

宅 建

Step.1基本習得編講座

令和8年受験用

基本テキスト図表集

法令制限

Step.1 基本習得編

Step.2 一問一答編

Step.3 過去問演習編

盛土規制法のシステム 3. 3つの〇〇区域			
エリア	宅地造成等工事規制区域	特定盛土等規制区域	造成宅地防災区域
イメージ	市街地や集落、その周辺など、宅地造成等により、人家等に危害を及ぼしうるエリア	市街地や集落などから離れているものの、地形等の条件から、特定盛土等又は土石の堆積をすれば、人家等に危害を及ぼしうるエリア	宅地造成工事規制区域外の造成済みの宅地であって、地震によって宅地の滑動崩落が発生し、人家等に危害を及ぼしうるエリア
規制される行為	宅地造成等を規制 (許可制)	特定盛土等・土石の堆積を規制 (届出制・許可制)	—
	土地保全のための措置	土地保全のための措置	災害防止のための措置

特定盛土等規制区域

宅建eラーニング講座

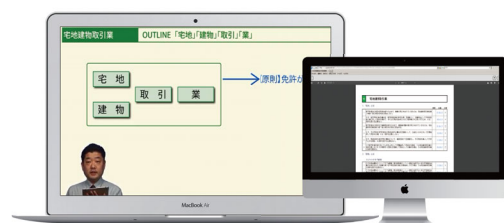
Step.1 基本習得編

図や表というビジュアル教材を使って、基礎知識を整理、これを体系的に理解・記憶していきます。スマホやタブレットを利用すれば、**移動中**や**外出先**でも勉強できます。画面に表示される図表は、講義とは別の画面に表示したり、ダウンロードして印刷することもできます。



Step.2 一問一答編

過去問を選択肢別に分解し、Step.1 の体系に合わせて並べ替えた『**一問一答式問題集**』を使います。まずは、この問題集をダウンロード・印刷して、解いてください（この段階は、机で落ち着いて勉強しましょう）。講義では、同じ論点（出題テーマ）が○になったり × になったり、その基準を見極める**解法テクニック**を伝授します。



Step.3 過去問演習編

『**年度別過去問**』をダウンロード・印刷し、制限時間を守って解いてください（この段階は、机で落ち着いて勉強しましょう）。時間オーバーしたり、点数が悪くても大丈夫です。講義でStep.1のビジュアル図表やStep.2の解法テクニックを使って立体的に説明します。受講後は、『**二度と間違えない**』レベルに到達します。



この資料の
ご利用特典

受講料 15%OFF !

	通常受講料	キャンペーン受講料
Step.1	9,800円	8,330円
Step.2	9,800円	8,330円
Step.3	9,800円	8,330円
スリー・ステップ 「おまとめパック」※	27,000円	22,950円

※スリー・ステップ「おまとめパック」は、Step.1からStep.3を一度にまとめてお申込みになりたい方の受講料です。

無料体験講座の受講など、このPDF資料をご利用になった方は、受講料が15%割引になるキャンペーンを実施中です。

以下のクーポンコードで、キャンペーン料金をご利用ください。英数字のみですので、コピー・貼り付けをすると確実です。

TM86X3

詳しい説明や申込みはココをクリック
ビーグッド教育企画の宅建スクールへ移動します

都市計画法	3
[01] 都市計画法のシステム	3
[02] 土地利用の規制	4
[03] 都市施設・市街地開発事業	9
[04] 地区計画	13
[05] 都市計画の決定手続	15
[06] 開発許可制度	16
建築基準法	22
[01] 建築基準法のシステム	22
[02] 単体規定	25
[03] 道路	27
[04] 用途制限	30
[05] 建蔽率	32
[06] 容積率	34
[07] 高さ制限	37
[08] 防火地域・準防火地域	42
[09] 建築確認	43
[10] 建築協定	46

盛土規制法	48
[01] 盛土規制法のシステム	48
[02] 宅地造成等工事規制区域	51
[03] 特定盛土等規制区域・造成宅地防災区域	57
土地区画整理法	59
[01] 土地区画整理法のシステム	59
[02] 土地区画整理事業の流れ	60
[03] 換地計画	61
[04] 仮換地	63
[05] 換地処分	64
農地法	67
[01] 農地法のシステム	67
[02] 3条許可	69
[03] 4条許可	70
[04] 5条許可	71
国土利用計画法	73
[01] 国土利用計画法のシステム	73
[02] 事後届出制	73
[03] 事前届出制・許可制	78

都市計画法

[01]都市計画法のシステム

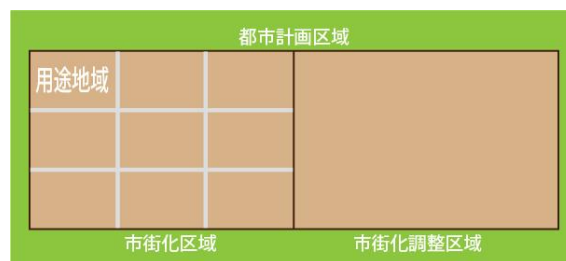
1. 都市計画とは

(1). 都市計画とは

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画

(2). 都市計画の分類

①土地利用に関する計画（⇒[02]）



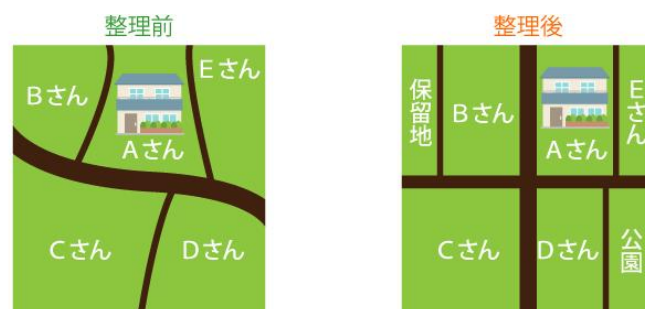
〇〇区域／〇〇地域／〇〇地区

②都市施設の整備に関する計画（⇒[03]1）



③市街地開発事業に関する計画（⇒[03]2）

(a). 土地区画整理事業



(b). 新住宅市街地開発事業

ニュータウンができる前



ニュータウンができた後



2. 都市計画制限

(1). 都市施設・市街地開発事業の区域内における建築等の規制 (⇒[03]3)

	計画段階	事業段階
都市計画施設	都市計画施設の区域	都市計画事業の事業地
市街地開発事業	市街地開発事業の施行区域	
↓		↓
都道府県知事等の許可制		都道府県知事等の許可制

(2). 開発行為の規制 (⇒[06])

- ・ 開発行為＝建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更

区画の変更	道路の新設・変更
形の変更	切土・盛土
質の変更	宅地以外→宅地

- ・ 原則として、知事の許可が必要

[02] 土地利用の規制

1. 都市計画区域

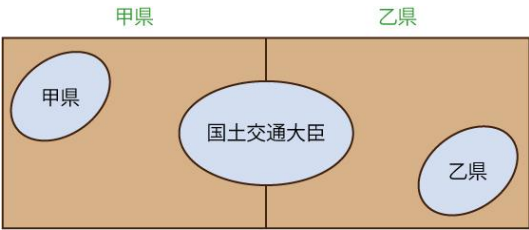
(1). 都市計画区域

①指定できるエリア

1	市町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的・社会的条件や、人口・土地利用・交通量などの現況・推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域
2	新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発し、及び保全する必要がある区域

②指定権者

都道府県	一つの都道府県内の地域を指定する場合
国土交通大臣	2以上の都道府県の区域にまたがる場合



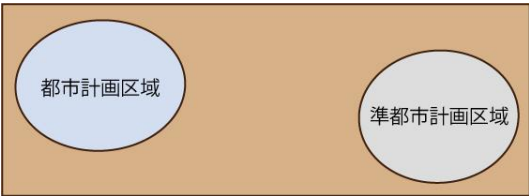
(2). 準都市計画区域

①指定できるエリア

都市計画区域外の区域のうち、
相当数の住居その他の建築物の建築又はその敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる一定の区域で、
そのまま土地利用を整序することなく**放置すれば、将来における都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがある**と認められる区域

②指定権者

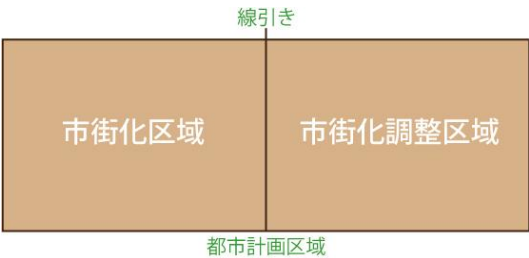
都道府県



2. 区域区分

(1). 区域区分とは

都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域とに区分すること（＝線引き）



(2). 市街化区域・市街化調整区域

市街化区域	①すでに市街地を形成している区域 ②おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域
市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域

(3). 区域区分の定め

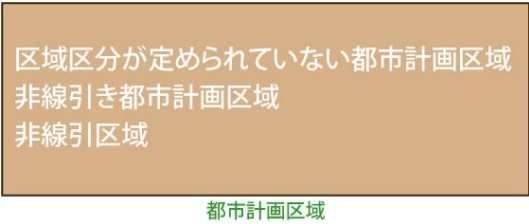
①原則

- 区域区分を定めることができる
- ×必ず定める

②例外

- 以下2つを含む都市計画
- 1.三大都市圏（首都圏・近畿圏・中部圏）
 - 2.指定都市

③区域区分を定めない場合

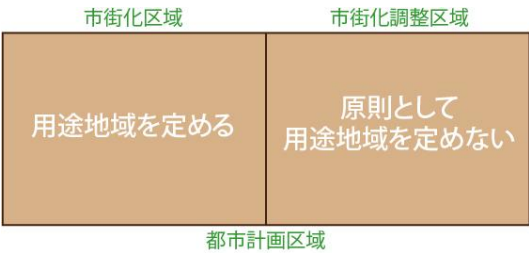


3.地域地区

(1). 用途地域（⇒建築基準法[04]）

①設定できるエリア

市街化区域	用途地域を定める
市街化調整区域	原則として用途地域を定めない



都市計画区域			準都市計画区域	その他
市街化区域	市街化調整区域	非線引区域		
○	原則：×	△	△	×

②種類

住居系	第一種低層住居専用地域	低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
	第二種低層住居専用地域	主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
	田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
	第一種中高層住居専用地域	中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
	第二種中高層住居専用地域	主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
	第一種住居地域	住居の環境を保護するため定める地域
	第二種住居地域	主として住居の環境を保護するため定める地域
	準住居地域	道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域
商業系	近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域
	商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域
工業系	準工業地域	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域
	工業地域	主として工業の利便を増進するため定める地域
	工業専用地域	工業の利便を増進するため定める地域

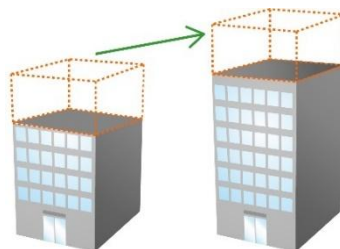
(2). 特別用途地区・特定用途制限地域 (⇒建築基準法[04]4)

①特別用途地区	用途地域内の区域で、用途地域の指定を補完して定める地区
②特定用途制限地域	用途地域が定められていない区域（市街化調整区域を除く）で、制限すべき建築物等の用途を定める地域

(3). 特例容積率適用地区

①特例容積率適用地区とは

建築物の容積が未利用となっている場合に、その活用を促進して土地の高度利用を図るため定める地区



②設定できる用途地域

一低	二低	田住	一中	二中	一住	二住	準住	近商	商業	準工	工業	工専
×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×

■容積率⇒建築基準法[06]

(4). 高層住居誘導地区

①高層住居誘導地区とは

住居と住居以外の用途とを適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため定める地区

②設定できる用途地域

一低	二低	田住	一中	二中	一住	二住	準住	近商	商業	準工	工業	工専
×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	○	×	×

容積率 400%or500%

■容積率⇒建築基準法[06]

(5). 高度地区・高度利用地区

①高度地区

用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区

■建築物の高さ⇒建築基準法[07]

②高度利用地区

用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区

■容積率⇒建築基準法[06]、建蔽率⇒建築基準法[05]

③両者の比較

	高度地区	高度利用地区
場所	用途地域内	用途地域内
目的	市街地の環境維持 土地利用の増進	市街地における土地の合理的・健全な高度利用 都市機能の更新
定める事項	建築物の高さの最高限度又は最低限度	容積率の最高限度及び最低限度 建蔽率の最高限度 建築面積の最低限度 壁面の位置の制限

(6). 特定街区

市街地の整備改善を図るため街区の整備・造成が行われる地区について、
街区における建築物の容積率・高さの最高限度、壁面の位置の制限を定める街区

(7). 防火地域・準防火地域

市街地における火災の危険を防除するため定める地域

■具体的な規制⇒建築基準法[08]

(8). 景観地区・風致地区

①景観地区

市街地の良好な景観の形成を図るため定める地区

②風致地区

都市の風致を維持するため定める地区

■具体的な規制⇒[03]5

4. 準都市計画区域に定めることができる都市計画

区域区分	×	⇒2
用途地域	○	⇒3(1)
特別用途地区	○	⇒3(2)
特定用途制限地域	○	
特例容積率適用地区	×	⇒3(3)
高層住居誘導地区	×	⇒3(4)
高度地区（最高限度のみ）	○	⇒3(5)
高度利用地区	×	
特定街区	×	⇒3(6)
防火地域・準防火地域	×	⇒3(7)
景観地区	○	⇒3(8)
風致地区	○	
都市施設	○	⇒[03]1
市街地開発事業	×	⇒[03]2

[03]都市施設・市街地開発事業

1. 都市施設

(1). 都市施設・都市計画施設

①都市施設

(a). 都市施設とは

都市計画において定められるべき以下のような施設

(b). 具体例

1	交通施設	道路、都市高速鉄道、駐車場
2	公共空地	公園、緑地、広場
3	供給施設	水道、電気供給施設、ガス供給施設
4	処理施設	下水道、ごみ焼却場
5	水路	河川、運河
6	教育文化施設	学校、図書館
7	医療施設	病院
8	社会福祉施設	保育所
9	市場、と畜場又は火葬場	

②都市計画施設

都市計画において定められた都市施設

(2). 都市施設を定めることができるエリア

都市計画区域外も○

(3). 必ず定める都市施設

市街化区域 非線引区域	少なくとも道路・公園・下水道
住居系の用途地域	義務教育施設

2.市街地開発事業

(1). 市街地開発事業とは

①市街地開発事業の例

1	土地区画整理事業
2	新住宅市街地開発事業
3	工業団地造成事業
4	市街地再開発事業
5	新都市基盤整備事業
6	住宅街区整備事業
7	防災街区整備事業

■土地区画整理事業⇒土地区画整理法[01]

②市街地開発事業を定めることができるエリア

市街化区域 非線引区域

(2). まとめ

	都市計画区域			準都市計画区域	その他
	市街化区域	市街化調整区域	非線引区域		
都市施設	○	○	○	○	○
市街地開発事業	○	×	○	×	×

3. 区域内での制限

(1). 概要（各エリアの呼びかた）

	計画段階	事業段階
都市計画施設	都市計画施設の区域	都市計画事業の認可に係る事業地
市街地開発事業	市街地開発事業の施行区域	

(2). 計画段階での制限

①制限される行為

I	建築物の建築
---	--------

②原則：許可制

建築物の建築には、知事等の許可が必要

知事等	市長	市の区域内
	知事	町村の区域内

③例外：許可不要

I	軽易な行為
2	非常災害のため必要な応急措置として行う行為
3	都市計画事業の施行として行う行為

(3). 事業段階での制限

①制限される行為

都市計画事業の施行の障害となるおそれがある以下の行為

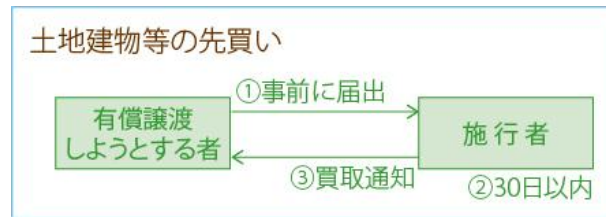
I	建築物の建築
2	工作物の建設
3	土地の形質の変更

②許可制

知事等の許可が必要

③例外：なし

④土地建物等の有償譲渡



(4). 予定段階での制限

①市街地開発事業等予定区域とは

	計画段階	事業段階
都市計画施設	都市計画施設の区域	都市計画事業の事業地
市街地開発事業	市街地開発事業の施行区域	

	予定段階	計画段階	事業段階
都市計画施設	市街地開発事業等予定区域		都市計画事業の事業地
市街地開発事業			

②制限される行為

1	建築物の建築
2	工作物の建設
3	土地の形質の変更

③原則：許可制

知事等の許可が必要

④例外：許可不要

1	軽易な行為
2	非常災害のため必要な応急措置として行う行為
3	都市計画事業の施行として行う行為

4. 田園住居地域内（⇒[02]3(1)②）における建築等の規制

(1). 対象

田園住居地域内の農地（耕作の目的に供される土地）

(2). 規制

①制限される行為

1	建築物の建築
2	工作物の建設
3	土地の形質の変更
4	土石などの堆積

②原則：許可制

市町村長の許可が必要

③例外：許可不要

1	通常の管理行為、軽易な行為
2	非常災害のため必要な応急措置として行う行為
3	都市計画事業の施行として行う行為

■田園住居地域における用途制限⇒建築基準法[04]2

5. 風致地区内（⇒[02]3(8)②）における建築等の規制

建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採などの行為

→政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で規制

[04]地区計画

1. 地区計画

建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画

2. 地区計画の設定

(1). 設定できるエリア

都市計画区域内で

1	用途地域が定められている土地の区域
2	用途地域が定められていない土地の区域で、一定の条件を満たしたもの

都市計画区域			準都市計画区域	その他
市街化区域	市街化調整区域	非線引区域		
○	△	△	×	×

(2). 決定権者

市町村

(3). 地区計画について定める事項

①都市計画に定めるべき事項

1	地区計画の種類、名称、位置、区域
2	地区施設
3	地区整備計画

②定めるように努める事項

1	面積
2	目標
3	整備・開発・保全に関する方針

3.地区計画区域内の建築等の届出等

(1). 制限される行為

地区整備計画が定められている地区計画の区域における以下の行為

1	土地の区画形質の変更
2	建築物の建築
3	工作物の建設

(2). 届出制

①届出期限・届出先

行為着手の 30 日前までに

市町村長に

②市町村長の勧告

- ・届出行為が地区計画に適合しないとき
- 必要措置をとるよう勧告可能
- ・あつせん措置を講ずる努力義務

[05]都市計画の決定手続

1. 都市計画の決定手続

(1). 手続の流れ



(2). 公聴会の開催

必要があるときは、
住民の意見を反映させる為必要な措置

(3). 都市計画の案の縦覧

公告日から2週間の縦覧期間
縦覧期間内は、意見書の提出可能

(4). 都市計画の決定

①市町村が定める場合

1	市町村都市計画審議会（or 都道府県都市計画審議会）の議
2	都道府県知事に協議

②都道府県が定める場合

1	関係市町村の意見聴取
2	都道府県都市計画審議会の議
3	（国の利害に重大な関係がある場合） 国土交通大臣に協議＋同意

③市町村の都市計画と都道府県の都市計画が抵触するとき

都道府県の都市計画が優先

(5). 都市計画の告示等

告示日から効力発生

2.都市計画の決定・変更の提案

1	土地所有者等（所有者、借地権者） ○2/3以上の同意が必要 ×全員の同意
2	まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動法人（NPO法人）
3	営利を目的としない法人（一般社団法人、一般財団法人など）
4	独立行政法人都市再生機構
5	地方住宅供給公社

[06]開発許可制度

1. 開発行為

(1). 開発行為とは

主として建築物の建築又は⁽²⁾特定工作物の建設の用に供する目的で行う⁽³⁾土地の区画形質の変更

(2). 特定工作物

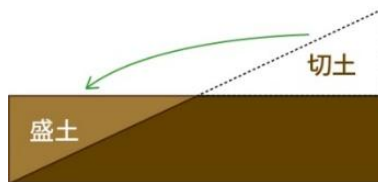
第一種特定工作物	<p>コンクリートプラント・アスファルトプラントなど</p> 
第二種特定工作物	<p>ゴルフコース（面積を問わない）</p> 
	<p>1 ha（10,000 m²）以上の野球場・庭球場・遊園地・動物園・墓園など</p> 

(3). 土地の区画形質の変更

①区画の変更

道路・水路などを新設・廃止・移動すること

②形の変更



③質の変更

宅地以外→宅地

2.開発許可の要否

(1). どこでも開発許可不要の行為

都市計画区域			準都市計画区域	その他
市街化区域	市街化調整区域	非線引区域		
許可不要				

①公益上必要な一定の建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

該当するもの	駅舎・図書館・博物館・公民館・変電所・公園施設
該当しないもの	診療所・病院・学校

②都市計画事業・土地区画整理事業・市街地再開発事業の施行として行う開発行為

③非常災害のための応急措置として行う開発行為

④通常の管理行為、軽易な行為

仮設建築物・付属建築物（車庫、物置）の建築

(2). 農林漁業関連

都市計画区域			準都市計画区域	その他
市街化区域	市街化調整区域	非線引区域		
特例なし	許可不要			

①農林漁業用建築物

生産・集荷用の建築物	畜舎、温室など
生産資材の貯蔵・保管用の建築物	サイロ、農機具収納施設

× 農産物貯蔵施設／× 農産物加工施設

②農林漁業者の居住用建築物

(3). 面積要件

都市計画区域			準都市計画区域	その他
市街化区域	市街化調整区域	非線引区域		
1,000 ㎡未満 ※A・※B	面積要件なし	3,000 ㎡未満 ※B	3,000 ㎡未満 ※B	10,000 ㎡未満

※A：三大都市圏（首都圏・近畿圏・中部圏）では、500 ㎡以上。

※B：条例で 300 ㎡まで引き下げることができる。

3. 開発許可の手続

(1). 許可権者

都道府県知事

（指定都市・中核市の市長を含む）

(2). 開発許可申請書

① 記載事項

1	開発区域の位置・区域・規模
2	予定建築物等の用途
3	開発行為に関する設計
4	工事施行者

② 公共施設の管理者の同意書・協議書

開発行為に関係がある公共施設	管理者との協議＋同意
開発行為により設置される公共施設	管理することとなる者との協議 × 同意

③ 土地所有者等の同意書

開発行為の施行・工事の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意が必要

× 全員の同意

(3). 許可又は不許可の通知

① 通知の方法

遅滞なく、文書をもって

②許可の場合

(a). 用途地域の定められていない土地の区域で許可する場合

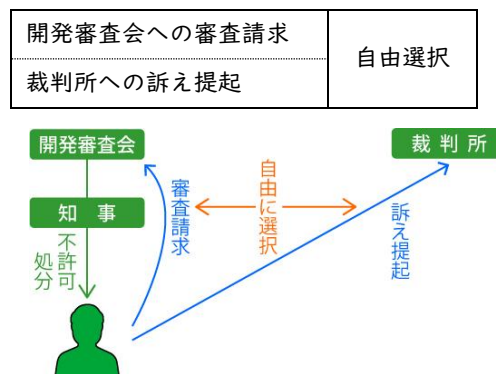
建築物の敷地・構造・設備に関する制限を定めることができる

1	建築物の建蔽率（⇒建築基準法[05]）
2	建築物の高さ（⇒建築基準法[07]）
3	壁面の位置

(b). 開発登録簿への登録

1	開発許可の年月日
2	予定建築物等の用途
3	公共施設の種類・位置・区域
4	1～3 以外の開発許可の内容
5	建蔽率等の制限の内容（⇒(a)）

③不許可の場合



(4). 許可後の状況変化

①変更の許可等

1	開発区域の位置・区域・規模
2	予定建築物等の用途
3	開発行為に関する設計
4	工事施行者

申請事項に変更があった場合、

原則	変更の許可が必要
例外	許可不要 1. 開発許可不要の規模に縮小する場合 2. 軽微な変更→届出が必要

②許可に基づく地位の承継

相続人その他の一般承継人	当然に地位を承継する
土地の所有権等の権原を取得した者	知事の承認を受けて、地位を承継することができる

③開発行為の廃止

知事に事後届出

(5). 工事完了後の手続

①工事完了の検査



②工事完了の公告

知事が、検査済証の交付後、遅滞なく

③公共施設の管理

公告日の翌日から

【原則】公共施設の存する市町村

【例外】

1	他の法律に基づく管理者がある
2	協議により管理者について別段の定めをした

4. 建築の制限

(1). 工事完了公告前

①原則

建築物の建築を禁止

②例外

1	開発行為用の仮設建築物
2	知事が支障がないとして認めた建築物
3	開発行為に同意していない者が建築する建築物

(2). 工事完了公告後

①原則

予定建築物以外の建築を禁止

②例外 1

1	知事が支障がないとして許可した場合
2	用途地域に適合する建築物を建築する場合

③例外 2

国又は都道府県等が行う行為→国の機関又は都道府県等と知事との協議成立＝許可とみなす

(3) . 市街化調整区域における建築等の制限

市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内

	開発区域	開発区域以外
市街化区域	開発許可の過程で審査	
市街化調整区域	(1)工事完了前の制限 (2)工事完了後の制限	開発許可の審査を受けない →(3)建築自体を許可制に

①原則

建築物の新築等（新築・改築・用途変更）には、知事の許可が必要

②例外

1	公益上必要な一定の建築物の新築等
2	都市計画事業・土地区画整理事業・市街地再開発事業の施行として行う建築物の新築等
3	非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築等
4	通常の管理行為、軽易な行為
5	農林漁業関連建築物の新築等

建築基準法

[01]建築基準法のシステム

1. 建築基準法とは

建築物の敷地・構造・設備・用途に関する最低基準を定める

2. 適用の除外

(1). 歴史的価値のある建築物

1	文化財保護法により、国宝、重要文化財などに指定・仮指定された建築物
2	1の建築物の原形を再現する建築物で、特定行政庁が建築審査会の同意を得て認めたもの

(2). 既存不適格建物

建築基準法適用の際、現に存する建築物又は工事中の建築物

3. 重要な登場人物

(1). 人物の関係



(2). それぞれの登場人物

①建築主

建築物に関する工事の請負契約の注文者

②建築主事・特定行政庁

建築主事＝都道府県・市町村において建築確認を行う公務員



	地方公共団体	建築主事	特定行政庁
1	政令で指定する人口 25 万以上の市	必ず設置	市長
2	その他の市・町村	建築主事を置くことができる。	市町村長
3	都道府県	必ず設置 1・2 以外での確認事務を担当	都道府県知事

建築副主事＝大規模建築物「以外」の建築確認を行うことができる

建築主事等＝建築主事＋建築副主事

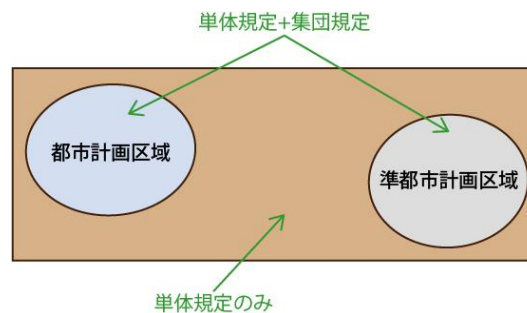
③建築審査会

1	特定行政庁の許可・指定に同意を与える
2	建築確認に関する審査請求を扱う



4. 単体規定・集団規定

単体規定	所在場所を問わず、個々の建築物に一律に適用される規定
集団規定	都市計画区域・準都市計画区域内に限って適用される規定



(1). 単体規定の例 (⇒[02])

防火壁等
避雷設備
非常用の昇降機

(2) 集団規定

①道路（⇒[03]）

道路と建築物の敷地の関係

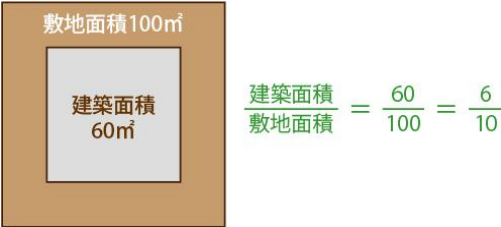


②用途制限（⇒[04]）

用途地域←→建築物の用途

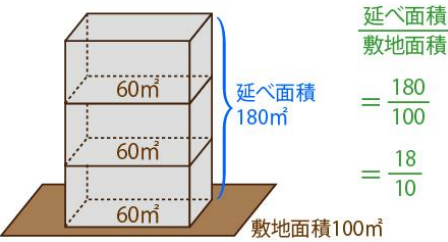
③建蔽率（⇒[05]）

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合



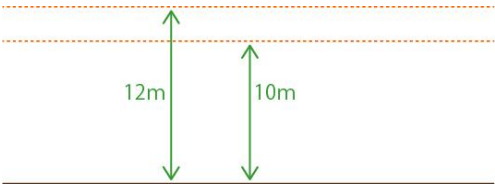
④容積率（⇒[06]）

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合



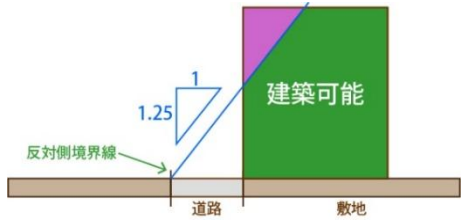
⑤高さ制限（⇒[07]）

(a) 絶対的高さ制限（⇒[07]2）



(b) 斜線制限（⇒[07]3）

1	道路斜線制限
2	隣地斜線制限
3	北側斜線制限



⑥防火地域・準防火地域（⇒[08]）



5. その他の規定

(1). 建築確認（⇒[09]）

建築物の建築等に先立って、建築基準法などの法令に適合しているかどうか、確認を受けること



(2). 建築協定（⇒[10]）

土地の所有者等が、一定の区域内における建築物の敷地・位置・構造・用途・形態・意匠・建築設備に関する基準について締結する協定

[02]単体規定

1. 単体規定とは

単体規定	所在場所を問わず、個々の建築物に一律に適用される規定
集団規定	都市計画区域・準都市計画区域内に限って適用される規定

2. 過去に複数回出題された規定

(1). 防火壁等

①原則

- 延べ面積 1,000 ㎡超の建築物
- 防火壁又は防火床により各区画を 1,000 ㎡以内となるよう区画

②例外

耐火建築物・準耐火建築物（⇒[08]）

(2). 居室の開口部

採光目的	床面積の 1/7 以上 ※1/10 まで緩和可能
換気目的	床面積の 1/20 以上

(3). アスベスト被害・シックハウス対策

物質	用途	対象	禁止レベル
アスベスト（石綿）	耐火材・断熱材	全ての建築物	使用の禁止
クロルピリホス	シロアリ駆除剤	居室を有する建築物	使用の禁止
ホルムアルデヒド	接着剤		使用面積の制限

(4). 建築物の設備

避雷設備	高さ 20m 超の建築物
非常用の昇降機	高さ 31m 超の建築物

(5). バルコニー

2 階以上の階にあるバルコニーその他これに類するもの
→周囲に高さ 1.1m 以上の手すり壁、さく又は金網が必要

(6). 災害危険区域

津波・高潮・出水等による危険の著しい区域を
地方公共団体が条例で指定
条例で建築物の建築に関する制限を定める

(7). 天井の高さ

高さが異なる部分がある場合
→平均の高さが 2.1m 以上
×最も低い部分

(8). 違反建築物に対する措置

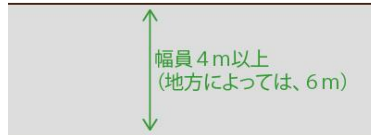
建築基準法に違反した建築物の所有者に対して、
【原則】事前手続が必要（通知、公開による意見聴取など）
【例外】緊急の必要がある場合、仮に、建築物の使用禁止・使用制限を命令可能

[03]道路

1. 道路の定義

(1). 原則

幅員 4 m 以上の道
(地方によっては、6 m)



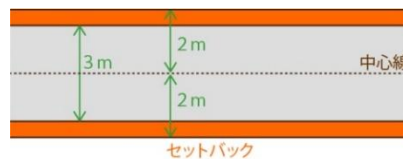
(2). 【例外】みなし道路（42 条 2 項道路）

①みなし道路とは

集団規定が適用された時点で、現に建築物が立ち並んでいる幅員 4 m 未満の道で
特定行政庁が指定した道
→「道路」とみなす

②みなし道路の境界線

道路の中心線から水平距離 2 m の線

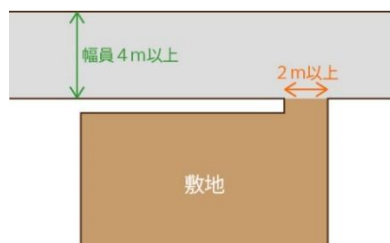


セットバック部分は、敷地面積に含まれない

2. 接道義務

(1). 原則

道路に 2 m 以上接することが必要



(2). 例外

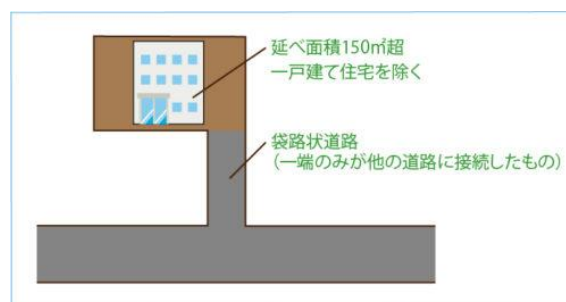
特定行政庁の認定又は許可がある場合

	基準	建築審査会の同意
認定	幅員 4 m 以上の道（農道など「道路」に該当しないもの）に 2 m 以上接する延べ面積 200 m ² 以内の戸建て住宅	不要
許可	建築物の敷地の周囲に広い空地を有する建築物で、交通上・安全上・防火上・衛生上支障がない	必要

3. 条例による制限の付加

(1). 対象となる建築物

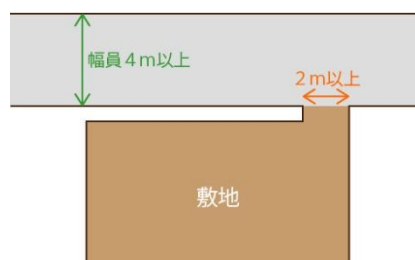
1	特殊建築物（⇒[09]2(1)①）
2	延べ面積 1,000 m ² を超える建築物
3	敷地が袋地状道路にのみ接する延べ面積 150 m ² 超の建築物 （戸建住宅を除く）



(2). 規制の内容

制限の付加・加重

×緩和



		原則	付加（例）
1	敷地が接しなければならない道路の幅員	4 m 以上	6 m 以上
2	敷地が道路に接する部分の長さ	2 m 以上	3 m 以上

4. 道路内の建築制限

(1). 原則

道路内に、又は道路に突き出して建築×

(2). 例外

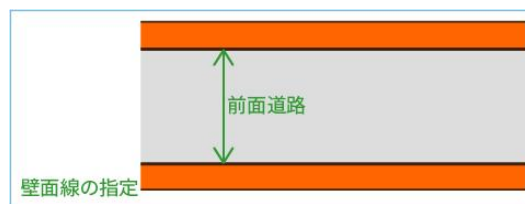
1	地盤面下に設ける建築物
2	公衆便所、巡査派出所など公益上必要な建築物で 特定行政庁が通行上支障がないと認めて 建築審査会の同意を得て 許可したもの

5. 壁面線

(1). 壁面線とは

街区内における建築物の位置を整えその環境の向上を図るために、道路から一定の距離のところに引く線

→建築物は、壁面線より内側に建築しなければならない



道路境界線と壁面線間の土地→敷地としての利用×

(2). 緩和措置

① 建蔽率の緩和

特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可

→建蔽率拡大

② 容積率の緩和

特定行政庁の許可

→壁面線＝道路境界線とみなす

→前面道路の幅員が拡大

→容積率拡大

[04]用途制限

1. 用途制限とは

(1). リストの意味

用途地域ごとに定められた
特定行政庁の許可なしで建築できる建築物

(2). 特例許可

特定行政庁の許可を受ければ、リスト以外の建築も可能

①原則

利害関係者の意見聴取＋建築審査会の同意取得が必要

②例外

	利害関係者の 意見聴取	建築審査会の 同意取得
特例許可を受けた建築物の増改築・移転	不要	不要
日常生活に必要な政令で定める建築物	必要	不要

2. 具体的な規制

用途地域 建築物の用途		住居系							商業系		工業系			備考	
		一種低層	二種低層	田園住居	一種中高層	二種中高層	一種住居	二種住居	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業		工業専用
神社・寺院・教会															
保育所・公衆浴場・診療所		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
巡査派出所・公衆電話所															
住宅・共同住宅・老人ホーム		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
図書館															
幼稚園・小学校・中学校・高校		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
大学・高専・専修学校		×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	×	×		
病院															
店舗 飲食店	150㎡以下	×	△	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	□	△：2階以下 ▲：農業の利便増進に必要な店舗、飲食店（2階以下） □：物販・飲食不可
	150㎡超～500㎡以下	×	×	▲	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	
	500㎡超～1,500㎡以下	×	×	×	×	△	○	○	○	○	○	○	○	○	
	1,500㎡超～3,000㎡以下	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	3,000㎡超～10,000㎡以下	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
	10,000㎡超	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
娯楽施設	ボーリング場・スケート場・水泳場	×	×	×	×	×	△	○	○	○	○	○	○	×	△：3,000㎡以下
	ホテル・旅館	×	×	×	×	×	△	○	○	○	○	×	×		
	カラオケボックス	×	×	×	×	×	×	△	△	○	○	○	△	△	△：10,000㎡以下
	マージャン屋・ぱちんこ屋	×	×	×	×	×	×	△	△	○	○	○	△	×	
	劇場・映画館	×	×	×	×	×	×	×	△	○	○	○	×	×	△：200㎡未満
	キャバレー・料理店	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	
倉庫	倉庫業を営む倉庫	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○		
工場	危険性・環境悪化のおそれが非常に少ない	×	×	×	×	×	①	①	①	②	②	○	○	○	①：50㎡以下 ②：150㎡以下 ③：300㎡以下
	危険性・環境悪化のおそれが少ない	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	
	危険性・環境悪化のおそれがやや多い	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	危険性が大きいor著しい環境悪化のおそれがある	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
	自動車修理工場	×	×	×	×	×	①	①	②	③	③	○	○	○	
		一種低層	二種低層	田園住居	一種中高層	二種中高層	一種住居	二種住居	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用	

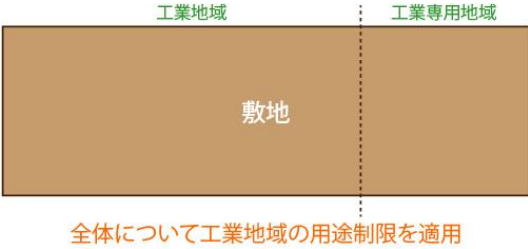
田園住居地域のみで建築可能なもの

1	農業の利便増進に必要な店舗、飲食店（500㎡以内）
2	農産物の生産・集荷・処理・貯蔵施設
3	農産物の生産資材の貯蔵施設

3. 異なる用途地域にまたがる場合の用途制限

敷地の過半が属する用途地域の用途制限を

敷地全体に適用



4. 特別用途地区・特定用途制限地域（⇒都市計画法[02]3(2)）

特別用途地区	用途地域内の区域で、用途地域の指定を補完して定める地区 条例で用途制限の緩和も可能（国交大臣の承認が必要）
特定用途制限地域	用途地域が定められていない区域（市街化調整区域を除く） で、制限すべき建築物等の用途を定める地域

5. 卸売市場等の特殊建築物

卸売市場・火葬場・と畜場・汚物処理場・ごみ焼却場

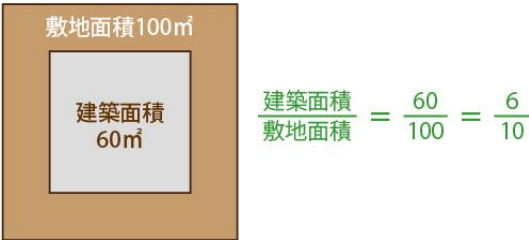
原則	都市計画において敷地の位置が決定しているものでなければ、新築・増築できない。
例外	特定行政庁が都市計画審議会の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合

[05] 建蔽率

1. 建蔽率

(1). 建蔽率とは

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合



(2). 建蔽率の限度

具体的には、都市計画で定める（※以外）

系統	用途地域	3/10	4/10	5/10	6/10	7/10	8/10
住居系	第一種低層住居専用地域	○	○	○	○		
	第二種低層住居専用地域						
	田園住居地域						
	第一種中高層住居専用地域						
	第二種中高層住居専用地域						
	第一種住居地域			○	○		○
商業系	第二種住居地域						
	準住居地域						
	近隣商業地域				○		○
	商業地域						○
	準工業地域			○	○		○
	工業地域			○	○		
工業系	工業専用地域	○	○	○	○		
※	用途地域の指定のない地域	○	○	○	○	○	
		特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て定める					

(3). 特例許可

建築物の構造上やむを得ない場合→特定行政庁の特例許可制度

1	省エネ性能向上のため必要な外壁に関する工事
2	省エネ性能向上のため必要なひさし等を設ける工事
3	再エネ設備を外壁に設ける工事

容積率についても同様の制度あり（⇒[06]1(4)）

2. 建蔽率の割増

(1). 建蔽率が無制限になる場合

1	①建蔽率 8/10 の地域で、②防火地域内にある③耐火建築物等
2	巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊など
3	公園・広場などの内にある建築物で特定行政庁が安全上・防火上・衛生上支障がないと認めて許可したもの

(2). 1/10 割増になる場合

①	防火地域内	耐火建築物等 (建蔽率 8/10 の地域以外)
	準防火地域内	耐火建築物等 or 準耐火建築物等
②	特定行政庁が指定する角地内の建築物	

①②の両方を満たす場合は、 $1/10 + 1/10 = 2/10$ の割増

※（準）耐火建築物等＝（準）耐火建築物＋これと同等以上の延焼防止性能を有する建築物

3. 異なる用途地域にまたがる場合の建蔽率

(1). 考えられるヒッカケ

1	それぞれの建蔽率の数値を足して2で割る。
2	制限が厳しいほうを適用する。
3	敷地の過半が属するほうを適用する。

(2). 正しい計算方法＝按分計算

1	それぞれの用途地域について建築可能面積を求める。
2	全ての用途地域の建築可能面積を合計する。
3	合計の建築可能面積を敷地全体の面積で割る。

4. 敷地面積の最低限度

200 m²を超えてはならない

○100 m²

×250 m²

5. 外壁の後退距離

＝建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離

第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域・田園住居地域内で定めることができる（1.5m又は1m）

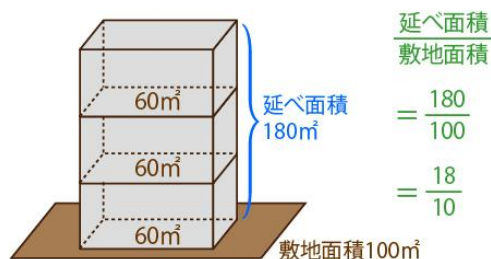


[06]容積率

1. 容積率

(1). 容積率とは

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合



(2). 容積率の限度（指定容積率）

具体的には、都市計画で定める（※以外）

系統	用途地域	5/10	6/10	8/10	10/10	15/10	20/10	30/10	40/10	50/10	
住居系	一低										
	二低	○	○	○	○	○	○				
	田住										
	一中										
	二中										
商業系	一住				○	○	○	○	○	○	
	二住										
	準住										
	近商				○	○	○	○	○	○	
	商業						○	○	○	○	~130/10
工業系	準工				○	○	○	○	○	○	
	工業										
	工専				○	○	○	○	○		
※	用途地域の指	○		○	○		○	○	○		
	定のない地域	特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て定める									

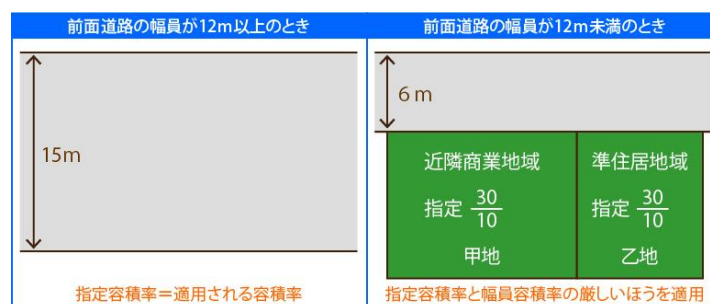
(3). 前面道路の幅員による容積率の制限（幅員容積率）

①容積率の決定方法

前面道路の幅員が12m未満の場合、

幅員容積率を計算

指定容積率と幅員容積率の厳しいほうを適用



②幅員容積率の計算方法

住居系の用途地域	前面道路の幅員×4/10
住居系以外の用途地域	前面道路の幅員×6/10
用途地域の指定のない地域	

③例題



(a). 近隣商業地域について

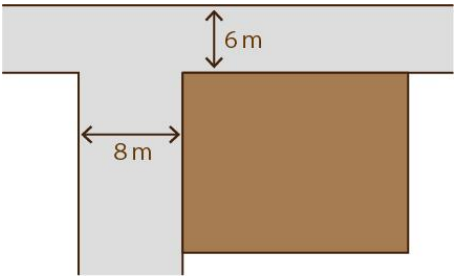
指定容積率	30/10	←適用
幅員容積率	前面道路の幅員×6/10 =6×6/10=36/10	

(b). 準住居地域について

指定容積率	30/10	
幅員容積率	前面道路の幅員×4/10 =6×4/10=24/10	←適用

④前面道路が複数ある場合

最も広いものが基準



(4). 特例許可

建築物の構造上やむを得ない場合→特定行政庁の特例許可制度

1	省エネ性能向上のため必要な外壁に関する工事
2	省エネ性能向上のため必要なひさし等を設ける工事
3	再エネ設備を外壁に設ける工事

建蔽率についても同様の制度あり (⇒[05]1(3))

2. 建築物の面積に算入しないもの

1	昇降機の昇降路部分	全て不算入
2	共同住宅・老人ホーム等の共用廊下・階段部分	全て不算入
3	住宅・老人ホーム等の地階面積	延べ面積の 1/3 が限度
4	宅配ボックス設置部分	延べ面積の 1/100 が限度



3. 異なる用途地域にまたがる場合の容積率

(1). 考えられるヒッカケ

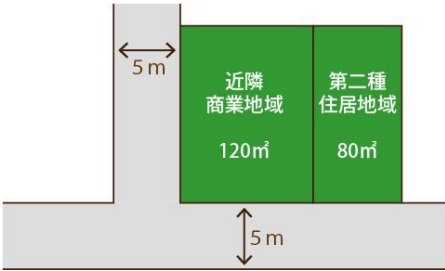
1	それぞれの容積率の数値を足して2で割る。
2	制限が厳しいほうを適用する。
3	敷地の過半が属するほうを適用する。

(2). 正しい計算方法＝按分計算

1	それぞれの用途地域について建築可能面積を求める。
2	全ての用途地域の建築可能面積を合計する。
3	合計の建築可能面積を敷地全体の面積で割る。

● 例題

以下の敷地に関し、容積率の最高限度を求めよ（平成4年過去問の一部）。



近隣商業地域	都市計画において定められた容積率の最高限度	40/10
第二種住居地域	都市計画において定められた容積率の最高限度	20/10

（正解）26/10

[07]高さ制限

1. OUTLINE

1	建蔽率（⇒[05]）・容積率（⇒[06]）による間接的な制限
2	絶対的高さ制限（⇒2）
3	斜線制限（⇒3）
4	日影規制（⇒4）

2. 建築物の高さの限度

(1). 絶対的高さ制限とは

建築物の高さの上限を都市計画で定める

10m又は12m

(2). 適用されるエリア

低層住居専用グループ（第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域・田園住居地域）のみ

(3). 特例許可

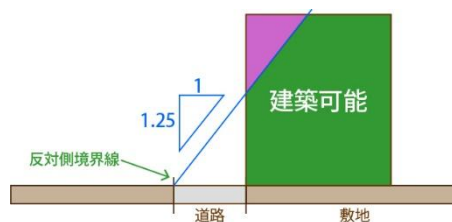
1	屋根を再エネ設備として使用するための工事
2	再エネ設備を建築物の屋根に設ける工事
3	省エネ性能向上のため必要な屋根に関する工事
4	省エネ性能向上のため必要な設備を屋根に設ける工事

3. 斜線制限

(1). 道路斜線制限

①道路斜線制限とは

前面道路の反対側境界線から一定の傾きの斜線を引き、その範囲内でしか建築物を建築できないよう制限すること



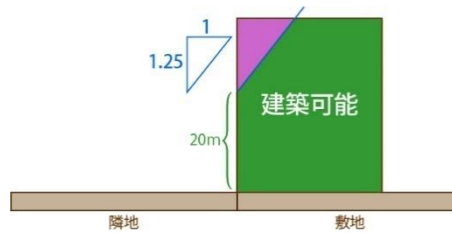
②適用されるエリア

住居系	第一種低層住居専用地域	○
	第二種低層住居専用地域	○
	田園住居地域	○
	第一種中高層住居専用地域	○
	第二種中高層住居専用地域	○
	第一種住居地域	○
	第二種住居地域	○
	準住居地域	○
商業系	近隣商業地域	○
	商業地域	○
工業系	準工業地域	○
	工業地域	○
	工業専用地域	○
用途地域の指定のない地域		○

(2). 隣地斜線制限

① 隣地斜線制限とは

隣地との境界線上に一定の高さを取り、そこから一定の傾きの斜線を引いて、その範囲内でしか建築物を建築できないよう制限すること



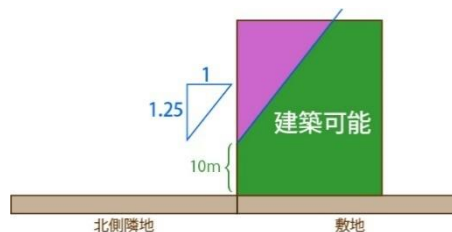
② 適用されるエリア

住居系	第一種低層住居専用地域	×
	第二種低層住居専用地域	×
	田園住居地域	×
	第一種中高層住居専用地域	○
	第二種中高層住居専用地域	○
	第一種住居地域	○
	第二種住居地域	○
	準住居地域	○
商業系	近隣商業地域	○
	商業地域	○
工業系	準工業地域	○
	工業地域	○
	工業専用地域	○
用途地域の指定のない地域		○

(3). 北側斜線制限

① 北側斜線制限とは

北側隣地との境界線上に一定の高さを取り、そこから北から南方向へ一定の傾きの斜線を引いて、その範囲内でしか建築物を建築できないよう制限すること



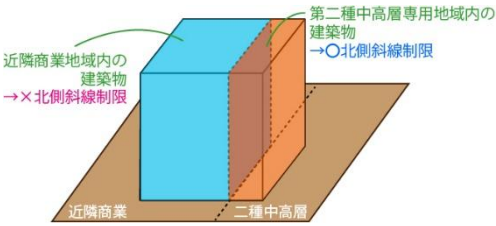
②適用されるエリア

住居系	第一種低層住居専用地域	○
	第二種低層住居専用地域	○
	田園住居地域	○
	第一種中高層住居専用地域	△
	第二種中高層住居専用地域	△
	第一種住居地域	×
	第二種住居地域	×
	準住居地域	×
商業系	近隣商業地域	×
	商業地域	×
工業系	準工業地域	×
	工業地域	×
	工業専用地域	×
用途地域の指定のない地域		×

△：日影規制の適用がある場合には、斜線制限が適用されない

(4). 異なる用途地域にまたがる場合の斜線制限

建築物の各部分ごとに、斜線制限適用の有無を検討



(5). 天空率（斜線制限の緩和）

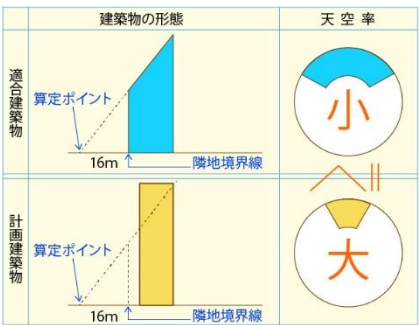
①天空率とは

斜線制限と同程度以上の採光や通風等が確保できれば、斜線制限を無視した設計ができるというルール。

②判断方法

算定ポイントにおいて、計画建築物の天空率が、適合建築物の天空率と同程度以上

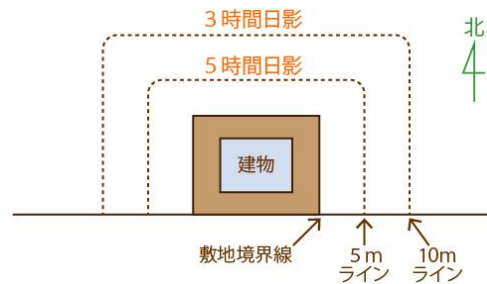
天空率	全天に対する空の面積の比率
適合建築物	斜線制限のルールに適合した建築物
計画建築物	計画中の建築物



4. 日影規制

(1). 日影規制とは

建築物の日影が周囲にできる時間を一定範囲に制限することにより、間接的に建築物の高さを規制するシステム
冬至日の8時～16時の8時間のうち、日影になる時間を制限



(2). 適用されるエリア

① 地方公共団体が条例で指定した区域内

×都市計画で指定

② 指定できる用途地域

	用途地域	対象となる建築物
住居系	第一種低層住居専用地域	A 軒の高さ7m超 or 地上3階建て以上の建築物
	第二種低層住居専用地域	
	田園住居地域	B 高さ10m超の建築物
	第一種中高層住居専用地域	
	第二種中高層住居専用地域	
	第一種住居地域	
	第二種住居地域	
商業系	準住居地域	
	近隣商業地域	指定×
	商業地域	
工業系	準工業地域	B 高さ10m超の建築物
	工業地域	指定×
	工業専用地域	指定×
用途地域の指定のない地域		A or B (条例で定める)

(3). 例外

対象区域外の建築物でも、以下のものは対象区域内にあるとみなされる

高さ10m超

冬至日に対象区域内の土地に日影を生じさせる

5. まとめ

系統		絶対的 高さ	道路 斜線	隣地 斜線	北側 斜線	日影 規制
住居系	第一種低層住居専用地域	○	○	×	○	A
	第二種低層住居専用地域	○	○	×	○	A
	田園住居地域	○	○	×	○	A
	第一種中高層住居専用地域	×	○	○	△	B
	第二種中高層住居専用地域	×	○	○	△	B
	第一種住居地域	×	○	○	×	B
	第二種住居地域	×	○	○	×	B
	準住居地域	×	○	○	×	B
商業系	近隣商業地域	×	○	○	×	B
	商業地域	×	○	○	×	×
工業系	準工業地域	×	○	○	×	B
	工業地域	×	○	○	×	×
	工業専用地域	×	○	○	×	×
用途地域の指定のない地域		×	○	○	×	A or B

△：日影規制の適用がない場合のみ斜線制限を適用

A 軒の高さ 7 m 超 or 地上 3 階建て以上の建築物

B 高さ 10 m 超の建築物

[08] 防火地域・準防火地域

1. 防火地域内の規制

(1). 建築物

階数 (地階含み)	延べ面積	
	100 m ² 超	100 m ² 以下
3 階以上	耐火建築物等 耐火建築物等 or 準耐火建築物等	
2 階以下		

※（準）耐火建築物等＝（準）耐火建築物＋これと同等以上の延焼防止性能が確保された建築物

(2). 看板等

看板・広告塔で

1	屋上に設けるもの
2	高さ 3 m 超のもの

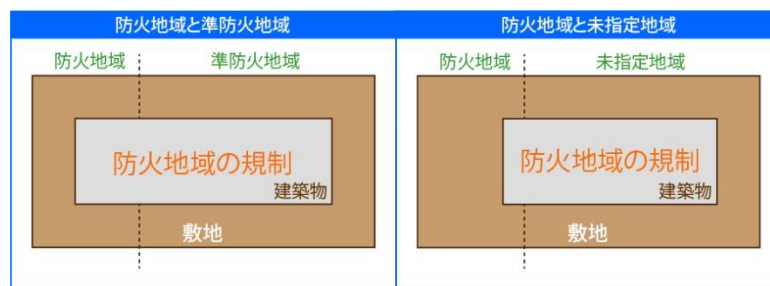
不燃材料で造るか覆う

2. 準防火地域内の規制

階数 (地階除き)	延べ面積		
	1,500 m ² 超	1,500 m ² 以下 500 m ² 超	500 m ² 以下
4 階以上	耐火建築物等		
3 階		耐火建築物等	
2 階以下		or 準耐火建築物等	防火構造の建築物

3. 建築物が防火地域又は準防火地域の内外にまたがる場合

厳しいほうの規制を適用



[例外] 防火壁等を設置した場合 (⇒[02]2(1))

4. 隣地境界線に接する外壁（防火地域・準防火地域に共通）

外壁が耐火構造

→ 隣地境界線に接して設けることができる

[09] 建築確認

1. 建築確認とは

建築物の建築等に先立って、建築基準法などの法令に適合しているかどうか、確認を受けること

2. 建築確認が必要な行為

(1). 建築物の種類

①特殊建築物

該当するもの	共同住宅、映画館、ホテル、バー、飲食店、物品販売店舗、倉庫、自動車車庫
該当しないもの	戸建住宅、事務所

その用途に供する部分が 200 ㎡超

②大型建築物

いずれかに該当するもの

(1). 2 階建て以上

(2). 延べ面積 200 ㎡超

	2 階建て以上	平屋建て
延べ面積 200 ㎡超	大型建築物○	大型建築物×
200 ㎡以下		

③一般建築物

都市計画区域内・準都市計画区域内の建築物

(2). 建築確認の要否

建築物 \ 行為	建築		大規模修繕 大規模模様替	用途変更
	新築	増改築・移転		
特殊建築物 (その用途に供する部分 の床面積が 200 ㎡超)	○	△	○	○
大型建築物	○	△	○	×
一般建築物	○	△	×	×

○：建築確認が必要

△：「防火・準防火地域外で 10 ㎡以内のもの」を除き、建築確認が必要

×

△：「防火・準防火地域外で 10 ㎡以内のもの」を除き、建築確認が必要

エリア \ 面積	防火地域・準防火 地域「外」	防火地域・準防火 地域「内」
10 ㎡以内	×	○
10 ㎡超	○	○

用途変更で建築確認が不要な場合

類似の用途相互間の用途変更

1	劇場、映画館、演芸場
2	ホテル、旅館
3	博物館、美術館、図書館

3. 建築確認の手続

(1). 全体の流れ

①段階



②登場人物

建築主	建築物に関する工事の請負契約の注文者 (請負契約によらないで自らその工事をする者)
建築主事等	都道府県・市町村において建築確認を行う公務員 建築主事＋建築副主事
指定確認検査機関	国土交通大臣又は都道府県知事の指定を受け、建築確認業務を行う民間機関

(2). 建築確認の手続

①手続の流れ



②確認までの期間

特殊建築物、大型建築物	受理日から 35 日以内
一般建築物	受理日から 7 日以内

③消防同意

建築主事等・指定確認検査機関が
消防長又は消防署長の同意を得る

【例外】

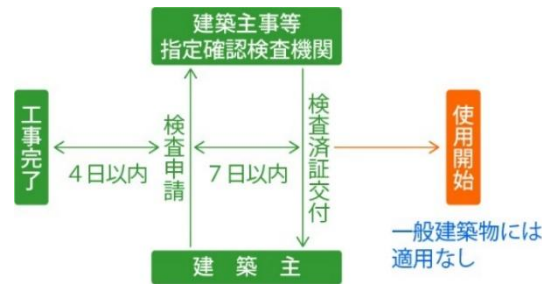
防火地域・準防火地域以外の戸建住宅

(3). 完了検査の手続

(4). 建築物の使用制限

①原則

特殊建築物、大型建築物は、
検査済証の交付後でないとは使用できない。

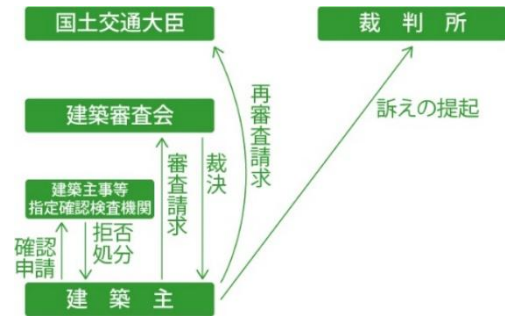


②例外

1	特定行政庁が、仮使用を承認したとき
2	完了検査申請の受理日から7日経過したとき

(5). 建築確認が得られない場合

審査請求と訴えの提起のどちらを選んでも構わない



[10]建築協定

1. 建築協定とは

土地の所有者等が、一定の区域内における建築物の敷地・位置・構造・用途・形態・意匠・建築設備に関する基準について締結する協定

土地の所有者等＝土地の所有者＋借地権者

2. 建築協定に関する手続

(1). 締結できるエリア

市町村が条例で定める地域

(2). 建築協定に関する手続

①土地の所有者等の意思決定

締結	全員の合意
変更	全員の合意
廃止	過半数の合意

一人協定も可能

②特定行政庁（⇒[01]3(2)②）の認可・公告

3. 建築協定の効力

公告後に土地所有権を取得した者	効力が及ぶ
建築物の借主	土地の所有者等とみなす

盛土規制法

[01]盛土規制法のシステム

1. 盛土規制法とは

正式名称	宅地造成及び特定盛土等規制法
通称	盛土規制法
目的	宅地造成等（宅地造成・特定盛土等・土石の堆積）に伴う災害（崖崩れ・土砂流出）を防止するために必要な規制を行う
主務大臣	国土交通大臣・農林水産大臣

2. 用語の整理

(1). 土地の分類

1	農地等	農地・採草放牧地・森林
2	公共施設用地	道路・公園・河川など
3	宅地	農地等・公共施設用地以外の土地



(2). 宅地造成等

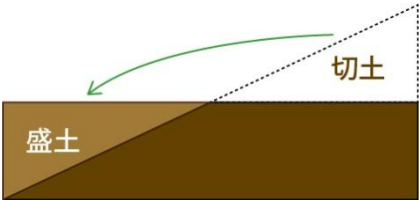
①行為

①行為	②意味	③規模
宅地造成等	宅地造成	(a)
	特定盛土等	
	土石の堆積	(b)

②意味

(a). 土地の形質の変更

切土	元々の地形を切り崩して平地をすること
盛土	今まで斜面や谷だったところに、土を盛ることによって平地をすること



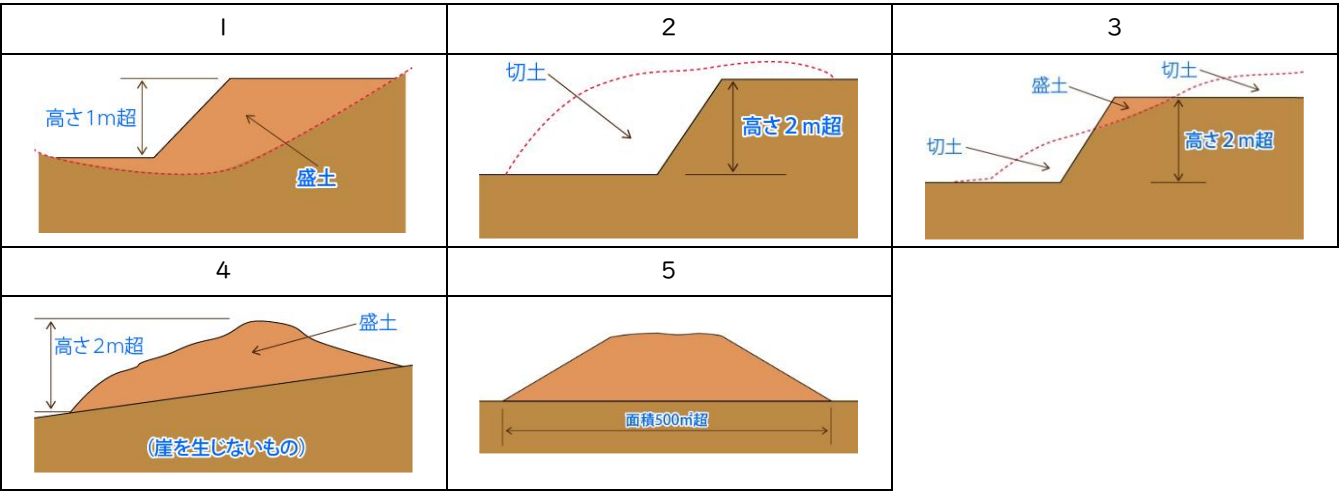
(b). 土石の堆積

一定期間後に土石を除却するものに限る
土捨て行為や土石ストックヤードなど

③規模

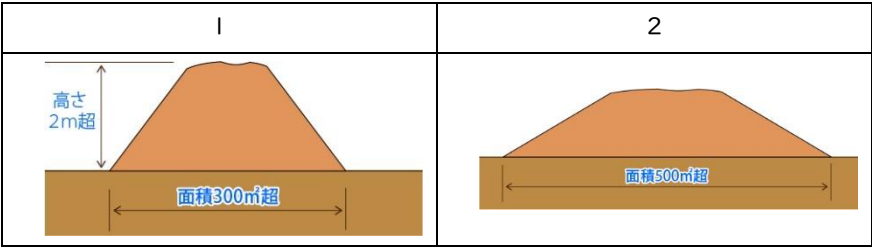
(a) 土地の形質の変更

1	盛土	高さ 1 m 超の崖ができる場合
2	切土	高さ 2 m 超の崖ができる場合
3	盛土 + 切土	高さ 2 m 超の崖ができる場合
4	盛土	高さ 2 m 超
5	盛土・切土	面積 500 m ² 超



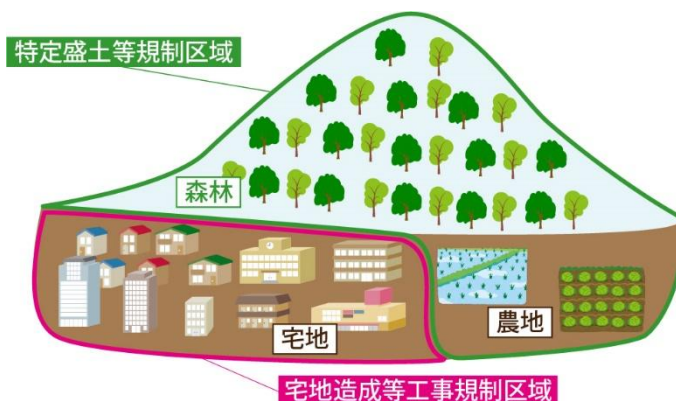
(b) 土石の堆積

1	土石の堆積	高さ 2 m 超かつ面積 300 m ² 超
2	土石の堆積	面積 500 m ² 超

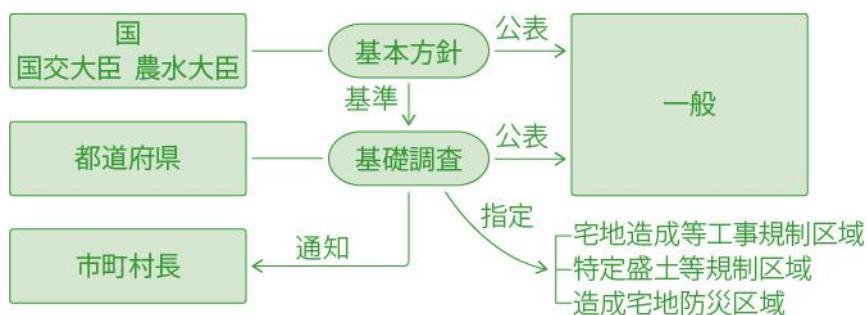


3. 3つの〇〇区域

エリア	宅地造成等工事規制区域（⇒ [02]）	特定盛土等規制区域 （⇒[03]1）	造成宅地防災区域 （⇒[03]2）
イメージ	市街地や集落、その周辺など、宅地造成等により、人家等に危害を及ぼしうるエリア	市街地や集落などから離れているものの、地形等の条件から、特定盛土等又は土石の堆積をすれば、人家等に危害を及ぼしうるエリア	宅地造成工事規制区域外の造成済みの宅地であって、地震によって宅地の滑動崩落が発生し、人家等に危害を及ぼしうるエリア
規制される行為	宅地造成等を規制 （許可制）	特定盛土等・土石の堆積を規制 （届出制・許可制）	—
	土地保全のための措置	土地保全のための措置	災害防止のための措置



4. 基本方針・基礎調査



(1). 基本方針

①基本方針とは

主務大臣が定める

宅地造成等に伴う災害の防止に関する基本的な方針

②内容

1	宅地造成等に伴う災害の防止に関する基本的な事項
2	基礎調査の実施について指針となるべき事項
3	宅地造成等工事規制区域・特定盛土等規制区域・造成宅地防災区域の指定に関する指針
4	1～3 以外の宅地造成等に伴う災害の防止に関する重要事項

(2). 基礎調査

①基礎調査とは

都道府県が、おおむね5年ごとに、

①宅地造成等工事規制区域・特定盛土等規制区域・造成宅地防災区域を指定するために、

又は②宅地造成等に伴う災害防止のための対策に必要な場合に

地形・地質の状況などを調査

②基礎調査のための土地の立入り

(a). 立入り

知事（知事の命じた者・委任した者）は、測量・調査のため、他人が占有する土地に立入り○

→土地の占有者は、立入りを拒んだり妨げてはならない

(b). 損失補償

損失が発生した場合

→通常生ずべき損失を補償

[02]宅地造成等工事規制区域

1. 宅地造成等工事規制区域の指定

(1). 指定権者

知事（指定都市・中核市では、それぞれの市長）

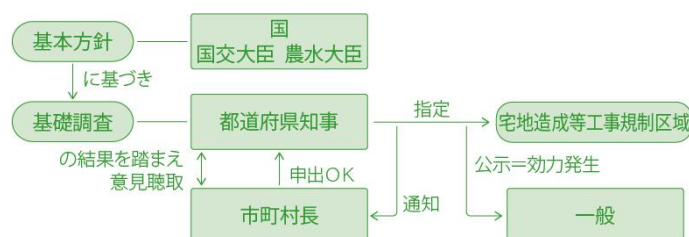
(2). 対象

①宅地造成等に伴い災害が生ずるおそれ大きい市街地等区域※

②宅地造成等に関する工事につき規制を行う必要がある

※市街地等区域＝市街地若しくは市街地となろうとする土地の区域又は集落の区域（これらの区域に隣接し、又は近接する土地の区域を含む）。

(3). 指定手続

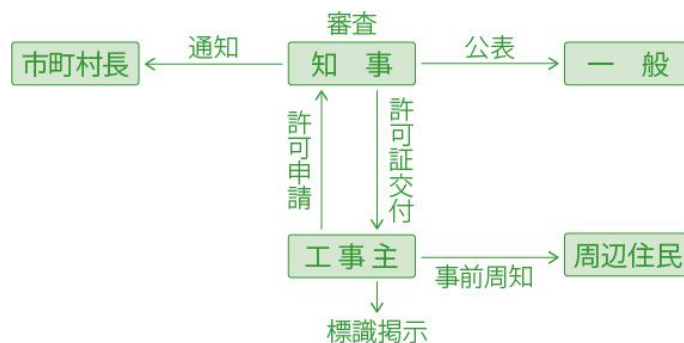


①	指定案の作成	基本方針に基づき、基礎調査の結果を踏まえる
②	意見聴取	関係市町村長の意見を聴く
③	指定	
④	通知・公示	公示により指定の効力が発生

※【申出】市町村長から指定の申出が可能

2. 宅地造成等工事の許可

(1). 宅地造成等工事の許可



①許可申請手続

(a). 申請義務者

○	工事主	宅地造成等に関する工事の請負契約の注文者
×	工事施行者	宅地造成等に関する工事の請負人

(b). 住民への周知

周辺住民に対し、工事内容を周知させるため必要な措置(説明会の開催など)を講じる義務

(c). 許可の要件

1	工事の計画が技術的基準(⇒(2))に適合していること
2	工事主に必要な資力及び信用があること
3	工事施行者に必要な能力があること
4	所有権、地上権、賃借権など使用・収益する権利を有する者全ての同意を得ていること

②許可・不許可

(a). 許可証の交付・不許可の通知

許可	遅滞なく、許可証を交付
不許可	遅滞なく、文書で通知

(b). 許可に付す条件

災害を防止するため必要な条件

(c). 許可後の手続

1	知事	工事主の氏名・名称、土地所在地などを公表
2	知事	関係市町村長に通知
3	工事主	標識を掲示

③ 許可申請手続が不要な場合

(a). 許可自体が不要

宅地造成等に伴う災害の発生のおそれがないと認められるものとして政令で定める工事

例 1	国・地方公共団体等が非常災害のために必要な応急措置として行う工事
例 2	工事に付随する土石の堆積で、工事に使用する土石又は工事で発生した土石を工事現場や付近に堆積するもの

(b). 許可の特例（みなし許可）

1	国・都道府県が行う宅地造成等工事について、知事との協議が成立した場合
2	都市計画法 29 条の許可（開発許可）を受けた場合

④ 変更の許可

(a). 原則と例外

原則	知事の許可
例外（軽微な変更）	知事に届出

(b). 軽微な変更にあたるもの

- ・工事主・設計者・工事施行者の変更
- ・工事の着手・完了の予定日の変更

(2). 工事の技術的基準

① 災害防止措置

(a). 工事の技術的基準

政令で定める技術的基準に従い、擁壁・排水施設の設置など災害防止のために必要な措置

(b). 都道府県の規則による強化・付加

気候・風土・地勢の特殊性

→法令の基準では、災害防止の目的を達し難い

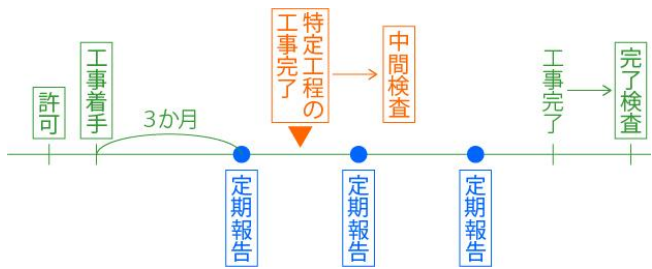
→技術的基準の強化・付加○

（都道府県の規則で）

② 有資格者による設計

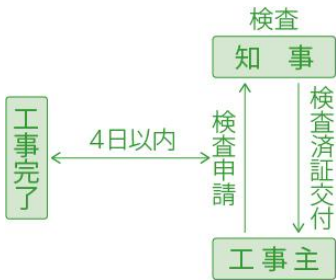
1	高さ 5 m 超の擁壁の設置
2	盛土又は切土をする土地の面積 1,500 m ² 超の土地における排水施設の設置

(3). 検査・報告



①完了検査

許可が必要な全ての宅地造成等工事について必要



②定期報告

一定規模以上の宅地造成等工事の工事主は、工事の状況などについて、一定期間ごとに都道府県知事に報告が必要

(a). 一定規模

・土地の形質の変更

1	盛土	高さ2 m超の崖ができる場合
2	切土	高さ5 m超の崖ができる場合
3	盛土＋切土	高さ5 m超の崖ができる場合
4	盛土	高さ5 m超
5	盛土 or 切土	面積 3,000 ㎡超

・土石の堆積

1	土石の堆積	高さ5 m超かつ面積 1,500 ㎡超
2	土石の堆積	面積 3,000 ㎡超

(b). 一定期間

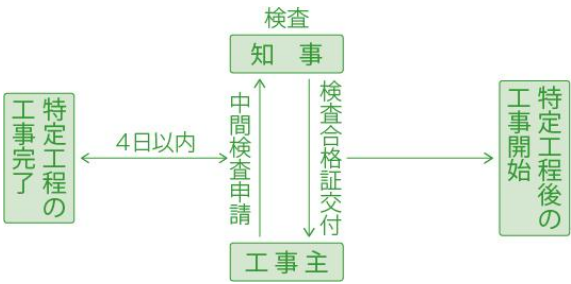
3か月

(c). 条例による強化

(a)規模を縮小したり、(b)期間を短縮できる

③中間検査

一定規模以上の宅地造成 or 特定盛土等工事で、特定工程を含むものに限って必要



(a). 一定規模

「②定期報告」と同じ規模（※「土石の堆積」は、中間検査の対象外）

(b). 特定工程

特定工程	盛土をする前の地盤面又は切土をした後の地盤面に排水施設を設置する工事の工程
特定工程後の工程	排水施設の周囲を砕石その他の資材で埋める工事の工程

(c). 条例による強化

(a)規模を縮小したり、(b)工程を追加できる

(4). 監督処分・罰則

①監督処分（許可取消処分）

1	偽りその他不正な手段による許可取得
2	条件違反

②罰則

無許可工事

→拘禁刑 3 年以下又は罰金 1,000 万円以下（法人の場合は 3 億円以下）

3. 工事等の届出

許可を受ける必要がなくても、届出が必要となるケース

行為	期限
(1) 宅地造成等工事規制区域指定の際に工事を行っている工事主	指定から 21 日以内
(2) 高さ 2 m 超の擁壁 or 排水施設の除却工事を行おうとする者	着手の 14 日前まで
(3) 公共施設用地を宅地又は農地等に転用した者	転用から 14 日以内

(1). 宅地造成等工事規制区域指定の際に工事を行っている工事主



知事は、届出受理時に①必要事項を公表、②関係市町村長に通知

(2). 高さ2m超の擁壁 or 排水施設の除却工事を行おうとする者



(3). 公共施設用地を宅地又は農地等に転用した者



4. 土地保全のための措置

(1). 土地所有者等の努力義務

土地所有者等＝土地の所有者・管理者・占有者

土地を常時安全な状態に維持する努力義務

土地所有者等≠工事主の場合を含む

×工事主・工事施行者

(2). 知事の権限

① 勧告

【対象】土地所有者等＋工事主・工事施行者

擁壁等の設置・改造工事など必要措置

② 改善命令

【対象】土地所有者等

(a). 擁壁等の設置・改造工事

(b). 地形・盛土の改良や土石除却の工事

③ 報告要求

知事は、

土地の所有者等に対して、

その土地や工事の状況に関する報告を求めることができる

[03]特定盛土等規制区域・造成宅地防災区域

1. 特定盛土等規制区域

(1). 特定盛土等規制区域とは

土地の傾斜度、溪流など、土地利用の状況その他の社会的条件からみて、特定盛土等や土石の堆積が行われた場合、居住者等の生命又は身体に危害を生ずるおそれと認められる区域

(宅地造成等工事規制区域内の土地を除く。)

(2). 宅地造成等工事規制区域との共通点

特定盛土等規制区域	宅地造成等工事規制区域
区域の指定	[02]1
工事の許可	[02]2
工事等の届出	[02]3
土地保全のための措置	[02]4

(3). 届出・許可などが必要な行為・規模

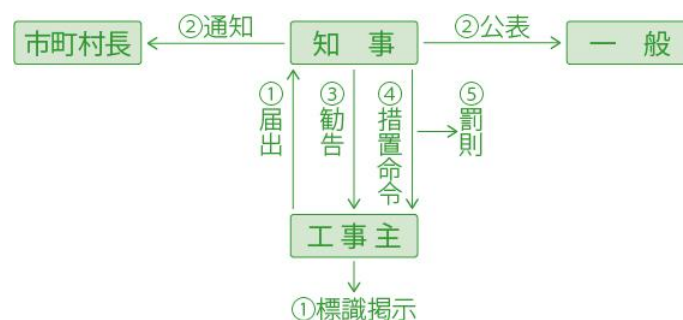
	届出	許可	完了検査	定期報告	中間検査
宅地造成等工事規制区域	—	A	A	B	B※2
特定盛土等規制区域	A	B※1	B※1	B	B※2

※1 条例で強化可能

※2 「土石の堆積」は、中間検査の対象外

(4). 届出の手続

①当初の届出



①	届出・標識の掲示	工事着手の30日前までに
②	通知・公表	届出受理後、速やかに
③	勧告	災害防止のため必要があるとき 届出受理日から30日以内に限る
④	措置命令	正当な理由なく勧告された措置をとらなかった場合
⑤	罰則	措置命令に従わなかった場合

②変更の届出

原則	知事に届出
例外（軽微な変更）	手続不要

2. 造成宅地防災区域

(1). 造成宅地防災区域とは

①造成宅地防災区域とは

宅地造成又は宅地における特定盛土等に伴う災害発生のおそれ大きい一団の造成宅地
（宅地造成等工事規制区域内の土地を除く。）

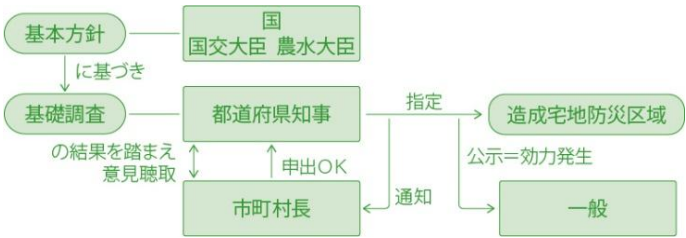
造成宅地＝宅地造成又は宅地における特定盛土等に関する工事が施行された宅地

②指定の要件（例）

1	盛土の地盤面が水平面に対し 20 度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが 5 m 以上
2	盛土面積が 3,000 ㎡以上、かつ、盛土により、盛土した土地の地下水位が盛土前の地盤面の高さを超え、盛土内部に浸入しているもの

(2). 指定権者・指定手続など

宅地造成工事等規制区域とほぼ同じ（⇒[02]1(3)）



(3). 指定の解除

指定の事由がなくなったとき→知事が指定を解除

(4). 災害の防止のための措置

①造成宅地所有者などの努力義務

造成宅地の所有者・管理者・占有者
擁壁等の設置・改造その他必要な措置を講ずる努力義務

②知事の権限

(a). 勧告

擁壁等の設置・改造工事など必要措置

(b). 改善命令

- ・ 擁壁等の設置・改造工事
- ・ 地形・盛土の改良工事

土地区画整理法

[01]土地区画整理法のシステム

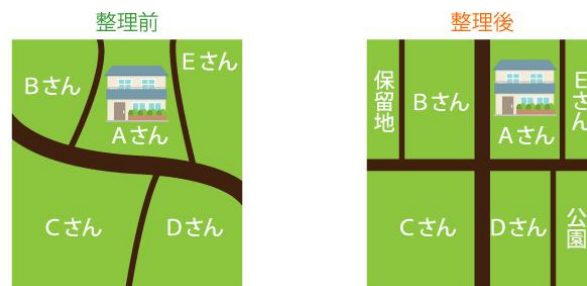
1. 土地区画整理事業とは

(1). 土地区画整理事業とは

都市計画区域内の土地について、

公共施設の整備改善や宅地の利用の増進を図るため、

土地の区画形質の変更や公共施設（道路・公園・広場・河川など）の新設・変更を行うこと



(2). 換地と減歩

換地	従前の土地と引き換えに新たな土地を交付すること
減歩	公共施設用地や保留地に当てるため、土地の面積を減少させること

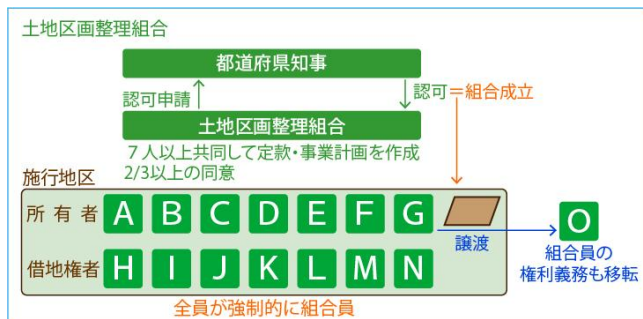
2. 施行者による分類

	施行者	施行できるエリア	土地区画整理審議会
民間施行	個人（単独・共同）	都市計画区域内どこでも 市街化調整区域内も○	設置されない
	土地区画整理組合（⇒[02]1）		
	区画整理会社		
公的施行	都道府県	都市計画事業（市街地開発事業）として施行 →都市計画で定められた施行区域内のみで 施行可 （市街化区域 or 非線引区域に限定） （⇒都市計画法[03]2(1)）	事業ごとに設置される
	市町村		
	国土交通大臣		
	都市再生機構		
	地方住宅供給公社		

[02]土地区画整理事業の流れ

1. 土地区画整理組合

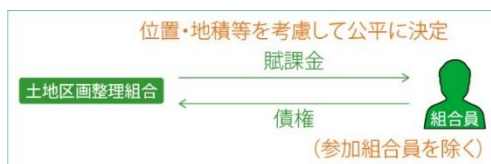
(1). 設立



【補】参加組合員

意味	所有権・借地権を有しない組合員
役割	土地区画整理事業の進行や資金調達に関するノウハウを提供
資格	独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社など一定の公的機関
手続き	定款で定める

(2). 経費の賦課徴収



(3). 解散

- ・ 知事の認可が必要
- ・ 借入金があるとき→債権者の同意が必要

2. 建築行為等の制限

(1). 制限される行為

施行地区内では、
換地処分公告がある日まで、
土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある以下の行為を制限

1	土地の形質の変更
2	建築物その他の工作物の新築・改築・増築
3	5トン超の物件の設置・堆積

(2). 許可制

知事等の許可が必要

知事等	市長	市の区域内
	知事	町村の区域内

× 土地区画整理組合の許可

(3). 建築制限に違反した場合

知事等は、
相当の期限を定めて、
土地の原状回復や建築物等の移転・除却を命ずることができる

土地・建築物についての権利を承継した者も対象

3. 土地区画整理事業の流れ



[03]換地計画

1. 定める内容

1	換地
2	清算金
3	保留地

(1). 換地

①換地照応の原則

換地と従前の宅地の間で、位置・地積・土質・水利・利用状況・環境等が照応するように定めなければならない

②【例外1】所有者の同意により換地を定めない場合

宅地所有者の申出・同意あり

→換地を定めないのである

宅地の使用収益権者があるときは、その者の同意も必要

③【例外 2】特別の宅地に関する措置

公共施設用地など特別の宅地

→位置・地積などについて、特別の考慮が可能

(2). 清算金 (⇒[05]2(3)①)

換地に関し、不均衡が生じた場合

→清算金の徴収・交付により調整

(3). 保留地

①保留地とは

土地区画整理事業の施行の費用に充てるなどの目的で、換地として定めない土地

②保留地の定め

公的施行の場合、土地区画整理審議会の同意が必要

③保留地の帰属 (⇒[05]2(3)①)

換地処分公告日翌日に

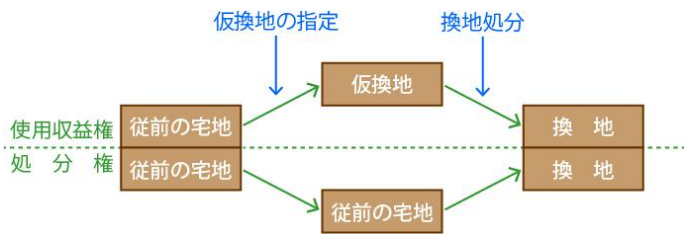
施行者が取得

2. 定める手続

	施行者	審議会の 意見聴取	縦覧手続	知事の認可
民間施行	個人（単独・共同）	×	×	○
	土地区画整理組合		○	
	区画整理会社		○	
公的施行	都道府県	○	○	×
	市町村		○	○
	国土交通大臣		○	×
	都市再生機構		○	○
	地方住宅供給公社		○	○

[04] 仮換地

1. 仮換地とは



2. 仮換地の指定

(1). 手続

	施行者	必要な手続
民間施行	個人（単独・共同）	従前の宅地所有者と仮換地となるべき宅地の所有者の同意
	土地区画整理組合	総会の同意
	区画整理会社	地権者の 2/3 以上の同意
公的施行	都道府県	土地区画整理審議会の意見聴取
	市町村	
	国土交通大臣	
	都市再生機構	
	地方住宅供給公社	

(2). 方法

①通知

	土地所有者	使用収益権者 （地上権・永小作権・賃借権・質権）
仮換地となるべき土地について	○	○
従前の宅地について	○	○

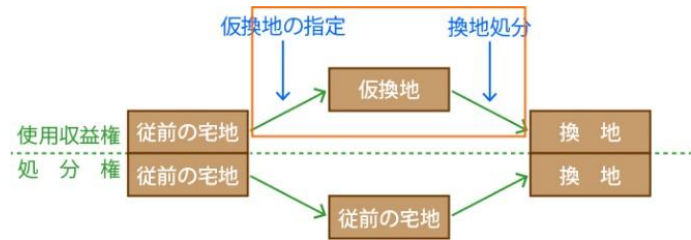
× 抵当権者

②内容

仮換地の位置・地積
仮換地指定の効力発生日

(3). 効果

① 仮換地の使用収益



② 使用収益開始日



(4). 建築物の移転・除却

施行者が実行可能

3. 仮換地に指定されない土地の管理

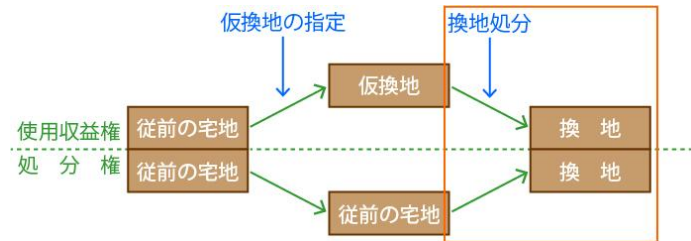
仮換地指定で使用収益者がなくなった従前の宅地

→ 施行者が管理

× 市町村が管理

[05] 換地処分

1. 換地処分とは



2. 換地処分

(1). タイミング

原則	土地区画整理事業の工事が全て完了した後
例外	別段の定めがある場合 →部分的な換地処分が可能

(2). 方法

①通知

関係権利者に、換地計画において定められた関係事項を通知

②届出・公告

	施行者	知事への届出	公告
民間施行	個人（単独・共同）	○	知事
	土地区画整理組合	○	
	区画整理会社	○	
公的施行	都道府県	×	知事
	市町村	○	
	国土交通大臣	×	国土交通大臣
	都市再生機構	○	知事
	地方住宅供給公社	○	

(3). 効果

①公告日翌日に発生する効果

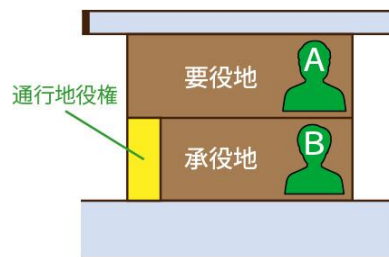
換地計画に定められた換地	従前の宅地とみなされる
保留地（⇒[03]I(3)）	施行者が取得
新設された公共施設の管理	【原則】市町村 【例外】別の定めがある場合
公共施設の用に供する土地	公共施設を管理すべき者に帰属
清算金（⇒[03]I(2)）	確定する
地役権以外の権利	換地に移行

②公告日終了時に発生する効果

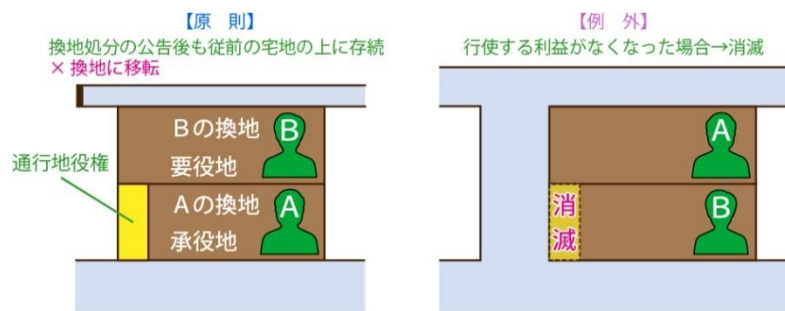
換地計画で換地を定めなかった従前の宅地に存する権利	消滅する
行使する利益がなくなった地役権	消滅する

③地役権の扱い

(a). 従前の状態



(b). 換地処分の公告後



3. 換地処分に伴う登記等

(1). 施行者の義務

①登記所への通知

換地処分の公告があった場合
→直ちに、登記所に通知

②登記の申請・嘱託

遅滞なく、登記を申請・嘱託

(2). その他の登記

①原則

施行者による登記がされるまで、申請×

②例外

登記申請人が
公告前に登記原因が生じたことを証明した場合

農地法

[01] 農地法のシステム

1. 農地法の目的

基本認識	農地は限られた貴重な資源
規制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 効率的に利用する耕作者による権利取得を促進 ・ 農地以外にすることを規制（市街化区域内は例外）

2. 用語の整理

(1). 農地

① 農地とは

耕作の目的に供される土地

○ 遊休農地・休耕地・不耕作地

② 判断基準

○ 土地の現況

× 登記簿上の地目

(2). 採草放牧地

農地以外の土地で、主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるもの

3. 許可制度

(1). 権利移動

① 権利移動とは

使用収益を目的とする権利を設定 or 移転

＝使用収益者が変更される場合



② 競売による権利移動

→ 農地の権利移動にあたる

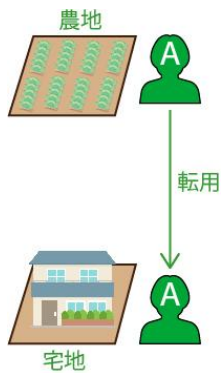
→ 許可が必要

③「権利」に当たるもの・当たらないもの

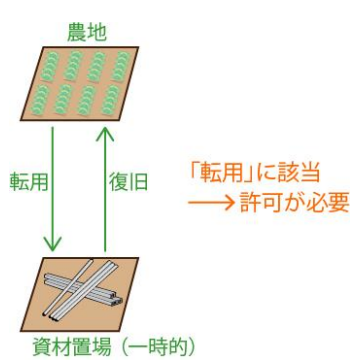
「権利」に当たるもの	「権利」に当たらないもの
所有権 地上権・永小作権（⇒民法[11]2） 質権（⇒民法[14]1(3)） 賃借権（⇒[02]4、民法[26]） 使用借権（⇒民法[27]）	抵当権（⇒民法[12]）

(2). 転用

農地を農地以外のものにすること

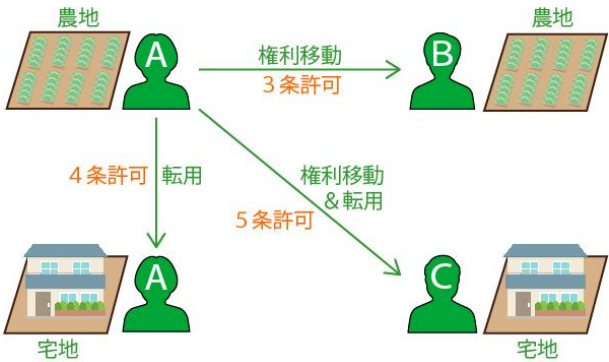


一時的な転用を含む



(3). まとめ

	権利移動	転用
3条許可	○	×
4条許可	×	○
5条許可	○	○



4. 法人による農地の利用

(1). 農地所有適格法人

	農地の所有	農地の賃借
農地所有適格法人	○	○
その他の法人	×	○

(2). 不許可の例外

主体	教育・医療・社会福祉事業を行うことを目的として設立された法人
目的	法人の目的に係る業務の運営に必要な施設の用に供する
手続	農業委員会の許可

[02] 3 条許可

1. 許可の対象

(1). 許可が必要な行為

農地の権利移動



市街化区域内の権利移動

4 条 (⇒[03]I(2)①)・5 条 (⇒[04]I(2)①) との違いに注意

4 条・5 条	農業委員会への届出で OK
3 条	原則通り、許可が必要

(2). 許可不要な場合

①国・都道府県への権利移動

②民事調停による権利移動

③相続・遺産分割・包括遺贈・相続人に対する特定遺贈

→許可は不要

→農業委員会への届出が必要

④権利移動に当たらない場合

農地以外（例：原野、山林）を取得し、農地として造成

2. 許可権者

農業委員会

3. 無許可行為

所有権	移転しない
罰則	あり

3 条・4 条・5 条の許可を受けなかった場合

行為者	3 年以下の拘禁刑 or 300 万円以下の罰金
法人	1 億円以下の罰金

■ 4 条・5 条の場合も同じ結論⇒[03]4・[04]3

4. 農地の賃貸借

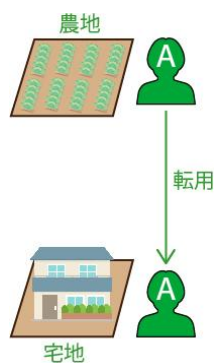
(1). 対抗要件	登記又は引渡し
(2). 法定更新	当事者が期間満了の 1 年前から 6 か月前までに更新しない旨の通知をしないとき
(3). 解約等の制限	解除・解約の申入れ・合意解約・更新拒絶の通知→知事の許可が必要

[03] 4 条許可

1. 許可の対象

(1). 許可が必要な行為

農地の自己転用



(2). 許可が不要な行為

①市街化区域内の特例

あらかじめ農業委員会に届出

市街化区域内	市街化調整区域
市街化を促進 転用は望ましい 届出で OK	市街化を抑制 転用は望ましくない 許可が必要

■ 3 条では特例なし (⇒[02]1(1))、5 条では同様の特例 (⇒[04]1(2)①)

②農業用施設の敷地に転用

2 アール(200 m²)未満の農地を

農作物育成 or 養畜事業のための農業用施設に供する場合

[例] 農業用倉庫・畜舎

③国・都道府県等の特例

農業用施設の用に供するための転用	許可は不要
その他の場合	国・都道府県等と都道府県知事等の協議が成立 →許可があったものとみなす

■ 3条の場合 (⇒[02]1(2)①)、5条の場合 (⇒[04]1(2)②)

用語説明

指定市町村	農林水産大臣が指定する市町村
都道府県等	都道府県 + 指定市町村
都道府県知事等	都道府県知事 + 指定市町村の市町村長

2. 許可権者

都道府県知事等

3. 無許可行為

許可を受けずに転用

→罰則あり

→原状回復命令あり

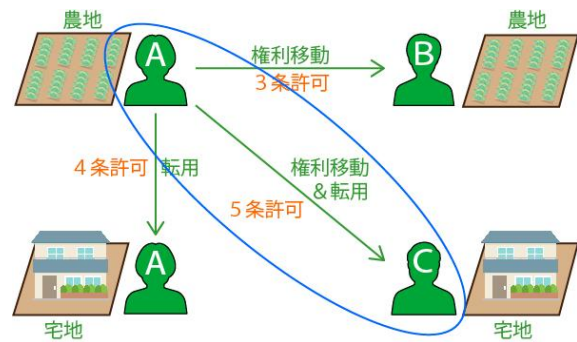
■ 5条の場合も同じ結論⇒[04]3

[04] 5条許可

1. 許可の対象

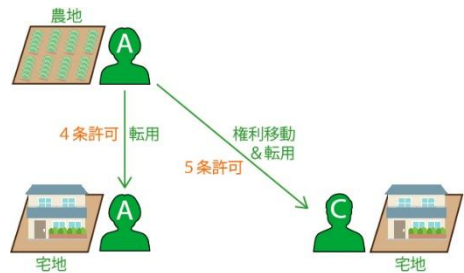
(1). 許可が必要な行為

農地の転用のための権利移動



4条許可取得後で転用前に、転用目的の第三者に権利移動する場合

1	自己転用のために4条許可を取得。
2	転用工事には未着手。
3	転用目的を持つ第三者に売却。



(2). 許可が不要な行為

①市街化区域内の特例

あらかじめ農業委員会に届出
→許可は不要

■ 3条では特例なし (⇒[02]1(1))、4条では同様の特例 (⇒[03]1(2)①)

②国・都道府県等の特例

農業用施設の用に供するための転用	許可は不要
その他の場合	国・都道府県等と都道府県知事等の協議が成立 →許可があったものとみなす

■ 3条の場合 (⇒[02]1(2)①)、4条の場合 (⇒[03]1(2)③)

2. 許可権者

都道府県知事等

3. 無許可行為

所有権	移転しない
罰則	あり
原状回復命令	あり

■ 3条のルール (⇒[02]3) + 4条のルール (⇒[03]3)

国土利用計画法

[01] 国土利用計画法のシステム

1. 国土利用計画法の目的

地価高騰の防止・土地の利用目的の適正化→チェックするシステムが必要

2. チェックするシステム

許可制		許可申請→許可取得→契約有効	規制区域
届出制	事前届出制	届出→契約	監視区域・注視区域
	事後届出制	契約→届出	未指定区域

[02] 事後届出制

1. 届出が必要な取引

(1). 土地売買等の契約

①土地に関する権利につき、②対価を得て移転又は設定をする③契約

①土地に関する権利

- 所有権・賃借権・地上権
- ×抵当権

②対価を得て行われる移転又は設定

契約	対価
○売買	代金
○交換	物
○賃借権・地上権の設定	権利金あり
×賃借権・地上権の設定	権利金なし
×贈与	なし

③契約（予約を含む）

- 売買
- 売買の予約
- ×相続
- ×時効取得

(2). 届出が不要な取引

①当事者の一方又は双方が国等である場合

国と扱うもの	都市再生機構
地方公共団体と扱うもの	地方住宅供給公社

②他の公的機関による審査の尊重

1	民事調停法による調停に基づく場合
2	農地法3条の許可を要する場合
3	滞納処分、強制執行、担保権の実行としての競売により換価する場合

(3). 面積要件

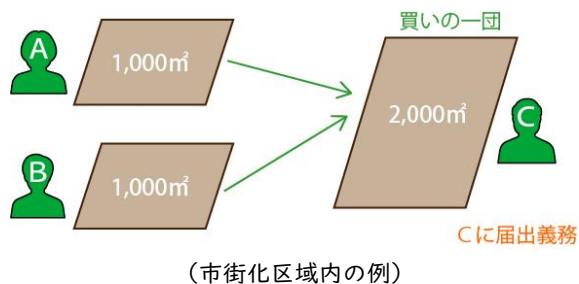
①届出が不要である面積

都市計画区域内	市街化区域	2,000 m ² 未満
	市街化調整区域	5,000 m ² 未満
	非線引区域	
都市計画区域外	準都市計画区域	10,000 m ² 未満
	その他の区域	

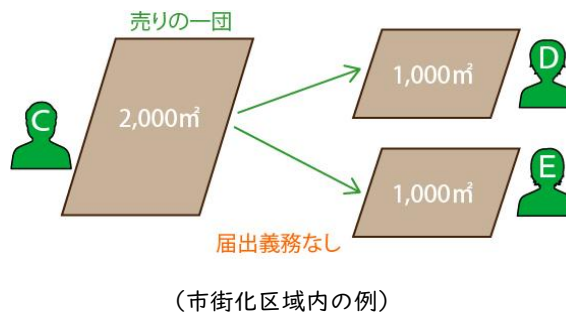
■都市計画区域・準都市計画区域⇒都市計画法[02]1、市街化区域・市街化調整区域⇒都市計画法[02]2

②一団の土地

(a). 買いの一団

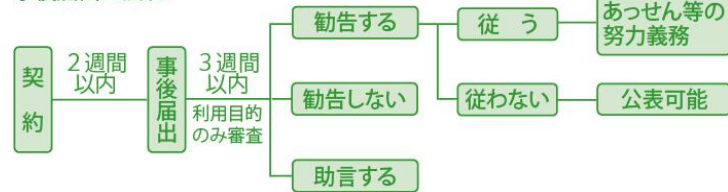


(b). 売りの一団



2. 届出の手續

事後届出の流れ



(1). 届出

事後届出の流れ



①届出義務者

権利取得者

○買主

×売主

②届出先

都道府県知事

(土地所在地の市町村長を経由)

※指定都市では、その市長に直接届出

③届出期間

契約締結日から起算して2週間以内

(a). 起算日 (停止条件付契約の場合)

○契約締結日

×停止条件の成就日



(b). 起算日 (予約の場合)

○予約日

×予約完結権の行使日



④届出事項

(a)土地の利用目的

(b)対価の額

(金銭以外のときは、時価を基準に見積もった額)

(2). 審査

事後届出の流れ



①審査期間

(a). 原則

届出日から起算して3週間以内

(b). 例外

合理的な理由があるとき

→最大3週間延長

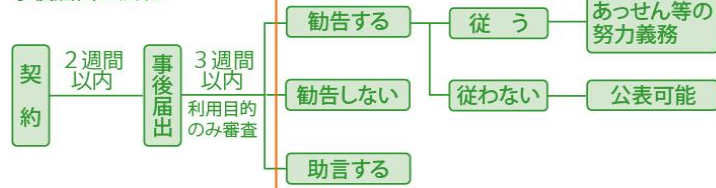
②審査事項

土地の利用目的のみ

×対価の額

(3). 勧告・助言

事後届出の流れ



①勧告に従う場合

勧告に基づき土地の利用目的が変更された場合

→知事は、あっせん措置を講ずる努力義務

×法的義務

×買取請求

② 勧告に従わない場合

(a). 公表

勧告に従わない旨・勧告の内容を公表できる

× 公表の義務

(b). 契約の効力

影響なし（契約は有効）

× 契約は無効

(c). 罰則

なし

③ 助言

× 従う義務

× 公表

3. 罰則

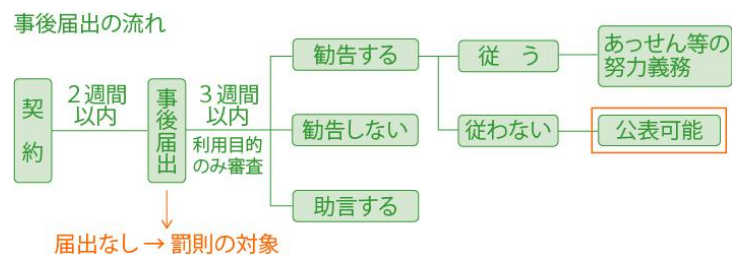
(1). 事後届出を行わなかった場合

○ 罰則

(2). 勧告に従わなかった場合（⇒2(3)②）

○ 公表可能

× 罰則

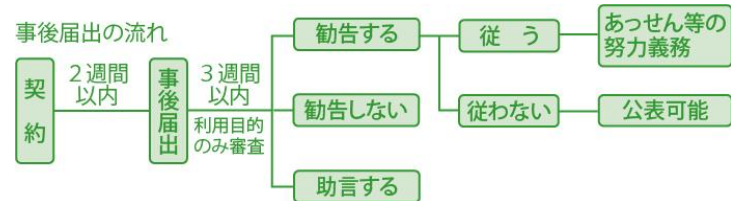


[03]事前届出制・許可制

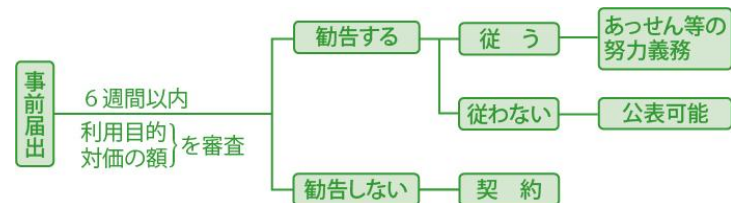
1. 事前届出制

(1). 手続の流れ

①[比較]事後届出制 (⇒[02]2)



②事前届出制

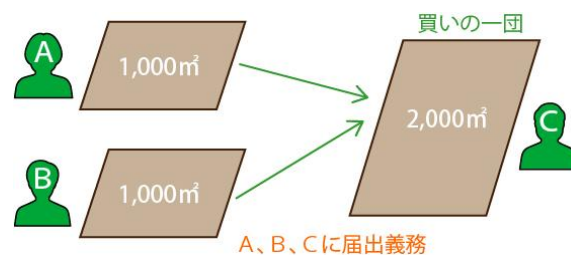


(2). 事後届出制との違い

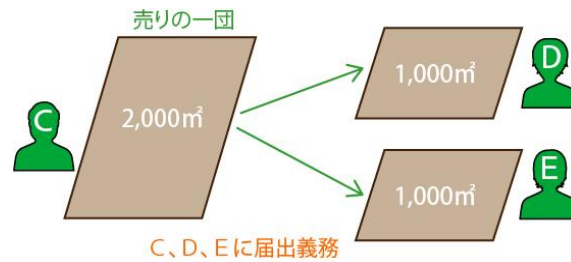
	事後届出制	事前届出制
届出義務者	権利取得者（例：買主）	当事者（例：売主・買主）
審査期間	3週間 （合理的理由あり→3週間延長）	6週間
審査事項	土地の利用目的のみ	土地の利用目的 対価の額
売りの一団	届出は不要	届出が必要

一団の土地

(a). 買いの一団



(b). 売りの一団



(3). 注視区域

①注視区域とは

地価が一定の期間内に相当な程度を超えて上昇し、又は上昇するおそれがある区域
知事が指定

②面積要件

事後届出制の場合と同じ (⇒[02]Ⅰ(3)①)

都市計画域内	市街化区域	2,000 ㎡未満
	市街化調整区域	5,000 ㎡未満
	非線引区域	
都市計画区域外	準都市計画区域 その他の区域	10,000 ㎡未満

(4). 監視区域

①監視区域とは

地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがある区域
知事が指定

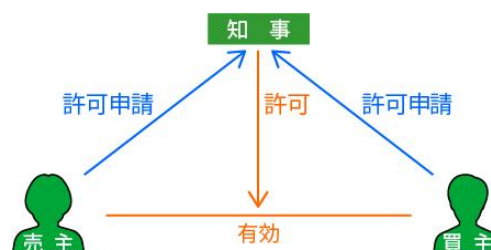
②面積要件

都道府県の規則で定める

事後届出制・注視区域 (⇒[02]Ⅰ(3)①、Ⅰ(3)②) よりも厳しく

2. 許可制

(1). 許可制とは



(2) 規制区域

① 規制区域とは

投機的取引の集中により、地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがある区域
知事が指定

② 面積要件

なし
面積を問わず、許可申請が必要

③ 無許可の契約無効

罰則あり