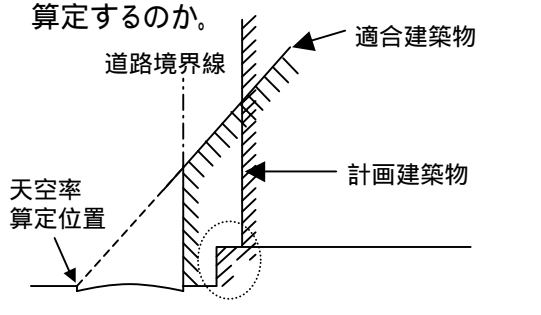
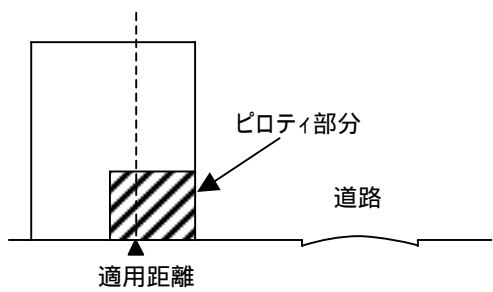
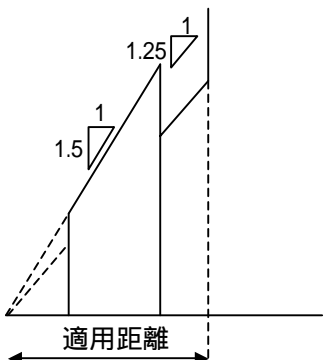
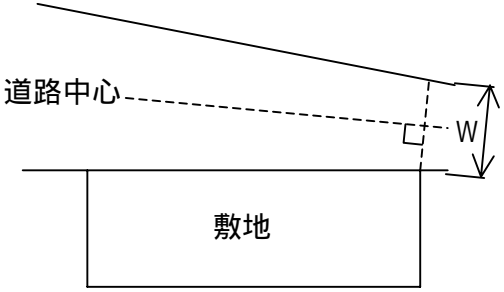
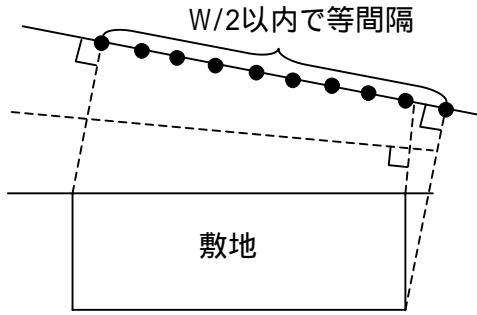
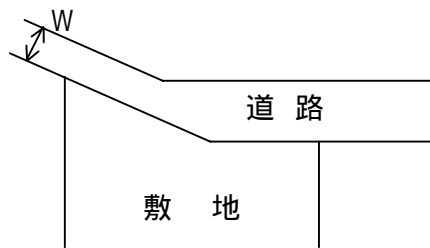


(財)日本建築センターによる天空率関係のQ & A

質 問		回 答	
天空率の算定関係			
1	計画建築物の天空率は、高さ制限適合建築物の天空率より何パーセント上回ればよいのか。	1	令第135条の6第1項等において「計画建築物の算定位置を想定半球の中心として算定する天空率が、高さ制限適合建築物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」とされており、高さ制限適合建築物の天空率以上であれば足りる。
2	天空率は、必ず正射影方式により算定しなければならないのか。	2	令第135条の5におけるAbの定義に「想定半球に投影した投影面の水平投影面積」とあり、正射影方式により算定しなければならない。
3	計画建築物の天空率を算定する場合、当該建築物に附属する自動車車庫、受水槽、門・塀も含めて算定するのか。	3	同一敷地内に複数建築物がある場合には、すべての建築物を一の建築物として取扱う。従って、同一敷地内の建築物である自動車車庫、受水槽、門・塀は、計画建築物と合わせて一の建築物として、天空率を算定する。
4	敷地内に令第130条の12に該当するものがある場合、計画建築物の天空率は、これらも含めて算定するのか。	4	敷地内に令第130条の12に該当するものがある場合には、それらと計画建築物を一の建築物として天空率を算定する。
5	階段室等も計画建築物に含めて天空率を算定するとのことだが、屋上の手すりも計画建築物に含めるのか。	5	計画建築物に含めて天空率を算定する。
6	<p>天空率の算定位置が敷地の地盤面より低い場合、道路高さ制限の適合建築物及び計画建築物の地盤面下の部分については、それぞれ図の部分を含んで天空率を算定するのか。</p> 	6	それぞれ図の部分を含んで天空率を算定することとなる。

7	<p>天空率の算定位置が建築物の敷地の地盤面よりも低く、かつ、建築物が敷地境界線までせり出している場合には、せり出している部分のみを対象に天空率を算定するのか。</p>	7	<p>設問の場合には、地盤面下の建築物の部分及び敷地の地盤を合わせて天空率を算定する。</p>
8	<p>天空率は建築物の敷地の地盤に設置された工作物である擁壁を含めて算定するのか。</p>	8	<p>当該擁壁を建築物の敷地の地盤とみなせる場合は、当該擁壁を含めて天空率を算定する。</p>
9	<p>天空率算定上、工作物の扱いはどうなるのか。</p>	9	<p>法第56条は建築物に関する制限であり、工作物は制限されない。</p>
10	<p>建築物の一部がピロティとなっており、道路斜線制限の適用距離を超えた部分に壁がある場合は、天空とみなして天空率を算定するのか。</p> 	10	<p>本制度の適用は、現行の斜線制限の適用範囲内に限られる。従って、適用距離内の建築物の部分のみについて天空率を算定・比較する。</p>
11	<p>隣地高さ制限適合建築物の天空率は、立上り部分(20m又は31m)を含めて算定するのか。</p>	11	<p>隣地高さ制限適合建築物の天空率は、立上り部分を含めて算定する。</p>
12	<p>天空率を算定するためのコンピューターソフトについて教えて欲しい。</p>	12	<p>日本建築行政会議のホームページにおいて、計画建築物と算定位置の例を示し、それに対する各ソフトによる算定位置ごとの天空率の算定結果を相互に比較できるよう措置したところである。これらの情報をソフト選定にあたっての参考とされたい。</p>
高さ制限適合建築物関係			
13	<p>高さ制限適合建築物は、必ず、敷地全部を使ったものを想定しなければならないのか。</p>	13	<p>高さ制限適合建築物は、通常の斜線制限に適合するものであれば設計者が任意に想定することができる。</p>
14	<p>高さ制限適合建築物の想定にあたり、日影制限等を考慮するのか。</p>	14	<p>高さ制限適合建築物は、日影規制等他の形態制限を考慮せずに想定する。</p>
15	<p>道路高さ制限適合建築物を想定することができる範囲を具体的に教えて欲しい。</p>	15	<p>道路高さ制限適合建築物は、その後退距離が計画建築物の後退距離以内、かつ、道路高さ制限の適用距離以内となる範囲で想定することができる。</p>

16	計画建築物と道路高さ制限適合建築物の後退距離は、同じ距離としなければならないのか。	16	計画建築物の後退距離は、道路高さ制限適合建築物の後退距離以上であればよく、同じ距離としなくても構わない。
17	建築物の敷地が制限勾配の異なる地域等にわたる場合、道路側に制限勾配の大きい地域、その奥に制限勾配の小さい地域があるケースでも、区域区分して天空率を算定・比較するののか。 	17	設問の場合であっても、区域ごとに建築物を分けて天空率を算定・比較する。
18	ある前面道路、隣地境界線について高さ制限適合建築物を想定する場合、他の前面道路、隣地境界線からの斜線制限を考慮するののか。	18	ある前面道路、隣地境界線について高さ制限適合建築物を想定する場合、他の前面道路、隣地境界線からの斜線制限は考慮しない。
19	隣地高さ制限適合物の奥行は、任意に定めてもよいのか。	19	隣地高さ制限適合建築物の奥行は、隣地斜線制限が適用される範囲内(法第56条第1項第二号かっこ書の区域外の部分)で設計者が任意に想定できる。
算定位置関係			
20	前面道路がいわゆる2項道路の場合、天空率の算定位置は、現況の道路の反対側の境界線上に配置するののか。	20	2項道路の場合には、法42条第2項によりみなされる境界線上に天空率の算定位置を配置する。
21	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、天空率の算定にあたり、地盤面下の建築物の部分も対象となるのか。	21	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。
22	道路に隅切がある場合、隅切を含めた範囲に算定位置を配置することとしてよいのか。	22	通常の斜線制限と同様、隅切がないものとして算定位置を配置する。
23	2の前面道路が直角に交差しない場合の天空率の算定位置はどこに配置するののか。	23	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(道路斜線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に配置する。

24	<p>前面道路の幅員が連続的に変わる場合には、天空率の算定位置はどのように配置するのか。</p> 	24	<p>算定位置は図のとおりとなる。なお、この場合の最小幅員は、道路中心線に直角な線の長さとなる。</p> 
25	<p>敷地に地籍上の境界がある場合は、地籍上の境界で区域を区分して天空率の算定位置を配置するのか。</p>	25	<p>地籍上の境界は、「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が異なる地域、地区又は区域にわたる場合」に該当しないため、区域を区分しないで算定位置を配置する。</p>
<p>特殊なケースの取扱い</p>			
26	<p>前面道路が折れ曲がっている場合の取扱いはどうなるのか。</p> 	26	<p>当該前面道路を一の前面道路とするか否かは、道路の状況等により個別に判断することが必要だが、二の前面道路として取扱う場合は、令第132条又は第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。一の前面道路として取り扱う場合には、区域を区分しないで高さ制限適合建築物を想定し、天空率を算定・比較する。この場合において、天空率の算定位置は必ずしも道路が折れ曲がる点となるとは限らないことに注意が必要である。</p>
27	<p>計画建築物が隣地斜線制限に適合している隣地境界線についても、天空率を算定・比較する必要があるのか。</p>	27	<p>すべての隣地境界線について天空率を算定・比較しなければならない。ただし、この場合は、計画建築物を当該隣地境界線についての隣地高さ制限適合建築物とすることにより、天空率の算定・比較を効率化できる。</p>
28	<p>道路高さ制限は法第56条第7項により適用除外とし、隣地高さ制限は通常の制限を適用することはできるか。また、一部の前面道路や隣地境界線についてのみ斜線制限を適用除外とすることはできるか。</p>	28	<p>道路高さ制限は法第56条第7項により適用除外とし、隣地高さ制限は通常の制限を適用することは可能である。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することはできず、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もできない。北側高さ制限についても同様である。</p>

29	2以上の前面道路がある場合、令第132条又は第134条第2項の区域区分をしないで天空率を算定・比較することはできるか。	29	2以上の前面道路がある場合には、令第132条または第134条第2項の規定による区域区分をして天空率を算定・比較する。これは、2以上の前面道路がある場合の通常の斜線制限を受ける場合と同様の取扱いである。
30	2以上の前面道路がある場合、幅員が最大な前面道路の幅員の2倍かつ35m以内の区域においては、幅員が最大な前面道路についてのみ天空率を算定・比較すればよいのか。	30	当該区域においても、すべての前面道路について高さ制限適合建築物を想定し、天空率を算定・比較する。
31	前面道路の反対側に公園がある場合や建築物の敷地が公園に接する場合の取扱いはどうなるのか。	31	天空率の算定位置は、公園の有無にかかわらず、それぞれ前面道路の反対側の境界線、隣地基準線上になる。高さ制限適合建築物については、令第134条第2項及び令第135条の3第1項による緩和を受けたものを想定する。
32	総合設計制度と同様な、敷地のみなし境界線の考え方は、敷地形状の複雑な場合にも適用できるか。	32	本制度は法第56条の規定であり、総合設計制度で採用されているような敷地近似によらず、通常の斜線制限の取扱いによる。
その他			
33	各算定位置で「天空率 パーセント以上」と規定しないのはなぜか。	33	法第56条第7項は斜線制限を性能規定化したものではなく、斜線制限に性能規定の考え方を導入することにより、通常の斜線制限により確保される通風、採光等と同等程度の市街地環境が確保される建築物について、斜線制限を適用しないこととしたものである。
34	法第56条7項は、用途地域に応じて異なった規制となっているのか。	34	通常の斜線制限において用途地域により制限勾配や立上り高さが異なるように、法第56条第7項においても、計画建築物と比較する高さ制限適合建築物の形状が用途地域によって異なるため、結果的に用途地域に応じて異なった規制となっている。
35	斜線制限は境界線に直角方向に建築物の高さを制限するのに、天空率は必ずしもそうならないのは矛盾しないか。	35	隣地境界線ごとに高さ制限適合建築物を想定し、計画建築物と比較することにより、通常の斜線制限と整合が図られている。
36	高度地区や地区計画による高さ制限は、法第56条第7項により適用除外となるのか。	36	いずれの高さ制限についても、当該制度では適用除外とならない。
37	法第56条第7項により設計の自由度が上がりやすい敷地の特徴を教えて欲しい。	37	間口の広い土地では、法第56条第7項により比較的設計の自由度が上がりやすいことがわかっている。
38	確認申請では、どのような図面と図表が必要になるか。	38	建築基準法施行規則第1条の3の規定を参照されたい。