天空率規制にかかるＱ＆Ａ（日本建築行政会議）

・各行政庁から制度運用上の質問事項を抽出・整理し、市街地部会・分科会として確認にあたっての取扱いの参考にとりまとめたものである。なお、斜線制限の取扱いについては、従来より全国一律の基準で運用されていなかったことから、天空率に係る取扱いにおいても、以下に示す回答に限定されるものではないことを申し添える。

（1）建築物等の取扱いについて

1）適合建築物について

Ｑ１　天空率算定の元になる区域は、道路斜線のセットバックを考慮しない区域（要するに、敷地全体による現行の斜線制限による最大ボリューム）を基準とするのでしょうか。

Ａ１

道路高さ制限適合建築物は、現行の形態規制に適合すればどのようなものでもかまいません。ただし、天空率算定の元になる区域は、道路高さ制限適合建築物がセットバックした場合には法第５６条第２項の規定による適用距離以内の区域となります。

なお、道路高さ制限適合建築物がセットバックによる特例措置（法第５６条第２項又は第４項）の適用を受ける場合には、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る必要があります（令第１３５条の６第１項第２号）。

Ｑ２　令第 135 条の６第１項第１号の想定する建築物とは、当該敷地に対して建ぺい率及び容積率等を勘案して想定されるのでしょうか。また、想定する建築物は、設計者が任意に定めて良いのでしょうか。想定する建築物を具体的に示されることを望みます。

Ａ２

現行の斜線制限により確保される採光・通風等と同程度以上の採光・通風等が確保される建築物について、斜線制限を適用除外する制度であることから、容積率及び建ぺい率については勘案しません（法第５６条第７項各号参照）。

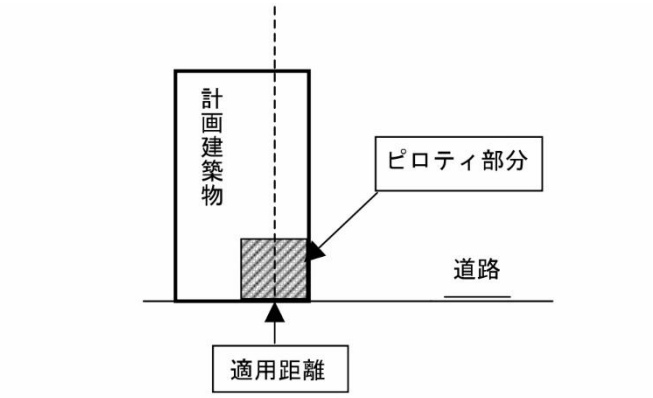
また、高さ制限適合建築物は、現行の斜線制限に適合しているものであれば、設計者が任意に定めることができます。

2）計画建築物について

Q３　平面的に一部分がピロティ形式になっており、道路斜線制限適用範囲を超えたところから壁がある（ピロティ部分）場合、天空率ではその面（ピロティ部分）は建築物がないと評価されることになります。通風や採光が期待できないにも関わらず、その部分は確保される部分として評価されることについてどのように考えればよいでしょうか。(建築基準法施行令第135条の6関係)

Ａ３

今回の法改正による斜線制限の特例は、天空率を指標として、通常の斜線制限と同等程度の通風・採光等が確保されるよう現行の高さ制限を置き換えるものであることから、その適用にあたっては、現行の斜線制限の適用範囲内としています。



「新規追加」

Q４　計画建築物の階段室等の扱いについて、令第2条第6号との関連で、面積、高さ要件を保つ前提で、階段室等を天空率の算定から除くことはできますか。

Ａ４

令第135条の6第1項第1号中「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が適用される部分に限る。)」は、道路高さ制限の適用距離内についてのみ高さ制限適合建築物を想定することを明らかにしたものであり、計画建築物については階段室等を含めて天空率を算定・比較することとなります。

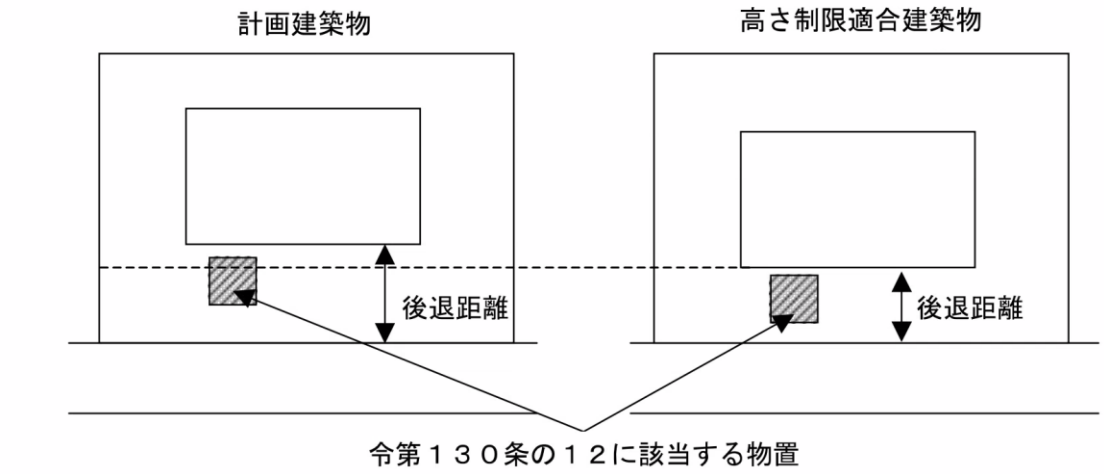
この場合、階段室等の高さは「当該建築物の高さに算入しない」とされているに過ぎず、階段室等についても高さ制限の対象とされています。

また、令第135条の9第1項本文は、道路高さ制限との整合をとるため、天空率の算定位置の高さを「前面道路の路面の中心の高さ」と定めたものです。

「新規追加」

Ｑ５　令第１３５条の６第１項２号に規定する後退距離は、法第５６条第２項の規定中「当該建築物の後退距離（当該建築物（地盤面下の部分その他政令で定める部分を除く。）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をいう。)」を指すと解してよろしいでしょうか。

その場合、敷地内に令第１３０条の１２各号に該当するものがある場合には、高さ制限適合建築物の後退距離は以下のように取ると解してよろしいでしょうか。



Ａ５

いずれについても、貴見のとおりです。

なお、令第１３０条の１２に該当するものについては、計画建築物と合わせて一の建築物として天空率を算定・比較することとなるので留意してください。

（２）天空率を算定する位置について

Ｑ６　隣地高さ制限の際、天空率を算定するポイント（隣の敷地内）に既存建築物があった場合、既存建築物を考慮せずに計算するのでしょうか。

Ａ６

令第１３５条の７第１項第１号により、計画建築物と比較するのは、同一の敷地内において隣地高さ制限に適合する建築物であることから、隣地の既存建築物は考慮しません。

なお、同一敷地内に既存建築物がある場合には、既存建築物と計画建築物を合わせて天空率を算定することとなります。

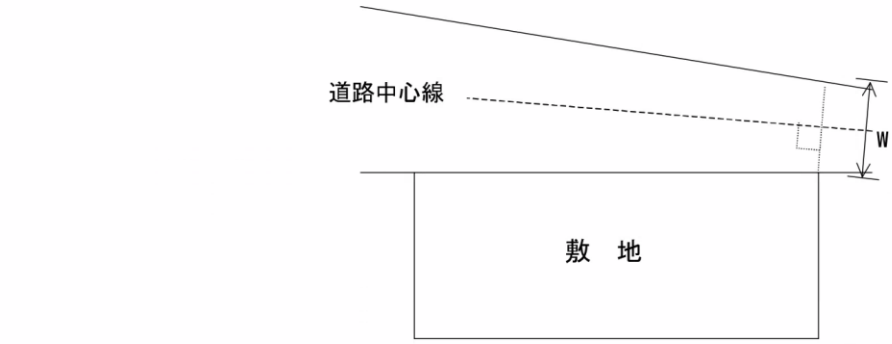
Ｑ７　幅員の異なる２以上の前面道路がある敷地については、敷地の一定範囲（広い幅員の道路から幅員の２倍かつ 35m以内の範囲及び狭い道路の中心から 10mを超える範囲）の部分について幅員の広い前面道路による斜線制限によることができるとなっていますが、このような敷地の場合、狭い道路側の天空率を算定する位置は、広い前面道路にみなされた境界線上に設定するのでしょうか、それとも、どのような場合でも前面道路の反対側の境界線上であるとするのでしょうか。（建築基準法施行令第 135 条の 9 関係）

Ａ７

法第５６条第７項第１項により、天空率を算定する位置は、どのような場合であっても前面道路の反対側の境界線上となります。各種の合理化措置が講じられた場合の適用にあたっては、算定位置を動かすのではなく、これらの合理化措置を適用した道路高さ制限適合建築物と計画建築物を比較することとなります。

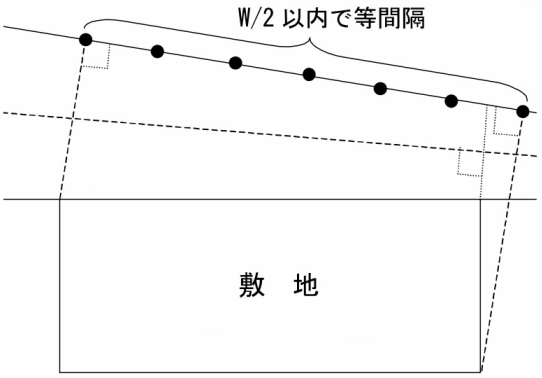
「新規追加」

Ｑ８　前面道路の幅員が異なる場合には、天空率の算定位置はどのように配置するのですか。



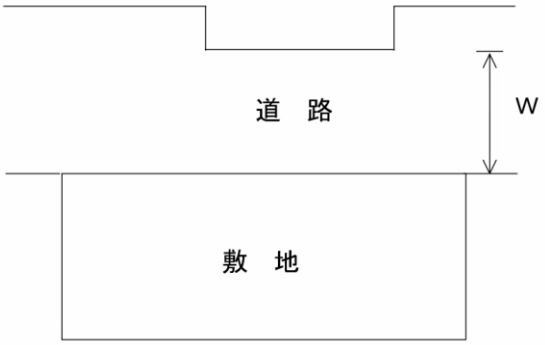
Ａ８

天空率の算定位置は、図のとおりとなります。なお、この場合の最小幅員のとり方については、Ｑ１７を参照してください。



「新規追加」

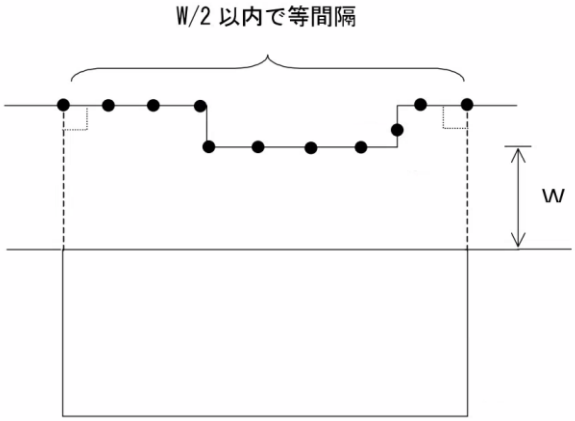
Ｑ９　前面道路の幅員が異なる場合には、天空率の算定位置はどのように配置するのですか。



Ａ９

令第 132 条又は令第 134 条を適用するか否かは、道路の状況等により個別に判断する必要があります。

仮に令第 132 条又は第 134 条を適用しないとした場合には、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・比較します。この場合の天空率の算定位置は、前面道路の反対側の境界線上で敷地に面する部分の左端から右端までの間に最小幅員の 1/2 の間隔で均等に配置した位置となります。

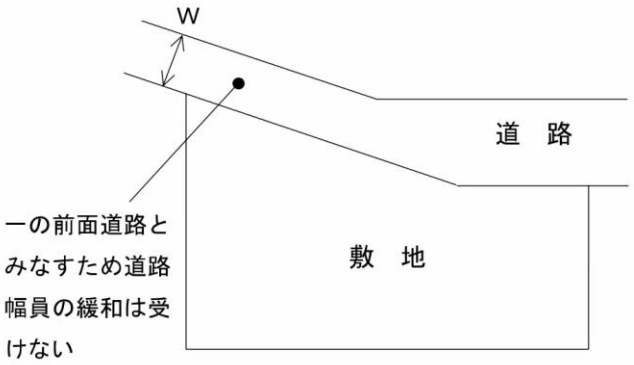


また令第 132 条又は第 134 条を適用するとした場合には、区域を区分した上で、それぞれの区域に対応する前面道路の部分の最小幅員の 1/2 の間隔で均等に前面道路の反対側の境界線の部分上に天空率の算定位置を配置します。

「新規追加」

Q10　道路高さ制限について、次のような敷地の場合、区域区分して天空率の比較をするのですか。
　また、天空率の算定位置はどのように配置するのですか。

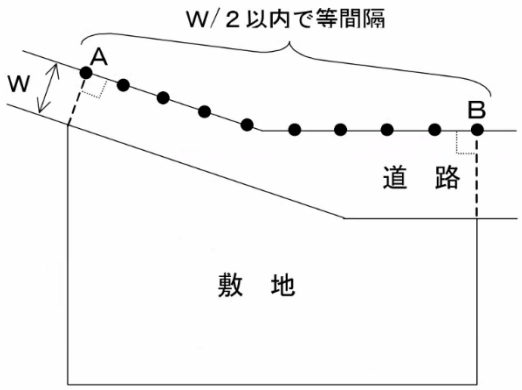
（図）



A10

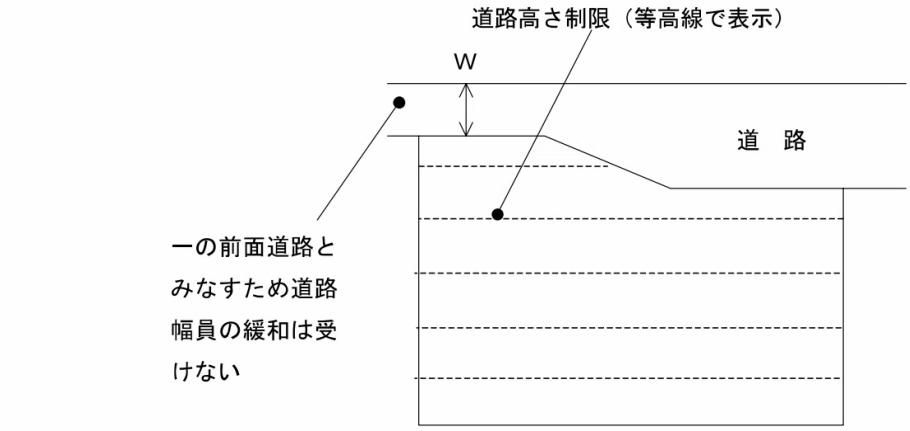
　当該前面道路を一の前面道路として取扱うか否かは、道路の状況等により個別に判断する必要があるが、一の前面道路として取扱う場合には、区域を区分しないで高さ制限適合建築物を想定し、天空率を算定・比較します。

　この場合、天空率の算定位置は、前面道路の反対側の境界線上のＡ点からＢ点までの間に、Ｗ/２以内の間隔で均等に配置します。このため、道路が折れ曲がる点が算定位置となるとは限らないことに注意が必要です。



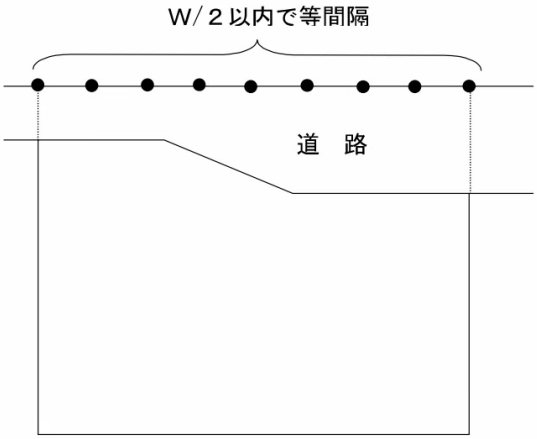
「新規追加」

Q11　道路高さ制限について、次のような敷地の場合、区域区分して天空率の比較をするのですか。
また、天空率の算定位置はどのように配置するのですか。



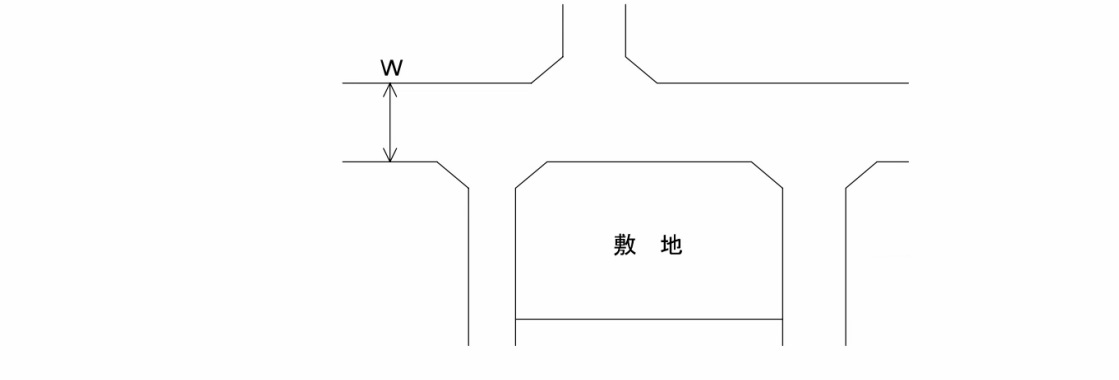
A11

当該前面道路を一の前面道路として取扱うか否かは、道路の状況等により個別に判断する必要がありますが、一の前面道路として取扱う場合には、下図のとおりとなります。



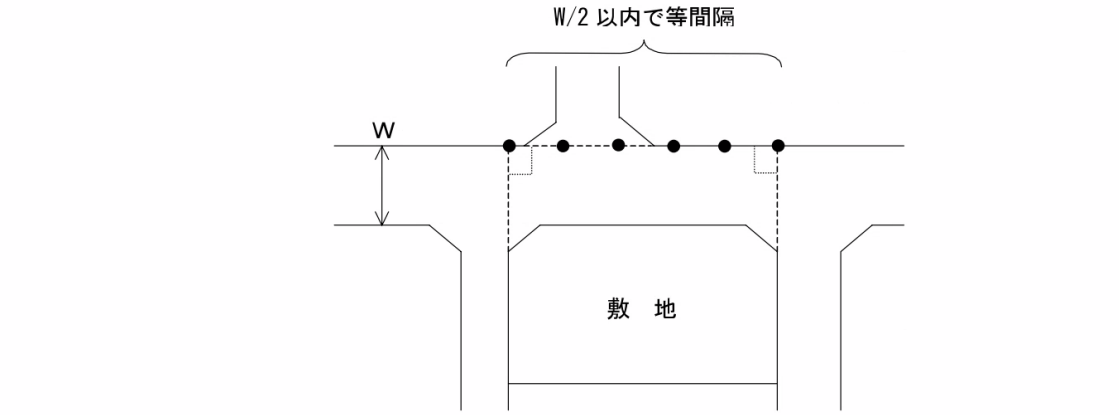
「新規追加」

Q12　道路高さ制限について、角地に隅切りがされている場合においては、これらを無いものとして天空率の算定位置を配置するのですか。



A 12

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します。



「新規追加」

Q13　前面道路が法第 42 条第 2 項の規定により特定行政庁が指定した道（2 項道路）である場合には、道路高さ制限における天空率の算定位置は、同項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すか。

A 13

2 項道路の場合には、法第　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します。

（3）特殊な道路・敷地形状への対応について

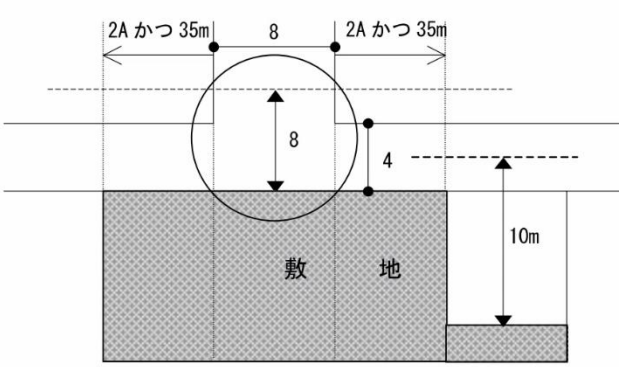
1）主に道路に係るものについて

Q14　次のような場合、○部分の道路境界線はどのように扱うのでしょうか。また、点線での領域分けは必要でしょうか。

A 14

○部分の道路境界線については、貴庁の従来の法第 56 条の取扱いとして差し支えありません。なお、建築基準法質疑応答集 p.4743～4747 及び 5050 も参照して下さい。

また、令第 132 条又は第 134 条の規定を適用する場合には、敷地を図のグレーの部分と白地の部分に区域区分した上で天空率を算定・比較することとなります。



Q15　図の道路Ｂによる斜線制限のみが抵触する場合（Ａ、Ｃによる斜線制限は適合)、道路Ｂからの天空率のチェックをすればよいのでしょうか。それとも道路Ａ、Ｂ、Ｃ全てにおいて天空率のチェックをする必要があるのでしょうか。

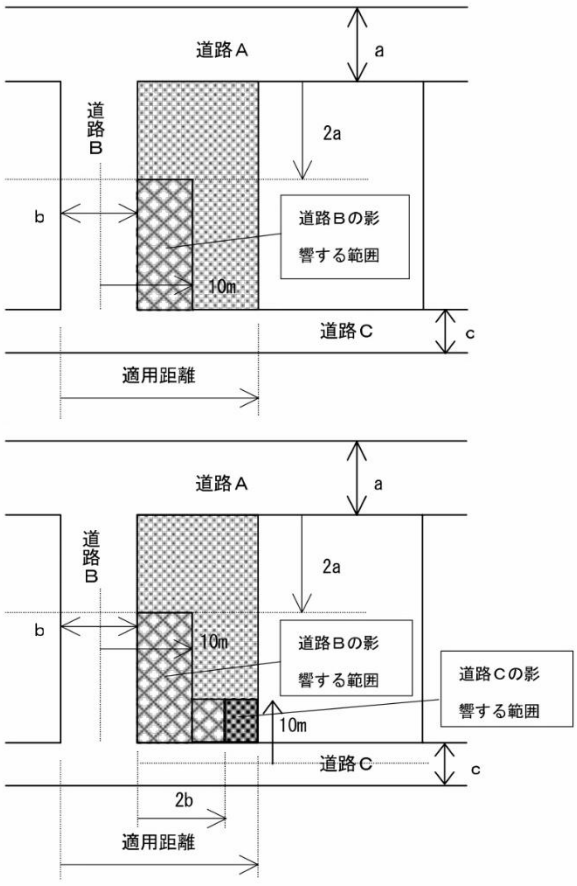
また、道路Ｂによる天空率算定において、道路Ｃ（＜Ｂ）の影響を考慮する必要があるのでしょうか（下の図)。

A 15

法第　56　条第 7 項の規定により、すべての前面道路の反対側の境界線上の算定位置で天空率を算定・比較する必要があります。

なお、Ａ、Ｃによる斜線制限に適合する計画建築物のうち、階段室等及び棟飾等がないものについては、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よう簡便に道路高さ制限適合建築物を想定できることを申し添えます。

また、道路Ｂによる天空率算定において、道路Ｃの影響を考慮する必要があります。



Q16

２方向の斜線制限を受ける部分

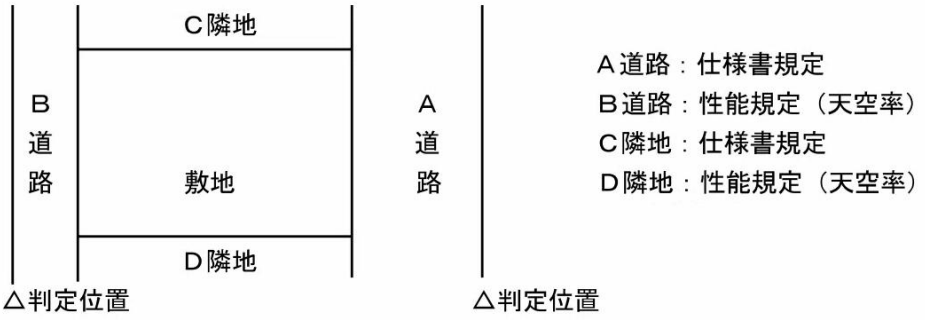
法令では各方向別で判断すれば良いとは読めないことから、運用通達に明確にその旨を記述してくれるよう要望してあります。

仕様書規定と性能規定の混用

法令が各高さ制限適合建築物と規定されていることから、斜線制限別に混用することは可能と判断できます。ただし、各斜線制限の方向別の混用は可能か否かの判断は意見の分かれるところであります。

※法第 56 条第７項本文では、「当該各号に定める**位置**において確保される採光、等・・・政令で定める基準に適合する**建築物**・・」と規定されており、政令で規定される位置とは各方向別に規定されていることから、各方向別に適用できると判断するのでしょうか。建築物の部分との記述はないので、当該建築物に適用される道路斜線と同等の性能は全て満足しなければならないとして、方向別の適用はできないと判断するのでしょうか。

（例１）



※　本例題の場合には、方向別に適用しても法律の求めている建築物に対する制限に齟齬はないように思われますが。

（例２）



※　本例題の場合には、２方向の斜線を受ける部分が存在することから、方向別の混用を行うと本来の目的が満足されているか判断が難しい。

A16

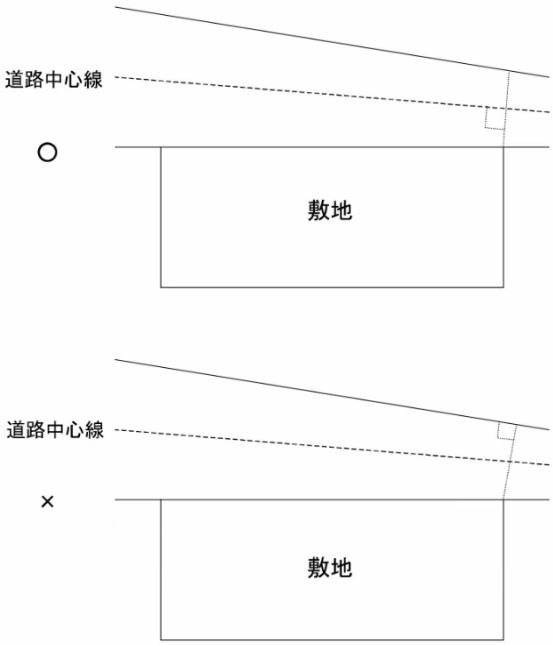
「２方向の斜線制限を受ける部分」については、各々の前面道路の市街地環境を測定するため、各々の前面道路ごとにその面する方向における道路高さ制限適合建築物を想定することとされています。

「仕様書規定と性能規定の混用」については、法第　56　条第７項の規定によりすべての前面道路の反対側の境界線上の算定位置で天空率を算定・比較する必要がありますが、階段室等及び棟飾等がない計画建築物については、斜線制限に適合していれば、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よう道路高さ制限適合建築物を簡便に想定できることを申し添えます。

Q17　前面道路幅員が異なる場合の算定位置の取り方について、最小幅員の１／２以下で均等に配置となっていますが、最小幅員の取り方はどうでしょうか。（道路中心線に直角な線の距離か、道路の反対側の境界に直角な線の距離か）

A17

図の場合における算定位置を配置するにあたり、最小幅員は、道路中心線に直角な線の距離とすることが適当です。



2）主に敷地に係るものについて

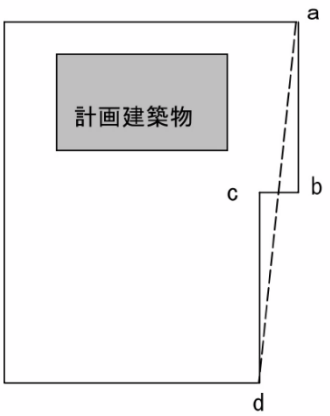
Q18　近似敷地の取扱い

図のａｂｃｄのような敷地境界線の場合、確認審査における斜線のかけ方は、一般的にはａ－ｂ、ｂ－ｃ、ｃ－ｄの３本の境界線が存在するものとして取り扱っており、この取り扱いに沿って天空率の算定も行なうものとします。但し、境界線が特殊な形状をなしていることにより、一般的な方法による天空率の算定が困難となる場合にあっては、敷地近似等適切な方法によることができます。以上のように運用したいと考えておりますが、いかがでしょうか。

（参　考）従来の総合設計指導基準では、高さの緩和を行なう際に敷地近似による算定を認めていた経緯がありますが、公開空地の提供を伴う許可とは趣旨が違う為、確認審査における斜線のかけ方と同様の取り扱いとすることが望ましいと考えられます。

A18

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、従来の斜線制限の取扱いによります。

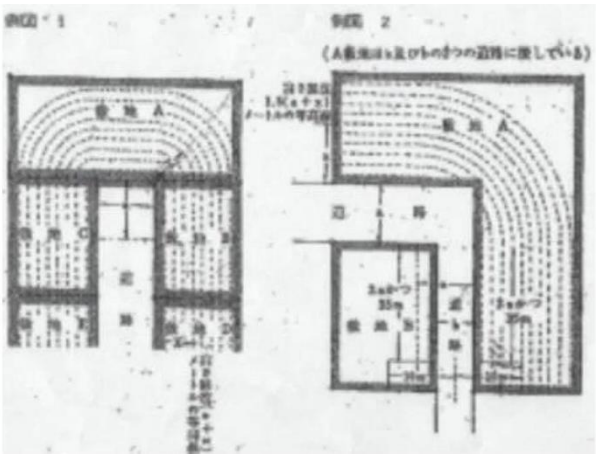


Q19　袋路状道路等の場合の斜線制限の取扱いは図の通りでよいのでしょうか。

A19

斜線制限については、今回の法改正でその取扱いが変わるものではなく、従来の斜線制限の取扱いとして差し支えありません。

なお、建築基準法質疑応答集 p.4743～4747 も参照して下さい。



Q20　隣地をはさんだ場合の道路斜線制限の取扱い

以下のような運用を考えていますが、いかがでしょうか。

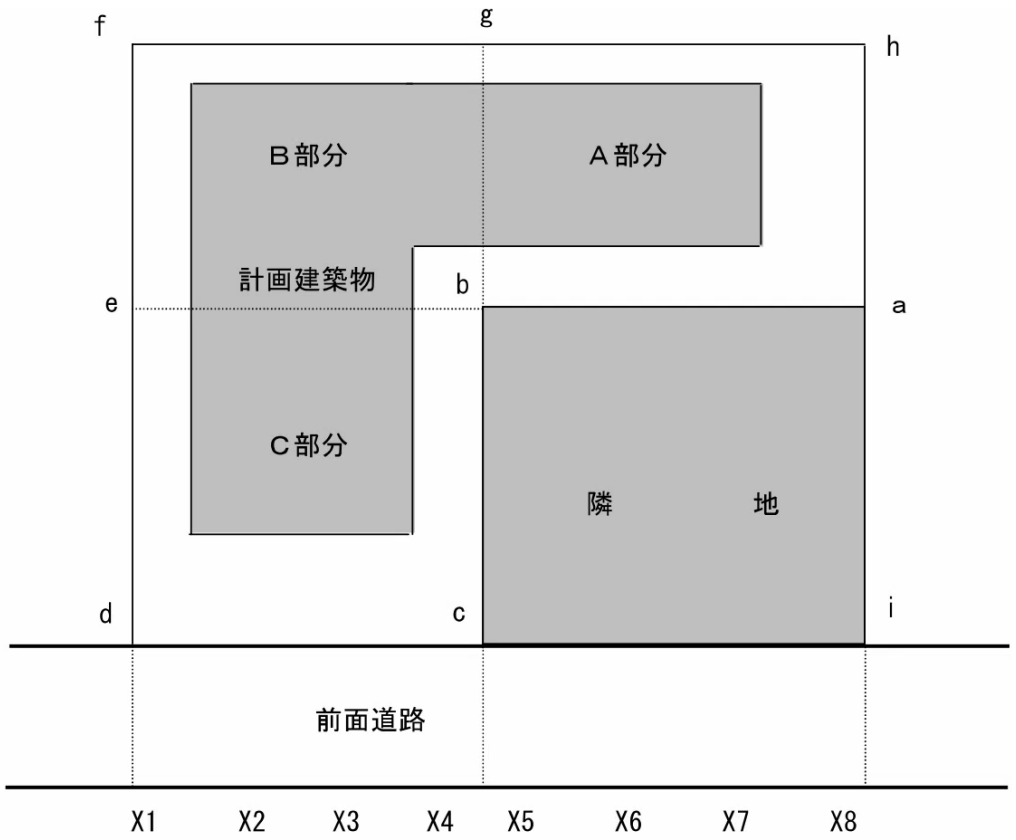
図のような敷地における道路斜線の考え方については、本市では計画建築物Ａ部分に対して隣地をまたいで前面道路からの道路斜線制限をａ－ｂからの隣地斜線制限と併せてかけていることに鑑み、以下のとおりとする。

（１）計画建築物のＢ部分又はＣ部分のみが道路斜線制限に抵触している場合

敷地ａ－ｂ－ｇ－ｈ、建築物のＡ部分は存在しないものとして算定位置Ｘ１－Ｘ４間で計画建築物のＢ部分又はＣ部分について算定する。

（２）計画建築物のＡ部分が道路斜線制限に抵触している場合

隣地（隣地内には建築物はないものと仮定する。）を含めた敷地ｉ－ｄ－ｆ－ｈ及び計画建築物全体について、算定位置Ｘ１－Ｘ８間で算定する。



Ａ20

図のような敷地では、（１）（２）のいずれの場合においても、敷地ａ－ｂ－ｃ－ｄ－ｆ－ｈについて、計画建築物及び高さ制限適合建築物の天空率を、算定位置Ｘ１－Ｘ８間で算定・比較します。道路斜線制限がＡ部分に適用されている場合、（１）のようにＡ部分が存在しないこととすることはできません。また、天空率は建築物の敷地の地盤を含めて天空率を算定することとしていますが、隣地の地盤を含める必要はありません。

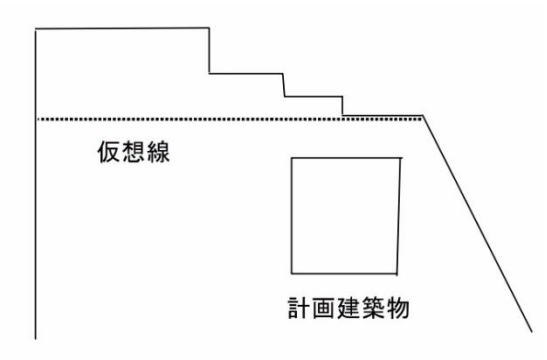
なお、道路と敷地との間の空地が同一敷地でない場合における道路斜線制限の取扱いについては、建築基準法質疑応答集　p.4747　を参照して下さい。

Q21　以下のような明らかに安全側であると思われる場合は、仮の隣地境界線を想定し、そこからの天空率を比較することは可能でしょうか。

A21

法令上は、すべての算定位置について天空率を算定・比較することが必要でありますが、計画建築物の天空率と高さ制限適合建築物の天空率との差が小さくなると見込まれる算定位置からチェックすることにより、審査を効率化することができます。

なお、図の場合は、複数の隣地境界線を１つの隣地境界線として取扱おうとしている点において、必ずしも安全側であるとはいえないことを申し添えます。

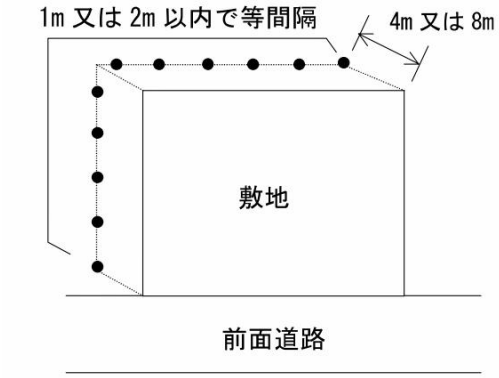


「新規追加」

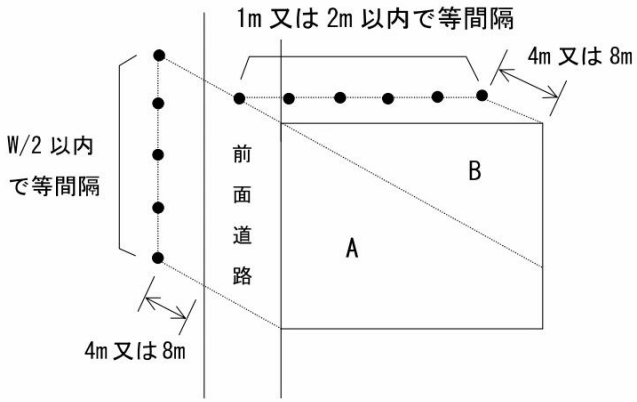
Q22　北側高さ制限について、図１のような敷地の場合、北側高さ制限適合建築物を区分しないで天空率を比較するのですか。

また、図２のような敷地の場合は、ＡとＢに区分して天空率を比較するのですか。

（図１）



（図２）



A22

図１の敷地の場合は「道路高さ制限による高さの限度として水平距離に乗ずべき数値が異なる地域、地区又は区域にわたる場合」には該当せず、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・比較します。

また、法第 56 条第 7 項第 3 号には「前面道路の反対側の境界線から真北方向への水平距離」との規定はなく、したがって天空率の算定位置を配置できないことから、図２の敷地の場合は本制度を適用できません。

（4）他の規定・制度との関係について

Q23　天空率をクリアしていれば、各種高さ制限を適用しないとありますが、日影制限についてはどうなるのでしょうか？適用しなくても良いのでしょうか？日影規制は従来通りかかるなら、基本的に斜線制限より厳しい場合が多いのですが、緩和はないのでしょうか。

A23

日影制限については、適用除外の対象とはなりません（法第 56 条第 7 項各号参照）。

Q24　総合設計制度等

本制度においては法第 56 条の規定による限度を超えることができることから、第 7 項の規定を超える規定を新たに設ける必要があるのでしょうか。

A24

基本的には各特定行政庁の判断によりますが、市街地環境を悪化させない範囲でそうした規定を設けることができるものと考えられます。

Q25　管轄の高度地区の規定書では、総合設計制度に適合する場合など、高度地区制限を適用除外としているところでありますが、同様に天空率により同等以上の採光等確認できれば、制限を適用除外とすることは可能でしょうか。

A25

高度地区に関する都市計画に法第 56 条第 7 項が適用される建築物を適用除外とする旨を定めることができるか否かは、都市計画上の問題となります。

Q26　連担建築物設計制度

既存敷地の建築物がすでに法第 56 条第 7 項（天空率）による高さ制限により建築されている場合に、新たに連担制度を導入すると既存建築物は仕様書規定の斜線制限では法令を満足しないことから、既存建築物が性能規定の場合には連担制度を適用しないことになるのでしょうか。

A26

第 156 回国会へ提出する「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律等の一部を改正する法律案」において、法第 56 条第 7 項と連担建築物設計制度を併用することができるよう、建築基準法の改正案を盛り込んだところです。

（５）天空率規制の運用について

Q27　実務上のチェック方法（ソフトなど）についての資料がなされていない状況にあり、運用にあたっての支障が特にあると思われますが、いかがでしょうか。

A27

平成１４年７月１０日の説明会においてチェック方法等については説明済みですが、別途、日本建築行政会議市街地部会内にＷＧを設置してソフトが法令に適合した天空率を算定できるものであるか判別する方法を検討中です。

Q28　ソフトの承認は今後もありえないのでしょうか。

A28

日本建築行政会議ホームページの一般向けページにおいて、計画建築物・高さ制限適合建築物の例を示し、それら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す。

今後、例題を追加する等さらなる充実を図っていく予定であり、これらの情報をソフト選定にあたっての参考として下さい。

「新規追加」

Q29　建築後の無断増築等による違反パトロールにあたって、斜線規定に違反しているかどうかの現実的な対応をどのように整理するのでしょうか。

A29

まず、通常の高さ制限の場合と同様、現地で建築物の高さを測量した上で、建築計画概要書をもとに図面を起こします。

次に、当該建築物の天空率を算定し、高さ制限適合建築物の天空率と比較して違反か否かの判定を行います。この際、当該建築物の天空率と高さ制限適合建築物の天空率との差が小さくなると見込まれる算定位置からチェックしていくことにより、作業を効率的に行うことができます。