重要事項説明書説明資料目次

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）……1
都市緑地法……2
生産緑地法……7
特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法（特定空港周辺特別措置法）……8
景観法……9
土地区画整理法……13
大都市地域における住宅及び住宅地の供給に関する特別措置法（大都市法）……19
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（拠点都市法）……21
被災市街地復興特別措置法……22
新住宅市街地開発法……23
新都市基盤整備法（新都市整備法）……24
旧公共施設の設備に関する市街地の改造に関する法律（旧市街地改造法）……25
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）……26
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）……27
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）……28
都市再開発法……30
幹線道路の沿道の整備に関する法律（沿道整備法）……32
集落地域整備法……33
密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（密集市街地法）……34
地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律……37
港湾法……39
住宅地区改良法……40
公有地の拡大の促進に関する法律（公有地拡大推進法）……41
農地法……43
宅地造成等規制法……45
マンションの建替え等の円滑化に関する法律（マンション建替え円滑化法）……48
都市公園法……50
自然公園法……51
首都圏近郊緑地保全法……54
近畿圏の保全区域の整備に関する法律……55
都市の低炭素化の促進に関する法律……56
河川法……57
特定都市河川浸水被害対策法……60
海岸法……61
津波防災地域づくりに関する法律……62
砂防法……66
地すべり等防止法……67

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）……68
土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（土砂災害防止対策推進法）……69
森林法……71
道路法……73
全国新幹線鉄道整備法……74
土地収用法……75
文化財保護法……76
航空法……81
国土利用計画法……82
廃棄物の処理及び清掃に関する法律……85
土壌汚染対策法……87
都市再生特別措置法……89
高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律……93
東日本大震災復興特別区域法……95
大規模災害からの復興に関する法律……96
災害対策基本法……98
都市計画法施行法……99

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）

（昭和41.1.13）最近改正　平成23.8.30　法105号

１．歴史的風土特別保存地区内における一定の行為の制限

(1) 古都

京都市、奈良市、鎌倉市、及び政令で更に天理市、橿原市、桜井市、斑鳩町、明日香村（注）、逗子市及び大津市が指定されています。

（注）明日香村

奈良県の明日香村においては、特別措置法により「第１種歴史的風土保存地区」及び「第２種歴史的風土保存地区」がこの歴史的風土特別保存地区に該当し、この場合、後者の第２種歴史的風土保存地区については許可基準が特別に設定されており、歴史的風土に積極的に適合する建築物等は、建築等が一定限度で認められています。

(2) 制限の内容（法第８条第１項）

歴史的風土特別保存地区（都市計画に定められた地区）内において、建築物の新築や宅地の造成等の行為をしようとする者は、原則として、府県知事の許可を受けなければなりません。

許可を受けなければならない行為として、次のとおり規定されています。

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 歴史的風土の保存に影響を及ぼすおそれのある行為で政令で定めるもの
⑧ 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

なお、この規制は厳しいものであるため、損失の補償規定（法第９条）、土地の買入れ措置（法第11条）等が用意されています。

【適用除外】

イ　歴史的風土特別保存地区内において行う工事に必要な仮設の工作物の新築、改築又は増築
ロ　一定の屋外広告物の表示又は掲出のために必要な工作物の新築、改築又は増築など

２．確認方法

歴史的風土特別保存地区に関する都市計画が定められたときは、府県がその区域内にその都市計画を表示する標識を設置しなければならないことになっているので、その標識により確認できます。また、都市計画の図書を府県又は市町村の事務所において閲覧することができます。

都市緑地法

（昭和48.9.1）最近改正　平成26.6.13　法69号

１．緑地保全地域における建築等の制限

(1) 緑地保全地域（法第５条）

緑地保全地域とは、都市計画区域内又は準都市計画区域の緑地で次の各号のいずれかに該当する相当規模の土地の区域について、都市計画に定められた地域をいいます。

1.　無秩序な市街地化の防止又は公害若しくは災害の防止のため適正に保全する必要があるもの

2.　地域住民の健全な生活環境を確保するために適正に保全する必要があるもの

(2) 制限の内容（法第８条第１項）

緑地保全地域内において、次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事等にその旨を届け出なければなりません。

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（かいこん）、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更

③　木竹の伐採

④　水面の埋立て又は干拓

⑤　その他、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) 確認方法（法第７条）

都道府県等は、緑地保全地域に関する都市計画が定められたときは、その区域内における標準の設置その他の適切な方法により、その区域が緑地保全地域である旨を明示しなければならないこととされています。

２．特別緑地保全地区における一定の行為の制限

(1) 特別緑地保全地区（法第12条）

特別緑地保全地区とは、都市計画区域内の緑地で、無秩序な市街地化の防止等のため適切な形態等を有しているなどの要件を満たすものとして都市計画で定められた地区をいいます。

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

(2) 制限の内容（法第14条第１項）

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

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（かいこん）、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更

③　木竹の伐採

④　水面の埋立て又は干拓

⑤　その他、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

特別緑地保全地区は現状を変更する行為を原則として禁止し、そのかわり損失補償と土地の買入れの規定をおいています（法第16条、法第17条）。

【適用除外】

Ⅰ　公益性が特に高いと認められる事業の実施にかかる行為のうち当該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

（ａ）高速自動車国道若しくは道路法による自動車専用道路の新設、改築、維持、修繕

（ｂ）土地改良法による土地改良事業の施行にかかる行為（水面の埋立て及び干拓を除く。）

（ｃ）都市計画事業の施行として行う行為　など

Ⅱ　特別緑地保全地区に関する都市計画が定められた際、既に着手していた行為

Ⅲ　非常災害のため必要な応急措置として行う行為

(3) 確認方法

特別緑地保全地区に関する都市計画が定められたときは、都道府県はその地区内に特別緑地保全地区である旨を表示した標識を設けなければならないのでその標識により確認できます。また、都市計画の図書を都道府県又は市町村の事務所において閲覧できます。

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

(1) 制限の内容（法第20条第１項）

市町村は、地区計画等の区域（地区整備計画、防災街区整備地区整備計画、沿道地区整備計画若しく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。）で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項が定められている区域又は歴史的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次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。

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（かいこん）、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更

③　木竹の伐採

④　水面の埋立て又は干拓

⑤　その他、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) 確認方法

地区計画等は都市計画に定められるので都市計画課等で調べられます。

4．管理協定の効力

(1) 管理協定（法第24条）

管理協定とは、地方公共団体又は緑地管理機構が緑地保全地域又は特別緑地保全地区内の緑地保全を図るため、「土地の所有者等」と協定を締結し、当該協定に係る土地の区域内の緑地の管理を行うものです。

この場合の「土地の所有者等」とは、当該地区内の土地又は木竹の所有者又は使用及び収益を目的とする権利（一時使用のものを除く。）を有する者をいいます。

(2) 制限の内容（法第29条）

地方公共団体又は都道府県知事等が公告し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ついても、効力が及びます。

(3) 確認方法（法第27条）

市町村又は都道府県の事務所で管理協定の写しを閲覧するか、又は、その区域内に管理協定区域であることが明示されるので、それにより確認することができます。

5．緑化地域内における緑化率の規制

(1) 緑化地域（法第34条第１項）

緑化地域は、用途地域のうち、良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地内において緑化を推進する必要がある区域について、都市計画に定めることができます。

(2) 緑化率（法第34条第２項）

緑化率とは、建築物の緑化施設（植栽、花壇その他の緑化のための施設及び敷地内の保全された樹木並びにこれ

らに附属して設けられる園路、土留その他の施設（当該建築物の空地、屋上その他の屋外に設けられるものに限る。）をいいます。）の面積の敷地面積に対する割合をいいます。

(3) 制限の内容（法第35条）

① 緑化率の規制（第１項）

緑化地域内においては、敷地面積が政令で定める規模（1,000m²。ただし、市町村は、条例で300m²以上1,000m²未満）で別に定めることができます（施行令第９条）。以上の建築物の新築又は増築をしようとする者は、当該建築物の緑化率を、緑化地域に関する都市計画において定められた建築物の緑化率の最低限度以上としなければなりません。当該新築又は増築をした建築物の維持保全をする者についても、同様です。

② 高度利用地区等の緑化率の規制（第２項）

緑化地域内の高度利用地区（壁面の位置の制限が定められているものに限ります。）、特定街区、都市再生特別地区、壁面の位置の制限が定められている景観地区（以下「高度利用地区等」といいます。）の区域内においては、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、かつ、市町村長が定める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。

③ 適用除外

①、②の制限は以下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。

Ⅰ その敷地の周囲に広い緑地を有する建築物であって、良好な都市環境の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めて市町村長が許可したもの

Ⅱ 学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ないと認めて市町村長が許可したもの

Ⅲ その敷地の全部又は一部ががけ地である建築物その他の建築物であって、その敷地の状況によってやむを得ないと認めて市町村長が許可したもの（第３項）

Ⅳ 前記②の規定は、景観地区（壁面の位置の制限が定められているものに限る。）内の以下（建築基準法第68条第２項各号）の建築物については、適用しない（第５項）

（ａ）公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの

（ｂ）学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建物で、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの

④ 緑化率と建ぺい率（第６項）

１から建ぺい率の最高限度を減じた数値から10分の１を減じた数値が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を下回る建築物（高層住居誘導地区、高度利用地区、特定街区又は都市再生特別地区（以下「高層住居誘導地区等」といいます。）の区域内の建築物を除く。）の緑化率は、当該１から建ぺい率の最高限度を減じた数値から10分の１を減じた数値以上でなければならず、これに加えて景観地区内の建築物にあっては、上記②により市町村長が定める緑化率の最低限度以上でなければなりません。

⑤ 制限の異なる緑化率がわたる敷地（第７項）

建築物の敷地が、建築物の緑化率に関する制限が異なる区域の２以上にわたる場合においては、当該建築物の緑化率は、各区域の建築物の緑化率の最低限度にその敷地の当該区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以上でなければなりません。

⑥ 高層住居誘導地区等内の適用除外（第８項）

前記①～⑤の規定は、以下に掲げる建築物については、適用されません。

Ⅰ 次のいずれかに該当する建築物（高層住居誘導地区等の区域内の建築物を除く。）

（ａ）建ぺい率の限度が10分の８とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物

（ｂ）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

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

Ⅱ　高度利用地区内の次に掲げる建築物

（a）主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、階数が2以下で、かつ、地階を有しない建築物で、容易に移転し、又は除却することができるもの

（b）公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの

（c）学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの

Ⅲ　都市再生特別地区内の次に掲げる建築物

（a）主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、階数が2以下で、かつ、地階を有しない建築物で、容易に移転し、又は除却することができるもの

（b）公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの

（c）学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの

⑦　その他の緑化率の指定（第9項）

①、②及び④～⑥の規定にかかわらず、建築基準法第52条第8項（住宅に関する容積率の緩和）、第59条の2第1項（総合設計にかかる建築物の容積率制限、高度制限等の緩和）、第86条第3項・第4項（第86条の2第8項において準用する場合を含む。）又は第86条の2第2項（一敷地内の認定外建築物に関する制限の特例）の規定の適用を受ける建築物についての緑化率の最低限度は、政令で定められます。

6．一の敷地とみなすことによる緑化率規制の特例（法第36条）

総合的設計（建築基準法第86条第1項、第3項）及び連担建築物設計制度（建築基準法第86条第2項、第4項）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緑化率の規定を適用します。

7．地区計画等区域内での条例による緑化率の指定（法第39条第1項）

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又は沿道地区整備計画において建築物の緑化率の最低限度が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画等の内容として定められた建築物の緑化率の最低限度を、条例で、建築物の新築または増築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。

8．緑地協定の効力

(1) 緑地協定（法第45条）

緑地協定とは、都市計画区域又は準都市計画区域内における相当規模の一団の土地等の土地の所有権者や賃借権者等が、市街地の良好な環境を確保するために、その全員の合意により、その土地の区域における樹木等の種類、垣又はさくの構造など、緑地の保全又は緑化に関して締結した協定で、市町村長の認可を受けたものをいいます。

この場合の賃借権者等とは、建築物等の所有を目的とする地上権者又は賃借権者をいいます。

(2) 制限の内容（法第50条）

市町村長の認可を受けて公告された緑地協定は、公告後にその緑地協定区域内の土地の所有者や賃借権者等になった者についても効力が及ぶので、それに基づいて樹木等の種類、樹木等を植栽する場所、垣又はさくの構造等について制限がなされることがあります。

(3) 確認方法（法第47条第2項）

市町村長は、緑地協定の認可をしたときは、その名称、区域、縦覧場所について公告し、その写しを市町村の事務所に備えて公衆の縦覧に供するとともに、緑地協定区域である旨をその区域内に明示しなければならないので、

これらにより確認することができます。

(4) 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（法第51条第１項、第２項）

緑地協定区域内の土地の所有者（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の所有者）で当該緑地協定の効力が及ばないものは、法第47条第２項（第48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後いつでも、市町村長に対して書面でその意志を表示することによって、当該緑地協定に加わることができます（第１項）。

緑地協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地所有者等は、法第47条第２項（第48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、緑地協定に加わることができます。ただし、当該土地（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）の区域内に借地権等の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権等の目的となっている土地の所有者以外の土地所有者等の全員の合意を要しません（第２項）。

(5) 認可公告後に加入した協定の承継（法第51条第５項）

緑地協定は、第１項又は第２項の規定により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、認可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及び前条の規定の適用がある者を除く。）に対しても、その効力があります。

９．緑地協定の設定の特則

(1) 一人協定の承継効（法第54条第４項）

都市計画区域内の相当規模の一団の土地の所有者が１人しかいない場合においては、その所有者は、市町村長の認可を受けてその土地の区域を緑地協定区域とする緑地協定を定めることができます。その協定は、認可の日から３年以内に緑地協定区域内の土地に２人以上の所有者や賃借権者等が存することとなった時から、一般の緑地協定と同一の効力を有する緑地協定となり、その土地の区域内の所有者や賃借権者等になった者に効力が及ぶので、これに基づき、樹木の種類、植栽場所等について制限を受けることがあります。

(2) 確認方法（法第54条第３項）

市町村長は、緑地協定の認可をしたときは、その名称、区域、縦覧場所について公告し、その写しを市町村の事務所に備えて公衆の縦覧に供するとともに、緑地協定区域である旨をその区域内に明示しなければならないので、これらにより確認することができます（法第47条第２項）。

(3) 制限の内容　緑地協定の効力（法第50条）

市町村長の認可を受けて公告された緑地協定は、公告後にその緑地協定区域内の土地の所有者や賃借権者等になった者についても効力が及ぶので、それに基づいて樹木等の種類、樹木等を植栽する場所、垣またはさくの構造等について制限がなされることがあります。

生産緑地法

（昭和49.6.1）最近改正　平成23.8.30　法105号

１．生産緑地地区内における一定の行為の制限

(1) 生産緑地地区

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

生産緑地地区の対象となる農地等は、現に農業の用に供されている農地の他採草放牧地や林業の用に供されている森林、さらに漁業の用に供されている池沼が含まれます（法第２条第１号）。これらの農地等のうち ⑴ 都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地に適したもの、⑵ 500㎡以上の規模であるもの、⑶ 農林漁業の継続が可能な条件を備えているもの、について指定することとされています（法第３条第１項）。

(2) 制限の内容（法第８条第１項）

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

⑴ 許可を受けなければならない行為

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

⑵ 許可基準

この場合、農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する施設、農林漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する施設、農産物、林産物又は水産物の処理又は貯蔵に必要な共同利用施設、農林漁業者の休憩施設等で生活環境の悪化をもたらすおそれがないものに限り、許可されることとなっています。

⑶ 適用除外

① 公共施設等の設置や管理にかかる行為

② その地区が生産緑地地区として都市計画に定められた際、既に着手していた行為など

(3) 買取りの申出

生産緑地に指定されてから30年経過後又は農林漁業者が死亡又は重度の障害者になったときは市町村長に時価による買取りの申出ができます。この場合、市町村長は自ら買い取るか又は買取り希望の公的団体を定めて買い取らせることとなっています（法第11条）。買い取ることができないときは農林漁業を希望する者にあっせんすることとなっています（法第13条）。しかし、こうして買取りの申出から３ヵ月が経過してもこれらの者に所有権の移転がなかったときは建築行為等の制限が解除されます（法第14条）。

なお、買取りの申出ができる要件がないときも特別の事情があれば買取り希望の申出ができます（法第15条）。しかし、この場合は市町村等は買い取らなくてもよく、またその場合でも行為制限は解除されません。

(4) 確認方法

市町村は、生産緑地地区に関する都市計画が定められたときは、その地区内に、これを表示する標識を設置しなければならないので、それにより確認できます。また、都市計画の図書を都道府県又は市町村の事務所で閲覧できます。

特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法（特定空港周辺特別措置法）

（昭和53.4.20）最近改正　平成23.8.30　法105号

１．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一定の行為の制限

(1) 航空機騒音障害防止地区・同防止特別地区

航空機騒音障害防止地区は、政令で指定する特定空港（現在は成田国際空港）の周辺において航空機騒音対策基本方針に基づき定められる地区で、航空機の著しい騒音の及ぶこととなる地域等に指定されることとなっています（法第４条）。

また、航空機騒音障害防止特別地区は、航空機騒音障害防止地区のうち、航空機の特に著しい騒音が及ぶこととなる地域で指定されることとなっています。

(2) 制限の内容（法第５条第１項、第２項、第５項）

① 航空機騒音障害防止地区では、次に掲げる建築物を建築しようとする場合や、既にある建築物の用途を変更して次に掲げる建築物とする場合には、窓、出入口、給排気口、給排気塔について防音上有効な構造としなければなりません。

Ⅰ 学校

Ⅱ 病院

Ⅲ 住宅

Ⅳ そのほか保育所、診療所、老人ホーム――など

② 航空機騒音障害防止特別地区では、①に掲げる建築物の建築をしてはならないとともに、既に存する建築物の用途を変更して①に掲げる建築物としてはなりません。

【適用除外】

次に掲げる場合には、航空機騒音障害防止特別地区内において、学校、病院、住宅等を建築することができます。

① 都道府県知事が、公益上やむを得ないと認めて許可した場合

② 都道府県知事が、航空機騒音防止特別地区以外の地域に建築することが困難又は著しく不適当であると認めて許可した場合

(3) 確認方法

航空機騒音障害防止地区や航空機騒音障害防止特別地区の位置や区域に関する事項は、都道府県知事が、航空機騒音対策基本方針の中で定め、それを定めたときは遅滞なく公表するので、これにより確認できます。また、都市計画の図書を、都道府県又は市町村の事務所で閲覧できます。

景観法

（平成16.6.18）最近改正　平成26.6.27　法92号

1．景観法の用語

(1) 景観行政団体

景観法に出てくる特別な用語で、次の市町村、都道府県をいい、景観法に基づいていろいろな計画を立てたり、許可するなどの権限が与えられている団体です（法第７条）。

① 指定都市
② 中核市
③ 都道府県（指定都市、中核市以外の区域）
④ 都道府県知事の同意を得た市町村（一定の事務処理についての協議・同意）

(2) 景観計画

次のいずれかの項目の実現のため必要と認められる土地の区域について立てられる「良好な景観」の形成に関する計画をいいます（法第８条）。

① 現にある良好な景観の保全
② 地域特性にふさわしい良好な景観の形成
③ 地域間交流促進に資する良好な景観形成
④ 住宅市街地開発事業等で良好な景観形成の創出
⑤ 不良な景観形成のおそれのある土地の区域の良好な景観形成

(3) 景観計画区域

景観計画区域は、都市計画法の都市計画区域や準都市計画区域などと同じように、景観法では特に重要な区域です（法第８条第２項）。

この区域は、都市だけでなく農山漁村、その他市街地又は集落を形成している地域及びこれと一体となって景観を形成している地域について景観計画区域が指定され、この区域には水面も含まれます。したがって、市街地だけでなく風致の点で優れた景観が見られるところも指定されることが考えられます。

(4) 建築等と建設等

景観法では、建築物と工作物について、次のように建築等と建設等を区別しています（法第16条第１項）。

●建築等

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をいいます。

●建設等

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をいいます。

(5) 景観地区

良好な景観の形成を図るため、市町村が都市計画区域又は準都市計画区域内の土地の区域について都市計画に定めた地区のことです（法第61条第１項）。

(6) 準景観地区

景観計画区域（都市計画区域及び準都市計画区域外）のうち、相当数の建築物の建築が行われ、現に良好な景観が形成されている一定の区域について、その景観を保全するために定められた地区です（法第74条第１項）。

(7) 景観整備機構

景観行政団体の長から指定された次の法人であって、景観重要建造物や景観重要樹木の指定を景観行政団体の長に提案したり、管理協定に基づき、これらの建造物や樹木の管理を行ったりする組織です（法第92条第１項）。

ａ．民法第34条の法人

b．特定非営利活動法人

2．景観計画について

景観計画の主な内容は、次のとおりです。

(1) 景観行政団体

景観行政団体は景観計画を定めることができます（法第８条第１項）。

(2) 景観計画

景観計画には、次の事項を定めることになっています（法第８条第２項）。

① 景観計画区域
② 景観形成方針
③ 行為制限（建築物・工作物の形態意匠の制限、高さ・壁面・敷地面積の制限その他）
④ 次の建造物、樹木の指定方針
　1）景観重要建造物（法第19条）……良好な景観の形成に重要な建造物。一体となった土地その他の物件
　2）景観重要樹木（法第28条）……良好な景観の形成に重要な樹木
⑤ 屋外広告物の表示、設置の制限
⑥ 景観重要公共施設の整備等
⑦ その他

3．景観計画といろいろな関係項目

景観計画は、良好な景観の形成のため、道路、河川、公園等とも広く関連が出てきます。これを整理すると、次の図のとおりです。

景観計画と公共施設

景　観　計　画

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">景観計画の区域</td><td colspan="2">良好な景観の形成</td><td rowspan="2">景観重要建造物、
景観重要樹木の指定方針</td></tr>
<tr><td>方針</td><td>行為の制限</td></tr>
<tr><td rowspan="8">景観重要公共施設</td><td rowspan="2">屋外広告物</td><td colspan="2">表示</td><td rowspan="2">行為制限</td></tr>
<tr><td colspan="2">掲出する物件の設置</td></tr>
<tr><td>道路</td><td colspan="2">道路法</td><td>許可基準</td></tr>
<tr><td>河川</td><td colspan="2">河川法</td><td>許可基準</td></tr>
<tr><td>都市公園</td><td colspan="2">都市公園法</td><td>許可基準</td></tr>
<tr><td>海岸</td><td colspan="2">海岸法</td><td>許可基準</td></tr>
<tr><td>港湾</td><td colspan="2">港湾法</td><td>許可基準</td></tr>
<tr><td>漁港</td><td colspan="2">漁港漁場整備法</td><td>許可基準</td></tr>
<tr><td>自然公園事業の施設</td><td colspan="2">自然公園法</td><td>許可基準</td></tr>
<tr><td colspan="2">景観農業振興地域整備計画</td><td colspan="3">基本的な事項</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他</td><td colspan="3">省令で定める事項</td></tr>
</table>

4．景観計画区域内における建築等の届出

景観区域内における建築等の届出等の制限は次のとおりです。

(1) 届出　（法第16条第１項、第２項）

景観計画区域内において、次の行為をしようとする者は、あらかじめ景観行政団体の長に届け出なければなりません。

① 建築物、工作物……新築（新設）、増築、改築、移転、外観変更の修繕・模様替、色彩の変更

② 開発行為

③ その他

届出をした後、上記事項を変更しようとするときは、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。

(2) 行為着手制限（法第18条）

届出受理の日から、原則として30日を経過するまでは行為に着手してはならないことになっています。

(3) 勧告、命令（法第16条、法第17条）

景観行政団体の長は、景観計画に適合させるよう勧告又は命令をすることができます。また、原状回復を命じることもできることになっています。

5．景観重要建造物等に関する規制

(1) 現状変更等の規制

景観重要建造物の現状変更や景観重要樹木の伐採・移植については、原則として景観行政団体の長の許可を受けなければなりません（法第22条、法第31条）。

景観重要建造物の外観変更については、景観行政団体の長の許可を受けなければなりません。

(2) 管理協定（法第36条、法第41条）

① 景観重要建造物や景観重要樹木の管理のため、所有者と協定を締結することができます。

② 公告があった管理協定は、その後の所有者となった者に対しても効力があります。

③ 一人協定（法第90条）

管理協定について、一人協定で認可を受けている場合は、認可の日から３年以内に２人以上の土地所有者等が存することとなったときから、認可公告のあった景観協定と同一の効力を有することとなります。

6．景観地区と準景観地区

(1) 景観地区

① 指定（法第61条）

都市計画区域又は準都市計画区域内で、都市計画に景観地区を指定することができます。

② 建築物に関する都市計画（法第61条）

都市計画には、次のことを定めます。

1）建築物の形態意匠の制限

2）その他

③ 建築物の制限（法第62条、法第63条、法第65条）

景観地区内の建築物の形態意匠は、都市計画に定められた制限に適合するもので、建築等については、市町村長の認定を受けなければなりません。違反建築物について取引をした宅地建物取引業者は、業務停止等の処分を受けることがあります。

④ 工作物の形態意匠等の制限（法第72条）

市町村は、景観地区内での工作物の制限を定めることができることになっています。

⑤ 開発行為等の制限（法第73条）

市町村は、条例で開発行為等の規制を定めることができます。

(2) 準景観地区

① 指定（法第74条）

市町村は、都市計画区域及び準都市計画区域外の景観計画区域のうち、一定の土地の区域について準景観地区を指定することができます。

② 行為規制（法第75条）

条例で、景観地区に準ずる規制をすることができることになっています。

③ 地区計画等の区域における制限（法第76条）

市町村は、地区計画等形態意匠条例により制限を定めることができます。なお、条例に違反した宅地建物取引業者は、業務の停止等の処分を受けることがあります。

7．景観協定

(1) 協定の締結（法第81条）

景観計画区域内の一団の土地の所有者等は、全員の合意により、景観協定を締結することができます（認可権者は、景観行政団体の長）。

(2) 景観協定の効力（法第86条）

認可の公告のあった景観協定は、その後の土地所有者となった者に対しても効力があります。

8．重要事項説明項目

景観法に関する宅地建物取引業法の重要事項説明の行為制限等のポイントは次のとおりです（宅地建物取引業法施行令第３条第５号の３）。

説明すべき事項	制限のポイント
(1) 景観計画区域における一定行為の制限（法第16条第１項、第２項）	建築物、工作物の建築（建設）、外観変更の修繕、模様替、色彩の変更
(2) 景観重要建造物の現状変更の制限（法第22条第１項）	増改築、移転、除却、外観変更（修繕、模様替、色彩）
(3) 景観重要樹木の現状変更の制限（法第31条第１項）	樹木の伐採、移植
(4) 景観重要建造物、景観重要樹木の管理協定の効力（法第41条）	協定建造物、協定樹木の所有者に効力が及ぶ
(5) 景観地区内における一定行為の制限（法第63条第１項、法第72条第１項、法第73条第１項）	建築物の建築等、工作物の設置、開発行為等
(6) 準景観地区内における一定行為の制限（法第75条第１項、第２項）	建築物の建築等、開発行為等
(7) 地区計画等の区域内の一定行為の制限（法第76条第１項）	形態意匠等
(8) 景観協定の効力（法第86条、法第87条第５項）	景観協定区域内の土地所有者等に効力が及ぶ
(9) 景観協定の設定の特則（法第90条第４項）	一人協定の区域内では、要件充足により土地所有者等に効力が及ぶ

土地区画整理法

（昭和29.5.20）　最近改正　平成26.6.13　法69号

1. 土地区画整理事業の目的

土地区画整理事業とは、都市計画区域内の土地について、土地の区画形質の変更を行い、公共施設の新設・変更を行うことによって、宅地の利用の増進と公共施設の整備を図ることを目的として行われる事業のことです。

2. 事業の進め方

土地区画整理事業のおおまかな流れは次のとおりです。なお、次に示したものは、地方公共団体が施行する場合についてですが、その他の場合にも大筋はあまり変わりありません。

① 施行区域（地区）(注）の決定……まちづくりの観点から事業を施行する地区を選定し、都市計画の決定をします。

（注）「施行地区」とは土地区画整理事業を施行する土地の区域のことですが、都市計画事業として施行される事業については「施行区域」となります。

② 現況測量・調査の実施……事業計画策定のため、土地、建物等の現況を正確に把握します。

③ 事業計画・施行規程の決定……事業の基本である設計、資金計画等について、知事の認可を経て決定します。

④ 審議会委員の選挙、評価員の選任……審議会は、関係権利者の意見反映のための機関として土地所有者・借地権者・学識経験者から選ばれて、事業施行の重要な事項について審議します。また、土地・建物の評価のため評価員が審議会の同意を得て選任されます。

⑤ 換地の設計……事業計画及び個々の宅地の現況等に基づき、整理後の個々の宅地（これを「換地」という。）の区画を設計します。

⑥ 仮換地の指定……移転や工事の必要から、審議会の意見を聴き、換地の前提となる仮の換地（これを「仮換地」という。）を指定します。

⑦ 建物等の移転、道路等の工事……仮換地が指定されますと、現在地から仮換地へ建物等を移転することになります。これに併行して道路、下水道、電気、ガス、水道等の工事を行います。

⑧ 町界・町名・地番の変更、整理……新しい街区に従って、必要に応じて行います。

⑨ 換地処分……すべての工事が完了した後、換地計画を作成し、その内容（各筆換地明細、各筆各権利者別清算金明細など）を関係権利者あて通知して行われます。

⑩ 土地・建物の登記……土地・建物の変動に伴う登記を、施行者がまとめて行います。

⑪ 清算金の徴収・交付その他……事業の最終段階として、関係権利者の換地について、不均衡がある場合には、これを金銭により是正する（これを「清算金の徴収・交付」という。）など必要な調整を行います。
取引にあたって清算金に関する調査・説明は特に重要です。

3. 仮換地の指定とは

① 仮換地指定の目的

仮換地の指定とは、土地区画整理事業の円滑な進捗を図り関係権利者の権利関係が実質上換地処分がなされたと同じような効果を生じさせるために、換地計画において定められている換地の位置、範囲を仮に指定する処分のことです。

② 仮換地指定の方法

仮換地の指定は施行地区内の宅地の所有者及び宅地についての地上権、永小作権、賃借権、その他宅地を使用し、又は収益することができる者に対し行われます。

即ち仮換地の指定は、仮換地となるべき土地の所有者、従前の土地所有者及び所有権以外の権利を有する者に対して「仮換地指定書」(仮換地位置図を添付）で行われますが、その指定する内容は次のとおりです。

Ⅰ 仮換地の位置

Ⅱ 仮換地の地積

Ⅲ 仮換地指定の効力発生日

Ⅳ 仮換地の使用収益を開始することができる日を別に定める場合には、使用収益の開始の日

③ 仮換地指定の法的効果（法第99条第１項、第３項）

仮換地が指定された場合には、従前の宅地について、所有権、賃借権等を有していた者は、仮換地指定の効力の発生の日から換地処分の公告の日まで、仮換地について従前の土地に存する権利と同じ内容の使用収益権を取得するかわりに、従前の土地に存した使用収益権を停止されます。

したがって、自己の宅地を他人の宅地の仮換地等に指定された場合、その者は自己の宅地を使用、収益することができなくなります。

④ 従前の土地の売買（仮換地指定後）

仮換地指定後の従前の土地の所有者は、従前の土地の使用収益権を停止されるだけで、売買等の処分権まで禁止したものではありませんので従前の土地の売買は可能です。また、第三者に対抗するための移転登記も従前の土地について行います。ただし買い受けた後実際に使用収益ができるのは仮換地となります。

⑤ 従前の土地の一部売買（仮換地指定後）

従前の土地の一部を売買する場合、仮換地のどの部分を買い受けたかわからなくなりますので、仮換地のどの部分の売買を目的とするのか十分に明確にしておくことが必要となります。

⑥ 減価補償金・清算金の帰属

仮換地の売買においては減価補償金、清算金の帰属を明確にしておきます。実務上は将来に問題を残さないよう買主帰属とするほうがベターですが、その際、買主に十分な説明を必要とします。

4. 換地処分とは

① 換地処分とは、換地計画に係る区域の全部について、換地計画どおりに工事が完了した後、施行者が、従前の宅地の関係権利者に対し、工事完了後の土地を割り当てる処分のことです。

なお、換地処分は、関係権利者に対し「換地処分通知書」によってなされます。

施行者は換地処分をした場合においては、その旨を遅滞なく知事に届け出なければならないとされています。

知事は都道府県が換地処分をした場合又は施行者の届出があった場合、換地処分の公告を行うことになります。

換地処分の効果はこの公告をもとに発生します。

② 換地処分の効果

換地処分の効果は、換地処分の公告があった日の翌日に次の効果が生じることになります。

Ⅰ 所有権、その他使用収益権の換地への移行

Ⅱ 換地計画で定められた清算金の確定

Ⅲ 施行者による保留地の原始取得

③ 換地処分に伴う登記

施行者は、換地処分の公告があったときは、その旨を登記所に通知し、また申請することによって登記が行われます。

換地処分によって土地及び建物登記簿が書き換えられても新しい登記済証（権利証）あるいは登記識別情報は交付されません。

ただし換地処分前の土地が２筆以上に対し、換地処分後の土地が１筆となった場合は新しく登記済証あるいは登記識別情報が交付されます。

④　登記簿の閉鎖

換地処分の公告があった日以降は登記簿が長期間閉鎖されることがあります。この間の権利移動については組合の台帳に記入され、また確定日付のある契約書により換地処分の公告前に登記原因を生じたことを証明できれば、登記申請はできますが、登記済証や謄本が融資の実行等に必要な場合は注意する必要があります。なお、保留地の売買については、保留地証明が必要であり、抵当権の設定ができないため原則として住宅ローンの借入れができません。

⑤　清算金

清算金とは区画整理事業を行う前の土地（従前の土地）と、事業をした後の土地（換地）をそれぞれ評価し、従前の土地の評価額が換地の評価額より多いときは清算金が交付され逆の場合は清算金が徴収されます。

清算金は換地処分公告のあった日の翌日に確定します。

なお、土地が共有地の場合、持分によって各権利者に按分して清算されます。

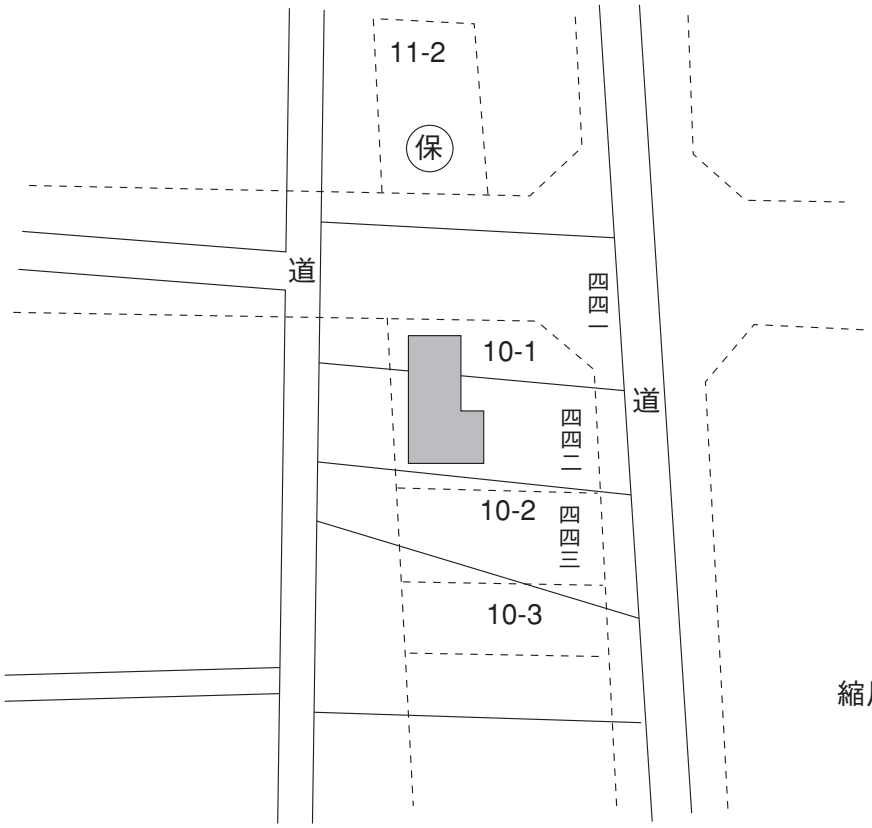
⑥　仮換地上の建物

仮換地の指定がなされた後に建てられた建物の表示の登記は、当該仮換地のいわば底地が表示されます。

すなわち次のように建物の表示登記がなされますので重ね図あるいは仮換地の証明書によって、従前の土地と仮換地が一致しているかを確認しておくことが重要です。

従前の土地と換地の関係図

※説明・理解用にごく単純化したもの。



縮尺1/000

【凡　例】

従前の土地

仮　換　地

㊢　保　留　地

漢数字（四四一、四四二、四四三）：従前の土地

算用数字（10－1、10－2、10－３）：仮換地

（注）地番の表示等には、いくつかある。

建　物

所在：A市B町C			
従前の土地		仮　換　地	
地　番	地　積	地　番	地　積
441（四四一）	000.00㎡	10－１	000.00㎡
442（四四二）	000.00㎡	10－２	000.00㎡
443（四四三）	000.00㎡	10－３	000.00㎡
——	——	——	——

（注）図中、「11－２」は保留地につき、従前の土地は存在しない

5. 保留地とは

① 保留地とは、土地区画整理事業の費用に充てるなど一定の目的のため換地として定めない土地のことです。

② 保留地の帰属

保留地は指定がなくても、これにより直ちにその所有権が施行者に移るのではなく、換地処分の公告（法第103条第４項）がなされた日の翌日に施行者による換地処分に伴う一括登記により、施行者を所有者とする保留地所有権の保存登記をすることになるため、これ以前に保留地の売買が行われた場合はいうまでもなく、換地処分の公告後であっても、施行者のための保存登記が完了するまでは、保留地の権利を第三者に対抗するための保留地所有権移転登記を受けることができません。

③ 保留地の売買

保留地の売買は、従前の土地が存在しませんので、当該保留地の使用収益権を移転させるにとどまります。

したがって、信用力の点で劣る個人施行や、組合施行の場合の保留地の売買にあたっては、二重売買などに注意を払う必要があり、土地区画整理事務所備付けの簿書に買受人として登載されているものがないか、保留地を現実に占有しているものがないかを確認する必要があります。

6. 土地区画整理事業に係る制限の内容

(1) 土地区画整理事業の施行地区内における換地処分の公告の日までの建築等の制限

土地区画整理事業が、都市計画において当該事業の施行区域として定められた区域の土地において施行されるときは都市計画事業として施行されます。

この都市計画による施行区域の決定（計画決定）から、施行主体を決め、この事業決定（認可）を経て、土地区画整理事業の完了までにはかなりの日時を要します。このためこの事業をスムーズに遂行するために、土地区画整理事業の工事の障害となる建築行為については次の制限があります。

① 都市計画で定めている区域（施行区域）での建築制限

都市計画で土地区画整理事業として施行する施行区域が計画決定（告示のあった日）されますと、施行区域内において、建築物を建築しようとする者は、都市計画法第53条第１項の規定により知事の許可を受けることになります。すなわち、街路計画の計画決定段階と同じ規制となります。

なお、この都市計画法第53条第１項の建築規制がなされる時期は、都市計画で施行区域の告示のあった日から土地区画整理事業の事業決定（認可）の公告日の前日までとなります。知事の許可が受けられる建築物は次のものです。

Ⅰ 都市計画に適合した建築物であるとき。

Ⅱ 次のいずれにも該当し、かつ、容易に移転し、又は除却できるものであるとき。

(a) 階数が２以下で、かつ、地階を有しないこと。

(b) 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。

② 事業決定（認可）から換地処分までの建築行為の制限（法第76条第１項）

土地区画整理事業の工事の開始から完了まで、すなわち次のときから換地処分の公告の日まで、法第76条第１項の規定により建築行為等の土地利用は都道府県知事等の許可が必要となります。

この許可は、「76条許可」ともいわれ、仮換地に限らず保留地の土地利用についても同様に許可を必要とします。

Ⅰ 個人・農住組合施行の場合：事業施行の許可の公告の日から換地処分の公告の日まで

Ⅱ 組合施行、会社施行の場合：認可の公告の日から換地処分の公告の日まで

Ⅲ 公共団体施行・行政庁施行の場合：事業計画の決定公告の日から換地処分の公告の日まで

Ⅳ 公団・公社施行の場合：施行規程及び事業計画の認可の公告の日から換地処分の公告の日まで

なお、法第76条第１項の規定による建築行為等の制限は次のものです。

(a) 土地の形質の変更

(b) 建築物の新築、改築若しくは増築

(c) 工作物の新築、改築若しくは増築

(d) 移動の容易でない５ｔを超える物件の設置又は堆積

(2) 仮換地指定に伴う従前の宅地の使用収益の制限

前述の「仮換地の指定とは」の③仮換地指定の効果と同じです。

(3) 使用収益停止処分に伴う使用収益の制限（法第100条第２項）

施行者が、工事の施行を円滑に行うため、換地計画において換地を取得又は利用しないこととされる所有者や賃借権者等に対して、その宅地の使用収益の権能を期日を定めて停止した場合は、その所有者や賃借権者等はその期日から換地処分の公告がある日まで使用収益することが禁止されます。

(4) 住宅先行建設区における住宅の建設（法第117条の２第１項、第２項）

土地区画整理事業施行地区全体の住宅の建設を促進するための住宅先行建設区域内においては、換地等を指定された宅地の所有者等は、指定期間内に住宅を建設しなければなりません。これに従わない場合は、指定の取消等の措置が講じられます。

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）

（昭和50.7.16）最近改正　平成26.6.13　法69号

1．住宅街区整備事業にかかる仮換地の指定による従前の宅地の使用収益権の停止

(1) 住宅街区整備事業（法第29条）

住宅街区整備事業とは、次に掲げる主体が本法に従って行う土地の区画形質の変更、公共施設の新設又は変更及び共同住宅の建設に関する事業をいいます。

① 住宅街区整備促進区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者

② 住宅街区整備促進区域内の宅地について所有権者又は借地権を有する者が設立する住宅街区整備組合

③ 施行区域（市街地開発事業としての住宅街区整備事業等について都市計画に定められた区域）内の土地については、都府県、市町村、独立行政法人都市再生機構（以下、都市再生機構という。）又は地方住宅供給公社

(2) 制限の内容（法第83条）

住宅街区整備事業にかかる仮換地が指定された場合には、従前の宅地について所有権、賃借権等を有していた者は、仮換地指定の効力の発生の日から換地処分の公告がある日まで、仮換地について従前の宅地に存する権利と同じ内容の使用収益権を取得する代わりに、従前の宅地の存した使用収益権を停止されます。

(3) 確認方法

仮換地の指定は、その仮換地となるべき土地の所有者、貸借権者等と従前の宅地の所有者、賃借権者等に対し、仮換地の位置や仮換地の効力発生の日を通知して行われるので、これらの者に確認します。

2．住宅街区整備事業にかかる使用収益停止処分に伴う使用収益の停止（法第83条）

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

(1) 確認方法

この場合の使用収益の停止は、停止の始期となる期日の相当期間前に、該当する所有者や貸借権者に通知して行わなければならないこととされているので、これらの者に確認します。

3．土地区画整理促進区域内における建築行為等の制限

(1) 土地区画整理促進区域（法第５条）

土地区画整理促進区域とは、大都市地域内の市街化区域のうち、次に掲げる要件を満たす土地の区域について都市計画に定められた区域をいいます。

① 良好な住宅市街地として一体的に開発される自然的条件を備えていること

② 既に住宅市街地として形成しているかその見込みが確実な区域に近接していること――など

(2) 制限の内容（法第７条第１項）

土地区画整理促進区域内において、次の行為をしようとする者は、都府県知事（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。

① 土地の形質の変更

② 建築物の新築、改築又は増築

【適用除外】

イ　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

ロ　非常災害のため必要な応急措置として行う行為

ハ　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) 確認方法

都府県又は市町村の事務所で都市計画の図書を閲覧することができます。

4．住宅街区整備促進区域内における建築行為等の制限

(1) 住宅街区整備促進区域（法第24条）

住宅街区整備促進区域とは、大都市地域の市街化区域のうち次の要件を満たす土地の区域について都市計画に定められた区域をいいます。

① 高度利用地区内で、かつ、第１種・第２種中高層住居専用地域、第１種・第２種住居地域又は準住居地域内等にあること

② 区域内の土地の大部分が建築物その他の工作物の敷地として利用されていないこと

③ 0.5ha 以上の規模があること

④ その区域を住宅街区として整備することが、都市機能の増進と住宅不足の緩和に貢献すること

(2) 制限の内容（法第26条第１項）

住宅街区整備促進区域内において、次の行為をしようとする者は、都府県知事（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。

① 土地の形質の変更

② 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築

【適用除外】

イ 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

ロ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為

ハ 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) 確認方法

都府県又は市町村の事務所で都市計画の図書を閲覧することができます。

5．住宅街区整備事業施行地区内における建築行為等の制限

(1) 住宅街区整備事業（法第29条）

住宅街区整備事業とは次に掲げる主体が本法に従って行う土地の区画形質の変更、公共施設の新設又は変更及び共同住宅の建設に関する事業をいいます。

イ 住宅街区整備促進区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者

ロ 住宅街区整備促進区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者が設立する住宅街区整備組合

ハ 施行区域（市街地開発事業としての住宅街区整備事業等について都市計画に定められた区域）内の土地については、都府県、市町村、都市再生機構又は地方住宅供給公社

(2) 制限の内容（法第67条第１項）

住宅街区整備事業の施行の認可の公告などの日以後、換地処分があった旨の公告がある日までは、施行地区内において、住宅街区整備事業の施行の障害となるおそれがある次の行為をしようとする者は、都府県知事（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。）の許可を受けなければなりません。

① 土地の形質の変更

② 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築

③ 政令で定める移動の容易でない物件の設置又は堆積

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（地方拠点都市法）

（平成4.6.5）最近改正　平成26.5.30　法42号

１．拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域内の建築等の制限等

(1) 拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域（法第19条）

拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域は、都道府県知事がこの法律の定義に該当する市町村の区域を地方拠点都市地域として指定した地域内の市街化区域のうち、次に掲げる要件に該当する土地の区域に都市計画として定められます。

① 良好な拠点業務市街地として一体的に整備され、又は開発される自然的、経済的、社会的条件を備えていること

② 大部分の土地が建築物の敷地として利用されていないこと

③ ２ha 以上の規模であること

④ 大部分が商業地域内にあること

(2) 制限の内容（法第21条第１項）

拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域内において、土地の形質の変更又は建築物の新築、改築若しくは増築をする場合は、原則として都道府県知事等（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。

(3) 確認方法

都市計画に定められるので、都道府県又は市町村の事務所で都市計画の図書を閲覧して調べます。

被災市街地復興特別措置法

（平成7.2.26）最近改正　平成23.12.14　法122号

１．被災市街地復興推進地域内における建築行為等の制限

(1) 被災市街地復興推進地域（法第５条）

被災市街地復興推進地域は都市計画区域内における市街地の土地の区域で、次に掲げる要件に該当するものについて定められます。

① 大規模な火災、震災その他の災害により当該区域内において相当数の建築物が滅失したこと

② 公共の用に供する施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあること

③ 当該区域の緊急かつ健全な復興を図るため、土地区画整理事業、市街地再開発事業その他建築物又は公共施設の整備に関する事業を実施する必要があること

なお、被災市街地復興推進地域に関する都市計画においては、名称、位置及び区域その他政令で定める事項のほか、緊急かつ健全な復興を図るための市街地の整備改善の方針（「緊急復興方針」という。）を定めるよう努めるものとされています。

(2) 制限の内容（法第７条第１項）

被災市街地復興推進地域内において、当該地域に関する都市計画に定められた日までに、通常の管理行為等一定の行為以外の土地の形質の変更又は建築物の新築、改築若しくは増築をしようとする者は、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。）の許可を受けなければなりません。

新住宅市街地開発法

（昭和38.7.11）最近改正　平成18.5.31　法46号

１．新住宅市街地開発事業にともなう建築物の建築義務

(1) 新住宅市街地開発事業

新住宅市街地開発事業とは、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いて、健全な住宅市街地の開発や居住環境の良好な相当規模の住宅地の供給を図ることを目的として、新住宅市街地開発法に基づいて行われる宅地の造成、造成された宅地の処分及び宅地とあわせて整備されるべき公共施設の整備に関する事業で、都市計画事業として施行されるものをいいます。

ここでいう処分計画とは、新住宅市街地開発事業の施行者が行う造成された宅地や整備された公共施設等の処分方法、処分価額、処分後の造成宅地等の利用の規制に関する計画で、国土交通大臣又は都道府県知事の認可を受けたものをいいます。

(2) 制限の内容（法第31条）

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

(3) 確認方法

新住宅市街地開発事業による造成宅地であるかどうかは、施行区域内におけるその旨の標識により確認し、また処分の時期や建築すべき建築物の規模又は用途については、処分計画書を施行者の事務所で閲覧することができます。

２．造成宅地等に関する権利の処分の制限

(1) 制限の内容（法第32条第１項）

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、造成宅地等やその上に建設された建築物に関する所有権、地上権等の権利の設定又は移転については、当事者が都道府県知事の承認を受けなければなりません。

地上権等とは地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用収益を目的とする権利をいいます。

【適用除外】

イ　当事者の一方又は双方が国、地方公共団体、都市再生機構等である場合

ロ　相続その他の一般承継により権利が移転する場合　など

(2) 確認方法

新住宅市街地開発事業にかかる工事が完了したときは施行者がその旨を都道府県知事に届け出、それを受けて都道府県知事は官報や公報などにより公示します。更に、施行区域内に工事完了公告の年月日等を表示した標識を工事完了公告の翌日から10年間設置することとなっているので、これらにより確認できます。

新都市基盤整備法

（昭和47.6.22）最近改正　平成26.6.13　法69号

1．新都市基盤整備事業にかかる土地整理における仮換地の指定による従前の宅地の使用収益権の停止

(1) 新都市基盤整備事業

新都市基盤整備事業とは、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、大都市圏における健全な新都市の基盤の整備を図ることを目的として、新都市基盤整備法に基づいて行われる新都市の基盤となる根幹公共施設の用に供すべき土地及び開発の中核となる開発誘導地区に充てるべき土地の整理に関する事業で、都市計画事業として施行されるものをいいます（法第１条）。

(2) 制限の内容（法第39条、土地区画整理法第99条第１項、第３項の準用）

新都市基盤整備事業にかかる土地整理における仮換地が指定された場合には、従前の宅地について所有権、賃借権等を有していた者は、仮換地指定の効力の発生の日から換地処分の公告の日まで、仮換地について従前の宅地の存する権利と同じ内容の使用収益権を取得する代わりに、従前の宅地の存した使用収益権を停止されます。また、仮換地の所有者や賃借権者等は、その仮換地指定の効力発生の日から換地処分の公告の日まで、仮換地の使用収益を禁止されます。

2．使用収益停止処分に伴う使用収益の停止（法第39条、土地区画整理法第100条第２項の準用）

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

3．建築物の建築義務（法第50条）

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

4．開発誘導地区内の土地等に関する権利の処分の制限（法第51条第１項）

開発誘導地区（法第２条第６項）とは、新都市基盤整備事業の施行区域を都市として開発するための中核となる地区として、一団地の住宅施設及び教育施設、医療施設、購買施設その他の施設で、施行区域内の居住者の共同の福祉若しくは利便のため必要なものの用に供すべき土地の区域又は都市計画で定められた工業団地造成事業が施行されるべき土地の区域をいいます。

換地処分があった旨の公告の日から10年間は、開発誘導地区内の土地（工業団地造成事業が施行されるべき土地を除く。）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、賃借権等の権利の設定又は移転については、当事者が都道府県知事の承認を受けなければなりません。

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（旧市街地改造法）

最近改正　平成11.12.22　法16号

１．防災建築街区造成事業の効力

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

２．防災建築街区造成事業の施行地区内における一定の行為の制限

(1) 防災建築街区造成事業

防災建築街区造成事業とは、防災建築街区において行う防災建築物やその敷地の整備に関する事業をいいます。

防災建築地区とは、国土交通大臣が、関係市町村の申出に基づき、災害危険区域内の土地で都市計画区域内にあるもの又は防災地域内にあるものについて、耐火建築物等の防災建築物を整備するため指定した街区をいいます。

(2) 制限の内容（法第13条第１項）

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

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）

（昭和33.4.28）最近改正　平成26.6.13　法69号

１．首都圏とは

この場合の首都圏とは、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、茨城県、栃木県、群馬県及び山梨県の１都７県の地域を一体とした広域をいいます。

２．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

(1) 工業団地造成事業（法第２条第６項）

工業団地造成事業とは、近郊整備地帯内又は都市開発区域内において、「都市計画法」及び「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」の定めるところにより行われる製造工場等の敷地の造成及びその敷地と併せて整備されるべき道路、排水施設、鉄道、倉庫等の施設の敷地の造成又はそれらの施設の整備に関する事業であって、都市計画事業として施行されるものをいいます。

(2) 制限の内容（法第25条第１項）

工業団地造成事業の施行にかかる製造工場等の敷地の造成に関する工事が完了した旨の公告の日の翌日から起算して10年間は、造成工場敷地の所有権、地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用収益を目的とする権利の設定又は移転については、当事者は、地方公共団体等の長（※）の承認を受けなければなりません。

※　地方公共団体が施行者であるときはその長、都市再生機構又は地域振興整備公団が施行者であるときは国土交通大臣となります。

(3) 確認方法

製造工場等の敷地の造成に関する工事が完了したときは、都道府県知事がその旨を官報や公報等で公告し、また、地方公共団体等が工事完了公告の日の翌日から10年間、施行地区内に施行地である旨の標識を設置するので、これらにより確認できます。

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）

（昭和39.7.3）最近改正　平成26.6.13　法69号

１．近畿圏とは

この場合の近畿圏とは、福井県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、及び和歌山県の２府６県の区域を一体とした広域をいいます。

２．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

(1) 工業団地造成事業（法第２条第４項）

工業団地造成事業とは、近郊整備地帯内又は都市開発区域内において、「都市計画法」及び「近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備に関する法律」の定めるところにより行われる製造工場等の敷地の造成及びその敷地とあわせて整備されるべき道路、排水施設、鉄道、倉庫等の施設の敷地の造成又はそれらの施設の整備に関する事業であって、都市計画事業として施行されるものをいいます。

(2) 制限の内容（法第34条第１項）

工業団地造成事業の施行にかかる製造工場等の敷地の造成に関する工事が完了した日の翌日から起算して10年間は、造成工場敷地の所有権、地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用収益を目的とする権利の設定又は移転については、当事者が地方公共団体等の長（※）の承認を受けなければなりません。

※　地方公共団体が施行者であるときはその長、都市再生機構又は地域振興整備公団が施行者であるときは国土交通大臣となります。

(3) 確認方法

製造工場等の敷地の造成に関する工事が完了したときは、都道府県知事がその旨を官報や公報等で公告し、また、地方公共団体等が工事完了公告の日の翌日から10年間、施行区域内に施行地である旨の標識を設置するので、これらにより確認できます。

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）

（昭和41.7.1）最近改正　平成23.12.14　法122号

１．流通業務地区内における一定の行為の制限

(1) 流通業務地区（法第４条）

流通業務地区とは、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、幹線道路、鉄道等の交通施設の整備の状況に照らして流通業務市街地として整備することが適当であると認められる区域について都市計画に定めた地区をいいます。

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

(2) 制限の内容（法第５条第１項）

流通業務地区内において、流通業務施設等以外の施設を建設し、又は施設の改築や用途の変更により流通業務施設等以外の施設としようとするときは、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

【適用除外】

① 公共施設又は一定の公益的施設の建設や改築を行う場合

② 流通業務地区に関する都市計画が定められた際、既に建設や改築に着手していた場合

(3) 確認方法

都道府県又は市町村の事務所で都市計画の図書を閲覧することができます。

２．流通業務団地造成事業に伴う流通業務施設の建設義務

(1) 流通業務団地造成事業

流通業務団地造成事業とは、流通業務団地について、「流通業務市街地の整備に関する法律」や「都市計画法」の定めるところによって行われる流通業務施設の全部又は一部の敷地の造成、造成敷地の処分、敷地とあわせて整備されるべき公共施設や公益的施設の敷地の造成又はそれらの施設の整備に関する事業で、都市計画事業として施行されるものをいいます（法第２条第２項）。

流通業務団地は、流通業務地区内の土地の区域で、次の要件を満たす場合に定められます。

① 流通業務地区外の幹線道路、鉄道等の交通施設の利用が容易であること

② 良好な流通業務の団地として一体的に整備される自然的条件を備えていること

③ その区域の大部分が建築物の敷地として利用されていないこと――など（法第６条の２）

なお、流通業務団地造成事業の施行者は、地方公共団体、都市再生機構又は地域振興整備公団です（法第10条）。

(2) 制限の内容（法第37条第１項）

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

(3) 確認方法

流通業務団地内にある標識により、施行者を確認し、定められた期間や敷地の利用の規制等に関する事項を問い合わせます。また造成施設等の存する市町村の役場に造成施設等の位置や形状等を表示した図面があるので、これを閲覧できます。

３．造成敷地等に関する権利の処分の制限

(1) 制限の内容（法第38条第１項）

流通業務団地造成事業にかかる工事完了の公告の翌日から起算して10年間は、造成敷地等又はその上に建設された流通業務施設や公益的施設に関する所有権、地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転については、当事者は、都道府県知事の承認を受けなければなりません。

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

【適用除外】

① 当事者の一方又は双方が国、地方公共団体である場合

② 相続その他の一般承継により権利が移転する場合

③ 滞納処分、強制執行、担保権の実行としての競売等により権利が移転する場合など

(2) 確認方法

工事完了の公告の日は、流通業務団地造成事業の施行区域内の標識に表示されているのでこれにより確認することができます。

都市再開発法

（昭和44.6.3）最近改正　平成26.6.13　法69号

１．市街地再開発促進区域内における建築行為の制限

(1) 市街地再開発促進区域（法第７条）

市街地再開発促進区域とは、次に掲げる要件を満たす土地の区域で、その区域内の宅地について所有権や借地権を有する者による市街地の計画的な再開発の実施を図ることが適切であるとして都市計画に定められた区域をいいます。

① 高度利用地区、都市再生特別地区又は特定地区計画等区域内にあること

② 区域内の耐火建築物で次に掲げる以外のものの建築面積の合計が、その区域内のすべての建築物の建築面積の概ね１／３以下であること

Ⅰ 地階を除く階数が２以下であるもの

Ⅱ 所定の耐用年限の２／３を経過しているもの

Ⅲ 災害その他の理由によりⅡに掲げるものと同程度の機能低下を生じているもの

Ⅳ 建築面積が150㎡未満であるもの

Ⅴ 容積率が都市計画で定められたその区域の容積率の最高限度の1/3未満であるもの

Ⅵ 都市計画施設である公共施設の整備に伴い除却すべきもの

③ 区域内に十分な公共施設がなかったり、土地の利用が細分化されているなどにより、区域内の土地の利用状況が著しく不健全であること

④ 区域内の土地の高度利用を図ることが、その都市の機能の更新に貢献すること

⑤ 建築物が密集しているため、災害の発生のおそれが著しい区域、又は大規模な火災等が発生した場合の避難所等一定の公共施設と一体的に、建物及び敷地の整備を行うことが合理的であると認められる区域でないこと

(2) 制限の内容（法第７条の４第１項）

市街地再開発促進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。

制限を受ける行為としては、主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、階数が２以下で、かつ、地階を有しない建築物で、容易に移転し、又は除却できる建築物の建築が規定されています。

【適用除外】

イ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為

ロ 階数が２以下で、かつ、地階を有しない木造の建築物の改築又は移転（施行令第１条の７）

(3) 確認方法

都道府県又は市町村の事務所において都市計画の図書を閲覧して調べます。

２．第１種市街地再開発事業の施行区域内における建築行為等の制限

(1) 第１種市街地再開発事業

第１種市街地再開発事業とは、建築物、建築敷地及び公共施設を一体的に整備する事業であって、市街地再開発促進区域内の土地の区域又は上記１の①～④の条件に該当する土地の区域において、原則として都市計画事業として施行される市街地再開発事業の一種で、土地の収用手続によらないで権利変換手続を行うこととされています。

(2) 制限の内容（法第66条第１項）

第１種市街地再開発事業の事業計画が確定した旨の公告があった後は、その施行地区内においてその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や建築物の新築等の行為をしようとする者は都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

許可を受けなければならない行為として、次のものが規定されています。

① 土地の形質の変更

② 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築

③ 重量が５ｔを超える物件（容易に分割され、分割された各部分の重量がそれぞれ５ｔ以下となるものを除く。）の設置又は堆積（施行令第24条）

(3) 確認方法

事業計画の確定するのは、具体的には個人施行の認可があったときや組合の設立の認可があったときなどであり、その旨の公告がなされることとされています。

（注）第２種市街地再開発事業については、すべて都市計画事業として行われるので、都市計画法第65条の規定により同様の制限が課せられます。

（注）再開発地区計画は、平成14年12月31日をもって廃止されました。

幹線道路の沿道の整備に関する法律（沿道整備法）

（昭和55.5.1）最近改正　平成26.5.30　法42号

１．沿道地区計画区域内における行為の届出等

(1) 沿道地区計画

沿道地区計画とは、都市計画区域内の土地の区域で沿道整備道路に接続するものについて道路交通騒音障害防止と適正かつ合理的な土地利用を図る観点から市街地を一体的かつ総合的に整備する計画で都市計画に定められたものをいいます（法第９条）。

また沿道整備道路とは、幹線道路網を構成する道路のうち、自動車交通量が多いとともに道路交通騒音が沿道の生活環境に及ぼす影響が大きく、かつ、道路に隣接する地域に住居等が集合することが確実であるようなものについて道路交通騒音障害防止と沿道の適正な土地利用を促進する必要があるとして、都道府県知事が指定した区間の道路をいいます（法第５条）。

(2) 制限の内容（法第10条第１項、第２項）

沿道地区計画の区域（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）内において、土地の区画形質の変更や建築物等の新築、改築又は増築等の行為をしようとする者は、行為着手の30日前までに行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他一定事項を市町村長に届け出なければなりません。届け出た事項を変更しようとする場合も同様です。

２．確認方法

都道府県又は市町村の事務所で都市計画の図書を閲覧できるので、それにより確認できます。

集落地域整備法

（昭和62.6.2）最近改正　平成23.8.30　法105号

1.集落地区計画の区域内における行為の届出等

(1) 集落地域（法第３条）

集落地域は、都市計画区域（市街化区域を除く。）内で、かつ、農業振興地域内の土地の区域であって、集落及びその周辺の農用地を含む地域で、営農条件及び住居環境の確保に支障を生じ、または生ずるおそれがあり、調和のとれた農業の生産条件の整備と都市環境の整備とを図り、及び適正な土地利用を図る必要があるものとして定められます。都道府県知事が集落地域整備基本方針においてその位置及び区域に関する基本的事項を明らかにしています。

(2) 集落地区計画（法第５条）

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

(3) 制限の内容（法第６条第１項、第２項）

集落地区整備計画が定められている集落地区計画の区域内において、土地の区画形質の変更や建築物等の新築、改築又は増築等の行為をしようとする者は、その行為に着手する30日前までに行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他一定事項を市町村長に届け出なければなりません。届け出た事項を変更しようとする場合も同様です。

２．確認方法

定められた場合には、都道府県又は市町村の事務所で都市計画の図書を閲覧できるので、それにより確認できます。

密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（密集市街地整備法）

（平成9.5.9）最近改正　平成26.6.13　法69号

１．密集市街地とは

密集市街地とは当該区域内に老朽化した木造の建築物が密集しており、かつ、十分な公共施設がないことその他当該区域内の土地利用の状況から、その特定防災機能が確保されていない市街地をいいます（法第２条）。

２．特定防災街区整備地区内の建築等の制限

(1) 特定防災街区整備地区（法第31条）

密集市街地内の土地の区域については、当該区域及びその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、都市計画に地域地区として、特定防災街区整備地区を定めることができます。

(2) 制限の内容（建築基準法第67条の２）

特定防災街区整備地区内では、次の項目について定められることとされており、これらが定められると法令制限となります。

・建築物の種類（第１項）
・最低敷地面積（第３項、第４項）
・壁面位置制限（第５項）
・間口率制限（第６項）
・最低高さ制限（第７項）
・その他

なお、敷地面積の最低限度の制限が定められていても特定行政庁が許可すると制限は受けなくなります（第３項第２号）。

３．防災街区整備地区計画区域内の行為の届出等

(1) 防災街区整備地区計画（法第32条）

防災街区整備地区計画では、当該区域における特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、当該区域の各街区を防災街区として一体的かつ総合的に整備することが適切であると認められるものについて、一定の条件に該当する密集市街地内の土地の区域について都市計画に定めることができます。

(2) 制限の内容（法第33条）

① 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、次の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（第１項）。

・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

② 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（第２項）。

4．防災街区整備事業と行為制限

(1) 防災街区整備事業（法第２条第５号）

密集市街地において特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、この法律で定めるところに従って建築物及び建築物の敷地の整備並びに公共施設の整備等に関する事業をいいます。

(2) 制限の内容

① 防災街区整備事業と建築等の制限（法第197条第１項）

この事業が認可された地区内では、次の行為は都道府県知事等の許可を必要とします。

・土地の形質の変更

・建築物等の新築、改築、増築

・移動の容易でない物件の設置・堆積、その他

② 個別利用区内の宅地の使用収益の停止（法第230条）

この事業について、権利変換期日以降工事完了公告があるまでは、個別利用区（注）においては、原則として使用収益することができなくなります。

（注）個別利用区とは、地区内で防災施設建築物以外の個々に利用される土地のことです。

5．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での行為制限

(1) 制限の内容

① 建築の制限（法第283条第１項）

建築物の建築については都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

② 有償譲渡の制限（法第284条）

土地、建築物等を有償で譲渡（売買など）をしようとするときは、施行予定者に届け出なければなりません。届け出ると一定期間譲渡することはできなくなります。

6．避難経路協定とその効力

(1) 避難経路協定の締結（法第289条）

１．防災再開発促進地区（注１）の区域内の一団の土地の所有者及び借地権者（以下「土地所有者等」という。）は、その全員の合意により、火事又は地震が発生した場合の当該土地の区域における避難上必要な経路の整備又は管理に関する協定（以下「避難経路協定」という（注２）。）を締結することができます。

（注１） 防災再開発促進地区とは、都市計画に密集市街地の各街区について防災街区の整備を図る目的で、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区として都市計画法第７条第１項による市街化区域内において定められた地区のことです。

（注２） 避難経路協定は、市町村長の認可を受けなければなりません。

２．避難経路協定には次の事項が定められます。

① 避難経路協定の目的となる土地の区域及び避難経路の位置

② 次に掲げる避難経路の整備又は管理に関する事項のうち必要なもの

・避難経路を構成する道路の幅員又は路面の構造に関する基準

・避難経路における看板、さくその他の避難上支障となる工作物の設置に関する基準

・避難経路にその敷地が接する工作物（建築物を除く。）の位置、規模又は構造に関する基準

・その他避難経路の整備又は管理に関する事項

③ 避難経路協定の有効期間

④ 避難経路協定に違反した場合の措置

(2) 避難経路協定の効力（法第294条）

認可の公告があった避難経路協定は、その公告があった後において当該避難経路協定区域内の土地所有者等となった者に対しても、その効力が及びます。

(3) 認可の公告後避難経路協定に加わる場合の効力（法第295条）

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

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

これらの場合、当該避難経路協定は、新たに避難経路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、避難経路協定への加入についての公告（第４項）があった後において土地所有者等となった者に対しても、その効力を及ぼします（第５項）。

(4) 一の所有者による避難経路協定の設定（法第298条）

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

この避難経路協定は、認可の日から起算して３年以内において当該避難経路協定区域内の土地に二以上の土地所有者等が存することとなった時から、法第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（第４項）。

７．確認方法

特定防災街区整備地区、防災街区整備地区計画、防災都市施設は、都市計画に定められますので、市区町村の担当部局で確認できます。

また、防災街区整備事業は認可されると、公告がなされるとともに、市町村長により事業に係る図書が縦覧に供されます。

地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（歴史まちづくり法）

（平成20.5.23）最近改正　平成26.6.13　法69号

１．歴史的風致形成建造物の指定等

(1) 歴史的風致形成建造物の指定（法第12条第１項）

市町村長は、歴史的風致形成建造物を指定することができます。

(2) 増築等の届出等（法第15条第１項）

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、次に掲げる行為については、この限りではありません（第１項）。

(3) 増築等の変更の届出（法第15条第２項）

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

(4) 所有者の変更の場合の届出（法第18条）

歴史的風致形成建造物の所有者が変更したときは、新たに所有者となった者は、遅滞なく、その旨を市町村長に届け出なければなりません。

２．歴史的風致維持向上地区計画内の行為の届出等

(1) 歴史的風致維持向上地区計画（法第31条第１項）

歴史的風致維持向上地区計画とは、当該区域における歴史的風致の維持及び向上と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、その歴史的風致にふさわしい用途の建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の整備（既存の建築物等の用途を変更して当該歴史的風致にふさわしい用途の建築物等とすることを含む。）及び当該区域内の市街地の保全を総合的に行うことが必要であると認められるものについては、都市計画に歴史的風致維持向上地区計画を定めることができる制度です。

(2) 歴史的風致維持向上整備計画（法第31条第４項）

歴史的風致維持向上地区整備計画においては、次に掲げる事項を定めることができます。

一　地区施設の配置及び規模

二　建築物等の用途の制限、建築物の容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。）の最高限度又は最低限度、建築物の建ぺい率（建築面積の敷地面積に対する割合をいう。）の最高限度、建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域（壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。）における工作物（建築物を除く。）の設置の制限、建築物等の高さの最高限度又は最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度その他建築物等に関する事項で政令で定めるもの

三　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必要なものの保全に関する事項

四　前三号に掲げるもののほか、土地の利用に関する事項で政令で定めるもの

(3) 区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する歴史的風致維持向上地区整備計画（法第32条）

歴史的風致維持向上地区整備計画においては、当該歴史的風致維持向上地区整備計画の区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物を整備することが合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物の高さの最高限度を定めるも

のとします。

(4) 歴史的風致維持向上地区計画内における行為の届出等（法第33条第１項）

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、この限りではありません。

【適用除外】

一　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

二　非常災害のため必要な応急措置として行う行為

三　国の機関又は地方公共団体が行う行為

四　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

五　開発行為の許可を要する行為

六　前各号に掲げるもののほか、これらに類するものとして政令で定める行為

(5) 歴史的風致維持向上地区計画内における行為の変更の届出（法第33条第２項）

前項の規程による届出をした者は、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。

３．確認方法

歴史的風致維持向上地区計画は、都市計画に定められますので、原則として市町村で調べられます。

港湾法

（昭和25.5.31）最近改正　平成26.6.27　法91号

1．港湾区域内等における工事等の許可

(1) 港湾区域と港湾隣接地域（法第２条第３項、法第37条）

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

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

(2) 制限の内容（法第37条第１項第４号）

港湾区域内又は港湾隣接地域内において、港湾の開発、利用又は保全に著しく影響を与えるおそれのある一定の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。

許可を受けなければならない行為は、次に掲げる行為をいいます。

① 港湾管理者が指定する護岸、堤防、岸壁、桟橋又は物揚場の水際線から20m 以内の地域においてする構築物の建設又は改築

② 動力を用いて地下水を採取するための施設であって一定規模以上の揚水機を有するものの建設――など（施行令第14条）

【適用除外】

公有水面埋立法に基づき埋立の免許を受けた者が、免許にかかる水域について行う行為

(3) 確認方法

港湾区域については港務局が､港湾隣接地域については港湾管理者が､それぞれ指定した地域等を公告するので、これらにより確認することができます。

2．臨港地区内の分区内における建築物等の建築の規制

(1) 臨海地区（都市計画法第８条第１項、法第38条、法第39条）

臨港地区とは、港湾区域を地先水面とする地域において、その港湾の管理運営に必要な最小限度のものとして都市計画に定められた地区又は港湾管理者が国土交通大臣の認可を受けて定めた（都市計画区域以外の地域の場合）地区をいいます。

また、分区とは、港湾地区内の土地利用の適正化を図るために港湾管理者が臨港地区内に指定した区域で、次に掲げるものをいいます。

①商港区　②特殊物資港区　③工業港区　④鉄道連絡港区　⑤漁港区など

(2) 制限の内容（法第40条第１項）

臨港地区内で港湾管理者が指定した分区の区域内においては、各分区の目的を著しく阻害する構築物で地方公共団体が条例で定めるものを建設することが禁止されます。また、構築物を改築し、又はその用途を変更してその条例で定める構築物とすることも禁止されます。

(3) 確認方法

臨港地区の区域については、その決定に際しそれを公告することになっており、また都市計画区域内にあっては都市計画の図書より確認できます。

3．共同化促進施設協定の効力

港湾法にもとづき、輸入ばら積み貨物の積み卸し、保管、荷さばきをする施設について認可・公告された「共同化促進協定」が結ばれているときは、新たな施設所有者等（予定施設所有者等を含む。）に協定の効力が及ぶので、重要事項としてその旨の説明が必要です。

住宅地区改良法

（昭和35.5.17）最近改正　平成26.6.13　法69号

１．住宅地区改良事業に係る改良地区における建築等の制限

(1) 住宅地区改良事業

住宅地区改良事業とは、不良住宅が密集する地区の環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設を促進することを目的として、住宅地区改良法の定めるところにより行われる改良地区の整備や改良住宅の建設等に関する事業をいいます（法第２条）。

また、改良地区とは、不良住宅が密集して、保安、衛生等に関し危険又は有害な状況にある一団地で、次の基準に該当するものとして国土交通大臣が指定したものをいいます（法第４条）。

① 一団地の面積が0.15ha 以上であること

② 一団地内の不良住宅の戸数が50戸以上あること

③ 一団地内の住宅の戸数に対する不良住宅の戸数の割合が８割以上であること

④ 一団地の面積に対する一団地内の住宅の戸数の割合が１ha 当り80戸以上であること（施行令第４条第４号）

(2) 制限の内容（法第９条第１項）

住宅地区改良事業の事業計画が確定した旨の告知があった後は、改良地区内においてその事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更や建築物の新築等の行為をしようとする者は、都道府県知事（市が施行する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。

許可を受けなければならない行為は、次のとおりです。

① 土地の形質の変更

② 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築

③ 重量が５ｔを超える物件（容易に分割され、分割された各部分の重量がそれぞれ５ｔ以下となるものを除く。）の設置又は堆積

２．確認方法

改良地区の指定は、官報による告示によりなされるのでこれで確認できます。また、改良地区内に施行者（市町村）が行う掲示により確認できます。なお、事業計画の確定の告示は、官報によってなされます。

公有地の拡大の推進に関する法律（公有地拡大推進法）

（昭和47.6.15）最近改正　平成24.9.5　法74号

１．都市計画施設の区域内等にある土地を譲渡しようとする場合の届出義務

(1) 制限の内容（法第４条第１項）

都市計画施設の区域内に存する土地等、以下に掲げる土地を所有するものが、その土地を有償で譲り渡そうとするときは、土地の所在や面積、譲渡予定価額等を、当該土地が所在する市町村の長を経由して都道府県知事に届け出なければなりません。

届出を要する有償譲渡の対象土地は、次のとおりです。

① 都市計画施設の区域内に所存する土地

② 都市計画区域内に所存する土地で、道路法に基づき道路の区域として決定された区域内に存する土地

③ 都市計画区域内に所存する土地で、都市公園法に基づき都市公園を設置すべき区域として決定された区域内に存する土地

④ 都市計画区域内に所存する土地で、河川法に基づき河川予定地として指定された土地

⑤ 市街化区域等にあっては5,000㎡以上、市街化区域等を除く都市計画区域にあっては10,000㎡以上の土地など

⑥ 一定の土地区画整理事業、住宅街区整備事業等の施行区域内に所在する土地

⑦ 生産緑地地区の区域内に所在する土地

また、届出事項は次のとおりです。

① 土地の所在及び面積

② 土地の譲渡予定価額

③ 土地を譲り渡そうとする相手方など

【適用除外】(法第４条第２項)

① 国、地方公共団体等に対する譲渡の場合

② 都市計画施設や土地収用法の適用の対象となる施設に関する事業等の用に供されるため譲り渡される場合

③ 都市計画法に基づき許可を受けた開発行為にかかる開発区域に含まれる場合

④ 国土利用計画法に基づき土地の譲渡につき許可又は事前届出が必要な場合

⑤ 200㎡（都道府県の規則で別に面積を定めた場合はその面積）未満の土地の場合

⑥ 文化財保護法又は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の規定の適用を受けるものであるとき、など

(2) 届出対象土地かどうかの確認方法

イ　都市計画施設の区域

都道府県又は市町村の事務所で都市計画の図書を閲覧できます。

ロ　道路の区域として決定された区域

都道府県又は市町村の事務所で道路の区域を表示した図書で閲覧できます。

ハ　都市公園を設置すべき区域

国土交通大臣又は地方公共団体のその旨の公告により確認できます。

２．届け出た土地の譲渡の制限

(1) 制限の内容（法第８条）

土地の譲渡にかかる届出等を行った者は、届出等にかかる土地を、一定の期間、届け出た地方公共団体等以外の者に譲り渡してはなりません。

この場合の届出等とは、土地の買取りの申出を含みます。

また、この場合の地方公共団体等とは、地方公共団体、土地開発公社、港務局、地方住宅供給公社、地方道路公社、都市再生機構をいいます。

譲渡してはならない一定期間とは、次の期間をいいます。

① 土地の買取りの協議の通知があった場合　その通知の日から起算して3週間を経過した日（その期間内に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）まで

② 土地の買取りの希望者がない旨の通知があった場合　その通知があった時まで

③ 上記①②のいずれかの通知がない場合には、届出又は申出をした日から3週間を経過するまで

農地法

（昭和27.7.15）最近改正　平成26.6.13　法69号

1．用語

(1) 農地・採草放牧地（法第２条第１項）

「農地」とは、耕作の目的に供される土地をいい、「採草放牧地」とは、農地以外の土地で、主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるものをいいます。

なお、「農地」かどうかは、登記簿上の地目（田・畑）によるのではなく、現況で判定します。

(2) 農業委員会

「農業委員会」とは、農業委員会等に関する法律に基づいて原則として一市町村に一つ設置される委員会。農地法や土地改良法等に基づき、農地等の利用関係の調整や自作農の創設維持、農地等の交換分合などの事務を処理します。

2．農地又は採草放牧地の権利移動の制限（法第３条第１項）

(1) 制限の内容

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、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、当事者が、農業委員会の許可を受けなければなりません。

(2) 許可申請のあて先

農業委員会

【適用除外】

Ⅰ　民事調停法による農事調停によって権利が設定され、又は移転される場合

Ⅱ　土地収用法その他の法律によって権利が収用され、又は使用される場合

Ⅲ　遺産の分割、財産の分与に関する裁判や調停、相続財産の分与に関する裁判によって権利の設定や移転が行われる場合

Ⅳ　その他

3．農地の転用の制限（法第４条第１項）

(1) 制限の内容

農地を農地以外のものにする者は、都道府県知事又は農林水産大臣の許可を受けなければなりません。

(2) 許可申請のあて先

Ⅰ　同一の事業の目的に供するため４haを超える農地を農地以外のものにする場合、農林水産大臣（都道府県知事経由）

Ⅱ　その他の場合、都道府県知事（農業委員会経由）

【適用除外】

Ⅰ　土地収用法その他の法律によって収用し、又は使用した農地をその収用又は使用に係る目的に供する場合

Ⅱ　市街化区域内にある農地を、あらかじめ農業委員会に届け出て、農地以外のものにする場合　など

4．農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限（法第５条第１項）

(1) 制限の内容

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、地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定又は移転する場合には、当事者が都道府県知事又は農林水産大臣の許可を受けなければなりま

せん。

【適用除外】

Ⅰ　土地収用法その他の法律によって農地や採草放牧地又はこれらに関する権利が収用され、又は使用される場合

Ⅱ　市街化区域内にある農地又は採草放牧地を、あらかじめ農業委員会に届け出て、農地及び採草放牧地以外のものにするため所有権や地上権等を取得する場合　など

(2) 市街化区域における農地転用のための権利移動の届出

Ⅰ　市街化区域内の農地の転用を目的とした売買については、法第5条第1項第6号により届出を行います。

Ⅱ　届出書は、売主と買主とが連署し、必要な添付書類と共に転用の行為に着手しようとする日前で、かつ、その農地を取得しようとする日以前に、農業委員会へ提出します。

Ⅲ　農業委員会は、届出を受理したときは遅滞なく受理通知書をその届出者に交付し、届出を受理しないこととしたときは、遅滞なく理由を付してその旨をその届出者に通知します。

(3) 市街化調整区域内の農地転用許可

Ⅰ　市街化調整区域内の農地の転用はほとんど許可されません。

Ⅱ　許可申請書は、市町村農業委員会を経由して都道府県知事（転用が4haを超える場合には申請書を、知事を経由して農林水産大臣）に提出します。

Ⅲ　4haを超える農地転用の許可については、申請前に「事前審査申出書」を農林水産大臣及び地方農政局長に提出し、あらかじめ判断を求めることができます。

(4) 転用許可基準

転用が許可されないケースとして、概ね次のようなものが列挙されています。

Ⅰ　申請に係る農地が、農用地区域内にある場合、及び農用地区域外であるが集団的に存在する農地、その他良好な営農条件を備える一定の農地である場合

ただし、市街地の区域内又は市街化が見込まれる区域内にある農地はこの限りではないとされています。

Ⅱ　申請に係る農地に代えて、周辺の他の土地を供することにより、その事業の目的を達成することができると認められる場合

Ⅲ　申請に係る農地すべてを、申請した用途に供することが確実と認められない場合など

宅地造成等規制法

（昭和36.11.7）最近改正　平成26.5.30　法42号

１．宅地造成工事規制区域内と宅地造成工事

(1) 宅地造成工事規制区域（法第３条）

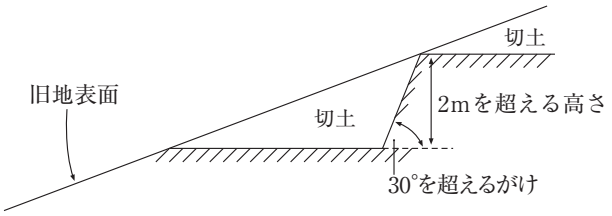
「宅地造成工事規制区域」とは、この法律の目的を達成するため、必要があると認めるときに関係市町村長（特別区の長を含む）の意見を聞いて都道府県知事（又は関係指定都市の長）が指定する区域で、宅地造成に関する工事について規制を行う必要があるものが指定されています。

(2) 宅地造成（法第２条、施行令第３条）

「宅地造成」とは、宅地以外の土地を宅地にするため、又は宅地において行う土地の形質の変更で次に掲げるものをいいます。

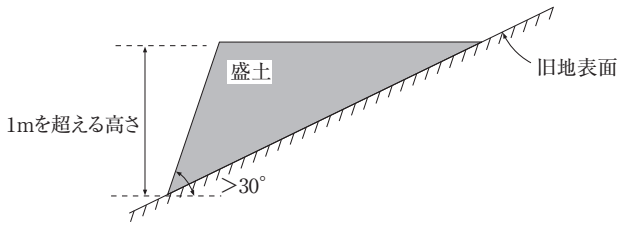
Ⅰ　切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが２ｍを超える崖を生ずることとなるもの（図１）。ここで「崖」とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいい、「崖面」とはその地表面をいいます。以下同じ。

図１



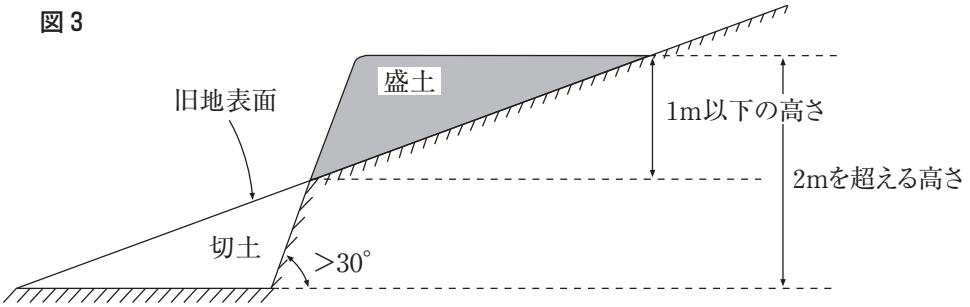
Ⅱ　盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが１ｍを超える崖を生ずることとなるもの（図２）。

図２



Ⅲ　切土と盛土とを同時にする場合における盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが１ｍ以下の崖を生じ、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分に高さが２ｍを超える崖を生ずることとなるもの（図３）。

図３



Ⅳ　前ⅠⅡⅢの一に該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土をする土地の面積が500㎡を超えるもの。

(3) 宅地造成工事（法第９条）

宅地造成工事規制区域内での宅地造成工事は、一定の技術的基準に従い、擁壁、排水施設その他の政令で定める施設（以下、擁壁等という。）の設置その他宅地造成に伴う災害を防止するため必要な措置を講じなければなりません。そのうえ、講ずべきものとされる措置のうち、次に掲げるものの工事については、一定の資格を有する者の設計による必要があります。

Ⅰ　高さが５ｍを超える擁壁の設置

Ⅱ　切土又は盛土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地における排水施設の設置

したがって、造成主が許可申請を行っても、申請にかかる宅地造成工事の計画がこれに適合していないと認められると、許可は受けられません。

２．宅地造成に関する工事の許可（法第８条第１項）

(1) 工事の許可

宅地造成工事規制区域内において、宅地造成に関する工事を行おうとする造成主は、工事着手前に都道府県知事の許可を受けなければなりません。

この場合の造成主とは宅地造成に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいいます（法第２条第１項第５号）。

【適用除外】

都市計画法による開発許可を受けた宅地造成工事

(2) 変更の許可（法第12条第１項）

宅地造成工事の許可を受けた者で当該許可に係る宅地造成工事の計画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。

【適用除外】

届け出を要する行為（法第12条第２項、第３項）

・工事の軽微な変更

３．造成宅地防災区域

(1) 造成宅地防災区域の意義

造成宅地防災区域は、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者等に危害を生ずる発生のおそれが大きい一団の造成宅地（これに附帯する道路その他の土地を含み、宅地造成工事規制区域内の土地は除かれます。）であって、政令で定める基準に該当する区域について指定されます。都道府県知事が関係市町村長の意見を聞いて指定することができます（法第20条）。

(2) 造成宅地防災区域内における規制の概要

①　造成宅地所有者等の防災措置義務

造成宅地防災区域内の造成宅地の所有者・管理者又は占有者は、宅地造成に伴う災害が生じないよう、当該造成宅地について擁壁等の設置又は改造その他必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。

また、都道府県知事は、災害防止のため必要があると認めるときは、当該造成宅地の所有者・管理者又は占有者に対し、上記の措置を講じるよう勧告することができます（法第21条）。

②　造成宅地所有者等に対する防災措置命令

都道府県知事は、造成宅地防災区域内の造成宅地で、災害防止のため必要な擁壁等が設置されておらず、又は不完全であるために、災害発生のおそれが大きいと認められる宅地について、当該土地の利用状況等からみて相当であると認められる限度において、当該宅地又は擁壁の所有者・管理者又は占有者に対して、相当の猶予期間を付けて、擁壁の設置や改造又は地形や盛土の改良のための工事を行うよう命ずることができます。

なお、都道府県知事等は、上記の権限を行うため必要があるときは、当該宅地に立ち入り、当該宅地造成に関する工事の状況を検査することができるとともに、当該宅地の所有者・管理者又は占有者に対して、工事の状況について報告を求めることができます（法第22条）。

③　重要事項説明

造成宅地防災区域に指定されているか否かを調べ、指定されているときは、上記の内容をわかりやすく説明します。

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（マンション建替え円滑化法）

（平成14.6.19）最近改正　平成26.6.25　法80号

「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」(以下「マンション建替え円滑化法」という。)に変更され、耐震性不足の認定を受けたマンションについては多数決でマンション及びその敷地を売却することができる制度の創設がなされるなど、大幅な改正が行われました。

１．背景

現在、我が国のマンションのストック総数は約590万戸であり、そのうち旧耐震基準により建設されたものが約106万戸存在し、それらの多くは耐震性不足であると考えられています。しかしながら、マンションの建替えはこれまで183件、約1400戸の実施にとどまっており、巨大地震発生に備えるために、耐震性不足のマンションの耐震化の促進が緊急の課題となっています。

このため、耐震性不足のマンションの建替え等の円滑化を図るため、多数決によりマンション及びその敷地を売却することを可能とする制度を創設する等の所要の措置を講ずる必要があります。

２．改正の概要

⑴　耐震性不足の認定を受けたマンションについては、区分所有者等の５分の４以上の賛成で、マンション及びその敷地の売却を行う旨を決議することができるとされています（マンション建替え円滑化法第108条)。

マンション敷地売却の制度を利用するには、特定行政庁といわれている都道府県知事や市町村長による耐震性不足の認定を受ける必要があります（マンション建替え円滑化法第２条８号、第102条)。その上で、集会を開き決議することになります。この決議には、区分所有者等の５分の４以上の賛成を得ることが必要となるのですが、この区分所有者等の５分の４以上とは、区分所有者の頭数と議決権の両方で５分の４以上になるとともに、マンションの敷地利用権（その敷地の所有権もしくは借地権）の持分割合で５分の４以上になることも求められています（マンション建替え円滑化法第108条第１項)。

現行法において、マンション敷地売却をしようとすると、全員の賛成がない限りできない場合もあるのですが、改正法第108条によると耐震性不足などの要件を満たせば、５分の４以上という多数決でできるので、従来の建替え等より合意形成が容易になるわけです。

⑵　決議に係るマンションを買い受けようとする者は、決議前に、当該マンションに係る買受計画を作成し、都道府県知事等の認定を受けることができることとし、決議で定める買受人は、当該認定を受けた者でなければならないとされています（マンション建替え円滑化法第109条、第110条)。

マンション敷地売却制度は、マンションと敷地を誰かに買い受けてもらい、耐震性不足のマンションを取り壊してもらうことが前提となっています。⑺で述べるように、取り壊し後に建てられた新マンションについて容積率制限を緩和することとするとの規定があるので（マンション建替え円滑化法第105条)、新しいマンションが建てられることが多いとの前提はありますが、取り壊した後に必ずマンションを建てなければならないとの規定はありません。その目的の達成のためにも、買い受けようとする者は、買受計画を作成し、都道府県知事等の認定を受けなければなりません（マンション建替え円滑化法第109条)。この「都道府県知事等」とはマンション建替え円滑化法第９条に規定が存在し、「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。)」と規定されています。

この買受計画には、マンション住人に次の住居を提供したり、あっせんしたりするかについて代替建築物の提供等に関する計画も書き込まなければなりません。

⑶　決議合意者は、決議合意者等（例えば、決議に賛成した者や決議に賛成しなかったがマンション敷地売却に参加すると意思表示した者）の４分の３以上の同意で、都道府県知事等の認可を受けてマンション及びその敷

地の売却を行う組合を設立できることとするとされています（マンション建替え円滑化法第120条）。

マンション敷地売却制度を利用するに当たっては、マンション敷地売却制度の手続きを遂行するため法人格を持った「マンション敷地売却組合」を設立することが前提とされています（マンション建替え円滑化法第116条、第117条）。

⑷ 組合は、決議に反対した区分所有者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すことを請求できることとするとされています（マンション建替え円滑化法第124条第１項）。

この請求を受けた者は売り渡すことを強制されることになります。

⑸ マンション敷地売却を進めていくには、マンション敷地売却組合は、分配金取得計画をつくり、都道府県知事等の認可を受けなければなりません（マンション建替え円滑化法第141条）。この分配金取得計画では、権利消滅期日などを定めなければならないとされています（マンション建替え円滑化法第142条）。都道府県知事等の認可を受けた分配金取得計画で定める権利消滅期日に、マンション及びその敷地利用権は組合に帰属し、当該マンション及びその敷地利用権に係る借家権及び担保権は消滅することとされています（マンション建替え円滑化法第149条）。なお、マンション及びその敷地利用権は買受人に移転していくことになります。

⑹ 組合は、権利消滅期日までに、決議に合意した区分所有者に分配金を支払うとともに（担保権者がいる場合は、その分配金は供託される《マンション建替え円滑化法第152条》）、借家権者に対して補償金を支払うこととされています（マンション建替え円滑化法第151条、第153条）。なお、居住者は権利消滅期日までにマンションをマンション敷地売却組合に明渡さなければなりません（マンション建替え円滑化法第155条）。

⑺ 耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和することとされています（マンション建替え円滑化法第105条）。

都市公園法

（昭和31.4.20）最近改正　平成26.6.13　法69号

１．公園一体建物に関する協定の効力

(1) 立体都市公園（法第20条、法第21条）

公園管理者は、都市公園の区域を空間又は地下について下限を定めて立体都市公園とすることができます。

(2) 公園一体建物に関する協定（法第22条第１項）

公園管理者は、立体都市公園とその公園の区域外の建物とが一体的な構造となるときは、建物所有者（所有者となろうとする者）と一定事項を定めた協定を締結することができます。

(3) 制限の内容（法第23条）

公園一体建物に関する協定が公示されたときは、その後その建物の所有者となった者に対しても、協定の効力が及びます。

２．確認方法（法第22条第２項）

公園管理者は、協定を締結した場合は、遅滞なく、その旨を公示し、かつ、協定又はその写しを公園管理者の事務所に備えて一般の閲覧に供するとともに、協定で定めるところにより、公園一体建物又はその敷地内の見やすい場所に、公園管理者の事務所において閲覧に供している旨を掲示しなければならないとされています。

自然公園法

（昭和32.6.1）最近改正　平成26.6.13　法69号

1．特別地域内における建築行為等の制限

(1) 特別地域（法第20条第1項）

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

(2) 制限の内容（法第20条第3項）

国立公園又は国定公園内の特別地域（特別保護地区を除く。）内において、次の行為をしようとする者は、国立公園にあっては環境大臣の、国定公園にあっては都道府県知事の許可を受けなければなりません。

Ⅰ　工作物の新築、改築又は増築

Ⅱ　木竹の伐採

Ⅲ　鉱物の掘採又は土石の採取　など

【適用除外】

Ⅰ　届出を要する行為（法第20条第6項、第7項）

(a) 特別地域が指定され、又はその区域が変更された際、既に着手していた行為

(b) 非常災害のために必要な応急措置として行う行為　など

Ⅱ　許可及び届出を要しない行為（法第20条第9項）

(a) 公園事業の執行として行う行為

(b) 認定生態系維持回復事業等として行う一定の行為

(c) 風景地保護協定に基づいて風景地保護協定区域内で行う一定の行為

(d) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で環境省令で定めるもの　など

(3) 確認方法

特別地域の指定は、国立公園についてはその区域が官報（国定公園については都道府県の公報）で公示されるのでこれを確認します。

また、その区域を表示した図面を、都道府県又は市町村の担当部局、事務所において閲覧することができます。

2．特別保護地区内における建築行為等の制限

(1) 特別保護地区（法第21条第1項）

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、その景観を維持するため、とくに必要があるとして、公園計画に基づいて特別地域内に指定した地区をいいます。

(2) 制限の内容（法第21条第3項）

国立公園又は国定公園内の特別保護地区内において、次の行為をしようとする者は、国立公園にあっては環境大臣の、国定公園にあっては都道府県知事の許可を受けなければなりません。

Ⅰ　特別地域内において許可を受けなければならない行為

Ⅱ　Ⅰのほか、木竹の損傷植栽、家畜の放牧、屋外における物の集積や貯蔵、火入れ又はたき火　など

【適用除外】

Ⅰ　届出を要する行為（法第21条第6項、第7項）

(a) 特別保護地区が指定され、又はその区域が拡張された際既に着手していた行為

(b) 非常災害のために必要な応急措置として行う行為　など

Ⅱ　届出を要しない行為（法第21条第8項）

(a) 公園事業の執行として行う行為

（b）通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で環境省令で定めるもの　など

(3) 確認方法

特別地域の場合と同じです。

3．海域公園地区内における建築行為等の制限

(1) 海域公園地区（法第22条第１項）

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、その公園の海域の景観を維持するため、公園計画に基づいてその区域の海域内に指定した地区をいいます。

(2) 制限の内容（法第22条第３項）

国立公園又は国定公園内の海面内の海域公園地区内において、次の行為をしようとする者は、国立公園にあっては環境大臣の、国定公園にあっては都道府県知事の許可を受けなければなりません。

Ⅰ　工作物の新築、改築又は増築

Ⅱ　海面の埋立て又は干拓

Ⅲ　汚水又は廃水を排水設備を設けて排出する行為　など

【適用除外】

Ⅰ　届出を要する場合（法第22条第６項、第７項）

（a）海域公園地区が指定され、又はその区域が拡張された際既に着手していた行為

（b）非常災害のために必要な応急措置として行う行為

Ⅱ　届出を要しない場合（法第22条第８項）

（a）公園事業の執行として行う行為

（b）認定生態系維持回復事業等として行う行為

（c）通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で環境省令で定めるもの

(3) 確認方法

特別地域の場合と同じ方法により確認できます。

4．普通地域内における建築行為等の制限

(1) 普通地域

普通地域とは、国立公園又は国定公園の区域のうち特別地域及び海域公園地区に含まれない区域をいいます。

(2) 制限の内容（法第33条第１項）

国立公園又は国定公園内の普通地域内において、次の行為をしようとする者は、国立公園にあっては環境大臣の、国定公園にあっては都道府県知事に対し、行為の種類、場所、施行方法、着手予定日等の事項を届け出なければなりません。

Ⅰ　一定の基準（建築物は高さ13m 又は延べ面積1,000㎡、別荘地の用に供する道路は幅員２m 等）を超える工作物の新築、改築又は増築（増改築の規模が一定基準を超える場合の増築又は改築を含む。）

Ⅱ　特別地域内の河川、湖沼等の水位又は水量に増減を及ぼす行為

Ⅲ　土地の形状の変更　など

【適用除外】（法第33条第７項）

Ⅰ　公園事業の執行として行う行為

Ⅱ　認定生態系維持回復事業等として行う行為

Ⅲ　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為であって次に掲げるような行為

（a）宅地内の池沼等の埋立て

（b）宅地内の鉱物の掘採又は土石の採取

（c）宅地内の土地の形状の変更

Ⅳ　国立公園、国定公園若しくは海域公園地区が指定され、又はその区域が拡張された際既に着手していた行為

Ⅴ　非常災害のために必要な応急措置として行う行為

(3) 確認方法

特別地域の場合と同じです。

5．風景地保護協定の効力の承継効

(1) 風景地保護協定（法第43条）

環境大臣、地方公共団体又は公園管理団体で、風景地保護協定に基づく自然の風景地の管理に関するものを行うものは、国立公園又は国定公園の自然の風景地の保護のため必要があると認めるときは、当該公園の区域（海域を除く。）内の土地又は木竹の所有者又は使用及び収益を目的とする権利を有する者と風景地保護協定を締結して、当該土地の区域内の自然の風景地の管理を行うことができます。

風景地保護協定には、区域、管理の方法、必要とされる施設の整備事項、協定の有効期間、協定に違反した場合の措置等が定められます。

(2) 制限の内容（法第48条）

環境大臣、地方公共団体又は都道府県知事は、風景地保護協定を締結したときは、その旨を公告することとされています。この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、その効力があります。

6．都道府県立自然公園の区域内における建築行為等の制限（法第73条第１項）

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することができます。

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

首都圏近郊緑地保全法

（昭和41.6.30）最近改正　平成23.12.14　法122号

１．近郊緑地保全区域の管理協定の効力

(1) 管理協定

地方公共団体又は緑地管理機構は、近郊緑地保全区域内の近郊緑地保全のため、土地の所有者等と一定事項について近郊緑地の管理協定を締結し、管理を行うことができます（法第８条）。

地方公共団体が協定を締結したとき、又は都県知事が協定を認可したときは、その旨を公告することになっています（法第11条）。

(2) 制限の内容（法第13条）

公告のあった管理協定については、その後土地の所有者等となった者に対しても、協定の効力が及びます。

２．確認方法（法第11条）

地方公共団体又は都県知事は、当該管理協定の写しをそれぞれの事務所に備えて公衆の縦覧に供するとともに、管理協定区域である旨を当該区域内に明示しなければならないとされています。

近畿圏の保全区域の整備に関する法律

（昭和42.7.31）最近改正　平成23.12.14　法122号

１．近郊緑地保全区域の管理協定の効力

(1) 管理協定

地方公共団体又は緑地管理機構は、近郊緑地保全区域内の近郊緑地保全のため、土地の所有者等と一定事項について近郊緑地の管理協定を締結し、管理を行うことができます（法第９条）。

地方公共団体が協定を締結したとき、又は府県知事が協定を認可したときは、その旨を公告することになっています（法第12条）。

(2) 制限の内容（法第14条）

公告のあった管理協定については、その後土地の所有者等となった者に対しても、協定の効力が及びます。

２．確認方法（法第12条）

地方公共団体又は府県知事は、当該管理協定の写しをそれぞれ当該地方公共団体又は当該府県の事務所に備えて公衆の縦覧に供するとともに、管理協定区域である旨を当該区域内に明示しなければならないとされています。

都市の低炭素化の促進に関する法律

（平成24.9.5）最近改正　平成26.6.4　法54号

１．低炭素まちづくり計画（第７条）

市町村は、単独で又は共同して、基本方針に基づき、当該市町村の区域内の区域（都市計画法に規定する市街化区域の区域（区域区分に関する都市計画が定められていない都市計画区域にあっては、用途地域が定められている土地の区域。「市街化区域等」という。）に限る。）であって都市の低炭素化の促進に関する施策を総合的に推進することが効果的であると認められるものについて、低炭素まちづくり計画を作成することができます。

２．樹木等管理協定

(1) 樹木等管理協定の締結等（第38条）

低炭素まちづくり計画に第７条第３項第４号イに掲げる事項が記載されているときは、市町村又は都市緑地法の規定により指定された緑地管理機構は、当該事項に係る樹木保全推進区域内の保全樹木等基準に該当する樹木又は樹林地等を保全するため、当該樹木又は樹林地等の所有者又は使用及び収益を目的とする権利（一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者と次に掲げる事項を定めた協定（以下「樹木等管理協定」という。）を締結して、当該樹木又は樹林地等の管理を行うことができます。

１．樹木等管理協定の目的となる樹木（以下「協定樹木」という。）又は樹林地等の区域（以下「協定区域」という。）

２．協定樹木又は協定区域内の樹林地等（以下この条「協定樹木等」という。）の管理の方法に関する事項

３．協定樹木等の保全に関連して必要とされる施設の整備が必要な場合にあっては、当該施設の整備に関する事項

４．樹木等管理協定の有効期間

５．樹木等管理協定に違反した場合の措置

２　樹木等管理協定については、協定樹木等の所有者等の全員の合意がなければなりません。

３　樹木等管理協定の内容は、次に掲げる基準のいずれにも適合するものでなければなりません。

１．都市緑地法第４条第１項に規定する基本計画との調和が保たれ、かつ、低炭素まちづくり計画に記載された第７条第２項第２号ニに掲げる事項に適合するものであること。

２．協定樹木等の利用を不当に制限するものでないこと。

３．第１項各号に掲げる事項について国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

４　第１項の緑地管理機構が樹木等管理協定を締結しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事の認可を受けなければなりません。

(2) 制限の内容（樹木等管理協定の効力　第43条）

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、その効力があります。

河川法

（昭和39.7.10）最近改正　平成26.6.13　法69号

１．河川区域内における工作物の新築等の制限

(1) 河川区域（法第６条）

河川区域とは、１級河川、２級河川及び準用河川にかかる次の区域をいいます。

① 河川の流水が継続して存する土地及び地形、草木の生茂の状況その他その状況が河川の流水が継続して存する土地に類する状況を呈している土地（河岸の土地を含み、洪水その他の異常な天然現象により一時的に当該状況を呈している土地を除く。）の区域（いわゆる「１号地」）

② 河川管理施設（ダム、堤防等河川の流出によって生ずる公利を増進し、又は公害を除却し、若しくは軽減する効用を有する施設で河川管理者が設置し、又は管理する施設）の敷地である土地の区域（いわゆる「２号地」）

③ 堤外（堤防より河川側）の土地（一定のこれに類する土地及び一定の遊水池を含む。）の区域のうち、１号地と一体として管理を行う必要があるものとして河川管理者が指定した区域（いわゆる「３号地」）

(2) 河川管理者

河川管理者とは、１級河川（国土交通大臣が指定）にあっては国土交通大臣、２級河川（都道府県知事が指定）にあっては都道府県知事、準用河川（市町村長が指定）にあっては市町村長をいいます。

(3) 制限の内容（法第26条第１項）

河川区域内の土地において工作物を新築し、改築し、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。

(4) 河川区域の確認方法

取引物件が河川区域内にあるか否かの確認のためには、登記簿上の表題部の河川区域内の土地である旨の記載を確認するとともに、１級河川にあっては地方整備局の事務所、２級河川にあっては都道府県の事務所で、河川現況台帳を閲覧することができます。

２．河川区域内における土地の掘削等の制限

(1) 制限の内容（法第27条第１項）

河川区域内の土地において土地の掘削、盛土若しくは切土その他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、河川管理者の許可を受けなければなりません。

【適用除外】

イ　法第26条に基づき工作物の新築等の許可を受けた者が、当該新築等のためにする土地の掘削等

ロ　河川管理施設の敷地から10m 以上離れた土地において行う耕うん

ハ　河川管理者が治水上及び利水上影響が少ないと認めて指定した行為　など

３．河川保全区域における一定の行為の制限

(1) 河川保全区域（法第54条）

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

(2) 制限の内容（法第55条第１項）

河川保全区域内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又は工作物の新築・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。

【適用除外】（施行令第34条）

次に掲げる行為については許可を要しません（ただし、Ⅱ及びⅢに掲げる行為で、河川管理施設の敷地から５m以内の土地におけるものを除く。）。

Ⅰ　耕うん

Ⅱ　堤内の土地における地表から高さ３ｍ以内の盛土

Ⅲ　堤内の土地における地表から深さ１ｍ以内の土地の掘削又は切土など

(3) 河川保全区域の確認方法

河川区域と同様に、関係地方整備局又は関係都道府県の事務所で河川現況台帳を閲覧することができます。

４．河川予定地における一定の行為の制限

(1) 河川予定地（法第56条）

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

(2) 制限の内容（法第57条第１項）

河川予定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又は工作物の新築・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。

【適用除外】（施行令第35条）

Ⅰ　耕うん

Ⅱ　地表から深さ1.5m 以内の土地の掘削又は切土

(3) 河川予定地の確認方法

地方整備局又は都道府県の事務所で河川現況台帳を閲覧することができます。

５．河川保全立体区域における一定の行為の制限

(1) 河川保全立体区域（法第58条の３）

河川保全立体区域とは、河川立体区域を指定する河川管理施設を保全するため、河川管理者が当該河川立体区域に接する一定の範囲の地下又は空間を指定するもので、当該河川管理施設を保全するため必要な最小限の範囲に限って指定します。

(2) 制限の内容（法第58条の４第１項）

河川保全立体区域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、工作物の新築・改築・除却又は重量が２ｔ／㎡以上の土石その他の物件の集積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。

【適用除外】（施行令第35条の２）

Ⅰ　耕うん

Ⅱ　地上又は地表から深さ１ｍ以内の地下における工作物の除却

Ⅲ　河川管理者が河川管理施設の保全上影響が少ないと認めて指定した行為　など

(3) 河川保全立体区域の確認方法

地方整備局又は都道府県の事務所で河川現況台帳を閲覧することができます。

６．河川予定立体区域における一定の行為の制限

(1) 河川予定立体区域（法第58条の５）

河川予定立体区域とは、河川管理者が河川工事の施行のため必要があると認めるときに、河川工事の施行により新たに河川立体区域として指定すべき地下又は空間を河川予定立体区域として指定します。

(2) 制限の内容（法第58条の６第１項）

河川予定立体区域において、土地の掘削、盛土、切土その他土地の形状を変更する行為又は工作物の新築・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。

【適用除外】（施行令第35条の４）

河川予定地と同様。

(3) 河川予定立体区域の確認方法

地方整備局又は都道府県の事務所で河川現況台帳を閲覧することができます。

特定都市河川浸水被害対策法

（平成15.6.11）最近改正　平成26.5.30　法42号

１．用語

(1) 特定都市河川流域

特定都市河川の流域として国土交通大臣又は都道府県知事が指定するものをいいます。

(2) 雨水浸透阻害行為

特定都市河川流域内の宅地等以外の土地において、宅地等（注）にするために行う土地の形質の変更、土地の舗装など雨水の浸透を著しく妨げる行為をいいます。

（注）宅地等＝宅地、池沼、水路、ため池、道路その他雨水が浸透しにくい土地

(3) 雨水貯留浸透施設

雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を有する施設であって、浸水被害の防止を目的とするものをいいます。

(4) 保全調整池

特定都市河川流域内に存する一定規模以上の防災調整池（注）の雨水を一時的に貯留するのに有用なものとして都道府県知事が指定したものをいいます。

（注）防災調整池＝雨水貯留浸透施設のうち、雨水を一時的に貯留する機能があって河川管理者及び下水道管理者以外の者が設置するものをいいます。

２．特定都市河川流域における規制等

(1) 雨水浸透阻害行為の許可（法第９条、施行令第５条）

特定都市河川流域内の宅地等以外の土地において、一定規模（原則として1,000m²）以上の雨水浸透阻害行為をしようとする者は、あらかじめ都道府県知事（指定都市等にあっては、その市長。以下、同じ）の許可を受けなければなりません。

(2) 変更の許可（法第16条）

雨水浸透阻害行為の許可を受けた者は、許可を受けた申請事項を変更しようとする場合には、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

(3) 雨水貯留浸透施設の機能を阻害するおそれのある行為の許可（法第18条第１項）

雨水貯留浸透施設について、その施設の埋立て、その施設の敷地における建築物等の新築、改築又は増築などの行為は、あらかじめ都道府県知事の許可を受けなければなりません。

(4) 保全調整池についての行為の届出（法第25条）

保全調整池について、埋立て、その敷地における建築物等の新築、改築又は増築などの行為は、その行為に着手する30日前までに、都道府県知事に届け出なければなりません。

(5) 管理協定の効力（法第31条）

保全調整池の管理に関して協定が締結され公告があったときは、その後保全調整池の所有者等となった者に対しても、その協定の効力があります。

３．流域指定の公示等

（１）　特定都市河川流域の指定は、公示することになっています（法第２条第10項）。

（２）　保全調整池の指定は、公示することになっています（法第23条第３項）。

（３）　管理協定が締結されたときは、公告され公衆の縦覧に供されます（法第29条）。

海岸法

（昭和31.5.12）最近改正　平成26.6.13　法69号

１．海岸保全区域内における一定の行為の制限

(1) 海岸保全区域（法第３条）

海岸保全区域は、津波、高潮、波浪その他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、都道府県知事が指定する、防護すべき海岸にかかる一定の区域であり、陸地においては春分の日の満潮時の水際線から、水面においては春分の日の干潮時の水際線からそれぞれ50m 以内（原則）で指定されます。

海岸管理者には、原則として都道府県知事がなります。

(2) 制限の内容（法第８条第１項）

海岸保全区域内において次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。

Ⅰ　土石（砂を含む。）を採取すること

Ⅱ　水面若しくは公共海岸の土地以外の土地において、他の施設等を新設し、又は改築すること

Ⅲ　土地の掘さく、盛土、切土又は海岸管理者が海岸保全施設を損壊するおそれがあると認めて指定した木材その他の物件の投棄・係留等

【適用除外】（施行令第２条）

Ⅰ　海岸管理者以外の者がその権原に基づいて管理する土地における載荷重１㎡につき10ｔ以内の施設又は工作物の新設・改築

Ⅱ　海岸管理施設から５ｍ以内の地域及び水面以外の場所で行う地表から深さ1.5m 以内の土地の掘さく又は切土　など

２．確認方法

取引物件が海岸保全区域にかかっているか否かの確認のためには、都道府県の担当部局（当該海岸保全区域の海岸管理者の事務所）で海岸保全区域台帳を閲覧することができます。

津波防災地域づくりに関する法律

（平成23.12.27）最近改正　平成26.5.30　法42号

1．津波防護施設区域

津波防護施設とは、盛土構造物、閘（こう）門等施設（海岸保全施設、港湾施設、漁港施設及び河川管理施設並びに保安施設事業に係る施設であるものを除く。）であって、津波浸水想定を踏まえて津波による人的災害を防止し、又は軽減するために都道府県知事又は市町村長が管理するものをいいます。

(1) 津波防護施設の管理（第18条）

津波防護施設の新設、改良その他の管理は、都道府県知事が行うものとされます。ただし、市町村長が管理することが適当であると認められる津波防護施設で都道府県知事が指定したものについては、当該津波防護施設の存する市町村の長がその管理を行うものとされます。

(2) 津波防護施設区域の指定（第21条）

津波防護施設管理者は、津波防護施設の敷地である土地の区域及び隣接する土地の区域であって当該津波防護施設を保全するため必要なものについて津波防護施設区域として指定することができます。

(3) 制限の内容（津波防護施設区域における行為の制限第23条第１項）

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、津波防護施設管理者の許可を受けなければなりません。

1．津波防護施設以外の施設又は工作物の新築又は改築

2．土地の掘削、盛土又は切土

3．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

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については、この限りではありません。

2．指定津波防護施設の指定等

(1) 指定津波防護施設の指定（第50条）

都道府県知事は、浸水想定区域（推進計画区域内のものに限る。）内に存する盛土構造物、閘門等施設（海岸保全施設、港湾施設、漁港施設、河川管理施設、保安施設事業に係る施設及び津波防護施設であるものを除く。）が、当該浸水想定区域における津波による人的災害を防止し、又は軽減するために有用であると認めるときは、当該施設を指定津波防護施設として指定することができます。

(2) 制限の内容（第52条第１項）

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、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。

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

ただし、通常の管理行為、軽易な行為等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。

3．津波災害警戒区域

(1) 津波災害警戒区域の指定（第53条第１項）

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等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（以下「警戒区域」という。）として指定することができます。

この区域指定の有無は、重要事項説明として説明しなければなりません。

(2) 指定避難施設の指定（第56条）

市町村長は、警戒区域において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、警戒区域内に存する施設（当該市町村が管理する施設を除く。）であって次に掲げる基準に適合するものを指定避難施設として指定することができます。

1．当該施設が津波に対して安全な構造のものとして一定の技術的基準に適合するものであること。

2．基準水位以上の高さに避難上有効な屋上その他の場所が配置され、かつ、当該場所までの避難上有効な階段その他の経路があること。

3．津波の発生時において当該施設が住民等に開放されることその他当該施設の管理方法が一定の基準に適合するものであること。

(3) 指定避難施設に関する届出（第58条）

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、市町村長に届け出なければなりません。

(4) 管理協定の締結等（第60条）

市町村は、警戒区域において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、警戒区域内に存する施設（当該市町村が管理する施設を除く。）であって第56条第１項第１号及び第２号に掲げる基準に適合するものについて、その避難用部分（津波の発生時における避難の用に供する部分をいう。）を自ら管理する必要があると認めるときは、施設所有者等との間において、管理協定を締結して当該施設の避難用部分の管理を行うことができます。

この場合の「施設所有者等」とは当該施設の所有者、そ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（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者をいいます。

ただし管理協定については、施設所有者等の全員の合意がなければなりません。

(5) 管理協定の効力（第68条）

認可の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、その効力があります。

４．津波災害特別警戒区域

(1) 津波災害特別警戒区域（第72条第１項）

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、一定の開発行為及び一定の建築物の建築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ます。

(2) 特定開発行為の制限（第73条第１項）

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（以下「特定開発行為」という。）をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事又は政令指定都市、特例市の区域内にあっては、それぞれの長（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。

２．前項の制限用途とは、予定建築物の用途で、次に掲げる用途以外の用途でないものをいいます。

1．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

2．前号に掲げるもののほか、津波の発生時における利用者の円滑かつ迅速な避難を確保することができないお

それが大きいものとして特別警戒区域内の区域であって市町村の条例で定めるものごとに市町村の条例で定める用途

【適用除外】

1．特定開発行為をする土地の区域（以下「開発区域」という。）が特別警戒区域の内外にわたる場合における、特別警戒区域外においてのみ第１項の制限用途の建築物の建築がされる予定の特定開発行為

2．開発区域が第２項第２号の条例で定める区域の内外にわたる場合における、当該区域外においてのみ第１項の制限用途（同号の条例で定める用途に限る。）の建築物の建築がされる予定の特定開発行為

3．非常災害のために必要な応急措置として行う行為

(3) 申請の手続（第74条）

前条第１項の許可を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した申請書を提出しなければなりません。

1．開発区域の位置、区域及び規模

2．予定建築物（前条第１項の制限用途のものに限る。）の用途及びその敷地の位置

3．特定開発行為に関する工事の計画

4．その他国土交通省令で定める事項

(4) 許可の特例（第76条）

国又は地方公共団体が行う特定開発行為については、国又は地方公共団体と都道府県知事等との協議が成立することをもって第73条第１項の許可を受けたものとみなされます。

2．都市計画法第29条第１項又は第２項の許可を受けた特定開発行為は、第73条第１項の許可を受けたものとみなされます。

(5) 変更の許可等（第78条第１項）

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、この限りではありません。

2．前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事等に提出しなければなりません。

3．第73条第１項の許可を受けた者は、第１項ただし書に該当する変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事等に届け出なければなりません。

4．前３条の規定は、第１項の許可について準用します。

5．第１項の許可又は第３項の規定による届出の場合における次条から第81条までの規定の適用については、第１項の許可又は第３項の規定による届出に係る変更後の内容を第73条第１項の許可の内容とみなされます。

6．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許可又は届出は、当該特定開発行為に係る第１項の許可又は第３項の規定による届出とみなされます。

(6) 工事完了の検査等（第79条）

第73条第１項の許可を受けた者は、当該許可に係る特定開発行為（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を除く。）に関する工事の全てを完了したときは、その旨を都道府県知事等に届け出なければなりません。

2．都道府県知事等は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該工事が国土交通省令で定める技術的基準に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該技術的基準に適合していると認めたときは、国土交通省令で定める検査済証を当該届出をした者に交付しなければなりません。

3．都道府県知事等は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより当該工事が完了した旨及び当該工事の完了後において当該工事に係る開発区域（特別警戒区域内のものに限

る。)に地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域があるときはその区域を公告しなければなりません。

(7) 開発区域の建築制限（第80条）

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、前条第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、この限りではありません。

(8) 特定建築行為の制限（第82条）

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に掲げる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。ただし、次に掲げる行為については、この限りではありません。

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

(9) 申請の手続（第83条）

第73条第２項第１号に掲げる用途の建築物について前条の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を提出しなければなりません。

１．特定建築行為に係る建築物の敷地の位置及び区域

２．特定建築行為に係る建築物の構造方法

３．次条第１項第２号の政令で定める居室の床面の高さ

４．その他国土交通省令で定める事項

(10) 変更の許可等（第87条第１項）

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のとなるとき、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、この限りではありません。

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

砂防法

（明治30.3.30）最近改正　平成22.3.31　法20号

１．砂防指定地内における一定の行為の制限

(1) 砂防指定地

砂防指定地とは、治水上砂防のための砂防設備（例・砂防ダム）を要し、又は一定の行為を禁止若しくは制限すべき土地として国土交通大臣が指定した一定の土地の区域をいいます。

(2) 制限の内容（法第４条）

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

砂防指定地内の規制は都道府県規則に委任されているが、各都道府県では概ね地すべり等防止によるぼた山崩壊防止区域内における制限と同程度の制限をしています。

(3) 確認方法

確認のためには、直接現地に出向いて標識等をみるとともに、都道府県の担当部局（当該地区の土木事務所）で砂防指定地台帳を閲覧することができます。

地すべり等防止法

（昭和33.3.31）最近改正　平成26.6.13　法69号

１．地すべり防止区域内における一定の行為の制限

(1) 地すべり防止区域（法第３条）

地すべり防止区域とは、主務大臣が、関係都道府県知事の意見を聴いたうえで、地すべり区域（地すべりしている区域又は地すべりするおそれのきわめて大きい区域）及びこれに隣接する地域のうち地すべり地域（地すべり区域の地すべりを助長若しくは誘発し、又はそのおそれのきわめて大きい地域）であって、公共の利害に密接な関連を有するものを地すべり防止区域として指定します。

なお、ここでいう地すべりとは、土地の一部が地下水等に起因してすべる現象又はこれに伴って移動する現象をいいます（法第２条第１項）。

(2) 制限の内容（法第18条第１項）

地すべり防止区域内において次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。

Ⅰ　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その他地下水の排除を阻害する行為

Ⅱ　地表水を放流し、又は停滞させる行為その他地表水のしん透を助長する行為

Ⅲ　のり長３ｍ以上ののり切又は直高２ｍ以上の切土

Ⅳ　ため池、地すべり防止施設（地すべり防止区域内にある排水施設、擁壁、ダムその他の地すべりを防止するための施設）以外の一定の施設又は工作物の新築又は改良　など

(3) 確認方法

取引物件が地すべり防止区域にかかっているか否かは、現地に出向き標識を見て確認します。また、都道府県の砂防・林野・農地担当部局又は事務所で地すべり防止区域台帳を閲覧することができます。

２．ぼた山崩壊防止区域内における一定の行為の制限

(1) ぼた山崩壊防止区域（法第４条）

ぼた山崩壊防止区域とは、主務大臣が、関係都道府県知事の意見をきいて、ぼた山の存する区域であって、公共の利害に密接な関連を有するものをぼた山崩壊防止区域として指定します。

なお、ここでいうぼた山とは、石炭又は亜炭にかかる捨石が集積されてできた山であって昭和33年４月１日に現に存するものをいい、鉱山保安法第４条又は第26条の規定により鉱業権者等が必要な措置を講ずべきものを除きます（法第２条第２項）。

(2) 制限の内容（法第42条第１項）

ぼた山崩壊防止区域内において次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。

Ⅰ　立木竹の伐採（間伐、択伐、除伐又は風倒木竹若しくは枯損木竹の伐採を除く。）又は樹根の採取

Ⅱ　木竹の滑下又は地引による搬出

Ⅲ　のり切又は切土

Ⅳ　土石の採取又は集積

Ⅴ　掘さく又は石炭その他の鉱物の掘採で、ぼた山の崩壊の防止を阻害し、又はぼた山の崩壊を助長し、若しくは誘発する行為

Ⅵ　芝草の採取

Ⅶ　用排水路の新設又は改良

(3) 確認方法

取引物件が区域にかかっているか否かは、標識やぼた山崩壊防止区域台帳により確認します。

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）

（昭和44.7.1）最近改正　平成17.7.6　法82号

1．急傾斜地崩壊危険区域内における一定の行為の制限

(1) 急傾斜地崩壊危険区域（法第３条）

急傾斜地崩壊危険区域とは、都道府県知事が、関係市町村長の意見を聴いて、崩壊するおそれのある急傾斜地（傾斜度30度以上の土地）で、その崩壊により相当数の居住者その他に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され、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土地の区域を急傾斜地崩壊危険区域として指定します。

(2) 制限の内容（法第７条第１項）

急傾斜地崩壊危険区域内において次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。

Ⅰ　水を放流し、又は停滞させる行為その他水のしん透を助長する行為

Ⅱ　ため池、用水路その他の急傾斜地崩壊防止施設（擁壁、排水施設等）以外の施設又は工作物の設置又は改造

Ⅲ　のり切、切土、掘さく又は盛土――など

【適用除外】

Ⅰ　非常災害のために必要な応急措置として行う行為

Ⅱ　当該急傾斜地崩壊危険区域の指定の際、既に着手している行為――など

2．確認方法

取引物件が当該区域にかかるか否かは、現地の標識により確認します。

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

（平成12.5.8）最近改正　平成26.11.19　法109号

１．土砂災害警戒区域

都道府県知事は、関係市町村長の意見を聞いて、基本方針に基づき、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等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、土砂災害（河道閉塞による湛水を発生原因とするものは除く。）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として一定の基準に該当するものを「土砂災害警戒区域」（以下、「警戒区域」といいます。）として、指定することができます（法第７条第１項、第３項）。

この区域指定の有無は、重要事項として説明しなければなりません。

２．土砂災害特別警戒区域

① 都道府県知事は、関係市町村長の意見を聞いて、基本方針に基づき、「警戒区域」の中で、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ、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、開発行為や建築物の構造について、一定の基準に該当するものを「土砂災害特別警戒区域」(以下、「特別警戒区域」といいます。）として、指定することができます（法第９条第１項、第３項）。

② 特別警戒区域内においては、災害を未然に防止する観点から、住宅・宅地分譲及び社会福祉施設等一定の建築物（予定建築物）の立地のための開発行為（特定開発行為）を行う者は、都道府県知事の許可を受けなければなりません（法第10条第１項、第２項）。

許可が必要となる予定建築物とは、用途が以下のものである場合です。

・住宅（ただし、自己居住用は除かれます。）

→ 自宅の建設のための開発行為は許可不要ですが、住宅宅地分譲のための開発行為等は許可が必要となります。

・高齢者、障害者、乳幼児等が利用する社会福祉施設（老人福祉施設、有料老人ホーム、身体障害者・知的障害者援護施設、母子福祉施設　等）

・学校（盲学校、聾学校、養護学校、幼稚園）

・医療施設（病院、診療所、助産所）

なお、開発区域内において、当該許可に係る土砂災害を防止するための工事等の全てが完了して、その旨が公告されるまでは、上記の制限用途の建築物は建築できません（法第19条）。

③ 特定開発行為の許可を受けようとする者は、以下の事項を記載した申請書を提出しなければなりません（法第11条）。

(1) 特定開発行為をする土地の区域の位置、区域、規模

(2) 予定建築物の用途、その敷地の位置

(3) 予定建築物における土砂災害を防止するための工事等（対策工事）の計画

(4) 工事に係る着手予定日及び完了予定日

④ 特定開発行為の許可を受けた者は③(2)(3)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（法第17条）。

⑤ 特定開発行為の許可を受けた者は、当該許可に係る対策工事の全てが完了した時は、その旨を都道府県知事に届け出なければなりません（法第18条第１項）。

都道府県知事は、届出をした者に対して、技術的基準に適合している場合は、検査済証を交付する（法第18条第２項）とともに、対策工事が完了した旨を公告することとなります（法第18条第３項）。

⑥ 特別警戒区域内では、居室を有する建築物については、建築基準法に基づく政令において、土砂災害に対す

る安全性が確保されるような構造の基準が定められる（法第24条）とともに、建築確認を受けなければなりません。

⑦　都道府県知事は、特別警戒区域内における建築物の所有者、管理者、占有者に対して、移転等の勧告を行うことができる（法第26条）とともに、当該勧告を受けて移転する者のために、資金の確保等の支援措置を講じるよう努めるものとされています（法第34条）。

3．土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域の確認方法

都道府県は、警戒区域及び特別警戒区域の指定その他同法に基づき行われる土砂災害の防止のための対策に必要な基礎調査を行うものとされており、さらに、都道府県は、基礎調査の結果を公表しなければならないとされています（法第４条第１項、第２項）。具体的には、基礎調査の結果として、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等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及び急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命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、すなわち、警戒区域または特別警戒区域に相当する範囲を平面図に明示して、都道府県の広報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法により公表することとなっています。また、関係図書が市町村長にも送付されることになっていますので、市町村役場の担当部局で確認できます。

4．重要事項説明

警戒区域内又は特別警戒区域内の取引については、重要事項説明の対象とされており、取得し、又は借りようとしている宅地又は建物が警戒区域内にある場合にはその旨、特別警戒区域内にある場合にはその制限を説明しなければなりません。

また、基礎調査の結果の公表後、都道府県は、市町村と連携して、警戒区域又は特別警戒区域の指定の手続きを速やかに進めるものとされており、当該警戒区域又は特別警戒区域に相当する範囲については、都道府県により警戒区域又は特別警戒区域に指定される可能性があることから、当該基礎調査の結果については、取引判断に重要な影響を及ぼす事項として、説明することが望ましいとされています。具体的には、取引の対象となる宅地又は建物が、警戒区域又は特別警戒区域に相当する範囲に含まれる場合には、その旨と当該範囲が警戒区域又は特別警戒区域に指定される可能性があることを説明します。

なお、基礎調査の結果について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為は、宅建業法第47条第１号に違反する場合があるものと解されますので、留意が必要です。

森林法

（昭和26.6.26）最近改正　平成26.6.13　法69号

１．地域森林計画対象民有林における開発行為の制限

(1) 地域森林計画

地域森林計画とは、都道府県知事が、全国森林計画に即して、森林計画区別に、その森林計画区にかかる民有林につき５年ごとに、10年を１期としてたてる計画をいいます（法第５条）。

民有林とは、国有林以外の森林をいいます（法第２条第３項）。

(2) 制限の内容（法第10条の２第１項）

地域森林計画の対象となっている民有林（保安林並びに保安施設地区の区域内及び海岸保全区域内の森林を除く。）において次のような開発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。

土石又は樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為で、次に掲げる規模を超えるもの（施行令第２条の３）。

Ⅰ　専ら道路の新設又は改築を目的とする行為でその行為にかかる土地の面積が１haを超えるものにあっては道路の幅員３m

Ⅱ　その他の行為にあっては土地の面積１ha

【適用除外】

Ⅰ　国又は地方公共団体が行う場合

Ⅱ　火災、風水害その他の非常災害のために必要な応急措置として行う場合　など

(3) 地域森林計画の対象となっている民有林の確認方法

都道府県知事は、地域森林計画をたて、又はこれを変更したときは、遅滞なくこれを公表しなければならないこととされており、都道府県、市町村の森林担当部局に地域森林計画図が縦覧されているので、これにより確認できます。

２．施業実施協定の効力が及ぶことによる制限（法第10条の11の14）

森林整備市町村の区域内に存する一定の要件を満たす一団の民有林の所有者は、その対象森林について行う間伐・保育等の森林施業の共同化やそのための必要な施設の整備に関する協定（施業実施協定）を締結できますが、この協定は、公示のあった後にその民有林の所有者となった者に対しても効力があります。

なお、施業実施協定は、当該協定の対象となる森林の森林所有者及び土地の所有者全員の合意が必要で、有効期間は10年を超えないこととされています（法第10条の11の９）。

３．保安林予定森林又は保安施設地区予定地区内における一定の行為の制限

(1) 保安林（法第25条）

保安林は、①水源のかん養、②土砂の流出の防備、③土砂の崩壊の防備、④飛砂の防備、⑤風害、水害、潮害、干害、雪害又は霧害の防備等の目的を達成するため必要があるときに、農林水産大臣により指定されます。

(2) 保安施設地区（法第41条）

保安施設地区とは、①水源のかん養、②土砂の流出の防備、③土砂の崩壊の防備等の目的を達成するため、森林の造成事業又は森林の造成若しくは維持に必要な事業（保安施設事業）を行う必要があると認めるときにおいて、農林水産大臣により指定される地区をいいます。

(3) 保安林予定森林（法第29条、法第30条）

農林水産大臣は、保安林の指定をしようとするときは、あらかじめその旨並びに保安林予定森林の所在場所、指定目的等をその森林の所在地を管轄する都道府県知事に通知し、通知を受けた都道府県知事は、その通知の内容の告示等を行います。

(4) 保安施設地区予定地区（法第44条）

農林水産大臣は、保安施設地区の指定をしようとするときは、あらかじめ、保安施設地区予定地区の所在場所、指定の目的等をその地区の所在地を管轄する都道府県知事に通知し、都道府県知事は、その旨の告示を行います。

(5) 制限の内容（法第31条、法第44条）

告示のあった保安林予定森林内又は保安施設予定地区内においては、都道府県知事は、90日を超えない期間内において立木竹の伐採又は土石若しくは樹根の採掘、開墾その他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。

(6) 保安林予定森林又は保安施設地区予定地区の確認方法

保安林予定森林又は保安施設地区予定地区となった場合、都道府県知事により告示がなされ、その森林又は地区の所在する市町村の事務所に掲示されます（法第30条）。

また、都道府県知事によって当該保安林予定森林内又は保安施設地区予定地区内での一定の行為が禁止された場合は、禁止の対象となる森林又は地区の所在地、禁止すべき行為の内容、禁止の期間が告示され、その保安林予定森林又は保安施設地区予定地区の所在する市町村の事務所に掲示されます（施行規則第18条）。

4．保安林又は保安施設地区における一定の行為の制限

(1) 制限の内容（法第34条第１項、第２項、法第44条）

保安林又は保安施設地区においては、原則として、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、開墾その他の土地の形質を変更する行為を行うことができません。

【適用除外】

Ⅰ　法令又はこれに基づく処分によりこれらの行為をする義務のある者がその履行としてする場合

Ⅱ　火災、風水害その他の非常災害に際し緊急の用に供する必要がある場合　など

(2) 保安林又は保安施設地区の確認方法

取引物件が保安林又は保安施設地区にかかるものであるか否かは、現地に出向いて標識で確認できます。また、都道府県の担当部局で保安林台帳又は保安施設地区台帳を閲覧することができます。

道路法

（昭和27.6.10）最近改正　平成26.6.18　法72号

１．道路一体建物に関する協定の効力

(1) 道路一体建物に関する協定

「道路一体建物に関する協定」は道路の区域を立体的区域とした道路と当該道路の区域外に新築される建物とが一体的な構造となることについて、道路の管理者と建物所有者との間で締結されるものです。協定を締結した場合、道路管理者は、その旨公示します（法第47条の８）。

なお、ここでいう道路の管理者とは指定区間（政令で指定する区間）内の国道にあっては国土交通大臣、指定区間外の国道にあっては都道府県又は指定市、都道府県道にあっては都道府県又は指定市、市町村道にあっては市町村をいいます（法第13条～第17条）。

(2) 制限の内容（法第47条の９）

道路一体建物に関する協定は、その協定が公示された後に、その対象となっている道路一体建物の所有者となった者に対しても、その効力があります。

２．利便施設協定の効力

(1) 利便施設協定（注１）（法第48条の17）

道路管理者は、道路管理利便施設所有者（注２）等との間において、管理の方法等の一定の事項を定めた協定を締結して、当該道路外利便施設の管理を行うことができます。

（注１）　利便施設協定とは道路管理者と道路外利便施設所有者とが経路についての協定を締結することにより、道路通行者、利用者の利便の確保を目的として、道路と沿道の施設について一体的な管理を行うことができる制度です。工作物の施設の設置が道路の構造、周辺の土地利用の状況からみて困難の場合において道路外利便施設所有者等の全員の合意により締結できます。

（注２）　道路外利便施設所有者等とは以下の者をいいます。

① 道路外利便施設の所有者

② 道路外利便施設の敷地である土地の所有者

③ 道路外利便施設の敷地である土地の使用及び収益を目的とする権利を有する者

(2) 利便施設協定の効力（法第48条の19）

この利便施設協定は、公示が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となった者に対しても、その効力があります。

３．道路予定地内における土地の形質変更等一定の行為の制限

(1) 道路予定地

道路予定地とは、道路法第18条第１項の規定により道路の区域が決定されてから道路の供用が開始されるまでの間の当該区域をいいます。道路管理者が権原を取得した後には、供用開始前であっても、道路に関する制限規定が準用されます。

(2) 制限の内容（法第91条第１項）

道路予定地内において土地の形質の変更、工作物の新築・改築・増築、若しくは大修繕又は物件の付加増置をしようとする者は、道路管理者の許可を受けなければなりません。

【道路予定地の確認方法】

道路の区域の決定がなされると区域を表示した図面が関係地方整備局若しくは北海道開発局又は関係都道府県若しくは市町村の事務所において一般に縦覧されます。

全国新幹線鉄道整備法

（昭和45.5.18）最近改正　平成23.6.15　法66号

１．行為制限区域内における一定の行為の制限

(1) 行為制限区域（法第10条）

国土交通大臣は、建設を開始すべき新幹線鉄道の路線を定める基本計画を決定し、基本計画で定められた建設線の建設に関する整備計画に基づき新幹線鉄道建設に要する土地で、次に掲げる新幹線鉄道の施設の用に供する土地について、当該新幹線鉄道の建設を円滑に遂行させるため行為の制限が必要であると認めるときは、行為制限区域として指定します。

Ⅰ　線路施設

Ⅱ　停車場施設

Ⅲ　車庫施設　　など

(2) 制限の内容（法第11条第１項）

行為制限区域内においては、何人も、土地の形質の変更、又は工作物の新設、改築、若しくは増築をしてはなりません。

【適用除外】

Ⅰ　非常災害のため必要な応急措置として行う行為

Ⅱ　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

Ⅲ　仮設の工作物（居住又は宿泊に供する建築物を除く。）の新設、改築又は増築　など

２．確認方法

行為制限区域の指定があると官報に公示されるとともに、区域を表示する図面が関係地方運輸局及び建設主体の事務所その他国土交通大臣が指定する場所において当該指定が解除される日まで縦覧されます。

土地収用法

（昭和26.6.9）最近改正　平成26.6.18　法72号

１．起業地における土地の形質の変更の制限

(1) 起業地（第８条第１項、第17条第１項）

起業地とは起業者（土地、権利、物件又は砂れきを収用し、又は使用することを必要とする一定の事業を行う者）が事業を施行する土地をいいます。

また、起業者は、一定の事業のために土地、権利、物件及び砂れきを収用し、使用しようとするときは、国土交通大臣又は都道府県知事の事業の認定を受けなければなりません。国土交通大臣又は都道府県知事は事業の認定をしたときは、遅滞なく、その旨を起業者に通知し、起業者の名称、事業の種類等が告示されます。

この場合の権利、物件及び土石、砂れきの収用又は使用とは、次に掲げるものをいいます。

① 土地にある地上権、永小作権、地役権、採石権、質権、抵当権、使用貸借又は賃貸借による権利その他土地に関する所有権以外の権利の収用又は使用

② 土地にある鉱業権の収用又は使用

③ 土地にある温泉を利用する権利の収用又は使用

④ 土地の上にある立木、建物その他土地に定着する物件に関する所有権以外の権利の収用又は使用　など

(2) 制限の内容（法第28条の３第１項、第２項）

土地、権利、物件及び砂れきの収用又は使用にかかる事業の認定の告示があった後、起業地において明らかに事業に支障を及ぼすような形質の変更等をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

許可を受けなければならない行為は収用・使用の対象となる土地、権利、物件、砂れきごとに次のように定められています。

Ⅰ　土地の収用又は使用の場合・起業地について明らかに事業に支障を及ぼすような形質の変更

Ⅱ　権利の収用又は使用の場合・起業地について明らかに事業に支障を及ぼすような当該権利の目的であり、又は当該権利に関係のある土地、河川の敷地、海底又は水の形質の変更

Ⅲ　立木、建物その他土地に定着する物件の収用又は使用の場合・起業地について明らかに事業に支障を及ぼすような当該権利の目的である立木、建物その他土地に定着する物件の損壊又は収去　など

２．起業地の確認方法（法第26条の２）

国土交通大臣又は都道府県知事は、事業の認定をしたときは、直ちに市町村長にその旨を通知し、通知を受けた市町村長は起業地を表示する図面を、事業の認定が効力を失う日又は都道府県知事から事業の廃止等の通知を受ける日まで公衆に縦覧しなければならないので、この図面により確認することができます。

文化財保護法

（昭和25.5.30）最近改正　平成26.6.13　法69号

1．重要文化財に関する現状変更の制限

(1) 重要文化財（法第27条第１項）

重要文化財とは、有形文化財（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財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（法第２条第１項））のうち重要なもので、文部科学大臣の指定を受けたものをいいます。

(2) 制限の内容（法第43条第１項）

重要文化財（国宝を含む。）に関しその現状を変更し、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。

【適用除外】

Ⅰ　非常災害のために必要な応急措置を執る場合の現状の変更

Ⅱ　保存に影響を及ぼす行為であっても、その影響が軽微である場合

(3) 重要文化財の確認方法（法第28条）

重要文化財又は国宝の指定がなされると、その旨官報で告示されるとともに、当該重要文化財又は国宝の所有者に通知され指定書が交付されます。

2．重要文化財保存のための一定の行為の制限

(1) 制限の内容（法第45条第１項）

文化庁長官は、重要文化財（国宝を含む。）の保存のため、地域を定めて一定の行為を制限し、若しくは禁止し、又は必要な施設をすることができます。

(2) 制限の確認方法

都道府県又は市区町村の教育委員会に問い合わせれば確認できます。

3．重要文化財、重要有形民俗文化財の譲渡の制限

(1) 重要有形民俗文化財（法第78条第１項）

重要有形民俗文化財とは、有形の民俗文化財（衣食住、生業、信仰、年中行事等に関する風俗慣習、民俗芸能及びこれらに用いられる衣服、器具、家屋その他の物件で我が国民の生活の推移の理解のため欠くことのできないもの）のうち特に重要なもので、文部科学大臣が指定したものをいいます。

(2) 制限の内容（法第46条第１項、第５項、法第83条）

重要文化財（国宝を含む。）又は重要有形民俗文化財を国以外の第三者に有償で譲渡しようとする者は、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らず、30日を経過するまでその期間内に文化庁長官が当該重要文化財を買い取らない旨の通知をしたときはその時までは、当該重要文化財又は重要有形民俗文化財を譲渡できません。

(3) 重要有形民族文化財の確認方法

指定されるとその旨官報で告示されるとともに、当該重要有形民俗文化財の所有者に通知され指定書が交付されます。

4．史跡名勝天然記念物に関する現状変更等の制限

(1) 史跡名勝天然記念物（法第109条）

史跡名勝天然記念物とは、記念物（貝塚、古墳、都城跡、旧宅その他の遺跡で我が国にとって歴史上又は学術上

価値の高いもの、庭園、橋梁、峡谷、海浜、山岳その他の名勝地で我が国にとって芸術上又は観賞上価値の高いもの並びに動物（棲息地、繁殖地及び渡来地を含む。）、植物（自生地を含む。）及び地質鉱物（特異な自然の現象の生じている土地を含む。）で我が国にとって学術上価値の高いもの（法第２条第１項第４号））のうち重要なもので、文部科学大臣が指定した史跡、名勝又は天然記念物の総称をいいます。

(2) 制限の内容（法第125条第１項）

史跡名勝天然記念物（特別史跡名勝天然記念物を含む。）に関しその現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとする者は、文化庁長官の許可を受けなければなりません。

【適用除外】

維持の措置又は非常災害のために必要な応急措置を執る場合の現状変更　　など

(3) 史跡名勝天然記念物の確認方法

指定がなされると官報で告示されるとともに史跡名勝天然記念物の所有者及び権原に基づく占有者に通知されます。

５．史跡名勝天然記念物保存のための一定の行為の制限（法第128条第１項）

文化庁長官は、史跡名勝天然記念物（特別史跡名勝天然記念物を含む。）の保存のため、地域を定めて一定の行為を制限し、若しくは禁止し、又は必要な施設をすることを命ずることができます。

６．伝統的建造物群保存地区内における現状変更の制限

(1) 伝統的建造物群保存地区（法第142条、第143条）

伝統的建造物群保存地区とは伝統的建造物群（周囲の環境と一体をなして歴史的風致を形成している伝統的な建造物群で価値の高いもの）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です。

伝統的建造物群保存地区の指定状況は次のとおりです。

函館市元町末広町（北海道）、弘前市仲町・黒石市中町（青森県）、金ケ崎町城内諏訪小路（岩手県）、村田町村田（宮城県）、仙北市角館・横手市増田（秋田県）、下郷町大内宿・南会津町前沢（福島県）、桜川市真壁（茨城県）、栃木市嘉右衛門町（栃木県）、桐生市桐生新町・中之条町六合赤岩（群馬県）、川越市川越（埼玉県）、香取市佐原（千葉県）、佐渡市宿根木（新潟県）、高岡市山町筋・高岡市金屋町・南砺市相倉・南砺市菅沼（富山県）、金沢市東山ひがし・金沢市主計町・金沢市卯辰山麓・金沢市寺町台・輪島市黒島地区・加賀市加賀橋立・加賀市加賀東谷・白山市白峰（石川県）、小浜市小浜西組・若狭町熊川宿（福井県）、早川町赤沢（山梨県）、塩尻市奈良井・塩尻市木曽平沢・千曲市稲荷山・東御市海野宿・南木曽町妻籠宿・白馬村青鬼（長野県）、高山市三町・高山市下二之町大新町・美濃市美濃町・恵那市岩村町本通り・郡上市郡上八幡北町・白川村荻町（岐阜県）、焼津市花沢（静岡県）、豊田市足助（愛知県）、亀山市関宿（三重県）、大津市坂本・近江八幡市八幡・東近江市五個荘金堂（滋賀県）、京都市上賀茂・京都市産寧坂・京都市祇園新橋・京都市嵯峨鳥居本・南丹市美山町北・伊根町伊根浦・与謝野町加悦（京都府）、富田林市富田林（大阪府）、神戸市北野町山本通・豊岡市出石・篠山市篠山・篠山市福住(兵庫県)、橿原市今井町・五條市五條新町・宇陀市松山(奈良県)、湯浅町湯浅（和歌山県）、倉吉市打吹玉川・大山町所子（鳥取県）、大田市大森銀山・大田市温泉津・津和野町津和野（島根県）、倉敷市倉敷川畔・高梁市吹屋・津山市城東（岡山県）、呉市豊町御手洗・竹原市竹原地区（広島県）、萩市堀内地区・萩市平安古地区・萩市浜崎・萩市佐々並市・柳井市古市金屋（山口県）、美馬市脇町南町・三好市東祖谷山村落合（徳島県）、丸亀市塩飽本島町笠島（香川県）、西予市宇和町卯之町・内子町八日市護国（愛媛県）、室戸市吉良川町・安芸市土居廓中（高知県）、八女市八女福島・八女市黒木・うきは市筑後吉井・うきは市新川田篭・朝倉市秋月（福岡県）、鹿島市浜庄津町浜金屋町・鹿島市浜中町八本木宿・嬉野市塩田津・有田町有田内山（佐賀県）、長崎市東山手・長崎市南山手・平戸市大島村神浦・雲仙市神代小路（長崎

県)、日田市豆田町（大分県)、日南市飫肥・日向市美々津・椎葉村十根川（宮崎県)、出水市出水麓・薩摩川内市入来麓・南九州市知覧（鹿児島県)、渡名喜村渡名喜島・竹富町竹富島（沖縄県）が指定されています。

合計43道府県89市町村109地区（平成26年12月10日現在　文化庁文化財部照会）

(2) 制限の内容（法第143条第１項、第２項）

伝統的建造物群保存地区の現状変更については、政令で定める基準に従い、市町村の条例で規制されることとなっています。

基準の具体的な内容は次のとおりで、あらかじめ、市町村の教育委員会の許可を受けなければなりません。

(a) 建築物その他の工作物（建築物等）の新築、改築、移転又は除却

(b) 建築物等の修繕、模様替又は色彩の変更で、その外観を変更することとなるもの

(c) 宅地の造成その他の土地の形質の変更など

７．地方公共団体が指定した文化財にかかる一定の行為等の制限（法第182条第２項）

(1) 行為制限

地方公共団体が、条例により重要文化財（国宝を含む。)、重要無形文化財、重要有形民俗文化財、重要無形民俗文化財及び史跡名勝天然記念物（特別史跡名勝天然記念物を含む。）以外の文化財のうち重要なものを指定し、その保存及び活用のため一定の行為等の制限を行う場合があります。

(2) 確認方法

確認のためには、都道府県又は市町村の教育委員会に問い合わせてください。

【参　考】

周知の埋蔵文化財包蔵地（周知の遺跡）

① 「周知の埋蔵文化財包蔵地（周知の遺跡）」とは、史跡に指定されている以外の場所で、伝説・口伝、学術的調査研究・表面採集等によって、その地域社会において知られている土地のことで、文化財保護法において保存、保護されています。この調査は重要です。

② 「周知の埋蔵文化財包蔵地（周知の遺跡）」は、発掘調査で確認された遺構や遺物、過去の文献や地誌、地域の伝承などによりその範囲が推定され、遺跡地名表と遺跡地図に表示されます。

しかし、埋蔵文化財は地中に埋もれているために明確な範囲が決定されにくく、その範囲は流動的であるため、未表示のところでも発見される可能性があります。

③ 遺跡・遺物を発見した場合

Ⅰ 遺跡

遺跡として周知されていない土地において、土木工事、田畑の耕作、崖くずれ等によって発見されたときは、その現状を変更することなく、遅滞なく、その旨を文化庁長官に届け出ます。

Ⅱ 埋蔵物（遺物）

遺物については、発見の日から７日以内に発見した土地を所轄する警察署へ提出します。

④ 周知の遺跡にかかわる土木・建築工事等の開発行為を行う場合

Ⅰ 市町村教育委員会との事前相談・照会

事業を予定している土地が遺跡にかかるかどうか、遺跡の概要・範囲等を教育委員会（文化財保護課）に確認します。

Ⅱ 土木工事等のための発掘に関する届出

Ⅰの結果、その土地が遺跡にかかる場合には、事業を避けることが望ましいのですが、やむなく事業を実施する場合は、原則として、工事着手の60日前までに、文化財保護法に基づく「土木工事等のための発掘に関する届出」を提出することが事業者に義務づけられています。

⑤ 文化庁・都道府県の教育委員会からの指示、市町村教育委員会との事前協議

④のⅡの届出に対し、文化庁・都道府県の教育委員会からの指示があります。市町村教育委員会は、その指示に基づき、遺跡の具体的な取扱いについて事業者と協議することになります。

文化庁・都道府県の教育委員会からの指示は、およそ次のケースです。

Ⅰ 事業中止・現状保存

遺跡の内容、周囲の環境等から、特に必要と判断された場合には、事業区域からはずして全面現状保存の指示が出されます。

Ⅱ 事業計画の一部変更等の指示

Ⅲ 市町村教育委員会と協議し事前発掘調査を実施する旨の指示

文化庁・都道府県の教育委員会の指示のうち、一般的にはⅢのケースが最も多くなっています。

協議成立に伴って「発掘届」を提出します。

⑥ 事前発掘調査の実施

文化庁からの指示及び市町村教育委員会との協議によって多くの場合は「⑤のⅢ」のケース、即ち工事に先立つ事前発掘調査を実施することになります。

Ⅰ 発掘調査期間の保障

発掘調査は、精密な手作業による学術調査であるため、適切な時期と十分な期間が必要です。この期間を工事前に保障することになります。

Ⅱ 発掘調査経費の負担

事前発掘調査にかかる経費については、原則として事業者負担となります（原因者負担）。

⑦　工事実施中に埋蔵文化財を発見した場合

史跡や周知の遺跡の範囲外でも、工事実施中などで埋蔵文化財を発見した場合は次の手続が必要です。

Ⅰ　埋蔵文化財発見の届出

文化財保護法では、このような場合、土地所有者又は占有者はその現状を変更することなく、遅滞なく「発見届」を市町村教育委員会を経由して、文化庁長官に提出することが義務づけられています。

Ⅱ　必要な発掘

Ⅰの提出により、必要と判断される場合には、周知の遺跡と同様発掘調査を実施することになります。

なお、文化庁長官は、Ⅰの届出の有無にかかわらず、遺跡が発見され必要を認めたときは工事の中止・停止等の命令を出すことができます。

⑧　発掘調査終了

発掘作業終了後、関係機関の行政的・学術的判断に基づいて、事業者に対し、調査完了後の遺跡地についての取扱いの判断が示されます。

⑨　出土遺物の帰属・保管

その出土遺物は、「遺失物法」により、調査主体・発見者は所轄警察署に「埋蔵文化財発見届」を提出します。警察署では、出土遺物を公告し、法律で定められた期間後は所有権は国庫に帰属します。遺物を国が保管する必要がない場合に限り、文化庁長官は、発見者・調査主体・市町村・土地所有者に現物譲与予定の通知を行います。この場合、「埋蔵文化財譲与願書」と「埋蔵文化財の一括保存についての了解」を文化庁へ提出し譲与を受けることができます。

⑩　報告書の刊行の普及・啓発・活用

調査主体・発掘担当者は、調査終了後６ヵ月以内に報告書（略報）を文化庁に提出し、更に整理作業、報告書編集作業を経て学術的報告書として刊行します。この刊行をもって発掘調査が完了することになります。

航空法

（昭和27.7.15）最近改正　平成26.6.13　法70号

１．公共用飛行場等の進入表面等にかかる物件の制限

(1) 用語

公共用飛行場としては空港整備法に規定する第１種空港、第２種空港、第３種空港などがあります。第１種空港とは、成田国際空港、中部国際空港、関西国際空港、東京国際空港（羽田）、大阪国際空港(伊丹）をいいます。第２種空港とは第１種空港以外の空港で国土交通大臣が設置・管理する公共用飛行場(地方公共団体に管理させることができる。）をいいます。第３種空港とは、地方公共団体が設置・管理する公共飛行場をいいます。

進入表面とは、着陸帯（特定の方向に向かって行う航空機の離着陸の用に供するために設けられる飛行場内の矩形部分）の短辺に接続し、かつ、水平面に対し上方へ50分の１以上の勾配を有する平面であって、その投影面が進入区域（着陸帯の短辺の両端及びこれと同じ側における着陸帯の中心線の延長3,000m の点において中心線と直角をなす一直線上におけるこの点から375m 距離を有する２点を結んで得た平面）と一致するものをいいます（法第２条第８項)。

転移表面とは、進入表面の斜辺を含む平面及び着陸帯の長辺を含む平面であって、着陸帯の中心線を含む鉛直面に直角な鉛直面との交線の水平面に対する勾配が進入表面又は着陸帯の外側上方へ７分の１であるもののうち、進入表面の斜辺を含むものと当該斜辺に接する着陸帯の長辺を含むものとの交線、これらの平面と水平表面を含む平面との交線及び進入表面の斜辺又は着陸帯の長辺により囲まれる部分をいいます（法第２条第10項)。

水平表面とは、飛行場の標点の垂直上方45m の点を含む水平面のうち、この点を中心として4,000m 以下の一定の長さの半径で描いた円周で囲まれた部分をいいます（法第２条第９項)。

(2) 制限の内容（法第49条第１項）

公共用飛行場、又は自衛隊が設置する飛行場（自衛隊法第107条第２項にて準用）において、法令で定める航空機の離着陸等に支障を及ぼすおそれのあること（進入表面、転移表面又は水平表面の上に出る高さの建造物、植物その他の物件を設置し、植栽し、又は留置）をしてはなりません。

２．第１種空港等における延長進入表面等にかかる物件の制限

(1) 用語

① 延長進入表面：進入表面を含む平面のうち、進入表面の外側底辺、進入表面の斜辺の外側上方への延長線及び当該底辺の平行な直線でその進入表面の内側底辺からの水平距離が15,000m であるものにより囲まれる部分をいいます（法第56条第２項)。

② 円錐表面：水平表面の外側に接続し、かつ、空港の標点を含む鉛直面との交線が水平面に対し外側上方へ50分の１以上の一定の勾配を有する円錐面であって、その投影面が当該標点を中心として16,500m 以下の一定の長さの半径で水平に描いた円周で囲まれるもののうち、航空機の離陸及び着陸の安全を確保するために必要な部分をいいます（法第56条第３項)。

③ 外側水平表面：円錐表面の円錐面に上縁を含む水平面であって、その投影面が空港の標点を中心として24,000m 以下の一定の長さの半径で水平に描いた円周で囲まれるもののうち、航空機の離陸及び着陸の安全を確保するために必要な部分をいいます（法第56条第４項)。

(2) 制限の内容（法第56条の３第１項）

第１種空港及び一定の第２種空港において法令で定める航空機の離着陸等に支障を及ぼすおそれのあること（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造物、植物その他の物件を設置し、植栽し、又は留置）をしてはなりません。

国土利用計画法

（昭和49.6.25）最近改正　平成26.6.13　法69号

1．土地取引の規制のしくみ

この法律における土地取引の規制に関する措置は、①規制区域における土地取引の許可制、②監視区域における土地取引の事前届出・勧告制、③注視区域における土地取引の事前届出・勧告制、④全国にわたる一定規模以上の土地取引の事後届出・勧告制の４つに分類されます。

2．規制区域内における土地売買等の契約の制限

(1) 規制区域（法第12条）

都道府県知事は、次に掲げる区域を、期間を定めて規制区域として指定します。

① 都市計画区域のうち、土地の投機的取引が集中して行われ、又は行われるおそれがある区域及び地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあると認められる区域

② 都市計画区域外の区域のうち、①の事態が生ずると認められる場合において、その事態を緊急に除去しなければ適正かつ合理的な土地利用の確保が著しく困難となると認められる区域

(2) 制限の内容（法第14条第１項）

規制区域内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、予定対価の額及び契約締結後の土地の利用目的等について都道府県知事の許可を受けなければなりません。許可を受けた後に、予定対価の額の増額や利用目的の変更をして、当該契約を締結しようとするときも、同様です。

この場合の土地売買等の契約は、土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利の移転又は設定（対価を得て行われるものに限る。）をする契約のことをいい、予約を含みます。

3．全国の区域における事後届出制（法第23条第１項）

全国の区域において、一定規模以上の土地（一団の土地を含む。）について土地売買等の契約を締結した場合には、当事者のうち権利取得者は、契約締結後２週間以内に、土地が所在する市町村長を経由して、都道府県知事に対し、利用目的、取引価額等を届け出なければなりません。

届出を要する土地売買等の契約の対象面積は以下のとおりです。

① 市街化区域…… 2,000㎡以上

② 市街化区域を除く都市計画区域…… 5,000㎡以上

③ 都市計画区域以外の区域……10,000㎡以上

都道府県知事は、届出に係る利用目的が土地利用基本計画その他の土地利用計画のうち公表されているものに適合しない場合、適正かつ合理的な土地利用を図るために著しい支障があると認めるとき、土地利用審査会の意見を聴いて、土地の利用目的について必要な変更を勧告できます。

4．注視区域、監視区域における事前届出制

(1) 注視区域制度（法第27条の４第１項、第３項）

都道府県知事又は指定都市の長は、地価が一定の期間内に社会的経済的事情の変動に照らして相当な程度を超えて上昇し、又は上昇するおそれがある区域を、注視区域として指定することができます。

注視区域において、一定面積以上の一団の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、当事者は事前に都道府県知事又は指定都市の長に対し、予定対価の額、利用目的等を届け出なければなりません。届出に係る事項を変更しようとするときも同様です。

届出を要する土地売買等の契約の対象面積は以下のとおりです。

① 市街化区域…… 2,000㎡以上

② 市街化区域を除く都市計画区域…… 5,000㎡以上

③ 都市計画区域以外の区域……10,000㎡以上

都道府県知事等は、届出から6週間以内に審査を行い、価格又は利用目的が不適当な場合には、土地利用審査会の意見を聴いて、届出を行った者に対し、契約の中止等の措置を講ずるよう勧告することができるとされています（法第27条の5第1項）。

また、勧告する必要がないと認めたときには、届出を行った者に対し、遅滞なくその旨の通知（不勧告通知）をすることとされています。

届出をした者は、届出から6週間を経過するまで、又は、勧告若しくは通知を受けるまで、その土地売買等の契約を締結してはなりません（法第27条の4第3項）。

(2) 監視区域制度（法第27条の7第1項）

都道府県知事又は指定都市の長は、地価が急激に上昇し又は上昇するおそれがある区域を、監視区域として指定し、監視区域内の土地取引の届出対象面積の下限を、都道府県等の規則により引き下げることができます。

監視区域において、都道府県等の規則において定められた一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結しようとする者は、事前に都道府県知事又は指定都市の長に対し、予定対価の額、利用目的等を届け出なければなりません（事前届出制のしくみは注視区域制度と同様です）。

監視区域内においては、通常の勧告要件（価格及び利用目的）に加え、投機的取引に該当しているかどうかについて審査を行い勧告することができることとされています。

(3) 事前届出を要する「土地売買等の契約」の適用除外

届出を必要とする土地売買等の契約は、規制区域の許可制の場合と同様ですが、届出制においては、許可制の場合に加え、次の場合等も適用除外とされています。

① 規制区域に所在する土地

② 土地収用法による事業の認定の告示等に係る事業の用に供されるためのものである場合

③ 森林法第55条、都市計画法第56条の規定にかかるものである場合

④ 事前確認を受けた場合

⑤ 当事者の一方又は双方が国、地方公共団体その他政令で定める法人である場合　　など

〈土地取引規制制度について〉

	右３区域以外の土地 （事後届出制）	注　視　区　域 （事前届出制）	監　視　区　域 （事前届出制）	規　制　区　域 （許可制）
区域指定要件	なし	・地価の社会的経済的に相当な程度を超えた上昇又はそのおそれ ・適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれ	・地価の急激な上昇又はそのおそれ ・適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれ	・投機的取引の相当範囲にわたる集中又はそのおそれ及び地価の急激な上昇又はそのおそれ等
届出対象面積	市街化区域　2,000㎡以上 市街化区域を除く都市計画区域　5,000㎡以上 都市計画区域外　10,000㎡以上		都道府県知事が規則で定める面積（左の面積未満）以上	面積要件なし。 （許可制）
届出時期	契約締結後 （２週間以内）	契約締結前		契約締結前 （許可制）
勧告要件	利用目的のみ ・公表された土地利用計画に適合しないこと等	価格又は利用目的 ・届出時の相当な価額に照らし著しく適正を欠くこと ・土地利用計画に適合しないこと等	価格又は利用目的 ・届出時の相当な価額に照らし著しく適正を欠くこと ・土地利用計画に適合しないこと ・投機的取引にあたること等	価格又は利用目的 （不許可基準） ・区域指定時の相当な価額に照らし適正を欠くこと ・土地利用計画に適合しないこと ・投機的取引にあたること等

廃棄物の処理及び清掃に関する法律

（昭和45.12.25）最近改正　平成26.6.13　法69号

1．廃棄物（法第２条）

「廃棄物」とは、ごみ、粗大ごみ、燃え殻、汚泥、ふん尿、廃油、廃酸、廃アルカリ、動物の死体その他の汚物又は不要物であって、固形状又は液状のもの（放射性物質及びこれによって汚染された物を除く。）をいいます。

2．廃棄物が地下にある土地の形質の変更

(1) 指定区域の指定等（法第15条の17）

都道府県知事は、廃棄物が地下にある土地であって土地の掘削その他の土地の形質の変更が行われることにより当該廃棄物に起因する生活環境の保全上の支障が生ずるおそれがあるものとして政令で定める区域を指定区域として指定します（第１項）。

都道府県知事は、指定区域の指定をするときは、環境省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならず、この公示によって効力が生じます（第２項、第３項）。

(2) 指定区域台帳（法第15条の18）

都道府県知事は、指定区域の台帳（以下「指定区域台帳」といいます。）を調製し、これを保管しなければならないとされています（第１項）。

都道府県知事は、指定区域台帳の閲覧を求められたときは、正当な理由がなければ、これを拒むことができないとされています（第３項）。

(3) 制限の内容（法第15条の19第１項、第３項）

① 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（第１項）。

ただし、次の各号に掲げる行為については、この限りではありません。

Ⅰ　第19条の10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

Ⅱ　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為であつて、環境省令で定めるもの

Ⅲ　指定区域が指定された際、既に着手していた行為

Ⅳ　非常災害のために必要な応急措置として行う行為

② 指定区域が指定された際当該指定区域内において既に土地の形質の変更に着手している者は、その指定の日から起算して14日以内に、環境省令で定めるところにより、都道府県知事にその旨を届け出なければなりません（第２項）。

③ 指定区域内において非常災害のために必要な応急措置として土地の形質の変更をした者は、当該土地の形質の変更をした日から起算して14日以内に、環境省令で定めるところにより、都道府県知事にその旨を届け出なければなりません（第３項）。

④ 都道府県知事は、①の届出があつた場合において、その届出に係る土地の形質の変更の施行方法が環境省令で定める基準に適合しないと認めるときは、その届出を受理した日から30日以内に限り、その届出をした者に対し、その届出に係る土地の形質の変更の施行方法に関する計画の変更を命ずることができます（第４項）。

⑤ 土地の形質の変更に関する措置命令（法第19条の10第１項）

指定区域内において環境省令で定める基準に適合しない土地の形質の変更が行われた場合において、生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、都道府県知事は、必要な限度において、当該土地の形質の変更をした者に対し、期限を定めて、その支障の除去等の措置を講ずべきことを命ずることができます。

(4) 罰則

上記④又は⑤の規定による命令に違反した者、①の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、１年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられます（法第27条）。

また、②又は③の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、20万円以下の過料に処せられます（法第33条）。

土壌汚染対策法

（平成14.5.29）最近改正　平成26.6.4　法51号

1．目的（法第1条）

土壌汚染対策法は、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、土壌汚染対策を実施し、国民の健康を保護することを目的としている。

2．特定有害物質（法第2条）

この法律に規定されている特定有害物質とは、次の物質であって、これらが土壌に含まれることに起因して人の健康に被害を生ずるおそれのあるもの（放射性物質を除く。）をいう。

① 鉛
② 砒素
③ トリクロロエチレン
④ その他、政令で定められるもの

3．土壌汚染状況の調査と報告

(1) 使用廃止された工場等の敷地の調査（法第3条）

使用が廃止された有害物質使用特定施設の工場や事業場の敷地であった、土地の所有者等でその施設を設置していたもの又は都道府県から通知を受けたものは、特定の有害物質の汚染状況を指定調査機関に調査させて、その結果を知事に報告しなければならないことになっている。

（注）1．有害物質使用特定施設……水質汚濁防止法の特定施設で特定有害物質を製造、使用又は処理する施設
2．土地の所有者等……土地の所有者、管理者又は占有者
3．指定調査機関……この法律第29条により環境大臣の指定を受けた土壌汚染状況調査を行う者（指定されると公示される。）

(2) 土地の形質の変更（法第4条）

土地の形質変更の届出

1）一定規模（3,000m²）以上の土地の掘削その他の形質の変更については、その着手の30日前までに一定事項を知事に届けなければならない。

2）知事は、届出を受けた土地が特定有害物質による汚染があると認めるときは、土地所有者等に対して指定調査機関に調査させて、その結果を報告することを命ずることができる。

(3) その他の調査と報告（法第5条）

前記（1）及び（2）以外にも、知事は土壌汚染による健康被害が生ずるおそれがある土地について、土地所有者等に対して、指定調査機関に調査させて、その結果を報告することを命ずることができることになっている。

4．要措置区域の指定（法第6条）

（1）要措置区域の指定

知事は、汚染除去等の措置を講ずることが必要な区域を「要措置区域」として指定し、公示する。

（2）区域指定の要件

① 特定有害物質による汚染状態が環境省令の基準に不適合
② 特定有害物質の汚染により、政令の基準による健康被害が生じる（おそれがある）こと

5．土壌汚染による健康被害防止について

(1) 汚染の除去等の措置（法第７条）

都道府県知事は、要措置区域内の汚染土地について、土地所有者等（汚染者）に対して、汚染の除去等の措置を指示することができる。

(2) 汚染除去等費用の請求（法第８条）

前記（1）の命令を受けた土地所有者等は、汚染した者が別にいるときは、その者に対して汚染除去等に要した費用を請求することができる。

(3) 土地の形質の変更の禁止（法第９条）

要措置区域内においては、何人も、土地の形質の変更をしてはならない。ただし、次の行為を除く。

① 知事からの指示措置等
② 通常の管理、軽易な行為
③ 非常災害の応急措置

6．形質変更時要届出区域

(1) 区域の指定（法第11条）

知事は、前記４の（２）の①に該当し、②に該当しない土地の区域を「形質変更時要届出区域（以下、「届出区域」という。）」として指定することができる。

(2) 届出の手続（法第12条）

① 届出区域内において、土地の形質を変更しようとする者は、その変更の着手日の14日前までに、環境省令が定めるところにより、知事に届け出なければならない。
② 指定区域が指定されたとき、既に土地の形質の変更に着手している者は、指定日から14日以内に届け出なければならない。
③ 非常災害による応急措置としての土地の形質の変更は、変更した日から14日以内に届け出なければならない。
④ 知事は、届出を受理した日から14日以内に届出をした者に対して、土地の形質変更方法について、計画を変更することを命ずることができる。

7．台帳（法第15条）

知事は、次の台帳を調査し、保管しなければならない。

① 要措置区域
② 形質変更時要届出区域

都市再生特別措置法

（平成14.4.5）最近改正　平成26.7.2　法240号

１．都市再生歩行者経路協定

(1) 都市再生歩行者経路協定の締結等（法第45条の２）

都市再生緊急整備地域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地上権又は賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権等」という。）を有する者は、その全員の合意により、当該都市再生緊急整備地域内における都市開発事業の施行に関連して必要となる歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための経路（以下「都市再生歩行者経路」という。）の整備又は管理に関する協定（以下「都市再生歩行者経路協定」という。）を締結することができます。ただし、当該土地の区域内に借地権等の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権等の目的となっている土地の所有者の合意を要しません（第１項）。

都市再生歩行者経路協定においては、次に掲げる事項が定められます（第２項）。

一　都市再生歩行者経路協定の目的となる土地の区域（以下「協定区域」という。）及び都市再生歩行者経路の位置

二　次に掲げる都市再生歩行者経路の整備又は管理に関する事項のうち、必要なもの

イ　前号の都市再生歩行者経路を構成する道路の幅員又は路面の構造に関する基準

ロ　前号の都市再生歩行者経路を構成する施設（エレベーター、エスカレーターその他の歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のために必要な設備を含む。）の整備又は管理に関する事項

ハ　その他都市再生歩行者経路の整備又は管理に関する事項

三　都市再生歩行者経路協定の有効期間

四　都市再生歩行者経路協定に違反した場合の措置

都市再生歩行者経路協定においては、前各号に掲げるもののほか、都市再生緊急整備地域内の土地のうち、協定区域に隣接した土地であって、協定区域の一部とすることにより都市再生歩行者経路の整備又は管理に資するものとして協定区域の土地となることを当該協定区域内の土地に係る土地所有者等が希望するもの（以下「協定区域隣接地」という。）を定めることができます（第３項）。

都市再生歩行者経路協定は、市町村長の認可を受けなければなりません（第４項）。

(2) 都市再生歩行者経路協定の効力（法第45条の７）

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、その効力があります。

(3) 都市再生歩行者経路協定の認可の公告のあった後都市再生歩行者経路協定に加わる手続等（法第45条の８）

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

協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地所有者等は、認可の公告があった後いつでも、当該土地に係る土地所有者等の全員の合意により、市町村長に対して書面でその意思を表示することによって、都市再生歩行者経路協定に加わることができます。ただし、当該土地の区域内に借地権等の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権等の目的となっている土地の所有者の合意を要しません（第２項）。

都市再生歩行者経路協定は、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、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前条の規定の適用がある者を除

く。）に対しても、その効力があります（第５項）。

（4）一の所有者による都市再生歩行者経路協定の設定（法第45条の11）

都市再生緊急整備地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、都市再生歩行者経路の整備又は管理のため必要があると認めるときは、市町村長の認可を受けて、当該土地の区域を協定区域とする都市再生歩行者経路協定を定めることができます（第１項）。

前項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２以上の土地所有者等が存することになった時から、認可の公告のあった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（第４項）。

２．退避経路協定

退避経路協定の締結等（法第45条の13）

土地所有者等は、その全員の合意により、都市再生安全確保計画に記載された退避経路の整備又は管理に関する協定（以下「退避経路協定」という。）を締結することができます。ただし、都市再生緊急整備地域内の一団の土地（土地区画整理法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。次条第１項において同じ。）の区域内に借地権等の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権等の目的となっている土地の所有者の合意を要しません（第１項）。

前節（第45条の２第１項及び第２項を除く都市再生歩行者経路協定）の規定は、退避経路協定について準用します（第３項）。

３．退避施設協定

退避施設協定の締結等（法第45条の14）

土地所有者等は、その全員の合意により、都市再生安全確保計画に記載された退避施設の整備又は管理に関する協定（以下「退避施設協定」という。）を締結することができます。ただし、都市再生緊急整備地域内の一団の土地の区域内に借地権等の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権等の目的となっている土地の所有者の合意を要しません（第１項）。

前節（第45条の２第１項及び第２項を除く都市再生歩行者経路協定）の規定は、退避施設協定について準用します（第３項）。

４．管理協定

管理協定の締結等（法第45条の15）

地方公共団体は、都市再生安全確保計画に記載された備蓄倉庫を自ら管理する必要があると認めるときは、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（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者をいう。以下同じ。）との間において、管理協定を締結して当該備蓄倉庫の管理を行うことができます（第１項）。

前項の規定による管理協定については、備蓄倉庫所有者等の全員の合意がなければなりません（第２項）。

管理協定の効力（法第45条の20）

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、その効力があります。

５．都市再生整備歩行者経路協定

（1）都市再生整備計画（法第46条）

市町村は、都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき土地の区域において、都市再生基本

方針（当該区域が都市再生緊急整備地域内にあるときは、都市再生基本方針及び当該都市再生緊急整備地域の地域整備方針）に基づき、当該公共公益施設の整備等に関する計画（以下「都市再生整備計画」という。）を作成することができます。

(2) 都市再生整備歩行者経路協定（法第73条）

都市再生整備計画に規定する区域内の一団の土地の所有者及び借地権等を有する者は、その全員の合意により、当該区域内における都市開発事業の施行に関連して必要となる歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための経路の整備又は管理に関する協定の区域内に借地権等の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権等の目的となっている土地の所有者の合意を要しません（第１項）。

都市再生歩行者経路協定の規定は、都市再生整備歩行者経路協定について準用します（第２項）。

６．立地適正化計画について

都市の再生について、都市計画区域内で住宅や医療施設など都市機能増進の立地の適正化のための計画をたてることができるようになりました。

(1) 用語について

主な用語の意味は次のとおりです。

①立地適正化計画

住宅および都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画をいい、市町村が作成する。

②都市機能増進施設

医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉または利便のため必要な施設で都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。

③居住誘導区域

都市の居住者の居住を誘導すべき区域をいう。

④都市機能誘導区域

都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域をいう。

⑤住宅等

住宅その他人の居住の用に供する建築物のうち市町村の条例で定めるものをいう。

(2) 立地適正化計画

この計画には、次のことが定められます。

①立地適正化計画の区域

②立地適正化の基本的方針

③居住誘導区域と都市の居住を誘導するための市町村の施策

④都市機能誘導区域と誘導施設の立地を誘導するための市町村の施策

⑤その他

(3) 住宅等の建築等の届出等（法第88条第１項、第２項）

１．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（以下「開発行為」という。）であって住宅その他人の居住の用に供する建築物のうち市町村の条例で定めるもの（以下この条において「住宅等」という。）の建築の用に供する目的で行うもの（政令で定める戸数未満の住宅の建築の用に供する目的で行うものにあっては、その規模が政令で定める規模以上のものに限る。）又は住宅等を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為（当該政令で定める戸数未満の住宅に係るものを除く。）を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、原則として、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。

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

(4) 誘導施設を有する建築物の建築等の届出等（法第108条第１項、第２項）

1．立地適正化計画の区域内において、当該立地適正化計画に記載された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を行おうとする者（当該誘導施設の立地を誘導するものとして当該立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内においてこれらの行為を行おうとする者を除く。）は、これらの行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、原則として、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。

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

(5) 重要事項説明

①立地適正化計画区域の「居住誘導区域外」または「都市機能誘導区域外」での一定の行為は、事前に（30日前までに）、市町村長に届け出なければなりません（第88条第１項、第108条第１項参照）。

②届け出た事項の変更についても事前に（30日前までに）、市町村長に届け出なければなりません（第88条第２項、第108条第２項参照）。

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律

（平成18.6.21）最近改正　平成26.6.13　法69号

１．移動等円滑化経路協定

(1) 移動等円滑化経路協定の締結等（法第41条）

１．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（以下、「土地所有者等」といいます。）は、その全員の合意により当該土地の区域における移動等円滑化のための経路の整備又は管理に関する協定を締結することができます。ただし、当該土地の区域内に借地権等の目的となっている土地がある場合には、当該借地権等の目的となっている土地の所有者の合意は不要です。

※　重点整備地区とは、高齢者や障害者の移動等の円滑化を図るための事業が重点的かつ一体的に実施されることが適切であると認められる地区をいいます。

２．移動等円滑化経路協定には次の事項が定められます。

①　移動等円滑化経路協定の目的となる土地の区域及び経路の位置

②　次に掲げる事項のうち必要なもの

・①の経路における移動等円滑化に関する基準

・①の経路を構成する施設の整備又は管理に関する事項

・その他移動等円滑化のための経路の整備又は管理に関する事項

③　移動等円滑化経路協定の有効期間

④　移動等円滑化経路協定に違反した場合の措置

この協定を移動等円滑化経路協定といい、協定については市町村長の認可を受けなければなりません。

(2) 協定の公告等（法第43条第３項）

移動等円滑化経路協定が認可されるとその旨が公告されるとともに、同協定が市町村の事務所に備えられ公衆の縦覧に供されます。また、移動等円滑化経路協定区域内である旨が、当該区域内に明示されます。

(3) 移動等円滑化経路協定の効力（法第46条）

認可の公告が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協定の区域内の土地所有者等（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）となった者に対してもその効力が及びます。

なお、当該協定の締結について合意をしなかった者から土地の所有権を承継した者（借地権等が設定されている土地の所有者から所有権を譲り受けた者）には、協定の効力は及びません。

(4) 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等（法第47条第１項）

移動等円滑化経路協定区域内の土地の所有者（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の所有者）で当該移動等円滑化経路協定の効力が及ばないものは、第43条第３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があった後いつでも、市町村長に対して書面でその意思を表示することによって、当該移動等円滑化経路協定に加わることができます。

(5) 認可公告後に加入した協定の承継（法第47条第３項）

移動等円滑化経路協定は、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（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、認可公告のあった後において土地所有者等となった者（前条の規定の適用がある者を除く。）に対しても、その効力があります。

2．一人協定の継承効

(1) 一の所有者による移動等円滑化経路協定の設定（法第50条）

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は、移動等円滑化のため必要があると認めるときは、市町村長の認可を受けて、当該土地の区域を移動等円滑化経路協定区域とする移動等円滑化経路協定を定めることができます。

(2) 制限内容（法第50条第４項）

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２以上の土地所有者等が存することになった時から、法第43条第３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。

東日本大震災復興特別区域法

（平成23.12.26）最近改正　平成26.5.1　法32号

１．復興整備計画（法第46条）

復興整備計画とは特定被災区域内の一定の要件に該当する地域であって、市街地の整備に関する事業、農業生産の基盤の整備に関する事業その他の地域の円滑かつ迅速な復興を図るための事業を実施する必要がある地域について、当該事業の実施を通じた地域の整備に関する計画（「復興整備計画」）を作成することができます。当該復興整備計画の目標を達成するために必要な事業を復興整備事業といいます。

２．届出対象区域内における建築等の届出等（法第64条）

(1) 届出対象区域の指定（第64条第１項）

被災関連市町村は、計画区域のうち、復興整備事業の実施区域の全部又は一部の区域を、届出対象区域として指定することができます。

(2) 制限の概要（法第64条第４項）

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。

【適用除外】

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

(3) 届出の変更（法第64条第５項）

前項の規定による届出をした者は、その届出に係る事項のうち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。

大規模災害からの復興に関する法律

（平成25.6.21）最近改正　平成26.5.1　法32号

1．大規模災害からの復興に関する法律について

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に特別の措置について定めたもので、平成25年４月12日以降に発生した災害に適用されます（附則２条）。

特定大規模災害の復興のための法律ですから、都市計画のみならず農地、港湾、道路、空港、海岸、地すべり区域、下水道、河川、急傾斜地、森林、公園、地籍調査、不動産登記など広範囲にわたっていろいろな法令との関係が出てきます。

2．用語の説明（法第２条）

この法律で使われる主な用語の意味は、次の通りです。

(1) 特定大規模災害	著しく異常かつ激甚な非常災害であって、当該非常災害に係る災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第28条の２第１項に規定する緊急災害対策本部が設置されたものを言う。
(2) 復興基本方針	政府が定める特定大規模災害からの復興のための施策に関する基本的な方針であって、この法律の規定（第８条）により定められたものをいう。
(3) 復興計画	市町村が作成する特定大規模災害を受けた地域の円滑かつ迅速な復興を図るための市街地の整備に関する事業、農業生産の基盤の整備に関する事業その他の事業の実施を通じた当該地域の復興に関する計画であって、この法律の規定第10条により作成されたものをいう
(4) 特定被災市町村	次の各号に掲げる地域のいずれかに該当する地域をその区域とする市町村をいう。 〔1〕特定大規模災害により土地利用の状況が相当程度変化した地域又はこれに隣接し、若しくは近接する地域 〔2〕特定大規模災害の影響により多数の住民が避難し、若しくは住所を移転することを余儀なくされた地域又はこれに隣接し、若しくは近接する地域（前号に掲げる地域を除く。） 〔3〕前２号に掲げる地域と自然、経済、社会、文化その他の地域の特性において密接な関係が認められる地域であって、前２号に掲げる地域の住民の生活の再建を図るための整備を図ることが適切であると認められる地域 〔4〕前３号に掲げる地域のほか、特定大規模災害を受けた地域であって、市街地の円滑かつ迅速な復興を図ることが必要であると認められる地域
(5) 特定被災都道府県	特定被災市町村を包括する都道府県をいう。

3．復興計画の作成（法第10条）

大規模災害を受けた地域について、重要となる復興計画は、特定被災市町村が、復興基本方針特定被災都道府県が都道府県復興方針を定めた場合にあっては、復興基本方針及び当該都道府県復興方針に即して、内閣府令で定めるところにより、単独で又は特定被災都道府県と共同して、復興計画を作成することができます。

4．届出対象区域の指定（法第28条第１項～第３項）

特定被災市町村は、計画区域のうち、復興整備事業の実施区域の全部又は一部の区域を、届出対象区域として指定することができ、指定をするときは、内閣府令で定めるところにより、その旨及びその区域を公示します。

この区域指定の効力は、公示によって生じます。

5．重要事項説明（法第28条第４項及び第５項）

届出対象区域内においては、次の第28条第４項、第５項に該当するときは、事前に市町村長に届け出なければならないことの説明が必要です。

第28条（届出対象区域内における建築等の届出等）

４．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に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

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

５．前項の規定による届出をした者は、その届出に係る事項のうち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らない。

災害対策基本法

（昭和36.11.15）最近改正　平成26.6.13　法67号

1．災害対策基本法について

この法律は古く昭和36年に公布されたものです。最近のいろいろな大きな災害に対処するため、その都度改正されてきましたが、平成25年には大きく改正されました。

災害の状況により、この法律が適用されます。

2．指定緊急避難場所と指定避難所の指定（法第49条の５、法第49条の７第２項）

(1) 市町村長は、防災施設の整備の状況、地形、地質その他の状況を総合的に勘案し、必要があると認めるときは、災害が発生し、又は発生するおそれがある場合における円滑かつ迅速な避難のための立退きの確保を図るため、政令で定める基準に適合する施設又は場所を、洪水、津波その他の政令で定める異常な現象の種類ごとに、指定緊急避難場所（指定避難所）として指定しなければなりません。

(2) 市町村長は、前項の規定により指定緊急避難場所を指定しようとするときは、当該指定緊急避難場所（指定避難所）の管理者（当該市町村を除く。）の同意を得なければなりません。

(3) 市町村長は、(1)の規定による指定をしたときは、その旨を、都道府県知事に通知するとともに、公示しなければならないことになっています。

3．指定緊急避難場所と指定避難所とは、相互に兼ねることができることになっています。（法第49条の8）

4．重要事項説明

指定緊急避難場所又は指定避難所の取引については、当該物件の「管理者」は、それについて廃止しようとするとき又は改築その他の重要な変更（注）をしようとするときは、市町村長に届け出なければならないことを重要事項として説明しなければなりません。

（注）法施行令第20条の５参照

都市計画法施行法

（昭和43.6.15）最近改正　平成12.5.19　法73号

１．経過措置

この法律は、都市計画法の施行に関する経過の措置等を定めています。

２．従前の例によるものとされる緑地地域内における建築物又は土地に関する工事若しくは権利に関する制限（法第38条）

旧特別都市計画法（昭和21年法律第19号）第３条第１項の規定により指定された緑地地域で、都市計画法の施行の際、現に存するものは、都市計画法第８条第１項の地域地区とみなされますが、この緑地地域内における建築物又は土地に関する工事若しくは権利に関する制限については、なお従前の例によります。なお、奈良国際文化観光都市建設計画及び奈良国際文化観光都市建設事業並びに京都国際文化観光都市建設計画及び京都国際文化観光都市建設事業については、都市計画法の適用がありますが、この場合も同様です。

高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者居住確保法）

（平成14.2.8）最近改正　平成23.6.24　法74号

１．高齢者が円滑に入居できる賃貸住宅市場の整備

高齢者の入居を受け入れる賃貸住宅の賃貸人は、賃貸住宅について都道府県知事又は指定を受けた指定登録機関の登録を受けることになります（法第４条）。

登録を受けた賃貸住宅の賃貸人は、入居を希望する高齢者に対し、入居を拒否したり、賃貸の条件を著しく不当に定めたりすることができません。

国は、高齢者の居住の安定を目的として設立された公益法人について一定の基準を満たした法人を高齢者居住支援センターに指定します。このセンターは賃貸人からの要請があれば、高齢者賃借人が賃貸人に支払うべき滞納家賃債務を保証することになります（法第11条）。

高齢者向け賃貸住宅の建築や既存のアパート・マンションの高齢者向け改良工事（手すり、緊急通報装置の設置、段差の解消等のバリアフリー化）に関しては、一定の基準を満たした計画書を提出して都道府県知事の認定を受けると、工事費用等の一部の補助を受けることができます。

２．終身建物賃貸借契約等の創設

高齢者又は高齢者と同居する配偶者を賃借人とする賃貸借契約について、賃借人の終身に限定した賃貸借契約（終身建物賃貸借）を締結することができます。この契約での高齢者とは、60歳以上であり、単身又は同居者が高齢者親族であるものです。ただし、夫婦の場合、いずれかが60歳未満でも対象となります（法第56条）。

賃借人になろうとする高齢者から特に申し出があった場合には、賃借人の終身に限定しなくても、一定の賃貸借期間を定めてその期間が満了するか、あるいは賃借人が死亡すれば、更新あるいは承継されることなく賃貸借が終了する内容の賃貸借契約（期間付死亡時終了建物賃貸借）を結ぶことができます（法第61条）。

終身建物賃貸借あるいは期間付死亡時終了建物賃貸借のいずれの場合であっても、高齢者である賃借人が死亡した際に同居者（配偶者又は60歳以上の親族）がいるときは、同居者が死亡の事実を知ったときから１ヵ月を経過する日までに賃貸人に対して賃貸の継続を申し出ると改めて同居者との間に終身あるいは当初定められた期間が満了するまで賃貸は継続することになります（法第66条）。

また、契約方式は、公正証書による等書面によって契約をしなければなりません。終身建物賃貸借を事業として行う場合、賃貸人は事業内容等については都道府県知事の認可を受けなければなりません。認可を受けた賃貸人は、当該賃貸住宅を一般借家人のための住宅として賃貸することができません。対象となる住宅あるいは１棟の建物全部についての事業の廃止を都道府県知事に届けることによって、一般用の住宅としての賃貸が可能となります。

住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）

（平成11.6.23）最近改正　平成26.6.27　法92号

1. 住宅性能表示制度

住宅性能表示制度は、住宅の性能を共通のルールに基づいて表示することにより、住宅購入者が複数の住宅を相互比較できるようにするために創設された制度です。

ポイントをまとめると次のとおりです。

① この制度を利用するか否かは、住宅供給者・購入者の任意です。法律上の義務ではありません。

② 利用を希望する場合は、国土交通大臣の登録を受けた「登録住宅性能評価機関」に対し、一定の手数料を支払い、評価の申請をします。

③ 登録住宅性能評価機関が行う評価には、住宅の設計段階で行うものと、完成後に行うものと２種類あり、設計段階で行う評価結果については「設計住宅性能評価書」が、完成後に行う評価結果については「建設住宅性能評価書」がそれぞれ交付されます。

④ 登録住宅性能評価機関が交付した住宅性能評価書やその写しを売買契約書に添付等すると、当該評価書に記載された性能を有する住宅を引き渡す契約をしたものとみなされます。ただし、評価書を契約内容としないことを、用途契約書面で定めた場合は、この限りではありません。

2. 住宅に係る紛争処理体制

住宅に係る紛争処理の円滑化・迅速化を図るため、国土交通大臣により「指定住宅紛争処理機関」が指定され、紛争のあっせん・調停・仲裁といった裁判外の紛争処理にあたっています。

ただし、この紛争処理システムを利用できるのは、今のところ本法による性能評価を受けた住宅に限られています。

指定住宅紛争処理機関としては、各地にある単位弁護士会が指定されています。

3.　瑕疵担保責任の特例

新築住宅の基本構造部分について、売主（及び新築工事の請負人）の負うべき瑕疵担保責任期間が完成引渡しから10年に義務付けられる等、瑕疵担保責任の強化が図られました。

従来の民法・宅地建物取引業法の規定との関係でまとめると以下のとおりです（売買契約を前提に記述しています。）。

新築住宅※の売買に係る瑕疵担保責任の整理表

	民法・宅地建物取引業法	品　　確　　法
瑕疵担保責任期間	買主が瑕疵があることを知ってから１年。 ただし、売主が宅地建物取引業者の場合は、宅地建物取引業法の規定により、引渡しから２年以上とする特約が可能。	完成引渡しから10年。 ただし、買主は瑕疵があることを知ってから１年以内に請求する必要がある。
責任を負うべき住宅の部分	新築・中古に限らず、その住宅のすべての部分。	新築住宅の基本構造部分（柱・梁などの構造耐力上主要な部分・雨水の浸入を防止する部分）。
買主が請求又は行使できる権利	①　損害賠償 ②　契約の解除（瑕疵により契約の目的が達成できない場合に限る。）	①　損害賠償 ②　契約の解除（瑕疵により契約の目的が達成できない場合に限る。） ③　修補請求（民法上は規定なし）
特約の可否	民法上、瑕疵担保責任の規定は任意規定であり、特約により責任の排除・軽減が可能。 ただし、売主が宅地建物取引業者の場合は、瑕疵担保責任期間を引渡しから２年以上とする特約を除き、買主に不利になる特約は無効。	品確法の規定により買主に不利となる特約は無効（強行規定）。

※新築住宅……新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことのないもの（建設工事の完了の日から起算して１年を経過したものを除く。）をいいます。

宅地建物取引業法第35条第１項第５号の工事完了時における形状・構造等

宅地	形状（位置）及び構造	1. 平面図（地積、外周の各辺の長さ、道路の種類、擁壁、用排水施設、等記入）…添付 2. 道路からの高さ（　　m） 3. 擁壁（ブロック、コンクリート、石垣、芝生どめ、その他） 4. 階段（　有　・　無　） 5. 排水施設（雨水、汚水、完成、未完成、完成予定　　年　　月　　日） 6. 給水源（井戸等）（公営水道、簡易水道、井戸） 7. その他（　　）
	道路の幅員及び構造	1. 宅地周囲の道路幅（東側　　m、西側　　m、南側　　m、北側　　m） 2. 道路舗装の状況（　有　・　無　完成予定　　年　　月　　日） 3. 側溝等の構造（U字型、L字型、蓋〈有・無〉、その他　　） 4. その他（　　）
建物	形状及び構造	1. 一般住宅平面図（敷地内における位置、各階の床面積、間取り、記入）・添付 1. マンション　当該階平面図……添付 1. マンション　当該物件平面図……添付 2. 構造（木造、木造モルタル造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造、ブロック造、鉄骨造、その他　　） 3. 屋根の種類（瓦、鉄板、スレート、コンクリート、その他　　） 4. 階数（地上　　階、　地下　　階） 5. その他（　　）
	主要構造部、内装及び外装の構造・仕上げ	1. 主要構造部（壁、柱、はり、床、階段）の材質 ㈠ 壁〈下地〉（小舞壁、木ずり壁、ラスボード、石膏ボード、鉄鋼〈　　〉その他　　） ㈡ 柱、はり（檜、杉、つが、ぶな、あか松、鉄骨コンクリート、鉄骨、その他　　） ㈢ 床（玄関〈　　〉、廊下〈　　〉、洋室〈　　〉、台所〈　　〉トイレ〈　　〉、浴室〈　　〉、その他　　） ㈣ 階段（　　） ㈤ その他（　　） 2. 内・外装の材質、塗装の状況 外装（モルタル〈仕上げ方法〉、板張、ボード板、金属板張、タイル張、その他　　） 内装　天井（玄関〈　　〉、廊下〈　　〉、和室〈　　〉、洋室〈　　〉トイレ〈　　〉、浴室〈　　〉、その他　　） 内装　壁面（玄関〈　　〉、廊下〈　　〉、和室〈　　〉、洋室〈　　〉トイレ〈　　〉、浴室〈　　〉、その他　　）
	設備の設置及び構造	1. 設備配置図…添付 2. 電気設備（コンセント〈　〉口、スイッチ〈　〉個、その他　　） 3. ガス設備（都市ガス、プロパンガス、湯沸器、ガス栓〈　〉口、その他　　） 4. 給排水設備（浴槽、便器、汚水浄化槽、汚水管、蛇口〈　〉口、その他　　） 5. 冷暖房換気設備（クーラー、セントラルヒーティング、換気扇、その他　　） 6. 消火設備（消火器、火災報知器、その他　　） 7. 厨房設備（流し、調理台、食器棚、整理棚、換気扇、その他　　） 8. 照明設備（玄関灯、台所灯、蛍光灯〈　〉個、電球〈　〉個、その他　　） 9. 備付け家具（下駄箱、タンス、その他　　） 10. 門扉・門塀（両、片開き扉、引き戸、ブロック、石、フェンス、その他　　） 11. その他（　　）

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）

（平成12.12.8）最近改正　平成26.6.13　法69号

（目　的）

昨今のマンション居住者の増加等により、マンションストックの維持管理の適正化を図るため、この法律は新たに平成12年12月に公布され、平成13年４月１日より、施行されています。

この法律の目的は、土地利用の高度化の進展、その他住環境の変化により、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることにかんがみ、マンション管理士の資格を創設し、マンション管理業者の登録制度を実施する等、マンションの管理の適正化を推進するための措置を講じることにより、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とされています（法第１条）。

１．マンションとは

この法律では、マンションとは次のように定義されています（法第２条）。

①　２以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設

②　一団地内の土地又は附属施設が当該団地内にある①に掲げる建物を含む数棟の建物の所有者の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

したがって、「人の居住の用に供する専有部分のあるもの」とありますので、全戸が事務所として使用されている場合は、この法律上のマンションとはなりません。

②は、団地のように①に掲げる建物を含む数棟の建物の所有者の共有する土地及び附属施設がある場合には、当該土地及び附属施設もマンションに含まれます。

２．マンション管理業の適正化のための措置

①　マンション管理業者登録制度の創設

管理組合から委託を受けてマンションの管理に関する事務を業として行う業者については、マンション管理業者の登録及び管理業務主任者の制度が整備され、その業務に関し、必要な規制、監督が行われることになりました。

マンション管理業者の義務等については、重要事項の説明、契約成立時の書面交付、財産の分別管理、管理事務の報告等の規定が設けられ、この法律の規定に違反があったときは、国土交通大臣は必要な指示、業務停止命令、登録の取消し等の措置をとることができることとなりました（法第44条～法第90条）。

②　宅地建物取引業法の重要事項説明

「区分所有建物の売買・交換」の重要事項説明書では、管理の委託先とともにその管理業者の登録番号を説明することとされています。また、「建物の貸借」の重要事項説明書についても同様ですが、戸建て住宅、アパート等、この法律の適用対象とならない管理業者は、登録されていない場合もあります。

３．分譲段階における適正化の措置

宅地建物取引業者は自ら売主として新築マンションを分譲した場合においては、管理者等に対して、設計に関する図書を交付しなければならないこととなりました（法第103条）。

設計に関する図書とは、工事完了時の建物及び附属施設に係る以下のものをいいます。

・付近見取図　・配置図　・仕様書　・各階平面図　・二面以上の立面図　・断面図又は矩計図（かなばかりず）

・基礎伏図　・各階床伏図　・小屋伏図　・構造詳細図　・構造計算書

建物の区分所有等に関する法律

（昭和37.4.4）最近改正　平成23.6.24　法74号

マンションは１棟の建物を区分して、複数の人が所有する形態の住宅です。一口にマンションといっても、大は1,000戸以上の団地形式のものから、小はわずか数戸の小規模なものまで各種多様なものがありますが、いずれも一つの屋根の下でコミュニティを形成し共同生活を営むわけですから、お互いに快適な生活をするためには、一戸建の住宅とは違ったルールが必要になります。

マンションの所有や利用については、「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」という。）という法律でいろいろな規定が設けられています。区分所有法は居住用のマンションに限らず、区分所有形式のものであれば店舗や事務所にも適用されますが、ここでは、初めてマンションをお求めになる方のために、区分所有法やその他のルールの基本についてご説明します。

１．区分所有権および専有部分

マンションのように、1棟の建物において構造上区分された数個の部分で、独立して住居、店舗、事務所その他の用途に供される場合のその建物の部分を「専有部分」といい、この建物の部分を目的とする所有権を「区分所有権」といいます（法第１条、法第２条第１項、第３項）。

２．共用部分

区分所有建物のうち、専有部分以外の建物の部分を「共用部分」といいます。共用部分には、数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又は一部の共用に供されるべき建物の部分である「法定共用部分」と、例えば集会室や管理人室のように本来専有部分になりうる部分、付属の建物を規約で共用部分とした「規約共用部分」の２つがあります（法第４条第１項）。規約共用部分は、その旨の登記をしないと第三者に対抗できません（法第４条第２項）。

なお、マンションの専有部分である甲室の床下コンクリートスラブと階下にある乙室の天井板との間の空間に配された配水管の枝管を通じて甲室の汚水が本管に流される構造となっている場合において、甲室から枝管の点検、修理を行うことは不可能であり、乙室からその天井裏に入ってこれを実施するほか方法がないなどの事実関係の下においては、枝管は、建物の区分所有等に関する法律第２条第４項にいう「専有部分に属しない建物の附属物」であり、区分所有者全員の共用部分に当たるとした最高裁判決があります（最高裁判決平成12年３月21日裁時1264号３頁）。

３．共用部分に関する法律関係

① 共用部分は、規約で別段の定めをしない限り、区分所有者の全員又は一部の共有となります（法第11条）。

② 共用部分は、規約で一部の区分所有者又は管理者の所有とすることができます（法第11条第２項、第27条第１項）。

③ 共用部分に対する各共有者の共有持分は、規約で別段の定めをしない限り、各共有者が有する専有部分の床面積の割合によって決められます（法第14条第１項）。

④ 共用部分の共有持分は、法律で別段の定めがあるときを除いて、専有部分と分離して処分することができません（法第15条第２項）。分離処分を許す規約の定めをしても無効です。また、区分所有権が処分されれば、その区分所有者の共有持分もそれに従います（同条第１項）。

⑤ 共用部分の管理に関する事項は、規約で別段の定めをしたときを除いて、集会で区分所有者及び議決権の各過半数によって決します（法第18条第１項、第２項、第39条第１項）。ただし、共用部分の保存のために必要な行為は各共有者が単独でることができます（法第18条ただし書）。

⑥ 共用部分の変更は、原則として区分所有者及び議決権の各４分の３以上の多数による集会の決議で決定され

ます（法第17条第１項本文）。しかし、共用部分の変更でも形状又は効用の著しい変更を伴わないもの、つまりいわゆる大規模修繕については、区分所有者及び議決権の各過半数で決定できます（同条同項本文かっこ書、法第39条第１項）。

⑦　前記⑤⑥の場合で、ある区分所有者の専有部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その区分所有者の承諾を得なければなりません（法第17条第２項、法第18条第３項、法第21条）。

⑧　各共有者は、原則として持分に応じて共用部分の負担に任じ、その部分から生ずる利益を収取します（法第19条）。

４．建物の敷地

建物の敷地とは、建物が所在する土地（法定敷地・法第２条第５項）と規約に特に敷地と定められた土地（規約敷地・法第２条第５項、法第５条）の２つがあります。規約敷地は法定敷地と同じように専有部分と一体化させる必要がある土地で、例えば、庭や通路、広場、駐車場、テニスコート、付属建物の敷地などです。

５．敷地利用権

区分所有建物が存在している敷地に対しては、区分所有者が土地所有権の共有持分か、地上権、賃借権の準共有持分を持っているのが通常です。このような専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利のことを「敷地利用権」といいます（法第２条第６項）。

６．専有部分との分離処分の原則的禁止

敷地利用権が共有、地上権又は賃借権の準共有である場合には、区分所有者は原則として、その専有部分と敷地利用権を分離して処分することができません（法第22条）。もっとも、規約で分離処分を許す旨を定めることができます（法第22条第１項ただし書）。

原則どおり、分離処分できない場合に、これに反してなされた処分は無効ですが、そのことを知らなかった相手方に対しては、その無効を主張することができません。ただし、不動産登記法の定めるところにより分離して処分することができない専有部分及び敷地利用権であることを登記した後に、その処分がされたときはそれを調べなかった処分の相手方は保護されません（法第23条）。

７．管理組合

区分所有法は、区分所有建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うための区分所有者の全員で構成する団体を管理組合とし、法の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、管理者をおくことができるとしています（法第３条）。

８．管理組合法人

管理組合では、区分所有者及び議決権の各４分の３以上の多数による集会の決議で、法人となることを定めることができます（法第47条第１項）。これを「管理組合法人」といい、理事と監事が置かれます（法第49条、法第50条）。共用部分等について第三者に対する金銭賠償の請求や受領について、管理組合法人が区分所有者を一括して代理でき、訴訟における当事者適格も認められます（法第47条第６項～第９項）。

９．管理者

区分所有者は、原則として集会の決議で管理者を選任でき（法第25条）、管理者は、共用部分、敷地などを保存し、集会の決議を実行し、規約で定めた行為をする権利を有し義務を負います（法第26条）。管理者には、管理組合の理事長がなることが一般的ですが、区分所有者であるかどうか問われず、それ以外の者を管理者に選任するこ

ともできます。また、個人でも、管理会社等の法人でも構いません。共用部分等について第三者に対する金銭賠償の請求や受領について、管理者が区分所有者を一括して代理でき、訴訟における当事者適格も認められます（法第26条第２項、第４項）。

10. 規　約

① 建物、敷地、付属施設の管理や使用に関する区分所有者相互間の事項を規約で定めることができます（法第30条第１項）。一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものは、区分所有者全員の規約に定めがある場合を除いて、これを共用すべき区分所有者の規約で定めることができます（第２項）。管理規約は、専有部分若しくは共用部分又は敷地等につき、形状、面積、位置関係、使用目的、利用状況、区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して区分所有者の利害の衡平が図られるように定めなければなりません（第３項）。書面でなく、電磁的記録により作成できます（第５項）。

② 規約の設定・変更・廃止は、集会で区分所有者及び議決権の各４分の３以上の多数により決定します（法第31条）。

③ マンションの分譲業者のように、最初に建物の全部を所有する者は単独で規約を設定できますが、公正証書によって定めなければなりません（法第32条）。

④ 規約の効力は、区分所有者全員に及びますが、区分所有者の特定承継人（区分所有者から区分所有権を譲り受けた者など）に対しても効力を生じます（法第46条第１項）。

⑤ 規約は管理者が保管し、保管者は利害関係人から請求があったときは、正当な理由がある場合を除いてその閲覧を拒んではなりません（法第33条）。

11. 集　会

① 集会は管理者が招集しますが、少なくとも毎年１回集会を招集しなければなりません（法第34条第１項、第２項）。区分所有者の５分の１以上で議決権の５分の１以上を有する者は、管理者に対し、集会の招集を請求できます（第３項）。ただし、この定数は、規約で減ずることができます。

② 各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、各区分所有者の専有部分の床面積割合によります（法第38条）。

③ 集会の決議は、法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決定します（法第39条）。規約や集会決議で定めれば、区分所有者は電磁的方法による議決権の行使ができます（第３項）。

④ 区分所有者全員の同意があれば、実際に集会を開かずに書面又は電磁的方法による決議もできます（法第45条第１項）。全員の電磁的方法による合意があった場合は、決議があったとみなすことができます（第２項）。

⑤ 集会の議事につき、議長は書面あるいは電磁的記録により議事録を作成し、管理者が保管し、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がない限り、その閲覧を拒んではなりません（法第42条、法第33条）。

⑥ 集会の決議は、規約と同じように区分所有者のほか、区分所有者の特定承継人に対してもその効力を生じます（法第46条第１項）。

12. 区分所有者の権利と義務

① 区分所有者は、専有部分を自由に使用でき、共用部分をその用法に従って使用できます（法第13条）。

② 区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはなりません（法第６条第１項）。

③ 区分所有者は、共用部分、敷地、付属施設につき他の区分所有者に対して有する債権、又は規約や集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債権について、債務者の区分所有権（共用部分、敷地利用権を含む。）及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有します（法第７条）。

④　前記③の債権は、債務者である区分所有者の特定承継人に対しても請求することができます（法第８条）。

なお、滞納管理費の時効は５年説と10年説との対立がありましたが、５年であるとするのが最近の最高裁判決です（最高裁判決　平成16年４月23日）。

13．賃借人など占有者の権利と義務

①　占有者は、集会の会議の目的である事項について利害関係のある場合には、集会に出席して意見を述べることができます（法第44条第１項）。意見陳述権があるだけで、議決権はありません。

②　占有者も区分所有者と同様、建物の保存に有害な行為その他建物の管理・使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはなりません（法第６条第３項）。

③　占有者は、建物、敷地、付属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負います（法第46条第２項）。

14．共同利益に反する行為の停止等の請求

区分所有者が、建物の保存に有害な行為、その他建物の管理や使用に関して共同の利益に反する行為をし、又はその行為をするおそれがある場合には、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者の共同の利益のため、その行為の停止、行為の結果の除去、行為を予防するために必要な措置等を請求できます（法第57条第１項）。この請求のための訴えを提起するには、区分所有者及び議決権の各過半数による集会の決議によらなければなりません（第２項）。

15．専有部分の使用禁止の請求

前記13の行為による区分所有者の共同生活上の支障が著しく、前記13の請求等によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者又は管理組合法人は、集会の議決に基づき、訴えをもって、相当期間、その区分所有者による専有部分の使用の禁止を請求することができます（法第58条第１項）。この決議は、区分所有者及び議決権の各４分の３以上の多数が必要です（第２項）。

16．区分所有権等の競売の請求

前記13の行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもって、その違反者の区分所有権及び敷地利用権の競売を請求できます（法第59条第１項）。この決議も区分所有者及び議決権の各４分の３以上の多数が必要です（第２項）。

17．占有者に対する引渡し請求

専有部分の占有者による共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもって、その占有者が占有する根拠となっている契約の解除及びその専有部分の引渡しを請求することができます（法第60条第１項）。この決議も、区分所有者及び議決権の各４分の３以上の多数が必要です（第２項）。

18．復旧決議に賛成しなかった者の買取請求権

災害等で建物の価格の２分の１を超える部分が滅失した場合、４分の３以上の多数決議があれば、滅失した共用部分を復旧することができますが（法第61条第５項）、これに賛成しなかった区分所有者は、自己の区分所有権を時価で買い取るべきことを請求することができます（第７項）。

この買取請求の相手方を決議賛成者が全員の合意で指定することができます（法第61条）。

19. マンションの建替え

(1) 建替え決議の要件と手続

建替えは5分の4以上の賛成があればできます。建替えの敷地は従前の敷地と一部でも重なっていればよく、マンションの使用目的も変更することができるようになっています（法第62条第1項）。建替え決議を目的とする集会の招集については、建替えの理由等とともに2ヵ月前には招集の通知を発しなければならないとされるとともに、集会の1ヵ月前までに説明会を開催することが義務付けらています（法第62条第4項～第7項）。

(2) 団地内の建物の建替え手続等の整備

敷地を共有する団地内の1棟の建物を建て替える場合には、その棟の5分の4以上の賛成の建替え決議のほか、団地の管理組合の集会において議決権の4分の3以上の承認決議が得られれば、原則として建替えを実施することができます（法第69条）。

また、団地の管理組合の集会において区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成があり、かつ、各棟ごとに3分の2以上の賛成があれば、団地内建物を一括して建て替えることもできます（法第70条）。

借地借家法

（平成3.10.4）最近改正　平成23.5.25　法53号

平成４年８月１日から新しい「借地借家法」が施行され、同日をもって従来の「借地法」「借家法」「建物ノ保護ニ関スル法律」は廃止されました。しかし、新法の施行前からすでに締結されている借地契約、借家契約即ち既存の契約には、新法の定める存続期間や更新などに関する多くの規定が適用されず、「なお、従前の例による」ものとされ、旧法が適用されることになっています（法附則第５条以下）。

（借地権について）

１．借地権の意義

建物所有を目的とする他人の土地の利用権には、地上権と土地賃借権・使用借権がありますが、借地借家法で「借地権」というのは、建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権のことです（法第２条第１項）。

地上権は、物権であり土地を直接に支配できる強い権能をもちます。すなわち、地上権者は地主の承諾を得ないで、第三者に地上権を譲渡したり、賃貸することができます。これに対し、賃借権は債権であり、賃貸人の行為を通じて土地を間接的に支配できるのみで権能は物権ほど強くありません。そこで、賃借権を強化して両者の権能の差を少なくし（賃借権の物権化）、賃借人を保護するため大正10年に借地法が制定され、平成４年施行の借地借家法に引き継がれています。

なお、建物所有目的以外の目的、例えば、屋外の駐車場、材料や資材置場などのための土地賃借権は、借地借家法でいう「借地権」でありません。

２．借地権の種類と内容

借地権の類型を図示すると次のとおりです。

- ⑴　旧借地法による借地権
- ⑵　借地借家法による借地権
  - ①普通借地権
  - ②定期借地権
    - ア．一般定期借地権
    - イ．事業用借地権
    - ウ．建物譲渡特約付借地権
  - ③一時使用の賃貸借（一時使用の場合に設定される借地権で、存続期間、更新等に関する借地借家法の多くの規定が適用されない。「一時使用」にあたるかどうかは、契約書の文言にとらわれず、諸般の事情を総合的･客観的に判断して決定される。）

なお、他人の土地を利用する形態には上記の借地権のほか使用貸借というのがあります。これは、物を無償で借り使用収益を行う権利ですが､不動産という重要な資産を無償で貸すというのは一般的には考えられないことです。実際には、当事者が親子関係である等、特別な事情がある場合に限り利用されています。この使用貸借には借地借家法の適用はなく、専ら民法の規定が適用されます。

借地権の内容を、借地の「存続期間」と「更新」に関する事項を中心にまとめると次のようになります（一時使用の賃貸借は省略）。

		借地借家法による借地権 （平成４年８月１日以降に設定されたもの）			借地借家法による借地権 （平成４年８月１日以降、平成19年12月31日までに設定されたもの）	借地借家法による借地権 （平成20年１月１日以降に設定されたもの）
借地権の種類	**旧法の借地権** （平成４年７月31日までに設定されたもの）	**普通借地権**	**一般定期借地権** 借地権の存続期間を50年以上として、 ・借地借家法の契約更新に関する規定を適用しない旨 ・建物の再築による存続期間の延長の規定を適用しない旨 ・建物の買取請求権を認めない旨 の３つの特約を定めたもの。 契約は公正証書等の書面によることが必要。	**建物譲渡特約付借地権** 借地権設定後30年以上を経過した日に、借地上の建物を相当の対価で地主に譲渡する旨の特約を定めたもの。 当該建物の譲渡により借地権は消滅する。	**事業用借地権** 専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし、存続期間を10年以上20年以下としたもの。 ・法定更新、再築による期間の延長等 ・建物買取請求権 ・建物の再築についての裁判所の許可 の規定が適用されない。 契約は必ず公正証書によらなければならない。	**事業用定期借地権** 専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし、存続期間を10年以上50年未満としたもの。 ㈠　10年以上30年未満の期間をを設定した契約については ①法定更新、再築による期間の延長等 ②建物買取請求権 ③建物の再築についての裁判所の許可 の規定が適用されない。 ㈡　30年以上50年未満の期間を設定した契約については、上記①②③を適用しない旨の特約を定めたものであれば適用されない。 ㈢　㈠及び㈡の契約は必ず公正証書によらなければならない。
存続期間	〔期間の定めがある場合〕 コンクリート造り等の堅固な建物は30年、その他（木造等）の建物は20年より短い期間を定めた場合には、期間の定めがないものとみなされる。 〔期間の定めがない場合〕 堅固な建物は60年、その他の建物は30年。	・原則30年 ・当事者でこれより長い期間を定めた場合はその期間	50年以上	30年以上	10年以上20年以下	10年以上50年未満
更新	原則として期間満了により借地権は消滅するが、以下のいずれかに該当するときは更新される。 ①当事者で合意した場合 ②借地権者が契約更新を請求したときで、建物が現存する場合 ③借地期間満了後も借地権者が土地の使用を継続しているとき ①当事者で合意した場合 ②借地権者が契約更新を請求したときで、建物が現存する場合 ③借地期間満了後も借地権者が土地の使用を継続し、現に建物がある場合 ただし、②の更新請求・③の使用継続がなされた場合でも地主が遅滞無く正当事由（注）ある異議を唱えた場合には更新されない。 〔更新期間〕 堅固な建物は30年、それ以外は20年 最初の更新は20年、２回目以降の更新は10年 なお、合意による更新の場合で当事者間で上記期間より長い期間を定めた場合にはその期間となる。		更新はなく、借地権は期間満了とともに消滅する。	借地上の建物を地主に譲渡することで、更新することなく借地権は消滅する。 ただし、借地期間の終了時に借地権者が建物の使用を継続しているときは、借地権者の請求により、地主との間で当該建物について期間の定めのない借家契約が締結されたものとみなされる。	更新はなく、借地権は期間満了とともに消滅する。	10年以上30年未満の期間を設定した契約については更新はなく、借地権は期間満了とともに消滅する。 30年以上50年未満の期間を設定した契約の場合，契約の更新に関する規定を適用しない旨の特約を定めたときは更新はなく借地権は期間満了とともに消滅する。

（注）「正当事由」とは

借地人の更新請求や使用継続に対する借地権設定者（多くは土地所有者）の異議は「正当事由」がなければ述べることができません。旧借地法は、正当事由の内容を「土地所有者が自ら土地を使用することを必要とする場合その他正当の事由」と概括的に規定していましたが、新法ではこれを明確にし、

Ⅰ　借地権設定者及び借地権者（転借地権者を含む。）が土地の使用を必要とする事情

Ⅱ　借地に関する従前の経過

Ⅲ　土地の利用状況

Ⅳ　借地権設定者が土地の明渡しの条件として、又は土地の明渡しと引換えに借地権者に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出

の４項目が正当事由の考慮要素であるとしています（法第６条）。なおⅠが基本的な要素であるとされており、またⅣは、いわゆる立退料のことです。

３．借地権に関するその他の留意事項

借地権について重要事項説明をする場合には、存続期間・更新に関する事項のほか、以下の点にも留意する必要があります。

なお、以下に掲げる事項は、基本的には借地権全般にあてはまるものですが、⑴の「建物の再建築による存続期間の延長」や⑸の「建物買取請求権」のように、定期借地権に一部適用されない事項がありますので、注意してください。

⑴ 建物の再建築による存続期間の延長

① 当初の存続期間満了前の再建築

当初定めた借地権の存続期間の満了前に建物が滅失した場合に、借地権者が借地権の残存期間を超えて存続する建物を再築したときには、地主がその再築を承諾した場合に限り、当該借地権の期間が延長されます。

この場合、借地権者が地主に建物の再築の通知をし、地主が通知受領後２ヵ月以内に意義を述べなかった場合には、再築が承諾されたものとみなされます。

上記により借地権の期間が延長された場合、その期間は原則として、

・承諾があった日

・建物が再築された日

のいずれか早い日から20年となります。

ただし、残存期間が20年より長いとき、又は当事者で20年より長い期間を定めた場合にはその期間が存続期間となります。

② 更新後の再建築

借地契約の更新後に、借地人が地主の承諾を得ずに残存期間を超えて存続する建物を再築した場合には、地主は借地契約の解約を申し入れることができます。

ただし、建物の再築につきやむを得ない事情があるにもかかわらず、地主が承諾しない場合には、裁判所は、借地人の申立により、地主の承諾に代わる許可を与えることができるとされています。

もし、地主の承諾も裁判所の許可も得られない場合には、借地人の方からの解約申入れが認められています。

これらの規定は、一般定期借地権及び事業用借地権（ただし、30年以上50年未満の期間を設定した契約では適用しない旨の特約を設定した場合のみ）については適用されません。

⑵ 借地権の譲渡・転貸

ここで「譲渡」とは、借地人が借地権を第三者に売買・贈与などにより移転することであり、「転貸」とは、借地人が自己と地主との借地関係はそのまま残しておいて、借地を第三者に自ら貸主として賃貸することです。地上権については、譲渡・転貸を自由にすることができますが、賃借権の場合には地主（賃貸人）の承諾なしに行うこ

とはできません。

① 地主の承諾がある場合

賃借権の譲渡又は転貸について地主（土地所有者）の承諾を得た場合は、これを地主に対抗することができます。譲渡のときは、従来と同内容の契約が継続します。しかし、存続期間は従前の契約の残存期間のみとなります。また、転貸のときも従前の契約の残存期間の範囲内の契約となります。なお、借地人から転借した者は地主と直接には契約関係が生じませんが、地主は借地人、転借人のいずれにも地代を請求できます（民法第613条）。

② 地主の承諾のない場合

賃借権の譲渡、転貸を地主に無断で行い、目的物を使用させると、信頼関係がいまだ破壊されていないという特段の事情がない限り原則として地主は借地契約を解除することができます（民法第612条）。もっとも、地主が承諾しないときは、建物の譲受人は地主に対して建物買収請求権を行使できます（法第14条）。

（地主の承諾に代わる裁判所の許可）

賃借人がその建物を他人に譲渡しようとする場合に、地主が土地の賃借権の譲渡又は転貸を拒むときは、裁判所は賃借人の申立てにより、地主の承諾に代わる許可をすることができます（法第19条）。なおこの場合、地主に優先的な買受権が認められています（同条第３項）。

(3) 借地上の建物の増改築

借地契約では、借地権者は地主の承諾なく借地上の建物の増改築をしてはならない旨を特約で定めるケースが一般的です。

ただし、借地借家法では、こうした増改築禁止特約がある場合に、借地権者が土地の通常の利用上相当と認められる増改築をするために地主の承諾を求めたにもかかわらず当事者間の協議がまとまらない場合には、裁判所が地主の承諾に代わって許可することができることとされています（法第17条第２項）。

(4) 地代等の増減額請求

地代又は土地の賃料が、土地に対する公租公課の増減、土地の価格の高騰・下落その他の経済事情の変動により、又は近傍類地の土地の地代・賃料に比較して不相当となったときは、当事者は地代等の増減を請求することができます。もっとも、当事者間において一定期間増額しない旨の特約があった場合には、経済事情の変動があっても増額請求はできません（法第11条）。

地代等の増減額をめぐる紛争については、訴訟を提起する前に、まず調停申立てをしなければなりません。

これを調停前置（ぜんち）主義といいます。また、当事者が調停委員会の定める調停条項に服する旨の書面の合意を調停申立後にした場合には、調停委員会の定める調停条項に拘束されます。これらは、民事調停法に規定されています。

(5) 建物買取請求権

① 借地人は、次の２つの場合には借地上の建物を借地権設定者に対し、買い取るべき旨を請求できます。

Ⅰ 借地人の建物買取請求権（更新されない場合の建物買取請求権）

借地権の存続期間が満了した後更新されない場合には、借地権者は時価で建物その他の付属物を借地権設定者に買い取るべきことを請求できます（法第13条）。

Ⅱ 建物取得者の建物買取請求権（建物の譲渡等が承諾されない場合の買取請求権）

第三者が賃借人から建物を譲り受けた場合に、借地権設定者が賃借権の譲渡又は転貸を承諾しないときも同様に買取請求ができます（法第14条）。

② 建物買取請求権を行使した場合の効果

建物買取請求権は形成権であり、相手方の承諾がなくても売買契約が成立したのと同じ結果になります。買主の地位に立つ借地権設定者が建物の代金を支払うまで、借地人は建物とその敷地の引渡しを拒絶できます（同時履行の抗弁権あるいは留置権に基づく）。しかし、引渡しを拒む間の地代・賃料相当額は、借地権設定者に返還しなければなりません。

※借地人の賃料不払いによって賃貸借契約が解除された場合には、建物買取請求権は発生しないと解釈されています。このような場合にまで、借地人を保護するのは不公平だからです。

なお、①Ⅰの「更新されない場合の建物買取請求権」については、一般定期借地権及び事業用借地権（ただし、30年以上50年未満の期間を設定した契約では適用しない旨の特約を設定した場合のみ）には適用されません。実際の契約においては「更新されない場合の建物買取請求権」を借地権者に認めない旨を特約で定めることになります。この特約により、一般定期借地権及び事業用借地権の借地権者は期間の満了とともに、借地上の建物を取壊し、更地にして地主に返還する義務を負うことになります。

(6) 借地権の対抗力

借地権に対抗力があるというのは、借地権の存する土地の所有権を買った者や、その土地の抵当権者などに対し、借地人が自分の借地権を主張できるということです。

借地権が対抗力を有する方法には、借地権の登記と借地上の建物の登記があります。借地権が対抗できれば、借地関係はそのまま新しい土地所有者に承継され、また土地の抵当権者に対しても自己の権利を主張することができ、何の影響も及ぼさないことになります。

① 借地権の登記

地上権も賃借権も登記することによって第三者への対抗力をもちます。地上権は物権ですから地主に登記協力義務があり、地主がこれに応じなければ裁判所の確定判決で登記の強制をすることができます。

ところが、賃借権は債権ですから、地主に登記協力義務がなく、その登記を法律で強制できません。したがって、一般に土地賃借権の登記は行われず、新地主に対抗することができなくなってしまいます（売買は賃借権を破る。）。民法の一般原則によればそのような結果となります。そこで、借地人を保護するため、次の借地借家法第10条の規定があります。

② 借地上の建物の登記

借地人が借地の上の「建物」の登記をしているときは、例え地上権又は賃借権の登記がなくても、その「土地」の賃借権を第三者に対抗することができます（法第10条第１項）。前述①の民法の不備を補い、登記請求権のない土地賃借人を保護しています（建物登記は、借地権者が単独ですることができます。）。この登記は表示の登記でも足りますが、建物の登記名義人が借地権者の妻や長男の場合には、対抗力がないというのが判例です。

③ 建物滅失の場合の対抗力の保持

上記②のように借地人を保護していても、もし借地上の建物が滅失するとその建物の登記も無効となってしまうので、対抗力も失われ、滅失後にその土地を譲り受けた者のような第三者に対抗できなくなってしまうという問題点がかねてから指摘されていました。そこで、新法は建物の滅失があっても、借地権者がその建物を特定するために必要な事項、その滅失があった日及び建物を新たに築造する旨をその土地の上の見やすい場所に掲示すれば、滅失の日から２年を経過するまでの間に建物を再築し、かつ登記をする限り、その間は対抗力を有することとしました（法第10条第２項）。

(7) 自己借地権

自己借地権とは、借地権設定者が自ら土地に借地権者として設定する借地権のことをいいます。民法上では、所有権と制限物件その他用益権が同一人に帰すると、所有権以外の権利は消滅するという混同（こんどう）の法理というものがあり、土地所有者が自らその土地の借地権者になることはできないものと考えられています。しかし、これを貫くと借地権付きマンションを分譲する場合、土地所有者はあえて形の上だけ誰かに借地権を設定し、その準共有持分を専有部分とともに譲渡するという遠回りな方法をとらざるを得ません。そこで、このような不便を解消するため、新法は借地権を設定するにあたって他の者とともに有することとなるときに限り、借地権設定者（土地所有者）が借地権を有することができることとしました（法第15条第１項）。また、借地権が借地権設定者に帰した場合でも、

他の者とともにその借地権を有するときには、混同が生ぜず借地権は消滅しないものとしました（同条第２項）。

（借家権について）

１．借家権の意義

借家権というのは、広くは建物の賃借権のことをいいますが、通常は借地借家法の適用を受ける賃借権のことをいいます。建物の一部であってもアパートの１室のように独立性のある場合は借家法の適用がありますが、いわゆる間借りのように、その部屋自体に独立性のない場合は借地借家法の適用はありません。

２．借家権等の種類と内容

建物を借りる契約の種類には次のようなものがあります。

⑴　一般借家契約

⑵　定期借家契約

⑶　取壊し予定期限付き借家契約

⑷　一時使用の賃貸借

⑸　使用貸借

また、特殊なタイプとして、

⑹　「高齢者の居住安定確保に関する法律」による終身建物賃貸借

というものがあります。

以下それぞれの内容についてポイントを解説します。

(1) 一般借家契約

契約期間の定めがある場合とない場合があります。

ア．存続期間の定めがある場合

借家では借地のような最短期間の定めはありません。しかし、１年未満の期間を定めた場合は、期間の定めのない契約とみなされます（法第29条）。期間満了と同時に明渡しを求めるには、期間満了前１年から６ヵ月前までの間に借家人に対し予告しなければ更新の拒絶ができず、これをしなければ従前と同一条件で更新されることになります（法第26条）。

また、家主が更新を拒絶するには、正当な事由が存在することが必要です（法第28条）。借家人に不利な特約は無効となります（法第30条）から、契約書の条項に「家主の都合によりいつでも解約し、又更新を拒絶することができる」旨の記載をしても、その部分は効力を生じません。

イ．存続期間の定めがない場合

家主は、いつでも解約の申入れをすることができます（民法第617条）。しかし、そのためには正当事由がなければなりません（法第28条）。

解約の効果は、その解約申入れから６ヵ月を経過したときにはじめて生じます（法第27条）。したがって、借家人は家主の解約申入れが正当な事由によるものであっても６ヵ月間は居住を継続できることになります。

また、６ヵ月を経過した場合でも、借家人が立ち退かず、それに対して家主が遅滞なく異議を述べないときは、６ヵ月前の解約申入れの効力が失われ、あらためて解約申入れをしなければなりません。

期間の定めがない場合は、借家人も、いつでも解約の申入れをすることができます。この場合、正当事由は不要です。解約の効果は、申入れから３ヵ月経過したときに生じます（民法第617条第１項、解約予告期間につき任意規定）。

(2) 定期借家契約

平成12年３月から施行された「良質な賃貸住宅等の促進に関する特別措置法（いわゆる定期借家法）」に基づくもので、更新しない特約を認めた新しいタイプの借家権です。

定期借家のポイントは次のとおりです。

① 契約で定めた期間の満了により契約が確定的に終了する借家契約。一般借家契約のような「更新」という概念がなく、契約を継続する場合には「再契約」をする必要がある。

② 契約期間の長短に制限なし（一般借家契約では、１年未満の契約は期間の定めのない契約をみなされる。）。

③ 契約締結の際、貸主は借主に対し、定期借家である旨を書面を交付して説明する義務がある。

④ 契約は公正証書等の書面によることが必要。

⑤ 契約期間が１年以上の場合、貸主は期間満了の１年前から６ヵ月前までの間に、借主に対し、契約終了の通知をする必要がある。この通知を怠ると、その通知から６ヵ月間は契約の終了を借主に対抗できない。

⑥ 期間内の解約（中途解約）は原則として認められない。ただし、居住用で、かつ、床面積が200㎡未満の場合には、転勤や病気の療養等やむをえない事情がある場合に限り、借主からの中途解約が認められる。

(3) 取壊し予定建物の借家

法令又は契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかな場合には、建物を取り壊すこととなる時期に賃貸借が終了する旨の賃貸借契約を締結することができます。ただ、この場合も契約内容を明確にするとともに脱法的な契約を防止するため、その特約について建物を取り壊すべき事由を記載した書面によってしなければならないものとされています（法第39条第１項、第２項）。

(4) 一時使用目的の借家

借主が、一時使用のために建物の賃貸借契約をしたことが明らかな場合には、借地借家法の借家に関する規定は適用されません（法第40条）。

(5) 使用貸借

Ｐ117の「（借地権について） ２．借地権の種類と内容」参照のこと。

(6)「高齢者の居住の安定確保に関する法律」による終身建物賃貸借

Ｐ107を参照のこと。

３．借家契約に係るその他の留意点

借家契約に関する重要事項説明にあたっては、まず２で述べた借家契約の種類をはっきりと明示し、それぞれの種類に応じた説明をするとともに、次のような点にも留意する必要があります。

(1) 借家契約の更新拒絶又は解約申入れの要件――正当事由

一般借家契約のうち存続期間の定めのある借家契約について、家主がその契約の更新を拒絶する場合あるいは存続期間の定めのない借家契約について解約の申入れをする場合には、「正当な事由」がなければなりません。この有無の判断は、かなり困難であって、個々のケースについて具体的に決定されなければならず、従来から裁判の上では家主、借家人双方の建物使用の必要度の比較や賃貸借の解約をすることによって生じる双方の利害得失などを比較衡量して、更に社会公益的見地からも公平に判断した上で正当事由の存否が判断されてきました。しかし、新借地借家法はその判断基準を明確にしました。すなわち、その考慮要素は、

① 建物の賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情

② 建物の賃貸借に関する従前の経過

③ 建物の利用状況及び建物の現況

④ 建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として、又は建物の明渡しと引換えに賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出

であるとしています（法第28条）。なお、①が基本的な要素であるとされており、また④は、いわゆる立退料のことです。

なお、定期借家契約においては更新がありませんので、ここでの規定は関係ありません。

(2) 家賃の増減額請求

契約で定められていた家賃が、

① 土地・建物に対する租税その他の公課の増減

② 土地・建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動

③ 付近の土地・建物の賃料

に比べて不相当となったときには、賃貸人及び賃借人のいずれからでも、家賃を将来に向かって「相当な額」まで増額又は減額するよう請求することができます。

家賃をめぐる紛争については、原則として訴訟を提起する前に、まず調停の申立てをしなければならないこと、調停委員会の決定に服する旨の合意の制度があること等は既に借家における地代等の増減額請求権の箇所で説明したものと同じです。

なお、家賃の増減にかかる特約に関しては、借地権のところで述べたのと同様に、一定期間増額しない旨の特約が有効であるということが法律上規定されているだけです。

したがって、いわゆるスライド条項（固定資産税の増額に応じて家賃も増額する。）のような特約の有効性は法律上保証されておらず、もっぱら裁判上の判断に委ねられています。

ただし、新しく創設された定期借家に限っては、特約が明記されている場合は、その特約を優先して適用することが、法律で規定されています。

4．造作買取請求権

家主の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作があるときは、借家人は借家契約が終了した場合に、家主に対して時価でその造作を買い取るよう請求することができます。また、借家人が家主より買い受けた造作も同様です（法第33条）。

なお、この規定は家主が同意しないと造作を付けられないという意味で、必ずしも賃借人に有利な規定とはいえなかったため、新法では当事者間においてこの規定を排除する旨の特約が認められることになりました（法第37条）。

5．借家権の対抗力

借家権は建物賃借権の登記があれば、もちろんその建物を買い受けた者などの第三者に対抗できますが、法は登記がなくても建物の「引渡し」さえあれば、第三者に対抗することができるものとし、借家人を保護しています（法第31条）。

なお、借家権は対象の建物が滅失すれば消滅します。目的建物が存在しなくなるからです。

借家契約の内容を表にまとめましたので、参考にしてください。

	一般借家	定期借家	取壊し予定期限付建物賃貸借	一時使用
(1) 存続期間	①1年～ （法第29条、法第29条第2項、民法第604条） ②期間の定めがない場合 （1年未満の定めの場合を含む（法第29条）。） 解約の申入れから6ヵ月経過により終了（法第27条第1項） ・建物転借人…… 期限不知の場合は1年以内の明渡し猶予。（法第35条）	当事者が合意した期間（法第38条） （契約を書面で行う。）	・法令又は契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかな場合、その時までの期間（法第39条）	・新法第3章（借家）の規定の適用はない（法第40条）。
(2) 更　新 ①法定更新	・従前契約と同一の内容で更新 ただし、更新後は期間の定めのない賃貸借となる。 ・期間の満了の1年前から6ヵ月までに更新拒絶の通知がないとき。 ・上記通知をしても、期間満了後継続して使用している場合、遅延なく異議を述べなかったとき（法第26条第1項、第2項）。 なお上記通知には正当事由が必要なので、上記通知があっても正当事由がないときは法定更新となる。 ・建物が転借されている場合、転借人の建物使用継続も賃借人の場合と同様（法第26条第3項）。	更新がなく、期間満了により終了 （あらかじめ書面を交付して説明）	・更新のない特約 （書面化が必要）	同　上
②更新拒絶（正当事由）	①貸主、借主双方が建物の使用を必要とする事情 ②建物の賃貸借に関する従前の経過 ③建物の利用状況及び建物の現況 ④貸主が提供する財産上の給付の申出の事実	—	—	同　上
③更新期間	・契約で定める。 ・法定更新の場合は期間の定めがないものとなる。	—	—	—
(3) 造作買取請求権	・任意規定 （特約により排除可） ・転借人の買取請求権もある （法第33条第1項、第2項）。	・任意規定（特約により排除可）	・任意規定（特約により排除可）	同　上
(4) 家賃の増減額請求	①家賃増減額請求権（法第32条） ②調停前置主義 ③調停条項（確定判決と同一効力） （民調第24条の2、同第24条の3）	同左（ただし、賃料改定特約をしたときは、家賃増減額請求権なし）	同　左	同　上

※　借家権の対抗力と関連して、抵当権と賃貸借の法律関係が問題になることがあります。次の重要事項追加説明を参照してください。

重要事項追加説明［短期賃貸借保護制度の廃止について］

平成16年４月１日から
「短期賃貸借制度」が廃止され「明渡猶予制度」が導入されています

法務省民事局

平成16年４月１日以降の新規の建物賃貸借

平成16年４月１日以降の新規の賃貸借契約により、抵当権が設定されている借家・賃貸マンション等に入居された方については、将来抵当権が実行されて競売になった場合の賃借人保護のルールが変わりました（民法第395条の改正）。

これまでの「短期賃貸借制度」が廃止され、新たに「明渡猶予制度」が導入されています。

短期賃貸借制度

期間３年以内の建物賃貸借による入居者は、競売開始前の賃貸借契約（競売開始前の更新を含む。）による賃借期間が、競落人の代金納付（所有権移転）の時点でまだ残っている場合には、競落後も賃借人として保護されるという制度

保護の要件を満たしている場合には、

○　競売による家主の交代後も、残りの賃借期間は居住できます。

○　新しい家主に対し敷金返還を請求することができます。

【短期賃貸借制度の問題点】

①　競売手続中に賃借期間が満了した入居者は、競売手続中に更新をしても、全く保護されない（直ちに立退き）。

②　高額の敷金差入れを仮装して不当な利益を得るなどの執行妨害の手段として濫用されている。

明渡猶予制度

建物賃借期間の長短に関係なく、競売開始前から入居しているすべての賃借人が、競落人の代金納付（所有権移転）の時から６ヵ月間は、そのまま居住できるという制度

○　競売による家主の交代があっても、確実に６ヵ月間の居住が確保されます（この間は、家賃相当額を新しい家主に対して支払うことになります。）。

○　敷金返還は、元の家主に対して請求することになります。

平成16年３月31日までに締結された短期賃貸借

平成16年３月31日までの短期賃貸借については、同年４月１日以降に更新された場合も含めて、引き続き短期賃貸借制度が適用されることになります。

※　土地の賃貸借は、明渡猶予制度の対象にはなりませんが、期間５年以内の土地の賃貸借で平成16年３月31日までの契約分については、同年４月１日以降に賃貸借契約を更新した場合も含めて、引き続き短期賃貸借制度が適用されることになります。

※　今回の改正法では、賃借権に優先する抵当権者の同意が得られる場合には、賃借権が優先する旨の同意の登記をすることにより、競売による家主の交代後も従前どおり賃借することができる（更新も可能）という制度も、新たに設けられています（民法第387条）。

抵当権が設定されている建物の賃貸借についての「短期賃貸借制度」と「明渡猶予制度」の比較

		短期賃貸借制度（平成16年３月31日までに締結された賃貸借に適用）	明渡猶予制度（平成16年４月１日以降の新規の賃貸借に適用）
期間３年以内の短期賃貸借	競売開始前の賃貸借（競売開始前の更新）による賃借期間が、競落人の代金納付時に残存	【競落後の居住】 契約の残期間に限り可 【敷金返還】 新しい家主に請求	【競落後の居住】 ６ヵ月間は可 【敷金返還】 元の家主に請求
	競売開始前の賃貸借（競売開始前の更新）による賃借期間が、競落人の代金納付前に満了	【競落後の居住】 不可（直ちに立退き） 【敷金返還】 元の家主に請求	【競落後の居住】 ６ヵ月間は可 【敷金返還】 元の家主に請求
期間３年を超える長期賃貸借		【競落後の居住】 不可（直ちに立退き） 【敷金返還】 元の家主に請求	【競落後の居住】 ６ヵ月間は可 【敷金返還】 元の家主に請求

消費税法（地方消費税を含む）

（昭和63.12.30）最近改正　平26.6.18　法72号

１．不動産と消費税

①　土地の譲渡及び貸付け

消費税法上、土地の譲渡は非課税取引とされています。土地は元来消費されるものではなく、その譲渡は、資本の移転の一種と考えられるからです。

また、土地の貸付け（一時的に使用させる場合などを除く。）についても、土地の譲渡が非課税とされていることや貸付金の利子が非課税であることとの均衡から、非課税とされています。したがって、地代には消費税は課税されません。

なお、造成した宅地を販売する場合には、土地の売買に該当しますから消費税は課税されませんが、宅地を造成する段階で支払った造成費は、宅地造成の請負という役務の提供の対価ですから、消費税が課税されます。

立木など土地と独立した取引の対象となる土地の定着物は、消費税法上非課税となる「土地」には含まれません。したがって、山林などの売買については、立木と土地を一括して売買しても、立木部分の代金については課税されます。

ただし、宅地の売買の場合に、庭木、庭石、石垣、庭園などを宅地と一体として売買する場合には、それらは土地に含まれるものとされ、非課税となります。

②　土地の貸付けの非課税の例外

土地の貸付けのうち、次のものについては、①の非課税の原則が適用されず、課税されます。

Ⅰ　土地を一時的に使用させる場合

土地を一時的に使用させる場合は課税されます。一時的とは、貸付期間の単位が１ヵ月未満であることをいい、貸付期間が１ヵ月に満たないかどうかは、その土地の貸付契約において定められた貸付期間によって判定します。

Ⅱ　施設の利用にともなって土地を使用させる場合

建物、駐車場、野球場、プール、テニスコート等の施設を利用させる場合には、それにともなって必然的に土地を使用させることになりますが、それは消費税法で非課税となる「土地の貸付け」には該当せず、したがって、家賃（後述⑥の住宅家賃を除く。）、駐車料、野球場等の使用料等については、例えそれを土地の貸付けの対価とそれ以外の部分の対価に区分している場合であっても、それらの合計額が課税対象となります。

ただし、駐車場として土地を使用させる場合は、その土地について駐車場としての用途に応じるような地面の整備又はフェンス、区画、建物の設置などをせずに、事実上青空駐車させるような場合であって、その契約期間が１ヵ月以上のものは非課税となります。

③　土地の上に存する権利の譲渡又は貸付けについて

土地の譲渡や貸付けと同様に、土地の上に存する権利の譲渡や貸付けについても非課税取引とされています。

「土地の上に存する権利」とは、地上権、土地の賃借権、地役権、永小作権などの土地の使用収益に関する権利をいい、鉱業権、土石採取権、温泉利用権は含まれません。

なお、借地権の更新料は、借地権の継続のために支払われるものであり、名義書換料は、借地権の売買に伴って支払われるものですから、「土地の上に存する権利」の設定若しくは譲渡又は土地の貸付けの対価に該当しますから課税されません。

④　土地付建物を譲渡する場合の取扱い

土地と建物を一括して譲渡する場合には、消費税の課税標準を算出するために、土地（非課税）部分の譲渡代金と建物（課税）部分の譲渡代金を合理的に区分しなければなりません。合理的に区分されない場合は、原則として、全体の譲渡代金を譲渡時における土地及び建物のそれぞれの時価の比率に按分して算出し、区分することになります。

なお、租税特別措置法関係通達（所得税編）28の４－31から28の４－33又は同通達（法人税編）63 ⑵－３から63 ⑵－５に規定する取扱いにより区分している場合には、それも認められます。

この通達によると、以下のように譲渡に係る通常の取引価額を基礎として区分します。

$$\text{全体の譲渡対価} \times \frac{\text{土地の時価}}{\text{建物の時価＋土地の時価}} = \text{土地の譲渡対価}$$

⑤　売買契約における公租公課と消費税

不動産取引の際に、固定資産税・都市計画税の公租公課を売買当事者の合意に基づき、買主が一部分担することがあります。この際売主が受領する分担金に関しては、売主が課税事業者である場合、受領した固定資産税・都市計画税のうち、建物に係るものは建物の譲渡対価の一部を構成するものとして、課税売上に該当するものとして取り扱われます。

⑥　家賃・共益費

（住宅家賃）

住宅の貸付け（居住用に供することが明らかなものに限り、一時的に使用させる場合などを除く。）は非課税です。

Ⅰ　住宅の範囲

住宅とは、人の居住の用に供する家屋又は家屋のうち、人の居住の用に供する部分をいいます。

「人の居住の用に供する家屋」とは、人の居住の用に供するものとして建築された建物をいい、一戸建の住宅、アパート、マンション、社宅等がこれに該当します。

Ⅱ　貸付けの範囲

(a) 非課税となる住宅の貸付けは、その貸付けにかかわる契約において人の居住の用に供することが明らかにされているものに限られます。したがってマンション等であっても、当事者間の契約により事務所用として貸し付けられるものは、非課税とはなりません。

(b) 住宅の貸付けのうち、一時的に使用させる場合などは非課税とはなりません。すなわち貸付けの期間が１ヵ月未満である場合（ウイークリーマンション等）やその貸付けが旅行業法に規定する旅館業にかかわる施設の貸付けに該当する場合（ホテル、リゾートマンション、貸別荘等）は非課税とはなりません。

以下に不動産関係の事項にかかる課税、非課税について一覧表にしてあります。

（○課税　×非課税）

区分	項　　目	課非
土地関係	・土地の売買	×
	・庭石や庭木を宅地と一緒に売買する場合	×
	・土地の貸付け	×
	・貸付期間が１ヵ月未満の土地の一時貸付け	○
	・グランドやテニスコートなど施設の利用又はサービスの提供を伴う土地の貸付け	○
	・駐車場としての用途に応じて、地面の整備、フェンス、区画、建物の設備等を行っている場合	○
建物関係	・建物の売買	○
	・サラリーマン等一般の人が住宅を売る場合	×
	・住宅（人の居住の用に供する家屋）の貸付け	×
	・貸付期間が１ヵ月未満の住宅の一時貸付け	○
	・住宅以外の建物の貸付け	○
	・住宅以外の権利金、礼金、保証金、敷金（返還しないもの）	○
	・　〃　（返還するもの）	×
	・住宅以外の建物の貸付に係る管理費、共益費	○
その他	・不動産の仲介手数料	○
	・不動産の登記料	×
	・不動産の登記時に司法書士に支払う手数料	○
	・融資手続の手数料	○
	・管理組合が徴収する管理費、組合費、修繕積立金や敷地内の駐車場等をマンションに住んでいる人が使用する場合の使用料	×
	・マンションの管理を管理会社に委託している場合に支払う管理委託料	○

2．総額表示方式の義務づけ

平成16年４月からの消費税法改正により、消費税の価格表示方式が総額表示方式に義務づけられました。「総額表示」の義務づけは、消費者に対して商品やサービスを販売する課税業者が行う価格表示を対象とするもので、それがどのような表示媒体によるものであるかは問われません。不動産関係では、宅地建物取引業法第46条第１項に基づく報酬告示（昭和45年建設省告示第1552号）や新聞、雑誌、インターネットホームページ等を利用した広告、ポスター等が対象となります。

なお、総額表示方式の例としては以下のとおりです。

―取引価格が1,080万円の場合―

⑴　1,080万円　　⑵　1,080万円（税込）　⑶　1,080万円（本体価格1,000万円）

⑷　1,080万円（うち税80万円）　⑸　1,080万円（本体価格1,000万円、税80万円）

3．印紙税と消費税

①　印紙税は、売買契約書や金銭の領収書等に課せられる税です。なお、上記２に関連して、消費税法改正に伴い、国税庁より印紙税の取扱いについて通達が出されました。

それによると、上記２の総額表示方式の例のうち、⑶⑷⑸については、消費税額を含めない記載金額で印紙税額を計算し、⑴及び⑵については、消費税額を含んだ記載金額で印紙税額が判定されることとなります。

②　本体価格と消費税額をそれぞれ分けて領収書を作成する場合もありますが、この場合、消費税額のみを記載したものについては、「記載金額のないもの」として扱われ、200円の印紙税が課されます。ただし、その消費税相当額が５万円未満である場合には非課税文書に該当するものとして取り扱われます。

反社会的勢力排除条項の必要性

不動産業界は反社会的勢力を排除しづらい構造になっています。万一、不動産取引に反社会的勢力の関与があると、取引に関わる事業者は深刻な不利益を受けます。

さらに、一般の市民の皆様にもさまざまな利害関係が生じ、大きな社会問題になります。

このような状況下、不動産取引から反社会的勢力を排除することを目的として、各県が条例を定め、その条例に基づき対処することになります。

ただし､その条例は各都道府県によって異なりますので､当該不動産がどの都道府県に所在するかを確認のうえ、該当する各都道府県条例の内容を確認することが必要です。

条例の内容は、おおむね、①都道府県には、暴力団排除に関する総合的な施策を策定し実施する責務、②警察には、暴力団員等から生命、身体又は財産に対し危害を加えられるおそれがあるときの危害防止措置や必要な体制を確立する責務を、それぞれ負担させたうえで、③不動産所有者（売主・貸主）及び代理業者・媒介業者に対して、反社会的勢力排除のための対応を義務づけるものとなっています。

不動産所有者（売主・貸主）及び代理業者・媒介業者に条例違反がある場合には、ほとんどの都道府県で報告又は資料の提出・勧告・公表の対象となります。

なお、条例の内容は、都道府県によって多少異なっているので、確認してください。

１．反社会的勢力の場合等

① 売買契約の当事者が反社会的勢力である場合

② 当事者の役員が反社会的勢力である場合

③ 反社会的勢力に名義を利用させて契約を締結していた場合

④ 本物件の引渡し及び売買代金の全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自ら又は第三者を利用して、この契約に関して、脅迫的な言動又は暴力を用いたり、あるいは偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し又は信用を毀損した場合

上記の①～④のいずれかに該当する場合は、その相手方は、契約を解除することができます。

この場合、解除された者は、その相手方に対して、違約金（損害賠償額の予定）として、売買代金の20%相当額を支払わなければなりません。

２．買主が反社会的勢力の事務所の用に供している場合等

買主が、自ら又は第三者をして、本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供した場合は、売主は、契約を解除することができます。

この場合、買主は売主に対して、違約金（損害賠償額の予定）として売買代金の20%相当額に加え、違約罰として売買代金の80%相当額（合わせて売買代金の100%相当額）を支払わなければなりません。

ただし、売主が宅地建物取引業者で、かつ、買主が宅地建物取引業者以外の場合は、宅地建物取引業法第38条第１項・第２項の適用があり、損害賠償額の予定や違約金の合算額について、売買代金の20%を超える部分が無効となるため、売主業者は、売買代金の20%を超える損害賠償額の予定や違約金を請求することはできません。

違約罰は、債務不履行に対する制裁という性質を有する違約金の一種であるからです。

３．契約解除に係る原状回復義務

損害賠償の予定や違約金は契約解除に伴い、解除した者が契約不履行の相手方に請求できるものです。契約を解除すると契約の当事者である売主、買主は互いに相手方に対し、原状回復義務として代金の返還義務と売買目的物

の返還義務を負うことになります。しかし、損害賠償の予定額や違約金の定めがある場合で、売主側から契約解除する場合には、売主は本来返還すべき売買代金から損害賠償の予定額や違約金の合計額を差し引いた金額を買主に返還すればよいことになります。したがって、「１　反社会的勢力の場合等」のように損害賠償の予定額が売買代金の20%であれば、売主は売買代金の80%を買主に返還することになり、「２　買主が反社会的勢力の事務所の用に供している場合等」は損害賠償の予定額と違約金の合計額が売買代金の100%であれば売主は売買代金を返還しなくてもよいということになります。

警察情報を取得するにはどのような要件が必要ですか

（警察庁平成23年通達の解説）

暴排条例施行等を受け、警察庁が平成12年通達を見直し、平成23年12月22日、いわゆる平成23年通達を公表し、共生者情報等の提供にあたっての基準が明確化されました。平成12年通達を前提とした態勢と変更のない点も多くありますが、以下の点に留意が必要とされます。

◆暴力団排除等のための警察から部外への情報提供

情報提供の具体的判断の要件	(1) 公益の実現に資すること	(2) 疑わしい事由の存在
	暴排条項において、 ①排除対象として明確にされていること ②該当した場合に確実に排除されること	・暴力団員との報道（インターネットの検索にひっかかる） ・暴力団員特有の風体、言動 ・威圧的態度 など
	(3) 適正な情報管理態勢が確立	

(1) 情報利用者には暴排条項の導入及び関係遮断の確実性が必要です

警察から情報提供を受けるにあたっては、当該取引に関して暴排条項が導入されており、暴力団員等の情報を提供すれば確実に関係遮断できる見通しのあることが前提となります。取引の参考程度に警察に照会することは認められません。

なお、警察からの情報提供の範囲は、暴排条項において属性要件が具体的にどの範囲で記載されているかによって左右されるところであります（暴排条項の情報提供機能）。

(2) 情報利用者には自助・共助による情報収集を尽くすことが必要です（警察情報の必要性・非代替性）

行政機関以外の者（宅建業者が含まれる）が情報提供を受ける場合、法令の規定に基づく場合を除いて、当該情報が暴力団排除等の公益目的の達成のために必要であり（必要性）、かつ、警察からの情報提供によらなければ当該目的を達成することが困難な場合（非代替性）であることなどの要件が定められています。平成12年通達においては「必要不可欠性」を前提としていたのに対し、平成23年通達においては「正当性」「公益目的の達成のために必要な場合」と緩和された記載となっています。

警察が無制限に開示することとならないよう、宅建業者が自助や共助による情報収集態勢を構築し、これを尽くした上で、個別の取引の相手方が反社であるという疑わしい理由を根拠に、本人確認資料等を提出して、警察に照会することが必要です。疑わしい根拠としては、例えば、インターネットの検索サイトや自社の反社データベースにヒットしたこと、暴力団員として報道された者と氏名や年齢幅が一致すること、刺青があり言動が威圧的であること、住所地を訪問したら不自然な提灯があること、などです。

共助については、不動産業界全体でデータベース作成をしています。

(3) 情報取得者には適正な情報管理態勢か必要です

平成23年通達において、警察による情報提供の前提として、情報の悪用・目的外利用を防止するための仕組みを確立していること、目的外利用をしない旨の誓約書を提出しているなど、適正な情報管理がなされていることが規定されています。また、これに加えて、情報提供の方式として、条例上の義務履行の支援等の場合に情報提供を行うにあたっては、情報提供の対象者の住所、氏名、生年月日等がわかる身分確認資料及び取引関係を裏付ける資料等の提出を求めることが定められています。暴排条例に基づき暴力団等と関係遮断を行う義務者の裾野が広がると、警察情報が目的外に利用されたり、流出したりするリスクも高まるため、このような措置を取っているものと解されます。