

# ADS通信

Vol.18



Seikatsu Sangyo  
Laboratory

生活産業研究所株式会社

## 前面道路以外の境界線条件の設定について

ADS通信 Vol.14では、ADS Ver10から対応した異幅道路について解説し、その設定方法を掲載しました。今回は、敷地境界線に関する与条件設定の内、前面道路以外の設定について解説します。

### 1. 境界線条件

#### 1-1. 概要

#### 1-2. 隣地高

#### 1-3. 特定道路

#### 1-4. 緩和幅1

#### 1-5. 緩和幅2

#### 1-6. 各システムでの設定方法

対象システム ADSシリーズ

### 製品名凡例

略称	製品名	最新バージョン
ADS-Family	ADS-win/ADS-LAX/ADS-LA	Ver10
BT-AC	ADS-BT for ARCHICAD	Ver13 (AC26)
BT-RV	ADS-BT for Revit	Ver12 (RV2023)
BT-VW	ADS-BT for VECTORWORKS	Ver7 (VW2023)
ADSシリーズ	上記全製品	

## 1-1.概要

敷地境界線に関する設定は、与条件設定の境界線条件より行います。今回のADS通信では境界線条件の設定の内、「隣地高」「特定道路」「緩和幅1」「緩和幅2」について解説します。

これらを設定することによって、各種斜線制限の緩和や容積率の緩和を適用することができます。

### 境界線条件設定項目

項目	概要
隣地高	隣地の高さを入力します
特定道路	敷地に対して容積緩和を受ける特定道路がある場合に、特定道路までの接道距離を入力します (法第52条第9項)
緩和幅1	道路高さ制限及び隣地高さ制限の緩和対象となる公園等の幅員を入力します (令第134条第1項、令第135条の3第1項第1号)
緩和幅2	北側高さ制限及び高度斜線制限の緩和対象となる水面等の幅員を入力します (令第135条の4第1項第1号)

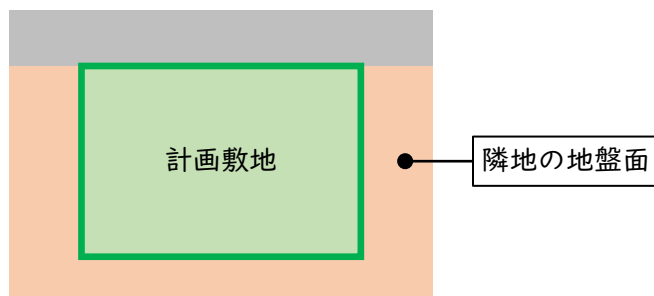
※いずれの設定も日影計算には反映されません。

## 1-2. 隣地高

隣地斜線制限及び北側斜線制限の高低差緩和の算定の基礎となる高さの設定です。令第135条の3第1項第2号で規定する「隣地の地盤面」及び令第135条の4第1項第2号に規定する「北側の隣地の地盤面」を設定します。与条件設定の地盤面で設定した地盤面の高さがここで設定した高さよりも1m以上低い場合、隣地斜線制限及び北側斜線制限に高低差緩和が適用されます。

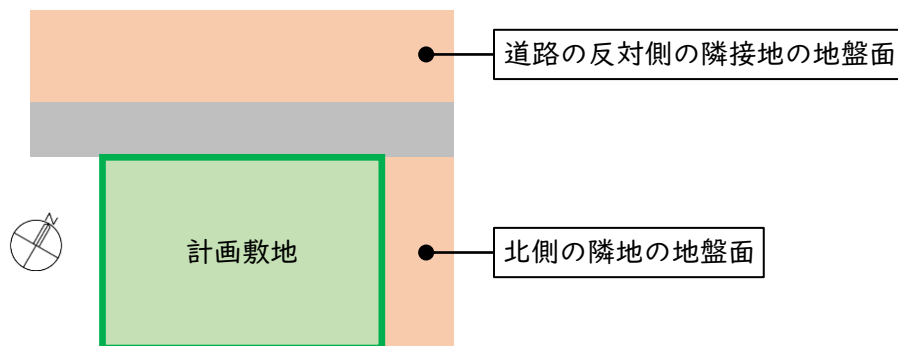
### 隣地の地盤面

隣地の「地盤面」は法文上明確な定義がなされていませんが、一般的には隣地の建築物が地面と接する位置の平均高さにおける水平面となります。隣地に建築物がない場合は当該隣地の平均地表面となります。



### 北側の隣地の地盤面

こちらの「地盤面」も法文上明確な定義がなされていません。一般的な考え方は前述した「隣地の地盤面」と同じです。ただし、北側が前面道路の場合は、「隣地」を「道路の反対側の隣接地」と読み替えます。以下、「隣地の地盤面」と合わせて「隣地の地盤面等」といいます。

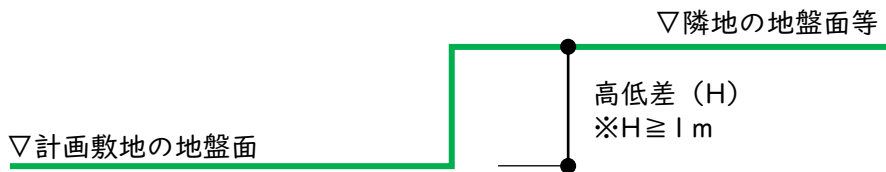


# 1.境界線条件

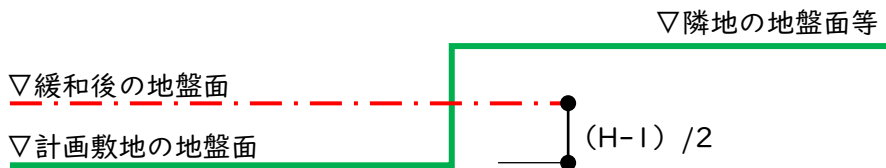
## 高低差緩和

高低差緩和が適用される場合、計画敷地の地盤面を実際よりも高い位置にあるものとみなすことができます。緩和される高さは、計画敷地の地盤面と「隣地の地盤面等」との高低差から1mを減じたものの1/2となります。

隣地斜線制限及び北側斜線制限の高さの起点は地盤面の高さですので、実際の地盤面からの斜線制限よりも、緩和される高さ分だけ斜線制限が高くなります。



$$\text{高低差緩和の算定式} = \frac{H - 1}{2}$$



ex. H=2mのとき、緩和高さは0.5mとなります。

## 運用上の注意点

厳密な隣地の地盤面を算定するには、隣地の敷地の範囲を特定し、さらに隣地の建築物が地面と接する位置の調査を行う必要があるため、現実的ではありません。実際の運用では、隣地境界線上の隣地の高さの平均や一番低い高さが採用されることが多いようです。

また、土地の造成等で隣地の地盤面が変わってしまい、建築物の竣工後に高低差緩和が適用されなくなり、斜線制限に不適合となる可能性があるため、緩和を適用するかは慎重な検討が必要です。

## 1-3. 特定道路

容積率の緩和の設定です。

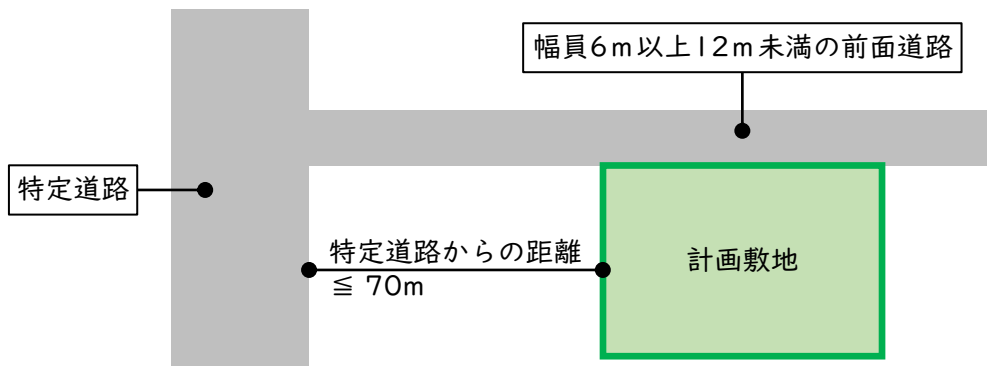
法第52条第9項で規定する特定道路からの距離を設定します。その距離が70m以内の場合、令第135条の18によって計算された数値を、特定道路に接続する前面道路の幅員に加算することができます。当該前面道路の幅員が大きくなると、法第52条第2項の規定による容積率が大きくなりますので、結果として容積率の緩和となります。

### 特定道路の定義

法第52条第9項において、幅員15m以上の道路のことをいいます。

### 特定道路からの距離

特定道路に接続する幅員6m以上12m未満の前面道路を距離の算定の対象とし、特定道路から計画敷地が接する当該前面道路の部分までの距離となります。



※詳細は市販の法規解説書等を参照して下さい。

## 特定道路に接続する前面道路の幅員に加算する数値

令第135条の18で規定する下記の計算式によって自動的に算出します。

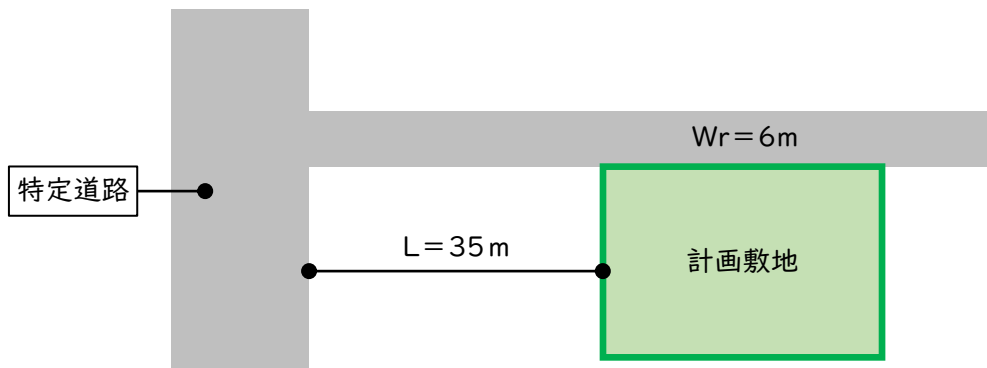
$$W_a = \frac{(12 - W_r)(70 - L)}{70}$$

W<sub>a</sub> : 加算する数値

W<sub>r</sub> : 前面道路の幅員 (m)

L : 特定道路から前面道路の部分の直近の端までの距離 (m)

### 緩和の適用例



$$W_a = (12 - 6)(70 - 35) / 70 = 3m$$

法第52条第2項の規定において、前面道路の幅員は $W_r + W_a$ となります。

$$\text{緩和前} : 6m \times 0.4 = 240\%$$



$$\text{緩和後} : (3+6)m \times 0.4 = 360\%$$

### 運用上の注意点

数値加算後の前面道路幅員は容積率算定においてのみ適用されます。  
道路斜線制限を検討する前面道路幅員にはなりません。

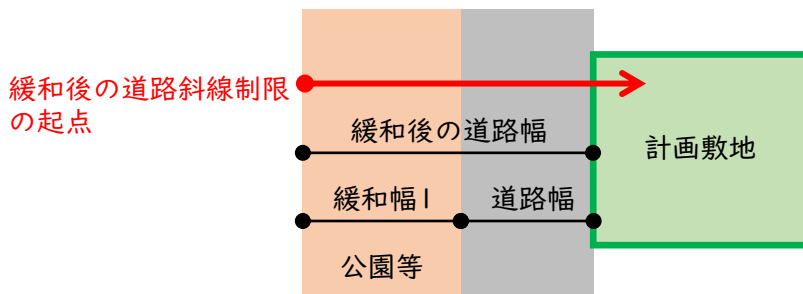
## 1-4. 緩和幅I

道路斜線制限及び隣地斜線制限の緩和の設定です。

前面道路の反対側にある公園、広場、水面その他これらに類するもの（以下、公園等といいます）、または計画敷地が接する公園等の幅員を設定します。ここで設定した幅員を基に、令第134条及び令第135条の3第1項第1号の緩和を適用します。

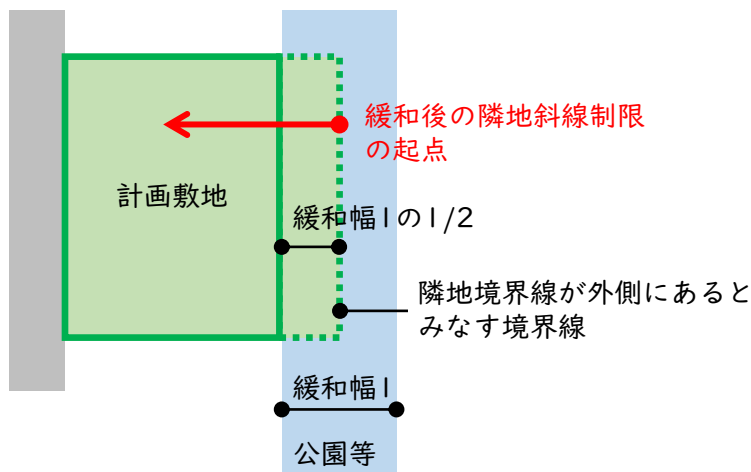
### 令第134条の適用

反対側に公園等がある前面道路の幅員は、公園等の幅員だけ大きくみなします。ADSシリーズでは道路幅+緩和幅Iを道路幅員として自動的に緩和し、道路斜線制限を計算します。前面道路の幅員が大きくなるため、道路斜線制限の緩和となります。



### 令第135条の3第1項第1号の適用

公園等に接する隣地境界線は、公園等の幅員の1/2だけ外側にあるとみなします。ADSシリーズでは緩和幅Iの1/2を自動的に隣地斜線制限のオフセット距離として適用し、隣地斜線制限を計算します。隣地斜線制限の立ち上がりが実際よりも外側になるため、隣地斜線制限の緩和となります。





## 1-5. 緩和幅2

北側斜線制限及び高度斜線制限の緩和の設定です。  
 北側の前面道路の反対側にある水面、線路敷その他これらに類するもの（以下、水面等といいます）、または計画敷地の北側に接する水面等の幅員を設定します。ここで設定した幅員を基に、令第135条の4第1項第1号の緩和を適用します。公園や広場が緩和の対象となっていない点が「緩和幅1」と異なります。ADSシリーズでは高度斜線制限が南北軸方向に適用される場合、北側斜線制限と同様に緩和を適用します。高度斜線制限の緩和の詳細は各行政庁の都市計画を参照して下さい。

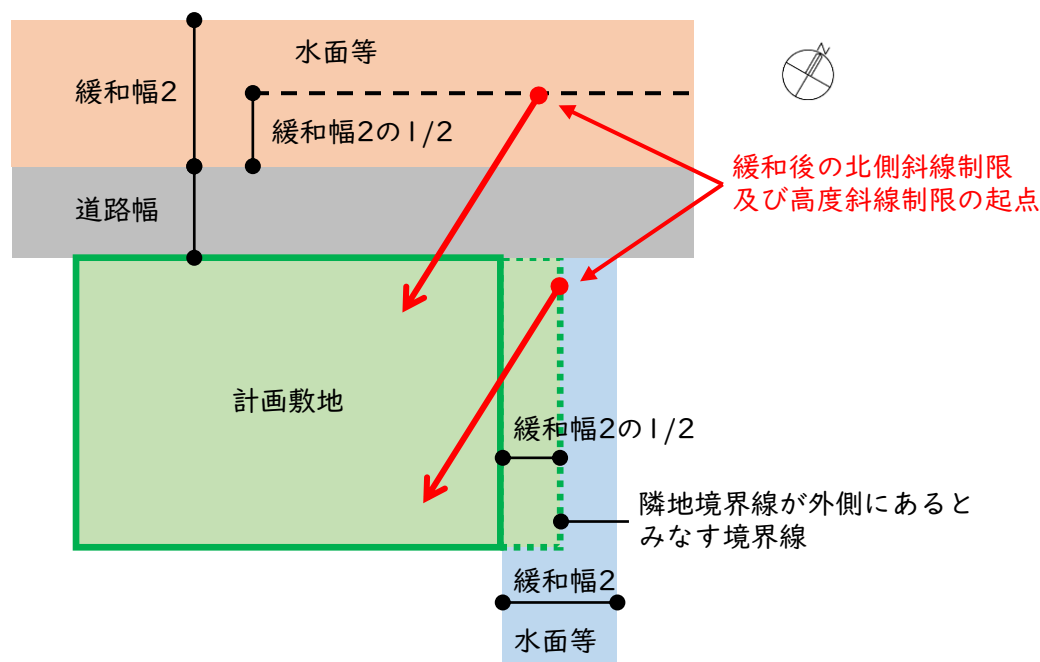
### 令第135条の4第1項第1号の適用

#### 反対側に水面等がある北側の前面道路の幅員

当該前面道路の幅員は、水面等の幅員の1/2だけ大きくみなします。ADSシリーズでは真北方向の道路幅+緩和幅2を道路幅員として自動的に緩和し、北側斜線制限を計算します。前面道路の幅員が大きくなるため、北側斜線制限の緩和となります。

#### 北側に水面等が接する隣地境界線

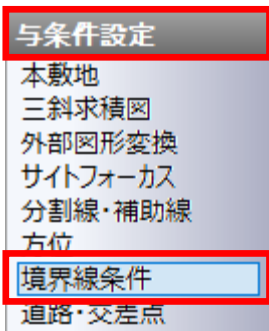
当該隣地境界線は、水面等の幅員の1/2だけ外側にあるとみなします。ADSシリーズでは緩和幅1の1/2を自動的に北側斜線制限のオフセット距離として適用し、北側斜線制限を計算します。北側斜線制限の立ち上がりが実際よりも外側になるため、北側斜線制限の緩和となります。



## 1-6.各システムでの設定方法

操作手順は各システムのリファレンスマニュアルを参照して下さい。

### ADS-Family



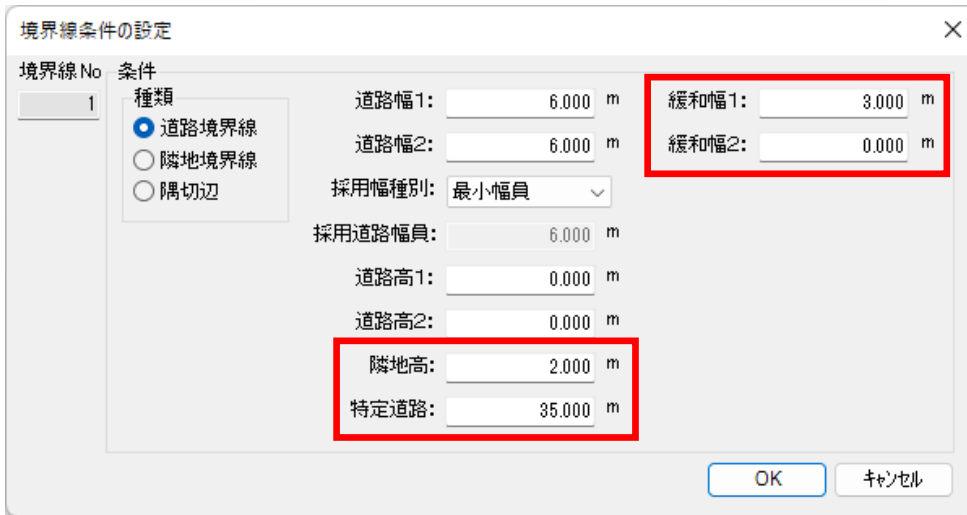
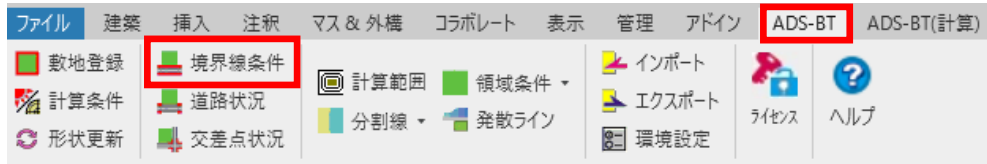
No	種類	道路幅1	道路高2	隣地高	特定道路	緩和幅1	緩和幅2
1	道路	6.000	0.000	2.000	35.000	3.000	0.000
2	隣地			1.500		2.000	2.000

### BT-AC



No	種類	道路幅1[m]	道路高2[m]	隣地高[m]	特定道路[m]	緩和幅1[m]	緩和幅2[m]
1	道路	6.000	0.000	2.000	35.000	3.000	0.000
2	隣地			1.500		2.000	2.000

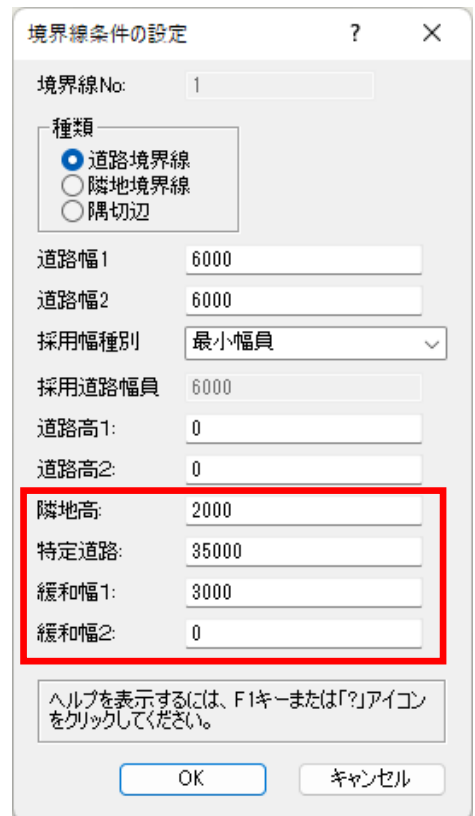
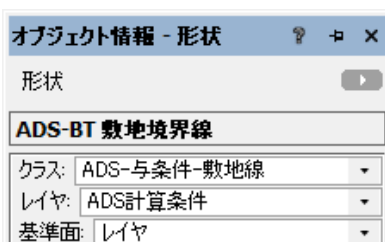
## BT-RV



## BT-VW



※「ADS-与条件-敷地線」クラスの「ADS-BT 敷地境界線」オブジェクトを選択した状態で選択します。





審査機関によっては異なる取り扱いや解釈が適用される場合があります。実際の運用は必ず審査機関にご確認下さい。

⊕ 次回予定：道路・交差点の設定

生活産業研究所株式会社  
Seikatsu Sangyo Laboratory  
<http://www.epcot.co.jp>

ADS通信 Vol.18

バックナンバー

<https://www.epcot.co.jp/support/adscm.php>

- ・資料の二次使用、改造、改変等は禁止しております。
- ・著作権は、生活産業研究所株式会社に帰属します。