

宅 建 講義録

科目

コース

セミナー

回数

配布物

★ミニテスト：あり [] なし

★実力テスト：あり [] なし

◇配布物なし

★答 練：問題用紙・解答用紙・解答解説

★その他のレジュメ []

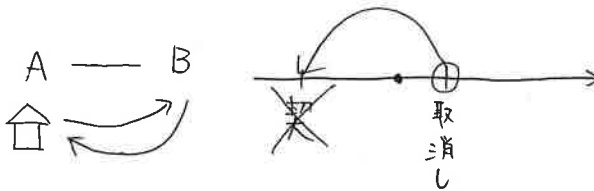
講師

都丸

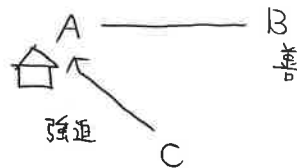
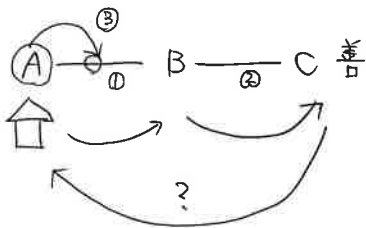
先生

テキスト
ページ

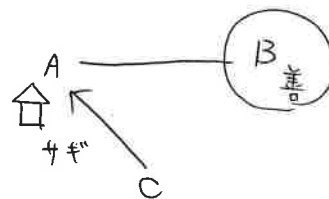
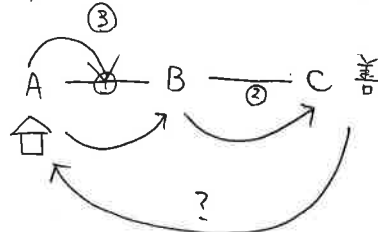
黒 板 内 容



強迫



サギ





TAC 宅地建物取引主任者講座

実力完成講義を 先取り体験！

学習経験者も満足の実戦講義！

トレーニング (A5版)
基本テキスト (B5版)

※実際のサイズは上記の通りとなります。

【ご案内】

この「教材」は、宅地建物取引主任者講座における「民法等」「宅建業法」「法令上の制限」の各実力完成講義で使用するトレーニング（問題集）、テキスト、を抜粋したものとなっております。

※2010年合格目標のトレーニング・テキストからの抜粋となっております。



051 - 0979 - 1016 - 10

Real Estate Sales Person

**実力完成講義を
先取り体験！**

学習経験者も満足の実践講義！

民法等

8**A****意思表示等**

□□□（19年－1）

A所有の甲土地についてのA B間の売買契約に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aは甲土地を「1,000 万円で売却する」という意思表示を行ったが当該意思表示はAの真意ではなく、Bもその旨を知っていた。この場合、Bが「1,000 万円で購入する」という意思表示をすれば、A B間の売買契約は有効に成立する。
- 2 A B間の売買契約が、AとBとで意を通じた仮装のものであったとしても、Aの売買契約の動機が債権者からの差押えを逃れるというものであることをBが知っていた場合には、A B間の売買契約は有効に成立する。
- 3 Aが第三者Cの強迫によりBとの間で売買契約を締結した場合、Bがその強迫の事実を知っていたか否かにかかわらず、AはA B間の売買契約に関する意思表示を取り消すことができる。
- 4 A B間の売買契約が、Aが泥酔して意思無能力である間になされたものである場合、Aは、酔いから覚めて売買契約を追認するまではいつでも売買契約を取り消すことができ、追認を拒絶すれば、その時点から売買契約は無効となる。

8 正解3

- 1 × 心裡留保による意思表示は、相手方が悪意又は有過失であれば、無効となる（93条ただし書）。したがって、Aの意思表示は無効であり、Bが「1,000万円で購入する」という意思表示をしても、A B間の売買契約は無効である。
- 2 × A B間の売買契約は、AとBとで意を通じた仮装のものであるから、通謀虚偽表示によって締結された契約であり、無効となる（94条1項）。このことは、Aの売買契約の動機が債権者からの差押えを逃れるというものであることをBが知っていた場合でも、同様である。
- 3 ○ 第三者による強迫の場合、表意者は、相手方が善意の場合でも取り消すことができる（96条1項, 96条2項反対解釈）。したがって、Bがその強迫の事実を知っていたか否かにかかわらず、AはA B間の売買契約に関する意思表示を取り消すことができるとの本肢は、正しい。
- 4 × 意思能力とは、契約などの法律行為を行うために必要な判断能力のことであり、意思能力のない者（泥酔者や精神病患者など）が行った法律行為は、当初から無効となる（判例）。なぜなら、自分の意思で契約等をしたとはいえ、その効力を認めることができないからである。したがって、取消しの余地はなく、また、追認拒絶をまたなくとも売買契約は無効である。なお、意思能力については、第2章第2節で学習する。

第1節

意思表示 ★★★

学習項目

1. 意思表示とはどのようなものか、また意思表示にはどのような種類があるか

2. 心裡留保とはどのようなものか、また、その効果はどうか

3. 通謀虚偽表示とはどのようなものか、また、その効果はどうか

4. 錯誤とはどのようなものか、また、その効果はどうか

5. 強迫による意思表示はどのように扱われるか

6. 詐欺による意思表示はどのように扱われるか

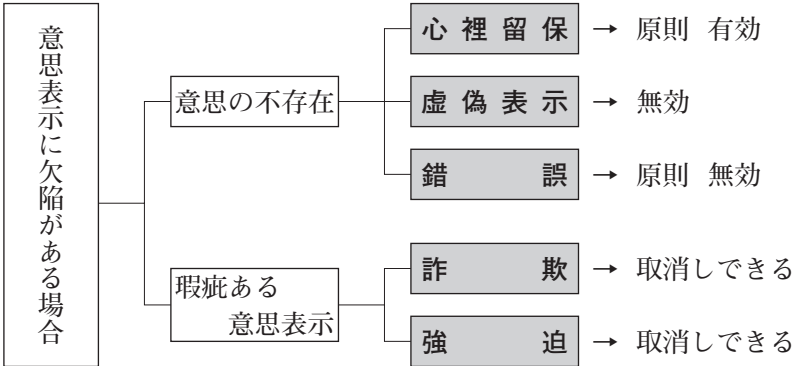
7. 追認とはどのようなものか

8. 法律関係安定のための制度には、どのようなものがあるか

1 契約の有効性と意思表示の欠陥

法律上の行為（特に契約）は意思表示を中心的な要素として含む。契約は当事者間の合意であるから、意思表示は契約にとって重要な位置を占める。そこで、契約が有効とされるためには、完全な意思表示が必要である。この完全な意思表示とは、自由な意思に基づいた真意と一致する意思表示である。

民法は、（i）意思と表示が食い違っている場合（意思の不存在）、その意思表示の効力は、心裡留保は有効、通謀虚偽表示・錯誤は無効であるとし、（ii）完全に自由に形成された意思に基づいてなされたものでない意思表示（瑕疵ある意思表示）は、取り消しうるとしている。ただし、第三者等を保護するために、無効・取消しの主張が制限されることがある。



2 心裡留保（意思の不存在）

⇒1 当事者の一方が、わざと真意と異なる意思表示を行った場合を心裡留保という。

心裡留保による契約は、相手方の保護のため、原則として有効だが、相手方が真意でないことを知っていた場合（悪意）か注意すれば知ることができた場合（善意有過失）は、無効となる（93条）。

また、無効となるときでも、事情を知らない（善意の）第三者に対しては無効を主張できない、と解されている（94条2項類推）。

$$A \xrightarrow[\text{有効}]{\text{心裡留保}} B \quad \begin{array}{l} \text{善 意} \\ \text{無過失} \end{array}$$

$$A \xrightarrow[\text{無効}]{\text{心裡留保}} B \quad \begin{array}{l} \text{悪 意} \\ \text{又は} \\ \text{善 意} \\ \text{有過失} \end{array}$$



ケース・スタディ 1

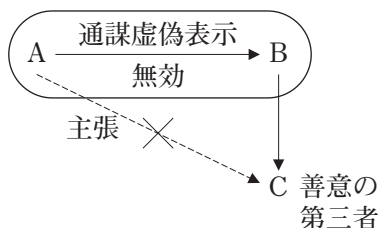
Aは、土地を売るつもりは全くないにもかかわらず、冗談でBに土地を売却する契約を締結した。Aの意思表示は、有効だろうか。



ケースの場合、原則として有効。ただし、BがAの言葉を冗談だと知り、又は、知ることができたときは無効となる。

3 通謀虚偽表示（意思の不存在）

⇒1



当事者が通謀して、真意と異なる意思表示をした場合を通謀虚偽表示という。この場合、当事者間では無効となるが（94条1項）、第三者保護の点から善意の第三者に対して無効を主張することはできない（94条2項）。なお、第三者は、善意であればよく、過失の有無は問わないし、登記をそなえている必要もない（判例）。



ケース・スタディ 2

Aは債権者からの差押えを免れるため、知り合いのBと相談をして、Bに土地を売ったとする架空の契約書を作成し、Bに登記を移転した。このとき、AのBに対する意思表示は有効だろうか。

↓
通謀虚偽表示であり、無効となる。

ただし、この無効は善意の第三者には対抗できない。

（→ A B間の売買が虚偽表示によるものであることを知らないでCがBから土地を買い受けたときは、AはCにA B間の売買の無効を主張できない）

※ 転得者がいる場合



権利を取得した第三者（C）から、さらに権利を取得した者（D）を転得者という。転得者に関する問題としては、次の2つのケースが考えられる。

(1) Cが悪意でDが善意の場合

Cが悪意である場合、AはCに対して虚偽表示の無効を対抗できることはもちろんである。しかし、転得者Dが善意であれば、AはDに対して虚偽表示の無効を対抗できない（判例）。

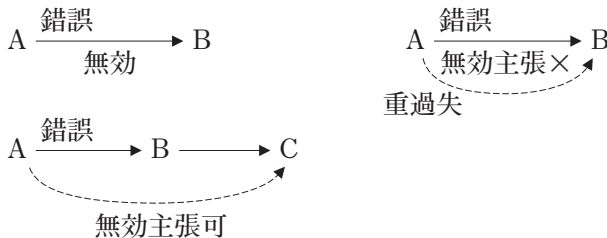
(2) Cが善意でDが悪意の場合

Cが善意である場合、AがCに対して虚偽表示の無効を対抗できないのはいうまでもない。では悪意のDをどのように考えるかである。このような場合、善意者Cのところで虚偽表示の有効が確定したと考え、悪意者Dといえども保護されると考えられている（判例）。

4 錯誤（意思の不存在）

⇒1 意思表示をした者の意思と表示に食い違いがありそれを知らずに意思表示をした場合、これを錯誤（勘違い）による意思表示という。意思表示をした者が契約の締結を左右するほどの重要な思いちがい（**要素の錯誤**）をしていた場合は、表意者（錯誤により意思表示をした本人）から無効を主張することができる（95条本文）。ただし、**表意者に重大な過失**（重大な不注意）がある場合は、無効を主張できない（95条ただし書）。

また、錯誤による無効は**善意の第三者にも対抗することができる**（判例）。



ケース・スタディ 3

Aが土地を1,000万円で売るつもりだったのに、ついうっかりして書面に100万円と書いてしまったというように、表意者が勘違いをして意思と表示の食い違いを知らない場合、Aは、100万円と引き換えに土地を引き渡さなければならぬのだろうか。



ケース・スタディの場合、表意者が食い違いを知らないので、心裡留保や虚偽表示とちがって、表意者を保護しなければならない。



原則、無効。したがって、Aは100万円と引き換えに土地を引き渡す必要はない。

⇒2 上記ケースの書き違いのような錯誤と異なって、たとえば「売る」とか「買う」という売買契約の意思表示そのものに錯誤があるのではなく、売買契約に至る動機に錯誤がある場合（「今なら課税されない」と思って売却するような場合）を、**動機の錯誤**と呼ぶ。この場合は、無効を主張される相手方の保護を考慮する必要がある。そこで、判例は、**動機を明示又は黙示に意思表示の内容として表示**（黙示の表示とは、言葉で直接明示したわけではないが、周囲の事情や行動などから表示があったと判断される場合）し、そして、それが**要素の錯誤**に関するときは、意思表示は**無効**となっている。

5 強迫（瑕疵ある意思表示）

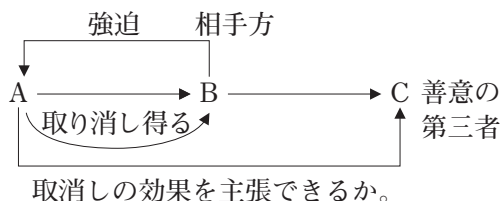
- ⇒1 脅されてなした意思表示（強迫による意思表示）は取り消すことができる（96条1項）。

強迫の場合は、誰に対しても取消しをもって対抗でき、表意者の保護が徹底されている。



ケース・スタディ 4

AはBに強迫されて自己所有の土地をBに売却した。Bはこの土地を事情を知らないCという第三者に転売した。その後、Aは、強迫を理由としてBに対する意思表示を取り消した。この場合、Aは、善意の第三者であるCに対しても取消しの効果を主張できるだろうか。



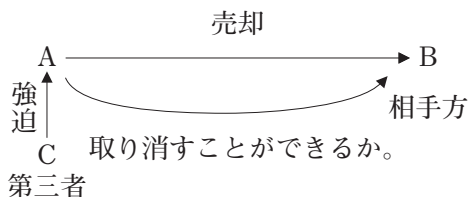
Aは、Cに対しても取消しの効果を主張できる。

- ⇒3 第三者が強迫を行った場合は、相手方の善意悪意にかかわらず取り消すことができる（96条2項の反対解釈）。



ケース・スタディ 5

AはCに強迫されて自己所有の土地をBに売却した。このように第三者Cが強迫を行った場合でも、Aは、当該契約を取り消すことができるだろうか。



Aは、たとえBが善意であっても、強迫を理由に、Bに対する売却の意思表示を取り消すことができる。

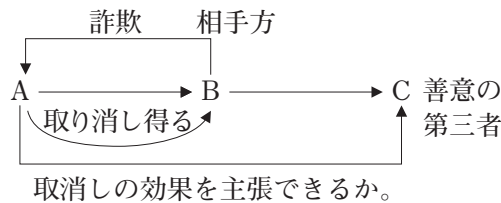
6 詐欺（瑕疵ある意思表示）

- ⇒1 だまされた結果、思いちがい（錯誤と異なり、重要な思いちがいであってもよい）をしてなした意思表示（詐欺による意思表示）は取り消すことができる（96条1項）。ただし、詐欺による取消しの場合は、**事情を知らない（善意の）第三者には取消しをもって対抗できない**（96条3項）。



ケース・スタディ 6

AはBにだまされて自己所有の土地をBに売却した。Bはこの土地を事情を知らないCという第三者に転売した。その後、Aは、詐欺を理由としてBに対する意思表示を取り消した。この場合、Aは、善意の第三者であるCに対して取消しの効果を主張できるだろうか。



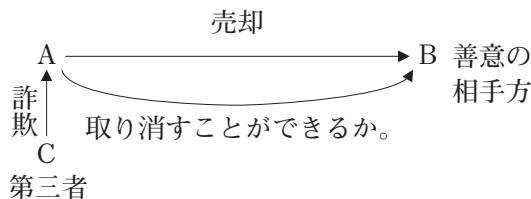
Aは、善意の第三者であるCに対しては、取消しの効果を主張できない。

- ⇒3 第三者が詐欺を行った場合は、相手方が善意であれば取り消すことはできないが、**悪意であれば取り消すことができる**（96条2項）。



ケース・スタディ 7

AはCにだまされて自己所有の土地をBに売却した。このように、第三者Cが詐欺を行った場合、相手方Bが善意であっても、Aは、相手方のBに対して取り消すことができるだろうか。



相手方のBが善意なら、Aは、売却の意思表示を取り消すことができない。

第2節

行為能力 ★★★

学習項目

1. 能力とはどのようなものか、また、能力にはどのような種類があるか
2. 制限行為能力者制度とはどのようなものか
3. 未成年者とはどのような者か、また、未成年者の行為はどう扱われるか
4. 成年被後見人とはどのような者か、また、成年被後見人の行為はどう扱われるか
5. 被保佐人とはどのような者か、また、被保佐人の行為はどう扱われるか
6. 被補助人とはどのような者か、また、被補助人の行為はどう扱われるか
7. 制限行為能力者の行為を取り消した場合、その効果はどうか、また、誰が取り消せるか
8. 制限行為能力者と取引をした相手方の保護はどうなっているか

1 能力とは

契約を完全に有効に行うためには一定の能力が必要である。この能力には3つある。

1. 権利能力…権利や義務の主体となりうる資格

人は出生により権利能力を取得し（3条1項）、死亡によって失う。



胎児は原則として権利能力を有しないが、以下については認められている。

- ① 相続、遺贈を受ける権利（886条、965条）
- ② 不法行為に基づく損害賠償請求権（721条）

2. 意思能力…法律行為（たとえば契約など）を行うために必要な判断能力

意思能力のない者（例：泥酔者、精神病者等）の行った法律行為は、意思能力がなかったことが立証されることにより無効となる（判例）。

3. 行為能力…単独で有効に法律行為を行うことができる能力

弱者救済のため、民法で、一定の者の行為能力を制限し、保護するための規定を定めている。

一般に能力とは行為能力のことであり、行為能力の制限されている者を制限行為能力者（未成年者、成年被後見人、被保佐人、被補助人）という。

Real Estate Sales Person

**実力完成講義を
先取り体験！**

学習経験者も満足の実践講義！

宅建業法

54

B

複合問題

□□□（16年－33）

宅地建物取引業者A社（甲県知事免許）の取引主任者は、専任の取引主任者であるBのみである。次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば正しいものはどれか。

- 1 A社が有限会社から株式会社に組織変更を行った場合、A社は甲県知事に対して宅地建物取引業者名簿の変更の届出が必要であるが、Bは宅地建物取引主任者資格登録簿の変更の登録を申請しなくてもよい。
- 2 A社が事務所を乙県に移転したため、乙県知事の免許を取得した場合、Bは宅地建物取引主任者資格登録簿の変更の登録を申請しなければならない。
- 3 A社の専任の取引主任者がBからCに交代した場合、A社は2週間以内に甲県知事に対して、宅地建物取引業者名簿の変更の届出を行わなければならない。
- ▼4 A社には専任の取引主任者がBしかいないため、別の宅地建物取引業者D社が売主となる50戸のマンション分譲の代理に係る業務を、A社とD社が共同で設置する案内所で行うことはできない。

54 正解 2

- 1 × 有限会社から株式会社に組織変更を行った場合には、A社の商号に変更が生じることになり、A社は変更の届出（9条、8条2項2号）を、Bは、変更の登録を申請しなければならない（20条、18条2項、規則14条の2第1項5号）。
- 2 ○ 取引主任者が従事する宅地建物取引業者が、事務所の移転にともない、甲県知事から乙県知事へ免許換えをすると、免許証番号に変更が生じることになり、取引主任者は、遅滞なく変更の登録を申請しなければならない（20条、18条2項、規則14条の2第1項5号）。
- 3 × 宅地建物取引業者の事務所ごとに置かれる専任の取引主任者の氏名に変更が生じた場合、A社は、30日以内に変更の届出をしなければならない（9条、8条2項6号、15条1項）。
- 4 × 同一の物件について、売主である宅地建物取引業者及び媒介又は代理を行う宅地建物取引業者が同一の場所において業務を行う場合には、いずれかの宅地建物取引業者が専任の取引主任者を1名以上置けば、宅建業法15条1項（取引主任者の設置）の要件を満たすものとする（国交省「考え方」）。したがって、A社とD社が共同で設置する案内所には、D社が専任の取引主任者を1名以上置けば、マンションの分譲を行うことができる（15条1項、規則6条の3）。

4 届出事項

1. 宅地建物取引業者名簿（8条）

国土交通大臣又は都道府県知事が免許をしたときは、一定事項を宅地建物取引業者名簿に登載しなければならない。この場合、国土交通大臣にあっては、その免許を受けた宅地建物取引業者に関する次に掲げる事項を、都道府県知事にあっては、その免許を受けた宅地建物取引業者及び国土交通大臣の免許を受けた宅地建物取引業者で当該都道府県の区域に主たる事務所を有するものに関する次に掲げる事項に登載しなければならない。

(1) 宅地建物取引業者名簿の登載事項

- ① 免許証番号・免許年月日
- ② 商号・名称
- ③ 法人の場合、役員の氏名、政令で定める使用人の氏名
- ④ 個人の場合、その者の氏名、政令で定める使用人の氏名
- ⑤ 事務所の名称・所在地
- ⑥ 事務所ごとに置かれる専任の取引主任者の氏名
- ⑦ 取引一任代理等について、国土交通大臣の認可を受けているときは、その旨及び認可の年月日
- ⑧ 宅地建物取引業法違反により、指示又は業務停止の処分を受けているときは、その年月日と内容
- ⑨ 宅地建物取引業以外の事業を行っているときは、その事業の種類

⇒11 (2) 変更の届出（9条）

宅地建物取引業者は、上記②～⑥までの事項について変更が生じたときは、**30日以内**にその旨を、免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事（免許権者）に、届け出なければならない。

監督・罰則— 怠った場合→指示処分等、50万円以下の罰金

※ 国土交通大臣に変更の届出をしようとする者は、主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事を経由して行う（78条の3第1項）。

(3) 宅地建物取引業者名簿等の閲覧（10条）

国土交通大臣又は都道府県知事は、宅地建物取引業者名簿並びに免許の申請書類等又はこれらの写しを一般の閲覧に供しなければならない。

2 登録の申請と内容

⇒3 1. 登録の申請（19条、規則14条の4）

- ① 資格登録を受けることができる者が、その登録を受けようとするときは、登録申請書を**受験地の都道府県知事**に提出しなければならない。

なお、都道府県知事は、登録をしたときは、遅滞なく、その旨を申請者に通知しなければならない。

- ② 都道府県知事は、登録を受けようとする者が欠格要件等、一定の事由に該当する者であるときは登録を拒否するとともに、遅滞なく、その理由を示して申請者に通知しなければならない。

2. 登録簿の登載事項の内容と変更の登録の申請

- (1) 宅地建物取引主任者資格登録簿には、次の事項が登録される（規則14条の2）。

- | |
|-------------------------------|
| ① 氏名 |
| ② 生年月日 |
| ③ 性別 |
| ④ 住所 |
| ⑤ 本籍 |
| ⑥ 試験合格年月日 |
| ⑦ 合格証書番号 |
| ⑧ 従事している宅地建物取引業者の名称又は商号、免許証番号 |
| ⑨ 登録番号 |
| ⑩ 登録年月日 |

※ 都道府県知事は、指示処分や事務禁止処分をしたときは、その内容及び年月日を宅地建物取引主任者資格登録簿に記載する（規則14条の9）。

※ 従事している宅地建物取引業者がない場合は、⑧は登録されない。

⇒4 (2) 変更の登録の申請（20条）

登録を受けている者は、(1)の登録簿の登載事項（①④⑤⑧）に変更が生じたときは、遅滞なく、変更の登録を申請しなければならない。

第4節

宅建業者と取引主任者 ★★★

学習項目

1. 宅建業者の事務所等に設置しなければならない専任の取引主任者の数は？
2. 免許制度と取引主任者制度の相違点について

1 専任の取引主任者の設置義務

1. 設置義務

宅地建物取引業者は、**事務所**その他国土交通省令で定める場所ごとに、一定数の**成年者**である**専任**の宅地建物取引主任者を置かなければならない（15条1項）。

⇒17 (1) 設置すべき法定数（規則6条の3）

場 所	人 数
事 務 所	宅建業者の業務に従事する者5人に1人以上
国土交通省令で定める場所	1人以上（従業員数にかかわらず）

⇒18 (2) 不足が生じた場合の措置（15条3項）

宅地建物取引業者は、専任の取引主任者に不足が生じたときは、**2週間以内**に補充等の必要な措置を講じなければならない。

⇒19 (3) 未成年者の取扱いについて（15条2項）

取引主任者が未成年者であっても、「宅地建物取引業者本人である場合」又は「法人の役員（監査役を除く）である場合」は、その者が自ら主として業務に従事する事務所等については、その者はその事務所に置かれる「成年者である専任の取引主任者」とみなされ、（未成年者でも）法定数に算入することができる。

したがって、事務所等に設置すべき専任の取引主任者は、「成年者であること」が要件となっているが、20歳未満の者であっても次に該当する者は、「成年者である専任の取引主任者」とみなされる。

- ① 個人業者の場合…宅地建物取引業者本人である場合
- ② 法人業者の場合…その法人の役員である場合
- ③ 婚姻した者

Real Estate Sales Person

**実力完成講義を
先取り体験！**

学習経験者も満足の実践講義！

法令上の制限

第1章 都市計画法

- 第1章 第1節 都市計画区域・準都市計画区域の指定等 (★)
- 第2節 都市計画の種類と内容 (★★★★)
- 第3節 都市計画の決定 (★)

2

B

都市計画（地域地区）

□□□（14年－18）

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 用途地域のうち、第一種低層住居専用地域については、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため、都市計画に少なくとも建築物の容積率、建ぺい率及び高さの限度を定めなければならない。
- 2 高度地区は、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ため、少なくとも建築物の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を定めなければならない。
- ▼ 3 特別用途地区は、文教地区、観光地区などの11類型の総称であり、主として用途地域による用途規制を強化したり、緩和することにより当該地区の特性にふさわしい特別の目的の実現を図るものである。
- 4 風致地区は、市街地の美観を維持するため定める地区であり、地区内における建築物の建築や宅地の造成、木竹の伐採などの行為については地方公共団体の規則で規制することができる。

2 正解 1

- 1 ○ 用途地域には, 容積率を定める (8条3項2号イ)。また, 商業地域以外の用途地域には, 建ぺい率を定める (8条3項2号ロ, ハ)。そして, 第一種・二種低層住居専用地域には, 建築物の高さの限度 (10 m又は12 m) を定める (8条3項2号ロ)。したがって, 第一種低層住居専用地域には, 都市計画に建築物の容積率, 建ぺい率及び高さの限度を定めなければならない。
- 2 × 高度地区には, 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) を定める (8条3項2号ト, 9条17項)。本肢のものを定めるのは, 高度地区ではなく, 高度利用地区である (8条3項2号チ)。
- 3 × 特別用途地区を定めることができる地域 (用途地域内に限る), 規制内容 (用途規制の強化又は緩和), 目的に関する記述は, 本肢の通り正しい (9条13項) だが, 文教地区, 観光地区などの11類型の総称ではないので, 誤りとなる。
- 4 × 風致地区は, 都市における「自然」の風致を維持するため定める地区であり (9条21項), 建築物の建築や宅地の造成, 木竹の伐採などの行為について, 地方公共団体の「条例」で規制することができる (58条1項)。市街地の美観を維持する地区ではない。

商業地域（仙台市）



(2) 都市計画に定める内容（8条3項）

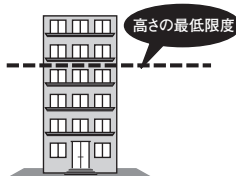
- ⇒5 ① 容積率
全用途地域
- ⇒6 ② 建ぺい率
商業地域以外の用途地域
- ③ 建築物の高さの制限
第一種低層住居専用地域，第二種低層住居専用地域
- ④ （必要に応じて）敷地面積の最低限度
全用途地域
- ⑤ （必要に応じて）外壁の後退距離
第一種低層住居専用地域，第二種低層住居専用地域

⇒7 2. 特別用途地区（8条1項2号，9条13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章第4節①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。

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
⇒7, 8 用途地域内	⇒7 準計画都市域 (1)高度地区 (9条17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 高さの最高限度を定める高度地区  高さの最高限度	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。 高さの最低限度を定める高度地区  高さの最低限度
	(2)高度利用地区 (9条18項) (土地を高度に利用するための地区)	土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新	①容積率の最高限度及び最低限度 ②建ぺい率の最高限度 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。
都市計画区域内	(3)特定街区 (9条19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。
	(4)防火地域 準防火地域 (9条20項)	市街地における火災の危険を防止	建築基準法で規制
	(5)風致地区 (9条21項) 準計画都市域	都市における風致(自然美)を維持する	地方公共団体の条例で規制 (例) 明治神宮(東京)等
	(6)そ の 他 準計画都市域	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)、緑地保全地域・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 景観地区(景観法61条1項) 伝統的建造物群保存地区	

3 建ぺい率（53条）

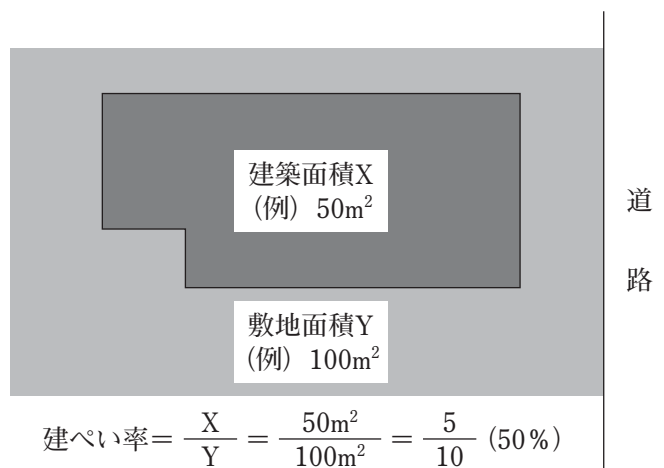
敷地を目一杯使って建物を建てることは、防火上又は住環境といった点から望ましくないので、建ぺい率の制限が課せられている。

1. 建ぺい率とは

建ぺい率とは、建築面積を敷地面積で割った割合をいう。

$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}}$$

この制限によって、敷地に目一杯建物を建てることを防ぐことができる



この例において、もし建ぺい率の制限が60%ならば、この敷地には、建築面積をあと10m²多い60m²まで建築できることになる。

⇒15 2. 建ぺい率の制限

(1) 地域別の建ぺい率 (53条1項・3項)

用途地域等		原則	㊦防火地域内の耐火建築物	㊧特定行政庁指定の角地等	㊦かつ㊧
①	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 工業専用地域	$\frac{3}{10}, \frac{4}{10}, \frac{5}{10}, \frac{6}{10}$ のうちで都市計画で定める割合	原則 $+\frac{1}{10}$	原則 $+\frac{1}{10}$	原則 $+\frac{2}{10}$
②	第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 準工業地域	$\frac{5}{10}, \frac{6}{10}, \frac{8}{10}$ のうちで都市計画で定める割合	原則 $+\frac{1}{10}$ (原則 $\frac{8}{10}$ の場合) $\rightarrow \frac{10}{10}$	原則 $+\frac{1}{10}$	原則 $+\frac{2}{10}$
③	近隣商業地域	$\frac{6}{10}, \frac{8}{10}$ のうちで都市計画で定める割合	原則 $+\frac{1}{10}$ (原則 $\frac{8}{10}$ の場合) $\rightarrow \frac{10}{10}$	原則 $+\frac{1}{10}$	原則 $+\frac{2}{10}$
④	商業地域	$\frac{8}{10}$	$\frac{10}{10}$	$\frac{9}{10}$	$\frac{10}{10}$
⑤	工業地域	$\frac{5}{10}, \frac{6}{10}$ のうちで都市計画で定める割合	原則 $+\frac{1}{10}$	原則 $+\frac{1}{10}$	原則 $+\frac{2}{10}$
⑥	用途地域の指定のない区	$\frac{3}{10}, \frac{4}{10}, \frac{5}{10}, \frac{6}{10}, \frac{7}{10}$ のうちで特定行政庁が定める割合 ^(注)	原則 $+\frac{1}{10}$	原則 $+\frac{1}{10}$	原則 $+\frac{2}{10}$

(注) 特定行政庁が都道府県都市計画審議会又は市町村都市計画審議会（以下「都市計画審議会」という）の議を経て定める。

4 容積率 (52 条)

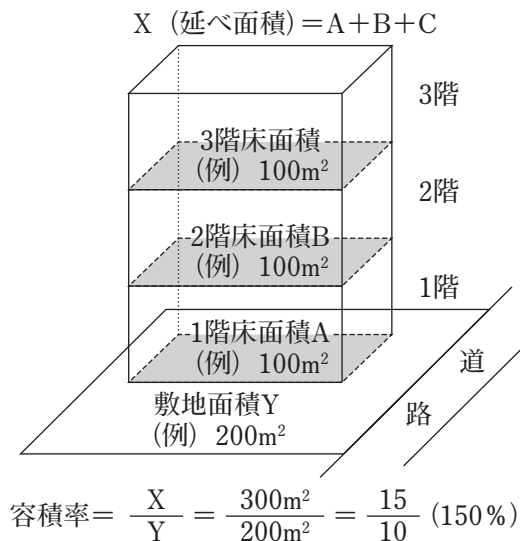
建物のボリュームを制限するために、容積率制限をしている。

1. 容積率とは

容積率とは、延べ面積（各階の床面積の合計）を敷地面積で割った割合をいう。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}}$$

この制限によって、敷地に対して、どれだけのボリュームのある建物が建てられるかが決まる。



この例において、もし容積率の制限が 200% なら、この敷地には、延べ面積をあと 100m² 多い 400m² まで建築できることになる。

2. 容積率の制限

⇒18 (1) 地域別の容積率 (52 条 1 項)

地域別の容積率は、次の図の A 欄に定めるそれぞれの数値から、B 欄によって定められる。

用 途 地 域 等		A 欄	B 欄
①	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	$\frac{5}{10}, \frac{6}{10}, \frac{8}{10}, \frac{10}{10}, \frac{15}{10}, \frac{20}{10}$ のいずれか	都 市 計 画
	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 準工業地域	$\frac{10}{10}, \frac{15}{10}, \frac{20}{10}, \frac{30}{10}, \frac{40}{10}, \frac{50}{10}$ のいずれか	
③	商業地域	$\frac{20}{10}, \frac{30}{10}, \frac{40}{10}, \frac{50}{10}, \frac{60}{10}, \frac{70}{10}, \frac{80}{10}, \frac{90}{10}, \frac{100}{10}, \frac{110}{10}, \frac{120}{10}, \frac{130}{10}$ のいずれか	
④	工業地域 工業専用地域	$\frac{10}{10}, \frac{15}{10}, \frac{20}{10}, \frac{30}{10}, \frac{40}{10}$ のいずれか	※
⑤	用途地域の指定のない区域	$\frac{5}{10}, \frac{8}{10}, \frac{10}{10}, \frac{20}{10}, \frac{30}{10}, \frac{40}{10}$ のいずれか	

※ 特定行政庁が都市計画審議会の議を経て定める。

(2) 前面道路の幅員による容積率 (52条2項)

⇒19 前面道路 (2つ以上に面する場合は幅の広いもの) の幅員が 12m 未満である建築物の容積率は、次の a, b のうち小さい方が限度となる。

- a 用途地域では、都市計画で定められた容積率
b 道路の幅員 × 法定乗数

区 域 に よ る 分 類	法定乗数
①第一種・二種低層住居専用地域	$\frac{4}{10}$ $\left(\frac{6}{10}\right)$
②第一種・二種中高層住居専用地域, 第一種・二種・準住居地域 ※特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する区域	
③その他 ※特定行政庁が指定する区域	

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

1. 定めることができる場所

土地を分割した結果、敷地の面積が小さくなると、狭い敷地にこまごまとした家が建ち並ぶことになり、住環境が悪くなる。そこで、都市計画ですべての用途地域に、必要に応じて敷地面積の最低限度を定めることができる。

2. 制限の内容

⇒22 敷地面積の最低限度が定められたときは、その最低限度以上でなければならない。つまり、都市計画で定められた最低限度よりも、敷地を小さく分割できない。なお、最低限度の数値を 200m^2 を超えて定めることはできない。最低限度の数値が大きくなると、土地所有者の負担が大きくなるからである。

次のいずれかの敷地は、その面積が最低限度より小さくてもかまわない。

- (1) 指定建ぺい率が $\frac{8}{10}$ で、かつ、防火地域内にある耐火建築物
- (2) 公衆便所、巡査派出所等
- (3) その他

6 低層住居専用地域内での規制(54条, 55条)

良好な住居の環境を特に保護するために、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内には、次の制限がある。

1. 絶対高さの制限(55条)→必ず制限される。

⇒23 (1) 制限の内容

建築物は、原則として 10m 又は 12m のうち、都市計画で定められた高さを超えてはならない。

(2) 例外

- ① 敷地の周囲に広い公園、広場、道路等の空地を有し、特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可した建築物
- ② 学校等の用途に供するもので、特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可した建築物
- ③ 高架の工作物内に設けるもので、特定行政庁が許可した建築物

2. 外壁の後退距離(54条)→必要に応じて制限される。

(1) 規制の内容

低層住居専用地域では、特に良好な住居の環境を保護する必要がある。そこで敷地境界線から一定の距離を離して建築させるため、必要に応じて外壁の後退距離を定めることができるとしている。

memo

memo

