

過去に出題された FPへの質問事項

建築基準法

2020年9月27日

PART2



Y社が指摘する増築した1階の倉庫部分は、
何が問題となるのですか？

倉庫を増築したことによる容積率超過と、建築確認申請を行なっていない点が違法建築で問題となります。

確認申請ですが、倉庫部分は南側へ約20㎡増築されているので建築確認申請が必要になります。



Y社が指摘する増築した1階の倉庫部分は、
何が問題となるのですか？

確認申請が必要な場合は、「 10m^2 以上の増築工事」「準防火地域、防火地域の増築工事」どちらか一つでも当てはまる場合は確認申請を行う必要があります。

甲土地の指定容積率は $500\text{m}^2 \times 300\%$ で $1,500\text{m}^2$ です。

既存建物の延床面積が $1,500\text{m}^2$ なので、増築した倉庫部分を加えると指定容積率を超過し違法建築となります。

2020年10月3日

PART2



乙ビルの延床面積（Ⅰ部分 200m^2 ＋Ⅱ部分 $2,600\text{m}^2$ ）、
新しいビルの延床面積（ $2,400\text{m}^2$ ）はどのような計算の結果ですか？

甲土地のように、複数の用途地域にまたがる地域の容積率は、用途地域ごとの敷地面積を加重平均して計算します。

容積率の計算で、全面道路の幅員が 12m 以上の場合には、用途地域ごとに定められている容積率そのまま敷地の容積率の最高限度となりますが、 12m 未満の場合には、前面道路幅員に係数を乗じた容積率と、指定容積率とを比較して小さい方を適用します。



乙ビルの延床面積（Ⅰ部分 200m^2 ＋Ⅱ部分 $2,600\text{m}^2$ ）、
新しいビルの延床面積（ $2,400\text{m}^2$ ）はどのような計算の結果ですか？

甲土地全体の延床面積は、商業地域が前面道路幅員に係数を乗じた容積率、第二種住居地域は指定容積率の方が小さいので、 $2,800\text{m}^2$ になります。

商業地域は、前面道路幅員に係数を乗じた容積率の方が小さいので、 $2,400\text{m}^2$ です

第二種住居地域は指定容積率の方が小さいので、 400m^2 となります。



乙ビルの延床面積（I部分 200m^2 +II部分 $2,600\text{m}^2$ ）、
新しいビルの延床面積（ $2,400\text{m}^2$ ）はどのような計算の結果ですか？

したがって、甲土地全体の延床面積は、 $2,800\text{m}^2$ になります。



乙ビルの延床面積（Ⅰ部分 200m^2 ＋Ⅱ部分 $2,600\text{m}^2$ ）、
新しいビルの延床面積（ $2,400\text{m}^2$ ）はどのような計算の結果ですか？

新しいビルの延床面積は、幅員が5m拡幅されたため、全面道路の幅員が12m以上になり、用途地域ごとに定められている容積率が、そのまま敷地の容積率の最高限度額となります。

商業地域： $400\text{m}^2 \times 500\% = 2,000\text{m}^2$ 。

第二種住居地域： $200\text{m}^2 \times 200\% = 400\text{m}^2$ 。

2021年6月5日

PART2



X社が乙土地も買い取りたい理由として
どのようなことが考えられますか？

乙土地を買い取ることにより、前面道路の幅員が12m以上になり、指定容積率の500%が容積率の最高限度となるためです。

乙土地を買い取らない場合は、前面道路の幅員が4mなので、240%
($4\text{m} \times 6 / 10 \times 100\%$) となり、容積率が低くなります。

X社が建設する予定の建物の規模がわかりませんが、乙土地を買い取らないと建物の規模は小さくなります。

2022年2月19日

PART2



丙土地上に 新たに建物を建築することはできますか？

現状では、丙土地上に新たに建物を建築することはできません。

丙土地は、間口が1.8mの路地状敷地です。

建築基準法上の道路に接している通路部分の間口が、2m未満の場合、建物の建築許可が得られず、建物を建築することはできません。

Dさんと交渉し、丙土地の間口部分に位置する、丁土地の20cm分を譲渡してもらうことで、接道義務をみたし、丙土地上に新たに建物を建設可能になります。

2023年2月4日

PART2



リフォーム資金を工面するために庭部分を売却する場合、甲土地のうち売却する部分と残す部分は、どのように分割すればいいと思いますか？

甲建物を残したまま、甲土地を売却する場合は、売却後に甲建物が違反建築物とならないように分割することが必要です。

甲土地の一部を売却した後も、残った敷地が接道義務を満たしていることと、甲建物が残った敷地に対して、建蔽率と容積率を満たしている事が最低条件となります。



リフォーム資金を工面するために庭部分を売却する場合、甲土地のうち売却する部分と残す部分は、どのように分割すればいいと思いますか？

具体的には、甲建物の建築面積は 80m^2 で、甲土地の建蔽率は50%なので、甲土地の残す部分は、地積を 160m^2 以上とし、接道義務を満たすために公道に2m以上接するような旗竿敷地とします。

売却部分は、それ以外の部分を調整して売却することになります。

2023年6月11日

PART2



甲土地上に建築基準法上の道路を新設するには、
どのような方法がありますか？

位置指定道路の指定を受ける方法があります。

位置指定道路とは、建築基準法上の道路として認められており、特定
行政庁から位置の指定を受けた私道のことです。

新しい道路を私道として設けて、特定行政庁の指定を受けると位置指
定道路となり、位置指定道路に面した土地に建物を建てることが可能
になります。