

ADS通信

Vol.24



Seikatsu Sangyo
Laboratory

生活産業研究所株式会社

後退距離

道路斜線制限及び隣地斜線制限の天空率算定において、後退距離の設定が天空率算定領域生成に大きく関係します。今回は、天空率算定における後退距離の考え方や設定について解説します。以下本文中では、道路斜線制限を「道路斜線」、隣地斜線制限を「隣地斜線」といいます。

1. 後退距離

1-1. 天空率算定における後退距離の基本的な考え方

1-2. 後退距離を適用しない方が有利に働く場合

1-3. 後退距離の算出

1-4. ADS-winの建物後退距離確認機能

2. 各システムでの設定方法

対象システム ADSシリーズ

製品名凡例

略称	製品名	最新バージョン
ADS-Family	ADS-win/ADS-LAX/ADS-LA	Ver10
BT-AC	ADS-BT for ARCHICAD	Ver13 (AC26)
BT-RV	ADS-BT for Revit	Ver12 (RV2023)
BT-VW	ADS-BT for VECTORWORKS	Ver7 (VW2023)
ADSシリーズ	上記全製品	

1. 後退距離

1-1. 天空率算定における後退距離の基本的な考え方

後退距離とは、当該建築物から前面境界線までの水平距離のうち最小のものをいいます（法第56条第1項第2号、第2項）。道路斜線及び隣地斜線の天空率算定領域は、後退距離をどう設定するかによって形状が異なります。以下、各斜線制限の形状を建築物に置き換えたものを「適合建築物」、適合建築物範囲内の建築しようとする建築物を「計画建築物」、天空率を算定する位置を「測定点」とします。

道路斜線制限

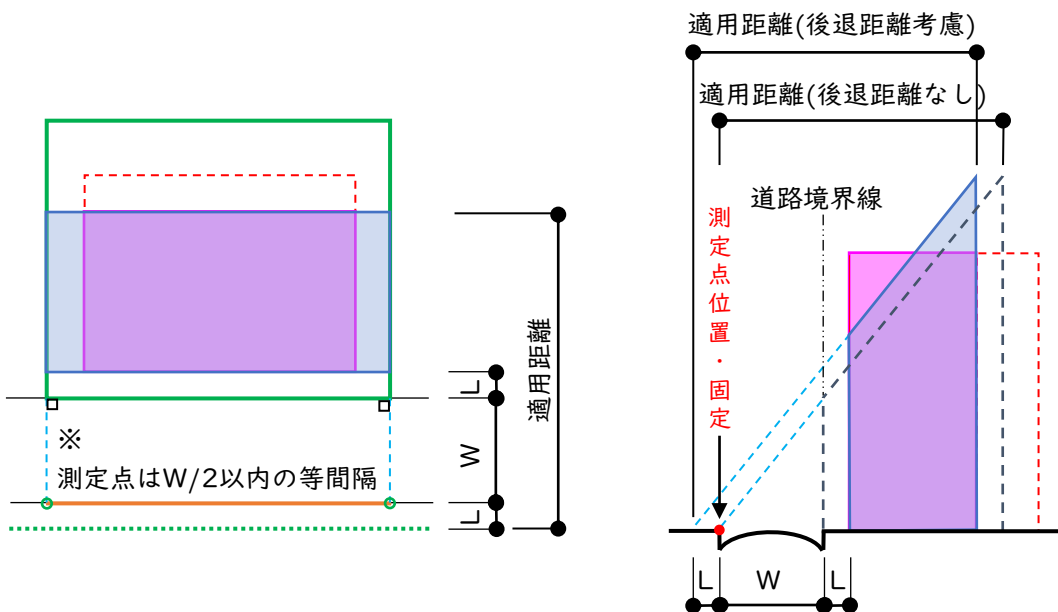
道路斜線における適合建築物の立ち上がり位置について

道路斜線では、適合建築物を後退距離から立ち上がり、道路境界線から後退距離までの距離を前面道路の反対側の境界線に加えた位置からの高さ制限とすることができます。

適合建築物の立ち上がり位置は、道路境界線から計画建築物の後退距離までの間であれば、設計者が自由に決めることができます。

道路斜線における測定点の位置について

後退距離を適用するしないに関わらず、前面道路の反対側の境界線上となります。



※ L：後退距離、

適合建築物の後退距離は0～Lの間であれば設定数値は自由です。

W：道路幅員 ：適合建築物 ：計画建築物

隣地斜線制限

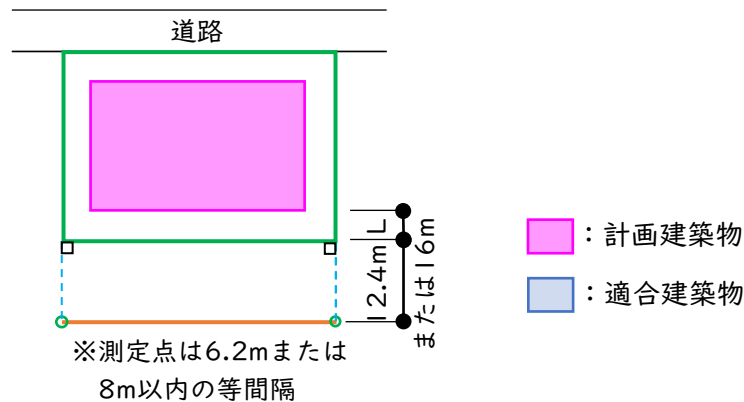
隣地斜線における適合建築物の立ち上がり位置について

隣地斜線では、立ち上がり（20mまたは31m）を超えた部分に関して、適合建築物を隣地境界線から後退距離までの距離を隣地境界線の反対側に加えた位置からの高さ制限とすることができます。

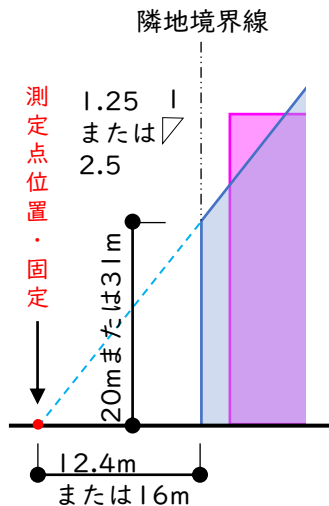
適合建築物の立ち上がり位置は、隣地境界線から建築物の後退距離までの間であれば、設計者が自由に決めることができます。

隣地斜線における測定点の位置について

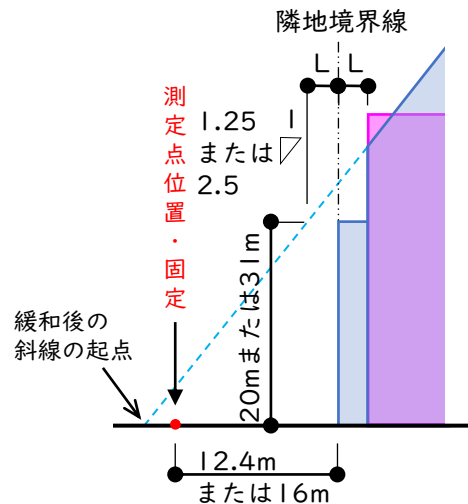
後退距離を適用するしないに関わらず、隣地境界線から水平距離16mまたは12.4mだけ外側の線上となります。



後退距離考慮なし



後退距離考慮あり

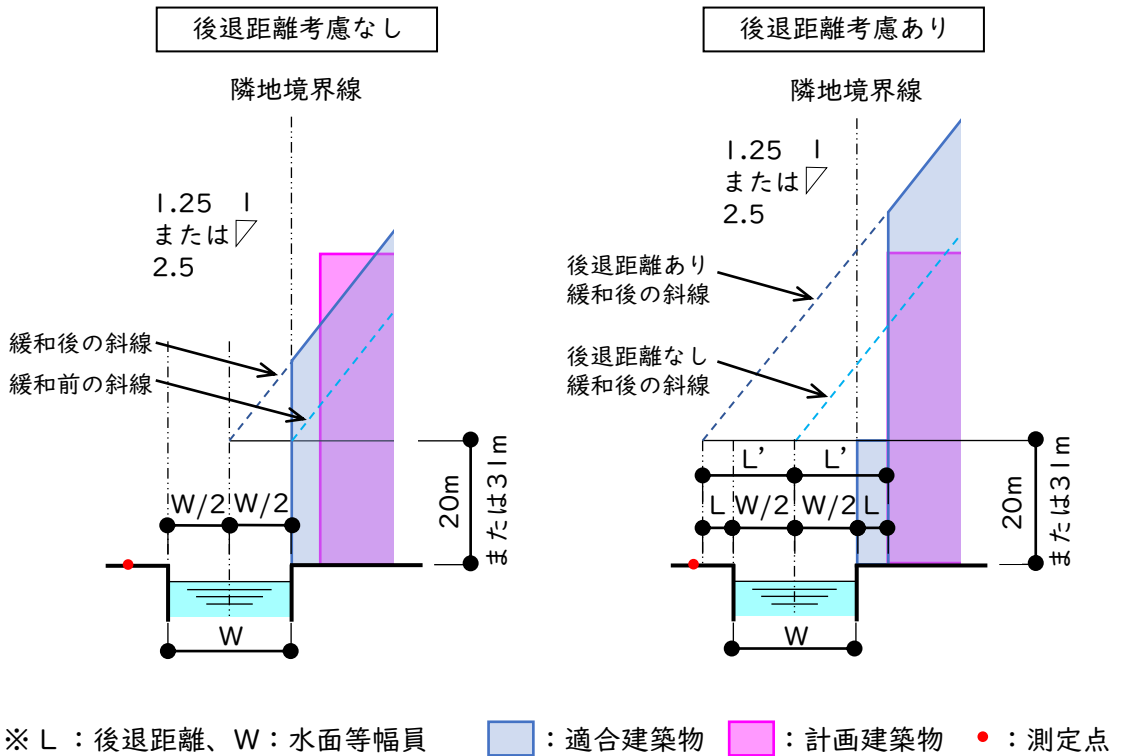


※ L : 後退距離、

適合建築物の後退距離は0~Lの間であれば設定数値は自由です。

隣地が公園、広場、水面等に接する場合

斜線勾配の起点位置が緩和されます。起点の位置は、後退距離なし／ありにより変わります。詳しくは、令第135条の3第1項第1号を確認して下さい。



北側斜線制限

後退距離緩和の規定はありません。

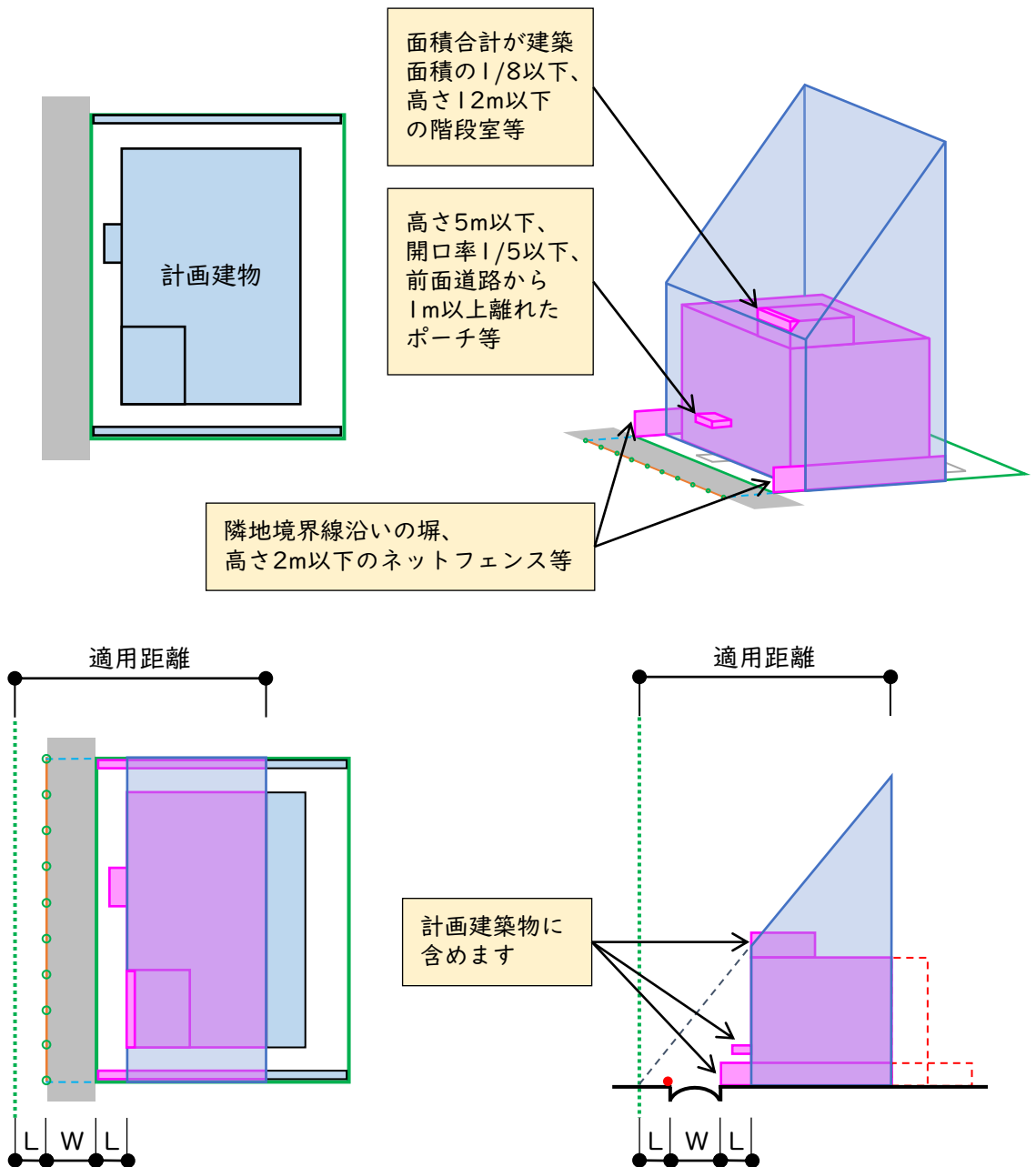
高度斜線制限

条例により異なりますが、原則として後退距離緩和の規定はありません。

※ 建築基準法の斜線制限ではないため、天空率の適用がありません。

後退緩和の対象となる建築物の天空率算定について (道路斜線、隣地斜線共通)

道路及び隣地の高さ制限では、高さの算定に考慮しなくてもよい建築物の部分でも、通風・採光を遮るものという観点から、天空率の算定においては原則として全て計画建築物として想定します。階段室・棟飾り・門扉・ポーチ・物置等も、天空率算定対象として計画建築物と想定します。道路高さが地盤面より低い場合、地盤も計画建築物と想定します。



※ L : 後退距離、W : 水面等幅員

■ : 適合建築物

■ : 計画建築物

● : 測定点

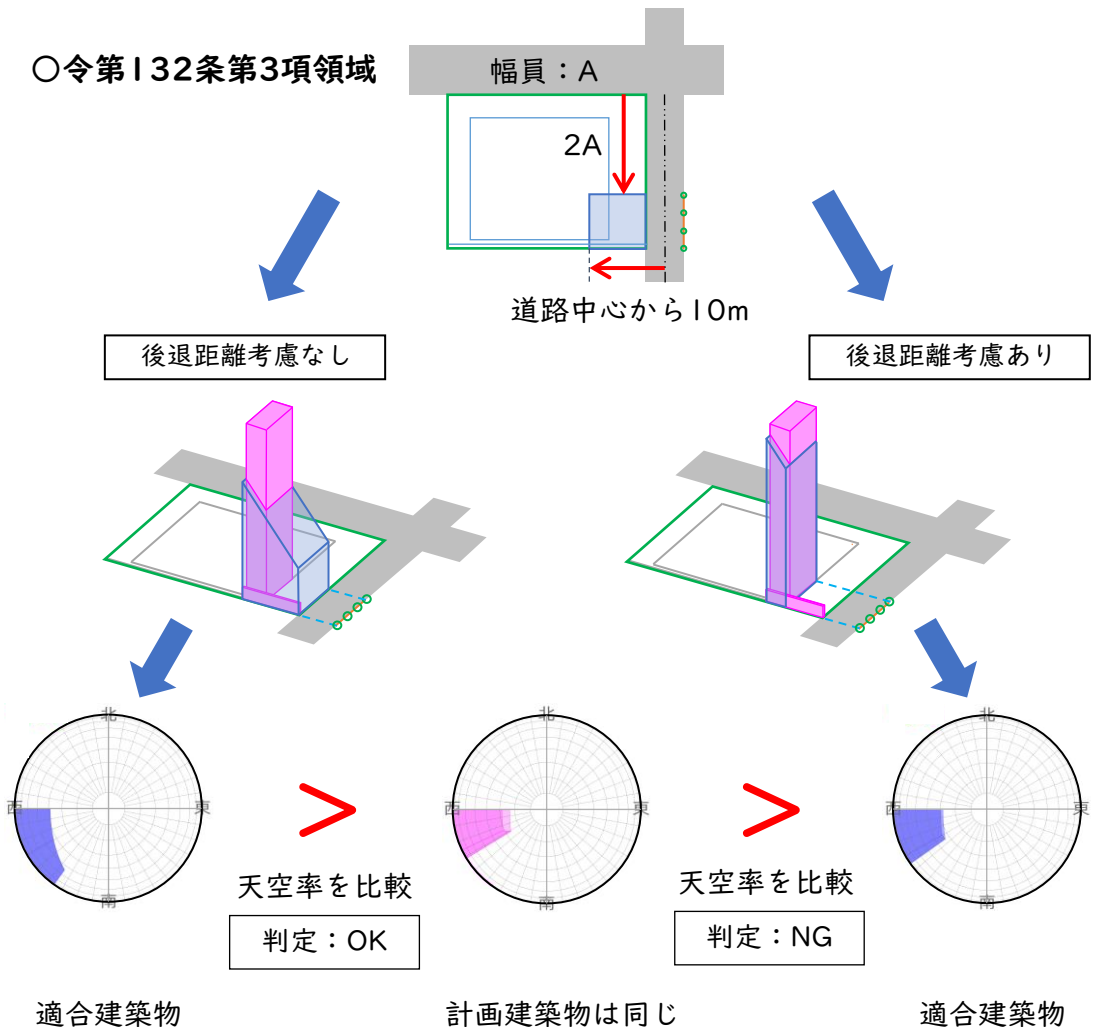
1. 後退距離

1-2. 後退距離を適用しない方が有利に働く場合

天空率算定領域によっては、後退距離を目いっぱい取らない、または適用しない方が有利に働く場合があります。天空率算定領域範囲、敷地・道路形状等諸条件により、結果が異なりますのでトライ&エラーで検証して下さい。

例：令第132条第3項の天空率算定領域

令第132条第3項の天空率算定領域は、幅員が小さい道路の道路中心線から10mの区域です。後退距離緩和を受ける場合でも、計画建築物自体は天空率の算定対象となるため、後退距離を含めた区域の計画建築物が天空図に含まれます。適用距離が道路中心線から10m手前で終了していない限り、後退距離にかかわらず計画建築物の天空率は変わりません。天空率算定領域が狭い場合など、後退距離を広く取ると天空図上の適合建築物が小さくなる = 適合建築物側の空が広くなる場合があります。天空率は、各測定点において適合建築物と計画建築物の空の割合を比較するので、適合建築物の空が小さいと有利側に働くこととなります。



1. 後退距離

1-3. 後退距離の算出

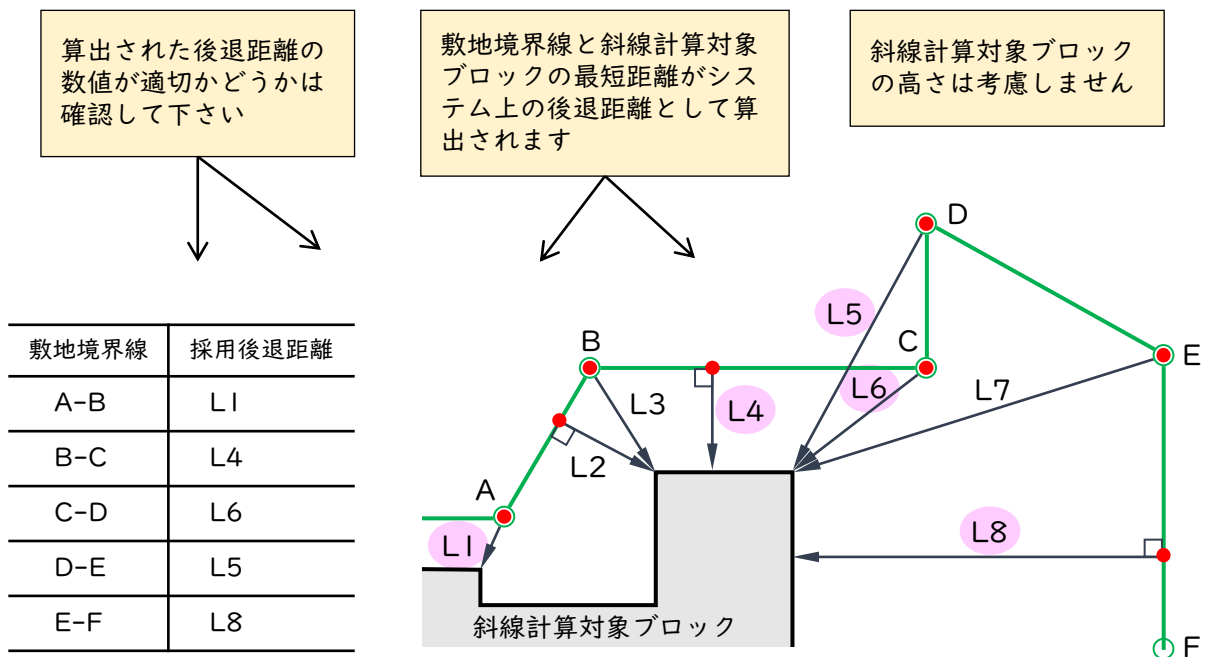
ADSシリーズでは、道路斜線及び隣地斜線において、各境界線に対して最短距離に位置する斜線計算対象ブロックの距離を自動的に算出し、後退距離として採用します。

後退距離の自動算出値について

上記のように算出した数値が後退距離として表示されます。斜線計算対象ブロックの高さは、後退距離の判定対象としていません。例えば、1.5m高さのフェンスが当該境界線ギリギリに配置されている場合、後退距離は「0m」に近い数値で算出されます。令第130条の12の規定による後退距離の算出の特例を適用する場合は、各メニューにおいて手動で設定する必要があります。

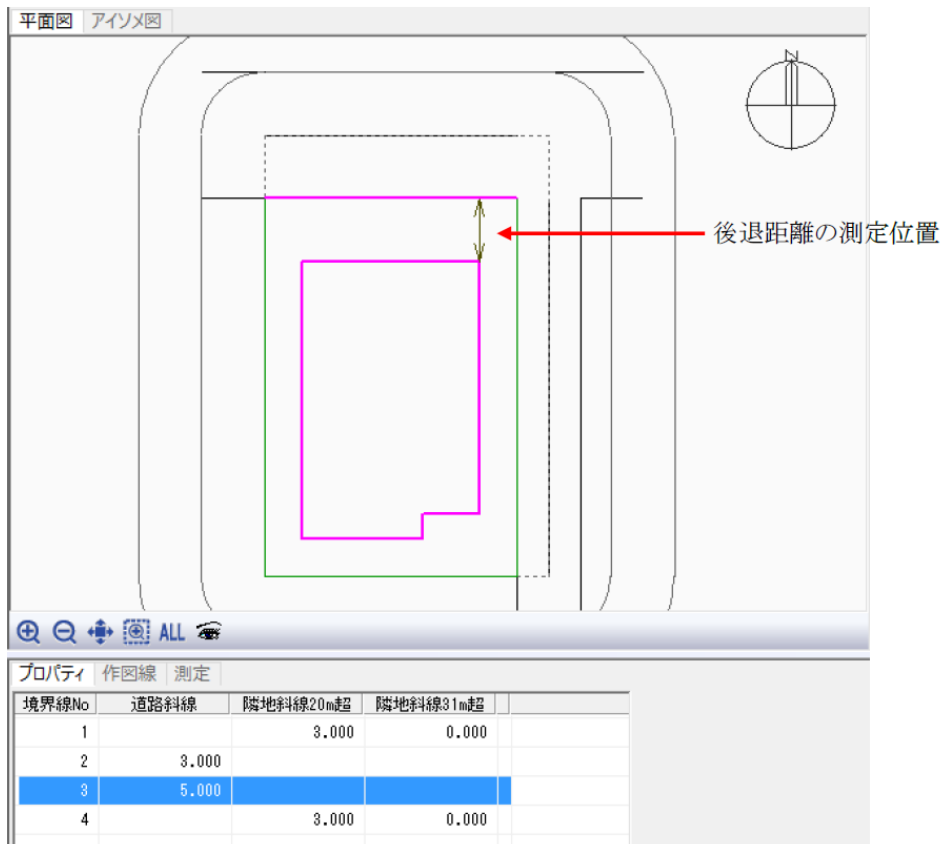
後退距離の数値は小数点以下第3位まで表示されますが、システム上小数点第4位以降にも数値を保持しているため、算出された値で手計算した数値とは誤差が生じる場合があります。計算値と合わせたい場合は、切りの良い数値で後退距離を手動で設定して下さい。

また、敷地の形状によっては、各敷地境界線に斜線計算対象ブロックが面していない場合でも後退距離が算出されます。システムで表示される後退距離の数値が適切かどうかは、必ず確認して下さい。



1-4. ADS-winの建物後退距離確認機能

ADS-Family中のADS-winでは、「斜線・逆日影」の「建物後退距離」メニューで、各境界線に対して最短距離に位置する斜線計算対象ブロックの距離を、後退距離として表示することができます。



※リストを選択すると、平面図に後退距離の測定位置を矢印で表示します。

建物後退距離表示項目

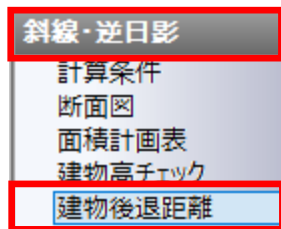
項目	概要
境界線No	境界線Noを表示します
道路斜線	道路線からの後退距離を表示します 計測対象は高さが0.000mを超えるブロックです
隣地斜線20m超	住居系用途地域の場合の隣地境界線からの後退距離を表示します 計測対象は高さが20.000mを超えるブロックです
隣地斜線31m超	非住居系用途地域の場合の隣地境界線からの後退距離を表示します 計測対象は高さが31.000mを超えるブロックです

各システムでの設定方法

操作手順は各システムのリファレンスマニュアルを参照して下さい。

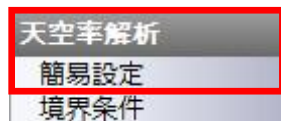
ADS-Family

○建物後退距離（ADS-winのみ）



境界線No	道路斜線	隣地斜線20m超	隣地斜線31m超
1	3.000		
2			
3	3.000		
4		3.000	0.000
5		1.741	0.000

○後退距離



1. 道路境界線または隣地境界線を選択
2. JCBAまたは東京方式を選択
3. 後退距離の建物後退で「適用する。距離手動設定」を選択
4. 以下当該欄に距離を設定
 - ・道路斜線：「距離」
 - ・隣地斜線：「距離1」 1.25勾配、立ち上がり20m超の場合
「距離2」 2.5勾配、立ち上がり31m超の場合
5. [更新] ボタンを押して下さい。

◆道路斜線

境界線		基本処理		適合始点処理			適合終点処理		
No	領域	入隅始点	入隅終点	基本	始点	距離	カット法	終点	距離
1		延長	挿針	基本	延長	0.000	カットしない	延長	0.000
3		延長	延長	基本	延長	0.000	カットしない	延長	0.000

後退距離	
建物後退	距離
適用する。距離手動設定	0.000
適用しない	
適用する。距離自動設定	3.000
適用する。距離手動設定	

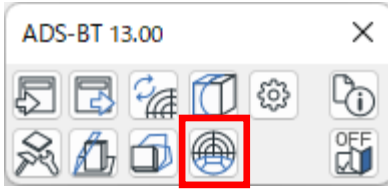
◆隣地斜線

境界線		基本処理		適合始点処理			適合終点処理		
No	領域	入隅始点	入隅終点	基本	始点	距離	カット法	終点	距離
4		延長	延長	基本	境界線	0.000	カットしない	境界線	0.000
5		延長	延長	基本	境界線	0.000	カットしない	境界線	0.000

後退距離		
建物後退	距離1	距離2
適用する。距離手動設定	0.000	0.000
適用しない		
適用する。距離自動設定	1.741	0.000
適用する。距離手動設定		

BT-AC

○後退距離



1. 道路または隣地を選択
2. JCBAまたは東京方式を選択
3. 建物後退を「適用する」、後退距離は「手動」を選択
4. 以下当該欄に距離を設定
 - ・道路斜線：「距離1」
 - ・隣地斜線：「距離1」 1.25勾配、立ち上がり20m超の場合
「距離2」 2.5勾配、立ち上がり31m超の場合
5. [更新] ボタンを押して下さい。

◆道路斜線

天空率計算>簡易設定													
初期化 条件設定 北側斜線 道路 JCBA方式 更新													
境界線N	領域No	入隅始点	入隅終点	基本	適合始点	適合始点	適合始点	適合終点	適合終点	適合終	建物後退	後退距離	距離1
5		延長	延長	基本	延長	0.00	加...	延長	0.00	加...	適用する	手動	0.00
9		延長	掃鉢	基本	延長	0.000	加しない	延長	0.000	加しない	適用する	手動	0.000
10		掃鉢	延長	基本	延長	0.000	加しない	延長	0.000	加しない	適用する	自動	0.000

◆隣地斜線

天空率計算>簡易設定														
初期化 条件設定 北側斜線 隣地 JCBA方式 更新														
境界線N	領域No	入隅始点	入隅終点	基本	適合始点	適合始点	適合始点	適合終点	適合終点	適合終	建物後退	後退距離	距離1	距離2
1		延長	延長	基本	境...	0.00	加...	境...	0.00	加...	適用する	自動	0.000	0.000
2		延長	延長	基本	境界線	0.000	加しない	境界線	0.000	加しない	適用する	手動	0.000	0.000
3		延長	延長	基本	境界線	0.000	加しない	境界線	0.000	加しない	適用する	自動	0.000	0.000

BT-RV

○後退距離



1. 道路境界線または隣地境界線を選択
2. JCBAまたは東京方式を選択
3. 後退距離の建物後退で「適用する。距離手動設定」を選択
4. 以下当該欄に距離を設定
 - ・道路斜線：「距離」
 - ・隣地斜線：「距離1」 1.25勾配、立ち上がり20m超の場合
「距離2」 2.5勾配、立ち上がり31m超の場合
5. [更新] ボタンを押して下さい。

◆道路斜線

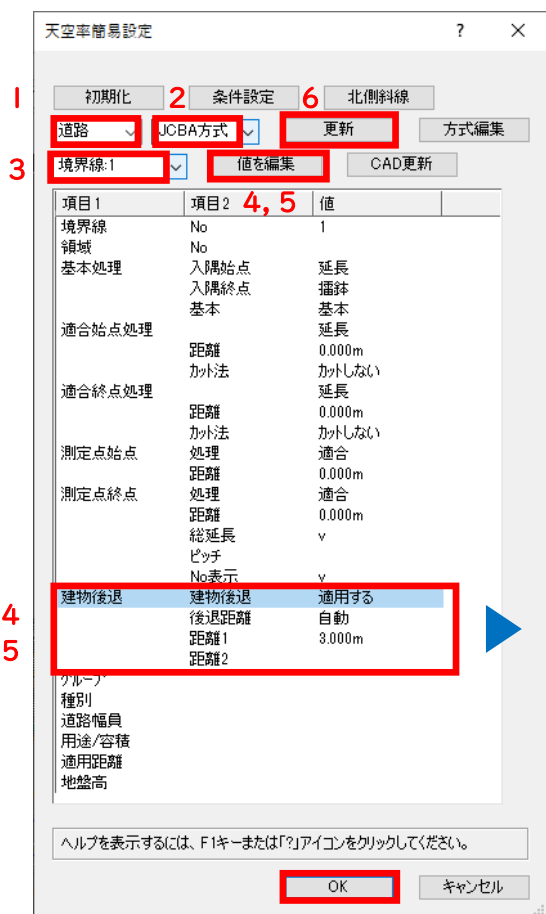
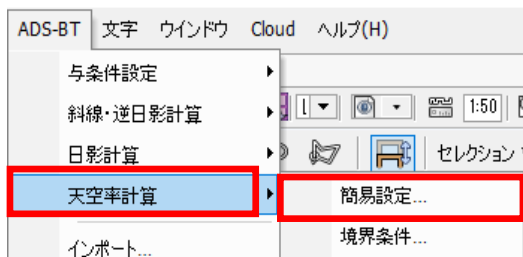
簡易設定											
初期化		条件設定		北側斜線		1 道路		2 JCBA方式		5 更新	
境界線		領域		基本処理			適合始点処理			通	
No	No	入隅始点	入隅終点	基本	始点	距離	カット法	終点	後退距離		
6		延長	延長	基本	境界線	0.000	カットしない	境界線	建物後退	距離	
9		延長	挿鉢	基本	境界線	0.000	カットしない	境界線	適用する。距離自動設定	14.790	
10		挿鉢	延長	基本	境界線	0.000	カットしない	境界線	適用しない	6.297	
									適用する。距離手動設定	4.153	

◆隣地斜線

簡易設定											
初期化		条件設定		北側斜線		1 隣地		2 JCBA方式		5 更新	
境界線		領域		基本処理			適合始点処理			通	
No	No	入隅始点	入隅終点	基本	始点	距離	カット法	終点	後退距離		
1		延長	延長	基本	境界線	0.000	カットしない	境界線	建物後退	距離1	距離2
2		延長	延長	基本	境界線	0.000	カットしない	境界線	適用する。距離自動設定	0.000	0.000
3		延長	延長	基本	境界線	0.000	カットしない	境界線	適用しない	0.000	0.000
									適用する。距離手動設定	0.000	0.000

BT-VW

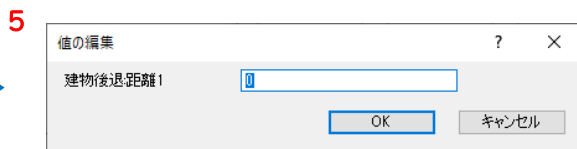
○後退距離



1. 道路または隣地を選択
2. JCBAまたは東京方式を選択
3. 当該境界線番号を選択
4. 建物後退の後退距離を選択
[値を編集] ボタンを押し「手動」を選択
5. 以下当該距離項目を選択 ※
[値を編集] ボタンを押し、距離を設定
6. [更新] ボタンを押しして下さい。

※ 距離項目について

- ・ 道路斜線：「距離1」
- ・ 隣地斜線：
「距離1」 1.25勾配、立ち上がり20m超の場合
「距離2」 2.5勾配、立ち上がり31m超の場合





審査機関によっては異なる取り扱いや解釈が適用される場合があります。実際の運用は必ず審査機関にご確認下さい。

⊕ 次回予定：道路高低差がある場合の位置確認指定点高さ

生活産業研究所株式会社
Seikatsu Sangyo Laboratory
<http://www.epcot.co.jp>

ADS通信 Vol.24

バックナンバー

<https://www.epcot.co.jp/support/adscom.php>

- ・資料の二次使用、改造、改変等は禁止しております。
- ・著作権は、生活産業研究所株式会社に帰属します。