

不動産鑑定士

2012

短答合格講座

行政法規

無料体験冊子

れつ<  
**LEC**東京リーガルマインド



0 000621 120750

FU12075



## ～はしがき～

本書は、LEC不動産鑑定士 2012 年度短答式試験受験用講座において使用することを目的とした「不動産に関する行政法規」（以下では、「行政法規」と略す。）のテキストである。

不動産鑑定士試験では、短答式試験合格者のみが論文式試験を受験することができる。したがって、短答式試験合格は不動産鑑定士試験合格に必須となる。その短答式試験の科目の一つが行政法規である。ところが、行政法規は、出題範囲が広く、覚えるべき情報量が多いことに加えて専門用語が多い。また、出題内容も非常に難化している。そこで、各法律の全体構造を理解することが、知識の単なる丸暗記をすることより効率よく学習を進めるポイントとなる。

本テキストでは、各法律の全体構造の理解とともに、本文のほかに脚注および側注を設け、習得すべき知識のランク分けおよび問題解答のポイントを明示することで行政法規攻略のポイントをつかめるように工夫してある。

本書により、合格に必要な十分な知識を、最短の時間と最小の努力で身に付け、1日でも早い合格を達成することを願ってやまない。

2011 年 7 月吉日  
LEC 東京リーガルマインド  
不動産鑑定士課





## ～本書の特長～

従来、「不動産に関する行政法規」のテキストでは、体系的な説明に終始し、不動産鑑定士本試験で、どのような出題がされるのか、あまり考慮されていないものが多く見られた。このようなテキストでは、広範な出題分野が示されている本試験に対処することは困難である。

そこで、多くの受験生がとすると「情報過多」に陥って学習に苦しんでいる現状を考慮し、本書は、原則として本試験の出題を重視しつつ、近年の出題傾向に合わせた構成になっている。したがって、法律の体系的理解の上では、他書において掲載されている内容も、本書では掲載されていない部分がある。

また、知識を整理しやすくするために本文と脚注を設け、更に側注において解答のポイント等を明示した。

### 側注におけるアイコンの説明

-  言葉の意味 . . . 専門用語の意味を解説しています。
-  ポイント . . . 短答本試験でひっかけとなるポイントを指摘しています。
-  プラスα . . . 比較的難易度の高い知識を指摘しています。これは、深入り禁物です。
-  コメント . . . 学習を進める際の指針を示しています。
- 12-1 . . . 過去問の出題年度です。平成 12 年度の第 1 問という意味です。この表示が多いほど、重要度が高いということになります。

2011 年 7 月吉日

LEC 東京リーガルマインド  
不動産鑑定士課

# 目次

1	都市計画法	
	都市計画区域の指定等	2
	都市計画の内容	4
	都市計画の決定手続	17
	開発行為の規制	21
	都市計画制限など	30
2	建築基準法	
	用途地域等ごとの規制	34
	都市計画区域等のその他の規制	48
	単体規定	54
	建築確認	59
	建築協定	64
3	土地区画整理法	
	土地区画整理事業の施行決定	68
	換地計画の決定	76
	事業の施行	79
	換地処分	82
4	都市再開発法	
	市街地再開発事業の施行など	86
	権利変換	94
	施設建築物の建築等	98
5	マンションの建替えの円滑化等に関する法律	
	マンション建替事業の施行	100
	権利変換	104
	建替え勧告等	109
6	新住宅市街地開発法	
	新住宅市街地開発事業に関する都市計画	112
	建築義務・処分制限など	113

7	都市緑地法	
	緑地保全地域・特別緑地保全地区	118
	緑化地域	121
	緑地協定と建築協定の比較	122
	市民緑地	122
8	文化財保護法	
	重要文化財と国宝	124
	その他の文化財	127
	埋蔵文化財	130
9	住宅の品質確保の促進等に関する法律	
	瑕疵担保責任の特例	134
	住宅の性能の表示、評価	137
	紛争処理	138
10	景観法	
	景観計画の策定等	140
	景観地区に関する都市計画	145
	準景観地区	147
	景観協定	148
11	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律	
	用語の意味	150
	移動等円滑化のために施設設置管理者等が講ずべき措置	151
	重点整備地区における移動等円滑化基本構想	154
	移動等円滑化経路協定	155
12	不動産の鑑定評価に関する法律	
	不動産の鑑定評価に関する法律の目的	158
	不動産鑑定士（登録等・業務に関する規制）	158
	不動産鑑定業者（登録等・業務に関する規制）	162
	懲戒処分、監督処分	167
	罰則	170
13	宅地建物取引業法	
	宅地建物取引業者・宅地建物取引主任者	172
	業務に関する規制	176

14	地価公示法	
	公示価格とは	184
	標準地の選定など	185
	公示価格の効力	187
15	土地基本法	
	土地についての基本理念	190
	責務・施策など	190
16	国土利用計画法	
	国土の利用計画等	196
	事後届出・事前届出・許可制	198
	遊休土地に関する措置	207
17	農地法	
	権利移動	210
	転用・転用目的権利移動	212
18	宅地造成等規制法	
	宅地造成工事規制区域定	216
	造成宅地防災区域	220
19	土壤汚染対策法	
	土壤汚染状況調査	222
	要措置区域の指定等	225
	形質変更時要届出区域の指定等	227
	汚染土壤の搬出等に関する規制	230
20	公有地の拡大の推進に関する法律	
	土地取引の届出	234
	買取り協議の手続き	236
21	国有財産法	
	国有財産の範囲	240
	管理・処分の機関	241
	管理・処分の原則	242
	行政財産と普通財産の管理・処分	244
22	森林法	
	森林計画	248
	民有林内の制限	250

	保安施設	251
	土地の使用	254
23	道路法	
	道路の整備	256
	道路管理者	258
	その他の規定	261
24	河川法など	
	河川	264
	河川区域内の制限	266
	海岸法	269
	公有水面埋立法	270
25	自然公園法	
	自然公園の指定・保全	272
	国立公園、国定公園内の制限	274
26	自然環境保全法	
	保全地域の指定・保全	278
	保全地域内の行為制限	279
27	所得税法	
	不動産に関する所得への課税	284
	譲渡所得に対する課税	285
28	法人税法	
	法人所得に対する課税	290
	固定資産を交換した場合の圧縮記帳制度	290
29	租税特別措置法	
	所得税に関する特例	294
	法人税に関する特例	298
30	相続税法	
	相続税・贈与税の課税	302
	延納・物納	308
31	地方税法	
	固定資産への課税	312
	価格決定手続・徴収手続	315

32	土地収用法	
	事業認定手続	322
	裁決手続	329
	収用又は使用の裁決	333
	特別手続など	337
33	不動産登記法	
	不動産登記の基礎	340
	表示に関する登記の手続	344
	権利に関する登記の手続	347
	区分建物の登記	349
34	不動産証券化関連法令	
	不動産の証券化及び不動産証券の種類	352
	資産の流動化に関する法律	353
	不動産特定共同事業法	356
	投資信託及び投資法人に関する法律	358
	金融商品取引法	367

## 出題法令 A群編

年度	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
都市計画法*	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
建築基準法*	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
土地区画整理法*	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
都市再開発法*	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
マンションの建替えの円滑化等に関する法律		○	○	○	○	○	○	○	○	○
文化財保護法*		○	○	○	○	○	○	○	○	○
不動産の鑑定評価に関する法律	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
地価公示法*	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
土地基本法	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
国土利用計画法*	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
農地法*	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
土壤汚染対策法			○	○	○	○	○	○		○
所得税法*	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
法人税法	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
租税特別措置法*	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
地方税法*	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
土地収用法*	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
不動産登記法*		○	○	○	○	○	○	○	○	○

- ※ A群の法律は必ず出題され、B群の法律は必ず出題されるものではない。  
ただ、農地法は、H23 では出題されなかった。
- ※ 宅建試験で関係する法令については、各法令名の横に「\*」を付けた。

## 出題法令 B群編

年度	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
新住宅市街地開発法	○	○		○	○	○				
都市緑地法*	○	○	○	○	○	○	○		○	
住宅の品質確保の促進等に関する法律		○	○	○	○	○	○	○	○	○
景観法							○	○		○
高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律							○	○	○	○
宅地建物取引業法*	○	○	○	○	○	○	○		○	○
宅地造成等規制法*	○				○	○	○	○	○	○
公有地の拡大の推進に関する法律*				○	○	○	○		○	
国有財産法	○	○	○	○	○	○		○	○	○
森林法*		○	○	○		○				○
道路法*		○			○			○	○	
河川法等*	○		○	○		○	○			○
自然公園法*			○			○	○	○	○	
自然環境保全法	○	○		○	○					○
相続税法*	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
資産の流動化に関する法律							○			
不動産特定共同事業法								●		
投資信託及び投資法人に関する法律								○	○	○
金融商品取引法										

※ ●の不動産特定共同事業法（試験範囲は第1章に限る。）は、試験範囲外から出題されたため、当該関連知識は本テキストには掲載していない。



都市計画法

1

都市計画法

- 1 都市計画区域等の指定 2 都市計画の内容 3 都市計画の決定手続 4 開発行為の規制 5 都市計画制限など

本章で学習すること

本試験では、6問程度の出題がある分野である。他の法律の基本ともなる法律であり、さまざまな制度の構造をしっかりと押さえ、早い段階で基礎を固めておきたい。

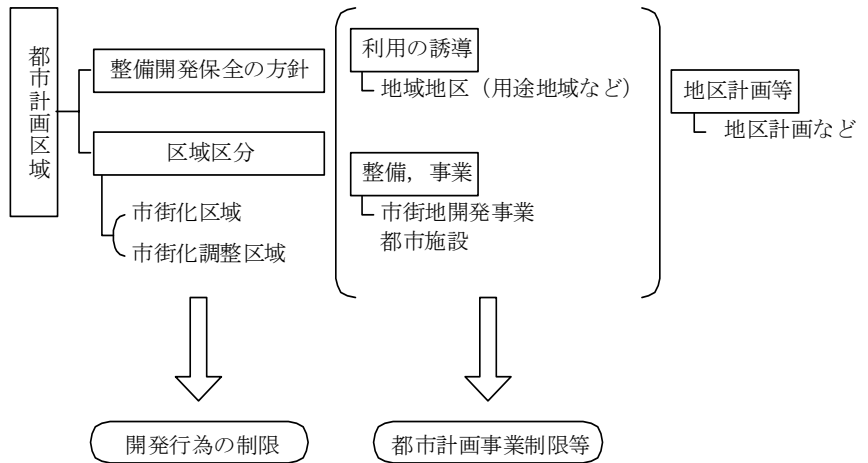


都市計画法は、「計画的な街づくり」を目的とする法律です。

計画的な街づくりのために、まず、①街づくりの場所を決めます。これが都市計画区域です。

次に、②街づくりのプランを決めます。これが整備開発保全の方針・区域区分・地域地区・市街地開発事業・都市施設・地区計画等です。

更に、③街づくりのプランを決めても、それに反することを認めたのでは意味がありません。そこで、街づくりのプランに反することをさせないようにする必要があります。これが、開発行為の制限（土地）・都市計画事業制限（建物）です。



	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
(準)都市計画区域	○		○	○			○	○		○
都市計画の内容	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
都市計画決定手続	○	○	○	○	○		○	○	○	
開発行為の規制	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
都市計画制限など					○	○	○	○	○	○

言葉の意味

「都市計画区域」とは、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として指定された場所をいう。14-3

12-1、13-1、14-3

●ポイント

県境や市境などの行政区画とは関係なく、複数の都府県、市町村にまたがって指定することもできる。21-6

公衆の縦覧手続は必要とされない。11-3

8-4、13-1、16-7

9-1、17-8

●ポイント

この調査は必要に応じて行うものではない。しかし、必ずしも5年ごとに行うのではない。また、都道府県の区域について行うのではない。12-3

14-3、20-6

●ポイント

準都市計画区域の例としては、高速道路のインターチェンジ周辺があげられる。

## 1-1 都市計画区域

### 1 都市計画区域の指定

#### (1) 指定権者

都市計画区域は、**都道府県**が指定する(5条1項)。

**2以上の都府県の区域にわたる都市計画区域は、国土交通大臣**が指定する(5条4項)。

#### (2) 指定に必要な手続

① **都道府県が都市計画区域を指定しようとするときは、あらかじめ、関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴くとともに、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない(5条3項)。**

② **国土交通大臣が都市計画区域を指定しようとするときは、あらかじめ、関係都府県の意見を聴かなければならない(5条4項)。** i

### 2 基礎調査

**都道府県は、都市計画区域について、おおむね5年ごとに、都市計画に関する基礎調査として、一定の事項に関する現況及び将来の見通しについて調査を行うものとされる(6条1項)。**

## 1-2 準都市計画区域

### 1 準都市計画区域とは

**都市計画区域外の区域のうち、そのまま土地利用を整理し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、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一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる(5条の2第1項)。**

i 関係都府県が意見を述べようとするときは、あらかじめ、関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴かなければならない(5条4項)。13-1、17-8

16-7

2 指定手続

(1) 指定権者

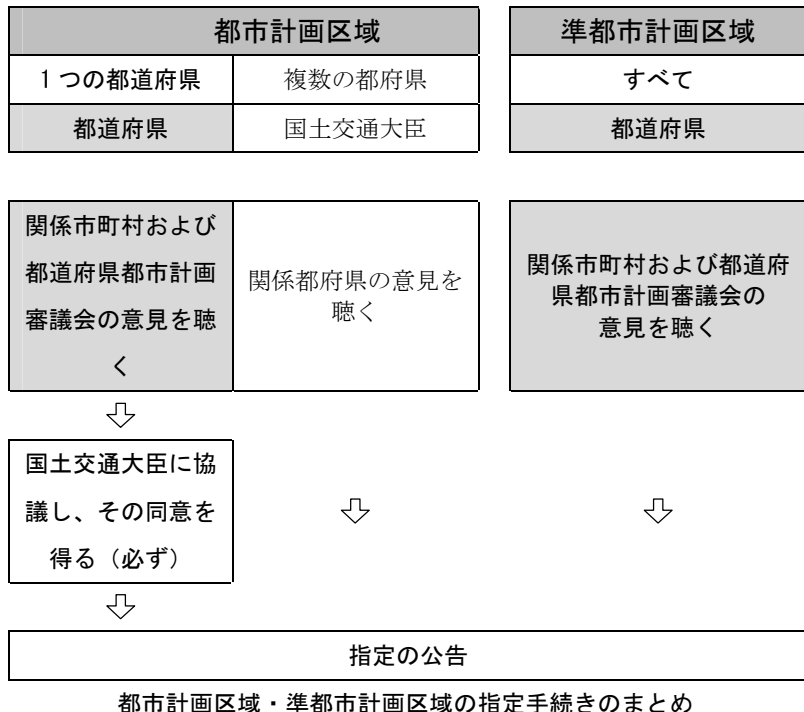
準都市計画区域は、都道府県が指定する(5条の2第1項)。

(2) 指定に必要な手続

都道府県は、準都市計画区域を指定しようとするときは、あらかじめ、関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴かなければならない。(5条の2第2項)。

3 基礎調査

都道府県は、準都市計画区域について、必要があると認めるときは、都市計画に関する基礎調査として、土地利用等の現況及び将来の見通しについての調査を行うものとする(6条2項)。



2-1 都市計画の内容

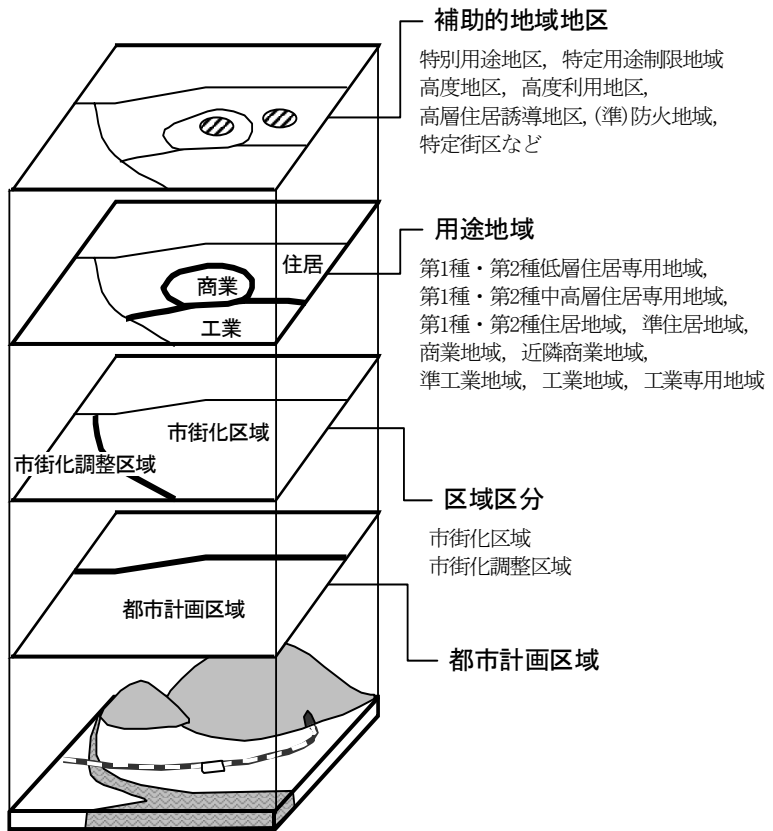
7-5、13-1、15-6

▲ プラスα

都市計画区域には、都市計画として以下の11種類を定めることができる。

- ① 都市計画区域の整備・開発及び保全の方針
- ② 区域区分
- ③ 都市再開発方針等
- ④ 地域地区
- ⑤ 促進区域
- ⑥ 遊休土地転換利用促進地区
- ⑦ 被災市街地復興促進地域
- ⑧ 都市施設
- ⑨ 市街地開発事業
- ⑩ 市街地開発事業等予定区域
- ⑪ 地区計画等

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で、都市計画法第2章の規定に従い定められたものをいう（4条1項）。



## 2-2 都市計画の方針

都市計画区域については、都市計画に次のような方針を定める。

- ① 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(6条の2)ii
- ② 都市再開発方針等(7条の2)
- ③ 市町村の定める基本方針(18条の2)

## 2-3 区域区分

### 1 市街化区域と市街化調整区域との区分

#### (1) 区域区分の定め

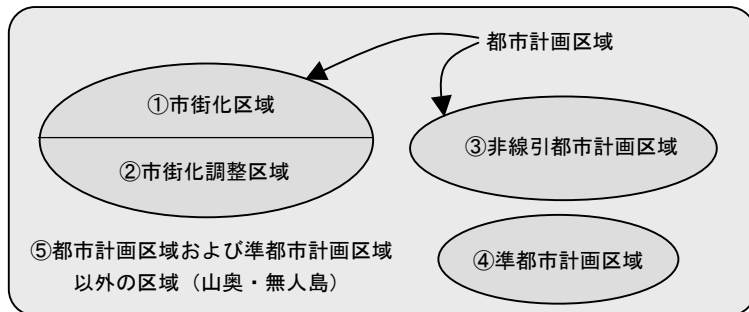
都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分(区域区分)を定めることができる(7条1項)。

#### (2) 市街化区域

すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域(7条2項)

#### (3) 市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域(7条3項)



### 2 決定権者

区域区分に関する都市計画は、都道府県が決定する(15条1項2号)。

12-1、20-6

13-2



ポイント

必ず区域区分が定められるのではない。14-1、20-6

この区域区分がされていない都市計画区域を「区域区分が定められていない都市計画区域」(非線引き都市計画区域)という。

9-1、12-1、13-1、20-6



ポイント

日本は右図のように、5つに分けることが出来る。



プラスα

都市計画を表示する計画図及び計画書における市街化区域の区域の表示は、土地に関し権利を有する者が自己の権利に係る土地がこれらの区域に含まれるかどうかを容易に判断することができるものでなければならない。9-3、21-6

ii 都市計画区域について定められる都市計画は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならない(6条の2第3項)。17-8、20-6



第一種低層住居専用地域は、一戸建ての並ぶ閑静な高級住宅街です。

第二種低層住居専用地域も、一戸建ての並ぶ閑静な高級住宅街ですが、ここでは第一種低層住居専用地域と異なり、例えばコンビニが建てられません。

第一種中高層住居専用地域は、中高層のマンションや小規模な店舗が建ち並んでいる住宅地です。

第二種中高層住居専用地域は、第一種中高層住居専用地域よりは比較的大きな中高層マンションが建ち並び、やや大きめの店舗や事務所などが存在し、にぎわっている住宅地です。

第一種住居地域は、一戸建て住宅と中高層マンション、大きめの店舗やホテルなどが混在するところです。

第二種住居地域は、カラオケボックス・ぱちんこ屋などの店舗が存在し、第一種住居地域と比べると、大規模な店舗や事務所が多めに混在するところです。

準住居地域は、比較的大きな道路（幹線道路）沿いの地域で、大きなパーキングがある大型スーパーマーケットや自動車のショールームなどと住宅とが調和して存在するところです。

## 2-4 土地利用の制限

### 1 用途地域

#### (1) 意義

土地利用の計画として、地域地区を定める。地域地区で基本となるのが用途地域である。

地域地区	用途地域
	補助的地域地区

	地域	内容
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
	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等の業務の利便を増進するため定める地域
	商業地域	主として商業等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

用途地域の種類

14-1、16-6、17-7、18-7、  
19-8、21-7

近隣商業地域は、駅前商店街のことです。

商業地域は、いわゆる繁華街（例、新宿歌舞伎町）のことです。

準工業地域は、環境悪化の危険な製品を製造する工場を除く、あらゆる種類の建物が混在するところす（例、街の中の小さな木材工場）。

工業地域は、住宅や店舗などが比較的存在する工業地帯のことです（例、大きな自動車工場）。

工業専用地域は、石油コンビナートなど、工場ばかりが建ち並ぶ工業地帯のことです。

11-2、15-6、17-7、18-6、  
19-8、20-6、22-6、23-6

### ポイント

市街化調整区域についても、用途地域を定めることができる。定めることができないわけではない。

(2) 用途地域と市街化区域・市街化調整区域などとの関係

#### ① 都市計画区域内

**市街化区域**については、少なくとも用途地域を定める(13条1項7号)。

**市街化調整区域**については、原則として用途地域を定めない(13条1項7号)。

**区域区分が定められていない都市計画区域**についても、必要があれば用途地域を定めることができる(8条1項1号)。

#### ② 準都市計画区域内

**準都市計画区域**についても、必要があれば用途地域を定めることができる(8条2項、1項1号)。

#### 2 補助的地域地区

地域に密着した個性的な街づくりをするため、**用途地域を補う都市計画の一つとして補助的地域地区**がある。

補助的地域地区の中には、

- ① 用途地域内にのみ定められるもの、
- ② 用途地域外でも定められるもの、
- ③ 用途地域が定められていない土地の区域(市街化調整区域を除く。)内にのみ定められるもの、がある。

ゴロ

用途地域は例外なく特別高い(用途地域)内にのみ定められる補助的地域地区→特例容積率適用地区、特別用途地区、高度地区、高度利用地区、高層住居誘導地区)

10-3、11-1、11-2、14-1、15-7、16-6、17-7、18-7、19-8、20-7、21-7、22-6、23-6



**特別用途地区**は、例えば、商業地域内であっても、そばに小学校がある場合に、商業地域の上にこの特別用途地区を重ねて定めることにより、風俗店を建てられないようにするものです。

**特例容積率適用地区**は、容積率の移転を認めるものです(500%の容積率が認められる所で300%しか使っていない場合に、その200%を他に譲渡して、容積率が300%の所で500%の建物を建てられるようにする)。

**高層住居誘導地区**は、住居と住居以外(オフィス)の融合(職住近接)を図るために、容積率を緩和して高層住宅の建設を誘導するものです。

(1) 用途地域内にのみ定められる補助的地域地区

種類	内容
<b>特別用途地区</b> (9条13項)	用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区
<b>特例容積率適用地区</b> (9条15項)	一定の用途地域内※1の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、建築物の容積率の限度からみて未利用となっている建築物の容積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
<b>高層住居誘導地区</b> (9条16項)	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、一定の用途地域内※2において、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定める地区
<b>高度地区</b> (9条17項)	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
<b>高度利用地区</b> (9条18項)	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、建築物の建ぺい率の最高限度、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
<b>緑化地域</b> (8条1項12号)	(都市緑地法34条1項)

※1 ここでいう一定の用途地域とは、第1種・第2種中高層住居専用地域、第1種・第2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、又は工業地域をいう。

※2 ここでいう一定の用途地域とは、第1種・第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域で、これらの地域に関する都市計画において建築物の容積率の制限が10分の40又は10分の50と定められたもののことである。



コメント

高度地区は、それぞれの地域に応じた街づくりのために、建築物の高さの制限を定めるものです（例えば、商業系の地域内では高さの最低限度を、住居系の地域内では高さの最高限度を）。

高度利用地区は、土地の高度利用を図るためのものです。ここでは高度地区と異なり、「建築物の高さ」が出て来ない点に注意してください。

特定街区は、例えば、新宿西口の超高層ビル街が典型です。通常の建物を想定した建築基準法では追いつかないため、都市計画で、建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定めることとされています。

特定用途制限地域は、良好な環境の形成・保持のため、用途地域が定められていない土地（用途規制が及ばないため、山の中にもラブホテルが建てられる危険あり）において、制限すべき特定の建築物の用途の概要を定めるものです（市街化調整区域は、元々建物が建てられないので、問題とらないのです）。

10-3、15-7、16-6、20-7、22-6、23-6

## (2) 用途地域外でも定められる補助的地域地区

種類	内容
特定街区 (9条19項)	市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める街区
防火・準防火地域 (9条20項)	市街地における火災の危険を防除するため定める地域
風致地区(9条21項)	都市の風致(自然美)を維持するため定める地区
臨港地区(9条22項)	港湾を管理運営するため定める地区
景観地区(8条1項6号)	(景観法61条1項)
緑地保全地域、特別緑地保全地区(8条1項12号)	(都市緑地法5条、12条1項)

## (3) 用途地域が定められていない土地の区域(市街化調整区域を除く。)内においてのみ定められるもの

特定用途制限地域 (9条14項)	用途地域が定められていない土地の区域(市街化調整区域を除く。)内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域
---------------------	---

### 3 地域地区に定められる事項

#### (1) 地域地区内の建築物の制限

以上のような地域地区には、都市計画の内容として、以下の表のような具体的な建築物の制限が定められる(8条3項2号イ〜リ)。

1 都市計画法

9-2、19-8、20-7

○=制限を定めるもの △=最高限度を定めるもの ▽=最低限度を定めるもの		容積率	建ぺい率	敷地面積	建築物の 高さ	壁面位置
用途地域	1・2 低層住居専用	●	●	▽	●	○注1
	1・2 中高層住居専用	●	●	▽		
	1・2 住居、準住居	●	●	▽		
	近隣商業	●	●	▽		
	商業	●		▽		
	準工業、工業	●	●	▽		
	工業専用	●	●	▽		
特例容積率適用地区					△	
高層住居誘導地区		●注2	△	▽		
高度地区					▲又は▼ 注3	
高度利用地区		▲及び▼	▲	▼注4		○
特定街区		●			▲	●

●ポイント

容積率の制限については、すべての用途地域で定める。

建ぺい率の制限については、商業地域以外のすべての用途地域で定める。

10-3、13-2

※黒塗りのものは必ず定める。白抜きのは一定の場合にのみ定める。

注1 外壁後退距離として定められる。

注2 高層住居誘導地区は、容積率が10分の40又は10分の50と定められた一定の用途地域に定められるが、これとは別の数値が容積率の制限として、この地区の都市計画に定められる。

注3 準都市計画区域内では、最高限度のみ定める。

注4 建築面積として定める。

地域地区に定める事項

11-1、16-6、18-7、20-7、  
23-8

8-4

## (2) その他の定め

## ① 特別用途地区

その指定により実現を図るべき特別の目的を明らかにした**特別用途地区の種類**を定める(8条3項1号)。

## ② 特定用途制限地域

制限すべき**特定の建築物等の用途の概要**を定める(8条3項2号ニ)。

## ③ 風致地区

風致地区内の建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採などの行為について、**地方公共団体の条例で、都市の風致を維持**するため必要な規制を定める(58条1項)。

## 4 その他の地域・地区

## (1) 遊休土地転換利用促進地区

**遊休土地転換利用促進地区**は、**市街化区域内の低・未利用地の有効利用**を図るため定める(10条の3)。iii

## (2) 被災市街地復興推進地域

被災市街地復興推進地域は、大規模な火災、震災などの災害により相当数の建築物が滅失した市街地の計画的な整備改善を推進して、その緊急かつ健全な復興を図る必要があると認められる土地の区域について定める(10条の4、13条1項10号)。



都市施設は、単発事業というイメージで！

## 2-5 都市施設

## 1 都市施設の定め

## (1) 意義

**都市計画区域**については、必要な施設(都市施設)を都市計画に定める(11条1項)。

## (2) 区域外都市施設

iii 遊休土地転換利用促進地区の定めがされると、市町村長は、低・未利用と認められる土地について、その所有者に遊休土地である旨の通知をする(58条の6第1項)。この通知を受けた者は、通知があった日の翌日から起算して**6週間以内**に、その土地の利用・処分の計画を市町村長に届け出なければならない(58条の7)。7-6

## 1 都市計画法

8-4、11-2、13-2、23-7

### ●ポイント

市街化調整区域や準都市計画区域においても定めることができる。15-6

道路、河川などで、必要があるときは、都市施設の区域の地下又は空間について、立体的な範囲を都市計画に定めることができる。18-8、22-7、23-7

11-2、18-8、21-6、22-7



市街地開発事業は、総合事業というイメージで！

12-3、13-2、21-6、22-6

### ●ポイント

市街化調整区域や準都市計画区域においては定めることができない。14-3、20-6

都市施設は、特に必要があるときは、**都市計画区域外においても定めることができる**(11条1項)。

#### (3) 必ず定める都市施設

##### ① 道路、公園、下水道

市街化区域及び区域区分が定められていない都市計画区域については、少なくとも道路、公園及び下水道を定める(13条1項11号)。

##### ② 義務教育施設

住居系の用途地域については、義務教育施設をも定める(13条1項11号)。

#### 2 都市計画施設

都市計画において定められた都市施設を**都市計画施設**という(4条6項、11条1項)。

## 2-6 市街地開発事業

### 1 市街地開発事業

市街地開発事業とは、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において、一体的に開発・整備する必要がある土地の区域について定められる都市計画である(13条1項12号)。

種類	法律名
土地区画整理事業	土地区画整理法
新住宅市街地開発事業	新住宅市街地開発法
工業団地造成事業	首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律など
市街地再開発事業	都市再開発法
新都市基盤整備事業	新都市基盤整備法
住宅街区整備事業	大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法
防災街区整備事業	密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律

 **プラスα**

20ha以上の一団地の住宅施設等に関する都市計画には、施行予定者が定められる場合がある。


施行予定者が定められることで、将来の事業者が都市計画に明示されることになる。

9-1、22-6

11-3、15-6



都市計画事業（いわゆる公共事業）は、①都市計画施設の整備に関する事業（2-5参照）及び②市街地開発事業（2-6参照）の2つからなることを押さえることが重要です。

 **ポイント**

都市計画事業は、原則として、市町村が都道府県知事の認可を受けて施行する。

12-3、13-3、14-2

18-6、22-7

2 市街地開発事業等予定区域

市街地開発事業等予定区域は、近い将来市街地開発事業・都市施設の整備の事業が行われる予定の区域に開発適地確保のため定める都市計画である(13条1項13号)。

3 促進区域

促進区域とは、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において、主として関係権利者による市街地の計画的な整備又は開発を促進する必要がある土地の区域について定められる都市計画をいう(13条1項8号)。

**2-7 都市計画事業**

1 都市計画事業とは

都市計画事業とは、都市計画法で定めるところにより認可又は承認を受けて行なわれる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業をいう(4条15項)。

2 都市計画事業の施行

都市計画事業は、一定の者が都道府県知事又は国土交通大臣の認可又は承認を受けて施行する(59条)。iv v

施行者	認可・承認
市町村	都道府県知事の認可 (一定の場合に国土交通大臣の認可)
都道府県 <small>市町村による施行が困難などの特別な事情がある場合</small>	国土交通大臣の認可
国の機関 <small>国の利害に重大な関係を有する場合</small>	国土交通大臣の承認
その他の者(民間) <small>特別な事情がある場合</small>	都道府県知事の認可

iv 施行予定者が定められている都市計画に係る都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業は、その定められている者でなければ、施行することができない(59条7項)。12-3

v 国土交通大臣又は都道府県知事は、申請手続きが法令に違反せず、かつ、申請に係る事業が次の各号に該当するときは、認可又は承認をすることができる(61条)。10-1

①事業内容が都市計画に適合し、かつ、事業施行期間が適切であること。

②事業の施行に関して行政機関の認可等の処分を必要とする場合においては、これらの処分があったこと又はこれらの処分がされることが確実であること。

2-8 地区計画等

1 地区計画

(1) 意義

13-3、15-7、16-8

**地区計画**は、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・開発・保全するための計画である(12条の5第1項)。vi

(2) 地区計画を定める区域

地区計画は、次の区域に定められる(12条の5第1項)。

14-2、16-8、17-7、  
21-8

- 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一定の土地の区域

(3) 地区整備計画

**地区整備計画**とは、地区計画の区域内の地区施設の配置や建築物等の整備、土地の利用などを具体的に定めた計画viiをいう(12条の5第2項)。

22-8

地区整備計画を定めることができない**特別の事情**があるときは、**地区整備計画を定めなくてもよい**(12条の5第8項)。

●ポイント

再開発等促進区は、用途地域が定められている土地の区域にのみ定めることができる。  
16-8、22-8

(4) 再開発等促進区

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき一定の区域を再開発等促進区

vi 地区計画については、地区計画等の種類、名称、位置及び区域その他政令で定める事項のほか、次に掲げる事項を都市計画に定めるものとする(12条の4第2項、12条の5第2項)。16-8、21-8

①当該地区計画の**目標**

②当該区域の整備、開発及び保全に関する**方針**

③主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の政令で定める施設(以下「地区施設」という。)及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画(以下「地区整備計画」という。)

vii 例えば、以下のうち(市街化調整区域内において定められる**地区整備計画**については、**建築物の容積率の最低限度**、**建築物の建築面積の最低限度**及び**建築物等の高さの最低限度**を除く。)、その地区に必要なものが定められる(12条の5第7項)。10-3、21-8

①地区施設の配置及び規模

②建築物等の用途の制限、容積率の最高限度又は**最低限度**、建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積又は建築面積の**最低限度**、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度又は**最低限度**、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、

③現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項等



言葉の意味

「特定大規模建築物」とは、劇場、店舗等の大規模な建築物をいう。

21-8

として定めることができる（12条の5第3項）。

(5) 開発整備促進区

次の条件等に該当する土地の地区計画については、**特定大規模建築物の整備**による商業等の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域（**開発整備促進区**）を都市計画に定めることができる（12条の5第4項）。

- ① 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域であること。
- ② 特定大規模建築物の整備による商業等の利便の増進を図るため、適正な配置及び規模の公共施設を整備する必要がある土地の区域であること。
- ③ **第二種住居地域、準住居地域若しくは工業地域**が定められている土地の区域又は**用途地域が定められていない土地の区域**（市街化調整区域を除く。）であること。

2 その他の地区計画

地区計画以外にいくつかの特殊な地区計画がある（12条の4第1項）。これらを総称して、**地区計画等**という。

地区計画等の種類	整備の計画
<b>地区計画</b>	<b>地区整備計画</b>
防災街区整備地区計画 <small>（密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律）</small>	防災街区整備地区整備計画
歴史的風致維持向上地区計画 <small>（地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律）</small>	歴史的風致維持向上地区整備計画
沿道地区計画 <small>（幹線道路の沿道の整備に関する法律）</small>	沿道地区整備計画
集落地区計画 <small>（集落地域整備法）</small>	集落地区整備計画

地区計画等

13-3、16-8、19-7、21-8、  
23-8

### 3 地区整備計画等が定められた場合の建築等の規制

#### (1) 行為の届出

**地区計画の区域**(一定の再開発等促進区、開発整備促進区又は地区整備計画が定められている区域に限る。)で次の行為をする場合は、原則として**行為着手の30日前までに**行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日等を**市町村長に届け出**なければならない(58条の2第1項)。

- ① 土地の区画形質の変更
- ② 建築物の建築
- ③ 建築物の用途の変更

#### (2) 市町村長による勧告

この届け出られた行為が**地区計画に適合しない場合**、**市町村長**は設計の変更などの**勧告**をすることができる(58条の2第3項)。

## 2-9 都市計画基準

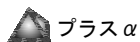
### 1 都市計画区域についての都市計画基準

都市計画区域について定められる**都市計画**(区域外都市施設に関するものを含む。)は、国土形成計画、首都圏整備計画等の**国土計画又は地方計画**(当該都市について公害防止計画が定められているときは、当該公害防止計画を含む。)及び**道路、河川、鉄道等の施設**に関する国の計画に適合するとともに、当該都市の特質を考慮して、一定の基準に従って、定めなければならない(13条1項)。

### 2 準都市計画区域についての都市計画基準

準都市計画区域について定められる都市計画は、国土計画若しくは地方計画又は施設に関する国の計画に適合するとともに、一定の基準に従って定めなければならない(13条3項)。

11-3、14-3、18-6



プラスα

地域地区は、土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘案して、用途を適正に配分することにより、都市機能を維持増進し、かつ、良好な景観を形成する等適正な都市環境を保持するように定めること。18-7

**3-1 都市計画の決定手続～都市計画の決定権者**

9-2、15-6、17-6

都市計画は、一定のものについては都道府県が定め、その他のものは市町村が定める(15条1項、施行令9条、10条)。viii

2 以上の都府県の区域にわたる都市計画区域の都市計画は、国土交通大臣及び市町村が定める(22条1項)。

11-2、12-2、14-1、18-6

内容		都道府県	市町村	
整備、開発及び保全の方針		○		
都市再開発方針等		○		
区域区分		○		
地域地区	用途地域	○*	○	
	補助的地域地区	緑地保全地域、歴史的風土特別保存地区など	○	
		特別用途地区、高度地区、高度利用地区、特定街区、防火・準防火地域、特定用途制限地域		○
		特例容積率適用地区	○*	○
		高層住居誘導地区	○*	○
		風致地区	○+	○
		特別緑地保全地区	○+	○
地区計画等			○	
都市施設		○+	○	
市街地開発事業		○+	○	
市街地開発事業等予定区域		○		
促進区域			○	
遊休土地転換利用促進地区			○	
被災市街地復興推進地域			○	

\* = 三大都市圏などのみ    + = 大規模なものなどのみ

viii 準都市計画区域の全部又は一部について都市計画区域が指定されたときは、当該都市計画区域と重複する区域内において定められている都市計画は、当該都市計画区域について定められているものとみなす(23条の2)。17-8

## 3-2 都市計画の決定手続

## 1 都市計画の案の作成

## (1) 都道府県・市町村による案の作成

## ① 整備開発保全の方針との関係

都市計画区域に定められる都市計画は、整備、開発及び保全の方針、並びに都市再開発方針等に即したものでなければならない(6条の2第3項、7条の2第2項)。

## ② 市町村の都市計画に関する基本的な方針

**市町村**は、市町村の建設に関する基本構想及び整備開発保全の方針に即し、都市計画に関する**基本的な方針(基本方針)**を定める(18条の2第1項)。

**市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない**(18条の2第4項)。

## ③ 土地所有者等による都市計画の決定等の提案

**都市計画区域又は準都市計画区域のうち、一体として整備、開発、保全すべき土地の区域としてふさわしい一定の規模以上の一団の土地の区域について、土地所有者等<sup>ix</sup>、まちづくりの推進を図る活動を目的とした特定非営利活動法人などは、都道府県又は市町村に対し、都市計画の決定・変更をすることを提案できる。**この場合、当該提案に係る都市計画の素案を添えなければならない(21条の2第1項)。<sup>x</sup>

## (2) 公聴会の開催など

## ① 都市計画の案を作成しようとする場合、必要があ

9-2

15-8、17-8、20-8、22-9

## ●ポイント

「都市計画区域の指定」「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」「都市再開発方針等」に関するものについては提案することができない。15-8、20-8、21-6

## ▲プラスα

都市計画提案は、当該都市計画の素案の対象となる**区域の、土地所有者等の3分の2以上の同意**を得ていなければならない。15-8、20-8、22-9


<sup>ix</sup> 土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。)を有する者をいう(21条の2第1項)。15-8

土地所有者等は、1人で、又は数人共同して、都市計画提案をすることができる。22-9


<sup>x</sup> 都道府県又は市町村は、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をすることがないと判断したときは、**遅滞なく**、その旨及びその理由を、当該計画提案をした者に通知しなければならない(21条の5第1項)。15-8

都道府県又は市町村は、通知をしようとするときは、あらかじめ、**都道府県都市計画審議会**(当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれているときは、当該市町村都市計画審議会)に当該計画提案に係る都市計画の素案を提出してその**意見を**聴かなければならない(21条の5第2項)。22-9

16-7、22-8

 ポイント


この条例は、市町村の条例である。14-2

 ポイント

この同意は、必ず得なければならない。11-3

10-3、12-2、14-2、16-7、

18-6、20-8

 プラスα

都道府県には、都道府県知事の諮問に応じ都市計画に関する事項を調査審議するため、都道府県都市計画審議会が置かれる。これは、すべての都道府県に置かれる。

市町村は、市町村都市計画審議会を置くことができるが、すべての市町村に置かれるわけではない。

11-3、12-2、13-2、14-2、

17-6

ると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずる(16条1項)。

## ② その他の手続き

## イ 地区計画等(16条2項)

意見の提出方法等について条例で定めるところにより、土地所有者などの**利害関係者の意見**を求めて作成する。

## ロ 特定街区(17条3項)

一定の**利害関係者の同意**を得なければならない。

## ハ 市町村の基本的な方針(18条の2第2項)

あらかじめ公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずる。

## (3) 都市計画の案の公告・縦覧、意見書の提出

都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ決定する旨を**公告**し、その案を、決定しようとする理由を記載した書面を添えて、**公告の日から2週間公衆の縦覧**に供しなければならない(17条1項)。

この公告があったときは、関係市町村の住民・利害関係人は、**縦覧期間満了の日までに、意見書を提出**できる(17条2項)。

## 2 都市計画決定

## (1) 都道府県が決定する場合(18条1項)

**都道府県**は、関係**市町村の意見**を聴き、かつ、**都道府県都市計画審議会の議**を経て、都市計画を決定する。

## (2) 市町村が決定する場合

**市町村**は、市町村都市計画審議会が置かれているときは、**市町村都市計画審議会の議**を経て、都市計画を決定する(19条1項)。

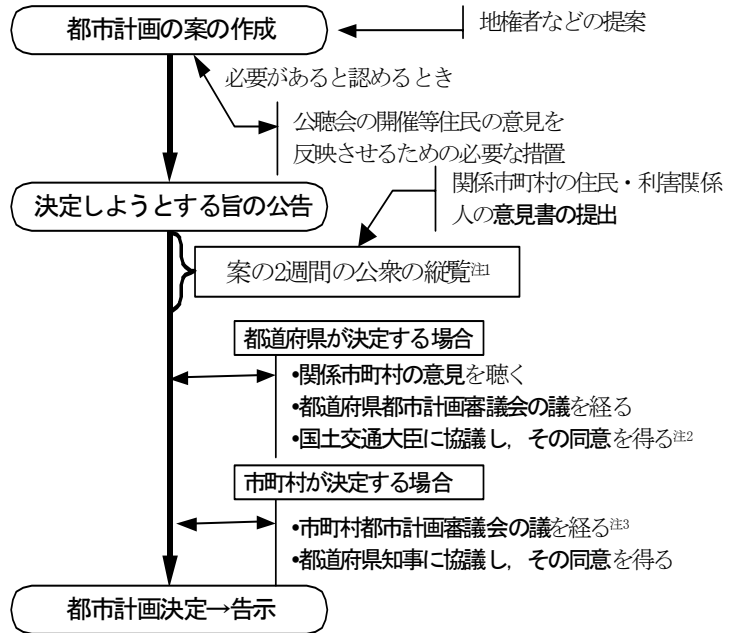
また**市町村**は、都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、**都道府県知事に協議し、その同意**を得なければならない(19条3項)。

## (3) 都市計画決定の告示

10-1、20-8

都市計画を決定したときは、その旨を告示しなければならない(20条1項)。

都市計画は、この決定の告示があった日から、その効力を生ずる(20条3項)。xi



12-2

17-6

注1 案を縦覧に供する場合には、決定しようとする理由を記載した書面を添えなければならない。

注2 ①大都市などの都市計画区域に係る場合、②国の利害に重大な関係がある場合に必要となる。

注3 市町村都市計画審議会が置かれていないときは、都道府県都市計画審議会の議を経る。

xi 都道府県又は市町村は、都市計画を決定したときは、都道府県にあっては国土交通大臣及び関係市町村長に、市町村にあっては国土交通大臣及び都道府県知事に、都市計画の図書の写しを送付しなければならない(20条1項)。17-6

都道府県知事及び市町村長は、図書又はその写しを当該都道府県又は市町村の事務所において公衆の縦覧に供しなければならない(20条2項)。

4-1 開発行為の規制～開発行為の意義

1 開発行為

開発行為とは、主として建築物の建築・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をいう(4条12項)。

2 特定工作物

特定工作物には次の2つがある(4条11項)。

① 第1種特定工作物(施行令1条1項)

周辺の地域の環境悪化をもたらすおそれのある工作物  
(例：コンクリートプラント、アスファルトプラント)

② 第2種特定工作物(施行令1条2項)

- ・ゴルフコース
- ・1ha以上の野球場・庭球場・動物園その他の運動施設や墓園などの大規模な工作物

15-6、17-9、20-10

言葉の意味

「土地の区画形質の変更」とは、造成工事(土地を平らにする工事)のこと。

単なる造成工事では足りず、建物等を建てる「目的」で行う造成工事が、開発行為に当たる。

8-1、12-5、17-9、18-9、19-10、23-8

4-2 開発許可を要する開発行為

1 知事の許可

開発行為を行おうとするときは、原則として都道府県知事の許可が必要である(29条1項、2項)。

2 区域にかかわらず許可不要の場合

- (1) 公益上必要な建築物の建築のための開発行為
- (2) 都市計画事業などの施行として行う開発行為
- (3) 非常災害のための必要な応急措置等

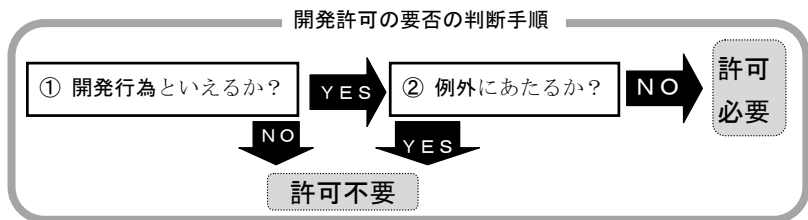
3 区域により許可不要となる場合

- (1) 小規模な開発行為
- (2) 農林漁業用建築物を建築するための開発行為

15-10



「開発許可の要否」は本試験で頻出です。そこで、下記の処理手順(2段階)をしっかりとマスターしておくことが重要です。



1 都市計画法

ゴロ

千(1,000㎡)載  
(3,000㎡)ー  
(10,000㎡)遇のチ  
ヤンスまで我慢  
(未満)!

8-1、8-3、10-4、11-4、  
12-5、14-5、14-6、15-9、  
15-10、16-9、17-9、  
18-10、19-10、20-9、  
23-8、23-11

17-9、18-10、20-9

8-1、10-4、10-6、  
11-4、11-6、13-4、  
14-6、16-9、19-10、  
20-9、23-8

14-5(改)、11-4(改)

	都市計画区域			都市計画区域外	
	市街化区 域	市街化調 整区域	区域区分が 定められて いない都市 計画区域	準都市計 画区域	その他
小規模開発	許可不要 ※1 (1,000㎡未 満)	許可必要	許可不要※2 (3,000㎡未 満)		許可 不要 (1ha未満)
農林漁業用建 築物の建築目 的 <sup>注1</sup>	許可不要 ※1 (1,000㎡未 満)	許可不要			
公益上必要な 建築物の建築 目的 <sup>注2</sup>	許可不要				
都市計画事業 などの施行 <sup>注 3</sup>	許可不要				
管理行為など <sup>注4</sup>	許可不要				

- ※1 市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要  
があると認められる場合には、都道府県は、条例で、300㎡以上  
1、000㎡未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。
- ※2 市街化の状況等により特に必要があると認められる場合には、  
都道府県は、条例で、300㎡以上3、000㎡未満の範囲内で、その  
規模を別に定めることができる。

- 注1 畜舎などの他、農林漁業従事者の住居を含む。
- 注2 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所等。
- 注3 具体的には、以下のものなどを指す。  
・都市計画事業・土地区画整理事業・市街地再開発事業  
※地区計画に適合していても不要とはならない。
- 注4 非常災害のため必要な応急措置として行う行為、軽易な行為な  
どを含む。

4 開発許可の特例

国又は都道府県等が行う開発行為については、当該国  
の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立す  
ることをもって、開発許可があったものとみなす(34条  
の2第1項)。

### 4-3 開発許可の手続

#### 1 開発許可の申請

##### (1) 事前の手続

開発許可を申請するには、**あらかじめ次のものを得ておかなければならない**(32条1項2項、33条1項14号)。

- ① 開発行為に**関係がある**公共施設の管理者と協議し、その**同意**
- ② 開発行為などの工事により**設置される**公共施設を管理することとなる者などとの**協議**
- ③ 土地・建築物などの**権利者の相当数の同意**

##### (2) 申請書の提出

開発許可の申請は必ず書面で行う必要がある(30条1項)。

申請書には、主に次の事項を記載する(30条1項)。

- ① 開発区域の位置、区域及び規模
- ② 予定建築物・予定特定工作物の**用途**
- ③ 開発行為に関する設計
- ④ 工事施行者

申請書には、あらかじめ申請前に取得した同意書や協議の経過を示す書面などを添付しなければならない(30条2項)。

#### 2 開発許可基準

開発許可の申請について、都道府県知事は法定された開発許可基準に従って、許可か不許可かの処分をする。

##### (1) すべての区域に共通の開発許可基準

10-5、15-10、18-9、21-10

8-2、9-5、11-5、12-5、  
13-5、14-4、14-5、  
16-10、16-11、18-10、  
21-11

#### ●ポイント

予定建築物の**構造**については記載しない。12-5

9-5

	<p>開発行為について、<b>33条の開発許可基準</b> <sup>xii</sup> を満たし、かつ、申請手続が適法なときは、<b>都道府県知事は許可しなければならない(33条)</b>。</p>
16-10、17-11、22-10	<p>(2) 地方公共団体の条例による定め(33条3項4項5項)</p> <p>① 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備等を勘案し、一定の場合において、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。</p>
15-10、16-10、17-11、21-10、23-11	<p>② 地方公共団体は、一定の場合において、条例で、<b>区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限</b>を定めることができる。</p>
17-11	<p>③ 景観行政団体は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。</p>

xii 33条の開発許可基準のうち主なものは、次の通りである。

**①すべての開発行為に共通の基準**

- ・適切な排水施設が定められていること(33条1項3号)
- ・地区計画等が定められているときは、予定建築物等の用途等が地区整備計画等の内容に即していること(33条1項5号)
- ・地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、**地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置**が講ぜられるように設計が定められていること(33条1項7号)12-6

**②次のイ・ロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ・ロに定める用途の制限に適合していること。**

- イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域等が定められている場合には、当該用途地域等内における用途の制限
  - ロ 当該申請に係る開発区域内の土地(都市計画区域(市街化調整区域を除く。)又は準都市計画区域内の土地に限る。)について用途地域等が定められていない場合には、用途地域の指定のない区域内の用途の制限及び開発整備促進区で地区整備計画が定められているものの区域内の用途の制限
- ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない(33条1項1号)。


**③主として、自己の居住用住宅を建築する目的以外の場合の基準**

- ・幅員9m以上の道路は歩車道が分離されているなど、道路などが適当に配置されていること(33条1項2号、施行令25条)16-10
- ・**災害危険区域**などを含まないこと(33条1項8号)12-6
- ・申請者にその開発行為を行うために**必要な資力・信用**があること(33条1項12号)10-5

**④1ヘクタール以上の規模の場合の基準**

- ・植物の生育の確保上必要な樹木の保存など必要な措置が講ぜられていること(33条1項9号、施行令23条の3)12-6、14-4
- ・騒音、振動などによる**環境の悪化の防止**上必要な緩衝帯が配置されていること(33条1項10号、施行令23条の4)12-6、16-10


10-5、15-10

 プラスα

開発許可に、条件を付することができる。  
21-10、22-10

都道府県知事は、開発登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、請求があったときはその写しを交付しなければならない。21-10

13-6、15-11、18-10

11-6、14-5、15-11、  
18-9、19-11、21-10、  
23-11
 ポイント

市街化区域内では、定められない。

8-2、11-5、13-6、  
16-11、18-9、21-11

## (3) 市街化調整区域内の開発行為の開発許可基準

市街化調整区域内の開発行為については、33 条に加え、34 条の開発許可基準<sup>xiii</sup>の一つを満たし、かつ、申請手続が適法なときに限り、都道府県知事は許可できる(34 条)。

## 3 許可・不許可の処分

(1) 都道府県知事は、遅滞なく、文書で通知しなければならない(35 条 1 項、2 項)。

(2) 開発登録簿(46 条、47 条 1 項)

都道府県知事は、開発登録簿を調製・保管し、開発行為を許可した場合は、許可した土地について一定の事項を開発登録簿に登録しなければならない。

## (3) 建築物の建ぺい率等の指定

都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域の開発行為について開発許可をする場合に、必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造、設備に関する制限を定めることができる(41 条 1 項)。

## 4 工事完了の届出・検査・公告

工事が完了した場合、開発許可を受けた者は、都道府県知事の検査を受けるために工事が完了した旨の届出をしなければならない(36 条 1 項)。

この届出を受けた都道府県知事は、遅滞なく検査を行い、その結果開発許可の内容に適合しているときは、検査済証を交付し、遅滞なく、その旨を公告しなければならない

xiii 市街化調整区域独自の基準で主なものは、次の通りである。

①主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の日常生活のため必要な物品の販売を営む店舗の建築を目的とすること(34条1号)9-4、10-6

②道路の円滑な交通を確保するための道路管理施設などで、市街化区域内に建築することが困難・不適当なものの建築などを目的とすること(34条9号、施行令29条の7)9-4

③開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの(34条12号、施行令29条の9)10-6

④市街化調整区域として都市計画決定する以前から所有していた土地に、自己の居住・業務用建築物を建築することを目的とすること(一定期間内に行うものに限る。)(34条13号) 9-4

9-5、10-5、13-6、14-4



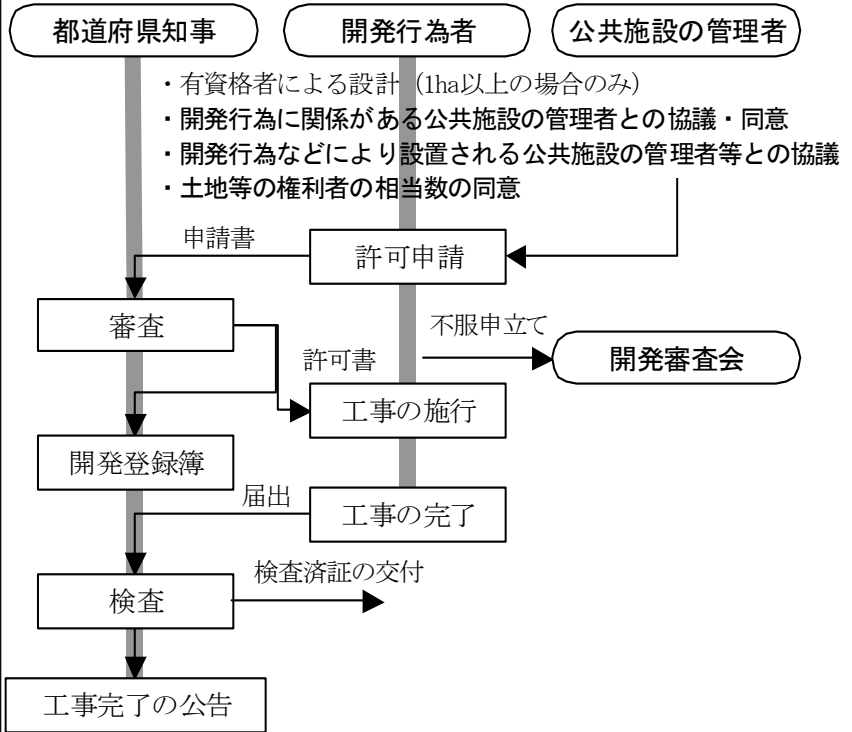
処分取消しの訴え(裁判)は、開発審査会の裁決を経た後でなければ提起することができない。

開発審査会は、審査請求を受理した場合には、審査請求を受理した日から2月以内に、裁決をしなければならない。18-9、23-10

らない(36条2項、3項)。

5 不服の申立て

開発行為について処分を受けた者は、その処分に**不服があるときは開発審査会に審査請求**をすることができる(50条1項)。



開発許可の手続き

6 許可後の手続

(1) 工事の廃止

開発許可を受けた者が開発行為に関する**工事を廃止**した場合には、遅滞なく、その旨を**都道府県知事に届け出なければならない**(38条)。

(2) 開発許可を受けた地位の承継

① 開発許可を受けた者の**相続人その他の一般承継人**は、被承継人が有していた当該許可に基づく**地位を承継する**(44条)。

② 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の**所有権等の権原を取得した者は、知事の承認を受け**

8-2、13-6、15-9、16-11、  
18-11、20-10、23-11

8-3、13-6、14-4、15-9、  
20-10

16-11、18-11、23-11

●ポイント

知事への届出が必要な場合

- ① 工事の完了
- ② 工事の廃止
- ③ 軽微な変更

12-5、15-9

18-11、23-10

て、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる(45条)。

(3) 開発行為の変更

- ① 開発許可を受けた者は、許可事項を変更しようとする場合、改めて知事の許可を受けなければならない(35条の2第1項)。

ただし、許可を要しない開発行為に変更しようとするときは許可不要である(35条の2第1項)。

- ② 工事完了予定年月日の変更など軽微な変更をしようとするときも、許可不要だが、その変更をしたときには、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない(35条の2第3項)。

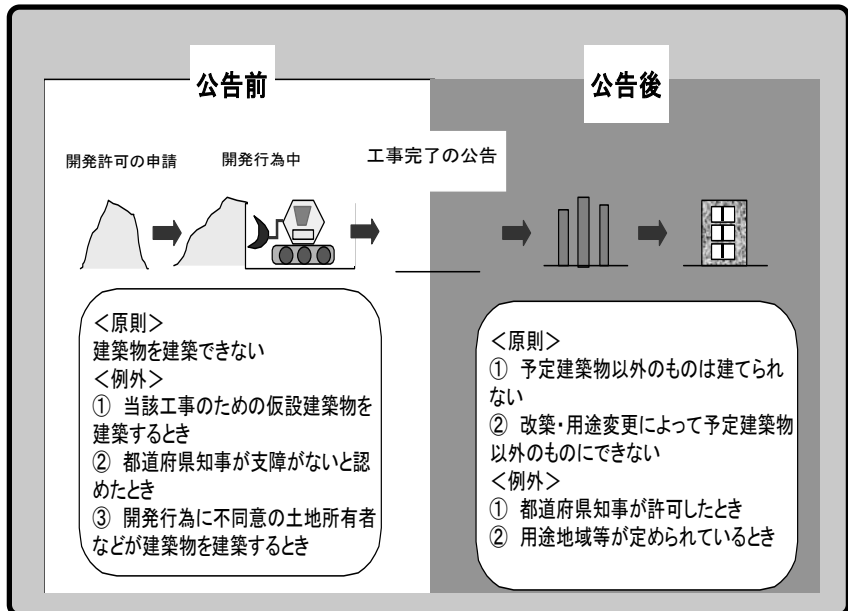
4-4 開発許可に関連した建築規制

1 開発許可を受けた開発区域内の建築制限



工事完了の公告前の例外3つと公告後の例外2つを押さえることが重要です。

8-2、8-3、10-6、13-5、  
15-11、16-11、19-11、  
21-11、22-10、22-11、  
23-10





「開発許可を受けた開発区域以外の区域内における建築制限」とは、右図のように、既に平らになっている土地（したがって、開発行為は不要）に建物を建ててよいか、という問題です。ですから、これは開発行為の問題ではない点に注意してください。ここでは、市街化調整区域とその他の区域の2つに分けて考えるのがポイントです。

12-4、22-11

11-6、12-4、15-11(改)、  
18-11、19-11、20-10、  
21-10

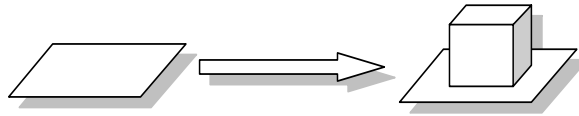
**ポイント**

市街化調整区域以外の区域内では、開発許可を受けた開発区域以外の区域内における開発許可に関連する建築制限はない(=知事の許可不要)。22-11

当該許可を得ずに建築物が建築された場合、違反の事実を知って、当該違反建築物を譲り受けた者は、都道府県知事による建築物の除却命令等の処分を受けることがある。22-10

ここでいう公益上必要な建築物とは、開発許可が不要となる建築物と同じである。

2 開発許可を受けた開発区域以外の区域内における建築制限



開発許可を受けた開発区域以外の区域

建築物等の建築

(1) 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においては、原則として、都道府県知事の許可<sup>xiv</sup>を受けなければ建築物の新築・改築・用途変更、第1種特定工作物の新設をしてはならない(43条1項)。

ただし、次の場合には、許可は不要である。

- ① 農林漁業用の建築物を建築するとき
- ② 公益上必要な建築物を建築するとき
- ③ 都市計画事業の施行
- ④ 非常災害の応急措置
- ⑤ 仮設建築物の新築

市街化調整区域	原則	都道府県知事の許可を受けなければ、建築物の新築・第一種特定工作物の新設をしてはならない。また、建築物を改築し、または用途変更してはならない。
	例外	開発許可不要の場合と同様の場合には、知事の許可は不要 Ex. ・農林漁業用建築物の建築 ・公民館、図書館等の公益上必要な建築物の建築 ・都市計画事業等の施行として行う建築物の建築
その他	都道府県知事の許可なしに建築可(用途規制などは及ぶ)	

(2) 国・都道府県等が行う建築物の新築、改築等については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事と

xiv この許可の基準としては、①排水路その他の排水施設についての基準、②地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置についての基準などがある(施行令36条)。

の協議の成立をもって、許可があったものとみなす(43条3項)。

#### 4-5 開発行為により設置された公共施設等の管理

##### 1 開発行為によって設置された公共施設の管理

開発行為などによって、開発区域内に道路、下水道などの公共施設が設置されたときは、その公共施設は、原則として、**工事完了の公告の日の翌日**において、その公共施設の存する**市町村の管理**に属する(39条)。

##### 2 開発行為により設置された公共施設の敷地の帰属

開発許可を受けた開発行為などにより設置された公共施設の用に供する土地は、原則として、**工事完了の公告の日の翌日**において、その公共施設を管理すべき者に帰属する(40条2項)。<sup>xv xvi</sup>

9-5、11-5、13-5、14-4、  
18-10、20-10、23-10

#### プラスα

開発許可を受けた者が自ら管理するものについては、そのものに帰属することができる。11-5、21-11

xv 国・地方公共団体の所有地に存在した従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置される場合、工事完了の公告の日の翌日において、従前の公共施設の敷地は開発許可を受けた者に、新たな公共施設の敷地は、それぞれその国・地方公共団体に帰属する(40条1項)。11-5

xvi 市街化区域内における都市計画施設である幹線街路等の主要な公共施設の用に供する土地が、国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、従前の所有者は、国又は地方公共団体に対し、当該土地の取得に要すべき費用の額の一部又は全部を負担すべきことを求めることができる(40条3項)。13-5

5-1 都市計画制限など～都市計画施設等の区域内の制限

10-1、13-3

●ポイント

許可基準に該当するとしても、必ずしも許可しなければならないわけではない。

11-1、18-8、23-8

？言葉の意味

「事業予定地」とは、次の区域の土地をいう。

①都市計画施設の区域内の土地で、知事の指定したものの区域

②土地区画整理事業及び新都市基盤整備事業以外の市街地開発事業の施行区域

1 知事の許可

都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、原則として都道府県知事の許可を受けなければならない(53条)。xvii

2 許可基準

次のいずれかの場合には都道府県知事は、原則として、許可しなければならない(54条)。

① 都市計画に適合した建築である場合

② 階数が2階以下で地階がなく、主要構造部が木造・鉄骨造・コンクリートブロック造などの構造で、かつ容易に除却・移転できる建築物である場合

ただし、事業予定地内において行なわれる建築物の建築については、許可をしないことができる(55条1項)。

xviii

3 土地の買取り

そして、都道府県知事は、事業予定地内の土地の所有者から、建築物の建築が許可されないときはその土地の利用に著しい支障をきたすこととなることを理由として、当該土地を買い取るべき旨の申出があった場合においては、特別の事情がない限り、当該土地を時価で買い取るものとする(56条1項)。

この場合、都道府県知事は、遅滞なく、当該土地を買い取る旨又は買い取らない旨を当該土地の所有者に通知しなければならない(56条2項)。


xvii ただし、次の場合は許可が不要である(53条)。19-7

① 政令で定める軽易な行為(階数が2以下で、かつ、地階を有しない木造の建築物の改築)、21-9

② 非常災害のため必要な応急措置として行う行為、21-9

③ 都市計画事業の施行として行う行為など18-8

xviii ただし、56条2項の規定により買い取らない旨の通知があった土地における建築物の建築については、この限りでない(＝許可しなければならない)(55条1項)。9-3

 プラスα

都道府県知事が許可を与えようとするときは、あらかじめ、施行者の意見をきかなければならない。8-6

容易に分割され、分割された各部分の重量がそれぞれ5t以下となるものは除かれる。21-9

11-1、13-3、19-7、  
21-9、22-7

## 5-2 都市計画事業制限

都市計画事業の事業地内で事業の施行の障害となるおそれのある次の行為を行おうとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない(65条1項・施行令40条)。

## △例外なし

- ① 土地の形質の変更
- ② 建築物の建築その他工作物の建設
- ③ 重量5tを超える物件の設置・堆積

## 5-3 市街地開発事業等予定区域内の制限

市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内において、次の行為を行おうとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない(52条の2第1項)。xix

- ① 土地の形質の変更
- ② 建築物の建築その他工作物の建設

知事の許可 必要→○ 不要→×	施行区域 (計画段階) 5-1 参照	予定区域 (大規模な計画段階) 5-3 参照	事業地内 (工事段階) 5-2 参照
建築物の建築	○	○	○
土地の形質変更	×	○	○
物件の設置	×	×	○
許可不要の例外	あり	あり	なし

## 都市計画事業制限のまとめ

xix 市街地開発事業等予定区域内の規定は、施行予定者が定められている都市計画施設・市街地開発事業の施行区域に準用される(57条の3)。19-7









不動産鑑定士講座

2012年

短答合格講座

行政法規

無料体験冊子

(FU12075)

著作権者 株式会社東京リーガルマインド

©2011 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan

無断複製・無断転載等を禁じます。