

第3章 天空率に係る検討

3-1 検討の主旨・目的

1. 昨年度の到達点

昨年度は「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例」（以下、「適用事例」）の掲載に向けて検討を行った。これには、天空率規制の方針も示され、建築主や設計者等に広く周知を行った。

また、平成19年度までに取りまとめた成果について、適用事例に掲載可能な事項を議論の上選択し、適用事例及びJCBA市街地部会平成20年度報告書に掲載した。

(1) 適用事例掲載項目

- | | |
|------------------|----------------|
| ・ 特殊敷地における適合建築物 | ・ 入り隅敷地等の区域の設定 |
| ・ 隅切り | ・ 算定位置（1, 2） |
| ・ 高低差がある場合（道路斜線） | ・ 安全率 |

(2) JCBA市街地部会平成20年度報告書掲載項目

運用指針集への掲載には至らなかったが、検討の結果意見集約のできた項目については、報告書に方針を掲載した。

- | |
|----------------------------|
| ・ 2以上の前面道路がある場合の令132条の区域区分 |
| ・ 天空率の算定対象となる建築物の範囲 |

2. 今年度における検討の主旨・目的

今年度は、天空率に係る検討の最終年度でもあることから、昨年度「今後の検討課題」とした事項について、市街地部会としての取扱いを示すことを目的とする。また、示すことが困難であると結論つけられた事項についても、現状における問題点や、必要に応じて、法改正案及び法解釈に係る考え方にも言及し、問題点の解消に向けた示唆とする。

3-2 具体的な検討テーマ

検討テーマは、昨年度「今後の課題」として整理した以下の5つの項目である。（3-5に整理）

- | |
|--------------------------------------|
| (1) 出隅敷地における「2Aかつ35m」（令第132条）の区域の取扱い |
| (2) 一の道路の取扱い |
| (3) 一の隣地境界線の取扱い |
| (4) 敷地に高低差がある場合の高低差区分区域の取扱い |
| (5) 敷地の北側に道路がある場合の天空率（北側斜線）の適用 |

各項目の主な構成は、以下の通りである。

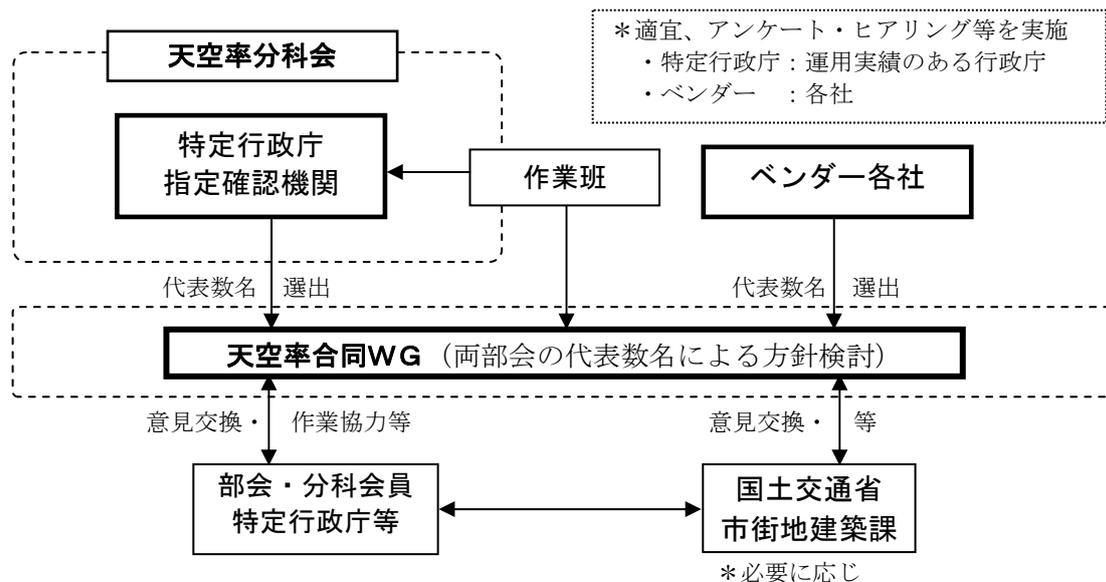
- | |
|-------------------------|
| 1) 取扱い |
| 2) アンケート結果及び特定行政庁の運用状況等 |
| 3) 取扱いに至る考え方 |
| 4) 取扱いに係る検証 |

3-3 今年度の検討体制及びスケジュール

1. 天空率合同WGの設置について

- ・天空率ソフトベンダーは、ソフトウェアの開発に当たり、特定行政庁の運用基準の違い、法律上の問題点、及びユーザーである設計者側から見た課題・問題点も把握している。そのため、効率的な議論を行うため、昨年度と同様に、ベンダーも交えた合同WGを設置する。
- ・昨年度と異なり、基本的には当初から行政、ベンダー双方が参加する形を取る。

■天空率分科会及び検討WGの体制（イメージ）

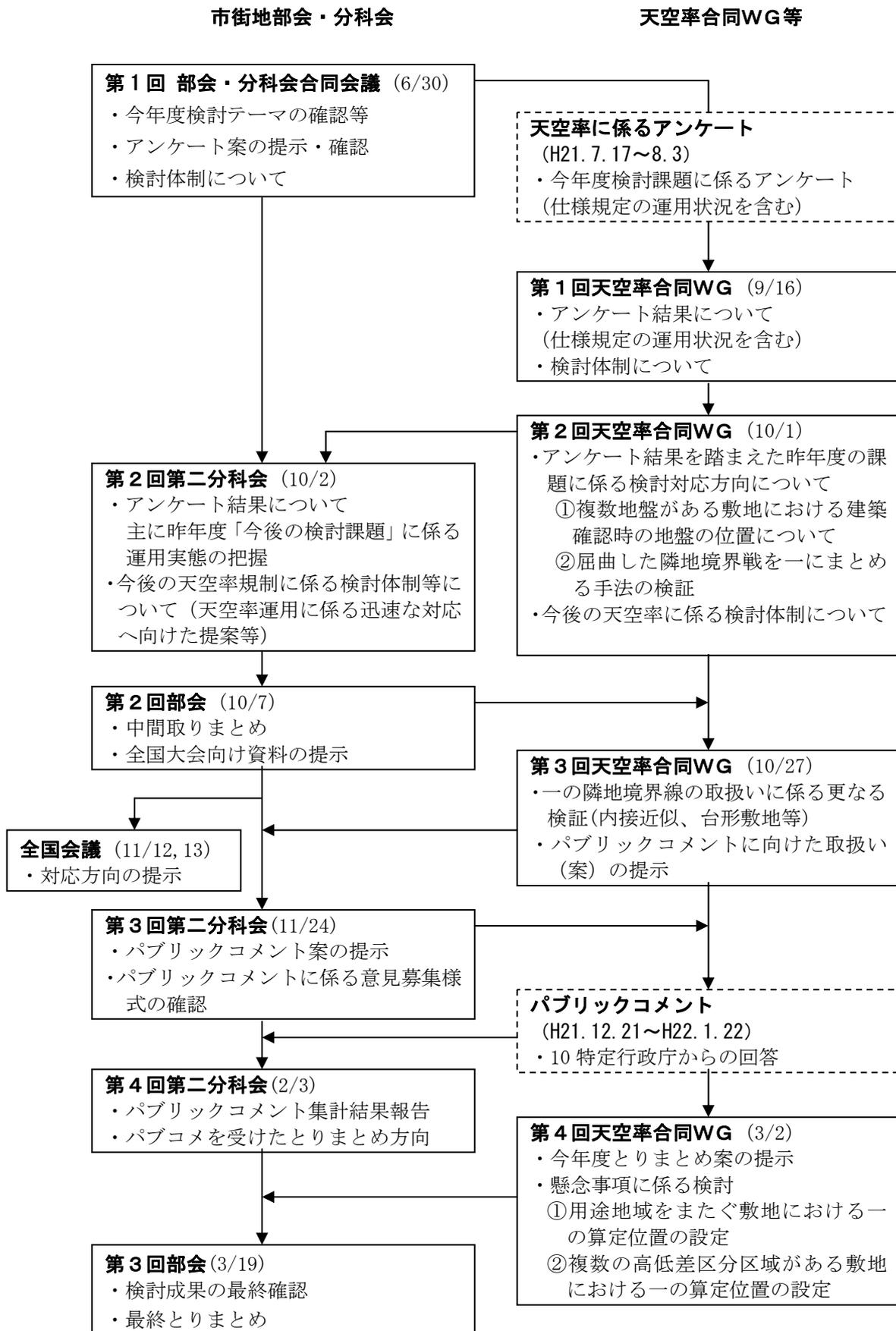


2. 平成21年度 天空率合同WG ベンダー名簿

今年度設置した「天空率合同WG」には、下記の3ソフトウェアベンダー（天空率計算ソフト制作会社・開発者）に参加いただき、検討に係るご協力をいただいた。

会社名 (天空率計算ソフト)	職名	氏名	TEL, FAX, HP アドレス	住所
建築ピボット (LAB-SS/DRA-CAD)	シニアアーキテクト	谷道 哲也 宮崎 隆弘	TEL: 03-3268-7763 FAX: 03-3268-7764 HP: www.pivot.co.jp	〒112-0014 東京都文京区関口 1-24-8 東宝江戸川橋ビル
コミュニケーションシステム (TP-PLANNER)	代表取締役	比嘉 昇秀 鈴木 剛	TEL: 03-3207-8211 FAX: 03-3207-8212 HP: www.com-sys.co.jp	〒169-0075 東京都新宿区高田馬場 2-14-5
生活産業研究所 (ADS-win)	取締役	菅原 潤一	TEL: 03-5723-6460 FAX: 03-5723-6455 HP: www.tokyo.epcot.co.jp	〒153-0043 東京都目黒区東山 1-6-7 フォーラム中目黒ビル

3. 天空率に係る各会の検討スケジュール



3-4 アンケート及びパブリックコメントの実施について

1. アンケート実施要領

取扱いの検討に当たり、特定行政庁の運用実態を把握するためにアンケート調査を行った。

- ・アンケート実施期間：平成 21 年 7 月 17 日～8 月 3 日
- ・アンケート対象：都道府県・政令市、及び天空率運用に関し先進的な特定行政庁
- ・回答数：168 ※「回答なし」とする特定行政庁を含む
(都道府県+政令市：64、その他特定行政庁：104)

詳細については、参考資料を参照されたい。

2. パブリックコメント実施要領

市街地部会取扱い案の骨子を、第3回第二分科会で固めた上で、他の検討テーマと合わせて全特定行政庁を対象に広く内容を周知するとともに、意見集約を行う目的で、パブリックコメントを実施した。

- ・アンケート実施期間：平成 21 年 12 月 21 日～平成 22 年 1 月 22 日
- ・回答方式：任意回答方式
- ・アンケート対象：全特定行政庁
- ・回答数：11 (うち、天空率に係る項目無回答の行政庁1)

■ パブリックコメントでの意見

検討項目	意見数			意見の具体的な内容 ▲：条件付き賛成、×：反対
	賛成	条件付き賛成	反対	
出隅敷地における「2Aかつ35m」の区域区分の取扱い	8	1	0	▲：「平成 21 年度 日本建築行政会議全国会議部会検討結果報告」P103によると、本市は回答の割合が17.0%と2番目に多かった「『狭い道路側から垂直に区域を区分』を基本として個別に判断する」と回答したが、複数の運用が可能と示される中で、アンケート結果の割合では1番目(67.3%の【運用1】)と3番目(9.7%の【運用2】)に多い回答が取扱い(案)となるのはいかがなものか。
敷地の北側に道路がある場合の天空率(北側斜線)の適用	8	0	2	×：北側斜線制限について実例がないため(別途、制限強化する都市計画の指定あり)、「法文のみなし適用がある」とする判断をしていない。 ×：法56条7項が隣地境界線と明記されており、その隣地境界線が令135条の四1項二号に記載される北側の隣地と同等にみなすと明確に示されない限り、天空率を適用することは出来ない。
一の道路の取扱い	9	0	0	—
一の隣地境界線の取扱い	9	0	0	—
敷地に高低差がある場合の高低差区分区域の取扱い	9	0	0	—

3-5 市街地部会における天空率に係る取扱い

1. 出隅敷地における「2Aかつ35m」(令第132条)の区域の取扱い

(1) 取扱い

【運用1】 広い道路に垂直に区域区分する。

【運用2】 敷地の角地を起点に、円弧状に区域区分する。

いずれの運用も可能とする。

(2) アンケート結果及び特定行政庁の運用状況等

- ・アンケート結果では図1のような、「広い道路に垂直に区域を区分」との運用(運用パターン1)が2/3を占める。
- ・「基準総則・集団規定の適用事例」における「入り隅敷地等の区域の設定」の項(p158)においても、同様の取扱いとなっている。

(3) 取扱いに至る考え方

- ・道路斜線制限の意義の一つとして、街区の形態を整えるという考え方(以下「街区主義」という)から、図1については、隣地等をまたいだ運用がなされている。
- ・図1のエリア1の部分は、広い道路に接道すると捉えられるが、エリア2の部分については、厳密には他の敷地等をまたいだ形となり、広い道路からの道路斜線が適用されるかについての議論も見られるところである。
- ・この場合、道路斜線が適用されるのは、あくまで敷地に接する部分のみという考え方もある(以下「敷地主義」という)。
- ・この「敷地主義」の視点で考えた場合や、図2の運用2-2に示す、広い道路が敷地から遠ざかるようなケースを想定すると、敷地の角地を起点に円弧状処理を行う運用2(図2)も合理的と考えられる。

図1 運用1(広い道路に垂直に区域区分)

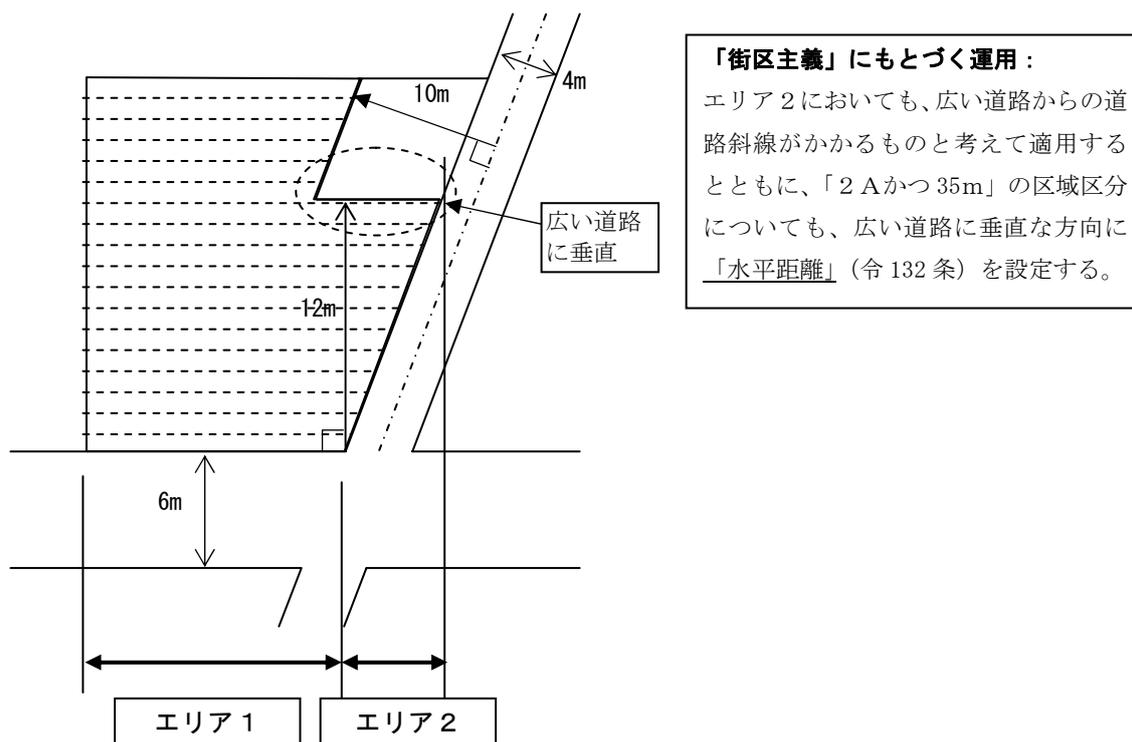
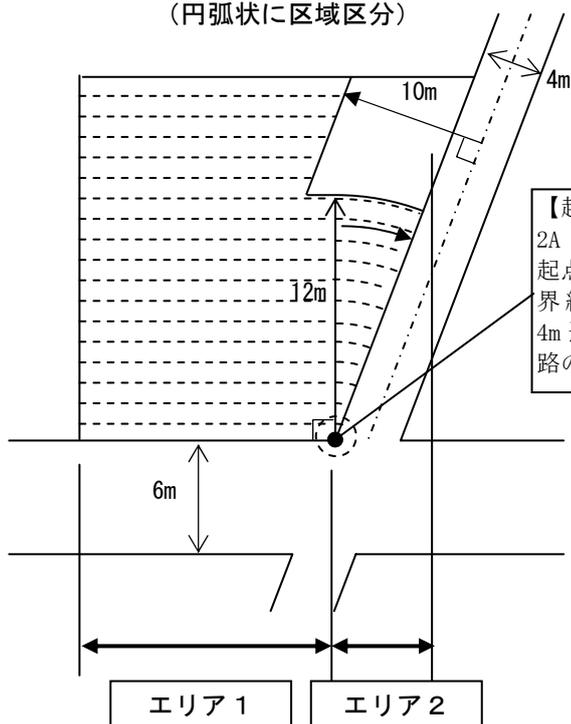
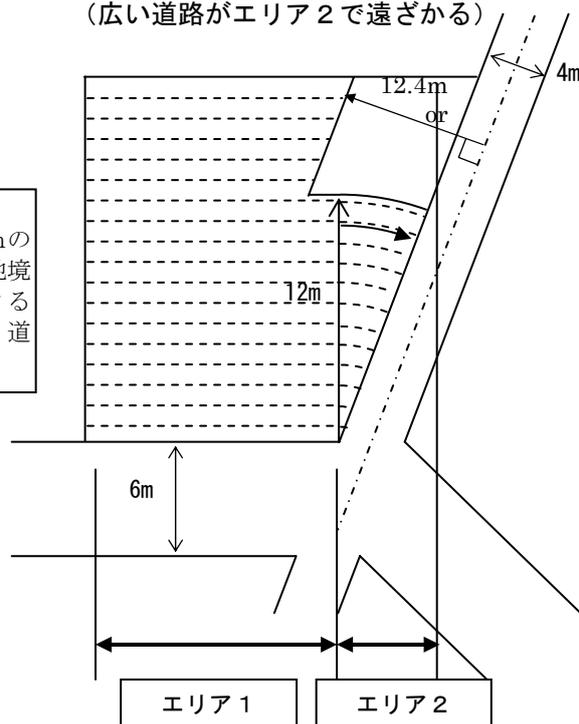


図2 運用2
(円弧状に区域区分)



【起点】
2A かつ 35mの
起点は、敷地境
界線における
4m 道路と 6m 道
路の交点

運用パターン 2-2
(広い道路がエリア2で遠ざかる)

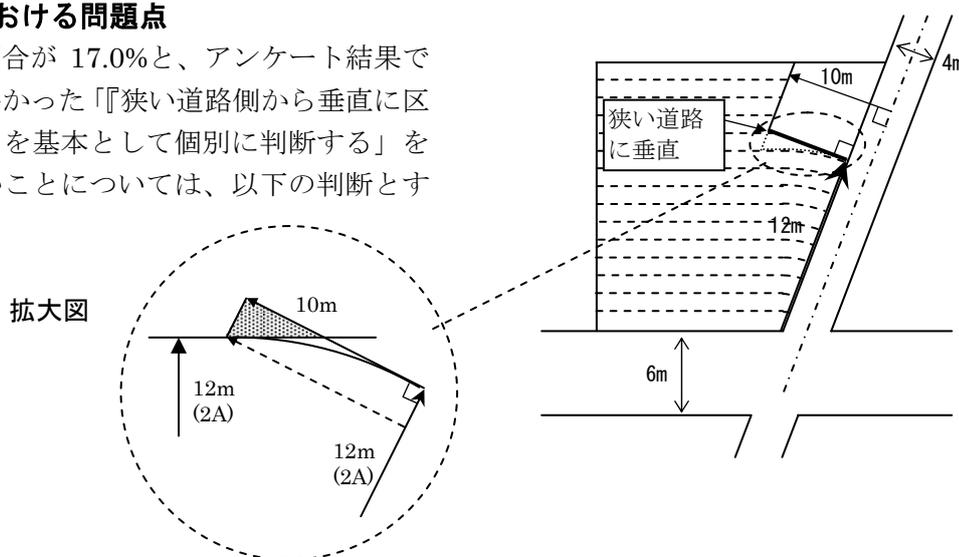


「敷地主義」にもとづく運用：
道路斜線が適用されるのはあくまで敷地に面している道路である、という考えにもとづき、エリア2の「2A かつ 35m」の区域区分については、6m 道路と 4m 道路との交点を起点として、円弧状に「水平距離」（令 132 条）を設定する。この考え方であれば、運用 2-2 のエリア2において、「街区主義」では対応できないケースにも対応できる。

図3 狭い道路側から垂直に区域区分

(4) 運用における問題点

回答の割合が 17.0%と、アンケート結果で 2 番目に多かった『狭い道路側から垂直に区域を区分』を基本として個別に判断する』を採用しないことについては、以下の判断とする。



- ・「狭い道路側から垂直に区分」するのは、「2A かつ 35m」の区域区分（令 132 条）に照らすと、拡大部の網掛け部に係る説明が難しい面がある。よって、アンケート結果での運用実態の多少をもって判断することには支障がある。（点線矢印のような区域区分も考えられるが、あくまで特定行政庁の運用に係る判断となる）

■「前面道路」の定義について

建築物の敷地に接する道路のこと。法第42条に定義される道路で、最低接道長さ2mを満たす道路（法第43条）、と解するのが一般的である。

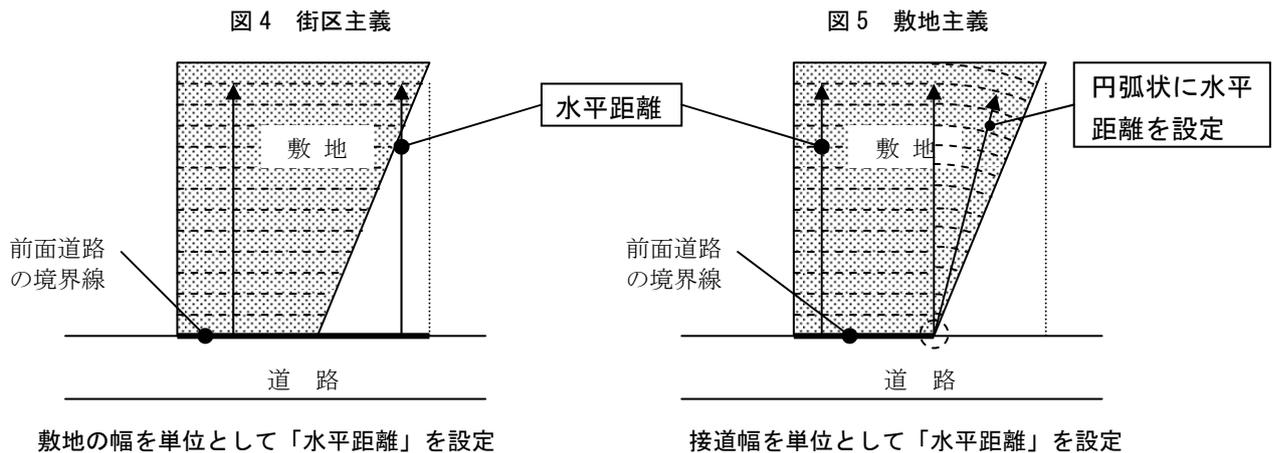
■「水平距離」の定義について

例えば「**前面道路の反対側の境界線からの水平距離**」という場合は、「街区主義」と「敷地主義」の2通りの考え方に基づき「前面道路の境界線」が定義される。

①**街区主義**：前面道路の境界線を、敷地の幅と同じと設定し、水平距離を設定する。

②**敷地主義**：実際に面している前面道路の境界線に設定し、残りの部分は前面道路の境界線で最も近い位置を軸に、円弧状に「水平距離」を設定する。

水平距離は、一般的には「同一水平面上の二点間の距離。あるいは同一水平面上に投影された二点間の距離」と定義されるが、建築基準法での定義が行われずに用いられている建築基準法内未定義用語である。



2. 一の道路の取扱い

(1) 取扱い

① 屈曲道路の場合

- ・敷地側からみて、屈曲角度が 120° を超える道路が連担する範囲を、一の道路として取り扱う。
- ・屈曲角度は、道路中心線の屈曲角度とする。
- ・なお、屈曲角度を基準とする取扱いの適用については、特定行政庁の判断に委ねられることから、他の運用方法の適用を妨げるものではない。

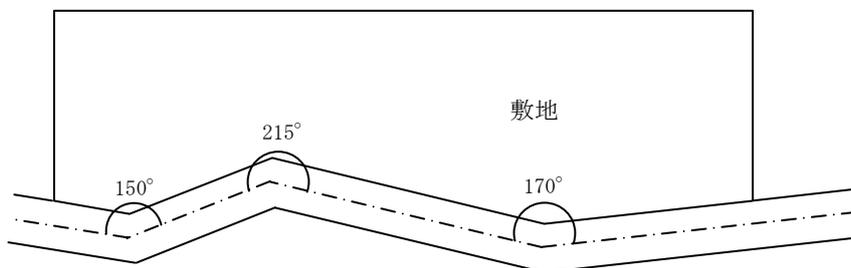
② 1本の道路で幅員が異なる場合

- 【運用1】一の道路とみなす。
- 【運用2】令第132条の適用に限り、2の道路として取り扱い、2つの区域に分ける。いずれの運用も可能とする。

(2) アンケート結果及び特定行政庁の運用状況等

- ・アンケート結果では、図6に示す屈曲道路で、一の道路と見なす基準として、「屈曲角度を基準としない」との運用が約6割であり、この場合、「1m以内の屈曲であれば一の道路とする」運用や「個別に判断」する運用が多い。
- ・一方、「屈曲角度を基準とする」との運用が約4割であり、この場合、地方公共団体の条例等による「建ぺい率の角地緩和が適用できる角地の角度」である 120° を準用する運用が多い。

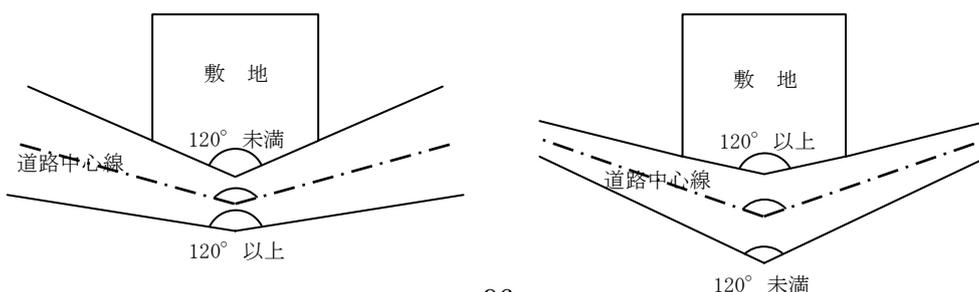
図6 複数の連続した道路の例 ※角度は敷地側からみたもの（以下同）



(3) 取扱いに至る考え方

- ・屈曲角度を一の道路の判断基準とすることについては、地方公共団体の条例等による法第53条第3項第2号（建ぺい率の角地緩和）や令第144条の4第1項第2号の規定（隅切りを設ける角地の角度）の適用に準用する運用も多く見られることから、同じ形態制限である法第56条において準用することには合理性があると考えられる。
- ・また、屈曲角度の取り方については、図7のとおり、敷地側の道路境界線と、敷地と反対側の道路境界線では屈曲角度が異なる場合があることから、道路中心線の屈曲角度とすることが妥当と考えられる。

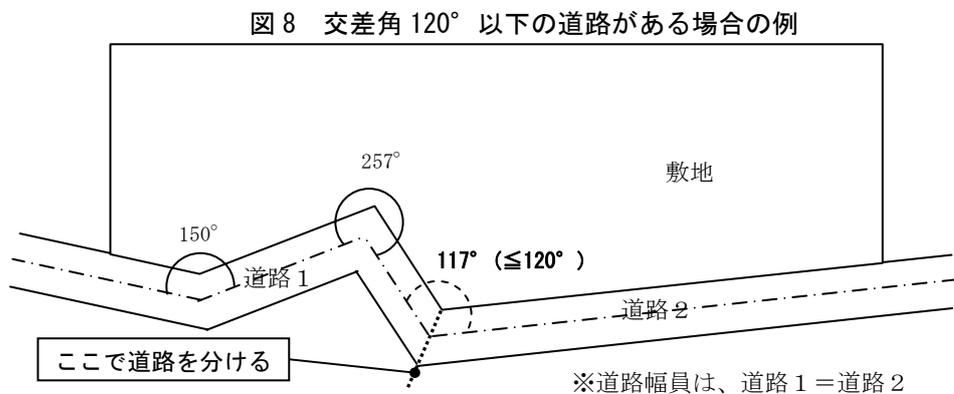
図7 屈曲角度がそれぞれの道路境界線の両側で異なる場合の例



(4) 取扱いに係る検証

① 屈曲道路の場合

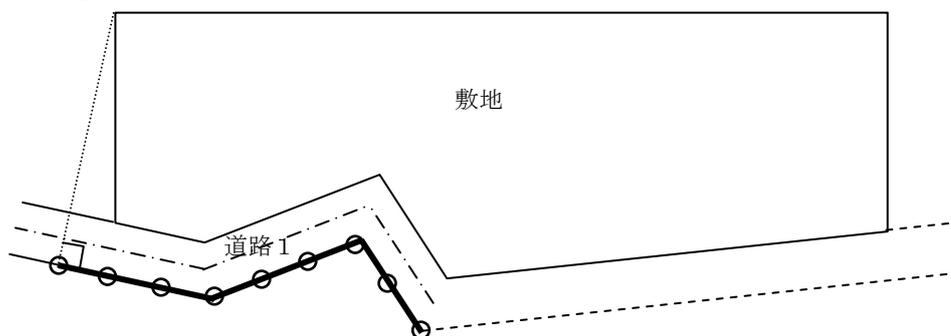
- ・ 図 8 の場合、屈曲角度 117° の部分で、道路 1、道路 2 の 2 つの道路に分けて取り扱うこととなる。



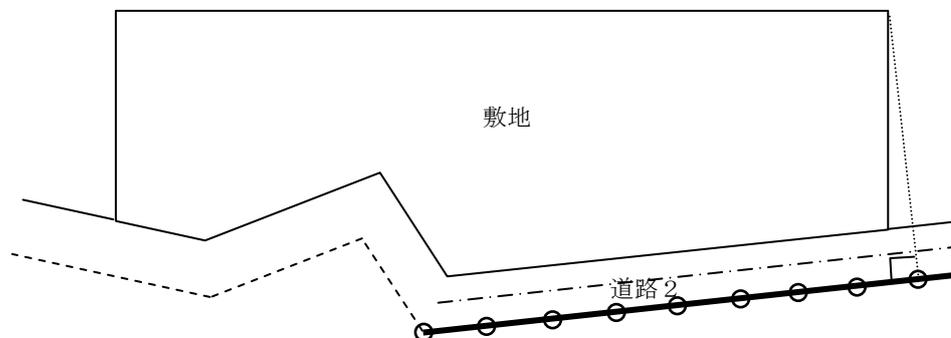
- ・ 建築物の前面道路が 2 以上ある場合は、令第 132 条又は令第 134 条第 2 項の規定による区域ごとに敷地を区分し、その区分された敷地の部分の前面道路ごとに、適合建築物を設定することとなる。
- ・ 図 8 の場合、算定位置を示すと図 9 のとおりとなる。敷地全体に対して、道路 1、道路 2 ごとに、適合建築物を設定する。

図 9 算定位置の設定

【道路 1】



【道路 2】

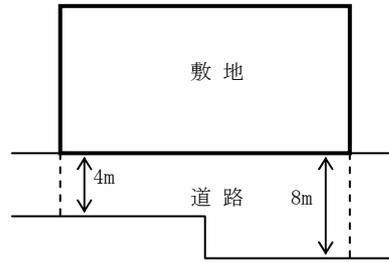


※適合建築物の設定範囲は、道路 1、2 いずれにおいても敷地全体となる

② 1本の道路で幅員が異なる場合 1

- ・道路の反対側の境界線がクランク状の場合は、以下の2通りの運用が考えられる（図10）。

図10 道路の反対側の境界線がクランク状



- ・【運用1】では「1の道路」とみなし、敷地全体に対して、適合建築物を設定する（図11, 12）。

図11 運用1

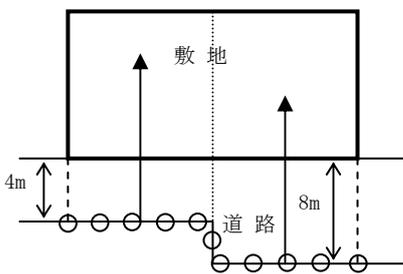
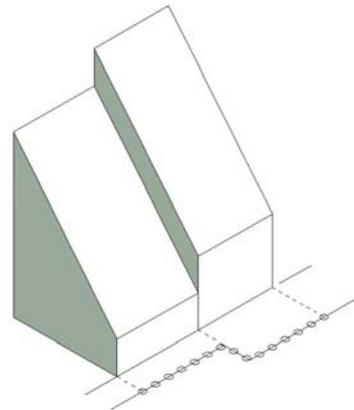


図12 運用1アイソメ



道路の形状なりに、道路の反対側の境界線に垂直方向に道路斜線を適用。区域は1つ。

- ・【運用2】では、1本の道路ではあるが、令第132条の適用については、幅員の異なる2つの前面道路があると取り扱えることから、令第132条の規定による区域ごとに敷地を区分する。この場合、2Aかつ35mの区域の前面道路は、あくまでも幅員を8mとみなした1本の道路であることから、2つの道路に分けることなく、適合建築物を設定する（図13, 14）。

図13 運用2

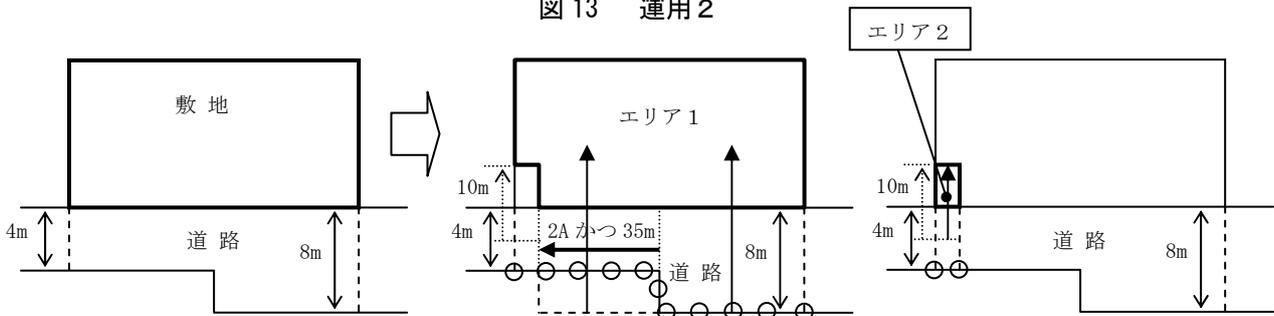
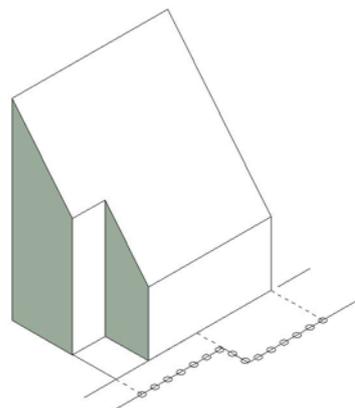


図14 運用2エリア1アイソメ

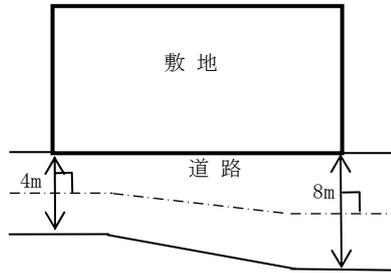


- ・1本の道路ではあるが、令第132条の適用に限り、「2の道路」と取り扱い、2つの区域に分ける。
- ・エリア1については、8m道路があるものとみなして道路斜線制限を適用。エリア2については4m道路があるものとみなす。

③ 1本の道路で幅員が異なる場合 2

- ・ 図 15 に示す、幅員が一定でない道路の場合は、以下の 2 通りの運用が考えられる。

図 15 幅員が一定でない道路



- ・ 【運用 1】では、「1 の道路」とみなし、敷地全体に対して、適合建築物を設定する (図 16, 17)。

図 16 運用 1

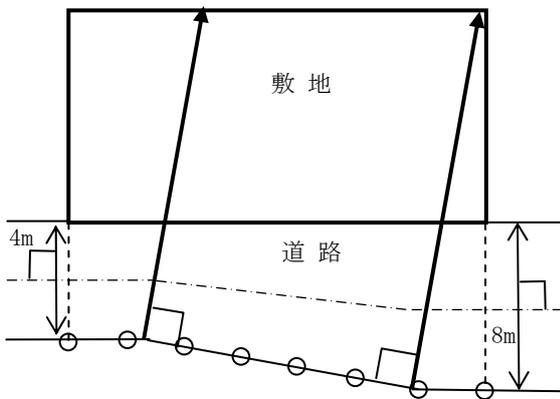
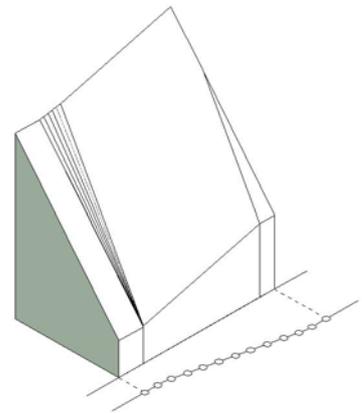


図 17 運用 1 アイソメ

道路の形状なりに、道路の反対側の境界線に垂直方向に道路斜線を適用。区域は1つ。



- ・ 【運用 2】では、1本の道路ではあるが、令第 132 条の適用については幅員の異なる 2 つの前面道路があると取り扱えることから、敷地の接道長を満す位置で幅員 (A : 接道幅 2 m 以上の位置) を取り、令第 132 条の規定による区域ごとに敷地を区分する。この場合、2 A かつ 35m の区域の前面道路は、あくまでも幅員を A とみなした 1 本の道路であることから、2 つの道路に分けることなく、適合建築物を設定する (図 18, 19)。

図 18 運用 2

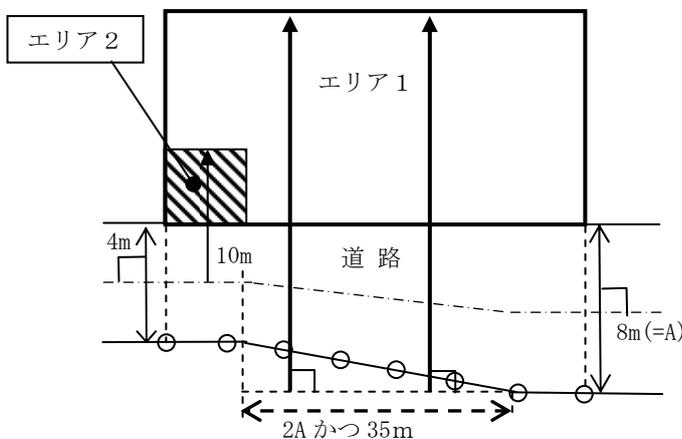
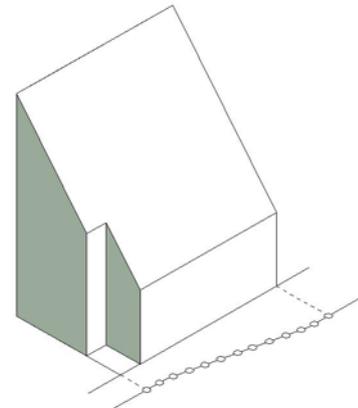


図 19 運用 2 エリア 1 アイソメ



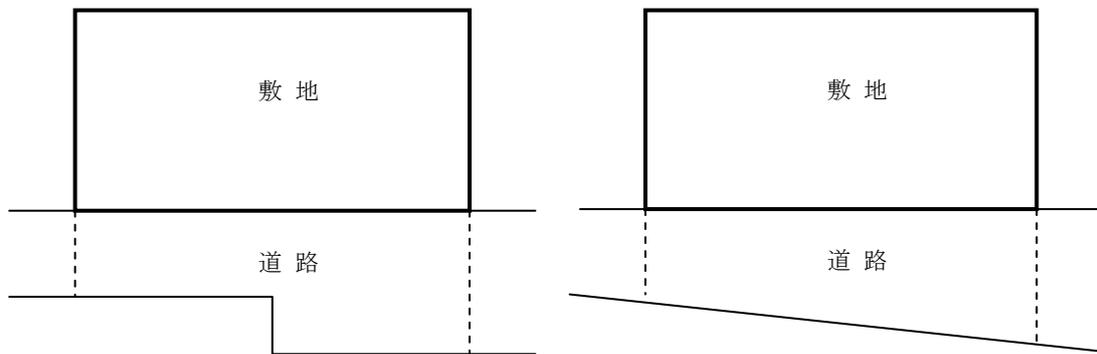
- ・ 1本の道路ではあるが、令第 132 条の適用に限り、「2 の道路」と取り扱い、2 つの区域に分ける。
- ・ 幅員 A 道路から「2A かつ 35m」の区域については、幅員 A 道路があるものとみなして道路斜線制限を適用。

■幅員の異なる道路の定義について

1本の道路ではあるが、1つの前面道路と取り扱わない道路のこと。

例えば下図に示すような道路形状が考えられるが、1の道路とみなす運用も可能であることから、「幅員の異なる道路」であるかどうかは、特定行政庁の運用によることとなる。

図20 「幅員の異なる道路」となることが想定される道路形状の例



3. 一の隣地境界線の取扱い

(1) 取扱い

- ・隣地境界線が複雑な形状であり、隣地境界線ごとに敷地を区分して天空率を適用することが困難な場合は、隣地境界線を「連続した一の隣地境界線」とし、敷地を区分せずに天空率を適用することができる。この場合、算定位置も「連続した一の隣地境界線」とした部分に均等配置する。
- ・また、複雑な形状の隣地境界線の任意の部分の内接した線分で近似し、「連続した一の隣地境界線」として敷地を区分せずに天空率を適用することも可能とする。この場合、近似元の隣地境界線を「連続した一の隣地境界線」とし、算定位置を均等配置する。
- ・なお、隣地境界線を「連続した一の隣地境界線」とし、敷地を区分しないとする取扱いの適用については、特定行政庁の判断に委ねられることから、「敷地区分方式」など、他の運用方法の適用を妨げるものではない。

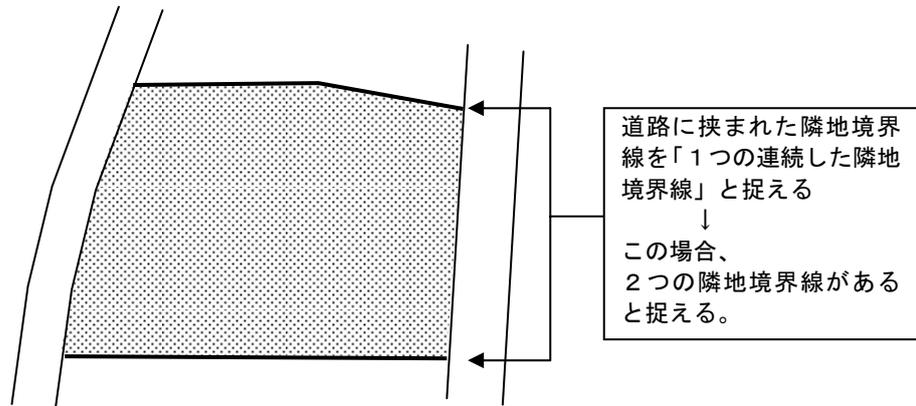
(2) アンケート結果及び特定行政庁の運用状況等

- ・道路と比較して、屈曲角度を判断基準とする特定行政庁は少なく、「1 m以内の屈曲であれば一の隣地境界線とみなす」とする運用も見られた。

(3) 取扱いに至る考え方

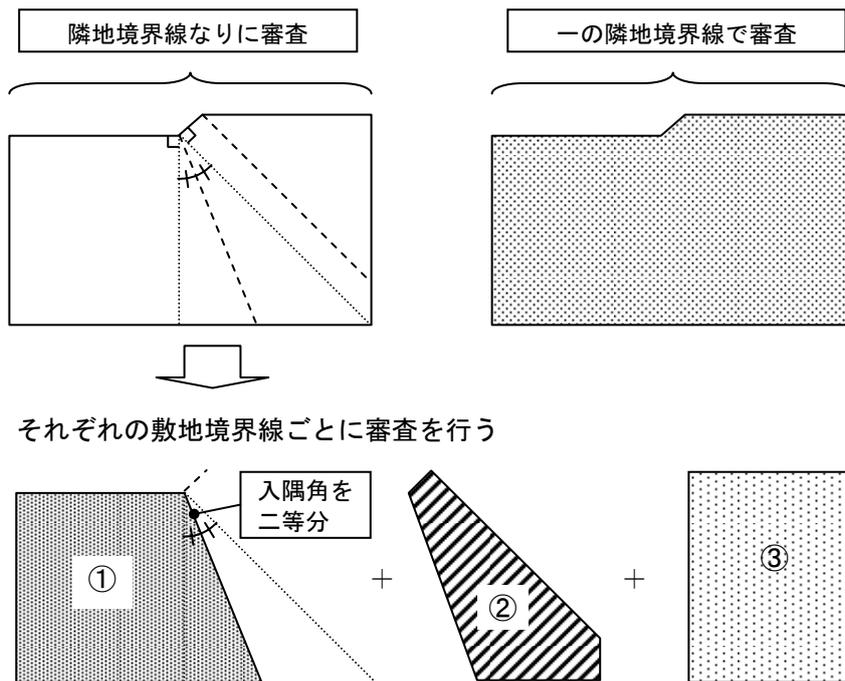
- ・多角形による隣地境界線については、多角形の辺ごとに区分して隣地境界線を捉えるのか、多角形の全ての辺をまとめて1つの隣地境界線として捉えるのか、法的に明確な規定がない。
- ・その要因としては、法 56 条第 1 項では、隣地境界線の形状なりに連続して斜線を想定すればよいため、一の隣地境界線の捉え方を敢えて明確にする必要性がないことが考えられる。
- ・質疑応答集 P5056（参考 1）では、隣地境界線が不整形な場合の隣地斜線制限の適用を示しているが、図のような曲線状の隣地境界線は、「1つの連続した隣地境界線」として捉えることが妥当であると考えられる。
- ・一方、多角形による隣地境界線は、辺の数が限りなく多くなると、曲線状の隣地境界線に限りなく近くなることから、曲線状の隣地境界線と多角形による隣地境界線とで考え方を別にする必要性もなくなると考えられる。したがって、多角形による隣地境界線についても、曲線状の境界線と同様に、1つの連続した隣地境界線として捉えることも不合理ではないと考えられる。
- ・また、「平成 14 年建築基準法改正の解説」P79（参考 2）では、「隣地境界線が 2 以上ある場合」が示されているが、多角形による隣地境界線を 1つの連続した隣地境界線として捉えた場合においても、図 21 のとおり、複数の道路境界線によって、敷地境界線が連続しない 2つの隣地境界線に分かれた場合に限り、「隣地境界線が 2 つある」として捉えることも可能である。
- ・隣地境界線を内接した線分で近似する場合、連続する隣地境界線全体ではなく、部分的にまとめて「1つの連続した隣地境界線」と捉える。考え方は、多角形の全ての辺をまとめる場合と同様である。

図 21 隣地境界線が2以上ある場合



・なお、厳密に隣地境界線ごとに審査しようとすると、審査が煩雑かつ厳しくなる (図 22)。

図 22 審査の合理化が求められるケース (想定)



- ・隣地境界線なりに審査すると、左図のように3つに区域区分することが求められる。
- ・しかし左図②の区域などでは、隣地境界線が短く、敷地の両脇に空地を取ることが困難であり、②ではNGとなる可能性が高い。
- ・図 22 右のように一の隣地境界線で審査すれば、合理的かつ迅速な審査が可能となる。

【参考1】 質疑応答集 p5056 「敷地が不整形な場合」

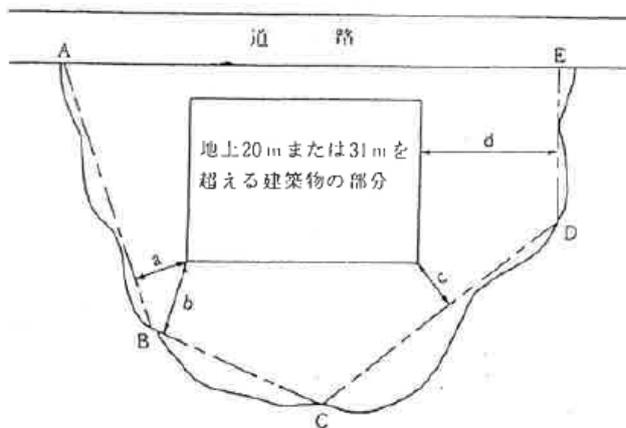
法56条関係 隣地から後退した場合の隣地斜線制限

五〇五六

(二) 隣地の形状が不整形な場合

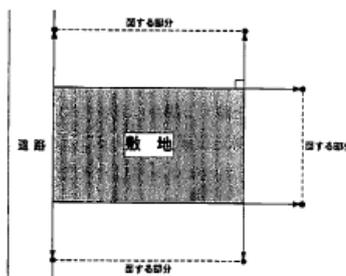
図-4のように、隣地境界線が不整形な場合には、隣地境界線を当該隣地境界線に内接近似している多角形にみなして隣地斜線制限を適用することが適切と考えられる。すなわち、この場合には、みなされた隣地境界線（多角形の各辺）ごとに後退距離が定まることとなり、また、みなされた各隣地境界線（多角形の各辺）から当該後退距離だけ外側の線から隣地斜線制限が適用されることとなる。

なお、この内接近似する多角形の取り方については、合理的な範囲内において行うことが適当である。



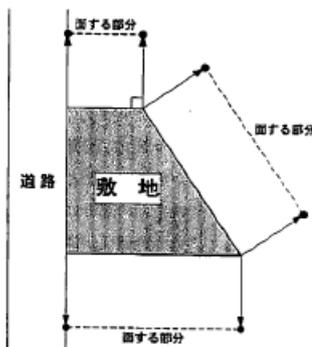
【参考2】 平成14年建築基準法改正の解説 P79

- ⑤ 法第56条第1項第二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天空率を算定・比較すること。
- ⑥ 計画建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3m以上ある場合には、高低差区分区域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天空率を算定・比較すること。



基準線の敷地に面する部分の両端

- ⑦ 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。



変形している敷地の場合

2 天空率の算定位置（法第56条第7項第二号、令第135条の10関係）

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項第二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を超える場合にあっては、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。

(4) 取扱いに係る検証

以下の審査方法について比較・検証を行った。

(用語解説) この項において使用する用語を以下に示す。

「敷地区分方式」：隣地境界線ごとに敷地を区分して審査する方式

「一の隣地方式」：連続する隣地境界線を「一の隣地境界線」と取扱い審査する方式

「近似方式」：屈曲する隣地境界線を敷地内で内接した線で近似し審査する方式

【検証概要】

I. 屈曲した隣地境界線の処理法に係る検証

1) 検証内容

- ・ 屈曲部を有する敷地の隣地境界線の審査において、「敷地区分方式」での問題点を指摘する。
- ・ 「一の隣地方式」による審査方法の提案を行う。
- ・ 「一の隣地方式」と「敷地区分方式」での算定位置ごとの天空率の差分（計画建築物－適合建築物）を比較し、各方式の審査の安全性に係る検証を行う。
- ・ なお、「一の隣地方式」においては、①算定位置は敷地区分方式と同様、②算定位置も1つにまとめたもの、の2通りの検証を行う。

2) 検証結果

- ・ 敷地区分方式では、過度に安全となっている面もある。
- ・ 「一の隣地方式」を採用し、算定位置も1つにまとめると、最も安全側となる。
- ・ 「一の隣地方式」は、敷地の角地にも円弧状に算定位置を配置するため、敷地の二辺以上を総合的に審査することが可能である。

II. 整形な隣地境界線の処理法に係る検証

1) 検証内容

- ・ I では屈曲する隣地境界線をまとめる必要性を念頭に置いたが、ここでは整形な敷地においてもIと同様な結果となるかについて、検証を行う。

2) 検証結果

- ・ 他の隣地境界線からの影響を見込むことになるため、「一の隣地方式」の方が安全側となる。
- ・ Iと同様に、「一の隣地方式」で、算定位置も1つにまとめると、最も安全側となる。

Ⅲ. 段差状の屈曲隣地を内接した線分で近似する事に係る検証

1) 検証内容

- ・H15 年度市街地部会報告書の Q & A にあるような敷地の近似を行った場合、「複数の隣地境界線を 1 つの隣地境界線とすると安全側とはならない」のかどうか、検証を行う。

2) 検証結果

- ・「近似方式」の方が安全側となることが確認されたが、著しく安全側となる可能性が高く、天空率の活用が困難となる場合がある。土地有効利用の観点から、設計者にとって天空率を適用することが困難なことが想定される。
- ・「敷地区分方式」「近似方式」共に、敷地内の空気を適切に評価できない可能性がある。
- ・「近似方式」は過度に安全側となる傾向も見受けられるが、軽微な屈曲などの敷地形状によっては審査の迅速化につながることから、近似方式を採用することを可能とする。

【「一の隣地方式」の課題】

Ⅳ. 敷地内に複数の用途地域・地盤がある場合の算定位置の設定に係る検討課題

「一の隣地方式」を採用するに当たり、課題となる点について、事例を示した。

1) 事例

- ・敷地内に複数用途・複数地盤がある場合の「一の隣地方式」における算定位置等の設定

2) 事例検討結果

- ・平成 14 年建築基準法改正の解説にもとづく様な設定法（図 45）は、従来の設定法における入り隅角を 2 等分する際の不合理な状況と同等の煩雑さとなる。よって、その解決を目的とする「一の隣地境界線」の有効性も失われる。
- ・一般的に屈曲隣地においては、入り隅が連続した状態となり、より煩雑となる。以上の事を総合的に判断すると、隣地境界線に面する端部を特定し、その両端間で敷地に面する敷地境界線は連続して接続する方が、合理的な審査が可能となる。

【「近似方式」の課題】

Ⅴ. 算定位置、及び適合建築物の設定に係る検討課題

「近似方式」を採用するに当たり、課題となる点について、事例を示した。

1) 事例

- ・「近似方式」における、算定位置及び適合建築物の設定方法

2) 事例検討結果

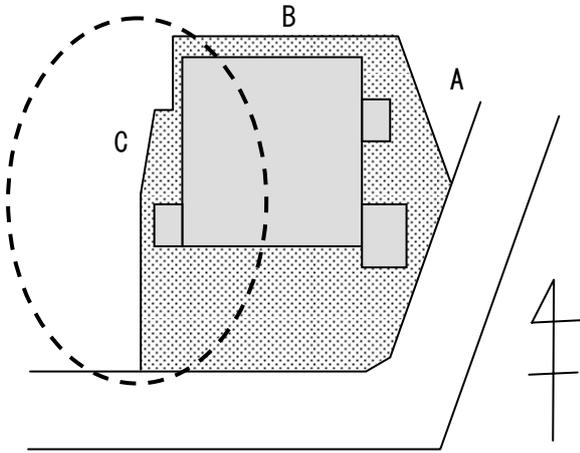
- ・この様な円弧状の敷地を含む屈曲した敷地において、敷地区分方式で天空率比較を行う場合、隣地境界「点」間の数が膨大になり煩雑になる。近似方式は、十分に空地がある箇所を内接線分で簡略化する事が可能になる。（審査の簡略化）

【各検証内容について】

I. 屈曲した隣地境界線の処理法に係る検証

連続した隣地境界線を「一の隣地境界線」として審査

図 23 条件



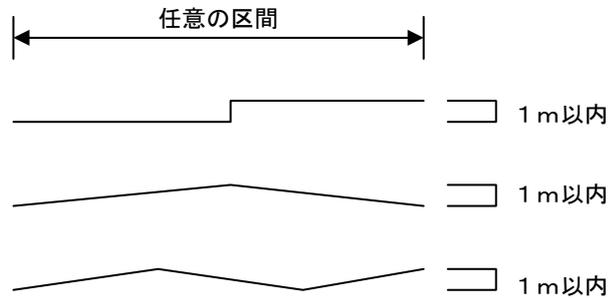
現状の隣地高さ制限適合建築物の作成法

- ・現状の隣地高さ制限適合建築物の設定法を A, B, C の敷地境界線に着目して検証。
- ・現状では、A, B の出隅部の隣地はその境界線に垂直に適合建築物を区分し作成。
- ・C の境界線は入り隅の為、入り隅角の半分までを適合建築物として作成。

敷地条件

- ・楕円の領域は、屈曲度が1mを越える為に、「1m以内の屈曲であれば一の隣地境界線とみなす運用」(※)でもまとめる事ができないケースとする。前面道路幅員は、充分広く適用距離を越えている状態とし、隣地斜線のみが規制されるケースで考える。

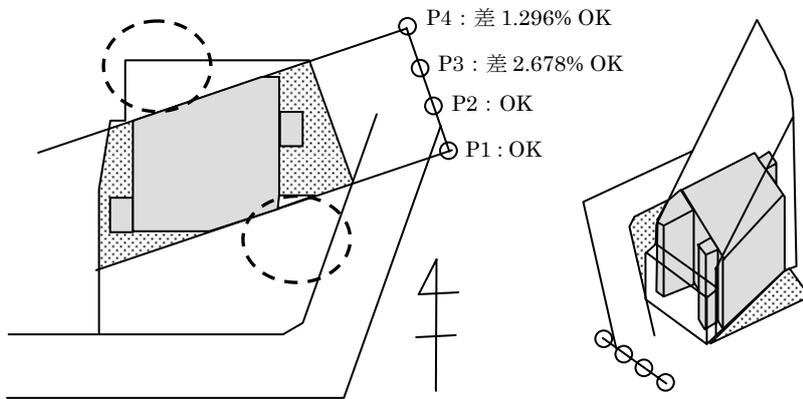
※「1m以内の屈曲であれば一の隣地境界線とみなす運用」のイメージ



1 敷地区分方式の問題点

1) A, B隣地境界線における問題点

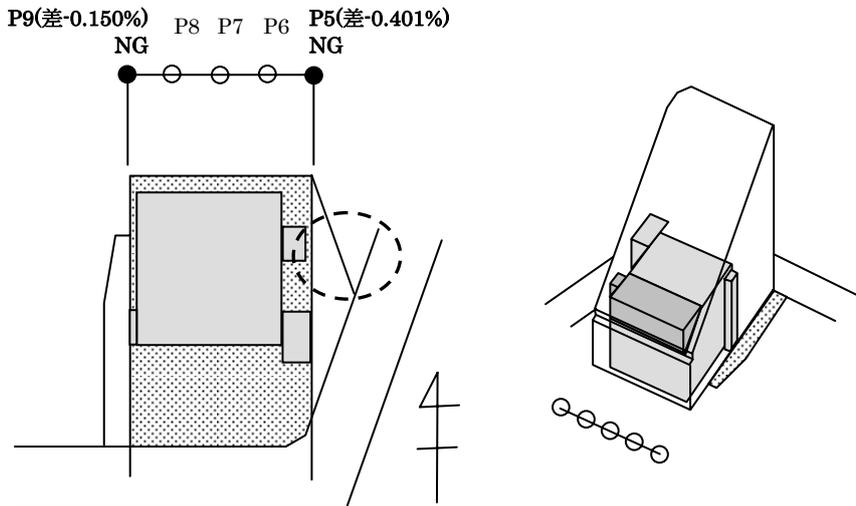
図 24 A隣地境界線における審査の例



「A, B 隣地境界線」における高さ制限適合建築物と問題点

出隅部の場合、境界線幅で垂直に切断する為に、上下の区域（楕円）において天空率計算比較されない。

図 25 B隣地境界線における審査の例



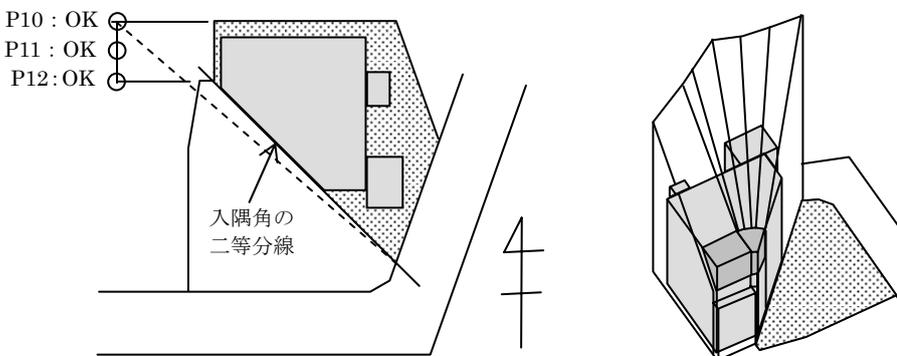
「B 隣地境界線」における高さ制限適合建築物と問題点

Aと同様に考えると楕円部分に適合建築物が設定されていない。

（その箇所は A の隣地境界線から作成した適合建築物と比較される為に良しとするか。）

2) 屈曲しているC隣地境界線における問題点

図 26 C隣地境界線における審査の例



「C 隣地境界線」における高さ制限適合建築物と問題点の指摘

Cの境界線を有する隣地境界全体は屈曲隣地となっている。この場合は屈曲度が1mを超える為に「1m以内の屈曲であれば一の隣地境界線」とみなす運用ができず、まとめる事は不可。

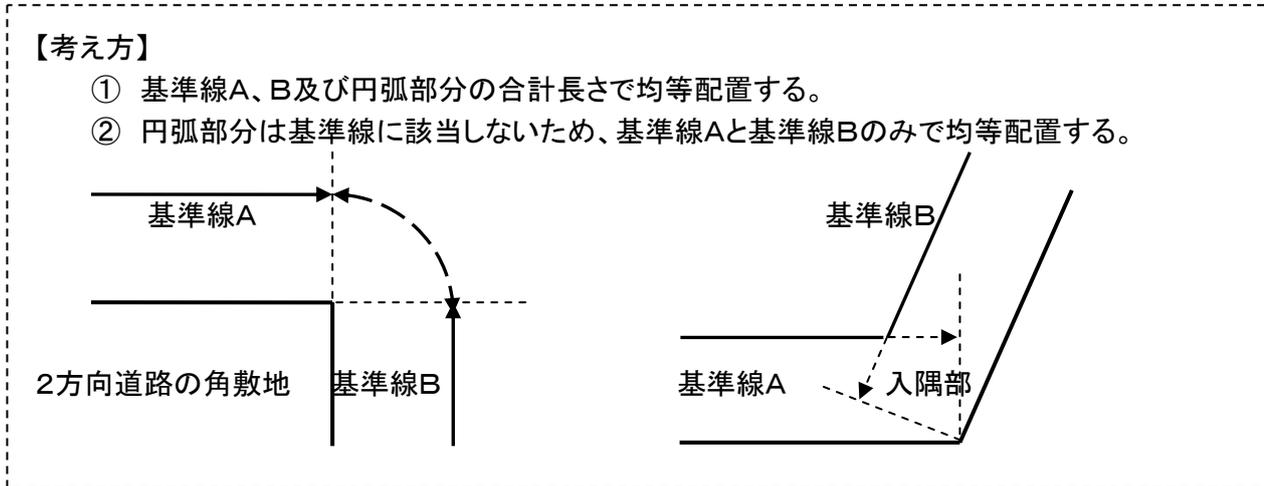
↓
この計画建築物の配置では、敷地の南側に空地が多く天空率には有効だが、屈曲している場合、入隅を二等分するため審査の対象外となり、有効に機能しない。

以上のように、審査対象範囲が狭く設定されているために、算定位置によっては過度に安全側と（厳しく）なっている面がある。

2 「一の隣地方式」における算定位置の設定に係る検証

「一の隣地境界線」として審査する場合、令 135 条の 10 第 1 項に規定されている基準線は、1 号が「敷地に面する部分の両端上の位置」で、2 号は「前号の位置の間の基準線の延長」に「均等に配置した位置」となっている。以下のような場合、どのように算定位置を設定すべきか。

図 27 「一の隣地方式」における算定位置の配置について



【取扱いに係る考え方】

隣地斜線に対して天空率を適用する場合の算定点を設定する基準線は、

56条7項第2号 隣地境界線からの水平距離が、～だけ外側の線上の政令で定める位置

に則して設定される。

「屈曲した隣地境界線を一の隣地境界線」としてこの法文を適用すると、円弧部分も基準線と考えるべきである。（日影規制の測定線と同様の考え方）

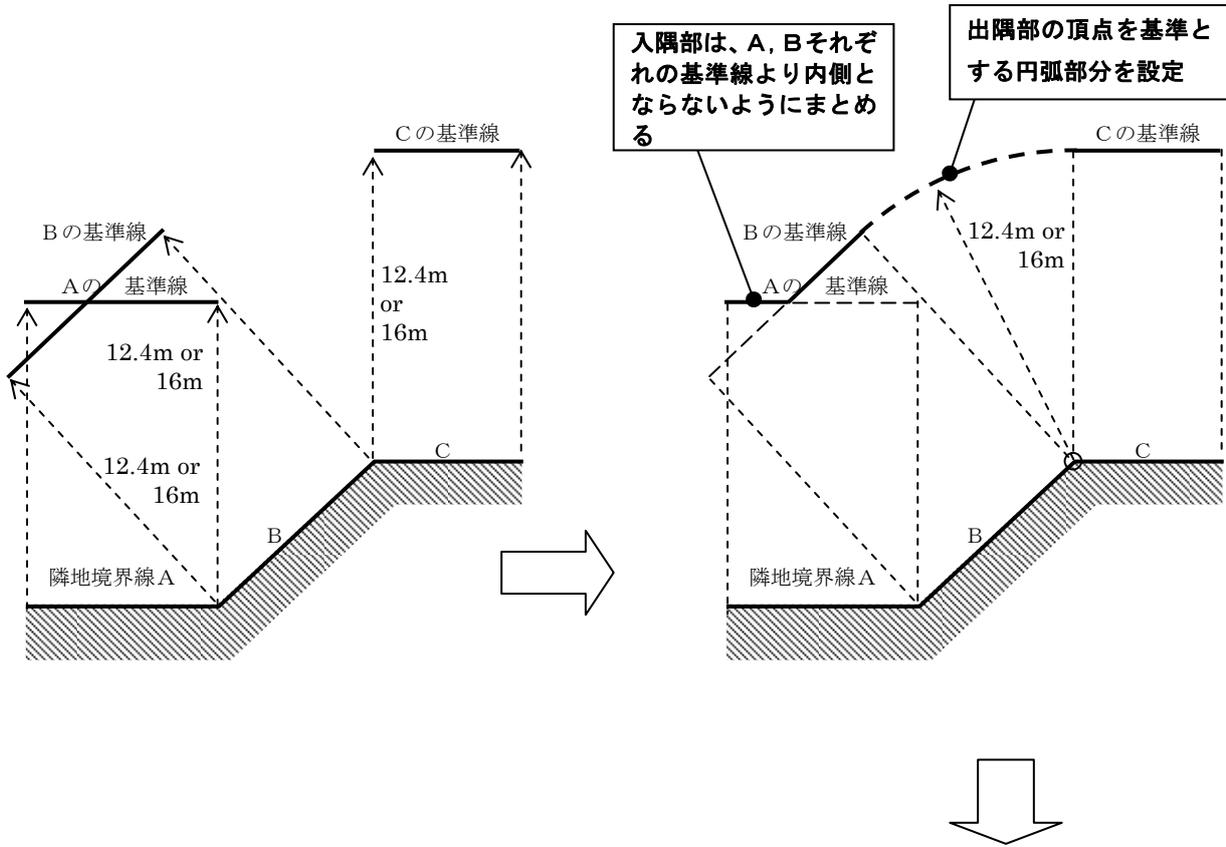
この場合、算定位置は、

① 基準線A、Bと円弧部分の合計長さで均等配置する。

で設定されるべきである。

前頁①の考え方を図示すると、図 28 のようになる。

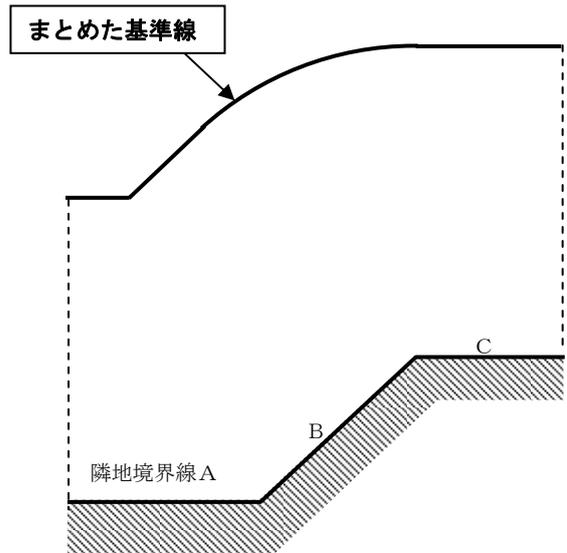
図 28 算定位置の配置に係る考え方



■算定位置のまとめ方

【考え方】

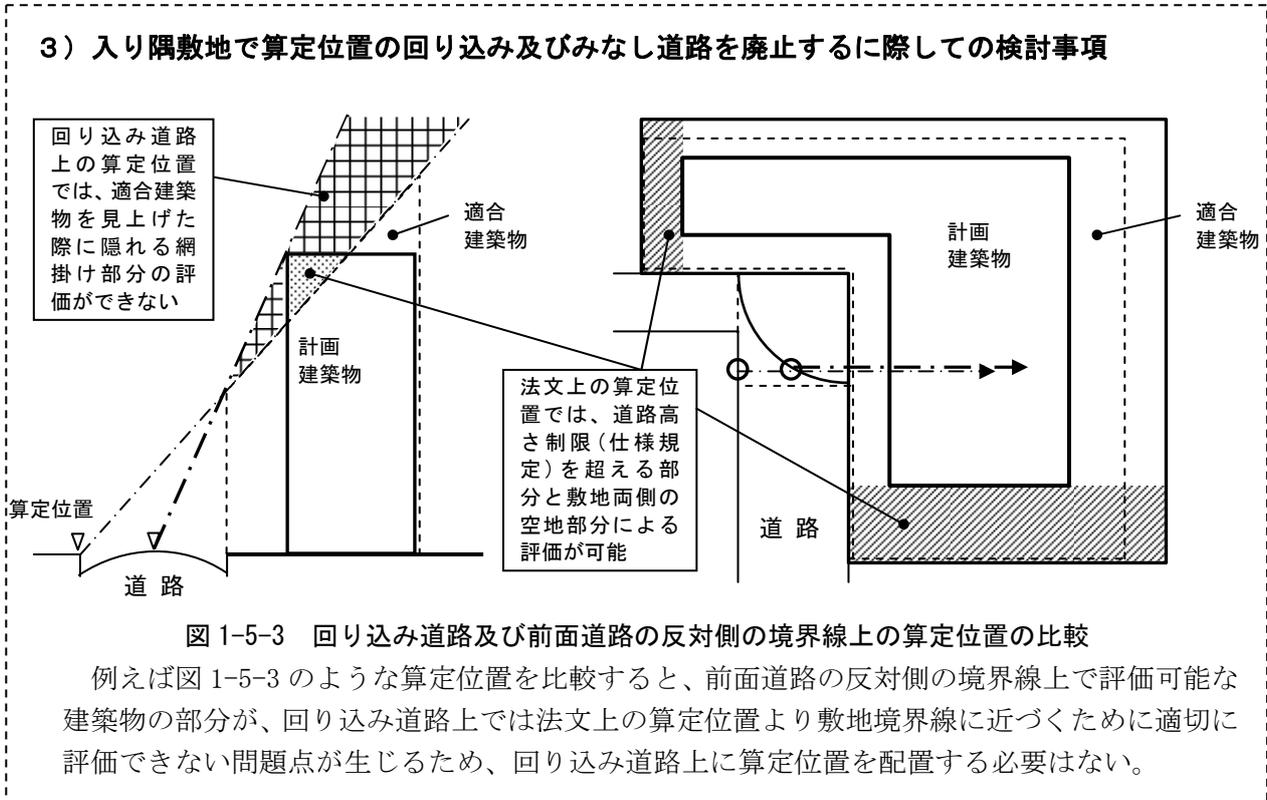
- 1) 法第 56 条第 7 項第 2 号で定める距離(12.4m 又は 16m)より近くなる算定位置とならないようにまとめる。※考え方について次頁参照
- 2) 入隅部は、二辺の隣地境界線における基準線の交点を結び、出隅部は、二辺をその頂点を基準とする円弧で結び、基準線をまとめる



(考え方①「入隅形状でのまとめ方」に係る参考資料)

昨年度の検討によれば、算定位置が回り込み処理により敷地境界線に近づく場合、建築物を適切に評価できない問題点が生じるため、配置の必要がないとの報告も上がっている。

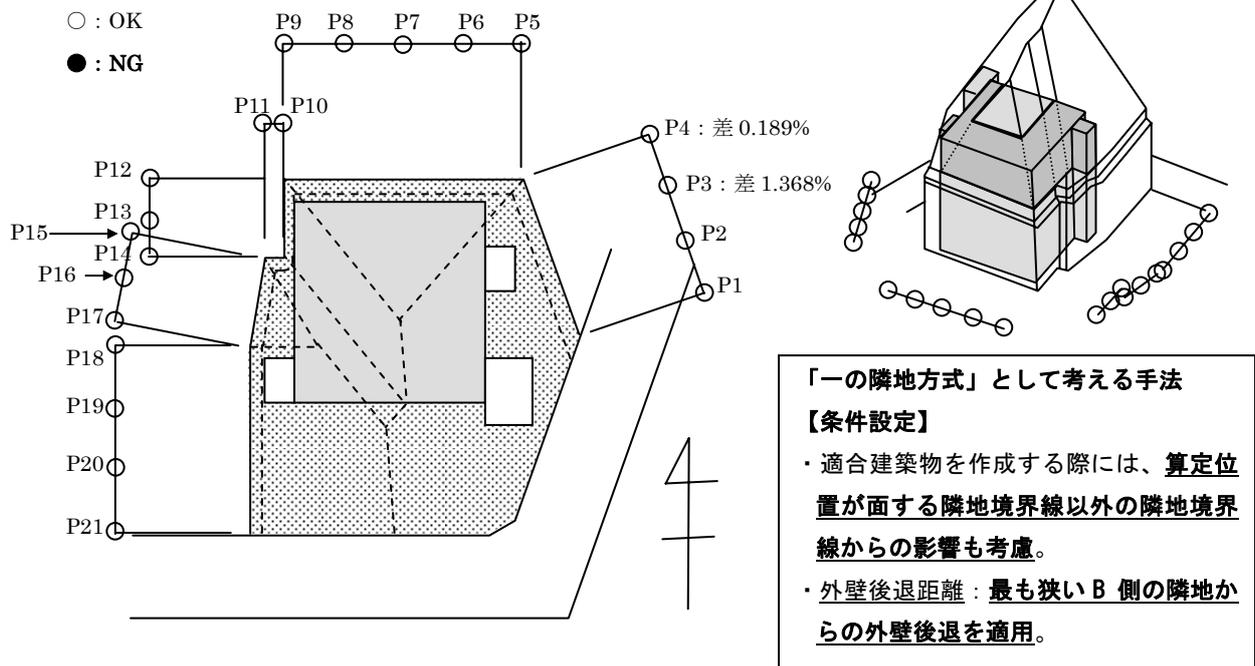
図 29 回り込み道路に配置する算定位置の検証 (H20 年度報告書より)



以上のことから、「一の隣地方式」の場合、算定位置についても 1 つにまとめた上で、均等に配置することが適切であると考えられる。

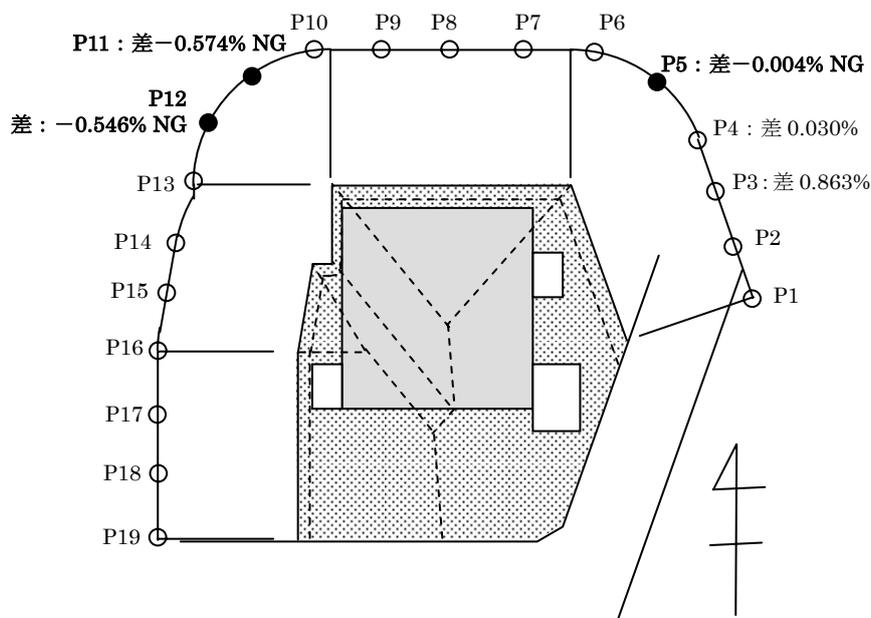
3 「一の隣地方式」の検証

図30 「一の隣地方式」（算定位置は従来通り）での審査の例



- ・ P5、P9 では、敷地区分方式（図 25）では NG となっていたが、「一の隣地方式」では OK となるなど、「一の隣地方式」の方が緩くなる算定位置も混在している。
- ・ 一方、算定位置 P3 では敷地区分方式での差が 2.678%、「一の隣地方式」での差が 1.368%となるように、「一の隣地方式」の方が安全側となる算定位置もある。

図31 「一の隣地方式」（算定位置も一にまとめる）での審査の例



- ・ 図 30 と比較した場合、円弧部に設置された算定位置に NG が発生する。この場合、円弧部の通風、採光が最も阻害される事がわかる。
- ・ 以上の結果より、円弧状に算定位置を設定した「一の隣地方式」は最も安全側である。

II. 整形な隣地境界線の処理法に係る検証

1 従来方式と「一の隣地方式」の天空率比較（算定位置は従来通り）

図 32 「従来方式」による天空率比較

○ : OK

● : NG

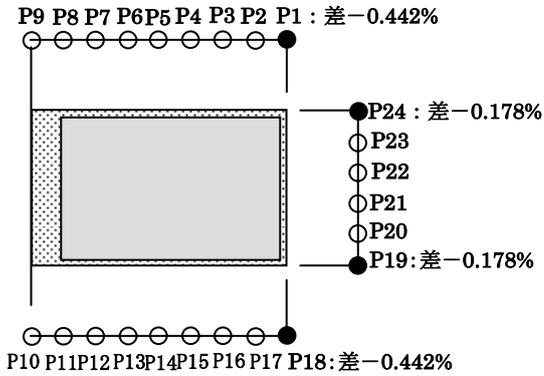
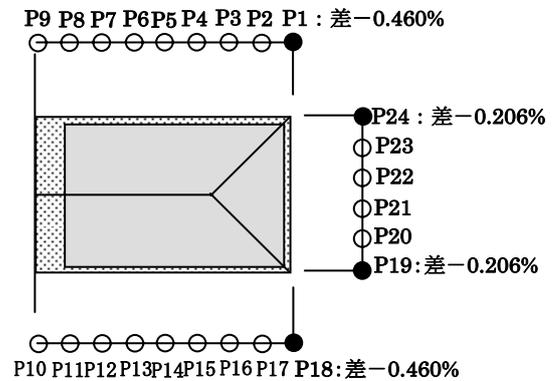


図 33 「一の隣地方式」による天空率比較

(算定位置は従来通り)



(解析結果) 「従来方式 (図 32)」と「一の隣地方式 (図 33)」との比較

- ・ NG 箇所が同一となり同様の傾向となる。しかし、
- ・ NG 箇所の比較 (従来方式) ⇒ 「全体一隣地」方式) :

P1, P18 : -0.442%	⇒	-0.460%	P19, P24 : -0.178%	⇒	-0.206%
-------------------	---	---------	--------------------	---	---------
- となり、一の隣地境界線にまとめた方が、計画建築物との天空率の差が大きい。
- ・ すなわち、「一の隣地方式」の適合建築物の天空率の方が大きくなっており、安全側である。

2 「一の隣地方式」による適合建築物の天空率が大きくなった原因 (アイソメによる比較)

図 34 敷地区分方式

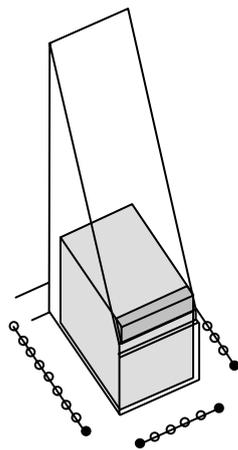
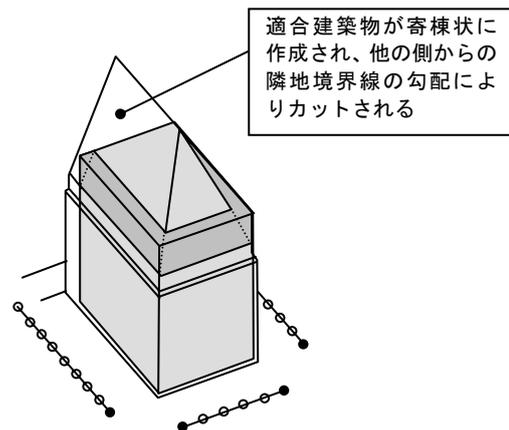


図 35 一の隣地方式

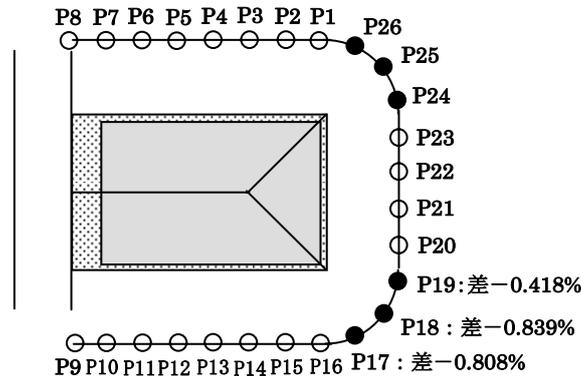


- ・ 寄棟状に作成する一の隣地境界線とする適合建築物は、他の側からの隣地斜線の勾配でもカットされる分、天空が広くなり天空率が大きくなる。

→ (適合建築物 : P24) 85.520% ⇒ 85.548%

3 「一の隣地方式」において、算定位置も一にまとめた場合の検証

図 36 「一の隣地方式」による天空率比較（算定位置も一にまとめたもの）



(検証結果) 算定位置従来通り（図 33）と算定位置も一にまとめる場合（図 36）との比較

- ・ I の検証と同様に、円弧部の算定位置に NG 箇所が発生している。
- ・ 図 36 は、図 33 と比較して、**NG 箇所が 4 ヶ所から 6 ヶ所に増加している。**
- ・ **最大差分が -0.460% から -0.806% に開いており、算定位置を一にまとめる方が、安全側となる。**

【II の結論】

- ・ 他の隣地境界線からの影響を見込むことになるため、一般的には「一の隣地方式」とした方が安全側となる。
- ・ I と同様に、「一の隣地方式」で、算定位置も一にまとめると、最も安全側となる。

■隣地境界線の定義について

- ・ **隣地境界線**：敷地境界線のうち、**接続する土地との境界線のこと。** 慣習的、または、敷地測量の都合上、測量点間を境界線というが、**実状は全体として折れ曲がった一の隣地境界線が存在することになる。**

Ⅲ. 段差状の屈曲隣地を内接した線分で近似する事に係る検証

1 検証内容について

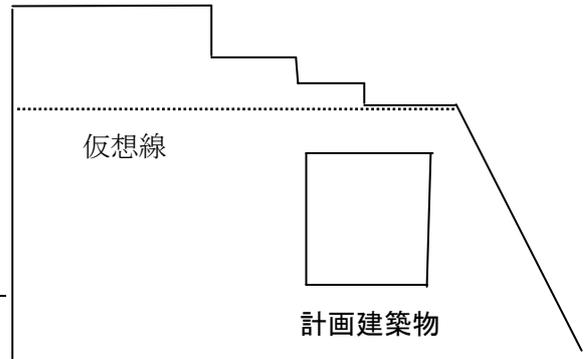
【平成H15年度市街地部会報告書より】

Q20 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。

A20

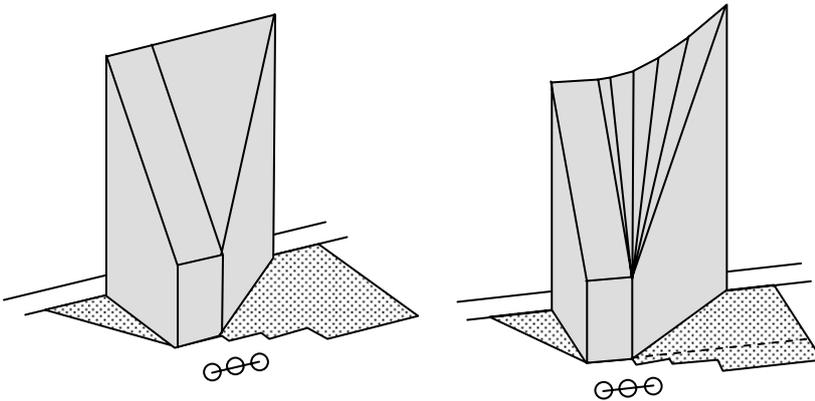
法令上は、すべての算定位置について天空率を算定・比較することが必要であります。計画建築物の天空率と高さ制限適合建築物の天空率との差が小さくなると見込まれる算定位置からチェックすることにより、審査を効率化することができます。

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。



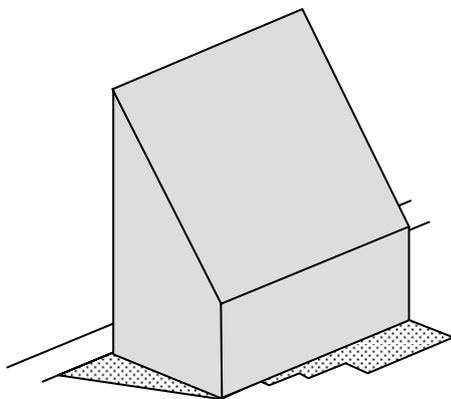
下線部について、上記の近似が安全側かどうかを検証する。

図37 「敷地区分方式」によるアイソメ



- ・全ての境界が入り隅を有する。
- ・入り隅角の半分まで適合領域とする。より安全側を考慮し、入り隅部の形状は、左側、出隅部の勾配を延長し右側の様にすり鉢状に設定しない事とする。

図38 隣地境界線を近似した場合のアイソメの例



- ・最も計画建築物に接近した仮想線で近似した適合建築物を作成し全ての算定位置から天空率比較を行う。
- ・ただし、算定位置は元の隣地境界線に沿って配置する。

2 「敷地区分方式」、及び「近似方式」における結果の比較

図 39 「敷地区分方式」による算定結果

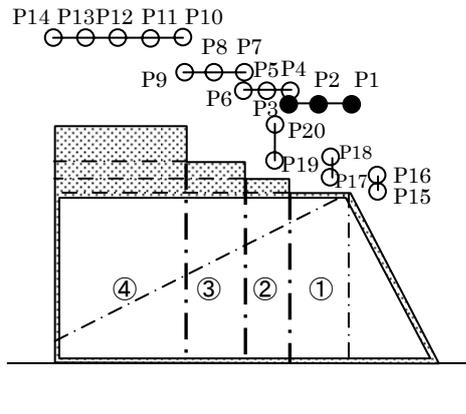
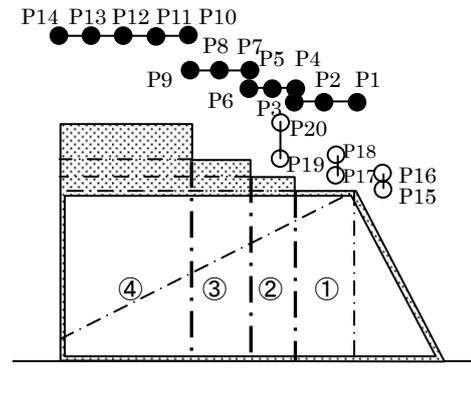


図 40 「近似方式」による算定結果

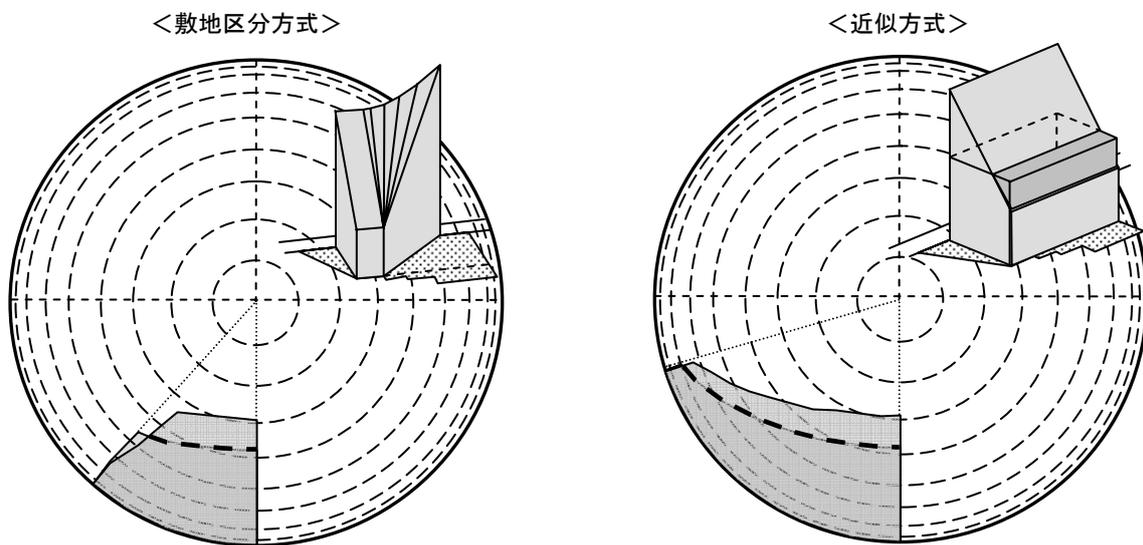


北側の算定位置全てが NG

(検証結果)

- ・敷地区分方式：P1～P3 間が NG となるが、近似方式より天空率比較の差分が小さい。
- ・「近似方式」では、北側の算定位置全てが NG となる。
- ・以上より、「近似方式」の方が安全側となる。ただし、著しく安全側（厳しく）となる傾向が見受けられる。

図 41 両方式による天空図 P1



(P1 における差分の検証)

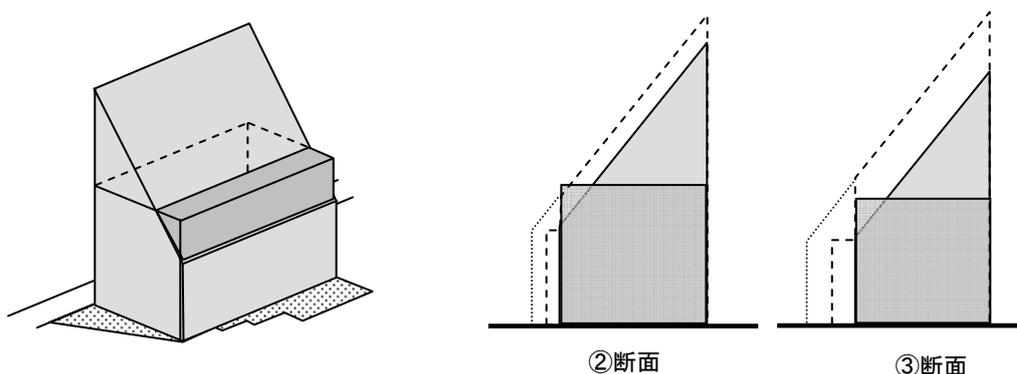
- ・敷地区分方式では、適合建築物の空地と、適合建築物を超えて計画建築物が適合を超える部分の差分が比較的小さい。
- ・「近似方式」の場合、適合建築物の空地が小さく、かつ計画建築物を区分しないので、適合建築物を超えて計画建築物が適合を超える部分が大きくなり、差分も大きくなる。

(その他)

- ・敷地区分方式においては、境界線ごとに適合建築物を設定（図 42 における②,③断面の点線）する為に、P4 以降は後退距離が広くなり、P7 以降は、斜線規制内に計画建築物がおさまる。
- ・一方、「近似方式」では、最も後退距離の狭い境界で適合建築物を設定（図 42 における②,③断面の薄いグレー部分）する為に、適合建築物が低くなり、天空率が計画建築物に対して大きくなる。

(隣地境界線③④における近似した算定位置が NG の検証)

図 42 ②,③における状況



【近似方式に係る考察】

- ・「近似方式」では、最も後退距離の狭い境界で適合建築物を設定する為に、適合建築物が低くなり、天空率が計画建築物に対して大きく、安全側になる。

【「近似方式」の得失比較】

(メリット)

- ・最も計画建築物に近接する境界で近似した適合建築物を設定し天空率比較をおこなう場合、従来方式に比較し一般的に安全側の処理となる。段差の幅が広がるなど、後退幅が広がった場合その傾向は顕著になる。

(デメリット)

- ・「敷地区分方式」、「近似方式」共に、③,④の敷地にある空地は天空率に反映されない。
- ・本例では、「近似方式」は過度に安全側（厳しく）となる。土地有効利用の観点から、設計者にとって天空率を適用することが困難なことが想定される。

【Ⅲの結論】

「近似方式」は過度に安全側となる傾向も見受けられるが、軽微な屈曲などの敷地形状によっては審査の迅速化につながることから、近似方式による審査を可能とする。

【「一の隣地方式」の課題】

「一の隣地方式」を採用するに当たり、以下のような課題がある。

IV. 敷地内に複数の用途地域・地盤がある場合の算定位置の設定に係る検討課題

1 敷地内に複数の用途地域（斜線勾配）がある場合

1) 解釈による算定位置の違い

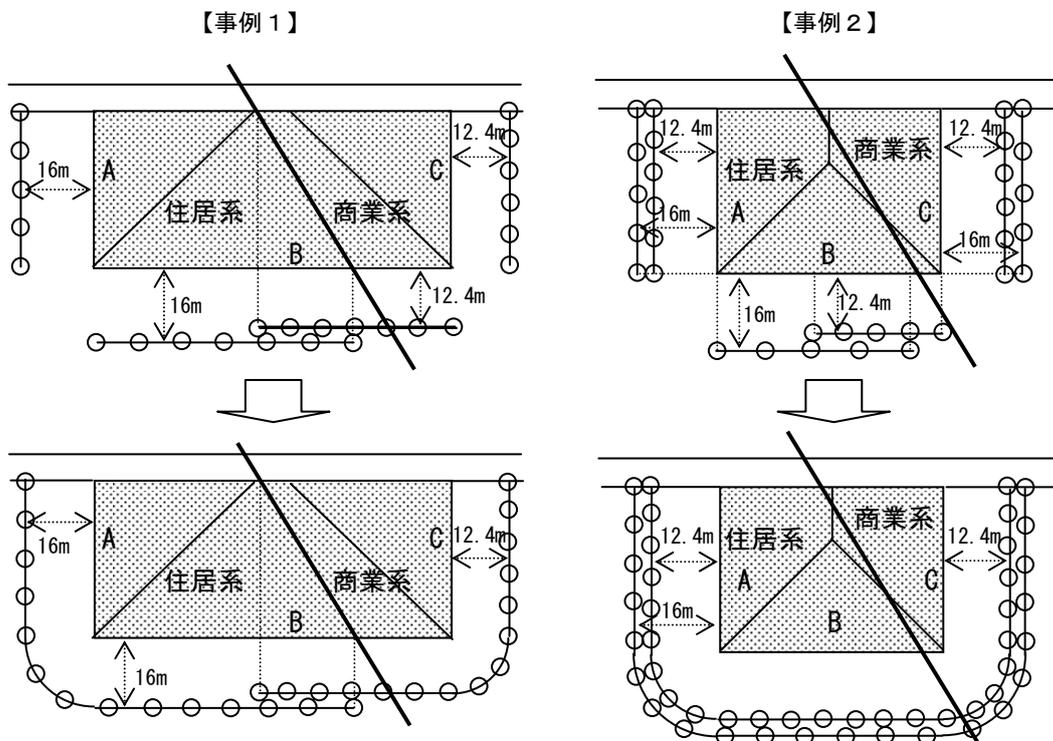
- ・隣地高さ制限の勾配が異なる場合においても、取扱い方針「算定位置も、連続した一の隣地境界線とした部分に均等配置する」の原則から逸脱しない取扱い方法を検討する必要がある。
- ・さらに、制限勾配が異なる場合の政令 135 条の 10 における「当該建築物の敷地（隣地高さ制限が適用される地域、地区又は区域内の部分に限る。）の隣地制限が異なる地域等ごとの部分に面する部分の両端上の位置」の判断・解釈を明確にする必要がある。



【「隣地制限が異なる地域等ごとの部分に面する部分」の解釈について（例）】

- ・敷地区分方式：隣地境界「点」間ごとに審査
- ・一の隣地方式：以下の 2 通りが考えられる
 - ①面する部分を「実際に隣地斜線規制の影響を受ける部分」と解釈すると、その両端は、隣地斜線制限が異なる位置までとなる。（事例 1）
 - ②勾配の異なる部分全体を「連続した一の隣地境界線」と捉える。（事例 2）

図 43 複数の用途地域が存在する事例



【事例 1】：面する部分の端部は、「実際に隣地高さ制限が適用される部分に限る」の考え方により、用途境界線を区分する B 隣地境界の基準線が端部となる。

【事例 2】：全体を「連続した一の隣地境界線」と捉えた場合、算定位置も「連続した一の隣地境界線」となる為に端部は A と C 側に存在し、図 43 事例 2 のように設定される。途中の B 隣地境界線上で区分されない。

2) 算定位置の想定が困難な場合

解説本*の図 44 に合わせた場合、図 45 のような算定位置の設定が想定される。

※「平成 14 年建築基準法改正の解説」(H15.2 国土交通省市街地建築課 編)

図 44 解説本 p80 の図解 (両側を追記)

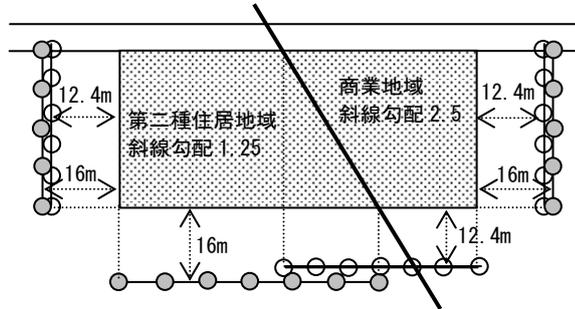


図 45 解説本 p80 に対応した算定位置の設定 (案)
(商業地域における算定位置)

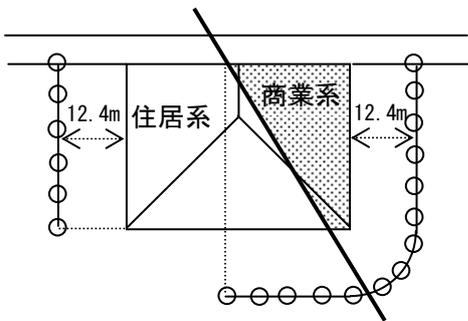


図 46 算定位置の配置が困難な場合 (例)

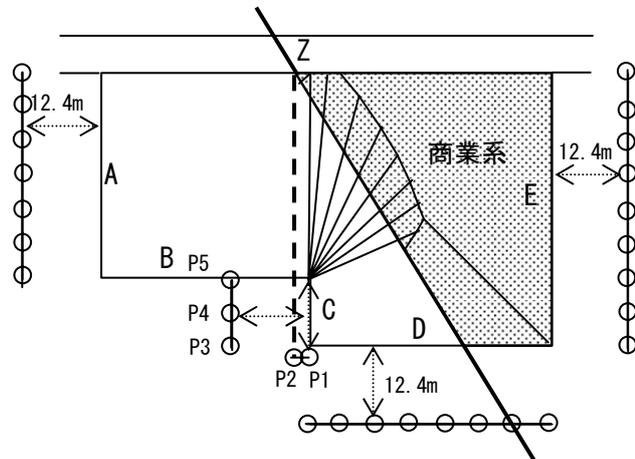
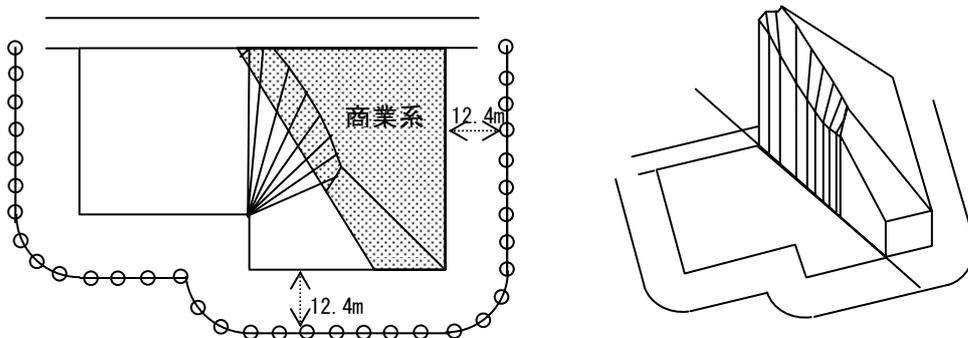


図 46 において、『2 「一の隣地方式」における算定位置の設定に係る検証』(p108)における算定位置のまとめ方では、P1~P5 の算定位置をまとめることができないため、端部 Z に対応した算定位置を設定できない。よって図 45 のような設定は困難となる。よって、算定位置も「連続した一の隣地境界線」でまとめる図 47 のような方法も考えられるが、今後の課題である。

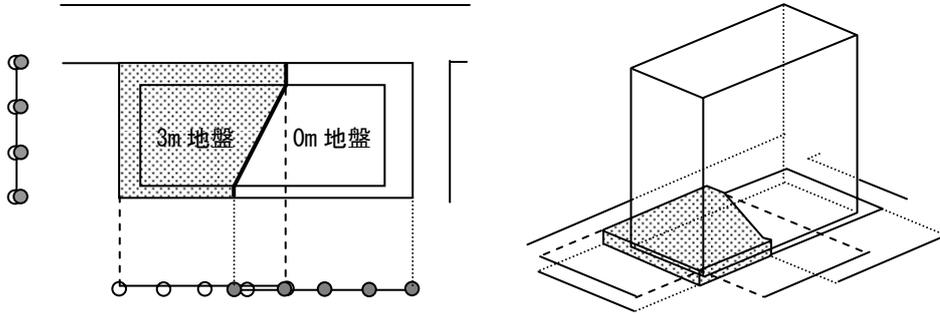
図 47 複数の用途地域において、隣地境界線全体で算定位置を設定した場合



2 敷地内に複数の地盤面（高低差区分区域）がある場合

1) 現行の処理法

図 48 現行の処理法

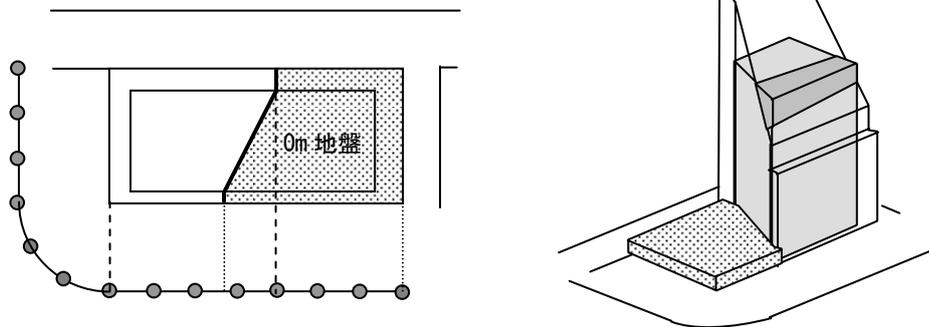


- ・ 施行令の記述において、勾配が異なる場合と同様に想定される。
- ・ 適合建築物は高低差区分区域ごとの部分で想定され、算定位置も高低差区分区域ごとに比較される。

2) 一の隣地方式における算定位置の想定 1 : 0m地盤

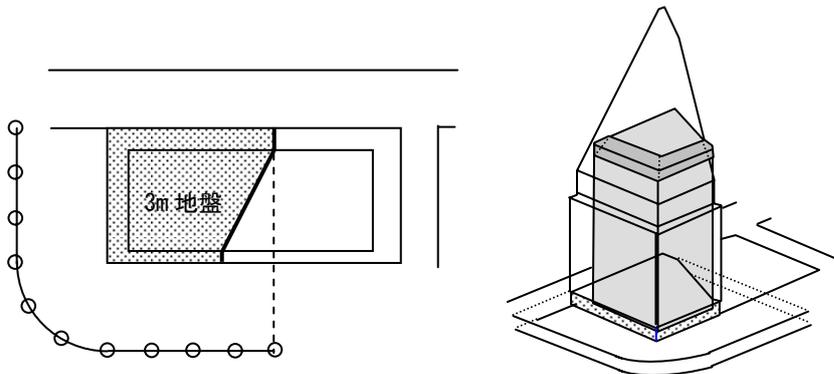
「1 敷地内に複数の用途地域（斜線勾配）がある場合」と同様な考え方で整理すると、図 49, 50 のようになる。

図 49 0m地盤



3) 一の隣地方式における算定位置の想定 2 : 3m地盤

図 50 3m地盤



このケースでは右側に道路があり、右側から隣地斜線制限はかからないため、算定位置の右端部は、下側の隣地境界線からの水平距離を取る位置となる。

【「近似方式」の課題】

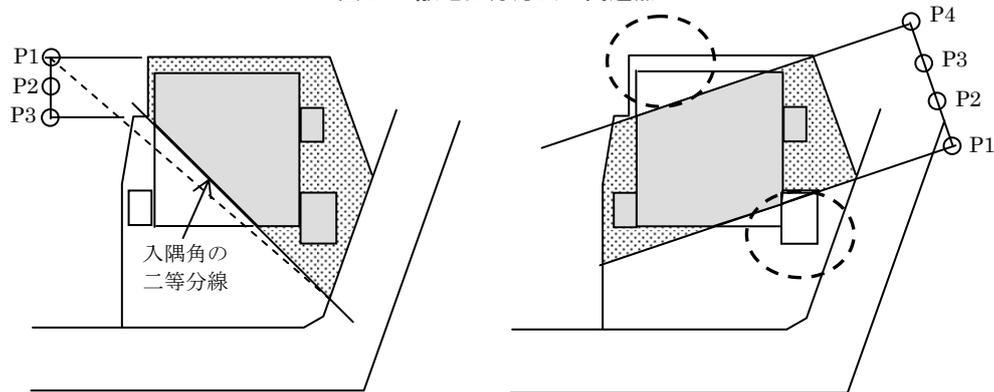
「近似方式」を採用するに当たり、以下のような課題がある。

V. 算定位置、及び適合建築物の設定に係る検討課題

「内接近似する際の高さ制限適合建築物を設定する」場合、「算定位置も、連続した一の隣地境界線とした部分に均等配置する」の原則から逸脱しない取扱いが課題となる。

1 敷地区分方式における問題点

図 51 敷地区分方式の問題点



敷地区分方式の隣地高さ制限適合建築物は、入り隅部は入り隅角の半分の位置まで、出隅部は隣地基準線の両端から垂直に切断された区域に設定される。これらの方式の場合、出隅においては適用区分から除外され、天空率比較が行われない部分が生ずる。（○囲みの部分等）

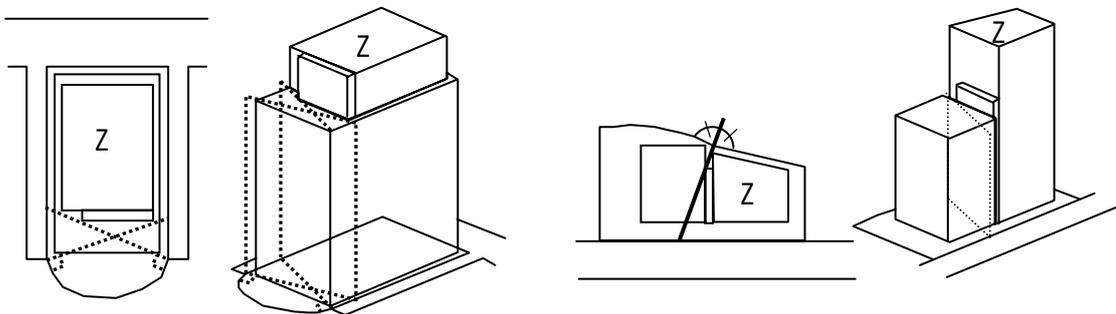
■「当該敷地に面する部分」の解釈について

- ・敷地区分方式では、敷地境界点間毎に判断される。
- ・一の隣地方式の場合、「連続した一の隣地境界線」と考えられる。

■近似方式における、適合建築物設定に係る考え方について

- ・高さ制限適合建築物を設定する場合、内接する線分に面した方流れ状の適合建築物、あるいは寄棟状の手法が考えられる。

図 52 内接近似する際の高さ制限適合建築物端部の考え方



敷地区分方式では、図 52 左においては、円弧状の隣地において境界の端部から垂直に区別され、Zの領域は審査区域外となるために天空率比較が行えない。図 52 右の様に端部が入り隅になる場合も同様に高層部のZが天空率比較されない。適切な設定とするためには、内接近似した線分に面した高さ制限適合建築物を敷地全体に設定する必要があるが、今後の課題である。

2 敷地の近似に関する法的適合の可否に係る課題

任意の敷地境界点間に設定する適合建築物および算定位置の想定法を示し、法的適合の可否に係る課題を提示する。質疑応答集に基づいた敷地を図 53 の様に、線分 A～E の領域に内接近似した事例をもとに課題提起を行う。

図 53 条件設定

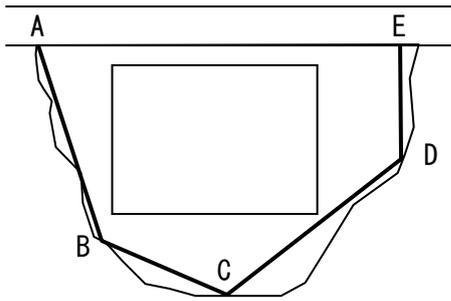
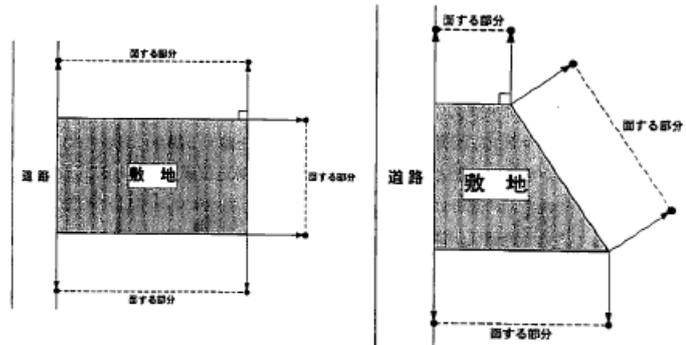
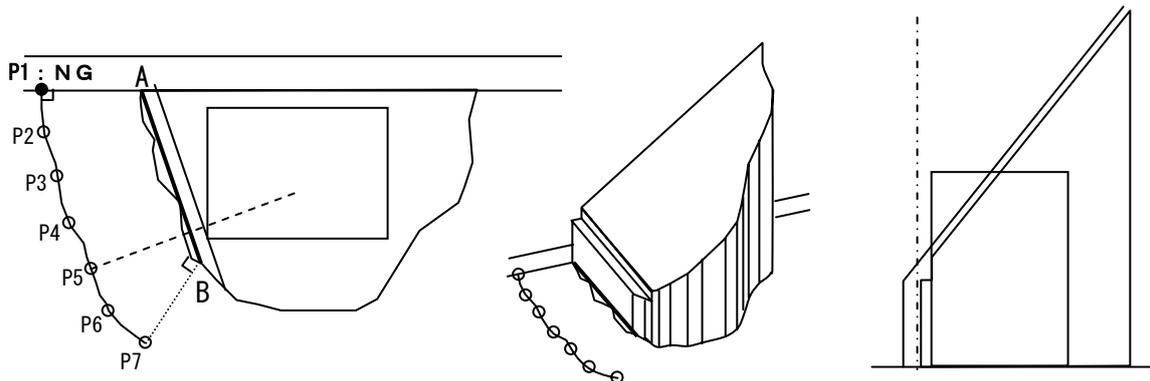


図 54 解説本 p79 の隣地境界線に係る図解



■ A～B領域の算定位置の設定

図 55 AB 隣地境界線における算定位置、アイソメ等



- ・算定位置 P1～ P7 は一の隣地境界線と同様に近似された AB 間の敷地境界線に面した基準線間を円弧状に接続する。
- ・P1 の位置は、算定位置側から適合建築物に垂線を設定した適合建築物に最も近い位置まで延長する。
- ・P7 側の算定位置は図 54 に準じて、敷地境界線の端部に垂直に交わる位置とする。
- ・適合建築物は、図 55 中央に示す様に、近似される全ての境界線上で高さ制限に適合する建築物を想定する。この場合、後退距離を内接近似線から計画建築物の値を採用すると、元の敷地形状を基準とする隣地高さ制限に適合する
- ・以上のような設定が合理的と考えられるが、今後の課題である。

■ B～C領域の算定位置の設定

図 56 B C隣地境界線における算定位置、アイソメ

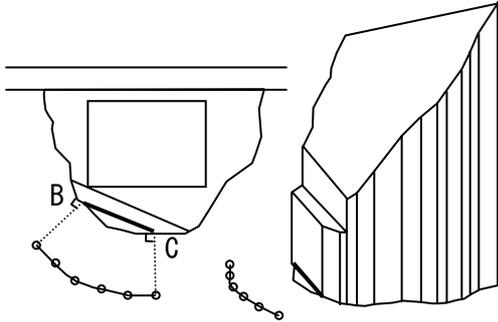
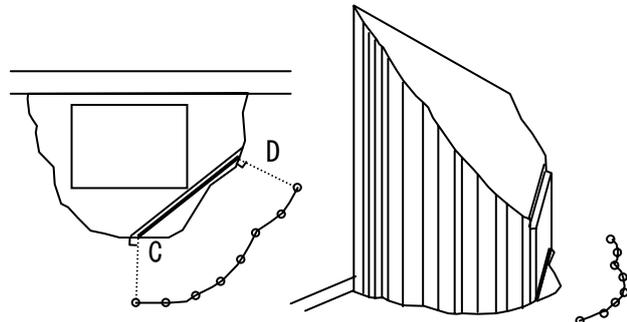


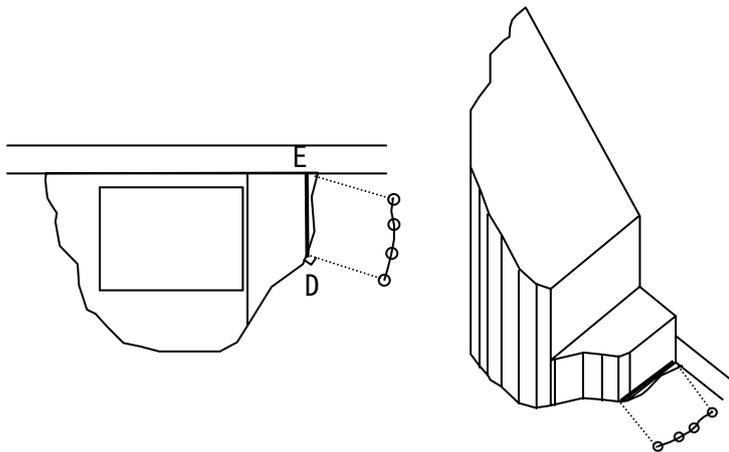
図 57 C D隣地境界線における算定位置、アイソメ



B-C間及びC-D間の算定位置は、敷地境界点間に準じて敷地境界線の端部に垂直に交わる位置とする。

■ D～E領域の算定位置の設定

図 58 D E隣地境界線における算定位置、アイソメ



E側の端部における算定位置は、A側同様に適合建築物が想定される位置まで延長する。

- ・複雑に屈曲した敷地等において、敷地区分方式で天空率比較を行う場合、隣地境界「点」間の数が膨大になり煩雑になる。
- ・近似方式では近似した線分が隣地境界線の内側で接続されるため、適合建築物の後退距離は、本来の隣地境界線からの後退距離に比較して狭く設定される。
- ・方流れ状に設定した高さ制限適合建築物は、形状が簡易なため、敷地区分方式に比べ、容易に適合の適否を判断できる。
- ・以上のような設定が合理的と考えられるが、今後の課題である。

4. 敷地に高低差がある場合の高低差区分区域の取扱い

(1) 取扱い

① 隣地斜線制限

- ・「敷地境界線に直交する線」で、高低差区分区域を設定する
- ・なお、隣地斜線制限における高低差区分区域の取扱いの適用については、特定行政庁の判断に委ねられることから、他の運用方法の適用を妨げるものではない。

② 北側斜線制限

- ・「南北方向に平行する線」で、高低差区分区域を設定する
- ・なお、北側斜線制限における高低差区分区域の取扱いの適用については、特定行政庁の判断に委ねられることから、他の運用方法の適用を妨げるものではない。

(2) アンケート結果及び特定行政庁の運用状況等

- ・高低差区分区域は、「建築物が周囲の地面と接する位置の高低差」が3 m以内となるようにその敷地を区分した区域であるが、「建築物から敷地境界線まで間の区分の方法」については法文上の明確な規定がない。
- ・しかし、この「建築物から敷地境界線まで間の区分の方法」についての基準を定めている特定行政庁はほとんど見られなかった。

■ 「高低差区分区域」の定義について

計画建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3 m以内となるようにその敷地を区分した区域

(3) 取扱いに至る考え方、及び検証

① 隣地斜線制限の場合

・以下の2つの案について、比較検討を行った。

- 1) 「敷地境界線に直交する線」で、高低差区分区域を設定 (図 59, 62)
- 2) 「等高線」で、高低差区分区域を設定 (図 60)

図 59 「敷地境界線に直交する線」

図 60 「等高線」

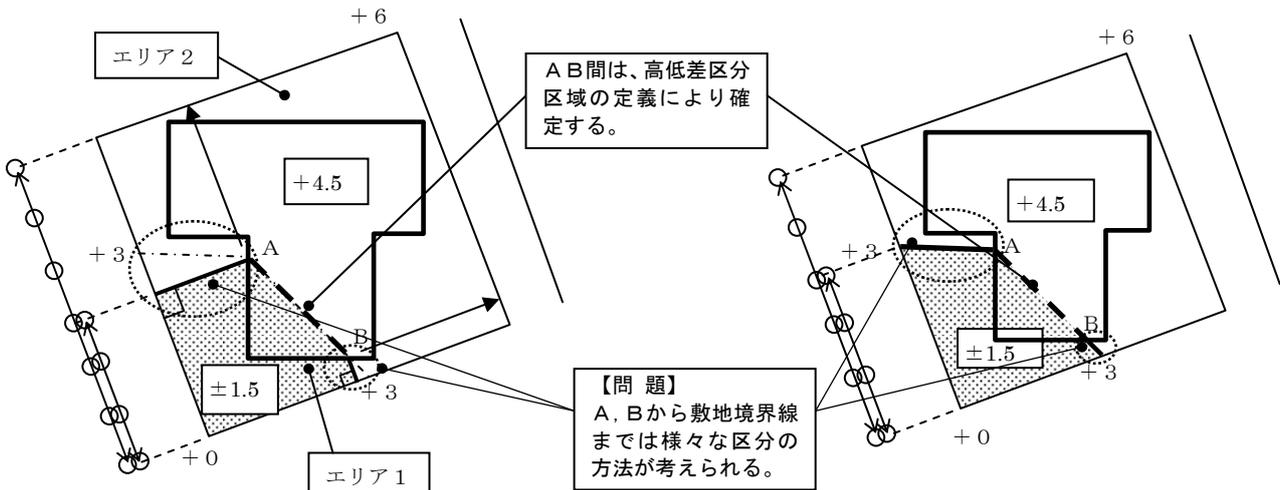
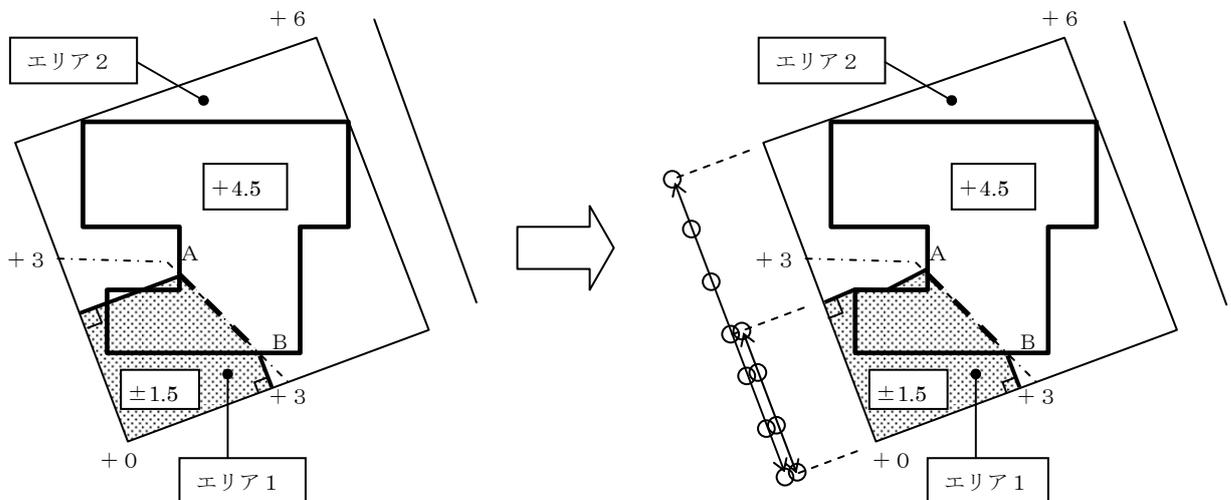


図 61 図 59 での問題点

図 62 図 61 の対応策



【特徴】

1) 「敷地境界線に直交する線」で、高低差区分区域を設定

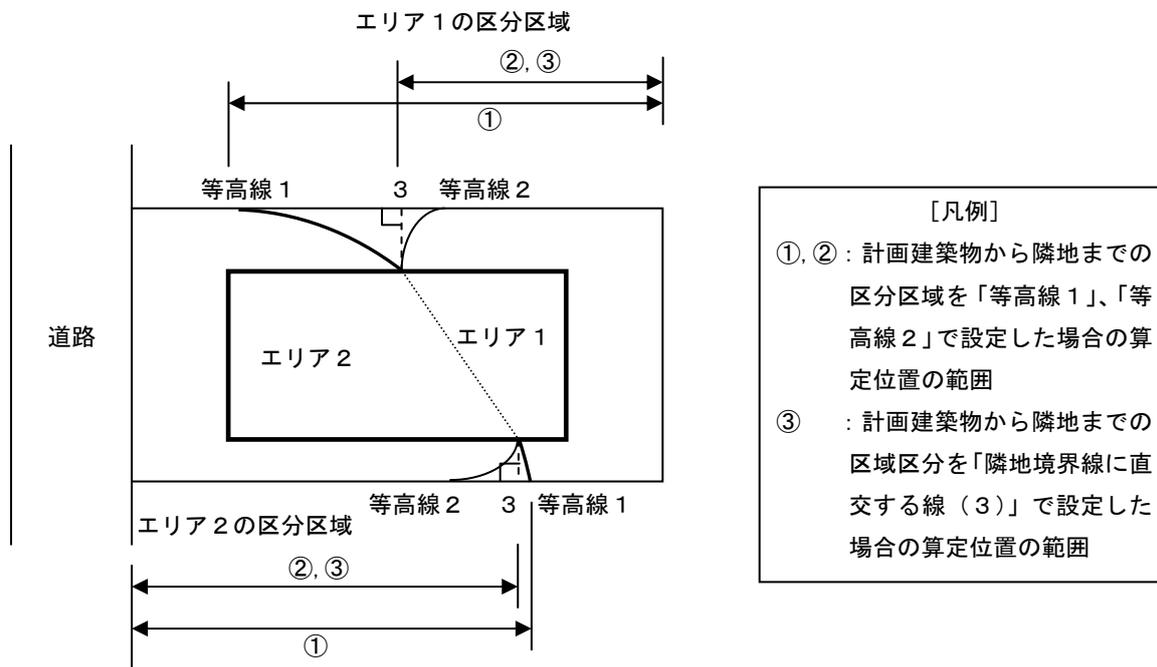
- ・ A Bから敷地境界線までは便宜的な区分線なので、検査時等において、地盤を確認する必要がない。
- ・ 敷地、建物形状によっては、区分線が建築物の部分を再度区分してしまうおそれがある (図 61)。
- ・ その場合、建物形状に沿って区分線を設定し、建物の端点から敷地境界線に直交する線で区分する (図 62)。

2) 「等高線」で、高低差区分区域を設定

- ・ 区分区域は敷地形状により一義的に決まる (図 60)。
- ・ 審査側が区分線の位置を確認するための書類の添付義務はなく、確認の方法がない。

【隣地境界線における高低差区域区分の設定の違いによる算定位置の範囲について】

図 63 高低差区分区域ごとの算定位置の範囲（隣地斜線制限）



■ エリア 1、2 に係る比較

- ・ 等高線 1 の場合、3 に比べ算定位置の範囲が広くなり、空地の面が広がるため、適合建築物の天空率は小さくなる。
- ・ 等高線 2 の場合、3 に比べ隣地と接する位置は短くなるが、算定位置の範囲は計画建築物が接する位置であるため、②と③の算定位置の範囲は同じとなる。
- ・ よって、算定位置の配置の観点から考察すると、審査上は、区域区分を「敷地境界線に直交する線」で設定する方法 (3) が安全側となる。



- ・ したがって、審査の安全上の観点から、「敷地境界線に直交する線」で、高低差区分区域を設定する方式が適切であると考えられる。

② 北側斜線制限の場合

- ・以下の2つの案について、比較検討を行った。

- 1) 「南北方向に平行する線」で、高低差区分区域を設定 (図 64, 66)
- 2) 「等高線」で、高低差区分区域を設定 (図 60 と同様)

図 64 北側斜線における高低差区分区域の設定

図 65 当該建築物が周囲の地面と接する位置が重複する例

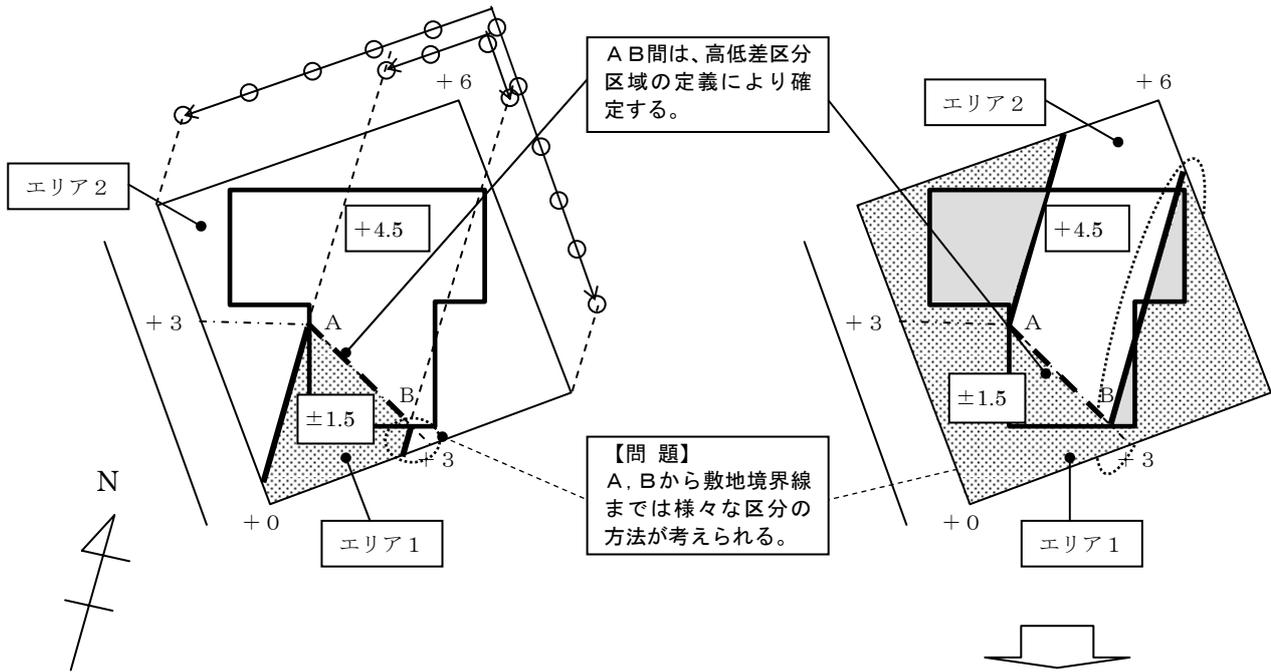
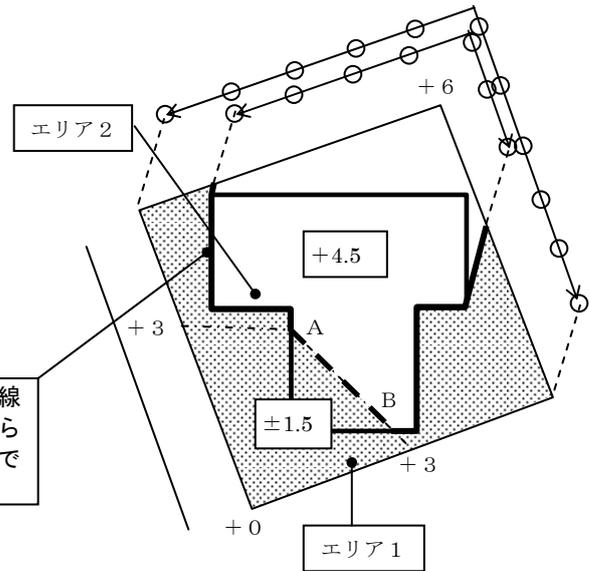


図 66 図 64 の対応策

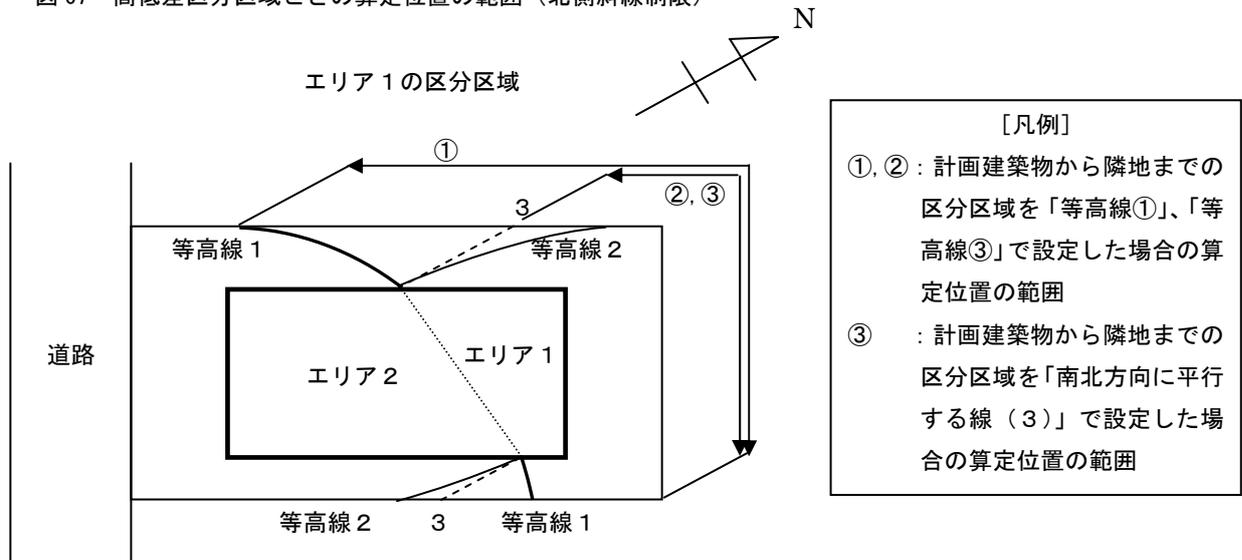
【区域の設定】
 ・図 64 と図 66 のように、設定方法により、高低差区分区域の範囲が変わることについては、地盤面の設定と同様に、地面と接する位置の最高点から設定するか、最低点から設定するかで、高低差区分区域の範囲が変わることから、支障がないと考えられる。

建物形状に沿って区分線を設定し、建物の端点から南北方向に平行する線で区分する



【北側隣地境界線における高低差区域区分の設定の違いによる算定位置の範囲について】

図 67 高低差区分区域ごとの算定位置の範囲（北側斜線制限）



■エリア 1、2に係る比較

- ・等高線 1 の場合、3 に比べ算定位置の範囲が広くなり、空地の面が広がるため、適合建築物の天空率は小さくなる。
- ・等高線 2 の場合、3 に比べ北側隣地と接する位置は短くなるが、算定位置の範囲は計画建築物が接する位置であるため、②と③の算定位置の範囲は同じとなる。
- ・よって、算定位置の配置の観点から考察すると、審査上は、区域区分を「南北方向に平行する線」で設定する方法（3）が安全側となる。



- ・したがって、審査の安全上の観点から、「南北方向に平行する線」で、高低差区分区域を設定する方式が適切であると考えられる。

5. 敷地の北側に道路がある場合の天空率（北側斜線）の適用

この項においては、法改正が必要な事項であることから、市街地部会としての取扱いを示すことができなかった。よって、以下に「法改正に係る考え方」、「法解釈に係る考え方」及び「条文上の疑問点」を示す。

（1）法改正に係る考え方

以下の主旨を反映することが必要と考えられる。

- ・敷地の北側に道路がある場合についても、北側斜線の天空率の算定位置を定め、天空率の適用を可能とする。
- ・この場合、道路境界線であっても法に適合する措置が必要となる。

【法改正案】隣地境界線を「敷地境界線」に改正（下線部が変更箇所）

法第 56 条第 7 項第 3 号

敷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つては四メートル、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八メートルだけ外側の線上の政令で定める位置

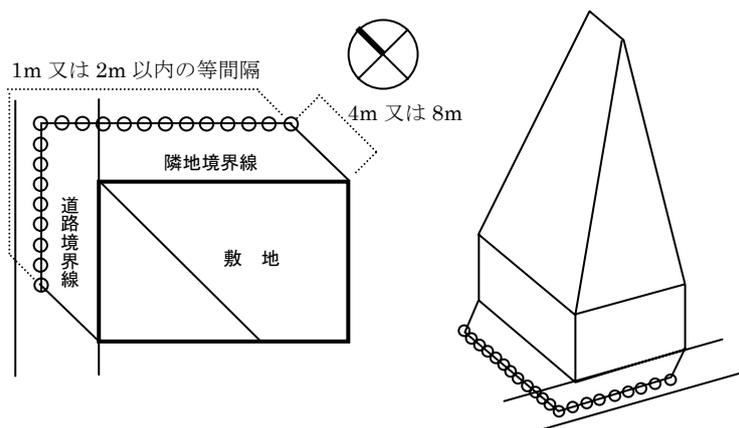
（2）アンケート結果及び特定行政庁の運用状況等

- ・アンケート結果では、敷地の北側に道路がある場合の天空率（北側斜線）の適用について、可と不可との両方の運用が見られた。
- ・また、適用可とした運用の内容としては、「道路境界線を隣地境界線とみなす（全ての敷地境界線を隣地境界線とみなす）」とするものが多く見られた。

（3）法解釈に係る考え方

- ・敷地の北側に道路がある場合、法第 56 条の第 1 項では北側斜線が適用される一方、同じ法第 56 条第 7 項では、天空率の算定位置の規定がないことから、北側斜線の天空率が適用されないことは不合理と考えられる。
- ・また、法文では、「敷地の北側に道路がある場合は、天空率（北側斜線）は利用できない」との明確な規定もない（次頁に「条文上の疑問点」とする検証を掲載）。
- ・したがって、図 68 のとおり、道路境界線を隣地境界線とみなし、北側斜線の天空率を適用させることが妥当と考えられる。

図 68 「道路境界線を隣地境界線とみなす」案



(4) 条文上の疑問点

- ① 北側斜線の算定位置を決める令135条の11第5項では、令135条の4第2項に掲げる規則について規定している。

(法第56条第7項第3号の政令で定める位置)

- 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。
- 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みなす。

- ② 令135条の4第2項では、前項第2号の場合において、規則で適当と認めて高さを定めることができると規定されている。

(北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの制限の緩和)

第135条の4 法第56条第6項の規定による同条第1項及び第5項の規定の適用の緩和に関する措置で同条第1項第3号に係るものは、次に定めるところによる。

- 二 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地 (北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣地をいう。以下この条において同じ。) 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。次項において同じ。) より1m以上低い場合においては、その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1/2だけ高い位置にあるものとみなす。
- 2 特定行政庁は、前項第2号の場合において、地形の特殊性により同号の規定をそのまま適用することが著しく不相当であると認めるときは、規則で、建築物の敷地の地盤面の位置を当該建築物の敷地の地盤面の位置と北側の隣地の地盤面の位置との間において適当と認める高さに定めることができる。

- ③ 前項第2号の場合には、北側に前面道路がある場合も含まれていることから、規則では、北側に前面道路がある場合の高さも定めることができることとなる。
- ④ したがって、北側に前面道路がある場合は、規則で定める場合のみ、北側斜線の算定位置を定めることができることになるが、規則で定めないと北側斜線の天空率が適用できないということは、不合理であると考えられる。

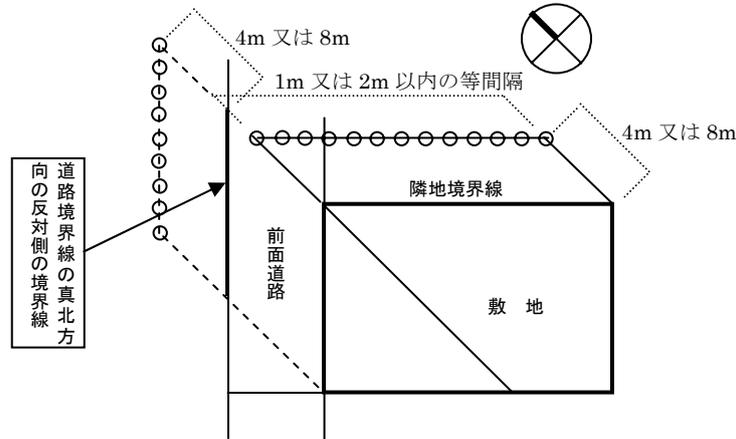
■敷地境界線の定義について

- ・ 敷地境界線 : 建築物の敷地の外周のこと。慣習的、または、敷地測量の都合上、測量点間を境界線というが、実状は敷地外周全体として折れ曲がった一の敷地境界線である。また、敷地境界線は前面道路の境界線と隣地境界線に類別される。

(5) 法改正案に係る検証

- 敷地の北側に道路がある場合、「道路境界線の真北方向の反対側の道路境界線を隣地境界線とみなす案」(図 69:平成 18 年度報告書に掲載)について検証した。

図 69 「道路境界線の真北方向の反対側の道路境界線を隣地境界線とみなす」案
(図の○が算定位置)



- その結果、図 70 に示すとおり、真北方向が道路と平行に近づくほど、適合建築物が極端に大きくなってしまふことから、計画建築物も大きくできる可能性を生み出すこととなる。
- したがって、このような可能性を生じさせないためにも「道路境界線を隣地境界線とみなす」案が妥当と考えられる。

図 70 真北方向と道路がほぼ平行 (交差角度 10 度) の場合

