

# 面積、高さ、階数 (出題年度別)

## 出題概要

- No2は、面積、高さ、階数に関連する出題が多い
- 令2条二(建築面積)、四(延べ面積)、六(建築物の高さ)、七(軒の高さ)、八(階数)  
法52条(容積率)、法56条(建築物の各部分の高さ)、法56条の2(日影による中高層の建築物の高さの制限)

〔N o. 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. 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（都市計画法等による新設又は変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したものを除く。）がある場合において、特定行政庁の許可を受けて当該計画道路を容積率の算定に当たっての前面道路とみなす場合は、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しない。

→ 法52条（容積率）10項 （平成29年）

2. 北側高さ制限において、建築物の敷地が北側で公園に接する場合、当該公園に接する隣地境界線は、当該公園の幅の1/2だけ外側にあるものとみなす。

→ 法56条（建築物の各部分の高さ）三 令135条の4一号 初

3. 前面道路の境界線から後退した建築物の各部分の高さの制限において、当該建築物の後退距離の算定の特例を受ける場合の「軒の高さ」の算定については、前面道路の路面の中心からの高さによる。

→ 令2条七号（軒の高さ）令130条の12一号イ （平成28年）

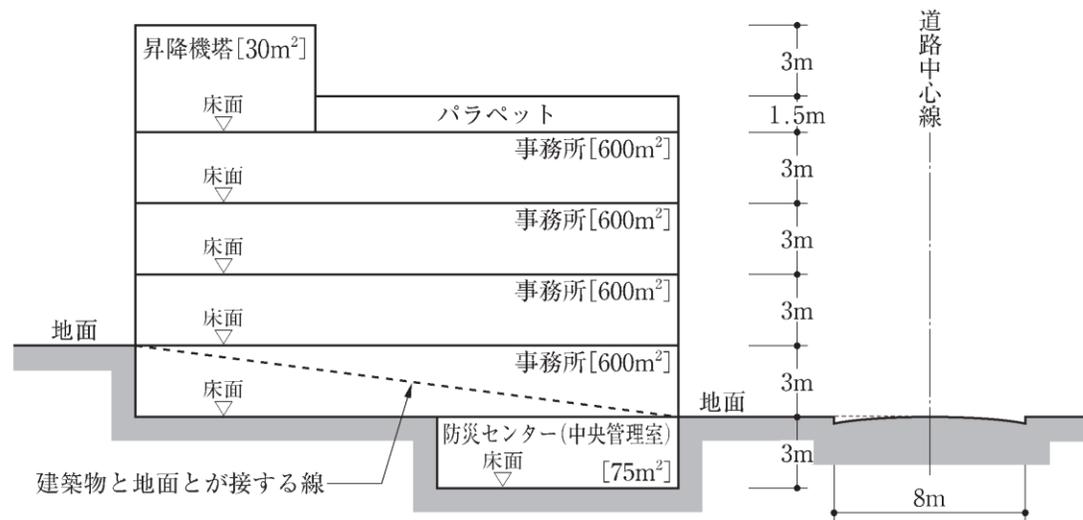
4. 建築物の敷地が斜面又は段地である場合その他建築物の部分によって階数を異にする場合においては、これらの階数のうち最大なものを、当該建築物の階数とする。

→ 令2条八号 （令和2年）

〔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. 延べ面積 1,000 m<sup>2</sup> の建築物における専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分の床面積の合計が 20 m<sup>2</sup> の場合、当該部分の床面積については、建築基準法第 52 条第 1 項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積（建築物の容積率の最低限度に関する規制に係るものを除く。）に算入しない。
2. 北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度が高度地区に関する都市計画において定められている場合の高さの算定に当たっては、建築物の屋上部分にある階段室で、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 であるものについては、その部分の高さは、当該建築物の高さに算入する。
3. 前面道路との関係についての建築物の各部分の高さの制限に係る建築物の後退距離の算定の特例の適用を受ける場合、ポーチの部分の水平投影の前面道路に面する長さについては、敷地の前面道路に接する部分の水平投影の長さの 1/5 以下でなければならない。
4. 建築物の地階（倉庫、機械室及びそれらに通ずる階段室からなるもの）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 であるものについては、当該建築物の階数に算入する。

〔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：600 m<sup>2</sup> ・ 昇降機塔の屋上部分の水平投影面積：30 m<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：75 m<sup>2</sup> ・ エレベーターの昇降路の各階の床面積の合計：40 m<sup>2</sup>

1. 容積率の算定の基礎となる延べ面積は、2,435 m<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、15 mである。
3. 地階を除く階数は、3である。
4. 階数は、5である。

〔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. 国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物については、その端から水平距離 1 m以内の部分の水平投影面積は、建築面積に算入しない。
  
2. 建築物の宅配ボックス設置部分の床面積は、当該建築物の各階の床面積の合計の 1/100 を限度として、当該建築物の建築基準法第 52 条第 1 項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積（建築物の容積率の最低限度に関する規制に係るものを除く。）に算入しない。
  
3. 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 以下の塔屋において、その一部に休憩室を設けたものは、当該建築物の階数に算入する。
  
4. 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、階段室、昇降機塔等の建築物の屋上部分で、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、その部分の高さは、12 mまでは当該建築物の高さに算入しない。

〔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。

〔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. 前面道路の境界線から後退して壁面線の指定がある場合において、特定行政庁の許可を受けて建築物の容積率の算定に当たり当該前面道路の境界線が当該壁面線にあるものとみなす建築物については、当該建築物の敷地のうち前面道路と壁面線との間の部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しない。
2. 前面道路との関係についての建築物の各部分の高さの制限に係る建築物の後退距離の算定の特例の適用を受ける場合、ポーチの高さの算定については、前面道路と敷地との高低差にかかわらず、地盤面からの高さによる。
3. 北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度が高度地区に関する都市計画において定められている場合の高さの算定に当たっては、建築物の屋上部分にある階段室で、その水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の  $1/8$  であるものについては、その部分の高さは、当該建築物の高さに算入する。
4. 建築物の地下1階（機械室、倉庫及び防災センター（中央管理室）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  $1/8$  であるものについては、当該建築物の階数に算入する。

〔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。

〔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。

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。

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。