

# 利活用としての土地分割

## 第10回 建築の視点から土地分割を考える（3）

大木 祐悟

一般社団法人不動産総合戦略協会理事長

旭化成不動産レジデンスマンション建替え研究所特任研究員

【おおき・ゆうご】1983年旭化成工業(株)入社。マンション建替え、標準管理規約、借地借家（特に定期借家権）、賃貸住宅の企画、不動産相続問題等に取り組む。社内コンサルとして同潤会江戸川アパートメント建替え事業、諏訪町住宅建替え事業、野毛山住宅建替え事業等を支援。現在、一般社団法人不動産総合戦略協会理事長、旭化成不動産レジデンスマンション建替え研究所特任研究員。著書に『定期借地権活用のすすめ』（プログレス）、『マンション再生』（プログレス）、『マンション建替え』（共著、日本評論社刊）、『都市の空閑地空き家問題を考える』（共著、プログレス）等多数。

### 1. はじめに

前回と前々回において、分割した土地を有効活用できるか否かを考える際に、「接道」、「建蔽率と容積率」および「高さ」の視点からの留意点を述べてきました。言うまでもないことですが、接道要件を満たしていなければ、土地上に建物を建築することができませんし、都市計画で建蔽率や容積率が決まっていれば、その範囲でしか建物を建てることはできません。

一方で、建物の建築を考える際に、土地面積×建蔽率の計算式で建築面積を、また土地面積×容積率で建築可能な延べ床面積を計算するだけで土地の最有効利用をするときの建物を必ずしも想定できるわけではなく、他の要件により建築面積や延べ床面積について制約を受けるケースも少なくありません。その典型的なものが高さの制限ですが、他にも留意すべき事項があります。

また、比較的規模が大きな土地の活用を考えるときは、「開発」の視点も重要です。一定規模以上の面積の土地について、区画若しくは形質の変更をするときは、開発許可が必要となるためです。

そこで、今回は、「高さ規制」以外で建物計画を考える際に制約となる事項と、開発にかかる基本的な留意点について述べさせていただきます。

### 2. 高さの規制以外で建物計画を考える際に制約となる事項

#### 1) 防火指定（建築基準法61条、建築基準法2条1項6号）

都市の中心部やその周辺などでは、建物が密集して建築されている地区も少なくありません。そのため、これらの場所では火災などが生じた際に、類焼のおそれを防止、あるいは軽減する目的で、都市計画において「防火地域」あるいは「準防火地域」の指定がされている場合があります。

防火地域や準防火地域では、「延焼のおそれのある部分」、具体的には前面道路の道路中心線や隣地境界等から一定の範囲内では、所定の耐火性のある建物以外は建築できませんし、建物の窓や開口部についても防火性能のある物を使用する必要があります。加えて、防火地域において、3階建て以上、あるいは延べ床面積100㎡を超える建物を建築するときは、建物は耐火構造とする必要があります。

#### 建築基準法2条1項6号

延焼のおそれのある部分 敷地境界線、道路中心線又は同一敷地内の二以上の建築物（延べ面積の合計が五百平方メートル以内の建築物は、一の建築物とみなす。）相互の外壁間の中心線（口にお