

国際弁護士が教える至高シリーズ

宅地建物取引士 | テキスト

法令上の制限

2023
年版

Tokyo Joe
Original text

<https://tokyo-joe.net>

《目次》

第1章 都市計画法 1

第1 場所の選定

第2 プラン（都市計画）の策定

1. 都市計画の決定
2. 都市計画①：区域区分
3. 都市計画②：地域地区
4. 都市計画③：都市施設、市街地開発事業
5. 都市計画④：地区計画
6. 準都市計画区域の都市計画

第3 開発行為の事前審査

1. 土地の開発の制限（開発許可制度）
2. 開発区域内での建物の建築制限

第2章 建築基準法 19

第1 単体規定

第2 集団規定

1. 用途規制
2. 道路関係規制
3. 建物の面積の制限
4. 高さ制限
5. 防火地域・準防火地域の規制

第3 建築確認

第4 建築協定

第3章 国土利用計画法 35

第1 事後届出

1. 事後届出の対象行為
2. 事後届出の手続

第2 事前届出

第4章 農地法 37

1. 農地法とは
2. 必要な許可

第5章 土地区画整理法 39

1. 土地区画整理法とは
2. 土地区画整理事業の流れ
3. 施行者（①・②）
4. 建築制限（③）

5. 換地計画の決定・認可（④）

6. 仮換地の指定（⑤）

7. 換地処分・公告と登記（⑥・⑦・⑧）

第6章 宅地造成等規制法 43

1. 概要
2. 宅地造成工事規制区域

第1章 都市計画法

都市計画法の全体像

都市計画法は、計画的に街づくりを行うための法律である。街づくりは、以下の目次のとおり、①街づくりをする場所の選定、②街づくりプランである都市計画の策定、③開発行為の事前審査、という主に3つのステップで行われる。以下、各ステップについて、簡単に概要を説明する。

<第1章の目次>

第1 場所の選定

第2 プラン（都市計画）の策定

第3 開発行為の事前審査

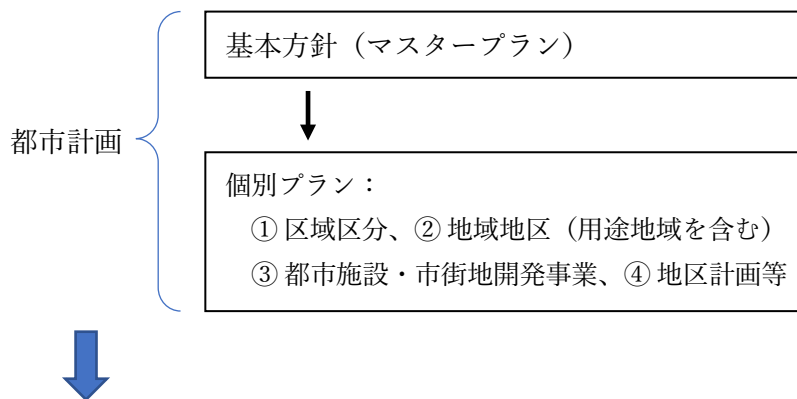
(1) 街づくりをする場所の選定（都市計画区域と準都市計画区域）

⇒ 計画的に街づくりを進める区域である、都市計画区域が指定される。また、街づくりを進めるわけではないが、乱開発を防ぐ必要がある区域として準都市計画区域が指定される。



(2) 街づくりプラン（都市計画）の策定

⇒ 都市計画においては、まず基本方針（マスタープラン）が策定される。その上で、都市計画法においてあらかじめ用意されている個別プランから、基本方針に沿った必要なものが選定される。



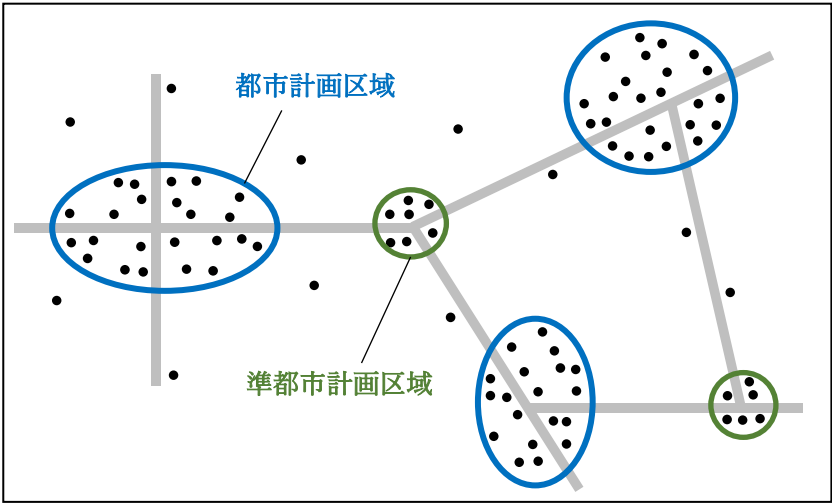
(3) 開発行為の事前審査

⇒ 適切なプランを定めたとしても、勝手に土地の開発が行われてしまうと、プランの実効性が保てない。そこで、開発行為を行うには、事前に申請をする必要があり、許可が下りた場合にはじめて開発行為を行えるものとした。この制度を開発許可制度という。

第1 場所の選定

(1) 都市計画区域と準都市計画区域の指定

- 都市計画区域：計画的に街づくりを進める場所に指定される区域。
- 準都市計画区域：街づくりを進める場所ではないが、インターチェンジ周辺など、無秩序に開発されると将来の都市開発に支障が出るおそれのある場所に指定される区域であり、乱開発を制限することができる。



	条文上の定義（参考）
都市計画区域	一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域
準都市計画区域	そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域

(2) 各区域の指定者

		指定者
都市計画区域	1つの都道府県内に指定	都道府県
	2つ以上の都府県にまたがって指定	国土交通大臣
準都市計画区域		都道府県

× 準都市計画区域は、市町村が指定する

□ 都市計画区域は、市町村などの行政区域に沿って指定する必要はなく、またがった指定が可能。

第2 プラン（都市計画）の策定

1. 都市計画の決定

マスタープランの策定 ⇒ 個別プランの選定

(1) マスタープランの策定

⇒ 街づくりを進める場所が決まったら、次は、プランを作成することになる。このプランのことを都市計画という。都市計画は、まず、基本方針となるマスタープランが策定される。マスタープランには、都道府県が広域的観点から策定する「都市計画区域の整備、開発および保全の方針」と、市町村が地域の特性に応じて策定する「市長村の都市計画に関する基本的な方針」の2種類が存在する。

□ 市町村がマスタープランを策定するに際して、知事の承認は不要。

× 市町村がマスタープランを策定するには知事の承認が必要

(2) 個別プランの選定

⇒ マスタープランが策定されると、その方針に従い、都市計画法であらかじめ用意されている個別プランから適切なものが選定される。個別プランは、主に以下の①～④が挙げられる。次頁から、①～④を順に確認する。

①	区域区分	都市計画区域を、市街化区域と市街化調整区域に分ける
②	地域地区	エリアに応じて土地の利用目的等を制限する
③	都市施設・市街地開発事業	公共施設の整備等を行う
④	地区計画	小規模な地区において、その特性に応じた制限をする

個別プランは、都道府県及び市町村のいずれも決定することができる。例えば広域に及ぶ都市計画である区域区分は都道府県が決定し、小さいエリアに関する都市計画である地区計画は市町村が決める。ただし、都道府県が決定すべきものについて、それが2以上の都道府県にまたがる場合は、都道府県ではなく、国土交通大臣が決定する。

都市計画の決定権者

- ① 都道府県（2以上にまたがる場合は、国土交通大臣）
- ② 市町村

× 都市計画が2以上の都道府県にまたがる場合、いずれの知事も決定できる

□ 都道府県の都市計画 > 市町村の都市計画

⇒ 両者の都市計画の内容が抵触する場合、都道府県の都市計画が優先される。

(3) 決定手続等

□ 市町村は、都市計画を決定する場合、事前に都道府県知事との協議が必要

□ 都市計画の決定・変更の提案をすることができる者：

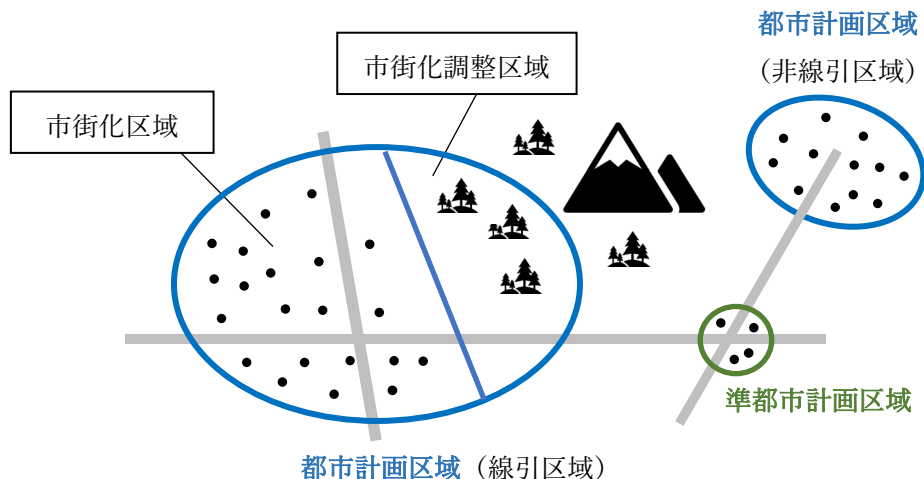
⇒ 土地所有者、借地権者、また街づくりの推進を目的とする NPO 法人等

× 市町村が都市計画を決定する場合、知事の同意が必要である

2. 都市計画①：区域区分

街づくりを進める都市計画区域の中でも、積極的に建物を建て市街地にしたいエリアと、自然が残された場所など建物の建築を抑制したいエリアが併存する場合がある。そのような場合、前者を市街化区域、後者を市街化調整区域として、都市計画区域を区分できるものとした。この都市計画のことを区域区分という。また都市計画区域のうち、区域区分をした区域を線引区域、区域区分をしていない区域を非線引区域という。

□ 区域区分を定めるかは、原則として義務ではなく、任意である。



× 区域区分は、準都市計画区域において定めることができる

× 都市計画区域は必ず区域区分を定めなければならない

	対象区域（条文の文言）	注
市街化区域	① <u>既に市街地</u> を形成している区域 ② おおむね <u>10 年以内</u> に優先的かつ計画的に <u>市街化</u> を図るべき区域	用途地域の定めが義務
市街化調整区域	市街化を <u>抑制</u> すべき区域	以下の建築制限が適用

□ 市街化調整区域での建築制限

⇒ 原則：建築物の新築・改築等には、知事の許可が必要

例外：以下については、許可が不要

- ① 農林漁業用の建築物（例：畜舎、サイロ、農林漁業者の住宅等）
- ② 公益上必要な建築物（例：公民館、図書館、駅舎、変電所等）
- ③ 仮設建築物
- ④ 非常災害のための必要な応急措置
- ⑤ 都市計画事業の施行として行う場合
- ⑥ 通常の管理行為、軽易な行為（例：車庫、物置の建築）

※（重要）市街化調整区域内であっても、後述の開発許可を受けた開発区域においては、上記の制限ではなく、開発区域に適用される制限に服する。そのため、上記の制限の内容が出題される際、問題文は「市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては」との記載になる。

3. 都市計画②：地域地区

地域地区とは、地域や地区ごとに、土地の利用の用途（目的）など特別ルールを設定する都市計画をいう。この地域地区は、大きく分けると、(1) 用途地域と、(2) 補助的地域地区の2つに分けることができる。

(1) 用途地域（目的別プラン）

⇒ 大きく、住居・商業・工業の3つのエリアに分けられ、さらに用途（目的）に応じて13種の地域に細分化される。各地域の用途（目的）に応じて、建築できる建物が制限され、また、建蔽率・容積率、高さ制限なども設けられる。

		各用途地域		定義	
住居系	低層住宅街	①	第一種低層住居専用地域	低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域（閑静な低層住宅街）	閑静 ↑
		②	第二種低層住居専用地域	主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域（店舗も所在）	
		③	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（畑と低層住宅が混在）	
	中高層住宅街	④	第一種中高層住居専用地域	中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域（小さな店舗有）	騒がしい ↓
		⑤	第二種中高層住居専用地域	主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域（大きめ店舗有）	
	雑多な住宅街	⑥	第一種住居地域	住居の環境を保護するため定める地域（戸建て、マンション、商店やオフィスなど混在）	
		⑦	第二種住居地域	主として住居の環境を保護するため定める地域	
	沿道	⑧	準住居地域	道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域	
商業系	近所の商店街	⑨	近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業等の業務の利便を増進するため定める地域	賑やか ↓
	繁華街	⑩	商業地域	主として商業等の業務の利便を増進するため定める地域	
工業系	近所の工場	⑪	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（小さい工場、住宅、店舗などが混在）	本格的 ↓
	中間	⑫	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	
	ガチ工場	⑬	工業専用地域	工業の利便を増進するため定める地域（コンビナートなど本格的な工業地帯）	

※ 表中の「主として」は、例外を認める趣旨である。

● 用途地域を定めることができる区域の整理

			用途地域の定め
都市計画区域	線引区域	市街化区域	義務 ∴積極的な市街化エリア
		市街化調整区域	原則定めない ∴市街化を抑制するエリア
	非線引区域		可能
準都市計画区域			可能

× 市街化調整区域では、用途地域の定めは義務である

□ 田園住居地域での制限

⇒ 田園住居地域では、以下の制限が適用される。

対象行為	現況が農地である区域における土地の形質の変更、建物の建築等
規制内容	原則：市町村長の許可が必要 例外：以下の場合には許可は不要 ① 非常災害のための必要な応急措置 ② 通常管理行為、軽易な行為 ③ 都市計画事業の施行として行う行為等

× 田園住居地域内での建物の建築には、原則、都道府県知事の許可が必要

(2) 補助的地域地区

⇒ 上記の用途地域以外にも、さらに地域の特性に応じて、以下の補助的地域地区という地域地区を定めることができる。これらの地区は、(i) 用途地域内でのみ定めが可能なもの、(ii) 用途地域の内外を問わず定めが可能なもの、(iii) 用途地域外でのみ定めが可能なものがある。以下、順にみていく。

	設定可能地域		
	用途地域の内のみ	用途地域の内外とも可	用途地域の外のみ
①	特別用途地区	特定街区	特定用途制限地域
②	特例容積率適用地区	防火・準防火地域	
③	高度地区	景観地区	
④	高度利用地区	風致地区	
⑤	高層住居誘導地区		

× 特別用途地区は、用途地域外でも定めることができる

× 特定用途制限地域は、用途地域内に定めることができる

(i) 用途地域の内のみ設定可能なもの

		内容
①	特別用途地区	用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の<u>特別の目的</u>の実現を図るため当該<u>用途地域の指定を補完</u>して定める地区 (例：学校を中心とした街づくり) □ 特別用途地区内では、<u>地方公共団体</u>は、<u>条例</u>で用途地域の制限を<u>付加</u>することも、また必要と認める場合は、国土交通大臣の承認を得て、条例で、制限を<u>緩和</u>することもできる。
②	特例容積率適用地区	一定の用途地域（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、近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は工業地域）内の適正な配置及び規模の<u>公共施設を備えた土地</u>の区域において、建築物の容積率の限度からみて未利用となっている<u>建築物の容積の活用（移転）</u>を<u>促進</u>して<u>土地の高度利用を図る</u>ため定める地区
③	高度地区	用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、<u>建築物の高さ</u>の最高限度又は最低限度を定める地区
④	高度利用地区	用途地域内の市街地における<u>土地</u>の合理的かつ健全な<u>高度利用</u>と都市機能の更新とを図るため定められる地区であり、建築物の<u>容積率</u>、<u>建蔽率</u>、<u>建築面積の最低限度</u>、<u>壁面の位置</u>に関する制限が定められる。 □ 高度利用地区は、高さを制限する地区ではない
⑤	高層住居誘導地区	住居と住居以外の用途とを適正に配分し、<u>利便性の高い高層住宅の建設を誘導</u>するため、一定の用途地域で、建築物の容積率が10分の40又は10分の50と定められたもののうちにおいて、建築物の<u>容積率</u>の最高限度、建築物の<u>建蔽率</u>の最高限度及び建築物の<u>敷地面積の最低限度</u>を定める地区 □ 本地区は、用途地域のうち、<u>第一種・第二種住居地域</u>、<u>準住居地域</u>、<u>近隣商業地域</u>、<u>準工業地域</u>において定めることができる。

× 高度利用地区は、建築物の高さを制限する地区

× 高層住居誘導地区は、第一種中高層住居専用地域で定めることができる

(ii) 用途地域の内外を問わず定めが可能なもの

		内容
①	特定街区	市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区における(i) <u>建築物の容積率</u> 、(ii) <u>建築物の高さの最高限度</u> 、(iii) <u>壁面の位置</u> の制限を定める街区 (制限を緩和し高層ビルを建てやすくするエリア。例：丸の内二丁目 丸ビル)
②	防火地域・準防火地域	市街地における火災の危険を防除するため定められる地域(火災に強い街づくりをするエリア)
③	景観地区	市街地の良好な景観の形成を図る地区
④	風致地区	自然や緑など都市の風致を維持するため定める地区 □ 地方公共団体の <u>条例</u> で、建物の建築等について、 <u>必要な規制</u> をすることができる。

(iii) 用途地域外でのみ定めが可能なもの

		内容
①	特定用途制限地域	<u>用途地域が定められていない区域</u> (市街化調整区域を除く)において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の <u>用途</u> の概要を定めることができる。

4. 都市計画③：都市施設、市街地開発事業

(1) 都市施設（都市計画施設）

⇒ 街づくりをするには、行政が必要な施設を作る必要があるが、都市計画法では、都市の骨格となる施設を、第11条第1項においてリストしている（例：学校、病院、公園）。このリストされた施設を都市施設といい、都市計画に定めることができる。なかでも、道路・公園・下水道は、都市に必須であることから、一定の区域においては、都市計画に定めることが義務となる。

なお、実際に都市計画に定められた都市施設のことを都市計画施設という。

			道路・公園・下水道
都市計画区域	線引区域	市街化区域	義務
		市街化調整区域	必要あれば可能
	非線引区域		義務
準都市計画区域			必要あれば可能
都市/準都市計画区域外			必要あれば可能

×道路は、市街化調整区域では、必ず都市計画に定めなければならない

□ 都市施設は、都市計画区域外でも定めることができる。

∵都市計画区域外であっても、道路など必要な公共施設はある

□ 用途地域の住居系の地域（前掲表の①～⑧）では、義務教育施設（小・中等）を定めることが義務。

(2) 市街地開発事業

⇒ 市街地再開発事業とは、市街地内において、老朽化した木造建築物が密集したエリア、公共施設が不足したエリアなど、都市機能が低下した地域において、公的機関等が総合的に開発・整備する都市計画をいう（右の写真は[国交省のHP](#)より）。



都市施設は個別的、市街地開発事業は総合的な都市計画ということができる。

			市街地開発事業の可否
都市計画区域	線引区域	市街化区域	○
		市街化調整区域	×
	非線引区域		○
準都市計画区域			×
都市/準都市計画区域外			×

×市街地開発事業は、準都市計画区域内で定めることができる

(3) 建築等の制限

⇒ 都市施設・市街地開発事業が、都市計画に定められた場合、その区域に公共施設等が作られることになるため、工事の邪魔になるような建物が勝手に建築されないようにしなければならない。そのため、都市計画が決定され告示されると、その施行区域での建物の建築には、原則として、知事の許可が必要になる。

また、具体的に都市計画事業（都市計画施設の事業及び市街地開発事業のこと）を行うには、市町村の場合は都道府県知事、都道府県の場合は国土交通大臣の認可が必要となるが、認可が得られ告示された後は、その事業地にはさらに制限が加わる。

	都市計画の 決定 の告示	都市計画施設&市街 地開発事業の <u>施行区 域</u> での制限	都市計画事業 の 認可 の告示	都市計画事業を施行 する <u>事業地</u> での制限
原則	以下の行為には <u>知事等の許可</u> が必要 ① 建物の建築		以下の行為には <u>知事等の許可</u> が必要 ⇒ 都市計画事業の障害となるおそれのある、①建物の建築、②土地の形質の変更等	
例外	以下の場合は、許可不要 ① 軽易な行為 ② 非常災害 のため必要な 応急措置 として行う行為 ③ 都市計画事業 の施行として行う行為、など		□ 例外なし	

× 都市計画の決定の告示後は、建物を建築するには知事等への届出が必要

× 都市計画の決定の告示後は、都市計画事業の施行として行う場合でも建物の建築には、知事等の許可が必要

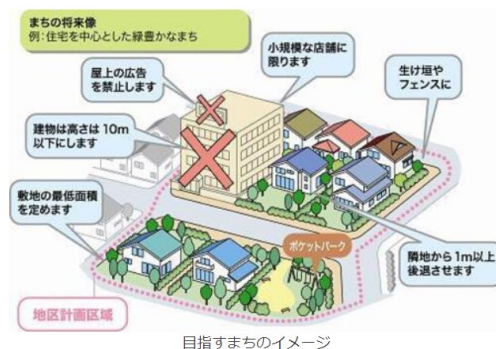
× 都市計画事業の認可の告示後は、非常災害のため必要な応急措置として行う場合は、事業地での都市計画事業の障害となるおそれのある建物の建築であっても、知事等の許可は不要

□ 都市計画事業の認可の告示があった後、事業地内の土地建物等を有償で譲り渡そうとする者は、譲渡をする前に、書面で施行者に届け出なければならない。

5. 都市計画④：地区計画

(1) 地区計画とは

⇒ 地区計画は、一般に市や町よりも小さいエリアの都市計画をいい、エリア独自の特性に合わせた方針や建築制限などを定めることで、その地区の特徴に合った街づくりを可能とする（右図は横浜市の HP より、戸建て住宅を中心とした緑豊かなまちの計画イメージ）。



□ 地区計画は、用途地域が定められていないエリアでも定めることができる。

(2) 地区整備計画

⇒ 地区計画においては、建築物の整備や土地利用に関する具体的な計画となる、地区整備計画が定められる。地区整備計画には、用途の制限、建物の容積率・建蔽率、高さ制限などを定めることができる。

(3) 促進区（再開発等促進区・開発整備促進区）

⇒ 一定のエリアにおける地区計画においては、建築制限を緩和して、積極的に開発を行う促進区を定めることができる。

- 再開発等促進区：土地の高度利用や都市機能の増進を目的とした市街地の総合的な再開発を実施する促進区（再開発等促進区のイメージは国交省の HP 参照）。
- 開発整備促進区：劇場、モールなどの大規模建築を整備するための市街地の総合的な開発整備を実施する促進区。

(4) 行為の届出

⇒ 地区整備計画が定められている区域及び一定の上記促進区では、以下の対象行為をするには事前届出が必要となる。

対象行為	①建築物の建築、②土地の区画形質の変更等
届出先	市町村長への届出
届出期限	行為に着手する日の 30 日前まで
勧告	届出内容が地区計画に適合しない場合、市町村長は設計の変更等を勧告することができる。

× 都道府県知事の許可が必要である

× 届出期限は、行為が完了した日から 30 日以内

6. 準都市計画区域の都市計画

準都市計画区域において定めることができる都市計画は、積極的な街づくりを規制するものに限られ、積極的な街づくりを目的とするものは定めることができない。

∴ 準都市計画区域は、インターチェンジ周辺など、無秩序に開発されると将来の都市開発に支障が出るおそれのある場所に、乱開発を防ぐ目的で指定されるものだから。

準都市計画区域	
○ 定め可能	× 定め不可
用途地域	区域区分
特別用途地区	高度利用地区
特定用途制限地域	高層住居誘導地区
高度地区（ <u>最高限度のみ</u> ）	特例容積率適用地区
景観地区	防火地域・準防火地域
風致地区	市街地開発事業

× 準都市計画区域内では高度利用地区を定めることができる

× 準都市計画区域内では、防火地域を定めることができる

□ 高度地区の定めが可能で高度利用地区が不可である理由：

⇒ 高さの最高限度を定める高度地区であれば、高層ビルの建築を抑制することになる。他方で、高度利用地区は、容積率を緩和し高層ビルを建てやすくすることで土地の高度利用を促す性質を有する。

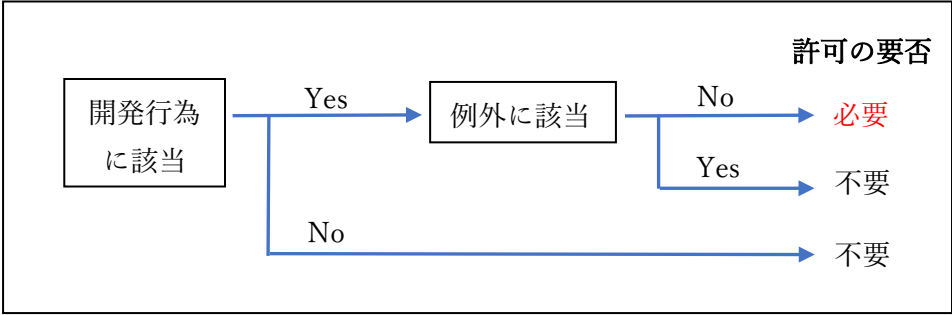
第3 開発行為の事前審査

街づくりを進める場所を決定し、適切なプラン（都市計画）を策定したとしても、プランに沿わない開発が、行政の知らないところで勝手に行われてしまうと意味がない。そこで、一定の土地の開発行為をするには、事前に許可を得なければならない。このことを開発許可制度という。また、開発許可がなされた開発区域では、建物の建築についても、制限が設けられる。

1. 土地の開発の制限（開発許可制度）

(1) 開発許可の要否

後述の開発行為に該当する行為については、原則として事前に、都道府県知事の開発許可が必要となる。しかし、開発行為に該当する場合でも、例外的に開発許可が不要とされる場合がある。そこで、開発行為が必要か否かは、①開発行為への該当性、②例外への該当性を検討しなければならない。



ア. 開発行為に該当するか：

⇒ 開発許可が必要となる開発行為とは、以下の行為で、かつ目的要件を満たすものをいう。

行為	土地の区画形質の変更（例：土地の造成工事）
目的要件	① 建築物の建築 ② 特定工作物の建設 ・ 第一種：コンクリート/アスファルトプラント（製造設備）等 ・ 第二種：ゴルフコース（面積要件なし）、 野球場・運動場・レジャー施設等（10,000 m ² 以上のもの）

×駐車場にするための土地の区画形質の変更は、開発許可が必要

- 都市計画区域だけでなく、準都市計画区域や都市計画区域外であっても開発許可制度は適用される。∵大規模な開発であり、影響が大きいため。
- 国・都道府県等が行う開発行為：都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなされ、その場合は別途、知事から許可を取得する必要はない。

イ. 例外に該当するか（※重要）：

⇒ 開発行為に該当しても、その土地の工事が、以下の（ア）又は（イ）を目的とする場合は、例外的に開発許可は不要となる。

（ア）小規模開発、農林漁業用の建築物：

			小規模開発	農林漁業用 建築物※※
都市計画区域	線引 区域	市街化区域	1,000 m ² 未満は不要 □ 例外あり（※）	例外なし （許可必要）
		市街化調整 区域	例外なし （許可必要）	許可は不要
	非線引区域		3,000 m ² 未満は不要	
準都市計画区域				
都市/準都市計画区域外			10,000 m ² 未満は不要	

× 市街化調整区域に、小規模開発の例外は適用される

× 市街化区域に、農林漁業用建築物の例外は適用される

□（参考）市街化区域における小規模開発の例外要件（※）

原則	1,000 m ² 未満
例外	① 都道府県は、条例で、300 m ² 以上～1,000 m ² 未満の範囲で例外要件を定めることができる。
	② 首都圏整備法に規定する既成市街地等の一定の区域（例：東京 23 区）では、500 m ² 未満

× 市街化区域において、800 m²の開発に、許可が必要となることはない

□ 農林漁業用建築物に該当するもの（※※）

○ 該当する	① 農林漁業者の居住用の建築物 ② 農林漁業のために使用する、畜舎、サイロ、温室等
× 該当しない	収穫した農産物の加工・処理・貯蔵に必要な建物

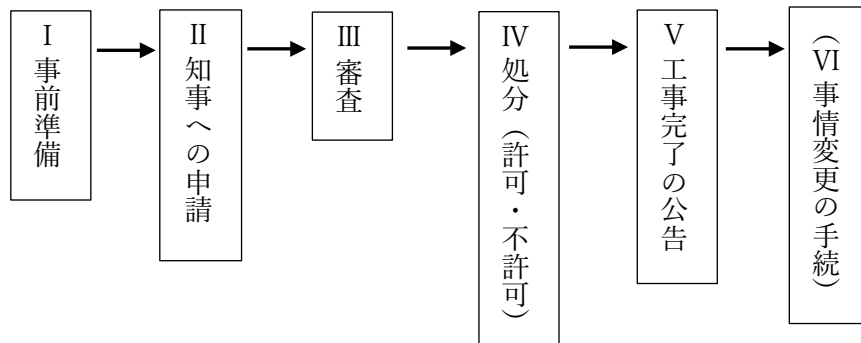
× 農作物の加工や貯蔵に必要な建物を建築する目的であれば、開発許可は不要

（イ）その他の例外：

① 公益上必要な建築物（公民館、図書館、駅舎、変電所など） □ 次の施設は上記に該当せず：学校、病院、老人ホーム等
② 非常災害の応急措置として行う開発行為
③ 法に基づく「～事業」の施行として行うもの 例：都市計画法に基づく都市計画事業の施行として行う開発行為 都市再開発法に基づく市街地再開発事業の施行として行う開発行為 土地区画整理法に基づく土地区画整理事業の施行として行う開発行為
④ 通常の管理行為、軽易な行為等 （例：車庫・物置の建築を目的とした開発行為）

× 病院を建築する目的であれば、開発許可は不要

(2) 開発許可の手続



ア. 事前準備（Ⅰ）：

⇒ 申請の前に以下を行う必要がある。

- ① 関係する公共施設の管理者との協議 & 同意の取得
（例：開発行為が、県が管理する道路に関係する場合は、県との協議 & 同意）
- ② 設置される公共施設の管理予定者との協議
（例：開発行為により設置される公園の管理予定者が市であれば市と協議）
☐ 同意までは不要
- ③ 土地等の権利者の相当数の同意

× 開発許可を申請する前に、公共施設の管理予定者の同意が必要

イ. 知事への申請（Ⅱ）：

⇒ 以下の事項を申請書へ記載し、上記の事前準備①～③の同意書や協議書を添付して提出する。

記載事項	① 開発区域の位置、区域、規模 ② 予定建築物の <u>用途</u> ③ <u>設計</u> ④ <u>工事施行者</u> （工事の請負人、又は自ら工事を施行する者は自身）、など
------	--

- ☐ 構造、設備、予定建築価額は、記載事項ではない。
- ☐ 開発許可の申請は、自己所有の土地だけでなく、所有していない土地であっても、所有者等の同意を得て申請することが可能。
- ☐ 設計は、1ha（ヘクタール）以上の開発行為の場合は有資格者による必要がある。

ウ. 審査 (Ⅲ) :

⇒ 都市計画法に規定された開発許可基準に適合する場合、都道府県知事は、許可をしなければならない。

法 33 条の許可基準は、自己の居住用住宅の建築を目的とする開発行為に、適用されるものと適用されないものがある (以下の表参照)。また、市街化調整区域の場合は、法 33 条に加えて、法 34 条の基準も満たす必要がある。以下、法 33 条の主な基準を列挙する。

法 33 条の基準項目	一般	自己の 居住用
① 用途地域の規制に適合	○	○
② 排水設備の構造・能力が適切	○	○
③ 給水施設の構造・能力が適切	○	×
④ 道路・公園・広場等の配置が適切	○	×
⑤ 災害危険区域等を含まないこと	○	×
⑥ 申請者に資力・信用があること	○	×

× 給水施設は、自己の居住用住宅の建築を目的とする開発行為の審査項目の一つである

エ. 処分 (許可・不許可) (Ⅳ) :

- 時期：知事は、申請があった場合は、遅滞なく処分をしなければならない
- 通知：許可又は不許可の処分は、書面で通知される。
- **開発登録簿**：知事は、許可をした場合は、予定建築物の用途など一定の事項を開発登録簿に登録する。この開発登録簿は、誰でも閲覧・写しの交付請求ができ、これからどんな開発行為が行われるのか確認することができる。

× 申請から 30 日以内に処分をしなければならない

□ 許可に伴う制限の付加：

⇒ 用途地域が定められていない土地の区域については、開発許可をする際に、必要であれば、建築物の建蔽率、建築物の高さなど、建築物の敷地、構造、設備に関する制限を定めることができる。

∴ 用途地域であれば既に制限が設定されているが、用途地域ではない区域ではそのような制限がないため、許可に伴い制限を付することができる。

× 市街化区域内で開発許可をする場合、建築物の敷地、構造、設備に関する制限を定めることができる

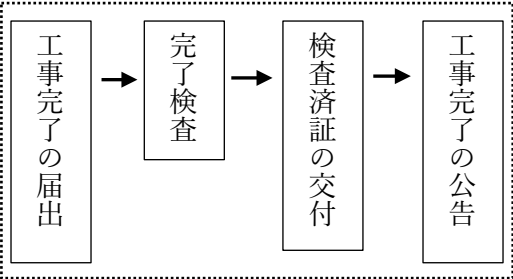
□ 処分への不服申立：

- 申立先：開発審査会に対して審査請求をすることができる。
- 訴え提起も可：開発審査会へ審査請求することなく、裁判所に対して、直接、処分の取消しの訴えを提起することも可能。

× まず開発審査会へ審査請求しなければならず、いきなり訴え提起はできない

オ. 工事完了の公告（V）：

⇒ 許可を受けた開発行為に関する工事が完了した場合は、知事に工事完了の届出をする。知事は、完了検査を行い、開発許可の内容に適合している場合は、検査済証を交付する。また、知事は工事完了の公告をしなければならない。



- 設置された公共施設の管理は市町村：開発許可を受けた開発行為により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、工事完了の公告の日の翌日において、原則としてその公共施設の存する市町村の管理に属するものとされている。

カ. 事情変更の手続（VI）：

⇒ 開発許可を受けた後に、一定の事情変更が生じた場合、以下の手続が必要。

	必要な手続	
申請内容の変更	原則：知事の <u>許可</u> ∵変更後の内容について改めて審査必要 例外：① <u>許可が不要な開発行為</u> への変更 ⇒ <u>手続不要</u> ② <u>軽微な変更</u> ⇒ 知事への <u>届出</u> （例：日程変更）	
工事の廃止	知事への <u>届出</u> ∵知事が認識できるように	
地位の承継	原因	(1) 土地の所有権や開発権原の取得 ⇒ 知事の <u>承認</u> (2) 相続・合併 ⇒ <u>手続不要</u>

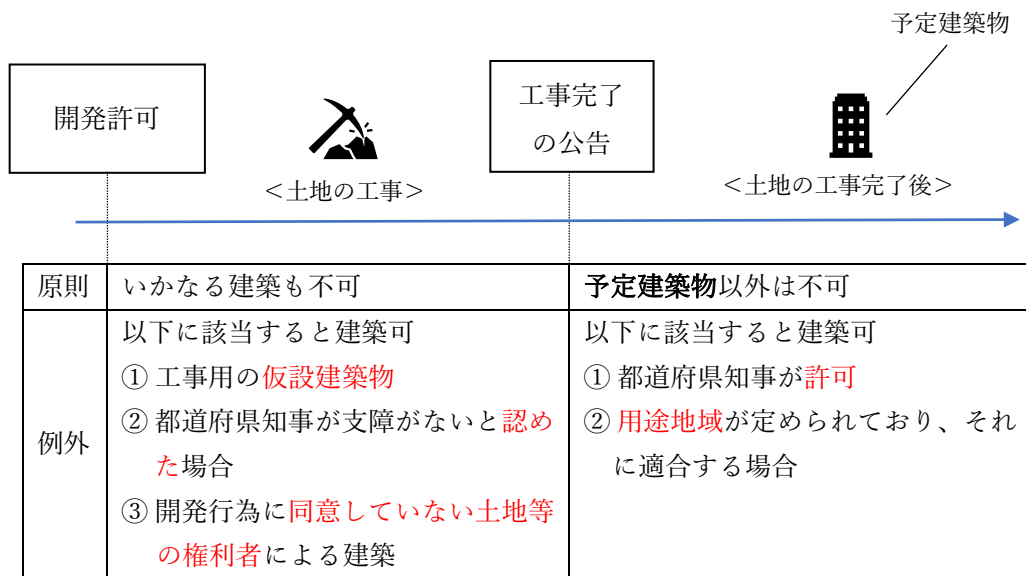
× 設置される公共施設は、開発許可を受けた者が管理する

× 工事の廃止には、知事の同意が必要

× 相続による地位の承継には、知事の承認が必要

2. 開発区域内での建物の建築制限

開発許可がおりると、土地の造成工事等が開始されるが、その場所で勝手に建物が建築されてしまうと、土地の工事の邪魔になる。そのため、原則として建物の建築は禁止される。また、土地の工事が完了し公告がなされた後も、開発許可に際して予定された建築物以外は、原則として建築することはできない。もっとも、それぞれ例外が規定されており、試験ではこの例外が出題される。



×工事完了の公告後は、知事が支障がないと認めた場合は、建築が可能

第2章 建築基準法

建築基準法の概要

<第2章の目次>

- 第1 単体規定
- 第2 集団規定
- 第3 建築確認
- 第4 建築協定

(1) 2種類の規制（単体規定・集団規定）

	単体規定	集団規定
内容	個々の建物にフォーカスした、建物自体の安全性等を確保するための規制。	適切な街づくりをするため、他の建物や周辺環境との関係から求められる規制。
適用エリア	全国	都市計画区域、準都市計画区域
具体的規制	・窓 ・天井の高さ ・設備 ・構造耐力 ・有害物質 ・防火壁、防火床	・用途規制 ・道路関係規制 ・建物の面積の制限 ・高さ制限 ・防火、準防火地域の規制

(2) 建築確認

⇒ 上記のとおり、単体規定・集団規定という2種類の規制が設けられているが、これらの規制を無視した建物が勝手に建築されてしまつては規制の意味がない。そこで、建物を建築する前に、建築基準法上の基準などに適合しているかチェックを受けなければならないとする、建築確認制度が設けられた。

(3) 建築協定

⇒ 住民間で合意することで、そのエリアに適用されるルールを定めることが認められている。この合意のことを建築協定という。

- ☐ 文化財保護法の規定によって重要文化財に指定された建築物には、建築基準法は適用されない。
- ☐ 建築時に建築基準法に適合していれば、建築後の建築基準法の改正により、適合しなくなったとしても、改正内容は既存建築物には適用されないため、違反建築物とはならない。このような建物のことを、既存不適格建築物という。

第1 単体規定

単体規定は、どの区域でも、全国的に、全ての建物に適用される。

(1) 窓

住宅の 居室	採光	採光に必要な窓等の開口部：床面積の 1/7 以上
	換気	換気に必要な窓等の開口部：床面積の 1/20 以上
便所	原則：窓の設置は 義務 （採光及び換気のため直接外気に接する窓） 例外： 水洗便所 で、窓に代わる設備をした場合は、必ずしも設ける必要はない。	

□ 採光のための窓等は、実際に太陽（日照）が当たることまでは求められない。

(2) 天井の高さ

⇒ 居室の天井は、**2.1m**以上でなければならない。

□ 居室内で高さが異なる場合、**平均の高さ**が2.1m以上でなければならない。

(3) 各種設備

避雷設備	高さ 20m を超える建築物には、原則として必要。
非常用昇降機	高さ 31m を超える建築物には、原則として必要。
手すり壁等	以下の場所には、1.1m以上の手すり壁、さく、又は金網の設置が必要。 ① 屋上広場、 ② 2階以上 の階にある バルコニー
排水施設等	建築物の敷地には、雨水・汚水を排出し、又は処理するための適当な下水管等の施設を設置しなければならない。

(4) 有害物質

⇒ 住宅に限らず、以下の施策が必要。

- 居室を有する建築物はその居室内においてホルムアルデヒド及びクロロピリホスの発散による衛生上の支障がないよう、建築材料及び換気設備について一定の技術的基準に適合するものとしなければならない。
- 石綿を添加した建築材料は、原則使用してはいけない。

(5) 構造耐力（参考）

⇒ 以下の①又は②に該当する大規模建築物の場合は、一定の基準に従った構造計算によって確かめられる安全性が必要となる。

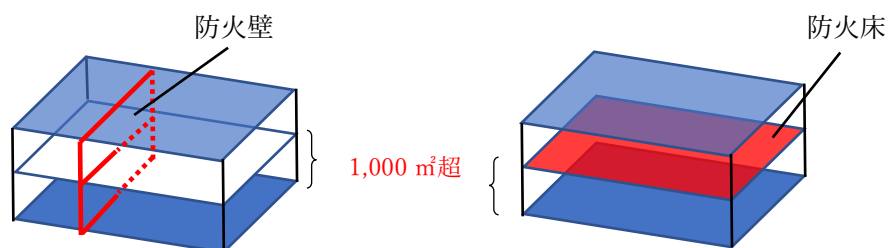
①	高さ 60m超の建築物		
②	高さ 60m以下	木造建築物	以下のいずれかに該当 (1) 階数が 3 以上 (2) 延べ面積 500 m ² 超 (3) 高さ 13m超 (4) 軒の高さ 9m超
		木造以外	以下のいずれかに該当 (1) 2 階以上 (2) 延べ面積 200 m ² 超

(6) 防火壁・防火床

⇒ 延べ床面積が 1,000 m²を超える場合は、防火上有効な構造の防火壁又は防火床で有効に区画することで、各区画の床面積が 1,000 m²以内となるようにしなければならない（左下が防火壁、右下が防火床のイメージ図）。

□ 耐火建築物・準耐火建築物には、本制限は適用されない。

∴火災に強い建物だから



第2 集団規定

1. 用途規制

用途地域が定められると、各地域で建築することができる建築物が制限される。

建築可能な建物		住居系							商業系		工業系		
		低層			高層		雑多		沿道	商店街	繁華街	重 →	
		1 種 低 層	2 種 低 層	田 園 住 居	1 種 中 高 層	2 種 中 高 層	1 種 住 居	2 種 住 居	準 住 居	近 隣 商 業	商 業	準 工 業	工 業 専 用
神社・教会・診療所・巡査派出所・保育所・幼保連携型認定こども園（地域を選ばず）		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
住宅・共同住宅・図書館・老人ホーム		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×
小・中・高（義務教育的）		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×	×
高等専門学校・大学・病院		×	×	×	●	●	●	●	●	●	●	×	×
店舗 飲食	2F 以下かつ 150 m ² 以内	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×
	2F 以下かつ 500 m ² 以内	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×
	2F 以下かつ 1,500 m ² 以内	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●	●	×
	3,000 m ² 以内	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●	×
	10,000 m ² 以内	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	×
	10,000 m ² 超	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	×	×
車庫	2F 以下または 300 m ² 以内	×	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	3F 以上または 300 m ² 超	×	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●
自動車教習所		×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●	●
ボーリング・スケート・水泳		×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●	×
ホテル・旅館		×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	×	×
カラオケボックス		×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●
麻雀・パチンコ		×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	×
営業用倉庫		×	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●
自動車修理工場 （150 m ² 以内）		×	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●
劇場 映画館	200 m ² 未満	×	×	×	×	×	×	×	●	●	●	×	×
	200 m ² 以上	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	×	×
キャバレー・料理店		×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×
個室付浴場（風俗）		×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×

※ 高等専門学校は、技術者を養成する5年の学校であり、大学と同じ扱い。

※ 「料理店」は、客を接待し遊興させる場所であり、キャバレーと同じグループ。

□ 敷地がまたがるときは、敷地の過半が属する地域で判断される。

× 図書館は、工業
専用地域で建築可
能

× 高校は、田園住
居地域で建築不可

× 2階以下かつ150
m² 以内の店舗は、
第2種低層住居専
用地域で建築不可

× カラオケボック
スは、第1種住居
地域で建築可能

× ホテルは、第2
種住居地域で建築
不可

× 150 m² 以内の自
動車修理工場は、
準住居地域で建築
不可

× 料理店は、近隣
商業地域で建築可
能

2. 道路関係規制

後述のとおり、都市計画区域・準都市計画区域内の建物の敷地は、道路に 2m 以上接していなければならないという接道義務が課されている。ここでは、まず、(1) 敷地が 2m 以上接しなければならない「道路」の定義を確認し、その上で、(2) 接道義務の内容を確認する。

(1) 「道路」の定義

ア. 「道路」:

⇒ 原則: 幅員 4m 以上 の道路をいう。 ∵ 狭い道路では消防車が通行できない

例外: 特定行政庁が気候、風土の特殊性等から必要と認め、都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域では、幅員 6m 以上。

∵ 例えば、豪雪地帯では除雪車が通行できるほどの幅が必要だから

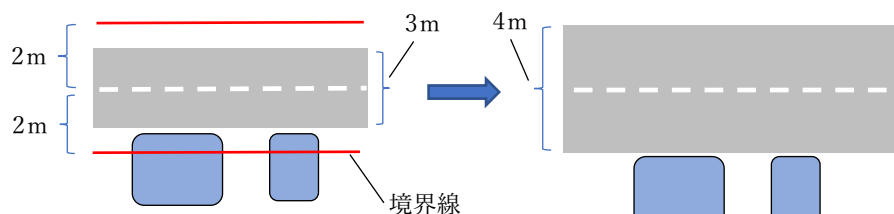
イ. 2 項道路:

(ア) 2 項道路とは

⇒ あるエリアが都市計画区域等に指定されると、建築基準法上の接道義務が適用されるが、その時点で既に建築物が建ち並んでいる 幅員 4m 未満 の道路は、特定行政庁が指定すると、4m 未満であっても「道路」とみなされる(法 42 条 2 項)。この道路を 2 項道路 という。

(イ) 道路の境界線とセットバック

⇒ 2 項道路に現に 2m 以上接していれば、後述の接道義務を満たし、既存の建物が違法とされることはない。しかし、そのまま建て替えを許すと、いつまでたっても道路は狭いままである。そこで、2 項道路では、中心線からそれぞれ水平距離 2m の線が、道路と敷地との境界線とみなされる(左下図の赤線)。そして、建物を建て替える際は、その境界線の手前までしか建物を建てるができない。



(2) 敷地の接道義務

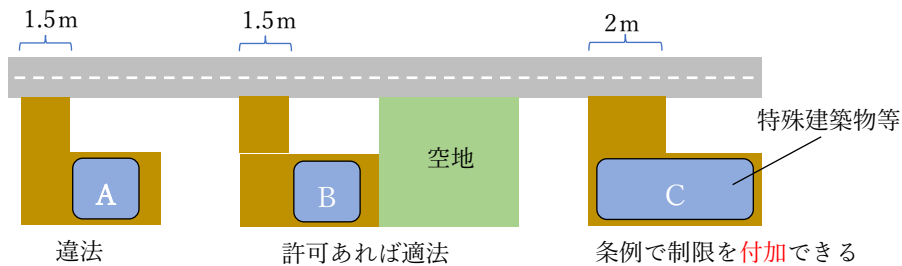
⇒原則：建築物の敷地は、道路に 2m以上 接していなければならない。

∵敷地の入口が狭いと消火活動ができないから

例外：以下の①及び②を満たす場合は、2m 以上接していなくてもよい。

①周囲に広い空地等があり、かつ

②特定行政庁が支障がないと認め、建築審査会の同意を得て許可したもの



□ 地方公共団体は、以下の一定の建築物の敷地については、条例で、接道義務の制限を付加する（重くする）ことができる（上記の一番右の図）。他方で、緩和することはできないので注意。

- ① 特殊建築物、
- ② 階数が3以上の建築物、
- ③ 窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物、
- ④ 延べ面積 1,000 m²超の建築物、
- ⑤ 袋路状道路にのみ接する延べ面積 150 m²超の建築物（1戸建て住宅を除く）

□ 私道も特定行政庁から指定を受ければ、接道義務の対象となる「道路」になる。この場合、私道を変更・廃止することによって、接道義務に違反することになる場合、特定行政庁は、その私道の変更・廃止を、禁止又は制限することができる。

(3) 道路内の建築制限

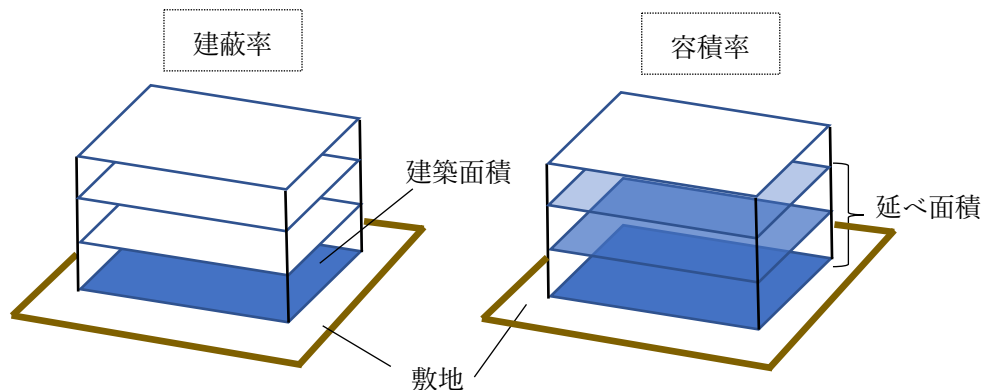
⇒原則：道路内に建物を建築することは許されない。 ∵消火活動等が困難になる

例外：以下の場合には例外的に許される。

- ① 地盤面下に設ける建築物（例：地下商店街）
- ② 特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可した以下のもの
 - ・ 公益上必要な建築物（公衆便所、巡査派出所など）
 - ・ 公共用歩廊（アーケード）など

3. 建物の面積の制限

建蔽率	敷地面積に対する 建築面積 の割合 (例：建蔽率 80%、敷地面積 200 m ² ⇒ 建築面積の上限は 160 m ²)
容積率	敷地面積に対する 延べ面積 の割合 (例：容積率 200%、敷地面積 200 m ² ⇒ 延べ面積の上限は 400 m ²)



(1) 制限の趣旨と設定過程

ア. 制限する趣旨：

建蔽率	敷地いっぱいに建物が建築されると、火災が起きたときに延焼のおそれが高まり、また、日当たり等の問題も生じるため。
容積率	高層ビルなどの大規模な建物が建築されると、人の流れや、上下水道の利用の増加など周囲への影響が大きいため。

イ. 設定過程：

⇒ 建蔽率・容積率が設定される過程は、以下のとおり用途地域の内外で異なる。

用途地域	各用途地域ごとに、建蔽率・容積率の数値候補が決められているので、その中から、 都市計画 で定める。(例：準住居地域の建蔽率であれば、50%・60%・80%から都市計画で選択)
用途地域以外	特定行政庁 が、土地利用の状況等を考慮し区域を区分した上で、法で定められた建蔽率・容積率の数値候補から、 都道府県都市計画審議会 の議を経て定める。

(2) 建蔽率の制限の緩和

ア. 緩和その1：以下の①②については、建蔽率の制限が緩和される。

⇒ ① 防火地域・準防火地域にある耐火建築物・準耐火建築物

∵ 火災に強い建築物があることで、むしろ火災に強い街となるから
(建蔽率が80%の場合、防火地域にある耐火建築物については、建蔽率の制限を受けないものとされる。なお、商業地域の場合は、建蔽率の数値候補の選択肢は80%のみである。)

② 特定行政庁が指定する角地 ∵ 角地は延焼の危険性が少ないから

× 防火地域にある耐火建築物については、建蔽率の制限が加重される

イ. 緩和その2：壁面線が指定されたケース

⇒ 隣地境界線から後退して壁面線の指定がある場合において、当該壁面線を越えない建築物で、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の建蔽率は、当該許可の範囲内において建蔽率による制限が緩和される。

(3) 容積率の特例

ア. 前面道路が12m未満の場合の特例：

⇒ 前面道路が狭いにもかかわらず、大型の建物が建てられてしまうと、道路が人や車であふれてしまうおそれがある。そこで、前面道路の幅員が12m未満の場合は、特別に、その幅員に一定の数値をかけた容積率も併せて算出される。そして、そこで算出された容積率と、都市計画で定められた容積率を比較し、小さい方が適用される。

□ 複数の道路に接している場合、算定の際は、広い方の幅員を基準とする

イ. 容積率算出の特例：

(ア) 共用部分：

⇒ 以下の共用部分は、容積率算定において、延べ面積に算入しない。

① 共同住宅等における共用の廊下及び階段部分、

② エレベーター部分

(イ) 地下の居室等：

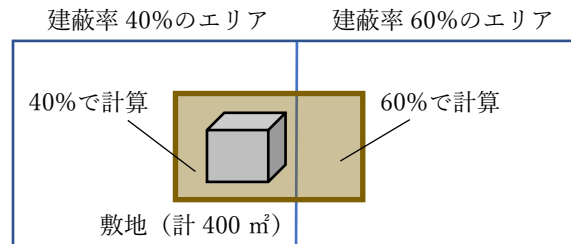
⇒ 地下で、居室（居住スペース）、老人ホーム等の用途で使用している部分は、建築物の延べ面積の3分の1を限度として、建築物の延べ面積に算入しない。

(例：1階50㎡、2階50㎡、地下居室20㎡の場合、合計面積120㎡の1/3である40㎡までは地下居室の面積を算入しなくてよい。つまりこのケースでは地下居室20㎡全部について算入しなくてよい。)

□ この地下室の特例は、居室兼店舗のように、住宅機能だけでなく、住宅以外の用途にも使用される部分を含む建物にも適用される。

(4) 制限内容の異なる地域にまたがる場合（建蔽率・容積率共通）

⇒ それぞれの地域に属する敷地について、別々に上限面積を算出し、合計した面積が、その敷地全体の上限面積となる（例：以下の図で、400 m²の敷地のうち、ラインの左側が 300 m²、右側が 100 m²の場合、 $300 \text{ m}^2 \times 40\% + 100 \text{ m}^2 \times 60\% = 180 \text{ m}^2$ がこの敷地の建築面積の上限となる）。過去問では、「（建蔽率は）それぞれの地域に属する敷地の部分の割合に応じて按分計算により算出された数値となる。」といった表現がなされている。



□ 上記図のように、敷地上の建物が左側のエリアのみに建築される場合であっても、左側エリアの建蔽率のみが適用されるものではない。建蔽率等は、あくまで敷地単位で求められるものであり、前述のとおり敷地全体で按分計算をする。

(5) 敷地面積の下限（最低限必要な面積）

⇒ 用途地域においては、都市計画で、敷地面積の最低限度を定めることができる。

ただし、最低限度となる面積は、200 m²以内でなければならない。

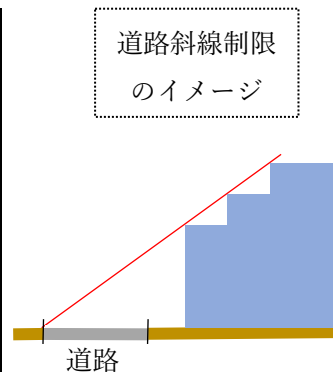
∴ 常に 200 m²超の面積を求めるのは取引の自由を阻害するため。

4. 高さ制限

(1) 斜線制限

⇒ 日当たりや、風通し等の観点から、上空がひらけるように、下図のように、一定の角度で斜線を引いた高さ以上には建築できないという、斜線制限が設けられている。斜線制限には、以下の3種類があり、各用途地域で適用の有無が異なる。

	制限内容
道路斜線制限	道路に面した建物の採光や風通しの観点から、道路上空に空間を作るための制限
隣地斜線制限	隣の敷地との関係から求められる高さ制限
北側斜線制限	北側の敷地との関係から求められる、北側の高さ制限



	用途地域												用途地域外	
	住居系							商業系		工業系				
	1種低層	2種低層	田園住居	1種中高層	2種中高層	1種住居	2種住居	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業		工業専用
道路斜線制限	●			●		●			●		●			●
隣地斜線制限	×			●		●			●		●			●
北側斜線制限	●			●※↓		×			×		×			×
日影規制	●			●		●			●	×	●	×	×	●

※ 日影規制の対象区域である場合は適用なし

□ 建築物が複数の地域にまたがる場合、それぞれの地域上に存する建物部分に、それぞれの地域の制限が適用される。

× 斜線制限は、複数地域にまたがる場合、敷地の過半が属する地域の制限が適用される

(2) 日影規制

⇒ 周囲に影を落とす時間を限定するために行われる高さ制限を日影規制という。日影規制が適用される対象区域は、上記表の●の地域内から、地方公共団体が条例で指定する。そして、対象区域内にある以下の一定規模以上の建築物に対して日影規制が適用される。

× 日影規制の対象区域は、都市計画で定められる

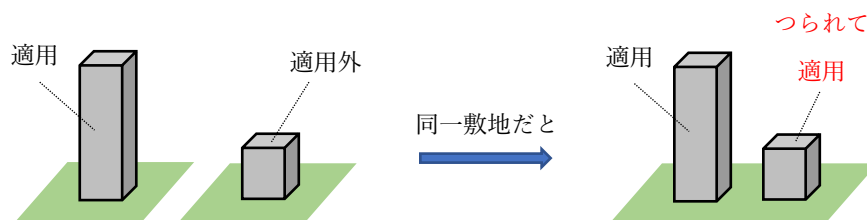
低層系	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 田園住居地域	① 軒の高さが7mを超える建築物、又は階数が3以上の建築物（地階を除く）
上記以外の用途地域		② 高さが10mを超える建築物
用途地域外		上記①又は②から地方公共団体が条例で指定

□ 日影規制は、以下の地域には指定することができない（前掲表参照）。

⇒ ①商業地域、②工業地域、③工業専用地域

□ 同一の敷地内に 2 以上の建築物がある場合：

⇒ 1 つの建築物とみなして、日影規制が適用される。



□ 対象区域外での例外適用：

⇒ 日影規制の対象区域外であっても、①10mを超える建築物で、②冬至日に、対象区域に日影を生じさせるものは、対象区域内にあるものとして、日影規制が適用される。

(3) 低層住宅街での高さ制限

⇒ 低層住宅街である第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域では以下の制限が適用される（②は高さに関係ないが便宜上、ここで記載する）。

① **高さ制限**：建築物の高さは、一定の場合を除き、10m又は 12mのうち都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。

② **外壁から境界線までの距離**：建築物の外壁等から敷地境界線までの距離の限度を、都市計画において、1.5m 又は 1mのうちから定めることができる。

5. 防火地域・準防火地域の規制

- 防火地域、準防火地域とは、都市計画である地域地区の1つである。
- 目的：火災の延焼を防止することが目的であり、防火地域は繁華街などの街の中心部に、準防火地域は広く住宅地に指定される。

(1) 建築物の制限

⇒ 防火地域・準防火地域では、建築物は、以下表の耐火建築物等か準耐火建築物等のいずれかでなければならないが、一定の階数・面積要件を満たすと、耐火建築物等としなければならない。

耐火建築物等	耐火建築物	主要構造部が <u>耐火構造</u> であり、一定の防火設備を有するもの
	延焼防止建築物	耐火建築物と同等以上の <u>延焼防止性能</u> を有する建築物
準耐火建築物等	準耐火建築物	主要構造部が <u>準耐火構造</u> であり、一定の防火設備を有するもの
	準延焼防止建築物	準耐火建築物と同等以上の <u>延焼防止性能</u> を有する建築物

ア. 防火地域の場合

⇒ 3階以上か、100㎡超の場合は、耐火建築物等としなければならない。

	延べ面積	
	100㎡以下	100㎡超
3階以上	耐火建築物等	
2階	耐火建築物等 or 準耐火建築物等	耐火建築物等
1階		

※ 地下を含めた階数

イ. 準防火地域の場合

⇒ 4階以上か、1,500㎡超の場合は、耐火建築物等としなければならない。

	延べ面積		
	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4階以上	耐火建築物等	耐火建築物等	耐火建築物等
3階	耐火建築物等 or 準耐火建築物等	耐火建築物等 or 準耐火建築物等	耐火建築物等
2階	★ (下記参照)	耐火建築物等 or 準耐火建築物等	耐火建築物等
1階			

※ 地下を含めない階数

× 延べ面積が
1,200㎡の場合、
必ず耐火建築物等
としなければならない

□ ★500 m²以下で階数が2以下の場合の制限（参考）

木造	外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造とし、延焼のおそれのある部分の外壁開口部に片面防火設備を設けた建築物又はそれと同等以上の延焼防止性能を有する建築物としなければならない。
木造以外	延焼のおそれのある部分の外壁開口部に片面防火設備を設けた建築物又はそれと同等以上の延焼防止性能を有する建築物としなければならない。

□ 門・堀の特例（参考）：

⇒ 以下の場合、門・堀については、上記制限は適用されず、耐火建築物等・準耐火建築物等にする必要はない。

- ① 高さが2m以下である場合
- ② 高さが2m超でも、延焼防止上、支障のない構造であって、(i) 防火地域内にある建築物に附属するもの、又は(ii) 準防火地域内にある木造以外の建築物に附属するもの

× 高さが 2m以下の門についても耐火建築物としなければならない

(2) 建物以外の制限

□ 看板・広告塔の制限（※ 防火地域のみに適用。準防火地域には適用されない）：

⇒ 以下の要件を満たす看板・広告等は、その主要部分を不燃材料で造るか、覆わなければならない。

- ① 建築物の屋上に設けるもの
- ② 高さが3mを超えるもの

× 準防火地域では、屋上の看板は、主要部分を不燃材料で造るか、覆わなければならない

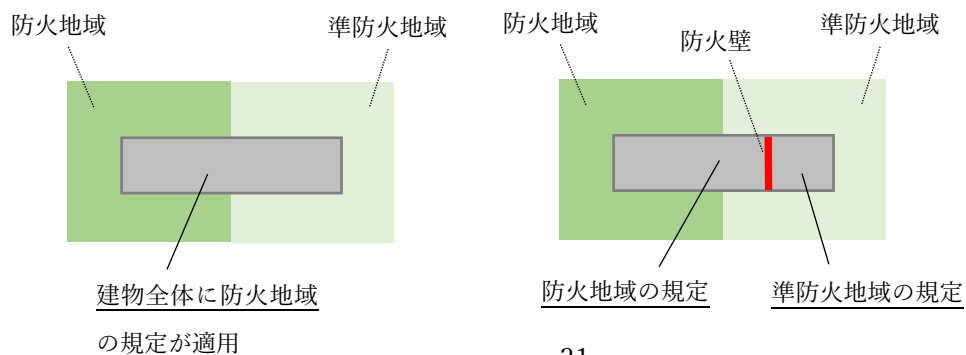
□ 耐火構造の外壁の特則：

⇒ 防火地域・準防火地域では、外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる。

∴ 民法上の原則では、建物の外壁は隣地の境界線から50cm以上離れていなければならないが、耐火構造であれば延焼のおそれがないから。

(3) 建物が防火地域・準防火地域の両方にまたがる場合

⇒ 原則：建物全体に、防火地域の規定が適用 ∴ 厳しい方の規制が建物全体に適用
例外：防火壁で区画されている場合、防火壁外の部分は準防火地域の規定が適用
（※ 防火地域と非防火地域にまたがる場合も同じ考え方）



第3 建築確認

建築確認とは、建物を建築する前に、建築基準法上の基準などに適合しているかチェックを受けなければならないとする制度をいう。どのような場合に建築確認が必要となるか、次の項目でみていこう。

(1) 建築確認の要否

ア. 新築・増改築・大規模修繕等：

	新築	増築・改築・移転	大規模修繕 大規模模様替え
都市計画区域 準都市計画区域	●	△ (床面積が 10 m ² 以下は不要)	×
防火地域 準防火地域		● (面積要件なし)	
全国 特殊建築物 (200 m ² 超) 大規模建築物		△ (床面積が 10 m ² 以下は不要)	●

× 建築物の移転は、建築確認の対象外

× 準都市計画区域では、200 m²を超える建物を建築する場合に限り、建築許可が必要

× 防火地域での増築は、10 m²以下では建築確認は不要

(a) 特殊建築物とは：

⇒ 不特定多数の人が集まる以下のような建築物をいい、その用途に供される床面積が 200 m²超の場合に 建築確認を要する。∴安全性の確保が求められる。

学校・病院・**共同住宅**・自動車車庫・**飲食店**・ホテル・映画館など

☐ 事務所・オフィスは、特殊建築物ではない

(b) 大規模建築物とは：

	以下のいずれかを満たす建築物
木造	①階数が 3 以上 ②延べ面積 500 m ² 超 ③高さ 13m 超 ④軒の高さ 9m 超
木造以外 (鉄骨造等)	①階数が 2 以上 ②延べ面積 200 m ² 超

※ 階数は地階も含める

イ. 用途変更：

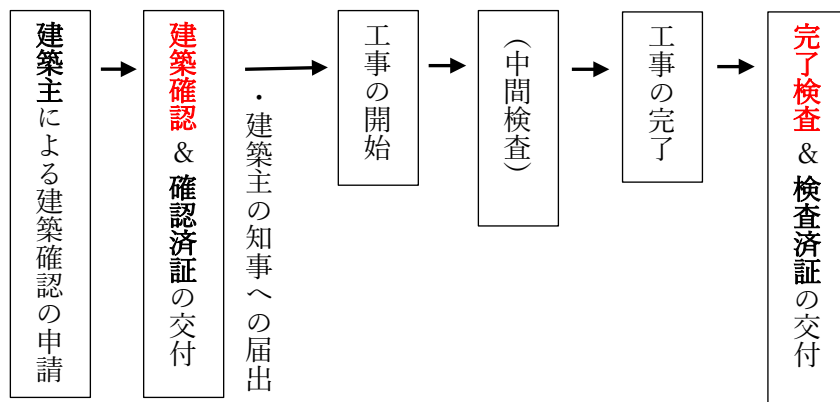
⇒ 建築物に変更を加えるものではなく、その用途を変更する場合の確認の要否。

変更前	変更後	確認の要否
特殊建築物	非特殊建築物	不要
非特殊建築物	特殊建築物	必要
特殊建築物	他の特殊建築物	類似の用途への変更： 不要 類似とはいえない用途への変更：必要

※用途が類似している例（美術館⇒博物館、映画館⇒劇場）

(2) 建築確認から完了検査への流れ

⇒ 建築確認は、公務員である建築主事により行われるのが一般的であるが、民間の機関である指定確認検査機関も行うことができる。



- 建築確認の審査対象：建築基準法だけでなく、都市計画法など、建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律への適合性についても審査対象となる。
- 建築主事等が建築確認をする場合は、原則、管轄の消防長又は消防署長の同意を得ておかなければならない。
- 建築主は、建築工事に着手する前に建築確認を受けるとともに、床面積が 10 m² 超の場合は、都道府県知事に届け出なければならない。
- 現場での表示：大規模修繕又は大規模模様替の工事の施工者は、工事現場の見やすい場所に、建築主、設計者、工事施工者、現場管理者の氏名・名称、建築確認があった旨の表示をしなければならない。
- 中間検査：次のいずれかの工程を含む場合は、工程の都度、その工事を終えた日から 4 日以内に到達するように、中間検査を申請しなければならない。
 - ⇒① 階数が 3 階以上の共同住宅 の工事における一定の工程
 - ② 特定行政庁が指定する工程
- 完了検査：工事完了日から 4 日以内に建築主事に到達するように申請する。なお、4 日以内に指定確認検査機関が完了検査を引き受ける場合は、建築主事への申請は不要。
- 完成建物の使用開始時期：
 - ⇒ 原則：工事が完了すれば、検査済証を受ける前でも使用可能。
 - 例外：200 m² 超の特殊建築物、大規模建築物は、検査済証の交付を受けた後でなければ使用できない。∴安全のため
 - ただし、次の場合は、検査済証の交付前でも仮に使用を開始できる
 - ① 特定行政庁が支障がないと認めたとき
 - ② 建築主事等が国土交通大臣の定める基準に適合すると認めたとき
 - ③ 完了検査の申請が受理された日から 7 日経過したとき

第4 建築協定

(1) 建築協定とは

⇒ 建築物の基準（制限）について、そのエリアの住人間で合意をしたとしても、後からそのエリアに引っ越してきた第三者を拘束することはできないのが原則である。しかし、その合意内容について、特定行政庁が認可をすることで、第三者にも効力が及ぶようにしたのが、建築協定である。

□ 建築協定で定めることができる対象事項：

⇒ 建築物の①敷地、②位置、③構造、④用途、⑤形態、⑥意匠、⑦建築設備に関する基準について定めることができる。

□ 建築協定の内容は、当然ながら、建築基準法の規定に違反したり、土地や建築物の利用を不当に制限するものであってはならない。

× 建築協定は、建築物の用途について定めることはできない

(2) 締結の流れ

①	条例の制定	市町村が、 <u>条例</u> で、建築協定を定めることができる区域を設定
②	全員の同意	・ ①で設定された区域から、一定の対象地域について建築協定が締結される ・ 対象地域の土地所有者、借地権者の <u>全員の同意</u> が必要
③	認可&公告	申請を受けた特定行政庁は、建築協定を <u>認可</u> するときは、遅滞なく、公告をする
④	第三者効の発生	③の公告がなされると、その後に建築協定の対象地域内の土地所有者等になった者にも、効力を生じる

□ 1人協定も可能：建築協定は、建築協定対象地域の土地の所有者が1人の場合でも、定めることができる（例：住宅地を開発したデベロッパーが、分譲を開始する前に建築協定を締結しておき、建築協定付き住宅地として販売する。）

□ 建築協定の目的となっている建築物に関する基準が建築物の借主の権限に係る場合においては、その建築協定については、当該建築物の借主は、土地の所有者等とみなされ、建築協定が適用される。

(3) 建築協定の締結・変更・廃止の手続要件

	要件
締結	<u>全員</u> の合意＋認可
変更	<u>全員</u> の合意＋認可
廃止	<u>過半数</u> の合意＋認可

× 廃止には、全員の合意が必要

第3章 国土利用計画法

国土利用計画法は、国土の計画的な利用を図ることを目的とする法であり、一定の取引について、事後又は事前の届出を求め、必要に応じて知事による勧告等がなされる。

事後届出	特定の一定規模以上の取引をするには事後届出が必要であり、知事は必要に応じて、土地の 利用目的の変更 を勧告することができる。
事前届出	特別にモニターすべき 注視区域 と 監視区域 では、事前届出が求められ、知事は必要に応じ、 契約締結の中止 を勧告できる。

第1 事後届出

1. 事後届出の対象行為

(1) 届出が必要となる要件（重要）：

⇒ 以下の**対象取引**で、かつ、**面積要件を満たすと**、事後届出が必要（法23条）。

ア. 対象取引：

対象	対象ではない
① 売買契約 ② 交換契約 ③ 賃貸借契約 ④ 地上権の設定契約 □ 対価の支払 を要する場合のみ □ 上記の予約契約を含む	① 抵当権の設定契約 ② 贈与 契約 ③ 時効 による取得 ④ 相続・法人の合併 による承継

イ. 面積要件：

			届出が必要になる要件
都市計画区域	線引区域	市街化区域	2,000 m ² 以上
		市街化調整区域	5,000 m ² 以上
	非線引区域		
都市計画区域外（準都市計画区域を含む）			10,000 m ² 以上

□ **一団の土地を取得する場合**：複数筆であるが、ひとまとまりである一団の土地を**同時又は順次**取得する場合、**面積要件は合算**して算出する。面積要件は、届出義務者となる買主を基準に判断するものであり、一人の売主が複数の買主に譲渡する場合は、面積要件は**各買主ごとに判断**される。

(2) 届出が不要な取引：

⇒ ① **行政**による取引

□ 当事者の片方、又は両方が国や地方公共団体の場合は、届出は不要。

② **農地法第3条第1項**の許可を受けている場合

2. 事後届出の手續

届出	届出義務者	権利の 取得者 （例：売買の場合は買主、交換は両当事者）
	届出期限	契約締結日から 2 週間以内
	届出先	都道府県知事（市町村長を経由して）
	届出事項	① 土地の利用目的 ② 契約当事者の氏名・住所、契約締結年月日 ③ 土地の所在地及び面積 ④ 取引金額 、など
	罰則	事後届出を怠ると、6 月以下の懲役又は 100 万円以下の罰金
審査		審査対象：土地の 利用目的 ☐ 金額 は審査の 対象外
処分	助言	知事は、土地の 利用目的 について助言することができる。 ☐ 助言に従わなかったとしても公表はされない。
	勧告	土地の利用目的に問題がある場合は、届出から 3 週間以内 に、土地の 利用目的 を変更するよう 勧告 がなされる。 ☐ 勧告に従い利用目的が変更された場合 ：知事は必要があると認めるときは、その土地に関する権利の処分についてのあつせんその他の措置を講ずるよう 努めなければならない (≠義務)。 ☐ 勧告に従わなかった場合 ：公表することができる。 ・公表は義務ではない。 ・勧告に従わなくても罰則はない。 ・勧告されても、契約自体は、有効。

第 2 事前届出

以下の注視区域と監視区域では、地価の上昇を抑制する必要があるため、契約を締結する前に、事前の届出が必要とされる。

注視区域	都道府県知事が指定する、地価が 相当程度を超えて 上下するおそれのある区域
監視区域	都道府県知事が指定する、地価が 急激に 上下するおそれのある区域

届出義務者	両方 の当事者（例：売買であれば、買主と売主の双方）
届出が必要となる要件	基本的に事後届出と同じであるが、面積要件については、 売主・買主双方 を基準に判断されることに注意。 （例：売主が市街化区域の 3,000 m ² の土地を半分に分割し、買主 A と買主 B に販売した場合、全当事者が事前届出の義務を負う。）
勧告対象	審査対象：土地の利用目的だけでなく、取引価額等も含まれる
	勧告内容：契約締結の中止等を勧告することができる

第4章 農地法

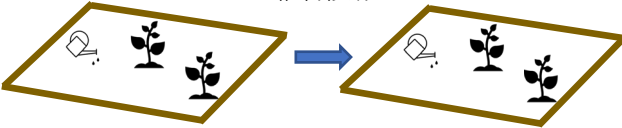
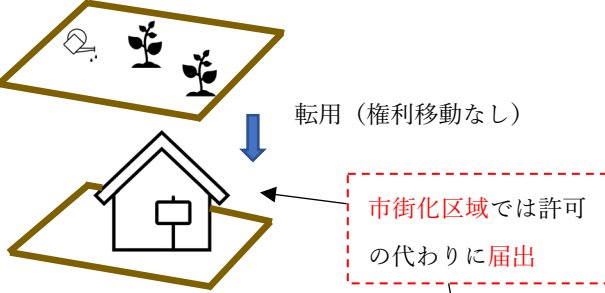
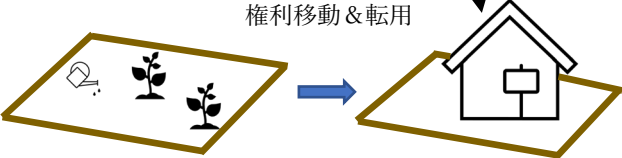
1. 農地法とは

- 農地法の目的：農地等の取引に必要な規制をすることで農業生産の増大を図る。
- 規制対象：農地法は、農地や採草牧草地の取引等を規制している。

農地	耕作の目的に供される土地をいう。 ☐ <u>現況</u>が農地であれば、登記簿上の<u>地目</u>が農地以外であっても、農地として農地法が適用される。 ☐ 遊休化している利用していない農地にも農地法は適用
採草牧草地	農地以外の土地で、主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるものをいう。

2. 必要な許可

⇒ 以下の（１）～（３）の行為をするには、許可が必要。

	対象		土地を使う人		必要 許可
	農 地	採 草	A	B	
(1)権利移動	○	○	権利移動 		3条 許可
(2)転用	○	×	転用（権利移動なし） 		4条 許可
(3)権利移動 & 転用	○	○	権利移動&転用 		5条 許可

(1) **権利移動（3条許可）**：農業委員会の許可

⇒ 使う人が変更されることになる以下の行為が対象となる。

許可が必要な行為	許可が不要な行為
① 売買 （ ☐ 競売を含む） ② 贈与 ③ 賃貸借 ④ 使用貸借 ⑤ 地上権の設定、など	① 抵当権 の設定 ∴使用者に変更なし ② 相続、遺産分割 による取得 ∴形式的な権利の移転にすぎない。 （ ☐ 但し、農業委員会へ遅滞なき 届出 が必要）

☐ 賃貸借の解除：

⇒ 解除をするにも、知事等の許可が必要。∴使う人に変更が生じるから
なお、許可を得ない解除は無効。

☐ 農地の賃借権の対抗要件：登記がなくとも**引渡し**で認められる。∴賃借人保護

(2) **転用（4条許可）**：知事等の許可

⇒ 原則：農地の転用には4条許可が必要（☐採草牧草地の転用は対象外）

例外：以下の場合、許可は不要。

① **農業用施設用地**への転用（4条のみ）

⇒ **2アール未満**の農地を、農業用施設用地（例：農業用倉庫、畜舎）に転用するには許可は不要。（※2アールは、200㎡）

② **市街化区域**の特例（4条及び5条許可に適用。3条許可には適用ない。）

⇒ 市街化区域では、転用について、**あらかじめ**農業委員会へ**届出**をすることで、4条許可、及び5条許可は不要になる。∴市街化区域は、そもそも農業ではなく、建物を建てるのが望まれる区域だから。

☐ 市街化調整区域では、この制度の適用はないので注意。

×市街化調整区域では、農業委員会へ届出をすれば、4条・5条許可は不要

(3) **権利移動&転用（5条許可）**：知事等の許可

☐ 転用の許可（4条）を得ていたとしても、実際に転用する前に、転用目的での権利移転をすることになった場合は、改めて5条許可を得る必要がある。

☐ 国又は都道府県等（市町村を除く）は、農地を取得して農地以外のものに転用する場合、知事等との協議が成立すると、5条1項の許可があったものとみなされるため、別途許可を受ける必要はない。

×5条許可は、農林水産大臣から受ける

(4) **許可を得なかった場合**

① **効果発生せず**：許可を得ずに権利移動（売却等）をしてもその効果は生じない。

② **工事停止命令/原状回復命令**：許可を得ずに行った転用については、知事等は、工事停止命令や原状回復命令をすることができる。

③ 罰則：3年以下の懲役又は300万円以下の罰金。会社の代表者が**許可なく転用**した場合、その代表者個人だけでなく、会社も1億円以下の罰金刑が科せられる。

第5章 土地区画整理法

1. 土地区画整理法とは

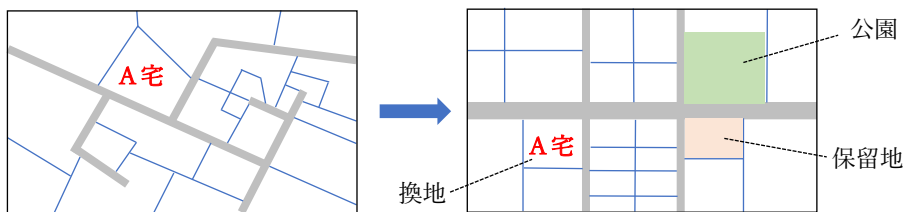
(1) 目的

⇒ 街づくりを進めていくエリアである都市計画区域内の土地について、入り組んだ土地区画を整理したり、道路・公園などの公共施設を整備することを目的とする。この法律に基づき行われる事業を、土地区画整理事業という。

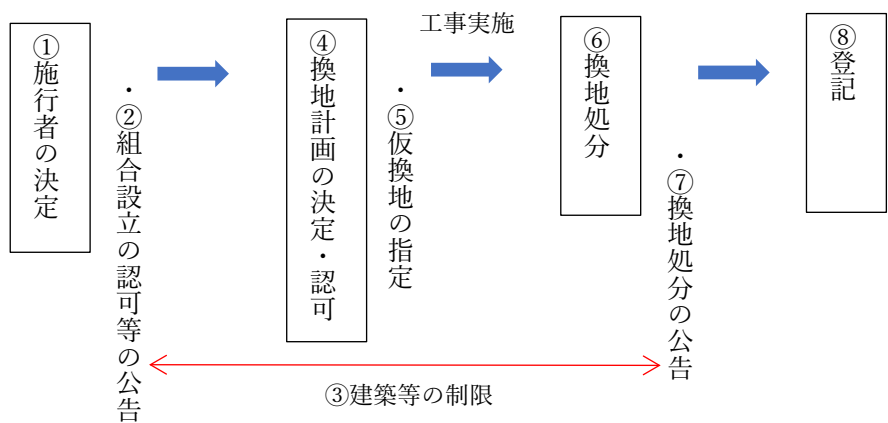
□ 都市計画区域内であれば事業対象となり、市街化調整区域でも施行は可能。

(2) 換地と減歩

換地	従前の土地の代わりに割り当てられる土地のこと。
減歩	宅地の一部を提供すること（従前の宅地より狭い換地の割当て） ⇒公園の新設等が伴うと、従前より一定割合で減少せざるをえない。また、提供された分は、 保留地 （施行者により売却され事業費に充てられる土地）にもあてられる。



2. 土地区画整理事業の流れ



① 施行者の決定	土地区画整理事業を行う施行者が決定される
② 組合設立の認可等の公告	施行者の典型は土地区画整理組合である。組合の設立には知事の認可が必要であり、認可をした知事は公告しなければならない。
③ 建築等の制限	②の公告から、⑦の公告までは、事業の障害となるおそれのある建築等が制限される

④ 換地計画の決定・認可	施行者は、換地計画を定め、知事の認可を取得
⑤ 仮換地の指定	工事期間中に仮で割り当てる仮換地を指定することができる
⑥ 換地処分 & ⑦ 公告	・ 工事完了後、 <u>施行者</u> は、関係権利者に通知する ・ <u>知事等</u> は、換地処分があった旨を公告する
⑧ 登記	<u>施行者</u> が遅滞なく登記する

3. 施行者 (①・②)

施行主体		補足
民間施行	個人	・ 施行主体は1人でも、複数人でもよい。施行地区内の宅地の権利者の同意が必要。 ・ 知事の認可が必要
	組合 (土地区画整理組合)	・ <u>7人以上</u> 共同して、定款・事業基本方針の策定 ・ 所有者、借地権者の各 2/3 以上の同意が必要 ・ 組合の <u>設立</u> 、 <u>解散</u> には <u>知事の認可</u> が必要 ・ 施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、 <u>全員</u> その組合の <u>組合員</u> となる
	株式会社 (区画整理会社)	・ 事業の施行を目的とした株式会社。 ・ 所有者、借地権者の各 2/3 以上の同意が必要 ・ 知事の認可が必要
公的施行	地方公共団体 国土交通大臣 都市再生機構等	・ 必ず都市計画事業として施行される。※ ・ 施行者が市町村の場合は知事の認可、都道府県の場合は国土交通大臣の認可が必要。

※都市計画事業とは、都市計画施設の事業及び市街地開発事業のこと。

4. 建築制限 (③)

土地区画整理事業の施行地区内において、勝手に建物の建築等がなされると、事業の邪魔になる。そこで、組合設立の認可等の公告から、換地処分の公告まで、以下の行為をするには、知事等の許可が必要。

制限対象行為
土地区画整理事業の施行の障害となるおそれのある ①土地の形質の変更 ②建築物その他の工作物の新築、改築、増築

- **違反の効果**：許可を受けずに上記行為を行った場合、土地の原状回復、建築物等の移転・除却を命じることができる。

5. 換地計画の決定・認可 (④)

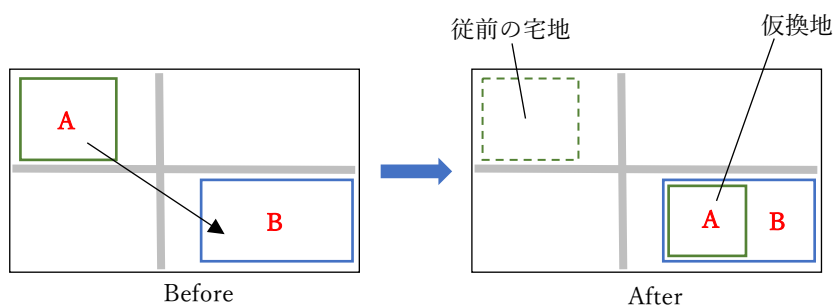
施行者は、換地処分を行うための計画である換地計画を定め、換地計画について知事の認可を受けなければならない。

- **必要な認可**：知事の認可
- **換地照応の原則**：換地計画において換地を定める場合においては、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならない。
- **清算金**：宅地所有者の申出又は同意により、換地を定めないのであることができ、その場合は清算金が支払われる。
- **保留地の定め**：換地計画において、減歩により生じた土地を施行者が保留地として取得することを定めることができる。

×換地計画は、市町村長の認可が必要

6. 仮換地の指定 (⑤)

施行者は、換地処分を行う前に、工事期間中に仮で割り当てる仮換地を指定することができる（車の修理中に提供される代車みたいなもの）。



(1) 指定の手続

施行主体		必要な手続
民間施行	個人	従前の宅地と仮換地の所有者等の同意取得
	土地区画整理組合	総会等の同意取得
	区画整理会社	施行地区内の宅地の所有者と借地権者の各2/3以上の同意取得
公的施行		土地区画整理審議会の意見を聴く □ <u>民間施行</u> の場合は意見を聴く必要なし

- 施行者は、特別の事情があるときは、その仮換地について使用又は収益を開始することができる日を仮換地の指定の効力発生日と別に定めることができる。

(2) 指定の効果

	従前の宅地（所有者 A）	仮換地（所有者 B）
使用・収益	施行者が管理 （A は使用収益×）	A は、仮換地を従前の宅地 と同じように使用収益可能 （B は使用収益×）
売却・抵当権の設定	A	B

×仮換地の指定がなされると、従前の宅地は市町村が管理する

7. 換地処分・公告と登記（⑥・⑦・⑧）

工事が完了すると、換地処分がなされる。換地処分は以下の①～③の流れで行われる。

	実施する主体	説明
① 通知	施行者	施行者は、工事完了後、遅滞なく、換地処分について、関係権利者に通知をする。
↓		
② 公告	知事等	知事等は、換地処分があった旨を公告する。
↓		
③ 登記	施行者	- 通知：施行者は、換地処分の公告があった場合、直ちに、登記所に通知をする。 - 登記申請：施行者は、事業の施行により権利の変動があった場合は、遅滞なく登記申請しなければならない。 ☐ 登記申請者は、換地を取得した者ではないので注意

×施行者は、換地処分について公告をする

(1) 換地処分の時期

⇒ 原則：工事が完了した後に、遅滞なく、換地処分が行われる。

例外：規準・規約・定款等に定めることで、工事完了前でも換地処分ができる。

(2) 換地処分の効果

⇒ 換地処分の公告が行われると、それまで生じていた効果が終了し、公告の翌日から、新たな効果が発生する。具体的には以下のとおり。

公告の日の終了時	公告の日の翌日
① 換地を定めなかった従前の宅地に存する権利が消滅	① 換地が従前の宅地とみなされる ☐ 従前の宅地の抵当権は換地に移行
② 仮換地指定の効力が消滅	② 清算金が確定
③ 建築行為等の制限が消滅	③ 保留地：施行者が取得
④ 地役権は換地に移行せず、従前の宅地に残る。しかし事業の施行により行使の利益がなくなった地役権は消滅する。	④ 事業の施行により設置された公共施設：原則としてその所在する市町村の管理に属する

×保留地は市町村が取得

×公共施設は施行者が管理

第6章 宅地造成等規制法

1. 概要

- 目的：宅地の造成に伴う崖崩れや土砂の流出による災害を防止するため必要な規制を行うことにある。この法律では、以下の区域を指定し、各種規制を適用する。

宅地造成工事規制区域	宅地の造成工事により災害が生ずるおそれが大きく、規制が必要となる市街地等を、 <u>宅地造成工事規制区域</u> に指定し、以下の規制を適用する。 ① 宅地造成工事の許可制 ② 工事等の届出制 ③ 宅地の保全義務の勧告等
造成宅地防災区域	上記の <u>宅地造成工事規制区域以外</u> の区域において、宅地造成に起因する災害による居住者への危害のおそれ大きいエリアを <u>造成宅地防災区域</u> に指定することができる。

2. 宅地造成工事規制区域

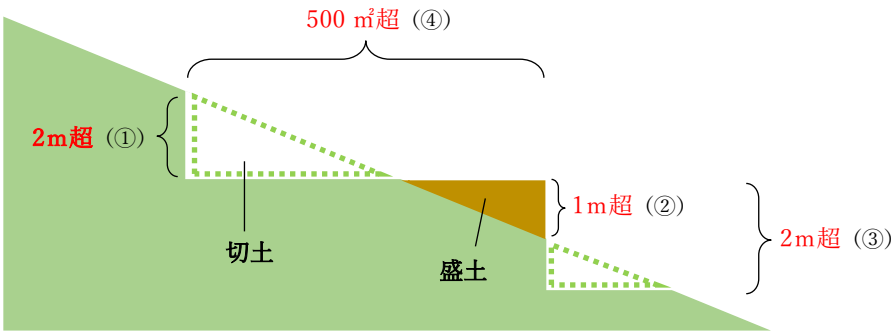
(1) 宅地造成工事の許可制

⇒ 宅地造成工事規制区域内において、「宅地造成」に関する工事をするには、造成主は、工事に着手する前に、都道府県知事の許可を申請しなければならない。

ア. 許可が必要となる「宅地造成」とは：

⇒ もともと宅地である土地を造成する行為、または、宅地以外の土地を宅地にするためにする造成が対象となる。そして、以下の①～④のいずれかの規模要件を満たすと、許可が必要になる「宅地造成」に該当する。

高さ	①	切土	切土による崖の高さが 2m超
	②	盛土	盛土による崖の高さが 1m超 ∵盛土の方が危険
	③	切土+盛土	盛土と切土による崖の高さが 2m超
面積	④	切土・盛土をする面積が 500㎡超	



※注 この法律は、宅地造成及び特定盛土等規制法（通称、盛土規制法）に改正され、改正法は令和5年5月26日に施行された。他方で、宅建試験は、4月1日時点で施行されている内容が出題されるため、改正法の内容は問われない。

×宅地を宅地以外の土地にする場合、宅地造成に該当し、許可が必要

イ. 許可を申請する「造成主」とは：

⇒ 字のとおりその造成をしようとする主のこと。工事を請負契約で外部業者に発注する場合は、注文者が造成主として、許可を申請しなければならない。

ウ. 計画の変更：

⇒ 原則：都道府県知事の許可が必要

例外：軽微変更の場合は、遅滞なく届出をする

（軽微変更の例：造成主、設計者、工事施行者の変更、工事の日程の変更）

□ 知事は、許可に際して、災害防止のための必要な条件を付することができる。

□ 都市計画法の開発許可を受けて行われる工事の場合、この宅地造成等規制法の許可は不要。

(2) 工事等の届出

⇒ 許可が必要となる「宅地造成」に該当しなくとも、以下の場合には、都道府県知事へ届出が必要となる。

宅地造成工事規制区域指定の際、すでに工事が行われている場合	指定があった日から 21 日以内
高さが 2m を超える擁壁や排水施設の除却工事等を行おうとする場合	工事着手日の 14 日前まで
宅地以外の土地を宅地に転用した場合	転用した日から 14 日以内

(3) 宅地の保全義務

ア. 勧告：

⇒ 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地について、宅地造成に伴う災害の防止のため必要があると認める場合においては、その宅地の所有者、管理者、占有者、造成主又は工事施行者に対し、擁壁の設置等の措置をとることを勧告することができる。

イ. 改善命令：

⇒ 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地について、必要な擁壁等が設置されていない場合は、災害防止のため必要であり相当な限度において、宅地・擁壁等の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を設けて、擁壁等の設置、盛土の改良工事等を命じることができる。