

H24 多目的スペースのあるコミュニティ施設
(鉄筋コンクリート造「ラーメン構造」2階建)

(1)敷地
ア.形状、道路との関係、方位等は、下図のとおりである。
イ.第一種住居地域内にあり、防火地域及び準防火地域の指定はない。
ウ.建ぺい率の限度は60% (特定行政庁が指定した角地における加算を含む。)、容積率の限度は200%である。
エ.地形は平坦で、道路、隣地及び公園との高低差はなく、地盤は良好である。
オ.公園から敷地への出入口は、適宜設定できるものとする。
カ.電気、都市ガス、上水道及び公共下水道は完備している。

敷地図 (縮尺: 1/400)

(注)交差点付近の歩道の斜線部分には、駐車のためのアプローチを計画してはならない。

H25 レストラン併用住宅
(木造2階建)

(1)敷地
ア.形状、道路との関係、方位等は、下図のとおりである。
イ.第一種住居地域内にあり、防火・準防火地域の指定はない。
ウ.建ぺい率の限度は60% (特定行政庁が指定した角地における加算を含む。)、容積率の限度は200%である。
エ.地形は平坦で、道路及び隣地との高低差はなく、地盤は良好である。
オ.電気、都市ガス、上水道及び公共下水道は完備している。

敷地図 (縮尺: 1/500)

(注)交差点付近の歩道の斜線部分には、駐車のためのアプローチを計画してはならない。

H26 介護が必要な親(車椅子使用者)と同居する専用住宅
(木造2階建)

(1)敷地
ア.形状、道路との関係、方位等は、右図のとおりである。
イ.第一種住居地域内にあり、防火・準防火地域の指定はない。
ウ.建ぺい率の限度は60%、容積率の限度は200%である。
エ.地形は平坦で、道路及び隣地との高低差はなく、地盤は良好である。
オ.電気、都市ガス、上水道及び公共下水道は完備している。

敷地図 (縮尺: 1/500)

H27 3階に住宅のある貸店舗(乳幼児用雑貨店)
(鉄筋コンクリート造「ラーメン構造」3階建)

(1)敷地
ア.形状、道路との関係、方位等は、下図のとおりである。
イ.近隣商業地域内にあり、準防火地域に指定されている。
ウ.建ぺい率の限度は80%、容積率の限度は300%である。
エ.地形は平坦で、道路及び隣地との高低差はなく、地盤は良好である。
オ.電気、都市ガス、上水道及び公共下水道は完備している。

敷地図 (縮尺: 1/400)

H28 景勝地に建つ土間スペースのある週末住宅
(木造2階建て)

(1)敷地
ア.形状、道路との関係、方位等は、下図のとおりである。
この敷地のうち、住宅及び屋外施設等の建設可能な建設用地は斜線で示した部分である。
イ.用途地域その他の指定はない。
ウ.建設用地は平坦で、道路及び建設用地周辺との高低差はなく、地盤は良好である。
エ.建設用地内に住宅及び屋外施設等を計画する。
オ.電気、ガス及び上水道は完備しており、下水は浄化槽(建設用地以外)を設置し放流する。

敷地図 (縮尺: 1/900)

山麓が見える良好な景観である

H29 家族のライフステージの変化に対応できる三世代住宅
(木造2階建て) **予測課題**

(1)敷地
ア.形状、道路との関係、方位等は、下図のとおりである。
イ.第一種住居地域内にあり、防火・準防火地域の指定はない。
ウ.建ぺい率の限度は60%、容積率の限度は200%である。
エ.地形は平坦で、道路及び隣地との高低差はなく、地盤は良好である。
オ.電気、都市ガス、上水道及び公共下水道は完備している。

敷地図 (縮尺: 1/500)

h29 研究会による予測課題の解説

「(1)敷地」は、例年ほぼ定型文(ア～オ)である。ここで重要なのは、「ア.形状、道路との関係、方位等」の図である。研究会は、下記理由により、形状、道路位置等を決定した。

【形状】
解答用紙の大きさ、木造2階建て(過去問含む)から、形状は、概ね次の通りとなる。
・横寸法: 15.5m～17.5m
・縦寸法: 14.5m～17.5m
・規模: 225㎡～306㎡
これらを考慮して、ほぼ中間値となる横16.0m、縦17.0m、272㎡とした。

【道路位置】
道路は、過去問等を考慮すると、ほぼ1面接道となる。道路の接道方位は、東西南北の全ての方向が考えられる。ここでは、南面が眺望を考慮した「緑地」とすることで、道路は「北側」とした。ただし、道路の位置は、確率1/4であり、本試験時が異なる方位となる場合も十分考えられる。その場合は、北側からの動線とした研究会の予測課題を参考に、試験時の方位へ変更して同じような動線で計画することで解決できる。その他の東西は、過去問を考慮して隣地とした。

(1) 敷地

「(1)敷地」は、(1)敷地図の指定等、(2)用途地域等、(3)建ぺい率・容積率等、(4)地形等、(5)インフラ等の項目で書かれていて、ほぼ定型文である。
以下、(1)～(5)の項目別で過去問の分析を示す。なお、上記以外に、H24は「オ.公園から敷地への出入口は、適宜設定できるものとする。」、H28は「エ.建設用地内に住宅及び屋外施設等を計画する。」が加えられている。

(1) 敷地図の指定等

1行目は定型文であり、過去問全てで「敷地の形状、接道条件、周辺状況等は、下図のとおりである。」となっている。H27には、初めて2行目に「なお、敷地は、駅から約200mのところに位置している。」と周辺条件の追加文があった。この点は、H28も同じ表現であった。従って、(1)については、追加文があるかどうかのチェックで良いと判断する。

(2) 用途地域等

(2)は、「用途地域」と「防火地域」の指定である。
「用途地域」は、用途地域の指定があるかないかの条件となり、H28のみ用途地域の指定がない条件であった。H24～H26は、「第一種住居地域」であり、H27は「近隣商業地域」での出題であった。
「防火地域」は、防火地域・準防火地域の指定があるかないかの条件となり、H27のみが、準防火地域の指定があり、その他は指定なしであった。

(3) 建ぺい率・容積率等

(3)は、「建ぺい率」及び「容積率」の指定がある。
各年度の「建ぺい率」は、下記の通りである。

H24:60%

H25:60%

H26:60%

H27:80%

H28:指定無し

各年度の「容積率」は、下記の通りである。

H24:200%

H25:200%

H26:200%

H27:300%

H28:指定無し

(4) 地形等

(4)は、地形等の条件であり、ほぼ、「地形は平坦で、道路及び隣地との高低差はなく、地盤は良好である。」となっている。

(5) インフラ等

(5)は、「インフラ」の条件であり、ほぼ、「電気、都市ガス、上水道及び公共下水道は完備している。」となっている。なお、H28のみ、公共下水道がなく、「下水は浄化槽(建設用地以外)を設置し放流する。」との出題であった。

敷地図

敷地図は、(1)敷地面積と寸法、(2)接道条件と道路幅、(3)周囲環境条件、(4)方位が書かれている。
以下、この項目別での過去問の分析内容等を列記する。

(1) 敷地面積と寸法

敷地形状は、H24～H28まで、全ての問題が矩形となっている。

敷地面積は、200～358㎡の範囲である。直近のH24～H28は、約250㎡である。

敷地寸法は、東西方向が10～18m、南北方向が14～20mである。

この敷地寸法は、試験用紙がA2件であり、そこに、1階平面図兼配置図、2階平面図、2階床伏図兼1階小屋伏図の合計3面(1/100)を並べて配置作図することとなる。従って、この3図面の用紙への納まり上から、東西方向の寸法は、最大で18m程度となる。なお、H24、H25は、2階伏図兼1階小屋伏図がなかったが、近年は、出題されている。

(2) 接道条件と道路幅

接道条件は、1面接道、2面接道がある。3面接道は、H24からは出題されていない。

H24～H28の過去問からは、1面接道2回、2面接道3回である。

一般的に、2面接道の場合、道路幅が大きい方が主道路(主アプローチ)となり、道路幅の小さい方が副道路(副アプローチ)となる。

(3) 周囲環境条件

周囲環境条件は、建物からの眺望やプライバシーなどを考慮する。殆どの隣地条件が、「隣地(宅地または商店)」となっており、H24では「公園」、H28では「樹林」であった。

公園などは、眺望が良好であることから、そちらに開放的なプランとし、隣地の場合は、低層であることを考慮して、敷地内に樹木等の計画で眺望等を緩和することが望ましい。

(4) 方位

方位は、N方位と縮尺である。

N方位は、過去問全てで真北(上)がNとなっている。

縮尺について、過去問では、1/400が2回、1/500が2回、1/900が1回出題されている。