面積の算定

R3

（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１m以内の部分の水平投影面積は、**建築面積**に算入しない。 令２条１項二号ただし書
- 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。
  - 令２条１項四号ヘ
  - 同条３項六号
- 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。 令２条１項八号
- 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。 令２条１項六号ロ ✕

R2

（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。 令２条１項四号
- 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。 令２条１項七号、２項 ✕
- 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。 法56条6項 / 令135条の３第１項二号
- 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。 令２条１項八号

R元

（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。 法52条11項
- ２．前面道路との関係について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。 法56条２項 ✕ 令２条１項六号イ
- 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。 令２条１項六号ロ
- 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。 令２条１項八号

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。 法52条６項 / 令135条の16
- 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。 令２条１項六号ロ ✕ / 法56条１項三号
- 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）又はこれに連接する土地（建築物があるもの）で日影の生ずるものの地盤面より 1m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。 法56条の２第３項 / 令135条の２第３項
- 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、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。 令２条1項八号

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。 令２条１項六号ロ / 法33条
- 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 / 令135条の12第３項一号ただし書
- 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。 令２条1項八号

H28 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 1,000m の建築物の電気設備室に設置する自家発電設備の設置部分の床面積が 20m 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**に算入しない。 令２条１項四号 ✕ / 令2条3項四号
- ２．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１m以内の部分の水平投影面積は、**建築面積**に算入しない。 令２条１項二号ただし書
- 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とする。 令２条１項七号
- ４．建築物の屋上部分に昇降機塔及び装飾塔がある場合で、それらの水平投影面積の合 計が当該建築物の建築面積の １/8以下のものは、**階数**に算入しない。 令２条1項八号

H27 2

高さ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、建築物が周囲の地面と接する位置の高低差は３mを超えるものとする。

- 1、第一種低層住居専用地域内における**建築物の高さ**の限度に関する規定において、建 築物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３m以内ごとの平均の高さにおける水平面とする。 令２条１項六号 2項
- 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３m以内ご との平均の高さにおける水平面とする。 令２条１項七号 2項
- 3、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、日影時間を算定す る場合の平均地盤面は、原則として、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高 さにおける水平面とする。 法56条の２第１項
- 4、避雷設備に関する規定において、**建築物の高さ**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平均の高さにおける水平面とする。 令２条１項六号 ✕ 2項

H26 2

面積、高さ、階数等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．建築物の地階で、倉庫とそれに通ずる階段室からなるものは、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以下であっても、当該建築物の**階数**に算入する。 令２条１項八号 ✕
- ２．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。 令２条１項四号
- ３．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であり、かつ、その部分の高さが４mであっても、当該**建築物の高さ**に算入する場合がある。 令２条１項六号ロ
- ４．建築物の床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの 1/3以上のものは、**地階**である。 令１条１項二号

H25 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、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ１m以下にあ るものの住宅の用途に供する部分(共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く。)の床面積を容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないとする規定については、当該建築物の住宅の用途に供する部分(共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く。)の床面積の合計の -1/3を限度として適用する。 法52条３項
- ２．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。 法56条６項 ✕ / 令135条の３第１項二号
- ３．北側の前面道路又は隣地との関係について建築物の各部分の高さの最高限度が高度地区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以内のものであっても、その部分の高さは、当該**建築物の高さ**に算入する。 令２条１項六号ロ
- 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。 令２条1項八号

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）
      - 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、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**
  - ただし、地階で地盤上１m以下にある部分を除く
- 令2条1項四号 **延べ面積**
  - 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
- 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
    - 高さ20m超の建築物に避雷針を設ける場合
  - 参入する
    - 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。
  - 建築物の階数のうち最大なもの
  - 吹抜けの場合

高さ、階数の算定