



1

令和7 宅建直前対策問題 11回

法令上の制限
都市計画法・開発行為

2

要点講義

都市計画法

3

P 9 都市計画区域の指定

場所の指定

都市計画区域

都市計画区域外

準都市計画区域

4

都市計画区域の指定権者と手続き

都市計画区域の指定	準都市計画区域の指定
①原則～都道府県 ②例外～国土交通大臣(2以上の都府県にわたる場合)	都道府県

都市計画区域を指定する際、行政区域にとらわれず指定できる



5

P11

準都市計画区

4. 準都市計画区域(どのような場所に指定されるの?)

都市計画区域外の区域のうち、相当数の住居その他の建築物の建築又はその敷地の造成が現に行なわれ、または行なわれると見込まれる一定の区域で、そのまま土地利用・環境の保全の措置を考慮することなく、将来における都市としての整備・開発・保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域に指定される。

6

P12

マスタープラン

どのような街を建設して行こうか!!
都市計画区域の**基本的な方針**を定める



マスタープラン

都道府県
又は
指定都市

正式名称=都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

7

P12

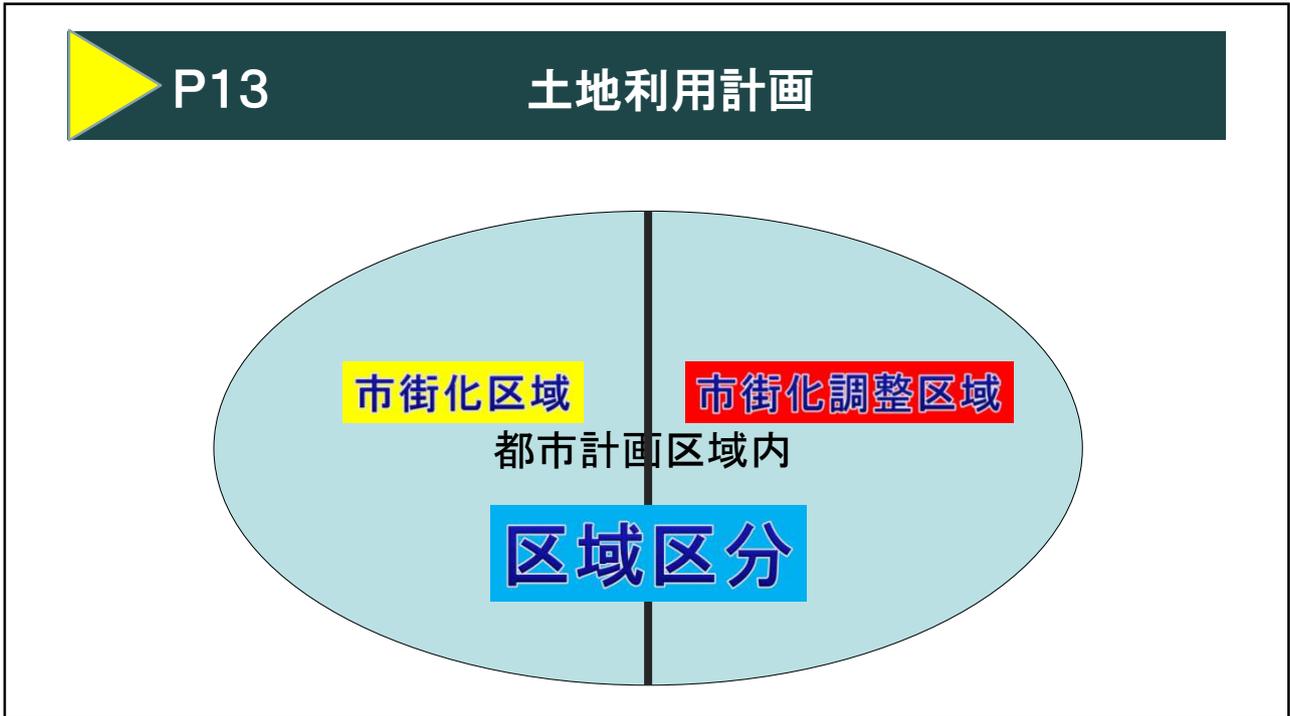
基本方針で定めるもの

基本方針は必ず定めなければならない。基本方針で定めるものには

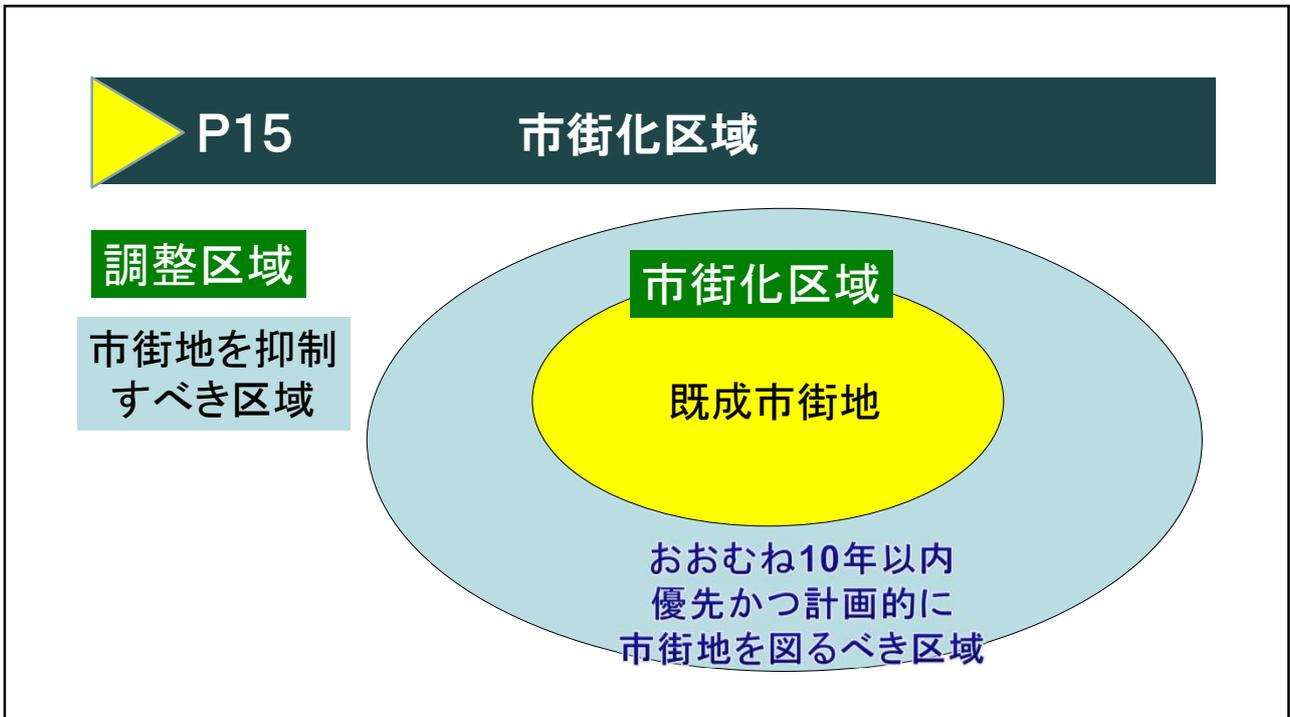
1. **区域区分の有無及びその方針**を定める
2. 都市計画の**目標**を定めるよう努める。～努力義務
3. 3つの道具(土地利用計画、都市施設、市街地開発事業)に関する**決定方針**を定めるよう努める。
4. 都市再開発等の**方針**を定めることができる

- ① **都市計画は当該基本方針に即したものでなければならない。**
- ② **都道府県(指定都市)が定める**

8



9



10

区域区分①

区域区分	内容
・ 一般の都市計画区域内	都道府県は事情に合わせて定めないのである
・ 三大都市圏(指定都市、人口50万以上)	⇒必ず区域区分を定める
・ 準都市計画区域	⇒区域区分を定めることはできない

決定権者	種類	定義
都道府県 (指定都市)	・ 市街化区域	① 既に市街地を形成している区域 ② おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域
	・ 市街化調整区域	⇒市街化を抑制すべき区域

11

P21

地域地区の目的



12

P 2 1

用途地域の指定



13

地域地区②(用途地域)

用途地域	定義
市街化区域	少なくとも用途地域を定める
市街化調整区域	原則として用途地域を定めない
種類	定義
① 第1種低層住居専用地域	低層住宅に係る良好な住宅の環境の保護
② 第2種低層住居専用地域	主として低層住宅に係る良好な住宅の環境の保護
③ 第1種中高層住居専用地域	中高層住宅に係る良好な住宅の環境の保護
④ 第2種中高層住居専用地域	主として中高層住宅に係る良好な住宅の環境の保護
⑤ 田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住宅の環境の保護
⑥ 第一種住居地域	住宅の環境の保護
⑦ 第二種住居地域	主として住宅の環境の保護
⑧ 準住居地域	沿道の利便の増進を図りつつ、これと調和した住宅の環境の保護

14

地域地区②(用途地域)

種類	定義
⑨ 近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うための商業その他の業務の利便を増進するための地域
⑩ 商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進
⑪ 準工業地域	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するための地域
⑫ 工業地域	主として工業の利便を増進するための地域
⑬ 工業専用地域	工業の利便を増進するための地域

用途地域の注意点

- ① 全ての用途地域で容積率、建ぺい率の最高限度(商業地域を除く)を都市計画で定めなければならない
- ② 必要な場合は、建築物の敷地面積の最低限度を定めることができる

15

P25 用途地域の都市計画に定める内容

① 市街化区域	用途地域を必ずさだめる。
② 市街化調整区域	原則として用途地域を定めない。
③ 非線引き区域・準都市計画区域	用途区域を定めなくてもよいし、定めてもよい。要するにどちらでもよい。
④ 容積率	全ての用途地域には、それぞれの地域に応じた容積率の最高限度を都市計画に定める。
⑤ 建蔽率	商業地域を除く全て定める。 都市計画で建蔽率の最高限度を定める。 ※商業地域は(8/10)建築基準法で定められている
⑥ 用途地域内で必ず定める施設	道路、公園、下水道の3つは必ず定める!
⑦ 義務教育施設	学校などは住居系の用途地域内に定める。
⑧ 敷地面積の最低限度	各用途地域(13種類)に関する都市計画は、必要な場合は、『建築物の敷地面積の最低限度(200㎡を超えない範囲)』を定めることができる。

16

P40 田園住居地域内の制限内容

①高さ制限	10mまたは12mの絶対高さの制限を都市計画で定められる。 そのため隣地斜線制限の適用がない。
②外壁の後退距離	敷地境界から建物の外壁までの距離を1mまたは1.5m離すよう定めることができる

17

補助的地域地区③

補助的地域名	指定権者	制限内容	指定場所
特別用途地区	市町村	地方公共団体の条例で、建築の用途を規制	用途地域内
特定用途制限地域	市町村	制限すべき特定の建築物の用途の概要を定める	用途地域が定められていない区域(調整区域は除く)
特例容積率適用地区	市町村	容積率の未利用となっている建築物の容積率の活用を促進して土地の高度な利用を図るための地区	第一種、第二種低層住宅専用区域、田園住居地域、工業専用地域の4種は定められない
高層住居誘導地区	市町村	利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度をさだめる	第一種、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域で容積率40/10又は50/10と指定されている地域
高度地区	市町村	高さの最高限度、高さの最低限度を定める	用途地域内

18

補助的地域地区⑤

補助的地域名	指定権者	制限内容	指定場所
高度利用地区	市町村	容積率の 最高限度・最低限度 、 建築面積の最低限度 、 建ぺい率の最高限度 、 壁面の位置の制限 を定める地区	用途地域内
特定街区	市町村	超高層ビル街のため、街区単位で 容積率の最高限度 、 高さの最高限度 、 壁面の位置の制限 する地区	都市計画区域内
景観地区	市町村	市街地の良好な景観の形成を図るための地域、建物の形態意匠の制限があり、 市町村長の認定 を受けなければならない	都市計画区域内
風致地区	都道府県 市町村	都市の風致を維持するため、建築物の建築、造成等の行為については、地方公共団体の条例で規制され、 都道府県知事または市町村長の許可 が必要	都市計画区域内
生産緑地地区	市町村	良好な都市環境を形成するために、市街化区域内の農地等を確保するため地区内における建築等は 市町村長の許可 が必要	市街化区域内

19

地域地区の注意点

- ① 用途地域
 - i)市街化区域～**すくなくとも定める**
 - ii)市街化調整区域～**原則定めない**
- ②用途地域内に重ねて定めるもの⇒**特別用途地区、高度地区、高度利用地区**
- ③高層住居誘導地区⇒**第一種、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域、指定容積率が400%500%指定された地域**
- ④特定用途制限地域⇒**用途地域が定められていない地域(調整区域を除く)**

20

P40 準都市計画区域内の地域地区

覚える 用・特・高・伝統的・緑・風・景・特定

陽徳校(ようとくこう)は伝統的建造物で緑ゆたかな風景の特定な丘にある。



21

P40 準都市計画区域内の地域地区

準都市計画内の地域地区

- | | |
|-------------|-----------|
| ①用途地域 | ⑤緑地保全地区 |
| ②特別用途地区 | ⑥風致地区 |
| ③高度地区 | ⑦景観地区 |
| ④伝統的建築群保存地区 | ⑧特定用途制限地域 |

8つの地域地区を定めることが出来る。あくまで定めることが出来るのであって全て定める必要はない。

22

P40 準都市計画内の地域地区での注意点

(用途地区)

① 特別用途地区 ② 高度地区

用途区域が定められていることが前提条件である

② 高度地区 ⇒ 高さの最低限度 ×

⇒ 高さの最高限度 ◎



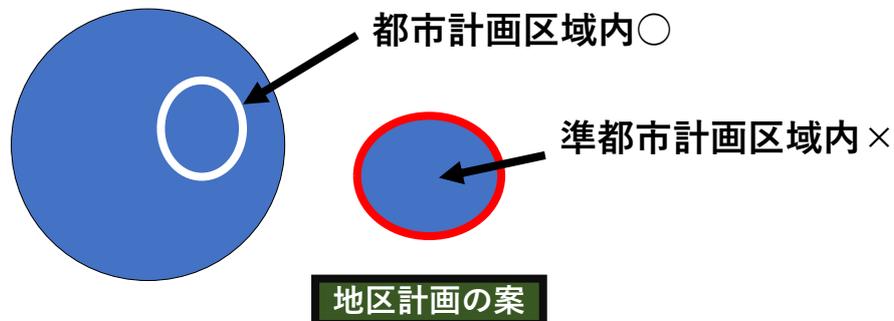
23

地区計画



24

P63 地区計画を定める場所



都市計画で定める地区計画の案は、当該区域内の土地所有者などの利害関係者の意見を求めて作成しなければならない(住民参加型の街づくり)

25

P63

2. 決定権者

地区計画等に関する都市計画は、すべて市町村が決定する。

26

P63 定めることが出来る場所

①用途地域がさだめられている土地の区域	すべての土地の区域で地区計画を定めることが出来る。
②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、非線引区域の一定の場合) ※準都市計画区域内は定めることはできない。	<p>a.住宅市街地の開発その他、建築物もしくはその敷地の整備に関する事業がおこなわれ、または行われた土地</p> <p>b.建築物の建築、又は造成などが無秩序に行われ、または行われようと思込まれる一定の土地の区域で、不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの。</p> <p>c.健全な住宅市街地における優れた街区の環境が形成されている土地の区域。</p>
① 用途地域内 ○	② 用途地域外・(調整区域内) ○
③ 準都市計画区域内 ×	

27

P63 地区計画で定める事項

- 1.地区計画の種類(5種類)、名称、位置及び区域(指定場所) 定める必要がある
- 2.地区整備計画(3つの道具) 原則、定める必要がある
(特別な事情があるときは、当該区域の全部、一部について地区整備計画 定めないこともできる)
- 3.目標、当該区域の基本方針(地区計画のマスタープラン) 努力義務

28

P64 地区整備計画の3つの道具

- ①土地の利用計画(用途地域など)
- ②地区施設（道路・公園・下水道等）
位置と規模を定める場合は知事との協議が必要
- ③建築等の制限(届出制)

29

P64 地区整備計画の内容

- ①地区施設の配置及び規模
- ②土地の利用(用途制限など)
- ③建築形態の制限
 - 1.建蔽率の最高
 - 2.容積率～最低・最高
 - 3.建築物の高さ～最低・最高
 - 4.建築面積～最低
 - 5.建築物の敷地面積～最低
 - 6.壁面の位置指定

市街化調整区域に注意

- ①容積率の最低限度
- ②建築面積の最低限度
- ③高さの最低限度

を定めることは出来ない

30

P65 地区計画を定める者

6. 地区計画を定める者は？

原則	① 地区計画は 市町村 決定	知事の計画協議→ 不要
例外	① 市街化調整区域 での計画決定 ② 政令で定める 地区施設 の配置・規模など	知事の計画協議→ 必要

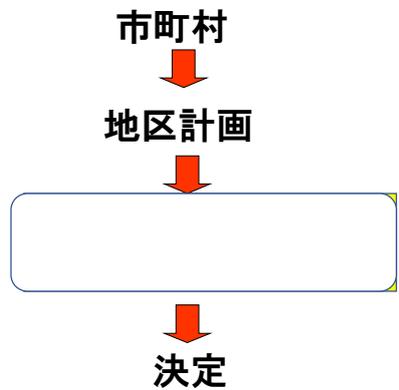
31

P65 地区計画の決定の手続き

都市計画の決定



地区計画の決定



32

P65 再開発等促進区の目的

目的

- ① 土地の合理的かつ健全な高度利用
- ② 都市機能の増進とを図る

地区計画について、一体的かつ総合的な市街地の再開発等を実施すべき区域を都市計画で定めることができる



用途地域内で行われる

33

P65 開発整備促進区

目的

- ① 大規模な建築物(特定大規模建築物)の整備
- ② その他の業務の利便を図るため

地区計画について、一体的かつ総合的な市街地の開発を実施すべき区域を都市計画で定めることができる



③ 第二種住居地域・準住居地域・工業地域・無指定区

34

P66 建築等の制限内容

原則 (届け出)	<ul style="list-style-type: none"> ①土地の区画形質の変更 ②建築物の建築・工作物の建設 ③建築等の形態・意匠の変更等 	<p>なお、届け出事項に、一定の事項を変更する場合も当該事項の変更にかかわ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らない。</p>
例外 (届け出不要)	<ul style="list-style-type: none"> ①非常災害のための必要な応急措置、軽易な行為。 ②国、地方公共団体が行う行為 ③都市計画事業の施行として行なう行為 ④都市計画法によって開発許可を要する行為 	

35

P67 勧告と斡旋

1 1. 勧告と斡旋

届け出があった場合に、市町村長は、届け出にかかる行為が地区計画等に適し
なと認めるときは、その届け出をした者に対して、その届にかかる行為に関し、設
計の変更その他必要な措置をとることを勧告することができる。

また、必要があると認めたときは、勧告を受けた者に対し、土地に関する権利の
処分についての斡旋その他の必要な措置を講ずるよう勤めなければならない。

ポイント 届け出を受けた市町村長は、不適當な建物なら、やめろと勧告できる。

⇒ **命令は出来ないことに注意！**

ここは注意

36

P66 地区計画区域内の農地における制限

現に存する農地で、農業の増進と良好な住居環境を確保するため、**田園住居地域**では次のような行為をする場合、**許可制とすることが出来る。**

- 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 土石その他の政令で定める物件の堆積

市町村は、条例で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出来る。

国、地方公共団体のこれらの行為については、あらかじめ市町村長との協議により許可を受ける必要はない

37

P68 都市計画の決定

- ① 市街化区域と市街化調整区域
- ② 地域地区
- ③ 都市施設
- ④ 市街地開発事業
- ⑤ 市街地開発事業予定区域
- ⑥ 促進区域
- ⑦ 地区計画
- ⑧ 被災市街地復興推進地域
- ⑨ 遊休土地転換利用促進区域

必要なものを選択決定



38

P68 都市計画の決定権者

2. 都市計画の決定権者

原則 都道府県と市町村

例外 国土交通大臣と市町村（都市計画が複数の都府県にまたいだ場合）

広範囲に及ぶ都市計画は、都道府県と覚え
地区範囲のものは市町村と覚えよう。

39

P69～P70

3. 都市計画の抵触

都道府県と市町村が立てた計画が矛盾または抵触する場合はどうするのか？

⇒ 市町村の定めた都市計画が、都道府県が定めた都市計画と抵触するときは、都道府県が定めた計画が優先する。

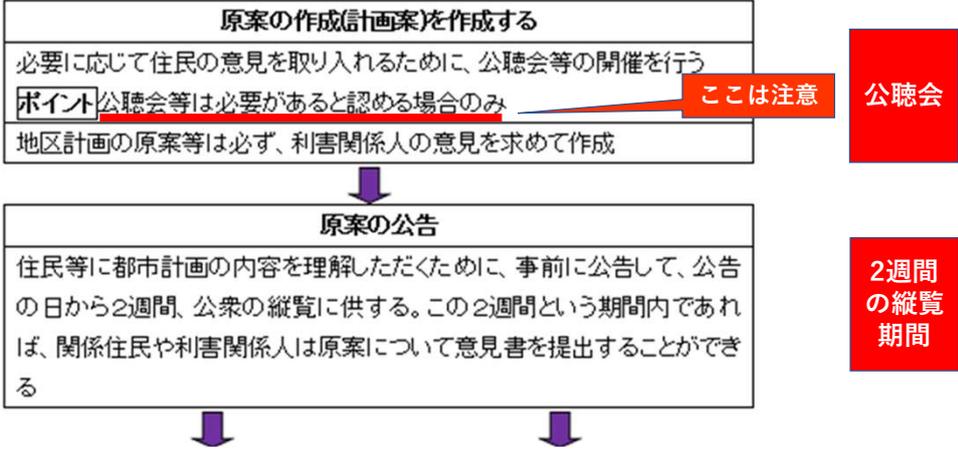
4. 都市計画の効力

都市計画は、いつ効力を生じるのだろうか？

⇒ 都市計画の決定は、告示によって効力が生じる。

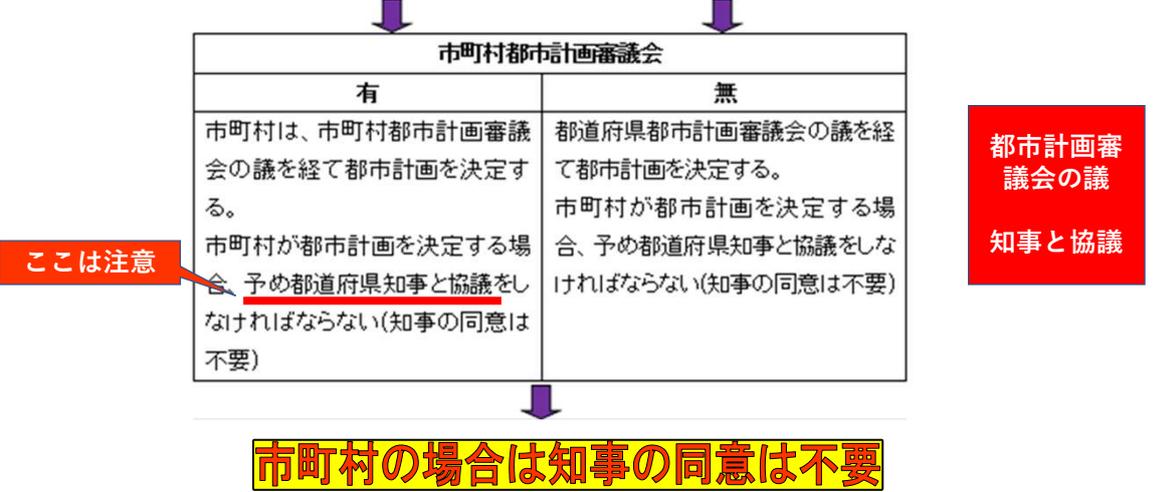
40

P73 市町村が定める都市計画の決定の手続き



41

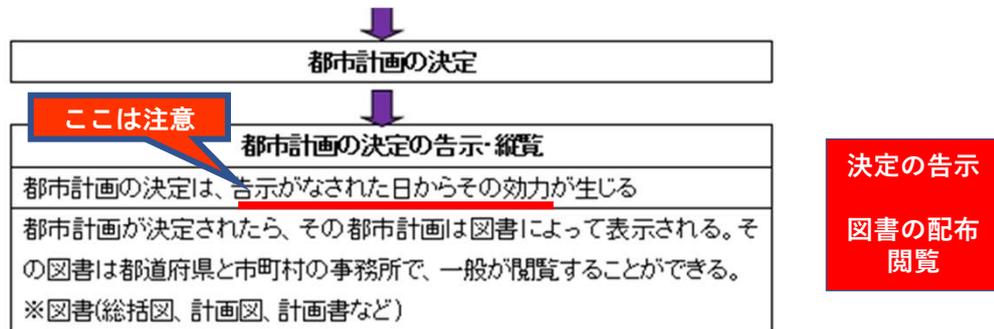
P73 市町村が定める都市計画の決定の手続き



ここは注意

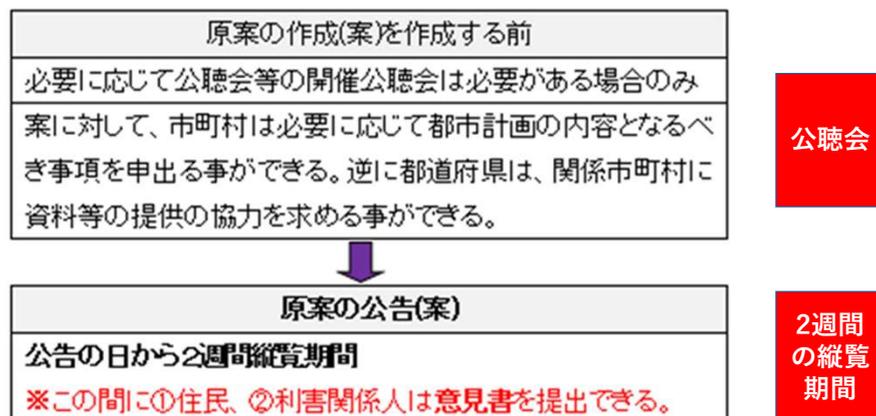
42

P73 市町村が定める都市計画の決定の手続き



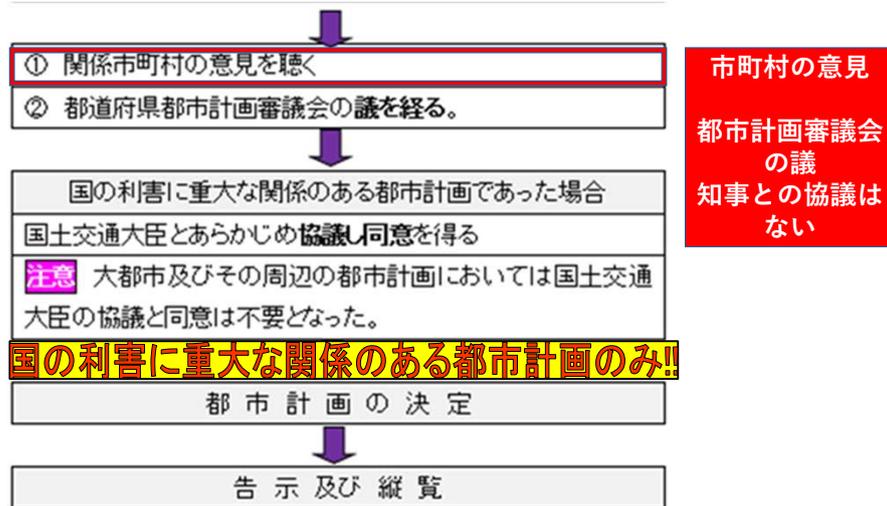
43

P74 都道府県が定める都市計画の決定と続き



44

P74 都道府県が定める都市計画の決定と続き



45

要点講義

都市施設・市街地開発事業

46

P 4 4 都市施設



47

必ず定める都市施設のまとめ

		道路・公園・ 下水道	義務教育施設
市街化区域・区域 区分のない区域	住居系用途地域	○	○
都市計画区域外		○	

48

都市施設、市街地開発事業のまとめ

名 称	決定権者	決定する区域
◎都市施設 ・道路、公園、下水道、 学校、病院等	市町村 (広域的な場合は都道府県)	都市計画区域内 ※都市計画区域外も可
◎市街地開発事業 ・土地区画整理事業 ・市街地開発事業 ・その他の事業	市町村 (一定なものは都道府県)	市街化区域内 区域区分のない区域 ※都市計画区域外は不可 ※調整区域×

49

都市計画施設・市街地開発事業の施行区域内の制限

	建築物の建築	土地の形質変更	5tを超える物件 の設置・堆積物	許可不要の例外
・都市計画施設の施行区域内 ・市街地開発事業の施行区域内	○	×	×	あり
・事業地内	○ 工作物の建設 についても許 可必要	○	○	なし

原則⇒建築物の建築

例外⇒①軽易な行為 ②非常災害のため必要な応急措置 ③都市計画事業としての行為

50

田園住居地域内における建築等の制限

	行為の内容	市町村長の許可
原則	<p>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</p> <p>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土石その他の政令で定める物件の堆積</p>	<p>必要</p> <p>①～③の規模が300㎡未満のものについては許可の申請があった場合は、許可をしなければならない</p> <p>②については、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で行う行為については、許可を受ける必要はない</p>
例外	<ul style="list-style-type: none"> ・ 通常の管理行為、軽易な行為 ・ 非常災害のための必要な応急措置 ・ 都市計画事業の施行として行う行為 	<p>不要</p> <p>国又は地方公共団体が行う場合は、市町村長との協議しなければならない。</p>

51

要点講義

開発行為の要否

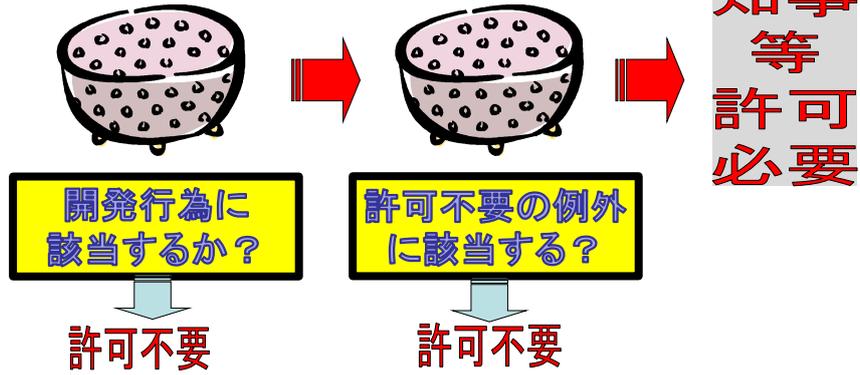


52

P85 基本的な考え方

2つのふるいにかける

一回目のふるい。二つ目のふるい。



53

P86 開発行為とは

- 主として
- ① 建築物の建築
 - ② 特定工作物の建設

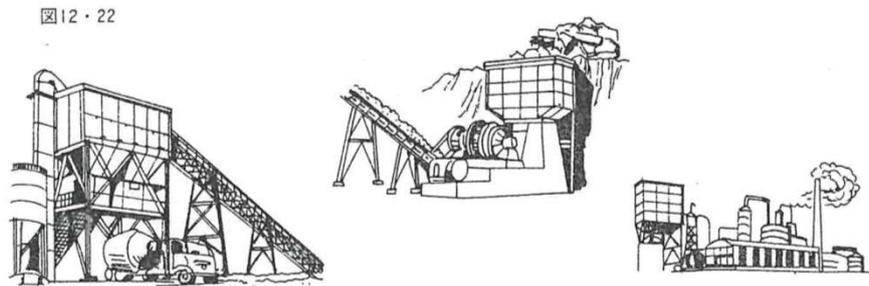
目的

土地の区画形質の変更

54

P86 第一種特定工作物

- ①コンクリートプラント ②アスファルトプラント
- ③クラッシャープラントなど



55

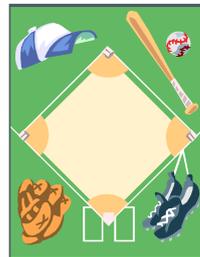
P86 第二種特定工作物

ゴルフコース



面積要件なし!!

野球場



1ha以上

56

P89 例外(許可不要)	
① 市街化区域	1000㎡未満
② 市街化調整区域	面積は関係なく許可必要
③ 非線引き区域 準都市計画区域	3000㎡未満
④ 都市計画区域外	1ha未満

57

P90 許可不要	
○ 市街化区域以外で行う農林漁業用の建築物又は居住の建築物	
	市街化区域→許可必要
○ 全ての区域において、許可不要の建築物	
① 公益性の高い建築物を目的とした開発行為	
② 都市計画事業として行う開発行為	
③ 公有水面埋め立ての許可を受けた開発行為	
④ 非常災害の応急措置として行う開発行為	
⑤ 市街地開発事業としておこなう開発事業	
⑥ 軽易な行為	
⑦ 国・都道府県・指定都市が行う開発行為⇔都道府県知事との協議が成立した場合	

58

P91 公益性の高い建築物

- **規模、区域を問わず** 開発許可不要
- 公益上必要な建築物の建築の用に供する開発行為

図書館、公民館 → 許可不要

学校、社会福祉施設 → 許可必要

59

開発行為許可の要否

市街化区域	市街化調整区域	区域区分のない区域 準都市計画区域	都市計画区域および 準都市計画区域外
1000 m ² 未満 (その他一定の面積未満)		3000 m ² 未満 (その他一定の面積 未満)	1ha 未満 (10000 m ² 未満)
農林漁業用の建築物または農林漁業者の居住用建築物			
<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅、図書館、公民館等の公益的建築物のための開発行為 ・ 都市計画事業の施行として行う開発行為 ・ 土地区画整理事業の施行として行う開発行為 ・ 市街地再開発事業などの施行として行う開発行為 ・ 非常災害のため必要な応急処置として行う開発行為 ・ 通常の管理行為、軽易な行為等 			

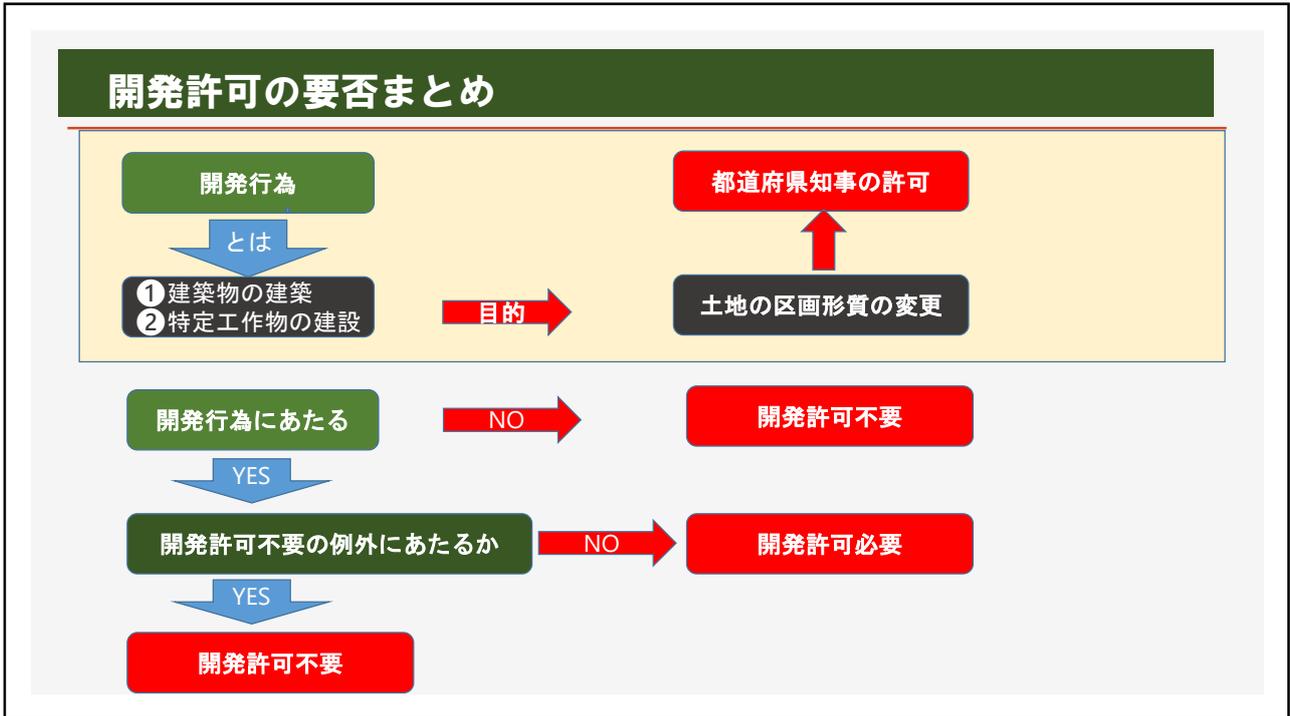
いずれかにあたる

開発許可不要

いずれにもあたらない

開発許可必要

60



61

お疲れ様でした!!

◎法令上の制限の過去問題を配布していますので、次の講義までに予習をお願いします。

◎テキストを再読した上、今日の範囲の過去問題を復習として行ってください。

●次回の講義までに予習復習を実行するようにしてください。

月

日

曜日

日直

62