

演習問題

「得点できたかどうか」「○か×か」ではなく、問題文を読んだ時に、「その関連の知識が、頭の中にどう収納されているのか、フォーカスポイントはどこか」を簡単に余白に描き出してみてください

[No.3] 面積・高さ又は階数に関する次の記述のうち、建築基準法上、**誤っている**ものはどれか。ただし、敷地は、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものではないものとする。

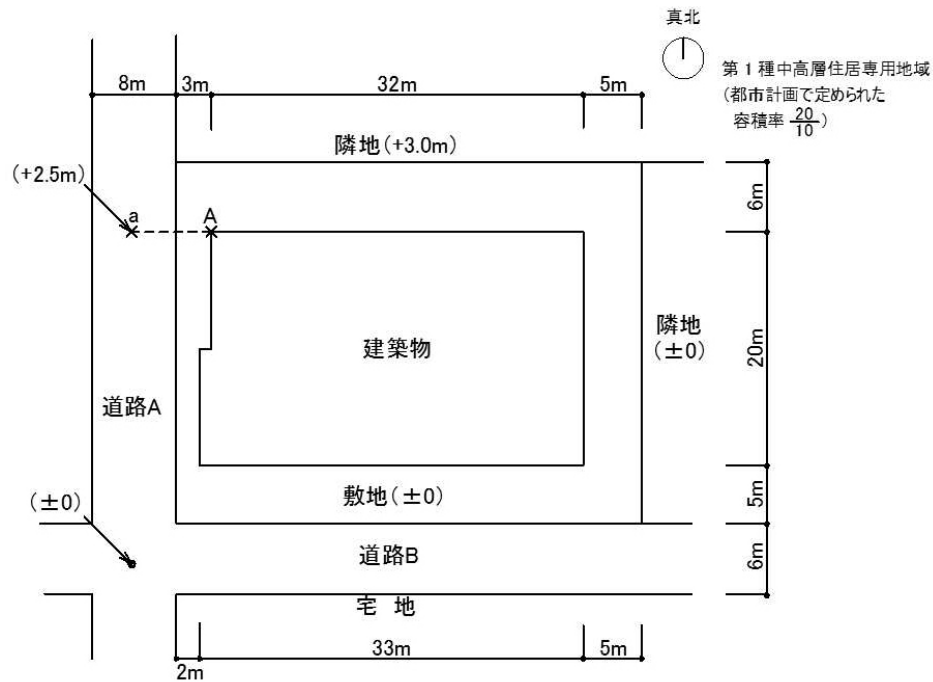
1. 敷地が第一種中高層住居専用地域内に 300 m²、第二種低層住居専用地域内に 700 m²と二つの用途地域にわたる場合、当該敷地には、特定行政庁の許可を受けなければ病院を新築することができない。
2. 避雷設備の設置の必要性を検討するに当たっての建築物の高さの算定について、建築物の屋上部分である階段室で、その水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 1/8 以内の場合においては、その部分の高さは、当該建築物の高さに算入する。
3. 都市計画において定められた建蔽率の限度が 6/10 の第一種住居地域内で、かつ、防火地域内にある準耐火建築物については、建蔽率の限度の緩和の対象となる。
4. 建築物の敷地が斜面又は段地であるなど建築物の部分によって階数を異にする場合においては、これらの階数のうち最大なものを、当該建築物の階数とする。

[No.17] 建築物の容積率に関する次の記述のうち、建築基準法上、**誤っている**ものはどれか。ただし、建築物の容積率の最低限度に関する規制に係る当該容積率の算定の基礎となる延べ面積を除くものとする。

1. 特定街区内における建築物の容積率は、前面道路の幅員が 12m 未満であっても、住居系の用途地域又はその他の用途地域に係わらず、特定街区に関する都市計画において定められた限度以下とする。
2. エレベーター及びエスカレーターの用に供する部分の床面積は、建築物の用途に係わらず、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には算入しない。
3. 延べ面積 1,000 m²の建築物のエントランスに設ける宅配ボックスの設置部分の床面積が 10 m²の場合、当該部分の床面積については、建築基準法第 52 条第 1 項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない。
4. 敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、都市計画で定められた容積率を超えるものとするができる。

問題コード【法規23181】を先に解いて、比較してみてください。

[No.18] 図のように、敷地に建築物を新築する場合、建築基準法上、A点における地盤面からの**建築物の高さの最高限度**は、次のうちどれか。ただし、敷地は平坦であるが、**北側隣地は敷地から3m高く、西側前面道路は真北に向かって上り坂**になっており図中a点(路面の中心)は敷地から2.5m高い。また、図に記載されているものを除き、地域、地区等及び特定行政庁の指定等はないものとし、日影による中高層の建築物の高さの制限及び天空率に関する規定は考慮しないものとする。なお、建築物は、すべての部分において、高さの最高限度まで建築されるものとする。



1. 14.5m
2. 16.25m
3. 17.5m
4. 18.5m

R02 第2回ウラ模試 法規 No.3 (正答率 65%)

[No.3] 解説 正答—3

1. 「法 91 条」より、「建築物の敷地が用途に関する制限を受ける区域の内外にわたる場合は、その敷地の全部について敷地の過半の属する区域内の建築物に関する規定を適用する。」とわかる。問題文は、敷地の過半が第二種低層住居専用地域であるため、「別表 2(ろ)項」をチェックするが、病院はその各号いずれにも該当しないため、当該敷地には、原則として、新築することができない。よって正しい。
2. 「令 2 条第六号」に「建築物の高さの算定方法」の解説が載っており、その「ロ」に「屋上の階段室や昇降機塔などがある場合で、それらが建築面積の 1/8 以下の場合、それら（階段室等）が所定の高さであるならば、建築物の高さに含まなくてよい。」という緩和措置がある（通称：高さ 1/8 緩和）。ただし、この条文の最初に、「法 33 条」（避雷設備）、「法 56 条」（北側斜線）、「法 58 条」（高度地区の北側斜線）等の場合を除く。」とある。ゆえに、問題文にある「避雷設備の設置」についての条文は「法 33 条」に該当するため、その場合、階段室等の高さは算入しなければならない。よって正しい。
3. 「法 53 条」に「建蔽率」について載っており、その「3 項」より、「建蔽率の規定は、「一号又は二号のいずれか」に該当する建築物については、1 項各号に定める数値に 1/10 を加えたものを、「一号及び二号（両方）」に該当する建築物については、1 項各号に定める数値に 2/10 を加えたものを建蔽率の数値とする。」とわかる。その「一号（通称：防耐火緩和）」条件は、「所定の規定により建蔽率の限度が 8/10 とされている地域を除き、かつ、防火地域内にある耐火建築物（又は準防火地域内にある耐火建築物等若しくは準耐火建築物等）」とわかる。問題文には「防火地域にある準耐火建築物」とあるため、緩和の対象とならない。よって誤り。
4. 「令 2 条第八号」に「階数の算定方法」の解説が載っており、そこを訳すと「階数を異にする場合は、これらの階数のうち最大なものをその建築物の階数とする。」とわかる。よって正しい。

R02 第2回ウラ模試 法規 No.17 (正答率 55%)

[No.17] 解説 正答—2

1. 「法 60 条」より、「特定街区内においては、建築物の容積率は、特定街区に関する都市計画において定められた限度以下でなければならない。」とわかる。また、その「3 項」より、「特定街区内の建築物については、法 52 条（容積率）の規定は、適用しない。」とわかる。問題文には「特定街区に関する都市計画において定められた限度以下とする」とあり、道路容積(法 52 条第 2 項)の規定によらないため正しい。
2. 「法 52 条」に「容積率」の解説が載っており、その「6 項」を訳すと「昇降機の昇降路の部分又は共同住宅・老人ホーム等における共用廊下や共用階段の床面積は、容積率の算定の基礎となる延べ面積には算入しない。」とわかる。また「令 135 条の 16」より「昇降機は、エレベーターが対象」とわかる。問題文は「エスカレーター」が含まれているため誤り。
3. 「令 2 条第四号」に「延べ面積」について載っており、その「へ」、及び、「令 2 条 3 項第六号」より、「宅配ボックスを設ける部分は全体の床面積（当該部分を含む）の 1/100 までを限度に容積率を算定する場合の延べ面積に算入しない。」とわかる。よって正しい。
4. 「法 52 条」に「容積率」の解説が載っており、その「14 項」に「所定の建築物で、行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、都市計画で定められた容積率を超えるものとする」とわかる。また、その建築物については、「二号」より、「敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物」とわかる。よって正しい。

R02 第2回ウラ模試 法規 No.18 (正答率 19%)

[No.18] 解説 正答—4

敷地の用途地域は「1種中高層」なので①、「絶対高さ」は考えなくてよいことになる。

※ ①「絶対高さ」は、「1・2種低層住専」の場合のみ、検討が必要となる。それ以外の用途地域では考えなくてよい。

また、問題文中「日影による中高層の建築物の高さの制限は考慮しない」と書いてあるので、⑤「日影制限」も考えなくてよいことになる。

※ 「日影制限」は「地方公共団体が指定した区域」でのみ検討が必要となり、そのような指定がない場合考えなくてよい。

そのため、A点の高さの限度は、②「道路斜線」、③「隣地斜線」、④「北側斜線」によって決まることになる。3つの斜線による制限を計算してみて、そのうち厳しい方(値の小さい方)がA点の高さの限度となります。

↓ A点の「道路斜線」による高さの限度から計算していきます。

「法令集の別表3」で「勾配」と「適用距離」を調べるために敷地の「最大容積率」を求めます。

$$\text{法定容積率} = \frac{20}{10}$$

$$\text{道路容積率} = 8 \times \frac{4}{10} = \frac{32}{10}$$

$$\frac{32}{10} > \frac{20}{10} \therefore \text{最大容積率} = \frac{20}{10}$$

別表3より、勾配 = 1.25、適用距離 = 20m とわかる。

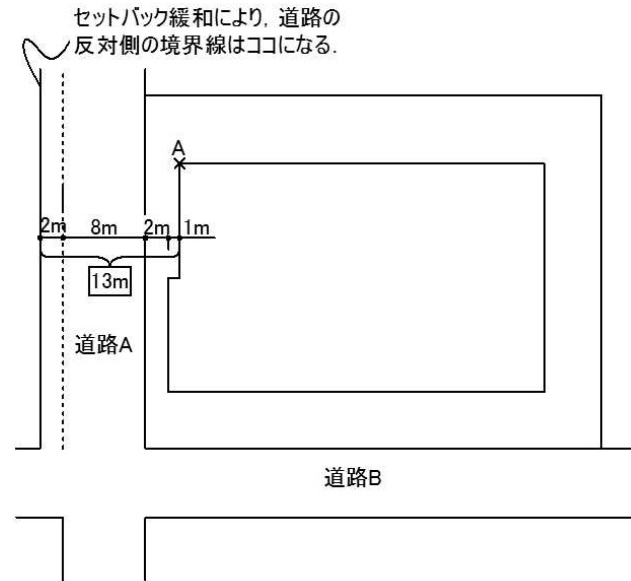
道路斜線の計算式
ある地点での高さの限度 = 水平距離 × 勾配

水平距離 = 「道路の反対側の境界線」からA点までの距離



「道路Aの道路の反対側の境界線」から「A点」までの水平距離

次の図のようにセットバック緩和を考慮すると、
水平距離 = 2 + 8 + 2 + 1 = 13m



↓ 「水平距離」が「適用距離」以下であることを確認する。

$$\text{水平距離 (13m)} \leq \text{適用距離 (20m)}$$

ここで、「水平距離の最小値」 > 「適用距離」の場合は、「道路斜線による制限」は「A点の高さの限度」に関係しないため、計算する必要はありません。

また、水平距離が2つ以上ある場合は水平距離の最小値について計算を進めていきますが、道路Bは明らかに道路AよりA点までの距離が大きいためとわかりますので検討を省略します。

↓ 道路斜線の計算式に数値を入れてみる。

$$\begin{aligned} \text{A点での高さの限度} &= \text{水平距離} \times 1.25 \\ &= 13 \text{ m} \times 1.25 \\ &= 16.25 \text{ m} \end{aligned}$$

道路と敷地に高低差があるが、A点と対面する道路Aの路面の中心点aは、敷地より2.5m高いため、「高低差緩和」は適用できません。

(道路の高低差緩和は、敷地が前面道路より高い場合に適用されます)

$$\text{高低差を考慮した高さの限度} = 16.25 + 2.5 = 18.75$$

∴ A点の「道路斜線制限による高さの限度」は、18.75 m とわかる。

↓ 次に「隣地斜線制限」による高さの限度を求める。

敷地は「1種中高層地域」なので、隣地斜線の計算式は次のようになる。

$$\text{隣地斜線の計算式(住居系の場合)} \\ \text{ある地点での高さの限度} = (\text{水平距離} \times 1.25) + 20$$

水平距離 = 「隣地境界線」からA点までの距離

本来は道路斜線の場合と同様に「それぞれの隣地境界線からA点までの水平距離の最小値」を求め、その後で、上の計算式に代入し高さの限度を求めますが、今回の隣地斜線の場合は、例えば水平距離が0でも、高さの限度は20m以上となる。つまり、「A点における隣地斜線による高さの限度」は最低でも20m以上あり、「A点における高さの限度」は「道路斜線による高さの限度」の方が厳しいとわかる。

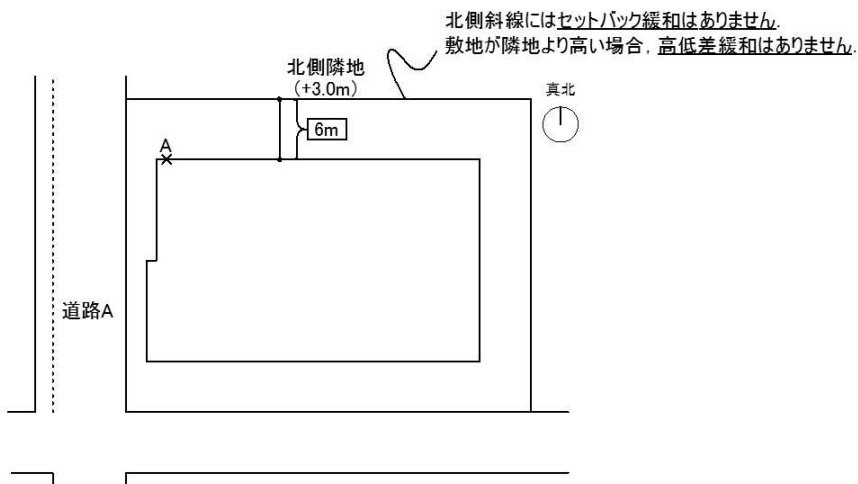
↓ 次に「北側斜線制限」による高さの限度を求める。

敷地は「1種中高層地域」なので、北側斜線の計算式は次のようになる。

$$\text{北側斜線の計算式(1・2種中高層住専の場合)} \\ \text{ある地点での高さの限度} = (\text{水平距離} \times 1.25) + 10$$

水平距離 = 「北側隣地境界線」からA点までの距離

↓ それぞれの「北側隣地境界線」からA点までの水平距離を求める。



「北側隣地境界線」から「A点」までの水平距離

水平距離 = 6m

↓ 水平距離を北側斜線の計算式に代入する。

$$\begin{aligned} \text{A点での高さの限度} &= (\text{水平距離} \times 1.25) + 10 \\ &= (6 \text{ m} \times 1.25) + 10 \\ &= 17.5 \text{ m} \end{aligned}$$

さらに敷地が隣地より低いので、「高低差緩和」を適用する。

$$\text{高低差緩和の計算式} \\ \text{緩和される高さ} = \frac{H - 1}{2}$$

H = 隣地の敷地の高低差

$$\begin{aligned} \text{緩和される高さ} &= \frac{H - 1}{2} \\ &= \frac{3 - 1}{2} = 1 \text{ m} \end{aligned}$$

高低差緩和を考慮した高さの限度 = 17.5 + 1 = 18.5

∴ A点の「北側斜線制限による高さの限度」は、18.5 m とわかる。

↓ 「道路斜線による高さの限度」と「隣地斜線による高さの限度」と「北側斜線」とを比較する。

A点における道路斜線による高さの限度 = 18.75m

A点における隣地斜線による高さの限度 = 20m以上

A点における北側斜線による高さの限度 = 18.5m

最も、厳しい値(値の小さい方)が、A点の高さの限度となる。

∴ A点の高さの限度 = 18.5 m となる。