

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

都市計画法 そのⅡ

- 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

□開発許可制度

※全国すべての区域で、開発行為を行うときは、知事の許可がいる。



不動産に係わる行政法規

①開発行為とは？（開発行為の定義）

主として（建築物の建築）、または（特定工作物の建設）の用に供する目的で行う（土地の区画形質の変更）をいう。

不動産に係わる行政法規

特定工作物とは？

- | | |
|-----------------|---------------------------------------|
| <u>第1種特定工作物</u> | 近隣の環境を阻害するような工作物 |
| <u>第2種特定工作物</u> | ・ゴルフコース(規模無関係)
・1ha以上の運動・レジャー施設、墓園 |

土地の区画形質の変更とは？

敷地の分割、盛土・切土等の造成工事
地目の変更等

不動産に係わる行政法規

開発許可がいないグループ(都計法29条)

- ①市街化区域で1,000㎡未満の開発行為
(3大都市圏の一定の区域は500㎡未満)
- ②非線引都計区域、準都市計画区域は3,000㎡未満
- ③都市計画区域外1ha未満
- ④調区、非線引、準都、都計外(=市街化区域以外の区域)
～農林漁業用の一定の建築物、あるいはこれらの業務を営む者の居住用建物
建築のための開発行為
- ⑤駅舎・鉄道施設・図書館・博物館・公民館・変電所(=公益上必要な建物)
- ⑥都市計画事業等の施行として行うもの

ただし

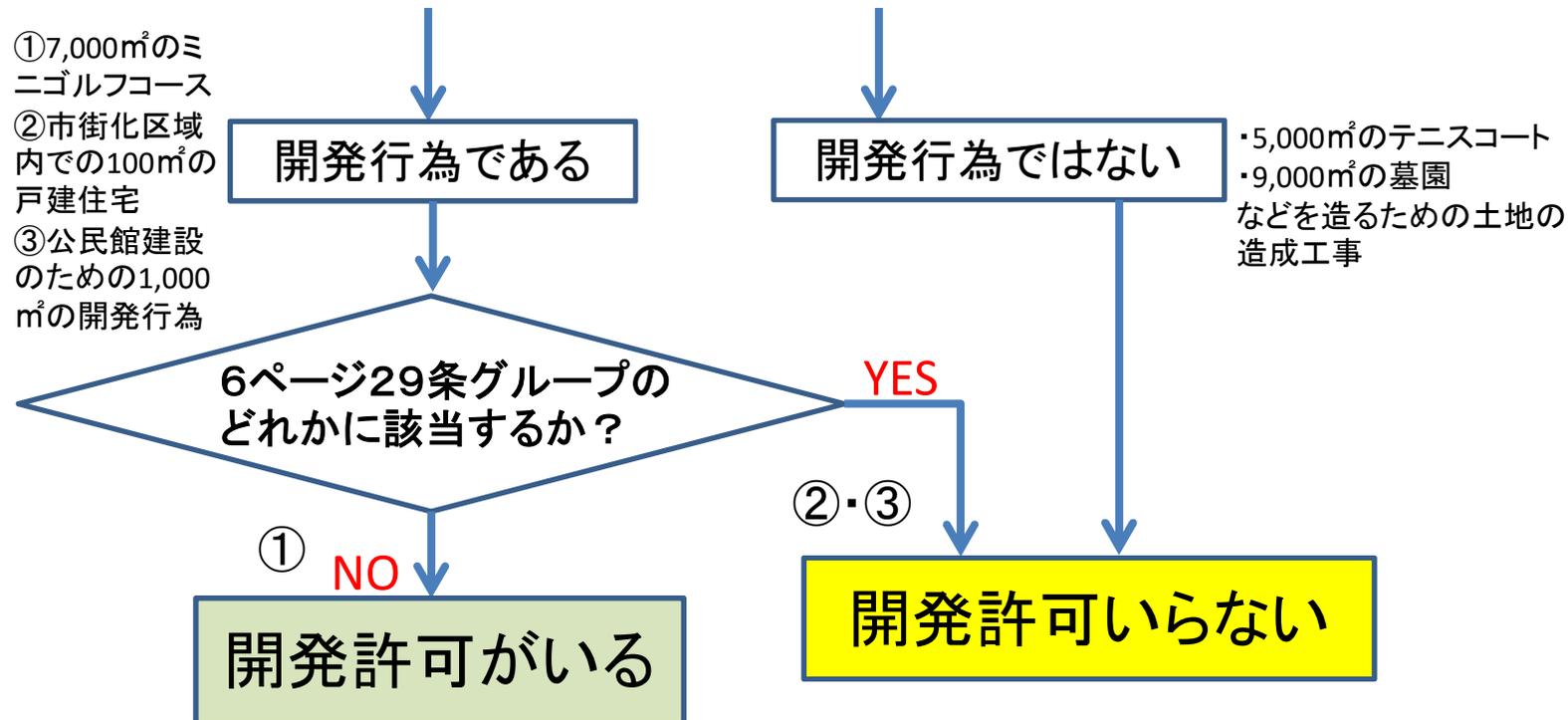
- 公益上必要な建物のうち医療施設、社会福祉施設、幼稚園・小学校・中学校・高校などを建築するための開発行為
- 国・都道府県・指定都市等が行う開発行為
については原則開発許可を要するようになりました。

不動産に係わる行政法規

開発許可がいるかいないかの判断

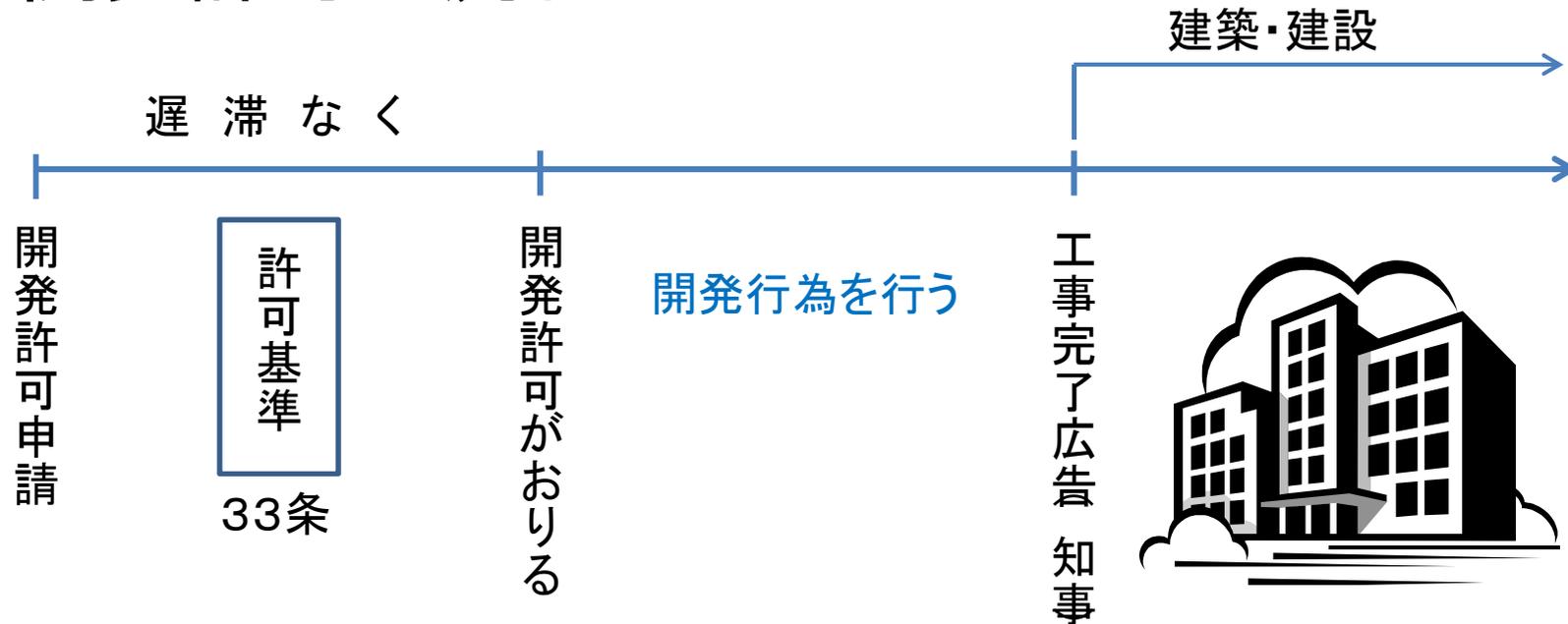
まず第1のチェック

その行為が開発行為か否かの判断を行う



不動産に係わる行政法規

開発許可の流れ



申請手続きが適法で、法33条の基準を満たせば開発行為は許可される。

不動産に係わる行政法規

ところが市街化調整区域の場合は・・・

法34条グループ

- ① 幹線道路沿いの沿道サービス施設
- ② 20ha以上(5haまで引下げ可)の開発行為

等々、一定の条件に該当しなければ許可されない

(例外: 第2種特定工作物は許可される)



不動産に係わる行政法規

◆市街化調整区域のうち開発区域以外の区域における建築制限

・土地の区画形質の変更を伴わない建築行為の制限

調区では、知事の許可を受けなければ、建築物または第一種特定工作物を新築・新設し、または用途変更等を行うことはできない！

(ただし例外規定(6ページ④・⑤・⑥と類似)があります。)

不動産に係わる行政法規

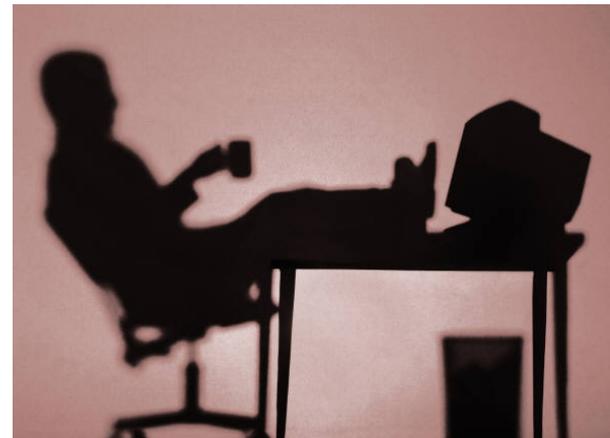
□都市計画制限

①都市計画施設の区域内

建築物の建築 ⇒ 知事の許可がいる

許可基準~2階建て以下で地下がなく、堅固でない建物は許可される

①都市計画事業制限



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](http://akazawa-kantei.com/)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。

