

「容積率・建蔽率・高さ」のピックアップ問題

コード	大項目	小項目	問題	解説	解答
25021	容積率・延べ面積	地階住宅1/3緩和	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」に「地階にある住宅部分の容積率1/3緩和」について載っており、「算定用延べ面積(容積率の計算をする場合に対象となる延べ面積)には、建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の床面積は、原則として、その建物の住宅(又は老人ホーム等)の用途に供する部分の床面積の合計の1/3を限度として算入しないであらう。」とわかる。(この問題は、コード「18025」「19133」「23131」の類似問題です。) <i>老人ホーム等(就寝系) 3項・6項 共同住宅→老人ホーム等へ用途変更しやすくなった。</i>	○
19132	容積率・延べ面積	地階住宅1/3緩和	地方公共団体は、周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える住宅の容積率の算定に当たり、土地の状況等により必要と認める場合においては、条例で、区域を限り、一定の範囲内で、地盤面を別に定めることができる。	「法52条3項」に「地階にある住宅部分の容積率1/3緩和」について載っており、「算定用延べ面積には、建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(又は老人ホーム等)の用途に供する部分の床面積について緩和がある。」とわかる。また「5項」「令135条の15」より、「地方公共団体は、周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える住宅の容積率の算定に当たり、土地の状況等により必要と認める場合においては、条例で、区域を限り、一定の範囲内で、地盤面を別に定めることができる。」とわかる。問題文は正しい。 <i>通常、一番低い地盤面を採用。</i>	○
30021	容積率・延べ面積	共用通路緩和	容積率を算定する場合、建築物のエレベーター又は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」に「容積率」について載っており、その「6項」より、「エレベーター又は共同住宅における共用廊下や共用階段の床面積は、算定用延べ面積に算入しなくてよい。」とわかる。 <i>エレベーターは用途に関係なく算入しない。(エスカレーター)</i>	○
01192	容積率・延べ面積	共用通路緩和	エレベーターの昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積が、当該建築物の床面積の合計の1/3を超える場合においては、当該床面積の1/3を限度として、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないものとする。	「法52条6項」より、「エレベーター又は共同住宅における共用廊下や共用階段の床面積は、算定用延べ面積に算入しなくてよい。」とわかる。問題文には、「床面積の合計の1/3を超える場合に1/3を限度として」とあるが、緩和の限度に関する規定はない。 <i>3項と混同を避ける。</i>	×
25161	容積率・延べ面積	2地域	建築物の敷地が建築基準法第52条第1項及び第2項の規定による建築物の容積率に関する制限を受ける地域、地区又は区域の2以上にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、当該各地域、地区又は区域内の建築物の容積率の限度にその敷地の当該地域、地区又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。	「法52条」に「容積率」について載っており、その「7項」に「建築物の敷地が法52条1項及び2項の規定による建築物の容積率に関する制限を受ける地域、地区又は区域の2以上にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、当該各地域、地区又は区域内の建築物の容積率の限度にその敷地の当該地域、地区又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。」とわかる。 <i>法91条(例外の場合)→過半は実質48条の注 法52条除外→法52条でルールがある(本条)</i>	○
29161	容積率・延べ面積	特定道路緩和	幅員15mの道路に接続する幅員8mの道路を前面道路とする敷地が、幅員15mの道路から当該敷地が接する前面道路の部分の直近の端までの延長が35mの場合、容積率の算定に係る当該前面道路の幅員に加える数値は2mとする。	「法52条9項」より、「特定道路(幅員15m以上の道路)に接続する幅員6m以上12m未満の前面道路のうち当該特定道路からの延長が70m以内の部分において接する場合、容積率の算定について、前面道路の幅員を緩和して適用する。」とわかる。その緩和される幅員は、「令135条の18」の計算式による。問題文は、前面道路の幅員が8m、延長が35mとあるため、前面道路の幅員に加える数値 $(W_a = (12 - 8) \cdot (70 - 35) / 70)$ は、2mとわかる。 <i>W_a = (12 - 8) \cdot (70 - 35) / 70 3項に良い。15mより早く使えようとする。</i>	○
29021	容積率・延べ面積	敷地不算入	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」に「容積率」について載っており、その「10項」より、「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、行政庁が許可した建築物については、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。」とわかる。(この問題は、コード「17033」の類似問題です。) <i>計画道路 将来前面道路幅員 法52条 3項 道路容積率が低い 敷地が小さくならぬ、大規模建築物が建てられるようにする。→入 許可申請</i>	×

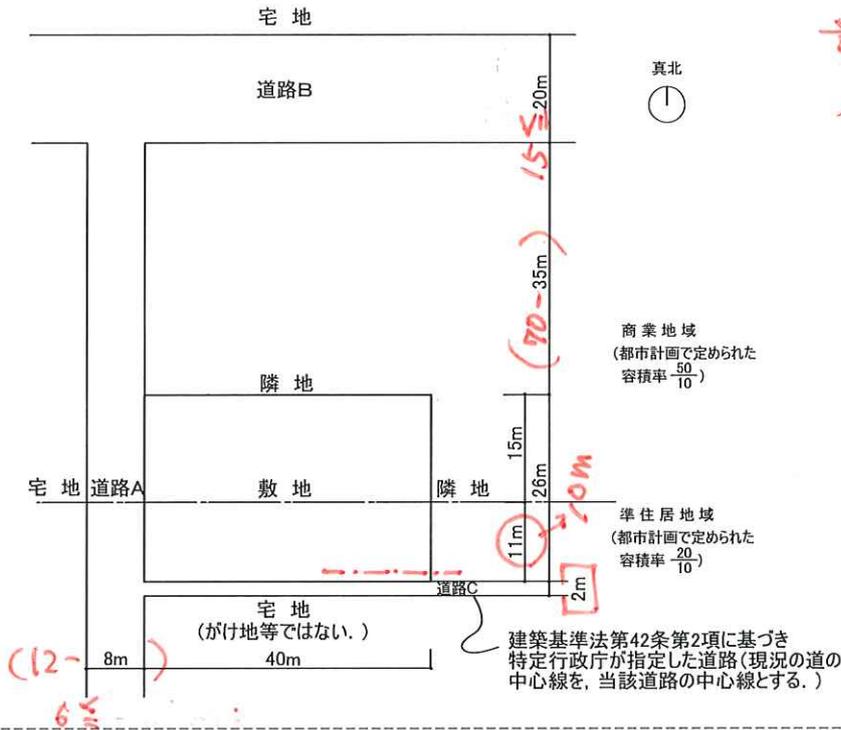
「容積率・建蔽率・高さ」のピックアップ問題

コード	大項目	小項目	問題	解説	解答
25163	容積率・延べ面積	特例	敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物で、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ものの容積率は、その許可の範囲内において、都市計画で定められた容積率を超えるものとする	「法52条」に「容積率」について載っており、その「14項」に「所定の建築物で、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ものの容積率は、その許可の範囲内において、都市計画で定められた容積率を超えるものとする」とわかる。また、その建築物については、「二号」より、「敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物」とわかる。	○
25162	法もくじ	特定街区	特定街区における建築物の容積率は、特定街区に関する都市計画において定められた限度以下で、かつ、前面道路の幅員が12m未満である場合は、当該前面道路の幅員のメートルの数値に、住居系の用途地域にあっては4/10を、その他の用途地域にあっては6/10を乗じたもの以下でなければならない。	「法60条」より、「特定街区内においては、建築物の容積率は、特定街区に関する都市計画において定められた限度以下でなければならない」とわかる。また、その「3項」より、「特定街区内の建築物については、法52条(容積率)の規定は、適用しない」とわかる。問題文には、「道路容積(法52条第2項)の規定を適用しなければならない」とあるため誤り。 <i>→ 独自に法定容積率を定めているので、基本法定容積率は適用しない。</i>	×
29163	建蔽率	防耐火緩和・角地緩和	都市計画において定められた建蔽率の限度が6/10の第一種住居地域内で、かつ、防火地域内にある準耐火建築物については、建蔽率の限度の緩和の対象となる。ただし、敷地は、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものではないものとする。	「法53条」に「建蔽率」について載っており、その「3項」より、「建蔽率の規定は、「一号又は二号のいずれか」に該当する建築物については、1項各号に定める数値に1/10を加えたものを、「一号及び二号(両方)」に該当する建築物については、1項各号に定める数値に2/10を加えたものを建蔽率の数値とする」とわかる。その「一号(通称:防耐火緩和)条件は、「所定の規定により建蔽率の限度が8/10とされている地域を除き、かつ、防火地域内にある耐火建築物(又は準防火地域内にある耐火建築物等若しくは準耐火建築物等)」とわかる。問題文には「防火地域にある準耐火建築物」とあるため、緩和の対象とならない。 <i>防火地域: 〇 × 準防火地域: 〇 〇</i>	×
21021	建蔽率	適用除外	建蔽率の規定は、近隣商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物については、適用しない場合がある。	「法53条」に「建蔽率」について載っており、その「6項」より、「建蔽率の規定は、第6項各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない」とあり、その「一号」より「所定の規定により建蔽率の限度が8/10とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物には、建蔽率の規定は適用されない」とわかる。(この問題は、コード「17032」の類似問題です。) <i>準防火地域、耐火建築物</i>	○
19134	建蔽率	適用除外	建築物の敷地及び建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合において、当該建築物が耐火建築物であるときは、準防火地域内にある建築物の部分は、建蔽率の緩和の対象とならない。	「法53条」に「建蔽率」について載っており、その「7項」より「敷地が防火地域の内外にわたる場合、建築物の全部が耐火建築物等であるとき、すべて防火地域にあるものとみなす」とわかる。問題文の建築物は耐火建築物であることから、すべて防火地域にあるものとみなし、「3項一号」又は「6項」の「建蔽率の緩和」の対象となる。よって誤り。	×
29164	建蔽率	適用除外	工業地域内にある建築物の敷地が防火地域及び準防火地域にわたる場合において、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物であるときは、都市計画において定められた建蔽率の限度にかかわらず、建蔽率の限度の緩和の対象となる。	「法53条」に「建蔽率」について載っており、その「7項」より「敷地が防火地域の内外にわたる場合、建築物の全部が耐火建築物等であるとき、すべて防火地域にあるものとみなす」とわかる。問題文の建築物は耐火建築物であることから、すべて防火地域にあるものとみなし、「3項一号」又は「6項」の「建蔽率の緩和」の対象となる。(この問題は、コード「23134」の類似問題です。) <i>6項は適用除外、なれどか?7</i>	○
29203	高さ制限	絶対高さ	都市計画において建築物の高さの限度が10mと定められた第一種低層住居専用地域内においては、所定の要件に適合する建築物であって、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めるものについては、建築物の高さの限度は、12mとすることができる。	「法55条」に「絶対高さ」について載っており、その「1項」より、「一種低層、二種低層又は田園住居地域内では、建築物の高さは、10m又は12mのうち都市計画に定められた高さの限度を超えてはならない」とあり、またその「2項」より「都市計画において建築物の高さの限度が10mと定められた一種低層、二種低層又は田園住居地域内において、所定の要件に適合する建築物で、行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めるものは、12mとすることができる」とわかる。 <i>認定</i>	○
02023	高さ制限	隣地斜線高低差緩和	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第二号」に「隣地との関係についての建築物の各部分の高さ制限(通称:隣地斜線)における高低差緩和」について載っている。「緩和内容」は、「敷地の地盤面が隣地の地盤面より1m以上低い場合、その高低差から1mを引いた値の1/2だけ敷地の地盤面が高い位置にあるものとみなすことができる」となっている。問題文では、「高低差から1mを引いていない」ので誤り。(この問題は、コード「20032」「25022」の類似問題です。) <i>↑ ↓ 3m 1m 隣地より低いとき、道路斜線高低差はか?7、道路より高いとき、</i>	×

18.「容積率・建ぺい率」のH22年度本試験図問題

問題コード 22161

図のような敷地において、建築基準法上、新築することができる建築物の延べ面積の最大のものはいくらか。
ただし、建築物には、住宅、自動車車庫等の用途に供する部分はないものとする。また、図に記載されているものを除き、地域、地区等及び特定行政庁の指定等はないものとする。



計算を始める前に
条件を整理しておく。
特定道路幅員のチェック
・特定道路(幅員15m以上)に接続。
・接続する前面道路の幅員
6m以上12m未満
・延長70m以内。要確認

解説:

「特定道路」がからんだ問題の場合は、まず「特定道路緩和」を考慮して図を書きかえる。



道路Aは 6m以上12m未満で、「特定道路(幅員15m以上)」である道路Bに接続しているため、「特定道路緩和」を適用でき、道路Aの幅員を大きくすることができる。

特定道路緩和における緩和分 W_a の計算式

$$W_a = \frac{(70 - L) \times (12 - W_r)}{70}$$

W_a : 緩和による幅員の増加分
 L : 特定道路から敷地までの距離
 W_r : 道路Aの本来の幅員

問題文より、 $L = 35m$ 、 $W_r = 8m$ これを計算式に代入すると、

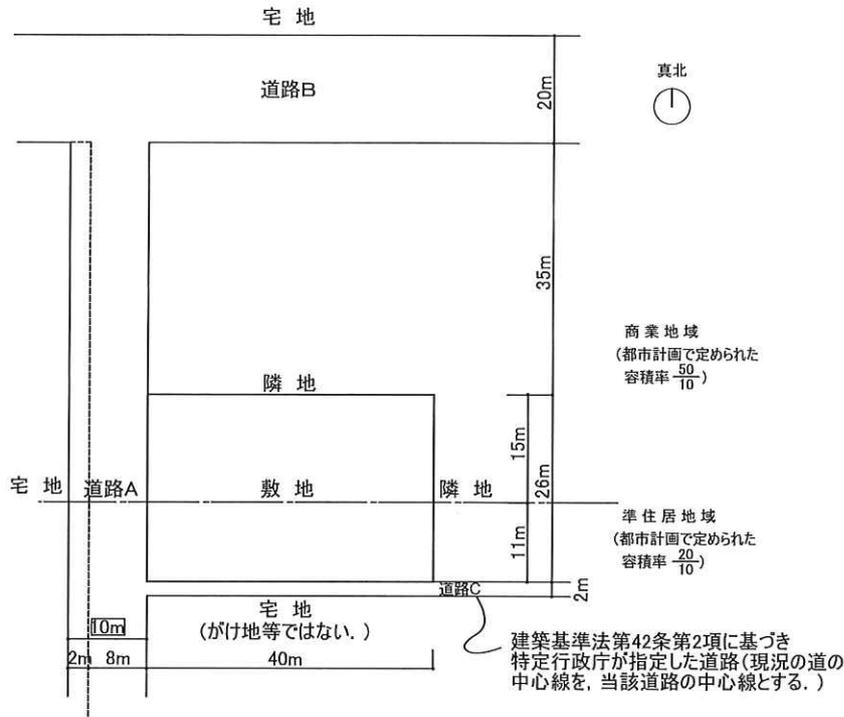
$$\begin{aligned} W_a &= \frac{(70 - 35) \times (12 - 8)}{70} \\ &= \frac{35 \times 4}{70} \\ &= 2m \end{aligned}$$

∴ 道路Aの幅員 = $W_r + W_a = 8 + 2 = 10m$ となる。

図にチェックの時点で
(70-35)(12-8)を
確認しておく



「特定道路緩和」により「道路Aの幅員」は大きくなり、問題は次の図のようになる。



後はいつもどおりに解いていけばよい。

商業地域部分について

問題文より、商業地域部分の法定容積率は $\frac{50}{10}$

敷地全体における最大道路幅員は道路Aの「10m」であるため、

$$\begin{aligned} \text{道路容積率} &= \text{最大道路幅員} \times \frac{6}{10} \\ &= 10 \times \frac{6}{10} \\ &= \frac{60}{10} \end{aligned}$$

$\frac{60}{10} > \frac{50}{10}$ ∴ 商業地域部分の最大容積率 = $\frac{50}{10}$

準住居地域部分について

問題文より、準住居地域部分の法定容積率は $\frac{20}{10}$

敷地全体における最大道路幅員は道路Aの「10m」であるため、

$$\begin{aligned} \text{道路容積率} &= \text{最大道路幅員} \times \frac{4}{10} \\ &= 10 \times \frac{4}{10} \\ &= \frac{40}{10} \end{aligned}$$

$\frac{40}{10} > \frac{20}{10}$ ∴ 準住居地域部分の最大容積率 = $\frac{20}{10}$



最大容積率に敷地面積を掛けて最大延べ面積が求まる。

商業地域部分の最大延べ面積 = 最大容積率 × 商業地域部分の敷地面積

$$= \frac{50}{10} \times 40 \times 15$$

$$= 3,000\text{m}^2$$

準住居地域部分の最大延べ面積 = 最大容積率 × 準住居地域部分の敷地面積

$$= \frac{20}{10} \times 40 \times (11-1)$$

$$= 800\text{m}^2$$

道路Cは2項道路なので、道路中心線より2m分だけ敷地面積が小さくなる。

⑪は分かりやすい設定



それぞれの地域ごとの「最大の延べ面積」の総和が「敷地全体の最大延べ面積」となる。

忘れなように。

敷地全体の最大延べ面積 = 商業地域部分の最大延べ面積 + 準住居地域部分の最大延べ面積

$$= 3,000 + 800$$

$$= 3,800\text{m}^2$$

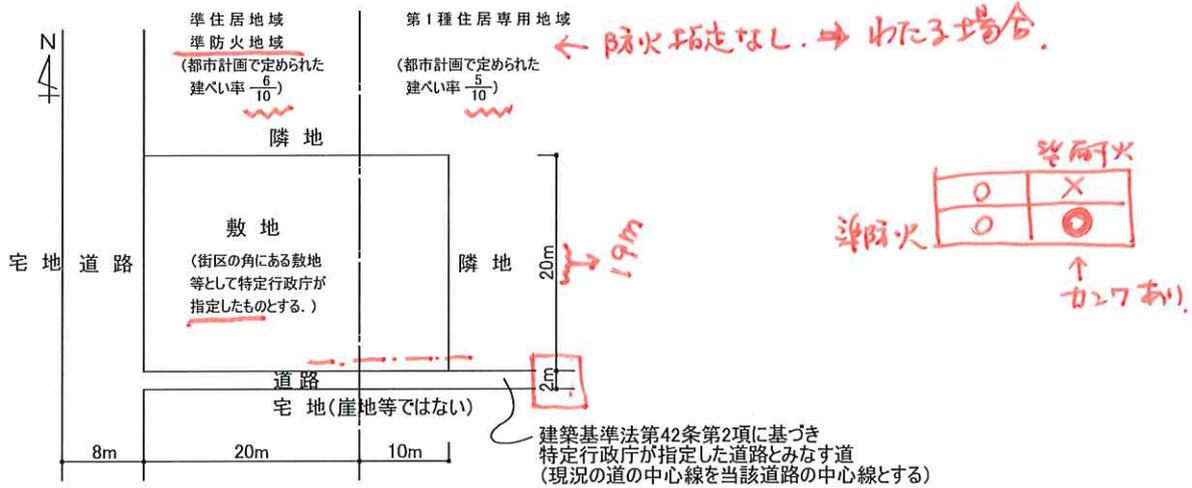
忘れた人のために
選択肢に用意
されている!!

解答: 延べ面積の最大値 = 3,800 m²

18.「容積率・建蔽率」のR02年度本試験図問題

問題コード 02161

図のような敷地において、準耐火建築物を新築する場合、建築基準法上、建築することができる建築面積の最大値はいくらか。ただし、図に記載されているものを除き、地域、地区等及び特定行政庁の指定等はないものとする。



解説:

異なる用途地域ごとに最大建ぺい率を求めます。

準住居地域部分について

準住居地域部分の法定建蔽率は、問題文より $\frac{6}{10}$

問題文より、「防耐火緩和」と「角地緩和」を適用できるので、

最大建蔽率 = 法定建蔽率 + 防耐火緩和 + 角地緩和分

$$= \frac{6}{10} + \frac{1}{10} + \frac{1}{10}$$

$$= \frac{8}{10}$$

- a. 法定建蔽率が8/10以外
 - b. 敷地が「準耐火地域」
 - c. 建築物が「耐火建築物」又は「準耐火建築物」
- よって「防耐火緩和」が適用できる。

1種住居地域部分について

1種住居地域部分の法定建蔽率は、問題文より $\frac{5}{10}$

問題文より、「防耐火緩和」と「角地緩和」を適用できるので、

最大建蔽率 = 法定建蔽率 + 防耐火緩和 + 角地緩和分

$$= \frac{5}{10} + \frac{1}{10} + \frac{1}{10}$$

$$= \frac{7}{10}$$

敷地でみるので 1種住居に $\frac{1}{10}$

地域の指定はないが、敷地の一部が「準耐火地域」であり、敷地に建てる建築物が「準耐火建築物」であるため、「準耐火地域内」にあるものとみなされる。よって「防耐火緩和」が適用できる。

法53条7, 8項

忘れがち、要注意!!

↓ 最大容積率に敷地面積を掛けて最大建築面積が求まる。

準住居地域部分の最大建築面積 = 最大建蔽率 × 準住居地域部分の敷地面積

$$= \frac{8}{10} \times (20-1) \times 20$$

$$= 304\text{m}^2$$

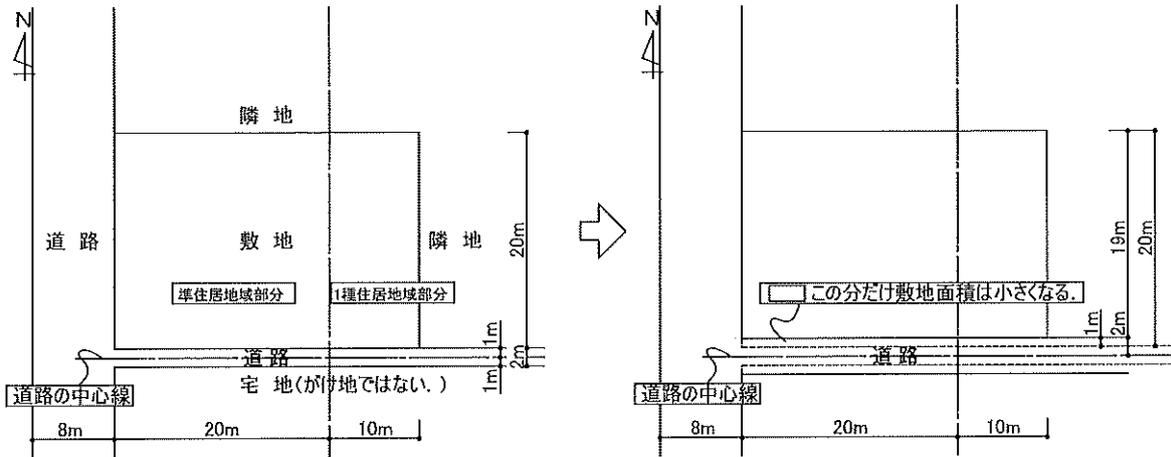
南側道路は2項道路なので、道路の中心線から2mセッパックした位置が道路境界線となる。そのため、敷地面積は問題文より小さくなる。次の図参照。

1種住居地域部分の最大延べ面積 = 最大建蔽率 × 1種住居地域部分の敷地面積

$$= \frac{7}{10} \times (20-1) \times 20$$

$$= 133\text{m}^2$$

南側道路は2項道路なので、道路の中心線から2mセッパックした位置が道路境界線となる。そのため、敷地面積は問題文より小さくなる。次の図参照。



↓ それぞれの地域ごとの「最大の建築面積」の総和が「敷地全体の最大建築面積」となる。

敷地全体の最大建築面積	= 準住居地域部分の最大建築面積 + 1種住居地域部分の最大建築面積
	= 304 + 133
	= 437m ²

解答： 建築面積の最大値= 437 m²

1種中高層住居地域の
最大延べ面積 = 最大容積率 × 1種中高層住居地域の敷地面積
 $= \frac{20}{10} \times [14 \times 10] = 280 \text{ m}^2$

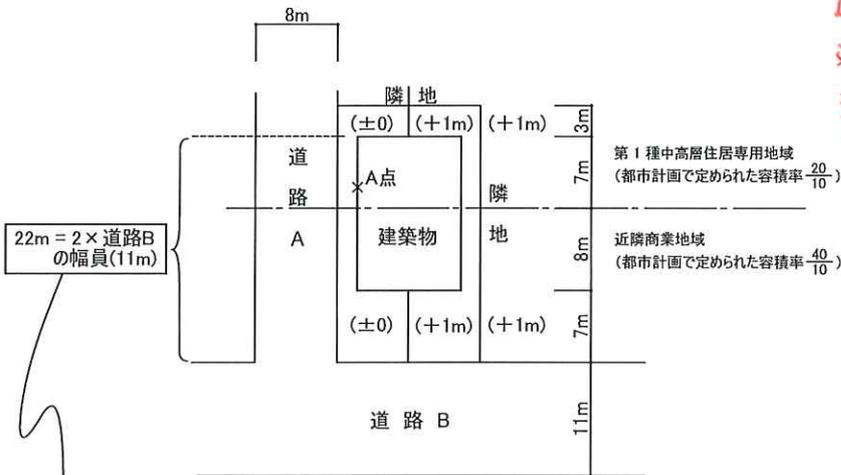
近隣商業地域の
最大延べ面積 = 最大容積率 × 近隣商業地域の敷地面積
 $= \frac{40}{10} \times [14 \times 15] = 840 \text{ m}^2$

敷地における最大延べ面積 = 1種中高層住居地域の最大延べ面積 + 近隣商業地域の最大延べ面積
 $= 280 + 840 = 1,120 \text{ m}^2$

敷地全体の最大容積率 = 敷地における最大延べ面積 / 敷地面積
 $= 1,120 / 14 \times (10 + 15)$
 $= 1,120 / 350 = 3.2 = \frac{32}{10}$

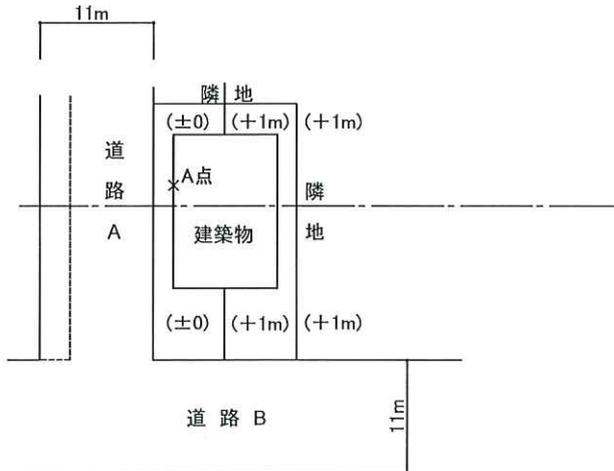
別表3より、勾配 = 1.25、適用距離 = 30m とわかる。

今回の問題のように、敷地が道路に2面以上接する場合、まず、「2道路緩和」が適用できるか確認する。



A点は、幅員が大きい方の道路からの距離が「2 × (道路Bの幅員) かつ、35m以内」の範囲内にあるので、「2道路緩和」を適用できる。

今回の問題は「2道路緩和」が適用できるので、問題文の図を書き換えると下の図ようになります。



適用率内にA点があると
予備でこれは、はしゃってOK.
経過規則。

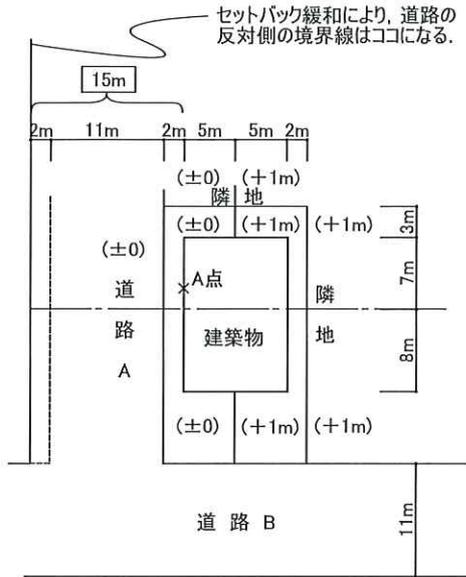
↑↑↑↑↑
道路斜線の検討が
必要かどうかの判定等。

20m (住居 $\frac{20}{10}$, 商業 $\frac{40}{10}$)
← 20より大きくするのは可

A点か道に近い。

適用率内に
予備でOK

「セットバック緩和」を考慮して、水平距離を求めます。



「道路Aの道路の反対側の境界線」から「A点」までの水平距離は、
 上図のようにセットバック緩和を考慮すると、水平距離 = 2 + 11 + 2 = 15 m
 「道路B」から「A点」までの水平距離は、あきらかに距離があるので計算する必要はない。

水平距離が2以上ある場合は、その最小値を隣地境界線の計算式に代入する。

道路斜線の計算式
 ある地点での高さの限度 = 水平距離 × 勾配

水平距離 = 「道路の反対側の境界線」からA点までの距離

また、計算で使う水平距離が適用距離以内であることをこの時点で確認してください。
 適用距離を超えているのであればA点について道路斜線制限は適用されないため、
 この時点で計算は終了となる。

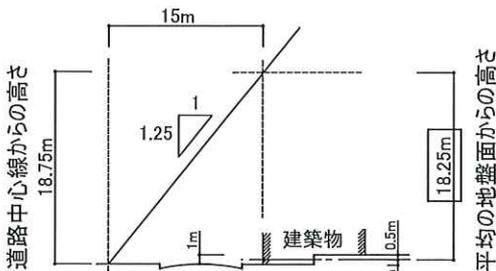
水平距離の最小値 (15m) ≤ 適用距離 (30m) ← 水平距離 = 適用距離 の場合も、道路斜線制限は適用される。
 水平距離が適用距離の値を超えれば、適用されない。

ここで「水平距離の最小値」 > 「適用距離」の場合は、
 道路斜線による制限はないので計算は終了になる。

A点での高さの限度 = 各道路からの水平距離の最小値 × 1.25
 = 15 m × 1.25
 = 18.75 m

問題文の敷地には高低差があるため、地盤面の高さの補正が必要である。令2条六号及び2項より、
 地盤面とは、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をいい、当該建物では
 ±0mと+1mの高さの部分において、同じ長さで接しているため、その平均の高さは、道路の中心から
 +0.5mの高さであるとわかる。

敷地の高低差を補正した高さ = 18.75 m - 0.5 m
 = 18.25 m



道路斜線のスタートの高さは道路の中心の高さ。

∴ A点の「道路斜線制限による高さの限度」は、18.25 m とわかる。

道路斜線の検討。
 ↑ ここでは前面道路の中心の高さで計算しては
 求めらるの
 「地盤面からの高さ」
 その差を考慮する

※高低差がある時は
 断面で目視チェック

↓ 次に「隣地斜線制限」による高さの限度を求めらる。

敷地は「1種中高層」なので、隣地斜線の計算式は次のようになる。

隣地斜線の計算式(住居系の場合)
ある地点での高さの限度 = (水平距離 × 1.25) + 20

水平距離 = 「隣地境界線」からA点までの距離

「式」より、水平距離の値が小さいほど、高さの限度は厳しくなることがわかる。よって水平距離が2つ以上ある場合は、その最小値を水平距離として計算するが、問題文の敷地では、「北側」が最小となり、北側斜線の方が厳しいことが判断できるため、計算を省略する。

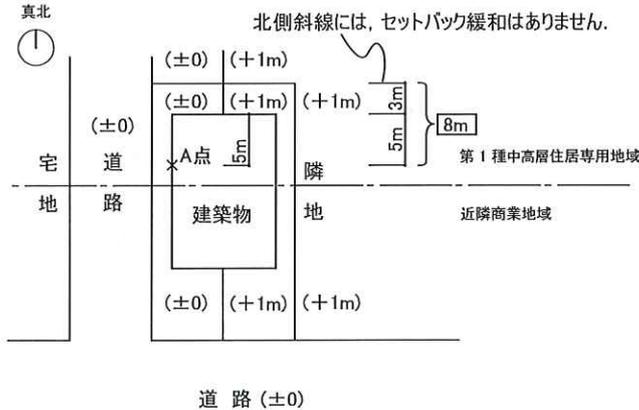
はしる。

↓ 「北側斜線制限」による高さの限度を求めらる。

敷地(A点)は「1種中高層」なので、北側斜線の計算式は次のようになる。

北側斜線の計算式(1・2種中高層住専の場合)
ある地点での高さの限度 = (水平距離 × 1.25) + 10

水平距離 = 「北側隣地境界線」からA点までの距離



「北側隣地境界線」から「A点」までの水平距離

$$\text{水平距離} = 3 + 5 = 8\text{m}$$

$$\begin{aligned} \text{A点での高さの限度} &= (\text{水平距離} \times 1.25) + 10 \\ &= (8\text{m} \times 1.25) + 10 \\ &= 20\text{m} \end{aligned}$$

北側斜線を検討する上で、その斜線の起点となるのは、敷地の地盤面の高さであるため地盤面からのA点における高さを求めるために補正する必要はない。

∴ A点の「北側斜線制限による高さの限度」は、20.0 m とわかる。

↓ 「道路斜線による高さの限度」と「北側斜線による高さの限度」とを比較する。

$$\text{A点における道路斜線による高さの限度} = 18.25\text{m}$$

$$\text{A点における北側斜線による高さの限度} = 20.0\text{m}$$

最も、厳しい値(値の小さい方)が、A点の高さの限度となる。

∴ A点の高さの限度 = 18.25 m となる。

解答: 18.25 m