面積の算定

- 令2条1項一号
  - 敷地面積
    - 水平投影面積
  - 法42条2項
    - みなし道路
      - 幅員４m未満の道で、特定行政庁の指定したもの
      - 「敷地と現道との境界線」と「道路境界線とみなされる線」の間にある敷地は敷地面積に入らない
    - 道路境界線
      - 法42条2項に接する敷地は道路の中心線からの水平距離２m（指定区域内は３m）
        - ただし、がけ地、川等にそう場合は崖地等の側の境界線から水平距離４mの線をその道路の境界線とみなす。
- 令2条1項二号
  - 建築面積
    - 建築物の外壁又は柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積という
      - ただし、地階で地盤上１m以下にある部分を除く
- 令2条1項三号
  - 床面積
    - 建築物の各階やその一部で壁などの区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積
- 令2条1項四号
  - 延べ面積
    - 建築物の各階の床面積の合計
    - 容積率算定の場合参入しない
      - 自動車車庫、自転車車庫は全床面積の１/5
      - エレベーターの昇降路部分（制限なし）
      - 共同住宅・老人ホーム等の共用の廊下・階段部分（制限なし）
      - 地階の住宅及び老人ホーム等の部分の１/３
      - 防災用備蓄倉庫 全床面積の１/50
      - 自家発電設備 全床面積の１/100
      - 貯水槽の設置部分 全床面積の１/100
      - 宅配ボックスの設置部分 全床面積の１/100
- 令2条1項五号
  - 築造面積
    - 工作物の水平投影面積

高さ、階数の算定

- 令2条2項
  - 地盤面
    - 建築物が周囲の地盤と接する位置の平均の高さにおける水平面をいう
      - 高低差が３mを超える場合は、その高低差３m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう
- 令2条１項六号イ
  - 高さの起点
    - 参入しない
      - 塔屋の水平投影面積≦建築面積×１/８
      - かつ
      - その部分の高さが12m以下
      - 棟飾、防火壁の屋上突出部
    - 参入する
      - 高さ20m超の建築物に避雷針を設ける場合
      - 北側高さ制限
      - 特例容積率適用区域又は特定用途誘導地区内の高さの規定で北側高さ制限がある場合
      - 高度地区の高さの規定で北側からの高さ制限がある場合
- 令2条１項七号
  - 軒の高さ
    - 原則として地盤面から建築物の小屋組又はこれに代わる横架材を支持する壁、敷げた又は柱の上端までの高さによる
- 令2条１項八号
  - 階数
    - 地階の数と地上階の数の合計
    - これらの階数のうち、最大の部分の階数をその建築物の回数とする。
    - 吹抜けの場合 建築物の階数のうち最大なもの