

[\[東京のまちづくり情報\]](#) [\[天空率の審査方法（試案）\]](#) [\[第1講・天空率の基礎\]](#) [\[第2講・出隅敷地の天空率\]](#) [\[第3講 隅切りの取扱いについて\]](#) [\[第4講 隣地高さ制限の天空率\]](#) [\[第5講 隣地境界線の突出部と天空率\]](#)

第1講 天空率の基礎

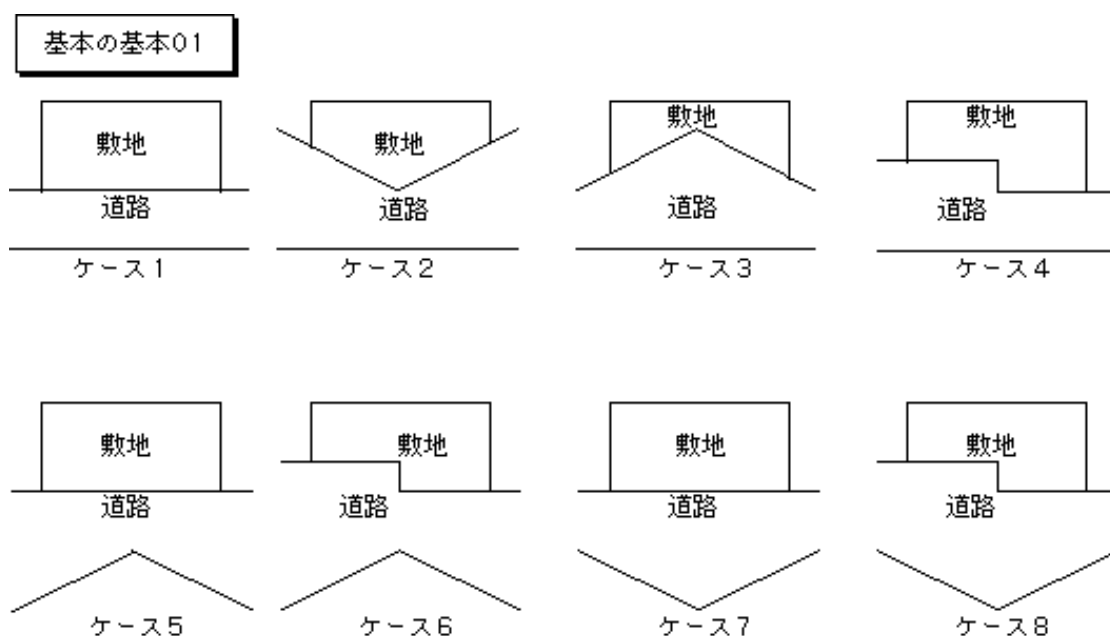
文責：鈴木繁康

[ご意見・ご質問はこちらへ](#)

天空率の基本は、高さ制限適合建築物と計画建築物を正確に描くことである。

そのためには、道路高さ制限でいえば、敷地、道路、道路高さ制限の関係を正しく理解しておく必要がある。

例えば下図の敷地と道路ではどのような高さ制限がかかるだろうか。



◆どのような形の敷地と道路の組み合わせであっても、道路高さ制限の基本は一つである。

まず、建築基準法56条1項及び同項1号は道路高さ制限を次のように規定している。

■建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。

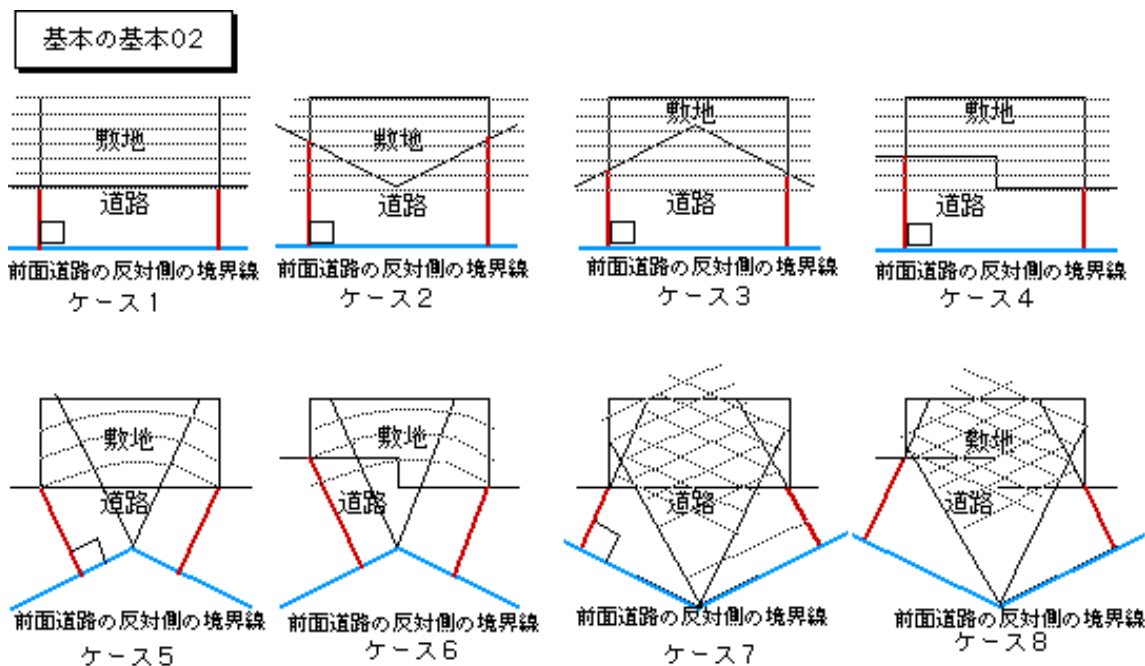
(適用距離の範囲内においては) 当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、同表(別表第3)の(に)欄に掲げる数値を乗じて得たもの

■建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。

(適用距離の範囲内においては) 当該部分から前面道路の反対側の境界線までの推計距離に、同表(別表第3)の(に)欄に掲げる数値を乗じて得たもの

つまり、道路高さ制限による建築物の高さの限度は、道路境界線(敷地と道路の境界線)の形には関係なく、「前面道路の反対側の境界線」に水平な等高線を描くことになる。

したがって、上図のどのケースでも道路高さ制限による建築物の高さの限度は、敷地や道路の形にとらわれる必要はなく、下図のように単純に「前面道路の反対側の境界線」に水平な等高線を描けばよいことになる。



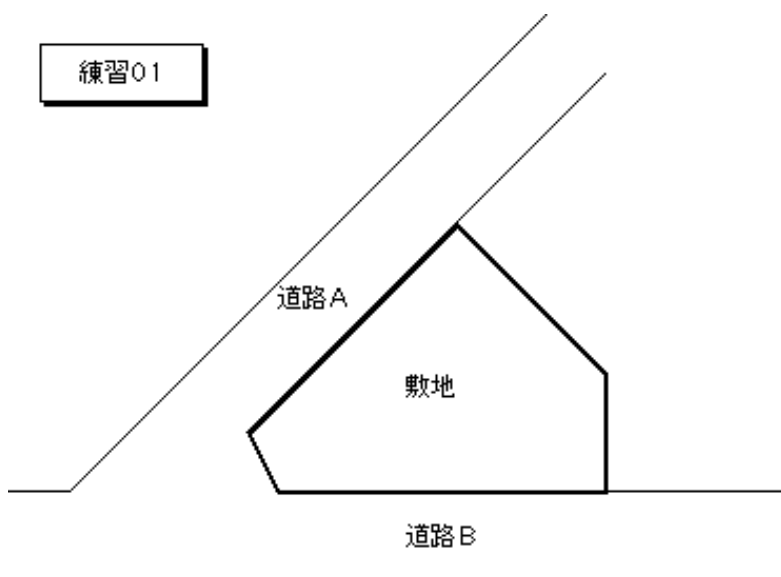
上図において天空率を検討する場合には、赤線と前面道路の反対側の境界線が交わる区間で検討すればよいのである。

ケース1は基本中の基本。ケース2からケース4までは前面道路の反対側の境界線は直線であり、ケース1の応用問題。道路境界線の形にとらわれてはならない。

ケース5とケース6は、前面道路の反対側の境界線が出隅になっているケース。前面道路の反対側の境界線の頂点からは平行線の代わりに同心円型の等高線が発生している。

ケース8とケース9は前面道路の反対側の境界線が入隅になっているケース。この場合の道路高さ制限は平行線が折り重なることになり、折り重なる範囲では厳しい方の制限が働く。

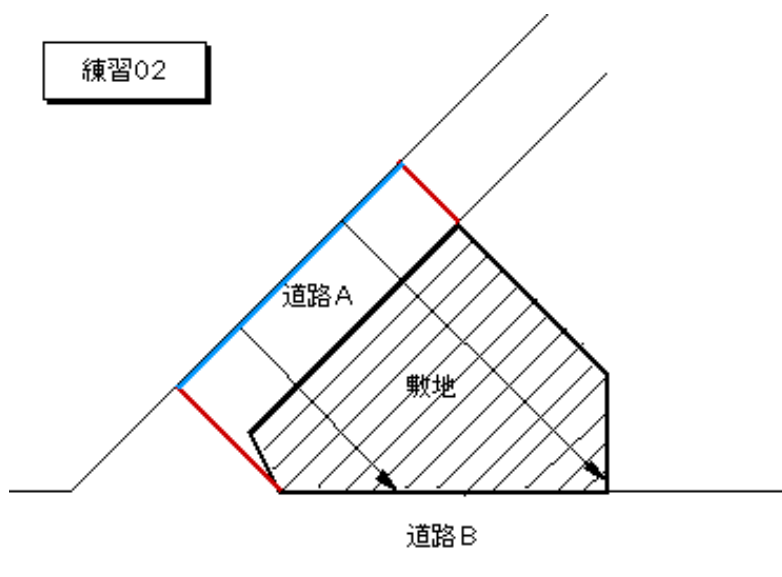
◆応用問題として次の敷地の天空率を検討してみよう。



このような敷地と道路の関係であっても、迷うことはない。

基本通りに道路高さ制限と敷地の関係を見極めればよい。

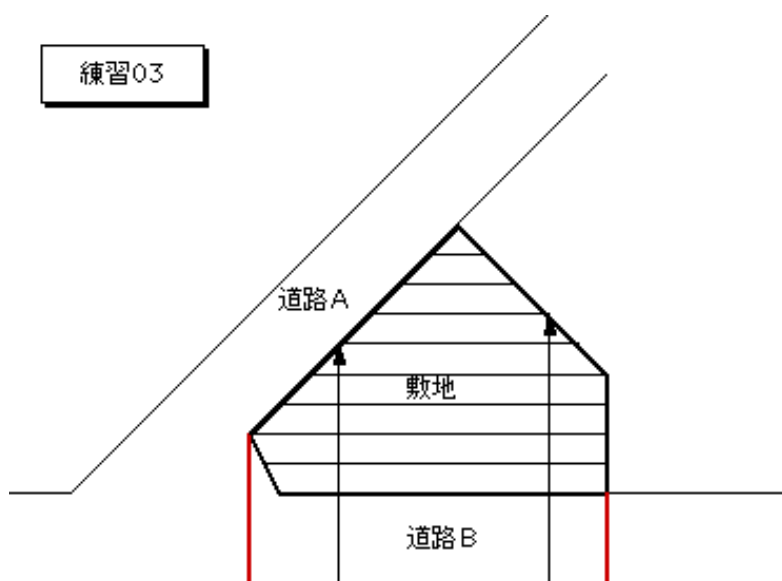
道路の反対側の境界線に着目して、敷地に対する高さの等高線を描いてみよう。



まず、道路Aと道路Bに分けて等高線をイメージしてみる。

隅切りがあっても心配することはない。

基本通りに等高線を描いてみよう。



道路Bからも同じ方法で描いてみる。

◆ここで道路Bの天空率の検討してみよう。

まず、「道路の反対側の境界線」から垂直に敷地を捉えられる範囲（青線）に測定点を配置する。

次に、道路高さ制限適合建築物を配置する。

道路高さ制限適合建築物は、道路境界線と計画建築物（後退距離）の間であればどのように設定してもかまわない。

あとは適合建築物と計画建築物の天空率を測定点毎に算定すればよい。

練習04

