



天空率の Q&A まとめ

天空率を利用する方のための資料（初心者向け）

内 容

（日本 ERI ホームページの天空率についての Q&A 及び
@ERI 倶楽部 連続講座 配布資料より抜粋したものです）

2005.1

日本 ERI 株式会社

■ 天空率Q & Aのまとめ ■

施行後約2年を経過した天空率規定について日本 ERI には、今まで数多くの質問が、電話、FAX、事前相談などで寄せられました。当社ホームページにはこれらをまとめて過去2回Q&A集として掲載しています。今回はこれらを整理し、一部追加してQ & A形式にてご紹介致します。

『天空率を用いた確認申請の取扱いについて』Q & A

注意

以下の質疑につきましては、一般的な回答を示しております。実際の計画の際には、具体的内容による個別判断が必要な場合もありますし、特定行政庁が特別の取り扱いを示している場合もありますのでご注意ください。

文面は可能な限りわかりやすく記載していますが、設計者の方は実際の対応条文を確認した上で計画を進めてください。

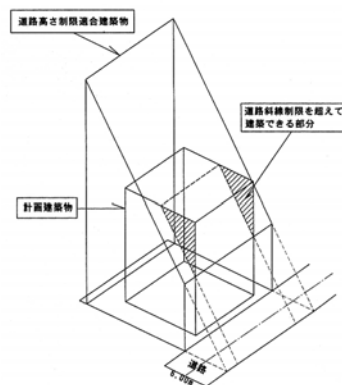
本回答は、資料作成時点でのものです。今後新しい取扱いの考えが適切と判断したときは、追加変更する場合があります。

公表されている他のQ&Aと似かよった内容のものも含めて掲載しています。

他の民間確認機関等に提出する場合は、提出先の民間確認機関や特定行政庁にご相談ください。

企画 設計

- Q. これから天空率を利用したいのですが 良くわからないので不安です ?
- A. 法で定められた基準ですから積極的に利用して構いません。但し、利用際には天空率についての理解をした上で使うことは設計者としての基本です。
わからないまま何となく計画し申請しても内容が違っている場合は計画の大幅見直しのようなことになりかねません。
- Q. 建築主からの業務受注に際して、競合他社が天空率にて提案しており、当社も天空率での申請を行ないたいのですが 今までやったことがありません ?
- A. 都市部での共同住宅の容積率の有効利用など、
建築主が明らかにメリットを感じるものは、
天空率の利用が盛んな部分です。
天空率は建築基準法の集団規定の一つですから、利用に際しては道路の扱いや境界線の取扱いなど基本的な部分の検討をきちんとして上に対応してください。建築主への天空率についての説明もきちんに行なってください。



Q. 天空率を利用した場合の効果が、斜線制限の緩和ということは理解していますがどの程度の緩和が受けられるのでしょうか？

A. 計画の初期の段階から天空率を利用した場合と計画途中から斜線緩和のために利用した場合では、かなり考え方や結果が変わってきます。
天空率規定が施行された当初は単なる斜線緩和としての利用が殆どでした。その場合もともと斜線で計画されていますから、実際には補助的利用にとどまり敷地や建物形状によってはあまりメリットの得られなかったケースもあります
設計の当初から天空率を考慮して計画するのが本来の効果的利用法となりますが、従来までの斜線での建物イメージがかなり変わる場合もあるため建築主とよく相談して計画を進めてください。天空率規定も建築主にとってメリットばかりではありません。(天空率は本来の意味からすると、単なる斜線緩和ではありません)

事前相談

Q. 天空率を使った場合、確認申請に先立ち事前相談が必要ですか？

A. 施行当初は多くの事前相談がありましたが、現在は一般のものと同様に普通に申請していただいています。
但し、手戻りの無いように申請していただくためには、資料を準備して事前にご相談ください。天空率申請に不慣れな方や初めての申請の方も同様です。
設計者としての、当該物件に対する天空率の考え方、配置や建物の情報、概要で算定した天空率と天空図など準備できる範囲で構いません。

増築

Q. 増築確認申請の際に天空率を利用してもよいでしょうか？

A. 敷地内増築でも天空率の利用は可能です。既存建築物を含めて全体で天空率の検討をしてください。複数の建築物が建築され、用途上可分と判断され、敷地を分割している場合は敷地ごとに考えます。
天空率によって、従来までできなかった上階の増築が可能なケースもあります。

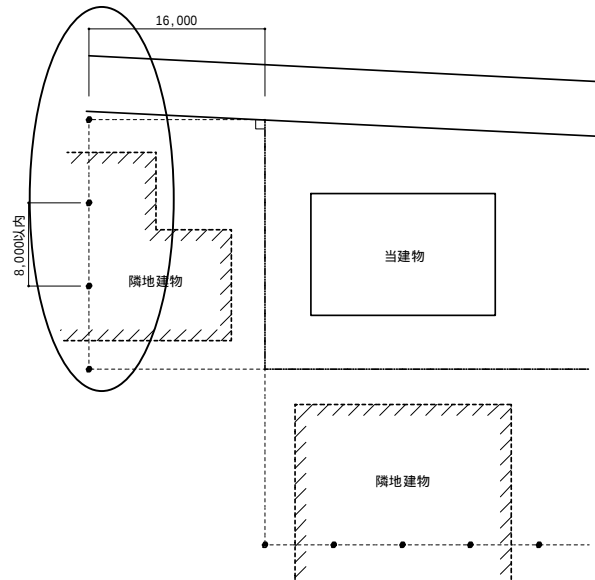
検討範囲

Q. 複数の隣地境界線があるときなど、検討範囲に計画建築物が入っていない場合の境界線部分の検討は不要ですね？

A. 敷地が変形している場合や敷地内、に用途界が存在する場合など、境界線毎に検討をすると計画建築物の存在しない境界線部分がある場合があります。検討範囲の区分が正しいかは別として、適合建築物が存在し、計画建築物が存在しなければ、必ず計画建築物の天空率が適合建築物の天空率より大きくなる結果がでますので不要です。但し、その旨を図面や説明で示してください。

Q. 隣地に既存建築物がある場合でも隣地斜線の天空率の算定位置は変えないで構わないでしょうか？

A 隣地基準線上に建築物があっても問題ありません。天空率の算定は、定められた算定位置から見た当該敷地の天空率を検討するものです。



隣地基準線上の建築物は無関係

敷地内付属物

Q. 敷地内の計画建築物（本体）以外は、どの範囲まで考慮して検討すべきですか？

A. 建築基準法に規定されているものは、付属建築物や塀など計画建築物に含んで検討してください。当然ですが、検討の範囲毎に適合建築物と同じ範囲の計画建築物を比較することになります。実際の計画での詳細は審査機関に相談してください。

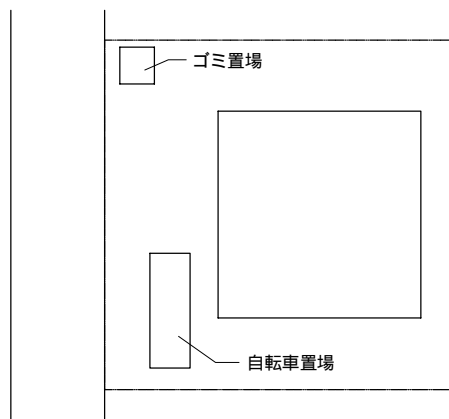
敷地内別棟

Q. 計画建築物の検討で、別棟の建築物がある場合は検討に加えますか？

A 敷地内に付属建築物など複数の棟がある場合は、全て含んで検討します。

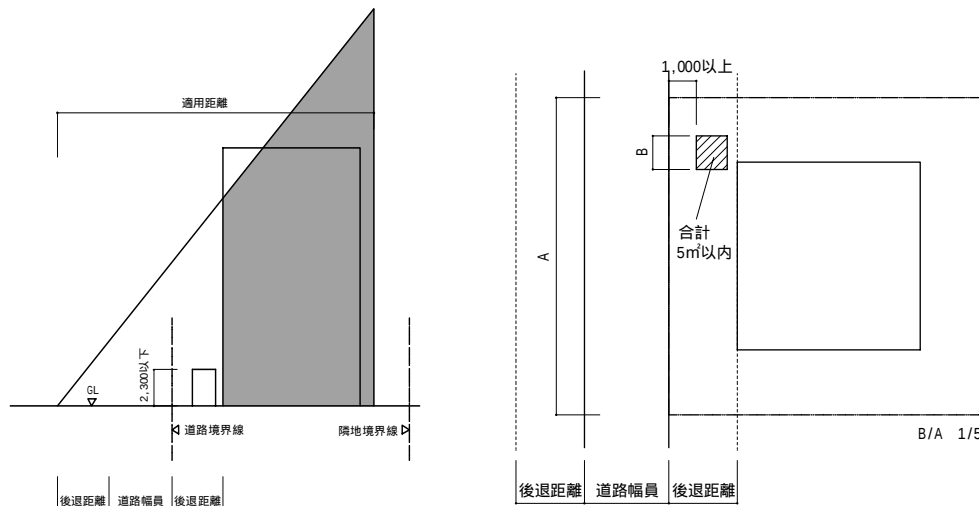
当該建築物も省略せずに全て含んで算入してください。

但し、道路斜線の後退距離（セットバック）規定（令130の12）を満たしている場合の適合建築物は建物本体部分まで後退させることができます。



計画建築物は敷地内の全てのもの

- Q. 道路斜線で、令 130 条の 12 に該当する後退距離の算定の特例に対応している建築物の部分がある場合の、計画建築物や高さ制限適合建築物の考え方はどのようにしたらよいでしょうか？
- A. 共同住宅の外部物置などの例にあるように、後退距離の特例を受けられる範囲の部分があれば、それをないものとして高さ制限適合建築物は後退できます。但し、計画建築物の算定をする場合は、全ての建築物の部分を含めるため、この特例部分含めて天空率を検討して下さい。



検討範囲

- Q. 複数の隣地境界線があるときなど、検討範囲に計画建築物が入っていない場合の境界線部分の検討は不要ですね？
- A. 敷地が変形している場合や敷地内、に用途界が存在する場合など、境界線毎に検討をすると計画建築物の存在しない境界線部分がある場合があります。検討範囲の区分が正しいかは別として、適合建築物が存在し、計画建築物が存在しなければ、必ず計画建築物の天空率が適合建築物の天空率より大きくなる結果がでますので不要です。但し、勝手に省略するのではなくその旨を図面や説明で示してください。

- Q. 隣地斜線検討で、共同住宅の最上階の庇がわずかだけかかっています。これを天空率で対応した場合でも全ての境界線での検討が必要ですか？
- A. わずかといっても斜線の不適用を選択し天空率で算定する方法を設計者が選択する場合には、全ての検討を行なってください。但し、各測定点での天空率の差が明らかに大きい場合は、当社で提出をお願いしている追加資料の一部などを省略してもらう場合もあります。

複数の用途地域

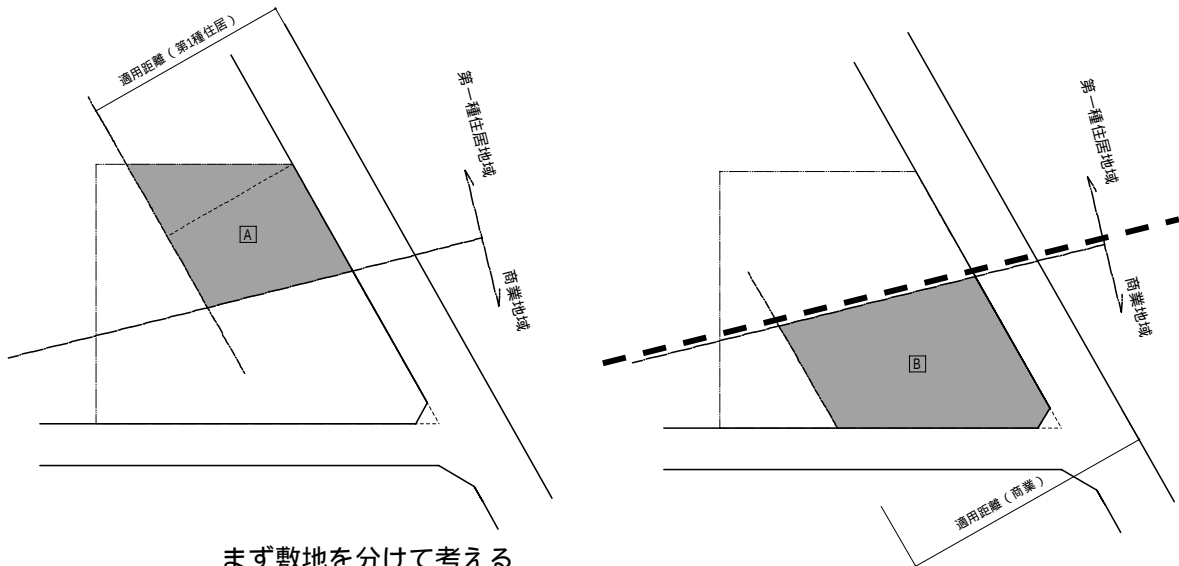
- Q. 二つの用途地域にまたがる敷地の場合の天空率は、別々の敷地として検討しなければ

いけないのでしょうか？

- A. 斜線勾配の異なる二つの用途地域にわたっている場合には、別々の敷地（エリア）として天空率を検討して下さい。

もともとの斜線検討でも実質的には別々に検討しているはずです。

道路、隣地などそれぞれの境界線から見て、複数エリアで検討することになります。

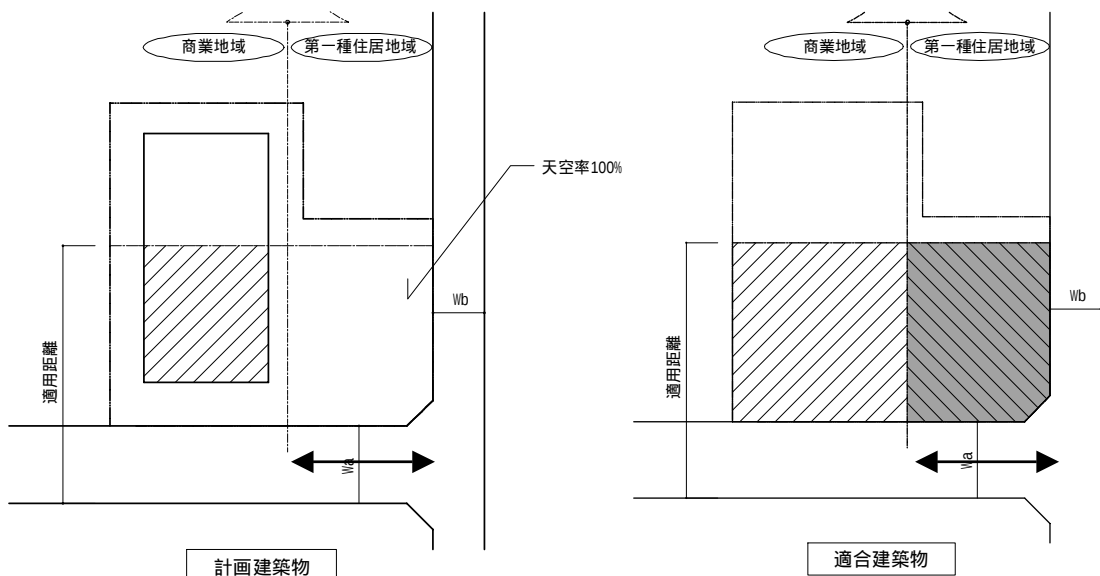


まず敷地を分けて考える

検討すべき境界線区分から見たときそれぞれ複数のエリアがある

- Q. 敷地が複数の用途地域にわたる場合の天空率の検討で、建築物が1つの地域のみになら含まれていない場合でも、全ての地域での検討は必要ですか？

- A. 検討に必要性からいうと必要ということになります。但し計画建築物が含まれていない地域については、その旨を図面や説明で示すことで、結果的に計画建築物がある地域だけの検討で済むこととなります。



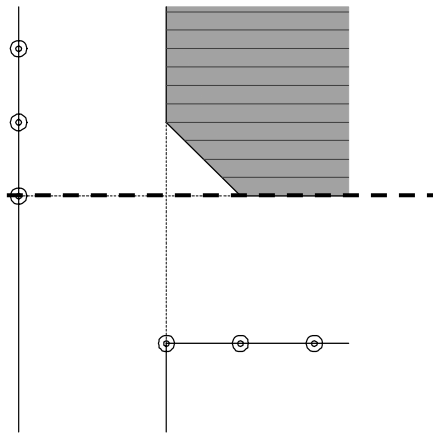
道路隅切り

- Q. 通常の角地（二面道路）などで隅切り部分の検討はどのように行なうのですか？
- A. 一辺の道路と判断されるような特別大きな隅切り形状の部分は隅切りとは呼ばないと考えます。通常の大きさの場合、斜線制限検討の際も隅切り部分のみでの斜線の検討しておりません。

同様に天空率の算定でも隅切りをないものとして算定位置を対岸相当の位置に定めます。両側の道路を延長して二つの道路での天空率を検討します。

但し、角の隅切り部分には建築不可ですので、適合建築物は作れません。

セットバックした場合は、適合建築物が後退しますので、隅切部分が影響しなくなることもあります。小規模な場合は隅切り部分が円弧の形状でも同じ扱いと考えます。



- Q. 角地で隅切りのない敷地形状の場合で、自主的に隅切りを設けた場合の検討は？
- A. 隅切がない敷地形状の場合は、斜線検討と同じように両側の二つの道路での適合建築物を考え天空率を検討します。適合建築物も角まで作ることが可能です。
- 尚、隅切りに相当する部分については、地域により別途条例などで規制されている場合がありますから注意してください。

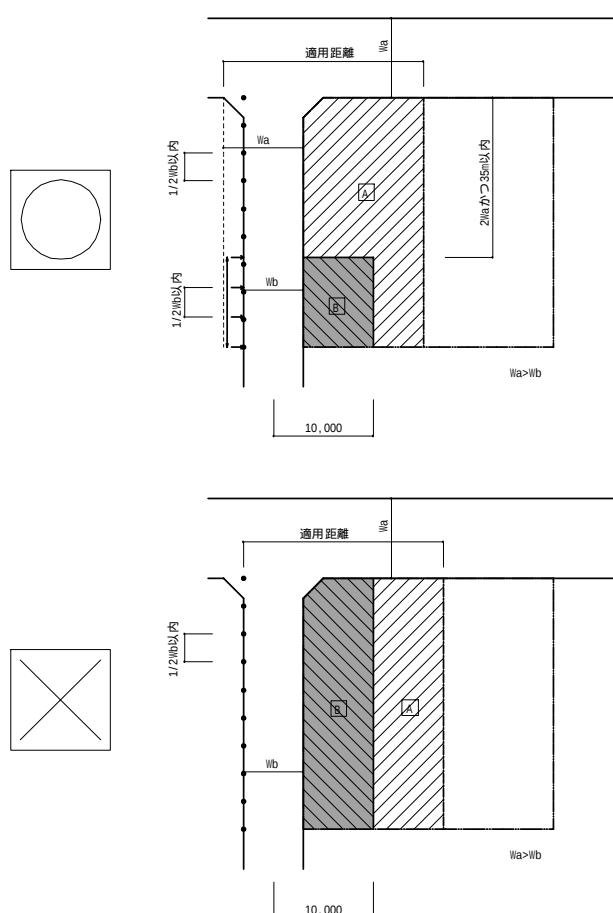
様々な道路

- Q. 都市計画道路や2項道路を含めていろいろな道路形態があり、幅員の取り方なども従来の斜線検討の時から判断に迷うことが多かったのですが、天空率の算定での道路の考え方はどのように考えたらよいのでしょうか？
- A. 天空率を検討する際でも、特殊な道路や幅員形状或いは計画道路や2項道路など道路自身についての取扱いは、必要に応じて従来どおり設計者が特定行政庁等と道路の取り扱いとして相談あるいは打ち合わせの上調整してください。その道路の考えに基づき計画するのは斜線制限と同じです。天空率自身の考え方は審査機関で対応します。

二面道路

- Q. 二面道路で、狭い道路部分について2Aかつ35mの範囲は広い側の道路幅員適用しても、測定点位置は狭い道路の対岸の境界線位置でよいのでしょうか？

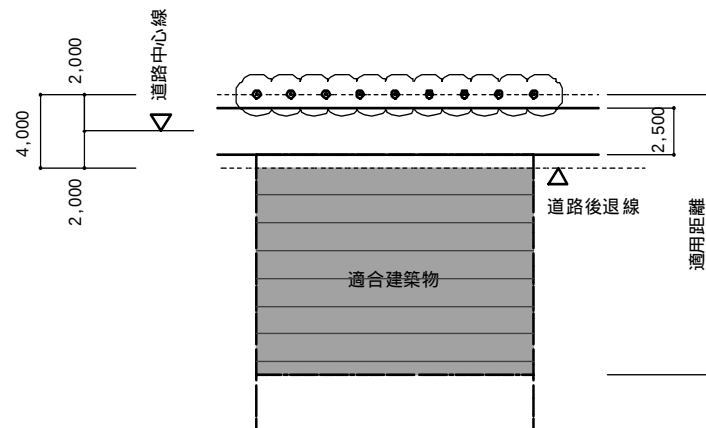
- A. 道路斜線の天空率の算定は、前面道路の反対側の境界線が基本です。高さ制限適合建築物の大きさは、2 A 部分を広い道路と仮定して作成することになりますが、天空率の算定位置は狭い道路の反対側ということでは移動することはありません。
- Q. 二面道路で、通常の斜線の検討では 2 A による緩和を適用していますが、緩和を利用せず狭い道路を一辺として検討してよいでしょうか？
- A. 「2 A かつ 35m 以内の領域 + 狭い道路の中心線から 10m をこえる領域」と狭い道路の中心線から 10m 以内の領域を分けて検討してください。
- 狭い道路側を一辺として検討した場合、天空率では危険側の検討になる場合があります。但し、道路幅員が同じ場合は実質的に一体で検討することになります。



2 項道路

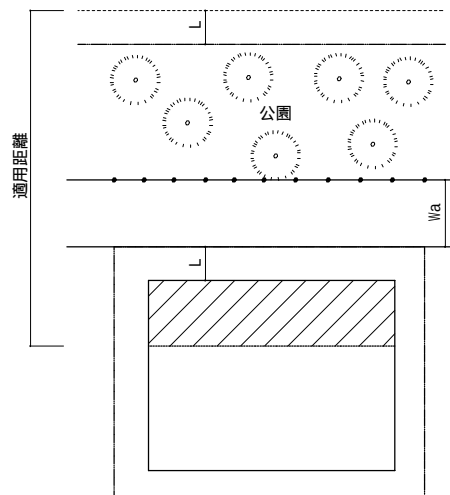
- Q. 法 42 条 2 項道路で幅員が 4m ない場合、通常両側に 2m づつ後退し、当該敷地側も道路後退線を設けています。この場合の道路斜線の天空率算定位置は、現況の（狭い道路幅）反対側でしょうか。或いは 42 条 2 項でみなす道路幅員（通常 4m）での反対側の位置でしょうか？
- A. 2 項道路で幅員が 4m ない場合は、通常両側に後退し 4m を道路幅員として考えています（別に定めている場合を除く）。建築基準法では通常 4m 以上を道路と定め、道

路斜線も 4mの対岸で検討していることを踏まえて、本件の天空率の算定位置は 42 条 2 項でみなす道路幅員の反対側境界線の位置と判断しています。



公園広場

- Q. 道路斜線で、道路対岸の境界線の向こうに公園がある場合、斜線の適用距離をどこからどこまでとして検討したらよいのですか？
- A. 下図のような場合であれば、道路斜線適用距離は公園の向こう側からとなり、高さ制限適合建築物の斜線勾配の基準高さの算定もここからとなります。但し算定位置は、道路の反対側で動かしません。緩和の対象となる公園については、通常の斜線の対応と同じです。



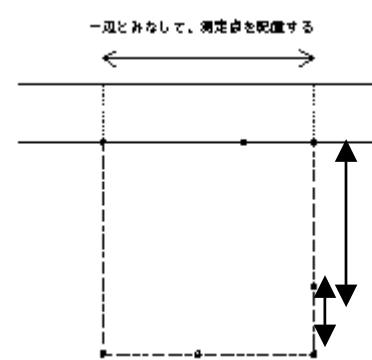
算定位置 測定点

- Q. 道路幅員が連続して変化する場合の、測定点の間隔は？
- A. 測定点は、道路幅員の最小幅員の 1/2 の間隔となっており、道路中心線の直角に最小幅員を測定してください。道路反対側の測定点位置の取り方は、幅員の変化の形状が様々なケースにより多少異なりますので、事例ごとに判断しています。
- 但し、この場合測定点の間隔が変わるだけで、道路対岸の境界線上であることには変わりありません。
- Q. 道路境界線や隣地境界線がほぼ直線であるにもかかわらずいくつかのポイントがあ

るのですが、辺ごとに分割して検討を行なうことが必要ですか？

- A. ほぼ直線形状の場合は、天空率の趣旨を踏まえるといくつかの辺をまとめて一辺として考えて支障ありません。

直線上にポイントがある



境界線の屈曲

- Q. 隣地境界線、及び道路境界線が微妙に屈曲している敷地は多いのですが、天空率の検討はどう考えたらよいでしょうか？

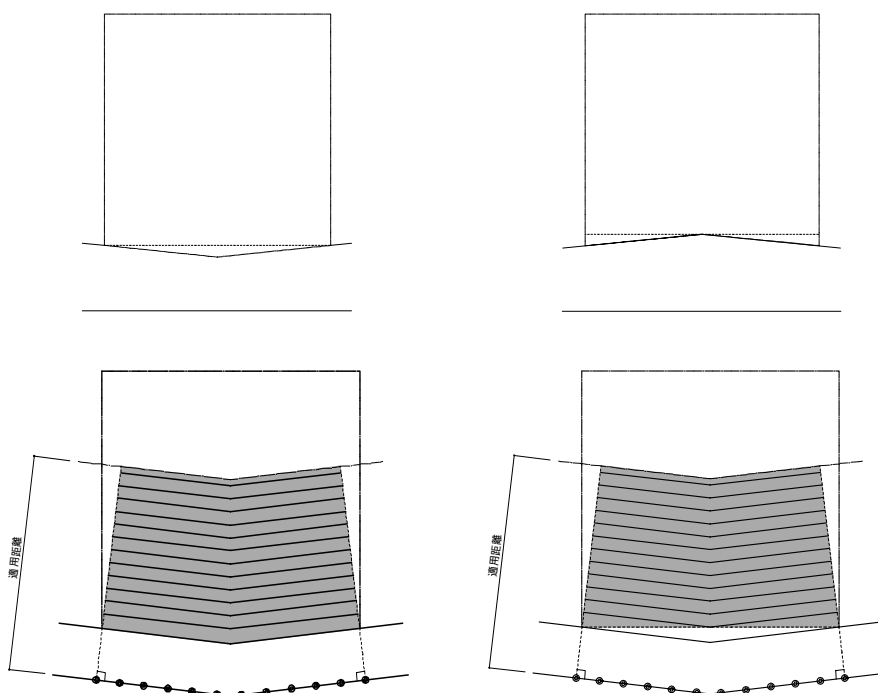
- A. 実際の敷地では、直線に近い屈折した境界線が多く存在します。これらを線分ごとに全て分割してしまうと、天空率の趣旨から大きくはずれた検討をすることになります。一方では複数の境界線をむやみに一本の統合してしまう（適合建築物のラインの統合）と危険側の検討を行なう場合が多くなります（設計者にとっては設計の自由度が増す）ので、都度判断しています。

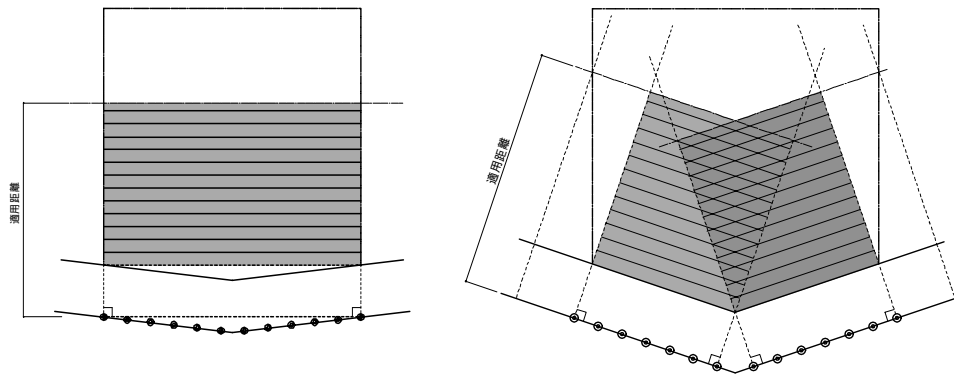
道路境界線の場合は反対側の境界線の位置が通常決まっているため、算定位置（測定点）は決めやすい。そのため一本の道路として判断できるかがポイントになり、一本の道路として判断できない屈曲は、別の道路として分割して検討します。

隣地では、境界線の考え方が隣地基準線に通常直接反映されるため、算定位置の考え方もポイントになります。

敷地自体を变形させ近似させることは、基本的にはできないと考えられます。

下記にいろいろな考え方を図示しますが、詳細は個別にご相談ください。

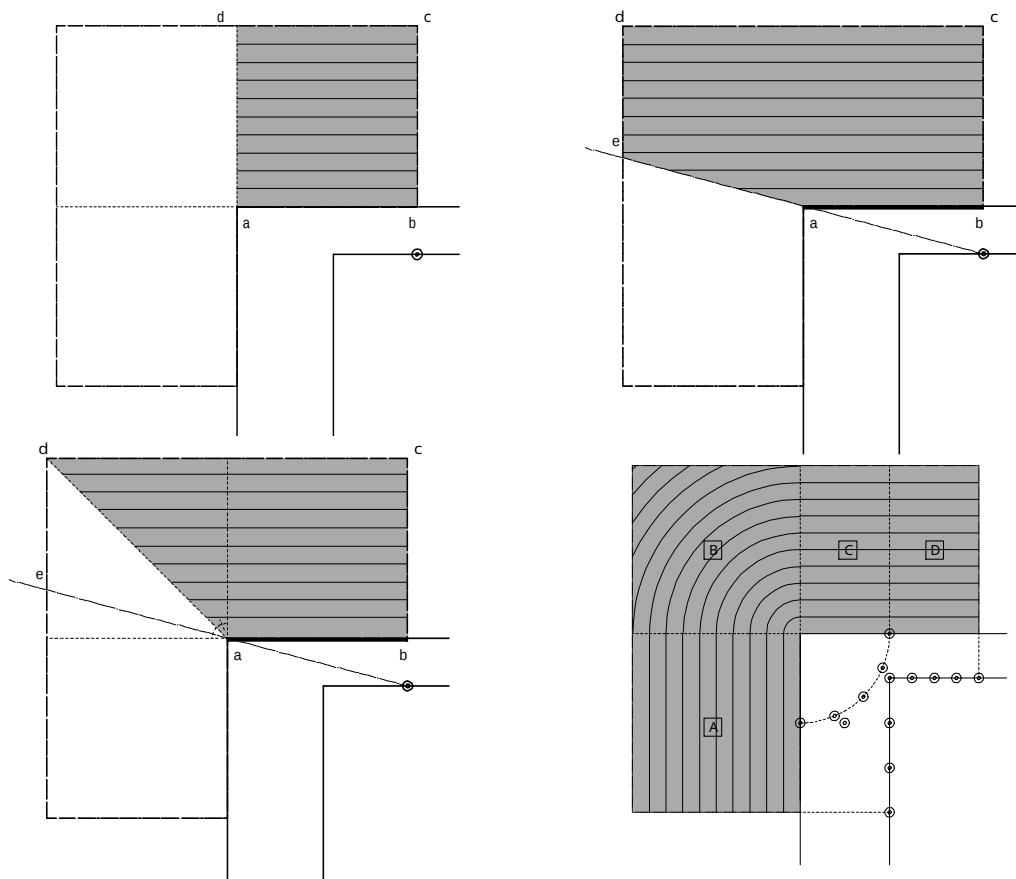




入隅敷地形状

- Q. 入隅形状の敷地の場合、適合建築物の考え方がいろいろあるようですが、どのように考えたらよいのでしょうか？
- A. 入隅形状の敷地は、隣地境界線には多く存在します。道路の場合は、L型の道路の場合などを指すことになります。通常の直行方向での検討のみでは、角の部分の斜線適合建築物ができていないため、天空率の比較ができません。そのため、何らかの形で角の部分を検討する必要性があり、天空率における入隅部分についての検討方法がいくつか考えられています。従来多く取り入れられてきた「窓」の考えと日本建築行政会議より出された案をベースにした考えに大きく分けます。行政の対応も様々であり入隅部分の検討については、都度個別判断しています。

L型道路のような形態の道路境界線での入隅部分の考え方の例

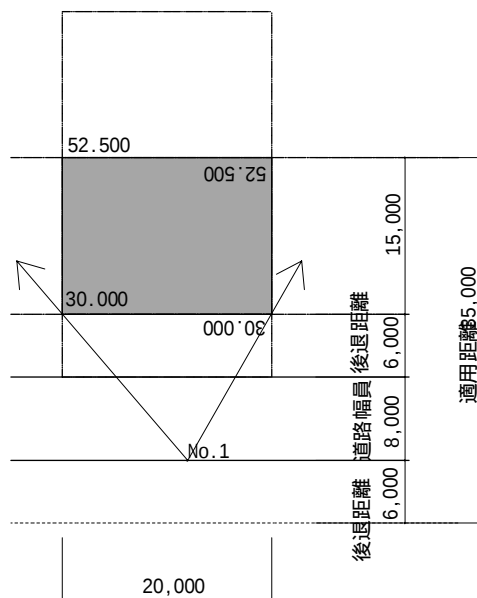


階段室

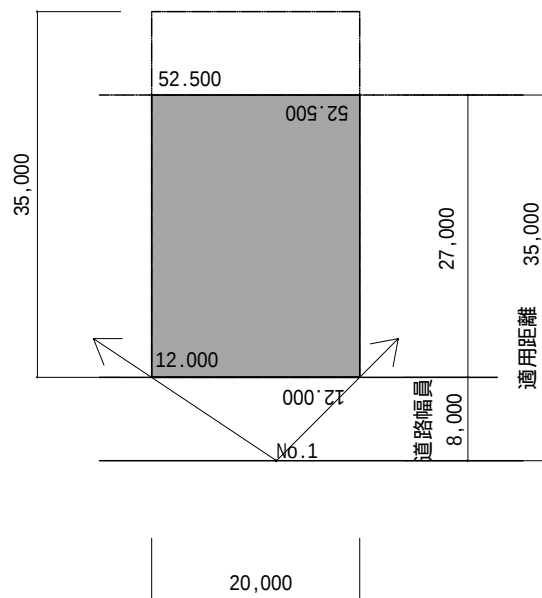
- Q. 高さ制限適合建築物の作成の際に、階段室等で高さの算定に含まれない部分を含めて考えてかまわないですか？
- A. 施行令がわかりにくい表現になっていますが、高さ制限適合建築物の天空率は高さに算入しない階段室等を除いた部分について算定することになっています。棟飾、防火壁の屋上 突出部等も同様です。尚、計画建築物は、全て天空率算定の対象にします。

セットバック

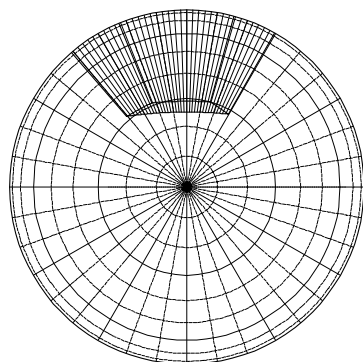
- Q. 適合建築物をセットバックさせた場合とさせない場合はどちらが設計側として有利に天空率を利用できることになりますか？
- A. 法で適合建築物の後退距離（セットバック距離）は計画建築物のラインまで（斜線を考えるときの有効後退距離まで）と定められていますので、どちらで検討していただいてもかまいませんので設計者が有利に判断できる方を選択してください。多くの方は、セットバックした高さ制限適合建築物で天空率を比較検討されるのですが、天空率算定では敷地状況などにより、斜線制限の時のようにセットバックした方が必ず有利になるとは限りません。次図の場合はセットバックした高さ制限適合建築物の方が、天空率の数値が大きく（空が明るい）でています。設計者の方から見るとセットバックしない場合の数字と比較したほうが有利になります。但し、奥行きや後退距離にもよりますので、よく検討してください。



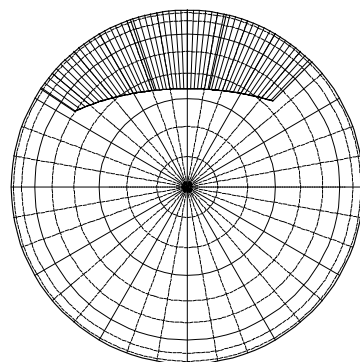
高さ制限適合建築物を
後退させた場合
狭く高い



高さ制限適合建築物を
後退させない場合
広く低い



目盛間隔 10°
正射影 測定面高さ = 0.000 m
【水平円射影面積 1256.64 , 196.1】
天空率 = 84.39 %



目盛間隔 10°
正射影 測定面高さ = 0.000 m
【水平円射影面積 1256.64 , 220.458】
天空率 = 82.46 %

安全側の検討

- Q. 天空率の算定の際に、安全側に高さや配置を変更して検討してよいのでしょうか？
- A. 安全側というご相談は多いのですが、従来の斜線検討での安全側ではなく、あくまでも天空率としても安全側であることが確認できれば変更してもかまいません。但し、天空率としての安全側の確認は難しいので、実際の計画通りの配置高さなどで検討することが基本です。
- 尚、計画建築物を実際より大きく作る。高さ制限適合建築物を法規定より小さく作るとは基本的に安全側の判断が可能です。

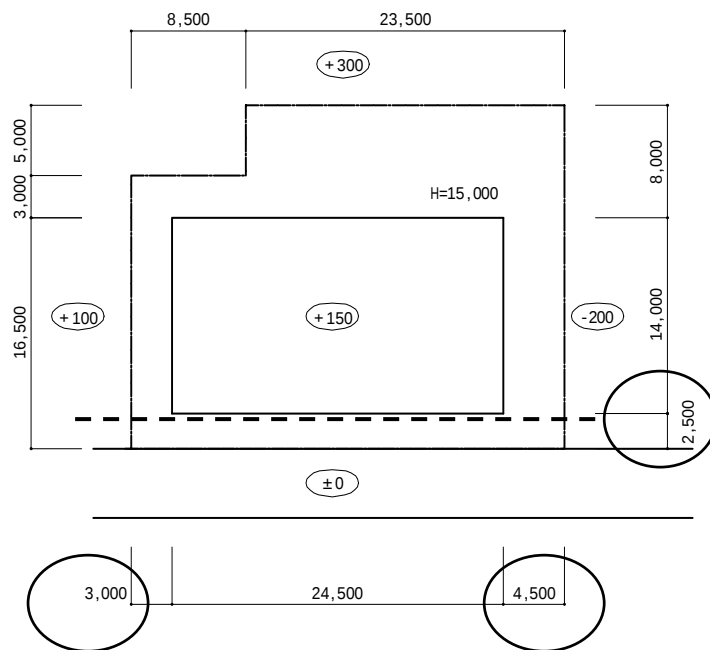
計画の変更

- Q. 天空率による検討をした建築物で、建築途中に確認申請時と配置や地盤設定の変更が生じた場合はどうしたらよいのでしょうか？
- A. 通常の斜線での検討の建築物と同じで、配置や高さなど天空率を変更する要素があった場合は計画変更確認申請を提出し、その中で天空率を再チェックします。
- 申請時は問題がなくても、現実的に発生する現場での地盤レベルの変更などが、天空率の数字を変えることになります。やむを得ず不利側になった場合のことを考えて、確認申請時の天空率検討の際はある程度余裕を持たせておく必要があります。

検査

- Q. 天空率を利用した検討で建築確認を受けた建築物の現場検査についてはどのように行なうのでしょうか？
- A. 基本的には、通常の建築物と同じです。天空率の算定に関連している当該道路（又は隣地）境界からの離隔距離、両側の離れの寸法、地盤レベル、建築物の形状など天空率の数値を変える可能性のある数値が図面通りかを確認します。従来の斜線では問題ないと設計者が考える小変更でも、変更申請の対象や天空率の再チェックが

必要になる場合があります。



ソフトウェア

- Q. ソフトの認定はどうなっているのですか ？
- A. 現在のところ認定制度はありません。日影ソフトと同様な扱いで対応しています。ソフトウェアは天空率算定の設計者が使う道具として考えてください。
- Q. 検討用ソフトはフリーソフトの Jw_CAD を利用してかまいませんか ？
- A. ソフトウェアは、フリーソフトでもかまいません。利用者がきちんと理解して使い審査側の質問に答えられるようにしてください。但し、自作ソフトなどで行なう場合は審査機関に予めご相談ください。
- Q. ソフトウェアによって、出力される配置図、天空率、適合建築物、計画建築物の表現が違いますが、図面としてはどのような形で提出したらよいのでしょうか？
- A. 所定の内容が表現されていれば、図面表現としての形式は問いません。場合によっては、天空率ソフト単独では図面表現が不十分な場合がありますので、CAD などでは体裁を整え見やすい表現にしてください。

提出図書

- Q. 規則で決められている以外の図面や資料は必ずつけないといけないのでしょうか？
- A. 当社でお願いしている資料は、通常の審査の際に必要なと判断して決めているものですので殆どの場合添付してもらっています。しかし、天空率の検討で誰の目にも明らかな程、余裕がある結果がソフトで出ている場合など、一部省略してもらっています。逆に、非常に判断の難しい敷地などの場合は追加での資料をお願いしている場合もあります。