

09583P-00

TACの合格メソッドを集結!! 基礎がしっかり身に付くよくわかる解説

総合テキスト

下

維持・保全等
マンション管理
適正化法等

マンション管理士 管理業務主任者

2021
年度版

項目ごとに
両試験の
「重要度」
を表示★

独学をサポート★
TAC
「情報会員」
法改正フォロー
も万全!

売上シェア
No.1
マンション・管理業務対策書籍
大手書店調べ※

TAC
公式教材
TACメソッドを
ぎゅっとここに!

TACマンション管理士・
管理業務主任者講座 編

TAC出版
TAC PUBLISHING Group

はじめに

「マンション管理士」は、マンションにかかわる専門的知識をもって、管理組合の運営や建物の構造上の技術的問題等、マンションの管理に関して、管理組合の管理者等またはマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言・指導・援助を行うことを業務とします。

これに対し、「管理業務主任者」は、管理の前提となる管理受託契約の重要事項の説明から、受託した管理業務の処理状況のチェックやその報告まで、マンション管理のマネジメント業務を担うものです。マンション管理業者は、事務所ごとに30組合につき1名以上の専任の管理業務主任者を設置するという義務づけがされています。

つまり、「マンション管理士」は管理組合側において、「管理業務主任者」は管理業者側において、それぞれ管理の適正化を図るという立場上の違いがあり、本試験実施機関も別々になりますが、マンション管理運営というしくみの中では、共通して使う知識がたくさんあります。実際、両資格の本試験出題内容は、ほとんど重なっています。

そこで、TAC刊の本シリーズは、両資格の本試験出題内容とされる共通分野を中心として、合格に必要な知識を要領よくまとめています。

本シリーズを“知識のベース”として、ぜひ合格を勝ち取られ、多くの方々がマンション管理運営においてご活躍されることを願ってやみません。

2021年3月

TACマンション管理士・管理業務主任者講座

本書は、2021年2月現在施行されている法令等（2021年4月1日までの施行が明らかなものを含む）に基づいて執筆されています。法改正等については、『法律改正点レジュメ』をWeb登録で無料でご提供いたします（2021年9月上旬頃発送予定）。

【登録方法】お手元に本書をご用意の上、インターネットの「情報会員登録ページ」から登録ください（要・パスワード）。

TAC 情報会員

検索

【登録用パスワード】本書の奥付の一番下・右側に記載の13桁の数字
（例：000-0000-0000-00）

【登録期限】2021年11月1日まで

1 マンション管理士になるには

令和2年度の第20回マンション管理士試験は、受験申込者数が14,486人、受験者数が12,198人（受験率84.2%）であり、受験者数は昨年度（令和元年度）よりわずかに増加しました。問題全体の難易度は、全般的に昨年度と同程度の分野が多い中、特に民法・維持保全分野は、多少難しい問題が散見された印象を受けました。また、素直で解答しやすいサービス問題も多く存在していました。

マンション管理士になるには、国土交通大臣等の実施するマンション管理士試験に合格し、マンション管理士として登録することが必要です。

1. マンション管理士試験の内容

	試験項目	試験内容	本書での呼称
(1)	マンションの管理に関する法令および実務に関すること	民法（取引、契約等マンション管理に関するもの）、区分所有法、被災区分所有法、マンション建替え等円滑化法 マンションの管理に関するその他の法律など 不動産登記法 都市計画法、建築基準法、消防法、水道法、共同住宅に係る防犯上の留意事項および防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針についてなど	民法・区分所有法等 管理委託契約書・規約・会計・その他関連知識 マンションの維持・保全等、マンション管理適正化法
(2)	管理組合の運営の円滑化に関すること	区分所有法 など 標準管理規約（単棟型・団地型・複合用途型）、個人情報保護法、管理組合の会計 など	民法・区分所有法等 管理委託契約書・規約・会計・その他関連知識
(3)	マンションの建物および附属施設の構造および設備に関すること	維持保全 など	マンションの維持・保全等、マンション管理適正化法
(4)	マンションの管理の適正化の推進に関する法律に関すること	マンション管理適正化法、マンション管理適正化指針 など	マンションの維持・保全等、マンション管理適正化法

2. 試験実施時期 → 令和2年度は11月29日（日）

3. 受験料 → 9,400円（令和2年度）

2 管理業務主任者になるには

令和2年度の第20回管理業務主任者試験は、受験申込者数が18,997人、受験者数が15,667人（受験率82.5%）であり、受験者数は昨年度（令和元年度）より、わずかに増加しました。問題全体の難易度は、昨年度と比較すると、科目によっても異なりますが、所々に難問が目立つものの、多少解答を出しやすかったのではないかという印象を受けました。

管理業務主任者となるには、管理業務主任者試験に合格し、管理業務主任者として登録し、管理業務主任者証の交付を受ける必要があります。

1. 管理業務主任者試験の内容

	試験項目	試験内容	本書での呼称
(1)	管理事務の委託契約に関すること	民法（「契約」および契約の特別な類型としての「委託契約」を締結する観点から必要なもの）、区分所有法 標準管理委託契約書 など	民法・区分所有法等 管理委託契約書・規約・会計・その他関連知識
(2)	管理組合の会計の収入および支出の調定ならびに出納に関すること	民事訴訟法、裁判所法、標準管理規約（単棟型）、法人税法、消費税法、仕訳 など	管理委託契約書・規約・会計・その他関連知識
(3)	建物および附属施設の維持および修繕に関する企画または実施の調整に関すること	品確法 建築基準法、維持保全、バリアフリー法、消防法 など	管理委託契約書・規約・会計・その他関連知識 マンションの維持・保全等、マンション管理適正化法
(4)	マンションの管理の適正化の推進に関する法律に関すること	マンション管理適正化法、マンション管理適正化指針 など	マンションの維持・保全等、マンション管理適正化法
(5)	(1)から(4)に掲げるもののほか、管理事務の実施に関すること	民法、区分所有法 など 標準管理規約（単棟型）、不動産登記法、住宅宿泊事業法（住宅宿泊事業施行要領）、借地借家法、個人情報保護法、宅建業法 自動車の保管場所の確保等に関する法律、警備業法、郵便法、建築物の耐震改修の促進に関する法律	民法・区分所有法等 管理委託契約書・規約・会計・その他関連知識 マンションの維持・保全等、マンション管理適正化法

2. 試験実施時期 → 令和2年度は12月6日（日）

3. 受験料 → 8,900円（令和2年度）

※ 本書の構成 ※

本テキストは各節ごとに Introduction を設け、その節で何を学習するのかを把握し
 たうえで、本文に入っていく構成になっています。また、重要語句は**ゴシック体（太字）**
 で、特に重要な語句は**色ゴシック体**で表記していますので、メリハリのきいた学習が可
 能です。

❖ Introduction ❖

これから学習する内容が明示されています。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を自分ではっきりと確認して取り組んでください。




各節の見出しに、**両資格の重要度**が示してありますので、学習する際の目安にしてく
 ださい。マンション管理士を**マ**、管理業務主任者を**主**と表記しています。

特A → 最重要論点。毎年のように出題の対象となりますので、絶対にマスターし
 てください。

A → 重要論点。ここはしっかりおさえておいてください。

B → 比較的重要論点。合格ラインをクリアするためには理解しておくべき論点
 です。

C → 重要度はそれほど高くありませんが、時間が許せば目を通しておきたい論
 点です。

なお、学習を進めるうえで、特に重要な論点となる箇所は、 のようにグレー
 の“アミ”がかかっています。



本文の内容についての補足説明です。より細かな知識に触れています。特に重要な箇所は、赤いアミがかかっています。



ケーススタディ 00

わかりづらい箇所は「事例」を使って具体的に解説してありますので、無理なく理解することができます。



出題頻度は低いのですが、知識の幅を広げたい方はぜひ一読してみてください。



各節の重要ポイントをまとめてあります。知識の再確認に使用してください。

Contents

第1編 マンションの維持・保全等

第1章 都市計画法

第1節 都市計画区域等の指定	4
① 都市計画法の目的	4
② 都市計画区域・準都市計画区域の指定	4
第2節 都市計画の種類と内容	5
① 市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）	5
② 地域地区	5
③ 都市施設	10
④ 市街地開発事業	10
⑤ 地区計画等	11
第3節 都市計画の決定	14
① 都市計画の決定権者	14
② 都市計画の決定手続	14

第2章 建築基準法（一般規定）

第1節 総 則	16
① 建築基準法の目的	16
② 建築基準法上の用語の意味	16
③ 建築基準法の適用除外	27
④ 建築確認の要否	27
⑤ 違反建築物等に対する措置	30
⑥ 建築・除却の届出	32
⑦ 著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告・命令	32
⑧ 集団規定（後述）に適合しない建築物に対する措置	33
第2節 単体規定	34
① 大規模建築物の壁・柱・はり	34
② 防火	35
③ 構造耐力	35
④ 避雷設備	36
⑤ 居室の採光に関する規定	37
⑥ 換気設備	38
⑦ アスベスト・シックハウス対策	40
⑧ 地階における住宅等の居室・技術的基準	44

⑨ 共同住宅等の各戸の界壁……	45
⑩ 居室の天井の高さ……	47
⑪ 災害危険区域……	47
第3節 集団規定 ……	48
① 建蔽率……	48
② 容積率……	51
③ 斜線制限……	54
④ 日影規制……	54
⑤ 防火地域・準防火地域……	55
⑥ 主な用途制限……	56
⑦ 建築物の敷地と道路との関係……	57

第3章 維持・保全等

第1節 建築物および建築設備の維持・保全 ……	62
--------------------------------	----

- ① 建築物・建築設備の維持・保全……62
- ② 維持・保全計画……62
- ③ 保安上危険な建築物等の所有者等に対する指導・助言……63
- ④ 準則・計画の作成に必要な指針……63
- ⑤ 特定建築物等「定期調査」・特定建築設備等「定期検査」……65

第2節 マンション関連の主な法令 ……	72
----------------------------	----

- ① 建築物の耐震改修の促進に関する法律……72
- ② 警備業法……77
- ③ 自動車の保管場所の確保等に関する法律……82
- ④ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律……83
- ⑤ 郵便法……84
- ⑥ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）……85
- ⑦ 住生活基本法……91
- ⑧ 動物の愛護および管理に関する法律……93
- ⑨ 身体障害者補助犬法……93
- ⑩ エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）……94
- ⑪ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）……95

第3節 エレベーター設備 ……	98
------------------------	----

- ① エレベーターの分類……98

② エレベーター設備の維持管理……99	
③ 運行管理……101	
④ 昇降機の適切な維持管理に関する指針……101	
⑤ 非常用の昇降機……107	
第4節 消防法・消防用設備等 ……………	112
① 法の目的……112	
② 用語の定義……112	
③ 火災の予防……112	
④ 消防用設備等の設置・維持……118	
⑤ 消防用設備等の分類・種類……119	
⑥ 共同住宅における消防用設備等の設置基準……124	
⑦ 消防用設備等の点検・報告……126	
⑧ その他……127	
第5節 水道法・給水設備 ……………	128
① 給水施設……128	
② 給水方式……129	
③ 給水設備の管理……134	
④ 専用水道の管理……139	
⑤ 簡易専用水道の管理……142	
⑥ 貯水槽水道……145	
⑦ 給水管劣化防止対策……146	
第6節 排水設備等・下水道法 ……………	149
① 排水の種類……149	
② 排水設備（排水管の種類・トラップ・通気管）……151	
③ 排水設備での留意事項等……159	
④ 大便器とその給水方式……162	
⑤ 排水管の洗浄方法……163	
⑥ 下水道法……164	
第7節 浄化槽設備 ……………	166
① 浄化槽設備……166	
② 浄化槽法の内容……168	
第8節 電気設備 ……………	170
① 配電方式……170	
② 電気工作物……173	
③ 事業用電気工作物の維持……174	
④ 技術基準適合命令……175	

⑤	住戸への電気引込み・住戸ごとに設置される住宅用分電盤……	175
⑥	その他電気設備に関する知識……	178
第9節	その他の設備等 ……	180
①	ガスの供給……	180
②	給湯設備等……	182
③	避難階段と特別避難階段等……	185
④	避難経路に関する規定……	187
⑤	排煙設備……	189
⑥	非常用の照明装置……	190
⑦	非常用の進入口……	192
⑧	敷地内の通路の規定……	192
⑨	駐車場設備……	193
⑩	駐輪施設……	196
⑪	テレビ端子への配線方式の種類……	196
第10節	マンションの大規模修繕 ……	197
①	大規模修繕の意義と目的……	197
②	長期修繕計画……	201
③	建物・設備の診断……	207
④	消費生活用製品安全法（長期使用製品安全点検制度）……	219
⑤	音……	221
⑥	防水……	225
⑦	内装材の使用制限……	231
⑧	熱伝達等に係る用語……	232
⑨	マンションの省エネ対策……	234
⑩	結露防止策等……	235
⑪	マンションの防犯改修計画・設計……	236
⑫	その他改修等……	238
第11節	建築構造 ……	241
①	建築構造の分類等……	241
②	耐震補強等……	247
③	荷重……	253
④	建築物の構成……	254
⑤	建築各部の構成……	255
⑥	建築材料等……	262
⑦	主な建築各部の名称……	273

第2編 マンション管理適正化法

第1章 マンションの管理の適正化の推進に関する法律

第1節 総 則 280

- ① 目的.....280
- ② 定義.....281
- ③ マンション管理適正化指針.....284
- ④ 管理組合等の努力.....284
- ⑤ 国および地方公共団体の措置.....285

第2節 マンション管理士 286

- ① マンション管理士の資格.....286
- ② マンション管理士の登録.....287
- ③ マンション管理士の義務等.....293

第3節 管理業務主任者 295

- ① 専任の管理業務主任者.....295
- ② 登録内容.....297
- ③ 登録の拒否事由.....300
- ④ 管理業務主任者証.....302

第4節 マンション管理業 307

■ 1 マンション管理業者 307

- ① マンション管理業者の登録内容.....307
- ② 登録の拒否事由.....310
- ③ 廃業等の届出.....311
- ④ 管理業者の禁止行為.....312

■ 2 マンション管理業者の業務 313

- ① 重要事項の説明等.....313
- ② 契約成立時の書面交付.....323
- ③ 管理事務の報告.....324
- ④ 財産の分別管理.....325
- ⑤ その他の業務.....329

第5節 監督処分・罰則	336
① マンション管理士に対する監督処分.....	336
② 管理業務主任者に対する監督処分.....	337
③ マンション管理業者に対する監督処分.....	339
④ 罰則.....	342
第6節 マンション管理業者の団体	345
① 管理業者の団体の指定.....	345
② 指定法人の業務内容等.....	345
第7節 マンション管理適正化推進センター	348
① センターの指定.....	348
② センターの業務内容.....	348
③ センターへの情報提供等.....	349
第8節 雑 則	350
① 設計図書の交付等.....	350
② 権限の委任.....	350

第2章 マンションの管理の適正化に関する指針

第1節 マンションの管理の適正化に関する指針	354
① 指針の前文.....	354
② マンションの管理の適正化の基本的方向（指針一）	355
③ 管理組合が留意すべき基本的事項（指針二）	356
④ マンションの区分所有者等が留意すべき基本的事項等（指針三）	359
⑤ 管理委託に関する基本的事項（指針四）	359
⑥ マンション管理士制度の普及と活用について（指針五）	360
⑦ 国、地方公共団体および マンション管理適正化推進センターの支援（指針六）	360

Index	361
--------------------	-----

上 巻

第1編 民 法

第1章 民 法

第2編 区分所有法等

第1章 建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）

第2章 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法

第3章 マンションの建替え等の円滑化に関する法律

中 巻

第1編 管理委託契約書・規約・その他関連知識

第1章 不動産登記法

第2章 借地借家法

第3章 住宅の品質確保の促進等に関する法律

第4章 宅地建物取引業法

第5章 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

第6章 消費者契約法

第7章 個人情報の保護に関する法律

第8章 アフターサービス

第9章 標準管理委託契約書

第10章 標準管理規約

第2編 管理組合の会計・財務等

第1章 管理組合の会計知識

第2章 管理組合の財務等

第 1 編

マンションの維持・保全等



第 1 章

都市計画法



都市計画区域等の指定

重要度 マ C 主 —

❖ Introduction ❖

都市は、多くの人々の生活そして仕事の場となり、さまざまな活動のために土地が高度に利用されている。また、人々は都市に集中する傾向があり、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る。

そこで、都市計画法は種々の都市計画を立てることを要求し、都市の環境の保全と機能の向上を図っている。

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するための法律である。「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ることが必要である。

2 都市計画区域・準都市計画区域の指定

住みよい街づくりは、まず街づくりをする場所を決めるところからスタートする。

1. 都市計画区域

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。

- ① 原則 ➡ 都道府県
- ② 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）

2. 準都市計画区域

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もしくは建設またはこれらの敷地の造成が現に行われ、または行われると見込まれる一定の区域等について、都道府県により指定される。

都市計画の種類と内容

重要度 マ 特A 主 —

Introduction

ここでは、それぞれの都市計画の定義を押さえておくことが重要である。ここで学習する内容と、みなさんが住んでいる街の状況とを重ね合わせ、具体的にイメージしたうえで、キーワードを暗記しておこう。

1 市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）

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ため、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）。たとえば、しっかり市街化する場所は市街化区域として、市街化を抑制する場所は市街化調整区域として線引きをするのである。これらの線引きをしない区域を非線引き都市計画区域という。

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。それぞれの定義は以下のとおりである（同2項・3項）。

市街化区域	市街化調整区域	非線引き都市計画区域
(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	区域区分が定められていない都市計画区域

2 地域地区

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（13条1項7号）

土地を、住居系、商業系、工業系の各地域に分け、環境の保護と産業の発展を図る。

つまり、たとえばマンションと、スーパーやレストランと、工場を別々の地域につくりなさいということである。

定める場所との関係についてであるが、市街化区域については少なくとも**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は定めないもの**とされている。

(1) 種類と定義（9条1項～13項）

住居系※	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（原則、高さ10mまたは12m以下の家など⇒○）
	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㎡までの一定の店舗など⇒○）
	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
	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（500㎡までの一定の店舗・病院・大学など⇒○）
	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（1,500㎡までの一定の店舗・事務所など⇒○）
	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（3,000㎡までの店舗・事務所・ホテルなど⇒○）
	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（10,000㎡までのパチンコ屋・カラオケボックスなど⇒○）
	⑧ 準住居地域	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 ←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
商業系※	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（住宅・店舗・小規模の工場など⇒○）
	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（デパートなどの商業施設・映画館など⇒○）
工業系※	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（印刷工場など⇒○）
	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（住宅・店舗など⇒○、学校・ホテルなど⇒×）
	⑬ 工業専用地域	工業の利便を増進するため定める地域（石油化学コンビナートなど⇒○）

※ これらの用途地域の目的を達成するため、建築基準法で、その地域内における建築物の建築規制が行われる。

(2) 都市計画に定める内容（8条3項）

都市計画に定める内容については、それぞれの用途地域により、その内容が異なる。ただし、容積率については、すべての用途地域で必ず定めなければならない。

- ① **建蔽率** ^{べい} → **商業地域以外の用途地域**で都市計画に定められる。
- ② **容積率** → **全用途地域**で都市計画に定められる。
- ③ (必要に応じて)敷地面積の最低限度 → **全用途地域**で都市計画に定められる。
- 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、田園住居地域で都市計画に定められる。
- 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、田園住居地域で都市計画に定められる。

2. 特別用途地区（8条1項2号、9条14項）

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**して定める地区とする。たとえば、学校等を優先的に建築しそれにふさわしい環境を整備するために指定することがある。法律上、具体的区分はない。

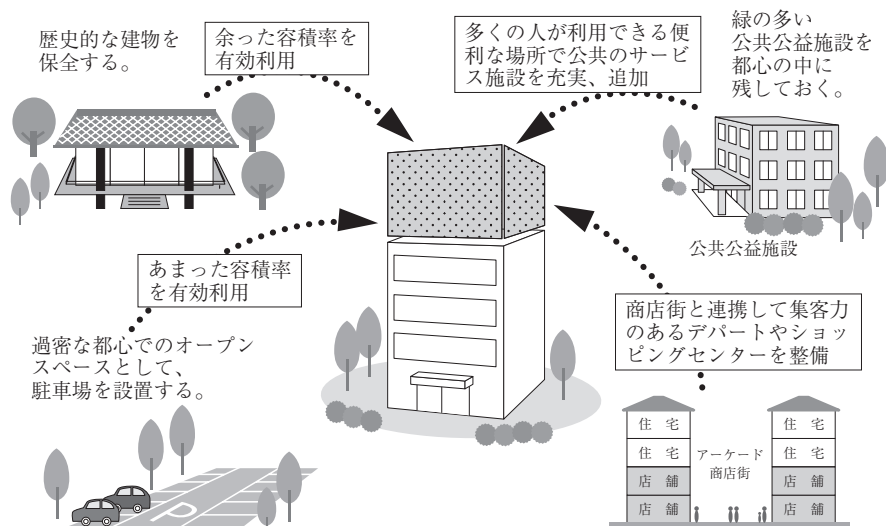
3. 特定用途制限地域（8条3項2号二、9条15項）

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また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が行われるように、制限すべき特定の建築物等の**用途の概要**を定める地域とされている。たとえば、パチンコ屋などの建築物が乱立したため、騒音など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できるようにする地域である。

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）を定める地区とされている。
- (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、**近隣商業地域、商業地域、準工業地域または工業地域**内の適正な配置およ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とされている。

【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を促進したりする。



5. 高層住居誘導地区（8条3項2号へ、9条17項）



都心部の居住人口は、日本の高度成長期には増加が続いていたが、その後、しばらくの間、減少傾向が続いた。このような状況のもと、郊外の居住者に対し、都心への呼び戻し、都心への居住機能の確保、職住近接で利便性が高く良好な都市環境の実現等を目的として、導入されたのが「高層住居誘導地区」である。

住居と住居以外の用途とを適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため、**第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域または準工業地域**で、これらの地域に関する都市計画において、容積率が40/10または50/10と定められたもののうちにおいて、建築物の容積率、建築物の建蔽率の最高限度（必要な場合に限り）および建築物の敷地面積の最低限度（必要な場合に限り）を定める地区とする。

これによって、ある程度まとまった空地を確保し、通風、採光、市街地環境への配慮をしている。

6. その他の地域地区

(1) 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・目的
用途地域	① 高度地区 (9条18項)	市街地の環境を維持する 土地利用の増進 【高さの最高限度を定める高度地区】 	(ア) 建築物の 高さの最高限度 または (イ) 建築物の 高さの最低限度 ※準都市計画区域では、高さの最高限度のみ 【高さの最低限度を定める高度地区】 
	② 高度利用地区 (9条19項)	土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新	(ア) 容積率の最高限度および最低限度 土地の合理的かつ健全な高度利用を図る (イ) 建蔽率の最高限度 建築物の周辺に空地を確保する (ウ) 建築面積の最低限度 土地利用の細分化を防ぐ (エ) (必要な場合) 壁面の位置の制限 道路に面して有効な空間を確保し、市街地の環境の向上を図る
都市計画区域	③ 特定街区 (9条20項)	市街地の整備改善を図るため、街区の整備または造成が行われる地区	(ア) 容積率 (イ) 高さの最高限度 (ウ) 壁面の位置の制限
	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排除	建築基準法で規制
	⑤ 風致地区 (9条22項)	都市の風致(自然美)を維持する	地方公共団体の条例で規制
	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・特定用途誘導地区 緑地保全地域、景観地区(景観法61条1項)、伝統的建造物群保存地区	

(2) 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。次の地域または地区に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 |

3 都市施設

都市施設は、都市の骨格ともいえるべき施設で、これらを適正に配置することによって、住みよい都市、機能的な都市がつくられる。たとえば、道路・公園・上水場・ゴミ処理場などが該当し、都市には欠かせない施設として、計画的に配置する必要がある。

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**においても定めることができる。

2. 定めるべき内容

市街化区域および非線引き都市計画区域では、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、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（13条1項11号）。

4 市街地開発事業

一定の区域を総合的計画に基づいて、新たに開発し、または再開発することによって、「住みよい街づくり」を行うことを目的としている。

【定める場所（13条1項12号）】

市街地開発事業は、市街化区域または非線引き都市計画区域内において定められる。

* 市街化調整区域・準都市計画区域には定められない。

5 地区計画等

1. 地区計画（小さな街づくり計画）（12条の5）

建築物の建築形態、道路や公園等の施設の配置等からみて、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たり、保全したりすることにより、ミニ開発による環境悪化を防止するための計画である。

(1) 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
 - ② 用途地域が定められていない土地の区域で一定のものに該当するもの
- ＊ 準都市計画区域には定められない。

(2) 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、具体的な中身を定める必要があり、この定められたものを「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。

- (ア) 地区施設の配置および規模
- (イ) 建築物等の用途の制限
- (ウ) 容積率の最高限度または最低限度、建蔽率の最高限度
- (エ) 建築物の敷地面積または建築面積の最低限度
- (オ) 壁面の位置の制限
- (カ) 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
- (キ) 建築物等の高さの最高限度または最低限度、建築物等の形態また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
- (ク) 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
- (ケ) 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(ウ)の「容積率の最低限度」、(エ)の「建築物の建築面積の最低限度」、(キ)の「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）

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（ケ）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後記3.（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。

（3）再開発等促進区

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）。

- ① 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、また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。
- ② 土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、適正な配置およ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。
- ③ 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。
- ④ **用途地域が定められている土地の区域**であること。

（4）開発整備促進区

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（以下「**特定大規模建築物**」という）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（以下「**開発整備促進区**」という）を都市計画に定めることができる（12条の5第4項）。

- ① 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、また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。
- ② 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、適正な配置およ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。
- ③ 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。
- ④ 第二種住居地域、準住居地域もしくは工業地域が定められている土地の区域ま

た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. 地区計画の制限の内容（58条の2第1項）

地区計画の区域〔再開発等促進区も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および規模が定められているものに限る）また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義務がある。

（1）行為の届出制

次の行為を行おうとする者は、その行為に着手する日の**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 その他政令で定める行為

（2）届出不要の行為

次の行為については、届出は不要である。

- ① 通常管理行為、軽易な行為 ② 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
③ 国また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またはこれに準ずる行為
⑤ 開発許可を要する行為等

3. 田園住居地域内における建築等の規制（52条1項）

農地である区域内で、一定の行為を行おうとする場合には、建築等の規制を受ける。

（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）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 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またはこれに準ずる行為

都市計画の決定

重要度

マ

C

主

(出題実績
なし)

Introduction

都市計画は、一定の区域で必要なプランを選択して定めることになる。これを「都市計画の決定」という。ここでは、都市計画の決定権者と、決定手続における主な留意点を見ていこう。


1 都市計画の決定権者

都市計画は、原則として、規模が大きい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一定の区域内では、都道府県の代わりに**国土交通大臣が決定**し、それ以外を**市町村が決定**することとなる。

2 都市計画の決定手続

- (1) 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）。
- (2) 次の①～③の者は、都道府県または市町村に対し、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、および土地所有者等の2/3以上の同意を得ることにより、都市計画の決定・変更をすることを提案できる（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 独立行政法人都市再生機構・地方住宅供給公社・その他
- (3) 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、**都道府県の定めた都市計画が優先**する（15条4項）。

2021年度版

マンション管理士・管理業務主任者 総合テキスト  維持・保全等/マンション管理適正化法等

発行日 2021 年 4 月 20 日

初版発行

編著者 TAC株式会社 (マンション管理士・管理業務主任者講座)

発行者 多田敏男

発行所 TAC株式会社 出版事業部 (TAC出版)

〒101-8383 東京都千代田区神田三崎町3-2-18

電話 (営業) 03-5276-9492

FAX 03-5276-9674

<https://bookstore.tac-school.co.jp/>

© TAC 2021

管理コード 09583P-00

〈ご注意〉

本書は、「著作権法」によって、著作権等の権利が保護されている著作物です。本書の全部または一部につき、無断で複製(コピー)、転載、改ざん、公衆送信(ホームページなどに掲載すること(送信可能化)を含む)されると、著作権等の権利侵害となります。上記のような使い方をされる場合、および本書を使用して講義・セミナー等を実施する場合には、小社宛許諾を求めてください。