

第2編

不動産の行政法規

目 次

3-6 不動産運用設計

第 2 編 不動産の行政法規

第 1 章 国土利用計画法・都市計画法

I. 土地基本法と国土利用計画法

1. 土地基本法	1
2. 国土利用計画法	
(1) 国土利用計画法の対象となる土地取引	1
(2) 届出が必要な土地売買等の取引	2

II. 都市計画法

1. 都市計画の目的	3
2. 都市計画区域	★★★ 3
3. 準都市計画区域	3
4. 地域地区	★ 4
(1) 用途地域	4
(2) その他・地域地区	4
(3) 都市施設の充実	4
(4) 都市計画図	4
5. 開発許可制度	★★★ 6
(1) 開発行為	☆ 6
(2) 開発許可が不要な行為	☆☆ 6
(3) 開発許可の基準	7
(4) 工事完了の届出・検査・工事完了の公告と建設	☆ 7
過去問題演習 - 7	7

第 2 章 建築基準法

1. 建築基準法の適用関係	8
2. 道路による建築規制	★★★ 8
(1) 接道義務	☆ 8
(2) 建築基準法上の道路とは	☆☆☆ 9
3. 用途地域の種類と用途制限	★ 10
(1) 用途地域の種類	10
(2) 用途地域内の建築物の用途制限	11

4. 建築物の容積率（建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合）の制限	----- ★★★	13
（1）用途地域別の容積率の制限	-----	13
（2）前面道路の幅員による容積率の制限	----- ☆☆☆	13
（3）建築物の敷地が容積率の異なる用途地域にわたる場合	-----	15
（4）車庫・地下室・マンション等における容積率の不算入・緩和	-----	16
（5）特定道路までの距離による容積率の緩和	-----	16
5. 建築物の建蔽率（建築面積の敷地面積に対する割合）の制限	----- ★★★	17
（1）用途地域別の建蔽率制限	-----	17
（2）建蔽率の緩和規定等	----- ☆☆	17
6. 建築物の高さと斜線制限	----- ★★★	19
（1）建築物の高さの制限と地域	----- ☆	19
（2）斜線制限（道路・隣地・北側斜線制限）	----- ☆☆☆	19
（3）日影規制	----- ☆☆☆	20
7. 防火・準防火地域内の建築物の制限		
（1）建築制限の内容	-----	20
（2）防火・準防火地域内の建築物のまとめ	-----	20
8. 2つの用途制限区域にわたる場合の規制の適用関係	----- ★★	21
9. 建築確認と確認済証		
（1）建築確認（申請書）	-----	23
（2）建築確認の手続き	-----	23
過去問題演習 - 8・9	-----	24

第3章 農地法・生産緑地法

I. 農地法

1. 用語の意味	-----	25
2. 農地・採草放牧地の権利移動の制限（農地法第3条）	-----	25
3. 農地の転用の制限（農地法第4条）	-----	26
4. 農地・採草放牧地の転用目的での権利移動の制限（農地法第5条）	-----	26
5. 農地・採草放牧地の賃貸借（農地法第18条）	-----	27
6. 農地を相続する場合の届出	-----	27

II. 生産緑地法

1. 生産緑地地区	-----	27
2. 生産緑地地区内の行為制限	-----	27
3. 生産緑地地区の指定効果	-----	28
4. 生産緑地の買取りの申出と延長	-----	28

第4章 区分所有法・土地区画整理法

I. 区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）

1. 専有部分	-----	29
2. 共用部分	-----	★★★ 29
3. 敷地利用権	-----	★★ 30
4. 管理組合	-----	★★ 30
5. 管理規約	-----	30
6. 集会の決議	-----	★★★ 30
7. 管理規約等の効力	-----	★ 31
8. 義務違反者に対する措置	-----	31
9. 区分所有建物の復旧	-----	31
10. 修繕積立金に関するガイドライン		
（1）修繕積立金の目安の算出式	-----	32

II. 土地区画整理法

1. 区画整理の流れ	-----	33
2. 土地区画整理事業の手段	-----	34
3. 仮換地	-----	34
4. 換地処分の効果	-----	34
過去問題演習 - 10	-----	35

第1章 国土利用計画法・都市計画法

不動産の行政法規は主に公法的なもので、その多くが強行規定となっている。

土地の取引に関する「土地基本法」や「国土利用計画法」、利用に関する「都市計画法」、「建築基準法」の集団規定および単体規定、建築確認など利用制限がある。また、区分所有法、農地法、生産緑地法、土地区画整理法などがある。

I. 土地基本法と国土利用計画法

1. 土地基本法

国民の適正な土地利用の確保を図り、正常な需給関係と適正な地価を形成するための土地対策を総合的に推進することで、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展を図ることを、1989年に宣言した法律である。

2. 国土利用計画法

国土利用計画法（国土法）は、地価の高騰を抑制するために制定された法律である。土地の投機的取引および地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、適正かつ合理的な土地利用を確保し、土地取引の規制強化を図るもので「許可制（規制区域）」と「届出制（監視区域、注視区域、それ以外の地域）」が設けられている。

許可制は実施されたことはない。

（1）国土利用計画法の対象となる土地取引

国土利用計画法の対象となる土地取引は、土地に関する所有権、地上権、賃借権等の権利を取得するための権利の移転や設定であり、その取引が契約により対価を得て行われるものである。

1) 土地取引の許可制

規制区域に指定された地域の土地取引については面積要件もなく、都道府県知事の許可を受けなければ契約の締結はできない。許可を受けずに行った契約は**無効**となる。

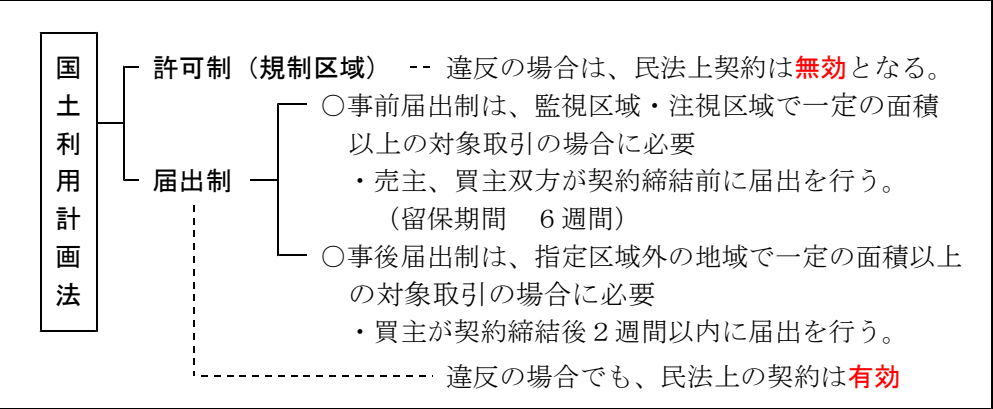
2) 届出制

届出制度は、監視区域および注視区域が指定されている地域において、一定面積以上の土地取引を行う場合は**事前届出制**となる。なお、指定区域外の地域については一定面積以上の土地取引は契約締結後に届出をする**事後届出制**となる。

合格のポイント

1. 国土利用計画法の規制区域内（許可制）における土地取引で、許可を受けないで行った契約は無効となる。

図表6-31・国土利用計画法の許可制と届出制（まとめ）



（2）届出が必要な土地売買等の取引

図表6-32・届出要な土地売買等の取引

		届出の必要な土地売買等の取引	面積要件	届出後の変更
事後届出制 指定区域外の地域		・売買 ・交換 ・譲渡担保 ・代物弁済 ・共有持分の譲渡 ・地上権、賃借権の設定、譲渡 ・予約完結権、買戻権等の譲渡 ※これらの取引の予約である場合も届出が必要	・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 10,000㎡以上	—
事前届出制	注視区域内			届出後に価格や利用目的の変更をして売買などの取引をする場合は、再度事前に届出が必要
	監視区域内		都道府県知事等が規則で定める面積以上	

※相続、贈与、信託、会社の合併、換地処分や収用によるものは対象外となる。

合格のポイント

Ⅱ. 都市計画法

1. 都市計画の目的

都市計画の目的は「都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地再開発事業に関する計画」である。

2. 都市計画区域

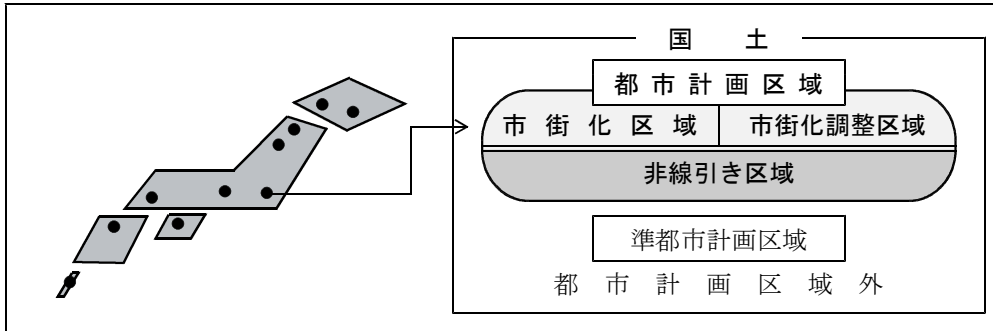
★★★

都市計画を定める対象となる区域を都市計画区域という。この**都市計画区域**は、原則として都道府県が指定するが、2以上の都府県の区域にわたる都市計画区域は国土交通大臣が指定する。

大都市周辺の都市計画区域は、無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域および非線引き区域に区分される。

- ① **市街化区域**は、すでに市街地を形成している区域、および概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域で、**用途地域を定める**。
- ② **市街化調整区域**は、市街化を抑制すべき区域で、原則として**用途地域は定めない**。開発行為は原則、許可されないため、新たな建築物は**建築できない**。
- ③ **非線引き区域**は市街化区域や市街化調整区域の区分がない区域をいい、用途地域を定めることができる。

図表6-33・都市計画区域



3. 準都市計画区域

都市計画区域以外の区域のうち、相当数の住居等の建築物の建築や造成が行われる見込みの一定の地域を、都市としての整備と無秩序な開発などを制限するために、都道府県は「準都市計画区域」として指定することができる。市街化区域と市街化調整区域を定めることはできないが用途地域を定めることはできる。

合格のポイント

1. 都市計画区域には、市街化区域、市街化調整区域、非線引き区域に区分される。
2. 市街化区域は市街化を促進する区域であり、用途地域を定める。
3. 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であり、原則として用途地域は定めない。
 - ・ 原則、開発行為が許可されない。新たに建物を建てることはできない。

4. 地域地区



地域地区とは、都市計画区域内における住居の環境の保護、商業等の利便の増進、風致の維持、災害・公害の防止、良好な都市環境の確保等を図るため、住居・商業・工業その他の土地の用途を適正に配分し、また、建築物等について必要な規制を行うことにより都市計画の目的を実現するための区分けである。

(1) 用途地域

用途地域は**全部で13種類あり**、建築基準法によってその種類ごとに建築できる建物の用途などが定められている。

(2) その他・地域地区

1) 特別用途地区

用途地域内において定める地区で、建築物の建築の制限または禁止を地方公共団体の条例で定めることができる。また、国土交通大臣の承認を得て、条例で制限を緩和することもできる。

2) その他の地区

高度地区・高度利用地区・風致地区、景観地区、緑地保全地区、生産緑地地区、地区計画区域などがある。

3) 防火地域・準防火地域

防火地域・準防火地域は、火災の延焼等を防ぐため、建物構造・広さ・防火材質に規制をかけた地域である。

(3) 都市施設の充実

市街化区域内には、都市施設のうち、道路、公園、上下水道を必ず定めなければならない。その他の施設としては、河川、学校、病院等がある。

(4) 都市計画図

- ① 用途規制などの集団規定は、都市計画区域内と準都市計画区域内に適用され、都市計画図等で確認できる。
- ② **都市計画図**に記載されるものとして市街化区域、または市街化調整区域の別、用途地域、その他の地域地区、防火・準防火地域、けんべいりつ建蔽率、容積率、道路・公園等の都市施設などが記載されている。

合格のポイント

1. 都市計画図には、市街化区域および市街化調整区域の別、用途地域、道路・公園など都市施設、容積率・建蔽率、防火・準防火地域などが記載される。

③ 都市計画図に記載されているもの

1. 市街化区域等 ① 市街化区域 ② 市街化調整区域 ③ 非線引き区域 2. 都市施設 ① 道路 ② 公園 ③ 緑地 ④ その他 3. その他の地域地区 ① 高度地区 ② 風致地区 ③ 緑地 ④ その他	4. 用途地域 ① 第一種低層住居専用地域 ② 第二種低層住居専用地域 ③ 第一種中高層住居専用地域 ④ 第二種中高層住居専用地域 ⑤ 第一種住居地域 ⑥ 第二種住居地域 ⑦ 準住居地域 ⑧ 田園住居地域 ⑨ 近隣商業地域 ⑩ 商業地域 ⑪ 準工業地域 ⑫ 工業地域 ⑬ 工業専用地域	5. ① 容積率 ② 建蔽率 6. ① 防火地域 ② 準防火地域
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------

(注) 都市計画図は市区町村等において多少表示が異なる。

図表6-34・都市計画図（市区町村、都税事務所）



合格のポイント

5. 開発許可制度

★★★

都市計画法では、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市計画区域内または準都市計画区域内で開発行為をしようとする者は、原則として事前に**都道府県知事**（指定都市の場合は市長）の**許可**を受けなければならないと定めている。

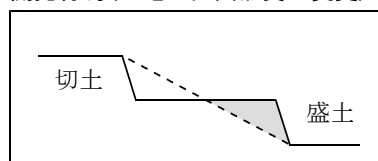
（１）開発行為

★

開発行為とは、主として**建築物の建築**または特定工作物の建設の用に供する目的で行う**土地の区画形質の変更**をいう。

- ① 区画の変更とは新たに区画をつくること。
- ② 形質の変更とは土地を切土、盛土、切り盛り土して土地の形を変えること。
※いわゆる造成工事のこと。

開発行為（土地の区画形質の変更）



（２）開発許可が不要な行為

★★

次の開発行為は許可を受ける必要がない。

- ① 市街化区域内で行う**1,000㎡**（三大都市圏の既成市街地等、近郊整備地帯等では500㎡）**未満**のもの（ただし、都道府県等の規則で300㎡まで引き下げることができる）。
- ② 非線引き都市計画区域内、または準都市計画区域内で行う3,000㎡（都道府県等の規則で300㎡まで引き下げられる）未満のもの。
- ③ **市街化調整区域内**、非線引き区域内、または準都市計画区域内で行う**農林漁業用の建築物**または**農林漁業を営む者の住宅**を建築するためのもの。
- ④ 都市計画事業、**土地区画整理事業**、市街地再開発事業、住宅街区整備事業または防災街区整備事業の施行として行うもの。
- ⑤ 公有水面埋立ての免許を受けて行うもの。
- ⑥ 非常災害の応急措置として行うもの。
- ⑦ 通常の管理行為または軽易な行為。

合格のポイント

1. 開発行為とは、主として建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更（造成工事）をいう。
2. 開発行為が、原則として下記面積未満であれば、許可不要となる（開発許可不要）。
 - ・市街化区域内の1,000㎡未満、非線引き区域または準都市計画区域内は3,000㎡未満
3. 市街化調整区域内等で行う、農林漁業者用の住宅、その事業用の建物は許可不要。
4. 市街化調整区域内で行われる開発行為は、原則許可されない。

(3) 開発許可の基準

1) 技術基準

開発行為がいわゆる技術基準に適合しており、かつ、申請手続きが適法であれば都道府県知事等は開発を許可をしなければならない。また、許可した場合は、一定の事項を開発登録簿に登録しなければならない。

2) 立地基準

市街化調整区域のみに適用される。市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の性格から、許可できる開発行為を限定している。

(4) 工事完了の届出・検査・工事完了の公告と建設

★

工事完了時にはその旨の届出が必要であり、知事は遅滞なく検査し、工事が開発許可に適合していると認めたときは検査済証を交付して、**工事完了の公告**をしなければならないこととなっている。

この**工事完了の公告後**でなければ、開発許可を受けた土地に予定建築物を**建築することができない**。ただし、公告前であっても**土地を譲渡**することは**できる**。

過去問題演習 -7

都市計画法に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. すべての都市計画区域において、都市計画に市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）を定めるものとされている。
2. 土地の分筆は、その行為が建築物の建築または特定工作物の建設を目的としていなくても、都市計画法上の開発行為に該当する。
3. 土地区画整理事業の施行として行う開発行為は、都道府県知事等による開発許可を受ける必要はない。
4. 農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築を目的として市街化調整区域内で行う開発行為は、都道府県知事等による開発許可を受ける必要がある。

2209

合格のポイント

1. 開発許可を受けた区域では、工事完了の公告後でなければ予定建築物を建築できない。ただし、完了の公告前であっても土地は譲渡できる（制限されていない）。
2. 都市計画法の開発許可を受けた土地であっても、一定の建築物を建築する場合には建築基準法の建築確認の申請が必要である。

第2章 建築基準法

建築基準法では、国民の生命、健康および財産の保護を図り、公共の福祉の増進に資することを目的として、建築物の敷地、構造、設備および用途に関する最低の基準（規制）を定めている。

1. 建築基準法の適用関係

全国の建築物に適用される単体規定と都市計画区域内および準都市計画区域内の建築物に適用される集団規定がある。

単体規定は建物一戸ごとに適用され、主として建築物の設備・構造（安全に関する規制）、防火、衛生の見地からの技術的規制を建築確認等で行う。

集団規定は良好な集団的建築環境の確保のための規制で、建物の敷地や構造、用途に関するものを定めており、① 道路規制、② 用途規制、③ 容積率、④ 建蔽率^{けんぺいりつ}、⑤ 高さ制限、⑥ 防火地域・準防火地域、などの規制がある。

2. 道路による建築規制

★★★

（1）接道義務

★

1) 原則と例外

★

都市計画区域内および準都市計画区域内においては、建築物の敷地は、**建築基準法上の道路**（原則、幅員 **4 m 以上**の道路）に **2 m 以上**接していなければ建物を建築することは**できない**。これを**接道義務**という。ただし、建物の周囲に広い空地がある等で、安全上支障がないとして特定行政庁（市町村長または都道府県知事）が許可したときは、例外的に建築が認められる。

2) 条例による制限の付加

特殊建築物、3階以上の建築物、延べ面積が1,000㎡を超える建築物、政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物、袋路状道路にのみ接する延べ面積150㎡超の一戸建ての住宅を除く建築物について、地方公共団体は建築物の特殊性を考慮して、条例でその接道義務の制限を付加することができる。

合格のポイント

1. 都市計画区域内および準都市計画区域内においては、建築物の敷地は建築基準法上の道路（幅員 4 m 以上）に 2 m 以上接していなければ、建築物の建築はできない。

(2) 建築基準法上の道路とは

★★★

1) 原則として、**幅員 4 m 以上**（特定行政庁が、都市計画地方審議会の議を経て指定する区域内は 6 m 以上）の道路で、次のものをいう。

- ① 道路法、都市計画法、土地区画整理法等による道路。
- ② 都市計画法が適用された際すでにあった道路（私道でもよい）、その他。

2) みなし道路（いわゆる 2 項道路）

★★★

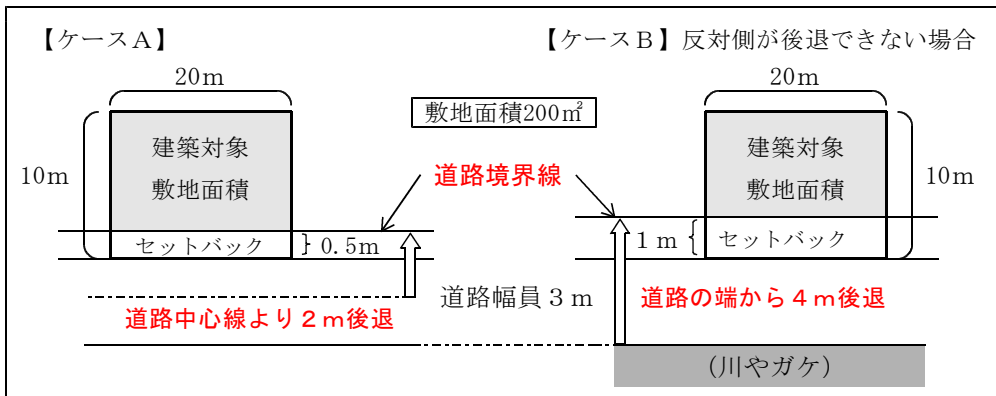
建築基準法が適用された際、現に建築物が立ち並んでいる幅員 4 m 未満の道路で、特定行政庁の指定した道路を**みなし道路**（2 項道路）という。

幅員 4 m 未満の道路でも 2 項道路の場合は、原則として、道路中心線から**水平距離で 2 m 後退した線が道路境界線**とみなされる（特定行政庁が道路を 6 m と指定した場合は後退は 3 m となる）（建築基準法第 42 条第 2 項）。これをセットバックという。

セットバックした部分に建築物を建築することはできない。また、建蔽率・容積率の計算においても**敷地面積に算入しない**。

図表6-35・セットバック

★



- 【ケース A】 道路中心からの距離：道路幅員 3m × 1/2 (中心) = 1.5m
境界から後退距離 (セットバック)：2m - 1.5m = 0.5m
建築対象の計算：側方 9.5m < 10m - 0.5m > × 正面 20m = 190㎡
- 【ケース B】 道路端からの後退距離：4m
境界から後退距離 (セットバック)：4m - 道路幅員 3m = 1m
建築対象の計算：側方 9m < 10m - 1m > × 正面 20m = 180㎡

合格のポイント

1. 幅員 4 m 未満の道路（2 項道路）に面した敷地は、原則として道路中心線から水平距離で 2 m 後退（セットバック）した線が道路境界線となる。
・セットバック部分は敷地面積から除外され、建蔽率・容積率の計算対象とならない。

3. 用途地域の種類と用途制限



(1) 用途地域の種類

建築基準法では、都市計画法で定められた**13種類**の**用途地域**に応じて、建築できる建物と建築できない建物を具体的に定めている。敷地が**異なる用途地域**にわたる場合、建築物の用途制限は**敷地の過半**が属する用途地域の規定による。

図表6-36

	種 類	定 義 ・ 趣 旨
住居系	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（低層住宅の専用地域）
	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（小規模な店舗の立地を認める低層住宅の専用地域）
	③ 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（中高層住宅の専用地域）
	④ 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（必要な利便施設の立地を認める中高層住宅の専用地域）
	⑤ 第一種住居地域	住居の環境を保護するため定める地域（大規模な店舗、事務所の立地を制限する住宅地のための地域）
	⑥ 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（主に住宅地のための地域）
	⑦ 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（自動車関連施設等と住宅が調和して立地する地域）
	⑧ 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
商業系	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その他の業務の利便を増進するため定める地域
	⑩ 商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域
工業系	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
	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
	⑬ 工業専用地域	工業の利便を増進するため定める地域

合格のポイント

- 用途地域は、大きく住居系、商業系、工業系に区分され、計13種類がある。
 - ・ 建築できる建物と建築できない建物が具体的に定められている。
- 建築物の敷地が、2つの異なる用途地域にわたる場合、敷地の過半が属する用途地域の制限を受ける。

(2) 用途地域内の建築物の用途制限

図表6-37

用途地域内の 建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層専用地域	第二種中高層専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域※	備 考
○:建てられる用途 ×:原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■ :面積、階数などの制限あり																
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途制限あり
店 舗 等	床面積: 150㎡以下	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	①:日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ、2階以下 ②:①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。 2階以下 ③:2階以下 ④:物品販売店舗、飲食店を除く ■:農産物直売所、農家レストラン等のみ。 2階以下
	150㎡超、500㎡以下	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	○	
	500㎡超、1,500㎡以下	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	1,500㎡超、3,000㎡以下	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	3,000㎡超 10,000㎡以下	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	10,000㎡超	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	
事務所等	床面積: 1,500㎡以下	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲:2階以下
	1,500㎡超、3,000㎡以下	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	3,000㎡超	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	▲:3,000㎡以下
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	▲:3,000㎡以下
	カラオケボックス、ダンスホール等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	▲:10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	▲:10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	▲	▲:客室10,000㎡以下 △:客席200㎡未満
	キャパレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	▲:個室付浴場を除く

合格のポイント

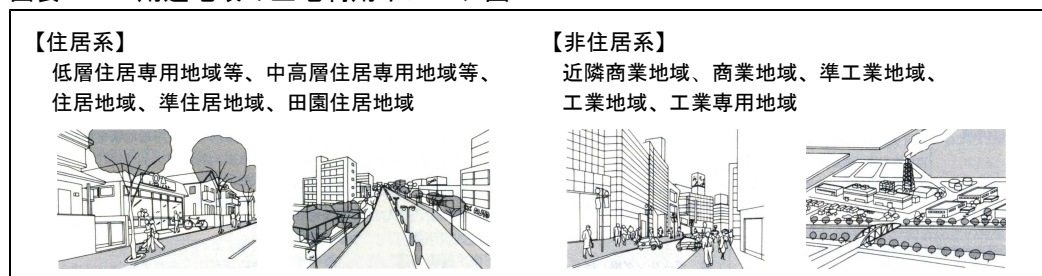
1. 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿等は、工業専用地域のみ建築できない。

用途地域内の 建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域※	備考
○:建てられる用途 ×:原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■ :面積、階数などの制限あり																
公共施設・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	倉庫業、倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	①:2階以下かつ、1,500㎡以下②:3,000㎡以下 ■:農産物および農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれ が非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	作業場の床面積 ①:50㎡以下、 ②:150㎡以下 ■:農産物を生産、集荷、処理および貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれ が少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	■:農産物を生産、集荷、処理および貯蔵するものに限る。 ※著しい騒音を発生するものを除く。
	危険性や環境を悪化させるおそれ がやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を 悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ①:50㎡以下、 ②:150㎡以下、 ③:300㎡以下原動機の制限あり

注 本表は建築基準法別表2の概要であり、全ての制限について掲載したものではない

※ 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域を除く

図表6-38・用途地域の土地利用イメージ図



合格のポイント

1. 幼稚園、小学校、中学校、高等学校は、工業・工業専用地域には建築できない。
2. 神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等はすべての用途地域に建築できる。

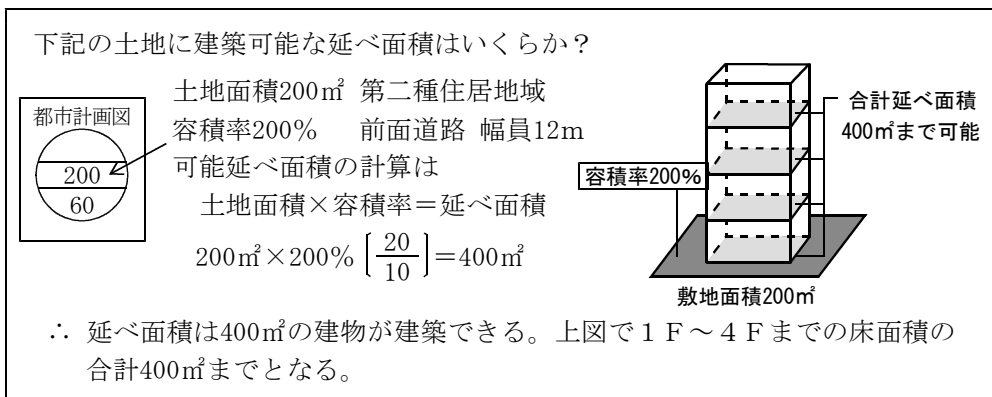
4. 建築物の容積率（建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合）の制限 ★★★

容積率とは、土地の立体活用の制限で、その**敷地面積**に対する建築物の**延べ面積の割合**をいう。容積率は都市計画で定める用途地域ごとに指定され、建築物の延べ面積（床面積の合計）は、指定容積率を超えることができない。

容積率が高いほど土地の立体活用が可能であり、土地の価格と密接に関係する。一般的に商業地などが高く、住宅地は低く定められている。

$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$	$\text{容積率}(\%) \ 200\% = \frac{400\text{m}^2}{200\text{m}^2} \times 100$
最大延べ面積 = 敷地面積 × 容積率	

図表6-39・計算例 / 建築可能な延べ面積



（1）用途地域別の容積率の制限

用途地域における容積率の最高限度が複数ある場合は、都市計画でいずれかの値が定められるため、都市計画図等で確認できる。それぞれの用途地域において、指定された容積率までの建築物が建てられる（許可される）。

なお、第一種住居地域・第二種住居地域・準住居地域・近隣商業地域・準工業地域などで、高層住居誘導地区内の居住用建物の容積率は1.5倍に緩和される。

（2）前面道路の幅員による容積率の制限 ★★★

建築物の前面道路（2以上の前面道路があるときは、幅員の最大なもの）の幅員が**12m未満**の場合の容積率は、指定容積率と「**前面道路幅員×制限の数値（指定割合）**」で算出された値のいずれか**低い方**となる。

合格のポイント

- 容積率とは、その敷地面積に対する建築物の延べ面積の割合で、定められた容積率を超える建築物は建築できない。
・敷地面積×容積率＝延べ面積の限度
- 容積率は商業地等の土地の価額（鑑定評価）等を算出する場合に重要となる。

1) 住居系用途地域

★

① 第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域内の建築物は次のとおり。

前面道路幅員 $\times \frac{4}{10}$

② ①以外の住居系用途地域内の建築物は次のとおり。

前面道路幅員 $\times \frac{4}{10}$

(注) 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においては $\frac{6}{10}$ となる。

2) 非住居系用途地域

住居系以外の用途地域内の建築物は次のとおり。

前面道路幅員 $\times \frac{6}{10}$

(注) 都道府県都市計画審議会で指定する区域内においては $\frac{4}{10}$ 、または $\frac{8}{10}$ となる。

図表6-40・容積率の制限

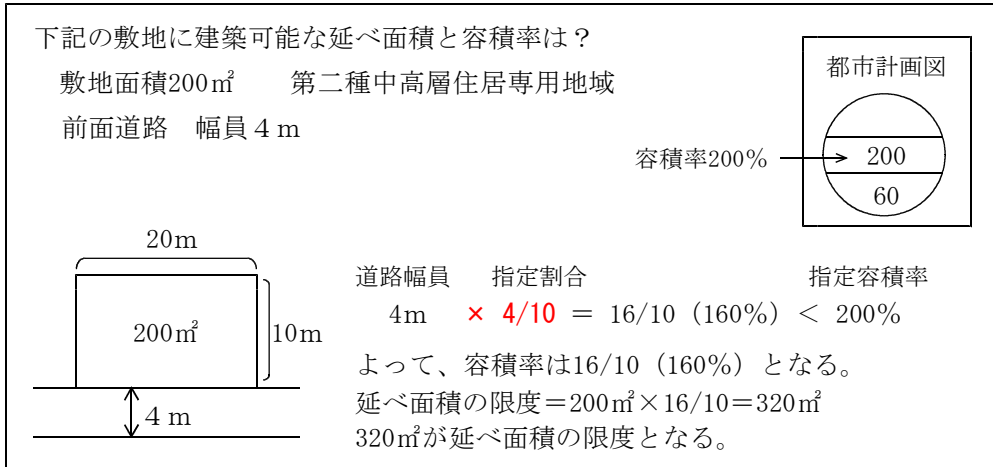
用 途 地 域	容 積 率 (%)	前面道路による制限 (幅員12m未満)
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 田園住居地域	50、60、80、100、150、200	前面道路の幅員 $\times \frac{4}{10}$ と左記の割合 $\frac{4}{10}$
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	100、150、200、300、400、500	のいずれか低い割合 (第一種低層、第二種 低層住居専用地域、 田園住居地域以外は $\frac{6}{10}$ 選択可)
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	100、150、200、300、400、500	
近隣商業地域、準工業地域		前面道路の幅員
工業地域、工業専用地域	100、150、200、300、400	$\times \frac{6}{10}$ と左記の割合 $\frac{6}{10}$
商業地域	200、300、400、500、600、700、 800、900、1000、1100、1200、1300	のいずれか低い割合 $\frac{6}{10}$
用途地域の指定のない区域	(50、80、100、200、300、400)	($\frac{4}{10}$ 、 $\frac{8}{10}$ 選択可)

(注) () 内は、特定行政庁が都市計画地方審議会の議を経て指定した区域内に適用される数値

合格のポイント

1. 前面道路幅員が12m未満の場合、次のとおり容積率は制限を受ける。
- ・ 下記AおよびBで求めた値のいずれか低い方が、その敷地の適用容積率となる。
A：指定容積率
B：前面道路幅員 \times 法定乗数（原則、住居系は $\frac{4}{10}$ 、住居系以外は $\frac{6}{10}$ ）

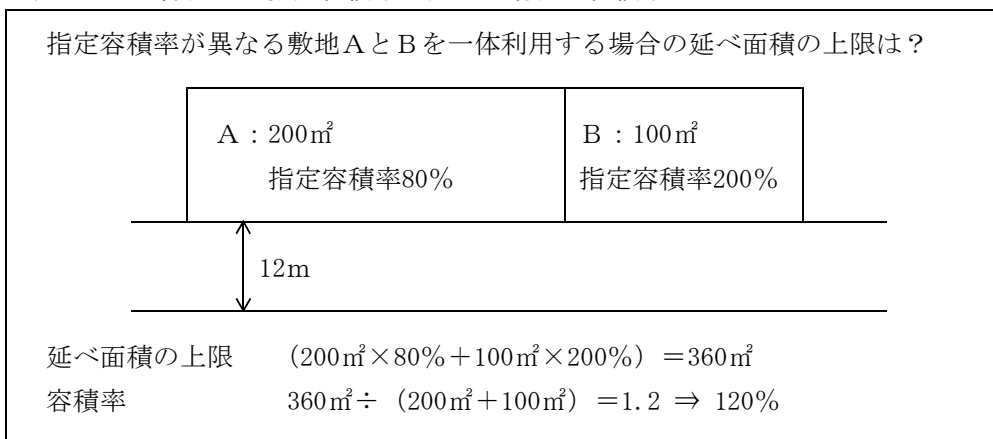
図表6-41・計算例 / 容積率と建築可能な延べ面積



(3) 建築物の敷地が容積率の異なる用途地域にわたる場合

建築物の敷地が容積率の異なる用途地域にわたる場合には、**加重平均で計算**する。

図表6-42・計算例 / 指定容積率が異なる場合の容積率



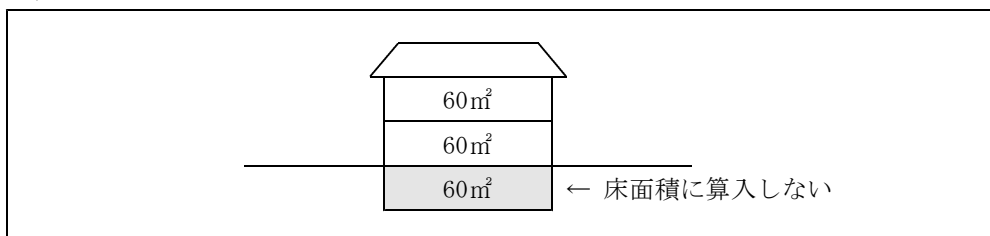
合格のポイント

- 異なる用途地域に建築物の敷地がある場合は、容積率は加重平均で計算される。
- 指定容積率が異なるA Bの敷地を一体利用する場合の延べ面積の上限の計算。
 → $A \times A \text{ 地の容積率} + B \times B \text{ 地の容積率} = \text{延べ面積の上限}$

(4) 車庫・地下室・マンション等における容積率の不算入・緩和

- ① 自動車車庫、駐輪場等は、その床面積が建築物全体の延べ面積の5分の1までは不算入とされる。
- ② 建築物の地階での住宅または老人ホーム等の用途に供する部分については、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を限度として、容積率に算入しない。なお、不算入対象となる地下室は一定の要件を満たす地階のうち、その天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものでなければならない。

図表6-43



- ③ 一定の昇降機の昇降路の部分、マンション等共同住宅（老人ホーム等を含む）の共用の廊下・階段の用に供する部分の床面積は、延べ面積に算入しない。
- ④ 宅配ボックスの設置部分は、100分の1を限度として延べ面積に算入しない。

(5) 特定道路までの距離による容積率の緩和

建築物の敷地が、①特定道路（幅員15m以上の道路）までの道路距離が70m以内で、かつ、②前面道路の幅員が6m以上12m未満である場合には、次の算式により求めた数値を前面道路の幅員に加算して、容積率の制限を計算できる。

$$W_a = \frac{(12 - W_r) \times (70 - L)}{70}$$

W_a : 割り増しされる数値（単位：m）

W_r : 前面道路の幅員（単位：m）

L : 特定道路から敷地の前面道路の部分の直近の端までの距離（単位：m）

合格のポイント

1. マンション等共同住宅のエントランス、共用廊下、エレベーターホール等の面積は、容積率の計算において、その建物の延べ面積から控除できる。

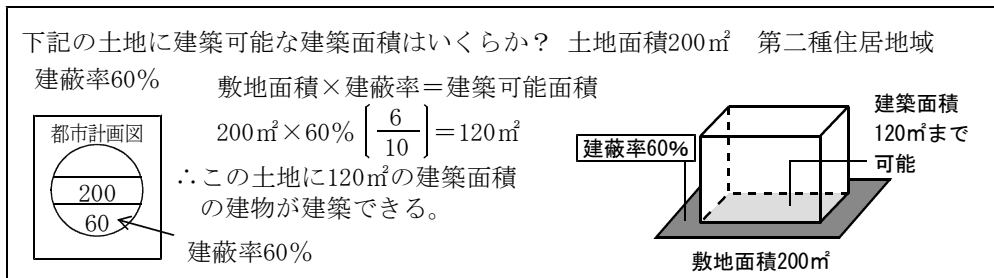
5. 建築物の^{けんぺいりつ}建蔽率（建築面積の敷地面積に対する割合）の制限 ★★★

建蔽率とは、敷地内の建築面積を制限するもので、**敷地面積**に対する建築物の**建築面積の割合**をいう。建蔽率は、都市計画で定める用途地域ごとに指定され、原則として指定建蔽率を超える建築面積の建物を建築することはできない。

建蔽率は郊外の住宅地は低く定められ、敷地の内に空地ができるようになっている。一般的に建蔽率が高い敷地のほうが価格が高いといえる。

$\text{建蔽率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$	$\text{〈例〉} \quad \text{建蔽率}(\%) \ 60\% = \frac{120\text{m}^2}{200\text{m}^2} \times 100$
最大建築面積 = 敷地面積 × 建蔽率	

図表6-44・計算例 / 建蔽率と建築可能な建築面積



（１）用途地域別の建蔽率制限

建蔽率の上限は、次ページのとおり用途地域ごとに定められる。複数の数値があるものはいずれかの値が都市計画で定められるため、都市計画図等で確認できる。

（２）建蔽率の緩和規定等

1) 建蔽率の加算

次のAまたはBの**いずれか1つ**に該当する場合は、都市計画に定められた建蔽率に**10%を**、**A・B双方に該当**する場合は**20%を加算**することができる。

A：建蔽率の限度が**80%未満である区域**で、かつ、**防火地域内**にある**耐火建築物**および耐火建築物と**同等以上の延焼防止性能**を有する建築物、または**準防火地域内**にある**耐火建築物・準耐火建築物**およびこれらと同等以上の延焼防止性能を有する建築物

B：特定行政庁が指定する街区の**角にある敷地（角地等）**にある建築物

合格のポイント

- 建蔽率とは敷地面積に対する建築物の建築面積の割合で、建築面積を規制する。
 - 建築面積の上限 = 敷地面積 × 建蔽率
- 建築物の敷地がA Bの1つに該当する場合は建蔽率に10%、両方の場合は20%加算。
 - A = 建蔽率の限度が80%未満の区域で防火地域内にある耐火建築物、および準防火地域内にある耐火建築物・準耐火建築物
 - B = 特定行政庁が指定する角地である場合

2) 建蔽率の制限がない

建蔽率の限度が80%とされている地域内、かつ**防火地域内**にある**耐火建築物**の場合、建蔽率の**制限がない**（建蔽率100%まで建築できる）。

（注）建築物の敷地が防火地域の内外にわたる場合は、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物のときは、その敷地はすべて防火地域内にあるものとされ、建蔽率が緩和される。

図表6-45・建蔽率制限

(建蔽率%)

敷地の条件 用途地域		原 則	例 外（建蔽率の加算）		
		一般の敷地	特定行政庁の指定する角地等	(準) 防火地域内の(準) 耐火建築物	
				通常 の 敷 地	特定行政庁の指定する角地等
			+10%	+10%	+20%
(準) 都市計画区域内	第一種低層・第二種低層住居専用地域・田園住居地域・第一種中高層・第二種中高層住居専用地域・工業専用地域	30、40、50、60 ※	40、50、60、70 ※	40、50、60、70 ※	50、60、70、80 ※
	第一種・第二種住居地域・準住居地域・準工業地域	50、60、80 ※	60、70、90 ※	60、70 ※	70、80 ※
	近隣商業地域	60、80 ※	70、90 ※	80%の地域は建蔽率の制限なし	
				60%は70%	60%は80%
	商業地域	80	90	建蔽率の制限なし	
	工業地域	50、60 ※	60、70 ※	60、70 ※	70、80 ※
	用途地域の指定のない都市計画区域内、準都市計画区域内	(30、40、50、60、70)	(40、50、60、70、80)	(40、50、60、70、80)	(50、60、70、80、90)
都市計画区域外、準都市計画区域外		制 限 な し			

（注）・（ ）内は、特定行政庁が都市計画地方審議会の議を経て指定した区域内に適用される数値。

- ・※複数の数値があるものは都市計画で定める割合
- ・準防火地域内の耐火・準耐火建築物は「建蔽率の制限なし」は適用されない。

合格のポイント

1. 建蔽率の限度が80%とされている区域で、かつ、防火地域内にある耐火建築物等は建蔽率の制限はない（100%）。

6. 建築物の高さと斜線制限

★★★

(1) 建築物の高さの制限と地域

★

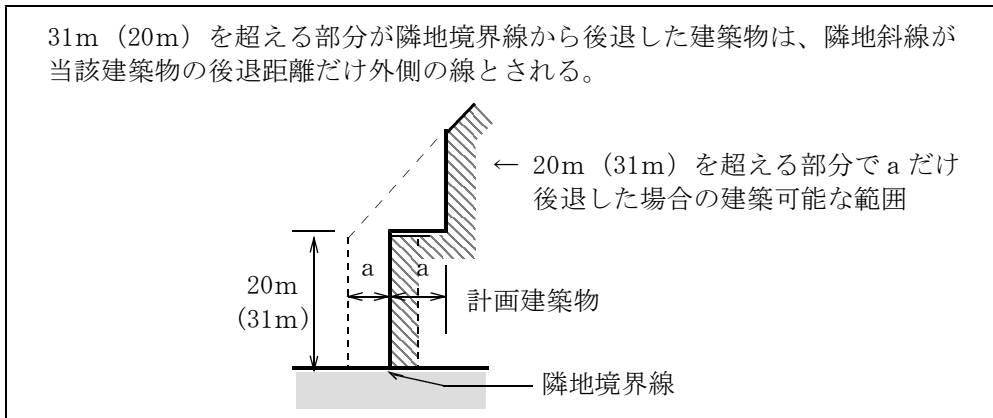
第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域・田園住居地域内では、都市計画で建築物の高さの限度を**10m**または**12m**と定めている。

(2) 斜線制限（道路・隣地・北側斜線制限）

★★★

- ① **道路斜線制限**はビル等の谷間による日照、採光、通風の悪化を防止するもので、前面道路の幅員により一定の勾配（斜線）に高さを制限したものである。**すべての用途地域内**（用途無指定区域を含む）の建築物に適用される。
- ② **隣地斜線制限**は隣地における建築物の日照、採光、通風の確保のため、用途地域の指定により建物の高さが20mおよび31mを超える部分について、隣地境界線の距離に応じて一定の勾配（斜線）に高さを制限したものである。**第一種・第二種低層住居専用地域・田園住居地域を除く用途地域**において適用される。

図表6-46・隣地境界線から後退した建築物の緩和措置



- ③ **北側斜線制限**は北側の住宅等の日照、採光、通風の確保のための制限で、その建物の高さが第一種・第二種低層住居専用地域・田園住居地域では**5m**、第一種・第二種中高層住居専用地域では**10m**を超えた部分につき隣地境界線の距離に応じて一定の勾配（斜線）に高さを制限したものである。なお、商業地域内や工業地域内の建築物には北側斜線制限（北側高さ制限）は適用されない。
- ④ 天空率により、斜線制限とくらべて、同等以上の天空の割合、採光・通風が認められる場合は、上記のすべての斜線制限が緩和される。天空率とは、魚眼レンズで空を見上げた場合の空が見える割合のこと。

合格のポイント

1. 高さ制限：第一種・第二種低層住居専用地域・田園住居地域内では、原則として建築物の高さは10mまたは12mのうち都市計画で定めた高さを超えられない。
2. 道路斜線制限：前面道路幅員に応じて一定の勾配に高さを制限したもので、すべての用途地域（用途無指定区域を含む）に適用される。
3. 隣地斜線制限：建物の高さが20mまたは31mを超える部分について隣地境界線の距離に応じて勾配に高さを制限したもの。上記1の高さ制限を受けない用途地域に適用。

(3) 日影規制

★★★

日影規制は、住居系の用途地域において近隣の中高層の建築物による日影被害を減少させるために、建物の高さを制限する規制。用途地域の指定のない区域は、地方公共団体の条例で区域を定める。原則として、**高さが10mを超える建物**は、その区域外でも対象となる。第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域は、軒先の高さが7mを超える建物または3階建て建物が対象となる。ただし、**商業地域や工業地域、工業専用地域の建築物は除外**される。

7. 防火・準防火地域内の建築物の制限

(1) 建築制限の内容

防火・準防火地域の一定の建築物は、耐火・準耐火建築物としなければならない。

- ① **耐火建築物**とは鉄筋コンクリートや耐火被覆をした鉄骨造などで焼失のおそれがない防火構造材質の建物。**準耐火建築物**は耐火建築物以外の建物で延焼の恐れがある部分等が防火構造材質の建物。
- ② 防火地域内の**3階**以上、または延べ面積**100㎡超**の建物は耐火建築物としなければならない。

(2) 防火・準防火地域内の建築物のまとめ

図表6-47

構造等	防火地域	準防火地域
耐火建築物	3階（地階を含む）以上、または延べ面積100㎡超の建築物	4階（地階を除く）以上、または延べ面積1,500㎡超の建築物
準耐火建築物	原則として上記以外の建築物	3階（地階を除く）の建築物、延べ面積500㎡超1,500㎡以下の建築物
木造または制限なし	50㎡以内の平屋建ての附属建築物で、外壁および軒裏が防火構造のもの	木造の建築物は、外壁・軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造

合格のポイント

- 1. 北側斜線制限：第一種・第二種低層住居専用地域・田園住居地域内では高さ5m、第一種・第二種中高層住居専用地域は10mを超える部分は一定の制限を受ける。
- 2. 日影規制：原則、高さ10m以上の建築物。商業・工業・工業専用地域を除く用途地域や用途地域の指定がない区域内で地方公共団体の条例で指定する区域が対象となる。
- 3. 防火地域内の3階以上、または延べ面積100㎡超の建築物は耐火建築物としなければならない。

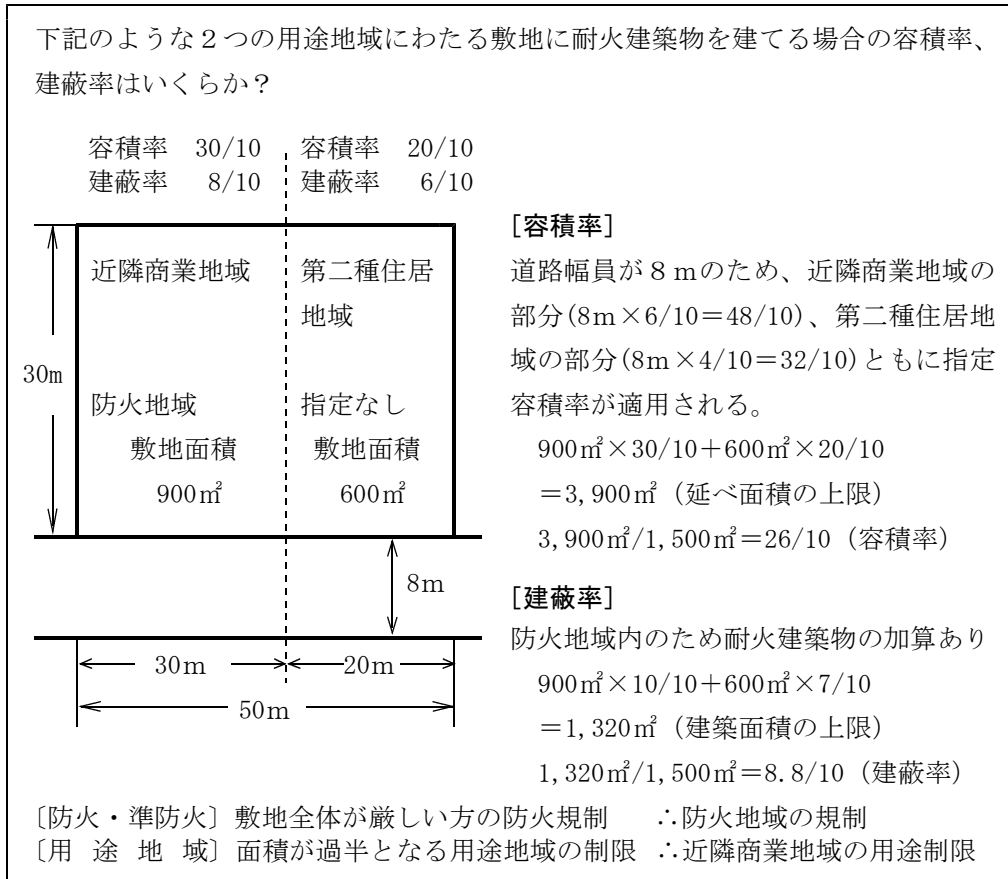
8. 2つの用途制限区域にわたる場合の規制の適用関係

★★

建物の敷地が異なる制限区域にわたる場合の規制の適用関係は次のとおり。

- ① 用途地域は敷地の**過半の面積の用途地域**の制限を受ける。
- ② 建蔽率と容積率は面積で**加重平均**して計算
 - ・各区域の割合（容積率・建蔽率）で面積を算出し合算し、合算した面積を各区域の合計面積で除して計算する。
- ③ 防火地域・準防火地域、これらの地域として指定されていない地域のうち、複数の地域にわたる場合には、最も**厳しい地域**の規制が全体に適用される。

図表6-48・容積率・建蔽率の適用事例



合格のポイント

1. 建築物の敷地が2つの用途地域にわたる場合の適用。
 - ・建蔽率および容積率は、面積比による加重平均値。
 - ・用途地域は、敷地の過半の面積の用途地域の制限を受ける。
 - ・防火、準防火、無指定は、敷地全体に最も厳しい規制を適用。

図表6-49・用途地域の形態制限（建蔽率・容積率・高さ等）

用途地域 項 目			第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	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	指定のない区域	都市計画区域内・準都市計画区域内で用途地域の指定のない区域
			50 60 80 100 150 200		100 150 200 300 400 500				200 300 400 500 600 700 800 900 1000 1100 1200 1300	100 150 200 300 400 500	100 150 200 300 400					
容 積 率 (%)															$\left(\begin{array}{c} 50 \\ 80 \\ 100 \\ 200 \\ 300 \\ 400 \end{array} \right)$	
建 蔽 率 (%)			30 40 50 60		50 60 80		60 80		80	50 60 80	50 60	30 40 50 60	$\left(\begin{array}{c} 30 \\ 40 \\ 50 \\ 60 \\ 70 \end{array} \right)$			
外壁の後退距離			1、1.5													
絶対高さ制限			10、12													
斜 線 制 限	道路斜線	適用距離 (m)	20、25、30、35						20、25、30、35、40、45、50		20、25、30、35		20、25、30			
		勾 配	1.25	1.25(1.5を選択可)				1.5				(1.25) 1.5				
	隣地斜線	立 上 り (m)			20 (31を選択可)				31 (適用除外を選択可)				(20) 31			
		勾 配			1.25 (2.5を選択可)				2.5 (適用除外を選択可)				(1.25) 2.5			
	北側斜線	立 上 り (m)	5	10												
		勾 配	1.25													
日 影 規 制	対 象 建 築 物		軒高7 m 超または3階以上		10m超						10m 超				軒高7 m超 または3階以上、10m超	
	測 定 面 (m)		1.5	4、6.5				4 6.5			1.5、4					
	規制値(5m ² /hの時間)		3、4、5		4、5						4、5				3、4、5	
敷地規模規制の下限値			200㎡以下の数値													

(注1) 用途地域の指定のない区域における () 内は特定行政庁が都市計画地方審議会の議を経て指定した区域内に適用される数値。

(注2) 田園住居地域については、第二種低層住居専用地域の規定に準じることとなっている。

合格のポイント

9. 建築確認と確認済証

(1) 建築確認(申請書)

一定の建築物を建てるときには、建築主は**工事に着手する前**に、建築主事または指定確認検査機関に建築確認申請書（図面等）を提出し、建築物の敷地・構造・設備等が都市計画・建築基準法等に適合していることの確認を受けなければならない。これを建築確認といい、**建築確認**に合格して確認済証が交付されないと工事に着手できない。

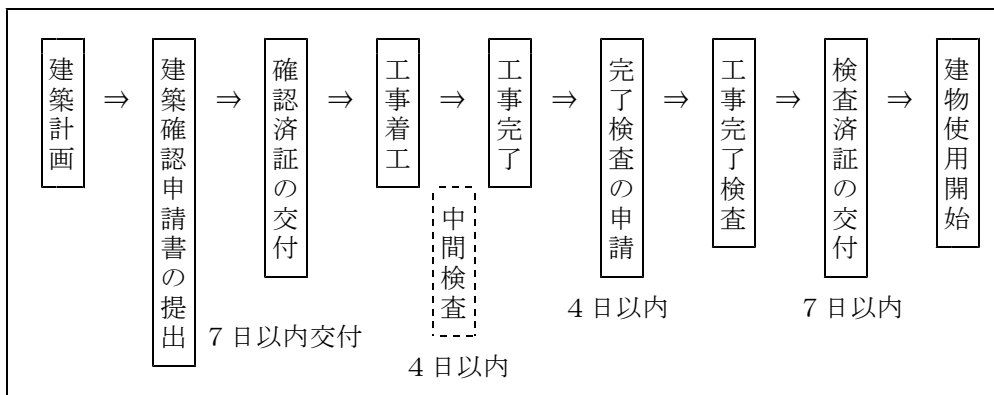
また、工事完了の時の完了検査において、その工事が建築確認申請書どおりか否かを検査し、合格した場合に発行されるものを**検査済証**という。

- ① 建設工事は、建築確認済証の交付後に着工することができる。
- ② 建築確認検査済証の交付、建築物が申請どおりかどうか検査し発行される。
- ③ 建築確認申請書・確認済証・建築確認検査済証は売買やローン時に必要とされる書類となる場合が多いので大切に保管する。

(2) 建築確認の手続き

建築確認の手続きは、およそ次のように行われる。建築士事務所や建設会社が代行するのが一般的である。

図表6-50



合格のポイント

1. 建築確認とは、建築計画が都市計画法や建築基準法等の法令の規定に適合しているかの確認を地方自治体の建築主事または民間の指定確認検査機関より受けること。
 - ・ 建築確認申請は建築物の建築主が行う。
 - ・ 確認済証が交付されるまで工事に着手できない。
2. 確認済証や検査済証は、建物登記・借入れ・売買時等に重要な書類となる。

過去問題演習 - 8

都市計画区域および準都市計画区域内における建築基準法の規定に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

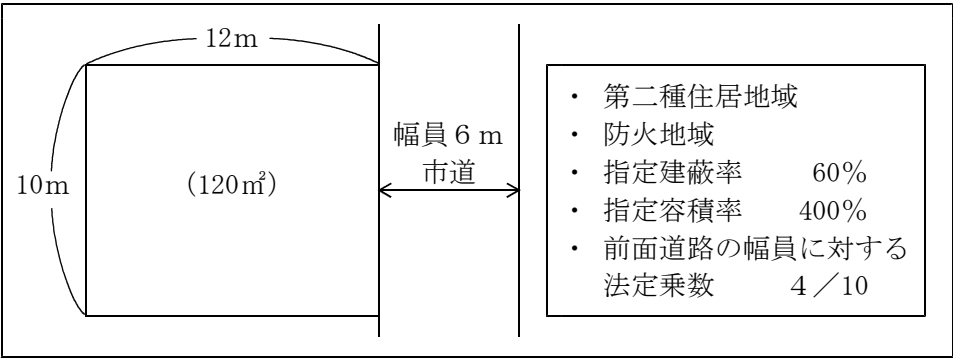
- 1. 商業地域、工業地域および工業専用地域においては、地方公共団体の条例で日影規制（日影による中高層の建築物の高さの制限）の対象区域として指定することができない。
- 2. 建築物の高さに係る隣地斜線制限は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域および田園住居地域には適用されない。
- 3. 第一種低層住居専用地域内には、原則として、老人ホームを建築することはできるが、病院を建築することはできない。
- 4. 道路斜線制限（前面道路との関係についての建築物の各部分の高さの制限）は、原則として、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域における建築物にのみ適用され、商業地域における建築物には適用されない。

2309

過去問題演習 - 9

建築基準法に従い、下記＜資料＞の土地に耐火建築物を建てる場合、建築面積の最高限度（ア）と延べ面積（床面積の合計）の最高限度（イ）の組み合わせとして、正しいものはどれか。なお、＜資料＞に記載のない条件については一切考慮しないものとする。

＜資料＞



- 1. (ア) 72m² (イ) 288m²
- 2. (ア) 72m² (イ) 480m²
- 3. (ア) 84m² (イ) 288m²
- 4. (ア) 84m² (イ) 480m²

2309

第3章 農地法・生産緑地法

I. 農地法

農地法（新法・2009年施行）は、農地の保護や権利関係を定めた基本的な法律である。旧法での耕作者保護、自作農主義を農地の有効利用に転換し、「効果的および効率的な農地の利用」を目指している。

企業でも個人でも「農地を適正に利用」する形をとると、農業生産法人等に限らず自由に賃貸借契約を結ぶことができるようになっている。

1. 用語の意味

図表6-51

農地 (田・畑など)	耕作の目的に供される土地 ：客観的な土地の事実状態で判断し、農地であるか否かは、登記記録上の地目を問わない
採草放牧地 (牧場など)	農地以外の土地で、主として耕作・養畜の事業のための採草または家畜の放牧の目的に供されるもの
権利移動	所有権 ・地上権・永小作権・ 賃借権 （他人に小作させる等）・使用貸借権・質権その他使用・収益を目的とする権利の移転・設定のこと（抵当権の設定は含まない）
転用	農地・採草放牧地を農地・採草放牧地以外の用途にすること

2. 農地・採草放牧地の権利移動の制限（農地法第3条）

農地・採草放牧地の所有権の移転、地上権・永小作権・質権・使用貸借権・賃借権その他使用および収益を目的とする**権利の設定**または**移転**する場合に、当事者は、**農業委員会の許可**を受けなければならない。なお許可を受けずに成した行為は**無効**となる。市街化区域内の農地であっても許可が必要となる。

合格のポイント

- 1. 農地法3条（権利移動）は農業委員会、4条（転用）および5条（権利移動かつ転用）は都道府県知事等の許可制。
 - ・許可を受けずに行った行為は無効、罰則適用、原状回復命令などあり。

3. 農地の転用の制限（農地法第4条）

農地を農地以外に転用する者は、**都道府県知事等の許可**を受けなければならない。許可を受けずにした行為は無効となり、工事等の停止・原状回復等の行政処分や罰金等の対象となる。

ただし、**市街化区域内にある農地**は、特例としてあらかじめ**農業委員会**へ届け出れば、都道府県知事等の**許可は不要**である。

4. 農地・採草放牧地の転用目的での権利移動の制限（農地法第5条）

農地を農地以外、採草放牧地を採草放牧地以外（農地を除く、この場合は3条の許可）のものにするために権利移動をするときは、**都道府県知事等の許可**を受けなければならない。なお、農林水産大臣が指定する市町村（指定市町村という）の区域内にあっては指定市町村の長が許可権者となる。許可を受けずにした行為は無効となり、工事等の停止・原状回復等の行政処分や罰金等の対象となる。

ただし、**市街化区域内にある農地等**は、特例としてあらかじめ**農業委員会**に届け出れば、都道府県知事等の**許可は不要**である。

図表6-52・農地・採草放牧地の転用・権利移動の制限

		法3条	法4条	法5条
① 規制対象		(農・採) → (農・採) 〈権利移動〉	(農) → (宅) 〈転用〉	(農・採) → (宅) 〈転用・権利移動〉
② 手続き		契約前に両当事者が行う	転用前に転用者が行う	契約前に両当事者が行う
③ 許可権者	原則	農業委員会	都道府県知事等	都道府県知事等
	例外		農水大臣が指定する市町村 → 市町村長	農水大臣が指定する市町村 → 市町村長
④ 市街化区域内 の場合の特例		なし 許可が必要	あらかじめ農業委員会に届出すれば 許可不要 → この場合は面積規模は問わない	
⑤ 違反 違反して転用した場合の措置	契約	無効	原状回復命令等	無効
			原状回復命令 工事中止命令	原状回復命令 工事中止命令
⑥ 罰則		3年以下の懲役または300万円以下（法人は1億円以下）の罰金		

(注) (農) = 農地、(採) = 採草放牧地、(宅) = 宅地

合格のポイント

- 市街化区域内にある農地については、4条・5条はあらかじめ農業委員会への届出により、都道府県知事等の許可は不要となる。
- 農家が所有する農地を転用して自宅を建設する場合は法4条の許可が必要、しかし所有する採草放牧地に自宅を建設するときは、農業委員会等への許可や届出は不要。
- 原則として、非農家が農地を取得することはできない。

5. 農地・採草放牧地の賃貸借（農地法第18条）

農地等の賃借権は農業委員会の許可を得て、賃借権の登記がなくても農地の引き渡しをもって、第三者の対抗要件となる。なお、賃貸借の解約等は原則都道府県知事の許可が必要となり、不許可行為は無効となる。

6. 農地を相続する場合の届出

- ① 相続等により農地を取得した者は、農地のある農業委員会への届出が義務付けられており、違反者には罰則が適用される。
- ② 相続人が耕作できない場合等は、農業委員会から貸し借り等の斡旋を受けることができる。

II. 生産緑地法

1. 生産緑地地区

生産緑地地区は、市街化区域内にある一団の農地等であり、次の要件に該当する区域について、土地所有者等の同意を得て、都市計画で定められる。市区町村長はその旨を表示する標識を設置しなければならない。

- ・公害等の防止、農林漁業等と調和した都市環境の保全等の効用があり、かつ公共施設等の用地として適していること。
- ・規模は500㎡以上（条例により300㎡に緩和できる）であること。
- ・用排水等の営農継続可能条件を備えていること。

2. 生産緑地地区内の行為制限

生産緑地地区内の建築物、その他の工作物の新築・改築、または増築など、宅地の造成・土石の採取等土地の形質の変更・水面の埋立または干拓などは、原則として市区町村長の許可を受けなければならない。

生産緑地内の建築物は農業用施設のほか、農産物の直売所や加工施設、農家レストランなども設置可能である。

3. 生産緑地地区の指定効果

生産緑地地区に指定されると、固定資産税が農地課税とされるとともに農地に係る相続税の納税猶予の特例が受けられる。なお、納税猶予の適用を受けている生産緑地内の農地の全部または一部について認定都市農地貸付け等を行った場合は、一定条件の下で引き続き納税猶予が継続される。

指定された土地の譲渡や農業を廃業した場合は原則として納税猶予は打ち切られる。その場合は猶予を受けた税額に利子税を加算して納税しなければならない。

4. 生産緑地の買取りの申出と延長

生産緑地の所有者は、都市計画決定の告示の日から起算して30年を経過したとき、または農林漁業の主たる従事者が死亡・重度の障害等で農業の継続が困難になったときは、時価で買取りを申し出ることができる。

申出を受けた市区町村長は、原則として時価で買い取るか、買取りを希望する地方公共団体等のうちから買取りの相手方を定めることができる。買取りの申出日から3ヵ月以内に所有権の移転が行われないときは、行為制限が解除される。また市区町村長は1ヵ月以内に買い取るかどうかの通知を要する。

2017年改正で「特定生産緑地制度」が創設され、市区町村長から特定生産緑地の指定を受けると、買取りの申出期間が10年間延長され、税制の特例措置も10年間延長される。10年経過後は、改めて所有者の同意を得て、繰り返し10年の延長ができることとなった。

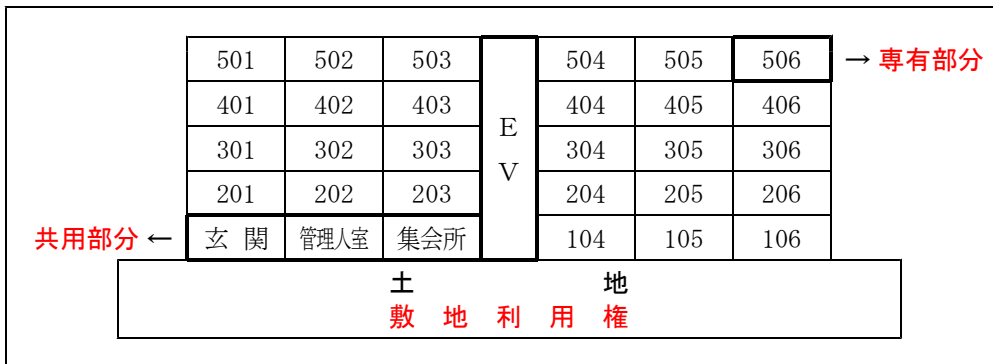
第4章 区分所有法・土地区画整理法

I. 区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）

1棟の建物の構造上独立区分された数個の部分があり、それぞれ独立して住居、店舗、事務所、倉庫、その他建物としての用途に供することができるものであるときに（利用上の独立性）、その各部分の上に成立する所有権を区分所有権という。

区分所有法は、この区分所有権について定めた法律である。

図表6-53



1. 専有部分

建物の部分を個々の所有権の目的とすることができる部分を**専有部分**という。具体的には分譲マンションの各室（〇〇号室）のことである。

2. 共用部分

★★★

専有部分以外の建物部分、専有部分に属しない建物附属物（土地と一体として管理・使用する庭、通路等を含む）、附属建物が**共用部分**である。共用部分の**持分割合**は、原則として**専有部分の床面積の割合**による。ただし、規約で別段の定めをすることができる。共用部分は、次の2つに分けられる。

図表6-54

★

法定共用部分	廊下、階段、エレベーターなど法律上の共用部分とされるもの
規約共用部分	管理事務所・集会所、バルコニーなどのように規約に定めて初めて共用部分とされるもの（第三者に対抗するには登記が要件）

合格のポイント

- 共用部分には、法定共用部分と規約共用部分があり、その持分割合は、原則として専有部分の床面積割合による。
 - 管理事務所、集会所等の規約共用部分は、登記により第三者に対抗できる。
- 敷地利用権の各区分所有者の共有持分割合は、別段の定めをしない限り、各所有者が有する専有部分の床面積の割合による。

3. 敷地利用権

★★

建物を所有するには土地の権利（所有権、地上権、賃借権など）が必要であり、区分所有者は専有部分の所有のために**敷地利用権**を有していなければならない。敷地利用権は、区分所有者全員で敷地の所有権を共有する。

この場合の敷地利用権の**持分割合**は、原則として**専有部分の床面積の割合**による。また、規約で別段の定めがない限り、**敷地利用権と専有部分を分離して処分することはできない**。

4. 管理組合

★★

区分所有者は全員で建物、敷地および附属施設の管理を行うための団体を構成する。この団体を**管理組合**という。管理組合は、区分所有法が定める**最高意思決定機関**であり、集会を開き、規約を定め、管理者（管理組合の代表者・理事長）を定める。管理者は区分所有者以外の者（管理会社など）を管理者として選任することもできる。

区分所有者は**強制的に管理組合の構成員**となり、区分所有者である限り任意に**脱退**することは**できない**。

5. 管理規約

建物、敷地および附属施設の管理または使用に関する区分所有者相互間の事項は管理規約で定める。**規約の設定・改廃等**は区分所有者および議決権の各**4分の3以上**の多数による集会の決議（特別決議）による。

6. 集会の決議

★★★

集会（定時総会）は、少なくとも**年1回**、管理者が招集する。臨時の集会の招集は、原則として区分所有者および議決権の5分の1以上の賛成が必要である。

集会の招集通知は、会議の目的たる事項を示して、開催日の**1週間前**（規約で伸縮可能）に各区分所有者に到達しなければならない。

管理規約に沿った集会の決議には、普通決議と特別決議がある。議決権は、その建物全体の専有面積の割合により行使される。なお、書面（電磁的方法を含む）による議決権の行使も認められる。ただし、専有部分が共有に属するときは、共有者は議決権を行使すべき者1人を定めなければならない。また、賃借人などには議決権はない。ただし、規約で別段の定めをすることができる。

合格のポイント

1. 敷地利用権は、規約で別段の定めがない限り、原則として建物の専有部分と分離して処分することはできない。
2. 管理組合は最高の意思決定機関であり、集会は少なくとも年1回招集する。
 - ・招集通知は、原則として開催日の1週間前に各区分所有者に到達する必要がある。
3. 普通決議事項、区分所有者および議決権の過半数で、特別決議は同じく4分の3以上議決権の賛成による決議が必要。

1) 普通決議事項

- ① 区分所有者および議決権の過半数による。

管理行為に関する事項、共同の利益に反する行為の停止の請求、建物価格の2分の1以下に相当する部分が滅失したときの復旧などがある。

2) 特別決議事項

★★★

- ① 区分所有者および議決権の4分の3以上による決議

規約の設定・変更・廃止等、変更行為（著しく多額の費用を要しないものを除く）、使用禁止の請求、区分所有権の競売の請求、占有者に対する引渡し請求、建物価格の2分の1を超える部分が滅失したときの復旧などがある。

- ② 区分所有者および議決権の5分の4以上による決議

建替えの決議、耐震強度不足マンションの敷地売却決議

建替えの決議は、規約で別段の定めをすることができない。

7. 管理規約等の効力

★

管理規約や集会の決議は、区分所有者だけではなく包括承継人（相続により取得する者）、特定承継人（マンションの買主）や占有者（マンションの賃借人）にも及ぶ。ただし、占有者に効力が及ぶのは、管理規約の定めのうち建物等の使用方法に関する事項に限られる。管理費や修繕積立金の支払い等に関する定めは、占有者に対して効力を及ぼすことはない。

また、中古マンションの売主が管理組合に支払うべき管理費等を滞納している場合、その買主は売主の特定承継人として、その支払義務を負うことになる。

8. 義務違反者に対する措置

区分所有者および占有者（賃借人など）は、建物の管理、使用に関し区分所有者の共同利益に反する行為をしてはならない義務を負うが、この義務に違反した場合には、他の区分所有者や管理組合の代表者は、行為停止等の請求、専有部分の使用禁止の請求、区分所有権・敷地利用権の競売請求、占有者に対する引渡し請求などを行うことができる。

9. 区分所有建物の復旧

災害や地震・火災などで建物が、毀損や滅失した場合には、区分所有者の利害関係から建物の復旧について、集会の議決権などが定められている。

合格のポイント

1. 規約の設定・改廃は、区分所有者および議決権の4分の3以上の決議が必要。
2. 占有者は、建物と敷地もしくは附属施設の使用法について、区分所有者が規約または集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。
3. 中古マンションの売主が、管理費等を滞納していた場合、その買主は特定承継人として、滞納管理費の支払い義務を負うことになる。

図表6-55・建物の復旧と集会の決議

滅失の条件	復 旧
専有部分の滅失	所有者が単独で自己費用で復旧できる。
共用部分の建物価格の2分の1以下の部分が滅失	区分所有者および議決権の過半数の決議
共用部分の建物価格の2分の1を超える部分が滅失	区分所有者および議決権の4分の3以上の決議 単独復旧は不可
建替えの決議	区分所有者および議決権の 5分の4以上 の決議 建物を取り壊し、その敷地に建物を建てること ができる。
マンション敷地売却制度	耐震不足の認定を受けたマンションおよびその 敷地について、区分所有者および議決権の5分 の4以上の決議で売却決議ができる。

10. 修繕積立金に関するガイドライン

新築マンションの購入予定者に対し、修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金の目安を示し、分譲業者から提示された修繕積立金の額の水準等についての判断材料を提供するために、国土交通省が作成したものである。

(1) 修繕積立金の目安の算出式

$Y = A \times X (+B)$	$\left\{ \begin{array}{l} Y : \text{購入予定のマンションの修繕積立金の額の目安} \\ A : \text{専有床面積当たりの修繕積立金の額} \\ X : \text{購入予定のマンションの専有床面積 (m}^2\text{)} \\ (+B : \text{機械式駐車場がある場合の加算額}) \end{array} \right.$
-----------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1) 専有面積当たりの修繕積立金の額 (A)

図表6-56

地上階数／建築延床面積		平均値	事例の2/3が包含される幅
20階未満	5,000㎡未満	335円/㎡・月	235円～430円/㎡・月
	5,000㎡以上 10,000㎡未満	252円/㎡・月	170円～320円/㎡・月
	10,000㎡以上 20,000㎡未満	271円/㎡・月	200円～330円/㎡・月
	20,000㎡以上	255円/㎡・月	190円～325円/㎡・月
20階以上		338円/㎡・月	240円～410円/㎡・月

合格のポイント

- 建物の建替え決議は、区分所有者および議決権の5分の4以上の決議が必要。
 - 建替えの決議は、規約により別段の定めをすることはできない。

【修繕積立金の目安（AX）の算定例】

10階建てで延べ床面積8,000㎡、専有床面積80㎡の住宅を購入する場合

- ・ 目安の平均値： $80\text{㎡} \times 252\text{円/㎡} \cdot \text{月} = 20,160\text{円/月}$
- ・ 目安の幅： $80\text{㎡} \times 170\text{円/㎡} \cdot \text{月} \sim 320\text{円/㎡} \cdot \text{月} = 13,600\text{円/月} \sim 25,600\text{円/月}$

Ⅱ. 土地区画整理法

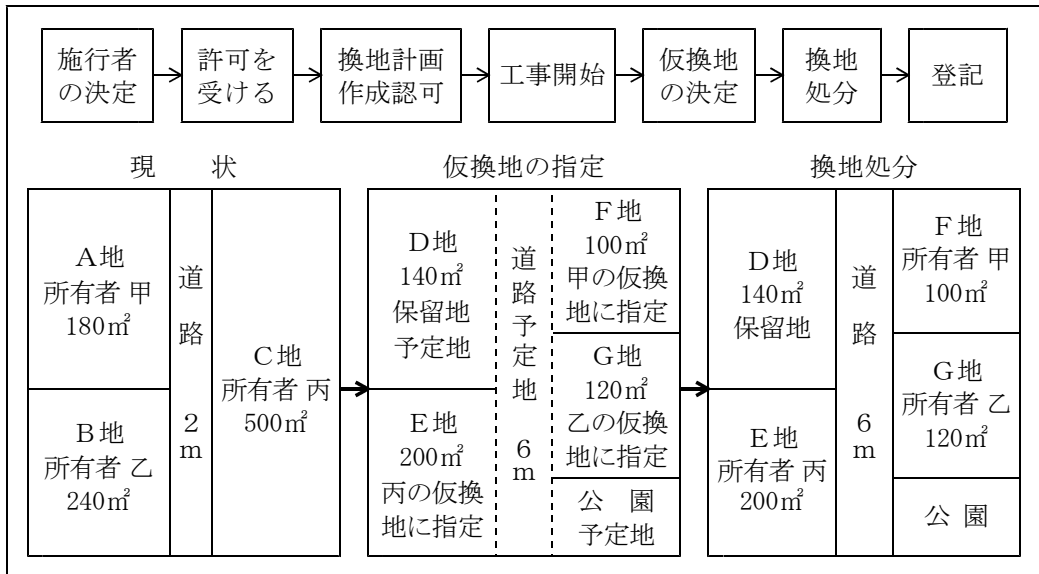
土地区画整理法は、限定された区域内の都市計画のルールを定めた法律である。

土地区画整理事業は、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え、宅地の利用増進を図ることを目的としている。

- ① 施行者は公的な地方公共団体、行政庁、公団、公社などや私的な土地区画整理組合（土地の所有者等が7名以上）がある。
- ② 宅地の所有者や借地権者（同意を得た者を含む）は、1人または数人が共同して施行者となることができる。

1. 区画整理の流れ

図表6-57



合格のポイント

1. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、都市計画事業等の施行として行う開発行為は、都市計画法に基づく都道府県知事等の開発許可を必要としない。

2. 土地区画整理事業の手段

1) 減 歩

土地区画整理事業の施行地区内の各土地の面積を一定の割合で減少させ、これを道路・公園などの公共施設や保留地（事業費調達の売却候補地）にあてること。

2) 換地処分

換地処分は、事業施行前の土地（従前地という）に代わるものとして、換地計画で定められた換地を従前地の権利者に割り当てることをいう。

（注）甲さんの土地は、A地（従前地）→F地（換地）となる。

3. 仮換地

1) 仮換地の指定と効果

換地処分は、当該区域内の全部の事業が完了したときに行われる。しかし、それまでに長時間を要する場合は、仮に使用収益できる宅地、すなわち**仮換地**を指定することができる（必ず指定されるわけではない）。

- ① 仮換地が指定されると「所有権」と「使用・収益権」が分離する。従前の宅地の所有者は、以後指定された仮換地について「使用・収益権」をもち、従前の宅地は「使用・収益」できなくなる。
- ② 「所有権」は従前の宅地に残り、従前の宅地の売却や、抵当権を設定することはできる。

（例）甲さんは、所有権をA地に有し（A地を売買することや、抵当権を設定することができる）、使用収益権をF地に有する（F地に建築物を建築できる）。

4. 換地処分の効果

換地処分により、従前の土地の所有者は、従前の土地の所有権が消滅し、代わりの土地（仮換地に指定された土地）の所有権を取得する。

1) 公告があった日が終了したとき

- ① 換地を定めなかった従前の宅地について存する権利は消滅する。
- ② 行使する権利がなくなった地役権は消滅する。

合格のポイント

2) 公告のあった日の翌日

- ① 換地は従前の宅地とみなされる。
- ② 換地について定められた所有権および地役権以外の権利は、従前の宅地について存した権利とみなされる。

過去問題演習 - 10

建物の区分所有等に関する法律に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 管理者は、少なくとも毎年1回、集会を招集しなければならない。
2. 集会の招集の通知は、原則として、開催日の少なくとも1ヵ月前までに、会議の目的たる事項を示して各区分所有者に発しなければならない。
3. 形状または効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更を行うためには、原則として、区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議が必要である。
4. 集会の決議は、原則として、当該決議後に区分所有権を譲り受けた者に対して、その効力を有しない。

2205

合格のポイント