

02.「面積・高さ・階数」の本試験問題

コード	大項目	小項目	問題	解説	解答
25021	容積率・延べ面積	地階住宅1/3緩和	容積率を算定する場合、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分(共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く。)の床面積を容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないとする規定については、当該建築物の住宅の用途に供する部分(共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く。)の床面積の合計の1/3を限度として適用する。	「法52条3項」に「地階にある住宅部分の容積率1/3緩和」の解説が載っており、そこを訳すと「算定用延べ面積(容積率の計算をする場合に対象となる延べ面積)には、建物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積は、原則として、その建物の住宅(又は老人ホーム等)の用途に供する部分の床面積の合計の1/3を限度として算入しないがよい。」とわかる。(この問題は、コード「18025」「19133」「23131」の類似問題です。) <i>老人ホーム等(福祉系)が追加 3項・6項 共同住宅や老人ホーム等と同様変更しやすかった。</i>	○
19132	容積率・延べ面積	地階住宅1/3緩和	地方公共団体は、周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える住宅の容積率の算定に当たり、土地の状況等により必要と認める場合においては、条例で、区域を限り、一定の範囲内で、地盤面を別に定めることができる。	「法52条3項」に「地階にある住宅部分の容積率1/3緩和」の解説が載っており、「算定用延べ面積には、建物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅(又は老人ホーム等)の用途に供する部分の床面積について緩和がある。」とわかる。また「5項」「令135条の15」を訳すと「地方公共団体は、周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える住宅の容積率の算定に当たり、土地の状況等により必要と認める場合においては、条例で、区域を限り、一定の範囲内で、地盤面を別に定めることができる。」とわかる。問題文は正しい。 <i>地① 102 102</i>	○
30021	容積率・延べ面積	共用通路緩和	容積率を算定する場合、建築物のエレベーターの昇降路の部分の床面積は、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない。	「法52条」に「容積率」の解説が載っており、その「6項」を訳すと「エレベーター又は共同住宅における共用廊下や共用階段の床面積は、算定用延べ面積に算入しなくてよい。」とわかる。(この問題は、コード「14182」の類似問題です。) <i>用途の規定なし。</i>	○
21024	容積率・延べ面積	共用通路緩和	高度利用地区内において、建築物の容積率の最高限度に係る場合について算定する場合、その算定の基礎となる延べ面積には、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は、算入しない。	「法52条」に「容積率」の解説が載っており、その「6項」を訳すと「所定の規定に該当する共同住宅における共用廊下や共用階段の床面積は、算定用延べ面積に算入しなくてよい。」とわかる。これを通称「共用通路緩和」といい、「高度利用地区」は「法59条」に該当するため、「共用通路緩和」を受ける。 <i>共用通路緩和</i>	○
27202	容積率・延べ面積	共用通路緩和	共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は、当該床面積が当該建築物の床面積の合計の1/3を超える場合においては1/3を限度として、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないことができる。	「法52条」に「容積率」の解説が載っており、その「6項」を訳すと「所定の規定に該当する共同住宅における共用廊下や共用階段の床面積は、算定用延べ面積に算入しなくてよい。」とわかる。問題文には、「床面積の合計の1/3を超える場合に1/3を限度として」とあるが、緩和の限度に関する規定はない。 <i>3項との混同。</i>	×
01192	容積率・延べ面積	共用通路緩和	エレベーターの昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積が、当該建築物の床面積の合計の1/3を超える場合においては、当該床面積の1/3を限度として、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないものとする。	「法52条6項」より、「エレベーター又は共同住宅における共用廊下や共用階段の床面積は、算定用延べ面積に算入しなくてよい。」とわかる。問題文には、「床面積の合計の1/3を超える場合に1/3を限度として」とあるが、緩和の限度に関する規定はない。 <i>エレベーターが合算されているので間違いない。</i>	×
25161	容積率・延べ面積	2地域	建築物の敷地が建築基準法第52条第1項及び第2項の規定による建築物の容積率に関する制限を受ける地域、地区又は区域の2以上にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、当該各地域、地区又は区域内の建築物の容積率の限度にその敷地の当該地域、地区又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。	「法52条」に「容積率」の解説が載っており、その「7項」に「建築物の敷地が法52条1項及び2項の規定による建築物の容積率に関する制限を受ける地域、地区又は区域の2以上にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、当該各地域、地区又は区域内の建築物の容積率の限度にその敷地の当該地域、地区又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。」とわかる。 <i>「法91条」より 多くの規定が適用除外で残る。法48条。くら。</i>	○
29021	容積率・延べ面積	敷地不算入	容積率の算定に当たって、建築物の敷地内に都市計画において定められた計画道路がある場合において、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した建築物については、当該敷地のうち計画道路に係る部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入する。	「法52条」に「容積率」について載っており、その「10項」を訳すと「建築物の敷地内に都市計画において定められた計画道路がある場合において、行政庁が許可した建築物については、敷地のうち計画道路に係る部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しない。」とわかる。(この問題は、コード「17033」の類似問題です。) <i>計画道路(私法) 前面道路の幅員 法52条2項 道路容積率が低い 敷地が狭くして 又建築物の建たせが 許可申請。</i>	×
25191	道路	予定道路	地区計画の区域内において、建築物の敷地が特定行政庁の指定した予定道路に接するときは、特定行政庁の許可を受けることなく当該予定道路を前面道路とみなして建築物の容積率の規定を適用することができる。	「法68条の7」に「予定道路の指定」の解説が載っており、その「5項」より「予定道路が指定された場合、安全上支障がないものとして行政庁許可(審査会同意が必要)を得た場合には、予定道路を前面道路とみなして建築物の容積率の規定(=法52条第2項から同条第7項まで及び第9項の規定)が適用される。」とわかる。よって問題文は誤り。(この問題は、コード「15171」の類似問題です。) <i>上記と同様。</i>	×

02.「面積・高さ・階数」の本試験問題

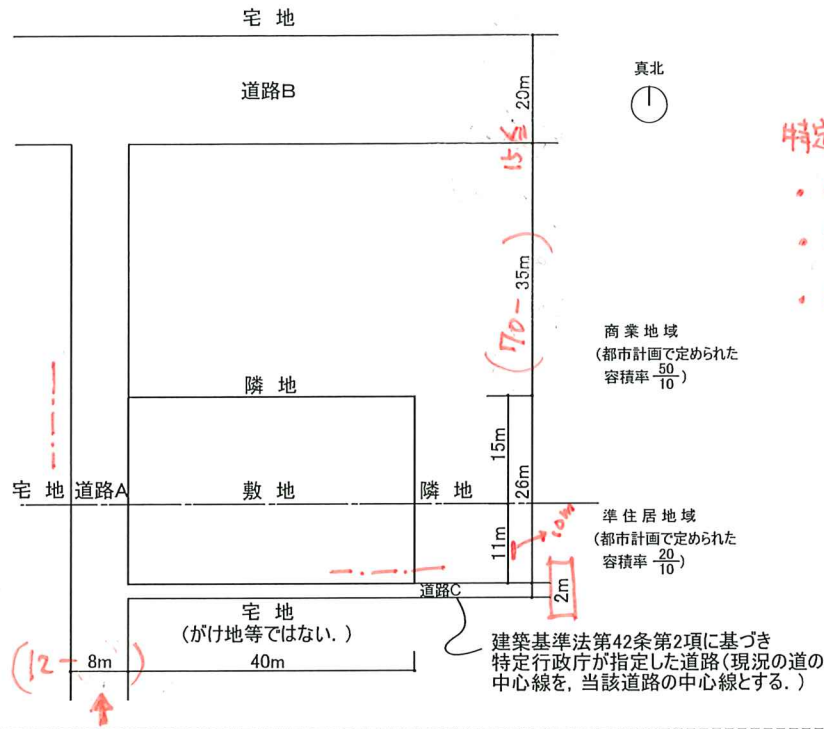
コード	大項目	小項目	問題	解説	解答				
25163	容積率・延べ面積	特例	敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、都市計画で定められた容積率を超えるものとすることができる。	「法52条」に「容積率」の解説が載っており、その「14項」に「所定の建築物で、行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、都市計画で定められた容積率を超えるものとする。」とわかる。また、その建築物については、「二号」より、「敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物」とわかる。	○				
★ 25162	法もくじ	特定街区	特定街区における建築物の容積率は、特定街区に関する都市計画において定められた限度以下で、かつ、前面道路の幅員が12m未満である場合は、当該前面道路の幅員のメートルの数値に、住居系の用途地域にあっては4/10を、その他の用途地域にあっては6/10を乗じたもの以下でなければならない。	「法60条」より、「特定街区区内においては、建築物の容積率は、特定街区区に関する都市計画において定められた限度以下でなければならない。」とわかる。また、その「3項」より、「特定街区区内の建築物については、法52条(容積率)の規定は、適用しない。」とわかる。問題文には、「道路容積(法52条第2項)の規定を適用しなければならない」とあるため誤り。 <i>別:定められていず。 (道路容積率が70%以上)</i>	×				
02144	容積率・延べ面積	特定道路緩和	幅員15m未満の道路は、特定道路とはならない。	「法52条9項」に、「幅員15m以上の道路を特定道路という。」と定義されているため、問題文の「幅員15m未満の道路」は、特定道路とはならない。	○				
23132	容積率・延べ面積	特定道路緩和	幅員15mの道路に接続する幅員10mの道路を前面道路とする敷地が、幅員15mの道路から当該敷地が接する前面道路の部分の直近の端までの延長が35mの場合、容積率の算定に係る当該前面道路の幅員に加える数値は1.2mとする。	「法52条9項」より、「特定道路(幅員15m以上の道路)に接続する幅員6m以上12m未満の前面道路のうち当該特定道路からの延長が70m以内の部分において接する場合、容積率の算定について、前面道路の幅員を緩和して適用する。」とわかる。その緩和される幅員は、「令135条の18」の計算式による。問題文は、前面道路の幅員が10m、延長が35mとあるため、前面道路の幅員に加える数値(Wa=(12-10)(70-35)/70)は、1mとわかる。問題文は「1.2m」とあるため誤り。(この問題は、コード「22161」の類似問題です。) $Wa = \frac{(12-10)(70-35)}{70}$	×				
29163	建蔽率	防耐火緩和・角地緩和	都市計画において定められた建蔽率の限度が6/10の第一種住居地域内で、かつ、防火地域内にある準耐火建築物については、建蔽率の限度の緩和の対象となる。ただし、敷地は、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものではないものとする。	「法53条」に「建蔽率」について載っており、その「3項」より、「建蔽率の規定は、「一号又は二号のいずれか」に該当する建築物については、1項各号に定める数値に1/10を加えたものを、「一号及び二号(両方)」に該当する建築物については、1項各号に定める数値に2/10を加えたものを建蔽率の数値とする。」とわかる。その「一号(通称:防耐火緩和)」条件は、「所定の規定により建蔽率の限度が8/10とされている地域を除き、かつ、防火地域内にある耐火建築物(又は準防火地域内にある耐火建築物等若しくは準耐火建築物等)」とわかる。問題文には「防火地域にある準耐火建築物」とあるため、緩和の対象とならない。 <i>防火地域 準防火地域</i> <table border="1"><tr><td>○</td><td>×</td></tr><tr><td>○</td><td>○</td></tr></table> 31項の防耐火+1/10	○	×	○	○	×
○	×								
○	○								
21021	建蔽率	適用除外	建蔽率の規定は、近隣商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物については、適用しない場合がある。	「法53条」に「建蔽率」の解説が載っており、その「6項」を訳すと「建蔽率の規定は、第6項各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。」とあり、その「一号」より「所定の規定により建蔽率の限度が8/10とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物には、建蔽率の規定は適用されない。」とわかる。(この問題は、コード「17032」の類似問題です。) <i>適用除外。</i>	○				
29164	建蔽率	適用除外	工業地域内にある建築物の敷地が防火地域及び準防火地域にわたる場合において、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物であるときは、都市計画において定められた建蔽率の限度にかかわらず、建蔽率の限度の緩和の対象となる。	「法53条」に「建蔽率」の解説が載っており、その「7項」より「敷地が防火地域の内外にわたる場合、建築物の全部が耐火建築物等であるとき、すべて防火地域にあるものとみなす。」とわかる。問題文の建築物は耐火建築物であることから、すべて防火地域にあるものとみなし、「3項一号」又は「6項」の「建蔽率の緩和」の対象となる。(この問題は、コード「23134」の類似問題です。) <i>文章だとわかる。この問題も同じで飛ばす。</i>	○				
29203	高さ制限	絶対高さ	都市計画において建築物の高さの限度が10mと定められた第一種低層住居専用地域内においては、所定の要件に適合する建築物であって、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めるものについては、建築物の高さの限度は、12mとすることができる。	「法55条」に「絶対高さ」の解説が載っており、その「1項」を訳すと「一種低層、二種低層又は田園住居地域内では、建築物の高さは、10m又は12mのうち都市計画に定められた高さの限度を超えてはならない。」とあり、またその「2項」より「都市計画において建築物の高さの限度が10mと定められた一種低層、二種低層又は田園住居地域内において、所定の要件に適合する建築物で、行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めるものは、12mとすることができる。」とわかる。 <i>認定。</i>	○				
02023	高さ制限	隣地斜線高低差緩和	隣地との関係についての建築物の各部分の高さの制限の緩和の規定において、建築物の敷地の地盤面が隣地の地盤面より1m以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差の1/2だけ高い位置にあるものとみなす。	「法56条6項」、「令135条の3第二号」に「隣地との関係についての建築物の各部分の高さ制限(通称:隣地斜線)における高低差緩和」について載っている。「緩和内容は、「敷地の地盤面が隣地の地盤面より1m以上低い場合、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る。」となっている。問題文では、「高低差から1mを引いていない」ので誤り。(この問題は、コード「20032」「25022」の類似問題です。) <i>(定数)</i> <i>隣地より低いこと。</i>	×				

道路解算の高さは道路より高い場合27

18.「容積率・建ぺい率」のH22年度本試験図問題

問題コード 22161

図のような敷地において、建築基準法上、新築することができる建築物の延べ面積の最大のものはいくらか。
ただし、建築物には、住宅、自動車車庫等の用途に供する部分はないものとする。また、図に記載されているものを除き、地域、地区等及び特定行政庁の指定等はないものとする。



特定道路が70m幅の特定道路に接続。
 ・ 特定道路(幅員15m以上)に接続。
 ・ 接続する前面道路の幅員6m以上12m未満
 ・ 延長が70m以上
 ↓
 要注記

解説:

「特定道路」がからんだ問題の場合は、まず「特定道路緩和」を考慮して図を書きかえる。



道路Aは6m以上12m未満で、「特定道路(幅員15m以上)」である道路Bに接続しているため、「特定道路緩和」を適用でき、道路Aの幅員を大きくすることができる。

特定道路緩和における緩和分 Wa の計算式

$$W_a = \frac{(70 - L) \times (12 - W_r)}{70}$$

Wa : 緩和による幅員の増加分
 L : 特定道路から敷地までの距離
 Wr : 道路Aの本来の幅員

$$W_a = \frac{(70 - 35) \times (12 - 8)}{70}$$

問題文より、L = 35m, Wr = 8m これを計算式に代入すると、

$$W_a = \frac{(70 - 35) \times (12 - 8)}{70}$$

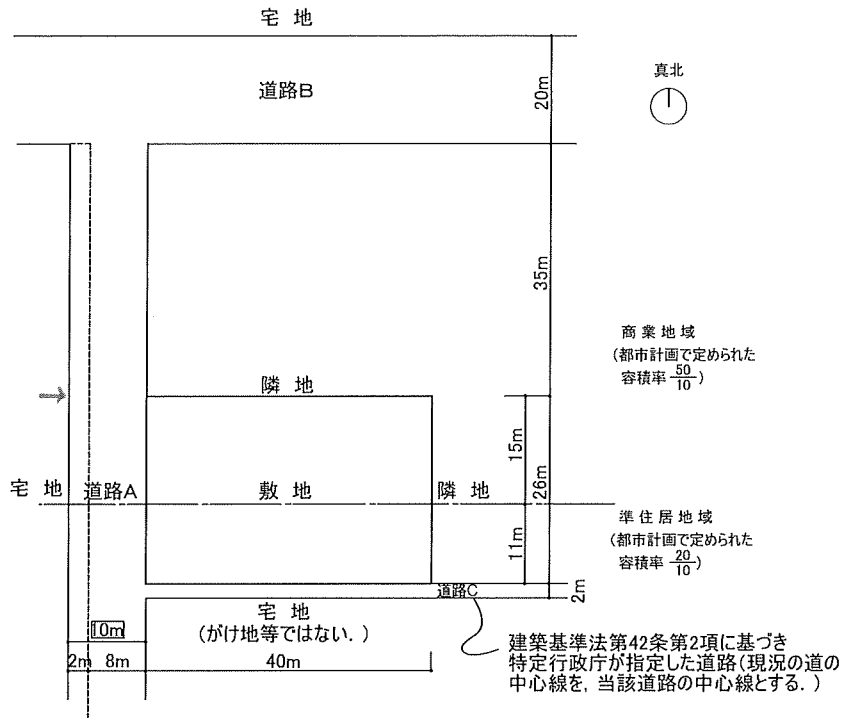
$$= \frac{35 \times 4}{70}$$

$$= 2 \text{ m}$$

∴ 道路Aの幅員 = Wr + Wa = 8 + 2 = 10 m となる。



「特定道路緩和」により「道路Aの幅員」は大きくなり、問題は次の図のようになる。



後はいつもどおりに解いていけばよい。

商業地域部分
について

問題文より、商業地域部分の法定容積率は $\frac{50}{10}$

敷地全体における最大道路幅員は道路Aの「10m」であるため、

$$\begin{aligned} \text{道路容積率} &= \text{最大道路幅員} \times \frac{6}{10} \\ &= 10 \times \frac{6}{10} \\ &= \frac{60}{10} \end{aligned}$$

$\frac{60}{10} > \frac{50}{10}$ ∴ 商業地域部分の最大容積率 = $\frac{50}{10}$

準住居地域
部分について

問題文より、準住居地域部分の法定容積率は $\frac{20}{10}$

敷地全体における最大道路幅員は道路Aの「10m」であるため、

$$\begin{aligned} \text{道路容積率} &= \text{最大道路幅員} \times \frac{4}{10} \\ &= 10 \times \frac{4}{10} \\ &= \frac{40}{10} \end{aligned}$$

$\frac{40}{10} > \frac{20}{10}$ ∴ 準住居地域部分の最大容積率 = $\frac{20}{10}$

↓ 最大容積率に敷地面積を掛けて最大延べ面積が求まる。

$$\begin{aligned} \text{商業地域部分の最大延べ面積} &= \text{最大容積率} \times \text{商業地域部分の敷地面積} \\ &= \frac{50}{10} \times 40 \times 15 \\ &= 3,000\text{m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{準住居地域部分の最大延べ面積} &= \text{最大容積率} \times \text{準住居地域部分の敷地面積} \\ &= \frac{20}{10} \times 40 \times (11-2) \\ &= 800\text{m}^2 \end{aligned}$$

道路Cは2項道路なので、道路中心線より2m分だけ敷地面積が小さくなる。

かけ、川等 11-2

↓ それぞれの地域ごとの「最大の延べ面積」の総和が「敷地全体の最大延べ面積」となる。

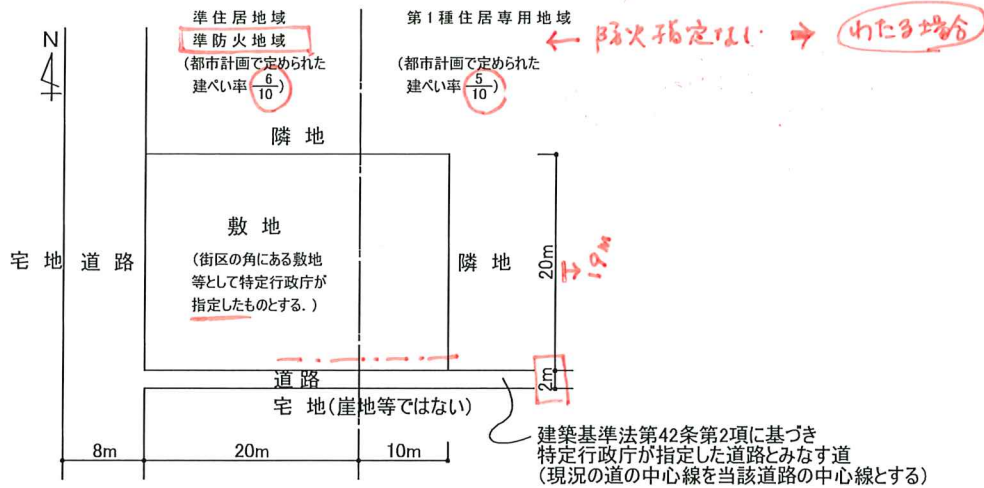
$$\begin{aligned} \text{敷地全体の最大延べ面積} &= \text{商業地域部分の最大延べ面積} + \text{準住居地域部分の最大延べ面積} \\ &= 3,000 + 800 \\ &= 3,800\text{m}^2 \end{aligned}$$

解答： 延べ面積の最大値 = 3,800 m²

18.「容積率・建蔽率」のR02年度本試験図問題

問題コード 02161

図のような敷地において、準耐火建築物を新築する場合、建築基準法上、建築することができる建築面積の最大値はいくらか。ただし、図に記載されているものを除き、地域、地区等及び特定行政庁の指定等はないものとする。



解説:

異なる用途地域ごとに最大建ぺい率を求めます。

準住居地域部分について

準住居地域部分の法定建蔽率は、問題文より $\frac{6}{10}$

問題文より、「防耐火緩和」と「角地緩和」を適用できるので、

最大建蔽率 = 法定建蔽率 + 防耐火緩和 + 角地緩和分

$$= \frac{6}{10} + \frac{1}{10} + \frac{1}{10}$$

$$= \frac{8}{10}$$

a. 法定建蔽率が8/10以外
b. 敷地が「準耐火地域」
c. 建築物が「耐火建築物」又は「準耐火建築物」

1種住居地域部分について

1種住居地域部分の法定建蔽率は、問題文より $\frac{5}{10}$

問題文より、「防耐火緩和」と「角地緩和」を適用できるので、

最大建蔽率 = 法定建蔽率 + 防耐火緩和 + 角地緩和分

$$= \frac{5}{10} + \frac{1}{10} + \frac{1}{10}$$

$$= \frac{7}{10}$$

よって「防耐火緩和」が適用できる。

地域の指定はないが、敷地の一部が「準耐火地域」であり、敷地に建てる建築物が「準耐火建築物」であるため、「準耐火地域内」にあるものとみなされる。よって「防耐火緩和」が適用できる。

↓ 最大容積率に敷地面積を掛けて最大建築面積が求まる。

準住居地域部分の最大建築面積 = 最大建蔽率 × 準住居地域部分の敷地面積

$$= \frac{8}{10} \times [(20-1) \times 20]$$

$$= 304\text{m}^2$$

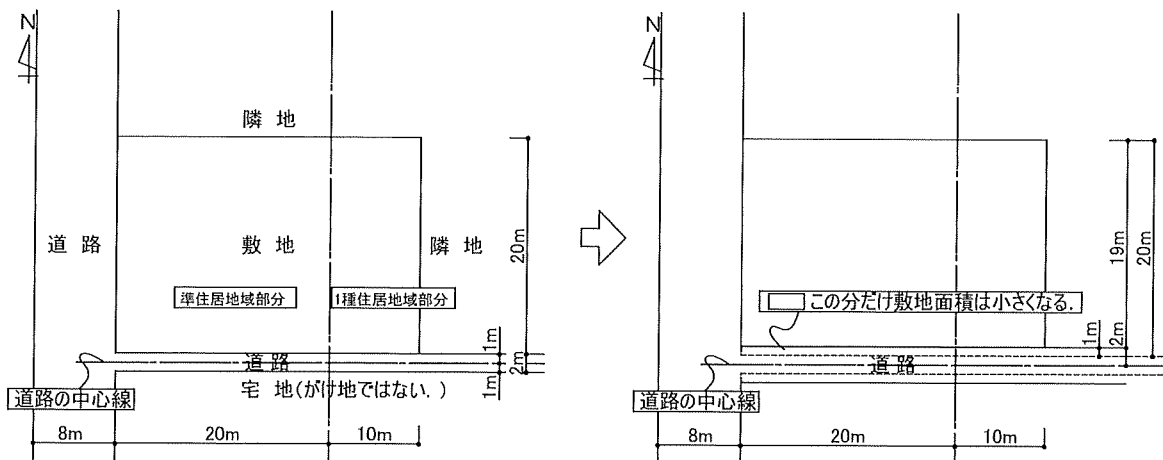
南側道路は2項道路なので、道路の中心線から2mセッパックした位置が道路境界線となる。そのため、敷地面積は問題文より小さくなる。次の図参照。

1種住居地域部分の最大延べ面積 = 最大建蔽率 × 1種住居地域部分の敷地面積

$$= \frac{7}{10} \times [(20-1) \times 10]$$

$$= 133\text{m}^2$$

南側道路は2項道路なので、道路の中心線から2mセッパックした位置が道路境界線となる。そのため、敷地面積は問題文より小さくなる。次の図参照。



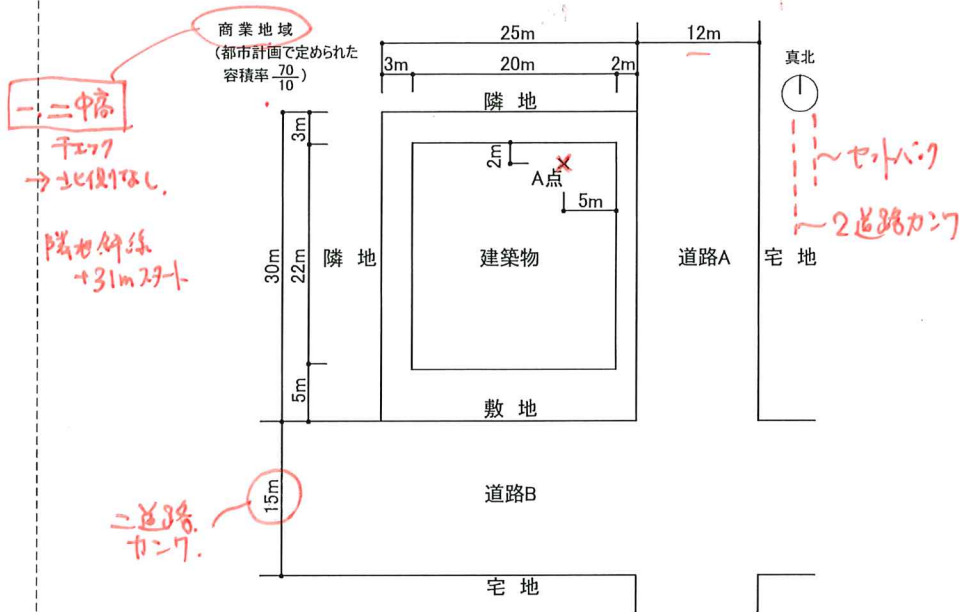
↓ それぞれの地域ごとの「最大の建築面積」の総和が「敷地全体の最大建築面積」となる。

敷地全体の最大建築面積	= 標準住居地域部分の最大建築面積 + 1種住居地域部分の最大建築面積
	= 304 + 133
	= 437m ²

解答: 建築面積の最大値 = 437 m²

問題コード 28161

図のように、敷地に建築物を新築する場合、建築基準法上、A点における地盤面からの建築物の高さの最高限度は、いくらか。ただし、敷地は平坦で、敷地、隣地及び道路の相互間に高低差はなく、門、塀等はないものとする。また、図に記載されているものを除き、地域、地区等及び特定行政庁による指定、許可等並びに日影による中高層の建築物の高さの制限及び天空率に関する規定は考慮しないものとする。なお、建築物は、全ての部分において、高さの最高限度まで建築されるものとする。



解説:

敷地の用途地域は「近隣商業」なので①「絶対高さ」、④「北側斜線」は考えなくてよいことになる。

- ※ ①「絶対高さ」は、「1・2種低層住専」の場合のみ、
- ④「北側斜線」は、「1・2種低層住専」または「1・2種中高層住専」でのみ、検討が必要となる。それ以外の用途地域では考えなくてよい。

また、問題文中「地域地区等の指定はない」と書いてあるので、⑤「日影制限」も考えなくてよいことになる。

- ※ 「日影制限」は「地方公共団体が指定した区域」でのみ検討が必要となり、そのような指定がない場合考えなくてよい。

そのため、A点の高さの限度は、②「道路斜線」、③「隣地斜線」によって決まることになる。両方の斜線による制限を計算してみて、そのうち厳しい方（値の小さい方）がA点の高さの限度となります。

↓ A点の「道路斜線」による高さの限度から計算していきます。

「法令集の別表3」で「勾配」と「適用距離」を調べるために敷地の「最大容積率」を求めます。

↓ 今回の問題のように、敷地が道路に2面以上接する場合、まず、「2道路緩和」が適用できるか確認する。

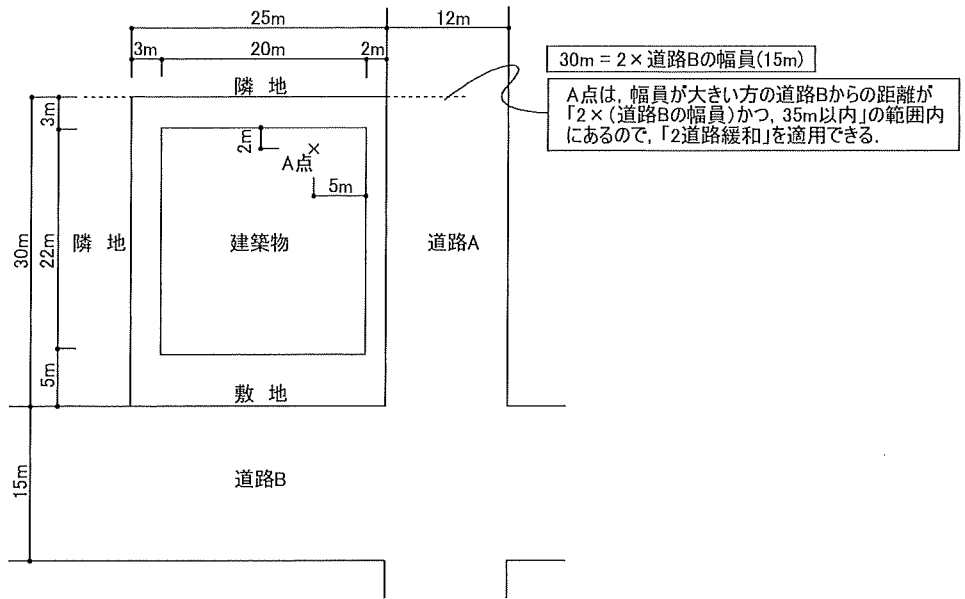
$$\text{法定容積率} = \frac{70}{10}$$

道路容積率は最大幅員である道路Aの幅員が15mなので関係しません。
(最大道路幅員が12m以上の場合は、道路容積率は考えなくてよいため、
「最大容積率 = 法定容積率」となる。)

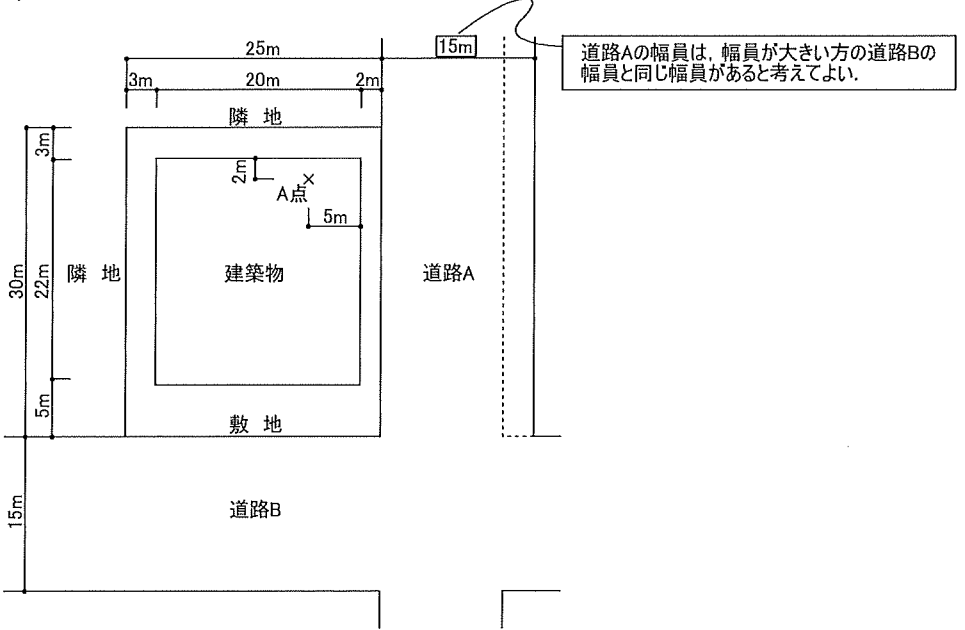
別表3より、勾配 = 1.5、適用距離 = 30m とわかる。

非住専
住居系-1.25

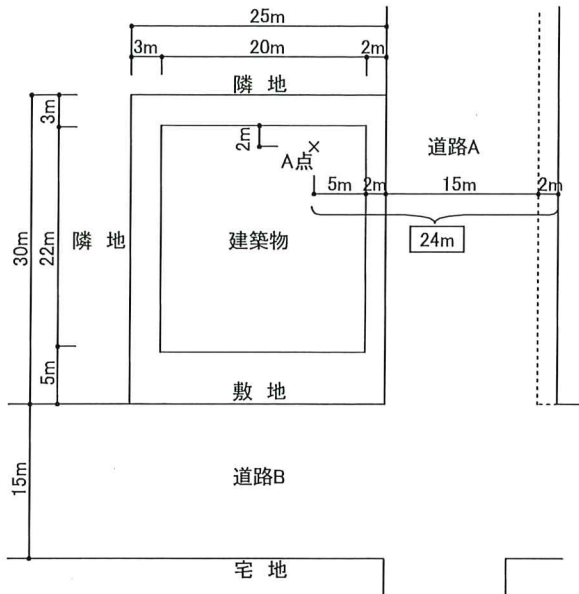
今回の問題のように、敷地が道路に2面以上接する場合、まず、「2道路緩和」が適用できるか確認する。



今回の問題は「2道路緩和」が適用できるので、問題文の図を書き換えると下の図のようになります。



セットバック緩和を考慮して、水平距離を求めます。



「道路Aの道路の反対側の境界線」から「A点」までの水平距離
 左の図のようにセットバック緩和を考慮すると、
 水平距離 = 2 + 15 + 2 + 5 = 24m

道路斜線の計算式
 ある地点での高さの限度 = 水平距離 × 勾配

水平距離 = 「道路の反対側の境界線」からA点までの距離

上の計算式から分かるように水平距離の値が小さいほど「高さの限度」は小さくなる(= 厳しくなる)。
 この問題のように敷地が2面以上の道路に接する場合は、道路ごとにA点までの水平距離を求め、
 それらの最小値を水平距離として採用し、計算式に代入します。



水平距離の値が小さいほど、A点における高さの限度は厳しくなるので、道路Aからの水平距離(= 24m)
 を計算に使用する。また、計算で使う水平距離が適用距離以内であることをこの時点で確認する。
 適用距離以上であればA点について道路斜線制限は適用されないで、この時点で計算は終了になる。

水平距離の最小値 (24m) ≤ 適用距離 (30m)



水平距離 = 適用距離 の場合も、道路斜線制限は適用される。
 水平距離が適用距離の値を超えれば、適用されない。

ここで「水平距離の最小値」 > 「適用距離」の場合は、
 道路斜線による制限はないので計算は終了になる。



道路斜線の公式に数値を入れてみよう。

A点での高さの限度 = 各道路からの水平距離の最小値 × 1.5
 = 24 m × 1.5
 = 36 m

∴ A点の「道路斜線制限による高さの限度」は、36 m とわかる。



次に「隣地斜線制限」による高さの限度を求めよう。

敷地は「商業地域」なので、隣地斜線の計算式は次のようになる。

隣地斜線の計算式(住居系以外の場合)
 ある地点での高さの限度 = (水平距離 × 2.5) + 31

水平距離 = 「隣地境界線」からA点までの距離

本来は道路斜線の場合と同様に「それぞれの隣地境界線からA点までの水平距離の最小値」を
 求め、その後で、上の公式に代入し、高さの限度を求めますが、今回の隣地斜線の場合は、例え
 ば水平距離が0でも、高さの限度は31m以上となる。つまり、「A点における隣地斜線」は最低でも
 31m以上あり、隣地境界線からの距離を考慮すると「A点の高さの限度」は道路斜線によって決まることになる。

∴ A点の高さの限度 = 36 m となる。

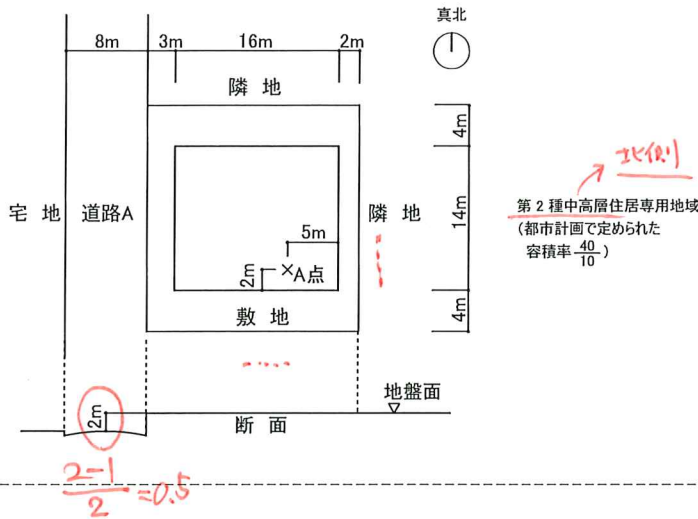
解答: 36 m

適用キロリの予案が
 必要か不要かは、慣れて判断。
 (道路幅員が小さい、A点が道路に近い)
 容積率が小さい、住居 20/10、商業 50/10
 工業 10/10
 4 20m

19.「高さ制限」のH24年度本試験図問題

問題コード 24171

図のように、敷地に建築物を新築する場合、建築基準法上、A点における地盤面からの建築物の高さの最高限度はいくらか。ただし、敷地は平坦で、隣地との高低差はなく、また、図に記載されているものを除き、地域、地区等及び特定行政庁の指定等並びに門、塀等はないものとし、日影による中高層の建築物の高さの制限及び天空率に関する規定は考慮しないものとする。なお、建築物は、すべての部分において、高さの最高限度まで建築するものとする。



解説:

敷地の用途地域は「2種中高層」なので①「絶対高さ」は考えなくてよいことになる。

※ ①.「絶対高さ」は、「1・2種低層住専」の場合のみ、検討が必要となる。それ以外の用途地域では考えなくてよい。

また、問題文中「日影による中高層の建築物の高さの制限は考慮しない」と書いてあるので、⑤.「日影制限」も考えなくてよいことになる。

※ 「日影制限」は「地方公共団体が指定した区域」でのみ検討が必要となり、そのような指定がない場合考えなくてよい。

そのため、A点の高さの限度は、②.「道路斜線」、③.「隣地斜線」、④.「北側斜線」によって決まることになる。3つの斜線による制限を計算してみて、そのうち厳しい方(値の小さい方)がA点の高さの限度となります。

↓ A点の「道路斜線」による高さの限度から計算していきます。

「法令集の別表3」で「勾配」と「適用距離」を調べるために敷地の「最大容積率」を求めます。

$$\text{法定容積率} = \frac{40}{10}$$

$$\text{道路容積率} = 8 \times \frac{4}{10} = \frac{32}{10}$$

$$\frac{32}{10} < \frac{40}{10} \therefore \text{最大容積率} = \frac{32}{10}$$

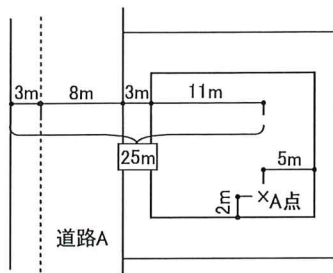
別表3より、勾配 = 1.25、適用距離 = 30m とわかる。

道路斜線の計算式
ある地点での高さの限度 = 水平距離 × 勾配

水平距離 = 「道路の反対側の境界線」からA点までの距離

「道路Aの道路の反対側の境界線」から「A点」までの水平距離

次の図のようにセットバック緩和を考慮すると、
水平距離 = 3 + 8 + 3 + 11 = 25m



「水平距離」が「適用距離」以下であることを確認する。

水平距離 (25m) ≤ 適用距離 (30m)

ここで、「水平距離の最小値」 > 「適用距離」の場合は、「道路斜線による制限」は「A点の高さの限度」に関係しないため、計算する必要はありません。(また、水平距離が2つ以上ある場合は水平距離の最小値について計算を進めていきます。)

道路斜線の計算式に数値を入れてみる。

$$\begin{aligned} \text{A点での高さの限度} &= \text{水平距離} \times 1.25 \\ &= 25 \text{ m} \times 1.25 \\ &= 31.25 \text{ m} \end{aligned}$$

さらに、道路と敷地に高低差があるので、「高低差緩和」を適用する。

高低差緩和の計算式
緩和される高さ = $\frac{H-1}{2}$

H = 道路の敷地の高低差

$$\begin{aligned} \text{緩和される高さ} &= \frac{H-1}{2} \\ &= \frac{2-1}{2} = 0.5 \text{ m} \end{aligned}$$

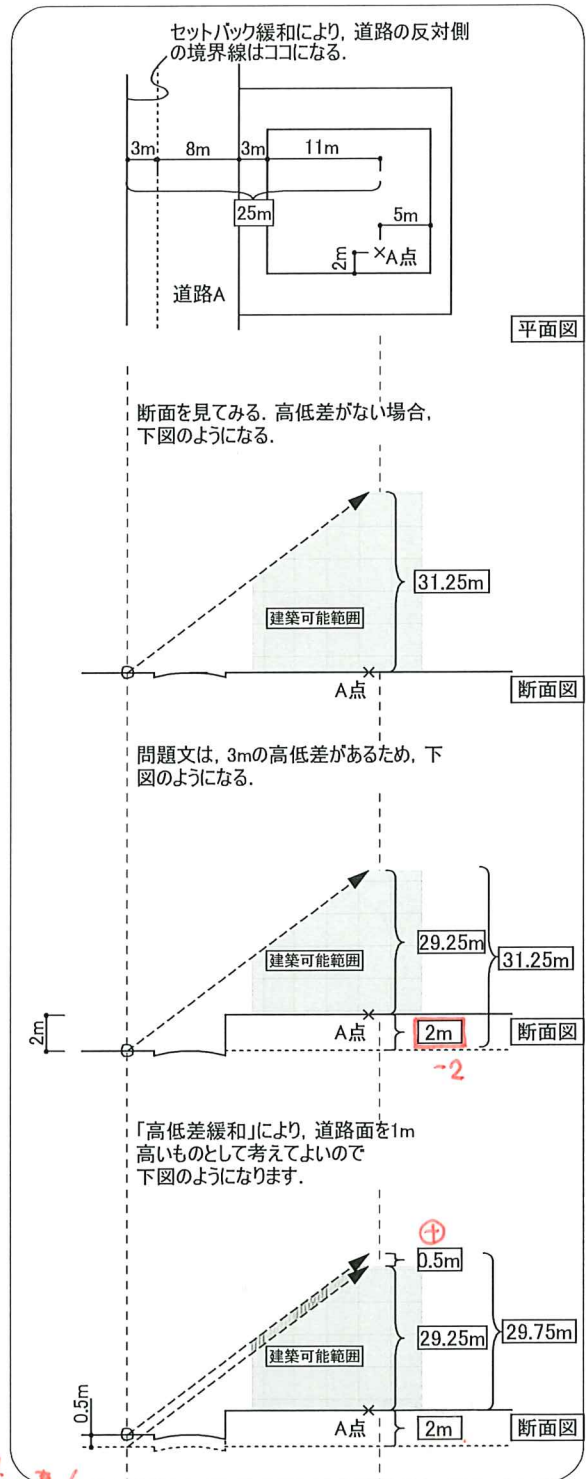
高低差緩和を考慮した高さの限度 = 31.25 - 2 + 0.5 = 29.75

∴ A点の「道路斜線制限による高さの限度」は、29.75 m とわかる。

高低差1mのとき、ケアレスミス注意(1716)

ラフでいいので必ず断面を描く!

※ このように考えます。



セットバック緩和により、道路の反対側の境界線はココになる。

断面を見てみる。高低差がない場合、下図のようになる。

問題文は、3mの高低差があるため、下図のようになる。

「高低差緩和」により、道路面を1m高いものとして考えてよいので下図のようになります。



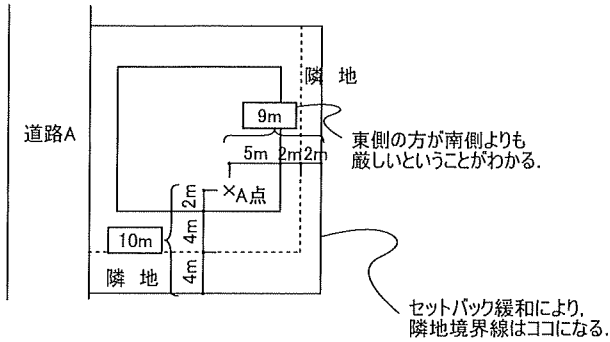
次に「隣地斜線制限」による高さの限度を求める。

敷地は「2種中高層地域」なので、隣地斜線の計算式は次のようになる。

隣地斜線の計算式(住居系の場合)
ある地点での高さの限度 = (水平距離 × 1.25) + 20

水平距離 = 「隣地境界線」からA点までの距離

「計算式」より、水平距離の値が小さいほど、高さの限度は厳しくなることが分かる。
なので水平距離が2つ以上ある場合は、その最小値を水平距離として計算に使う。
「セットバック緩和」適用すると、水平距離は次の図のようになる。



「東側境界線」から「A点」までの水平距離

上図のようにセットバック緩和を考慮すると、
水平距離 = 5 + 2 + 2 = 9m

$$\begin{aligned} \text{A点での高さの限度} &= (\text{水平距離} \times 1.25) + 20 \\ &= (9\text{m} \times 1.25) + 20 \\ &= 31.25\text{ m} \end{aligned}$$

∴ A点の「隣地斜線制限による高さの限度」は、31.25 m とわかる。



次に「北側斜線制限」による高さの限度を求めらる。

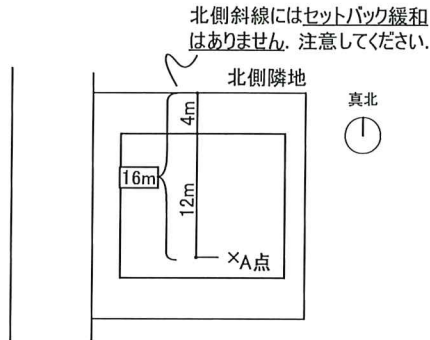
敷地は「2種中高層地域」なので、北側斜線の計算式は次のようになる。

$$\text{北側斜線の計算式 (1・2種中高層住専の場合)} \\ \text{ある地点での高さの限度} = (\text{水平距離} \times 1.25) + 10$$

水平距離 = 「北側隣地境界線」からA点までの距離



それぞれの「北側隣地境界線」からA点までの水平距離を求めらる。



「北側隣地境界線」から「A点」までの水平距離

$$\text{水平距離} = 4 + 12 = 16\text{m}$$



水平距離を北側斜線の計算式に代入する。

$$\begin{aligned} \text{A点での高さの限度} &= (\text{水平距離} \times 1.25) + 10 \\ &= (16\text{ m} \times 1.25) + 10 \\ &= 30\text{ m} \end{aligned}$$

∴ A点の「北側斜線制限による高さの限度」は、30 m とわかる。



「道路斜線による高さの限度」と「隣地斜線による高さの限度」と「北側斜線」とを比較する。

$$\begin{aligned} \text{A点における道路斜線による高さの限度} &= 29.75\text{m} \\ \text{A点における隣地斜線による高さの限度} &= 31.25\text{m} \\ \text{A点における北側斜線による高さの限度} &= 30.00\text{m} \end{aligned}$$

最も、厳しい値(値の小さい方)が、A点の高さの限度となる。

∴ A点の高さの限度 = 29.75 m となる。

解答: 29.75 m

※講義の最後に時間があれば皆でやってみましょう(予習は不要です)

■法令のイメージトレーニング【その3】

- ①. 最初は右半分を隠して考えてみましょう
- ②. 左欄の「数値」が記載された「条番号」は何の規定?
※その「条」がどの辺りにあるかをイメージします
※当ててすることに意味はありません。

- ③. 右欄の条番号・条文名から、どんな条件設定かをイメージ
「・・・以上、・・・を超える」「条文の構成はどうなっているか」
それをイメージしてから、法令集で条文を確認する
※他の条件や、前後の規定も確認
脳内マップを作るイメージ

■「12m」に関連する規定

法52条()
2項

法52条(容積率)

- 1項 法令容積率 **定**
- 2項 道路容積率 住居系 ○/10 乗じたもの **4/10**
幅員に 非住居系 ○/10 乗じたもの **5/10**
※12m未満

9項

9項 特定道路(幅員0m以上)に接続する
前面道路(0m以上、0m未満)延長が0m以内

- ① 幅員15m
- ② 長さ6m-12m
- ③ 長さ70m

■「10m」に関連する規定

法56条()
「第三号」

法56条(建築物の各部分の高さ)

- 1項 一号: 二号: 三号:
…真北方向の水平距離に1.25を乗じ、
1,2低層(田園)は0mを1,2中高層は0mを加えたもの

$wa = \frac{(12 - Wn)(70 - L)}{70}$

道路、旗地、北側
5m 10m

6項 → 令132条()

令132条(二以上の前面道路がある場合)

- 「2Aかつ35m以内の区域」及び
- 「道路Bの中心線から0m(以上のor超える)区域」
幅員の最大な前面道路と同じ幅員を有するものとみなす

10m超え

■「1m」に関連する規定

法52条()
3項

法52条(容積率)

- 3項 地階住宅1/3緩和 **1**
地階でその天井が地盤面からの高さ0m以下
住宅又は老人ホーム等
- 4項 地盤面

法56条()

6項 → 令135条の2()

→ 令135条の3第二号()

→ 令135条の4第二号()

法56条(建築物の各部分の高さ)

- 令135条の2(道路斜線・高低差緩和) **高**
敷地の地盤面が前面道路より1m以上〇〇場合
- 令135条の3第二号(隣地斜線・高低差緩和) **15m**
敷地の地盤面が隣地の地盤面より1m以上〇〇場合
- 令135条の4第二号(北側斜線・高低差緩和)

15m
1m
隣地地盤面からの高さ

■「1/10」に関連する規定

法53条()
3項

法53条(建蔽率)

- 3項 8/10以外の地域 **右**
・防耐火緩和「地域」建築物・角地緩和
- 6項 8/10の地域
・防耐火緩和「地域」建築物

適用除外

防火 準防火 建築物

防火	×
準防火	○

地盤