

参 考 資 料

- 1 建築物の用途別による屎尿浄化槽の
処理対象人員算定基準 (JIS A 3302-2000) •
算定単位あたりの汚水量及びBOD参考値
- 2 削除
- 3 削除
- 4 天空率規制に係るQ & A (日本建築行政会議)

【参考資料1】

建築物の用途別による屎尿浄化槽の処理対象人員算定基準(JIS A 3302-2000)

(参考)
建築用途別処理対象人員算定
建築用途別汚水量及びBOD濃度

類似用途別番号	建築用途			処理対象人員		算定単位当たりの汚水量及びBOD濃度参考値		処理対象人員(n)1人当たりの汚水量及びBOD量参考値			
				算定人員	算定単位	合併浄化対象	合併処理	汚水量	BOD	水量負荷算定	BOD負荷算定
1 集会場施設関係	イ 公会堂・集会場・劇場・映画館・演芸場			n=0.08A	n:人員(人) A:延べ面積(m ²)			16 (L/m ² ・日)	150 (mg/l)	(L/人・日) ○ (200)	(g/人・日) (30)
				n=16C	n:人員(人) C:総便器数(個)(*)1			2,400 (L/個・日)	260 (mg/l)	(150)	○ (40)
	ハ 観覧場・体育館			n=0.065A	n:人員(人) A:延べ面積(m ²)			10 (L/m ² ・日)	260 (mg/l)	(155)	○ (40)
2 住宅施設関係	イ A≤130の場合(*2)	住宅		n=5	n:人員(人)			1,000 (L/戸・日)	200 (mg/l)	○	○ (40)
				n=7	A:延べ面積(m ²)			1,400 (L/戸・日)		(200)	
	口 共同住宅			n=0.05A	n:人員(人) ただし、1戸当たりnが、3.5人以下の場合は1戸当たりのnを3.5人又は2人(1戸が1居室(*)3)だけで構成されている場合に限る。)とし、1戸当たりのnが6人以上の場合は1戸当たりのnを6人とする。 A:延べ面積(m ²)			10 (L/m ² ・日)	200 (mg/l)	(200)	○ (40)
	ハ 下宿・寄宿舎			n=0.07A	n:人員(人) A:延べ面積(m ²)			14 (L/m ² ・日)	140 (mg/l)	○ (200)	○ (28)
	ニ 学校寄宿舎・自衛隊キャンプ宿舎・老人ホーム・養護施設			n=P	n:人員(人) P:定員(人)			200 (L/人・日)	200 (mg/l)	○ (200)	○ (40)
3 宿泊施設関係	イ ホテル・旅館	結婚式場又は宴会場を持つ場合		n=0.15A	n:人員(人)			30 (L/m ² ・日)	200 (mg/l)	○ (200)	○ (40)
				n=0.075A	A:延べ面積(m ²)			30 (L/m ² ・日)	100 (mg/l)	(400)	○ (40)
	口 モーテル			n=5R	n:人員(人) R:客室数			1,000 (L/室・日)	50 (mg/l)	○ (200)	(30)
	ハ 簡易宿泊所・合宿所・ユースホステル・青年の家			n=P	n:人員(人) P:定員(人)			200 (L/人・日)	200 (mg/l)	(L/人・日) ○ (200)	(g/人・日) (40)

類似用途別番号	建築用途			処理対象人員		算定単位当たりの汚水量及びBOD濃度参考値		処理対象人員(n)1人当たりの汚水量及びBOD量参考値		
				算定人員	算定単位	合併浄化対象		合併処理		
						汚水量	BOD	水量負荷算定	BOD負荷算定	
4 医療施設関係	イ 病院・療養所・伝染病院	業務用厨房設備又は洗濯設備を設ける場合	300床未満の場合	n=8B	n:人員(人) B:ベッド数(床)	ベッド数 300床以下	厨房・洗濯施設のある施設	○ (125)	○ (40)	
			300床以上の場合	n=11.43(B-300)+2,400		1,000 (L/床・日)	320 (mg/l)	○ (113)	(36)	
		業務用厨房設備又は洗濯設備を設けない場合	300床未満の場合	n=5B		ベッド数 300床を超える床数	厨房・洗濯施設のない施設	○ (200)	(30)	
			300床以上の場合	n=7.14(B-300)+1,500		1,300 (L/床・日)	150 (mg/l)	○ (182)	(27)	
	口 診療所・医院		n=0.19A	25 (L/m ² ・日)		300 (mg/l)	(130)	○ (40)		
	5 店舗関係	イ 店舗・マーケット		n=0.075A		15 (L/m ² ・日)	150 (mg/l)	○ (200)	(30)	
				n=0.15A		30 (L/m ² ・日)	150 (mg/l)	○ (200)	(30)	
		ハ 飲食店	一般の場合	n=0.72A		130 (L/m ² ・日)	220 (mg/l)	○ (180)	(40)	
			汚濁負荷の高い場合	n=2.94A		260 (L/m ² ・日)	450 (mg/l)	○ (90)	(40)	
	二 喫茶店		n=0.55A	110 (L/m ² ・日)		200 (mg/l)	○ (200)	(40)		
6 娯楽施設関係	イ 玉突場・卓球場		n=0.075A	n:人員(人) A:延べ面積(m ²)		160 (L/m ² ・日)	150 (mg/l)	○ (200)	(30)	
		口 パチンコ店	n=0.11A			15 (L/m ² ・日)	150 (mg/l)	○ (200)	(30)	
		ハ ラブ	囲碁クラブ・マージャンクラブ	n=0.15A		22 (L/m ² ・日)	150 (mg/l)	○ (200)	(30)	
			二 ディスコ	n=0.50A		30 (L/m ² ・日)	150 (mg/l)	○ (200)	(30)	
	ホ ゴルフ練習場		n=0.25S	100 (L/m ² ・日)		150 (mg/l)	○ (200)	(30)		
		ヘ ボーリング場	n=2.50L	50 (L/席・日)		150 (mg/l)	○ (200)	(30)		
		ト パッティング場	n=0.20S	500 (L/レーン・日)		150 (mg/l)	○ (200)	(30)		
			S:打席数(席)	40 (L/席・日)		150 (mg/l)	(L/人・日)	(g/人・日)		

類似用途別番号	建築用途			処理対象人員		算定単位当たりの汚水量及びBOD濃度参考値	処理対象人員(n)1人当たりの汚水量及びBOD量参考値	
				算定人員	算定単位			
6 娯楽施設関係	チ テニス場	ナイター設備を設ける場合	n=3S	n:人員(人)	汚水量 (L/m ² ・日)	BOD (mg/l)	水量負荷算定 (200)	BOD負荷算定 (30)
		ナイター設備を設けない場合	n=2S	S:コート面数(面)				
	リ 遊園地・海水浴場	遊園地・海水浴場	n=16C	n:人員(人) C:総便器数(個)(*1)	2,400 (L/面・日)	260 (mg/l)	○ (150)	○ (40)
		プール・スケート場	n=(20C+120U)/8*t	n:人員(人) C:大便器数(個) U:小便器数(個)(*4) t:単位便器当たり1日平均使用時間(時間) t=1.0~2.0				
	ル キャンプ場	キャンプ場	n=0.56P	n:人員(人) P:収容人員(人)	70 (L/人・日)	320 (mg/l)	○ (125)	○ (40)
		ゴルフ場	n=21H	n:人員(人) H:ホール数(ホール)				
7 駐車場関係	イ サービスエリア	便所	一般部	n=3.60P	n:人員(人) P:駐車ます数(ます)	480 (L/ます・日)	300 (mg/l)	○ (40)
			観光部	n=3.83P		510 (L/ます・日)		
			売店なしPA	n=2.55P		340 (L/ます・日)		
		売店	一般部	n=2.66P		180 (L/ます・日)	590 (mg/l)	○ (40)
			観光部	n=2.81P		190 (L/ます・日)		
	ロ 駐車場・自動車車庫	駐車場・自動車車庫	n=(20C+120U)/8*t	n:人員(人) C:大便器数(個) U:小便器数(個)(*4) t:単位便器当たり1日平均使用時間(時間) t=0.4~2.0		—	—	—
		ガソリンスタンド	n=20	n:人員(人) 1営業所当たり		—	—	—
8 学校施設関係	イ 保育所・幼稚園・小学校・中学校	保育所・幼稚園・小学校・中学校	n=0.20P	n:人員(人)	50 (L/人・日)	180 (mg/l)	○ (200)	(36)
		高等学校・大学・各種学校	n=0.25P	P:定員(人)				
	ハ 図書館	図書館	n=0.08A	n:人員(人) A:延べ面積(m ²)	16 (L/m ² ・日)	150 (mg/l)	○ (200)	○ (30)
9 事務所関係	イ 事務所	業務用厨房設備を設ける場合	n=0.075A	n:人員(人)	10 (L/m ² ・日)	200 (mg/l)	(L/人・日) (200)	(g/人・日) (40)
		業務用厨房設備を設けない場合	n=0.06A	A:延べ面積(m ²)				

類似用途別番号	建築用途			処理対象人員		算定単位当たりの汚水量及びBOD濃度参考値	処理対象人員(n)1人当たりの汚水量及びBOD量参考値
				算定人員	算定単位	合併浄化対象	合併処理
	汚水量	BOD	水量負荷算定	BOD負荷算定			
10 作業所関係 イ 工場・作業所・研究所・試験所	業務用厨房設備を設ける場合	n=0.75P	n:人員(人) P:定員(人)			100 (l/人・日)	300 (mg/l) (133) (40)
	業務用厨房設備を設けない場合	n=0.30P				60 (l/人・日)	150 (mg/l) (200) (30)
1から10の用途に属さない施設 イ 市場 ロ 公衆浴場 ハ 公衆便所 ミ 駅・バスター・ミナル	市場	n=0.02A	n:人員(人) A:延べ面積(m ²)			4.2 (l/m ² ・日)	200 (mg/l) (200) (40)
	公衆浴場	n=0.17A				33 (l/m ² ・日)	50 (mg/l) (200) (10)
	公衆便所	n=16C	n:人員(人) C:総便器数(個)(*1)			—	—
	駅・バスター・ミナル	P<100,000の場合				—	—
		100,000≤P<200,000の場合				—	—
		200,000≤Pの場合				—	—

注 (*1) 大便器数、小便器数及び両用便器数を合計した便器数。

(*2) この値は、当該地域における住宅の一戸当たりの平均的な延べ面積に応じて、増減できるものとする。

(*3) 居室とは、建築基準法の用語の定義でいう居室であって、居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室をいう。ただし、共同住宅における台所及び食事室を除く。

(*4) 女子専用便所にあっては、便器数のおおむね1/2を小便器とみなす。

【参考資料2】(P126～P130) 削除

【参考資料3】(P131～P134) 削除

天空率規制にかかるQ & A（日本建築行政会議）

- 各行政庁から制度運用上の質問事項を抽出・整理し、市街地部会・分科会として確認にあたつての取扱いの参考にとりまとめたものである。なお、斜線制限の取扱いについては、従来より全国一律の基準で運用されていなかったことから、天空率に係る取扱いにおいても、以下に示す回答に限定されるものではないことを申し添える。

（1）建築物等の取扱いについて

1) 適合建築物について

Q 1 空天率算定の元になる区域は、道路斜線のセットバックを考慮しない区域（要するに、敷地全体による現行の斜線制限による最大ボリューム）を基準とするのでしょうか。

A 1

道路高さ制限適合建築物は、現行の形態規制に適合すればどのようなものでもかまいません。ただし、天空率算定の元になる区域は、道路高さ制限適合建築物がセットバックした場合には法第56条第2項の規定による適用距離以内の区域となります。

なお、道路高さ制限適合建築物がセットバックによる特例措置（法第56条第2項又は第4項）の適用を受ける場合には、計画建築物の後退距離は道路高さ制限適合建築物の後退距離以上である必要があります（令第135条の6第1項第2号）。

Q 2 令第135条の6第1項第1号の想定する建築物とは、当該敷地に対して建ぺい率及び容積率等を勘案して想定されるのでしょうか。また、想定する建築物は、設計者が任意に定めて良いのでしょうか。想定する建築物を具体的に示されることを望みます。

A 2

現行の斜線制限により確保される採光・通風等と同程度以上の採光・通風等が確保される建築物について、斜線制限を適用除外する制度であることから、容積率及び建ぺい率については勘案しません（法第56条第7項各号参照）。

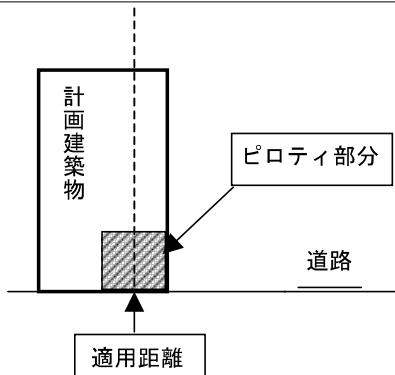
また、高さ制限適合建築物は、現行の斜線制限に適合しているものであれば、設計者が任意に定めることができます。

2) 計画建築物について

Q 3 平面的に一部分がピロティ形式になっており、道路斜線制限適用範囲を超えたところから壁がある（ピロティ部分）場合、天空率ではその面（ピロティ部分）は建築物がないと評価されることになります。通風や採光が期待できないにも関わらず、その部分は確保される部分として評価されることについてどのように考えればよいでしょうか。（建築基準法施行令第135条の6関係）

A 3

今回の法改正による斜線制限の特例は、天空率を指標として、通常の斜線制限と同等程度の通風・採光等が確保されるよう現行の高さ制限を置き換えるものであることから、その適用にあたっては、現行の斜線制限の適用範囲内としています。



「新規追加」

Q 4 計画建築物の階段室等の扱いについて、令第2条第6号との関連で、面積、高さ要件を保つ前提で、階段室等を天空率の算定から除くことはできますか。

A 4

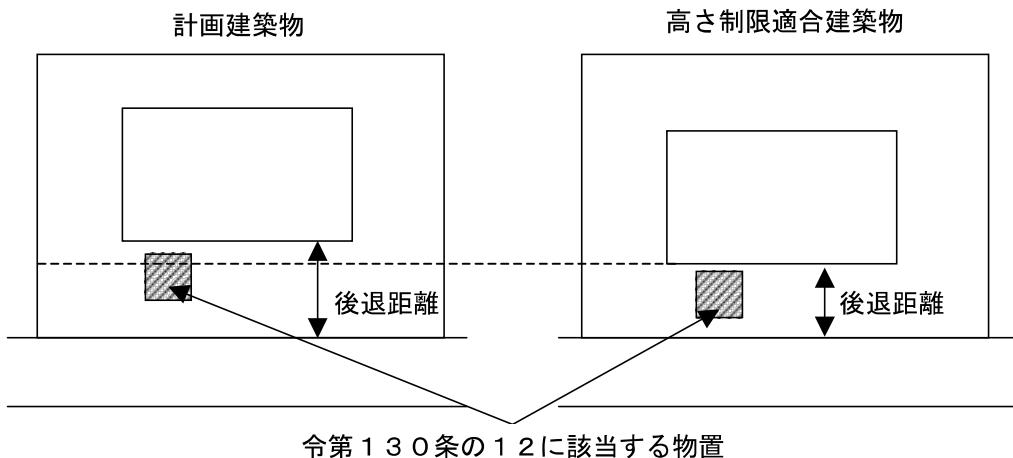
令第135条の6第1項第1号中「当該建築物（法第56条第7項第1号に掲げる規定による高さの制限が適用される部分に限る。）」は、道路高さ制限の適用距離内についてのみ高さ制限適合建築物を想定することを明らかにしたものであり、計画建築物については階段室等を含めて天空率を算定・比較することとなります。

この場合、階段室等の高さは「当該建築物の高さに算入しない」とされているに過ぎず、階段室等についても高さ制限の対象とされています。

また、令第135条の9第1項本文は、道路高さ制限との整合をとるため、天空率の算定位置の高さを「前面道路の路面の中心の高さ」と定めたものです。

「新規追加」

Q 5 令第135条の6第1項2号に規定する後退距離は、法第56条第2項の規定中「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。）」を指すと解してよろしいでしょうか。
その場合、敷地内に令第130条の12各号に該当するものがある場合には、高さ制限適合建築物の後退距離は以下のように取ると解してよろしいでしょうか。



A 5

いずれについても、貴見のとおりです。
なお、令第130条の12に該当するものについては、計画建築物と合わせて一の建築物として天空率を算定・比較することとなるので留意してください。

(2) 天空率を算定する位置について

Q 6 隣地高さ制限の際、天空率を算定するポイント（隣の敷地内）に既存建築物があった場合、既存建築物を考慮せずに計算するのでしょうか。

A 6

令第135条の7第1項第1号により、計画建築物と比較するのは、同一の敷地内において隣地高さ制限に適合する建築物であることから、隣地の既存建築物は考慮しません。
なお、同一敷地内に既存建築物がある場合には、既存建築物と計画建築物を合わせて天空率を算定することとなります。

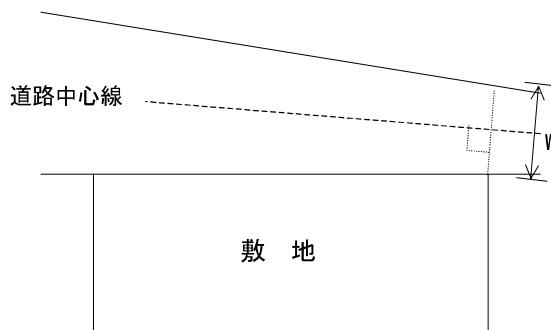
Q 7 幅員の異なる2以上の前面道路がある敷地については、敷地の一定範囲（広い幅員の道路から幅員の2倍かつ35m以内の範囲及び狭い道路の中心から10mを超える範囲）の部分について幅員の広い前面道路による斜線制限によることができるとなっていますが、このような敷地の場合、狭い道路側の天空率を算定する位置は、広い前面道路にみなされた境界線上に設定するのでしょうか、それとも、どのような場合でも前面道路の反対側の境界線上であるとするのでしょうか。（建築基準法施行令第135条の9関係）

A 7

法第56条第7項第1項により、天空率を算定する位置は、どのような場合であっても前面道路の反対側の境界線上となります。各種の合理化措置が講じられた場合の適用にあたっては、算定位置を動かさ的ではなく、これらの合理化措置を適用した道路高さ制限適合建築物と計画建築物を比較することとなります。

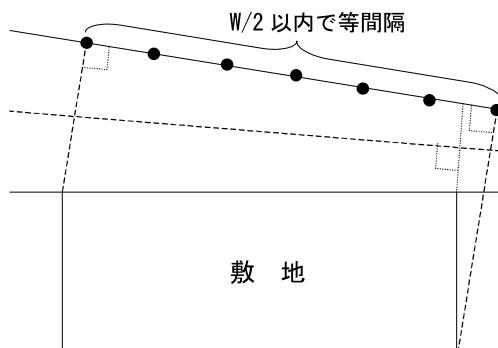
「新規追加」

Q 8 前面道路の幅員が異なる場合には、天空率の算定位置はどのように配置するのですか。



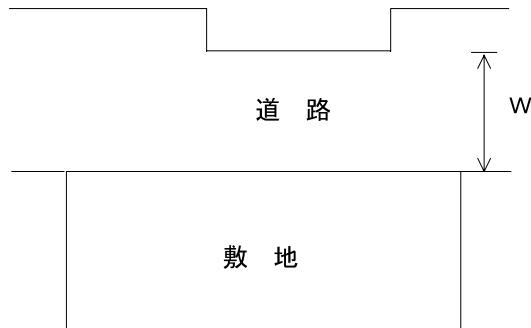
A 8

天空率の算定位置は、図のとおりとなります。なお、この場合の最小幅員のとり方については、Q17を参照してください。



「新規追加」

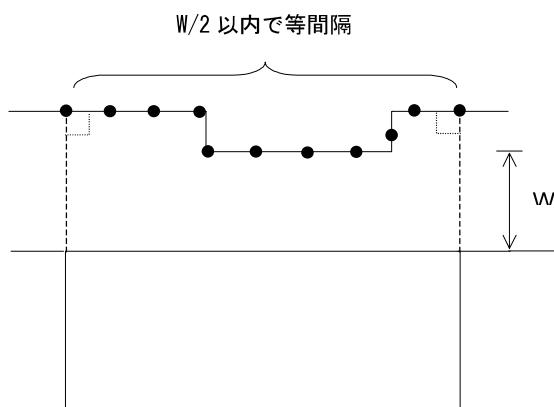
Q 9 前面道路の幅員が異なる場合には、天空率の算定位置はどのように配置するのですか。



A 9

令第 132 条又は令第 134 条を適用するか否かは、道路の状況等により個別に判断する必要があります。

仮に令第 132 条又は第 134 条を適用しないとした場合には、区域を区分しないで高さ制限適合建築物を想定し、天空率を算定・比較します。この場合の天空率の算定位置は、前面道路の反対側の境界線上で敷地に面する部分の左端から右端までの間に最小幅員の $1/2$ の間隔で均等に配置した位置となります。

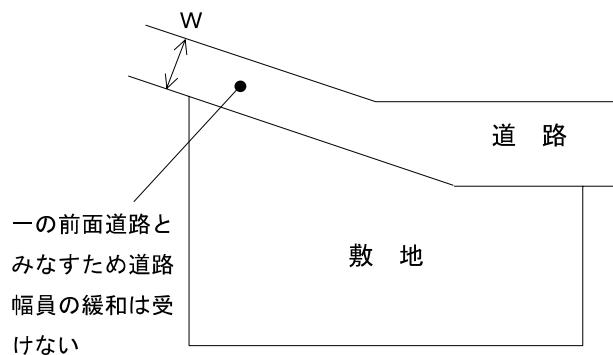


また令 132 条又は第 134 条を適用するとした場合には、区域を区分した上で、それぞれの区域に対応する前面道路の部分の最小幅員の $1/2$ の間隔で均等に前面道路の反対側の境界線の部分上に天空率の算定位置を配置します。

「新規追加」

Q10 道路高さ制限について、次のような敷地の場合、区域区分して天空率の比較をするのですか。
また、天空率の算定位置はどのように配置するのですか。

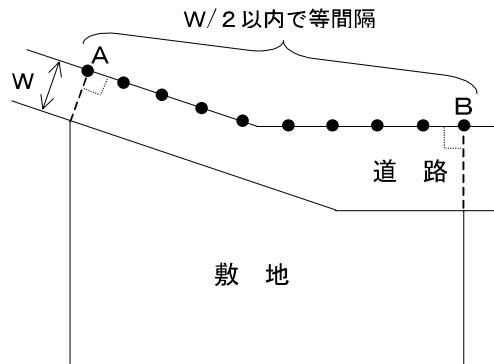
(図)



A10

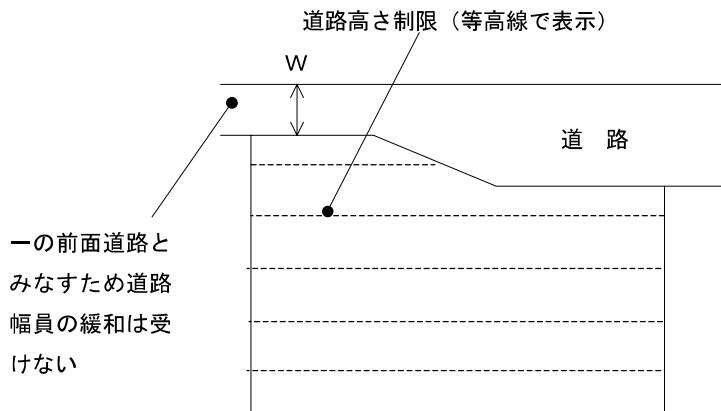
当該前面道路を一の前面道路として取扱うか否かは、道路の状況等により個別に判断する必要があるが、一の前面道路として取扱う場合には、区域を区分しないで高さ制限適合建築物を想定し、天空率を算定・比較します。

この場合、天空率の算定位置は、前面道路の反対側の境界線上のA点からB点までの間に、 $W/2$ 以内の間隔で均等に配置します。このため、道路が折れ曲がる点が算定位置となるとは限らないことに注意が必要です。



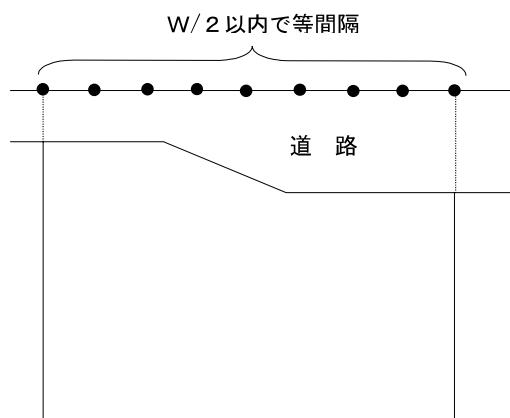
「新規追加」

Q11 道路高さ制限について、次のような敷地の場合、区域区分して天空率の比較をするのですか。
また、天空率の算定位置はどのように配置するのですか。



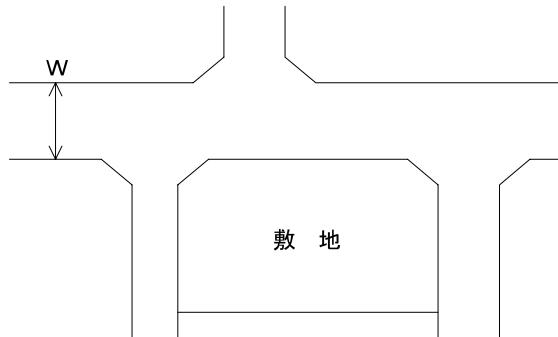
A11

当該前面道路を一の前面道路として取扱うか否かは、道路の状況等により個別に判断する必要がありますが、一の前面道路として取扱う場合には、下図のとおりとなります。



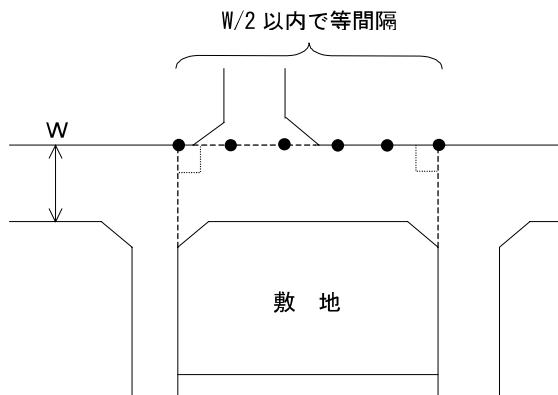
「新規追加」

Q12 道路高さ制限について、角地に隅切りがされている場合においては、これらを無いものとして天空率の算定位置を配置するのですか。



A12

通常の斜線制限と同様、隅切がないものとして算定位置を配置します。



「新規追加」

Q13 前面道路が法第42条第2項の規定により特定行政庁が指定した道(2項道路)である場合には、道路高さ制限における天空率の算定位置は、同項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すか。

A13

2項道路の場合には、法第42条第2項によりみなされる境界線上に天空率の算定位置を配置します。

(3) 特殊な道路・敷地形状への対応について

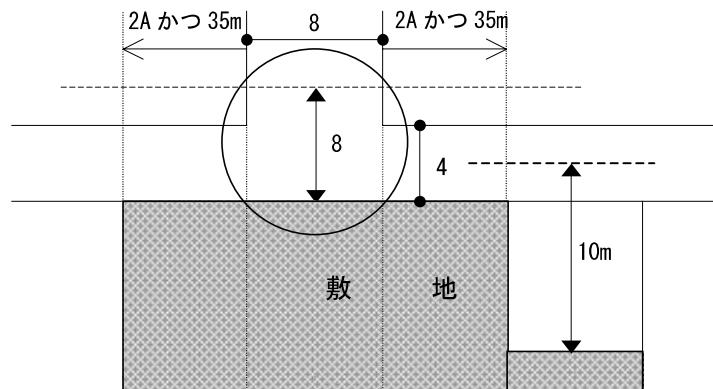
1) 主に道路に係るものについて

Q14 次のような場合、○部分の道路境界線はどのように扱うのでしょうか。また、点線での領域分けは必要でしょうか。

A14

○部分の道路境界線については、貴庁の従来の法第56条の取扱いとして差し支えありません。なお、建築基準法質疑応答集p.4743～4747及び5050も参照して下さい。

また、令第132条又は第134条の規定を適用する場合には、敷地を図のグレーの部分と白地の部分に区域区分した上で天空率を算定・比較することとなります。



Q15 図の道路Bによる斜線制限のみが抵触する場合（A、Cによる斜線制限は適合）、道路Bからの天空率のチェックをすればよいのでしょうか。それとも道路A、B、C全てにおいて天空率のチェックをする必要があるのでしょうか。

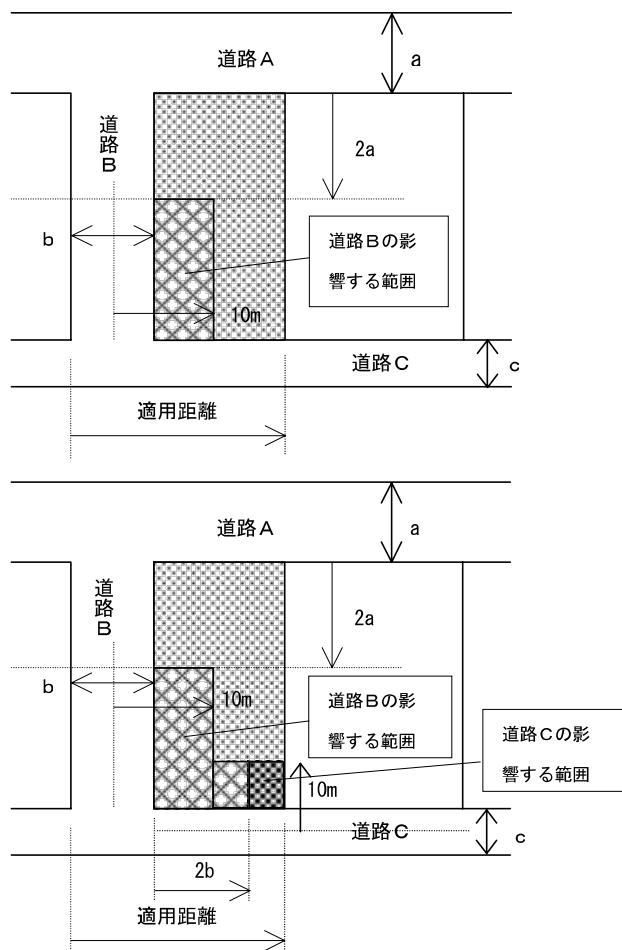
また、道路Bによる天空率算定において、道路C(< B)の影響を考慮する必要があるのでしょうか（下の図）。

A15

法第56条第7項の規定により、すべての前面道路の反対側の境界線上の算定位置で天空率を算定・比較する必要があります。

なお、A、Cによる斜線制限に適合する計画建築物のうち、階段室等及び棟飾等がないものについては、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よう簡便に道路高さ制限適合建築物を想定できることを申し添えます。

また、道路Bによる天空率算定において、道路Cの影響を考慮する必要があります。



Q16

2方向の斜線制限を受ける部分

法令では各方向別で判断すれば良いとは読めないことから、運用通達に明確にその旨を記述してくれるよう要望してあります。

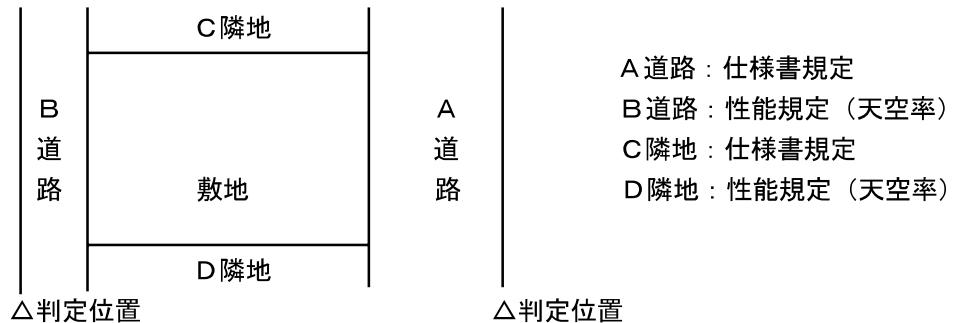
仕様書規定と性能規定の混用

法令が各高さ制限適合建築物と規定されていることから、斜線制限別に混用することは可能と判断できます。ただし、各斜線制限の方向別の混用は可能か否かの判断は意見の分かれるところであります。

※法第56条第7項本文では、「当該各号に定める位置において確保される採光、等・・・

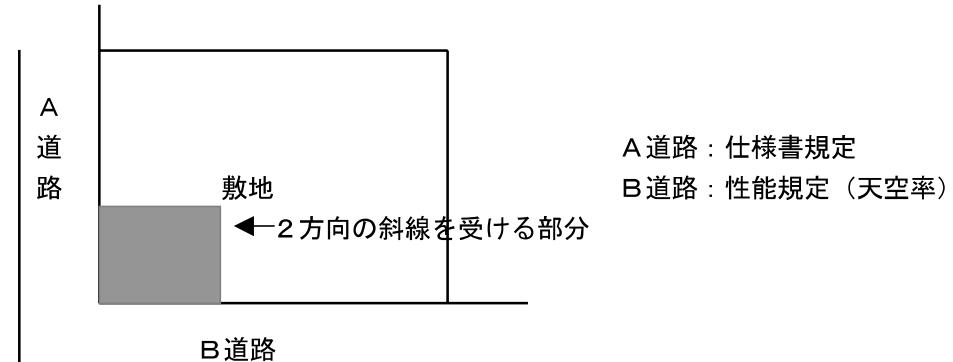
政令で定める基準に適合する建築物・・・」と規定されており、政令で規定される位置とは各方向別に規定されていることから、各方向別に適用できると判断するのでしょうか。建築物の部分との記述はないので、当該建築物に適用される道路斜線と同等の性能は全て満足しなければならないとして、方向別の適用はできないと判断するのでしょうか。

(例1)



※ 本例題の場合には、方向別に適用しても法律の求めている建築物に対する制限に齟齬はないように思われますが。

(例2)



※ 本例題の場合には、2方向の斜線を受ける部分が存在することから、方向別の混用を行うと本来の目的が満足されているか判断が難しい。

A16

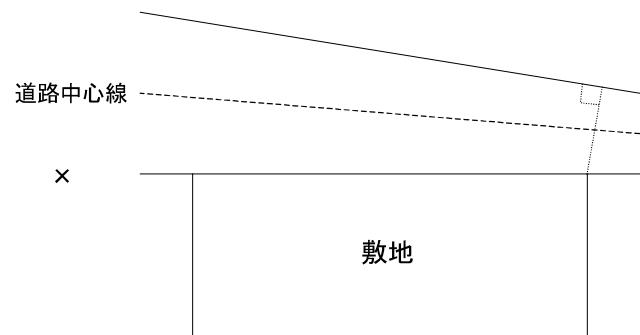
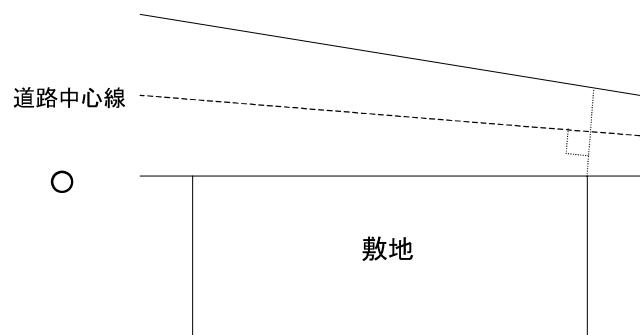
「2方向の斜線制限を受ける部分」については、各々の前面道路の市街地環境を測定するため、各々の前面道路ごとにその面する方向における道路高さ制限適合建築物を想定することとされています。

「仕様書規定と性能規定の混用」については、法第56条第7項の規定によりすべての前面道路の反対側の境界線上の算定位置で天空率を算定・比較する必要がありますが、階段室等及び棟飾等がない計画建築物については、斜線制限に適合していれば、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よう道路高さ制限適合建築物を簡便に想定できることを申し添えます。

Q17 前面道路幅員が異なる場合の算定位置の取り方について、最小幅員の1／2以下で均等に配置となっていますが、最小幅員の取り方はどうでしょうか。（道路中心線に直角な線の距離か、道路の反対側の境界に直角な線の距離か）

A17

図の場合における算定位置を配置するにあたり、最小幅員は、道路中心線に直角な線の距離とすることが適当です。



2) 主に敷地に係るものについて

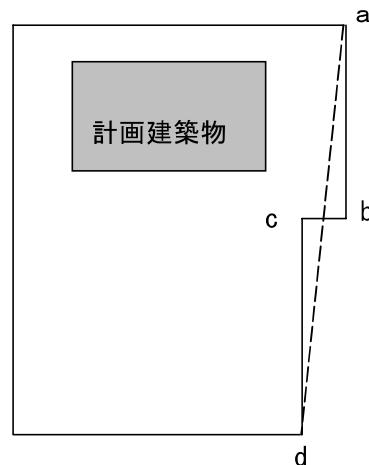
Q18 近似敷地の取扱い

図の a b c d のような敷地境界線の場合、確認審査における斜線のかけ方は、一般的には a - b 、 b - c 、 c - d の 3 本の境界線が存在するものとして取り扱っており、この取り扱いに沿って天空率の算定も行なうものとします。但し、境界線が特殊な形状をなしていることにより、一般的な方法による天空率の算定が困難となる場合にあっては、敷地近似等適切な方法によることができます。以上のように運用したいと考えておりますが、いかがでしょうか。

(参考) 従来の総合設計指導基準では、高さの緩和を行なう際に敷地近似による算定を認めていた経緯がありますが、公開空地の提供を伴う許可とは趣旨が違う為、確認審査における斜線のかけ方と同様の取り扱いとすることが望ましいと考えられます。

A18

本制度は法第 56 条の規定であり、総合設計制度で採用されているような敷地近似によらず、従来の斜線制限の取扱いによります。

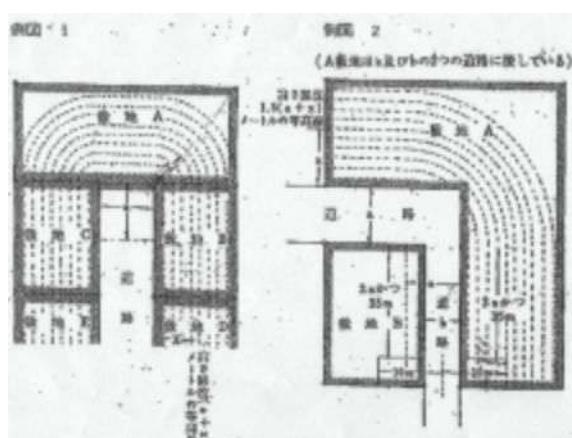


Q19 袋路状道路等の場合の斜線制限の取扱いは図の通りでよいのでしょうか。

A19

斜線制限については、今回の法改正でその取扱いが変わるものではなく、従来の斜線制限の取扱いとして差し支えありません。

なお、建築基準法質疑応答集 p. 4743~4747 も参照して下さい。



Q20 隣地をはさんだ場合の道路斜線制限の取扱い

以下のような運用を考えていますが、いかがでしょうか。

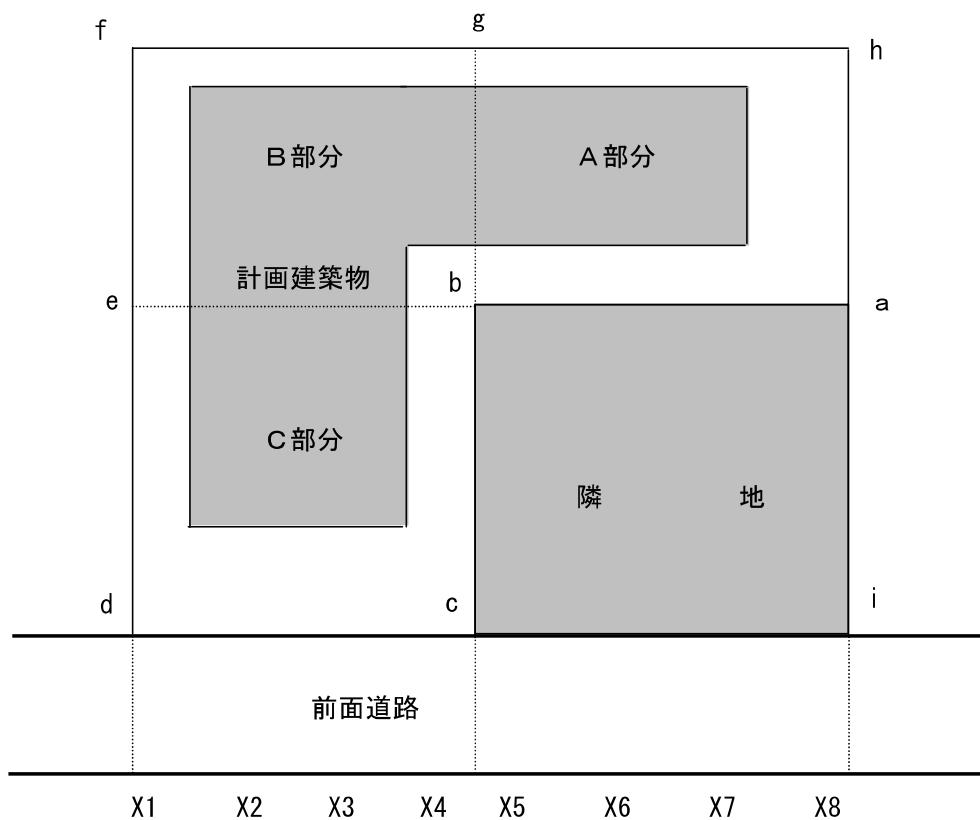
図のような敷地における道路斜線の考え方については、本市では計画建築物A部分に対して隣地をまたいで前面道路からの道路斜線制限をa-bからの隣地斜線制限と併せてかけていることに鑑み、以下のとおりとする。

(1) 計画建築物のB部分又はC部分のみが道路斜線制限に抵触している場合

敷地a-b-g-h、建築物のA部分は存在しないものとして算定位置X1-X4間で計画建築物のB部分又はC部分について算定する。

(2) 計画建築物のA部分が道路斜線制限に抵触している場合

隣地（隣地内には建築物はないものと仮定する。）を含めた敷地i-d-f-h及び計画建築物全体について、算定位置X1-X8間で算定する。



A20

図のような敷地では、(1)(2)のいずれの場合においても、敷地a-b-c-d-f-hについて、計画建築物及び高さ制限適合建築物の天空率を、算定位置X1-X8間で算定・比較します。道路斜線制限がA部分に適用されている場合、(1)のようにA部分が存在しないこととすることはできません。また、天空率は建築物の敷地の地盤を含めて天空率を算定することとしていますが、隣地の地盤を含める必要はありません。

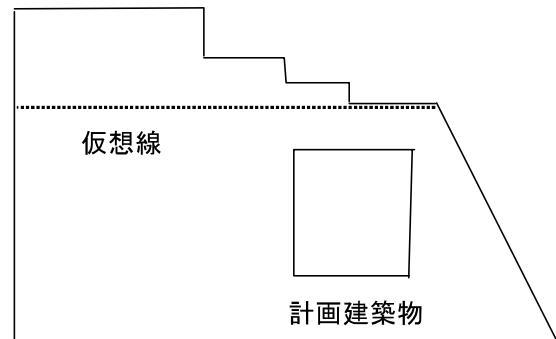
なお、道路と敷地との間の空地が同一敷地でない場合における道路斜線制限の取扱いについては、建築基準法質疑応答集p.4747を参照して下さい。

Q21 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。

A21

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すが、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。

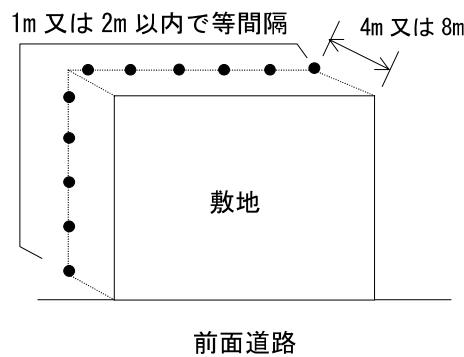


「新規追加」

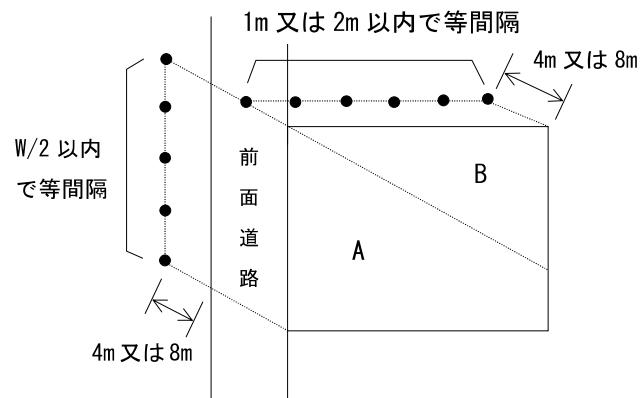
Q22 北側高さ制限について、図1のような敷地の場合、北側高さ制限適合建築物を区分しないで天空率を比較するのですか。

また、図2のような敷地の場合は、AとBに区分して天空率を比較するのですか。

(図1)



(図2)



A22

図1の敷地の場合は「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、地区又は区域にわたる場合」には該当せず、区域を区分しないで高さ制限適合建築物を想定し、天空率を算定・比較します。

また、法第56条第7項第3号には「前面道路の反対側の境界線から真北方向への水平距離」との規定ではなく、したがって天空率の算定位置を配置できることから、図2の敷地の場合は本制度を適用できません。

(4) 他の規定・制度との関係について

Q23 天空率をクリアしていれば、各種高さ制限を適用しないとありますか、日影制限についてはどうなるのでしょうか？適用しなくても良いのでしょうか？日影規制は従来通りかかるなら、基本的に斜線制限より厳しい場合が多いのですが、緩和はないのでしょうか。

A23

日影制限については、適用除外の対象とはなりません（法第56条第7項各号参照）。

Q24 総合設計制度等

本制度においては法第56条の規定による限度を超えることができることから、第7項の規定を超える規定を新たに設ける必要があるのでしょうか。

A24

基本的には各特定行政庁の判断によりますが、市街地環境を悪化させない範囲でそうした規定を設けることができるものと考えられます。

Q25 管轄の高度地区の規定書では、総合設計制度に適合する場合など、高度地区制限を適用除外としているところがありますが、同様に天空率により同等以上の採光等確認できれば、制限を適用除外とすることは可能でしょうか。

A25

高度地区に関する都市計画に法第56条第7項が適用される建築物を適用除外とする旨を定めることができるか否かは、都市計画上の問題となります。

Q26 連担建築物設計制度

既存敷地の建築物がすでに法第56条第7項（天空率）による高さ制限により建築されている場合に、新たに連担制度を導入すると既存建築物は仕様書規定の斜線制限では法令を満足しないことから、既存建築物が性能規定の場合には連担制度を適用しないことになるのでしょうか。

A26

第156回国会へ提出する「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律等の一部を改正する法律案」において、法第56条第7項と連担建築物設計制度を併用することができるよう、建築基準法の改正案を盛り込んだところです。

(5) 天空率規制の運用について

Q27 実務上のチェック方法（ソフトなど）についての資料がなされていない状況にあり、運用にあたっての支障が特にあると思われますが、いかがでしょうか。

A27

平成14年7月10日の説明会においてチェック方法等については説明済みですが、別途、日本建築行政会議市街地部会内にWGを設置してソフトが法令に適合した天空率を算定できるものであるか判別する方法を検討中です。

Q28 ソフトの承認は今後もありえないのでしょうか。

A28

日本建築行政会議ホームページの一般向けページにおいて、計画建築物・高さ制限適合建築物の例を示し、それらに対する各ソフトによる算定位置ごとの天空率の算定結果を相互に比較できるよう措置したところです。

今後、例題を追加する等さらなる充実を図っていく予定であり、これらの情報をソフト選定にあたっての参考として下さい。

「新規追加」

Q29 建築後の無断増築等による違反パトロールにあたって、斜線規定に違反しているかどうかの現実的な対応をどのように整理するのでしょうか。

A29

まず、通常の高さ制限の場合と同様、現地で建築物の高さを測量した上で、建築計画概要書をもとに図面を起こします。

次に、当該建築物の天空率を算定し、高さ制限適合建築物の天空率と比較して違反か否かの判定を行います。この際、当該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していくことにより、作業を効率的に行うことができます。