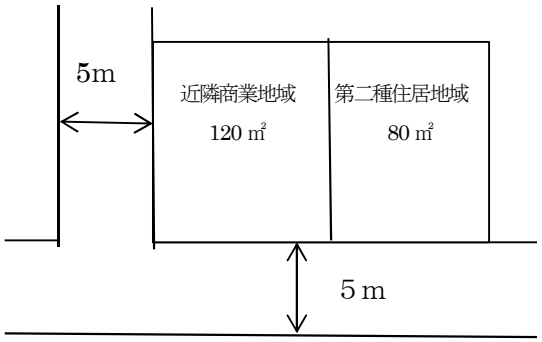
【問 1】　建築物の用途制限に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。ただし、特定行政庁の許可については考慮しないものとする。

1　第一低層住居専用地域内においては、床面積の合計が 300 ㎡の保育所を建築することができない。
2　第二種低層住居専用地域内においては、理髪店の用途に供する部分の床面積の合計が 100 ㎡である 2 階建ての理髪店を建築することができない。
3　店舗の用途に供する建築物で、当該用途に供する部分の床面積の合計が 15,000 ㎡であるものは、準工業地域においては建築できるが、工業地域においては建築することができない。
4　建築物が第一種中高層住居専用地域と第二種住居地域にわたる場合で、当該建築物の敷地の過半が第二種住居地域内に存するときは、当該建築物に対して建築基準法第 56 条第 1 項による北側高さ制限は適用されない。

【問 2】　下図のような近隣商業地域と第二種住居地域にまたがる敷地に建築物を建築する場合の制限に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。ただし、街区の角にある敷地として特定行政庁の指定を受けているものとし、他の地域地区等の指定及び特定道路に影響しないものとする。



※都市計画において定められた容積率の最高限度
近隣商業地域　10 分の 40
第二種住居地域　10 分の 20
※都市計画において定められた建蔽率の最高限度
近隣商業地域　10 分の 8
第二種住居地域　10 分の 6

1　適用される容積率の最高限度は、260%である。
2　適用される建蔽率の最高限度は、72%である。
3　地方公共団体の条例により、建築基準法第 56 条の 2 の日影による中高層の建築物の高さの制限が適用されることはない。
4　倉庫業を営む倉庫は、特定行政庁の許可を受けなければ、建築することはできない。

【問 3】建築物の高さの制限に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

1　道路斜線制限は、用途地域の指定のない区域内については、適用されない。
2　隣地斜線制限は、第一種住居地域及び第二種低層住居専用地域については、適用されない。
3　北側斜線制限は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域内において、適用される。
4　日影規制は、原則として商業地域内においても、適用される。

【問 4】　準防火地域内において、地階を除く階数が 3（高さ 12m）、延べ面積が 1,200 ㎡で事務所の用途に供する建築物を建築しようとする場合に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

1　この建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等としなければならない。
2　この建築物の屋上に看板を設ける場合においては、その主要な部分を不燃材料で造り又はおおわなければならない。
3　この建築物は、防火上有効な構造の防火壁又は防火床によって有効に区画しなければならない。
4　この建築物には、非常用の昇降機を設けなければならない。

[問 1]　　正解　3

1　誤り。第一種低層住居専用地域内においては、その規模の大小問わず、保育所を建築することができる。

2　誤り。第二種低層住居専用地域内において、一定の店舗（美容院、理髪店等）等の用途に供する建築物で床面積の合計が 150 ㎡以内のもの(3 階以上の部分をその用途に供するものは除く）は建築できる。

3　正しい。床面積の合計が 10,000 ㎡を超える店舗・飲食店・展示場等は、近隣商業地域、商業地域、準工業地域において建築できる。

4　誤り。建築物の高さについては、それぞれの地域の属する部分につき、それぞれの規定を適用する。敷地の過半が第二種住居地域内に存するときでも、第一種中高層住居専用地域内においては北側高さ制限が適用される。

[問 2]　　正解　1

1　正しい。前面道路の幅員が 12m未満の場合の容積率は、都市計画に定められた容積率が、道路幅員に一定の割合（住居系地域は$\frac{4}{10}$、その他の地域は$\frac{6}{10}$）を乗じて得た数値のうち、いずれか厳しい方となる（建築基準法 52 条 1 項)。したがって本問の場合、近隣商業地域は 5m×$\frac{6}{10}$=$\frac{30}{10}$

第二種住居地域は 5m×$\frac{4}{10}$=$\frac{20}{10}$となるので、近隣商業地域は$\frac{30}{10}$の容積率制限を受ける。

そうすると、この敷地の建築物の容積率の最高限度は、$\frac{30}{10}\times\frac{120}{200}+\frac{20}{10}\times\frac{80}{200}=\frac{260}{100}$、すなわち 260%となる。

2　誤り。第二種住居地域の建蔽率は$\frac{6}{10}$、近隣商業地域は$\frac{8}{10}$である。（指定建蔽率）が、特定行政庁が指定する街区の角地である場合には$\frac{1}{10}$が加算される（同条 3 項 2 号)。たがって、当敷地における建蔽率は、$\frac{9}{10}\times\frac{120}{200}+\frac{7}{10}\times\frac{80}{200}=\frac{82}{100}$、すなわち 82%となる。

3　誤り。第二種住居地域及び近隣商業地域では、地方公共団体の条例で指定する区域内にある建築物は、日影による中高層の建築物の高さの制限の適用を受ける。

4　誤り。用途地域による建築物の用途制限は、過半の属する地域の制限が適用されるので、当該敷地には、近隣商業地域の用途制限が適用される。そして、倉庫業を営む倉庫は、近隣商業地域内では特定行政庁の許可を得なくても建築することができる)。

[問 3]　　正解　3

1　誤り。道路斜線制限は、用途地域内及び用途市域の指定のない都市計画区域、準都市計画区域内について適用がある。

2　誤り。隣地斜線制限が適用されない地域は、第一種・第二種低層住居専用地域内である。

3　正しい。北側斜線制限は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域内及び第二種中高層住居専用地域内において、適用される。もっとも、第一種、第二種中高層住居専用地域のうち、日影規制の対象区域を除く。

4　誤り。日影規制は、商業地域、工業地域、工業専用地域内では、原則として適用されない。

[問 4]　　正解　1

1　正しい。準防火地域内においては、地階を除く階数が 4 以上又は延べ面積が 1,500 ㎡を超える建築物は耐火建築物とし、また地階を除く階数が 3 以下で延べ面積が 500 ㎡を超え、1,500 ㎡以下の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等としなければならない。本肢の建築物は、階数が 3、延べ面積が 1,200 ㎡であるから耐火建築物等または準耐火建築物等としなければならない。

2　誤り。本肢のような看板等の防火措置の規制は、準防火地域には適用されない。

3　誤り。延べ面積が 1,000 ㎡を超える建築物は、防火上有効な構造の防火壁又は防火床によって有効に区画し、かつ、区画の床面積の合計をそれぞれ 1,000 ㎡以内としなければならない。ただし、この規定は耐火建築物等または準耐火建築物等には適用されない。

4　誤り。高さ 31mを超える建築物（政令で定めるものを除く）は、非常用の昇降機を設けなければならない(同法 34 条 2 項)。