

CHAPTER

03



法令上の制限

1 区域区分



準都市計画区域については、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、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なければならない。

✕準都市計画区域については、区域区分を定めることができない。

2 地域地区



高度利用地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区である。

✕高度利用地区は、用途地域内の市街化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、①容積率の最高限度・最低限度、②建蔽率の最高限度、③建築面積の最低限度、④壁面の位置の制限を定める地区をいう。本問の内容は高度地区に関するものである。

3 都市計画の決定手続



市町村が定めた都市計画が、都道府県が定めた都市計画と抵触するときは、その限りにおいて、市町村が定めた都市計画が優先する。

✕市町村が定めた都市計画が、都道府県が定めた都市計画と抵触するときは、その限りにおいて、「市町村」ではなく「**都道府県**」が定めた都市計画が優先する。

4 開発許可① 全体像



区域区分の定めのない都市計画区域内において、遊園地の建設の用に供する目的で3,000㎡の土地の区画形質の変更を行おうとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。

× **1 ha 未満**の運動・レジャー施設（野球場や遊園地など）は、第二種特定工作物に該当しないため、本問の場合、開発許可は不要である。

5 開発許可① 全体像



市街化調整区域において、医療法に規定する病院の建築を目的とした1,000㎡の土地の区画形質の変更を行おうとする者は、都道府県知事の許可を受けなくてよい。

× 「病院」は、開発許可が不要となる公益上必要な建築物に該当しない。また、市街化調整区域では、規模にかかわらず開発許可が必要である。したがって、本問の場合、都道府県知事の許可が必要である。

6 開発許可① 全体像



都市計画区域および準都市計画区域外の区域内において、変電所の建築の用に供する目的で1,000㎡の土地の区画形質の変更を行おうとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。

× 「変電所」は、開発許可が不要となる公益上必要な建築物に該当する。したがって、開発行為を行う場所、規模にかかわらず、都道府県知事の許可は不要である。

7

開発許可② 開発
許可の手続の流れ

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議しなければならないが、常にその同意を得ることを求められるものではない。

×開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得る必要がある。

8

開発許可④ 建築行為の制限



開発許可を受けた開発区域内において、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められていないとき、都道府県知事に届け出れば、開発行為に関する工事完了の公告があった後、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を建築することができる。

× 開発許可を受けた開発区域内では、工事完了の公告があった後は、原則として開発許可申請書に記載した予定建築物等以外のもものは建築等ができない。ただし、①都道府県知事が許可したとき、②開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、予定建築物等以外のもものでも建築等ができる。本問の「用途地域等が定められていないとき」は、都道府県知事に「届出」ではなく、「許可」を受けなければ、予定建築物等以外のも

のを建築等することはできない。

9 集団規定③ 建蔽率



防火地域(建蔽率の限度が10分の8とされている地域に限る。)内にある耐火建築物については建蔽率の限度が10分の9に緩和される。

✕建蔽率の限度が10分の8とされている地域で、かつ防火地域内にある耐火建築物（これと同等以上の延焼防止性能を有するものとして政令で定める建築物を含む）については、建蔽率の制限は適用されず、建蔽率100%で建築することができる。

10 集団規定④ 容積率



前面道路の幅員による容積率制限は、前面道路の幅員が12 m以上である場合は適用されない。

解説

10 集団規定④ 容積率

○前面道路の幅員が 12m 未満の場合には、容積率に制限（前面道路の幅員による容積率制限）があるが、12m 以上である場合には前面道路の幅員による容積率制限は適用されない。

11

集団規定⑤ 高さ制限
(斜線制限、日影規制)

第二種中高層住居専用地域内における建築物については、建築基準法第56条第1項第3号の規定による北側斜線制限は適用されない。

解説

11

集団規定⑤ 高さ制限
(斜線制限、日影規制)

✕北側斜線制限は、第一種・第二種低層住居専用地域、日影規制のない第一種・第二種中高層住居専用地域、田園住居地域において適用される。

12

集団規定⑥ 低層住居
専用地域等内の制限

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域または田園住居地域内においては、建築物の高さは、12mまたは15mのうち、当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。

解説 12 集団規定⑥ 低層住居 専用地域等内の制限

× 第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域内においては、建築物の高さは、**10m** または **12m** のうち、都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。

13

集団規定⑥ 低層住居
専用地域等内の制限

第二種低層住居専用地域内の土地
においては、都市計画において建
築物の外壁またはこれに代わる柱
の面から敷地境界線までの距離の
限度を2mまたは1.5mとして定
めることができる。

解説 13 集団規定⑥ 低層住居 専用地域等内の制限

× 第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域内においては、都市計画において外壁の後退距離の限度を定めるときは、その限度は **1.5m** または **1 m** とされる。

14 集団規定⑦ 防火・準防火地域内の制限



準防火地域内においては、延べ面積が2,000㎡の共同住宅は準耐火建築物としなければならない。

解説

14

⑦ 防火・
準防火地域内の制限

× 準防火地域内においては、「**4階建て以上**」または「**延べ面積が1,500㎡超**」の建築物は**耐火建築物**（またはこれと同等以上の延焼防止性能が確保された建築物）にしなければならない。

15 建築確認



事務所の用途に供する建築物を、飲食店(その床面積の合計250㎡)に用途変更する場合、建築主事または指定確認検査機関の確認を受けなければならない。

15 建築確認

○飲食店は特殊建築物に該当する。したがって、事務所から飲食店への用途変更をする場合で、その床面積が **200㎡超** の場合には、建築確認を受ける必要がある。

16 建築協定



建築協定区域内の土地の所有者等は、特定行政庁から認可を受けた建築協定を変更または廃止しようとする場合においては、土地所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、特定行政庁の認可を受けなければならない。

16 建築協定

✕ 建築協定区域内の土地の所有者等は、特定行政庁から認可を受けた建築協定を「変更」しようとする場合は、**その全員の合意**をもってその旨を定め、特定行政庁の認可を受けなければならない。また当該建築協定を「廃止」しようとする場合においては、土地所有者等の**過半数の合意**をもってその旨を定め、特定行政庁の認可を受けなければならない。

17 国土利用計画法の 全体像



市街化区域内の土地(面積2,500㎡)を購入する契約を締結した者は、その契約を締結した日から起算して3週間以内に事後届出を行わなければならない。

解説

17

国土利用計画法の
全体像

×事後届出は、契約を締結した日から**2週間以内**に行わなければならない。

18 土地売買等の 契約とは



個人Dが所有する市街化区域内の3,000㎡の土地を、個人Eが相続により取得した場合、Eは事後届出を行わなければならない。

解説 18 土地売買等の 契約とは

×相続による土地の取得は、土地
売買等の契約に該当しないため、
事後届出は不要である。

19

許可・届出が
不要な場合

甲市が所有する市街化調整区域内の12,000㎡の土地を、宅地建物取引業者Hが購入した場合、Hは事後届出を行わなければならない。

解説 19 許可・届出が 不要な場合

✕当事者の一方または双方が、国、地方公共団体、地方住宅供給公社等である場合は許可や届出は不要である。

20

3条、4条、5条の
規制のポイント

農業者が相続により取得した市街化調整区域内の農地を自己の住宅用地として転用する場合でも、農地法第4条第1項の許可を受ける必要がある。

解説 20 3条、4条、5条の 規制のポイント

○相続によって農地を取得した場合には、3条許可は不要であるが、農地を住宅用地として転用する場合には4条許可が必要である。

21

3条、4条、5条の
規制のポイント

市街化区域内の農地を耕作目的で取得する場合には、あらかじめ農業委員会に届け出れば、農地法第3条第1項の許可を受ける必要はない。

解説 21 3条、4条、5条の規制のポイント

×市街化区域内の農地や採草放牧地を転用または転用目的で取得する場合には、あらかじめ農業委員会に届け出れば4条許可または5条許可は不要であるが、権利移動の場合（本問の場合）には、3条許可が必要である。

22 宅地造成等規制法の 全体像



宅地造成工事規制区域内において行われる盛土であって、当該盛土をする土地の面積が300㎡で、かつ、高さ1.5mの崖を生ずることとなるものに関する工事については、都道府県知事の許可が必要である。

解説 22 宅地造成等規制法の全体像

○盛土で高さ1m超の崖を生ずる場合には都道府県知事の許可が必要である。

23 工事等の届出



宅地造成工事規制区域の指定のさいに、当該宅地造成工事規制区域内において宅地造成工事を行っている者は、当該工事について改めて都道府県知事の許可を受けなければならない。

解説

23 工事等の届出

✕ 宅地造成工事規制区域の指定のさいに、当該宅地造成工事規制区域内において宅地造成工事を行っている者は、宅地造成工事規制区域の指定があった日から **21 日以内**に当該工事について「**届出**」が必要であるが、当該工事について「改めて都道府県知事の許可」を受ける必要はない。

24 土地区画整理法の 全体像



土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業に係る施行地区内の宅地について借地権のみを有する者は、その組合の組合員とはならない。

解説 24 土地区画整理法の 全体像

× 施行地区内の宅地の所有者、借地権者は**全員**、組合員となる（強制加入）。

25 仮換地



仮換地が指定された場合において、従前の宅地について権原にもとづき使用し、または収益することができる者は、仮換地の指定の効力発生の日から換地処分の公告がある日まで、仮換地について、従前の宅地について有する権利の内容である使用または収益と同じ使用または収益をすることができる。

解説

25 仮換地

○仮換地が指定された場合、従前の宅地について権原にもとづき使用・収益することができる者は、仮換地の指定の効力発生の日から換地処分の公告がある日まで、仮換地について、従前の宅地について有する権利の内容である使用・収益と同じ使用・収益をすることができる。