

ADS通信

Vol.28



生活産業研究所株式会社

天空率解析のイレギュラーな設定について

ADSシリーズの斜線勾配や適用距離等は、設定した内容や数値を基に建築基準法に則った数値が自動設定されます。但し、敷地・道路形状が複雑な場合などの諸条件、都市計画や特定行政庁の指定、審査機関等の指導等により、基準法の規定とは異なる設定や数値を求められる場合があります。例としては、「審査機関から、ある緩和を適用しないよう指導があった、どのように設定すれば良いか」等のご相談があります。建築基準法が原則ではありますが、複雑な条件下においては、法的な解釈は一つではないと考えられます。

今回は、用途地域関連の設定について、システムの観点から、ご相談事例に対する解決案を紹介します。法的な判断は出来かねるため、必ず審査機関とご協議願います。

1. 天空率解析のイレギュラーな設定について

1-1. 用途地域の設定について

1-2. 道路斜線制限の適用距離について

1-3. 適用距離の変更

事例1. 指定容積率を変更して適用距離を変更する

事例2. 容積率低減係数を変更して適用距離を変更する

1-4. 法第56条第3項の道路斜線天空率算定領域

事例3. 住居系用途地域で接道12m以上の緩和を適用しない

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	

1-1. 用途地域の設定について

天空率算定領域は、境界線条件、道路形状、用途地域等の項目で設定されている数値条件を基に生成されます。「用途地域」メニューの容積率低減係数、道路・隣地斜線勾配、隣地斜線高さ等の数値は、選択した用途地域に応じた基準の数値がデフォルト値として自動設定されます。

都市計画や特定行政庁の指定によって、対象用途地域の各項目の基準が自動設定値と異なる場合、基準として定められている数値に変更して下さい。また、用途地域の指定のない区域（以下「無指定地域」といいます）の場合、各項目のデフォルト値は「0」なので、定められている数値を設定して下さい。

基準

用途地域名	建蔽率	容積率	容積率低減係数	道路斜線勾配	隣地斜線勾配	隣地斜線高さ
商業	80	400	0.600	1.50	2.50	31.000
1種住居	80	200	0.400	1.25	1.25	20.000

用途地域を選択すると、基準値が自動設定されます

基準がデフォルト値と異なる場合

用途地域名	建蔽率	容積率	容積率低減係数	道路斜線勾配	隣地斜線勾配	隣地斜線高さ
1種住居	80	200	0.400	1.25	1.25	20.000
1種住居	80	200	0.600	1.50	2.50	31.000

定められている数値に変更して下さい

無指定地域の場合

用途地域名	建蔽率	容積率	容積率低減係数	道路斜線勾配	隣地斜線勾配	隣地斜線高さ
無指定	0	0	0.000	0.00	0.00	0.000
無指定	80	400	1.000	1.50	2.50	31.000

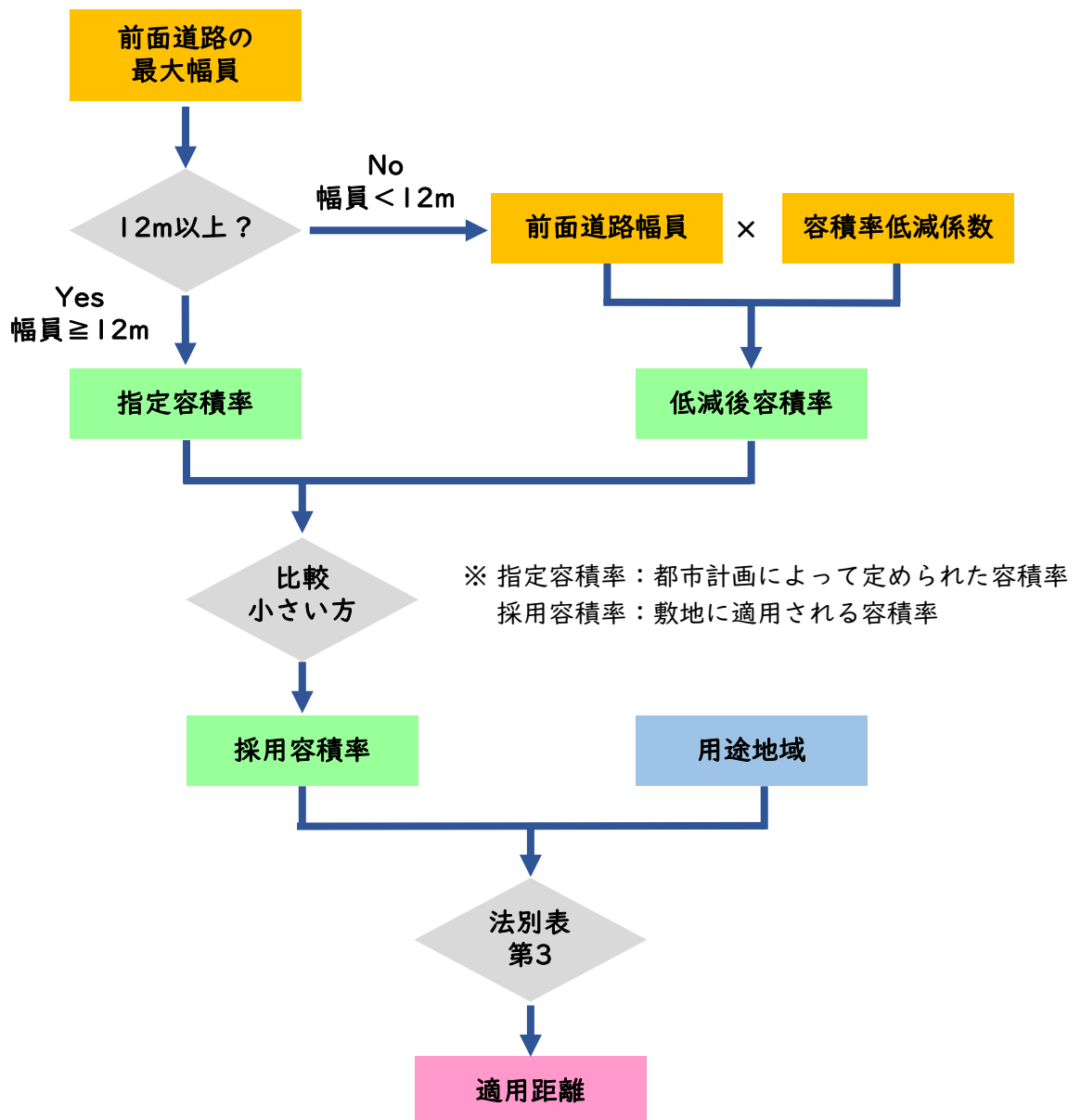
「無指定」を選択した場合、各項目のデフォルト値は「0」なので、定められている数値に変更して下さい

1-2. 道路斜線制限の適用距離について

ADS シリーズでは建築基準法に則り用途地域等の区分と採用容積率によって道路斜線制限の適用距離（以下「適用距離」といいます）が算出されます。

以下に、適用距離算定の流れをフローチャートで示します。詳しくは、法第 52 条、法別表第3、ADS通信Vol.15「道路幅員の考え方」を参照して下さい。

適用距離の算定フローチャート



※ 用途地域が2以上の場合は、各用途地域の採用容積率を用途地域の面積で加重平均して最終的な採用容積率を決定します。

設定確認

条件例

計画敷地
用途地域：1種住居
容積率低減係数：0.4
指定容積率：300%

道路幅員：4 m

「用途地域」メニュー

用途地域名	建蔽率	容積率	容積率低減係数	道路斜線勾配	隣地斜線勾配	隣地斜線高さ
1種住居	80	300	0.400	1.25	1.25	20.000

「敷地面積表」メニュー

用途地域、採用容積率が表示されます。

再計算		最大道路幅 = 4.00m				
用途地域	敷地面積	建蔽率	建築面積	容積率	採用容積率	延床面積
1種住居	225.00m ²	80.00%	180.00m ²	300.00%	160.00%	360.00m ²
合計	225.00m ²	80.00%	180.00m ²		160.00%	360.00m ²

「適用距離」メニュー

天空率算定領域作成後、適用距離が表示されます。

項目	値
用途地域	1種住居/80/160
適用距離	20m
後退距離	0.000m
地盤高	0.000m
道路幅員	4.000m/4.000m
ピッチ	1.875m
最大道路	4.000m

用途地域:	1種住居
道路幅員:	4.000 m
適用距離:	20.000 m
建物後退距離:	0.000 m

1-3. 適用距離の変更

敷地の諸条件・状況、審査機関等の指導・協議等により、設定項目による算出とは違う適用距離が求められる場合があります。

そのような場合、システム上どのような設定をすれば求められる適用距離にできるか、以下に事例を紹介します。

事例I：指定容積率を変更して適用距離を変更する

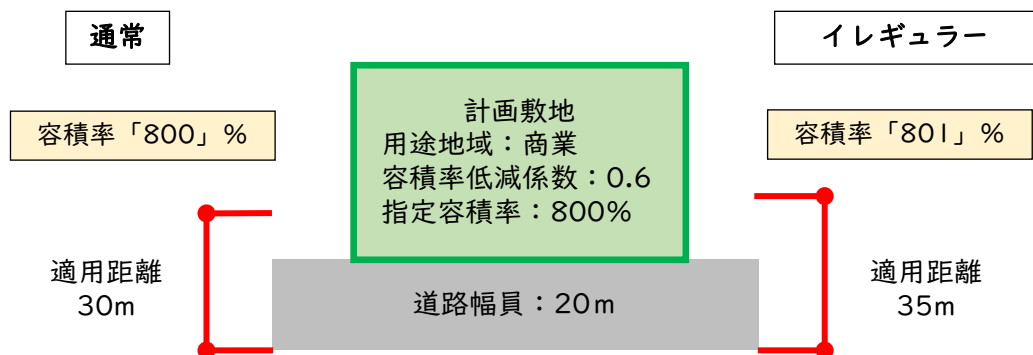
事例

法的には適用距離30mだが、特殊な区域のため適用距離35mとするように指導があった。

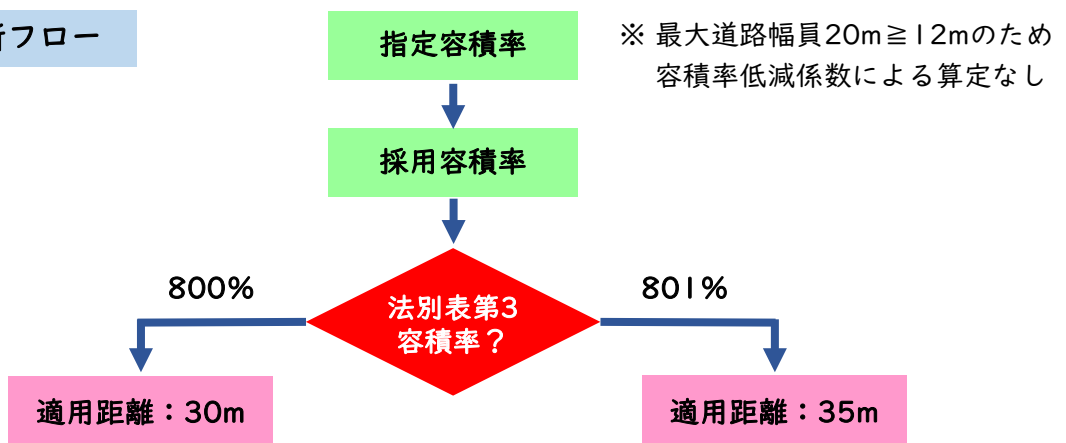
設定方法

最大道路幅員が12m以上のため、容積率を変更し、実際の採用容積率と異なる適用距離にする。

法別表第3を確認し、設定したい適用距離の容積率を設定します。
商業地域では、適用距離が35mとなるのは容積率が「800」%を超える場合なので、容積率を「801」%に設定し、天空率算定領域を作成します。
変更後の容積率が出力されるので、確認申請図を作成する際は、容積率を正しい数値に修正して下さい。



判断フロー



事例2：容積率低減係数を変更して適用距離を変更する

事例

法的には適用距離20mだが、都市計画で適用距離25mとする指定があった。

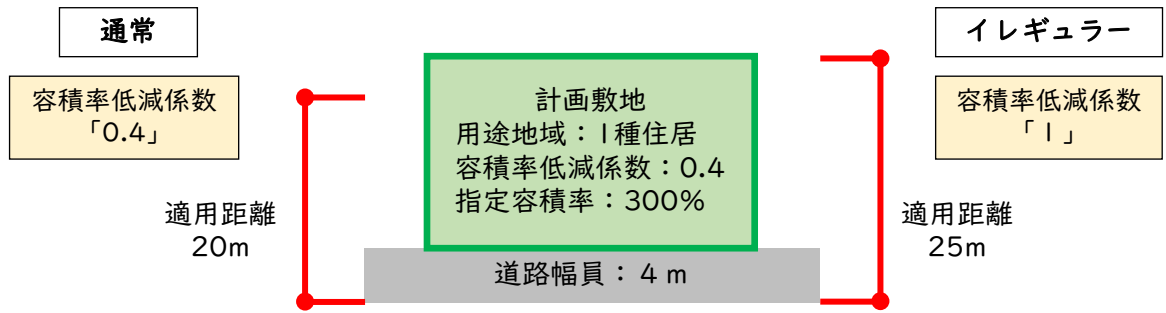
設定方法

最大道路幅員<12mであり、容積率低減係数による容積率の低減があるので、容積率低減係数を変更し、実際と異なる適用距離にする。

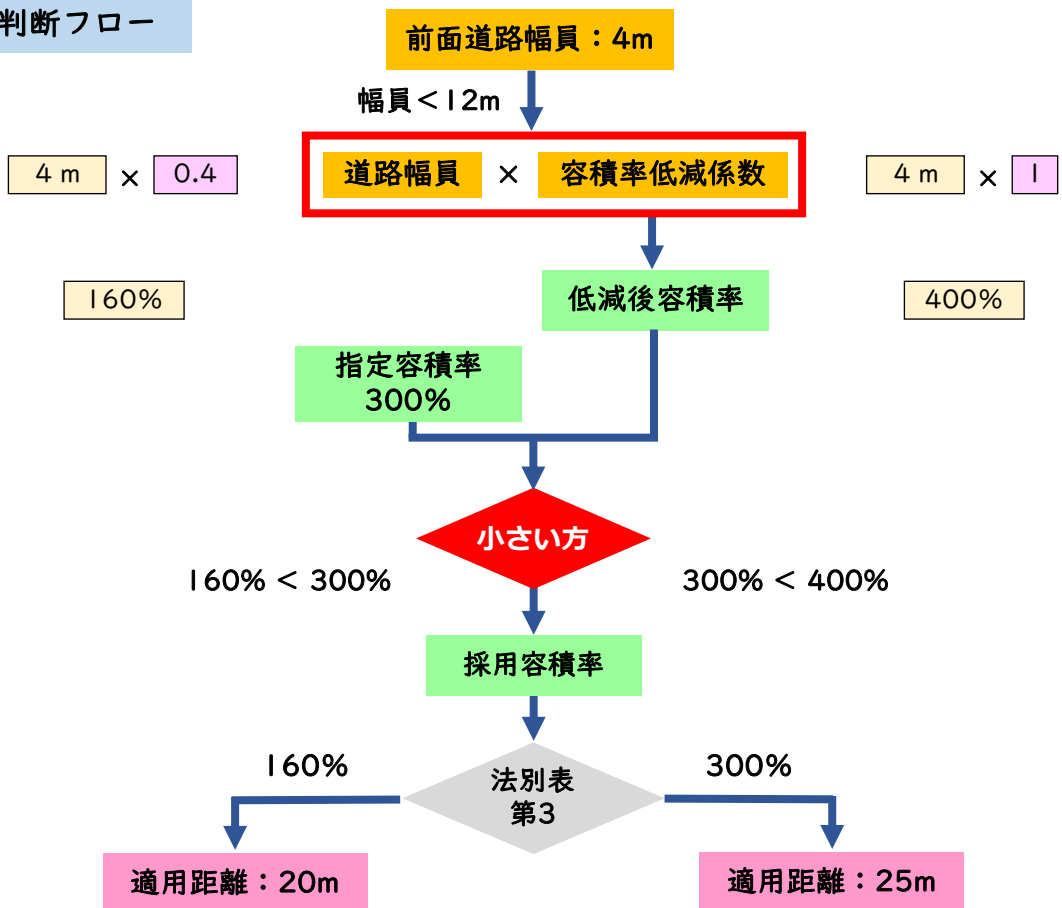
以下が成立するよう、容積率低減係数を変更します。

$$\text{指定容積率} \leq \text{前面道路幅員} \times \text{容積率低減係数}$$

この事例では、容積率低減係数を「1」に設定し、天空率算定領域を作成します。



判断フロー



1-4. 法第56条第3項の道路斜線天空率算定領域

特定の住居系用途地域では、前面の道路幅員が12m以上の場合、前面の道路幅員の1.25倍を超える区域においては、道路斜線勾配が1.25から1.5に緩和されます。詳しくは、[ADS通信Vol.27「法第56条第3項・4項について」](#)を参照して下さい。

事例3：住居系用途地域で接道12m以上の緩和を適用しない

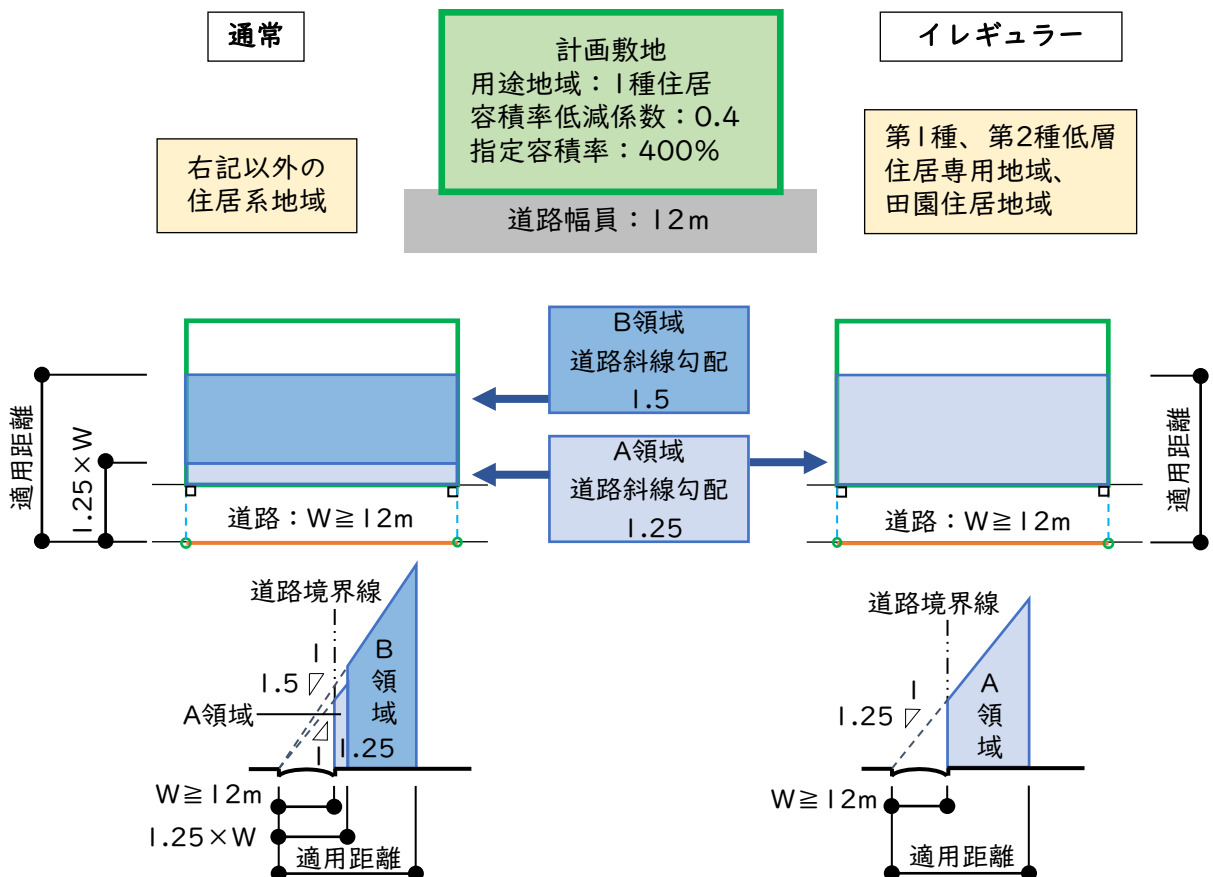
事例

法第56条第3項を適用しないように指導があった。
※ 法文上は条件に該当する時は必ず緩和が適用されます。

設定方法

用途地域を特定の住居系用途地域以外の用途地域に変更する。

ADSシリーズでは、法第56条第3項に該当する場合、自動的に1.25勾配と1.5勾配の2つの天空率算定領域が作成されます。緩和を適用しないためには、用途地域を、住宅系ではあるが緩和対象でない、例えば、「田園住居10m」地域に設定します。この設定により、容積率低減係数、道路・隣地斜線勾配、隣地斜線高さ等の数値は、住居系のデフォルト値のまま、緩和は適用なしとなります。確認申請図を作成する際は、実際の用途地域名が表示されないため、正しい用途地域に修正することを忘れないよう気を付けて下さい。



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

○用途地域

与条件設定

本敷地

計算範囲

用途地域

用途地域名	建蔽率	容積率	容積率低減係数	道路斜線勾配	隣地斜線勾配	隣地斜線高さ	絶対高さ計算	北側斜線計算	隣地斜線計算	道路斜線計算
1種住居	80	300	0.400	1.25	1.25	20.000	✓	✓	✓	✓

○敷地面積表

与条件設定

本敷地

敷地面積表

断面計画

再計算		最大道路幅 = 4.00m				
用途地域	敷地面積	建蔽率	建築面積	容積率	採用容積率	延床面積
1種住居	225.00m ²	80.00%	180.00m ²	300.00%	160.00%	360.00m ²
合計	225.00m ²	80.00%	180.00m ²		160.00%	360.00m ²

○適用距離

天空率算定領域作成後、適用距離が表示されます。

天空率解析

簡易設定

立断面線

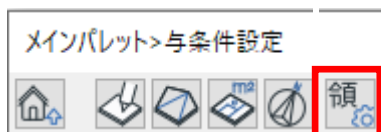
適用距離

項目	値
用途地域	1種住居/80/160
適用距離	20m
後退距離	0.000m
地盤高	0.000m
道路幅員	4.000m/4.000m
ピッチ	1.875m
最大道路	4.000m

用途地域:	1種住居
道路幅員:	4.000 m
適用距離:	20.000 m
建物後退距離:	0.000 m

BT-AC

○用途地域



○敷地面積表



用途地域	敷地面積	建蔽率	建築面積	容積率	採用容積率	延床面積
1種住居	225.00㎡	80.00%	180.00㎡	300.00%	160.00%	360.00㎡
合計	225.00㎡	80.00%	180.00㎡		160.00%	360.00㎡
合計坪	68.06坪		54.45坪			108.90坪

○適用距離

※ BT-ACに「適用距離」メニューはありません。

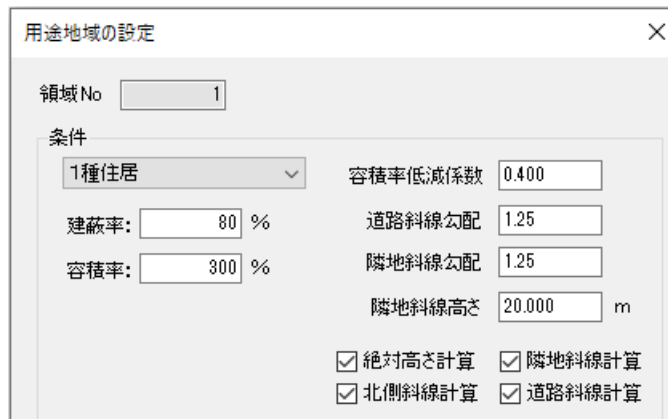
「天空率」メニューで確認して下さい。

天空率算定領域作成後、適用距離が表示されます。



BT-RV

○用途地域



○敷地面積表

※ BT-RVに「敷地面積表」メニューはありません。

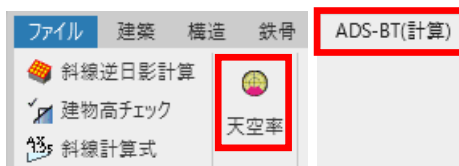
ADS-BT (計算) > 出力 より、製図ビューに敷地面積表を出力することができます。

○適用距離

※ BT-RVに「適用距離」メニューはありません。

「天空率」メニューで確認して下さい。

天空率算定領域作成後、適用距離が表示されます。

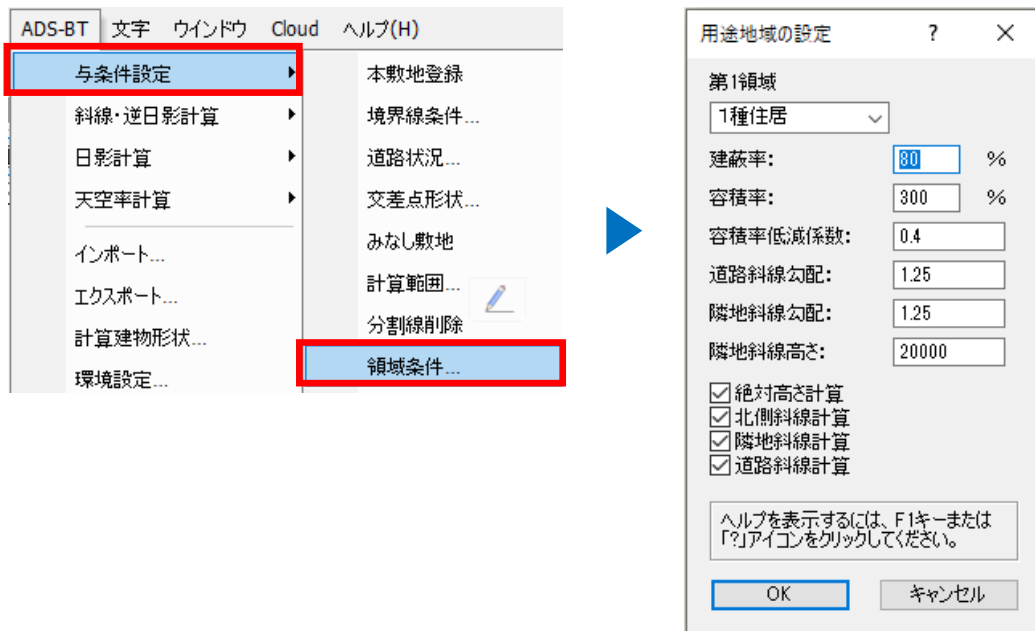


The '天空率計算' dialog box shows the following table of results:

項目	値	計算1
用途地域	1種住居/80/160	番号
適用距離	20m	1
後退距離	0.000m	2
地盤高	0.000m	3
道路幅員	4.000m/4.000m	4
ピッチ	2.000m	5
最大道路	4.000m	6
グルーブ°		7
		8

BT-VW

○用途地域

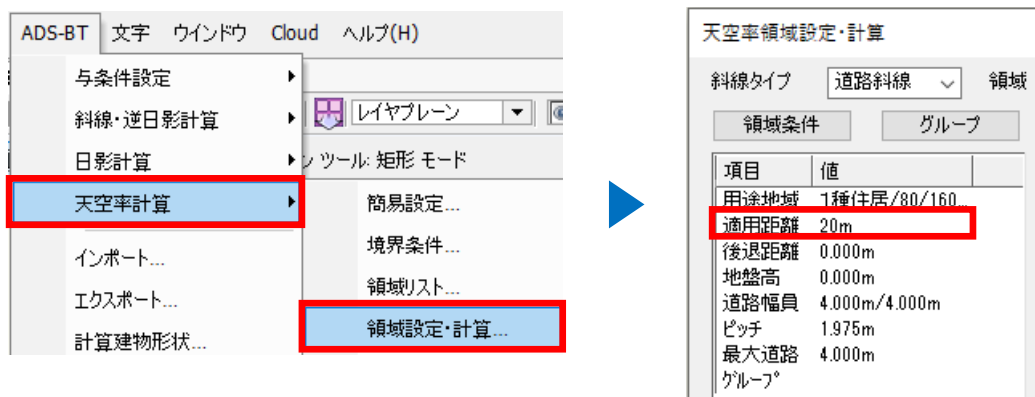


○敷地面積表

※ BT-VWに「敷地面積表」メニューはありません。
「ADS-BTツール」>表出力 より、敷地面積表を出力することができます。

○適用距離

※ BT-VWに「適用距離」メニューはありません。
「天空率」メニューで確認して下さい。
天空率算定領域作成後、適用距離が表示されます。





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：天空率三斜求積表の見方

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

ADS通信 Vol.28

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。