

CHAPTER

03



法令上の制限

1 区域区分

? 例題 ————— H23-問16④

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、都市計画に必ず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。

区域区分



✕区域区分は「**必要があるときに**」定めるこ

とができる。

2 地域地区

? 例題 ————— H23-問16③

都市計画区域については、区域内のすべての区域において、都市計画に、用途地域を定めるとともに、その他の地域地区で必要なものを定めるものとされている。

解答

2

地域地区



✕ 都市計画区域のうち、市街化区域について

は必ず用途地域を定めるが、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。

3 地域地区

? 例題 ————— H22-問16④

特定用途制限地域は、用途地域内の一定の区域における当該区域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ものとされている。

解答

3

地域地区



✕ 特定用途制限地域

は、用途地域が定めら

れていない土地の区域内に定められるものである。本問は「特別用途地区」の説明である。

4 地域地区

? 例題 R1-問15①

高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区とされている。

解答

4

地域地区



○高度地区は、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**を定める地区とされている。

5 地区計画等

? 例題 H24-問16④

地区計画の区域のうち地区整備計画が定められている区域内において、建築物の建築等の行為を行った者は、一定の行為を除き、当該行為の完了した日から30日以内に、行為の種類、場所等を市町村長に届け出なければならない。

解答

5

地区計画等



✕ 「当該行為の完了した日から30日以内」

ではなく、「**当該行為に着手する日の30日前まで**」である。

6 開発許可① 全体像

? 例題 R1-問16③

市街化調整区域において、野球場の建設を目的とした8,000㎡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。

解答

6

開発許可① 全体像



✕野球場が特定工作物
(第二種) に該当する

のは 1ha 以上であるため、8,000
㎡の野球場では、特定工作物にあ
たらず、開発許可は不要。

7 開発許可① 全体像

? 例題 _____ H25-問16②

市街化調整区域において行う開発行為で、その規模が300㎡であるものについては、常に開発許可は不要である。

解答

7

開発許可① 全体像



✕市街化調整区域においては、開発行為の規模にかかわらず、開発許可が必要

である。

8 開発許可① 全体像

? 例題 ————— H25-問16④

非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為であっても、当該開発行為が市街化調整区域において行われるものであって、当該開発行為の規模が3,000㎡以上である場合は、開発許可が必要である。

解答

8

開発許可① 全体像



✕非常災害のため必要な応急措置として行う

開発行為については、区域・規模にかかわらず、開発許可は不要である。

9

開発許可③ 開発許可が出たあとの手続の流れ



例題

H18-問20③

開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、その旨を都道府県知事に報告し、その同意を得なければならない。

解答

9

開発許可③ 開発許可が出たあとの手続の流れ



×「報告」ではなく、「届出」である。また、「同

意」は不要である。

10

開発許可③ 開発許可が出たあとの手続の流れ



例題

R2(10月)－問16④

開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

解答 10 開発許可③ 開発許可が出たあとの手続の流れ



○開発許可を受けた者から当該開発区域内の

土地の所有権を取得した者は、**都道府県知事の承認**を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可にもとづく地位を承継することができる。

11

開発許可④ 建築行為の制限



例題

H18-問20④

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、開発行為に関する工事完了の公告があるまでの間であっても、都道府県知事の承認を受けて、工事用の仮設建築物を建築することができる。

解答
11開発許可④
建築行為の制限

✕ 工事用の仮設建築物
は都道府県知事の承認

なく、建築することができる。

12 都市計画事業制限

? 例題 ————— H25-問15①

都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者であっても、当該建築行為が都市計画事業の施行として行う行為である場合には都道府県知事(市の区域内にあつては、当該市の長)の許可は不要である。

解答

12 都市計画事業制限



○都市計画施設の区域
または市街地開発事業

の施行区域内において建築物の建築をしようとする者であっても、**都市計画事業の施行として行う行為については都道府県知事等の許可は不要**である。

13 都市計画事業制限

? 例題 ————— H20-問18②

都市計画事業の認可の告示があった後、当該認可に係る事業地内において当該事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更、建築物の建築、工作物の建設を行おうとする者は、当該事業の施行者の同意を得て、当該行為をすることができる。

解答

13 都市計画事業制限



✕ 「施行者の同意」で
はなく、「都道府県知

事等の許可」が必要である。

14 単体規定



例題

H25-問17工

高さが20mを超える建築物には
原則として非常用の昇降機を設け
なければならない。

解答

14 単体規定



✕非常用の昇降機は高
さが**31m超**の建築物

に設けなければならない。なお、
高さが20m超の建築物には避雷
設備を設けなければならない。

15

集団規定①
道路に関する制限

例題

H23-問19②

建築基準法が施行された時点で現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道路は、特定行政庁の指定がなくとも建築基準法上の道路となる。

解答
15

集団規定① 道路に関する制限



✕ 特定行政庁の指定が
なければ2項道路と

ならない。

16 集団規定① 道路に関する制限

? 例題 ————— H18-問21④

敷地が建築基準法第42条に規定する道路に2m以上接道していなくても、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて利害関係者の同意を得て許可した場合には、建築物を建築してもよい。

解答

16

集団規定① 道路に関する制限



✕「利害関係者の同意」
ではなく、「**建築審査**

会の同意」である。

17

集団規定②
用途制限

例題

R1-問18②

工業地域内においては、幼保連携型認定こども園を建築することができる。

解答 17 集団規定② 用途制限



○幼保連携型認定こども園は、「保育所」と

同じ扱いをするので、すべての地域に建築することができる。

18 集団規定② 用途制限

? 例題 ————— H20-問21②

第一種住居地域において、カラオケボックスで当該用途に供する部分の床面積が500㎡であるものは建築することができる。

解答
18 集団規定②
用途制限



✕ 第一種住居地域には
カラオケボックスは建

築することができない。

19 集団規定④ 容積率

? 例題 _____ H20-問20③

容積率を算定する上では、共同住宅の共用の廊下及び階段部分は、当該共同住宅の延べ面積の3分の1を限度として、当該共同住宅の延べ面積に算入しない。

解答

19 集団規定④ 容積率



✕ 共同住宅の共用の廊下及び階段部分は、容

積率を算定するさいの延べ面積に算入しない。「3分の1を限度として算入しない」のは、住宅等地下室の場合である。

20 集団規定⑦ 防火・ 準防火地域内の制限



例題

H23-問18②改

防火地域内においては、3階建
て、延べ面積が200㎡の住宅は耐
火建築物、準耐火建築物又はこれ
らと同等以上の延焼防止性能が確
保された建築物としなければなら
ない。

解答
20 集団規定⑦ 防火・
準防火地域内の制限

✕ 防火地域内において
は、「**3階建て以上**」

または「**延べ面積が 100㎡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。

21 建築確認



例題

H21-問18ア

準都市計画区域(都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。)内に建築する木造の建築物で、2の階数を有するものは、建築確認は必要としない。

21 建築確認



✕ 準都市計画区域では、特殊建築物や大規模

模建築物以外の建築物についても、「建築」の場合は建築確認が必要となる。

22 許可・届出が
不要な場合

? 例題 _____ H20-問17①

宅地建物取引業者Aが所有する市街化区域内(無指定区域)の1,500㎡の土地について、宅地建物取引業者Bが購入する契約を締結した場合、Bは、その契約を締結した日から2週間以内に事後届出を行わなければならない。

解答
22 許可・届出が
不要な場合



✕市街化区域については、**2,000 m²未満**の

土地売買契約の締結には、届出が
不要である。

23 許可・届出が 不要な場合

? 例題 _____ H24-問15②

市街化調整区域（無指定区域）においてAが所有する面積4,000㎡の土地について、Bが一定の計画に従って、2,000㎡ずつに分割して順次購入した場合、Bは事後届出を行わなければならない。

解答
23 許可・届出が
不要な場合



✕市街化調整区域で
は、**5,000 m²未満**の

土地売買契約の締結には、届出は
不要である。

24

許可・届出が 不要な場合



例題

R1-問22①

宅地建物取引業者Aが、自己の所有する市街化区域内の2,000㎡の土地を、個人B、個人Cに1,000㎡ずつに分割して売却した場合、B、Cは事後届出を行わなければならない。

解答
24 許可・届出が
不要な場合



✕ 市街化区域では、
2,000㎡未満の土地売

買契約の締結には、届出が不要な
ので、1,000㎡ずつ取得したBと
Cは事後届出を行う必要はない。

25 事後届出の手続等



例題 _____ H22-問15④

事後届出に係る土地の利用目的について、丁県知事から勧告を受けた宅地建物取引業者Eが勧告に従わなかった場合、丁県知事は、その旨およびその勧告の内容を公表しなければならぬ。

解答

25 事後届出の手続等



✕ その旨および勧告の
内容を公表すること

が「**できる**」のであって、必ず公表しなければならないものではない。

26 農地法の全体像



例題 _____ H25-問21②

雑種地を開墾し、現に畑として耕作されている土地であっても、土地登記簿上の地目が雑種地である限り、農地法の適用を受ける農地には当たらない。

解答

26 農地法の全体像



✕ 現況が「畑」なら、
土地登記簿上の地目に

かかわらず、農地法上の農地となる。

27 農地法の全体像



例題

H22-問22②改

宅地に転用する目的で市街化区域外の農地を購入する場合は、農地の権利移動に係る農地法第3条1項の許可のほか、農地転用に係る農地法第4条第1項の都道府県知事の許可を受ける必要がある。

解答

27 農地法の全体像



✕ 「使用する人の変更
(所有者→購入者)」 &

「使用方法の変更 (農地→宅地)」
なので、本問の場合は **5 条許可**
を受ける必要がある。

28

3条、4条、5条の
規制のポイント

例題

H21-問22③

市街化区域内において2ha（ヘクタール）の農地を住宅建設のために取得する者は、農地法第5条第1項の都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答
28 3条、4条、5条の
規制のポイント



✕市街化区域内的の農地
を転用目的で権利取得

する場合は、あらかじめ**農業委員会**に届出をすれば、5条許可は不要となる。

29

3条、4条、5条の
規制のポイント

例題

H18-問25④

農業者が、自ら農業用倉庫として
利用する目的で自己の所有する農
地を転用する場合には、転用する
農地の面積にかかわらず、農地法
第4条第1項の許可を受ける必要
がある。

解答
29 3条、4条、5条の
規制のポイント



✕ この場合、面積が

2a 未満であれば4条

許可は不要となるが、面積が2a
以上であれば4条許可が必要と
なる。

30 宅地造成等規制法の 全体像

? 例題 ————— R2(10月)－問19②

宅地を宅地以外の土地にするため
に行う土地の形質の変更は、宅地
造成に該当しない。

解答
30 宅地造成等規制法の
全体像



○「宅地を宅地以外の
土地」にするために行

う土地の形質の変更は、宅地造成
に該当しない。

31

宅地造成等規制法の
全体像

例題

H21-問20②

宅地造成工事規制区域内において、切土であって、当該切土をする土地の面積が400㎡で、かつ、高さ1mの崖を生ずることとなるものに関する工事を行う場合には、都市計画法第29条第1項又は第2項の許可を受けて行われる当該許可の内容に適合した工事を除き、都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答

31

宅地造成等規制法の
全体像

✕切土によって生じた

崖が **2m 以下** で、切

土をする土地の **面積が 500㎡以**

下なので、宅地造成に該当しない。

したがって、都道府県知事の許可

は不要である。

32 工事等の届出

? 例題 ————— H22-問20③

宅地造成工事規制区域内的の宅地において、地表水等を排除するための排水施設の除却の工事を行おうとする者は、宅地造成に関する工事の許可を受けた場合を除き、工事に着手する日までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

解答

32 工事等の届出



✕ 「工事に着手する日
まで」ではなく、「工

事に着手する日の **14 日前**まで」
である。

33 造成宅地防災区域



例題

H24-問20④

都道府県知事は、関係市町村長の意見を聴いて、宅地造成工事規制区域内で、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの発生のおそれ大きい一団の造成宅地の区域であつて一定の基準に該当するものを、造成宅地防災区域として指定することができる。

解答

33 造成宅地防災区域



✕ 造成宅地防災区域
は、宅地造成工事規制

区域**以外**の区域に指定される。

34 土地区画整理法の 全体像



例題

H19-問24①

土地区画整理組合を設立しようとする者は、事業計画の決定に先立って組合を設立する必要があると認められる場合においては、5人以上共同して、定款及び事業基本方針を定め、その組合の設立について都道府県知事の認可を受けることができる。

解答
34 土地区画整理法の
全体像



✕ 「5人以上」ではなく、「7人以上」である。

35 建築行為等の制限



例題

H23-問21①

土地区画整理組合の設立の認可の公告があった日後、換地処分の公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更を行おうとする者は、当該土地区画整理組合の許可を受けなければならない。

解答

35 建築行為等の制限



✕ 「土地区画整理組合
の許可」ではなく、「都

道府県知事等の許可」である。

36 換地処分



例題

H21-問21④

換地処分の公告があった場合においては、換地計画において定められた換地は、その公告があった日の翌日から従前の宅地とみなされ、換地計画において換地を定めなかった従前の宅地について存する権利は、その公告があった日が終了した時において消滅する。

解答

36 換地処分



○換地計画において定められた換地は換地処

分の公告があった日の翌日から従前の宅地とみなされる。

換地計画において換地を定めなかった従前の宅地について存する権利は換地処分の公告があった日が終了した時に消滅する。