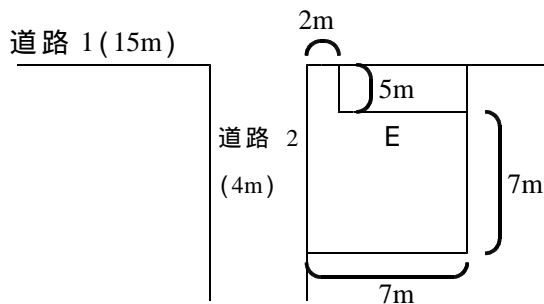
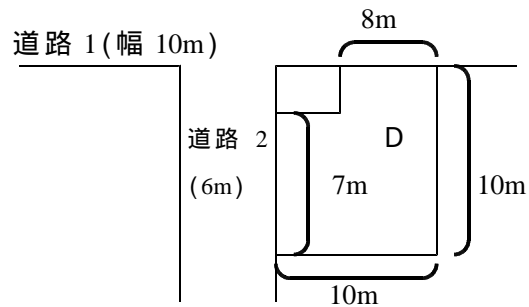
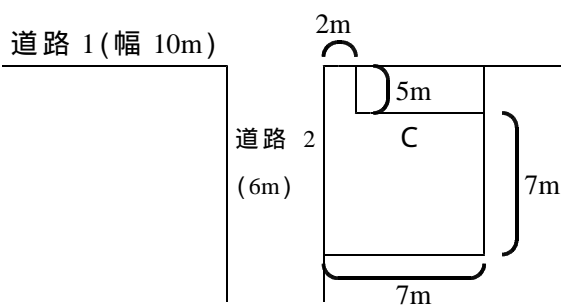
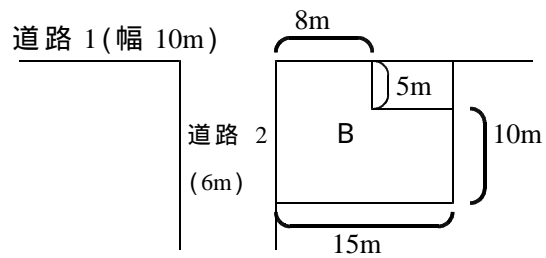
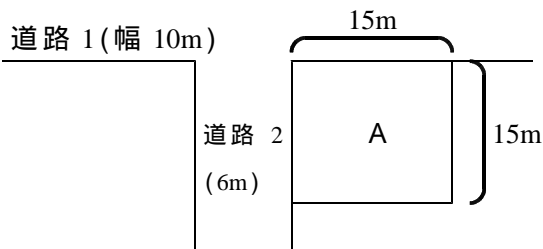


クイズ（角地の成立要件）

下記図 A ~ E は長野県において建築基準法上の角地に該当するでしょうか。

下のヒントをご覧ください。



ヒント

長野県建築基準法施行細則第 23 条

「法 53 条第 3 項第 2 号の規定により指定する敷地は、次の各号に掲げる敷地とする。

(1) 敷地の周辺の長さの 3 分の 1 以上が道路、公園、広場、水面その他これらに類するものに接する敷地

(2) 敷地の周囲の長さの 6 分の 1 以上が幅員 15m 以上の道路に接する敷地

(3) 敷地の周囲の長さの 6 分の 1 以上が道路に接し、かつ、その道路の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するものがあり、これらの幅員の合計 20m 以上となる敷地」

## 正解

各県には建築基準法施行細則があり、この中で注目すべき規定は上記のとおりです。県とは別に市町村にも類似の規定がある場合も、例えば長野市建築基準法施行細則第 16 条のように。

法 53 条第 3 項 2 号の規定とは下記のとおりでいわゆる建ぺい率における角地加算。

「街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものの内にある建築物」

どんな角地でも角地加算の適用があるわけではなく特定行政庁が指定するものの内にあるという点がみそ。また、建築基準法上角地ではありませんが、一般的な角地に該当する場合も多いでしょう。

このように角地という記載や表現には注意しなければなりません。特に都会のビル用地の場合、建ぺい率や容積率が大きく影響するので評価書や重要事項証明書に角地と記載した土地が建築基準法上の角地にはあたらなかったときは損害が発生しかねません。

・ A は角地。

この規定(1)によれば敷地の周辺の長さの 3 分の 1 以上が道路に接するものとしています。となれば上記 A の敷地の周辺の長さは 60 m、3 分の 1 は 20m。

道路 1 と道路 2 それぞれ 15m 接していますので  $30\text{m} > 20\text{m}$  で角地。道路 1 に 5m 以上接すればいいことになります。

・ B は角地。

敷地の周辺の長さは  $8\text{m}+5\text{m}+7\text{m}+10\text{m}+15\text{m}+15\text{m} = 60\text{m}$ 、3 分の 1 は 20m。

道路 2 に 15m 接していますのであと 5m。道路 1 に 8m 接していますのでらくらくクリアして角地。

・ C は角地。

同様に  $2\text{m}+5\text{m}+5\text{m}+7\text{m}+7\text{m}+12\text{m} = 38\text{m}$ 、3 分の 1 は約 12.7m。

道路 2 に 12m 接していますのであと 0.7m。道路 1 に 2m 接していますのでクリアして角地。長野県の場合、神奈川県のように何 m 以上の道路幅という規定がないので 0.7m 以上であれば可能？

・ D は角地でない。

同様に  $8\text{m}+10\text{m}+10\text{m}+7\text{m}+2\text{m}+3\text{m} = 40\text{m}$ 、3 分の 1 は約 13.4m。

道路 2 に 7m 接していますのであと 6.4m 程度必要。道路 1 に 8m 接していますのでこれもクリアして角地のように思えます。ところが、D は角地にはなりません。

角地は「二つの異なる系統の路線の交差する角に位置し、当該二路線のいずれにも接している画地である。」としています。(下記文献)

したがって、二つの異なる系統の路線が交差していませんので角地ではなく二方路地となります。

・ E は角地ではない。

下記 E はどうでしょうか。この場合、道路 1 が 15m 以上なので注意しなければなりません。道路が 15m 以上のとき、6 分の 1 以上が接していなければならないからです。

周囲の長さ  $40\text{m} \div 6 = 6.7\text{m}$ 、道路 1 に接するのが 6.7m 以上必要としているので 2m では角地にはなりません。

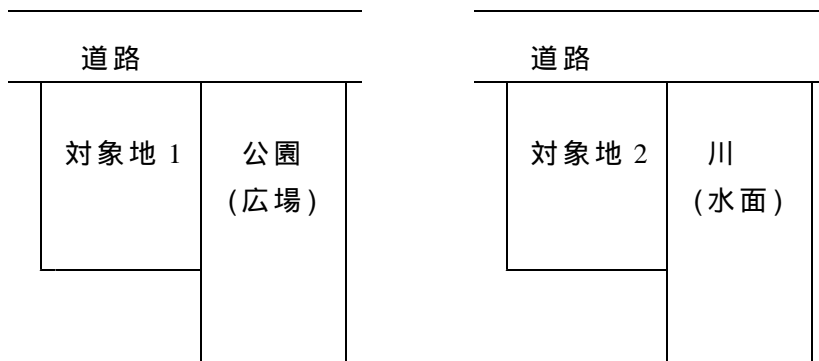
これは容積率の算定に響きます。例えばこの土地が商業地域の容積率 500%のところにあつた場合、4m を正面道路とすると容積率は 240%、15m を正面道路とすると 500%になるからです。単に道路に接している長さをもって正面道路とはできない土地もあるでしょう。

長野県の場合 15m 以上の道路としていますが、鹿児島県の場合 12m 以上の道路としているなどこの規定は場所によって取扱いが異なりますので注意する必要があります。

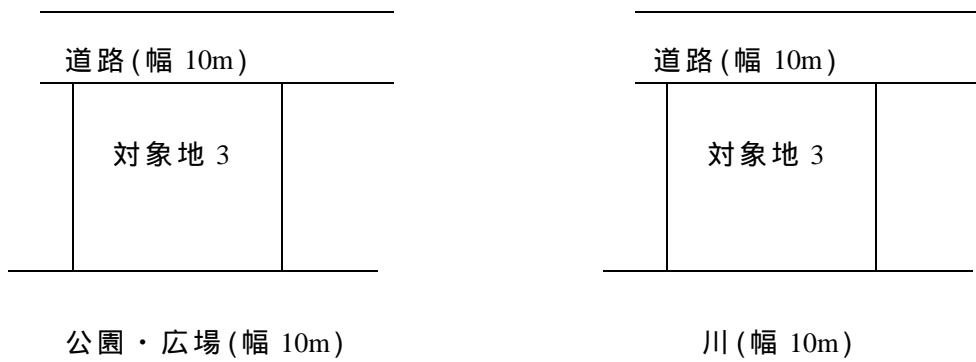
鹿児島県建築基準法施行細則第 20 条

[http://reiki.pref.kagoshima.jp/reiki\\_int/reiki\\_honbun/q7010765001.html](http://reiki.pref.kagoshima.jp/reiki_int/reiki_honbun/q7010765001.html)

ちなみに長野県建築基準法施行細則第 23 条(1)には公園、広場、水面も含まれているので下記のような対象地 1・2 があつた場合、角地加算 10%があることは言うまでもありません。意外と知らない人が多いと思います。



長野県建築基準法施行細則第 23 条(3)は道路の反対側に公園・広場・水面などがある場合も適用があるとしています。ということは下記のような対象地 3 も角地加算がありえるでしょう。



宅地建物取引業主任者や不動産鑑定士試験にここまでつっこんだ内容はでないでしょうけど。

世の中、いろいろな土地があつて面白いものです。

文献：固定資産税務研究会編「固定資産評価基準解説(土地編)」財団法人地方税務協会