



重要事項説明書補足資料

—— 公益社団法人 全日本不動産協会 ——

不動産物件は、法令や条例、行政指導などの規制を受ける場合があります。
本資料では、法令による制限内容その他重要な内容について紹介します。
「重要事項説明書」で説明いたしました事項とあわせて、ご注意ください。

(注) 本資料は、令和6年4月1日時点の法令に基づき制作しております。

〔備考〕

補足資料の目次

1) 都市計画法 (1)	3
2) 建築基準法 (2)	13
3) 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法 (古都保存法) (3)	41
4) 都市緑地法 (4)	41
5) 生産緑地法 (5)	44
6) 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法 (6)	44
7) 景観法 (7)	45
8) 土地区画整理法 (8)	47
9) 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法 (大都市法) (9)	49
10) 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律 (地方都市整備法) (10) ..	50
11) 被災市街地復興特別措置法 (被災市街地法) (11)	51
12) 新住宅市街地開発法 (12)	51
13) 新都市基盤整備法 (13)	52
14) 旧公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律 (市街地改造法) (14)	53
15) 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律 (首都圏等整備法) (15)	53
16) 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律 (近畿圏等整備法) (16) ..	54
17) 流通業務市街地の整備に関する法律 (流通業務市街地整備法) (17)	54
18) 都市再開発法 (18)	55
19) 幹線道路の沿道の整備に関する法律 (沿道整備法) (19)	56
20) 集落地域整備法 (20)	56
21) 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律 (密集市街地法) (21)	57
22) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律 (22)	60
23) 港湾法 (23)	61
24) 住宅地区改良法 (24)	62
25) 公有地の拡大の推進に関する法律 (公有地拡大推進法) (25)	63
26) 農地法 (26)	64
27) 宅地造成及び特定盛土等規制法 (27)	65
28) マンションの建替え等の円滑化に関する法律 (28)	68
29) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律 (29)	69
30) 都市公園法 (30)	69
31) 自然公園法 (31)	69
32) 首都圏近郊緑地保全法 (32)	70
33) 近畿圏の保全区域の整備に関する法律 (33)	71
34) 都市の低炭素化の促進に関する法律 (34)	71
35) 水防法 (35)	71
36) 下水道法 (36)	72
37) 河川法 (37)	73
38) 特定都市河川浸水被害対策法 (特定都市河川法) (38)	75
39) 海岸法 (39)	76
40) 津波防災地域づくりに関する法律 (40)	76
41) 砂防法 (41)	77
42) 地すべり等防止法 (42)	78
43) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 (急傾斜地法) (43)	78
44) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 (土砂災害防止法) (44)	79
45) 森林法 (45)	79
46) 森林経営管理法 (46)	80
47) 道路法 (47)	81
48) 踏切道改良促進法 (48)	82
49) 全国新幹線鉄道整備法 (新幹線整備法) (49)	82
50) 土地収用法 (50)	82
51) 文化財保護法 (51)	83
52) 航空法 (52)	84
53) 国土利用計画法 (53)	84
54) 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律 (炉規法) (54)	85
55) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (廃棄物処理法) (55)	86

補足資料の目次

56] 土壌汚染対策法 (56)	86
57] 都市再生特別措置法 (57)	87
58] 地域再生法 (58)	90
59] 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 (バリアフリー促進法) (59)	91
60] 災害対策基本法 (60)	93
61] 東日本大震災復興特別区域法 (61)	93
62] 大規模災害からの復興に関する法律 (62)	94
63] 重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律 (重要土地等調査法) (63)	94
64] 水害ハザードマップ	95
65] 石綿 (アスベスト) 使用の有無の調査結果	95
66] 建物の耐震診断の結果	96
67] 契約不適合を担保すべき責任の履行に関する措置	97
68] 参考 宅地建物取引業法におけるクーリング・オフ制度	99
69] 参考 住宅の品質確保の促進等に関する法律	99
70] 参考 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律	100
71] 参考 消費税法	101
72] 参考 消費生活用製品安全法の改正 (長期使用製品安全点検制度の創設)	102
73] 参考 建物状況調査 (インスペクション)	103
74] 参考 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律 (障害者差別解消法)	104

1 都市計画法（1）

〈注…法令名の後の（ ）内の数字は宅地建物取引業法施行令3条1項に対応する号数。以下同じ〉

この法律は、都市計画の内容およびその決定手続、都市計画制限、都市計画事業等を定めることを主眼とするものですが、最も中心的部分は、都市地域およびその周辺における乱開発の防止、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることで、そのための線引きまたは非線引きの制度、開発行為の制限およびそれに関する建築制限等を定めています。

都市計画の決定および許可権限等は、原則的には国ではなく都道府県知事、地方公共団体が中心的役割を担うものですが、近時この権限は、さらに都道府県知事から市町村へ移行すべく規定される傾向にあります。

※法29条（開発行為の許可）

都市計画区域内では必要に応じて市街化区域または市街化調整区域の区域区分がなされ、都市計画区域外においても計画的な整備、開発および保全の必要から準都市計画区域が指定されることがあります。開発許可制度は、これらの区域のほか、都市計画区域外においても適用されます。

解説

都市計画区域または準都市計画区域内における開発行為および都市計画区域外における一定規模以上の開発行為については、原則として都道府県知事の許可が必要です。

1. 用語の意味

(1)開発行為とは

開発行為とは、「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう」とされています（法4条12項）。つまり、建築物の建築、特定工作物の建設を目的としたものでなければ、開発行為とはなりません。

この定義は都市計画法の定義ですから、ほかの法律で「開発」といった場合は違う内容を指し、都市計画法の許可が不要でも、ほかの法律による許可が必要な場合もあるので注意が必要です。

①「主として」

開発しようとする土地の利用状況、機能からみて、建築物、特定工作物の敷地として利用し、その建築物等を利用するために必要な範囲の土地であるかどうかという意味です。

したがって、物理的に一団となっている範囲の土地の造成でも、建築物や特定工作物の機能に付随した敷地の範囲でない部分については開発行為には該当しません。

②「建築、建設の用に供する」

建築物の建築、特定工作物の建設を目的としないものは、造成しても開発行為に該当しません。

したがって、単に切土して放置しておくとか、造成して資材置場にするとか、青空駐車場にするとか、果樹園にするという行為は開発行為とはなりません。

③「区画の変更」

建築、建設のため土地の区画を変更することです。すなわち、建築物、特定工作物の利用に付随した区画として、道路、生垣等による物理的な土地の区分を変更することをいい、単なる土地の分筆、合筆など権利区分の変更だけでは区画の変更とはなりません。逆に1筆の土地であっても、異なった用途の建築物をそれぞれ個別に建築するような場合には、建築物に付随した土地の区画割（敷地の変更分割）が生じることになるため区画の変更となります。

④「形質の変更」

形質の変更とは、切土、盛土等によって土地の物理的な形状を変更することと、農地などを宅地に変更するような利用上の性質の変更をいいます。

ただし、一連の建築行為とみなされるような整地、既存基礎の撤去、地ならしなどは該当しません。

(2)建築物の建築とは

建築物とは建築基準法の規定による建築物を指し、「建築又は建設の用に供する」とは建築物、特定工作物の建築または建設を目的としない造成等は開発行為に該当しないことを意味します。

①「建築物」

建築基準法2条1号に定める建築物をいい（法4条10項）、㊦土地に定着する工作物のうち、屋根、柱もしくは壁があるもので、これに付随する門、へい等の工作物、㊧地下、高架の工作物内にある事務所、店舗等の施設で、建築設備を含むものです。

②「建築」

建築基準法2条13号に定める建築をいい（法4条10項）、建築物を新築、増築、改築、移転することです。

新築とは、新たに建築物を建築することですが、用途上不可分の建築物を新たに建築してもその敷地は同一敷地とみなされるので、「増築」となります。

また、改築とは、建築物の全部もしくは一部を除却（災害等による滅失も含まれる）した後、引き続き同一敷地内において用途、規模、構造が著しく異ならない建築物を造ることをいいます。

(3)特定工作物とは

開発許可制度は、無秩序な開発を抑制するためにあります。

無秩序な開発に伴う、①環境悪化の問題、②樹木乱伐による^{いっすい}溢水の災害の問題に対処するためには、建築物の建築のための開発行為だけでなく、これら災害の問題のおそれのある工作物についても開発行為の規制の対象として規制を受けます。

工作物のうち	{	環境悪化のおそれがあるもの	①第1種特定工作物（法4条11項、令1条1項）
		第1種特定工作物	コンクリートプラント
	{	災害の発生のおそれがあるもの	アスファルトプラント
		第2種特定工作物	クラッシャープラント 危険物貯蔵施設等（ガソリン、石油、ガス等の貯蔵施設）

②第2種特定工作物（法4条11項、令1条2項）

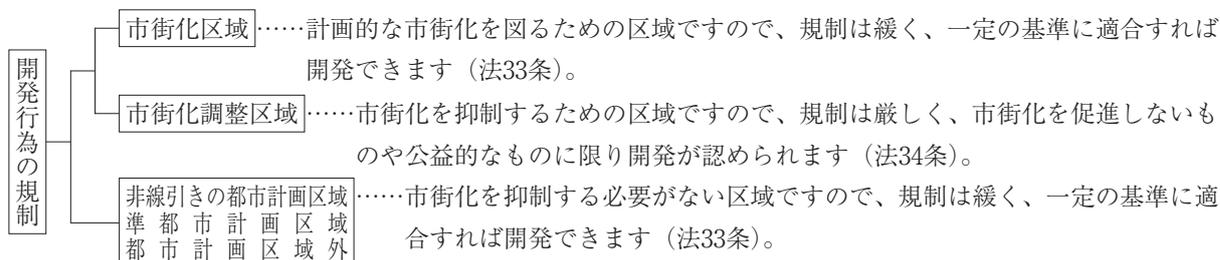
ゴルフコース

1 ha 以上の運動・レジャー施設（野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園等）

1 ha 以上の墓園

2. 開発許可

開発行為は、都市計画区域だけではなく、都市計画区域外についても規制の対象となることがあります。市街化区域、非線引き都市計画区域または準都市計画区域については法29条1項で、都市計画区域および準都市計画区域外の区域においては法29条2項において規定されています。



このように開発行為をしようとする場合、あらかじめ都道府県知事の許可が必要となっていますが、例外として許可の必要のないものがあります。

〔許可不要なもの〕

①市街化区域、非線引き都市計画区域または準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、政令で定める規模未満のもの……市街化区域は、原則1,000m²または東京都の特別区の区域および3大都市圏では500m²です

が、とくに必要がある場合は、都道府県の規則で一定の区域に限定して、1,000m²または500m²をそれぞれ300m²まで引き下げることができます（令19条1項・2項、22条の2）。

開発許可を必要とする規模の基準原則

対象区域	開発区域面積
3大都市圏の市街化区域のうち、一定の区域	500m ² 以上
その他の市街化区域	1,000m ² 以上
非線引き都市計画区域・準都市計画区域	3,000m ² 以上
都市計画区域外	10,000m ² 以上

(注) 3大都市圏とは、①首都圏整備法2条3項に規定する既成市街地、または同条4項に規定する近郊整備地帯、②近畿圏整備法2条3項に規定する既成都市区域または同条4項に規定する近郊整備区域、③中部圏開発整備法2条3項に規定する都市整備区域です（令19条2項）。

②市街化調整区域、非線引き都市計画区域または準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業、漁業の用に供する政令で定める建築物、またはこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

これらは、市街化を促進することにならない土地の原始的な用途（農林漁業用のもの）ですから、規模にかかわらず許可不要です。逆にいえば、これらの目的の開発行為でも、市街化区域であれば、計画的な都市建設の目的から一定規模以上の開発行為は許可が必要となります。

(注) 政令で定める「農林漁業用の建築物」とは、直接農林漁業に係るもので、2次的に加工する目的の用に供する建築物は含まれません。参考までに、具体例をあげれば次のものです（令20条）。

- ① 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設等、その他農林水産業の生産、集荷用の建築物
- ② 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他農林漁業用の生産資材の貯蔵または保管用の建築物
- ③ 家畜診療用の建築物
- ④ 用排水機、取水施設等農用地の保全もしくは利用上必要な施設の管理用建築物、索道用建築物
- ⑤ 建築面積が90m²以内の農林漁業用の建築物

③駅舎その他の鉄道施設、図書館、公民館、変電所等の公益上必要な建築物のうち開発区域およびその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用および環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築に用に供する目的で行う開発行為

④都市計画事業の施行として行う開発行為

⑤土地区画整理事業の施行として行う開発行為

同法の認可を受けて当該事業を施行する範囲においては、個人、組合施行の場合であっても開発許可は不要です。ただし、土地区画整理事業の施行の途中でも、当該事業の範囲に含まれないような開発行為（仮換地、保留地における開発行為など）は許可が必要です（以下、次の⑦⑧も同様）。

⑥市街地再開発事業の施行として行う開発行為

⑦住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

⑧防災街区整備事業の施行として行う開発行為

⑨公有水面埋立法の免許を受けた埋立地で、まだ工事の竣工認可の告示がない土地の開発行為

公有水面の埋立ては都道府県知事の免許を受けて行うので、その工事が完了するまでは除外となります。しかし、完了後は当然に普通の土地と同様に、開発行為は許可が必要となります。

⑩非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

建築物の応急性と臨時性の観点から開発許可が不要とされています。原則的には、建築基準法85条に該当する「非常災害の区域」とされています。

⑪通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

すなわち、①仮設建築物、一時使用の第1種特定工作物のための開発行為、②車庫、物置等の附属建物のための開発行為、③増築面積が10m²以内の目的での建築物、特定工作物のための開発行為、④農林漁業用、公益上必

要なもの以外の改築で用途変更を伴わないものの目的で行う開発行為、㊸改築面積が10m²以内の目的での建築物のための開発行為、㊹延べ面積が50m²以内の日用品の販売、加工、修理のための店舗等の新築の用に供する開発行為で、開発の規模が100m²以内のもの（令22条）。

法29条で定める開発許可不要のまとめ

①市街化区域は、原則500m ² または1,000m ² 未満の開発行為（非線引き都市計画区域および準都市計画区域は原則3,000m ² 未満、都市計画区域外は1ha未満）
②農林漁業用の建築物、農林漁業者の住居のための開発行為
③公益上必要な建築のための開発行為
④都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業の施行として行う開発行為
⑤公有水面埋立法による埋立地で竣工認可告示前に行う開発行為
⑥非常災害の応急措置として行う開発行為——通常管理行為、軽易な行為等で政令で定められているもの

※法35条の2（変更の許可等）

開発許可を受けた者が、開発許可申請書の記載事項（①開発区域の位置、区域及び規模②予定建築物等の用途③開発行為に関する設計④工事の施工者等）を変更しようとするときは、都道府県知事の許可を受けなければなりません。ただし、軽微な変更等の場合は許可を受けることを要しませんが、変更後遅滞なく都道府県知事に届出をしなければなりません。

※法41条2項（用途地域の定められていない土地の区域における開発区域内の建築物の敷地、構造および設備に関する制限）

市街化区域は、必ず用途地域が定められますから、これにより建築物の用途等形態を誘導することができますが、用途地域の定めがない区域内では、周辺の地域の環境を保全する観点から建築物の形態について制限が付加されることがあります。

解説

都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域内で開発許可を与える場合において必要があると認めるときは、その開発区域内の土地について、①建蔽率、②建築物の高さ、③壁面の位置その他建築物の敷地、構造および設備に関する制限を定めることができます（法41条1項）。

このような制限が定められている土地の区域では、建築物は、原則として、この制限に違反しないように建築しなければなりません（法41条2項）。

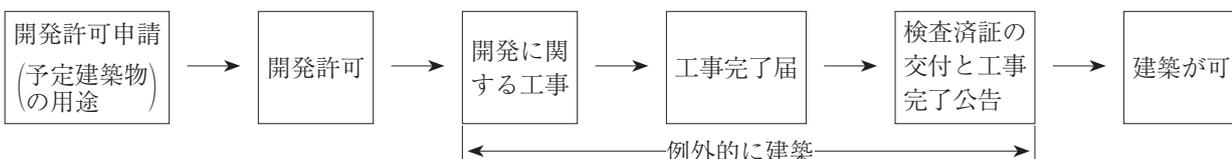
※法42条1項（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

開発許可制度は、建築物の建築または特定工作物の建設に結びつく土地の区画形質の変更について規制の対象とするものです。したがって、開発許可が最後まで効果を保つためには、予定された建築物または特定工作物まで結びついた規制が必要となります。

すなわち、開発許可を受けた土地においては、その開発許可に係る予定建築物等以外の建築物等は、原則として建築等をしてはならないということになります。

解説

開発行為の手順は次のように流れています。



1. 工事完了公告の前の制限

都市計画区域内では、開発許可を受けた土地においては、法36条3項の規定による工事完了の公告があるまでは、建築物の建築、特定工作物の建設はできません。ただし、例外として次の場合は建築等ができます（法37条）。

- ①当該開発行為に関する工事用の仮設建築物等
- ②都道府県知事が支障がないと認めたとき
- ③開発許可申請の際、工事実施の妨げとなる権利を有する者で開発行為に同意していない者（すなわち、「開発許可の共通基準33条1項14号」に該当する者）が、その権利行使として建築等をするとき

2. 工事完了公告の後の制限

- ①原則として、予定建築物等以外の建築物または特定工作物を新築し、または新設してはならず、また、建築物を改築し、またはその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物とすることはできません（法42条）。
- ②ただし、用途地域等が定められているときは、それに適合していれば建築物の新築、改築、用途変更ができ、また特定工作物の新設ができます（法42条1項ただし書）。
- ③例外として、利便増進上または環境の保全上支障がないものとして都道府県知事が認めて許可した場合は新築等ができます（法42条1項ただし書）。

※法43条1項（市街化調整区域のうち開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

市街化区域は、必ず用途地域が定められていることになっていますから、この用途に適合していれば自由に建築することができます。また、市街化区域以外の区域内では、もともと市街化を抑制する必要のない区域のため非線引き等となっているのですから、建築制限もする必要がないことになります。したがって、開発許可を受けた土地以外の土地の建築制限とは、市街化調整区域での制限ということになります。

解説

1. 市街化調整区域での建築等の原則

市街化調整区域は、市街化を抑制する必要性から、原則として都道府県知事の許可を受けなければ、建築物の新築、改築、用途変更、第1種特定工作物の新設をすることができません（法43条1項本文）。

2. 市街化調整区域での建築等の例外

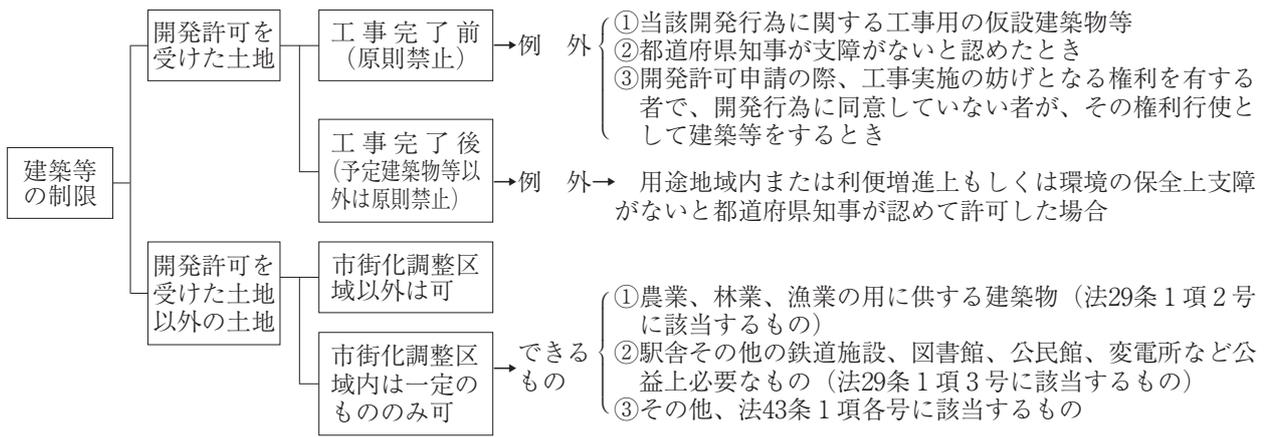
市街化調整区域においても、次のものは許可を受けなくても建築物の新築、改築、用途変更、第1種特定工作物の新設ができます（法43条1項ただし書）。

- ①農林漁業用建築物（法29条1項2号に該当するもの）
- ②駅舎、図書館、公民館など公益上必要なもの（法29条1項3号に該当するもの）
- ③都市計画事業の施行など「開発許可の必要のない場合に該当するもの」の行う建築等の場合です（法43条1項1号～5号）。

（注）法附則6条（既存宅地の経過措置）

市街化調整区域内における「既存宅地」に該当する土地（旧法43条1項6号）の経過措置として、改正法の施行日（平成13年5月18日）前に既存宅地の確認を受けた土地については、施行日から起算して5年以内、また改正法の施行前に既存宅地の申請がなされて、施行日以降に確認を受けた土地については、その確認の日から5年以内は、自己の居住用または自己の業務用に供する建築物の建築に限り、従来どおり許可不要となります（法附則6条）。

なお、この確認を受けていない土地については、都市計画法34条8の3号、同8の4号による許可が必要で、許可の基準は都道府県等の条例により運用されるので、売買・仲介に際して注意を要します。



※法52条 (田園住居地域内における建築等の規制)

田園住居地域内の農地 (耕作の目的に供される土地) の区域内において、土地の形質の変更、建築物の建築その他の工作物の建設又は土石、廃棄物及び再生資源の堆積を行おうとする者は、市町村長の許可を受けなければなりません (法52条1項本文、令36条の3)。

ただし、次に掲げる行為については、市町村長の許可は不要です (同条1項本文、令36条の4)。

- 一 通常の管理行為、輕易な行為、工作物で仮設のもの建設、法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う工作物の建設又は土地の形質の変更、現に農業を営む者が農業を営むために行う土地の形質の変更又は土石、廃棄物及び再生資源の堆積等
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 三 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

市町村長は、次に掲げる行為について許可の申請があった場合においては、その許可をしなければならないものとされています (同条2項、令36条の6・令36条の7)。

- 一 土地の形質の変更でその規模が農業の利便の増進及び良好な住居の環境の保護を図る上で支障がないものとして300m²未満のもの
- 二 建築物の建築又は工作物の建設で次のいずれかに該当するもの
 - イ 前項の許可を受けて土地の形質の変更が行われた土地の区域内において行う建築物の建築又は工作物の建設
 - ロ 建築物又は工作物でその敷地の規模が農業の利便の増進及び良好な住居の環境の保護を図る上で支障がないものとして300m²未満のもの建築又は建設
- 三 前項の政令で定める物件の堆積で当該堆積を行う土地の規模が農業の利便の増進及び良好な住居の環境の保護を図る上で支障がないものとして300m²未満のもの (堆積をした物件の飛散の防止のため覆いの設置、容器への収納その他の堆積をした物件が飛散し、流出し、又は地下に浸透することを防止するための措置を講じたものに限る。)

解説

平成29年に都市計画法が改正され、新たに田園住居地域という用途地域が設けられました (法9条8項。平成30年4月1日)。これによって、用途地域の種類が、12種類から13種類に増えます。田園住居地域は、農業の利用の増進を図りつつ、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に定める地域です。田園住居地域の創設によって、都市の構成要素としての農地が都市計画に位置づけられました。

田園住居地域の創設には、都市計画上、①農地における建築等の規制の導入、および②農業用施設の建築を可能とする用途制限の緩和という2つの意義があります。

まず、市街化区域は、「すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」ですが、これまで生産緑地以外の市街化区域内農地について、その宅地化を規制する規定はありませんでした。田園居住地域について新たに導入される建築等の規制は、同地域内の農地において行われる土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設及び土石その他の物件の堆積について、市町村長の許可を受けなければならないとするものであり、市町村長は、その規模が農業の利便の増進及び良好な住居の環境の保護を図る上で支障がないものとして政令で定める規模未満である場合に限り、これを許可することとするものです（①農地における建築等の規制の導入）。

次に、現在農地が比較的多い住居専用地域では、建築基準法による建築物の用途制限上、農業用施設の建築は認められていません。これを建築するためには、特定行政庁の個別許可が必要です。これに対し、田園居住地域の用途制限は、住宅等のほか、農業用施設の建築を可能とするものです（②農業用施設の建築を可能とする用途制限の緩和）。

田園居住地域に関する都市計画については、建築物の建蔽率、壁面の後退距離の限度及び建築物の高さの限度が定められます。また、田園居住地域における建築物の敷地、構造、建築設備及び用途に関して、建築基準法によって規制されることになります。

※法52条の2第1項（法57条の3第1項において準用する場合を含む）（市街地開発事業等予定区域内における建築等の制限）

市街地開発事業等予定区域の都市計画では、必ず施行予定者が定められることになっています。このことから、原則として公示の日から3年以内には市街地開発事業または都市施設としての都市計画決定の告示がなされ、告示がなされると2年以内には都道府県知事等の認可がとられ、事業が実施されることになります。したがって、この予定区域が定められると事業認可を受けた土地の区域（法62条1項）と同様の制限がはたらくことになります。

解説

現在、都市計画には11種類がありますが、市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内については、次の行為については都道府県知事等の許可を受けなければなりません（法52条の2第1項）。

- ①土地の形質の変更
- ②建築物の建築、工作物の建設

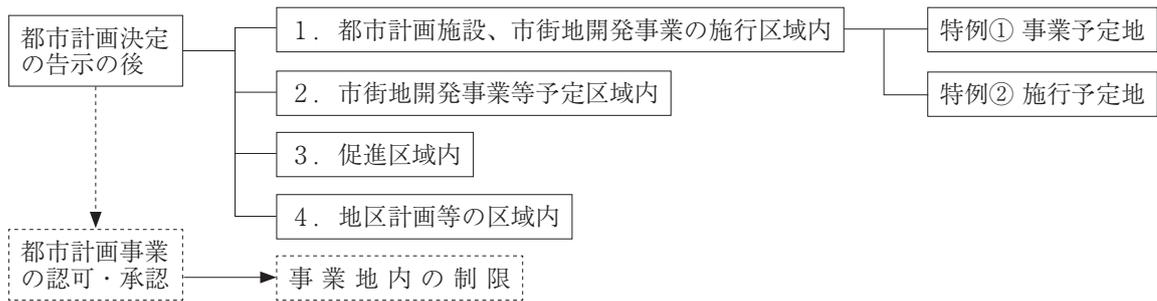
ただし、非常災害に必要な応急措置および都市計画事業の施行として行う行為等は例外となります。

〔施行予定者が定められている都市計画施設の区域等への準用〕

都市計画事業は、まず、①都市計画の決定、②事業の認可というプロセスがあり、事業認可があった区域内では事業が具体的に実行される段階ですから、制限は厳しくなります。上記予定区域は、近い将来に必ず②の事業地内となることが予定されるため、制限が厳しくなっているわけですが、①の都市計画が決定されただけの段階であっても、施行予定者が定められれば、近い将来に必ず②の事業地内となることが見込まれます。

したがって、都市計画の決定がなされただけの段階でも、市街地開発事業の施行区域または都市計画施設の区域において、施行予定者が定められた場合には、「市街地開発事業等予定区域」の制限と同じ制限がはたらくこととされています（法57条の3第1項）。

都市計画制限の分類



※法52条の3第2項および第4項（法57条の4において準用する場合を含む）（市街地開発事業等予定区域内の土地建物等の施行予定者による先買い等に伴う制限）

市街地開発事業等予定区域内では、近々必ず事業が実施されるため、建築等の制限がはたりますが、土地建物等の売買においても、その取引が行われた後、すぐに新しい所有者は事業施行者にその土地建物等を売却しなければならなくなってしまいます。したがって、この区域内では取引する場合に際して、あらかじめ取引のあることを施行予定者に届け出て、施行予定者は原則的にはその土地建物等を事業に先行して買い取ってしまうという制度です。

解説

市街地開発事業等予定区域の都市計画の告示があったときは、施行予定者は、すみやかにそのことについて国土交通省令で定める事項を公告するとともに、予定区域内の土地建物等の有償譲渡について「届出」の義務等があることを関係権利者に周知させなければなりません。

この公告の日の翌日から起算して10日を経過した後は、土地建物等の有償譲渡については、施行予定者に届け出なければならず、届出後30日以内の期間内は、施行予定者は必要と認める場合には、届出の内容と同じ土地建物等の予定対価の額で当該土地建物等を買取ることができます（法52条の3第2項）。

この有償譲渡の届出をした者は、施行予定者から買取らない旨の通知がない限りは、30日間はその譲渡をしてはならないことになっています（法52条の3第4項）。

※法53条1項（都市計画施設等の区域内における建築の許可）

都市計画を実現するための事業を実際に実行するためには、都市計画についての「事業認可」があってはじめて事業に着手することができるのですが、この認可の告示がなされた後は、「事業地内の制限」として、さらに厳しい制限が課されることになります。

しかし、都市計画事業のなかには、種々の理由から、計画だけは決定しても事業認可の段階に至るまで相当長期にわたり、施行予定者も定められていない場合も少なくありません。このような区域では一応、将来の事業認可のことを考慮して、現段階では比較的緩い建築制限だけに留めています。

解説

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場合には、原則として都道府県知事等の許可を受けなければなりません（法53条1項）。この場合、次の①②に該当するときは、都道府県知事等は許可をしななければならないとされています。すなわち、許可を受ければ建築することができるということになります（法54条）。

①当該都市計画に適合した建築物の建築

②階数が2以下で地階を有しない建築物で、主要構造部が木造、鉄骨造り、コンクリートブロック造り等の、容易に移転、除去することができると認められるものの建築

ただし、政令で定める軽易な行為等については除かれています。軽易な行為とは、木造2階以下で地階を有しないものの「改築」または「移転」。建築とは、新築、改築、増築、移転をいいます。新築、増築は、許可の対象になり、この改築、移転は、軽易な行為として許可の必要はないものとされています（令37条）。

※法57条2項および4項（市街地開発事業の予定地内における都道府県知事等による土地の先買い等に伴う制限）

都市計画事業の計画決定だけの段階では、建築行為の制限は緩く、その他には特別な規制はありませんが、事業を実施することが早晩見込まれるような内容の計画では、建築制限だけではなく、土地の売買においても届出を必要とし、場合によっては土地を先買いしてしまうおそれとする制度です。この対象となる土地は、①都市計画施設の区域内で都道府県知事が指定した土地、②市街地開発事業のうち土地区画整理事業および新都市基盤整備事業を除く事業の区域で、とくに「事業予定地」と呼ばれています。

解説

1. 事業予定地内の土地の先買い

都道府県知事等は、市街地開発事業に関する都市計画の告示または事業予定地（ただし、都市計画施設については市街化区域もしくは非線引き都市計画区域内に限る）の告示があったときは、すみやかに事業予定地内の土地の有償譲渡について、一定の事項を公告し、届出が必要なこと等を周知させなければなりません（法57条1項）。

この公告の日の翌日から起算して10日を経過した後に事業予定地内の土地を有償で譲り渡そうとする者は、その予定対価の額等を書面で都道府県知事等に届け出なければなりません（法57条2項）。都道府県知事等が、届け出た者に対し当該土地を買い取るべき旨の通知をしたときは、都道府県知事等と売買契約が成立したものとみなされます（法57条3項）。

この通知は届出があった日から30日以内に行うこととされ、届出をした者は、この通知があるまで、または30日の期間内は譲渡をしてはならないとされています（法57条4項）。

（注）この場合の「土地」とは、建物その他の工作物が定着していない土地だけをいいます。

都市計画制限の各段階ごとの比較

都市計画事業の段階	都市計画施設の区域、市街地開発事業の施行区域			市街地開発事業等予定区域
	(都市計画の告示後)	特例1 (事業予定地)	特例2 (施行予定者が定められた)	
行為制限 (都道府県知事等の許可)	建築物の建築 (法53条1項)	建築物の建築 (法53条1項)	①土地の形質の変更 ②建築物の建築、工作物の建設 (法57条の3第1項)	①土地の形質の変更 ②建築物の建築、工作物の建設 (法52条の2第1項)
先買制度 (届出)	ない	土地 (都道府県知事等に) (法57条1項～3項)	①土地 ②土地および建物・工作物 (施行予定者に) (法57条の4)	①土地 ②土地および建物・工作物 (施行予定者に) (法52条の3)
土地の買取請求	ない	建築不許可の場合に限り都道府県知事等に買取請求（法56条1項）	施行予定者に買取請求（法57条の5）	施行予定者に買取請求（法52条の4）

2. 土地の買取請求

都道府県知事等は、事業予定地内では、「建築の許可」については、容易に移転、除却できる建築物であっても、許可しないことができ（法55条1項）、この場合は、土地所有者から土地利用に支障をきたすことを理由に申出があったならば、その土地を時価で買い取るものとされています（法56条1項）。

※法58条1項（風致地区内における建築等の制限）

地域地区の都市計画の1つに風致地区があります。風致地区に関する個別法規の規制はないので、都市計画法における都市計画制限等の1つとして位置づけられています。

解説

風致地区は都道府県が都市計画で定めます。風致地区内においては、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為について、地方公共団体の条例で制限を定めることになっています（法58条1項）。なお、都道府県の権限に属する事務は、指定都市においては、当該指定都市またはその長が行うことになっています（法87条の2）。

※法58条の2第1項および第2項（地区計画等の区域内における建築等の制限）

都市計画の1つに地区計画等があります。このうち、地区計画の区域内における建築等の制限として届出の定めがあります。これも都市計画法における都市計画制限等の中の1つとして位置づけられています。

解説

施設の配置および規模が定められている再開発等促進区もしくは開発整備促進区または地区整備計画が定められている地区計画の区域内では、土地の区画形質の変更、建築物の建築等を行おうとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、設計等の一定の事項を市町村長に届け出なければなりません（法58条の2第1項）。

このほか個別法規で定められている集落地区計画の区域、沿道地区計画の区域または防災街区整備地区計画の区域内においても、それぞれの地区整備計画等が定められている場合には、これと同じ制限があります（集落地域整備法6条1項、沿道整備法10条1項、密集市街地法33条1項）。

ただし、次の場合は届出の必要はありません（法58条の2第1項）。

- ①通常管理行為、軽易な行為、その他の行為で政令（令38条の5）で定めるもの
- 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として政令（令38条の6）で定める行為
- ⑤開発行為について許可を要する行為、その他政令（令38条の7）で定める行為

以上のほか、行為内容の変更も届出が必要で、いずれの場合も届出をしないと罰則が適用されます（法58条の2第1項・2項、93条）。

また、届出があった場合において、市町村長は、地区計画等に適合しないときは必要な措置をとることを勧告すること、その他の措置をとることができます（法58条の2第3項・4項）。

※法58条の3第1項

市町村は、条例で、地区整備計画において土地の利用に関する事項（法12条の5第7項第4号）に掲げる事項が定められている区域に限り、地区計画の区域内の農地の区域内における土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設または土石その他の政令で定める物件の堆積を行う行為（法52条第1項本文）について、市町村長の許可を受けなければならないこととすることができます。

※法65条1項（都市計画事業の事業地内における建築等の制限）

都市計画の決定後、実際に当該都市計画を実現するためには、当該事業を施行しなければなりません。たとえば、都市施設としての公園の都市計画の決定の告示がなされると、一定の準備期間等の後、その用地を買収して造成事業を始めなければなりません。この事業を施行する前に施行者は、「事業認可」を受けなければなりません。

この事業認可を受けた土地の区域を「事業地内」といい、ここでは、計画決定段階の行為制限より厳しい行為制限がはたらきます。

解説

1. 都市計画事業の認可

都市計画事業は、市町村が都道府県知事の認可を受けて施行します（法59条1項）。ただし、市町村が施行することが困難その他特別な事情があるときは、都道府県知事が施行しますが、この場合は国土交通大臣の認可となり、また国の利害に重大な関係があり国が施行するときには国土交通大臣の承認を受けることになります（法59条2項・3項）。なお、市町村、都道府県、国以外の者も一定の場合には、都道府県知事の認可を受けて施行することができる規定があります（法59条4項）。

2. 事業地内の制限

都市計画事業の認可または承認の告示後は、次のいずれかの行為を行おうとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければなりません（法65条1項）。

- ①土地の形質の変更
- ②建築物の建築その他工作物の建設
- ③移転が容易でない、重量が5 tを超える物件の設置もしくは堆積

※法67条1項および3項（都市計画事業の事業地内における施行者による土地建物等の先買いに伴う土地建物等の譲渡の制限）

都市計画事業の事業地内では、建築等の行為制限と併せて事業を実行していくうえで、必要となる土地等を早急に取得していく必要から土地建物等の先買い制度があります。

解説

事業地内での土地建物等の先買い制度は、さきの市街地開発事業等予定区域における先買い制度と同じです。いずれも事業の実行を前提に土地等を迅速に取得していくことが必要だからです。

〔先買い制度〕

事業の認可または承認の告示があったときは、施行者は、すみやかに国土交通省令で定める事項を公告するとともに、事業地内の土地建物等の有償譲渡について「届出」の義務等があることを関係権利者に周知させなければなりません。

この公告の日の翌日から起算して10日を経過した後は、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者に届け出なければならず、届出後30日以内の期間内は、施行者は必要と認める場合には、当該土地建物等を買取ることができます（法67条1項～3項）。

2) 建築基準法（2）

建築基準法は、国民の生活と財産の基礎である建築物およびその敷地を保護するため、「建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低限の基準」を定めています。

この法律は主として、①建築に関する手続、②個別の建築物の敷地、構造、設備に関する全国一律の基準、③主に都市計画区域内および準都市計画区域内の一定の地域ごとに、その地域内の集団としての建築物の敷地、構造、設備に関する基準に分けられています。重要事項の説明は主に都市計画区域内および準都市計画区域内の集団基準が中心になっています。

※法39条2項（災害危険区域内における建築制限）

建築基準法は、安全性、防災および衛生という観点から、法律の規定、これに基づく命令もしくは条例の規定は、すべての建築物に共通する基準を考えていますが、地方独特の気候・風土によっては特殊の材料、工法または規制を必要とすることがあります。

このような場合には、地方公共団体の条例によって必要な制限を設けることができるように、あらかじめ法律の中

で予定して定めておくという主旨です。

解説

地方公共団体は、津波、高潮、出水、がけ崩れ等の危険の著しい区域を災害危険区域として指定します。具体的な規制は、区域によって異なりますが、住宅の建築の禁止または建築制限で必要なもの、その他を条例で定めています（法39条1項・2項）。現在、大半の県と府および市など30以上の市町村で定められています。

※法43条（敷地等の道路等に接する長さ等の制限）

都市計画区域および準都市計画区域内では、道路に接面していれば、どんな土地でも建築することができるというわけではありません。建築基準法は、防災、安全および衛生の観点から道路と敷地の関係の原則を定めています。

解説

1. 接道義務

建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければなりません（法43条1項）。なお、次の道路については、この接道義務を満たす道路からは除かれています。

- ①自動車のみの交通の用に供する道路
- ②高架の道路その他の道路であって、自動車の沿道への出入りができない構造のものとして政令で定める基準に該当するもの（これを「特定高架道路等」という）で、地区計画または再開発地区計画の区域において、建築物等が道路と一体として利用すべき区域として定められた区域内の道路

2. 接道義務の緩和

接道義務は、次の建築物には適用されません（法43条2項）。

- ①その敷地が幅員4m以上の道（道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）に2m以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、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るもの
- ②その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、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建築審査会の同意を得て許可したもの

3. 条例による制限の付加

建築物の敷地と道路の関係については、建築基準法の規定だけでなく、地方公共団体の条例で必要な「制限を付加する」ことができます（法43条3項）。

建築物の用途、規模の特殊性により、建築基準法の原則規定（法43条1項）だけでは、避難または通行の安全の目的を十分に達しがたい場合があります。この場合の措置として、特殊建築物、階数が3以上の建築物および延べ面積が1,000m²を超える建築物については、とくに制限を付加することができることとしています。

4. 建築基準法に規定する道路

都市計画区域および準都市計画区域内において、建築物が接面しなければならない「道路」とは、次の①から⑥のどれか1つに該当し、原則として幅員4m以上のものをいいます（法42条1項・2項）。

ただし、例外として⑥のみは、4m未満の道をいい、これらのほか、とくに指定する区域では6m以上のものをいいます。

- ①道路法による道路
- ②都市計画法、土地区画整理法などにより設けられた道路
- ③都市計画区域および準都市計画区域に編入された際、現に存在する道
- ④道路法、都市計画法、土地区画整理法などにより設けられる計画のある道路で、2年以内にその事業が執行され

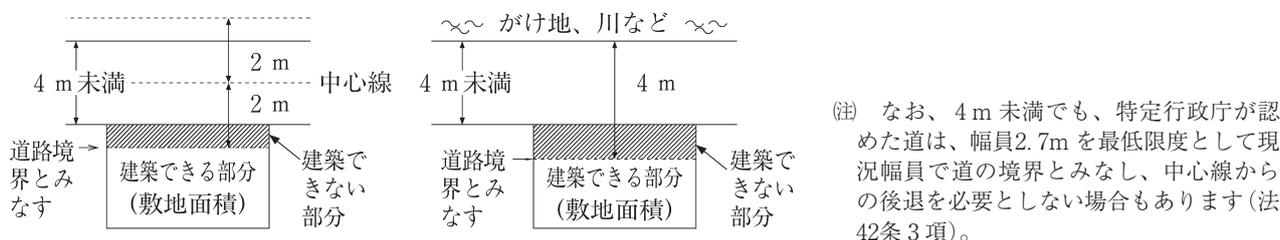
る予定のものとして特定行政庁が指定したもの

- ⑤政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が、特定行政庁からその位置指定を受けたもの
- ⑥いわゆる「2項道路」。すなわち、都市計画区域および準都市計画区域の編入時に、建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁が指定したものをいいます。この場合、原則としてその道路の中心線から水平距離2mの線（6m区域として指定した区域では3mの線（支障のない場合は2mの線））をその道路の境界線とみなします（法42条2項）。

ただし、当該道路がその中心線から水平距離2m未満で、がけ地、川、線路敷地、その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地などの道の側の境界線およびその境界線から道の側に水平距離4mの線をそれぞれの道路の境界線とみなします。

また、特定行政庁が6m区域として指定した区域では、現況が4m以上6m未満の場合にはその現況の幅員で境界線とする規定があり、さらにその他に、現況幅員が4m未満のとき、中心線から3mの線ではなく、2mの線を境界線とみなす規定があります（法42条4項・5項）。

2項道路の中心線からの後退の例



※法43条の2（4m未満の道路にのみ接する建築物に対する制限の付加）

前記「4. 建築基準法に規定する道路」のとおり、法42条2項に該当する道路については、原則としてその中心線から水平距離2mの線をその道路の境界線とみなしますが、特定行政庁が土地の状況によりやむを得ないものとして指定した道路については、2m未満であってもその指定した線（ただし、最低1.35m以上）を道路境界線とみなすことができます。

なお、道路の反対側にがけ地、川、線路敷地等がある場合には、当該がけ地等の境界線からの水平距離を4m未満、2.7m以上の範囲で定めることとなります（法42条3項）。

この水平距離の線が別に定められている場合において、地方公共団体は、交通上、安全上、防火上または衛生上必要があると認めるときは、当該道路にのみ2m以上接する建築物について、条例で、その敷地、構造、建築設備または用途に関して必要な制限を付加することができます（法43条の2）。

解説

密集市街地において、その敷地が接する道路幅員が4m未満のものについても、上記3項により指定がある場合には、耐火建築物等への任意の建替えの促進を図るため、その道路にのみ接し、その接面部分が2m以上確保される建築物については、構造や用途等の制限を付加することにより建築物の安全性、防火性等を誘導しようとする規定です。

なお、都市計画区域および準都市計画区域内の建築物は、原則として道路に2m以上接しなければ建築物を建築することができませんが、特殊建築物、階数が3以上である建築物、無窓等の政令で定める居室を有する建築物または延べ面積1,000m²を超える建築物の敷地については、敷地が道路と接する長さ等について地方公共団体の条例で制限を強化することができ、この制限の強化された建築物にあっては、その規定が適用されることを前提に、さらに本条で構造や用途等の制限を付加することとなります（法43条1項・2項・3項、43条の2）。

※法44条（道路内の建築制限）

道路は、人の通行のほか、建築物の安全・防災・衛生などに欠くことができない空間です。そのため道路内の建築制限の規定があります。

解説

道路内には、原則として建築物または敷地を造成するための擁壁を建築または築造してはならないとされています（法44条1項）。

ただし、次の①から④に該当するものは道路内でも建築等ができます。

- ①地盤面下に設ける建築物
- ②公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で、通行上支障がないもの
- ③地区計画または再開発地区計画の区域内の自動車のみの交通の用に供する道路または特定高架道路等の上空または路面下に設ける建築物のうち、当該地区計画等の内容に適合し、かつ、政令で定める基準に適合するものであって、特定行政庁が安全上、防火上および衛生上支障がないと認めるもの
- ④公共用歩廊その他政令で定める建築物で、特定行政庁が安全上、防火上および衛生上、他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認め許可したもの

※法45条1項（私道の変更または廃止の制限）

私道は個人・法人等の所有であっても接道義務との関係から勝手に廃止したり変更したりできません。

解説

都市計画区域および準都市計画区域内においては、私道の変更または廃止によって、その道路が建築物の敷地の接道義務に抵触することとなる場合は、特定行政庁はその私道の変更、廃止を禁止または制限することができます（法45条1項）。

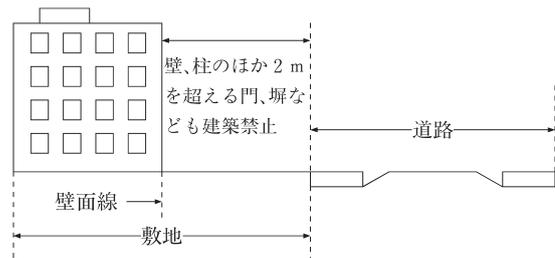
※法47条（壁面線による建築制限）

道路と類似の制限として壁面線の指定があります。特定行政庁は、街区内における建築物の位置を整えて、街区の環境を向上させるために必要がある場合には、建築審査会の同意を得て、壁面線を指定することができます（法46条）。

解説

壁面線が指定されると、建築物の壁やこれに代わる柱または高さ2mを超える門、塀は、この壁面線を越えて建築することはできません（法47条）。

ただし、地盤面下の部分または特定行政庁が許可した歩廊の柱その他これに類するものについてはこの限りではありません（法47条）。



※法48条1項～13項（法88条2項において準用する場合を含む）（用途地域等内の建築物および工作物の種類の制限）

都市計画で定める地域地区の1つに用途地域があります。都市計画を実現するため建築基準法では、この用途地域内での建築物の用途を制限して、建築することができるものとできないものを定めています。

建築物の用途制限（法48条）

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業等の業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次の表に示すような制限が行われる。

用途地域内の建築物の用途制限		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	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域※	備考	
○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④ ▲、△、■ ：面積、階数などの制限あり																	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③：2階以下。 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	■	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	×	
事務所等	1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	▲：3,000㎡以下	
風俗施設・遊戯施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	▲：3,000㎡以下	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	▲：10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	▲：10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	▲	▲：客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満	
	キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	▲：個室付浴場等を除く	
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
学校等	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×	○		
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○		
工場・倉庫等	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下 ■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※著しい騒音を発生するものを除く。	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり	

注 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではない
 ※ 都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く。

解説

建築することができる建築物の用途は、都市計画で定める12種類の用途地域および用途地域の指定のない区域ごとに、特定行政庁の許可がなくても建築することができる用途の原則が定められています。

建築基準法48条および別表2において、具体的に建築物の用途の制限が定められています。これを一覧表にすると前ページの表「用途地域等内の建築物の用途制限の概要」のとおりです（法48条1項～13項）。

ただし、特定行政庁が、用途地域の目的を害するおそれがないと認め、または公益上やむをえないと認めて許可した場合、これに限らず建築することができます。

この特定行政庁の例外的許可は、一度この許可を受けた建築物の増築、改築または移転（政令で定めるものに限る）について再度許可するときには、聴聞および建築審査会の同意を必要としないことになっています（法48条14項）。

なお、用途地域内の建築物の制限は、製造施設、貯蔵施設、遊戯施設等政令で定める工作物についても準用されま（法88条2項）。

また、平成18年改正において、用途地域の指定のない区域においても一定の用途制限が定められることになりました。

※法49条（法88条2項において準用する場合も含む）（特別用途地区内における建築物および工作物の種類の制限）

特別用途地区は、用途地域の制限を補完すべく特別に定めるものですから、原則的には用途地域の制限をさらに強化するものとなります。

解説

特別用途地区内では、建築物の用途は、次のとおり地方公共団体の条例で「制限を付加」し、国土交通大臣の承認を得て条例で「制限を緩和」することができます（法49条1項・2項）。

①地方公共団体による制限付加

特別用途地区は用途地区内で定めますが、前記の用途地域の制限のほか、とくに特別用途地区の指定の目的のためにする建築物の建築の制限または禁止に関して必要な規定は、地方公共団体の条例で定めます（法49条1項）。

②国土交通大臣の承認による制限緩和

特別用途地区内においては、地方公共団体は、その地区の指定の目的のために必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、条例で、用途地域における用途の制限を緩和することができます（法49条2項）。

なお、製造施設等一定の工作物については、用途地域の制限と同様に、特別用途地区内の制限も準用されます（法88条2項）。

※法49条の2（特定用途制限地域内における建築物等の用途制限）

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（市街化調整区域を除く）内において、特定の用途の建築物・工作物の制限を行う地域です。

解説

特定用途制限地域では、制限すべき特定の建築物その他の工作物の用途の概要が都市計画に定められます（都市計画法8条3項2号ニ）。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、良好な環境の形成または保持のためその地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう特定の用途の建築物・工作物についての用途制限が定められます（同法9条14項）。

そして建築物等の用途制限の具体的な規制は地方公共団体の条例によって定められます（建築基準法49条の2、令130条の2）。

※法50条（法88条2項において準用する場合を含む）（用途地域等における建築物および工作物の敷地または建築設備に関する制限）

用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、都市再生特別地区または特定用途誘導地区内における建築物の敷地、構造または建築設備に関する制限で当該地域または地区の指定の目的のために必要なものは、地方公共団体の条例で定めます（法50条）。

解説

用途の制限だけではなく、その敷地または建築設備に関しても地方公共団体の条例で制限を付加することがあります。

特定用途制限地域とは、非線引きの都市計画区域のうち、用途地域が指定されていない地域において、建築物等の用途の制限の概要を定める地域です（都市計画法8条1項2号の2）。

※法52条1項～14項（容積率制限）

都市計画法との関係から集団規定としての代表的な制限がこの容積率の規定です。容積率としての敷地の広さと建築物の大きさの関係は、都市計画において用途地域などの目的に応じて定め、具体的な適用については、建築基準法において定めることになっています。

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合のことを、「容積率」といいます（法52条1項）。

解説

1. 容積率の指定

容積率は、原則として次の表の地域区分により定められている数値を超えることはできません（法52条1項、令135条の14）。

都市計画において、これらの数値のうちからどれか1つの限度を指定します。ただし、高層住居誘導地区内にあり、かつ住宅部分の床面積が $\frac{2}{3}$ 以上の建築物にあっては、指定容積率の1.5倍以下の範囲で都市計画において定められません（法52条1項5号）。

容積率は、同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計について適用されます（法52条1項）。

（注）建築物の各階の床面積の合計を「延べ面積」といいます。ただし、自動車または自転車の駐車のための床面積部分は、全体の床面積の $\frac{1}{5}$ までは延べ面積の計算から除外することができます。その他に備蓄倉庫部分は $\frac{1}{50}$ 、蓄電池設置部分は $\frac{1}{50}$ 、自家発電設備設置部分は $\frac{1}{100}$ 、貯水槽設置部分は $\frac{1}{100}$ までが除外できます（令2条1項4号・3項）。

2. 前面道路の幅員による容積率の制限

環境および防災などの観点から、幅員の狭い道路では、次表のうち都市計画で指定された容積率をさらに制限することがあります。

容積率の限度は、都市計画において、用途地域とあわせて定める次表の容積率以下であり、かつ、建築物の前面道路の幅員が12m未満である場合においては、その前面道路の幅員のメートルの数値に一定率を乗じた数値以下でなければなりません（法52条2項）。

容積率の限度表

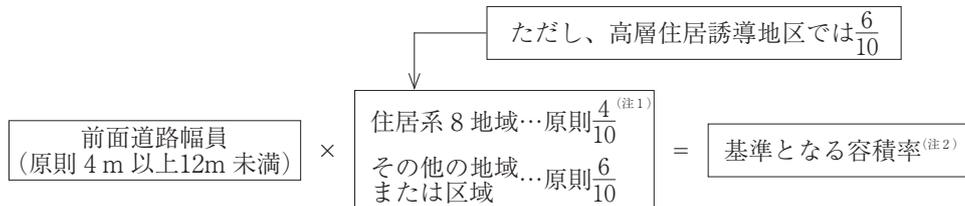
号	地域区分	容積率の限度
(1)	第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 田園住居地域（下記6号を除く）	$\frac{5}{10}$ 、 $\frac{6}{10}$ 、 $\frac{8}{10}$ 、 $\frac{10}{10}$ 、 $\frac{15}{10}$ 、 $\frac{20}{10}$ のうち当該地域に関する都市計画で定められた割合
(2)	第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域（下記6号を除く） 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域	$\frac{10}{10}$ 、 $\frac{15}{10}$ 、 $\frac{20}{10}$ 、 $\frac{30}{10}$ 、 $\frac{40}{10}$ 、 $\frac{50}{10}$ のうち当該地域に関する都市計画で定められた割合 （高層住居誘導地区（下記5号）、6号を除く）
(3)	商業地域（下記6号を除く）	$\frac{20}{10}$ 、 $\frac{30}{10}$ 、 $\frac{40}{10}$ 、 $\frac{50}{10}$ 、 $\frac{60}{10}$ 、 $\frac{70}{10}$ 、 $\frac{80}{10}$ 、 $\frac{90}{10}$ 、 $\frac{100}{10}$ 、 $\frac{110}{10}$ 、 $\frac{120}{10}$ 、 $\frac{130}{10}$ 、のうち当該地域に関する都市計画で定められた割合
(4)	工業地域（下記6号を除く） 工業専用地域	$\frac{10}{10}$ 、 $\frac{15}{10}$ 、 $\frac{20}{10}$ 、 $\frac{30}{10}$ 、 $\frac{40}{10}$ のうち当該地域に関する都市計画で定められた割合
(5)	高層住居誘導地区内で住宅部分の床面積の合計が延べ面積の3分の2以上のもの（敷地面積の最低限度が定められたときはそれ以上のものに限る。6号を除く）	2号に定める第1種住居地域から準工業地域までの都市計画で定めた数値の1.5倍以下で、住宅部分の床面積の合計に対し、一定の方法で算出した数値までの範囲で定めたもの ^(注1)
(6)	特定用途誘導地区内の建築物であって、その全部または一部を当該特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に供するもの	当該特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた数値
(7)	用途地域の指定のない都市計画区域等	$\frac{5}{10}$ 、 $\frac{8}{10}$ 、 $\frac{10}{10}$ 、 $\frac{20}{10}$ 、 $\frac{30}{10}$ 、 $\frac{40}{10}$ のうち特定行政庁が定める割合 ^(注2)

(注1) $V_r = 3VC / 3 - R$
 V_r ……政令で定める方法により算出した数値
 VC ……指定容積率
 R ……住宅部分の床面積の合計のその延べ面積に対する割合（令135条の14）
(注2) 特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て定めます。建蔽率の限度と同様に、用途地域の指定のない区域（市街化調整区域、非線引きの都市計画区域および準都市計画区域で用途地域の指定のない区域が該当）では、良好な環境を確保するため、とくに特定行政庁が指定して、表中の数値の中から定めます。

また、法42条2項に該当する道路は、原則としてその中心線から水平距離2mの線（反対側が川等の場合は反対側から4mの線）をその道路の境界線とみなすため、道路の幅員は4mとして容積率の計算をすることになります。この場合においては、道路の境界線とみなされる線と道との間の部分の敷地は、敷地面積に算入しません（法42条2項、令2条1項1号）。

ただし、4m未満であっても、特定行政庁がその現況幅員を道と認めた場合には、現況幅員により容積率を計算することがあります（法42条3項）。

また、前面道路が2以上あるときは、その幅員の最大の道路を前面道路とします（法52条2項）。



- (注1) ①第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、田園住居地域…… $\frac{4}{10}$
 ②第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域（高層住居誘導地区は別に定める）…… $\frac{4}{10}$ （指定する区域 $\frac{6}{10}$ ）
 ③その他の建築物……… $\frac{6}{10}$ （指定する区域 $\frac{4}{10}$ または $\frac{8}{10}$ ）

(注2) この基準容積率と都市計画で指定した容積率（前表）とを比較して、どちらか小さい容積率、すなわち、厳しい数値に制限されることになります。

3. 前面道路の幅員による容積率の緩和

(1) 特定道路による緩和

建築物の敷地が、幅員 6 m 以上 12 m 未満の道路に接する場合には、当該前面道路に沿って 70 m 以内で、幅員 15 m 以上の道路（これを「特定道路」という）に接続する場合、この特定道路までの延長距離に応じて定められる数値を当該前面道路の幅員に加算して得られた数値が、道路幅員の数値とみなされ、これに $\frac{4}{10}$ または $\frac{6}{10} (\frac{8}{10})$ を乗じて容積率の限度を計算します（法 52 条 9 項）。

特定道路までの距離に応じて定められる数値とは、これを W_a 、前面道路の幅員を W_r 、特定道路までの距離を L とすると、次式によりこの数値を求めます（令 135 条の 17）。

$$W_a = (12 - W_r) \times \frac{70 - L}{70} \quad (\text{単位は m})$$

この敷地における基準容積率算定上の前面道路の幅員 (W) は、

$$W = W_r + W_a$$

となり、容積率は、 $W \times \frac{4}{10}$ (もしくは $\frac{6}{10}$ または $\frac{8}{10}$) となります。

(2) その他の緩和

これまでの容積率の規定にかかわらず、次の①②の場合で、特定行政庁が許可した場合の容積率は、通常の場合の容積率の限度を超えることができます（法 52 条 14 項）。

また③の場合は、交通、安全等の観点から特別の規定により緩和されます。

- ① 同一敷地内の建築物の機械室、その他これに類する部分の床面積が著しく大きい場合
- ② 敷地の周囲に広い公園、広場、道路などの空地がある場合
- ③ いわゆる「総合設計制度」といわれるもので、敷地内に政令で定める空地を有する一定規模以上の敷地面積の建築物は、特定行政庁の許可により容積率の限度を超えることができます（法 59 条の 2）。

4. 地階に設ける住宅の容積率の緩和

住宅または老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの用途に供する部分を地階に設けた場合には、その地階の部分が全体の建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の $\frac{1}{3}$ までは延べ面積に算入しないこととされています（法 52 条 3 項）。これは、地階にある住宅部分の天井が地盤面からの高さ 1 m 以下にあるものについて適用されます。

（注）地盤面とは建築物が周囲の地面と接する平均の高さの水平面で、高低差 3 m を超える場合には 3 m 以内ごとに平均の高さを測ります（法 52 条 4 項）。これにより第 1 種低層住居専用地域などで容積率が厳しい地域でも、から掘等の衛生上の措置を前提に地階を設けることにより、有効利用ができることになっています。

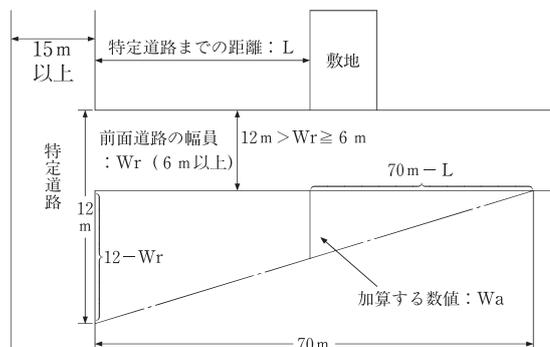
5. 共同住宅の共用の廊下等の部分の不算入

容積率の計算において、昇降機（エレベーター）の昇降路の部分、共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下又は階段の用に供する部分、住宅又は老人ホーム等に設ける機械室その他これに類する建築物の部分で、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るものの床面積は、延べ面積に算入しなくてもよいことになっています（法 52 条 6 項 1 号～ 3 号）。

ただし、この規定は容積率の最高限度に関する緩和規定ですから、容積率の最低限度が定められているような地域および高層住居誘導地域では適用されません。

6. 敷地が 2 以上の地域・区域にわたる場合

建築物の敷地が、容積率に関する制限を受ける地域または区域の 2 以上にわたる場合には、容積率は各地域または区域の容積率の限度にその敷地の当該地域または区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければなりません（法 52 条 7 項）。



7. 一定の住宅に関する容積率の緩和

建築物の全部または一部を住宅の用途に供するもので、下記①、②に該当するものは、都市計画において指定される容積率（法52条1項2号・3号）の数値の1.5倍以下で、その建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計に対し、一定の方法で算出した数値（法52条1項5号の $V_r = 3VC / 3 - R$ ）を当該指定容積率とみなすこととなります（法52条8項、令135条の14）。

ただし、地階に設ける住宅の部分の延べ面積の緩和の規定適用は、これを含んで1.5倍が上限となります。

①第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域（高層住居誘導地区および特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域を除く）または商業地域（特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域を除く）

②敷地内に政令で定める規模以上の空地（道路に接する部分に限る）を有し、かつ、その敷地が政令で定める規模以上のもの（令135条の17）

8. 計画道路および壁面線の指定がある場合の容積率

(1)計画道路の場合

建築物の敷地が、都市計画において定められた計画道路に接する場合、または敷地内に計画道路がある場合には、とくに特定行政庁が許可した建築物は、その計画道路を前面道路とみなして容積率の規定を適用します。

この場合、当該敷地のうち計画道路に係る部分の面積は、敷地の面積に算入しません（法52条10項）。

(2)壁面線の指定がある場合

壁面線の指定がある場合において、とくに特定行政庁が許可した建築物については、壁面線を前面道路の境界線とみなして容積率の規定を適用します。この場合にも計画道路と同様に、前面道路と壁面線との間の部分の面積は敷地面積には算入されません（法52条11項）。

(3)住居系7地域の壁面線等による基準容積率の緩和

住居系7地域および特定行政庁が指定した地域内では、壁面線の指定または壁面の位置の制限がある場合、前面道路の境界線は、当該壁面線等にあるものとみなして、法52条2項から7項および9項までの容積率に関する規定を適用します。

ただし、この場合の前面道路の幅員に乗ずる数値は、住居系であっても $\frac{6}{10}$ です（法52条12項）。このときには、前面道路と壁面線等との間の部分の面積は敷地面積に算入しません（法52条13項）。

＊法53条1項～6項（建蔽率制限）

都市計画区域内における建築物についての制限の中で、最も中心的な制限は、いわゆる「形態規制」と呼ばれるも

建蔽率の限度表

号	地域区分	建蔽率の限度
(1)	第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、田園住居地域、工業専用地域	$\frac{3}{10}$ 、 $\frac{4}{10}$ 、 $\frac{5}{10}$ 、 $\frac{6}{10}$ のうち、当該地域に関する都市計画で定めたもの
(2)	第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域	$\frac{5}{10}$ 、 $\frac{6}{10}$ 、 $\frac{8}{10}$ のうち当該地域に関する都市計画で定めたもの
(3)	近隣商業地域	$\frac{6}{10}$ 、 $\frac{8}{10}$ のうち、当該地域に関する都市計画で定めたもの
(4)	商業地域	$\frac{8}{10}$
(5)	工業地域	$\frac{5}{10}$ 、 $\frac{6}{10}$ のうち、当該地域に関する都市計画で定めたもの
(6)	用途地域の指定のない区域	$\frac{3}{10}$ 、 $\frac{4}{10}$ 、 $\frac{5}{10}$ 、 $\frac{6}{10}$ 、 $\frac{7}{10}$ のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めたもの

のです。

建築物の大きさに関する制限として、建蔽率および容積率があります。環境を重視するような用途地域では、敷地のゆとり部分を大きく確保しなければなりません。

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のことを、「建蔽率」といいます。建蔽率は、都市計画の用途地域などにあわせて、建築基準法において定められた数値の中から指定されますが、環境、延焼防止などの観点から、一定の条件のもとでは建蔽率の緩和または不適用となる場合もあります。

解説

1. 建蔽率の指定

建蔽率は、原則として表の地域区分により定められている建蔽率の数値（同一敷地内に2以上の建築物があるときはその合計）を超えることはできません（法53条1項）。

2. 敷地が2以上の地域・区域にわたる場合

建築物の敷地が、建蔽率に関する制限を受ける地域または区域の2以上にわたる場合においては、建蔽率は、当該地域または区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければなりません（法53条2項）。

3. 建蔽率の緩和

次の条件のいずれかに該当する場合には、建蔽率が緩和されます（法53条3項・4項）。

①第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域、近隣商業地域、商業地域内で建蔽率の限度が10分の8とされている地域外で、かつ、防火地域内にある耐火建築物または次の(1)もしくは(2)に該当する建築物は、建蔽率に $\frac{1}{10}$ を加算した数値が限度となります。

(1)防火地域（建蔽率の上限値が $\frac{8}{10}$ の地域を除く）内にある、耐火建築物又は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（耐火建築物等）

(2)準防火地域内にある、以下の建築物・耐火建築物等・準耐火建築物又は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（準耐火建築物等）

②街区の角にある敷地またはこれに準ずる敷地で、特定行政庁が指定するもの内にある建築物は、建蔽率に $\frac{1}{10}$ を加算した数値が限度となります。

③①および②の両方の条件を満たすものは、 $\frac{2}{10}$ を加算した数値が限度となります。

④隣地境界線から後退して壁面線の指定がある場合または地区計画等の区域内において市町村が条例で定める壁面の位置の制限（隣地境界線に面する建築物の壁またはこれに代わる柱の位置および隣地境界線に面する高さ2mを超える門または塀の位置を制限するものに限る）がある場合において、その壁面線または壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物（軒、ひさし、建築物の地盤面下の部分、高さ2m以下の門または塀を除く）で、特定行政庁が安全上、防火上および衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものは、許可の範囲内で緩和されます。

4. 建蔽率の不適用

(1)前面道路側に壁面線指定を行った場合等の建蔽率の緩和

次の建築物で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建蔽率は、その許可の範囲内において、建築物の建蔽率の制限を緩和することができます（建築基準法第53条第5項）。

①特定行政庁が街区における避難上及び防火上必要な機能の確保を図るため必要と認めて前面道路の境界線から後退して壁面線を指定した場合における、当該壁面線を越えない建築物

②特定防災街区整備地区に関する都市計画において特定防災機能の確保を図るため必要な壁面の位置の制限（道路に面する建築物の壁等を制限するものに限る。③において同じ）が定められた場合における、当該壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物

③条例において防災街区整備地区計画の区域における特定防災機能の確保を図るため必要な壁面の位置の制限が定められた場合における、当該壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物

(2)防火地域内にある耐火建築物等

次の①②③のどれかに該当する建築物については、建蔽率の限度は適用されません。すなわち、敷地全体（建蔽率 $\frac{10}{10}$ ）にわたり建築することができます（法53条6項）。

①前記の「3. 建蔽率の緩和」（ $\frac{1}{10}$ の加算）が適用される第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域、近隣商業地域、商業地域内で、建蔽率の限度が $\frac{8}{10}$ とされている地域内で、かつ防火地域内にある耐火建築物等

②巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの

③公園、広場、道路、川その他これらに類するものの内にある建築物で、特定行政庁が安全上、防火および衛生上支障がないと認めて許可したもの

※法53条の2第1項、第2項および第3項（用途地域内における建築物の敷地面積の制限）

敷地の最低限度の制限です。これは用途地域内の良好な環境を保護し、ミニ開発等による環境悪化を防止するための制限ですが、すでにある自分の一団の土地が、その基準面積に満たない場合の人の所有地までも制約することがないように、一定の制限も定められています。

解説

用途地域内においては、都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、建築物の敷地面積は、当該限度以上でなければなりません（法53条の2第1項）。

この最低面積は、200m²以内の数値で定められます（法53条の2第2項）。たとえば、150m²と定められた場合には、300m²ある自分の土地を分割して160m²と140m²にしたとすると、この140m²の土地には建築物を建築することができないという意味です。

ただし、建蔽率の限度が $\frac{8}{10}$ とされている地域内で、かつ、防火地域内の耐火建築物、公衆便所等の公益上必要なもの、敷地の周囲に広い公園等の空地があり、特定行政庁が許可したものは、この限りではありません（法53条の2第1項ただし書）。

なお、高層住居誘導地区が指定され建築物の敷地面積の最低限度が定められた場合には、上記最低限度の規定が準用されます（法57条の5第3項）。

※法54条（第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域または田園住居地域内における外壁の後退距離の制限）

第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域または田園住居地域は、低層住宅に係る住居の環境を重視し、人々が日常生活を営むうえで大半の時間を過ごす場所であるため、互いに隣家との間隔を十分とり、住環境を保護するため特別の規定があります。

解説

この地域は、低層住宅または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られる地域ですから、敷地のゆとりについて特別の規制が定められています。

すなわち、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後退距離の限度を1mまたは1.5mと定めることができ、この場合には、外壁の後退距離はその限度以上としなければなりません（法54条1項・2項）。

※法55条1項～3項（第1種低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度）

敷地の周辺に空地を設け日照を確保するための規定です。

解説

第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域内または田園住居地域においては、建築物の高さは、10mまたは12mのうち、都市計画で定められた限度を超えてはならないとされています（法55条1項）。

ただし、高さの限度が10mと定められた地域においては、その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物であって、特定行政庁が認めた場合には、12mまで建築することができます（法55条2項）。

また、再生可能エネルギー源の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものであって、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可したものの高さは、その許可の範囲内において、高さ制限による限度を超えるものとすることができます（法55条3項）

これらの規定は、周辺の空地を確保し日照を確保するための規定ですから、下記の場合には適用除外となります（法55条3項）。

- ①その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地があり、低層住宅地としての居住環境を害するおそれがないとして、あらかじめ建築審査会の同意を得て特定行政庁が許可した建築物
- ②学校その他の用途で、あらかじめ建築審査会の同意を得て特定行政庁がやむを得ないと認めて許可した建築物

※法56条（建築物の各部分の高さの限度）

建築物の高さ制限の代表的なものです。市街地の防災などの観点から建築空間を確保するために、道路または隣地などの境界から離れるほど高い建築物を建築することができます。いわゆる道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限と呼ばれる制限です。

解説

1. 道路斜線制限

(1)考え方の基本

建築物の各部分の高さは、当該部分から道路の反対側の境界線までの水平距離に、一定の区分に応じて定めた数値を乗じて得たもの以下としなければなりません。

ただし、この制限は、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が、一定の区分に応じて定められた距離以下の範囲内においてのみ適用され、この範囲以外の敷地内においては適用されません（法56条1項1号）。

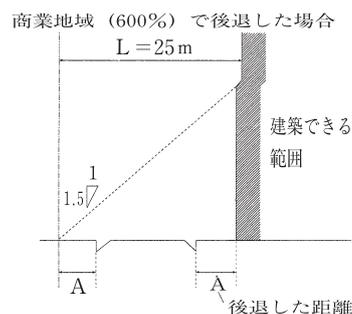
一定の区分とは、地域、区域および容積率の限度に応じ、次ページの表の道路斜線制限の数値区分（別表第3）のとおり定められています。

(2)道路境界から後退して建築した場合の緩和規定

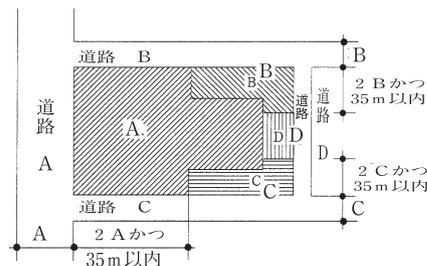
前面道路の境界線から後退した建築物に対する道路斜線制限の規定の適用については、右図のように「前面道路の反対側の境界線」は「前面道路の反対側の境界線から当該建築物の後退距離に相当する距離だけ外側の線」として適用されます（法56条2項）。

なお、道路斜線制限の緩和措置として、「建築物の敷地が2以上の道路に接する場合、公園、広場、水面その他これらに類するものに接する場合、または建築物の敷地の地盤面が道路より高い場合」においても適用があり、具

道路斜線制限



斜線制限の例



道路斜線制限の数値区分（別表第3）

建築物がある地域、地区または区域		法52条1項・2項・7項・9項の規定による延べ面積の敷地面積に対する割合の限度（基準容積率）	適用距離	前面道路の反対側の境界線までの水平距離に乗じる数値
1	第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 田園住居地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域	$\frac{20}{10}$ 以下の場合	20m	1.25(注)
		$\frac{20}{10}$ を超え、 $\frac{30}{10}$ 以下の場合	25m	
		$\frac{30}{10}$ を超え、 $\frac{40}{10}$ 以下の場合	30m	
		$\frac{40}{10}$ を超える場合	35m	
2	近隣商業地域 商業地域	$\frac{40}{10}$ 以下の場合	20m	1.5
		$\frac{40}{10}$ を超え、 $\frac{60}{10}$ 以下の場合	25m	
		$\frac{60}{10}$ を超え、 $\frac{80}{10}$ 以下の場合	30m	
		$\frac{80}{10}$ を超え、 $\frac{100}{10}$ 以下の場合	35m	
		$\frac{100}{10}$ を超え、 $\frac{110}{10}$ 以下の場合	40m	
		$\frac{110}{10}$ を超え、 $\frac{120}{10}$ 以下の場合	45m	
3	準工業地域 工業地域 工業専用地域	$\frac{20}{10}$ 以下の場合	20m	
		$\frac{20}{10}$ を超え、 $\frac{30}{10}$ 以下の場合	25m	
		$\frac{30}{10}$ を超え、 $\frac{40}{10}$ 以下の場合	30m	
		$\frac{40}{10}$ を超える場合	35m	
4	第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域または準工業地域について定められた高層住居誘導地区内の建築物でその住宅の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の3分の2以上であるもの		35m	1.5
5	用途地域の指定のない区域	$\frac{20}{10}$ 以下の場合	20m	1.25 または 1.5
		$\frac{20}{10}$ を超え、 $\frac{30}{10}$ 以下の場合	25m	
		$\frac{30}{10}$ を超える場合	30m	

(注) 第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域（容積率の限度が10分の40とされている地域に限る）または、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域のうち特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内の建築物は1.25が1.5となり、また25mは20mに、30mは25mに、35mは30mとなります。

体的適用については政令で定めています。

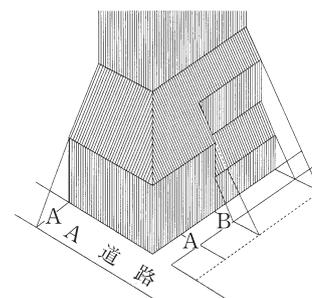
政令では、第一に最大の幅員の前面道路の境界線から幅員の2倍以内で、かつ35m以内の敷地の区域と、その他の道路の中心線から10mを超える敷地の区域は、すべてが幅員の最大の前面道路とみなして斜線制限を適用し、その残余の敷地の区域については、次に幅員が大きい前面道路から一定の方法で適用します（法56条6項、令131条の2～135条の2）。

(3)敷地が2以上の地域にわたる場合

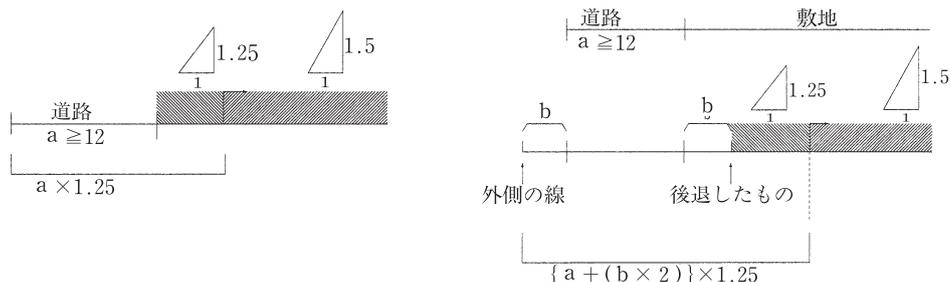
建築物の敷地が2以上の用途地域等にまたがる場合の措置は、次のとおりです（法56条5項）。

(イ) 表中（別表第3）での「建築物」を「建築物の部分」と読み替えて数値を適用

斜線制限の例



道路斜線制限の緩和



します。

(ロ) 同表中での制限を受ける範囲である「距離」の適用については、同表中「建築物がある地域、地区又は区域」とあるのは「建築物又は建築物の部分の前面道路に面する方向にある当該前面道路に接する敷地の部分の属する地域、地区又は区域」と読み替えます（令130条の11）。

(4)住居系5地域の道路斜線制限の緩和

- ①第1種中高層住居専用地域から準住居地域までの住居系5地域内では、前面道路の幅員が12m以上である場合の斜線制限（別表第3の適用）は、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が、前面道路の幅員に1.25を乗じた数値以上の区域内では、高さ制限として当該距離に乗すべき数値は1.25ではなく1.5とします（法56条3項）。
- ②前面道路の境界線から後退した建築物の斜線制限の適用の緩和（法56条4項）。
 - イ. 前面道路の反対側の線は、後退した距離だけ外側の線にあるものとします。
 - ロ. 前面道路の幅員は、当該建築物の後退距離に2を乗じたものを前面道路の幅員に加えた数値を当該幅員とみなして、これに1.25を乗じた数値以上の区域内では、高さ制限として乗すべき数値は1.5となります。

2. 隣地斜線制限

(1)考え方の基本

考え方は「1. 道路斜線制限」と同じですが、まず無条件で20mまたは31mの高さが与えられ、さらにこの高さから上に対して一定の数値の斜線が適用されることとなります（法56条1項2号）。

隣地斜線制限の内容は、建築物の各部分の高さは、下記の表の隣地斜線制限の「区分①、㊸」の建築物にあっては、高さが20mを超える部分を有するもの、「区分①～㊸で数値が2.5」の建築物にあっては31mを超える部分を有するものにおいて、それぞれ、その部分から隣地境界線まで水平距離のうち最小のものに相当する距離を、隣地境界線

隣地斜線制限

	区 分	乗じる数値	加える数値
①	第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域	1.25 <small>(注1)</small>	20m <small>(注1)</small>
㊸	近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域	2.5 <small>(注2)</small>	31m
㊹	高層住居誘導地区内で住宅部分が3分の2以上	2.5	31m
㊺	用途地域の指定のない区域 <small>(注3)</small>	1.25	20m
		2.5	31m

- (注1) 容積率の限度が $\frac{30}{10}$ 以下とされている第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域以外の地域のうち、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内の建築物は、1.25は2.5、20mは31mとなります。
- (注2) 特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内にある建築物には、隣地斜線制度は適用されません。
- (注3) 特定行政庁が都道府県都市計画審議会（市町村都市計画審議会が置かれている市町村の長たる特定行政庁が行う場合は、市町村都市計画審議会）の議を経て（ $\times 1.25 + 20m$ ）または（ $\times 2.5 + 31m$ ）のいずれかを選択します。

までの水平距離に加えたものに一定の数値（道路斜線の区分と同じ1.25または2.5）を乗じたものを、20mまたは31mに加算することができるという規定です（法56条1項2号）。

(2)適用除外

前記区分④の中には第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域および田園住居地域がありません。第1種および第2種低層住居専用地域では、高さの制限10mまたは12mとなっているため、立ち上がりが20mから始まる隣地斜線制限は無意味となり適用されません。

3. 北側斜線制限

北側斜線制限

(1)考え方の基本

建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、第1種低層住居専用地域または第2種低層住居専用地域内の建築物にあっては5mを、第1種中高層住居専用地域または第2種中高層住居専用地域内の建築物にあっては10mを加えたもの以下としなければなりません（法56条1項3号）。

区分	乗じる数値	加える数値
第1種・第2種低層住居専用地域、 田園住居地域	1.25	5m
第1種・第2種中高層住居専用地域	1.25	10m

なお、この北側斜線は、道路斜線および隣地斜線とは異なり、建築物の部分が後退している場合でも緩和されることはありません。

(2)北側斜線の不適用

法56条の2に定める「日影による中高層の建築物の高さの制限」が適用される第1種中高層住居専用地域または第2種中高層住居専用地域については、北側斜線よりも当該日影規制のほうが厳しいため、北側斜線制限は適用されません。

4. 天空率による斜線制限の緩和

(1)考え方の基本

各種の斜線制限により確保される採光、通風等と同程度以上の採光、通風等が確保される建築物については、斜線制限は適用されません（法56条7項）。具体的には、建築物が敷地周囲に及ぼす天空に対する立体角投射率（これを天空率という）への影響を、各斜線制限による天空率と比較し、天空率が低下しない範囲内であれば斜線制限を適用しないという緩和措置です。

(2)対象となる建築物の基準と天空率の算定

号	高さ制限（56条1項）	測定位置（（ ）内は関連政令）
1	道路斜線 1号、2項～4項、6項（緩和に係る部分に限る）	前面道路の反対側の境界線上の政令で定める位置（令135条の9）
2	隣地斜線 2号、5項、6項（緩和に係る部分に限る）	隣地境界線からの水平距離が、法56条1項2号イまたはニに定める数値が1.25の建築物は16m、法56条1項2号イからニまでに定める数値が2.5の建築物は12.4mだけ外側の線上の政令で定める位置（令135条の10）
3	北側斜線 3号、5項、6項（緩和に係る部分に限る）	隣地境界線から真北方向への水平距離が、第1種・第2種低層住居専用地域内、田園住居地域内の建築物は4m 第1種・第2種中高層住居専用地域内の建築物は8mだけ外側の線上の政令で定める位置（令135条の11）

解説

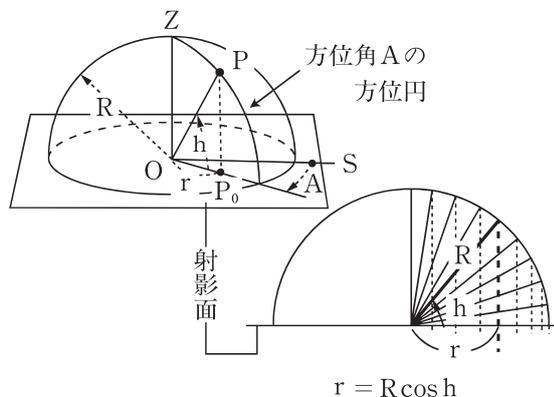
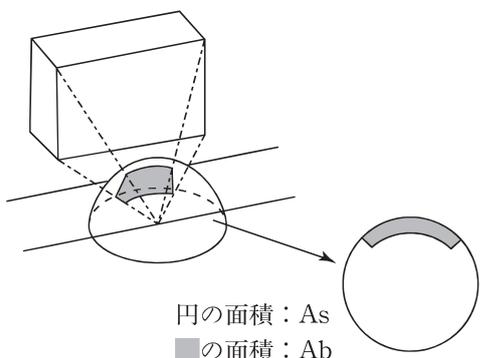
人の視界の中で天空の空間部分が見える範囲や、風通し等を考慮すれば、建築物が法56条1項の規定による原則的斜線制限を超える高さの部分があっても、採光や通風等がこれと同程度であれば、これを支障なく確保することができるとして高さの一部を緩和する規定です。天空率とは次式によって計算します（令135条の5）。

$$R_s = \frac{A_s - A_b}{A_s}$$

R_s : 天空率

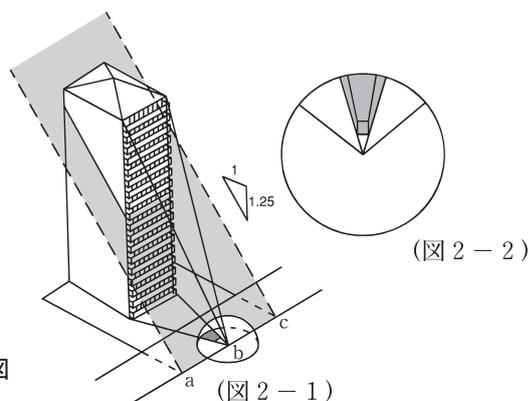
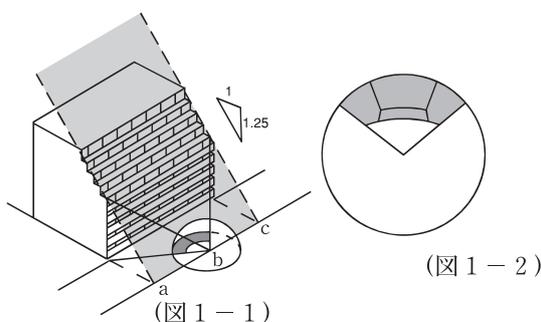
A_s : 地上のある位置を中心として、その水平面上に想定する半球(これを「想定半球」という)の水平投影面積

A_b : 建築物およびその敷地の地盤を A_s の想定半球と同一の想定半球に投影した投影面の水平投影面積



通常の道路斜線制限の適用例
(住居系用途地域の場合)

本制度により建築が可能となる建築物の例



b点における天空図

○確保される採光、通風等の程度の指標として天空率を採用します。(建築基準法施行令第135条の5)
 一上の図における天空率は、天空図中の全面積に占める空の割合で表示されます。

○各種斜線制限を適用しない建築物の基準は、建築しようとする建築物の天空率が各種斜線制限に適合するものとして想定する建築物の天空率以上であることです。
 (建築基準法施行令第135条の6、第135条の7及び第135条の8)
 一上の図においては(図2-1)の建築物の天空率が(図1-1)の建築物の天空率以上であるため、(図2-1)の建築物には道路斜線制限が適用されず、建築が可能となります。

○天空率の算定位置は、例えば道路斜線制限を適用しない建築物の場合、敷地の両端の道路を挟んで向かい側の位置及び当該位置間の距離に応じて設定する点とします。
 (建築基準法施行令第135条の9、第135条の10及び第135条の11)
 一上の図における天空率の算定位置は、a、b及びcの3点となります。

※法56条の2 (日影による中高層の建築物の高さの制限)

大都市を中心とした建築物の中高層化は、日照に係る紛争を多発し、その結果制定された日影規制の規定は、日照に関する住居環境の保護を目的とし、住居系の用途地域を中心に建築物の高さを規制しようとするものです。

解説

1. 対象区域

法別表第4の(イ)欄に掲げる地域または区域の全部または一部で、地方公共団体の条例で指定する区域が日影規制の「対象区域」となります(法56条の2第1項)。

日影による中高層の建築物の制限（別表第4）

	(い)	(ろ)	(は)	(に)	
	地域または区域	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ	敷地境界線からの水平距離が10m以内の範囲における日影時間	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間
1	第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 田園住居地域	軒の高さが7mを超える建築物または地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	(1)	3時間（道の区域内にあっては、2時間） 2時間（道の区域内にあっては、1.5時間）
				(2)	4時間（道の区域内にあっては、3時間） 2.5時間（道の区域内にあっては、2時間）
				(3)	5時間（道の区域内にあっては、4時間） 3時間（道の区域内にあっては、2.5時間）
2	第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	高さが10mを超える建築物	4m または 6.5m	(1)	3時間（道の区域内にあっては、2時間） 2時間（道の区域内にあっては、1.5時間）
				(2)	4時間（道の区域内にあっては、3時間） 2.5時間（道の区域内にあっては、2時間）
				(3)	5時間（道の区域内にあっては、4時間） 3時間（道の区域内にあっては、2.5時間）
3	第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域	高さが10mを超える建築物	4m または 6.5m	(1)	4時間（道の区域内にあっては、3時間） 2.5時間（道の区域内にあっては、2時間）
				(2)	5時間（道の区域内にあっては、4時間） 3時間（道の区域内にあっては、2.5時間）
4	用途地域の指定のない区域	イ 軒の高さが7mを超える建築物または地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	(1)	3時間（道の区域内にあっては、2時間） 2時間（道の区域内にあっては、1.5時間）
				(2)	4時間（道の区域内にあっては、3時間） 2.5時間（道の区域内にあっては、2時間）
				(3)	5時間（道の区域内にあっては、4時間） 3時間（道の区域内にあっては、2.5時間）
		ロ 高さが10mを超える建築物	4m	(1)	3時間（道の区域内にあっては、2時間） 2時間（道の区域内にあっては、1.5時間）
				(2)	4時間（道の区域内にあっては、3時間） 2.5時間（道の区域内にあっては、2時間）
				(3)	5時間（道の区域内にあっては、4時間） 3時間（道の区域内にあっては、2.5時間）

この表において、平均地盤面からの高さとは、当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さを用いるものとする。

市街化調整区域、非線引き都市計画区域で用途地域の指定のない区域、準都市計画区域および都市計画区域外であっても都道府県知事が関係市町村の意見を聴いて指定する区域内においては、地方公共団体の条例により必要な日影規制の基準を適用することができることに注意のこと。

2. 日影規制時間

区域内にある別表第4(ろ)欄各項に掲げる建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間においては、原則として(は)欄各項に掲げる平均地盤面からの高さの水平面に、(に)欄のうち条例で指定する号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせないようにしなければなりません（法56条の2第1項、別表第4）。

日影規制は、特定行政庁が周囲の状況等から支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可した建築物については、適用しません。

3. 規制の対象となる建築物

(1)原則は高さ10mを超える建築物

制限を受ける建築物は、原則として高さが10mを超えるもので、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用

地域または田園住居地域については、軒の高さが7mを超えるもの、または地階を除く階数が3以上のものが対象となります（法56条の2第1項）。

(2)適用方法

- ①日影を測る平均地盤面からの高さは、4mまたは6.5m（第1種・第2種低層住居専用地域または田園住居地域については1.5m）です（法56条の2第1項）。
- ②日影を生じさせてはならない時間は、原則として敷地境界線の外側5mから10mの範囲と、同じく10mを超える部分との両方を同時に満足させなければなりません（法56条の2第1項）。
- ③同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を1の建築物とみなして適用します（法56条の2第2項）。
- ④建築物の敷地が、道路、川または海その他これらに類するものに接している場合には、政令で定める緩和措置があります（法56条の2第3項、令135条の12第1項1号）。
また、建築物の敷地が、これに接する隣地より1m以上低い場合には、高低差から1mを減じた $\frac{1}{2}$ だけ平均地盤面が高いものとみなすという緩和措置があります（法56条の2第3項、令135条の12第1項2号）。
- ⑤対象区域外にある建築物であっても、高さが10mを超える建築物で、冬至日において、対象区域内の土地に日影を生じさせるものは、当該対象区域内にある建築物とみなして適用します（法56条の2第4項）。
- ⑥建築物が、日影時間の異なる区域の内外にわたっている場合には、それぞれの区域に対象建築物があるものとして適用します（法56条の2第5項、令135条の13）。
- ⑦高層住居誘導地区内の部分、都市再生特別地区内の部分、当該建築物の敷地内の部分では、日影規制は適用されません（法56条の2第1項）。
- ⑧なお、特定行政庁が環境を害するおそれがないと認めて許可した場合も日影規制は適用されません（法56条の2第1項）。

※法57条の2第3項（特例容積率適用地区内における建築物の容積率の特例）

※法57条の4第1項ただし書（特例容積率適用地区内における高さの限度を超える建築物の許可）

解説

1. 特例容積率の限度の指定

特例容積率適用地区内の2以上の敷地の土地に所有権、地上権、賃借権を有する者は、1人又は数人が共同して、特定行政庁に対し、当該2以上の敷地のそれぞれに適用される特別の容積率の限度を指定するよう申請することができ、特定行政庁は一定の要件に該当すると認めるときは、特例容積率の限度を指定することができます（法57条の2第1項・3項）。

2. 建築物の高さの最高限度

特例容積率の適用地区においては、基準容積率を超えた土地利用がなされる敷地が生じることから、市街地環境確保の観点から必要な場合には、特例容積率適用地区の都市計画に建築物の高さの最高限度を定めることができ、当該地区内の建築物については、当該地区に関する都市計画に定められた建築物の高さの最高限度に適合しなければなりません。特定行政庁が用途上または構造上やむを得ないと認めて許可したものはこの限りではありません（法57条の4第1項ただし書）。

※法57条の5第1項および2項（高層住居誘導地区内における建築物の高さの制限）

郊外への拡散した住宅地を都心部に呼び戻し、利便性の高い高層住宅の建築を誘導する目的で設けられた制度です。

解説

1. 高層住居誘導地区内の制限

高層住居誘導地区では、都市計画において、第1種住居地域、第2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、指定容積率が400%または500%の地域内において、容積率および建蔽率の最高限度ならびに敷地面積の最低限度が定められます。したがって、建築物はこの限度を守らなければなりません（法57条の5第1項・3項）。

2. 緩和規定

高層住居誘導地区が指定されると、容積率の緩和、道路斜線制限および隣地斜線制限の勾配がそれぞれ1.5および2.5に緩和（住宅部分が $\frac{2}{3}$ 以上のものについて）され、日影規制は不適用（対象区域内へ日影を生じさせる場合は除く）などの適用を受けます。

〔容積率の緩和〕

容積率は、指定容積率の1.5倍以下で、住宅の用途に供する部分の床面積の合計のその延べ面積に対する割合に応じて政令で定める方法（前記「容積率の指定」参照）により算出した数値までの範囲で、都市計画において定められます（法52条1項5号、令135条の14）。

$$\text{政令で定める算出数値 (V)} = \frac{12}{3 - R}$$

R: 建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計のその延べ面積に対する割合
（令135条の14）

なお、高層住居誘導地区では、道路幅員に乗ずる基準容積率算定の数値は、 $\frac{4}{10}$ ではなく $\frac{6}{10}$ になることに注意（法52条2項）。ただし、住宅地下の床面積の容積不算入措置を併用しても指定容積率の1.5倍が上限です（法52条1項ただし書）。

※法58条（高度地区内における建築物の高さの制限）

都市計画における地域・地区に対応し、または建築基準法の独自の規定に基づき別個の形態規制を適用する場合があります。

解説

高度地区は、用途地域内において、建築物の高さの最高限度または最低限度を都市計画で定めます。一般に高さ30m以下とか20m以上とかの数値を定めますが、大都市では斜線制限のような仕組みを取り入れている都市計画もあります。高度地区内においては、都市計画に定められた内容に適合するものでなければなりません（法58条1項）。

都市計画において建築物の高さの最高限度が定められた高度地区内においては、再生可能エネルギー源の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして、特定行政庁が市街地の環境を害するおそれがないと認めて許可したものの高さは、許可の範囲内において、最高限度を超えるものとすることができます（法58条2項）。

※法59条1項および2項（高度利用地区内における建築物の容積率、建蔽率等の制限）

高度利用地区は、用途地域内において、容積率、建蔽率および建築物の建築面積等について都市計画で定めます（都市再開発法における市街地再開発事業の施行は、この高度利用地区内でなければならないことになっている）。

高度利用地区の容積率は、用途地域の容積率をベースに、これを上回る主旨で与えられ、建築物の各部分の高さの制限も緩和されることがあります。

解説

高度利用地区内では、建築物の容積率、建蔽率、建築面積、建築物の壁またはこれに代わる柱は、原則として高度

利用地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければなりません（法59条1項・2項）。

なお、高度利用地区内では堅固な高層建築物の建築を目指す地区で都市再開発法の規制との関係から、主要構造部が木造、鉄骨造り、コンクリートブロック造り、その他これらに類する構造であって、地階を有しない建築物で階数が2以下の容易に移転、除却できるもの、その他公益上必要なものなどは制限を受けません（法59条1項）。また、敷地内に道路に接して有効な空地が確保される等により、交通上、安全上等支障がないと特定行政庁が認めてあらかじめ建築審査会の同意を得て許可した場合は、斜線制限は適用しません（法59条4項）。

※法59条の2第1項（敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の制限）

これは、通称「総合設計制度」といわれています。この制度の目的は、敷地規模の拡大を促進すること、敷地の有効利用を図ること、広場等の空地による環境の整備を図ることにあります。

解説

敷地内に政令で定める空地（公開空地）を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物で、特定行政庁があらかじめ建築審査会の同意を得て許可した場合には、容積率および各部分の高さについては、その許可の範囲内において、通常の規定による限度（法52条1項～9項、55条1項、56条、57条の2第6項）を超えることができます（法59条の2第1項、令136条2項・3項）。

※法60条1項および2項（特定街区内における建築物の容積率等の制限）

「総合設計制度」とここで述べる「特定街区」とは、基本的にはその目的は同一で、形態規制を緩和するものですが、総合設計制度は、建築基準法を根拠に敷地単位で許可申請するものであるのに対し、特定街区は、都市計画法を根拠に街区単位で利害関係者の同意を得て、市町村が都市計画決定する点が異なります。有名なものに東京霞が関ビルや新宿副都心の京王プラザホテル、都庁舎などがあります。

解説

特定街区の制限の主な点は次のとおりです。

- ①特定街区内においては、容積率および建築物の高さは、当該都市計画において定められた限度以下でなければなりません（法60条1項）。
- ②特定街区内においては、建築物の壁またはこれに代わる柱は、建築物の地盤面下の部分および国土交通大臣が指定する歩廊の柱その他これに類するものを除き、当該都市計画において定められた壁面の位置の制限に反して建築してはなりません（法60条2項）。

※法60条の2第1項～3項および6項（都市再生特別地区内における建築物の容積率、建蔽率等の特例）

都市再生特別措置法により、都市計画において都市再生特別地区が指定されると、同地区内における建築物は特別の取扱いを受けることになります。

解説

1. 容積率・建蔽率等の制限

都市再生特別地区内においては、建築物の容積率および建蔽率、建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それぞれの建築面積）ならびに建築物の高さは、都市再生特別地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければなりません（法60条の2第1項）。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りではありません。

- ①主要構築部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、階数が2以下で、かつ、地階を有しない建築物で、容易に移転し、または除却することができるもの
- ②公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの
- ③学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が用途上または構造上やむを得ないと認めて許可したもの

2. 壁面の位置

都市再生特別地区内においては、建築物の壁またはこれに代わる柱は、建築物の地盤面下の部分および国土交通大臣が指定する歩廊の柱その他これに類するものを除き、都市再生特別地区に関する都市計画において定められた壁面の位置の制限に反して建築してはなりません。ただし、(前記1.)の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りではありません(法60条の2第2項)。

なお、都市再生特別地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に供する建築物については、法48条(用途地域別の建物の用途制限)および49条(特別用途地区における制限)の規定は適用されません(法60条の2第3項)。

3. 日影規制の特例

都市再生特別地区内の建築物については、法56条の2第1項(日影による中高層建築物の高さ制限)に規定する対象区域外にある建築物とみなして、同条の規定が適用されます。この場合における同条第4項の規定の適用については、同項中「対象区域内の土地」とあるのは、「対象区域(都市再生特別地区を除く)内の土地」と読み替えます。

※法60条の2の2第1項～3項および4項

居住環境向上用途誘導地区内においては、建築物の建蔽率は、居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において建築物の建蔽率の最高限度が定められたときは、当該最高限度以下でなければなりません。ただし、公衆便所、巡査派出所等については、例外が認められています(法60条の2の2第1項)。

居住環境向上用途誘導地区内においては、建築物の壁またはこれに代わる柱は、居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において壁面の位置の制限が定められたときは、建築物の地盤面下の部分及び国土交通大臣が指定する歩廊の柱その他これに類するものを除き、当該壁面の位置の制限に反して建築してはなりません。ただし、公衆便所、巡査派出所等については、例外が認められています(法60条の2の2第2項)。

居住環境向上用途誘導地区内においては、建築物の高さは、居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において建築物の高さの最高限度が定められたときは、当該最高限度以下でなければなりません。ただし、特定行政庁が用途上または構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りではありません(法60条の2の2第3項)。

居住環境向上用途誘導地区内においては、地方公共団体は、その地区の指定の目的のために必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、条例で、用途地域等に関する建築物の建築の制限(法48条第1項から第13項)を緩和することができるものとされています(法60条の2の2第3項)。

※法60条の3第1項～第3項(特定用途誘導地区内における建築物の容積率の制限等)

特定用途誘導地区内においては、建築物の容積率および建築物の建築面積は、都市計画において建築物の容積率の最低限度および建築物の建築面積の最低限度が定められたときは、一定の建築物を除き、それぞれ、これらの最低限度以上でなければなりません(法60条の3第1項)。

また、特定用途誘導地区内においては、建築物の高さは、都市計画において建築物の高さの最高限度が定められたときは、特定行政庁がやむを得ないと認めて許可したものを除き、その最高限度以下でなければなりません(同条2項)。

さらに、特定用途誘導地区内においては、地方公共団体は、その地区の指定の目的のために必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、建築物の用途制限の規定(法48条1項～12項)による制限を緩和することがで

きます（同法3項）。

解説

都市再生特別措置法においては、立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域のうち、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設（例：病院などの医療施設、福祉施設、商業施設）を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域については、都市計画に、特定用途誘導地区を定めることができるものとされています（都市再生特別措置法109条1項）。

特定用途誘導地区に関する都市計画においては

- ①建築物等の誘導すべき用途およびその全部または一部を当該用途に供する建築物の容積率の最高限度
- ②当該地区における土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため必要な場合にあっては、建築物の容積率の最低限度および建築物の建築面積の最低限度
- ③当該地区における市街地の環境を確保するため必要な場合にあっては、建築物の高さの最高限度を定めるものとされています（都市再生特別措置法109条2項）。

建築基準法60条の3は、これを受けて、具体的に規定しているものです。

※法61条（防火地域内における建築物の制限）

建築基準法の重要なテーマとして防災に対する措置があります。このうちでもとくに都市計画区域内の規制として市街地の密集地域について防火地域または準防火地域を指定して建築物の防火措置を規定しています。

解説

防火地域内においては、階数が3以上であり、または延べ面積が100m²を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物または準耐火建築物としなければなりません（法61条）。ただし、次の①から②までの建築物は、防火地域の構造制限は受けません（法61条ただし書）。

- ①延べ面積が50m²以内の平家建ての付属建築物で、外壁および軒裏が防火構造のもの
- ②卸売市場の上家または機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたもの、その他これらに類する構造のものなど
- ③高さ2mを超える門または塀で不燃材料で造り、またはおおわれたもの
- ④高さ2m以下の門または塀

※法62条（準防火地域内における建築物の制限）

準防火地域内の建築物は、大規模のものは耐火建築物とし、一定規模のものは準耐火建築物とし、それより小規模のものは一般の木造としてもよいという考え方で区別しています。

解説

①原則

準防火地域内においては、地階を除く階数が4以上である建築物または延べ面積が1,500m²を超える建築物は耐火建築物とし、延べ面積が500m²を超え1,500m²以下の建築物は、耐火建築物または準耐火建築物とし、地階を除く階数が3である建築物は耐火建築物、準耐火建築物、または外壁の開口部の構造および面積、主要構造部の防火の措置その他の事項について、防火上必要な政令で定める技術的基準に適合する建築物としなければなりません（法62条1項）。

（注）「階数4」という場合には、地上だけでなく、地階も含まれますが、「地階を除く階数が4以上」という場合には、地階の有無にかかわらず、地上4階建ての建築物となります（令2条1項8号）。

②例外

卸売市場の上家または機械製作工場で、主要構造部が不燃材料で造られたもの、その他これらに類する構造のものなどは準防火地域の構造制限を受けません（法62条1項ただし書）。

③木造の建築物

準防火地域内では、一定規模以下のものは、木造とすることができますが、この場合でも、木造建築物の外壁および軒裏で延焼のおそれのある部分は「防火構造」としなければなりません（法62条2項）。

また、準防火地域内にある木造の建築物に付属する高さ2mを超える門または扉で、延焼のおそれがある一定の部分は、不燃材料で造り、またはおおわなければなりません（法62条2項）。

※法67条1項および3項～7項（特定防災街区整備地区内における建築行為に対する特定行政庁の許可）

特定防災街区整備地区内においては、建築物の敷地面積は、特定防災街区整備地区に関する都市計画において定められた建築物の敷地面積の最低限度以上でなければなりません。特定行政庁が用途上または構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この最低限度を下回ることができます（法67条3項2号）。

解説

特定防災街区整備地区は、都市計画法の地域地区として定められますが、これが定められた地区内では、建築基準法において、建築物は、原則として耐火建築物または準耐火建築物としなければならないこと、都市計画において定められた最低敷地面積以上でなければならないこと等の制限が働きます。この最低敷地面積の規定については、敷地面積が小さい土地の建築も認める必要性等から、例外として特定行政庁の許可によることとされ、このほか公衆便所、巡査派出所等の公益上必要なものも建築することができることとされています（法67条1項・3項、都市計画法8条1項5号の2）。

なお、類似した用語で防災街区整備地区計画（都市計画法12条の4第1項2号）がありますが、これは都市計画の地区計画等の一種として定められるもので、平成15年12月19日施行に係る都市計画事業として権利変換手法により施行される「特定防災街区整備地区」の指定とは異なるものであることに注意してください。

※法68条1項～4項まで（景観地区内の建築物に係る制限）

景観法制定に伴う建築基準法改正により、「美観地区」に係る規定が廃止され、「景観地区」に係る規定が創設されました。景観地区は、都市計画における地域地区の1つで、市街地の良好な景観の形成を図るために定める地区です。この主旨から、景観地区に関する都市計画では、①建築物の形態意匠の制限、②建築物の高さの最高限度または最低限度、③壁面の位置の制限、④建築物の敷地面積の最低限度の規制を行うことができます。

建築基準法では、景観地区の建築物の高さの制限に関する特定行政庁の許可（法68条1項2号）および建築物の敷地面積の制限に関する特定行政庁の許可（法68条3項2号）が追加されました。

解説

景観地区内においては、建築物の高さは、景観地区に関する都市計画において建築物の高さの最高限度または最低限度が定められたときは、当該最高限度以下または当該最低限度以上でなければなりません。特定行政庁が用途上または構造上やむを得ないと認めて許可した建築物については、この限りではありません（法68条1項2号）。建築物の壁またはこれに代わる柱は、景観地区に関する都市計画において壁面の位置の制限が定められたときは、建築物の地盤面下の部分を除き、当該壁面の位置の制限に反して建築してはなりません（法68条2項）。建築物の敷地面積は、景観地区に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、当該最低限度以上でなければなりません。ただし、特定行政庁が用途上または構造上やむを得ないと認めて許可した建築物については、この限りではありません（法68条3項2号）。また、この最低限度が定められ、または変更された場合には、法53条の2第3

項の規定が準用されます（法68条4項）。

※法68条の2第1項および5項（地区計画等の区域内における建築物の敷地、構造等または用途に関する制限等）

地区計画等の区域内では、都市計画との関連から、地区の特性に応じた合理的な土地利用の実現を図るため、市町村の条例において建築物の敷地、構造、建築設備または用途に関する制限を定めることができます。

また、市町村は国土交通大臣の承認を得て、本条の規定に基づく条例で定めることにより、用途地域で定められた建築物等の用途の制限を緩和することができます。

解説

地区計画等の区域において地区整備計画が定められた場合には、政令で定める基準に従い、市町村は、条例で建築物の敷地、構造、建築設備または用途に関する事項の制限を定めることができます（法68条の2第1項・2項）。

この条例による制限は、地区整備計画、特定建築物地区整備計画、防災街区整備地区整備計画、歴史的風致維持向上地区整備計画、沿道地区整備計画または集落地区整備計画が定められている区域に限って定めることができます（法68条の2第1項）。

また、市町村の条例により、用途地域で定められた建築物等の用途制限が緩和することがあります（同条5項）。

※法68条の3第4項（再開発等促進区内等の制限の緩和等）

地区計画または沿道地区計画の区域のうち再開発等促進区または沿道再開発等促進区内においては、敷地内に有効な空地があること等により交通上、安全上等支障がないと特定行政庁が認めて許可した場合には、建築物の斜線制限は適用されません（法68条の3第4項）。

解説

再開発等促進区等は地区計画に関する都市計画の規定に基づき土地の高度利用と都市機能の増進とを図るため、市街地の再開発または開発整備を実施すべく、都市計画で定めます。したがって、これを実現するためには、あらかじめ建築物の高さの制限である斜線制限の原則的適用を除外することができるような仕組みにして、スムーズに目的を実現しようとする規定です。

なお、第1種・第2種低層住居専用地域については、とくに周辺の低層住宅の環境に支障がないように計画を定めることとされています。

※法68条の5の3第2項（高度利用と都市機能の更新とを図る地区計画等の区域内における制限の特例）

地区計画または沿道地区計画の区域内においては、敷地内に道路に接して有効な空地が確保されていること等により、交通上、安全上等に支障がないと特定行政庁が認めて評価した場合には、建築物の斜線制限は適用されません（法68条の5の3第2項）。

解説

再開発等促進区と同様に、地区計画または沿道地区計画の仕組みを利用し、とくに市街地再開発事業が施行される等の場合、容積率の最高限度、最低限度、沿道地区整備計画における道路との間口率等、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置等が定められることから、このような場合には建築物の高さの制限である斜線制限の原則的適用を除外するものです。

※法68条の7第5項（地区計画等の区域内の予定道路による容積率）

地区計画等の区域において予定道路の指定があった場合、建築物の敷地がこの予定道路に接するとき、または敷地内に予定道路があるときは、交通上、安全上等に支障がないと特定行政庁が認めて許可した場合には、容積率の計算において、この予定道路を法52条2項の前面道路とみなすこととされています。

この場合には、予定道路に係る部分の面積は敷地面積に算入されません（法68条の7第5項）。

解説

地区計画等の区域で、土地所有者等の同意を前提にして道の配置、規模または予定道路の指定を行うことができます。この場合には、将来その道路予定部分が道路として完成するので事前にこれを道路として取り扱うこととされています。なお、敷地内に予定道路が配置されるときにも、これを除いた部分を敷地面積として容積率の計算をすることになります。

※法68条の9（都市計画区域および準都市計画区域以外の区域内の建築物に係る制限）

建築基準法第3章の規定は、第8節を除き、すべて都市計画区域および準都市計画区域内だけで適用される規定です。

都市計画区域および準都市計画区域内だけで適用される規定（集団規定）は、道路に関するもののほか、建築物の高さ、位置、大きさなど（形態規制）がありますが、都市計画区域および準都市計画区域外においても、リゾートマンションや保養施設が集団的に立地している地域があり、形態規制が必要となることがあります。したがって、例外として一定の区域内では、形態規制などを定めることができるとされています。この場合、都市計画区域および準都市計画区域外での制限は、都市計画区域および準都市計画区域内での制限よりも厳しいものとすることはできません。

解説

都市計画区域および準都市計画区域外においても建築が多い地域では、建設確認申請が必要な区域の1つとして、「都道府県知事が関係市町村の意見を聴いて指定する区域」（法6条1項4号）があります。この区域内においては、地方公共団体は、必要と認めるときには、条例で建築物の敷地または構造に関する制限を定めることができます（法68条の9）。

条例による制限は、次の事項について定めるものとされています（令136条の2の9）。

- ①建築物またはその敷地と道路との関係
- ②建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）の最高限度
- ③建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建蔽率）の最高限度
- ④建築物の高さの最高限度
- ⑤建築物の各部分の高さの最高限度
- ⑥日影による中高層の建築物の高さの制限

※法75条（建築協定の効力）

建築基準法は、建築についての最低限の基準を定めていますが、その他にさらに地域性を配慮した地方公共団体の条例により地域的に対処することができる仕組みとなっています。

建築協定は、これらの仕組み以外にさらに地域住民が厳しい規制を必要とした場合には、法および条例を補完する目的で自主的な協定を結ぶことができる制度として設置されています。

この制度は、住宅環境の保護と商店街の利便増進がおもな目的ですが、効力としてはあくまで地域住民の自主的な契約とされています。

解説

建築協定は、市町村が、その地域の一部について協定を結ぶことができる旨の「建築協定条例」を定めていなければ協定を締結することはできません。

建築協定を締結することができる者は、土地所有者と建築物の所有を目的とする地上権または賃借権を有する者であり、その協定の効力は、建築協定の認可の公告があった日以後に土地所有者、借地権者となった者にも及びます。

建築協定の認可の公告があった日以後に土地所有者、借地権者（仮換地に対応する従前の土地の所有者および借地権者を含む）となった者にも効力が及びます（法75条）。ただし、借地権の目的となっている土地（すなわち底地）の所有権を承継した者は除かれます（法70条3項）。

なお、建築物の借家人であっても、協定の対象となる建築物の基準が、当該借家人の権限に係る場合には、その権限に係る限りにおいて、当該借家人も土地所有者または借地権者と同等の者としてみなし、協定の効力が及びます（法77条）。

具体的には借家人が家主の承諾を得て、内部または外部の造作などを増設したり改修したりした場合に、その内容が協定の対象となっている基準に抵触するときなどが該当します。

※**法75条の2第5項**（建築協定の認可等の公告があった日以降建築協定に加わった者があった場合のその建築協定の効力）

前記法75条の規定は、建築協定を結んだ土地について所有権、借地権等の移転があった場合において、新たにその土地等の所有者となった者に対する効力の規定ですが、この条項は、建築協定区域内の底地所有者で効力が及ばなかった者が、建築物を所有することができるようになる場合等においては、いつでもこの協定に参加することができるという主旨です。建築協定区域隣接地の土地の所有者等についても同様です。

解説

建築協定区域内の土地の所有者でその効力の及ばないものは、いつでも特定行政庁に書面でその意思を表示することによって、当該協定に加わることができます（法75条の2第1項）。

また、その建築協定区域に隣した土地で、土地所有者および借地権者が希望したものは、「建築協定隣接地」として定めることができ、この協定の認可等の公告があった日以後はいつでも当該隣接地の全員の合意により特定行政庁に対し書面で意思表示して当該建築協定に加わることができます（法75条の2第2項）。

これらの意思表示は、建築協定の認可公告があったものとみなし、その後新たにその土地の所有者等となった者に対しても効力が及ぶこととなります（法75条の2第5項）。

※**法76条の3第5項**（1人の土地所有者が定めた建築協定の効力）

土地分譲等を予定し、将来は複数の土地所有者となることがあります。このような場合には、1人の土地所有者のみ（借地権者は除く）でも協定を定めることができます。これを通称「1人協定」といいます（法76条の3第1項）。

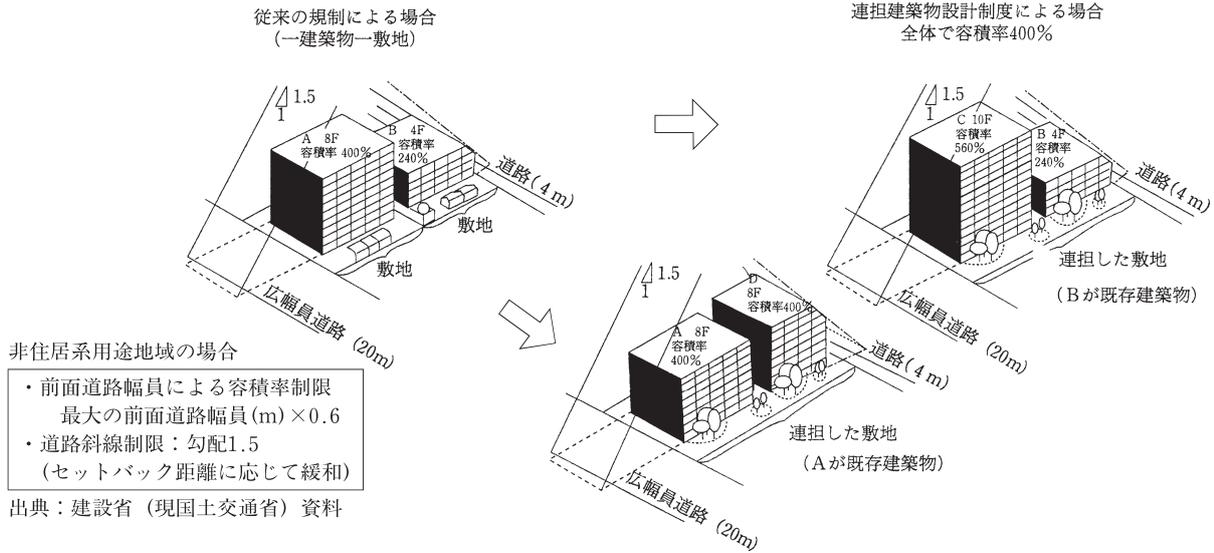
解説

通称「1人協定」は、認可の日から3年以内に2以上の土地所有者、借地権者が存することとなった時から効力を有します（法76条の3第5項）。

※**法86条1項～4項**（一定の複数建築物に対する制限の特例）ならびに**法86条の2第1項～3項**（公告対象区域内における同一敷地内認定建築物以外の建築物の位置および構造の認定）

いわゆる一団地認定制度と連担建築物設計制度といわれる制度です。建築基準法は、1つの建築物に対して1つの敷地を設定することを原則としています。この「一建築物一敷地の原則」に対する特例としてこの制度があります。

連担建築物設計制度のイメージ図（指定容積率400%の商業地域での例）



解説

一団地認定制度は、当該団地内を1つの設計によって同時に建築することを原則として、その団地内において一体的に容積率等の制限を適用するものです（法86条1項）。

これに対し連担建築物設計制度は、敷地が小さく道路が狭い既成市街地などにおいて、隣接建築物と一体的に形態規制を適用し土地の有効利用を実現することができる制度です。したがって、同時建築の原則は適用されないで、既存の建築物の存在を前提とした特例的措置となっています（法86条2項）。

連担建築物設計制度は、一団の土地の区域として特定行政庁が認定した公告対象区域において適用され、その区域に関する事項は一般の縦覧に供されます（法86条8項）。

この公告対象区域の認定を受けるためには、区域内の土地所有者および借地権者の同意（借家権者や地役権者は除く）により、位置および構造が安全上、防火上、衛生上支障がないことについて特定行政庁に申請することが必要です（法86条2項）。

なお、総合設計制度（法59条の2）と一団地認定制度に係る審査手続は、1つの許可で可能とされています（法86条3項）。

また、総合設計制度と連担建築物設計制度に係る審査手続も1つの許可で可能とされています（法86条4項）。

公告対象区域の認定後において、同一敷地内建築物以外の建築物の改築（建替え）や増築をする場合には、当初の認定と同様に特定行政庁の認定が必要ですが、関係者の同意は必要ありません（法86条の2第1項）。

なお、すでに一団地認定制度または連担建築物設計制度による認定を受けた区域内において、同一の敷地内にあるとみなされていない建築物の建築を行う場合の総合設計制度の許可と再度の一団地認定等に係る審査手続は1つの許可で可能とされています（法86条の2第2項）。

また、すでに前記の法86条3項、4項の許可を受けた区域内において、同一の敷地内にあるとみなされていない建築物の建築を行う場合は、特定行政庁の許可が必要です（法86条の2第3項）。

※法86条の8（既存不適格建築物に係る段階改修制度）

法3条2項の既存不適格建築物を2以上の工事に分けて工事を行う場合において、特定行政庁が全体計画の認定をしたときは、既存不適格建築物扱いになる計画認定前の規制強化について、すべての工事が完了した段階で、規制強

化された基準を満たすことで足りるとする特例が受けられます。

解説

建築基準法の既存不適格制度を逆用し、規制強化が事前に見込まれる場合には、一旦建築工事に着手した後に一定期間工事を中断し再開することにより強化規定の適用を逃れようとするケースがあることから、一定期間工事を中断する場合には、工事を中断したことをもって建築基準法上、1つの工事が終わったものとして、強化規定を適用することとしています。

しかし、大規模な既存不適格建築物を改修しようとする際、第1期工事を増築等を伴う防火避難改修（防火戸、避難階段設置等）、第2期工事を耐震改修というように、2以上の工事に分けて工事を実施せざるを得ない場合があります（学校の夏休みごとの工事など）、このような場合には一連の工事を2以上の工事として計画的に実施されるものと特定行政庁が認定した場合、全体計画に係る最後の工事に着手するまでは強化規定を適用しないこととする制限の緩和が行われます。

3 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（古都保存法）（3）

この法律は、古都における歴史的風土を保存するために国等において特別の措置を定めるものです。

※法8条1項（歴史的風土特別保存地区内における建築等の制限）

歴史的風土特別保存地区とは、国土交通大臣が古都における歴史的風土を保存するため指定した歴史的風土保存区域（法4条1項）のうち枢要な部分を構成している地域として都市計画に定められた地区をいいます。

古都とは、京都市、奈良市、鎌倉市および政令で定める市町村（天理市、橿原市、桜井市、斑鳩町、明日香村、逗子市、大津市）をいいます（法2条1項、市町村を定める政令）。

歴史的風土特別保存地区内においては、次の行為は原則として府県知事の許可を受けなければなりません（法8条1項）。

- ①建築物その他の工作物の新築、改築、増築
- ②宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
- ③木竹の伐採
- ④土石の類の採取
- ⑤建築物その他の工作物の色彩の変更
- ⑥屋外広告物の表示または掲出
- ⑦その他政令で定めるものとしての水面の埋立てまたは干拓（令2条）

4 都市緑地法（4）

この法律は、都市の緑地の保全および緑化の推進に関して必要な事項を定めることにより、他の自然的環境の整備を目的とする法律と相まって、良好な都市環境を形成することを目指しています。

※法8条1項（緑地保全地域における行為の届出等）

緑地保全地域が定められた場合、当該地域内において建築物の建築等を行うときには、都道府県知事等への届出義務があります。

解説

緑地保全地域内において、次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）にその旨を届け出なければなりません（法8条1項）。

- ①建築物その他の工作物の新築、改築または増築
- ②宅地の造成、土地の開こん、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更
- ③木竹の伐採
- ④水面の埋立てまたは干拓
- ⑤その他政令で定めるもの

※法14条1項（特別緑地保全地区内における行為の制限）

都市計画では、都市計画区域内において特別緑地保全地区を定めます。

特別緑地保全地区とは、都市における良好な自然環境を有する緑地を保全するため、都市計画区域内における樹林地や水辺地等の土地で、良好な自然的環境を形成し、かつ、無秩序な市街地化の防止等のため適切な形態等を有しているなどの要件を満たすものとして都市計画で定められた地区をいいます。

具体的には、災害防止のための遮断地帯、神社等伝統的文化的意義をもつ区域、風致景観や動植物保護地などで指定します。

解説

特別緑地保全地区において、次の行為をしようとする者は、原則として、都道府県知事等の許可を受けなければなりません（法14条1項）。

- ①建築物その他の工作物の新築、改築または増築
- ②宅地の造成、土地の開こん、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更
- ③木竹の伐採
- ④水面の埋立てまたは干拓
- ⑤その他政令で定めるもの

※法20条（地区計画等緑地保全条例）

都市計画における地区計画等の区域内において緑地の保全を図るため、市町村は条例を制定できるとされています。

解説

市町村は、地区計画等の区域、防災街区整備地区整備計画、沿道地区整備計画、集落地区整備計画において、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が定められている区域に限り、条例で、当該区域内における法14条1項各号に掲げる行為（前記法14条解説の①～⑤）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ようになっています（法20条1項）。

※法29条（管理協定の効力）

地方公共団体等が、緑地保全地区内の緑地の保全のために土地の所有者等と締結した管理協定は、その公告のあった後に、その管理協定区域内の土地の所有者等となった者についてもその効力が及びます。

解説

都市における緑地の適切な保全および効率的な緑化の推進を図るため、土地所有者等に代わり、管理協定に基づき

地方公共団体またはNPO等が管理する制度です。

地方公共団体または指定緑地管理機構で一定のものは、緑地保全地区内の緑地の保全のため必要があると認めるときは、その地区内の土地または木竹の所有者または使用収益権者と、目的達成のための一定の事項を定めた管理協定を締結することができます（法24条）。

この協定は、都道府県知事が認可し（法26条）、公告がされます（法27条）。

この公告があった管理協定は、その実効性を確保するため、公告後にその管理協定の土地または木竹の所有者または使用収益権を有することとなった者にも効力が及ぶものとされています（法29条）。

※法35条1項～3項、5項～9項（緑化率）

緑化地域が定められた場合、当該地域内において、敷地が一定規模以上の建築物の新築等を行うときは、緑化率を都市計画で定める緑化率の最低限度以上としなければなりません（法35条1項～3項、5項～8項）。

解説

緑化地域内においては、敷地面積が政令で定める規模（1,000m²、ただし、市町村は条例で300m²以上1,000m²未満の範囲で別に定めることができる）以上の建築物の新築または増築をしようとする者は、当該建築物の緑化率を、緑化地域に関する都市計画において定められた建築物の緑化率の最低限度以上としなければなりません。当該新築・増築をした建築物の維持保全をする者についても同じです（法35条1項）。

緑化地域内の高度利用地区、特定街区、または都市再生特別地区の区域内における建築物の緑化率については特別の規制を設けています（法35条2項）。

これらの規制は、その敷地の周囲に広い緑地を有する建築物で市町村長が許可したもの等、一定の建築物については適用しないこととしています（法35条3項）。

また、一定の建築物については、その緑化率を特別に定める旨の詳細な規定を設けています（法35条5項～8項）。

※法36条（一定の複数建築物に対する緑化率規制の特例）

建築基準法上、一定の複数建築物に対する制限の特例（建築基準法86条）の適用のある建築物については、緑化率規制についても同様の特例を設けています（法36条）。

解説

建築基準法第86条は、たとえば一団地内に2以上の構えを成す建築物で総合的設計によって建築されるもののうち、一定の要件を満たすものは、同法の多くの規定の適用に当たって同一敷地内にあるものとみなす旨の特例を定めていますが、都市緑地法の緑化率に関する法35条の適用についても、これらの複数建築物が同一敷地内にあるものとみなすものとしています。

※法39条1項（地区計画等の区域内における緑化率規制）

地区計画等緑化率条例においては、地区整備計画等で定められた緑化率の最低限度を、建築物の新築等に関する制限として定めることができます（法39条1項）。

解説

市町村は、建築物の緑化率の最低限度が定められている地区計画等の区域内において、当該地区計画等の内容として定められた建築物の緑化率の最低限度を、条例で、建築物の新築または増築および当該新築・増築した建築物の維持保全に関する制限として定めることができます（法39条1項）。

※法50条、法51条5項および法54条4項（緑地協定の効力等）

土地所有者、建築物その他工作物の所有を目的とする地上権または賃借権を有する者は、全員の合意により緑地協定を結ぶことができます。建築基準法に基づく建築協定と類似した規定となっています。

解説

市町村の認可を受けて公告された緑地協定は、公告後にその緑地協定区域内の土地の所有者や賃借権者等になった者についても効力が及びます（法50条）。

都市計画区域内の相当規模の一団の土地の所有者が1人しかいない場合においては、その所有者は、市町村長の認可を受けて、その土地の区域を緑地協定区域とする緑地協定を定めることができます。

その協定は、認可の日から3年以内に緑地協定区域内の土地に2人以上の所有者や賃借権者等が存することとなった時から、一般の緑地協定と同一の効力を有する緑地協定となります（法54条4項）。

5) 生産緑地法（5）

※法8条1項（生産緑地地区内における行為の制限）

生産緑地地区内で建築物の新築や宅地の造成等の行為をしようとする者は、原則として市町村長の許可を受けなければなりません。

解説

この法律は、生産緑地地区に関する都市計画に関し必要な事項を定めることにより、農林漁業との調整を図りつつ、良好な都市環境の形成に資することを目的としています。

「生産緑地地区」とは、市街化区域内の農地や採草放牧地などを対象として良好な生活環境の確保や公共施設用地等の確保の観点から、その計画的な保全を図るために都市計画において定められた地区をいいます。

「農地等」とは、農地・採草放牧地・森林または現に漁業の用に供されている池沼等をいいます。

「公共施設等」とは、公園・緑地等の公共施設および学校・病院等の公益的施設をいいます。

6) 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法（6）

※法5条1項および2項（航空機騒音障害防止地区および航空機騒音障害防止特別地区内における建築の制限等）

航空機騒音障害防止地区内においては、学校教育法1条に規定する学校、医療法1条の5第1項に規定する病院、住宅等の建築をしようとする場合や用途を変更してそれらの建築物として使用しようとする場合には、防音上有効な構造としなければなりません。

航空機騒音障害防止特別地区内においては、それらの建築をしてはならないとともに、すでにある建築物の用途を変更してそれらの建築物としてはなりません。

解説

この法律は、特定空港の周辺について、航空機騒音対策基本方針の策定に、土地利用に関する規制その他の特別の措置を講ずることにより、航空機の騒音により生ずる障害を防止し、あわせて適正かつ合理的な土地利用を図ることを目的とし、航空機騒音障害防止地区と航空機騒音障害防止特別地区の2つの地域を都市計画で定めることができます。

「航空機騒音障害防止地区」とは、航空機の著しい騒音が及ぶことになる地域をいいます。

「航空機騒音障害防止特別地区」とは、航空機騒音障害防止地区のうち航空機のとくに著しい騒音が及ぶことにな

る地域をいいます。

7) 景観法（7）

※法16条1項および2項（景観区域内における行為の届出等）

景観区域内において、建築物の新築等の行為を行うときには、景観行政団体（地方自治法の指定都市、中核市、その他の区域では都道府県または一定の市町村）の長にあらかじめ届け出なければなりません（法16条1項）。

また、その届出をした者が、届出事項を変更しようとするときも、あらかじめ届け出なければなりません（法16条2項）。

解説

この法律は、都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進するため、景観計画の策定その他の施策を総合的に講ずることにより、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造および個性的で活力ある地域社会の実現を図ることを目的としています。

その目的を達成するため、景観行政団体（前記参照）は、市街地または集落を形成している地域等で、現にある良好な景観を保全する必要があると認められる土地の区域や地域の自然、歴史、文化等からみて、地域の特性にふさわしい良好な景観を形成する必要があると認められる土地の区域等、一定の要件を満たす土地の区域について、「景観計画」を定めることができますこととしています（法8条1項）。

この景観計画が定められた区域を「景観計画区域」といい、その区域内では一定の行為の規制が行われます。

景観計画区域内において、次の行為をしようとする者は、あらかじめ、その行為の種類、場所、設計または施行方法、着手予定日その他省令で定める事項を景観行政団体の長に届け出なければなりません（法16条1項）。

- ①建築物の新築、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替または色彩の変更
- ②工作物の新設、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替または色彩の変更
- ③都市計画法に規定する開発行為
- ④その他景観行政団体が条例で定める行為

また、この届出をした者が、その届出事項のうち省令で定める事項を変更しようとするときは、あらかじめ、その旨を景観行政団体の長に届け出なければなりません（法16条2項）。

※法22条1項（景観重要建造物の現状変更の規制）

景観重要建造物として指定された建造物については、景観行政団体の長の許可を受けなければ、その増・改築、模様替等の現状変更をしてはなりません（法22条1項）。

解説

この法律では、景観計画区域内の良好な景観の形成に欠かせない重要な建造物について、景観行政団体の長が、当該建造物の所有者の意見を聴いて、「景観重要建造物」として指定できることとしています（法19条1項・2項）。

そして、何人も、景観行政団体の長の許可を受けなければ、景観重要建造物の増築、改築、移転もしくは除却、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替または色彩の変更をすることはできません。ただし、通常管理行為、軽易な行為その他政令で定める行為および非常災害のために必要な応急措置として行う行為はできます（法22条1項）。

※法31条1項（景観重要樹木の現状変更の規制）

景観重要樹木として指定された樹木については、景観行政団体の長の許可を受けなければ、その伐採または移植をしてはなりません（法31条1項）。

解説

この法律では、景観計画区域内の良好な景観の形成に欠かせない重要な樹木について、景観行政団体の長が、当該樹木の所有者の意見を聴いて「景観重要樹木」として指定できることとしています（法28条1項・2項）。

そして、何人も、景観行政団体の長の許可を受けなければ、景観重要樹木の伐採または移植をすることはできません。ただし、通常管理行為、軽易な行為その他政令で定める行為および非常災害のため必要な応急措置として行う行為はできます（法31条1項）。

※法41条（管理協定の効力）

景観行政団体等は、景観重要建造物または景観重要樹木の所有者と管理についての協定を締結することができますが、この管理協定は、その公告があった後において当該協定建造物または協定樹木の所有者になった者にも効力が及びます（法41条）。

解説

景観行政団体または景観整備機構（景観行政団体の長が指定した民法上の公益法人またはNPO法人）は、景観重要建造物または景観重要樹木の適切な管理のため必要があると認めるときは、当該建造物または樹木の所有と管理の方法等を定めた協定（管理協定）を締結して管理を行うことができます（法36条1項）。

管理協定は、縦覧、認可、公告の手続を経て制定されますが、公告があった管理協定は、その実効性を維持するため、その公告があった後において当該協定建造物または協定樹木の所有者となった者に対しても、その効力が及ぶものとされています（法41条）。

※法63条1項（景観地区内における建築物の建築等に係る制限）

景観地区内において建築物の建築等をしようとする者は、あらかじめ市町村長の計画の認定を受けなければなりません。

※法72条1項（景観地区内の工作物の設置に係る制限）

市町村は、景観地区内の工作物について、政令で定める基準に従い、条例で、その形態意匠の制限、その高さの最高限度もしくは最低限度または壁面後退区域における工作物の設置に係る制限を定めることができます。

※法73条1項（景観地区内における開発行為等に係る制限）

市町村は、景観地区内における開発行為について、条例で、良好な景観を形成するため必要な規制をすることができます。

※法75条1項（準景観地区内の建築物などに係る制限）

市町村は、準景観地区（都市計画区域および準都市計画区域外の景観計画区域のうち、相当数の建築物の建築が行われ、現に良好な景観が形成されている一定の区域について、市町村が指定する地区）内における建築物等について、景観地区内に対する規制に準じて、条例で、良好な景観を保全するため必要な規制をすることができます。

※法75条2項（準景観地区内における開発行為等に係る制限）

市町村は、準景観地区内における開発行為等について、条例で、良好な景観を保全するため必要な規制をすることができます。

※法76条1項（地区計画等の区域内の建築物等の形態意匠に係る制限）

市町村は、地区計画等の区域内における建築物等の形態意匠について、条例で当該地区計画等において定められた建築物等の形態意匠の制限に適合するものとしなければならない旨を定めることができます。

※法86条1項（景観協定の効力）

景観計画区域内の一団の土地の所有者および借地権者は、その全員の合意により「景観協定」を締結することができますが、この景観協定は、その公告があった後において当該景観協定区域内の土地所有者または借地権者となった者にも効力が及びます。

解説

景観計画区域内の一団の土地の所有者および借地権者は、その全員の合意により、当該土地の区域における良好な景観の形成に関する協定（景観協定）を締結することができます（法81条1項）。

景観協定は、縦覧、認可、公告の手続を経て制定されますが、認可の公告のあった景観協定は、その公告のあった後において当該景観協定区域内の土地所有者または借地権者となった者に対しても、その効力が及ぶものとして、その実効性を担保しています（法86条1項）。

※87条5項（景観協定の効力）

景観協定は、その認可の公告後に当該景観協定に加わった者が、その時において所有し、または借地権を有していた当該景観協定区域内の土地について、景観協定の認可のあった後において土地所有者等となった者に対しても、その効力が及びます。

※法90条4項（1人の所有者が設定した景観協定の協力）

景観計画区域内の一団の土地を単独で所有している者も、景観行政団体の長の認可を受けて、当該土地の区域について景観協定を定めることができますが、認可を受けた景観協定は、認可の日から起算して3年以内に2人以上の土地所有者、借地権者が存することとなった時から、一般の景観協定と同一の効力を有する景観協定となります（法90条4項）。

解説

景観計画区域内の一団の土地で、1人の所有者以外に土地所有者または借地権者が存しないものの所有者は、良好な景観の形成のため必要があると認めるときは、景観行政団体の長の認可を受けて、当該土地の区域を景観協定区域とする景観協定を定めることができます（法90条1項）。

この景観協定は、認可の日から起算して3年以内において当該景観協定区域内の土地に2人以上の所有者、借地権者が存することとなった時から、前記の一般の景観協定と同一の効力を有する景観協定となります（法90条4項）。

8 土地区画整理法（8）

市街地の造成を図るための代表的な事業の1つで、土地を買収する事業手法ではなく、換地方式を用い事業を施行します。類似の手法による事業に、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（以下「大都市法」という）において定められている住宅街区整備事業があります。

この大都市法においては特定土地区画整理事業を定めており、この事業は、市街化区域内での住居系の用途地域内で施行し、共同住宅区、集合農地区などを定めた特別の土地区画整理事業です（大都市法10条）。これに対し、本法における土地区画整理事業は、都市計画区域内で施行し、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図るため、土地の

区画形質の変更および公共施設の新設等を行います（法2条1項）。

※**法76条1項**（土地区画整理事業の施行区域内における換地処分の公告の日までの建築等の制限）

都市計画事業として施行する場合は、市街地開発事業である土地区画整理事業としての都市計画の決定および告示がなされ、このときから建築物の建築について都道府県知事等の許可が必要となります。いわゆる都市計画制限がはたります（都市計画法53条1項）。都市計画事業となるか否かにかかわらず、各施行者による事業計画の認可、組合施行にあつてはその設立認可等があった後は、都市計画事業の事業地内の制限と同一の制限がはたらくことになっています。

解説

建築行為等の制限がはたらく期間は、事業計画の認可、組合設立の認可等の公告があった日後、法103条4項に規定する換地処分の公告がある日までで、行為制限の内容は、都市計画事業の制限と同一であり、以下の制限です（法76条1項）。

- ①土地の形質の変更
- ②建築物、工作物の新築、改築、増築
- ③政令で定める移動の容易でない物件の設置、たい積（施行令70条では重量5トンを超える物件としていますが、分割が容易で5t以下に分割できる物件は除くとしています）

※**法99条1項および3項**（仮換地指定に伴う従前の宅地の使用収益の制限）

仮換地が指定されると、当該仮換地について従前から所有権、または権利を有していた者は、その仮換地を使用収益することができなくなります。その代わりに従前の権限に基づき指定された仮換地について使用収益することができるようになります。

解説

1. 従前地の使用制限

仮換地が指定された場合、それに対応する従前の宅地は使用収益することができなくなり、仮換地について使用収益することになります。したがって、当該仮換地について権限に基づき使用収益することができる者は、当該仮換地を使用収益することはできなくなります（法99条3項）。

この使用収益することができない期間は、仮換地指定の効力発生の日から換地処分の公告がある日までですが、仮換地を使用収益することができる日を別に定めた場合には、その別に定めた日から換地処分の公告がある日までです（法99条2項・3項）。

2. 仮換地の使用

仮換地が指定された場合、従前の宅地について権限に基づき使用収益できる者は、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と同じ使用収益をすることができ、従前の宅地については使用収益することができなくなります（法99条1項）。

なお、1.と同様に、仮換地指定の効力発生の日を別に定めた場合には、その別に定めた日から使用収益することができるようになります（法99条2項）。

※**法100条2項**（使用収益停止処分に伴う使用収益の制限）

施行者は、換地処分を行う前に、工事の施行を円滑に行うため、換地計画において換地を取得または利用しないこととされる所有者や賃借権者等に対して、その宅地の使用収益することを期日を定めて停止することができます。

解説

使用収益の停止について施行者からの通知があった場合には、その所有者や賃借権者等はその指定された期日から換地処分がある日までの間は、当該宅地またはその部分について使用収益することが禁止されています（法100条2項）。

※**法117条の2第1項および2項（住宅先行建設区における住宅の建設）**

土地区画整理事業施行地区全体の住宅の建設を促進するため、事業計画において住宅先行建設区を定めることができます。宅地の所有者で換地に先行して早く住宅を建設しようとする者は、換地計画において自分の宅地をこの住宅先行建設区内に定めるように申出をすることができ、申出が認められれば、その指定された宅地について所有権または借地権を有する者は、指定された期間内に住宅を建設する義務が生じます（法117条の2第1項）。

このほか申出をしたか否かにかかわらず、住宅先行建設区内の土地に仮換地を指定された所有者または借地権者についても住宅建設義務が生じます（法117条の2第2項）。

解説

土地区画整理事業施行地区内で住宅の建設を促進するため、事業計画において住宅建設区が定められることがあります。このなかでは、宅地の所有者等で住宅建設を早く行いたい者は、換地計画で自己の宅地を住宅先行建設区内に定めるよう申出をすることができます。

9 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（大都市法）（9）

※**法7条1項（土地区画整理促進区域内における建築行為等の制限）**

土地区画整理促進区域内において、土地の形質の変更や建築物の新築等の行為をしようとする者は、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可を受けなければなりません。

※**法26条1項（住宅街区整備促進区域内における建築行為等の制限）**

住宅街区整備促進区域内において、土地の形質の変更や建築物の新築等の行為をしようとする者は、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可を受けなければなりません。

※**法67条1項（住宅街区整備事業施行地区内における建築行為等の制限）**

住宅街区整備事業の施行の認可の公告の日以後、換地処分があった旨の公告がある日までは、施行地区内において、住宅街区整備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や建築物の新築等の行為をしようとする者は、都道府県知事（市の区域内において個人もしくは組合が施行し、または市が施行する場合は、当該市の長）の許可を受けなければなりません。

※**法83条において準用する土地区画整理法99条1項および3項（住宅街区整備事業に係る仮換地の指定による従前の宅地の使用収益権の停止）**

住宅街区整備事業に係る仮換地が指定された場合には、従前の宅地について所有権、賃借権等を有していた者は、仮換地指定の効力の発生の日から換地処分の公告の日まで、仮換地について従前の宅地に存する権利と同じ内容の使用収益権を取得するかわりに、従前の宅地に存した使用収益権を行使することができません。

また、仮換地の所有者や賃借権者等は、その仮換地指定の効力が発生の日から換地処分の公告の日まで、仮換地に存した使用収益権を行使することができません。

※法83条において準用する土地区画整理法100条2項（住宅街区整備事業に係る使用収益停止処分に伴う使用収益の制限）

住宅街区整備事業を施行する者が、工事の施行を円滑に行うため、換地計画において換地を取得または利用しないこととされる所有者や賃借権者等に対して、その宅地の使用収益の権能を期日を定めて停止した場合は、その所有者や賃借権者等はその期日から換地処分の公告がある日まで使用収益することができません。

解説

この法律は、大都市地域における住宅市街地の開発に関し、宅地開発協議会の制度を設けるとともに、土地区画整理促進区域および住宅街区整備促進区域内における住宅地の整備またはこれとあわせて行う中高層住宅の建設について必要な事項を定める等特別な措置を講ずることにより、大量の住宅および住宅地の供給と良好な住宅街区の整備を図り、もって大都市地域の秩序ある発展に寄与することを目的としています。

「土地区画整理促進区域」とは、大都市地域における良好な住宅市街地を開発し、大量の住宅地の供給を図るため、大都市地域内の市街化区域のうち下記要件を満たす土地の区域について都市計画に定められた区域をいいます。

- イ. 良好な住宅市街地として一体的に開発される自然的条件を備えていること
- ロ. すでに住宅市街地を形成しているか、その見込みが確実な区域に近接していること、など

「住宅街区整備促進区域」とは、大都市地域において良好な住宅街区の整備を図るため、大都市地域の市街化区域のうち下記要件を満たす土地の区域について都市計画に定められた区域をいいます。

- イ. 第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域で、かつ高度利用地区内にあること、および第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域および近隣商業地域、商業地域、準工業地域内で地区計画が定められている区域のうち地区整備計画が定められている区域で、かつ高度利用地区内にあること
- ロ. 区域内土地の大部分が建築物その他の工作物の敷地として利用されていないこと
- ハ. 0.5ha以上の規模の区域であること、など

「住宅街区整備事業」とは、以下の主体が本法に従って行う土地の区画形質の変更、公共施設の新設または変更および共同住宅の建設に関する事業をいいます。

- イ. 住宅街区整備促進区域内の宅地について所有権または借地権を有する者
- ロ. 住宅街区整備促進区域内の宅地について所有権または借地権を有する者が設立する住宅街区整備組合
- ハ. 施行区域（市街地開発事業としての住宅街区整備事業等について都市計画に定められた区域）内の土地については、都府県、市町村、独立行政法人都市再生機構または地方住宅供給会社

10 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（地方都市整備法）（10）

※法21条1項（拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域内における建築行為等の制限等）

拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域内において、土地の形質の変更または建築物の新築、改築もしくは増築をするには、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可が必要です。ただし、通常管理行為、軽易な行為、非常災害の応急措置としての行為、都市計画事業の施行としての行為は、許可の必要はありません。

解説

この法律は、地域における創意工夫を生かしつつ、広域の見地から、地方拠点都市地域について都市機能の増進および居住環境の向上を推進するための措置等を講ずることによるその一体的な整備の促進を図るとともに、過度に産業業務施設が集積している地域から地方拠点都市地域への産業業務施設の移転を促進するための措置等を講ずることによる産業業務施設の再配置の促進を図り、もって地方の自立的成長の促進および国土の均衡ある発展に資すること

を目的とします。

「拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域」とは、地方拠点都市地域の市街化区域のうち、近年の産業構造等の変化により中心市街地等に生じた工場跡地や鉄道施設跡地等の空闲地を含む地区で良好な拠点業務市街地として一体的に開発整備されるべき諸条件を備えているにもかかわらず、諸般の事情により開発整備が進んでいない下記ア～エの要件に該当する土地の区域を都市計画において定めることができます。

- ア. 良好な拠点業務市街地として一体的に整備され、または開発される自然的経済的社会的条件を備えていること
- イ. 当該区域内の土地の大部分が建築物の敷地として利用されていないこと
- ウ. 2 ha 以上の規模の区域であること
- エ. 当該区域の大部分が商業地域内にあること

11 被災市街地復興特別措置法（被災市街地法）（11）

※法7条1項（被災市街地復興推進地域内における建築行為等の制限）

被災市街地復興推進地域内において、当該被災市街地復興推進地域に関する都市計画が定められた日（災害発生の日から起算して2年以内で定める日）までに、土地の形質の変更または建築物の新築等をしようとする者は、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可を受けなければなりません。

解説

この法律は、都市計画として定められた被災市街地復興推進地域内の計画的な整備改善および市街地の復興に必要な住宅の供給についての特別の措置を定めることにより、大規模な災害を受けた市街地について、緊急かつ健全な復興を図ることを目的とします。

「被災市街地復興推進地域」とは、大規模な火災、震災その他の災害により相当数の建築物が滅失した市街地の計画的な整備改善を推進して、その緊急かつ健全な復興を図るために都市計画において定められた地域をいいます。

12 新住宅市街地開発法（12）

人口の集中の著しい市街地の周辺の地域における住宅市街地の開発に関し、健全な住宅市街地の開発および住宅に困窮する国民のための住居環境の良好な住宅地の大規模な供給を図ることを目的とした法律です。

※法31条（新住宅市街地開発事業により造成された宅地における建築義務）

都市計画において定め、都市計画法に基づく市街地再開発事業の1つとして、大規模な住宅団地を造成し分譲することを中心とする事業です。施行者または特定信託会社等は、施行計画のほか処分計画もあわせて作成し、造成が完了した場合にはこの処分計画に従って、原則として公募により分譲します。

住宅に困窮する者への住宅地の供給が目的ですから、造成された宅地の購入者は、実際に住宅を建築しなければなりません。

解説

新住宅市街地開発事業の施行者または特定信託会社等から、処分計画に基づき建築物を建築すべき宅地を譲り受けた者（その承継人を含む）は、その譲受けの日の翌日から起算して5年以内に、処分計画で定める規模および用途の建築物を建築しなければなりません（法31条）。

※法32条1項（造成宅地等に関する権利の処分の制限）

新住宅市街地開発事業は、施行区域内の土地を買収して造成し、完成した宅地等を分譲する方法によるため、土地を提供した者に対しては、完成宅地等を優先して分譲する制度がありますが、原則は、政令で定めるものを除き、公正な方法で選考して譲受人が決定されます。

この宅地を購入した者は、住宅に困窮する者となっているはずですから、特別な事情がない限り他へ譲渡することはできないことになっています。

解説

造成宅地等の購入者は、原則として、5年以内に計画に適合した用途の建築物を建築しなければならず、造成事業完了の公告の翌日から10年間は他へ譲渡することを制限されます。

すなわち、造成宅地等やその上に建築された建築物に関する所有権、地上権等の権利の設定または移転については、当事者が都道府県知事の承認を受けなければなりません（法32条1項）。

13 新都市基盤整備法（13）

※法39条において準用する土地区画整理法99条1項および3項（新都市基盤整備事業に係る土地整理における仮換地指定に伴う従前の宅地の使用収益の制限）

新都市基盤整備事業に係る土地整理における仮換地が指定された場合には、従前の宅地について所有権、賃借権等を有していた者は、仮換地指定の効力の発生の日から換地処分の公告の日まで、仮換地について従前の宅地に存する権利と同じ内容の使用収益権を取得するかわりに、従前の宅地に存した使用収益権を行使することができません。

また、仮換地の所有者や賃借権者等は、その仮換地指定の効力発生の日から換地処分の公告の日まで、仮換地に存した使用収益権を行使することができません。

※法39条において準用する土地区画整理法100条2項（使用収益停止処分に伴う使用収益の制限）

新都市基盤整備事業を施行する者が、工事の施行を円滑に行うため、換地計画において換地を取得または利用しないこととされる所有者や賃借権者等に対して、その宅地の使用収益の権能を期日を定めて停止した場合は、その所有者や賃借権者等は、その期日から換地処分の公告がある日まで使用収益することができません。

※法50条（建築物の建築義務）

新都市基盤整備事業の施行者や実施計画に基づき宅地を造成した者から施行区域内の共同利便施設等を建築すべき土地を譲り受けた者は、その譲受けの日から2年以内に、所定の建築物を建築しなければなりません。

※法51条1項（開発誘導地区内の土地等に関する権利の処分の制限）

換地処分があった旨の公告の日から10年間は、開発誘導地区内の土地（工業団地造成事業が施行されるべき土地を除く）またはその土地のうえに建築された建築物に関する所有権、地上権、賃借権等の権利の設定または移転については、原則として当事者は都道府県知事の承認を受けなければなりません。

解説

この法律は、人口の集中の著しい大都市の周辺地域における新都市の建設に関し、新都市基盤整備事業の施行その他必要な事項を定めることにより、大都市圏における健全な新都市の基盤の整備を図り、もって大都市における人口集中と宅地需給の緩和に資するとともに大都市圏の秩序ある発展に寄与することを目的とします。

「新都市基盤整備事業」とは、人口の集中が著しい大都市の周辺地域における新都市の建設に関し、大都市圏に

における健全な新都市の基盤の整備を図ることを目的として、この法律に基づいて行われる新都市の基盤となる根幹公共施設の用に供すべき土地および開発の中核となる開発誘導地区に充てるべき土地の整備に関する事業で、都市計画事業として施行されるものをいいます。

「土地整理」とは、新都市基盤整備事業を施行する土地の区域内において、施行者が取得している土地の全部または一部を根幹公共施設の用に供すべき土地または開発誘導地区に充てるべき土地として集約するとともに、施行区域内のその他の土地を集約するために行われる土地の区画形質の変更ならびに公共施設の変更をいいます。

「開発誘導地区」とは、新都市基盤整備事業の施行区域を都市として開発するための中核となる地区として、一団地の住宅施設および教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設その他の施設で、施行区域内の居住者の共同の福祉もしくは利便のため必要なものの用に供すべき土地の区域、または都市計画で定められた工業団地造成事業が施行されるべき土地の区域をいいます。

14 旧公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律（市街地改造法）（14）

※法13条1項（旧防災建築街区造成法55条1項において準用する場合に限る。防災建築街区造成事業の施行地区内における建築等の制限）

防災建築街区造成事業の施行地区内において、事業の施行の障害となるおそれのある土地の形質の変更、建築物の新築等の行為をしようとする者は、建設大臣（現国土交通大臣）または都道府県知事の許可を受けなければなりません。

解説

この法律は、都市再開発法の制定により廃止されたが、その施行の際（昭和44年6月14日）、現に施行されている防災建築街区造成事業については、なお効力を有するものとされています。

「防災建築街区造成事業」とは、建設大臣（現国土交通大臣）が、関係市町村の申出に基づき、災害危険区域内的の土地で都市計画区域内にあるものまたは防災地域内にあるものについて、耐火建築物等の防災建築物を整備するため指定した街区を「防災建築街区」といい、防災建築街区において行う防災建築物やその敷地の整備に関する事業をいいます。

15 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律（首都圏等整備法）（15）

※法25条1項（造成工場敷地に関する権利の処分の制限）

工業団地造成事業の施行にかかる製造工場等の敷地の造成に関する工事が完了した旨の公告の日から起算して10年間は、造成工場敷地の所有権、地上権、賃借権等の権利の設定または移転については、原則として、当事者が地方公共団体等の長の承認を受けなければなりません。ここでいう「地方公共団体等の長」とは、地方公共団体が施行者の場合はその長、独立行政法人都市再生機構が施行者の場合は国土交通大臣になります。

解説

この法律は、首都圏の建設とその秩序ある発展に寄与するため、近郊整備地帯内および都市開発区域内における宅地の造成その他近郊整備地帯および都市開発区域の整備に関し必要な事項を定め、近郊整備地帯において計画的に市街地を整備し、および都市開発区域を工業都市、住居都市その他の都市として発展させることを目的としています。

「工業団地造成事業」とは、近郊整備地帯内または都市開発区域内において、都市計画法およびこの法律の定める

ところにより行われる製造工場等の敷地の造成、およびその敷地とあわせて整備されるべき道路、排水施設、鉄道等の施設の敷地の造成またはそれらの施設の整備に関する事業であって、都市計画事業として施行される事業をいいます。

16] 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律 (近畿圏等整備法) (16)

※法34条 1 項 (造成工場敷地に関する権利の処分の制限)

工業団地造成事業の施行にかかる製造工場等の敷地の造成に関する工事が完了した旨の公告の日から起算して10年間は、造成工場敷地の所有権、地上権、賃借権等の権利の設定または移転については、原則として、当事者が地方公共団体等の長の承認を受けなければなりません。ここでいう「地方公共団体の長」とは、地方公共団体が施行者の場合はその長、独立行政法人都市再生機構が施行者の場合は国土交通大臣になります。

解説

この法律は、近畿圏の建設とその秩序ある発展に寄与するため、近郊整備区域内および都市開発区域内における宅地の造成その他近郊整備区域および都市開発区域の整備および開発に関し必要な事項を定め、近郊整備区域の計画的な市街地としての整備および都市開発区域の工業都市、住居都市その他の都市としての開発に資することを目的としています。

17] 流通業務市街地の整備に関する法律 (流通業務市街地整備法) (17)

※法 5 条 1 項 (流通業務地区内における流通業務施設等以外の施設の建設の制限)

流通業務地区内において、流通業務施設等以外の施設を建設し、または施設の改築や用途の変更により流通業務施設等以外の施設としようとするときは、都道府県知事 (市の区域内にあっては、当該市の長) の許可を受けなければなりません。

※法37条 1 項 (流通業務施設の建設義務)

流通業務団地造成事業の施行者から流通業務施設を建設すべき敷地を譲り受けた者やその承継人は、施行者が定めた期間内に、流通業務施設の建設の工期、工事の概要等に関する計画を定めて施行者の承認を受けたうえ、その計画に従って流通業務施設を建設しなければなりません。

※法38条 1 項 (造成敷地等に関する権利の処分の制限)

流通業務団地造成事業に係る工事完了の公告の翌日から起算して10年間は、造成敷地等またはその上に建設された流通業務施設や公益的施設に関する所有権、地上権等の権利の設定または移転について、当事者は、原則として、都道府県知事の承認を受けなければなりません。

解説

この法律は、都心の区域に流通業務施設が過度に集中しているため流通機能の低下および自動車交通の渋滞をきたしている大都市における流通業務市街地の整備に関し必要な事項を定めることにより、流通機能の向上および道路交通の円滑化を図り、もって都市の機能の維持および増進に寄与することを目的としています。

「流通業務地区」とは、大都市における流通機能の向上および道路交通の円滑化を図るため、幹線道路、鉄道等の交通施設の整備の状況に照らして流通業務市街地として整備することが適当であると認められる区域について都市計画に定めた地区をいいます。

「流通業務施設等」とは、トラックターミナル、鉄道の貨物駅、卸売市場、倉庫、荷さばき場などをいいます。

「流通業務団地」とは、流通業務地区内の土地の区域で、下記要件を満たすものとして都市計画に定める区域をいいます。

- イ. 流通業務地区外の幹線道路、鉄道等の交通施設の利用が容易であること
- ロ. 良好な流通業務の団地として一体的に整備される自然的条件を備えていること
- ハ. その区域の大部分が建築物の敷地として利用されていないこと、など

「流通業務団地造成事業」とは、流通業務団地について、流通業務市街地の整備に関する法律や都市計画法の定めるところによって行われる流通業務施設の全部または一部の敷地の造成、造成敷地の処分、敷地とあわせて整備されるべき公共施設や公益的施設の敷地の造成またはそれらの施設の整備に関する事業ならびにこれに付帯する事業で、都市計画事業として施行されるものをいいます。

「造成敷地等」とは、流通業務団地造成事業により造成された敷地や整備された施設のうち公共施設とその敷地以外のものをいいます。

18) 都市再開発法 (18)

市街地再開発事業には、従来からの一般的な手法の第1種市街地再開発事業と、防災および衛生上等の観点から早急に施行を必要とする第2種市街地再開発事業があります。

第1種市街地再開発事業は、権利変換の方式により施行する事業で、最もポピュラーな「原則型」のほか、自由な権利変換を前提とする「全員合意型」および特別な事情による「地上権非設定型」があります。

第2種市街地再開発事業は、管理処分の方式により施行する事業で、公共性が高いため、個人および市街地再開発組合以外の施行者が施行します。

※法7条の4第1項 (市街地再開発促進区域内における建築制限)

市街地再開発促進区域は、都市計画において定め、第1種市街地再開発事業のみを施行することになります(法7条1項)。

促進区域の指定は、第1種市街地再開発事業の促進を図るため、事前に建築等の制限を加え事業への移行を円滑に行う仕組みとなっています。

解説

市街地再開発促進区域内では、主要構造部が木造、鉄骨造り、コンクリートブロック造り等で、地階を有せず階数が2以下の容易に移転除却ができる建築物(建築基準法59条1項1号に該当する建築物)を建築しようとする者は、都道府県知事(市の区域内にあっては、当該市の長)の許可を受けなければなりません(法7条の4第1項)。

すなわち、促進区域は、かならず高度利用地区内で定められる(法7条の2第1項)ため、この木造等の容易に移転除却ができる建築物以外の建築物は、高度利用地区内の建築物の規定(建築基準法59条1項)の適用を受けることとなりますが、木造等の容易に移転除却ができる建築物は、高度利用地区内の規定から除かれているので、促進区域内の建築制限として定められています。

※法66条1項 (第1種市街地再開発事業の施行区域内における建築行為等の制限)

第1種市街地再開発事業は、土地の買収に基づかないで権利変換の方式で事業を施行するため、第2種市街地再開発事業が土地の買収に基づく管理処分の方式で事業を施行するものと異なり、施行地区内での土地収用法に基づく土地の収用または使用の権限はありません。

他の都市計画事業と同様に、事業が施行されることが確定した段階で建築行為等の制限がはたります。

解説

事業認可に係る公告（法60条2項の規定による事業計画の決定の公告等）があった後は、施行地区内において、第1種市街地再開発事業の施行の障害となるおそれがある次の行為を行おうとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければなりません（法66条1項）。

- ①土地の形質の変更
- ②建築物・工作物の新築、改築、増築
- ③政令で定める移動の容易でない物件の設置もしくはたい積

※法95条の2（個別利用区内の宅地の使用収益の停止）

既存建築物の除却を基本とする市街地開発事業において、有用な既存建築物の有効活用を図るため、一定の既存建築物を存置または移転することができる区域を定めることができ、この区域を「個別利用区」といいます（法7条の11）。個別利用区内においては、権利変換期日以後に宅地またはその使用収益権を取得した者は、工事完了公告があるまで、その宅地について使用し、または収益することができません（法95条の2）。

19 幹線道路の沿道の整備に関する法律（沿道整備法）（19）

この法律は、道路交通騒音の著しい幹線道路の沿道について、沿道の整備を促進するとともに、騒音障害を防止するような高層建築物により騒音を防止しつつ、市街地の高度利用も実現しようとする制度です。

※法10条1項および2項（沿道地区計画の区域内における建築行為等の制限）

沿道地区整備計画が定められた地区計画の区域内において、土地の区画形質の変更、建築物等の新築、改築または増築その他政令で定める行為を行おうとする者は、その着手する日の30日前までに一定の事項を市町村長に届け出なければなりません。届出の事項を変更しようとする場合も同様です（法10条1項・2項）。

解説

沿道地区計画とは、都市計画区域内の土地の区域で沿道整備道路に接続するものについて、道路交通騒音障害防止と適正かつ合理的な土地利用を図る観点から市街地を一体的かつ総合的に整備する計画で都市計画に定められたものをいいます。

沿道地区計画の区域内で沿道地区整備計画が定められると建築等の行為制限がはたります。

20 集落地域整備法（20）

この法律は、市街化調整区域または非線引き都市計画区域内にあり、かつ農業振興地域内にある集落およびその周辺の農用地を含む地域において、農業生産条件および都市環境の調和のとれた地域の整備を計画的に推進しようとするものです。

※法6条1項および2項（集落地区計画の区域内における建築物の建築等の行為の制限）

集落地区整備計画が定められている地区計画の区域内において、土地の区画形質の変更や建築物等の新築等の行為をしようとする者は、市町村長に届け出なければなりません。届け出た事項を変更しようとする場合も同様です（法6条1項・2項）。

解説

集落地区計画とは、集落地域の土地の区域について、営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と、適正な土地利用を図るため、当該集落地域の特性にふさわしい整備および保全を行う計画で都市計画で定められたものをいいます。

集落地区整備計画が定められると建築等の行為制限がはたります。

21 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（密集市街地法）（21）

この法律は、密集市街地について計画的な再開発または開発整備による防災街区の整備を促進するために必要な措置を講ずることにより、密集市街地の防災に関する機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図ろうとするものです。

※法33条1項および2項（防災街区整備地区計画の区域内における建築行為等の制限）

防災街区整備地区計画の区域内で、地区防災施設の区域または防災街区整備地区整備計画が定められている区域においては、土地の区画形質の変更、建築物等の新築・改築または増築などの行為をしようとする者またはその変更をしようとする者は、原則として、その行為に着手する日の30日前までに、一定の事項を市町村長に届け出なければなりません（法33条1項・2項）。

解説

密集市街地とは、その区域内に老朽化した木造の建築物が密集しており、かつ道路・公園などの十分な公共施設が整備されていないこと、その他その区域内の土地利用の状況から、特定防災機能が確保されていない市街地をいいます。ここで特定防災機能とは、火事または地震が発生した場合に、延焼防止および避難上確保されるべき機能のことをいいます。

防災街区整備地区計画は、密集市街地の土地の区域内の土地の区域で、当該区域における特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、当該区域の各街区を防災街区として、一体的かつ総合的に整備することが適切であると認められるものについて、都市計画において定めるものです（法32条1項）。

※法197条1項（防災街区整備事業の施行についての認可の公告後の建築行為等に対する都道府県知事の許可）

防災街区整備事業の施行についての認可の公告があった後は、施行地区内において、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、建築物等の新築等、移動が容易でない物件の設置、堆積を行おうとする者は、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可を受けなければなりません（法197条1項）。

解説

特定防災街区整備地区は、市街化区域内の防火地域または準防火地域において都市計画の地域地区として定められます。事業の方法は、土地区画整理事業や第1種市街地再開発事業の手法に類似し、施行主体は、個人、組合、事業会社、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構等（地方住宅供給公社）とされています。本法と同様の建築行為等の制限としては、施行予定者が定められた都市計画事業に係わる施行区域内や第1種市街地再開発事業の施行地区内の建築行為等の制限があります。行為制限としては、土地については形質の変更、建築物その他の工作物については新築、改築、増築、政令で定める重量が5トンを超える物件の設置、堆積がこれに該当します（法3条、191条2項、都市計画法8条1項5号の2）。

※法230条（工事完了の公告までの個別利用区内の宅地の使用収益の停止）

権利変換期日以後に「個別利用区」内の宅地またはその使用収益権を取得した者は、工事完了の公告があるまでは、当該宅地を使用し、または収益することができません（法230条、244条）。

なお、権利変換期日において、従前の土地を目的とする所有権以外の権利は消滅しますが、当該権利に基づき施行地区内の土地または建物を占有していた者およびその承継人は、施行者が通知した明渡期限までは従前の用法に従い占有を継続することができます（法128条）。

解 説

防災街区整備事業では、密集市街地の建築物および建築物の敷地を整備することならびに道路、公園等の防災公共施設の整備等を行うため、事業計画においては、施行地区、設計の概要、事業施行期間等を定めるとともに、権利変換方式による土地建物の共同化を基本として「防災施設建築物の敷地」を定めることとされ、このほか当該敷地以外の敷地となるべき土地の区域として「個別利用区」を定めることができます（法124条1項・2項）。

この個別利用区は、従前の建築物を除却し、新たな土地へ権利変換するものであるため、工事が完了するまでは新たな土地である個別利用区も使用収益することが停止されます。

この規定は、土地区画整理事業において、従前の宅地等について権限に基づき使用収益できる者が換地処分^{ひょうぶん}の公告がある日までは使用収益を停止されることの規定と平仄^{ひょうそく}（整合性をとること）を合わせています（法230条、土地区画整合法100条2項）。

※法283条1項（施行予定者が定められている防災都市計画施設の区域内における建築物の建築に対する都道府県知事等の許可）

施行予定者が定められている防災都市計画施設の区域内において、建築物の建築を行おうとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

ただし、①通常^{ひょうじょう}の管理行為、軽易な行為、②非常災害のために必要な応急措置、③都市計画事業の施行として行う行為等については許可を受ける必要はありません（法283条1項）。

なお、この規定は、都市計画事業の認可または承認の告示があった事業地内では、当然に当該事業が施行されることになるため、この事業認可または承認の告示がなされるまでの間の制限となります（法283条2項）。

解 説

防災都市施設を整備するための特別措置として、防災都市施設に関する都市計画については、都市計画事業の施行予定者を定めることができます（法281条1項）。この場合において、施行予定者は、都市計画の決定等の告示の日から5年以内に事業の認可・承認を受けることとなり、近い将来に行われることになる都市計画事業の施行の障害をあらかじめ防止する観点から、防災都市計画施設の区域内において建築物の建築を行おうとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならないとされています（法283条1項）。

この規定は、都市計画法における市街地開発事業等予定区域に関する都市計画の区域内での建築等の制限と平仄^{ひょうそく}を合わせています（都市計画法52条の2第1項）。

※法284条（施行予定者が定められている防災都市計画施設の区域内における土地等の有償譲渡の制限）

施行予定者が定められている防災都市計画施設の区域内の土地または土地建物等を有償で譲渡しようとする者は、当該土地建物等、その予定対価の額、譲り渡そうとする相手方等一定の事項を施行予定者に届け出なければなりません（法284条）。

解説

この届出の後30日以内に、施行予定者は、当該土地建物等を買取る旨の通知をすることができるので、買取らない旨の通知があった日まで、または届出後30日以内は、当該売買が禁止されることになります。

この規定は、都市計画法における市街地開発事業等予定区域に関する都市計画の区域内での土地建物等の先買い制度と平仄を合わせています（都市計画法52条の3第2項～4項）。

※法294条（避難経路協定の効力）

防災再開発促進地区の区域内の一団の土地の所有者等は、その全員の合意により、火事または地震が発生した場合の当該土地の区域における避難上必要な経路（以下「避難経路」という）の整備または管理に関する協定（以下「避難経路協定」という）を締結することができますが、この避難経路協定は、公告（法291条2項）があった後において当該避難経路協定区域内の土地所有者等となった者に対しても、その効力が及びます（法294条）。

解説

この法律により、防災再開発促進地区の区域内の一団の土地の所有者および借地権者は、その全員の合意により、火事または地震が発生した場合に備えて、その土地の区域における避難上必要な経路の整備または管理に関する協定を締結することができることとなっています（法289条）。この協定を「避難経路協定」といいます。

この避難経路協定区域内の土地所有者等は、当該協定に定められた避難経路の整備または管理に関する基準に従って各々の経路の整備または管理を行うことが求められ、協定によっては、整備に係る実質的な費用負担や協定に違反した場合の違約金などが課されることもあり得ることから、土地の購入者等にとって、当該土地が避難経路協定区域内であるか否かは契約の意思決定を左右しうるものであり、また、その旨を購入者等が事前に知り得ない場合は不測の損害を被る可能性があります。そこで、この協定は、購入者等にとって重要な事項であるため、法令上の制限として説明することとなっています。

※法295条5項（避難経路協定の認可の公告のあった後に避難経路協定に加わる場合の効力）

避難経路協定区域内の土地所有者または協定区域隣接地の区域内の土地所有者等は、一定の要件の下に、すでに存在している避難経路協定に加わることができますが、その場合、避難経路協定への加入の公告があった後においてその協定区域内の土地所有者等となった者に対してもその効力が及びます（法295条5項）。

解説

避難経路協定区域内の土地の所有者で当該避難経路協定の効力が及ばないものは、認可の公告があった後いつでも、市町村長に対して書面でその意思を表示することによって、当該避難経路協定に加わることができます（法295条1項）。

また、避難経路協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地所有者等は、認可の公告があった後いつでも、当該土地に係る土地所有者等の全員の合意により、市町村長に対して書面でその意思を表示することによって、当該避難経路協定に加わることができることになっています（法295条2項）。

これらの場合、当該避難経路協定は、新たに避難経路協定に加わった者がその時において所有しまたは借地権を有していた当該避難経路協定区域内の土地について、避難経路協定への加入についての公告（法295条4項）があった後において土地所有者等となった者に対しても、その効力が及びます（法295条5項）。

そこで、この場合も上記法294条において述べたとおり、購入者等にとって重要な事項であるため説明することとなっています。

※法298条4項（1人の所有者による避難経路協定の設定）

防災再開発促進地区の区域内の一団の土地で1人の所有者以外に土地所有者等が存しないものの所有者は、避難経

路の整備または管理のために必要があると認めるときは、市町村長の認可を受けて、当該土地の区域を避難経路協定区域とする避難経路協定を定めることができます（法298条1項）。

この避難経路協定は、認可の日から起算して3年以内において当該避難経路協定区域内の土地に2人以上の土地所有者等が存することになった時から、法291条2項の規定による認可の公告のあった避難経路協定と同一の効力を有する避難経路協定となります（法298条4項）。

解説

避難経路協定は、1人の所有者のみの土地所有者も、市町村長の認可を受けて定めることができますが、その協定は、認可の日から起算して3年以内にその避難経路協定区域内の土地に2人以上の土地所有者等が存することとなった時から、認可の公告のあった避難経路協定と同一の効力を有する協定となります。

これについても、法294条の協定の効力と同様に購入者等にとって重要な事項であるため、法令上の制限として説明することとなっています。

22 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（22）

この法律は、地域におけるその固有の歴史およ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と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・向上を図ろうとする法律です。

※15条1項及び2項（増築等の届出）

歴史的風致形成建造物の増築、改築、移転または除却をしようとする者は、当該増築、改築、移転または除却に着手する日の30日前までに、主務省令で定めるところにより、行為の種類、場所、着手予定日その他主務省令で定める事項を市町村長に届け出なければなりません。ただし、次に掲げる行為については、この限りではありません（法15条1項）。

- 一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 三 都市計画法第4条第15項に規定する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として政令で定める行為
- 四 前3号に掲げるもののほか、これらに類するものとして政令で定める行為

上記の規定による届出をした者は、その届出に係る事項のうち主務省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の30日前までに、主務省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければなりません（法15条2項）。

※法33条1項（歴史的風致維持向上地区計画区域における建築物の建築等の行為の制限）

歴史的風致維持向上地区計画の区域内において、土地の区画形質の変更、建築物等の新築、改築または増築などをしようとする者は、その行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、設計または施工方法、着手予定日等を市町村長に届けなければなりません（法33条1項等）。

解説

歴史的風致維持向上地区計画の区域とは、その区域における歴史的風致の維持・向上と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、その歴史的風致にふさわしい用途の建築物等の整備およびその区域内の市街地の保全を総合的に行うことが必要であると認められるものを都市計画で定めた土地の区域のことをいいます。

その地区計画は、用途地域内で定められ、その歴史的風致維持向上地区計画の目標、土地利用に関する基本方針、

その区域の整備および保全に関する方針、歴史的風致維持向上地区整備計画が定められます。

23 港湾法 (23)

※法37条1項4号（港湾区域内の工事等の許可）

港湾区域内または港湾隣接地域内において、港湾の開発、利用または保全に著しく支障を与えるおそれのある一定の行為をしようとする者は、原則として、港湾管理者の長の許可を受けなければなりません。

※法40条1項（臨港地区内の分区内における建築物等の建築の規制）

臨港地区内で港湾管理者が指定した分区の区域内においては、各分区の目的を著しく阻害する構築物で地方公共団体が条例で定めるものを建設することができません。

また、構築物を改築し、またはその用途を変更して、その条例で定める構築物とすることもできません。

※法45条の5（特定港湾情報提供施設協定の効力）

港湾管理者は、港湾の利用に関する情報の効率的かつ効果的な提供を図るため、その管理する港湾において港湾管理者以外の者が所有する港湾情報提供施設（特定港湾情報提供施設）を自ら管理する必要があると認めるときは、特定港湾情報提供施設所有者等との間において、特定港湾情報提供施設協定を締結して、特定港湾情報提供施設の管理を行うことができます（法45条の3第1項）。

特定港湾情報提供施設協定は、その公示のあった後において協定特定港湾情報提供施設の特定港湾情報提供施設所有者等となった者に対しても、効力を有します。

※法50条の5（脱炭素化推進地区）

港湾脱炭素化推進計画を作成した港湾管理者は、港湾脱炭素化推進計画の目標を達成するために必要があると認めるときは、目標の達成に資する土地利用の増進を図ることを目的とする一又は二以上の区域（脱炭素化推進地区）を定めることができます。

脱炭素化推進地区の区域内では、脱炭素化推進地区の目的を著しく阻害する建築物その他の構築物であって条例で定めるものを建設してはならず、また、建築物その他の構築物を改築し、又はその用途を変更して条例で定める構築物としてはなりません（法第40条第1項の読み替え）。

※法50条の13（共同化促進施設協定の効力）

特定港湾管理者が、輸入ばら積み貨物の積卸し、保管または荷さばきの共同化を促進するための共同化促進施設の整備または管理に関する協定を認可し、その公告があったときは、その公告のあった後の当該協定共同化促進施設の施設所有者等または予定施設所有者等となった者に対しても、その協定の効力が及びます。

※法50条の20（官民連携国際旅客船受入促進協定の効力）

官民の連携による国際旅客船の受入れの促進を図るため、旅客施設その他国際旅客船の受入れを促進するために必要な施設として国土交通省令で定めるもののうち、港湾管理者以外の者が整備するもの（民間国際旅客船受入促進施設）の整備または管理等に関して、港湾管理者は、民間国際旅客船受入促進施設の所有者である民間事業者等（施設所有者等）と「官民連携国際旅客船受入促進協定」を締結できますが（法50条の18）、この協定はその公示があった後に施設所有者等になった者に対してもその効力が及びます。

解説

この法律は、交通の発達および国土の適正な利用と均衡ある発展に資するため、港湾の秩序ある整備と適正な運営を図るとともに航路を開発し、および保全することを目的としています。

「港湾区域」とは、水域を経済的に一体の港湾として管理運営するための必要最小限度の区域であり、その区域に隣接する水域を地先水面とする地方公共団体の利益を害しない等の要件を満たすとして、国土交通大臣または都道府県知事の同意を受けた区域をいいます。

「港湾隣接地域」とは、港湾区域に隣接する地域であって港湾管理者の長が指定する地域をいいます。

「臨港地区」とは、港湾区域を地先水面とする地域において、その港湾の管理運営に必要な最小限度のものとして都市計画に定められた地区、または港湾管理者が定めた（都市計画区域以外の地域の場合）地区をいいます。

「分区」とは、臨港地区内の土地利用の適正化を図るために港湾管理者が臨港地区内に指定した区域で下記のことをいいます。

イ. 商港区 ロ. 特殊物資港区 ハ. 工業港区 ニ. 鉄道連絡港区 ホ. 漁港区 など

また、近時外国のクルーズ船の訪日が増加している中で、訪日クルーズ旅客数の拡大に向けた課題解決の一環として港湾法の改正が行われ、外航クルーズ船の受入れ拠点の形成の促進を図るため、港湾管理者と民間事業者が一定の協定を締結できることとなりました（施行：平成29年7月8日）。

それが、特定港湾情報提供施設協定制度（同法45条の4）と官民連携国際旅客船受入促進協定制度（同法50条の18）ですが、それらの協定の対象である施設が含まれる宅地または建物を購入等する者が、その協定を知らなかった場合、不測の損害を被るおそれがあるため、それらの協定の承継効に関する規定が重要事項説明の「法令上の制限」に追加されました。

24 住宅地区改良法（24）

※法9条1項（住宅地区改良事業に係る改良地区における建築等の制限）

住宅地区改良事業の事業計画が確定した旨の公告があった後は、改良地区内においてその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や建築物の新築等の行為をしようとする者は、都道府県知事（市が施行する区域内では、当該市の長）の許可を受けなければなりません。

解説

この法律は、不良住宅が密集する地区の改良事業に関し、事業計画、改良地区の整備、改良住宅の建設その他必要な事項について規定することにより、当該地区の環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設を促進し、もって公共の福祉に寄与することを目的とします。

「住宅地区改良事業」とは、不良住宅が密集する地区の環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設を促進することを目的として、この法律の定めるところにより行われる改良地区の整備や改良住宅の建設等に関する事業をいいます。

「改良地区」とは、不良住宅が密集して、保安、衛生等に関し危険または有害な状況にある一団地で、下記基準に該当するものとして国土交通大臣が指定した土地の区域をいいます。

- イ. 一団地の面積が0.15ha以上であること
- ロ. 一団地内の不良住宅の戸数が50戸以上あること
- ハ. 一団地内の住宅の総戸数に対する不良住宅の戸数の割合が8割以上であること
- ニ. 公共施設用地を除く面積に対する住宅の戸数の割合が1haあたり80戸以上であること

25 公有地の拡大の推進に関する法律（公有地拡大推進法）（25）

都市の健全な発展と秩序ある整備を促進するため必要な土地の先買制度およびそのための土地開発公社の創設その他の措置により、公有地の拡大の計画的な推進を図ることを目的とした法律です。

※法4条1項（都市計画施設の区域内等の土地を譲渡しようとする場合の届出義務）

公共の利益となる事業の用地をスムーズに確保し、その事業に供するため、これらの事業が計画されている土地の有償譲渡について土地所有者に届出の義務を課しています。

解説

1. 届出義務

次に掲げる土地の所有者は、当該土地を有償で譲渡しようとするときは、当該土地の所在、面積、譲渡予定価額、譲渡の相手方等を当該土地が町村の区域内に所在する場合にあっては当該町村の長を経由して都道府県知事に、当該土地が市の区域内に所在する場合にあっては当該市の長に届け出なければなりません（法4条1項、29条の2）。

- ①都市計画施設の区域内の土地（都市計画区域外でもあり得る）
- ②都市計画区域内に所在する道路区域に決定された土地、都市公園に決定された土地、河川予定地、その他飛行場、港湾施設、高速自動車国道、新幹線鉄道の一の予定地および史跡、名勝、天然記念物に係る一定の土地
- ③都市計画法10条の2第1項2号に掲げる土地区画整理促進区域内の土地についての土地区画整理事業で、都府県知事が指定したものを施行する区域内の土地
- ④住宅街区整備事業の施行区域内の土地
- ⑤生産緑地地区の区域内の土地
- ⑥次の規模以上の土地
 - ㊦市街化区域内または重点地域[㊦]の5,000m²以上の土地

（注）大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法4条7項の規定による重点地域のことで。
 - ㊧都市計画区域内で、上記㊦以外の区域にあっては、10,000m²以上の土地

2. 届出の適用除外

- ①国・地方公共団体等その他一定の公共的な団体に譲渡するもの、またはこれらの者が譲渡するもの（法4条2項、以下同じ）

（注）地方公共団体等とは、地方公共団体、土地開発公社、港務局、地方住宅供給公社、地方道路公社、独立行政法人都市再生機構をいいます（法2条2号、令1条、以下同じ）。
- ②文化財保護法または大都市法の規定の適用があるもの
- ③都市計画施設、土地収用法の対象事業の施設等に譲渡するもの
- ④都市計画法による開発許可を受けた開発区域内の土地
- ⑤都市計画法による先買制度の適用がある土地
- ⑥すでに届出をした土地で届出に係る譲渡制限期間（法8条）を経過した後、1年以内に再び当該届出をした者が譲渡するとき
- ⑦国土利用計画法の規制区域内の土地
- ⑧国土利用計画法による事前の届出が必要な土地

（注）国土法の注視区域および監視区域の届出は、本法（以下「公有地拡大推進法」という）の届出とみなされ、本法の届出は必要ありません（法4条3項）。

なお、国土法でのいわゆる事後届出制の適用の場合には、重ねて公有地拡大推進法の届出が必要となります。

⑨面積が200m²未満のときおよび農地等が農地等として譲り渡されるものであるとき（令3条3項・4項）

（注）この面積は、都道府県の条例で、原則として100m²まで引き下げることができます（令3条3項）。

※法8条（土地の先買い等の規定に基づいて届出等を行った土地の譲渡制限）

この場合の届出等とは、前記の有償譲渡の届出および都市計画区域内の土地の買取りの都道府県知事への申出をいいます。届出等をした場合には、これら公的機関が土地を買い取ることを検討する期間が必要となるため、一定期間内は、これら公的機関以外にはその土地を譲渡してはならないという主旨です。

解説

届出または申出をした土地については、次の期間は、地方公共団体以外には譲渡をしてはなりません（法8条）。

- ①買取協議の相手方からの通知があった場合は、通知があった日から3週間を経過する日（協議不成立が明らかとなったときはその時）
- ②買取協議の相手方がない旨の通知があった場合は、その通知があった時
- ③上記の①または②の通知がない場合には、届出または申出をした日から3週間を経過する日まで

26 農地法（26）

※法3条1項（農地または採草放牧地の権利移動の制限）

農地・採草放牧地について所有権の移転、賃借権その他の使用収益権の設定・移転については、農業委員会の許可を受けなければなりません。

※法4条1項（農地の転用の制限）

農地を農地以外のものにする者は、都道府県知事（農林水産大臣が指定する市町村では、指定市町村の長）の許可が必要です。採草放牧地の転用については許可が必要ではありません。従って行われるものを除き、農林水産大臣の許可が必要です。

以下のような場合には許可が不要です（法4条1項、施行規則29条）。

- ①国または都道府県等が道路、農業用排水施設その他の一定の施設の用に供するため転用する場合
- ②農業経営基盤強化促進法に基づいて転用する場合
- ③特定農山村地域活性化基盤整備促進法に基づいて転用する場合
- ④土地収用法等によって収用した農地を収用目的に転用する場合
- ⑤市街化区域内にある農地をあらかじめ農業委員会に届け出て転用する場合
- ⑥地方公共団体が土地収用法3条に掲げる施設の建設のためその区域内の農地を転用する場合
- ⑦市町村等が市街化区域内の農地を転用する場合
- ⑧自己所有の農地を農業用施設（2a（アール）未満のものに限る）に供する場合等

なお、国または都道府県等が転用する場合、上記①以外のときであっても、都道府県知事等との協議の成立をもって許可があったものとみなされます。

※法5条1項（農地または採草放牧地の転用のための権利移動の制限）

農地の転用・採草放牧地の転用（農地に転用する場合を除く）を目的として、農地・採草放牧地について、所有権の移転、賃借権その他の使用収益権の設定移転については、都道府県知事等の許可が必要です。

以下のような場合には許可が不要です（法5条1項、施行規則53条）。

- ①国または都道府県等が上記4条1項①の施設の用に供するため、これらの権利を取得する場合

- ②農業経営基盤強化促進法によりこれらの権利を取得する場合
- ③特定農山村地域活性化基盤整備促進法によりこれらの権利を取得する場合
- ④土地収用法等によりこれらの権利を取得する場合
- ⑤市街化区域内にある農地等をあらかじめ農業委員会に届け出てこれらの権利を取得する場合
- ⑥地方公共団体が土地収用法3条に掲げる施設の建設のためその区域内の農地等についてこれらの権利を取得する場合
- ⑦市町村等が市街化区域内の農地等についてこれらの権利を取得する場合等

なお、国または都道府県等が転用目的で権利を取得する場合、上記①以外のときであっても、都道府県知事等との協議の成立をもって許可があったものとみなされます。

解説

農地法は、耕作者の地位の安定と農業生産力の増進を図ることを目的として、その役割を果たしてきたが、近年の農業あるいは食糧事情をめぐる情勢の大きな変化に対応するため、一部改正がなされ、平成21年12月15日に施行されました。同改正に伴い法の目的も、「耕作者自らによる農地の所有が果たしてきている重要な役割も踏まえつつ、農地を農地以外のものにするのを規制するとともに、農地を効率的に利用する耕作者による地域との調和に配慮した農地についての権利の取得を促進し、及び農地の利用関係を調整し、並びに農地の農業上の利用を確保するための措置を講ずることにより、耕作者の地位の安定と国内の農業生産の増大を図り、もって国民に対する食糧の安定供給の確保に資すること」と改められました。その趣旨は、農地制度の基本を農地の「所有」から「利用」へと転換することにしたといえます。

なお、同改正により、従来、重要事項説明の項目であった、同法49条（国が自作農を創設し、またはその経営を安定させるために買収した土地の形質変更の制限）と同法73条1項（国が売り渡した未墾地等の処分の制限）が廃止されたため、重要事項説明の項目からも削除されました。

農地又は採草放牧地の権利移動、農地又は採草放牧地の転用等に関しては、「農地法の運用について」（農林水産省 経営局長・農林水産省 農村振興局長。平成21年12月11日21経営第4530号・21農振第1598号。改正平成30年3月1日29農振第1771号など）によって、法令の運用の指針が策定されています。また、農地転用許可に関しては、「建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱い」（農林水産省）農村振興局長。30農振第4002号 平成31年3月29日）、及び、「農地転用許可を伴う建築条件付売買予定地等に係る転用事実の証明の取扱いについて」（農林水産省）農村振興局農村政策部農村計画課長。30農振第4003号 平成31年3月29日）も公表されています。

27 宅地造成及び特定盛土等規制法（27）

※法12条1項（宅地造成等に関する工事の許可）

宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事については、工事主は、工事に着手する前に、都道府県知事の許可を受けなければなりません。ただし、宅地造成等に伴う災害の発生のおそれがないと認められるものとして政令で定める工事については、許可は不要です。

なお、ここでいう「工事主」とは、宅地造成、特定盛土等もしくは土石の堆積に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいいます（法2条7号）。

解説

「宅地造成工事等規制区域」とは、都道府県知事が、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積（宅地造成等）に伴い災害が生ずるおそれ大きい市街地もしくは市街地となろうとする土地の区域又は集落の区域（これらの区域に隣接し、又は近接する土地の区域を含む。市街地等区域）であって、宅地造成等に関する工事について規制を行う必要が

あるものについて、関係市町村長の意見を聴いて指定する区域です（法10条1項・2項）。

「宅地造成」とは、宅地以外の土地を宅地にするために行う盛土その他の土地の形質の変更で政令で定めるものをいいます（法2条2号、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（令）3条）。

「特定盛土等」とは、宅地又は農地等において行う盛土その他の土地の形質の変更で、当該宅地又は農地等に隣接し、又は近接する宅地において災害を発生させるおそれ大きいものとして政令で定めるものをいいます（法2条3号、令3条）。

「土石の堆積」とは、宅地又は農地等において行う土石の堆積で政令で定めるもの（一定期間の経過後に当該土石を除却するものに限る）をいいます（法2条4号、令4条）。

許可対象となる盛土等の規模

区域	行為	要件
宅地造成等 工事規制区域	変更 (盛土・切土) 土地の 区画 形質の	①盛土で高さ1m超の崖 ②切土で高さ2m超の崖 ③盛土と切土を同時に行って、高さ2m超の崖(①、②を除く) ④盛土で高さ2m超(①、③を除く) ⑤盛土または切土の面積500m ² 超(①～④を除く)
	土積の 堆積 一次的な	①堆積の高さ2m超かつ面積300m ² 超 ②堆積の面積500m ² 超
特定盛土等 規制区域	変更 (盛土・切土) 土地の 区画 形質の	①盛土で高さ2m超の崖 ②切土で高さ5m超の崖 ③盛土と切土を同時に行って、高さ5m超の崖(①、②を除く) ④盛土で高さ5m超(①、③を除く) ⑤盛土または切土の面積3,000m ² 超(①～④を除く)
	土積の 堆積 一次的な	①堆積の高さ5m超かつ面積1,500m ² 超 ②堆積の面積3,000m ² 超

*「崖」とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く）以外のものをいいます。

*各都道府県等の条例により規制対象規模が異なる場合があります。具体的には各都道府県等にご確認ください。(国土交通省「事業者向けパンフレット」より抜粋、一部編集)

※法16条1項（宅地造成に関する工事の変更の許可）

宅地造成等工事規制区域内での宅地造成等工事の許可を受けた者は、許可に係る宅地造成等に関する工事の計画の変更をしようとするときは、主務省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、軽微な変更をしようとするときは、この限りではない。

解説

当初計画していた宅地造成等工事の内容に変更がある場合についても、当該変更に係る都道府県知事の許可の有無によって宅地造成等工事規制区域内で造成される宅地の形状に差異が生じることから、都道府県知事の許可を受ける必要があります。軽微な変更については、許可は不要です。

※法27条1項（特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の届出等）

特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積に関する工事については、工事主は、工事に着手する日の30日前までに、主務省令で定めるところにより、工事の計画を都道府県知事に届け出なければなりません。ただし、特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害の発生のおそれがないと認められるものとして政令で定める工事については、届出を要しません。

解説

「特定盛土等規制区域内」とは、宅地造成等工事規制区域以外の土地の区域であって、土地の傾斜度、溪流の位置その他の自然的条件及び周辺地域における土地利用の状況その他の社会的条件からみて、区域内の土地において特定盛土等又は土石の堆積が行われた場合には、これに伴う災害により市街地等区域その他の区域の居住者その他の者（居住者等）の生命又は身体に危害を生ずるおそれが特に大きいと認められる区域について、都道府県知事が、関係市町村長の意見を聴いて指定する区域です（法26条1項・2項）。

※法28条1項（変更の届出等）

特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の届出をした者は、届出に係る特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の計画の変更（主務省令で定める軽微な変更を除く）をしようとするときは、変更後の工事に着手する日の30日前までに、主務省令で定めるところにより、変更後の工事の計画を都道府県知事に届け出なければなりません。

※法30条1項（特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の許可）

特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積（大規模な崖崩れ又は土砂の流出を生じさせるおそれが大きいものとして政令で定める規模のものに限る）に関する工事については、工事主は、工事に着手する前に、主務省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければなりません。ただし、特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害の発生のおそれがないと認められるものとして政令で定める工事については、許可を要しません。

※法35条1項（変更の許可等）

特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の許可を受けた者は、許可に係る特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の計画の変更をしようとするときは、主務省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければなりません。ただし、主務省令で定める軽微な変更をしようとするときは、許可を要しません。

※法45条1項（造成宅地防災区域の指定）

都道府県知事は、宅地造成等に伴う災害で相当数の居住者等に危害を生ずるものの発生のおそれが大きい一団の造成宅地の区域を「造成宅地防災区域」として指定することができます（法45条1項）。

解説

造成宅地防災区域は、宅地造成に伴う災害の発生のおそれが大きい区域であることに加え、同区域内の造成宅地の所有者等は、災害防止のために擁壁等の設置または改造その他必要な措置を講ずる努力義務が課されます。

28 マンションの建替え等の円滑化に関する法律 (28)

※法105条1項 (容積率の特例)

耐震判断が行われたマンションの管理者等は、特定行政庁に対し、当該マンションを除却する必要がある旨の認定を申請することができ、この認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築される建築面積が政令で定める規模以上のマンションで、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がなく、かつその建蔽率、容積率および各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率については、その許可の範囲内において、建築基準法の容積率制限を緩和することができることになっています。

解説

マンションの建替えをスムーズに行えるようにすることを目的として、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が制定され、平成14年12月11日から施行されています。

しかし、その後もマンションの建替えの事例は必ずしも多くはなく、平成25年4月までの時点で、累計で183件、戸数で約14,000戸程度です。一方、昨今、巨大地震発生のおそれが言われているなかで、耐震性不足の老朽化マンションの建替えが大きな課題となっているところ、国土交通省の推計では、平成25年12月末時点における全国のマンションストック総数約601万戸のうち、昭和56年の建築基準法施行令改正以前の耐震基準（旧耐震基準）で建設されたものが約106万戸存在しますが、その多くは耐震性不足と考えられます。

このような状況を踏まえ、耐震性不足のマンションについて除却の必要性の認定制度、マンションおよびその敷地の特別多数決議による売却等に係る同法の改正が行われ、平成26年12月24日に施行されました。

その改正法により、耐震性不足により、当該マンションを除却する必要がある旨の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、敷地面積が一定の規模以上を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可の範囲内において建築基準法の容積率制限を緩和することができることになっています（法105条1項）。その一定の「規模以上」と政令で定める面積は、次のとおりです。

＜政令（施行令27条）で定める規模＞

地域または区域	敷地面積の規模 (単位 : m ²)
都市計画法8条1項1号に掲げる第1種低層住居専用地域もしくは第2種低層住居専用地域または同号に規定する用途地域の指定のない地域	1,000
都市計画法8条1項1号に掲げる第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域または工業専用地域	500
都市計画法8条1項1号に掲げる近隣商業地域または商業地域	300

このように、特定行政庁の許可を受けて、容積率制限の適用を受けるマンションは、敷地面積規模に係る制限等を受けることとなっていますので、法105条1項が重要事項説明における公法上の制限（業法施行令3条1項）として追加されました。

29) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律 (29)

※法18条 (容積率の特例)

その敷地面積が政令で定める規模以上である住宅のうち、認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅であって、建築基準法2条35号に規定する特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率（建築面積の敷地面積に対する割合をいう。）、容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下この項において同じ。）及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、同法52条1項から9項まで又は57条の2第6項の規定による限度を超えるものとするができる。

解説

長期優良住宅の普及の促進に関する法律は、一定規模以上の敷地面積を有する認定長期優良住宅について、容積率制限を緩和する制度を設けました（法18条）。特定行政庁（建築基準法2条35号）が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、建築基準法の規定による容積率の限度（建築基準法52条1項から9項まで又は57条の2第6項）を超えるものとするができます。

30) 都市公園法 (30)

※法23条 (立体都市公園における公園一体建物に関する協定の効力)

公園管理者は、立体都市公園と当該立体都市公園の区域外の建物とが一体的な構造となるときは、当該建物の所有者等と費用負担等に関し一定の協定を締結することができますが、この協定は、公示のあった後に当該公園一体建物の所有者となった者に対しても、その効力が及びます（法23条）。

解説

この法律により、都市公園の区域を空間または地下について下限を定めたものを「立体的区域」といい、その区域を立体的区域とする都市公園を「立体的都市公園」といいます（法20条、21条）。

この立体都市公園と当該立体都市公園の区域外の建物とが一体的な構造となるときは、公園管理者は、その建物の所有者または所有者となろうとする者と、公園一体建物の新築、改築、増築、修繕または模様替やその費用負担等、一定の事項について協定を締結することができます（法22条1項）。

この協定が締結された場合は、遅滞なく公示されますが（法22条2項）、その公示のあった後において当該協定の目的となっている公園一体建物の所有者となった者に対しても、その効力が及びます（法23条）。

31) 自然公園法 (31)

※法20条3項 (特別地域内における建築行為等の制限)

国立公園または国定公園内の特別地域（特別保護地区を除く）内において、工作物の新築や土地の形状の変更等の行為をしようとする者は、原則として、国立公園の場合は環境大臣、国定公園の場合は都道府県知事の許可を必要とします。

※法21条3項 (特別保護地区内における建築行為等の制限)

国立公園または国定公園内の特別保護地区内において、工作物の新築や土地の形状の変更等の行為をしようとする

者は、原則として、国立公園の場合は環境大臣、国定公園の場合は都道府県知事の許可が必要です。

※法22条3項（海域公園地区内における建築行為等の制限）

国立公園または国定公園内の海域内の海域公園地区内において、工作物の新築や海面の埋立て等の行為をしようとする者は、原則として、国立公園の場合は環境大臣、国定公園の場合は都道府県知事の許可が必要です。

※法33条1項（普通地域内における建築行為等の制限）

国立公園または国定公園内の普通地域内において、工作物の新築や土地の形状の変更等の行為をしようとする者は、原則として、都道府県知事に対し、行為の種類、場所、施行方法等の事項を届け出なければなりません。

※法48条（風景地保護協定の効力の承継）

国立公園または国定公園内の自然の風景地の保護のため必要があるときには、環境大臣または地方公共団体または公園管理団体が土地所有者等と風景地保護協定を締結することができますが、この協定は、公告のあった後はその協定区域内の土地所有者となった者にもその効力が及びます。

※法73条1項（都道府県立自然公園の区域内における建築行為等の制限）

都道府県立自然公園内の特別地域またはその他の区域内において、工作物の新築や土地の形状の変更等の行為をしようとする者は、その都道府県の条例によって、国立公園または国定公園における特別地域または普通地域における行為に対する規制の範囲内で必要なものの規制を受けることがあります。

解説

この法律は、すぐれた自然の風景地を保護するとともに、その利用の増進を図ることにより、国民の保健、休養および教化に資することを目的としています。

「特別地域」とは、環境大臣が、国立公園または国定公園の風致を維持するために、公園計画（国立公園または国定公園の保護または利用のための規制または施設に関する計画で環境大臣が決定するもの）に基づいて、その区域（海域を除く）内に指定した区域をいいます。

「特別保護地区」とは、環境大臣が、国立公園または国定公園の景観を維持するため、とくに必要があるとして、公園計画に基づいて特別地域内に指定した地区をいいます。

「海域公園地区」とは、環境大臣が、国立公園または国定公園の海中と海上が一体的に豊かな生物多様性を育む干潟、岩礁域等の保全を推進するため、公園計画に基づいてその区域内に指定した地区をいいます。

「普通地域」とは、国立公園または国定公園の区域のうち特別地域および海域公園地区に含まれない区域をいいます。

「風景地保護協定」とは、環境大臣もしくは地方公共団体または公園管理団体が、土地の区域、管理方法、必要な整備に関することおよび協定の有効期間などについて、土地の所有者等と締結する協定のことです。

この協定は、その公告後に協定区域内の土地の所有者等になった者に対してもその効力が及ぶものとされています（風景地保護協定の効力の承継効）。

32 首都圏近郊緑地保全法（32）

※法13条（管理協定の効力）

首都圏の近郊緑地保全区域内の緑地の所有者等は地方公共団体等と管理協定を締結することができますが、その協定は、公告があった後において当該管理協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても、その効力が及びます（法13条）。

解説

都市緑地法50条に緑地協定の効力の承継についての規定がありますが、これも首都圏における近郊緑地保全区域の緑地の所有者等が地方公共団体等と締結した管理協定の承継効を定めたものです。

33 近畿圏の保全区域の整備に関する法律（33）

※法14条（管理協定の効力）

近畿圏の近郊緑地保全区域内の緑地の所有者等は、地方公共団体等と管理協定を締結することができますが、その協定は、公告があった後において当該管理協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても、その効力が及びます（法14条）。

解説

都市緑地法50条に緑地協定の効力の承継についての規定がありますが、これも前記31の趣旨と同じく、近畿圏における近郊緑地保全区域の緑地の所有者等が地方公共団体等と締結した管理協定の承継効を定めたものです。

34 都市の低炭素化の促進に関する法律（34）

※法43条（樹木等管理協定の効力）

都市の低炭素化を促進するために、市町村は「低炭素まちづくり計画」を作成できるとされていますが、その計画に基づき市町村または緑地管理機構は、当該計画区域内の一定の基準を満たす樹木等について、所有者等による管理が困難である場合には、当該樹木を保全するため所有者等と「樹木等管理協定」を締結することができます。当該管理協定については、公告のあった後において当該樹木管理協定に係る協定樹木等の所有者等になった者に対してもその効力が及ぶこととされています。

解説

この法律は、社会経済活動その他の活動に伴って発生する二酸化炭素の相当部分が都市において発生しているものであることに鑑み、都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針の策定について定めるとともに、市町村による低炭素まちづくり計画の作成及びこれに基づく特別の措置並びに低炭素建築物の普及の促進のための措置を講ずることにより、都市の低炭素化の促進を図ることを目的としています。

同法では、市町村が作成する「低炭素まちづくり計画」の中に「樹木が相当数存在し、これらを保全することにより都市の低炭素化が効果的に促進されることが見込まれる地域及び当該区域において保全すべき樹木又は樹林地等の基準に関する事項」が挙げられており（法7条3項4号イ）、その事項が記載されているときには、市町村等は、樹木の所有者等と「樹木等管理協定」を締結し、樹木等の所有者に代わって保全・管理を行うことができることとなります（法38条1項）。

この協定は、その公告があった後において、新たに当該樹木等管理協定に係る協定樹木の所有者等になった者に対してもその効力が及ぶ、いわゆる「承継効」が定められているため（法43条）、同法の施行（平成24年12月4日）に伴い、重要事項説明の「法令上の制限」にこれが追加されました。

35 水防法（35）

※法15条の8（浸水被害軽減地区における行為の届出）

水防管理者は、洪水浸水想定区域内で輪中堤防その他の帯状の盛土構造物が存する土地の区域において浸水の拡大

を抑制する効用があると認められる区域を「浸水被害軽減地区」として指定できるものとされていますが（法15条の6第1項）、この浸水被害軽減地区内の土地において土地の掘削、盛土または切土その他土地の形状を変更する行為をしようとする者は、一定の行為を除いて、その行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、設計・施工方法等の事項を水防管理者に届け出なければなりません。

解説

この法律は、洪水、雨水出水、津波または高潮に際し、水災を警戒し、防御し、およびこれによる被害を軽減し、もって公共の安全を保持することを目的としています。

近年、集中豪雨等による水害が頻発しており、短時間で河川が増水したり、堤防が決壊して甚大が被害が発生することが多数生じていますが、この被害を最小限にするため、国土交通省、都道府県では一定の河川について洪水時の円滑かつ迅速な避難を確保し、または浸水を防止することにより、水害による被害の軽減を図るため、想定し得る最大規模の降雨により当該河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域を「洪水浸水想定区域」として指定し、指定の区域および浸水した場合に想定される水深、浸水継続時間を洪水浸水区域図として公表しています。

この洪水浸水想定区域において、水防管理者が輪中堤防（ある特定の区域を洪水の氾濫から守るため、その周囲を囲むように造られた堤防）その他の帯状の盛土構造物が存する土地の区域について、浸水の拡大を抑制する効用があると認められるものを「浸水被害軽減地区」として指定できるものとしています（法15条の6）。ここで「水防管理者」とは、水防管理団体である市町村の長または水防事務組合の管理者もしくは長、水防予防組合の管理者のことです。

そして、この浸水被害軽減地区が有する浸水の拡大を抑制する効用を保全する必要があるため、その地区内の土地の掘削、土地の形状を変更する行為をしようとするときは、一定の事項をあらかじめ水防管理者に届け出なければならないこととしています（法15条の8第1項）。この届出義務があるため、同改正法の施行（平成29年6月19日）に伴い、重要事項説明の「法令上の制限」に同条が追加されました。

36 下水道法（36）

※法25条の3（管理協定の締結等）

公共下水道管理者は、浸水被害対策区域において浸水被害の防止を図るため、浸水被害対策区域内に存する雨水貯留施設（浸水被害の防止を図るために有用なものとして政令で定める規模以上のものに限る。以下同じ）を自ら管理する必要があると認めるときは、雨水貯留施設所有者等（当該雨水貯留施設もしくはその属する施設の所有者、これらの敷地である土地の所有者または当該土地の使用及び収益を目的とする権利（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。次条第1項において同じ）を有する者をいう。以下同じ）との間において、管理協定を締結して当該雨水貯留施設の管理を行うことができる。

2 前項の規定による管理協定については、雨水貯留施設所有者等の全員の同意がなければならない。

※法25条の4

公共下水道管理者は、浸水被害対策区域において浸水被害の防止を図るため、浸水被害対策区域内において建設が予定されており、または建設中である雨水貯留施設を自ら管理する必要があると認めるときは、雨水貯留施設所有者等となろうとする者（当該雨水貯留施設もしくはその属する施設の敷地である土地の所有者または当該土地の使用及び収益を目的とする権利を有する者を含む。以下「予定雨水貯留施設所有者等」という）との間において、管理協定を締結して建設後の当該雨水貯留施設の管理を行うことができる。

2 前項の規定による管理協定については、予定雨水貯留施設所有者等の全員の合意がなければならない。

※法25条の5（管理協定の内容）

第25条の3第1項又は前条第1項の規定による管理協定（以下単に「管理協定」という）には、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 管理協定の目的となる雨水貯留施設（以下「協定雨水貯留施設」という）
 - 二 協定雨水貯留施設の管理の方法に関する事項
 - 三 管理協定の有効期間
 - 四 管理協定に違反した場合の措置
- 2 管理協定の内容は、次に掲げる基準のいずれにも適合するものでなければならない。
- 一 協定施設（協定雨水貯留施設またはその属する施設をいう。以下同じ）の利用を不当に制限するものでないこと。
 - 二 前項第二号から第四号までに掲げる事項について国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

※法25条の7（管理協定の公示等）

公共下水道管理者は、管理協定を締結したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公示し、かつ、当該管理協定の写しを当該公共下水道管理者である地方公共団体の事務所において一般の縦覧に供するとともに、協定施設又はその敷地である土地の区域内の見やすい場所に、それぞれ協定施設である旨又は協定施設が当該区域内に存する旨を明示しなければならない。

※25条の9（管理協定の効力）

第25条の7（前条において準用する場合を含む）の規定による公示のあった管理協定は、その公示のあった後において当該協定施設の雨水貯留施設所有者又は予定雨水貯留施設所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。

解説

この法律は、流域別下水道整備総合計画の策定に関する事項ならびに公共下水道、流域下水道および都市下水路の設置その他の管理の基準等を定めて、下水道の整備を図ることにより、都市の健全な発達および公衆衛生の向上に寄与することと公共用水域の水質の保全に資することを目的としています。

同法は、平成27年、水防法の改正に合わせて、下水道管理をより適切なものとするため、雨水貯留施設の管理協定制度の創設、下水道施設の適切な維持管理の促進など、いくつかの重要な改正が行われました。その改正において、都市機能が集積し、下水道のみでは浸水被害への対応が困難な地域において、民間の設置する雨水貯留施設を下水道管理者が協定に基づき管理する制度が創設されました。すなわち、公共下水道管理者と所有者等は雨水貯留施設の協定を締結することができることとされましたが（法25条の3）、その旨の公示等がなされた管理協定については、その公示後に当該管理協定の対象である雨水貯留施設の所有者等になった者に対しても協定の効力が及ぶものとされました（法25条の9）。そのため、公示があった管理協定の対象とされる雨水貯留施設が含まれる宅地または建物を購入する者が、その管理協定の効力を知らなかった場合は、不測の損害を被るおそれがあります。そこで、同改正法の施行（平成27年7月19日）に伴い、重要事項説明の「法令上の制限」に、この管理協定の承継効が追加されました。

37 河川法（37）

※法26条1項（河川区域内における工作物の新築等の制限）

河川区域内の土地において工作物を新築し、改築し、または除却しようとする者は、河川管理者の許可を受けなければなりません。

※法27条1項（河川区域内の土地の形状変更等の制限）

河川区域内の土地において土地の掘さく等土地の形状を変更する行為または竹木の栽植、伐採をしようとする者は、原則として、河川管理者の許可を受けなければなりません。

※法55条1項（河川保全区域における行為の制限）

河川保全区域内において土地の掘さく等土地の形状を変更する行為または工作物の新築・改築をしようとする者は、原則として、河川管理者の許可を受けなければなりません。

※法57条1項（河川予定地における行為の制限）

河川予定地において土地の掘さく等土地の形状を変更する行為または工作物の新築・改築をしようとする者は、原則として、河川管理者の許可を受けなければなりません。

※法58条の4第1項（河川保全立体区域における行為の制限）

河川保全立体区域内において、土地の形状を変更する行為、工作物の新築・改築または除却等の行為をしようとする者は、原則として、河川管理者の許可を受けなければなりません。

※法58条の6第1項（河川予定立体区域における行為の制限）

河川予定立体区域内において土地の形状を変更する行為、工作物の新築または改築等の行為をしようとする者は、原則として、河川管理者の許可を受けなければなりません。

解説

この法律は、河川について、洪水、津波、高潮等による災害の発生が防止され、河川が適正に利用され、および流水の正常な機能が維持されるようにこれを総合的に管理することにより、国土の保全と開発に寄与し、もって公共の安全を保持し、かつ公共の福祉を増進することを目的としています。

「河川区域」とは、1級河川、2級河川および準用河川にかかる下記の区域をいいます。

- イ. 河川の流水が継続して存する土地および地形、草木の生茂の状況その他その状況が、河川の流水が継続して存する土地に類する状況を呈している土地（河岸の土地を含み、洪水その他異常な天然現象により一時的に当該状況を呈している土地を除く）の区域（いわゆる「1号地」）
- ロ. 河川管理施設（ダム、堤防等河川の流水によって生ずる公利を増進し、または公害を除却し、もしくは軽減する効用を有する施設で河川管理者が設置し、または管理する施設）の敷地である土地の区域（いわゆる「2号地」）
- ハ. 堤外（堤防より河川側）の土地（一定のこれに類する土地および一定の遊水池を含む）の区域のうち、1号地と一体として管理を行う必要があるものとして河川管理者が指定した区域（いわゆる「3号地」）

「河川管理者」とは、一級河川にあつては国土交通大臣、二級河川にあつては都道府県知事等、準用河川にあつては市町村長をいいます。

「河川保全区域」とは、河川管理者が、河岸または河川管理施設を保全するため河川区域の境界から50mを超えない範囲内で指定した区域をいいます。

「河川予定地」とは、河川管理者が、河川工事を施行するため必要があると認めるときに、当該河川工事の施行により新たに河川区域内の土地となるべき土地を河川予定地として指定したものをいいます。

「河川保全立体区域」とは、河川管理者が、河川立体区域を指定する河川管理施設を保全するため必要があると認めるときに、当該河川立体区域に接する一定の範囲の地下または空間を河川保全立体区域として指定する区域をいいます。

「河川予定立体区域」とは、河川管理者が、河川工事を施行するため必要があると認めるときに、河川工事の施行

により新たに河川立体区域として指定すべき地下または空間を河川予定立体区域として指定する区域をいいます。

38 特定都市河川浸水被害対策法（特定都市河川法）（38）

※法9条（雨水浸透阻害行為の許可）

特定都市河川法においては、一定の要件を満たす場合に国土交通大臣または都道府県知事が特定都市河川を指定することが可能とされ、当該特定都市河川に基づき特定都市河川流域が指定されることとなっており、この特定都市河川流域内の宅地等以外の土地にあっては、雨水の浸透を著しく妨げるおそれのあるものとして土地の形質の変更等の行為を行おうとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければ当該行為を行えないこととされています。

※法16条（雨水浸透阻害行為の変更の許可）

法9条において必要とされる許可を受けるためには、一定の事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならず、当該記載事項の変更を行おうとする場合は再度都道府県知事等の許可を受けなければならないとされています。

※法18条（雨水貯留浸透施設の機能を阻害するおそれのある行為の許可）

法9条の許可を受けようとする者は、当該許可の申請に際して雨水貯留浸透施設の設置等の対策工事を講ずる必要がありますが、当該工事によって設置された雨水貯留浸透施設について、一定の行為を行おうとする場合は、都道府県知事等の許可が必要とされています。

※法19条（管理協定の締結等）

地方公共団体は、特定都市河川流域において浸水被害の防止を図るため、特定都市河川流域内に存する認定計画に基づき設置された雨水貯留浸透施設を自ら管理する必要があると認めるときは、施設所有者等（当該雨水貯留浸透施設もしくはその属する施設の所有者、これらの敷地である土地の所有者又は当該土地の使用及び収益を目的とする権利を有する者）との間において、管理協定を締結して、当該雨水貯留浸透施設の管理を行うことができます。

※法25条（保全調整池に係る行為の届出）

本法により、都道府県知事等は特定都市河川流域内に存する一定の防災調整池を、保全調整池として指定できるとされており、当該保全調整池について、保全調整池の敷地である土地の区域における建築物等の新築、改築または増築等を行おうとする者は、都道府県知事等への届出が必要とされています。

※法31条（保全調整池に係る管理協定の効力）

地方公共団体は、保全調整池について必要があると認めるときは当該保全調整池の所有者等との間で管理協定を締結し、当該保全調整池の管理を行うことができるとされていますが、当該管理協定については、公告のあった後において管理協定の対象とされる調整池の保全調整池所有者等となった者に対してもその効力を有することとされています。

※法53条（貯留機能保全区域の指定等）

河川に隣接する低地その他の河川の氾濫に伴い浸入した水又は雨水を一時的に貯留する機能を有する土地の区域に係る都道府県（当該土地の区域が指定都市等の区域内にある場合にあっては、当該指定都市等）の長は、流域水害対策計画（法4条2項12号）に掲げる貯留機能保全区域の指定の方針に基づき、かつ、当該流域水害対策計画に定められた都市浸水想定を踏まえ、当該土地の区域のうち都市浸水の拡大を抑制する効用があると認められるものを貯留機

能保全区域として指定することができます。

※法56条（浸水被害防止区域の指定等）

都道府県知事は、流域水害対策計画（法4条2項12号）に定められたに掲げる浸水被害防止区域の指定の方針に基づき、かつ、当該流域水害対策計画に定められた都市浸水想定を踏まえ、特定都市河川流域のうち、洪水又は雨水出水が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為（都市計画法4条12項）及び一定の建築物（居室（建築基準法2条4号））を有するものに限る）の建築（同法2条13号）又は用途の変更の制限をすべき土地の区域を、浸水被害防止区域として指定することができます。

解説

この法律は、都市部を流れる河川の流域において、著しい浸水被害が発生し、またはそのおそれがあり、かつ、河道等の整備による浸水被害の防止が市街化の進展により困難な地域について、浸水被害から国民の生命、身体または財産を保護するため、当該河川および地域をそれぞれ特定都市河川および特定都市河川流域として指定し、浸水被害対策の総合的な推進のための流域水害対策計画の策定、河川管理者による雨水貯留浸透施設の整備その他の措置を定めることにより、特定都市河川流域における浸水被害の防止のための対策の推進を図り、もって公共の福祉の確保に資することを目的としています。

近年、全国各地で水災害が激甚化・頻発化するとともに、気候変動の影響により、今後、降雨量や洪水発生頻度が全国で増加することが見込まれています。そのため、地方公共団体が雨水貯留浸透施設の所有者等と管理協定を締結し、また、浸水被害防止区域の指定、貯留機能保全区域の指定ができるものとされています。

39 海岸法（39）

※法8条1項（海岸保全区域における行為の制限）

海岸保全区域内において土石の採取、工作物の新設等の行為をしようとする者は、原則として、海岸管理者の許可を受けなければなりません。

解説

この法律は、津波、高潮、波浪その他海水または地盤の変動による被害から海岸を防護し、もって国土の保全に資することを目的としています。

「海岸保全区域」とは、津波、高潮、波浪その他海水または地盤の変動による被害から海岸を防護するため、都道府県知事が指定する防護すべき海岸にかかる一定の区域をいい、陸地において春分の日満潮時の水際線から50m以内、水面においては春分の日干潮時の水際線から50m以内で指定されます。

40 津波防災地域づくりに関する法律（40）

※法23条1項（津波防護施設区域内における土地の掘削等の許可）

津波防護施設管理者（津波防護施設を管理する都道府県知事または市町村長）は、津波防護施設区域を指定するものとしていますが（法21条）、その指定区域内において土地の掘削等をしようとする者は、津波防護施設管理者の許可を得なければなりません。

※法52条（指定津波防護施設の改築等の許可）

都道府県知事は、浸水想定区域に存する施設について一定の要件を満たすものを、指定津波防護施設として指定できるものとしていますが（法50条）、その指定津波防護施設の改築等をしようとする者は、都道府県知事に一定の届出をしなければなりません。

※法53条1項（津波災害警戒区域内の宅地建物）

都道府県知事は、津波の警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域を、津波災害警戒区域として指定することができますが、宅地・建物がその指定区域内にあるときは、その旨を重要事項として説明しなければなりません（宅地建物取引業法35条1項14号イの国土交通省令・内閣府令、同号ロの国土交通省令、同法施行規則16条の4の3第3号）。これは、宅地・建物の売買、交換、貸借のいずれの場合でも説明が義務づけられています。

※法58条（指定避難施設の現状変更行為の届出）

市町村長は、警戒区域内に存する施設について一定の要件を満たすものを、指定避難施設として指定できるものとしていますが（同法56条）、その指定避難施設の管理者は、改築等のその指定避難施設の現状に重要な変更を加えようとするときは、市町村長に一定の届出をしなければなりません。

※法68条（警戒区域内の施設の管理協定の承継効）

市町村は、円滑かつ迅速な避難の確保を図るため、警戒区域内の施設で一定の基準に適合するものの所有者等と管理協定を締結し、その施設の避難用部分の管理を市町村が自ら行うことができるものとしていますが（同法60条）、公告のあった管理協定については、公告後においてその管理協定に係る協定避難施設の所有者等となった者に対しても、その効力が及びます。

解説

東日本大震災により甚大な被害を受けた地域の復興にあたっては、将来を見据えた津波災害に強い地域づくりを推進する必要があるとともに、将来起り得る津波災害の防止・軽減のため、全国で活用ができる一般的な制度を創設する必要があります。

この法律は、このような政策を推進するため、津波による災害の防止等の効果が高く、将来にわたって安心して暮らすことのできる安全な地域の整備等を総合的に推進することにより、津波による災害からの国民の生命、身体および財産の保護を図るため、市町村による推進計画の作成、推進計画の区域における所要の措置、津波災害警戒区域における警戒避難体制の整備ならびに津波災害特別警戒区域における一定の開発行為および建築等の制限に関する措置等を定めています（施行・平成23年12月27日）。

同法の施行に伴い、宅地建物が津波災害警戒区域内にあるときは、その旨を重要事項として説明しなければならないものとされ、また重要事項説明の「法令に基づく制限」として、上記の一定の許可や届出が追加されました。

41 砂防法（41）

※法4条（砂防指定地内における一定の行為の制限）

砂防指定地内において土地の掘さく、工作物の新築等の行為を行おうとする者は、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

解説

この法律は、豪雨等による山崩れ、河床の浸食等の現象に伴う不安定な土砂の発生およびその流出による土砂災害

を防止することによって、望ましい環境の確保と河川の治水上、利水上の機能の保全を図ることを目的としています。「砂防指定地」とは、治水上砂防のため砂防設備を要する土地、または一定の行為を禁止しもしくは制限すべき土地として国土交通大臣が指定した一定の土地の区域をいいます。

42 地すべり等防止法（42）

※法18条1項（地すべり防止区域内における工作物の新築等の制限）

地すべり防止区域内において地下水の排除を阻害する行為、地表水の浸透を助長する行為、工作物の新築、改良等をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

※法42条1項（ほた山崩壊防止区域内における土石採取等の制限）

ほた山崩壊防止区域内において立木竹の伐採、のり切、土石の採取等をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

解説

この法律は、地すべりおよびほた山の崩壊による被害を除却し、または軽減するため、地すべりおよびほた山の崩壊を防止し、もって国土の保全と民生の安定に資することを目的とします。

「地すべり」とは、土地の一部が地下水等に起因してすべる現象またはこれにともなって移動する現象をいいます。

「ほた山」とは、石炭または亜炭にかかる捨石が集積されてできた山であって、この法律の施行の際に現に存するものをいいます（鉱山保安法4条または26条の規定により鉱業権者等が必要な措置を講ずべきものを除く）。

「地すべり防止区域」とは、主務大臣が、この法律の目的を達成するため必要があると認めるときは、関係都道府県知事の意見をきいて、地すべり区域（地すべりしている区域または地すべりするおそれのきわめて大きい区域）、およびこれに隣接する地域のうち地すべり区域の地すべりを助長し、もしくは誘発し、または助長し、もしくは誘発するおそれのきわめて大きいものであって、公共の利害に密接な関連を有する区域として指定します。

「ほた山崩壊防止区域」とは、主務大臣が、ほた山の崩壊による被害を除却し、または軽減するため、関係都道府県知事の意見をきいて、ほた山の存する区域であって、公共の利害に密接な関連を有する区域として指定します。

43 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（急傾斜地法）（43）

※法7条1項（急傾斜地崩壊危険区域内における工作物の設置等の制限）

急傾斜地崩壊危険区域内において水の浸透を助長する行為、工作物の設置・改造、のり切等をしようとする者は、原則として、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

解説

この法律は、急傾斜地の崩壊による災害から国民の生命を保護するため、急傾斜地の崩壊を防止するために必要な措置を講じ、もって民生の安定と国土の保全とに資することを目的としています。

「急傾斜地」とは、傾斜度30度以上の土地をいいます。

「急傾斜地崩壊危険区域」は、都道府県知事が、この法律の目的を達成する体制を整備する等の措置を講ずるために必要があると認めるときに、関係市町村長の意見をきいて、崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他に危害が生ずるおそれのあるもの、およびこれに隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され、または誘発されるおそれがないようにするため一定の行為の制限をする必要がある土地の区域として指定します。

44) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 (土砂災害防止法) (44)

※法10条1項 (特定開発行為の制限)

特別警戒区域内において、都市計画法4条12項の開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において予定建築物の用途が制限用途であるもの(「特定開発行為」という)をしようとする者は、原則として、あらかじめ都道府県知事の許可を受けなければなりません。

解説

この法律は、土砂災害から国民の生命および身体を保護するため、土砂災害の防止のための対策の推進を図り、もって公共の福祉の確保に資することを目的とします。

「土砂災害」とは、急傾斜地の崩壊、土石流または地滑り(急傾斜地の崩壊等と総称する)を発生原因として国民の生命または身体に生ずる被害をいいます。

「土砂災害警戒区域」とは、都道府県知事が、基本指針に基づき、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域を一定の基準に該当するものとして指定することができる区域をいいます。

「土砂災害特別警戒区域」とは、都道府県知事が、基本指針に基づき、警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限および居室を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域を一定の基準に該当するものとして指定することができる区域をいいます。

「制限用途」とは、予定建築物の用途のことで、非自己用住宅、社会福祉施設(とくに防災上の配慮を要する者が利用するもの)、学校、医療施設(政令で定めるものに限る)以外の用途でないものをいいます。

45) 森林法 (45)

※法10条の2第1項 (地域森林計画対象民有林における開発行為の制限)

地域森林計画の対象となっている民有林において開発行為をしようとする者は、原則として、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

※法10条の11の6 (森林所有者を確知することができない場合における要間伐森林の間伐)

市町村の長が要間伐森林の森林所有者に対する通知の内容を掲示した場合において、その掲示に係る要間伐森林についての特定所有権及び特定使用権を取得しようとする者で当該市町村の長の指定を受けたものは、通知が当該森林所有者に到達したものとみなされた日から6ヶ月以内に、都道府県知事に対し、農林水産省令で定めるところにより、当該特定所有権及び特定使用権の取得に関し裁定を申請することができます。

都道府県知事は、必要かつ適当であると認めるときは、その必要の限度において、当該申請に係る契約を締結すべき旨の裁定をするものとされます。

裁定について公告があったときは、その裁定の定めるところにより、その裁定の申請をした者は、当該要間伐森林についての特定所有権及び特定使用権を取得します。

※法31条 (保安林予定森林における一定の行為の制限)

保安林の指定の通知の内容の告示があった保安林予定森林については、都道府県知事は、立木竹の伐採または土石

の採掘等土地の形質を変更する行為を禁止することができます。

※法34条 1項および2項（保安林における制限）

保安林において立木の伐採等の一定の行為をしようとする者は、原則として、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

解説

この法律は、森林計画、保安林その他の森林に関する基本的事項を定めて、森林の保続培養と森林生産力の増進とを図り、もって国土の保全と国民経済の発展とに資することを目的としています。

「地域森林計画」とは、農林水産大臣が全国の森林につき5年ごとに15年を1期としてたてる全国森林計画に即して、都道府県知事が森林計画区別に、その森林計画区に係る民有林につき5年ごとに10年を1期としてたてる計画をいいます。

「民有林」とは、国有林以外の森林をいいます。

「国有林」とは、国が森林所有者である森林および国有林野の管理に関する法律10条1号に規定する分収林である森林をいいます。

「保安林予定森林」について、農林水産大臣は保安林の指定をしようとするときは、あらかじめその旨ならびに保安林予定森林の所在場所、指定の目的等をその森林の所在地を管轄する都道府県知事に通知し、通知を受けた都道府県知事は、その通知の内容の告示等を行うとともに告示があった保安林予定森林について、90日を超えない期間内において、一定の行為を禁止し、その旨の告示等を行います。

「保安林」は、農林水産大臣が、ア. 水源のかん養、イ. 土砂の流出の防備、ウ. 土砂の崩壊の防備、エ. 飛砂の防備、オ. 風害、水害、潮害、干害、雪害または霧害の防備等の目的を達成するため必要があるときに森林を保安林として指定します。

「保安施設地区」とは、農林水産大臣が、イ. 水源のかん養、ロ. 土砂の流出の防備、ハ. 土砂の崩壊の防備等の目的を達成するため、森林の造成事業または森林の造成もしくは維持に必要な事業を行う必要があると認めるときにおいて、森林または原野その他の土地を指定した地区をいいます。

46 森林経営管理法（46）

※法7条 3項（経営管理権集積計画）

市町村は、経営管理権集積計画を定めたときは、農林水産省令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を公告するものとします。この公告があったときは、その公告があった経営管理権集積計画の定めるところにより、市町村に経営管理権が、森林所有者に金銭の支払を受ける権利（経営管理受益権）が、それぞれ設定されます。

経営管理権は、公告の後において経営管理権に係る森林の森林所有者となった者（国その他の農林水産省令で定める者を除く）に対しても、その効力があります。

※法37条 3項（経営管理実施権配分計画）

市町村は、経営管理実施権配分計画を定めたときは、農林水産省令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を公告するものとします。この公告があったときは、その公告があった経営管理実施権配分計画の定めるところにより、民間事業者に経営管理実施権が、森林所有者及び市町村に経営管理受益権が、それぞれ設定されます。

経営管理実施権は、公告の後において経営管理実施権に係る森林の森林所有者となった者（国その他の農林水産省令で定める者を除く）に対しても、その効力があります。

解説

この法律は、森林法5条1項の規定によりたてられた地域森林計画の対象とする森林について、市町村が、経営管理権集積計画を定め、森林所有者から経営管理権を取得した上で、自ら経営管理を行い、又は経営管理実施権を民間事業者に設定する等の措置を講ずることにより、林業経営の効率化及び森林の管理の適正化の一体的な促進を図り、もって林業の持続的発展及び森林の有する多面的機能の発揮に資することを目的とする法律です。

経営管理権（経営管理実施権）は、経営管理権集積計画（経営管理実施権配分計画）の公告の後において当該経営管理権（経営管理実施権）に係る森林の森林所有者となった者（国その他農林水産省令で定める者を除く）に対しても、その効力があります。

47 道路法（47）

※法47条の9（道路一体建物に関する協定の効力）

道路一体建物に関する協定は、その公示があった後に道路一体建物の所有者となった者に対しても、その効力があります。

※法48条の19（利便施設協定の効力）

利便施設協定は、その公示があった後に協定利便施設の道路外利便施設所有者等となった者に対しても、その効力が及びます。

※法91条1項（道路予定区域内における一定の行為の制限）

道路予定区域内において土地の形質の変更、工作物の新築、改築、増築、もしくは大修繕または物件の付加増置しようとする者は、道路管理者の許可を受けなければなりません。

解説

この法律は、道路網の整備を図るため、道路に関して、路線の指定および認定、管理、構造、保全、費用の負担区分等に関する事項を定め、もって交通の発達に寄与し、公共の福祉を増進することを目的としています。

「道路一体建物に関する協定」とは、道路の区域を立体的区域とした道路と当該道路の区域外に新築される建物とが一体的な構造となることについて、道路管理者と建物所有者との間で締結される協定をいいます。

「道路管理者」とは、指定区間内の国道にあつては国土交通大臣、指定区間外の国道にあつては都道府県知事または指定市の長、都道府県道にあつては都道府県または指定市、市町村道にあつては市町村をいいます。

「利便施設協定」とは、道路管理者が、その管理する道路に並木、街灯その他道路の通行者、利用者の利便の確保に資する工作物または施設を設けることが、その道路の構造または周辺の土地利用の状況により困難な場合に、その道路の区域外にあるそれらの工作物または施設の所有者やその敷地の所有者等との間において、管理の方法等について締結する協定のことをいいます（法48条の17）。

この利便施設協定は、公示があった後に協定利便施設の道路外利便施設所有者等となった者に対してもその効力が及びます（法48条の19）。

協定利便施設の道路外利便施設所有者等は、協定の有効期間中、協定に定められた管理の方法に従った管理が求められ、協定によっては、協定利便施設に係る実質的な費用負担や協定に違反した場合の違約金などが課されることもあり得ることから、協定利便施設の敷地である土地の購入者等にとって、当該施設が道路外利便施設であるか否かは契約の意思決定を左右しうるものであり、また、その旨を購入者等が事前に知り得ない場合は不測の損害を被る可能性があります。

そのため、道路法48条の19の利便施設協定の承継効について、説明することとなっています。

「道路予定区域」とは、道路法18条1項の規定により道路の区域が決定されてから道路の供用が開始されるまでの間の当該区域をいい、道路管理者が権限を取得した後は、供用開始前であっても、道路に関する制限規定が準用されます。

48) 踏切道改良促進法 (48)

※法10条 (滞留施設協定の効力)

法9条3項 (同条4項において準用する場合を含む。)の規定による公示のあつた滞留施設協定は、その公示のあつた後において協定滞留施設の道路外滞留施設所有者等となつた者に対しても、その効力があるものとする。

解説

踏切道改良促進法は、踏切遮断中の歩行者滞留スペースを確保するため、鉄道事業者及び道路管理者が道路外滞留施設所有者等 (沿道民地の所有者) との間で滞留施設協定を結ぶことができる制度を創設しました。鉄道事業者及び道路管理者が滞留施設協定を締結したときは、その旨が公示され、かつ、滞留施設協定の写しが鉄道事業者及び道路管理者の事務所に備えられて一般の閲覧に供され、協定滞留施設又はその敷地内の見やすい場所に、鉄道事業者及び道路管理者の事務所においてこれを閲覧に供している旨が掲示されます (踏切道改良促進法9条3項)。滞留施設協定は、公示がなされた後に道路外滞留施設所有者等になった者についても、遵守が義務づけられます。

49) 全国新幹線鉄道整備法 (新幹線整備法) (49)

※法11条1項 (行為制限区域内における一定の行為の制限)

行為制限区域内において、何人も、土地の形質の変更、または工作物の新設、改築もしくは増築をしてはならないとされています。

解説

この法律は、高速輸送体系の形成が国土の総合的、かつ普遍的開発に果たす役割の重要性にかんがみ、新幹線鉄道による全国的な鉄道網の整備を図り、もって国民経済の発達と国民生活領域の拡大に資することを目的としています。

「行為制限区域」とは、国土交通大臣が建設を開始すべき新幹線鉄道の路線を定める基本計画に基づいて建設を行うおうとする日本鉄道株式会社 (JR) または日本鉄道建設公団の建設主体の工事実施基本計画を認可し、当該認可に係る新幹線鉄道建設に要する土地で下記に掲げる新幹線鉄道の施設の用に供する土地について、当該新幹線鉄道の建設を円滑に遂行させるため行為の制限が必要であると認めるときに、区域を定め、当該区域を指定したものです。

イ. 線路施設 ロ. 停車場施設 ハ. 車庫施設 など

50) 土地収用法 (50)

※法28条の3第1項 (事業認定告示後の起業地における土地の形質変更の制限)

土地、権利、物件および砂れきの収用または使用に係る事業の認定の告示があつた後、起業地において明らかに事業に支障を及ぼすような形質の変更等をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

解説

この法律は、公共の利益となる事業に必要な土地等の収用または使用に関し、その要件、手続および効果ならびにこれに伴う損失の補償等について規定し、公共の利益の増進と私有財産との調整を図り、もって国土の適正かつ合理

的な利用に寄与することを目的としています。

「起業地」とは、起業者（土地、権利、物件または砂れきを収用し、または使用することを必要とする一定の事業を行う者）が事業を施行する土地のことをいいます。

「事業の認定」とは、起業者が一定の事業のために土地、権利、物件および砂れきを収用し、使用しようとするときに、国土交通大臣または都道府県知事から受ける認定をいいます。

51 文化財保護法（51）

※法43条1項（重要文化財の現状変更等の制限）

重要文化財（国宝を含む）に関しその現状を変更し、またはその保存に影響を及ぼす行為をしようとするときは、原則として、文化庁長官の許可を受けなければなりません。

※法45条1項（重要文化財の付近の地域における一定の行為の制限）

文化庁長官は、重要文化財（国宝を含む）の保存のため必要があると認めるときは、地域を定めて一定の行為を制限し、禁止することができます。

※法46条1項・5項（重要文化財等の譲渡の制限）

重要文化財（国宝を含む）の有償譲渡の場合は、まず文化庁長官に対して国に対する売渡しの申出をしなければならず、申出後30日以内に文化庁長官が買取通知をすれば、予定対価相当額で売買が成立したものとされ、その期間内は当該重要文化財を譲り渡すことはできません。

※法125条1項（史跡名勝天然記念物に関する現状変更等の制限および原状回復の命令）

史跡名勝天然記念物（特別史跡名勝天然記念物を含む）に関しその現状を変更し、またはその保存に影響を及ぼす行為をしようとするときは、原則として、文化庁長官の許可を受けなければなりません。

※法128条1項（史跡名勝天然記念物の保存のための一定の行為の制限）

文化庁長官は、史跡名勝天然記念物（特別史跡名勝天然記念物を含む）の保存のため、地域を定めて一定の行為を制限することができます。

※法139条1項（現状変更または保存に影響を及ぼす行為の届出等）

重要文化的景観に関しその現状を変更し、またはその保存に影響を及ぼす行為をしようとする者は、当該行為をしようとする日の30日前までに、文化庁長官にその旨を届け出なければなりません。ただし、現状変更については維持の措置や応急措置をとる場合、保存に影響を及ぼす行為については影響の軽微である場合には、この限りではありません。「重要文化的景観」とは、文部科学大臣が都道府県または市町村の申し出に基づき、当該都道府県または市町村が定める景観法に規定する景観計画区域または景観地区内にある文化的景観のうち、とくに重要なものとして選定された文化的景観をいいます。（法134条1項）

※法143条1項（伝統的建造物群保存地区内における現状変更の制限）

伝統的建造物群保存地区の現状変更については、政令で定める基準に従い、市町村の条例で規制されることとなっています。

※法182条2項（地方公共団体が指定した文化財に係る一定の行為等の制限）

地方公共団体は、条例により、重要文化財（国宝を含む）、重要無形文化財、重要有形民俗文化財、重要無形民俗文化財および史跡名勝天然記念物（特別史跡名勝天然記念物を含む）以外の文化財のうち重要なものを指定し、その保存および活用のため一定の行為等の制限を行うことができます。

解説

この法律は、文化財を保存し、かつ、その活用を図り、もって国民の文化的向上に資するとともに、世界文化の進歩に貢献することを目的とします。

「伝統的建造物群保存地区」とは、文化財保護法に基づき、伝統的建造物群（周囲の環境と一体をなして歴史的風致を形成している伝統的な建造物群で価値の高いもの）、およびこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するため市町村が定めた地区をいいます。

52 航空法（52）

※法49条1項（公共用飛行場等の進入表面等にかかる物件の制限）

公共の用に供する飛行場について法40条（公共用飛行場の告示等）の告示があった後においては、その告示で示された進入表面、転移表面または水平表面の上に出る高さの建造物（その告示の際、現に建造中である建造物の当該建造工事に係る部分を除きます）、植物その他の物件を、原則として設置し、植栽し、または留置してはなりません。

※法56条の3第1項（第1種空港等における延長進入表面等にかかる物件の制限）

第1種空港等について、法40条（公共用飛行場の告示等）の告示があった後においては、その告示で示された延長進入表面、円錐表面または外側水平表面の上に出る高さの建造物（その表示の際、現に建造中である建造物の当該建造工事に係る部分を除く）、植物その他の物件を設置し、植栽し、または留置してはなりません。

解説

この法律は、国際民間航空条約の規定ならびに同条約の付属書として採択された標準、方式および手続に準拠して、航空機の航行の安全および航空機の航行に起因する障害の防止を図るための方法を定め、ならびに航空機を運航して営む事業の秩序を確立し、もって航空の発達を図ることを目的としています。

53 国土利用計画法（53）

※法14条1項（規制区域に所在する土地に関する権利の移転等の許可）

規制区域内の土地の所有権、土地に関する地上権・賃借権またはこれらの権利の取得を目的とする権利（予約完結権・買戻権・所有権移転請求権等）を有償で移転または設定する契約（予約を含む）を締結しようとする場合は、当事者は、原則として、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

※法23条1項（規制区域以外の区域における土地に関する権利の移転または設定後における利用目的等の届出）

一定規模以上の土地（一団の土地を含む）について、土地売買等の契約を締結した場合には、当事者のうち当該土地売買等の契約により土地に関する権利の移転または設定を受けることとなる者（以下、「権利取得者」という）は、その契約を締結した日から起算して2週間以内に、一定事項を当該土地が所在する市町村の長を経由して、都道府県知事に届け出なければなりません。

ただし、法12条1項の規定により指定された規制区域、法27条の3第1項の規定により指定された注視区域、または法27条の6第1項の規定により指定された監視区域に所在する土地について土地売買等の契約を締結した場合には適用しないものとします。

※法27条の4第1項および3項（法27条の7第1項の準用含む）（注視区域における土地に関する権利の移転等の届出）

注視区域に所在する土地について、当事者は法15条1項各号に掲げる事項を、国土交通省令で定めるところにより、当該土地が所在する市町村の長を経由して、あらかじめ都道府県知事に届け出なければなりません。その届出に係る事項のうち、土地に関する権利の移転もしくは設定の予定対価の額の変更（その額を減額する場合を除く）をして、または土地に関する権利の移転もしくは設定後における土地の利用目的の変更をして、当該契約を締結しようとするときも同様とします。

また、1項の規定による届出をした者は、その届出をした日から起算して6週間を経過する日までの間、その届出に係る土地売買等の契約を締結してはなりません。ただし、法27条の5第1項の規定による勧告または同条3項の規定による通知を受けた場合は、この限りではありません。

解説

この法律は、国土利用計画および土地利用基本計画の作成、土地取引の規制に関する措置その他土地利用を調整するための措置を講ずることにより、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的とします。

「一定規模以上の土地」とは、

- イ. 監視区域内 —— 都道府県知事が規則で定める面積以上
- ロ. 監視区域以外
 - ①市街化区域—— 2,000m²
 - ②市街化区域以外の都市計画区域—— 5,000m²以上
（注視区域を含む）
 - ③①および②以外の区域—— 10,000m²以上

「注視区域」とは、地価が一定の期間内に社会的経済的事情の変動に照らして相当な程度を超えて上昇し、または上昇するおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当し、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる区域（規制区域および監視区域として指定された区域を除く）として、期間を定めて（5年以内）指定される区域をいいます。

54 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律（炉規法）（54）

※法51条の29第1項

指定廃棄物埋設区域内においては、原子力規制委員会の許可を受けなければ、土地を掘削してはなりません。

解説

東日本大震災の復興等を踏まえ、原子力利用における安全対策の強化のための核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律（炉規法）が改正され、原子力規制委員会が、廃棄物埋設の事業開始前に、当該事業に係る廃棄物埋設施設の敷地及びその周辺の区域並びにこれらの地下について一定の範囲を定めた立体的な区域を指定するものとするされました（法51条の27第1項）。指定廃棄物埋設区域内では、土地の掘削が禁止され、土地を掘削しようとする者は、原子力規制委員会の許可を受けなければなりません。

55 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（廃棄物処理法）（55）

※法15条の19第1項～3項（土地の形質の変更の届出および計画変更命令）

指定区域内において土地の形質の変更をしようとする者は、当該土地の形質の変更に着手する日の30日前までに、環境省令で定めるところにより、当該土地の形質の変更の種類、場所、施行方法および着手予定日その他環境省令で定める事項を都道府県知事に届け出なければなりません。ただし、次の各号に掲げる行為については、この限りではありません。

- 一 法19条の10第1項の規定による命令に基づく法19条の4第1項に規定する支障の除去等の措置として行う行為
 - 二 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為であって、環境省令で定めるもの
 - 三 指定区域が指定された際すでに着手していた行為
 - 四 非常災害のために必要な応急措置として行う行為
- 2 指定区域が指定された際当該指定区域内においてすでに土地の形質の変更に着手している者は、その指定の日から起算して14日以内に、環境省令で定めるところにより、都道府県知事にその旨を届け出なければなりません。
- 3 指定区域内において非常災害のために必要な応急措置として土地の形質の変更をした者は、当該土地の形質の変更をした日から起算して14日以内に、環境省令で定めるところにより、都道府県知事にその旨を届け出なければなりません。
- 4 都道府県知事は、1項の届出があった場合において、その届出に係る土地の形質の変更の施行方法が環境省令で定める基準に適合しないと認めるときは、その届出を受理した日から30日以内に限り、その届出をした者に対し、その届出に係る土地の形質の変更の施行方法に関する計画の変更を命ずることができます。

解説

この法律は、廃棄物の排出を抑制し、および廃棄物の適正な分別、保管、収集、運搬、再生、処分等の処理をし、ならびに生活環境を清潔することにより、生活環境の保全および公衆衛生の向上を図ることを目的としています。

「廃棄物」とは、ごみ、粗大ごみ、燃え殻、汚泥、ふん尿、廃油、廃酸、廃アルカリ、動物の死体その他の汚物または不要物であって、固形状または液状のもの（放射性物質およびこれによって汚染されたものを除く）をいいます。

「指定区域」とは、廃棄物が地下にある土地で土地の掘削その他土地の形質の変更が行われることにより当該廃棄物に起因する生活環境の保全上の支障が生ずるおそれがあるものとして都道府県知事が指定した区域のことをいいます（法15条の17第1項）。

この指定は、公示され、都道府県知事は指定区域台帳を調整して、公衆の閲覧に供することとしています（法15条の17第2項、15条の18）。

56 土壤汚染対策法（56）

※法9条（要措置区域内における土地の形質の変更の禁止）

都道府県知事は、土地が次の①、②のいずれにも該当すると認めるときは、当該土地の区域を、その土地が特定有害物質によって汚染されており、当該汚染による人の健康被害を防止するため、当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他の措置を講ずることが必要な区域について「要措置区域」として指定します（法6条1項）。

- ① 土壤汚染状況調査の結果、当該土地の土壤の特定有害物質による汚染状態が環境省令で定める基準に適合しないこと（同項1号）
- ② 土壤の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、または生ずるおそれがあるものとして政令で定める基準に該当すること（同項2号）

その要措置区域内においては、何人も、土地の形質の変更をしてはなりません（法9条）。ただし、次の各号に掲

げる行為については、この限りではありません。

- 一 都道府県から指示を受けた者が指示措置等として行う行為
- 二 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為であって、環境省令で定めるもの
- 三 非常災害のために必要な応急措置として行う行為

※法12条1項および3項（形質変更時要届出区域内における土地の形質の変更の事前届出義務）

都道府県知事は、土地が前記（法9条の解説）の①に該当するが、②には該当しないと認めるときは、当該土地の区域を、その土地が特定有害物質によって汚染されており、当該土地の形質の変更をしようとするときには届出をしなければならない区域について「形質変更時要届出区域」として指定します（法11条1項）。

その形質変更時要届出区域内において土地の形質の変更をしようとする者は、その着手する日の14日前までに、都道府県知事にその旨を届け出なければなりません（法12条1項）。

また、形質変更時要届出区域内において非常災害のために必要な応急措置として土地の形質の変更をした者は、その土地の形質を変更した日から起算して14日以内に都道府県知事に届け出なければなりません（同条3項）。

解説

この法律は、土壌の特定有害物質による汚染の状況の把握に関する措置およびその汚染による人の健康に係る被害の防止に関する措置を定めること等により、土壌汚染対策の実施を図り、もって国民の健康を保護することを目的としています。

「特定有害物質」とは、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の物質（放射性物質を除く）であって、それが土壌に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生ずるおそれがあるものとして政令で定めるものとされています（法2条1項）。

同法は、平成22年4月1日施行による改正がなされ、従来の「指定区域」を改め、土壌汚染の程度により規制対象区域を分類し、それぞれの区域における措置の明確化が図られることになりました。

この改正に伴い、宅建業法35条1項2号（重要事項説明の法令上の制限）を受けた同法施行令3条が改正され、前記の3事項が重要事項の説明の対象となりました。宅建業者は、取引対象土地が要措置区域または形質変更時要届出区域に指定されているか否かについて、都道府県等の担当部署に備え付けられている台帳を閲覧して確認する必要があります。

なお、同改正により面積が3,000m²以上の土地の掘削その他の土地の形質の変更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、当該土地の形質の変更の場所および着手予定日その他の一定の事項を都道府県知事に届け出なければならないこととされました（法4条1項）。

57 都市再生特別措置法（57）

この法律は、近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化にわが国の都市が十分対応できたものとなっていないことにかんがみ、これらの情勢の変化に対応した都市機能の高度化と都市の居住環境の向上を図ろうとするものです。

※法45条の7（都市再生歩行者経路協定の効力）

都市再生緊急整備地域内の一団の土地の所有者および建築物その他の工作物の所有を目的とする地上権または賃借権を有する者は、その全員の合意により、その地域内における都市開発事業の施行に関連して必要となる歩行者の移動上の利便性と安全性の向上のための経路の整備または管理に関する協定（以下「都市再生歩行者経路協定」という）を締結することができます（法45条の2）。この都市再生歩行者経路協定は、市町村長の認可の公告があった後にそ

の協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても、その効力が及びます（法45条の7）。

※法45条の8第5項（認可の公告後、都市再生歩行者経路協定に加わった場合の効力）

都市再生歩行者経路協定区域内の土地所有者でその経路協定の効力が及ばないものは、認可の公告があった後いつでも、その経路協定に加わることができますが（法45条の8第1項）、その加わった者がその時に所有し、または借地権等を有していたその協定区域内の土地について、認可の公告があった後にその土地の所有者等となった者に対しても、その効力が及びます（法45条の8第5項）。

※法45条の11第4項（1人の所有者による都市再生歩行者経路協定の設定）

都市再生緊急整備地域内の一団の土地で、1人の所有者以外に土地所有者等が存しないものの所有者は、都市再生歩行者経路の整備または管理のために必要があると認めるときは、市町村長の認可を受けて、当該土地の区域を協定区域とする都市再生歩行者経路協定を定めることができます（法45条の11第1項）。

この都市再生歩行者経路協定は、認可の日から起算して3年以内において当該協定区域内の土地に2人以上の土地所有者等が存することとなった時から、法45条の4第2項の規定による認可の公告のあった都市再生歩行者経路協定と同一の効力を有する協定となります（法45条の11第4項）。

※法45条の13第3項（退避経路協定の効力）

都市再生緊急整備地域において大規模地震が生じた場合、多数の滞在者等が安全に退避できる経路について土地所有者等が、その全員の合意により、整備または管理に関する事項等を定めた協定を「退避経路協定」といいますが（法45条の13第1項）、この協定は、公告があった後において協定区域内の土地所有者等となった者に対しても、その効力が及びます（法45条の13第3項）。

※法45条の14第3項（退避施設協定の効力）

都市再生緊急整備地域において大規模地震が生じた場合、多数の滞在者等が安全に確保できるオフィスビル等の退避スペースについて、土地所有者等が、その全員の合意により、整備または管理に関する事項を定めた協定を「退避施設協定」といいますが（法45条の14第1項）、この協定は、公告があった後において協定区域内の土地所有者等となった者に対しても、その効力が及びます（法45条の14第3項）。

※法45条の20（管理協定の効力）

都市再生緊急整備地域において大規模地震が生じた場合、多数の滞在者等の安全を確保するために必要な食料等の物資を提供するために、これらを備蓄する備蓄倉庫について、地方公共団体が備蓄倉庫所有者等との間において権利者に代わって管理を行うこと等を定めた協定を「管理協定」といいますが（法45条の15第1項）、この協定は、公告があった後において協定施設の備蓄倉庫所有者等となった者に対しても、その効力が及びます（法45条の20）。

※法45条の21第5項（非常用電気等供給施設協定の効力）

都市再生緊急整備地域において大規模災害が生じた場合、地域内の滞在者等の安全の確保を図るため、都市再生緊急整備協議会は、都市再生安全確保計画を作成することができることとされていますが、この計画において大規模な地震が発生した場合に滞在者等の安全や業務機能・行政機能等の継続を確保するため、エネルギーの安定供給を確保するための非常用の電気または熱の供給施設（非常用電気等供給施設）の設備等に関する事項を記載することができることになっています。

そこに記載された事項について、土地所有者等は、その全員の合意により、非常用電気等供給施設の整備または管理に関する協定を締結することができます（法45条の21第1項）、この協定は、公告があった後において協定区域内の宅

地所有者等となった者に対しても、その効力が及びます（法45条の21第5項）。

解説

この法律において「都市再生緊急整備地域」というのは、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として政令で定める地域のことをいいます（法2条3項）。

この法律で、平成21年10月1日に創設された都市再生歩行者経路協定は、いわば快適な公共空間を実現するための歩行者ネットワーク（歩行者デッキ、地下歩道、歩行者専用通路等）の整備または管理に関する協定で、例えば管理費用の分担、清掃・防犯活動、ベンチ、植栽、エスカレーター等の設置・管理等を定めることができます。

この協定区域内の土地所有者等は、その協定に定められた都市再生歩行者経路の整備または管理に関する基準に従って経路の整備または管理を行うことが求められ、整備に係る実質的な費用負担や協定に違反した場合の違約金などが課されることもあり得ます（法73条第2項）。したがって、土地の購入者等にとって、当該土地が都市再生歩行者経路協定区域内であるか否かは契約をするかどうかの意思決定を左右するものであり、また、そのことを購入者等が事前に知り得ない場合は不測の損害を被る可能性があります。そこで、この協定は、購入者等にとって重要事項として、法令上の制限の一内容として説明することとなっています。

また、平成23年3月に発生した東日本大震災の際に、管理者の異なる様々な施設が集積する大都市の交通結節点周辺等の地域において、避難者、帰宅困難者等による大きな混乱が生じたことの反省から、大規模な地震が発生した際の滞り者等の安全を確保するため、都市再生安全確保計画の作成、都市再生安全確保施設に関する協定制度の創設等を柱とするこの法律の改正が行われ、平成24年7月1日から施行されました。この改正により、退避経路協定、退避施設協定および管理協定が創設されましたが、これらの協定は、公告があった後において協定区域内の土地所有者等になった者にもその効力を及ぼす、いわゆる「承継効」が定められています。この協定区域内の土地所有者等には、当該協定に定められた内容に従って退避経路等の整備や管理を行うことが求められ、整備にかかる実質的な費用負担や協定に違反した場合の違約金等の制裁も定められていることから、土地の購入者等にとって当該土地がこれらの協定区域内であるか否かは契約をするかどうかの意思決定を左右するものであり、また、その旨を事前に知りえない場合は不測の損害を被る可能性があります。そのため、これらの協定の承継効に関する規定も法令上の制限の内容として重要事項説明の対象とされました。

※法88条1項および2項（居住誘導区域外における開発行為等の事前届出義務）

市町村は、住宅および医療施設、福祉施設、商業施設その他の居住に関連する施設の立地の適正化に関する計画（「立地適正化計画」）を作成することができますが、その計画に記載された居住誘導区域外において、一定規模以上の住宅等の開発等を行おうとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、当該行為の種類、場所、設計または施行方法、着手予定日等の事項を市町村長に届け出なければなりません（法88条1項）。

また、その届出をした者が、届出事項のうち一定の事項を変更しようとするときにも、当該事項の変更に係る行為に着手する日の30日前までに、その旨を市町村長に届け出なければなりません（同条2項）。

※法108条1項および2項（都市機能誘導区域外における開発行為等の事前届出義務）

市町村は、住宅および医療施設、福祉施設、商業施設その他の居住に関連する施設の立地の適正化に関する計画（「立地適正化計画」）を作成することができますが、その計画に記載された都市機能誘導区域外において、誘導施設（都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉または利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう）として立地適正化計画に記載されたものをいう）を有する建築物の開発等を行おうとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、当該行為の種類、場所、設計または施行方法、着手予定日等の事項を市町村長に届け出なければなりません（法108条1項）。

また、その届出をした者が、届出事項のうち一定の事項を変更しようとするときにも、当該事項の変更に係る行為に着手する日の30日前までに、その旨を市町村長に届け出なければなりません（同条2項）。

※法109条の4（立地誘導促進施設協定の締結等）

居住誘導区域または都市機能誘導区域において、レクリエーションの用に供する広場、地域における催しに関する情報を提供するための広告塔、良好な景観の形成又は風致の維持に寄与する並木その他のこれらの区域における居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等であつて、居住誘導区域にあつては住宅の、都市機能誘導区域にあつては誘導施設の立地の誘導の促進に資するものを立地誘導促進施設といいます（法81条8項）。

立地適正化計画に記載された区域（法81条8項）内の一団の土地の所有者及び借地権等を有する者（以下「土地所有者等」という。）は、その全員の合意により、立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する協定（以下「立地誘導促進施設協定」という。）を締結することができます（法109条の4第1項）。

立地誘導促進施設協定においては、①立地誘導促進施設協定の目的となる土地の区域並びに立地誘導促進施設の種類及び位置、②立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項のうち、必要なもの、③立地誘導促進施設協定の有効期間、④立地誘導促進施設協定に違反した場合の措置が定められます（法109条の4第2項）。

立地誘導促進施設協定については、第4章第7節の規定が準用されます（法109条の4第3項）。そのために、土地所有者等になったものにも、立地誘導促進施設協定の効力が及ぶことになります。

解説

近年わが国の地方都市では拡散した市街地で急激な人口減少が見込まれる一方、大都市では高齢者の急増が見込まれる中で、健康で快適な生活や持続可能な都市経営の確保が重要な課題となっていることから、都市全体の構造を見渡しながら、居住者の生活を支えるようコンパクトなまちづくりを推進するため、市町村が「立地適正化計画」を作成することができる等のこの法律の改正が行われ、平成26年8月1日から施行されました。この改正では、市町村は、住宅および医療施設、福祉施設、商業施設その他の居住に関連する施設の立地の適正化に関する計画（「立地適正化計画」）を作成することができることとし、この計画には、居住誘導区域（居住を誘導すべき区域）と居住に関連する施設の立地を誘導すべき区域（都市機能誘導区域）を定めることとしています。そして、この区域外において、一定の開発行為等を行うときには、市町村長への届出が義務づけられていますが、これらの届出義務については届出をしない場合等には罰則が課せられるなど、これを知らないで当該土地・建物を購入した者が不測の損害を被るおそれがあるため、この届出義務に関する規定も重要事項説明の対象とされました。

58 地域再生法（58）

この法律は、近年における急速な少子高齢化の進展、産業構造の変化等の社会経済情勢の変化に対応して、地方公共団体が行う自主的かつ自立的な取組みによる地域経済の活性化、地域における雇用機会の創出その他の地域の活力の再生を総合的かつ効果的に推進していくために、所要の措置を講ずることを目的としています。

※法17条の8（建築等の届出）

地域再生土地利用計画に記載された集落生活圏の区域内において、次に掲げる行為を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を認定市町村の長に届け出なければならない。

- 一 当該地域再生土地利用計画に記載された前条第3項第2号の誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は当該誘導施設を有する建築物を新築し、もしくはその用途を変更して当該誘導施設を有する建築物とする行為（当該誘導施設の立地を誘導するものとして当該地域再生土地利用計画に記載された地域再生

- 拠点区域内において行われるものを除く。)
- 二 当該地域再生土地利用計画（前条第4項第2号に掲げる事項が定められているものに限る。）に記載された地域再生拠点区域内における土地の区画形質の変更、建築物の建築その他政令で定める行為（当該地域再生土地利用計画に記載された同項第1号に規定する事業に係るものを除く。）
- 2 次に掲げる行為については、前項の規定は、適用しない。
 - 一 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
 - 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
 - 三 都市計画法第4条第15項に規定する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として政令で定める行為
 - 四 その他認定市町村の条例で定める行為
 - 3 第1項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を認定市町村の長に届け出なければならない。
 - 4 認定市町村の長は、第1項又は前項の規定による届出があった場合において、当該届出に係る行為が地域再生土地利用計画に適合せず、地域再生拠点の形成を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対し、その届出に係る行為に関し場所又は設計の変更その他の必要な措置をとることを勧告することができる。
 - 5 認定市町村の長は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、当該誘導施設に係る地域再生拠点区域内の土地の取得又は当該届出に係る土地に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

解説

この法律では、地方公共団体は、単独または共同して地域再生を図るための計画を作成し、内閣総理大臣の認定を受けることができるとされています（法5条）、この認定を受けた地方公共団体を「認定地方公共団体」といいます（法8条1項）。

認定地方公共団体である市町村は、認定地域再生計画に記載されている集落生活圏について、地域再生拠点の形成ならびに農用地等の保全および農業上の効率のかつ総合的な利用を図るための土地利用に関する計画（地域再生土地利用計画）を作成することができます（法17条の7）。そして、この地域再生土地利用計画に記載された集落生活圏の区域内において一定の開発行為、建築行為を行おうとする場合や地域再生拠点区域において土地の区画形質の変更や建築物の建築を行おうとする場合は、これらの行為に着手する日の30日前までに、一定事項を認定市町村の長に届けなければなりません（法17条の8第1項）。また、認定市町村の長は、その届出に係る行為が地域再生土地利用計画に適合せず、地域再生拠点の形成を図る上で支障があると認めるときは、場所または設計の変更等を勧告することができます（同条4項）。

これらの届出義務のことを知らないで、当該区域内の土地建物を購入等した場合、届出をしないこと等により罰則を受けるなど、不測の損害を被るおそれがありますので、法令上の制限として重要事項説明の対象とされています。

59 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー促進法）（59）

※法46条（重点整備地区内における移動等円滑化経路協定の承継効）

市町村は、移動等円滑化基本構想に基づき、移動円滑化のための事業を重点的かつ一体的に実施することが適切であると認められる一定の地区を重点整備地区としてその位置および区域を定めることができますが、その重点整備地区内の一団の土地所有者等は、その全員の合意により、当該土地の区域における移動等円滑化のための経路の整備ま

たは管理に関する協定（移動等円滑化経路協定）を締結することができます（法41条）。

この移動等円滑化経路協定は、公告があった後において当該移動等円滑化経路協定区域内の土地所有者等となった者に対しても、その効力が及びます（法46条）。

※法50条4項（1人の所有者による移動等円滑化経路協定の効力）

重点整備地区内の一団の土地で1人の所有者以外に土地所有者等が存しないものの所有者は、移動等円滑化のために必要があると認めるときは、市町村長の許可を受けて、当該土地の区域を移動等円滑化経路協定区域とする移動等円滑化経路協定を定めることができます（法50条1項）。

この移動等円滑化経路協定は、認可の日から起算して3年以内において当該移動等円滑化経路協定区域内の土地に2人以上の土地所有者等が存することになった時から、認可の公告のあった移動等円滑化経路協定と同一の効力を有する移動等円滑化経路協定となります（法50条4項）。

※法51条2項3項（一団の土地所有者等による移動等円滑化施設協定の効力）

移動等円滑化促進地区内又は重点整備地区内の一団の土地の土地所有者等は、その全員の合意により、高齢者、障害者等が円滑に利用することができる案内所その他の当該土地の区域における移動等円滑化に資する施設の整備又は管理に関する協定（移動等円滑化施設協定）を締結することができます。この場合において、公告があった移動等円滑化施設協定については、その公告後に当該協定の対象である土地の所有者等となった者に対しても当該協定の効力が及びます。

解説

この法律は、高齢者、障害者等の自立した日常生活および社会生活を確保することの重要性にかんがみ、公共交通機関の旅客施設および車両等、道路、路外駐車場、公園施設ならびに建築物の構造および整備を改善するための措置、一定の地区における旅客施設、建築物等およびこれらの間の経路を構成する道路、駅前広場、通路その他の施設の一体的な整備を促進するための措置その他の措置を講ずることにより、高齢者、障害者等の日常生活および社会生活における移動上および施設の利用上の利便性および安全性の向上の促進を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的としています。

この法律において、「高齢者、障害者等」とは、高齢者または障害者で日常生活または社会生活に身体の機能上の制限を受けるものその他日常生活または社会生活に身体の機能上の制限を受ける者をいいます。

同法により定められた重点整備地区内の一団の土地の所有者等は、その全員の合意により、当該土地の区域における移動等円滑化のための経路の整備または管理に関する協定（移動等円滑化経路協定）を締結することができます（法41条）。

この移動等円滑化経路協定は、公告（法43条2項）があった後においてその移動等円滑化経路協定区域内の土地所有者等となった者に対しても、その効力が及びます（法46条）。

協定区域内の土地所有者等は、協定に定められた移動等円滑化に関する基準に従って各々の経路または経路を構成する施設の整備または管理を行うことが求められ、協定によっては、施設整備に係る実質的な費用負担や協定に違反した場合の違約金などが課されることもあり得ることから、土地の購入者等にとって、その土地が移動等円滑化経路協定区域内であるか否かは契約の意思決定を左右しうるものであり、また、その旨を購入者が事前に知り得ない場合は不測の損害を被る可能性があります。そこで重要事項として契約締結前に購入者に対して説明することとなっています。

また、1人の所有者のみの土地の所有者も、市町村長の認可を受けて、移動等円滑化経路協定を定めることができますが、これについても法46条の協定の承継効と同様に購入者等にとって重要な事項であるため、法令上の制限として説明することとなっています。

さらに、移動等円滑化促進地区内又は重点整備地区内の一団の土地の土地所有者等の全員の合意による移動等円滑化施設協定の公告があった後は、当該協定の対象である土地の所有者等となった者に対しても当該協定の効力が及ぶこととなります。

60 災害対策基本法（60）

※法49条の5（指定緊急避難場所等における改築等の届出）

同法では、市町村長は政令で定める基準に適合する施設または場所を、洪水、津波その他の政令で定める異常な現象の種類ごとに、指定緊急避難場所として指定しなければならないとされ、また政令で定める基準に適合する公共施設その他の施設を指定避難所として指定しなければならないとされていますが、その指定緊急避難場所および指定避難所の管理者が、当該場所等を廃止し、または改築その他の事由により当該施設の現状に重要な変更を加えようとするときは、市町村長に届け出なければならないこととされています。

解説

この法律は、昭和34年に発生した伊勢湾台風による災害を契機に昭和36年に制定された法律ですが、東日本大震災の経験を踏まえて、平成25年に改正がなされました。改正の要旨は、①市町村長による避難行動要支援者名簿の作成②被災市町村、被災都道府県の事務の、国による応急措置の代行③市町村長による指定緊急避難場所および指定避難所の指定の3つですが、その③の内容は次のとおりです。

市町村長は、指定緊急避難場所（災害が発生し、または発生するおそれがある場合における円滑かつ迅速な避難のための立退きの確保を図るため、市町村長が指定する施設または場所）を指定しなければならないものとし、また指定避難所（災害が発生した場合における適切な避難場所の確保を図るため、市町村長が指定する施設）を指定しなければならないものとしています。そして、その指定緊急避難場所および指定避難所の管理者が、当該指定緊急避難場所等を廃止し、または改築その他の事由により当該施設の現状に重要な変更を加えようとするときは、その旨を当該市町村長に届出することが義務づけられています。

これらの場所等の管理者には、届出という負担があるため、もし、これを知らないで当該宅地または建物を購入等したものは、不測の損害を被るおそれがあります。そこで、同法のその部分の施行（平成26年4月1日）に伴い、重要事項説明の「法令の制限」にこれが追加されました。

なお、指定緊急避難場所等は、市町村長により公示がなされます。

61 東日本大震災復興特別区域法（61）

※法64条4項および5項（復興整備事業の実施区域のうち届出対象区域内における土地の区画形質の変更等の届出）

東日本大震災の被災関連市町村は、復興整備計画の計画区域のうち、復興整備事業の実施区域の全部または一部の区域を届出対象区域として指定できるものとしています（法64条1項）、その届出対象区域内において、土地の区画形質の変更、建築物その他の工作物の新築、改築または増築その他政令で定める行為をしようとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、一定事項を被災関連市町村長に届け出なければなりません。

また、その届出をした者が、一定の届出事項を変更しようとするときは、変更行為に着手する日の30日前までに、その旨を被災関連市町村長に届け出なければなりません。

解説

この法律は、東日本大震災からの復興を図るべき復興特別区域を定め、その対象区域において、復興特別区域基本

方針、復興推進計画の認定および特別の措置、復興整備計画の実施に係る特別の措置、復興交付金の交付等を定めることにより、東日本大震災からの復興に向けた取組みの推進を図ることを目的として、平成23年12月26日に施行されました。

同法では、被災関連市町村が指定した届出対象区域において建築物の建築等を行う者は、被災関連市町村長に、当該行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、設計または施行方法、着手予定日その他内閣府令で定める事項を届けなければならないものとされています（法64条4項）。ただし、次に掲げる行為は、この限りではありません（同項ただし書）。

- ①通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 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復興整備事業の施行として行う行為

また、上記の届出をした者は、その届出に係る事項で内閣府令で定める事項を変更しようとするときは、その行為に着手する日の30日前までに、その旨を被災関連市町村長に届け出なければなりません（法64条5項）。

この2つの届出義務について、重要事項説明における「法令に基づく制限」として説明する必要があります。

62 大規模災害からの復興に関する法律（62）

※法28条4項および5項（届出対象区域内における建築等の届出）

同法では、復興計画の区域のうち復興整備事業の実施区域の全部または一部の区域を、市町村が「届出対象区域」として指定することができるものとされていますが、その届出対象区域内において、土地の区画形質の変更、建築物等の新築、改築または増築等を行おうとする者は、当該行為に着手する前に市町村長に届け出なければならないと、また届出事項を変更しようとするときにも、その旨を当該市町村長に届け出なければならないこととされています。

解説

この法律は、東日本大震災の経験を踏まえ、大規模な災害を受けた地域の円滑かつ迅速な復興を図るため、その基本理念、政府による復興対策本部の設置および復興基本方針の策定ならびに復興のための特別の措置について定めることにより、大規模な災害からの復興に向けた取組みの推進を図ることを目的としています。

同法では、被災した一定の市町村は、復興計画の区域のうち、復興整備事業の実施区域の全部または一部の区域を、「届出対象区域」として指定することができるものとし（法28条1項）、その届出対象区域においては、復興整備事業の円滑な実施を図るため、土地の区画形質の変更、建築物その他の工作物の新築、改築または増築その他政令で定める行為をしようとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、設計または施行方法、着手予定日等を市町村長に届け出なければならないこととしています（同条4項）。また、届出者が届出に係る事項を変更しようとするときも、同じように届け出なければならないこととしています（同条5項）。

これらの届出義務については、届出をしない場合に罰則が適用されるため、これを知らないで当該宅地または建物の購入等をした者は、不測の損害を被るおそれがあります。そこで、同法の施行（平成25年8月20日）に伴い、重要事項説明の「法令の制限」にこれが追加されました。

63 重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律（重要土地等調査法）（63）

※法13条1項（特別注視区域内における土地等に関する所有権等の移転等の届出）

同法では、内閣総理大臣が特別注視区域を定めることができるものとされています（法12条1項）、特別注視区

域内にある土地等（その面積（建物にあっては、床面積）が200m²を下回らない範囲内で政令で定める規模未満の土地等を除く）に関する所有権又はその取得を目的とする権利（所有権等）の移転又は設定をする契約（予約を含み、当該契約に係る土地等に関する所有権等の移転又は設定を受ける者が国、地方公共団体その他政令で定める者である契約その他当該契約による土地等に関する所有権等の移転又は設定後における当該土地等が特定重要施設の施設機能又は特定国境離島等の離島機能を阻害する行為の用に供されるおそれが少ないものとして政令で定める契約を除く）を締結する場合には、当事者は、所定の事項を、内閣府令で定めるところにより、あらかじめ、内閣総理大臣に届け出なければならないものとされています。

解説

この法律は、重要施設の周辺の区域内及び国境離島等の区域内にある土地等が重要施設又は国境離島等の機能を阻害する行為の用に供されることを防止するため、基本方針の策定、注視区域及び特別注視区域の指定、注視区域内にある土地等の利用状況の調査、当該土地等の利用の規制、特別注視区域内にある土地等に係る契約の届出等の措置を定める法律です。

内閣総理大臣は、重要施設の敷地の周囲おおむね1,000mの区域内及び国境離島等の区域内の区域で、その区域内にある土地等が当該重要施設の施設機能又は当該国境離島等の離島機能を阻害する行為の用に供されることを特に防止する必要があるものを、注視区域として指定することができ（同法5条1項）、さらに、注視区域に係る重要施設が特定重要施設（重要施設のうち、その施設機能が特に重要なもの又はその施設機能を阻害することが容易であるものであって、他の重要施設によるその施設機能の代替が困難であるものをいう）である場合又は注視区域に係る国境離島等が特定国境離島等（国境離島等のうち、その離島機能が特に重要なもの又はその離島機能を阻害することが容易であるものであって、他の国境離島等によるその離島機能の代替が困難であるものをいう）である場合には、当該注視区域を、特別注視区域として指定することができるものとされています（同法12条1項）。

64 水害ハザードマップ

※水防法施行規則11条1号

国土交通大臣は、指定された河川について、洪水時の円滑かつ迅速な避難を確保し、又は浸水を防止することにより、水災による被害の軽減を図るため、想定最大規模降雨により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域を洪水浸水想定区域として指定するものとされています（水防法14条1項）。国土交通大臣による指定がなされた場合には、浸水想定区域をその区域に含む市町村の長が、市町村地域防災計画において定められた事項を住民、滞在者その他の者に周知させるため、これらの事項を記載した印刷物の配布その他の必要な措置を講じることになります（同法15条3項）。防災計画において定められた事項を住民、滞在者その他の者に周知させるために市町村の長が作成される印刷物のうち、図面上に定められた事項が示されているものが、水害ハザードマップです（同法施行規則11条1号）。

宅建業法施行規則16条の4の3によって、市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）に宅地又は建物の位置が表示されているときは、この図面における宅地又は建物の所在地が重要事項説明の対象とされました。

65 石綿（アスベスト）使用の有無の調査結果

※宅地建物取引業法施行規則16条の4の3第4号

宅地建物取引業法35条1項14号に規定する国土交通省令に定める事項として「建物について石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容」について説明しなければなりません。これは建物の売買、交換、貸借のいずれの場合でも説明が義務付けられています。

解説

宅地建物取引業者には、石綿の使用の有無の調査の実施自体は義務付けられてはおりませんが、その調査の結果が記録されているときは、その内容を説明しなければなりません。国土交通省不動産課の「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」によれば、具体的には次のようになります。

- ①石綿の使用の有無の調査結果の記録が保存されているときは、その内容として (i)調査の実施機関、(ii)調査の範囲、(iii)調査の年月日、(iv)石綿の使用の有無およびその使用箇所を説明する必要があります。
- ②ただし、上記のうちのいずれかが調査結果の記録から判明しない場合にあっては、売主等の補足情報の告知を求め、それでも判明しないときは、その旨を説明すれば足りるものとされています。
- ③調査結果の記録から容易に石綿の使用の有無が確認できる場合には、その調査結果の記録を別添することも差し支えありません。
- ④この説明義務は、売主および所有者にその調査の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合、管理業者および施工会社にも問い合わせたうえ、存在しないことが確認された場合またはその存在が判明しない場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになります。
- ⑤紛争防止の観点から、売主から提出された調査結果の記録を説明する場合は、売主等の責任の下に行われた調査であることを明らかにし、また建物全体を調査したものではない場合は、調査した範囲に限定があることを明らかにしなければなりません。

66 建物の耐震診断の結果

※宅地建物取引業法施行規則16条の4の3第5号

宅地建物取引業法35条1項14号に規定する国土交通省令に定める事項として「昭和56年5月31日以前に新築工事に着手した建物について、建築物の耐震改修の促進に関する法律4条2項3号の技術上の指針となるべき事項に基づいて指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関または地方公共団体が行った耐震診断がある場合は、その内容」について説明しなければなりません。これは、建物の売買、交換、貸借のいずれの場合でも説明が義務付けられています。この耐震診断に係る重要事項説明は、建築物の耐震基準が整備・強化された昭和56年6月1日以降に新築された建物には、その義務付けはありません。

解説

この説明項目は、平成17年10月成立の「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の一部改正法における国会の附帯決議、また同年末に発覚した構造計算書偽装問題に対して関係閣僚会合においてとりまとめられた対応策を踏まえ重要事項説明に加えられたものですが、宅地建物取引業者に耐震診断の実施自体が義務付けられているわけではありません。しかし、旧建築基準法の旧耐震基準が改正された昭和56年6月1日より前に新築工事に着手された建物については、指定確認検査機関、一級建築士、二級建築士、木造建築士、登録住宅性能評価機関または地方公共団体が耐震改修促進法4条1項に規定する基本方針のうち一定の技術上の指針となるべき事項に基づいて行った耐震診断を受けたものであるときは、その内容を説明する必要があります。

国土交通省不動産課の「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」によれば、具体的には次のようになります。

- ①昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したものであるというものは、昭和56年5月31日以前に建築確認を受けたものという意味ですが、確認済証等がない場合もありますので、具体的には次のような基準で判断されます。

ケース	確認資料	建物の種類	重要事項説明の対象となるもの
原則	確認済証（確認通知書）または検査済証に記載する確認済証交付年月日	すべての建物	昭和56年5月31日以前のもの

確認済証・検査済証のいずれもないとき	建物表題部の表示登記または家屋課税（補充）台帳の建築（新築）年月日	居住の用に供する建物（区分所有建物は除く）	昭和56年12月31日以前のもの
		事業の用に供する建物・区分所有建物の場合	昭和58年5月31日以前のもの

②この説明義務は、売主および所有者にその耐震診断の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合および管理業者にも問い合わせた上、存在しないことが確認された場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになります。

③耐震改修促進法4条1項に規定する基本方針のうち技術上の指針（平成17年改正前の耐震改修促進法3条に基づく特定建築物の耐震診断および耐震改修に関する指針を含みます）の一部または全部と同等以上の効力を有すると国土交通大臣が定める方法として次のものがあり、これらに基づく耐震診断も説明すべき耐震診断に該当します。

- ・（一財）日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める「一般診断法」および「精密診断法」（時刻暦応答計算による方法を除く）
- ・（一財）日本建築防災協会による「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」および「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」
- ・（一社）プレハブ建築協会による「木質系工業化住宅の耐震診断法」
- ・（一社）プレハブ建築協会による「鉄鋼系工業化住宅の耐震診断法」
- ・（一社）プレハブ建築協会による「コンクリート系工業化住宅の耐震診断法」
- ・（一財）日本建築防災協会による「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」
- ・（一財）日本建築防災協会による「既存壁式鉄筋コンクリート造等の建築物の簡易耐震診断法」

④耐震診断の結果について、次の書類を別添することとして差し支えありません。

1. 住宅の品質確保の促進等に関する法律5条1項に規定する住宅性能評価書の写し（当該家屋について平成13年国土交通省告示1346号別表2-1の1-1耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価を受けたものに限る）
2. 地方税法施行規則7条の6の2第2項に規定する書類（耐震基準適合証明書の写し、住宅の品質確保の促進等に関する法律5条1項に規定する住宅性能評価書の写し）
3. 租税特別措置法施行規則18条の4第2項、18条の21第1項、23条の6第3項2号に規定する書類（耐震基準適合証明書の写し、住宅の品質確保の促進等に関する法律5条1項に規定する住宅性能評価書の写し）
4. 指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関、地方公共団体が作成した建築物の耐震診断結果報告書の写し

67 契約不適合を担保すべき責任の履行に関する措置

※宅地建物取引業法施行規則16条の4の2

宅地建物取引業法35条1項13号では、「宅地建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置で国土交通省令・内閣府令で定めるものを講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の概要」を説明することとされています。その国土交通省令・内閣府令に定める措置は、

- 一 その宅地建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任の履行に関する保証保険契約または責任保険契約の締結
- 二 その宅地建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任の履行に関する保証保険または責任保険を付保することを委託する契約の締結

三 その宅地建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任を負う者がその責任の履行について債務を負うこととなった場合において銀行等がその債務を連帯して保証することを委託する契約の締結

四 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律11条1項に規定する住宅販売瑕疵担保保証金の供託のいずれかです。

この説明義務は、新築住宅の売買に限らず、中古住宅や宅地も含み、業者が自ら売主の場合に限らず、売買・交換の代理、媒介の場合も説明をする必要があります。

解説

平成18年12月20日施行の宅地建物取引業法の改正により、同法35条1項に規定する重要事項として「当該宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置で国土交通省令で定めるものを講ずるかどうか、講ずる場合におけるその措置の概要」が追加されました。

これは、平成17年10月末に発覚した耐震構造計算書偽装事件等を踏まえ、宅地建物取引業者に対して、瑕疵担保責任の履行に関する情報の開示を徹底させる趣旨から、保証保険契約の締結等の措置を講ずるかどうか、講ずる場合におけるその措置の概要を契約前に必ず説明することを義務付けたものです。

また、これに併せて法37条の書面の記載事項についても、瑕疵担保の「責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置についての定めがあるときは、その内容」が追加されました。

この説明義務は、宅地建物取引業者に保証保険契約の締結を義務付けるものではありません。しかし、この説明義務は、新築住宅の売買のみならず、中古住宅や宅地も対象であり、また、宅地建物取引業者が売主の場合に限らず、売買の代理・媒介をする場合も適用されます。

措置を講じない場合は、「講じない」と説明するのみとなりますが、措置を講ずる場合には、国土交通省不動産課の「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」によれば、少なくとも次に掲げる事項を説明することとされています。

- ①保証保険契約または責任保険契約にあっては、その保険を行う機関の名称または商号、保険期間、保険金額、保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲
- ②保証保険または責任保険の付保を委託する契約にあっては、その保険の付保を受託する機関の名称または商号、保険期間、保険金額、保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲
- ③保証委託契約にあっては、保証を行う機関の種類およびその名称または商号、保証債務の範囲、保証期間、保証の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲

なお、その措置の概要として、その措置に係る契約の締結等に関する書類を別添することでも差し支えありません。また、その宅地建物が未完成等の事情で、重要事項説明の時点では、まだその措置に係る契約の締結が完了していない場合には、その措置に係る契約を締結する予定であることとその見込みの内容の概要について説明するものとされています。

また、上記の四号に掲げる瑕疵担保責任の履行に関する措置を講ずる場合には、「その措置の概要」として、次の事項を説明することとされています。

- ①住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする供託所の表示および所在地
- ②履行確保法施行令6条1項の販売新築住宅については、同項の書面に記載された2以上の宅地建物取引業者それぞれの販売瑕疵負担割合（同項に規定する販売瑕疵負担割合をいう）の合計に対する当該宅地建物取引業者の販売瑕疵負担割合の割合

68 参考／宅地建物取引業法におけるクーリング・オフ制度

クーリング・オフ制度とは不動産の売買について、売主が宅地建物取引業者であって、その事務所等以外の場所で買主が購入の申込みや契約を締結した場合、8日以内にその撤回や解除をすることができるという制度です（法37条の2第1項、同法施行規則16条の5）。

ただし、次のような場合には適用されません。

- ①売主が宅地建物取引業者でない場合
- ②売主の事務所で申込みや契約を締結した場合
- ③事務所以外の場所で継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で申込みや契約を締結した場合（宅地建物取引士を置くべきものに限る）
- ④10区画以上の一団の宅地または10戸以上の一団の建物の分譲を行う場合の案内所・モデルハウス・モデルルーム等で申込みや契約を締結した場合（土地に定着する建物内のもので宅地建物取引士を置くべきものに限る）
- ⑤代理または媒介を行う宅地建物取引業者の上記②③④の場所で申込みや契約を締結した場合
- ⑥宅地建物取引士を置かなければならない事務所等で説明をしたあと、抽せん会場（土地に定着する建物内のものに限る）で契約を締結した場合
- ⑦事務所等で買受けの申込みをし、事務所以外の場所で契約を締結した場合
- ⑧買主から申し出た場合のその自宅または勤務する場所で申込みや契約を締結した場合
- ⑨申込みや契約の撤回ができる旨を告げられた日から起算して8日を経過した場合
- ⑩当該宅地または建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払ったとき
- ⑪宅地建物取引業者同士の取引である場合

なお、この場合の売主からの撤回または解除ができる旨の告知および買主からの撤回または解除の通知は、いずれの場合も書面をもって行うこととされています。買主の撤回または解除は、その書面を発信したときに効果が生じます。

69 参考／住宅の品質確保の促進等に関する法律

新築住宅の品質向上を目的に平成12年4月1日から施行された法律です。新築住宅の請負や売買にあたり、その住宅の品質を高める目的で、①住宅の性能表示制度の導入、②性能表示された住宅に関する紛争が発生した場合に、早期解決をはかるための裁判外紛争処理機関（指定紛争処理機関）の設置、③住宅の（瑕疵）担保制度の充実をはかることとされています。また、平成14年8月20日から、既存住宅についても、性能表示制度が実施されています。

①住宅の性能表示制度

住宅に関し、構造の安定、火災時の安全、劣化の軽減、維持管理・更新への配慮、温熱環境、空気環境、光・視環境、音環境、高齢者等への配慮、防犯といった10項目（既存住宅の場合は7項目）にわたる日本住宅性能表示基準を策定し、指定住宅性能評価機関により、住宅性能評価を行い、その結果を住宅性能評価書にし、当該住宅のもつ客観的性能を認識しやすくする制度です。新築住宅については、平成12年10月1日から実施されていますが、契約目的物である住宅にこの制度を導入して客観化するか否かは、当事者の任意とされています（既存住宅については、平成14年8月20日から実施）。

住宅性能評価書を、売買契約にあたり交付されたり、売買契約書に添付された場合には、当事者間でこの性能評価の内容を契約内容としない旨の明示がない限り、住宅性能評価書に記載された性能内容は、契約内容として約束したものとみなされます（法6条2項・3項・4項）。内容としない場合には、その旨を具体的に明示する必要があります。この住宅性能評価書には、設計された住宅に係わるもの（設計住宅性能評価書）と、建設された住宅に係わるもの（建設住宅性能評価書）があります。後者の交付にあたっては、前者に表示された住宅性能が発揮されるように中間検査

および完了検査を実施します。なお、既存住宅の場合は建設住宅性能評価のみです。

②裁判外紛争処理機関

性能表示を導入した契約目的物（建設住宅性能評価に限る）である住宅に関し、紛争が生じた場合、裁判による解決を目指すとは長期化が予測されるため、裁判外紛争処理機関（指定紛争処理機関）において、あっせん・調停等を行うことを認め、早期・迅速な解決処理をしようとするものです。

平成12年10月1日から、全国の弁護士会がこの指定紛争処理機関として指定を受け、弁護士と建築士等が委員となって、あっせん・調停を行っています。

③瑕疵担保制度の充実

売主が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合において、買主がその不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができなくなります（民法566条本文）。もっとも、民法上は、期間や責任の内容について特約を設けることができます。

しかし、新築住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分については、民法の規定と比較して買主に不利な特約の効力を肯定するべきではなく、また、より長期にわたって売主の責任を認めるべきです。

そこで、新築住宅の売買の場合、住宅品質確保法により、強制的にこの期間を目的物の引渡から10年以上とすることにしました（ただし、新築住宅の主要構造部分及び雨水の浸入を防止する部分に限られる）（同法95条1項）。この定めについては、買主に不利な特約の効力は否定されます（同条2項）。

④民法改正にともなう改正

平成21年10月、法務大臣によって、「民事基本法典である民法のうち債権関係の規定について、同法制定以来の社会・経済の変化への対応を図り、国民一般に分かりやすいものとする等の観点から、国民の日常生活や経済活動にかかわりの深い契約に関する規定を中心に見直しを行う必要があると思われるので、その要綱を示されたい」との諮問が出され、その後、法制審議会民法（債権関係）部会における改正要綱の検討を経て、平成29年5月26日、関連法案が成立し、翌6月2日に公布されました（令和2年4月1日に施行）。

この民法改正では、従前、売買の目的物の欠陥について使用されていた「瑕疵」という用語が難解であってわかりにくいことが指摘され、改正後の民法では、売主の担保責任を表す用語として「瑕疵」という言葉の利用が廃止されています。

これにともない、住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅品質確保法）も改正されました。同法においては「瑕疵」という用語は従来どおり使用されますが、「瑕疵」とは、種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態をいう」とする定義規定が新設されています（同法2条5項）。

70 参考／特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

平成17年11月に発覚した耐震構造計算書の偽装事件においては、該当するマンションの購入者等の保護対策としては、すでに平成12年4月に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」いわゆる品確法が存在しますが、同法により瑕疵担保責任を負うべきマンション分譲業者が倒産してしまい、その責任を負う資力もないため、結局瑕疵担保責任がまったく履行されないという事態が生じました。このように、売主等が相応の資力を有しなくなり、瑕疵担保責任の履行ができないという場合に、新築住宅の購入者等の保護を図る目的で「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が制定されました。

この法律は、平成20年4月1日に施行されましたが、その中心的部分である宅地建物取引業者および建設業者に一定の資力確保措置を義務付ける規定については、猶予期間において平成21年10月1日から施行されました。

なお、民法が改正されることにより、売主の責任の定めに関し、民法では「瑕疵」という用語が廃止されますが、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）では、住宅品質確保法と同様に、民法改

正後も引き続き使用されます。「瑕疵」という用語については、「この法律において「瑕疵」とは、住宅品質確保法第2条第五項に規定する瑕疵をいう」（同法第2条第2項）との定義規定が設けられ、「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態」（住宅品質確保法第2条第5項）を指すものとして、使用されることとなります（令和2年4月1日施行）。

1. 売主の担保責任のための資力確保措置の義務付け

この法律では、新築住宅（新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがなく、かつ建設工事の完了の日から起算して1年を経過していないもの）の売主等は、住宅品質確保法により負担する担保責任の履行の確保を目的として、「保証金の供託」または「保険契約の締結」のいずれかの方法により、資力確保措置を講じなければなりません（法3条、11条）。

(1)保証金の供託

新築住宅を供給する宅地建物取引業者は、各基準日（毎年3月31日および9月30日）において、その業者が基準日前過去10年間に引き渡した新築住宅の合計戸数に応じて政令で定められた額の保証金を、法務局等の供託所に供託していなければなりません（法11条1項）。

(2)保険契約の締結

新築住宅を供給する宅地建物取引業者は、上記(1)の「保証金の供託」に代えて、住宅瑕疵担保責任保険法人との保険契約を締結する方法を採ることができます。その保険は、例えば、てん補の保険金額が2,000万円以上であること、買主が物件の引き渡しを受けた時から10年以上の期間にわたって有効であること等の厳格な要件が定められています（法2条6項）。

2. 売買契約締結の禁止

資力確保措置の義務を負う宅地建物取引業者は、保証金を供託するか、保険法人との保険契約を締結し、その状況について届出をしなければ、基準日の翌日から起算して50日を経過した日以後は、新たな新築住宅の売買契約を締結してはならないこととされています（法13条）。

3. 罰則

この法律では、供託義務または保険加入義務の実効性を確保するために、一定の義務に違反した場合の罰則が定められています（法39条、41条）。

①供託義務または保険加入義務の規定に違反し、新築住宅の売買契約、請負契約を締結した者——1年以下の懲役もしくは100万円以下の罰金またはこれの併科

②供託の届出をせず、または虚偽の届出をした者——50万円以下の罰金

また、上記の違反行為があったときは、その行為者を罰するほか、その者の属する法人等も罰するという両罰規定も設けられています（法43条）。

なお、本法に基づく資力確保措置、届出等の義務を果たさない場合、監督処分は各業法に基づくことになり、宅建業者については、宅地建物取引業法に基づく指示、業務停止等の監督処分の対象となります。

71 参考／消費税法

消費税は、土地の譲渡、貸付の場合は非課税ですが、建物の譲渡、賃貸、土地または建物の売買の媒介等ならびに不動産の管理の場合は課税されます。

ただし、居住用住宅の貸付の場合については非課税です。この場合、居住用かどうかは、貸付の際の契約内容によります。例えば、貸別荘等は居住用に該当しません。

なお、平成16年4月1日より消費税を含む価額の総額表示が義務づけられました。価額を表示する際は、必ず本体価額と消費税の合計額を表示するようにしてください。

72 参考／消費生活用製品安全法の改正(長期使用製品安全点検制度の創設)

消費生活用製品安全法（消安法）は、消費生活用製品の安全性を確保するための法律として昭和49年に施行され、危険性の高い消費生活用製品の技術的基準を定めて、安全性が担保されない製品の販売等を規制したり、製品事故に関する情報の収集や提供を行うなどの措置を講ずることにより、一般消費者の生命・身体に対する危害の防止を図っています。

1. 長期使用製品安全点検制度の創設

平成19年2月に起きた小型ガス湯沸器による死亡事故など、近時、製品の経年劣化を主な原因とする重大な事故が発生しており、このような事故を未然に防止するための措置として、同法の改正により「長期使用製品安全点検制度」が創設されました。この制度は、消費者自身による保守が難しく、経年劣化による重大事故の発生のおそれが高いものを「特定保守製品」として指定し、その製造・輸入事業者、販売事業者等、関連事業者、所有者それぞれが適切に役割を果たすことにより、消費者による点検その他の保守を支援する制度です。具体的には、①特定保守製品の指定 ②特定保守製品の製造・輸入を行う事業者による保守情報の製品表示等 ③情報伝達サークル制度の構築 ④特定保守製品の点検その他の保守の体制の整備 ⑤点検の実施 ⑥国の役割が定められています。

この改正法は、平成21年4月1日から施行されています。

2. 特定保守製品

消費生活用製品のうち、経年劣化により安全上支障が生じ、一般消費者の生命または身体に対して特に重大な危害を及ぼすおそれが多いと認められる製品であって、使用状況等からみて適切な保守を促進することが適当なものを「特定保守製品」として政令で定めています。それは次の9品目です。

- ①屋内式の都市ガス用瞬間湯沸器
- ②屋内式の液化石油ガス用瞬間湯沸器
- ③屋内式の都市ガス用ふろがま
- ④屋内式の液化石油ガス用ふろがま
- ⑤石油給湯機

「ボイラー」や「ふろがま」と称して販売されているものでもあっても、給湯機能が何らかの形で備わっているものであれば、屋内式、屋外式とも対象になります。

- ⑥石油ふろがま（屋内式、屋外式とも対象）
- ⑦石油温風暖房機（密閉燃焼式）
- ⑧電気食器洗機（ビルトイン式）

システムキッチンに組み込むことができるように設計されたものであって、熱源として電気を使用するものに限ります。

- ⑨浴室用電気乾燥機

ガスで沸かした温水を利用するタイプのもは対象外です。なお、浴室用電気乾燥機には、換気機能がないものや、暖房機能がないものもありますが、乾燥機能を有するものはすべて対象となります。

3. 特定製造事業者等の義務

特定製造事業者等とは、特定保守製品の製造または輸入の事業を行う者をいい、次のような義務が課せられています。

- ①設計標準使用期間および点検期間を設定する義務
- ②特定保守製品への上記①の表示、書面（所有者票）の添付をする義務
- ③所有者情報に係る名簿等の作成および適切な管理をする義務
- ④点検通知および点検実施義務

4. 宅地建物取引業者に係る義務または責務

本法においては、上記の特定製造事業者等のほかに、「特定保守製品取引事業者」および「関連事業者」という概念を設け、それぞれに一定の義務または責務を課しています。そして、宅地建物取引業者のうち、不動産販売事業者は前者の「特定保守製品取引事業者」に、不動産仲介業者は後者の「関連事業者」に該当することになり、同法上の一定の義務または責務を負うこととされています（ここで「義務」は行政処分を伴うもの、「責務」は行政処分を伴わないものという意味で区別している）。

(1)不動産販売事業者（特定保守製品取引事業者）の義務と責務

①不動産販売事業者は、特定保守製品を取得者に引き渡す際に、点検等の保守や所有者情報（特定保守製品の所有者の氏名および住所等の情報）の提供（登録・変更）等の必要性を製品の取得者に説明しなければなりません。

②説明の方法は、製品に同梱されている「所有者票」を取得者に示して、そこに記載されている法定説明事項を説明するということになります。

③製品の取得者から所有者登録のため、所有者情報の提供を受けた場合は、特定製造事業者等に対する所有者情報の提供に協力しなければなりません（これは「義務」ではなく「責務」である）。

この協力は、所有者票に記載された所有者登録の方法（所有者票の送付やウェブ登録等）の代行等によって行われます。

(2)不動産仲介業者（関連事業者）の責務

関連事業者とは、特定保守製品の取引の仲介、設置・修理、ガス・電気・石油供給を行う事業者のことをいい、不動産仲介業者はこれに該当します。

関連事業者に一定の責務を負ってもらう趣旨は、製品の所有者に対して、点検等の保守や所有者情報の提供（登録・変更）の必要性についての情報提供を行い、所有者の取り組みをサポートする役割を担ってもらうというものです。

具体的には、不動産仲介業者は、売主から買主に渡される建物の「設備表」に、特定保守製品の有無に関する記載欄を設けて、その設備表の脚注等に、次の事項を明記する等の方法により、売主から買主に特定保守製品の保守に関する情報が伝わるように努めることとされています。

その脚注等に明記する事項は

イ 特定保守製品の所有者は、所有者情報の提供（登録・変更）が必要であること

ロ 特定保守製品の点検期間に点検を行うことが必要であること

ハ 特定製品事業者への連絡先は製品に表示されていること

です。

5. 所有者（消費者）の責務

(1)特定保守製品の所有者は、特定製品事業者等に対して、所有者情報を提供（登録・変更）する責務を負うものとされています。

(2)また、製品の保守に関する情報を収集し、点検期間に点検を行う等その保守に努めるものとされています。

73 参考／建物状況調査（インスペクション）

宅建業法の平成28年改正によって、建物の売買・交換および賃貸に関して、取得または借りようとしている建物が既存の建物であるときには、重要事項説明において説明するべき事項として、建物状況調査（実施後国土交通省令で定める期間を経過していないものに限る。）を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要が追加されました（同法第35条第1項第6号の2。施行：平成30年4月1日）。

建物状況調査とは、既存住宅について、目視、計測等によって、基礎、外壁等の部位ごとに生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の有無を調べる調査です。国の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）が実施します（講習を修了していない建築士や検査事業者が実施する調査は、宅地建物

取引業法に基づく建物状況調査には当たらない)。調査者は調査当日、有資格者であることを証明できるもの(カード型の修了証等)を携帯することになっています。提示を依頼することで有資格者かどうかを確認することができます。

建物状況調査の対象となるのは既存の住宅です。既存の住宅とは、①人の居住の用に供した住宅、又は②建設工事の完了の日から1年を経過した住宅、のいずれかに該当するものをいいます。戸建て住宅、共同住宅(マンションやアパート等)共に対象となります。賃貸住宅も対象です。店舗や事務所は建物状況調査の対象ではありません。

建物状況調査の対象となる住宅は、人の居住の用に供する家屋に該当するものです。住宅に該当するかどうかは、不動産登記上の用途ではなく、使用の実態に基づいて判定されます。

店舗併用住宅の場合、住宅部分(店舗部分との共用部分を含む)が基本的な建物状況調査の対象です。非居住用部分と共用の玄関や通路なども住宅となります。空き家については、除却することが確定しているなど将来的にも居住の用に供される見込みのないものは住宅に該当しません。

既存住宅を売買する場合に、必ず建物状況調査を実施しなければならないものではありませんが、建物状況調査を行うことで、調査時点における住宅の状況を把握した上で、売買等の取引を行うことができ、取引後のトラブルの発生を抑制することができ、また、既存住宅購入後に建物状況調査の結果を参考にリフォームやメンテナンス等を行うことができるとされています。住宅瑕疵担保責任保険法人の登録を受けた検査事業者の検査人が建物状況調査を実施し、建物状況調査の結果、劣化・不具合等がないなど一定の条件を満たす場合には、既存住宅売買瑕疵保険に加入することができます(既存住宅売買瑕疵保険に加入するための検査の有効期限は1年)。

建物状況調査の実施には費用がかかります。建物状況調査の費用については、基準の設定はなく、各調査実施者により費用は異なるので、建物状況調査に要する費用については、各調査実施者に問い合わせる必要があります。費用負担は、建物状況調査の依頼者(売主、購入希望者など)が負担するのが一般的と考えられます。

現に居住中の住宅であっても、建物状況調査を実施することは可能です。

購入希望の既存住宅について建物状況調査を実施する場合には、あらかじめ売主の承諾を得る必要があります。複数の物件について建物状況調査を実施することを希望する場合には、それぞれの物件について、建物状況調査を実施することもできます。

建物状況調査を依頼した場合に準備する資料としては、調査対象住宅の設計図書、耐震性に関する書類(新築時の確認済証、住宅性能評価書等)等が考えられます。また、共同住宅の場合は、これらの書類に加え、管理規約、長期修繕計画の写し等の書類について、管理組合に請求して準備をする必要がある場合もあります。

建物状況調査結果の有効期限はありませんが、時間の経過とともに建物の現況と調査結果との間に乖離が生じることが考えられます。国土交通省令において、重要事項説明の対象となる建物状況調査は、調査を実施してから1年(鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等(住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則第1条第4号に規定する共同住宅等をいう。)にあっては、2年)のものとしてされています(宅地建物取引業法第35条第1項第6号の2イ、宅地建物取引業法施行規則第16条の2の2)。

74) 参考／障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律(障害者差別解消法)

障害者差別解消法は、全ての障害者が、障害者でない者と等しく、基本的人権を享有する個人としてその尊厳が重んぜられ、その尊厳にふさわしい生活を保障される権利を有することを踏まえ、障害を理由とする差別の解消の推進に関する基本的な事項を定める法律です(法1条)。

事業者は、その事業を行うに当たり、障害を理由として障害者でない者と不当な差別的取扱いをすることにより、障害者の権利利益を侵害してはなりません(法8条1項)。また、事業者は、その事業を行うに当たり、障害者から現に社会的障壁の除去を必要としている旨の意思の表明があった場合において、その実施に伴う負担が過重でない

きは、障害者の権利利益を侵害することとならないよう、当該障害者の性別、年齢及び障害の状態に応じて、社会的障壁の除去の実施について必要かつ合理的な配慮をしなければなりません（法8条2項）。

社会的障壁の除去の実施について必要かつ合理的な配慮に関しては、国土交通省から、国土交通省所管事業における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応指針（令和5年11月 国土交通省）が公表されています。この対応指針では、障害者や介助者等からの意思の表明に応じて、重要事項説明や契約条件等の各種書類をテキストデータで提供する、ルビ振りを行う、書類の作成時に大きな文字を書きやすいように記入欄を広く設ける等、必要な調整を行うなどの行為が合理的配慮を提供する行為として例示され、また、不動産管理業者が重要事項の説明等を行うにあたって、知的障害を有する者やその家族等から分かりづらい言葉に対して補足を求める旨の意思の表明があったにもかかわらず、補足することなく説明を行うことが合理的配慮の提供義務違反に該当する行為として例示されています。

