

法令上の制限 Contents

目 次 & 進度表

	基本講義	実力完成講義	チャレンジ講義	マスター講義
第1章／都市計画法 1				
第1節 都市計画区域・準都市計画区域の指定等 ... 2	①		①	
第2節 都市計画の種類と内容 7				
第3節 都市計画の決定 26				
第4節 都市計画事業までの過程 30	②			
第5節 開発許可制度 36				
第2章／建築基準法 57				
第1節 総則 58	③		②	
第2節 建築確認等 63				
第3節 単体規定等 74	P.85			
第4節 集団規定 79	まで			
第5節 建築協定 104	④		③	
第3章／国土利用計画法 113				
第1節 国土の利用計画 114				
第2節 土地取引の規制 115	⑤		④	
第4章／農地法 129				
第1節 農地法上の許可 130				
第2節 農地等の賃貸借 136				
第5章／土地区画整理法 139				
第1節 土地区画整理法の目的等 140			⑤ (前半)	
第2節 土地区画整理事業 144				
第6章／宅地造成等規制法 159				
第1節 宅地造成工事規制区域 160	⑥		④	
第2節 造成宅地防災区域 167				
第7章／その他の制限法令 173				
第1節 その他の制限法令 174			⑤ (前半)	

(注) 基本講義・実力完成講義の③は、第4節②建築物の敷地と道路との関係までとします。

(注) チャレンジ講義・マスター講義の⑤は(前半)が第5章と第7章です。(後半)が「その他関連知識」となっていますので、「その他関連知識」の基本テキストを忘れずに持って来てください。

検索用目次 (索引としてお使い下さい)

第1章／都市計画法	1
第1節 都市計画区域・準都市計画区域の指定等	2
1 都市計画法の目的	2
2 都市計画区域・準都市計画区域の指定 (5条、5条の2等)	3
第2節 都市計画の種類と内容	7
1 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (6条の2)	7
2 都市再開発方針等 (7条の2)	7
3 市街化区域と市街化調整区域との区分 (区域区分、7条)	8
4 地域地区 (8条、9条)	9
5 都市施設 (11条、13条1項11号)	16
6 市街地開発事業 (12条、13条1項12号)	18
7 地区計画等 (12条の5、58条の2等)	19
第3節 都市計画の決定	26
1 都市計画の決定権者 (15条)	26
2 都市計画の決定手続き (15条の2～23条の2等)	27
第4節 都市計画事業までの過程	30
1 都市計画制限と都市計画事業	30
2 事業までの過程 (52条の2、53条、54条、65条等)	31
第5節 開発許可制度	36
1 開発許可制度 (29条、施行令19条～22条の2)	36
2 開発許可申請の手続き (30条～36条、38条～41条、44条～47条)	38
3 建築行為等の制限 (37条、42条、43条)	42
4 審査請求 (50条1項)	42
5 違反是正措置 (81条1項1号)	43
POINT	51
第2章／建築基準法	57
第1節 総則	58
1 建築基準法の目的 (1条)	58
2 建築基準法上の用語の意味 (2条)	59
3 建築基準法の適用除外 (3条)	61
第2節 建築確認等	63
1 建築確認の要否 (6条、89条、93条)	63
2 建築確認等のプロセス (6条～7条の6)	66

3 違反建築物等に対する措置（9条、9条の2等）	70
4 その他の規定（94条、95条）	71
第3節 単体規定等	74
1 敷地の衛生・安全（19条）	74
2 建築物の構造（21条～34条、施行令21条、25条、126条等）	74
3 条例等による制限（39条～41条）	76
第4節 集団規定	79
1 用途制限（48条・別表第二～51条、91条）	79
2 建築物の敷地と道路との関係（42条～47条）	82
3 建蔽率 ^{べい} （53条）	85
4 容積率（52条）	89
5 敷地面積の最低限度（53条の2）→必要に応じて制限される	94
6 低層住居専用地域・田園住居地域内での規制（54条、55条）	94
7 建築物の高さの規制（56条、56条の2）	95
8 防火地域・準防火地域（61条～67条）	100
第5節 建築協定	104
1 建築協定とは（69条～77条）	104
2 一人協定（76条の3）	105
POINT	106

第3章／国土利用計画法	113
第1節 国土の利用計画	114
第2節 土地取引の規制	115
1 土地取引規制の全体像	115
2 届出等を必要とする土地取引	116
3 事後届出制（23条～27条の2）	116
4 注視・監視区域での事前届出制（27条の3～27条の9）	119
5 届出制における違反行為に対する措置（47条～49条）	123
POINT	127

第4章／農地法	129
第1節 農地法上の許可	130
1 農地法の目的と定義（1条、2条）	130
2 許可が必要なケース（3条1項～5条1項）	132
3 許可不要のケース（3条1項～5条1項、施行規則29条）	133
4 市街化区域内の特例（4条1項8号、5条1項7号）	134
5 違反行為に対する措置 （3条6項、5条3項、51条、64条1号・2号等）	134

第2節 農地等の賃貸借	136
POINT	137

第5章／土地区画整理法

第1節 土地区画整理法の目的等	140
1 土地区画整理法の目的と用語の定義（1条、2条）	140
2 土地区画整理事業の手法と施行者（3条～3条の4）	141
第2節 土地区画整理事業	144
1 事業の流れ	144
2 事業施行前の手続き	145
3 土地区画整理組合が施行するケース	146
4 換地計画の策定	147
5 仮換地の指定（98条～102条1項）	148
6 換地処分（103条～107条）	151
7 保留地・減価補償金（96条、108条～110条）	152
POINT	155

第6章／宅地造成等規制法

第1節 宅地造成工事規制区域	160
1 目的と用語の定義（1条、2条、施行令2条、3条）	160
2 宅地造成工事規制区域	162
3 監督処分と改善命令等（14条、16条、17条、19条）	164
4 測量・調査のための土地立入り（4条1項・5項、7条1項）	166
第2節 造成宅地防災区域	167
1 造成宅地防災区域の指定等（20条）	167
2 改善命令等（21条～23条）	167
3 測量・調査のための土地立入り（20条3項）	168
POINT	170

第7章／その他の制限法令

第1節 その他の制限法令	174
1 知事等の許可が必要なもの	174
2 知事等の許可・届出が必要なもの	175
3 知事等への届出が必要なもの	177
4 管理者の許可が必要なもの	177
5 その他	179
6 新住宅市街地開発法	180
POINT	181

■ 本書の利用の仕方 ■

- ① 本テキストは宅建試験の出題範囲の7項目のうち、「土地及び建物についての法令上の制限に関すること」を扱っています。

	試験の項目	T A C呼称
1	土地及び建物についての権利及び権利の変動に関する法令に関すること	民 法 等
2	土地及び建物についての法令上の制限に関すること	法令上の制限
3	宅地及び建物についての税に関する法令に関すること	そ の 他 ・ 関 連 知 識
4	宅地及び建物の価格の評定に関すること	
5	宅地建物取引業法及び同法の関係法令に関すること	宅 建 業 法
6	宅地及び建物の需給に関する法令及び実務に関すること	そ の 他 ・ 関 連 知 識
7	土地の形質、地目及び種別並びに建物の形質、構造及び種別に関すること	

- ② 主要な法令上の制限を7の章に分けて、各章ごとに「学習項目と出題傾向」→「解説」→「ポイント整理」の構成になっていますので、単に暗記をするのではなく、問題提起→理解→記憶へと体系的に学習することができます。

本節での学習項目と本試験での出題傾向

これから学習する内容が「本節での学習項目」として明示されています。また、過去10年間の出題傾向をつかんでもらうために、「本試験での出題傾向」も掲載しています。今年の本試験での重要度を判断し、出題予測にお役立てください。

ここで何を学ぶのか、何に重点をおいて学習したらよいのか、確認しながら取り組みましょう。

本文（理解）

- ① 各節の「見出し」に★★★→★★→★の重要度が示してあるので、学習する場合の目安にして下さい。最低限、★★★ランクはマスターすることです。★★ランクは合格するために理解しておきたいところです。

★★★ランク～ほぼ毎年出題される

★★ランク～2年から4年に一度出題される

★ランク～5年から10年に一度出題される

- ② **重要事項**についてはゴシック体（太字）で記してあります。

POINT

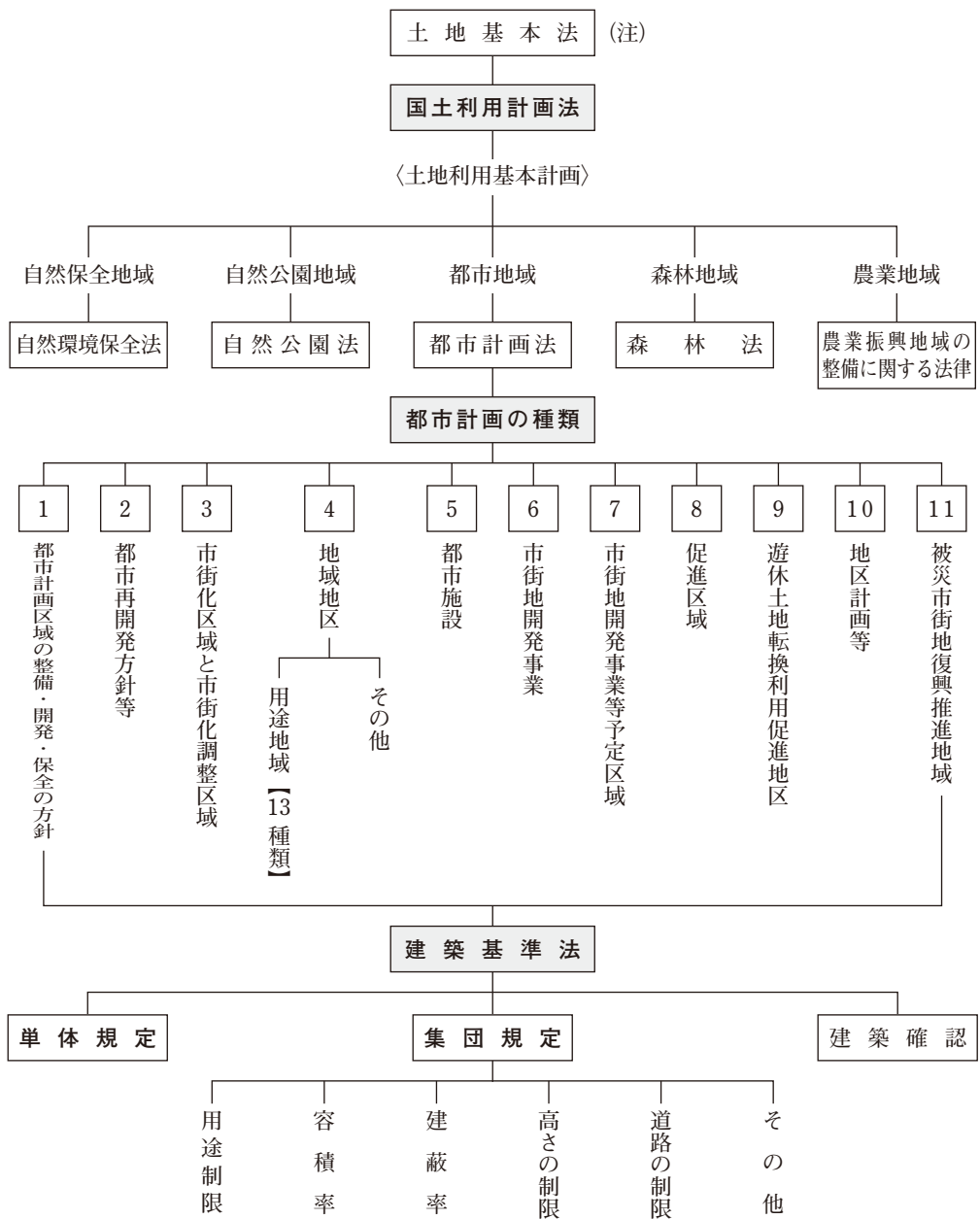
章の**重要項目**や**ポイント**を公式化して簡条書きにまとめてあります。ここで取り上げた項目はすべて重要なものですから、章の内容を正しく理解し、記憶できているかどうか、ここでもう一度章の学習内容を振り返って復習をして下さい。

なお、本文の⇒の次の番号は、POINT 番号に対応しています。

Advanced Study

今まで出題されたことのある内容や、それに関連した内容で、**多少レベルの高い内容**や、**実例等**を解説しています。各項目毎に、★★★、★★、★のランクがついています。★★★ランクは、レベルの高い内容ではありますが、出題傾向から言って押さえておいていただきたいものです。★★ランクは過去において出題頻度は少ないものの出題可能性のある論点、★ランクはこれに対して出題が稀であると考えてもよいでしょう。短期決戦（速修等）の方は、時間の都合によって★ランクは省略してもかまいません。

制限法令の全体像



(注) 土地基本法（宅建試験では出題されない）は「土地の憲法」と呼ばれている。この法律では、「土地はこうあるべきである。土地はこう使うべきである」という理念を規定している。

そして、この土地基本法を受け、「国土利用計画法」という法律で、国家的な視野から具体的な土地利用の計画を定めているのである。

第1章 都市計画法

さあ、これから講義開始！

重要ポイントにカラフルなマーカーを引くなど、
この基本テキストを

皆さんオリジナルの学習アイテムにしていきましょう！

いよいよ法令上の制限の学習がスタートします。この中で、中心となる法令が都市計画法です。法令上の制限は、他の分野と比べて、規定の内容や数字をどれだけ正確に暗記しているかが問われます。そのため、苦手になっている受験生が多く、また本試験で得点差のつきやすい分野です。トレーニングをある程度こなせば、逆に得点源になるところですから、要領よく学習を進めていきましょう。

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、公害を出すような工場が住宅街に建てられて健康的な生活ができなくなるおそれもあります。

そこで、都市計画法は種々の都市計画（街づくりのプラン）を立て、都市の環境の保全と機能の向上を図っています。

第1節

都市計画区域・準都市計画区域の指定等 ★

《本節での学習項目と本試験での出題傾向》

	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	元年	2年①※	2年②※
1 都市計画法の目的											
2 都市計画区域・準都市計画区域の指定	○										○

※ 「2年①」は令和2年10月実施分、「2年②」は令和2年12月実施分（以下同様）

1

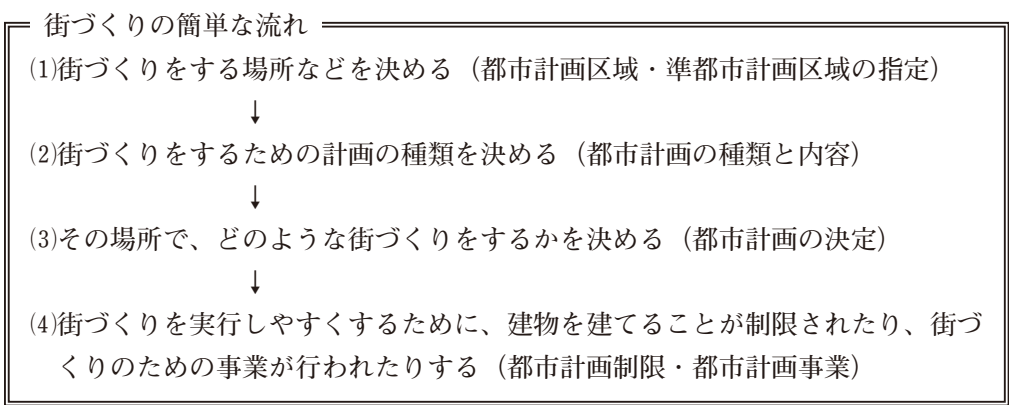
都市計画法の目的

都市計画法とは、一言でいうと住みよい街づくりを行うための法律である。「住みよい街づくり」を実現するには、まず街づくりを行う場所を決め、そこで行う街づくりの計画を立て、その計画を計画どおりに実行することが必要である。

ところで、日本全国あらゆる所で街づくりを行う必要はあるのだろうか。山奥など、人間がほとんど住んでいない所もある。このような所では住みよい街づくりを行う必要はない。「住みよい街づくり」というのは、人間がある程度住んでいる所で行えばよいのである。

このように、住みよい街づくりを行う必要性のある場所を「都市計画区域」といい、都市計画法で規制を受ける所になる。したがって、それ以外の場所（「都市計画区域外」という）では、都市計画区域のような厳しい規制は原則としてない。

ところが、そのことを悪用して、山間の高速道路のインターチェンジ（都市計画区域外であることが多い）などで乱開発が行われてしまうことがある。そこで、都市計画区域外であっても、都市計画法の規制がかけられるように、「準」都市計画区域を指定できるようになった。



2 都市計画区域・準都市計画区域の指定（5条、5条の2等）

よい街づくりのスタートは、まず街づくりをする場所や見込地等を決めることからスタートする。

1. 都市計画区域

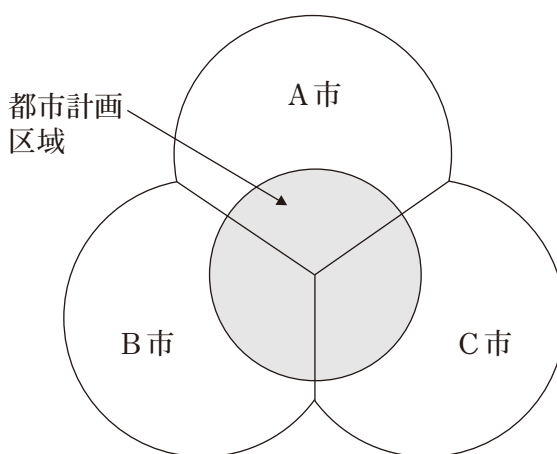
⇒1 (1) 指定権者（5条）

都市計画区域は、一定の要件に該当する区域について、次のように指定される。

原則…都道府県

例外…国土交通大臣（2以上の都府県にわたり指定する場合；4項）

※ 都市計画区域は、市町村、都府県といった行政区域にはとられないで指定できる。



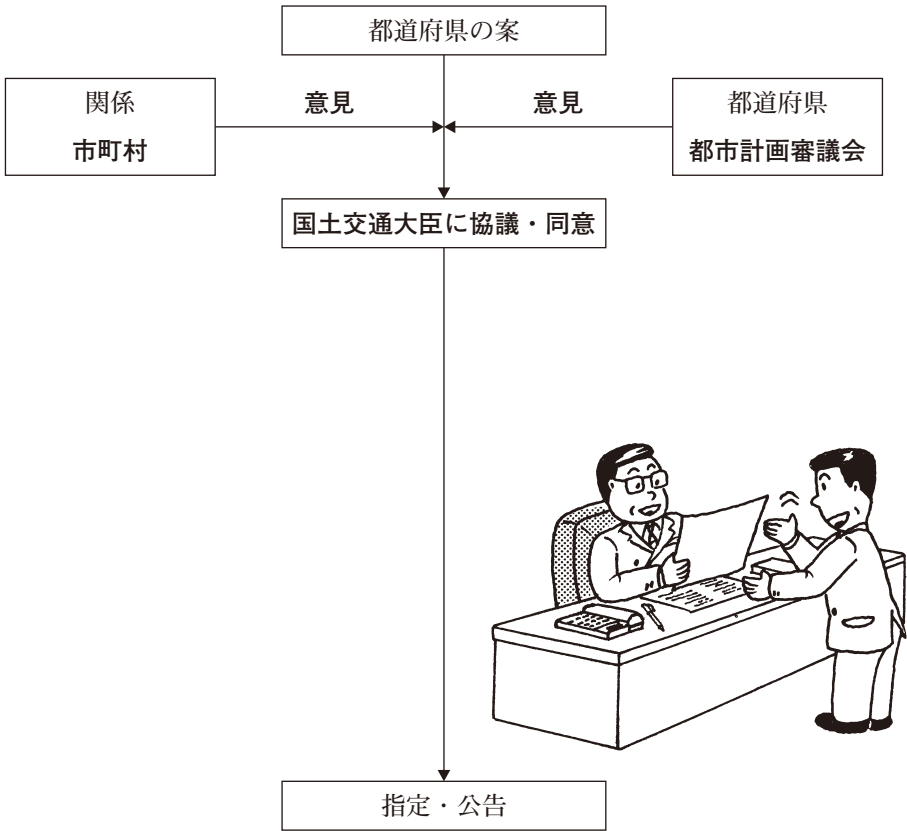
都市計画区域の指定権者	
原則	都道府県
例外	国土交通大臣 (2以上の都府県にまたがるケース)



第1章 都市計画法

(2) 都市計画区域の指定手続き (5条3項)

都道府県の指定の手続きは、次のとおりである。



- ① 都道府県は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。
- ② さらに国土交通大臣に協議し、その同意を得て都市計画区域を指定する。この指定は公告をすることにより行う。
- ③ 都市計画区域の変更・廃止も、この手続きに従って行われる。

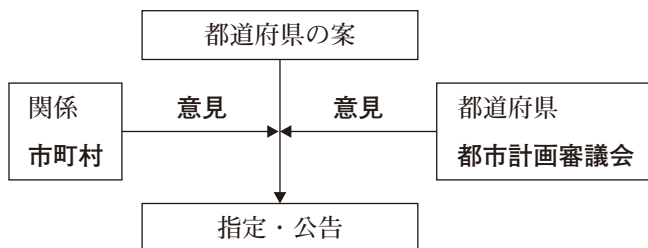
※ 国土交通大臣による都市計画区域の指定は、試験対策上重要性は低いので省略する。

2. 準都市計画区域

⇒1 (1) 指定権者（5条の2第1項）……都道府県

準都市計画区域は、都市計画区域外の区域について、**都道府県**が指定できる。
市町村が指定するのではないので注意！

(2) 指定手続き（5条の2第2項・3項）



- ① 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。
- ② 準都市計画区域の変更・廃止も、この手続きに従って行われる。

3. 都市計画に関する基礎調査（6条）〈参考程度でよい〉

- (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（1項）。
- (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を行う（2項）。
- (3) 上記(1)(2)の場合、都道府県は、必要があると認めるときは、関係市町村に対し、資料の提出その他必要な協力を求めることができる（3項）。

Advanced Study

1. 都市計画区域の指定要件（5条）★

都市計画区域は、次のいずれかの要件を備えた区域について指定される。

(1) 既成都市中心型

市又は人口・就業者数等が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件や人口・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。

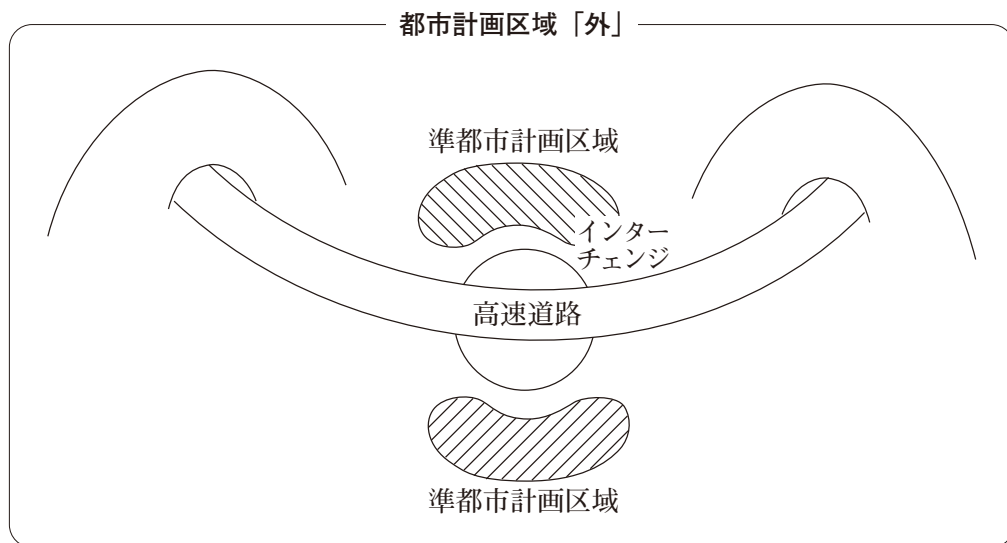
(2) ニュータウン型

首都圏整備法、近畿圏整備法、中部圏開発整備法による都市開発区域、その他**新たに住居都市、工業都市等の都市として開発・保全**する必要がある区域。

※ 都市計画区域のほとんどは既成都市型であるが、ニュータウン型の例としては筑波研究学園都市が有名である。

2. 準都市計画区域の指定要件（5条の2）★

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国土交通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。



第2節

都市計画の種類と内容 ★★★

《本節での学習項目と本試験での出題傾向》

	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	元年	2年①	2年②
1 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針											
2 都市再開発方針等											
3 市街化区域と市街化調整区域との区分	○				○			○			
4 地域地区	○		○	○	○	○		○	○	○	○
5 都市施設											
6 市街地開発事業				○							○
7 地区計画等		○	○	○	○	○	○			○	

1 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（6条の2）

都道府県は、すべての都市計画区域について、それぞれの都市計画に当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域ごとのマスタープラン）を定める。都市計画は、これらの方針に即したものでなければならない。〈参考程度でよい〉

2 都市再開発方針等（7条の2）

都市計画区域については、都市計画に次のような都市再開発方針等で必要なものを選んで定める。〈参考程度でよい〉

1. 都市再開発方針等の種類

(1)	都市再開発の方針
(2)	住宅市街地の開発整備の方針
(3)	拠点業務市街地の開発整備の方針
(4)	防災街区整備方針

都市計画は、これらの方針に即したものでなければならない。

2. 都市再開発方針等の内容

上記(1)(3)(4)の方針は、一定の市街化区域において、都道府県が定めるものとする（13条1項3号・5号・6号）。

3 市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分、7条）

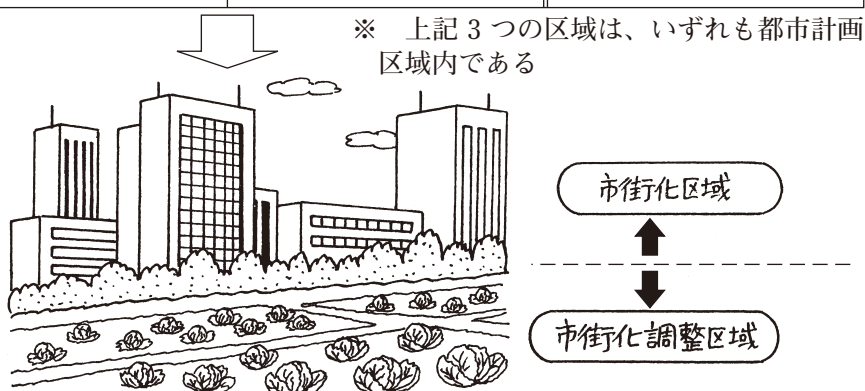
⇒2 都市計画区域について、必要があるときは、都市計画に市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができる。

ただし、三大都市圏の一定の区域等では必ず区域区分を定める。



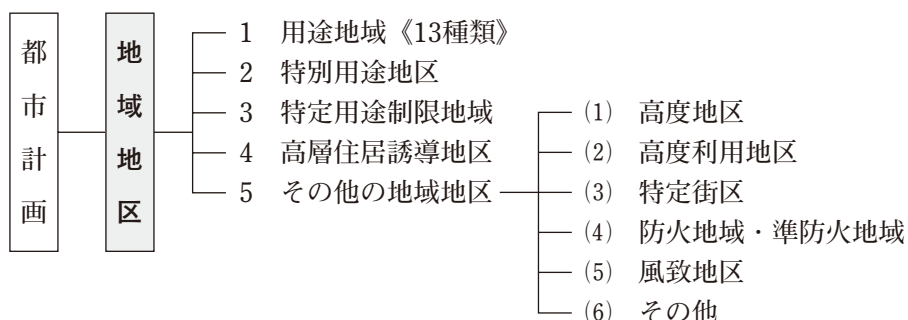
⇒2 定義

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」以内に優先的かつ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



4 地域地区（8条、9条）

土地の使い方を分け、計画的な「住みよい街づくり」を実現するための都市計画で、次のようにいろいろな地域地区が定められている。



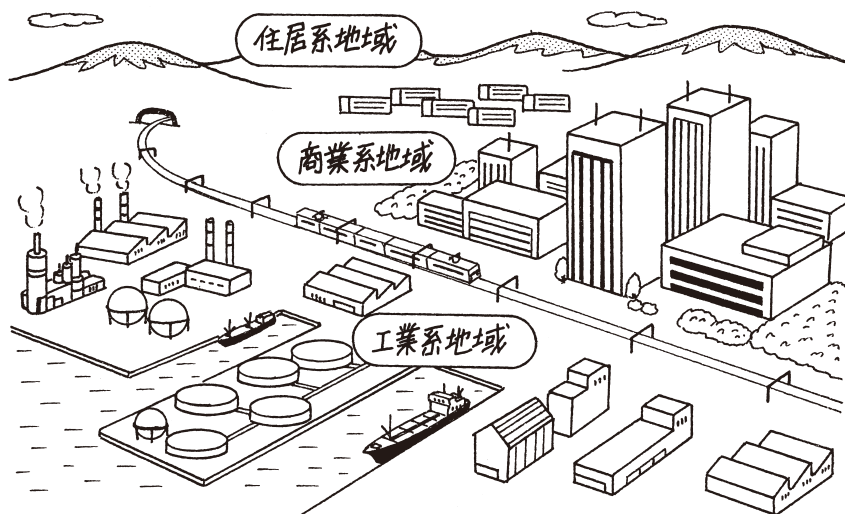
1. 用途地域

⇒3 地域を、住居系、商業系、工業系に分け、閑静な住宅街に騒がしい店舗や工場などが建てられないように、用途のすみ分けを図るために定める。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（13条1項7号）。

主な区域と用途地域との関係

用 途 地 域

都市計画区域	市街化区域	必ず定める。
	市街化調整区域	原則として定めない。
	非線引区域	（必要があれば） 定めることができる。



第1章 都市計画法

⇒4 (1) 種類と定義 (9条)

住居系	①第一種低層住居専用地域 (1項)	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 (2項)	「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
	③田園住居地域 (8項)	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
	④第一種中高層住居専用地域 (3項)	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 (4項)	「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
	⑥第一種住居地域 (5項)	住居の環境を保護するため定める地域
	⑦第二種住居地域 (6項)	「主として」住居の環境を保護するため定める地域
	⑧準住居地域 (7項)	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	⑨近隣商業地域 (9項)	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 (10項)	「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 (11項)	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 (12項)	「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 (13項)	工業の利便を増進するため定める地域

※ これらの用途地域の目的を達成するため、建築基準法で、用途制限を始めとする建築規制が行われる。⇒第2章建築基準法第4節①用途制限を参照

〔用途地域の種類とイメージ〕〈参考程度でよい〉

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の地域であり、住居専用の地域である。



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の地域である。150m²までの一定の店舗が建てられる。



③ 田園住居地域

農業の利便の増進を図り、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の地域で、低層住居専用地域に建築可能な建築物に加え、農業に係る施設が建てられる。農産物直売所など農業関係の店舗も建てられる。



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の地域である。500m²までの一定の店舗や病院、大学なども建てられる。



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の地域である。1,500m²までの一定の店舗や事務所のほか、必要な利便施設が建てられる。



⑥ 第一種住居地域

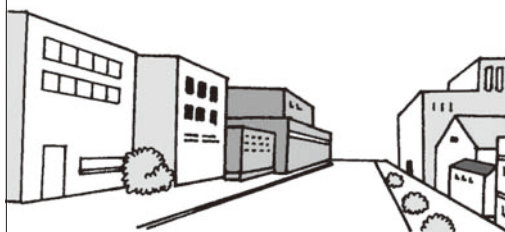
住居の環境を保護するための地域である。3,000m²までの店舗や事務所、ホテルなども建てられる。



第1章 都市計画法

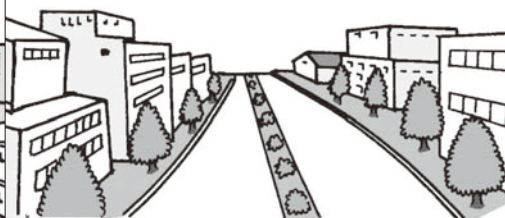
⑦ 第二種住居地域

「主として」住居の環境を保護するための地域である。パチンコ屋やカラオケボックスなども建てられる。



⑧ 準住居地域

道路の沿道における、自動車関連施設などと住宅が調和して立地することを目的とする地域である。



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商業のための地域である。住宅や店舗の他に、映画館などの娯楽施設や小規模の工場も建てられる。



⑩ 商業地域

「主として」商業の利便を増進させる地域である。デパートや風俗店などの商業施設が建てられる。



⑪ 準工業地域

印刷工場などのように、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進させる地域である。



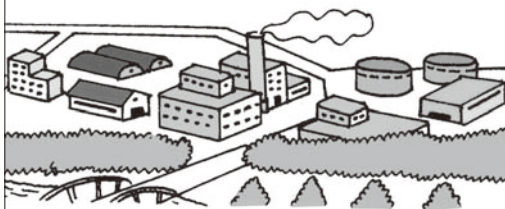
⑫ 工業地域

「主として」工業の利便を増進するために定める地域である。住宅や店舗は建てられるが、学校やホテルなどは建てられない。



⑬ 工業専用地域

専ら工業の利便を増進させる地域である。住宅や店舗も建てられない。



(2) 都市計画に定めるべき事項 (8条3項)

⇒5

① 建蔽率^{べい}

「商業地域」以外の用途地域

⇒5

② 容積率

すべての用途地域

③ (必要に応じて) 敷地面積の最低限度

すべての用途地域

④ (必要に応じて) 外壁の後退距離の限度

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

⑤ 建築物の高さの限度

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

⇒6 2. 特別用途地区 (8条1項2号、9条14項)

用途地域「内」で土地利用の増進、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」して定める地区である。用途地域より、さらにキメ細かい規制を行うために定められる。

(例) 第二種住居地域は、本来パチンコ屋の建築が可能な用途地域(第2章建築基準法第4節①用途制限で学習する)であるが、小学校が近くにあるのでパチンコ屋を建築できないようにするために文教地区と定める。

第1章 都市計画法

⇒7 3. 特定用途制限地域（8条3項2号二、9条15項）

用途地域が定められていない（※1）土地の区域（市街化調整区域を「除く」）（※2）内において、その良好な環境の形成又は保持のため、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域である。

（例）パチンコ屋やラブホテル等の建築物が乱立し、騒音や風紀が悪くなる等の問題が起きないように、特定の用途の建築物の立地だけを規制する地域。

※1 用途地域内には定められない。建築基準法の用途制限で足りるからである。

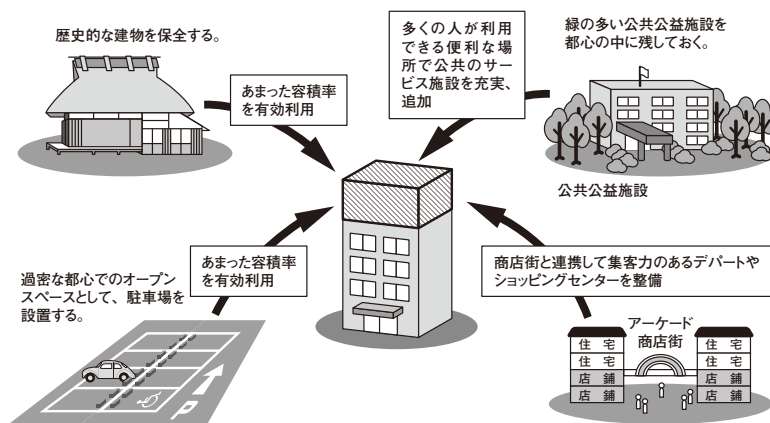
※2 市街化調整区域では、もともと建築自体が抑制されているので、制限地域として定める必要はない。したがって、用途地域が定められていない場合の非線引区域と準都市計画区域に定められる。

4. 特例容積率適用地区（8条3項2号ホ、9条16項）

（1）建築物の高さの最高限度（必要な場合に限る）を定める地区である。

（2）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ため定める地区である。

（例）密集市街地内での老朽建築物を共同化したり、老朽マンションの建替え等を促進したりする。



⇒8 5. 高層住居誘導地区（8条3項2号へ、9条17項）

住居と住居以外の用途とを適正配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域で、これらの地域に関する都市計画において、容積率が $\frac{40}{10}$ 又は $\frac{50}{10}$ と定められているものの内において、容積率、建蔽率の最高限度（必要な場合に限る）及び建築物の敷地面積の最低限度（必要な場合に限る）を定める地区とされている。

（例）マンションを誘導したりして、一定の都市構造を実現する。

6. その他の地域地区の内容

定める場所	地域地区の名称	目的	都市計画に定める内容
⇒9	準計画都市域	(1)高度地区 (9条18項) (建築物の高さを定める地区)	①市街地の環境を維持する ②土地利用の増進 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、高さの最高限度のみ。 (例) 低層住宅地区の日照を確保するため又は都心部での建築物の高層化を図るため。
		高さの最高限度を定める高度地区  高さの最低限度を定める高度地区 	
⇒10		(2)高度利用地区 (9条19項) (土地を高度に利用するための地区)	①容積率の最高限度及び最低限度 ②建蔽率の最高限度 ③建築面積の最低限度 ④ (必要な場合) 壁面の位置の制限 (例) 土地での高度利用化を図るため、細長い鉛筆のようなビルの乱立を防ぐ。
⇒11	都市計画区域内	(3)特定街区 (9条20項)  神戸市	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 ①容積率 ②高さの最高限度 ③壁面の位置の制限 (例) 超高層ビル街等 ※ 第2章建築基準法第4節日影規制や斜線制限などが一切排除され、独自の高さ制限が定められる。
⇒12	準計画都市域	(4)防火地域 準防火地域 (9条21項)	市街地における火災の危険を防除 建築基準法で規制
	準計画都市域	(5)風致地区 (9条22項)	都市における風致(自然美)を維持する ※ 市街地の「美観」の維持ではない。 地方公共団体の条例で規制 (例) 明治神宮(東京)、春日神社等  春日神社
	準計画都市域	(6)その他	臨港地区、歴史的風土特別保存地区、歴史的風土保存地区(第一種・第二種)、特別緑地保全地区・緑化地域、流通業務地区、生産緑地地区、航空機騒音障害防止地区、航空機騒音障害防止特別地区、都市再生特別地区、特定防災街区整備地区、駐車場整備地区、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 景観地区(景観法61条1項) 伝統的建造物群保存地区、緑地保全地域

5 都市施設（11条、13条1項11号）

都市施設は、都市の骨格となるインフラのことである。代表的な道路、公園、下水道を覚えておこう。

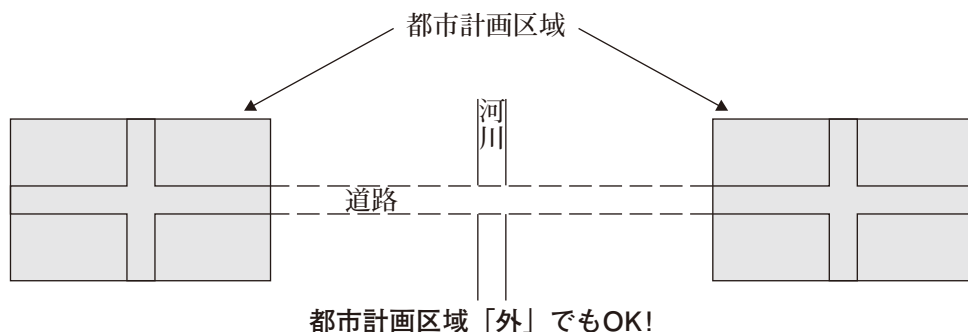
1. 都市施設の種類 〈4)～参考程度でよい〉

(1)	道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
(2)	公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
(3)	水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設（処理施設）
(4)	河川、運河その他の水路
(5)	学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
(6)	病院、保育所その他の医療施設・社会福祉施設
(7)	市場、と畜場、火葬場
(8)	一団地の住宅施設（一団地における50戸以上の集団住宅等）
(9)	一団地の官公庁施設
(10)	流通業務団地
(11)	一団地の津波防災拠点市街地形成施設（津波防災地域づくりに関する法律に規定する一団地の津波防災拠点市街地形成施設をいう）
(12)	一団地の復興再生拠点市街地形成施設（福島復興再生特別措置法に規定する一団地の復興再生拠点市街地形成施設をいう）
(13)	一団地の復興拠点市街地形成施設（大規模災害からの復興に関する法律に規定する一団地の復興拠点市街地形成施設をいう）
(14)	その他（公衆電気通信用施設、防水、防火、防雪、防砂、防風施設等）

⇒13 2. 都市施設の内容

(1) 定める場所（11条1項）

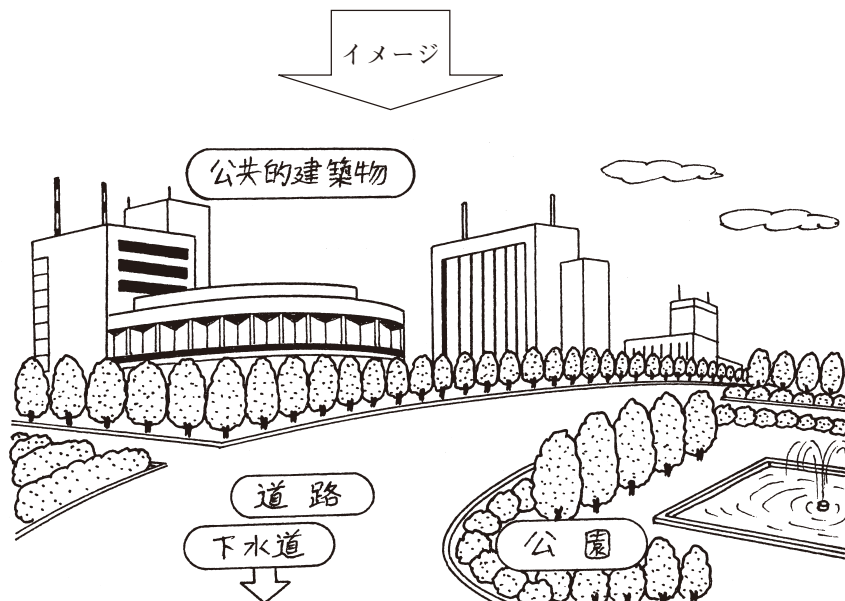
都市計画区域については、都市計画に一定の種類の施設で必要なものを定めることとされているが、特に必要があるときは、都市計画区域「外」でも定めることができる。



第2節 都市計画の種類と内容 ★★★

⇒14 (2) 定めるべき内容 (13条1項11号)

市街化区域及び非線引都市計画区域には、少なくとも、道路、公園、下水道を定めるものとし、住居系の用途地域〔(第一種・二種)低層住居専用地域、田園住居地域、(第一種・二種)中高層住居専用地域、(第一種・二種・準)住居地域〕には、義務教育施設をも定めなければならない。



(3) その他の規定〈参考程度でよい〉

① 都市計画に定める内容 (11条2項・3項)

- (a) 都市施設の種類、名称、位置及び区域等
- (b) 面積その他の一定事項を定めるよう努める
- (c) 道路、河川等については、(a)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」を都市計画に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。

② 大規模な都市施設 (11条5項、12条の2)

次に掲げる都市施設は、大規模な事業となるので、予定区域（後述の市街地開発事業等予定区域）として定めることができる。

- (a) 区域の面積が20ha以上の一団地の住宅施設
- (b) 一団地の官公庁施設
- (c) 流通業務団地

③ 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、都市施設は「都市計画施設」と呼ばれる。

6 市街地開発事業（12条、13条1項12号）

街を新たに開発、又は再開発する街づくり事業のことで、公共事業などをイメージするとよい。

1. 市街地開発事業の種類（7種類）〈参考程度でよい〉

種 類	事 業 の 内 容（参考）
(1) 新住宅市街地 開 発 事 業	人口集中の著しい市街地の周辺地域で、居住環境の良好な住宅地の大規模な供給を図る事業 (例) 東京多摩ニュータウン
(2) 工 業 団 地 造 成 事 業	製造工場等の敷地を造成し、また付帯施設の整備を行う等して、工業団地を造っていく事業
(3) 新都市基盤 整 備 事 業	人口集中の著しい大都市の周辺地域において、大都市圏における健全な新都市の基盤の整備を図る事業
(4) 土地区画整理 事 業	土地を整然と整備するため、土地の区画形質の変更を行い、公共施設を適切に配置する事業
(5) 市街地再開発 事 業	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ため、低層建築物を除去し高層化を図る事業
(6) 住宅街区整備 事 業	大都市地域における住宅の供給を促進するため、公共施設を整備し共同住宅を建設する等の事業
(7) 防 災 街 区 整 備 事 業	老朽木造建築物が密集する市街地について、延焼を防止したり、避難上の機能を確保したりして、街区の整備促進を図るための事業

※ (1)～(3)の市街地開発事業は新開発の事業、(4)～(7)は再開発の事業である。

宅建試験用としては、「土地区画整理事業」を除き、事業の内容まで理解しなくてもよい。

2. 市街地開発事業の内容

⇒15 (1) 定める場所（13条1項12号）

市街地開発事業は、市街化区域又は非線引都市計画区域で定めることができる。

※ 市街化調整区域や準都市計画区域では定めることができない。

(2) 予定区域を定めることができる市街地開発事業〈参考程度でよい〉

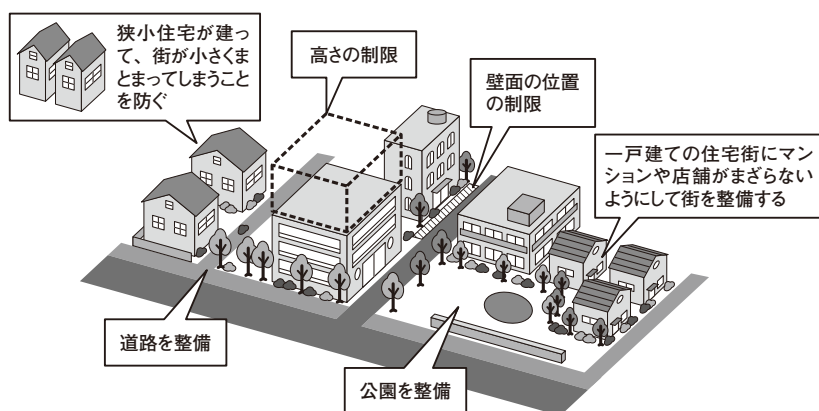
- ① 新住宅市街地開発事業
- ② 工業団地造成事業
- ③ 新都市基盤整備事業

7 地区計画等（12条の5、58条の2等）

地区計画等は、小規模の地区レベルで、きめ細かい街づくりを行うための都市計画である。地区計画等にはいくつかのものが含まれるが、ここでは最重要の「地区計画」について学習する。

⇒16 1. 地区計画の内容（12条の5）

小さな街づくり計画のことをいい、小さな規模で道路・公園等の整備をしたり、ミニ開発によって生じる環境悪化を防止するために行われる都市計画である。難しい言い方をすると、建築物の建築形態、公共施設等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、開発したり、保全したりするための計画である。



⇒17 2. 地区計画の対象区域（12条の5第1項）

地区計画は、次のいずれかに該当する土地の区域に定めることができる。

(1)	用途地域が定められている土地の区域（1号）
(2)	用途地域が定められていない土地の区域（※1・2）（この区域では、不良な街区の形成を防止する等一定の場合）（2号）

※1 原則として「市街化調整区域」と「非線引都市計画区域」が該当する。

※2 準都市計画区域は、土地利用の整序のみを行う区域であるため、地区計画は指定できない。都市計画区域及び準都市計画区域「以外」の区域も、地区計画は指定できない。

3. 制限の内容（58条の2）

地区計画を無視した行為がされると困ってしまう。

そこで、地区計画の区域（再開発等促進区若しくは開発整備促進区「いずれも、道路、公園その他の一定施設の配置及び規模が定められているものに限る」又は地区整備計画が定められている区域に限る）内においては、一定行為について届出が必要となる。

第1章 都市計画法

⇒18 (1) 届出制の内容（1項本文、施行令38条の4）

次の行為を行おうとする者は、着手する日の30日前までに、一定事項を市町村長に届け出なければならない。

- 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 等一定の行為

(2) 届出不要のケース（都市計画法58条の2第1項ただし書）

次の行為については、届出は不要である。

- ① 通常の管理行為、軽易な行為等
- 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 等

(3) 市町村長の勧告（3項・4項）

市町村長は、届出があった場合、地区計画の内容に適合しないと認めるときは、届出をした者に対し、設計の変更等必要な措置をとることを勧告できる。

また、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、勧告を受けた者に対し土地に関する権利の処分のあっせん等、必要な措置を講ずるように努めなければならない。

Advanced Study

1. 地域地区と準都市計画区域の関係（8条2項）★★

準都市計画区域については、都市計画区域と異なり、積極的に整備や開発を進めていく区域ではないので、都市計画に定めることができる地域地区の種類は限られている。次の地域又は地区で必要なものを定める。

- ① 用途地域
- ② 特別用途地区
- ③ 特定用途制限地域
- ④ 高度地区
- ⑤ 景観地区
- ⑥ 風致地区
- ⑦ 緑地保全地域
- ⑧ 伝統的建造物群保存地区

※ なお、準都市計画区域において、都市計画に「区域区分」を定めることができる規定はない。

2. 田園住居地域内における建築等の規制（52条）★★

(1) 許可制の内容（1項本文）

田園住居地域内の農地（耕作の目的に供される土地をいう。以下同じ）の区域内において、次の行為を行おうとする者は、**市町村長の許可**を受けなければならない。

- ① 土地の形質の変更
- ② 建築物の建築
- ③ 工作物の建設
- ④ 土石その他の政令で定める物件の堆積

(2) 許可不要のケース（1項ただし書）

次の行為については、許可は不要である。

- ① 通常管理行為、軽易な行為等
- 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又はこれに準ずる行為等

3. 市街地開発事業等予定区域（12条の2、12条の3）★

広大な土地を対象とする新開発の市街地開発事業や大規模な都市施設について、細部の事項が決定されるまで何も手を打たないでおく、事業を行うべき候補地について、乱開発が行われ虫食い状態になったり、事業者が土地の買占めを行われ地価が高騰することになったりして、将来円滑に事業を進めることができなくなるおそれがある。

そこで、基本的な事項が定まった早い段階で、都道府県が予定区域を定め、土地利用の規制等、区域内の土地所有者等に厳しい制限が課せられるようにしている。

(1) 予定区域の種類

- ① 新住宅市街地開発事業の予定区域
- ② 工業団地造成事業の予定区域
- ③ 新都市基盤整備事業の予定区域
- ④ 区域の面積が20ha以上の一団地の住宅施設の予定区域
- ⑤ 一団地の官公庁施設の予定区域
- ⑥ 流通業務団地の予定区域

(2) 都市計画に定める内容

種類、名称、区域の他、**施行予定者を必ず定めるとともに**、区域の面積その他の一定事項を定めるよう努める。

(3) 予定区域に係る市街地開発事業・都市施設に関する都市計画に定める事項（12条の3）

- ① 予定区域に係る市街地開発事業・都市施設に関する都市計画には、**施行予定者をも定める**。
- ② 都市計画に定める施行区域又は区域及び施行予定者は、当該予定区域に関する都市計画に定められた区域及び施行予定者でなければならない。

第1章 都市計画法

4. 地区計画 ★★

(1) 地区計画を定める基準 (13条1項14号本文)

地区計画は、ミニ開発計画とはいえ、次のような一定の基準のもとに定めなければならない。

- ① 公共施設の整備や建築物の建築等、土地の利用の現状と将来の見通しを勘案して、その区域の各街区の防災、安全、衛生等に関する機能が確保されること
- ② 良好な環境を形成し又は保持するため、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すること
- ③ この計画に従って秩序ある開発行為・建築・施設の整備が行われること
- ④ 次の(a)～(c)の地区計画については、それぞれの定めるところによること。
 - (a) 「市街化調整区域」における地区計画

市街化区域における市街化の状況等を勘案して、地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないように定めること。
 - (b) 「再開発等促進区」を定める地区計画

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ること。この場合、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域については、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ること。
 - (c) 「開発整備促進区」を定める地区計画

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ること。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ること。

(2) 都市計画に定める内容 (12条の4第2項、12条の5第2項、施行令7条の3)

- | | |
|--|-------------|
| ① 地区計画等の種類・名称・位置・区域 | } ※定めるよう努める |
| ② 区域の面積 | |
| ③ 当該地区計画の目標 | |
| ④ 当該区域の整備・開発・保全に関する方針 | |
| ⑤ 地区施設 (主として街区内の居住者等の利用に供される道路・公園その他の施設) | } ※定める |
| ⑥ 地区整備計画 (建築物等の整備・土地利用に関する計画) | |

5. 地区整備計画（12条の5第7項、施行令7条の6）★★

地区計画の目標・方針だけではなく、具体的な中身を決める必要がある。この決められた計画を「地区整備計画」という。

(1) 地区整備計画には、地区計画の目的を達成するため、主に次のような制限事項のうち必要なものを定める。

- ① 地区施設（街区内の居住者等の利用に供される施設）の配置及び規模
- ② 建築物等の用途の制限
- ③ **容積率の最高限度又は最低限度、建蔽率の最高限度**
- ④ **建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度**
- ⑤ 壁面の位置の制限
- ⑥ 壁面後退区域（壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう）における工作物の設置の制限
- ⑦ **建築物等の高さの最高限度又は最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度等**
- ⑧ 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項
- ⑨ 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 等

ただし、**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、上記③容積率の最低限度、④建築物の建築面積の最低限度、⑦建築物等の高さの最低限度を定めることはできない。なぜなら、最低限度を定めることが、市街化を促進することになるからである。

(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**（12条の5第8項）。

(3) 道路の上空・路面下に建築物等の建築又は建設を行うための地区整備計画（12条の11）

自動車のみの交通の用に供する道路等「以外の（一般）道路」についても、市街地の環境を確保しつつ、適正かつ合理的な土地利用の促進と都市機能の増進を図るため、地区整備計画において、当該道路の区域のうち建築物等の敷地として併せて利用すべき区域を定めることができる。

(4) 地区計画区域（地区整備計画で一定事項が定められている区域に限る）内の**農地の区域内における建築等の許可（58条の3）**

- ① 市町村は、条例で、地区計画の区域（地区整備計画において上記(1)⑨の事項が定められている区域に限る）内の農地の区域内における前記2.(1)の行為について、**市町村長の許可を受けなければならない**とすることができる。

第1章 都市計画法

- ② ①の条例（以下「地区計画農地保全条例」という）には、併せて、市町村長が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に必要があると認めるときは、許可に期限等必要な条件を付することができる旨を定めることができる。
- ③ 地区計画農地保全条例による制限は、当該区域内における土地利用の状況等を考慮し、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合理的に必要と認められる限度において行うものとする。
- ④ 地区計画農地保全条例には、前記2.(2)等の例により、当該条例に定める制限の適用除外、許可基準等必要な事項を定めなければならない。

(3) 再開発等促進区

① 対象区域

次の条件に該当する土地の区域における地区計画については、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、「再開発等促進区」を都市計画に定めることができる（12条の5第3項）。

- (a) 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
- (b) 土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、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
- (c) 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となる土地の区域であること
- (d) **用途地域が定められている土地の区域であること**

② 再開発等促進区を定める基準（13条1項14号ロ）

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図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。

この場合、（第一種・二種）低層住居専用地域及び田園住居地域については、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。

(4) 開発整備促進区

① 対象区域

次の条件に該当する土地の区域における地区計画については、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（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ため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域（開発整備促進区）を都市計画に定めることができる（12条の5第4項）。

- (a) 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。

- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) **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。

② 開発整備促進区を定める基準（13条1項14号ハ）

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。

この場合、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。

(5) その他の地区計画等の種類と内容

① 防災街区整備地区計画

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。

② 歴史的風致維持向上地区計画

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られる計画である。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」により規定されている。

③ 沿道地区計画

道路交通騒音による障害を防止するとともに、適正かつ合理的な土地利用が図られるように定められる計画である。詳細は「幹線道路の沿道の整備に関する法律」により規定されている。

④ 集落地区計画

営農条件とバランス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計画である。詳細は、「集落地域整備法」により規定されている。

※ 地区計画以外は、その具体的な内容が、都市計画法ではなく、各個別の法律に規定されている。

第3節

都市計画の決定★

《本節での学習項目と本試験での出題傾向》

	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	元年	2年①	2年②
1 都市計画の決定権者											
2 都市計画の決定手続き		○			○						

街づくりを具体的に行うためには、一定のプランが必要となる。そこで、都市計画区域・準都市計画区域において、都市計画法により定められた必要なプランを選択しながら進めることになる。これを「都市計画の決定」という。

1 都市計画の決定権者（15条）

都市計画は、原則として、規模が大きなものや重要なものは都道府県が決定し、それ以外は市町村が決定する。複数の都府県にわたる都市計画区域内では、都道府県の代わりに、国土交通大臣が決定し、それ以外は市町村が決定する。

⇒19

都道府県（※）が決定する都市計画	市町村が決定する都市計画
(1)都市計画区域の整備、開発、保全の方針 (2)都市再開発方針等 (3)市街化区域・市街化調整区域の区分 (4)次の地域地区 ①「風致地区（2以上の市町村の区域にわたるもの）」（面積が10ha以上） ②「特別緑地保全地区（2以上の市町村の区域にわたるもの）」（面積が10ha以上）等 (5)広域的見地から決定すべき等の都市施設 (6)市街地開発事業 ①新開発の事業 (a)新住宅市街地開発事業 (b)工業団地造成事業 (c)新都市基盤整備事業 ②次のもので、国の機関又は都道府県が施行すると見込まれるもの (a)面積50ha超の土地区画整理事業 (b)面積3ha超の市街地再開発事業 (c)面積20ha超の住宅街区整備事業	(4)次の地域地区 ①都市計画区域内の用途地域 ②左記以外、特定用途制限地域、特別用途地区、高層住居誘導地区、高度地区、高度利用地区、特定街区、防火・準防火地域等 (5)左記以外の都市施設 (6)左記以外の市街地開発事業

第3節 都市計画の決定 ★

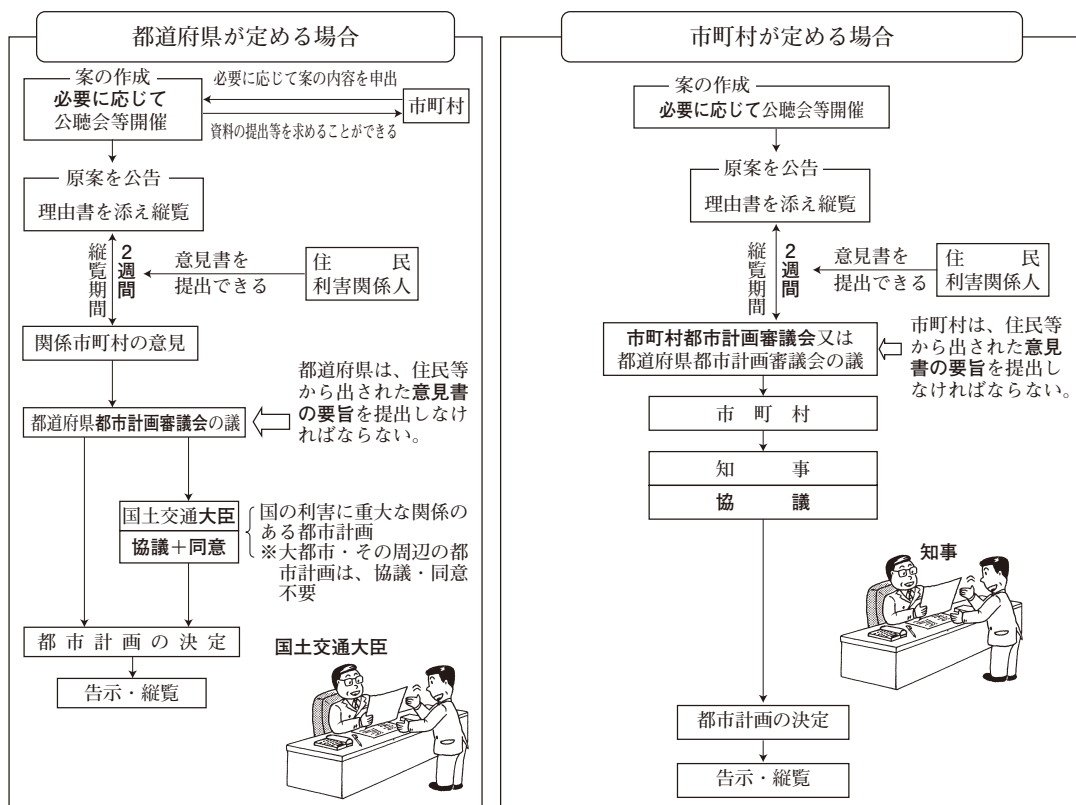
- (d)面積 3 ha 超の防災街区整備事業
- (7)市街地開発事業等予定区域
- ①市街地開発事業の予定区域
- (a)新住宅市街地開発事業の予定区域
- (b)工業団地造成事業の予定区域
- (c)新都市基盤整備事業の予定区域
- ②広域的見地から決定すべき大規模な都市施設の予定区域
- (a)面積が 20ha 以上の一団地の住宅施設の予定区域
- (b)一団地の官公庁施設の予定区域
- (c)流通業務団地の予定区域
- (7)左記以外の予定区域
- (8)地区計画等
- (9)その他

⇒19

※ 一の指定都市の区域内の(1)については、都道府県から指定都市に権限が移譲。

2 都市計画の決定手続き（15条の2～23条の2等）

都市計画の決定手続きは次のとおりである。すでに学習した、都市計画区域等の指定の手続きとは異なる話なので、区別して学習しよう。



第1章 都市計画法

1. 都道府県が定める都市計画（15条の2～18条等）

- (1) 市町村は、**必要があると認めるときは**、都道府県に対し、都道府県が定める都市計画の案の内容を申し出ることができる（15条の2第1項）。
 - (2) 都道府県が都市計画の案を作成しようとする場合
 - ① 関係市町村に対し、資料の提出その他必要な協力を求めることができる（15条の2第2項）。そして、**必要があると認めるときは**、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（16条1項）。必ず公聴会を開催するのではない。
 - ② 都市施設等の整備を行うと見込まれる者との間において、「**都市施設等整備協定**」を締結できる（75条の2第1項）。
 - (3) 都市計画の案は、都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えて、公告日から**2週間公衆の縦覧**に供され、この**縦覧期間内**に住民や利害関係人は**都道府県に意見書を提出**することができる（17条1項・2項）。
 - (4) 都道府県は、関係市町村の意見を聴き、かつ、**都道府県都市計画審議会**の議を経て都市計画を決定する（18条1項）。
- ⇒20 (5) 「**国の利害に重大な関係がある都市計画**（国道・空港等）を決定（施行令12条）」するときは、あらかじめ、**国土交通大臣に協議**し、その同意を得なければならない（18条3項）。それ以外の場合（例えば「大都市・その周辺の都市計画を決定するとき」）は、国土交通大臣との協議・その同意は不要である。

2. 市町村が定める都市計画（16条～17条の2、18条の2～19条等）

- (1) 市町村の都市計画に関する基本的な方針（18条の2、15条3項）
「市町村マスタープラン」のことで、市町村が次の規定に従って定める。
 - ① 市町村は、議会の議決を経て定められた市町村の建設に関する基本構想、都市計画区域の整備・開発・保全の方針に即して定める（18条の2第1項）。基本方針を定めようとするときは、住民の意見を反映させるために公聴会を開催するなどしなければならない（18条の2第2項）。
 - ② 市町村が定める都市計画は、**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**（15条3項）。
- (2) 市町村が都市計画の案を作成しようとする場合
 - ① **必要があると認めるときは**、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（16条1項）。必ず公聴会を開催するのではない。
 - ② 都市施設等の整備を行うと見込まれる者との間において、「**都市施設等整備協定**」を締結できる（75条の2第1項）。
- (3) 都市計画の案は、都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えて、公告日から**2週間公衆の縦覧**に供され、この**縦覧期間内**に住民や利害関係人は**市町村に意見書を提出**することができる（17条1項・2項）。
- (4) 市町村は、**市町村都市計画審議会**又は**都道府県都市計画審議会**（市町村都市計画審議会が不設置の場合）の議を経て都市計画を決定する（19条1項）。

- ⇒20 (5) 市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画（都市計画区域にあっては区域外都市施設を含み、地区計画等にあっては当該都市計画に定めようとする事項のうち一定の地区施設の配置・規模等の事項に限る）を決定又は変更しようとするときは、あらかじめ、**知事に協議**しなければならない（19条3項）。

3. 決定手続きにおける留意点（14条～23条の2等）

- (1) **地区計画等の案**は、一定の事項について条例により、土地の所有者や利害関係を有する者の意見を求めて作成しなければならない（16条2項）。
 - (2) **特定街区の案**については、利害関係を有する者の同意を得なければならない（17条3項）。
 - (3) 遊休土地転換利用促進地区の案については、その区域内の土地の所有者、借地権者等の意見を聴かななければならない（17条4項）。
 - (4) 都市計画は、総括図、計画図、計画書によって表示され（14条1項）、公衆の縦覧に供される（20条2項）。
 - (5) 都市計画は、都市計画の決定の**告示がなされた日からその効力を生ずる**（20条3項）。
 - (6) 都市計画の変更を行う場合も、決定と同様の手続きで行う（21条）。
- ⇒21 (7) 次の①～③の者は、都道府県又は市町村に対し、都市計画区域・準都市計画区域内の一定の面積（0.5ha）以上の一体的な区域について、都市計画基準その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合すること及び土地所有者等の $\frac{2}{3}$ 以上の同意を得ることにより、**都市計画の決定・変更の提案**ができる（21条の2、施行令15条）。
- ① **土地所有者・借地権者**（土地所有者等）
 - ② まちづくりNPO（まちづくりの推進を図る活動を行う**特定非営利活動法人**）
 - ③ **都市再生機構・地方住宅供給公社・その他**
- ⇒22 (8) 市町村が定めた都市計画が、都道府県の定めた都市計画と**抵触**するときは、**都道府県の定めた都市計画が優先**するものとする（15条4項）。
- (9) **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、重複する区域の都市計画は、**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）。
- (10) **都市計画協力団体制度の創設**
- ① 市町村長は、都市計画の決定に関する協力等の業務を適正かつ確実に行うことができる**と認められる法人等**を、その申請により、「**都市計画協力団体**」として指定できる（75条の5第1項）。
 - ② 「**都市計画協力団体**」は、市町村に対し、都市計画に関する知識の普及及び啓発を行う等の一定の業務の実施を通じて得られた知見に基づき、当該市町村の区域内の一定の地区における当該地区の特性に応じたまちづくりの推進を図るために必要な都市計画の決定・変更の提案ができる（75条の9第1項）。

第4節

都市計画事業までの過程 (計画決定 → 制限 → 事業) ★★

《本節での学習項目と本試験での出題傾向》

	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	元年	2年①	2年②
1 都市計画制限と都市計画事業											
2 事業までの過程		○	○			○	○			○	

1 都市計画制限と都市計画事業

都市計画が決定されると、都市計画のじゃまになる行為は、勝手にできなくなる。これを「都市計画制限」という。

また、「都市計画施設の整備に関する事業」と「市街地開発事業」のことを「都市計画事業」という。

都市計画事業とその内容〈参考程度でよい〉

(1) 都市計画事業の施行 (59条1項)

都市計画事業は原則として、市町村が知事の認可を受けて施行する。

(2) 事業の種類と分類

都市計画事業と予定区域・促進区域の関係をまとめると、次の表ようになる。

		予定区域を定められる	促進区域を定められる
都市施設	① 下記②～④以外の都市施設	×	×
	② 20ha 以上の一団地の住宅施設	○	×
	③ 一団地の官公庁施設	○	×
	④ 流通業務団地	○	×
市街地開発事業	⑤ 新住宅市街地開発事業	○	×
	⑥ 工業団地造成事業	○	×
	⑦ 新都市基盤整備事業	○	×
	⑧ 土地区画整理事業	×	○
	⑨ 市街地再開発事業	×	○
	⑩ 住宅街区整備事業	×	○
	⑪ 防災街区整備事業	×	×

2 事業までの過程（52条の2、53条、54条、65条等）

都市計画が決定されてから、実際に事業が行われるまで、さまざまな制限がなされる。通常は、下図Ⅰのパターンで行われ、予定区域を定めることはしない。

これに対し、Ⅱのパターンでは、「予定区域」を定めて将来の事業地を確保してから都市計画を進めるというやり方をとる。

	①～⑪の事業		②～⑦のうち必要なもの	
予 定 区 域	Ⅰ	×	Ⅱ	○
施 行 予 定 者		×		○
(ア) 市街地開発事業等予定区域に関する都市計画決定の告示			B の制限 (P32 で学習)	
(イ) 市街地開発事業又は都市施設に関する都市計画決定の告示	A の制限 (P31 で学習)		B の制限 (P32 で学習)	
(ウ) 都市計画事業の認可又は承認の告示	C の制限 (P33 で学習)		C の制限 (P33 で学習)	

○……定める ×……定めない

A、B、Cは、後述する制限の内容を意味する。試験対策としてはⅠⅡのパターンをチェックしておけばよい。

1. Aの制限

⇒23 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内の制限（比較的小規模な事業のケース）

(1) 制限内容（53条1項、施行令37条）

建築物の建築は、原則として知事（市の区域内では市長、以下この節において「知事等」という）の許可が必要。

（例外）ただし、次の場合は許可が不要。

- ① 階数が2以下で、かつ、地階を有しない木造建築物の改築又は移転
- ② 非常災害の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 等

第1章 都市計画法



(2) みなし許可

国が行う行為は、知事等との協議成立で、許可があったものとみなされる。

(3) 建築についての許可基準（54条、施行令37条の4）〈参考程度でよい〉

次のいずれかに該当する建築物の建築の許可申請があった場合は、知事等は許可をしなければならない。ただし事業予定地内（※）は例外的に許可をしないことができる。

① 容易に移転し、又は除却することができるもので、かつ、

(a) 階数が2以下で、かつ、地階を有しないもの

(b) 主要構造部が木造・鉄骨造・コンクリートブロック造等の構造のもの

— ※事業予定地内とは —

知事が指定した都市計画施設の区域

土地区画整理事業・新都市基盤整備事業以外の5つの市街地開発事業の施行区域

② 都市計画に適合するもの

2. Bの制限

⇒23 市街地開発事業等予定区域内の制限（一定の大規模な都市計画施設・市街地開発事業のケース）

(1) 制限内容（52条の2）

次の3つの行為は、原則として知事等の許可が必要となる。

① 土地の形質の変更

② 建築物の建築

③ 工作物の建設

（例外）ただし、次に該当する場合は許可が不要となる。

① 通常管理行為、軽易な行為

② 非常災害の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 等



(2) みなし許可

国が行う行為は、知事等との協議成立で、許可があったものとみなされる。

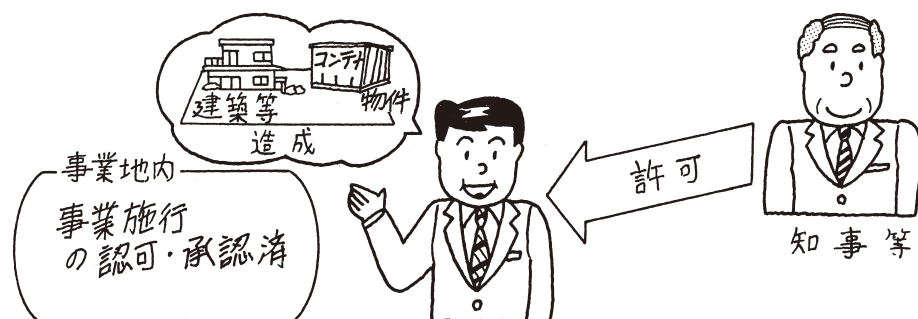
3. Cの制限

⇒23 事業地（都市計画事業の認可等の告示後）内の制限

(1) 制限内容（65条、施行令40条）

この区域では、実際に事業が施行されるため、一番厳しく制限されることが多く、次の4つの行為は、知事等の許可が必要となる。非常災害のための必要な応急措置でも、知事等の許可が必要となる。また、知事等は、許可を与えようとするときは、あらかじめ**施行者の意見を聴かなければならない**。

- | | |
|---------------------------|--------------------------------|
| ① 土地の形質の変更 | } この3つは、事業の施行の障害となるおそれがあるものに限る |
| ② 建築物の建築 | |
| ③ 工作物の建設 | |
| ④ 重量5トン超の移動の容易でない物件の設置・堆積 | |



(2) みなし許可

国が行う行為は、知事等との協議成立で、許可があったものとみなされる。

⇒24 (3) 土地建物等の先買い（67条1項）

都市計画事業の認可の告示後においては、施行者は、すみやかに、一定事項を公告するが、この公告日の翌日から10日経過後に事業地内の**土地建物等を有償で譲り渡そうとする者は、原則として、一定事項を施行者に届け出なければならない**。

⇒25 (4) その他（70条1項）

都市計画事業については、土地収用法20条の規定による事業の認定は行われない。都市計画事業の認可又は承認をもってこれに代えるものとし、都市計画事業の告示をもって事業認定の告示とみなされる。

Advanced Study

1. Aの制限（事業予定地内の制限の内容）★

(1) 先買い制度（57条）

事業予定地内の土地を有償で譲渡しようとする者は、予定対価の額等を**知事等**に届け出なければならない。この場合、知事等が買い取る旨の通知をすると、届出書に記載された予定対価の額で、届出をした者と知事等との間で売買が成立する。

(2) 土地の買取り（56条）

事業予定地内では、建築についての許可基準に該当する場合であっても、知事等は許可をしないことができる。この場合、許可されなかった土地の所有者は、その土地の買取りを知事等に申し出ることができる。

2. Bの制限（予定区域等の制限の内容）★

(1) 先買い制度（52条の3）

区域内の土地建物等を有償で譲渡しようとする者は、予定対価の額等を**施行予定者**に届け出なければならない。この場合、施行予定者が買い取る旨の通知をすると、届出書に記載された予定対価の額で、届出をした者と施行予定者との間で売買が成立する。

(2) 土地の買取り請求（52条の4）

区域内の土地の所有者は、施行予定者に対して時価で土地を買い取るべきことを請求することができる。ただし、この請求ができる土地は、更地（物件や他人の権利がないこと）が要件となっている。

3. Cの制限（事業地内の制限の内容）★

(1) 先買い制度（67条1項）

都市計画事業の認可の告示後においては、施行者は、すみやかに、一定事項を公告するが、この公告日の翌日から10日を経過した後に事業地内の土地建物等を有償で譲渡しようとする者は、原則として、当該土地建物等・その予定対価の額等を書面で**施行者**に届け出なければならない。

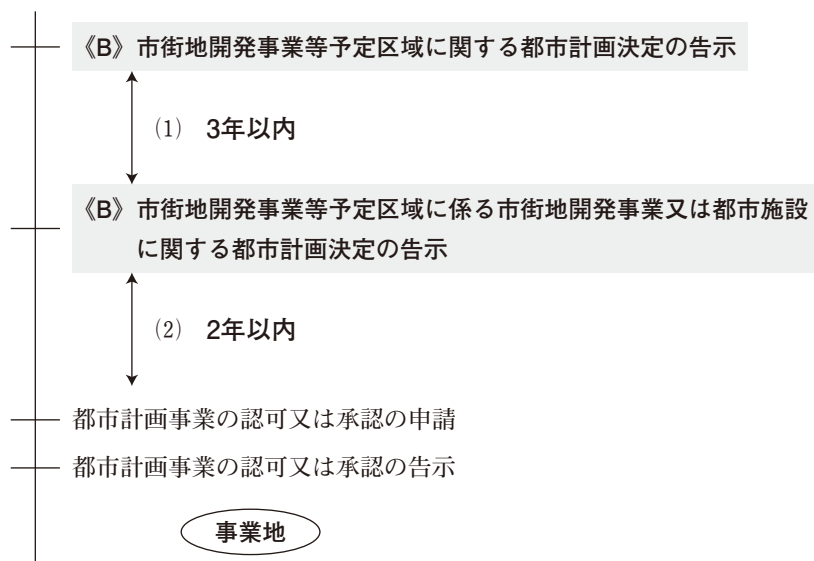
第4節 都市計画事業までの過程（計画決定 → 制限 → 事業）★★

(2) 土地の買取り請求（68条）

事業地内の土地で、収用の手続きが保留されているものの所有者は、施行者に対し、時価で当該土地（更地に限る）を買い取るべきことを請求することができる。

4. 予定区域から都市計画事業に至るまでの申請期限 ★

これまで述べてきたように、大規模な都市施設と新開発の市街地開発事業については、市街地開発事業等予定区域として定めたり、都市計画に施行予定者を定めることにより、その区域内の土地所有者等に早くから厳しい制限を課することができる。しかし予定区域を定めたものの、いつまでたっても具体的な都市計画決定が行われなかったり、都市計画が決定されたのにいつまでたっても実際に事業が行われない、というのでは、区域内の土地所有者等も納得できないであろう。そこで、《B》の制限を課せられている区域内においては、次の期限が定められている。



- (1) 市街地開発事業等予定区域に関する都市計画の決定の告示の日から起算して **3年以内**に、市街地開発事業又は都市施設に関する都市計画を定めなければならない。定めなかったときは、その期間満了の日の翌日から、将来に向かって、市街地開発事業等予定区域に関する都市計画はその効力を失うことになる（12条の2）。
- (2) 市街地開発事業等予定区域に係る市街地開発事業又は都市施設に関する都市計画については、施行予定者は都市計画決定の告示の日から起算して **2年以内**に、都市計画事業の認可等の申請をしなければならない（60条の2第1項）。
 ※ (1)(2)の規定により損失を受けた者（例えば3年以内に都市計画の決定がなされず予定区域が失効した土地の所有者等）は、損失の補償を受けることができる。