

若手営業マン・学び直ししたい方必見！

不動産基礎力養成講座

～不動産関連法令の全体像を徹底理解～

セミナーへのご参加ありがとうございます。
開始までもうしばらくお待ちくださいませ。

不動産基礎力養成講座

～不動産関連法令の全体像を徹底理解～

90 分間

【導入】 会社概要

P.3～

【トピック①】 不動産関連法令の全体像

P.17～

【トピック②】 法体系の前提知識

P.24～

【トピック③】 不動産関連法令の解説

P.31～

【おわりに】 各種ご案内・告知



社名	株式会社Delight Hub
所在地	東京都港区南青山3丁目1番36号 青山丸竹ビル6F
事業内容	住宅・不動産業界特化型の事業 └営業DX・マーケティング支援事業 └オンライン教育事業
設立	2024年8月
HP	https://delight-hub.jp
代表者	立原 祥貴



自己紹介



株式会社Delight Hub 代表取締役
住宅・不動産コンサルタント

立原 祥貴

行政（都市計画・建築）

首都大学東京卒業後、特別区（都市計画課）に入庁。
不動産の法令等を学ぶ。

不動産・実務

個人でのアパート経営や、
売買仲介営業を経験し、
不動産の実務を学ぶ。

住宅ローンテック・DX

住宅ローン提案、営業マーケティング、マネジメント等を経験。
特に、金融機関視点の住宅ローンノウハウに強みを持つ。

メディア掲載



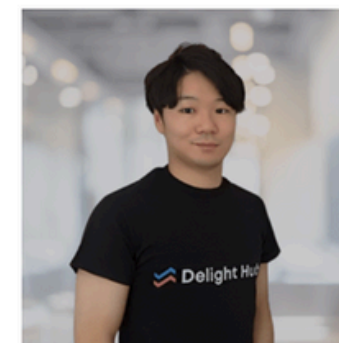
集客と若手育成を同時に 営業DX「プロパテック」本格展開開始

2024年11月29日 12:38



住宅不動産業界に特化したマーケティング・DX支援サービスを提供するDelight Hub（ディライト ハブ・東京都港区）が、工務店向けの営業DX支援サービス「プロパテック」の本格展開を来年から開始する。

「プロパテック」では、広告反響に依存しない「集客～契約の仕組み」を構築する【営業DX】と、若手層が即戦力となる「人財育成の仕組み」を構築する【人財育成DX】を提供。集客・契約の効率化による利益確保と、若手の育成による契約数の向上を同時に目指す。



代表取締役の立原祥貴さん。新会社 Delight Hubを8月に設立。来年から本格始動する

若手にも契約成功体験を

その他

宅建士・FP2・甲種防火管理者。
趣味は旅行・街歩き。

01 MISSION

住宅・不動産購入における
手続きのムダをゼロにする

02 VISION

住宅・不動産会社の営業スタッフが
「だれでも」即戦力となれる仕組みを構築する



プロパテック

"広告反響に依存しない"、
「集客～契約の仕組み」の構築

営業DX

広告出稿による集客は年々と
激化しており、いかに集客～契約までの
歩留まりを向上させ最適化を実現させるかが
重要な課題です。

住宅・不動産業界に熟知した
マーケティングの専門家が、
広告費のムダ使いを削減し、
営業利益を確保するための
仕組みづくりに伴走します。



プロパキャン

"若手層が即戦力となれる"、
「人材育成の仕組み」の構築

人材育成DX

マンツーマンでの育成に
限界のある住宅・不動産業界の現状に即し、
「ヒアリング」「住宅ローン」「物件調査」
などの営業フローの標準化を行うことで
最適なステップで営業活動が可能になります。

業界特化型の集中講義により、
伸びしろの大きい若手層の
契約数向上にコミットします。



営業責任者様へ

教育に力を入れたいが、
現場対応に追われて
後回しになっていませんか？



「現場の数値管理」や「チームマネジメント」を優先せざるを得ない中、
若手スタッフの教育まで徹底してフォローするのは難しいのが実情です。

※住宅・不動産会社の75%が「人材育成に悩んでいる」と回答（弊社アンケート調査より）

全国の住宅不動産会社に聞いた、 営業責任者様のリアルな悩み

※弊社アンケート調査より抜粋

教育

若手の営業知識が不足しているが、教えきれない (T株式会社様)

若手教育に手が回らないが、一方でOJTだけでは限界がある。 (株式会社H様)

業務効率

残業時間が多く、教える時間もない (M株式会社様)

売上が安定せず、教育の優先順位がどうしても下がってしまう。 (有限会社S様)



モチベーション

社員の学習モチベーションを維持させることが難しい

(株式会社I様)

人材確保・育成が非常に難しい

(T株式会社様)

営業ご担当者様へ

営業活動が忙しく、
専門知識を学習できない…
と感じていませんか？



アポ取得や商談などの日々の現場対応で手一杯となり、
法律や住宅ローン等の「専門知識」の取得がつい後回しになりがちです。

※住宅・不動産営業マンの72%が「営業知識に悩んでいる」と回答（弊社アンケート調査より）

全国の住宅不動産会社に聞いた、 営業ご担当者様のリアルな悩み

※弊社アンケート調査より抜粋

知識不足



営業歴が短く、専門知識の理解が足りておらず不安。(F様)

お客様の質問に答えたいが、知識が足りずに焦ってしまう。(M様)

住宅ローンの選び方が未だに分からない。(H様)

現場対応力不足



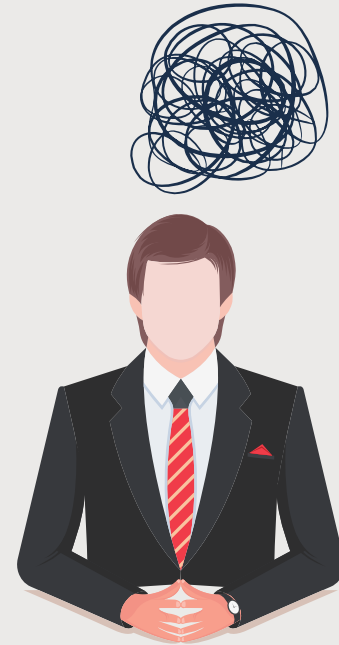
次回アポを積極的に打診できず諦めてしまう。(N様)

提案を断られたときの上手な切り返しが分からない。(A様)

現地案内のみになっており、補足的なトークができていない。(N様)

営業責任者様

日々の教育まで
手が回らない



営業ご担当者様

専門知識の学習に
手が回らない



そんなお悩みは・・・

 **プロパキャン** で即解決！

プロパキャンとは？

住宅不動産業界に特化した短期育成プログラム

現場に直結するスキルを「実務課題の提出」で定着させる実践型講義

対象業種

-  住宅会社（注文住宅・建売）
-  不動産会社（売買仲介）
-  関連企業（買取再販、設備・建材、リフォームなど）



本日のテーマ

今回はここ!

プロパキャン

1

法律力

住宅・不動産に関連する
法的リスクを正しく説明
できる能力



2

金融力

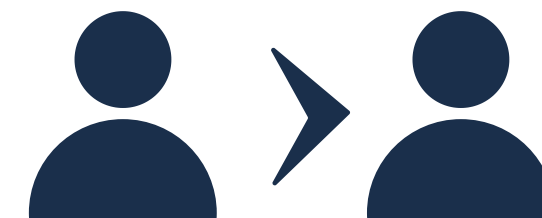
顧客のライフプランを考慮
し、資金計画・ローンを
提案できる能力



3

マーケティング力

マーケティング思考を
活用し営業できる能力



講義の注意点

- 本講座では、住宅・不動産営業に必要な知識について、一般的な実務傾向をもとに、プロパキャンプが分かりやすく整理した内容を解説いたします。
- 営業エリア等により基準等は異なり、またそれらの詳細は解説の対象としておりません。
- したがって、本講座の内容は、あくまで住宅・不動産会社の「営業現場に役立つ参考情報」としてご活用くださいませ。

よく見るこれらの法律、 なんとなく理解していませんか？

☐ 2.古 都 保 存 法	☐ 13.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	☐ 23.公有地拡大推進法	☐ 35.特定都市河川浸水被害対策法	☐ 48.国 土 利 用 計 画 法
☐ 3.都 市 緑 地 法		☐ 24.農 地 法	☐ 36.海 岸 法	☐ 49.廃棄物の処理及び清掃に関する法律
☐ 4.生 産 緑 地 法	☐ 14.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	☐ 25.宅地造成等規制法	☐ 37.津波防災地域づくりに関する法律	
☐ 5.特定空港周辺特別措置法		☐ 26.マンションの建替え等の円滑化に関する法律	☐ 38.砂 防 法	☐ 50.土 壌 汚 染 対 策 法
☐ 6.景 観 法	☐ 15.流通業務市街地整備法		☐ 39.地すべり等防止法	☐ 51.都市再生特別措置法
☐ 7.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	☐ 16.都 市 再 開 発 法	☐ 27.都 市 公 園 法	☐ 40.急 傾 斜 地 法	☐ 52.地 域 再 生 法
	☐ 17.沿 道 整 備 法	☐ 28.自 然 公 園 法	☐ 41.土砂災害防止対策推進法	☐ 53.高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
☐ 8.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	☐ 18.集 落 地 域 整 備 法	☐ 29.首都圏近郊緑地保全法	☐ 42.森 林 法	
	☐ 19.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	☐ 30.近畿圏の保全区域の整備に関する法律	☐ 43.道 路 法	☐ 54.災 害 対 策 基 本 法
☐ 9.被災市街地復興特別措置法		☐ 31.都市の低炭素化の促進に関する法律	☐ 44.全国新幹線鉄道整備法	☐ 55.東日本大震災復興特別区域法
☐ 10.新住宅市街地開発法	☐ 20.地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律		☐ 45.土 地 収 用 法	☐ 56.大規模災害からの復興に関する法律
☐ 11.新都市基盤整備法		☐ 32.水 防 法	☐ 46.文 化 財 保 護 法	
☐ 12.旧市街地改造法 (旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る。)	☐ 21.港 湾 法	☐ 33.下 水 道 法	☐ 47.航 空 法 (自衛隊法において準用する場合を含む。)	☐
	☐ 22.住 宅 地 区 改 良 法	☐ 34.河 川 法		☐

本日のゴール

不動産関連法令の「全体像」を理解する

- └ 不動産関連法令の一覧を知る
- └ 都市計画法との違いを理解する
- └ 各種法令の目的・役割を理解する



トピック①

不動産関連法令の全体像

不動産関連法令の全体像を把握するためには、
「**民法**」法・「**借地借家法**」法
を基軸として考えること

不動産関連法令の全体像を把握するためには、
「都市計画」法・「建築基準」法
を基軸として考えること

「都市計画法」と「建築基準法」

都市計画法



都市全体に規制をかけるもの



建築基準法

個別建物に規制をかけるもの

これらの法律のおかげで
安心・安全なまちが維持されている

都市計画法や建築基準法が機能していないと…？



※タイ・バンコク、タイ文化センター駅付近の様子（2025年時点）

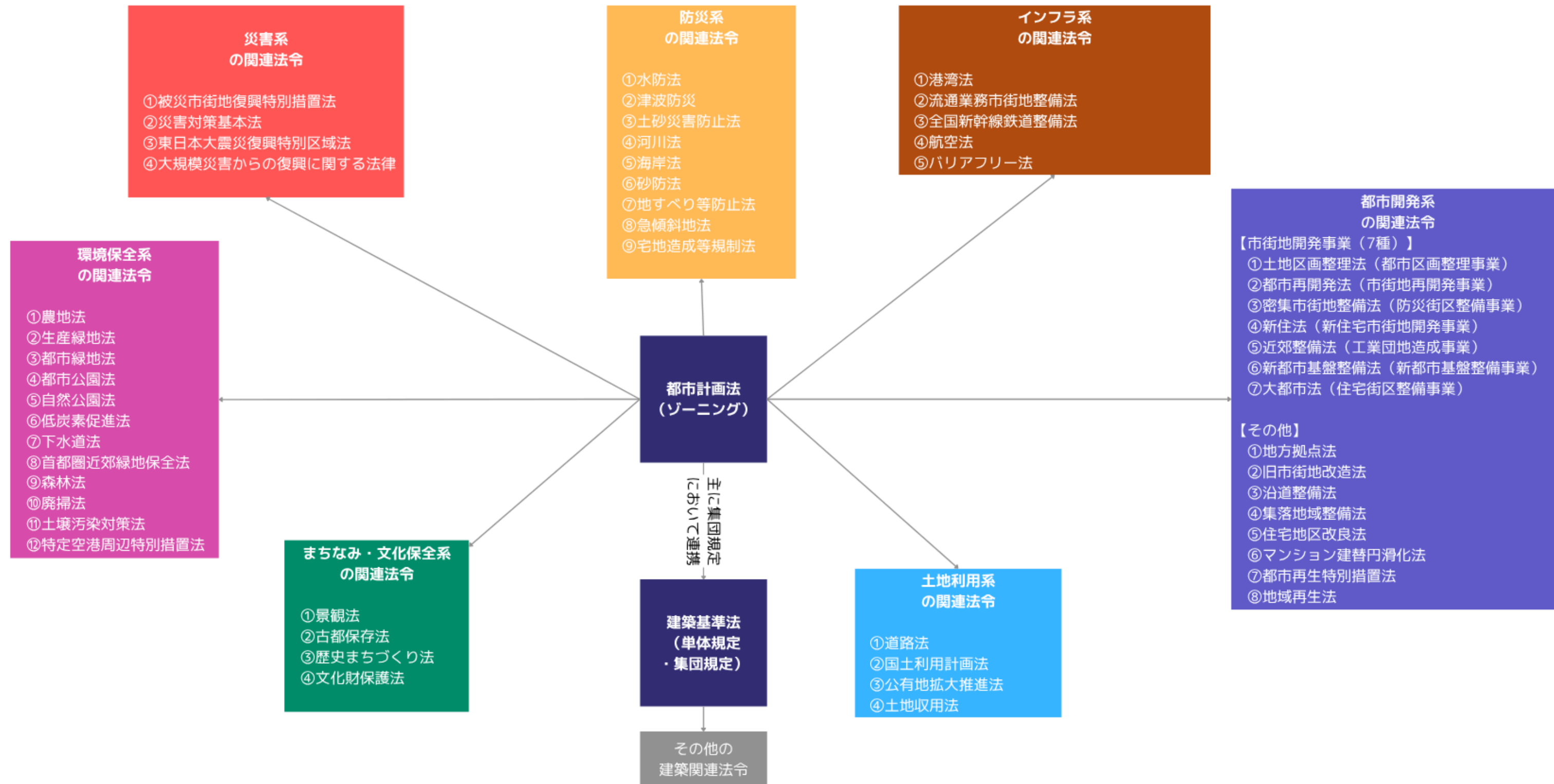


※丸の内仲通り

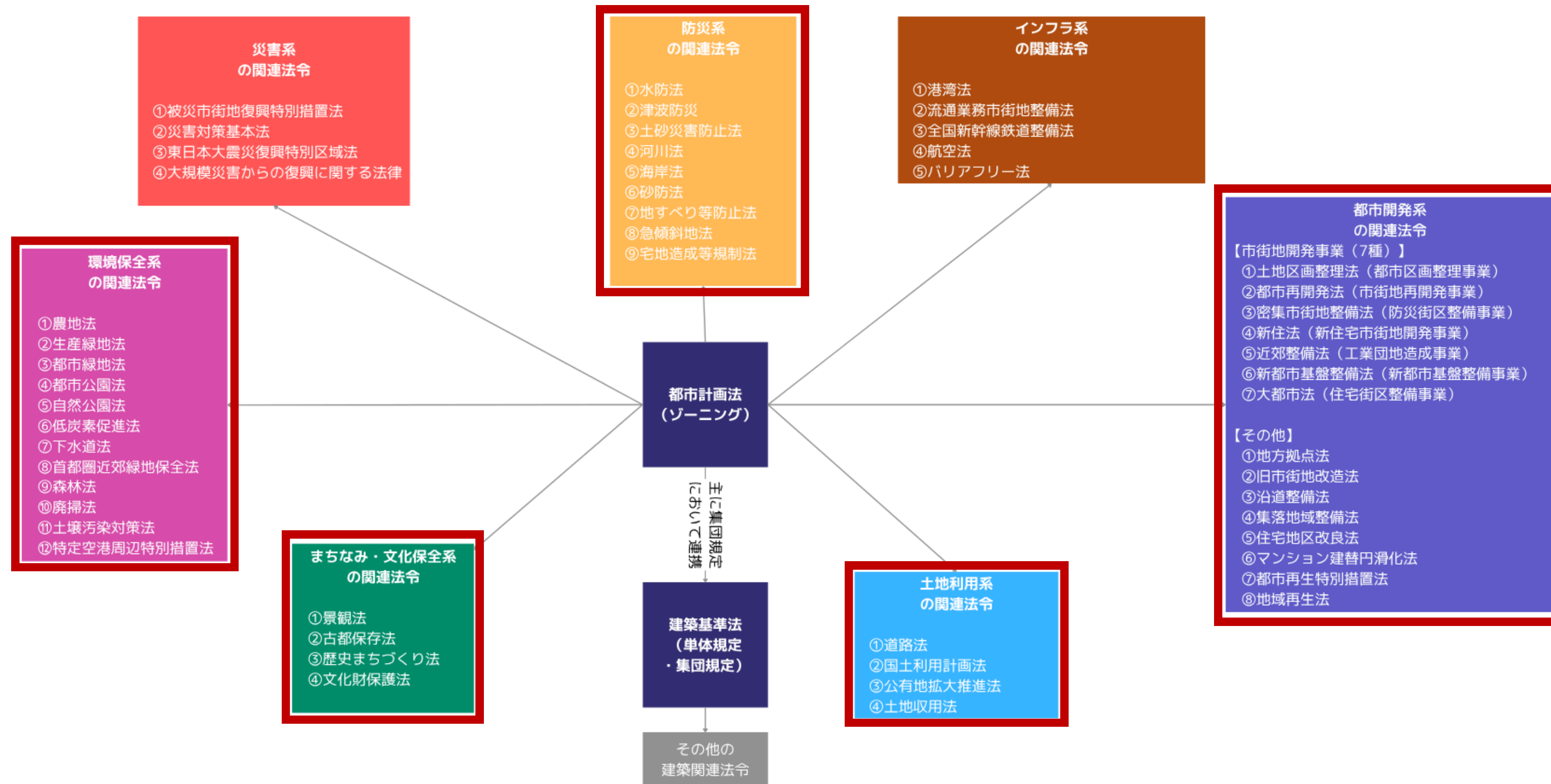
都市計画法・建築基準法を軸に、関連法令をグルーピングすると？

☐ 2.古 都 保 存 法	☐ 13.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	☐ 23.公有地拡大推進法	☐ 35.特定都市河川浸水被害対策法	☐ 48.国 土 利 用 計 画 法
☐ 3.都 市 緑 地 法		☐ 24.農 地 法	☐ 36.海 岸 法	☐ 49.廃棄物の処理及び清掃に関する法律
☐ 4.生 産 緑 地 法		☐ 25.宅地造成等規制法	☐ 37.津波防災地域づくりに関する法律	
☐ 5.特定空港周辺特別措置法		☐ 14.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	☐ 26.マンションの建替え等の円滑化に関する法律	☐ 38.砂 防 法
☐ 6.景 観 法	☐ 15.流通業務市街地整備法		☐ 39.地すべり等防止法	☐ 51.都市再生特別措置法
☐ 7.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	☐ 16.都 市 再 開 発 法	☐ 27.都 市 公 園 法	☐ 40.急 傾 斜 地 法	☐ 52.地 域 再 生 法
	☐ 17.沿 道 整 備 法	☐ 28.自 然 公 園 法	☐ 41.土砂災害防止対策推進法	☐ 53.高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
☐ 8.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	☐ 18.集 落 地 域 整 備 法	☐ 29.首都圏近郊緑地保全法	☐ 42.森 林 法	
	☐ 19.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	☐ 30.近畿圏の保全区域の整備に関する法律	☐ 43.道 路 法	☐ 54.災 害 対 策 基 本 法
☐ 9.被災市街地復興特別措置法		☐ 31.都市の低炭素化の促進に関する法律	☐ 44.全国新幹線鉄道整備法	☐ 55.東日本大震災復興特別区域法
	☐ 45.土 地 収 用 法		☐ 56.大規模災害からの復興に関する法律	
☐ 10.新住宅市街地開発法	☐ 20.地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	☐ 46.文 化 財 保 護 法		
☐ 11.新都市基盤整備法		☐ 32.水 防 法	☐ 47.航 空 法 (自衛隊法において準用する場合を含む。)	☐
☐ 12.旧市街地改造法 (旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る。)	☐ 21.港 湾 法	☐ 33.下 水 道 法		
	☐ 22.住 宅 地 区 改 良 法	☐ 34.河 川 法		

不動産関連法令の全体マップ



不動産関連法令の全体マップ



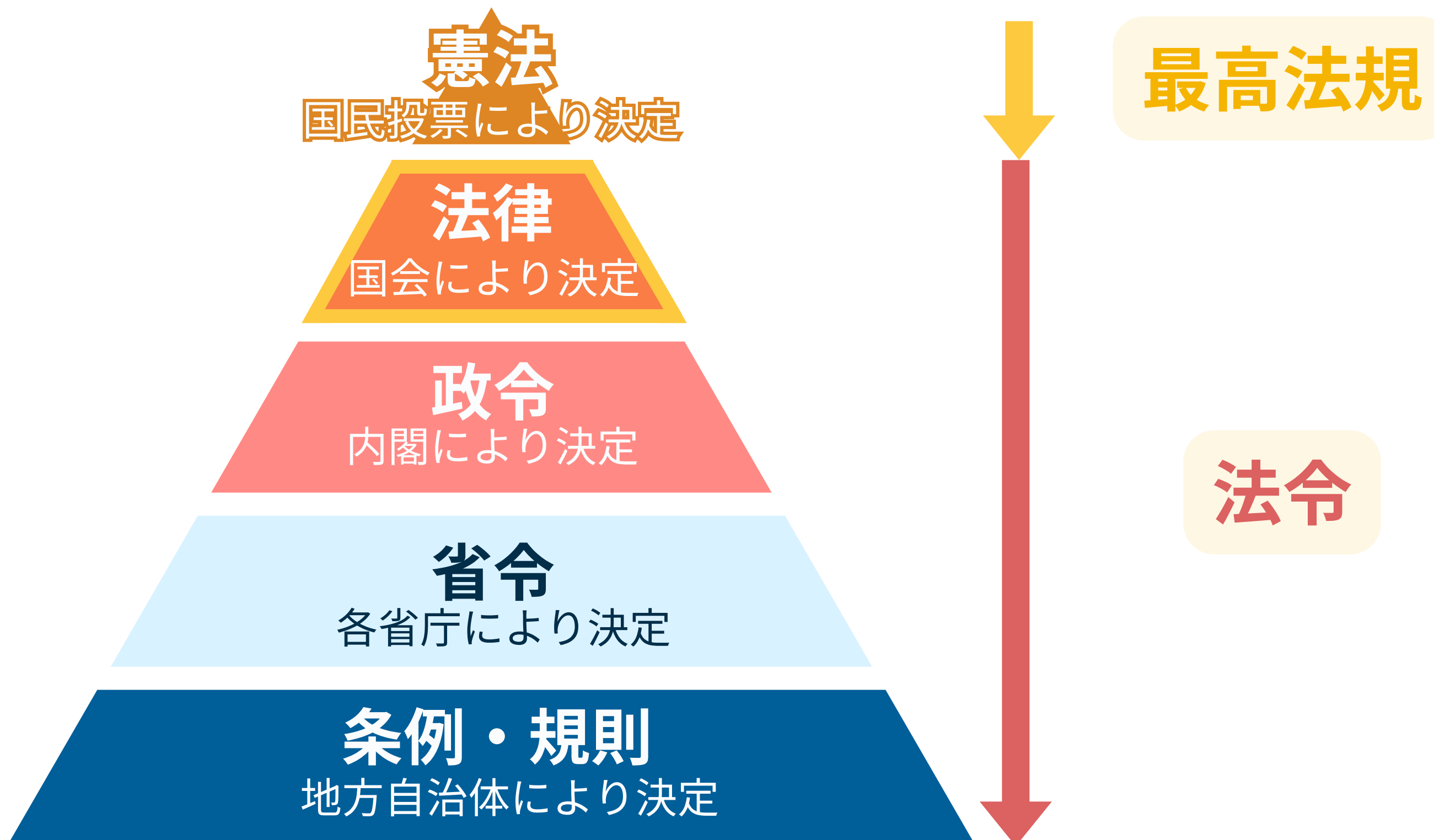
トピック②

法体系の前提知識

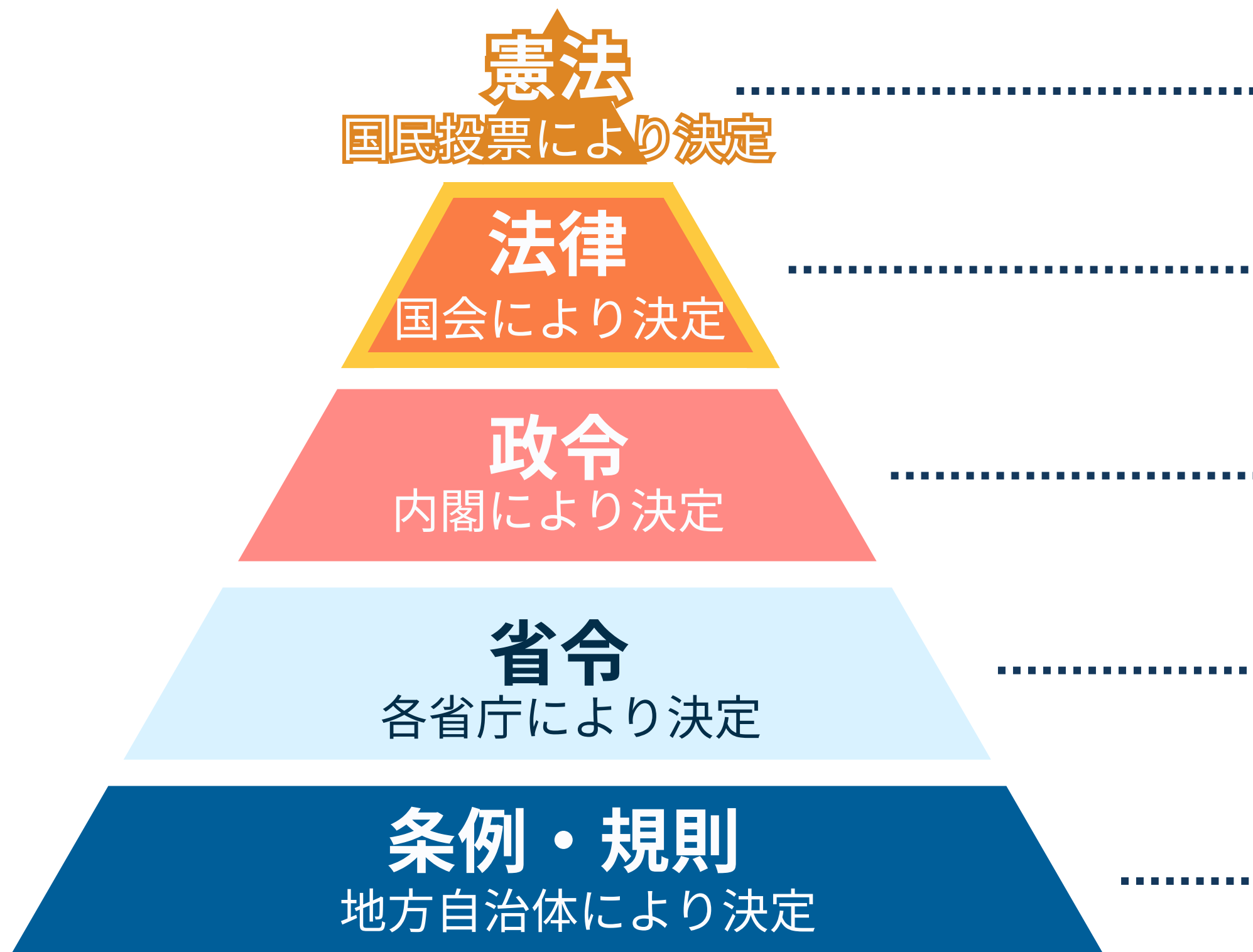


そもそも「法令」とは何か？
「法令」と「法律」の違いは？

「法令」と「法律」の違い



「法令」と「法律」の違い



- ✓ すべての法令の基盤となるもの
- ✓ 憲法に違反した法律は作ることができない

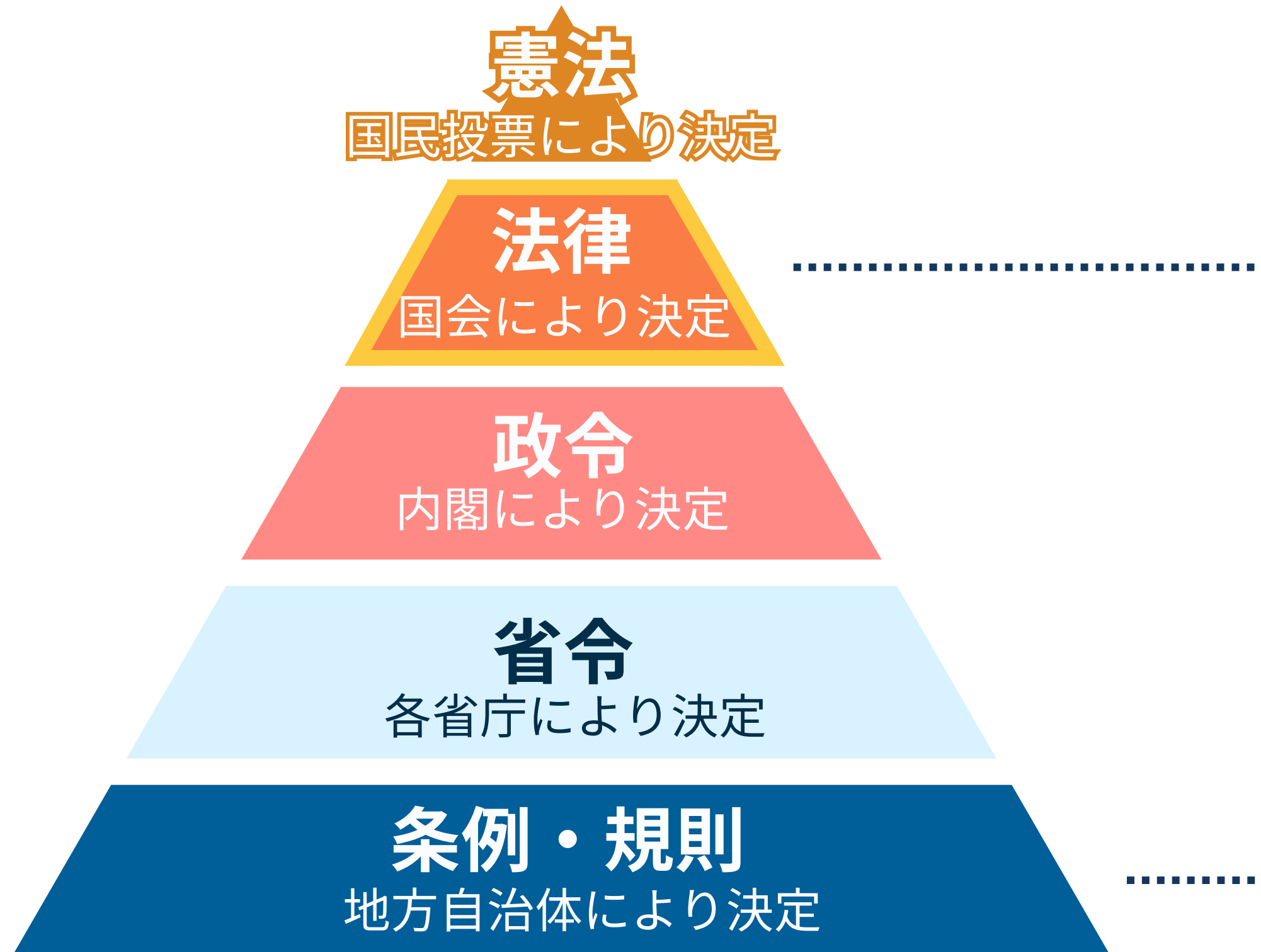
- ✓ 決定に時間がかかる
- ✓ 抽象的な条文

- ✓ 法律の詳細を定めるもの
- ✓ 国会を通さず、内閣での決定

- ✓ さらに細かいルール
- ✓ 省庁の専門家が現場を考慮し決定

- ✓ さらに末端のルール
- ✓ 各自治体がエリア特性に応じて決定

「法令」と「法律」の違い



景観法

✓ 全国一律の規定



景観条例

✓ 地方自治体により異なるルール
(特に京都市は厳格なルール)

法令の基本的分類

公法と私法	【公法】 国や自治体と、個人の関係を規定するもの（建築基準法など） 【私法】 個人同士の関係を規定するもの（民法など）
一般法と特別法	【一般法】 広く一般的な事案に適用される（民法など） 【特別法】 特定のケースにおいて一般法に優先する（借地借家法など）
強行法規と任意法規	【強行法規】 絶対に守る必要のあるもの。排除条項も無効となる。 └宅建業法：当事者間で重要事項説明の排除を合意しても無効。 【任意法規】 当事者の合意が無い場合に適用される補足ルール └民法：仲介手数料の支払時期は自由に変更が可能。
実体法と手続法	【実体法】 権利や義務を規定するもの（都市計画法・建築基準法など） 【手続法】 手続きや流れを規定するもの（不動産登記法など）

法令理解の基本フロー

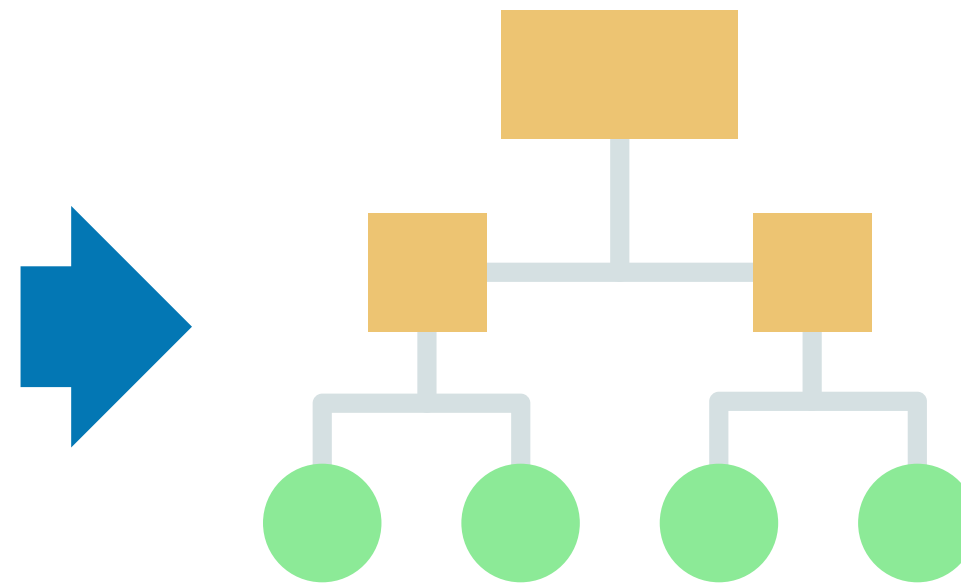
① 法令の目的・
役割を知る



(例)
都市
計画法

ゾーニングによる
安心安全なまちづくり

② 法令の分類を
把握する



【公法】 行政が民間を制限
【一般法】 広く適用
【強行法規】 必ず守る必要あり
【実体法】 権利や義務を規定

③ 所管行政や関連
法令を理解



【所管行政】 国交省／区市町村
の都市計画課

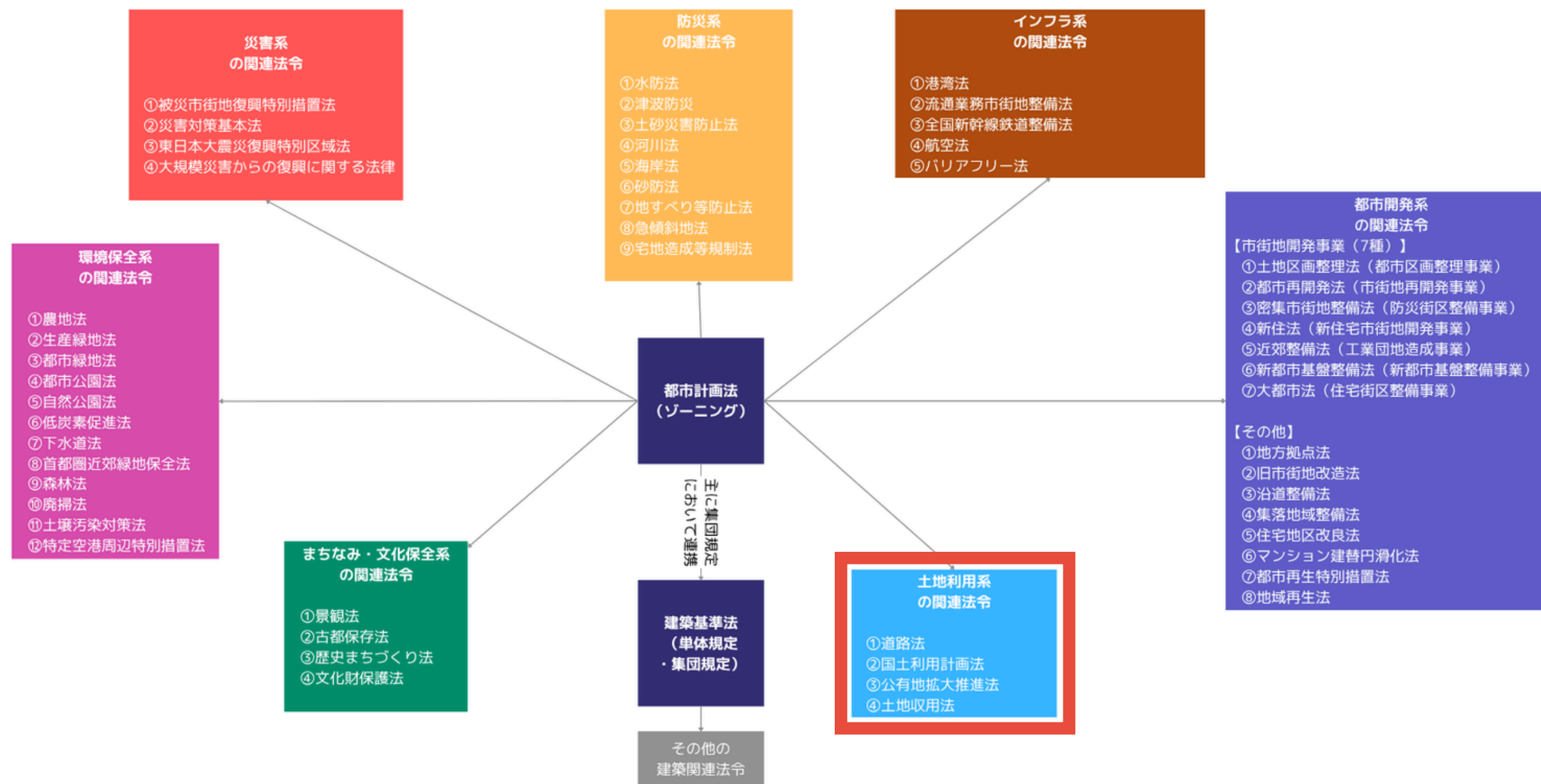
【特別法】 生産緑地法など
※都市計画法では市街化区域内は宅地化
推進、一方で生産緑地法では農地保全

トピック③

不動産関連法令の解説

土地利用に関する法令

不動産関連法令の全体マップ



本法令の目的（条文）

重要度



（この法律の目的）

第一条 この法律は、道路網の整備を図るため、道路に関して、路線の指定及び認定、管理、構造、保全、費用の負担区分等に関する事項を定め、もつて交通の発達に寄与し、公共の福祉を増進することを目的とする。

本法令の目的（プロパキャン視点）

- ✓ 物流や住民の通行など、一般交通に重要な道路を整備するための法律
 - ✓ 道路法に該当する道路の場合、行政が力を入れて整備・管理する
- （例）「私道」
- ・ 一般交通に必要な道路ではないため、道路法の対象外
 - ・ 一方で住宅の前面道路としての要件を満たせば、建築基準法の対象道路となる

本法令の概要

✓ 認定道路

- ・道路法が適用される道路
- ・原則、道路台帳あり
- ・所管は道路課（建築課は関与なし）

1.道路とは

国土交通省

(1) 道路法上の道路

道路法

第二条 この法律において「道路」とは、
一般交通の用に供する道で次条各号
に掲げるものをいう。

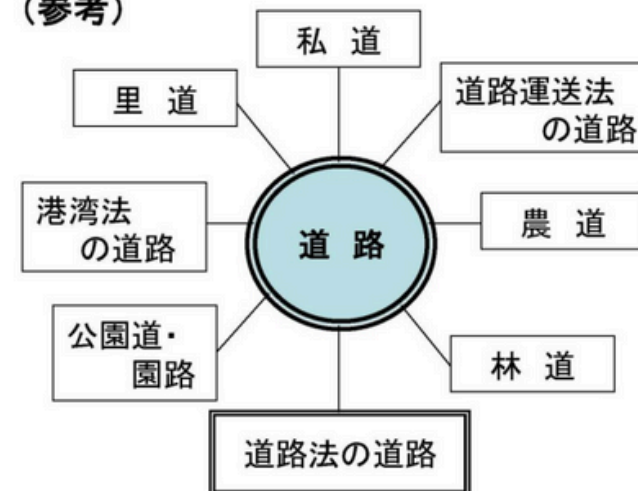
第三条 道路の種類

- ①高速自動車国道
- ②一般国道
- ③都道府県道
- ④市町村道



名神高速 一宮IC

(参考)



【一般国道イメージ】



一般国道20号

✓ 認定外道路

- ・法律用語でないため定義が曖昧なケースあり
- ・一般的には、道路法が適用外の公道を指す

○小平市認定外道路等維持管理要綱

昭和57年4月1日
事務執行規程

(目的)

第1条 この要綱は、道路法(昭和27年法律第180号)に規定する道路以外の市有道路(以下「認定外道路」という。)等で、通勤、通学及び生活の用に供されている道路を維持管理するため、必要な事項を定めることを目的とする。

(認定外道路等)

第2条 認定外道路等の範囲は、次の各号の一に掲げる道路とする。

- (1) 寄附を受けた認定外道路
- (2) 宅地開発により帰属を受けた認定外道路
- (3) その他市長がとくに必要と認めた道路

制度の概要

制定	1952年	一般法／特別法の種別	一般法
所管省庁	国土交通省	実体法／手続法の種別	実体法
窓口	国道事務所・都道府県道事務所・区市町村の道路課など		
目的	一般交通に重要な道路を整備するため		
法令の主な内容	・道路管理者（行政）に対して、公道の整備・管理のルールを規定するもの		
都市計画法・建築基準法との関係		各種法令の遵守が必要	
実務への影響	・認定幅員の確認→道路事務所・道路課の道路台帳 ・道路予定区域内（都市計画道路予定地）かどうか→都市計画課		

本法令の目的（条文）

重要度



（目的）

第一条 この法律は、国土利用計画の策定に関し必要な事項について定めるとともに、土地利用基本計画の作成、土地取引の規制に関する措置その他土地利用を調整するための措置を講ずることにより、[国土形成計画法（昭和二十五年法律第二百五号）](#)による措置と相まって、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的とする。

本法令の目的（プロパキャン視点）

- ✓ 投機的な土地取引による地価高騰（バブル）の監視のため
- ✓ 国家安全保障のため（外国資本から国内の土地を守るため）

本法令の概要

資料 1

山梨県土地利用審査会の概要

山梨県における事例

- 昭和63年（1988年） 監視区域を指定
- 平成元年（1989年） 監視区域の拡大
- 平成5年（1993年） 監視区域の見直し
- 平成7年（1995年） 全面解除

日本におけるバブル景気

- 1986年12月～1991年2月頃

本県における監視区域指定の経緯

昭和62年 8月 1日	国土利用計画法改正（監視区域制度の創設）
昭和63年12月 1日	甲府市市街化区域を指定
平成 元年 3月 1日	甲府市市街化調整区域外12市町村に拡大
平成 元年12月20日	13市町村を追加、上野原町の一部届出面積引下げ
平成 2年 8月20日	15市町村を追加、甲府市外24市町村の届出面積引下げ
平成 2年12月 1日	15町村を追加、2市1町を全域に拡大
※この時点で県下55市町村を監視区域に指定（平成5年11月30日まで）	
平成 5年12月 1日	期間満了に伴う監視区域の見直し
	・小菅村、丹波山村は解除（再指定せず）
	53市町村を平成8年3月31日まで再指定（このうち24市町村の届出面積を緩和）
平成 7年 5月 1日	全面解除
平成10年 9月 1日	国土利用計画法改正（注視区域制度の創設）

制度の概要

制定	1974年	一般法／特別法の種別	一般法
所管省庁	国土交通省	実体法／手続法の種別	実体法・手続法
窓口	都道府県・政令市・区市町村など		
目的	投機的な土地取引による地価高騰（バブル）の監視のため		
法令の主な内容	土地取引の規制 【規制区域】（許可が必要）、【監視区域】（規模に応じて届出が必要）、【注視区域】（規模に応じて届出が必要）		
都市計画法・建築基準法との関係		各種法令の遵守が必要	
実務への影響	【規制区域】 現在は指定なし 【監視区域】 東京都小笠原村のみ 【区域指定なし】 届出が必要 （市街化区域2000㎡以上／市街化区域外5000㎡以上／都市計画区域外10000㎡以上）		

本法令の目的（条文）

重要度



（目的）

第一条 この法律は、都市の健全な発展と秩序ある整備を促進するため必要な土地の先買いに関する制度の整備、地方公共団体に代わつて土地の先行取得を行なうこと等を目的とする土地開発公社の創設その他の措置を講ずることにより、公有地の拡大の計画的な推進を図り、もつて地域の秩序ある整備と公共の福祉の増進に資することを目的とする。

本法令の目的（プロパキャン視点）

- ✓ 公共事業のために、行政が優先的に土地を先買いするための法律（ただし、基本的には強制ではなく任意での交渉）

本法令の概要

【用途転用事例②】

土地の諸元	所在	宮城県仙台市青葉区錦ヶ丘
	面積	25,039 m ²
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	交通	JR 仙山線愛子駅より徒歩 25 分
	取得目的	小学校用地
	転用後の用途	市立天文台用地
関係主体	取得依頼元	仙台市
	先買い主体	仙台市土地開発公社
時期・方法	取得時期	平成 3 年 11 月（地権者からの申出により取得）
	売却時期	平成 16 年 5 月（仙台市による買取り）
	保有期間	13 年
経緯	当該土地周辺においては、民間事業者による宅地開発が行われていたことから、就学児の増加を考慮し、平成初頭に新たな小学校建設が必要と考えられた。当該土地は、その予定地として取得されたものであるが、その後宅地需要が伸び悩んだことから、当該土地における建設は取り止めとなった。 このため、仙台市において他の事業での活用を検討した結果、建設を予定していた新天文台の用地として適当と判断されたため、平成 16 年 5 月に市により買取りが行われた。	

売却前の状況	
売却後の状況	

制度の概要

制定	1972年	一般法／特別法の種別	一般法
所管省庁	国土交通省	実体法／手続法の種別	手続法
窓口	区市町村の都市計画課など（財産を管理する部署の場合もあり）		
目的	公共事業のために、行政が優先的に土地を先買いするため		
法令の主な内容	・ 売買契約前に届け出が必要（区分所有物件の売買は対象外）		
都市計画法・建築基準法との関係		都市計画のスムーズな実現のための補完	
実務への影響	・ 市街化区域／5000㎡以上 ・ 市街化区域外／10000㎡以上 ・ 都市計画決定区域内の土地 （特に、都市計画道路の計画決定区域内など）		

本法令の目的（条文）

重要度



（この法律の目的）

第一条 この法律は、公共の利益となる事業に必要な土地等の収用又は使用に関し、その要件、手続及び効果並びにこれに伴う損失の補償等について規定し、公共の利益の増進と私有財産との調整を図り、もつて国土の適正且つ合理的な利用に寄与することを目的とする。

本法令の目的（プロパキャン視点）

- ✓ 緊急性の高い公共事業（都市計画事業など）のために、行政が強制的に土地を取得する仕組み。主に都市計画道路の用地取得に適用される。
（ただし、最終手段であり、基本的には交渉ベースでの取引が必要）

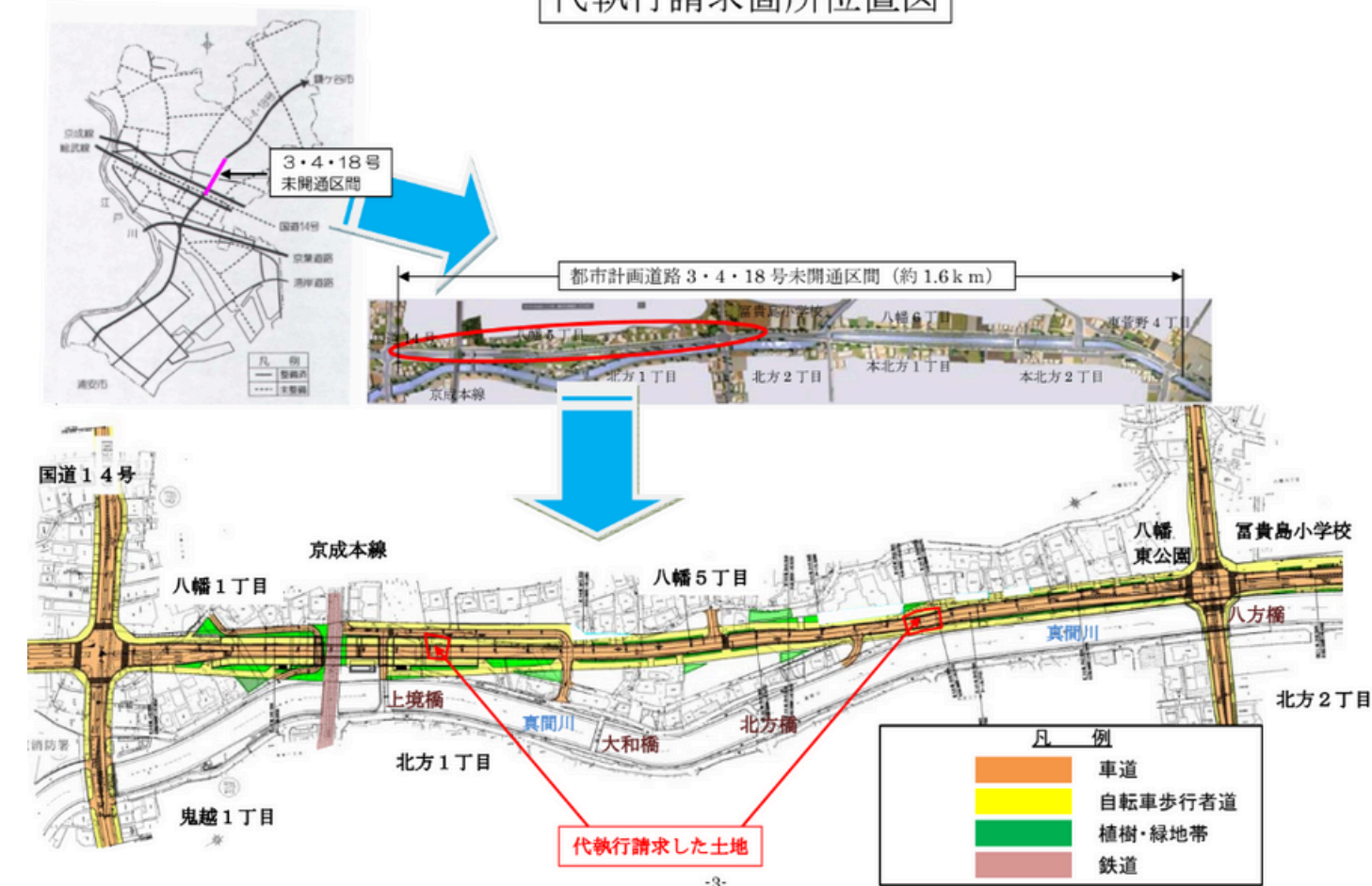
本法令の概要

記者発表資料

～土地収用法に基づく代執行請求をしました。～

本日、本市は、市川都市計画道路事業3・4・18号浦安鎌ヶ谷線ほか1線の起業者として、土地の明渡しがなされていない同事業地内の土地2箇所について、土地収用法第102条の2に基づき、土地の引渡し及び土地上の物件移転を内容とする行政代執行を、千葉県知事に請求しましたので、お知らせいたします。

代執行請求箇所位置図



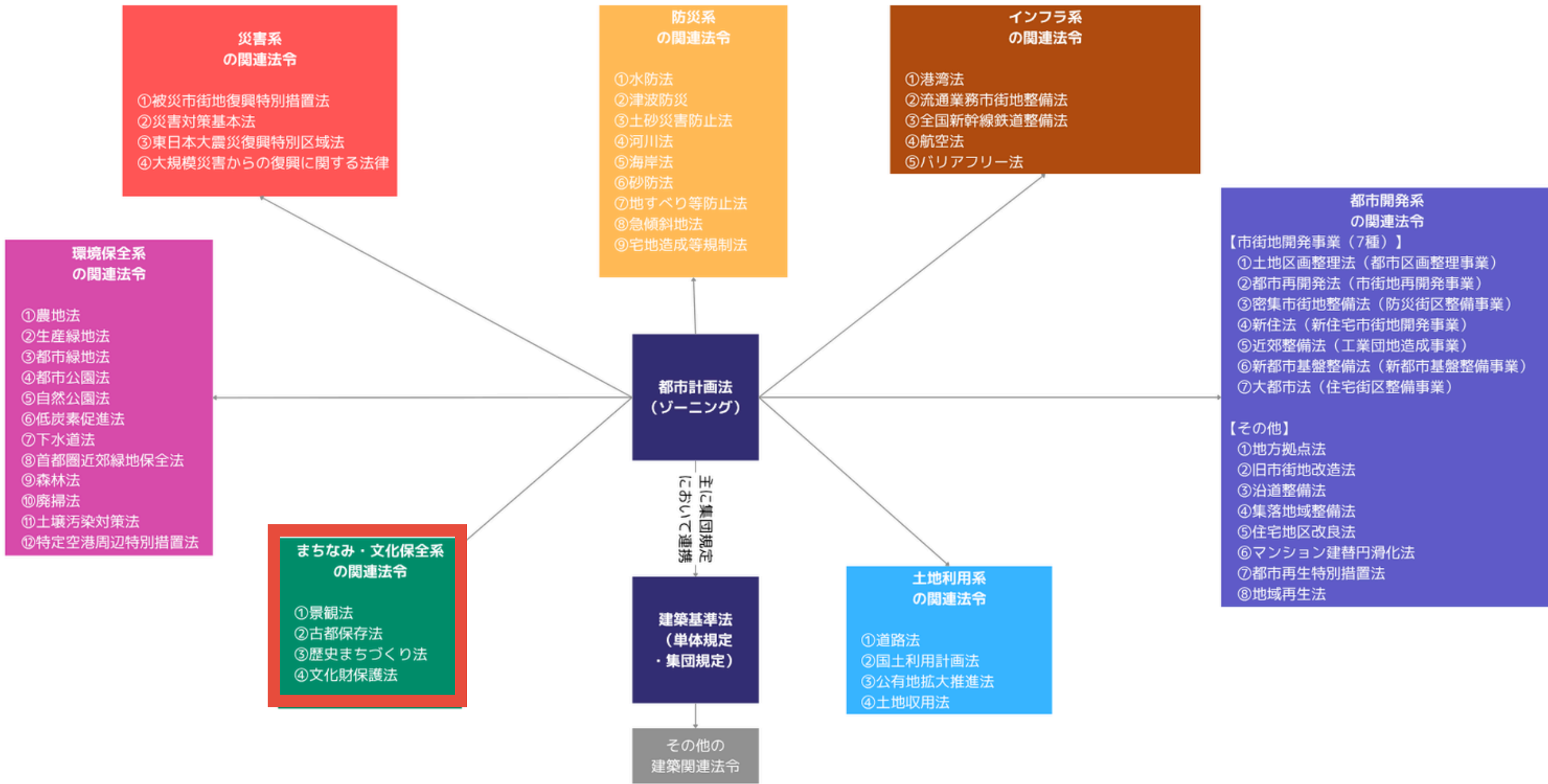
事業経緯	
1. 説明会	計 27 回（H6 年～H26 年）
2. 市長面談	計 7 回（H12 年～H26 年）
3. 助役、副市長面談	計 15 回（H13 年～H24 年）
4. 環境に関する話し合い	計 54 回（地下案の検討についての話し合い 5 回を含む）
5. 議会採択	促進の請願：2 回 （S61 年 3 月 24 日、H16 年 9 月 16 日） 促進の陳情：1 回 （H15 年 3 月 17 日）
6. ニュース紙	計 23 回発行（H12 年～H26 年）

制度の概要

制定	1951年	一般法／特別法の種別	特別法（民法）
所管省庁	国土交通省	実体法／手続法の種別	手続法
窓口	区市町村の都市計画課・用地課・道路課など		
目的	緊急に必要な公共事業の実現のため		
法令の主な内容	・ 公共事業のために私有地や権利を強制的に取得・使用できる		
都市計画法・建築基準法との関係		都市計画等のスムーズな実現のための補完	
実務への影響	・ 土地収用の対象地（起業地という）の場合、自身の土地であっても売買や建築の制限がかかる ・ 起業地の売買に関わることはほぼ無いが、都市計画決定された土地を扱う場合は、将来的に土地収用法の対象となる可能性あり		

まちなみ・文化保全に関する法令

不動産関連法令の全体マップ



本法令の目的（条文）

重要度



（目的）

第一条 この法律は、我が国の都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進するため、景観計画の策定その他の施策を総合的に講ずることにより、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造及び個性的で活力ある地域社会の実現を図り、もって国民生活の向上並びに国民経済及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的とする。

本法令の目的（プロパキャン視点）

- ✓ 都市の良好な景観の形成のため
- ✓ 都市計画法・建築基準法では規定できない「景観」を規定するもの

本法令の概要

✓ 楳図かずお氏・まことちゃんハウス（東京都武蔵野市）

- 武蔵野市は景観条例が無いが景観についての重要性が再認識された事例
- 地域住民より景観を損ねると提訴あり
- 原告住民の請求が却下された（楳図氏の勝訴）



楳図かずお氏・まことちゃんハウス
（東京都武蔵野市）

✓ 芦屋市景観地区におけるマンション計画の不認定

- 芦屋市には景観条例（景観地区）あり
- 景観法に基づく認定審査の結果、周辺の戸建て住宅地の景観と調和していないとして不認定の決定（全国初）
- 都市計画法、建築基準法はクリアしているが、ボリューム感が景観地区の形態意匠制限に抵触



画像はイメージです。

本法令の概要

江の島特別景観形成地区

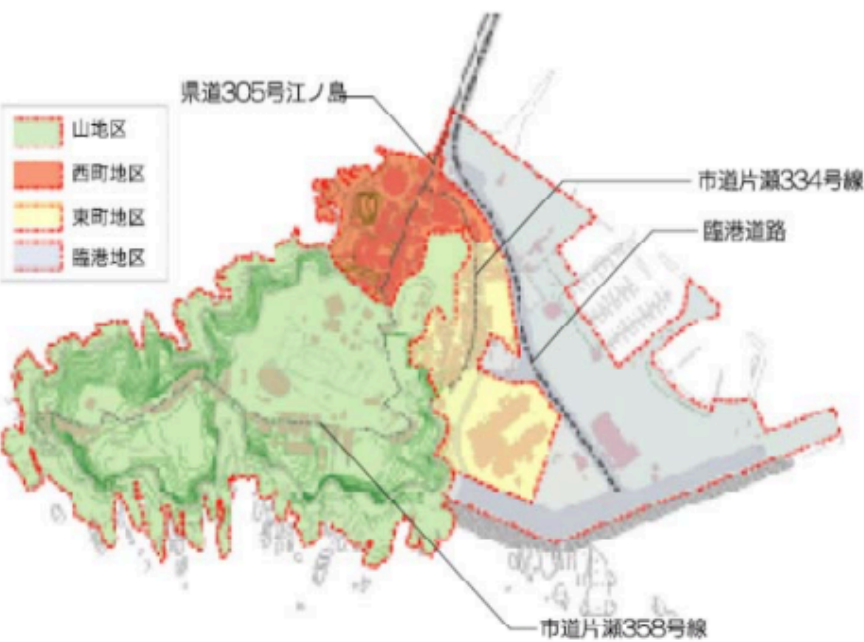
- 江の島ならではの景観を保護
 - 対岸、海上からの眺望に配慮
 - 屋根の形状や色彩の統一感
 - 壁面線の統一

景観地区指定の事例：自然景観に調和した和風イメージの景観づくり(藤沢市)

面積：約38.4ヘクタール
都市計画決定告示日：平成19年4月1日
目的：
江の島ならではの「自然・眺望・歴史・文化等」を引き立てながら、自然環境に調和した和風イメージの景観づくりを進める。

【景観形成基準】(抜粋)

	共通事項	
遠景	・対岸や海上からの眺望に配慮し、美しく緑豊かな江の島の景観を阻害しないこと。 ・色彩が江の島の緑、岩場、海辺等の自然景観になじむものであること。	
中景	・島内における見下ろし景観に配慮し、屋根の形状や色彩が周辺と違和感を感じさせないこと。 ・島内における見上げ景観に配慮し、外壁の形状や色彩が周辺と違和感を感じさせないこと。	
近景	・軒線や壁面線を揃えるなど街並みの連続性に配慮していること。 ・仕上げや色彩が江の島の自然や歴史と調和した街並みになじむものであること。	
	地区・要素別事項	
建築物	高さの最高限度	
	形態意匠	建築物の外観の仕上げ・色彩 (屋根、外壁、建具)
		建築物の外観の意匠 (屋根・外壁、建具、日除け・風除け、照明、建築設備)
工作物	高さの制限	
	形態意匠	
開発行為	切土又は盛土によって生じる法の高さ	



制度の概要

制定	2004年	一般法／特別法の種別	一般法
所管省庁	国土交通省	実体法／手続法の種別	実体法・手続法
窓口	都道府県・区市町村の都市計画課・まちづくり課など（景観行政団体に限る）		
目的	都市の良好な景観の形成のため		
法令の主な内容	・ 景観行政団体は、「景観地区」「準景観地区」を指定することができる ・ 景観計画区域内の土地所有者は、「景観協定（自主ルール）」を結ぶことができる		
都市計画法・建築基準法との関係		都市計画の地域地区として「景観地区」を指定可能	
実務への影響	・ 建築物の意匠制限、高さの最高限度または最低限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限などの規制があるため要注意 ・ 景観法の施行状況一覧（こちら）		

本法令の目的（条文）

重要度



（目的）

第一条 この法律は、わが国固有の文化的資産として国民がひとしくその恵沢を享受し、後代の国民に継承されるべき古都における歴史的風土を保存するために国等において講ずべき特別の措置を定め、もつて国土愛の高揚に資するとともに、ひろく文化の向上発展に寄与することを目的とする。

本法令の目的（プロパキャン視点）

- ✓ 行政の主導により、古都の風致（趣・情緒）を保存するため
- ✓ 古都の風致は、「田園」「森」「山並み」などを含み、都市計画の範囲外

本法令の概要



金閣寺（京都府）



明日香村（奈良県）



天理市（奈良県）

制度の概要

制定	1966年	一般法／特別法の種別	特別法（都市計画法）
所管省庁	国土交通省	実体法／手続法の種別	実体法・手続法
窓口	都道府県・区市町村の都市計画課・まちづくり課など		
目的	行政の主導により、古都の風致を保存するため		
法令の主な内容	・「歴史的風土保存区域」の指定：建築物の新築や土地の造成など、届出が必要 ・「歴史的風土特別保存地区」の指定：建築物の新築や土地の造成など、許可が必要		
都市計画法・建築基準法との関係		都市計画の地域地区として「特別保存地区」を指定可能	
実務への影響	・京都市・奈良市・鎌倉市・天理市・橿原市・桜井市・生駒郡斑鳩町・高市郡明日香村・逗子市・大津市（10都市）の場合は要チェック		

本法令の目的（条文）

重要度



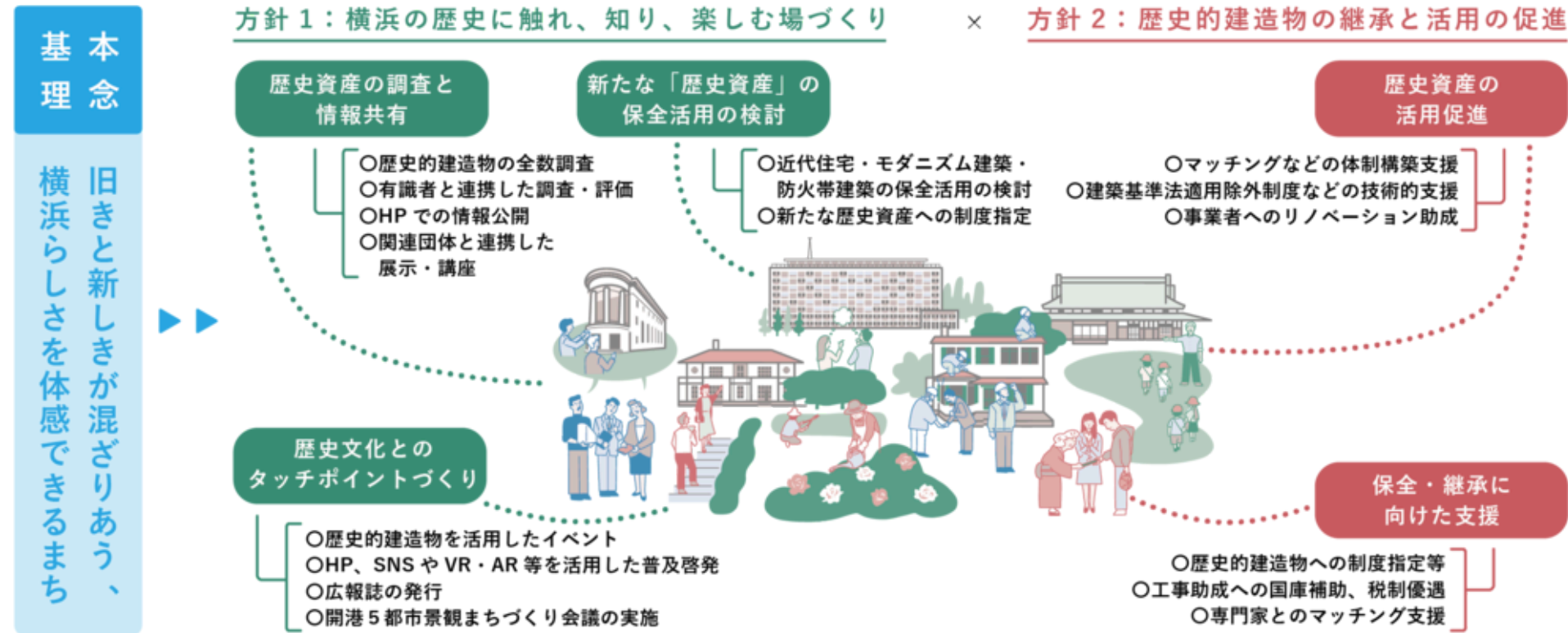
（目的）

第一条 この法律は、地域におけるその固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動とその活動が行われる歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地とが一体となって形成してきた良好な市街地の環境（以下「歴史的風致」という。）の維持及び向上を図るため、文部科学大臣、農林水産大臣及び国土交通大臣による歴史的風致維持向上基本方針の策定及び市町村が作成する歴史的風致維持向上計画の認定、その認定を受けた歴史的風致維持向上計画に基づく特別の措置、歴史的風致維持向上地区計画に関する都市計画の決定その他の措置を講ずることにより、個性豊かな地域社会の実現を図り、もって都市の健全な発展及び文化の向上に寄与することを目的とする。

本法令の目的（プロパキャンブ視点）

- ✓ 歴史を生かしたまちづくりのため（古都保存法は、古都の保存がメイン）
- ✓ 古都に限らず、歴史的風致全般を保全
- ✓ 建物のみでなく、地域住民の合意形成などソフト面を重視（補助金支援など）

本法令の概要



歴史的風致維持向上計画 （神奈川県横浜市）

●歴史的風致維持向上地区計画制度

・歴史的風致維持向上地区計画は、地域の歴史及び伝統を活かした物品の販売や料理の提供などを行う歴史的風致にふさわしい用途の建造物等について、用途制限の特例によりその立地を可能とするものです。

■実績（令和3年3月末現在）

2地区（白河市、太宰府市）

■歴史的風致維持向上地区計画の都市計画決定

- ・土地利用の基本方針を定め、下記項目を設定
 - ①地域の歴史的風致にふさわしい用途、規模
 - ②形態意匠に関する事項
 - ③上記の建造物の建築を認める区域

・用途地域による制限にかかわらず、①～③を満たす建造物の建築が可能となります。

■事例（福岡県太宰府市）

・太宰府市では、国の特別史跡太宰府政庁跡前面の道路沿いの用途規制を緩和し住宅及び店舗付き住宅のみ認められていた地区において、喫茶店や飲食店の専用店舗を立地可能としています。



歴史的風致維持向上地区計画 （福岡県太宰府市）

制度の概要

制定	2004年	一般法／特別法の種別	一般法
所管省庁	文化庁	実体法／手続法の種別	実体法・手続法
窓口	都道府県・区市町村の都市計画課・まちづくり課など		
目的	歴史を活かしたまちづくりのため		
法令の主な内容	①「歴史的風致維持向上計画」の策定：観光案内所、電柱撤去等の補助金 ②「歴史的風致形成建造物」：増改築等について届出が必要 ③「歴史的風致維持向上地区計画」：用途規制の緩和等		
都市計画法・建築基準法との関係		都市計画として「地区計画」を指定	
実務への影響	・特に③「歴史的風致維持向上地区計画」に該当する場合は要確認 ※ただし、白河市・太宰府市など、適用事例は非常に少ない		

本法令の目的（条文）

重要度 ★★

（この法律の目的）

第一条 この法律は、文化財を保存し、且つ、その活用を図り、もつて国民の文化的向上に資するとともに、世界文化の進歩に貢献することを目的とする。

本法令の目的（プロパキャンブ視点）

✓ 文化財の保護のため

本法令の概要

✓ 国宝・重要文化財



国宝久能山東照宮
(静岡県静岡市)



国宝旧東宮御所
(東京都港区)

✓ 重要伝統的建造物群保存地区



金沢市東山ひがし伝統的建造物群保存地区 (石川県)



白川村荻町伝統的建造物群保存地区 (岐阜県)



渡名喜村渡名喜島伝統的建造物群保存地区 (沖縄県)

✓ 埋蔵文化財



試掘・確認調査風景



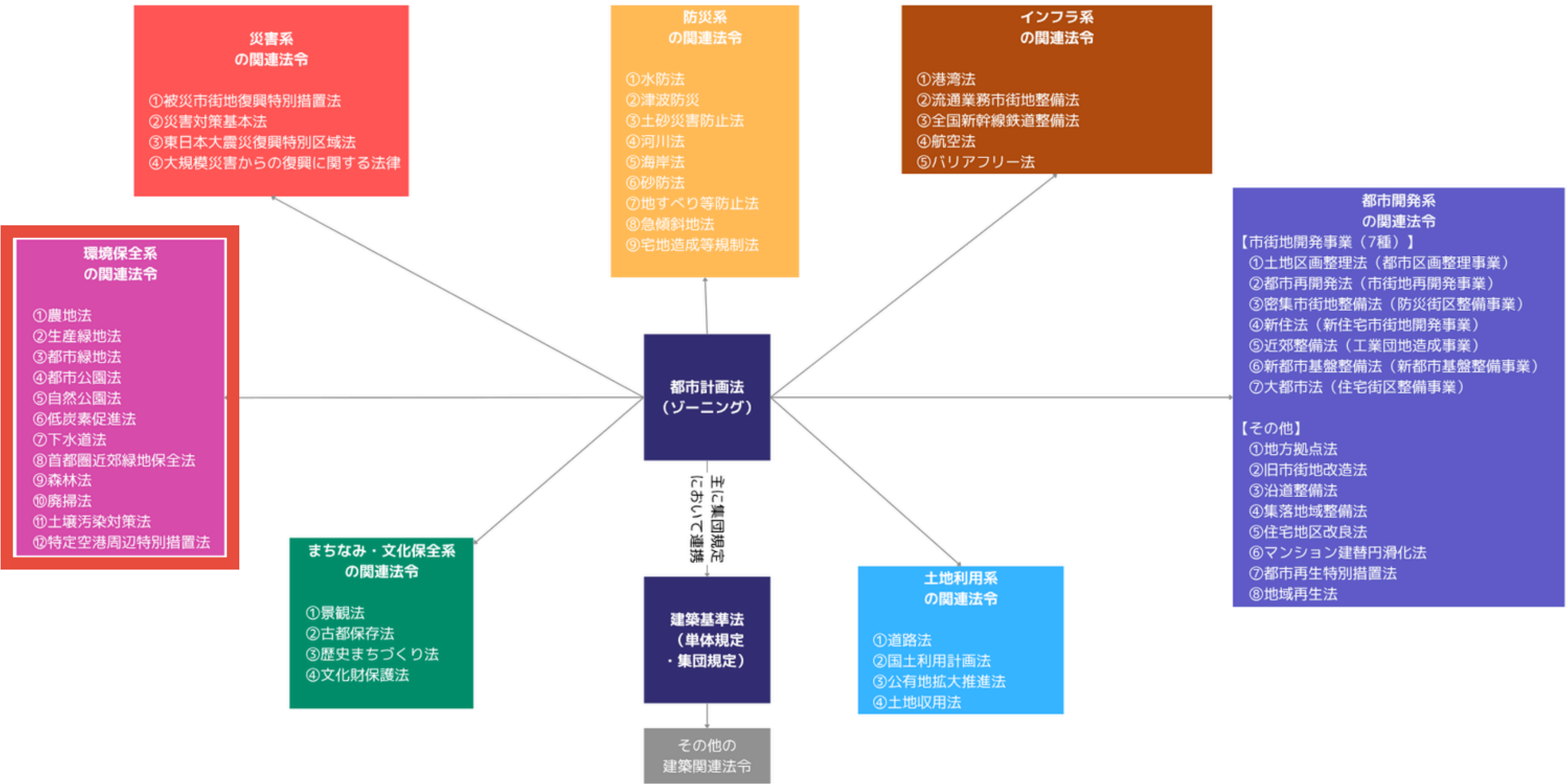
溝跡から出土した古墳時代の高坏 (川前2遺跡)

制度の概要

制定	1950年	一般法／特別法の種別	一般法
所管省庁	文化庁	実体法／手続法の種別	実体法・手続法
窓口	都道府県・区市町村の教育委員会、文化財担当課など		
目的	文化財の保護のため		
法令の主な内容	①重要文化財等の指定による規制：変更等を行う場合は許可・届出が必要 ②伝統的建造物群保存地区の指定による規制：建築物等の規制 ③周知の埋蔵文化財包蔵地の指定による規制：工事着手前に届出が必要		
都市計画法・建築基準法との関係		各種法令の遵守が必要	
実務への影響	・ 特に③について、万が一埋蔵文化財が発見されたときの流れ、費用負担について確認が必要 ・ 指定区域外でもあっても、埋蔵文化財が発見された場合は、文化財保護法が適用		

環境保全に関する法令

不動産関連法令の全体マップ



本法令の目的（条文）

重要度



（目的）

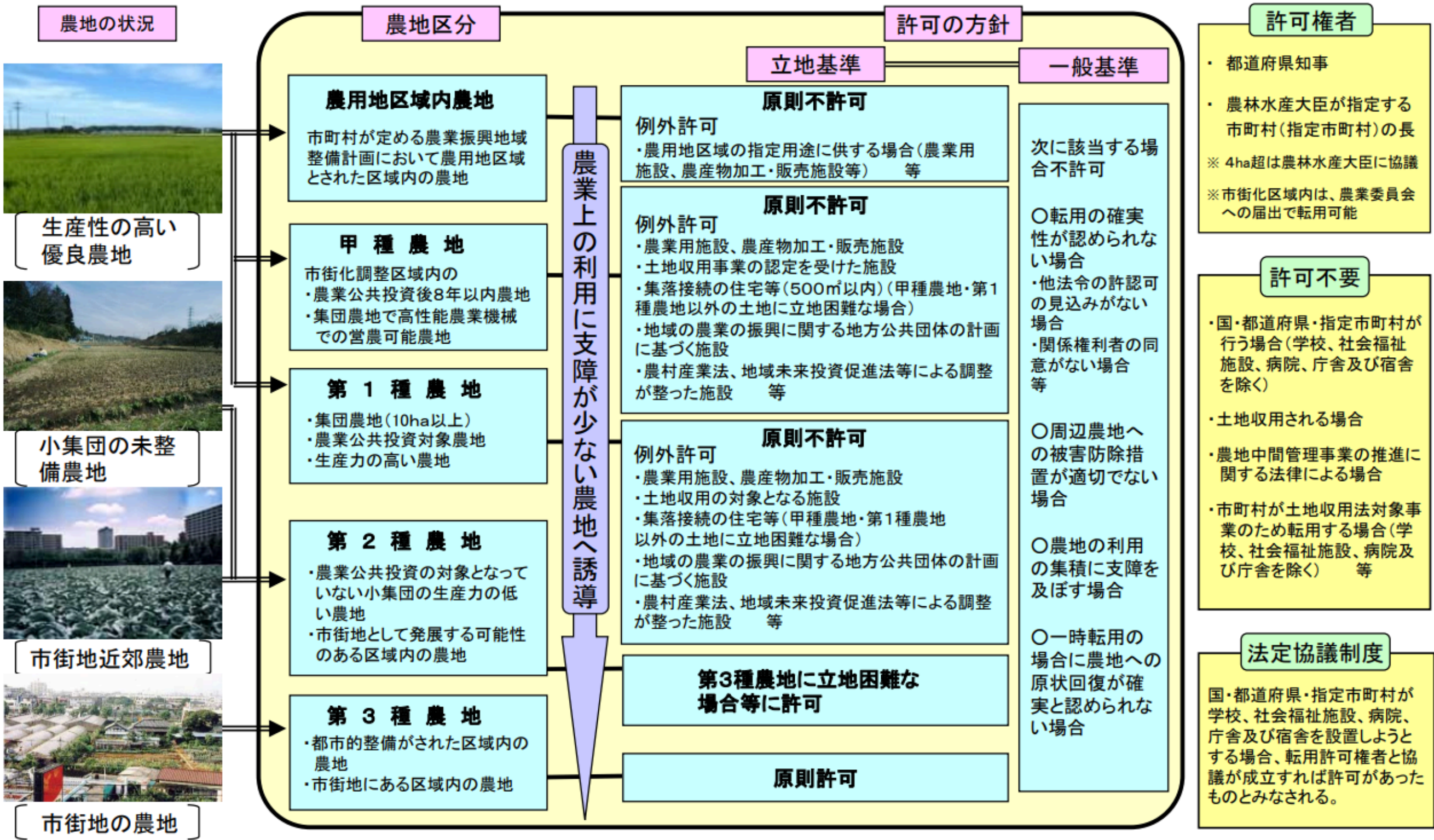
第一条 この法律は、国内の農業生産の基盤である農地が現在及び将来における国民のための限られた資源であり、かつ、地域における貴重な資源であることにかんがみ、耕作者自らによる農地の所有が果たしてきている重要な役割も踏まえつつ、農地を農地以外のものにすることを規制するとともに、農地を効率的に利用する耕作者による地域との調和に配慮した農地についての権利の取得を促進し、及び農地の利用関係を調整し、並びに農地の農業上の利用を確保するための措置を講ずることにより、耕作者の地位の安定と国内の農業生産の増大を図り、もつて国民に対する食料の安定供給の確保に資することを目的とする。

本法令の目的（プロパキャン視点）

- ✓ 食糧安全保障・食料自給率維持のため（戦後、日本は食糧不足だった）
- ✓ 農地が宅地化され、農業基盤が崩壊してしまうことを防ぐ
- ✓ 国の食糧・暮らしの安全を守るための根幹法

農地転用許可制度の概要 - 農地法(昭和27年制定) -

農地転用許可制度では、優良農地を確保するため、農地の優良性や周辺の土地利用状況等により農地を区分し、転用を農業上の利用に支障が少ない農地に誘導するとともに、具体的な転用目的を有しない投機目的、資産保有目的での農地の取得は認めないこととしている。



制度の概要

制定	1952年	一般法／特別法の種別	特別法（民法）
所管省庁	農林水産省	実体法／手続法の種別	実体法・手続法
窓口	都道府県・区市町村の農業委員会（農業担当課など）		
目的	農業基盤の保全のため		
法令の主な内容	・ 農地転用（農地→宅地）の規制（許可制）		
都市計画法・建築基準法との関係		市街化区域・市街化区域外で農地転用の規制が異なる	
実務への影響	✔農地を宅地化する場合 ※農地かどうかは、地目ではなく「現況」で判断 └【市街化区域内】届出が必要 【市街化区域外】許可が必要 ✔現況が住宅にもかかわらず、地目が「田」や「畑」 └農転許可を受けたが未登記（宅地に変更すると固定資産税が増える） └農転許可を受けずに建築（違法）		

本法令の目的（条文）

重要度 ★★☆☆

（目的）

第一条 この法律は、生産緑地地区に関する都市計画に関し必要な事項を定めることにより、農林漁業との調整を図りつつ、良好な都市環境の形成に資することを目的とする。

本法令の目的（プロパキャン視点）

- ✓ 都市部（市街化区域内）の農地の保全のため
※市街化区域内の農地は、農地法においても保全されない（原則として宅地化）
- ✓ 実態としては、市街化区域内の農地保有者（有権者）の保護のため
※都市部の農地を宅地化すると、固定資産税や相続税額が高額となる
→生産緑地制度で農地を存続させ、農地保有者の税負担を猶予するもの

本法令の概要



制度の概要

制定	1974年	一般法／特別法の種別	特別法（都市計画法）
所管省庁	農林水産省	実体法／手続法の種別	実体法・手続法
窓口	都道府県・区市町村の都市計画課または農業担当課など		
目的	市街化区域内の農地保全のため		
法令の主な内容	・ 生産緑地地区における建築物等の行為の制限		
都市計画法・建築基準法との関係		都市計画の地域地区として「生産緑地地区」を指定	
実務への影響	・ 生産緑地は原則売買できないため、実務上で取り扱うことはほぼ無い ・ ただし、近隣に生産緑地地区がある場合、指定解除された際の周辺への影響は要注意		

本法令の目的（条文）

重要度



（目的）

第一条 この法律は、都市における緑地の保全及び緑化の推進に関し必要な事項を定めることにより、都市公園法（昭和三十一年法律第七十九号）その他の都市における自然的環境の整備を目的とする法律と相まつて、良好な都市環境の形成を図り、もつて健康で文化的な都市生活の確保に寄与することを目的とする。

本法令の目的（プロパキャン視点）

✓ 緑地の少ない都市部における緑地の保全・緑化の推進（都市公園法と連携）

本法令の概要

✓緑化地域・緑地率の最低限度（地域地区）



緑化施設維持管理状況巡回確認指導（世田谷区）

✓緑化協定



協定により創出された緑豊かな住宅地（仙台市）

制度の概要

制定	1973年	一般法／特別法の種別	特別法（都市計画法）
所管省庁	国土交通省	実体法／手続法の種別	実体法・手続法
窓口	都道府県・区市町村の都市計画課・緑地課・公園課など		
目的	都市部における緑地の保全・緑化の推進のため		
法令の主な内容	①緑地保全地区（建築等の際は届出が必要） ②特別緑地保全地区（建築等の際は許可が必要） ③緑化地域（緑化率の最低限度の指定） ④緑地協定（住民同士の合意により設定可能）		
都市計画法・建築基準法との関係		都市計画の地域地区として「緑化地域」を指定	
実務への影響	・ ④の緑地協定がある場合、新たに取得した人にも効力が及ぶため、協定の有無を確認（私法ではなく公法として適用される）		

本法令の目的（条文）

重要度



（目的）

第一条 この法律は、都市公園の設置及び管理に関する基準等を定めて、都市公園の健全な発達を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。

本法令の目的（プロパキャン視点）

- ✓ 都市計画法上の都市公園を整備・管理するための法律
- ✓ 都市部では公園用地が少なく「立体公園制度」を可能にするもの

本法令の概要

✓ 立体都市公園制度の活用



宮下公園（渋谷区）

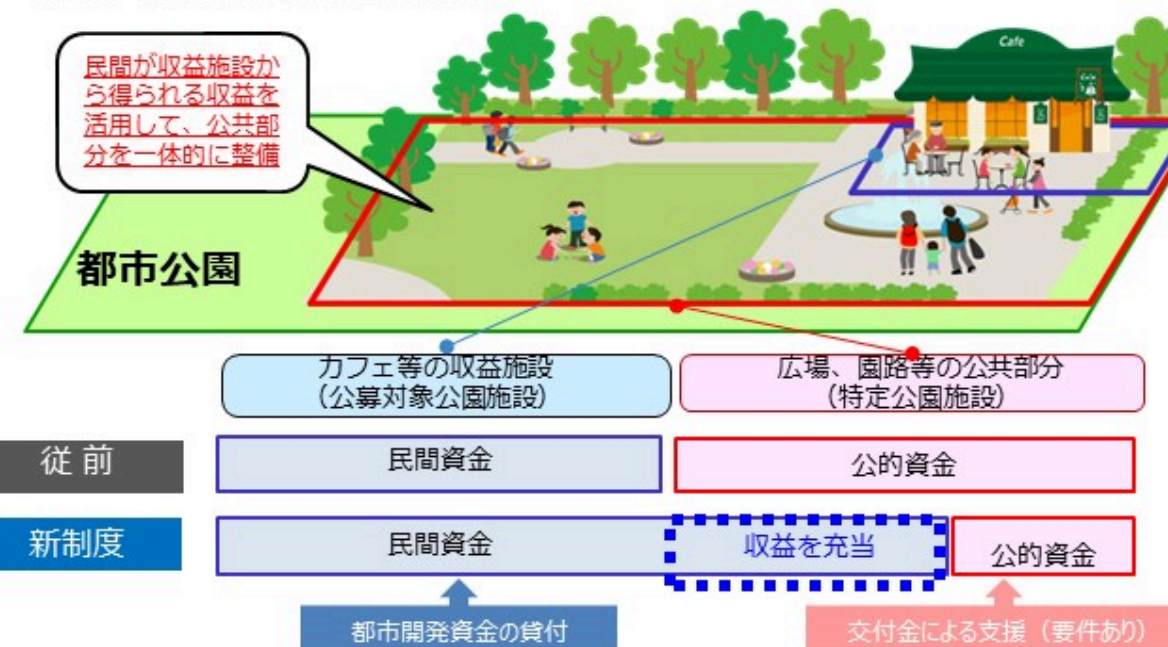


目黒天空庭園（目黒区）

✓ Park-PFI制度の活用

公募設置管理制度（Park-PFI）の概要

- 都市公園において飲食店、売店等の公園施設（公募対象公園施設）の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続き
- 事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、事業者には都市公園法の特例措置がインセンティブとして適用される



都市公園法の特例

① 設置管理許可期間

最長10年を20年まで延長可能に

② 建ぺい率

公募対象公園施設は10%を参酌して条例で定めることが可能に（通常2%を参酌）

③ 占用物件

自転車駐車場と看板・広告塔を占用可能に

Park-PFIの活用によって促される効果

公園管理者側

公共部分の整備に収益を充当させる仕組みが法定化され、選定プロセスが明確化になったことで、民間が参入しやすくなり、効果的・効率的な公園の再整備が促進される

事業者側

法律に基づく各種特例措置によって、公園という立地環境を活かしつつ、長期的な戦略をもって安定的な施設運営を行うことが可能となる

公園利用者側

公園の利便性が向上するとともに、公園の周辺も含めたエリアの魅力向上につながる



都立明治公園（新宿区）

制度の概要

制定	1956年	一般法／特別法の種別	特別法（都市計画法）
所管省庁	国土交通省	実体法／手続法の種別	実体法・手続法
窓口	都道府県・区市町村の都市計画課・公園課など		
目的	都市公園の整備のため		
法令の主な内容	①立体都市公園制度（公園一体建物） ②Park-PFI		
都市計画法・建築基準法との関係		都市計画施設の「都市公園」と連動	
実務への影響	・ ほぼ無し（都市公園を取り扱うケースはないため）		

本法令の目的（条文）

重要度



（この法律の目的）

第一条 この法律は、森林計画、保安林その他の森林に関する基本的事項を定めて、森林の保続培養と森林生産力の増進とを図り、もつて国土の保全と国民経済の発展とに資することを目的とする。

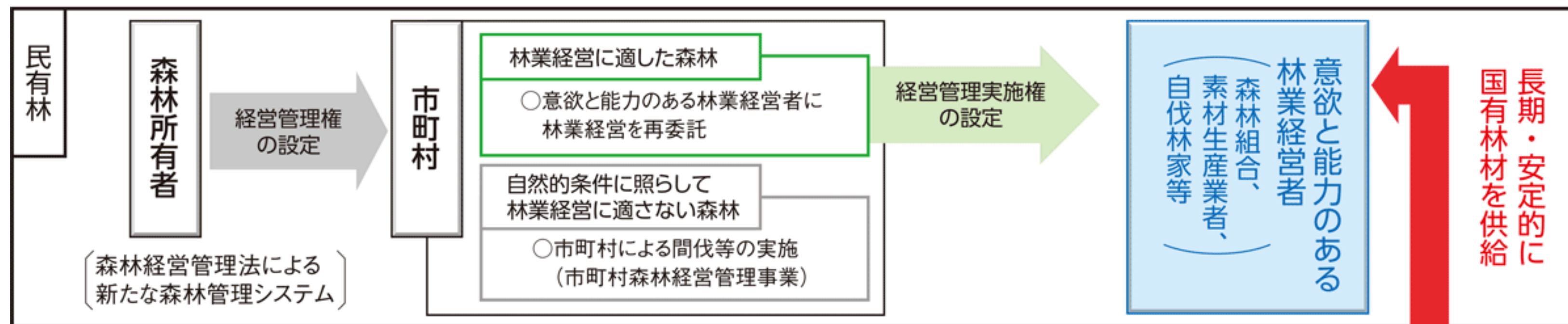
本法令の目的（プロパキャン視点）

✓ 重要な資源である森林の保護のため

※森林は、私有財産であっても国家のインフラの一部であり、制限の対象となる
→雨水の吸収、洪水防止、木材の安定供給、生態系の基盤、など

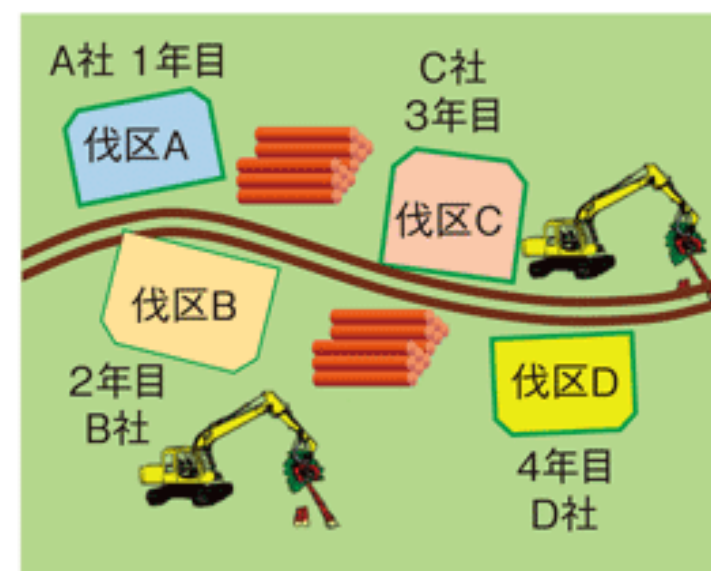
本法令の概要

森林経営管理制度の円滑な実施を支援していくための国有林の取組



国有林

① 現行の仕組み (引き続き実施)



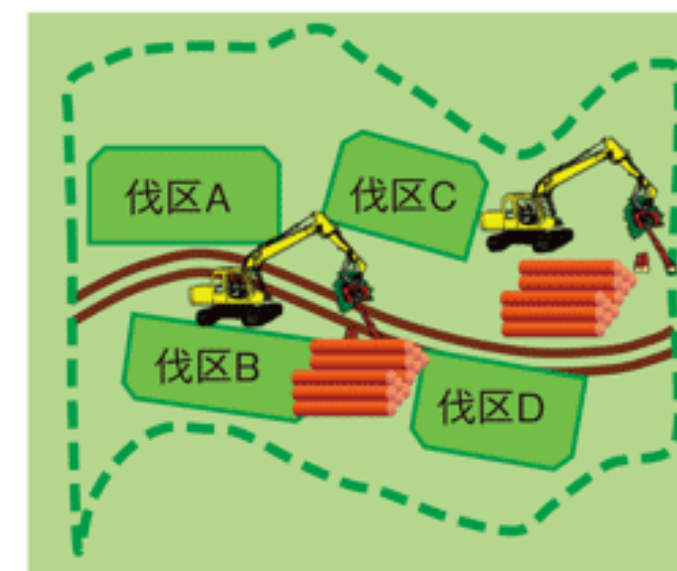
・毎年度個別に場所、時期等を特定し、入札により民間事業者を決定

※立木を購入している林業経営者の平均年間立木購入面積(2015年)は約20ha(年間6千㎡程度の素材生産量に相当)



①を基本として、
②を追加

② 追加する仕組み (今後の供給量の増加分の一部で実施)



・立木を一定期間、安定的に伐採できる区域(地域の意欲と能力のある林業経営者が対応可能な数百ha・年間数千㎡程度の素材生産量を想定)を設定

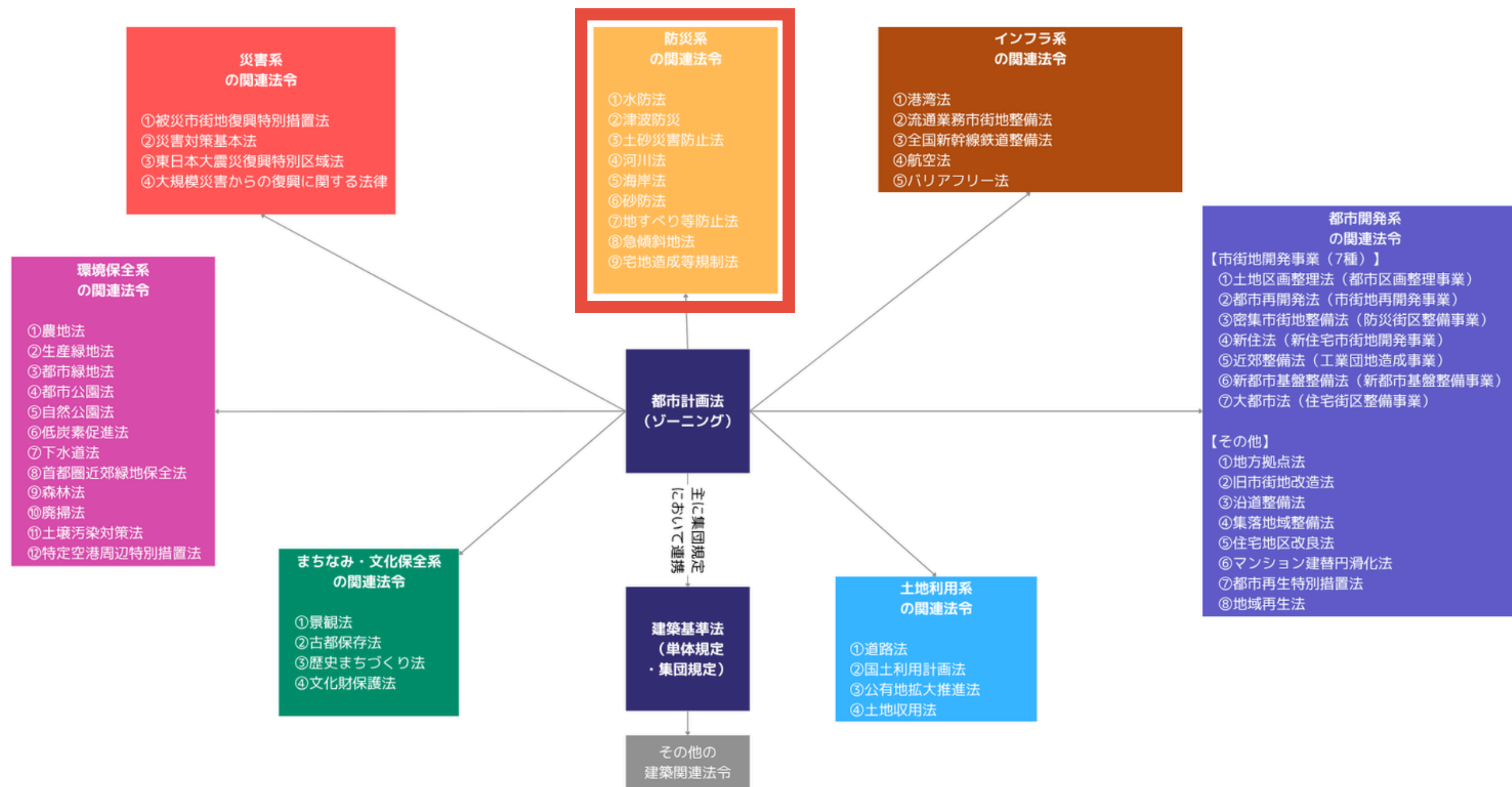
※現行の国有林の伐採のルールを厳守
※長期に事業量が見通せることで機械導入や雇用が進展

制度の概要

制定	1951年	一般法／特別法の種別	特別法（民法）
所管省庁	農林水産省林野庁	実体法／手続法の種別	手続法
窓口	都道府県・区市町村の農林課（森林担当課）など		
目的	重要な資源である森林の保護のため		
法令の主な内容	・ 森林の伐採・転用などに届出・許可が必要		
都市計画法・建築基準法との関係		制度的連動は少ない	
実務への影響	・ ほぼ無し（森林を取り扱うケースは稀であるため）		

防災に関する法令

不動産関連法令の全体マップ



本法令の目的（条文）

重要度



（目的）

第一条 この法律は、洪水、雨水出水、津波又は高潮に際し、水災を警戒し、防御し、及びこれによる被害を軽減し、もつて公共の安全を保持することを目的とする。

本法令の目的（プロパキャン視点）

- ✓ 水害から人命・財産を守るための、行政に対する対策義務付け
※住民ではなく、行政に対しての責務を規定するもの

本法令の概要

✓ 洪水ハザードマップ

- ・豪雨等による河川の氾濫を想定したもの
- ・主な被害エリアは、川沿いの平野や低地
- ・主な対策は、堤防や遊水地

✓ 内水ハザードマップ

- ・ゲリラ豪雨等による下水道や排水路の氾濫を想定したもの
- ・主な被害エリアは、住宅地
- ・主な対策は、排水機能の強化

✓ 高潮ハザードマップ

- ・海面上昇等による陸地への氾濫を想定したもの
- ・主な被害エリアは、海岸や湾岸エリア
- ・主な対策は、防潮堤や水門

✓ 土砂災害ハザードマップ（土砂災害防止法）

✓ 津波ハザードマップ（津波防災法）



ハザードマップポータルサイトより

制度の概要

制定	1949年	一般法／特別法の種別	一般法
所管省庁	国土交通省	実体法／手続法の種別	実体法・手続法
窓口	都道府県・区市町村の防災課・危機管理課など		
目的	水害から人命・財産を守るため		
法令の主な内容	・ 水害ハザードマップの整備の義務付け ※洪水（義務）、内水（努力義務）、高潮（努力義務） ・ 浸水想定区域の指定		
都市計画法・建築基準法との関係		制度的連動は少ない	
実務への影響	・ 重要事項説明書での説明義務あり └①洪水ハザードマップ：ほとんどの自治体で整備済み └②内水ハザードマップ：自治体による └③高潮ハザードマップ：自治体による		

本法令の目的（条文）

重要度



（目的）

第一条 この法律は、河川について、洪水、津波、高潮等による災害の発生が防止され、河川が適正に利用され、流水の正常な機能が維持され、及び河川環境の整備と保全がされるようにこれを総合的に管理することにより、国土の保全と開発に寄与し、もつて公共の安全を保持し、かつ、公共の福祉を増進することを目的とする。

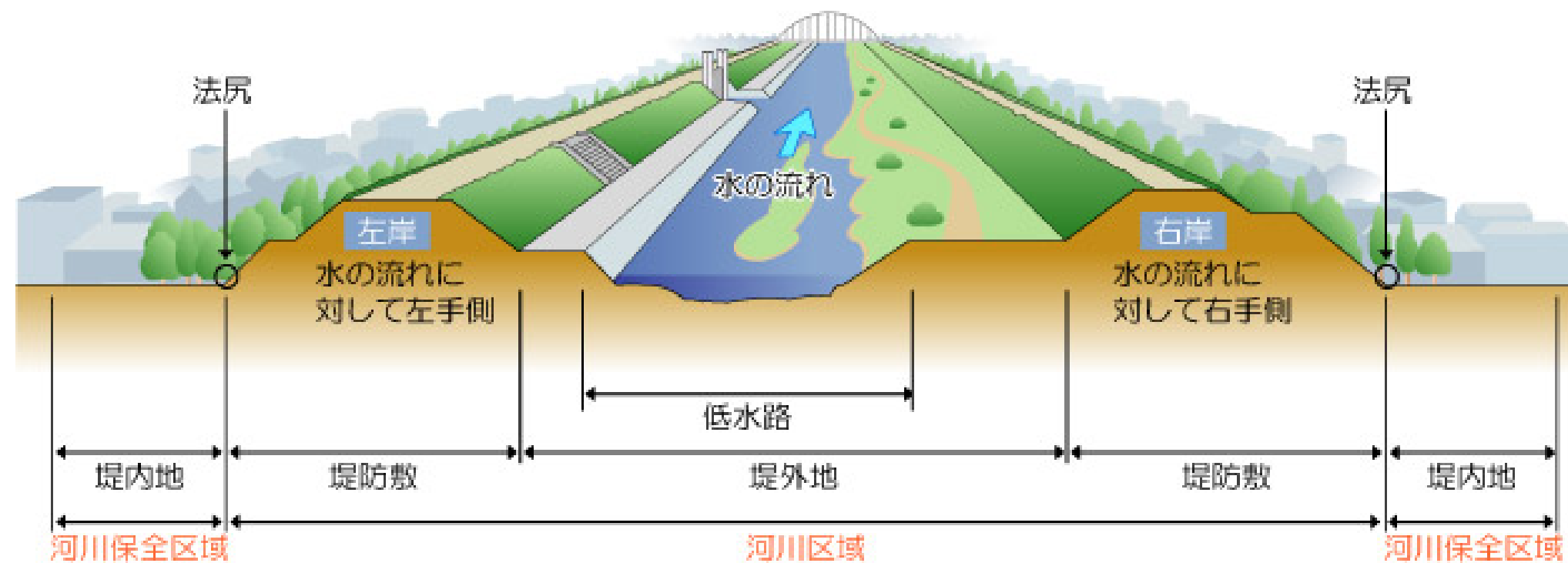
本法令の目的（プロパキャン視点）

✓ 河川の管理のために、近隣における建築等を制限するための法律

※水防法は、行政に対してハザードマップ整備を義務付けるもの
一方で河川法は、土地所有者に対して建築等の制限を行うもの

本法令の概要

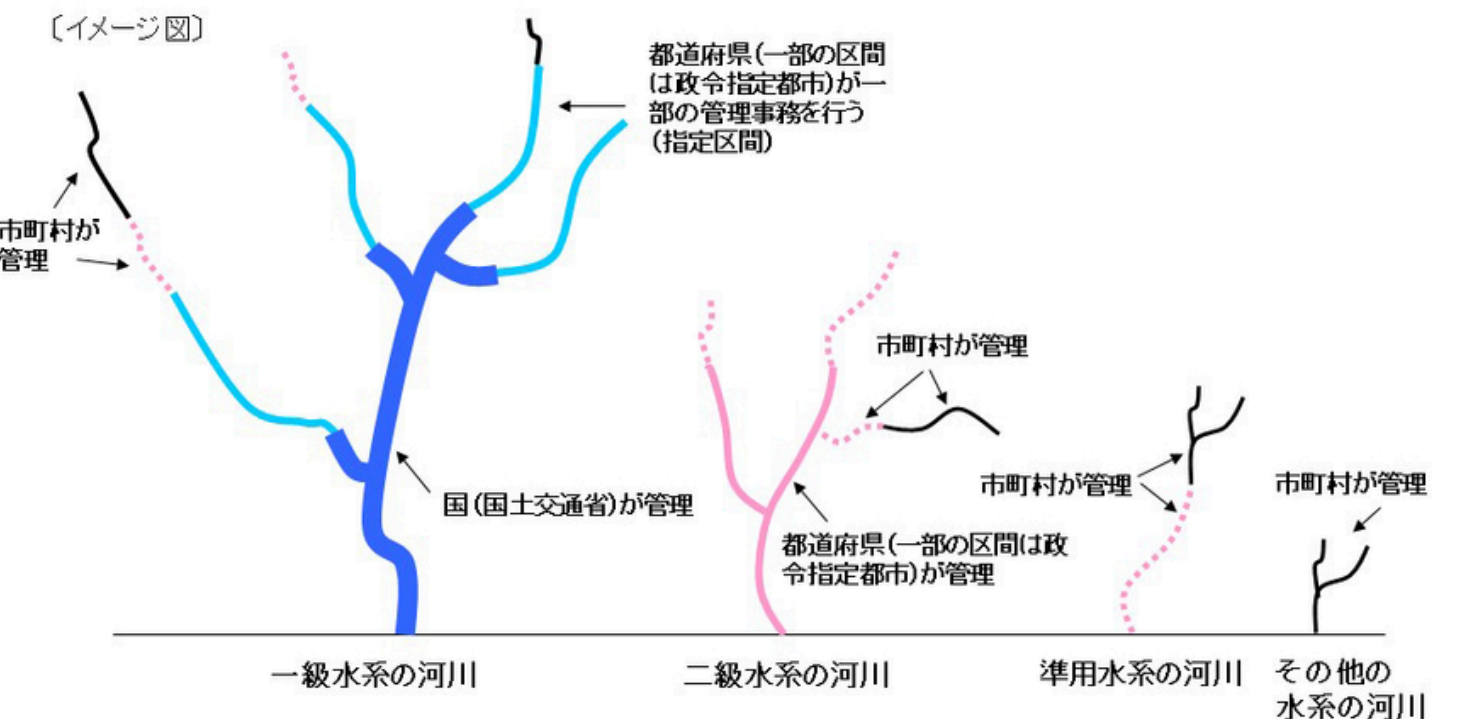
✓ 河川地域と河川保全区域



※国土交通省・国土技術政策総合研究所より

✓ 一級河川と二級河川

河川	管理	凡例
一級河川	直轄区間 国土交通省 指定区間 都道府県(一部の区間は政令指定都市)	■
二級河川	都道府県(一部の区間は政令指定都市)	■
準用河川	市町村	
普通河川(河川法適用外)	市町村	—



※国土交通省より

制度の概要

制定	1964年	一般法／特別法の種別	一般法
所管省庁	国土交通省	実体法／手続法の種別	実体法・手続法
窓口	【一級河川】 国交省河川事務所／ 【二級河川】 都道府県・区市町村の河川事務所など		
目的	河川の管理のために、近隣における建築等を制限するため		
法令の主な内容	①河川区域における建築制限 ②河川保全区域における建築制限など		
都市計画法・建築基準法との関係		制度的連動は少ない	
実務への影響	・ 河川に近い場合は、②河川保全区域に該当するかどうかを確認 確認先は、河川により国交省河川事務所／自治体河川事務所と分かれるため注意		

砂防三法



災害発生減の規制と対策

※砂防三法
砂防法、地すべり法、急傾斜地法

土砂災害防止法



被害を受ける土地の対策

砂防法

土石流の対策
(砂防ダムなど)



地すべり法

地すべりの対策
(地すべり抑止杭など)



急傾斜地法

がけ崩れの対策
(モルタル吹付など)



写真-1 吹付工施工前

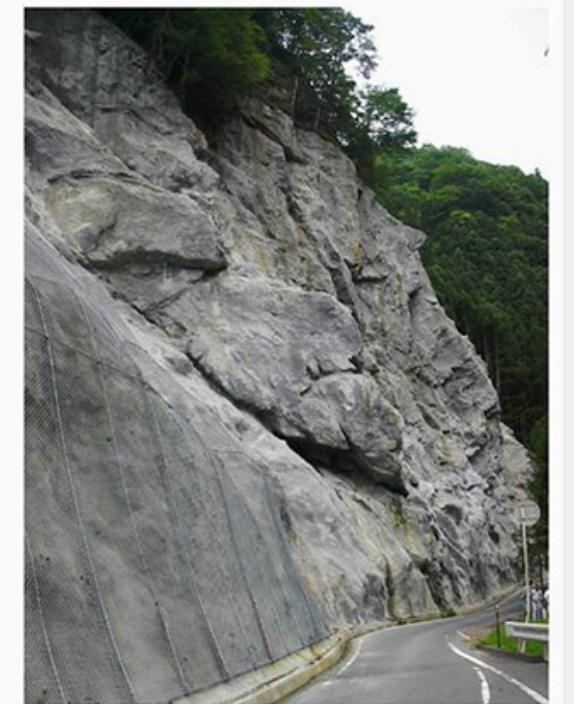


写真-2 吹付工施工後

本法令の目的（条文）

重要度



（目的）

第一条 この法律は、土砂災害から国民の生命及び身体を保護するため、土砂災害が発生するおそれがある土地の区域を明らかにし、当該区域における警戒避難体制の整備を図るとともに、著しい土砂災害が発生するおそれがある土地の区域において一定の開発行為を制限し、建築物の構造の規制に関する所要の措置を定めるほか、土砂災害の急迫した危険がある場合において避難に資する情報を提供すること等により、土砂災害の防止のための対策の推進を図り、もって公共の福祉の確保に資することを目的とする。

本法令の目的（プロパキャン視点）

✓ 土砂三法（山側の防止策）に対して、住宅側の想定と対策のため

制度の概要

制定	2000年	一般法／特別法の種別	一般法
所管省庁	国土交通省	実体法／手続法の種別	実体法・手続法
窓口	都道府県の建設事務所／区市町村の防災課など		
目的	土砂三法（山側の防止策）に対して、住宅側の想定と対策のため		
法令の主な内容	①土砂災害ハザードマップの整備（行政の義務） ②重要事項説明における土砂災害ハザードマップの説明 ③土砂災害警戒区域における建築制限		
都市計画法・建築基準法との関係		制度的連動は少ない	
実務への影響	・水防法によるハザードマップと合わせて確認が必要		

本法令の目的（条文）

重要度 ★★

（目的）

第一条 この法律は、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴う崖崩れ又は土砂の流出による災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉に寄与することを目的とする。

本法令の目的（プロパキャン視点）

✓ 危険な盛土や切土による災害（人的災害）を防ぐための法律

※土砂災害防止法は、自然災害から身を守るためのものに対し、
本法律は、人的な盛土・切土による被害を抑えるためのもの

本法令の概要

危険な盛土等※による被害が各地で発生しています!

※「盛土等」とは、一定規模以上の盛土や切土、土砂の仮置きをいいます。(詳しくは3ページをご確認ください。)

令和3年7月、静岡県熱海市で大雨に伴い盛土が崩落し、大規模な土石流が発生したことにより、甚大な人的・物的被害が生じました。



R3.7 静岡県熱海市 死者28名、住宅被害98棟



▶この他にも、盛土等の崩落による被害が各地で発生しています!



廃棄された土砂の崩落により
死者1名、重傷者1名
住宅被害1棟



廃棄された土砂の崩落により
軽傷者1名、県道通行止め



盛土規制法の特徴

盛土等を規制する「規制区域」が指定されます

規制区域のイメージ

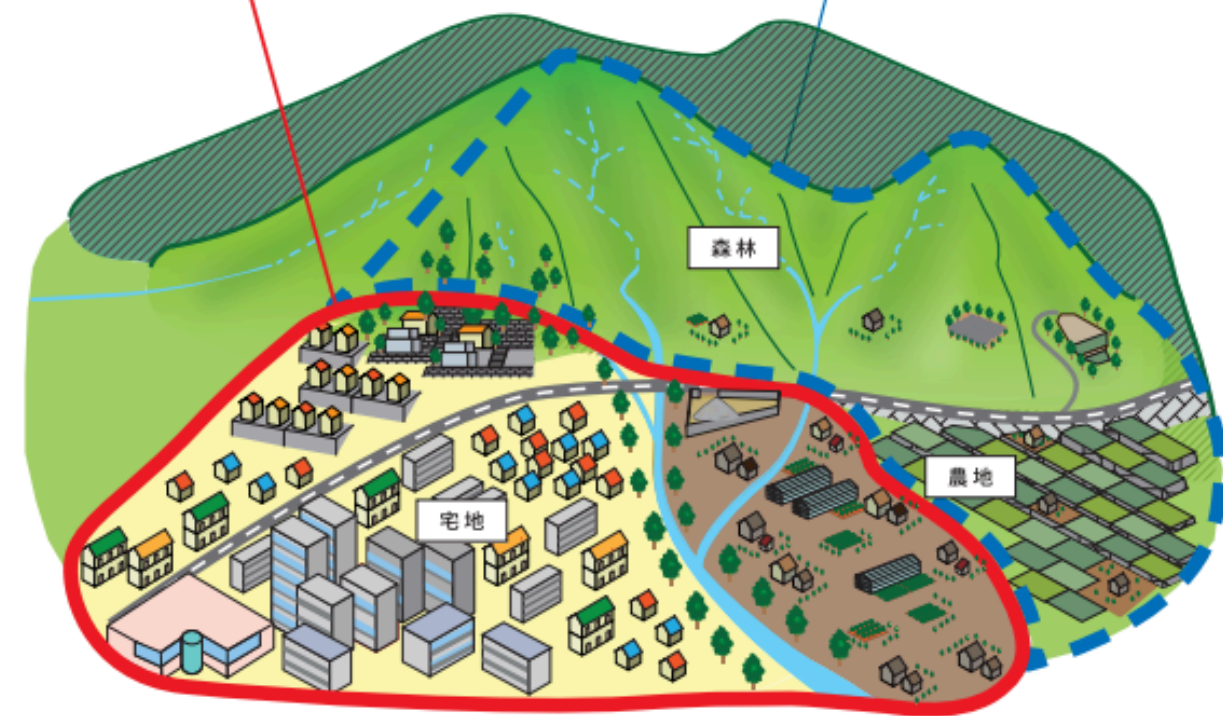
盛土等に伴う災害から人命を守るため、都道府県や市は、危険な盛土等を規制する区域を指定できるようになりました。

宅地造成等工事規制区域

市街地や集落、その周辺など、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリアを指定

特定盛土等規制区域

市街地や集落などから離れているものの、地形等の条件から、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリア等を指定

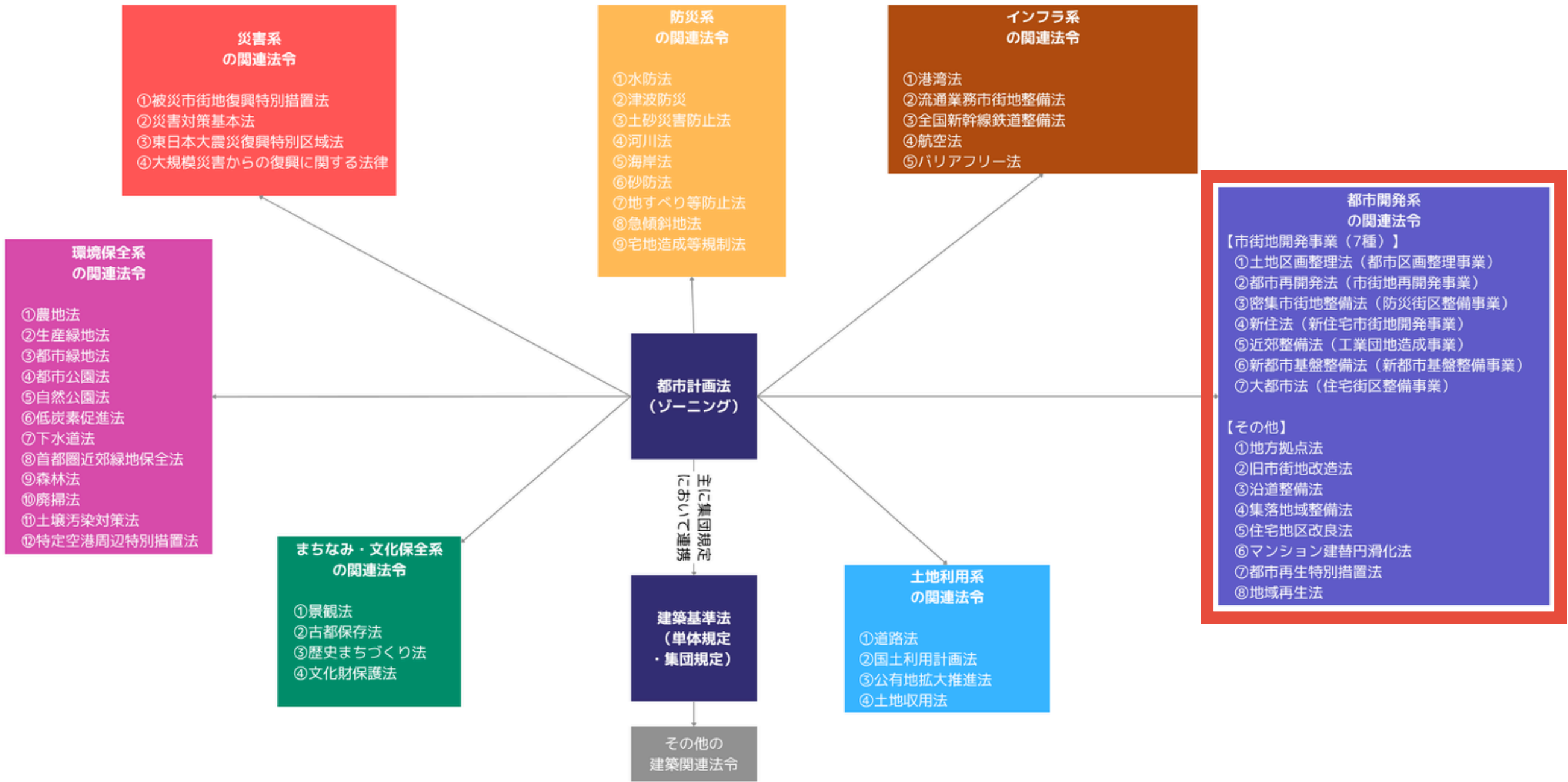


制度の概要

制定	2023年（旧宅造法からの改正）	一般法／特別法の種別	一般法
所管省庁	国土交通省・農林水産省	実体法／手続法の種別	実体法・手続法
窓口	都道府県・区市町村の都市計画課（開発担当）、建築課など		
目的	盛土や切土による災害を防ぐため		
法令の主な内容	①宅地造成等工事規制区域：盛土等の規制 ②特定盛土等規制区域：盛土等の規制		
都市計画法・建築基準法との関係		制度的連動は少ない	
実務への影響	・ 規制区域内かどうかの確認が必要		

都市開発に関する法令

不動産関連法令の全体マップ



本法令の目的（条文）

重要度 ★★

（この法律の目的）

第一条 この法律は、土地区画整理事業に関し、その施行者、施行方法、費用の負担等必要な事項を規定することにより、健全な市街地の造成を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。

本法令の目的（プロパキャン視点）

- ✓ 郊外未整備地における土地の開発のため（土地から土地への開発）
- ✓ 少数地権者の反対で全体の利益が損なわれないよう、多数決方式を可能にする制度
 - ・ 憲法では、私有財産の財産権が認められている（憲法29条1項）
 - ・ ただし正当な補償をもとに公共事業に用いることができる（憲法29条3項）

本法令の概要

✓ 区画整理事業の概要

- 区画整理が検討されるエリア
 - 市街地再開発事業では採算が合わない低密度なエリア
 - 宅地化したい農地エリアや、インフラ整備したいエリア
- 事業費
 - 「減歩」(土地所有者からの一部寄付) により、保留地を確保し売却益で補う

整備前

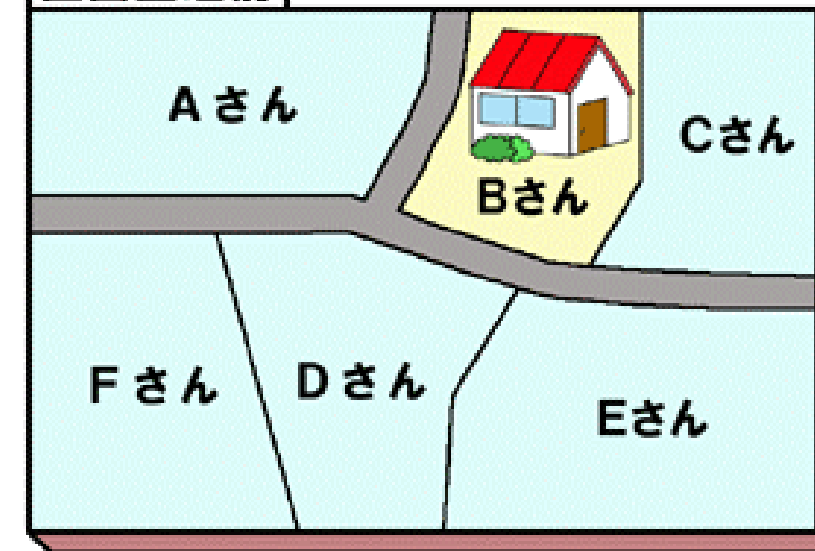


整備後

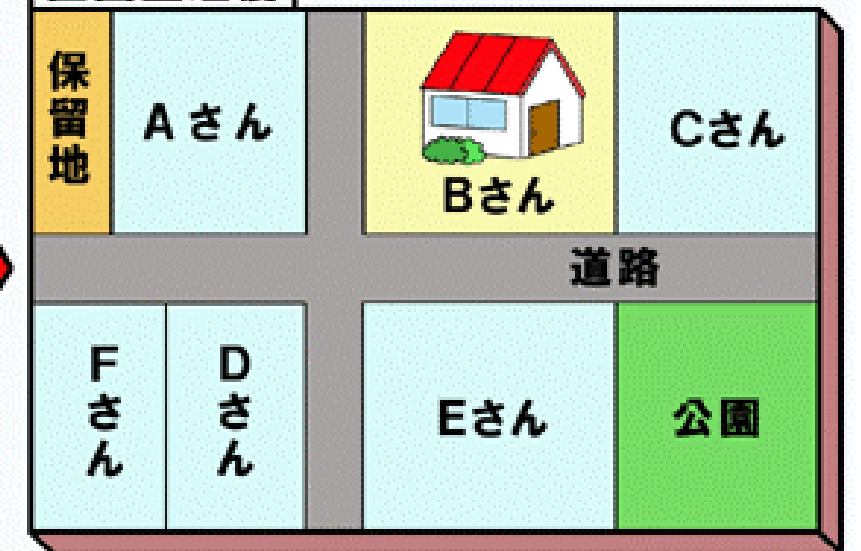


[一之江駅西部土地区画整理事業(東京都江戸川区)]

区画整理前



区画整理後



制度の概要

制定	1954年	一般法／特別法の種別	特別法（都市計画法）
所管省庁	国土交通省	実体法／手続法の種別	実体法・手続法
窓口	都道府県・区市町村の都市計画課		
目的	郊外未整備地における土地の開発のため		
法令の主な内容	・ 区画整理事業の規定		
都市計画法・建築基準法との関係		特別法として都市計画法に優先する	
実務への影響	・ 事業主体の確認（組合、区市町村など） ・ 仮換地図等の事業関係資料 区画整理概算資料、完治設計図、仮換地証明書、重ね図、保留地証明書など		

本法令の目的（条文）

重要度 ★★☆☆

（目的）

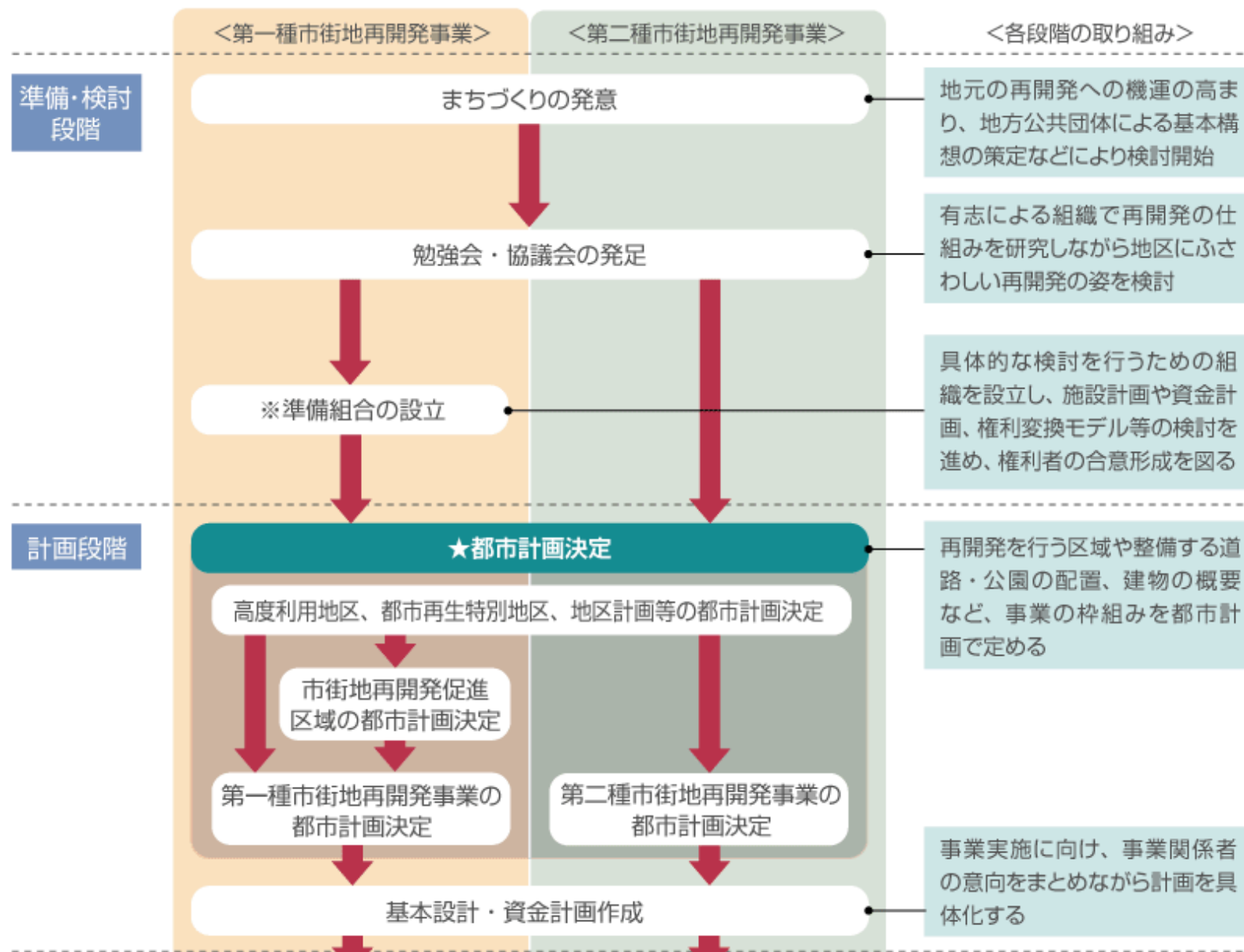
第一条 この法律は、市街地の計画的な再開発に関し必要な事項を定めることにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もつて公共の福祉に寄与することを目的とする。

本法令の目的（プロパキャンブ視点）

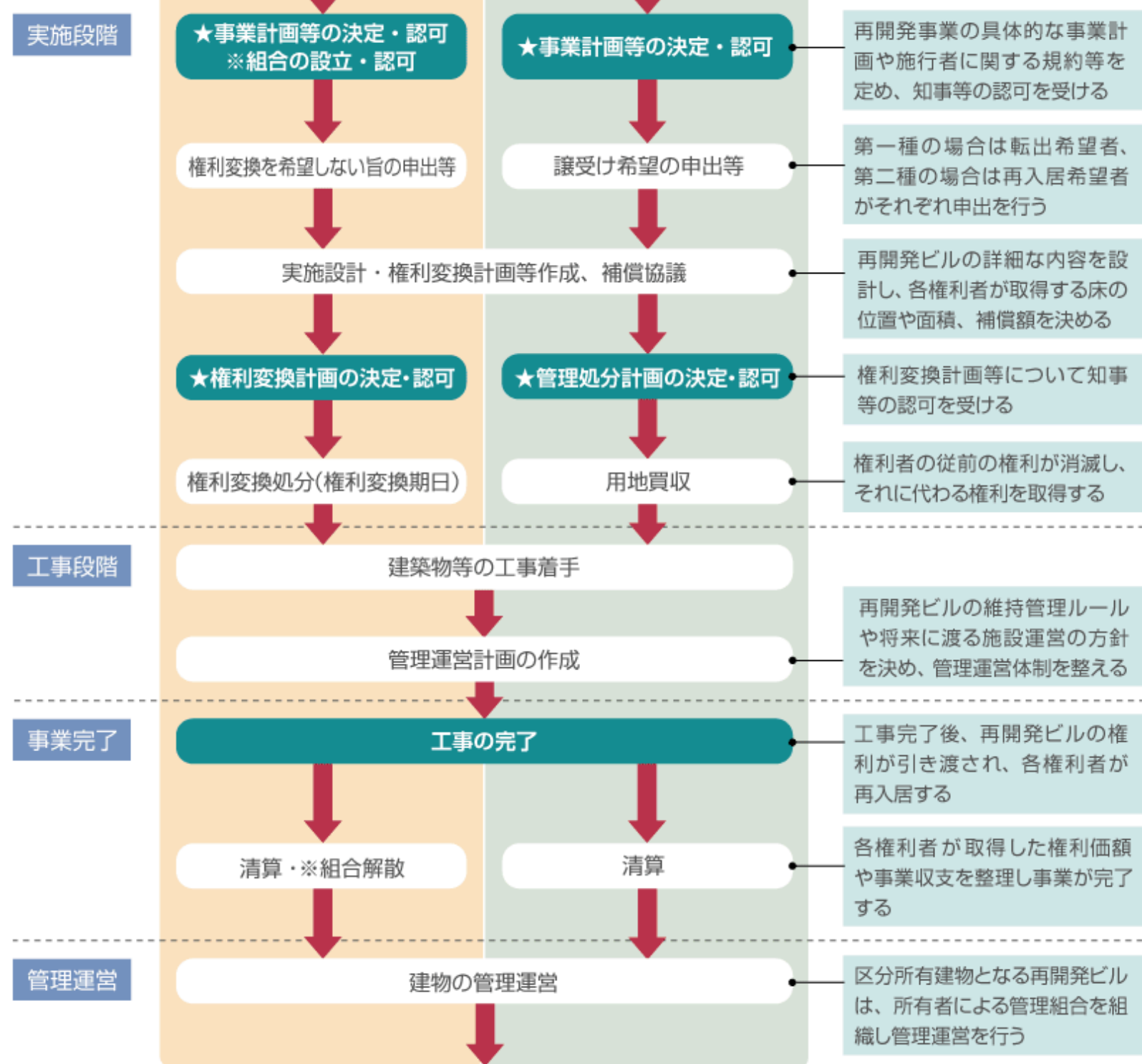
- ✓ 都市の高度利用・防災性向上のための市街地再開発事業を規定するもの（土地・建物からビルへの開発）
- ✓ 少数地権者の反対で全体の利益が損なわれないよう、多数決方式を可能にする制度（一定数以上の同意で強制執行が可能となる）

本法令の概要

■市街地再開発事業の流れ



※再開発コーディネーター協会より

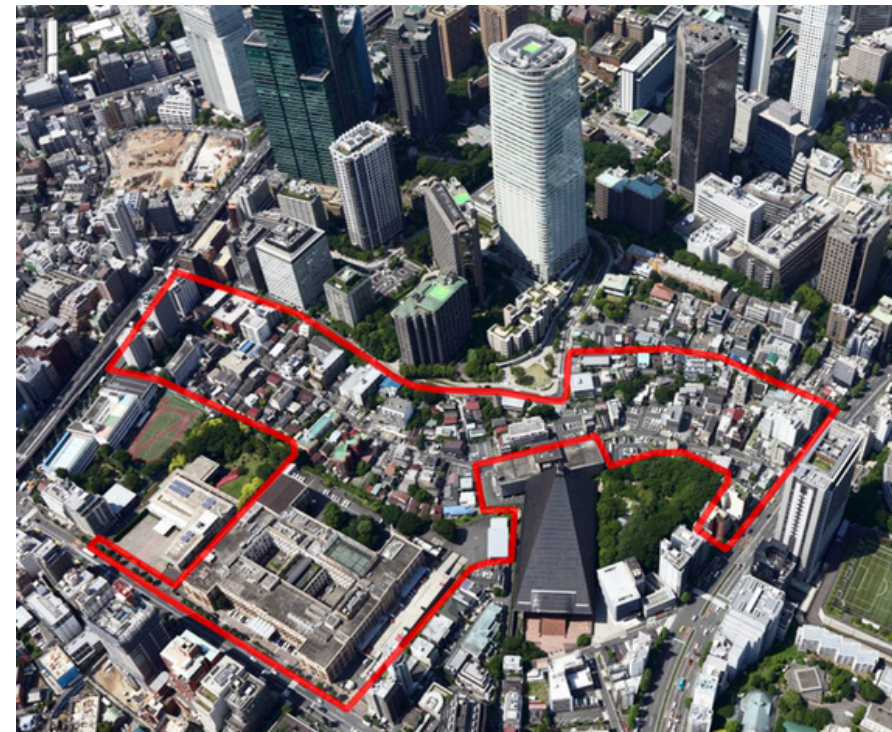


注)★は、都市計画法、都市再開発法に基づいて、それぞれの段階において、案の縦覧等が行われ、権利者等の意見を聴取することになっている。
※は組合施行事業の場合。

本法令の概要

✓ 市街地再開発事業の事例

- ・ 虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業
- ・ 1989年にまちづくり協議会発足、
1993年に準備組合発足、
2017年に都市計画決定、
2023年に竣工、開業



✓ (参考) 再開発ではない事例

- ・ 新丸ビル（東京都千代田区）
- ・ 2004年 前ビル解体
2005年 工事着手
2007年 竣工、開業（再開発事業ではないため事業がスムーズ）

※ 「特定街区」と「特例容積制度」の適用



制度の概要

制定	1969年	一般法／特別法の種別	特別法（都市計画法）
所管省庁	国土交通省	実体法／手続法の種別	実体法・手続法
窓口	都道府県・区市町村の都市計画課		
目的	都市の高度利用・防災性向上のための市街地再開発事業を規定するもの		
法令の主な内容	①第一種市街地再開発事業（権利変換方式） ②第二種市街地再開発事業（用地買収方式）		
都市計画法・建築基準法との関係		特別法として都市計画法に優先する	
実務への影響	・再開発事業の区域内かどうかの確認（都市計画決定後） ・再開発事業が検討されているかどうかの確認（都市計画決定前） ※準備組合やまちづくり協議会での活動があるかどうか、など		

本日のまとめ



不動産関連法令の理解のためには、まずは全体像を抑えること



都市計画法を軸に、各法令の関連性を理解すること

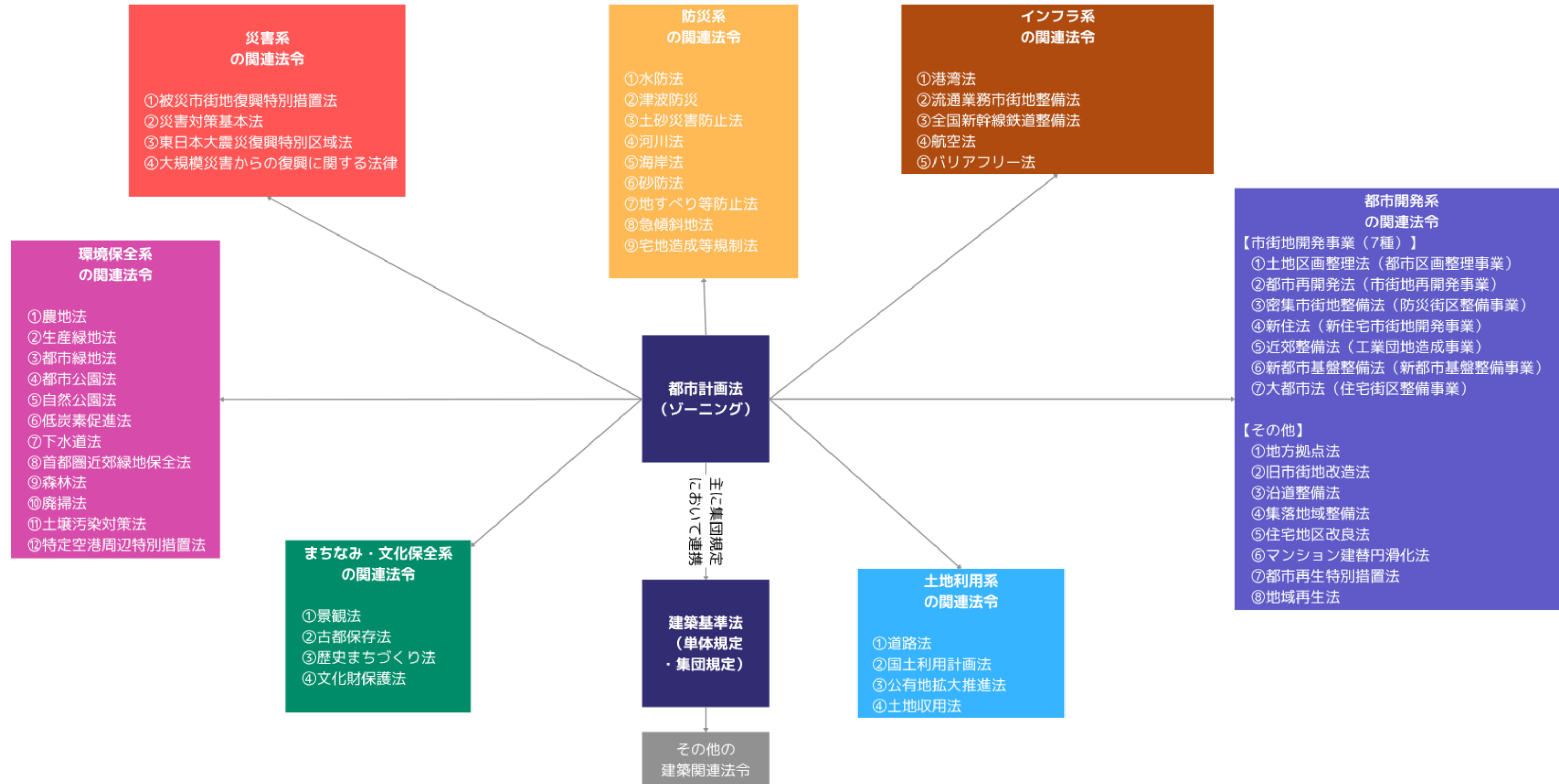


法令の分類を把握すること（一般法／特別法、など）



法令の目的から、所管行政の見当をつけること

不動産関連法令の全体マップ



おわりに

アンケートのご案内

本日はご参加ありがとうございました。
最後にアンケート回答のご協力をお願いします。

アンケート回答特典

本日の講演スライド資料



【アンケートページへのアクセス】
QRのスクラン、もしくは
チャット欄のURLからアクセスをお願いします。

<https://zfrmz.jp/v6cXokSzfs52KlQmohOn>