
■□■ 宅地建物取引士 開発行為 ■□■

■□■ 2020 年度宅建士試験をふりかえる ■□■

開発行為の規制

(質問) 開発行為による公共施設は誰が管理？

(回答) 原則として市町村が管理します

(記事内容)

都市計画の中身を実現するには？

都市計画法によって決定される都市計画を実現するためには、土地の利用に対して制限を課す必要があります。

これを都市計画制限といいます。広い意味では次の7つの規制があります。

- ①開発行為等の規制
- ②市街地開発事業等予定区域の区域内における建築等の規制
- ③都市計画施設等の区域内における建築等の規制
- ④風致地区内における建築等の規制
- ⑤地区計画等の区域内における建築等の規制
- ⑥遊休土地転換利用促進地区内における土地利用に関する措置等
- ⑦田園住居地域内における建築等の規制

大規模な土地開発を行うには許可が必要？

都市計画を実現するためには、無秩序な開発を防止しなければなりません。そのための制度として開発許可制度があります。開発行為にあたる場合は、原則として、都道府県知事の許可がなければ工事ができません。ただし、例外として、小規模な開発や公益性を有する場合や都市計画事業等の一環として行われる場合等は許可が要りません。

許可の対象となる開発行為とは？

開発行為とは、主として建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。土地の区画形質の変更とは、いわゆる盛土や切土といった造成が典型例です。つまり、建物などを建てる前に「地ならし」することです。

自分で住むための開発許可は通りやすい？

都道府県知事は、開発許可の申請があった場合、その申請に係る開発行為が、都市計画法 33 条 1 項各号に列挙されている基準に適合しており、かつ、その申請の手続が法令に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければなりません。全部で 14 の基準あります。その中で、次の基準は、「主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為」に適用される基準です。つまり、自己の居住の用以外ということなので、「大規模な」開発行為ということです。

①道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地が、開発区域の規模や予定建築物とその敷地の用途等を考慮して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上または事業活動の効率上支障がないような規模および構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。

②水道その他の給水施設が、開発区域の規模や予定建築物とその敷地の用途等を考慮して、その開発区域について想定される需要に支障を来たさないような構造と能力で適当に配置されるように設計が定められていること。

③開発区域内に災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。だし、開発区域やその周辺の地域の状況等により支障がないと認められる場合は開発行為できます。

④開発許可の申請者にその開発行為を行うために必要な資力と信用があること。その開発行為の中断により開発区域やその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものは、自己の居住の用に供する場合でも適用されます。

⑤工事施行者にその開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

(過去問題にチャレンジ!)

【問題】 都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この問において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあってはその長をいうものとする。(2020年度問16)

1 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者と協議しなければならない。

2 都市計画事業の施行として行う建築物の新築であっても、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、建築物の新築をすることができない。

3 開発許可を受けた開発行為により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、工事完了の公告の日の翌日において、原則としてその公共施設の存する市町村の管理に属するものとされている。

4 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

正解：2

- 1○ 問題文のとおりです（都市計画法 32 条 2 項）。
- 2× 都市計画事業の施行として行う場合は許可不要です。
- 3○ 問題文のとおりです（都市計画法 39 条）。
- 4○ 問題文のとおりです（都市計画法 45 条）。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次

■□■ バックナンバーのご紹介 ■□■

こちらでは、メールマガジンのバックナンバーをご覧いただけます。
<https://www.ken-bs.co.jp/studysupport/mailmagazine.html>

尚、次回号の配信は 3 月 26 日（金）の予定です。

■□■ お知らせ ■□■

<新型コロナウイルスに関する弊社対応につきまして>

新型コロナウイルスの感染増加及び政府の緊急事態宣言の検討を受けまして、弊社では、原則として、現在、全社員・スタッフ・講師につき、当面の間、自宅勤務およびリモートワーク・テレワークにて対応とさせていただくことになっております。

通常対応の目処が立ちましたら、再度ご連絡をさせていただきます。

皆さまには、ご迷惑をお掛けいたしますが、
ご理解とご協力の程、宜しくお願い申し上げます。

みなさまのご健康を心よりお祈り致します。

株式会社Kenビジネススクール
不動産ビジネス研修事業部 宅建士講座運営 Section
〒160-0022

東京都新宿区新宿 2-5-12
FORECAST 新宿 AVENUE4F (受付 6F)
TEL : 03-6685-8532

★受付窓口対応時間：平日 10：00～18：00

土日祝日はお休みとなります。

<mailto:Email%3Ainfo@ken-bs.co.jp>

<http://www.ken-bs.co.jp/>

Kenビジネススクールは、不動産取引を専門とする教育機関です。

Kenビジネススクールでは、

・宅建士登録講習（5問免除講習）の実施（国土交通省指定）

⇒https://www.ken-bs.co.jp/index_touroku-kousyu.html

・宅建士登録実務講習（合格後の実務研修）の実施（国土交通省指定）

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/index-kikin.html>

・宅建試験の受験指導

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/index-kikin.html>

・賃貸不動産経営管理士試験の受験指導

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/chintaikanri.html>

・企業研修プロデュース

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/houjin.html>

・書籍の研究開発・出版

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/syoseki-annai.html>

を中心に運営しております。