H28 改正対策①【建基法】容積率

老人ホーム等の容積率の特例（建基法 52 条 3 項）

改正

建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、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又は**老人ホーム等**の用途に供する部分の床面積（当該建築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 **3 分の 1 まで**）は、算入しないものとする。

（出題予想）平成 8 年 問 24 肢 2 改

一定の建築物の地階で住宅の用途に供する部分の床面積については、当該建築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1/4を限度として、容積率に係る建築物の延べ面積に算入しない。

誤り。1/4ではなく、1/3。

複製・頒布を禁じます

（要点）

延べ面積には、建築物の**地階**の『**住宅**又は**老人ホーム**等の用途に供する部分』の床面積（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 **3 分の 1 まで**）は、**算入しない**。

複製・頒布を禁じます

【比較】昇降機・共同住宅の容積率の特例（建基法 52 条 6 項）

建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は、算入しないものとする。

（比較問題1）平成 27 年 問 18 肢 1

建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、エレベーターの昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は、一定の場合を除き、算入しない。

正しい。

複製・頒布を禁じます

（比較問題2）平成 20 年 問 20 肢 3 改

容積率を算定する上では、エレベーターの昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下及び階段部分は、当該共同住宅の延べ面積の3分の1を限度として、当該共同住宅の延べ面積に算入しない。

誤り。「1/3を限度として」ではなく、すべて算入しない。

複製・頒布を禁じます