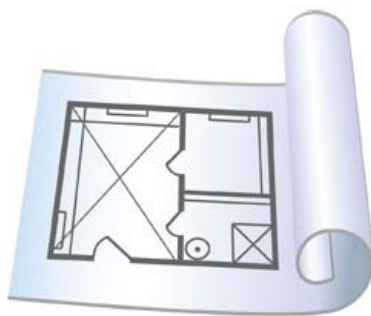


# 横浜市建築協定連絡協議会 秋の勉強会 講義 「図面の見方～基礎編～」



令和元年12月8日(日)  
横浜市都市整備局地域まちづくり課

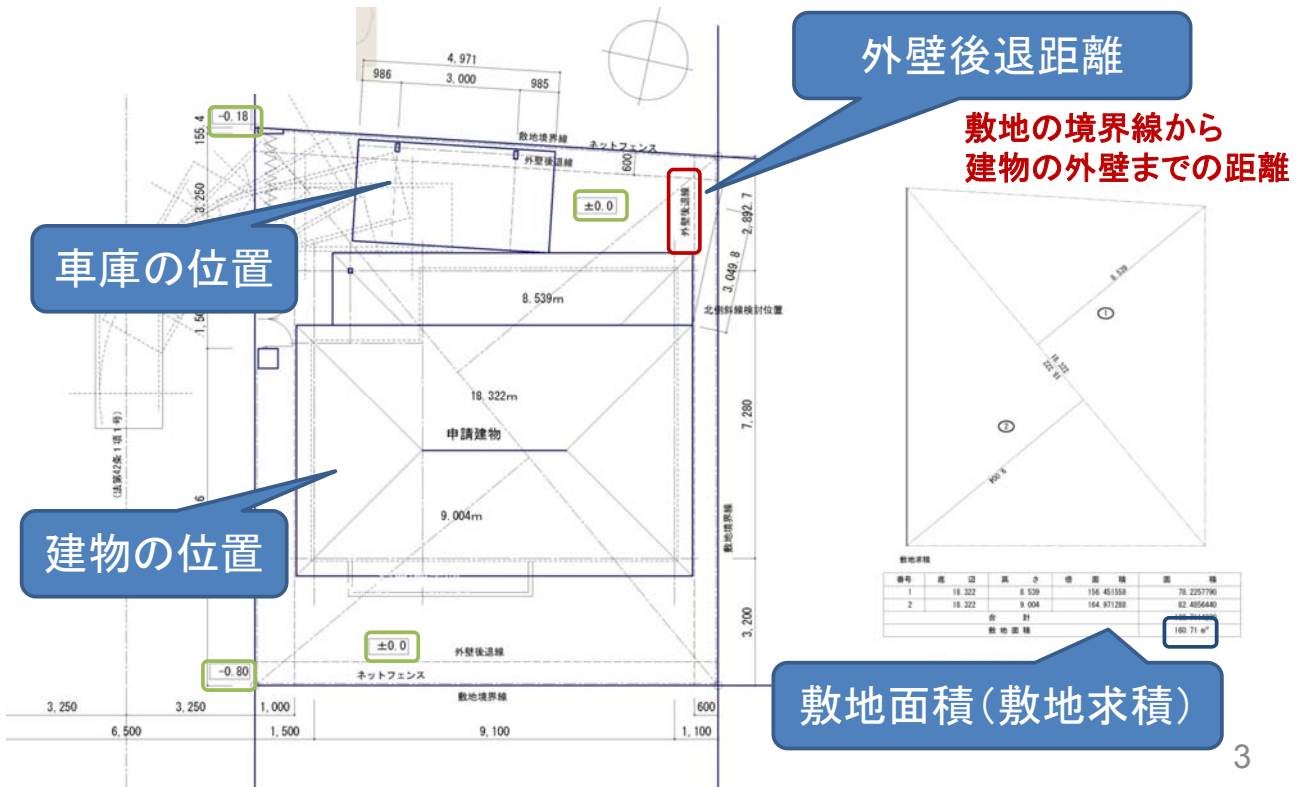
1

## ◆説明内容◆

- 各種図面の紹介  
配置図、平面図、立面図
- 各種図面から読み取れる制限

# ◆配置図とは◆

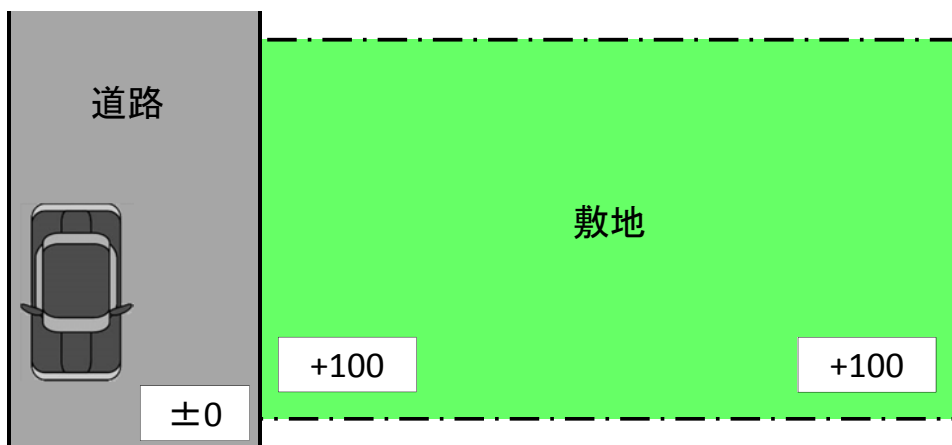
建物の配置や敷地と道路との位置関係を示した図



3

# ◆配置図のこの数字はなに?◆

敷地を真上から見ると...



敷地を横から見ると...



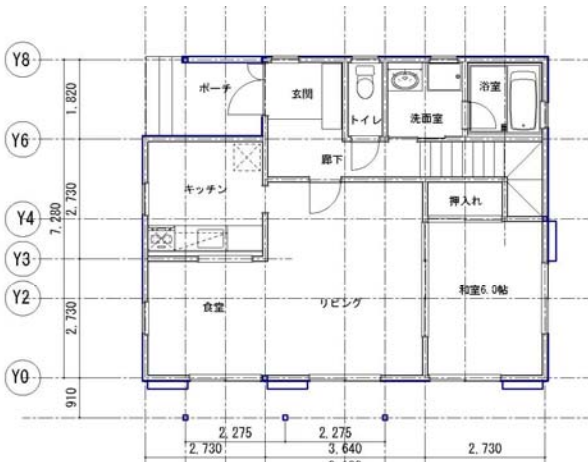
0を起点とした時の敷地の地面の高さを言います

4

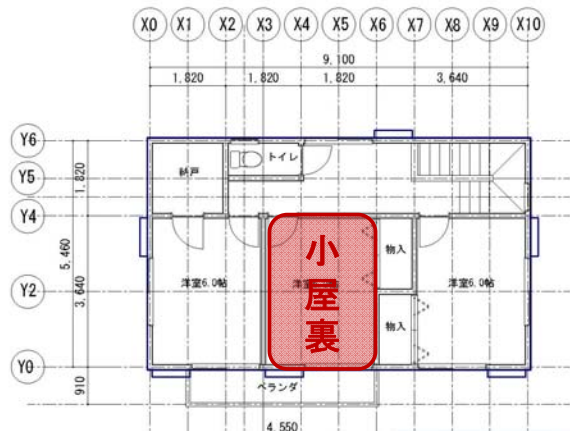
# ◆ 平面図とは ◆

間取りが分かってしまうので、  
取扱注意です!!

建物の各階の間取りや出入り口などの配置を示すために、  
建物を水平方向に切断して真上から見た図



1階平面図



2階平面図

建築用途

戸建住宅、兼用住宅等

階数

小屋裏収納が階数に  
含まれるか

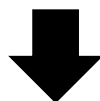
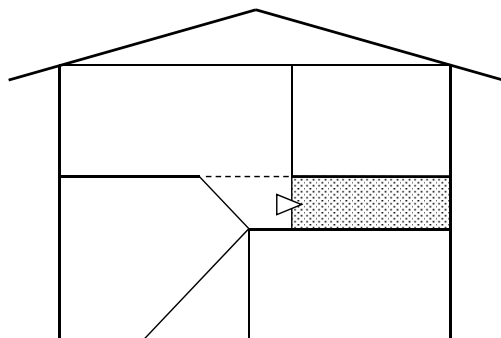
建築面積

延床面積

5

# ◆ 小屋裏収納は階数に含まれる？ ◆

- ・直下階の床面積の1/2以下
- ・最高有効高さが1.4m以下

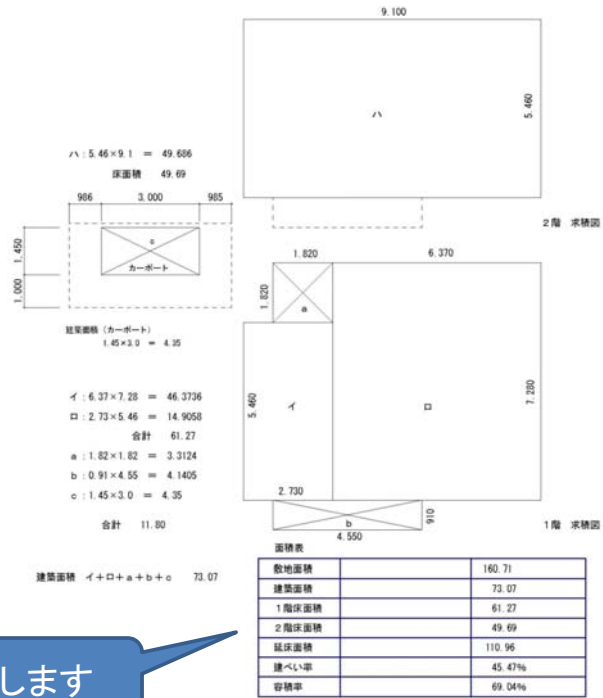
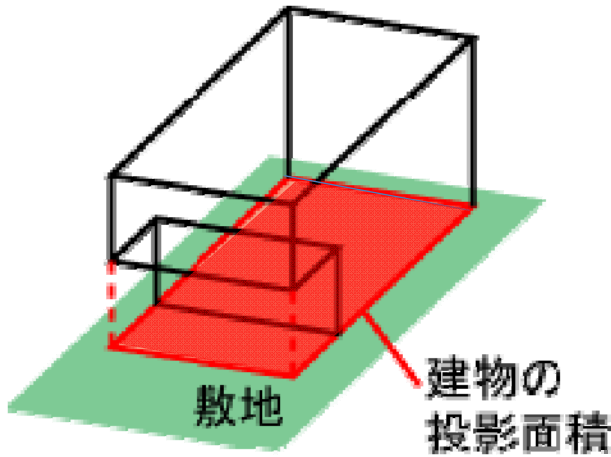


階には算入しない

6

# ◆ 建築面積とは ◆

建築の外壁、柱の中心線で囲まれた部分の面積  
(建物を真上から見たときの面積)



設計者が図面上に計算式を記入します

# ◆ なぜ建築面積が必要？ ◆

**建蔽率 = 建築面積 ÷ 敷地面積**

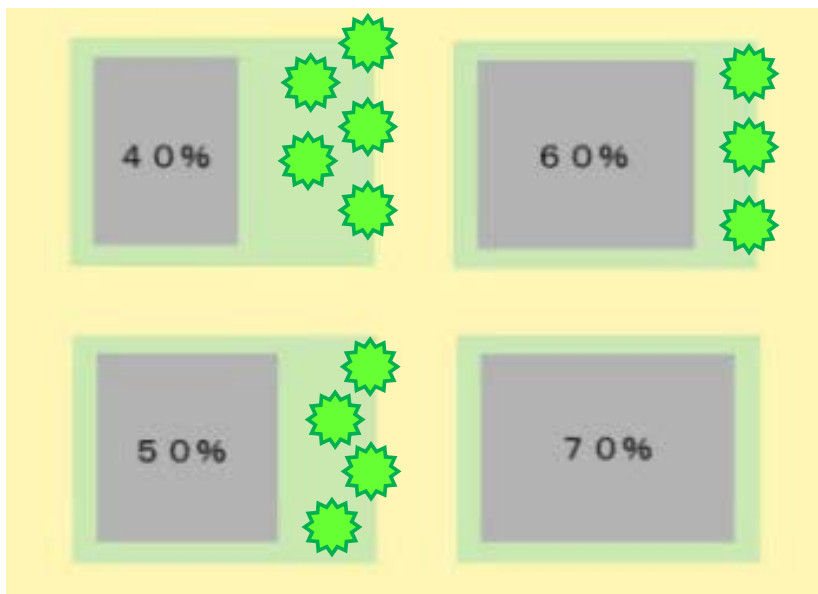


では、建蔽率がなぜ必要??

都市計画で建蔽率が定められていますが、  
建築協定で建蔽率を定めている地区もあります。

# ◆建蔽率のイメージ◆

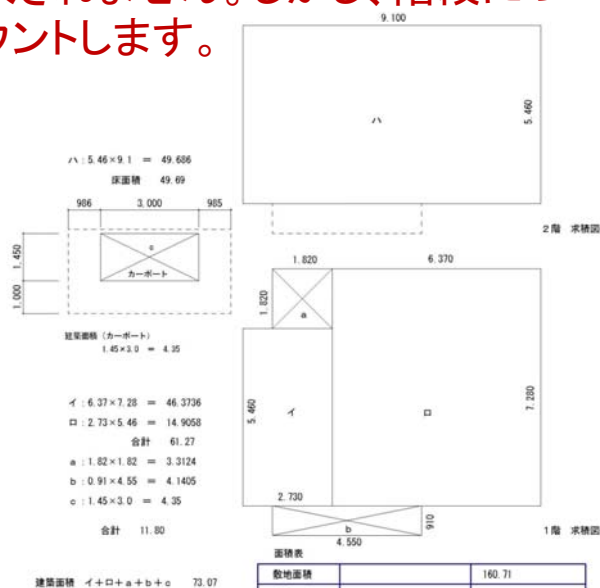
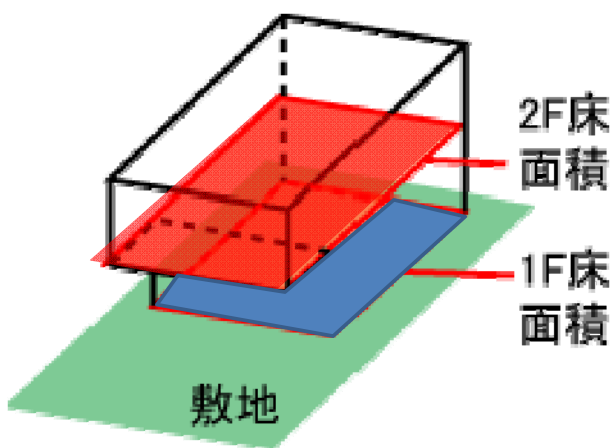
数字は建蔽率を示します。



建蔽率によって、街並みが変わります

# ◆延床面積とは◆

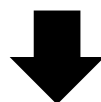
建物の各階の床面積の合計面積。吹抜部のような床が無い部分については、延床面積に算入されません。しかし、階段については、1階、2階の両方でカウントします。



設計者が図面上に計算式を記入します

## ◆なぜ延床面積が必要？◆

$$\text{容積率} = \text{延床面積} \div \text{敷地面積}$$



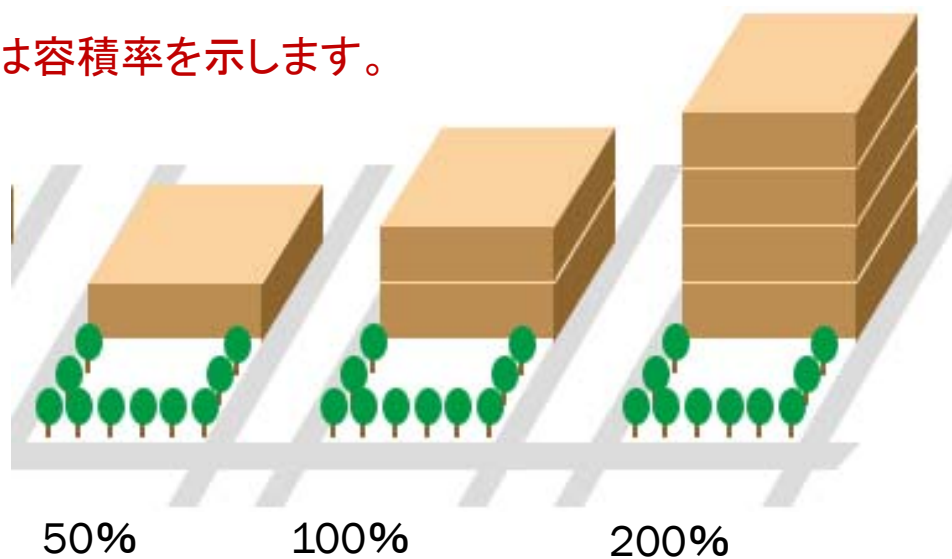
では、容積率がなぜ必要??

都市計画で容積率が定められていますが、  
建築協定で容積率を定めている地区もあります。

11

## ◆容積率のイメージ◆

数字は容積率を示します。

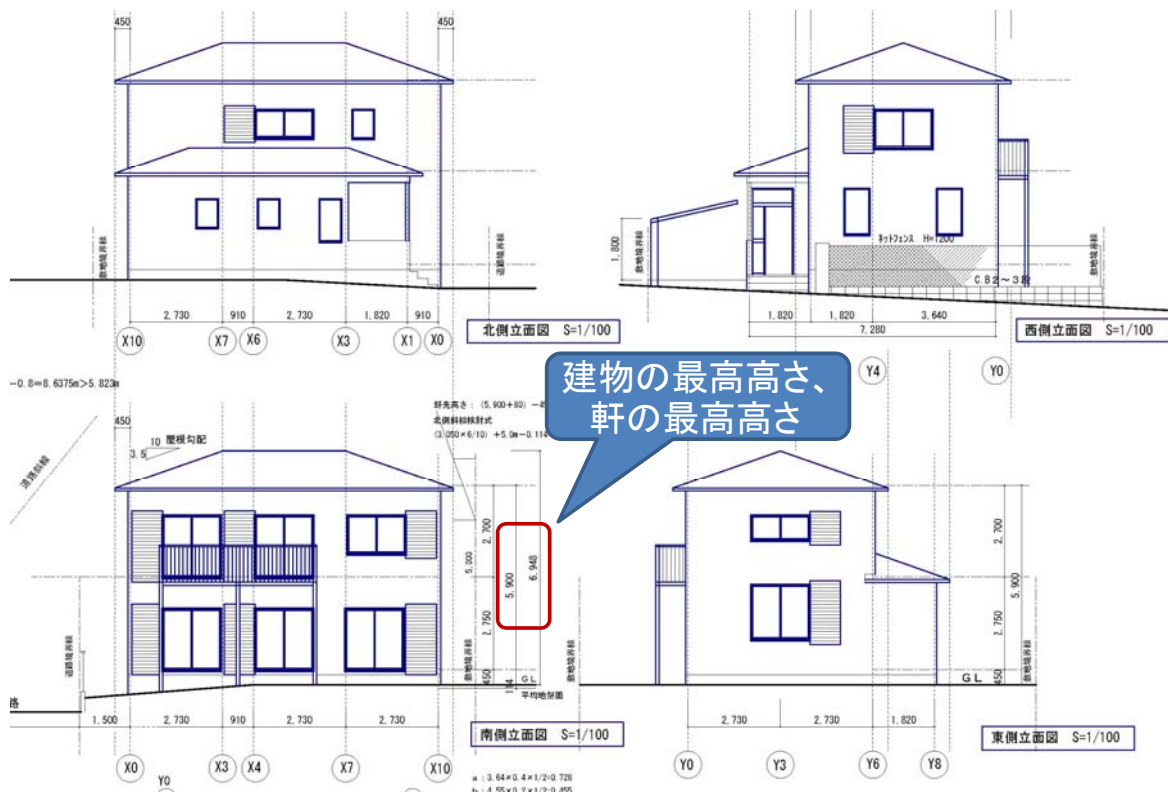


容積率によって、街並みが変わります

12

# ◆ 立面図とは ◆

建物の外観を表す図面で、原則として東西南北の四面



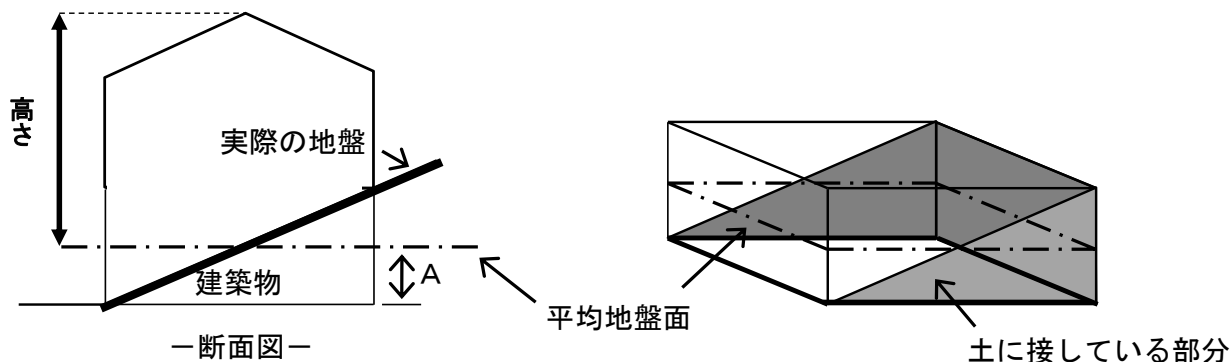
13

# ◆ 一般的な高さの算定 ◆

**建物の高さの基点 ⇒ 平均地盤面**

※協定書に別途高さの定義がある場合は、それに従いましょう

＜参考＞平均地盤面の求め方



$$\text{平均地盤面 (A) (m)} = \frac{\text{土に接している部分 (図の網掛け部分) の面積の合計 (m}^2\text{)}}{\text{建物の外周長さ (図の太線部分) の合計 (m)}}$$

14

# END

ご清聴ありがとうございました。

それでは実際に図面審査に取り組んでみましょう。

15

図面審査  
35分

- ・各グループの幹事に進行をお願いします。
- ・不明点がある場合は幹事、市職員にお聞き下さい。
- ・答え合わせも各グループでお願いします。
- ・時間が余った場合は質問時間として下さい。



## 〇〇台 D 地区建築協定書

(目的)

第 1 条 この協定は、建築は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 69 条及びこれに基づく横浜市建築協定条例（昭和 31 年 6 月横浜市条例第 17 号）第 2 条の規定に基づき、第 5 条に定める建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の用途、形態、敷地及び位置に関する基準を定め、住宅地としての良好な環境を高度に維持し、かつ相互の融和を図ることを目的とする。

(用語の定義)

第 2 条 この協定における用語の定義は、建築基準法及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）に定めるところによる。

(名称)

第 3 条 この協定は〇〇台 D 地区建築協定と称する。

(協定の締結)

第 3 条 この協定は、協定区域内の土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者（以下「土地の所有者等」という）の全員の合意によって締結する。

(建築協定区域)

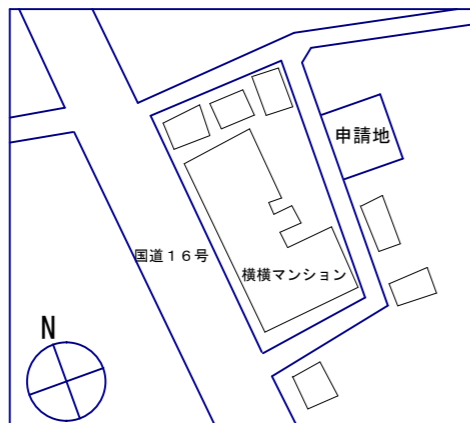
第 5 条 この協定の目的となる土地の区域は、別添の区域図どおりとする。また、建築協定区域隣接地についても同図に示す。

(建築物に関する基準)

第 6 条 協定区域内の建築物の用途、形態、敷地及び位置は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 用途は、一戸建専用住宅（注：二世帯住宅を含む）とする。
- (2) 建築物の高さは、地盤面から 9 m を超えないものとする。
- (3) 地階を除く階数は 2 以下とする。
- (4) 建築物の建築面積及び延べ面積の敷地面積に対する割合はそれぞれ  $5/10$  以下、 $8/10$  以下とする。
- (5) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という）は 1 m 以上とする。ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。
  - ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m 以下であること。
  - イ 物置又はこれに類する用途に供し、軒の高さが 2.3 m 以下で、かつ床面積の合計が  $5 \text{ m}^2$  以内であること。
- (6) 建築物の敷地は、各々一区画の最小敷地面積を  $160 \text{ m}^2$  未満に分割してはならない。

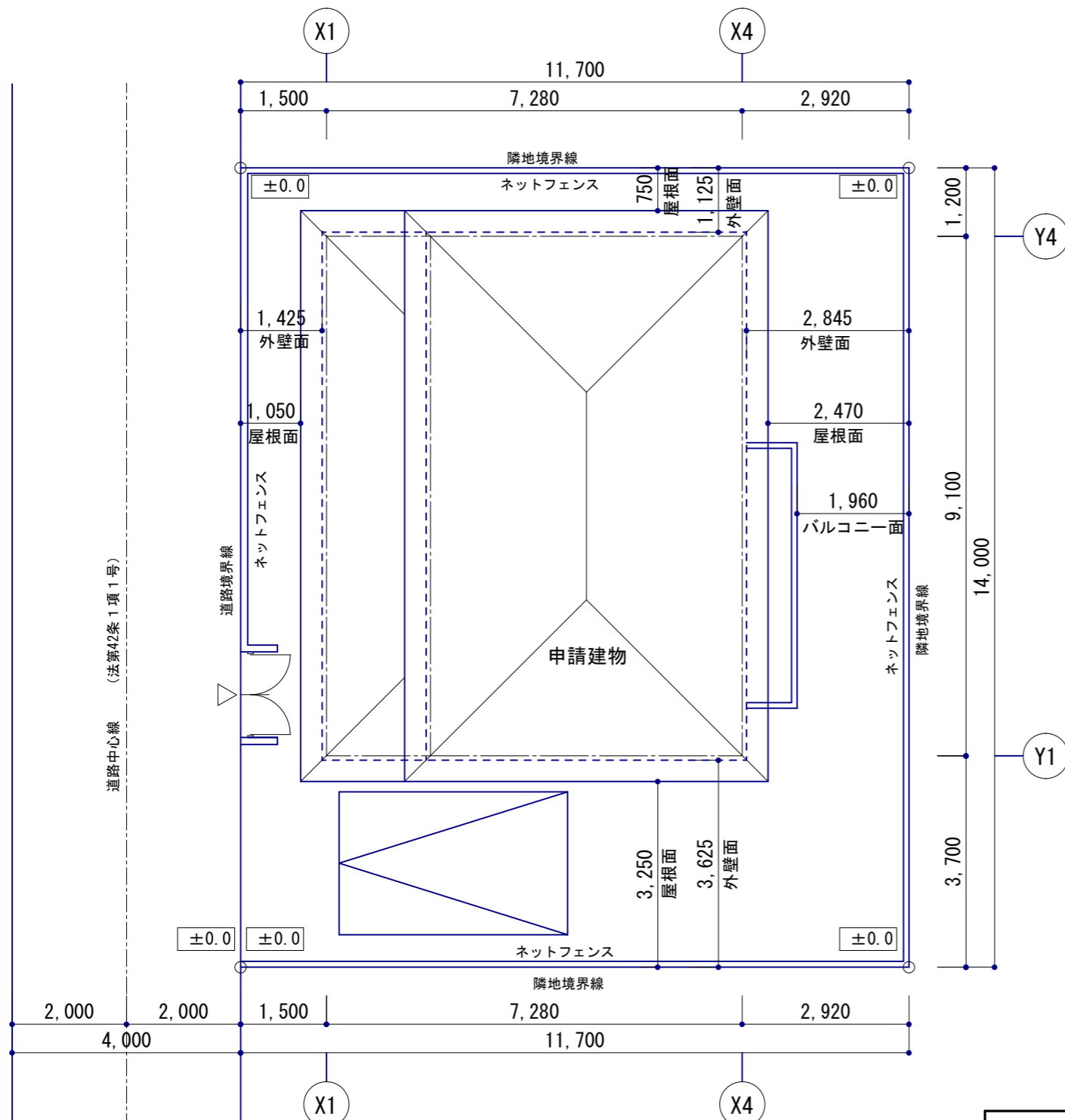
—以下省略—



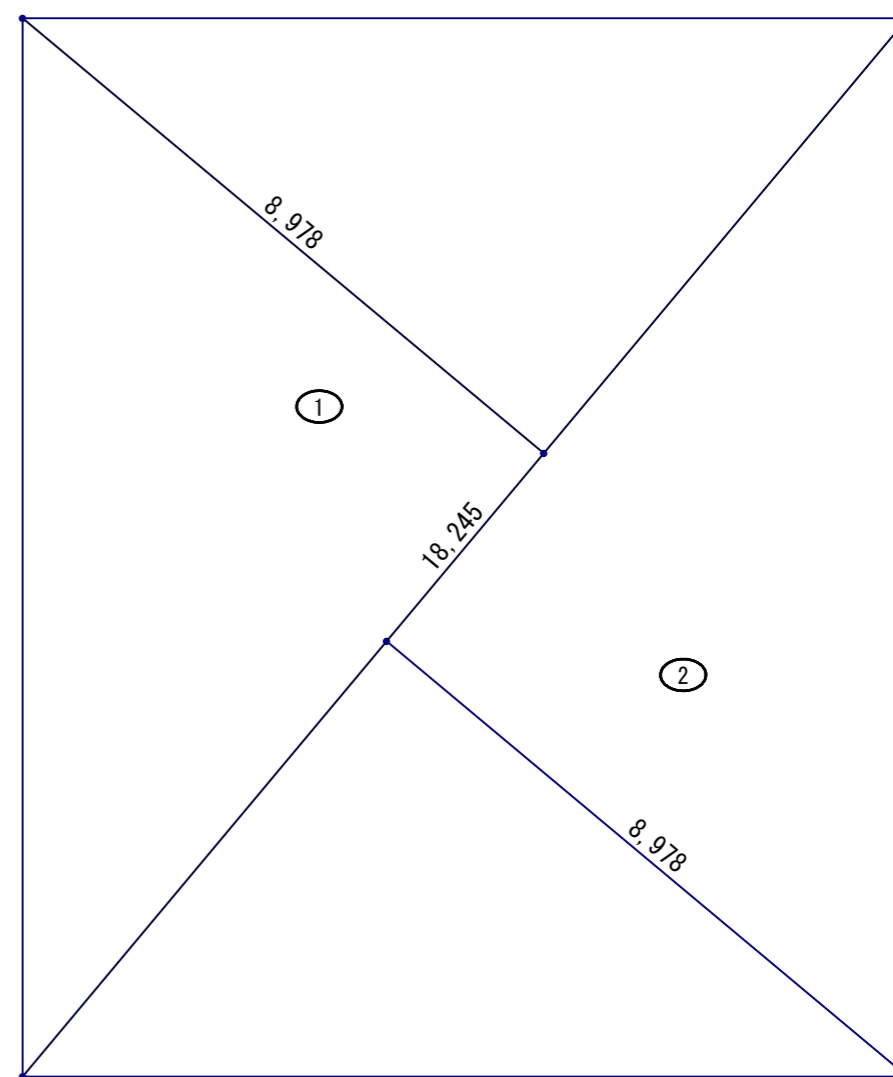
案内図 S=1/2000

敷地求積

番号	底 辺	高 さ	倍 面 積	面 積
1	18.245	8.978	163.80361	81.901805
2	18.245	8.978	163.80361	81.901805
合 計				163.80361
敷地面積				163.80 m <sup>2</sup>



配置図 S=1/100



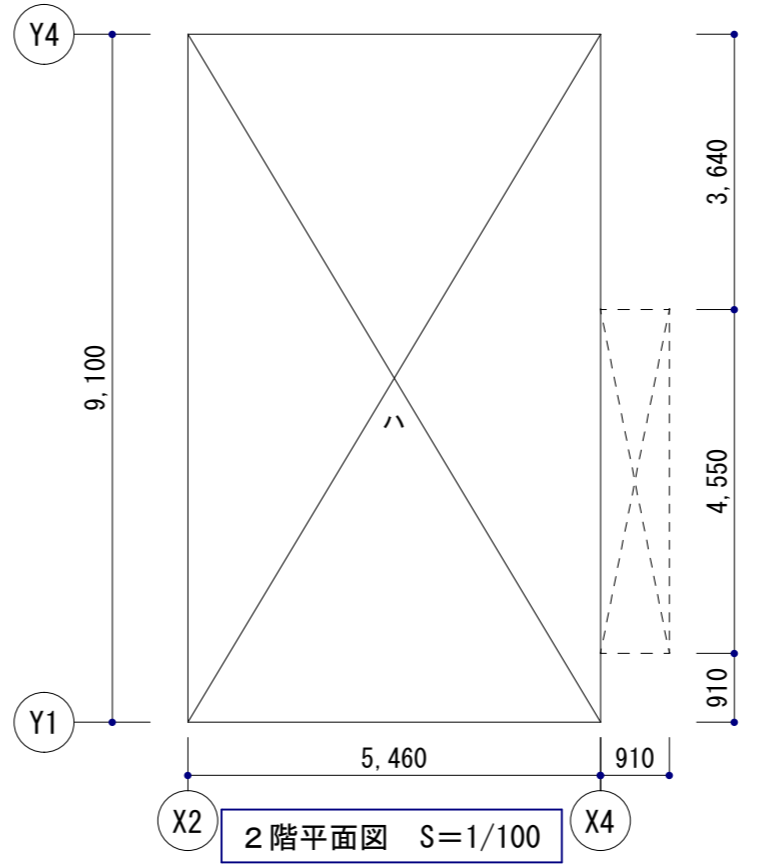
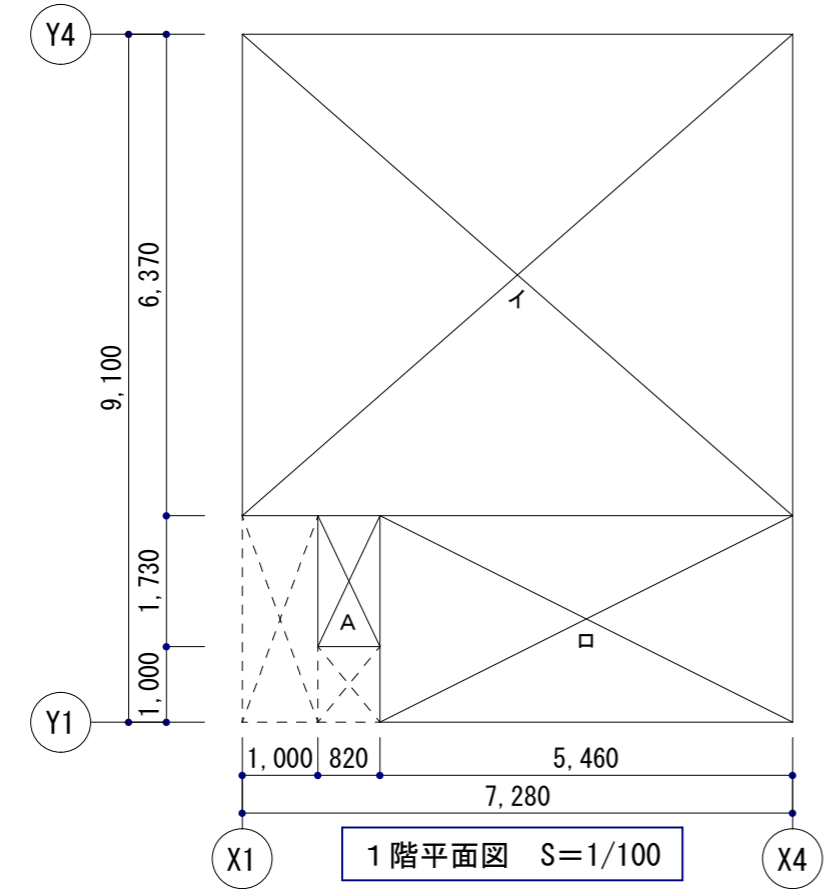
敷地求積図 S=1/100

横浜 太郎様邸 新築工事

案内図・配置図・敷地求積図

S=1/100

A-1

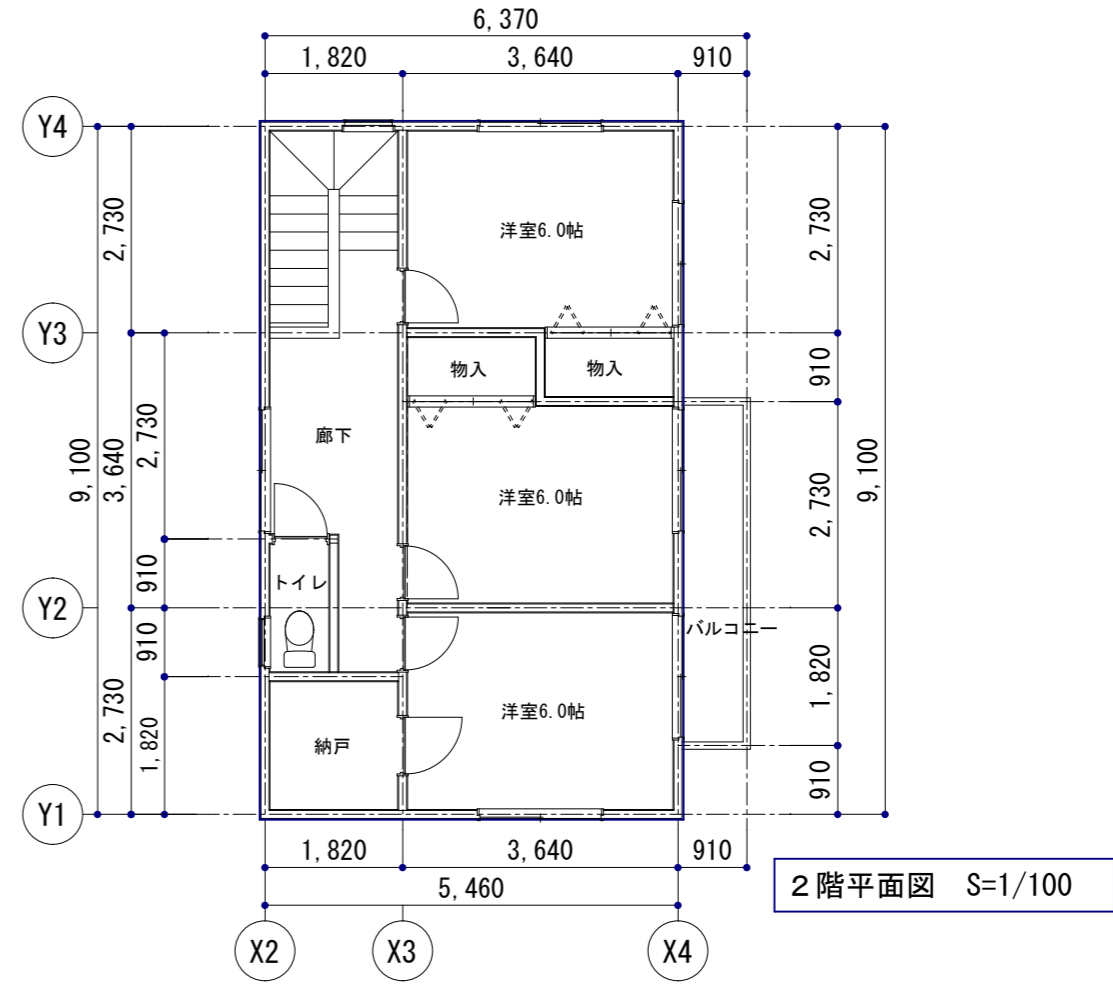
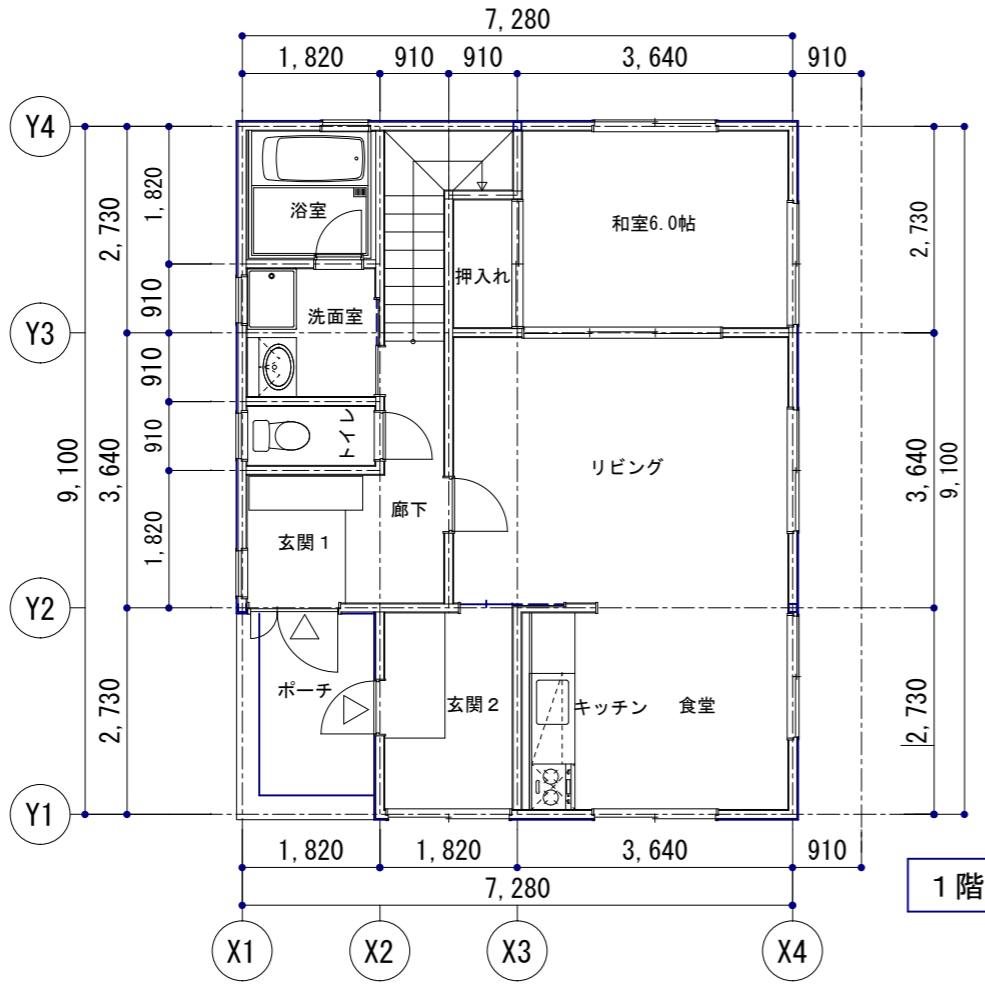


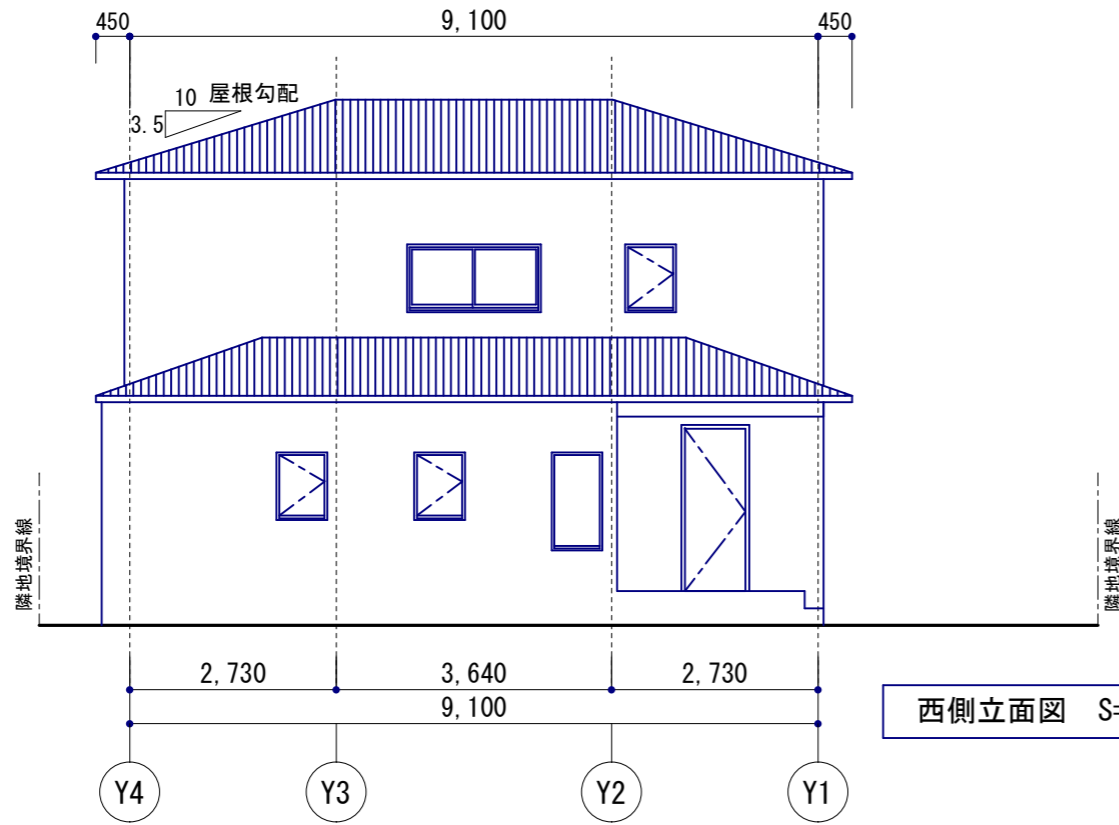
計算表

記号	計算式 (m)	面積 (㎡)
イ	6.37 × 7.28	46.3736
ロ	2.73 × 5.46	14.9058
ハ	9.10 × 5.46	49.686
A	1.73 × 0.82	1.4186

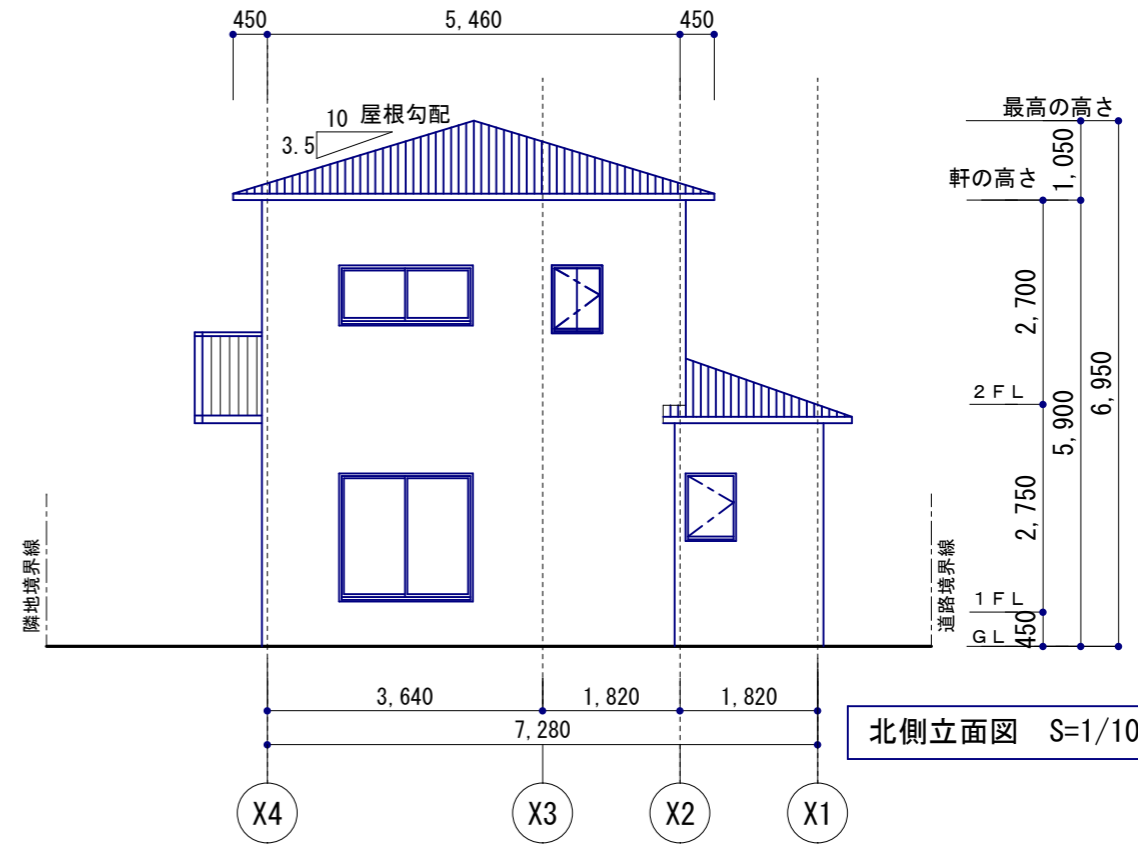
面積表

敷地面積		163.80 ㎡
建築面積	46.3736 + 14.9058 + 1.4186	62.70 ㎡
1階床面積	46.3736 + 14.9058	61.28 ㎡
2階床面積	49.686	49.69 ㎡
延床面積	61.28 + 49.69	110.97 ㎡
建ぺい率	62.70 ÷ 163.80 × 100	38.28 %
容積率	110.97 ÷ 163.80 × 100	67.75 %

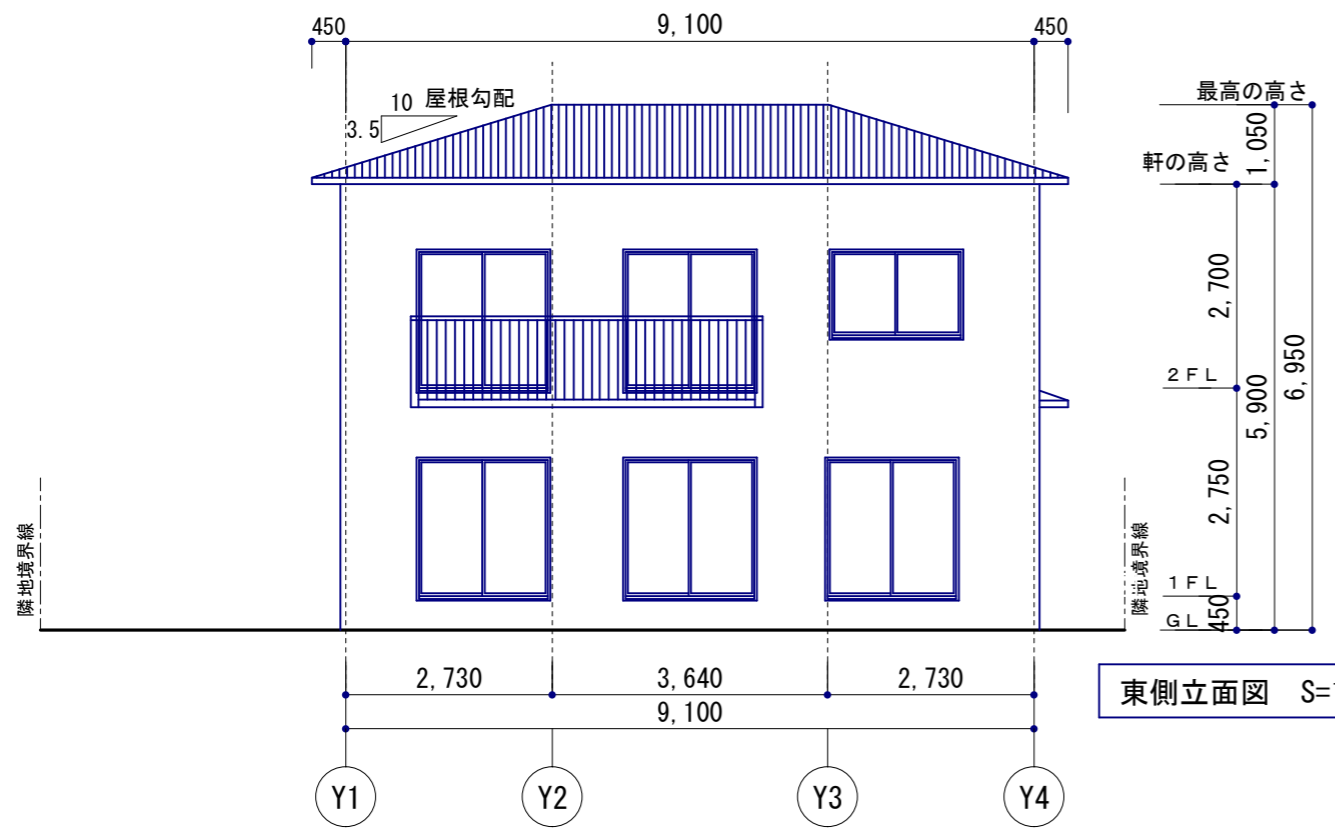




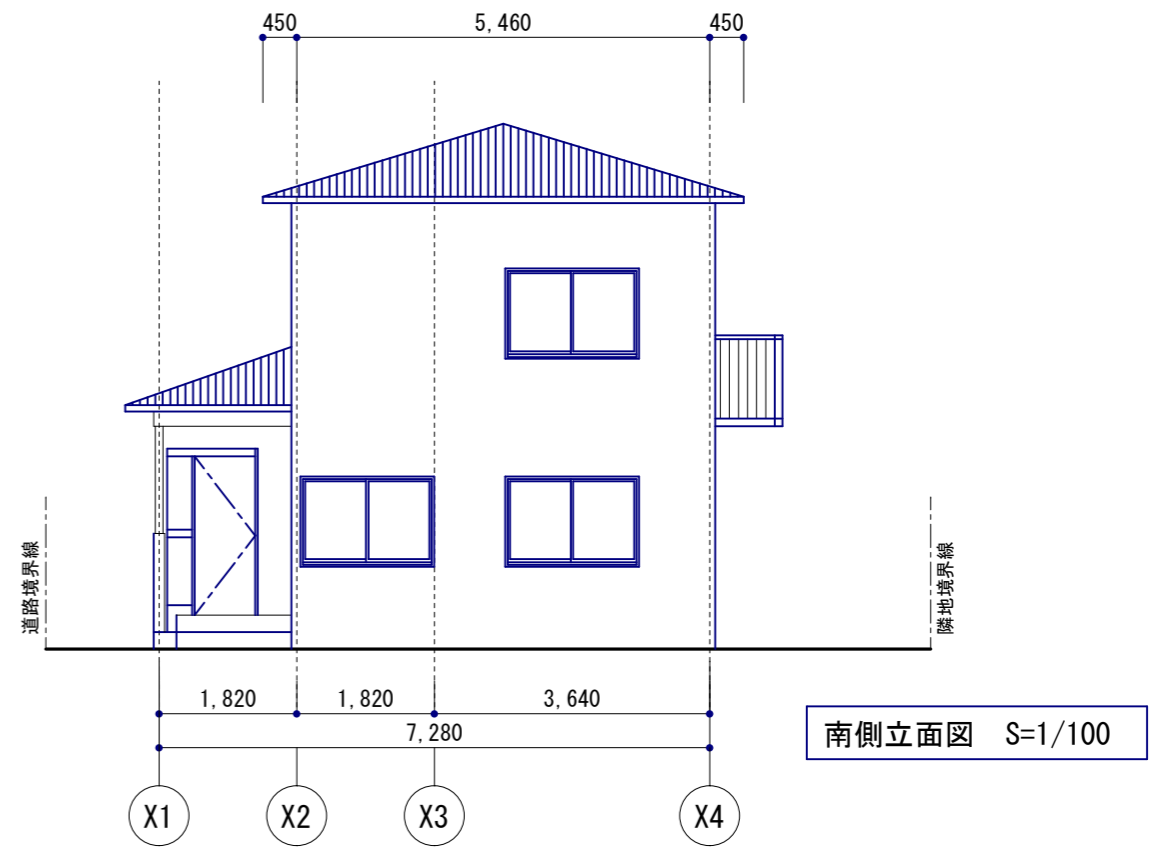
西側立面図 S=1/100



北側立面図 S=1/100



東側立面図 S=1/100



南側立面図 S=1/100

## 解説集

## (1) 建築物の用途について

## ○正解は一戸建て住宅

※玄関が二か所あっても中で行き来可能なら二世帯住宅（一戸建て住宅）として扱います。

## 参考

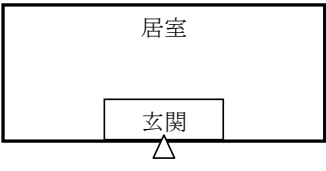
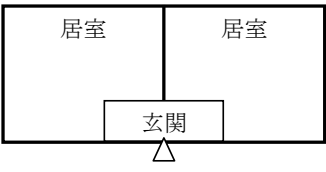
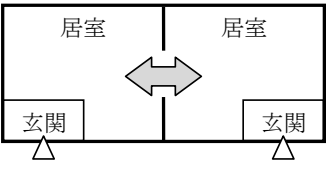
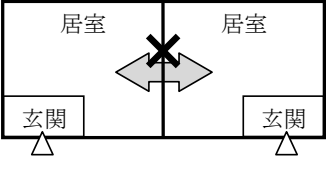
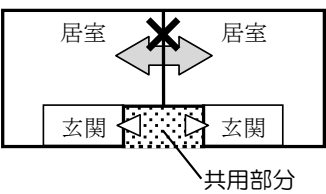
多世帯同居住宅には、建築基準法上では

A 一戸建ての“住宅”として取り扱うもの

B “長屋”として取り扱うもの

C “共同住宅”として取り扱うもの

があります。建築基準法上、どれにあたるかという横浜市の判断基準は、表のとおりです。

		判断基準	
一戸建ての住宅	① 従来型	住宅のすべての居室をすべての世帯が共有するもの。(玄関は一つ)	
	② 玄関共用型	玄関は共用するが、台所、食堂、浴室などの全部または一部が世帯ごとに独立しているもの。(玄関は一つ)	
	③ 内部共用型	玄関を始めとして各世帯の使用部分が基本的に独立しているものの、住宅の内部で廊下、ホールもしくは階段又は居室等を共有し、各世帯が独立して使用する部分の相互の行き来が住宅の内部で可能なもの。(玄関は二つ以上)	
長屋		一つの建築物に2以上の住戸があり、各世帯の使用部分が基本的に独立していて各世帯どうしの行き来が内部で不可能であり、かつ、建築物の出入口から住戸の玄関に至る階段、廊下などの共用部分がないもの。1階と2階で分かれているものも長屋の一種となります。(玄関は二つ以上)	
共同住宅		各世帯の使用部分が基本的に独立していて各世帯どうしの行き来が内部で不可能であり、かつ、建物の出入口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共用部分を有するもの。(玄関は二つ以上)	

(2) 建築物の高さについて

○正解は 6,950 mm (最高の高さ=地盤面からの寸法)

参考

建築基準法施行令第2条第1項第6号で建築物の高さが規定されています。建築物の高さとは、地盤面から建築物の最高の部分までの高さとなります。また、各種の斜線制限により、建築物の各部分の高さが規制されています。なお、横浜市では建築基準法第58条に基づき、高度地区で定められた高さの制限をしています。

○高さ制限について

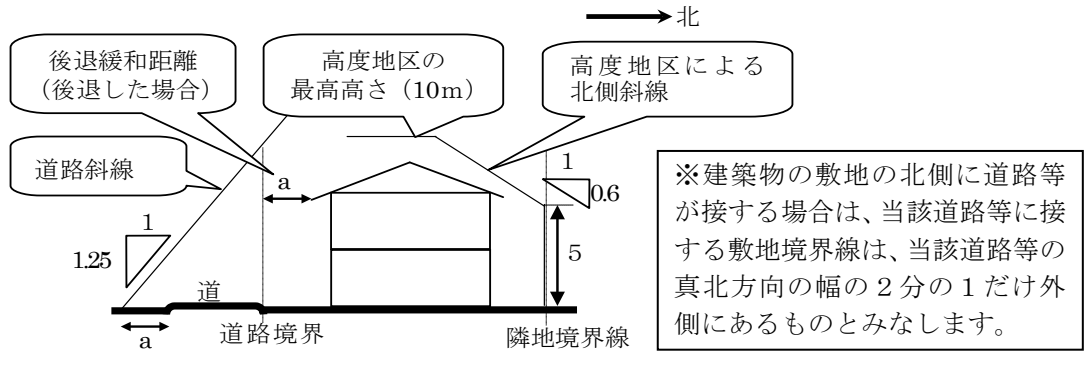
1 高度地区

横浜市では第1種から第7種までの高度地区があり、地域によって高さ制限をしています。第1種高度地区の場合、下の図のとおり制限となります。

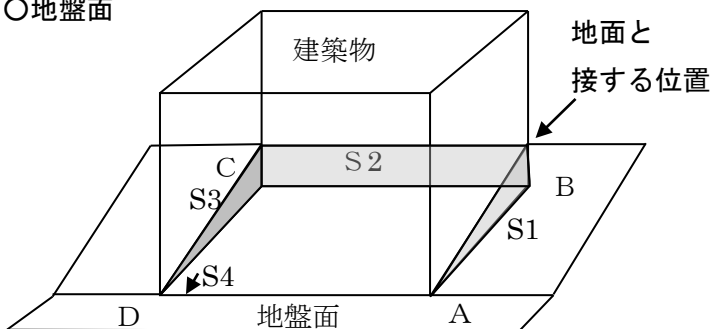
2 道路斜線

前面道路の反対側の道路境界線からの水平距離に、住居系の用途地域は1.25、商業・工業系の用途地域は1.5を乗じた数値以下にしなければなりません。

例：道路斜線、北側斜線の考え方（第1種高度地区の場合）



○地盤面



建築物の周囲が接する地面に高低差が高低差が3m以内にある場合、その高さの平均となる。

$$\text{平均の地盤面} = \frac{S1+S2+S3+S4}{AB+BC+CD+AD}$$

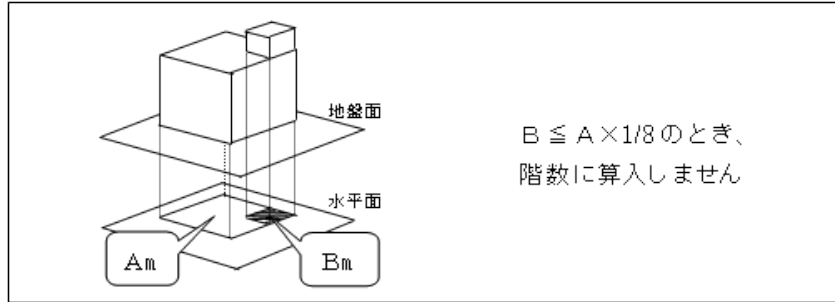
(3) 建築物の階数

○正解は2階

参考

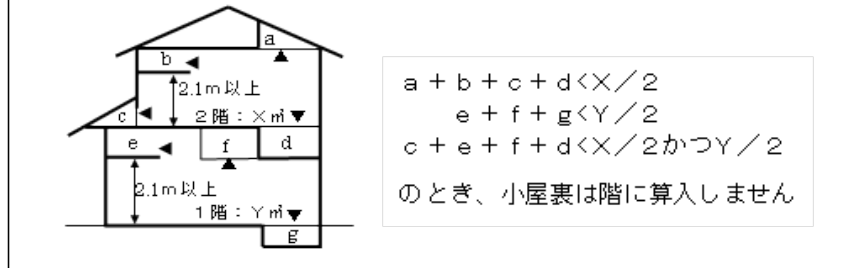
**階数に入らない階？**

1. 屋上に設ける階段室等、地階に設けられる倉庫・機械室等で、その部分の水平投影面積が建築面積の 1/8 以下のものは、階数に算入されません。

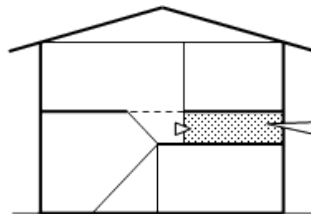


2. 小屋裏や床下、天井裏等の余剰空間に設ける物置等で、以下の条件を満たすものは階に算入されません。

- ① その階に存在する小屋裏物置等の床面積の合計が、その階の床面積の 1/2 未満であること。
- ② 小屋裏物置等の天井高さ（上下階で重なる場合は、それぞれの高さの合計）は 1.4m 以下であること。
- ③ 開口部を設ける場合は、それぞれの部分の床面積の 1/20 以下とすること。



※小屋裏物置等を利用するためのはしご等の設置方法は、平成 13 年 3 月 21 日の横浜市取扱い基準の改正により、固定式（階段）も可能になりました。



中間階等に設ける物置で上記各号に該当するものについても階とみなしません。

(4) 敷地面積

○正解は  $163.80 \text{ m}^2$

(5) 建築面積

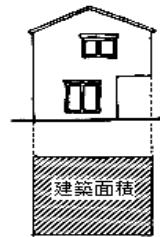
○正解は  $62.70 \text{ m}^2$

※建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積です。

参考

○建築面積とは？

通称'建て坪'と言われるもので、建物を真上から見た時、外周の柱又は外壁の中心線で囲まれた面積をいいます。(建物の階数には関係ありません。)



立面図  
(横から見たところ)  
平面図  
(上から見たところ)

取り扱いのポイント

**建築面積に算入されない部分**

軒、ひさしやバルコニー(1階まで柱がおりてないもの)については突端から1mまでは建築面積に算入されません。



平面図  
(上から見たところ)

■…建築面積

また、地階にあって、地盤面からの高さが1m以下の部分も建築面積に算入されません。



(6) 延べ床面積

○正解は 110.97 m<sup>2</sup>

(7) 建ぺい率

○正解は 38.28% (計算式:  $62.70 \text{ m}^2 \div 163.80 \text{ m}^2 = 38.28\%$ )

※敷地面積に対する建築面積の割合です。車庫、物置、柱付きバルコニーを含みます。

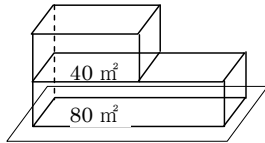
参考

○建ぺい率の算定方法

建築基準法第53条で建ぺい率が規定されています。建ぺい率とは、「建物の建築面積の、敷地面積に対する割合」をいいます。

$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}}$$

～例 敷地面積 200 m<sup>2</sup>に建てる場合～



$$\text{建ぺい率} = \frac{80}{200} = 0.4$$

↓  
建ぺい率は **40%** となります。

(8) 容積率

○正解は 67.75% (計算式:  $110.97 \text{ m}^2 \div 168.80 \text{ m}^2 = 67.75\%$ )

※敷地面積に対する延べ面積の割合

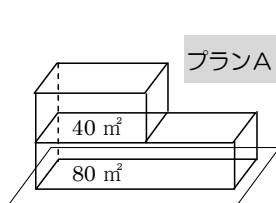
参考

○容積率の算定方法

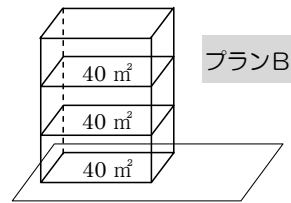
建築基準法第52条で容積率が規定されています。容積率とは、「建物の延べ面積の、敷地面積に対する割合」をいいます。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積 (各階の床面積の合計)}}{\text{敷地面積}}$$

～例 敷地面積 200 m<sup>2</sup>に建てる場合～



$$\text{容積率} = \frac{80+40}{200} = 0.6$$



$$\text{容積率} = \frac{40+40+40}{200} = 0.6$$

↓  
どちらも容積率は **60%** となります。

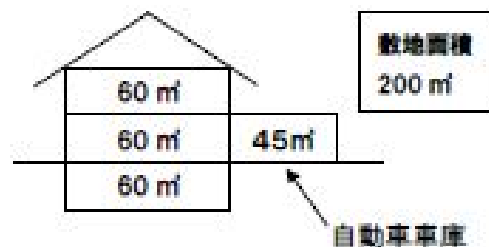
## 取り扱いのポイント

## 容積率の緩和

- ①自動車車庫等の緩和  
自動車車庫や自転車置場については、建築物全体の床面積の合計の1/5までは容積率に算入されません。
- ②備蓄倉庫の緩和  
専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分については、建築物全体の床面積の合計の1/50までは容積率に算入されません。
- ③蓄電池  
蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分について、建築物全体の床面積の合計の1/50までは容積率に算入されません。
- ④自家発電設備  
自家発電設備を設ける部分について、建築物全体の床面積の合計の1/100までは容積率に算入されません。
- ⑤貯水槽  
貯水槽を設ける部分について、建築物の全体の床面積の合計の1/100までは容積率は算入されません。
- ⑥住宅等の地階部分の緩和  
住宅又は老人ホーム、福祉ホーム等の地階で天井の高さが地盤面から1 m以下のものは、住宅等の部分（自動車車庫等は含まない）の床面積の合計の1/3までは容積率に算入されません。

－例－

地上2階地下1階の住宅（車庫付き）



※次ページに計算方法を記載しています。

取り扱いのポイント

1. 延べ面積の算定

$$(60 \text{ m}^2 \times 3) + 45 \text{ m}^2 = 225 \text{ m}^2$$

2. 容積率の算定から除かれる面積（自動車車庫）

$$225 \text{ m}^2 \times 1/5 = 45 \text{ m}^2$$

3. 容積率の算定から除かれる面積（地下の住宅部分）

$$(225 \text{ m}^2 - 45 \text{ m}^2) \times 1/3 = 60 \text{ m}^2$$

4. 容積率算定対象の延べ面積の算定

$$225 \text{ m}^2 - 45 \text{ m}^2 - 60 \text{ m}^2 = 120 \text{ m}^2$$

5. 容積率

$$120 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2 \cdots \cdots 60\%$$

⑦共同住宅の共用部分の緩和

共同住宅の共用の廊下及び階段の部分の床面積は、容積率に算入されません。

(9) 外壁の後退

○後退寸法は

東側は 1.960m

西側は 1.425m

南側は 3.625m

北側は 1.125m

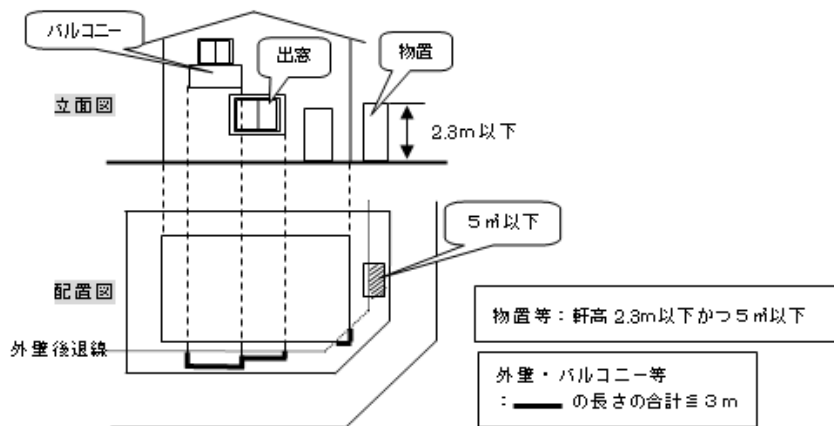
参考

取り扱いのポイント

**緩和できる場合(建築基準法施行令第135条の20)**

外壁又はこれに代わる柱の中心線、出窓、屋外階段、バルコニー等で、中心線の長さの合計が3m以下のものは、外壁後退線から突出してもよいという緩和規定があります。

また物置、自動車車庫等で、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積が5㎡以下の部分も同様に緩和の対象となります。なお、両方の緩和は併用可能です。



なお、「外壁又はこれに代わる柱の中心線」は図の破線部を言います。

