

確認申請 [面積・高さ] 算定ガイド

目次

はじめに	003
<hr/>	
第1章 面積	007
建築面積と床面積の違いが すぐに分かる対照表	008
建築面積と床面積の算入範囲の対照表	008
敷地面積を最大にする方法	011
敷地面積の算定の基本	011
同一所有者の土地で2以上の建築物がある 行き来できない敷地・路地状部分を有する敷地の算定	012
計画道路、隅切り等がある場合の敷地面積算定	013
計画道路等の許可を受けた場合の敷地面積算定	014
地区計画や再開発事業、 開発行為等により設けた公園、街路等 特殊な敷地における敷地面積の算定方法	015
吹きさらしバルコニーでも構造により 算入・不算入が分かれる建築面積	016
建築面積の算定の基本	017
はね出し玄関・ポーチの建築面積算定	018
吹きさらしの廊下・バルコニーの建築面積算定	019
高い開放性を有する建築物の建築面積算定	020
屋外階段の建築面積算定	021
公共用歩廊・傘型建築物・駐車場上屋等の 建築面積算定	021
出窓の建築面積算定	022
パイプシャフト等の建築面積算定	022
自走式自動車車庫の建築面積算定	022
築造面積は工作物の水平投影面積	023
築造面積の算定の基本	023
算定方法に個別解釈がまだまだ多い床面積	024
床面積の算定の基本	024
区画の中心線の設定方法	025
バルコニー・ベランダの床面積算定	027
吹きさらしの廊下の床面積算定	028
出窓の床面積算定	028
ピロティの床面積算定	030
自動車車庫の床面積算定	031
屋外階段の床面積算定	032
屋外階段と接続する廊下の床面積算定	033
ポーチ、寄りつきの床面積算定	034
小屋裏物置の床面積算定	035

給水タンク、貯水タンクを設置する地下ピットの 床面積算定	036
機械式駐車場等の床面積算定	037
自動ラック倉庫	037
公共用歩廊、傘型建築物、駐車場上屋等の 床面積算定	038
体育館のギャラリー等の床面積算定	038
エレベーターシャフト等の床面積算定	039
重層した階段の床面積算定	039
その他デッドスペースの床面積算定	039
容積率を稼ぐための延べ面積の算定方法	040
延べ面積の算定の基本	040
住宅の地下室の容積率の緩和	041
車庫等の容積率の緩和	042
住宅の地下室と車庫等の容積率緩和を併用する場合 共同住宅の共用廊下等の容積率の緩和	043
住居系地域なら水平距離7m以上が有利な 有効採光面積	045
有効採光面積の算定の基本	045
水平距離のとり方	046
特殊なケースの有効採光面積算定	047
2室を1室とみなす採光の条件	048
2以上の直通階段設置規定における 居室の床面積	049
2以上の直通階段設置における居室の 床面積算定の基本	049
特別避難階段の付室等の床面積$\geq 5m^2$	050
特別避難階段の付室等の床面積の基本	050
避難上有効なバルコニーの床面積$\geq 2m^2$	051
避難上有効なバルコニーの面積等の算定の基本	051
避難上有効なバルコニーの配置例	052

第2章 高さ	053
建築物の高さの起点と屋上部分の 除外早見表	054
制限ごとの建築物の高さの算定方法対照表	055
地盤面の算定は斜面地や からぼりの有無に注意	056
地盤面の算定の基本	056
高低差3m以内の地盤面の算定	057

高低差が3mを超える場合の地盤面の算定と 領域設定の平面形状	057
高低差が3mを超える敷地で建築物の形状が 特殊な場合の地盤面	058
からぼりがある場合の地盤面	058
ピロティがある場合の地盤面	059
容積率制限における地盤面の算定	059
盛土を行った場合の地盤面の算定	060
局所的な盛土を行った場合の地盤面	061
敷地の衛生上、安全上必要な範囲を超える 盛土の場合の地盤面	061
建築物の高さは12(5)mまで不算入となる 屋上部分に注意	062
建築物の高さの算定方法の基本	062
高さ不算入の屋上部分とみなすケース・ みなさないケース	063
屋上面が複数存在する場合	063
屋上部分の高さの算入・不算入の取り扱い	064
絶対高さとは軒高は地盤面から算定する	065
絶対高さの算定の基本	065
軒高の算定の基本	066
道路斜線、高さは前面道路の路面の 中心の高さから算定	067
道路斜線の算定方法の基本	068
建築物がセットバックした場合の緩和	069
住居系地域で前面道路幅員が12m以上の場合の特例	070
前面道路の反対側に公園等がある場合の緩和	070
2以上の前面道路に接する敷地の場合	071
敷地が2以上の地域等にまたがる場合の道路斜線	072
前面道路が敷地より1m以上低い場合	072
隣地斜線は各部分の高さ+20(31)mで 勾配が1.25(2.5)	073
隣地斜線の算定方法の基本	073
敷地が2以上の地域等にわたる場合	074
セットバックした場合の緩和	074
地盤面が隣地より低い場合	074
敷地が公園等、空地に接する場合の緩和	075
北側斜線は階数に算入しない屋上部分も 制限を受ける	077
北側斜線の算定の基本	078
2以上の地域にわたる場合	079
北側に水面等の空地がある場合	079
地盤面が北側隣地と高低差がある場合	080

建築物が後退しても 天空率の算定位置は変わらない	081
天空率の考え方の基本	081
適合・計画建築物の設定	082
領域の設定：二方道路に面する場合(道路斜線制限)	083
領域の設定：異なる用途地域にまたがる場合 (道路斜線制限)	083
領域の設定：異なる用途地域にまたがる場合 (隣地斜線制限)	084
領域の設定：敷地に高低差がある場合 (隣地斜線制限)	084
測定線と算定位置の基本	085
特殊バターンの算定位置のとり方	086
前面道路の幅員が異なる場合の算定位置	087
行き止まり道路における適合建築物(道路斜線制限)	088
隅切りがある場合の算定位置	088
入隅敷地における適合建築物(隣地斜線制限)	089
入隅敷地等の区域の設定	089
日影規制の平均地盤面は 敷地の高低差3m超でも1つ	090
日影規制の算定の基本	090
平均地盤面が隣地より低い場合	092
敷地が道路等の空地に接する場合	092
日影が規制の異なる対象区域の内外にわたる場合	092
高度地区の制限は 都市計画によって決められる	093
高度地区の算定方法の基本	093
敷地の北側に道路がある場合	094
高度地区の内外にわたる場合	094
行政別高度地区の形態制限の例	095
天井高・床高の算定の基本	097
天井高の算定の基本	097
床高の算定の基本	098
階段の高さ・けあげ・踏面等の算定方法	099
階段の高さ・けあげ・踏面等の算定の基本	099
階段の幅の算定	100
階段の手すりの高さの算定	100
<hr/>	
第3章 長さ	101
建築物と境界線との距離の規定は4つある	102
建築物と境界線との距離の算定の基本	102

外壁の後退距離の算定(法54条)	103
外壁の後退距離の緩和(令135条の20)	103
建築基準法と民法234条の関係	104
接道長は原則2mだが条例で厳しくできる	105
接道義務の算定の基本	105
法43条2項に基づく接道規制条例の例 (東京都建築安全条例)	106
道路幅員は側溝は含むが法数は含まない	108
道路幅員の算定の基本	108
容積率算定における最大幅員のとり方	109
容積率算定における前面道路幅員の算定例	109
容積率算定における前面道路幅員算定の特殊な事例	110
特定道路からの延長による容積率緩和	111
特定道路に接続する敷地の道路幅員の算定の基本	111
特定道路に接続する敷地の道路幅員の測定の基本 延長の測定の具体例	112
延焼のおそれのある部分は 境界線から3(5)m	113
延焼のおそれのある部分の算定の基本	113
外壁が同じ長さ・平行でない場合の中心線	114
敷地内に2棟以上ある場合の外壁間の中心線の算定例	115
地階における延焼のおそれのある部分	115
防火上有効な水路等の算定式	115
防火設備とみなすそで壁・塀等(令109条2項)	115
直通階段までの歩行距離は 最も遠い居室の隅から	116
直通階段までの歩行距離の算定の基本	116
重複距離の考え方	118
避難階における歩行距離の考え方	118
メゾネット式共同住宅の歩行距離	119
非常用進入口の設置間隔は40m以下	120
非常用進入口の設置間隔の算定の基本	120
代替進入口は 壁面の長さ10m以内ごとに配置	121
代替進入口配置の壁面長さの算定の基本	121
避難階段の開口部等と その他の開口部等との距離	122
避難階段の開口部等とその他の開口部等との 距離の算定の基本	122
スパンドレル等の幅は 水平・垂直ともに90cm以上	123

スパンドレル等の幅の算定の基本	123
出入口の幅はシャッター区画を除いて算定	124
出入口の幅の算定の基本	124
敷地内通路の幅員は1.5m以上	125
敷地内通路の幅員の算定の基本	125
大規模木造建築物等の敷地内の 通路の幅員の算定例(令128条の2)	126
廊下の幅は手すりや柱型を除いた寸法	127
廊下の幅の算定の基本	127
両側に居室がある廊下に該当しない場合	128

第4章 階・階数 129

階に係る主な制限の早見表	130
階に係る主な制限	130
最上階から数えた階に係る主な制限	133
階数に不算入でも階に該当すれば 延べ面積に算入される	134
階と階数の基本的な考え方	134
屋上階・地階の取り扱い例	136
避難規定上、別の階とみなす取り扱い例	136
避難階の取り扱い	137
耐火構造の耐火時間の算定	137
床面の地中埋設率で地階の可否を判定	138
地階の判定方式の基本	138
地階の判定方式	139

Column

建ぺい率制限の緩和規定	010
水路等で分断されても「一団の土地」	012
敷地面積を正確に算定するための注意点	016
建築物に該当する工作物	038
木3共同住宅にかかる避難上有効なバルコニーの規定	052
隣地または前面道路の反対側に高速道路・鉄道の 高架橋がある場合	076
地区計画で定められる建築物等に対する規制	104
避難安全検証法により	
安全性能が確かめられた場合の緩和規定	119
索引	140
著者プロフィール	142