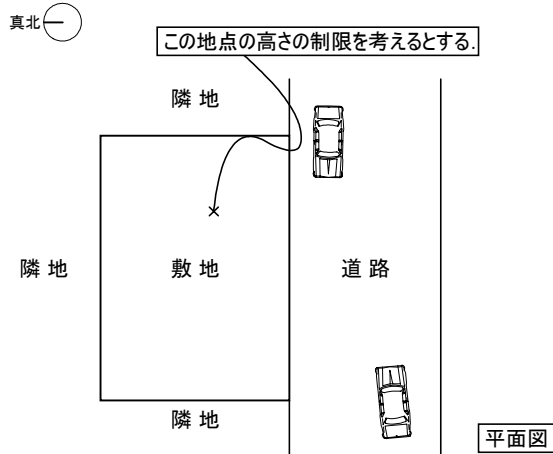


19-3.「高さ制限(④.北側斜線)」の解説

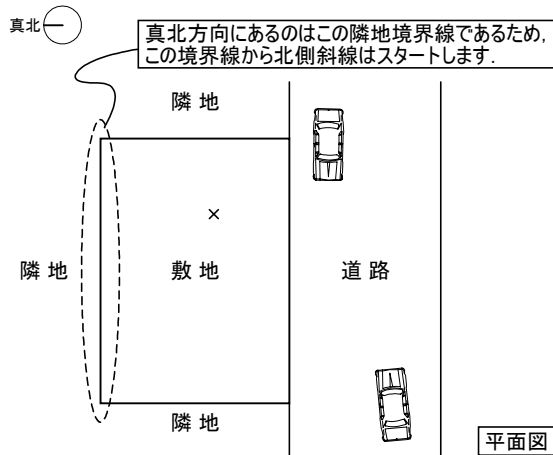
④「北側斜線」(法56条1項3号, 令135条の4)

- ・「北側斜線」とは、「真北方向」にある「隣地境界線または、道路の反対側の境界線」からの斜線制限です。隣地斜線に考え方が似ています。次の図で具体的に説明しましょう。



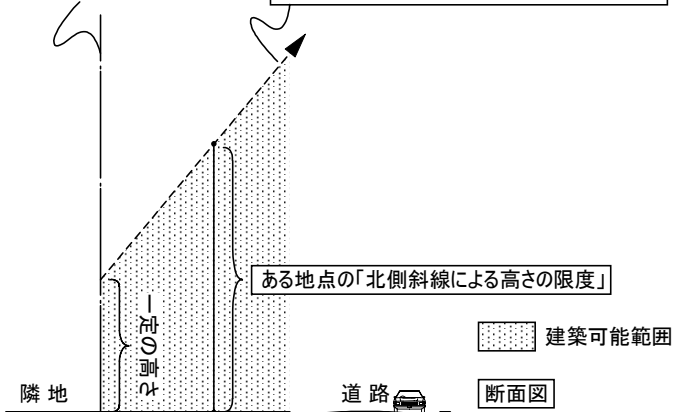
このような敷地があるとします。

北側斜線は「真北方向にある隣地境界線」または、「真北方向にある道路の反対側の境界線」からの斜線であるため、敷地の真北方向の境界線が「隣地境界」なのか、「道路境界」なのかを最初にチェックします。

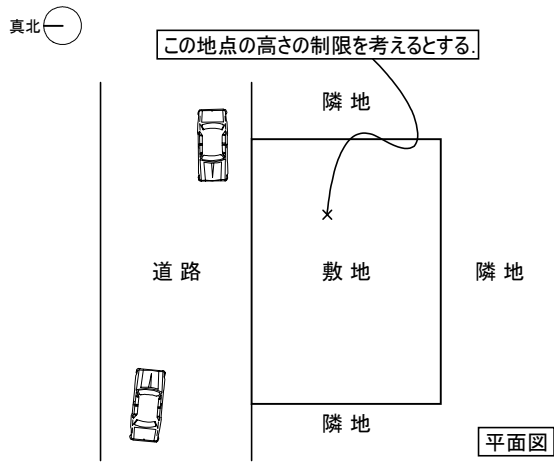


高さを求める地点における真北方向の隣地境界線

コレが北側斜線。この線より高く建物を建てることはできません。

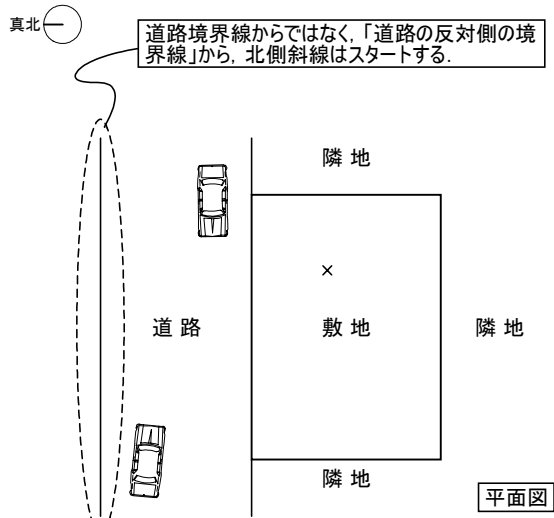


・次に高さを求める地点の真北方向が道路である場合について説明します。



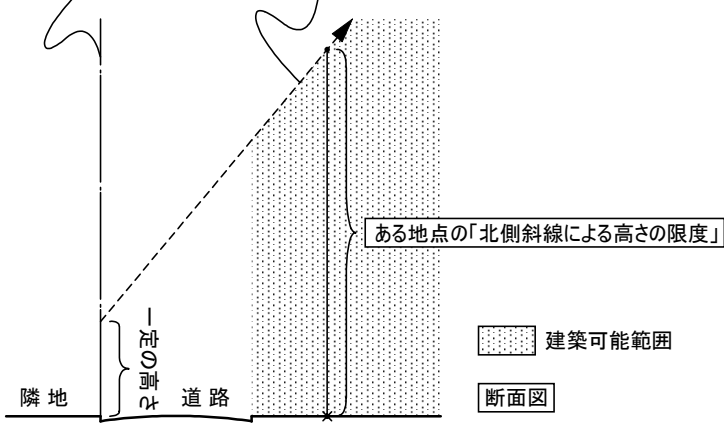
このような敷地があるとします。

↓ このように敷地の真北方向に「道路」がある場合、北側斜線は「道路の反対側の境界線」からスタートします。「道路境界線」からではないので、注意して下さい。



高さを求める地点における真北方向の道路の反対側の境界線

コレが北側斜線。この線より高く建物を建てることはできません。

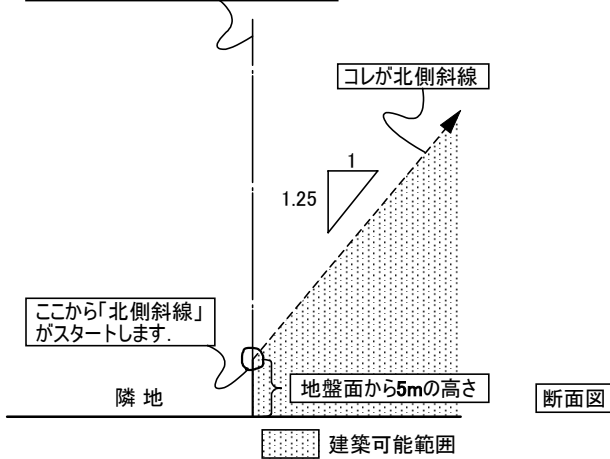




次に、「北側斜線」の詳しい内容を説明します。
また、北側斜線は敷地が「1・2種低層住専の場合」または、「1・2種中高住専の場合」のみ
計算が必要となるため、敷地がそれ以外の用途地域の場合は関係しません。

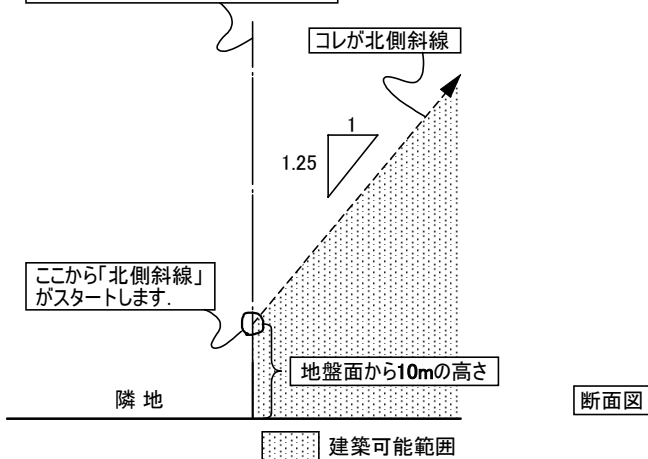
1・2種低層住専の場合

高さを求める地点における「真北方向の隣地境界線」または、「真北方向の道路の反対側の境界線」



1・2種中高層住専の場合

高さを求める地点における「真北方向の隣地境界線」または、「真北方向の道路の反対側の境界線」

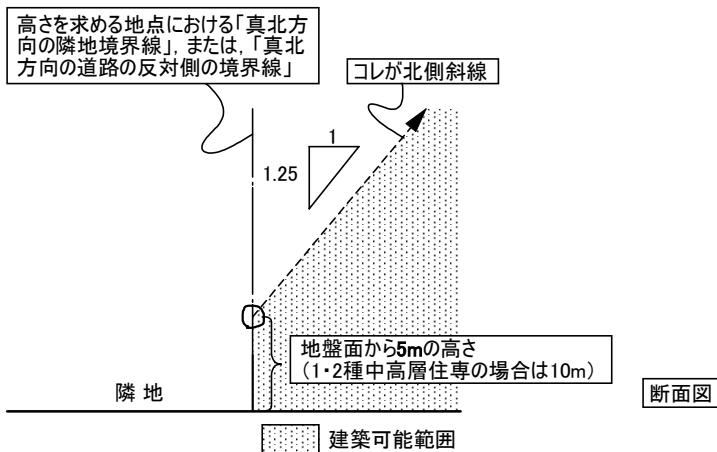


以上が北側斜線の基本系となります。「1・2種低層住専地域の場合」と、「1・2種中高層住専地域の場合」とで、「斜線が始まる位置(高さ)」は異なりますが、「勾配」の値は「1.25」で同じです。
次に「緩和措置」について説明します。

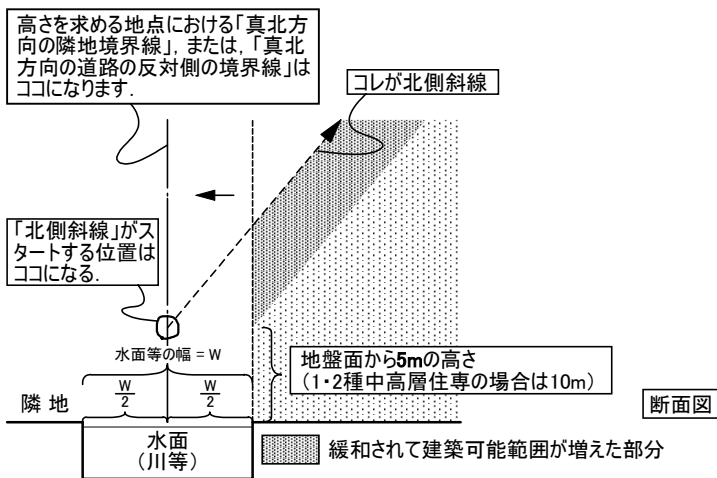
北側斜線における緩和措置には、
 A.水面緩和
 B.高低差緩和
 の2つがあります。
 (隣地斜線の場合と異なり「セットバック緩和」はありません。)

A.「水面緩和」(令135条の4第1項一号)

「隣地斜線」同様、「北側斜線」にも水面緩和があります。「北側斜線」でいう所の「水面緩和」というのは、「敷地の北側または、北側の前面道路の反対側に水面、線路敷等(北側斜線の水面等に、公園・広場は含まれません)に接する場合に、これらに接する隣地境界線は、水面等の幅の1/2だけ敷地の反対側にあるものとみなしてよい。」というものです。(隣地斜線の時と同じ。)具体的には次の図を使って説明します。

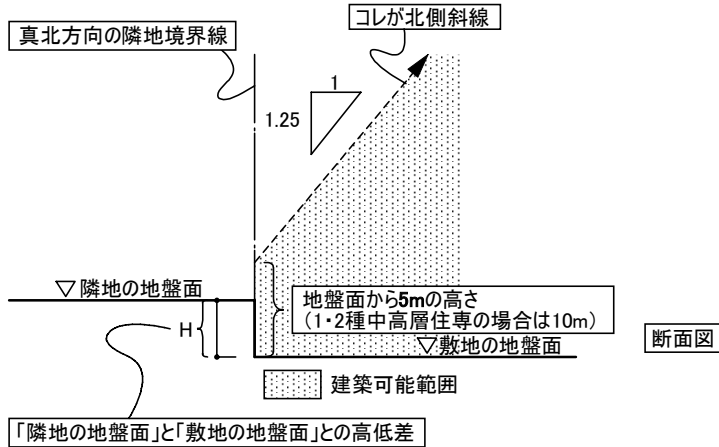


「敷地の北側」, または, 「北側の前面道路」の反対側に水面(川等)がある場合を考えてみよう。



B 「高低差緩和」 (令135条の4第1項2 二号)

「高低差緩和」とは「敷地の地盤面」と「隣地の地盤面」に高低差がある場合の緩和です。次の図を使って具体的に説明します。



上の図のように「敷地の地盤面」より「隣地の地盤面」のレベルが高い場合、建築可能範囲が隣地に比べて不利になります。そのための緩和措置が、「高低差緩和」です。
緩和内容は「隣地の地盤面」が「敷地の地盤面」より1m以上高い場合、その高低差から1mを引いた値の1/2だけ敷地の地盤面が高い位置にあるものとみなすことができます。

