

17.「建築制限」のピックアップ問題

コード	大項目	小項目	問題	解説	解答
20121	別表2(別表1の次ページ), 建築制限	一種低住専	第一種低層住居専用地域内の「延べ面積160㎡, 地上2階建ての理髪店兼用住宅(居住の用に供する部分の床面積が120㎡のもの)」は, 原則として新築してはならない。	「別表2(い)項」に「一種低住専に建築できる建物条件」が載っており, その「二号」条件に「兼用住宅で政令で定めるもの」とある。その「政令」については「令130条の3」に規定されており, そこを訳すと「兼用住宅の場合, ①延べ面積の1/2以上を居住の用途で使用, ②兼用用途(=住宅以外の用途)が掲げられている用途に適合, ③兼用部分(=住宅以外の部分)が50㎡以下, という3つの条件全てを満たす場合に建築することができる。」とわかる。問題文の「理髪店」は, 「令130条の3第三号」に該当し, 3つの条件を全て満たすため, 建築することができる。(この問題は, コード「16131」の類似問題です。)	×
26152	別表2(別表1の次ページ), 建築制限	一種低住専	延べ面積300㎡, 地上2階建ての地方公共団体の支所は, すべての用途地域で新築することができる。	「別表2(い)項」に「一種低住専に建築できる建物条件」が載っており, その「九号」条件に「政令で定める公益上必要な建築物」とある。問題文の「地方公共団体の支所」は, 「令130条の4第二号」より, これ該当する。また, 「別表2(を)項」に「工事」に建築できない建物条件が載っており, そのいずれにも該当しない。よって, 全ての用途地域で新築することができる。 - 住居 ~ 工事の範囲で OK	○
30151	別表2(別表1の次ページ), 建築制限	二種低住専	第二種低層住居専用地域内において, 「延べ面積650㎡, 平家建ての老人福祉センター」は, 新築することができない。	「別表2(ろ)項」に「二種低住専に建築できる建物条件」が載っており, その「一号」条件より, 「(い)項一号~九号条件に該当する場合は建築することができる。」とわかる。「(い)項九号」条件に「政令で定める公益上必要な建築物」とあり, その「政令」については「令130条の4」に規定されている。問題文の「延べ面積650㎡の老人福祉センター」は, その「二号(600㎡以下)」に該当しないため, 新築することができない。(この問題は, コード「15121」の類似問題です。)	○
27141	別表2(別表1の次ページ), 建築制限	二種低住専	延べ面積600㎡, 高さ5m, 平家建ての児童厚生施設は, 第二種低層住居専用地域内に新築することができる。	「別表2(ろ)項」に「二種低住専に建築できる建物条件」が載っており, その「一号」条件より, 「(い)項一号~九号条件に該当する場合は建築することができる。」とわかる。「(い)項九号」条件に「政令で定める公益上必要な建築物」とあり, その「政令」については「令130条の4」に規定されている。問題文の「延べ面積が600㎡の児童厚生施設」は「令130条の4第二号」に該当するため新築することができる。(この問題は, コード「19142」の類似問題です。)	○
29152	別表2(別表1の次ページ), 建築制限	二種低住専	「延べ面積400㎡, 地上2階建ての保健所」は, 第二種低層住居専用地域内において, 新築することができる。	「別表2(ろ)項」に「二種低住専に建築できる建物条件」が載っており, その「一号」条件より, 「(い)項一号~九号条件に該当する場合は建築することができる。」とわかる。「(い)項九号」条件に「政令で定める公益上必要な建築物」とあり, その「政令」については「令130条の4」に規定されている。そのいずれにも該当しないため, 規模に関わらず「保健所」は新築することはできない。(この問題は, コード「25151」の類似問題です。)	×
24151	別表2(別表1の次ページ), 建築制限	二種低住専	第二種低層住宅専用地域内の「延べ面積150㎡, 地上2階建ての学習塾」は, 原則として新築してはならない。	「別表2(ろ)項」に「二種低住専に建築できる建物条件」が載っており, その「二号」条件に「政令で定める飲食店等で, 店舗用途部分の床面積が150㎡以内のもの」とある。その「政令」については「令130条の5の2」に規定されており, 問題文の「学習塾」は, その「五号」に該当するため建築することができる。	×
02151	建築制限(車庫)	建築制限	第二種低層住居専用地域内において, 「延べ面積1,100㎡, 地上2階建ての建築物で, 2階を床面積500㎡の図書館, 1階を図書館に附属する床面積600㎡の自動車車庫とするもの」は, 新築することができる。	「別表2(ろ)項第三号」, 「令130条の5第一号, 三号」より, 次の3つの条件を全て満たす「附属自動車車庫」は, 二種低住専において建築することができる。工作物車庫床面積をK㎡, 建築物車庫床面積をP㎡, 建築物の延べ面積をA㎡とすると, 【①. $K + P \leq 600$ 】, 【②. $K + P \leq A - P$ 】, 【③. 「K」及び「P」の部分の階が1階以下】。問題文より, $K=0$, $P=600$, $A=1,100$ となるため, 3つの条件に代入すると以下ようになる。【①. $600 \leq 600$ 】 ← 問題文の自動車車庫は「①.条件」を満たす。【②. $600 \geq 500$ 】 ← 問題文の自動車車庫は「②.条件」を満たさない。【③. 「K」は1階部分 ← 「③.条件」を満たす。】。問題文の自動車車庫の場合, 「①.③.条件」は満たすが, 「②.条件」を満たさないため, 原則として, 新築してはならない。 図書館 ① 400㎡ 733 400㎡ 600㎡ 733 800㎡ 733	×
29153	別表2(別表1の次ページ), 建築制限	一種中高層	「延べ面積500㎡, 地上2階建ての宅地建物取引業を営む店舗」は, 第一種中高層住居専用地域内において, 新築することができる。	「別表2(は)項」に「一種中高層に建築できる建物条件」が載っており, その「五号」条件に「政令で定める店舗等で, その用途に供する部分の床面積が500㎡以内のもの」とある。その「政令」については「令130条の5の3」に規定されており, 問題文の「宅地建物取引業を営む店舗」は, その「三号」に該当するため建築することができる。(この問題は, コード「19143」の類似問題です。)	○

③ 50㎡以下
破りやすい!
住居に注意!

住居でOKなら2階建てOK.
+ 加4回
娯楽・相談
就教系でOK!

保健所のイマジ
(保安所 → ケンプレックス)

附属の
駐車庫が

絶対値も
超えない
本来の用途と
客舎で
超えるん。

図書館 800㎡
733
① 1360㎡ 372

17.「建築制限」のピックアップ問題

コード	大項目	小項目	問題	解説	解答
27142	別表2(別表1の次ページ), 建築制限	一種中高層	延べ面積2,000㎡, 地上5階建ての消防署は, 第一種中高層住居専用地域内に新築することができる。	「別表2(は)項」に「一種中高層に建築できる建物条件」が載っており, その「七号」条件に「公益上必要な建築物で政令で定められているもの」とある。その「政令」については「令130条の5の4」に規定されており, その「一号カッコ書き」より, 「5階以上の部分を消防署の用途として使用の場合は新築することができない。」とわかる。 <i>一中高 別表2(は)項 (建築署 消防署)</i>	×
15182	別表2(別表1の次ページ)	一種中高層	延べ面積900㎡, 地上3階建ての建築物(各階の床面積が300㎡で1, 2階を事務所, 3階を飲食店の用途に供するもの)に関し, 第一種中高層住居専用地域内において新築する場合, 建築物の用途について, 特定行政庁の許可を受けなければならない。	「別表2(は)項」に「一種中高層に建築できる建物条件」が載っており, その「五号」条件に「政令で定める飲食店等で, その用途に供する部分の床面積が500㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く)」とあり, 問題文の場合「3階を飲食店の用途に供するもの」であるため建築することができない。ただし, 「法48条」の「3項」に「一種中高層地域の建築制限」について規定されており, そこにただし書きで, 「行政庁許可を受けた場合はこの限りではない。」とあるため問題文は正しい。	○
28172	別表2(別表1の次ページ)	二種中高層	第二種中高層住居専用地域内において, 「延べ面積2,000㎡, 地上2階建ての事務所」は, 新築することができる。	「別表2(に)項」に「二種中高層に建築できない建物条件」が載っており, その「七号」条件を訳すと「3階以上の部分を(は)項条件に該当する建築物以外の建築物の場合, 建築することができない。」とあり, 「八号」条件を訳すと「(は)項条件に該当する建築物以外の建築物の場合, その床面積が1,500㎡を超える建物は建築することができない。」とわかる。問題文の「事務所」は, 「(は), (に)項」各条件に該当しないため, 2階以下で事務所部分の床面積の合計が1,500㎡を超えなければ新築することができるが「2,000㎡」とあるため, 新築することができない。	×
23162	別表2(別表1の次ページ)	一種住居	第一種住居地域内の「延べ面積3,000㎡, 地上3階建ての自動車教習所」は, 原則として, 新築してはならない。	「別表2(ほ)項」に「一種住居に建築できない建物条件」が載っており, その「四号」条件を訳すと「(は)項条件に該当する建築物以外の建築物の場合, その床面積が3,000㎡を超える建物は建築することができない。」とわかる。問題文の「自動車教習所」は, 「(は), (ほ)項」各条件に該当しないため, 自動車教習所部分の床面積の合計が3,000㎡を超えなければ新築することができる。(この問題は, コード「14134」「17123」の類似問題です。) <i>2中高 1種住居 2種住居</i>	○
21151	別表2(別表1の次ページ)	一種住居	第一種住居地域内の「延べ面積4,000㎡, 地上4階建てのホテル」は, 原則として, 新築してはならない。	「別表2(ほ)項」に「一種住居に建築できない建物条件」が載っており, その「四号」条件を訳すと「(は)項条件に該当する建築物以外の建築物の場合, その床面積が3,000㎡を超える建物は建築することができない。」とわかる。問題文の「ホテル」は, 「(は), (ほ)項」各条件に該当しないため, 3,000㎡を超えなければ新築することができるが, 4,000㎡とあるため, 新築することはできない。	○
25152	別表2(別表1の次ページ), 建築制限	一種住居	第一種住居地域内の「延べ面積5,000㎡, 地上6階建ての警察署」は, 原則として, 新築することができる。	「別表2(ほ)項」に「一種住居に建築できない建物条件」が載っており, その「四号」条件を訳すと「(は)項条件に該当する建築物以外の建築物の場合, その床面積が3,000㎡を超える建物は建築することができない。(政令で定めるものを除く。)」とわかる。これは, 「令130条の7の2」に該当する建物であれば規模に関わらず建築できることを意味する。(ただし, 他の(ほ)項条件に該当する場合は建築することができない。)問題文にある「警察署」は, 「令130条の7の2第一号」に該当するため規模に関わらず新築することができる。(この問題は, コード「15122」「22152」の類似問題です。)	○
20122	別表2(別表1の次ページ)	二種住居	第二種住居地域内の「延べ面積400㎡, 地上2階建てのカラオケボックス(各階を当該用途に供するもの)」は, 原則として新築してはならない。	「別表2(ほ)項」の「一種住居に建築できない建物条件」とは, 「二種住居に建築できない建物条件((へ)項) + α((ほ)項二, 三, 四号条件)」であり, これは「(ほ)項二~四号条件」は, (へ)項に含まれていないことを意味する。ゆえに, (ほ)項二~四号条件に該当する建物は二種住居に建築することができる。問題文の「カラオケボックス」は, 「(ほ)項三号」条件に該当するため, 規模に関わらず二種住居に建築することができる。	×
02152	別表2(別表1の次ページ)	二種住居	第二種住居地域内において, 「延べ面積8,000㎡, 地上2階建ての勝馬投票券発売所(各階を当該用途に供するもの)」は, 新築することができる。	「別表2(へ)項」に「二種住居に建築できない建物条件」が載っており, その「六号」条件より, 「勝馬投票券発売所でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの。」とわかる。よって新築することができる。	○

近年 法改正 (許可条件)

別表2に事務所なし! 無くて年制限かかる

(1)項五号で年制限
↓
(2)項四号で一部解除,
(4)項2解除

同上。

1つ前は見て, 2つ目はOKのはず。(制限付で)

↓
どこで解除されるのか。

17.「建築制限」のピックアップ問題

コード	大項目	小項目	問題	解説	解答
24152	別表2(別表1の次ページ)	準住居	準住居地域内の「延べ面積500㎡、平家建ての自動車修理工場(作業場の床面積の合計が50㎡のもの)で、原動機の出力の合計が2.5kWの空気圧縮機(国土交通大臣が防音上有効な構造と認めて指定するものを除く。)を使用するもの」は、原則として新築してはならない。	「別表2(と)項」に「準住居に建築できない建物条件」が載っており、その「(二)号」条件より「原動機を使用する工場」で、作業場の床面積の合計が50㎡を超えない自動車修理工場は建築することができるが、その「(三)号」条件の「(十一)より、原動機の出力の合計が1.5kWを超える空気圧縮機を使用する作業を営む工場は建築してはならない。」とわかる。 <i>(法令集231c, 4項の4番目)</i> 準住居でNG → 商業でNG → 準工業でNG	○ 工場・貯蔵は後戻し! 住居系全部NG
01152	別表2(別表1の次ページ)、建築制限	田園住居	田園住居地域内において、「延べ面積300㎡、地上2階建ての、地域で生産された農産物を材料とする料理を提供する飲食店」は、新築することができる。	「別表2(ち)項」に「田園住居に建築できる建物条件」が載っており、その「(四)号」条件に「政令で定める店舗等で、これらに類する用途に供する部分の床面積が500㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものに使用する場合を除く。)」とある。その「政令」については「令130条の9の4」に規定されており、問題文の「地域で生産された農産物を材料とする料理を提供する飲食店」は、その「(二)号」に該当するため建築することができる。 → 2152番+α	○ 建てるんかいヤバい奴
16133	別表2(別表1の次ページ)	近商	近隣商業地域内の「平屋建の引火性溶剤を用いるドライクリーニング工場」は、原則として建築してはならない。	「別表2(り)項」に「近商に建築できない建物条件」が載っており、その「(一)号」条件及び「(ぬ)項第三号(三)条件より、「引火性溶剤を用いるドライクリーニング工場」は建築してはならない。」とわかる。 <i>(ぬ)でNG → (り)でNG</i>	○
30153	別表2(別表1の次ページ)	近商	近隣商業地域内において、「客席の部分の床面積の合計が300㎡、地上2階建ての映画館」は、新築することができる。	「別表2(と)項」の「準住居に建築できない建物条件」とは、「近商に建築できない建物条件((り)項) + α((と)項二～六号条件)」であり、これは「(と)項二～六号条件」は、(り)項に含まれていないことを意味する。ゆえに、(と)項二～六号条件に該当する建物は近隣商業に建築することができる。問題文の「客席の部分の床面積の合計が600㎡の映画館」は、「(と)項五号」条件に該当するため、規模に関わらず近隣商業に新築することができる。(この問題は、コード「21152」「28173」の類似問題です。)	○
27143	別表2(別表1の次ページ)、建築制限	商業	延べ面積600㎡、地上2階建ての「日刊新聞の印刷所」は、商業地域内に新築することができる。	「別表2(ぬ)項」に「商業に建築できない建物条件」が載っており、その「(二)号」条件より、「日刊新聞の印刷所」は、その規模によらず新築することができる。」とわかる。(この問題は、コード「24153」の類似問題です。)	○ <i>(と)項でNG (り)で解除</i> 除く(り)に2日刊新聞及び 作業場の面積超えない印刷工場
23163	別表2(別表1の次ページ)	準工業	準工業地域内の「延べ面積1,000㎡、平家建ての液化ガスを常時40t貯蔵する建築物」は、原則として、新築してはならない。	「別表2(る)項」に「準工業に建築できない建物条件」が載っており、その「(二)号」条件に「危険物の貯蔵又は処理に供する政令で定める建築物」とある。問題文の「液化ガスを貯蔵する建築物」は、「令130条の9の表」の「(二)号」より、準工業では、液化ガスの数量が「A/2」に制限される。同表の備考より、この「A」は、「令116条1項」の表中「常時貯蔵する場合」の欄に掲げる数量(70t)であり、これより「A/2」は「35t」とわかる。よって、問題文の「液化ガスを常時40t貯蔵する建築物」は、新築することができない。 <i>法令集231c(4番目)</i>	○ 300㎡はとこにかか3? 一番面倒な問題
02153	別表2(別表1の次ページ)	工業	工業地域内において、「延べ面積500㎡、地上2階建ての幼保連携型認定こども園」は、新築することができる。	「別表2(を)項」に「工業に建築できない建物条件」が載っており、その「(五)号」条件より「学校(幼稚園)は規模に関わらず建築することができるが、幼保連携型認定こども園は除かれる。」とわかる。(この問題は、コード「29154」の類似問題です。) ↳ 保育所の扱い	○
14181	別表2(別表1の次ページ)	工業	床面積の合計が400㎡の共同住宅は、工業地域内に建築することができない。	「別表2(わ)項」の「工専に建築できない建物条件」とは、「工業に建築できない建物条件((を)項) + α((わ)項二～八号条件)」であり、これは「(わ)項二～八号」条件は、(を)項に含まれていないことを意味する。ゆえに、「(わ)項二～八号」条件に該当する建物は工業に建築することができる。問題文の「共同住宅」は、「(わ)項三号」条件に該当するため、規模に関わらず工業に建築することができる。	× =工専NG
16175	別表2(別表1の次ページ)	工業	工業地域内においては、延べ面積1,000㎡の病院は、原則として建築してはならない。	「別表2(を)項」に「工業に建築できない建物条件」が載っており、その「(六)号」条件より「病院は建築してはならない。」とわかる。	○
02154	別表2(別表1の次ページ)、建築制限	工専	工業専用地域内において、「延べ面積300㎡、地上2階建ての診療所」は、新築することができる。	「別表2(わ)項」に「工専に建築できない建物条件」が載っており、そのいずれにも該当しないため、問題文の「診療所」は規模に関わらず新築することができる。(この問題は、コード「25154」の類似問題です。)	○

17.「建築制限」のピックアップ問題

忘れないように。 都市計画の決定αは。 15条。

コード	大項目	小項目	問題	解説	解答
30042	別表2(別表1の次ページ)	位置指定	都市計画区域内においては、延べ面積500㎡の卸売市場を準住居地域内に新築する場合には、都市計画においてその敷地の位置が決定していないものであっても、当該建築主は、特定行政庁の許可を受ける必要はない。	「法51条」に「卸売市場等の用途で用いる特建の位置指定」について載っており、そこを訳すと「用途地域に限らず、卸売市場等の建物は、都市計画において敷地の位置が決定しているものでなければ新築することができない。」とわかる。また、ただし書きで「①.行政庁が都市計画審議会の議を経て許可した場合、②.政令で定める規模の範囲内において新築することができる。」と規定されている。尚、その政令基準は「令130条の2の3」に載っており、その「一号」を訳すと「 <u>準住居、近隣商業、商業、準工業、工業地域内(一種低住専、二種低住専、一種中高層、二種中高層、一種住居、二種住居、工業専用以外の区域内)</u> で、延べ面積の合計が500㎡以下のものであれば行政庁の許可を受ける必要なく新築できる。」とわかる。	○
19223	別表2(別表1の次ページ)	位置指定	「建築基準法」に基づき、工業地域内において、1日当たりの処理能力が100t以下のがれき類を破砕する産業廃棄物処理施設の用途に供する建築物は、特定行政庁の許可を受けずに新築することができる。	「法51条」に「卸売市場等の用途で用いる特建の位置指定」について載っており、そこを訳すと「都市計画区域内においては、用途地域に限らず、卸売市場等の建物は、都市計画において敷地の位置が決定しているものでなければ新築することができない。」とわかる。また、ただし書きで「行政庁が都市計画審議会の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合又は政令で定める規模の範囲内においては、新築することができる。」と規定されている。尚、その政令基準は「令130条の2の3」に載っており、その「三号又」を訳すと「 <u>工業又は工業専用地域内における、産業廃棄物の1日当たりの処理能力が、がれき類を破砕する産業廃棄物処理施設においては、100t以下であれば規模の範囲内であるため新築できる。</u> 」とわかる。	○
26202	用途地域制限	2地域	敷地が第二種中高層住居専用地域内に600㎡、近隣商業地域内に700㎡と二つの用途地域にわたる場合、当該敷地には、ホテルを新築することができる。	「法91条」より、「建築物の敷地が用途に関する制限(法48条)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。問題文の「ホテル」は、「二種中高層」では新築できないが、敷地の過半が「近商」であるため、新築することができる。(この問題は、コード「22203」の類似問題です。)	
30191	用途地域制限	2地域	敷地が第一種中高層住居専用地域内に300㎡、第二種低層住居専用地域内に700㎡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。	「法91条」より、「建築物の敷地が用途に関する制限(法48条)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。(この問題は、コード「23201」の類似問題です。)	

土場所が
決まてない
という話
じゃない

問題の丸組
一方が
建築できない
一方が
建築できる
はず

※講義の最後に時間があれば皆でやってみましょう

■法令のイメージトレーニング【その6】

- ①. 最初は右半分を隠して考えてみましょう
- ②. 左欄の「数値」が記載された「条番号」は何の規定？
※その「条」がどの辺りにあるかをイメージします
※当ててることに意味はありません。

- ③. 右欄の条番号・条文名から、どんな条件設定かをイメージ
「...以上、...を超える」「条文の構成はどうなっているか」
それをイメージしてから、法令集で条文を確認する
※他の条件や、前後の規定も確認
脳内マップを作るイメージ

■「500㎡」に関連する規定

法別表2(は)項()

五号

(ウ) 一低層
(3) 二低層
(18) 一中高

法別表2(は)項(一中高に建築できる)

一号:(い)項一〜九号

三号:病院

五号:店舗、飲食店その他の用途

→条件2つ(2F・500㎡)以下

← OK.
← NG

二
中
高
(に)項第八号 500㎡以下店舗など
(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの
でその用途に供する部分の床面積が 1.500㎡ を超える→NG

一
低
層
(18) 3,000㎡

■「1/2」に関連する規定

法別表2(い)項()

→令130条の3()

法別表2(い)項(一低層に建築できる)

令130条の3(兼用住宅)

→条件3つ()

1/2×5 兼用の 準用部
居住 用途 50㎡以下.

■「5階」に関連する規定

法別表2(は)項()

→令130条の5の4()

法別表2(は)項(一中高に建築できる)

→令130条の5の4(公益上必要な建築物)

用途: 警察署 規模: 5F NG 面積はOK.
消防署

→令130条の7の2(一種住居に建築物で大规模建築)

※上記の用途について規模を解除