

■正誤問題 (過去に出題された選択肢) 12問

**容積率の算定に関する問題です。○×で回答して下さい。
×の場合は、どこが間違っているのかも考えてみましょう。**

1. 同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計について容積率の制限を受ける。
2. 商業地域内において、建築物の敷地が防火地域の内外にわたる場合、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物であるときは、建ぺい率の制限を受けない。
3. 建築物の自動車車庫等の用途に供する部分の床面積に算入しないとする規定は、原則として、当該建築物の各階の床面積の合計の 1/5 を限度として適用する。
4. 住宅の地階でその天井が地盤面からの高さ 1m 以下のあるものの床面積は、50m² を限度として、延べ面積には算入しない。
5. 用途地域の指定のない区域内の建築物についても、容積率の制限を受ける。
6. 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は、原則として、延べ面積には算入しない。
7. 傾斜地に建つ住宅において、地階における住宅の用途に供する部分の床面積を延べ面積に算入しない場合の地階の基準となる地盤面は、建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が 1m を超える場合においては、その高低差 1m 以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。
8. 階段室、昇降機塔等の建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 1/8 以内の場合においては、その部分の床面積は、原則として、延べ面積には算入しない。
9. 住宅の地階でその天井が地盤面からの高さ 1m 以下にあるものの床面積は、原則として、住宅の用途に供する部分の床面積の合計の 1/3 を限度として延べ面積には算入しない。
10. 第一種住居地域内の共同住宅で、その敷地内に政令で定める規模以上の所定の空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である場合、当該地域に関する都市計画において定められた容積率の 1.5 倍以下で所定の方法により算出した数値を容積率とみなして、容積率の制限が適用される。
11. 共同住宅の共用のエレベーターの用に供する部分の床面積は、原則として、延べ面積には算入しない。
12. 都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、この最低限度を下回るものについては、原則として、その全部を一の敷地として使用する場合においても、その敷地に建築物を建築することはできない。

■正誤問題 解答編

1. 同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計について容積率の制限を受ける。
1. ○ **法第 86 条第 1 項により正しい。**
2. 商業地域内において、建築物の敷地が防火地域の内外にわたる場合、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物であるときは、建ぺい率の制限を受けない。
2. ○ **法第 53 条第 5 項第一号により正しい。**
3. 建築物の自動車車庫等の用途に供する部分の床面積に算入しないとする規定は、原則として、当該建築物の各階の床面積の合計の 1/5 を限度として適用する。
3. ○ **令第 2 条第 1 項第四号及び第 3 項により正しい。**
4. 住宅の地階でその天井が地盤面からの高さ 1m 以下のあるものの床面積は、50m² を限度として、延べ面積には算入しない。
4. × **法第 52 条第 3 項により、住宅部分の床面積の合計の 1/3 を限度として、延べ面積には算入しません。**
5. 用途地域の指定のない区域内の建築物についても、容積率の制限を受ける。
5. ○ **法第 52 条第 1 項第六号により正しい。**
6. 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は、原則として、延べ面積には算入しない。
6. ○ **法第 52 条第 6 項により正しい。**
7. 傾斜地に建つ住宅において、地階における住宅の用途に供する部分の床面積を延べ面積に算入しない場合の地階の基準となる地盤面は、建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が 1m を超える場合においては、その高低差 1m 以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。
7. × **法第 52 条第 4 項により、高低差が 3m を超える場合においてが正しい。**
8. 階段室、昇降機塔等の建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 1/8 以内の場合においては、その部分の床面積は、原則として、延べ面積には算入しない。
8. × **階段室、昇降機塔等の建築物の屋上部分について緩和されるのは、高さ及び階数です。延べ面積についての緩和はありません。**
9. 住宅の地階でその天井が地盤面からの高さ 1m 以下にあるものの床面積は、原則として、住宅の用途に供する部分の床面積の合計の 1/3 を限度として延べ面積には算入しない。
9. ○ **法第 52 条第 3 項により正しい。**

10. 第一種住居地域内の共同住宅で、その敷地内に政令で定める規模以上の所定の空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である場合、当該地域に関する都市計画において定められた容積率の1.5倍以下で所定の方法により算出した数値を容積率とみなして、容積率の制限が適用される。
10. ○ **法第52条第8項により正しい。**
11. 共同住宅の共用のエレベーターの用に供する部分の床面積は、原則として、延べ面積には算入しない。
11. **法第52条第6項により、共同住宅の共用部分について緩和されるのは、廊下と階段です。共用のエレベーターの部分の床面積は、延べ面積に算入しなければなりません。**
12. 都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、この最低限度を下回るものについては、原則として、その全部を一の敷地として使用する場合においても、その敷地に建築物を建築することはできない。
12. × **法第53条の2第3項により、現に建築物の敷地として使用されている土地の全部を一の敷地として使用する場合には、敷地面積の最低限度の規定が適用されず、建築物を建築することができる。**

