

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

## 第5講 隣地境界線の突出部と天空率

### 040301測定点の訂正

文責：鈴木繁康

[ご意見・ご質問はこちらへ](#)

■隣地境界線に小さな突出部がある場合の天空率の算定方法について、次のような質問がありましたのでお答えします。

=====

隣地斜線の天空率の簡略化 投稿者：takagi 投稿日：1月23日(金)11時27分38秒

隣地境界線に小さい四角な突起が有る場合、敷地全体では両サイドに広い空地を設けても、そこに面する部分だけ低くする事になってしまいます。

その場合、その出っ張り部分を切捨てて、敷地内に仮の隣地境界線を設けてチェックすることは可能でしょうか。

=====

◆下図のような敷地で隣地境界線に突出部（b-c-d-e）がある場合の天空率を検討してみましょう。

まず、この敷地の隣地高さ制限に対応した基準線と測定点は下図のように配置されます。

この基準線と測定点は施行令に基づいて隣地境界線の辺ごとに配置されているものですから、これらの位置を操作することはできません。

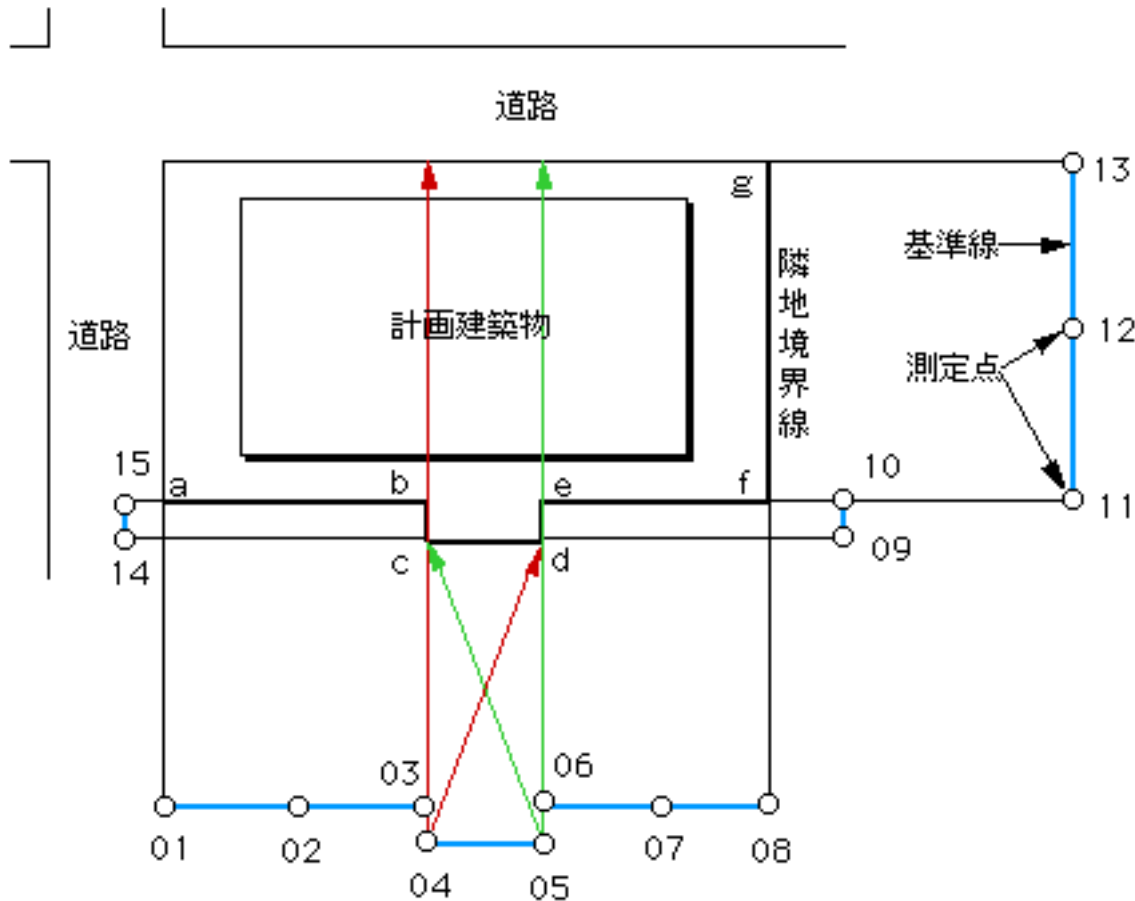
◆隣地境界線c-dの天空率は、測定点04、05から窓c-dを通して算定することになります。

隣地境界線c-dの適合建築物と窓c-dを通して見える計画建築物の天空率を比較すると、次のようなことが分かります。

1 適合建築物と計画建築物の方位角は同じであり、天空率に差はでない。

- 2 適合建築物は後退距離の割り増しがあるので、その分だけ天空率が小さくなる。
- 3 適合建築物と計画建築物の天空率の差は後退距離の分だけになる。
- 4 したがって、隣地境界線 c-d では隣地境界線 a-b のように、計画建築物と隣地境界線との間の空間が天空率に反影されないため、計画建築物の高さは低くなる。

隣地境界線の突出部と天空率01



◆東京都では、このように小区間の隣地境界線に凸凹がある場合の取扱いを決めています。

天空率の審査方法（試案）0504 簡略化の例

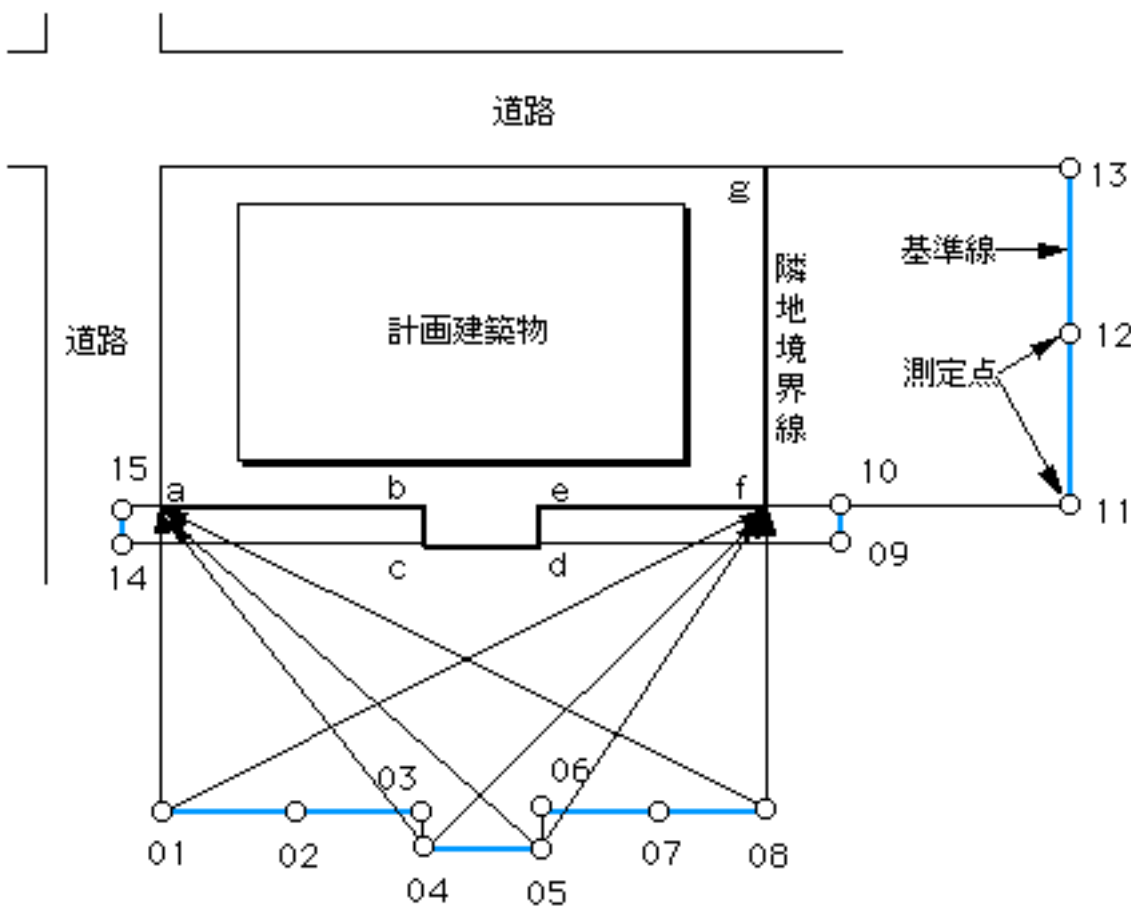
前面道路の反対側の境界線及び隣地境界線について、おおむね20メートルの区間における1メートル以内の屈曲は、一つの窓として取扱うことができることとする。

◆この敷地でも突出部の高さが1m以下の場合には下図のように処理することができます。

- 1 隣地境界線 a-f を一つの窓として取扱う。

- 2 基準線、測定点は施行令の定めるとおりとする。
- 3 適合建築物は隣地境界線と計画建築物の間に設定する。

隣地境界線の突出部と天空率02  
[b-c、d-eが1m以下の場合]



◆突出部の高さが1mを超える場合は、最初の図のように算定することになります。

天空率による高さ制限は、隣地高さ制限との比較によって成り立つのですから、隣地高さ制限を無視するような比較方法は避けなければなりません。

図02の取扱いは、小区間の出っ張りあるいは引っ込みを無視しているわけですが、これ以上の簡略化は考えていません。

◆前図の測定点の位置が間違っていました。

