

# 重 要 事 項 説 明 書 説 明 資 料

この「説明資料」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下さい。

# 都市計画法

(昭和43.6.15) 最近改正 令和7.6.4 法51号

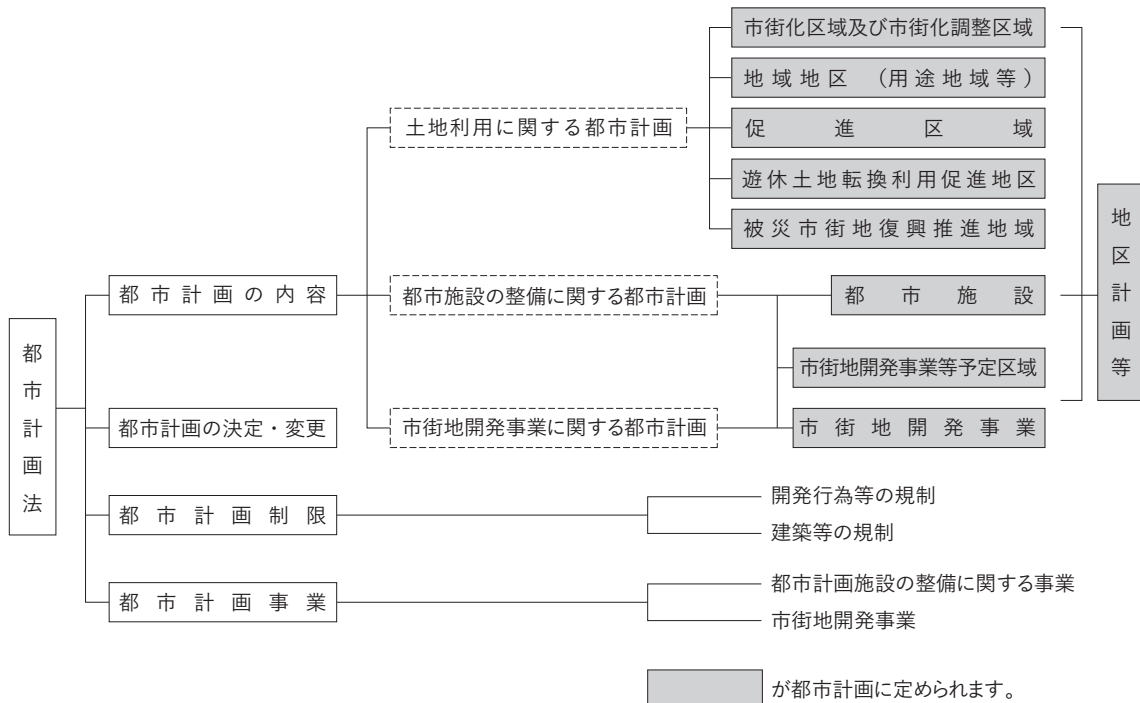
## 1. 都市計画の基本

農林漁業との健全な調和を図りつつ

① 健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すること

② ①のため適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図ること

## 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、若しくは概ね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）

### 1 区域について

都市計画の区域は、以下の通りに分かれています。

#### (1) 都市計画区域

街づくりの基本になる区域で、この区域内に都市計画法に基づく色々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他の法令に制限が定められています。

#### (2) 区域区分

区域区分とは都市計画区域を市街化区域及び市街化調整区域に分けることを言います。

##### ① 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。

##### ② 市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域で、原則として開発行為や建築物の建築はできません（法第43条第1項）。本資料の

5. 市街化調整区域内における開発行為等の制限と 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も参照してください。

#### (3) 区域区分されていない都市計画区域（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。

#### (4) 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。

#### (5) （準）都市計画区域外の区域

都市計画区域外かつ準都市計画区域外であっても、開発許可等の都市計画制限がかかる場合があります。

## 2 開発行為等の制限

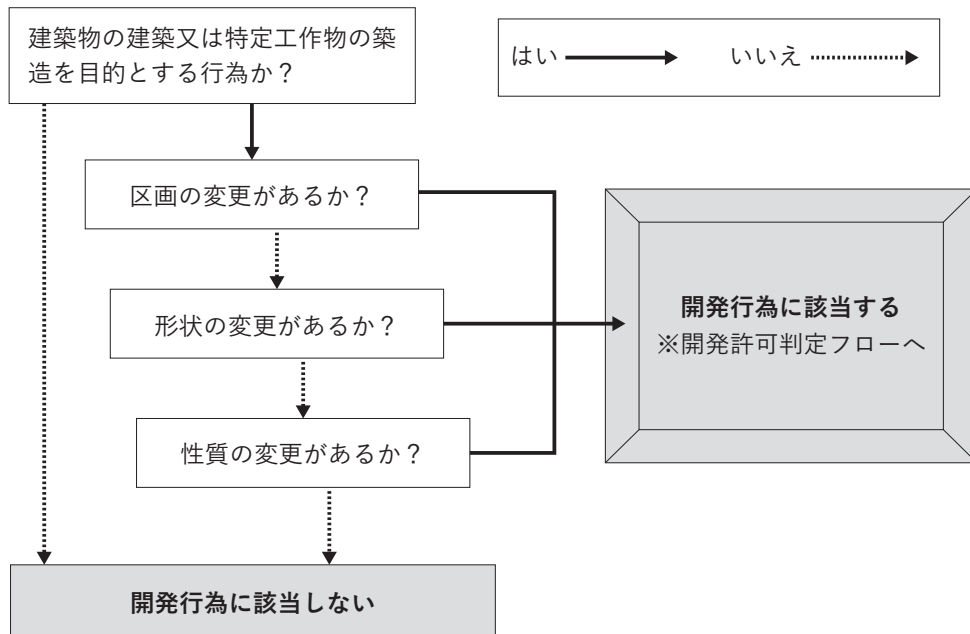
開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う「土地の区画形質変更」をいい（法第4条第12項）、開発行為を行うときは原則として都道府県知事の許可が必要になります（法第29条）。また、開発許可を変更しようとする場合も、あらかじめ許可が必要です（法第35条の2第1項）。

当該制限がかかるかどうかは、その行為が(1)開発行為に該当するかどうかを判定し、次に開発行為に該当すれば(2)開発許可が必要かどうかを判定します。

### (1) 開発行為に該当するか

開発行為に該当するかどうかは、以下のフローチャートで判定します。

図1 開発行為に該当するかどうかの判定フロー



#### ① 建築物の建築又は特定工作物の築造を目的とする行為か

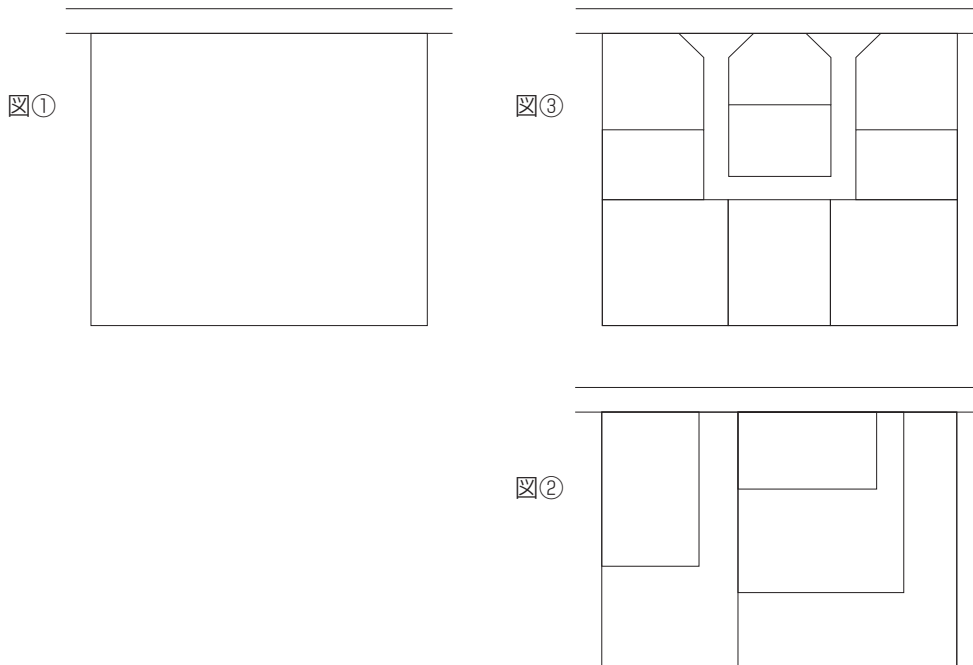
主として、建築物の建築、第1種特定工作物（コンクリートプラント等）の建設、第2種特定工作物（ゴルフコース、1ha以上の墓園等）の建設が対象になります。主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものではないと認められる場合は、開発行為に該当しません。

**開発行為に該当しない例** 露天資材置場、無蓋駐車場、家庭菜園

## ② 区画の変更があるか

「区画の変更」とは、「建築等の目的」で宅地の境界を変更し、または道路等の公共施設に係る土地の境界を変更（新設、廃止等）する行為をいいます。

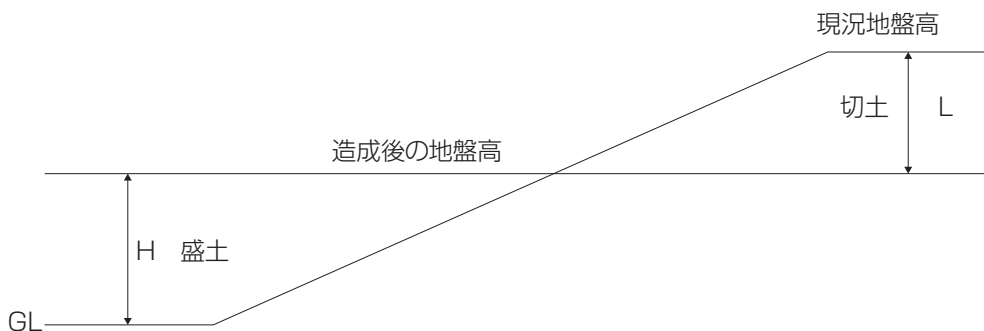
**図2** 区画の変更



図①を図③、図②を図③のように道路を築造する場合は区画の変更となり開発行為に該当します。逆に、図①から図②のように公共施設の整備を伴わない、単なる敷地の分割は区画の変更ではなく開発行為に該当しません。

## ③ 形状の変更があるか

形状の変更とは、切土、盛土等により、土地に物理的な行為を加えることをいいます。建築行為、建設行為と不可分一体の基礎打ち、土地の掘削等は形質変更には該当しません。



ここで形状の変更となる「切土の高さ (L)」や「盛土の高さ (H)」は、自治体ごとに定義が異なりますので、役所窓口で確認してください。

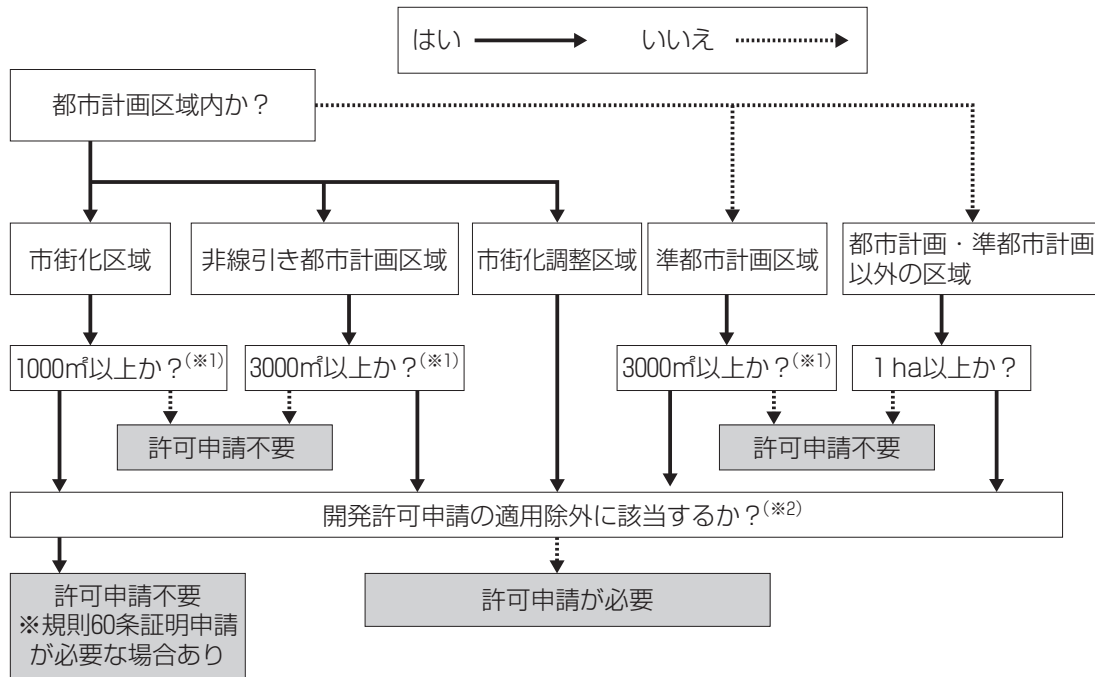
## ④ 性質の変更があるか

農地など「宅地以外の土地」を「宅地」にする場合は、原則として性質の変更には該当するものとして扱われます。

## (2) 開発許可が必要かどうか

次に、開発行為に該当した場合、開発許可が必要かどうかは、以下のフローチャートで判定します。

図3 開発許可が必要かどうかの判定フロー



※1 市街化区域について、三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等は500㎡以上になります。また、市街化区域、非線引き都市計画区域及び準都市計画区域について、開発許可権者は条例で300㎡まで引き下げることができますので、必ず担当部署で確認してください。

※2 開発許可申請の適用除外は、5. 市街化調整区域内における開発行為等の制限の表のうち「都市計画法第29条第1項」の欄を参照してください。

## (3) 開発許可に関する注意点と例外

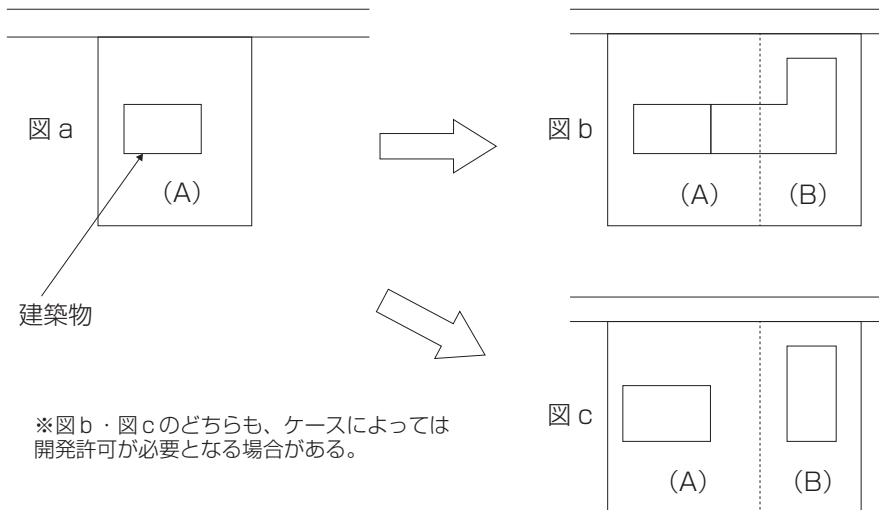
以上が都市計画法における原則ですが、注意すべき点と例外があります。

### ① 注意点1 (一体開発について)

隣地又は近隣の開発行為が一体的な開発行為と認められる場合は、「一体開発」として、これらの土地の区域を合わせた全体の区域を開発区域とみなす自治体がほとんどです。

一体開発を行う開発区域の規模が規制対象規模以上となる場合は、開発許可が不要となる場合を除き、開発許可を受けなければなりません。

例えば、下記のように増築に伴い敷地が増える場合、既存建物があっても建物のある宅地と宅地以外の駐車場や畑などを一体利用する場合、当初の区画より質の異なる土地が増えれば「区画の変更」や「性質の変更」とみなす自治体が一定数あります。この場合、(B)が規制対象規模未満であっても(A)との合計が規制対象以上であれば、開発許可が必要となります。



区画の判定にあたっては、建築物を中心とした土地利用に着目して判断することとなりますので、既存建築物の敷地と一体として利用される露天駐車場、資材置場等の増設についても、原則として「区画の変更」や「性質の変更」と判断されます（どちらに該当するかは自治体によって判断が異なりますが、いずれであっても開発行為に該当し許可が必要になります）。

さらに (B) は必ずしも「隣接」している場合だけでなく、「近接」している場合も同様に扱われます。近接の定義や具体的な範囲は自治体ごとに異なっていますので、付近に買主の所有地がある場合は、必ず一体開発に該当しないかどうかを役所担当部署で確認してください。

## ② 注意点 2（用途地域が定められていない場合）

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における開発行為について開発許可をする場合に、必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率、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定めることができます。

この規定により制限が定められた土地の区域内において、原則として建築物は、これらの制限に違反して建築することはできません（法第41条）。

## ③ 例外

地方公共団体では、総合的、計画的なまちづくりを推進することを目的として、開発許可に関する条例を定めている場合があります。

この場合、(1)で示した開発行為に該当しなくとも、条例に基づく許可等が必要な場合がありますので、必ず、取引する物件が所在する地方公共団体の条例を確認してください。

## (4) 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条第1項）

工事完了公告の後は、開発区域内の土地に用途地域等が定められているときを除き、原則として予定建築物等以外の建築物や特定工作物の建築が禁止されています。

## 5. 市街化調整区域内における開発行為等の制限

### 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 1 項	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 第6号 第7号	土地区画整理事業 市街地再開発事業 住宅街区整備事業		
	の施行として行う開発行為			
	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 11 号	第1号	仮設建築物の建築のための開発行為 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のための開発行為
			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内に居住している者が自ら当該業務を営むため行う開発行為で、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1項第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8号の2	市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第1種特定工作物に代わるべき建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
	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)

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。

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号管理・軽易行為	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

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。

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相当な建築物、第1種特定工作物の建築等（開発審査会の議）

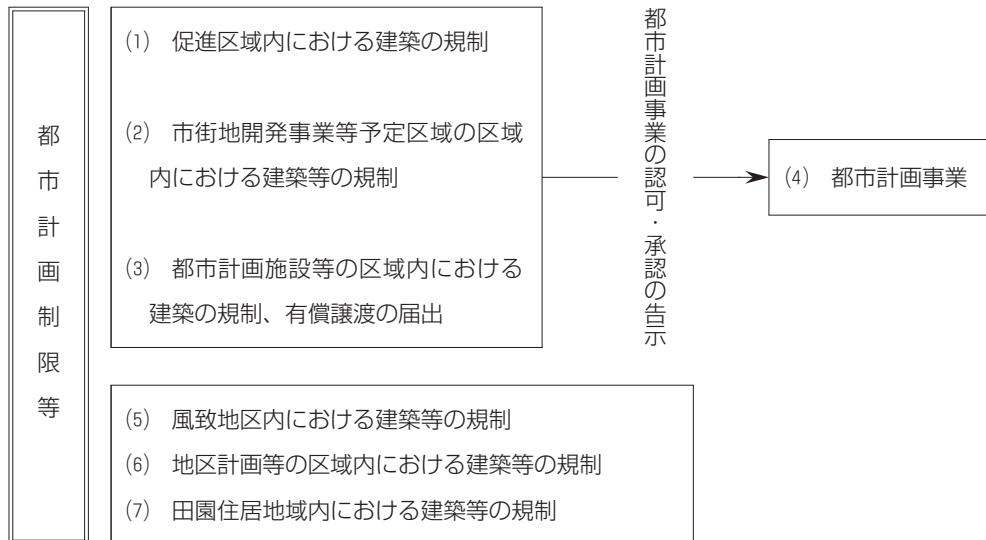
開発許可を受けた土地における建築行為	法第42条第1項 工事完了公告後は、予定建築物等以外のものの新築、改築、用途変更は禁止 ただし、都道府県知事が許可したとき、用途地域等が定められているときはこの限りでない。
--------------------	--

### ※ 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、その都府県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	



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①②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。

- I 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
- II 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 建築等の許可（法第58条の3第1項）

市町村は、条例で、地区計画の区域内の農地の区域内における第52条第1項本文に規定する行為（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）について、市町村長の許可を受けなければならないこととすることができます。

なお、地区整備計画において、現に存する農地（耕作の目的に供される土地をいいます。）で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものにおける土地の形質の変更その他の行為の制限に関する事項が定められている区域に限ります。

## ④ その他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14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「歓楽街型」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ります。

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15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	
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、建蔽率、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	
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	居住環境向上用途誘導地区	立地適正化計画における居住誘導区域に、居住環境向上施設を有する建築物の建築を誘導	建築物の形態を規制、用途を緩和	
⑩	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	
⑪	風致地区	都市の自然的景観の維持	緑地の保全	2) 保全型
⑫	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	
⑬	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	
⑭	緑化地域	建築物の敷地内の緑化を推進	緑地の保全	
⑮	生産緑地地区	市街化区域内農地等の適正な保全		
⑯	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	
⑰	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		
⑱	伝統的建造物群保存地区	伝統的街並みを保全		
⑲	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	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	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）		
㉑	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）		
㉒	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認		

※ 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蔽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。

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）
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）
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）
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

### 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）。

再生可能エネルギー源の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるものであって、特定行政庁が市街地の環境を害するおそれがないと認めて許可したものの高さは、その許可の範囲内において、当該最高限度を超えることができます（建築基準法第58条第2項）。

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 ※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る。
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。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る。

#### 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）。

##### I 容積率、建蔽率、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
- ・建蔽率の最高限度
- ・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。

##### II 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、建蔽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。

- (a) 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
- (b) 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
- (c) 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、建蔽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、建蔽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

##### I 建築物の容積率及び建蔽率、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、その容積率及び建蔽率、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。

##### II 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Ⅰ、Ⅱの制限が適用除外とされる建築物

- (a) 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、容易に転移し、又は除却することができるもの
- (b) 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
- (c) 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

### Ⅲ 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）から第49条の2（特定用途制限地域）の規定は適用されません。

### Ⅳ 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せん。

## その他の留意点

- Ⅰ 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）。
- Ⅱ 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限度）、第58条（高度地区）及び第60条の3第2項（特定用途誘導地区における建築物の高さの最高限度）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

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21項）をいいます。

防火地域及び準防火地域内の建築物には、以下の制限があります（建築基準法第61条）。

### Ⅰ 防火地域、準防火地域内の建築物

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（建築基準法施行令第136条の2）に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法（令和元年国土交通省告示第194号）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りません。

### Ⅱ 次に該当するものは、Ⅰの制限はありません（建築基準法第61条但し書き）。

- (a) 高さ2m以下の門または塀
- (b) 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

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 居住環境向上用途誘導地区

この地区は、立地適正化計画に記載された居住誘導区域のうち、当該居住誘導区域に係る居住環境向上施設を有する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（都市再生特別措置法第94条の2第1項）。

居住環境向上用途誘導地区内においては、都市計画に建築物の建蔽率の制限、壁面の位置の制限、高さ制限が定められたときは、建築物はこれに適合するものでなければなりません（建築基準法第60条の2の2第1項、2項、3項）。

また、地方公共団体は、居住環境向上誘導地区内における特定の建築物等に関し、用途及び容積率の制限の緩和をすることができます（建築基準法第60条の2の2第4項）。

ここで居住環境向上施設とは、病院、店舗その他の都市の居住者の日常生活に必要な施設であって、居住環境の向上に資するものと定義されています（都市再生特別措置法第81条第5項）。

⑩ 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。

⑪ 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。

⑫ 緑地保全地域    ⑬ 特別緑地保全地区    ⑭ 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。

⑮ 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。

⑯ 歴史的風土特別保存地区    ⑰ 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。

⑱ 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。

### ⑲ 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。

#### I 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）。

#### II 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）。

#### III 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）。

### ⑳ 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。

### ㉑ 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。

### ㉒ 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

(昭和25.5.24) 最近改正 令和7.6.18 法68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	居室	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、台所 <sup>*1</sup> 、寝室、書斎、子供室、応接室、家事室等	玄関、浴室 <sup>*2</sup> 、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。

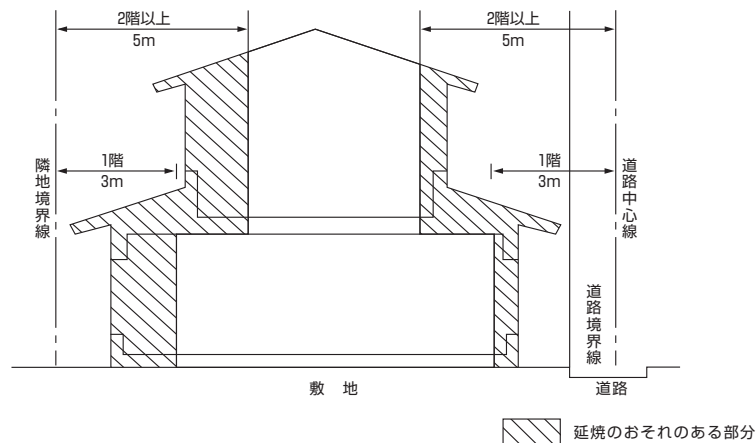
## ※ 宅地

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図っています。



「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

次に掲げる基準に適合する建築物をいいます。

I その主要構造部が(a)又は(b)のいずれかに該当すること。

(a) 耐火構造であること。

(b) 次に掲げる性能に関して政令で定める技術的基準に適合するものであること（外壁以外の主要構造部は、iに掲げる性能に限られます）。

i 当該建築物の構造、建築設備及び用途に応じて屋内において発生が予測される火災による火熱に当該火災が終了するまで耐えること。

ii 当該建築物の周囲において発生する通常の火災による火熱に当該火災が終了するまで耐えること。

II 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有すること。この場合、防火戸その他の政令で定める防火設備は、その構造が遮炎性能（＝通常の火災時における火炎を有効に遮るために防火設備に必要とされる性能）に関し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に限ります。

### ⑨ 準耐火建築物

耐火建築物以外の建築物で、I又はII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。

I 主要構造部を準耐火構造としたもの

II Iに掲げる建築物以外の建築物であって、I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〔令和7年3月31日以前に工事着工したもの〕

〔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 〔※1〕	全 国	特殊建築物〔※3〕	(イ) 延べ面積の合計>200㎡ (ロ) 増改築を伴わない用途変更(類似の用途間の用途変更を除く。)	○	○	○	35日以内〔※5〕
		法別表第1(イ)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〔※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、ポーリング場、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、カフェー、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 〔※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〔※5〕
Ⅲ 〔※1〕	全 国	非 木 造 建 築 物	(イ) 階数≥2階 (ロ) 延べ面積>200㎡	○	○		35日以内〔※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〔※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

※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。

※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)

※3 特殊建築物欄の〔 〕書きは施行令第115条の3

※4 患者の収容施設等があるものに限る。

※5 詳細な構造審査を要する場合には最大で70日以内となる。

**建築確認を要する建築物〔令和7年4月1日以降に工事着工したもの〕**

〔記号〕 ≥…以上、 &gt;…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 （※1）	全 国	特殊建築物（※3）	(イ) 延べ面積の合計 > 200㎡ (ロ) 増改築を伴わない用途変更（類似の用途間の用途変更を除く。）	○	○	○	35日以内（※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（※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 （※1）	全 国	構造に関わらず右のいずれかに該当する場合	(イ) 階数 ≥ 2階 (ロ) 延べ面積 > 200㎡	○	○		35日以内（※5）
Ⅲ	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（※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

※1 分類（Ⅰ・Ⅱ）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。

※2 適用区域（Ⅲ）

（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）

※3 特殊建築物欄の〔 〕書きは施行令第115条の3

※4 患者の収容施設等があるものに限る

※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。

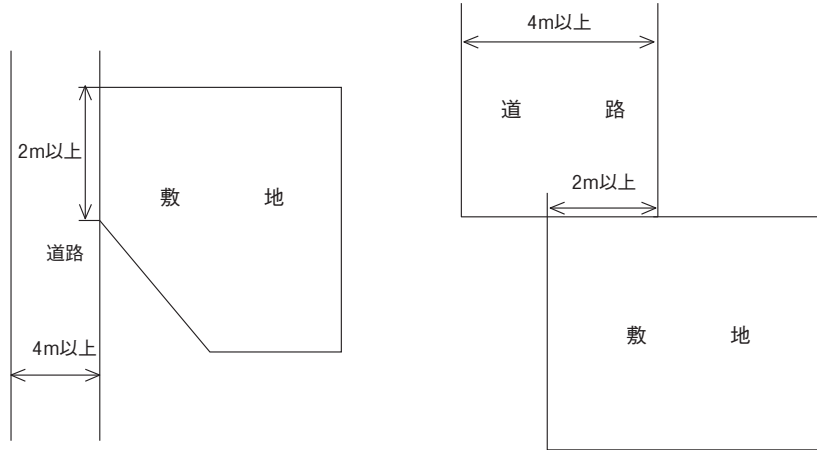
**既存不適格建築物**

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等を行うときは、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）。



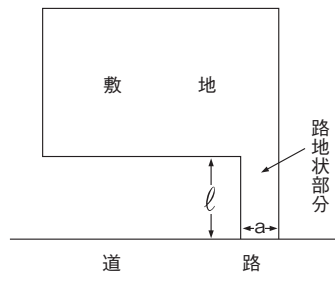
#### (2) 条例による制限

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（ $\ell$ ）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。

##### 路地状敷地（敷地延長）



##### 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

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。)

#### 道路の種類別

法の条項		摘	要
建築 基準 法 第 42 条	第 1 項		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)		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「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、次のいずれかに該当する建築物については、例外的に建築が認められる場合があります（法第42条第2項）。</p> <p>① その敷地が幅員4m以上の道（※）に2m以上接する建築物のうち、利用者が少数である一戸建ての住宅（延べ面積の合計が200㎡以内のもの）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>※ 道は、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（建築基準法施行規則第10条の3）に適合するものに限られます。</p> <p>② 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>	

(注) 「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。

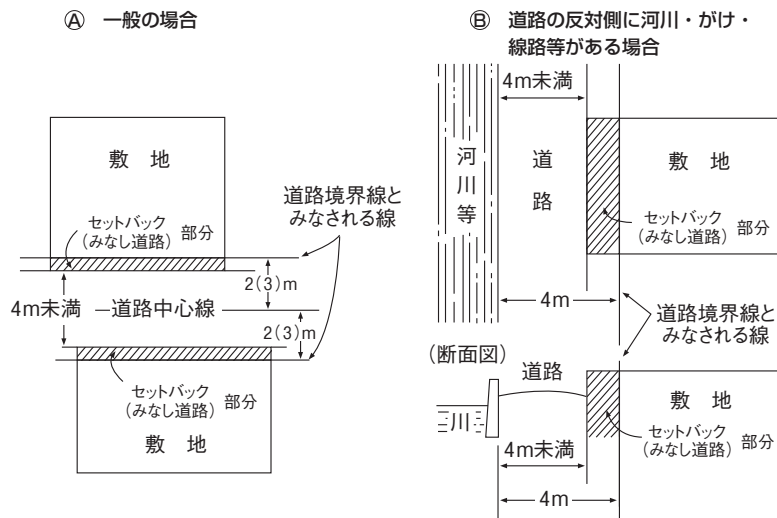
## (2) 42条2項道路

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

- 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、建蔽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④参照）。
- 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⑤の参照）。
- 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、建蔽率の角地割増し（建蔽率の制限の項参照）の適用を受けられる場合は、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、柱又は高さ2mをこえる門、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

###### I 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、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。

###### II 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。

※ 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。

用途地域	性格(法第9条第1項～第12項)	用 途 制 限
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
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
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
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
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
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（※3）
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（※4）
田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	第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
近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域	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
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
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
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（※3）
工業専用地域	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
指定なし		商業施設等の特定大規模建築物を禁止（※4）

※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）。

※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。

※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。

※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。



## (2) 用途地域と建蔽率

### ① 建蔽率の上限 (法第53条)

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建蔽率）は、原則として都市計画で定められた数値を超えることはできません。

しかし、次の場合は都市計画に定められた数値に10%（ⅠとⅡいずれかに該当する場合）又は20%（ⅠとⅡ両方に該当する場合）を加えることができます（法第53条第3項）。

Ⅰ 防火地域（建蔽率の限度が10分の8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口のいずれかに該当する建築物（法第53条第3項第1号）

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。口に同じ。）を有するものとして政令で定める建築物（以下「耐火建築物等」という。）

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、以下「準耐火建築物等」という。）

※1 敷地が防火地域の内外にわたる場合で、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物等であるときは、その敷地はすべて防火地域内にあるものとみなして建蔽率の限度が適用されます（法第53条第7項）。

※2 敷地が準防火地域と、「防火地域及び準防火地域以外」にわたる場合、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物等又は準耐火建築物等であるときは、その敷地はすべて準防火地域内にあるものとみなして建蔽率の限度が適用されます（法第53条第3項、第8項）。

Ⅱ 街区の角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（法第53条第3項第2号）

Ⅲ 壁面線が指定されている場合（法第53条第4項、第5項）

壁面線の指定がある場合や、地区計画などの条例で定める壁面の位置の制限がある場合において、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建蔽率は、上記ⅠやⅡにかかわらず、その許可の範囲内で建蔽率の限度を超えることができます。

Ⅳ 構造上やむを得ない建築物の場合（法第53条第5項第4号）

建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な外壁に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるものは、その許可の範囲内で建蔽率限度を超えることができます。

- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な外壁に関する工事（外断熱工事等）
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な庇を設ける工事（日射遮蔽のための庇等）
- ・ 再生可能エネルギー源の利用に資する設備の設置のため必要な外壁に関する工事

以上をまとめると、次表の通りになります。

建蔽率の最高限度

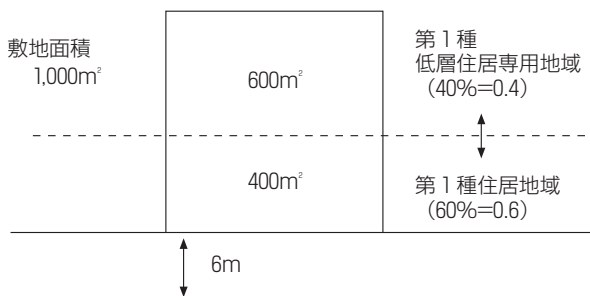
	1・2低専 1・2中高層 田園住居地域 工業専用地域	1住居 2住居 準住居・準工業	近隣商業地域	商業地域	工業地域	用途無指定
都市計画指定 (法53条第1項)	30% 40% 50% 60%	50% 60% 80%	60% 80%	80%	50% 60%	(※1) 30% 40% 50% 60% 70%
角地(※2)	+10%	+10%	+10%	+10%(90%)	+10%	+10%
防火地域内の耐火建築物等 (※3)	+10%	+10% (100%(※5))	+10% (100%(※5))	100%(※5)	+10%	+10%
準防火地域内の耐火・準耐火 建築物等(※4)	+10%	+10%	+10%	+10%	+10%	+10%
壁面線の指定(※6)	許可の範囲	許可の範囲	許可の範囲	許可の範囲	許可の範囲	許可の範囲
構造上やむを得ない建築物	許可の範囲	許可の範囲	許可の範囲	許可の範囲	許可の範囲	許可の範囲

- ※1 特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定するもの(法第53条第1項第6号)
- ※2 街区の角にある敷地で、特定行政庁が角地等として指定するもの(法第53条第3項第2号)
- ※3 耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能がある建築物(法第53条第3項第1号イ、施行令第135条の20第1項)
- ※4 準耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能がある建築物(法第53条第3項第1号ロ、施行令第135条の20第2項)
- ※5 防火地域で都市計画の指定建蔽率80%の耐火建築物等
- ※6 ①特定行政庁が必要と認めて指定した壁面線、②特定防災街区整備地区等による壁面線で当該壁面の位置の制限を超えない建築物
- ※7 ※5のほか、①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や、②公園、広場、道路、川その他これらに類するもの内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がないと認めて許可したものは建蔽率の制限はありません(法第53条第6項)。

② 2以上の建蔽率制限にわたる敷地の建蔽率(法第53条第2項)

建築物の敷地が、2以上の建蔽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蔽率に乘じ、それぞれの数値を合計したものをその敷地の建蔽率とします。

具体例



この場合の建蔽率は、

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

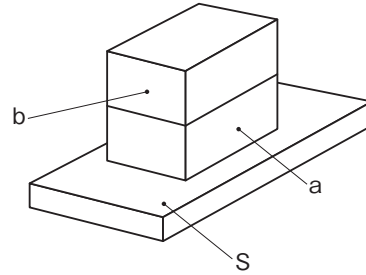
となります。

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未滿の場合は、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べ床面積の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	居住環境向上用途誘導地区内の建築物であって、その全部又は一部を当該居住環境向上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	当該居住環境向上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	特定用途誘導地区内の建築物であって、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
8	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）

I 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未滿の場合は、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**

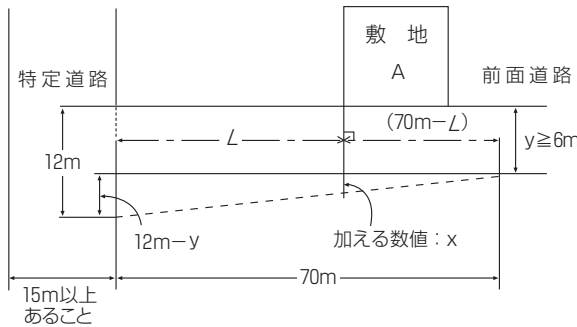
用途地域	㊤都市計画の容積率 (指定容積率)	道路幅員	㊦道路幅員による制限	容積率の限度
1種低専	200%	4 m	4 (m) ×40=160%	㊤>㊦⇒㊦ (160%)

※ この表の計算は、%でしています。

ただし以下Ⅱの場合には、容積率の制限が緩和されます。

Ⅱ 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)を乗じた数値が、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

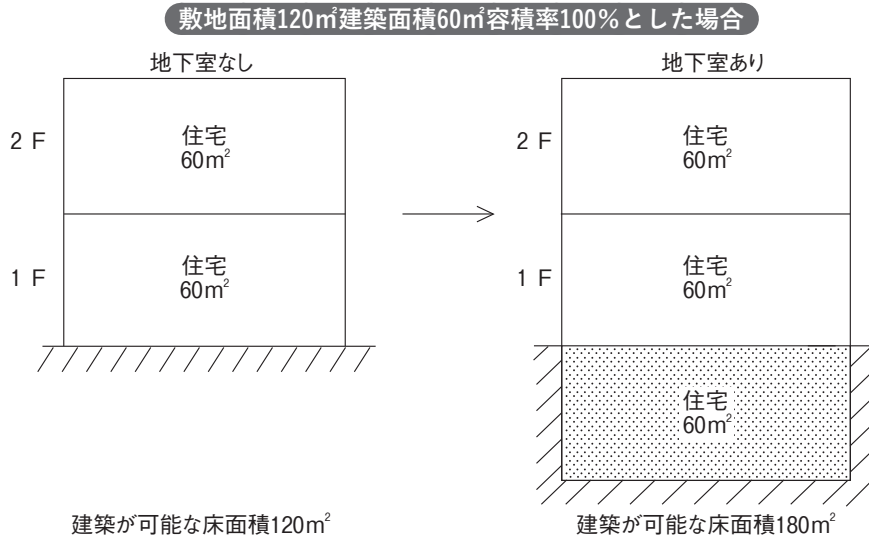
道路幅員制限 (前面道路幅員が12m未満の場合)  
 \* 特定道路による緩和は、前面道路の幅員が6m以上12m未満で、敷地から70m以内の距離で幅員15m以上の特定道路に接続する場合に算入。

$$\left( \begin{array}{c} \text{前面道路幅員} \\ \text{(m)} \end{array} + \begin{array}{c} \text{特定道路による緩和 (m)} \\ \text{特定道路までの延長距離に} \\ \text{応じて定まる数値 (x) *} \end{array} \right) \times (40, 60 \text{ 又は } 80)$$

$$*x = \left( 12 - \begin{array}{c} \text{前面道路幅員} \\ \text{(m)} \end{array} \right) \times \frac{70 - \text{特定道路までの延長距離 (m)}}{70}$$

### (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、共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下又は階段の用に供する部分、住宅又は老人ホーム等に設ける機械室その他これに類する建築物の部分（給湯設備その他の国土交通省令で定める建築設備を設置するためのものであって、市街地の環境を害するおそれがないものとして国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）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は容積率には算入しません（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、特定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10分の4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10分の6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もの、及び建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な外壁に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるものは、その許可の範囲内において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16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。

I その敷地内に一定規模以上の空地を有する場合

II その敷地面積が一定規模以上である場合

III 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、建蔽率、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

I 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、建蔽率等の規定（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）。

II 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、建蔽率等の規定（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築物に対する制限については、

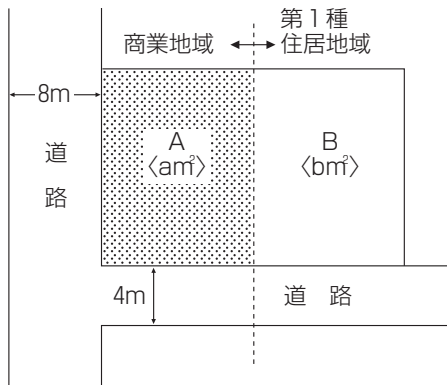
10. 条例による制限・その他の制限の(4)を参照してください。

(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。

**具体例**

a㎡=400㎡    b㎡=600㎡のとき



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

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未満のため

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

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

となり、容積率は

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

※  $4 \times \frac{4}{10}$  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。
建蔽率 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) 高度地区内における高さの制限
- (5) 特例容積率適用地区

があります。(5)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)

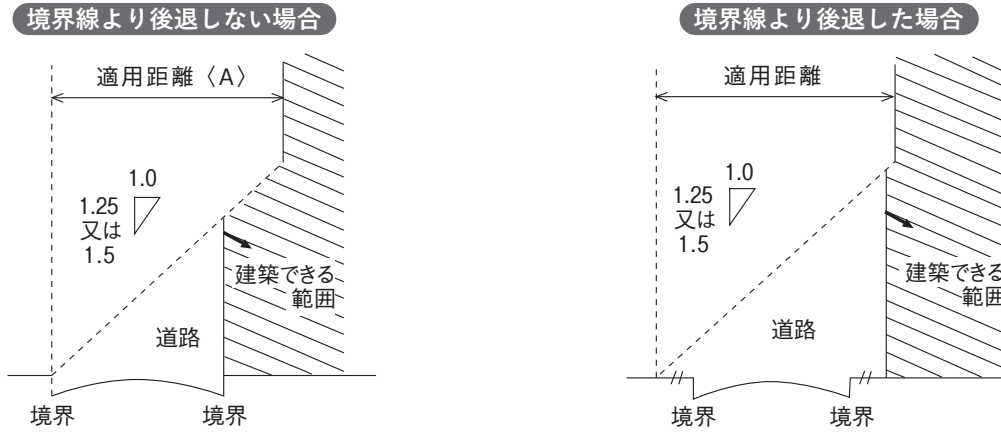
第1種低層住居専用・第2種低層住居専用・第1種中高層住居専用・第2種中高層住居専用・第1種住居・第2種住居・準住居・田園住居の各地域内の建築物の各部分の高さは、前面道路の反対側の境界線までの水平距離の1.25倍以下に、その他の地域では1.5倍以下に制限されます（ただし、用途無指定区域は、1.25又は1.5）。

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	{ 前面道路の } ※ { 反対側まで } ×1.25 (m) { の水平距離 } (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	{ 前面道路の } ※ { 反対側まで } ×1.5 (m) { の水平距離 }
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	{ 前面道路の } ※ { 反対側まで } ×1.5 (m) { の水平距離 }
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	{ 前面道路の } ※ { 反対側まで } ×1.5 (m) { の水平距離 }
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	{ 前面道路の } ※ { 反対側まで } ×1.25 { の水平距離 } 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。



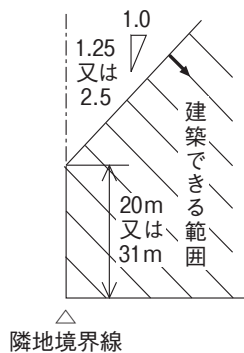
② 隣地斜線制限 (法第56条第1項第2号)

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。

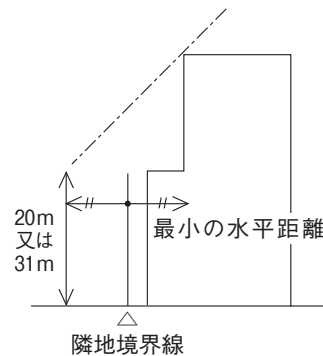
表2 隣地斜線による建築物の各部の高さの制限

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	$\left( \begin{array}{l} \text{外壁から隣地境界線までの水平距離} \\ + \\ \text{各部から隣地境界線までの水平距離} \end{array} \right) \times \begin{array}{l} 1.25+20 \text{ (m)} \\ (2.5+31) \end{array}$ <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 高層住居誘導地区	$\left( \begin{array}{l} \text{外壁から隣地境界線までの水平距離} \\ + \\ \text{各部から隣地境界線までの水平距離} \end{array} \right) \times 2.5+31 \text{ (m)}$ <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	$\left( \begin{array}{l} \text{外壁から隣地境界線までの水平距離} \\ + \\ \text{各部から隣地境界線までの水平距離} \end{array} \right) \times \begin{array}{l} 1.25+20 \text{ (m)} \\ \text{又は} \\ 2.5+31 \text{ (m)} \end{array}$

隣地境界線から後退しない場合

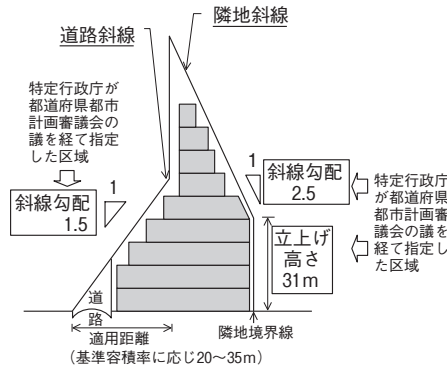


隣地境界線から後退する場合

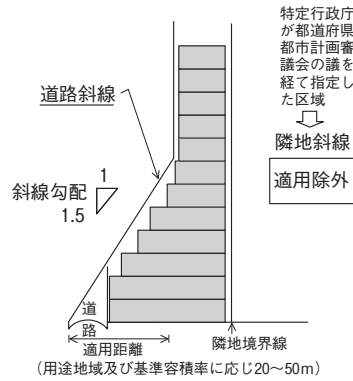


**特定行政庁指定区域内における斜線制限の適用数値の図解**

**①** 第1種・第2種中高層住居専用地域  
第1種・第2種住居地域又は準住居地域



**②** 近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、又は工業専用地域内



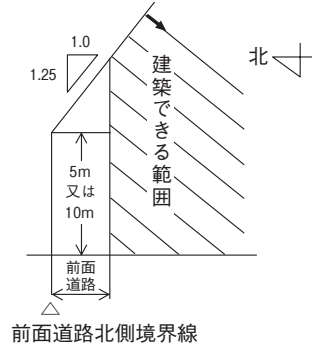
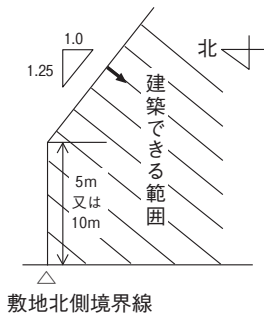
**③ 北側斜線制限 (法第56条第1項第3号)**

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	$[\text{真北方向の水平距離}] \times 1.25 + 5 \text{ (m)}$
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	$[\text{真北方向の水平距離}] \times 1.25 + 10 \text{ (m)}$



**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(5)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）。ただし、再生可能エネルギー源（※1）の利用のための必要な屋根等に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして、特定行政庁が許可したものは、限度を超えることができます（第3項）。

※1 太陽光、風力その他非化石エネルギー源のうち、エネルギー源として永続的に利用することができると認められるもの。

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4項）。

### (3) 高度地区内における高さ制限（法第58条）

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合しなければなりません（第1項）。ただし、再生可能エネルギー源の利用のため必要な屋根等に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして、特定行政庁が許可したものは、限度を超えることができます（第2項）。

### (4) 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) 平均地盤面 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	4 m 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	4 m 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	4 m	(1)	3 時間	2 時間
			(2)	4 時間	2.5時間
			(3)	5 時間	3 時間

※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。

※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。

※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。

※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。

※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。

※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）。

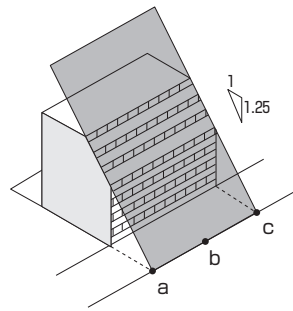
※7 日影規制対象区域外にある高さ10mを超える建物が対象区域内に日影を生じさせる場合は、日影規制が適用されます。

### (5) 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）。

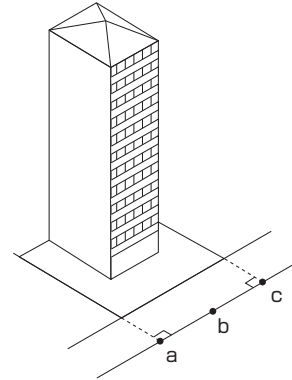
建築しようとする建築物の天空率が、斜線制限に適合するものとして想定する建築物の天空率以上であるときは、斜線制限は適用されません（施行令第135条の5、第135条の6、第135条の7、第135条の8）。

道路斜線制限の適用例  
(住居系用途地域の場合)



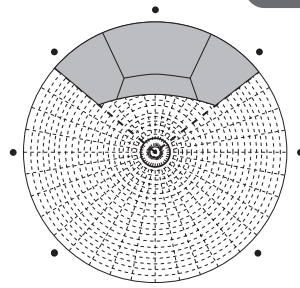
(図1-1)

本制度により建築が可能となる建築物の例

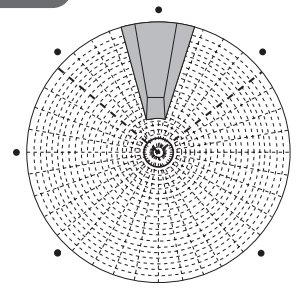


(図2-1)

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）。

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22）。

#### 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第1項～第3項）。

### (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条第1項～第4項）。

- I 建築物の高さの最高限度又は最低限度
- II 壁面の位置の制限
- III 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るときは、工事についての制限が緩和されます（法第86条の8第1項）。また、当該認定を受けた全体計画の変更をしようとするときは、特定行政庁の認定を受けなければなりません（法第86条の8第3項）。

### (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第1項～第3項、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

#### ① 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。

#### ② 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）。

#### ③ 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）。

#### ④ 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）。

#### ⑤ 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物に係る制限(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(第1項)。

- I 建築物又はその敷地と道路との関係
- II 容積率
- III 建築物の高さ
- IV その他建築物の敷地、構造に関する制限

また、準景観地区内においては、市町村は、良好な景観の保全を図るため必要があると認めるときは、政令で定める基準に従い、条例で、次の制限を定めることができます(第2項)。

- I 建築物の高さ
- II 壁面の位置
- III その他の建築物の構造又は敷地に関して必要な制限

#### (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

### I 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。

用途	殺虫剤（シロアリ駆除や野菜の害虫防除などに使用）
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。

### II 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。

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。
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。

自然換気設備	給気口、排気口、排気筒
機械換気設備	給気機、排気機、給気口、排気口
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）
その他	—

## ② シックハウス関係の具体的な規制

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。

### I 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

### II 建築材料について

#### (a) クロルピリホス

- i 建築材料にクロルピリホスを添加してはいけません。
- ii 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

##### i 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種までとなっています（施行令第20条の5第1項）。

## ii 居室の内装仕上げ

居室（※）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。）』

※ 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」

## iii 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。

## ③ 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。

### I 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。

### II 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。

# 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)

(昭和41.1.13) 最近改正 令和6.5.29 法40号

## 1. 歴史的風土特別保存地区内における一定の行為の制限

### (1) 古都

京都市、奈良市、鎌倉市、及び政令で更に天理市、橿原市、桜井市、斑鳩町、明日香村（注）、逗子市及び大津市が指定されています。

(注) 明日香村

奈良県の明日香村においては、特別措置法により「第1種歴史的風土保存地区」及び「第2種歴史的風土保存地区」がこの歴史的風土特別保存地区に該当し、この場合、後者の第2種歴史的風土保存地区については許可基準が特別に設定されており、歴史的風土に積極的に適合する建築物等は、建築等が一定限度で認められています。

### (2) 制限の内容 (法第9条第1項)

歴史的風土特別保存地区（都市計画に定められた地区）内において、建築物の新築や宅地の造成等の行為をしようとする者は、原則として、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行為として、次のとおり規定されています。

- I 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- II 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
- III 木竹の伐採
- IV 土石の類の採取
- V 建築物その他の工作物の色彩の変更
- VI 屋外広告物の表示又は掲出
- VII 歴史的風土の保存に影響を及ぼすおそれのある行為で政令で定めるもの
- VIII 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

なお、この規制は厳しいものであるため、損失の補償規定（法第10条）、土地の買入れ措置（法第12条）等が用意されています。

#### 適用除外

- I 歴史的風土特別保存地区内において行う工事に必要な仮設の工作物の新築、改築又は増築
- II 一定の屋外広告物の表示又は掲出のために必要な工作物の新築、改築又は増築など

## 2. 確認方法

歴史的風土特別保存地区に関する都市計画が定められたときは、府県がその区域内にその都市計画を表示する標識を設置しなければならないことになっているので、その標識により確認できます。また、都市計画の図書を府県又は市町村の事務所において閲覧することができます。

# 都市緑地法

(昭和48.9.1) 最近改正 令和6.5.29 法40号

## 1. 緑地保全地域における建築等の制限

### (1) 緑地保全地域（法第5条）

緑地保全地域とは、都市計画区域内又は準都市計画区域の緑地で次の各号のいずれかに該当する相当規模の土地の区域について、都市計画に定められた地域をいいます。

- I 無秩序な市街地化の防止又は公害若しくは災害の防止のため適正に保全する必要があるもの
- II 地域住民の健全な生活環境を確保するために適正に保全する必要があるもの

### (2) 制限の内容（法第8条第1項）

緑地保全地域内において、次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。）にその旨を届け出なければなりません。

- I 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- II 宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更
- III 木竹の伐採
- IV 水面の埋立て又は干拓
- V その他、当該緑地の保全に影響を及ぼすおそれのある行為で政令で定めるもの

### (3) 確認方法（法第7条）

都道府県等は、緑地保全地域に関する都市計画が定められたときは、その区域内における標識の設置その他の適切な方法により、その区域が緑地保全地域である旨を明示しなければならないこととされています。

## 2. 特別緑地保全地区における一定の行為の制限

### (1) 特別緑地保全地区（法第12条）

特別緑地保全地区とは、都市計画区域内の緑地で、無秩序な市街地化の防止等のため適切な形態等を有しているなど一定の要件を満たすものとして都市計画で定められた地区をいいます。

具体的には、前述のほか災害防止のための遮断地帯、神社等伝統的文化的意義をもつ区域、風致景観や動植物保護地などが指定されます。

### (2) 制限の内容（法第14条第1項）

特別緑地保全地区において、次の行為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。

- I 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- II 宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更
- III 木竹の伐採
- IV 水面の埋立て又は干拓

V その他、当該緑地の保全に影響を及ぼすおそれのある行為で政令で定めるもの  
特別緑地保全地区は現状を変更する行為を原則として禁止し、その代わり損失補償と土地の買入れの規定を置いています（法第16条、法第17条）。

#### 適用除外

- I 公益性が特に高いと認められる事業の実施にかかる行為のうち当該緑地の保全上著しい支障を及ぼすおそれがないと認められるもので政令で定めるもの
  - (a) 高速自動車国道若しくは道路法による自動車専用道路の新設、改築、維持、修繕
  - (b) 土地改良法による土地改良事業の施行にかかる行為（水面の埋立て及び干拓を除く。）
  - (c) 都市計画事業の施行として行う行為
  - (d) その他
- II 特別緑地保全地区に関する都市計画が定められた際、既に着手していた行為（但し、都市計画が定められた日から起算して30日以内に、都道府県知事等にその旨を届け出なければなりません）
- III 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- IV その他

#### (3) 確認方法

特別緑地保全地区に関する都市計画が定められたときは、都道府県はその地区内に特別緑地保全地区である旨を表示した標識を設けなければならないのでその標識により確認できます（法13条）。また、都市計画の図書を都道府県又は市町村の事務所において閲覧できます。

## 3. 地区計画等区域内における条例による一定の行為の制限

#### (1) 制限の内容（法第20条第1項）

市町村は、地区計画等の区域（地区整備計画、防災街区整備地区整備計画、沿道地区整備計画若しくは集落地区整備計画において、現に存する樹林地、草地等（緑地であるものに限る。）で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項が定められている区域又は歴史的風致維持向上地区整備計画において、現に存する樹林地、草地その他の緑地で歴史的風致の維持及び向上を図るとともに、良好な居住環境を確保するために必要なものの保全に関する事項が定められている区域に限り、特別緑地保全地区を除く。）内において、条例で、当該区域内における次に掲げる行為について、市町村長の許可を受けなければならないこととすることができます。

- I 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- II 宅地の造成、土地の開墾<sup>かいこん</sup>、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更
- III 木竹の伐採
- IV 水面の埋立て又は干拓
- V その他、当該緑地の保全に影響を及ぼすおそれのある行為で政令で定めるもの

#### (2) 確認方法

地区計画等は都市計画に定められるので都市計画課等で調べられます。

## 4. 管理協定の効力

### (1) 管理協定 (法第24条)

管理協定とは、地方公共団体又は緑地保全・緑化推進法人が緑地保全地域又は特別緑地保全地区内の緑地保全を図るため、「土地の所有者等」と協定を締結し、当該協定に係る土地の区域内の緑地の管理を行うものです。

この場合の「土地の所有者等」とは、当該地区内の土地又は木竹の所有者又は使用及び収益を目的とする権利（一時使用のものを除く。）を有する者をいいます。

### (2) 制限の内容 (法第29条)

地方公共団体又は市町村長等が公告し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区域内の土地の所有者等となった者についても、効力が及びます。

### (3) 確認方法 (法第27条)

地方公共団体又は市町村の事務所で管理協定の写しを閲覧するか、又は、その区域内に管理協定区域であることが明示されるので、それにより確認することができます。

## 5. 緑化地域内における緑化率の規制

### (1) 緑化地域 (法第34条第1項)

緑化地域は、用途地域のうち、良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地内において緑化を推進する必要がある区域について、都市計画に定めることができます。

### (2) 緑化率 (法第34条第2項)

緑化率とは、建築物の緑化施設（植栽、花壇その他の緑化のための施設及び敷地内の保全された樹木並びにこれらに附属して設けられる園路、土留その他の施設（当該建築物の空地、屋上その他の屋外に設けられるものに限る。）をいいます。）の面積の敷地面積に対する割合をいいます。

### (3) 制限の内容 (法第35条)

#### ① 緑化率の規制 (第1項)

緑化地域内においては、敷地面積が政令で定める規模（1,000m<sup>2</sup>。ただし、市町村は、条例で300m<sup>2</sup>以上1,000m<sup>2</sup>未満）で別に定めることができます（施行令第9条）。以上の建築物の新築又は増築をしようとする者は、当該建築物の緑化率を、緑化地域に関する都市計画において定められた建築物の緑化率の最低限度以上としなければなりません。当該新築又は増築をした建築物の維持保全をする者についても同様です。

#### 適用除外

①の制限は以下のいずれかに該当する建築物については適用されません。

- I その敷地の周囲に広い緑地を有する建築物であって、良好な都市環境の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めて市町村長が許可したもの
- II 学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ないと認めて市町村長が許可したもの
- III その敷地の全部又は一部ががけ地である建築物その他の建築物であって、その敷地の状況によってやむを得ないと認めて市町村長が許可したもの (第2項)

## ② 制限の異なる緑化率が2以上にわたる敷地（第4項）

建築物の敷地が、建築物の緑化率に関する制限が異なる区域の2以上にわたる場合においては、当該建築物の緑化率は、各区域の建築物の緑化率の最低限度にその敷地の当該区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以上でなければなりません。

## 6. 一の敷地とみなすことによる緑化率規制の特例（法第36条）

総合的設計（建築基準法第86条第1項、第3項）及び連担建築物設計制度（建築基準法第86条第2項、第4項）の規定により同一敷地内にあるものとみなされる二以上の構えを成す建築物については、これらの建築物が同一敷地内にあるものとみなして緑化率の規定を適用します。

## 7. 地区計画等区域内での条例による緑化率の指定（法第39条第1項）

市町村は、地区計画等の区域（地区整備計画、特定建築物地区整備計画、防災街区整備地区整備計画、歴史的風致維持向上地区整備計画又は沿道地区整備計画において建築物の緑化率の最低限度が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画等の内容として定められた建築物の緑化率の最低限度を、条例で、建築物の新築又は増築及び当該新築又は増築をした建築物の維持保全に関する制限として定めることができます。

## 8. 緑地協定の効力

### (1) 緑地協定（法第45条）

緑地協定とは、都市計画区域又は準都市計画区域内における相当規模の一団の土地等の土地の所有者や賃借権者等が、市街地の良好な環境を確保するために、その全員の合意により、その土地の区域における樹木等の種類、垣又はさくの構造など、緑地の保全又は緑化に関して締結した協定で、市町村長の認可を受けたものをいいます。

この場合の賃借権者等とは、建築物等の所有を目的とする地上権者又は賃借権者をいいます。

### (2) 制限の内容（法第50条）

市町村長の認可を受けて公告された緑地協定は、公告後にその緑地協定区域内の土地の所有者や賃借権者等になった者についても効力が及ぶので、それに基づいて樹木等の種類、樹木等を植栽する場所、垣又はさくの構造等について制限がなされることがあります。

### (3) 確認方法（法第47条第2項）

市町村長は、緑地協定の認可をしたときは、その名称、区域、縦覧場所について公告し、その写しを市町村の事務所に備えて公衆の縦覧に供するとともに、緑地協定区域である旨をその区域内に明示しなければならないので、これらにより確認することができます。

### (4) 緑地協定の認可の公告のあった後緑地協定に加わる手続等（法第51条第1項、第2項）

緑地協定区域内の土地の所有者（土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地の所有者）で当該緑地協定の効力が及ばないものは、法第47条第2項（第48条第2項において準用する場合を含む。）の規定による認可の公告のあった後いつでも、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、当該緑地協定に加わることができます（第1項）。

緑地協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地所有者等は、法第47条第2項（第48条第2項において準用する場

合を含む。)の規定による認可の公告のあった後いつでも、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、緑地協定に加わることができます。ただし、当該土地(土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地)の区域内に借地権等の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権等の目的となっている土地の所有者以外の土地所有者等の全員の合意があれば足り(第2項)。

#### (5) 認可公告後に加入した協定の承継(法第51条第5項)

緑地協定は、第1項又は第2項の規定により当該緑地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緑地協定区域内の土地(土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地)について、認可公告のあった後において土地所有者等となった者(当該緑地協定について第2項の規定による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。

## 9. 緑地協定の設定の特則

#### (1) 一人協定の承継効(法第54条第4項)

都市計画区域内の相当規模の一団の土地の所有者が1人しかいない場合においては、その所有者は、市町村長の認可を受けてその土地の区域を緑地協定区域とする緑地協定を定めることができます。その協定は、認可の日から3年以内に緑地協定区域内の土地に2人以上の所有者や賃借権者等が存することとなった時から、一般の緑地協定と同一の効力を有する緑地協定となり、その土地の区域内の所有者や賃借権者等になった者に効力が及ぶので、これに基づき、樹木の種類、植栽場所等について制限を受けることがあります。

#### (2) 確認方法(法第54条第3項)

市町村長は、緑地協定の認可をしたときは、その名称、区域、縦覧場所について公告し、その写しを市町村の事務所に備えて公衆の縦覧に供するとともに、緑地協定区域である旨をその区域内に明示しなければならないので、これらにより確認することができます(法第47条第2項)。

#### (3) 制限の内容 緑地協定の効力(法第50条)

市町村長の認可を受けて公告された緑地協定は、公告後にその緑地協定区域内の土地の所有者や賃借権者等になった者についても効力が及ぶので、それに基づいて樹木等の種類、樹木等を植栽する場所、垣またはさくの構造等について制限がなされることがあります。

# 生産緑地法

(昭和49.6.1) 最近改正 平成29.5.12 法26号

## 1. 生産緑地地区内における一定の行為の制限

### (1) 生産緑地地区

「生産緑地地区」とは市街化区域内の農地や採草放牧地などを対象として良好な生活環境の確保や公共施設用地の確保の観点からその計画的な保全を図るために都市計画において定められる地区です。

生産緑地地区の対象となる農地等は、現に農業の用に供されている農地の他採草放牧地や林業の用に供されている森林、さらに漁業の用に供されている池沼が含まれます（法第2条第1号）。これらの農地等のうち（1）都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地に適したもの、（2）500㎡以上の規模であるもの、（3）農林漁業の継続が可能な条件を備えているもの、について指定することとされています（法第3条第1項）。但し、市町村は必要があると認めるときは、これらの規定にかかわらず、条例で、区域の規模に関する条件を別に定めることができます（法第3条第2項）。

### (2) 制限の内容（法第8条第1項）

生産緑地地区内で建築物の新築や宅地の造成等の行為をしようとする者は、原則として市町村長の許可を受けなければなりません。

#### ① 許可を受けなければならない行為

- I 建築物その他の工作物の新築・改築又は増築
- II 宅地の造成、土石の採取その他の土地の形質の変更
- III 水面の埋立て又は干拓

#### ② 許可基準

市町村長は、次に掲げる施設の設置又は管理に係る行為で良好な生活環境の確保を図る上で支障がないと認めるものに限り、許可することができる定めになっています（同条第2項）。

##### I 次に掲げる施設で、生産緑地において農林漁業を営むために必要となるもの

- (a) 農産物、林産物又は水産物（以下「農産物等」という。）の生産又は集荷の用に供する施設
- (b) 農林漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する施設
- (c) 農産物等の処理又は貯蔵に必要な共同利用施設
- (d) 農林漁業に従事する者の休憩施設

##### II 次に掲げる施設で、当該生産緑地の保全に著しい支障を及ぼすおそれがなく、かつ、当該生産緑地における農林漁業の安定的な継続に資するものとして国土交通省令で定める基準に適合するもの

- (a) 生産緑地地区及びその周辺の地域内において生産された農産物等を主たる原材料として使用する製造又は加工の用に供する施設
- (b) (a)の農産物等又はこれを主たる原材料として製造され、若しくは加工された物品の販売の用に供する施設
- (c) (a)の農産物等を主たる材料とする料理の提供の用に供する施設

Ⅲ 主として都市の住民の利用に供される農地で、相当数の者を対象として定型的な条件で、レクリエーションその他の営利以外の目的で継続して行われる農作業の用に供されるものに設置される当該農地の保全又は利用上必要なもの（施行令第5条）

- (a) 農作業の講習の用に供する施設
- (b) 管理事務所その他の管理施設

なお、都市計画法に定める田園住居地域内の生産緑地地区の区域内において、上記の施設設置又は管理に係る許可があったときは、都市計画法第52条第1項（田園住居地域内における建築等の規制）についても、許可があったものとみなされます（同条第10項）。

#### 適用除外

- I 公共施設等の設置や管理にかかる行為
- II その地区が生産緑地地区として都市計画に定められた際、既に着手していた行為など

### (3) 買取りの申出

#### ① 原則（特定生産緑地に指定されなかった場合）

生産緑地に指定されてから30年を経過する日（以下、「申出基準日」という。）又は農林漁業者が死亡又は重度の障害者になったときは市町村長に時価による買取りの申出ができます（法第10条）。この場合、市町村長は自ら買い取るか又は買取り希望の地方公共団体を定めて買い取らせることとなっています（法第11条）。

もし買い取ることができないときは農林漁業を希望する者にあっせんに努めることとなっています（法第13条）。しかし、こうして買取りの申出から3ヵ月が経過してもこれらの者に所有権の移転がなかったときは建築行為等の制限が解除されます（法第14条）。

なお、買取りの申出ができる要件がないときも特別な事情があれば買取り希望の申出ができます（法第15条）。この場合、市町村等は買い取らなくてもよく、またその場合でも行為制限は解除されません。

#### ② 特定生産緑地に指定された場合

市町村長は、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地のうち、申出基準日以後においても良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められるものを、所有者等の意向を基に特定生産緑地として指定することができます（法第10条の2）。

この特定生産緑地に指定された場合、市町村に買取り申出ができる時期は、申出基準日から10年延期され、さらに10年経過後は、改めて所有者等の同意により繰り返し10年の延長ができます（法第10条の3、第10条の5）。但し、特定生産緑地の指定は申出基準日までに行わなければなりません（法第10条の2第2項）。

### (4) 確認方法

市町村は、生産緑地地区に関する都市計画が定められたときは、その地区内に、これを表示する標識を設置しなければならないので、それにより確認できます。また、都市計画の図書を都道府県又は市町村の事務所で閲覧できます。

# 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)

(昭和53.4.20) 最近改正 平成23.8.30 法105号

## 1. 航空機騒音障害防止地区及び航空機騒音障害防止特別地区内における一定の行為の制限

### (1) 航空機騒音障害防止地区・同防止特別地区

航空機騒音障害防止地区は、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（法第4条）。

また、航空機騒音障害防止特別地区は、航空機騒音障害防止地区のうち、航空機の特に着しい騒音が及ぶこととなる地域で指定されることとなっています。

### (2) 制限の内容（法第5条第1項、第2項、第5項）

① 航空機騒音障害防止地区では、次に掲げる建築物を建築しようとする場合や、既にある建築物の用途を変更して次に掲げる建築物とする場合には、窓、出入口、給排気口、給排気塔について防音上有効な構造としなければなりません。

- I 学校
- II 病院
- III 住宅
- IV そのほか保育所、診療所、老人ホーム など

② 航空機騒音障害防止特別地区では、①に掲げる建築物の建築をしてはならないとともに、既に存する建築物の用途を変更して①に掲げる建築物としてはなりません。

#### 適用除外

次に掲げる場合には、航空機騒音障害防止特別地区内において、学校、病院、住宅等を建築することができます。

- I 都道府県知事が、公益上やむを得ないと認めて許可した場合
- II 都道府県知事が、航空機騒音障害防止特別地区以外の地域に建築することが困難又は著しく不適當であると認めて許可した場合

### (3) 確認方法

航空機騒音障害防止地区や航空機騒音障害防止特別地区の位置や区域に関する事項は、都道府県知事が、航空機騒音対策基本方針の中で定め、それを定めたときは遅滞なく公表するので、これにより確認できます。また、都市計画の図書を、都道府県又は市町村の事務所で閲覧できます。

## 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）。

- I 指定都市
- II 中核市
- III 都道府県（指定都市、中核市以外の区域）
- IV 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）。

- I 現にある良好な景観の保全
- II 地域特性にふさわしい良好な景観の形成
- III 地域間交流促進に資する良好な景観形成
- IV 住宅市街地開発事業等で良好な景観の創出
- V 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）。

#### ① 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。

#### ② 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（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）。

- I 景観計画区域
- II 景観形成方針
- III 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）
- IV 次の建造物、樹木の指定方針

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
景観重要樹木（法第28条）	良好な景観の形成に重要な樹木

- V 屋外広告物の表示、設置の制限
- VI 景観重要公共施設の整備等
- VII 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。

- I 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）
- II 開発行為
- III 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) 行為の着手の制限（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条第1項、法第31条第1項）。

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）

- I 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。
- II 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。

- I 建築物の形態意匠の制限
- II その他

#### ③ 建築物の制限（法第62条、法第63条第1項、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条第1項）

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ることになっています。

#### ⑤ 開発行為等の制限（法第73条第1項）

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条第1項、第2項）**

市町村は条例で、景観地区に準ずる規制をすることができることになっています。

③ **地区計画等の区域における制限（法第76条第1項）**

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、第87条第5項）**

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条第4項）**

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。

# 土地区画整理法

(昭和29.5.20) 最近改正 令和5.6.16 法63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)(※)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。 ※ 「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	仮換地が指定されると、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）を関係権利者あてに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公告の日まで、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代わりに、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になります。

- 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。

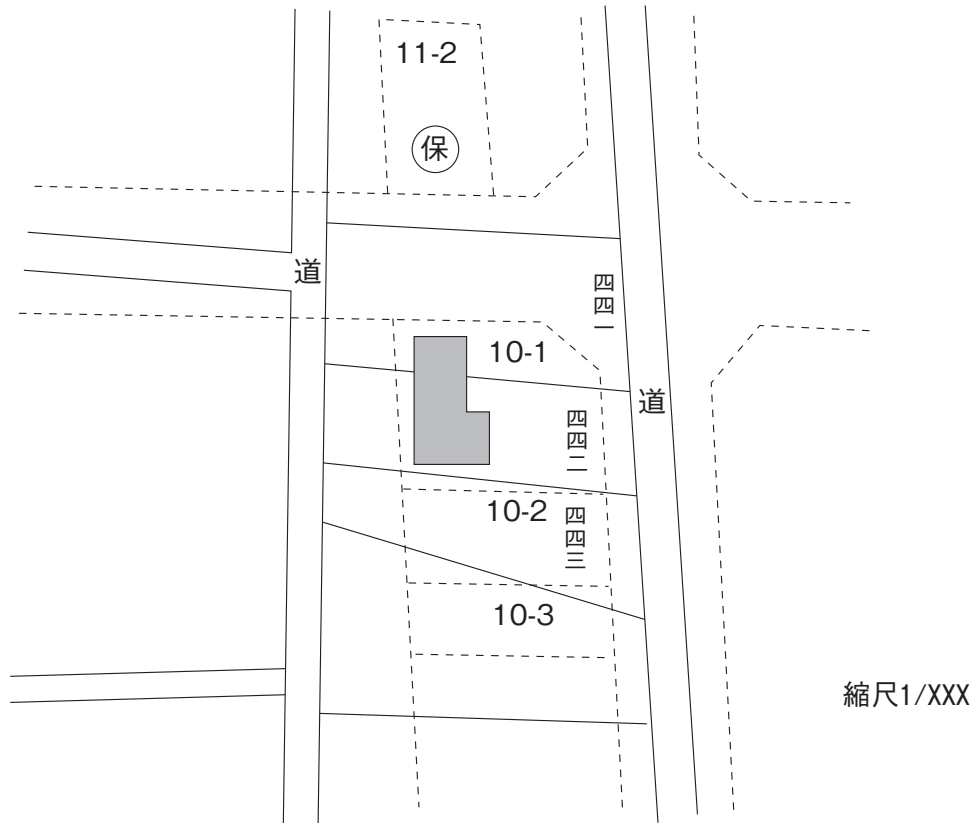
## ⑥ 仮換地上の建物

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。

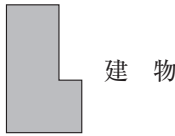


**凡例**

—— 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

※ 地番の表示等には、いくつかある。



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㎡
—	—	—	—

※ 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

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記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）されまると、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5 t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3. 仮換地の指定とはの③仮換地指定の法的効果と同じです。

## (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。

# 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(大都市法)

(昭和50.7.16) 最近改正 令和5.6.16 法63号

## 1. 住宅街区整備事業にかかる仮換地の指定による従前の宅地の使用収益権の停止

### (1) 住宅街区整備事業 (法第29条)

住宅街区整備事業とは、次に掲げる主体が本法に従って行う土地の区画形質の変更、公共施設の新設又は変更及び共同住宅の建設に関する事業をいいます。

- I 住宅街区整備促進区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者
- II 住宅街区整備促進区域内の宅地について所有権者又は借地権を有する者が設立する住宅街区整備組合
- III 施行区域（市街地開発事業としての住宅街区整備事業等について都市計画に定められた区域）内の土地については、都府県、市町村、独立行政法人都市再生機構（以下、都市再生機構という。）又は地方住宅供給公社

### (2) 制限の内容 (法第83条、土地区画整理法第99条第1項、第3項の準用)

住宅街区整備事業にかかる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の日から換地処分のある日まで、仮換地について従前の宅地に存する権利と同じ内容の使用収益権を取得する代わりに、従前の宅地の存した使用収益権を停止されます。

### (3) 確認方法

仮換地の指定は、その仮換地となるべき土地の所有者、賃借権者等と、従前の宅地の所有者、賃借権者等に対し、仮換地の位置や仮換地の効力発生の日を通知して行われるので、これらの者に確認します。

## 2. 住宅街区整備事業にかかる使用収益停止処分に伴う使用収益の停止 (法第83条、土地区画整理法第100条第2項の準用)

住宅街区整備事業を施行する者が、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。

### (1) 確認方法

この場合の使用収益の停止は、停止の始期となる期日の相当期間前に、該当する所有者や賃借権者に通知して行わなければならないこととされているので、これらの者に確認します。

## 3. 土地区画整理促進区域内における建築行為等の制限

### (1) 土地区画整理促進区域 (法第5条)

土地区画整理促進区域とは、大都市地域内の市街化区域のうち、次に掲げる要件を満たす土地の区域について都市計画に定められた区域をいいます。

- I 良好な住宅市街地として一体的に開発される自然的条件を備えていること

- II 既に住宅市街地として形成しているかその見込みが確実な区域に近接していること など

## (2) 制限の内容（法第7条第1項、第2項）

土地区画整理促進区域内において、次の行為をしようとする者は、都府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可を受けなければなりません。

- I 土地の形質の変更
- II 建築物の新築、改築又は増築

### 適用除外

- I 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- II 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- III 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

## (3) 確認方法

都府県又は市町村の事務所で都市計画の図書を閲覧することができます。

# 4. 住宅街区整備促進区域内における建築行為等の制限

## (1) 住宅街区整備促進区域（法第24条）

住宅街区整備促進区域とは、大都市地域の市街化区域のうち次の要件を満たす土地の区域について都市計画に定められた区域をいいます。

- I 高度利用地区内で、かつ、第1種・第2種中高層住居専用地域、第1種・第2種住居地域又は準住居地域内等にあること
- II 区域内の土地の大部分が建築物その他の工作物の敷地として利用されていないこと
- III 0.5ha以上の規模があること
- IV その区域を住宅街区として整備することが、都市機能の増進と住宅不足の緩和に貢献すること

## (2) 制限の内容（法第26条第1項）

住宅街区整備促進区域内において、次の行為をしようとする者は、都府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可を受けなければなりません。

- I 土地の形質の変更
- II 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築

### 適用除外

- I 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- II 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- III 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

## (3) 確認方法

都府県又は市町村の事務所で都市計画の図書を閲覧することができます。

## 5. 住宅街区整備事業施行地区内における建築行為等の制限

### (1) 住宅街区整備事業（法第29条）

住宅街区整備事業とは次に掲げる主体が本法に従って行う土地の区画形質の変更、公共施設の新設又は変更及び共同住宅の建設に関する事業をいいます。

- I 住宅街区整備促進区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者
- II 住宅街区整備促進区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者が設立する住宅街区整備組合
- III 施行区域（市街地開発事業としての住宅街区整備事業等について都市計画に定められた区域）内の土地については、都府県、市町村、都市再生機構又は地方住宅供給公社

### (2) 制限の内容（法第67条第1項）

住宅街区整備事業の施行の認可の公告などの日以後、換地処分があった旨の公告がある日までは、施行地区内において、住宅街区整備事業の施行の障害となるおそれがある次の行為をしようとする者は、都府県知事（市の区域内において個人施行者若しくは組合が施行し、又は市が第29条第3項の規定により施行する住宅街区整備事業にあっては、当該市の長）の許可を受けなければなりません。

- I 土地の形質の変更
- II 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- III 政令で定める移動の容易でない物件の設置又は堆積

# 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(地方拠点都市法)

(平成4.6.5) 最近改正 令和4.6.17 法68号

## 1. 拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域内の建築等の制限等

### (1) 拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域 (法第19条)

拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域は、都道府県知事がこの法律の定義に該当する市町村の区域を地方拠点都市地域として指定した地域内の市街化区域のうち、次に掲げる要件に該当する土地の区域に都市計画として定められます。

- I 良好な拠点業務市街地として一体的に整備され、又は開発される自然的、経済的、社会的条件を備えていること
- II 大部分の土地が建築物の敷地として利用されていないこと
- III 2 ha 以上の規模であること
- IV 大部分が商業地域内にあること

### (2) 制限の内容 (法第21条第1項)

拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域内において、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する場合は、原則として都道府県知事等（市の区域内にあっては、当該市の長。）の許可を受けなければなりません。

### (3) 確認方法

都市計画に定められるので、都道府県又は市町村の事務所で都市計画の図書を閲覧して調べます。

# 被災市街地復興特別措置法

(平成7.2.26) 最近改正 令和4.6.17 法68号

## 1. 被災市街地復興推進地域内における建築行為等の制限

### (1) 被災市街地復興推進地域（法第5条）

被災市街地復興推進地域は都市計画区域内における市街地の土地の区域で、次に掲げる要件に該当するものについて定められます。

- I 大規模な火災、震災その他の災害により当該区域内において相当数の建築物が滅失したこと
- II 公共の用に供する施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあること
- III 当該区域の緊急かつ健全な復興を図るため、土地区画整理事業、市街地再開発事業その他建築物又は公共施設の整備に関する事業を実施する必要があること

なお、被災市街地復興推進地域に関する都市計画においては、名称、位置及び区域その他政令で定める事項のほか、緊急かつ健全な復興を図るための市街地の整備改善の方針（「緊急復興方針」という。）を定めるよう努めるものとされています。

### (2) 制限の内容（法第7条第1項）

被災市街地復興推進地域内において、当該地域に関する都市計画に定められた日までに、通常の管理行為等一定の行為以外の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、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。）の許可を受けなければなりません。

# 新住宅市街地開発法

(昭和38.7.11) 最近改正 令和6.6.14 法52号

## 1. 新住宅市街地開発事業にともなう建築物の建築義務

### (1) 新住宅市街地開発事業

新住宅市街地開発事業とは、住宅に対する需要が著しく多い市街地の周辺の地域において、健全な住宅市街地の開発や居住環境の良好な相当規模の住宅地の供給を図ることを目的として、新住宅市街地開発法に基づいて行われる宅地の造成、造成された宅地の処分及び宅地とあわせて整備されるべき公共施設の整備に関する事業で、都市計画事業として施行されるものをいいます。

ここでいう処分計画とは、新住宅市街地開発事業の施行者が行う造成された宅地や整備された公共施設等の処分方法、処分価額、処分後の造成宅地等の利用の規制に関する計画で、国土交通大臣又は都道府県知事の認可を受けたものをいいます。

### (2) 制限の内容 (法第31条)

新住宅市街地開発事業の施行者から、処分計画に基づき建築物を建築すべき宅地を譲り受けた者（その承継人を含む。）は、その譲受けの日の翌日から起算して5年以内に、処分計画で定める規模及び用途の建築物を建築しなければなりません。

### (3) 確認方法

新住宅市街地開発事業による造成宅地であるかどうかは、施行区域内におけるその旨の標識により確認し、また処分の時期や建築すべき建築物の規模又は用途については、処分計画書を施行者の事務所で閲覧することができます。

## 2. 造成宅地等に関する権利の処分の制限

### (1) 制限の内容 (法第32条第1項)

新住宅市街地開発事業の工事完了の公告の日の翌日から起算して10年間は、造成宅地等やその上に建設された建築物に関する所有権、地上権等の権利の設定又は移転については、当事者が都道府県知事の承認を受けなければなりません。

地上権等とは、地上権、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いいます。

#### 適用除外

- I 当事者の一方又は双方が国、地方公共団体、都市再生機構等である場合
- II 相続その他の一般承継により権利が移転する場合 など

### (2) 確認方法

新住宅市街地開発事業にかかる工事が完了したときは施行者がその旨を都道府県知事に届け出、それを受けて都道府県知事は官報や公報などにより公示します。更に、施行区域内に工事完了公告の年月日等を表示した標識を工事完了公告の翌日から10年間設置することとなっているので、これらにより確認できます。

# 新都市基盤整備法

(昭和47.6.22) 最近改正 令和6.6.14 法52号

## 1. 新都市基盤整備事業にかかる土地整理における仮換地の指定による従前の宅地の使用収益権の停止

### (1) 新都市基盤整備事業

新都市基盤整備事業とは、人口の集中の著しい大都市の周辺の地域における新都市の建設に関し、大都市圏における健全な新都市の基盤の整備を図ることを目的として、新都市基盤整備法に基づいて行われる新都市の基盤となる根幹公共施設の用に供すべき土地及び開発の中核となる開発誘導地区に充てるべき土地の整理に関する事業で、都市計画事業として施行されるものをいいます（法第1条）。

### (2) 制限の内容（法第39条、土地区画整理法第99条第1項、第3項の準用）

新都市基盤整備事業にかかる土地整理における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の日から換地処分の日まで、仮換地について従前の宅地の存する権利と同じ内容の使用収益権を取得する代わりに、従前の宅地の存した使用収益権を停止されます。また、仮換地の所有者や賃借権者等は、その仮換地指定の効力発生の日から換地処分の日まで、仮換地の使用収益を禁止されます。

## 2. 使用収益停止処分に伴う使用収益の停止（法第39条、土地区画整理法第100条第2項の準用）

新都市基盤整備事業を施行する者が、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。

## 3. 建築物の建築義務（法第50条）

新都市基盤整備事業の施行者や実施計画に基づき宅地を造成した者から施行区域内の共同利便施設等を建築すべき土地を譲り受けた者は、その譲り受けの日から2年以内に、所定の建築物を建築しなければなりません。

## 4. 開発誘導地区内の土地等に関する権利の処分の制限（法第51条第1項）

開発誘導地区（法第2条第6項）とは、新都市基盤整備事業の施行区域を都市として開発するための中核となる地区として、一団地の住宅施設及び教育施設、医療施設、購買施設その他の施設で、施行区域内の居住者の共同の福祉若しくは利便のため必要なものの用に供すべき土地の区域又は都市計画で定められた工業団地造成事業が施行されるべき土地の区域をいいます。換地処分があった旨の公告の日から10年間は、開発誘導地区内の土地（工業団地造成事業が施行されるべき土地を除く。）又はその土地の上に建築された建築物に関する所有権、地上権、賃借権等の権利の設定又は移転については、当事者が都道府県知事の承認を受けなければなりません。

# 旧公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律 (旧市街地改造法)

最近改正 平成11.12.22 法16号

## 1. 防災建築街区造成事業の効力

この法律は、都市再開発法の制定により廃止されましたが、その施行（昭和44年6月14日）の際、現に施行されている防災建築街区造成事業についてはなお効力を有するものとされています。

## 2. 防災建築街区造成事業の施行地区内における一定の行為の制限

### (1) 防災建築街区造成事業

防災建築街区造成事業とは、防災建築街区において行う防災建築物やその敷地の整備に関する事業をいいます。

防災建築地区とは、国土交通大臣が、関係市町村の申出に基づき、災害危険区域内の土地で都市計画区域内にあるもの又は防災地域内にあるものについて、耐火建築物等の防災建築物を整備するため指定した街区をいいます。

### (2) 制限の内容 (法第13条第1項)

防災建築街区造成事業の施行地区内において、事業の施行の障害となるおそれのある土地の形質の変更、建築物の新築等の行為をしようとする者は、国土交通大臣又は都道府県知事の許可を受けなければなりません。

# 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律 (首都圏等整備法)

(昭和33.4.28 法98号) 最近改正 令和6.6.14 法52号

## 1. 首都圏とは

この場合の首都圏とは、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、茨城県、栃木県、群馬県及び山梨県の1都7県の地域を一体とした広域をいいます。

## 2. 工業団地造成事業により造成された工場敷地の処分の制限

### (1) 工業団地造成事業（法第2条第5項）

工業団地造成事業とは、近郊整備地帯内又は都市開発区域内において、「都市計画法」及び「首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律」の定めるところにより行われる製造工場等の敷地の造成及びその敷地と併せて整備されるべき道路、排水施設、鉄道、倉庫等の施設の敷地の造成又はそれらの施設の整備に関する事業であって、都市計画事業として施行されるものをいいます。

### (2) 制限の内容（法第25条第1項）

工業団地造成事業の施行にかかる製造工場等の敷地の造成に関する工事が完了した旨の公告の日の翌日から起算して10年間は、造成工場敷地の所有権、地上権、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の設定又は移転については、当事者は、地方公共団体等の長（※）の承認を受けなければなりません。

※ 地方公共団体が施行者であるときはその長、都市再生機構又は地域振興整備公団が施行者であるときは国土交通大臣となります。

### (3) 確認方法

製造工場等の敷地の造成に関する工事が完了したときは、都道府県知事はその旨を官報や公報等で公告し、また、地方公共団体等が工事完了公告の日の翌日から10年間、施行地区内に施行地である旨の標識を設置するので、これらにより確認できます。

# 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律(近畿圏等整備法)

(昭和39.7.3) 最近改正 令和6.6.14 法52号

## 1. 近畿圏とは

この場合の近畿圏とは、福井県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、及び和歌山県の2府6県の区域を一体とした広域をいいます。

## 2. 工業団地造成事業により造成された工場敷地の処分の制限

### (1) 工業団地造成事業（法第2条第4項）

工業団地造成事業とは、近郊整備地帯内又は都市開発区域内において、「都市計画法」及び「近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律」の定めるところにより行われる製造工場等の敷地の造成及びその敷地とあわせて整備されるべき道路、排水施設、鉄道、倉庫等の施設の敷地の造成又はそれらの施設の整備に関する事業であって、都市計画事業として施行されるものをいいます。

### (2) 制限の内容（法第34条第1項）

工業団地造成事業の施行にかかる製造工場等の敷地の造成に関する工事が完了した日の翌日から起算して10年間は、造成工場敷地の所有権、地上権、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の設定又は移転については、当事者が地方公共団体等の長（※）の承認を受けなければなりません。

※ 地方公共団体が施行者であるときはその長、都市再生機構又は地域振興整備公団が施行者であるときは国土交通大臣となります。

### (3) 確認方法

製造工場等の敷地の造成に関する工事が完了したときは、都道府県知事はその旨を官報や公報等で公告し、また、地方公共団体等が工事完了公告の日の翌日から10年間、施行区域内に施行地である旨の標識を設置するので、これらにより確認できます。

# 都市再開発法

(昭和44.6.3) 最近改正 令和4.6.17 法68号

## 1. 市街地再開発促進区域内における建築行為の制限

### (1) 市街地再開発促進区域（法第7条）

市街地再開発促進区域とは、次に掲げる要件を満たす土地の区域で、その区域内の宅地について所有権や借地権を有する者による市街地の計画的な再開発の実施を図ることが適切であるとして都市計画に定められた区域をいいます。

- I 高度利用地区、都市再生特別地区、特定用途誘導地区又は特定地区計画等区域内にあること
- II 区域内の耐火建築物で次に掲げる以外のものの建築面積の合計が、その区域内のすべての建築物の建築面積の概ね1/3以下であること
  - (a) 地階を除く階数が2以下であるもの
  - (b) 所定の耐用年限の2/3を経過しているもの
  - (c) 災害その他の理由により(b)に掲げるものと同程度の機能低下を生じているもの
  - (d) 建築面積が当該区域に係る高度利用地区、都市再生特別地区、特定用途誘導地区、地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画に関する都市計画において定められた建築物の建築面積の最低限度の3/4未満であるもの
  - (e) 容積率が都市計画で定められたその区域の容積率の最高限度の1/3未満であるもの
  - (f) 都市計画施設である公共施設の整備に伴い除却すべきもの
- III 区域内に十分な公共施設がなかったり、土地の利用が細分化されているなどにより、区域内の土地の利用状況が著しく不健全であること
- IV 区域内の土地の高度利用を図ることが、その都市の機能の更新に貢献すること
- V 建築物が密集しているため、災害の発生のおそれが著しい区域、又は大規模な火災等が発生した場合の避難所等一定の公共施設と一体的に、建物及び敷地の整備を行うことが合理的であると認められる区域でないこと

### (2) 制限の内容（法第7条の4第1項）

市街地再開発促進区域内において建築物の建築をしようとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。制限を受ける行為としては、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、又は除却できる建築物の建築が規定されています。

#### 適用除外

- I 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- II 階数が2以下で、かつ、地階を有しない木造の建築物の改築又は移転（施行令第1条の6）

### (3) 確認方法

都道府県又は市町村の事務所において都市計画の図書を閲覧して調べます。

## 2. 第1種市街地再開発事業の施行区域内における建築行為等の制限

### (1) 第1種市街地再開発事業

第1種市街地再開発事業とは、建築物、建築敷地及び公共施設を一体的に整備する事業であって、市街地再開発促進区域内の土地の区域又は上記1.(1)のⅠ～Ⅳの条件に該当する土地の区域において、原則として都市計画事業として施行される市街地再開発事業の一種で、土地の取用手続によらないで権利変換手続を行うこととされています。

### (2) 制限の内容（法第66条第1項）

第1種市街地再開発事業の事業計画が確定した旨の公告があった後は、その施行地区内においてその事業の施行の障害となるおそれのある土地の形質の変更や建築物の新築等の行為をしようとする者は都道府県知事等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行為として、次のものが規定されています。

- Ⅰ 土地の形質の変更
- Ⅱ 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- Ⅲ 重量が5tを超える物件（容易に分割され、分割された各部分の重量がそれぞれ5t以下となるものを除く。）の設置又は堆積（施行令第24条）

### (3) 確認方法

事業計画を確定するのは、具体的には個人施行の認可があったときや組合の設立の認可があったときなどであり、その旨の公告がなされることとされています。

- ※1 第2種市街地再開発事業については、すべて都市計画事業として行われるので、都市計画法第65条の規定により同様の制限が課せられます。
- ※2 再開発地区計画は、平成14年12月31日をもって廃止されました。

## 3. 個別利用区内の宅地の使用収益の停止

### (1) 個別利用区

個別利用区とは、施設建築敷地以外の建築物の敷地となるべき土地の区域（一定の有用な既存建築物を存置又は移転することができる区域）のことです。

### (2) 制限の内容（法第95条の2）

権利変換期日以後個別利用区内の宅地又はその使用収益権を取得した者は、第100条第1項の規定による公告があるまでは、当該宅地について使用し、又は収益することができません。ただし、前条の規定により当該宅地の占有を継続することができる場合は、この限りではありません。

### (3) 確認方法

個別利用区は第1種市街地再開発事業において定められます。したがって、取引物件が第1種市街地再開発事業の施行地区内にあるかどうか、主に都市計画を担当する部署等で確認します。

この場合、個人施行ではごく稀に都市計画事業として位置づけられていない場合もありますので、都市再開発法の担当部署が別途ある場合は、念のためそこでも確認しておく必要があります。

# 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)

(昭和41.7.1) 最近改正 令和6.6.14 法52号

## 1. 流通業務地区内における一定の行為の制限

### (1) 流通業務地区 (法第4条)

流通業務地区とは、大都市における流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るため、幹線道路、鉄道等の交通施設の整備の状況に照らして流通業務市街地として整備することが適当であると認められる区域について都市計画に定めた地区をいいます。

流通業務施設等とは、トラックターミナル、鉄道の貨物駅、卸売市場、倉庫、荷さばき場などをいいます。

### (2) 制限の内容 (法第5条第1項)

流通業務地区内において、流通業務施設等以外の施設を建設し、又は施設の改築や用途の変更により流通業務施設等以外の施設としようとするときは、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 公共施設又は一定の公益的施設の建設や改築を行う場合
- II 流通業務地区に関する都市計画が定められた際、既に建設や改築に着手していた場合

### (3) 確認方法

都道府県又は市町村の事務所で都市計画の図書を閲覧することができます。

## 2. 流通業務団地造成事業に伴う流通業務施設の建設義務

### (1) 流通業務団地造成事業

流通業務団地造成事業とは、流通業務団地について、「流通業務市街地の整備に関する法律」や「都市計画法」の定めるところによって行われる流通業務施設の全部又は一部の敷地の造成、造成敷地の処分、敷地とあわせて整備されるべき公共施設や公益的施設の敷地の造成又はそれらの施設の整備に関する事業で、都市計画事業として施行されるものをいいます (法第2条第2項)。

流通業務団地は、流通業務地区内の土地の区域で、次の要件を満たす場合に定められます (法第6条の2)。

- I 流通業務地区外の幹線道路、鉄道等の交通施設の利用が容易であること
- II 良好な流通業務の団地として一体的に整備される自然的条件を備えていること
- III その区域の大部分が建築物の敷地として利用されていないこと

なお、流通業務団地造成事業の施行者は、地方公共団体、都市再生機構又は地域振興整備公団です (法第10条)。

### (2) 制限の内容 (法第37条第1項)

流通業務団地造成事業の施行者から流通業務施設を建設すべき敷地を譲り受けた者やその承継人は、施行者が定めた期間内に、流通業務施設の建設の工期、工事の概要等に関する計画を建設計画書や図面に定めて施行者の承認

を受けたうえ、その計画に従って流通業務施設を建設しなければなりません。

### (3) 確認方法

流通業務団地内にある標識により、施行者を確認し、定められた期間や敷地の利用の規制等に関する事項を問い合わせます。また造成施設等の存する市町村の役場に造成施設等の位置や形状等を表示した図面があるので、これを閲覧できます。

## 3. 造成敷地等に関する権利の処分の制限

### (1) 制限の内容（法第38条第1項）

流通業務団地造成事業にかかる工事完了の公告の翌日から起算して10年間は、造成敷地等又はその上に建設された流通業務施設や公益的施設に関する所有権、地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転については、当事者は、都道府県知事の承認を受けなければなりません。

造成敷地等とは、流通業務団地造成事業により造成された敷地や整備された施設のうち公共施設とその敷地以外のものをいいます。

#### 適用除外

- I 当事者の一方又は双方が国、地方公共団体である場合
- II 相続その他の一般承継により権利が移転する場合
- III 滞納処分、強制執行、担保権の実行としての競売等により権利が移転する場合 など

### (2) 確認方法

工事完了の公告の日は、流通業務団地造成事業の施行区域内の標識に表示されているのでこれにより確認することができます。

# 幹線道路の沿道の整備に関する法律(沿道整備法)

(昭和55.5.1) 最近改正 平成29.5.12 法26号

## 1. 沿道地区計画区域内における行為の届出等

### (1) 沿道地区計画

沿道地区計画とは、都市計画区域内の土地の区域で沿道整備道路に接続するものについて道路交通騒音障害防止と適正かつ合理的な土地利用を図る観点から市街地を一体的かつ総合的に整備する計画で都市計画に定められたものをいいます(法第9条)。

また沿道整備道路とは、幹線道路網を構成する道路のうち、自動車交通量が多いとともに道路交通騒音が沿道の生活環境に及ぼす影響が大きく、かつ、道路に隣接する地域に住居等が集合することが確実であるようなものについて道路交通騒音障害防止と沿道の適正な土地利用を促進する必要があるとして、都道府県知事が指定した区間の道路をいいます(法第5条)。

### (2) 制限の内容(法第10条第1項、第2項)

沿道地区計画の区域(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)内において、土地の区画形質の変更や建築物等の新築、改築又は増築等の行為をしようとする者は、行為着手の30日前までに行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他一定事項を市町村長に届け出なければなりません。届け出た事項を変更しようとする場合も同様です。

## 2. 確認方法

都道府県又は市町村の事務所で都市計画の図書を閲覧できるので、それにより確認できます。

# 集落地域整備法

(昭和62.6.2) 最近改正 令和4.6.17 法68号

## 1. 集落地区計画の区域内における行為の届出等

### (1) 集落地域 (法第3条)

集落地域は、都市計画区域（市街化区域を除く。）内で、かつ、農業振興地域内の土地の区域であって、集落及びその周辺の農用地を含む地域で、営農条件及び住居環境の確保に支障を生じ、または生ずるおそれがあり、調和のとれた農業の生産条件の整備と都市環境の整備とを図り、及び適正な土地利用を図る必要があるものとして定められます。都道府県知事が集落地域整備基本方針においてその位置及び区域に関する基本的事項を明らかにしています。

### (2) 集落地区計画 (法第5条)

集落地区計画とは、集落地域の土地の区域について、営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るため、当該集落地域の特性にふさわしい整備及び保全を行う計画で都市計画で定められたものをいいます。

### (3) 制限の内容 (法第6条第1項、第2項)

集落地区整備計画が定められている集落地区計画の区域内において、土地の区画形質の変更や建築物等の新築、改築又は増築等の行為をしようとする者は、その行為に着手する30日前までに行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他一定事項を市町村長に届け出なければなりません。届け出た事項を変更しようとする場合も同様です。

## 2. 確認方法

定められた場合には、都道府県又は市町村の事務所で都市計画の図書を閲覧できるので、それにより確認できます。

# 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 (密集市街地整備法)

(平成9.5.9) 最近改正 令和7.5.30 法47号

## 1. 密集市街地とは

密集市街地とは、当該区域内に老朽化した木造の建築物が密集しており、かつ、十分な公共施設がないことその他当該区域内の土地利用の状況から、その特定防災機能が確保されていない市街地をいいます（法第2条）。

## 2. 特定防災街区整備地区内の建築等の制限

### (1) 特定防災街区整備地区（法第31条）

密集市街地内の土地の区域については、当該区域及びその周辺の密集市街地における特定防災機能の確保並びに当該区域における土地の合理的かつ健全な利用を図るため、都市計画に地域地区として、特定防災街区整備地区を定めることができます。

### (2) 制限の内容（建築基準法第67条）

特定防災街区整備地区内では、次の項目について定められることとされており、これらが定められると法令制限となります。

- 建築物の種類（第1項）
- 最低敷地面積（第3項、第4項）
- 壁面位置制限（第5項）
- 間口率制限（第6項）
- 最低高さ制限（第7項）
- その他

なお、敷地面積の最低限度の制限が定められていても、特定行政庁が許可すると制限は受けなくなります（第3項第2号）。

## 3. 防災街区整備地区計画区域内の行為の届出等

### (1) 防災街区整備地区計画（法第32条）

防災街区整備地区計画では、当該区域における特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、当該区域の各街区を防災街区として一体的かつ総合的に整備することが適切であると認められるものについて、一定の条件に該当する密集市街地内の土地の区域について都市計画に定めることができます。

### (2) 制限の内容（法第33条）

- ① 防災街区整備地区計画の区域（地区防災施設の区域（特定地区防災施設が定められている場合にあつては、当該特定地区防災施設の区域及び特定建築物地区整備計画）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。）内において、次の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市町村長に届け出なければなり

ません(第1項)。

- 土地の区画形質の変更
- 建築物等の新築、改築又は増築
- その他政令で定める行為

② 届出をした者は、その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(第2項)。

## 4. 防災街区整備事業と行為制限

### (1) 防災街区整備事業(法第2条第5号)

密集市街地において特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、この法律で定めるところに従って建築物及び建築物の敷地の整備並びに公共施設の整備等に関する事業をいいます。

### (2) 制限の内容

#### ① 防災街区整備事業と建築等の制限(法第197条第1項)

この事業が認可された地区内では、次の行為は都道府県知事等の許可を必要とします。

- 土地の形質の変更
- 建築物等の新築、改築、増築
- 移動の容易でない物件の設置・堆積、その他

#### ② 個別利用区内の宅地の使用収益の停止(法第230条)

この事業について、権利変換期日以降工事完了公告があるまでは、個別利用区(注)においては、原則として使用収益することができなくなります。

(注) 個別利用区とは、地区内で防災施設建築物以外の個々に利用される土地のことです。

## 5. 施行予定者が定められている防災都市計画施設の区域内での行為制限

### (1) 制限の内容

#### ① 建築の制限(法第283条第1項)

建築物の建築につ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。

#### ② 有償譲渡の制限(法第284条)

土地、建築物等を有償で譲渡(売買など)をしようとするときは、施行予定者に届け出なければなりません。届け出ると一定期間譲渡することはできなくなります。

## 6. 避難経路協定とその効力

### (1) 避難経路協定の締結(法第289条)

① 防災再開発促進地区(※1)の区域内の一団の土地の所有者及び借地権者(以下「土地所有者等」という。)は、その全員の合意により、火事又は地震が発生した場合の当該土地の区域における避難上必要な経路の整備又は管理に関する協定(以下「避難経路協定」という(※2))を締結することができます。

※1 防災再開発促進地区とは、都市計画に密集市街地の各街区について防災街区の整備を図る目的で、特に一体的かつ総

合的に市街地の再開発を促進すべき地区として都市計画法第7条第1項による市街化区域内において定められた地区のことです。

※2 避難経路協定は、市町村長の認可を受けなければなりません。

② 避難経路協定には次の事項が定められます。

- I 避難経路協定の目的となる土地の区域及び避難経路の位置
- II 次に掲げる避難経路の整備又は管理に関する事項のうち必要なもの
  - 避難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
  - 避難経路における看板、さくその他の避難上支障となる工作物の設置に関する基準
  - 避難経路にその敷地が接する工作物（建築物を除く。）の位置、規模又は構造に関する基準
  - その他避難経路の整備又は管理に関する事項
- III 避難経路協定の有効期間
- IV 避難経路協定に違反した場合の措置

## (2) 避難経路協定の効力 (法第294条)

認可の公告があった避難経路協定は、その公告があった後において当該避難経路協定区域内の土地所有者等となった者に対しても、その効力が及びます。

## (3) 認可の公告後、避難経路協定に加わる場合の効力 (法第295条)

避難経路協定区域内の土地の所有者で当該避難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避難経路協定に加わることができます（第1項）。

また、避難経路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、当該避難経路協定に加わることができます（第2項）。

これらの場合、当該避難経路協定は、新たに避難経路に加わった者がその時において所有し又は借地権を有していた当該避難経路協定区域内の土地について、避難経路協定への加入についての公告（第4項）があった後において土地所有者等となった者に対しても、その効力が及びます（第5項）。

## (4) 一の所有者による避難経路協定の設定 (法第298条)

防災再開発促進地区の区域内の一団の土地で一所有者以外に土地所有者等が存しないものの所有者は、避難経路の整備又は管理のために必要があると認められるときは、市町村長の認可を受けて、当該土地の区域を避難経路協定区域とする避難経路協定を定めることができます（第1項）。

この避難経路協定は、認可の日から起算して3年以内において当該避難経路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となった時から、法第291条第2項の規定による認可の公告のあった避難経路協定と同一の効力を有する避難経路協定となります（第4項）。

# 7. 確認方法

特定防災街区整備地区、防災街区整備地区計画、防災都市施設は、都市計画に定められますので、市区町村の担当部局で確認できます。

また、防災街区整備事業は認可されると、公告がなされるとともに、市町村長により事業に係る図書が縦覧に供されます。

# 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律 (歴史まちづくり法)

(平成20.5.23) 最近改正 令和6.5.29 法40号

## 1. 歴史的風致形成建造物の指定等

### (1) 歴史的風致形成建造物の指定 (法第12条第1項)

市町村長は、歴史的風致形成建造物を指定することができます。

### (2) 増築等の届出等 (法第15条第1項)

歴史的風致形成建造物の増築、改築、移転又は除却をしようとする者は、当該増築、改築、移転又は除却に着手する日の30日前までに、主務省令で定めるところにより、行為の種類、場所、着手予定日その他主務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。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（第1項）。

#### 適用除外

- I 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- II 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- III 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
- IV I～IIIに掲げるもののほか、これらに類するものとして政令で定める行為

### (3) 増築等の変更の届出 (法第15条第2項)

前項の規定による届出をした者は、その届出に係る事項のうち主務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、主務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) 所有者の変更の場合の届出 (法第18条)

歴史的風致形成建造物の所有者が変更したときは、新たに所有者となった者は、遅滞なく、その旨を市町村長に届け出なければなりません。

## 2. 歴史的風致維持向上地区計画内の行為の届出等

### (1) 歴史的風致維持向上地区計画 (法第31条第1項)

歴史的風致維持向上地区計画とは、当該区域における歴史的風致の維持及び向上と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、その歴史的風致にふさわしい用途の建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の整備（既存の建築物等の用途を変更して当該歴史的風致にふさわしい用途の建築物等とすることを含む。）及び当該区域内の市街地の保全を総合的に行うことが必要であると認められるものについては、都市計画に歴史的風致維持向上地区計画を定めることができる制度です。

### (2) 歴史的風致維持向上地区整備計画 (法第31条第4項)

歴史的風致維持向上地区整備計画においては、次に掲げる事項を定めることができます。

I 地区施設の配置及び規模

II 建築物等の用途の制限、建築物の容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。）の最高限度又は最低限度、建築物の建ぺい率（建築面積の敷地面積に対する割合をいう。）の最高限度、建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域（壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。）における工作物（建築物を除く。）の設置の制限、建築物等の高さの最高限度又は最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度その他建築物等に関する事項で政令で定めるもの

III 現に存する樹林地、草地その他の緑地で歴史的風致の維持及び向上を図るとともに、良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項

IV I～IIIに掲げるもののほか、土地の利用に関する事項で政令で定めるもの

### (3) 区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する歴史的風致維持向上地区整備計画（法第32条）

歴史的風致維持向上地区整備計画においては、当該歴史的風致維持向上地区整備計画の区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物を整備することが合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物の高さの最高限度を定めるものとします。

### (4) 歴史的風致維持向上地区計画内における行為の届出等（法第33条第1項）

歴史的風致維持向上地区計画の区域（歴史的風致維持向上地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、土地の区画形質の変更、建築物等の新築、改築又は増築その他政令で定め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、国土交通省令で定めるところにより、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。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。

#### 適用除外

I 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

II 非常災害のため必要な応急措置として行う行為

III 国の機関又は地方公共団体が行う行為

IV 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

V 開発行為の許可を要する行為

VI 前各号に掲げるもののほか、これらに類するものとして政令で定める行為

### (5) 歴史的風致維持向上地区計画内における行為の変更の届出（法第33条第2項）

前項の規定による届出をした者は、その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. 確認方法

歴史的風致維持向上地区計画は、都市計画に定められますので、原則として市町村で調べられます。

# 港湾法

(昭和25.5.31) 最近改正 令和7.4.23 法25号

## 1. 港湾区域内等における工事等の許可

### (1) 港湾区域と港湾隣接地域（法第2条第3項、法第37条）

「港湾区域」とは、港湾管理者が港湾を管理運営するために必要な水域をいいます（法第2条第3項）。また、港湾区域に隣接する地域で、港湾管理者が保全を目的として指定した区域を「港湾隣接地域」といいます（法第37条）。

### (2) 制限の内容（法第37条第1項第4号）

港湾区域内又は港湾隣接地域内において、港湾の開発、利用又は保全に著しく影響を与えるおそれのある一定の行為をしようとする者は、港湾管理者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行為は、次に掲げる行為をいいます（施行令第14条）。

- I 港湾管理者が指定する護岸、堤防、岸壁、棧橋又は物揚場の水際線から20m以内の地域において、載荷重が港湾管理者が指定する重量を超える構築物の建設又は改築
- II 港湾管理者が指定する廃物の投棄
- III 動力を用いて地下水を採取する揚水施設の建設又は改良

**適用除外** 公有水面埋立法に基づき埋立の免許を受けた者が、免許にかかる水域について行う行為

## 2. 臨港地区内の分区内における建築物等の建築の規制

### (1) 臨港地区（都市計画法第8条第1項、法第38条、法第39条）

臨港地区とは、港湾区域を地先水面とする地域において、その港湾の管理運営に必要な最小限度のものとして都市計画に定められた地区又は都市計画区域外において港湾管理者が国土交通大臣の認可を受けて定めた地区をいいます。また、分区とは、臨港地区内の土地利用の適正化を図るために港湾管理者が指定した区域で、次に掲げるものをいいます。

①商港区	旅客又は一般の貨物を取り扱わせることを目的とする区域
②特殊物資港区	石炭、鉱石その他大量ばら積みを通例とする物資を取り扱わせることを目的とする区域
③工業港区	工場その他工業用施設を設置させることを目的とする区域
④鉄道連絡港区	鉄道と鉄道連絡船との連絡を行わせることを目的とする区域
⑤漁港区	水産物を取り扱わせ、又は漁船の出漁の準備を行わせることを目的とする区域
⑥バンカー港区	船舶用燃料の貯蔵及び補給を行わせることを目的とする区域
⑦保安港区	爆発物その他の危険物を取り扱わせることを目的とする区域
⑧マリーナ港区	スポーツ又はレクリエーションの用に供するヨット、モーターボートその他の船舶の利便に供することを目的とする区域
⑨クルーズ港区	専ら観光旅客の利便に供することを目的とする区域
⑩修景厚生港区	その景観を整備するとともに、港湾関係者の厚生を促進を図ることを目的とする区域

### (2) 制限の内容（法第40条第1項、法第50条の5第2項）

分区の区域内では、地方公共団体の条例で定められた各分区の目的を著しく阻害する建築物その他の構築物の建設が禁止されており、また、建築物その他の構築物を改築し、又はその用途を変更して当該条例で禁止されている構築物にすることはできません（法第40条第1項）。

さらに、脱炭素化推進地区（※）の区域内においては、当該条例で定めるもののほか、脱炭素化推進地区の目的

を著しく阻害する建築物その他の構築物（特定構築物といいます）も建設できず、また、建築物その他の構築物を改築し、又はその用途を変更して特定構築物とすることもできません（法第50条の5第2項。但し、港湾脱炭素化推進計画の目標の達成に資するものとして地方公共団体の条例で定められたものは除かれます）。

※ 脱炭素化推進地区について：港湾管理者は、官民の連携による脱炭素化の促進に資する港湾の効果的な利用の推進を図るため、港湾脱炭素化推進計画を作成することができます（法第50条の2）。脱炭素化推進地区とは、当該計画の目標達成に資する土地利用の増進を図ることを目的として港湾管理者が定めた地区をいいます。

### 3. 協定の承継効

下記の港湾法に基づく協定については、協定締結後に売買等により施設の所有者になった者や、使用収益を目的とした権利取得者（以下、「所有者等」と略）に対しても協定の効力が及びます。

#### (1) 特定港湾情報提供施設協定（法第45条の5）

港湾管理者は、港湾管理者以外の者が所有する見学施設や展示施設などについて自ら管理する必要があるときは、施設の管理方法などを定めた協定（特定港湾情報提供施設協定）を締結することができます（法第45条の3）。本協定は、協定締結の公示があった後に、新たな施設所有者等となった者に対しても協定の効力が及びます（法第45条の5）。

#### (2) 共同化促進施設協定（法第50条の13）

港湾法にもとづき、輸入ばら積み貨物の積み卸し、保管、荷さばきの共同化を促進する施設について、施設の整備又は管理に関する協定（共同化促進施設協定）が結ばれているときは、協定の認可の公告後に新たな施設所有者等となった者（建設予定や建設中の施設の所有者等となろうとする者も含みます）に対しても協定の効力が及びます。

#### (3) 官民連携国際旅客船受入促進協定（法第50条の20）

国際旅客船港湾管理者（※1）は、民間国際旅客船受入促進施設（※2）の所有者等との間で、係留施設の優先的な使用や、旅客施設の一般公衆への供用等に関する協定（官民連携国際旅客船受入促進協定）を締結することができます（法第50条の18第1項）。

本協定は、協定締結の公示があった後に、新たな施設所有者等となった者（建設予定や建設中の施設の所有者等となろうとする者も含みます）に対しても協定の効力が及びます（法第50条の20）。

※1 国際旅客船港湾管理者とは、国際旅客船拠点形成港湾の港湾管理者を指します。

※2 民間国際旅客船受入促進施設とは、旅客施設その他の国際旅客船の受入れを促進するために必要な港湾施設のうち、国際旅客船港湾管理者以外の者が整備する施設を指します。

#### (4) 協働防護協定（法第51条の13）

港湾管理者は、臨港地区内において、気候変動に伴う海水面の上昇等による浸水や、コンテナ等の流出を防止するため、防護施設（護岸、荷さばき地等）の高さや機能の最適化に関する計画（協働防護計画）を策定することができます。

この計画に基づき、多様な施設管理者や事業者と港湾管理者が連携して取組を進めるため、防護施設の整備・嵩上げ等に関する協定（協働防護協定）を締結することができます。

本協定は、締結の公示があった後に新たに施設の所有者等（使用収益を目的とする権利取得者を含みます）となった者に対しても、その効力が承継されます。

#### (5) 災害応急対策港湾施設使用協定（法第55条の4の4）

港湾管理者は、災害時において緊急輸送の確保その他の応急対策拠点機能を確保するため、民間が所有する港湾施設（荷さばき施設、倉庫、岸壁等）を使用することができる旨の協定（災害応急対策港湾施設使用協定）を、あらかじめ施設所有者等と締結することができます。

本協定は、締結の公示があった後に新たに施設の所有者等となった者に対しても、その効力が承継されます。これにより、災害発生時における港湾の防災拠点の確保と、迅速な応急対応が可能となります。

# 住宅地区改良法

(昭和35.5.17) 最近改正 令和5.6.16 法63号

## 1. 住宅地区改良事業に係る改良地区における建築等の制限

### (1) 住宅地区改良事業

住宅地区改良事業とは、不良住宅が密集する地区の環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設を促進することを目的として、住宅地区改良法の定めるところにより行われる改良地区の整備や改良住宅の建設等に関する事業をいいます（法第2条）。

また、改良地区とは、不良住宅が密集して、保安、衛生等に関し危険又は有害な状況にある一団地で、次の基準に該当するものとして国土交通大臣が指定したものをいいます（法第4条）。

- I 一団地の面積が0.15ha以上であること
- II 一団地内の不良住宅の戸数が50戸以上あること
- III 一団地内の住宅の戸数に対する不良住宅の戸数の割合が8割以上であること
- IV 一団地の面積に対する一団地内の住宅の戸数の割合が1ha当り80戸以上であること（施行令第4条第4号）

### (2) 制限の内容（法第9条第1項）

住宅地区改良事業の事業計画が確定した旨の告知があった後は、改良地区内においてその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や建築物の新築等の行為をしようとする者は、都道府県知事（市が施行する住宅地区改良事業の区域内にあつては当該市の長）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行為は、次のとおりです。

- I 土地の形質の変更
- II 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- III 重量が5tを超える物件（容易に分割され、分割された各部分の重量がそれぞれ5t以下となるものを除く。）の設置又は堆積

## 2. 確認方法

改良地区の指定は、官報による告示によりなされるのでこれで確認できます。また、改良地区内に施行者（市町村）が行う掲示により確認できます。なお、事業計画の確定の告示は、官報によってなされます。

# 公有地の拡大の推進に関する法律(公有地拡大推進法)

(昭和47.6.15) 最近改正 令和6.6.19 法53号

## 1. 都市計画施設の区域内等にある土地を譲渡しようとする場合の届出義務

### (1) 制限の内容 (法第4条第1項)

都市計画施設の区域内に存する土地等、以下に掲げる土地を所有するものが、その土地を有償で譲り渡そうとするときは、土地の所在や面積、譲渡予定価額等を、市長や都道府県知事に届け出なければなりません。

届出を要する有償譲渡の対象土地は、次のとおりです。

- I 都市計画施設の区域内に所存する土地
- II 都市計画区域内に所存する土地で、道路法に基づき道路の区域として決定された区域内に存する土地
- III 都市計画区域内に所存する土地で、都市公園法に基づき都市公園を設置すべき区域として決定された区域内に存する土地
- IV 都市計画区域内に所存する土地で、河川法に基づき河川予定地として指定された土地
- V 市街化区域等にあつては5,000㎡以上、市街化区域等を除く都市計画区域にあつては10,000㎡以上の土地など
- VI 一定の土地区画整理事業、住宅街区整備事業等の施行区域内に所在する土地
- VII 生産緑地地区の区域内に所在する土地

また、届出事項は次のとおりです。

- I 土地の所在及び面積
- II 土地の譲渡予定価額
- III 土地を譲り渡そうとする相手方など

### 適用除外 (法第4条第2項)

- I 国、地方公共団体等に対する譲渡の場合
- II 都市計画施設や土地収用法の適用の対象となる施設に関する事業等の用に供されるため譲り渡される場合
- III 都市計画法に基づき許可を受けた開発行為にかかる開発区域に含まれる場合
- IV 国土利用計画法に基づき土地の譲渡につき許可又は事前届出が必要な場合
- V 200㎡(都道府県の規則で別に面積を定めた場合はその面積)未満の土地の場合
- VI 文化財保護法又は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の規定の適用を受けるものであるとき、など

### (2) 届出対象土地かどうかの確認方法

- I 都市計画施設の区域  
都道府県又は市町村の事務所で都市計画の図書を閲覧できます。
- II 道路の区域として決定された区域  
都道府県又は市町村の事務所で道路の区域を表示した図書で閲覧できます。
- III 都市公園を設置すべき区域

国土交通大臣又は地方公共団体のその旨の公告により確認できます。

## 2. 届け出た土地の譲渡の制限

### (1) 制限の内容（法第8条）

土地の譲渡にかかる届出等を行った者は、届出等にかかる土地を、一定の期間、届け出た地方公共団体等以外の者に譲り渡してはなりません。

この場合の届出等とは、土地の買取りの申出を含みます。

また、この場合の地方公共団体等とは、地方公共団体、土地開発公社、港務局、地方住宅供給公社、地方道路公社、都市再生機構をいいます。

譲渡してはならない一定期間とは、次の期間をいいます。

- I 土地の買取りの協議の通知があった場合 その通知の日から起算して3週間を経過した日（その期間内に買取りの協議が成立しないことが明らかになったときは、その時）まで
- II 土地の買取りの希望者が不在旨の通知があった場合 その通知があった時まで
- III 上記 I II のいずれかの通知がない場合には、届出又は申出をした日から3週間を経過するまで

## 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です。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）の区域内にあっては、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 土地収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収用され、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挙されています。

- 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と認められない場合など

# 宅地造成及び特定盛土等規制法(旧宅地造成等規制法)

(昭和36.11.7) 最近改正 令和6.6.17 法68号

宅地造成及び特定盛土等規制法は令和5年5月26日からの施行ですが、「経過措置期間」が定められており（改正法附則2条）、宅地造成及び特定盛土等規制法が施行された後においても、一定期間は旧宅地造成等規制法が適用される区域があります。

以下本文中において、旧宅地造成等規制法を「旧法」、宅地造成及び特定盛土等規制法を「改正法」と呼びます。

## 1. 旧法の「宅地造成工事規制区域」の取扱いについて(経過措置期間)

改正法施行時点ですでに旧法の宅地造成工事規制区域に指定されている場合、一定期間はその区域について旧法が適用されます。但し、この期間中であっても都道府県知事等が改正法の規制区域として公示した場合は、その時点で改正法が適用されます。なお、旧法適用中に許可を受けた工事は、経過措置期間終了後においても旧法が適用されます。

一方、施行日時点で旧法の宅地造成工事規制区域に指定されていない場合、新たな区域指定は改正法が適用されることとなります。

以下、改正法に移行した区域で取引する場合は「2. 宅地造成及び特定盛土等規制法(改正法)」を、経過措置期間の区域で取引する場合は「3. 宅地造成等規制法(旧法)」を参照してください。

## 2. 宅地造成及び特定盛土等規制法(改正法)

### (1) 法の目的

この法律は、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴う崖崩れ又は土砂の流出による災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉に寄与することを目的としています。

### (2) 宅地造成等工事規制区域(改正法第10条)

宅地造成等工事規制区域とは、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積（以下「宅地造成等」と略）に伴い、災害が生ずるおそれの大きい市街地若しくは市街地となろうとする土地の区域又は集落の区域（※）であつて、宅地造成等に関する工事について規制を行う必要がある区域をいいます。都道府県知事（指定都市又は中核市はそれぞれの長、以下「都道府県知事等」と略）が、関係市町村長（特別区の長を含む）の意見を聴いて指定します。

※ これらの区域に隣接し、又は近接する土地の区域も含まれます。

宅地造成等工事規制区域は、国が定めた基本方針に基づき、都道府県等が実施した基礎調査の結果を踏まえて指定されます。

#### ① 宅地造成等(改正法第2条、同法施行令第3条)

規制対象となる行為は、①宅地造成、②特定盛土等又は③土石の堆積で、(以下、これらを「宅地造成等」といいます)、これら用語の定義は、**表1**の通りです。

**表1** 法の規制対象となる宅地造成等の工事

① 宅地造成	宅地以外の土地を宅地にするために行う盛土その他の土地の形質の変更で政令で定めるもの(改正法第2条第2号)
② 特定盛土等	宅地又は農地等において行う盛土その他の土地の形質の変更で、当該宅地又は農地等に隣接し、又は近接する宅地において災害を発生させるおそれ大きいものとして政令で定めるもの(改正法第2条第3号)
③ 土石の堆積	宅地又は農地等において行う土石の堆積で政令で定めるもの(一定期間の経過後に当該土石を除去するものに限る)(改正法第2条第4号)

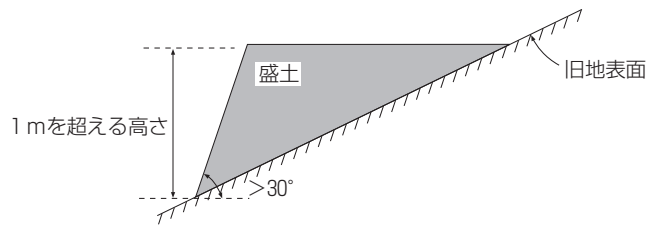
ここで**表1**の「政令で定める行為」とは、次の通りです。

**宅地造成・特定盛土等の場合(改正法施行令第3条)**

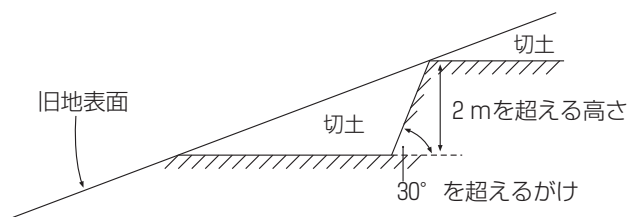
- I 盛土であつて、当該盛土をした土地の部分に高さ1 mを超える崖(※)を生ずることとなるもの(図1)。
- II 切土であつて、当該切土をした土地の部分に高さ2 mを超える崖を生ずることとなるもの(図2)。
- III I又はIIに該当しない盛土と切土とを同時にする場合、当該土地の部分に高さ2 mを超える崖を生ずることとなるもの(図3)。
- IV I又はIIIに該当しない盛土であつて、高さ2 mを超えるもの(図4)。
- V I~IVのいずれにも該当しない切土又は盛土であつて、当該切土又は盛土をする土地の面積が500㎡を超えるもの。

※ 「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**



**図2**



**図3**

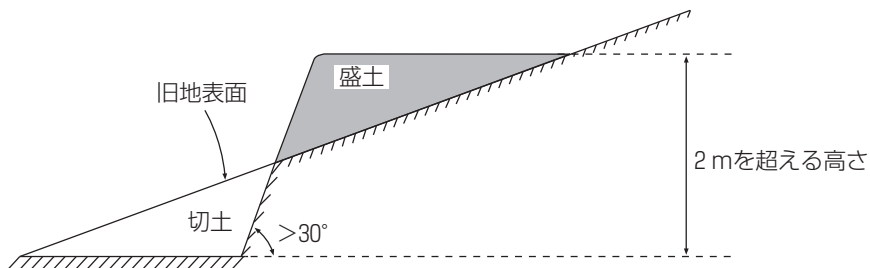
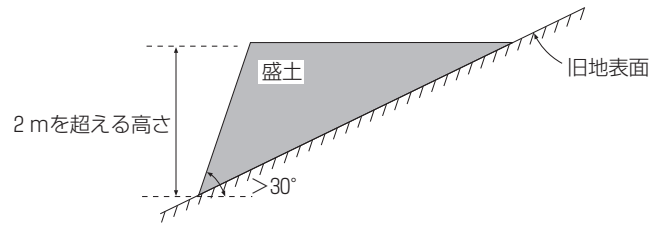


図 4



#### 土石の堆積の場合（改正法施行令第4条）

I 高さが2 mを超える土石の堆積

II Iに該当しない土石の堆積であって、当該土石の堆積を行う土地の面積が500㎡を超えるもの

#### ② 宅地造成に関する工事の許可（改正法第12条第1項）

宅地造成等工事規制区域内で上記①の宅地造成等に関する工事をしようとするとき、工事主は、当該工事に着手する前に、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

この場合の工事主とは、宅地造成等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（改正法第2条第1項第7号）。

**適用除外** 都市計画法の開発許可を受けた場合（改正法第15条第2項）

#### ③ 変更の許可（改正法第16条第1項）

宅地造成等に関する工事の許可を受けた者が工事の計画を変更しようとするときは、改めて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** 軽微な変更の場合

但し、軽微な変更をしたときは、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（改正法第16条第2項）。

#### (3) 特定盛土等規制区域（改正法第26条）

特定盛土等規制区域とは、宅地造成等工事規制区域以外の土地の区域について特定盛土等又は土石の堆積が行われ、災害が発生すると市街地やその他の区域の居住者等の生命又は身体に危害を生ずるおそれが特に大きい区域をいいます。都道府県知事等が、関係市町村長の意見を聴いて指定します。

特定盛土等規制区域は、国が定めた基本方針に基づき、都道府県等が実施した基礎調査の結果を踏まえて指定されます。

#### ① 特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の届出（改正法第27条第1項）

特定盛土等規制区域内で前述の(2)①に該当する特定盛土等又は土石の堆積に関する工事をしようとするとき、工事主は当該工事に着手する日の30日前までに、その工事計画を都道府県知事等に届け出なければなりません。

#### ② 変更の届出（改正法第28条第1項）

①の届出をした者が計画を変更しようとするときは、軽微な変更を除き、変更後の工事に着手する日の30日前までに、都道府県知事等に届け出なければなりません。

### ③ 特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の許可 (改正法第30条第1項)

特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積のうち、大規模な崖崩れ又は土砂の流出を生じさせるおそれ大きい工事について、工事主は、当該工事に着手する前に、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

ここで許可が必要な工事は、表2の通りですが、都道府県は必要があると認める場合は、条例で表2の規模未満とすることができます (改正法第32条)。

**表2** 改正法で定める許可が必要となる特定盛土等及び土石の堆積

I 「特定盛土等」の場合 (改正法政令第23条各号)
(a) 盛土であつて、当該盛土をした土地の部分に高さが2 m を超える崖を生ずることとなるもの
(b) 切土であつて、当該切土をした土地の部分に高さが5 m を超える崖を生ずることとなるもの
(c) (a) 又は (b) に該当しない盛土と切土とを同時にする場合、当該土地の部分に高さが5 m を超える崖を生ずることとなるもの
(d) (a) 又は (c) に該当しない盛土であつて、高さが5 m を超えるもの
(e) (a) ~ (d) のいずれにも該当しない盛土又は切土であつて、当該盛土又は切土をする土地の面積が3,000 m <sup>2</sup> を超えるもの
II 「土石の堆積」の場合 (改正法政令第25条第2項各号)
(a) 高さが5 m を超える土石の堆積であつて、当該土石の堆積を行う土地の面積が1,500m <sup>2</sup> を超えるもの
(b) (a) に該当しない土石の堆積であつて、当該土石の堆積を行う土地の面積が3,000m <sup>2</sup> を超えるもの

※ 都道府県の条例で上記表の規模未満が定められている場合があります。

### ④ 変更の許可 (改正法第35条第1項)

③の許可を受けた者が工事計画を変更しようとするときは、改め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** 軽微な変更の場合

但し、軽微な変更をしたときは、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 (改正法第35条第2項)。

## 3. 宅地造成等規制法(旧法)

### (1) 法の目的

この法律は、宅地造成に伴う崖崩れ又は土砂の流出による災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的としています。

### (2) 宅地造成工事規制区域 (旧法第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) の意見を聴いて都道府県知事 (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。

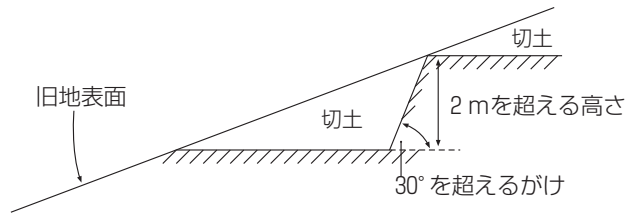
### ① 宅地造成 (旧法第2条、同法施行令第3条)

「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

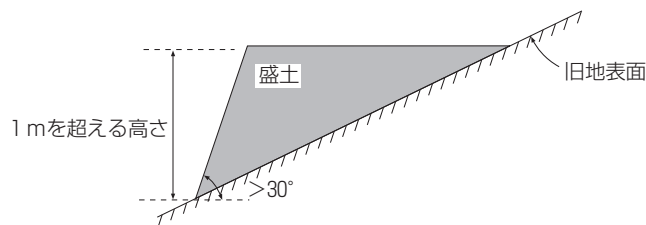
のをいいます。

- I 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが2 mを超える崖を生ずることとなるもの（**図5**）。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）。
- II 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが1 mを超える崖を生ずることとなるもの（**図6**）。
- 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が1 m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が2 mを超える崖を生ずることとなるもの（**図7**）。
- IV I～IIIのいずれにも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。

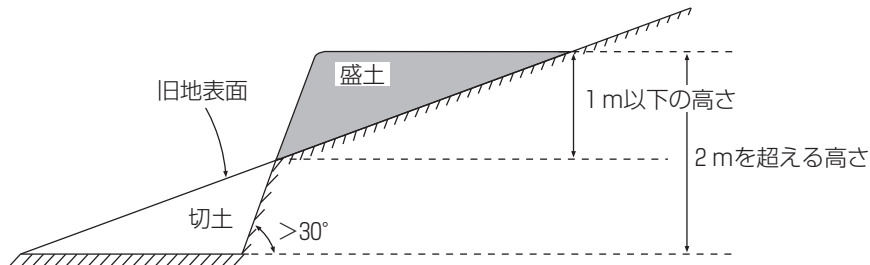
**図5**



**図6**



**図7**



## ② 宅地造成に関する工事の許可（旧法第8条第1項）

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（旧法第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

## ③ 変更の許可（旧法第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を変更しようとするときは、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

下記の軽微な変更の場合

- I 造成主、設計者又は工事施行者の変更
- II 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

軽微な変更をしたときは、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（旧法第12条第2項）。

## 4. 造成宅地防災区域（旧法第20条第1項、改正法第45条第1項）

### (1) 造成宅地防災区域とは

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聴いて指定することができます。

※ これに附帯する道路その他の土地を含み、旧法では宅地造成工事規制区域内の土地、改正法では宅地造成等工事規制区域内の土地は、それぞれ造成宅地防災区域から除かれます。また、改正法では宅地造成のほか、宅地で行う特定盛土等に伴う災害も指定対象になります。

### (2) 造成宅地防災区域に関する規定

#### 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、都道府県知事等は、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。

#### ② 造成宅地所有者等に対する防災措置命令

都道府県知事等は、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、又は極めて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。

# マンションの再生等の円滑化に関する法律 (マンション再生円滑化法)

(平成14.6.19) 最近改正 令和7.5.30 法47号

## 目的 (法第1条)

この法律は、マンション再生事業、マンション等売却事業、マンション除却事業、除却等をする必要のあるマンションに係る特別の措置及び敷地分割事業について定めることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的としています。

## 法律の概要

本法は、老朽化マンション等の再生を円滑に進めるための法的枠組みを定めるものです。主な制度は次のとおりです。

**マンション再生事業 (法第2章)**：マンションの建替え、更新（大規模リノベーション）、再建又は一括建替え等を、マンション再生組合等が権利変換手続により実施する制度です。

**マンション等売却事業 (法第3章)**：区分所有法の建物敷地売却決議等に基づき、マンション等売却組合が分配金取得手続を通じてマンション及びその敷地を売却する制度です。

**マンション除却事業 (法第4章)**：区分所有法の取壊し決議に基づき、マンション除却組合が補償金支払手続を通じてマンションを除却（解体）する制度です。

**除却等をする必要のあるマンションに係る特別の措置 (法第4章の2)**：除却等の必要性に係る認定（要除却等認定）、容積率等の特例及び敷地分割決議に関する制度です。

**敷地分割事業 (法第5章)**：敷地分割決議に基づき、敷地分割組合が敷地権利変換手続により団地の敷地を分割する制度です。

## 1. 除却等の必要性に係る認定等 (法第4章の2第1節)

### (1) 除却等の必要性に係る認定 (法第163条の56第1項)

マンションの管理者等（区分所有法第25条第1項の規定により選任された管理者（管理者がないときは、区分所有法第34条の規定による集会において指定された区分所有者）又は区分所有法第49条第1項の規定により置かれた理事をいう。）は、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁に対し、当該マンションの除却又は当該マンションの構造上主要な部分の効用の維持若しくは回復（通常有すべき効用の確保を含む。）をするものとして国土交通省令で定める工事（以下「除却等」という。）をする必要がある旨の認定（以下「要除却等認定」という。）を申請することができます。

### (2) 認定の基準 (法第163条の56第2項)

特定行政庁は、前項の規定による申請があった場合において、当該申請に係るマンションが次の各号のいずれかに該当するときは、その旨の認定をするものとされています。

- I 当該申請に係るマンションが地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。
- II 当該申請に係るマンションが火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。
- III 当該申請に係るマンションが外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより

周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき。

Ⅳ 当該申請に係るマンションが給水、排水その他の配管設備（その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして国土交通省令で定めるものに限る。）の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき。

Ⅴ 当該申請に係るマンションが高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

### (3) 要除却等認定マンションの区分所有者の除却等の努力（法第163条の57）

要除却等認定を受けたマンション（以下「要除却等認定マンション」という。）の区分所有者は、当該要除却等認定マンションについて除却等を行うよう努めなければなりません。

### (4) 容積率等の特例（法第163条の59第1項）

その敷地面積が政令で定める規模以上であるマンションのうち、要除却等認定マンションに係るマンションの建替えにより新たに建築されるマンション又は要除却等認定マンションに係るマンションの更新がされるマンションで、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、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したものの容積率又は各部分の高さは、その許可の範囲内において、建築基準法の規定による限度を超えるものとするができることとされています。

## 2. マンション再生事業の概要（法第2章）

マンション再生事業は、マンション再生組合又は個人施行者が施行する事業であり（法第5条）、次の4類型から成ります。

事業類型	内容	決議根拠（区分所有法）
マンション建替事業	マンションを除却し新たに建築	建替え決議（第62条）
マンション更新事業	躯体を残したまま大規模リノベーション	建物更新決議（第64条の5）
マンション再建事業	滅失マンションの敷地にマンションを再建	再建決議（第75条）
マンション一括建替等事業	団地内建物の全部を一括して建替え等	一括建替え決議（第70条）等

### (1) マンション更新事業の概要（法第2条第3号・第7号）

「マンションの更新」とは、現に存するマンションについて、区分所有法第64条の5第1項に規定する建物の更新を行うことをいいます（法第2条第3号）。具体的には、建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）のために共用部分の形状の変更をし、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすることです（区分所有法第64条の5第1項）。

マンション更新事業は、区分所有法の建物更新決議（区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数）に基づき、マンション再生組合が権利変換手続により実施します。建替えと異なり建物を解体しないため、再生後マンションの完成は更新工事の完了をもって公告されます（法第81条）。

#### 【参考：「マンションの更新」と通常の大規模修繕の違い】

通常の大規模修繕（共用部分の管理行為・変更行為）は区分所有法第17条・第18条に基づく集会決議で実施されます。これに対し、「マンションの更新」は共用部分の形状変更に伴い全専有部分の形状等が変更される大規模なりノベーションであり、権利変換手続を伴う点で異なります。

## (2) マンション再生組合の設立（法第9条）

建替え決議、建物更新決議、再建決議又は一括建替え決議等の内容により再生を行う旨の合意をしたものとみなされた者等（再生合意者）は、5人以上共同して、定款及び事業計画を定め、都道府県知事等の認可を受けてマンション再生組合を設立することができます。

## 3. マンション等売却事業（法第3章）

マンション等売却事業は、区分所有法の建物敷地売却決議等に基づき、マンション及びその敷地を売却する事業です。本法は、決議後の事業執行（計画認定・組合設立・分配金取得手続等）について定めています。

### (1) 除却等計画の認定（法第104条）

区分所有法の規定による建物敷地売却決議等に係るマンション（売却決議マンション等）を買い受けようとする者は、当該売却決議マンション等ごとに、国土交通省令で定めるところにより、当該売却決議マンション等の除却等に関する計画（以下「除却等計画」という。）を作成し、都道府県知事等の認定を申請することができます。

### (2) マンション等売却組合の設立（法第113条）

建物敷地売却決議等の内容により売却を行う旨の合意をしたものとみなされた者等（売却合意者）は、5人以上共同して、定款及び資金計画を定め、都道府県知事等の認可を受けてマンション等売却組合を設立することができます。組合は、分配金取得手続等を通じてマンション等売却事業を実施します。

## 4. マンション除却事業の概要（法第4章）

マンション除却事業は、マンションを建替え・売却によらず除却（解体）のみ行う場合の制度です。

### (1) マンション除却組合の設立（法第163条の6）

区分所有法第64条の8の規定による取壊し決議（区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数）の内容によりマンションの除却を行う旨の合意をしたものとみなされた者等（取壊し合意者）は、5人以上共同して、定款及び資金計画を定め、都道府県知事等の認可を受けてマンション除却組合を設立することができます。

### (2) 補償金支払手続（法第163条の33～第163条の46）

マンション除却組合は、補償金支払計画を定め、区分所有権・敷地利用権等の権利消滅に対する補償金の支払手続を経て、マンションの除却を実施します。

## 5. 敷地分割決議等（法第4章の2第2節）

### (1) 団地建物所有者集会の特例（法第163条の62）

要除却等認定を受けた場合においては、団地内建物を構成する要除却等認定マンションの敷地（当該要除却等認定マンションの敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者（以下「特定団地建物所有者」という。）は、この法律及び区分所有法の定めるところにより、団地建物所有者集会を開くことができます。

**(2) 敷地分割決議（法第163条の63）**

要除却等認定を受けた場合においては、団地建物所有者集会において、特定団地建物所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各4分の3以上の多数で、当該特定団地建物所有者の共有に属する団地内建物の敷地又はその借地権を分割する旨の決議（敷地分割決議）をすることができます。

# 長期優良住宅の普及の促進に関する法律

(昭和20.12.5) 最近改正 令和7.5.30 法47号

## 目的（法第1条）

この法律は、現在及び将来の国民の生活の基盤となる良質な住宅が建築され、及び長期にわたり良好な状態で使用されることが住生活の向上及び環境への負荷の低減を図る上で重要となっていることにかんがみ、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するため、国土交通大臣が策定する基本方針について定めるとともに、所管行政庁による長期優良住宅建築等計画の認定、当該認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づき建築及び維持保全が行われている住宅についての住宅性能評価に関する措置その他の措置を講じ、もって豊かな国民生活の実現と我が国の経済の持続的かつ健全な発展に寄与することを目的としています。

## 定義（法第2条）

この法律において「長期優良住宅」とは、住宅であつて、その構造及び設備が長期使用構造等であるものをいいます。  
(略) この法律において「所管行政庁」とは、建築主事を置く市町村又は特別区の区域については当該市町村又は特別区の長をいい、その他の市町村又は特別区の区域については都道府県知事をいいます。ただし、建築基準法第97条の2第1項（市町村の建築主事等の特例）又は第97条の3第1項（特別区の特例）の規定により建築主事を置く市町村又は特別区の区域内の政令で定める住宅については、都道府県知事とします。

## 1. 長期優良住宅建築等計画の認定等

### (1) 長期優良住宅建築等計画の認定（法第5条）

住宅（区分所有住宅（2以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律に規定する区分所有者をいう。）が存する住宅）をいいます。以下同じ。）の建築をしてその構造及び設備を長期使用構造等とし、自らその建築後の住宅について長期優良住宅として維持保全を行おうとする者は、国土交通省令で定めるところにより、当該住宅の建築及び維持保全に関する計画（認定長期優良住宅建築等計画）を作成し、所管行政庁の認定を申請することができます。

### (2) 容積率の特例（法第18条第1項）

その敷地面積が政令で定める規模以上である住宅のうち、認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅であつて、建築基準法第2条第35号に規定する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、かつ、その建蔽率（建築面積の敷地面積に対する割合をいう。）、容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいいます。）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したものの容積率は、その許可の範囲内において、建築基準法第52条第1項から第9項まで又は第57条の2第6項（特例容積率適用地区内における建築物の容積率の特例）の規定による限度を超えるものとすることができます。

ここで、政令で定める規模以上の敷地面積とは地域・区域ごとに下記の通り定められています（施行令第5条）。

地域又は区域	敷地面積の規模
第一種・第二種低層住居専用地域／田園住居地域／用途地域の指定のない区域	1000㎡
第一種・第二種中高層住居専用地域／第一種・第二種住居地域、準住居地域／準工業地域、工業地域、工業専用地域	500㎡
近隣商業地域、商業地域	300㎡

## 1. 公園一体建物に関する協定の効力

### (1) 立体都市公園（法第20条、法第21条）

公園管理者は、都市公園の区域を空間又は地下について下限を定めて立体都市公園とすることができます。

### (2) 公園一体建物に関する協定（法第22条第1項）

公園管理者は、立体都市公園とその公園の区域外の建物とが一体的な構造となるときは、建物所有者（所有者となろうとする者）と一定事項を定めた協定を締結することができます。

### (3) 制限の内容（法第23条）

公園一体建物に関する協定が公示されたときは、その後その建物の所有者となった者に対しても、協定の効力が及びます。

## 2. 確認方法（法第22条第2項）

公園管理者は、協定を締結した場合は、遅滞なく、その旨を公示し、かつ、協定又はその写しを公園管理者の事務所に備えて一般の閲覧に供するとともに、協定で定めるところにより、公園一体建物又はその敷地内の見やすい場所に、公園管理者の事務所において閲覧に供している旨を掲示しなければならないとされています。

# 自然公園法

(昭和32.6.1) 最近改正 令和4.6.17 法68号

## 1. 特別地域内における建築行為等の制限

### (1) 特別地域 (法第20条第1項)

特別地域とは、環境大臣が国立公園について、都道府県知事が国定公園について、その風致を維持するため、公園計画（国立公園又は国定公園の保護又は利用のための規制又は施設に関する計画で環境大臣が決定するもの）に基づいて、その区域（海域を除く。）内に指定した区域をいいます。

### (2) 制限の内容 (法第20条第3項)

国立公園又は国定公園内の特別地域（特別保護地区を除く。）内において、次の行為をしようとする者は、国立公園にあっては環境大臣の、国定公園にあっては都道府県知事の許可を受けなければなりません。

- I 工作物の新築、改築又は増築
- II 木竹の伐採
- III 鉱物の掘採又は土石の採取 など

#### 適用除外

- I 届出を要する行為（法第20条第6項、第7項）
  - (a) 特別地域が指定され、又はその区域が変更された際、既に着手していた行為
  - (b) 非常災害のために必要な応急措置として行う行為 など
- II 許可及び届出を要しない行為（法第20条第9項）
  - (a) 公園事業の執行として行う行為
  - (b) 認定生態系維持回復事業等として行う一定の行為
  - (c) 風景地保護協定に基づいて風景地保護協定区域内で行う一定の行為
  - (d) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で環境省令で定めるもの など

### (3) 確認方法

特別地域の指定は、国立公園についてはその区域が官報（国定公園については都道府県の公報）で公示されるのでこれを確認します。

また、その区域を表示した図面を、都道府県又は市町村の担当部局、事務所において閲覧することができます。

## 2. 特別保護地区内における建築行為等の制限

### (1) 特別保護地区 (法第21条第1項)

特別保護地区とは、環境大臣が国立公園について、都道府県知事が国定公園について、その景観を維持するため、とくに必要があるとして、公園計画に基づいて特別地域内に指定した地区をいいます。

### (2) 制限の内容 (法第21条第3項)

国立公園又は国定公園内の特別保護地区内において、次の行為をしようとする者は、国立公園にあっては環境大

臣の、国定公園にあっては都道府県知事の許可を受けなければなりません。

- I 特別地域内において許可を受けなければならない行為
- II Iのほか、木竹の損傷植栽、家畜の放牧、屋外における物の集積や貯蔵、火入れ又はたき火 など

#### 適用除外

- I 届出を要する行為（法第21条第6項、第7項）
  - (a) 特別保護地区が指定され、又はその区域が拡張された際既に着手していた行為
  - (b) 非常災害のために必要な応急措置として行う行為 など
- II 届出を要しない行為（法第21条第8項）
  - (a) 公園事業の執行として行う行為
  - (b) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で環境省令で定めるもの など

### (3) 確認方法

特別地域の場合と同じです。

## 3. 海域公園地区内における建築行為等の制限

### (1) 海域公園地区（法第22条第1項）

海域公園地区とは、環境大臣が国立公園について、都道府県知事が国定公園について、その公園の海域の景観を維持するため、公園計画に基づいてその区域の海域内に指定した地区をいいます。

### (2) 制限の内容（法第22条第3項）

国立公園又は国定公園内の海面内の海域公園地区内において、次の行為をしようとする者は、国立公園にあっては環境大臣の、国定公園にあっては都道府県知事の許可を受けなければなりません。

- I 工作物の新築、改築又は増築
- II 海面の埋立て又は干拓
- III 汚水又は廃水を排水設備を設けて排出する行為 など

#### 適用除外

- I 届出を要する場合（法第22条第6項、第7項）
  - (a) 海域公園地区が指定され、又はその区域が拡張された際既に着手していた行為
  - (b) 非常災害のために必要な応急措置として行う行為
- II 届出を要しない場合（法第22条第8項）
  - (a) 公園事業の執行として行う行為
  - (b) 認定生態系維持回復事業等として行う行為
  - (c) 認定自然体験活動促進事業として行う行為
  - (d) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で環境省令で定めるもの

### (3) 確認方法

特別地域の場合と同じ方法により確認できます。

## 4. 普通地域内における建築行為等の制限

### (1) 普通地域

普通地域とは、国立公園又は国定公園の区域のうち特別地域及び海域公園地区に含まれない区域をいいます。

## (2) 制限の内容 (法第33条第1項)

国立公園又は国定公園内の普通地域内において、次の行為をしようとする者は、国立公園にあつては環境大臣の、国定公園にあつては都道府県知事に対し、行為の種類、場所、施行方法、着手予定日等の事項を届け出なければなりません。

- I 一定の基準（建築物は高さ13m 又は延べ面積1,000㎡、別荘地の用に供する道路は幅員2m等）を超える工作物の新築、改築又は増築（増改築の規模が一定基準を超える場合の増築又は改築を含む。）
- II 特別地域内の河川、湖沼等の水位又は水量に増減を及ぼす行為
- III 土地の形状の変更 など

### 適用除外 (法第33条第7項)

- I 公園事業の執行として行う行為
- II 認定生態系維持回復事業等として行う行為
- III 通常管理行為、軽易な行為その他の行為であつて次に掲げるような行為
  - (a) 宅地内の池沼等の埋立て
  - (b) 宅地内の鉱物の掘採又は土石の採取
  - (c) 宅地内の土地の形状の変更
- IV 国立公園、国定公園若しくは海域公園地区が指定され、又はその区域が拡張された際既に着手していた行為
- V 非常災害のために必要な応急措置として行う行為 など

## (3) 確認方法

特別地域の場合と同じです。

# 5. 風景地保護協定の承継効

## (1) 風景地保護協定 (法第43条)

環境大臣、地方公共団体又は公園管理団体で、風景地保護協定に基づく自然の風景地の管理に関するものを行うものは、国立公園又は国定公園の自然の風景地の保護のため必要があると認めるときは、当該公園の区域（海域を除く。）内の土地又は木竹の所有者又は使用及び収益を目的とする権利を有する者と風景地保護協定を締結して、当該土地の区域内の自然の風景地の管理を行うことができます。

風景地保護協定には、区域、管理の方法、必要とされる施設の整備事項、協定の有効期間、協定に違反した場合の措置等が定められます。

## (2) 制限の内容 (法第48条)

環境大臣、地方公共団体又は都道府県知事は、風景地保護協定を締結したときは、その旨を公告することとされています。この公告のあった風景地保護協定は、その公告のあった後において当該風景地保護協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても、その効力があります。

# 6. 都道府県立自然公園の区域内における建築行為等の制限 (法第73条第1項)

都道府県は、条例の定めるところにより、都道府県立自然公園の風致を維持するため、その区域内に特別地域を指定することができます。

都道府県立自然公園内の特別地域又はその他の区域内において、工作物の新築や土地の形状の変更等の行為をしようとする者は、その都道府県の条例によって、国立公園又は国定公園における特別地域又は普通地域における行為に対する規制の範囲内で必要なものの規制を受けます。

# 首都圏近郊緑地保全法

(昭和41.6.30) 最近改正 令和6.9.29 法40号

## 1. 近郊緑地保全区域の管理協定の効力

### (1) 管理協定

地方公共団体又は緑地保全・緑化推進法人は、近郊緑地保全区域内の近郊緑地保全のため、土地の所有者等と一定事項について近郊緑地の管理協定を締結し、管理を行うことができます（法第8条）。

地方公共団体が協定を締結したとき、又は市町村長が協定を認可したときは、その旨を公告することになります（法第11条）。

### (2) 制限の内容（法第13条）

公告のあった管理協定については、その後土地の所有者等となった者に対しても、協定の効力が及びます。

## 2. 確認方法（法第11条）

地方公共団体又は市町村長は、当該管理協定の写しをそれぞれの事務所に備えて公衆の縦覧に供するとともに、管理協定区域である旨を当該区域内に明示しなければならないとされています。

# 近畿圏の保全区域の整備に関する法律

(昭和42.7.31) 最近改正 令和6.5.29 法40号

## 1. 近郊緑地保全区域の管理協定の効力

### (1) 管理協定

地方公共団体又は緑地保全・緑化推進法人は、近郊緑地保全区域内の近郊緑地保全のため、土地の所有者等と一定事項について近郊緑地の管理協定を締結し、管理を行うことができます（法第9条）。

地方公共団体が協定を締結したとき、又は市町村長が協定を認可したときは、その旨を公告することになります（法第12条）。

### (2) 制限の内容（法第14条）

公告のあった管理協定については、その後土地の所有者等となった者に対しても、協定の効力が及びます。

## 2. 確認方法（法第12条）

地方公共団体又は市町村長は、当該管理協定の写しをそれぞれ当該地方公共団体又は当該市町村の事務所に備えて公衆の縦覧に供するとともに、管理協定区域である旨を当該区域内に明示しなければならないとされています。

# 都市の低炭素化の促進に関する法律

(平成24.9.5) 最近改正 令和7.6.11 法60号

## 1. 低炭素まちづくり計画(第7条)

市町村は、単独で又は共同して、基本方針に基づき、当該市町村の区域内の区域（都市計画法に規定する市街化区域の区域（区域区分に関する都市計画が定められていない都市計画区域にあっては、用途地域が定められている土地の区域。「市街化区域等」という。）に限る。）であって都市の低炭素化の促進に関する施策を総合的に推進することが効果的であると認められるものについて、低炭素まちづくり計画を作成することができます。

## 2. 樹木等管理協定

### (1) 樹木等管理協定の締結等（第38条）

① 低炭素まちづくり計画に第7条第3項第4号に掲げる事項が記載されているときは、市町村又は都市緑地法の規定により指定された緑地保全・緑化推進法人は、当該事項に係る樹木保全推進区域内の保全樹木等基準に該当する樹木又は樹林地等を保全するため、当該樹木又は樹林地等の所有者又は使用及び収益を目的とする権利（一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者と次に掲げる事項を定めた協定（以下「樹木等管理協定」という。）を締結して、当該樹木又は樹林地等の管理を行うことができます。

- I 樹木等管理協定の目的となる樹木（以下「協定樹木」という。）又は樹林地等の区域（以下「協定区域」という。）
- II 協定樹木又は協定区域内の樹林地等（以下この条で「協定樹木等」という。）の管理の方法に関する事項
- III 協定樹木等の保全に関連して必要とされる施設の整備が必要な場合にあっては、当該施設の整備に関する事項
- IV 樹木等管理協定の有効期間
- V 樹木等管理協定に違反した場合の措置

② 樹木等管理協定については、協定樹木等の所有者等の全員の合意がなければなりません。

③ 樹木等管理協定の内容は、次に掲げる基準のいずれにも適合するものでなければなりません。

- I 都市緑地法第4条第1項に規定する基本計画との調和が保たれ、かつ、低炭素まちづくり計画に記載された第7条第2項第2号二に掲げる事項に適合するものであること。
- II 協定樹木等の利用を不当に制限するものでないこと。
- III 第1項各号に掲げる事項について国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

④ 第1項の緑地保全・緑化推進法人が樹木等管理協定を締結しようとするときは、あらかじめ、市町村長の認可を受けなければなりません。

### (2) 制限の内容（樹木等管理協定の効力 第43条）

公告のあった樹木等管理協定は、その公告のあった後において当該樹木等管理協定に係る協定樹木等の所有者等となった者に対しても、その効力があります。

# 地域における生物の多様性の増進のための活動の促進等に関する法律

令和6.4.19 法18号

## 目的（法第1条）

この法律は、生物の多様性の損失が地球全体の環境に深刻な影響を及ぼしている中で、我が国においても生物の多様性の損失が続いている状況に鑑み、この状況を改善する地域における生物の多様性の増進のための活動の促進等の措置を講じ、もって豊かな生物の多様性を確保し、現在及び将来の国民の健康で文化的な生活の確保に寄与することを目的としています。

## 1. 生物多様性維持協定（法第22条）

生物多様性維持協定とは、認定連携増進活動実施計画（※1）に基づき、その計画に係る市町村、市町村と共同して活動する企業・民間団体、土地の所有者等の3者で協定を締結して、より長期安定的な形で、当該土地の生物多様性の維持を図っていくための制度です。

市町村は、認定連携増進活動実施計画の実施に必要があると認める場合、活動実施者及び計画に係る区域内の土地所有者等（※2）と、一定事項について協定を結ぶことができます。当該市町村は、当該土地の区域内の連携地域生物多様性増進活動を行うことができます。

- ※1 認定連携増進活動実施計画とは、市町村が中心となって地域の企業や住民、NPOなどと協力しながら、生物の多様性を守り、増やしていく活動を具体的にどのように進めていくかを示した計画書で主務大臣の認定を受けた計画書です。計画では、活動を行う区域や活動内容、協力する関係者の役割、達成したい目標、活動の進め方などを定めます（法第11条、法第12条第3項）。
- ※2 土地所有者等について  
認定連携増進活動実施計画に係る区域内の土地又は木竹の所有者又は使用及び収益を目的とする権利を有する者を指します（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は除かれます）。

## 2. 生物多様性維持協定の効力（法第26条）

生物多様性維持協定は、その協定締結の公告があった後に、新たに当該生物多様性維持協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても、その効力があります。

## 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ⅠⅡ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。

- Ⅰ 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。）
- Ⅱ 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。

- Ⅰ 通常の管理行為
- Ⅱ 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）
  - (a) 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
  - (b) 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）
- Ⅲ 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）。

## 3. 水害ハザードマップにおける当該宅地建物の所在地

### (1) 水害ハザードマップとは（施行規則第11条1号）

ハザードマップとは自然災害による予測被害を地図化したもので、自然災害に応じて地震、火山、土砂災害など様々なものがあります。このうち水害ハザードマップとは、水防法第15条第3項に基づき市町村長が住民等に周知させるため作成された、洪水・内水（雨水出水）・高潮の被害予測を地図化したものです。

具体的には、以下の3つの浸水想定区域について予測した被害を地図化しています。

- 洪水浸水想定区域（水防法第14条）
- 雨水出水浸水想定区域（水防法第14条の2）
- 高潮浸水想定区域（水防法第14条の3）

以下では、市町村（特別区を含む。以下「市町村等」と呼ぶ。）の長が水防法第15条第3項に規定する措置として同法施行規則第11条第1号の規定により提供する図面を「水害ハザードマップ」と呼びます。

### (2) 水害ハザードマップの活用

重要事項説明では宅地建物取引業者から取引物件の所在地が提示されます。もし物件に水害リスクが予想されている場合は、万が一の時に備えて避難方法をご検討ください。

# 下水道法

(昭和33.4.24) 最近改正 令和4.6.17 法68号

## 目的 (法第1条)

この法律は、流域別下水道整備総合計画の策定に関する事項並びに公共下水道、流域下水道及び都市下水路の設置その他の管理の基準等を定めて、下水道の整備を図り、もって都市の健全な発達及び公衆衛生の向上に寄与し、あわせて公共用水域の水質の保全に資することを目的とします。

## 1. 特別の措置

### (1) 浸水被害対策区域における管理協定の締結等 (法第25条の3)

- 公共下水道管理者は、浸水被害対策区域において浸水被害の防止を図るため、浸水被害対策区域内に存する雨水貯留施設（浸水被害の防止を図るために有用なものとして政令で定める規模以上のものに限る。以下同じ。）を自ら管理する必要があると認めるときは、雨水貯留施設所有者等（当該雨水貯留施設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を有する者をいう。）との間において、管理協定を締結して当該雨水貯留施設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、雨水貯留施設所有者等の全員の合意がなければなりません（第2項）。

### (2) 管理協定の効力 (法第25条の9)

管理協定は、その後において協定施設の雨水貯留施設所有者等又は予定雨水貯留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。

# 河川法

(昭和39.7.10) 最近改正 令和5.5.26 法34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。

- 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」）
- 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」）
- 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

- 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
- 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
- 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って指定します。

## (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/m<sup>3</sup>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。

# 特定都市河川浸水被害対策法

(平成15.6.11) 最近改正 令和5.6.16 法58号

## 1. 用語

### (1) 特定都市河川流域

特定都市河川の流域として国土交通大臣又は都道府県知事が指定するものをいいます。特定都市河川流域の指定は、公示することになっています（法第3条第10項）。

### (2) 雨水浸透阻害行為

特定都市河川流域内の宅地等以外の土地において、宅地等（※）にするために行う土地の形質の変更、土地の舗装など雨水の浸透を著しく妨げる行為をいいます。

※ 宅地等＝宅地、池沼、水路、ため池、道路その他雨水が浸透しにくい土地

### (3) 雨水貯留浸透施設

雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を有する施設であって、浸水被害の防止を目的とするものをいいます。

### (4) 保全調整池

特定都市河川流域内に存する一定規模以上の防災調整池（※）の雨水を一時的に貯留するのに有用なものとして都道府県知事等が指定したものをいいます。保全調整池の指定は、公示することになっています（法第44条第3項）。

※ 防災調整池＝雨水貯留浸透施設のうち、雨水を一時的に貯留する機能があつて河川管理者及び下水道管理者以外の者が設置するものをいいます。

## 2. 雨水貯留浸透施設の管理協定

### (1) 雨水貯留浸透施設の管理協定（法第19条）

地方公共団体は、特定都市河川流域において浸水被害の防止を図るために設置されたまたは設置が予定されている雨水貯留浸透施設を自ら管理する必要があると認めるときは、施設所有者等や施設所有者等となろうとする者との間において、管理協定を締結して、当該雨水貯留浸透施設の管理を行うことができます。ここで施設所有者等とは、その施設所有者だけでなく、付属施設の所有者や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一定の権利を有する者も指します。

### (2) 管理協定の公示（法第22条）

地方公共団体は、管理協定を締結したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならないとされています。

### (3) 管理協定の効力（法第24条）

この公示（管理協定において定めた事項の変更の公示を含む）のあつた管理協定は、その公示のあつた後におい

て当該協定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、その効力があるものとされています。

### 3. 雨水浸透阻害行為の許可等

#### (1) 雨水浸透阻害行為の許可 (法第30条、施行令第6条)

特定都市河川流域内の宅地等以外の土地において、一定規模（原則として1,000㎡）以上の雨水浸透阻害行為をする者は、あらかじめ都道府県（指定都市等の区域内にある場合にあっては、当該指定都市等）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) 変更の許可 (法第37条第1項)

雨水浸透阻害行為の許可を受けた者は、許可を受けた申請事項を変更しようとする場合には、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

#### (3) 雨水貯留浸透施設の機能を阻害するおそれのある行為の許可 (法第39条第1項)

雨水貯留浸透施設について、その施設の埋立て、その施設の敷地における建築物等の新築、改築又は増築などの行為は、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。

### 4. 保全調整池

#### (1) 保全調整池についての行為の届出 (法第46条第1項)

保全調整池について、埋立て、その敷地における建築物等の新築、改築又は増築などの行為は、その行為に着手する30日前までに、都道府県知事等に届け出なければなりません。

#### (2) 管理協定の効力 (法第52条)

保全調整池の管理に関して協定が締結され公告があったときは、その後保全調整池の所有者等となった者に対しても、その協定の効力があります。管理協定が締結されたときは、公告され公衆の縦覧に供されます（法第50条）。

### 5. 貯留機能保全区域

#### (1) 貯留機能保全区域の指定 (法第53条)

河川に隣接する低地等への氾濫に伴い浸入した水又は雨水を一時的に貯留する機能を有する土地の区域に係る都道府県知事等は、都市浸水の拡大を抑制する効用があると認められるものを貯留機能保全区域として指定することができます。

#### (2) 行為の届出等 (法第55条第1項)

貯留機能保全区域内の土地において盛土、塀の設置などで、河川の氾濫に伴い浸入した水又は雨水を一時的に貯留する機能を阻害す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、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等に届け出なければなりません。

都道府県知事等は、届出があった場合において、貯留機能保全区域が有する都市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、当該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ます（同条第3項）。

## 6. 浸水被害防止区域

### (1) 浸水被害防止区域の指定（法第56条）

都道府県知事は、特定都市河川流域のうち、洪水又は雨水出水が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者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（居室を有するものに限られます）の建築又は用途の変更の制限をすべき土地の区域を、浸水被害防止区域として指定することができます。

### (2) 特定開発行為、特定建築行為の制限（法第57条第1項、法第66条）

#### ① 原則

浸水被害防止区域内において、以下の行為を行うときは、都道府県知事等の許可が必要になります。

- I 制限用途を予定建築物とした開発行為（特定開発行為；法第57条）
- II 制限用途の建築行為（特定建築行為；法第66条）

なお、上記の建築行為には「用途変更」も含まれます。また、許可後に変更するときは、改めて許可が必要になります（法第62条第1項、法第71条第1項）。

ここで「制限用途」とは、次に掲げる予定建築物の用途をいい、予定建築物の用途が定まっていない場合においては、当該予定建築物の用途は制限用途とみなされ、許可が必要になります（法第57条第2項）。

- I 住宅
- II 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（政令で定めるものに限る。）
- III I及びIIに掲げるもののほか、当該市町村の条例で定める用途

#### ② 例外

下記の特定期間開発行為又は特定建築行為については、許可が不要です（法第57条第4項、法第66条但書き）。

- I 特定開発行為をする土地の区域（特定開発区域）が浸水被害防止区域の内外にわたる場合、浸水被害防止区域外においてのみ制限用途の建築が予定される特定開発行為
- II 特定開発行為の検査済証交付時に都道府県知事等により公告された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
- III 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
- IV 浸水被害防止区域が指定された際、既に着手している行為

# 海岸法

(昭和31.5.12) 最近改正 令和5.5.26 法34号

## 1. 海岸保全区域内における一定の行為の制限

### (1) 海岸保全区域（法第3条）

海岸保全区域は、津波、高潮、波浪その他海水又は地盤の変動による被害から海岸を防護するため、都道府県知事が指定する、防護すべき海岸にかかる一定の区域であり、陸地においては春分の日の満潮時の水際線から、水面においては春分の日の干潮時の水際線からそれぞれ50m以内（原則）で指定されます。

海岸管理者には、原則として都道府県知事となります。

### (2) 制限の内容（法第8条第1項）

海岸保全区域内において次の行為をしようとする者は、海岸管理者の許可を受けなければなりません。

- I 土石（砂を含む。）を採取すること
- II 水面若しくは公共海岸の土地以外の土地において、他の施設等を新設し、又は改築すること
- III 土地の掘削、盛土、切土又は海岸管理者が海岸保全施設を損壊するおそれがあると認めて指定した木材その他の物件の投棄・係留等

### 適用除外（施行令第2条）

- I 海岸管理者以外の者がその権原に基づいて管理する土地における載荷重1㎡につき10t以内の施設又は工作物の新設・改築
- II 海岸管理施設から5m以内の地域及び水面以外の場所で行う地表から深さ1.5m以内の土地の掘削又は切土 など

## 2. 確認方法

取引物件が海岸保全区域にかかっているか否かの確認のためには、都道府県の担当部局（当該海岸保全区域の海岸管理者の事務所）で海岸保全区域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 令和5.6.16 法58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（法第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（法第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 法第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。

- I 津波防護施設以外の施設又は工作物の新築又は改築
- II 土地の掘削、盛土又は切土
- III 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（法第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（法第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。

- I 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
- II 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 (法第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 (法第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。

- I 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。
- II 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。
- III 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 (法第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 (法第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 (法第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 (法第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（法第73条第1項）

- ① 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（第1項）。
- 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（第2項）。
  - I 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
  - II I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

- I 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
- II 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
- III 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（法第74条）

法第73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。

- I 開発区域の位置、区域及び規模
- II 予定建築物（法第73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
- III 特定開発行為に関する工事の計画
- IV その他国土交通省令で定める事項

## (4) 許可の特例（法第76条）

- ① 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（第1項）。
- 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（第2項）。

## (5) 変更の許可等（法第78条第1項）

- ① 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（第1項）。
- 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（第2項）。
- 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（第3項）。
- ④ 第75条～第77条の規定は、第1項の許可について準用します（第4項）。
- 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（第5項）。
- 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（第6項）。

#### (6) 工事完了の検査等（法第79条）

- ① 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（第1項）。
- ② 都道府県知事等は、①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られたときは、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（第2項）。
- 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（第3項）。

#### (7) 開発区域の建築制限（法第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、第79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（法第82条）

特別警戒区域内において、第73条第2項の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。

- I 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
- II 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（法第83条）

第73条第2項の第1号に掲げる用途の建築物について第82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。

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

#### (10) 変更の許可等（法第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。

- I 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項の各号に掲げる事項の変更をしようとする場合
- II 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

## 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ますが、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見るとともに、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。

# 地すべり等防止法

(昭和33.3.31) 最近改正 令和5.5.26 法34号

## 1. 地すべり防止区域内における一定の行為の制限

### (1) 地すべり防止区域（法第3条）

地すべり防止区域とは、主務大臣が、関係都道府県知事の意見を聴いたうえで、地すべり区域（地すべりしている区域又は地すべりするおそれのきわめて大きい区域）及びこれに隣接する地域のうち地すべり地域（地すべり区域の地すべりを助長若しくは誘発し、又はそのおそれのきわめて大きい地域）であって、公共の利害に密接な関連を有するものを地すべり防止区域として指定します。なお、ここでいう地すべりとは、土地の一部が地下水等に起因してすべる現象又はこれに伴って移動する現象をいいます（法第2条第1項）。

### (2) 制限の内容（法第18条第1項）

地すべり防止区域内において次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。

- I 地下水を誘致し、又は停滞させる行為で地下水を増加させるもの、地下水の排水施設の機能を阻害する行為その他地下水の排除を阻害する行為
- II 地表水を放流し、又は停滞させる行為その他地表水のしん透を助長する行為
- III のり長3m以上ののり切又は直高2m以上の切土
- IV ため池、地すべり防止施設（地すべり防止区域内にある排水施設、擁壁、ダムその他の地すべりを防止するための施設）以外の一定の施設又は工作物の新築又は改良 など

### (3) 確認方法

取引物件が地すべり防止区域にかかっているか否かは、現地に出向き標識を見て確認します。また、都道府県の砂防・林野・農地担当部局又は事務所で地すべり防止区域台帳を閲覧することができます。

## 2. ぼた山崩壊防止区域内における一定の行為の制限

### (1) ぼた山崩壊防止区域（法第4条）

ぼた山崩壊防止区域とは、主務大臣が、関係都道府県知事の意見をきいて、ぼた山の存する区域であって、公共の利害に密接な関連を有するものをぼた山崩壊防止区域として指定します。なお、ここでいうぼた山とは、石炭又は亜炭にかかる捨石が集積されてできた山であって昭和33年4月1日に現に存するものをいい、鉱山保安法第4条又は第26条の規定により鉱業権者等が必要な措置を講ずべきものを除きます（法第2条第2項）。

### (2) 制限の内容（法第42条第1項）

ぼた山崩壊防止区域内において次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。

- I 立木竹の伐採（間伐、択伐、除伐又は風倒木竹若しくは枯損木竹の伐採を除く。）又は樹根の採取
- II 木竹の滑下又は地引による搬出
- III のり切又は切土
- IV 土石の採取又は集積
- V 掘さく又は石炭その他の鉱物の掘採で、ぼた山の崩壊の防止を阻害し、又はぼた山の崩壊を助長し、若しくは誘発する行為
- VI 芝草の採取
- VII 用排水路の新設又は改良

(3) 確認方法 取引物件が区域にかかっているか否かは、標識やぼた山崩壊防止区域台帳により確認します。

# 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(急傾斜地法)

(昭和44.7.1) 最近改正 令和5.5.26 法34号

## 1. 急傾斜地崩壊危険区域内における一定の行為の制限

### (1) 急傾斜地崩壊危険区域 (法第3条)

急傾斜地崩壊危険区域とは、都道府県知事が、関係市町村長の意見を聴いて、崩壊するおそれのある急傾斜地（傾斜度30度以上の土地）で、その崩壊により相当数の居住者その他に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発されるおそれがないようにするため行為の制限をする必要がある土地の区域を急傾斜地崩壊危険区域として指定します。

### (2) 制限の内容 (法第7条第1項)

急傾斜地崩壊危険区域内において次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。

- 水を放流し、又は停滞させる行為その他水のしん透を助長する行為
- ため池、用水路その他の急傾斜地崩壊防止施設（擁壁、排水施設等）以外の施設又は工作物の設置又は改造
- のり切、切土、掘さく又は盛土 など

#### 適用除外

- 非常災害のために必要な応急措置として行う行為
- 当該急傾斜地崩壊危険区域の指定の際、既に着手している行為 など

## 2. 確認方法

取引物件が当該区域にかかるか否かは、現地の標識により確認します。

# 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 令和4.6.17 法69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聴いて、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が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聴いて、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）。
  - I 特定開発行為をする土地の区域の位置、区域、規模
  - II 予定建築物の用途、その敷地の位置
  - III 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
  - IV 対策工事以外の特定開発行為に関する工事の計画
  - V 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③IIからIV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条第1項）。

- 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）。

# 森林法

(昭和26.6.26) 最近改正 令和7.5.30 法48号

## 1. 地域森林計画対象民有林における開発行為の制限

### (1) 地域森林計画

地域森林計画とは、都道府県知事が、全国森林計画に即して、森林計画区別に、その森林計画区にかかる民有林につき5年ごとに、10年を1期としてたてる計画をいいます（法第5条）。

民有林とは、国有林以外の森林をいいます（法第2条第3項）。

### (2) 制限の内容（法第10条の2第1項）

地域森林計画の対象となっている民有林（保安林並びに保安施設地区の区域内及び海岸保全区域内の森林を除く。）において次のような開発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。

土石又は樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為で、次に掲げる規模を超えるもの（施行令第2条の3）。

- I 専ら道路の新設又は改築を目的とする行為でその行為にかかる土地の面積が1haを超えるものにあつては道路の幅員3m
- II その他の行為にあつては土地の面積1ha

#### 適用除外

- I 国又は地方公共団体が行う場合
- II 火災、風水害その他の非常災害のために必要な応急措置として行う場合 など

### (3) 地域森林計画の対象となっている民有林の確認方法

都道府県知事は、地域森林計画をたて、又はこれを変更したときは、遅滞なくこれを公表しなければならないこととされており、都道府県、市町村の森林担当部局に地域森林計画図が縦覧されているので、これにより確認できます。

## 2. 施業実施協定の効力が及ぶことによる制限（法第10条の11の6）

森林整備市町村の区域内に存する一定の要件を満たす一団の民有林の所有者は、その対象森林について行う間伐・保育等の森林施業の共同化やそのための必要な施設の整備に関する協定（施業実施協定）を締結できますが、この協定は、公示のあった後にその民有林の所有者となった者に対しても効力があります。

なお、施業実施協定は、当該協定の対象となる森林の森林所有者及び土地の所有者全員の合意が必要で、有効期間は10年を超えないこととされています（法第10条の11第4項、第5項）。

## 3. 保安林予定森林又は保安施設地区予定地区内における一定の行為の制限

### (1) 保安林（法第25条第1項）

保安林は、①水源のかん養、②土砂の流出の防備、③土砂の崩壊の防備、④飛砂の防備、⑤風害、水害、潮害、干害、雪害又は霧害の防備等、⑥なだれ又は落石の危険の防止、⑦火災の防備、⑧魚つき、⑨航行の目標の保存、

⑩公衆の保険、⑪名所又は旧跡の風致の保存の目的を達成するため必要があるときに、農林水産大臣により指定されます。

## (2) 保安施設地区（法第41条）

保安施設地区とは、(1)①から⑦の目的を達成するため、森林の造成事業又は森林の造成若しくは維持に必要な事業（保安施設事業）を行う必要があると認めるときにおいて、農林水産大臣により指定される地区をいいます。

## (3) 保安林予定森林（法第29条、法第30条）

農林水産大臣は、保安林の指定又は解除をしようとするときは、あらかじめその旨並びに指定をしようとするときにあってはその保安林予定森林の所在場所、指定目的等、解除をしようとするときにあってはその解除予定保安林の所在場所、当該解除の理由等をその森林の所在地を管轄する都道府県知事に通知し、通知を受けた都道府県知事は、その通知の内容の告示等を行います。

## (4) 保安施設地区予定地区（法第44条）

農林水産大臣は、保安施設地区の指定をしようとするときは、あらかじめ、保安施設地区予定地区の所在場所、指定の目的等、解除をしようとするときにあってはその解除予定保安林の所在場所、当該解除の理由等をその地区の所在地を管轄する都道府県知事に通知し、都道府県知事は、その旨の告示を行います。

## (5) 制限の内容（法第31条、法第44条）

告示のあった保安林予定森林内又は保安施設地区予定地区内においては、都道府県知事は、90日を超えない期間内において立木竹の伐採又は土石若しくは樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為を禁止することができます。

## (6) 保安林予定森林又は保安施設地区予定地区の確認方法

保安林予定森林又は保安施設地区予定地区となった場合、都道府県知事により告示がなされ、その森林又は地区の所在する市町村の事務所に掲示されます（法第30条）。

また、都道府県知事によって当該保安林予定森林内又は保安施設地区予定地区内での一定の行為が禁止された場合は、禁止の対象となる森林又は地区の所在地、禁止すべき行為の内容、禁止の期間が告示され、その保安林予定森林又は保安施設地区予定地区の所在する市町村の事務所に掲示されます（施行規則第49条）。

# 4. 保安林又は保安施設地区における一定の行為の制限

## (1) 制限の内容（法第34条第1項、第2項、法第44条）

保安林又は保安施設地区においては、原則として、都道府県知事の許可を受けなければ立木の伐採、立竹の伐採、立木の損傷、家畜の放牧、下草・落葉・落枝の採取、土石・樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為を行うことができません。

### 適用除外

- I 法令又はこれに基づく処分によりこれらの行為をする義務のある者がその履行としてする場合
- II 火災、風水害その他の非常災害に際し緊急の用に供する必要がある場合 など

## (2) 保安林又は保安施設地区の確認方法

取引物件が保安林又は保安施設地区にかかるものであるか否かは、現地に向いて標識で確認できます。また、都道府県の担当部局で保安林台帳又は保安施設地区台帳を閲覧することができます。

# 森林経営管理法

(平成30.6.1) 最近改正 令和7.5.30 法48号

## 1. 森林経営管理法(法第1条)

この法律は、森林法第5条第1項の規定によりたてられた地域森林計画の対象とする森林について、市町村が、経営管理権集積計画を定め、森林所有者から経営管理権を取得した上で、自ら経営管理を行い、又は経営管理実施権を民間事業者に設定する等の措置を講ずることにより、林業経営の効率化及び森林の管理の適正化の一体的な促進を図り、もって林業の持続的発展及び森林の有する多面的機能の発揮に資することを目的としています。

## 2. 定義(法第2条)

### (1) 森林

森林法第2条第3項に規定する私有林をいいます。

### (2) 森林所有者

権限に基づき森林の土地の上に木竹を所有し、及び育成することができる者をいいます。

### (3) 経営管理

森林について自然的経済的社会的諸条件に応じた適切な経営又は管理を持続的に行うことをいいます。

### (4) 経営管理権

森林について森林所有者が行うべき自然的経済的社会的諸条件に応じた経営又は管理を市町村が行うため、当該森林所有者の委託を受けて立木の伐採及び木材の販売、造林並びに保育（以下「伐採等」という。）（木材の販売による収益（以下「販売収益」という。）を収受するとともに、販売収益から伐採等に要する経費を控除してなお利益がある場合にその一部を森林所有者に支払うことを含む。）を実施するための権利をいいます。

### (5) 経営管理実施権

森林について経営管理権を有する市町村が当該経営管理権に基づいて行うべき自然的経済的社会的諸条件に応じた経営又は管理を民間事業者が行うため、当該市町村の委託を受けて伐採等（販売収益を収受するとともに、販売収益から伐採等に要する経費を控除してなお利益がある場合にその一部を市町村及び森林所有者に支払うことを含む。）を実施するための権利をいいます。

## 3. 責務(法第3条)

森林所有者は、その権原に属する森林について、適時に伐採、造林及び保育を実施することにより、経営管理を行わなければならない（第1項）。また、市町村は、その区域内に存する森林について、経営管理が円滑に行われるようこの法律に基づくその他必要な措置を講ずるよう努めるものとされています（第2項）。

## 4. 経営管理権集積計画

### (1) 経営管理権集積計画の作成（法第4条第1項）

市町村は、その区域内に存する森林の全部又は一部について、当該森林についての経営管理の状況、当該森林の存する地域の実情その他の事情を勘案して、当該森林の経営管理権を当該市町村に集積することが必要かつ適当であると認める場合には、経営管理権集積計画を定めることができます。

### (2) 経営管理権集積計画の公告等（法第7条）

市町村は、経営管理権集積計画を定めたときは、農林水産省令で定めるところにより、遅滞なくその旨を公告するものとされています（第1項）。

上記の公告があったときは、その公告があった経営管理権集積計画の定めるところにより、市町村に経営管理権が、森林所有者に金銭の支払を受ける権利（以下「経営管理受益権」という。）が、それぞれ設定されます（第2項）。

### (3) 制限の内容（法第7条第3項）

設定された経営管理権は、その公告のあった後において当該経営管理権に係る森林所有者となった者（国その他の農林水産省令で定める者を除く。）に対しても、その効力があります。

## 5. 経営管理実施権配分計画

### (1) 経営管理実施権配分計画の作成（法第35条第1項）

市町村は、経営管理権を有する森林について、民間事業者に経営管理実施権の設定を行おうとする場合には、農林水産省令で定めるところにより、経営管理実施権配分計画を定めることができます。

### (2) 経営管理実施権配分計画の公告等（法第37条）

市町村は、経営管理実施権配分計画を定めたときは、農林水産省令で定めるところにより、遅滞なくその旨を公告するものとされています（第1項）。

上記の公告があったときは、その公告があった経営管理実施権配分計画の定めるところにより、民間事業者に経営管理実施権が、森林所有者及び市町村に経営管理受益権が、それぞれ設定されます（第2項）。

### (3) 制限の内容（法第37条第3項）

設定された経営管理実施権は、その公告のあった後において当該経営管理実施権に係る森林の森林所有者となった者（国その他の農林水産省令で定める者を除く。）に対しても、その効力があります。

## 1. 道路一体建物に関する協定の効力

### (1) 道路一体建物に関する協定

「道路一体建物に関する協定」は、道路の区域を立体的区域とした道路と当該道路の区域外に新築される建物とが一体的な構造となることについて、道路の管理者と建物所有者との間で締結されるものです。協定を締結した場合、道路管理者は、その旨公示します（法第47条の18）。

なお、ここでいう道路の管理者とは指定区間（政令で指定する区間）内の国道にあっては国土交通大臣、指定区間外の国道にあっては都道府県又は指定市、都道府県道にあっては都道府県又は指定市、市町村道にあっては市町村をいいます（法第13条～第17条）。

### (2) 道路一体建物に関する協定の効力（法第47条の19）

道路一体建物に関する協定は、その協定が公示された後に、その対象となっている道路一体建物の所有者となった者に対しても、その効力があります。

## 2. 災害応急対策施設管理協定の効力

### (1) 防災拠点自動車駐車場の指定（法第48条の29の2）

国土交通大臣は、道路の附属物である自動車駐車場のうち、その規模、その接する道路の構造及び交通の状況並びにその近傍における災害応急対策に係る施設の立地その他の事情を勘案して、災害が発生した場合における円滑な避難又は緊急輸送の確保を図るため、重要物流道路の維持（道路の啓開のために行うものに限る。）その他の広域災害応急対策（一の都道府県の区域を越えて行われる緊急輸送の確保その他の災害応急対策であって国土交通省令で定めるものをいう。）の拠点としての機能の確保を図ることが特に必要と認められるものについて、防災拠点自動車駐車場として指定することができます。

### (2) 災害応急対策施設管理協定（法第48条の29の5）

道路管理者は、その管理する防災拠点自動車駐車場について、災害時における広域災害応急対策の拠点としての機能の確保を図るため必要があると認めるときは、あらかじめ、道路外災害応急対策施設の所有者等（※）との間において、目的となる施設や管理方法、期間などを定めた協定（災害応急対策施設管理協定）を締結して、当該道路外災害応急対策施設の管理を行うことができます。

※ 道路外災害応急対策施設の所有者等について

道路外災害応急対策施設とは、防災拠点自動車駐車場に隣接する土地の区域に存する駐車場、備蓄倉庫、発電施設、通信設備その他災害応急対策に必要なものとして政令で定める工作物又は施設を指します。

また、所有者等とは、道路外災害応急対策施設の所有者のほか、当該道路外災害応急対策施設の敷地である土地の所有者若しくは使用及び収益を目的とする権利を有する者も含まれます。

### (3) 確認方法（法第48条の29の6第3項）

災害応急対策施設管理協定が締結されているかどうかは、道路管理者の事務所で確認することができます。また、

施設か敷地内の見やすい場所に道路管理者の事務所で閲覧に供している旨が掲示されていますので、現地でも確認することができます。

#### (4) 災害応急対策施設管理協定の効力 (法第48条の29の7)

災害応急対策施設管理協定は、その協定が公示された後に、その対象となっている道路外災害応急対策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。

### 3. 利便施設協定の効力

#### (1) 利便施設協定 (※1) (法第48条の37)

道路管理者は、道路外管理利便施設所有者等 (※2) との間において、管理の方法等の一定の事項を定めた協定を締結して、当該道路外利便施設の管理を行うことができます。

※1 利便施設協定とは道路管理者と道路外利便施設所有者とが経路についての協定を締結することにより、道路通行者、利用者の利便の確保を目的として、道路と沿道の施設について一体的な管理を行うことができる制度です。工作物の施設の設置が道路の構造、周辺の土地利用の状況からみて困難の場合において道路外利便施設所有者等の全員の合意により締結できます。

※2 道路外利便施設所有者等とは以下の者をいいます。

- ① 道路外利便施設の所有者
- ② 道路外利便施設の敷地である土地の所有者
- ③ 道路外利便施設の敷地である土地の使用及び収益を目的とする権利を有する者

#### (2) 利便施設協定の効力 (法第48条の39)

この利便施設協定は、公示があった後において協定利便施設の道路外利便施設所有者となった者に対しても、その効力があります。

### 4. 道路予定地内における土地の形質変更等一定の行為の制限

#### (1) 道路予定地

道路予定地とは、道路法第18条第1項の規定により道路の区域が決定されてから道路の供用が開始されるまでの間の当該区域をいいます。道路管理者が権原を取得した後は、供用開始前であっても、道路に関する制限規定が準用されます。

#### (2) 制限の内容 (法第91条第1項)

道路予定地内において土地の形質の変更、工作物の新築・改築・増築、若しくは大修繕又は物件の付加増置をしようとする者は、道路管理者の許可を受けなければなりません。

##### 道路予定地の確認方法

道路の区域の決定がなされると、区域を表示した図面が関係地方整備局若しくは北海道開発局又は関係都道府県若しくは市町村の事務所において一般に縦覧されます。

# 踏切道改良促進法

(昭和36.11.7) 最近改正 令和3.3.31 法9号

## 目的 (法第1条)

踏切道改良促進法は、踏切道の改良を促進することにより、交通事故の防止及び交通の円滑化に寄与することを目的とする法令です。ここで「踏切道」とは、鉄道（新設軌道を含む）と道路法上の道路とが交差している場合における踏切道を指します。

## 1. 滞留施設協定 (法第8条)

踏切遮断中の歩行者滞留スペースの確保のため、鉄道事業者等は、道路外滞留施設所有者等（※）と協定を結ぶことができます。鉄道事業者等は、当該協定に係る施設を整備又は管理することができます。

### ※ 道路外滞留施設所有者等について

道路外滞留施設所有者等とは、当該道路外滞留施設の所有者、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を有する者を指します（臨時設備その他一時的に使用する施設のため設定されたことが明らかなものは除かれます）。

## 2. 滞留施設協定の効力 (法第10条)

滞留施設協定は、その協定が公示された後に、新たに道路外滞留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。

# 全国新幹線鉄道整備法

(昭和45.5.18) 最近改正 平成23.6.15 法66号

## 1. 行為制限区域内における一定の行為の制限

### (1) 行為制限区域（法第10条）

国土交通大臣は、建設を開始すべき新幹線鉄道の路線を定める基本計画を決定し、基本計画で定められた建設線の建設に関する整備計画に基づき新幹線鉄道建設に要する土地で、次に掲げる新幹線鉄道の施設の用に供する土地について、当該新幹線鉄道の建設を円滑に遂行させるため行為の制限が必要であると認めるときは、行為制限区域として指定します。

- I 線路施設
- II 停車場施設
- III 車庫施設 など

### (2) 制限の内容（法第11条第1項）

行為制限区域内においては、何人も、土地の形質の変更、又は工作物の新設、改築、若しくは増築をしてはなりません。

#### 適用除外

- I 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- II 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為
- III 仮設の工作物（居住又は宿泊に供する建築物を除く。）の新設、改築又は増築 など

## 2. 確認方法

行為制限区域の指定があると官報に公示されるとともに、区域を表示する図面が関係地方運輸局及び建設主体の事務所その他国土交通大臣が指定する場所において当該指定が解除される日まで縦覧されます。

# 土地収用法

(昭和26.6.9) 最近改正 令和5.6.14 法53号

## 1. 起業地における土地の形質の変更の制限

### (1) 起業地（法第8条第1項、第17条第1項2号）

起業地とは起業者（土地、権利、物件又は砂れきを収用し、又は使用することを必要とする一定の事業を行う者）が事業を施行する土地をいいます。

また、起業者は、一定の事業のために土地、権利、物件及び砂れきを収用し、使用しようとするときは、国土交通大臣又は都道府県知事の事業の認定を受けなければなりません（第16条）。国土交通大臣又は都道府県知事は事業の認定をしたときは、遅滞なく、その旨を起業者に通知し、起業者の名称、事業の種類等が告示されます（第26条）。

この場合の権利、物件及び土石、砂れきの収用又は使用とは、次に掲げるものをいいます。

- I 土地にある地上権、永小作権、地役権、採石権、質権、抵当権、使用貸借又は賃貸借による権利その他土地に関する所有権以外の権利の収用又は使用
- II 土地にある鉱業権の収用又は使用
- III 土地にある温泉を利用する権利の収用又は使用
- IV 土地の上にある立木、建物その他土地に定着する物件に関する所有権以外の権利の収用又は使用 など

### (2) 制限の内容（法第28条の3第1項、第138条第1項）

土地、権利、物件及び砂れきの収用又は使用にかかる事業の認定の告示があった後、起業地において明らかに事業に支障を及ぼすような形質の変更等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行為は収用・使用の対象となる土地、権利、物件、砂れきごとに次のように定められています。

- I 土地の収用又は使用の場合・起業地について明らかに事業に支障を及ぼすような形質の変更
- II 権利の収用又は使用の場合・起業地について明らかに事業に支障を及ぼすような当該権利の目的であり、又は当該権利に関係のある土地、河川の敷地、海底又は水の形質の変更
- III 立木、建物その他土地に定着する物件の収用又は使用の場合・起業地について明らかに事業に支障を及ぼすような当該権利の目的である立木、建物その他土地に定着する物件の損壊又は収去 など

## 2. 起業地の確認方法（法第26条の2）

国土交通大臣又は都道府県知事は、事業の認定をしたときは、直ちに市町村長にその旨を通知し、通知を受けた市町村長は起業地を表示する図面を、事業の認定が効力を失う日又は都道府県知事から事業の廃止等の通知を受ける日まで公衆に縦覧しなければならないので、この図面により確認することができます。

# 文化財保護法

(昭和25.5.30) 最近改正 令和4.6.17 法68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を命ずることができます。

### (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）は、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) 重要有形民俗文化財の確認方法

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とる場合の現状変更 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。

## (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。

- I 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
- II 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
- III 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るときは工事の中止・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。

# 航空法

(昭和27.7.15) 最近改正 令和7.6.6 法55号

この法律では、航空機の航行や輸送の安全と障害防止を図るための方法が定められており、土地利用にあたっては次の制限があります。

## 1. 制限表面

この法律において、空港とは空港法（昭和31年法律第80号）第2条に規定する空港をいい、主に公共の用に供する飛行場（空港法（昭和31年法律第80号）附則第2条第1項の政令で定める飛行場を除く）と定義されています（法第2条第4項）。

空港で航空機等が安全に離着陸するためには、空港周辺の一定の空間を障害物が無い状態にしておく必要があります。このため、この法律では次のような制限表面を設定しております。

### (1) 進入表面

進入表面とは、着陸帯の短辺に接続し、かつ、水平面に対し上方へ50分の1以上で国土交通省令で定める勾配を有する平面であって、その投影面が進入区域と一致するものをいいます（法第2条第8項）。

### (2) 水平表面

水平表面とは、空港等の標点の垂直上方45mの点を含む水平面のうち、この点を中心として4,000m以下で国土交通省令で定める長さの半径で描いた円周で囲まれた部分をいいます（法第2条第9項）。

### (3) 転移表面

転移表面とは、進入表面の斜辺を含む平面及び着陸帯の長辺を含む平面であって、着陸帯の中心線を含む鉛直面に直角な鉛直面との交線の水平面に対する勾配が、進入表面又は着陸帯の外側上方へ7分の1であるもののうち、進入表面の斜辺を含むものと当該斜辺に接する着陸帯の長辺を含むものとの交線、これらの平面と水平表面を含む平面との交線及び進入表面の斜辺又は着陸帯の長辺により囲まれる部分をいいます（法第2条第10項）。

### (4) 延長進入表面

延長進入表面とは、進入表面を含む平面のうち、進入表面の外側底辺、進入表面の斜辺の外側上方への延長線及び当該底辺に平行な直線でその進入表面の内側底辺からの水平距離が15,000mであるものにより囲まれる部分をいいます（法第56条第2項）。

### (5) 円錐表面

円錐表面とは、水平表面の外縁に接続し、かつ、空港の標点を含む鉛直面との交線が水平面に対し外側上方へ50分の1以上で国土交通省令で定める勾配を有する円錐面であって、その投影面が当該標点を中心として16,500m以下で国土交通省令で定める長さの半径で水平に描いた円周で囲まれるもののうち、航空機の離陸及び着陸の安全を確保するために必要な部分として指定された範囲をいいます（法第56条第3項）。

## (6) 外側水平表面

外側水平表面とは、円錐表面の上縁を含む水平面であって、その投影面が空港の標点を中心として24,000m以下で国土交通省令で定める長さの半径で水平に描いた円周で囲まれるもののうち、航空機の離陸及び着陸の安全を確保するために必要な部分として指定された範囲をいいます（法第56条第4項）。

## 2. 制限表面にかかる行為制限(法第49条第1項、法第56条の3第1項)

空港周辺では、前述の制限表面の上に出る高さの建造物、植物その他の物件を設置し、植栽し、又は留置することが禁止されています（法第49条第1項、第56条の3第1項）。

進入表面、転移表面又は水平表面については、自衛隊が設置する飛行場（自衛隊法第107条第2項にて準用）や、国土交通大臣が設置した空港等又は航空保安施設についても同様の制限があります（法第55条の2第3項）。

この規定に違反して、設置し、植栽し、又は留置した物件（成長して制限表面に出た植物を含む）の所有者等は、空港の設置者から当該物件を除去することを求められることがあり、また、50万円以下の罰金に処されます（法第150条）。

ただし、水平表面、円錐表面及び外側水平表面に係るもので、仮設物その他の国土交通省令で定める物件で、空港の設置者の承認を受けて設置し又は留置するものや、供用開始の予定期日前に除去される物件については、この限りではありません。

## 3. 確認方法

制限表面については空港ごとに異なる範囲が設定されておりますので、詳細については各空港事務所の窓口で照会する必要があります。但し、各空港や自衛隊基地の中には保安上の理由から事務所窓口ではなく、電話やFAXで問い合わせする方法を推奨しているところもあります。まずはどのような方法で照会可能か、各空港事務所などの担当部署に電話等で確認してください。

この場合、一定の空港についてはホームページ等でも確認することができますが見間違いもあるため、可能であれば電話やFAX等で具体的に確認した方が安全です。

# 国土利用計画法

(昭和49.6.25) 最近改正 令和4.6.17 法68号

## 1. 土地取引の規制のしくみ

この法律における土地取引の規制に関する措置は、①規制区域における土地取引の許可制、②監視区域における土地取引の事前届出・勧告制、③注視区域における土地取引の事前届出・勧告制、④全国にわたる一定規模以上の土地取引の事後届出・勧告制の4つに分類されます。

## 2. 規制区域内における土地売買等の契約の制限

### (1) 規制区域（法第12条）

都道府県知事は、次に掲げる区域を、期間を定めて規制区域として指定します。

- 都市計画区域のうち、土地の投機的取引が集中して行われ、又は行われるおそれがある区域及び地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあると認められる区域
- 都市計画区域外の区域のうち、Iの事態が生ずると認められる場合において、その事態を緊急に除去しなければ適正かつ合理的な土地利用の確保が著しく困難となると認められる区域

### (2) 制限の内容（法第14条第1項）

規制区域内に所在する土地について、土地売買等の契約を締結しようとする場合には、当事者は、予定対価の額及び契約締結後の土地の利用目的等について都道府県知事の許可を受けなければなりません。許可を受けた後に、予定対価の額の増額や利用目的の変更をして、当該契約を締結しようとするときも、同様です。

この場合の土地売買等の契約は、土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利の移転又は設定（対価を得て行われるものに限る。）をする契約のことをいい、予約を含みます。

## 3. 全国の区域における事後届出制（法第23条第1項）

全国の区域において、一定規模以上の土地（一団の土地を含む。）について土地売買等の契約を締結した場合には、当事者のうち権利取得者は、契約締結後2週間以内に、土地が所在する市町村長を経由して、都道府県知事に対し、利用目的、取引価額等を届け出なければなりません。

届出を要する土地売買等の契約の対象面積は以下のとおりです。

市街化区域	2,000㎡以上
市街化区域を除く都市計画区域	5,000㎡以上
都市計画区域以外の区域	10,000㎡以上

都道府県知事は、届出に係る利用目的が土地利用基本計画その他の土地利用計画のうち公表されているものに適合しない場合、適正かつ合理的な土地利用を図るために著しい支障があると認めるとき、土地利用審査会の意見を聴いて、土地の利用目的について必要な変更を勧告できます。

## 4. 注視区域、監視区域における事前届出制

### (1) 注視区域制度（法第27条の4第1項、第3項）

都道府県知事又は指定都市の長は、地価が一定の期間内に社会的経済的事情の変動に照らして相当な程度を超えて上昇し、又は上昇するおそれがある区域を、注視区域として指定することができます。

注視区域において、一定面積以上の一団の土地について土地売買等の契約を締結しようとする場合には、当事者は事前に都道府県知事又は指定都市の長に対し、予定対価の額、利用目的等を届け出なければなりません。届出に係る事項を変更しようとするときも同様です。

届出を要する土地売買等の契約の対象面積は以下のとおりです。

市街化区域	2,000㎡以上
市街化区域を除く都市計画区域	5,000㎡以上
都市計画区域以外の区域	10,000㎡以上

都道府県知事等は、届出から6週間以内に審査を行い、価格又は利用目的が不適當な場合には、土地利用審査会の意見を聴いて、届出を行った者に対し、契約の中止等の措置を講ずるよう勧告することができますとされています（法第27条の5第1項）。

また、勧告する必要がないと認めたときには、届出を行った者に対し、遅滞なくその旨の通知（不勧告通知）をすることとされています。

届出をした者は、届出から6週間を経過するまで、又は、勧告若しくは通知を受けるまで、その土地売買等の契約を締結してはなりません（法第27条の4第3項）。

### (2) 監視区域制度（法第27条の7第1項）

都道府県知事又は指定都市の長は、地価が急激に上昇し又は上昇するおそれがある区域を、監視区域として指定し、監視区域内の土地取引の届出対象面積の下限を、都道府県等の規則により引き下げることができます。

監視区域において、都道府県等の規則において定められた一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結しようとする者は、事前に都道府県知事又は指定都市の長に対し、予定対価の額、利用目的等を届け出なければなりません（事前届出制のしくみは注視区域制度と同様です）。

監視区域内においては、通常の勧告要件（価格及び利用目的）に加え、投機的取引に該当しているかどうかについて審査を行い勧告することができることとされています。

### (3) 事前届出を要する「土地売買等の契約」の適用除外

届出を必要とする土地売買等の契約は、規制区域の許可制の場合と同様ですが、届出制においては、許可制の場合に加え、次の場合等も適用除外とされています。

- I 規制区域に所在する土地
- II 土地収用法による事業の認定の告示等に係る事業の用に供されるためのものである場合
- III 森林法第55条、都市計画法第56条の規定にかかるものである場合
- IV 事前確認を受けた場合
- V 当事者の一方又は双方が国、地方公共団体その他政令で定める法人である場合 など

土地取引規制制度について

	右3区域以外の土地 (事後届出制)	注 視 区 域 (事前届出制)	監 視 区 域 (事前届出制)	規 制 区 域 (許可制)
区域 指定 要件	なし	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 地価の社会的経済的に相当な程度を超えた上昇又はそのおそれ</li> <li>• 適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 地価の急激な上昇又はそのおそれ</li> <li>• 適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 投機的取引の相当範囲にわたる集中又はそのおそれ及び地価の急激な上昇又はそのおそれ等</li> </ul>
届出 対象 面積	市街化区域 市街化区域を除く都市計画区域 都市計画区域外	2,000㎡以上 5,000㎡以上 10,000㎡以上	都道府県知事が規則で定める面積（左の面積未満）以上	面積要件なし (許可制)
届出 時期	契約締結後 (2週間以内)	契約締結前		契約締結前 (許可制)
勧告 要件	利用目的のみ • 公表された土地利用計画に適合しないこと等	価格又は利用目的 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 届出時の相当な価額に照らし著しく適正を欠くこと</li> <li>• 土地利用計画に適合しないこと 等</li> </ul>	価格又は利用目的 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 届出時の相当な価額に照らし著しく適正を欠くこと</li> <li>• 土地利用計画に適合しないこと</li> <li>• 投機的取引にあたること 等</li> </ul>	価格又は利用目的 (不許可基準) <ul style="list-style-type: none"> <li>• 区域指定時の相当な価額に照らし適正を欠くこと</li> <li>• 土地利用計画に適合しないこと</li> <li>• 投機的取引にあたること 等</li> </ul>

# 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律

(昭和32.6.10) 最近改正 令和5.6.17 法47号

## 1. 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律とは

この法律は、原子力施設において重大な事故が生じた場合に放射性物質が異常な水準で原子力施設外へ放出されることその他の核原料物質や核燃料物質、原子炉による災害を防止することを目的の1つとしており、具体的には核燃料物質又は核燃料物質で汚染された物を廃棄する事業を規制しています。

核燃料物質又は核燃料物質に汚染された物について、埋設によって最終的な処分をすることを「廃棄物埋設」といい、廃棄物埋設の事業を行おうとする者は、原子力規制委員会の許可を受けなければなりません（法51条の2第1項）。

## 2. 指定廃棄物埋設区域内での掘削の禁止（法51条の29第1項）

原子力規制委員会は、廃棄物埋設の事業開始前に、当該事業に係る廃棄物埋設施設の敷地及びその周辺の区域並びにこれらの地下について一定の範囲を定めた立体的な区域を指定するものとされており、この区域を「指定廃棄物埋設区域」といいます（法第51条の27）。

指定廃棄物埋設区域内においては、原子力規制委員会の許可を受けなければ、土地を掘削することはできません（法第51条の29第1項）。但し、指定廃棄物埋設区域に係る廃棄物埋設施設を設置した廃棄物埋設事業者がその事業として当該指定廃棄物埋設区域において行う土地の掘削については除かれます。

## 3. 確認方法

原子力規制委員会は、指定廃棄物埋設区域を指定する場合、その旨及びその区域を官報で告示しなければならない、とされています（法第51条の27第2項）。

したがって、指定廃棄物埋設区域については土地の所有者に確認するほか、原子力規制委員会で確認することもできます。

# 廃棄物の処理及び清掃に関する法律

(昭和45.12.25) 最近改正 令和4.6.17 法68号

## 1. 廃棄物(法第2条)

「廃棄物」とは、ごみ、粗大ごみ、燃え殻、汚泥、ふん尿、廃油、廃酸、廃アルカリ、動物の死体その他の汚物又は不要物であつて、固形状又は液状のもの（放射性物質及びこれによって汚染された物を除く。）をいいます。

## 2. 廃棄物が地下にある土地の形質の変更

### (1) 指定区域の指定等(法第15条の17)

都道府県知事は、廃棄物が地下にある土地であつて土地の掘削その他の土地の形質の変更が行われることにより当該廃棄物に起因する生活環境の保全上の支障が生ずるおそれがあるものとして政令で定める区域を指定区域として指定します(第1項)。

都道府県知事は、指定区域の指定をするときは、環境省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならず、この公示によって効力が生じます(第2項、第3項)。

### (2) 指定区域台帳(法第15条の18)

都道府県知事は、指定区域の台帳(以下「指定区域台帳」といいます。)を調製し、これを保管しなければならないとされています(第1項)。

都道府県知事は、指定区域台帳の閲覧を求められたときは、正当な理由がなければ、これを拒むことができないとされています(第3項)。

### (3) 制限の内容(法第15条の19第1項、第3項)

① 指定区域内において土地の形質の変更をしようとする者は、当該土地の形質の変更に着手する日の30日前までに、環境省令で定めるところにより、当該土地の形質の変更の種類、場所、施行方法及び着手予定日その他環境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(第1項)。

ただし、次の各号に掲げる行為については、この限りではありません。

I 第19条の11第1項の規定による命令に基づく第19条の4第1項に規定する支障の除去等の措置として行う行為

II 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為であつて、環境省令で定めるもの

III 指定区域が指定された際、既に着手していた行為

IV 非常災害のために必要な応急措置として行う行為

② 指定区域が指定された際当該指定区域内において既に土地の形質の変更に着手している者は、その指定の日から起算して14日以内に、環境省令で定めるところにより、都道府県知事にその旨を届け出なければなりません(第2項)。

③ 指定区域内において非常災害のために必要な応急措置として土地の形質の変更をした者は、当該土地の形質の変更をした日から起算して14日以内に、環境省令で定めるところにより、都道府県知事にその旨を届け出な

ければなりません（第3項）。

④ 都道府県知事は、①の届出があつた場合において、その届出に係る土地の形質の変更の施行方法が環境省令で定める基準に適合しないと認めるときは、その届出を受理した日から30日以内に限り、その届出をした者に対し、その届出に係る土地の形質の変更の施行方法に関する計画の変更を命ずることができます（第4項）。

⑤ 土地の形質の変更に関する措置命令（法第19条の11第1項）

指定区域内において環境省令で定める基準に適合しない土地の形質の変更が行われた場合において、生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、都道府県知事は、必要な限度において、当該土地の形質の変更をした者に対し、期限を定めて、その支障の除去等の措置を講ずべきことを命ずることができます。

#### (4) 罰 則

上記④又は⑤の規定による命令に違反した者は1年以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金（法第28条）、①の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられます（法第29条）。

また、②又は③の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、20万円以下の過料に処せられます（法第33条）。

# 土壤汚染対策法

(平成14.5.29) 最近改正 令和4.6.17 法68号

## 1. 目的(法第1条)

土壤汚染対策法は、土壤の特定有害物質による汚染の状況の把握に関する措置及びその汚染による人の健康に係る被害の防止に関する措置を定めること等により、土壤汚染対策を実施し、国民の健康を保護することを目的としています。

## 2. 特定有害物質(法第2条)

この法律に規定されている特定有害物質とは、次の物質であって、これらが土壤に含まれることに起因して人の健康に被害を生ずるおそれのあるもの（放射性物質を除く。）をいいます。

- 鉛
- 砒素
- トリクロロエチレン
- その他、政令で定められるもの

## 3. 土壤汚染状況の調査と報告

### (1) 使用が廃止された工場等の敷地の調査(法第3条)

使用が廃止された有害物質使用特定施設の工場や事業場の敷地であった、土地の所有者等でその施設を設置していたもの又は都道府県から通知を受けたものは、特定の有害物質の汚染状況を指定調査機関に調査させて、その結果を知事に報告しなければならないことになっています（※）。

※	有害物質使用特定施設	水質汚濁防止法の特定施設で特定有害物質を製造、使用又は処理する施設
	土地の所有者等	土地の所有者、管理者又は占有者
	指定調査機関	この法律第29条により環境大臣の指定を受けた土壤汚染状況調査を行う者（指定されると公示される。）

### (2) 土地の形質の変更(法第4条)

#### ① 土地の形質変更の届出

- 一定規模（3,000m<sup>2</sup>）以上の土地の掘削その他の形質の変更については、その着手の30日前までに一定事項を知事に届け出なければなりません（現に有害物質使用特定施設が設置されている、又は、設置されていた工場・事業場の敷地では900m<sup>2</sup>以上）。
- 知事は、届出を受けた土地が特定有害物質による汚染があると認めるときは、土地所有者等に対して指定調査機関に調査させて、その結果を報告することを命ずることができます。

### (3) その他の調査と報告(法第5条)

前記(1)及び(2)以外にも、知事は土壤汚染による健康被害が生ずるおそれがある土地について、土地所有者等に対して、指定調査機関に調査させて、その結果を報告することを命ずることができることになっています。

## 4. 要措置区域の指定(法第6条)

### (1) 要措置区域の指定

知事は、汚染除去等の措置を講ずることが必要な区域を「要措置区域」として指定し、公示します。

## (2) 区域指定の要件

- I 特定有害物質による汚染状態が環境省令の基準に不適合
- II 特定有害物質の汚染により、政令の基準による健康被害が生じる（おそれがある）こと

# 5. 土壌汚染による健康被害防止について

## (1) 汚染の除去等の措置（法第7条）

都道府県知事は、要措置区域内の汚染土地について、土地所有者等（汚染者）に対して、汚染の除去等の措置を指示することができます。

## (2) 汚染除去等費用の請求（法第8条）

前記(1)の指示を受けた土地所有者等は、汚染した者が別にいるときは、その者に対して汚染除去等に要した費用を請求することができます。

## (3) 土地の形質の変更の禁止（法第9条）

要措置区域内においては、何人も、土地の形質の変更をしてはなりません。ただし、次の行為を除きます。

- I 知事からの指示措置等
- II 通常の管理、軽易な行為
- III 非常災害の応急措置

# 6. 形質変更時要届出区域

## (1) 区域の指定（法第11条）

知事は、前記4. 要措置区域の指定（法第6条）の(2)のIに該当し、IIに該当しない土地の区域を「形質変更時要届出区域（以下、「届出区域」という。）」として指定することができます。

## (2) 届出の手続（法第12条）

- ① 届出区域内において、土地の形質を変更しようとする者は、その変更の着手日の14日前までに、環境省令が定めるところにより、知事に届け出なければなりません（第1項）。
- ② 指定区域が指定されたとき、既に土地の形質の変更に着手している者は、指定日から14日以内に届け出なければなりません（第2項）。
- ③ 非常災害による応急措置としての土地の形質の変更は、変更した日から14日以内に届け出なければなりません（第3項）。
- ④ 届出区域内において土地の形質を変更した者は、環境省令で定めるところにより、環境省令で定める期間ごとに、当該期間中に行った形質の変更等を届け出なければなりません（第4項）。
- ⑤ 知事は、届出を受理した日から14日以内に届出をした者に対して、土地の形質変更方法について、計画を変更することを命ずることができます（第5項）。

# 7. 台帳（法第15条）

知事は、次の台帳を調査し、保管しなければならないとされています。

- I 要措置区域
- II 形質変更時要届出区域

# 都市再生特別措置法

(平成14.4.5) 最近改正 令和6.5.29 法40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）。

- I 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
- II 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
  - (a) 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
  - (b) 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
  - (c) 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
- III 都市再生歩行者経路協定の有効期間
- IV 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、上記I～IV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

### ① 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

### ① 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

### ① 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）。

## ② 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

### ① 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。）の建築の用に供する目的で行うもの（政令で定める戸数未満の住宅の建築の用に供する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(第1項)。

- 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(第2項)。

### (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(第1項)。

- 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(第2項)。

### (4) 立地誘導促進施設協定の締結等(法第109条の4)

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10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)。

# 地域再生法

(平成17.4.1) 最近改正 令和7.6.11 法60号

## 目的（法第1条）

この法律は、近年における急速な少子高齢化の進展、産業構造の変化等の社会経済情勢の変化に対応して、地方公共団体が行う自主的かつ自立的な取組による地域経済の活性化、地域における雇用機会の創出その他の地域の活力の再生（以下「地域再生」という。）を総合的かつ効果的に推進するため、その基本理念、政府による地域再生基本方針の策定、地方公共団体による地域再生計画の作成及びその内閣総理大臣による認定、当該認定を受けた地域再生計画に基づく事業に対する特別の措置並びに地域再生本部の設置について定め、もって個性豊かで活力に満ちた地域社会を実現し、国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的としています。

## 1. 地域再生土地利用計画の作成等

### (1) 地域再生土地利用計画の作成（法第17条の17）

認定市町村は、協議会における協議を経て、認定地域再生計画に記載されている集落生活圏について、地域再生拠点の形成並びに農用地等の保全及び農業上の効率的かつ総合的な利用を図るための土地利用に関する計画（以下「地域再生土地利用計画」という。）を作成することができます。

### (2) 建築等の届出等（法第17条の18第1項、第3項）

地域再生土地利用計画に記載された集落生活圏の区域内において、次に掲げる行為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、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他を認定市町村の長に届け出なければなりません。また届出事項を変更しようとするときは同様に届け出なければなりません。

- 誘導施設（地域再生拠点区域に立地を誘導すべき集落福利等施設）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建築物を新築、改築、用途を変更する行為
- 地域再生拠点区域内における土地の区画形質の変更、建築物の建築その他政令で定める行為

# 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律

(平成18.6.21) 最近改正 令和6.6.19 法53号

## 1. 移動等円滑化経路協定

### (1) 移動等円滑化経路協定の締結等（法第41条）

- ① 重点整備地区（※）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借地権その他の当該土地を使用する権利を有する者（以下、「土地所有者等」といいます。）は、その全員の合意により当該土地の区域における移動等円滑化のための経路の整備又は管理に関する協定を締結することができます。ただし、当該土地の区域内に借地権等の目的となっている土地がある場合には、当該借地権等の目的となっている土地の所有者の合意は不要です。

※ 重点整備地区とは、高齢者や障害者の移動等の円滑化を図るための事業が重点的かつ一体的に実施されることが適切であると認められる地区をいいます。

- ② 移動等円滑化経路協定には次の事項が定められます。

- I 移動等円滑化経路協定の目的となる土地の区域及び経路の位置
- II 次に掲げる事項のうち必要なもの
  - I の経路における移動等円滑化に関する基準
  - I の経路を構成する施設の整備又は管理に関する事項
  - その他移動等円滑化のための経路の整備又は管理に関する事項
- III 移動等円滑化経路協定の有効期間
- IV 移動等円滑化経路協定に違反した場合の措置

この協定を移動等円滑化経路協定といい、協定については市町村長の認可を受けなければなりません。

### (2) 協定の公告等（法第43条第2項）

移動等円滑化経路協定が認可されるとその旨が公告されるとともに、同協定が市町村の事務所に備えられ公衆の縦覧に供されます。また、移動等円滑化経路協定区域内である旨が、当該区域内に明示されます。

### (3) 移動等円滑化経路協定の効力（法第46条）

認可の公告があった移動等円滑化経路協定は、その公告のあった後において当該協定の区域内の土地所有者等（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借地権その他の当該土地を使用する権利を有する者）となった者に対してもその効力が及びます。

なお、当該協定の締結について合意をしなかった者から土地の所有権を承継した者（借地権等が設定されている土地の所有者から所有権を譲り受けた者）には、協定の効力は及びません。

### (4) 移動等円滑化経路協定の認可の公告のあった後移動等円滑化経路協定に加わる手続等（法第47条第1項）

移動等円滑化経路協定区域内の土地の所有者（土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定され

た土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地の所有者)で当該移動等円滑化経路協定の効力が及ばないものは、第43条第2項(第44条第2項において準用する場合を含む。)の規定による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、当該移動等円滑化経路協定に加わることができます。

#### (5) 認可公告後に加入した協定の承継(法第47条第3項)

移動等円滑化経路協定は、第1項の規定により当該移動等円滑化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移動等円滑化経路協定区域内の土地(土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地)について、認可公告のあった後において土地所有者等となった者(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。

## 2. 一人協定の承継効

### (1) 一の所有者による移動等円滑化経路協定の設定(法第50条)

重点整備地区内の一団の土地で、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、移動等円滑化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、当該土地の区域を移動等円滑化経路協定区域とする移動等円滑化経路協定を定めることができます。

### (2) 制限内容(法第50条第4項)

認可を受けた移動等円滑化経路協定は、認可の日から起算して3年以内において当該移動等円滑化経路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、法第43条第2項の規定による認可の公告のあった移動等円滑化経路協定と同一の効力を有する移動等円滑化経路協定となります。

## 3. 移動等円滑化施設協定

### ① 移動等円滑化施設協定の締結等(法第51条の2)

移動等円滑化促進地区内又は重点整備地区内の一団の土地の所有者等は、その全員の合意により、高齢者、障害者等が円滑に利用することができる案内所その他の当該土地の区域における移動等円滑化に資する施設(移動等円滑化経路協定の目的となる経路を構成するものを除き、高齢者、障害者等の利用に供しない施設であって移動等円滑化のための事業の実施に伴い移転が必要となるものを含む。)の整備又は管理に関する協定(以下「移動等円滑化施設協定」という。)を締結することができます。ただし、当該土地(土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地)の区域内に借地権等の目的となっている土地がある場合(当該借地権等が地下又は空間について上下の範囲を定めて設定されたもので、当該土地の所有者が当該土地を使用している場合を除く。)においては、当該借地権等の目的となっている土地の所有者の合意は不要です(第1項)。

第41条第1項及び第2項を除く移動等円滑化経路協定の規定(法第5章)は、移動等円滑化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)。

# 災害対策基本法

(昭和36.11.15) 最近改正 令和7.6.4 法51号

## 1. 災害対策基本法について

この法律は古く昭和36年に公布されたものです。最近のいろいろな大きな災害に対処するため、その都度改正されてきましたが、平成25年には大きく改正されました。

災害の状況により、この法律が適用されます。

## 2. 指定緊急避難場所と指定避難所の指定(法第49条の4、法第49条の7)

- ① 市町村長は、防災施設の整備の状況、地形、地質その他の状況を総合的に勘案し、必要があると認めるときは、災害が発生し、又は発生するおそれがある場合における円滑かつ迅速な避難のための立退きの確保を図るため、政令で定める基準に適合する施設又は場所を、洪水、津波その他の政令で定める異常な現象の種類ごとに、指定緊急避難場所（指定避難所）として指定しなければなりません。
- ② 市町村長は、前項の規定により指定緊急避難場所を指定しようとするときは、当該指定緊急避難場所（指定避難所）の管理者（当該市町村を除く。）の同意を得なければなりません。
- ③ 市町村長は、①の規定による指定をしたときは、その旨を、都道府県知事に通知するとともに、公示しなければならないことになっています。

## 3. 指定緊急避難場所(指定避難所)に関する届出(法第49条の5、法第49条の7第2項)

指定緊急避難場所（指定避難所）の管理者（当該市町村を除く。）は、当該指定緊急避難場所（指定避難所）を廃止し、又は改築その他の事由により当該指定緊急避難場所（指定避難所）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、内閣府令で定めるところにより市町村長に届け出なければなりません。

## 4. 指定の取り消し(法第49条の6)

- ① 市町村長は、当該指定緊急避難場所（指定避難所）が廃止され、又は第49条の4第1項の政令で定める基準に適合しなくなったと認めるときは、同項の規定による指定を取り消すものとされています。
- ② 市町村長は、指定を取り消したときは、その旨を、都道府県知事に通知するとともに、公示しなければなりません。

## 5. 指定緊急避難場所と指定避難所との関係(法第49条の8)

指定緊急避難場所と指定避難所とは、相互に兼ねることができることになっています。

# 東日本大震災復興特別区域法

(平成23.12.26) 最近改正 令和6.3.30 法8号

## 1. 復興整備計画(法第46条)

復興整備計画とは特定被災区域内の一定の要件に該当する地域であって、市街地の整備に関する事業、農業生産の基盤の整備に関する事業その他の地域の円滑かつ迅速な復興を図るための事業を実施する必要がある地域について、当該事業の実施を通じた地域の整備に関する計画(「復興整備計画」)を作成することができます。当該復興整備計画の目標を達成するために必要な事業を復興整備事業といいます。

## 2. 届出対象区域内における建築等の届出等(法第64条)

### (1) 届出対象区域の指定(法第64条第1項)

被災関連市町村は、計画区域のうち、復興整備事業の実施区域の全部又は一部の区域を、届出対象区域として指定することができます。

### (2) 制限の概要(法第64条第4項)

届出対象区域内において、土地の区画形質の変更、建築物その他の工作物の新築、改築又は増築その他政令で定める行為をしようとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに内閣府令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他内閣府令で定める事項を被災関連市町村長に届け出なければなりません。

#### 適用除外

- I 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- II 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- III 国又は地方公共団体が行う行為
- IV 復興整備事業の施行として行う行為

### (3) 届出の変更(法第64条第5項)

前項の規定による届出をした者は、その届出に係る事項のうち内閣府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、内閣府令で定めるところにより、その旨を被災関連市町村長に届け出なければなりません。

# 大規模災害からの復興に関する法律

(平成25.6.21) 最近改正 令和7.6.6 法55号

## 1. 大規模災害からの復興に関する法律について

この法律は、大規模な災害を受けた地域の円滑かつ迅速な復興を図るために特別の措置について定めたもので、平成25年4月12日以降に発生した災害に適用されます（附則2条）。

特定大規模災害の復興のための法律ですから、都市計画のみならず農地、港湾、道路、空港、海岸、地すべり区域、下水道、河川、急傾斜地、森林、公園、地籍調査、不動産登記など広範囲にわたっているいろいろな法令との関係が出てきます。

## 2. 用語の説明（法第2条）

この法律で使われる主な用語の意味は、次の通りです。

特定大規模災害	著しく異常かつ激甚な非常災害であって、当該非常災害に係る災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第28条の2第1項に規定する緊急災害対策本部が設置されたものをいう。
復興基本方針	政府が定める特定大規模災害からの復興のための施策に関する基本的な方針であって、この法律の規定（第8条）により定められたものをいう。
復興計画	市町村が作成する特定大規模災害を受けた地域の円滑かつ迅速な復興を図るための市街地の整備に関する事業、農業生産の基盤の整備に関する事業その他の事業の実施を通じた当該地域の復興に関する計画であって、この法律の規定第10条により作成されたものをいう。
特定被災市町村	次のⅠ～Ⅳに掲げる地域のいずれかに該当する地域をその区域とする市町村をいう。 Ⅰ 特定大規模災害により土地利用の状況が相当程度変化した地域又はこれに隣接し、若しくは近接する地域 Ⅱ 特定大規模災害の影響により多数の住民が避難し、若しくは住所を移転することを余儀なくされた地域又はこれに隣接し、若しくは近接する地域（上記Ⅰに掲げる地域を除く。） Ⅲ ⅠⅡに掲げる地域と自然、経済、社会、文化その他の地域の特性において密接な関係が認められる地域であって、ⅠⅡに掲げる地域の住民の生活の再建を図るための整備を図ることが適切であると認められる地域 Ⅳ Ⅰ～Ⅲに掲げる地域のほか、特定大規模災害を受けた地域であって、市街地の円滑かつ迅速な復興を図ることが必要であると認められる地域
特定被災都道府県	特定被災市町村を包括する都道府県をいう。

## 3. 復興計画の作成（法第10条）

大規模災害を受けた地域について、重要となる復興計画は、特定被災市町村が、復興基本方針特定被災都道府県が都道府県復興方針を定めた場合にあつては、復興基本方針及び当該都道府県復興方針に即して、内閣府令で定めるところにより、単独で又は特定被災都道府県と共同して、復興計画を作成することができます。

## 4. 届出対象区域における建築等の届出等

### (1) 届出対象区域の指定（法第28条第1項～第3項）

特定被災市町村は、計画区域のうち、復興整備事業の実施区域の全部又は一部の区域を、届出対象区域として指定することができ、指定をするときは、内閣府令で定めるところにより、その旨及びその区域を公示します。

この区域指定の効力は、公示によって生じます。

### (2) 制限の概要（法第28条第4項）

届出対象区域内において、土地の区画形質の変更、建築物その他の工作物の新築、改築又は増築その他政令で定める行為をしようとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに内閣府令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他内閣府令で定める事項を特定被災市町村長に届け出なければなりません。

#### 適用除外

- I 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- II 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- III 国又は地方公共団体が行う行為
- IV 復興整備事業の施行として行う行為

### (3) 届出の変更（法第28条第5項）

前項の規定による届出をした者は、その届出に係る事項のうち内閣府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、内閣府令で定めるところにより、その旨を特定被災市町村長に届け出なければなりません。

# 重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律(重要土地等調査法)

令和3.6.23 法84号

## 目的(法第1条)

この法律は、重要施設の周辺の区域内及び国境離島等の区域内にある土地等が重要施設又は国境離島等の機能を阻害する行為の用に供されることを防止するため、基本方針の策定、注視区域及び特別注視区域の指定、注視区域内にある土地等の利用状況の調査、当該土地等の利用の規制、特別注視区域内にある土地等に係る契約の届出等の措置について定め、もって国民生活の基盤の維持並びに我が国の領海等の保全及び安全保障に寄与することを目的としています。

## 定義等(法第2条)

- ① この法律において「土地等」とは、土地及び建物をいいます(第1項)。
- ② この法律において「重要施設」とは、次に掲げる施設をいいます(第2項)。
  - I 自衛隊の施設並びに日本国とアメリカ合衆国との間の相互協力及び安全保障条約第6条に基づく施設及び区域並びに日本国における合衆国軍隊の地位に関する協定第2条第1項の施設及び区域(「防衛関係施設」といいます。)
  - II 海上保安庁の施設
  - III 国民生活に関連を有する施設であって、その機能を阻害する行為が行われた場合に国民の生命、身体又は財産に重大な被害が生ずるおそれがあると認められるもので政令で定めるもの(「生活関連施設」といいます。)
- ③ この法律において「国境離島等」とは、次に掲げる離島をいいます(第3項)。
  - I 領海及び接続水域に関する法律第1条第1項の海域の限界を画する基礎となる基線(同法第2条第1項に規定する基線をいい、同項の直線基線の基点を含む。)を有する離島
  - II Iに掲げるもののほか、有人国境離島地域の保全及び特定有人国境離島地域に係る地域社会の維持に関する特別措置法第2条第1項に規定する有人国境離島地域を構成する離島(「有人国境離島地域離島」といいます。)
- ④ この法律において「施設機能」とは、次に掲げる機能をいいます(第4項)。
  - I 防衛関係施設の我が国を防衛するための基盤としての機能
  - II 海上保安庁の施設の領海、排他的経済水域及び大陸棚に関する法律第1条第1項の排他的経済水域又は同法第2条の大陸棚(「領海等」といいます。)の保全に関する活動の基盤としての機能
  - III 生活関連施設の国民生活の基盤としての機能
- ⑤ この法律において「離島機能」とは、次に掲げる機能をいいます(第5項)。
  - I 第3項第1号に掲げる離島の領海及び接続水域に関する法律第1条第1項の海域又は排他的経済水域及び大陸棚に関する法律第1条第2項の海域若しくは同法第2条第1号の海域の限界を画する基礎としての機能
  - II 有人国境離島地域離島の領海等の保全に関する活動の拠点としての機能

## 1. 注視区域

### (1) 注視区域の指定(法第5条)

内閣総理大臣は、重要施設の敷地の周囲おおむね1,000メートルの区域内及び国境離島等の区域内の区域で、そ

の区域内にある土地等が当該重要施設の施設機能又は当該国境離島等の離島機能を阻害する行為の用に供されることを特に防止する必要があるものを、注視区域として指定することができます（第1項）。

内閣総理大臣は、注視区域を指定する場合には、その旨及びその区域を官報で公示しなければなりません（第3項）。

注視区域の指定は、前項の規定による公示によってその効力を生じます（第4項）。

## (2) 土地等利用状況調査とそのための情報提供

内閣総理大臣は、注視区域内にある土地等の利用の状況についての調査（土地等利用状況調査）を行うものとされています（法第6条）。

内閣総理大臣は、土地等利用状況調査のために必要がある場合においては、関係行政機関の長及び関係地方公共団体の長その他の執行機関に対して、当該土地等利用状況調査に係る注視区域内にある土地等の利用者その他の関係者に関する情報のうちその者の氏名又は名称、住所その他政令で定めるものの提供を求めることができます（法第7条）。

内閣総理大臣は、前条第1項の規定により、同項に規定する情報の提供を求めた結果、土地等利用状況調査のためなお必要があると認めるときは、注視区域内にある土地等の利用者その他の関係者に対し、当該土地等の利用に関し報告又は資料の提出を求めることができます（法第8条）。

## (3) 勧告及び命令

内閣総理大臣は、注視区域内にある土地等の利用者が当該土地等を重要施設の施設機能又は国境離島等の離島機能を阻害する行為の用に供し、又は供する明らかなおそれがあると認めるときは、土地等利用状況審議会の意見を聴いて、当該土地等の利用者に対し、当該土地等を当該行為の用に供しないことその他必要な措置をとるべき旨を勧告することができます（法第9条第1項）。

内閣総理大臣は、前項の規定による勧告を受けた者が、正当な理由がなく、当該勧告に係る措置をとらなかったときは、当該者に対し、当該措置をとるべきことを命ずることができます（法第9条第2項）。

# 2. 特別注視区域

## (1) 特別注視区域の指定（法第12条）

内閣総理大臣は、注視区域に係る重要施設が特定重要施設（※1）である場合又は注視区域に係る国境離島等が特定国境離島等（※2）である場合には、当該注視区域を、特別注視区域として指定することができます。

※1 特定重要施設…重要施設のうち、その施設機能が特に重要なもの又はその施設機能を阻害することが容易であるものであって、他の重要施設によるその施設機能の代替が困難であるものをいいます。

※2 特定国境離島等…国境離島等のうち、その離島機能が特に重要なもの又はその離島機能を阻害することが容易であるものであって、他の国境離島等によるその離島機能の代替が困難であるものをいいます。

内閣総理大臣は、特別注視区域を指定する場合には、その旨及びその指定に係る注視区域を官報で公示しなければなりません（第3項）。

特別注視区域の指定は、前項の規定による公示によってその効力を生じます（第4項）。

## (2) 特別注視区域内における土地等売買等契約の事前届出（法第13条第1項）

特別注視区域内にある土地等（※1）に関する所有権又はその取得を目的とする権利の移転又は設定をする契約を締結する場合（「土地等売買等契約」（※2）といいます。）には、当事者は、届出事項（※3）を、内閣府令で定めるところにより、あらかじめ、内閣総理大臣に届け出なければなりません。

※1 土地等について

土地の面積（建物にあっては床面積）が200㎡未満の場合は届出は不要です（施行令第4条）。

※2 土地売買等契約について

- ① 移転又は設定をする契約には、予約契約を含みます。
- ② 移転又は設定を受ける者が国、地方公共団体その他政令で定める者である契約は届出が不要です（施行令第5条、別表）。
- ③ 移転又は設定後における当該土地等が特定重要施設の施設機能又は特定国境離島等の離島機能を阻害する行為の用に供されるおそれが少ないものとして政令で定められた契約（農地法3条1項の許可を必要とする契約など）については届出が不要です（施行令第6条）。
- ④ 以下のいずれかの土地等売買等契約を締結する場合には、届出が不要です（同条第2項）。但し、**契約後に届出が必要になります（次の(3)を参照）**。
  - I 民事調停法（昭和26年法律第222号）による調停
  - II 民事訴訟法（平成8年法律第109号）による和解
  - III 家事事件手続法（平成23年法律第52号）による調停
  - IV 滞納処分、強制執行又は担保権の実行（その例によることとされる場合を含む。）としての競売

※3 届出事項

- I 当事者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
  - II 当該土地等売買等契約の対象となる土地等の所在及び面積
  - III 当該土地等売買等契約の目的となる土地等に関する所有権等の種別及び内容
  - IV 当該土地等売買等契約による土地等に関する所有権等の移転又は設定後における当該土地等の利用目的
  - V 前各号に掲げるもののほか、内閣府令で定める事項
- 内閣総理大臣は、第1項又は前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る第1項各号に掲げる事項についての調査を行うものとします。（法第13条第4項）

**(3) 特別注視区域内における土地等売買等契約の事後届出（法第13条第2項）**

特別注視区域内にある土地等について、上記(2)※2④に規定する事由により土地等売買等契約を締結したときは、当事者は、当該土地等売買等契約を締結した日から起算して2週間以内に、第1項各号に掲げる事項を、内閣府令で定めるところにより、内閣総理大臣に届け出なければなりません。

### 3. 国による土地等の買取り等（法第23条）

国は、注視区域内にある土地等であって、重要施設の施設機能又は国境離島等の離島機能を阻害する行為の用に供されることを防止するため国が適切な管理を行う必要があると認められるものについては、当該土地等の所有権又は地上権その他の使用及び収益を目的とする権利の買取りその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとされています。

# 都市計画法施行法

(昭和43.6.15) 最近改正 平成12.5.19 法73号

## 1. 経過措置

この法律は、都市計画法の施行に関する経過の措置等を定めています。

## 2. 従前の例によるものとされる緑地地域内における建築物又は土地に関する工事若しくは権利に関する制限（法第38条）

旧特別都市計画法（昭和21年法律第19号）第3条第1項の規定により指定された緑地地域で、都市計画法の施行の際、現に存するものは、都市計画法第8条第1項の地域地区とみなされますが、この緑地地域内における建築物又は土地に関する工事若しくは権利に関する制限については、なお従前の例によります。なお、奈良国際文化観光都市建設計画及び奈良国際文化観光都市建設事業並びに京都国際文化観光都市建設計画及び京都国際文化観光都市建設事業については、都市計画法の適用がありますが、この場合も同様です。

# 高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者居住確保法)

(平成14.2.8) 最近改正 令和6.6.5 法43号

## 1. 高齢者が円滑に入居できる賃貸住宅市場の整備

高齢者の入居を受け入れる賃貸住宅の賃貸人は、賃貸住宅について都道府県知事又は指定を受けた指定登録機関の登録を受けることになります(法第5条)。

登録を受けた賃貸住宅の賃貸人は、入居を希望する高齢者に対し、入居を拒否したり、賃貸の条件を著しく不当に定めたりすることができません。

高齢者向け賃貸住宅の建築や既存のアパート・マンションの高齢者向け改良工事(手すり、緊急通報装置の設置、段差の解消等のバリアフリー化)に関しては、一定の基準を満たした計画書を提出して都道府県知事の認定を受けると、工事費用等の一部の補助を受けることができます。

## 2. 終身建物賃貸借契約等の創設

高齢者又は高齢者と同居する配偶者を賃借人とする賃貸借契約について、賃借人の終身に限定した賃貸借契約(終身建物賃貸借)を締結することができます。この契約での高齢者とは、60歳以上であり、単身又は同居者が高齢者親族であるものです。ただし、夫婦の場合、いずれかが60歳未満でも対象となります(法第52条)。

賃借人になろうとする高齢者から特に申し出があった場合には、賃借人の終身に限定しなくても、一定の賃貸借期間を定めてその期間が満了するか、あるいは賃借人が死亡すれば、更新あるいは承継されることなく賃貸借が終了する内容の賃貸借契約(期間付死亡時終了建物賃貸借)を結ぶことができます(法第57条)。

終身建物賃貸借あるいは期間付死亡時終了建物賃貸借のいずれの場合であっても、高齢者である賃借人が死亡した際に同居者(配偶者又は60歳以上の親族)がいるときは、同居者が死亡の事実を知ったときから1ヵ月を経過する日までに賃借人に対して賃貸の継続を申し出ると改めて同居者との間に終身あるいは当初定められた期間が満了するまで賃貸は継続することになります(法第62条)。

また、契約方式は、公正証書による等書面(その作成に代えて電磁的記録を作成する場合における当該電磁的記録を含む。ただし、期間付死亡時終了建物賃貸借においては書面のみ。)によって契約をしなければなりません。終身建物賃貸借を事業として行う場合、賃貸人は事業内容等については都道府県知事の認可を受けなければなりません。認可を受けた賃貸人は、当該賃貸住宅を一般借家人のための住宅として賃貸することができません。対象となる住宅あるいは1棟の建物全部についての事業の廃止を都道府県知事に届けることによって、一般用の住宅としての賃貸が可能となります。

# 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 令和5.6.16 法63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、本法による性能評価を受けた住宅（建設住宅性能評価書が交付されたもの）及び住宅瑕疵担保責任保険が付された新築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. 契約不適合責任(瑕疵担保責任)の特例

新築住宅の基本構造部分の瑕疵（種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態）について、売主（及び新築工事の請負人）の負うべき責任期間が完成引渡しから10年に義務付けられています。

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（※）の売買に係る契約不適合責任（瑕疵担保責任）の整理表

	民法・宅地建物取引業法	品 確 法
責 任 期 間	買主は契約不適合があることを知った時から1年以内に通知する必要がある。 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、通知期間を引渡しから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た時から1年以内に通知する必要がある。
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 追完（補修）請求 ② 代金減額請求 ③ 損害賠償請求 ④ 契約の解除	① 追完（補修）請求 ② 代金減額請求 ③ 損害賠償請求 ④ 契約の解除
特 約 の 可 否	民法上、契約不適合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、通知期間を引渡しから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。

# マンションの管理の適正化の推進に関する法律 (マンション管理適正化法)

(平成12.12.8) 最近改正 令和7.5.30 法47号

## 目的 (法第1条)

この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成及びマンションの管理計画の認定並びにマンション管理士の資格及びマンション管理業者の登録制度等について定めることにより、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とされています。

## 1. マンションとは

この法律では、マンションとは次のように定義されています (法第2条)。

- I 2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設
- II 一団地内の土地又は附属施設が当該団地内にある I に掲げる建物を含む数棟の建物の所有者の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

したがって、「人の居住の用に供する専有部分のあるもの」とありますので、全戸が事務所として使用されている場合は、この法律上のマンションとはなりません。

IIは、団地のように I に掲げる建物を含む数棟の建物の所有者の共有する土地及び附属施設がある場合には、当該土地及び附属施設もマンションに含まれます。

## 2. マンション管理業の適正化のための措置

### ① マンション管理業者登録制度

管理組合から委託を受けてマンションの管理に関する事務を業として行う業者については、マンション管理業者の登録及び管理業務主任者の制度が整備され、その業務に関し、必要な規制、監督が行われています。

マンション管理業者の義務等については、重要事項の説明、契約成立時の書面交付、財産の分別管理、管理事務の報告等の規定が設けられ、この法律の規定に違反があったときは、国土交通大臣は必要な指示、業務停止命令、登録の取消し等の措置をとることができます (法第44条～法第90条)。

### ② 宅地建物取引業法の重要事項説明

「区分所有建物の売買・交換」の重要事項説明書では、管理の委託先とともにその管理業者の登録番号を説明することとされています。また、「建物の貸借」の重要事項説明書についても同様ですが、戸建て住宅、アパート等、この法律の適用対象とならない管理業者は、登録されていない場合もあります。

## 3. 分譲段階における適正化の措置

宅地建物取引業者は自ら売主として新築マンションを分譲した場合には、管理者等に対して、設計に関する図書を交付しなければならないこととなりました (法第103条)。

設計に関する図書とは、工事完了時の建物及び附属施設に係る以下のものをいいます。

- ・付近見取図
- ・配置図
- ・仕様書
- ・各階平面図
- ・二面以上の立面図
- ・断面図又は矩計図
- ・基礎伏図
- ・各階床伏図
- ・小屋伏図
- ・構造詳細図
- ・構造計算書

## 4. マンション管理適正化推進計画

### ① マンション管理適正化推進計画

都道府県等は、基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画（マンション管理適正化推進計画）を作成することができます。

### ② 管理計画の認定

管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（管理計画）を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長（計画作成都道府県知事等）の認定を申請することができます。

計画作成都道府県知事等は、認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができます。

# 建物の区分所有等に関する法律

(昭和37.4.4) 最近改正 令和7.5.30 法47号

マンションは1棟の建物を区分して、複数の人が所有する形態の住宅です。一口にマンションといっても、大は1,000戸以上の団地形式のものから、小はわずか数戸の小規模なものまで各種多様なものがありますが、いずれも一つの屋根の下でコミュニティを形成し共同生活を営むわけですから、お互いに快適な生活をするためには、一戸建の住宅とは違ったルールが必要になります。

マンションの所有や利用については、「建物の区分所有等に関する法律」(以下「区分所有法」という。)という法律でいろいろな規定が設けられています。区分所有法は居住用のマンションに限らず、区分所有形式のものであれば店舗や事務所にも適用されますが、ここでは、初めてマンションをお求めになる方のために、区分所有法やその他のルールの基本についてご説明します。

## 1. 区分所有権および専有部分

マンションのように、1棟の建物において構造上区分された数個の部分で、独立して住居、店舗、事務所その他の用途に供される場合のその建物の部分を「専有部分」といい、この建物の部分を目的とする所有権を「区分所有権」といいます(法第1条、法第2条第1項、第3項)。

## 2. 共用部分

区分所有建物のうち、専有部分以外の建物の部分を「共用部分」といいます。共用部分には、数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又は一部の共用に供されるべき建物の部分である「法定共用部分」と、例えば集会室や管理人室のように本来専有部分になりうる部分、付属の建物を規約で共用部分とした「規約共用部分」の2つがあります(法第4条第1項)。規約共用部分は、その旨の登記をしないと第三者に対抗できません(法第4条第2項)。

なお、マンションの専有部分である甲室の床下コンクリートスラブと階下にある乙室の天井板との間の空間に配された配水管の枝管を通じて甲室の汚水が本管に流される構造となっている場合において、甲室から枝管の点検、修理を行うことは不可能であり、乙室からその天井裏に入ってこれを実施するほか方法がないなどの事実関係の下においては、枝管は、建物の区分所有等に関する法律第2条第4項にいう「専有部分に属しない建物の附属物」であり、区分所有者全員の共用部分に当たるとした最高裁判決があります(最高裁判決平成12年3月21日裁時1264号3頁)。

## 3. 共用部分に関する法律関係

- ① 共用部分は、規約で別段の定めをしない限り、区分所有者の全員又は一部の共有となります(法第11条)。
- ② 共用部分は、規約で一部の区分所有者又は管理者の所有とすることができます(法第11条第2項、第27条第1項)。
- ③ 共用部分に対する各共有者の共有持分は、規約で別段の定めをしない限り、各共有者が有する専有部分の床面積の割合によって決められます(法第14条第1項)。
- ④ 共用部分の共有持分は、法律で別段の定めがあるときを除いて、専有部分と分離して処分することができます

せん（法第15条第2項）。分離処分を許す規約の定めをしても無効です。また、区分所有権が処分されれば、その区分所有者の共有持分もそれに従います（同条第1項）。

- ⑤ 共用部分の管理に関する事項は、規約で別段の定めをしたときを除いて、集会で区分所有者及び議決権の各過半数によって決めます（法第18条第1項、第2項、法第39条第1項）。ただし、共用部分の保存のために必要な行為は各共有者が単独ですることができます（法第18条ただし書）。
- ⑥ 共用部分の変更は、原則として区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決定されます（法第17条第1項本文）。しかし、共用部分の変更でも形状又は効用の著しい変更を伴わないもの、つまりいわゆる大規模修繕については、区分所有者及び議決権の各過半数で決定できます（同条同項本文かつこ書、法第39条第1項）。
- ⑦ 前記⑤⑥の場合で、ある区分所有者の専有部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その区分所有者の承諾を得なければなりません（法第17条第2項、法第18条第3項、法第21条）。
- ⑧ 各共有者は、原則として持分に応じて共用部分の負担に任じ、その部分から生ずる利益を収取します（法第19条）。

## 4. 建物の敷地

建物の敷地とは、建物が所在する土地（法定敷地・法第2条第5項）と規約に特に敷地と定められた土地（規約敷地・法第2条第5項、法第5条）の2つがあります。規約敷地は法定敷地と同じように専有部分と一体化させる必要がある土地で、例えば、庭や通路、広場、駐車場、テニスコート、付属建物の敷地などです。

## 5. 敷地利用権

区分所有建物が存在している敷地に対しては、区分所有者が土地所有権の共有持分か、地上権、賃借権の準共有持分を持っているのが通常です。このような専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利のことを「敷地利用権」といいます（法第2条第6項）。

## 6. 専有部分との分離処分の原則的禁止

敷地利用権が共有、地上権又は賃借権の準共有である場合には、区分所有者は原則として、その専有部分と敷地利用権を分離して処分することができません（法第22条）。もっとも、規約で分離処分を許す旨を定めることができます（法第22条第1項ただし書）。

原則どおり、分離処分できない場合に、これに反してなされた処分は無効ですが、そのことを知らなかった相手方に対しては、その無効を主張することができません。ただし、不動産登記法の定めるところにより分離して処分することができない専有部分及び敷地利用権であることを登記した後に、その処分がされたときはそれを調べなかった処分の相手方は保護されません（法第23条）。

## 7. 管理組合

区分所有法は、区分所有建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うための区分所有者の全員で構成する団体を管理組合とし、法の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、管理者を置くことができるとしています（法第3条）。

## 8. 管理組合法人

管理組合では、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で、法人となることを定めることができます（法第47条第1項）。これを「管理組合法人」といい、理事と監事が置かれます（法第49条、法第50条）。共用部分等について第三者に対する金銭賠償の請求や受領について、管理組合法人が区分所有者を一括して代理でき、訴訟における当事者適格も認められます（法第47条第6項～第9項）。

## 9. 管理者

区分所有者は、原則として集会の決議で管理者を選任でき（法第25条）、管理者は、共用部分、敷地などを保存し、集会の決議を実行し、規約で定めた行為をする権利を有し義務を負います（法第26条）。管理者には、管理組合の理事長になることが一般的ですが、区分所有者であるかどうか問われず、それ以外の者を管理者に選任することもできます。また、個人でも、管理会社等の法人でも構いません。共用部分等について第三者に対する金銭賠償の請求や受領について、管理者が区分所有者を一括して代理でき、訴訟における当事者適格も認められます（法第26条第2項、第4項）。

## 10. 規約

- ① 建物、敷地、付属施設の管理や使用に関する区分所有者相互間の事項を規約で定めることができます（法第30条第1項）。一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものは、区分所有者全員の規約に定めがある場合を除いて、これを共用すべき区分所有者の規約で定めることができます（第2項）。管理規約は、専有部分若しくは共用部分又は敷地等につき、形状、面積、位置関係、使用目的、利用状況、区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して区分所有者の利害の衡平が図られるように定めなければなりません（第3項）。書面又は電磁的記録により作成しなければなりません（第5項）。
- ② 規約の設定・変更・廃止は、集会で区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数により決定します（法第31条）。
- ③ マンションの分譲業者のように、最初に建物の全部を所有する者は単独で規約を設定できますが、公正証書によって定めなければなりません（法第32条）。
- ④ 規約の効力は、区分所有者全員に及びますが、区分所有者の特定承継人（区分所有者から区分所有権を譲り受けた者など）に対しても効力を生じます（法第46条第1項）。
- ⑤ 規約は管理者が保管し、保管者は利害関係人から請求があったときは、正当な理由がある場合を除いてその閲覧を拒んではなりません（法第33条）。

## 11. 集会

- ① 集会は管理者が招集しますが、少なくとも毎年1回集会を招集しなければなりません（法第34条第1項、第2項）。区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有する者は、管理者に対し、集会の招集を請求できます（第3項）。ただし、この定数は、規約で減ずることができます。
- ② 各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、各区分所有者の専有部分の床面積割合によります（法第38条）。
- ③ 集会の決議は、法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決定します（法第39条）。規約や集会決議で定めれば、区分所有者は電磁的方法による議決権の行使ができます（第3項）。

- ④ 区分所有者全員の同意があれば、実際に集会を開かずに書面又は電磁的方法による決議もできます（法第45条第1項）。全員の電磁的方法による合意があった場合は、決議があったとみなすことができます（第2項）。
- ⑤ 集会の議事につき、議長は書面あるいは電磁的記録により議事録を作成し、管理者が保管し、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がない限り、その閲覧を拒んではなりません（法第42条、法第33条）。
- ⑥ 集会の決議は、規約と同じように区分所有者のほか、区分所有者の特定承継人に対してもその効力を生じません（法第46条第1項）。

## 12. 区分所有者の権利と義務

- ① 区分所有者は、専有部分を自由に使用でき、共用部分はその用法に従って使用できます（法第13条）。
- ② 区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはなりません（法第6条第1項）。
- ③ 区分所有者は、共用部分、敷地、附属施設につき他の区分所有者に対して有する債権、又は規約や集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債権について、債務者の区分所有権（共用部分、敷地利用権を含む。）及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有します（法第7条）。
- ④ 前記③の債権は、債務者である区分所有者の特定承継人に対しても請求することができます（法第8条）。  
なお、滞納管理費の時効は5年説と10年説との対立がありましたが、5年であるとするのが最近の最高裁判決です（最高裁判決 平成16年4月23日）。

## 13. 賃借人など占有者の権利と義務

- ① 占有者は、集会の会議の目的である事項について利害関係のある場合には、集会に出席して意見を述べることができます（法第44条第1項）。意見陳述権があるだけで、議決権はありません。
- ② 占有者も区分所有者と同様、建物の保存に有害な行為その他建物の管理・使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはなりません（法第6条第3項）。
- ③ 占有者は、建物、敷地、附属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負います（法第46条第2項）。

## 14. 共同利益に反する行為の停止等の請求

区分所有者が、建物の保存に有害な行為、その他建物の管理や使用に関して共同の利益に反する行為をし、又はその行為をするおそれがある場合には、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者の共同の利益のため、その行為の停止、行為の結果の除去、行為を予防するために必要な措置等を請求できます（法第57条第1項）。この請求のための訴えを提起するには、区分所有者及び議決権の各過半数による集会の決議によらなければなりません（第2項）。

## 15. 専有部分の使用禁止の請求

上記14.の行為による区分所有者の共同生活上の支障が著しく、停止等の請求等によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者又は管理組合法人は、集会の議決に基づき、訴えをもって、相当期間、その区分所有者による専有部分の使用の禁止を請求することができます（法第58条第1項）。この決議は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数が必要です（第2項）。

## ▶ 16. 区分所有権等の競売の請求

前記14.の行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもって、その違反者の区分所有権及び敷地利用権の競売を請求できます（法第59条第1項）。この決議も区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数が必要です（第2項）。

## ▶ 17. 占有者に対する引渡し請求

専有部分の占有者による共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもって、その占有者が占有する根拠となっている契約の解除及びその専有部分の引渡しを請求することができます（法第60条第1項）。この決議も、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数が必要です（第2項）。

## ▶ 18. 復旧決議に賛成しなかった者の買取請求権

災害等で建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合、4分の3以上の多数決議があれば、滅失した共用部分を復旧することができます（法第61条第5項）、これに賛成しなかった区分所有者は、自己の区分所有権を時価で買い取るべきことを請求することができます（第7項）。

この買取請求の相手方を決議賛成者が全員の合意で指定することができます（第8項）。

## ▶ 19. マンションの建替え

### (1) 建替え決議の要件と手続

建替えは5分の4以上の賛成があればできます。建替えの敷地は従前の敷地と一部でも重なっていればよく、マンションの使用目的も変更することができるようになっています（法第62条第1項）。建替え決議を目的とする集会の招集については、建替えの理由等とともに2ヵ月前には招集の通知を発しなければならないとされるとともに、集会の1ヵ月前までに説明会を開催することが義務付けられています（法第62条第4項～第7項）。

### (2) 団地内の建物の建替え手続等の整備

敷地を共有する団地内の1棟の建物を建て替える場合には、その棟の5分の4以上の賛成の建替え決議のほか、団地の管理組合の集会において議決権の4分の3以上の承認決議が得られれば、原則として建替えを実施することができます（法第69条）。

また、団地の管理組合の集会において区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成があり、かつ、各棟ごとに3分の2以上の賛成があれば、団地内建物を一括して建て替えることもできます（法第70条）。

# 借地借家法

(平成3.10.4) 最近改正 令和5.6.14 法53号

平成4年8月1日から新しい「借地借家法」が施行され、同日をもって従来の「借地法」「借家法」「建物ノ保護ニ関スル法律」は廃止されました。しかし、新法の施行前からすでに締結されている借地契約、借家契約すなわち既存の契約には、新法の定める存続期間や更新などに関する多くの規定が適用されず、「なお、従前の例による」ものとされ、旧法が適用されることになっています（法附則第5条以下）。

## 1. 借地権について

### 1 借地権の意義

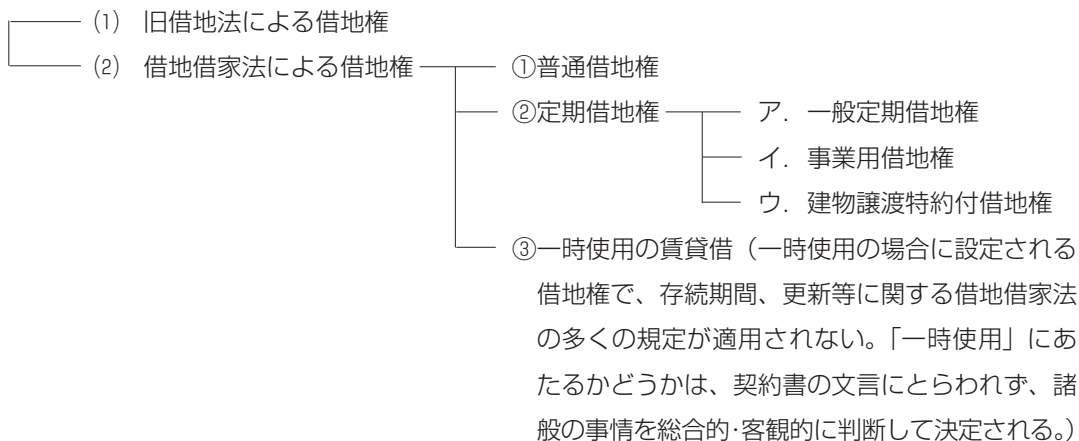
建物所有を目的とする他人の土地の利用権には、地上権と土地賃借権・使用借権がありますが、借地借家法で「借地権」というのは、建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権のことで（法第2条第1項）。

地上権は、物権であり土地を直接に支配できる強い権能をもちます。すなわち、地上権者は地主の承諾を得ないで、第三者に地上権を譲渡したり、賃貸することができます。これに対し、賃借権は債権であり、賃貸人の行為を通じて土地を間接的に支配できるのみで権能は物権ほど強くありません。そこで、賃借権を強化して両者の権能の差を少なくし（賃借権の物権化）、賃借人を保護するため大正10年に借地法が制定され、平成4年施行の借地借家法に引き継がれています。

なお、建物所有目的以外の目的、例えば、屋外の駐車場、材料や資材置場などのための土地賃借権は、借地借家法でいう「借地権」ではありません。

### 2 借地権の種類と内容

借地権の種類を図示すると次のとおりです。



なお、他人の土地を利用する形態には上記の借地権のほか使用貸借というものがあります。これは、物を無償で借りて使用収益を行う権利ですが、不動産という重要な資産を無償で貸すというのは一般的には考えられないことです。実際には、当事者が親子関係である等、特別な事情がある場合に限り利用されています。この使用貸借には借地借家法の適用はなく、専ら民法の規定が適用されます。

借地権の内容を、借地の「存続期間」と「更新」に関する事項を中心にまとめると次のようになります（一時使用の賃貸借は省略）。

借地権の種類	旧法の借地権 (平成4年7月31日までに設定されたもの)	借地借家法による借地権 (平成4年8月1日以降に設定されたもの)				借地借家法による借地権	
		普通借地権	一般定期借地権	建物譲渡特約付借地権	(平成4年8月1日以降、平成19年12月31日までに設定されたもの)	(平成20年1月1日以降に設定されたもの)	
借地権の種類	旧法の借地権 (平成4年7月31日までに設定されたもの)	普通借地権	一般定期借地権 借地権の存続期間を50年以上として、 •借地借家法の契約更新に関する規定を適用しない旨 •建物の再築による存続期間の延長の規定を適用しない旨 •建物の買取請求権を認めない旨の3つの特約を定めたもの。 契約は公正証書等の書面又は電磁的記録による必要がある。	建物譲渡特約付借地権 借地権設定後30年以上を経過した日に、借地上の建物を相当の対価で地主に譲渡する旨の特約を定めたもの。 当該建物の譲渡により借地権は消滅する。	事業用借地権 専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし、存続期間を10年以上20年以下としたもの。 •法定更新、再築による期間の延長等 •建物買取請求権 •建物の再築についての裁判所の許可の規定が適用されない。 契約は必ず公正証書によらなければならない。	事業用定期借地権 専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし、存続期間を10年以上50年未満としたもの。 (ア) 10年以上30年未満の期間をを設定した契約については ①法定更新、再築による期間の延長等 ②建物買取請求権 ③建物の再築についての裁判所の許可の規定が適用されない。 (イ) 30年以上50年未満の期間を設定した契約については、上記①②③を適用しない旨の特約を定めたものであれば適用されない。 (ウ) (ア)及び(イ)の契約は必ず公正証書によらなければならない。	
存続期間	〔期間の定めがある場合〕 コンクリート造り等の堅固な建物は30年、その他(木造等)の建物は20年より短い期間を定めた場合には、期間の定めがないものとみなされる。 〔期間の定めがない場合〕 堅固な建物は60年、その他の建物は30年。	•原則30年 •当事者でこれより長い期間を定めた場合はその期間	50年以上	30年以上	10年以上20年以下	10年以上50年未満	
更新	原則として期間満了により借地権は消滅するが、以下のいずれかに該当するときは更新される。 ①当事者で合意した場合 ②借地権者が契約更新を請求したときで、建物が現存する場合 ③借地期間満了後も借地権者が土地の使用を継続しているとき ただし、②の更新請求・③の使用継続がなされた場合でも地主が遅滞なく正当事由(※)ある異議を唱えた場合には更新されない。 〔更新期間〕 堅固な建物は30年、それ以外は20年 なお、合意による更新の場合で当事者間で上記期間より長い期間を定めた場合にはその期間となる。	①当事者で合意した場合 ②借地権者が契約更新を請求したときで、建物が現存する場合 ③借地期間満了後も借地権者が土地の使用を継続し、現に建物がある場合	更新はなく、借地権は期間満了とともに消滅する。	借地上の建物を地主に譲渡することなく借地権は消滅する。 ただし、借地期間の終了時に借地権者が建物の使用を継続しているときは、借地権者の請求により、地主との間で当該建物について期間の定めのない借家契約が締結されたものとみなされる。	更新はなく、借地権は期間満了とともに消滅する。	10年以上30年未満の期間を設定した契約については更新はなく、借地権は期間満了とともに消滅する。 30年以上50年未満の期間を設定した契約の場合、契約の更新に関する規定を適用しない旨の特約を定めたときは更新はなく借地権は期間満了とともに消滅する。	

※ 「正当事由」とは

借地人の更新請求や使用継続に対する借地権設定者（多くは土地所有者）の異議は「正当事由」がなければ述べることができません。旧借地法は、正当事由の内容を「土地所有者が自ら土地を使用することを必要とする場合その他正当の事由」と概括的に規定していましたが、新法ではこれを明確にし、

I 借地権設定者及び借地権者（転借地権者を含む。）が土地の使用を必要とする事情

II 借地に関する従前の経過

III 土地の利用状況

IV 借地権設定者が土地の明渡しの条件として、又は土地の明渡しと引換えに借地権者に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出

の4項目が正当事由の考慮要素であるとしています（法第6条）。なおIが基本的な要素であるとされており、またIVは、いわゆる立退料のことです。

### 3 借地権に関するその他の留意事項

借地権について重要事項説明をする場合には、存続期間・更新に関する事項のほか、以下の点にも留意する必要があります。

なお、以下に掲げる事項は、基本的には借地権全般にあてはまるものですが、**(1)建物の再建築による存続期間の延長**、**(5)建物買取請求権**のように、定期借地権に一部適用されない事項がありますので、注意してください。

#### (1) 建物の再建築による存続期間の延長

##### ① 当初の存続期間満了前の再建築

当初定めた借地権の存続期間の満了前に建物が滅失した場合に、借地権者が借地権の残存期間を超えて存続する建物を再築したときには、地主がその再築を承諾した場合に限り、当該借地権の期間が延長されます。

この場合、借地権者が地主に建物の再築の通知をし、地主が通知受領後2ヵ月以内に異議を述べなかった場合には、再築が承諾されたものとみなされます。

上記により借地権の期間が延長された場合、その期間は原則として、

- 承諾があった日
- 建物が再築された日

のいずれか早い日から20年となります。

ただし、残存期間が20年より長いとき、又は当事者で20年より長い期間を定めた場合にはその期間が存続期間となります。

##### ② 更新後の再建築

借地契約の更新後に、借地人が地主の承諾を得ずに残存期間を超えて存続する建物を再築した場合には、地主は借地契約の解約を申し入れることができます。

ただし、建物の再築につきやむを得ない事情があるにもかかわらず、地主が承諾しない場合には、裁判所は、借地人の申立てにより、地主の承諾に代わる許可を与えることができるとされています。

もし、地主の承諾も裁判所の許可も得られない場合には、借地人の方からの解約申入れが認められています。

これらの規定は、一般定期借地権及び事業用借地権（ただし、30年以上50年未満の期間を設定した契約では適用しない旨の特約を設定した場合のみ）については適用されません。

#### (2) 借地権の譲渡・転貸

ここで「譲渡」とは、借地人が借地権を第三者に売買・贈与などにより移転することであり、「転貸」とは、借地人が自己と地主との借地関係はそのまま残しておいて、借地を第三者に自ら貸主として賃貸することです。地上権については、譲渡・転貸を自由にすることができますが、賃借権の場合には地主（賃貸人）の承諾なしに行うこ

とはできません。

#### ① 地主の承諾がある場合

賃借権の譲渡又は転貸について地主（土地所有者）の承諾を得た場合は、これを地主に対抗することができます。譲渡のときは、従来と同内容の契約が継続します。しかし、存続期間は従前の契約の残存期間のみとなります。また、転貸のときも従前の契約の残存期間の範囲内の契約となります。なお、借地人から転借した者は地主と直接には契約関係が生じませんが、地主は借地人、転借人のいずれにも地代を請求できます（民法第613条）。

#### ② 地主の承諾のない場合

賃借権の譲渡、転貸を地主に無断で行い、目的物を使用させると、信頼関係がいまだ破壊されていないという特段の事情がない限り原則として地主は借地契約を解除することができます（民法第612条）。もっとも、地主が承諾しないときは、建物の譲受人は地主に対して建物買取請求権を行使できます（法第14条）。

#### ③ 地主の承諾に代わる裁判所の許可

賃借人がその建物を他人に譲渡しようとする場合に、地主が土地の賃借権の譲渡又は転貸を拒むときは、裁判所は賃借人の申立てにより、地主の承諾に代わる許可をすることができます（法第19条）。なおこの場合、地主に優先的な買受権が認められています（同条第3項）。

### (3) 借地上の建物の増改築

借地契約では、借地権者は地主の承諾なく借地上の建物の増改築をしてはならない旨を特約で定めるケースが一般的です。

ただし、借地借家法では、こうした増改築禁止特約がある場合に、借地権者が土地の通常の利用上相当と認められる増改築をするために地主の承諾を求めたにもかかわらず当事者間の協議がまとまらない場合には、裁判所が地主の承諾に代わって許可をすることができることとされています（法第17条第2項）。

### (4) 地代等の増減額請求

地代又は土地の賃料が、土地に対する公租公課の増減、土地の価格の高騰・下落その他の経済事情の変動により、又は近傍類地の土地の地代・賃料に比較して不相当となったときは、当事者は地代等の増減を請求することができます。もっとも、当事者間において一定期間増額しない旨の特約があった場合には、経済事情の変動があっても増額請求はできません（法第11条）。

地代等の増減額をめぐる紛争については、訴訟を提起する前に、まず調停申立てをしなければなりません。

これを調停前置主義ぜんちといいます。また、当事者が調停委員会の定める調停条項に服する旨の書面の合意を調停申立てにした場合には、調停委員会の定める調停条項に拘束されます。これらは、民事調停法に規定されています。

### (5) 建物買取請求権

① 借地人は、次の2つの場合には借地上の建物を借地権設定者に対し、買い取るべき旨を請求できます。

#### I 借地人の建物買取請求権（更新されない場合の建物買取請求権）

借地権の存続期間が満了した後更新されない場合には、借地権者は時価で建物その他の附属物を借地権設定者に買い取るべきことを請求できます（法第13条）。

#### II 建物取得者の建物買取請求権（建物の譲渡等が承諾されない場合の買取請求権）

第三者が賃借人から建物を譲り受けた場合に、借地権設定者が賃借権の譲渡又は転貸を承諾しないときも同様に買取請求ができます（法第14条）。

② 建物買取請求権を行使した場合の効果

建物買取請求権は形成権であり、相手方の承諾がなくても売買契約が成立したのと同じ結果になります。買主の地位に立つ借地権設定者が建物の代金を支払うまで、借地人は建物とその敷地の引渡しを拒絶できます(同時履行の抗弁権あるいは留置権に基づく)。しかし、引渡しを拒む間の地代・賃料相当額は、借地権設定者に返還しなければなりません。

※ 借地人の賃料不払いによって賃貸借契約が解除された場合には、建物買取請求権は発生しないと解釈されています。このような場合にまで、借地人を保護するのは不公平だからです。

なお、前記①Iの「更新されない場合の建物買取請求権」については、一般定期借地権及び事業用借地権(ただし、30年以上50年未満の期間を設定した契約では適用しない旨の特約を設定した場合のみ)には適用されません。実際の契約においては「更新されない場合の建物買取請求権」を借地権者に認めない旨の特約で定めることになります。この特約により、一般定期借地権及び事業用借地権の借地権者は期間の満了とともに、借地上の建物を取り壊し、更地にして地主に返還する義務を負うことになります。

## (6) 借地権の対抗力

借地権に対抗力があるというのは、借地権の存する土地の所有権を買った者や、その土地の抵当権者などに対し、借地人が自分の借地権を主張できるということです。

借地権に対抗力を有する方法には、借地権の登記と借地上の建物の登記があります。借地権が対抗できれば、借地関係はそのまま新しい土地所有者に承継され、また土地の抵当権者に対しても自己の権利を主張することができ、何の影響も及ぼさないことになります。

### ① 借地権の登記

地上権も賃借権も登記することによって第三者への対抗力をもちます。地上権は物権ですから地主に登記協力義務があり、地主がこれに応じなければ裁判所の確定判決で登記の強制をすることができます。

ところが、賃借権は債権ですから、地主に登記協力義務がなく、その登記を法律で強制できません。したがって、一般に土地賃借権の登記は行われず、新地主に対抗することができなくなってしまいます(売買は賃借権を破る)。民法の一般原則によればそのような結果となります。そこで、借地人を保護するため、次の借地借家法第10条の規定があります。

### ② 借地上の建物の登記

借地人が借地の上の「建物」の登記をしているときは、たとえ地上権又は賃借権の登記がなくても、その「土地」の賃借権を第三者に対抗することができます(法第10条第1項)。上記①の民法の不備を補い、登記請求権のない土地賃借人を保護しています(建物登記は、借地権者が単独ですることができます)。この登記は表示の登記でも足りませんが、建物の登記名義人が借地権者の妻や長男の場合には、対抗力がないというのが判例です。

### ③ 建物滅失の場合の対抗力の保持

上記②のように借地人を保護していても、もし借地上の建物が滅失するとその建物の登記も無効となってしまうので、対抗力も失われ、滅失後にその土地を譲り受けた者のような第三者に対抗できなくなってしまうという問題点がかねてから指摘されていました。そこで、新法は建物の滅失があっても、借地権者がその建物を特定するために必要な事項、その滅失があった日及び建物を新たに築造する旨をその土地の上の見やすい場所に掲示すれば、滅失の日から2年を経過するまでの間に建物を再築し、かつ登記をする限り、その間は対抗力を有することとしました(法第10条第2項)。

## (7) 自己借地権

自己借地権とは、借地権設定者が自ら土地に借地権者として設定する借地権のことをいいます。民法上では、所有権と制限物件其他用益権が同一人に帰すると、所有権以外の権利は消滅するという混同の法理というものがあり、土地所有者が自らその土地の借地権者になることはできないものと考えられています。しかし、これを貫くと借地権付きマンションを分譲する場合、土地所有者はあえて形の上だけ誰かに借地権を設定し、その準共有持分を専有部分とともに譲渡するという遠回りな方法をとらざるを得ません。そこで、このような不便を解消するため、新法は借地権を設定するにあたって他の者とともに有することとなるときに限り、借地権設定者（土地所有者）が借地権を有することができることとしました（法第15条第1項）。また、借地権が借地権設定者に帰した場合でも、他の者とともにその借地権を有するときは、混同が生じず借地権は消滅しないものとして（同条第2項）。

## 2. 借家権について

### 1 借家権の意義

借家権というのは、広くは建物の賃借権のことをいいますが、通常は借地借家法の適用を受ける賃借権のことをいいます。建物の一部であってもアパートの1室のように独立性のある場合は借家法の適用がありますが、いわゆる間借りのように、その部屋自体に独立性のない場合は借地借家法の適用はありません。

### 2 借家権等の種類と内容

建物を借りる契約の種類には次のようなものがあります。

- (1) 一般借家契約
- (2) 定期借家契約
- (3) 取壊し予定期限付き借家契約
- (4) 一時使用の賃貸借
- (5) 使用貸借

また、特殊なタイプとして、

- (6) 「高齢者の居住の安定確保に関する法律」による終身建物賃貸借
- というものがあります。

以下それぞれの内容についてポイントを解説します。

#### (1) 一般借家契約

契約期間の定めがある場合とない場合があります。

##### ① 存続期間の定めがある場合

借家では借地のような最短期間の定めはありません。しかし、1年未満の期間を定めた場合は、期間の定めのない契約とみなされます（法第29条）。期間満了と同時に明渡しを求めるには、期間満了前1年から6ヵ月前までの間に借家人に対し予告しなければ更新の拒絶ができず、これをしなければ従前と同一条件で更新されることになります（法第26条）。

また、家主が更新を拒絶するには、正当な事由が存在することが必要です（法第28条）。借家人に不利な特約は無効となります（法第30条）から、契約書の条項に「家主の都合によりいつでも解約し、又更新を拒絶することができる」旨の記載をしても、その部分は効力を生じません。

##### ② 存続期間の定めがない場合

家主は、いつでも解約の申入れをすることができます（民法第617条）。しかし、そのためには正当事由がなけ

ればなりません（法第28条）。

解約の効果は、その解約申入れから6ヵ月を経過したときにはじめて生じます（法第27条）。したがって、借家人は家主の解約申入れが正当な事由によるものであっても6ヵ月間は居住を継続できることになります。

また、6ヵ月を経過した場合でも、借家人が立ち退かず、それに対して家主が遅滞なく異議を述べないときは、6ヵ月前の解約申入れの効力が失われ、あらためて解約申入れをしなければなりません。

期間の定めがない場合は、借家人も、いつでも解約の申入れをすることができます。この場合、正当事由は不要です。解約の効果は、申入れから3ヵ月経過したときに生じます（民法第617条第1項、解約予告期間につき任意規定）。

## (2) 定期借家契約

平成12年3月から施行された「良質な賃貸住宅等の促進に関する特別措置法（いわゆる定期借家法）」に基づくもので、更新しない特約を認めた新しいタイプの借家権です。

定期借家のポイントは次のとおりです。

- I 契約で定めた期間の満了により契約が確定的に終了する借家契約。一般借家契約のような「更新」という概念がなく、契約を継続する場合には「再契約」をする必要がある。
- II 契約期間の長短に制限なし（一般借家契約では、1年未満の契約は期間の定めのない契約をみなされる。）。
- III 契約締結の際、貸主は借主に対し、定期借家である旨を書面を交付または電磁的方法による提供により、事前に説明する義務がある。
- IV 契約は公正証書等の書面または電磁的記録によることが必要。
- V 契約期間が1年以上の場合、貸主は期間満了の1年前から6ヵ月前までの間に、借主に対し、契約終了の通知をする必要がある。この通知を怠ると、その通知から6ヵ月間は契約の終了を借主に対抗できない。
- VI 期間内の解約（中途解約）は原則として認められない。ただし、居住用で、かつ、床面積が200㎡未満の場合には、転勤や病気の療養等やむをえない事情がある場合に限り、借主からの中途解約が認められる。

## (3) 取壊し予定建物の借家

法令又は契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかな場合には、建物を取り壊すこととなる時期に賃貸借が終了する旨の賃貸借契約を締結することができます。ただ、この場合も契約内容を明確にするとともに脱法的な契約を防止するため、その特約について建物を取り壊すべき事由を記載した書面によってしなければならぬものとされています（法第39条第1項、第2項）。なお、特約がその内容及び建物を取り壊すべき事由を記録した電磁的記録によってされたときは、その特約は、同項の書面によってされたものとみなされます（法第39条第3項）。

## (4) 一時使用目的の借家

借主が、一時使用のために建物の賃貸借契約をしたことが明らかな場合には、借地借家法の借家に関する規定は適用されません（法第40条）。

## (5) 使用貸借

1. 借地権についての 借地権の種類と内容参照のこと。

## (6) 「高齢者の居住の安定確保に関する法律」による終身建物賃貸借

説明資料「高齢者の居住の安定確保に関する法律」を参照のこと。

### 3 借家契約に係るその他の留意点

借家契約に関する重要事項説明にあたっては、まず2で述べた借家契約の種類をはっきりと明示し、それぞれの種類に応じた説明をするとともに、次のような点にも留意する必要があります。

#### (1) 借家契約の更新拒絶又は解約申入れの要件——正当事由

一般借家契約のうち存続期間の定めのある借家契約について、家主がその契約の更新を拒絶する場合あるいは存続期間の定めのない借家契約について解約の申入れをする場合には、「正当事由」がなければなりません。この有無の判断は、かなり困難であって、個々のケースについて具体的に決定されなければならず、従来から裁判の上では家主、借家人双方の建物使用の必要度の比較や賃貸借の解約をすることによって生じる双方の利害得失などを比較衡量して、更に社会公益の見地からも公平に判断した上で正当事由の存否が判断されてきました。しかし、新借地借家法はその判断基準を明確にしました。すなわち、その考慮要素は、

- I 建物の賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情
- II 建物の賃貸借に関する従前の経過
- III 建物の利用状況及び建物の現況
- IV 建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として、又は建物の明渡しと引換えに賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出

であるとしています（法第28条）。なお、Iが基本的な要素であるとされており、またIVは、いわゆる立退料のことです。なお、定期借家契約においては更新がありませんので、ここでの規定は関係ありません。

#### (2) 家賃の増減額請求

契約で定められていた家賃が、

- I 土地・建物に対する租税その他の公課の増減
- II 土地・建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動
- III 付近の土地・建物の賃料

に比べて不相当となったときには、賃貸人及び賃借人のいずれからでも、家賃を将来に向かって「相当な額」まで増額又は減額するよう請求することができます。

家賃をめぐる紛争については、原則として訴訟を提起する前に、まず調停の申立てをしなければならないこと、調停委員会の決定に服する旨の合意の制度があること等は、既に借家における地代等の増減額請求権の箇所でも説明したものと同じです。

なお、家賃の増減にかかる特約に関しては、借地権のところでも述べたのと同様に、一定期間増額しない旨の特約が有効であるということが法律上規定されているだけです。

したがって、いわゆるスライド条項（固定資産税の増額に応じて家賃も増額する。）のような特約の有効性は法律上保証されておらず、もっぱら裁判上の判断に委ねられています。

ただし、新しく創設された定期借家に限っては、特約が明記されている場合は、その特約を優先して適用することが、法律で規定されています。

### 4 造作買取請求権

家主の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作があるときは、借家人は借家契約が終了した場合に、家主に対して時価でその造作を買い取るよう請求することができます。また、借家人が家主より買い受けた造作も同様です（法第33条）。

なお、この規定は家主が同意しないと造作を付けられないという意味で、必ずしも賃借人に有利な規定とはいえなかったため、新法では当事者間においてこの規定を排除する旨の特約が認められることになりました（法第37条）。

## 5 借家権の対抗力

借家権は建物賃借権の登記があれば、もちろんその建物を買受けた者などの第三者に対抗できますが、法は登記がなくても建物の「引渡し」さえあれば、第三者に対抗することができるものとし、借家人を保護しています（法第31条）。

なお、借家権は対象の建物が滅失すれば消滅します。目的建物が存在しなくなるからです。

借家契約の内容を表にまとめましたので、参考にしてください。

	一般借家	定期借家	取壊し予定期限付 建物賃借	一時使用
(1) 存続期間	①1年～ （法第29条、法第29条第2項、民法第604条） ②期間の定めがない場合 （1年未満の定めの場合を含む（法第29条））  解約の申入れから6ヵ月経過により終了（法第27条第1項）  ・建物転借人…… 期限不知の場合は1年以内の明渡し猶予。（法第35条）	当事者が合意した期間 （法第38条） （契約を書面又は電磁的記録で行う。）	・法令又は契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかでない場合、その時までの期間（法第39条）	・新法第3章（借家）の規定の適用はない（法第40条）。
(2) 更 新	・従前契約と同一の内容で更新ただし、更新後は期間の定めのない賃借となる。 ・期間の満了の1年前から6ヵ月までに更新拒絶の通知がないとき。 ・上記通知をしても、期間満了後継続して使用している場合、遅延なく異議を述べなかったとき（法第26条第1項、第2項）。 なお上記通知には正当事由が必要なので、上記通知があっても正当事由がないときは法定更新となる。  ・建物が転借されている場合、転借人の建物の使用継続も賃借人の場合と同様（法第26条第3項）。	更新がなく、期間満了により終了 （あらかじめ書面を交付又は電磁的方法により提供して説明）	・更新のない特約（書面又は電磁的記録による）	同 上
	法定更新			
	更新拒絶 （正当事由）	①貸主、借主双方が建物の使用を必要とする事情 ②建物の賃借に関する従前の経過 ③建物の利用状況及び建物の現況 ④貸主が提供する財産上の給付の申出の事実	—	—
更新期間	・契約で定める。 ・法定更新の場合は期間の定めがないものとなる。	—	—	—
(3) 造作買取請求権	・任意規定（特約により排除可） ・転借人の買取請求権もある（法第33条第1項、第2項）。	・任意規定（特約により排除可）	・任意規定（特約により排除可）	同 上
(4) 家賃の増減額請求	①家賃増減額請求権（法第32条） ②調停前置主義 ③調停条項（確定判決と同一効力）（民事調停法第24条の2、同第24条の3）	同左（ただし、賃料改定特約をしたときは、家賃増減額請求権なし）	同 左	同 上

※ 借家権の対抗力と関連して、抵当権と賃貸借の法律関係が問題になることがあります。次の重要事項追加説明を参照してください。

# 消費税法(地方消費税を含む)

(昭和63.12.30) 最近改正 令和7.6.18 法70号

## 1. 不動産と消費税

### ① 土地の譲渡及び貸付け

消費税法上、土地の譲渡は非課税取引とされています。土地は元来消費されるものではなく、その譲渡は、資本の移転の一種と考えられるからです。

また、土地の貸付け（一時的に使用させる場合などを除く。）についても、土地の譲渡が非課税とされていることや貸付金の利子が非課税であることとの均衡から、非課税とされています。したがって、地代には消費税は課税されません。

なお、造成した宅地を販売する場合には、土地の売買に該当しますから消費税は課税されませんが、宅地を造成する段階で支払った造成費は、宅地造成の請負という役務の提供の対価ですから、消費税が課税されます。

立木など土地と独立した取引の対象となる土地の定着物も、消費税法上非課税となる「土地」には含まれません。したがって、山林などの売買については、立木と土地を一括して売買しても、立木部分の代金については課税されます。

ただし、宅地の売買の場合に、庭木、庭石、石垣、庭園などを宅地と一体として売買する場合には、それらは土地に含まれるものとされ、非課税となります。

### ② 土地の貸付けの非課税の例外

土地の貸付けのうち、次のものについては、①の非課税の原則が適用されず、課税されます。

#### I 土地を一時的に使用させる場合

土地を一時的に使用させる場合は課税されます。一時的とは、貸付期間の単位が1ヵ月未満であることをいい、貸付期間が1ヵ月に満たないかどうかは、その土地の貸付契約において定められた貸付期間によって判定します。

#### II 施設の利用にともなって土地を使用させる場合

建物、駐車場、野球場、プール、テニスコート等の施設を利用させる場合には、それにとまって必然的に土地を使用させることとなりますが、それは消費税法で非課税となる「土地の貸付け」には該当せず、したがって、家賃（後述⑥の住宅家賃を除く。）、駐車料、野球場等の使用料等については、たとえそれを土地の貸付けの対価とそれ以外の部分の対価に区分している場合であっても、それらの合計額が課税対象となります。

ただし、駐車場として土地を使用させる場合は、その土地について駐車場としての用途に応じるような地面の整備又はフェンス、区画、建物の設置などをせずに、事実上青空駐車させるような場合であって、その契約期間が1ヵ月以上のものは非課税となります。

### ③ 土地の上に存する権利の譲渡又は貸付けについて

土地の譲渡や貸付けと同様に、土地の上に存する権利の譲渡や貸付けについても非課税取引とされています。

「土地の上に存する権利」とは、地上権、土地の賃借権、地役権、永小作権などの土地の使用収益に関する権利をいい、鉱業権、土石採取権、温泉利用権は含まれません。

なお、借地権の更新料は、借地権の継続のために支払われるものであり、名義書換料は、借地権の売買に伴って

支払われるものですから、「土地の上に存する権利」の設定若しくは譲渡又は土地の貸付けの対価に該当しますから課税されません。

#### ④ 土地付建物を譲渡する場合の取扱い

土地と建物を一括して譲渡する場合には、消費税の課税標準を算出するために、土地（非課税）部分の譲渡代金と建物（課税）部分の譲渡代金を合理的に区分しなければなりません。合理的に区分されない場合は、原則として、全体の譲渡代金を譲渡時における土地及び建物のそれぞれの時価の比率に按分して算出し、区分することになります。

なお、租税特別措置法関係通達（所得税編）28の4-31から28の4-33又は同通達（法人税編）63(2)-3から63(2)-5に規定する取扱いにより区分している場合には、それも認められます。

この通達によると、以下のように譲渡に係る通常取引価額を基礎として区分します。

$$\text{全体の譲渡対価} \times \frac{\text{土地の時価}}{\text{建物の時価} + \text{土地の時価}} = \text{土地の譲渡対価}$$

#### ⑤ 売買契約における公租公課と消費税

不動産取引の際に、固定資産税・都市計画税の公租公課を売買当事者の合意に基づき、買主が一部分担することがあります。この際売主が受領する分担金に関しては、売主が課税事業者である場合、受領した固定資産税・都市計画税のうち、建物に係るものは建物の譲渡対価の一部を構成するものとして、課税売上に該当するものとして取り扱われます。

#### ⑥ 家賃・共益費

（住宅家賃）

住宅の貸付け（居住用に供することが明らかなものに限り、一時的に使用させる場合などを除く。）は非課税です。

##### I 住宅の範囲

住宅とは、人の居住の用に供する家屋又は家屋のうち、人の居住の用に供する部分をいいます。

「人の居住の用に供する家屋」とは、人の居住の用に供するものとして建築された建物をいい、一戸建の住宅、アパート、マンション、社宅等がこれに該当します。

##### II 貸付けの範囲

(a) 非課税となる住宅の貸付けは、その貸付けにかかわる契約において人の居住の用に供することが明らかにされているものに限られます。したがってマンション等であっても、当事者間の契約により事務所用として貸し付けられるものは、非課税とはなりません。

(b) 住宅の貸付けのうち、一時的に使用させる場合などは非課税とはなりません。すなわち貸付けの期間が1ヵ月未満である場合（ウイークリーマンション等）や、その貸付けが旅行業法に規定する旅館業にかかわる施設の貸付けに該当する場合（ホテル、リゾートマンション、貸別荘等）は、非課税とはなりません。

以下に不動産関係の事項にかかる課税、非課税について一覧表にしてあります。

(○課税 ×非課税)

区分	項 目	課非
土地 関 係	• 土地の売買	×
	• 庭石や庭木を宅地と一緒に売買する場合	×
	• 土地の貸付け	×
	• 貸付期間が1ヵ月未満の土地の一時貸付け	○
	• グランドやテニスコートなど施設の利用又はサービスの提供を伴う土地の貸付け	○
	• 駐車場としての用途に応じて、地面の整備、フェンス、区画、建物の設備等を行っている場合	○
建 物 関 係	• 建物の売買	○
	• サラリーマン等一般の人が住宅を売る場合	×
	• 住宅（人の居住の用に供する家屋）の貸付け	×
	• 貸付期間が1ヵ月未満の住宅の一時貸付け	○
	• 住宅以外の建物の貸付け	○
	• 住宅以外の権利金、礼金、保証金、敷金（返還しないもの） // （返還するもの）	○ ×
• 住宅以外の建物の貸付に係る管理費、共益費	○	
そ の 他	• 不動産の仲介手数料	○
	• 不動産の登記料	×
	• 不動産の登記時に司法書士に支払う手数料	○
	• 融資手続の手数料	○
	• 管理組合が徴収する管理費、組合費、修繕積立金や敷地内の駐車場等をマンションに住んでいる人が 使用する場合の使用料	×
	• マンションの管理を管理会社に委託している場合に支払う管理委託料	○

## 2. 総額表示方式の義務づけ

平成16年4月からの消費税法改正により、消費税の価格表示方式が総額表示方式に義務づけられました。「総額表示」の義務づけは、消費者に対して商品やサービスを販売する課税業者が行う価格表示を対象とするもので、それがどのような表示媒体によるものであるかは問われません。不動産関係では、宅地建物取引業法第46条第1項に基づく報酬告示（昭和45年建設省告示第1552号）や、新聞、雑誌、インターネットホームページ等を利用した広告、ポスター等が対象となります。

なお、総額表示方式の例としては以下のとおりです。

### 取引価格が1,100万円の場合

- (1) 1,100万円 (2) 1,100万円（税込） (3) 1,100万円（本体価格1,000万円）  
 (4) 1,100万円（うち税100万円） (5) 1,100万円（本体価格1,000万円、税100万円）

## 3. 印紙税と消費税

① 印紙税は、売買契約書や金銭の領収書等に課せられる税です。なお、上記2.に関連して、消費税法改正に伴い、国税庁より印紙税の取扱いについて通達が出されました。

それによると、上記2.の総額表示方式の例のうち、(3) (4) (5)については、消費税額を含めない記載金額で印紙税額を計算し、(1) 及び (2)については、消費税額を含んだ記載金額で印紙税額が判定されることとなります。

② 本体価格と消費税額をそれぞれ分けて領収書を作成する場合がありますが、この場合、消費税額のみを記載したものについては、「記載金額のないもの」として扱われ、200円の印紙税が課されます。ただし、その消費税相当額が5万円未満である場合には非課税文書に該当するものとして取り扱われます。

## 重要事項追加説明 [短期賃貸借保護制度の廃止について]

平成16年4月1日から「短期賃貸借制度」が廃止され「明渡猶予制度」が導入されています（法務省民事局）。

### 平成16年4月1日以降の新規の建物賃貸借

平成16年4月1日以降の新規の賃貸借契約により、抵当権が設定されている借家・賃貸マンション等に入居された方については、将来抵当権が実行されて競売になった場合の賃借人保護のルールが変わりました(民法第395条の改正)。これまでの「短期賃貸借制度」が廃止され、新たに「明渡猶予制度」が導入されています。

#### 短期賃貸借制度

期間3年以内の建物賃貸借による入居者は、競売開始前の賃貸借契約（競売開始前の更新を含む。）による賃借期間が、競落人の代金納付（所有権移転）の時点でまだ残っている場合には、競落後も賃借人として保護されるという制度

保護の要件を満たしている場合には、

- 競売による家主の交代後も、残りの賃借期間は居住できます。
- 新しい家主に対し敷金返還を請求することができます。

#### 【短期賃貸借制度の問題点】

- ① 競売手続中に賃借期間が満了した入居者は、競売手続中に更新をしても、全く保護されない(直ちに立退き)。
- ② 高額の敷金差入れを仮装して不当な利益を得るなどの執行妨害の手段として濫用されている。

#### 明渡猶予制度

建物賃借期間の長短に関係なく、競売開始前から入居しているすべての賃借人が、競落人の代金納付（所有権移転）の時から6ヵ月間は、そのまま居住できるという制度

- 競売による家主の交代があっても、確実に6ヵ月間の居住が確保されます（この間は、家賃相当額を新しい家主に対して支払うこととなります。）。
- 敷金返還は、元の家主に対して請求することとなります。

### 平成16年3月31日までに締結された短期賃貸借

平成16年3月31日までの短期賃貸借については、同年4月1日以降に更新された場合も含めて、引き続き短期賃貸借制度が適用されることになります。

- ※ 土地の賃貸借は、明渡猶予制度の対象にはなりませんが、期間5年以内の土地の賃貸借で平成16年3月31日までの契約分については、同年4月1日以降に賃貸借契約を更新した場合も含めて、引き続き短期賃貸借制度が適用されることとなります。
- ※ 今回の改正法では、賃借権に優先する抵当権者の同意が得られる場合には、賃借権が優先する旨の同意の登記をすることにより、競売による家主の交代後も従前どおり賃借することができる（更新も可能）という制度も、新たに設けられています（民法第387条）。

抵当権が設定されている建物の賃貸借についての  
「短期賃貸借制度」と「明渡猶予制度」の比較

		短期賃貸借制度 (平成16年3月31日までに 締結された賃貸借に適用)	明渡猶予制度 (平成16年4月1日以降の 新規の賃貸借に適用)
期間3年以内の短期賃貸借	競売開始前の賃貸借（競売開始前の更新）による賃貸期間が、競落人の代金納付時に残存	<b>【競落後の居住】</b> 契約の残期間に限り可 <b>【敷金返還】</b> 新しい家主に請求	<b>【競落後の居住】</b> 6ヵ月間は可 <b>【敷金返還】</b> 元の家主に請求
	競売開始前の賃貸借（競売開始前の更新）による賃貸期間が、競落人の代金納付前に満了	<b>【競落後の居住】</b> 不可（直ちに立退き） <b>【敷金返還】</b> 元の家主に請求	<b>【競落後の居住】</b> 6ヵ月間は可 <b>【敷金返還】</b> 元の家主に請求
期間3年を超える長期賃貸借		<b>【競落後の居住】</b> 不可（直ちに立退き） <b>【敷金返還】</b> 元の家主に請求	<b>【競落後の居住】</b> 6ヵ月間は可 <b>【敷金返還】</b> 元の家主に請求

# 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いうで、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

- I 売買契約の当事者が反社会的勢力である場合
- II 当事者の役員が反社会的勢力である場合
- III 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
- IV 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I～IV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になります。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になります。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になります。

# 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

暴力団排除条例の施行等を受け、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す

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、このような措置をとっているものと解されます。

## クーリングオフ制度 宅地建物取引業法第37条の2

(事務所等以外の場所においてした買受けの申込みの撤回等について)

クーリングオフ制度とは、不動産の売買について、売主が宅地建物取引業者であって、その事務所等以外の場所で買主が購入の申込みや契約を締結した場合、8日以内にその撤回をすることもできるという制度ですが、以下の場合は適用されません。

1. 売主が宅地建物取引業者でない場合。
2. 売主の事務所で申込みや契約を締結した場合。
3. 事務所以外の場所で継続的に業務を行うことができる施設を有する場合で申込みや契約を締結した場合。
4. 10区画以上の一団の宅地又は10戸以上の一団の建物の分譲を行う場合の案内所・モデルハウス・モデルルーム等で申込みや契約を締結した場合。
5. 代理又は媒介を行う宅地建物取引業者の上記2. 3. 4. の場所で申込みや契約を締結した場合。
6. 事務所等で買受けの申込みをし、事務所以外の場所で契約を締結した場合。
7. 買主から申出た場合のその自宅又は勤務する場所で申込みや契約を締結した場合。
8. 申込みや契約の撤回ができる旨を告げられた日から8日を経過した場合。
9. 当該宅地又は建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払ったとき。
10. 宅地建物取引業者同士の取引である場合。

なお、この場合の売主からの撤回ができる旨の告知及び買主からの撤回の通知は、いずれの場合も文書をもって行うこととされています。