法第９２条（面積、高さ及び階数の算定）用語の定義

高さ・階数の算定方法

平成７年５月２２日

特定行政庁建築主務課長　殿

住宅局建築指導課建設専門官　小川富由

「高さ・階数の算定方法・同解説」について

本日付けをもって日本建築主事会議会長から各特定行政庁建築主務部長あてに送付された標記については、建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第２条に規定されている地盤面並びに建築物及び軒の高さ並びに階数の算定方法に関する運用を示すものとして、おおむね適当なものであると考えられるので、今後の指導上の参考とされたい。

Ⅰ　地盤面の設定
Ⅱ　建築物の高さ
Ⅲ　軒の高さ
Ⅳ　階数の算定等について
参考　解説図

（平成７年５月２２日　建設省建築指導課建設専門官通達）

事　務　連　絡
平成 7 年 5 月 22 日

建築主務部長各位　殿

日本建築主事会議
会長　水　庭　武　宣

「高さ・階数の算定方法・同解解説の送付について

貴特定行政庁には、日頃より、本会の事業活動にご協力いただき、感謝いたしております。

さて、標記の件につきましては、平成５年度及び６年度と日本建築主事会議基準総則研究会にて検討をしてまいりましたが、このたび、当研究会における統一見解がまとまりましたので、送付いたします。

なお、同算定方法につきまして、去る 3 月 31 日に行われた閣議において「規制緩和推進計画」の一環として、「統一を図る」ことが決定されたところでもあります。

これを参考とされて、今後の建築行政の指導にお役立てください。

高さ・階数の算定方法・同解説

〔日本建築主事会様　基準総則研究会〕

Ⅰ　地盤面の設定

建築基準法施行令第２条第２項に規定されている地盤面の設定の方法は以下に定めるところによる。

(1)　周囲の地面と接する位置の設定

地盤面は、「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（令第２条第２項)」とされているが、この「接する位置の設定の方法は、次の①～③に定めるところによることとする。

①からぼり等がある場合

建築物本体と一体的な周壁を有するからぼり等がある場合には、当抜建築物及び周壁の外側の部分を「周囲の地面と接する位置」とする。 ただし、斜面地等において大規模な擁壁と共に設けるからぼり等の場合には、建築物が実際に接する地表面の位置を「周囲の地面と接する位置」とする。

〈解説〉

ア　確認申請時の現況地盤面よりも掘り込んだからぼりを建築物と一体的に設けた場合には、建築物及びからぼりの周壁の外側の地面と接する位置を「周囲の地面と接する位置」とする。(図１参照)

イ　斜面地や高低差がある敷地に大規模な擁壁を設けて土地を造成し、からぼりを設けた場合、建築物が実際に接する地表面の位置を「周囲の地面と接する位置」とする。(図２参照)

②建築物が接する位置に盛土が行われている場合

盛土後に建築物が接する位置を「建築物が周囲の地面と接する位置」とする。ただし、敷地の衛生上、安全上必要な範囲を超える盛土又は局部的な盛土がなされる場合においては、当該盛土後に建築物が接する位置以外の適切と考えられる位置を「接する位置」として設定する。

〈解説〉

ア　実際に地表面と接する位置を「周囲の地面と接する位置とすることが原則。ただし書きに該当するような場合においては、建築確認申請時の現状の地盤と盛土後の接する位置との間の適切な位置に「接する位置」を設定する。

イ　「敷地の衛生上、安全上必要な範囲を超える盛土」　とは、敷地の形状、周辺の状況により異なるが、敷地からの排水経路・避難経路の確保、基礎の保護等のために一般的に必要な高さより著しく高い場合をいう。(それぞれの土地の特性により判断するものとする。)

ウ　「局部的な盛土」とは、下記のａ又はｂに該当するものをいう。

ａ　フラワーポットなど意匠的に設けられる小規模なもの又は容易に撤去可能なもの。

ｂ　上部の水平な面が幅２ｍ以上の広がりを持たないもの。ただし、隣地境界線又は道路境界線まで、それぞれ隣地又は道路の高さと同程度まで盛土をした場合は、水平な面の広がりが小規模であっても、盛土後の地盤面を「周囲の地面と接する位置」とする。

③地面と接する位置にピロティー、屋外階段等がある場合

柱、壁等の中心線を結んだ位置で地面と接するものとして設定する。

〈解説〉

ピロティー等がある場合、実際に地面に接するのは、柱等の周りのみであるが、「地盤面」の設定に際して不合理となる場合があるので、実際には地面に接していない部分も、最も外側の柱及び壁等の中心線を結んだ位置で地面と接しているものとして地盤面を算定する。

(2) 地面と接する位置の高低差が３ｍを超える場合の地盤面の算定について

「接する位置」の高低差が３ｍを超える場合においては、その３ｍ以内ごとの領域における平均の高さにおける水平面を地盤面（令第２条第２項）とすることとなっているが、その算定の方法については下記の①～③に定めるところによることとする。

①地盤面を算定する領域の設定の方法について

領域の設定は、原則として、建築物が地面と接する位置の最高点又は最低点から３ｍごとに行う。ただし、敷地や建築物の形状により、この方法によることが不合理である場合には、３ｍ以内の適切な高さにより領域を設定することができる。

〈解説〉

ア　特段の理由がないかぎり、最高点又は最低点から３ｍごとに切り分けることにより設定される領域ごとに接する位置の平均の高さを算定することを原則とする。(図３参照)

ただし、斜面地に階段状に設けられた集合住宅を各段に相当する部分ごとに切り分けて、各領域を設定する場合、敷地又は建築物の形状により３ｍごとに切り分けるけることが不合理と考えられる場合等には、３ｍ未満ごとに切り分けて、各領域を設定する。(図４参照)

イ　垂直な面に建築物の一部が接する場合についても、低い地盤面に接する部分と高い地盤面に接する部分とに建築物を切りわけて、設定した領域ごとにその全周囲の接する位置の平均の高さを算定する。(図５参照)

②地盤面の位置の算定方法について

設定した領域ごとにその全周囲の接する位置の平均の高さを算定する。

〈解説〉

領域境界線も地面と接するものとして計算に含める。つまり、平均地盤面は３ｍ以内ごとに領域を設定し、その位置を算定するが、その際、実際には「地面」に接していない各領域の境界部分も地面に接するものとみなして算定する。(図６参照)

③設定する領域の平面的な形状について

地盤面を算定するためのそれぞれの領域は、直線とすることを原則とする。ただし敷地や建築物の形状により、この方法によることが不合理な場合には、他の形状の境界線でもって、領域を設定する。

〈解説〉

ア　隣合う領域間の境界線は、直線を用いることを原則とする。(図７参照)

ただし、領域又は建築物の形状が特殊な場合には、より合理的な他の方法によって領域を設定する。

イ　境界線を直線とすることが不合理な場合とは、次のａ又はｂに該当するものをいう。

ａ　敷地の形状の特殊性により直線での設定が著しく不適当と認められるもの。
ｂ　建築物の形状の特殊性により直線での設定が著しく不適当と認められるもの。

ウ　「敷地の形状の特殊性」とは、例えば、盆地・谷上の敷地、一部が隆起した敷地等に広がりをもって、建築物が建築される場合等が考えられる。

エ　「建築物の形状の特殊性とは、例えば、矩形の建築物ではなく、曲線を基調とした設計がなされた建築物又はかぎ型にずれた段状の建築物の場合等をいう。

Ⅱ　建築物の高さ（建築基準法施行令第２条第１項第６号）

建築物の高さの算定方法は、建築基準法施行令第２条第１項第６号において、前面道路の路面の中心又は地盤面（Ⅰに示す設定方法による。）からの高さによることとなっている。その算定方法は以下に定めるところによる。

(1)　屋上部分の取扱いについて（令第２条第１項第６号）

建築物の屋上部分等について、一定の条件を満たすものは「建築物の高さ」には参入しないこととなっているが、これらの取扱いについては下記の①～③に定めるところによることとする。

①（高さに算入しない）建築物の屋上部分

階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分とは、当該部分以外の建築物の屋根面より高い位置に設けられるもののうち、屋上に設置することが適当であると考えられるものをいう。

〈解説〉

ここでいう「屋上部分」とは、施行令の条文に述べられているとおり、階段室、昇降機塔、物見塔、装飾塔、屋窓等の建築物と構造上一体的で、その用途・機能・構造上、屋上に設けることが適当であるものを指している。従って、通常の居室や下階の部分と用途上一体として使用される物置専用の室等は1／8以下であっても高さに算入される。

上記の「建築物の屋上部分」としてとらえられる例を次に掲げる。

ア　昇降機の昇降ロビー（通常の乗降に必要な規模程度のものに限る。）
イ　各種機械室（空調機械室、排煙機械室、発電機室、吊上式自動車車庫の機械械室等）で屋上に設けることが適当であるもの
ウ　雪下ろし塔屋
エ　時計塔、教会の搭状部分
オ　ａ　高架水槽（周囲の目隠しを含む。）
ｂ　キュービクル等の電気設備機器
ｃ　クーリングタワー等の空調設備機器

②屋上面が複数存在する場合の取扱いについて

屋上面が複数存在する場合は、個々の屋上面の屋上部分の水平投影面積の合計と全体の建築面積との比較により判断するものとする。

〈解説〉

傾斜地等において、建築物の部分により高さが異なっている場合、各屋上面に存在する屋上部分の水平投影面積の合計と、全体の建築面積との比較により判断する。従って、個々の屋上面の面積には左右されないものとする。（図８参照）

なお、隣接する当該建築物の部分（側方）から通常進入可能な部分は、最上部分とはみ

なされない。（図９参照）

③屋上部分の高さについて

屋上部分の高さが、12m（又は５mm）を超える場合には、それぞれ当該部分の実際の高さから 12m（又は５m）を減じた値をその部分の高さとする。

〈解説〉

令第２条第１項第６号ロにおいて、建築面積の１／８以内の屋上部分の高さは、「12m（法第 55 条第１項等の場合は５m）までは当該建築物の高さに算入しない」こととなっているが、これは、これら屋上部分の実際の高さ（屋上の面から当該部分の最高部までの高さ）から 12m（又は５m）を減じた値を建築物の高さに算入するものである。

例えば、実際の高さが 12m（又は５m）以下の場合はその部分の高さは０となり、15mの場合は３m（又は 10m）となる。

傾斜屋根に設置される屋上部分の高さの算定方法は、原則として、その最下端から算定するものとする。

(2)　「むね飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出部」の取扱いについて（令第２条第１項第６号ハ関連）

建築物の屋上に部分的に設置され、屋内的空間を有しないものを言う．ただし、パラペットは高さに算入するものとする。

〈解説〉

パラペットについては、屋上部分の周囲全体に設けられるものであり、部分的とは考えられないため、高さに算入することとする。

「高さに算入されない屋上突出物」としてとらえられる例を次に掲げる。

ア　建築物の躯体の軽微な突出部

a　採光、換気窓等の立上がり部分

b　パイプ、ダクトスペース等の立上がり部分

c　箱むね

イ　軽微な外装等部材

a　鬼瓦、装飾用工作物等（装飾塔に類するものを除く。）

b　手摺（開放性の大きいもの。）

ウ　軽微な建築設備

・　避雷針、アンテナ等

※　なお、煙突については法第 33 条の場合を除き、「高さに算入されない屋上突出物」と同様の扱いができることとする。

III　軒の高さ

軒の高さの算定方法は、建築基準法施行令第２条第１項第７号において、前面道路の路面の中心又は地盤面（Ⅰに示す設定方法による。）からの高さによることとなっている。その算定方法は以下に定めるところによる。

(1)　片流れ屋根の場合

原則として、高い側の軒の高さを当該建築物の軒の高さとする。

〈解説〉

軒の高さの算定方法は、令第２条第１項第７号に定められているが、片流れ屋根の場合は、高いほうの値を、建築物の軒の高さとするものとする。

なお、屋根が小屋組で形成されているものは、それを支持する壁又は柱の上端までとする。

Ⅳ　階数の算定等について

(1)　第２条第１項第８号の屋上部分の取扱い

水平投影面積が同号の条件を満たす場合、階数に算入されない建築物の屋上部分とは、通常の使用時には人が進入せず、かつ、用途、機能、構造上、屋上に設けることが適当であると認められる部分をいう。

〈解説〉

令第２条第１項第８号においては、昇降機塔、装飾塔、物見塔、その他これらに類する建築物の屋上部分は、水平投方面積の合計が建築面積の 1／8 以下の場合には、建築物の「階数」には算入されないこととされている。(屋上面が複数存在する場合の取扱いについては、Ⅱ(1)②参照のこと)

当該屋上部分は、次のア及びイに該当するものであることとする。

ア　屋根及び柱若しくは壁を有し（つまり屋内的空間を有し)、形式的には「階」に該当するが、保守点検時、非常時等を除き、通常の使用時には人が内部に入らないこと。

イ　用途、機能、横造上、屋上に設けられることが適当であること。

従って、高架水槽の点検時のみしか用いられない階段室等は上記ア及びイに該当すると考えられるため、水平投影面積の制限内であれば階数に算入されない。

なお、これらの部分は建築物の「階数」に算入されないが、「(ＰＨ) 階」には該当するので、その部分の床面積は、延べ面積に算入される。

(2)　第２条第１項第８号の地階部分の取扱い

水平投影面積が同号の条件を満たす場合、階数に算入されない建築物の地階の部分とは、居室を有せず、かつ、用途、機能、構造上、地階に設けることが適当であると認められる部分をいう。

〈解説〉

令第２条第１項第８号の階数に算入しない地階の部分とは、下記のア及びイに該当するものであること。

ア　屋内的空間を有し、形式的には「階」に該当するが、居室を有していないこと。

イ　用途、機能、構造上、地階に設けることが適当であること。

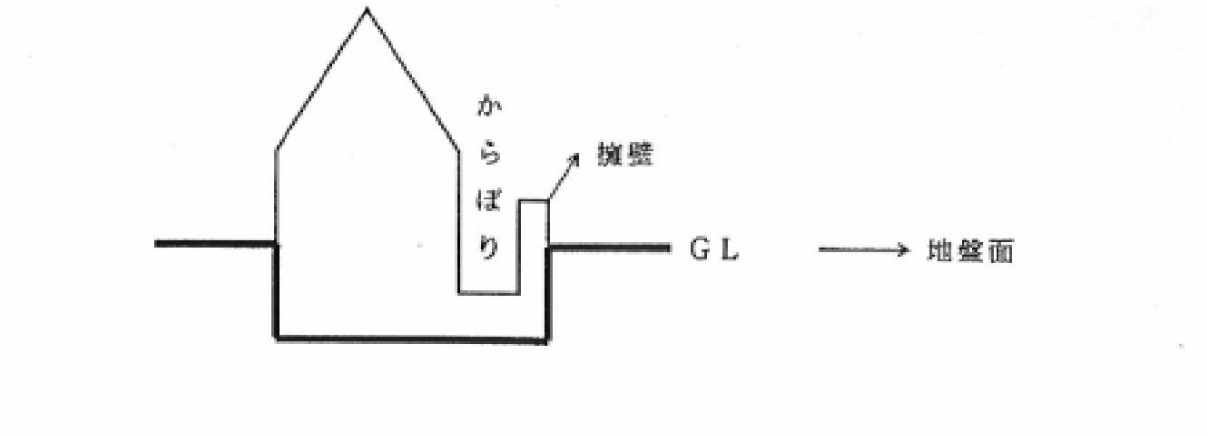
従って、地階に物置を設け、そこへ通じる階段を設けた場合にも、水平投影面積が建築面積の 1／8 以内であれば階数には算定されない。この場合の水平投影面積は、階段部分も含めた面積とする。

なお、これらの部分は建築物の「階数」に算入されないが、「階」には該当するので、その部分の床面積は、延べ面積に算入される。

参考　解説図

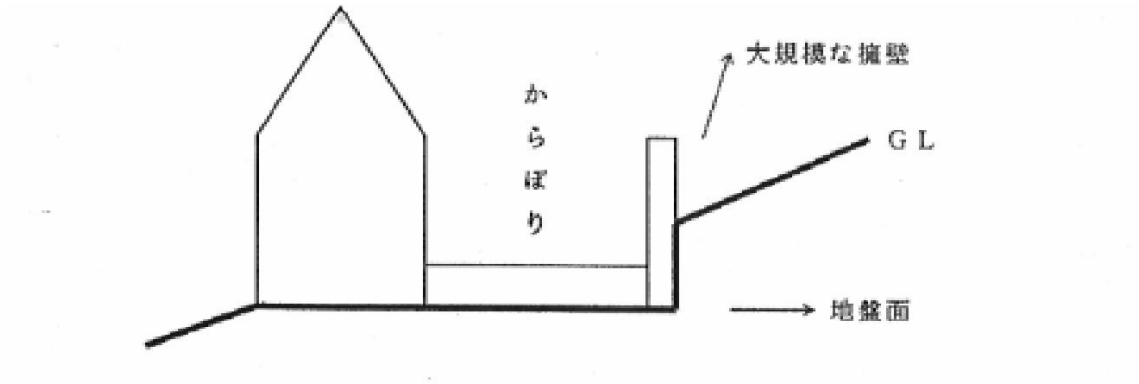
（図１）

からぼり等がある場合の原則的な地盤面の取り方



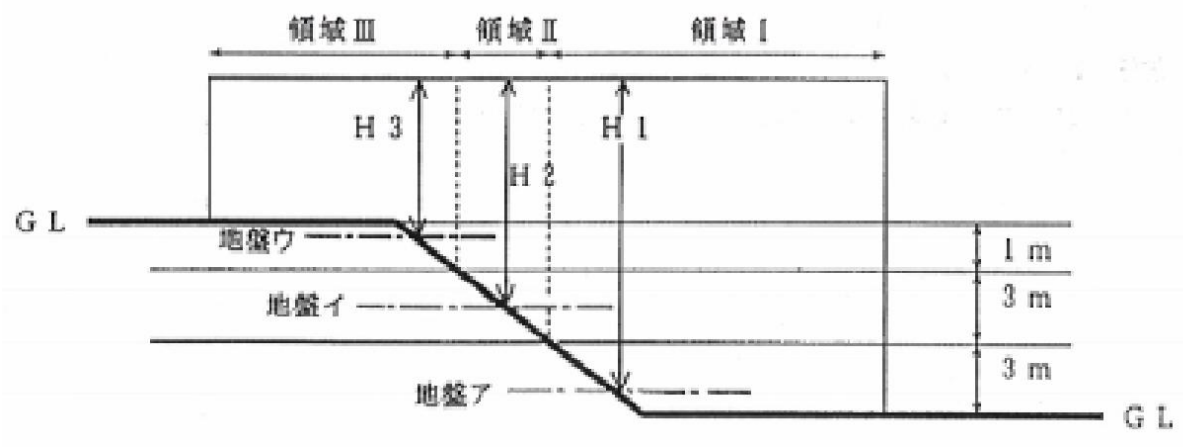
（図２）

斜面地における大規模な披壁と共に設けられるからぼり等がある場合の地盤面の取り方



（図３）

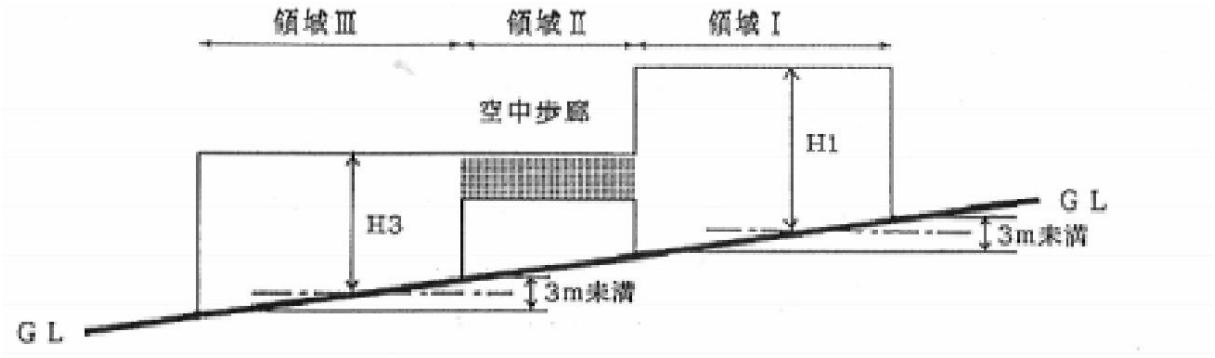
地面と接する位置の高低差が３ｍを超える場合の原則的な地盤面の取り方



この場合、最低点から３ｍごとに切り分け、領域Ⅰ・Ⅱ・Ⅱを設定する。
その領域ごとに平均地盤面ア・イ・ウを算定し、高さを出す。

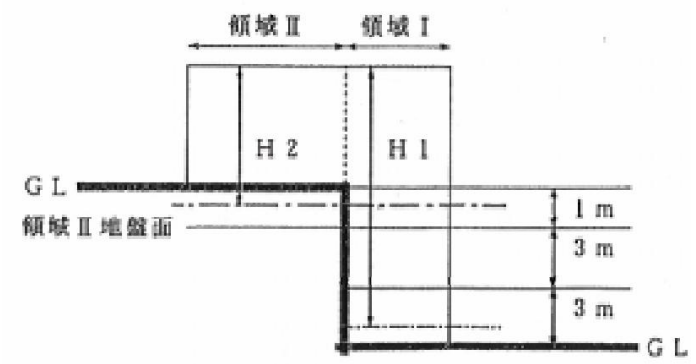
（図４）

建築物の形状により３ｍごとに切り分けることが不合理な場合



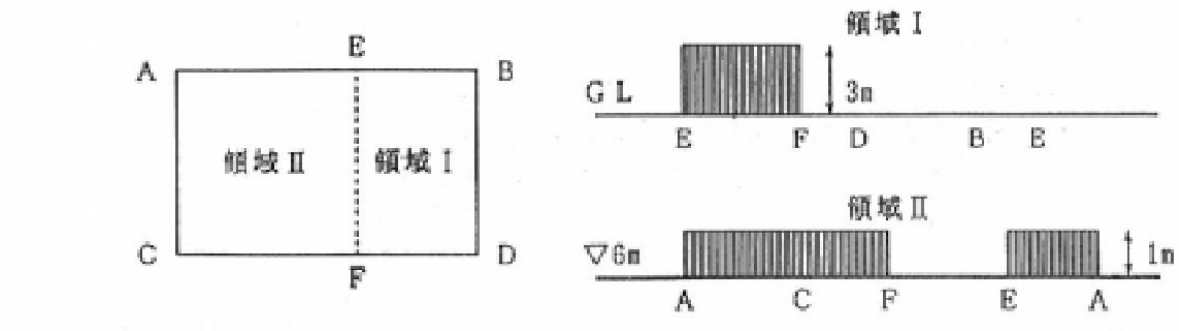
（図５）

垂直な面に建築物の一部が接する場合の地盤面の取り方



建築物を低い地盤面に接する部分と高い地盤面に接する部分とに切りわけて、領域Ⅰ・Ⅱを設定し、各領域ごとに非金の高さを算定。

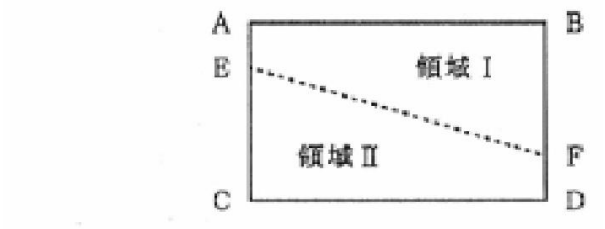
（領域Ⅰ－高さＨ１
領域Ⅱ－高さＨ２）



（図６）

地盤面の位置の算定方法について

平面図



領域境界線（3m 以内ごと）

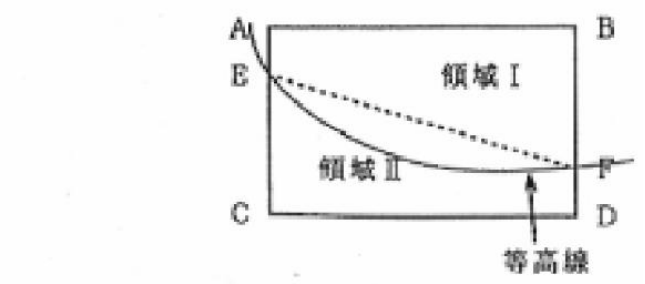
Ｅ－Ｆ部分も算定にいれる。

（領域Ⅰについては Ａ－Ｂ－Ｆ－Ｅ－Ａ
領域Ⅱについては Ｃ－Ｄ－Ｆ－Ｅ－Ｃ）

（図７）

設定する領域の平面的な形状について

平面図



領域境界線

Ｅ点とＦ点を直線で結ぶ。

その部分を算定にいれる。

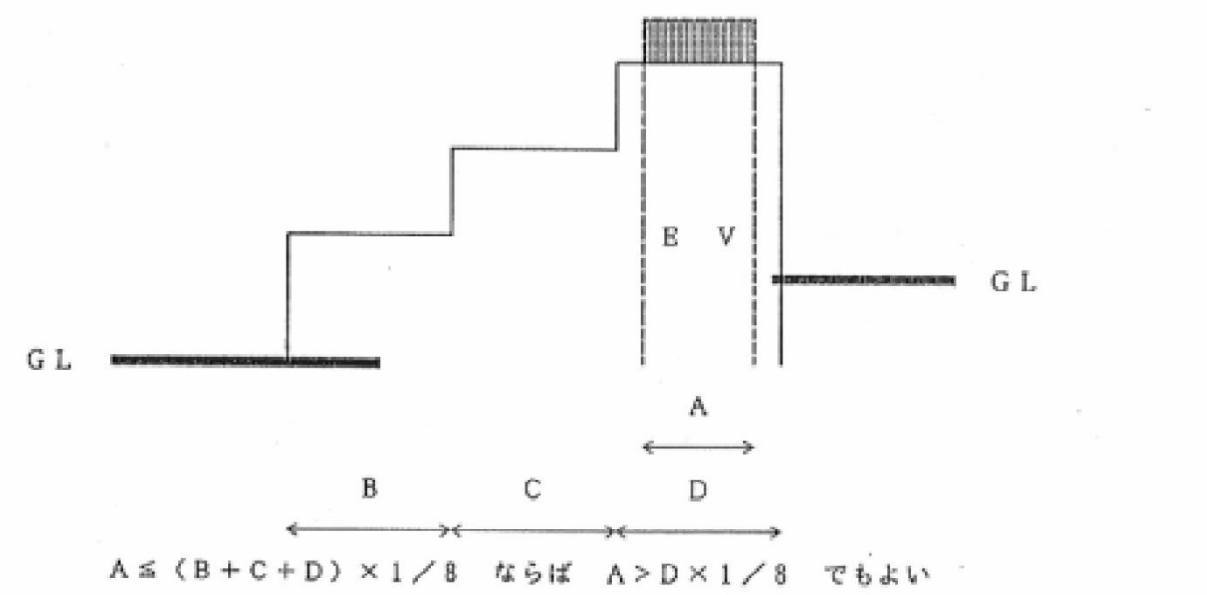
（領域Ⅰについては Ａ－Ｂ－Ｆ－Ｅ－Ａ
領域Ⅱについては Ｃ－Ｄ－Ｆ－Ｅ－Ｃ）

（図８）

屋上面が複数存在する場合の取り扱いについて

「個々の屋上面の面積には左右されない」とは

（斜面地に設けられる階段上の共同住宅の場合等）



（図９）

屋上面が複数存在する場合の取り扱いについて

「建築物の隣接する部分から通常進入可能な部分」とは

