

重要事項説明

参 照 資 料

この「参照資料」には「重要事項説明書」でご説明する法令上の制限について、都市計画法、建築基準法等に基づく一般的な制限の概要が記載されています。宅地の開発行為や建築物の建築に関しては、ここに記載されている法律や政令、省令によるもののほか、地域の特性や地方自治体の政策に基づく条例、告示、指導要綱等による各種の制限が数多く設けられています。したがって、宅地開発や土地利用・建築の計画にあたっては、担当する役所、建築士等の専門家に十分にご相談ください。

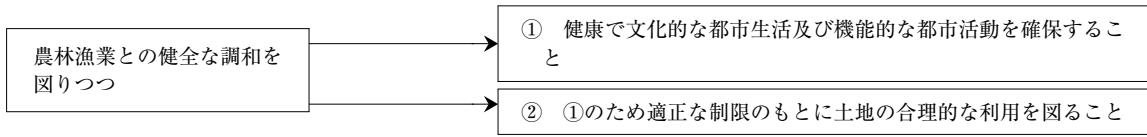
資料 No.	資 料 名
資料 1	都市計画法
資料 2	建築基準法
資料 3	景観法
資料 4	土地区画整理法
資料 5	農地法
資料 6	宅地造成等規制法
資料 7	河川法
資料 8	津波防災地域づくりに関する法律
資料 9	砂防法
資料 10	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律
資料 11	水防法
資料 12	文化財保護法
資料 13	住宅の品質確保に関する法律（品確法）
資料 14	都市再生特別措置法
資料 15	建物の区分所有等に関する法律
資料 16	反社会的勢力排除条項の必要性



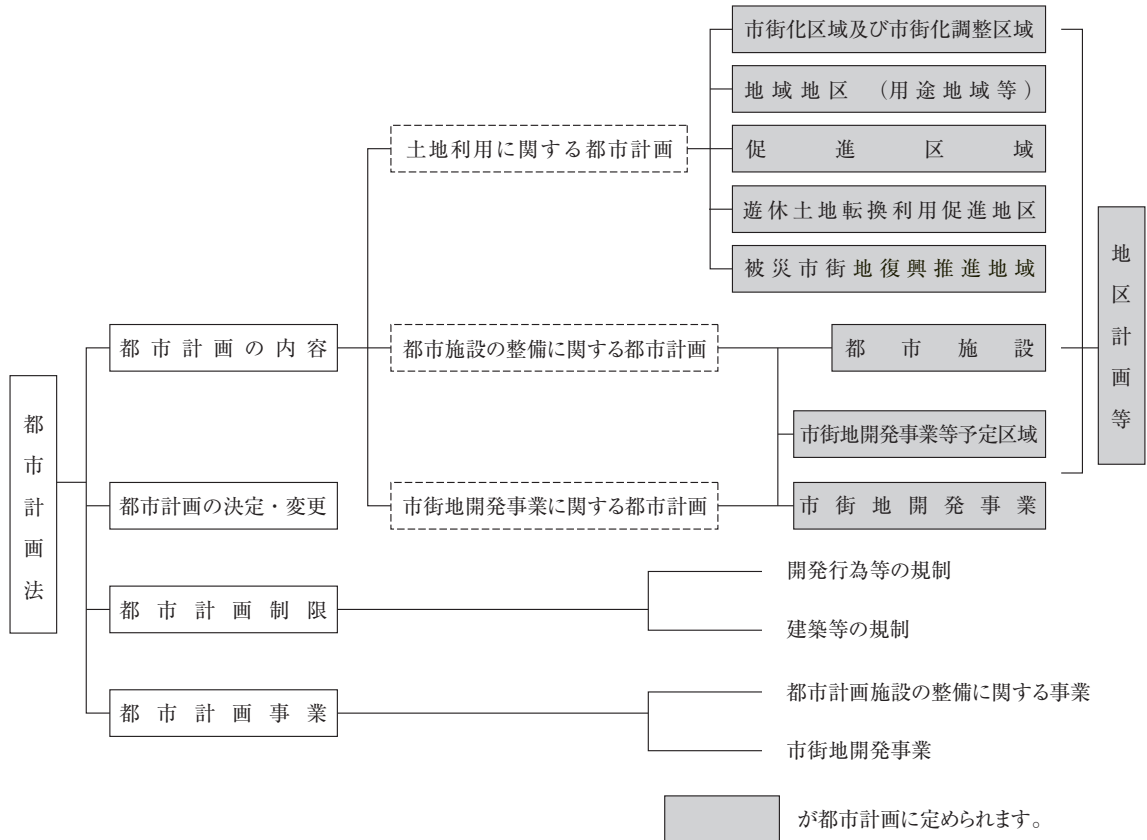
都市計画法

(昭和43.6.15) 最近改正 平成29.5.12 法26号

1. 都市計画の基本



2. 法の体系



3. 都市計画

都市計画とは、都市における多種多様な建築需要を制限し、都市自体が無計画な雑居建築物の乱立集合体となり、やがては都市機能をも麻痺させることとならないよう、「農林漁業との健全な調和を図りつつ、文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保」し、このために「適正な制限のもとに土地の合理的な利用」を図る、総合的な都市づくりの基本となる計画のことです。

最近では、市町村にも都市計画策定のマスタープランを持たせ、道路、公園、下水道、教育施設等の都市施設や住宅地、商業地を含め都市環境や都市機能の向上を図ることとなっています。

具体的には、都市計画区域（都市計画法の規制を受ける区域として指定された区域）と都市計画区域外があります。都市計画区域には、市街化区域と市街化調整区域に区分された区域とこのような区域区分がなされていない区域があります。市街化区域は、既に市街地を形成しているか、若しくは既ね10年以内に市街化を計画的に図る地域で、市街化調整区域は、当分の間、市街化を抑制すべき地域です。都市計画区域外には、準都市計画区域が指定されることがあります。

4. いろいろな区域と開発行為等の制限（法第29条第1項・第2項）

区域区分（注1）		区域の特性	開発行為等の制限（注2）	開発許可を必要としない開発行為		
				規模	用途	公共性がある施設・事業のためのもの・その他
都市計画区域	市街化区域	市街化を促進する区域であり用途地域等の定めがあります。	開発行為については、原則として、都道府県知事の許可を必要とします。 ※開発許可を受けた開発区域内においては、工事完了公告の後には、原則として予定建築物等以外の建築物等の建築をしてはなりません（用途地域等が定められているときを除く。）。（法第42条第1項）	1,000㎡〔三大都市圏では500㎡。また、地域によって300㎡から1,000（又は500）㎡の範囲内で知事が規則で定める規模〕未満のもの。（注3）	農林漁業用の建築物又はこれらを営む者が居住する住宅のためのもの	①一定の公益的施設〔駅舎その他の鉄道施設、図書館、公民館、変電所等〕 ②都市計画としてオーソライズされた事業（都市計画事業） ③他の法律に基づく許認可がある開発事業（土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業） ④公有水面埋立事業 ⑤その他（非常災害のための応急措置、通常管理行為、軽易な行為等）
	市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域で、原則として建築物の建築はできません。	※市街化調整区域では、開発行為及び建築物の建築等は禁止されます（法第43条第1項）。開発許可を変更しようとする場合あらたに許可が必要です。（法第35条の2第1項）			
	線引きされていない区域（非線引き都市計画区域）	市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない区域です。	※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での開発行為についての開発許可をする場合には、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を指定することができます。この区域内においては、原則としてその制限に違反して建築することができません。（法第41条第1項、第2項）	一定規模〔原則として3,000㎡、又は都道府県の規則で定めた面積（300㎡以上3,000㎡未満）〕未満のもの。		
	準都市計画区域	都市計画区域に準ずる街づくりの基本となる区域で、土地利用に関しては、都市計画区域に準ずる制限が定められています。				
	都市計画区域・準都市計画区域外			1ha未満のもの		

（注1）都市計画区域：街づくりの基本となる区域で、都市計画法に基づくいろいろな都市計画が定められ、それに基づき土地の利用について同法をはじめいくつかの法令に制限が定められています。

（注2）開発行為：「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物（コンクリートプラント等）の建設の用に供する目的で行う、土地の区画・形質の変更をいいます。
具体的な事例について、開発行為に該当するか否かの判断は、市（区）町村（都道府県）に窓口で事前に問い合わせる必要があります。

区画の変更：道路・垣根等による土地の物理的区分の変更で、道路・水路等の新設・廃止・拡幅・付替え・交換等を含みますが、単なる登記簿上の合・分筆は含みません。

形質の変更：切土・盛土による土地の物理的形状の変更をいいますが、既に建築物の敷地となっている土地で、建築物の建築と一体の工事と認められる土地の掘削等は、区画の変更を伴わない限り除外されます。

あらかじめ買主の利用目的が、上記開発行為に該当し、許可が必要となる場合は、重要事項説明で説明が必要になります。

（注3）多くの自治体では、それぞれ独自の条例・指導要綱に基づいて1区画の土地の最低面積、道路の幅員、公園・緑化、義務教育施設の負担等の細かい規制を行っています。

5. 市街化調整区域内における開発行為等の制限

●開発行為に対する制限

1. 次のいずれかに該当する場合は開発許可不要。	
都 市 計 画 法 第 29 条	第2号 農林漁業用建築物のうち政令（施行令第20条）で定めるもの又は農林漁業を営む者の居住用建築物の建築の目的で行う開発行為
	第3号 公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして建築物の建築を目的で行う開発行為
	第4号 都市計画事業の施行として行う開発行為
	第5号 土地区画整理事業
	第6号 市街地再開発事業
	第7号 住宅街区整備事業
	第8号 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
	第9号 公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地のうち同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為
	第10号 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
	施行令第22条
	第2号 車庫、物置等の付属建築物の建築の目的で行う開発行為
	第3号 増築に係る床面積の合計が10㎡以内の増築、増設の目的で行う開発行為（建築物、特定工作物）
	第4号 法第29条第2号、第3号以外の建築物の改築で用途変更のないもの又は特定工作物の改築の目的で行う開発行為
	第5号 改築に係る床面積の合計が10㎡以内の改築の目的で行う開発行為
	第6号 延べ面積50㎡以内の日用品店舗等のうち一定のものの新築の目的で当該調整区域に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、規模が100㎡以内のもの
2. 次のいずれかに該当する場合は例外的に許可され得る。（法第33条の基準を満たすことが前提）	
都 市 計 画 法 第 34 条	本文 第2種特定工作物
	第1号 政令で定める公益上必要な建築物又は日用品店舗及び日常生活に必要なサービス施設の建築の目的で行う開発行為
	第2号 調整区域で鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な建築物、第1種特定工作物の建築等の目的で行う開発行為
	第3号 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業のための建築物、第1種特定工作物
	第4号 農林漁業用建築物のうち法第29条第2号以外のものの建築目的の開発行為 調整区域内の農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物、第1種特定工作物の建築等を目的とする開発行為
	第5号 特定農山村法に基づく所有権移転等促進計画に従って行われるもの
	第6号 都道府県が国又は中小企業事業団と一体となって助成する中小企業の事業の共同化、工場、店舗等の集団化に寄与する事業用の建築物、第1種特定工作物の建築等を目的とする開発行為
	第7号 調整区域内の工場の効率化を図るため必要な密接関連事業のための建築物、第1種特定工作物の建築等を目的とする開発行為
	第8号 政令で定める危険物の貯蔵、処理のための建築物、第1種特定工作物で市街化区域に立地することが不適当なものとして政令で定めるものの建築等を目的とする開発行為
	第9号 市街化区域に立地することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物、第1種特定工作物の建築等を目的とする開発行為
	第10号 集落地区整備計画が定められている区域において、集落地区計画の内容に適合する建築物又は第1種特定工作物の建築等を目的とする開発行為
	第11号 市街化区域に隣接又は近接し、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している概ね50以上の建築物が連担している地域で行う開発行為で、予定建築物の用途が開発区域及びその周辺の環境の保全上支障があると認められるもの（都道府県の条例で定める。）に該当しないこと
	第12号 開発区域の周辺の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都道府県の条例で定められたもの
	第13号 自己用の建築物、第1種特定工作物のための既存の権利の届出をなしたものが、当該目的に従って行う開発行為（5年以内の開発が必要）
第14号 都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、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る開発行為	

6. 開発許可を受けていない土地における建築行為等の制限（法第43条第1項・第2項）

<p>1. 市街化調整区域内のうち開発許可を受けた区域以外の区域において、建物の新築、改築、用途変更を行う場合は、都道府県知事の許可が必要である。 ただし、次のいずれかに該当する場合は許可不要。</p>			
都市計画法第43条第1項	本文	農林漁業用建築物のうち政令（施行令第20条）で定めるもの又は農林漁業を営む者の居住用建築物の建築等一定の公益上必要な建築物の建築等（施行令第21条）	
	第1号	都市計画事業の施行として行う建築等	
	第2号	非常災害のため必要な応急措置として行う建築等	
	第3号	仮設建築物の新築	
	第4号	施行令第34条	第1号 法第29条第1項第4号～第9号の開発行為の行われた土地における建築等
			第2号 旧住宅地造成事業に関する法律第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為が行われた土地における建築等
第5号	施行令第35条	第1号 既存建築物敷地内での車庫、物置等の付属建築物の建築	
		第2号 改築又は用途変更に係る床面積の合計が10㎡以内の改築又は用途変更	
		第3号 延べ面積50㎡以内の日用品店舗等のうち一定のものの新築で当該調整区域に居住している者が自ら当該業務を営むため行うもの	
		第4号 土木事業等に一時的に使用するための第1種特定工作物の新設	
<p>2. 1の都市計画法第43条第1項のいずれの号にも該当せず許可を要する場合、次のいずれかに該当することが必要とされる。</p>			
都市計画法第43条第2項	施行令第36条第1項第3号	イ 法第34条第1号～第10号に該当する建築物、第1種特定工作物の建築等	
		ロ 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内で行う建築物等の建築等で、当該建築物等の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの	
		ハ 建築物等の周辺の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相当と認められる建築物等の建築等として、都道府県の条例により区域、目的又は用途を限り定められたもの。	
		ニ 自己用の建築物、第1種特定工作物のための既存の権利の届出をなした者が、当該目的で行う建築等（5年以内の建築が必要）	
		ホ 周辺の市街化を促進するおそれがなく、市街化区域で行うことが困難又は著しく不適当な建築物、第1種特定工作物の建築等（開発審査会の議）	

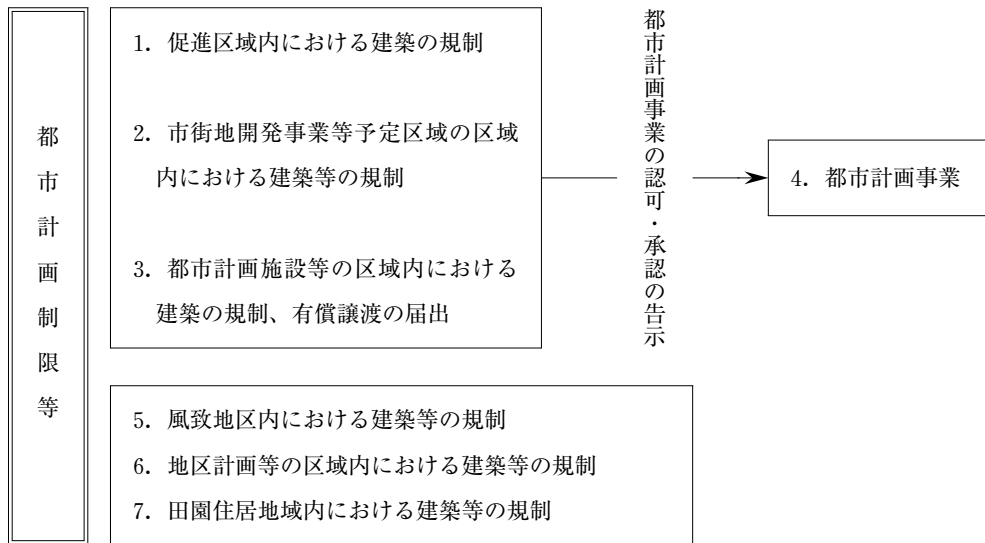
開発許可を受けた土地における建築行為	<p>法第42条第1項 工事完了公告後は、予定建築物等以外のものの新築、改築、用途変更は禁止 ただし、都道府県知事が許可したとき、用途地域等が定められているときはこの限りでない。</p>
--------------------	--

（注） 旧都市計画法による「既存宅地の確認」制度の経過措置

平成12年の都市計画法改正で、旧法第43条第1項第6号に規定されていたいわゆる「既存宅地の確認」制度が廃止されました。したがって現在は経過措置もなくこのような既存宅地において建築物の建築等を行う場合には、法第43条第1項による許可が必要となります。なお、具体的な制限と手続は、地方公共団体により必ずしも同じとは限りませんので、その都度都市計画法の担当窓口で調査する必要があります。

7. 都市計画制限

都市計画制限とは、法によって決定される計画の実効性を担保するため、開発行為の制限のほかに、次のような土地利用に関して制限を課すものです。



(1) 促進区域内における建築等の制限（法第10条の2）

促進区域には以下のものがあり、区域内における建築物の建築その他の行為に関する制限が、それぞれの法律で別に定められています。

	区 域	法 律	制 限 の 内 容
①	市街地再開発促進区域	都市再開発法第7条第1項	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りません。
②	土地区画整理促進区域	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第5条第1項	区域内において、土地の形質の変更又は建築物の新築、改築若しくは増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りません。
③	住宅街区整備促進区域	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第24条第1項	
④	拠点業務市街地整備 土地区画整理促進区域	地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律第19条第1項	

(2) 市街地開発事業等予定区域の区域内における建築等の規制

市街地開発事業等予定区域（注1）は、都市計画で、近い将来必ず事業地内となることが予定されている区域です。したがって、市街地開発事業等予定区域内では、事業の認可・承認の段階前であるにも関わらず、都市計画事業の事業地内での制限に準じた厳しい規制がなされています。

（注1）市街地開発事業等予定区域とは、新住宅市街地開発事業の予定区域・工業団地造成事業の予定区域・新都市基盤整備事業の予定区域・20ha以上の一団地の住宅施設の予定区域・一団地の官公庁施設の予定区域・流通業務団地の予定区域をいいます（法第12条の2第1項）。

(1) 建築等の許可（法第52条の2第1項）

市街地開発事業等予定区域内において、土地の形質の変更又は建築物の建築その他工作物の建設を行う場合には、原則として、都道府県知事等の許可が必要です。

(2) 市街地開発事業等予定区域内での施行予定者による土地建物等の先買いに伴う土地建物等の有償譲渡の届出（法第52条の3第2項、第4項）

都市計画決定の公告の後に、土地建物等の先買いのために施行予定者は公告を行います。この公告の日の翌日から起算して10日を経過した後に市街地開発事業等予定区域内の土地建物等を有償譲渡しようとする者は、原則として、一定の事項を書面により施行予定者に届け出なければなりません。

また、届出をした者は届出後30日間は、その土地建物等を譲渡してはなりません。

(3) 都市計画施設等の区域内における建築等の規制

(1) 建築の許可（法第53条第1項）

都市計画施設（注2）の区域又は市街地開発事業（注3）の施行区域内で、建築物の建築をしようとする者は、原則として、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

（注2）都市計画施設とは、都市計画決定された都市施設（法第11条第1項）をいい、具体的には次のようなものがあります。

- ・道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
- ・公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
- ・水道、電気・ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設
- ・河川、運河その他の水路
- ・学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
- ・病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設
- ・市場、と畜場又は火葬場
- ・一団地の住宅施設
- ・一団地の官公庁施設
- ・流通業務団地
- ・一団地の津波防災拠点市街地形成施設
- ・一団地の復興拠点市街地形成施設

（注3）市街地開発事業（法第12条第1項）とは、次のとおりです。

- ・土地区画整理事業
- ・新住宅市街地開発事業
- ・防災街区整備事業
- ・工業団地造成事業
- ・市街地再開発事業
- ・新都市基盤整備事業
- ・住宅街区整備事業

(2) 市街地開発事業等の予定地内での都道府県知事による土地の先買いに伴う土地の有償譲渡についての制限（法第57条第2項、第4項）

市街地開発事業に関する都市計画決定後の公告の後に、土地の先買いについて都道府県知事又は届出の相手方として公告された者によって公告が行われます。この公告の日の翌日から起算して10日を経過した後に事業予定地内の土地を有償譲渡しようとする者は、原則として、一定事項を書面により都道府県知事等に届け出なければなりません。

また、届出後30日間は、その土地を譲渡してはなりません。

(3) 施行予定者が定められている都市計画施設の区域等についての特例（法第57条の2、第57条の3第1項、第57条の4）

施行予定者が定められている都市計画施設の区域及び市街地開発事業の施行区域については、前述（1）（2）の制限は適用されません。

当該区域については、市街地開発事業等予定区域の区域内における、建築等の許可（法第52条の2第1項）、施行予定者による土地建物等の先買いに伴う土地建物等の有償譲渡についての届出（法第52条の3第2項、第4項）が準用されます。

(4) 都市計画事業制限

都市計画事業とは、市町村が都道府県知事の認可を受けて施行、都道府県又は国の機関が国土交通大臣の認可又は承認を受けて施行、又は、これら以外の者が都道府県知事の認可を受けて施行す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います（法第59条第1項～第4項）。

(1) 都市計画事業の事業地内での建築等の許可（法第65条第1項）

都市計画事業の認可等の告示後に、当該事業地内で、事業の施行の障害となるおそれのある一定の行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

許可を受けなければならない一定の行為は次のとおりです。

- ① 都市計画事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更、建築物の建築、工作物の建設など
- ② 移動の容易でない物件（その重量が5tを超える物件）の設置又は堆積

(2) 都市計画事業の事業地内での施行者による土地建物等の先買いに伴う土地建物等の有償譲渡についての届出（法第67条第1項、第3項）

都市計画事業の認可等の告示の後に、土地建物等の先買いのために施行者が公告をします。この公告の日の翌日から起算して10日を経過した後に都市計画事業の事業地内の土地建物等を有償譲渡しようとする者は、原則として、一定事項を書面により施行者に届け出なければなりません。

また、届出をした者は、届出後30日間はその土地建物等を譲渡してはなりません。

(5) 風致地区内における建築等の規制（法第58条第1項）

風致地区は、都市の風致を維持するため、市街地にある自然景勝地等において指定されます。

風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為については、地方公共団体の条例で規制されます。

(6) 地区計画等の区域内における建築等の規制

(1) 地区計画（再開発等促進区、開発整備促進区）

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し、開発し、及び保全するための計画です。用途地域及び用途地域以外の一定の条件を満たす区域内において定められます（法第12条の5第1項）。

地区計画の都市計画には、種類・名称・位置・区域等のほか、目標・方針・地区整備計画（地区施設・建築物等の整備及び土地利用に関する計画）が定められます（法第12条の5第2項）。

また、地区計画の区域の全部又は一部に、再開発等促進区又は開発整備促進区を定めることができます。再開発等促進区は、一定の条件に該当する土地の区域について、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ものとして、開発整備促進区は適正な配置の特定大規模建築物（商業施設等）を整備するためのものとして、それぞれ都市計画に定める

ものです（法第12条の5第3項、第4項）。

(2) 建築等の届出等（法第58条の2第1項、第2項）

地区整備計画が定められている地区計画の区域内（下表参照）において、土地の区画形質の変更、建築物の建築等を行おうとする場合には、原則として、その行為に着手する日の30日前までにその行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日等一定事項を市町村長に届け出なければなりません。

その届出にかかる事項を変更しようとするときも同様です。

届出の対象となる区域は下表のとおりです。

届出の対象となる地区計画等の区域	法律
地区計画の区域（再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画が定められている区域に限る。）	法第58条の2第1項、第2項
歴史的風致維持向上地区計画の区域（歴史まちづくり法第31条第4項に規定する施設の配置及び規模が定められている歴史的風致維持向上整備計画が定められている区域に限る。）	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第31条第1項、第4項
沿道地区計画の区域（沿道法第9条第4項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められている沿道再開発等促進区又は沿道地区整備計画が定められている区域に限る。）	幹線道路の沿道の整備に関する法律第10条第1項、第2項
防災街区整備地区計画の区域（地区防災施設の区域又は防災街区整備地区整備計画が定められている区域に限る。）	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第33条第1項、第2項
集落地区計画の区域（集落地区整備計画が定められている区域に限る。）	集落地域整備法第6条第1項、第2項

(3) 市町村の条例に基づく制限又は緩和

地区計画等の区域（地区整備計画等が定められている区域に限る）内において、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項について、市町村の条例により制限されることがあります（建築基準法第68条の2第1項）。

また、用途地域における用途の制限を補完し、地区計画等（集落地区計画を除く。）の区域の特性にふさわしい土地利用の増進等の目的を達成するため必要と認める場合においては、市町村は、国土交通大臣の承認を得て第48条第1項から第12項までの規定（用途地域における用途制限）による規制を緩和することができます（建築基準法第68条の2第5項）。

(7) 田園住居地域内における建築等の規制

(1) 田園住居地域

田園住居地域は用途地域の1つで、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に指定されます（法第9条第8項）。

(2) 建築等の規制（法第52条第1項）

田園住居地域内の農地（※）の区域内において、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設または土石その他の政令で定める物件の堆積を行おうとする場合は、原則として、市町村長の許可を受けなければなりません。

（※）耕作の目的に供される土地をいいます。

8. 特別用途地区・特定用途制限地域

(1) 特別用途地区の用途制限

特別用途地区は、用途地域内の一定の地区において、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、用途地域の指定を補完して定める地区です（法第9条第13項）。

特別用途地区内では、建築物の制限又は禁止に関して必要な規定が、地方公共団体の条例で定められます（**建築基準法第49条第1項**）。

また、特別用途地区内では、地方公共団体は、国土交通大臣の承認を得て、条例で用途地域内での建築の制限を緩和することができます（**建築基準法第49条第2項**）。

特別用途地区の例

種 類	目 的 ・ 特 徴
1. 特別工業地区	工業・工業専用・準工業地域内の業種を制限する「公害防止型」と、準工業・商業・住居系の用途地域内の制限を緩和する「地場産業保護型」の2タイプがあります。東京都の第1種及び第2種特別工業地区は前者の、また、埼玉県川口市の特別工業地区は後者の例です。
2. 文教地区	教育、研究、文化活動のための環境の維持向上を図るため、学校や研究機関、文化施設などが集中する地域に指定され、風俗営業や映画館・ホテル等が禁止されます。
3. 小売店舗地区	近隣住民に日用品を供給する店舗が集まっている地区で、特に専門店舗の保護又は育成を図るため、風俗営業やホテル・デパート等が規制されます。
4. 事務所地区	商業地のうち官公庁、企業の事務所等の集中立地を保護育成する地区です。
5. 厚生地区	病院・診療所等の医療機関、保育所・母子寮等の社会福祉施設等の環境を保護するための地区です。
6. 娯楽・レクリエーション地区	商業地域のうち、劇場、映画館、バー・キャバレー等が集中する盛り場に指定する「娯楽街型」と、主に住宅地周辺のボーリング場・スケート場等の遊技場を対象とする「レクリエーション施設型」などがあり、それぞれの目的に沿って「用途地域」の規制が緩和又は強化されます。
7. 観光地区	温泉地・景勝地など観光地の観光施設の維持・整備を図るための地区です。
8. 特別業務地区	商業地のうち、特に卸売店舗を中心とした卸売業務機能の高い地区に指定される「卸売業務型」、主に準工業地域のトラックターミナル・倉庫などの流通関連施設向けの「ターミナル・倉庫型」及び幹線道路沿いの自動車修理工場・ガソリンスタンド等のための「沿道サービス型」があります。
9. 中高層階住居専用地区	大都市の都心部の夜間人口の過疎化対策の一環として、一定地域のビルの中高層階の用途を住宅に限定し、住民の増加・定住化を図るための地区です。
10. 商業専用地区	横浜の「みなとみらい21」や千葉の「幕張メッセ」などの、店舗・事務所等が集中する市街地でその他の用途を規制し、大規模ショッピングセンターや業務ビルの集約的な立地を保護・育成するための地区です。
11. 研究開発地区	製品開発の研究のための試作品の製造を主たる目的とする工場、研究所その他の研究開発施設の集積を図り、これらの施設に係る環境の保護及び利便の増進を図る。

以上のほかにも、地方公共団体が独自に定めている地区があります。

(2) 特定用途制限地域

特定用途制限地域は、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。）内において、良好な環境の形成又は保持のため、地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、特定の建築物等の用途の制限を定める地域です（法第9条第14項）。

特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は、都市計画に即して地方公共団体の条例で定められます（**建築基準法第49条の2**）。

(3) 用途地域等における建築物の敷地、構造又は建築設備に対する制限

用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、都市再生特別地区又は特定用途誘導地区内においては、地方公共団体の条例により、建築物の敷地、構造又は建築設備に関する必要な制限が定められます（**建築基準法第50条**）。

9. その他の地域地区による制限等

	地域地区 (法第8条)	目 的	類 型	
①	特例容積率適用地区	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を高度利用	建築物の密度等を規制	1) 市街地環境形成型
②	高層住居誘導地区	土地の有効高度利用を通じた良質な共同住宅の供給促進、職住近接の都市構造の実現		
③	高度地区	建築物の高さの最高限度又は最低限度の規制を通じ市街地環境の保持又は土地利用増進		
④	高度利用地区	建築物の高さ、容積率、建ぺい率、建築面積、壁面の位置の規制を通じ市街地の合理的で健全な高度利用		
⑤	特定街区	建築物の容積率、高さの最高限度、壁面の位置の規制を通じ街区の整備と空地確保		
⑥	都市再生特別地区	特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物を誘導		
⑦	防火地域、準防火地域	建築物の構造の規制を通じ市街地の火災の危険の防除	建築物の構造を規制	2) 保全型
⑧	特定防災街区整備地区	木造建築物が密集している区域の防災機能の確保と土地の合理的で健全な利用	建築物の種類・形態等を規制	
⑨	景観地区	建築物の形態意匠、色彩等の規制により、良好な景観を形成	建築物の形態・意匠、高さ、壁面又は敷地面積を規制	
⑩	風致地区	都市の自然的景観の維持	緑地の保全	
⑪	緑地保全地域	無秩序な市街地化の防止、公害、災害の防止、生活環境の確保のための規制	建築物等の新築、増・改築、宅地造成の規制等	
⑫	特別緑地保全地区	緑地の無秩序な市街地化の防止等を規制	建築物等の新築、増・改築、宅地造成、木竹の伐採等の規制	
⑬	緑化地域	建築物の敷地内の緑化を推進	緑地の保全	
⑭	生産緑地地区	市街化区域内農地等の適正な保全		
⑮	歴史的風土特別保存地区	古都の歴史的風土を保存	歴史の保全	
⑯	第1種・第2種歴史的風土保存地区	明日香村における歴史的風土の保存		
⑰	伝統的建造物群保存地区	伝統的街並みを保全		
⑱	駐車場整備地区	交通の輻輳する市街地での都市機能の維持		
⑲	臨港地区	港湾を管理運営（港湾の機能に支障となる土地利用を規制）	都市に必要な地区又は施設の機能の増進	3) 都市機能増進型
⑳	流通業務地区	流通業務の機能を増進（流通業務の運営に支障となる土地利用を規制）		
㉑	航空機騒音障害防止地区・同防止特別地区	特定空港の騒音障害の発生を防止し、結果的に円滑な空港機能を確保		

(注) 美観地区は、景観法の施行により景観地区となりました。

① 特例容積率適用地区

未利用となっている容積の活用を促進し土地を高度利用するために定められる地区で、土地所有者等の申請に基づいて特例容積が定められます。

この特例容積率の適用を受ける特例敷地については、その容積率が限度となります（建築基準法第57条の2）。

また、都市計画に建築物の高さの最高限度が定められたときは、高さはその限度以下でなければなりません（建築基準法第57条の4）。

② 高層住居誘導地区

郊外への拡散した住宅地を都心部に呼び戻し、利便性の高い高層住宅の建築を誘導するため、高層住宅の建設を誘導すべき地区を都市計画において位置付けるものです。

高層住居誘導地区は、第1種住居地域、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のうち、指定容積率が400%又は500%である地域に指定されます。

高層住居誘導地区内では、その高層住居誘導地区に関する都市計画において建ぺい率の最高限度又は建築物の敷地面積の最低限度が定められた場合には、建築物はこの内容に適合するものでなければなりません（建築基準法第57条の5）。

また、以下のような制限の緩和があります。

- (a) 容積率の緩和——住宅の用途に供する部分の床面積が3分の2以上である建築物について、その住宅割合に応じた容積率の引上げ（指定容積率の1.5倍以下）
- (b) 前面道路幅員よりの容積率の緩和——商業系用途地域と同じ制限を適用（幅員×6/10）
- (c) 斜線制限の緩和——商業系用途地域と同じ制限を適用（道路・隣地斜線勾配）
- (d) 日影規制の適用除外——ただし、高層住居誘導地区内であっても、日影規制の対象区域内（高層住居誘導地区を除く。）に日影を生じさせる場合には日影規制が適用されます。

③ 高度地区

高度地区は、建物の高さの最高限度（最高限高度地区）又は最低限度（最低限高度地区）を定め、用途地域の高さの制限を強化するもので、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ことを目的としています。

高度地区内においては、建築物の高さは、高度地区に関する都市計画において定められた内容に適用するものでなければなりません（建築基準法第58条）。

- (a) 最高限高度地区——高さの最高限度を定めてあまり高い建物が建たないようにして市街地の環境や都市景観の保全を図るものです。
※この目的を有する高度地区は、準都市計画区域にも定めることができます。
- (b) 最低限高度地区——高さの最低限度を定めてそれ以上の高さの建物を確保することにより、市街地の土地利用の増進や災害時の火災に対する防御壁としての避難地避難路の確保を図るものです。
また、単なる高さの絶対値の制限のほか斜線制限等の形態もあります。

④ 高度利用地区

市街地の高度利用を図る地域地区ですが、単に高度利用を図るだけでなく、空地の確保と規模の大きな開発を目指すものです。

建築面積の狭小ないわゆる鉛筆ビルを防止するとともに高度利用を図るべき容積率を使いきっていないところや土地の細分化が進んでおり、かつ公共施設が不十分なところ、第1種及び第2種中高層住居専用地域内で未利用地の多いところ等に指定するものとされています（通達）。

(a) 容積率、建ぺい率、建築面積及び壁面の位置の規制 (建築基準法第59条第1項、第2項)

高度利用地区では、高度利用地区に関する都市計画において、

- ・容積率の最高限度・最低限度
- ・建ぺい率の最高限度
- ・建築面積の最低限度
- ・壁面の位置の制限

が定められ、建築物はこれに適合するものでなければなりません。

(b) 適用除外

高度利用地区に関する都市計画において定められた容積率、建ぺい率及び建築面積の制限は、次に掲げる建築物について適用がありません。

- ア. 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、2階以下で地階がなく、容易に移転又は除却ができる建築物
- イ. 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物
- ウ. 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物 (特定行政庁が許可したものに限る。)

⑤ 特定街区

特定街区とは、個々の敷地単位ではなくて街区(ブロック)単位で良好な市街地を形成するために、都市計画で指定される地区です。

この地区内では、都市計画で、建築物の容積率、高さの最高限度、壁面の位置の制限の3つが定められ、用途地域における一般的な容積率、建ぺい率等の規制が適用されません(建築基準法第60条第1項、第2項)。

この制度は、敷地内に有効な空地を確保させる代わりに、容積率、高さ制限等の一般的な形態規制を一般の地区より緩和するものです。

⑥ 都市再生特別地区

この地区は、「都市再生特別措置法(平成14年6月施行)」に基づく都市再生緊急整備地域のうち、都市再生に貢献し土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域について、都市計画に定められる地区です。

都市再生特別地区内では、容積率、建ぺい率などいろいろな建築制限の特例があります。

《都市再生特別地区における建築制限の特例の内容》

(1) 建築物の容積率及び建ぺい率、建築物の建築面積並びに高さの制限 (建築基準法第60条の2第1項)

都市再生特別地区内の建築物については、その容積率及び建ぺい率、建築物の建築面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それぞれの建築面積)並びに建築物の高さは、当該地区の都市計画において定められた内容に適合しなければなりません。

(2) 建築物の壁面の位置の制限 (建築基準法第60条の2第2項)

都市再生特別地区内における建築物の壁又は柱は、建築物の地盤面下の部分及び国土交通大臣が指定する歩廊の柱その他これに類するものを除き、当該地区の都市計画において定められた壁面の位置の制限に反して建築することはできません。

※上記(1)、(2)の制限が適用除外とされる建築物

- I 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、階数が2以下で、かつ、地階を有しない建築物で、容易に移転し、又は除却することができるもの
- II 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの

Ⅲ 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの

(3) 誘導すべき用途に供する建築物に関する用途規制の適用除外 **〔建築基準法第60条の2第3項〕**

都市再生特別地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に関する建築物については、建築基準法第48条（用途地域）及び第49条（特別用途地区）の規定は適用されません。

(4) 日影規制の一部適用除外 **〔建築基準法第60条の2第6項〕**

都市再生特別地区内の建築物については、原則として建築基準法第56条の2第1項（日影による建築物の高さの制限）に規定する日影規制対象区域外にある建築物とみなされます。

ただし、都市再生特別地区内の高さ10m超の建築物で、冬至日において同地区外にある日影規制対象地区内の土地に日影を生じさせる場合には、建築基準法第56条の2第1項の規定が適用され、日影規制が適用されます。

〈その他の留意点〉

(1) 都市再生特別地区の建築物については、当該地区の都市計画において定められた容積率の最高限度を建築基準法第52条（容積率）第1項各号に掲げる数値とみなして、同条の規定が適用されます（建築基準法第60条の2第4項）。

(2) 都市再生特別地区内の建築物については、建築基準法第56条（建築物の各部分の高さ《道路斜線制限・隣地斜線制限・北側斜線制限》）、第57条の4（特例容積率適用地区内における建築物の高さの制限）及び第58条（高度地区）の規定は適用されません（建築基準法第60条の2第5項）。

⑦ 防火地域、準防火地域

(a) 防火地域

防火地域とは、市街地における火災の危険を防除するため定める地域（法第8条第1項第5号、第9条第20項）をいいます。

防火地域内では、次のような制限と適用除外があります **〔建築基準法第61条〕**。

〈制限の内容〉

I 3階以上又は延べ面積が100㎡を超える建築物は、耐火建築物にしなければなりません。

II その他の建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物にしなければなりません。

〈適用除外とされる建築物〉

I 延べ面積が50㎡以下の平屋建ての附属建築物で、外壁と軒裏が防火構造のもの

II 卸売市場の上家又は機械製作工場で、主要構造部が不燃材料で造られたもの、その他これらに類する構造で、これらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供するもの

III 高さ2mを超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの

IV 高さ2m以下の門又は塀

(b) 準防火地域

準防火地域とは、市街地における火災の危険を防除するため定める地域（法第8条第1項第5号、第9条第20項）をいいます。

準防火地域内では、次のような制限と適用除外があります **〔建築基準法第62条〕**。

〈制限の内容〉

I 4階以上（地階を除く。）又は延べ面積が1,500㎡を超える建築物は、耐火建築物にしなければなりません。

II 延べ面積が500㎡を超え1,500㎡以下の建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物にしなければなりません。

Ⅲ 3階建（地階を除く。）の建築物は、耐火建築物、準耐火建築物又は外壁の開口部の構造及び面積、主要構造部の防火の措置その他の事項については、防火上必要な政令で定める技術的基準に適合する建築物としなければなりません。

Ⅳ 木造建築物の外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分は、防火構造としなければなりません。

Ⅴ Ⅳの部分に附属する高さ2mを超える門又は扉で、これらが建築物の1階であるとした場合に延焼のおそれのある部分は、不燃材料で造り、又は覆わなければなりません。

〈適用除外〉

○卸売市場の上家又は機械製作工場で、主要構造部が不燃材料で造られたものその他これらに類する構造で、これらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供するものについては、ⅠⅡ及びⅢの制限は適用が除外されます。

⑧ 特定防災街区整備地区

「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（密集市街地整備法）」に基づく地区です。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を参照してください。

⑨ 景観地区

「景観法」に基づく地区です。景観法を参照してください。

⑩ 風致地区

風致地区は、市街地に残されている自然景勝地、市街地周辺の丘陵地、歴史的な意義のある地区等、都市の風致を維持するために指定される地区です。

風致地区内では、地方公共団体の条例により、建築物の建築・宅地の造成・木材の伐採等一定の行為が規制されています。

⑪ 緑地保全地域 ⑫ 特別緑地保全地区 ⑬ 緑化地域

「都市緑地法」に基づく地区です。都市緑地法を参照してください。

⑭ 生産緑地地区

「生産緑地法」に基づく地区です。生産緑地法を参照してください。

⑮ 歴史的風土特別保存地区 ⑯ 第1種・第2種歴史的風土保存地区

「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（古都保存法）」に基づき都市計画に設けられた地区です。

古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法を参照してください。

⑰ 伝統的建造物群保存地区

「文化財保護法」に基づく地区です。都市計画区域及び準都市計画区域内において指定される場合のみ都市計画の地域地区となり、それ以外の区域では条例で定められます。

文化財保護法を参照してください。

⑩ 駐車場整備地区

交通が著しく混み合う地区で、必要な駐車施設を確保することにより円滑な道路交通の機能の確保を図り、都市機能を維持、増進することを目的としています。

内容は以下のとおりです。

(a) 商業地域、近隣商業地域、住居地域等で指定

駐車場整備地区は、商業地域、近隣商業地域、並びに一定の特別用途地区の定められた第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域及び一定の準工業地域内又はその周辺で自動車交通が著しく混み合う地区において、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる地区について都市計画で指定します（駐車場法第3条）。

(b) 駐車場の附置義務

この地区においては、延べ面積が2,000㎡以上で条例で定める規模以上の建築物や劇場、百貨店、事務所等の特定用途で条例で定める規模以上のものは、床面積に応じて一定の駐車場を確保することが条例で義務付けられることとなっています（駐車場法第20条）。

(c) 市町村の努力義務

駐車場整備地区が定められたときは、市町村に対しても、駐車場整備計画策定義務、駐車場の整備のための指導を講ずる努力義務を課す等、その責任をも明確にしています（駐車場法第4条、第4条の2）。

⑪ 臨港地区

「港湾法」に基づき都市計画に定められた地区です。都市計画区域及び準都市計画区域内において指定される場合のみ都市計画の地域地区となり、それ以外の地域では条例で定められます。

港湾法を参照してください。

⑫ 流通業務地区

「流通業務市街地の整備に関する法律（流通業務市街地整備法）」に基づく地区です。

流通業務市街地の整備に関する法律を参照してください。

⑬ 航空機騒音障害防止地区・同防止特別地区

政令で指定する特定空港（現在は成田国際空港）の周辺において航空機騒音対策基本方針に基づき定められる地区で、航空機の著しい騒音の及ぶこととなる地域等に指定されることとなっています（特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法第4条）。

特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法（特定空港周辺特別措置法）を参照してください。

建築基準法の改正について（令和元年 6 月 25 日施行）

(1) 概要

平成 30 年 6 月 27 日に公布された建築基準法の一部を改正する法律（平成 30 年法律第 67 号）の施行に関し、施行期日を定める政令及び関係政令の整備等に関する政令が令和元年 6 月 14 日に閣議決定され、同年 6 月 25 日に施行されました。これに伴い重要事項説明の説明事項の制限内容が下記の通り変更されます。なお、改正建築基準法の一部については、平成 30 年 9 月 25 日から施行されています（「建築基準法の改正について」を参照下さい）。

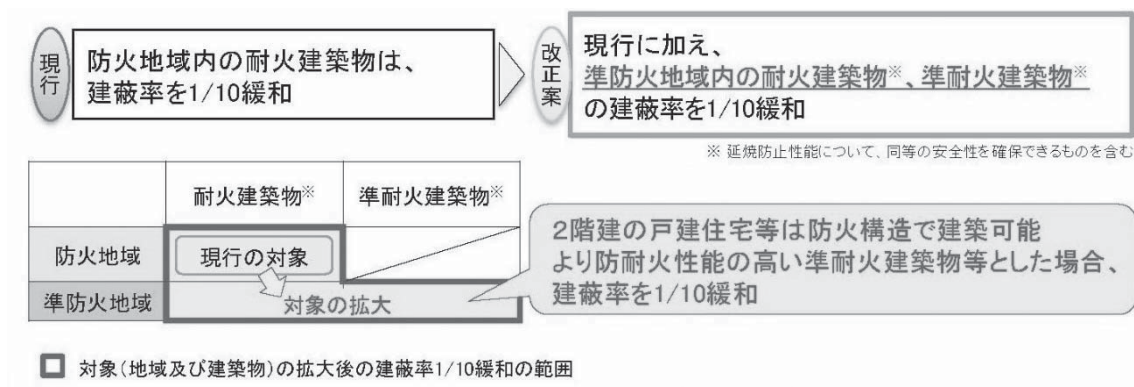
(2) 改正の概要（法第 53 条・61 条関係：建蔽率・防火規定）

防火地域や準防火地域における延焼防止性能の高い建築物について、建蔽率が 10%緩和されるとともに、防火や延焼防止性能に関する技術的基準が新たに整備されました。

① 建蔽率の緩和対象の拡大（改正法 53 条 3 項関係）

旧法では防火地域内の耐火建築物は建蔽率が 10%緩和されていました。改正法では密集市街地等において延焼防止性能の高い建築物への建替え等を促進するため、これに加え、準防火地域内の耐火建築物又は準耐火建築物の建蔽率も 10%緩和されることになりました。

図 1 防火・準防火地域内における建蔽率の緩和



※国土交通省説明会資料より抜粋（以下、同様）

図 1 の耐火建築物や準耐火建築物には、延焼防止性能について「同等の安全性を確保できるもの」が含まれ、同様に建蔽率が 10%緩和されます。つまり、防火地域・準防火地域に応じて次の通り建蔽率が 10%緩和されます。

- ・防火地域・・・耐火建築物及び耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物
- ・準防火地域・・・耐火建築物、準耐火建築物及びこれらの建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物

表 1 改正建築基準法第 53 条第 3 項より（抜粋）

<p>3 前二項の規定の適用については、第一号又は第二号のいずれかに該当する建築物にあっては第一項各号に定める数値に十分の一を加えたものをもって当該各号に定める数値とし、第一号及び第二号に該当する建築物にあっては同項各号に定める数値に十分の二を加えたものをもって当該各号に定める数値とする。</p> <p>一 防火地域（第一項第二号から第四号までの規定により建蔽率の限度が十分の八とされている地域を除く。）内にあるイに該当する建築物又は準防火地域内にあるイ若しくはロのいずれかに該当する建築物</p> <p>イ 耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能（通常の火災による周囲への延焼を防止するために壁、柱、床その他の建築物の部分及び防火戸その他の政令で定める防火設備に必要とされる性能をいう。ロにおいて同じ。）を有するものとして政令で定める建築物（以下この条及び第六十七条第一項において「耐火建築物等」という。）</p> <p>ロ 準耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能を有するものとして政令で定める建築物（耐火建築物等を除く。第八項及び第六十七条第一項において「準耐火建築物等」という。）</p> <p>二 （略）</p>
--

防火・準防火地域における延焼防止性能の高い建築物の技術的基準については、改正建築基準法施行令第 135 条の 20 に規定されています。

② 壁面線が指定された場合等の建蔽率の緩和（改正法 53 条 5 項関係）

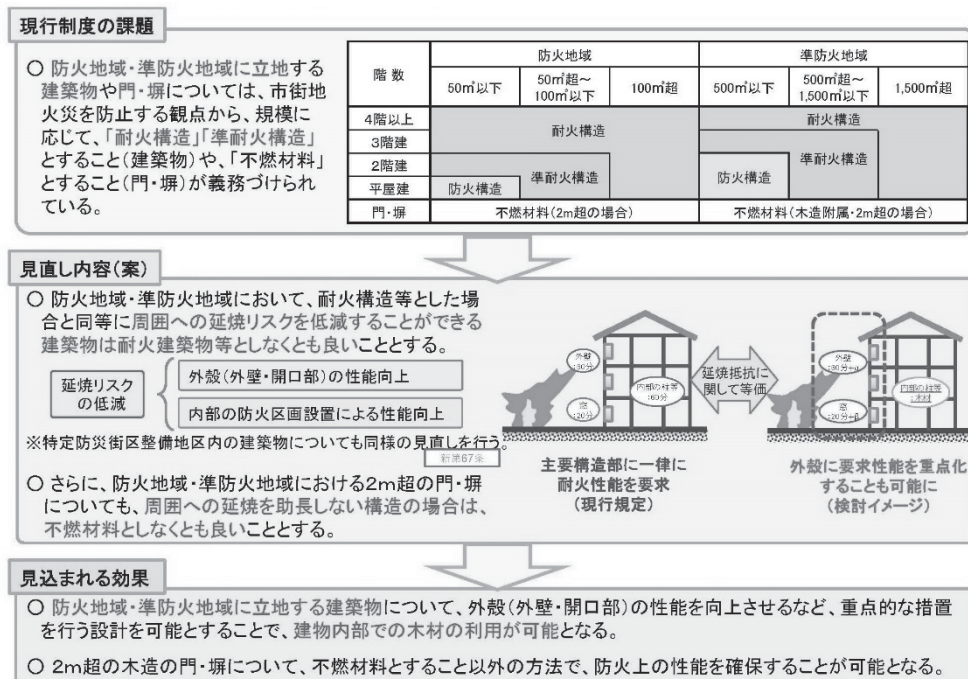
現行法では、連続した開放空間を確保し、市街地の安全性の向上を図るため、特定行政庁は前面道路の境界線から後退した壁面線の指定等ができました。改正法では、特定行政庁が前面道路の境界線から後退した壁面線の指定をした場合等で、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した範囲内において、建築物の建蔽率を緩和できることになりました。

これは一定の都市計画や地区計画等に関する条例において壁面の位置の制限が定められた場合も同様に緩和することができます。

③ 防火規定の改正（改正法 61 条関係）

防火地域、準防火地域において、建築物は耐火構造又は準耐火構造、門・扉は不燃材料とすることがそれぞれ義務付けられていました。今回の改正法では、周囲への延焼リスクを低減できる建築物は耐火建築物等としなくても良いことになり、また、防火地域・準防火地域における 2m 超の門・扉についても、周囲への延焼を助長しない構造の場合は、不燃材料としなくとも良いことになりました。

図 2 防火・準防火地域内における建築物の制限



また、これまで旧法では 61 条（防火地域の建築制限）と 62 条（準防火地域の建築制限）に分かれていましたが、改正法では防火地域、準防火地域をまとめて 61 条に規定されています。

表 2 改正建築基準法 61 条

(防火地域及び準防火地域内の建築物)	
第六十一条	防火地域又は準防火地域内にある建築物は、その外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸その他の政令で定める防火設備を設け、かつ、壁、柱、床その他の建築物の部分及び当該防火設備を通常の火災による周囲への延焼を防止するためにこれらに必要とされる性能に関して防火地域及び準防火地域の別並びに建築物の規模に応じて政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。ただし、門又は扉で、高さ二メートル以下のもの又は準防火地域内にある建築物（木造建築物等を除く。）に附属するものについては、この限りでない。

政令で定める技術的基準とは改正建築基準法施行令 136 条に定められています。

④ 全宅連版・重要事項説明書の改訂箇所

上記改正に伴い、建蔽率について全宅連版重要事項説明書の書式も図 3 の通り改訂しました。今後は防火地域内の耐火建築物のみならず、準防火地域内における一定の建築物も建蔽率が緩和される場合は、書式の a にチェックして 10%緩和になることを説明します。一方、防火地域内で準耐火建築物の場合は、現行法と同様に建蔽率は緩和されませんので注意が必要です。

図 3 全宅連版・重要事項説明書の改訂箇所

		指定建ぺい率 _____ %
⑤	建ぺい率の制限	<input type="checkbox"/> a. 防火地域内で耐火建築物の場合等は 10%増となり、_____ %になります。 <input type="checkbox"/> b. 建ぺい率の限度が80%とされている地域内で、かつ、防火地域内で耐火建築物等の場合は、制限はありません。 <input type="checkbox"/> c. 特定行政庁が指定した角地にある場合は 10%増となり、_____ %になります。 <input type="checkbox"/> d. 前記 a. c. のいずれにも該当する建築物の場合は 20%増となり、_____ %になります。 <input type="checkbox"/> e. その他
	<input type="checkbox"/> 資料参照	

その他の壁面線や防火規定について書式の改訂はありませんが、相手方に説明する際は、改正建築基準法の制限内容を伝える必要があります。

(3) その他の改正内容

前述のほか、今回新たに施行される改正内容は、次の通りとなっています。

① 既存建築物の維持保全による安全性確保に係る見直し（新第 9 条の 4 関係、第 8 条関係）

既存不適格建築物に係る指導・助言の仕組みが導入され、維持保全計画の作成が必要となる建築物等の範囲が拡大されました。

② 他の用途に転用する場合の規制の合理化（法第 27 条関係、第 6 条関係）

耐火建築物等としなければならない 3 階建ての商業施設、宿泊施設、福祉施設等について、200 m²未満の場合は、必要な措置を講じることで耐火建築物等とすることが不要となりました。

また、200 m²以下の建築物の他の用途への転用は、建築確認手続きが不要となりました。

③ 建築物の用途転用の円滑化に資する制度の創設（新第 87 条の 2 関係、新第 87 条の 3 関係）

既存建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合の全体計画認定制度が導入されました。また、建築物を一時的に他の用途に転用する場合に一部の規定を緩和する制度が導入されました。

④ 用途制限に係る特例許可手続の簡素化（法第 48 条関係）

用途制限に係る特例許可の実績の蓄積がある建築物について、用途制限に係る特例許可の手続において建築審査会の同意が不要になりました。

以上のほかにも所要の改正が行われていますが、宅建業法 35 条（重要事項説明）との関係でいえば、建築基準法 53 条と 61 条関係の改正が重要です。

建築基準法の改正について（平成 30 年 9 月 25 日施行）

(1) 概要

今年 6 月 27 日に公布された「建築基準法の一部を改正する法律」により、接道規制に係る法令上の制限が変わることとなりました。これに伴い、宅建業法上の売買契約の締結時期等の制限（宅建業法 33 条及び 36 条）と重要事項説明の対象となる法令上の制限（宅建業法 35 条）についても改正されることとなりました。

ただし、重説関係は新規に説明すべき法令上の制限が追加されるというものではありません。現在宅建業法施行令で規定されている既存の接道規制に係る特定行政庁の「許可」のうち、一定の基準を満たすものが「認定」となるだけのもので、宅建業者として調査・確認すべき内容が大きく変わるものではありません。

これらは平成 30 年 9 月 12 日に公布され、平成 30 年 9 月 25 日から施行される予定です。以下に改正内容を解説します。

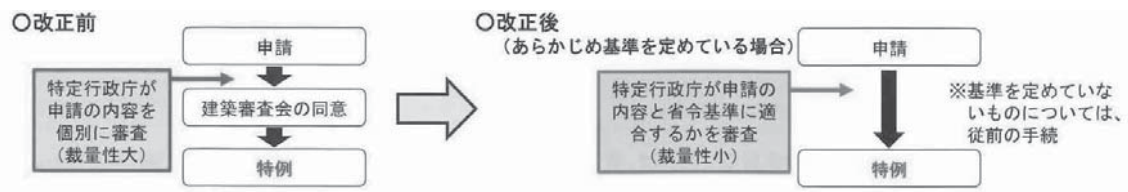
(2) 改正の概要（法第 43 条関係：接道規制の適用除外に係る手続の合理化）

一定の基準に適合する建築物について、建築審査会の同意が不要とされました。一定の基準については、施行に併せて改正を行う建築基準法施行規則に規定されます。

① 接道規制の適用除外に係る手続の合理化（改正法 43 条 2 項関係）

無接道地の建築許可に関して、これまで特例許可の実績の蓄積があるものについて、あらかじめ定められた基準に適合すれば、建築審査会の同意を不要とされることとなりました。

図 1 接道規制の改正前と改正後について



現行制度では、原則として建築物の敷地は、建築基準法の道路に 2m 以上接していなければならず（現行法 43 条第 1 項）、敷地の周囲に広い空地を有する等の要件を満たす建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生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については、適用しない（現行法同項ただし書）こととなっています。

これに対し改正法では、現行の 43 条 1 項但し書き（改正法 43 条 2 項号）に加え、①避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合する幅員 4m 以上の道（道路に該当するものを除く。）に 2m 以上接している建築物のうち、②利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについても、接道規制を適用しないこととされ、この場合において「建築審査会の同意は不要」とされました（条文は表 1 を参照）。

表 1 改正建築基準法第 43 条 1 項・2 項（抜粋）

<p>第 43 条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第 44 条第 1 項を除き、以下同じ。）に二メートル以上接しなければならない。</p> <p>一・二 （略）</p> <p>2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。</p> <p>一 その敷地が幅員四メートル以上の道（道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）に二メートル以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの</p> <p>二 その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生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</p>
--

この「国土交通省令で定める基準」については、建築基準法施行規則に定められており、①避難及び通行の安全上必要な道の基準（農道や通路等で、管理者の使用合意が得られていること、一定の舗装がなされていること等を想定）や、②利用者が少数である建築物の基準（当該通路等に発生する交通量を制限する観点から、戸建て住宅とすることを想定）が予定されています（施行規則条文は表 2 を参照）。

表 2 改正建築基準法施行規則（抜粋）

<p>（敷地と道路との関係の特例の基準）</p> <p>第 10 条の 3 法第 43 条第 2 項第 1 号の国土交通省令で定める道の基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。</p> <p>一 農道その他これに類する公共の用に供する道であること。</p> <p>二 令第 144 の 4 第 1 項各号に掲げる基準に適合する道であること。</p> <p>2 令第 144 条の 4 第 2 項及び第 3 項の規定は、前項第二号に掲げる基準について準用する。</p>
--

3 法第 43 条第 2 項第 1 号の国土交通省令で定める建築物の用途及び規模に関する基準は、延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合にあっては、その延べ面積の合計）が二百平方メートル以内の一戸建ての住宅であることとする。

4 法第 43 条第 2 項第 2 号の国土交通省令で定める基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

一 その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有する建築物であること。

二 その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道（幅員四メートル以上のものに限る。）に二メートル以上接する建築物であること。

三 その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。

② 接道規制を条例で付加できる建築物の対象の拡大（改正法 43 条 3 項関係）

火災時等に避難が困難な「その敷地が袋路状道路にのみ接する一定規模以上の長屋等の建築物（一戸建ての住宅を除く）」について、地方公共団体が条例で接道規制を強化できる制度が拡充されます（条文は表 3 を参照）。

現行の建築基準法第 43 条第 2 項でも、用途や構造により避難に支障の生じるおそれがある建物について、地方公共団体が条例で接道規制を強化することができる定めになっています。

しかし近年、袋路状道路の奥地に在館者密度の大きな建築物が建築される事例が問題となっており、避難の際に多数の者が接道部分に集中する等、避難に支障が生じるおそれが生じています。また昨今、通常想定されている長屋とは異なる大規模な重層長屋が現出し、火災時等における避難安全性が危惧されるケースがあります。

このような建築物のうち、延べ面積が 150 m²超のものについては、地方公共団体が条例で接道規制を強化できるよう制度が拡充されました。但し、一戸建ての住宅については、在館者密度が小さいため対象から除かれます。

表 3 改正建築基準法第 43 条 3 項（抜粋）

3 地方公共団体は、次の各号のいずれかに該当する建築物について、その用途、規模又は位置の特殊性により、第一項の規定によっては避難又は通行の安全の目的を十分に達成することが困難であると認めるときは、条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加することができる。

- 一 特殊建築物
- 二 階数が三以上である建築物
- 三 政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物
- 四 延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合にあっては、その延べ面積の合計。次号、第四節、第七節及び別表第三において同じ。）が千平方メートルを超える建築物
- 五 その敷地が袋路状道路（その一端のみが他の道路に接続したものをいう。）にのみ接する建築物で、延べ面積が百五十平方メートルを超えるもの（一戸建ての住宅を除く。）

(3) その他の改正内容

前述のほか、今回新たに施行される改正内容は、次の通りとなっています。

① 木造建築物等である特殊建築物の外壁等に関する規制の廃止

外壁等を防火構造とすべき木造の特殊建築物の範囲が見直されました。

② 容積率規制の合理化（老人ホーム等の共用の廊下等）

老人ホーム等について、共同住宅と同様に、共用の廊下・階段の床面積を容積率の算定対象外とされました。

③ 日影規制の適用除外に係る手続の合理化

日影規制を適用除外とする特例許可を受けた建築物について、一定の位置及び規模の範囲内で増築等を行う場合には、再度特例許可を受けることが不要とされました。一定の位置や規模の範囲については、関係政令の整備等に関する政令（表 4）に規定されています。

表 4 改正建築基準法施行令より

<p>（日影による中高層の建築物の高さの制限の適用除外等）</p> <p>第 135 条の 12 法第 56 条の 2 第 1 項ただし書の政令で定める位置は、同項ただし書の規定による許可を受けた際における敷地の区域とする。</p> <p>2 法第 56 条の 2 第 1 項ただし書の政令で定める規模は、同項に規定する平均地盤面からの高さの水平面に、敷地境界線からの水平距離が五メートルを超える範囲において新たに日影となる部分を生じさせることのない規模とする。</p> <p>3・4（略）</p>

④ 仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例

仮設建築物のうち、オリンピックのプレ大会や準備等に必要な施設等、特に必要があるものについて、建築審査会の同意を得て、1年を越える存続期間の設定が可能になりました。

以上のほかにも所要の改正が行われていますが、宅建業法 35 条（重要事項説明）の観点から法 43 条関係の改正が重要です。

建築基準法

(昭和25.5.24) 最近改正 平成28.6.7 法72号

1. 建築基準法の用語の説明

①【建築物】

土地に定着する工作物のうち、次のものをいい、建築設備を含みます。

- I 屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含みます。）及びこれに付属する門、塀。
- II 観覧のための工作物。
- III 地下又は高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設。

（鉄道・軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設及び跨線橋、プラットフォームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除きます。）

②【特殊建築物】

学校（専修学校及び各種学校を含みます。）、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、市場、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、旅館、共同住宅、寄宿舎、下宿、工場、倉庫、自動車車庫、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理場その他これらに類するものをいいます。

※ 以上は法上の特殊建築物ですが、地方自治体によっては条例等で定める「特殊建築物」の範囲が法と異なる場合がありますので、注意を要します。

③【建築】

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいいます。

④【建築設備】

建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針をいいます。

⑤【居室】

居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室をいいます。

居室であるかないかによって、採光や換気などの衛生規定のほか、階段や廊下などに関する避難規定の適用なども異なってきます。

建築物 \ 室	居室とされるもの	居室とされるもの以外のもの
住宅	居室、食堂、 ^{※1} 台所、寝室、書斎、子供室、応接室、家事室等	玄関、 ^{※2} 浴室、洗面所、便所、脱衣室、納戸、車庫、階段、廊下、物置等
住宅以外	事務室、教室、会議室、病室、診察室、売場、客室、調理室、作業室、宿直室等	倉庫、機械室、更衣室、階段室、湯沸室、便所、リネン室、洗面所等

※1 住宅の小規模な台所については、採光の規定について居室とみなされない場合があります。

※2 公衆浴場の浴室は居室です。

⑥【敷地】

1つの建築物又は用途上不可分の関係にある2つ以上の建築物のある一団の土地をいいます。

* 例えば、親の住宅の敷地内に子の住宅を建築する場合は、用途上不可分とはいえないので、それぞれ別の敷地として接道義務等の制限が適用されます。

* また、宅地を分割する際の1区画の最低面積を制限している自治体もあります。更に、昭和57年1月1日以降に分割した100㎡未満の敷地では、原則として住宅金融公庫の融資が受けられません。

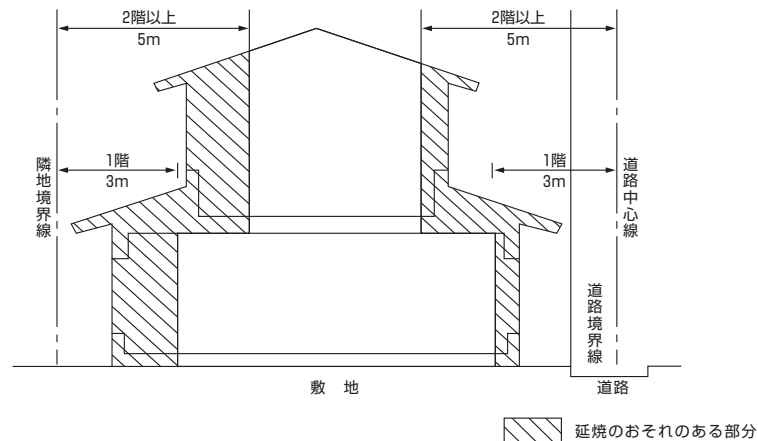
※【宅地】

一般には登記簿上の「地目」の1つで、「建物の敷地用の土地」の意味で使われていますが、「宅地建物取引業法」ではやや範囲が広く、建物の敷地用としての取引であれば登記簿上の地目に関係なく、全国すべての地域の土地が「宅地」であり、また、「用途地域」内では、建物の敷地用でなくても道路、公園、広場、河川、水路等以外の土地はすべて「宅地」に該当することになります（宅地建物取引業法関係）。

⑦【延焼のおそれのある部分】

市街地の状況は、建築物が互いに密集し、一度火災が発生すると次々と隣家へと燃え移り大災害へと発展する危険性をはらんでいます。

そこで「延焼のおそれのある部分」を定め、さまざまな規制を施して延焼防止を目指しています。



「隣地境界線、道路中心線又は同一敷地内の2以上の建築物（延べ面積の合計が500㎡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から1階にあっては3m以下、2階以上にあっては5m以下の距離にある建築物の部分を行います。ただし、防火上有効な公園、広場、川等の空地若しくは水面又は耐火構造の壁その他これらに関するものに面する部分を除きます。」

⑧【耐火建築物】

主要構造部が耐火構造又は政令で定める一定の技術的基準に適合する建築物で、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に政令で定める構造の防火戸その他の防火設備を有するものをいいます。

⑨【準耐火建築物】

耐火建築物以外の建築物で、イ又はロのいずれかに該当し、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に政令で定める構造の防火戸その他の防火設備を有するものをいいます。

イ. 主要構造部を準耐火構造としたもの

ロ、イに掲げる建築物以外の建築物であって、イに掲げるものと同等の準耐火性能を有するものとして主要構造部の防火の措置その他の事項について政令で定める技術的基準に適合するもの

⑩【大規模の修繕】

建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕をいいます。

⑪【大規模の模様替え】

建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の模様替えをいいます。

⑫【敷地面積】

敷地の水平投影面積をいいます。ただし、法第42条第2項、第3項又は第5項の規定によって道路の境界線とみなされる線と道との間の部分の敷地、又は法第52条第9項の規定によって計画道路とされた部分の面積は、算入しません。

⑬【建築面積】

建築物（地階で地盤面上1m以下にある部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の中心線（軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するもので当該中心線から水平距離1m以上突き出たものがある場合においては、その端から水平距離1m後退した線）で囲まれた部分の水平投影面積をいいます。

⑭【床面積】

建築物の各階又はその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積をいいます。

⑮【延べ面積】

建築物の各階の床面積の合計をいいます。

⑯【建築物の高さ】

地盤面からの高さのことをいいます。ただし、場合に応じて以下のように取り扱います。

I 道路斜線による高さの算定については、前面道路の路面の中心からの高さによります。

II 北側斜線制限、高度地区の場合を除き、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合においては、その部分の高さは12m（絶対高さ制限、日影規制（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域以外）の場合は、5m）までは、当該建築物の高さに算入しません。

III むね飾り、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しません。

⑰【階数】

昇降機塔、装飾塔、物見塔その他これらに類する建築物の屋上部分又は地階の倉庫、機械室その他これらに類する建築物の部分で、水平投影面積の合計がそれぞれ当該建築物の建築面積の1/8以下のものは、当該建築物の階数に算入しません。

⑱【建築主事】

建築確認に関する事務を行うために、都道府県及び特定の市町村に置かれる地方自治体の職員のことで、国土交通大臣が行う資格検定に合格したものの中から、自治体の長が任命します。

⑲【特定行政庁】

建築主事を置く市町村ではその市町村長のことをいい、その他の市町村では都道府県知事のことをいいます。また、一定の建築物についてのみ確認手続を行う、限定的な権限を有する建築主事を置く市町村及び東京都の23区では、限定権限についてはその市町村長又は区長が特定行政庁であり、その他の権限については都道府県知事が特定行政庁となります。

2. 建築確認制度

建築物の建築（増築・改築・移転・大規模の修繕・大規模の模様替え及び一定の建築物の用途変更、建築設備又は工作物の築造を含みます。）をしようとする場合は、工事の着手前にその計画が建築物の敷地・構造及び建築設備に関する各種の法令に適合するものであることについて、建築主事の確認を受けなければなりません。

建築確認手続を必要とする建築物や地域は次表のとおりです。

建築確認を要する建築物

〔記号〕 ≥…以上、 >…超える

分類	適用区域	建築物の用途	規模	工事種別			審査期間
				建築	大規模の修繕・模様替え	用途変更	
Ⅰ (注1)	全国	特殊建築物（注3）		○	○	○	35日以内 (注5)
		法別表第1（い）欄					
		①	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場				
		②	病院、診療所（注4）、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎 〔児童福祉施設等〕				
		③	学校、体育館 〔博物館、美術館、図書館、水泳場、スケート場、ボーリング場、スキー場、スポーツの練習場〕				
		④	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェ、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場 〔公衆浴場、待合、料理店、飲食店、物品販売業を営む店舗（床面積10㎡以内のものを除く。）〕				
⑤	倉庫						
⑥	自動車車庫、自動車修理工場 〔映画スタジオ、テレビスタジオ〕						
Ⅱ (注1)	全国	木造建築物	(イ) 階数 ≥ 3階 (ロ) 延べ面積 > 500㎡ (ハ) 高さ > 13m (ニ) 軒の高さ > 9m	○	○	/	35日以内 (注5)
Ⅲ (注1)	全国	非木造建築物	(イ) 階数 ≥ 2階 (ロ) 延べ面積 > 200㎡	○	○	/	35日以内 (注5)
Ⅳ	都市計画区域内、準都市計画区域内又は都道府県知事の指定区域内 (注2)	上記以外の建築物	すべて (ただし、防火地域及び準防火地域外において床面積10㎡以内の増改築、移転を除く。)	○	/	/	7日以内

(注1) 分類（Ⅰ～Ⅲ）の建築の場合…建築物が増改築後、規模欄の規模になる場合も建築確認を要する。

(注2) 適用区域（Ⅳ）

(イ) 都市計画区域内（ただし、都道府県知事が都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。）

(ロ) 準都市計画区域内（市町村長が市町村都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都道府県都市計画審議会）の意見を聴いて指定する区域を除く。）

(ハ) 景観法の準景観地区内（市町村長が指定する区域を除く。）

(ニ) 知事の指定区域内（都道府県知事が関係市町村の意見を聴いて指定する区域）

(注3) 特殊建築物欄の〔 〕書きは施行令第115条の3

(注4) 患者の収容施設等があるものに限る

(注5) 詳細な構造審査を要する場合には最大で70日以内となります。

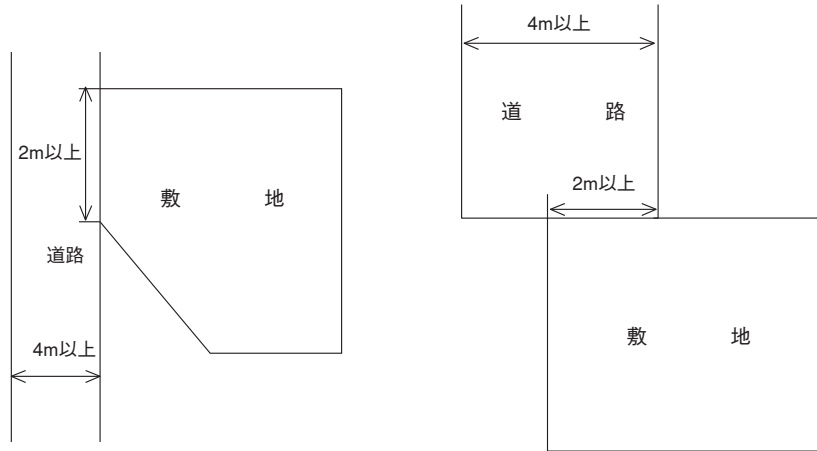
(注) 既存不適格建築物

建築当時は適法であったものが、その後の法令改正によって違反状態になってしまうことがあります。この場合は「**既存不適格建築物**」と呼ばれ、直ちに是正する必要はありませんが、建替えはもちろん増改築工事を行うときは、原則として適法状態にしなければなりません。ただし、緩和規定が適用される場合があります。

3. 敷地の接道義務 (法第43条)

(1) 法による制限

都市計画区域、準都市計画区域及び指定区域内では、原則として建物の敷地は道路に2m以上接しなければなりません (法第43条第1項)。

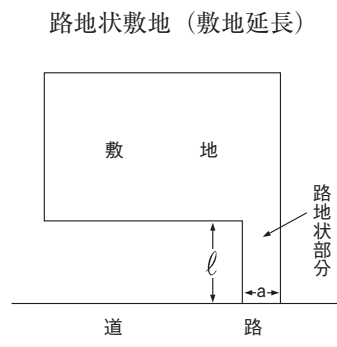


(2) 条例による制限

地方公共団体によって必要な制限が付加されることがあります (法第43条第2項)。

① 路地状敷地 (敷地延長)

下の図のような形態の敷地を「路地状部分のみによって道路に接する敷地」といいますが、あまり長すぎるので一般には「敷地延長」と呼ばれています。このような敷地については路地状部分の長さ (ℓ) によって、必要とする幅員 (a) の最小限度を条例で定めている地方公共団体があります。



② 特殊建築物、階数が3以上である建築物、一定の窓その他の開口部がない居室を有する建築物、延べ面積が1,000㎡を超える建築物について、その建築物の用途、規模の特殊性により、2mでは避難又は交通の安全に支障があると認められる場合は、地方公共団体によって必要な制限が付加されることがあります。

4. 道路の種類

(1) 接面道路の種類

一般に使われている公道・私道の区分とは別に、法では道路を次のように分類しています。

(法上の道路は、道路法や道路交通法にいう道路とは必ずしも同じものではありません。)

道 路 の 種 別

法の条項	摘 要
建築基準法第42条	次の1～5号に該当する幅員4m（特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域では6m）以上のものです。
	第1号 道路法による道路（国道、都道府県道、市区町村道等の公道）。
	第2号 都市計画法、土地区画整理法、旧・住宅地造成事業に関する法律、都市再開発法等によって築造された道路。
	第3号 建築基準法の施行日〔昭和25年11月23日。それ以降に都市計画区域に指定された区域ではその指定された日（基準時といいます。）〕現在既に存在している道（公道・私道の別は問いません。）
	第4号 都市計画道路等で2年以内に事業が執行される予定で、特定行政庁が指定したもの。
	第5号 私人（一般の個人や法人）が築造した私道で、特定行政庁がその位置を指定したもの。（一般に「位置指定道路」と呼ばれています。）
第2項（注1）	基準時（第1項第3号に同じ。）現在既に建築物が立ち並んでいた幅員4m未満の道路で、特定行政庁が指定したものです。（公道・私道の別を問いません。一般に「42条2項道路」又は単に「2項道路」と呼ばれています。）
法第42条に該当しない道	<p>現況が道路状で永年道路として利用されているものでも、法第42条に該当しないものは、建築基準法上の道路ではありません。したがって、上記の道路等に接していない敷地では、原則として建築物の建築はできません。</p> <p>なお、上記の道路等に接しない場合でも、「その敷地の周囲に広い敷地を有する建築物その他国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生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」(注2)については、例外的に接道義務が適用除外となり、建築が認められる場合があります（いわゆる「ただし書道路」、法第43条第1項ただし書）。</p> <p>【接道の特例許可の要件】 法第43条第1項ただし書・施行規則第10条の2の2次のいずれかに該当すること。</p> <p>1) 広い空地が周囲にあること 2) 農道等に接していること 3) 道に通ずる通路に接していること</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>道路</p> <p>敷地 広場・公園・緑地等</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>農道等 4m以上</p> <p>敷地 接道は2m以上</p> <p>農道等は建築基準法上の道路ではないが、道路と同じように扱うもの</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>道路</p> <p>敷地 干 神社の参道等の通路に面し避難通行上安全であるもの</p> </div> </div>

(注1) 「2項道路」の特例として「3項道路」とされる道もあり、また例は少ないのですが、「4項道路」とされる道もあります。

(注2) 「ただし書道路」は建築主事の判断によって認められていましたが、平成10年6月の法改正で、上記のとおり特定行政庁による許可が必要となっています。

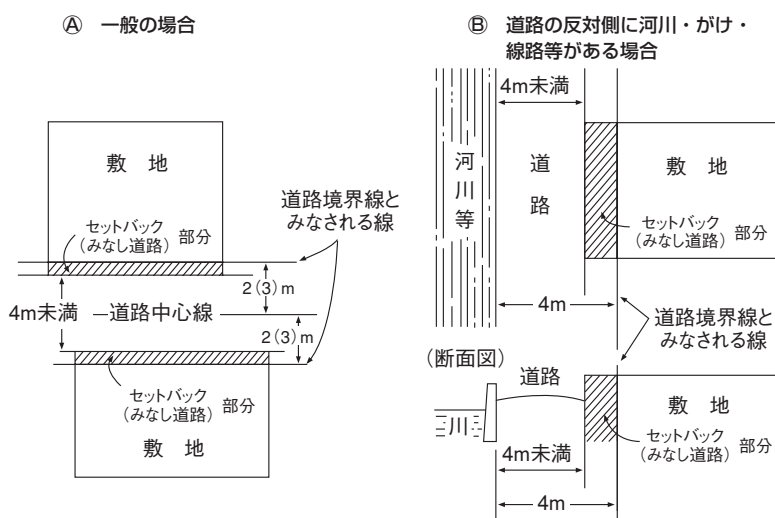
(2) 42条2項道路

法第42条第2項に該当する4m未満の道路は、原則として、その道路中心線から2m（特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内では3m）の位置が、道路と敷地の境界とみなされるため、「道路」としての部分を確認しなければ、建築に必要な建築確認を受けられません。

したがって、この道路中心線から2mまでの「道路該当」部分には、建物や塀などを建てることはできません。

この後退すること又はその部分を一般に「セットバック」と呼んでいます。また、法律上一方的に道路とみなされるため「みなし道路」と呼ぶこともあります。

42条2項道路



* () 内は特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する6m区域内の場合

(注) (a) 道路の中心線から敷地側に2m（特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内では3m）後退した線が敷地と道路の境界線とみなされ、この部分には建物はもちろん、門・塀等も建築することはできません。また、建ぺい率や容積率もこの部分を除いた「有効敷地面積」で計算されます（上記図のA参照）。

(b) 道路中心線から2m以内に川・がけ地・鉄道路線敷地等がある場合は、その側が後退することは不可能なので、これらのものと道路との境界線から敷地側に4m後退した線が「みなし道路」の境界線となります（図のB参照）。

(c) セットバック（みなし道路）部分は、一般には直ちに道路状に築造することまでは要求されませんが、この部分に接続して「位置指定道路」を設ける場合や、建ぺい率の角地割増し（建ぺい率の制限の項参照）の適用を受ける場合は、道路状に築造する必要があります。

(3) 42条3項道路

特定行政庁は、土地の状況によりやむを得ない場合において、道路中心線から2m未満1.35m以上の範囲内の位置、また、川・がけ地等のある場合はこれらのものと道路との境界線から敷地側に4m未満2.7m以上の範囲内で後退した位置を道路と敷地の境界線として指定することができます（法第42条第3項）。これは、42条2項道路の特例で、土地の状況によりやむを得ない場合の緩和規定です。

地方公共団体は、交通上、安全上、防火上又は衛生上必要があると認めるときは、この3項道路にのみ2m以上接する建築物について、条例で、その敷地、構造、建築設備又は用途に関して必要な制限を付加することができる

とされています（法第43条の2）。

(4) 道路に関するその他の制度等

(1) 道路内の建築制限

建築物又は敷地を造成するための擁壁は、原則として道路内に突き出して建築・築造してはいけません（法第44条第1項）。

(2) 壁面線による建築制限

建築物の位置を整えその環境の向上を図るために必要があると認める場合において、特定行政庁が、建築審査会の同意を得て壁面線を指定することができるかとされています（法第46条第1項）。

壁面線が指定されると、建築物の壁、柱又は2mを超える門、塀は、この壁面線を越えて建築してはなりません（法第47条）。

(3) 地区計画等の区域内における特例等

① 道路の位置指定に関する特例（法第68条の6）

法第42条第1項第5号の道路位置の指定に関しては政令による一般的技術的基準のほかに、計画に定められた道の配置に即して行わねばなりません。

② 予定道路の指定（法第68条の7）

一定の場合、特定行政庁は、計画で定められた道の配置及び規模に即して予定道路の指定を行うことができ、予定道路を前面道路とみなして、容積率の計算（法第52条第2項～第7項、第9項）をすることができます。ただし、予定道路の部分は、敷地面積に算入しません。また、その予定道路の区域内における建築物の建築又は敷地を造成するための擁壁の築造を禁止することができます。

なお、予定道路を指定する場合には、原則として、建築審査会の同意、公開の聴聞等の手続が必要です。

（注）この特例は、地区計画等において道の配置及び規模が定められる場合の特例です。

(5) 私道にかかる制限

(1) 私道の変更と廃止

私道の変更又は廃止により、敷地が接道義務を満たさなくなる場合は、特定行政庁は、その私道の変更又は廃止を禁止し、又は制限することができます（法第45条第1項）。

(2) 位置指定道路と2項道路

個人（私人）が所有している私道でも、その位置や形状を変更したり廃止したりするときは、関係者全員の同意を得て「位置指定道路」の変更又は廃止の手続が必要です。

変更又は廃止することによって、接道義務に抵触することとなる敷地がある場合は、その変更や廃止は禁止又は制限されます。「42条2項道路」に該当する私道についても、ほぼ同様の制限があります。

5. 用途地域における建築物用途の制限

用途地域は、都市計画区域又は準都市計画区域内において、都市計画に定められます（都市計画法第8条第1項第1号、第2項）。

用途地域内では、一定の建築物及び工作物を建築することが制限されています。表の用途制限は法（第48条第1項～第14項、第88条。別表2）に定められている内容の概要ですが、更に詳細は施行令（第130条～）に定められています。

該当	用途地域	性格(法第9条第1項～第12項)	用 途 制 限
<input type="checkbox"/>	第1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	住宅、共同住宅、下宿、幼稚園、小・中・高等学校、公衆浴場、診療所、一定の兼用住宅、図書館、寺社、老人ホーム、巡査派出所、その他公益上必要な建築物等に限り建築可能
<input type="checkbox"/>	第2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1種低層住居専用地域適格建築物の他、150㎡以内の店舗等に限り建築可能
<input type="checkbox"/>	第1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2種低層住居専用地域適格建築物の他、大学、病院、500㎡以内の店舗等、300㎡以内かつ2階以下の車庫等に限り建築可能
<input type="checkbox"/>	第2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	工場、ボーリング場、パチンコ屋、ホテル、自動車教習所、カラオケボックス等、劇場・映画館等、1,500㎡超又は3階以上の事務所・店舗等、営業用倉庫、キャバレー、料理店、個室付浴場、一定の危険物貯蔵所、一定規模以上の車庫等を禁止
<input type="checkbox"/>	第1種住居地域	住居の環境を保護するため定める地域	一定の工場、パチンコ屋、カラオケボックス等、劇場・映画館等、3,000㎡超の事務所・店舗等、営業用倉庫、キャバレー、料理店、個室付浴場、一定の危険物貯蔵所、一定規模以上の車庫等を禁止
<input type="checkbox"/>	第2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	一定の工場、劇場・映画館等、営業用倉庫、キャバレー、料理店、個室付浴場、一定の危険物貯蔵所、一定規模以上の車庫等を禁止(注3)
<input type="checkbox"/>	準住居地域	道路の沿線として地域の特性にふさわしい業務の利便を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域	一定の工場、200㎡以上の劇場・映画館等、キャバレー、料理店、個室付浴場、一定の危険物貯蔵所等を禁止(注4)
<input type="checkbox"/>	田園住居地	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1種低層住居専用地域適格建築物の他、農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するものや、農業の生産資材の貯蔵に供するもの等に限り建築可能
<input type="checkbox"/>	近隣商業地	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	一定の工場、キャバレー、料理店、個室付浴場、一定の危険物貯蔵所等を禁止
<input type="checkbox"/>	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	150㎡超の工場、危険性の大きい又は公害発生のおそれの大きい工場、一定の危険物貯蔵所を禁止
<input type="checkbox"/>	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	個室付浴場、危険性の大きい又は公害発生のおそれの大きい工場、一定の危険物貯蔵所等を禁止
<input type="checkbox"/>	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	幼稚園、小・中・高等学校、大学、病院、ホテル、劇場・映画館等、キャバレー、料理店、個室付浴場等を禁止(注3)
<input type="checkbox"/>	工業専用地	工業の利便を増進するため定める地域	住宅、幼稚園、小・中・高等学校、ボーリング場、パチンコ屋、図書館、老人ホーム、大学、病院、ホテル、物品販売店舗、飲食店、劇場・映画館等、キャバレー、料理店、個室付浴場等を禁止
<input type="checkbox"/>	指定なし		商業施設等の特定大規模建築物を禁止(注4)

(注1) 第1種低層住居専用地域で建築できる兼用住宅の例 → 事務所・日用品販売店舗・食堂・理髪店・美容院・学習塾・洋服店・畳屋・パン屋・米屋等で、これらの用途の床面積が50㎡以下、かつ延面積のうち居住用部分が2分の1以上であるもの(原動機を使用する場合は、0.75kW以下)。

(注2) 用途地域と用途についての詳細は施行令第130条以下に定められています。

(注3) 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等でこれら用途の床面積が10,000㎡を超えるものは制限されます。

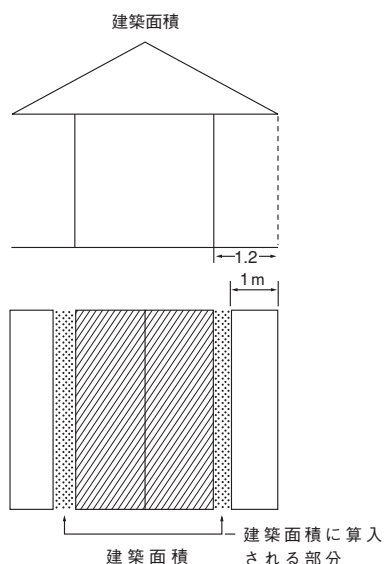
(注4) 劇場・映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等で、その用途の床面積が10,000㎡を超えるものは制限されます。

6. 建ぺい率の制限

(1) 建ぺい率（建蔽率）

「建ぺい率」とは、建築面積の敷地面積に対する割合のことをいいます。

$$\text{◎建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}}$$



建築面積とは建築物の外壁・柱の中心線で囲まれた部分の面積です。ただし、軒、ひさし、バルコニー等でこの中心線より1m以上突き出た所があるときは、先端より1m後退した部分までは建築面積に算入されます（施行令第2条）。

(2) 用途地域と建ぺい率

(1) 建ぺい率の上限（法第53条）

建ぺい率の上限は、次の表のとおりで、複数の数値については、地域・区域ごとに特定の値が指定されます。また、建ぺい率の限度が80とされている地域外でかつ防火地域内にある耐火建築物、又は街区の角地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内にある建築物については、法定又は指定建ぺい率に10%を加えることができます。更に、表の㊸に該当すると法定又は指定建ぺい率に20%を加えることができます（法第53条第3項）。

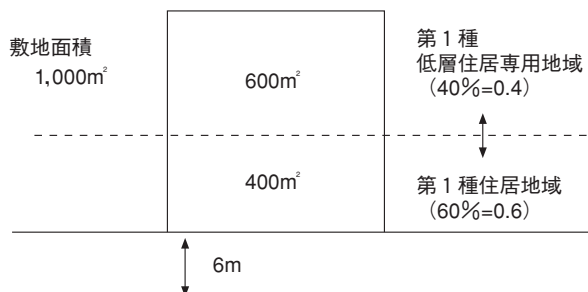
[%]

地 域 ・ 区 域	㊶原 則	㊷防火地域内の耐火建築物	㊸特定行政庁が指定した角地	㊹左の㊷㊸のいずれにも該当する建築物
第1種 低層住居専用地域 第2種 低層住居専用地域 第1種 中高層住居専用地域 第2種 中高層住居専用地域 田園住居地域 工業専用地域	30・40・50・60のうち都市計画で定める割合	左の㊶の欄の率に10を加えたもの	左の㊶の欄の率に10を加えたもの	左の㊶の欄の率に20を加えたもの
第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 準工業地域	50・60・80のうち都市計画で定める割合	左の㊶の欄の率に10を加えたもの ただし80の地域では制限なし	左の㊶の欄の率に10を加えたもの	左の㊶の欄の率に20を加えたもの ただし80の地域では制限なし
近隣商業地域	60・80のうち都市計画で定める割合	制限なし	左の㊶の欄の率に10を加えたもの	制限なし
商業地域	80	制限なし	左の㊶の欄の率に10を加えたもの	制限なし
工業地域	50・60のうち都市計画で定める割合	左の㊶の欄の率に10を加えたもの	左の㊶の欄の率に10を加えたもの	左の㊶の欄の率に20を加えたもの
用途地域の指定のない区域	30・40・50・60・70のうち特定行政庁が定める割合	左の㊶の欄の率に10を加えたもの	左の㊶の欄の率に10を加えたもの	左の㊶の欄の率に20を加えたもの

(2) 2以上の建ぺい率制限にわたる敷地の建ぺい率 (法第53条第2項)

建築物の敷地が、2以上の建ぺい率の制限の地域又は区域の内外にわたる場合、それぞれの地域又は区域に属する敷地の割合をそれぞれの地域又は区域の建ぺい率に乘じ、それぞれの数値を合計したものをその敷地の建ぺい率とします。

(例)



この場合の建ぺい率は、

$$\frac{400 \times 0.6 + 600 \times 0.4}{400 + 600} = \frac{240 + 240}{1,000} = 0.48 \text{ (48\%)}$$

となります。

(3) 一定の建築物の建ぺい率制限の緩和 (法第53条第4項)

隣地側に壁面線の指定等がある建築物について、特定行政庁が安全、防火、衛生上支障がないと認めて許可した場合には、その許可の範囲内で、法第53条第1項から第3項までに定める建ぺい率制限が緩和されます。

(4) 建ぺい率の制限のないもの (法第53条第5項)

- ① 第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域、商業地域で、建ぺい率の限度が80%とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物
- ② 巡査派出所・公衆便所・公共用歩廊その他これらに類するもの
- ③ 公園・広場・道路・川その他これらに類するもののうちにある建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障のないと認めて許可したもの

(5) 敷地が防火地域内外にわたる場合 (法第53条第6項)

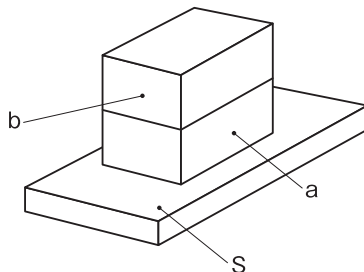
その敷地内の建築物の全部が耐火建築物であるときは、その敷地はすべて防火地域内にあるものとみなされます。

7. 容積率の制限

(1) 容積率

「容積率」とは、建物の各階の床面積の合計（延べ面積）の敷地面積に対する割合のことです。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} = \frac{a + b}{S}$$



延べ面積とは、建築物の各階の床面積の合計です。各階の床面積は各階の壁・柱等の区画の中心線で囲まれた部分の面積です（施行令第2条）。

(2) 容積率の制限

建築物の容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合）は、

- (1) 都市計画で定められる容積率の最高限度（指定容積率）

以下でなければなりません。

また、敷地の前面道路の幅員が12m未満の場合は、(1)の指定容積率と、

- (2) 前面道路の幅員によって定まる容積率の最高限度（道路幅員制限）

のうち、いずれか小さい方の値によって制限されます。

なお、容積率に関しては特例が多くあり、後出 **(3) 容積率の制限の特例** で説明します。

- (1) 都市計画で定められる容積率の最高限度（指定容積率） **(法第52条第1項)**

用途地域等の種別に応じて次の表の中から定められます。

[%]

号	地 域 ・ 区 域	容 積 率
1	第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 田園住居地域	50・60・80・100・150・200のうち都市計画で定める割合
2	第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域、第2種住居地域 準住居地域、近隣商業地域、準工業地域	100・150・200・300・400・500のうち都市計画で定める割合
3	商業地域	200・300・400・500・600・700・800・900・1000・1100・1200・1300のうち都市計画で定める割合
4	工業地域 工業専用地域	100・150・200・300・400のうち都市計画で定める割合
5	高層住居誘導地区（住居部分の床面積が延床面積の3分の2以上のもの）	都市計画で定められた数値からその1.5倍以下で当該高層住居誘導地区に関する都市計画で定める割合
6	特定用途誘導地区内の建築物であつて、その全部又は一部を当該特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に供するもの	当該特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた数値
7	用途地域の指定のない区域	50・80・100・200・300・400のうちから特定行政庁が指定する割合

(2) 前面道路幅員によって定まる容積率の最高限度（道路幅員制限）

- ① 敷地の前面道路の幅員（2以上ある場合はその幅員の最大のもの）が12m未満の場合は、道路幅員制限があります。

この場合、建築物の容積率は、前面道路の幅員のmの数値に、下表の数値を乗じたもの以下でなければなりません（法第52条第2項）。

号	地域・区域	前面道路幅員に乗じる数値
1号	第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 田園住居地域	40
2号	第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域	40 (特定行政庁が指定する区域では60)
3号	その他	60 (特定行政庁が指定する区域では40又は80)

住居系：道路幅員による容積率（%）の上限＝前面道路幅員（m）×40（60）

その他：道路幅員による容積率（%）の上限＝前面道路幅員（m）×60（40又は80）

そして、この道路幅員による容積率の数値と、(1)の指定容積率のうちいずれか小さい方の値の制限が適用されます。

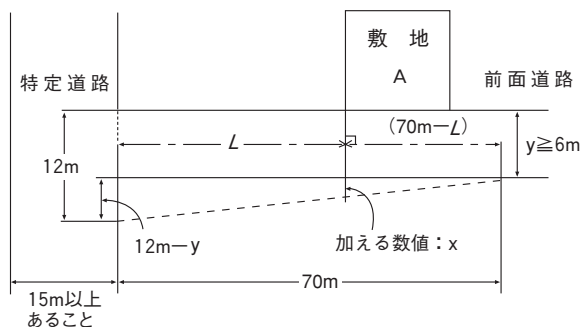
例。（この表の計算は、%でしています。）

用途地域	㊤都市計画の容積率 (指定容積率)	道路幅員	㊦道路幅員による制限	容積率の限度
1種低専	200%	4m	4(m)×40=160%	㊤>㊦⇒㊦(160%)

ただし以下②の場合には、容積率の制限が緩和されます。

- ② 特定道路を接続することによる緩和（法第52条第9項）

前面道路の幅員が6m以上12m未満で、敷地から70m以内の距離で幅員15m以上の道路(特定道路といいます。)に接続する場合は、前面道路の幅員に下図(x)の数値を加えたものに(40)、(60)又は(80)を掛けた数値が、道路幅員による容積率の上限になります。



$$\text{加える数値 (x)} = (12 - y) \times \frac{70 - L}{70}$$

*敷地 A における容積率の上限は：

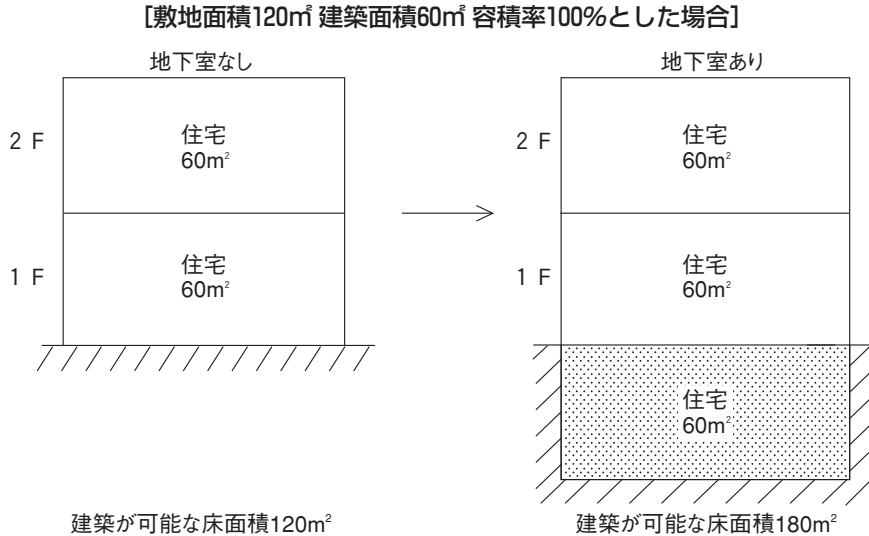
- (1) 都市計画の指定容積率以下で、かつ
- (2) 住居系地域⇒ (y+x) × 40(60)以下
その他の地域⇒ (y+x) × 60(40又は80)以下
となります。

<前面道路幅員によって定まる容積率の最高限度>

道路幅員制限（前面道路幅員が12m未満の場合） *特定道路による緩和は、前面道路の幅員が6m以上12m未満で、敷地から70m以内の距離で幅員15m以上の特定道路に接続する場合に算入。
$\left(\begin{array}{c} \text{前面道路幅員} \\ \text{(m)} \end{array} + \begin{array}{c} \text{特定道路による緩和 (m)} \\ \text{特定道路までの延長距離に} \\ \text{応じて定まる数値 (x) *} \end{array} \right) \times (40, 60 \text{ 又は } 80)$
$*x = \left(12 - \begin{array}{c} \text{前面道路幅員} \\ \text{(m)} \end{array} \right) \times \frac{70 - \text{特定道路までの延長距離 (m)}}{70}$

(3) 容積率の制限の特例

- ① 住宅の地下室の床面積は、当該建築物の住宅又は老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の1/3を限度として、容積率算定上延べ面積に算入しないことができます。なお、不算入の対象となる地下室は施行令第1条第2号に規定する地階のうち、その天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものとされています（法第52条第3項）。



- ② 容積率に関する地盤面の算定の基準については、地方公共団体の条例で定めることができることになっています（法第52条第5項）。
- ③ 政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は、容積率には算入しないことになっていますがその場合、当該建築物の用途変更等には制限がありますので、注意を要します（法第52条第6項）。
- ④ 住宅に関する容積率の緩和（法第52条第8項）
第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域、商業地域内にある「住宅」については、空地及び敷地規模等が一定規模以上であるものに限り、用途地域に関する都市計画で定める容積率の1.5倍を限度としてその容積率を緩和することができます。
- ⑤ 計画道路に接する等の敷地の場合で、特例行政庁が許可した建築物については、その計画道路を前面道路とみなして、容積率の制限が適用されます（法第52条第10項）。
- ⑥ 前面道路の境界線又はその反対側の境界線からそれぞれ後退して壁面線の指定がある場合において、特定行政庁が定めた基準に適合すると認めて許可した建築物については、境界線は壁面線にあるものとみなして、容積率の制限が適用されます（法第52条第11項）。
- ⑦ 前面道路幅員による容積率制限において前面道路の幅員に乗じる値が40とされている建築物で、前面道路の境界線から後退して壁面線の指定がある場合又は地区計画において壁面の位置の制限が定められ、かつ、条例の制限として定められている場合においては、その壁面線又は壁面の位置として定められた限度の線を前面道路の境界線とみなして容積率制限を適用することができます。ただし、容積率の上限は前面道路の幅員に60を乗じたもの以下でなければなりません（法第52条第12項）。

また、前面道路と壁面線等の間の部分の面積は、容積率算定にあたり敷地面積に算入しません（法第52条第13項）。

- ⑧ 機械室の占める割合が大きい建築物や敷地内に広い空地等がある建築物で、特定行政庁が許可した場合は、許可の範囲内で、容積率の制限を超えて建築することができます（法第52条第14項）。
- ⑨ 自動車車庫、自転車置場等は、建築物の各階の床面積の合計の1/5までは容積率計算上の延べ面積に算入

しないことになっています（施行令第2条第1項第4号、第3項）。

⑩ 特例容積率適用地区内の容積率の特例

都市計画では、用途地域（第1種・第2種低層住居専用地域、田園住居地域、工業専用地域を除く。）において都市機能が集積する既成市街地のうち、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、とくに当該区域内の土地の高度利用を図るため、通常の指定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率の活用を促進する必要がある場合に限り、その土地の区域を特例容積率適用地区として定めることができるものとされています（都市計画法第9条第15項）。

法では、特例容積率適用地区が定められたときは、この地区内の2以上の敷地に係る土地について所有権若しくは借地権を有する者又はこれらの者の同意を得た者は、1人又は数人共同して、特定行政庁に対し、この2以上の敷地のそれぞれに適用される容積率の限度の指定を申請することができます。

この2以上の敷地を「特例敷地」といいますが、特定行政庁は、上記の申請があった場合には、一定の要件に該当すると認めるときには、用途地域で指定された総容積率の範囲内で、この特例敷地ごとに適用される容積率の限度を再指定することとなります（法第57条の2第1項、第3項）。

⑪ 総合設計にかかる建築物の容積率制限、高度制限等の緩和（法第59条の2第1項）

敷地内に一定の広い空地のある建築物は、特定行政庁が許可した範囲で、建築物の容積率制限、第1種・2種低層住居専用地域・田園住居地域の絶対高さ制限、斜線制限などが緩和されることがあります。

総合設計として建築物の容積率制限、高度制限等が緩和される要件は、次のとおりです。

a その敷地内に一定規模以上の空地を有する場合

b その敷地面積が一定規模以上である場合

c 特定行政庁が、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、建ぺい率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可する場合

⑫ 一の敷地とみなすこと等による制限の緩和

a 総合的設計

建築物を総合的に設計する場合に、特定行政庁が各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認めるものについては、容積率、建ぺい率等の規定（特例対象規定）の適用については一つの敷地にあるものとみなされます（法第86条第1項）。

また、一定規模以上の空地を有し、面積が一定規模以上である一団地で、各建築物の位置及び構造について特定行政庁の許可を得た場合においては、これら建築物を同一敷地内にあるものとみなすとともに、その許可の範囲内において、容積率制限、第1種・2種低層住居専用地域・田園住居地域の絶対高さ制限、容積率の限度、斜線制限等が緩和されることがあります（法第86条第3項）。

b 連担建築物設計制度

一団の土地の区域内において既存の建築物の位置や構造を前提に総合的な見地から行われる建築物の設計であって、当該設計に基づき建築物が建築される場合にあっては、当該一団地内の複数の建築物を同一敷地内にあるものとみなして、容積率、建ぺい率等の規定（特例対象規定）が適用されます（法第86条第2項）。

この制度は、特定行政庁が各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める区域内において適用されます。

また、面積が一定規模以上である一団の土地で、一定規模以上の空地を有する場合において、建築物の位置及び構造について特定行政庁の許可を得た場合は、これら建築物を同一敷地内にあるものとみなすとともに、その許可の範囲内において、容積率制限関係、第1種・2種低層住居専用地域・田園住居地域の絶対高さ制限及び斜線制限が緩和されることがあります（法第86条第4項）。

なお、総合的設計が団地内を一の設計によって同時に建築することを原則とするのに対し、連担建築物設計

制度は既存の建築物の存在を前提とした特例的措置となっています。

また、面積が一定規模以上である公告認定対象区域（総合的設計、連担建築物設計制度の認定がなされ公告された区域）内に新たに別の建築物を建築しようとする場合は、特定行政庁が建築物の位置や構造について許可したときは、その許可の範囲内において容積率制限関係、斜線制限等が緩和されます（法第86条の2第2項）。

なお、総合的設計・連担建築物設計制度による公告認定対象区域内の他の建設物に対する制限については、**10. 条例による制限・その他の制限（4）**を参照してください。

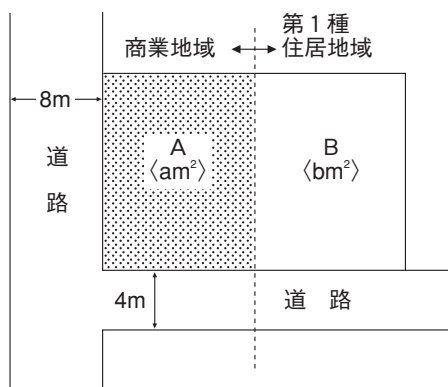
(4) 2以上の容積率制限にわたる敷地の容積率（法第52条第7項）

建築物の敷地が、2以上の容積率の地域又は区域の内外にわたる場合、それぞれの地域又は区域に属する敷地の割合をそれぞれの地域又は区域の容積率に乘じ、それぞれの数値を合計したものをその敷地の容積率とします。

具体的には、

$$a\text{m}^2 = 400\text{m}^2 \quad b\text{m}^2 = 600\text{m}^2 \text{ のとき}$$

(例)



都市計画による指定容積率は

A部分：500%

B部分：200%

この場合、前面道路（「8m」の方をとる）が12m未滿のため

$$A \text{ 部分} : 8 \times \frac{6}{10} = \frac{48}{10} < \frac{50}{10}$$

$$B \text{ 部分} : 8 \times \frac{4}{10} = \frac{32}{10} > \frac{20}{10} \quad (\text{注})$$

となり、容積率は

$$\frac{\left(a \times \frac{48}{10}\right) + \left(b \times \frac{20}{10}\right)}{a + b} \text{ となります。}$$

$$\frac{400 \times 4.8 + 600 \times 2.0}{400 + 600} = \frac{1,920 + 1,200}{1,000} = 3.12 \quad (312\%)$$

となります。

(注) $4 \times \frac{4}{10}$ でも $8 \times \frac{6}{10}$ でもありませんので注意してください。

(重 要)

その他、建築物や敷地が2つ以上の地域・区域にわたる場合は、それぞれ次のように扱われます。

2つ以上の地域・区域にわたる場合の扱い

行政区域	敷地の所管面積が最も大きい区域の建築主事の所管となります。道路位置指定の申請はそれぞれの特定行政庁に行います。
用途地域 特別用途地区	敷地の過半が属する地域・地区の制限が適用されます。
建ぺい率 容積率	加重平均（敷地のうち制限の異なる部分ごとに、建築できる上限面積を計算し、その合計を敷地面積で割ったもの。）
防火地域 準防火地域	建物（敷地ではありません。）が防火地域と準防火地域、又は準防火地域と指定のない地域にわたる場合は、建物の全部について厳しい方の制限が適用されます（防火壁で区画した場合を除きます。）。
高さの制限	高さの制限はそれぞれの地域の特性に合わせて、近隣の日照や通風を保護するものなので、制限の異なる地域ごとに適用されます。

8. 建築物の高さの制限

建築物の高さに関する制限として、

- (1) 建築物の各部分の高さの制限（いわゆる斜線制限）
- (2) 低層住居専用地域・田園住居地域内における建築物の高さの制限（いわゆる絶対高さの制限）
- (3) 日影規制
- (4) 特例容積率適用地区

があります。(4)については、7. 容積率の制限(3) 容積率の制限の特例を参照してください。

(1) 斜線制限（法第56条）

① 道路斜線制限（法第56条第1項第1号・別表）

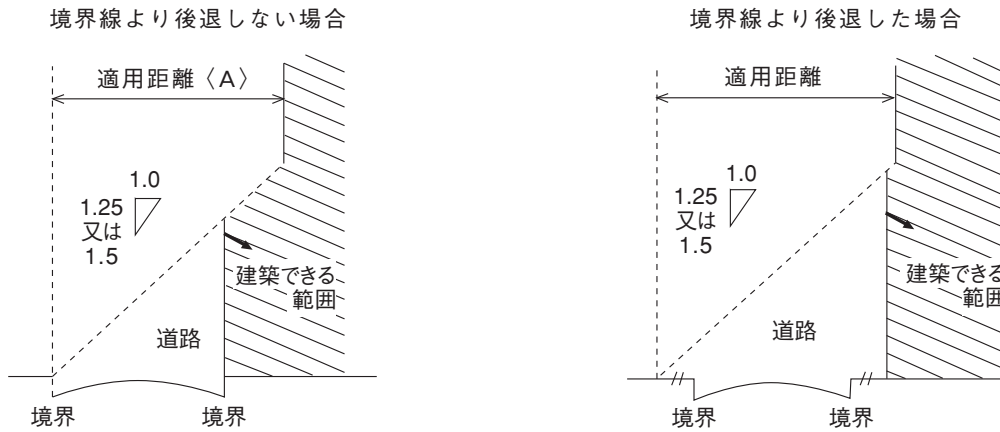
第1種低層住居専用地域・第2種低層住居専用地域・第1種中高層住居専用地域・第2種中高層住居専用地域・第1種住居・第2種住居・準住居・田園住居の各地域内の建築物の各部分の高さは、前面道路の反対側の境界線までの水平距離の1.25倍以下に、その他の地域では1.5倍以下に制限されます(ただし、用途無指定区域は、1.25又は1.5)。

道路斜線制限の適用範囲は、用途地域の別及び容積率の限度に応じて、敷地の接する道路の反対側の境界線からの範囲に限られます(表1)。

表1 道路斜線による建築物の各部の高さの制限

地 域	容積率ごとの前面道路の反対側の境界線からの水平距離の適用範囲〈A〉	高 さ の 限 度 (m)
第1種低層住居専用地域(*1) 第2種低層住居専用地域(*1) 第1種中高層住居専用地域(*2) 第2種中高層住居専用地域(*2) 第1種住居地域(*2) 第2種住居地域(*2) 準住居地域(*2) 田園住居地域	200%以下 ……20m まで 200%超300%以下 ……25m(20m) まで 300%超400%以下 ……30m(25m) まで 400%超 ……35m(30m) まで (*2)特定行政庁指定区域については()内の値	$\left\{ \begin{array}{l} \text{前面道路の} \\ \text{反対側まで} \\ \text{の水平距離} \end{array} \right\} \times 1.25 \text{ (m)}$ ※ (1.5) (*1) 1種・2種低層住居専用地域・田園住居地域については、10m 又は12m 以下 (*2) 特定行政庁指定区域については()内の値
近隣商業地域 商業地域	400%以下 ……20m まで 400%超600%以下 ……25m まで 600%超800%以下 ……30m まで 800%超1000%以下 ……35m まで 1000%超1100%以下 ……40m まで 1100%超1200%以下 ……45m まで 1200%超 ……50m まで	$\left\{ \begin{array}{l} \text{前面道路の} \\ \text{反対側まで} \\ \text{の水平距離} \end{array} \right\} \times 1.5 \text{ (m)}$ ※
準工業地域・工業地域 工業専用地域	200%以下 ……20m まで 200%超300%以下 ……25m まで 300%超400%以下 ……30m まで 400%超 ……35m まで	$\left\{ \begin{array}{l} \text{前面道路の} \\ \text{反対側まで} \\ \text{の水平距離} \end{array} \right\} \times 1.5 \text{ (m)}$ ※
高層住居誘導地区 (住宅部分の床面積が延床面積の2/3以上のもの)	35m まで	$\left\{ \begin{array}{l} \text{前面道路の} \\ \text{反対側まで} \\ \text{の水平距離} \end{array} \right\} \times 1.5 \text{ (m)}$ ※
用途地域の指定のない区域	200%以下 ……20m まで 200%超300%以下 ……25m まで 300%超～ ……30m まで	$\left\{ \begin{array}{l} \text{前面道路の} \\ \text{反対側まで} \\ \text{の水平距離} \end{array} \right\} \times 1.25$ ※ 又は1.5 (m)

※ 前面道路の境界線から後退した建築物の部分の場合は、前面道路の反対側までの水平距離について、後退した距離分だけ反対側の境界線を外側に延長します。



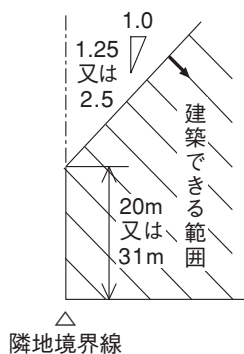
② 隣地斜線制限 (法第56条第1項第2号)

第1種中高層住居専用・第2種中高層住居専用・第1種住居・第2種住居・準住居の各地域内の建築物の各部分の高さは、その部分から隣地境界線までの水平距離の1.25倍に20mを加えたもの以下に、また、その他の地域（第1種低層住居専用・第2種低層住居専用・田園住居地域を除く。）では、2.5倍に31mを加えたもの以下に制限されます。ただし、用途無指定区域では、1.25(+20)又は2.5(+31)のうちから定められます。第1種低層住居専用・第2種低層住居専用地域・田園住居地域には10m又は12mの高さ制限があるため、隣地斜線制限は不適用です。

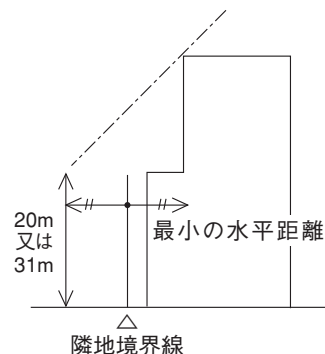
表2 隣地斜線による建築物の各部の高さの制限

用途地域	高さの限度 (m)
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 田園住居地域	$\left(\begin{array}{l} \text{外壁から隣地境界線までの} \\ \text{水平距離} \end{array} + \begin{array}{l} \text{各部から隣地境界線までの} \\ \text{水平距離} \end{array} \right) \times \begin{array}{l} 1.25 + 20 \text{ (m)} \\ (2.5 + 31) \end{array}$ <p>*左の地域のうち特定行政庁指定区域については () 内の値</p>
近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域	$\left(\begin{array}{l} \text{外壁から隣地境界線までの} \\ \text{水平距離} \end{array} + \begin{array}{l} \text{各部から隣地境界線までの} \\ \text{水平距離} \end{array} \right) \times 2.5 + 31 \text{ (m)}$ <p>*左の地域のうち特定行政庁指定区域については制限なし</p>
用途地域の指定のない区域	$\left(\begin{array}{l} \text{外壁から隣地境界線までの} \\ \text{水平距離} \end{array} + \begin{array}{l} \text{各部から隣地境界線までの} \\ \text{水平距離} \end{array} \right) \times \begin{array}{l} 1.25 + 20 \text{ (m)} \\ \text{又は} \\ 2.5 + 31 \text{ (m)} \end{array}$

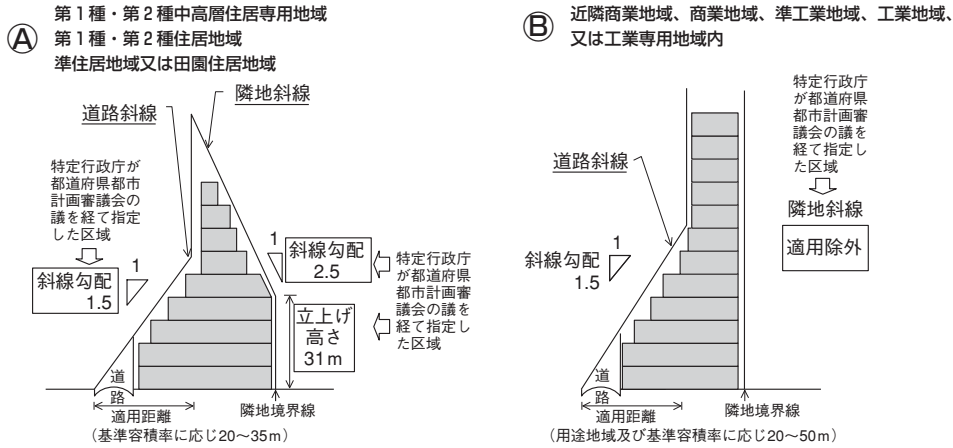
隣地境界線から後退しない場合



隣地境界線から後退する場合



特定行政庁指定区域内における斜線制限の適用数値の図解



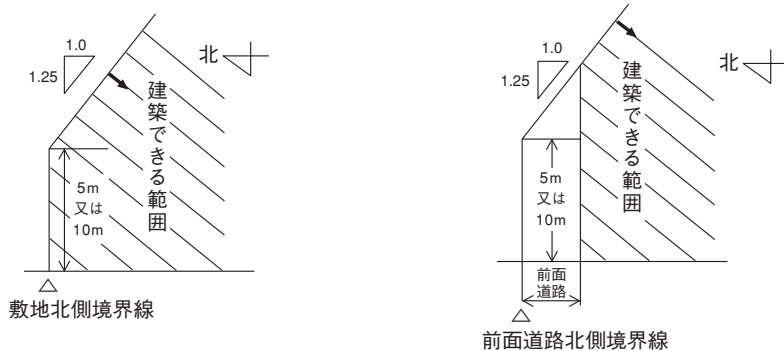
③ 北側斜線制限 (法第56条第1項第3号)

第1種低層住居専用・第2種低層住居専用・田園住居地域の各地域内の建築物の各部分の高さは、その部分から前面道路の反対側境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5m(第1種中高層住居専用地域・第2種中高層住居専用地域内では10m)を加えたもの以下に制限されます。

ただし、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域で日影による中高層の建築物の高さの制限がある場合には北側斜線制限の適用はありません。

表3 北側斜線による建築物の各部の高さの制限

用途地域	高さの限度(m) (真北方向の水平距離とは、北側前面道路の反対側境界線又は隣地境界線までの距離のこと)
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 田園住居地域	[真北方向の水平距離] × 1.25 + 5 (m)
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	[真北方向の水平距離] × 1.25 + 10 (m)



④ 採光等の確保による斜線制限不適用 (法第56条第7項)

斜線制限により確保される採光等と同程度以上の採光等を確保するものとして一定の基準(天空率による計算※)に適合する建築物については、当該制限は適用されません(後述(4)を参照)。

※ 「天空」とは、地上から空を見上げたとき、建物等によって遮られない空の広がりです。

「天空率」とは、ある建物を建てようとする場合、道路の反対側(隣地)から空を見上げたとき、その建物による天空の程度を示した値です。

(2) 絶対高さ制限 (法第55条)

第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域又は田園住居地域においては、建築物の高さは10m又は12mのうち都市計画で定めた高さの限度を超えてはなりません(第1項)。

ただし、都市計画で10m以下と定められた地域でも敷地内に一定規模以上の空地があり、かつ敷地面積が一定

規模以上の建築物で特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めた場合は、12m以下とされます(第2項)。

また、敷地の周囲に広い公園・広場等があり低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないとして特定行政庁が許可したもの、学校等その用途によってやむを得ないものとして特定行政庁が許可したものは、10mあるいは12mの限度を超えて建築できます(第3項)。

(3) 日影規制 (法第56条の2)

都市計画区域内で、中高層の建築物の高さについては、地方公共団体の条例により、日影による制限(表4)が適用されることがあります。

地方公共団体の条例で指定する区域内にある「制限を受ける建築物」については、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間(北海道の区域内は午前9時から午後3時まで)において、敷地境界線から水平距離5mを超える範囲においては、定められた高さの水平線に日影を落とす時間が日影時間未満となるよう、建物の高さが制限されます。

表4 日影による制限

(イ) 地 域	(ロ) 制限を受ける 建 築 物	(ハ) 平均地盤か らの高さ	(ニ)		
				敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲における日影時間	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間
1種低層住専 2種低層住専 田園住居	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	(1)	3時間	2時間
			(2)	4時間	2.5時間
			(3)	5時間	3時間
1種中高層住専 2種中高層住専	高さが10mを超える建築物	4m 又は 6.5m	(1)	3時間	2時間
			(2)	4時間	2.5時間
			(3)	5時間	3時間
1種住居 2種住居 準住居 近隣商業 準工業	高さが10mを超える建築物	4m 又は 6.5m	(1)	4時間	2.5時間
			(2)	5時間	3時間
用途地域の指定のない区域	イ. 軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	(1)	3時間	2時間
			(2)	4時間	2.5時間
			(3)	5時間	3時間
	ロ. 高さが10mを超える建築物	4m	(1)	3時間	2時間
			(2)	4時間	2.5時間
			(3)	5時間	3時間

(注1) 表において、平均地盤面からの高さとは、当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さをいいます。

(注2) 日影規制の対象区域及び制限の内容(日影時間のうちどの規制によるか)は各地方公共団体の条例によります。

(注3) 冬至日の真太陽時とは、冬至日の真太陽の時角に基づいた時刻のことで、標準時とは異なります。

(注4) 取引物件によっては、条例で更に制限が加えられる場合がありますので、詳細は都道府県、あるいは該当の市区町村に照会をしてください。

(注5) 北海道の区域内では(ニ)欄左段について1時間、右段について0.5時間それぞれ減じます。

(注6) 高層住居誘導地区及び都市再生特別地区については、日影規制は適用されません。ただし、高層住居誘導地区内であっても、日影規制の対象区域内(高層住居誘導地区を除く。)に日影を生じさせる場合には日影規制が適用されます(法第57条の5第4項)。

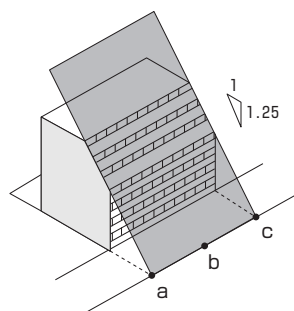
(注7) 日影規制対象区域外にある高さ10mを超える建物が対象区域内に日影を生じさせる場合は、日影規制が適用されます。

(4) 天空率と斜線制限の適用除外

斜線制限については、確保される採光、通風等と同程度以上の採光、通風等を確保するものとして一定の基準に適合する建築物について斜線制限を適用しないものとしています（法第56条第7項）（平成15年1月施行）。

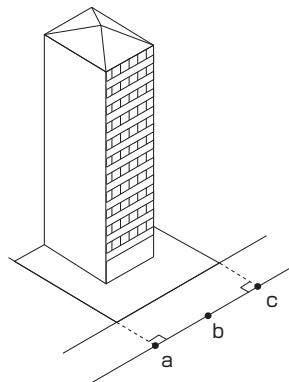
建築しようとする建築物の天空率が、斜線制限に適合するものとして想定する建築物の天空率以上であるときは、斜線制限は適用されません（施行令第135条の5、第135条の6、第135条の7、第135条の8）。

道路斜線制限の適用例
(住居系用途地域の場合)



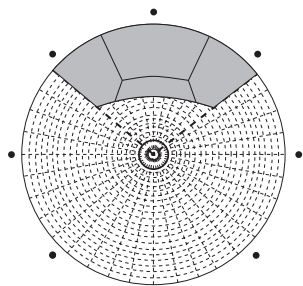
(図1-1)

本制度により建築が可能となる建築物の例

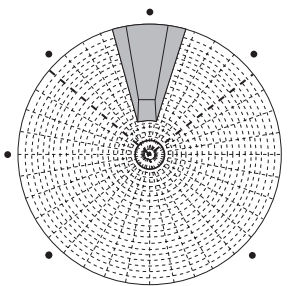


(図2-1)

b点における天空図



(図1-2)



(図2-2)

天空率の算定位置は、例えば道路斜線制限を適用しない建築物の場合、敷地の両端の道路を挟んで向かい側の位置及び当該位置間の距離に応じて設定する点です（施行令第135条の9、第135条の10、第135条の11）。

天 空	地上から空を見上げたとき、建物等によって遮られない空の広がり
天空率	ある建物を建てようとする場合、道路の反対側（隣地）から空を見上げたとき、その建物による天空の程度を示した値

上の図における天空率は、天空図中の全面積に占める空の割合で表示されます。

(図2-1)の建築物の天空率(図2-2)が(図1-1)の建築物の天空率(図1-2)以上であるため、(図2-1)の建築物には道路斜線制限が適用されず、建築が可能となります。

天空率の算定位置は、a、b及びcの3点となります。

9. その他の建築制限

(1) 建築基準法による外壁後退と敷地面積制限

(1) 第1種、第2種低層住居専用地域又は田園住居地域内の外壁の後退距離の制限

第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、都市計画で外壁の後退距離（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）の限度が、1.5m又は1m以上と定められることがあります（法第54条第1項、第2項）。

ただし、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが3m以下であったり、物置その他これに類する用途に供され、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であればこの制限を受けません（施行令第135条の21）。

(2) 敷地面積の制限

用途地域内においては、都市計画によって建築物の敷地面積の最低限度が、200㎡を超えない範囲で定められることがあります。しかし、この制限が定められることで不適格となる等の既存の敷地については、その全部を一つの敷地として使用する場合、原則としてこの制限は適用されません（法第53条の2）。

(2) 都市計画法による建築物の敷地面積の最低限度

地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合には、条例によって、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を定めることができます（都市計画法第33条第4項）。

(3) 特定防災街区整備地区の建築制限等

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を参照してください。

(4) 景観地区内における形態等の制限

景観地区内においては、都市計画に次の制限が定められたときは、建築基準法でも同様に制限されます（法第68条）。

- ①建築物の高さの最高限度又は最低限度
- ②壁面の位置の制限
- ③建築物の敷地面積の最低限度

(5) 既存不適格の建築物の工事

いわゆる既存不適格建築物については、2以上の工事に分けて工事を行う場合、特定行政庁が一定の基準に適合すると認めたときは、工事についての制限が緩和されます（法第86条の8）。

(6) 特定用途誘導地区内における建築物の制限等

特定用途誘導地区内においては、都市計画に建築物の高さの最高限度が定められたときは、建築物は原則として当該限度以下でなければなりません。また、特定用途誘導地区内では地方公共団体の条例で用途制限が緩和されることがあります（法第60条の3、法第88条第2項）。

10. 条例による制限・その他の制限

(1) 災害危険区域内での建築物の建築に関する制限

災害危険区域は、津波、高潮、出水、がけ崩れ等の危険の著しい区域として条例で指定されたものをいいます。

災害危険区域内においては、地方公共団体の条例により、建築物の建築の禁止その他建築に関する制限がなされます（法第39条第2項）。

(2) 建築協定による制限

a 建築協定の意義

建築協定とは、一定区域の土地の所有者、地上権者、賃借権者が、その区域を住宅地や商業地として環境を改善するために行う建築基準についての協定で、市町村の条例により定められた区域において、特定行政庁の許可を受けて効力が発生します。建築基準法は、公共の福祉からみて必要最小限度の建築規制を行うものですが、建築協定は、所有者等の合意により望ましい基準を設定したものをいいます。

なお、この場合の土地の所有者等というのは、土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者をいいます。

b 建築協定の効力

特定行政庁による認可の公告がなされた建築協定は、公告の日以後土地の所有者等になった者に対しても、その効力が及ぶので、それに基づいて、建築物の敷地、位置、用途、形態、意匠又は建築設備について制限がされることがあります（法第75条）。

c 建築協定の認可等の公告の日以降に建築協定に加わった者があった場合

建築協定区域内の土地の所有者で協定の効力が及ばなかった者が、あとで建築協定に参加した場合、その者が参加したときに所有していた協定区域内の土地については、認可の公告のあった日以後に土地の所有者等となった者に対しても、その効力が及ぶので、それに基づいて、建築物の敷地、位置、用途、形態、意匠又は建築設備について制限がされることがあります（法第75条の2第5項）。

d 一の土地所有者を定めた建築協定の効力

条例で定める区域内の土地で、一の所有者以外に土地の所有者等がないものの所有者は、その土地の区域を建築協定区域とする建築協定を定めることができますが、これにより認可を受けた建築協定は、認可の日から3年以内にその協定区域内の土地に2以上の土地の所有者等がいることとなったときから、通常の認可の公告のあった建築協定と同一の効力のある建築協定となり、その土地の区域内の土地の所有者等になった者に対しても、その効力が及ぶので、これに基づいて、建築物の敷地、位置、用途、形態、意匠又は建築設備について制限がされることがあります（法第76条の3第5項）。

e 違反者に対する措置

建築協定に違反した場合は、違反是正措置が協定に定められることがあります。

(3) 仮設建築物に対する制限の緩和

緩和措置が認められるものとしては、次の4つがあります。

① 非常災害が発生した区域又はこれに隣接する区域で特定行政庁が指定するもの内において、災害発生後1ヵ月以内に着手される次の工事については、防火地域内に建築する場合を除き、法の適用が除外されます（法第85条第1項）。

I 災害により破損した建築物の応急修繕

II 国、地方公共団体又は日本赤十字社が行う災害救助のための応急仮設建築物の建築

III 被災者が自ら使用するために建築する延べ面積が30㎡以内の応急仮設建築物の建築

② 災害後建築する公益上必要な応急仮設建築物又は工事施工のために現場に設ける事務所等については、確認

申請手続のほか、構造耐力（法第20条）を除く単体規定及び集団規定は原則として適用しません（法第85条第2項）。

- ③ ①及び②の建築物を3ヵ月以上存続させようとする場合には特定行政庁の許可（最長2年）を得なければなりません（法第85条第3項、第4項）。
- ④ 特定行政庁は、仮設興行場等の建築物について1年以内の期間を定めて、その建築の許可をすることができ、この場合防火関係の規定及び景観地区の規定以外の集団規定は適用されません（法第85条第5項）。

(4) 総合的設計・連担建築物設計制度による公告認定対象区域内の他の建築物に対する制限

総合的設計、連担建築物設計制度の認定がなされ公告された区域（公告認定対象区域）（法第86条第1項、第2項）又は容積率等の緩和について許可がなされ公告された区域（公告許可対象区域）（第3項、第4項）内において、一敷地内の認定又は許可を受けた建築物以外の建築物を建築しようとする者は、特定行政庁の認定又は許可を受けなければなりません（法第86条の2第1項、第3項）。

(5) 都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内の建築に係る制限（法第68条の9）

都道府県知事が関係市町村の意見を聴いて指定する区域内においては、地方公共団体の条例で、次の制限を定めることができます。

- ① 建築物又はその敷地と道路との関係
- ② 容積率
- ③ 建築物の高さ
- ④ その他建築物の敷地、構造に関する制限

(6) シックハウスについて

室内空気汚染の原因は建物の室内の空気を汚染する原因となるものについては、次のようなものが考えられます。

- ① 建築材料 ② 内装仕上材 ③ 建築設備 ④ 人間・動物の代謝によるもの ⑤ 殺虫剤等 ⑥ その他（洗剤、土壌など）

シックハウス（シックビルディング）とはある建物の室内に居ると、人体に悪い影響を与えるような化学物質等を発散させるような建物のことをいいます。

シックハウスは、シックハウス症候群としてよく使われ、これはある建物の中にいると、体調が悪くなったり、アレルギーが出てくるような症状のことをいい、気分が悪くなる、だるい、のどが痛い、咳が出てくるなどの具体的な症状がみられることをいいます。

法等では、住宅などの居室内で使われる化学物質の発散に対する規制が定められ、これによりシックハウスによる人体への影響がある一定の化学物質の使用禁止又は使用制限が定められ、更に換気設備の設置についても定められています（法第28条の2）。

(1) クロルピリホスとホルムアルデヒドについて

◆クロルピリホス（chlorpyrifos）

クロルピリホスは、殺虫剤として使われ、家庭用から農業用まで使用の範囲は広く、毒性のある化学物質です。

- ① 用途：殺虫剤…シロアリ駆除や野菜の害虫防除などに使用。
- ② 有害性…有機リン系の物質で、吸入、経皮によって吸収され、神経系に直接有害。

◆ホルムアルデヒド（formaldehyde）

ホルムアルデヒドは、無色の気体であるが、強い刺激臭があり、その水溶液はホルマリンと呼ばれます。

- ① 用途…用途は広く合成樹脂の原料や有機合成の原料として使われ、後者については接着剤、防腐剤、界面活

性剤等に使われます。特に尿素とホルムアルデヒドを原料とする接着剤は、木材の接着に適しています。

- ②有害性…尿素樹脂接着剤として使われている建築材（合板など）は、接着剤が乾く過程で大量のホルムアルデヒドなどを放出します。

ホルムアルデヒドを吸入すると、喘息のような反応を示すことがあり、眼、皮膚などにも悪い影響を与えることがあります。

〈参考〉換気設備と技術的基準として建築基準法施行令第20条の2には、次の種類の換気設備について、有効な換気量の具体的な計算式を定めています。

- a. 自然換気設備…給気口、排気口、排気筒
- b. 機械換気設備…給気機、排気機、給気口、排気口
- c. 中央管理方式の空気調和設備…機械換気設備の一種、空気清浄、温度・湿度・風量の調整(中央管理室)
- d. その他

具体的な規制

シックハウス関係の規定の具体的な内容は、施行令に定められています。その内容は、使用を禁止又は制限される化学物質、建築材料及び換気設備です。

- ①発散による衛生上の支障を生じさせるおそれのある化学物質

- a. クロルピリホス
- b. ホルムアルデヒド

- ②建築材料について

- a. クロルピリホス

- 1) 建築材料にクロルピリホスを添加してはいけません。
- 2) クロルピリホスをあらかじめ添加した建築材料を用いてはいけません。

ただし、クロルピリホスを発散するおそれがないものとして国土交通大臣が定める建築材料は除外されます。

- b. ホルムアルデヒドの使用

- 1) ホルムアルデヒド発散建材の種類

ホルムアルデヒドの発散量の多い順に第1種から第3種までとなっている（施行令第20条の5第1項）。

- 2) 居室の内装仕上げ

居室（注）の次の部位の「内装の仕上げ」には、第1種ホルムアルデヒド発散建築材料を使用できません。

『壁、床、天井(天井のない場合は屋根)、開口部に設ける建具の室内に面する部分（回り縁、窓台その他これらに類する部分を除く。）』

（注）居室には、次の部分を含みます。

「常時開放された開口部を通じて、これと相互に通気が確保される廊下その他の建築物の部分」

- 3) 第2種又は第3種ホルムアルデヒド発散建材の使用制限

上記の居室の「内装仕上げ」に、第2種又は第3種ホルムアルデヒド発散建材を使用するときは、建築材料を使用する内装の仕上げ部分の面積に、その居室の用途区分等に応じて定める数値を乗じた面積が、その居室面積を超えてはなりません。

- (2) 石綿（アスベスト）について

アスベストは、建物について使用の有無に関することは、重要事項説明の項目になっています。

- ①石綿（アスベスト asbestos）

石綿は、柔軟な灰白または帯緑・帯褐色の繊維状に結晶している鉱物（珪酸塩）です。

特徴としては、耐火性や断熱性が大きく、そのほかに耐摩耗、耐薬品性にも優れています。

②石綿の使用

建築において、仕上材、断熱材、保温材などに用いられます。自然のままでは、分解したり変質しないため環境汚染が問題とされ、特に石綿の飛散防止対策が大きな社会的課題とされています。

石綿セメント（アスベスト・セメント）は、耐熱や耐火性に優れているため、成形された建材は、屋根の仕上材や暖房装置の配管などにも使用されていました。

発ガン性が判明してからは、耐火被覆吹付材など使用は禁止されています。

景観法

(平成16.6.18) 最近改正 平成29.5.12 法26号

1. 景観法の用語

(1) 景観行政団体

景観法に出てくる特別な用語で、次の市町村、都道府県をいい、景観法に基づいているいろいろな計画を立てたり、許可するなどの権限が与えられている団体です（法第7条）。

- ① 指定都市
- ② 中核市
- ③ 都道府県（指定都市、中核市以外の区域）
- ④ 都道府県知事の同意を得た市町村（一定の事務処理についての協議・同意）

(2) 景観計画

次のいずれかの項目の実現のため必要と認められる土地の区域について立てられる「良好な景観」の形成に関する計画をいいます（法第8条）。

- ① 現にある良好な景観の保全
- ② 地域特性にふさわしい良好な景観の形成
- ③ 地域間交流促進に資する良好な景観形成
- ④ 住宅市街地開発事業等で良好な景観形成の創出
- ⑤ 不良な景観形成のおそれのある土地の区域の良好な景観形成

(3) 景観計画区域

景観計画区域は、都市計画法の都市計画区域や準都市計画区域などと同じように、景観法では特に重要な区域です（法第8条第2項）。

この区域は、都市だけでなく農山漁村、その他市街地又は集落を形成している地域及びこれと一体となって景観を形成している地域について景観計画区域が指定され、この区域には水面も含まれます。したがって、市街地だけでなく風致の点で優れた景観が見られるところも指定されることが考えられます。

(4) 建築等と建設等

景観法では、建築物と工作物について、次のように建築等と建設等を区別しています（法第16条第1項）。

●建築等

建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更をいいます。

●建設等

工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更をいいます。

(5) 景観地区

良好な景観の形成を図るため、市町村が都市計画区域又は準都市計画区域内の土地の区域について都市計画に定めた地区のことです（法第61条第1項）。

(6) 準景観地区

景観計画区域（都市計画区域及び準都市計画区域外）のうち、相当数の建築物の建築が行われ、現に良好な景観が形成されている一定の区域について、その景観を保全するために定められた地区です（法第74条第1項）。

2. 景観計画について

景観計画の主な内容は、次のとおりです。

(1) 景観行政団体

景観行政団体は景観計画を定めることができます（法第8条第1項）。

(2) 景観計画

景観計画には、次の事項を定めることになっています（法第8条第2項）。

- ① 景観計画区域
- ② 景観形成方針
- ③ 行為制限（建築物・工作物の形態意匠の制限、高さ・壁面・敷地面積の制限その他）
- ④ 次の建造物、樹木の指定方針
 - 1) 景観重要建造物（法第19条）……良好な景観の形成に重要な建造物。一体となった土地その他の物件
 - 2) 景観重要樹木（法第28条）……良好な景観の形成に重要な樹木
- ⑤ 屋外広告物の表示、設置の制限
- ⑥ 景観重要公共施設の整備等
- ⑦ その他

3. 景観計画区域内における建築等の届出

景観区域内における建築等の届出等の制限は次のとおりです。

(1) 届出（法第16条第1項、第2項）

景観計画区域内において、次の行為をしようとする者は、あらかじめ景観行政団体の長に届け出なければなりません。

- ① 建築物の建築等又は工作物の建設等（建築等や建設等については、前述1.(4)を参照）
- ② 開発行為
- ③ その他

届出をした後、上記事項を変更しようとするときは、その旨を景観行政団体の長に届け出なければなりません。

(2) 行為着手制限（法第18条）

届出受理の日から、原則として30日を経過するまでは行為に着手してはならないことになっています。

(3) 勧告、命令（法第16条、法第17条）

景観行政団体の長は、景観計画に適合させるよう勧告又は命令をすることができます。また、原状回復を命じることもできることになっています。

4. 景観重要建造物等に関する規制

(1) 現状変更等の規制

景観重要建造物の現状変更や景観重要樹木の伐採・移植については、原則として景観行政団体の長の許可を受けなければなりません（法第22条、法第31条）。

景観重要建造物の外観変更については、景観行政団体の長の許可を受けなければなりません。

(2) 管理協定（法第36条、法第41条）

- ① 景観重要建造物や景観重要樹木の管理のため、所有者と協定を締結することができます。
- ② 公告があった管理協定は、その後の所有者となった者に対しても効力があります。

5. 景観地区と準景観地区

(1) 景観地区

- ① 指定（法第61条）

都市計画区域又は準都市計画区域内で、都市計画に景観地区を指定することができます。
- ② 建築物に関する都市計画（法第61条）

都市計画には、次のことを定めます。

- 1) 建築物の形態意匠の制限
 - 2) その他
- ③ 建築物の制限（法第62条、**法第63条**、法第65条）

景観地区内の建築物の形態意匠は、都市計画に定められた制限に適合するもので、建築等については、市町村長の認定を受けなければなりません。違反建築物について取引をした宅地建物取引業者は、業務停止等の処分を受けることがあります。

- ④ 工作物の形態意匠等の制限（**法第72条**）

市町村は、景観地区内での工作物の制限を定めることができます。

- ⑤ 開発行為等の制限（**法第73条**）

市町村は、条例で開発行為等の規制を定めることができます。

(2) 準景観地区

- ① 指定（法第74条）

市町村は、都市計画区域及び準都市計画区域外の景観計画区域のうち、一定の土地の区域について準景観地区を指定することができます。

- ② 行為規制（**法第75条**）

市町村は条例で、景観地区に準ずる規制を定めることができます。

- ③ 地区計画等の区域における制限（**法第76条**）

市町村は、地区計画等形態意匠条例により制限を定めることができます。なお、条例に違反した宅地建物取引業者は、業務の停止等の処分を受けることがあります。

6. 景観協定

(1) 協定の締結（法第81条）

景観計画区域内の一団の土地の所有者等は、全員の合意により、景観協定を締結することができます（認可権者は、景観行政団体の長）。

(2) 景観協定の効力（法第86条）

認可の公告のあった景観協定は、その後の土地所有者となった者に対しても効力があります。

(3) 一人協定（法第90条）

一人協定で認可を受けている場合は、認可の日から3年以内に2人以上の土地所有者等が存することとなったときから、認可公告のあった景観協定と同一の効力を有することとなります。

7. 重要事項説明項目

景観法に関する宅地建物取引業法の重要事項説明の行為制限等のポイントは次のとおりです（宅地建物取引業法施行令第3条第5号の3）。

説明すべき事項	制限のポイント
(1) 景観計画区域における一定行為の制限 (法第16条第1項、第2項)	建築物、工作物の建築（建設）、外観変更の修繕、模様替、色彩の変更
(2) 景観重要建造物の現状変更の制限(法第22条第1項)	増改築、移転、除却、外観変更（修繕、模様替、色彩）
(3) 景観重要樹木の現状変更の制限（法第31条第1項）	樹木の伐採、移植
(4) 景観重要建造物、景観重要樹木の管理協定の効力 (法第41条)	協定建造物、協定樹木の所有者に効力が及ぶ

(5) 景観地区内における一定行為の制限 (法第63条第1項、法第72条第1項、法第73条第1項)	建築物の建築等、工作物の設置、開発行為等
(6) 準景観地区内における一定行為の制限 (法第75条第1項、第2項)	建築物の建築等、開発行為等
(7) 地区計画等の区域内の一定行為の制限 (法第76条第1項)	形態意匠等
(8) 景観協定の効力 (法第86条、法第87条第5項)	景観協定区域内の土地所有者等に効力が及ぶ
(9) 景観協定の設定の特則 (法第90条第4項)	一人協定の区域内では、要件充足により土地所有者等に効力が及ぶ

土地区画整理法

(昭和29.5.20) 最近改正 平成29.6.2 法45号

1. 土地区画整理事業の目的

土地区画整理事業とは、都市計画区域内の土地について、土地の区画形質の変更を行い、公共施設の新設・変更を行うことによって、宅地の利用の増進と公共施設の整備を図ることを目的として行われる事業のことです。

2. 事業の進め方

土地区画整理事業のおおまかな流れは次のとおりです。なお、次に示したものは、地方公共団体が施行する場合についてですが、その他の場合にも大筋はあまり変わりありません。

- ① 施行区域（地区）（注）の決定……………まちづくりの観点から事業を施行する地区を選定し、都市計画の決定をします。

（注）「施行地区」とは土地区画整理事業を施行する土地の区域のことですが、都市計画事業として施行される事業については「施行区域」となります。

- ② 現況測量・調査の実施……………事業計画策定のため、土地、建物等の現況を正確に把握します。
- ③ 事業計画・施行規程の決定……………事業の基本である設計、資金計画等について、知事の認可を経て決定します。
- ④ 審議会委員の選挙、評価員の選任……………審議会は、関係権利者の意見反映のための機関として土地所有者・借地権者・学識経験者から選ばれて、事業施行の重要な事項について審議します。また、土地・建物の評価のため評価員が審議会の同意を得て選任されます。
- ⑤ 換地の設計……………事業計画及び個々の宅地の現況等に基づき、整理後の個々の宅地（これを「換地」という。）の区画を設計します。
- ⑥ 仮換地の指定……………移転や工事の必要から、審議会の意見を聴き、換地の前提となる仮の換地（これを「仮換地」という。）を指定します。
- ⑦ 建物等の移転、道路等の工事……………仮換地が指定されますと、現在地から仮換地へ建物等を移転することになります。これに併行して道路、下水道、電気、ガス、水道等の工事を行います。
- ⑧ 町界・町名・地番の変更、整理……………新しい街区に従って、必要に応じて行います。
- ⑨ 換地処分……………すべての工事が完了した後、換地計画を作成し、その内容（各筆換地明細、各筆各権利者別清算金明細など）を関係権利者あて通知して行われます。
- ⑩ 土地・建物の登記……………土地・建物の変動に伴う登記を、施行者がまとめて行います。
- ⑪ 清算金の徴収・交付その他……………事業の最終段階として、関係権利者の換地について、不均衡がある場合には、これを金銭により是正する（これを「清算金の徴収・交付」という。）など必要な調整を行います。
取引にあたって清算金に関する調査・説明は特に重要です。

3. 仮換地の指定とは

① 仮換地指定の目的

仮換地の指定とは、土地区画整理事業の円滑な進捗を図り関係権利者の権利関係が実質上換地処分がなされたと同じような効果を生じさせるために、換地計画において定められている換地の位置、範囲を仮に指定する処分のことです。

② 仮換地指定の方法

仮換地の指定は施行地区内の宅地の所有者及び宅地についての地上権、永小作権、賃借権、その他宅地を使用し、又は収益することができる者に対し行われます。

即ち仮換地の指定は、仮換地となるべき土地の所有者、従前の土地所有者及び所有権以外の権利を有する者に対して「仮換地指定書」(仮換地位置図を添付)で行われますが、その指定する内容は次のとおりです。

I 仮換地の位置

II 仮換地の地積

III 仮換地指定の効力発生日

IV 仮換地の使用収益を開始することができる日を別に定める場合には、使用収益の開始の日

③ 仮換地指定の法的効果 (法第99条第1項、第3項)

仮換地が指定された場合には、従前の宅地について、所有権、賃借権等を有していた者は、仮換地指定の効力の発生日から換地処分の日まで、仮換地について従前の土地に存する権利と同じ内容の使用収益権を取得するかわりに、従前の土地に存した使用収益権を停止されます。

したがって、自己の宅地を他人の宅地の仮換地等に指定された場合、その者は自己の宅地を使用、収益することができなくなります。

④ 従前の土地の売買 (仮換地指定後)

仮換地指定後の従前の土地の所有者は、従前の土地の使用収益権を停止されるだけで、売買等の処分権まで禁止したものではありませんので従前の土地の売買は可能です。また、第三者に対抗するための移転登記も従前の土地について行います。ただし買い受けた後実際に使用収益ができるのは仮換地となります。

⑤ 従前の土地の一部売買 (仮換地指定後)

従前の土地の一部を売買する場合、仮換地のどの部分を買ったかわからなくなりますので、仮換地のどの部分の売買を目的とするのか十分に明確にしておくことが必要となります。

⑥ 減価補償金・清算金の帰属

仮換地の売買においては減価補償金、清算金の帰属を明確にしておきます。実務上は将来に問題を残さないよう買主帰属とするほうがベターですが、その際、買主に十分な説明を必要とします。

4. 換地処分とは

① 換地処分とは、換地計画に係る区域の全部について、換地計画どおりに工事が完了した後、施行者が、従前の宅地の関係権利者に対し、工事完了後の土地を割り当てる処分のことです。

なお、換地処分は、関係権利者に対し「換地処分通知書」によってなされます。

施行者は換地処分をした場合においては、その旨を遅滞なく知事に届け出なければならないとされています。

知事は都道府県が換地処分をした場合又は施行者の届出があった場合、換地処分の公告を行うこととなります。

換地処分の効果はこの公告をもとに発生します。

② 換地処分の効果

換地処分の効果は、換地処分の公告があった日の翌日に次の効果が生じることとなります。

I 所有権、その他使用収益権の換地への移行

II 換地計画で定められた清算金の確定

III 施行者による保留地の原始取得

③ 換地処分に伴う登記

施行者は、換地処分の公告があったときは、その旨を登記所に通知し、また申請することによって登記が行われます。

換地処分によって土地及び建物登記簿が書き換えられても新しい登記済証（権利証）あるいは登記識別情報は交付されません。

ただし換地処分前の土地が2筆以上に対し、換地処分後の土地が1筆となった場合は新しく登記済証あるいは登記識別情報が交付されます。

④ 登記簿の閉鎖

換地処分の公告があった日以降は登記簿が長期間閉鎖されることがあります。この間の権利移動については組合の台帳に記入され、また確定日付のある契約書により換地処分の公告前に登記原因を生じたことを証明できれば、登記申請はできますが、登記済証や謄本が融資の実行等に必要な場合は注意する必要があります。なお、保留地の売買については、保留地証明が必要であり、抵当権の設定ができないため原則として住宅ローンの借入れができません。

⑤ 清算金

清算金とは区画整理事業を行う前の土地（従前の土地）と、事業をした後の土地（換地）をそれぞれ評価し、従前の土地の評価額が換地の評価額より多いときは清算金が交付され逆の場合は清算金が徴収されます。

清算金は換地処分公告のあった日の翌日に確定します。

なお、土地が共有地の場合、持分によって各権利者に按分して清算されます。

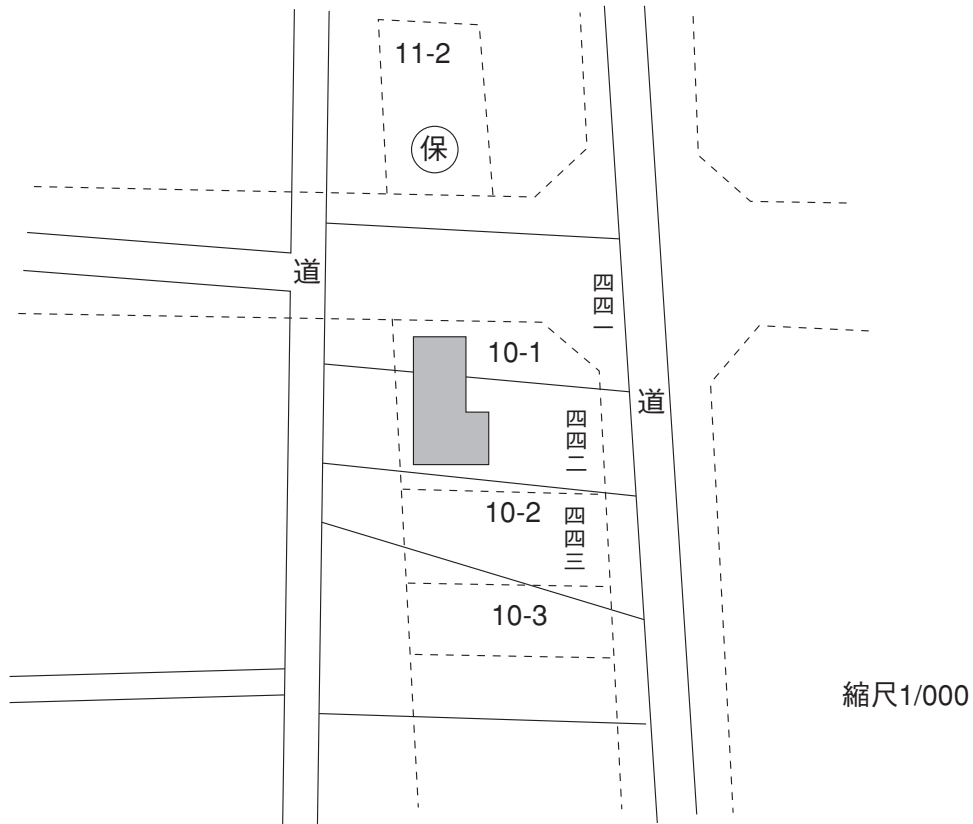
⑥ 仮換地上の建物

仮換地の指定がなされた後に建てられた建物の表示の登記は、当該仮換地のいわば底地が表示されます。

すなわち次のように建物の表示登記がなされますので重ね図あるいは仮換地の証明書によって、従前の土地と仮換地が一致しているかを確認しておくことが重要です。

従前の土地と換地の関係図

※説明・理解用にごく単純化したもの。



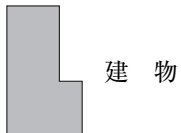
【凡 例】

- 従前の土地
- 仮換地
- ⊙(保) 保留地

漢数字（四四一、四四二、四四三）：従前の土地

算用数字（10-1、10-2、10-3）：仮換地

（注）地番の表示等には、いくつかある。



建 物

所在：A市B町C			
従前の土地		仮換地	
地番	地積	地番	地積
441（四四一）	000.00㎡	10-1	000.00㎡
442（四四二）	000.00㎡	10-2	000.00㎡
443（四四三）	000.00㎡	10-3	000.00㎡
—	—	—	—

（注）図中、「11-2」は保留地につき、従前の土地は存在しない

5. 保留地とは

- ① 保留地とは、土地区画整理事業の費用に充てるなど一定の目的のため換地として定めない土地のことです。
- ② 保留地の帰属

保留地は指定がなくても、これにより直ちにその所有権が施行者に移るのではなく、換地処分の公告（法第103条第4項）がなされた日の翌日に施行者による換地処分に伴う一括登記により、施行者を所有者とする保留地所有権の保存登記をすることになるため、これ以前に保留地の売買が行われた場合はいうまでもなく、換地処分の公告後であっても、施行者のための保存登記が完了するまでは、保留地の権利を第三者に対抗するための保留地所有権移転登記を受けることができません。

- ③ 保留地の売買

保留地の売買は、従前の土地が存在しませんので、当該保留地の使用収益権を移転させるにとどまります。

したがって、信用力の点で劣る個人施行や、組合施行の場合の保留地の売買にあたっては、二重売買などに注意を払う必要があり、土地区画整理事務所備付けの簿書に買受人として登載されているものがないか、保留地を現実に占有しているものがないかを確認する必要があります。

6. 土地区画整理事業に係る制限の内容

(1) 土地区画整理事業の施行地区内における換地処分の公告の日までの建築等の制限

土地区画整理事業が、都市計画において当該事業の施行区域として定められた区域の土地において施行されるときは都市計画事業として施行されます。

この都市計画による施行区域の決定（計画決定）から、施行主体を決め、この事業決定（認可）を経て、土地区画整理事業の完了までにはかなりの日時を要します。このためこの事業をスムーズに遂行するために、土地区画整理事業の工事の障害となる建築行為については次の制限があります。

- ① 都市計画で定めている区域（施行区域）での建築制限

都市計画で土地区画整理事業として施行する施行区域が計画決定（告示のあった日）されたと、施行区域内において、建築物を建築しようとする者は、都市計画法第53条第1項の規定により知事の許可を受けることになります。すなわち、街路計画の計画決定段階と同じ規制となります。

なお、この都市計画法第53条第1項の建築規制がなされる時期は、都市計画で施行区域の告示のあった日から土地区画整理事業の事業決定（認可）の公告日の前日までとなります。知事の許可が受けられる建築物は次のものです。

I 都市計画に適合した建築物であるとき。

II 次のいずれにも該当し、かつ、容易に移転し、又は除却できるものであるとき。

(a) 階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと。

(b) 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。

- ② 事業決定（認可）から換地処分までの建築行為の制限（法第76条第1項）

土地区画整理事業の工事の開始から完了まで、すなわち次のときから換地処分の公告の日まで、法第76条第1項の規定により建築行為等の土地利用は都道府県知事等の許可が必要となります。

この許可は、「76条許可」ともいわれ、仮換地に限らず保留地の土地利用についても同様に許可を必要とします。

I 個人・農住組合施行の場合：事業施行の許可の公告の日から換地処分の公告の日まで

II 組合施行、会社施行の場合：認可の公告の日から換地処分の公告の日まで

III 公共団体施行・行政庁施行の場合：事業計画の決定公告の日から換地処分の公告の日まで

IV 公団・公社施行の場合：施行規程及び事業計画の認可の公告の日から換地処分の公告の日まで

なお、法第76条第1項の規定による建築行為等の制限は次のものです。

- (a) 土地の形質の変更
- (b) 建築物の新築、改築若しくは増築
- (c) 工作物の新築、改築若しくは増築
- (d) 移動の容易でない5tを超える物件の設置又は堆積

(2) 仮換地指定に伴う従前の宅地の使用収益の制限

前述の「仮換地の指定とは」の③仮換地指定の効果と同じです。

(3) 使用収益停止処分に伴う使用収益の制限 (法第100条第2項)

施行者が、工事の施行を円滑に行うため、換地計画において換地を取得又は利用しないこととされる所有者や賃借権者等に対して、その宅地の使用収益の権能を期日を定めて停止した場合は、その所有者や賃借権者等はその期日から換地処分の公告がある日まで使用収益することが禁止されます。

(4) 住宅先行建設区における住宅の建設 (法第117条の2第1項、第2項)

土地区画整理事業施行地区全体の住宅の建設を促進するための住宅先行建設区域内においては、換地等を指定された宅地の所有者等は、指定期間内に住宅を建設しなければなりません。これに従わない場合は、指定の取消等の措置が講じられます。

農地法

(昭和27.7.15) 最近改正 平成30.5.18 法23号

1. 用語

(1) 農地・採草放牧地（法第2条第1項）

「農地」とは、耕作の目的に供される土地をいい、「採草放牧地」とは、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をいいます。

なお、「農地」かどうかは、登記簿上の地目（田・畑）によるのではなく、現況で判定します。

(2) 農業委員会

「農業委員会」とは、農業委員会等に関する法律に基づいて原則として一市町村に一つ設置される委員会。農地法や土地改良法等に基づき、農地等の利用関係の調整や自作農の創設維持、農地等の交換分合などの事務を処理します。

2. 農地又は採草放牧地の権利移動の制限（法第3条第1項）

(1) 制限の内容

農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、当事者が、農業委員会の許可を受けなければなりません。

(2) 許可申請のあて先

農業委員会

【適用除外】

- I 民事調停法による農事調停によって権利が設定され、又は移転される場合
- II 土地収用法その他の法律によって権利が収用され、又は使用される場合
- III 遺産の分割、財産の分与に関する裁判や調停、相続財産の分与に関する裁判によって権利の設定や移転が行われる場合
- IV その他

3. 農地の転用の制限（法第4条第1項）

(1) 制限の内容

農地を農地以外のものにする者は、農業委員会を経由して都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

(2) 許可申請のあて先

- I 都道府県知事
- II 農林水産大臣が指定する市町村（指定市町村）の区域内にあつては、指定市町村の長

【適用除外】

- I 土地収用法その他の法律によって収用し、又は使用した農地をその収用又は使用に係る目的に供する場合
- II 市街化区域内にある農地を、あらかじめ農業委員会に届け出て、農地以外のものにする場合 など

4. 農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限（法第5条第1項）

(1) 制限の内容

農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地を採草放牧地以外のもの（農地を除く。）にするため、これらの土地について所有権を移転し、地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定又は移転する場合には、当事者が農業委員会を経由して都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

【適用除外】

- I 土地取用法その他の法律によって農地や採草放牧地又はこれらに関する権利が取用され、又は使用される場合
- II 市街化区域内にある農地又は採草放牧地を、あらかじめ農業委員会に届け出て、農地及び採草放牧地以外のものにするため所有権や地上権等を取得する場合 など

(2) 市街化区域における農地転用のための権利移動の届出

- I 市街化区域内の農地の転用を目的とした売買については、法第5条第1項第6号により届出を行います。
- II 届出書は、売主と買主とが連署し、必要な添付書類と共に転用の行為に着手しようとする日前で、かつ、その農地を取得しようとする日以前に、農業委員会へ提出します。
- III 農業委員会は、届出を受理したときは遅滞なく受理通知書その届出者に交付し、届出を受理しないこととしたときは、遅滞なく理由を付してその旨をその届出者に通知します。

(3) 市街化調整区域内の農地転用許可

- I 市街化調整区域内の農地の転用はほとんど許可されません。
- II 許可申請書は、農業委員会を経由して都道府県知事に提出します。

(4) 転用許可基準

転用が許可されないケースとして、概ね次のようなものが列举されています。

- I 申請に係る農地が、農用地区域内にある場合、及び農用地区域外であるが集団的に存在する農地、その他良好な営農条件を備える一定の農地である場合
ただし、市街地の区域内又は市街化が見込まれる区域内にある農地はこの限りではないとされています。
- II 申請に係る農地に代えて、周辺の他の土地を供することにより、その事業の目的を達成することができる
と認められる場合
- III 申請に係る農地すべてを、申請した用途に供することが確実に認められない場合など

宅地造成等規制法

(昭和36.11.7) 最近改正 平成26.5.30 法42号

1. 宅地造成工事規制区域内と宅地造成工事

(1) 宅地造成工事規制区域（法第3条）

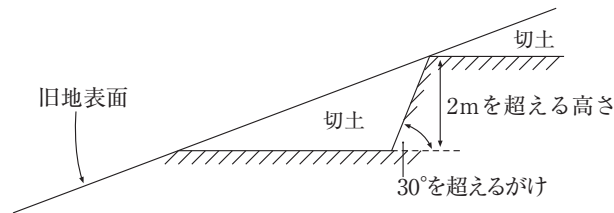
「宅地造成工事規制区域」とは、この法律の目的を達成するため、必要があると認めるときに関係市町村長（特別区の長を含む）の意見を聞いて都道府県知事（又は関係指定都市の長）が指定する区域で、宅地造成に関する工事について規制を行う必要があるものが指定されています。

(2) 宅地造成（法第2条、施行令第3条）

「宅地造成」とは、宅地以外の土地を宅地にするため、又は宅地において行う土地の形質の変更で次に掲げるものをいいます。

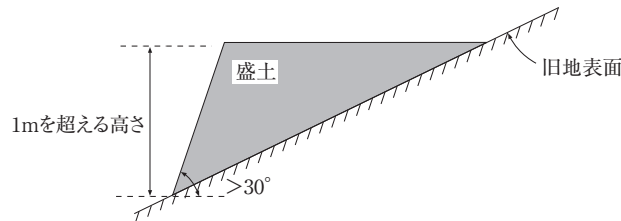
- I 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さ2mを超える崖を生ずることとなるもの（図1）。ここで「崖」とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいい、「崖面」とはその地表面をいいます。以下同じ。

図1



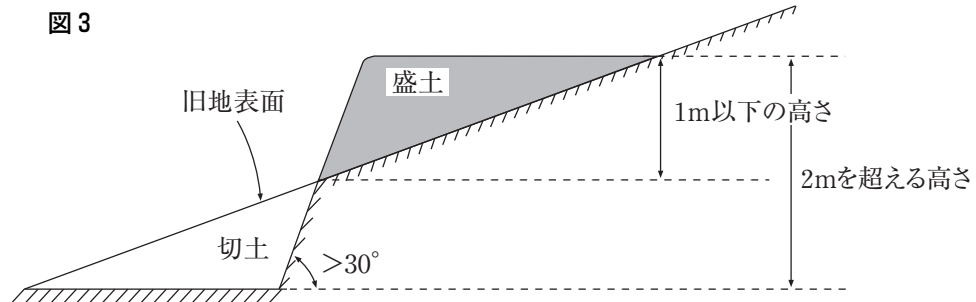
- II 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さ1mを超える崖を生ずることとなるもの（図2）。

図2



- III 切土と盛土とを同時にする場合における盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さ1m以下の崖を生じ、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分に高さ2mを超える崖を生ずることとなるもの（図3）。

図3



- IV 前I II IIIの一に該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土をする土地の面積が500㎡を超えるもの。

(3) 宅地造成工事（法第9条）

宅地造成工事規制区域内での宅地造成工事は、一定の技術的基準に従い、擁壁、排水施設その他の政令で定める施設（以下、擁壁等という。）の設置その他宅地造成に伴う災害を防止するため必要な措置を講じなければなりません。そのうえ、講ずべきものとされる措置のうち、次に掲げるものの工事については、一定の資格を有する者の設計による必要があります。

- I 高さが5mを超える擁壁の設置
- II 切土又は盛土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地における排水施設の設置

したがって、造成主が許可申請を行っても、申請にかかる宅地造成工事の計画がこれに適合していないと認められると、許可は受けられません。

2. 宅地造成に関する工事の許可（法第8条第1項）

(1) 工事の許可

宅地造成工事規制区域内において、宅地造成に関する工事を行おうとする造成主は、工事着手前に都道府県知事の許可を受けなければなりません。

この場合の造成主とは宅地造成に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいいます（法第2条第1項第5号）。

【適用除外】

都市計画法による開発許可を受けた宅地造成工事

(2) 変更の許可（法第12条第1項）

宅地造成工事の許可を受けた者で当該許可に係る宅地造成工事の計画の変更をしようとするときは、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

【適用除外】

届け出を要する行為（法第12条第2項、第3項）

- ・ 工事の軽微な変更

3. 造成宅地防災区域

(1) 造成宅地防災区域の意義

造成宅地防災区域は、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者等に危害を生ずる発生のおそれ大きい一団の造成宅地（これに附帯する道路その他の土地を含み、宅地造成工事規制区域内の土地は除かれます。）であって、政令で定める基準に該当する区域について指定されます。都道府県知事が関係市町村長の意見を聞いて指定することができます（法第20条）。

(2) 造成宅地防災区域内における規制の概要

① 造成宅地所有者等の防災措置義務

造成宅地防災区域内の造成宅地の所有者・管理者又は占有者は、宅地造成に伴う災害が生じないように、当該造成宅地について擁壁等の設置又は改造その他必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。

また、都道府県知事は、災害防止のため必要があると認めるときは、当該造成宅地の所有者・管理者又は占有者に対し、上記の措置を講じるよう勧告することができます（法第21条）。

② 造成宅地所有者等に対する防災措置命令

都道府県知事は、造成宅地防災区域内の造成宅地で、災害防止のため必要な擁壁等が設置されておらず、又は不完全であるために、災害発生のおそれ大きいと認められる宅地について、当該土地の利用状況等からみて相当であると認められる限度において、当該宅地又は擁壁の所有者・管理者又は占有者に対して、相当の猶予期間を付けて、擁壁の設置や改造又は地形や盛土の改良のための工事を行うよう命ずることができます。

なお、都道府県知事等は、上記の権限を行うため必要があるときは、当該宅地に立ち入り、当該宅地造成に関する工事の状況を検査することができるとともに、当該宅地の所有者・管理者又は占有者に対して、工事の状況について報告を求めることができます（法第22条）。

③ 重要事項説明

造成宅地防災区域に指定されているか否かを調べ、指定されているときは、上記の内容をわかりやすく説明します。

水防法

(昭和24.6.4) 最近改正平成29.5.19 法31号

1. 水防法とは

- (1) 水防法は、洪水、雨水出水、津波又は高潮などに際して、水災を警戒、防御し、被害を軽減して、公共の安全を保持することを目的とした法律です。
- (2) 最近における気象条件の変化に対応して、多様な主体が連携して大規模な洪水等に対する防災・減災対策を推進するため、配慮が必要な者が利用する施設における避難体制の強化などの措置が講じられています。

2. 浸水被害軽減地区における一定の行為の制限

(1) 浸水被害軽減地区（法15条の6第1項）

浸水被害軽減地区とは、水防管理者（※1）が、盛土構造物等の存する区域について指定するもので、洪水氾濫の際、これらを浸水拡大を抑制する施設として活用するため、その保全が図られる地区です。

（※1）水防管理者とは、水防管理団体である市町村の長又は水防事務組合の管理者若しくは長若しくは水害予防組合の管理者をいいます。

水防管理者は、次の①②の両方を満たす区域について、浸水の拡大を抑制する効用があると認められるものを浸水被害軽減地区として指定することができます。

- ① 洪水浸水想定区域内（※2）であること（当該区域に隣接又は近接する区域を含み、河川区域は除かれます。）
 - ② 輪中堤防その他の帯状の盛土構造物が存する土地（その状況がこれに類する土地を含みます）の区域であること
- （※2）洪水浸水想定区域とは、国土交通大臣又は都道府県知事が、水災による被害の軽減を図るため、想定し得る最大規模の降雨により当該河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域として指定したものです。

(2) 制限の内容（法15条の8第1項）

浸水被害軽減地区において土地の掘削、盛土又は切土その他土地の形状を変更する行為をしようとする者は、行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日等を水防管理者に届け出なければなりません（法15条の8第1項）。

但し、次の行為については届出は不要です。

- ① 通常の管理行為
- ② 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの（施行令第1条）
 - * 浸水被害軽減地区内の土地の維持管理のためにする行為
 - * 仮設の建築物の建築等の浸水被害軽減地区内の土地を一時的な利用に供する目的で行う行為（行為前の状態に回復されることが確実な場合に限られます）
- ③ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為

水防管理者は、届出があった場合において、当該浸水被害軽減地区が有する浸水の拡大を抑制する効用を保全するため必要があると認めるときは、届出をした者に対して、必要な助言又は勧告をすることができるものとされています（法15条の8第3項）。

また、この規定に違反して届出をしない場合や虚偽の届出をした場合は、土地の形状を変更する行為をした者等は、30万円以下の罰金に処せられます（法第54条）。

(3) 確認方法

水防管理者は、浸水被害軽減地区を指定したときは、浸水被害軽減地区である旨を表示した標識を設けなければならないとされています（法第15条の7）。浸水被害軽減地区への標識の設置については、浸水被害軽減地区の名称や管理者等が明示されており、その周辺の居住者等の見やすい場所に設ける基準が定められています。

このほか、水防管理者は区域指定したときは、その区域を公示するとともに、その旨をその区域の市町村の長と、浸水被害軽減地区内の土地の所有者に通知しなければならないと定められています（法第15条の6第3項）。

河川法

(昭和39.7.10) 最近改正 平成29.6.2 法45号

1. 河川区域内における工作物の新築等の制限

(1) 河川区域 (法第6条)

河川区域とは、1級河川、2級河川及び準用河川にかかる次の区域をいいます。

- ① 河川の流水が継続して存する土地及び地形、草木の生茂の状況その他その状況が河川の流水が継続して存する土地に類する状況を呈している土地（河岸の土地を含み、洪水その他の異常な天然現象により一時的に当該状況を呈している土地を除く。）の区域（いわゆる「1号地」）
- ② 河川管理施設（ダム、堤防等河川の流出によって生ずる公利を増進し、又は公害を除却し、若しくは軽減する効用を有する施設で河川管理者が設置し、又は管理する施設）の敷地である土地の区域（いわゆる「2号地」）
- ③ 堤外（堤防より河川側）の土地（一定のこれに類する土地及び一定の遊水池を含む。）の区域のうち、1号地と一体として管理を行う必要があるものとして河川管理者が指定した区域（いわゆる「3号地」）

(2) 河川管理者

河川管理者とは、1級河川（国土交通大臣が指定）にあつては国土交通大臣、2級河川（都道府県知事が指定）にあつては都道府県知事、準用河川（市町村長が指定）にあつては市町村長をいいます。

(3) 制限の内容 (法第26条第1項)

河川区域内の土地において工作物を新築し、改築し、又は除却しようとする者は、河川管理者の許可を受けなければなりません。

(4) 河川区域の確認方法

取引物件が河川区域内にあるか否かの確認のためには、登記簿上の表題部の河川区域内の土地である旨の記載を確認するとともに、1級河川にあつては地方整備局の事務所、2級河川にあつては都道府県の事務所で、河川現況台帳を閲覧することができます。

2. 河川区域内における土地の掘削等の制限

(1) 制限の内容 (法第27条第1項)

河川区域内の土地において土地の掘削、盛土若しくは切土その他土地の形状を変更する行為又は竹木の栽植、伐採をしようとする者は、河川管理者の許可を受けなければなりません。

【適用除外】

- イ 法第26条に基づき工作物の新築等の許可を受けた者が、当該新築等のためにする土地の掘削等
- ロ 河川管理施設の敷地から10m以上離れた土地において行う耕うん
- ハ 河川管理者が治水上及び利水上影響が少ないと認めて指定した行為 など

3. 河川保全区域における一定の行為の制限

(1) 河川保全区域 (法第54条)

河川保全区域とは、河川管理者が、河岸又は河川管理施設を保全するため河川区域の境界から50m（原則）を超えない範囲内で指定した区域をいいます。

(2) 制限の内容 (法第55条第1項)

河川保全区域内において土地の掘削、盛土又は切土その他土地の形状を変更する行為又は工作物の新築・改築をしようとする者は、河川管理者の許可を受けなければなりません。

【適用除外】 (施行令第34条)

次に掲げる行為については許可を要しません（ただし、Ⅱ及びⅢに掲げる行為で、河川管理施設の敷地から5m以内の土地におけるものを除く。）。

- I 耕うん
- II 堤内の土地における地表から高さ3m以内の盛土
- III 堤内の土地における地表から深さ1m以内の土地の掘削又は切土など

(3) 河川保全区域の確認方法

河川区域と同様に、関係地方整備局又は関係都道府県の事務所で河川現況台帳を閲覧することができます。

4. 河川予定地における一定の行為の制限

(1) 河川予定地（法第56条）

河川管理者が河川工事を施行するため必要があると認めるときに、当該河川工事の施行により新たに河川区域内の土地となるべき土地を河川予定地として指定します。

(2) 制限の内容（法第57条第1項）

河川予定地において土地の掘削、盛土又は切土その他土地の形状を変更する行為又は工作物の新築・改築をしようとする者は、河川管理者の許可を受けなければなりません。

【適用除外】（施行令第35条）

- I 耕うん
- II 地表から深さ1.5m以内の土地の掘削又は切土

(3) 河川予定地の確認方法

地方整備局又は都道府県の事務所で河川現況台帳を閲覧することができます。

5. 河川保全立体区域における一定の行為の制限

(1) 河川保全立体区域（法第58条の3）

河川保全立体区域とは、河川立体区域を指定する河川管理施設を保全するため、河川管理者が当該河川立体区域に接する一定の範囲の地下又は空間を指定するもので、当該河川管理施設を保全するため必要な最小限の範囲に限り指定します。

(2) 制限の内容（法第58条の4第1項）

河川保全立体区域において土地の掘削、盛土又は切土その他土地の形状を変更する行為、工作物の新築・改築・除却又は重量が2t/m²以上の土石その他の物件の集積をしようとする者は、河川管理者の許可を受けなければなりません。

【適用除外】（施行令第35条の2）

- I 耕うん
- II 地上又は地表から深さ1m以内の地下における工作物の除却
- III 河川管理者が河川管理施設の保全上影響が少ないと認めて指定した行為 など

(3) 河川保全立体区域の確認方法

地方整備局又は都道府県の事務所で河川現況台帳を閲覧することができます。

6. 河川予定立体区域における一定の行為の制限

(1) 河川予定立体区域（法第58条の5）

河川予定立体区域とは、河川管理者が河川工事の施行のため必要があると認めるときに、河川工事の施行により新たに河川立体区域として指定すべき地下又は空間を河川予定立体区域として指定します。

(2) 制限の内容（法第58条の6第1項）

河川予定立体区域において、土地の掘削、盛土、切土その他土地の形状を変更する行為又は工作物の新築・改築をしようとする者は、河川管理者の許可を受けなければなりません。

【適用除外】（施行令第35条の4）

河川予定地と同様。

(3) 河川予定立体区域の確認方法

地方整備局又は都道府県の事務所で河川現況台帳を閲覧することができます。

津波防災地域づくりに関する法律

(平成23.12.27) 最近改正 平成29.6.2 法45号

1. 津波防護施設区域

津波防護施設とは、盛土構造物、閘（こう）門等施設（海岸保全施設、港湾施設、漁港施設及び河川管理施設並びに保安施設事業に係る施設であるものを除く。）であって、津波浸水想定を踏まえて津波による人的災害を防止し、又は軽減するために都道府県知事又は市町村長が管理するものをいいます。

(1) 津波防護施設の管理（第18条）

津波防護施設の新設、改良その他の管理は、都道府県知事が行うものとされます。ただし、市町村長が管理することが適当であると認められる津波防護施設で都道府県知事が指定したものについては、当該津波防護施設の存する市町村の長がその管理を行うものとされます。

(2) 津波防護施設区域の指定（第21条）

津波防護施設管理者は、津波防護施設の敷地である土地の区域及び隣接する土地の区域であって当該津波防護施設を保全するため必要なものについて津波防護施設区域として指定することができます。

(3) 制限の内容（津波防護施設区域における行為の制限第23条第1項）

津波防護施設区域内の土地において、次に掲げる行為をしようとする者は、津波防護施設管理者の許可を受けなければなりません。

1. 津波防護施設以外の施設又は工作物の新築又は改築
2. 土地の掘削、盛土又は切土
3. 津波防護施設の保全に支障を及ぼすおそれがあるものとして政令で定める行為

ただし、津波防護施設の保全に支障を及ぼすおそれがないものとして政令で定める行為については、この限りではありません。

2. 指定津波防護施設の指定等

(1) 指定津波防護施設の指定（第50条）

都道府県知事は、浸水想定区域（推進計画区域内のものに限る。）内に存する盛土構造物、閘門等施設（海岸保全施設、港湾施設、漁港施設、河川管理施設、保安施設事業に係る施設及び津波防護施設であるものを除く。）が、当該浸水想定区域における津波による人的災害を防止し、又は軽減するために有用であると認めるときは、当該施設を指定津波防護施設として指定することができます。

(2) 制限の内容（第52条第1項）

指定津波防護施設について、次に掲げる行為をしようとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出なければなりません。

1. 当該指定津波防護施設の敷地である土地の区域における土地の掘削、盛土又は切土その他土地の形状を変更する行為
2. 当該指定津波防護施設の改築又は除却

ただし、通常の管理行為、軽易な行為等及び非常災害のため必要な応急措置として行う行為については、この限りではありません。

3. 津波災害警戒区域

(1) 津波災害警戒区域の指定（第53条第1項）

都道府県知事は、基本指針に基づき、かつ、津波浸水想定を踏まえ、津波が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における津波による人的災害を防止するた

めに警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域を、津波災害警戒区域（以下「警戒区域」という。）として指定することができます。

この区域指定の有無は、重要事項説明として説明しなければなりません。

(2) 指定避難施設の指定（第56条）

市町村長は、警戒区域において津波の発生時における円滑かつ迅速な避難の確保を図るため、警戒区域内に存する施設（当該市町村が管理する施設を除く。）であって次に掲げる基準に適合するものを指定避難施設として指定することができます。

1. 当該施設が津波に対して安全な構造のものとして一定の技術的基準に適合するものであること。
2. 基準水位以上の高さに避難上有効な屋上その他の場所が配置され、かつ、当該場所までの避難上有効な階段その他の経路があること。
3. 津波の発生時において当該施設が住民等に開放されることその他当該施設の管理方法が一定の基準に適合するものであること。

(3) 指定避難施設に関する届出（第58条）

指定避難施設の管理者は、当該指定避難施設を廃止し、又は改築その他の事由により当該指定避難施設の現状に政令で定める重要な変更を加えようとするときは、市町村長に届け出なければなりません。

(4) 管理協定の締結等（第60条）

市町村は、警戒区域において津波の発生時における円滑かつ迅速な避難の確保を図るため、警戒区域内に存する施設（当該市町村が管理する施設を除く。）であって第56条第1項第1号及び第2号に掲げる基準に適合するものについて、その避難用部分（津波の発生時における避難の用に供する部分をいう。）を自ら管理する必要があると認めるときは、施設所有者等との間において、管理協定を締結して当該施設の避難用部分の管理を行うことができます。

この場合の「施設所有者等」とは当該施設の所有者、その敷地である土地の所有者又は当該土地の使用及び収益を目的とする権利（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。）を有する者をいいます。

ただし管理協定については、施設所有者等の全員の合意がなければなりません。

(5) 管理協定の効力（第68条）

認可の公告のあった管理協定は、その公告のあった後において当該管理協定に係る協定避難施設の施設所有者等又は予定施設所有者等となった者に対しても、その効力があります。

4. 津波災害特別警戒区域

(1) 津波災害特別警戒区域（第72条第1項）

都道府県知事は、基本指針に基づき、かつ、津波浸水想定を踏まえ、警戒区域のうち、津波が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為及び一定の建築物の建築又は用途の変更の制限をすべき土地の区域を、津波災害特別警戒区域（以下「特別警戒区域」という。）として指定することができます。

(2) 特定開発行為の制限（第73条第1項）

特別警戒区域内において、政令で定める土地の形質の変更を伴う開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物（以下「予定建築物」という。）の用途が制限用途であるもの（以下「特定開発行為」という。）をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事又は政令指定都市、特例市の区域内にあっては、それぞれの長（以下「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければなりません。

2. 前項の制限用途とは、予定建築物の用途で、次に掲げる用途以外の用途でないものをいいます。

1. 高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設
2. 前号に掲げるもののほか、津波の発生時における利用者の円滑かつ迅速な避難を確保することができないお

それが大きいものとして特別警戒区域内の区域であって市町村の条例で定めるものごとに市町村の条例で定める用途

【適用除外】

1. 特定開発行為をする土地の区域（以下「開発区域」という。）が特別警戒区域の内外にわたる場合における、特別警戒区域外においてのみ第1項の制限用途の建築物の建築がされる予定の特定開発行為
2. 開発区域が第2項第2号の条例で定める区域の内外にわたる場合における、当該区域外においてのみ第1項の制限用途（同号の条例で定める用途に限る。）の建築物の建築がされる予定の特定開発行為
3. 非常災害のために必要な応急措置として行う行為

(3) 申請の手続（第74条）

前条第1項の許可を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した申請書を提出しなければなりません。

1. 開発区域の位置、区域及び規模
2. 予定建築物（前条第1項の制限用途のものに限る。）の用途及びその敷地の位置
3. 特定開発行為に関する工事の計画
4. その他国土交通省令で定める事項

(4) 許可の特例（第76条）

国又は地方公共団体が行う特定開発行為については、国又は地方公共団体と都道府県知事等との協議が成立することをもちて第73条第1項の許可を受けたものとみなされます。

2. 都市計画法第29条第1項又は第2項の許可を受けた特定開発行為は、第73条第1項の許可を受けたものとみなされます。

(5) 変更の許可等（第78条第1項）

第73条第1項の許可（この項の規定による許可を含む。）を受けた者は、第74条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。ただし、変更後の予定建築物の用途が第73条第1項の制限用途以外のものであるとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りではありません。

2. 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事等に提出しなければなりません。
3. 第73条第1項の許可を受けた者は、第1項ただし書に該当する変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事等に届け出なければなりません。
4. 前3条の規定は、第1項の許可について準用します。
5. 第1項の許可又は第3項の規定による届出の場合における次条から第81条までの規定の適用については、第1項の許可又は第3項の規定による届出に係る変更後の内容を第73条第1項の許可の内容とみなされます。
6. 第76条第2項の規定により第73条第1項の許可を受けたものとみなされた特定開発行為に係る許可又は届出は、当該特定開発行為に係る第1項の許可又は第3項の規定による届出とみなされます。

(6) 工事完了の検査等（第79条）

第73条第1項の許可を受けた者は、当該許可に係る特定開発行為（第76条第2項の規定により第73条第1項の許可を受けたものとみなされた特定開発行為を除く。）に関する工事の全てを完了したときは、その旨を都道府県知事等に届け出なければなりません。

2. 都道府県知事等は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該工事が国土交通省令で定める技術的基準に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該技術的基準に適合していると認めるときは、国土交通省令で定める検査済証を当該届出をした者に交付しなければなりません。
3. 都道府県知事等は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより当該工事が完了した旨及び当該工事の完了後において当該工事に係る開発区域（特別警戒区域内のものに限

る。)に地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域があるときはその区域を公告しなければなりません。

(7) 開発区域の建築制限 (第80条)

第73条第1項の許可を受けた開発区域(特別警戒区域内のものに限る。)内の土地においては、前条第3項の規定による公告又は第76条第2項の規定により第73条第1項の許可を受けたものとみなされた特定開発行為に係る都市計画法第36条第3項の規定による公告があるまでの間は、第73条第1項の制限用途の建築物の建築をしてはなりません。ただし、開発行為に関する工事用の仮設建築物の建築をするときその他都道府県知事等が支障がないと認めるときは、この限りではありません。

(8) 特定建築行為の制限 (第82条)

特別警戒区域内において、第73条第2項各号に掲げる用途の建築物の建築(既存の建築物の用途を変更して同項各号に掲げる用途の建築物とすることを含む。以下「特定建築行為」という。)をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。ただし、次に掲げる行為については、この限りではありません。

1. 第79条第3項又は都市計画法第36条第3項後段の規定により公告されたその地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域において行う特定建築行為
2. 非常災害のために必要な応急措置として行う行為その他の政令で定める行為

(9) 申請の手続 (第83条)

第73条第2項第1号に掲げる用途の建築物について前条の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を提出しなければなりません。

1. 特定建築行為に係る建築物の敷地の位置及び区域
2. 特定建築行為に係る建築物の構造方法
3. 次条第1項第2号の政令で定める居室の床面の高さ
4. その他国土交通省令で定める事項

(10) 変更の許可等 (第87条第1項)

第82条の許可(この項の規定による許可を含む。)を受けた者は、次に掲げる場合においては、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。ただし、変更後の建築物が第73条第2項各号に掲げる用途の建築物以外のものとなるとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りではありません。

1. 第73条第2項第1号に掲げる用途の建築物について第83条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合
2. 第73条第2項第2号の条例で定める用途の建築物について第83条第3項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合

砂防法

(明治30.3.30) 最近改正 平成25.11.22 法76号

1. 砂防指定地内における一定の行為の制限

(1) 砂防指定地

砂防指定地とは、治水上砂防のための砂防設備（例・砂防ダム）を要し、又は一定の行為を禁止若しくは制限すべき土地として国土交通大臣が指定した一定の土地の区域をいいます。

(2) 制限の内容（法第4条）

砂防指定地内において土地の掘さく、工作物の新築等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りません。

砂防指定地内の規制は都道府県規則に委任されているが、各都道府県では概ね地すべり等防止によるほた山崩壊防止区域内における制限と同程度の制限をしています。

(3) 確認方法

確認のためには、直接現地に出向いて標識等をみるとともに、都道府県の担当部局（当該地区の土木事務所）で砂防指定地台帳を閲覧することができます。

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 (土砂災害防止対策推進法)

(平成12.5.8) 最近改正 平成29.5.19 法31号

1. 土砂災害警戒区域

都道府県知事は、関係市町村長の意見を聞いて、基本方針に基づき、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、土砂災害（河道閉塞による湛水を発生原因とするものは除く。）を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として一定の基準に該当するものを「土砂災害警戒区域」（以下、「警戒区域」といいます。）として、指定することができます（法第7条第1項、第3項）。

この区域指定の有無は、重要事項として説明しなければなりません。

2. 土砂災害特別警戒区域

① 都道府県知事は、関係市町村長の意見を聞いて、基本方針に基づき、「警戒区域」の中で、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、開発行為や建築物の構造について、一定の基準に該当するものを「土砂災害特別警戒区域」（以下、「特別警戒区域」といいます。）として、指定することができます（法第9条第1項、第3項）。

② 特別警戒区域内においては、災害を未然に防止する観点から、住宅・宅地分譲及び社会福祉施設等一定の建築物（予定建築物）の立地のための開発行為（特定開発行為）を行う者は、都道府県知事の許可を受けなければなりません（法第10条第1項、第2項）。

許可が必要となる予定建築物とは、用途が以下のものである場合です。

・住宅（ただし、自己居住用は除かれます。）

→ 自宅の建設のための開発行為は許可不要ですが、住宅宅地分譲のための開発行為等は許可が必要となります。

・高齢者、障害者、乳幼児等が利用する社会福祉施設（老人福祉施設、有料老人ホーム、身体障害者・知的障害者援護施設、母子福祉施設 等）

・学校（盲学校、聾学校、養護学校、幼稚園）

・医療施設（病院、診療所、助産所）

なお、開発区域内において、当該許可に係る土砂災害を防止するための工事等の全てが完了して、その旨が公告されるまでは、上記の制限用途の建築物は建築できません（法第19条）。

③ 特定開発行為の許可を受けようとする者は、以下の事項を記載した申請書を提出しなければなりません（法第11条）。

(1) 特定開発行為をする土地の区域の位置、区域、規模

(2) 予定建築物の用途、その敷地の位置

(3) 予定建築物における土砂災害を防止するための工事等（対策工事）の計画

(4) 工事に係る着手予定日及び完了予定日

④ 特定開発行為の許可を受けた者は③(2)(3)に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければなりません（法第17条）。

⑤ 特定開発行為の許可を受けた者は、当該許可に係る対策工事の全てが完了した時は、その旨を都道府県知事に届け出なければなりません（法第18条第1項）。

都道府県知事は、届出をした者に対して、技術的基準に適合している場合は、検査済証を交付する（法第18条第2項）とともに、対策工事が完了した旨を公告することとなります（法第18条第3項）。

⑥ 特別警戒区域内では、居室を有する建築物については、建築基準法に基づく政令において、土砂災害に対す

る安全性が確保されるような構造の基準が定められる（法第24条）とともに、建築確認を受けなければなりません。

- ⑦ 都道府県知事は、特別警戒区域内における建築物の所有者、管理者、占有者に対して、移転等の勧告を行うことができる（法第26条）とともに、当該勧告を受けて移転する者のために、資金の確保等の支援措置を講じるよう努めるものとされています（法第34条）。

3. 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域の確認方法

都道府県は、警戒区域及び特別警戒区域の指定その他同法に基づき行われる土砂災害の防止のための対策に必要な基礎調査を行うものとされており、さらに、都道府県は、基礎調査の結果を公表しなければならないとされています（法第4条第1項、第2項）。具体的には、基礎調査の結果として、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域及び急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域、すなわち、警戒区域または特別警戒区域に相当する範囲を平面図に明示して、都道府県の広報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法により公表することとなっています。また、関係図書が市町村長にも送付されることとなっていますので、市町村役場の担当部局で確認できます。

4. 重要事項説明

警戒区域内又は特別警戒区域内の取引については、重要事項説明の対象とされており、取得し、又は借りようとしている宅地又は建物が警戒区域内にある場合にはその旨、特別警戒区域内にある場合にはその制限を説明しなければなりません。

また、基礎調査の結果の公表後、都道府県は、市町村と連携して、警戒区域又は特別警戒区域の指定の手続きを速やかに進めるものとされており、当該警戒区域又は特別警戒区域に相当する範囲については、都道府県により警戒区域又は特別警戒区域に指定される可能性があることから、当該基礎調査の結果については、取引判断に重要な影響を及ぼす事項として、説明することが望ましいとされています。具体的には、取引の対象となる宅地又は建物が、警戒区域又は特別警戒区域に相当する範囲に含まれる場合には、その旨と当該範囲が警戒区域又は特別警戒区域に指定される可能性があることを説明します。

なお、基礎調査の結果について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為は、宅建業法第47条第1号に違反する場合がありますので、留意が必要です。

文化財保護法

(昭和25.5.30) 最近改正 平成26.6.13 法69号

1. 重要文化財に関する現状変更の制限

(1) 重要文化財（法第27条第1項）

重要文化財とは、有形文化財（建造物、絵画、彫刻、工芸品、書跡、典籍、古文書その他の有形の文化財財産で我が国にとって歴史上又は芸術上価値の高いもの（これらのものと一体をなしてその価値を形成している土地その他の物件を含む。）並びに考古資料及びその他の学術上価値の高い歴史資料（法第2条第1項）のうち重要なもので、文部科学大臣の指定を受けたものをいいます。

(2) 制限の内容（法第43条第1項）

重要文化財（国宝を含む。）に関しその現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとするときは、文化庁長官の許可を受けなければなりません。

【適用除外】

- I 非常災害のために必要な応急措置を執る場合の現状の変更
- II 保存に影響を及ぼす行為であっても、その影響が軽微である場合

(3) 重要文化財の確認方法（法第28条）

重要文化財又は国宝の指定がなされると、その旨官報で告示されるとともに、当該重要文化財又は国宝の所有者に通知され指定書が交付されます。

2. 重要文化財保存のための一定の行為の制限

(1) 制限の内容（法第45条第1項）

文化庁長官は、重要文化財（国宝を含む。）の保存のため、地域を定めて一定の行為を制限し、若しくは禁止し、又は必要な施設をすることができます。

(2) 制限の確認方法

都道府県又は市区町村の教育委員会に問い合わせれば確認できます。

3. 重要文化財、重要有形民俗文化財の譲渡の制限

(1) 重要有形民俗文化財（法第78条第1項）

重要有形民俗文化財とは、有形の民俗文化財（衣食住、生業、信仰、年中行事等に関する風俗慣習、民俗芸能及びこれらに用いられる衣服、器具、家屋その他の物件で我が国民の生活の推移の理解のため欠くことのできないもの）のうち特に重要なもので、文部科学大臣が指定したものをいいます。

(2) 制限の内容（法第46条第1項、第5項、法第83条）

重要文化財（国宝を含む。）又は重要有形民俗文化財を国以外の第三者に有償で譲渡しようとする者は、まず文化庁長官に国に対する売渡しの申出をしなければならず、30日を経過するまでその期間内に文化庁長官が当該重要文化財を買い取らない旨の通知をしたときはその時まで、当該重要文化財又は重要有形民俗文化財を譲渡できません。

(3) 重要有形民族文化財の確認方法

指定されるとその旨官報で告示されるとともに、当該重要有形民俗文化財の所有者に通知され指定書が交付されます。

4. 史跡名勝天然記念物に関する現状変更等の制限

(1) 史跡名勝天然記念物（法第109条）

史跡名勝天然記念物とは、記念物（貝塚、古墳、都城跡、旧宅その他の遺跡で我が国にとって歴史上又は学術上

価値の高いもの、庭園、橋梁、峡谷、海浜、山岳その他の名勝地で我が国にとって芸術上又は観賞上価値の高いもの並びに動物（棲息地、繁殖地及び渡来地を含む。）、植物（自生地を含む。）及び地質鉱物（特異な自然の現象の生じている土地を含む。）で我が国にとって学術上価値の高いもの（法第2条第1項第4号）のうち重要なもので、文部科学大臣が指定した史跡、名勝又は天然記念物の総称をいいます。

(2) 制限の内容（法第125条第1項）

史跡名勝天然記念物（特別史跡名勝天然記念物を含む。）に関しその現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとする者は、文化庁長官の許可を受けなければなりません。

【適用除外】

維持の措置又は非常災害のために必要な応急措置を執る場合の現状変更 など

(3) 史跡名勝天然記念物の確認方法

指定がなされると官報で告示されるとともに史跡名勝天然記念物の所有者及び権原に基づく占有者に通知されま

す。

5. 史跡名勝天然記念物保存のための一定の行為の制限（法第128条第1項）

文化庁長官は、史跡名勝天然記念物（特別史跡名勝天然記念物を含む。）の保存のため、地域を定めて一定の行為を制限し、若しくは禁止し、又は必要な施設をすることを命ずることができます。

6. 伝統的建造物群保存地区内における現状変更の制限

(1) 伝統的建造物群保存地区（法第142条、第143条）

伝統的建造物群保存地区とは伝統的建造物群（周囲の環境と一体をなして歴史的風致を形成している伝統的な建造物群で価値の高いもの）及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するため市町村が定める地区です。

伝統的建造物群保存地区の指定状況は次のとおりです。

函館市元町末広町（北海道）、弘前市仲町・黒石市中町（青森県）、金ヶ崎町城内諏訪小路（岩手県）、村田町村田（宮城県）、仙北市角館・横手市増田（秋田県）、下郷町大内宿・南会津町前沢（福島県）、桜川市真壁（茨城県）、栃木市嘉右衛門町（栃木県）、桐生市桐生新町・中之条町六合赤岩（群馬県）、川越市川越（埼玉県）、香取市佐原（千葉県）、佐渡市宿根木（新潟県）、高岡市山町筋・高岡市金屋町・南砺市相倉・南砺市菅沼（富山県）、金沢市東山ひがし・金沢市主計町・金沢市卯辰山麓・金沢市寺町台・輪島市黒島地区・加賀市加賀橋立・加賀市加賀東谷・白山市白峰（石川県）、小浜市小浜西組・若狭町熊川宿（福井県）、甲州市塩山下小田原上条・早川町赤沢（山梨県）、塩尻市奈良井・塩尻市木曾平沢・千曲市稲荷山・東御市海野宿・南木曾町妻籠宿・白馬村青鬼（長野県）、高山市三町・高山市下二之町大新町・美濃市美濃町・恵那市岩村町本通り・郡上市郡上八幡北町・白川村荻町（岐阜県）、焼津市花沢（静岡県）、豊田市足助（愛知県）、亀山市関宿（三重県）、大津市坂本・近江八幡市八幡・東近江市五個荘金堂（滋賀県）、京都市上賀茂・京都市産寧坂・京都市祇園新橋・京都市嵯峨鳥居本・南丹市美山町北・伊根町伊根浦・与謝野町加悦（京都府）、富田林市富田林（大阪府）、神戸市北野町山本通・豊岡市出石・篠山市篠山・篠山市福住（兵庫県）、橿原市今井町・五條市五條新町・宇陀市松山（奈良県）、湯浅町湯浅（和歌山県）、倉吉市打吹玉川・大山町所子（鳥取県）、大田市大森銀山・大田市温泉津・津和野町津和野（島根県）、倉敷市倉敷川畔・高梁市吹屋・津山市城東（岡山県）、呉市豊町御手洗・竹原市竹原地区（広島県）、萩市堀内地区・萩市平安古地区・萩市浜崎・萩市佐々並市・柳井市古市金屋（山口県）、美馬市脇町南町・三好市東祖谷山村落合（徳島県）、丸亀市塩飽本島町笠島（香川県）、西予市宇和町卯之町・内子町八日市護国（愛媛県）、室戸市吉良川町・安芸市土居廓中（高知県）、八女市八女福島・八女市黒木・うきは市筑後吉井・うきは市新川田籠・朝倉市秋月（福岡県）、鹿島市浜津津町浜金屋町・鹿島市浜中町八本木宿・嬉野市塩田津・有田町有田内山（佐賀県）、長崎市東山手・長崎市南山手・平戸市大

島村神浦・雲仙市神代小路（長崎県）、日田市豆田町（大分県）、日南市飫肥・日向市美々津・椎葉村十根川（宮崎県）、出水市出水麓・薩摩川内市入来麓・南九州市知覧（鹿児島県）、渡名喜村渡名喜島・竹富町竹富島（沖縄県）が指定されています。

合計43道府県89市町村110地区（平成27年7月8日現在 文化庁文化財部照会）

(2) 制限の内容（法第143条第1項、第2項）

伝統的建造物群保存地区の現状変更については、政令で定める基準に従い、市町村の条例で規制されることとなっています。

基準の具体的な内容は次のとおりで、あらかじめ、市町村の教育委員会の許可を受けなければなりません。

- (a) 建築物その他の工作物（建築物等）の新築、改築、移転又は除却
- (b) 建築物等の修繕、模様替又は色彩の変更で、その外観を変更することとなるもの
- (c) 宅地の造成その他の土地の形質の変更など

7. 地方公共団体が指定した文化財にかかる一定の行為等の制限（法第182条第2項）

(1) 行為制限

地方公共団体が、条例により重要文化財（国宝を含む。）、重要無形文化財、重要有形民俗文化財、重要無形民俗文化財及び史跡名勝天然記念物（特別史跡名勝天然記念物を含む。）以外の文化財のうち重要なものを指定し、その保存及び活用のため一定の行為等の制限を行う場合があります。

(2) 確認方法

確認のためには、都道府県又は市町村の教育委員会に問い合わせてください。

【参 考】

周知の埋蔵文化財包蔵地（周知の遺跡）

- ① 「周知の埋蔵文化財包蔵地（周知の遺跡）」とは、史跡に指定されている以外の場所で、伝説・口伝、学術的調査研究・表面採集等によって、その地域社会において知られている土地のことで、文化財保護法において保存、保護されています。この調査は重要です。
- ② 「周知の埋蔵文化財包蔵地（周知の遺跡）」は、発掘調査で確認された遺構や遺物、過去の文献や地誌、地域の伝承などによりその範囲が推定され、遺跡地名表と遺跡地図に表示されます。
しかし、埋蔵文化財は地中に埋もれているために明確な範囲が決定されにくく、その範囲は流動的であるため、未表示のところでも発見される可能性があります。
- ③ 遺跡・遺物を発見した場合
 - I 遺跡
遺跡として周知されていない土地において、土木工事、田畑の耕作、崖くずれ等によって発見されたときは、その現状を変更することなく、遅滞なく、その旨を文化庁長官に届け出ます。
 - II 埋蔵物（遺物）
遺物については、発見の日から7日以内に発見した土地を所轄する警察署へ提出します。
- ④ 周知の遺跡にかかわる土木・建築工事等の開発行為を行う場合
 - I 市町村教育委員会との事前相談・照会
事業を予定している土地が遺跡にかかるかどうか、遺跡の概要・範囲等を教育委員会（文化財保護課）に確認します。
 - II 土木工事等のための発掘に関する届出
Iの結果、その土地が遺跡にかかる場合には、事業を避けることが望ましいのですが、やむなく事業を実施する場合は、原則として、工事着手の60日前までに、文化財保護法に基づく「土木工事等のための発掘に関する届出」を提出することが事業者には義務づけられています。
- ⑤ 文化庁・都道府県の教育委員会からの指示、市町村教育委員会との事前協議
 - ④のIIの届出に対し、文化庁・都道府県の教育委員会からの指示があります。市町村教育委員会は、その指示に基づき、遺跡の具体的な取扱いについて事業者と協議することになります。
文化庁・都道府県の教育委員会からの指示は、およそ次のケースです。
 - I 事業中止・現状保存
遺跡の内容、周囲の環境等から、特に必要と判断された場合には、事業区域からはずして全面現状保存の指示が出されます。
 - II 事業計画の一部変更等の指示
 - III 市町村教育委員会と協議し事前発掘調査を実施する旨の指示
文化庁・都道府県の教育委員会の指示のうち、一般的にはIIIのケースが最も多くなっています。
協議成立に伴って「発掘届」を提出します。
- ⑥ 事前発掘調査の実施
文化庁からの指示及び市町村教育委員会との協議によって多くの場合は「⑤のIII」のケース、即ち工事に先立つ事前発掘調査を実施することになります。
 - I 発掘調査期間の保障
発掘調査は、精密な手作業による学術調査であるため、適切な時期と十分な期間が必要です。この期間を工事前に保障することになります。
 - II 発掘調査経費の負担
事前発掘調査にかかる経費については、原則として事業者負担となります（原因者負担）。

⑦ 工事実施中に埋蔵文化財を発見した場合

史跡や周知の遺跡の範囲外でも、工事実施中などで埋蔵文化財を発見した場合は次の手続が必要です。

I 埋蔵文化財発見の届出

文化財保護法では、このような場合、土地所有者又は占有者はその現状を変更することなく、遅滞なく「発見届」を市町村教育委員会を経由して、文化庁長官に提出することが義務づけられています。

II 必要な発掘

Iの提出により、必要と判断される場合には、周知の遺跡と同様発掘調査を実施することになります。

なお、文化庁長官は、Iの届出の有無にかかわらず、遺跡が発見され必要を認めたときは工事の中止・停止等の命令を出すことができます。

⑧ 発掘調査終了

発掘作業終了後、関係機関の行政的・学術的判断に基づいて、事業者に対し、調査完了後の遺跡地についての取扱いの判断が示されます。

⑨ 出土遺物の帰属・保管

その出土遺物は、「遺失物法」により、調査主体・発見者は所轄警察署に「埋蔵文化財発見届」を提出します。警察署では、出土遺物を公告し、法律で定められた期間後は所有権は国庫に帰属します。遺物を国が保管する必要がない場合に限り、文化庁長官は、発見者・調査主体・市町村・土地所有者に現物譲与予定の通知を行います。この場合、「埋蔵文化財譲与願書」と「埋蔵文化財の一括保存についての了解」を文化庁へ提出し譲与を受けることができます。

⑩ 報告書の刊行の普及・啓発・活用

調査主体・発掘担当者は、調査終了後6ヵ月以内に報告書（略報）を文化庁に提出し、更に整理作業、報告書編集作業を経て学術的報告書として刊行します。この刊行をもって発掘調査が完了することになります。

都市再生特別措置法

(平成14.4.5) 最近改正 平成30.4.25 法22号

1. 都市再生歩行者経路協定

(1) 都市再生歩行者経路協定の締結等 (法第45条の2)

都市再生緊急整備地域内の一団の土地の所有者及び建築物その他の工作物の所有を目的とする地上権又は賃借権(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「借地権等」という。)を有する者は、その全員の合意により、当該都市再生緊急整備地域内における都市開発事業の施行に関連して必要となる歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための経路(以下「都市再生歩行者経路」という。)の整備又は管理に関する協定(以下「都市再生歩行者経路協定」という。)を締結することができます(第1項)。

都市再生歩行者経路協定においては、次に掲げる事項が定められます(第2項)。

- 一 都市再生歩行者経路協定の目的となる土地の区域(以下「協定区域」という。)及び都市再生歩行者経路の位置
- 二 次に掲げる都市再生歩行者経路の整備又は管理に関する事項のうち、必要なもの
 - イ 前号の都市再生歩行者経路を構成する道路の幅員又は路面の構造に関する基準
 - ロ 前号の都市再生歩行者経路を構成する施設(エレベーター、エスカレーターその他の歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のために必要な設備を含む。)の整備又は管理に関する事項
 - ハ その他都市再生歩行者経路の整備又は管理に関する事項
- 三 都市再生歩行者経路協定の有効期間
- 四 都市再生歩行者経路協定に違反した場合の措置

都市再生歩行者経路協定においては、前項各号に掲げるもののほか、都市再生緊急整備地域内の土地のうち、協定区域に隣接した土地であって、協定区域の一部とすることにより都市再生歩行者経路の整備又は管理に資するものとして協定区域の土地となることを当該協定区域内の土地に係る土地所有者等が希望するもの(以下「協定区域隣接地」という。)を定めることができます(第3項)。

都市再生歩行者経路協定は、市町村長の認可を受けなければなりません(第4項)。

(2) 都市再生歩行者経路協定の効力 (法第45条の7)

認可の公告のあった都市再生歩行者経路協定は、その公告のあった後において当該協定区域内の土地に係る土地所有者等となった者(当該都市再生歩行者経路協定について合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継した者を除く。)に対しても、その効力があります。

(3) 都市再生歩行者経路協定の認可の公告のあった後都市再生歩行者経路協定に加わる手続等 (法第45条の8)

協定区域内の土地の所有者で当該都市再生歩行者経路協定の効力が及ばないものは、認可の公告があった後いつでも、市町村長に対して書面でその意思を表示することによって、当該都市再生歩行者経路協定に加わることができます(第1項)。

協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地所有者等は、認可の公告があった後いつでも、当該土地に係る土地所有者等の全員の合意により、市町村長に対して書面でその意思を表示することによって、都市再生歩行者経路協定に加わることができます。(第2項)。

都市再生歩行者経路協定は、当該都市再生歩行者経路協定に加わった者がその時において所有し、又は借地権等を有していた当該協定区域内の土地について、公告のあった後において土地所有者等となった者(当該都市再生歩行者経路協定について合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継した者及び前条の規定の適用がある者を除く。)に対しても、その効力があります(第5項)。

(4) 一の所有者による都市再生歩行者経路協定の設定 (法第45条の11)

都市再生緊急整備地域内の一団の土地で、一の所有者以外に土地所有者等が存しないものの所有者は、都市再生

歩行者経路の整備又は管理のため必要があると認めるときは、市町村長の認可を受けて、当該土地の区域を協定区域とする都市再生歩行者経路協定を定めることができます（第1項）。

第1項の認可を受けた都市再生歩行者経路協定は、認可の日から起算して3年以内において当該協定区域内の土地に2以上の土地所有者等が存することになった時から、第45条の4第2項の規定による認可の公告のあった都市再生歩行者経路協定となります（第4項）。

2. 退避経路協定

退避経路協定の締結等（法第45条の13）

土地所有者等は、その全員の合意により、都市再生安全確保計画に記載された退避経路の整備又は管理に関する協定（以下「退避経路協定」という。）を締結することができます（第1項）。

第45条の2第1項及び第2項を除く都市再生歩行者経路協定の規定（法第4章第7節）は、退避経路協定について準用されます（第3項）ので、新たに土地所有者等となった者に対しても、その効力があります（但し、当該協定について合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継した者は除かれます）。

3. 退避施設協定

退避施設協定の締結等（法第45条の14）

土地所有者等は、その全員の合意により、都市再生安全確保計画に記載された退避施設の整備又は管理に関する協定（以下「退避施設協定」という。）を締結することができます（第1項）。

第45条の2第1項及び第2項を除く都市再生歩行者経路協定の規定（法第4章第7節）は、退避施設協定について準用されます（第3項）ので、新たに土地所有者等となった者に対しても、その効力があります（但し、当該協定について合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継した者は除かれます）。

4. 管理協定

管理協定の締結等（法第45条の15）

地方公共団体は、都市再生安全確保計画に記載された備蓄倉庫を自ら管理する必要があると認めるときは、備蓄倉庫所有者等（当該備蓄倉庫若しくはその属する施設の所有者、これらの敷地である土地の所有者又は当該土地の使用及び収益を目的とする権利（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。）を有する者をいう。以下同じ。）との間において、管理協定を締結して当該備蓄倉庫の管理を行うことができます（第1項）。

前項の規定による管理協定については、備蓄倉庫所有者等の全員の合意がなければなりません（第2項）。

管理協定の効力（法第45条の20）

公告のあった管理協定は、その公告のあった後において当該協定施設の備蓄倉庫所有者等となった者に対しても、その効力があります。

5. 非常用電気等供給施設協定

非常用電気等供給施設協定の締結等（法第45条の21）

土地所有者等は、その全員の合意により、都市再生安全確保計画に記載された非常用電気等供給施設の整備又は管理に関する協定（以下「非常用電気等供給施設協定」という。）を締結することができます（第1項）。

第45条の2第1項及び第2項を除く都市再生歩行者経路協定の規定（法第4章第7節）は、非常用電気等供給施設協定について準用されます（第3項）ので、新たに土地所有者等となった者に対しても、その効力があります（但し、当該協定について合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継した者は除かれます）。

6. 都市再生整備歩行者経路協定

(1) 都市再生整備計画（法第46条）

市町村は、都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき土地の区域において、都市再生基本方針（当該区域が都市再生緊急整備地域内にあるときは、都市再生基本方針及び当該都市再生緊急整備地域の地域整備方針）に基づき、当該公共公益施設の整備等に関する計画（以下「都市再生整備計画」という。）を作成することができます。

(2) 都市再生整備歩行者経路協定（法第73条）

都市再生整備計画に規定する区域内の一団の土地の所有者及び借地権等を有する者は、その全員の合意により、当該区域内における都市開発事業の施行に関連して必要となる歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための経路の整備又は管理に関する協定（都市再生整備歩行者経路協定）を締結することができます（第1項）。

都市再生歩行者経路協定の規定は、都市再生整備歩行者経路協定について準用されます（第2項）ので、新たに土地所有者等となった者に対しても、その効力があります（但し、当該協定について合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継した者は除かれます）。

7. 立地適正化計画の作成等

(1) 立地適正化計画（法第81条）

市町村は、都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。以下同じ。）の立地の適正化を図るための計画（以下「立地適正化計画」という。）を作成することができます（第1項）。

(2) 住宅等の建築等の届出等（法第88条第1項、第2項）

1. 立地適正化計画の区域のうち当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域内において、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（以下「開発行為」という。）であって住宅その他の人の居住の用に供する建築物のうち市町村の条例で定めるもの（以下この条において「住宅等」という。）の建築の用に供す目的で行うもの（政令で定める戸数未満の住宅の建築の用に供す目的で行うものにあつては、その規模が政令で定める規模以上のものに限る。）又は住宅等を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為（当該政令で定める戸数未満の住宅に係るものを除く。）を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、原則として、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければなりません。
2. 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければなりません。

(3) 誘導施設を有する建築物の建築等の届出等（法第108条第1項、第2項）

1. 立地適正化計画の区域内において、当該立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は当該誘導施設を有する建築物を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して当該誘導施設を有する建築物とする行為を行おうとする者（当該誘導施設の立地を誘導するものとして当該立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内においてこれらの行為を行おうとする者を除く。）は、これらの行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、原則として、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければなりません。
2. 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、そ

の旨を市町村長に届け出なければなりません。

(4) 立地誘導促進施設協定の締結等（法第109条の2）

立地適正化計画に規定する区域内の一団の土地の所有者及び借地権等を有する者（以下「土地所有者等」という。）は、その全員の合意により、立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する協定（以下「立地誘導促進施設協定」という。）を締結することができます（第1項）。

ここで立地誘導促進施設とは、居住誘導区域又は都市機能誘導区域のうち、レクリエーションの用に供する広場、地域における催しに関する情報を提供するための広告塔、良好な景観の形成又は風致の維持に寄与する並木その他のこれらの区域における居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等であって、居住誘導区域にあつては住宅の、都市機能誘導区域にあつては誘導施設の立地の誘導の促進に資するものをいいます（法第81条第8項）。

法第4章第7節（第45条の2第1項及び第2項を除く都市再生歩行者経路協定）の規定は、立地誘導促進施設協定について準用されます（第3項）ので、新たに土地所有者等となった者に対しても、その効力があります（但し、当該協定について合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継したものは除かれます）。

住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）

（平成11.6.23）最近改正 平成26.6.27 法92号

1. 住宅性能表示制度

住宅性能表示制度は、住宅の性能を共通のルールに基づいて表示することにより、住宅購入者が複数の住宅を相互比較できるようにするために創設された制度です。

ポイントをまとめると次のとおりです。

- ① この制度を利用するか否かは、住宅供給者・購入者の任意です。法律上の義務ではありません。
- ② 利用を希望する場合は、国土交通大臣の登録を受けた「登録住宅性能評価機関」に対し、一定の手数料を支払い、評価の申請をします。
- ③ 登録住宅性能評価機関が行う評価には、住宅の設計段階で行うものと、完成後に行うものと2種類あり、設計段階で行う評価結果については「設計住宅性能評価書」が、完成後に行う評価結果については「建設住宅性能評価書」がそれぞれ交付されます。
- ④ 登録住宅性能評価機関が交付した住宅性能評価書やその写しを売買契約書に添付等すると、当該評価書に記載された性能を有する住宅を引き渡す契約をしたものとみなされます。ただし、評価書を契約内容としないことを、用途契約書面で定めた場合は、この限りではありません。

2. 住宅に係る紛争処理体制

住宅に係る紛争処理の円滑化・迅速化を図るため、国土交通大臣により「指定住宅紛争処理機関」が指定され、紛争のあっせん・調停・仲裁といった裁判外の紛争処理にあたっています。

ただし、この紛争処理システムを利用できるのは、今のところ本法による性能評価を受けた住宅に限られています。

指定住宅紛争処理機関としては、各地にある単位弁護士会が指定されています。

3. 瑕疵担保責任の特例

新築住宅の基本構造部分について、売主（及び新築工事の請負人）の負うべき瑕疵担保責任期間が完成引渡しから10年に義務付けられる等、瑕疵担保責任の強化が図られました。

従来の民法・宅地建物取引業法の規定との関係でまとめると以下のとおりです（売買契約を前提に記述しています）。

新築住宅※の売買に係る瑕疵担保責任の整理表

	民法・宅地建物取引業法	品 確 法
瑕疵担保責任期間	買主が瑕疵があることを知ってから1年。 ただし、売主が宅地建物取引業者の場合は、宅地建物取引業法の規定により、引渡しから2年以上とする特約が可能。	完成引渡しから10年。 ただし、買主は瑕疵があることを知ってから1年以内に請求する必要がある。
責任を負うべき住宅の部分	新築・中古に限らず、その住宅のすべての部分。	新築住宅の基本構造部分（柱・梁などの構造耐力上主要な部分・雨水の浸入を防止する部分）。
買主が請求又は行使できる権利	① 損害賠償 ② 契約の解除（瑕疵により契約の目的が達成できない場合に限る。）	① 損害賠償 ② 契約の解除（瑕疵により契約の目的が達成できない場合に限る。） ③ 修補請求（民法上は規定なし）
特 約 の 可 否	民法上、瑕疵担保責任の規定は任意規定であり、特約により責任の排除・軽減が可能。 ただし、売主が宅地建物取引業者の場合は、瑕疵担保責任期間を引渡しから2年以上とする特約を除き、買主に不利になる特約は無効。	品確法の規定により買主に不利となる特約は無効（強行規定）。

※新築住宅……新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないもの（建設工事の完了の日から起算して1年を経過したものを除く。）をいいます。

宅地建物取引業法第35条第1項第5号の工事完了時における形状・構造等

宅	形状(位置)及び構造	1. 平面図 (地積、外周の各辺の長さ、道路の種類、擁壁、用排水施設、等記入) …添付 2. 道路からの高さ (m) 3. 擁壁 (ブロック、コンクリート、石垣、芝生どめ、その他) 4. 階段 (有 ・ 無) 5. 排水施設 (雨水、汚水、完成、未完成、完成予定 年 月 日) 6. 給水源 (井戸等) (公営水道、簡易水道、井戸) 7. その他 ()
	道路の幅員及び構造	1. 宅地周囲の道路幅 (東側 m、西側 m、南側 m、北側 m) 2. 道路舗装の状況 (有 ・ 無 完成予定 年 月 日) 3. 側溝等の構造 (U字型、L字型、蓋〈有・無〉、その他) 4. その他 ()
建	形状及び構造	1. 一般住宅平面図 (敷地内における位置、各階の床面積、間取り、記入) ・添付 1. マンション { 当該階平面図 ……添付 { 当該物件平面図 ……添付 2. 構造 (木造、木造モルタル造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造、ブロック造、鉄骨造、その他) 3. 屋根の種類 (瓦、鉄板、スレート、コンクリート、その他) 4. 階数 (地上 階、地下 階) 5. その他 ()
	主要構造部、内装及び外装の構造・仕上げ	1. 主要構造部 (壁、柱、はり、床、階段) の材質 (イ) 壁〈下地〉 (小舞壁、木ずり壁、ラスボード、石膏ボード、鉄鋼〈 〉その他) (ロ) 柱、はり (檜、杉、つが、ぶな、あか松、鉄骨コンクリート、鉄骨、その他) (ハ) 床 (玄関〈 〉、廊下〈 〉、洋室〈 〉、台所〈 〉 トイレ〈 〉、浴室〈 〉、その他) (ニ) 階段 () (ホ) その他 () 2. 内・外装の材質、塗装の状況 外 装 (モルタル〈仕上げ方法〉、板張、ボード板、金属板張、タイル張、その他) 内 装 { 天井 (玄関〈 〉、廊下〈 〉、和室〈 〉、洋室〈 〉) { トイレ〈 〉、浴室〈 〉、その他) { 壁面 (玄関〈 〉、廊下〈 〉、和室〈 〉、洋室〈 〉) { トイレ〈 〉、浴室〈 〉、その他)
物	設備の設置及び構造	1. 設備配置図 …添付 2. 電気設備 (コンセント〈 〉口、スイッチ〈 〉個、その他) 3. ガス設備 (都市ガス、プロパンガス、湯沸器、ガス栓〈 〉口、その他) 4. 給排水設備 (浴槽、便器、汚水浄化槽、汚水管、蛇口〈 〉口、その他) 5. 冷暖房換気設備 (クーラー、セントラルヒーティング、換気扇、その他) 6. 消火設備 (消火器、火災報知器、その他) 7. 厨房設備 (流し、調理台、食器棚、整理棚、換気扇、その他) 8. 照明設備 (玄関灯、台所灯、蛍光灯〈 〉個、電球〈 〉個、その他) 9. 備付け家具 (下駄箱、タンス、その他) 10. 門扉・門塀 (両、片開き扉、引き戸、ブロック、石、フェンス、その他) 11. その他 ()

反社会的勢力排除条項の必要性

不動産業界は反社会的勢力を排除しづらい構造になっています。万一、不動産取引に反社会的勢力の関与があると、取引に関わる事業者は深刻な不利益を受けます。

さらに、一般の市民の皆様にもさまざまな利害関係が生じ、大きな社会問題になります。

このような状況下、不動産取引から反社会的勢力を排除することを目的として、各県が条例を定め、その条例に基づき対処することになります。

ただし、その条例は各都道府県によって異なりますので、当該不動産がどの都道府県に所在するかを確認のうえ、該当する各都道府県条例の内容を確認することが必要です。

条例の内容は、おおむね、①都道府県には、暴力団排除に関する総合的な施策を策定し実施する責務、②警察には、暴力団員等から生命、身体又は財産に対し危害を加えられるおそれがあるときの危害防止措置や必要な体制を確立する責務を、それぞれ負担させたうえで、③不動産所有者（売主・貸主）及び代理業者・媒介業者に対して、反社会的勢力排除のための対応を義務づけるものとなっています。

不動産所有者（売主・貸主）及び代理業者・媒介業者に条例違反がある場合には、ほとんどの都道府県で報告又は資料の提出・勧告・公表の対象となります。

なお、条例の内容は、都道府県によって多少異なっているので、確認してください。

1. 反社会的勢力の場合等

- ① 売買契約の当事者が反社会的勢力である場合
- ② 当事者の役員が反社会的勢力である場合
- ③ 反社会的勢力に名義を利用して契約を締結していた場合
- ④ 本物件の引渡し及び売買代金の全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自ら又は第三者を利用して、この契約に関して、脅迫的な言動又は暴力を用いたり、あるいは偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し又は信用を毀損した場合

上記の①～④のいずれかに該当する場合は、その相手方は、契約を解除することができます。

この場合、解除された者は、その相手方に対して、違約金（損害賠償額の予定）として、売買代金の20%相当額を支払わなければなりません。

2. 買主が反社会的勢力の事務所の用に供している場合等

買主が、自ら又は第三者をして、本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供した場合は、売主は、契約を解除することができます。

この場合、買主は売主に対して、違約金（損害賠償額の予定）として売買代金の20%相当額に加え、違約罰として売買代金の80%相当額（合わせて売買代金の100%相当額）を支払わなければなりません。

ただし、売主が宅地建物取引業者で、かつ、買主が宅地建物取引業者以外の場合は、宅地建物取引業法第38条第1項・第2項の適用があり、損害賠償額の予定や違約金の合算額について、売買代金の20%を超える部分が無効となるため、売主業者は、売買代金の20%を超える損害賠償額の予定や違約金を請求することはできません。

違約罰は、債務不履行に対する制裁という性質を有する違約金の一種であるからです。

3. 契約解除に係る原状回復義務

損害賠償の予定や違約金は契約解除に伴い、解除した者が契約不履行の相手方に請求できるものです。契約を解除すると契約の当事者である売主、買主は互いに相手方に対し、原状回復義務として代金の返還義務と売買目的物

の返還義務を負うこととなります。しかし、損害賠償の予定額や違約金の定めがある場合で、売主側から契約解除する場合には、売主は本来返還すべき売買代金から損害賠償の予定額や違約金の合計額を差し引いた金額を買主に返還すればよいこととなります。したがって、「1 反社会的勢力の場合等」のように損害賠償の予定額が売買代金の20%であれば、売主は売買代金の80%を買主に返還することになり、「2 買主が反社会的勢力の事務所の用に供している場合等」は損害賠償の予定額と違約金の合計額が売買代金の100%であれば売主は売買代金を返還しなくてもよいということとなります。

警察情報を取得するにはどのような要件が必要ですか

(警察庁平成23年通達の解説)

暴排条例施行等を受け、警察庁が平成12年通達を見直し、平成23年12月22日、いわゆる平成23年通達を公表し、共生者情報等の提供にあたっての基準が明確化されました。平成12年通達を前提とした態勢と変更のない点も多くありますが、以下の点に留意が必要とされます。

◆暴力団排除等のための警察から部外への情報提供

情報提供の具体的判断の要件	(1) 公益の実現に資すること	(2) 疑わしい事由の存在
	暴排条項において、 ①排除対象として明確にされていること ②該当した場合に確実に排除されること	・暴力団員との報道（インターネットの検索にひっかかる） ・暴力団員特有の風体、言動 ・威圧的態度 など
	(3) 適正な情報管理態勢が確立	

(1) 情報利用者には暴排条項の導入及び関係遮断の確実性が必要です

警察から情報提供を受けるにあたっては、当該取引に関して暴排条項が導入されており、暴力団員等の情報を提供すれば確実に関係遮断できる見通しのあることが前提となります。取引の参考程度に警察に照会することは認められません。

なお、警察からの情報提供の範囲は、暴排条項において属性要件が具体的にどの範囲で記載されているかによって左右されるところであります（暴排条項の情報提供機能）。

(2) 情報利用者には自助・共助による情報収集を尽くすことが必要です（警察情報の必要性・非代替性）

行政機関以外の者（宅建業者が含まれる）が情報提供を受ける場合、法令の規定に基づく場合を除いて、当該情報が暴力団排除等の公益目的の達成のために必要であり（必要性）、かつ、警察からの情報提供によらなければ当該目的を達成することが困難な場合（非代替性）であることなどの要件が定められています。平成12年通達においては「必要不可欠性」を前提としていたのに対し、平成23年通達においては「正当性」「公益目的の達成のために必要な場合」と緩和された記載となっています。

警察が無制限に開示することとならないよう、宅建業者が自助や共助による情報収集態勢を構築し、これを尽くした上で、個別の取引の相手方が反社であるという疑わしい理由を根拠に、本人確認資料等を提出して、警察に照会することが必要です。疑わしい根拠としては、例えば、インターネットの検索サイトや自社の反社データベースにヒットしたこと、暴力団員として報道された者と氏名や年齢幅が一致すること、刺青があり言動が威圧的であること、住所地を訪問したら不自然な提灯があること、などです。

共助については、不動産業界全体でデータベース作成をしています。

(3) 情報取得者には適正な情報管理態勢が必要で

平成23年通達において、警察による情報提供の前提として、情報の悪用・目的外利用を防止するための仕組みを確立していること、目的外利用をしない旨の誓約書を提出しているなど、適正な情報管理がなされていることが規定されています。また、これに加えて、情報提供の方式として、条例上の義務履行の支援等の場合に情報提供を行うにあたっては、情報提供の対象者の住所、氏名、生年月日等がわかる身分確認資料及び取引関係を裏付ける資料等の提出を求めることが定められています。暴排条例に基づき暴力団等と関係遮断を行う義務者の裾野が広がると、警察情報が目的外に利用されたり、流出したりするリスクも高まるため、このような措置を取っているものと解されます。