

「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「二九」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, 「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。 $160 - 120 = 40$ 住 店 } 必ず両方, 描き出して確認。	×
04151	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において, 「延べ面積500㎡, 平家建ての児童厚生施設」は, 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「延べ面積が500㎡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「19141」の類似問題です。) $600\text{㎡} \times \text{1内71ル} \rightarrow$ (地方公共団体の支庁... 老人福祉センター 児童厚生施設)	○
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「一〇」条件より, 「(い)項一〜九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「二九(600㎡以下)」に該当しないため, 新築することができない。 ちなみに令198「児童福祉施設等」に含み入れていい。	○
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「一〇」条件より, 「(い)項一〜九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。) 事務作業(単に保育所と見間違える)	×
24151	別表2(別表1の次ページ), 建築制限	二種低住専	第二種低層住居専用地域内の「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「二九」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	建築制限(車庫)	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, 【①K㎡ + P㎡ ≤ 600㎡】, 【②K㎡ + P㎡ ≤ 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のようになる。【①600㎡(=K+P) ≤ 600㎡←問題文の自動車車庫は「①条件」を満たす。】, 【②600㎡(=K+P) ≤ 500㎡(=A-P)←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, 「①③条件」は満たすが, 「②条件」を満たさないため, 新築してはならない。 図書館 [P] 400㎡なら 400㎡で 600㎡なら 300㎡で 800㎡なら 300㎡で 図書館 800㎡なら [K]は600㎡で	×
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「三九」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。)	○
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「一〇号カッコ書き」より, 「5階以上の部分を消防署の用途として使用する場合は新築することができない。」とわかる。	×

規定によって異なる。

健康なお年寄りのサウナ活動。
(老人ホームや福祉センター等とは異なる。)

正答校モスル
すると、4坪は迷8路に2坪
必ずcheck!

物販・飲食
日用品・食堂

① 総対他と対応しない
② 本来の用途を割合で超えない

消防署
警察署

制限なし(=5階がOK)になるのは → 1種低層
セオど暗記

「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
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。 1,500 <	「別表2(二)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「八号」条件より、「(一)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㎡を超える建築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、「(一)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。 (一)項以外 別表2に記載が無い用途をコントロール。	×
07151	別表2(別表1の次ページ)、建築制限	二種中高層	「延べ面積500㎡、地上2階建ての家用倉庫」は、第二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(二)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」条件より、「3階以上の部分を(一)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」条件より、「(一)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㎡を超える建築物は建築することができない。」とわかる。問題文の「家用の倉庫」は、「(一)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。	○
30152	別表2(別表1の次ページ)、建築制限	一種住居	第一種住居地域内において、「延べ面積3,000㎡、地上3階建てのホテル」は、新築することができない。	「別表2(一)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」条件より、「(一)項条件に該当する建築物以外の建築物とする場合、その床面積が3,000㎡を超える建築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、「(一)項」各条件に該当しないため、ホテル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「18162」の類似問題です。)	×
07152	別表2(別表1の次ページ)	一種住居	「延べ面積5,000㎡、平家建ての水泳場」は、第一種住居地域内において、新築することができる。	「別表2(一)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」条件より、「(一)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㎡を超える建築物は建築することができない。」とわかる。問題文の「水泳場」は、「(一)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、5,000㎡とあるため、新築することはできない。	×
05151	別表2(別表1の次ページ)、建築制限	一種住居	「延べ面積3,500㎡、地上5階建ての消防署」は、第一種住居地域内において、新築することができる。	「別表2(一)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」条件より、「(一)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㎡を超える建築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(一)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「消防署」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。	○
03161	別表2(別表1の次ページ)、建築制限	一種住居	第一種住居地域内において、「延べ面積4,000㎡、地上5階建ての保健所」は、新築することができる。	「別表2(一)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」条件より、「(一)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㎡を超える建築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(一)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「保健所」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。	○
04152	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6,000㎡、地上3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、新築することができる。	「別表2(一)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((一)項) + α((一)項二号、三号、四号条件)」であり、これは「(一)項二～四号条件」は、(一)項に含まれていないことを意味する。ゆえに、(一)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、「(一)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。(この問題は、コード「20122」の類似問題です。) 問題文に「第二種住居」とあって(一)項は1階をみからない。範囲で見える。	○
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(二)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、作業場の床面積の合計が150㎡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。 2段階。とてと探しにくい! 4坪から4畳目までOK。 (準住居)は、整間多い)	○

「建築制限」のピックアップ問題

「水素ステーション」を採択して、許可される

コード	大項目	小項目	問題	解説	解答
03162	別表2(別表1の次ページ), 建築制限	準住居	準住居地域内において、「延べ面積300㎡、平家建ての水素ステーション(燃料電池自動車用の圧縮ガスを所定の設備により貯蔵・処理する建築物)」は、新築することができる。	「別表2(準)項」に「準住居に建築できない建物条件」が載っており、その「四号」条件より「危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの」は、建築できないとわかる。「令130条の9」の前段かつ書きより、「圧縮ガス・液化ガスを燃料電池として用いる自動車に、これらのガスを充填するための設備により貯蔵・処理する建築物は、適用除外となる。」とわかる。問題文の「水素ステーション」は、これに該当するため、新築することができる。 ★疑問 → Q&A参照.	○
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(準)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。 もともと目的.	○
06151	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700㎡、平家建ての老人福祉センター」は、新築することができる。	「別表2(準)項」に「田園住居に建築できる建物条件」が載っており、その「一号」条件より、「(イ)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。「(イ)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700㎡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。 ↑ 2階層+αで考えてOK.	×
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(準)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(リ)項」+ α(「(と)項二～六号条件」)であり、これは「(と)項二～六号条件」は、(リ)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300㎡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。)	○
06152	別表2(別表1の次ページ), 建築制限	商業	近隣商業地域内において、「延べ面積1,000㎡、地上2階建ての月刊新聞の印刷所」は、新築することができる。	「別表2(リ)項一号」、「別表2(ぬ)項二号」より、商業地域において、「月刊新聞の印刷所」は、その規模によらず建築することができる。」とわかる。よって新築することができる。	○
04153	別表2(別表1の次ページ), 建築制限	商業	近隣商業地域内において、「延べ面積500㎡(作業場の床面積の合計が400㎡)、平家建ての、原動機を使用する自動車修理工場」は、新築することができる。	「別表2(リ)項一号」、「別表2(ぬ)項二号」より、商業地域において、「原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡をこえるものは、新築することができないが」作業場の床面積の合計が300㎡をこえない自動車修理工場は適用除外となる(建築することができる)。問題文の作業場の床面積の合計が300㎡をこえているため、適用除外とならない。よって新築することができない。 除く工場 月刊新聞の印刷所 をい 作業場300㎡ 超えない自動車修理工場	×
21153	別表2(別表1の次ページ), 建築制限	商業	商業地域内の「10,000個の電気配管の貯蔵に供する平家建ての倉庫」は、原則として、新築してはならない。	「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「四号」条件及び「令130条の9」にある表(一)より、10,000個以下の電気配管の貯蔵に供する平屋建の倉庫は新築することができる。」とわかる。→ 反対回しでOK.	×
28174	別表2(別表1の次ページ)	準工業	準工業地域内において、「肥料の製造工場」は、新築することができない。	「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「一号(十七)」条件より、「肥料の製造工場」は新築することができない。」とわかる。	○
04154	別表2(別表1の次ページ), 建築制限	準工業	商業地域内において、「延べ面積2,000㎡、平家建ての圧縮天然ガスの製造工場(内燃機関の燃料として自動車に充填するための圧縮天然ガスに係るもの)」は、新築することができる。	「別表2(ぬ)項一号」、「別表2(る)項一号」かつ書きより、準工業地域において、「環境の悪化をもたらすおそれのないものとして政令で定めるものを除いた工場」とある。その「政令」については「令130条の9の7」に規定されており、問題文の建物は、その「二号イ」に該当するため新築することができる。 → 反対回しOK.	○
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。 → 絶対反対回し!!!	○

→ 社会インフラ、工業系ではないはず

→ 意味不明で即答可.

除く工場
月刊新聞の印刷所
をい
作業場300㎡
超えない自動車修理工場

→ 工業・工業
は建築できない
= センパイ素

という事と確認しておく.

「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
05154	別表2(別表1の次ページ)	工業	「延べ面積20,000㎡、地上3階建ての大学」は、工業地域内において、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「学校は規模に関わらず建築することができない。」とわかる。問題文の「大学」は、 <u>学校に該当するため</u> 、工業地域に新築することができない。	×
20124	別表2(別表1の次ページ)	工業	工業地域内の「延べ面積3,000㎡、地上2階建ての博物館(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(わ)項」の「工業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」条件が、(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地域に建築することができる。問題文の「博物館」は、「(わ)項六号」条件に該当するため、規模に関わらず建築することができる。	×
07154	別表2(別表1の次ページ)	工専	「延べ面積400㎡、地上2階建ての幼保連携型認定こども園」は、工業専用地域内において、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「幼保連携型認定こども園」は規模に関わらず新築することができる。尚、「別表2(を)項第五号」に「学校(幼稚園を含む)」は建築することができないが、 <u>幼保連携型認定こども園は除かれる</u> 。よって新築することができる。	○
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。)	○
22154	別表2(別表1の次ページ)、建築制限	工業	工業地域内の「延べ面積800㎡、地上3階建ての保健所(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(を)項」に「工業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「保健所」は規模に関わらず、新築することができる。	×
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、「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、 <u>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</u> 。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」より、「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、工業専用以外の区域)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。	○
06301	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6t以下の廃プラスチック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。	……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」より、「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、廃プラスチック類を破砕する産業廃棄物処理施設においては、6t以下であれば規模の範囲内であるため新築できる。」とわかる。	○
01203	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700㎡、近隣商業地域内に600㎡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、「近商」では新築できるが、敷地の過半が「二種中高層」であるため、新築することができない。	×
04204	用途地域制限	2地域	敷地が準工業地域内に400㎡、工業地域内に600㎡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、敷地の過半が工業地域であるため、「別表2(を)項」をチェックすると、建築してはならない建築物として「六号」に該当する。よって、当該敷地には、原則として、新築することができない。	○

(1)項四号、
学校(大学…
を除く)、

↑以下同じ
とは書いていない

逆(うい)側からコントロール

=保育所と同等の扱い

病院、ベッド数20以上、
診療所

1階層・工専に必要

都市計画
において…
決定していない
でコントロール

第三章・第三節 建築物の用途
法48条 = 法38条2
法51条

準住居地域に反応する前に

工業地域に反応する前に、「一日当たりの処理能力」でコントロール

加印で
文科の方
と学ぶ意識

○ 建築できる、できないと
範囲(レンジ)で考える

○ (これは、31かなとこで、○×がわかる。
これは、すばやく引いて、正確に解答する) この判断を早くする。
これは、いつまでハズ



(地域と用途を1対1
のコンポイントで採るよ)。