不動産に係わる行政法規

①都市計画法

- 計画的な都市づくりを進めるための基本的な法律

～例えば、きれいで住みやすい街を、ムダなく、計画的につくるためのルールなどを規定している法律

不動産に係わる行政法規

- 都計法の要点その1
  - 街づくりをする場所はどこ？
  - 街の設計図を描く（都市計画の内容・メニューを決める）
- 都計法の要点その2
  - 開発許可制度
- 都計法の要点その3
  - 都市計画制限

不動産に係わる行政法規

都市計画法　そのⅠ

- 都計法の要点その1
  - 街づくりをする場所はどこ？
  - 街の設計図を描く（都市計画の内容・メニューを決める）

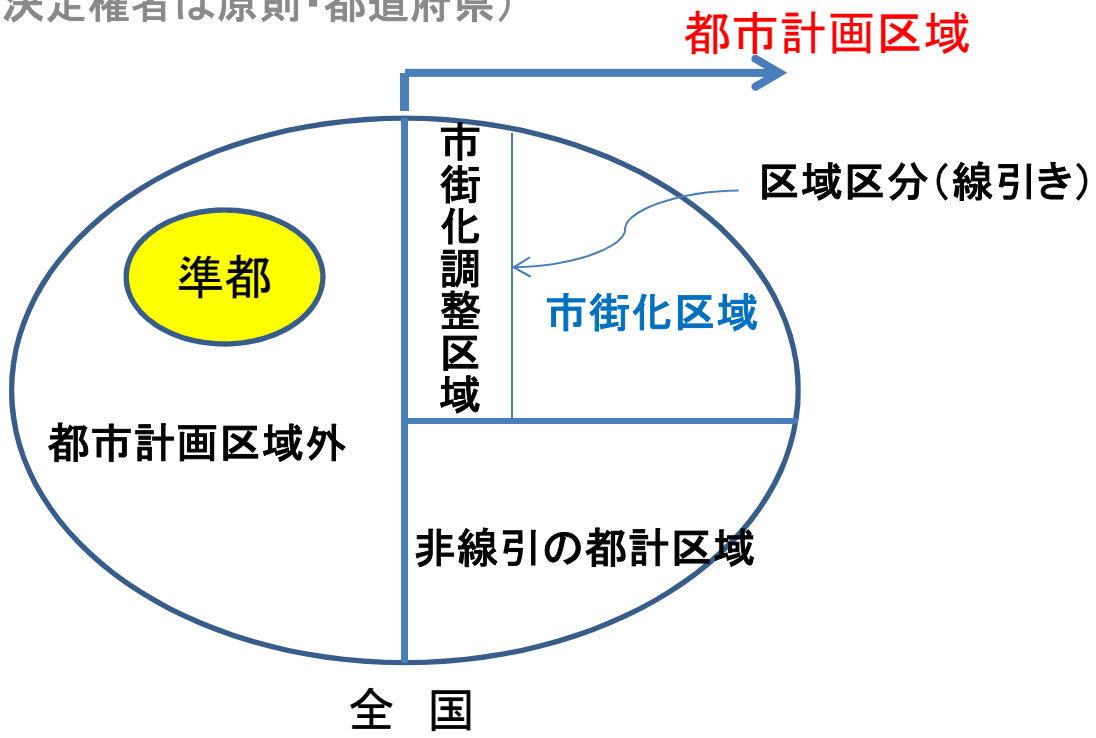
不動産に係わる行政法規

□ 街づくりをする場所～都市計画区域

都市計画区域とは都市計画を策定すべき区域

（決定権者は原則・都道府県）

※最重要の概念図



不動産に係わる行政法規

□ 都市計画の内容（メニュー）

1）都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（マスタープラン）
2）区域区分
3）都市再開発方針等
4）地域地区
5）遊休土地転換利用促進地区
6）被災市街地復興推進地域
7）都市施設
8）市街地開発事業
9）促進区域
10）市街地開発事業等予定区域
11）地区計画等

不動産に係わる行政法規

- 内容（メニュー）で大事なもの

2）**区域区分**

- 市街化区域　　既に（**市街地**）を形成している区域、及び概ね（ **10** ）年以内に（**優先的**）かつ（**計画的**）に市街化を計る（**べき**）区域

- 市街化調整区域　市街化を（**抑制すべき**）区域

～よって調区は基本的に（**建物が建てられない**）土地の区域

不動産に係わる行政法規

◻ 内容（メニュー）で大事なもの

4）地域地区

用途地域
13種類

①第1種低層住居専用地域
②第2種低層住居専用地域
③第1種中高層住居専用地域
④第2種中高層住居専用地域
⑤第1種住居地域
⑥第2種住居地域
⑦準住居地域
⑧田園住居地域＜H30新設＞

（住居）系地域
8種類

⑨近隣商業地域
⑩商業地域

（商業）系地域

⑪準工業地域
⑫工業地域
⑬工業専用地域

（工業）系地域

＜H30新設＞「田園住居地域」
従来12種類の用途地域に、1つ追加

定義：農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅
に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

田園住居地域の制限：
・建ぺい率　3/10、4/10、5/10、6/10の中から定める
・容積率　5/10、6/10、8/10、10/10、15/10、20/10の中から定める
・建築物の高さ　上限を10m又は12mのいずれかを定める（1低専なみ）
・義務教育施設（小学校・中学校）を定める
・道路斜線制限、北側斜線制限、日影規制の適用あり！ただし、隣地斜線制限の適用はない！
・日影規制については、「軒の高さが7mを超える建築物」又は、「地階を除く回数が3以上の建築物」が規制
の対象となる

不動産に係わる行政法規

◻ 内容（メニュー）で大事なもの

2）地域地区

その他の地域地区　　**特別用途地区、高度地区、高度利用地区、防火・準防火地区、美観地区、風致地区、等**

不動産に係わる行政法規

◻ 内容（メニュー）で大事なもの

7）都市施設　都市形成に必要不可欠な施設のこと

御三家　～　道路・公園・下水道

その他　～　住・官・流

住：一団地の住宅施設
官：一団地の官公庁施設
流：流通業務団地

※都市計画区域外においてもこれらの施設を都市計画に定めることができる。

～唯一の例外

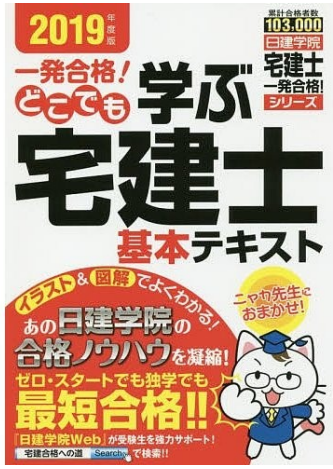
不動産に係わる行政法規

◻ 内容（メニュー）で大事なもの

8）**市街地開発事業**

①市街地再開発事業
②土地区画整理事業
など6種類

宅建資格試験を受験されるあなたは、
必ず「短期宅建合格マニュアル」を入手してください。

マニュアルはこちらのホームページから無料でダウンロードできます
http://akazawa-kantei.com/

なお、本編のパワーポイントの資料は、
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2019年版」を
参照して作成しています。