

天空率制度取扱いに関する実態調査におけるアンケート内容

まちづくり NPO 法人天空の会では、天空率制度の取扱いに関する実態調査(次ページ以降を参照)を行っていますが、従来の斜線制限との関係もあり、一意に決めることができない(回答できない)ケースもあるようです。設計者の方は、実物件における相談、確認等ご利用ください。差し支えなければ指導された内容等ご一報いただければ幸いです。

■ 調査目的

現在、大きく東京方式・JCBO 方式といった取扱いの違いがありますが、それらは、入り隅敷地等の主だったケースのみの取扱いとなっており、**方式等では開示されていない敷地形状及び道路接道状況等もございます。今回、それらも含めてどのように指導されているかを調査し(可能な範囲で)開示することで、申請される方(設計者)には、設計業務を効率よく進行して頂けるよう、また、審査・指導される方には、他ではどのように扱っているか等を把握していただくことを目的としています。

[1] 過去 1 年間における天空率を利用した申請物件に関して

過去 1 年間における天空率を利用した申請物件は、全体に対してどのくらいの割合でしたか？(該当する番号に○をつけてください)

①	0～10% 程度	③	21～30% 程度
②	11～20% 程度	④	[(数値)]% 程度
⑤	その他	(設問に関するコメントでも結構です)	

[2] 取扱いの基本的な考え方

天空率算定にあたり、適合建築物及び算定ポイントの取扱いに対して、東京方式・JCBO 方式等の呼称で考え方が異なるケースがありますが、そちらでは??方式というものに当てはまりますか？(該当する番号に○をつけてください)

①	原則として東京方式
②	原則として JCBO 方式
③	東京方式及び JCBO 方式のどちらでも良い
④	敷地形状、道路接道状況、建物配置により検討する
⑤	その他
(設問に関するコメントでも結構です)	

[3] 算定結果の判定基準に関して①

天空率制度は、平成 19 年 6 月の改正より近接点における天空率算定表の提出が必要となっています。この算定表は、従来提出していた三斜求積による算定における求積表をさしているかと思いますが、三斜求積の結果に対して判定基準はどのようになっていますか？(該当する番号に○をつけてください)

①	三斜求積算定により、天空率の差が 0% 以上を確保すること
②	三斜求積算定により、天空率の差が 0.02% 以上を確保すること
③	三斜求積算定により、天空率の差が []% 以上を確保すること
④	その他
(設問に関するコメントでも結構です)	

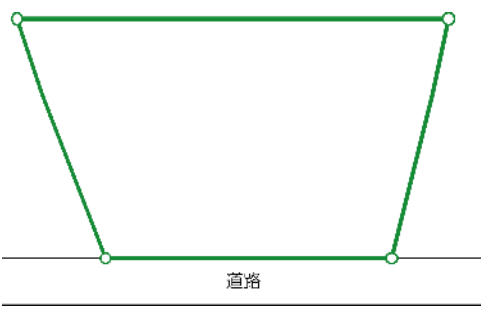
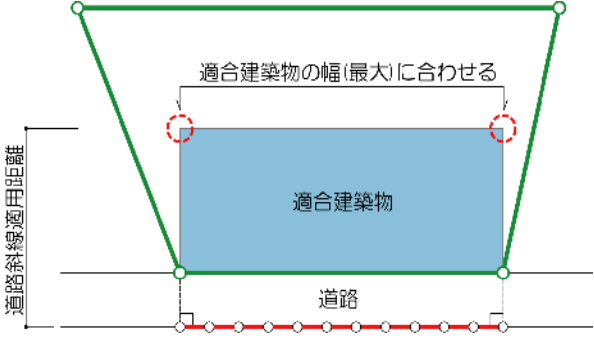
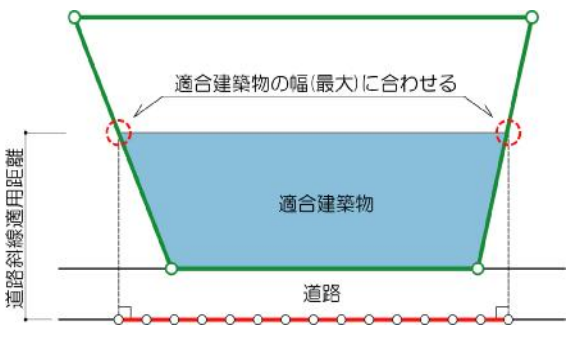
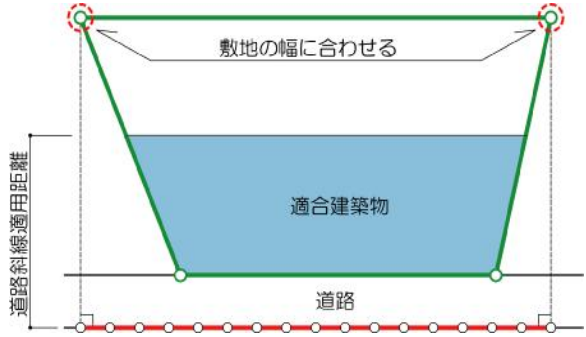
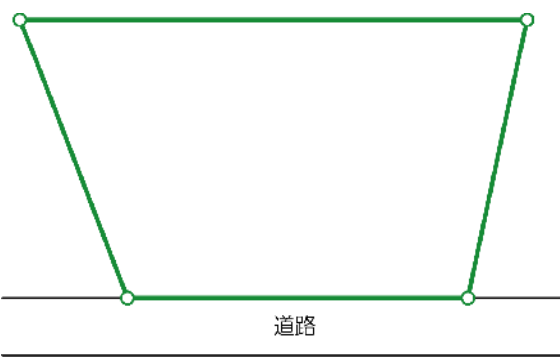
[4] 道路斜線:2 面以上道路が接道している場合

道路幅員が異なる場合、通常 2A 且つ 35m の範囲とそれを越える道路中心から 10m の範囲等の区域分けが必要となりますが、2A の緩和を使わずに、あくまでも境界線単位で且つ接道幅で天空率算定を行ってもよろしいですか？(当てはまる番号に○をつけてください)

①	認める
②	認めない
③	[]の場合のみ認める
④	その他
(設問に関するコメントでも結構です)	

[5] 道路斜線：両端の隣地境界線が広がっている場合

下図の(青枠)のような接道状況で天空率算定を行う場合、どのタイプ(適合建築物と算定ポイントの関係)での検討が必要ですか？該当する番号に○をつけてください。該当する番号が無い場合は、その他(最終)に図示願います。(複数回答可、“その他”の図が小さい場合は、17頁の図をご利用ください)

CASE1 道路_両端鈍角	
	1) 道路境界線の間口に合わせる
	
2) 隣地境界線端まで延ばす	3) 隣地境界線端まで延ばす(算定点は敷地)
	
4) その他	
	

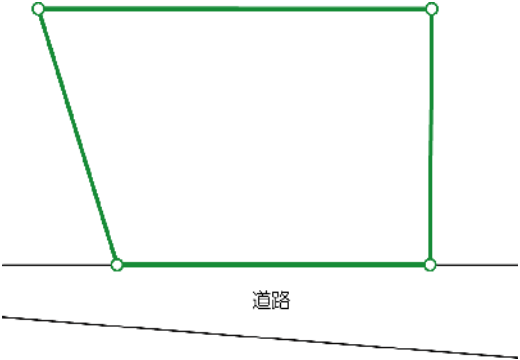
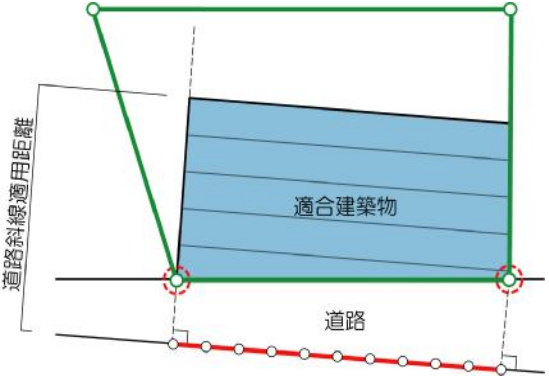
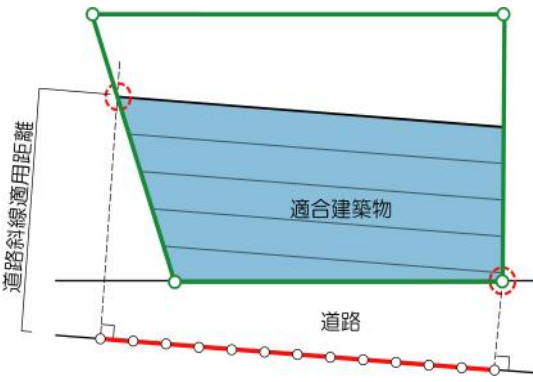
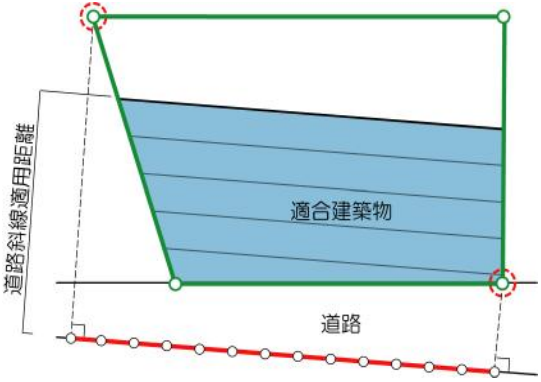
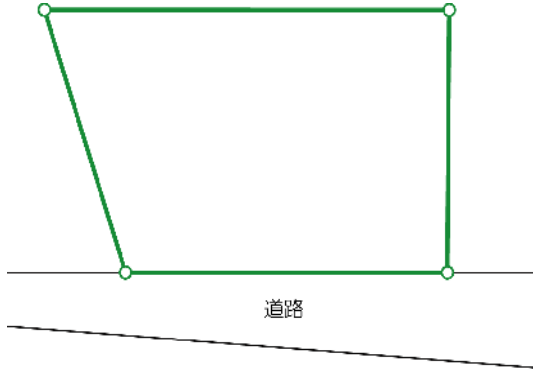
[6] 道路斜線：両端の隣地境界線が狭まっている場合

下図の(青枠)のような接道状況で天空率算定を行う場合、どのタイプ(適合建築物と算定ポイントの関係)での検討が必要ですか? 該当する番号に○をつけてください。該当する番号が無い場合は、その他(最終)に図示願います。(複数回答可、“その他”の図が小さい場合は、17頁の図をご利用ください)

CASE2 道路_両端鋭角(算定点)	
1)	道路境界線に合わせる
2)	適合建築物に合わせる
3)	その他

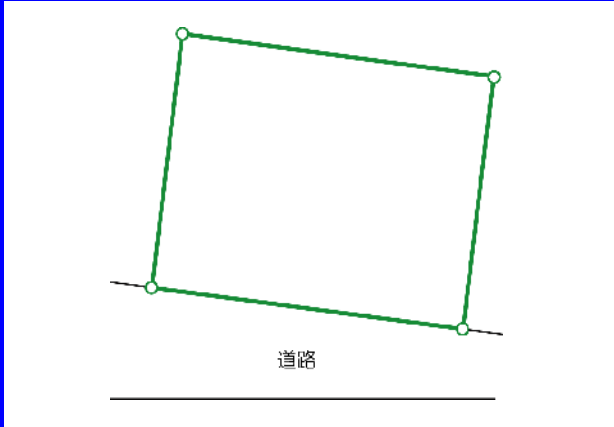
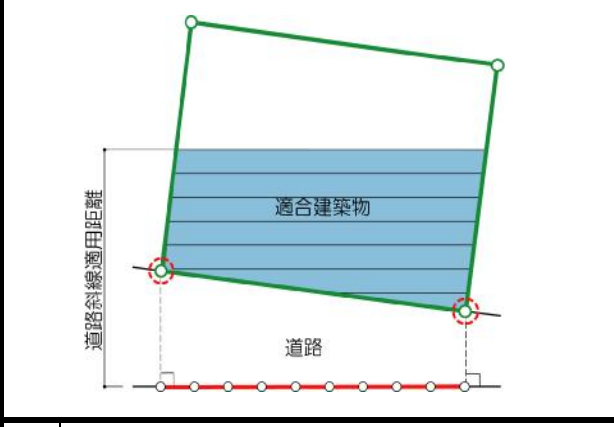
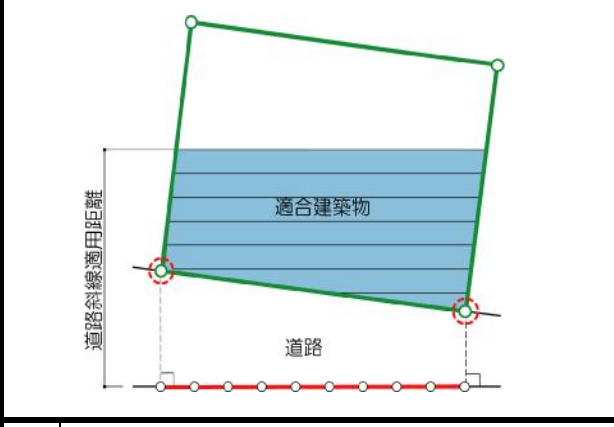
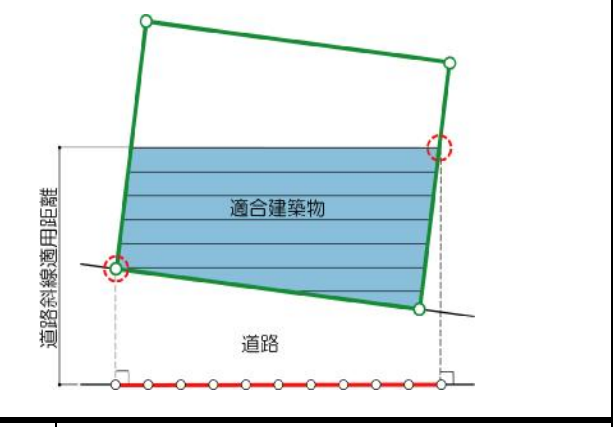
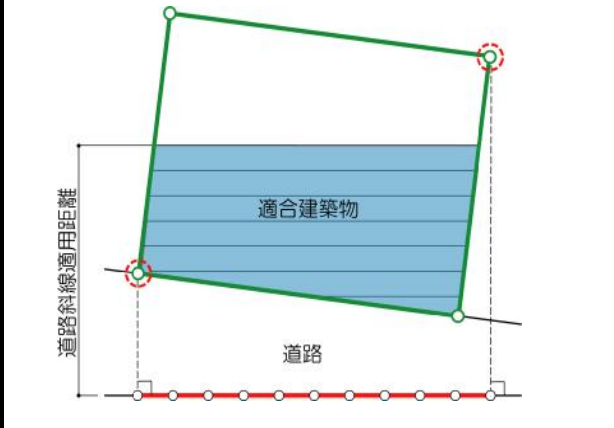
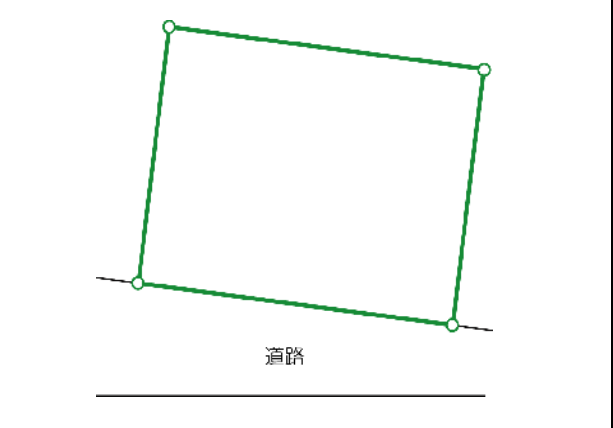
[7] 道路斜線: 道路幅員が異なる場合 1

下図の(青枠)のような接道状況で天空率算定を行う場合、どのタイプ(適合建築物と算定ポイントの関係)での検討が必要ですか? 該当する番号に○をつけてください。該当する番号が無い場合は、その他(最終)に図示願います。(複数回答可、“その他”の図が小さい場合は、18頁の図をご利用ください)

CASE3 道路幅員が異なる ①	
1)	道路対側の垂直ラインに合わせる
 <p style="text-align: center;">道路</p>	 <p style="text-align: center;">道路</p>
2)	隣地境界線端まで延ばす
 <p style="text-align: center;">道路</p>	 <p style="text-align: center;">道路</p>
3)	隣地境界線端まで延ばす(算定点は敷地)
4)	その他
 <p style="text-align: center;">道路</p>	

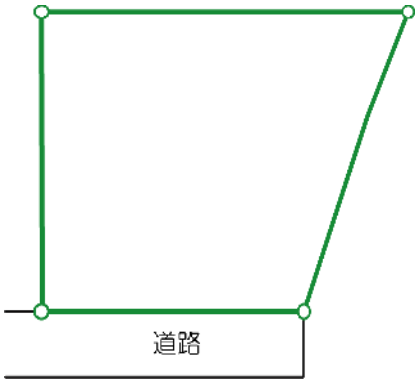
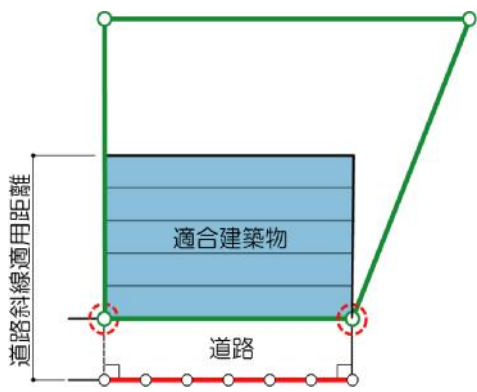
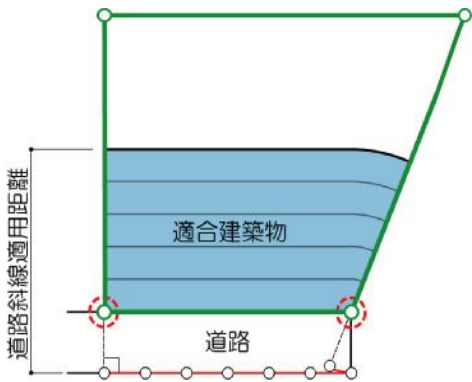
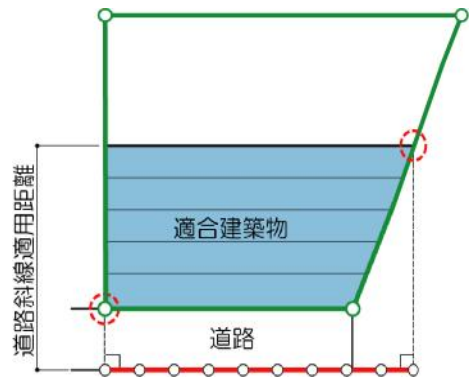
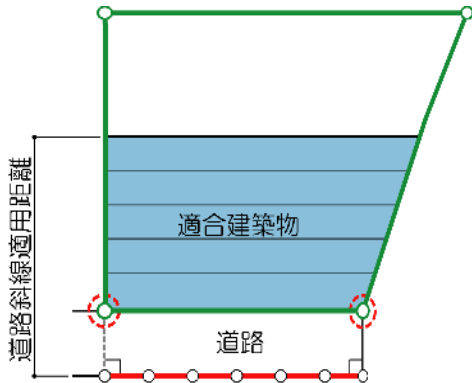
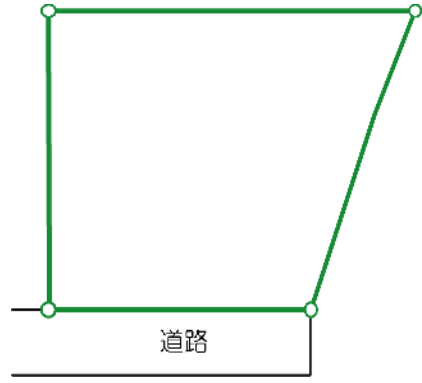
[8] 道路斜線：道路幅員が異なる場合 2

下図の(青枠)ような接道状況で天空率算定を行う場合で、どのタイプ(適合建築物と算定ポイントの関係)での検討が必要ですか? 該当する番号に○をつけてください。該当する番号が無い場合は、その他(最終)に図示願います。(複数回答可、“その他”の図が小さい場合は、18頁の図をご利用ください)

CASE4 道路_幅員が異なる ②	
<p>1) 道路対側の垂直ラインに合わせる</p> 	<p>2) 隣地境界線端まで延ばす(算定点は道路)</p> 
<p>2) 隣地境界線端まで延ばす(算定点は道路)</p> 	<p>3) 隣地境界線端まで延ばす(算定点は適合)</p> 
<p>4) 隣地境界線端まで延ばす(算定点は敷地)</p> 	<p>5) その他</p> 

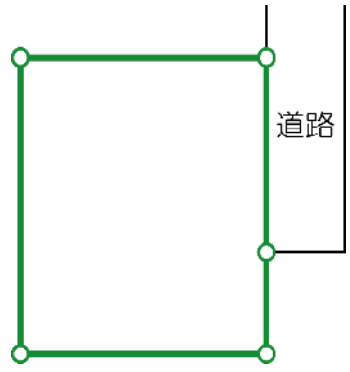
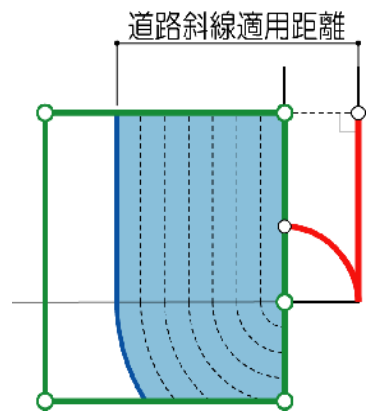
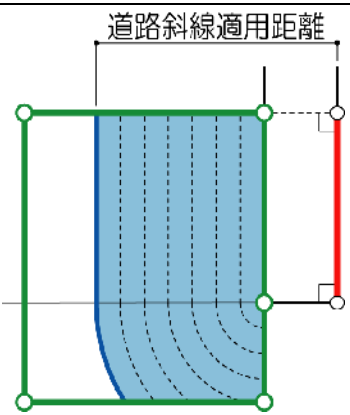
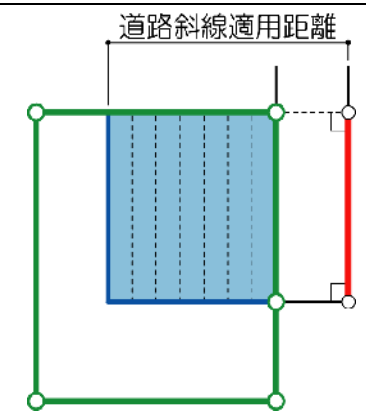
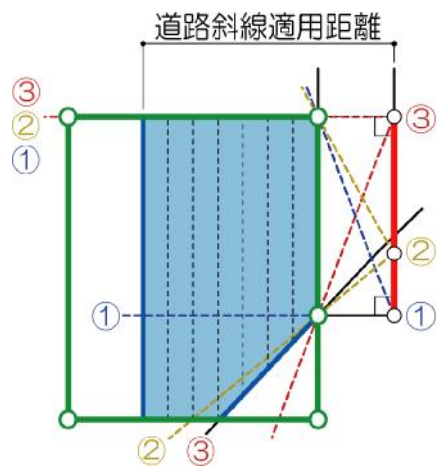
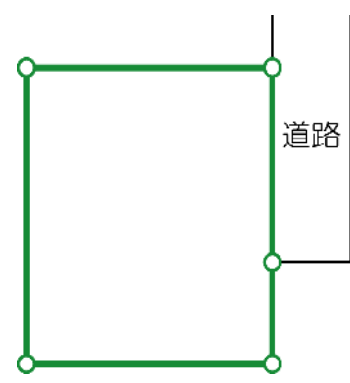
[9] 道路斜線: 行き止まり道路 1

下図(青枠)のような接道状況で天空率算定を行う場合、どのタイプ(適合建築物と算定ポイントの関係)での検討が必要ですか? 該当する番号に○をつけてください。該当する番号が無い場合は、その他(最終)に図示願います。(複数回答可、“その他”の図が小さい場合は、19 頁の図をご利用ください)

CASE5 道路_行き止まり 1	
	<p>1) 道路境界の間口に合わせる</p> 
<p>2) 鈍角部分を円弧で回り込ませる</p> 	<p>3) 隣地境界端まで延ばす(算定点は適合)</p> 
<p>4) 隣地境界端まで延ばす(算定点は道路)</p> 	<p>5) その他</p> 

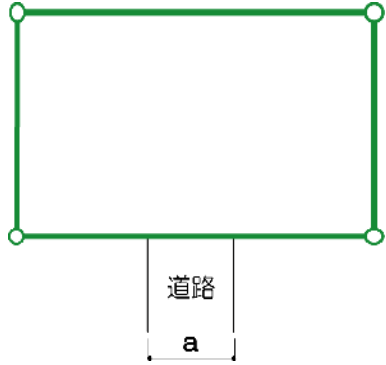
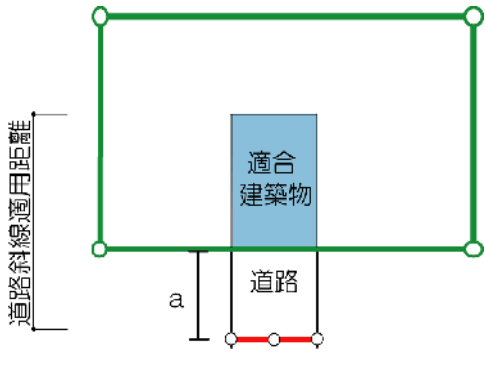
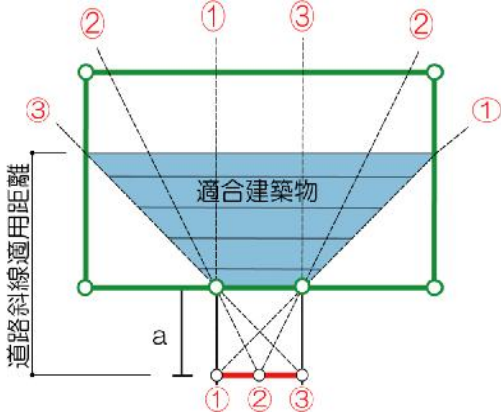
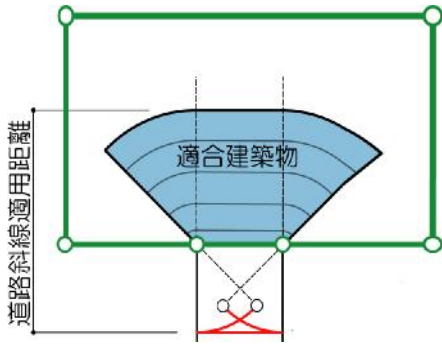
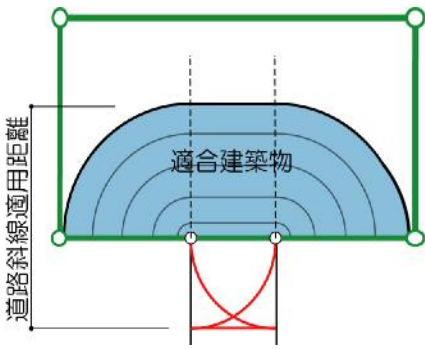
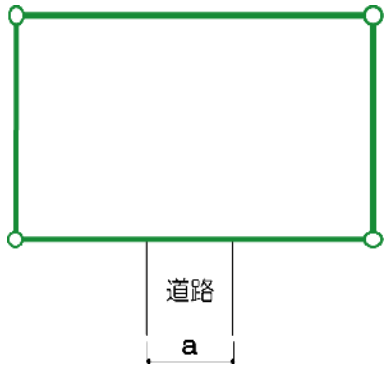
[10] 道路斜線: 行き止まり道路 2

下図の(青枠)ような接道状況で天空率算定を行う場合、どのタイプ(適合建築物と算定ポイントの関係)での検討が必要ですか? 該当する番号に○をつけてください。該当する番号が無い場合は、その他(最終)に図示願います。(複数回答可、“その他”の図が小さい場合は、19頁の図をご利用ください)

CASE6 道路_行き止まり 2	
	<p>1) 円弧状に回り込ませる 1</p> 
<p>2) 円弧状に回り込ませる 2</p> 	<p>3) 道路境界の間口に合わせる</p> 
<p>4) 算定点毎に道路境界を窓として見通す</p> 	<p>5) その他</p> 

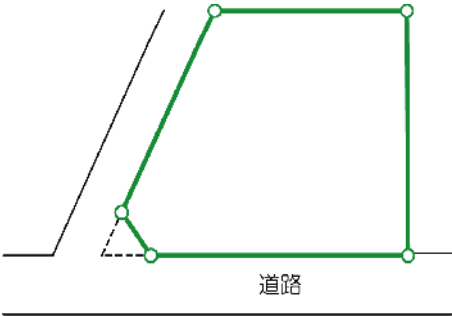
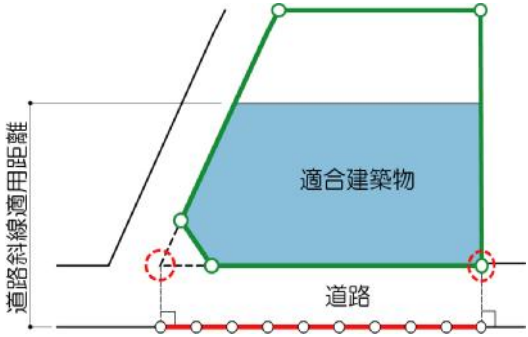
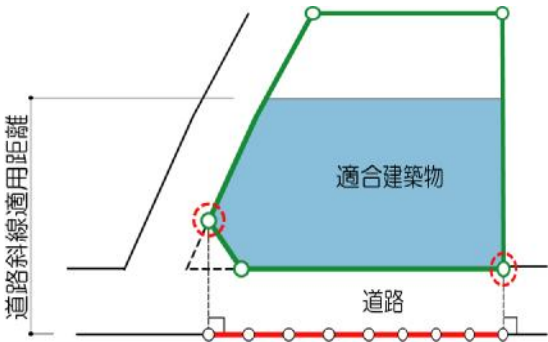
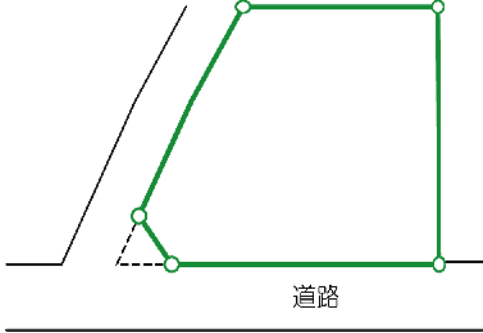
[11] 道路斜線: 突き当たり道路の場合

下図の(青枠)ような接道状況で天空率算定を行う場合、どのタイプ(適合建築物と算定ポイントの関係)での検討が必要ですか? 該当する番号に○をつけてください。該当する番号が無い場合は、その他(最終)に図示願います。(複数回答可、“その他”の図が小さい場合は、20頁の図をご利用ください)

CASE7 道路_突き当たり	
	<p>1) 道路の間口に合わせる</p> 
<p>2) 算定点毎に道路境界を窓として見通す</p> 	<p>3) 1/2 まで円弧状に回り込ませる</p> 
<p>4) 隣地境界まで円弧状に回り込ませる</p> 	<p>5) その他</p> 

[12] 道路斜線：隅切り部分の考え方(鋭角)

下図の(青枠)のような接道状況で天空率算定を行う場合、どのタイプ(算定ポイント)での検討が必要ですか？
 該当する番号に○をつけてください。該当する番号が無い場合は、その他(最終)に図示願います。(複数回答可、
 “その他”の図が小さい場合は、20 頁の図をご利用ください)

CASE8 道路_隅切り 鋭角		1)	隅切りが無いものとして考える
			
2)	隅切りの端で止める	3)	その他
			

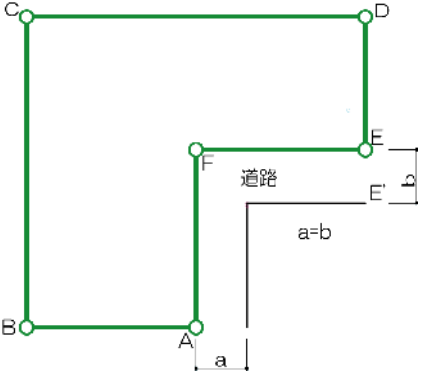
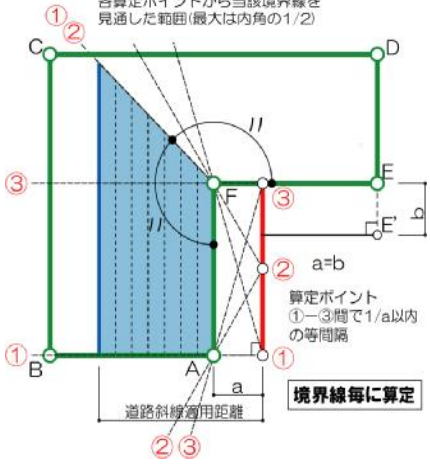
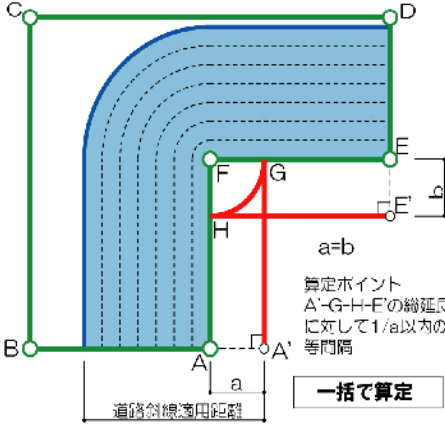
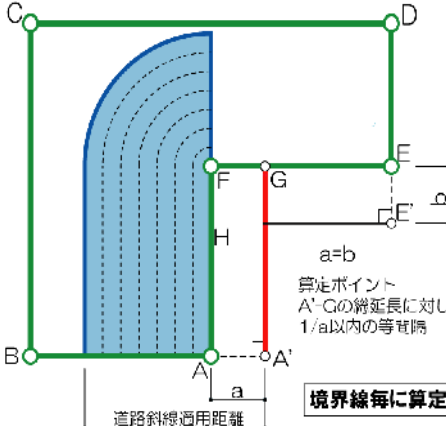
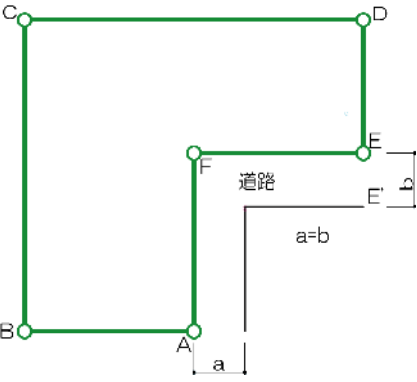
[13] 道路斜線：隅切り部分の考え方(鈍角)

下図の(青枠)ような接道状況で天空率算定を行う場合、どのタイプ(適合建築物と算定ポイントの関係)での検討が必要ですか？該当する番号に○をつけてください。該当する番号が無い場合は、その他(最終)に図示願います。(複数回答可、“その他”の図が小さい場合は、21 頁の図をご利用ください)

CASE9 道路_隅切り 鈍角	
	<p>1) 接道幅(隅切り無視)に合わせる</p>
<p>2) 延長する</p>	<p>3) 道路範囲内まで延長する</p>
<p>4) その他</p>	

[14] 道路斜線：入り隅の場合

下図の(青枠)のような接道状況で天空率算定を行う場合、どのタイプ(適合建築物と算定ポイントの関係)での検討が必要ですか？該当する番号に○をつけてください。該当する番号が無い場合は、その他(最終)に図示願います。(複数回答可、“その他”の図が小さい場合は、21頁の図をご利用ください)

CASE10 道路_入り隅	1) 算定点毎に窓として見通す
	
<p>2) 一括にまとめる</p> 	<p>3) 当該境界線延長範囲まで円弧で延ばす</p> 
<p>4) その他</p> 	

[15] 隣地斜線：入り隅の場合

下図の(青枠)ような敷地形状で天空率算定を行う場合、どのタイプ(適合建築物と算定ポイントの関係)での検討が必要ですか？該当する番号に○をつけてください。該当する番号が無い場合は、その他(最終)に図示願います。(複数回答可、“その他”の図が小さい場合は、22 頁の図をご利用ください)

CASE11 隣地_入り隅	
<p>1) 入り隅部 1/2 範囲まで円弧状に延ばす</p> <p style="text-align: center;">境界線A-F を算定する場合</p>	
<p>2) 算定点毎に窓として見通す(1/2 が限度)</p>	<p>3) 当該境界線延長範囲まで延ばす</p>
<p>4) その他</p> <p style="text-align: center;">境界線A-F を算定する場合</p>	

[16] 道路斜線：路地状敷地の場合

下図の(青枠)のような接道状況で天空率算定を行う場合、どのタイプ(適合建築物と算定ポイントの関係)での検討が必要ですか？該当する番号に○をつけてください。該当する番号が無い場合は、その他(最終)に図示願います。(複数回答可、“その他”の図が小さい場合は、22 頁の図をご利用ください)

CASE12 道路_路地状敷地	
<p>1) 道路境界の間口に合わせる</p>	
<p>2) 隣地境界まで延ばす</p>	<p>3) 算定点毎に隣地越しポイントを見通す</p>
<p>4) その他</p>	

[17] 道路斜線：境界線が屈曲している場合

17-1 道路境界線が微細に屈曲している場合、どのように考えればよろしいですか？

①	20m 以内の範囲で 1m 程度の屈曲であれば、その区間はまとめてもいい。	
②	境界線を結んだ際 1m 程度の屈曲であれば、境界線の長さに関わらずまとめてもいい	
③	敷地の内角が[]度～[]度の範囲内であれば、境界線の長さに関わらずまとめてもよい	
④	その他	(設問に関するコメントでも結構です)

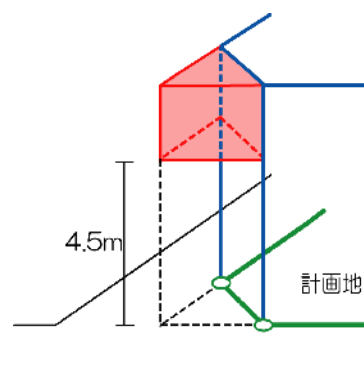
17-2 上記内でまとめる場合、まとめる範囲は申請側(設計者)が任意にまとめても構いませんか？

①	構わない	
②	計画により判断する	
③	その他	(設問に関するコメントでも結構です)

[18] 道路斜線：隅切りエリア上部の考え方

東京都建築安全条例(第二条の2、角敷地の建築制限)では、隅切り部分において道路面より 4.5m を越える部分について原則として計画可能ですが、この部分を適合建築物として天空率算定に含むことは可能ですか？

①	可	
②	不可	
③	4.5m を越える部分に実際に計画する場合のみ、可	
④	その他	(設問に関するコメントでも結構です)



[19] 天空率算定に含まれる建築物の扱い

天空率算定において計画建築物の算入で除外できるのは原則として工作物のみですが、以下の項目で除外可能なものはありますか？(除外できる項目の番号に○をつけてください)

①	避雷針	
②	アンテナ	
③	分電盤	
④	樋(竪樋・軒樋)	
⑤	格子状の手摺	
⑥	透明なカーポート又は自転車置き場等の屋根	
⑦	換気口	
⑧	その他	(その他除外できるもの、又は設問に関するコメントでも結構です)

[20] 特別指導等

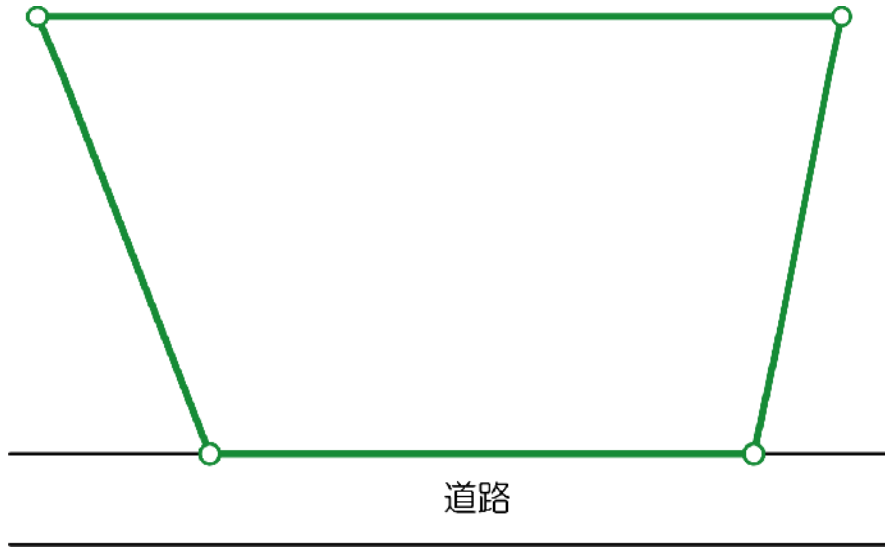
上記の取扱い以外で、特別に指導されているものがありましたら、以下にご回答ください。既に配布資料がありましたら返信時にご同封ください。

以上で、アンケートが終了です。ご協力ありがとうございました。

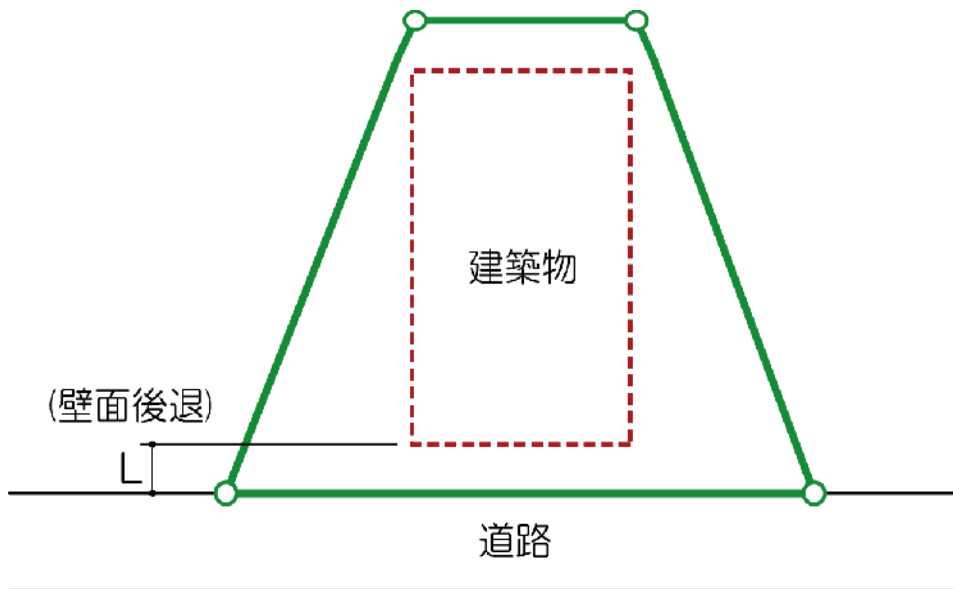
※次頁からは、CASE1～12までの選択肢に無い取扱いの際の図示回答用の大きい図のリストとなっています。

■ 選択枝外 of 取扱い (図示回答願います)

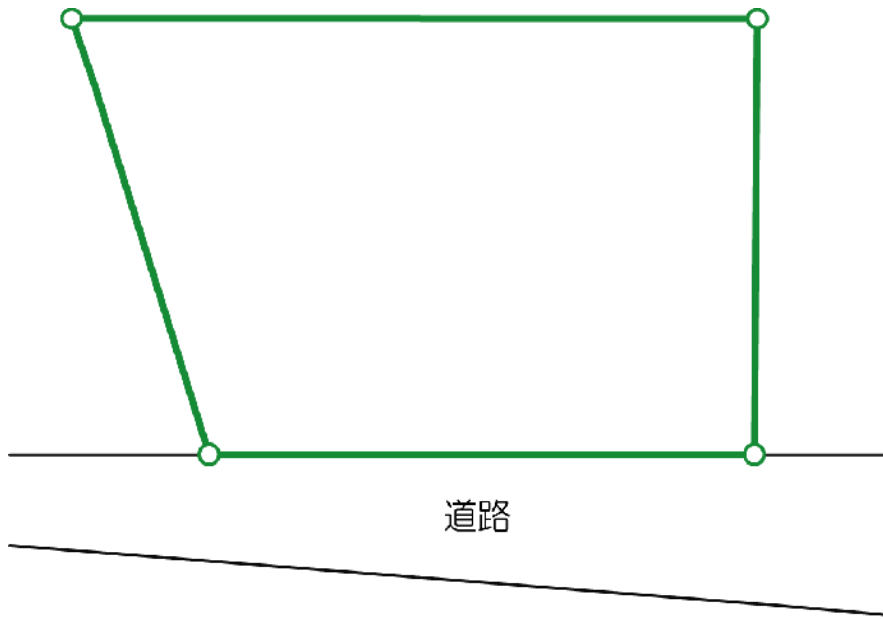
CASE1 道路_両端鈍角



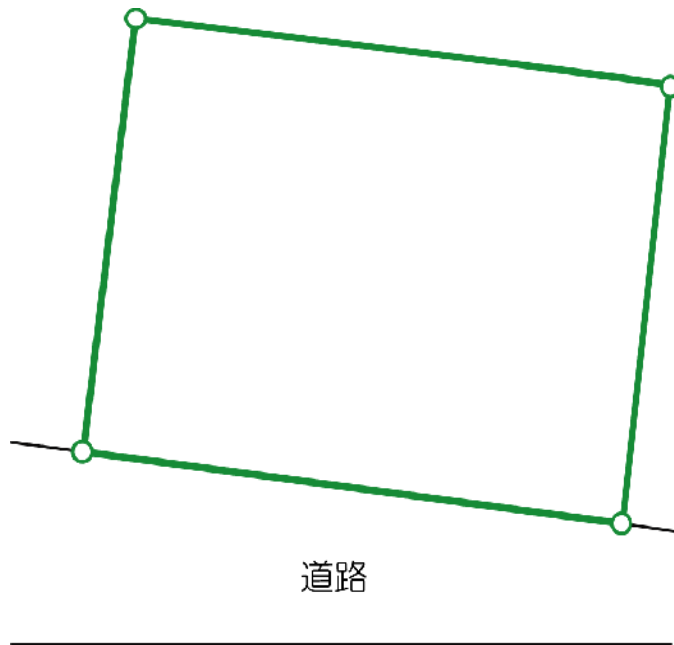
CASE2 道路_両端鋭角 (算定点)



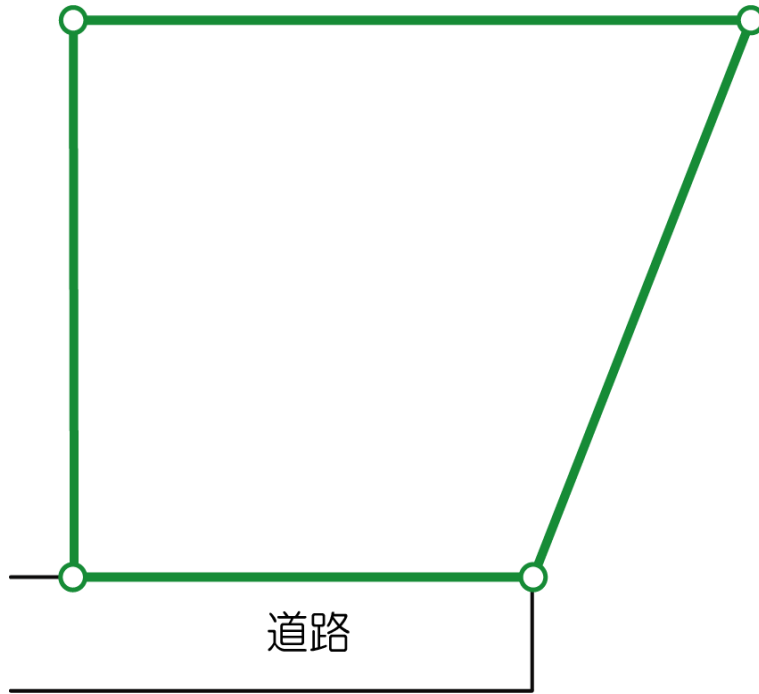
CASE3 道路幅員が異なる ①



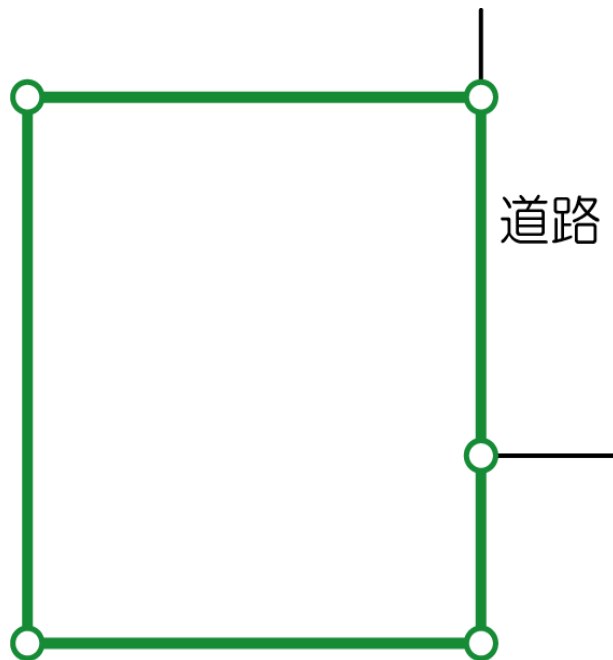
CASE4 道路幅員が異なる ②



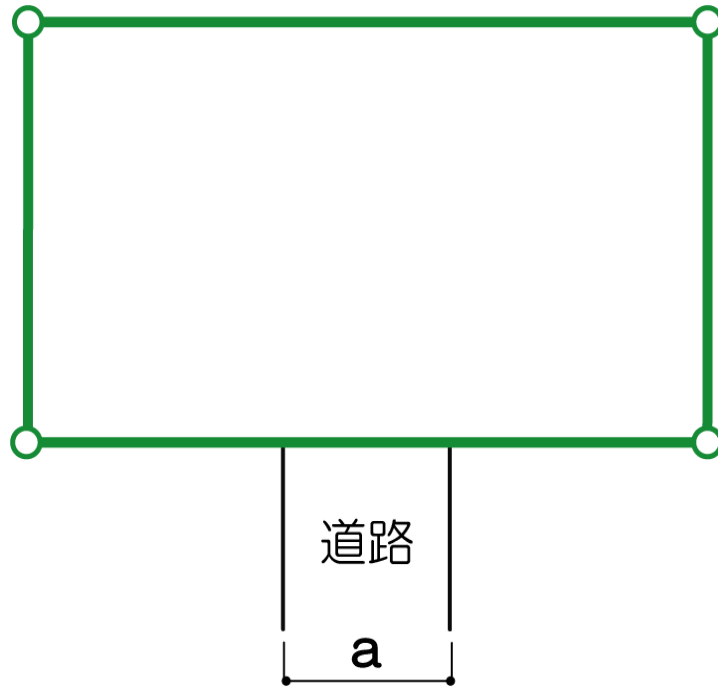
CASE5 道路_行き止まり 1



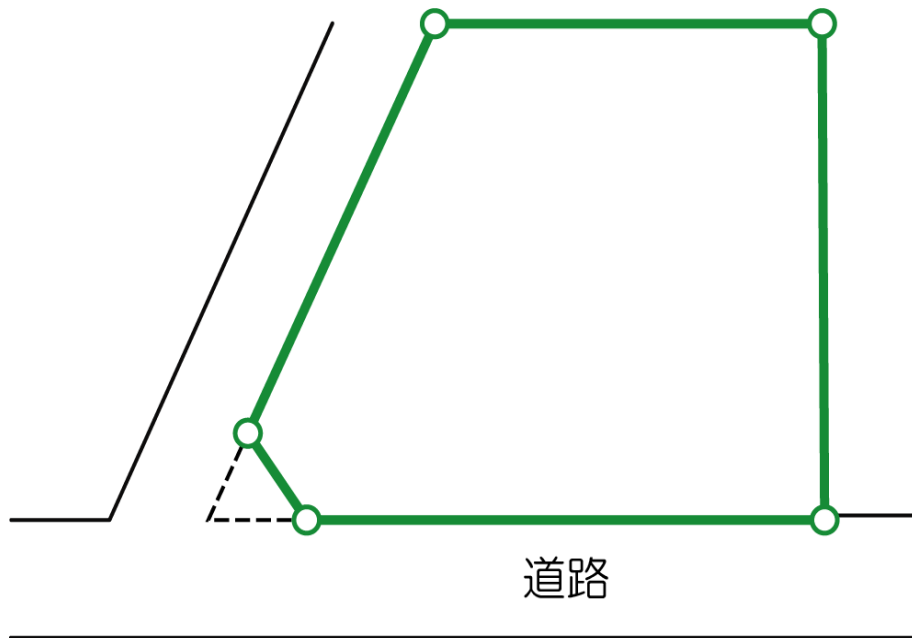
CASE6 道路_行き止まり 2



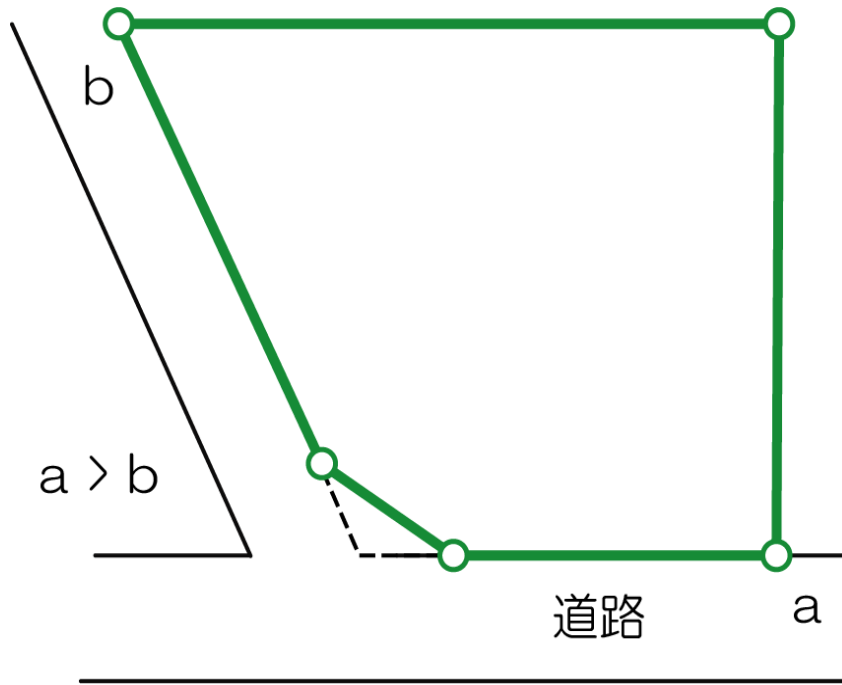
CASE7 道路_突き当たり



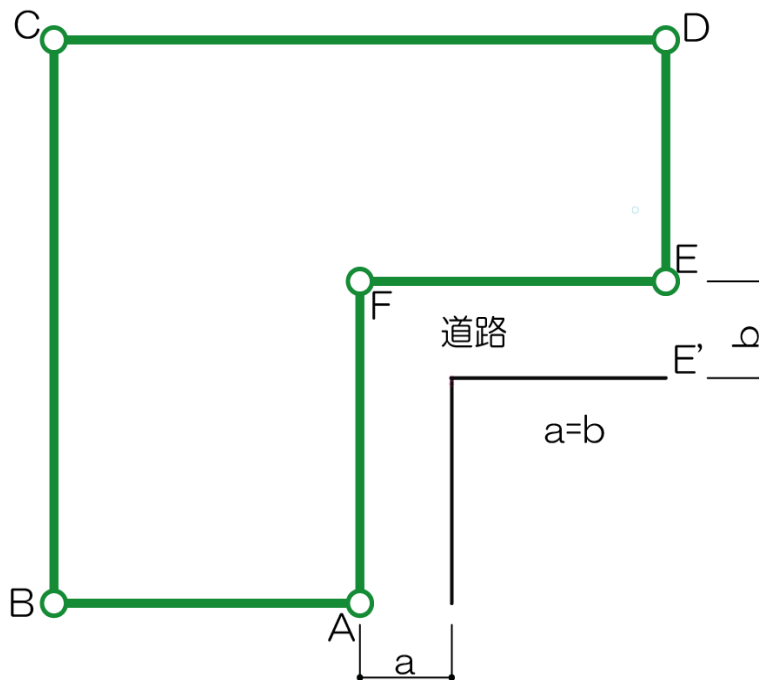
CASE8 道路_隅切り 鋭角



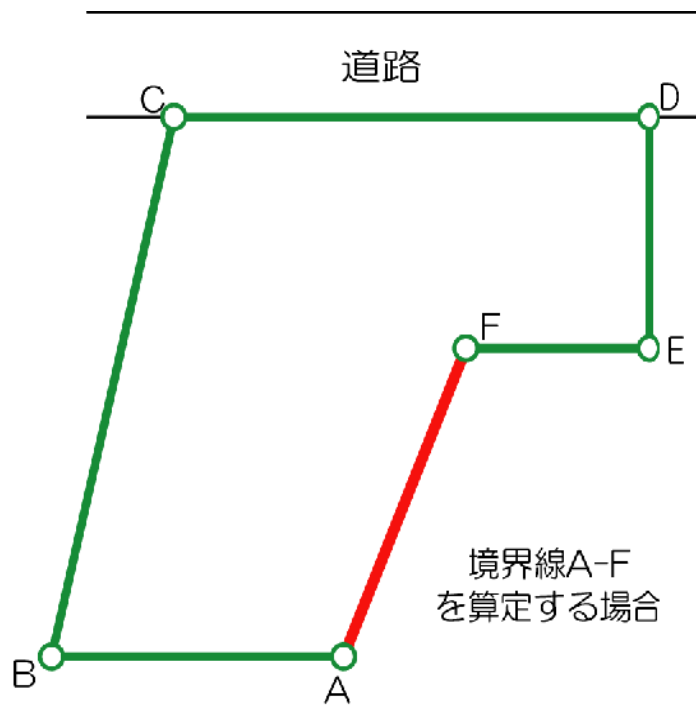
CASE9 道路_隅切り 鈍角



CASE10 道路_入り隅



CASE11 隣地_入り隅



CASE12 道路_路地状敷地

