

天空率に関する技術的助言並びに東京都 における天空率の審査方法(試案)の解説

特別区・多摩建築行政係長会講習会テキスト

2008/09/30

都市科学研究所 鈴木繁康

目次

1	天空率による高さ制限に関する法令及び技術的助言	2
1	1 天空率制度の経緯	2
2	2 天空率の法体系	2
3	3 天空率に関する技術的基準	2
3-0	3-0 天空率の定義	2
3-1	3-1 道路高さ制限を適用しない建築物の基準等	4
	(1)道路高さ制限を適用しない建築物の基準(適合建築物)	4
	(2)天空率の算定位置	8
3-2	3-2 隣地高さ制限を適用しない建築物の基準等	11
	(1)隣地高さ制限を適用しない建築物の基準(適合建築物)	11
	(2)天空率の算定位置	14
3-3	3-3 (1)北側道路高さ制限を適用しない建築物の基準等	18
	(1)北側道路高さ制限を適用しない建築物の基準(適合建築物)	18
	(2)天空率の算定位置	19
3-4	3-4 その他の留意事項	21
	施行規則 1 条の 3	21
2	2 東京都における天空率の審査方法(試案)	

1 天空率による建築物の高さ制限に関する法令及び技術的助言

1 天空率制度の経緯

平成14年	6月	建築基準法改正
	7月～12月	建築センター講習会、国交省職員による説明会開催
	12月27日	国交省「技術的助言」通知
平成15年	1月1日	天空率制度施行
	2月	東京都審査方法公表・説明会開催
	9月	建築センター講習会 Q&A 発表
	11月	JCBO 市街地部会報告(JCBOHP 会員専用ページ内)
平成16年		横浜市、大阪市等審査方法公表

2 天空率の法体系

天空率による高さ制限の緩和は法56条7項に規定されている。同項1号から3号に、道路高さ制限、隣地高さ制限、北側高さ制限に関する緩和対象条文と算定位置が定められている。

また、天空率の定義は令第135条の5に規定されている。令第135条の6から令第135条の11には、各高さ制限の適合建築物の作成方法並びに算定位置の詳細が規定されている。

表1 天空率の法体系

建築基準法		施行令
天空率による緩和措置(法56条7項)		天空率の定義(令第135条の5)
	(緩和対象条文)	
道路高さ制限の天空率(法56条7項1号)	法56条1項1号、2項から4項まで及び6項の緩和規定	適合建築物(令第135条の6)
		算定位置(令第135条の9)
	隣地高さ制限の天空率(法56条7項2号)	法56条1項2号、5項及び6項の緩和規定
算定位置(令第135条の10)		
北側高さ制限の天空率(法56条7項3号)	法56条1項3号、5項及び6項の緩和規定	適合建築物(令第135条の8)
		算定位置(令第135条の11)

3 天空率に関する技術的助言

3-0 天空率の定義

<p>(建築物の各部分の高さ)</p> <p>法第56条</p> <p>7 次の各号のいずれかに掲げる規定によりその高さが制限された場合にそれぞれ当該各号に定める位置において確保される採光、通風等と同程度以上の採光、通風等が当該位置において確保されるものとして政令で定める基準に適合する建築物については、それぞれ当該各号に掲げる規定は、適用しない。</p> <p>一 第1項第1号、第2項から第4項まで及 前面道路の反対側の境界線上の政令で定める位置</p>
--

び前項(同号の規定の適用の緩和に係る部分に限る。)

二 第1項第2号、第5項及び前項(同号の規定の適用の緩和に係る部分に限る。)
隣地境界線からの水平距離が、第1項第2号イ又はニに定める数値が1.25とされている建築物にあっては16m、第1項第2号イからニまでに定める数値が2.5とされている建築物にあっては12.4mだけ外側の線上の政令で定める位置

三 第1項第3号、第5項及び前項(同号の規定の適用の緩和に係る部分に限る。)
隣地境界線から真北方向への水平距離が、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内の建築物にあっては4m、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域内の建築物にあっては8mだけ外側の線上の政令で定める位置

(天空率)

令第135条の5 この章において「天空率」とは、次の式によって計算した数値をいう。

$$R_s = (A_s - A_b) \div A_s$$

この式において、 R_s 、 A_s 及び A_b は、それぞれ次の数値を表すものとする。

R_s 天空率

A_s 地上のある位置を中心としてその水平面上に想定する半球(以下この章において「**想定半球**」という。)の水平投影面積

A_b 建築物及びその敷地の地盤を A_s の想定半球と同一の想定半球に投影した投影面の水平投影面積

【技術的助言】

第3 道路高さ制限、隣地高さ制限及び北側高さ制限と同程度以上の採光・通風等を確保する建築物に係る同制限の適用除外制度の導入(法第56条第7項関係)

道路高さ制限、隣地高さ制限及び法第56条第7項第3号に掲げる規定による高さの制限(以下「**北側高さ制限**」という。)は、市街地における採光、通風等を確保することを目的としている。この採光、通風等を以下により定義される天空率により評価し、建築しようとする建築物(以下「**計画建築物**」という。)における天空率が、通常の道路高さ制限、隣地高さ制限又は北側高さ制限に適合する各々の建築物における天空率以上である場合には、当該計画建築物について、それぞれ通常の高さ制限を適用しないこととした。

採光、通風等の程度の指標である天空率については、以下のとおり規定されている。

$$R_s = (A_s - A_b) \div A_s$$

R_s : 天空率

A_s : 想定半球(地上のある位置を中心としてその水平面上に想定する半球をいう。以下同じ。)の水平投影面積

A_b : 建築物及びその敷地の地盤を A_s と同一の想定半球に投影した投影面の水平投影面積

天空率の算定に当たっては、以下の点に留意すること。

- ① 想定半球に投影した建築物等の投影面を水平面上に垂直方向に投影させる、いわゆる正射影方式により天空率を算定すること。

- ② 天空率の算定位置が建築物の敷地の地盤面よりも低い場合には、建築物の敷地の地盤を含めて天空率を算定すること。

図1 通常の道路高さ制限の適用例 (住居系用途地域の場合) 本制度により建築が可能な建築物の例

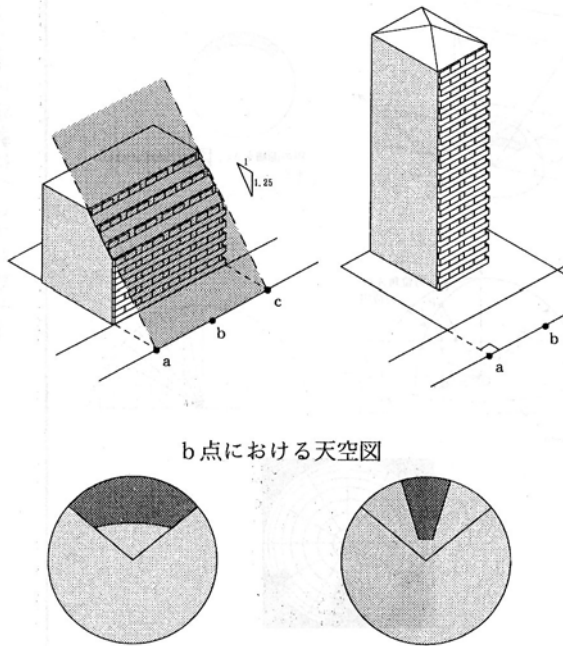
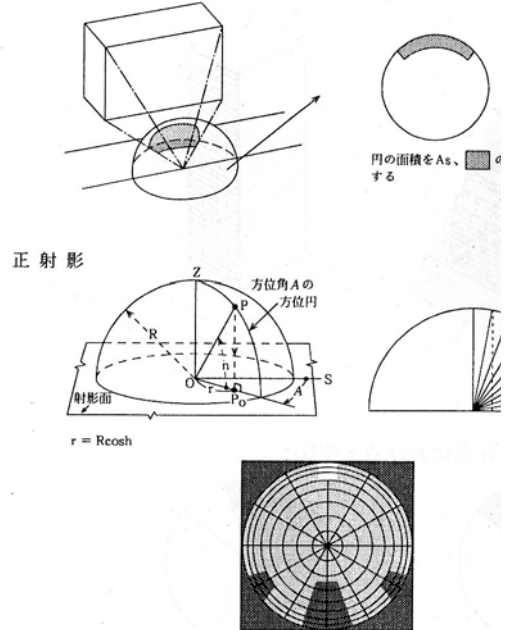


図2 天空率：円の面積をA、ハッチの面積をBとすると

$$\text{天空率 (\%)} = (A_s - A_b) / A_s \times 100$$



3-1 道路高さ制限を適用しない建築物の基準等

(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を適用しない建築物の基準等)

第135条の6 法第56条第7項の政令で定める基準で同項第1号に掲げる規定を適用しない建築物に係るのは、次のとおりとする。

- 一 当該建築物(法第56条第7項第1号に掲げる規定による高さの制限(以下この章において「道路高さ制限」という。)が適用される範囲内の部分に限る。)の第135条の9に定める位置を想定半球の中心として算定する天空率が、当該建築物と同一の敷地内において道路高さ制限に適合するものとして想定する建築物(道路高さ制限が適用される範囲内の部分に限り、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が建築物の建築面積の8分の一以内であって、かつ、その部分の高さが12m以内であるもの(以下この章において「階段室等」という。)及び棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物(以下この章において「棟飾等」という。)を除く。以下この章において「道路高さ制限適合建築物」という。)の当該位置を想定半球の中心として算定する天空率以上であること。
- 二 当該建築物の前面道路の境界線からの後退距離(法第56条第2項に規定する後退距離をいう。以下この

号において同じ。)が、前号の道路高さ制限適合建築物と同一の道路高さ制限適合建築物の前面道路の境界線からの後退距離以上であること。

2 当該建築物の敷地が、道路高さ制限による高さの限度として水平距離に乘すべき数値が異なる地域、地区又は区域(以下この章において「**道路制限勾配が異なる地域等**」という。)にわたる場合における前項第1号の規定の適用については、同号中「**限る。**)」とあるのは「**限る。**」の道路制限勾配が異なる地域等ごとの部分」と、「**という。**」の」とあるのは「**という。**」の道路制限勾配が異なる地域等ごとの部分の」とする。

3 当該建築物の前面道路が二以上ある場合における第1項第1号の規定の適用については、同号中「**限る。**)」とあるのは「**限る。**」の第132条又は第134条第2項に規定する区域ごとの部分」と、「**という。**」の」とあるのは「**という。**」の第132条又は第134条第2項に規定する区域ごとの部分の」とする。

【技術的助言】

(1) 道路高さ制限を適用しない建築物の基準(令第135条の6関係)

道路高さ制限に適合する建築物(以下「**道路高さ制限適合建築物**」という。)の天空率及び計画建築物の天空率を、法第56条第7項第1号及び令第135条の9に定める位置においてそれぞれ算定・比較し、当該位置の全てにおいて計画建築物の天空率が道路高さ制限適合建築物の天空率以上となること。

また、計画建築物の前面道路の境界線からの後退距離(法第56条第2項に規定する後退距離をいう。以下同じ。)は、道路高さ制限適合建築物の前面道路の境界線からの後退距離以上であること。

本基準の適用の詳細等については、以下のとおりであること。

- ① 計画建築物及び道路高さ制限適合建築物の天空率については、それぞれ道路高さ制限の適用距離の範囲内の部分に限って算定されるものであること。この際、計画建築物及び道路高さ制限適合建築物がセットバックしている場合には、当該建築物に対する道路高さ制限の適用距離は、法第56条第2項及び第4項の規定による適用距離となること。

図5

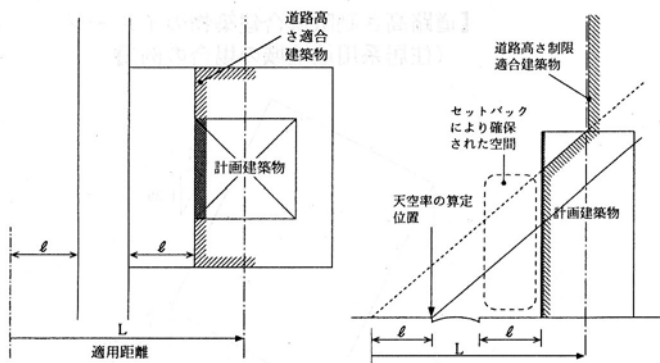
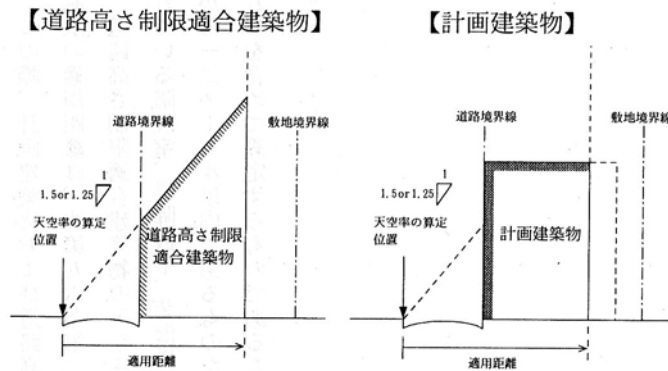
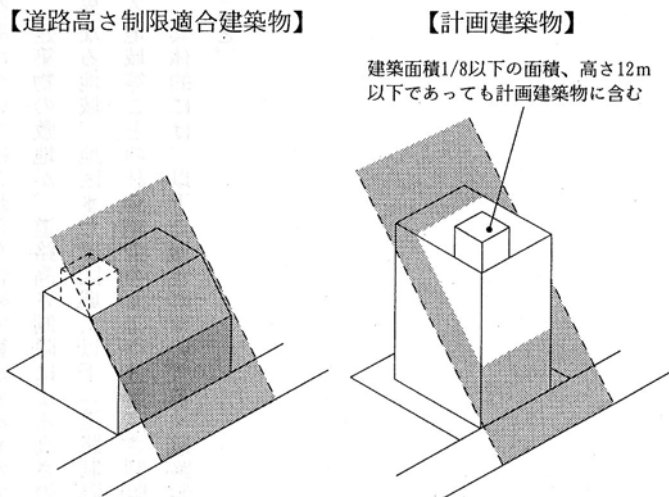


図 6



- ② 道路高さ制限適合建築物の天空率については、令第 2 条第 1 項第 6 号ロの規定により建築物の高さに算入しないとされている階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓等の水平投影面積の合計が建築面積の 8 分の 1 以内であって、かつその部分の高さが 12m 以内であるもの(以下「**階段室等**」という。)を除いた部分について算定することとしているが、計画建築物の天空率についてはこれらを含めて算定するものであること。
- ③ 道路高さ制限適合建築物の天空率については、令第 2 条第 1 項第 6 号ハの規定により建築物の高さに算入しないとされている棟飾、防火壁の屋上突出部等を除いた部分について算定することとしているが、②と同様に、計画建築物の天空率についてはこれらを含めて算定するものであること。

図 7



- ④ 建築物の敷地が、道路高さ制限による高さの限度として水平距離に乗すべき数値(以下「**道路制限勾配**」という。)が異なる地域、地区又は区域(以下「**道路制限勾配が異なる地域等**」という。)にわたる場合には、道路制限勾配が異なる地域等ごとの計画建築物及び道路高さ制限適合建築物の部分について、それぞれ天空率を算定・比較すること。

具体的には、以下の場合において各々道路制限勾配が異なる地域等ごとに区分し、それぞれ天空率を算定・比較すること。

イ 法別表第3(に)欄に掲げる数値が異なる地域、地区又は区域にわたる場合

ロ 法第56条第3項又は第4項の規定により水平距離に乗すべき数値が異なる区域が存在する場合

なお、用途地域等が異なっても、道路制限勾配が同一である場合には敷地を区分して算定・比較する必要はないものであること。

図8

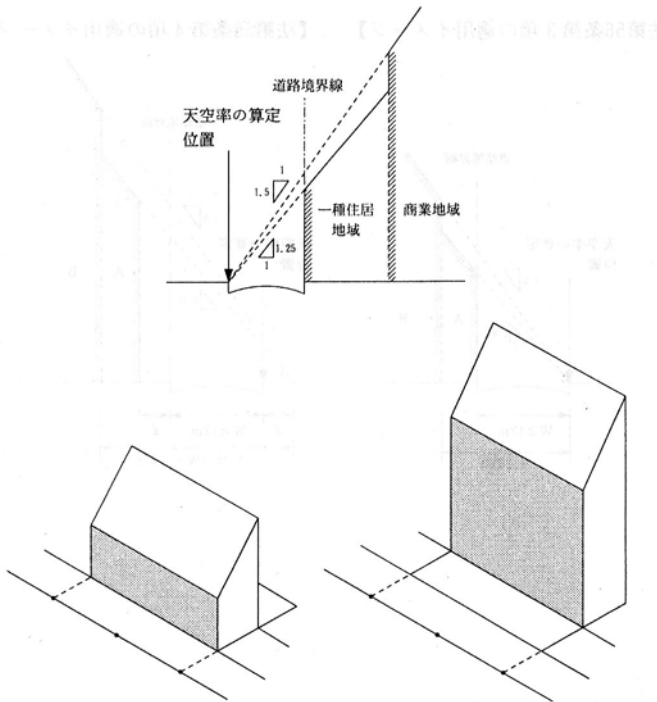
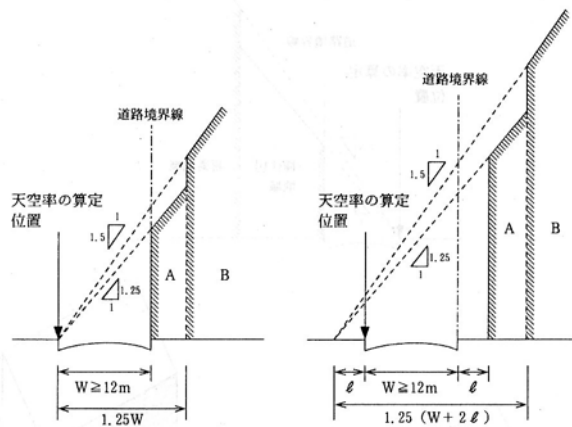


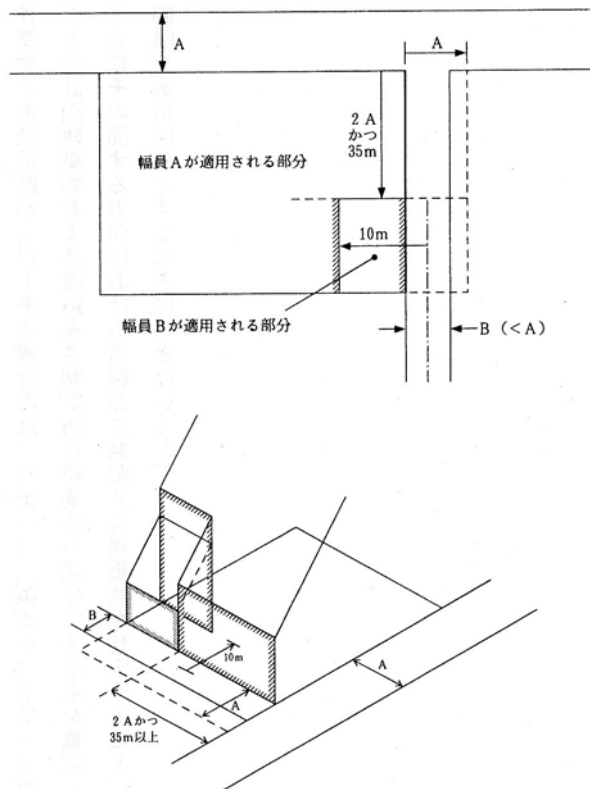
図9

【法第56条第3項の適用イメージ】 【法第56条第4項の適用イメージ】



- ⑤ 建築物の前面道路が2以上ある場合には、令第132条又は令第134条第2項の規定により区分される敷地の区域ごとの計画建築物及び道路高さ制限適合建築物の部分で天空率を算定・比較すること。この場合に、各々の前面道路ごとにその面する方向における道路高さ制限適合建築物を想定すること。また、一部の前面道路についてのみ道路高さ制限を適用除外とすることはできないこと。

図10



● 令第一三二条第一項の適用関係のイメージ

(2) 天空率の算定位置(法第56条第7項第1号、令第135条の9関係)

(法第56条第7項第1号)

7 次の各号のいずれかに掲げる規定によりその高さが制限された場合にそれぞれ当該各号に定める位置において確保される採光、通風等と同程度以上の採光、通風等が当該位置において確保されるものとして政令で定める基準に適合する建築物については、それぞれ当該各号に掲げる規定は、適用しない。

- 一 第1項第1号、第2項から第4項まで及び前項(同号の規定の適用の緩和に係る部分に限る。)

前面道路の反対側の境界線上の政令で定める位置

(法第56条第7項第1号の政令で定める位置)

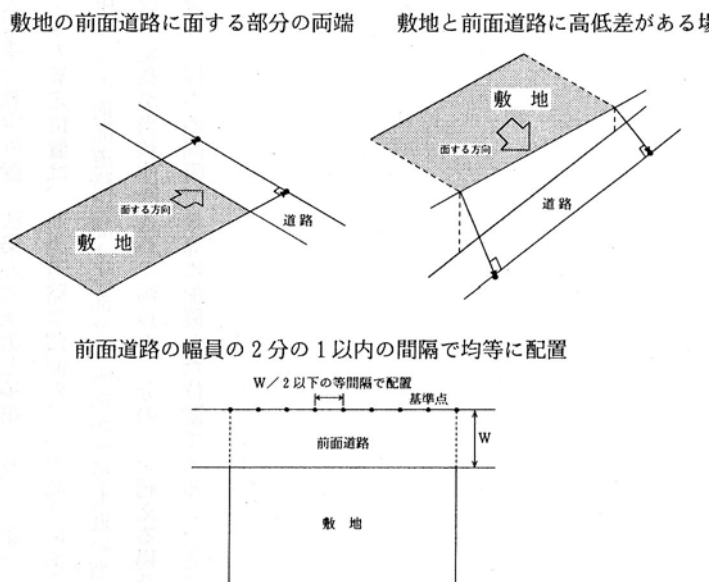
第135条の9 法第56条第7項第1号の政令で定める位置は、前面道路の路面の中心の高さにある次に掲げる位置とする。

- 一 当該建築物の敷地(道路高さ制限が適用される範囲内の部分に限る。)の前面道路に面する部分の両端から最も近い当該前面道路の反対側の境界線上の位置
 - 二 前号の位置の間の境界線の延長が当該前面道路の幅員の2分の1を超えるときは、当該位置の間の境界線上に当該前面道路の幅員の2分の1以内の間隔で均等に配置した位置
- 2 当該建築物の敷地が道路制限勾配が異なる地域等にわたる場合における前項の規定の適用については、同項第1号中「限る。）」とあるのは、「限る。）」の**道路制限勾配が異なる地域等ごと**とする。
 - 3 当該建築物の前面道路が二以上ある場合における第1項の規定の適用については、同項第1号中「限る。）」とあるのは、「限る。）」の第132条又は第134条第2項に規定する区域ごととする。
 - 4 当該建築物の敷地の地盤面が前面道路の路面の中心の高さより1m以上高い場合においては、第1項に規定する前面道路の路面の中心は、当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。
 - 5 第135条の2第2項の規則で前面道路の位置の高さが別に定められている場合にあつては、前項の規定にかかわらず、当該高さを第1項に規定する前面道路の路面の中心の高さとみなす。

【技術的助言】

天空率の算定位置は、前面道路の路面の中心の高さにある、計画建築物の敷地(道路高さ制限が適用される範囲内の部分に限る。)の前面道路に面する部分の両端から最も近い当該前面道路の反対側の境界線上の位置であり、当該位置の間の境界線の延長が当該前面道路の幅員の2分の1を超える場合にあつては、当該位置の間の境界線上に当該前面道路の幅員の2分の1以内の間隔で均等に配置した位置であることとした。

図12

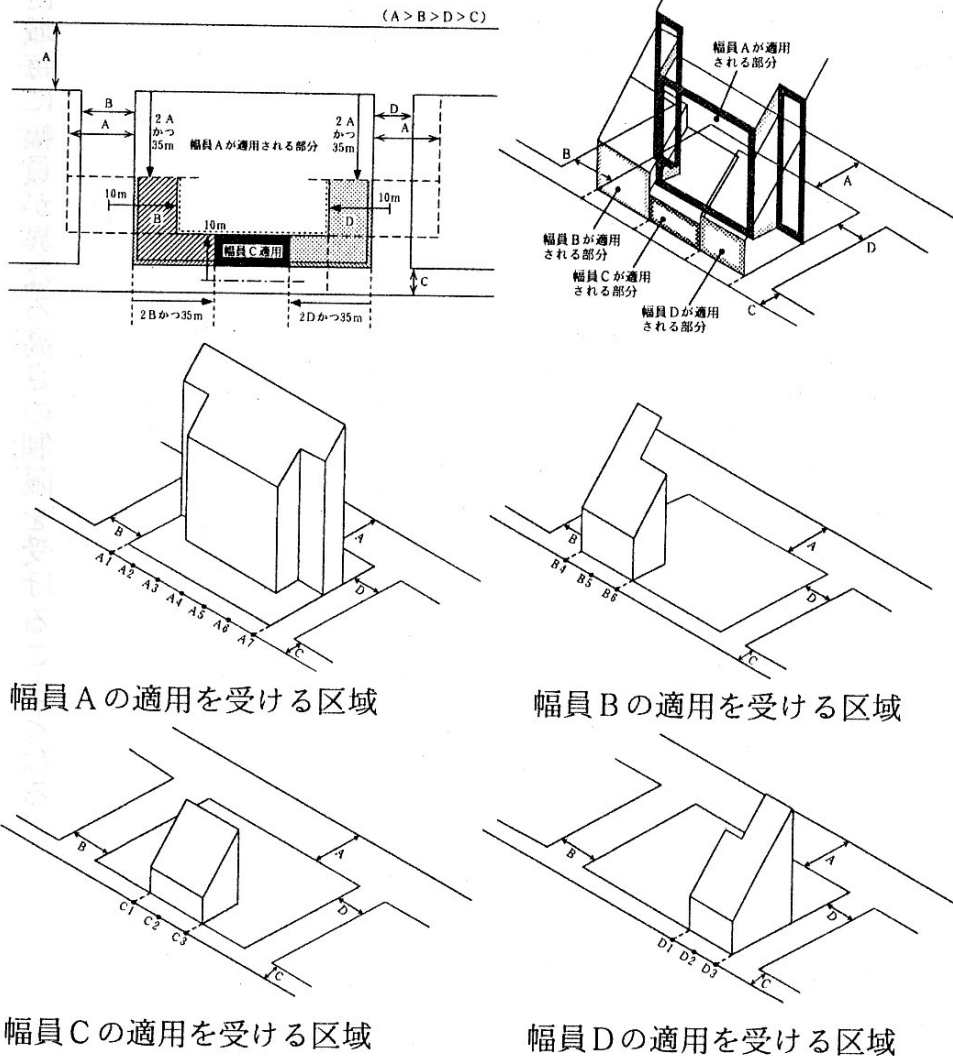


- 天空率の算定位置の配置については、以下の点に留意すること。
- ① 計画建築物が前面道路の境界線から後退して計画される場合においても、天空率の算定位置は当該境界線上であること。

- ② 建築物の敷地が道路制限勾配の異なる地域等にわたる場合においては、建築物の敷地を道路制限勾配の異なる地域等ごとの部分に分け、当該部分について令第135条の9第1項の規定を適用して、各々天空率の算定位置を定めること。
- ③ 道路高さ制限において前面道路が2以上ある建築物についての天空率の算定位置は、(1)⑤の区域ごとに、建築物の敷地の当該区域について令第135条の9第1項の規定を適用すること。なお、この場合の天空率の算定位置は当該前面道路の反対側の境界線上に配置するのであって、令第132条又は第134条の規定によりみなされる前面道路の反対側の境界線上に配置するのではないこと。

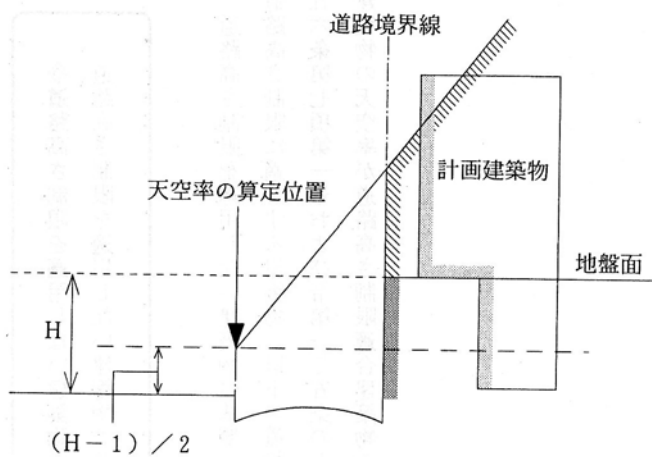
★ 図11はイメージ図であるが、令第132条又は令第134条第2項の規定とは整合していない。

図11



- ④ 建築物の敷地の地盤面が前面道路の路面の中心の高さより1m以上高い場合においては、天空率の算定位置の高さは、当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなすこと。また、令第135条の2第2項の規則で前面道路の位置の高さが別に定められている場合にあっては、当該高さを天空率の算定位置の高さとみなすこと。

図3



2 隣地高さ制限を適用しない建築物の基準等

(1) 隣地高さ制限を適用しない建築物の基準(令第135条の7関係)

(隣地との関係についての建築物の各部分の高さの制限を適用しない建築物の基準等)

第135条の7 法第56条第7項の政令で定める基準で同項第2号に掲げる規定を適用しない建築物に係るものは、次のとおりとする。

- 一 当該建築物(法第56条第7項第2号に掲げる規定による高さの制限(以下この章において「隣地高さ制限」という。)が適用される地域、地区又は区域内の部分に限る。)の第135条の10に定める位置を想定半球の中心として算定する天空率が、当該建築物と同一の敷地内の同一の地盤面において隣地高さ制限に適合するものとして想定する建築物(隣地高さ制限が適用される地域、地区又は区域内の部分に限り、階段室等及び棟飾等を除く。以下この章において「隣地高さ制限適合建築物」という。)の当該位置を想定半球の中心として算定する天空率以上であること。
- 二 当該建築物(法第56条第1項第2号イ又はニに定める数値が1.25とされている建築物にあっては高さが20mを、同号イからニまでに定める数値が1.5とされている建築物にあっては高さが31mを超える部分に限る。)の隣地境界線からの後退距離(同号に規定する水平距離のうち最小のものに相当する距離をいう。以下この号において同じ。)が、前号の隣地高さ制限適合建築物と同一の隣地高さ制限適合建築物(同項第2号イ又はニに定める数値が1.25とされている隣地高さ制限適合建築物にあっては高さが20mを、同号イからニまでに定める数値が1.5とされている隣地高さ制限適合建築物にあっては高さが31mを超える部分に限る。)

の隣地境界線からの後退距離以上であること。

2 当該建築物の敷地が、隣地高さ制限による高さの限度として水平距離に乘すべき数値が異なる地域、地区又は区域(以下この章において「**隣地制限勾配が異なる地域等**」という。)にわたる場合における前項第1号の規定の適用については、同号中「限る。）」とあるのは「限る。）」の隣地制限勾配が異なる地域等ごとの部分」と、「**とい**う。）」とあるのは「**とい**う。）」の**隣地制限勾配が異なる地域等ごとの部分の**」とする。

3 当該建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える場合における第1項第1号の規定の適用については、同号中「限る。）」とあるのは「限る。）」の周囲の地面と接する位置の高低差が3m以内となるようにその敷地を区分した区域(以下この章において「**高低差区分区域**」という。)ごとの部分」と、「**地盤面**」とあるのは「**高低差区分区域ごとの地盤面**」と、「**とい**う。）」とあるのは「**とい**う。）」の**高低差区分区域ごとの部分の**」とする。

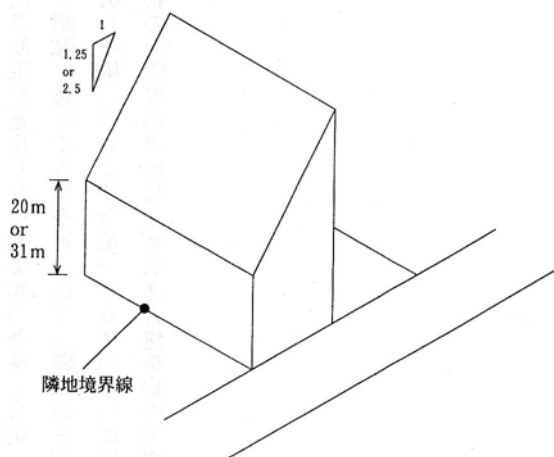
【技術的助言】

隣地高さ制限に適合する建築物(以下「**隣地高さ制限適合建築物**」という。)の天空率及び計画建築物の天空率を、法第56条第7項第2号及び令第135条の10に定める位置においてそれぞれ算定・比較し、当該位置の全てにおいて計画建築物の天空率が隣地高さ制限適合建築物の天空率以上となること。

また、計画建築物(隣地高さ制限の立上げ高さを超える部分に限る。)の隣地境界線からの後退距離(法第56条第1項第2号に規定する水平距離のうち最小のものに相当する距離をいう。以下同じ。)は、隣地高さ制限適合建築物(隣地高さ制限の立上げ高さを超える部分に限る。)の当該基準線からの後退距離以上とすること。

図14

【隣地高さ制限適合建築物のイメージ】

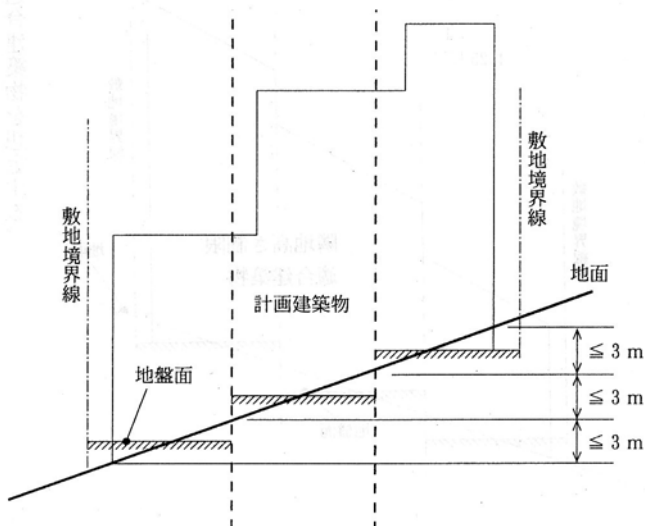


本基準の適用の詳細等については、以下のとおりであること。

- ① 計画建築物及び隣地高さ制限適合建築物の天空率については、それぞれ法第56条第1項第2号かっこ書(高層住居誘導地区)の区域外の部分に限って算定・比較するものであること。

- ② 隣地高さ制限適合建築物の天空率については、1(1)②及び③と同様の取扱いであること。(塔屋、棟飾等を除く)
- ③ 隣地高さ制限適合建築物を想定する際には、当該建築物の地盤面を計画建築物の地盤面と同一となるように想定すること。さらに、計画建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える場合には、計画建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3m以内となるようにその敷地を区分した区域(以下「**高低差区分区域**」という。)を想定した上で、高低差区分区域ごとの隣地高さ制限適合建築物の部分について、周囲の地面と接する位置の高低差が3m以内であり、かつ高低差区分区域の地盤面と同一となるよう想定すること。

図16



- ④ 法第56条第1項第2号に掲げる隣地境界線からの水平距離に乗すべき数値(以下「**隣地制限勾配**」という。)が異なる地域、地区又は区域(以下「**隣地制限勾配が異なる地域等**」という。)にわたる場合には、隣地制限勾配が異なる地域等ごとの計画建築物及び隣地高さ制限適合建築物の部分について、それぞれ天空率を算定・比較すること。
- ⑤ 計画建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える場合には、高低差区分区域ごとの計画建築物及び高さ制限適合建築物の部分について天空率を算定・比較すること。

図17

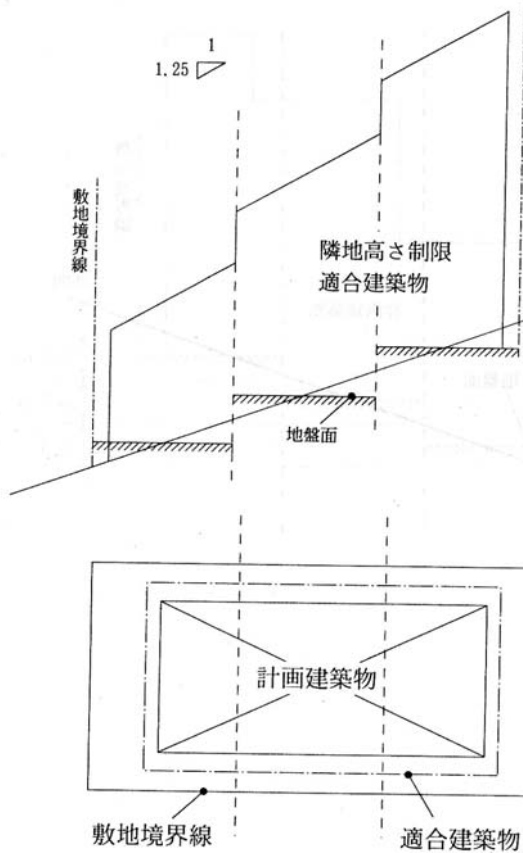
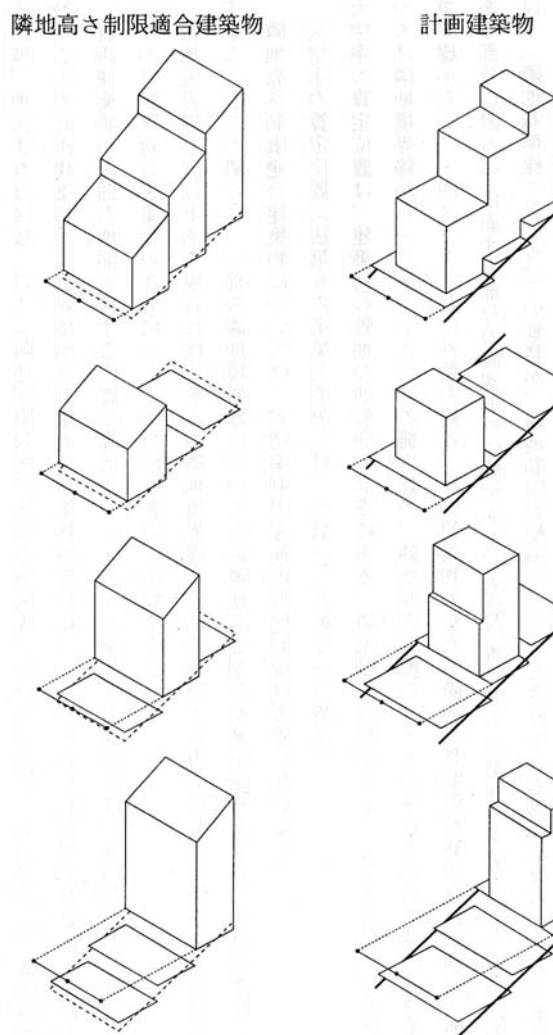


図18



- ⑥ 隣地境界線が2以上ある場合には、各々の隣地境界線ごとにその面する方向における隣地高さ制限適合建築物を想定すること。この場合に、一部の隣地境界線についてのみ隣地高さ制限を適用除外とすることはできないこと。

(2) 天空率の算定位置(法第56条第7項第2号、令第135条の10関係)

(法第56条第7項第2号)

7 次の各号のいずれかに掲げる規定によりその高さが制限された場合にそれぞれ当該各号に定める位置において確保される採光、通風等と同程度以上の採光、通風等が当該位置において確保されるものとして政令で定める

基準に適合する建築物については、それぞれ当該各号に掲げる規定は、適用しない。

- 二 第1項第2号、第5項及び前項(同号の規定の適用の緩和に係る部分に限る。) 隣地境界線からの水平距離が、第1項第2号イ又はニに定める数値が 1.25 とされている建築物にあつては 16m、第1項第2号イからニまでに定める数値が 2.5 とされている建築物にあつては 12.4m だけ外側の線上の政令で定める位置

(法第 56 条第7項第2号 の政令で定める位置)

令第 135 条の 10 法第 56 条第7項第2号 の政令で定める位置は、当該建築物の敷地の地盤面の高さにある次に掲げる位置とする。

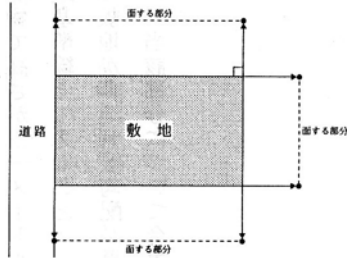
- 一 法第 56 条第7項第2号 に規定する外側の線(以下この条において「**基準線**」という。)の当該建築物の敷地(隣地高さ制限が適用される地域、地区又は区域内の部分に限る。)に面する部分の両端上の位置
- 二 前号の位置の間の基準線の延長が、法第 56 条第1項第2号 イ又はニに定める数値が 1.25 とされている建築物にあつては 8m、同号 イからニまでに定める数値が 2.5 とされている建築物にあつては 6.2m を超えるときは、当該位置の間の基準線上に、同号 イ又はニに定める数値が 1.25 とされている建築物にあつては 8m、同号 イからニまでに定める数値が 2.5 とされている建築物にあつては 6.2m 以内の間隔で均等に配置した位置
- 2 当該建築物の敷地が隣地制限勾配が異なる地域等にわたる場合における前項の規定の適用については、同項第1号中「限る。）」とあるのは、「限る。）」の隣地制限勾配が異なる地域等ごとの部分」とする。
- 3 当該建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が 3m を超える場合における第1項の規定の適用については、同項中「**地盤面**」とあるのは「**高低差区分区域ごとの地盤面**」と、同項第1号中「限る。）」とあるのは「限る。）」の**高低差区分区域ごとの部分**」とする。
- 4 当該建築物の敷地の地盤面が隣地の地盤面(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 以上低い場合においては、第1項に規定する当該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 2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。
- 5 第 135 条の 3 第2項の規則で建築物の敷地の地盤面の位置の高さが別に定められている場合にあつては、前項の規定にかかわらず、当該高さを第1項に規定する当該建築物の敷地の地盤面の高さとしなす。

【技術的助言】

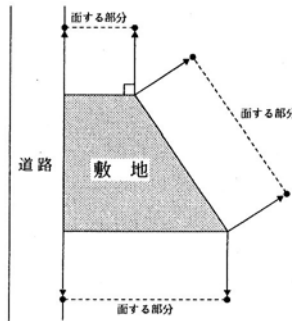
天空率の算定位置は、建築物の敷地の地盤面の高さにある、隣地制限勾配が 1.25 とされている区域内の建築物にあつては隣地境界線から 16m だけ外側の線の、隣地制限勾配が 2.5 とされている区域内の建築物にあつては隣地境界線から 12.4m だけ外側の線の、計画建築物(隣地高さ制限が適用される地域、地区又は区域内にある部分に限る。)の敷地に面する部分の両端上の位置であり、当該位置の間の法第 56 条第7項第2号に規定する外側の線(以下「**隣地基準線**」という。)の延長が、隣地制限勾配が 1.25 とされている場合には 8m 又は隣地制限勾配が 2.5 とされている場合には 6.2m を超える場合にあつては、当該位置の間の隣地基準線上にそれぞれ 8m 又は 6.2m 以内の間隔で均等に配置した位置であることとした。

図19

基準線の敷地に面する部分の両端



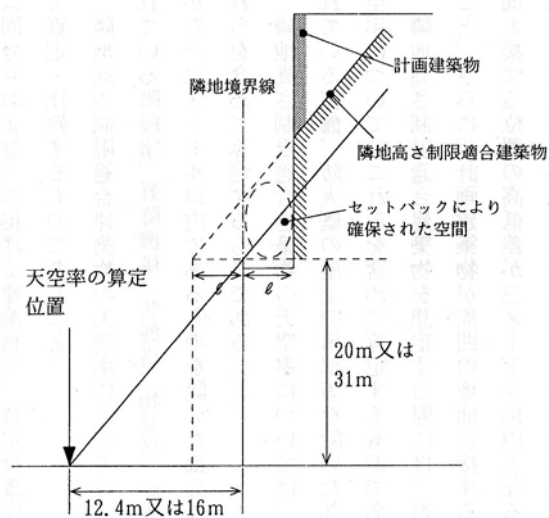
変形している敷地の場合



天空率の算定位置の配置については、以下の点に留意すること。

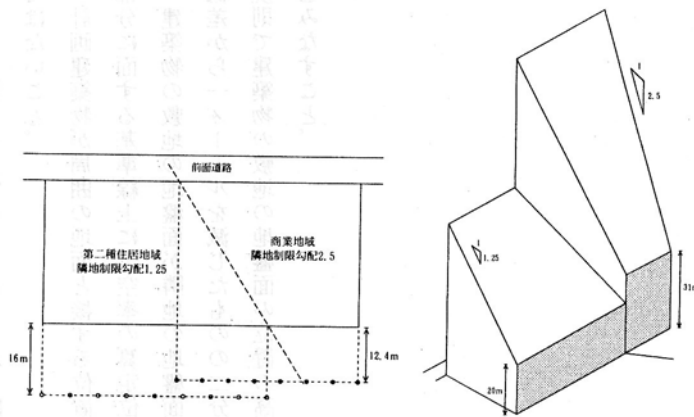
- ① 隣地制限勾配が 1.25 とされている建築物で高さが 20m を超える部分又は隣地制限勾配が 2.5 とされている建築物で高さが 31m を超える部分が隣地境界線から後退して計画される場合においても、天空率の算定位置は隣地基準線上であること。

図15



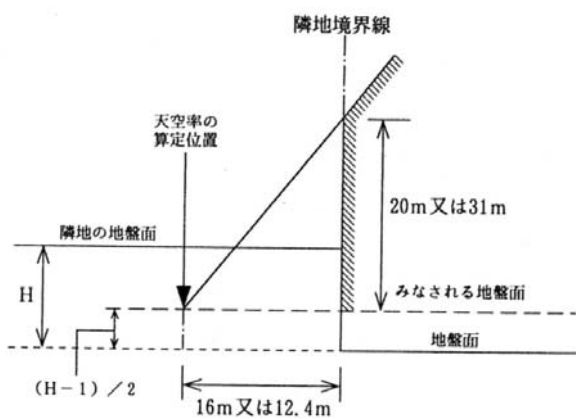
- ② 建築物の敷地が隣地制限勾配が異なる地域等にわたる場合には、建築物の敷地を隣地制限勾配の異なる地域等ごとの部分に分け、当該部分について令第 135 条の 10 第 1 項の規定を適用して、各々天空率の算定位置を配置すること。

図20



- ③ 令第135条の3第1項第1号の規定が適用される場合の天空率の算定位置は、隣地基準線上に配置することとされており、同号の規定によりみなされる隣地境界線の16m又は12.4mだけ外側の線上に配置するのではないこと。
- ④ 計画建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える場合においては、高低差区分区域ごとの敷地の部分に面する基準線上に天空率の算定位置を配置すること。
- ⑤ 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、天空率の算定位置の高さは、当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなすこと。また、令第135条の3第2項の規則(条例)で建築物の敷地の地盤面の位置の高さが別に定められている場合にあつては、当該高さを天空率の算定位置の高さとみなすこと。

図21



3 北側道路高さ制限を適用しない建築物の基準等

(1) 北側高さ制限を適用しない建築物の基準(令第135条の8関係)

(北側の隣地との関係についての建築物の各部分の高さの制限を適用しない建築物の基準等)

令第135条の8 法第56条第7項の政令で定める基準で同項第3号に掲げる規定を適用しない建築物に係るものは、当該建築物(同号に掲げる規定による高さの制限(以下この章において「北側高さ制限」という。)が適用される地域内の部分に限る。)の第135条の11に定める位置を想定半球の中心として算定する天空率が、当該建築物と同一の敷地内の同一の地盤面において北側高さ制限に適合するものとして想定する建築物(北側高さ制限が適用される地域内の部分に限り、棟飾等を除く。)の当該位置を想定半球の中心として算定する天空率以上であることとする。

2 当該建築物の敷地が、北側高さ制限による高さの限度として加える高さが異なる地域(以下この章において「北側制限高さが異なる地域」という。)にわたる場合における前項の規定の適用については、同項中「限る。」とあるのは「限る。」の北側制限高さが異なる地域ごとの部分」と、「除く。」とあるのは「除く。」の北側制限高さが異なる地域ごとの部分」とする。

3 当該建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える場合における第1項の規定の適用については、同項中「限る。」とあるのは「限る。」の高低差区分区域ごとの部分」と、「地盤面」とあるのは「高低差区分区域ごとの地盤面」と、「除く。」とあるのは「除く。」の高低差区分区域ごとの部分」とする。

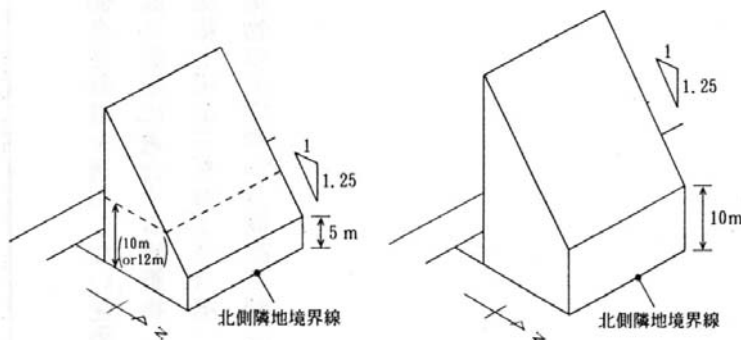
【技術的助言】

北側高さ制限に適合する建築物(以下、「北側高さ制限適合建築物」という。)の天空率及び計画建築物の天空率を、法第56条第7項第3号及び令第135条の11に定める位置においてそれぞれ算定・比較し、当務位置の全てにおいて計画建築物の天空率が北側高さ制限適合建築物の天空率以上となること。

この場合、北側高さ制限は真北方向に適用されるものであることから、隣地境界線へ面する方向に高さが制限される建築物は必ずしも北側高さ制限適合建築物とはならず、2以上の隣地境界線から制限されることもあり得る。

図22

【北側高さ制限適合建築物のイメージ】



本基準の適用の詳細等については、以下のとおりであること。

- ① 計画建築物及び北側高さ制限適合建築物の天空率については、北側高さ制限が適用される部分に限って算定・比較するものであること。
- ② 北側高さ制限適合建築物の天空率については、1(1)④(北側制限勾配が異なる場合)と同様の取扱いであること。
- ③ 北側高さ制限適合建築物を想定する際には、2(1)③及び⑤(高低差区分区域ごと)と同様の取扱いであること。
- ④ 法第56条第1項第3号に掲げる高さの限度として加える高さ(以下「北側立上げ高さ」という。)が異なる地域にわたる場合には、北側立上げ高さが異なる地域等ごとの計画建築物及び北側高さ制限適合建築物の部分について、それぞれ天空率を算定・比較すること。

(2) 天空率の算定位置(法第56条第7項第3号、令第135条の11 関係)

法第56条第7項第3号)

7 次の各号のいずれかに掲げる規定によりその高さが制限された場合にそれぞれ当該各号に定める位置において確保される採光、通風等と同程度以上の採光、通風等が当該位置において確保されるものとして政令で定める基準に適合する建築物については、それぞれ当該各号に掲げる規定は、適用しない。

三 第1項第3号、第5項及び前項(同号の規定の適用の緩和に係る部分に限る。)

隣地境界線から真北方向への水平距離が、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内の建築物にあっては4m、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域内の建築物にあっては8m だけ外側の線上の政令で定める位置

(法第56条第7項第3号 の政令で定める位置)

令第135条の11 法第56条第7項第3号 の政令で定める位置は、当該建築物の敷地の地盤面の高さにある次に掲げる位置とする。

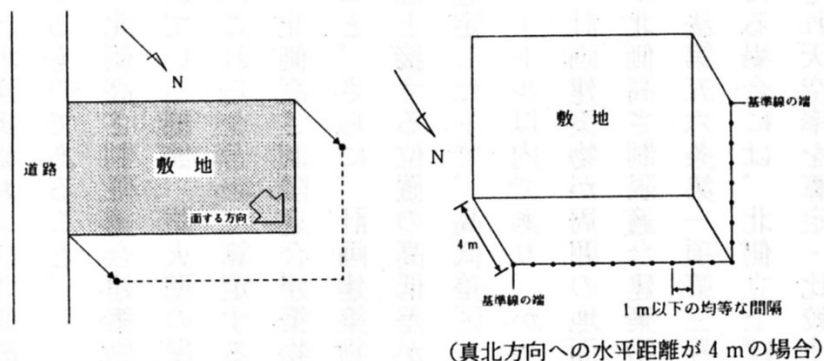
- 一 当該建築物の敷地(北側高さ制限が適用される地域内の部分に限る。)の真北に面する部分の両端から真北方向の法第56条第7項第3号 に規定する外側の線(以下この条において「基準線」という。)上の位置
- 二 前号の位置の間の基準線の延長が、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内の建築物にあっては1m、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域内の建築物にあっては2mを超えるときは、当該位置の間の基準線上に、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内の建築物にあっては1m、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域内の建築物にあっては2m以内の間隔で均等に配置した位置
- 2 当該建築物の敷地が北側制限高さが異なる地域にわたる場合における前項の規定の適用については、同項第1号中「(限る。)」とあるのは、「(限る。)の北側制限高さが異なる地域ごと」とする。
- 3 当該建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3m を超える場合における第1項の規定の適用については、同項中「地盤面」とあるのは「高低差区分区域ごとの地盤面」と、同項第1号中「(限る。)」とあるのは「(限る。)の高低差区分区域ごと」とする。

- 4 当該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以上低い場合においては、第1項に規定する当該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2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。
- 5 第135条の4第2項の規則で建築物の敷地の地盤面の位置の高さが別に定められている場合にあつては、前項の規定にかかわらず、当該高さを第1項に規定する当該建築物の敷地の地盤面の高さとしみなす。

【技術的助言】

天空率の算定位置は、計画建築物の敷地の地盤面の高さにある、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内の建築物にあつては敷地境界線から真北方向へ4mだけ外側の線、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域内の建築物にあつては敷地境界線から真北方向へ8mだけ外側の線の、計画建築物の敷地の真北に面する部分の両端上の位置であり、隣地境界線と法第56条第7項第3号に規定する外側の線(以下「北側基準線」という。)の真北方向への水平距離が4m若しくは8mの場合においては、当該位置の間の北側基準線上に、それぞれ1m以内又は2m以内の間隔で均等に配置した位置であることとした。

図23

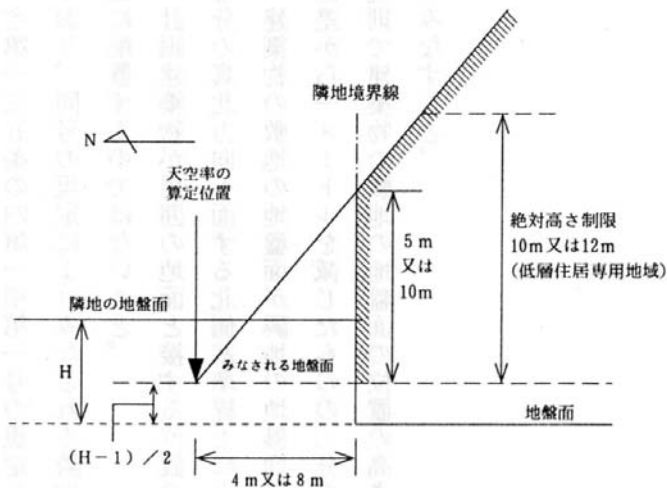


算定位置の配置については、以下の点に留意すること。

- ① 北側立上げ高さが異なる地域にわたる場合には、建築物の敷地を北側立上げ高さが異なる地域ごとの建築物の敷地の部分に分け、当該部分について令第135条の11第1項の規定を適用して、各々天空率の算定位置を配置すること。
- ② 令第135条の4第1項第1号(北側前面道路の反対側に水面、線路敷等がある場合、敷地が北側で水面、線路敷等に接する場合の緩和措置)の規定が適用される場合の天空率の算定位置は、北側基準線上に配置することとされており、同号の規定によりみなされる隣地境界線の真北方向への水平距離が4m又は8mだけ外側の線上に配置するのではないこと。
- ③ 計画建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える場合においては、高低差区分区域ごとの敷地の部分の真北方向へ面する北側基準線上に天空率の算定位置を配置すること。
- ④ 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、天空率の算定位置の高さは、

当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなすこと。また、令第135条の4第2項の規則で建築物の敷地の地盤面の位置の高さが別に定められている場合(条例)にあつては、当該高さを天空率の算定位置の高さとみなすこと。

図24



【技術的助言】

4 その他の留意事項

- (1) 道路高さ制限、隣地高さ制限及び北側高さ制限は、法第56条第7項の規定によりそれぞれ別個に適用除外することができること。
- (2) 計画建築物及び高さ制限適合建築物の天空率の算定に当たっては、コンピュータの活用により迅速に審査できるものであるため、これらの活用により適切な審査体制の構築を図ることが考えられる。

施行規則1条の3

(い)	(ろ)	
	図書の書類	明示すべき事項

■道路高さ制限

法第56条第7項の規定が適用される建築物	令第135条の6第1項第1号の規定により想定する道路高さ制限適合建築物(以下「 道路高さ制限適合建築物 」という。)の配置図	縮尺
		敷地境界線
		敷地内における申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の位置
		擁壁の位置

	<p>土地の高低</p> <p>敷地の接する道路の位置、幅員及び種類</p> <p>前面道路の路面の中心からの申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の各部分の高さ</p> <p>申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の前面道路の境界線からの後退距離</p> <p>道路制限勾配が異なる地域等の境界線</p> <p>令第132条又は令第134条第2項に規定する区域の境界線</p> <p>令第135条の9に規定する位置及び当該位置の間の距離</p> <p>申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物について令第135条の9に規定する位置ごとに算定した天空率(令第135条の5に規定する天空率をいう。以下同じ。)</p>
道路高さ制限適合建築物の2面以上の立面図	<p>縮尺</p> <p>前面道路の路面の中心の高さ</p> <p>前面道路の路面の中心からの申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の各部分の高さ</p> <p>令第135条の2第2項の規定により特定行政庁が規則に定める高さ</p> <p>擁壁の位置</p> <p>土地の高低</p> <p>令第135条の9に規定する位置からの申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の各部分の高さ</p>
申請に係る建築物と道路高さ制限適合建築物の天空率の差が最も近い算定位置(以下「道路高さ制限近接点」という。)における水平投影位置確認表	<p>前面道路の路面の中心からの申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の各部分の高さ</p> <p>道路高さ制限近接点から申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の各部分までの水平距離、仰角及び方位角</p>

	道路高さ制限近接点における申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の天空図 (天空図の半径は 10cm 以上とする。)	水平投影面
		天空率
	道路高さ制限近接点における天空率算定表	申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の天空率を算定するための算式

■隣地高さ制限

法第 56 条第 7 項の規定が適用される建築物	令第 135 条の 7 第 1 項第 1 号の規定により想定する隣地高さ制限適合建築物(以下「 隣地高さ制限適合建築物 」という。)の配置図	縮尺
		敷地境界線
		敷地内における申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の位置
		擁壁の位置
		土地の高低
		敷地の接する道路の位置、幅員及び種類
		地盤面からの申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の各部分の高さ
		法第 56 条第 1 項第 2 号に規定する水平距離のうち最小のものに相当する距離
		令第 135 条の 7 第 1 項第 2 号に規定する隣地高さ制限適合建築物の隣地境界線からの後退距離
		隣地制限勾配が異なる地域等の境界線
		高低差区分区域の境界線
		令第 135 条の 10 に規定する位置及び当該位置の間の距離
		申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物について令第 135 条の 10 に規定する位置ごとに算定した天空率
		隣地高さ制限適合建築物の 2 面以上の立面図
		地盤面
	地盤面からの申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の各部分の高さ	

		令第 135 条の3第2項の規定により特定行政庁が規則に定める高さ
		擁壁の位置
		土地の高低
		高低差区分区域の境界線
		令第 135 条の 10 に規定する位置からの申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の各部分の高さ
	申請に係る建築物と隣地高さ制限適合建築物の天空率の差が最も近い算定位置(以下「隣地高さ制限近接点」という。)における水平投影位置確認表	申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の各部分の高さ
		隣地高さ制限近接点から申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の各部分までの水平距離、仰角及び方位角
隣地高さ制限近接点における申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の天空図(天空図の半径は 10cm 以上とする。)	水平投影面	
	天空率	
隣地高さ制限近接点における天空率算定表	申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の天空率を算定するための算式	

■北側高さ制限

法第 56 条第7項の規定が適用される建築物	令第 135 条の8第1項の規定により想定する建築物(以下「北側高さ制限適合建築物」という。)の配置図	縮尺
		敷地境界線
		敷地内における申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の位置
		擁壁の位置
		土地の高低
		敷地の接する道路の位置、幅員及び種類
		地盤面からの申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の各部分の高さ
		北側制限高さが異なる地域の境界線

		高低差区分区域の境界線
		令第 135 条の 11 に規定する位置及び当該位置の間の距離
		申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物について令第 135 条の 11 に規定する位置ごとに算定した天空率
北側高さ制限適合建築物の2面以上の立面図		縮尺
		地盤面
		地盤面からの申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の各部分の高さ
		令第 135 条の4第2項の規定により特定行政庁が規則に定める高さ
		擁壁の位置
		土地の高低
		令第 135 条の 11 に規定する位置からの申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の高さ
申請に係る建築物と北側高さ制限適合建築物の天空率の差が最も近い算定位置(以下「北側高さ制限近接点」という。)における水平投影位置確認表		申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の各部分の高さ
		北側高さ制限近接点から申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の各部分までの水平距離、仰角及び方位角
北側高さ制限近接点における申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の天空図(天空図の半径は 10cm 以上とする。)		水平投影面
		天空率
北側高さ制限近接点における天空率算定表		申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の天空率を算定するための算式