

## 天空率による建築物の高さ制限に関する 法令及び技術的助言

### (建築物の各部分の高さ)

法第五十六条 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。

一 別表第三(イ)欄及び(ロ)欄に掲げる地域、地区又は区域及び容積率の限度の区分に応じ、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が同表(ハ)欄に掲げる距離以下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(ニ)欄に掲げる数値を乗じて得たもの

二 当該部分から隣地境界線までの水平距離に、次に掲げる区分に従い、イ若しくは二に定める数値が一・二五とされている建築物で高さが二十メートルを超える部分を有するもの又はイから二までに定める数値が二・五とされている建築物（ロ及びハに掲げる建築物で、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内にあるものを除く。以下この号及び第七項第二号において同じ。）で高さが三十一メートルを超える部分を有するものにあつては、それぞれその部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、イから二までに定める数値を乗じて得たものに、イ又は二に定める数値が一・二五とされている建築物にあつては二十メートルを、イから二までに定める数値が二・五とされている建築物にあつては三十一メートルを加えたもの

イ 第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域内の建築物又は第一種住居地域、第二種住居地域若しくは準住居地域内の建築物（ハに掲げる建築物を除く。）

一・二五（第五十二条第一項第二号の規定により容積率の限度が十分の三十以下とされている第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域以外の地域のうち、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内の建築物にあつては、二・五）

ロ 近隣商業地域若しくは準工業地域内の建築物（ハに掲げる建築物を除く。）又は商業地域、工業地域若しくは工業専用地域内の建築物

二・五

ハ 高層住居誘導地区内の建築物であつて、その住宅の用途に供する部分の床面積の合計がその延べ面積の三分の二以上であるもの

二・五

二 用途地域の指定のない区域内の建築物

一・二五又は二・五のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの

三 第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域内又は第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域（次条第一項の規定に基づく条例で別表第四の二の項に規定する(一)、(二)又は(三)の号が指定されているものを除く。以下この号及び第七項第三号において同じ。）内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に一・二五を乗じて得たものに、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五メートルを、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十メートルを加えたもの

2 前面道路の境界線から後退した建築物に対する前項第一号の規定の適用については、同号中「前面道路の反対側の境界線」とあるのは、「前面道路の反対側の境界線から当該建築物の後退距離（当該建築物（地盤面下の部分その他政令で定める部分を除く。）から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものをいう。）に相当する距離だけ外側の線」とする。

3 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域内における前面道路の幅員が十二メートル以上である建築物に対する別表第三の規定の適用については、同表(に)欄中「一・二五」とあるのは、「一・二五（前面道路の反対側の境界線からの水平距離が前面道路の幅員に一・二五を乗じて得たもの以上の区域内においては、一・五）」とする。

4 前項に規定する建築物で前面道路の境界線から後退したのものに対する同項の規定の適用については、同項中「前面道路の反対側の境界線」とあるのは「前面道路の反対側の境界線から当該建築物の後退距離（当該建築物（地盤面下の部分その他政令で定める部分を除く。）から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものをいう。以下この表において同じ。）に相当する距離だけ外側の線」と、「前面道路の幅員に」とあるのは「、前面道路の幅員に、当該建築物の後退距離に二を乗じて得たものを加えたものに」とすることができる。

5 建築物が第一項第二号及び第三号の地域、地区又は区域の二以上にわたる場合においては、これらの規定中「建築物」とあるのは、「建築物の部分」とする。

6 建築物の敷地が二以上の道路に接し、又は公園、広場、川若しくは海その他これらに

類するものに接する場合、建築物の敷地とこれに接する道路若しくは隣地との高低の差が著しい場合その他特別の事情がある場合における前各項の規定の適用の緩和に関する措置は、政令で定める。

## ★天空率による建築物の高さ制限

7 次の各号のいずれかに掲げる規定によりその高さが制限された場合にそれぞれ当該各号に定める位置において確保される採光、通風等と同程度以上の採光、通風等が当該位置において確保されるものとして政令で定める基準に適合する建築物については、それぞれ当該各号に掲げる規定は、適用しない。

- 一 第一項第一号、第二項から第四項まで及び前項（同号の規定の適用の緩和に係る部分に限る。）

前面道路の反対側の境界線上の政令で定める位置

- 二 第一項第二号、第五項及び前項（同号の規定の適用の緩和に係る部分に限る。）

隣地境界線からの水平距離が、第一項第二号イ又は二に定める数値が一・二五とされている建築物にあつては十六メートル、第一項第二号イから二までに定める数値が二・五とされている建築物にあつては十二・四メートルだけ外側の線上の政令で定める位置

- 三 第一項第三号、第五項及び前項（同号の規定の適用の緩和に係る部分に限る。）

隣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

（天空率）

令第百三十五条の五 この章において「**天空率**」とは、次の式によつて計算した数値をいう。

$$R_s = (A_s - A_b) \div A_s$$

この式において、 $R_s$ 、 $A_s$  及び  $A_b$  は、それぞれ次の数値を表すものとする。

$R_s$  天空率

$A_s$  地上のある位置を中心としてその水平面上に想定する半球（以下この

章において「**想定半球**」という。)の水平投影面積

$A_b$  建築物及びその敷地の地盤を  $A_s$  の想定半球と同一の想定半球に投影した投影面の水平投影面積

第3 道路高さ制限、隣地高さ制限及び北側高さ制限と同程度以上の採光・通風等を確保する建築物に係る同制限の適用除外制度の導入（法第56条第7項関係）

道路高さ制限、隣地高さ制限及び法第56条第7項第3号に掲げる規定による高さの制限（以下「**北側高さ制限**」という。）は、市街地における採光、通風等を確保することを目的としている。この採光、通風等を以下により定義される天空率により評価し、建築しようとする建築物（以下「**計画建築物**」という。）における天空率が、通常の高さ制限、隣地高さ制限又は北側高さ制限に適合する各々の建築物における天空率以上である場合には、当該計画建築物について、それぞれ通常の高さ制限を適用しないこととした。

採光、通風等の程度の指標である天空率については、以下のとおり規定されている。

$$R_s = (A_s - A_b) / A_s$$

$R_s$ ：天空率

$A_s$ ：想定半球（地上のある位置を中心としてその水平面上に想定する半球をいう。以下同じ。）の水平投影面積

$A_b$ ：建築物及びその敷地の地盤を  $A_s$  と同一の想定半球に投影した投影面の水平投影面積

天空率の算定に当たっては、以下の点に留意すること。

[1] 想定半球に投影した建築物等の投影面を水平面上に垂直方向に投影させる、いわゆる正射影方式により天空率を算定すること。

[2] 天空率の算定位置が建築物の敷地の地盤面よりも低い場合には、建築物の敷地の地盤を含めて天空率を算定すること。

## 1 道路高さ制限を適用しない建築物の基準等

(前面道路との関係についての建築物の各部分の高さの制限を適用しない建築物の基準等)

第百三十五条の六 法第五十六条第七項の政令で定める基準で同項第一号に掲げる規定を適用しない建築物に係るものは、次のとおりとする。

一 当該建築物（法第五十六条第七項第一号に掲げる規定による高さの制限（以下この章において「**道路高さ制限**」という。）が適用される範囲内の部分に限る。）の第百三十五条の九に定める位置を想定半球の中心として算定する天空率が、当該建築物と同一の敷地内において道路高さ制限に適合するものとして想定する建築物（道路高さ制限が適用される範囲内の部分に限り、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が建築物の建築面積の八分の一以内であつて、かつ、その部分の高さが十二メートル以内であるもの（以下この章において「**階段室等**」という。）及び棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物（以下この章において「**棟飾等**」という。）を除く。以下この章において「**道路高さ制限適合建築物**」という。）の当該位置を想定半球の中心として算定する天空率以上であること。

二 当該建築物の前面道路の境界線からの後退距離（法第五十六条第二項に規定する後退距離をいう。以下この号において同じ。）が、前号の道路高さ制限適合建築物と同一の道路高さ制限適合建築物の前面道路の境界線からの後退距離以上であること。

2 当該建築物の敷地が、道路高さ制限による高さの限度として水平距離に乗すべき数値が異なる地域、地区又は区域（以下この章において「**道路制限勾配が異なる地域等**」という。）にわたる場合における前項第一号の規定の適用については、同号中「限る。）」とあるのは「限る。）」の道路制限勾配が異なる地域等ごとの部分」と、「という。）」の」とあるのは「という。）」の道路制限勾配が異なる地域等ごとの部分の」とする。

3 当該建築物の前面道路が二以上ある場合における第一項第一号の規定の適用については、同号中「限る。）」とあるのは「限る。）」の第百三十二条又は第百三十四条第二項に規定する区域ごとの部分」と、「という。）」の」とあるのは「という。）」の第百三十二条又は第百三十四条第二項に規定する区域ごとの部分の」とする。

### (1) 道路高さ制限を適用しない建築物の基準（令第135条の6関係）

道路高さ制限に適合する建築物（以下「**道路高さ制限適合建築物**」という。）の天空率及び計画建築物の天空率を、法第56条第7項第1号及び令第135条の9に定める位置においてそれぞれ算定・比較し、当該位置の全てにおいて計画建築物の天空率が道路高さ制限適合建築物の天空率以上となること。

また、計画建築物の前面道路の境界線からの後退距離（法第56条第2項に規定する後退距離をいう。以下同じ。）は、道路高さ制限適合建築物の前面道路の境界線からの後退距離以上であること。

本基準の適用の詳細等については、以下のとおりであること。

[1] 計画建築物及び道路高さ制限適合建築物の天空率については、それぞれ道路高さ制限の適用距離の範囲内の部分に限って算定されるものであること。この際、計画建築物及び道路高さ制限適合建築物がセットバックしている場合には、当該建築物に対する道路高さ制限の適用距離は、法第56条第2項及び第4項の規定による適用距離となること。

[2] 道路高さ制限適合建築物の天空率については、令第2条第1項第6号口の規定により建築物の高さに算入しないとされている階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓等の水平投影面積の合計が建築面積の8分の1以内であって、かつその部分の高さが12m以内であるもの（以下「**階段室等**」という。）を除いた部分について算定することとしているが、計画建築物の天空率についてはこれらを含めて算定するものであること。

[3] 道路高さ制限適合建築物の天空率については、令第2条第1項第6号ハの規定により建築物の高さに算入しないとされている棟飾、防火壁の屋上突出部等を除いた部分について算定することとしているが、[2]と同様に、計画建築物の天空率についてはこれらを含めて算定するものであること。

[4] 建築物の敷地が、道路高さ制限による高さの限度として水平距離に乗すべき数値（以下「**道路制限勾配**」という。）が異なる地域、地区又は区域（以下「**道路制限勾配が異なる地域等**」という。）にわたる場合には、道路制限勾配が異なる地域等ごとの計画建築物及び道路高さ制限適合建築物の部分について、それぞれ天空率を算定・比較すること。

具体的には、以下の場合において各々道路制限勾配が異なる地域等ごとに区分し、それぞれ天空率を算定・比較すること。

イ 法別表第3（に）欄に掲げる数値が異なる地域、地区又は区域にわたる場合

ロ 法第56条第3項又は第4項の規定により水平距離に乗すべき数値が異なる区域が存する場合

なお、用途地域等が異なっても、道路制限勾配が同一であ

る場合には敷地を区分して算定・比較する必要はないものであること。

[5] 建築物の前面道路が2以上ある場合には、令第132条又は令第134条第2項の規定により区分される敷地の区域ごとの計画建築物及び道路高さ制限適合建築物の部分で天空率を算定・比較すること。この場合に、各々の前面道路ごとにその面する方向における道路高さ制限適合建築物を想定すること。また、一部の前面道路についてのみ道路高さ制限を適用除外とすることはできないこと。

(2) 天空率の算定位置（法第56条第7項第1号、令第135条の9関係）

(法第56条第7項第1号)

7 次の各号のいずれかに掲げる規定によりその高さが制限された場合にそれぞれ当該各号に定める位置において確保される採光、通風等と同程度以上の採光、通風等が当該位置において確保されるものとして政令で定める基準に適合する建築物については、それぞれ当該各号に掲げる規定は、適用しない。

- 一 第一項第一号、第二項から第四項まで及び前項（同号の規定の適用の緩和に係る部分に限る。）

前面道路の反対側の境界線上の政令で定める位置

(法第五十六条第七項第一号の政令で定める位置)

第一百三十五条の九 法第五十六条第七項第一号の政令で定める位置は、前面道路の路面の中心の高さにある次に掲げる位置とする。

- 一 当該建築物の敷地（道路高さ制限が適用される範囲内の部分に限る。）の前面道路に面する部分の両端から最も近い当該前面道路の反対側の境界線上の位置
- 二 前号の位置の間の境界線の延長が当該前面道路の幅員の二分の一を超えるときは、当該位置の間の境界線上に当該前面道路の幅員の二分の一以内の間隔で均等に配置した位置

2 当該建築物の敷地が道路制限勾配が異なる地域等にわたる場合における前項の規定の適用については、同項第一号中「限る。）」とあるのは、「限る。）の道路制限勾配が異なる地域等ごと」とする。

3 当該建築物の前面道路が二以上ある場合における第一項の規定の適用については、同項第一号中「限る。）」とあるのは、「限る。）」の第百三十二条又は第百三十四条第二項に規定する区域ごと」とする。

4 当該建築物の敷地の地盤面が前面道路の路面の中心の高さより一メートル以上高い場合においては、第一項に規定する前面道路の路面の中心は、当該高低差から一メートルを減じたものの二分の一だけ高い位置にあるものとみなす。

5 第百三十五条の二第二項の規則で前面道路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、当該高さを第一項に規定する前面道路の路面の中心の高さとみなす。

天空率の算定位置は、前面道路の路面の中心の高さにある、計画建築物の敷地（道路高さ制限が適用される範囲内の部分に限る。）の前面道路に面する部分の両端から最も近い当該前面道路の反対側の境界線上の位置であり、当該位置の間の境界線の延長が当該前面道路の幅員の2分の1を超える場合にあつては、当該位置の間の境界線上に当該前面道路の幅員の2分の1以内の間隔で均等に配置した位置であることとした。

天空率の算定位置の配置については、以下の点に留意すること。

[1] 計画建築物が前面道路の境界線から後退して計画される場合においても、天空率の算定位置は当該境界線上であること。

[2] 建築物の敷地が道路制限勾配の異なる地域等にわたる場合においては、建築物の敷地を道路制限勾配の異なる地域等ごとの部分に分け、当該部分について令第135条の9第1項の規定を適用して、各々天空率の算定位置を定めること。

[3] 道路高さ制限において前面道路が2以上ある建築物についての天空率の算定位置は、(1) [5]の区域ごとに、建築物の敷地の当該区域について令第135条の9第1項の規定を適用すること。なお、この場合の天空率の算定位置は当該前面道路の反対側の境界線上に配置するのであって、令第132条又は第134条の規定によりみなされる前面道路の反対側の境界線上に配置するのではないこと。

[4] 建築物の敷地の地盤面が前面道路の路面の中心の高さより1m以上高い場合においては、天空率の算定位置の高さは、当該高低差から1mを減じたものの二分の一だけ高い位置にあるものとみなすこと。また、令第135条の2第2項の規則で前面道路の位置の高さが別に定められている場合にあつては、当該高さを天空率の算定位置の高さとみなすこと。



## 2 隣地高さ制限を適用しない建築物の基準等

### (1) 隣地高さ制限を適用しない建築物の基準（令第135条の7関係）

（隣地との関係についての建築物の各部分の高さの制限を適用しない建築物の基準等）

第百三十五条の七 法第五十六条第七項の政令で定める基準で同項第二号に掲げる規定を適用しない建築物に係るものは、次のとおりとする。

一 当該建築物（法第五十六条第七項第二号に掲げる規定による高さの制限（以下この章において「**隣地高さ制限**」という。）が適用される地域、地区又は区域内の部分に限る。）の第百三十五条の十に定める位置を想定半球の中心として算定する天空率が、当該建築物と同一の敷地内の同一の地盤面において隣地高さ制限に適合するものとして想定する建築物（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り、階段室等及び棟飾等を除く。以下この章において「**隣地高さ制限適合建築物**」という。）の当該位置を想定半球の中心として算定する天空率以上であること。

二 当該建築物（法第五十六条第一項第二号イ又は二に定める数値が一・二五とされている建築物にあつては高さが二十メートルを、同号イから二までに定める数値が一・五とされている建築物にあつては高さが三十一メートルを超える部分に限る。）の隣地境界線からの後退距離（同号に規定する水平距離のうち最小のものに相当する距離をいう。以下この号において同じ。）が、前号の隣地高さ制限適合建築物と同一の隣地高さ制限適合建築物（同項第二号イ又は二に定める数値が一・二五とされている隣地高さ制限適合建築物にあつては高さが二十メートルを、同号イから二までに定める数値が一・五とされている隣地高さ制限適合建築物にあつては高さが三十一メートルを超える部分に限る。）の隣地境界線からの後退距離以上であること。

2 当該建築物の敷地が、隣地高さ制限による高さの限度として水平距離に乗すべき数値が異なる地域、地区又は区域（以下この章において「**隣地制限勾配が異なる地域等**」という。）にわたる場合における前項第一号の規定の適用については、同号中「限る。）」とあるのは「限る。）の隣地制限勾配が異なる地域等ごとの部分」と、「という。）の」とあるのは「という。）」

の隣地制限勾配が異なる地域等ごとの部分の」とする。

3 当該建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が三メートルを超える場合における第一項第一号の規定の適用については、同号中「限る。）」とあるのは「限る。）」の周囲の地面と接する位置の高低差が三メートル以内となるようにその敷地を区分した区域（以下この章において「高低差区分区域」という。）ごとの部分」と、「地盤面」とあるのは「高低差区分区域ごとの地盤面」と、「という。）」の」とあるのは「という。）」の高低差区分区域ごとの部分の」とする。

隣地高さ制限に適合する建築物（以下「隣地高さ制限適合建築物」という。）の天空率及び計画建築物の天空率を、法第56条第7項第2号及び令第135条の10に定める位置においてそれぞれ算定・比較し、当該位置の全てにおいて計画建築物の天空率が隣地高さ制限適合建築物の天空率以上となること。

また、計画建築物（隣地高さ制限の立上げ高さを超える部分に限る。）の隣地境界線からの後退距離（法第56条第1項第2号に規定する水平距離のうち最小のものに相当する距離をいう。以下同じ。）は、隣地高さ制限適合建築物（隣地高さ制限の立上げ高さを超える部分に限る。）の当該基準線からの後退距離以上とすること。

本基準の適用の詳細等については、以下のとおりであること。

- [1] 計画建築物及び隣地高さ制限適合建築物の天空率については、それぞれ法第56条第1項第2号かつこ書の区域外の部分に限って算定・比較するものであること。
- [2] 隣地高さ制限適合建築物の天空率については、1 (1) [2]及び[3]と同様の取扱いであること。
- [3] 隣地高さ制限適合建築物を想定する際には、当該建築物の地盤面を計画建築物の地盤面と同一となるように想定すること。さらに、計画建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える場合には、計画建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3m以内となるようにその敷地を区分した区域（以下「高低差区分区域」という。）を想定した上で、高低差区分区域ごとの隣地高さ制限適合建築物の部分について、周囲の地面と接する位置の高低差が3m以内であり、かつ高低差区分区域の地盤面と同一となるよう想定すること。
- [4] 法第56条第1項第2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、それぞれ天空率を算定・比較すること。

[5] 計画建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える場合には、高低差区分区域ごとの計画建築物及び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] 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。

(2) 天空率の算定位置（法第56条第7項第2号、令第135条の10関係）

(法第56条第7項第2号)

7 次の各号のいずれかに掲げる規定によりその高さが制限された場合にそれぞれ当該各号に定める位置において確保される採光、通風等と同程度以上の採光、通風等が当該位置において確保されるものとして政令で定める基準に適合する建築物については、それぞれ当該各号に掲げる規定は、適用しない。

二 第一項第二号、第五項及び前項（同号の規定の適用の緩和に係る部分に限る。）

隣地境界線からの水平距離が、第一項第二号イ又は二に定める数値が一・二五とされている建築物にあつては十六メートル、第一項第二号イから二までに定める数値が二・五とされている建築物にあつては十二・四メートルだけ外側の線上の政令で定める位置

令（法第五十六条第七項第二号の政令で定める位置）

第百三十五条の十 法第五十六条第七項第二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。

一 法第五十六条第七項第二号に規定する外側の線（以下この条において「**基準線**」という。）の当該建築物の敷地（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。）に面する部分の両端上の位置

二 前号の位置の間の基準線の延長が、法第五十六条第一項第

二号イ又は二に定める数値が一・二五とされている建築物にあつては八メートル、同号イから二までに定める数値が二・五とされている建築物にあつては六・二メートルを超えるときは、当該位置の間の基準線上に、同号イ又は二に定める数値が一・二五とされている建築物にあつては八メートル、同号イから二までに定める数値が二・五とされている建築物にあつては六・二メートル以内の間隔で均等に配置した位置

2 当該建築物の敷地が隣地制限勾配が異なる地域等にわたる場合における前項の規定の適用については、同項第一号中「限る。）」とあるのは、「限る。）」の隣地制限勾配が異なる地域等ごとの部分」とする。

3 当該建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が三メートルを超える場合における第一項の規定の適用については、同項中「地盤面」とあるのは「高低差区分区域ごとの地盤面」と、同項第一号中「限る。）」とあるのは「限る。）」の高低差区分区域ごとの部分」とする。

4 当該建築物の敷地の地盤面が隣地の地盤面（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。）より一メートル以上低い場合においては、第一項に規定する当該建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から一メートルを減じたものの二分の一だけ高い位置にあるものとみなす。

5 第百三十五条の三第二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、当該高さを第一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。

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2号に規定する外側の線（以下「**隣地基準線**」という。）の建長が、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を超える場合にあつては、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。

天空率の算定位置の配置については、以下の点に留意すること。

[1] 隣地制限勾配が1. 25とされている建築物で高さが20mを超える部分又は隣地制限勾配が2. 5とされている建築物で高さが31mを超える部分が隣地境界線から後退して計画される場合においても、天空率の算定位置は隣地基準線上であること。

[2] 建築物の敷地が隣地制限勾配が異なる地域等にわたる場合には、建築物の敷地を隣地制限勾配の異なる地域等ごとの部分に分け、当該部分について令第135条の10第1項の規定を適用して、各々天空率の算定位置を配置すること。

[3] 令第135条の3第1項第1号の規定が適用される場合の天空率の算定位置は、隣地基準線上に配置することとされており、同号の規定によりみなされる隣地境界線の16m又は12.4mだけ外側の線上に配置するのではないこと。

[4] 計画建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える場合においては、高低差区分区域ごとの敷地の部分に面する基準線上に天空率の算定位置を配置すること。

[5] 建築物の敷地の地盤面が隣地の地盤面より1m以上低い場合においては、天空率の算定位置の高さは、当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなすこと。また、令第135条の3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、当該高さを天空率の算定位置の高さとみなすこと。

### 3 北側道路高さ制限を適用しない建築物の基準等

#### (1) 北側高さ制限を適用しない建築物の基準（令第135条の8関係）

（北側の隣地との関係についての建築物の各部分の高さの制限を適用しない建築物の基準等）

令第百三十五条の八 法第五十六条第七項の政令で定める基準で同項第三号に掲げる規定を適用しない建築物に係るものは、当該建築物（同号に掲げる規定による高さの制限（以下この章において「北側高さ制限」という。）が適用される地域内の部分に限る。）の第百三十五条の十一に定める位置を想定半球の中心として算定する天空率が、当該建築物と同一の敷地内の同一の地盤面において北側高さ制限に適合するものとして想定する建築物（北側高さ制限が適用される地域内の部分に限り、棟飾等を除く。）の当該位置を想定半球の中心として算定する天空率以上であることとする。

2 当該建築物の敷地が、北側高さ制限による高さの限度として加える高さが異なる地域（以下この章において「北側制限高さが異なる地域」という。）にわたる場合における前項の規定の適用については、同項中「限る。）」とあるのは「限る。）の北側制限高さが異なる地域ごとの部分」と、「除く。）」とあるのは「除く。）の北側制限高さが異なる地域ごとの部分」とする。

3 当該建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が三メートルを超える場合における第一項の規定の適用については、同項中「限る。）」とあるのは「限る。）」の高低差区分区域ごとの部分」と、「地盤面」とあるのは「高低差区分区域ごとの地盤面」と、「除く。）」とあるのは「除く。）」の高低差区分区域ごとの部分」とする。

北側高さ制限に適合する建築物（以下、「**北側高さ制限適合建築物**」という。）の天空率及び計画建築物の天空率を、法第56条第7項第3号及び令第135条の11に定める位置においてそれぞれ算定・比較し、当務位置の全てにおいて計画建築物の天空率が北側高さ制限適合建築物の天空率以上となること。

この場合、北側高さ制限は真北方向に適用されるものであることから、隣地境界線へ面する方向に高さが制限される建築物は必ずしも北側高さ制限適合建築物とはならず、2以上の隣地境界線から制限されることもあり得る。

本基準の適用の詳細等については、以下のとおりであること。

[1] 計画建築物及び北側高さ制限適合建築物の天空率については、北側高さ制限が適用される部分に限って算定・比較するものであること。

[2] 北側高さ制限適合建築物の天空率については、1 (1) [4]と同様の取扱いであること。

[3] 北側高さ制限適合建築物を想定する際には、2 (1) [3]及び[5]と同様の取扱いであること。

[4] 法第56条第1項第3号に掲げる高さの限度として加える高さ（以下「**北側立上げ高さ**」という。）が異なる地域にわたる場合には、北側立上げ高さが異なる地域等ごとの計画建築物及び北側高さ制限適合建築物の部分について、それぞれ天空率を算定・比較すること。

(2) 天空率の算定位置（法第56条第7項第3号、令第135条の11関係）

(法第五十六条第七項第三号)

7 次の各号のいずれかに掲げる規定によりその高さが制限された場合にそれぞれ当該各号に定める位置において確保される採光、通風等と同程度以上の採光、通風等が当該位置において確保されるものとして政令で定める基準に適合する建築物については、それぞれ当該各号に掲げる規定は、適用しない。

三 第一項第三号、第五項及び前項（同号の規定の適用の緩和に係る部分に限る。）

隣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

(法第五十六条第七項第三号の政令で定める位置)

令第三百三十五条の十一 法第五十六条第七項第三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。

一 当該建築物の敷地（北側高さ制限が適用される地域内の部分に限る。）の真北に面する部分の両端から真北方向の法第五十六条第七項第三号に規定する外側の線（以下この条において「基準線」という。）上の位置

二 前号の位置の間の基準線の延長が、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一メートル、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二メートルを超えるときは、当該位置の間の基準線上に、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一メートル、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二メートル以内の間隔で均等に配置した位置

2 当該建築物の敷地が北側制限高さが異なる地域にわたる場合における前項の規定の適用については、同項第一号中「限る。）」とあるのは、「限る。）」の北側制限高さが異なる地域ごと」とする。

3 当該建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が三メートルを超える場合における第一項の規定の適用については、同項中「地盤面」とあるのは「高低差区分区域ごとの地盤面」と、同項第一号中「限る。）」とあるのは「限る。）」の高低差区分区域ごと」とする。

4 当該建築物の敷地の地盤面が北側の隣地の地盤面（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。）より一メートル以上低い場合においては、第一項に規定する当該建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から一メートルを減じたものの二分の一だけ高い位置にあるものとみなす。

5 第百三十五条の四第二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、当該高さを第一項に規定する当該建築物の敷地の地盤面の高さとはみなす。

天空率の算定位置は、計画建築物の敷地の地盤面の高さにある、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敷地境界線から真北方向へ4mだけ外側の線、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敷地境界線から真北方向へ8mだけ外側の線の、計画建築物の敷地の真北に面する部分の両端上の位置であり、隣地境界線と法第56条第7項第3号に規定する外側の線（以下「**北側基準線**」という。）の真北方向への水平距離が4m若しくは8mの場合においては、当該位置の間の北側基準線上に、それぞれ1m以内又は2m以内の間隔で均等に配置した位置であることとした。

算定位置の配置については、以下の点に留意すること。

- [1] 北側立上げ高さが異なる地域にわたる場合には、建築物の敷地を北側立上げ高さの異なる地域ごとの建築物の敷地の部分に分け、当該部分について令第135条の11第1項の規定を適用して、各々天空率の算定位置を配置すること。
- [2] 令第135条の4第1項第1号の規定が適用される場合の天空率の算定位置は、北側基準線上に配置することとされており、同号の規定によりみなされる隣地境界線の真北方向への水平距離が4m又は8mだけ外側の線上に配置するのではないこと。
- [3] 計画建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える場合においては、高低差区分区域ごとの敷地の部分の真北方向へ面する北側基準線上に天空率の算定位置を配置すること。
- [4] 建築物の敷地の地盤面が隣地の地盤面より1m以上低い場合においては、天空率の算定位置の高さは、当該高低差から1mを減じたものの二分の一だけ高い位置にあるものとみなすこと。また、令第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、当該高さを天空率の算定位置の高さとはみなすこと。



## 4 その他の留意事項

(1) 道路高さ制限、隣地高さ制限及び北側高さ制限は、法第56条第7項の規定によりそれぞれ別個に適用除外することができること。

(2) 計画建築物及び高さ制限適合建築物の天空率の算定に当たっては、コンピュータの活用により迅速に審査できるものであるため、これらの活用により適切な審査体制の構築を図ることが考えられる。

### 建築基準法施行規則

#### (確認申請書の様式)

第一条の三 法第六条第一項（法第八十七条第一項において準用する場合を含む。第四項において同じ。）の規定による確認の申請書は、別記第二号様式による正本及び副本に、それぞれ、法第六条第一項第四号に掲げる建築物については次の表一の（い）項に掲げる図書を、同項第一号に掲げる建築物については同表の（い）項及び（ろ）項に掲げる図書を、同項第二号及び第三号に掲げる建築物については同表の（い）項、（ろ）項及び（は）項に掲げる図書（用途変更の場合においては同表の（は）項に掲げる図書を、国土交通大臣があらかじめ安全であると認定した構造の建築物又はその部分に係る場合で当該認定に係る認定書の写しを添えたものにおいては同表の（は）項に掲げる図書のうち国土交通大臣の指定したものを除く。）を添えたもの並びに別記第三号様式による建築計画概要書とし、これらの図書のほか、さらに、法第三十五条の二の規定により内装の制限を受ける建築物又は内装の制限を受ける調理室等を有する建築物については次の表一の（に）項に掲げる図書を、法第五十二条第七項の規定の適用によりその容積率が同項の規定の適用がないとした場合における同条第一項及び第六項の規定による限度を超えるものである建築物については用途変更の場合を除き同表の（ほ）項に掲げる図書を、法第五十二条第六項の規定の適用によりその容積率が同項の規定の適用がないとした場合における同条第一項及び第五項の規定による限度を超えるものである建築物については用途変更の場合を除き同表の（ほ）項に掲げる図書を、法第五十六条第七項の規定により同項第一号に掲げる規定が適用されない建築物については用途変更の場合を除き同表の（と）項に掲げる図書を、法第五十六条第七項の規定の適用により同項第二号に掲げる規定が適用されない建築物については用途変更の場合を除き同表の（ち）項に掲げる図書を、法第五十六条第七項の規定の適用により同項第三号に掲げる規定が適用されない建築物については用途変更の場合を除き同表の（り）項に掲げる図書を、法第五十六条の二第一項の規定により日影による高さの制限を受ける建築物については用途変更の場合を除き同表の（ぬ）項に掲げる図書を、次の表二及び表三の（い）欄各項に該当する建築物についてはそれぞれ表二及び表三の（ろ）欄の当該各項に掲げる図書（用途変更の場合においては表二の（一）項及び（二）項並びに表三の（一）項の構造計算の計算書を、国土交通大臣があらかじめ安全であると認定した構造の建築物又はその部分に係る場合で当該認定に係る認定書の写しを添えたものにおいては表二の（一）項及び（二）項並びに表三の（一）項の構造計算の計算書並びに同表の（二）項に掲げる図書のうち国土交通大臣の指定したものを除く。）を添えたものとする。ただし、表一の（い）項、（ほ）項、（へ）項、（と）項、（ち）項、（り）項又は（ぬ）項に掲げる図書は、併せて作成するこ

とができる。

法第五十六条第七項の規定により同項第一号に掲げる規定が適用されない建築物については用途変更の場合を除き同表の（と）項に掲げる図書

<p>(と)</p>	<p>令第三百三十五条の六第一項第一号に規定する道路高さ制限適合建築物（以下「道路高さ制限適合建築物」という。）の配置図</p>	<p>縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における道路高さ制限適合建築物の位置、擁壁の位置、土地の高低、道路高さ制限適合建築物の各部分の高さ、敷地の接する道路の位置及び幅員、令第三百三十五条の九の規定により定める位置並びに申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物について当該位置ごとに算定した天空率（令第三百三十五条の五に規定するものをいう。以下同じ。）</p>
------------	--	---

法第五十六条第七項の規定の適用により同項第二号に掲げる規定が適用されない建築物については用途変更の場合を除き同表の（ち）項に掲げる図書

<p>(ち)</p>	<p>令第三百三十五条の七第一項第一号に規定する隣地高さ制限適合建築物（以下「隣地高さ制限適合建築物」という。）の配置図</p>	<p>縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における隣地高さ制限適合建築物の位置、擁壁の位置、土地の高低、令第三百三十五条の七第三項に規定する高低差区分区域（以下「高低差区分区域」という。）の境界線、隣地高さ制限適合建築物の各部分の高さ、敷地の接する道路の位置、令第三百三十五条の十の規定により定める位置並びに申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物について当該位置ごとに算定した天空率</p>
------------	--	--

法第五十六条第七項の規定の適用により同項第三号に掲げる規定が適用されない建築物については用途変更の場合を除き同表の（り）項に掲げる図書

(り)

令第三百三十五条の八第一項の規定により想定する建築物（以下「**北側高さ制限適合建築物**」という。）の配置図

縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における北側高さ制限適合建築物の位置、擁壁の位置、土地の高低、高低差区分区域の境界線、北側高さ制限適合建築物の各部分の高さ、敷地の接する道路の位置、令第三百三十五条の十一の規定により定める位置並びに申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物について当該位置ごとに算定した天空率