

(3) 天空率による三斜線制限の緩和

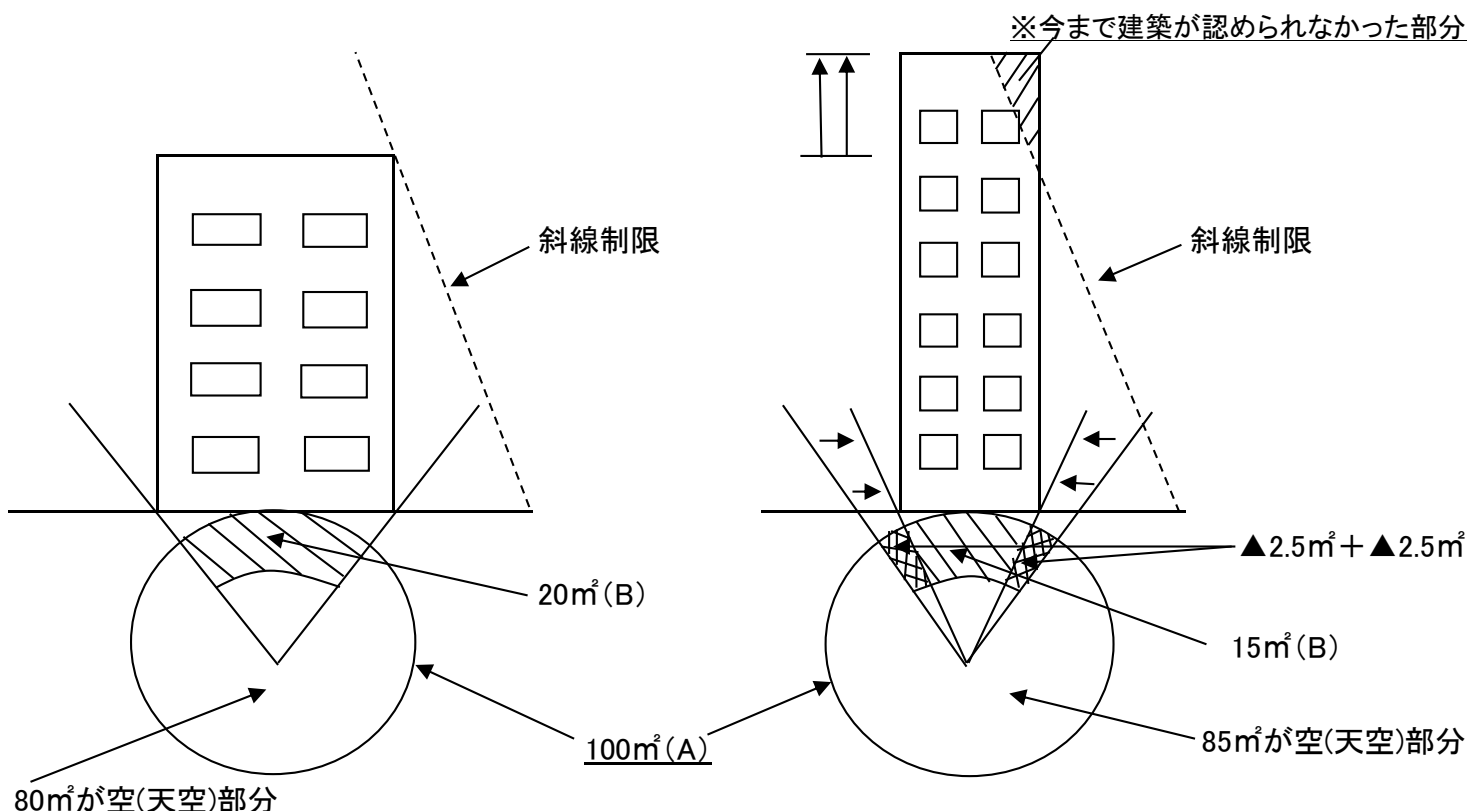
天空率という聞きなれない言葉が出て参りましたが、簡単に言うと建物建築に関し、空(天空)部分を節約して利用すると、その分ボーナスとして今まで三斜線制限により建物建築ができなかった部分につき、その建築を認めようとする規定であります。

天空率とは、平成14年の建築基準法改正(平成15年1月施行)で、三斜線制限の緩和について新たに導入された措置であります。これは、計画する建築物の天空率が、北側斜線制限、隣地斜線制限及び道路斜線制限に適合する建築物(「高さ制限適合建築物」という。)の天空率以上である場合には、当該計画建築物につき三斜線制限を適用しないと規定されております。つまり、計画建築物の天空率が、高さ制限適合建築物の天空率を上回れば、三斜線制限を考慮しない建築計画が可能になるというものであります。

但し、日影規制、高度地区、居室の採光の規定については、適用除外とならないので留意を要します。

① 現行の斜線制限を考慮した建物
(高さ制限適合建築物)

② 天空率による三斜線制限緩和を考慮した建物



※容積消化は①、②とも同じである。

天空率の計算方法は以下のとおりです。

$$X(\text{天空率}) = (A - B) / A$$

A : 想定半球の水平投影面積.....円全体の面積

B : 建物及びその敷地の地盤を想定半球に投影した投影面の水平投影面積.....上記半球のうち、斜線で表示された面積

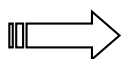
①の場合

$$X(\text{天空率}) = (100\text{㎡} - 20\text{㎡}) / 100\text{㎡} \\ = 0.80(80\%)$$

②の場合

$$X(\text{天空率}) = (100\text{㎡} - 15\text{㎡}) / 100\text{㎡} \\ = 0.85(85\%)$$

①天空率(80%) < ②天空率(85%)



5%分(②図のメッシュ部分)の天空率が余っていることから、その分②のような三斜線制限を緩和した建物建築が可能となります。