

第 5 章 不動産

【解答】

問題 1

問 1

2)

甲区と乙区に分かれているのは、表題部ではなく権利部である。

問 2

3)

建ぺい率が 80%とされている地域内で、防火地域内にある耐火建築物の場合、建ぺい率の制限がなくなり、建ぺい率 100%で建物を建てることことができる。

問 3

3)

建築基準法は、建物を建てる時の基本的なルールを定めた法律である。

問 4

2)

前面道路の幅員が 12m未満の場合には、①指定容積率と②前面道路の幅員×法定乗数の 2つを比較して、いずれか小さい方を容積率とする制限がある。本問における②は、 $8\text{ m} \times 6/10 \times 100 = 480\%$ となるので、指定容積率のほうが小さい。よって指定容積率を用いて最大延べ面積をもとめると、 $300\text{ m}^2 \times 400\% = 1,200\text{ m}^2$ となる。なお、前面道路が複数の道路に接している場合は、最大幅の道路を前面道路とすることになっている。

問 5

2)

建ぺい率の異なる地域にまたがって建物の敷地がある場合には、建ぺい率は加重平均して計算する。

問 6

2)

容積率は前面道路の幅員が 12m 以上の場合は、指定容積率が用いられるが、12m 未満の場合は、指定容積率と前面道路の幅員×法定乗数の 2 つを比較して、いずれか小さい方を容積率とする制限がある。

問題 2

問 1

1)

乙敷地は前面道路に 1.5m しか接していないので、乙敷地のみでは、自宅の建築は不可能である。

問 2

3)

南側前面道路は幅員が 2m しかないので、道路の中心線から 2m 下がったところまでは建物を建てることができない。よって丙敷地のうち 1m 分が、建物を建てられない部分となる。その結果、建物が建てられるのは、縦の長さが $10\text{m} + 10\text{m} - 1\text{m} = 19\text{m}$ となり、横の長さが 10m となる。以上より建物の建築面積は、縦 $19\text{m} \times$ 横 $10\text{m} \times$ 建ぺい率 $60\% = 114 \text{ m}^2$ となる。