

# 法令限制 1

# 都市计划法

都市计划法的目的：建造适宜居住的街。简单来说，就是【造街】。

## 两种方法：

1. 限制私有土地的无序利用
2. 主动推进城市建设

## 大体流程：

都市计划区域的指定。也就是说决定造街的场地

都市计划的决定。也就是说决定造街的方针

都市计划事业和都市计划限制。也就是说，进行各种事业和制定限制。

## 全日本的地被分成以下几个部分：

都市计划区域，准都市计划区域，都市计划区域外

都市计划区域包括：市街化区域，市街化调整区域，非线引区域

市街化区域是指，已经形成市街地的区域

市街化调整区域是指，抑制市街化形成的区域

非线引区域，两者都不属于，又称为没有定区域区分的都市计划区域。

准都市计划区域：定高速公路，高架桥的地方，防止乱开发的区域。

都市计划区域外：深山老林。人不集中，暂时放置一边的三低（一低，二低，田园）。

## 都市计划区域的指定权者：

原则上是都道府县。都道府县要事先听取市町村和都市计划审议会的意见，得到国土交通大臣的同意后指定。

例外，都市计划区域横跨两个以上都道府县の場合，指定权者是国土交通大臣。国

土交通大臣要事先听取都道府县的意见后指定。

#### 都市计划区域的指定手续:

1. 听取关系市町村的意见
2. 听取都市计划审议会的意见
3. 跟国土交通大臣协议，获得同意
4. 公告

都市计划区域的整備，开发以及保全方针：マスタープラン，基本计划的意思。  
都市计划的制定，要基于这个 master plan。

#### 准都市计划区域的意义和指定权者:

干线道路周边，高速公路，高架桥等周边的郊外，如果不有序保护，在将来会对作为都市一体的开发整備带来麻烦和支障的区域。

如果准都市计划区域的全部或者一部分被指定为都市计划区域的时候，原来的准都市计划区域被视为废弃。也就是说，一块区域，不能既是都市计划区域，又是准都市计划区域。

准都市计划区域的指定权者是**都道府县**。都道府县要事先听取关系市町村和都市计划审议会的意见后指定。不需要国土交通大臣的同意。

-----  
都市计划的种类主要分为以下 11 种

1. 都市計画区域の整備、開発及保全の方針
2. 都市再開発方針等
3. 市街化区域，市街化調整区域（也就是区域区分）
4. 地域地区
5. 促進区域
6. 遊休土地轉換利用促進地区
7. 被災市街地復興推進地域
8. 都市施設

9. 市街地開発事業
10. 市街地開発事業等予定区域
11. 地区計画等

以上这 11 种都市计划，可以制定都市计划区域。

宅建考试中，把以下 6 种作为重点掌握：

1. 市街化区域，市街化调整区域
2. 地域地区
3. 都市设施
4. 市街地开发事业
5. 市街地开发事业等予定区域
6. 地区计划（小规模造街）

接下来就是详细说明这 6 种都市计划。

## ■种 1：市街化区域和市街化调整区域(区域区分)

关于都市计划区域，为了防止无序的市街化，必要的时候，可以指定区域区分，也就是可以指定市街化区域和市街化调整区域。

但是，在 3 大都市圈的一定区域，必须要指定区域区分。

市街化区域，是指已经形成的市街地，或者是大概 10 年以内优先且计划要实现达成市街化目的的区域。

市街化调整区域，是指抑制市街化形成的区域。市调区希望做农林牧渔业或者保留其自然环境的地方。

非线引区域，是指没有制定区域区分的都市计划区域。

## ■种 2：地域地区

地域和地区的区别是什么？

地域的范围比地区大。

因为都市计划的目的是创造适宜居住的街区，所以，造街计划中有各种【地域】和【地区】。地域地区决定了土地的利用目的，以此为基准进行造街。

**地域地区有以下这些：**

※用途地域（用途地域 13 类）

※特别用途地区

※特定用途限制地域

※特例容积率适用地区

※高层住居诱导地区

※其他地域地域(高度地区，高度利用地区，特定街区，居住环境向上诱导，防火准防火地域，景观风致等)

### **用途地域 13 类：**

用途地域按照住居系，商业系，工业系来分，共分为以下 13 种。全称参考教材。以下方便记忆均为简称：

一低：低层住宅

二低：主低层住宅

田园：低层加农业

田园住居地域内，农地内的土地形质变更，建筑物建筑，土石堆积等，需要村长的许可。非常灾害和都市计划事业的施行除外。

田园住居地域内 300 平米未满足的土地形质变更和建筑物建筑时，因为规模小，不会破会住居环境，村长必须许可。

一中：中高层住宅

二中：主中高层住宅

一住：住居环境保护

二住：主住居环境保护

准住：道路，国道，仓库

近商：为近邻住民提供日用品的商业街

商业：主商业地域

准工：主要给不造成环境恶化的工业提供方便的地域

工业：主工业

工专：为工业增进便利的地域

市街化地域必须规定用途地域。

市调区，原则上不规定用途地域，但是并不禁止。

非线引区域，准都市计划区域，可以定。

## 以下地区只能在用途地域内（用途地域 13 类）规定：

**特别用途地区**。特别用途地区可以反复指定用途地域。比如，可以把这一片儿划分为商业地域+文教地区。特别用途地区是对用途地域指定的补充。

**高度地区**。限制建筑物的高度

**高度利用地区**。在有限的土地上，高水准的有效利用。可以指定容积率，建蔽率

**高层住居诱导地区**。字面意思，鼓励诱导建造高楼大厦的地区，仅限于在：1 住，2 住，准住，近商，准工地域内，可以规划高层住居诱导地区。记忆方法：带住字的+近商，准工

**居住环境向上用途诱导地区**。目的是为了提高居住环境，鼓励加强基础设施建设，对医院，店铺等必要设施进行用途规制和容积率限制的缓和，高度的最高限制，壁面位置的限制。

## 以下在用途地域（用途地域 13 类）外也可以规划：

**特定用途限制地域**：限制特定建筑物的地域。例如，这块地方禁止使用危险物品，此类工厂建筑物禁止。仅限于在非线引区域和准都市计划区域才可以规划特定用途限制地域。

**特定街区**，比如西新宿的高层大楼

**防火地域**

准防火地域

风致地区

准都市计划区域内可以规划的地域地区：

用途地域，特别用途地区，特定用途限制地域，高度地区，风致地区。注意，因为准都市计划区域人少，所以没有防火和准防火地域。

## ■种 3：都市设施

都市设施概要：

都市设施是指，道路，公园，下水道，学校，图书馆，医院，市场，团地等。

在都市计划区域外也可以规划都市设施。

市街化区域和非线引区域必须规划道路，公园，下水道。

住居系地域必须规划义务教育设施。

3 个大规模都市设施

大规模都市设施包括 3 个，20ha 以上的住宅设施，官公厅设施，流通业务团地。  
(1ha 等于 1 万平方米)

## ■种 4：市街地开发事业

市街地开发事业称为”积极的造街计划”。主要包括：

1. 新住宅市街地开发事业（新城开发）
2. 土地地区画整理事业（再开发）
3. 市街地再开发事业（再开发）

市街地开发事业，只能在市街化区域和非线引区域里规划。

市调区和准都市计划区域因为是抑制市街地开发的区域，所以不能在那里规划市街地开发事业。

## ■种 5：市街地开发事业等相关的预定区域

与 3 个大规模都市设施和新住宅市街地开发事业相关的新开发市街地事业，作为准备阶段的都市计划，可以事先规划【预定区域】。

## ■种 6：地区计划（又叫做小规模造街计划）

地区计划是指小规模地区级别的，以打造符合地区特性，环境整備，开发，保全为目的的，细致的造街计划。例如，道路公园的整備，情人旅馆的规制等。

地区计划还包括防灾街区整備地区计划，集落地区计划，历史风致维持向上地区计划等。

### 地区计划的对象区域：

规定了用途地域的区域可以制定地区计划。（市街化区域可，市调区可）

没有规定用途地域的区域，仅限于为了防止不良街区的形成等场合，可以制定地区计划。

※准都市计划区域，不可以制定地区计划。

### 地区计划中制定的内容：

种类，名称，位置，区域，地区整備计划：**必须定**。

面积，目标，方针：努力定。

一定的场合，可以规定开发整備促进区和再开发促进区。

### 地区整備计划：

地区整備计划，是为了达成地区计划，从而把地区计划的实施，进行具体化的计划。例如，地区设施的配置，规模，容积率的限度，建蔽率的限度，建筑物的高度限度等。

现存农地的土地形质变更等行为有关的限制事项，也可以在地区整備计划中规定。



但是，在市街化调整区域的地区整备计划中，为了抑制市街化的形成，不可以规定导致促进建筑物大规模化的【容积率的最低限度】，【建筑物的建筑面积】和【建筑物高度的最低限度】。

#### 地区计划的届出制和许可制：

为了抑制违反地区计划的行为，在地区计划的区域内建设建筑物时，要遵守【届出制】和【许可制】。

#### 届出制：

##### 届出必要的行为：

1. 土地形状质变更。比如农地变成了宅地
2. 建筑物的建筑，工作物的建设
3. 在农地区域内的土石堆积

以上行为，需要在行为着手前的 30 天，向市町村长届出。

届出内容存在不符合地区计划的规定时，市町村长可以向届出者劝告。

##### 届出不要的行为：

通常的管理行为，轻易行为。例如假设工作物的建设。

非常灾害的应急措置

国家，地方公共团体行为

都市计划事业的实施行为

需要开发许可的行为

#### 许可制

在地区整备计划中，规定了【农地的行为限制】时，在地区计划的区域内的农地内，进行以下行为时，必须得到市町村长的许可。

1. 土地形状质变更
2. 建筑物的建筑，工作物的建设
3. 土石或其他物品的堆积

如果违反了许可制度，将处 50 万日元的罚金。

---

## 都市计划的决定:

### 都市计划的决定权者:

都道府县和市町村。横跨两个以上都道府县时，决定权者是国土交通大臣。

### 都道府县决定的都市计划内容:

1. 都市计划区域的整備，开发，保全，master plan
2. 市街化区域，市街化调整区域的区分
3. 都市再开发方针
4. 地域地区
5. 都市设施
6. 大规模的市街地开发事业
7. 市街地开发事业等预定区域

### 市町村决定的都市计划:

- 4~7 中都道府县不决定的小规模都市计划
8. 地区计划

横跨两个以上都道府县时，决定权者是国土交通大臣。

### 都市计划的决定手续

#### 都道府县决定的场合:

都市计划原案的作成。必要的场合，要举行公听会，住民等利害关系人可以参加。

↓

原案的公告。把决定都市计划的理由书添附在原案中，自公告日日起的 2 周间，提

供公众纵览，此2周间内，住民等利害关系人可以提出意见书。

↓

听取关系市町村的意见

↓

必须经都市计划审议会决议。都道府县要提出住民等关系者的意见书要旨。

↓

如果都市计划关系到国家利害，比如机场和一级河流等场合，都道府县要事先和国土交通大臣协议，必须得到大臣的同意。

↓

以上流程走完后，最终决定都市计划，并公布都市计划的告示。

## 都市计划的决定手续

### 市町村决定的场合：

市町村要经过议会的决议，制定市町村建设的相关的基本构想和都市计划区域整備，开发，保全的方针。这个基本构想，也就是 master plan。

↓

这个市町村的都市计划的基本构想，也就是 master plan 决定时，市町村要举行住民参加的公听会。master plan 因为是“基本构想”，所以不需要知事的同意。

↓

在公听会的基础上，根据之前的基本构想，制定都市计划。

↓

市町村制定的都市计划在决定时，必须要事先跟知事协议，不用非得取得知事认可。

（也就是说，知事协议必要，同意不要）

## 有关都市计划决定手续的其他注意点：

■都市计划区域内的土地所有者 2/3 以上同意的话，可以向都道府县或者市町村，对都市计划的决定和变更进行提案。

提案者可以是土地所有者，借地权者，NPO，再生机构，地方住宅供给公社。

这个制度叫做，都市计划提案制度。

■当都道府县的都市计划和市町村的都市计划发生抵触时，都道府县的都市计划最优先。

■制定的都市计划在【公示】以后生效。

■对改善空地空家增加的对策：都市设施整備协定，都市计划协力团体的指定

## 都市计划的限制

在都市计划事业中，有**都市设施相关**和**市街地开发事业相关**两种，对这些都市计划事业施加的限制，就是都市计划限制。

在进行建筑和造成的时候，为了防止那些行为对事业产生障碍，所以有些行为需要事先得到知事或者市长的许可。简单来说就是这样的一种规制。

### 都市计划事业着手开始前的流程和事业限制级别：

1. **市街地开发事业的预定区域决定告示**。比如想要建造大规模的万人团地时，要事先决定预定区域，说白了就是需要先圈地，要事先确保这块地区不被乱开发和占用。所以只要一说预定区域，一定是大规模的工程。一般的小规模的工程，不需要预定区域告示这个流程。

2. **都市计划的本决定告示**。比如决定了要建造普通规模，小规模团地时的告示。

3. **事业认可承认的告示**。马上要开始着手建造时，快要着手时，出台的告示。

都市计划限制的级别，分为A，B，C三个ランク，其中Aランク最宽松，Cランク最严格。

Cランク主要适用在事业认可承认后。

Bランク主要适用在有预定区域和施行预定者的工程里。

Aランク主要适用在一般普通规模的工程里，没有预定区域和施行预定者。

举个例子，如果要建造一个万人级别的大团地，工程开始前的流程为：

预定区域决定告示→都市计划本决定告示→事业认可承认告示。

适用的限制级别为 B 级→B 级→C 级

如果要建造一个 10 户小公寓，工程开始前的流程为：

都市计划本决定告示→事业认可承认告示

适用的限制级别为 A 级→C 级

---

关于 ABC 三个ランク的限制内容：

我们按照从最严格到最宽松的顺序介绍。

**C ランク**：适用于事业认可告示后。

在都市计划的事业地内，

- a, 建筑物的建筑
- b, 工作物的建设
- c, 土地形质的变更
- d, 重量超过 5 吨的物品放置堆积

以上这些行为如果有可能对事业的施行造成障碍，都需要知事的许可。

即使是非常灾害应急措置的行为和都市计划事业施行的行为，也要得到知事的许可，**没有例外**。

事业认可承认时，大臣或者知事要马上把施行者名称，事业地等，必须告示。

自告示后的第二天开始起算经过了 10 天的场合，从那以后，对于事业地内的土地建物的有偿让渡，要把预定对价额，交易对象等信息，**通过书面向施行者届出**。

**B ランク**：适用于需要事先规定预定区域和施行预定者的大规模的工程中。

在事业的预定区域内，

- a, 建筑物的建筑
- b, 工作物的建设
- c, 土地形质的变更

以上这些行为需要知事的许可。

例外：

通常的管理行为，轻易行为

非常灾害的应急措置，都市计划事业施行的行为，不需要知事许可。

**A ランク**：适用于普通规模，小规模的工程中，不需要事先指定预定区域和施行予定者の普通工程。

在施行区域内，

只有 a, 建筑物的建筑

这个行为需要知事的许可。相比 B 和 C 来说，A 是最宽松的吧。

例外：

在建筑物的建筑这个行为中，如果建筑物是 2 层以下，并且是没有地下室(地階)的木造建筑物的改筑或移转的行为时，不需要知事许可。

非常灾害的应急措置，都市计划事业施行的行为，不需要知事许可。

**注意：**如果在 A ランク中规定了施行予定者の时候，则升级为 B ランク規制。

**A ランク许可基准：**

符合都市计划的行为，层数 2 层以下，没有地下室，主要构造为木造，铁骨造，混凝土块构造，并且容易移转，除却的建筑，原则上知事必须许可。

---

## 开发许可制度

开发许可制度的目的：

为了防止乱开发，防止形成不良市街地。比如，想建造一个大型的公寓时，敷地接道狭窄，上下水管也配备不足，这种建筑会导致管理混乱，不能成为宜居的街区。所以，开发之前，拿到开发许可是必要的。

进行开发行为的人，在日本全国的任何地方，原则上都必须事先拿到都道府县知事的开发许可。

那么，什么是开发行为？

开发行为是指，建筑物和特定工作物的建设，以及土地形状质的变更。

建筑物就是指，楼房，公寓，一户建等

特定工作物分为一种特定工作物和二种特定工作物。

一种特定工作物指，水泥厂，沥青厂等可能导致周边环境恶化的工作物。

二种特定工作物指，高尔夫球场，1ha 以上的棒球场，网球场，游乐场，墓地等  
高尔夫球场没有规模的要求，不管规模大小，都属于二种特定工作物

1ha=1 万平方米

土地形状质的变更，是指土地的分割，土地的造成，以及土地地目的变更。

只要属于开发行为，原则上必须拿到开发许可。

但是，符合市政方针的开发和小规模的开发，不需要开发许可。公益性的开发更不需要开发许可，反而是促进鼓励的。

### 以下开发行为不需要开发许可，属于例外：

我们先说**面积例外**：

市街化区域内，1000 平米未满足的开发行为，3 大都市圈の場合，500 平未满足时，不需要开发许可

市街化调整区域，没有面积例外，不管多大面积，都需要开发许可。

非线引区域和准都市计划区域，3000 平未满足时，不需要开发许可。

其他区域，1 万平未满足时，不需要开发许可。

**记忆方法：市街 1000，都市圈 500，じっぴき 3000，その他 1 万**

出典 YouTube 棚田先生不動産大学

じ：准都市计划区域    ぴき：非线引区域

其次是**农林牧渔例外**：

**市街化区域，没有农林牧渔例外。**要想盖农林牧渔相关的建筑必须拿到知事许可。  
因为市街化区域并不希望你建造农林业相关建筑，会影响市容。试想一下，如果你在歌舞伎町盖一个牛棚，肯定没那么容易就能盖，必须要知事许可你才可以盖。

市街化调整区域：农作物**生产集荷用**的建筑，比如温室大棚，牲畜棚等建筑物，不需要开发许可。不管多大面积都可以。贮藏加工用不可以。

农林牧渔从业者居住用的建筑，不需要开发许可。不管多大面积都可以。

非线引区域：同上

准都市计划区域：同上

其他区域：同上

最后是公益开发等行为的例外，适用于所有区域，以下开发行为不管在哪里，都不需要开发许可。

1. 公益性。比如铁道设施，公民馆，图书馆，变电所。医院学校不算公益。
2. 都市计划事业，土地整事业，市街再开发事业，住宅区整备事业，防灾整备事业的实施相关的开发行为，不需要开发许可。
3. 填海造陆的开发行为
4. 非常灾害的应急措置
5. 通常的管理行为，轻易的行为。比如建个车库。

补充：国家，都道府县主导的开发行为，被视作已经跟知事协议后，已经拿到知事许可的开发行为。

做题的时候，当判断是不是需要开发许可时，首先要判断它是否属于开发行为，然后再判断是否满足许可不要的例外。

---

## 开发许可的申请手续：

从有想法到动工，一共需要 10 个步骤：

### 1. 得到公共设施管理者的同意。

对于**现存**的公共设施，要跟公共设施管理者**协议+同意**

对于**将来**才有的公共设施，只需要跟公共设施管理者**协议のみ**



## 2. 开发许可的申请。也就是写申请书。

申请书记载事项包括：

- ☐ 开发区域的位置，区域及规模
- ☐ 预定建筑物的用途。（构造和设备不用记载）
- ☐ 关于开发行为的设计。1ha 以上规模的建筑物，需要有一定资格的设计者作成设计图书。
- ☐ 工事施行者。也就是施工单位

申请书中必要的添附文件有：

- 跟公共设施管理者的协议经过证明书，以及得到公共设施管理者同意的证明书，
- 得到相当数的土地所有者同意的证明书

简单来说就是手里要有得到关系者同意的证据。

## 3. 知事判断是否符合开发许可基准。

开发许可基准主要是指技术基准和立地基准。

技术基准又叫做一般基准，33 条基准。

立地基准又叫做市街化调整区域开发行为的基准，34 条基准。

技术基准的内容主要有：

- 是否符合用途地域等用途限制。
- 是否合理的配备了排水设施
- 是否符合地区计划
- 是否取得了相当数的土地所有者等权利关系者的同意
- 进行开发行为的开发业者是否具备开发资力和信用

立地基准：

在市街化调整区域内进行的开发行为，这里的开发行为，专指建筑物的建筑和 1 种特定工作物的建设。在满足技术基准的同时，还要满足立地基准，也就是 34 条许可基准。如果立地标准的内容哪一个都不满足的话，知事禁止许可。

2 种特定工作物的建设时，只要满足技术基准就够了。

立地基准的内容主要有：

- 该开发行为，是否为满足周边住民利用的公益设施，日用品销售店铺的开发行为。

■该开发行为，是否为农林牧渔用建筑物（许可不要的除外），或者是市街化调整区域内生产的农林水产物的处理，驻藏，加工用的建筑物。

■该开发行为，是否为把建筑物从灾害危险区域，移转到区域外的开发行为

#### 4. 递上来的开发申请，许可还是不许可

关于递上来的开发申请，是许可还是不许可，**知事**要马上用**文书通知**。

如果许可的话，知事必须要在**开发登录簿**上，登录一定事项。

开发登录簿经常提供公众纵览，有交付请求时，必须向请求者提供交付。

在没有规定用途地域的区域内的开发行为场合，比如市街化调整区域内。知事可以在许可的时候，规定建蔽率，建筑物高度，壁面位置，以及其他建筑物的敷地，构造，设备等相关的限制。

原则上这些限制如果违反的话，无法进行建筑物的建筑。但是如果知事许可的话，这些限制可以忽略。

※如果开发申请者对知事的处分不服，可以向开发审查会提出审查请求。

#### 5. 变更的许可

当要变更开发申请书的记载事项时，原则上需要知事的许可。

例外，轻微变更许可不要，但是要马上届出。

原本就不需要开发许可的开发申请的记载事项变更时，许可和届出都不需要。

例如，小规模 100 平未满足的建筑物建设。

#### 6. 工事的废止

比如当开发资金枯竭，没钱了，开发废止的时候，知事许可不要，届出必要。

#### 7. 地位的承继

地位的承继分为，一般承继和特定承继。

一般承继是指，比如开发者 A 死亡，他的儿子 B 相续继承时，当然的地位承继。这就是一般承继。开发者法人合并时，同样属于一般承继。**一般承继许可不要。**

特定承继是指，比如 A 拿到了开发许可，对自己所有土地进行开发，但是后来 A 把土地卖给了 B，B 继续进行开发。属于特定财产的引继，这就是特定承继。

**特定承继知事许可不要，但是要事先得到知事的承认。**

因为知事要事先确认 B 是不是恶质开发业者，所以才要事先承认

## **8. 工事完了后的届出**

工事完了以后，要向知事届出。这里所说的工事，并不是指盖楼盖房子的事，而是指土地工事，平整土地的事。

知事收到工事完了的届出后，要马上进行工事的完了检查，然后向拿到开发许可者交付完了检查済的证书。

## **9. 工事完了后的公告**

知事在交付了完了检查済的证书以后，要马上做工事完了的公告。

## **10. 予定建筑物的动工**

到此为止，就是从开发许可申请到动工的整个流程。

## **关于公共设施的管理，用地的归属问题：**

工事完了公告日的第二天起，

■ 公共设施管理者，原则上是市町村管理。也就是说，市町村是公共设施管理者。

■ 公共设施的用地，敷地的归属权，原则上归属公共设施管理者，也就是说原则上公共设施的敷地所有权归属市町村。

公共设施的管理者和公共设施用地所有权的归属者，一致的话更便于管理。

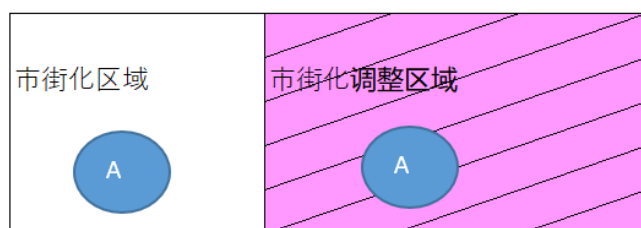
## **建筑行为的限制**

开发行为，简单来说，是以建造建筑物为目的的造成工事。

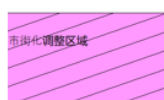
建筑行为规制是指，在开发区域中，什么时候开始，可以建造什么样的建筑物。

建筑行为规制主要分为两种：

1. 拿到开发许可的开发区域内的建筑规制。也就是对下图 A 部分区域的建筑规制。
2. 市街化调整区域内，对 A 部分以外的区域的建筑规制。（阴影斜线部分）



A是指拿到开发许可的开发区域内



斜线部分是指市街化调整区域内，  
A以外的区域

我们先说 A，也就是拿到开发许可的开发区域内的建筑规制  
A 部分根据不同的时间点，规制的内容也不同。

工事公告完了前的限制：

公告完了前，原则上禁止建筑物和特定工作物的建设。

例外：

- a, 工事用假设建筑物，允许在工事公告完了前建造。
- b, 知事承认时，允许在工事公告完了前建造。
- c, 开发区域内的土地所有者等，因为反对这个开发行为，为了行使自己的反对权利而建设的建筑物，允许在工事公告完了前建造。

工事公告完了后的限制：

工事公告完了后，也就是马上就要着工建造预定建筑物的时间点，原则上预定建筑物以外的建筑物，建筑不可。

例外：

- a, 知事许可时，允许在工事公告完了后，建造预定外的建筑物。
- b, 规定了用途地域时，允许在工事公告完了后，建造预定外的建筑物。

这里解释一下 b 说的是什么意思。

用途地域是指一低二低田，一住二住准住那些，总共 13 类。

每一个地域允许可以建造的建筑物也不同，比如第 2 种住居地域，允许建造医院和旅馆。

规定了用途地域时，允许在工事公告完了后，建造预定外的建筑物。这句话是指，原本想在第 2 种住居地域内，预定建造一个医院，开发许可也到了，工事完了公告也做完了，就在马上就要动工的时间点，我想改成盖旅馆。这个是可以的。不管最后改成盖什么建筑物，只要是在第 2 种住居地域内允许的建筑，医院，旅馆，卡拉 OK 都可以，即使跟最初的预定建筑物不一样。

我们再说 B，也就是市街化调整区域内没有拿到开发许可的区域内的建筑规制。宅建考试中对这块区域的描述是：「市街化调整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内」。

市街化调整区域，是抑制市街化形成的区域。不管什么建筑物的建设和开发行为都要 check 一下。

市街化调整区域内没有拿到开发许可的区域内，

原则上，建筑物和第一种特定工作物的建设都需要知事许可。

例外：

- ☐ 农作物生产集荷用的建筑，比如温室大棚，牲畜棚等建筑物，不需要知事许可。
- ☐ 农林牧渔从业者居住用的建筑，不需要知事许可
- ☐ 公益类建筑，不需要知事许可。
- ☐ 都市计划事业施行的建筑，不需要知事许可。
- ☐ 非常灾害的应急措置的建筑物，不需要知事许可。
- ☐ 假设建筑物，不需要知事许可。

# 建筑基准法

## 建筑基准法全体像

建筑基准法的目的是，给建筑物加以各种规制，保护国民的生命健康财产安全。例如，即使是造一个大的木造建筑，因为是木造，在地震火灾时，很容易损毁，导致人死亡。为了防止这种情况，设立了建筑基准法。建筑基准法是对建筑物的敷地，构造，设备，用途等，最低基准的法律。

建筑基准法分为**单体规定**和**集团规定**两大类。

单体规定是日本全国任何地方都适用的规定。

**集团规定原则上只适用于都市计划区域和准都市计划区域**。知事指定的区域也适用集团规定。

单体规定和集团规定如果不认真遵守的话，没有意义，所以要在着工之前，事先进行**建筑确认**。

即使建筑基准法允许，但是根据地域住民的意愿，有更为严格的**建筑协定**。

比如，这个区域，小孩子比较多，不能建造色情场所。

再比如，这个地方是闲适安静的区域，所以不能造奇形怪状的建筑。等诸如此类的限制。

## 建筑基准法适用除外对象：

□ 国宝，重要文化财产

□ 建筑基准法施行时，已经存在的建筑，也就是既存不适格建筑物但是以后重新修建或者增改筑的时候，必须遵循建筑基准法的规定。

## 建筑基准法中的用语：

建筑主事：指进行建筑物确认的都道府县的职员。

人口 25 万以上的城市，必须设置建筑主事。

其他市町村，设置任意。

特定行政庁：指建筑主事所在的市町村長，都道府県知事。

### 单体规定

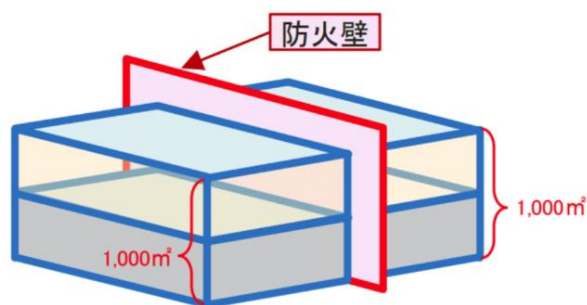
■关于构造耐力的规定：高度超过 60m 的建筑物和 60m 以下满足一定规模的建筑物，要根据一定的构造计算，确保安全性。

■关于防火的规定：延面积超过 1000 平方米的，耐火准耐火以外的建筑物，必须用防火壁和防火床把床面积 1000 平以内的部分进行有效区画。



防火壁（耐火構造）

延べ面積1000㎡を超える建築物について、防火上有効な構造の防火壁によって区画すること



出典：国土交通省

■采光：住宅居室的采光用的开口部要占床面积的 1/7 以上

■换气：住宅居室的换气用的开口部要占床面积的 1/20 以上

■石棉：建筑材料禁止使用石棉

■地下室：防潮防湿措施，必须满足卫生上的技术基准

■避雷针：高度超过 20 米的建筑物，必须安装避雷针

■非常用升降机，就是电梯：高度超过 31 米的建筑物，必须安装电梯  
记忆方法：20 岁怕打雷，31 岁怕电梯。

■扶手：楼梯必须安装扶手，但是高度 1 米以下的楼梯部分，不需要安装。

■仓库：3 层以上部分的床面积在 200 平以上的建筑，必须是耐火建筑。

■天井：居室的天井高度，必须要在 2.1 米以上。如果有高度不一样的部分，平均高度必须要在 2.1 米以上。

■界壁：共同住宅各户的界壁，必须是准耐火构造

■地下室除外层数 4 层以上的建筑，高度超过 16 米的建筑，仓库，车库，汽车修理厂等高度超过 13 米的建筑，必须适用国土交通大臣规定的构造方法。

---

## 集团规定

集团规定，是为了保证市街地环境安全，对建筑加以规制。

原则上，集团规定只适用于都市计划区域和准都市计划区域内，但是，知事指定的其他区域内也适用。

集团规定主要有以下几种规制：

道路规制

用途规制

建蔽率规制

容积率规制

敷地最低面积规制

低层住居专用地域规制

高度规制

防火，准防火地域规制

## ■道路规制

建筑基准法中对道路的定义：

原则上是幅员 4 米以上的法定道路。

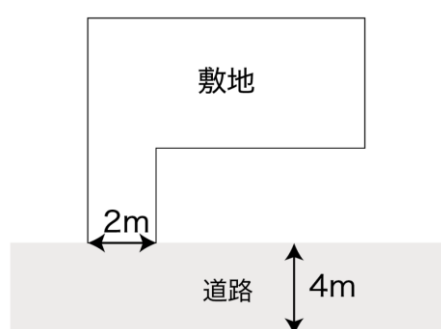
42 条 2 项道路：幅员 4 米未滿的时候，，特定行政厅指定的场合，也被视为道路，又叫做 2 项道路。



4 米未满足的道路，从道路中心线开始的水平 2 米的线，被视为道路和敷地的境界线。道路中心线开始的 2 米以内，不可以建造建筑物，而且在计算容积率和建蔽率时，不能算入敷地面积。(set back) 原因是由于不满足道路 4 米的宽度要求，将来可能考虑会扩展宽度。

### 接道义务：

建筑物的敷地为了方便消防车进入，敷地的 2 米以上部分必须接道。所接的道路不能是自动车专用道路，例如高速公路。

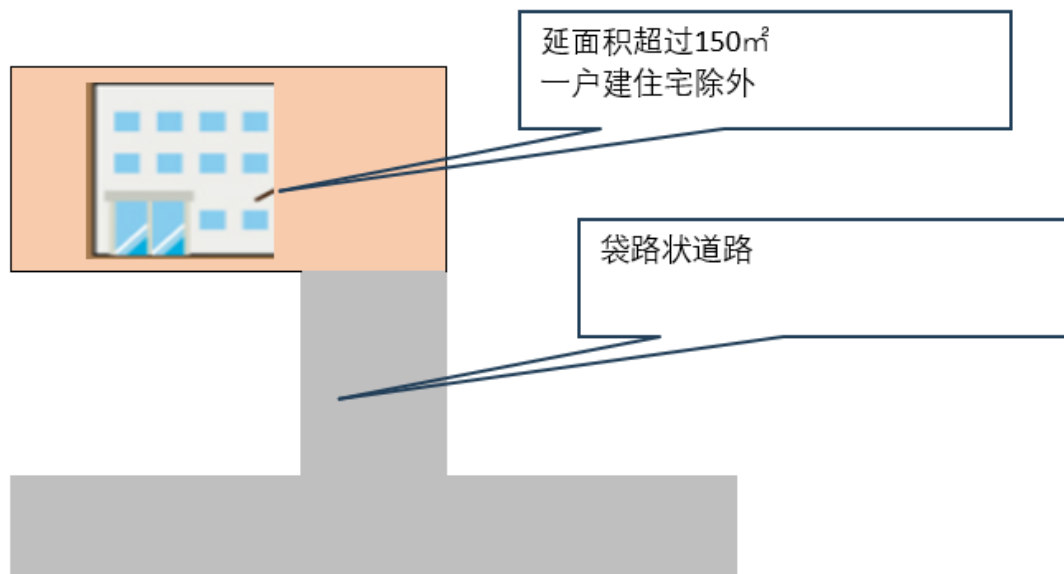


### 接道义务的例外：

1. 敷地周围是广阔的空地，并且特定行政厅得到建筑审查会的许可时，可以不用 2 米接道。
2. 敷地的 2 米以上部分，接了幅员 4 米以上的过道，这个过道不属于真正意义上的道路，仅仅满足通行，并且这个敷地上的建筑物的利用者人数很少，这种情况下，如果特定行政厅认可的话，可以不用适用接道义务。也不需要建筑审查会同意。

地方公共团体，对延面积超过 1000 平的大规模建筑物的敷地，可以附加更严格的规制。

地方公共团体，延面积超过 150 平的建筑(一户建除外)，敷地接的道路为袋路状道路时，也可以附加更严格的规制。道路与敷地的规制可以更严，但不能缓和。



道路内的建筑限制：

原则上，道路内不能建造任何建筑物。

例外：

1. 地下建筑
2. 公共厕所，派出所，公益建筑，同时还得特定行政厅许可，建筑审查会同意。
3. 公共用步廊，同时还得特定行政厅许可，建筑审查会同意。

### 私道变更或者废止的限制

即使是个人所有的私道，也不能擅自改成道路以外，或者把道路弄窄。由于私道变更或废止导致违反接道义务时，特定行政厅可以禁止或者限制。

### 壁面线的指定和限制

为了使建筑物的位置能够整齐的对齐，所以需要指定壁面线。

建筑物的壁，门，屏，柱，不能超过壁面线。

例外：

地下部分可以。

特定行政厅许可，建筑审查会同意时，可以。

## ■用途規制

就是在不同的用途地域上，可以建什么建筑物的規制。

这里记住一些最常用的和几句顺口溜。

▲神社，宗教建筑，保育园：13 种用途地域里都可以建造。因为日本是神道教，少子化国家。

▲图书馆，养老院，共同住宅，宿舍：工专不可。因为有污染有噪音。

▲义务教育：两工不可。（工业，工专）

▲高等教育：三低（一低，二低，田园）+两工不可

▲医院：三低（一低，二低，田园）+两工不可

▲ホテル：高校生、お手手、田园チュチュはダメ：

高校生：指两工，お手手：指1低2低，田园チュチュ：指田园，1中2中

▲夜总会，料理店：商业，准工可以。联想飞天新地料理组合，带点色情性质的。

▲150 平以下的自动车修理厂：准住可。

▲开发整备促进区：2 住，准住，非线引，工业可

▲畜舍：三低（一低，二低，田园）两中不可，1 住可，但要 3000 平以下。

记忆：牲畜宿舍住一晚 3000 块。

▲棚田老师的歌：出典：YouTube 棚田先生

一低住宅，二低コンビニ，

一中マンション，二中スーパー，

一住ホテル，二住パチ・カラ，

准住映画館，嘿！（200 平未滿的映画館，准住可）

**用途規制的留意事項：**

只要特定行政厅许可的话，没有用途地域的限制，随便都可以建造。

在特别用途地区内，地方公共团体认可，并且得到国土交通大臣同意的话，在条例上可以进行用途限制的缓和。

在都市计划区域内，批发市场，火葬场，垃圾焚烧厂等设施，如果敷地位置不是在都市计划里决定的话，原则上不可以新筑和增筑。

建筑物敷地跨了两个用途地域的时候，遵循**过半原则**。

## ■ **建蔽率规制**

建蔽率是指建筑物的建筑面积占敷地面积的比重。建蔽率小的话，可以防止火势蔓延，日照通风状况良好。

建蔽率原则上是在都市计划中规定。没有规定用途地域的地方，特定行政厅经过都市计划审议会的决议，来决定建蔽率。

但是，只有**商业地域**的建蔽率，是由建筑基准法自身规定，为 8/10。

### **建蔽率规制的缓和**

建蔽率规制的目的，是为了防止火灾发生时火势蔓延。反过来说，火势蔓延的可能性本来就很低的地方，把建蔽率的规制缓和一下也无妨。

以下这几种地方，可以对建蔽率进行缓和：

▲防火地域内 + 耐火建筑 = 10%缓和

▲准防火地域内 + 准耐火建筑 = 10%缓和

▲准防火地域内 + 耐火建筑 = 10%缓和

▲建蔽率为 8/10 的地方，这个地方的防火地域 + 耐火建筑物 = 无规制(100%)

比如在商业地域里，对防火地域里的耐火建筑物，建蔽率无规制(100%)

▲特定行政厅指定的角地，因为火势蔓延的可能性比较低，所以建蔽率缓和 10%

▲从邻地境界线后退，当指定了壁面线时，对没有超过壁面线的建筑，在特定行政厅的许可范围内缓和。

▲派出所，公共厕所，公共用步廊等，没有建蔽率规制

▲位于公园，广场，道路，河川上的建筑物，特定行政厅许可时，没有建蔽率规制。

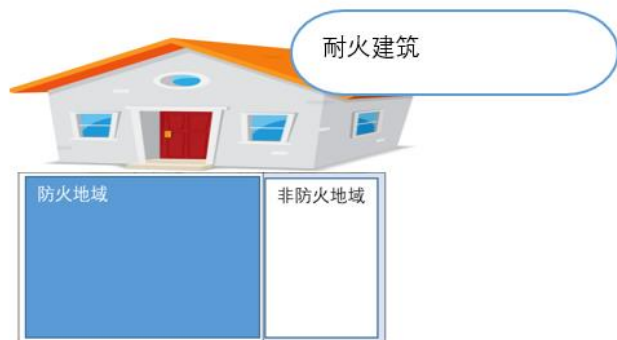
当敷地横跨了两个建蔽率规制不同的地域时，根据各自的建蔽率和所占比例加重平均计算。



比如建筑物横跨田园住居地域和商业地域，田园占 200 平，商业地域占 100 平。  
田园住居地域，都市计划规定的建蔽率是 50%，商业地域建蔽率是 80%。这个时候  
对该建物的建蔽率的计算方法为：

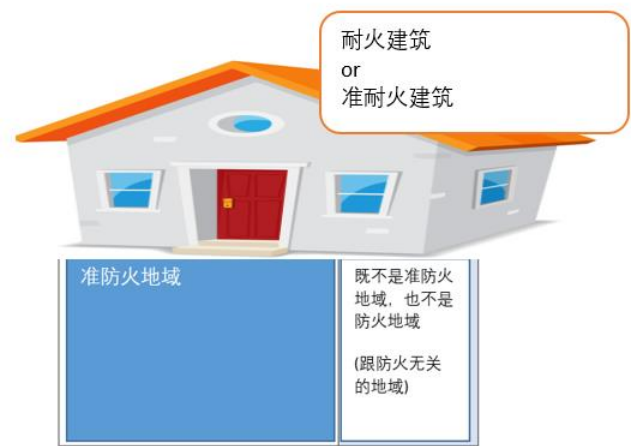
$$\frac{200 \times 50\% + 100 \times 80\%}{200 + 100} = 60\%$$

当敷地横跨了防火地域和非防火地域时，并且敷地内的建筑物为耐火建筑时，



整个敷地被视为防火区域。该建筑也就变成了防火区域内的耐火建筑，建蔽率可以有 10%的缓和。

当敷地横跨了准防火地域和不防火地域时，并且敷地内的建筑物为耐火或者准耐火建筑时，



整个敷地被视为准防火地域。该建筑物也就变成了准防火地域内的准耐火建筑，或者变成了准防火地域内的耐火建筑，建蔽率可以有 10%的缓和。

## ■ 容积率规制

容积率是建筑延面积占敷地面积的比重。容积率越大，土地的利用率越高，但是如果楼太高，住的人太多，会导致建筑物前面道路拥挤，邻近的车站混杂，所以要对容积率进行规制。

用途地域的容积率，在都市计划中规定，称之为指定容积率。但是没有指定用途地域的区域，容积率由特定行政厅规定。

▲关于居住环境向上用途诱导地区的容积率规定：

在居住诱导区域内，对仅限于能提高住居环境的建筑设施，可以进行用途规制和容积率的缓和。在居住诱导区域内，拥有能提高住居环境的建筑设施的地区，就是居住环境向上用途诱导地区。

在居住环境向上用途诱导地区内，地方公共团体在得到国土交通大臣的承认后，可以用条例，对用途规制进行缓和，从而促进医院，店铺等生活便利设施的建设。

说白了就是，政府希望你能在这块地方居住，但是如果完全严格按照这块地方的用途规制和容积率规制来的话，居民希望有的配套设施建造不了，导致周边配套不齐全，居住环境不舒服，所以对于这样的地方，可以对用途规制和容积率进行缓和。

▲根据前面道路的情况，对容积率的规制内容：  
敷地前面的道路如果狭窄的话，为了防止道路混杂拥挤，容积率必须严格规制。

具体说的话，当前面道路宽度 12m 未满足时，如果前面有多条道路时，选择最宽的那条道路，用该道路的宽度乘以法定乘数(法定乘数原则为 6/10,住居地域为 4/10)，用这个计算得到的数值，去跟都市计划里规定的指定容积率去比较，采用更加严格的一方，也就是数值更小的一方，作为容积率的规制。

▲当敷地横跨容积率规制不同的地域时，计算方法跟建蔽率一样。首先当前面道路 12m 未满足时，根据前面道路算出各地域的容积率，然后再根据各区域所占面积，采用加重平均的计算方法求得容积率。

(日文表述：各部分の面積の敷地全体の面積に占める割合を乗じた数値の合計以下でなければならない)



## 容积率的缓和措置

▲地下室的天花板距离地面线 1 米以下的住宅,地下室面积不算入容积率的计算,但是上限是占全体延面积的 1/3 以内。参考下图。

▲养老院,福祉设施等用途的建筑的床面积,不算入延面积,不参加容积率的计算,但是上限是占全体延面积的 1/3 以内。

▲容积率计算时,电梯的升降路部分,不算入延面积。

▲共同住宅或者养老院的共用走廊,楼梯,电梯厅,入口大厅(エントランスホール),不算入延面积。

▲宅配 box 的一定范围,不算入延面积。

▲建筑物的敷地周围有道路,公园,广场等广阔空地时,建筑审查会同意,特定行政厅许可时,可以容积率缓和。

## ■对敷地面积最低限度的规制

在狭小的敷地内,建造很多更小的建筑,会有一种狭窄的压迫感,不适于居住。为了防止这种现象,在所有的用途地域内,在不超过 200 平的范围内,都市计划可以规定敷地面积的最低限度。

也就是说,敷地的最低限度不能超过 200 平。如果最低限度的数值过大的话,土地所有者的负担会变重。比如固定资产税中,对 200 平以内的土地征税的课税标准是登录价格的 1/6,超过 200 平的部分是 1/3,负担明显不一样。

---

## ■对低层住居专用地域内的规制(一低二低田)

▲对建筑物绝对高度的限制:

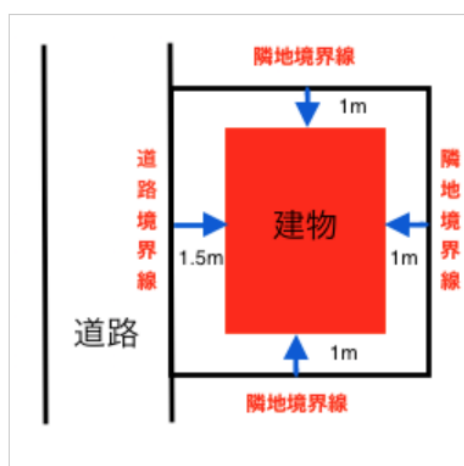
在一低二低田的地域内,必须规定高度限制。不能超过都市计划中规定的建筑物的最高限度,原则上是不能超过 10 米或者 12 米。



例外，学校等用途时，特定行政厅许可，建筑审查会同意时，可以例外。

### ▲对外壁后退距离的规制：

外壁后退距离，是指建物的外壁和邻地，道路的境界线之间的距离。



在一低二低田的地界内，建筑物的外壁到敷地境界线的距离可以定为 **1m 或者 1.5m**。必要时，可以通过都市计划规定，非必须。

## ■对建筑物高度的规制

**对建筑物高度的规制区域，除了一低二低田，还包括高度地区。**

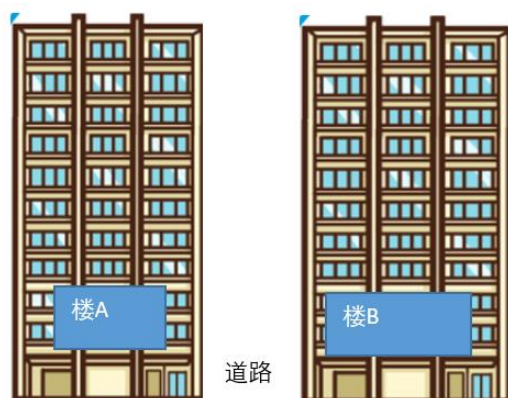
高度地区内的建筑物高度，必须符合都市计划中规定的内容。高度地区在都市计划中讲到，用途地域 13 类都可以规定高度地区。

对建筑物高度的规制，主要包括：**斜线限制**和**日影规制**。

其中斜线限制又细分为：

- 道路斜线
- 邻地斜线
- 北侧斜线

斜线规制的必要性：如果都像下图这样建楼，道路的日照，采光，通风会不好，并且会有压迫感。所以要限制建筑物的高度，保证道路通行的质量。



接下来我们说，斜线限制中的具体细分：

#### ○道路斜线限制

用途地域 13 类都适用，没有指定用途地域的地方，也适用。

#### ○邻地斜线限制

如果邻地的建筑高度过高，会导致家里进不来阳光，人住的不舒服。所以规定了邻地斜线的限制。

邻地斜线限制，一低二低田不适用，其他地方都适用，没有指定用途地域的地方，也适用。

为什么一低二低田这三个地方除外呢？

因为一低二低田，属于低层住居专用地域，低层住居专用地域的高度規制，已经在都市计划中规定了，是高度不能超过 10 米或者 12 米。而邻地斜线限制对住居地域的限制高度是 20 米，已经在范围内了，所以没有必要再进行重复限制。

#### ○北侧斜线限制

日本位于北半球，太阳向南移动。所以建筑物的北侧会形成阴影。建造建筑物时，要确保敷地北侧的日照。这样的規制，就是北侧斜线規制。

北侧斜线限制的适用区域为：一低二低田，一中二中。（低层+两中）

※如果一中二中地域在日影规制的适用区域内，则不再适用北侧斜线限制。因为这种情况时的高度限制，只适用日影規制就足够了。

## ● 日影規制

日影規制的全称是【由于日影而对中高层建筑物的高度限制】，简称日影規制。  
日影規制是指，为了确保近邻敷地的日照充足，在一定时间内，禁止对近邻的土地产生日照阴影的規制。

比如，对于高度超过 10 米的建筑物，超过地面线 1.5 米，距离敷地境界线超过 5 米，但是不到 10 米的范围内，禁止产生 3 小时以上日照阴影。

### ▲ 关于日影規制的对象区域，和受日影規制的建筑物

日影規制的对象区域：由**地方公共团体**条例指定。**商业，工业，工专**，这三个地方**不受日影規制**。

因为人们不怎么在这三个地方居住，所以日照就不是那么的重要。

商业，工业，工专以外的地域，包括没有指定用途地域的区域，以及地方公共团体条例指定的区域，都要受日影規制。

记忆方法：商业工业的专科学校，阳光照不到，人生黑暗。

### ▲ 受日影規制的对象建筑物

一低二低田：轩高 7 米以上或者地上 3 层以上的建筑物

一低二低田**以外的区域**：高度超过 10 米的建筑物

## 日影規制の例外及緩和

○特定行政庁許可，建筑审查会同意时，可以不适用日影規制。

○敷地与道路，水面，线路敷等邻接の場合，建筑物的敷地与相邻的敷地有明显的高低差时，有日影規制の緩和。

## 日影規制の特則

○当同一个敷地内有两个以上的建筑物时，把这些建筑物视为一个建筑物来适用

日影規制：

○日影限制对象区域外，高度超过 10 米的建筑，如果在**冬至日**这一天，对日影規制对象区域内造成了一定时间的日影，那么这个建筑被视为日影規制对象区域内建筑，同样适用日影規制。下图的楼 A 虽然不在日影規制区域，但是适用日影規制。



## ■ 对防火地域和准防火地域的規制

防火准防火地域，是指以防止火灾为目的的地域地区。

从防火的必要性上来说，防火地域最高，其次是准防火地域。

从建筑物耐火性能上来说，耐火建筑的耐火性能最好，其次是准耐火建筑，符合技术基准建筑物，最后是木造建筑物。

**防火，准防火地域内对建筑物的規制：**

○外壁的开口部，比如窗户或者出入口，要安装政令规定的，可以防止火势蔓延的防火户设备。防火户，就是防火门的意思。

○壁，柱，地板等建筑物部分和防火设备，要采用国土交通大臣制定的延烧防止性能的构造方法或者认定的材质。

但是，高度 2 米以下门，塀(围栏，外墙)除外。

○这里记住一个顺口溜：**防3准4百千五，耐火建筑才靠谱。**

意思是，

防火地域内，3层以上，或者延面积超过100平的建筑物，必须是耐火建筑物。

准防火地域内，层数4层以上，或者延面积超过1500平的建筑物，必须是耐火建筑物。

○防火地域，准防火地域内的**房顶**，要采用国土交通大臣制定的延烧防止性能的构造方法或者认定的材质

○防火地域，准防火地域内的**外壁**，必须是耐火构造才可以与邻地境界线邻接。

○防火地域内的**屋上看板**，材料必须是不燃材料构造，而且不燃材料必须覆盖看板。

○防火地域内的**高度超过3米的看板**，材料必须是不燃材料构造，而且不燃材料必须覆盖看板。

▲当建筑物横跨防火地域内外时，防火规制上采用**从严主义**。使用防火壁把建筑物做了有效区分的场合除外。





## 建筑确认

建筑确认，是指为了防止建造违法建筑，在一定情况下，需要在开工之前，事前 check 一下要施工的建筑，是否符合建筑基准法的规制。只要没有通过建筑确认，就没法开工。

建筑主，也就是工程的承包人，向建筑主事提出【确认申请书】，建筑确认通过后，工事施工者在工地现场的明显的地方，设置建筑确认后的标示。

### ■关于是否需要建筑确认的判断

主要根据三个点来判断：

1. 建筑物的规模
2. 建筑行为的种类
3. 建筑的场所

○建筑物的规模包括：

特殊建筑物，木造建筑物，木造以外建筑物，一般建筑物。

这里说明一下什么是**特殊建筑物**。

特殊建筑物是指，不特定多数者出入的场所，比如：剧场，电影院，集会场，医院，旅馆，大酒店，共同住宅，百货店等。

**※事务所不属于特殊建筑物。**

○建筑行为的种类包括：

新筑，增改移，大规模修缮模样替，用途变更

○建筑场所包括：

都市计划区域，准都市计划区域，准景观地区，知事指定区域。进一步细分的话，以上区域的防火区域，准防火区域。

结合建筑物的规模，建筑行为的种类，建筑的场所，接下来就是具体说明，什么情况下需要建筑确认，什么情况下不需要建筑确认。

## ▲全国范围内，特殊建筑物，大规模建筑物时，当新筑，增改移，大规模修缮，模样替的场合：

记住这句顺口溜：

**特殊 200 超，木造确认要，非木两层 200 超。**

特殊建筑物床面积合计超过 200 平时，木造建筑物满足一定条件时，非木造建筑物层数 2 层以上(包含地下)，或者延面积超过 200 平时，需要建筑确认。

木造建筑物满足的条件：

○轩高 9 米

○高度 13 米

○层数 3 层以上，包含地下

○延面积超过 500 平

木造建筑的这几个条件，满足任何一个，都需要建筑确认。

## ▲用途变更的场合

**用途变更，一般是指特殊建筑物的用途变更**，原则上需要建筑确认，但是有例外：

有类似用途的用途变更，不需要建筑确认。

比如：剧场改成电影院，大酒店改成旅馆，体育馆改成滑冰场等。

## ▲都市计划区域，准都市计划区域，准景观地区，知事指定区域内的一般建筑物的新筑，增改移的场合

规模不问，都需要建筑确认。

### 关于建筑确认不要的总结：

○防火地域，准防火地域以外，10 平方米以内的增筑，改筑，移转的行为，不需要建筑确认。火以外，10 以内的增改移，不需要建筑确认。

反之，火以内，即使是 10 平方米以内的增改移行为，也要建筑确认。

○特殊建筑物的用途变更，类似用途变更时，不需要建筑确认。

### ■关于建筑确认手续

#### 从建筑申请到使用开始的流程

Step1: 建筑确认申请书提出



Step2: 建筑主事确认，确认完了证的交付。这一步所需要的时间，一般建筑物 7 天以内，大规模建筑物 35 天以内。

建筑确认的项目主要有：

○是否符合建筑基准法以及关联规定

○需要构造基准适合判定时，需要提出适合性判定通知书

例如：一定规模以上的建筑物：高度超过 60m 的建筑物（超高層建築物除外），木造高度 13m 超，或者軒高 9m 超，鉄骨造 4 层以上，钢筋混凝土造高度 20m 超…



○必须得到建筑物施工地的消防署长的同意。例外：在防火准防火地域以外的，非公寓的住宅建设时，不需要消防署长同意。（火以外，非公寓，消防同意不要）



### Step3: 施工工事开始

○3层以上的共同住宅的地板，以及为房梁配置钢筋的工事，在特定阶段完成时，必须申请中间检查。



### Step4: 工事完了



### Step5: 工事完了检查的申请

○工事完了后开始的4天内，工事完了检查的申请必须到达建筑主事手中。



### Step6: 检查完了济证的交付。

○建筑主事，要在工事完了检查申请受理日后的7天内，进行检查，没问题的事，交付检查完了济证。

## ■建筑物可以使用的开始时期：

一般建筑物：随时可以适用

大规模建筑物：

原则上，检查完了济证交付后可以开始使用

例外：

○特定行政厅安全，防火，避难上无支障认可时，检查完了济证交付前可以使用。

○建筑主事，认可符合了国土交通大臣规定的基准时，检查完了济证交付前可以使

用。

○完了检查申请受理日开始，经过了7天时，检查完了済证交付前可以使用。

## ■对于违反建筑物的措置

如果一旦进行了违反条例要求的建筑，特定行政厅可以向建筑主，工事请负人，所有者等，命令其停止施工和禁止使用。紧急的场合，可以不经过手续，禁止临时使用。（仮の使用）

## ■不服的申诉

如果对特定行政厅，建筑主事的处分和不作为等行为不服时，可以向建筑审查会提出审查请求。

对建筑审查会的裁决还是不服时，可以向国土交通大臣提出再审查请求。

# 建筑协定

即使符合了建筑基准法，但是地域的土地所有者和借地权者，聚集起来，制定比建筑基准法更为严格的规制。

比如，虽然建筑基准法允许这块区域可以建造扒金库，但是当地的住民不同意，这就是建筑协定。

○建筑协定的规制内容：

敷地，位置，构造，用途，形态，意匠，建筑设备。

○建筑协定可以缔结的区域：

仅限于市町村条例规定的【可以缔结建筑协定的区域】。

○建筑协定的缔结手续：

建筑协定成立时，需要土地所有者和借地权者全员合意。

当土地上有借地权的场合，有借地权者合意也OK。

建筑协定成立缔结后，特定行政厅进行认可和公告。

建筑协定**变更**时，需要**全员**合意。

建筑协定**废止**时，需要**过半数**合意。

记忆方法：变更全员，废止过半。

○建筑协定效力产生

特定行政厅建筑协定认可公告日以后，原则上对建筑协定区域内的**土地所有者**和**借地权者**产生效力。

## ■一人协定

关于一人协定的含义，举个例子：

分让业者在建物卖出后，以创造安静住宅街为目的缔结建筑协定这件事，需要协定人员全员同意。但是，实际上实施起来非常困难。因此，分让业者以安静住宅街为目的，事先在房子卖出前制定建筑协定。这就是一人协定。

一人协定的关键点，是这个建筑协定什么时候开始发生效力的问题。

一人协定认可日以后的3年以内，在那块土地上，某一天出现了2人以上的土地所有者，自那一天开始，协定效力产生。

例如，分让业者把土地卖给了一个人，在买卖交易的阶段，分让业者和购买者合计2人为土地所有者。就是从这一天开始起，一人协定效力发生。