

# 斜線制限の迅速な緩和制度

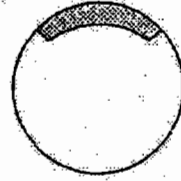
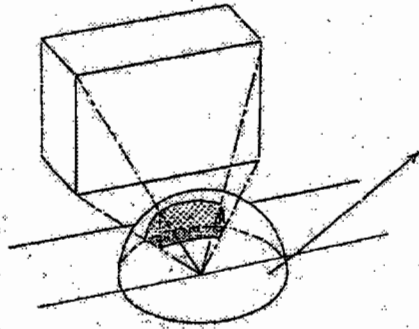
(建築基準法第56条第7項)  
(建築基準法施行令第135条の5～11)

## 参 考 図 集

平成14年11月  
国土交通省

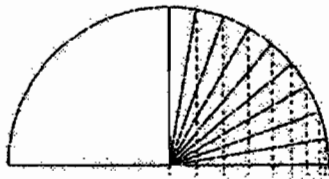
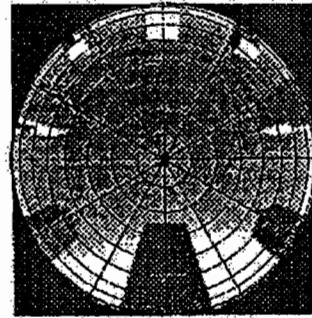
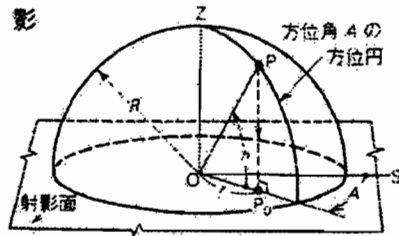
【天空率のイメージ】（令第135条の5関係）

- ・ 天空率：円の面積を  $A_s$ 、ハッチの面積を  $A_b$  とすると  
 $R_s$  (天空率) =  $(A_s - A_b) / A_s$



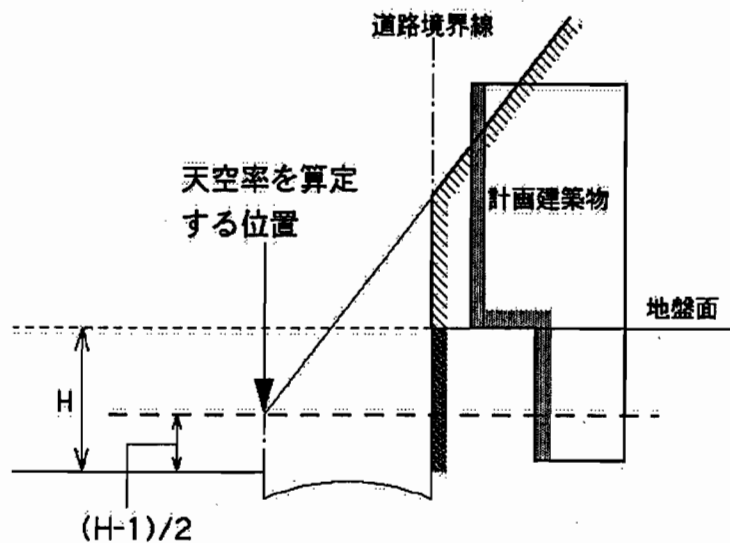
円の面積を  $A_s$ 、 の面積を  $A_b$  とする

正射影



$$r = R \cos h$$

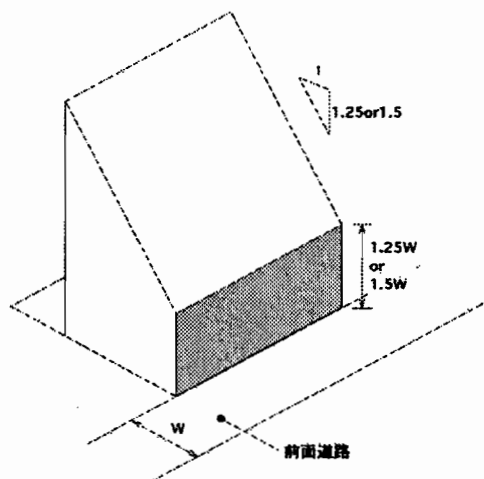
【地盤を天空率の算定に含めることについて】（令第135条の5関係）



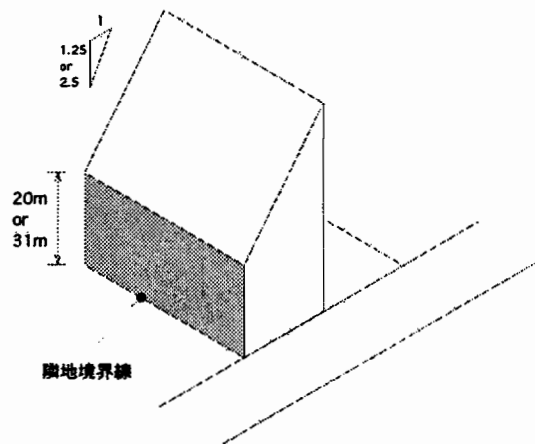
●高さ制限適合建築物のイメージ

(令第135条の6第1項第1号、令第135条の7第1項第1号、令第135条の8第1項第1号関係)

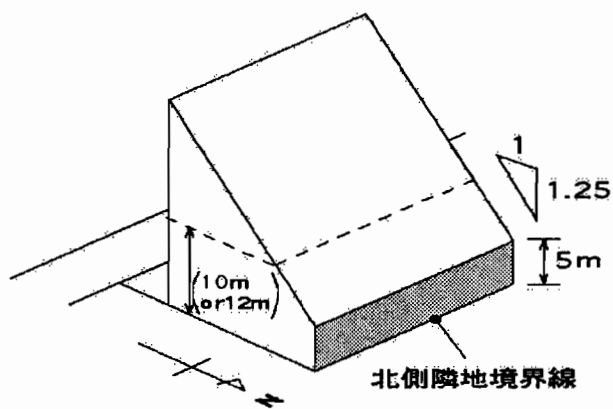
●道路高さ制限適合建築物のイメージ



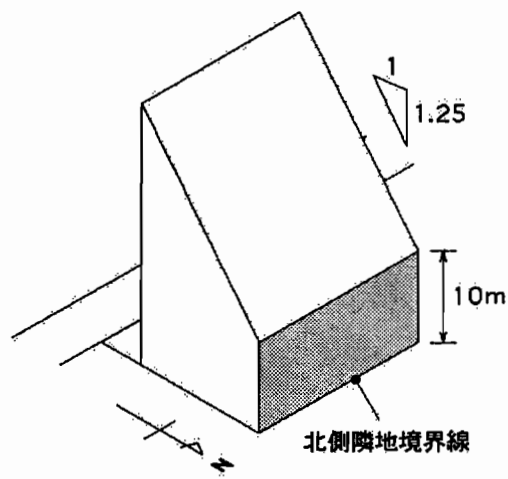
●隣地高さ制限適合建築物のイメージ



●北側高さ制限に適合する建築物のイメージ



第1・第2低層住居専用地域の場合

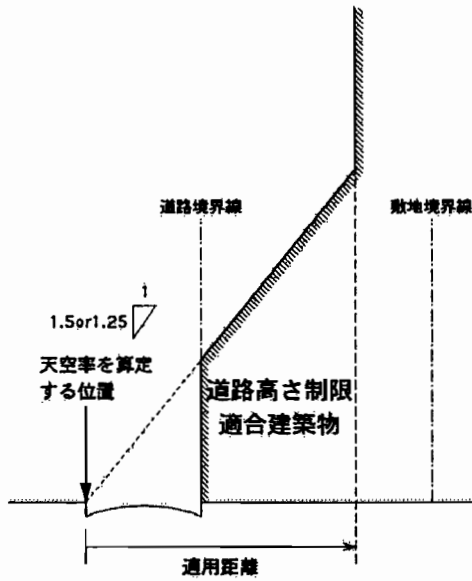


第1・第2中高層住居専用地域の場合

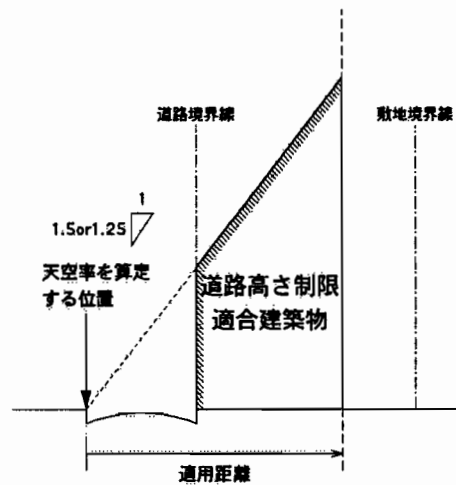
【天空率の算定を高さ制限が適用される範囲内に限定することについて】

●道路高さ制限の場合（令第135条の6第1項第1号関係）

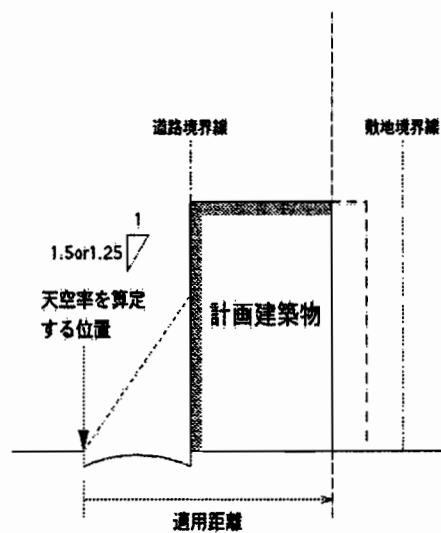
道路高さ制限については、法第56条第1項第1号の規定に基づき、前面道路の反対側の境界線からの水平距離は、法別表第3（は）欄に掲げる距離（適用距離）以下の範囲内において適用されることとされている。



適用距離の範囲を越えると  
高さの制限は適用されない。



道路高さ制限適合建築物  
（適用距離以内の部分）



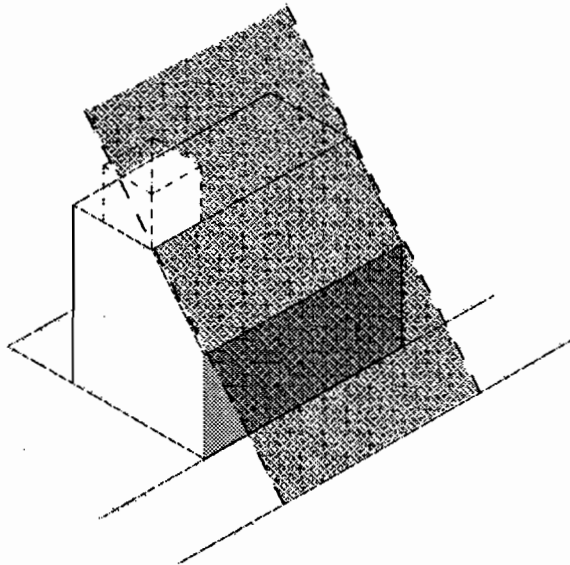
計画建築物の適用距離以内の部分

【天空率の算定から除く、階段室等、防火壁等について】

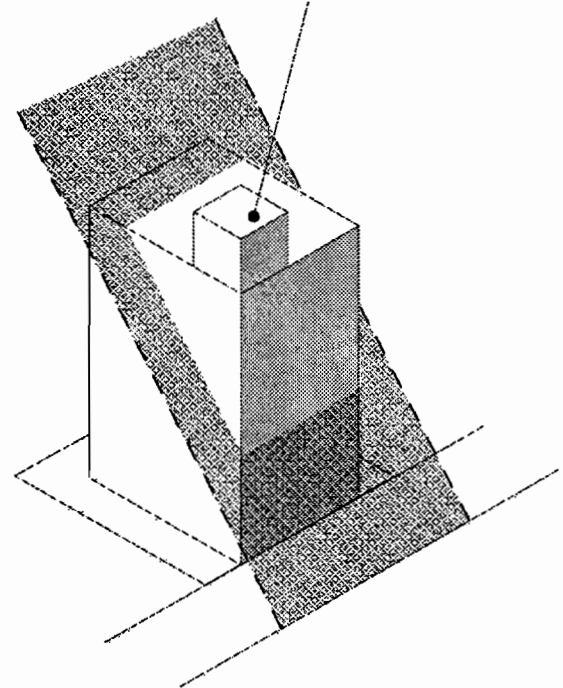
(令第135条の6第1項第1号関係、令第135条の7第1項第1号関係、令第135条の8第1項第1号関係)

●天空率の計算の対象とする建築物のイメージ

建築面積1/8以下の面積、高さ12m以下であっても計画建築物に含む



高さ制限適合建築物

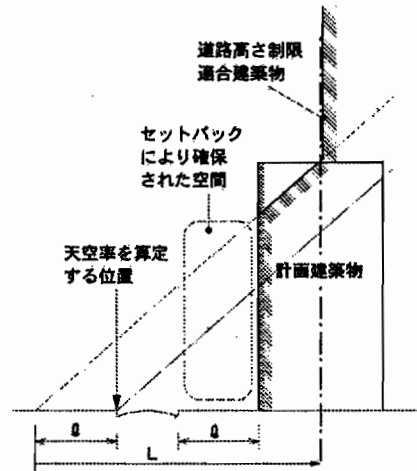
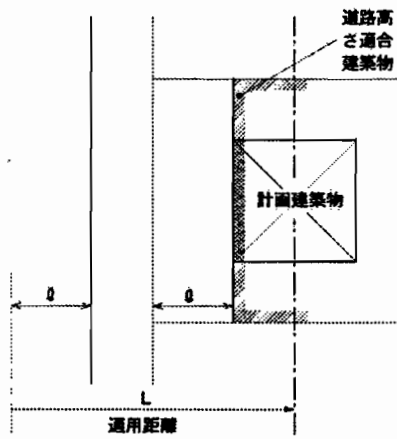


計画建築物

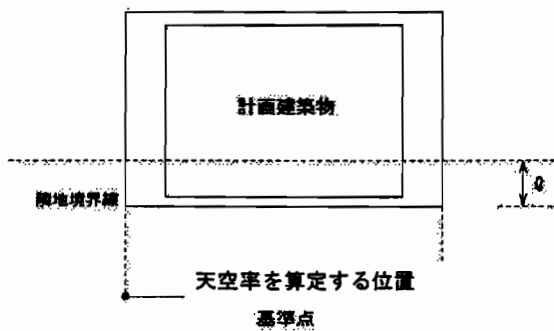
【当該建築物は高さ制限適合想定建築物の後退した距離以上後退したものとする】

(令第135条の6第1項第2号、令第135条の7第1項第2号関係)

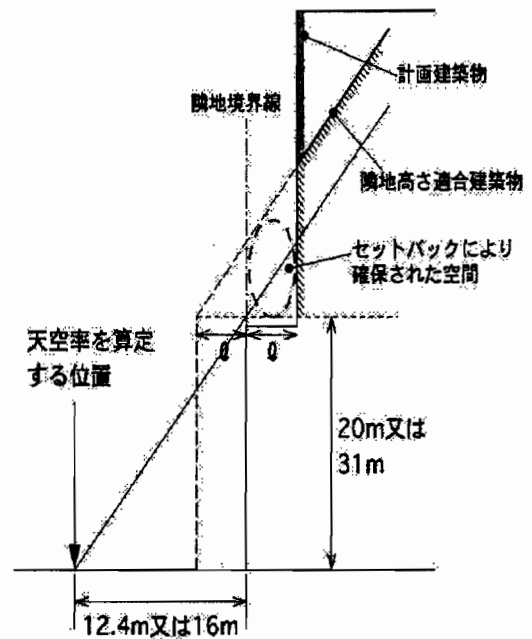
●道路高さ制限に係る後退距離について



●隣地高さ制限の後退距離について



計画建築物が $q$ だけセットバックした場合

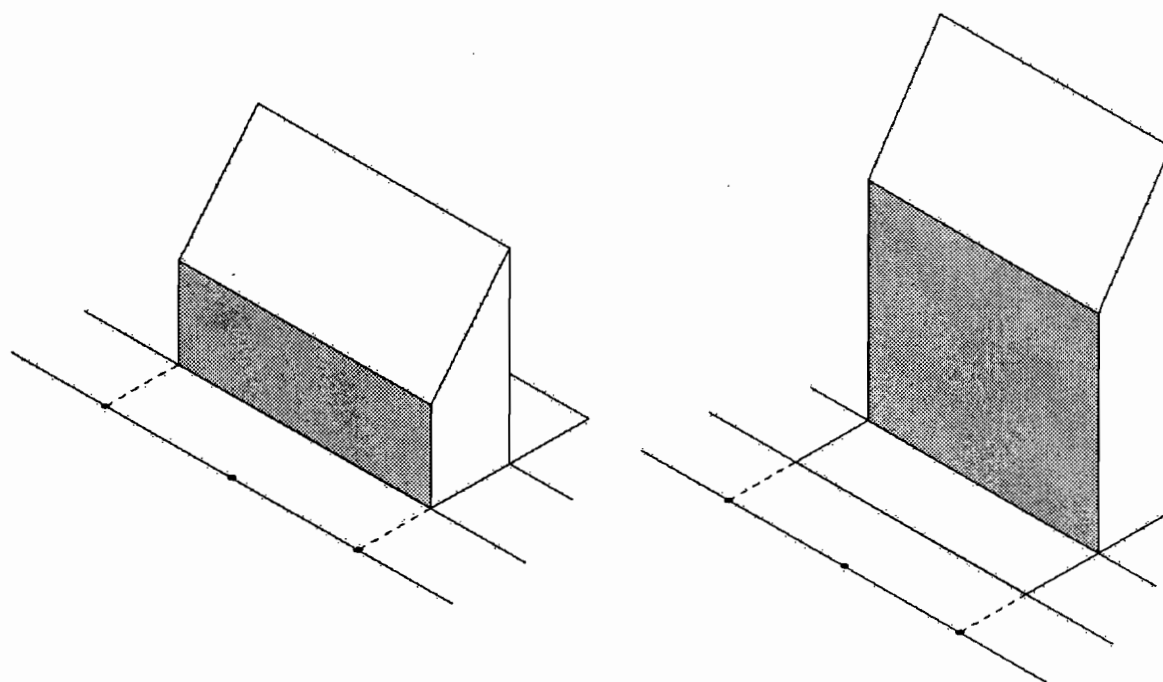
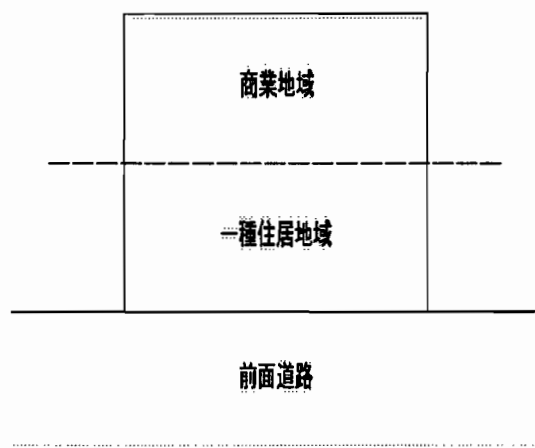


セットバック断面

**【制限勾配が異なる地域等にわたる場合】**

(令第135条の6第2項、令第135条の7第2項、令第135条の8第2項関係)

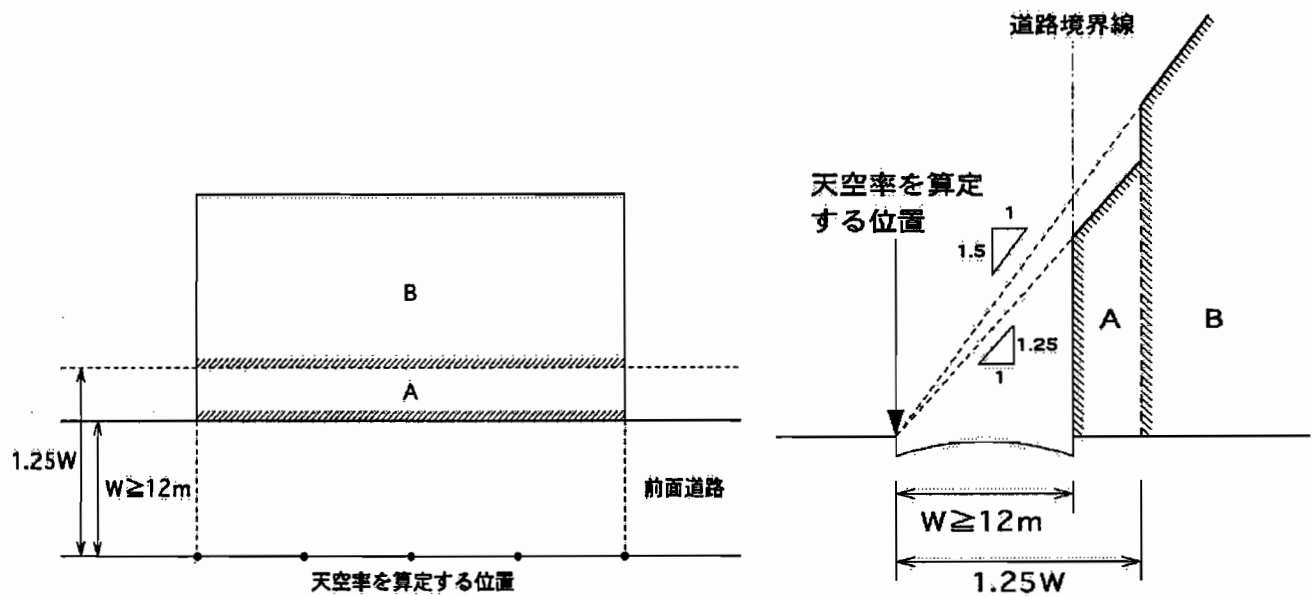
- このように斜線勾配が異なる2の地域等にわたる場合は、区域毎に建築物の部分に分けて、天空率を算定することとする。



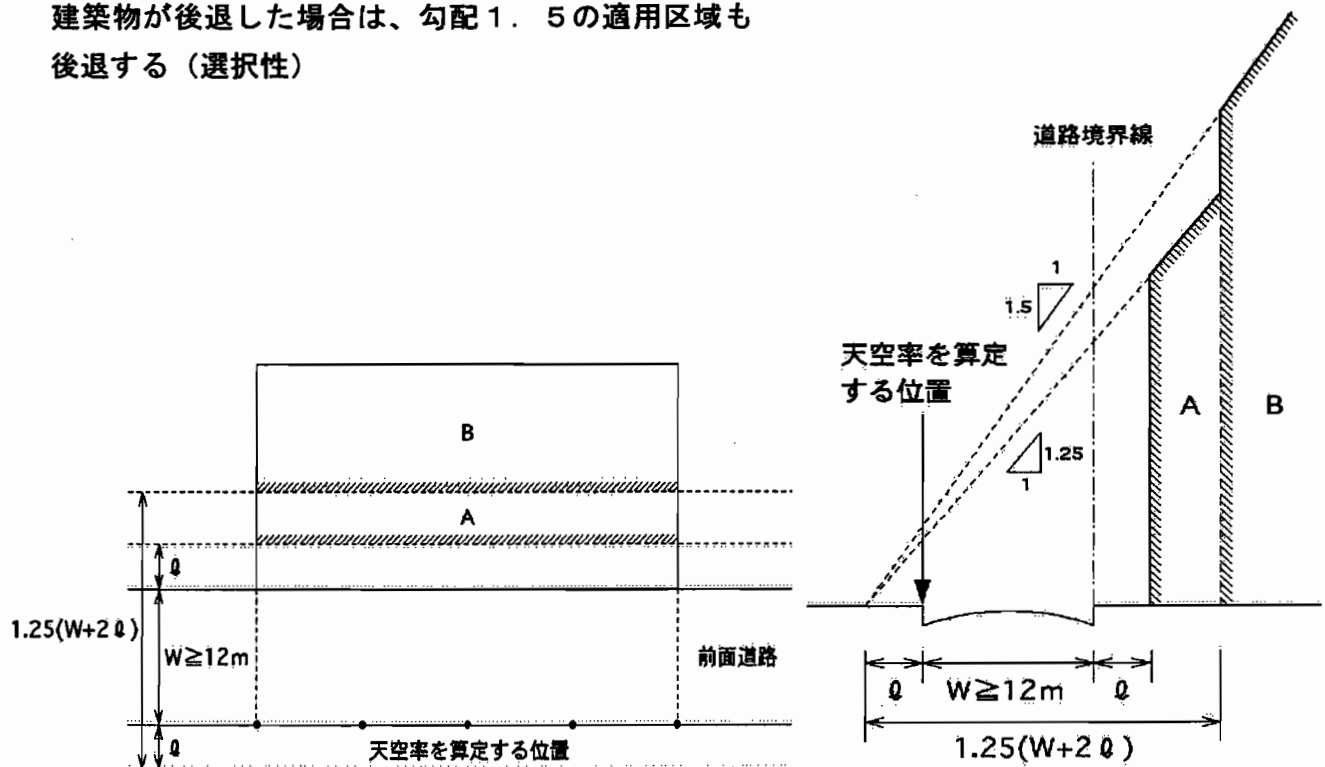
- 法第56条第3項の規定により制限勾配が異なる区域となる場合  
(令第135条の6第2項関係)

住居系用途地域（低層住居専用地域を除く）の場合に前面道路が12m以上である場合には前面道路の幅員の1.25倍を超える区域においては、制限勾配を1.25から1.5に緩和することとなっている。

この場合も、制限勾配が異なる区域ごとに建築物の部分に分けて天空率の算定を行う。



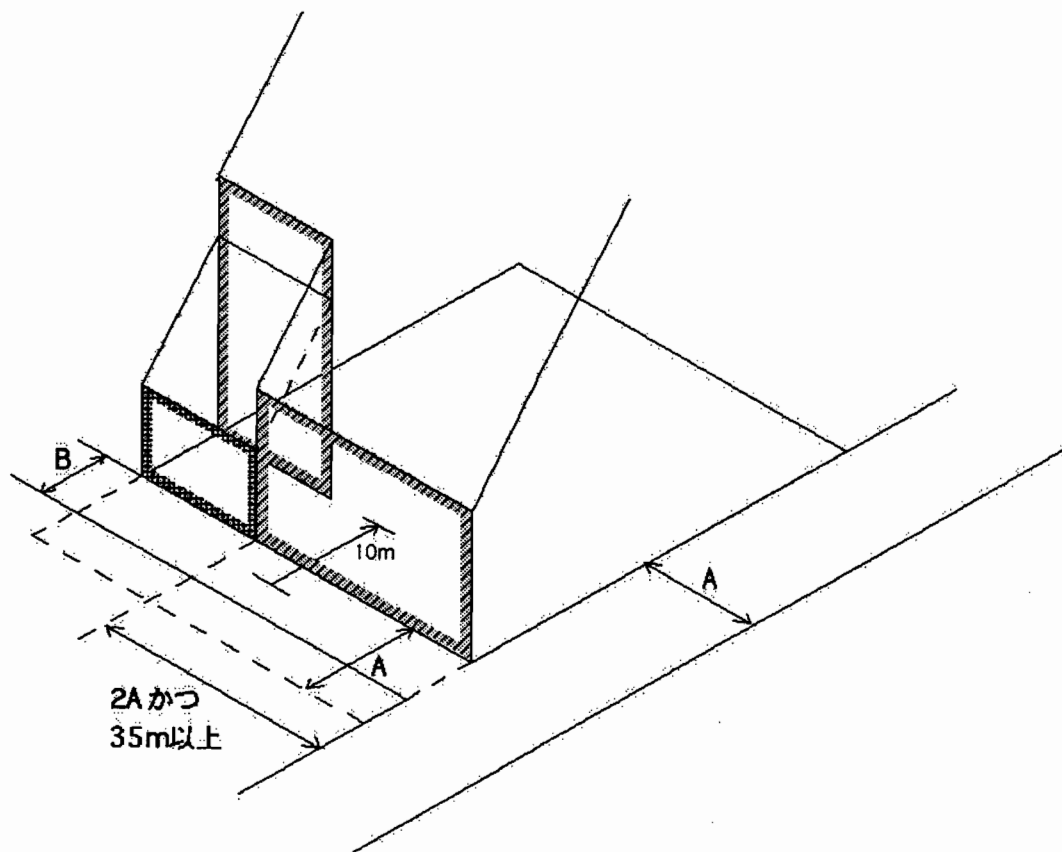
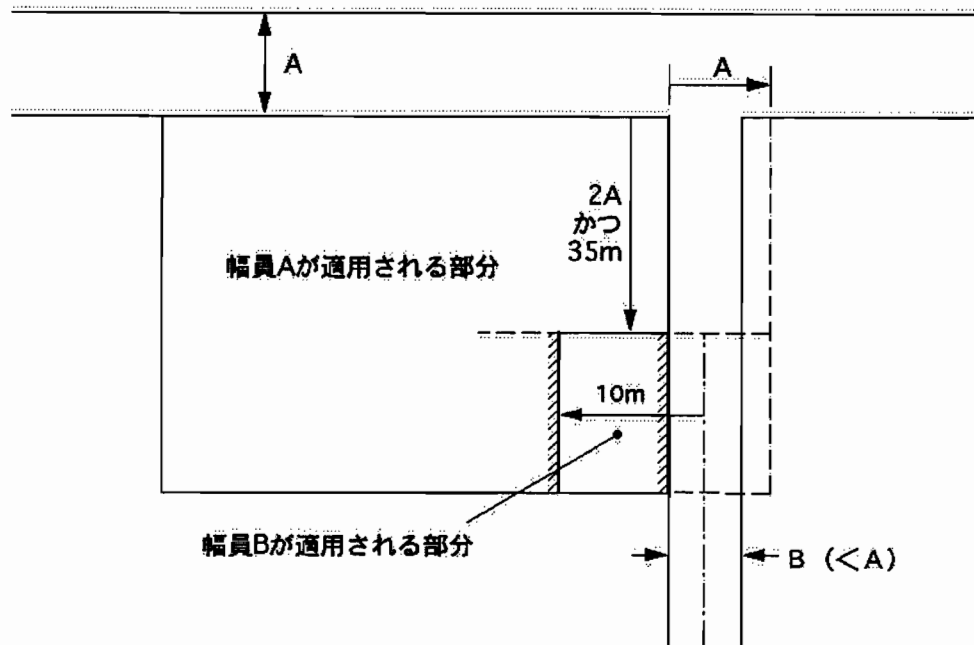
- 法第56条第4項のイメージ図（令第135条の6第2項関係）  
建築物が後退した場合は、勾配1.5の適用区域も後退する（選択性）





【2以上の前面道路がある場合】

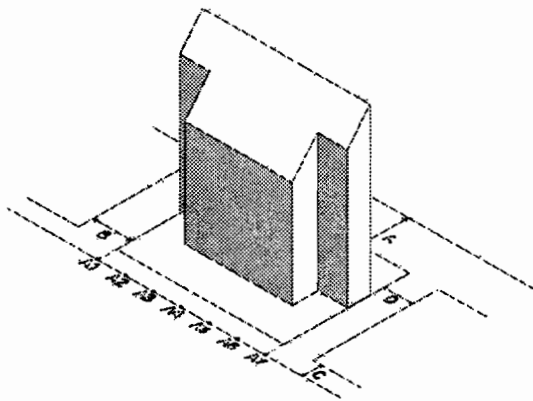
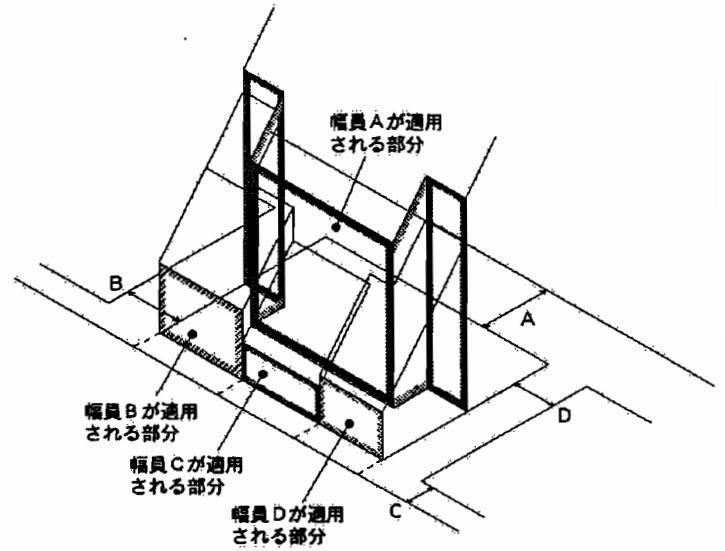
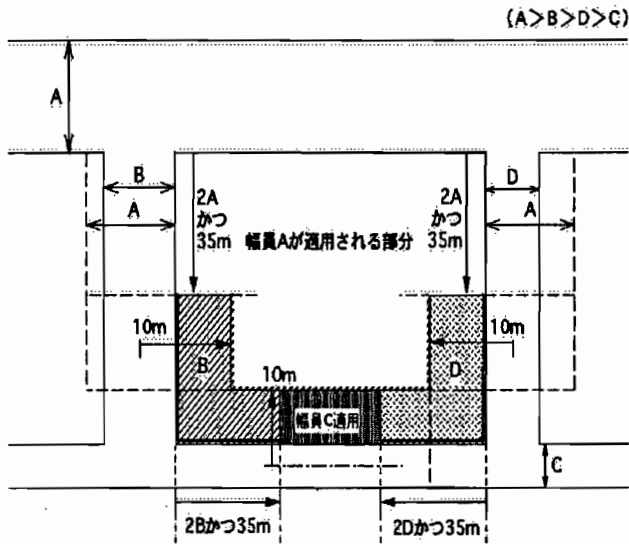
- 施行令第132条第1項の適用関係のイメージ（令第135条の6第3項関係）



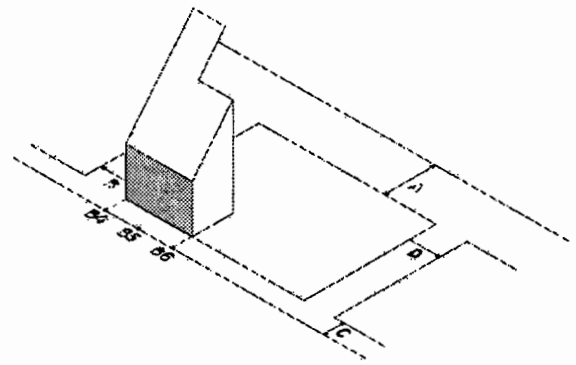
● 施行令第132条第2項、第3項の適用のイメージ

(令第135条の6第3項関係)

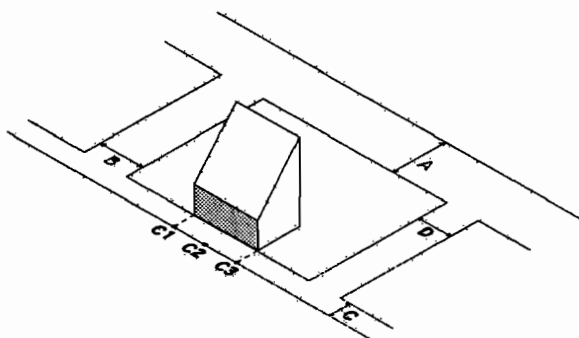
例えば、敷地の外周のすべてが道路である場合でいずれの幅員も異なる場合には、最小幅員の道路においては、4つの区域毎に幅員が異なる高さの制限を受けることとなる。



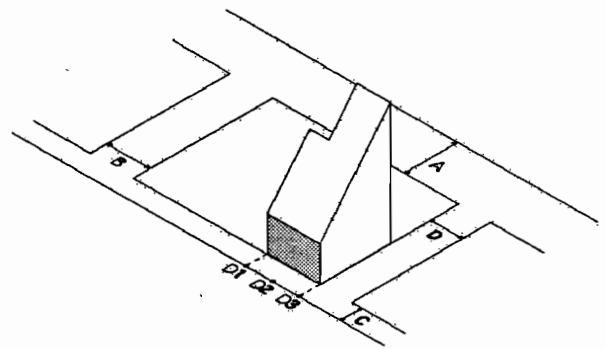
幅員Aの適用を受ける区域



幅員Bの適用を受ける区域



幅員Cの適用を受ける区域

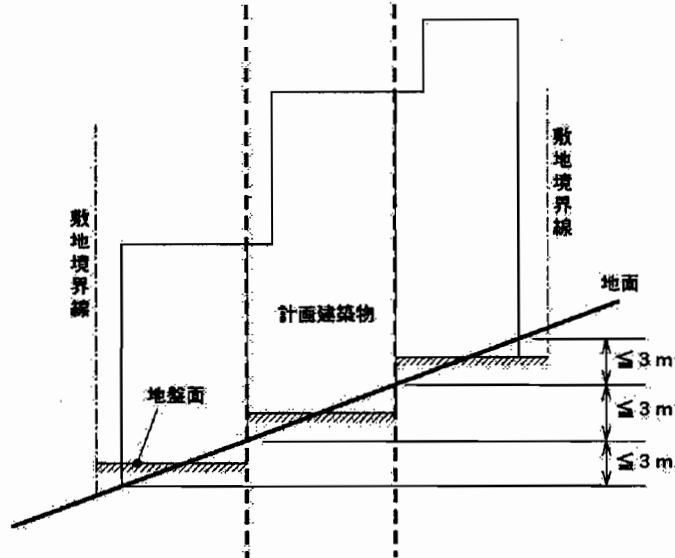


幅員Dの適用を受ける区域

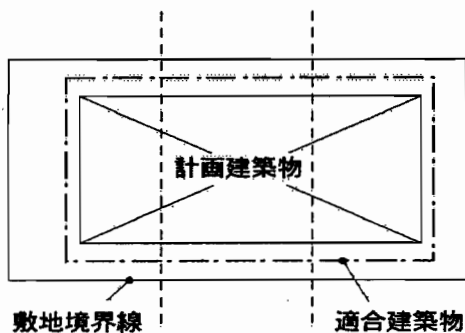
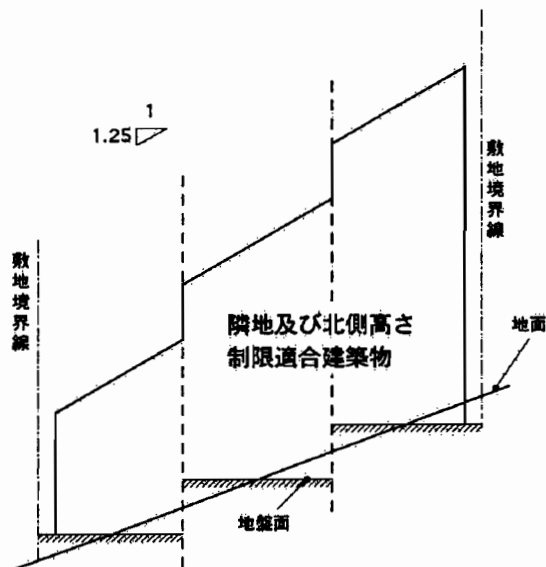
【計画建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3 mを超える場合】

(令第135条の7第3項、令第135条の8第3項関係)

- 計画建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3 mを超える場合は、接する位置の高低差が3 m以内となるように敷地を区分する。



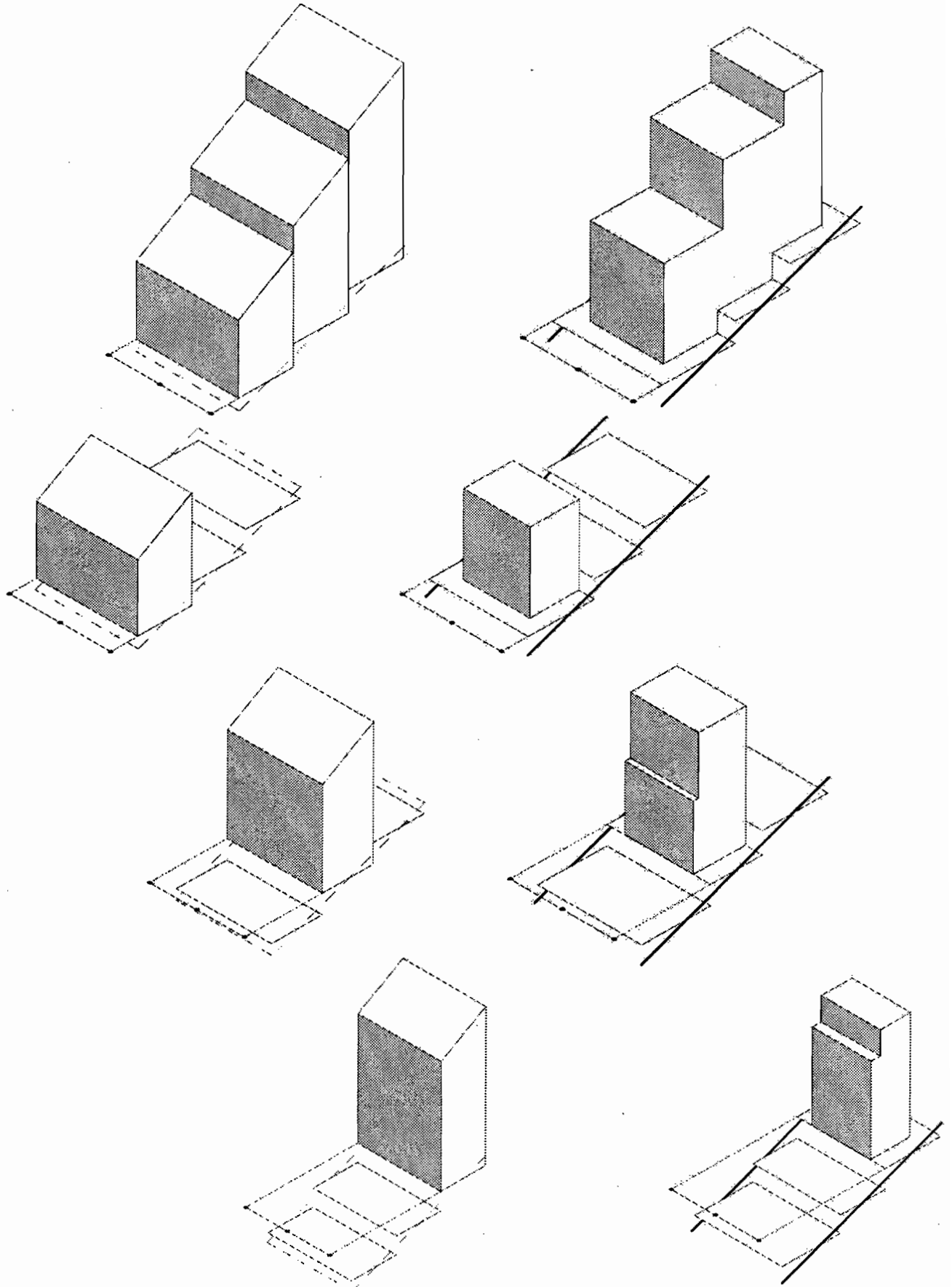
- 隣地及び北側高さ制限適合想定建築物は敷地が区分された区域ごとに、計画建築物の地盤面と同一の地盤面となるよう高さ制限適合建築物を想定する。



●隣地及び北側斜線適合建築物と計画建築物の各々を区分された区域ごとに建築物の部分に分けて天空率の算定・比較を行う。

隣地・北側高さ制限適合建築物

計画建築物

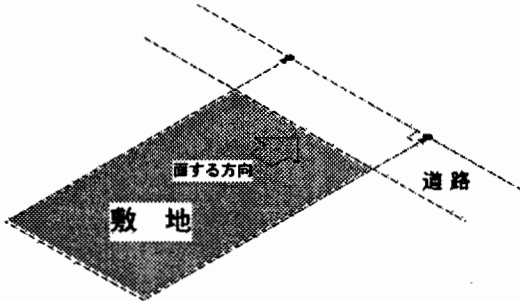


【天空率を算定する位置】

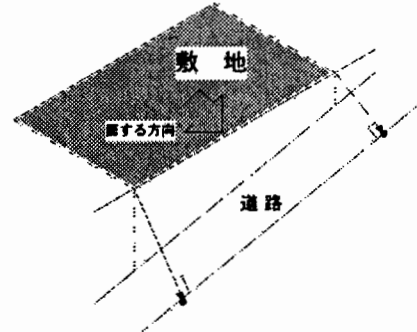
(令第135条の9第1項第1号、令第135条の10第1項第1号、令第135条の11第1項第1号関係)

●道路高さ制限の場合の両端

敷地の前面道路に面する部分の両端

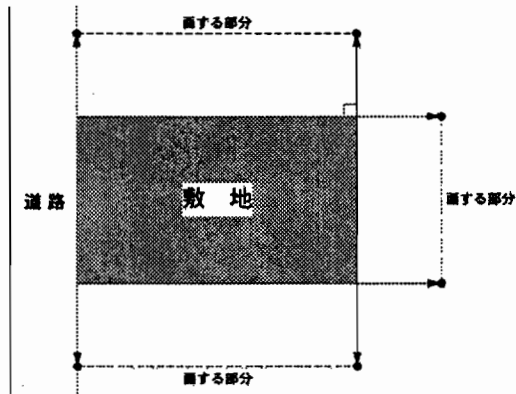


敷地と前面道路に高低差がある場合

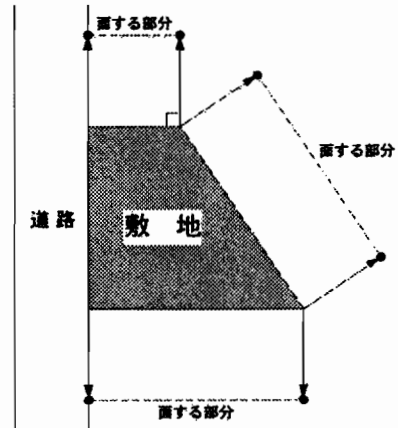


●隣地高さ制限の場合

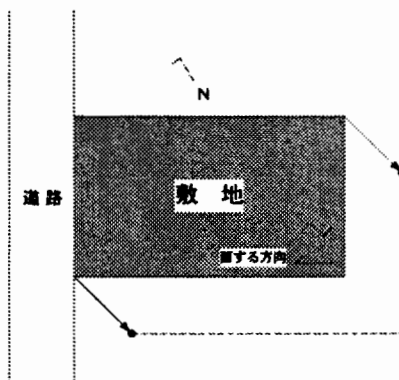
基準線の敷地に面する部分の両端



変形している敷地の場合



●北側高さ制限の場合



【前面道路の反対側の両端及び一定間隔以内に均等な間隔で配置する位置のイメージ】  
 (令第135条の9第1項第2号関係)

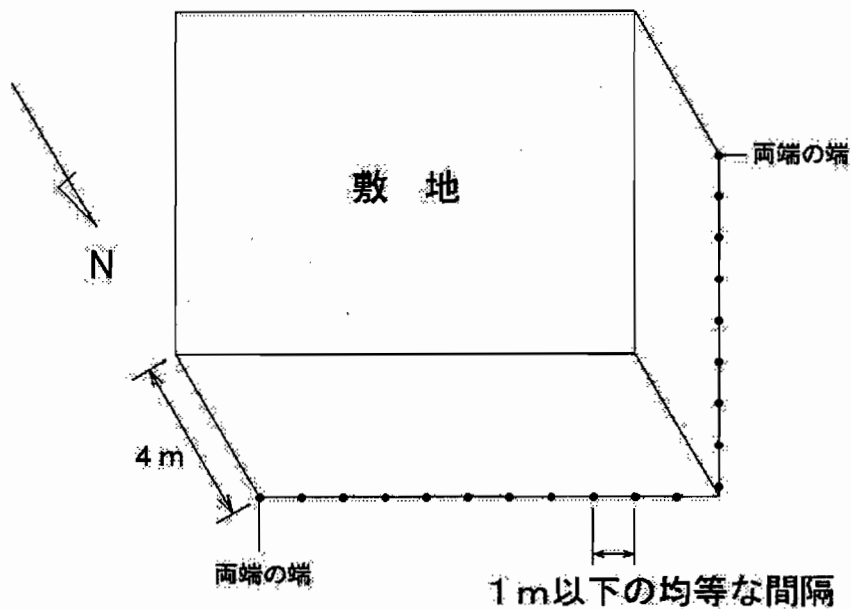


【北側高さ制限の場合】

(令第135条の11第1項第2号)

敷地境界線から真北方向への水平距離が4 mの場合は1 m以下の均等な間隔とし、当該水平距離が8 mの場合は2 m以下の均等な間隔とすることとする。

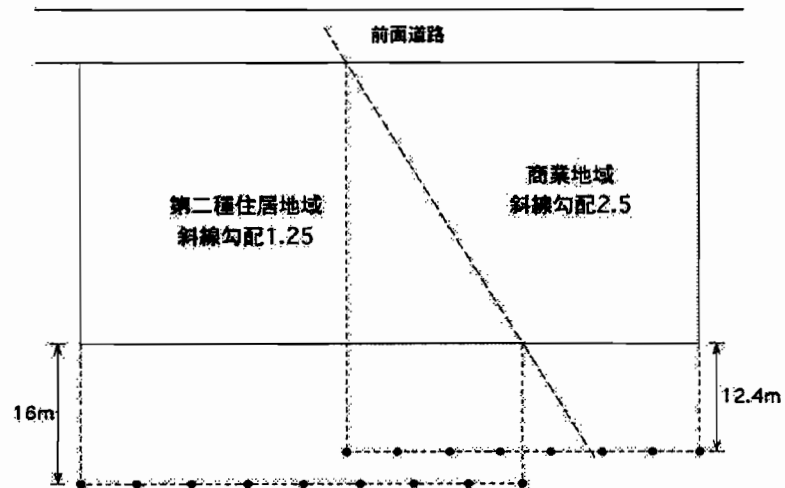
●真北方向への水平距離が4 mの場合



【制限勾配等が異なる2の地域等にわたる場合】

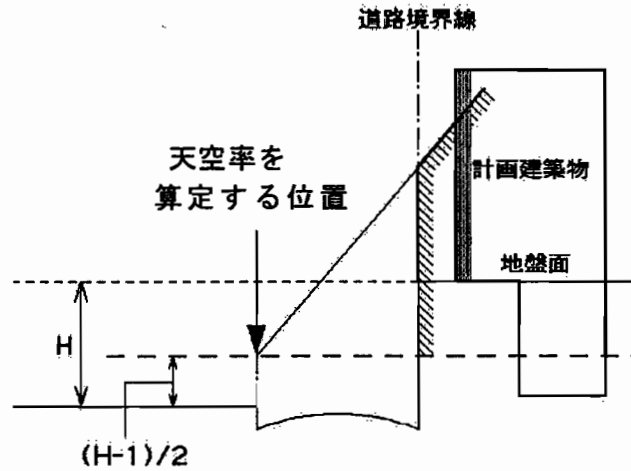
(令第135条の9第2項、令第135条の10第2項、令第135条の11第2項関係)

敷地の部分ごとの両端とその間に算定位置を配置する。(下図は隣地高さ制限の場合の例)



【道路面と敷地の地盤面に高低差がある場合】（令第135条の9第4項・第5項関係）

前面道路と建築物の敷地に高低差がある場合の緩和規定が旧令第135条の2に規定されている。この規定により道路斜線適合建築物の高さの算定の基礎となる前面道路の中心の高さが緩和されていることから、天空率を算定する位置の高さについても同じ高さとする。こととする。

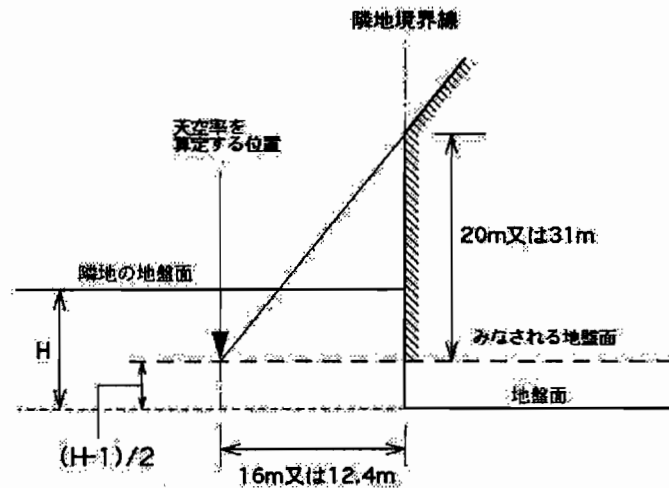


【隣地と敷地の地盤面に高低差がある場合】

（令第135条の10第4項・第5項、令第135条の11第4項・第5項関係）

建築物の敷地と隣地（北側の場合は北側の隣地）の地盤面より1m以上低い場合の緩和規定が旧令第135条の3（隣地斜線）及び同第135条の4（北側斜線）に規定されている。この規定により想定建築物の高さの算定の基礎となる地盤面の高さが緩和されていることから、天空率を算定する位置についても同じ高さとする。こととする。

●隣地斜線の場合



●北側斜線の場合

