

2022 年合格目標
不動産鑑定士

行政法規
体験入学用テキスト
基本講義 第1回



資格の学校
TAC

は じ め に

このテキストは、不動産鑑定士試験の受験者を対象として書かれたものです。これからこのテキストを用いて12回の基本講義を行い、「行政法規」の内容を学習していくことになります。

不動産鑑定士受験生の特徴として、働きながら受験する方の比率が高いことがあげられています。自由に勉強できる方と異なり、時間的・精神的な制約の中で受験勉強を継続していくことは、非常につらい作業であるといえるでしょう。このテキストは、合格を目指す皆さんがその目的を果たせるよう、できる限りの配慮をしています。

行政法規は短答式で出題され、短答式に合格した方だけが論文式試験を受験できます。短答式試験に合格するためには、6割～7割程度の得点を取る必要があります。

行政法規で合格点を取るためには、まず、基本的な制度を理解することです。行政法規は法律科目ですので、一見難解な法律用語がふんだんにでできます。しかし、難解にみえる法律用語も、実は、分かってしまえばそんなに難しいことを言っているのではないのです。まず、このような法律用語がどういうことを意味しているのか、そのイメージを明確にしてください。これは、基本講義の中でお伝えしていきますので、講義は休まず出席して下さい。

行政法規は暗記科目だという人もいます。確かに、よく出題されるところは覚えてしまった方がよいでしょう。しかし、行政法規は37の法律が対象であり、とても丸暗記できるものではありません。単に個別の知識として暗記するのではなく、それを「理解」という糸でつなげておいて下さい。そうすれば、忘れてしまっても、「理解」の糸をたぐればまた思い出すことが可能です。要は試験場で思い出せばよいのですから。

次に、行政法規は、メリハリをつけることがとても大切です。基本テキストに掲載されている中でも、よく出題されるところと、そうでないところが明確に分かれています。よく出題されるところに重点を置いて、効率よく勉強して行って下さい。このような観点から、基本テキストでは、過去問集の該当番号を右側に入れています。過去問には、複合的な知識を問う問題も多く、必ずしも正確に配分されているとは言えませんが、出題が多いところは重要なところですので優先的に勉強して下さい。また、少し細かいと思われるところは、「参考」とし、行間をつめてあります。重要度の参考にして下さい。

基本講義では、原則として、予習は簡単でよいですが、復習はきちんとやってください。そして、復習の時は、単に知識を覚えるだけではなく、それを使って実際に過去問を解いてみて下さい。過去問を解くことにより、知識がいつそう定着するはずで、間違えた問題は何回でも解いてみましょう。

以上要するに、みなさんがやるべきことは、

- ①制度や用語を理解する
- ②重要な部分を覚える

③問題を解く

ことです。

そのため、基本講義では、

①制度や用語のイメージをお伝えする

②重要な部分については、なぜ、そうなるのかを説明する

③重要なところはどこかを指摘する

ことを中心に、

④知識を整理する

⑤問題を解くためのテクニックをお伝えする

ことにも留意して講義を進めていきます。

また、答練の解説では、④⑤を中心に、①②③を確認していきます。

とにかく、一度頑張ってみて下さい。行政法規は努力がモノをいう科目ですから、きっと合格点
はとれるようになります。そして、合格点を取れるようになれば、それ以上は深入りせずに、論文
科目に力を入れて下さい。

※ テキストの右側にある数字は、過去問集の出題番号です。例えば1－3とあるのは、問1の選
択肢3で出題されている、という意味です。過去問の出題が多いところは重要ですので、メリハ
リづけの参考にして下さい。

※ このテキストは、基本的には2021年9月1日までに施行される法令で、テキストの初版を発行
する日までに判明しているものに基づいています。その後の改正については、改正点講義（2022
年2月予定）等で改正点の整理ができるようにします。

※ 宅建法令は宅建でよく出題される法令、非宅建法令は宅建ではあまり出題されない法令です。

合格推定点（行政＋鑑定、200点満点）

2007年	110点
2008年	105点
2009年	115点
2010年	122.5点
2011年	112.5点
2012年	120点
2013年	115点
2014年	120点
2015年	140点
2016年	127.5点
2017年	135点
2018年	137.5点
2019年	140点
2020年	132.5点

〔 目 次 〕

< 宅建法令 >

第 1 章／都市計画法	1
第 1 節 区域の指定と都市計画の決定	2
第 2 節 都市計画の内容	9
第 3 節 都市計画事業	24
第 4 節 開発許可制度	32
第 2 章／国土利用計画法	45
第 1 節 国土の利用計画	46
第 2 節 土地取引の規制	48
第 3 節 遊休土地に関する措置	62
第 3 章／建築基準法	65
第 1 節 総則	66
第 2 節 単体規定	76
第 3 節 集団規定	82
第 4 節 建築協定／雑則	105
第 4 章／土地区画整理法	113
第 1 節 土地区画整理事業の基本事項	114
第 2 節 土地区画整理事業の施行	116
第 5 章／農地法	139
第 6 章／宅地建物取引業法	147
第 1 節 宅地建物取引業者と宅地建物取引士	148
第 2 節 業務における諸規定	155
第 7 章 不動産登記法	165
第 1 節 登記簿の公開	166
第 2 節 登記の申請	169

第3節	さまざまな登記	173
第4節	区分所有建物の登記	179
第5節	筆界特定制度	184

<非宅建法令>

第8章／土地基本法	187
-----------------	-----

第9章／地価公示法	195
-----------------	-----

第1節	地価公示	196
第2節	土地鑑定委員会等	201

第10章／不動産の鑑定評価に関する法律	205
---------------------------	-----

第1節	鑑定業者と鑑定士	206
第2節	業務	211

第11章／宅地造成等規制法	215
---------------------	-----

第12章／都市再開発法	223
-------------------	-----

第1節	市街地再開発事業	224
第2節	第一種市街地再開発事業	227
第3節	促進区域	248

第13章 マンションの建替え等の円滑化に関する法律	251
---------------------------------	-----

第1節	総 則	252
第2節	マンション建替え事業	254
第3節	マンション敷地売却事業	266

第14章／土地収用法	269
------------------	-----

第1節	土地収用の対象	270
第2節	土地収用の手続	272
第3節	損失補償	287

第15章	文化財保護法	291
第1節	文化財の保護	292
第16章	土壤汚染対策法	299
第1節	土壤汚染の対策	300
第17章	／税法	309
第1節	所得税法（租税特別措置法含む）	311
第2節	法人税法（租税特別措置法含む）	324
第3節	相続税法	328
第4節	固定資産税	335
第5節	不動産取得税	341
第6節	都市計画税	343
第18章	住宅の品質確保の促進等に関する法律	345
第1節	住宅の品質確保の促進	346
第19章	／森林法	351
第1節	森林計画等	352
第2節	森林法による制限	355
第20章	環境保全関係法	365
第1節	自然環境保全法	366
第2節	自然公園法	369
第3節	都市緑地法	372
第21章	公共施設関係法	375
第1節	河川法	376
第2節	海岸法	380
第3節	公有水面埋立法	381
第4節	道路法	382
第5節	国有財産法	387

第22章	その他B群法令	391
第1節	景観法	392
第2節	高齢者，障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律	398
第3節	証券化関連法	412

基本テキスト・過去問題集	対応表	427
--------------	-----	-----

※ 宅建での出題頻度の低い法令や税法の一部は，非宅建法令に分類されています。

学 習 進 度 表

講義回数	講 義 内 容	短答答練
第 1 講	都市計画法（都市計画事業及び開発行為を除く）	第 1 回
第 2 講	都市計画法（都市計画事業及び開発行為）	
第 3 講	国土利用計画法 建築基準法（単体規定まで）	
第 4 講	建築基準法（集団規定以下）	
第 5 講	土地区画整理法 農地法	
第 6 講	宅地建物取引業法 不動産登記法	
第 7 講	土地基本法 地価公示法 不動産の鑑定評価に関する法律 宅地造成等規制法	第 2 回
第 8 講	都市再開発法 マンションの建替え等の円滑化に関する法律	
第 9 講	土地収用法 文化財保護法 土壤汚染対策法	
第 10 講	税法	
第 11 講	住宅の品質確保の促進等に関する法律 森林法 環境保全関係法 公共施設関係法（国有財産法を除く）	
第 12 講	国有財産法 景観法 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 証券化関連法	

第 1 章

都 市 計 画 法

本章で学ぶこと

都市は、多くの人々の生活そして仕事の場となります。さまざまな活動のために土地が高度に利用されています。また、人々は都市に集中する傾向があります。このような都市で土地の利用について何も制限を加えないで放置しておく、ある地域に、公害を出すような工場と人々の住居が一緒に存在し、健康的な生活ができなくなるおそれもあります。小・中学校を建てるスペースがなくなったり、公園もなくコンクリートジャングルが広がるということにもなりかねません。

そこで、都市計画法は種々の都市計画をたてることを要求し、都市の環境の保全と機能の向上を図っています。そして、総合的な「まちづくり」のプランである都市計画がどういうものでなければならぬかを決めているのです。

過去 5 年間の平均出題数…… 5 問

第 1 節 区域の指定と都市計画の決定

① 都市計画法

1. 目的（1条）

都市計画の内容及びその決定手続，都市計画制限，都市計画事業，その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより，都市の健全な発展と秩序ある整備を図り，もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与すること。

2. 基本理念（2条）

農林漁業との健全な調和を図りつつ，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べきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的利用が図られるべきこと。

② 都市計画区域及び準都市計画区域

都市計画区域は，自然的及び社会的条件，人口，土地利用，交通量等に関する現況及び推移を勘案して，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である。

1. 都市計画区域の指定権者（5条）

原 則 … 都道府県

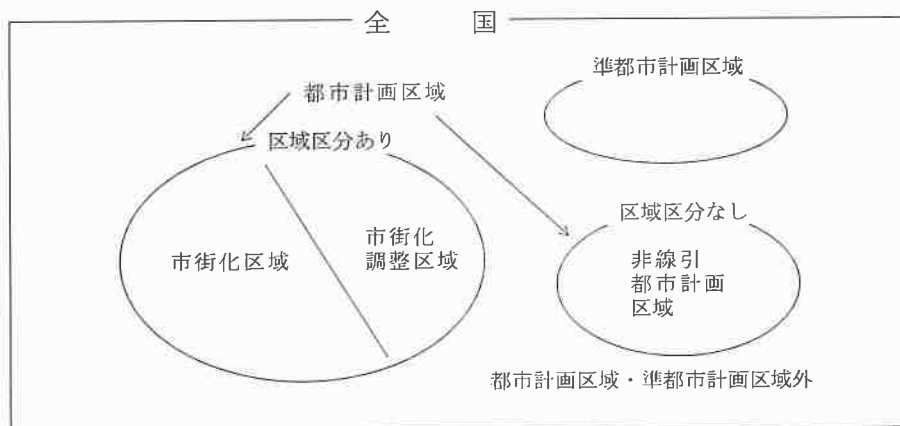
例 外 … 国土交通大臣（複数の都府県にわたる場合）

→ 複数の都府県にわたって指定されることもある。

30-ロ

65-ロ

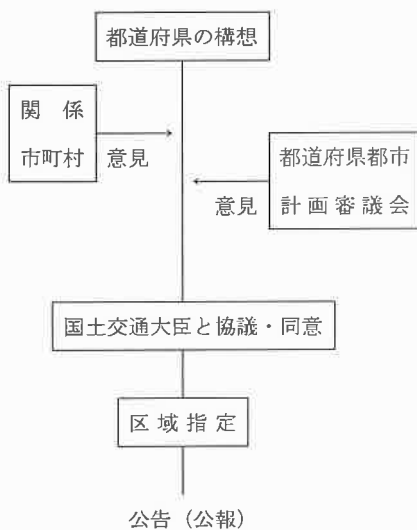
6-1



2. 都市計画区域の指定手続き（5条3項、4項）

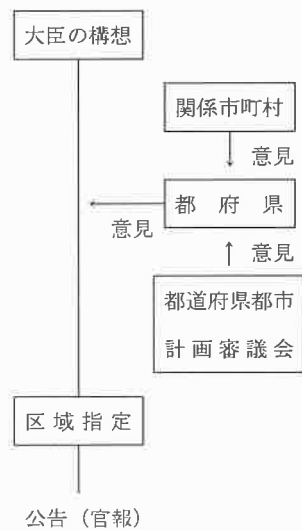
〈都道府県が指定する場合〉

予め関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴くとともに国土交通省令で定めるところにより国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。



〈国土交通大臣が指定する場合〉

予め都道府県の意見を聴いて指定するものとする。この場合、都道府県が意見を述べようとするときは、予め、関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴かなければならない。



※ 都市計画区域の変更・廃止についても、同じ手続きによって行う。

3. 準都市計画区域（5条の2）

(1) 指定権者・指定要件

都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律その他の法令による土地利用の規制の状況その他省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、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を、準都市計画区域として指定することができる。

(2) 指定手続き

都道府県は、準都市計画区域を指定しようとするときは、あらかじめ、関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴かなければならない。準都市計画区域の指定は、公告することによって行う。

1-ハ
24-ロ
30-イ
40-ロ

4. 都市計画に関する基礎調査（6条）

- (1) 都道府県は、都市計画区域についておおむね5年ごとに、都市計画に関する基礎調査を行う。

調査事項 … 人口規模、産業分類別の就業人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量等

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

5. 都市計画基準（13条1項、3項）

都市計画区域又は準都市計画区域について定められる都市計画（区域外都市施設に関するものを含む。）は、国土形成計画等の国土計画、地方計画や道路、河川等に関する国の計画等に適合したものでなければならない。

③ 都市計画の決定

1. 都市計画の内容と決定権者（15条）

- (1) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 … 都道府県

- (2) 都市再開発方針等 … 都道府県

- (3) 市街化区域と市街化調整区域との区域区分 … 都道府県
（以下、「区域区分」という。）

- (4) 地域地区 … 都道府県又は市町村→5p①

- (5) 都市施設 … 都道府県又は市町村→5p②

- (6) 市街地開発事業 … 原則として都道府県→5p③

- (7) 市街地開発事業等予定区域 … 都道府県又は市町村→5p④

- (8) 促進区域 … 市町村

- (9) 遊休土地転換利用促進地区 … 市町村

- (10) 地区計画等 … 市町村

- (11) 被災市街地復興推進地域 … 市町村

※ 都市計画区域が複数の都府県にわたる場合の都市計画は、都道府県が決定すべきものは国土交通大臣が決定し、その他の都市計画は市町村が決定する（22条）。



① 地域地区（15条，施行令9条1項）

〈都道府県が定めるもの〉

イ）風致地区・特別緑地保全地区（面積10ha以上で2以上の市町村にわたるもの）

ロ）緑地保全地域（2以上の市町村にわたるもの），都市再生特別地区，重要港湾等に係る臨港地区，歴史的風土特別保存地区，第一種又は第二種歴史的風土保存地区，流通業務地区，航空機騒音障害防止特別地区等

② 都市施設（施行令9条2項）

〈都道府県が定めるもの〉

1の市町村の区域を超える広域の見地から決定すべき都市施設又は根幹的都市施設として政令で定めるもの

例）道路（一般国道，都道府県道，自動車専用道路），公園・緑地・広場・墓園（10ha以上のもので，国又は都道府県が設置するもの），空港，一団地の官公庁施設，流通業務団地

③ 市街地開発事業（施行令10条）

〈都道府県が定めるもの〉

イ 新住宅市街地開発事業

ロ 工業団地造成事業

ハ 新都市基盤整備事業

ニ 土地区画整理事業 … 面積50haを超える事業

ホ 市街地再開発事業 … 面積3haを超える事業

ヘ 住宅街区整備事業 … 面積20haを超える事業

ト 防災街区整備事業 … 面積3haを超える事業

国の機関又は都道府県が施行すると見込まれるもの

④ 市街地開発事業等予定地域

〈市町村が定めるもの〉

区域の面積が20ha以上の一団地の住宅施設の予定区域等で一定のもの

土地区画整理法
2-ロ

2. 都市計画の調整（15条3項・4項）

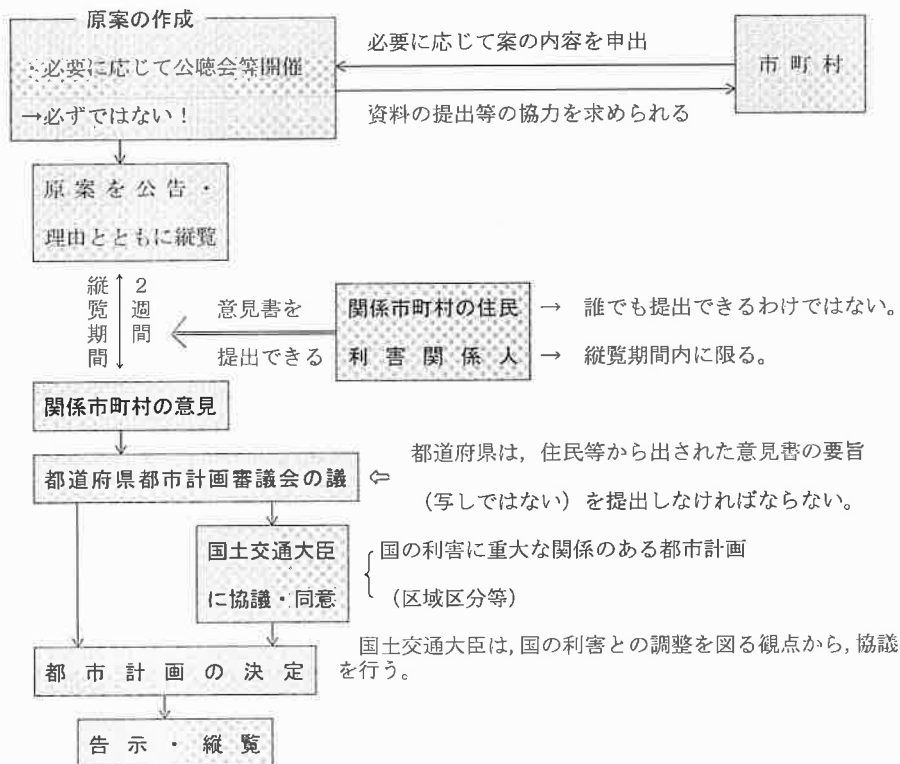
(1) 市町村が定める都市計画は，議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想に即し，かつ，都道府県が定めた都市計画に適合したものでなければならない。

(2) 市町村が定めた都市計画と，都道府県の定めた都市計画が抵触するときは，その限りにおいて都道府県の定めた都市計画が優先される。

→ 大臣が調整するわけではない。

3. 都市計画の決定手続き

(1) 都道府県が定める都市計画（15条の2～18条）



50-5

26-イ

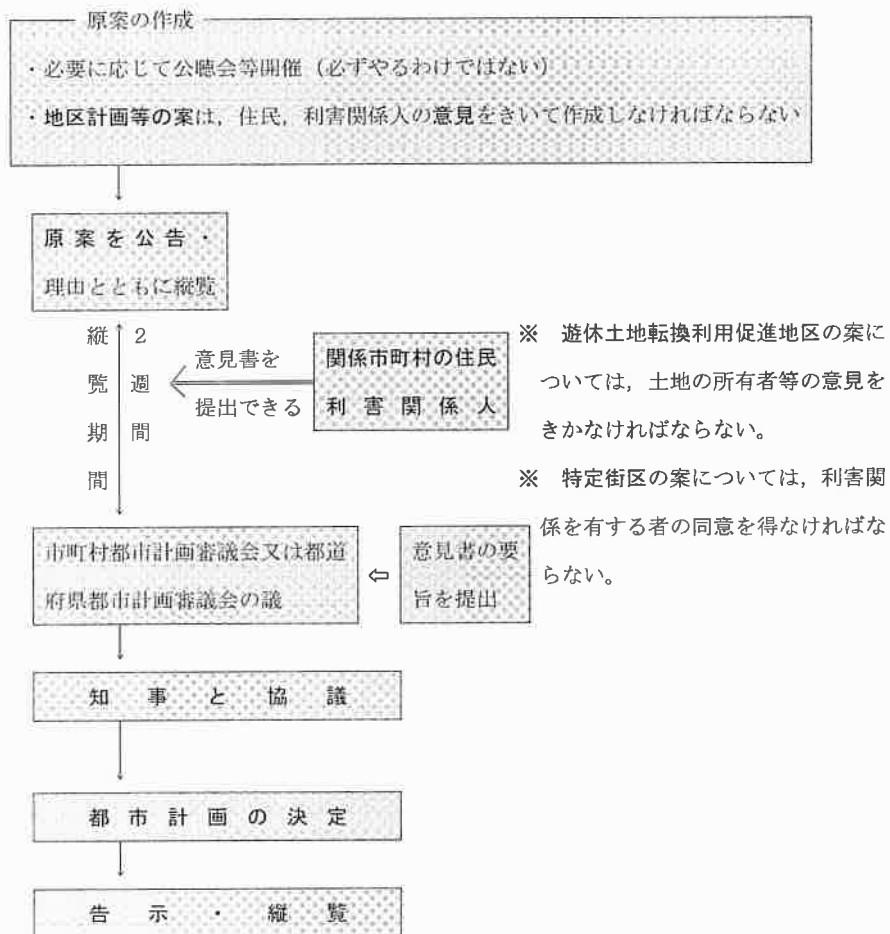
3-イ
26-ロ
47-イ
50-1
47-ロ

～国土交通大臣に協議し、その同意を要する都市計画の主なもの～

国の利害に重大な関係のある都市計画（施行令14条）

- ・都市計画区域の整備，開発及び保全の方針
- ・区域区分
- ・臨港地区
- ・古都法における歴史的風土特別保存地区
- ・首都圏近郊緑地保全法における近郊緑地特別保存地区
- ・道路法第3条の高速自動車国道または一般国道
- ・第1種空港
- ・国が設置する公園又は緑地
- ・一級河川
- ・一団地の官公庁施設（予定区域も含む）

(2) 市町村の定める都市計画（16, 17, 19条）



26-イ

14-ニ

3-イ
26-ロ
47-イ

47-ニ

(3) 留意点

- ① 意見書は、縦覧期間満了の日までに提出できる（17条2項）。
- ② 都市計画事業の施行予定者を定める場合の都市計画の案については、原則として当該施行予定者の同意を得なければならない（17条5項）。
- ③ 市町村の定める都市計画については、あらかじめ都道府県知事に協議する。しかし、地区計画等については、政令で定める地区施設の配置及び規模その他の事項についてのみ、都道府県知事に協議する（19条）。

なお、知事は一の市町村の区域を超える広域の見地からの調整を図る観点又は都道府県が定め、若しくは定めようとする都市計画との適合を図る観点から協議する。

④ 都市計画は計画決定の告示がなされた日からその効力を生ずる（20条3項）。	3-ロ
⑤ 都市計画は、総括図・計画図・計画書によって表示される。都道府県知事及び市町村長は、事務所に備え置くなどの方法により、公衆の縦覧に供する（14条1項、20条2項）。	26-ニ
⑥ 都市施設に関する都市計画又は都市施設に係る市街地開発事業等予定区域に関する都市計画を定めようとするときは、あらかじめ、当該都市施設を管理することとなる者に協議しなければならない（23条6項）。	
⑦ 準都市計画区域の全部又は一部について都市計画区域が指定されたときは、当該準都市計画区域は、廃止され、又は当該都市計画区域と重複する区域以外の区域に変更されたものとみなされる（5条の2第5項）。この場合、当該都市計画区域と重複する区域内において定められている都市計画は、当該都市計画区域について定められているものとみなされる（23条の2）。	
⑧ 市町村が定める都市計画は基本方針に即したものでなければならない。 市町村は、この基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずる（18条の2第2項、4項）。	
⑨ 都道府県又は市町村は、住民又は利害関係人に係る都市計画の決定の手續に関する事項（法の規定に反しないものに限る。）について、条例で必要な規定を定めることができる（17条の2）。	26-ハ
(4) 計画提案（21条の2～21条の5） 土地所有者及び借地権者又はまちづくりNPO（特定非営利活動法人）等は、土地所有者等の3分の2以上の同意を得て、都市計画区域又は準都市計画区域内の0.5ha（5,000㎡）以上の土地の区域について、都市計画（9p① 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、9p② 都市再開発方針等を除く）の決定又は変更をすべきことを、1人で、又は数人共同して、都道府県又は市町村に対し、提案することができる。この場合、素案を添えなければならない。	3-ハ 3-ニ 3-ホ 6-2 6-5 15-イ 15-ロ 15-ハ 15-ニ 32-ロ 35-ニ 47-ハ
① 必要と認めたとき → 都道府県又は市町村は、案を作成。この場合、原則として、都市計画の決定・変更にあたり、都道府県都市計画審議会又は市町村都市計画審議会に素案を提出する。	
② 必要ないと認めたとき → 都道府県又は市町村は、当該計画提案をした者に、遅滞なく通知する。この場合、都道府県都市計画審議会又は市町村都市計画審議会に素案を提出して、意見を聴く。	15-ホ

第2節 都市計画の内容

都市計画とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画である（4条1項）。

① 整備、開発及び保全の方針（6条の2第1項）

都市計画区域については、都市計画に、整備、開発及び保全の方針を定める。

1-イ
6-2
40-ハ, 62-5

② 都市再開発方針等（7条の2, 13条1項3号, 5号, 6号）

都市再開発の方針、拠点業務市街地の開発整備の方針、防災街区整備方針は、一定の市街化区域において定めることができる。

45-3

③ 市街化区域と市街化調整区域

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

1-ロ
24-イ
30-ホ
40-ニ

なお、三大都市圏の一定の区域等では、必ず区域区分を定める。

1. 定義

市街化区域	市街化調整区域	非線引都市計画区域
①すでに市街地となっている区域 ②おおむね10年以内に優先的計画的に市街化を図るべき区域	市街化を抑制すべき区域 → 禁止ではない。	区域区分が定められていない都市計画区域

1-ニ
1-ホ
6-3

2. 用途地域の定め（13条1項7号）

市街化区域については少なくとも（必ず）用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については原則として用途地域を定めないものとする（定める場合もある）。

→ 非線引都市計画区域、準都市計画区域については、定めても定めなくてもよい。

1-ニ
12-イ
18-ハ
25-イ
55-ホ

④ 地域地区（８条）

Ⅰ. 用途地域 … 準都市計画区域でも可

(Ⅰ) 種類と定義（９条）

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。



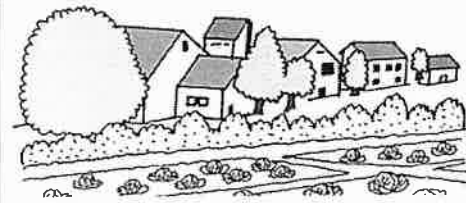
② 第二種低層住居専用地域

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。150㎡までの一定の店舗が建てられます。



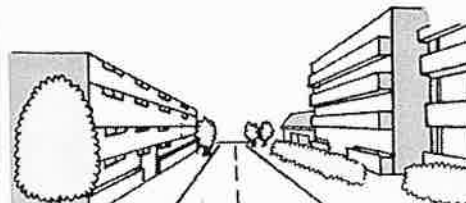
③ 田園住居地域

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。農業関連の施設や500㎡までの農産物直売所等を建築できる。



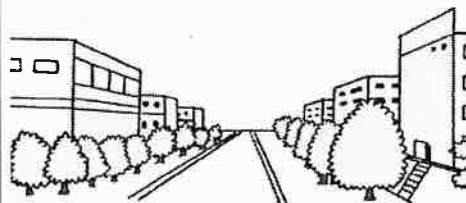
④ 第一種中高層住居専用地域

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。



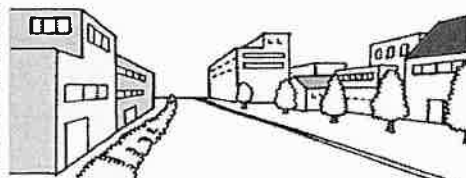
⑤ 第二種中高層住居専用地域

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。1500㎡までの一定の店舗や事務所が建てられます。



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。



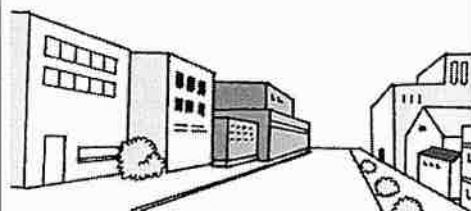
36-ハ

60-ハ

42-ロ

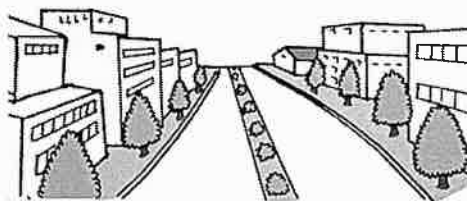
⑦ 第二種住居地域

主として住居の環境を保護するため定める地域。パチンコ屋やカラオケボックスなども建てられます。



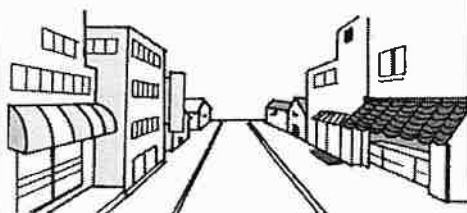
⑧ 準住居地域

道路の沿道としての地域の特徴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。



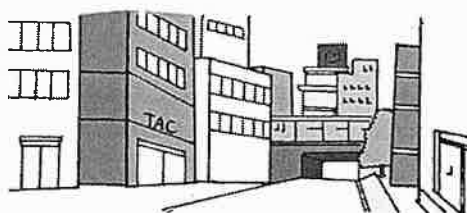
⑨ 近隣商業地域

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。



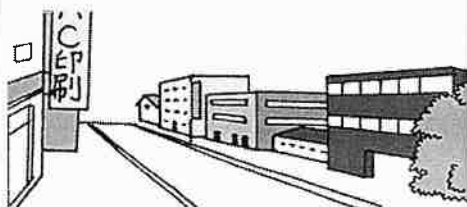
⑩ 商業地域

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。



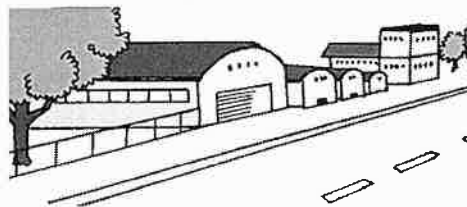
⑪ 準工業地域

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。



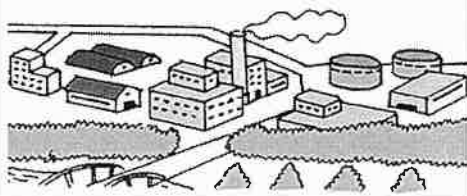
⑫ 工業地域

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。



7-ロ
36-ニ
55-ロ

66-イ

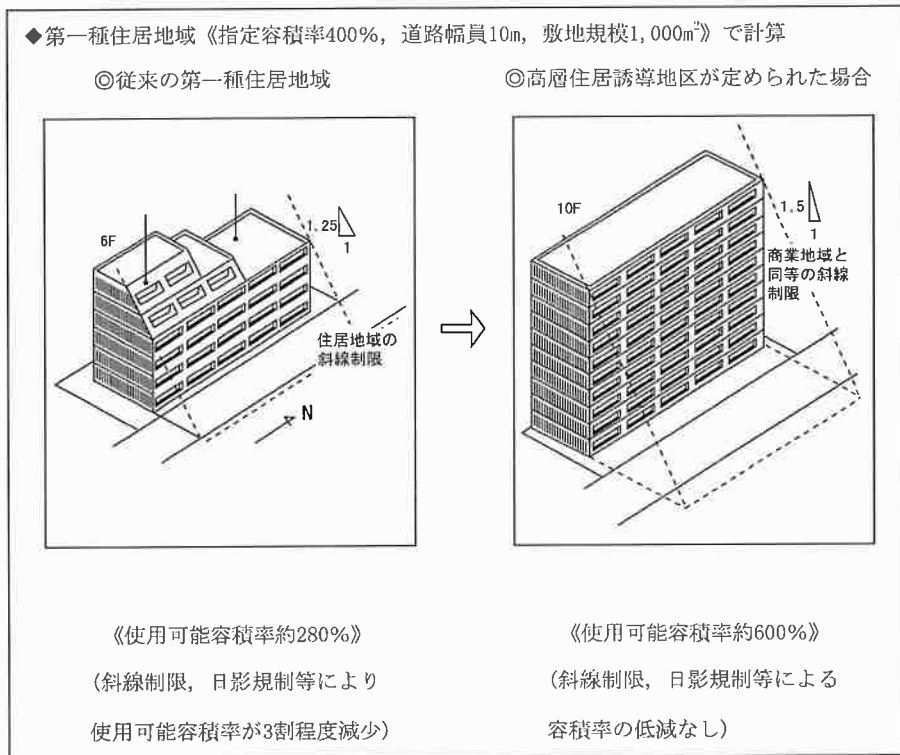
42-イ

60-ロ

51-ハ

(2) 都市計画に定める内容（８条３項）	37-イ
① 容積率 → 全用途地域	37-ハ
② 建蔽率 → 商業地域以外の用途地域	
③ （必要に応じて）敷地面積の最低限度 → 全用途地域	
④ 建築物の高さの制限（10m又は12m）	
→ 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	55-ハ
⑤ （必要に応じて）外壁の後退距離	
→ 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	2-イ
2. 特別用途地区（９条14項）…準都市計画区域でも可	
用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進，環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区。	7-ハ 25-ロ 42-ハ 67-3
→容積率等は定めない。	
→都市計画で種類を定める。	
3. 高層住居誘導地区（９条17項）…地域地区の１つ	
(1) 目 的	
住居と住居以外の用途を適正に配分し，利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため，	66-ホ
①第一種住居地域 ②第二種住居地域 ③準住居地域 ④近隣商業地域 ⑤準工業地域内で，都市計画において容積率が10分の40又は50と定められたものの内に定めることができる。	
(2) 都市計画に定める内容	
容積率の最高限度	
（市街地の環境を確保するため必要あれば）建蔽率の最高限度・建築物の敷地面積の最低限度	

(3) 高層住居誘導地区のイメージ



(4) 高層住居誘導地区における緩和

対 象 地 域	対象建築物	緩和項目	緩 和 内 容
・ 第一種住居地域	住宅部分の 床面積の合 計が2/3 以上である もの	斜線制限	・ 商業系用途地域と同じ制限を適用
・ 第二種住居地域		日影規制	・ 対象区域外
・ 準住居地域		容 積 率	・ 住宅の割合に応じて容積率を上げ (指定容積率の1.5倍以下，最大750%)
・ 近隣商業地域			・ 前面道路の幅員による容積率 商業系用途地域と同じ制限を適用 (前面道路幅員12m未満×0.6)
・ 準工業地域			
※市街地環境確保のため必要な場合，高層住居誘導地区に関する都市計画で，建ぺい率の最高限度，敷地面積の最低限度が定められることがある。			

住居系地域等においては，斜線制限，日影規制等による容積率低減の影響を受け，実際は使用可能容積率が2～3割程度減少しているのが現実であるが，高層住居誘導地区内の一定の要件に該当する地域の建築物については，日影規制等による影響を受けることがなくなり，商業地域と同等の制限が適用される。

4. 高度地区（9条18項）… 準都市計画区域でも可

(1) 目的

用途地域内において市街地の環境を維持又は土地利用の増進を図る。

36-イ

(2) 都市計画に定める内容

建築物の高さの最高限度又は最低限度（準都市計画区域では最高限度）

2-ハ
7-ニ
12-ハ
25-ハ
45-5
60-イ

5. 高度利用地区（9条19項）

(1) 目的

用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。

(2) 都市計画に定める内容

容積率の最高限度及び最低限度，建ぺい率の最高限度，建築面積の最低限度

（必要あれば）壁面の位置の制限

7-ホ
18-ロ
37-ロ
52-ロ，ハ

6. 特定用途制限地域（9条15項）… 準都市計画区域でも可

(1) 目的

用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において，その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用を図る。

(2) 都市計画に定める内容

制限すべき特定の建築物その他の工作物の用途の概要

2-ロ
12-ロ
18-ホ
24-ハ
36-ロ
42-ニ
52-イ
60-ニ

7. 特例容積率適用地区（9条16項）

(1) 目的

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，準工業地域又は工業地域内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において，建築物の容積率の限度からみて未利用となっている建築物の容積の活用を促進して土地の高度利用を図る。準都市計画区域内は不可。

(2) 都市計画に定める内容

（必要あれば）建築物の高さの最高限度

7-イ
55-イ

8. 特定街区（9条20項）

（1）目的

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。

（2）都市計画に定める内容

容積率，建築物の高さの最高限度，壁面の位置の制限

2-ニ
50-4
66-ロ

9. 防火地域・準防火地域（9条21項）

（1）目的

市街地における火災の危険を防除するため定める地域。

（2）規制

建築物の構造等について建築基準法で規制

18-ニ

10. 風致地区（9条22項）… 準都市計画区域でも可

（1）目的

都市の風致を維持するため定める地区。

（2）規制

建築物の建築，宅地の造成，木竹の伐採等について，地方公共団体の条例で規制（罰則として罰金を定めることができる。）

2-ホ
20-5
25-ニ
32-ホ
38-ロ

11. 準都市計画区域と地域地区の関係（8条2項）

準都市計画区域では，用途地域，特別用途地区，特定用途制限地域，高度地区（最高限度），景観地区，風致地区，緑地保全地域，伝統的建造物群保存地区を定めることができる。

18-イ

12. その他の地域地区（8条1項）

（1）臨港地区，（2）歴史的風土特別保存地区，（3）歴史的風土保存地区（第1種，第2種），（4）特別緑地保全地区，緑化地域，（5）流通業務地区，（6）生産緑地地区，（7）都市再生特別地区，居住調整地域，居住環境向上用途誘導地区，特定用途誘導地区，（8）航空機騒音障害防止地区，航空機騒音障害防止特別地区，（9）駐車場整備地区，（10）特定防災街区整備地区

35-イ，ロ
問41
60-ホ
66-ニ

⑤ 都市施設（11条）

都市施設とはその都市に必要な骨格となる施設（公共的施設）である。都市計画区域については、都市計画に、これらの施設を定めることができる。

また、特に必要があれば都市計画区域外においても定めることができる。

19-イ
24-ニ
51-ニ
65-イ

1. 都市計画基準（13条1項11号）

市街化区域及び非線引都市計画区域では少なくとも道路、公園および下水道を定めるものとし、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、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、第二種住居地域及び準住居地域（すなわち、住居系の用途地域）では義務教育施設をも定めるものとする。

6-3
13-ハ
36-ハ
45-2
50-3
問57
62-3

2. 都市計画に定める内容（11条2項、3項）

(1) 種類、名称、位置及び区域

(2) 道路、河川等については、(1)のほか、必要があるときは、地下又は空間について当該都市施設を整備する立体的な範囲を定めることができる。なお、地下に立体的な範囲を定めるときは、併せて立体的な範囲からの離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度を定めることができる。

13-イ
19-ロ

3. 大規模な都市施設（11条4項、5項、6項）

次に掲げる都市施設は、都市計画事業の施行予定者を都市計画に定めたり、予定区域（→後述⑦）として定めたりすることができる。

(1) 区域の面積が20ヘクタール以上の一団地の住宅施設

13-ロ

(2) 一団地の官公庁施設

(3) 流通業務団地

(1)と(2)の都市施設にあつては、国の機関又は地方公共団体のうちから施行予定者を定めることができる。また、施行予定者を都市計画に定める場合、これを変更して施行予定者を定めないものとするとはできない。

19-ハ

4. 都市計画施設

都市施設に関する都市計画が決定されると、当該都市施設は「都市計画施設」という名称にわかる。なお、地区施設は含まれない。

19-ニ

⑥ 市街地開発事業（12条）

市街地開発事業とは、一定の区域を総合的計画にもとづいて、新たに開発し、または再開発するもので、7種類ある。

市街化区域又は非線引都市計画区域内で定められる。

ホ → 調整区域はダメ（促進区域、遊休土地転換利用促進地区も同様）。

1. 種類と内容

種 類	根 拠 法	方 式	内 容
(1) 新住宅市街地開発事業	新住宅市街地開発法	収 用 方 式	大都市等の周辺地域で大規模なベッドタウンをつくる。
(2) 工業団地造成事業	首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律等	全 面 買 収 方 式	製造工場の敷地造成等。
(3) 新都市基盤整備事業	新 都 市 基 盤 整 備 法	収用方式と換地方式の併用	人口集中の著しい大都市周辺で新都市をつくり大都市への人口集中等を緩和する。
(4) 土地区画整理事業	土地区画整理法	換 地 方 式	・土地区画の整理 ・宅地・公共施設の整備
(5) 市街地再開発事業	都市再開発法	(第1種) 権利変換方式 (第2種) 用地買収方式	低層住宅を除却して高層建築物を建て、高層化によって生じた空道を道路や公園等に利用する。
(6) 住宅街区整備事業	大 都 市 法	換 地 方 式	・宅地造成 ・公共施設の整備 ・共同住宅の建設
(7) 防災街区整備事業	密 集 市 街 地 整 備 法	権 利 変 換 方 式	・密集市街地の防災機能の確保 ・土地の合理的かつ健全な利用

2. 施行予定者を定めることができる市街地開発事業

上記(1)X(2)X(3)の市街地開発事業は、都市計画事業の施行予定者を都市計画に定めたり、予定区域（→後述⑦）として定めたりすることができる。また、施行予定者を都市計画に定めた場合、これを変更して施行予定者を定めないものとするとはできない。

1-ホ, 6-4
12-ホ, 24-ホ
30-ハ, 45-4
50-2, 62-2
65-ハ

＜参考＞



⑦ 市街地開発事業等予定区域（12条の2）

市街地開発事業や都市施設について、細部の事項が決定されるまで何も手を打たないでくと、事業を行うべき候補地について乱開発が行われたり、投機的取引の目的となるおそれがある。そこで将来事業を円滑に行うため、基本的な事項が定まった段階で、都道府県又は市町村が予定区域を都市計画に定め、土地利用の規制や土地建物等の先買いなどが行われる。

1. 市街地開発事業等予定区域として定めることができる事業

- | | | |
|-----------------------|---|---------|
| (1) 新住宅市街地開発事業 | } | 市街地開発事業 |
| (2) 工業団地造成事業 | | |
| (3) 新都市基盤整備事業 | | |
| (4) 面積20ha以上の一団地の住宅施設 | } | 都市施設 |
| (5) 一団地の官公庁施設 | | |
| (6) 流通業務団地 | | |

2. 都市計画に定める事項

市街地開発事業等予定区域の種類、名称、区域のほか、施行予定者も必ず定めなければならない（12条の2第2項）。

⑧ 促進区域（10条の2）

促進区域は、区域内の土地所有者等による速やかな事業の実施が期待される地域である。

市街化区域又は非線引都市計画区域内において定められる。

→ 調整区域はダメ（市街地開発事業、遊休土地転換利用促進地区も同様）。

(1) 種類と根拠法

促進区域には次の4種類があり、それぞれ詳細は別の法律で規定されている。

- ① 市街地再開発促進区域（都市再開発法）
- ② 土地区画整理促進区域（大都市法）
- ③ 住宅街区整備促進区域（大都市法）
- 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等に関する法律）

(2) 主な内容

促進区域内の土地の所有者等は、できるだけ速やかに定められた事業を行い、当該都市計画の目的を達成するよう努めなければならない。促進区域に関する都市計画が決定されてから一定期間内にその事業が行われなときは、市町村が行うものとされている。

12-二

<参考>



⑨ 遊休土地転換利用促進地区（10条の3）

市街化区域内の土地で、有効利用されていないため周辺の市街化の促進に弊害を与えている土地の所有者等に、土地の有効利用を促進させる制度である。

→ 調整区域はダメ（市街地開発事業、促進区域も同様）。

1. 内容（10条の3、58条の4、58条の6、58条の7）

—— 遊休土地転換利用促進地区として指定される要件 ——

- (1) 市街化区域内にあり、おおむね 5,000㎡以上の規模の区域であること。
- (2) その区域及び周辺の土地利用の増進に著しく支障をきたすこと。
- (3) 有効利用をすることが都市の機能の増進に寄与すること。
- (4) 低利用、未利用の土地の区域であること。

65-ホ

↓

こういった要件に該当する土地の区域を遊休土地転換利用促進地区という区域に定める。
当該区域内の土地の所有者、借地権者は土地の有効利用に努めなければならない

↓

—— そしてさらに次の要件を満たすと ——

- (1) その土地が 1,000㎡以上の一団の土地であること。
- (2) その土地の所有者が当該土地を取得して2年以上経過していること。
- (3) 低利用、未利用の土地であること。
- (4) その土地及び周辺の土地利用増進のため有効利用を特に必要とすること。

↓

土地の所有者、借地権者等に遊休土地である旨の通知がなされる。

↓

6週間以内に、遊休土地の利用又は処分に関する計画を市町村長に届出

↓

市町村長から勧告されることがある。

↓

勧告に従わない場合、地方公共団体等と買取協議

10 地区計画等（12条の4）

地区計画等に関する都市計画には、地区計画、防災街区整備地区計画、歴史的風致維持向上地区計画、沿道地区計画、集落地区計画の5種類があり、都市計画区域内で定めることができる。これらの地区計画等については、地区計画等の種類・名称・位置及び区域を都市計画に定めるものとする。また、区域の面積を定めるように努める。

35-ハ, 61-2

27-イ
67-1

1. 地区計画

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ある。

(1) 対象区域（12条の5第1項）

67-5

① 用途地域が定められている土地の区域

② 用途地域が定められていない土地の区域で次のいずれかに該当するもの

8-イ
31-イ
43-イ
55-ニ

イ. 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域

ロ. 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、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もの

ハ. 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

51-ホ

(2) 地区計画を定める基準（13条1項14号）

地区計画は、公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、当該区域の各街区における防災、安全、衛生等に関する機能が確保され、かつ、その良好な環境の形成又は保持のためにその区域の特性に応じて合理的な土地利用が行われることを目途として、当該計画に従って秩序ある開発行為、建築又は施設の整備が行われることとなるように定められなければならない。

(3) 地区整備計画（12条の5第3項～9項）

① 地区計画の目的を達成するため以下の必要な事項を定めることができる。

61-3

地区施設の配置及び規模、建築物等の用途制限、容積率の最高限度又は最低限度、建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、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、緑化率の最低限度、現に存する一定の樹林地等の保全に関する事項その他政令で定める事項、現に存する農地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

31-ハ
37-ニ

→計画提案等がなくても、定めることができる。

→市街化調整区域内において定められる地区整備計画については、建築物の容積率の最低限度、建築物の建築面積の最低限度及び建築物等の高さの最低限度を除く。

問56

- ② 地区計画を都市計画に定める際、当該地区計画の一部又は全部について地区整備計画を定めることができない特別の事情があるときは、地区整備計画を定めることを要しない。

14-ハ
31-ニ
43-ニ

(4) 再開発等促進区

① 対象区域（12条の5第3項）

- イ 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる区域であること。
- ロ 合理的かつ健全な土地の高度利用を図る上で必要となる適正な配置及び規模の公共施設がない区域であること。
- ハ 当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の増進に貢献すること。
- ニ 当該区域が用途地域が定められている区域内にあること。

14-イ

② 再開発等促進区を定める基準（13条1項14号）

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とが図られることを目途として、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備が実施されることとなるように定めなければならない。

31-ロ

この場合において、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域については、再開発等促進区の周辺の低層住宅に係る良好な住居の環境の保護に支障がないように定めなければならない。

(5) 開発整備促進区

① 対象区域（12条の5第4項）

- イ 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域であること。
- ロ 特定大規模建築物（劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物）の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、適正な配置及び規模の公共施設を整備する必要がある土地の区域であること。
- ハ 当該区域内において特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図ることが、当該都市の機能の増進に貢献することとなる土地の区域であること。
- ニ 第二種住居地域、準住居地域若しくは工業地域が定められている土地の区域又は用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）であること。

8-ハ
43-ロ
67-2

② 都市計画に定める基準（13条1項14号）

特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進が図られることを目途として、一体的かつ総合的な市街地の開発整備が実施されることとなるように定めなければならない。

14-ロ

この場合において、第二種住居地域及び準住居地域については、開発整備促進区の周辺の住宅に係る住居の環境の保護に支障がないように定めなければならない。

2. 防災街区整備地区計画（13条1項15号）

当該区域の各街区が火事又は地震が発生した場合の延焼防止上及び避難上確保されるべき機能を備えるとともに、土地の合理的かつ健全な利用が図られることを目的として、一体的かつ総合的な市街地の整備が行われるように定められる計画である。詳細は「密集市街地整備法」により規定されている。

3. 歴史的風致維持向上地区計画（13条1項16号）

地域におけるその固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動とその活動が行われる歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地とが一体となって形成してきた良好な市街地の環境の維持及び向上並びに土地の合理的かつ健全な利用が図られるように定める。詳細は、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律において定められる。

4. 沿道地区計画（13条1項17号）

道路交通騒音により生ずる障害を防止するとともに、適切かつ合理的な土地利用が図られるように定められる。都市計画区域内の沿道整備道路に接続する土地の区域等について定められ、詳細は幹線道路の沿道の整備に関する法律によって定められている。

61-4

5. 集落地区計画（13条1項18号）

営農条件と調和のとれた居住環境を整備するとともに適正な土地利用が図られるように定められる。市街化区域を除く都市計画区域内の農業振興地域等において定められ、詳細は集落地域整備法によって定められている。

51-ロ

6. 届出を要する行為（58条の2、施行令38条の4、38条の5）

地区計画の区域（地区整備計画又は施設の配置及び規模が定められている再開発等促進区若しくは開発整備促進区が定められている区域に限る）内において、一定の行為について届出制となっている。

(1) 届出を要する行為

- ① 土地の区画形質の変更 ② 建築物の建築 ③ 工作物の建設
- ④ 土石・廃棄物等の堆積（現に農業を営む者が農業を営むために行う場合を除く） 等

(2) 届出の内容

行為に着手する日の30日前までに以下の事項を市町村長に届け出なければならない。

- ・ 行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定年月日、その他

8-ホ
20-4
27-ニ
38-イ
67-4

(3) 届出不要の場合

- ① 通常管理行為、軽易な行為（仮設工作物の建築 等）
- ② 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③ 国又は地方公共団体が行う行為
- ④ 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
- ⑤ 開発許可を要する行為

46-ハ

(4) 勧告

届出に係る行為が地区計画に適合しないと認めるときは、その届出をした者に対し、設計変更その他必要な措置をとることを「勧告」することができる。市町村長は、勧告をした場合に必要があると認めるときは、権利処分あっせん等の措置を講ずるよう努めなければならない。

11 被災市街地復興推進地域（10条の4）

都市計画区域内で、大規模な火災、震災等によって災害を受けた区域について、緊急かつ健全な復興を図るために必要があるときは、都市計画に被災市街地復興推進地域を定めることができる。この区域内では、被災市街地復興特別措置法の規定に従って、迅速な都市の復興が図られる。詳細は、被災市街地復興特別措置法によって規定されている。

〈都市計画のまとめ〉

		用途地域	都市施設		市街地開発事業	促進区域	遊休土地転換利用促進地区	地区計画
			道路、公園、下水道	左記以外				
都市計画区域	線引あり	市街化区域	◎	◎	○	○	○	○
		市街化調整区域	△	○	○	×	×	○
		非線引都市計画区域	○	◎	○	○	×	○
準都市計画区域			○	○	○	×	×	×
上記以外			×	○	○	×	×	×

◎ …必ず定める。

○ …定めることができる。

△ …原則として定めない。

× …定めることができない。