

建築基準法Ⅲ（集団規定）

よく耳にする都市計画は建築基準法の集団規定にあたります。
そこでポイントとなる道路法、建物の容積率、建ぺい率の中身とは？

建築基準法には単体規定と集団規定があり、単体規定の適用区域は日本全国となり、集団規定の適用は都市計画区域内及び準都市計画内に限られます。今回は集団規定の重要な部分を解説します。建築基準法上の道路には5種類あります。

①道路法・都市計画法・土地区画整理法などの法律上道路とされているもので幅員4m以上の「公道」（特定行政庁の指定は不要）
②建築基準法第3章が適用されたときに、現に存在した道で幅員4m以上のもの（特定行政庁の指定は不要）
③公道として2年以内に事業執行予定のものとして特定行政庁が指定したもので幅員4m以上の「計画道路」（特定行政庁の指定が必要）
④土地を建築物の敷地として利用するために築した政令に該当するもので、特定行政庁から位置の指定を受けたもので幅員4m以上の「位置指定道路（特定行政庁の指定が必要）
⑤建築基準法第3章が適用された際に、現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で、

います。建築物の敷地は、道路に2m以上接しているなければなりません。ただし、建築物の周囲に広い空地があるなど、安全上支障が無いときは例外が認められます。地方公共団体は敷地が4m未満の道路にのみ接する建築物に対しては、交通上、安全上、防火上又は衛生上必要があると認めるときは、その敷地が、特定行政庁によって水平距離が指定された4m未満の道路上にのみ2m以上接する建築物について、条例で敷地や用途等に必要な制限を附加することができます。また、道路内での建築は原則で禁止されており、建築物や敷地を造成するための擁壁は原則として道路内又は道路に建造することができます。ただし、地盤面下に建築するものや、公衆便所、巡回派出所など公益上必要な建築物等は建築審査会の同意を得て許可されれば建築・築造ができます。

次に建物の容積（床面積）を決めるための容積率ですが、建物の敷地面積をA、建築物の各階の床面積をB、Cとした場合の容積率の求め方は、容積率＝ $B+C \cdot A$ となります。容積率の算定の基礎となる延べ面積には、共同住宅の共用の廊下又は階段に使われる部分の床面積は算入されません。また、建築分の地階でその

天井が地盤面より高さ1m以下にある住宅の用に供する部分の床面積は建築物の延べ面積には算入されません。容積率の限度は、用途地域によって異なります。ここではすべての用途地域を記しませんが、例えば、商業地域は、第一種低層住居専用地域や第二種低層住居専用地域に比べ、商業用建物などの大きな建築物の需要があり、道路事情も整備されていることから容積率の限度が高くなっています。また、容積率は用途地域における制限だけでなく、前面道路の幅員によっても制限されます。敷地が接している前面の道路の幅員が12m未満の場合は、その前面道路の幅員のmの数値に法定乗数を乗じたものと、各用途地域において都市計画で定められた容積率とを比較して、いずれか制限の厳しい方が、その敷地に適用される容積率となります。次に容積率とともに重要なのが、建ぺい率です。建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を建ぺい率といいます。建築面積とは、建築物の外壁又はこれに変わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積のこと

を確保や火災の際の延焼防止など市街地の環境を保全することにあります。建物の敷地面積をA、建築面積をBとした場合の建ぺい率の求め方は、建ぺい率＝ $\frac{B}{A} \times 100\%$ となります。ただし、建ぺい率にも特例があり、ひさし・バルコニー等が1m以上せり出しているばあいは、その先端から水平距離で1mを引く部分だけを建築面積に含めます。国土交通大臣が開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、その端から水平距離1m以内の部分の水平投影面積は、建築面積に算入しなくてよいルールとなっています。外壁を有しない部分が連続して4m以上であること、柱の間隔が2m以上であること、天井の高さが2.1m以上であること、階段を除く階数が1であること（平屋建て）、等を国土交通大臣は高い開放性を有すると認めています。容積率と同じように、建ぺい率の限度も用途地域によって異なります。詳細は都市計画で定められていますが、条件によっては加算されたり、適用されない建築物もあります。

今回は、建築基準法の集団規定の重要なポイントである道路、容積率、建ぺい率を簡単に説明しました。

特定行政庁の指定を受けたもの「2項道路」となっています。この道路には消防活動の円滑化・避難路の確保のために接道義務が課されています。通常は建物の二階部分の面積と考えられます。建ぺい率を規制する目的は、敷地内に一定の空地を確保することにより、通風・採光の

2012 February

社会問題・環境問題
に目を向けよう！

おかげさまで創業25周年を迎えることができました。創業以来、円昭では不動産業・不動産投資顧問業を中心に、不動産仲介・管理、不動産調査、不動産コンサルティングにより会社の発展を支えてまいりました。これもひとえに皆様方のご支援の賜物と厚く感謝を申し上げます。厳しい時代ではございますが、今後ともさらなる進化をとげ、よりよいサービスを提供するために努力して参る所存です。今後とも一層のご支援を賜りますようよろしくお願ひ申し上げます。

株式会社 円昭 スタッフ一同

2012年2月発行
発行：前田由紀夫
編集：(株)バブルス
株式会社円昭HP



知識の泉

今号のテーマ
“冠水しやすいという土地の性状と隠れた瑕疵”



◆裁判事例

冠水しやすいという土地の性状と隠れた瑕疵

東京高裁判決 平成15年9月25日

《要旨》

容易に冠水することが売買の目的物の隠れた瑕疵に当たるとして損害賠償を求めたが、請求が棄却された事例

(判例タイムズ 1153号 167頁)

(1) 事案の概要

Xは、平成10年11月、建売業者YがAから購入した土地（以下「全体土地」）のうち、南西側の角地（以下「本件土地」）及び建物を代金3,600万円でYから買い受けたが、売主であるYからも、媒介業者からも、本件土地及びその周辺の雨水の貯留や排水状況等について、特に説明はなされなかった。

Xは、本件土地には、大雨のときなど容易に冠水し、宅地として使用することができない隠れた瑕疵があるということや、売買契約の際、売主であるYが、その説明を怠ったことは債務不履行（説明義務違反）に当たるなどと主張して提訴した。一審地方裁判所はXの請求を棄却したため、Xが控訴した。

(2) 判決の要旨

※地盤が低く、降雨等により冠水しやすいといいうような場所的・環境的要因からくる土地の性状も、その土地の経済的価値に影響が生じることは否定できない。しかし、冠水被害があることは、付近一帯に生じることが多く、付近一帯の価格評価の中で吸収されているのであり、それ自体を独立して、土地の瑕疵であると認めるることは困難となる。本件においても、売主の瑕疵担保責任を認めることは困難である。

※売主である宅建業者は、売買契約に付随する信義則上の説明義務を負うが、売主である宅建業者が、土地の性状に関する具体的な事実を認識していない場合にもその説明義務があるというためには、そのような事態の発生可能性について、説明義務があることを基礎づけるような法令上の根拠あるいは業界の慣行等があり、また、そのような事態の発生可能性について、業者の側で情報を入手することが实际上可能であることが必要であると解される。

※Yは、全体土地を買い受けた際も、その付近の雨水の貯留状況等については何も説明を受けていなかったものであり、本件

土地の周辺が冠水しやすいという事実を知っていたとは認め難い。さらに、土地に接する道路に雨水が貯留しやすく、それによって土地の一部が冠水するという土地の性状について、宅建業者を含む販売業者に説明義務があることを基礎づけるような法令上の根拠や業界の慣行等があるとも認め難い。よって、Yには前記土地の性状についてXに説明すべき義務があったということはできない。

(3) まとめ

本件では、冠水しやすいといいう場所的・環境的要因からくる土地の性状は、価格評価の中で織り込まれる可能性のあるもので、「土地の瑕疵」とは認められないとして、売主業者の瑕疵担保責任を認めなかった。しかし、判決は、売主業者は、売買契約に付随する信義則上の義務として、その取引物件に関する重要な事柄については、これを事前に調査し、それを購入者に説明する義務を負うとも指摘している。

コ・ラ・ム

信義則

権利の行使および義務の履行は、信義に従い誠実に行なわなければならないとする原則をいいます。

この原則は、契約の趣旨を解釈する基準にもなるとされ、当事者相互が、相手方が持つであろう正当な期待に沿うように行動することを要請しています。どのような場合に信義誠実の原則を適用するかは、具体的な事情に応じて決定するほかありません。例えば、不動産仲介業会社は、直接の委託関係はなくとも、業者の介入に信頼して取引を成すに至った第三者一般に対しても信義誠実を旨とし、権利者の真偽につき格別に注意する等の業務上の一般的な注意義務があるとする判例もあります。判断に当たって、置かれた立場や社会的な信頼などが考慮されるということです。なお、民事訴訟法は、当事者の訴訟行為について信義誠実義務を課していますが、これは一般的な信義誠実の原則とは別のより厳密な義務であると考えられます。

お勧めの一冊

賃貸氷河期—それでも賃貸マンションを建てますか？

著者：賃貸創造研究所

出版社：クラブハウス 1,890円（税込み）

不動産神話が崩壊してからしばらくたちます。これからのお不動産はどのように運用していったら良いのでしょうか。人口減少社会における不動産投資の問題点を鋭く切り込みます。今までの賃貸不動産は、ゼネコン、ハウスメーカー、サブリース会社など、供給する側の理屈で販売されてきました。ただ土地があれば賃貸不動産物件を建設して家賃収入で生計をたてていけば今までのビジネスモデルはこれから通用しない時代に突入したことがよく理解できます。ただ、これからすべての収益不動産がだめになるわけではなく、綿密に計画された運用であれば安全であることも解ります。不動産投資家必読の一冊です。



チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

Challenge1
エコな生活スタイルを選択しよう

Challenge2

省エネ製品を選択しよう

Challenge3

自然を利用したエネルギーを選択しよう

Challenge4
ビル・住宅のエコ化を選択しよう

Challenge5

CO₂削減につながる取り組みを応援しよう

Challenge6

地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円昭

〒466-0031
名古屋市昭和区紅梅町3-3
TEL:052-841-2701
FAX:052-841-4301
mail@enshow.com
<http://www.enshow.com>