

# 面積、高さ、階数 (出題年度別)

No 1 容積率の算定の延べ面積

法52条

(建築物の延べ面積 / 敷地面積)

令2条1項4号 (算入しない部分) → □ 備蓄倉庫

3号 (算入しない限度) → 二号 "  $1/50 \rightarrow 1000/50 = 20 = 20 m^2$

No 2 建築物の高さ

令2条1項6号 (地盤面からの高さ) ただしイ、ロ、ハに該当する場合はイ、ロ、ハに定める

□ 法33条 (避雷設備)

法56条1項3号 (北側高さ制限)

法57条の4第1項 (特定容積率適用地区内にある建築物の高さ限度)

法58条 (高度地区)

法60条の2第3項 (居住環境向上用途誘導地区)

法60条の3第2項 (特定用途誘導地区)

北側、隣地への建築物の高さの最高限度が高度地区により定められている場合

→ 全2高さに算入

No 3 建築物の高さ

法56条

一号 道路高さ制限

二号 隣地高さ制限

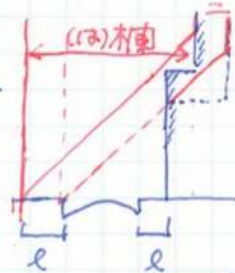
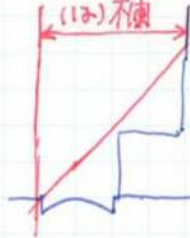
三号 北側高さ制限

2項 前面道路から後退 (建築物に対する第一号の規定の適用

除く部分) → 令130条の12 (後退距離の算定の特例)

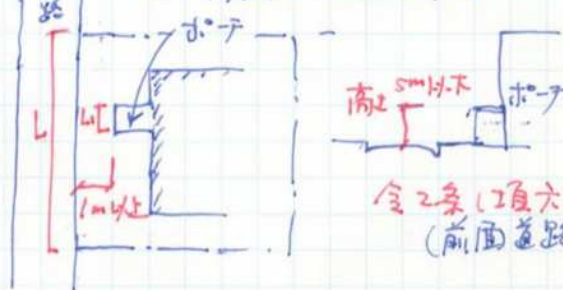
法別表3

(1) 不備



後退距離

二号 高さ5m以下  
長さ1/5以下  $L/L \leq 1/5$   
境界線までの距離1m以上



令2条1項6号イ

(前面道路の中心からの高さ)

No 4. 階数

令2条1項8号

階数に [屋上:昇降機塔, 装飾塔, 物見塔

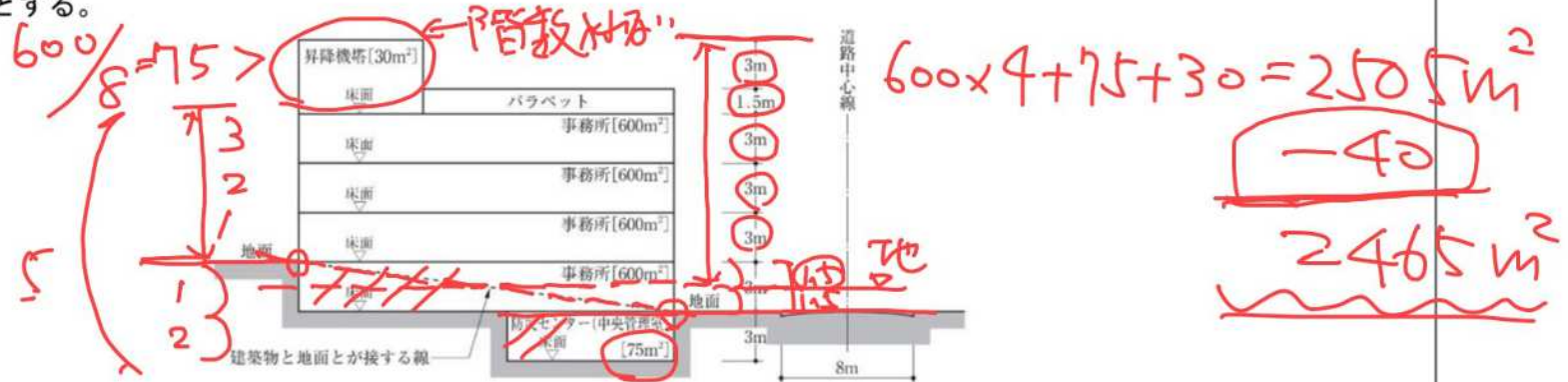
算入しない部分 [地階:倉庫, 機械室

+ 建築面積の1/8以下

ここに類  
する部分

k04

〔No. 1〕 図のような建築物における延べ面積、建築物の高さ又は階数の算定に関する次の記述のうち、建築基準法上、誤っているものはどれか。ただし、図及び【建築物の条件】に記載されていないことについては考慮しないものとする。



〔 〕内は各階の床面積を示す。

【建築物の条件】 ・ 建築面積：600m<sup>2</sup> ・ 昇降機塔の屋上部分の水平投影面積：30m<sup>2</sup> ・ 最下階の防災センター（中央管理室）の水平投影面積：75m<sup>2</sup> ・ エレベーターの昇降路の各階の床面積の合計：40m<sup>2</sup>

1. 容積率の算定の基礎となる延べ面積は、2,435m<sup>2</sup>である。
2. 避雷設備の設置の必要性を検討するに当たっての建築物の高さは、15mである。
3. 地階を除く階数は、3である。
4. 階数は、5である。

×  
○  
○  
○

10.1 容積率の算定の基礎となる延べ面積

|                    | <延べ面積>              | <階数>            |
|--------------------|---------------------|-----------------|
| 令2条1項4号 (算入120%部分) | 1 自動車庫、駐輪場          | 敷地内の建物<br>全体の建物 |
| 3号 (算入120%部分)      | 0 倉庫/倉庫             |                 |
|                    | ハ 蓄電池               |                 |
|                    | ニ 自家発電設備            |                 |
|                    | ホ 貯水槽               |                 |
|                    | ハ 宅配ボックス            | 1/100           |
| 法52条3項             | 算入(70%部分) 階数        | 当該用途等別の         |
| 法52条6項             | 算入(70%部分) 階数        | 1/3             |
|                    | 1 エレベーター昇降路の部分      | 全て              |
|                    | 2 共同住宅・老人ホームの共同廊下階数 |                 |
|                    | 3 住宅・老人ホームに設ける機械室   |                 |

計算:  $600 \times 4 + 30 + 75 = 2505 \text{ m}^2$   
 $2505 - 40 = 2465 \text{ m}^2$   
 エレベーター昇降路

10.2 建築物の高さ

令2条1項6号ロ → 法33条 (避雷設備) → 全2高に算入

|                     |           |   |
|---------------------|-----------|---|
| 法33条 (避雷設備)         | 全2高に算入    | ) 地盤面からの高さ<br>令2条2項<br>建築物が周囲の<br>地盤と接している<br>平均の高さ |
| 法56条1項3号 (1.5m高さ制限) | 全2高に算入    |   |
| その他                 | 1.2m以下に算入 |   |
| 令2条1項6号本文           | 1.2m以下に算入 |   |
| 法55条 (高さ制限)         | 5m以下に算入   |   |
| 法56条の2 (日照規制)       |           |   |

計算:  $1.5 \text{ m} + 3 \text{ m} \times 3 + 1.5 \text{ m} + 3 \text{ m} = 15 \text{ m}$   
 平均地盤面からの高さ  
 昇降機塔(1/2)に算入

10.3 地階  
 10.4 令1条2号 床が地盤面下  
 床面から地盤面までの高さが  
 その階の天井高の1/2以上

階数  
 令2条1項8号 屋上昇降機塔で建築面積の1/8以下のものは階数に算入しない  
 地階倉庫、機械室 " " " " " "  
 昇降機塔  $30 \text{ m}^2 = 3/600 = 1/20 \leq 1/8$  の階数に算入しない

計算:

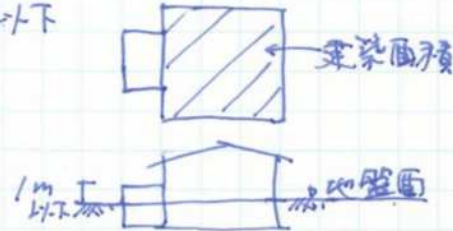
3階 (地階を除く階数)  
 地階 (1.5m = 1/2 H ≧ 1/3 H あり) (H=30)  
 5階 (階数)  
 $= 15/600 = 1/8$  倉庫、機械室に算入する

### №1. 建築面積

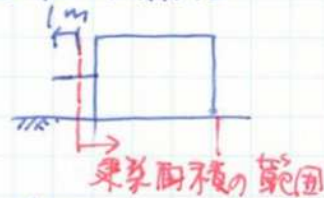
令2条2号

外壁等の中心線で囲まれた部分の大きさを水平面に投影した面積  
(算入(2a)部分)

・階階で地盤面上1m以下



・高さ1m以下で先端から1m以内 (T=系統) 算入する  
(1m以下の高さ等は全算入(2a))



・T=たし書き、高い解放性がある部分に2.2.2. その高さから  
水平距離1m以内の部分も算入(2a)

### №2. 容積率の算定の基礎となる延べ面積

令2条1項四号 (算入(2a)部分)  $\wedge$  定配率100%  
3項 ( " 限度)

### №3. 階数

令2条1項八号 算入(2a)  $\rightarrow$  屋上の昇降機塔などで建築面積の1/8以下のもの  
が休憩室は該当しないため階数に算入する  
が階段室は、階数に算入(2a) (これらに類する部分)

### №4. 建築物の高さ

令2条1項六号ロ  $\rightarrow$  法33条 (避雷設備)  $\rightarrow$  全高さに算入

R=2

〔No. 2〕面積、高さ又は階数に関する次の記述のうち、建築基準法上、誤っているものはどれか。

1. 物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物の屋上部分に設ける階段室の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の1/8以下であっても、当該階段室の床面積は、当該建築物の延べ面積に算入する。

○

2. 日影による中高層の建築物の高さの制限に関する規定において、建築物の軒の高さを算定する場合の地盤面は、建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面とする。

○

3. 隣地との関係についての建築物の各部分の高さの制限の緩和の規定において、建築物の敷地の地盤面が隣地の地盤面より1m以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差の1/2だけ高い位置にあるものとみなす。

×

4. 建築物の一部が吹抜きとなっている場合、建築物の敷地が斜面又は段地である場合その他建築物の部分によって階数を異にする場合においては、これらの階数のうち最大なものを、当該建築物の階数とする。

○

## 類似問題

日影による中高層の建築物の高さの制限に関する規定において、日影時間を測定する水平面の高さを算定する場合における「平均地盤面からの高さ」とは、当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さをいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面からの高さをいう。

×

×

平均○

No.1. 延べ面積

合2条1項四号

建築物の各階の床面積の合計

ただし 法52条1項(容積率)に規定する延べ面積には算入しない部分がある

- 合2条1項四号イ~ハ
- 法52条3項
- 法52条6項

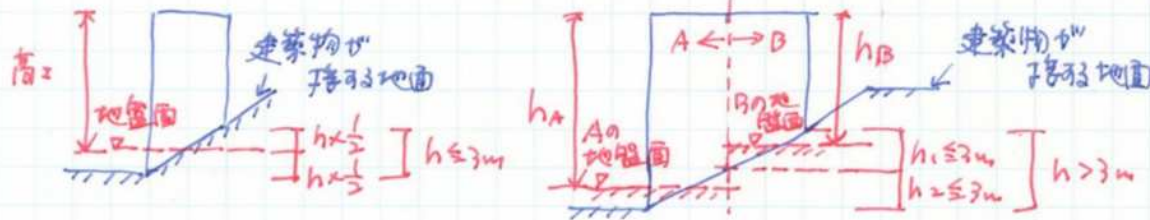
No.2. 軒の高さ

合2条1項七号

地盤面から建築物の小屋根、横架材を支持する壁、敷材不注の上端までの高さ

建築物が周囲の地面と異なる位置の平均の高さ

高低差が3mを超える場合は、高低差3m以内の部分の平均の高さ



類似 H26-No1 日照時間上測定する水平面の高さ = 平均地盤面からの高さ (法別表4)  
建築物が接する平均の高さ (3m以内の記載あり)

No.3. 建築物の各部分の高さの制限の総和

法56条

法56条6項

- 合131条 (道路高さ制限の総和)
- 合131条の2 (前面道路と側面道路等)
- 合132条 (2以上の前面道路)
- 合134条 (反対側に公園広場水面等がある場合)
- 合135条の2 (道路との高低差)
- 合135条の3 (隣地高さ関係)
- 合135条の4 (地側高さ関係)

隣地の地盤面より1m以上高い場合は、高低差から1mを減じたものの1/2だけ高さ位置にあるものとする

No.4. 階数

合2条1項ハ号

昇降機塔、装飾塔、物見塔 → 屋上 → 1/2以下 → 階数に算入しない  
倉庫、機械室 → 地階

また、一部が吹き抜け、敷地が斜面や段地、その他建築物の各部分による階数を異にする場合 → 階数のうち最大のものを

No.1. 壁面線の指定がある場合の容積率の算定

法46条

法52条11項

容積率の算定 → 前面道路の境界線が当該壁面線にあるとみなして  
2項~7項、9項の規定を適用

容積率は前面道路の幅員のYに数値に各号に定める数値を乗じたものの以下

→ 前面道路の幅員が広い

→ 前面道路と壁面線との間の部分の面積は敷地面積に算入しない

No.2. 建築物の高さ

令2条1項六号

地盤面からの高さ

イ

法56条1項一号

(道路高さ制限)

令130条の12

(後退距離の制限)

令135条の19

} 前面道路の中心から  
の高さ

ポスター: 高さ5m以下

長さ1/5以下

境界線までの距離1m以上

} 高さ2.6m  
以下

No.3. 建築物の高さ

令2条1項六号ロ

令2条21号イ

法33条 (遊歩設備)

法56条1項三号 (北側高さ制限)

法57条の4第1項 (特例容積率適用地区内における)

法58条 (高度地区) 建築物の高さ制限

法60条の2の2第3項 (居住環境向上用途誘導地区)

法60条の3第2項 (特定用途誘導地区)

No.4. 階数

令2条1項八号

算入しない → 屋上の昇降機塔

地階の倉庫、機械室

2431=類  
有る部分

建築物

の1/2以下

※ 防災エントランスは該当しないため階数に算入する



H30

〔No. 2〕面積、高さ又は階数に関する次の記述のうち、建築基準法上、誤っているものはどれか。

- 1. 容積率を算定する場合、建築物のエレベーターの昇降路の部分の床面積は、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない。 ○
- 2. 「北側高さ制限において」、建築物の屋上部分に設ける高さ4mの階段室の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8である場合においては、その部分の高さは当該建築物の高さに算入しない。 ×
- 3. 日影による中高層の建築物の高さの制限の緩和の規定において、建築物の敷地の平均地盤面が隣地(建築物があるもの)又はこれに接続する土地(建築物があるもの)で日影の生ずるものの地盤面より1mm以上低い場合においては、その建築物の敷地の平均地盤面は、原則として、当該高低差から1mを減じたものの1/2だけ高い位置にあるものとみなす。 ○
- 4. 建築物の屋上部分で、水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8の塔屋において、その一部に物置を設けたものは、当該建築物の階数に算入する。 ○

法56条の2第3項 法135条の12第3項

H29

〔No. 2〕面積、高さ又は階数に関する次の記述のうち、建築基準法上、誤っているものはどれか。

- 1. 容積率の算定に当たって、建築物の敷地内に都市計画において定められた計画道路がある場合において、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した建築物については、当該敷地のうち計画道路に係る部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入する。 ×  
法52条10項
- 2. 避雷設備の設置の必要性を検討するに当たっての建築物の高さの算定において、建築物の屋上部分である昇降機塔で、その水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合であっても、その部分の高さは、当該建築物の高さに算入する。 ○
- 3. 日影による中高層の建築物の高さの制限の緩和の規定において、建築物の敷地が幅12mの道路に接する場合、当該道路に接する敷地境界線については、原則として、当該道路の反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離5mの線を敷地境界線とみなす。 ○  
法56条の2第3項 法135条の12第3項
- 4. 建築物の地階(倉庫及び機械室の用途に供する。)で、水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以下であるものは、当該建築物の階数に算入しない。 ○