

過去に出題された FPへの質問事項

またがる用途地域

2021年2月13日

PART2



甲土地の敷地全体を利用して、
ドラッグストアの店舗を建築することはできますか？

甲土地は近隣商業地域と第一種低層住居専用地域にまたがっており、用途地域が異なる敷地の場合、過半を占める用途地域が適用されます。

そのため、甲土地の敷地全体を利用してドラッグストアの店舗を建築することはできません。

近隣商業地域の敷地のみにドラッグストアを建築し、第一種低層住居専用地域には駐車場にするなどして建築することになります。

2021年6月13日

PART2



甲土地にX社提案の
食品スーパーの店舗を建築することはできますか？

現状では、甲土地にX社提案の食品スーパーの店舗を建築することはできません。

甲土地は、準住居地域と第一種低層住居専用地域の異なる複数の用途地域にまたがっており、異なる複数の用途地域にまたがる敷地の場合には、敷地面積の大きい方の用途地域が敷地全体に適用されます。



甲土地にX社提案の
食品スーパーの店舗を建築することはできますか？

甲土地の場合、敷地全体が第一種低層住居専用地域の制限を受けるため、X社提案の食品スーパーを建築することはできません。

甲土地にX社提案の食品スーパーの店舗を建築するためには、甲土地を準住居地域が過半を占める割合で分筆する方法が考えられます。



甲土地にX社提案の 食品スーパーの店舗を建築することはできますか？

X社提案の食品スーパーの店舗は、延べ面積が500㎡の平家建です。
甲土地を準住居地域が過半を占めるように分筆すると、甲土地の用途制限は準住居地域が敷地全体に適用され、1万㎡以下の店舗の建築が可能になります。

分筆後の敷地が、X社の建設計画を満たすことや最低敷地面積以上になるように留意する必要があります。

2021年10月10日

PART2

?

あなたはAさんにX社との土地の交換にあたって、
I案とII案のどちらを勧めますか？

II案を勧めます。

Aさんは、甲土地について、できれば長期的な土地の有効活用をしておきたいと考えています。

現時点での活用方法は決まっていないので、建物の用途制限などに柔軟に対応できるよう甲土地部分の面積が大きくなる、II案を勧めます。



あなたはAさんにX社との土地の交換にあたって、
I案とII案のどちらを勧めますか？

複数の用途地域にまたがる場合、建蔽率や容積率は、用途地域ごとの敷地面積の加重平均で計算します。

複数の用途地域にまたがる場合、高さの制限は、用途境で分かれるため、それぞれの用途地域の制限を受けます。

2022年2月5日

PART2



Ⅰ 案で、乙土地単体ではX社が計画している店舗を建設できない理由として、どのようなことが考えられますか？

乙土地は、近隣商業地域と第一種住居地域にまたがっており、敷地が異なる複数の用途地域にまたがっている場合は、敷地面積の大きい方の用途地域が、敷地全体に適用されます。

乙土地の場合、近隣商業地域が1,000m²、第一種住居地域が1,200m²なので、敷地全体が第一種住居地域の制限を受けます。



Ⅰ 案で、乙土地単体ではX社が計画している店舗を建設できない理由として、どのようなことが考えられますか？

X社が計画している、鉄骨造3階建てのホームセンターは、延べ面積が4,800㎡です。

第一種住居地域では延べ面積3,000㎡を超える建物の建設はできないので、乙土地単体ではX社が計画している店舗の建設はできません。



Ⅰ 案で、乙土地単体ではX社が計画している店舗を建設できない理由として、どのようなことが考えられますか？

甲土地と乙土地を一体とした場合には、敷地全体に占める近隣商業地域の割合が大きくなるので、近隣商業地域が敷地全体に適用されます。

近隣商業地域では、 500m^2 超の店舗は建設可能なので、X社が計画している、延べ面積が $4,800\text{m}^2$ のホームセンターを建設できるようになります。



II 案で、丙土地単体ではY社が計画している店舗を建設できない理由として、どのようなことが考えられますか？

丙土地も、近隣商業地域と第一種住居地域にまたがっており、敷地が異なる複数の用途地域にまたがっている場合の建蔽率は、用途地域ごとの敷地面積の加重平均で計算します。

丙土地の建築面積は、近隣商業地域部分が 360m^2 、第一種住居地域部分が 840m^2 で丙土地全体では、 $1,200\text{m}^2$ です。



II 案で、丙土地単体ではY社が計画している店舗を建設できない理由として、どのようなことが考えられますか？

Y社が計画しているドラッグストアは、建築面積が1,300㎡なので、丙土地にはY社が計画している店舗を建設することはできません。

甲土地と丙土地を一体とした場合には、建蔽率の緩和について特定行政庁が指定した角地の適用を受けることができます。



II 案で、丙土地単体ではY社が計画している店舗を建設できない理由として、どのようなことが考えられますか？

甲土地と丙土地を一体とすることにより、建築面積は、近隣商業地域部分が $1,000\text{m}^2$ 、第一種住居地域部分が 960m^2 で丙土地全体では、 $1,960\text{m}^2$ になるので、Y社が計画している、建築面積が $1,300\text{m}^2$ のドラッグストアを建設できるようになります。

2024年2月10日

PART2



甲土地にX社が希望する店舗を
建築することはできますか？

現状ではできません。

甲土地は、近隣商業地域と第一種低層住居専用地域の異なる複数の用途地域にまたがっており、異なる複数の用途地域にまたがる敷地の場合は、敷地面積の大きい方の用途地域が敷地全体に適用されます。

甲土地の場合、敷地全体が第一種低層住居専用地域の制限を受けるため、X社が希望する店舗を建築することはできません。



甲土地にX社が希望する店舗を建築するためには、
どのような方法が考えられますか？

甲土地を近隣商業地域が過半を占める割合で分筆する方法が考えられます。

X社が希望する店舗は、延べ面積500㎡の鉄骨造平屋建てです。

甲土地を近隣商業地域が過半を占めるように分筆すると、用途制限は準住居地域が敷地全体に適用され、店舗の建築が可能になります。

分筆後の敷地が、X社の建設計画を満たすことや最低敷地面積以上になるように分筆する方法が考えられます。