

# 重要事項説明書参考資料

(令和5年6月1日現在)

この資料に記載している内容は、都市計画法、建築基準法等の法令による一般的な制限です。そのため、個々の不動産においては、異なる法令や条例、行政指導等の規制を受ける場合がありますので、十分な注意を払い、取引の参考として下さい。

また、この資料は令和5年6月1日現在、宅地建物取引業法施行令第3条に定める法令を中心に、参考資料としてまとめたものです。その後の各法の改正には個々に対応していただきますようお願い致します。

— 目 次 —

〔1〕	都市計画法	1
〔2〕	建築基準法	4
〔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〕	25
〔4〕	都市緑地法	26
〔5〕	生産緑地法	29
〔6〕	特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法	29
〔7〕	景観法	30
〔8〕	土地区画整理法	31
〔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〕	32
〔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〕	33
〔11〕	被災市街地復興特別措置法〔被災市街地法〕	33
〔12〕	新住宅市街地開発法	34
〔13〕	新都市基盤整備法	34
〔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〕	34
〔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〕	35
〔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〕	35
〔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〕	35
〔18〕	都市再開発法	36
〔19〕	幹線道路の沿道の整備に関する法律〔沿道整備法〕	36
〔20〕	集落地域整備法	36
〔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	37
〔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	38
〔23〕	港湾法	39
〔24〕	住宅地区改良法	39
〔25〕	公有地の拡大の推進に関する法律〔公有地拡大推進法〕	40
〔26〕	農地法	40
〔27〕	宅地造成及び特定盛土等規制法	41
〔28〕	マンションの建替え等の円滑化に関する法律	42
〔29〕	長期優良住宅の普及の促進に関する法律	42
〔30〕	都市公園法	43
〔31〕	自然公園法	43
〔32〕	首都圏近郊緑地保全法	44
〔33〕	近畿圏の保全区域の整備に関する法律	44
〔34〕	都市の低炭素化の促進に関する法律	45
〔35〕	水防法	45
〔36〕	下水道法	45
〔37〕	河川法	45
〔38〕	特定都市河川浸水被害対策法	46
〔39〕	海岸法	49
〔40〕	津波防災地域づくりに関する法律	49
〔41〕	砂防法	51

〔42〕	地すべり等防止法	51
〔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〕	52
〔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	52
〔45〕	森林法	53
〔46〕	森林経営管理法	54
〔47〕	道路法	54
〔48〕	踏切道改良促進法	55
〔49〕	全国新幹線鉄道整備法〔新幹線整備法〕	55
〔50〕	土地収用法	56
〔51〕	文化財保護法	56
〔52〕	航空法	57
〔53〕	国土利用計画法	58
〔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	58
〔55〕	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	59
〔56〕	土壌汚染対策法	59
〔57〕	都市再生特別措置法	60
〔58〕	地域再生法	61
〔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	62
〔60〕	災害対策基本法	62
〔61〕	東日本大震災復興特別区域法	63
〔62〕	大規模災害からの復興に関する法律	63
〔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	64
○	国土交通省・愛知県・市町村電話番号（代表）一覧	

## 〔1〕 都市計画法

この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的としています。

都市計画とは、「農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保」するため、「適正な制限のもとに土地の合理的な利用」を図り、総合的な都市づくりをする基本となる計画のことです。

### 1. 開発行為の許可

開発行為をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事（指定都市等の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下1.～4.において同じ。）の許可を受けなければなりません。また、開発許可を受けた者は、法第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければなりません。ただし、次に掲げる開発行為を除きます。（法第29条1項、2項、法第35条の2、1項）

- ① 市街化区域内 1,000㎡（中部圏の都市整備区域内にあっては500㎡）未満
- ② 非線引き都市計画区域及び準都市計画区域内 3,000㎡未満
- ③ 都市計画区域及び準都市計画区域外 1ヘクタール未満
- ④ 市街化調整区域、非線引き都市計画区域及び準都市計画区域内、都市計画区域及び準都市計画区域外 農林漁業用の施設
- ⑤ 鉄道関連施設、図書館等の公益上必要な施設のうち政令で定めるもの
- ⑥ その他

都市計画区域とは、一体の都市として総合的に整備・開発・保全すべき区域、準都市計画区域とは、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物等の建築・敷地の造成が行われ、又は行われると見込まれる区域で土地利用の規制が必要な区域です。

市街化区域及び市街化調整区域は、都市計画区域内で区域区分を定めたもので、市街化区域とは、すで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図る区域、市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域です。

### 2. 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の建築物の敷地、構造及び設備に関する制限

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での開発行為について開発許可をする場合は、建築物の建蔽率・高さ等制限を定めることができ、制限が定められた区域内においては、その制限に違反しての建築はできません。ただし、都道府県知事が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りではありません。（法第41条1項、2項）

### 3. 開発許可を受けた土地における建築等の制限

開発許可を受けた開発区域内においては、工事完了の公告があった後は、予定建築物等以外の建築物の新築等又は特定工作物の新設をしてはなりません。ただし、都道府県知事の許可を受けた場合等を除きます。（法第42条1項）

### 4. 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

市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、建築物の新築等又は第一種特定工作物の新設をしてはなりません。ただし、通常の管理行為、軽易な行為等政令で定めるもの等を除きます。（法第43条1項）

## 5. 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工作物の建設又は土石その他の政令で定める物件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。ただし、次に掲げる行為を除きます。(法第52条1項)

- ① 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
- ② 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③ 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

## 6. 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内において、土地の形質の変更又は建築物の建築、工作物の建設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。以下「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければなりません。ただし、通常の管理行為、軽易な行為等政令で定めるもの等を除きます。(法第52条の2、1項)

施行予定者が定められている都市計画施設の区域等内における土地の形質の変更又は建築物の建築、工作物の建設についても同じです。(法第57条の3、1項)

市街地開発事業等予定区域とは、

- ① 新住宅市街地開発事業の予定区域
- ② 工業団地造成事業の予定区域
- ③ 新都市基盤整備事業の予定区域
- ④ 区域の面積が20ヘクタール以上の一団地の住宅施設の予定区域
- ⑤ 一団地の官公庁施設の予定区域
- ⑥ 流通業務団地の予定区域

をいいます。(法第12条の2、1項)

## 7. 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に関する都市計画についての告示があった後、施行予定者は公告をし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、市街地開発事業等予定区域内の土地建物等を有償で譲り渡そうとする者は、当該土地建物等、予定対価の額、譲り渡そうとする相手方、その他国土交通省令で定める事項を書面で施行予定者に届け出なければなりません。ただし、その土地建物等の全部又は一部が文化財保護法（第46条、第83条）の規定の適用を受ける場合は除きます。

届出をした者は、届出をした後30日間はその土地建物等を譲り渡してはなりません。(法第52条の3、2項、4項)

施行予定者が定められている都市計画施設の区域等内での土地建物等の有償譲渡についても同じです。(法第57条の4)

## 8. 都市計画施設等の区域内における建築の制限

都市計画施設の区域又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者は、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。次に掲げる行為については、この限りでない。(法第53条1項)

- 一 政令で定める軽易な行為
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 三 都市計画事業の施設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 第十一条第三項後段の規定により離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度が定められている都市計画施設の区域内において行う行為であつて、当該離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度に適合するもの
- 五 第十二条の十一に規定する道路（都市計画施設であるものに限る。）の区域のうち建築物等の敷地として

併せて利用すべき区域内において行う行為であつて、当該道路を整備する上で著しい支障を及ぼすおそれがないものとして政令で定めるもの

都市計画施設とは、都市計画において定められた以下に掲げる施設をいう。

- ① 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
- ② 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
- ③ 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設
- ④ 河川、運河その他の水路
- ⑤ 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
- ⑥ 病院、保育所、その他の医療施設又は社会福祉施設
- ⑦ 市場、と畜場又は火葬場
- ⑧ 一団地の住宅施設（一団地における50戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設）
- ⑨ 一団地の官公庁施設（一団地の国家機関又は地方公共団体の建築物及びこれらに附帯する通路その他の施設）
- ⑩ 一団地の都市安全確保拠点施設
- ⑪ 流通業務団地
- ⑫ 一団地の津波防災拠点市街地形成施設（津波防災地域づくりに関する法律第2条第15項に規定する一団地の津波防災拠点市街地形成施設をいう。）
- ⑬ 一団地の復興再生拠点市街地形成施設（福島復興再生特別措置法第32条第1項に規定する一団地の復興再生拠点市街地形成施設をいう。）
- ⑭ 一団地の復興拠点市街地形成施設（大規模災害からの復興に関する法律第2条第8号に規定する一団地の復興拠点市街地形成施設をいう。）
- ⑮ その他政令で定める施設

市街地開発事業とは、

- ① 土地区画整理事業
- ② 新住宅市街地開発事業
- ③ 工業団地造成事業
- ④ 市街地再開発事業
- ⑤ 新都市基盤整備事業
- ⑥ 住宅街区整備事業
- ⑦ 防災街区整備事業

をいいます。（法第11条1項、法第12条1項）

## 9. 事業予定地内等における都道府県知事等による土地の先買いに伴う制限

事業予定地内等に係る公告等があったときは、都道府県知事等によって国土交通省令で定める事項の公告がされます。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、当該土地、予定対価の額、土地を譲り渡そうとする相手方、その他国土交通省令で定める事項を書面で都道府県知事等に届け出なければなりません。ただし、当該土地の全部又は一部が文化財保護法（第46条、第83条）の規定の適用を受ける場合等は除きます。（法第57条1項）

また、届出をした者は、届出をした後30日間はその土地を譲り渡してはなりません。（法第57条2項、4項）

## 10. 風致地区内における建築等の制限

風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採等については、地方公共団体の条例で規制をすることができます。（法第58条1項）

## 11. 地区計画の区域内における建築等の制限

地区計画の区域（再開発等促進区若しくは開発整備促進区又は地区整備計画が定められている区域に限る。）において、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、そ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事項を市町村長へ届け出なければなりません。ただし、通常管理行為、軽易な行為等政令で定めるもの等を除きます。その届出にかかる事項を変更するときも同じです。（法第58条の2、1項、2項）

また、区域内の農地について、農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものにおける行為の制限に関する事項が定められている場合は、土地の形質の変更等について、市町村長への届出の対象となるとともに、条例で定められている場合、市町村長の許可を受けなければなりません。（法第58条の3、1項）

## 12. 都市計画事業の事業地内における建築等の制限

都市計画事業の許可の告示等があった後においては、都市計画事業の事業地内において都市計画事業の施行の障害になるおそれがある土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設を行い、又は政令で定める移動の容易でない物件の設置若しくは堆積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。（法第65条1項）

## 13. 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有償譲渡の制限

都市計画事業の認可の告示等があったときは、施行者は国土交通省令で定める事項を公告します。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地内の土地建物等を有償で譲り渡そうとする者は、当該建築物等、その予定対価の額、譲り渡そうとする相手方、その他国土交通省令で定める事項を書面で施行者に届け出なければなりません。ただし、当該土地建物等の全部又は一部が文化財保護法（第46条、第83条）の規定の適用を受ける場合は除きます。（法第66条、法第67条1項）

届出をした者は、届出をした後30日間は土地建物等を譲り渡してはなりません。（法第67条1項、3項）

# 〔2〕 建築基準法

この法律は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、公共の福祉の増進に資することを目的としています。

## 1. 災害危険区域内における建築制限

地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等危険の著しい区域を災害危険区域として指定し、災害危険区域内においては、住居の用に供する建築物の建築の禁止等災害防止上必要なものに一定の建築制限を定めることができます。（法第39条2項）

## 2. 敷地等の道路等に接する長さ等の制限

都市計画区域内及び準都市計画区域内での建築物は、道路に接していないと建築することができません。建築しようとする敷地には、2m以上の接道幅が必要です。また、次のいずれかに該当する建築物については適用されません。（法第43条1項、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

なお、学校や病院などの特殊建築物や階数が3階建以上の建築物、窓のない居室を有する建築物及び延べ面積が1,000㎡を超える建築物又は路地状敷地で道路に接する建築物で、延べ面積が150㎡を超える場合等は、敷地の接道の幅員や路地状部分の長さ等は各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、愛知県でも条例が制定されています。(法第43条3項)

建築審査会とは、建築基準法に規定する同意や審査請求に対する裁決についての議決、同法の施行に関する重要事項を調査審議するために、建築主事を置く市町村及び都道府県に置かれるものです。(法第78条)

### 3. その敷地が4m未満の道路にのみ接する建築物に対する制限の付加

地方公共団体は、交通上、安全上、防火上又は衛生上必要があると認めるときは、その敷地が法第42条第3項の規定により水平距離が指定された道路にのみ2m（法第43条第3項のいずれかに該当する建築物で同項の条例によりその敷地が道路に接する部分の長さの制限が付加されているものにあつては、当該長さ）以上接する建築物について、条例で、その敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加することができます。(法第43条の2)

### 4. 道路内の建築制限

建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内又は道路に突き出して建築又は築造してはいけません。ただし、公衆便所、巡査派出所等建築審査会の同意を得て特定行政庁の許可を受けたものはこの限りではありません。(法第44条1項)

### 5. 私道の変更又は廃止の制限

私道の変更又は廃止によって、敷地が道路に接することができなくなる場合は、特定行政庁は、その私道の変更又は廃止を禁止し、又は制限することができます。(法第45条1項)

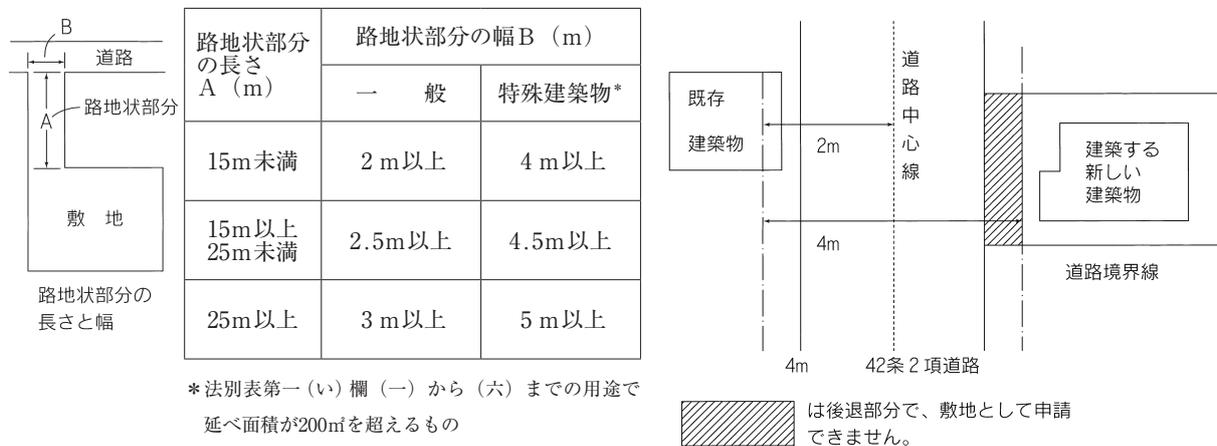
特定行政庁とは、建築主事を置く市町村の区域についてはその市町村の長、その他の市町村の区域については都道府県知事をいいます。(法第2条35号)

## 道路の種類

	道路の種類	建築基準法の種類
4m以上	A. 道路法による道路。	建築基準法第42条1項1号
	B. 都市計画法、土地区画整理法、旧住宅地造成事業に関する法律、都市再開発法、新都市基盤整備法、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又は密集市街地整備法第6章による道路。	建築基準法第42条1項2号
	C. 都市計画区域・準都市計画区域の指定若しくは変更、又は建築基準法第68条の9第1項に基づく条例の制定や改正により、建築基準法第3章が適用されるに至った際、現に存在する道。	建築基準法第42条1項3号
	D. 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、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又は密集市街地整備法による、新設又は変更の計画がある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のもので特定行政庁が指定したもの。	建築基準法第42条1項4号
4m未満	E. 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、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又は密集市街地整備法によらないで築造する政令の基準に適合する道で特定行政庁から指定を受けたもの。(いわゆる「位置指定道路」のこと)	建築基準法第42条1項5号
	F. 都市計画区域・準都市計画区域の指定若しくは変更、又は建築基準法第68条の9第1項に基づく条例の制定や改正により、建築基準法第3章が適用されるに至った際、すで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。(いわゆる「2項道路」)	建築基準法第42条2項

この場合の4 m未満の道路は、道路の中心線から水平距離2 mの線を道路の境界線とみなします。また、片側ががけ・川等の場合はその反対側から水平距離4 mの線をその道路の境界線とみなします。

建築基準法第42条に定められた道路とは、原則として幅員4 m以上のものをいいます。ただし、特定行政庁が道路の幅員を6 m以上として区域を指定している場合もあります。



愛知県建築基準条例による路地状部分の制限

2項道路の場合の敷地後退

## 6. 壁面線による建築制限

建築物の壁や柱、高さ2 mを超える門及び塀は、壁面線を越えて建築してはなりません。ただし、地盤面下の部分又は特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可したものについてはこの限りではありません。(法第47条)

壁面線とは、街区内の建築物の位置を整え、市街地の環境を整備するため指定される線のことです。(法第46条)

## 7. 地域地区内の建築物及び工作物の種類の制限

地域地区は、都市計画区域内の無秩序な土地利用を防止するために、都市計画により機能的に異なる地域地区に分類するもので、表1のような地域、地区、街区から成り立っています。

これらの中で基本となるのは用途地域であり、これと他の地域地区とを適切に組み合わせて定めることにより、建築物の用途、容積、形態等に関する適切な規制・誘導を行うことができます。

また、これらの地域地区内における具体的な規制の内容については、次の表1のとおり定められています。

表1 地域地区の種類

	種類	設定目的	規制の根拠法令
(1)用途地域	①第一種低層住居専用地域	低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める	都市計画法第9条1項~13項 建築基準法第48条1項~13項
	②第二種低層住居専用地域	主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める	
	③第一種中高層住居専用地域	中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める	
	④第二種中高層住居専用地域	主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める	
	⑤第一種住居地域	住居の環境を保護するため定める	
	⑥第二種住居地域	主として住居の環境を保護するため定める	
	⑦準住居地域	道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める	

	⑧田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める	
	⑨近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める	
	⑩商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進するため定める	
	⑪準工業地域	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める	
	⑫工業地域	主として工業の利便を増進するため定める	
	⑬工業専用地域	工業の利便を増進するため定める	
(2)特別用途地区 (例)	中高層階住居専用地区 商業専用地区 特別工業地区 文教地区 小売店舗地区 事務所地区 厚生地区 娯楽・レクリエーション地区 観光地区 特別業務地区 研究開発地区	用途地域内において特別の目的からする土地利用の増進、環境の保護等を図るため定める	都市計画法第9条14項 建築基準法第49条 地方公共団体の条例
(3)市街化区域・市街化調整区域以外の地域における用途規制地域	特定用途制限地域	用途地域が未指定の区域（市街化調整区域を除く）内において、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める	都市計画法第9条15項 建築基準法第49条の2 地方公共団体の条例
(4)密度や形態を規制する地区	特例容積率適用地区	第一種及び第二種中高層住居専用地域、第一種、第二種及び準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は工業地域内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、未利用になっている容積の活用を促進して土地の高度利用を図るため定める	都市計画法第9条16項 建築基準法第57条の2、3項
	高層住居誘導地区	利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため定める	都市計画法第9条17項 建築基準法第57条の5
	高度地区	用途地域内において、市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため定める	都市計画法第9条18項 建築基準法第58条
	高度利用地区	用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため定める	都市計画法第9条19項 建築基準法第59条
	特定街区	市街地の整備改善を図るため、街区の整備又は造成が行われる地区について定める	都市計画法第9条20項 建築基準法第60条
(5)防火地域等	防火地域 準防火地域	市街地における火災の危険を防除するため定める	都市計画法第9条21項 建築基準法第61条
(6)景観などの保全や制限をかける地区	景観地区	市街地の良好な景観の形成を図るため定める	都市計画法第8条1項6号 建築基準法第68条
	風致地区	都市の風致を維持するため定める	都市計画法第9条22項 地方公共団体の条例
	歴史的風土特別保存地区	古都における歴史的風土を保存するため定める	都市計画法第8条1項10号 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第6条1項
	特別緑地保全地区	都市計画区域内の樹林地、草地、水辺地等の緑地の保全のため定める	都市計画法第8条1項12号 都市緑地法第12条

	緑化地域	良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足している区域で、建築物の敷地内において緑化を推進するため定める	都市計画法第8条1項12号 都市緑地法第34条1項
	生産緑地地区	市街化区域内の農業生産を継続する農地等（生産緑地）の保全のため定める	都市計画法第8条1項14号 生産緑地法第3条1項
	伝統的建造物群保存地区	伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境（伝統的な町並み）を保存するため定める	都市計画法第8条1項15号 文化財保護法第143条1項 市町村の条例
(7)機能的用途地区	駐車場整備地区	商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域若しくは準工業地域内において、自動車交通が著しくふくそうする地区等で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保するため定める	都市計画法第8条1項8号 駐車場法第3条1項 地方公共団体の条例
	臨港地区	港湾を管理運営するため定める	都市計画法第9条23項 港湾法第38条、第39条、第40条、第58条 地方公共団体の条例
	流通業務地区	大都市における流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るため定める	都市計画法第8条1項13号 流通業務市街地の整備に関する法律第4条
(8)その他	特定防災街区整備地区	密集市街地内の区域及び周辺の密集市街地における特定防災機能の確保並びに当該区域における土地の合理的かつ健全な利用を図るため定める	都市計画法第8条1項5の2号 密集市街地整備法第31条1項 建築基準法第67条
	都市再生特別地区	都市再生緊急整備地域のうち、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物の建築を誘導するため定める	都市計画法第8条1項4の2号 都市再生特別措置法第36条1項 建築基準法第60条の2
	居住調整地域	立地適正化計画の区域のうち、当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域で住宅地化を抑制するため定める	都市計画法第8条1項4の2号 都市再生特別措置法第89条
	居住環境向上用途誘導地区	居住誘導区域内において、病院や小売店舗など居住環境の向上に資する施設の誘導を図るため定める	建築基準法第60条の2の2 都市計画法第8条1項4の2号 都市再生特別措置法第94条の2
	特定用途誘導地区	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を有する建築物の建築を誘導するため定める	都市計画法第8条1項4の2号 都市再生特別措置法第109条1項 建築基準法第60条の3

用途地域等内の建築物及び工作物の用途制限

各用途地域の中に建てられる建物の用途には、下記のような制限があります。(法第48条)

※ 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域を除く。

用途地域等内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	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	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲：2階以下	
	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	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	×	×	○	▲：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、場外車券発売場等	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	▲	×	▲	▲	▲：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。	
公共施設・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○		
	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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○		
	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り。	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下 ②：150㎡以下 ■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限り。 ※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少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○		
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
	危険性が大きいか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、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

## 工作物の用途制限

工作物の一部について、建築物と同じように用途規制がなされています。(法第88条、第48条～第51条)

工 作 物 の 用 途	禁 止 地 域
コンクリートプラント、クラッシャープラントなど	準工業・工業・工業専用地域を除く用途地域内
アスファルトプラントなど	工業・工業専用地域を除く用途地域内
汚物処理場・ごみ焼却場その他の処理施設	都市計画区域・準都市計画区域内
飼料・肥料・セメントなどを貯蔵するサイロなどで高さ>8m	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 田園住居地域
観光用エレベーター、遊戯施設などの工作物	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 田園住居地域
自動車車庫（建築物を除く）	禁止地域は、築造面積により制限が異なります。

## 8. 特別用途地区内における建築物及び工作物の制限

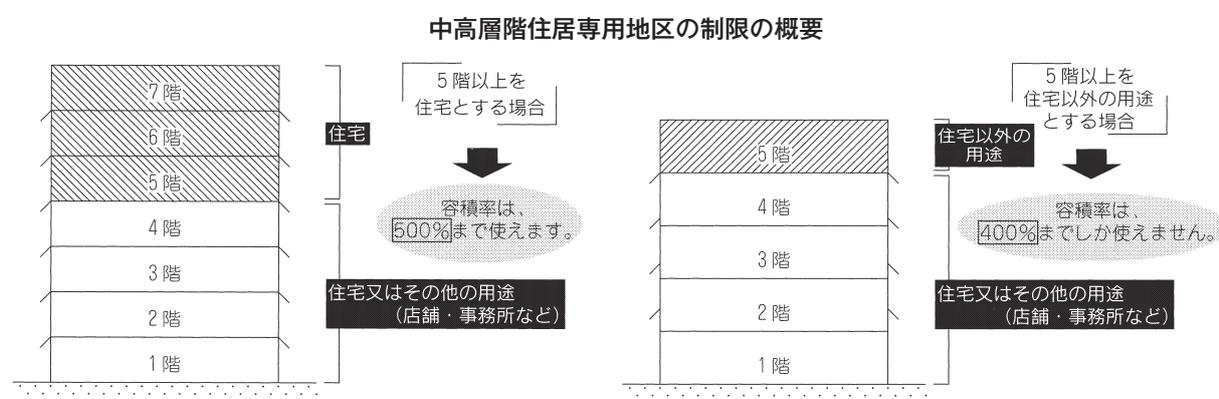
特別用途地区内においては、用途地域内の制限のほかにその地区の指定の目的のために建築物の建築の制限又は禁止を地方公共団体の条例で定めています。(法第49条)

7.による用途制限のほかに、特定の地区の環境保護を図るため、愛知県では例えば次のような特別用途地区が定められ、市町村の建築条例により用途制限がなされています。

地区	建築物の制限又は緩和の例	※詳細は各条例を参照してください。
中高層階住居専用地区	〈建築の制限〉 ・5階以上の用途が住宅以外のもの（容積率400%以内の建築物を除く） ・風俗営業施設及び風俗関連営業施設	
特別工業地区（準工業地域内）	〈建築の制限〉 ・近隣に環境悪化をもたらすおそれのある工場	等
特別工業地区（工業地域内）	〈建築の制限〉 ・広域に環境悪化をもたらすおそれのある工場	等
文教地区	〈建築の制限〉 ・風俗営業施設及び風俗関連営業施設 ・ホテル・旅館 ・特殊浴場・サウナ風呂	等
厚生地区	〈建築の制限〉 ・500㎡を超える店舗・飲食店 ・ホテル・旅館 ・ボーリング場、水泳場等の運動施設 ・麻雀屋、パチンコ屋、カラオケボックス ・自動車教習所 ・畜舎	等
娯楽・レクリエーション地区	〈建築の緩和〉 ・公園施設 ・公園施設に附属する観覧場	

観光地区	〈建築の制限〉 ・風俗営業施設及び風俗関連営業施設 ・自動車教習所 ・15㎡を超える畜舎	等
研究開発地区	〈建築の制限〉 ・住宅、共同住宅 ・500㎡を超える店舗・飲食店 ・学校（大学等を除く） ・ホテル・旅館 ・麻雀屋、パチンコ屋、カラオケボックス	等
大規模集客施設制限地区	〈建築の制限〉 ・大規模集客施設	

注) その他の地区や建築制限の詳細については、各市町村窓口及び市町村条例にて確認してください。



## 9. 特定用途制限地域内における建築物の用途の制限

特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は、当該特定用途制限地域に関する都市計画に即し、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で定めています。(法第49条の2)

## 10. 用途地域等における建築物の敷地、構造又は建築設備に対する制限

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、居住環境向上用途誘導地区又は特定用途誘導地区内における建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限で、当該地域又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ています。(法第50条)

## 11. 容積率の制限

容積率とは、延べ面積（敷地内の建築物の床面積の合計）の敷地面積に対する割合をいいます。(法第52条)

$$\text{容積率} \left( \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \right) \text{の限度} \cdots \text{下記一覧表のとおり}$$

ただし、当該敷地が12m未満の前面道路に接する場合は、その前面道路の幅員のメートル数に4/10を乗じたもの又は、6/10を乗じたものか、特定行政庁が定める区域は、4/10を乗じたものの数値以下という制限を受けます。

例1 容積率200%の第二種低層、中高層住居専用地域、田園住居地域で前面道路が幅員4mに接する敷地の割合  
 $4 \text{ m} \times 4 / 10 = 1.6$

$1.6 \times 100\% = 160\% < 200\% \rightarrow$ 制限は160%となります。

例2 容積率500%の商業地域で幅員8mの前面道路に接する敷地の割合

$$8 \text{ m} \times 6 / 10 = 4.8$$

4.8 × 100% = 480% < 500% → 制限は480%となります。

- ① 自動車車庫、自動車の駐車施設の床面積は延べ面積の1/5を限度として、備蓄倉庫・蓄電池設置部分の床面積は延べ面積の1/50を限度として、自家発電設備・貯水槽設置部分並びに宅配ボックス設置部分の床面積は延べ面積の1/100を限度として、延べ面積の算入より除くことができます。
- ② 敷地の前面道路の幅員が6m以上12m未満で、その道路が延長70m以内で幅員15m以上の道路（特定道路という。）に接する場合においては、都市計画により定まる容積率の限度内で容積率が緩和されます。
- ③ エレベーターシャフト、住宅の地下室や共同住宅又は老人ホーム等の共用廊下・階段・機械室・これに類する建築物の床面積は一定の条件下で容積率の算定から除外されます。ただし、いわゆる斜面地マンション問題に対応するため、地方公共団体は条例で一定の制限を行うことができるとされています。（愛知県内では未制定）
- ④ 敷地が都市計画で定められた計画道路に面する場合、及び壁面線の指定がある場合等の規定があります。
- ⑤ 敷地の制限が異なる二つ以上の地域等にわたる場合は、各々の敷地の加重平均による制限を受けるものになります。
- ⑥ 住宅を有する建築物で、一定の空地要件を満たす場合は一部の区域を除き、容積率が1.5倍の範囲で緩和されます。

#### 容積率一覧表（建築基準法第52条1項）

用 途 地 域	都市計画で定められる容積率の最高限度
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 田園住居地域	$\frac{5}{10}$ 、 $\frac{6}{10}$ 、 $\frac{8}{10}$ 、 $\frac{10}{10}$ 、 $\frac{15}{10}$ 、 $\frac{20}{10}$ のうち都市計画で定める割合
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 近隣商業地域 準工業地域	$\frac{10}{10}$ 、 $\frac{15}{10}$ 、 $\frac{20}{10}$ 、 $\frac{30}{10}$ 、 $\frac{40}{10}$ 、 $\frac{50}{10}$ のうち都市計画で定める割合  (高層住居誘導地区内において住宅の床面積が $\frac{2}{3}$ 以上の建築物は緩和がある)
商業地域	$\frac{20}{10}$ 、 $\frac{30}{10}$ 、 $\frac{40}{10}$ 、 $\frac{50}{10}$ 、 $\frac{60}{10}$ 、 $\frac{70}{10}$ 、 $\frac{80}{10}$ 、 $\frac{90}{10}$ 、 $\frac{100}{10}$ 、 $\frac{110}{10}$ 、 $\frac{120}{10}$ 、 $\frac{130}{10}$ のうち都市計画で定める割合
工業地域 工業専用地域	$\frac{10}{10}$ 、 $\frac{15}{10}$ 、 $\frac{20}{10}$ 、 $\frac{30}{10}$ 、 $\frac{40}{10}$ のうち都市計画で定める割合
用途地域の指定のない区域	$\frac{5}{10}$ 、 $\frac{8}{10}$ 、 $\frac{10}{10}$ 、 $\frac{20}{10}$ 、 $\frac{30}{10}$ 又は $\frac{40}{10}$ 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るもの
高層住居誘導地区 (床面積の合計が延べ面積の $\frac{2}{3}$ 以上であるもの)	第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域に関する都市計画において定められた第2号に定める数値から、その1.5倍以下で当該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に応じて政令で定める方法により算出した数値までの範囲内で、当該高層住居誘導地区に関する都市計画において定められたもの
居住環境向上用途誘導地区（地区内の建築物で、その全部又は一部を当該居住環境向上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）	当該居住環境向上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
特定用途誘導地区	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

## 12. 建蔽率の制限

建蔽率とは、建築面積の敷地面積に対する割合のことをいいます。(法第53条)

建蔽率  $\left( \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \right)$  の限度…下記一覧表のとおり

- ① 角にある敷地、又はこれに準ずる敷地で、特定行政庁が指定するものは表示数値に10%を加えたものになります。(いわゆる角地緩和)
- ② 敷地が二つ以上の地域にまたがっている場合には、それぞれの地域の面積により加重平均した割合が建蔽率の限度となります。
- ③ 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等、安全上や防火上支障がないものは制限がありません。

建蔽率一覧表 (建築基準法第53条)

用途地域	一般の敷地		緩和措置 (法第53条第3項)			
			(1)防火地域内で耐火建築物等の場合	(2)準防火地域内で耐火建築物等又は準耐火建築物等の場合	(3)特定行政庁の指定する角地等の場合	(1)又は(2)並びに(3)の条件を同時に満たす場合
第一種低層住居専用地域	3/10	※都市計画で定められたいずれかの割合	4/10	4/10	4/10	5/10
第二種低層住居専用地域			5/10	5/10	5/10	6/10
第一種中高層住居専用地域			6/10	6/10	6/10	7/10
第二種中高層住居専用地域			7/10	7/10	7/10	8/10
田園住居地域			8/10	8/10	8/10	9/10
工業専用地域			9/10	9/10	9/10	10/10
第一種住居地域	5/10	※特定行政庁が定めたいずれかの割合	6/10	6/10	6/10	7/10
第二種住居地域	6/10		7/10	7/10	7/10	8/10
準住居地域	7/10		制限なし	9/10	9/10	制限なし
準工業地域	8/10		制限なし	9/10	9/10	制限なし
近隣商業地域	6/10	※特定行政庁が定めたいずれかの割合	7/10	7/10	7/10	8/10
	8/10		制限なし	9/10	9/10	制限なし
商業地域	8/10		制限なし	9/10	9/10	制限なし
工業地域	5/10	※特定行政庁が定めたいずれかの割合	6/10	6/10	6/10	7/10
	6/10		7/10	7/10	7/10	8/10
	7/10		8/10	8/10	8/10	9/10
用途地域の指定のない区域	3/10	※特定行政庁が定めたいずれかの割合	4/10	4/10	4/10	5/10
	4/10		5/10	5/10	5/10	6/10
	5/10		6/10	6/10	6/10	7/10
	6/10		7/10	7/10	7/10	8/10
	7/10		8/10	8/10	8/10	9/10

(注1) 敷地が2以上の用途地域にまたがる場合には、それぞれの地域の面積により、加重平均した割合となります。

(注2) 地区計画、建築協定等で別途建蔽率の取扱いを定めている場合がありますので、各市町村にご確認ください。

(注3) 耐火建築物等は耐火建築物又は延焼防止建築物です。準耐火建築物等は、準耐火建築物又は準延焼防止建築物です。

## 13. 建築物の敷地面積の制限

建築物の敷地面積は都市計画により、最低限度(200㎡を超えない。)が定められる場合があります。ただし、第一種住居・第二種住居・準住居、準工業、近隣商業又は商業地域で建蔽率制限が8/10とされ、かつ、防火地域内の耐火建築物等の敷地や最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地等は、この規定は適用されません。(法第53条の2、1項～3項)

#### 14. 第一種低層住居専用地域内等における外壁の後退距離の制限

第一種・第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の限度を都市計画で1.5m又は1m以上と定めることができます。(法第54条)

#### 15. 第一種低層住居専用地域内等における建築物の高さの制限

第一種・第二種低層住居専用地域又は田園住居地域における建築物の高さの制限は、10m又は12m以下（都市計画で定められる。）でなければなりません。ただし、学校等の建築物で特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可したもの、再生可能エネルギーの利用に資する設備設置のために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国土交通省令で定めるものであり、特定行政庁が許可したもの等については、この限りではありません。(法第55条1項～4項)

#### 16. 建築物の各部分の高さの限度

建築物の各部分の高さは、道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限のそれぞれの制限があります。(法第56条)

〈道路斜線制限〉 前面道路斜線制限は、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が次表に掲げる距離内において適用されます。

〈隣地斜線制限〉 隣地に対して、建築物の各部分の高さは、隣地境界線との関係で各用途地域の種別により制限を受け、これを隣地斜線制限といいます。

〈北側斜線制限〉 北側にある建物の日照等を確保するために、第一種・第二種低層住居専用地域又は田園住居地域、第一種・第二種中高層住居専用地域に限り、高さの制限を受けます。

また、これらの斜線制限は、制限に適合する建築物と同程度に天空率（建築物の外側の一点において天空図を描いたとき、建築物が遮へいされない部分の指標）が確保される場合は、緩和されます。

#### 道路斜線による各部分の高さの制限

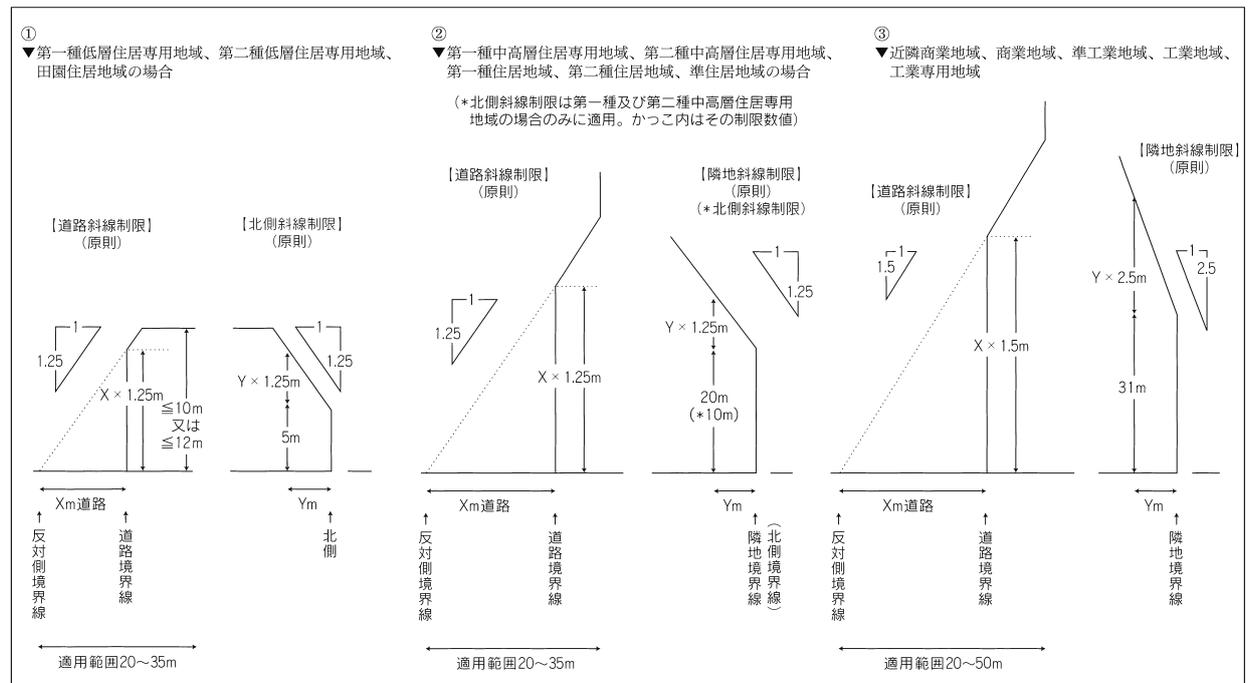
用途地域	容積率ごとの前面道路の反対側の境界線からの水平距離の適用範囲（A）	高さの限度（m）
第一種低層住居専用地域*1 第二種低層住居専用地域*1 田園住居地域*1 第一種中高層住居専用地域*2 第二種中高層住居専用地域*2 第一種住居地域*2 第二種住居地域*2 準住居地域*2	$\frac{20}{10}$ 以下 ……20mまで $\frac{20}{10}$ 超 $\frac{30}{10}$ 以下 ……25mまで $\frac{30}{10}$ 超 $\frac{40}{10}$ 以下 ……30mまで $\frac{40}{10}$ 超 ……35mまで *2 特定行政庁指定区域は一部緩和	$\left\{ \begin{array}{l} \text{前面道路の} \\ \text{反対側まで} \\ \text{の水平距離} \end{array} \right\} \times 1.25 \text{ (m)}$ *1 第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域、田園住居地域については、10m又は12m以下
近隣商業地域 商業地域	$\frac{40}{10}$ 以下 ……20mまで $\frac{40}{10}$ 超 $\frac{60}{10}$ 以下 ……25mまで $\frac{60}{10}$ 超 $\frac{80}{10}$ 以下 ……30mまで $\frac{80}{10}$ 超 $\frac{100}{10}$ 以下 ……35mまで $\frac{100}{10}$ 超 $\frac{110}{10}$ 以下…40mまで $\frac{110}{10}$ 超 $\frac{120}{10}$ 以下…45mまで $\frac{120}{10}$ 超 ……50mまで	$\left\{ \begin{array}{l} \text{前面道路の} \\ \text{反対側まで} \\ \text{の水平距離} \end{array} \right\} \times 1.5 \text{ (m)}$

準工業地域・工業地域 工業専用地域	$\frac{20}{10}$ 以下 ……20mまで $\frac{20}{10}$ 超 $\frac{30}{10}$ 以下 …25mまで $\frac{30}{10}$ 超 $\frac{40}{10}$ 以下 …30mまで $\frac{40}{10}$ 超 ……35m	$\left\{ \begin{array}{l} \text{前面道路の} \\ \text{反対側まで} \\ \text{の水平距離} \end{array} \right\} \times 1.5 \text{ (m)}$
用途地域の指定のない区域	$\frac{20}{10}$ 以下 ……20mまで $\frac{20}{10}$ 超 $\frac{30}{10}$ 以下 …25mまで $\frac{30}{10}$ 超 ……30mまで	$\left\{ \begin{array}{l} \text{前面道路の} \\ \text{反対側まで} \\ \text{の水平距離} \end{array} \right\} \times \begin{array}{l} 1.25 \text{ 又は } 1.5 \\ \text{のうち特定行政} \\ \text{庁が都市計} \\ \text{画審議会の議} \\ \text{を経て定める} \\ \text{もの} \end{array} \text{ (m)}$

※ 前面道路の境界線から建築物が後退した場合は、前面道路の反対側の境界線までの水平距離について、後退した距離分だけ反対側の境界線を外側にあるものとみなす。

### 用途地域別各種斜線制限（特定行政庁による区域の指定がない場合）

用途地域		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	田園住居地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	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
項目	高さ制限 (m)	10, 12													
斜線制限	道路斜線	適用距離 (m)			20, 25, 30, 35					20, 25, 30, 35, 40, 45, 50		20, 25, 30, 35			20, 25, 30
		勾配			1.25							1.5			1.25 又は 1.5
隣地斜線	立上がり (m)				20							31			20 31
	勾配				1.25							2.5			1.25 2.5
北側斜線	立上がり (m)	5			10										
	勾配	1.25													



(注) 用途地域の指定のない区域の場合は、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て②又は③のタイプを定める。

## 17. 日影による中高層建築物の高さの制限

- ① 同一敷地内に二つ以上の建築物があるときは、これらの建築物を一つの建築物とみなして規制されます。
- ② 敷地が道路、水面等に接する場合等は、敷地境界線が緩和されることがあります。

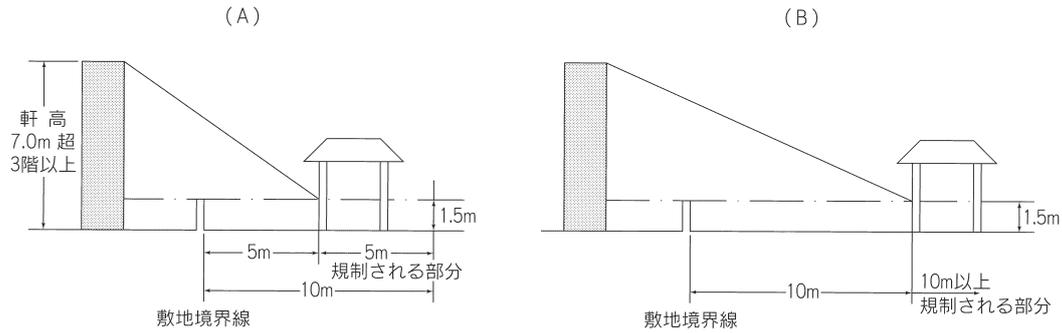
### 中高層建築物の日影制限一覧（建築基準法第56条、第56条の2及び別表第四）

地域又は区域	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
第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域又は田園住居地域	軒の高さが7mを超える建築物又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）
第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域	高さが10mを超える建築物	4m又は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）
第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域	高さが10mを超える建築物	4m又は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）
用途地域の指定のない区域	イ 軒の高さが7mを超える建築物又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いうものとする。					

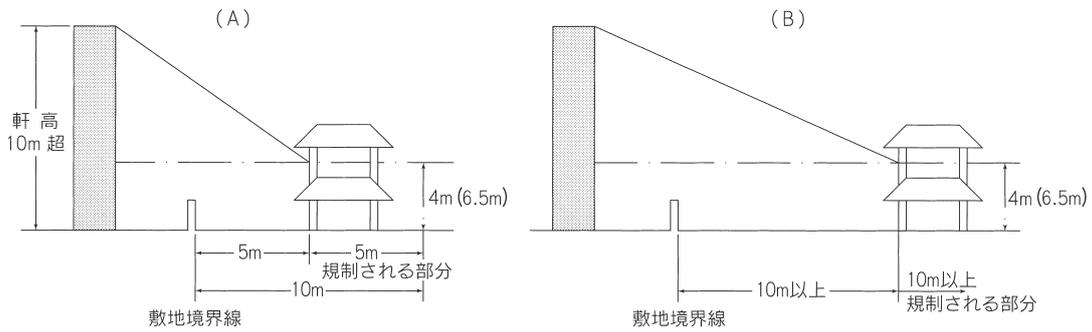
日影規制の対象区域、規制時間等は地方公共団体の条例で指定されます。

なお、愛知県内の指定は、愛知県建築基準条例第11条をご確認ください。

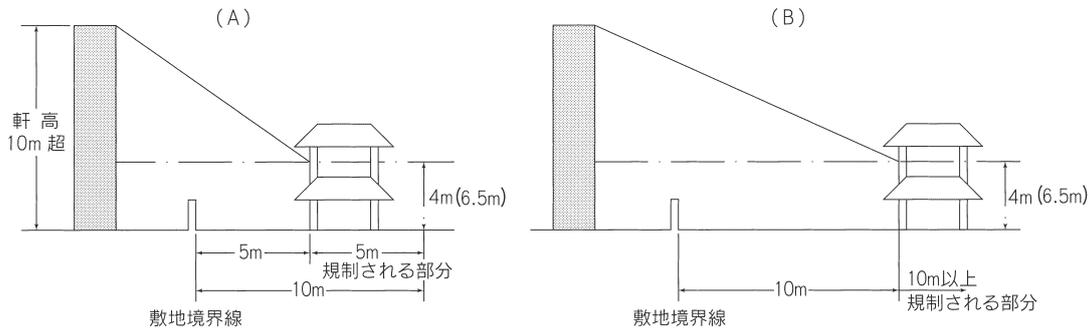
第一種及び第二種低層住居専用地域、田園住居地域



第一種及び第二種中高層住居専用地域



第一種及び第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域



18. 特例容積率適用地区内における建築物の容積率の特例

特定行政庁は、地区内の特例敷地の特例容積率の限度の指定の申請が、特例容積率の限度を乗じて得た数値の合計が基準容積率の限度を乗じて得た数値の合計以下である等の要件に該当するときは、当該申請に基づき、特例容積率の限度を指定するものとします。(法第57条の2、3項)

19. 特例容積率適用地区内における建築物の高さの限度

地区内においては、建築物の高さは、特定行政庁がやむを得ないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの以外は、特例容積率適用地区に関する都市計画において定められた最高限度以下でなければなりません。(法第57条の4、1項)

20. 高層住居誘導地区における建築物の建蔽率の制限

高層住居誘導地区内においては、建築物の建蔽率は、高層住居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。

また、建築物の敷地が高層住居誘導地区の内外にわたるときは、当該高層住居誘導地区に関する都市計画にお

いて定められた建築物の建蔽率の最高限度を、当該建築物の当該高層住居誘導地区内にある部分に係る法第53条第1項の規定による建築物の建蔽率の制限とみなして、同条第2項の規定を適用します。(法第57条の5)

#### 21. 高度地区内における建築物の高さの制限

高度地区内においての建築物の高さは、都市計画で定められた内容に適合しなければなりません。ただし、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として国土交通省令が定めるもので、特定行政庁が許可したものの高さは、許可の範囲内において当該最高限度を超えるものとすることができます。(法第58条)

#### 22. 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

高度利用地区内においては、建築物の容積率、建蔽率、建築面積の最高限度と最低限度並びに壁面の位置の制限について都市計画で定められた内容に適合しなくてはなりません、木造2階建のような移転除却の容易なもの等については、この制限にはかかりません。(法第59条1項～3項)

#### 23. 敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例（総合設計制度）

敷地内において、一定の広い空地を有しその敷地面積が一定規模以上の建築物で、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、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市街地の環境の整備改善に資すると、特定行政庁が認めて建築審査会の同意を得て許可した場合は、容積率の制限、高さの制限等がその許可の範囲内で緩和されます。(法第59条の2、1項)

#### 24. 特定街区における建築物の容積率等の制限

特定街区内においては、都市計画で建築物の容積率、高さ、壁面の位置の制限が定められます。(法第60条1項、2項)

#### 25. 都市再生特別地区における建築物の容積率等の制限

地区内では、都市計画で建築物の容積率、建蔽率、建築面積、高さの制限が定められます。(法第60条の2、1項～3項、6項)

#### 26. 居住環境向上誘導地区における建築物の容積率等の制限について

地区内では、誘導すべき用途に供する建築物の容積率が緩和されていることがあります。また、都市計画において、市街地の環境を確保するため必要な場合にあつては、建築物の建蔽率及び高さの最高限度並びに壁面の位置の制限が定められることがあります。(法第60条の2の2、1項～4項、都市再生特別措置法第94条の2)

#### 27. 特定用途誘導地区における建築物の容積率等の制限について

地区内では、誘導すべき用途に供する建築物の容積率が緩和されていることがあります。また、都市計画において、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つては、建築物の容積率及び建築面積についての最低限度が定められる場合や、市街地の環境を確保するため必要な場合にあつては、高さの最高限度が定められることがあります。(法第60条の3、1項～3項、都市再生特別措置法第109条)

#### 28. 防火地域及び準防火地域内の建築物の構造の制限

防火地域又は準防火地域内にある建築物は、その外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸等の防火設備を設け、かつ、壁、柱、床その他の建築物の部分及び当該防火設備を通常の火災による周囲への延焼を防止す

るための性能に関し技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものでなければなりません。ただし、門又は扉で、高さ2 m以下のもの又は準防火地域内にある建築物（木造建築物等を除く。）に附属するものについては除きます。（法第61条）

### 防火、準防火地域の構造の制限（建築基準法第61条～第65条）

地 域	建築物の用途・規模・構造	要求される構造
防 火 地 域	階数3以上。（地階を含む） 延べ面積100㎡以上。	耐火建築物等
	上記以外の建物。	耐火建築物等・準耐火建築物等
準 防 火 地 域	地上階数4以上。 延べ面積1,500㎡以上。	耐火建築物等
	延べ面積500㎡を超え、1,500㎡以下。	耐火建築物等・準耐火建築物等
	地上階数3。 延べ面積500㎡以下。	耐火建築物等・準耐火建築物等又は外壁の開口部を政令で定めた基準に適合する建築物とする。
	木造建築物等。（延焼のおそれのある）	外壁・軒裏を防火構造とする。
屋 根	防火地域又は準防火地域内の建築物の屋根の構造は、市街地における火災を想定した火の粉による建築物の火災の発生を防止するために屋根に必要とされる性能に関して建築物の構造及び用途の区分に応じて政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。	
外壁の開口部の防火戸	防火地域又は準防火地域内にある建築物は、その外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、防火戸その他の政令で定める防火設備（その構造が準遮炎性能（建築物の周囲において発生する通常の火災時における火炎を有効に遮るために防火設備に必要とされる性能をいう。）に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものに限る。）を設けなければならない。	
隣 地 境 界	防火、準防火地域内の建築物は、外壁が耐火構造の場合隣地境界に接して設けられる。	

※「耐火建築物等」は耐火建築物又は延焼防止建築物です。「準耐火建築物等」は準耐火建築物又は準延焼防止建築物です。

### 29. 特定防災街区整備地区内における建築物に関する制限

特定防災街区整備地区内における建築物は、原則として耐火建築物又は準耐火建築物等としなければなりません。また、建築物の敷地面積、壁面の位置及び防災都市計画施設に係る間口率及び高さ等は、当該整備地区に関する都市計画において定められた最低限度以上でなければなりません。ただし、次のいずれかに該当するものについては、この限りではありません。（法第67条1項、3項～7項）

- ① 延べ面積が50㎡以内の平屋建ての附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの
- ② 卸売市場の上家、機械製作工場その他これらと同等以上に火災の発生のおそれが少ない用途に供する建築物で、主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造のもの
- ③ 高さ2 mを超える門又は扉で、不燃材料で造られ又は覆われたもの
- ④ 高さ2 m以下の門又は扉

### 30. 景観地区内における建築物の高さ、壁面の位置、構造、敷地面積に関する制限

景観地区内においては建築物の高さは、公益上必要なもの又は特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可したものを除いて、都市計画において定められた最高限度以下又は最低限度以上でなければなりません。（法第68条1項）

また、建築物の壁又はこれに代わる柱は、都市計画において建築物の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、その壁面の位置の制限に反して建築してはなりません。(法第68条2項)

建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、その最低限度以上でなければなりません。(法第68条3項)

建築物の敷地面積の最低限度が定められ又は変更された場合は、法第53条の2第3項の規定が準用されます。(法第68条4項)

### 31. 地区計画等の区域内における建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する制限

地区計画等の区域（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、集落地区整備計画が定められている区域）内においては、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途について、市町村の条例で制限したり、緩和したりすることができます。(法第68条の2、1項、5項)

### 32. 都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内の建築物に係る制限

都道府県知事が指定する区域内においては、地方公共団体は土地利用の状況等を考慮し、建築物又はその敷地と道路との関係、容積率、建築物の高さ等必要な制限を条例で定めることができます。(法第68条の9)

### 33. 建築協定の効力

特定行政庁により認可の公告がされた建築協定は、その公告のあった日以後その土地の所有者となった者に対してもその効力があるものとなります。(法第75条)

### 34. 建築協定の認可等の公告のあった日以後建築協定に加わる手続等

建築協定区域内の土地の所有者で、建築協定の効力が及ばなかった者が、建築協定に加わった場合、その者がその時に所有していた土地については、建築協定の認可等の公告があった日以後土地の所有者となった者に対してもその効力があるものとなります。(法第75条の2、5項)

### 35. 一の土地所有者が定めた建築協定の効力

市町村が条例で定める区域内の土地で、一の所有者以外に土地の所有者等がないものの所有者は、その土地の区域を建築協定区域とする建築協定を定めることができ、その認可を受けた建築協定は認可の日から起算して3年以内にその区域内の土地に二以上の土地の所有者等がいることとなったときから通常の規定による認可の公告のあった建築協定と同一の効力のある建築協定となります。(法第76条の3、5項)

### 36. 一の敷地とみなすこと等による制限の緩和（一団地の総合的設計・連担建築物設計制度）

建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、当該一団地内に建築、大規模の修繕又は大規模の模様替がされる一又は二以上の構えを成す建築物のうち、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁が当該一又は二以上の建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、当該一又は二以上の建築物に対する第23条、第43条、第52条第1項から第14項まで、第53条第1項若しくは第2項、第54条第1項、第55条第2項、第56条第1項から第4項まで、第6項若しくは第7項、第56条の2第1項から第3項まで、第57条の2、第57条の3第1項から第4項まで、第59条第1項、第59条の2第1項、第60条第1項、第60条の2第1項、第60条の2の2第1項、第60条の3第1項、第61条又は第68条の3第1項から第3項までの規定（特例対象規定）の適用については、当該一団地を当該一又は二以上の建築物の一の敷地とみなされます。

一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として、安全上、防火上及び衛生上必要な国土交通省令で定める基準に従い総合的見地からした設計によって当該区域内に建築物が建築等される場合に

において、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁がその位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める当該区域内における各建築物に対する特例対象規定の適用については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなされます。

また、この制度は総合設計制度（No.23）と併用することが可能で、この場合、一つの許可手続きでこれらの扱いがうけられます。（法第86条1項、2項）

### 37. 公告認定対象区域内における一敷地内認定建築物以外の建築物の位置及び構造の認定等

公告認定対象区域（法第86条第1項又は第2項による認定に係る区域）内において、同項の規定により一の敷地内にあるものとみなされる建築物（以下「一敷地内認定建築物」という。）以外の建築物を新築し、又は一敷地内認定建築物について増築、改築、移転、大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、当該新築又は増築等に係る建築物の位置及び構造が当該公告認定対象区域内の他の一敷地内認定建築物の位置及び構造との関係において安全上、防火上及び衛生上支障がない旨の特定行政庁の認定を受けなければなりません。また、この制度は前項と同様に総合設計制度（No.23）と併用することが可能で、一つの許可手続きでこれらの扱いがうけられます。（法第86条の2、1項）

### 38. 既存の一の建築物について二以上の工事に分けて増築等を含む工事を行う場合の制限の緩和

一の既存不適格建築物について二以上の工事に分けて増築等を含む工事を行う場合において、特定行政庁が当該二以上の工事の全体計画が一定の基準に適合すると認めたときは、最初の工事の着手前のものについては当該規定を適用しないとされていましたが、即座にすべての基準に適合しなくても必要な改修を順次行うことが可能になり、最後の工事が完了するまでに適合させればよいこととされました。（法第86条の8、1項）

当該認定を受けた全体計画に係る工事の建築主は、当該認定を受けた全体計画を変更しようとするときは、特定行政庁の認定を受けなければなりません。（法第86条の8、3項）

### 39. 臨海部防災区域内の制限

伊勢湾台風で受けた被害を教訓にして、今後そのような被害を防ぎ、市民生活の安全を保持するため、条例で防災区域を指定し、各区域ごとに建築物の構造について防災上必要な制限を定めています。

#### 名古屋市臨海部防災区域建築条例による区域指定と制限の概要

	1階の床の高さ（第7条）	構造制限（第8条）	図 解
第1種区域	N・P(+) 4 m以上	木造禁止	
第2種区域	N・P(+) 1 m以上	2階建以上にすること。 （2階以上に1以上の居室設置） ただし、以下の①から③のいずれかの場合、平屋建にすることができる。 ①：1階の1以上の居室の床の高さがN・P(+)3.5m以上 ②：同一敷地内に2階建以上の建築物あり	

		③：延べ面積が100㎡以内のものは避難室、避難設備の設置					
第3種区域	N・P(+) 1 m以上	_____					
第4種区域	N・P(+) 1 m以上	<p>2階建以上にすること。 (2階以上に1以上の居室設置) ただし、以下の①、②のいずれかの場合、平屋建にすることができる。</p> <p>①：1階の1以上の居室の床の高さがN・P(+) 3.5m以上</p> <p>②：同一敷地内に2階建以上の建築物あり</p>					
<p>※公共建築物等の制限：第2種～第4種区域（第9条）          範囲……避難及び救助・救援の拠点となる可能性がある学校（各種学校を除く）、病院、集会場、官公署、及び2階以上に容易に避難が難しい児童福祉施設等その他これらに類する公共建築物で延べ面積が100㎡を超えるもの          制限……(1)(2)(3)を全て満たすこと。          (1)1階の床の高さ N・P(+) 2 m以上、(2)N・P(+) 3.5m以上に1以上の居室設置、(3)木造禁止</p>							
<p>※建築物の建築禁止：第1種区域（第6条）          範囲……海岸線・河岸線から50m以内で市長が指定する区域          制限……居住室を有する建築物、病院及び児童福祉施設等の建築禁止          [木造以外の構造で、居住室等の床の高さをN・P(+) 5.5m以上としたものについては建築可能]</p>							
<p>※各条項の適用除外</p> <table border="1"> <tr> <td>第8条</td> <td>第1種区域……居室を有しない建築物で延べ面積100㎡以内のもの 第2種・第4種区域……居室を有しない建築物</td> </tr> <tr> <td>第7条、第9条</td> <td>第2種～第4種区域……第10条の各号の一に該当する建築物 (自動車車庫、工場、店舗、事務所等)</td> </tr> </table>				第8条	第1種区域……居室を有しない建築物で延べ面積100㎡以内のもの 第2種・第4種区域……居室を有しない建築物	第7条、第9条	第2種～第4種区域……第10条の各号の一に該当する建築物 (自動車車庫、工場、店舗、事務所等)
第8条	第1種区域……居室を有しない建築物で延べ面積100㎡以内のもの 第2種・第4種区域……居室を有しない建築物						
第7条、第9条	第2種～第4種区域……第10条の各号の一に該当する建築物 (自動車車庫、工場、店舗、事務所等)						

※名古屋市臨海部防災区域建築条例の解説 抜粋

## 名古屋市における高度地区拡充の概要

地域にふさわしくない極端な高層建築物を制限し、秩序ある良好なまちなみの形成や市街地環境の維持改善を図ることを目的として、高度利用を図るべき区域などを除き、高度地区が指定されています。

### 1. 高度地区の拡充

- ① これまで高度地区の指定のない既成市街域（容積率200%、300%の住居系用途地域・近隣商業地域・工業系用途地域）について、新たに指定。
- ② 東部丘陵地などを中心とした住居専用地域などにおける現行の10m、15m、20m高度地区については、現状を維持。
- ③ 都心部や主要な駅付近の商業地域などや工業専用地域、市街化調整区域については、指定なし。

### 2. 高さ制限

地域ごとの用途地域・容積率の指定状況をふまえ、段階的に建物の高さを設定。

新たに4種類が追加されました。

- ① 容積率200%の地域に10階程度を限度とした31m制限。
- ② 容積率300%の地域に14階程度を限度とした45m制限。
- ③ 住居系用途地域に、北側隣地に対する圧迫感の防止と日照の確保を目的とする斜線制限を付加。

### 3. 主な特例措置

#### ① よりよい市街地環境を形成する計画に対する特例

敷地内に公開空地を設ける「総合設計」や、道路や公園などの公共施設を定める「地区計画（再開発等促進区）」の活用により、よりよい市街地環境を形成する計画については、高度地区の指定にかかわらず制限を緩和。

#### ② 制限に適合しなくなる既存建物（共同住宅）の建替えに対する特例

制限に適合しなくなる既存建物については、市長の許可により一定の範囲内で制限を超える建替えが、原則1回に限り認められます。

◆高度地区の高さ制限に適合させるため高さを低くすると、現在の住戸数や居住環境の確保ができないなどの場合に、現在と同規模程度までの建替えが認められます。

・対象：共同住宅（原則、分譲住宅）

・許可要件：対象建物のうち、以下ア～エの全てに該当する建物の建替え

ア 現在の住戸数を確保できない、又は現在の居住環境を確保できない、など、高度地区の規定に適合させることが著しく困難であること

イ 建築敷地が原則同一

ウ 既存建物の高さを超えない

エ 建物の規模（立面の大きさ）が同規模程度以下

◆一定以上の敷地内空地及び緑地を確保することで、周辺の市街地環境の維持改善に資する場合に、現在と同規模程度までの建替えが認められます。

・対象：共同住宅（分譲・賃貸住宅）

・許可要件：対象建物のうち、以下ア～カの全てに該当する建物の建替え

ア 敷地面積の最低限度（近隣商業地域は500㎡、それ以外の地域は300㎡）

イ 空地率の最低限度

基準建蔽率 C (%)	空地率の最低限度 (%)
$C \leq 50$	$100 - C + 5$
$50 < C \leq 55$	55
$55 < C$	$100 - C + 10$

ウ 緑化率の最低限度

指定建蔽率	緑化率の最低限度
30、40、50%	25%
60%	20%
80%	15%

エ 建築敷地が原則同一

オ 既存建物の高さを超えない

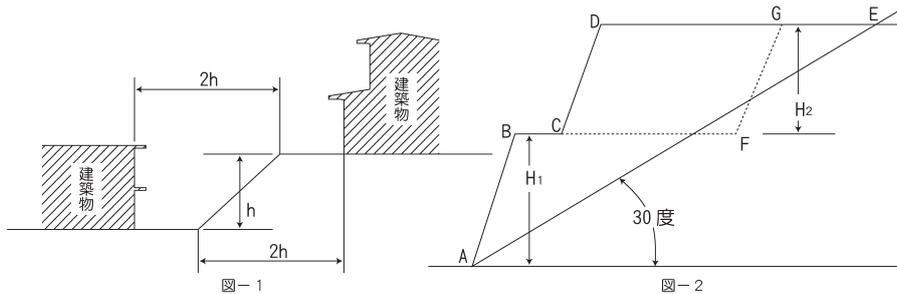
カ 建物の規模（立面の大きさ）が同規模程度以下

※これらの特例については、建築審査会の同意が必要です。



敷地にかかる場合をいう。

- 5 がけの高さの算定にあたり、がけの途中に小段や通路を含んでがけが上下に分離されている場合は、下層のがけの下端から30度の勾配をもつ線を想定し、上層のがけの下端がこの線より上に出るときに限ってこれを一体のがけと考えて高さを算定する。次図において、ABCDEで構成されるがけは一体とみなされ、 $H_1$ と $H_2$ を足したものがこのがけの高さとなり、ABCFGEで構成されるがけはABCFという1つのがけとFGEによるもう1つのがけがあるとみなされ、がけの高さは $H_1$ または $H_2$ ということになる。(図-2)
- 6 がけの下に水路、河川などがある場合は、これらの底からの高さをがけの高さととらえる。



- 7 ただし書の「安全上支障がないものとして知事が定める場合」として、以下にて知事が定めている。

○愛知県建築基準条例第8条第1項ただし書の規定に基づく堅固な地盤又は特殊な構造方法によるもので安全上支障がないものとして知事が定める場合

平成12年11月10日 愛知県告示第899号

(抜粋)

1. 堅固な地盤によるがけで安全上支障がない場合
2. 特殊な構造方法によるもので安全上支障がない場合

「愛知県建築基準条例・同解説」の詳細は以下をご覧ください。

愛知県ホームページ <https://www.pref.aichi.jp/>

愛知県建築基準条例・同解説 と入力して検索

### 〔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〕

この法律は、古都における歴史的風土を保存するために特別の措置を定め、広く文化の向上・発展に寄与することを目的としています。

#### 特別保存地区内における行為の制限

特別保存地区内においては、次に該当する行為は府県知事の許可を受けなければなりません。

ただし、通常の管理行為、軽易な行為等で政令で定めるもの、非常災害のための必要な応急措置として行う行為等については許可の必要はありません。(法第8条1項)

- ① 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- 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 屋外広告物の表示又は掲出
- ⑦ その他歴史的風土の保存に影響を及ぼすおそれがある行為等

## 〔4〕 都市緑地法

この法律は、都市における緑地の保全及び緑化の推進に関し必要な事項を定めることにより、良好な都市環境の形成を図り、健康で文化的な都市生活の確保に寄与することを目的としています。（指定状況は平成29年3月31日現在。）

### 1. 緑地保全地域における行為の届出等

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、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、都道府県知事等にその旨を届け出なければなりません。（法第8条1項）

- ① 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- ② 宅地の造成、土地の開墾、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 水面の埋立て又は干拓
- ⑤ 上記に掲げるもののほか、当該緑地の保全に影響を及ぼすおそれのある行為で政令で定めるもの

### 2. 特別緑地保全地区における一定の行為の制限（指定：名古屋市、春日井市）

特別緑地保全地区内においては、次に該当する行為は都道府県知事（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。

ただし、公益性が特に高いと認められる事業のうちその緑地の保全上著しい支障を及ぼすおそれがないと認められるもので政令で定めるもの、特別緑地保全地区に関する都市計画が定められた際、すでに着手していた行為等については許可を受ける必要はありません。（法第14条1項）

- ① 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- ② 宅地の造成、土地の開墾、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 水面の埋立て又は干拓
- ⑤ 上記に掲げるもののほか、当該緑地の保全に影響を及ぼすおそれのある行為で政令で定めるもの

### 3. 地区計画等区域内における条例による一定の行為の制限

市町村は、地区計画等（都市計画法第4条第9項に規定する地区計画等をいう。以下同じ。）の区域（地区整備計画、防災街区整備地区整備計画、沿道地区整備計画又は集落地区整備計画において、現に存する樹林地、草地等（緑地であるものに限る。第20条第2項において同じ。）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（地区整備計画にあつては、都市計画法第12条の5第7項第4号に該当するものを除く。）が定められている区域又は歴史的風致維持向上地区整備計画において、現に存する樹林地、草地その他の緑地で歴史的風致の維持及び向上を図るとともに、良好な居住環境を確保するために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、特別緑地保全地区を除く。）内において、条例で、当該区域内における第14条第1項各号に掲げる行為について、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。（法第20条1項）

### 4. 管理協定の効力

第27条（前条において準用する場合を含む。）の規定による公告のあった管理協定は、その公告の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、その効力があるものとします。（法第29条）

### 5. 緑化地域内における緑化率の規制（指定：名古屋市、豊田市）

緑化地域内においては、敷地面積が政令で定める規模以上の建築物の新築又は増築（政令で定める範囲内の増築を除く。）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（当該新築又は増築をした建築物の維持保全をする者についても、同様）。なお、緑化地域内であっても、建築物の緑化率に関する制限が異なる区域の二以上にわたる場合の敷地面積によって、緑化率の最低限度が変わる場合があります。（法第35条1項、2項、4項）

### 名古屋市における「緑化地域制度」の概要

緑化地域制度とは、幅広く市域の緑化を進めるために、一定規模以上の敷地において建築物の新築や増築（増築については、増築後の床面積の合計が緑化地域制度の施行日（平成20年10月31日）における床面積の合計の1.2倍を超えるものが対象となります。）を行う場合に、定められた緑化率以上の緑化を義務付ける制度で都市緑地法により規定されています。

#### 1. 都市緑地法による規制

下表のとおり、建蔽率の最高限度に応じて対象となる敷地面積と緑化率の最低限度が定められ、緑化率の最低限度以上の緑化が義務付けられます。

建蔽率の最高限度 （※注1）	対象となる敷地面積 （※注2）	緑化率の最低限度 （※注2）
50%以下	300㎡以上	20%
50%を超え60%以下	300㎡以上	15%
60%を超え80%以下	500㎡以上	10%

※注1 建蔽率の最高限度とは、用途地域で定める指定建蔽率に角地緩和や防火地域内における耐火建築物の適用により加算した後の建蔽率のことをいう。

※注2 建築物の敷地が建蔽率の最高限度の区分が異なる区域にまたがっている場合は、敷地面積の規模は過半適用、緑化率の最低限度は加重平均となります。

#### 2. 緑のまちづくり条例による規制

- ① 指定建蔽率が80%の地域で、角地緩和が適用される場合や防火地域の指定区域内で耐火建築物を建築する場合、および高度利用地区や都市再生特別地区において80%を超えて建蔽率の最高限度が定められる場合は、緑のまちづくり条例により緑化率の最低限度が定められ、都心部においても緑化が義務付けられます。この場合、対象となる敷地面積は500㎡以上で緑化率の最低限度は10%となります。
- ② 市街化調整区域において、1,000㎡以上の敷地で新築等を行う場合は、緑のまちづくり条例により20%の緑化が義務付けられます。

### 緑化率の最低限度一覧表

用途地域など	防火地域内の耐火建築物等	準防火地域内の耐火建築物等又は準耐火建築物等	角地緩和	建蔽率の最高限度（%）	都市緑地法の規定による緑化率の最低限度（%）	緑のまちづくり条例の規定による緑化率の最低限度（%）	確認申請上の敷地面積（㎡）
第1種低層住居専用地域 （指定建蔽率=30%）	— *	— *	—	30	20	適用なし	300以上
	— *	— *	○	40	20	適用なし	
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 （指定建蔽率=40%）	— *	— *	—	40	20	適用なし	
	— *	— *	○	50	20	適用なし	
	— *	— *	—	50	20	適用なし	

市 街 化 区 域	第1種低層住居専用地域	— *	○ *	—	60	15	適用なし	500以上	
	第2種低層住居専用地域	— *	— *	○	60	15	適用なし		
	第1種中高層住居専用地域の一部 (指定建蔽率=50%)	— *	○ *	○	70	10	適用なし		
	第1種中高層住居専用地域	—	—	—	60	15	適用なし	300以上	
	第2種中高層住居専用地域	○	—	—	70	10	適用なし		
	第1種・第2種住居地域	—	○	—	70	10	適用なし		
	準住居地域	—	—	○	70	10	適用なし		
	準工業地域	○	—	○	80	10	適用なし		
	工業地域・工業専用地域 (指定建蔽率=60%)	—	○	○	80	10	適用なし		
	近隣商業地域 商業地域 (指定建蔽率=80%)	—	—	—	80	10	適用なし		500以上
		—	○	—	90	10	適用なし		
		—	—	○	90	10	適用なし		
		○	—	—	指定なし	10	適用なし		
		○	—	○	指定なし	10	適用なし		
—		○	○	指定なし	10	適用なし			
市 街 化 調 整 区 域	指定建蔽率30%	—	—	—	30	適用なし	1,000以上		
		—	—	○	40	適用なし			
	指定建蔽率50%	—	—	—	50	適用なし		20	
		—	—	○	60	適用なし			
	指定建蔽率60%	—	—	—	60	適用なし		20	
		—	—	○	70	適用なし			

確認申請において、緩和措置を受ける受けないに関わらず、適用を受けられる敷地かどうかで判断をします。

- ・「名古屋市区画等の区域内における建築物の制限に関する条例」により緑化率の最低限度が定められた地区（対象敷地面積が30㎡以上になります。）については、地区計画に定められた緑化率の最低限度と緑化地域に基づく緑化率の最低限度、双方を満たす必要があります。
- ・高層住居誘導地区、高度利用地区、都市再生特別地区等において、用途地域とは別に都市計画で建蔽率が定められている場合でも、用途地域に基づく建蔽率の最高限度を用い緑化率の最低限度を規定します。
- ・※印は、敷地の一部に防火の指定がある場合でも、建築基準法第53条第7項又は第8項に該当すれば建蔽率が緩和されます。

## 豊田市における「緑化地域制度」の概要

都市中心部において下表のとおり緑化地域制度（平成24年10月施行）が規定されています。

区域	建蔽率の最高限度	対象となる敷地面積	緑化率等*の最低限度	うち都市計画に定められた緑化率の最低限度
都心中心部	60%	500㎡以上	敷地面積の20%以上	敷地面積の15%以上
	80%	500㎡以上	敷地面積の10%以上	敷地面積の5%以上

建築基準法により建蔽率の緩和を受けている場合等例外あり。

※ 緑化率等とは都市緑地法に基づく緑化率の数値に、豊田市緑化推進条例に基づく環境負荷低減率（太陽光発電施設その他豊田市長が環境への負荷の低減に資すると認めた施設及び設備の面積の敷地面積への割合）の数値を加えたもの。

### 6. 一の敷地とみなすこと等による緑化率規制の特例

建築基準法第86条第1項から第4項まで（これらの規定を同法第86条の2第8項において準用する場合を含む。）の規定により同一敷地内にあるものとみなされる二以上の構えを成す建築物については、これらの建築物が同一敷地内にあるものとみなして前条の規定が適用されます。（法第36条）

## 7. 地区計画等区域内における条例による緑化率の指定（指定：名古屋市）

市町村は、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、建築物の新築又は増築及び当該新築又は増築を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。（法第39条1項）

## 8. 緑地協定の効力（指定：名古屋市、岡崎市、春日井市、岩倉市）

市町村長の認可を受けて公告された緑地協定は、その公告のあった後に当該緑地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あるものとします。（法第50条）

## 9. 緑地協定の認可の公告のあった後緑地協定に加わる手続等

緑地協定は、緑地協定の認可の公告の後に当該緑地協定に加わった者がその時において所有し、又は借地権等を有していた当該緑地協定区域内の土地（土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地）について、緑地協定の認可の第47条第2項の規定による公告のあった後において土地所有者等となった者（当該緑地協定について第2項の合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継した者及び第50条の規定の適用がある者を除く。）に対しても、その効力があるものとします。（法第51条5項）

## 10. 緑地協定の設定の特則

都市計画区域内における相当規模の一団の土地で、一の所有者以外に土地所有者等がないものの所有者は、市町村長の認可を受けて、当該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、その認可を受けた緑地協定は認可の日から起算して3年以内に当該区域内の土地に二以上の土地所有者等がいることとなった時から、通常の規定による認可の公告のあった緑地協定と同一の効力のある緑地協定となります。（法第54条4項）

# 〔5〕 生産緑地法

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、良好な都市環境を形成することを目的としています。

### 生産緑地地区内における行為の制限

生産緑地地区内においては、次に該当する行為は市町村長の許可を受けなければなりません。

ただし、公共施設等の設置又は管理に係る行為、都市計画が定められた際すでに着手していた行為等については、許可を受ける必要はありません。（法第8条1項）

- ① 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- ② 宅地の造成、土石の採取、その他の土地の形質の変更
- ③ 水面の埋立て又は干拓

# 〔6〕 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法

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、土地利用に関する規制その他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、適正で合理的な土地利用を図ることを目的としています。

### 航空機騒音障害防止地区及び航空機騒音障害防止特別地区内における建築の制限

航空機騒音障害防止地区内において、住宅等の建築をしようとするとき又は用途を変更して住宅等にして使用する場合は、防音上有効な構造としなければなりません。また、航空機騒音障害防止特別地区内においては、都

道府県知事が許可した場合を除き住宅等の建築をしてはなりません。(法第5条1項、2項、5項)

## 〔7〕 景観法

この法律は、我が国の都市、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及び個性的で活力ある地域社会の実現を図り、もって国民生活の向上並びに国民経済及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的としています。

### 1. 景観計画区域内における行為の届出及び勧告等

景観計画区域内において、次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、行為の種類、場所、設計又は施工方法、着手予定日その他国土交通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。また、届出をした者は、その届出に係る事項を変更しようとするときも、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。(法第16条1項、2項)

- ① 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更(以下「建築等」という。)
- ② 工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更(以下「建設等」という。)
- ③ 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為その他政令で定める行為
- ④ 前3号に掲げるもののほか、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれのある行為として景観計画に従い景観行政団体の条例で定める行為

### 2. 景観重要建造物の現状変更の規制

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、移転若しくは除却、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更をしてはなりません。(法第22条1項)

### 3. 景観重要樹木の現状変更の規制

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又は移植をしてはなりません。(法第31条1項)

### 4. 景観重要建造物及び景観重要樹木の管理協定の効力

法第39条(前条において準用する場合を含む。)の規定による公告があった管理協定は、その公告があった後において当該協定建造物又は協定樹木の所有者となった者に対しても、その効力があるものとします。(法第41条)

### 5. 景観地区内の建築計画の認定

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、あらかじめ建築物の形態意匠の制限の規定に適合するものであることについて、申請書を提出して市町村長の認定を受けなければなりません。認定を受けた建築物の計画を変更して建築等をするときも同様です。(法第63条1項)

### 6. 景観地区内の工作物の形態意匠等の制限

市町村は、景観地区内の工作物について、条例で、形態意匠の制限、高さの最高限度・最低限度又は壁面後退区域における工作物(土地に定着する工作物以外のものを含む。)の設置の制限を定めることができます。(法第72条1項)

## 7. 景観地区内の開発行為等の制限

市町村は、景観地区内において、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為その他土地の開墾、木竹の植栽等政令で定める行為については、政令で定める基準に従い、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。(法第73条1項)

## 8. 準景観地区内における行為の規制

市町村は、準景観地区内における建築物又は工作物について、景観地区内のこれらに対する規制に準じて形態意匠の制限等政令で定める基準に従い、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。開発行為その他土地の開墾、木竹の植栽等政令で定める行為についても同様です。(法第75条1項、2項)

## 9. 地区計画等の区域内における建築物等の形態意匠の制限

市町村は、地区計画等の区域（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、沿道地区整備計画又は集落地区整備計画において建築物等の形態意匠の制限が定められている区域に限る。）内における建築物等の形態意匠について建築物又は工作物が一体として地域の個性及び特色の伸長に資するものになるよう行うこと等政令で定める基準に従い、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制限に適合するものとしなければならないとすることができます。(法第76条1項)

## 10. 景観協定の効力

法第83条第3項（第84条第2項において準用する場合を含む。）の規定による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等となった者（当該景観協定について第81条第1項又は第84条第1項の規定による合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継した者を除く。）に対しても、その効力があるものとします。(法第86条)

## 11. 景観協定の認可の公告のあった後景観協定に加わる手続等

景観協定は、景観協定の認可の公告の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、又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、景観協定の認可の公告のあった後において土地所有者等となった者（当該景観協定について合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継した者及び第86条の効力の規定の適用がある者を除く。）に対しても、その効力があるものとします。(法第87条5項)

## 12. 一の所有者による景観協定の設定

法第90条第2項の規定による認可を受けた景観協定は、認可の日から起算して3年以内において当該景観協定区域内の土地に二以上の土地所有者等が存することとなった時から、第83条第3項の規定による認可の公告のあった景観協定と同一の効力を有する景観協定となります。(法第90条4項)

# 〔8〕 土地区画整理法

この法律は、土地区画整理事業に関し、施行者、施行方法等必要な事項を規定することにより健全な市街地の造成を図り、公共の福祉の増進に資することを目的としています。

## 1. 土地区画整理事業の施行地区内における建築等の制限

土地区画整理事業の施行の認可又は事業計画の決定等の公告があつてから、換地処分公告がある日まで、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれのある、

- ① 土地の形質の変更
- ② 建築物その他の工作物の新築、改築、増築

### ③ 重量が5 tを超える物件の設置又は堆積

を行う場合は、国土交通大臣の施行する土地区画整理事業については国土交通大臣の許可が、その他の者が施行する土地区画整理事業については都道府県知事（市の区域内において個人施行者、組合若しくは区画整理会社が施行し、又は市が第3条第4項の規定により施行する土地区画整理事業にあつては、当該市の長。）の許可が必要です。（法第76条1項）

## 2. 仮換地の指定の効果

仮換地が指定された場合には、従前の土地について有していた使用収益の権利は、仮換地指定の効力発生の日から仮換地先へ移り、従前の土地には使用収益の権利はなくなります。

仮換地が指定された場合、その土地にあった従前の使用収益の権利は、仮換地指定の効力発生の日より停止されます。（法第99条1項、3項）

## 3. 使用収益の停止

換地計画において、換地を定めないこととされた土地（過小坪数や公共施設の新設、変更等のため）にある使用収益の権利は期日を定めて停止されます。（法第100条2項）

## 4. 住宅先行建設区における住宅の建設

住宅先行建設区内で換地等指定された宅地について所有権、賃借権を有する者は指定の期間が経過する日までに住宅を建設しなければなりません。（法第117条の2、1項、2項）

# 〔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】

この法律は、大都市地域における住宅及び住宅地の供給を促進するため必要な事項を定める等により、大量の住宅及び住宅地の供給と良好な住宅街区の整備とを図り、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。

## 1. 住宅街区整備事業に係る仮換地指定に伴う従前の宅地の使用収益の制限

住宅街区整備事業に係る仮換地指定がされた場合には、従前の土地について有していた使用収益の権利は、仮換地指定の効力発生の日から仮換地先へ移り、従前の土地には使用収益の権利はなくなります。仮換地が指定された場合、その土地にあった従前の使用収益の権利は、仮換地指定の効力発生の日より停止されます。

換地計画において、換地を定めないこととされた土地（過小坪数や公共施設の新設、変更等のため）にある使用収益の権利は期日を定めて停止されます。（法第83条）

## 2. 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、土地の形質の変更又は建築物の新築、改築、増築をしようとする者は、次の行為を除き、都道府県知事（市の区域内にあつては、当該市の長。）の許可を受けなければなりません。（法第7条1項）

- 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 非常災害のための必要な応急措置として行う行為
- ③ 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

## 3. 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、土地の形質の変更又は建築物その他の工作物の新築、改築、増築をしよう

とする者は、次の行為を除き、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。（法第26条1項）

- 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 非常災害のための必要な応急措置として行う行為
- ③ 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

#### 4. 住宅街区整備事業の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公告があつてから、換地処分公告がある日まで、住宅街区整備事業の施行の障害となるおそれのある、

- ① 土地の形質の変更
- ② 建築物その他の工作物の新築、改築、増築
- ③ 重量が5 tを超える物件の設置又は堆積

を行おうとするものは、都道府県知事（市の区域内において個人施行者若しくは組合が施行し、又は市が第29条第3項の規定により施行する住宅街区整備事業にあっては、当該市の長。）の許可が必要です。（法第67条1項）

## 〔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】

この法律は、地方拠点都市地域について都市機能の増進及び居住環境の向上を推進するための整備の促進を図り、地方の自立的成長の促進及び均衡ある発展に資することを目的としています。

#### 拠点整備促進地区内における建築行為等の制限

拠点整備促進地区内において、土地の形質の変更又は建築物の新築、改築、増築をしようとする者は、次の行為を除き、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。（法第21条1項）

- 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 非常災害のための必要な応急措置として行う行為
- ③ 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

## 〔11〕 被災市街地復興特別措置法【被災市街地法】

この法律は、大規模な火災、震災等を受けた市街地について緊急かつ健全な復興を図るため、必要な事項を定めることにより、市街地の形成と都市機能の更新を図り公共の福祉の増進に寄与することを目的としています。

#### 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は緊急かつ健全な復興を図るため、都市計画に定められた日までに、土地の形質の変更又は建築物の新築、改築、増築をしようとする者は、次の行為を除き、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。（法第7条1項）

- 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（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場合を含む。）のため必要な応急措置として行う行為
- ③ 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

## 〔12〕 新住宅市街地開発法

この法律は、住宅に対する需要が著しく多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て、必要な事項を規定することにより、健全な住宅市街地の開発等を図り、国民生活の安定に寄与することを目的としています。

### 1. 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

施行者から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、譲り受けた日の翌日から5年以内に処分計画で定められた規模及び用途の建築物を建築しなければなりません。（法第31条）

### 2. 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の工事完了の公告の日の翌日から起算して10年間は、造成宅地等又は造成宅地等の上に建築された建築物の所有権、地上権、質権等の権利の設定又は移転については、相続その他の一般承継によりその権利が移転する場合等を除き、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。（法第32条1項）

## 〔13〕 新都市基盤整備法

この法律は、人口の集中の著しい大都市の周辺の地域における新都市の建設に関し、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、秩序ある発展に寄与することを目的としています。

### 1. 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

土地整理における仮換地が指定された場合は、従前の土地について有していた使用収益の権利は、仮換地指定の効力発生の日から仮換地先へ移り、従前の土地には使用収益の権利はなくなります。仮換地が指定された場合、その土地にあった従前の使用収益の権利は、仮換地指定の効力発生の日より停止されます。

換地計画において、換地を定めないこととされた土地（過小坪数や公共施設の新設、変更等のため。）にある使用収益の権利は期日を定めて停止されます。（法第39条）

### 2. 建築物の建築義務

新都市基盤整備事業の施行者又は実施計画に基づき敷地を造成した者から施行区内の居住者の共同の福祉又は利便のため必要なものを建築すべき土地を譲り受けたものは、その譲り受けた日から2年以内に処分計画又は実施計画で定める建築物を建築しなければなりません。（法第50条）

### 3. 開発誘導地区内の土地等に関する権利の処分の制限

換地処分のあった旨の公告の日の翌日から10年間は、開発誘導地区内の土地（工業団地造成事業を施行すべき土地を除く。）又はその土地の上に建築された建築物に関する所有権、地上権、質権等による権利等の設定、移転は、相続その他の一般承継によりその権利が移転する場合等を除き、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。（法第51条1項）

## 〔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〕

この法律は、公共施設の整備に関連する市街地の改造に関し、必要な事項を規定することにより、土地の合理的利用を図り公共の福祉に寄与することを目的としています。

### 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で土地の形質の変更、建築物の新築改築等を行う場合は、建設大臣又は都

道府県知事の許可が必要です。(法第13条1項)

(ただし、昭和43年6月法律第101号の改正で第13条は削除されていますが、その時、現に施行されている防災建築街区造成事業については、尚、効力を有することになっています。)

## 〔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〕

この法律は、首都圏の建設と秩序ある発展に寄与するために必要な事項を定めることにより、計画的に市街地を整備し都市開発区域を工業都市、住居都市等の都市として発展させることを目的としています。

### 工業団地造成事業により造成された工場敷地の処分の制限

製造工場等の敷地の造成に関する工事を完了した旨の公告の日の翌日から10年間は、造成工場敷地の所有権、地上権、質権等の権利の設定、移転については、相続その他の一般承継によりその権利が移転する場合等を除き、当事者が施行者であった者の長の承認を受けなければなりません。(法第25条1項)

## 〔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〕

この法律は、近畿圏の建設と秩序ある発展に寄与するために必要な事項を定めることにより、計画的な市街地としての整備、及び都市開発区域を工業都市、住居都市等の都市として、開発に資することを目的としています。

### 工業団地造成事業により造成された工場敷地の処分の制限

製造工場等の敷地の造成に関する工事を完了した旨の公告の日の翌日から10年間は、造成工場敷地の所有権、地上権、質権等の権利の設定、移転については、相続その他の一般承継によりその権利が移転する場合等を除き、当事者が施行者であった者の長の承認を受けなければなりません。(法第34条1項)

## 〔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〕

この法律は、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、流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図り、都市の機能の維持及び増進に寄与することを目的としています。

### 1. 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等の制限

流通業務地区においては、流通業務施設等以外の施設を建設又は施設を改築又は用途の変更をして次にあげる流通業務施設等以外の施設とする場合は、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。(法第5条1項)

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、道路貨物運送業等の用に供する事務所又は店舗等があります。

### 2. 流通業務団地造成事業により造成された敷地における流通業務施設の建設義務

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(その承継人を含む。)は、施行者が定めた期間内に流通業務施設の建設の工期、工事概要等の計画を定め施行者の承認を受け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。(法第37条1項)

### 3. 造成敷地等の処分の制限

事業地の全部について工事を完了した旨の公告があった日の翌日から10年間は、造成敷地等又はその敷地の上に建設された流通業務施設又は公益的施設に関する所有権、地上権、質権等の権利の設定、移転については、相

続その他の一般承継によりその権利が移転する場合等を除き、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。(法第38条1項)

## 〔18〕 都市再開発法

この法律は、市街地の計画的な再開発に関し必要な事項を定めることにより、土地の合理的かつ健全な高度利用等を図り、公共の福祉に寄与することを目的としています。

### 1. 市街地再開発促進区域内における建築の制限

市街地再開発促進区域内においては、建築物の建築をしようとする者は、非常災害のため必要な応急措置として行う行為等を除き都道府県知事（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。(法第7条の4、1項)

### 2. 第一種市街地再開発事業の施行地区内における建築行為等の制限

第一種市街地再開発事業の施行の認可の公告があった後は、第一種市街地再開発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、改築、増築等を行おうとする者は、都道府県知事（市の区域内において個人施行者、組合、再開発会社若しくは機構等が施行し、又は市が第2条の2第4項の規定により施行する第一種市街地再開発事業にあっては、当該市の長。）の許可を受けなければなりません。(法第66条1項)

### 3. 個別利用区内の宅地の使用収益の停止

権利変換期日以後個別利用区内の宅地又はその使用収益権を取得した者は、第100条第1項の規定による公告があるまでは、当該宅地について使用し、又は収益することができません。ただし、前条の規定により当該宅地の占有を継続することができる場合は、この限りではありません。(法第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〕

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、必要な事項を定める等により道路交通騒音により生ずる障害を防止し、円滑な道路交通の確保と良好な市街地の形成に資することを目的としています。

### 沿道地区計画の区域内における建築行為等の制限

沿道地区計画の区域（道路、公園その他政令で定める施設の配置及び規模が定められている沿道再開発等促進区又は沿道地区整備計画が定められている区域に限る。）内において土地の区画形質の変更、建築物等の新築、改築、増築等を行おうとする者は、通常管理行為、軽易な行為等政令で定めるもの等を除きその行為に着手する日の30日前までに行為の種類、場所、設計又は着手予定日等を市町村長に届け出なければなりません。また、その届出を変更しようとするときも、その変更の行為に着手する日の30日前までに届け出なければなりません。(法第10条1項、2項)

## 〔20〕 集落地域整備法

この法律は、良好な営農条件及び居住環境の確保を図ることが必要と認められる集落地域について、農業の生産条件と都市環境の調和のとれた地域の整備を計画的に推進するための措置を講じ、その地域の振興と秩序ある整備に寄与することを目的としています。

### 集落地域計画の区域内における行為の制限

集落地域計画の区域（集落地域整備計画が定められている区域に限る。）内において、土地の区画形質の変更、建築物等の新築、改築、増築等を行おうとする者は、通常管理行為、軽易な行為等政令で定めるもの等を除き

その行為に着手する日の30日前までに行為の種類、場所、設計又は着手予定日等を市町村長に届け出なければなりません。また、その届出を変更しようとするときも、その変更の行為に着手する日の30日前までに届け出なければなりません。(法第6条1項、2項)

## 〔21〕 密集市街地における防災街区の整備に関する法律

この法律は、密集市街地について計画的な再開発又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り、もって公共の福祉に寄与することを目的としています。

### 1. 防災街区整備地区計画の区域内における行為の制限

防災街区整備地区計画の区域（地区防災施設の区域（特定地区防災施設が定められている場合にあっては、当該特定地区防災施設の区域及び特定建築物地区整備計画）又は防災街区整備地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、土地の区画形質の変更、建築物等の新築、改築、増築等をしようとする者は、通常の利用行為、軽易な行為等政令で定めるもの等を除き、その行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日等を市町村長に届け出なければなりません。また、その届出を変更しようとするときは、その変更の行為に着手する日の30日前までに届け出なければなりません。(法第33条1項、2項)

### 2. 施行地区内における建築行為等の制限

事業計画変更の認可の公告があった後は、施行地区内において、防災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若しくは建築物等の新築、改築、増築を行い、又は重量が5 tを超える物件の設置若しくは堆積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。(法第197条1項)

### 3. 個別利用区内の宅地の使用収益の停止

権利変換期日以後個別利用区内の宅地又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、当該宅地の占有を継続することができる場合を除いて当該宅地について使用し、又は収益することができません。

(法第230条)

### 4. 防災都市計画施設区域内における建築の制限

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において、建築物の建築を行おうとする者は、次に掲げる行為を除き、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。(法第283条1項)

- ① 通常の利用行為、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 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

### 5. 避難経路協定の効力

第291条第2項（第292条第2項において準用する場合を含む。）の規定による認可の公告のあった避難経路協定は、その公告の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、その効力があるものとします。(法第294条)

### 6. 認可の公告後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の所有者で当該避難経路協定の効力が及ばないもの又は避難経路協定区域隣接地の区域内の土地所有者等は、第291条第2項の規定による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、避難経路協定に加わる

ことができます。(法第295条1項、2項)

避難経路協定は、当該避難経路協定に加わった者がその時において所有し、又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、第291条第2項の規定による公告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、その効力があるものとします。(法第295条5項)

#### 7. 一の所有者による避難経路協定の設定の効力

防災再開発促進地区の区域内の一団の土地で、一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、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、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二以上の土地所有者等が存することになった時から、第291条第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。(法第298条4項)

## 〔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

この法律は、地域におけるその固有の歴史及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及び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（以下「歴史的風致」という。）の維持及び向上を図り、もって都市の健全な発展及び文化の向上に寄与することを目的としています。

### 1. 歴史的風致形成建造物の増築等の届出

歴史的風致形成建造物の増築、改築、移転又は除却をしようとする者は、当該増築、改築、移転又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、次に掲げる行為は、除きます。(法第15条1項)

- 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 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
- ④ その他、これらに類するものとして政令で定める行為

増築等の届出をした者は、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。(法第15条2項)

### 2. 歴史的風致維持向上地区計画区域内における土地の区画形質の変更等の行為の届出

歴史的風致維持向上地区計画の区域（歴史的風致維持向上地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、土地の区画形質の変更、建築物等の新築、改築又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、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、除きます。(法第33条1項)

- 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 国の機関又は地方公共団体が行う行為
- ④ 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
- ⑤ 都市計画法第29条第1項の許可を要する行為
- ⑥ その他、これらに類するものとして政令で定める行為

土地の区画形質の変更等の行為の届出をした者は、その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、その旨を市町村長に届け出なければなりません。(法第33条2項)

## 〔23〕 港湾法

この法律は、交通の発達及び国土の適正な利用と発展に資するため、環境の保全に配慮しつつ港湾の秩序ある整備と適正な運営を図り、航路の開発、保全をすることを目的としています。

### 1. 港湾区域内又は港湾隣接地域内における工事等の制限

港湾区域内又は港湾区域に隣接する地域で港湾管理者が指定する区域内において、港湾の開発、利用又は保全に著しく支障を与えるおそれのある行為をしようとする者は、港湾管理者の許可を受けなければなりません。(法第37条1項4号)

### 2. 臨港地区内の分区内における建築物の種類の制限

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建築物その他の構築物で地方公共団体の条例で定めるものは建設してはなりません。また、建築物その他の構築物を、改築又は用途を変更して、その条例で定める構築物としてはなりません。(法第40条1項)

### 3. 特定港湾情報提供施設協定の効力

法第45条の4第3項の規定による公示のあった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、その効力があるものとします。(法第45条の5)

脱炭素化推進地区の区域内において、各分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50条の5、2項)

### 4. 共同化促進施設協定の効力

第50条の11第2項の規定による認可の公告のあった共同化促進施設協定は、その公告のあった後において当該協定共同化促進施設の施設所有者等又は予定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します。(法第50条の13)

### 5. 官民連携国際旅客船受入促進協定の効力

法第50条の19第3項の規定による公示のあった官民連携国際旅客船受入促進協定は、その公示のあった後において協定民間国際旅客船受入促進施設の施設所有者等又は予定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します。(法第50条の20)

## 〔24〕 住宅地区改良法

この法律は、不良住宅が密集する地区の改良事業に関し、必要な事項を規定することにより健康で文化的な生活を営める住宅の集団的建設を促進し、公共の福祉に寄与することを目的としています。

### 住宅地区改良事業に係る改良地区内における建築等の制限

事業計画又はその変更の認可の告示があった日後、改良地区内において住宅地区改良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、建築物等の新築、改築、増築等を行おうとする者は、都道府県知事(市が施行

する住宅地区改良事業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。(法第9条1項)

## 〔25〕 公有地の拡大の推進に関する法律〔公有地拡大推進法〕

この法律は、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いに関する制度の整備等により、公有地の拡大の計画的な推進を図り、地域の秩序ある整備と公共の福祉の増進に資することを目的としています。

### 1. 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

都市計画施設の区域内にある土地や、都市計画区域内で道路法等により規定された区域内にある土地等を所有する者が、その土地を有償で譲り渡そうとするときは、その土地の所在、面積、その土地の譲渡予定価格等を都道府県知事に、その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。

(法第4条1項)

### 2. 土地の先買い等の規定に基づいて届出を行った土地の譲渡の制限

土地の譲渡に関する届出をした者は次に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げる日又は時までの間、その届出に係る土地を、届け出た地方公共団体以外の者に譲り渡してはなりません。(法第8条)

- ① 買取りの協議を行う旨の通知があった日から3週間を経過する日(その期間内に土地の買取りの協議が成立しないことが明らかになったときは、その時)
- ② 買取りを希望する者がいない旨の通知があった時まで等

## 〔26〕 農地法

この法律は、農地を農地以外のものにすること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、農地の利用関係を調整し、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、国民に対する食料の安定供給の確保に資することを目的としています。

### 1. 農地又は採草放牧地の権利移動の制限

農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権等の使用及び収益を目的とする権利を設定若しくは移転する場合には、権利を取得する者が国又は都道府県である場合等を除き、当事者が農業委員会の許可を受けなければなりません。(法第3条1項)

### 2. 農地転用の制限

農地を農地以外のものにする者は、都道府県知事(農地又は採草放牧地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に関する施策の実施状況を考慮して農林水産大臣が指定する市町村の区域内にあっては、指定市町村の長。以下「都道府県知事等」という。)の許可を受けなければなりません。ただし、国又は都道府県等(都道府県又は指定市町村をいう。以下同じ。)が、道路等の施設の用に供するため農地を農地以外のものにする場合等、許可が不要とされているものもあります。(法第4条1項)

### 3. 農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限

農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地を採草放牧地以外のもの(農地を除く。)にするため、これらの土地について所有権を移転し、又は使用及び収益を目的とする権利を設定若しくは移転する場合には、当事者が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、国又は都道府県等が、道路等の施設の用に供するため権利を取得する場合等、許可が不要とされているものもあります。(法第5条1項)

## 〔27〕 宅地造成及び特定盛土等規制法

この法律は、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴う崖崩れ又は土砂の流出による災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉に寄与することを目的としています。

### 1. 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、工事主は当該工事に着手する前に都道府県知事等の許可を受けなければなりません。(法第12条1項)

また、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許可を受けた者は、当該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、主務省令で定める軽微な変更を除いて、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。(法第16条1項)

### 2. 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、当該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、当該工事の計画を都道府県知事等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、届出は不要です。(法第27条1項)

### 3. 特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の変更の届出等

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、当該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、当該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、当該変更後の工事の計画を都道府県知事等に届け出なければなりません。(法第28条1項)

### 4. 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、当該工事に着手する前に、主務省令で定めるところにより、都道府県知事等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、許可は不要です。(法第30条1項)

### 5. 特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の変更の許可等

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、当該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、都道府県知事等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、許可は不要です。(法第35条1項)

### 6. 経過措置

改正前の宅地造成等規制法に基づく規制区域は、本法施行後2年間の経過措置が取られています。

経過措置期間内に本法に基づく規制区域が指定されたときは、宅地造成等規制法の制限ではなく、本法の制限がかかります。

経過措置期間内、かつ、本法による規制区域の指定がされない場合は、宅地造成等規制法の規定に基づく許可手続となります。

## (旧) 宅地造成等規制法

この法律は、宅地造成に伴いがけ崩れ等が生ずるおそれが著しい市街地又は市街地になろうとする区域内において、災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命、財産の保護を図り、公共の福祉に寄与することを目的としています。

### 宅地造成に関する工事の許可

宅地造成工事規制区域内で宅地造成に関する工事をする場合は、造成主はその工事に着手する前に都道府県知事等の許可を受けなければなりません。(法第8条1項)

また、宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する許可を受けた者は、当該許可に係る宅地造成に関する工事の計画の変更をしようとするときは、国土交通省令で定める軽微な変更を除いて、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。(法第12条1項)

## (28) マンションの建替え等の円滑化に関する法律

この法律は、マンション建替事業、除却する必要があるマンションに係る特別の措置、マンション敷地売却及び敷地分割事業について定めることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊、その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的としています。

### 容積率の特例

その敷地面積が次に掲げる規模以上であるマンションのうち、要除却認定マンションに係る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、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、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、建築基準法第52条第1項から第9項まで又は第57条の2第6項の規定（P.11「11. 容積率の制限」参照）による限度を超えるものとすることができます。(法第105条1項)

敷地面積の規模とは、

- ① 都市計画法第8条第1項第1号に掲げる第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域若しくは田園住居地域又は同号に規定する用途地域の指定のない区域で、敷地面積の規模が1,000㎡
- ② 都市計画法第8条第1項第1号に掲げる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、準工業地域、工業地域又は工業専用地域で、敷地面積の規模が500㎡
- ③ 都市計画法第8条第1項第1号に掲げる近隣商業地域又は商業地域で、敷地面積の規模が300㎡

## (29) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律

この法律は、現在及び将来の国民の生活の基盤となる良質な住宅が建築され、及び長期にわたり良好な状態で使用されることが住生活の向上及び環境への負荷の低減を図る上で重要となっていることにかんがみ、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するため、国土交通大臣が策定する基本方針について定めるとともに、所管行政庁による長期優良住宅建築等計画の認定、当該認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づき建築及び維持保全が行われている住宅についての住宅性能評価に関する措置その他の措置を講じ、もって豊かな国民生活の実現と我が国の経済の持続的かつ健全な発展に寄与することを目的としています。

### 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、建築基準法第2条第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、同法第52条第1項から第9項まで又は第57条の2第6項の規定による限度を超えるものとすることができます。（法第18条1項）

## 〔30〕 都市公園法

この法律は、都市公園の設置及び管理に関する基準等を定めて、都市公園の健全な発達を図り、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。

### 公園一体建物に関する協定の効力

公示のあった協定は、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、その効力があるものとします。（法第23条）

## 〔31〕 自然公園法

この法律は、自然の風景地を保護するとともに、その利用の増進を図り、国民の保健、休養、教化に資するとともに、生物多様性の確保に寄与することを目的としています。

### 1. 国立公園又は国定公園の特別地域等内における建築等の制限

国立公園又は国定公園の特別地域又は特別保護地区内において、次に掲げる行為を行う場合は、国立公園では環境大臣、国定公園で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、非常災害のために必要な応急措置として行う行為等の場合は許可を受ける必要はありません。（法第20条3項、法第21条3項）

許可を受けなければならない行為とは、

- ① 工作物を新築、改築、増築すること
- ② 木竹を伐採すること
- ③ 鉱物を掘採し、又は土石を採取すること
- ④ 広告物その他これに類する物を掲出し、若しくは設置し、又は広告その他これに類する物を工作物等に表示すること
- ⑤ 土地を開墾しその他土地の形状を変更すること

などがあります。

特別地域とは、環境大臣が国立公園について、都道府県知事が国定公園について、公園の風致を維持するため、公園計画に基づき指定した地域のことです。

特別保護地区とは、環境大臣が国立公園について、都道府県知事が国定公園について、公園の景観を維持するため、特に必要があるときに公園計画に基づき特別地域内に指定した地区のことです。

### 2. 国立公園又は国定公園の海域公園地区等内における建築等の制限

海域公園地区内において、次に掲げる行為を行う場合は、国立公園では環境大臣、国定公園で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、非常災害のために必要な応急措置として行う行為又は海底の形状を変更する等、漁具の設置その他漁業を行うために必要とされるものは除きます。（法第22条3項）

許可を受けなければならない行為とは、

- ① 工作物を新築、改築、増築すること

- ② 鉱物を掘採し又は土石を採取すること
- ③ 広告物その他これに類する物を掲出し、若しくは設置し、又は広告その他これに類する物を工作物等に表示すること

などがあります。

海域公園地区とは、環境大臣が国立公園について、都道府県知事が国定公園について、海域の景観を維持するため、公園計画に基づきその区域の海域内に指定した地区のことです。

### 3. 国立公園又は国定公園の普通地域内における建築等の制限

国立公園又は国定公園の普通地域（特別地域又は海域公園地区に含まれない区域）内において、次に掲げる行為を行う場合は、国立公園では環境大臣、国定公園では都道府県知事に対し、行為の種類、場所、着手予定日等の事項を届け出なければなりません。（法第33条1項）

届け出の必要な行為とは、

- ① その規模が環境省令で定められた基準を超える工作物を新築、改築、増築すること（海域内において漁具の設置その他漁業を行うため必要とされるものを除く。）
- ② 特別地域内の河川、湖沼等の水位又は水量に増減を及ぼさせること
- ③ 土地の形状を変更すること

などがあります。

### 4. 風景地保護協定の効力

第46条（前条において準用する場合を含む。）の規定による公告のあった風景地保護協定は、その公告のあった後において当該風景地保護協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても、その効力があるものとします。（法第48条）

### 5. 都道府県立自然公園の特別地域等における建築等の制限

都道府県は、条例の定めるところにより、都道府県立自然公園の風致を維持するためその区域内に特別地域を指定し、特別地域内及びその都道府県立自然公園の区域で特別地域に含まれない区域内における行為について、国立公園の特別地域又は普通地域内における行為に関する規定による規制の範囲内で、条例で必要な規制を定めることができます。（法第73条1項）

## 〔32〕 首都圏近郊緑地保全法

この法律は、首都圏の近郊整備地帯において良好な自然の環境を有する緑地を保全することが、首都及びその周辺の地域における現在及び将来の住民の健全な生活環境を確保するため、ひいては首都圏の秩序ある発展を図るために欠くことのできない条件であることにかんがみ、その保全に関し必要な事項を定めることにより、近郊整備地帯の無秩序な市街地化を防止し、もって首都圏の秩序ある発展に寄与することを目的としています。

#### 管理協定の効力

第11条（前条において準用する場合を含む。）の規定による公告のあった管理協定は、その公告の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、その効力があるものとします。（法第13条）

## 〔33〕 近畿圏の保全区域の整備に関する法律

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、近郊緑地の保全その他保全区域の整備に関し特別の措置を定め、保全区域内における文化財の保存、緑地の保全又は観光資源の保全若しくは開発に資するこ

とを目的としています。

#### 管理協定の効力

第12条（前条において準用する場合を含む。）の規定による公告のあった管理協定は、その公告の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、その効力があるものとします。（法第14条）

## 〔34〕 都市の低炭素化の促進に関する法律

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、地球温暖化対策の推進に関する法律と相まって、都市の低炭素化の促進を図り、もって都市の健全な発展に寄与することを目的としています。

#### 樹木等管理協定の効力

協定締結の公告のあった樹木等管理協定は、その公告のあった後において当該樹木等管理協定に係る協定樹木等の所有者等となった者に対しても、その効力があるものとします。（法第43条）

## 〔35〕 水防法

この法律は、洪水、雨水出水、津波又は高潮に際し、水災を警戒し防衛し及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。

#### 行為の届出等

浸水被害軽減地区内の土地において土地の掘削、盛土又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、そ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水防管理者に届け出なければなりません。ただし、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次の行為及び非常災害のため必要な応急措置として行う行為については、この限りではありません。（法第15条の8、1項）

- ① 浸水被害軽減地区内の土地の維持管理のために行う行為
- ② 仮設の建築物の建築その他の浸水被害軽減地区内の土地を一時的な利用に供する目的で行う行為（当該利用に供された後に当該浸水被害軽減地区が有する浸水の拡大を抑制する効用が当該行為前の状態に回復されることが確実な場合に限り。）

## 〔36〕 下水道法

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並びに公共下水道、流域下水道及び都市下水路の設置その他の管理の基準等を定めて、下水道の整備を図り、もって都市の健全な発達及び公衆衛生の向上に寄与し、あわせて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。

#### 管理協定の効力

法第25条の7の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等又は予定雨水貯留施設所有者等となった者にも、その効力があるものとされます。（法第25条の9）

## 〔37〕 河川法

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の防止、河川の適正な利用、流水の正常な

機能の維持がされ、河川環境の整備と保全がされるよう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公共の安全を保持することを目的としています。

#### 1. 河川区域内における工作物の新築等の制限

河川区域内において工作物を新築、改築又は除却しようとする者及び河川の河口付近の海面において河川の流水の貯留又は停滞させるための工作物を新築、改築又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。(法第26条1項)

#### 2. 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削、盛土、切土等土地の形状を変更する行為又は竹木の栽植、伐採をしようとする者は、政令で定める軽易な行為を除き河川管理者の許可を受けなければなりません。(法第27条1項)

#### 3. 河川保全区域内における土地の形状変更等の制限

河川保全区域内において土地の掘削、盛土、切土等の土地の形状を変更する行為、工作物の新築又は改築をしようとする者は、政令で定める行為を除き、河川管理者の許可を受けなければなりません。(法第55条1項)

河川保全区域とは、河川管理者が河岸又は河川管理施設の保全のため必要があると認めた場合に指定する区域のことです。

#### 4. 河川予定地における土地の形状変更等の制限

河川予定地（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）において土地の掘削、盛土、切土等の土地の形状を変更する行為、工作物の新築又は改築をしようとする者は、河川管理者の許可を受けなければなりません。(法第57条1項)

#### 5. 河川保全立体区域における土地の形状変更等の制限

河川保全立体区域内において、土地の掘削、盛土、切土等の土地の形状を変更する行為、工作物の新築、改築又は除却等をしようとする者は、河川管理者の許可を受けなければなりません。(法第58条の4、1項)

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の保全のため必要があると認めた場合に指定する区域のことです。

#### 6. 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掘削、盛土、切土等の土地の形状を変更する行為、工作物の新築又は改築をしようとする者は、河川管理者の許可を受けなければなりません。(法第58条の6、1項)

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た場合に指定する地下又は空間のことです。

## 〔38〕 特定都市河川浸水被害対策法

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、又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、身体又は財産を保護するため、当該河川及び地域をそれぞれ特定都市河川及び特定都市河川流域として指定し、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。

#### 1. 雨水貯留浸透施設の管理協定の効力

第22条の規定による公示のあった雨水貯留浸透施設の管理協定は、その公示のあった後において当該協定施設

の施設所有者等又は予定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します。(法第24条)

## 2. 雨水浸透阻害行為の許可

特定都市河川流域内の宅地等以外の土地において、次に掲げる行為であって雨水の浸透を著しく妨げるおそれのあるものとして政令で定める規模以上のものをする者は、あらかじめ、当該雨水浸透阻害行為を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（以下法律の各項目において「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければなりません。ただし、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及び非常災害のために必要な応急措置として行う行為については、この限りではありません。(法第30条)

- ① 宅地等にするために行う土地の形質の変更
- ② 土地の舗装（コンクリート等の不浸透性の材料で土地を覆うことをいい、前号に該当するものを除く。）
- ③ 前2号に掲げるもののほか、土地からの流出雨水量（地下に浸透しないで他の土地へ流出する雨水の量をいう。以下同じ。）を増加させるおそれのある行為で政令で定めるもの

## 3. 変更の許可等

第30条の許可（この項の規定による許可を含む。以下同じ。）を受けた者は、第31条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときを除き、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。(法第37条1項)

## 4. 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

完了した工事が技術的基準に適合しているかどうかの検査の結果、第32条の政令で定める技術的基準に適合すると認められた雨水貯留浸透施設について、次に掲げる行為をする者は、あらかじめ、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、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及び非常災害のための必要な応急措置として行う行為については、この限りではありません。(法第39条1項)

- ① 雨水貯留浸透施設の全部又は一部の埋立て
- ② 雨水貯留浸透施設（建築物等に設置されているものを除く。）の敷地である土地の区域における建築物等の新築、改築又は増築
- ③ 雨水貯留浸透施設が設置されている建築物等の改築又は除却（雨水貯留浸透施設に係る部分に関するものに限る。）
- ④ 前3号に掲げるもののほか、雨水貯留浸透施設が有する雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を阻害するおそれのある行為で政令で定めるもの

## 5. 保全調整池における行為の届出等

保全調整池について、次に掲げ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、設計又は施行方法、着手予定日等を都道府県知事等に届け出なければなりません。ただし、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及び非常災害のため必要な応急措置として行う行為については、この限りではありません。(法第46条1項)

- ① 保全調整池の全部又は一部の埋立て
- ② 保全調整池（建築物等に設置されているものを除く。）の敷地である土地の区域における建築物等の新築、改築又は増築
- ③ 保全調整池が設置されている建築物等の改築又は除却（保全調整池に係る部分に関するものに限る。）
- ④ 前3号に掲げるもののほか、保全調整池が有する雨水を一時的に貯留する機能を阻害するおそれのある行為で政令で定めるもの

## 6. 保全調整池の管理協定の効力

第50条（前条において準用する場合を含む。）の規定による公告のあった保全調整池の管理協定は、その公告のあった後において当該管理協定調整池の保全調整池所有者等となった者に対しても、その効力があるものとします。（法第52条）

## 7. 貯留機能を阻害するおそれのある行為の届出等

河川に隣接する低地その他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（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、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。（法第53条）

貯留機能保全区域内の土地において盛土、塀の設置などで、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阻害する行為をしようとする者は、当該行為に着手する30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等に届け出なければなりません。（法第55条1項）

都道府県知事等は、届出があった場合において、貯留機能保全区域が有する都市浸水の拡大を抑制する効用を保全するため必要があると認めるときは、当該届出をした者に対して、必要な助言又は勧告をすることができます。（法第55条3項）

## 8. 浸水被害防止区域の指定等

都道府県知事は、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、一定の開発行為及び一定の建築物（居室を有するものに限られる。）の建築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。（法第56条）

浸水被害防止区域内において、以下の行為を行うときは、都道府県知事（または指定都市等の長。）の許可が必要になります。

①制限用途を予定建築物とした開発行為（法第57条）

②制限用途の建築行為（法第66条）

※この建築行為には「用途変更」も含まれます。また、許可後に変更するときは、改めて許可が必要となります。（法第62条1項、法第71条1項）

ここで「制限用途」とは、次に掲げる予定建築物の用途をいい、予定建築物の用途が定まっていない場合においては、当該予定建築物の用途は制限用途とみなされ、許可が必要となります。（法第57条2項）

① 住宅

② 高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設（政令で定めるものに限る。）

③ ①及び②に掲げるもののほか、当該市町村の条例で定める用途

〈例外〉

以下の特定開発行為又は特定建築行為については、許可が不要です。（法第57条4項、法第66条ただし書）

① 特定開発行為をする土地の区域（特定開発区域）が浸水被害防止区域の内外にわたる場合、浸水被害防止区域外においてのみ制限用途の建築が予定される特定開発行為

② 特定開発行為の検査済証交付時に都道府県知事等により公告された地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域において行う特定建築行為

③ 非常災害のために必要な応急措置として行う行為その他の政令で定める行為

④ 浸水被害防止区域が指定された際、既に着手している行為

## 〔39〕 海岸法

この法律は、津波、高潮、波浪その他の海水又は地盤の変動による被害から海岸を防護するとともに、海岸環境の整備と保全及び公衆の海岸の適正な利用を図り、国土の保全に資することを目的としています。

### 海岸保全区域内における土石採取等の制限

海岸保全区域（津波、高潮、波浪等の海水又は地盤の変動による被害から海岸を防護するため、都道府県が指定する区域）内において土石（砂を含む。）を採取すること、土地の掘削、盛土、切土等の行為をしようとする者は、海岸管理者の許可を受けなければなりません。（法第8条1項）

## 〔40〕 津波防災地域づくりに関する法律

この法律は、津波による災害を防止し、又は軽減する効果が高く、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、利用及び保全（以下「津波防災地域づくり」という。）を総合的に推進することにより、津波による災害から国民の生命、身体及び財産の保護を図るため、国土交通大臣による基本指針の策定、市町村による推進計画の作成、推進計画区域における特別の措置及び一団地の津波防災拠点市街地形成施設に関する都市計画に関する事項について定めるとともに、津波防護施設の管理、津波災害警戒区域における警戒避難体制の整備並びに津波災害特別警戒区域における一定の開発行為及び建築物の建築等の制限に関する措置等について定め、もって公共の福祉の確保及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的としています。

「一団地の津波防災拠点市街地形成施設」とは、区域内の都市機能を津波が発生した場合においても維持するための拠点となる市街地を形成する一団地の住宅施設、特定業務施設又は公益的施設及び公共施設をいいます。

### 1. 津波防護施設区域における行為の制限

津波防護施設区域内の土地において、次に掲げる行為をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、津波防護施設管理者の許可を受けなければなりません。ただし、津波防護施設の保全に支障を及ぼすおそれがないものとして政令で定める行為は除きます。（法第23条1項）

① 津波防護施設以外の施設又は工作物（以下「他の施設等」という。）の新築又は改築

② 土地の掘削、盛土又は切土

③ 前2号に掲げるもののほか、津波防護施設の保全に支障を及ぼすおそれがあるものとして政令で定める行為  
津波防護施設区域の指定の際現に権原に基づき、第23条第1項の規定により許可を要する行為を行っている者又は同項の規定によりその設置について許可を要する他の施設等を設置している者は、従前と同様の条件により、当該行為又は他の施設等の設置について当該規定による許可を受けたものとみなされます。また第23条第1項ただし書若しくは同項第3号の政令又はこれを改廃する政令の施行の際現に権原に基づき、当該政令の施行に伴い新たに許可を要することとなる行為を行い、又は他の施設等を設置している者についても、同様です。（法第24条）

### 2. 行為の届出等

指定津波防護施設について、次に掲げ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、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都道府県知事に届け出なければなりません。ただし、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及び非常災害のため必要な応急措置として行う行為は除きます。（法第52条1項）

① 当該指定津波防護施設の敷地である土地の区域における土地の掘削、盛土又は切土その他土地の形状を変更する行為

② 当該指定津波防護施設の改築又は除却

### 3. 津波災害警戒区域

都道府県知事は、基本指針に基づき、かつ、津波浸水想定を踏まえ、津波が発生した場合には住民その他の者（以下「住民等」という。）の生命又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、当該区域における津波による人的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、津波災害警戒区域（「警戒区域」という。）として指定することができることになっています。（法第53条1項）

### 4. 指定避難施設に関する届出

指定避難施設の管理者は、当該指定避難施設を廃止し、又は改築その他の事由により当該指定避難施設の現状に政令で定める重要な変更を加えようとするときは、内閣府令・国土交通省令で定めるところにより市町村長に届け出なければなりません。（法第58条）

### 5. 管理協定の効力

公告のあった管理協定は、その公告のあった後において当該管理協定に係る協定避難施設の施設所有者等又は予定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します。（法第68条）

### 6. 避難確保計画の作成等

次に掲げる施設であって、第54条第1項（第69条において準用する場合を含む。）の規定により市町村地域防災計画又は災害対策基本法第44条第1項の市町村相互間地域防災計画にその名称及び所在地が定められたもの（以下「避難促進施設」という。）の所有者又は管理者は、単独で又は共同して、国土交通省令で定めるところにより、避難訓練その他当該避難促進施設の利用者の津波の発生時における円滑かつ迅速な避難の確保を図るために必要な措置に関する計画（「避難確保計画」という。）を作成し、これを市町村長に報告するとともに、公表しなければなりません。（法第71条1項）

- ① 地下街等
- ② 社会福祉施設、学校、医療施設その他の主として防災上の配慮を要する者が利用する施設のうち、その利用者の津波の発生時における円滑かつ迅速な避難を確保するための体制を計画的に整備する必要があるものとして政令で定めるもの

### 7. 津波災害特別警戒区域

都道府県知事は、基本指針に基づき、かつ、津波浸水想定を踏まえ、警戒区域のうち、津波が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民等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（都市計画法第4条第12項に規定する開発行為をいう。）及び一定の建築物（居室（建築基準法第2条第4号に規定する居室をいう。以下同じ。）を有するものに限る。以下同じ。）の建築（同条第13号に規定する建築をいう。以下同じ。）又は用途の変更の制限をすべき土地の区域を、津波災害特別警戒区域（以下「特別警戒区域」という。）として指定することができることになっています。（法第72条1項）

### 8. 特定開発行為の制限

特別警戒区域内において、政令で定める土地の形質の変更を伴う開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物（以下「予定建築物」という。）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、あらかじめ、都道府県知事等（地方自治法第252条の19第1項に規定する指定都市又は同法第252条の22第1項に規定する中核市又は地方自治法の一部を改正する法律（平成26年法律第42号）附則第2条に規定する施行時特例市の区域内にあっては、それぞれの長。）の許可を受けなければなりません。（法第73条1項）

## 9. 変更の許可等

法第73条第1項の許可（この項の規定による許可を含む。）を受けた者は、第74条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。ただし、変更後の予定建築物の用途が第73条第1項の制限用途以外のものであるとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、除きます。（法第78条1項）

## 10. 開発区域の建築制限

第73条第1項の許可を受けた開発区域（特別警戒区域内のものに限る。）内の土地においては、第79条第3項の規定による公告又は第76条第2項の規定により第73条第1項の許可を受けたものとみなされた特定開発行為に係る都市計画法第36条第3項の規定による公告があるまでの間は、第73条第1項の制限用途の建築物の建築をしてはなりません。ただし、開発行為に関する工事用の仮設建築物の建築をするときその他都道府県知事等が支障がないと認めたときは、除きます。（法第80条）

## 11. 特定建築行為の制限

特別警戒区域内において、第73条第2項各号に掲げる用途の建築物の建築（既存の建築物の用途を変更して同項各号の用途の建築物とすることを含む。以下「特定建築行為」という。）をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。（法第82条）

ただし、次に掲げる行為は、この限りではありません。

- ① 第79条第3項又は都市計画法第36条第3項後段の規定により公告されたその地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域において行う特定建築行為
- ② 非常災害のために必要な応急措置として行う行為 その他の政令で定める行為

## 12. 変更の許可等

第82条の許可（この項の規定による許可を含む。）を受けた者は、次に掲げる場合においては、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。ただし、変更後の建築物が第73条第2項各号に掲げる用途の建築物以外のもとなるとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、除きます。（法第87条1項）

- ① 第73条第2項第1号に掲げる用途の建築物について第83条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合
- ② 第73条第2項第2号の条例で定める用途の建築物について第83条第3項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合

## 〔41〕 砂防法

この法律は、豪雨等による山崩れ、河床の侵食等の現象に伴う不安定な土砂の発生及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ます。

### 砂防指定地内における土地の掘削等の制限

砂防指定地（砂防設備を要する土地又は治水上砂防のために一定の行為を禁止、制限すべき土地として国土交通大臣が指定する土地。）内において土地の掘削・盛土、切土その他土地の形状を変更する行為、立竹木の伐採等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。（法第4条）

## 〔42〕 地すべり等防止法

この法律は、地すべり及びほた山の崩壊を防止し、国土の保全と民生の安定に資することを目的としています。

## 1. 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（主務大臣が地すべりによる被害の除却又は軽減のため必要と認め関係都道府県知事の意見を聞いた上で、地すべり区域であって公共の利害に密接な関連を有するとした区域。）内において地下水を誘致し、又は停滞させる行為で地下水を増加させるもの、地下水の排水施設の機能を阻害する行為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。（法第18条1項）

## 2. ぼた山崩壊防止区域内における土石採取等の制限

ぼた山崩壊防止区域（主務大臣がぼた山崩壊による被害の除却又は軽減のため必要と認め関係都道府県知事の意見を聞いた上で、ぼた山のある区域であって公共の利害に密接な関連を有するとした区域。）内において立木竹の伐採（間伐、択伐等軽微な行為を除く。）又は樹根の採取等の行為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。（法第42条1項）

# 〔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〕

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することにより、民生の安定と国土の保全に資することを目的としています。

## 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法切、切土、掘削または盛土や立木竹の伐採等の行為を行う場合は、都道府県知事の許可を受けなければなりません。（法第7条1項）

急傾斜地崩壊危険区域とは、都道府県知事が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必要と認め、関係市町村長の意見を聞いて、崩壊するおそれのある急傾斜地（傾斜度が30度以上の土地。）で、その崩壊により相当数の居住者等に危害が生ずるおそれのあるもの及び隣接する土地でその急傾斜地の崩壊が助長され又は誘発されるおそれがないようにするため行為の制限をする必要がある区域のことであります。

# 〔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

この法律は、土砂災害から国民の生命及び身体を保護するため、土砂災害が発生するおそれがある土地の区域を明らかにし、当該区域における警戒避難体制の整備を図るとともに、著しい土砂災害が発生するおそれがある土地の区域において一定の開発行為を制限し、建築物の構造の規制に関する所要の措置を定めるほか、土砂災害の急迫した危険がある場合において避難に資する情報を提供すること等により、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ています。

## 1. 特別警戒区域内における特定開発行為の制限

特別警戒区域内において、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物の用途が制限用途であるもの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。ただし、非常災害のために必要な応急措置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。（法第10条1項）

## 2. 特定開発行為の変更の許可

特別警戒区域内における特定開発行為の許可を受けた者は、特定予定建築物の用途、敷地の位置等の変更を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、変更後の予定建築物の用途が制限用途以外のものであるとき、又は軽微な変更をしようとするときを除きます。（法第17条1項）

## 〔45〕 森林法

この法律は、森林計画、保安林等の森林に関する基本的事項を定めることにより、森林の保続培養と森林生産力の増進を図り、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。

### 1. 地域森林計画の対象となっている民有林における開発行為等の制限

#### ○ 林地開発許可の申請

地域森林計画の対象となっている民有林における開発行為（土石又は樹根の採掘、開墾等土地の形質を変更する行為で、1ヘクタール（太陽光発電設備の設置を目的とする場合は0.5ヘクタール）を超える規模のもの）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。（法第10条の2、1項）

#### ○ 森林の土地の所有者となった旨の届出

地域森林計画の対象とされている森林について、新たに森林の土地の所有者となったときは、所有者となった日から90日以内に市町村の長に森林の土地の所有者届出書を提出しなければなりません。（法第10条の7の2、1項）

この手続きは、国土利用計画法第23条第1項の規定による届出をしたときは不要です。

#### ○ 伐採及び伐採後の造林の届出

地域森林計画の対象とされている森林の立木を伐採するときは、あらかじめ（伐採を開始する日の90日前から30日前まで）市町村の長に伐採及び伐採後の造林の届出書を提出しなければなりません。（法第10条の8、1項）

この手続きは、林地の開発許可（法第10条の2）を受けた場合等は不要です。

### 2. 施業実施協定の変更

施業実施協定に係る森林所有者等、森林の土地の所有者及び特定非営利活動法人等は、施業実施協定において定めた事項を変更しようとする場合においては、全員の合意をもってその旨を定め、市町村の長の認可を受けなければなりません。（法第10条の11の5、1項）

施業実施協定とは、市町村の区域内にある一団の民有林で地域森林計画の対象となっている森林等（対象森林）の森林所有者等又はその対象森林の土地の所有者が、その市町村の長の許可を受けてその対象森林について行う間伐又は保育等の森林施業の共同化及びそのために必要な施設の整備に関して締結する協定のことをいいます。（法第10条の11）

### 3. 施業実施協定の効力

認可の公告のあった施業実施協定は、その公告のあった後において当該施業実施協定の対象とする森林の森林所有者等又は当該森林の土地の所有者となった者に対しても、その効力があるものとします。（法第10条の11の6）

### 4. 保安林予定森林又は保安施設予定地区における土地の形質変更等の制限

都道府県知事は、告示があった保安林予定森林又は保安施設予定地区について90日を超えない期間内において、立木竹の伐採、土石、樹根の採掘、開墾等の土地の形質を変更する行為を禁止することができます。（法第31条）

### 5. 保安林又は保安施設地区における土地の形質変更等の制限

保安林又は保安施設地区においては、法令又はこれに基づく処分によりその行為をする義務がある者が、その履行としてする場合等を除き、都道府県知事の許可を受けなければ立木の伐採、立竹の伐採、立木の損傷、家畜の放牧、下草、落葉落枝の採取、土石、樹根の採掘、開墾等の土地の形質を変更する行為をしてはなりません。（法第34条1項、2項）

## 〔46〕 森林経営管理法

この法律は、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しています。

### 1. 経営管理権集積計画の公告等

市町村に設定された経営管理権は、市町村が経営管理権集積計画を定めた旨を公告した後において当該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、その効力があるものとします。（法第7条3項）

### 2. 経営管理実施権配分計画の公告等

経営管理実施権配分計画の定めるところにより、民間事業者に設定された経営管理実施権は、市町村が経営管理実施権配分計画を定めた旨を公告した後において当該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、その効力があるものとします。（法第37条3項）

## 〔47〕 道路法

この法律は、道路に関して路線の指定及び認定、管理、構造、保全、費用の負担区分等に関する事項を定めることにより、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。

### 1. 道路一体建物に関する協定の効力

道路管理者が道路一体建物に関する協定を締結し、その旨を公示した後その協定の目的となっている道路一体建物の所有者になった者に対しても、その効力があるものとします。（法第47条の19）

### 2. 災害応急対策施設管理協定の締結等

道路管理者は、その管理する防災拠点自動車駐車場について、災害時における広域災害応急対策の拠点としての機能の確保を図るため必要があると認めるときは、あらかじめ、道路外災害応急対策施設の所有者等との間において、目的となる施設や管理方法、有効期間などを定めた協定（災害応急対策施設管理協定）を締結して、当該道路外災害応急対策施設の管理を行うことができます。（法第48条の29の5）

### 3. 災害応急対策施設管理協定の縦覧等

道路管理者は、災害応急対策施設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、遅滞なく、その旨を公示し、かつ、当該災害応急対策施設管理協定の写しを道路管理者の事務所に備えて一般の閲覧に供するとともに、災害応急対策施設管理協定において定めるところにより、協定災害応急対策施設又はその敷地内の見やすい場所に、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を掲示しなければなりません。（法第48条の29の6、3項）

### 4. 災害応急対策施設管理協定の効力

公示のあった災害応急対策施設管理協定は、その公示のあった後において協定災害応急対策施設の道路外災害応急対策施設所有者等となった者に対しても、その効力があります。（法第48条の29の7）

### 5. 利便施設協定の効力

道路管理者は、その管理する道路に並木、街灯その他道路の通行者又は利用者の利便の確保に資するものとし

て政令で定める工作物又は施設を設けることが当該道路の構造又は周辺の土地利用の状況により困難である場合において、当該道路の区域外にあるそれらの工作物又は施設（以下「道路外利便施設」という。）について、道路外利便施設所有者等との間において、利便施設協定を締結して、当該道路外利便施設の管理を行うことができます。利便施設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、遅滞なく、その旨を公示し、公示のあった利便施設協定は、その公示のあった後において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、その効力があるものとします。（法第48条の39）

## 6. 道路予定区域内における土地の形質変更等の制限

道路の区域が決定された後は、道路管理者がその区域についての土地に関する権原を取得する前においても、道路管理者の許可を受けなければその区域内において、土地の形質の変更、工作物の新築・改築・増築若しくは大修繕、物件の付加増置をしてはなりません。（法第91条1項）

## 〔48〕 踏切道改良促進法

この法律は、踏切道の改良を促進することにより、交通事故の防止及び交通の円滑化に寄与することを目的としています。「踏切道」とは、鉄道（新設軌道を含む。）と道路法による道路とが交差している場合における踏切道を指します。

### 1. 滞留施設協定

踏切遮断中の歩行者滞留スペースの確保のため、鉄道事業者及び道路管理者は、道路外滞留施設所有者等と協定（「滞留施設協定」という。）を結ぶことができます。鉄道事業者及び道路管理者は、当該協定に係る施設を整備又は管理することができます。（法第8条）

### 2. 滞留施設協定の縦覧等

鉄道事業者及び道路管理者は、滞留施設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、遅滞なく、その旨を公示し、かつ、当該滞留施設協定の写しを当該鉄道事業者及び道路管理者の事務所に備えて、これを閲覧に供している旨を掲示しなければなりません。（法第9条3項）

### 3. 滞留施設協定の効力

公示のあった滞留施設協定は、その公示があっ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った者に対しても、その効力があります。（法第10条）

## 〔49〕 全国新幹線鉄道整備法〔新幹線整備法〕

この法律は、新幹線鉄道による全国的な鉄道網の整備を図り、国民経済の発展及び国民生活領域の拡大並びに地域の振興に資することを目的としています。

### 行為制限区域内における土地の形質の変更等の制限

行為制限区域内においては、土地の形質の変更、工作物の新築・改築・増築をしてはなりません。ただし、非常災害のため必要な応急措置として行う行為及び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行為等については除きます。（法第11条1項）

行為制限区域とは、国土交通大臣が新幹線鉄道の建設を円滑に遂行させるため、土地の形質変更等の行為の制限が必要であると認めて指定した区域のことです。

## 〔50〕 土地収用法

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又は使用に関する要件、手続き等を規定することにより、公共の利益の増進と私有財産との調整を図り、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。

### 事業認定告示後の起業地における土地の形質の変更の制限

事業認定の告示があった後は、起業地について明らかに事業に支障を及ぼすような土地の形質の変更をする場合は、都道府県知事の許可を受けなければなりません。(法第28条の3、1項)

## 〔51〕 文化財保護法

この法律は、文化財を保護しその活用を図り、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ています。

### 1. 重要文化財の現状変更等の制限

重要文化財（建造物、絵画、彫刻、工芸品、書跡、典籍、古文書その他の有形の文化的所産で、我が国にとって歴史上又は芸術上価値の高いもの（これらのものと一体をなしてその価値を形成している土地その他の物件を含む。）並びに考古資料及びその他の学術上価値の高い歴史資料のうち重要なもので、文部科学大臣の指定を受けたもの）に関し、その現状の変更又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとするときは、文化庁長官の許可を受けなければなりません。ただし、次に掲げる場合においては許可を受ける必要はありません。(法第43条1項)

- ① 現状変更については、維持の措置又は非常災害のために必要な応急措置
- ② 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

### 2. 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、重要文化財の保存のため必要があると認めた場合は、地域を定めて一定の行為を制限又は禁止することができます。(法第45条1項)

### 3. 重要文化財等の譲渡の制限

重要文化財を有償で譲り渡そうとする者は、譲渡の相手方、予定対価の額（予定対価が金銭以外のもの場合は、時価を基準として金銭に見積もった額）等をもって、まず、文化庁長官に国に対する売渡しの申出をしなければなりません。また、売渡しの申出後30日間は、その重要文化財を譲り渡してはなりません。(法第46条1項、5項)

### 4. 調査のための発掘に関する届出、指示及び命令

土地に埋蔵されている文化財（以下「埋蔵文化財」という。）について、その調査のため土地を発掘しようとする者は、文部科学省令の定める事項を記載した書面をもつて、発掘に着手しようとする日の三十日前までに文化庁長官に届け出なければなりません。

ただし、文部科学省令の定める場合は、この限りではありません。(法第92条1項)

### 5. 土木工事等のための発掘に関する届出及び指示

土木工事その他埋蔵文化財の調査以外の目的で、貝塚、古墳その他埋蔵文化財を包蔵する土地として周知されている土地（以下「周知の埋蔵文化財包蔵地」という。）を発掘しようとする場合には、前条第一項の規定を準用します。この場合において、同項中「三十日前」とあるのは、「六十日前」と読み替えるものとします。(法

第93条1項)

## 6. 史跡名勝天然記念物の現状変更等の制限

史跡名勝天然記念物に関し、その現状の変更又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとするときは、文化庁長官の許可を受けなければなりません。ただし、次に掲げる場合においては許可を受ける必要はありません。

(法第125条1項)

- ① 現状変更については、維持の措置又は非常災害のために必要な応急措置
- ② 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

## 7. 史跡名勝天然記念物の付近の地域における一定の行為の制限

文化庁長官は、史跡名勝天然記念物の保存のため必要があると認めた場合は、地域を定めて一定の行為を制限又は禁止することができます。(法第128条1項)

## 8. 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内においては、その地区の保存のため必要な現状変更の規制を市町村の条例で定めることができます。(法第143条1項)

伝統的建造物群保存地区とは、伝統的建造物群及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る地区のことです。

市町村の条例で定める現状変更の規制とは、

- ① 建築物その他の工作物の新築・増築・改築、移転又は除却
- ② 建築物その他の工作物の修理・修景、模様替え又は色彩の変更でその外観を変更することとなるもの

などがあります。

## 9. 地方公共団体の指定する文化財の保存等のための制限

地方公共団体は条例により、重要文化財、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及び史跡名勝天然記念物以外の文化財で、その地方公共団体の区域内の重要なものを指定して、その保存及び活用のため必要な措置を講ずることができます。(法第182条2項)

# 〔52〕 航空法

この法律は、航空機の航行の安全及び航空機の航行に起因する障害の防止を図るため方法を定め、航空機を運航して営む事業の適正かつ合理的な運営を確保してその利用者の利便の増進を図ること等により、航空の発達を図り、もって公共の福祉を増進することを目的としています。

## 1. 空港周辺の地域における建築物等の高さの制限

国土交通大臣が、空港について設置の許可をし、その空港の位置及び範囲、着陸帯、進入区域、進入表面等並びに供用開始の予定期日を告示した後、その告示で示された進入表面等の上に出る高さの建築物、植物その他の物件を設置、植栽又は留置してはなりません。ただし、空港の設置者の承認を受けて設置又は留置するもの及び供用開始予定期日前に除去される物件については除きます。(法第49条1項)

## 2. 空港周辺の地域における建築物等の高さの制限の特例

国土交通大臣が空港法第4条第1項第1号から第5号までに掲げる空港等について、延長進入表面、円錐表面<sup>すい</sup>又は外側水平表面を指定し、告示した後においては、その告示で示された延長進入表面、円錐表面又は外側水平表面の上に出る高さの建築物、植物その他の物件を設置、植栽又は留置してはなりません。(法第56条の3、1

項)

## 〔53〕 国土利用計画法

この法律は、国土利用計画の策定に関し必要な事項を定めるとともに、土地利用基本計画の作成、土地取引の規制に関する措置等を講ずることにより、国土形成計画法による措置と相まって、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的としています。

### 1. 規制区域に所在する土地に関する売買等の契約の制限

規制区域内に所在する土地について、土地に関する権利の移転又は設定をする契約を締結しようとする場合は、当事者は都道府県知事の許可を受けなければなりません。その許可に係る事項のうち予定対価の変更（減額する場合を除く。）又は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許可を受ける必要があります。（法第14条1項）

### 2. 規制区域、注視区域、監視区域以外の区域における土地売買等の契約の制限

規制区域、注視区域、監視区域以外の区域について土地売買等の契約の締結をした場合は、土地に関する権利の移転又は設定を受けることになる者（当事者のうち権利取得者）は、その契約を締結した日から起算して2週間以内にその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。（法第23条1項）

### 3. 注視区域に所在する土地に関する売買等の事後届出

注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ようとする場合には、当事者は、土地に関する権利の移転又は設定の予定対価の額等をその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若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、又は土地に関する権利の移転若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届出が必要です。

また、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、勧告又は通知を受けた場合を除きます。（法第27条の4、1項、3項）

### 4. 監視区域に所在する土地に関する売買等の契約の制限

監視区域に所在する土地について土地売買等の契約をしようとする場合には、注視区域における土地に関する権利の移転等の届出の規定が準用されます。（法第27条の7、1項）

## 〔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

この法律は、原子力基本法にのっとり、核原料物質、核燃料物質及び原子炉の利用が平和の目的に限られることを確保するとともに、原子力施設において重大な事故が生じた場合に放射性物質が異常な水準で当該原子力施設を設置する工場又は事業所の外へ放出されることその他の核原料物質、核燃料物質及び原子炉による災害を防止し、及び核燃料物質を防護して、公共安全を図るために、製錬、加工、貯蔵、再処理及び破棄の事業並びに原子炉の設置及び運転等に関し、大規模な自然災害及びテロリズムその他の犯罪行為の発生も想定した必要な規制を行うほか、原子力の研究、開発及び利用に関する条約その他の国際約束を実施するために、国際規制物質の使用等に関する必要な規制を行い、もって国民の生命、健康及び財産の保護、環境の保全並びに我が国の安全保障に資することを目的としています。

### 掘削の禁止

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。

ただし、指定廃棄物埋設区域に係る廃棄物埋設施設を設置した廃棄物埋設事業者がその事業として当該指定廃棄物埋設区域において行う土地の掘削については、この限りではありません。(法第51条の29、1項)

## 〔55〕 廃棄物の処理及び清掃に関する法律

この法律は、廃棄物の排出を抑制し、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、生活環境を清潔にすることにより、生活環境の保全及び公衆衛生の向上を図ることを目的としています。

### 1. 土地の形質の変更の届出

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、施行方法及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、次に掲げる行為は除きます。(法第15条の19、1項)

- ① 第19条の11第1項の規定による命令に基づく第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
- ② 通常管理行為、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
- ③ 指定区域が指定された際すでに着手していた行為
- ④ 非常災害のために必要な応急措置として行う行為

### 2. 非常災害のための計画変更の届出

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。(法第15条の19、3項)

## 〔56〕 土壌汚染対策法

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及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、国民の健康を保護することを目的としています。

### 1. 要措置区域内における土地の形質の変更の禁止

要措置区域内においては、土地の形質の変更をしてはなりません。ただし、都道府県知事等から指示を受けた者が汚染除去等計画に基づく実施措置として行う行為等は除きます。(法第9条)

### 2. 形質変更時届出区域内における土地の形質の変更の届出

形質変更時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、土地の形質の変更に着手する日の14日前までに、土地の形質の変更の種類、場所、施行方法及び着手予定日などの事項(通常管理行為、軽易な行為等を除く。)を都道府県知事等に届け出なければなりません。(法第12条1項)

また、形質変更時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、その土地の形質の変更をした日から起算して14日以内に、都道府県知事等にその旨を届け出なければなりません。(法第12条3項)

### 3. 汚染土壌の搬出時の届出

要措置区域又は形質変更時届出区域内の土地の土壌を区域外へ搬出しようとする者は、当該汚染土壌の搬出に着手する日の14日前までに、都道府県知事等に届け出なければなりません。(法第16条1項)

また、非常災害のために必要な応急措置として汚染土壌を当該要措置区域等外へ搬出した者は、当該汚染土壌を搬出した日から起算して14日以内に、都道府県知事等にその旨を届け出なければなりません。(法第16条3項)

#### 4. 県民の生活環境の保全等に関する条例による規制

土壌汚染対策法による規制のほか、条例においても、土壌・地下水汚染対策を行っています。

条例に基づく調査によって汚染が判明した土地において、形質の変更または汚染土壌の搬出をしようとする者は、知事に土壌汚染等処理計画書を提出することとなります。

#### 5. 愛知県内（名古屋市、豊橋市、岡崎市、一宮市、春日井市、豊田市を除く。）において土壌汚染が判明した土地

- ・愛知県 HP 土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域の指定状況
- ・マップあいち

## (57) 都市再生特別措置法

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我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鑑み、これらの情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上（以下「都市の再生」という。）を図り、併せて都市の防災に関する機能を確保するため、都市の再生の推進に関する基本方針等について定めるとともに、都市再生緊急整備地域における市街地の整備を推進するための民間都市再生事業計画の認定及び都市計画の特例、都市再生整備計画に基づく事業等に充てるための交付金の交付並びに立地適正化計画に基づく住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための都市計画の特例等の特別の措置を講じ、もって社会経済構造の転換を円滑化し、国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的としています。

### 1. 都市再生歩行者経路協定の効力

市町村長の認可の公告のあった都市再生歩行者経路協定は、その公告のあった後において当該協定区域内の土地に係る土地所有者等となった者（当該都市再生歩行者経路協定について合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継した者を除く。）に対しても、その効力があるものとします。(法第45条の7)

### 2. 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は、認可の公告のあった後、当該都市再生歩行者経路協定に加わった者がその時において所有し、又は借地権等を有していた当該協定区域内の土地について、認可の公告のあった後において土地所有者等となった者（当該都市再生歩行者経路協定について合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継した者及び都市再生歩行者経路協定の効力の規定の適用がある者を除く。）に対しても、その効力があるものとします。(法第45条の8、5項)

### 3. 一の所有者による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に一の所有者以外に土地所有者等が存在しない場合に市町村長の認可を受けた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二以上の土地所有者等が存在することになった時から、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都市再生歩行者経路協定となります。(法第45条の11、4項)

### 4. 都市再生安全確保計画に係る備蓄倉庫管理協定の効力

協定締結の公告のあった備蓄倉庫管理協定は、その公告のあった後において当該協定施設の備蓄倉庫所有者等

となった者に対しても、その効力があるものとします。(法第45条の20)

管理協定とは、地方公共団体が、都市再生安全確保計画に記載された事項に係る備蓄倉庫を自ら管理する必要があると認めるときに、備蓄倉庫所有者等（当該備蓄倉庫若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をいう。）との間において締結する協定です。

#### 5. 立地適正化計画に基づく居住誘導区域及び都市機能誘導区域に係る建築等の届出等

居住誘導区域外において、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為の建築の用に供する目的で行うもの又は住宅等を新築、建築物を改築若しくはその用途を変更して住宅等とする行為を行おうとする者、また、都市機能誘導区域外において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建築物を新築・改築し、若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を行おうとする者は、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、次に掲げる行為を除きます。

- ① 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 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
- ④ その他市町村の条例で定める行為

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、その旨を市町村長に届け出なければなりません。(法第88条1項、2項、法第108条1項、2項)

## 〔58〕 地域再生法

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するため、その基本理念、政府による地域再生基本方針の策定、地方公共団体による地域再生計画の作成及びその内閣総理大臣による認定、当該認定を受けた地域再生計画に基づく事業に対する特別の措置並びに地域再生本部の設置について定め、もって個性豊かで活力に満ちた地域社会を実現し、国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的としています。

#### 建築等の届出等

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、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りません。(法第17条の18、1項)

- ① 当該地域再生土地利用計画に記載された法第17条の17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、若しくは建築物を改築し、若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きます。）
- ② 当該地域再生土地利用計画（法第17条の17第4項第2号に掲げる事項が定められているものに限ります。）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きます。）

こ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、その旨を認定市町村の長に届け出なければなりません。(法第17条の18、3項)

## 〔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

この法律は、高齢者、障害者等の自立した日常生活及び社会生活を確保することの重要性に鑑み、公共交通機関の旅客施設及び車両等、道路、路外駐車場、公園施設並びに建築物の構造及び設備を改善するための措置、一定の地区における旅客施設、建築物等及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推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、障害者等の移動上及び施設の利用上の利便性及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。

### 1. 移動等円滑化経路協定の効力

第43条第2項（第44条第2項において準用する場合を含む。）の規定による認可の公告のあった移動等円滑化経路協定は、その公告の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（当該移動等円滑化経路協定について第41条第1項又は第44条第1項の規定による合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継した者を除く。）に対しても、その効力があるものとしています。（法第46条）

移動等円滑化経路協定とは、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所有者及び建築物その他の工作物の所有を目的とする借地権その他の当該土地を使用する権利を有する者の全員の合意による、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又は管理に関する協定をいいます。

### 2. 移動等円滑化経路協定の認可の公告のあった後移動等円滑化経路協定に加わる手続き等

移動等円滑化経路協定は、第47条第1項の規定により当該移動等円滑化経路協定に加わった者がその時において所有し、又は借地権等を有していた当該移動等円滑化経路協定区域内の土地について、認可の公告のあった後において土地所有者等となった者（移動等円滑化経路協定の効力の規定の適用がある者を除く。）に対しても、その効力があるものとします。（法第47条3項）

### 3. 一の所有者による移動等円滑化経路協定の設定

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で、一の所有者以外に土地所有者等が存しないものの所有者が、市町村長の認可を受けた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二以上の土地所有者等が存することになった時から、第43条第2項の規定による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。（法第50条4項）

## 〔60〕 災害対策基本法

この法律は、国土並びに国民の生命、身体及び財産を災害から保護するため、防災に関し基本理念を定め、国、地方公共団体及びその他の公共機関を通じて必要な体制を確立し、責任の所在を明確にするとともに、防災計画の作成、災害予防、災害応急対策、災害復旧及び防災に関する財政金融措置その他必要な災害対策の基本を定めることにより総合的かつ計画的な防災行政の整備及び推進を図り、もって社会の秩序の維持と公共の福祉の確保に資することを目的としています。

### 指定緊急避難場所に関する届出

指定緊急避難場所の管理者は、当該指定緊急避難場所を廃止し、又は改築その他の事由により当該指定緊急避難場所の現状に政令で定める重要な変更を加えようとするときは、内閣府令で定めるところにより市町村長に届け出なければなりません。（法第49条の5）

## 〔61〕 東日本大震災復興特別区域法

この法律は、東日本大震災からの復興が、国と地方公共団体との適切な役割分担及び相互の連携協力が確保され、かつ、被災地域の住民の意向が尊重され、地域における創意工夫を生かして行われるべきものであることに鑑み、東日本大震災復興基本法の趣旨にのっとり、復興特別区域基本方針、復興推進計画の認定及び特別の措置、復興整備計画の実施に係る特別の措置、復興交付金事業計画に係る復興交付金の交付等について定めることにより、東日本大震災からの復興に向けた取組の推進を図り、もって同法の基本理念に則した東日本大震災からの復興の円滑かつ迅速な推進と活力ある日本の再生に資することを目的としています。

### 届出対象区域内における建築等の届出等

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、改築又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、内閣府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、着手予定日その他内閣府令で定める事項を被災関連市町村長に届け出なければなりません。ただし、次に掲げる行為を除きます。

- ① 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
- ② 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③ 国又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

届出をした者は、その届出に係る事項のうち内閣府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、内閣府令で定めるところにより、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。(法第64条4項、5項)

## 〔62〕 大規模災害からの復興に関する法律

この法律は、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及び復興基本方針の策定並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の推進を図り、もって住民が安心して豊かな生活を営むことができる地域社会の実現に寄与することを目的としています。

### 届出対象区域内における建築等の届出等

復興整備事業実施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、改築又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、内閣府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、着手予定日その他内閣府令で定める事項を特定被災市町村長に届け出なければなりません。ただし、次に掲げる行為を除きます。(法第28条4項)

- ① 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
- ② 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③ 国又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

復興整備事業の届出をした者は、その届出に係る事項のうち内閣府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、内閣府令で定めるところにより、その旨を特定被災市町村長に届け出なければなりません。(法第28条5項)

## 〔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

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について定め、もって国民生活の基盤の維持並びに我が国の領海等の保全及び安全保障に寄与することとしています。

### 1. 注視区域の指定

内閣総理大臣は、重要施設の敷地の周辺おおむね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ます。(法第5条1項)

### 2. 土地等利用状況調査

内閣総理大臣は、注視区域内にある土地等の利用の状況についての調査（土地等利用状況調査）を行うものとされ、土地等利用状況調査のため、必要がある場合においては、関係行政機関の長及び関係地方公共団体の長その他の執行機関に対して、当該土地等利用状況調査に係る注視区域内にある土地等の利用者その他の関係者に関する情報のうちその者の氏名又は名称、住所その他政令で定めるものの提供を求めすることができます。

関係行政機関の長及び関係地方公共団体の長その他の執行機関は、その求めがあったときはその情報を提供するものとされています。(法第6条、法第7条1項、2項)

### 3. 報告の徴収等

内閣総理大臣は、土地利用状況調査に係る情報の提供を求めた結果、なお必要があると認めるときは、注視区域内にある土地等の利用者その他の関係者に対し、当該土地等の利用に関し報告又は資料の提出を求めすることができます。(法第8条)

### 4. 注視区域内にある土地等の利用者に対する勧告及び命令

内閣総理大臣は、注視区域内にある土地等の利用者が当該土地等を重要施設の施設機能又は国境離島等の離島機能を阻害する行為の用に供し、又は供する明らかなおそれがあると認めるときは、土地等利用状況審議会の意見を聴いて、当該土地等の利用者に対し、当該土地等を当該行為の用に供しないことその他必要な措置をとるべき旨を勧告することができます。(法第9条1項)

内閣総理大臣は、その勧告を受けた者が、正当な理由がなく、当該勧告に係る措置をとらなかったときは、当該者に対し、当該措置をとるべきことを命ずることができます。(法第9条2項)

### 5. 特別注視区域の指定

内閣総理大臣は、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ます。(法第12条)

### 6. 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

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200㎡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（以下「所有権等」という。）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。以下「土地等売買等契約」という。）を締結する場合には、当事者は、次に掲げる事項を、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りません。（法第13条1項）

- ① 当事者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- ② 当該土地等売買等契約の対象となる土地等の所在及び面積
- ③ 当該土地等売買等契約の目的となる土地等に関する所有権等の種別及び内容
- ④ 当該土地等売買等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の利用目的
- ⑤ 前各号に掲げるもののほか、内閣府令で定める事項



# ○国土交通省・愛知県・市町村電話番号（代表）一覧

（令和5年6月1日現在）

	国・県・市町村	電話番号		国・県・市町村	電話番号
1	国土交通省	03-5253-8111	45	扶桑町役場	0587-93-1111
2	国土交通省中部地方整備局	052-953-8572	46	大治町役場	052-444-2711
3	愛知県庁	052-961-2111	47	蟹江町役場	0567-95-1111
4	名古屋市役所	052-961-1111	48	飛鳥村役場	0567-52-1231
5	豊橋市役所	0532-51-2111	49	阿久比町役場	0569-48-1111
6	岡崎市役所	0564-23-6000	50	東浦町役場	0562-83-3111
7	一宮市役所	0586-28-8100	51	南知多町役場	0569-65-0711
8	瀬戸市役所	0561-82-7111	52	美浜町役場	0569-82-1111
9	半田市役所	0569-21-3111	53	武豊町役場	0569-72-1111
10	春日井市役所	0568-81-5111	54	幸田町役場	0564-62-1111
11	豊川市役所	0533-89-2111	55	設楽町役場	0536-62-0511
12	津島市役所	0567-24-1111	56	東栄町役場	0536-76-0501
13	碧南市役所	0566-41-3311	57	豊根村役場	0536-85-1311
14	刈谷市役所	0566-23-1111			
15	豊田市役所	0565-31-1212			
16	安城市役所	0566-76-1111			
17	西尾市役所	0563-56-2111			
18	蒲郡市役所	0533-66-1111			
19	犬山市役所	0568-61-1800			
20	常滑市役所	0569-35-5111			
21	江南市役所	0587-54-1111			
22	小牧市役所	0568-72-2101			
23	稲沢市役所	0587-32-1111			
24	新城市役所	0536-23-1111			
25	東海市役所	052-603-2211			
26	大府市役所	0562-47-2111			
27	知多市役所	0562-33-3151			
28	知立市役所	0566-83-1111			
29	尾張旭市役所	0561-53-2111			
30	高浜市役所	0566-52-1111			
31	岩倉市役所	0587-66-1111			
32	豊明市役所	0562-92-1111			
33	日進市役所	0561-73-7111			
34	田原市役所	0531-22-1111			
35	愛西市役所	0567-26-8111			
36	清須市役所	052-400-2911			
37	北名古屋市役所	0568-22-1111			
38	弥富市役所	0567-65-1111			
39	みよし市役所	0561-32-2111			
40	あま市役所	052-444-1001			
41	長久手市役所	0561-63-1111			
42	東郷町役場	0561-38-3111			
43	豊山町役場	0568-28-0001			
44	大口町役場	0587-95-1111			

