

法 56 条

- 一号 道路高さ制限
- 二号 隣地高さ制限
- 三号 北側高さ制限
- 2 項 道路斜線の「セットバック緩和」
- 3 項 道路斜線の「1.25 緩和」
- 4 項 道路斜線の「1.25 緩和」+「セットバック緩和」
- 5 項 2 以上の地域にわたる場合の読み替え
- 6 項 2 道路、水面、高低差などの緩和（道路、隣地、北側）
政令 → 令 131 条～ 135 条の 4
- 7 項 天空率

令 131 条（前面道路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）

法第 56 条第 6 項の規定による同条第 1 項第一号及び第 2 項から第 4 項までの規定の適用の緩和に関する措置は、次条から第 135 条の 2 までに定めるところによる。

- 令 131 条の 2 前面道路とみなす（計画道路・予定道路）
 - 令 132 条 2 以上の前面道路がある場合（「2 道路緩和」）
 - 令 134 条 道路斜線の「水面緩和」
2 項 水面緩和と 2 道路緩和の併用
 - 令 135 条の 2 道路斜線の「高低差緩和」
 - 令 135 条の 3 隣地斜線の「水面緩和」「高低差緩和」
 - 令 135 条の 4 北側斜線の「水面緩和」「高低差緩和」
→ 公園等の扱いに注意
 - 令 135 条の 5 天空率（～令 135 条の 11）
- ※隣地斜線のセットバックについては法 56 条 1 項 2 号本文に組み込まれているため、便宜上、セットバック緩和としている。

○高さ制限の問題を解くときは、いきなり計算を始めないこと！

道路の緩和 5 つ（セットバック、1.25、2 道路、水面、高低差）
隣地の緩和 3 つ（セットバック、水面、高低差）
北側の緩和 2 つ（水面（公園除く）、高低差）
まず何の制限を検討し、上記 5、3、2 のどの緩和を適用できるか最初に判断する。試験中に忘れたら条文を見ても構わない。
ただし、その場で条文の内容を理解することは、まず無理なので、事前に根拠条文を体系的に見られるようにしておこう。

○高さ制限の問題を解くときは、計算と併せて断面を描くこと！

緩和の増減を計算式だけでなく、視覚的にチェックしよう。ケアレスミスも減る。

- Q. 緩和があるのは敷地が高いとき？ 低いとき？
- A. 道路斜線の高低差緩和と隣地・北側斜線の高低差緩和では「緩和の意味が違う」

- 令 135 条の 2（道路斜線の高低差緩和）
「敷地の地盤面」が「前面道路」より（1m 以上）高い場合
建てられる高さが減る（厳しくなる）→ 救済の緩和
- 令 135 条の 3 第二号（隣地斜線の高低差緩和）
「敷地の地盤面」が「隣地の地盤面」より（1m 以上）低い場合
建てられる高さが減るわけではない、むしろ崖の下側で、少し高く建てても上側に影響なし
→ オマケの緩和