

TP-SKY

「一の隣地方式」 操作手引き

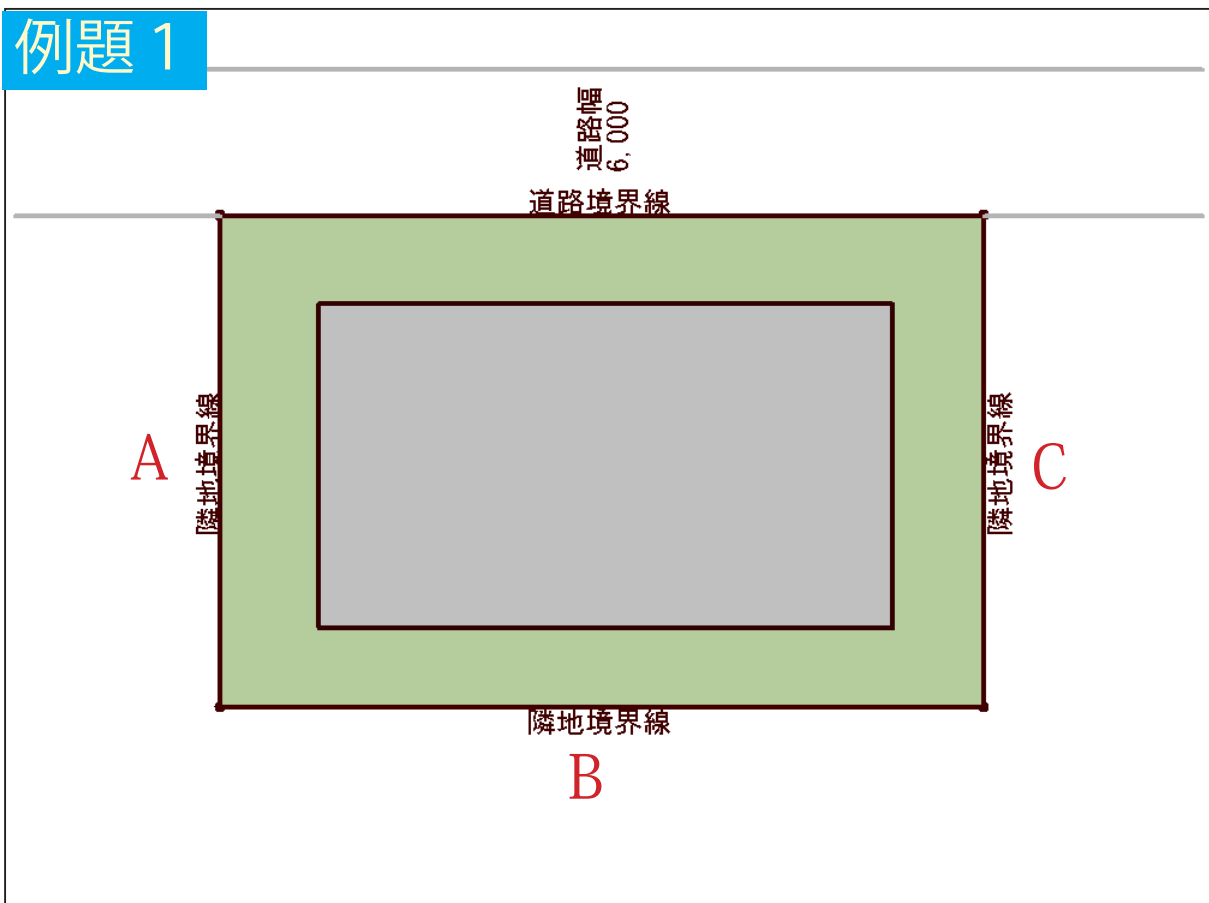


東京都新宿区高田馬場 2-14-5

URL <http://www.com-sys.co.jp>

■一の隣地方式

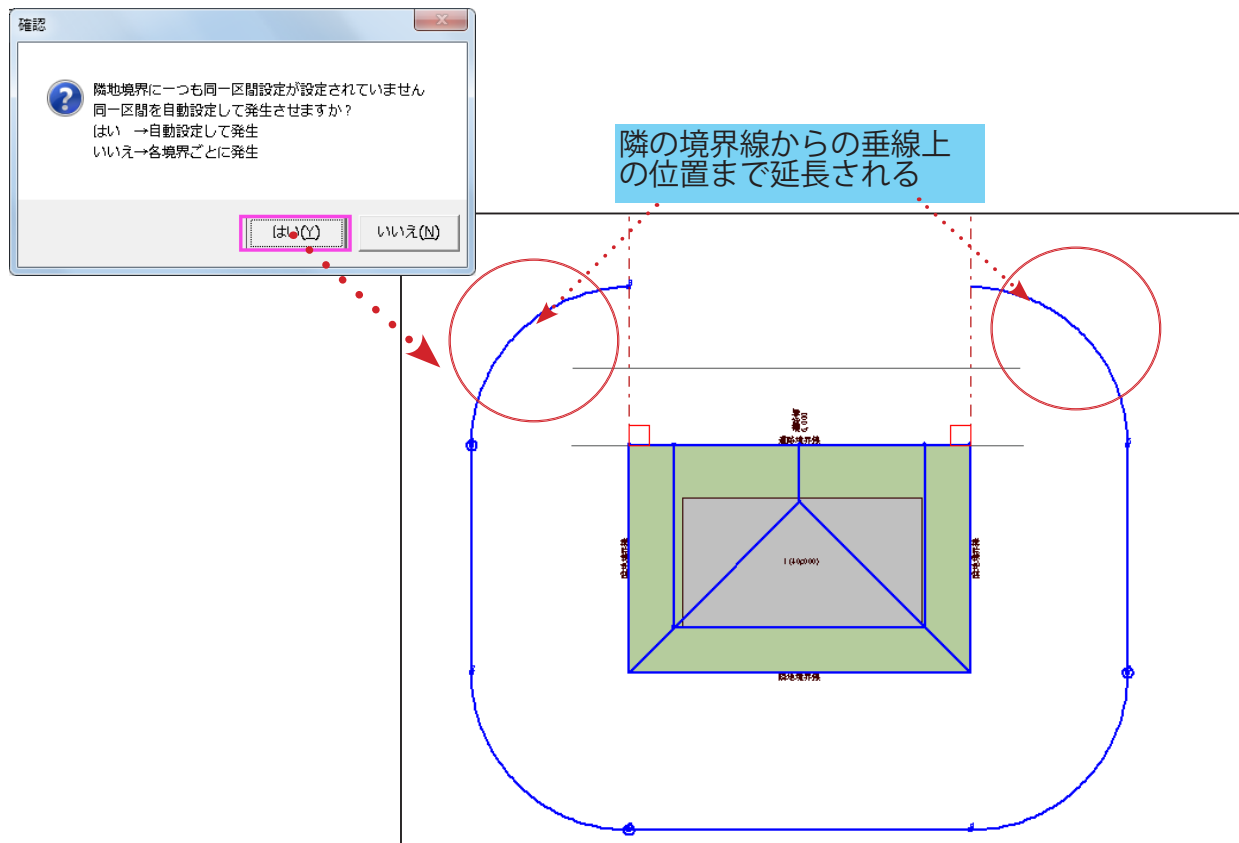
- 隣地算定線は隣り合う敷地境界線からの垂線上の位置まで延長して出力されます。敷地形状に応じて適宜不要分の削除が必要です。



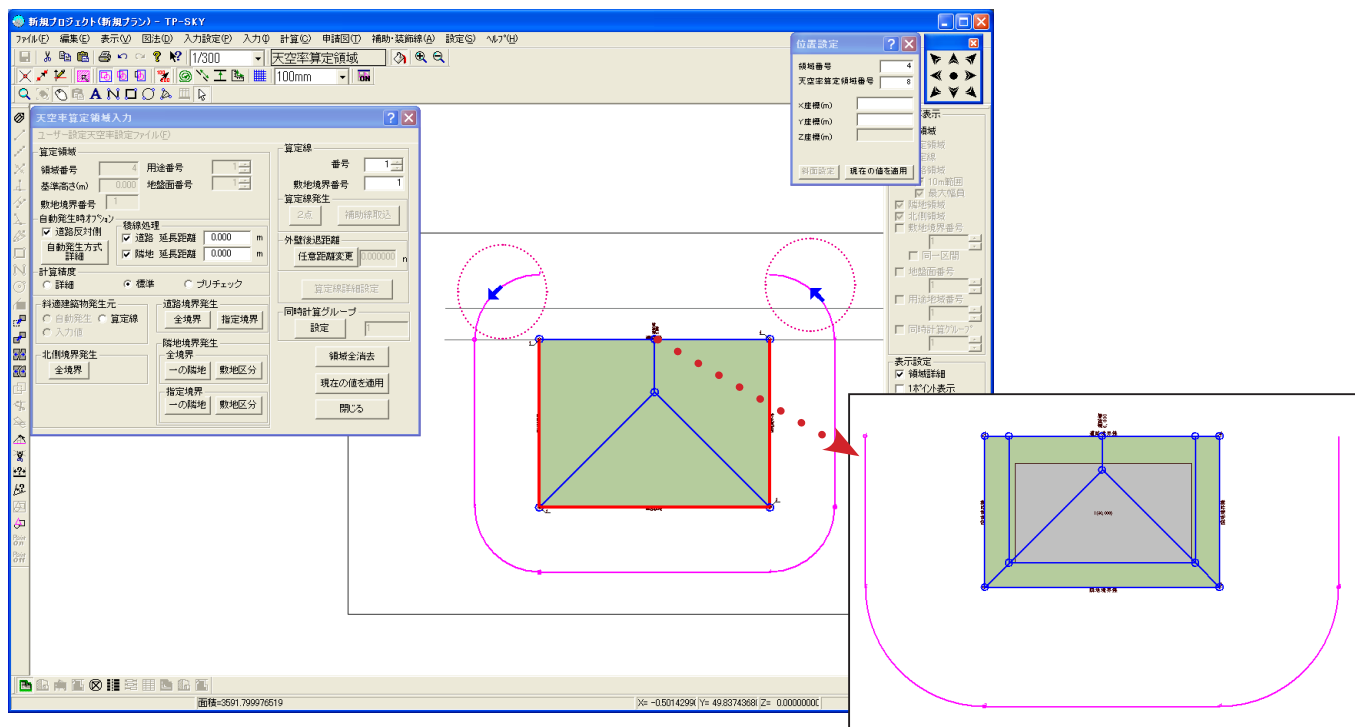
上図の隣地境界線 A・B・C を「一の隣地」として取り扱う場合の操作を解説します。

- 1) 【天空率算定領域】でダイアログボックス内「隣地境界発生」欄、全境界「一の隣地」ボタンを押します。

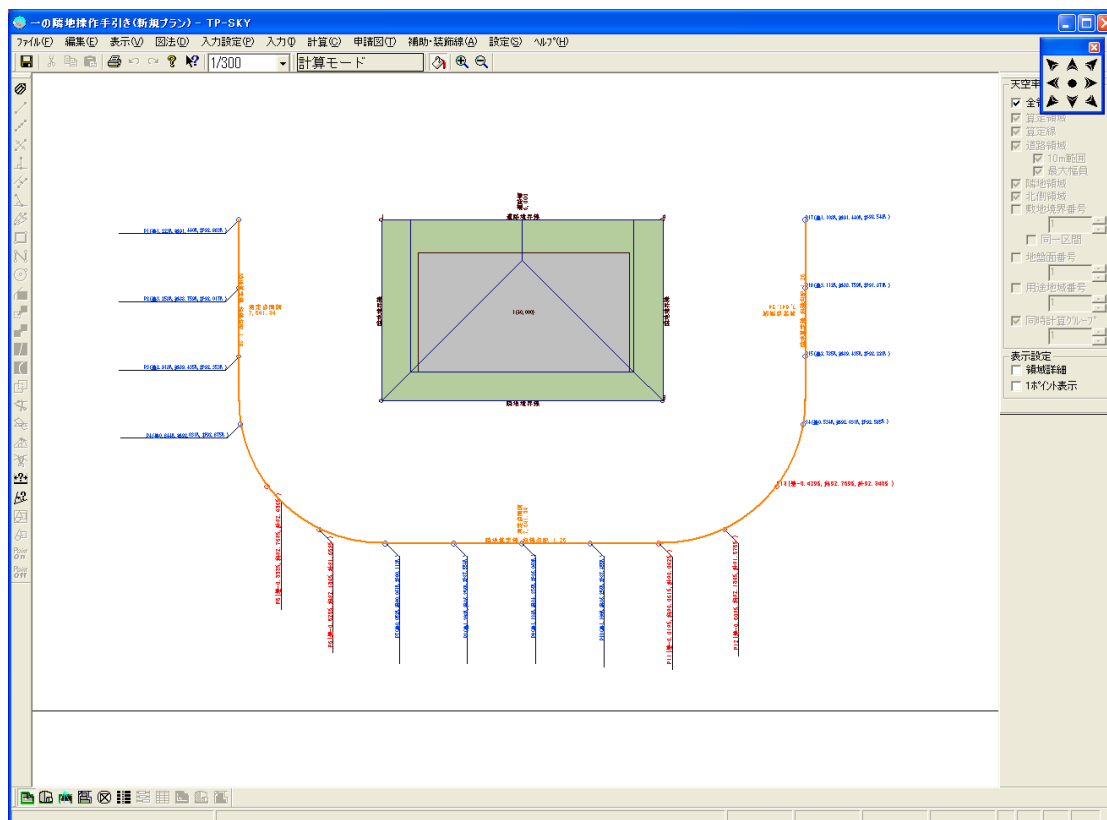
- 2) 隣地境界線を「同一区間」に自動設定する確認メッセージに「はい」を選択します。これにより、隣地境界線の同一区間設定が自動で行われます。算定線は「一の隣地」として処理をする境界線の『隣の境界線からの垂線上の位置』まで延長して出力します。



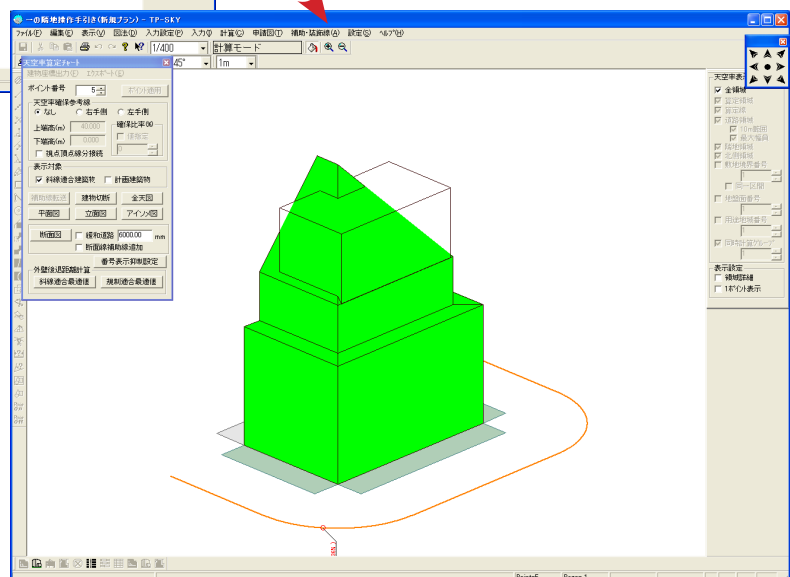
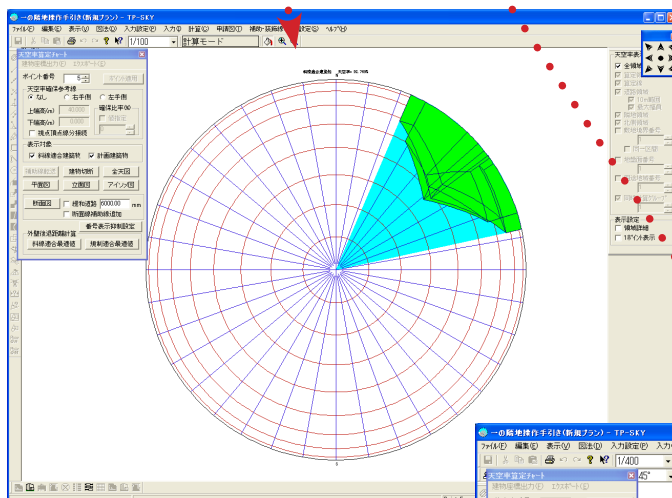
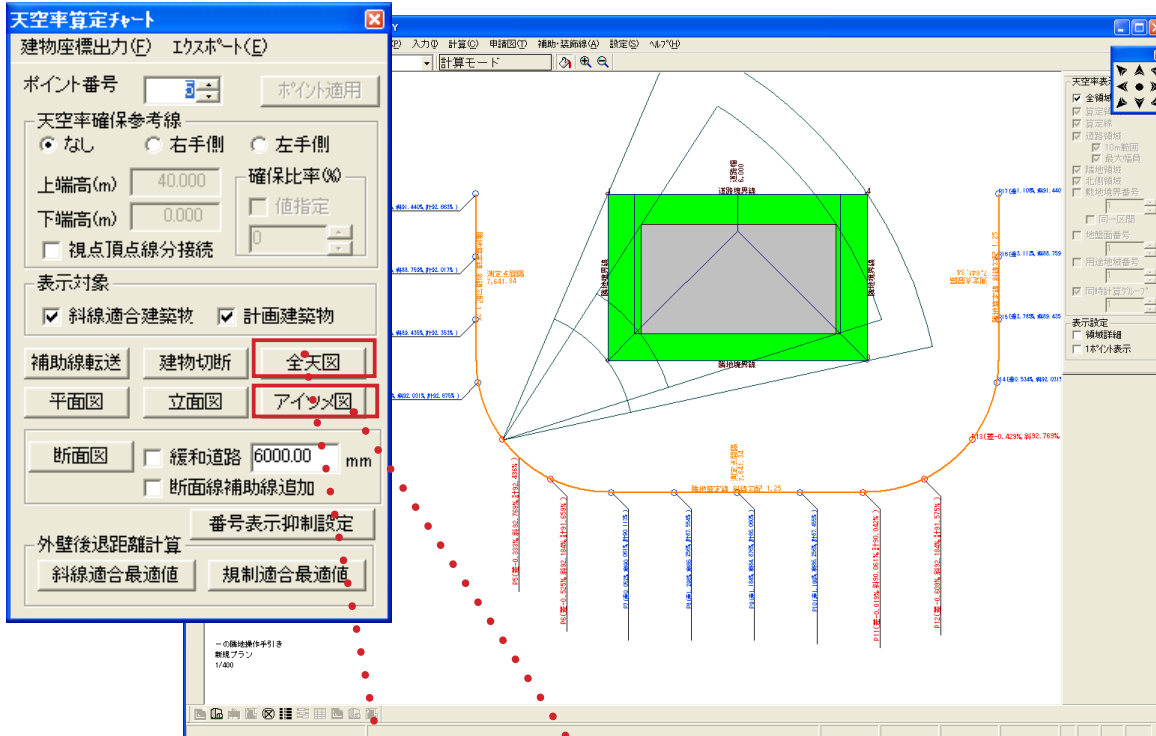
- 3) 不要な算定線（道路部分に出た算定線（*必要な場合もあり））を消去します。算定線をクリック（複数選択する場合は< Shift+ クリック>）し、Delete キーで消去します。



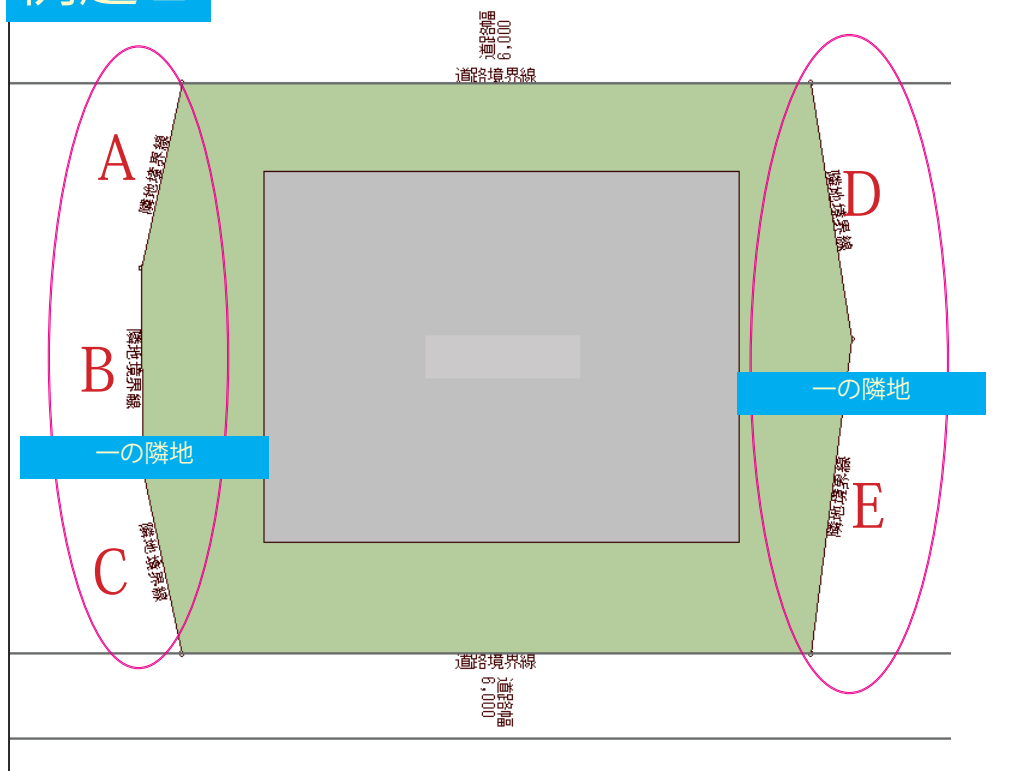
- 4) 「計算」 - 「天空率」で算定ポイントを均等発生し、天空率計算を実行します。



5) 「図法」 - 「天空率算定チャート図」より任意の算定ポイントを指定し、アイソメ図、全天図等で適合領域および形状を確認します。



例題 2



- 上図の隣地境界線は上下を道路に挟まれているため A-E を一の隣地として扱うことはできません。A~C、D~E の 2 グループの一の隣地となります。
- 一の隣地算定線は、常に敷地を包括した状態で出力されますので、各同時計算グループごとに不要部分の削除が必要です。

- 1) 【天空率算定領域】でダイアログボックス内「隣地境界発生」欄、全境界「一の隣地」ボタンを押します。

天空率算定領域入力

ユーザー設定天空率設定ファイル(F)

算定領域

領域番号 用途番号

基準高さ(m) 地盤面番号

敷地境界番号

自動発生時オプション

☒ 道路反対側

自動発生方式

計算精度

☐ 詳細 ☒ 標準 ☐ プリチェック

斜道建築物発生元

☐ 自動発生 ☐ 算定線 ☐ 入力値

北側境界発生

隣線処理

☒ 道路 延長距離 m

☒ 隣地 延長距離 m

道路境界発生

隣地境界発生

指定境界

算定線

番号

敷地境界番号

算定線発生

外壁後退距離

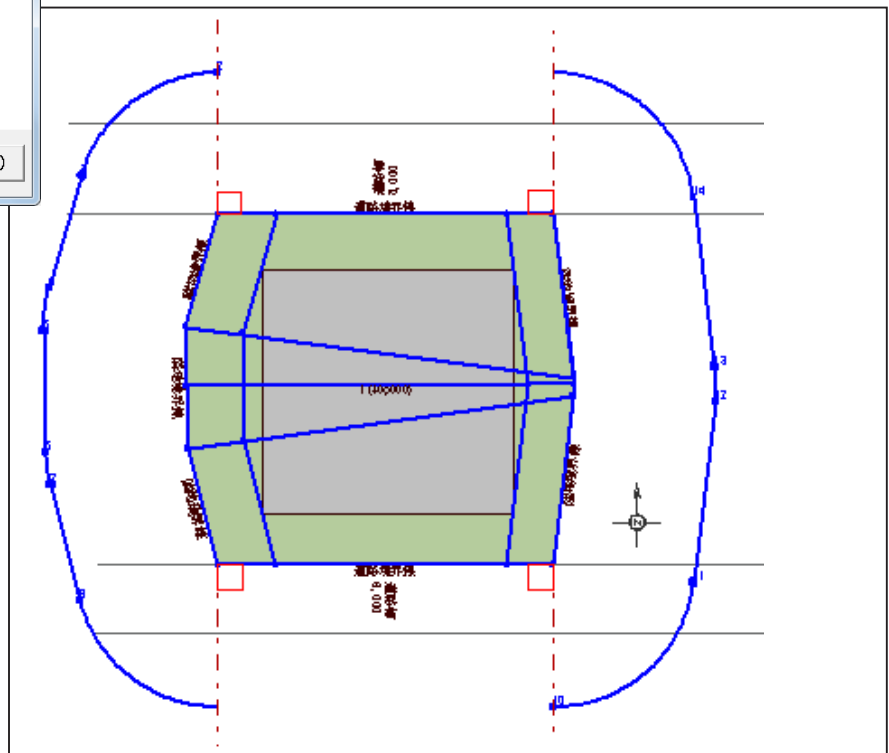
任意距離変更 m

同時計算グループ

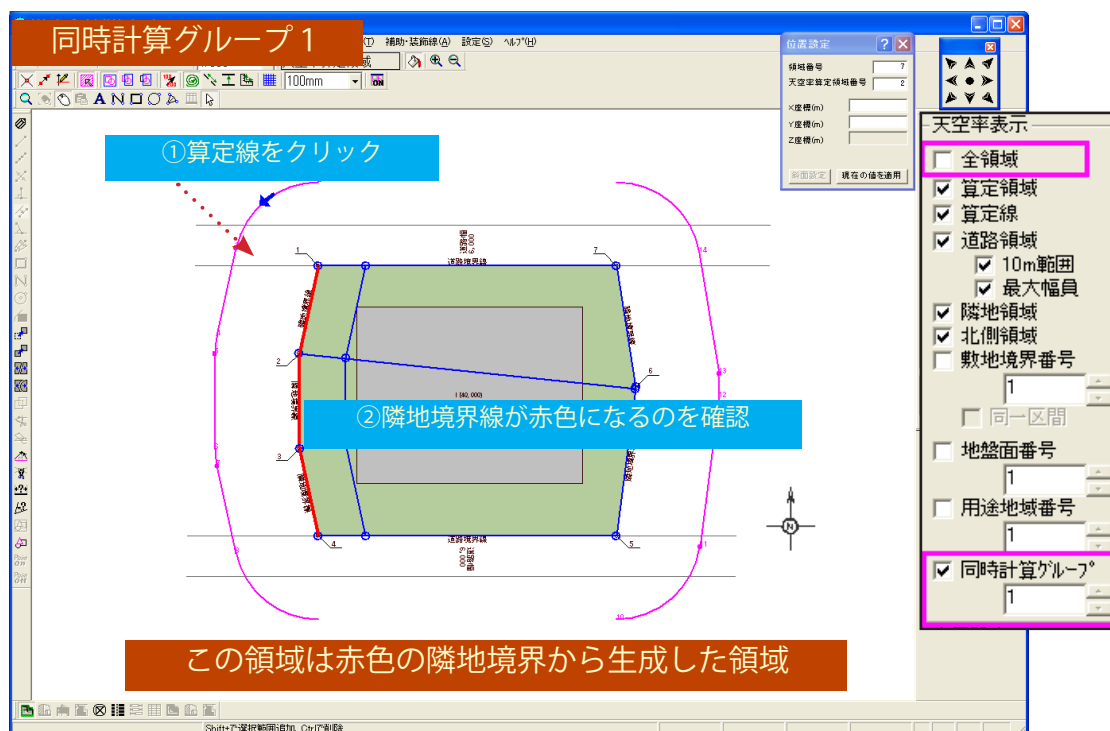
- 2) 隣地境界線を「同一区間」に自動設定する確認メッセージに「はい」を選択します。これにより、隣地境界線の同一区間設定が自動で行われます。算定線は「一の隣地」として処理をする境界線の『隣の境界線からの垂線上の位置』まで延長して出力します。

確認

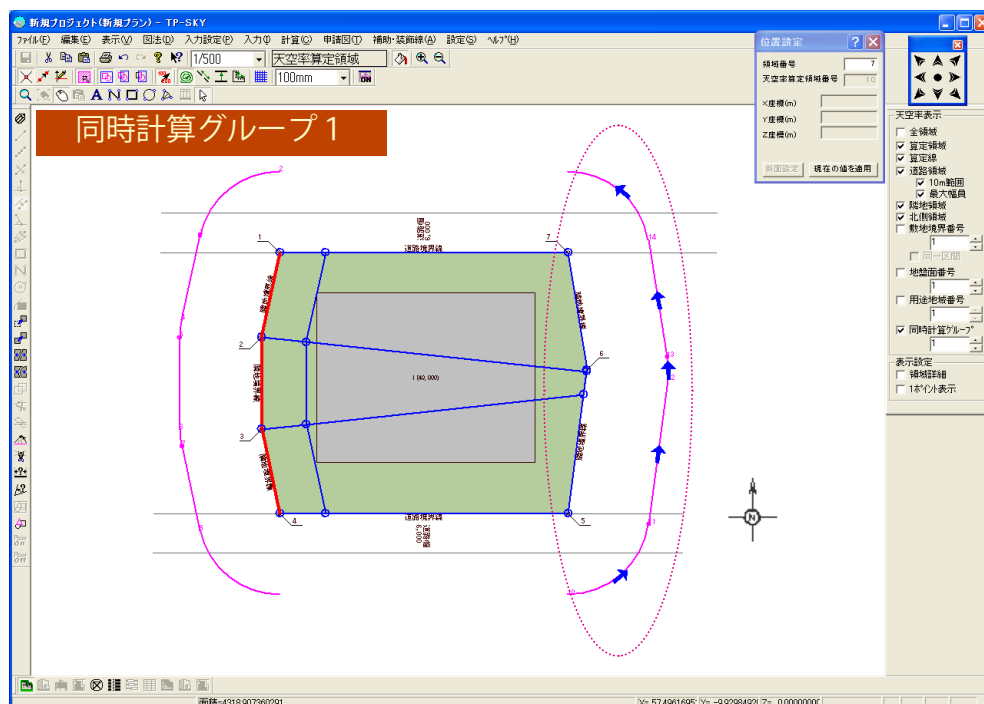
隣地境界に一つも同一区間設定が設定されていません
同一区間を自動設定して発生させますか？
はい → 自動設定して発生
いいえ → 各境界ごとに発生



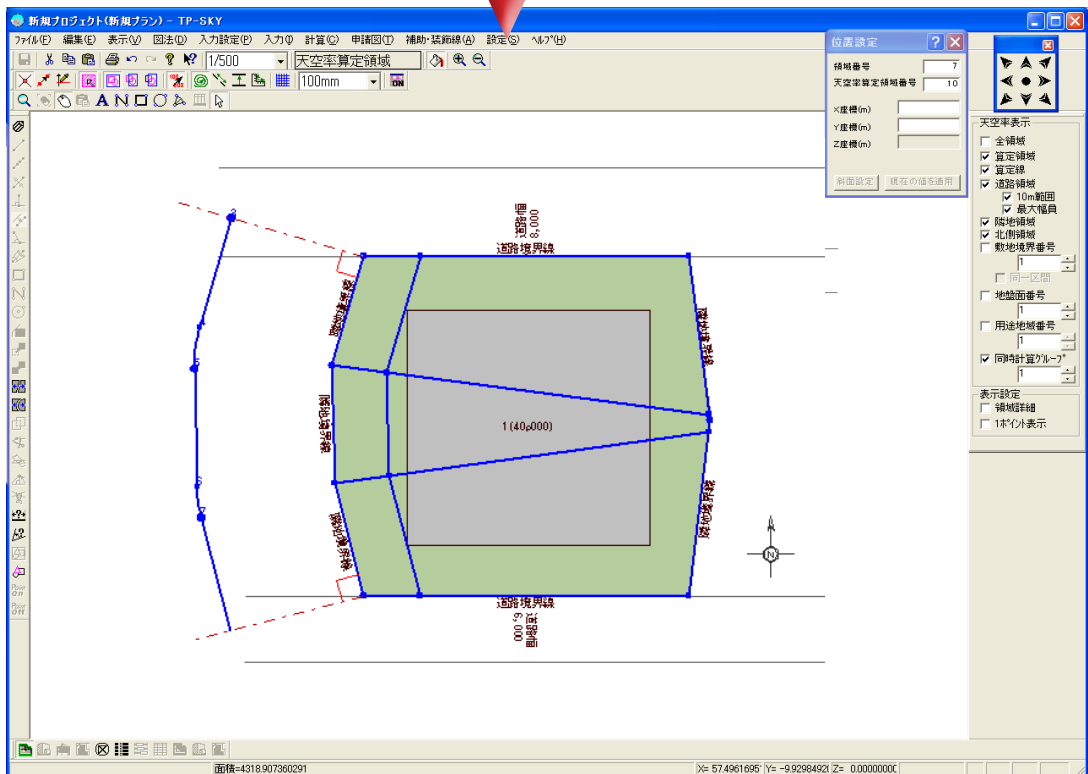
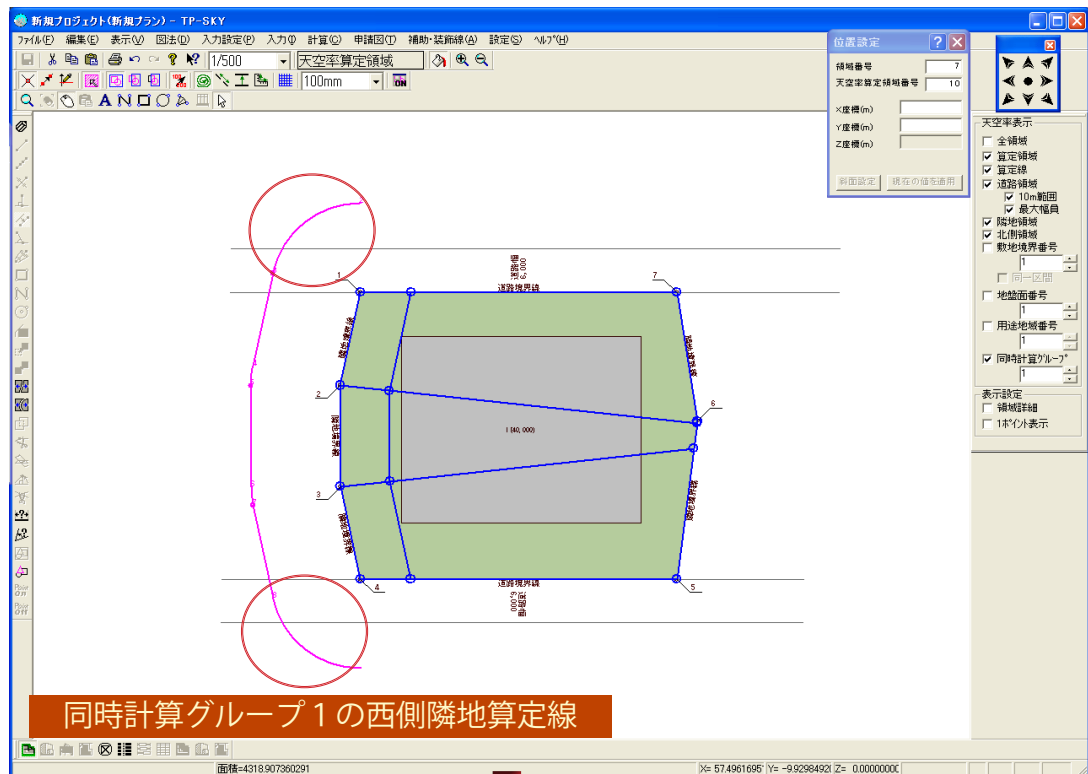
- 3-1) 画面右側「全領域」のチェックを解除し、「同時計算グループ」にチェックを入れます。どこでも構わないので、**算定線をクリック**します。隣地境界線に赤色がつくのが確認できます。これは、当該の領域（本例では同時計算グループ1）が西側の隣地境界線から発生している領域であることを示しています。



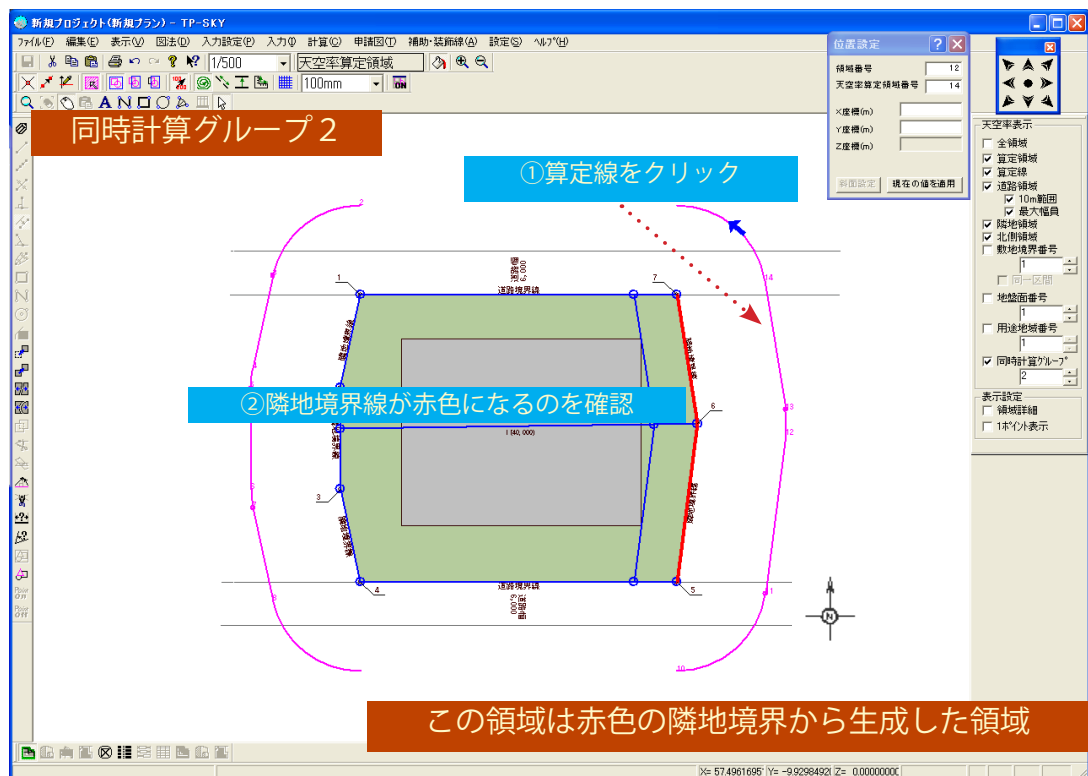
- 3-2) 当該の領域は西側の隣地境界線から発生した領域であるので、敷地東側の隣地算定線は不要です。＜Shift + クリック＞で選択し、Delete キーで消去してください。



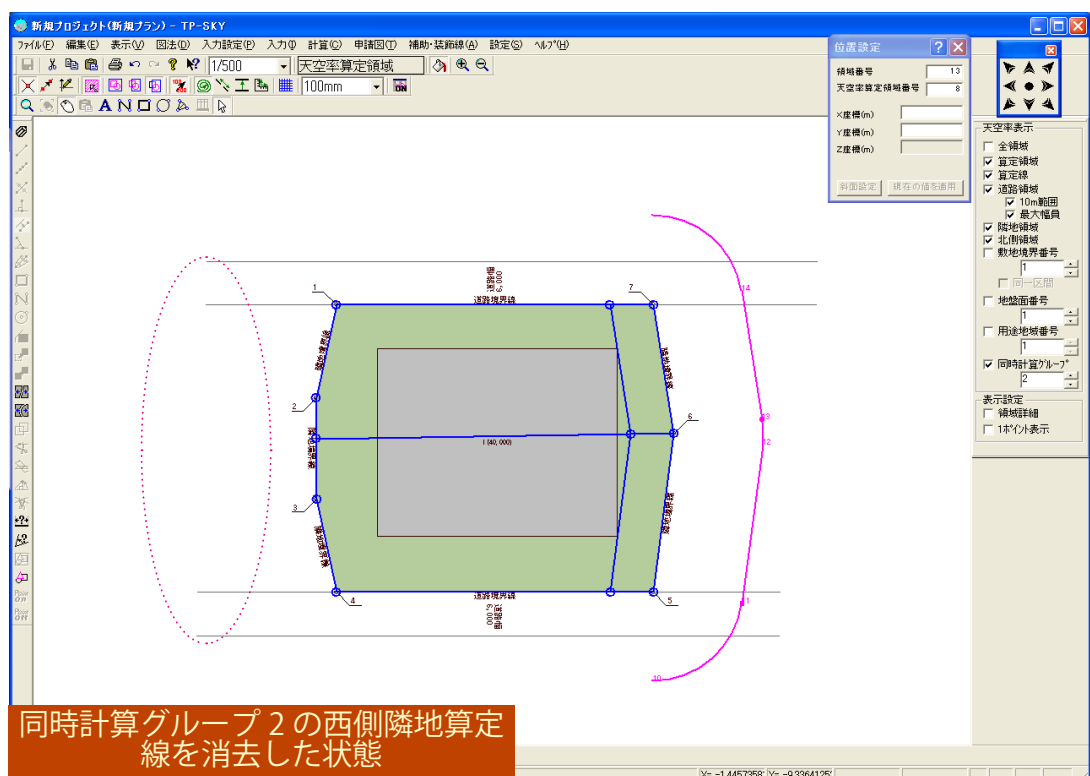
- 3-3) 西側に残った隣地算定線のうち、道路上に円弧で出ている算定線は不要（この敷地の場合）ですので消去します。クリックで選択し、Delete キーで消去してください。



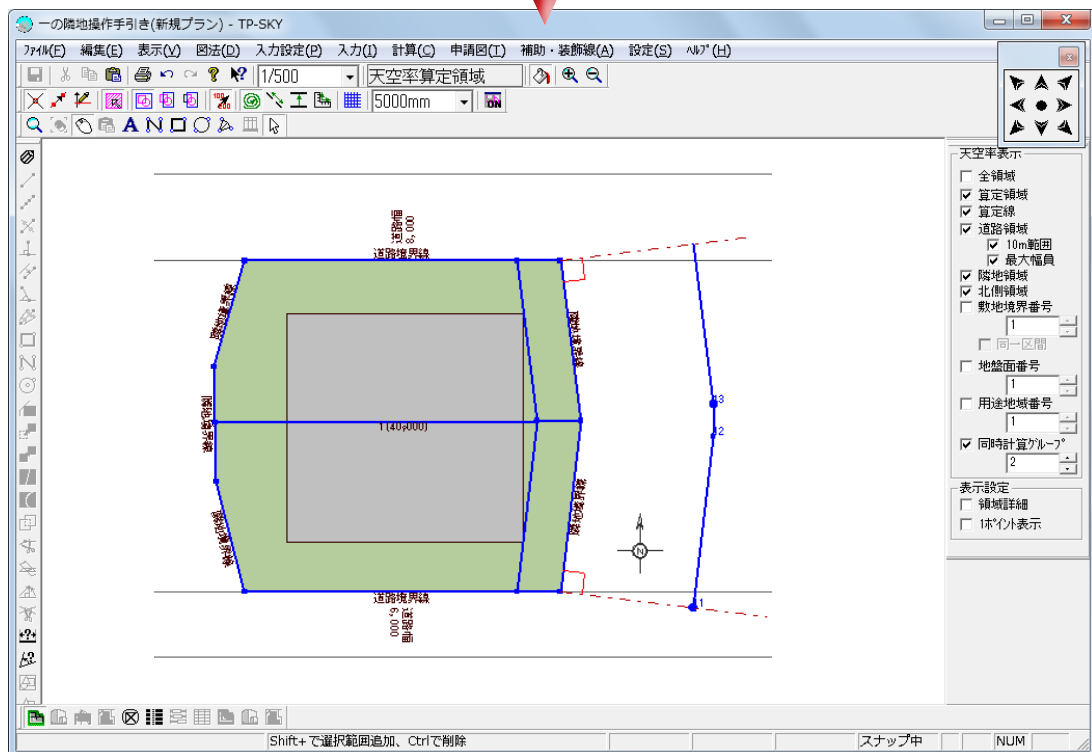
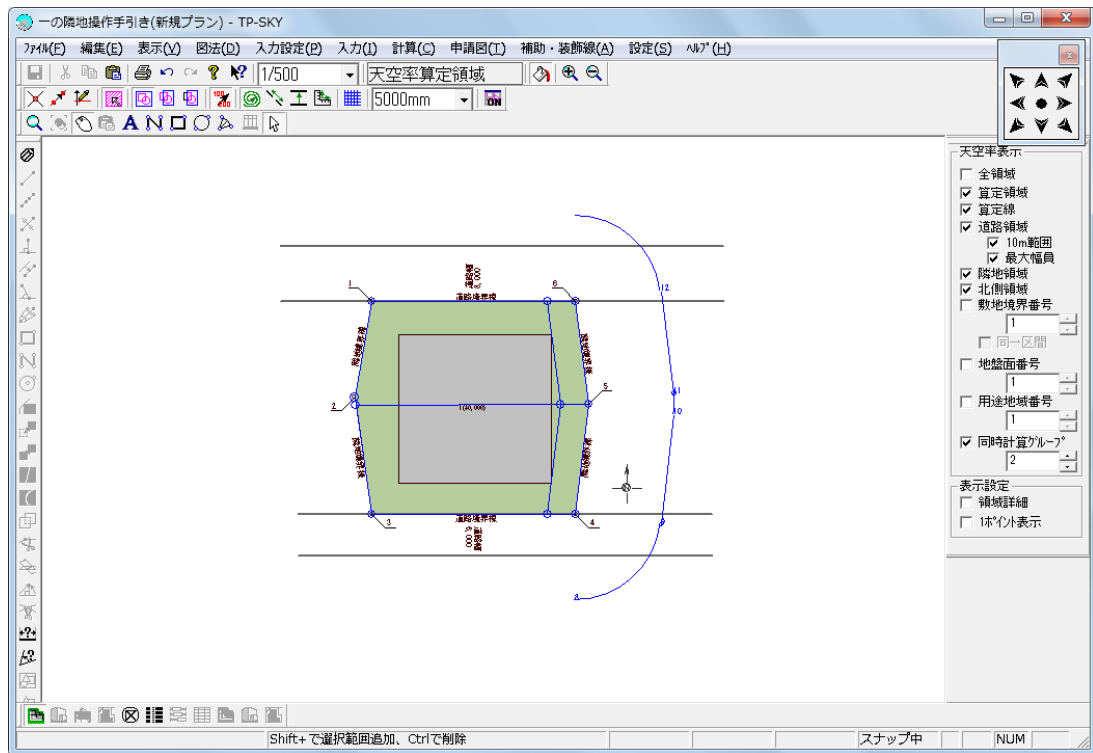
- 4-1) 画面右側「全領域」のチェックを解除し、「同時計算グループ」を2にします。任意の位置の算定線をクリックすると、同時計算グループ2では敷地東側の隣地境界線が赤くなります。当該の領域が東側隣地境界線から発生した領域であることが確認できます。



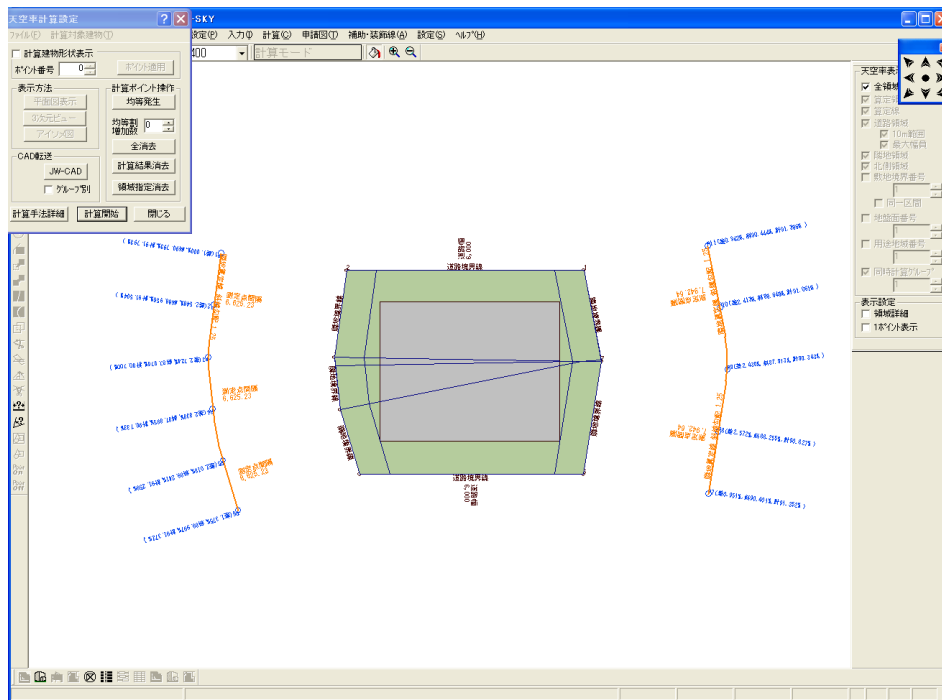
- 4-2) 当該の領域は東側隣地境界線から発生した領域であるので、西側の隣地算定線は不要です。＜Shift + クリック＞で選択し、Delete キーで消去してください。



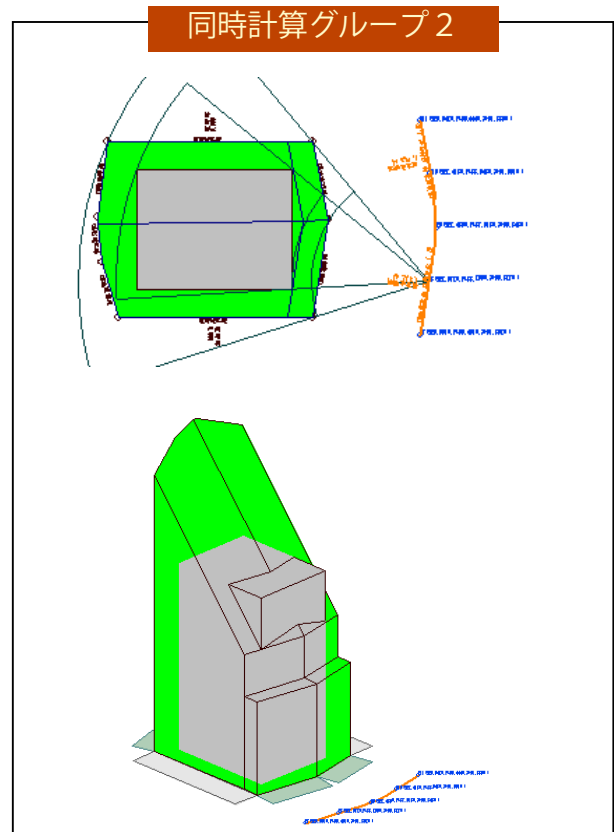
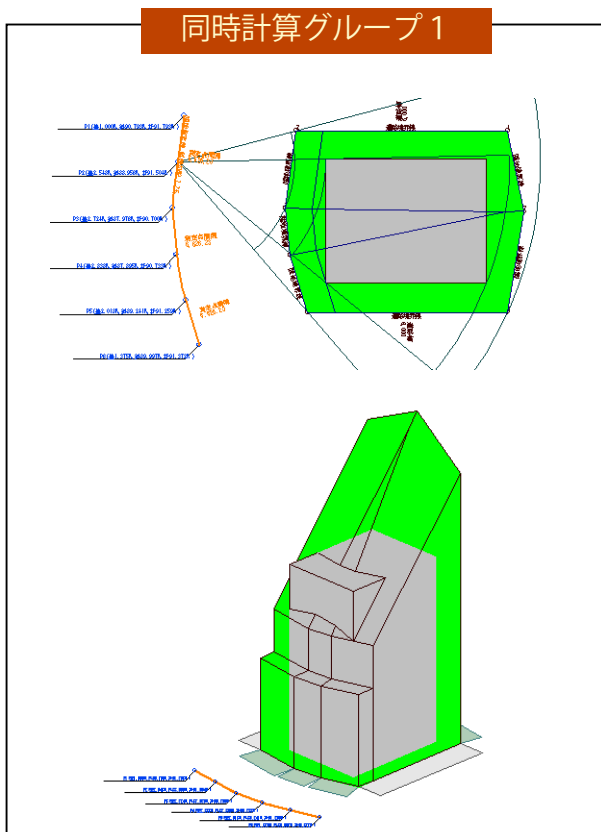
- 4-3) 東側に残った隣地算定線のうち、道路上に円弧で出ている算定線は不要（この敷地の場合）ですので消去します。クリックで選択し、Delete キーで消去してください。



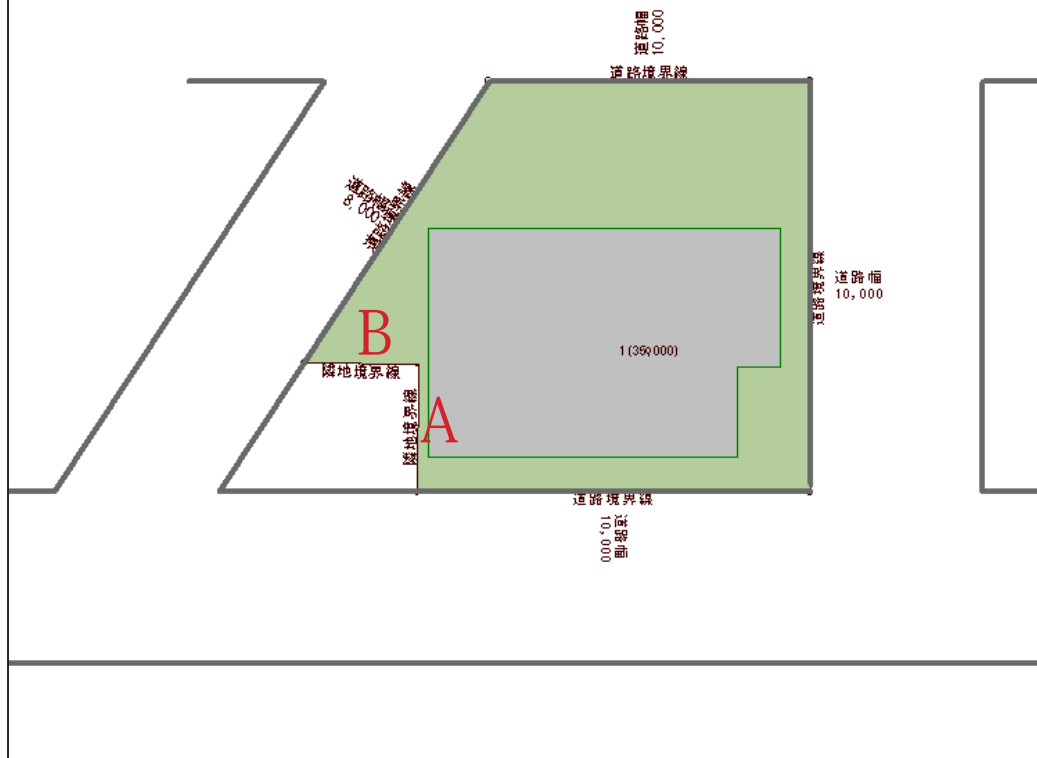
- 5) 画面右側の「全領域」にチェックを入れ、【計算】 - 「天空率」で均等発生を行い、天空率計算を実行します。



- 6) 「図法」 - 「天空率算定チャート図」よりそれぞれの領域の任意の算定ポイントを指定し、アイソメ図、全天図等で適合領域および形状を確認します。(確認を行う際は、「全領域」のチェックを解除し、同時計算グループごとに表示することを推奨します。)



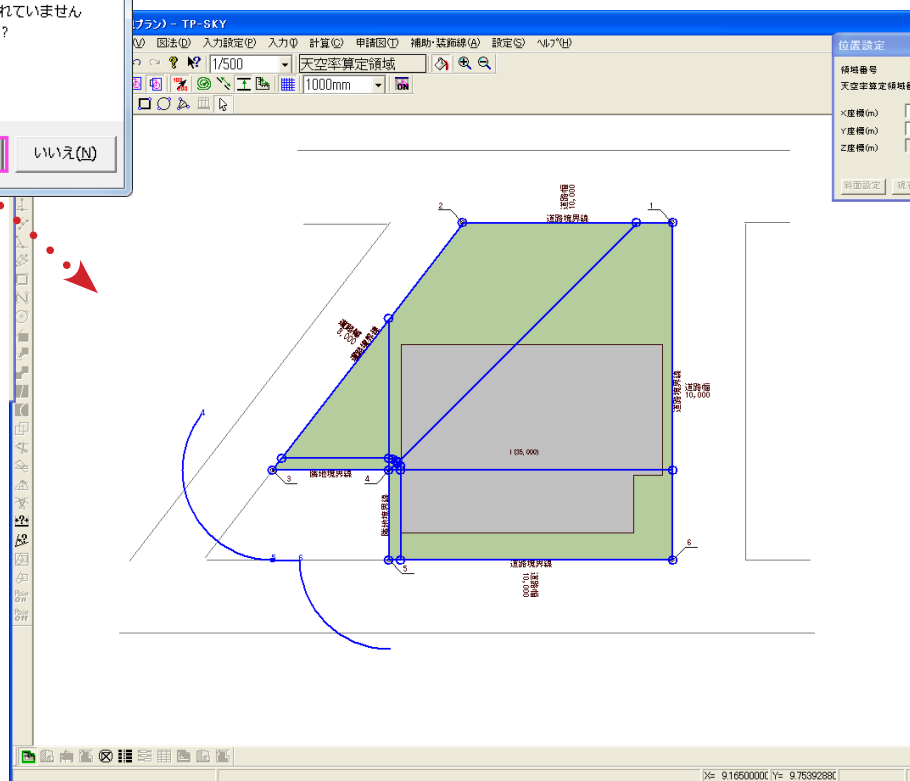
例題 3



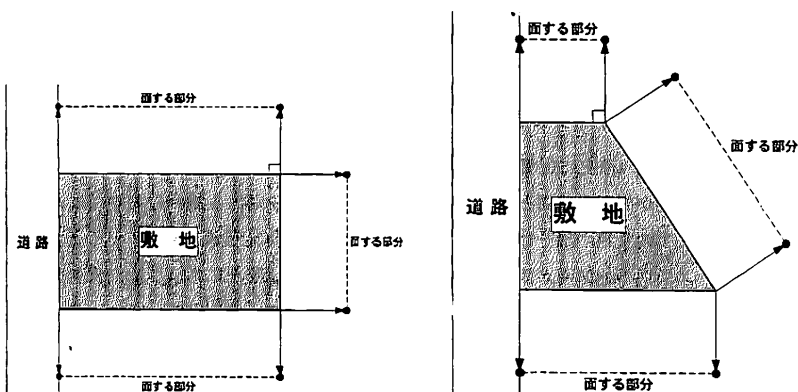
「一の隣地」方式では連続した隣地境界線であれば、上図に示す A・B のような直角状の境界線でもまとめることができます。本例では入隅状での隣地算定線について考察します。

- 1) 【天空率算定領域】でダイアログボックス内「隣地境界発生」欄、全境界「一の隣地」ボタンを押します。

- 2) 隣地境界線を「同一区間」に自動設定する確認メッセージに「はい」を選択します。これにより、隣地境界線の同一区間設定が自動で行われます。算定線は「一の隣地」として処理をする境界線の『隣の境界線からの垂線上の位置』まで延長して出力します。



- 3) 入隅を構成する隣地境界線の算定線については、まず以下の図を確認します。
これは「平成14年建築基準法改正の解説（編集 国土交通省住宅局市街地建築課）」で図示された隣地算定位置の解説です。

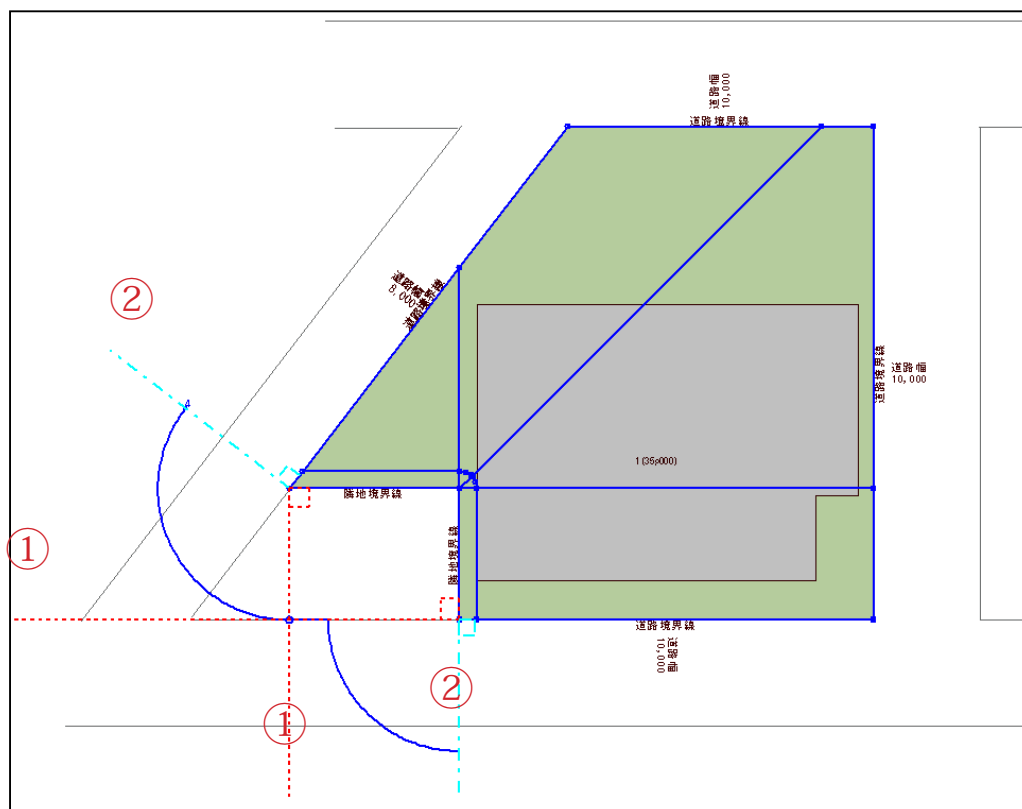


基準線の敷地に面する部分の両端

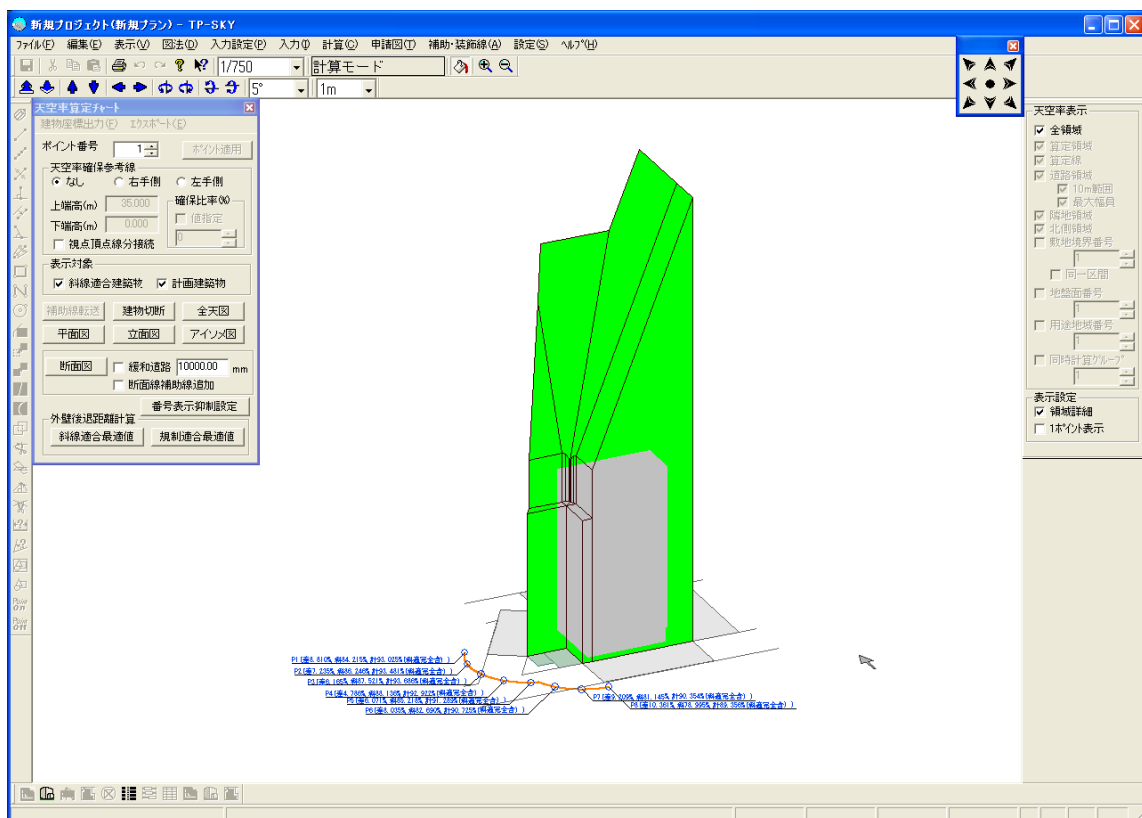
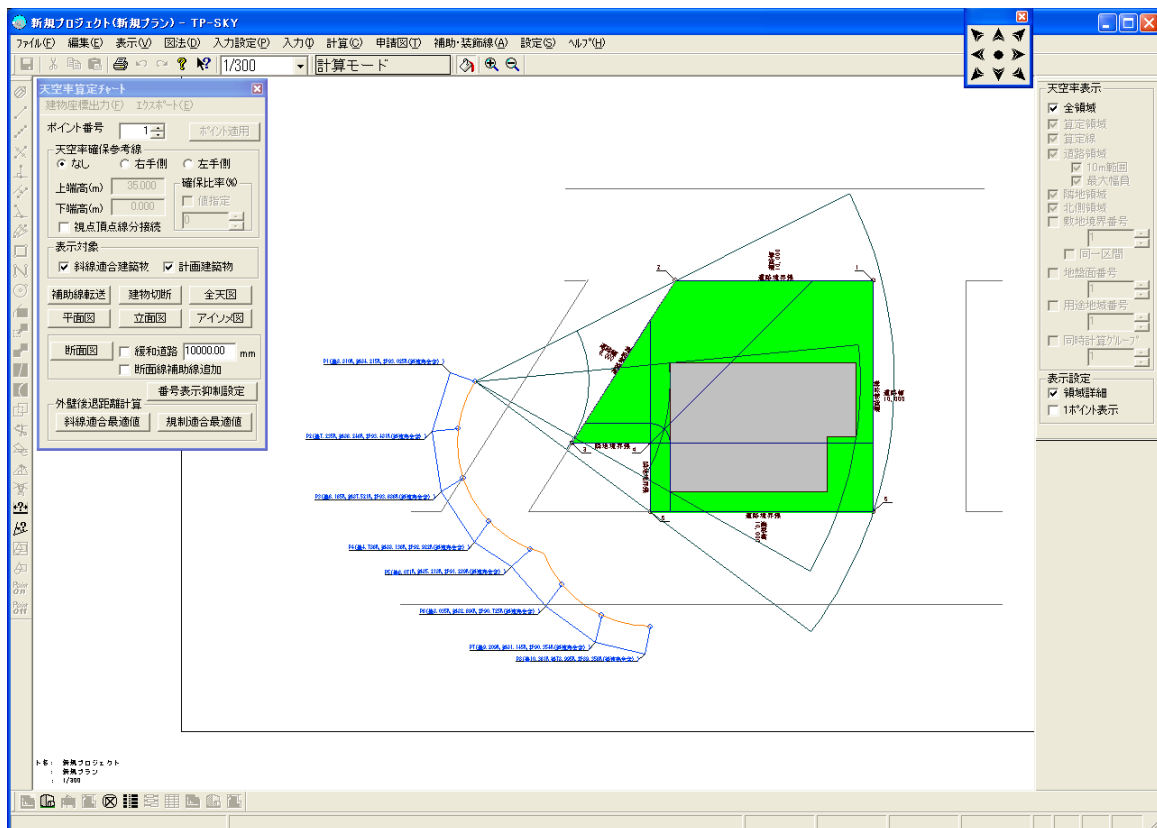
変形している敷地の場合

- ⑦隣地境界線が2以上ある場合には、各々の隣地境界線ごとにその面する方向における隣地高さ制限適合建築物を想定すること。この場合に、一部の隣地境界線についてのみ隣地高さ制限を適用除外することはできないこと。

例題に戻り、上図に則ると隣地算定線の端部は下図①（赤破線）に示すように交差した方向となり、算定位置が確定できなくなる問題が生じます。よって、このような場合、②（水色破線）に示す隣の境界からの垂線方向の位置で算定線端部を確定します。（TP-PLANNERで道路側に円弧となって出るのは、このようなケースに対応するためです。）



4) 計算 - 天空率より天空率計算を行います。計算結果が出力されたら「図法」-「天空率算定チャート図」より任意のポイントを入力し、「アイソメ図」より手適合領域の形状を確認します。





企画 BIM と天空率セミナー

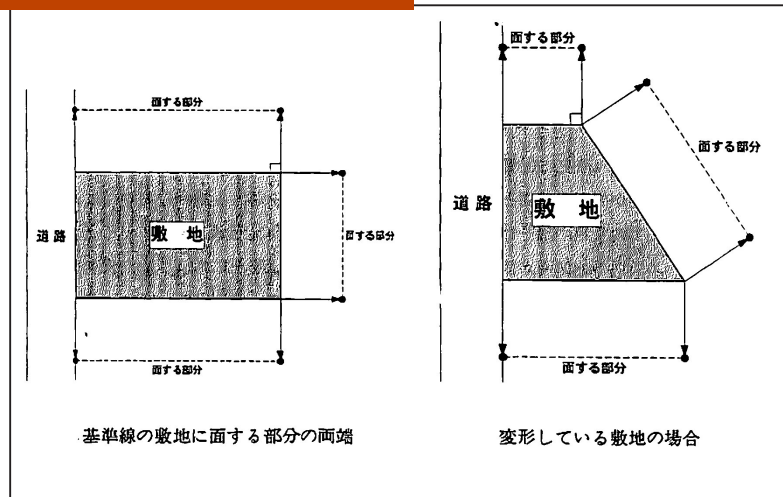
一の隣地方式 取扱い事例

- 1) 入隅を構成する一の隣地の算定位置
- 2) 道路側に延長された隣地算定線
- 3) 複数用途地域があった場合の算定位置

2012 年 1 月 31 日

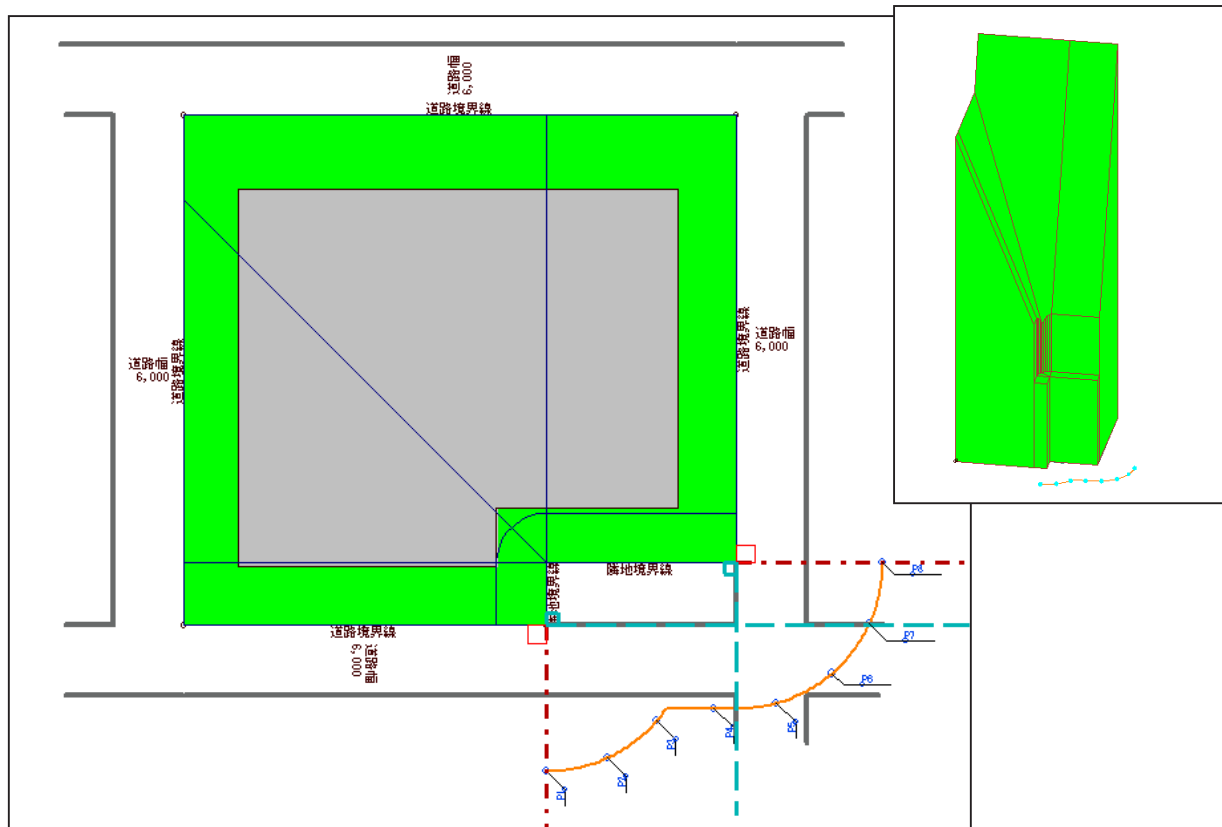
1) 入隅状の一の隣地の算定位置

平成 14 年建築基準法改正の解説 (P79)



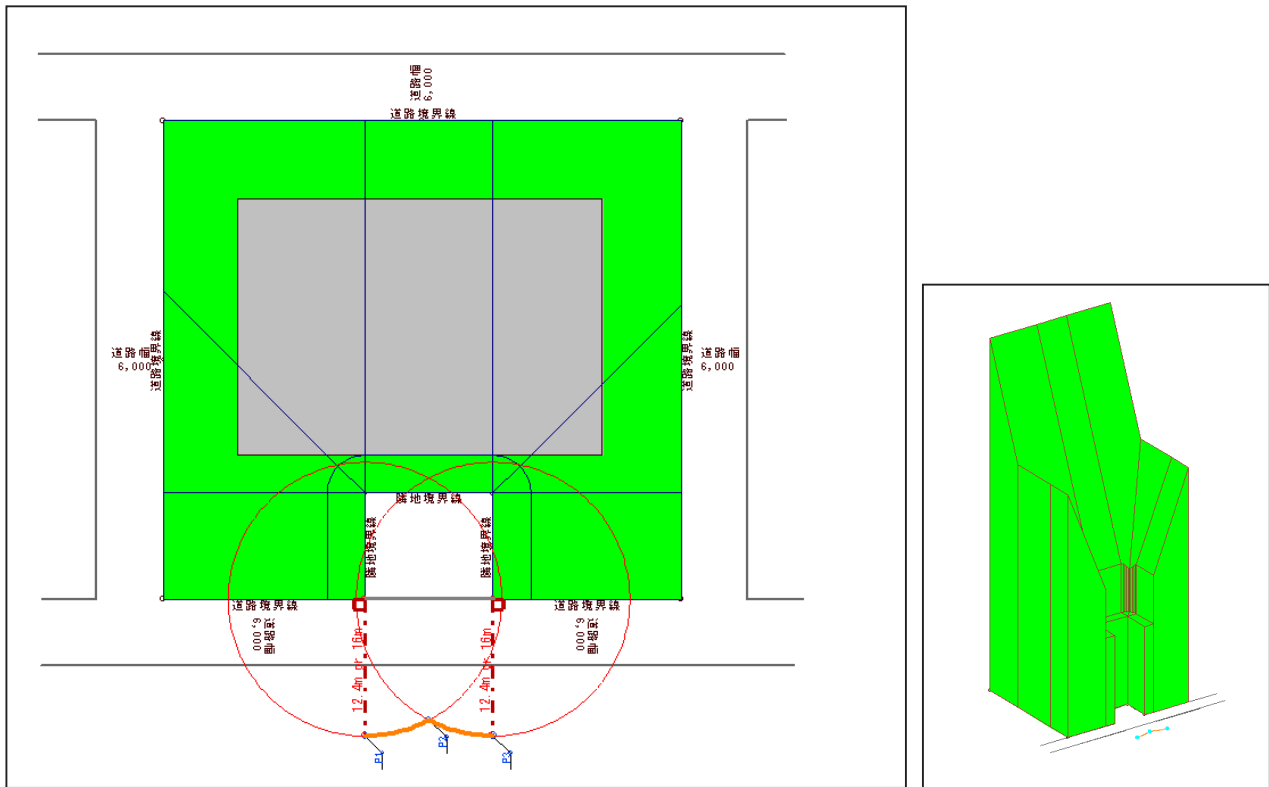
上図は「平成 14 年建築基準法改正の解説」に図示された、敷地境界より垂直方向を定義するもの（一の隣地ではない）であるが、「一の隣地」処理においてこれをそのまま適用すると算定の位置が確定できないケースが存在する。

■ケース① 一の隣地が入隅を構成する場合



入隅を構成する隣地を一の隣地とした場合、隣地境界より垂直方向が他方の境界線からの垂直方向と交差（図 水色破線）することとなり算定位置が確定できなくなる。このような場合は、「隣の境界線からの垂直方向の位置」まで算定線を延長することで、一の隣地を問題なく算定することが可能となる。また、一の隣地では'円弧算定線上の測定点'が最も差分が厳しくなるため、測定点が多いという観点から安全側といえる。

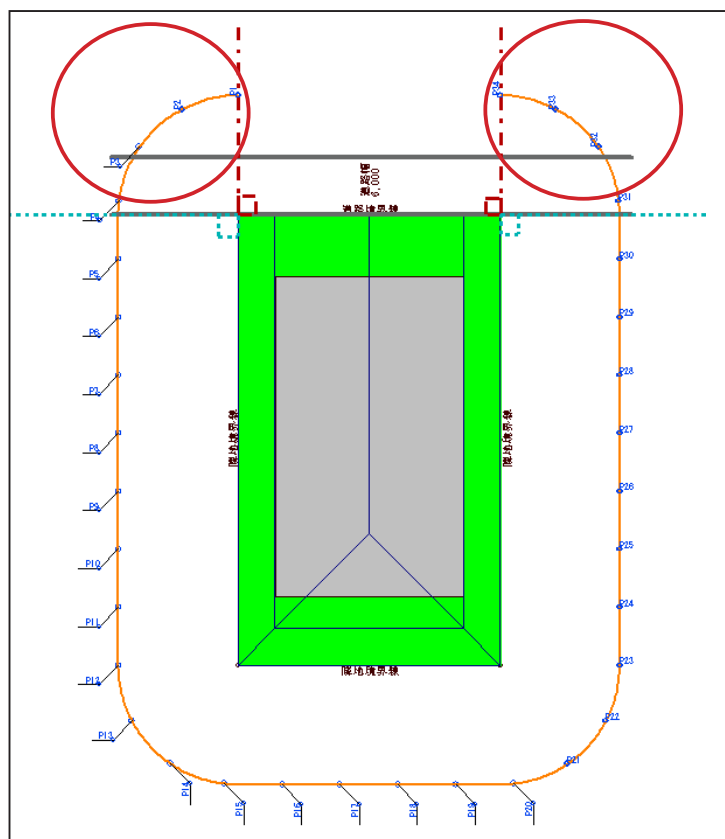
■ケース② 一の隣地が凹状を構成する場合



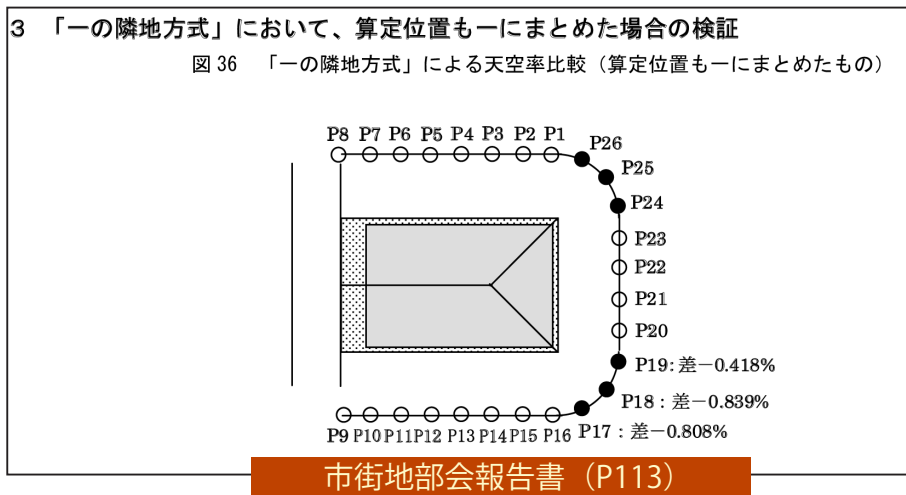
ケース①同様、それぞれの境界からの垂直方向が交差しあうため、算定位置の確定が困難となる。また、従来の敷地区分のように算定した場合、敷地内に算定線が配置されるケースも多く、測定点上に計画建築物があった場合、天空がすべて遮蔽されてしまう。よって、隣の境界線の敷地頂点を起点とした、12.4 mまたは 16 mの円弧算定線を、垂直方向の位置まで延長することで算定が可能となる。このような事例の場合、凹状部の間口が狭くなるほど算定線も狭くなる。

2) 道路側に延長された隣地算定線の扱い

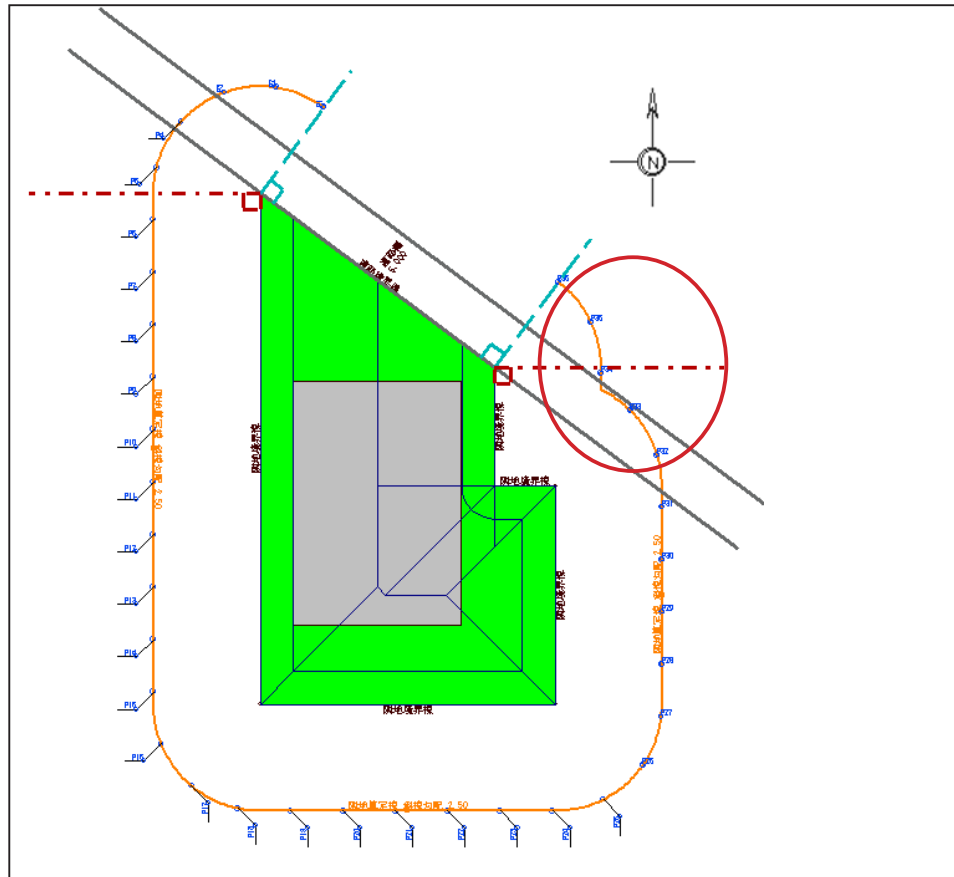
先に解説したように、入隅を構成する一の隣地処理に対応するべく、TP-PLANNER では「一の隣地」処理時にはすべてのケースにおいて、隣の境界線からの垂直方向の位置まで円弧算定線が発生する。



日本建築行政会議「市街地部会報告書」において、一の隣地処理時の算定位置は道路境界線でとまっている図が示されている。(ただし、この図は道路上に算定の位置がくるか否かを説明、図示したものではない。) これに準じると、上に示した赤○部分の算定位置は不要となるが、実際の敷地では形状も複雑となるため、適宜判断をすることとなる。



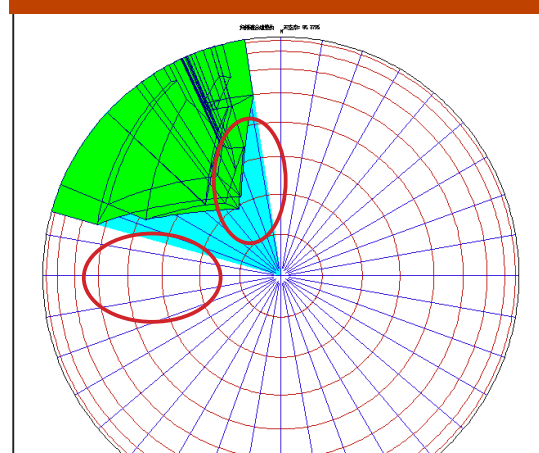
■ ケース① 道路が斜めに接している場合



道路にぶつかる位置で算定線を止めた場合、東側の入隅部に面した方向の算定線（赤○）が失われることになる。このような場合、敷地境界からの垂直方向（赤破線）位置で算定線を止めるのはよしとしても、道路にぶつかる位置で止めるのは不適切であると言える。

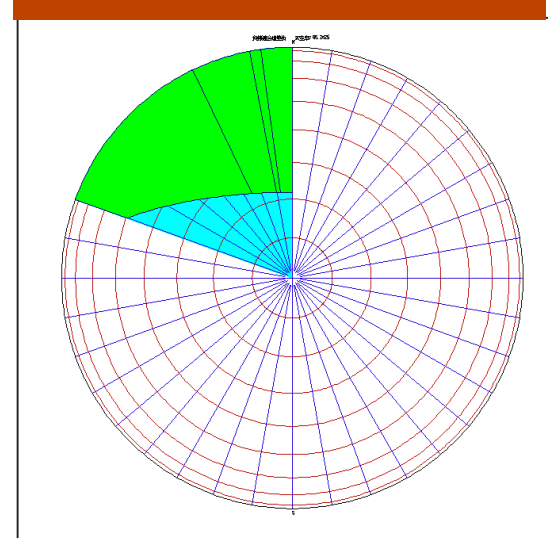
TP-PLANNER では一様に隣の境界線からの垂直方向まで円弧算定線を延長する。一の隣地方式では円弧算定部分が最も差分が厳しくなることに加え、厳しい部分の測定点が多いということは安全側と言えるため、円弧算定線を残しておく事例もある。

一の隣地 円弧算定線上の天空図

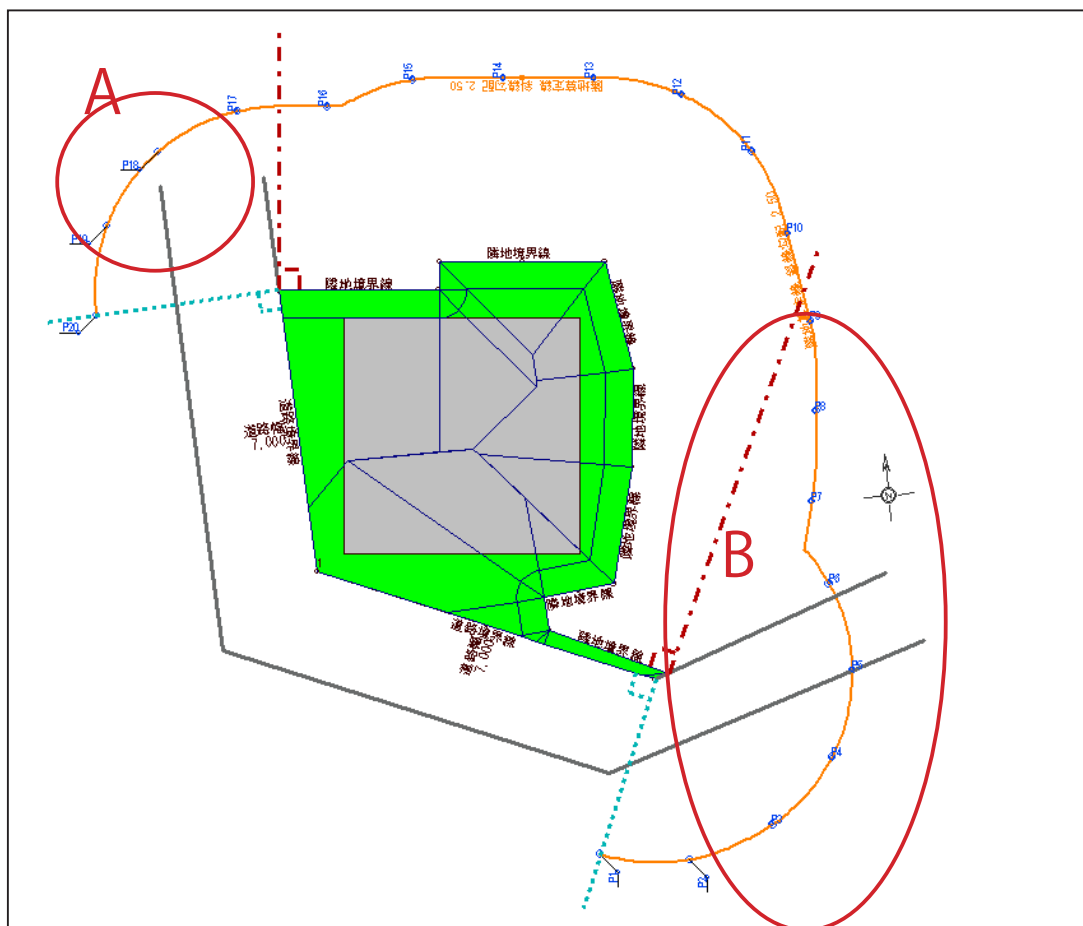


寄棟状に斜線適合建築物が生成されるため、円弧部分から見たは天空は広くなり、差分は最も厳しくなる。

敷地区分方式での天空図

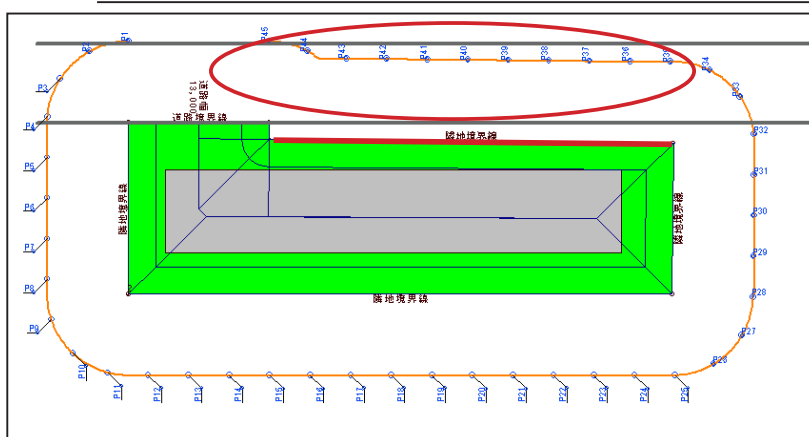


■ケース② 隣地境界線の終端部が不規則な方向の場合



A 部分については隣地境界からの垂直方向の位置（赤破線）までとしても問題ないと思われるが、B 部分については算定線の大部分が失われることとなる。そのため、このような敷地においても、'隣の境界線からの垂直方向の位置（青破線）'まで円弧算定線を延長するのが望ましいと思われる。

また、A・B 部分について、'道路境界にぶつかるまで'とすると、算定線が道路の形状により左右されるところが大きい。例えば B 部分の道路が北方向に鋭角に上がっていったら、同様に算定線の大部分が失われることになり、このようなケースにおいても道路の位置で算定線を止めるのは不適切であるといえる。



隣地終端部がクランク状の場合も同様。また、道路上に配置された赤○部算定線を消すことは、赤線で示す隣地境界に面する算定位置がなくなってしまう。

3) 複数用途地域があった場合の算定位置

【「一の隣地方式」の課題】

「一の隣地方式」を採用するに当たり、以下のような課題がある。

Ⅳ. 敷地内に複数の用途地域・地盤がある場合の算定位置の設定に係る検討課題

1 敷地内に複数の用途地域（斜線勾配）がある場合

1) 解釈による算定位置の違い

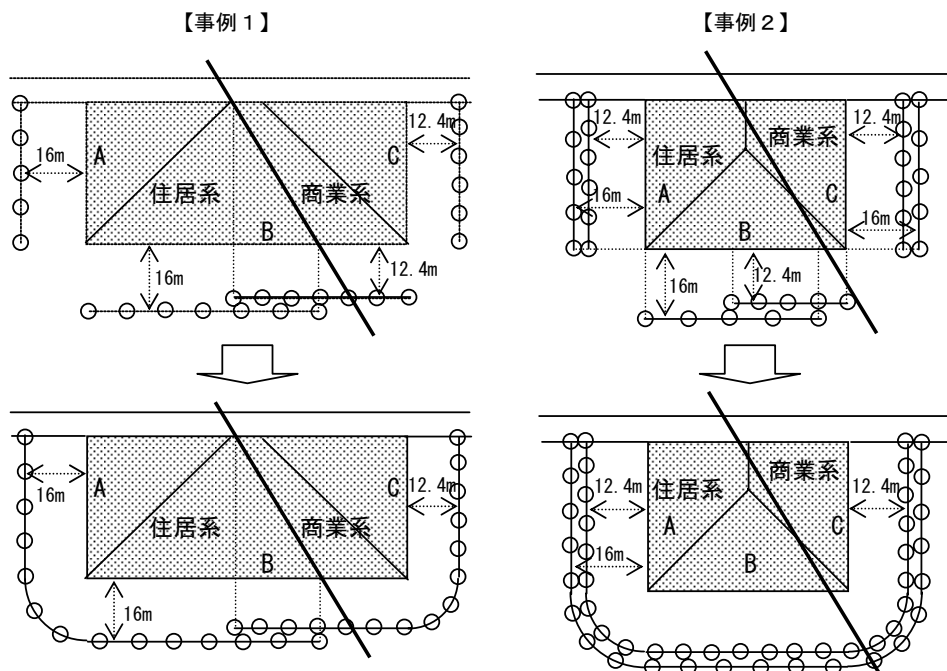
- ・隣地高さ制限の勾配が異なる場合においても、取扱い方針「算定位置も、連続した一の隣地境界線とした部分に均等配置する」の原則から逸脱しない取扱い方法を検討する必要がある。
- ・さらに、制限勾配が異なる場合の政令 135 条の 10 における「当該建築物の敷地（隣地高さ制限が適用される地域、地区又は区域内の部分に限る。）の隣地制限が異なる地域等ごとの部分に面する部分」の両端上の位置」の判断・解釈を明確にする必要がある。



【「隣地制限が異なる地域等ごとの部分に面する部分」の解釈について（例）】

- ・敷地区分方式：隣地境界「点」間ごとに審査
- ・一の隣地方式：以下の 2 通りが考えられる
 - ①面する部分を「実際に隣地斜線規制の影響を受ける部分」と解釈すると、その両端は、隣地斜線制限が異なる位置までとなる。（事例 1）
 - ②勾配の異なる部分全体を「連続した一の隣地境界線」と捉える。（事例 2）

図 43 複数の用途地域が存在する事例



【事例 1】：面する部分の端部は、「実際に隣地高さ制限が適用される部分に限る」の考え方により、用途境界線を区分する B 隣地境界の基準線が端部となる。

【事例 2】：全体を「連続した一の隣地境界線」と捉えた場合、算定位置も「連続した一の隣地境界線」となる為に端部は A と C 側に存在し、図 43 事例 2 のように設定される。途中の B 隣地境界線上で区分されない。

2) 算定位置の想定が困難な場合

解説本※の図 44 に合わせた場合、図 45 のような算定位置の設定が想定される。

※「平成 14 年建築基準法改正の解説」(H15.2 国土交通省市街地建築課 編)

図 44 解説本 p80 の図解(両側を追記)

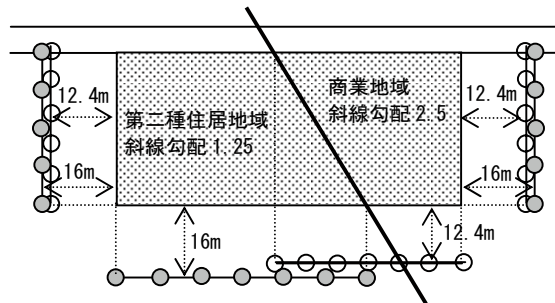


図 45 解説本 p80 に対応した算定位置の設定(案)
(商業地域における算定位置)

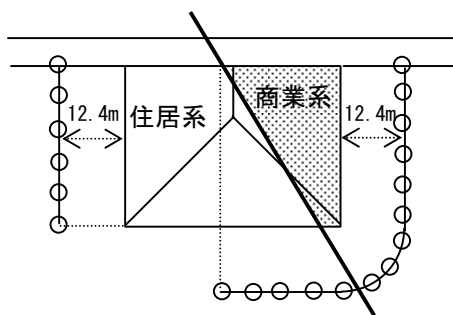


図 46 算定位置の配置が困難な場合(例)

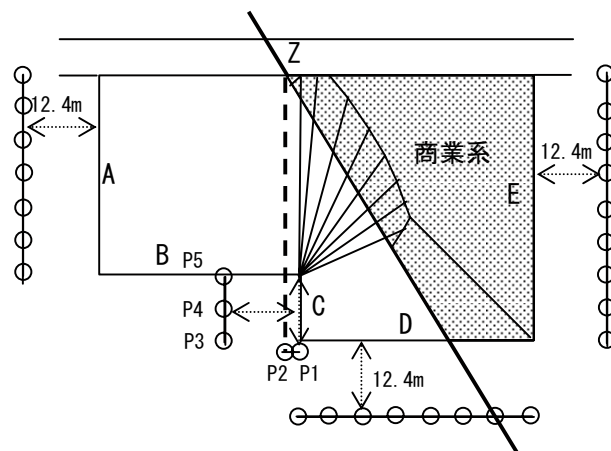
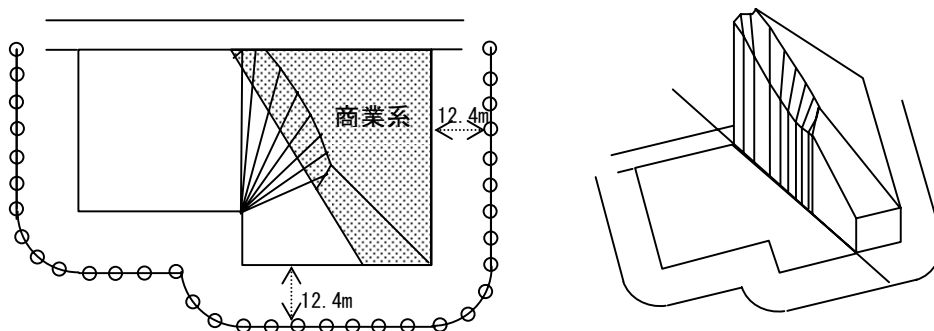
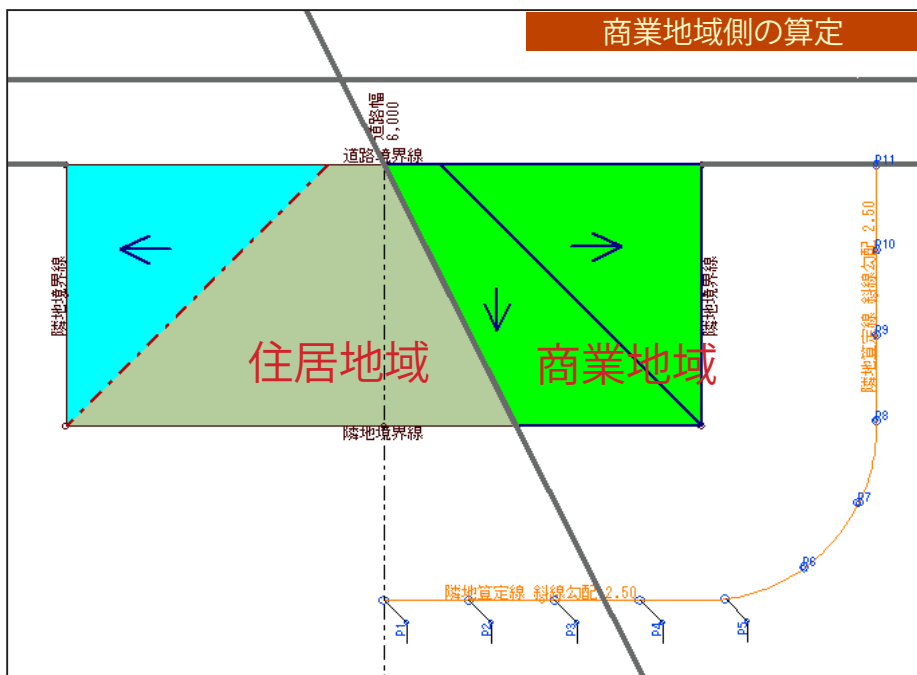


図 46 において、『2 「一の隣地方式」における算定位置の設定に係る検証』(p108)における算定位置のまとめ方では、P1～P5 の算定位置をまとめることができないため、端部 Z に対応した算定位置を設定できない。よって図 45 のような設定は困難となる。よって、算定位置も「連続した一の隣地境界線」でまとめる図 47 のような方法も考えられるが、今後の課題である。

図 47 複数の用途地域において、隣地境界線全体で算定位置を設定した場合

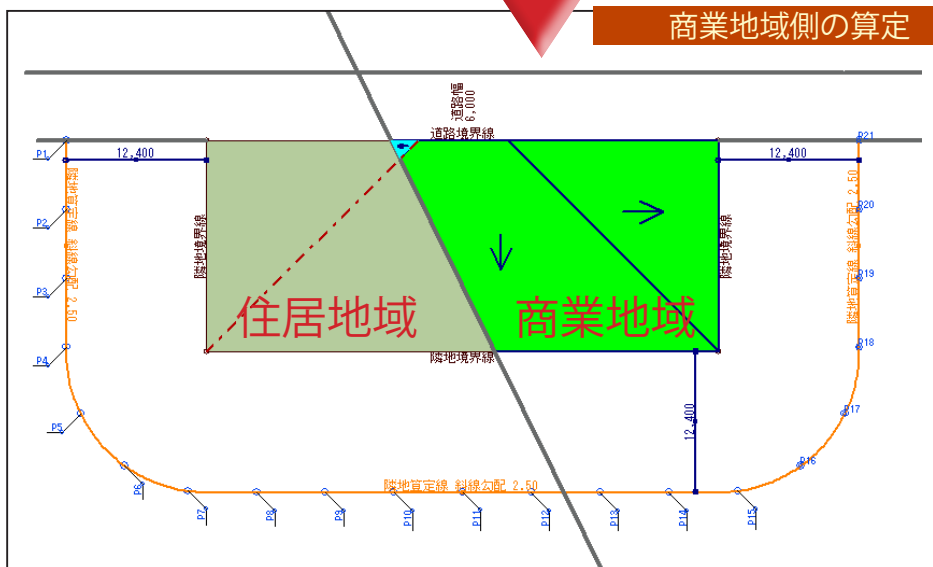


■報告書【事例1】に対する考察



- ・面する部分を「実際の隣地斜線規制の影響を受ける部分」と解釈する
商業地域側に生成された寄棟状の斜線適合建築物に、水色で示す勾配がかかる部分が含まれないため、商業地域側の算定線を用途境界線間口までとする考え方。

用途境界線が左方向にあったら・・・



商業地域側に生成された寄棟状の斜線適合建築物に水色に示す、他方からの勾配で制限される部分が含まれると、「面する部分」が変わるため、算定位置もそれに応じたものとなる。

面する部分（＝実際の隣地斜線規制を受ける部分）がどこまでか？ということそれぞれに判断をする必要があり、複雑な形状の敷地ではやはり算定位置の確定が困難となることが予想される。

