

学科Ⅱ 法規

Lesson 2 1 高さ制限



□出題頻度 重要度 ★★★

30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

□ポイント

この高さ制限の問題は、毎年必ず出題されています。問題は年々複雑になってきていますので、古い問題から解いていく方が、理解しやすいでしょう。慣れてくると、法令集を使わなくても、解けるようになってきます。ただし、確認は忘れずに。

□基本事項1 高さ制限

21
高さ
制限

21
高さ
制限

21 別表第3
高さ制限

← このインデックス部分を使います。

法第55条、第56条 建築物の高さの限度

別表第3 前面道路との関係、高さの制限

施行令第130条の11～第135条の4 高さ制限

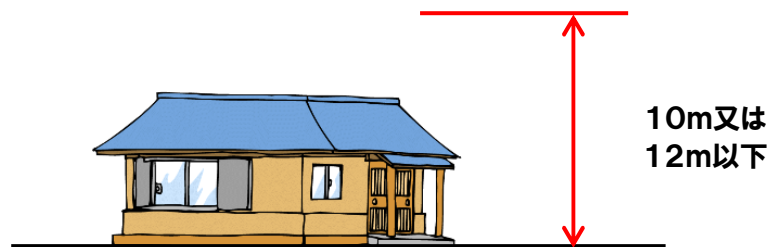
高さ制限とは

街並みや近隣の住環境を守る為に設けられた高さに対する基準です。
 高さ制限には、いくつかの種類があります。また、用途地域などによっても基準が変わります。



第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域における建築物の高さの限度【法第55条第1項】

第一種・第二種低層住居専用地域と田園住居地域の建築物の高さは、10m以下または12m以下（都市計画による）とする。



低層という言葉が付くこの2つの地域には、建物の絶対高さが定められています。
 これを**絶対高さ制限**と言います。

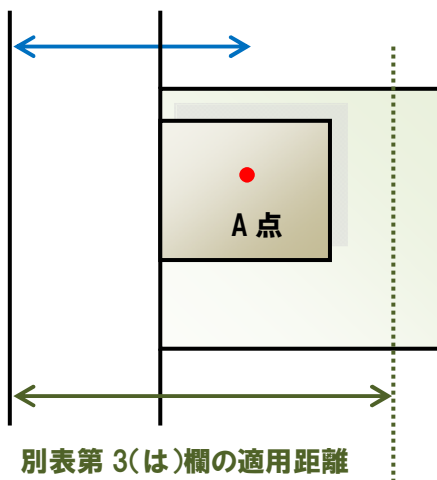
■ 建築物の各部分の高さ【法第 56 条】

建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。

■ 道路斜線制限【法第 56 条第 1 項第一号】

別表第 3 の (は) 欄の距離の範囲内では、当該部分から、道路の反対側までの距離に、(に) 欄の数値を乗じて得たものの数値以下にする必要があります。

道路の反対側までの距離

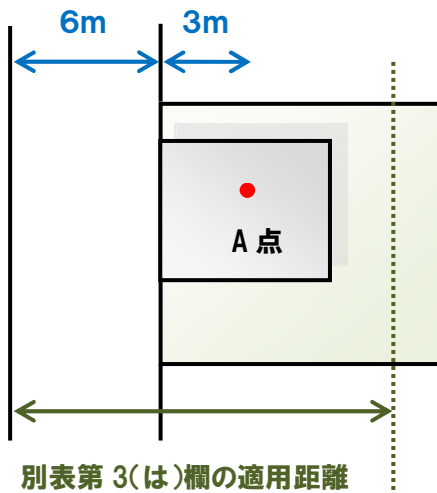


A 点における高さの限度は、道路の反対側までの距離に、別表第 3 (に) 欄の数値

住居系地域は **1.25**

商業系、工業系は **1.5**

を乗じて得た高さになります。



例えば、
前面道路の幅員が 6m、道路境界線から A 点までの距離が 3m の場合、
A 点における建築可能な高さの限度は

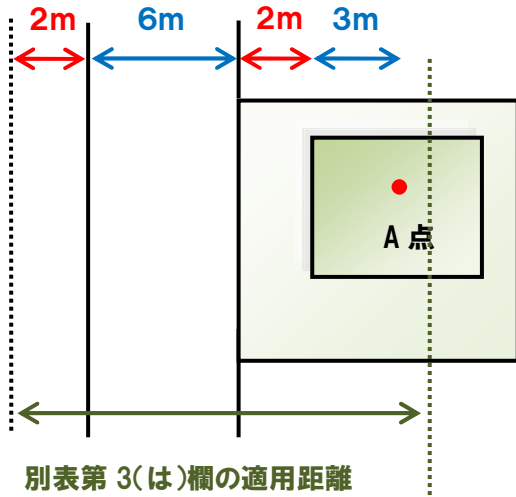
住居系地域だと
 $(6+3) \times 1.25 = 11.25\text{m}$ となります。

商業系、又は工業系の地域では
 $(6+3) \times 1.5 = 13.5\text{m}$ となりますね。

この高さ制限を道路斜線と言います。道路が広い方が有利ですね。

■ 道路斜線 後退緩和規定【法第56条第2項】

前面道路の境界線から後退した建築物については、反対側の境界線から、後退距離の分（最小のもの）だけ、外側の線とする。



別表第3(は)欄の適用距離

道路境界線から、2m後退して建築する場合
後退した2m分だけ、外側から計算することができます。

住居系地域では
 $(2+6+2+3) \times 1.25 = 16.25m$

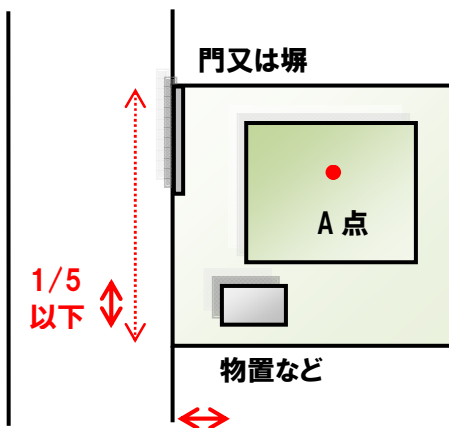
商業系、又は工業系の地域だと
 $(2+6+2+3) \times 1.5 = 19.5m$ となります。

※後退距離は道路境界線から建物までの距離が、
一番近いところになります。

■ 道路斜線 後退緩和規定適用範囲【令第130条の12】

法第56条第2項に定める建築物の部分は、次に掲げるものとする。

- 一 物置その他これらに類するもので
 - イ 軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの。
 - ロ 前面道路に面する長さが、敷地の前面道路に接する部分の長さの1/5以下であるもの。
 - ハ 当該部分から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものが1m以上であること。
- 二 ポーチその他これらに類する建築物の部分で、前号ロ及びハに該当し、かつ、高さが5m以下のもの
- 三 道路に沿って設けられる、高さが2m以下の門又は塀
(高さが1.2mを超える場合は、1.2mを超える部分が網状であるもの)



適合されない場合
後退距離は、
この距離になります。

この規定では、上の法第56条第2項の緩和規定を受ける為の条件が書かれています。

ここに書かれてあるものに該当していれば、
法56条第2項の後退緩和規定が適用できます。

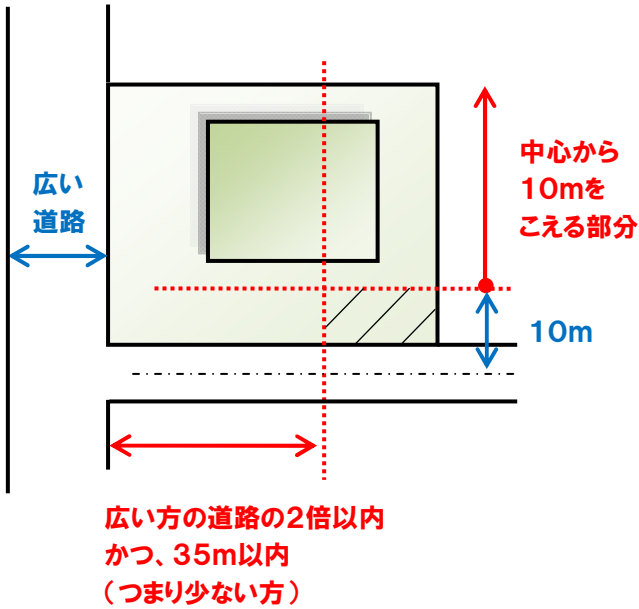
軒の高さが2.3m、床面積が5㎡を超える物置
もしくは、2mを超える門や塀がある場合は、
後退距離はその部分からになります。

接道長さの1/5を超える幅がある物置がある場合も
後退距離はその部分からになります。

道路境界に沿って高い塀を設ける場合は、
後退距離は0mになってしまいますね。

■ 道路斜線 2方向接道による緩和規定【令第132条第1項】

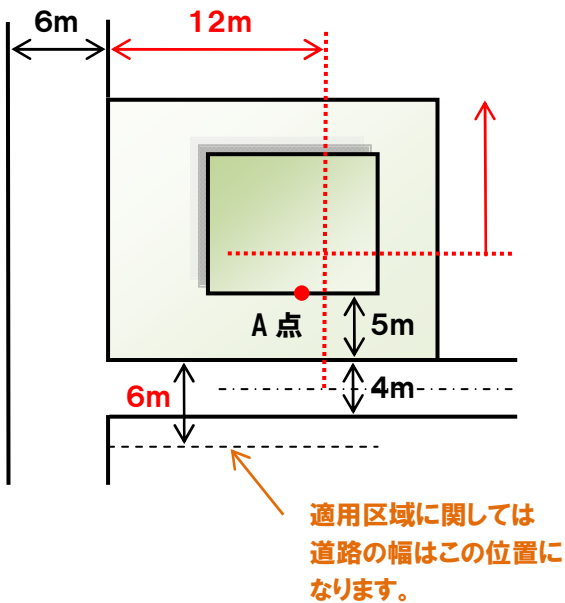
前面道路が2以上ある場合においては、幅員の最大な前面道路の境界線からの水平距離が、その前面道路の幅員の2倍以内で、かつ、35m以内の区域、及び、その他の前面道路の中心線からの水平距離が10mをこえる区域については、幅員の最大な前面道路と同じ幅員を有するものとみなす。



広い方の道路境界線から、広い道路の幅員の2倍の距離、且つ、35m以内の部分は、狭い道路も、広い方の道路の幅員があるものとして計算する事ができます。

さらに、狭い道路の中心線から10mをこえる部分についても、広い方の道路の幅員があるものとして、計算する事ができます。

つまり、左の図においては、狭い方の道路幅員で道路斜線の検討をするところは、斜線部分だけになります。



例えば、A点における高さの限度を考える場合、通常南側の道路は4mの道路として計算しますが、西側に広い道路が接道していますので、この緩和規定を適用する事ができます。つまり、南側の道路も6mの幅員として考える事ができるのです。

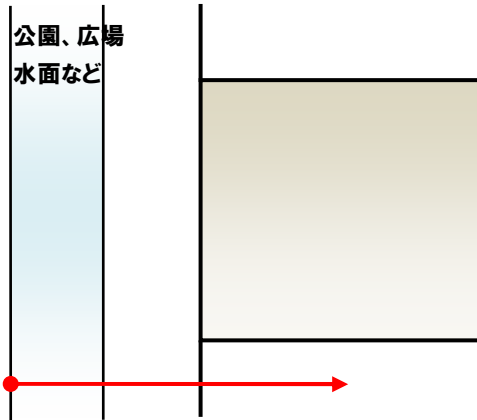
A点における高さの限度は
住居系地域では
 $(5+6+5) \times 1.25 = 20.0\text{m}$

商業系、又は工業系の地域だと
 $(5+6+5) \times 1.5 = 24.0\text{m}$ となります。



■ 道路斜線 水面などがある場合の緩和規定【令第134条第1項】

前面道路の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するものがある場合においては、前面道路の反対側の境界線は、それらの反対側の境界線にあるものとみなす。



反対側からの距離となります。

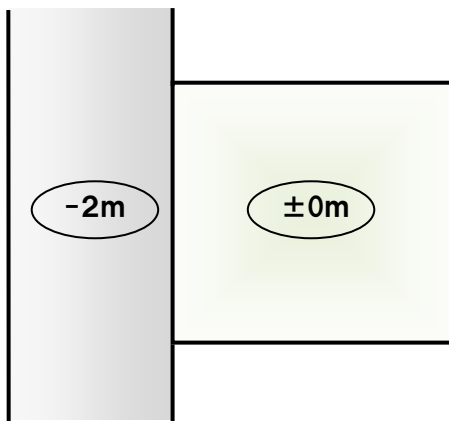
公園や川などがある場合は、その部分も道路として考える事ができるという事です。

この規定が適用できると、建物の高さは、かなり高くする事ができますね。

道路境界線から建物が後退している場合は、後退した距離の分、更に向こう側から計算する事になります。
(→法第56条第2項 後退緩和規定)

■ 道路斜線 敷地が高い場合の緩和規定【令第135条の2第1項】

敷地の地盤面が、前面道路より1m以上高い場合においては、その前面道路は、高低差から1mを減じたものの1/2だけ高い位置にあるものとみなす。



道路が低くなっている場合

道路に対する高さの制限は、道路の中心の高さを基準に計算していますが、敷地が道路よりも高い場合は、その分建物の高さを高くする事ができないので不利と言えます。

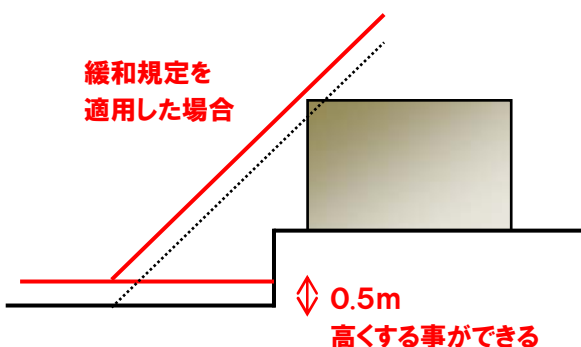
それでは少しかわいそうなので、道路を少し高い位置で考えてもいいですよというのがこの規定です。

左図の場合ですと、高低差が2mありますので2mから1mを引き、それを2で割ります。

$$(2 - 1) \div 2 = 0.5$$

つまり、0.5m分は道路を高くする事ができるのです。
(それでもまだ敷地より1.5mは低いですが、)

この場合は、普通に高さ制限の計算をした値に、道路が下がっている分の1.5mを減じた値が、高さの限度となります。



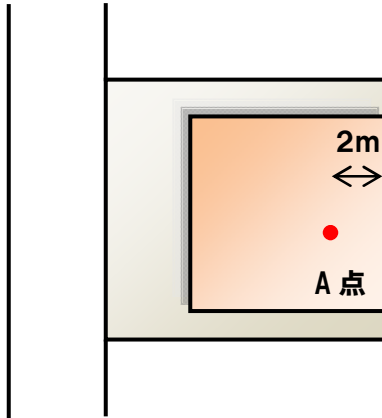
緩和規定を適用した場合

0.5m 高くする事ができる

■ 隣地斜線【法第 56 条第 1 項第二号】

隣地境界線までの水平距離に、住居系地域の場合は、1.25 を乗じて得たものに 20m を、商業系・工業系地域においては、2.5 を乗じて得たものに 31m を加えたもの。

(第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域には適用されません)



隣地境界線からによる高さの制限です。

これを隣地斜線といいます。

この規定は第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域以外の用途地域で適用されます。

A 点における算定方法は、

住居系地域の場合

$$2 \times 1.25 + 20 = 22.5\text{m}$$

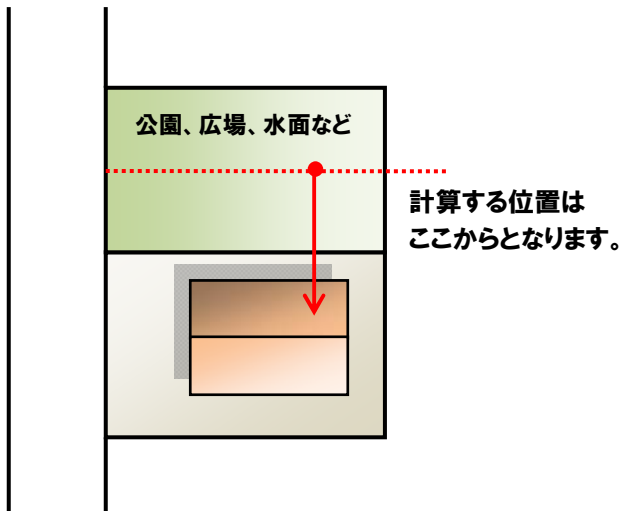
商業・工業系地域の場合

$$2 \times 2.5 + 31 = 35\text{m}$$

となります。

■ 隣地斜線 水面などがある場合の緩和規定【令第 135 条の 3 第 1 項第一号】

建築物の敷地が公園、広場、水面その他これらに類するものに接する場合は、境界線は、それらの幅の 1/2 だけ外側にあるものとみなす。



道路斜線にも同じような規定がありますが、道路斜線は水面などの幅全てに対し、隣地斜線の場合は、半分の幅となりますので、注意して下さい。

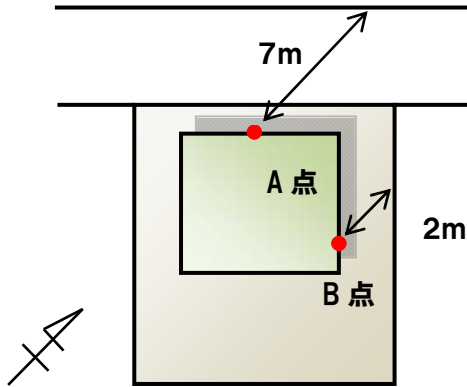
■ 隣地斜線 敷地が低い場合の緩和規定【令第 135 条の 3 第 1 項第二号】

敷地の地盤面が隣地より 1m 以上低い場合においては、敷地の地盤面は当該高低差から 1m を減じたものの 1/2 だけ高い位置にあるものとみなす。

算定基準の地盤面が高くなりますので、少し建物を高く計画する事ができます。

■ 北側斜線【法第 56 条第 1 項第三号】

前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに、第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域内にあつては 5m を、第一種・第二種中高層住居専用地域内にあつては 10m を加えたもの。



北側に住んでいる方の日当たりを配慮した高さ規制です。この規定が適用されるのは、5つの用途地域だけです。

第一種・第二種低層住居専用地域・田園住居地域の場合、

A点では $7 \times 1.25 + 5 = 13.75\text{m}$

B点では $2 \times 1.25 + 5 = 7.5\text{m}$ となります。

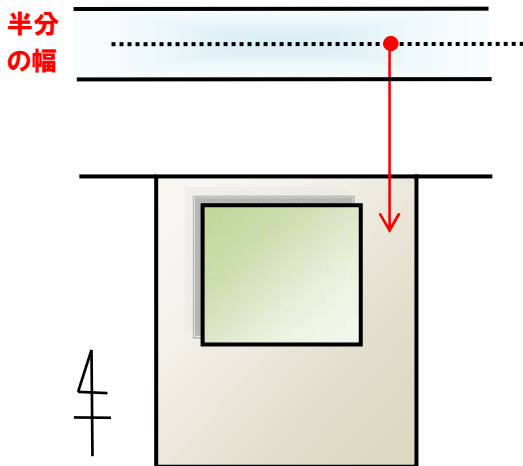
第一種・第二種中高層住居専用地域内ですと

A点では $7 \times 1.25 + 10 = 18.75\text{m}$

B点では $2 \times 1.25 + 10 = 12.5\text{m}$ となります。

■ 北側斜線 水面などがある場合の緩和規定【令第 135 条の 4 第 1 項第一号】

北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合、又は北側が水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合は、その境界線はこれらの幅の 1/2 だけ外側にあるものとみなす。



隣地斜線の緩和規定と同じです。1/2 だけ外側にあるものとして計算できます。

道路斜線の場合は、全てでしたね。間違いやすい部分なので、注意して下さい。

■ 北側斜線 敷地が低い場合の緩和規定【令第 135 条の 4 第 1 項第二号】

建築物の敷地の地盤面が北側の隣地より 1m 以上低い場合においては、当該高低差から 1m を減じたものの 1/2 だけ高い位置にあるものとみなす。

この高低差による緩和規定は、道路斜線、隣地斜線共に同じで、少し有利になります。

□基本事項2 高さ制限まとめ

■ 実際の出題では、ある点における高さの最高限度が問われます。

いくつかの高さ制限がありますが、その点における高さの限度は、最も厳しい値となりますので、この高さ制限の問題に関しては、適応する全ての規制に対して確認をする必要があります。

ただし、慣れてくると、どの規制が一番厳しくなりそうか、わかるようになってきます。(もちろん確認は必要ですよ。)

問題パターンは限られていますので、過去問題をいくつか練習すればすぐにできるようになるでしょう。

法令集が使用可能なこの科目ですが、この問題に関しては、ある程度内容を覚えておいて、法令集は、具体的な数値の確認くらいで済むようにしておけば、短時間で解答する事ができます。

■ Lesson21 高さ制限で使用する法令

【法第 55 条第 1 項】絶対高さ制限

【別表第 3】

【法第 56 条第 1 項第一号】道路斜線制限

【法第 56 条第 2 項】道路斜線 後退緩和規定

【令第 130 条の 12】道路斜線 後退緩和規定適用範囲

【令第 132 条第 1 項】道路斜線 2 方向接道による緩和規定

【令第 134 条第 1 項】道路斜線 水面などがある場合の緩和規定

【令第 135 条の 2 第 1 項】道路斜線 敷地が高い場合の緩和規定

【法第 56 条第 1 項第二号】隣地斜線

【令第 135 条の 3 第 1 項第一号】隣地斜線 水面などがある場合の緩和規定

【令第 135 条の 3 第 1 項第二号】隣地斜線 敷地が低い場合の緩和規定

【法第 56 条第 1 項第三号】北側斜線

【令第 135 条の 4 第 1 項第一号】北側斜線 水面などがある場合の緩和規定

【令第 135 条の 4 第 1 項第二号】北側斜線 敷地が低い場合の緩和規定

■ 上の項目に関しては、きちんと線を引いておいて下さい。それから、すぐに次の展開に移る事ができるように、21 高さ制限のインデックスのページを開くと、必要個所のページ数が書いてあるようにしておく事も非常に有効です。

→ 別表第 3
 ○○○ページ
 → 令第 130 条の 12
 ○○○ページ
 → 令第 132 条
 ○○○ページ
 → 令第 134 条
 ○○○ページ

67

※この程度の書き込みは認められています。

■用途地域と適用される高さ制限

		絶対高さ	道路斜線	隣地斜線	北側斜線
住居系 地域	第一種低層住居専用地域	10m又は12m	L×1.25	適用外	L×1.25+5
	第二種低層住居専用地域				
	田園住居地域				
	第一種中高層住居専用地域	適用外		L×1.25+20	L×1.25+10
	第二種中高層住居専用地域				
	第一種住居地域				
	第二種住居地域				
	準住居地域				
商業系 地域	近隣商業地域	適用外	L×1.5	L×2.5+31	適用外
	商業地域				
工業系 地域	準工業地域	適用外	L×1.5	L×2.5+31	適用外
	工業地域				
	工業専用地域				

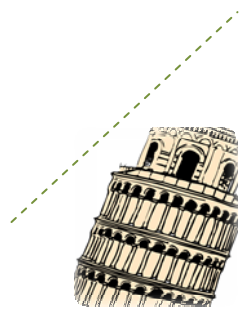
【法第56条第5項】

敷地が2以上の地域、地区又は区域にまたがる場合の高さ制限は、建築物の各部分の地域、地区又は区域の制限による。

【法第91条】建築物の敷地が区域、地域又は地区の内外にわたる場合の措置

建築物の高さ制限を検討する場合において、用途地域がまたがっている場合は、その点での用途地域を考えて下さい。
ただし、用途制限に関する問題（Lesson18）では、過半の属する地域となります。

そっか。。。
これは斜線制限を
避けていたんだな



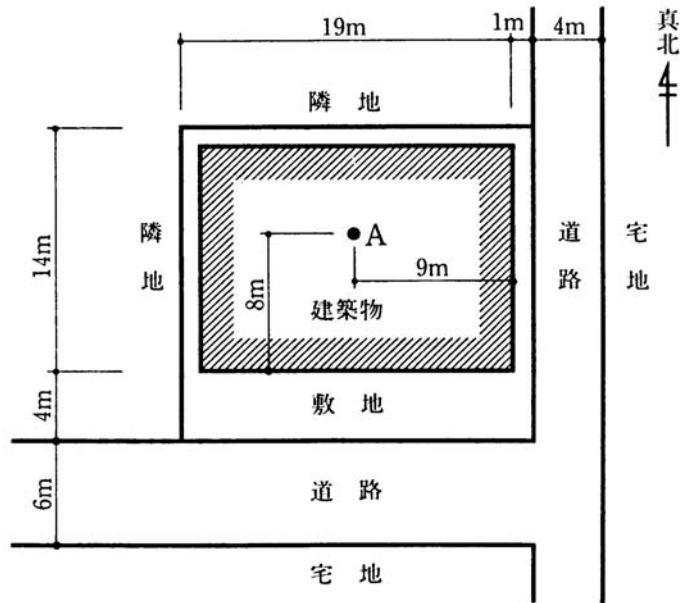
そんな訳ありません。

■練習問題 (過去類似問題)

(問題1) 1995 類似問題

準住居地域に図のような建築物を建築する場合、建築基準法上、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(道路斜線制限)によるA点における建築物の高さの限度は、次のうちどれか。ただし、敷地と道路との高低差、門及び塀はないものとする。

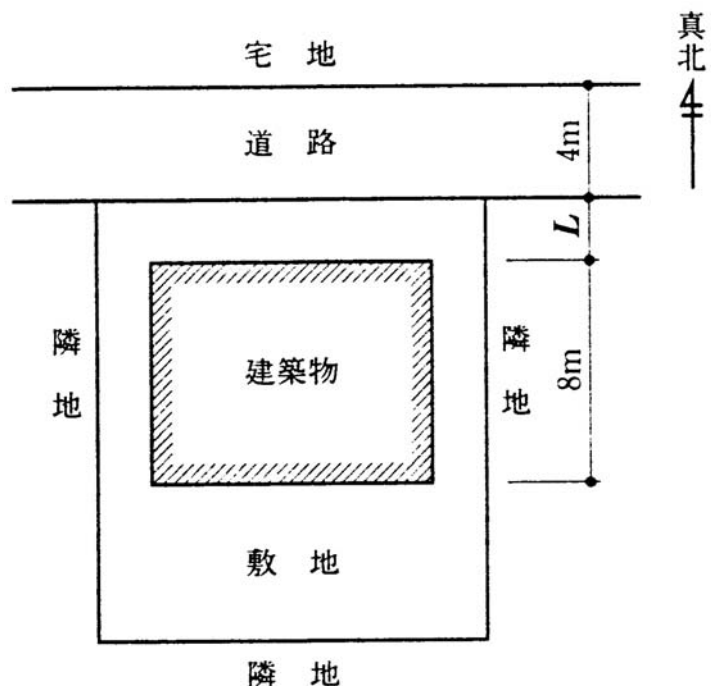
1. 17.50m
2. 18.75m
3. 20.00m
4. 21.00m
5. 21.25m



(問題2) 1996 類似問題

第一種低層住居専用地域内にある図のような敷地において、高さが 8.75m の陸屋根の建築物を建築する場合、建築基準法上、前面道路による建築物の各部分の高さの制限を満たしつつ、道路境界線から後退しなければならない最小限度の距離Lは、次のうちどれか。ただし、敷地と道路との高低差、門及び塀はないものとする。

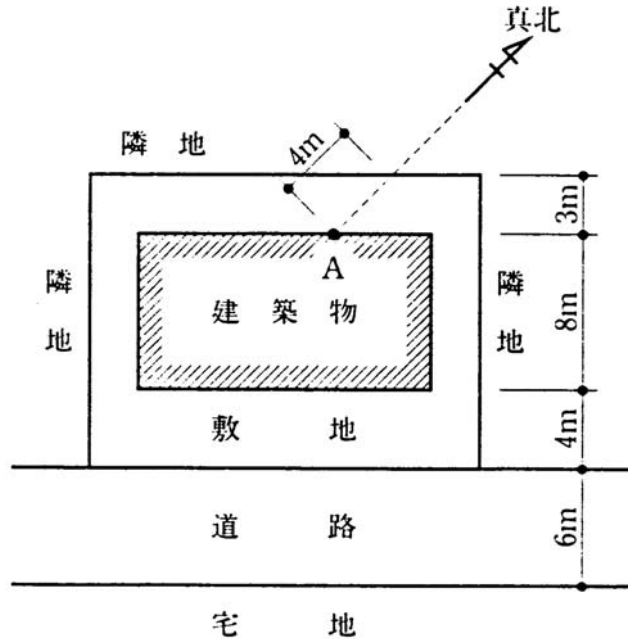
1. 1.50m
2. 1.75m
3. 2.00m
4. 2.50m
5. 3.00m



(問題3) 1997 類似問題

第一種低層住居専用地域内に図のような建築物を建築する場合、建築基準法上、A点における建築物の高さの限度は、次のうちどれか。ただし、都市計画において定められた建築物の高さの限度は12mとし、敷地、隣地及び道路の相互間の高低差並びに門及び塀はないものとする。

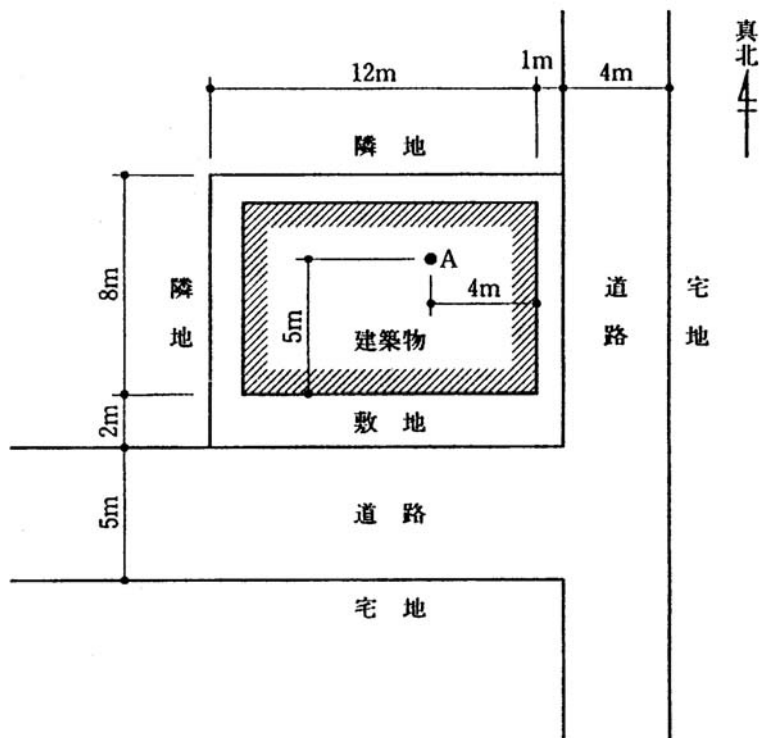
1. 7.50m
2. 8.75m
3. 9.00m
4. 10.00m
5. 12.00m



(問題4) 1998 類似問題

近隣商業地域内に図のような建築物を建築する場合、建築基準法上、前面道路に関する建築物の各部分の高さの制限(道路斜線制限)によるA点における建築物の高さの限度は、次のうちどれか。ただし、敷地と道路との高低差、門及び塀はないものとする。

1. 13.5m
2. 15.0m
3. 16.5m
4. 18.0m
5. 21.0m

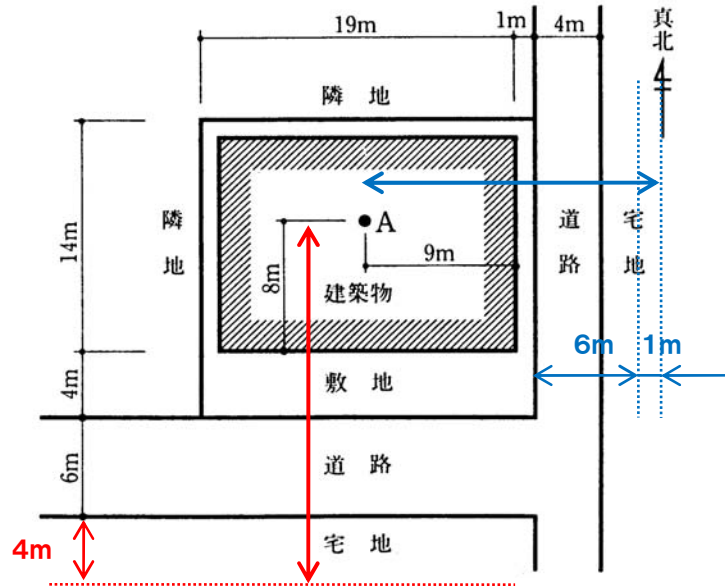


■練習問題 解答編

(問題1) 1995 類似問題

準住居地域に図のような建築物を建築する場合、建築基準法上、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(道路斜線制限)によるA点における建築物の高さの限度は、次のうちどれか。ただし、敷地と道路との高低差、門及び塀はないものとする。

1. 17.50m
2. 18.75m
3. 20.00m
4. 21.00m
5. 21.25m



正解 5

■問題文により、道路斜線制限の検討を行います。

■道路斜線制限の検討 別表第3(に)より、道路の反対側までの距離にかける数値は1.25です。

→ 南側道路

建築物が道路境界線から4m後退していますので、後退による緩和規定により、道路の反対側の境界線は、4m向こう側にあるものとして計算できます。 $(4+6+4+8) \times 1.25 = 27.5m$

→ 東側道路

2方向の道路に接道していますので、東側道路の幅員は、南側の広い道路の幅員である6mとみなして計算する事ができます。更に、建築物は道路境界線から1m後退していますので、後退による緩和規定を使うと。

$$(1+6+1+9) \times 1.25 = 21.25m$$

それぞれの道路において検討した値から、厳しい方の値を採用しますので、21.25mが答えとなります。

【別表第3】

【法 第56条第1項第一号】道路斜線制限

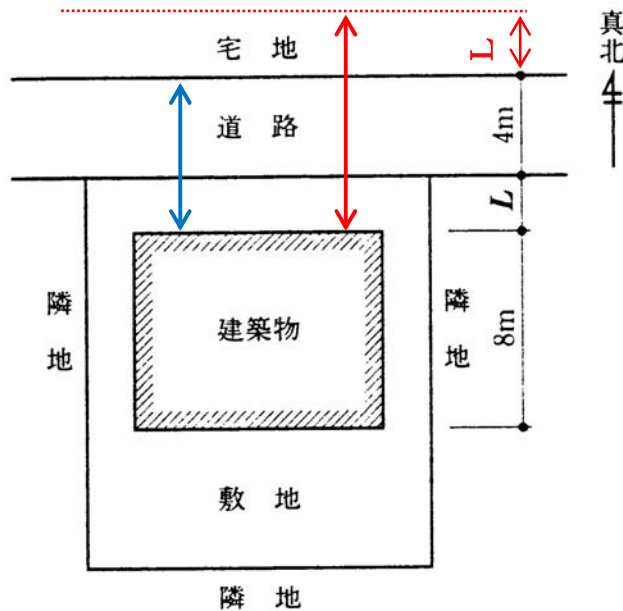
【法 第56条第2項】道路斜線 後退緩和規定

【令 第132条1項】道路斜線 2方向接道による緩和規定

(問題2) 1996 類似問題

第一種低層住居専用地域内にある図のような敷地において、高さが 8.75m の陸屋根の建築物を建築する場合、建築基準法上、前面道路による建築物の各部分の高さの制限を満たしつつ、道路境界線から後退しなければならない最小限度の距離 L は、次のうちどれか。ただし、敷地と道路との高低差、門及び塀はないものとする。

1. 1.50m
2. 1.75m
3. 2.00m
4. 2.50m
5. 3.00m



正解 1

■道路斜線制限 道路斜線後退緩和規定により、逆算して L の値を求めます。

■道路斜線制限の検討 別表第3(に)より、乗じる数値は 1.25

後退緩和規定により、道路境界線から後退した分だけ、道路の反対側の境界線は向こう側になりますので、

$$(L+4+L) \times 1.25 = 8.75\text{m}$$

これを満たす L の値を考えればよいことになります。従って、L=1.5

■北側斜線制限の検討 (念のために北側斜線を確認しておきます。)

真北方向の隣地境界線までの距離は(L+4)mなので、

$$(L+4) \times 1.25 + 5 = 8.75\text{m}$$

この式を満たす L の値は-1m。つまり、北側斜線制限においては、後退する必要は無いと言えます。

【別表第3】

【法 第56条第1項第一号】道路斜線制限

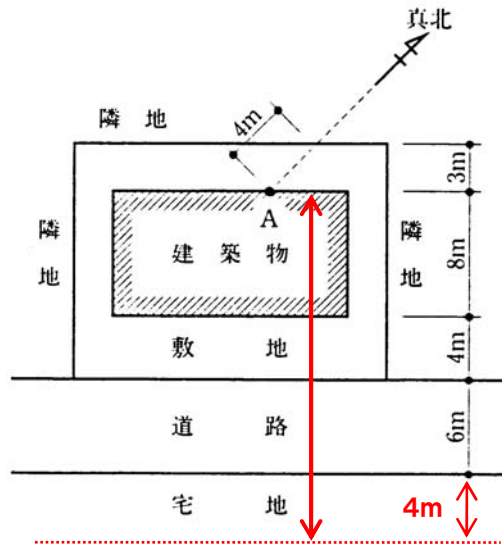
【法 第56条第2項】道路斜線 後退緩和規定

【法 第56条第1項第三号】北側斜線制限

(問題3) 1997 類似問題

第一種低層住居専用地域内に図のような建築物を建築する場合、建築基準法上、A点における建築物の高さの限度は、次のうちどれか。ただし、都市計画において定められた建築物の高さの限度は12mとし、敷地、隣地及び道路の相互間の高低差並びに門及び塀はないものとする。

1. 7.50m
2. 8.75m
3. 9.00m
4. 10.00m
5. 12.00m



正解 4

■第一種低層住居専用地域なので、隣地斜線制限はありません。それ以外の規制を検討してみましょう。

■道路斜線制限の検討 別表第3(に)より **×1.25**

道路境界線から4m後退していますので、後退の緩和規定が適用できます。

$$(4+6+4+8) \times 1.25 = 27.5\text{m}$$

■北側斜線制限の検討

真北方向による隣地境界線までの水平距離は4mなので

$$4 \times 1.25 + 5 = 10.0\text{m}$$

■絶対高さ制限の検討

問題文により12m

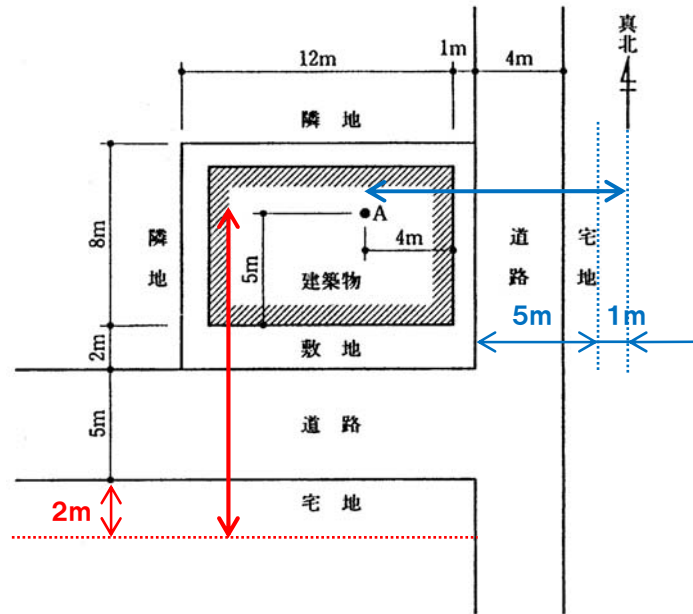
従って、一番厳しいのは、北側斜線制限による10mという事になります。

【法 第55条第1項】絶対高さ制限
 【別表第3】
 【法 第56条第1項第一号】道路斜線制限
 【法 第56条第2項】道路斜線 後退緩和規定
 【法 第56条第1項第三号】北側斜線制限

(問題4) 1998 類似問題

近隣商業地域内に図のような建築物を建築する場合、建築基準法上、前面道路に関する建築物の各部分の高さの制限(道路斜線制限)による A 点における建築物の高さの限度は、次のうちどれか。ただし、敷地と道路との高低差、門及び塀はないものとする。

1. 13.5m
2. 15.0m
3. 16.5m
4. 18.0m
5. 21.0m



正解 3

■問題文により、道路斜線制限の検討をします。

■道路斜線制限の検討 別表第3(に)より乗じる数値は 1.5 (近隣商業地域)

→ 南側道路

建築物が道路境界線から2m後退していますので、後退による緩和規定を適用する事ができます。

$$(2+5+2+5) \times 1.5 = 21.0\text{m}$$

→ 東側道路

2方向の道路に接道していますので、東側の道路は幅員5mの道路とみなす事ができます。

更に、建築物は道路境界線から1m後退していますので、後退による緩和規定を適用すると。

$$(1+5+1+4) \times 1.5 = 16.5\text{m}$$

厳しい方の値を採用しますので、16.5mが答えとなります。

【別表第3】

【法 第56条第1項第一号】道路斜線制限

【法 第56条第2項】道路斜線 後退緩和規定

【令 第132条1項】道路斜線 2方向接道による緩和規定

■正誤問題

過去に出題された問題の選択肢を抜き出した問題です。○×で回答して下さい。
×の場合は、どこが間違っているのかも考えてみましょう。

1. 北側高さ制限において、建築物の敷地の地盤面が北側の隣地の地盤面(隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。)より 1m 以上低い場所、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から 1m を減じたものの 1/2 だけ高い位置にあるものとみなす。
2. 隣地高さ制限において、建築物の敷地が広場に接する場合、その広場に接する隣地境界線は、当該広場の反対側の境界線にあるものとみなす。
3. 道路高さ制限において、前面道路の反対側に水面がある場合、当該前面道路の反対側の境界線は、当該水面の反対側の境界線にあるものとみなす。
4. 日影規制において、建築物の敷地の平均地盤面が隣地で日影の生ずるものの地盤面(隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。)より 1m 以上低い場合、その建築物の敷地の平均地盤面は、当該高低差から 1m を減じたものの 1/2 だけ高い位置にあるものとみなす。
5. 日影規制において、建築物の敷地が幅員 10m 以下の道路に接する場合、当該道路に接する敷地境界線は、当該道路の幅の 1/2 だけ外側にあるものとみなす。
6. 道路高さ制限において、前面道路の反対側に公園がある場合、当該前面道路の反対側の境界線は、当該公園の幅の 1/2 だけ外側にあるものとみなす。
7. 第一種低層住居専用地域内における 10m 又は 12m の建築物の高さの限度については、天空率の計算を行うことにより、特定行政庁の許可又は認定を受けなくても、その高さの限度を超えることができる。
8. 北側高さ制限において、建築物の敷地が北側で水面に接する場合の当該隣地境界線は、当該水面の反対側の境界線にあるものとみなす。
9. 工業地域内において、高さが 31m 以下の建築物については、隣地高さ制限は適用されない。
10. 日影規制において、建築物の敷地が道路に接する場合、原則として、当該道路の反対側の道路境界線を敷地境界線とみなす。

■正誤問題 解答編

1. 北側高さ制限において、建築物の敷地の地盤面が北側の隣地の地盤面(隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。)より 1m 以上低い場所、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から 1m を減じたものの 1/2 だけ高い位置にあるものとみなす。

1. ○ 令第 135 条の 4 第 1 項第二号により正しい記述です。

2. 隣地高さ制限において、建築物の敷地が広場に接する場合、その広場に接する隣地境界線は、当該広場の反対側の境界線にあるものとみなす。

2. × 令第 135 条の 3 第 1 項第一号により、建築物の敷地が広場等に接する場合、その広場等に接する隣地境界線は、その反対側ではなく、広場等の幅の 1/2 だけ外側にあるものとみなします。従って誤りです。

3. 道路高さ制限において、前面道路の反対側に水面がある場合、当該前面道路の反対側の境界線は、当該水面の反対側の境界線にあるものとみなす。

3. ○ 令第 134 条第 1 項により正しい記述です。

4. 日影規制において、建築物の敷地の平均地盤面が隣地で日影の生ずるものの地盤面(隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。)より 1m 以上低い場合、その建築物の敷地の平均地盤面は、当該高低差から 1m を減じたものの 1/2 だけ高い位置にあるものとみなす。

4. ○ 令第 135 条の 12 第 1 項第二号により正しい記述です。

5. 日影規制において、建築物の敷地が幅員 10m 以下の道路に接する場合、当該道路に接する敷地境界線は、当該道路の幅の 1/2 だけ外側にあるものとみなす。

5. ○ 令第 135 条の 12 第 1 項第一号により正しい記述です。

6. 道路高さ制限において、前面道路の反対側に公園がある場合、当該前面道路の反対側の境界線は、当該公園の幅の 1/2 だけ外側にあるものとみなす。

6. × 令第 134 条第 1 項により、公園の反対側の境界線にあるものとみなします。従って、誤った記述です。

7. 第一種低層住居専用地域内における10m又は12mの建築物の高さの限度については、天空率の計算を行うことにより、特定行政庁の許可又は認定を受けなくても、その高さの限度を超えることができる。

7. × 第一種及び第二種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度の規定には、天空率による緩和の規定はありません。従って、誤った記述です。

天空率による緩和の規定は、道路斜線、隣地斜線、北側斜線に適用されます。(法第56条第7項)

8. 北側高さ制限において、建築物の敷地が北側で水面に接する場合の当該隣地境界線は、当該水面の反対側の境界線にあるものとみなす。

8. × 令第135条の4第1項第一号により、水面の幅の1/2だけ外側にあるものとみなします。従って、誤った記述です。

9. 工業地域内において、高さが31m以下の建築物については、隣地高さ制限は適用されない。

9. ○ 法第56条第1項第二号により正しい記述です。

10. 日影規制において、建築物の敷地が道路に接する場合、原則として、当該道路の反対側の道路境界線を敷地境界線とみなす。

10. × 令第135条の12第1項第一号により、原則として、道路の幅の1/2だけ外側にあるものとみなします。従って、誤りである。

※日影規制に関する問題は、lesson22の日影規制を参照して下さい。