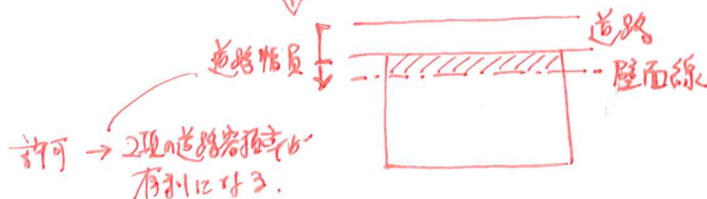


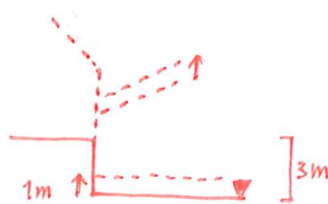
「容積率・建蔽率」の本試験知識

コード	大項目	小項目	問題	解説	解答
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。また「5項」に「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。 通常、最低の地盤面を採用。	○
05203	容積率・延べ面積	共用通路緩和	老人ホームにおけるエレベーターの昇降路の部分又は共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積が、当該老人ホームの床面積の合計の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項一、二」より、「エレベーターの昇降路の部分や、共同住宅・老人ホーム等における共用廊下や共用階段の床面積は、容積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。（この問題は、コード「01192」の類似問題です。） 32頁 住宅（老人ホーム）地階1/3 62頁 全用途 EV、廊下、階段	×
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。」 法91条（内外にわたる場合）→過半（実質48条の話） 法52条12条除外→法52条で「法91条」のルールがある	○
02144	容積率・延べ面積	特定道路緩和	幅員15m未満の道路は、特定道路とはならない。	「法52条9項」に、「幅員15m以上の道路を特定道路という。」と定義されているため、問題文の「幅員15m未満の道路」は、特定道路とはならない。 （定義 例として「43条」行政が指定した...）	○
23132	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10m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1.2m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10m、延長が35mとあるため、前面道路の幅員に加える数値（ $W_a = (12 - 10)(70 - 35) / 70$ ）は、1mとわかる。問題文は「1.2m」とあるため誤り。（この問題は、コード「22161」の類似問題です。） 31頁で確認してOK。ただしすぐに使えようとして準備。	×
01021	容積率・延べ面積	敷地不算入	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」に「容積率」について載っており、その「11項」より、「前面道路の境界線から後退して壁面線指定されている場合において、行政庁が許可した建築物については、容積率の算定の際に前面道路と壁面線との間の部分を敷地面積に算入しない。」とわかる。（この問題は、コード「22021」の類似問題です。） 102頁 計及道路 11頁 壁面線	○
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」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。 15項 法44条2項...準用 = 容積率超過	○

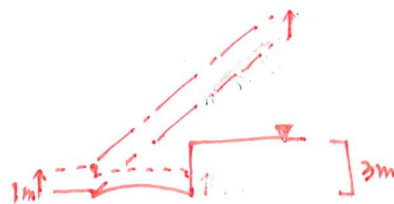


「容積率・建蔽率」の本試験知識

コード	大項目	小項目	問題	解説	解答
29163	建蔽率	防火緩和・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。 	×
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。 	○
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」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。） 	○
06193	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と定められた第二種低層住居専用地域内においては、その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物であって、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。（この問題は、コード「29203」の類似問題です。） 	○
28023	用語の定義(令)	高さ	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条第七号」に「軒の高さ」について載っており、「道路斜線制限」において、セットバック距離を求める際に緩和される部分の高さを求める場合（令130条の12）の軒の高さの算定においては、前面道路の路面の中心からの高さによる。」とわかる。 	○
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」「25Q22」の類似問題です。） 	×
06022	用語の定義(令)	高さ	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。	「令135条の4第一号」に「北側高さ制限の水面緩和」について載っており、「建築物の敷地が北側で水面・線路敷などに接する場合、その隣地境界線は、当該水面等の幅の1/2だけ外側にあるものとみなす。」とわかる。問題文の「公園」は、北側高さ制限の水面緩和の対象とならないため誤り。 	×



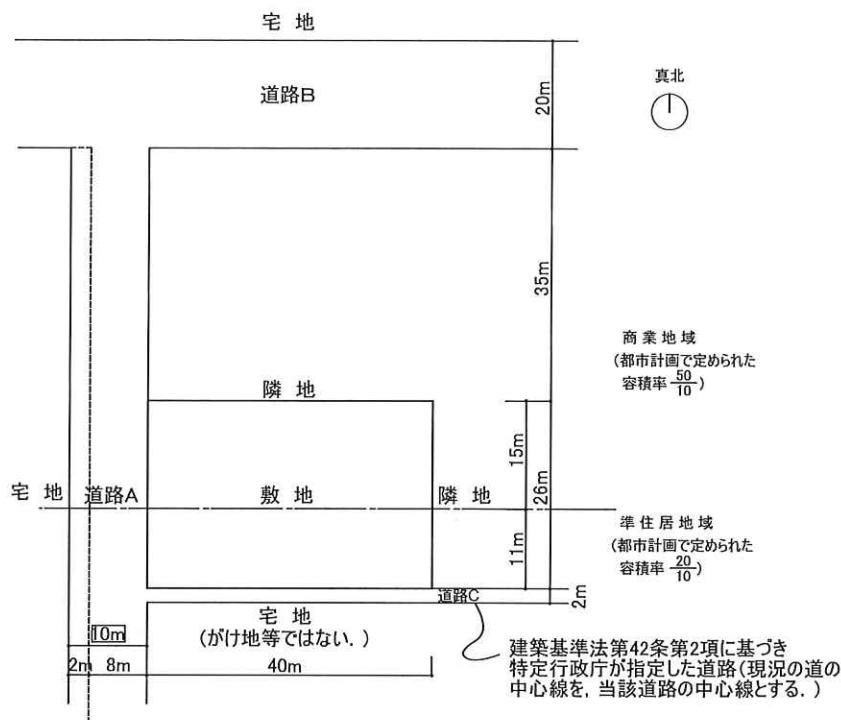
隣地より低いと3mカンフ
「お宅に迷惑かけないでしょ？」



道路より高いと3mカンフ
「歳しすまのて、いふとか...」



「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、

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

$\frac{60}{10} > \frac{50}{10}$ $\therefore$ 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、

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

$\frac{40}{10} > \frac{20}{10}$ $\therefore$ 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。



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。

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

$$= 3,000 + 800$$
$$= 3,800\text{m}^2$$

⑪は分かりやすい設定。

忘れないように。

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

問題コード 02161

第1種住居専用地域
(都市計画で定められた
建ぺい率 $\frac{6}{10}$)

準防火地域
(都市計画で定められた
建ぺい率 $\frac{6}{10}$)

隣地

敷地
(街区の角にある敷地
等として特定行政庁が
指定したものとする。)

隣地

道路

宅地(崖地等ではない)

8m 20m 10m

20m 19m

防火指定なし. わた

準防火

建築基準法第42条第2項に基づき
特定行政庁が指定した道路とみなす道
(現況の道の中心線を当該道路の中心線とする)

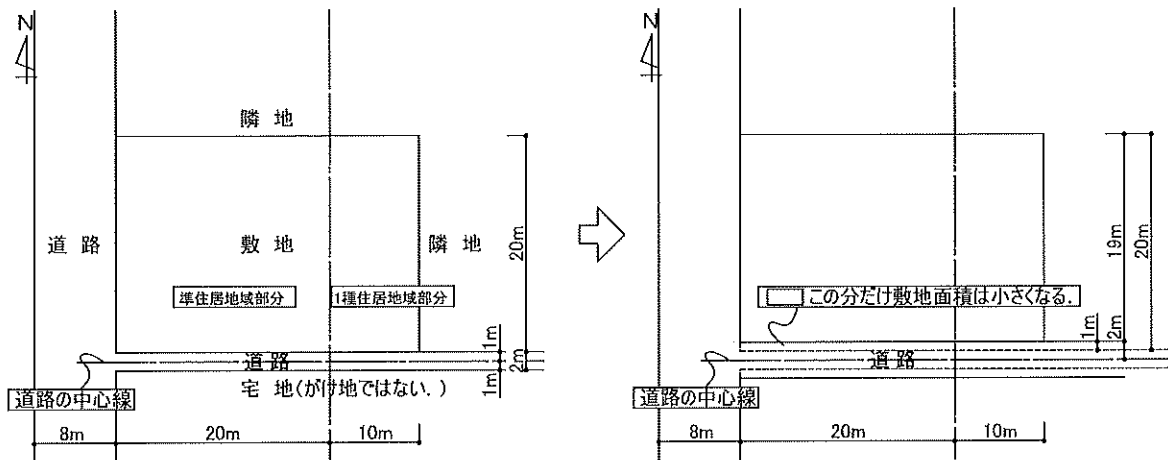
兩社とも「3項」



敷地でみるので
1程住居にも $\frac{1}{10}$

法53条7, 8項

忘れがち、要注意!!



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

= 437 m^2

解答： 建築面積の最大値 = 437 m^2

1種中高層住居地域の
最大延べ面積

$$= \text{最大容積率} \times \text{1種中高層住居地域の敷地面積}$$

$$= \frac{20}{10} \times [14 \times 10] = 280 \text{ m}^2$$

近隣商業地域の
最大延べ面積

$$= \text{最大容積率} \times \text{近隣商業地域の敷地面積}$$

$$= \frac{40}{10} \times [14 \times 15] = 840 \text{ m}^2$$

敷地における最大延べ面積

$$= \text{1種中高層住居地域の最大延べ面積} + \text{近隣商業地域の最大延べ面積}$$

$$= 280 + 840 = 1,120 \text{ m}^2$$

敷地全体の最大容積率

$$= \text{敷地における最大延べ面積} / \text{敷地面積}$$

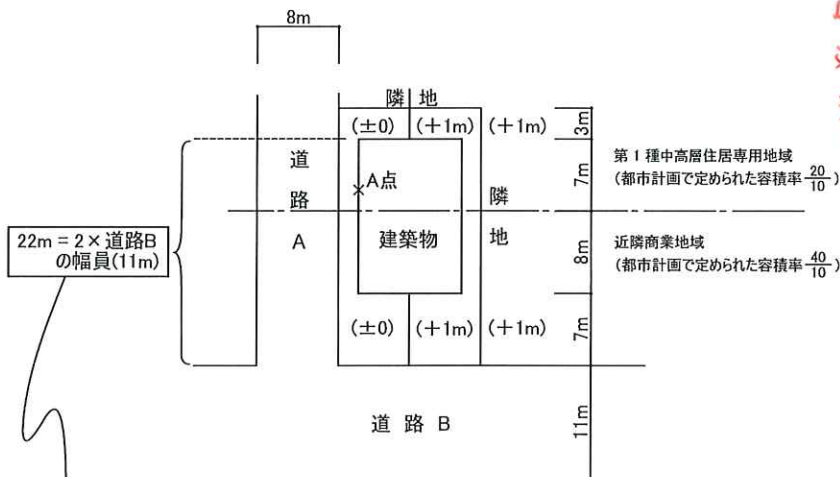
$$= 1,120 / 14 \times (10 + 15)$$

$$= 1,120 / 350 = 3.2 = \frac{32}{10}$$

別表3より、勾配 = 1.25、適用距離 = 30m とわかる。



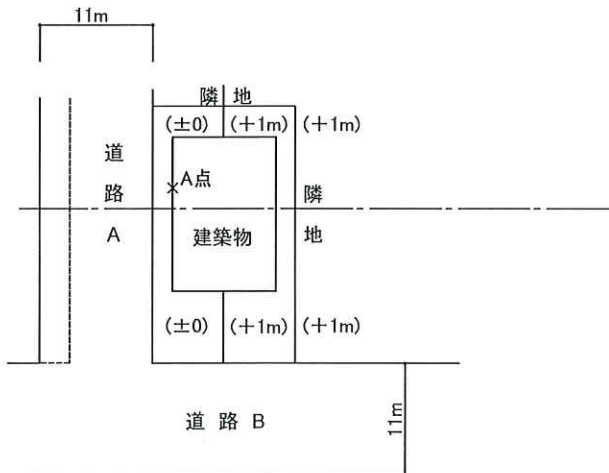
今回の問題のように、敷地が道路に2面以上接する場合、まず、「2道路緩和」が適用できるか確認する。



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。



適用要件内にA点があると
予則でOK. はしゃってOK.
経過適用!

17-2-2-17.
道路斜線の検討が
必要かどうかの判定。

20m (住居 20, 商業 40)
20より大きくないはず

A点から道に近い!

適用要件内と
予則でOK



次に「隣地斜線制限」による高さの限度を求める。

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。

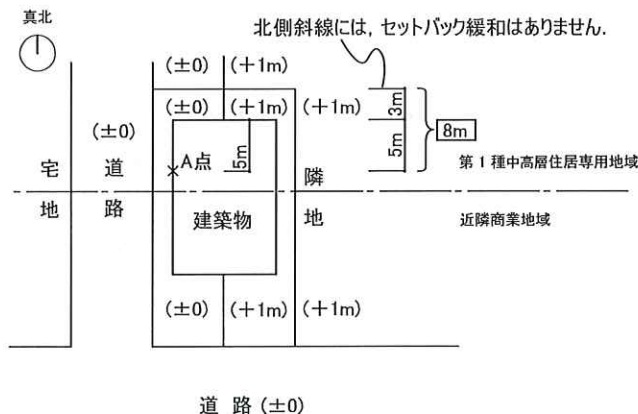


「北側斜線制限」による高さの限度を求める。

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

水平距離 = 3 + 5 = 8m

A点での高さの限度 = (水平距離 × 1.25) + 10
= (8 m × 1.25) + 10
= 20 m

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。

A点における道路斜線による高さの限度 = 18.25 m

A点における北側斜線による高さの限度 = 20.0 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