

法令限制 2

■ 国土利用计划法

国土利用计划的目的，是规制土地交易，防止投机带来的房地产泡沫，抑制地价。

土地取引的规制，主要手段是届出制和许可制。

届出制又分为事前届出和事后届出。事前事后，是指契约缔结前和契约缔结后。

许可制，是规制区域内的土地取引，不管面积大小，都需要事先得到许可的规制。比届出制更加严格，从而达到抑制地价和正确利用土地的目的。

事后届出制主要是为了保证土地的适当正确利用，事前届出制和许可制主要是为了保证土地的适当正确利用+抑制地价。

需要重点掌握的是事后届出制。

事后届出制：

一定面积以上的土地の取引，权利取得者，也就是买主，必须要在契约缔结日以后的2周内，经由市町村長，向知事届出。

対象区域是，除了注視区域，監視区域，規制区域以外的，全国范围内的区域。因为注視区域，監視区域是事前届出制，規制区域是许可制，所以是这三个区域以外。

■ 关于事后届出制中，届出对象的面积要求：

市街化区域内：2000 平以上

市街化以外的都市计划区域，比如市街化调整区域和非线引区域：5000 平以上

都市计划区域以外：1 万平以上

※记忆方法：土地资源珍贵，届出要“二五一十”

关于是否需要事后届出的面积上的判断，是以权利取得者为基准。

比如在都市计划区域以外的地界，A 把 4000 平土地卖给 C，过了几天 B 把 6000 平土地卖给 C，虽然时间段是分开的，但是 C 作为权利取得者，合计取得了 1 万平土

地，因此需要事后届出。

■关于事后届出制中，届出必要和届出不要的土地取引

届出必要的土地取引，要满足**权利性**，**对价性**，**契约性**三个要件。

简单来说就是，是不是发生了权利移转，有没有交易的对价，有没有缔结买卖的契约，包含买卖的预约。

届出必要的行为：

- 买卖，买卖预约，交换
- 有权利金收受的賃貸借，有权利金收受的地上权设定
- 让渡担保，代物弁済
- 形成权的让渡**。形成权是指，权利人单独行使的权利，比如撤销权，契约解除权等。
- 土地区画事业中保留地的处分。

以上这些行为都满足权利转移，对价发生，契约缔结这三个要件。

届出不要的行为：

- 赠与，负担赠与，相续，时效，（没有对价性和契约性），信托契约（没有对价性）
- 没有权利金收受的賃貸借，没有权利金收受的地上权设定（没有对价性）
- 抵当权，质权，永小作权的设定，形成权的**行使**。（没有对价性）
- 裁判所关联的调停，和解，拍卖。
- 农地法3条许可。（农地法3条是人变，土地性质没有变，农地还是农地，所以不用check）
- 非常灾害的应急措置
- 当事者一方或者双方为国家，地方公共团体的场合。

■进行事后届出的人是权利取得者。

■经由市町村长向知事届出。

■届出事项：

土地的利用目的+土地的对价

■审查事项：土地的利用目的

○因为事后届出的目的是为了保证土地的适正利用，所以审查对象只有土地的利用目的。

○关于土地的利用目的，知事审查时，可以对必要的变更事由进行**劝告和助言**。利用目的的变更劝告时，必须听取土地利用审查会的意见。

○劝告和助言只能是针对土地的利用目的进行劝告和助言，土地的对价额不是劝告和助言事项。

○不遵循劝告时，公表任意，**没有罚则，契约本身还是有效**。
不遵循助言时，不能公表。

○遵循劝告时，关于对土地的处分，知事有努力斡旋的义务。
不能向知事提出買取请求。

■事后届出违反措置：

如果事后届出怠慢，或者提出了虚假的届出内容，虽然**有罚则**，**但是契约本身还是有效**。

■关于事后届出手续的流程

○契约



契约后 2 周内，由权利取得者届出

○经由市町村长向知事届出



○知事审查

审查该取引是否符合国土利用计划，该取引对周边土地是否有明显支障



○如有问题，知事劝告



○助言

劝告时期为届出后的 3 周以内，可以对土地的利用目的进行劝告

事前届出制和许可制

事前届出制:

○目的：确认土地的适正利用和抑制地价

○届出对象的面积：

注视区域，大规模土地取引，跟事后届出一样，“二五一十”

监视区域，小规模土地取引，根据都道府县的规则，即使是小规模也要届出。

○对象区域：监视区域和注视区域

知事指定监视区域和注视区域时，要事先听取土地利用审查会和关系市町村长的意见。

○届出者：双方当事人届出

○一团土地的买卖，事前届出者是双方当事人，即使是1人卖主，2人买主的多个权利取得者时，如果满足面积要件，需要各自事前届出。

○届出时期：契约缔结前届出

○审查对象：利用目的和对价

○届出先：经由市町村长向知事届出

○届出事项：

预定对价额，土地利用目的

届出后，如果当事者变更，预定对价额增额，利用目的变更发生时，需要重新届出。

仅仅是预定对价额减额时，不需要再次届出。

○知事在接到届出后，进行审查。

审查事项为：土地利用目的，预定对价额，如果是监视区域，还要审查权利移转内容，比如审查是不是短期间的土地投机交易。

○如果有问题，要在6周以内，提出利用目的变更劝告，契约中止劝告，预定对价

下调劝告。劝告时，要听取土地利用审查会的意见。

○没有收到通知的 6 周以内不可以缔结契约，经过了 6 周后，收到不劝告的通知时，才可以缔结契约。如果在审查期间内，就缔结了契约的话，有罚则，但是契约本身仍然有效。

○不遵循劝告，可以公表，公表任意，无罚则，契约本身仍然有效。

○劝告本身没有拘束力，所以即使不听劝告，没有罚则，契约仍然有效。这一点事前届出和事后届出是一样的。

○遵循劝告时，知事对权利的处分有斡旋义务。

○违反事前届出时，比如没有事前届出就签了契约，或者提出了虚假的届出内容时，有罚则，但是契约仍然有效。

许可制

○在规制区域内的土地取引，必须得到知事的事先许可。

○规制区域主要是指，土地投机交易比较集中，或者很大可能发生土地投机交易的区域。

○面积不问，许可必须。

○许可申请后，如果预定对价额发生变更，减额除外，土地利用目的变更时，要再

次提出许可申请。

○许可制与届出制明显不同的地方:

■没有接到知事许可就缔结的契约，无效，并且有罚则。

■申请不被许可时，可以向知事提出買取请求。

■农地法

■农地法的目的，是保证生产粮食的农地。

■农地法的手段:

农地的处分限制(3条4条5条许可)

保护农地賃借人的权利。

对农地的处分限制的手段体现在，比如，防止农地被转用成宅地，防止把农地让渡给不认真从事农业的人。

保护农地賃借人的权利的手段体现在，比如，为了让农地賃借人专心，一门心思的从事从生产，农地的租借契约，即使没有登记，农地引渡时，也可以和第三者对抗。

农地的賃貸借解除时，原则上需要知事的许可。

农地的賃貸借契约，存续期间的上限被设定为长达50年。

出题的重点主要集中在对农地的处分限制。

处分，主要有以下三种类型:

■1. 权利移动。例如，A持有农地，把农地卖给了B的场合，单纯的农地使用人的变更，人变。

■2. 转用。农地的用途变更。例如，A把自己持有的农地改成了宅地。地变。

■3. 转用目的的权利移动。例如，A 把自己持有的农地卖给了 B，B 把取得的农地变成了宅地。人变+地变。

从粮食生产的观点来看，比起单纯的权利移动，转用和转用目的的权利移动，也就是说，包含转用的场合，因为农地的用途变更，会对粮食生产带来重大影响，因此需要更加严格的规制。

■农地法中用语的定义：

■农地。农地是指用于耕作的土地。该土地是否为农地，是根据客观事实的土地状态来判断的，并不是根据登记簿上的地目来判断的。

休耕地，休闲地，因为都可以进行耕作，所以都属于农地。

家庭菜园，因为对粮食生产的贡献度低，所以不算作农地。

■采草放牧地。因为是给牛羊作为食物的土地，人类吃牛肉和牛奶，所以采草放牧地属于间接上的农地。

■权利移动。权利移动是指，使用权，收益权的移转和设定。

单纯的权利移动，是指使用人的改变。

以转用为目的的权利移动，是指土地的使用人和土地的使用目的两方改变。

权利移动细分为以下几种情况：

1. 所有权的移转。所有权的转移跟有偿无偿没有关系，所有者人变，就是权利移动。

○买卖，赠与，转卖，都属于权利移动

○买卖的预约，不属于权利移动

○预约完结权的行使，属于权利移动。因为预约完结权的行使跟买卖契约是同样的效果。

2.

○地上权，永小作权，賃借权，使用借权的设定和移转，都属于权利移动。

○质权的设定和移转，也都属于权利移动。

因为不动产的质权者有支配，使用，收益的权利。

3. ○抵押权的设定和移转，不属于权利移动。

因为只是为了拿到贷款，把自己的农地抵押给银行，农地还是农地，还是能继续打粮食，所以**抵押权的设定不属于权利移动**

农地法具体的处分规制(3条4条5条许可)

■3条许可(权利移动)

3条许可，指单纯的权利移动，人变。

例如，A把农地そのまま卖给B，**农→农**

或者A把采草放牧地そのまま卖给B，**草→草**

A把采草放牧地卖给B作为农地时，**草→农**

这时候必须接受3条许可。

※记忆方法：农变农，草变草，草变农时要3条。

■**农地所有适格法人以外的法人**，也可以通过3条许可租借农地，但是不能取得农地。

■许可权者：农地委员会

■许可不要的场合：

1. 取得权者是国家，都道府县时，3条许可不要
2. 根据土地收用法，农地强制收用使用转用时，3条许可不要
3. 民事调停法的农事调停时，3条许可不要。
4. **相续，遗产分割，财产分割，包括遗赠，对相续人的特定遗赠，法人合并时，3条许可不要，但是必须向农业委员会届出。**

■3条许可，没有市街化区域内的特例。也就是说，即使农地在市街化区域内，要进行权利移转时，也必须得到3条许可。

■许可基准：

能否得到3条许可，有一定的判定基准。要看看权利取得者的家里有没有从事耕作或者畜牧业用的必要的农业机械，从事农业的人数等。

■违反3条许可的罚则：

契约无效，有罚则。

■ 4 条许可(转用的场合)

4 条许可，是指农地转用成农地以外，并且不发生权利移动的转移。

也就是说，人不变但地变的场合，适用 4 条许可。

4 条许可，也包括一时的转用。

只要是农地转用成农地以外的场合，都必须接受 4 条许可。例如，

农→他

农→草

采草放牧地转用为农地以外的土地时，因为与农地的转用相比，采草放牧地对粮食的贡献度比较低，所以采草放牧地的转用，不需要 4 条许可。

■ 许可权者：知事等（知事，或者是农林水产大臣指定区域的市町村长）

■ 许可不要的场合：

1. 国家,都道府县，为了建造道路，排水设施时，4 条许可不要
2. 国家,都道府县，为了建造学校，医疗设施，社会福祉设施，厅舍等，与知事协议成立时，4 条许可不要。
3. 根据土地收用法，农地收用，使用，转用时，4 条许可不要
4. 用于农用设施，2a 未满足的土地转用，4 条许可不要

■ 关于 4 条许可，市街化区域的例外：

市街化区域内的农地转用时，4 条许可不要，但是必须事先向农业委员会届出。

※关于这个例外怎么理解？

市街化区域是希望推进都市化的区域，政府其实也不希望在市街地从事农业。所以一旦有把市街地内的农地转用成宅地的机会时，政府很高兴，所以不需要 4 条许可，只要向农业委员会届出即可。

那么又问题来了？为什么权利移动的 3 条许可，没有市街化区域的例外呢？
因为 3 条的权利移动，市街地内的农地还是农地，仅仅是所有人发生了变更，所以 3 条许可时，没有市街化区域内的例外。

■违反 4 条许可的罚则：
原状恢复，有罚则。

■5 条许可(权利移动+转用)

农地法 5 条许可，适用于转用目的的权利移动，也就是人变+地变。转用为目的的赁贷权的设定，移转，也要 5 条许可。

农→他
草→他

草→农的权利移动+转用时，3 条许可适用，要得到农业委员会许可。

临时的，短时间的，转用目的的权利移动，也要 5 条许可。

■许可权者：知事等（知事，或者是农林水产大臣指定区域的市町村长）

■许可不要的场合：

1. 国家,都道府县，为了建造道路，排水设施时，5 条许可不要
2. 国家,都道府县，为了建造学校，医疗设施，社会福祉设施，厅舍等，与知事协议成立时，5 条许可不要。
3. 根据土地收用法，农地收用，使用，转用时，5 条许可不要

■关于 5 条许可，市街化区域的例外：

市街化区域内的农地转用时，5 条许可不要，但是必须事先向农业委员会届出。

■罚则：
契约无效，原状恢复，有罚则。

■ 土地地区画整理法

■ 土地地区画整理法的目的：

通过对宅地和道路的整理，让街道整齐，漂亮。

■ 用语定义

○ 土地地区画整理事业：是指，对在都市计划区域内

的土地，对公共设施的整備改善，增进宅地的利用，为目的而进行的事业。

注意，土地地区画整理事业，只在都市计划区域内施行。

○ 施行地区：进行土地地区画整理事业的区域，叫做施行地区。

○ 施行区域：根据都市计划法规定的，都市计划中指定的，作为市街地开发事业，都市计划事业，从而进行土地地区画整理的区域，叫做施行区域。

	施行区域	施行地区
都市計画区域外（準都市計画区域も含む）	×	×
市街化区域	○	○
市街化調整区域	×	○
非線引区域	○	○

如图所示，土地地区画整理事业的施行地区和施行区域，对象区域只能是都市计划区域内。

都市计划区域包含，市街化区域，市调区，和非线引。

施行区域不能在市调区，施行地区可以在市调区。

原因是什么呢？

因为，从定义上来看，施行区域是都市计划中，为市街地开发而进行的土地地区画整

理事业，市调区本身又是抑制市街地开发的区域，所以，施行区域不能划定在市调区。

○宅地：土地地区画整理事业中所指的【宅地】，范围更广，除了宅建法中的宅地，还包括森林，农地等。也就是除了国家和地方公共团体所有的土地以外的，所有土地。

■土地地区画整理事业的手法：
换地和减步。

换地：字面意思。

减步：换地后的土地面积，比换地前的土地面积减少了，少了的那部分面积就是减步。土地地区画整理事业，不使用土地買取和收用的方法，土地所有者通过减步让出一定比例的土地，挤出一些土地充当公共设施建设用地，比如公园，道路。

■土地地区画整理事业的施行者
分为公的施行者和民间施行者，又叫私的施行者。

○公的施行者：主要有以下4个：

1. 都道府县，市町村
2. 国土交通大臣
3. 都市再生机构
4. 地方住宅供给公社

公的施行者实施的土地地区画整理事业，一定是作为市街地开发的都市计划事业，因此，**只能在市街化区域和非线引区域施行**。市调区因为是抑制市街地开发的区域，所以不可以在这里施行。

公的施行时，还要设置【土地地区画整理审议会】。

○民间施行者：主要有以下3个：

1. 个人施行者。
2. 土地地区画整理组合

3. 区画整理会社

- 民间施行者，需要得到知事的认可后，才可以实施土地区画整理事业。
 - 民间施行者，可以在都市计划规定的施行区域外施行。比如市调区也 OK。
- 也就是说，民间施行的场合，可以不根据都市计划事业施行。

○个人施行者：是指宅地所有者，借地权者 1 人或者数人。

○土地区画整理组合：是指宅地所有者，借地权者 7 人以上设立的组合。

○区画整理会社：是指以施行土地区画整理事业为主要目的的公司。该公司要有决议权过半数的，宅地所有者，借地权者的股东。

土地区画整理组合作为重点去掌握。

■土地区画整理事业的大致流程：

1. 事业计划的作成



2. 事业计划的认可和公告



3. 换地计划的作成和认可



4. 假换地的指定



5. 换地处分的公告

事业计划的认可公告到换地处分的公告，这段期间，对于有可能给施行事业带来障碍的行为，土地形质的变更，建筑物和工作物的建设，超过 5 吨的重物堆积，必须得到知事或者国土交通大臣的许可。

假换地上也适用以上规制。

重点掌握：

■当施行者是土地区画整理组合时的事业流程

■Step1: 土地区画整理组合的设立

○7人以上定款，制定事业计划

○施行区域内宅地的所有权者，借地权者，必须各自 2/3 以上同意

○向知事提出组合设立的申请

○知事接到申请后，将事业计划提供 2 周间的公众纵览，并给与权利关系者提出意见书的机会。

○如果知事认可了组合，则组合正式成立。

施行地区内的宅地所有者，借地权者，均为组合成员。事业施行中，从组合员手里取得了全部或者一部分宅地的人，也会成为组合员。

但是，不包括单纯的借家人员，也就是租房子住的人，不能成为组合员。

○借地权的申告。宅地的借地权者，如果没有进行借地权登记，必须向市町村长申告。没有进行借地权登记，并且没有向市町村长申告的人，不算作组合员，也不算作组合设定时的同意者。

○从组合认可成立公告后，到换地处分公告的这段期间，对于有可能给施行事业带来障碍的行为，土地形质的变更，建筑物和工作物的建设，超过 5 吨的重物堆积，必须得到知事的许可。

假换地上也适用以上规制。

■Step2: 换地计划的作成

○施行者在施行地区，进行宅地的换地处分时，必须事先经过组合总会的决议，作成换地计划。

○换地计划作成时，要根据区画整理前后，土地的位置，面积，土质，水利，利用状况，环境等，遵循【换地照应原则】。

○换地计划，必须得到知事认可。

○施行者为都道府县，市町村，国土交通大臣等公的施行时，每个事业施行，都要设置由宅地所有者，借地权者构成的【土地区画整理审议会】，并听取审议会意见。

○关于清算金。

虽然土地区画整理事业施行时，原则上规定了换地，但是，宅地所有者要求，或者宅地所有者同意时，可以不定为换地，用清算金调整。

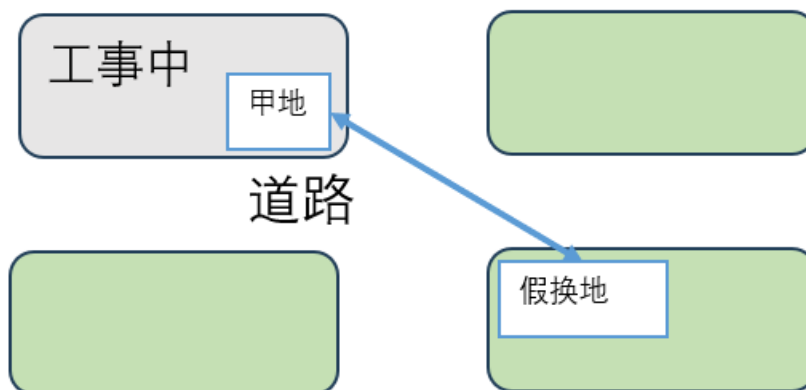
这句话怎么理解呢？

※土地区画是规划一个区域的土地，而不是只规划一家的土地，这家不同意的话，OK 啊，不把这家定为换地就好了。这个区域除了这家以外的其他地方，都规划完了以后，整个区域的土地价值会有增减，这个时候，给不同意的这家，用清算金进行精算调整。

换地前后，产生照应不均衡时，可以用清算金调整。

■Step3: 假换地的指定

○换地处分之前，必要的时候，作为假设的换地，而指定的土地，称为假换地。



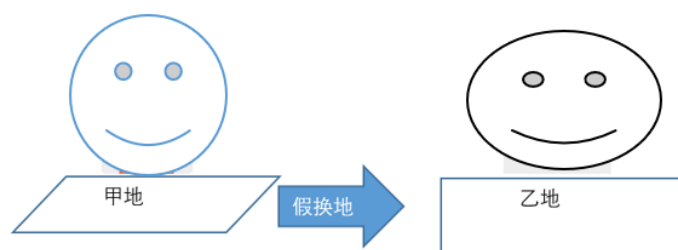
○假换地指定时，施行者为整理组合的时候，需要总会同意。

施行者为公的施行者时(知事，市町村，大臣等)，需要听取土地区画整理审议会的意见。

○假换地指定时，需要向从前宅地以及假换地土地的各所有者，使用收益权者等对象者通知，通知事项为，假换地的位置，面积，效力发生日。不需要对象者同意。也就是说，假换地的指定方法是：施行者通知。

○假换地指定时，对从前的宅地有借地权等或者有其他使用收益权的人的时候，施行者必须指定假换地的宅地。对于没有使用收益性的抵押权，则不需要指定。

○假换地的指定效果：



自假换地指定效果发生时，到换地处分公告日期间，A 从前的甲宅地不能再使用，因为 A 还是作为甲宅地的所有者，所以 A 可以卖掉甲地，也可以设定抵押权。假换地指定后，A 可以使用假换地的乙宅地，乙宅地以前的主人不能再继续使用。A 因为不是乙宅地的所有者，所以不能卖。

○自假换地指定效果发生时，到换地处分公告日期间，从前宅地的使用收益权转移至假换地，所有权不转移。

○甲宅地，截止到换地处分公告日期间，由施行者管理。
施行者可以不需要 A 的同意，将甲宅地上的建物除却。

○假换地的指定效力发生日和假换地可以使用收益开始日分别指定时，由于 A 在一定期间内，两方的土地都不能使用，所以 A 可以获得损失赔偿。也就是说，指定的假换地因为没到规定的日期，还暂时不让用，并且从前的宅地也不能用时，可以拿补偿，比如补偿住旅馆的费用。

○假换地指定后，权利关系发生变动的场合：

例如，C 从 A 手中买了甲地，C 首先对假换地的乙地有使用权和收益权。也就是说，如果 C 要建房子，是在假换地的乙地上建。
但是，C 在进行所有权登记时，登记的是拥有所有权的甲地。C 进行抵押权设定时，设定的也是甲地。

○使用，收益的停止：必要的时候，施行者可以对没有指定换地的宅地的所有者，

规定时间，让他停止对他宅地的使用和收益。因为那个人的宅地有可能也要必须进行工事。没有被指定为假换地的宅地和被停止使用，收益的宅地，由施行者管理。

■Step4: 换地处分

换地计划的全部工事完了后，要马上进行换地处分。但是组合规约等，个别例外的场合，工事完了前也可以进行换地处分。换地处分是指，工事完了后，把整理好的土地，正式提供给关系者。

○换地处分，由施行者通知，知事公告。

○知事公告后，换地正式完了，换地处分的效果发生。

○换地处分公告后，由于土地区画整理事业的施行，导致施行地区内的土地，建物发生变动时，施行者必须马上申请变动相关的登记或嘱托。

其目的是，要把变动后的确定状态，反映到登记上，如果不进行变动登记的话，原则上施行地区内的土地，建物的其他相关登记都无法进行。

○关于换地处分的效果:

▲换地处分公告后，A 从前的甲地所有权失去，换地后的乙地所有权取得。

▲伴随着换地处分，A 从前的甲地上拥有的权利消失，新的权利产生。

<p>截止到换地处分公告日：2023/1/3的晚上24点</p> <p>曾经的权利消失</p> <p>1.没有了行使利益的地役权消失。 比如通行地役权。土地整改之前，有条小路，虽说是别人的，但是有通行权，但是整改后，这条小路被铲了，没有了，这就是【没有了行使利益的地役权消失】的概念。</p> <p>2.换地计划中，没有被定为换地的场合，从前的宅地上存在的所有旧的权利，全部消失。（例如地上权）</p>	<p>0点</p> <p>换地处分公告日的终了时刻，曾经的权利消失</p>	<p>公告日的第二天：2023/1/4</p> <p>新的权利产生</p> <p>1.新的换地，被视为从前的宅地，由在换地计划中被定为所有权者的人取得。</p> <p>2.清算金确定。金额确定后，施行者征收，交付。</p> <p>3.保留地由施行者取得。</p> <p>4.新的换地上的公共设施，原则上由市町村管理。</p>
--	---------------------------------------	---

▲地役权，只要还有行使利益，仍然在从前的宅地上存续。施行者要立即向登记所通知，必须马上申请必要的登记或嘱托。

▲换地计划中，没有被定为换地的从前的宅地，该宅地上的权利关系，自公告日的终了时起，全部消失。

▲关于新的权利产生中，金额确定后，施行者进行清算金征收，交付的概念。土地整改后，权利关系者的土地变值钱了，跟整改前相比，增值的部分，施行者要征收。

土地整改后，权利关系者的土地贬值缩水了，跟整改前相比，缩水贬值的部分，施行者要向其交付。

■Step5: 保留地的处分

保留地，是指在土地区画整理事业中，为了挤出来一部分费用，来填补土地区画整

理事业的经费，事业施行者，取得施行区域内的一部分宅地，可以进行贩卖的土地，被称为保留地。

○土地地区画整理事业，分为民间施行者施行和公的施行者施行。

决定保留地的目的的要件也不一样。

○公的施行者决定保留地时，要得到土地地区画整理审议会的同意。

○民间施行者时，本来就没有设立土地地区画整理审议会，所以当然不需要它的同意。

○换地处分的公告日的第二天，保留地由施行者取得。比如，施行者取得后，为了填补土地整理事业的经费，可以把保留地卖掉。

○保留地的购入者，可以自由使用和收益。

关于保留地，民间施行和公的施行的总结：

▲关于指定保留地的目的：

民间施行者，可以用来以补充事业经费和制定规准，规约，定款为目的。

公的施行者，只能以补充事业经费为目的。

▲关于指定保留地的满足要件：

民间施行者，没有满足要件。

公的施行者，指定保留地时，

1. 要得到土地地区画整理审议会的同意

2. 事业施行后的宅地价值总额，要超过事业施行前的宅地的价值总额

3. 保留地要在事业施行前后，宅地的价值总额的差额范围内。

▲关于保留地的取得：

民间施行者和公的施行者，都是在换地处分公告后的第二天，由施行者取得。

■宅地造成規制法

■宅地造成規制法目的:

进行宅地造成时,伴随着宅地造成工事,可能会带来断崖,泥石流等灾害,为了防止灾害,保护人命,对宅地造成行为加以各种规制的法律。

■宅地造成規制法中,对宅地的定义:农地,采草放牧地,森林,道路,公园,河流和公共设施用地以外的土地

■什么是宅地造成:

宅地造成是指,把宅地以外的土地(森林,农地等),改造成住宅地,从而进行的土地形质变更。或者是,在宅地上进行的,政令规定的土地形质变更行为。

■政令规定的土地形质变更行为,是指有可能带来断崖灾害的危险性的行为。

这些行为包括:

○高度超过2米的切土

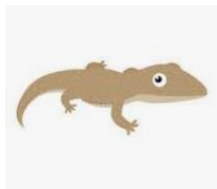
○高度超过1米的盛土

○高度超过2米的切土+盛土

○切土或者盛土的面积超过了500平

记忆方法:イモリ+にぎり=500円

出典:YouTube ゆ一き大学



イモリ: 盛土 100

にぎり: 切土 200

500 円：切土或盛土超过 500 平

■宅地造成规制区域内的主要规制方法：许可制和届出制。
届出者是造成主。
造成主，就是注文者。就是该宅地造成工事的甲方。

■宅地造成规制区域和宅地造成防灾区域

■宅地造成规制区域

○宅地造成规制区域，是指伴随着宅地造成工事，很大可能引发灾害的市街地，或者是，如果以后成为了市街地的话，关于宅地造成工事有必要进行规制的区域。

○跟都市计划区域内外无关，都可以指定。

○宅地造成规制区域，由知事指定。

■宅地造成规制区域内的主要规制方法：许可制和届出制。

○关于宅地造成工事的许可制：

▲在宅地造成工事规制区域内，工事着手前，原则上造成主必须要得到知事许可。
知事对是否满足技术水准要进行事先 check。

例外：拿到都市计划法开发许可的宅地造成工事，知事许可不要。
因为开发许可的基准，已经涵盖了宅地造成的技术基准。

▲知事接到许可申请时，要立即进行许可还是不许可的处分，处分结果必须用文书通知。

▲知事许可的场合，可以附加必要的条件。

▲已经获得知事许可的造成工事，工事计划变更时，必须要得到知事的许可。
但是，轻微变更时，比如工事施行者变更时，许可不要，届出必须。

▲造成主，在工事完了时，对于是否符合技术基准，必须接受知事的检查。
符合技术基准的话，知事要交付检查済み证。

▲关于技术基准的要求：

在宅地造成工事规制区域内，宅地造成的相关工事，要遵从政令规定的技术基准，
设置拥壁，排水设施，以及设立防止由于宅地造成而带来的其他灾害的措施。

高度超过 5 米的拥壁，必须由一定资格者设计。

○关于宅地造成工事的届出制：

▲在宅地造成工事规制区域内，以下行为要向知事届出。

○规制区域指定时，已经在工事中的场合，造成主要在规制区域指定后的 21 天内，
向知事届出。

○高度超过 2 米的拥壁，排水设施，防滑设施等全部或者一部分，除却工事の场合，
想要进行此类工事的人，要在工事着手前的 14 天前，向知事届出。

○宅地以外的土地，转用成宅地の场合，转用者要在转用后的 14 天内，向知事届出。
即使是转用时的小规模工事，也要届出。

■关于宅地造成规制区域内的监督处分

○通过不正手段获得许可，或者违反许可条件时，造成主会被监督处分，
处分内容是：许可被取消。

○工事中，如果进行了无许可的工事，违反了许可条件的工事，不符合技术基准的
工事时，造成主，工事请负人，现场管理者，会被监督处分，

处分内容是：工事停止，拥壁等设置，灾害防止措置。

○工事終了后，如果没有接受完了检查，不符合技术基准，或者是无许可的工事时，造成主，宅地所有者，管理者，占有者(例如借地人)，会被监督处分，处分内容是：宅地使用禁止，拥壁等设置，灾害防止措置。

在监督处分的手续中，原则上，可以给与解释辩明的机会，但是停工命令紧急，并且违反行为显而易见的场合，可以在不给与解释辩明机会，直接命令其停工。

■关于宅地造成规制区域内，宅地的保全义务，保全劝告和改善命令

(灾害防止措置)

○保全义务

宅地造成规制区域内，宅地的所有者，管理者，占有者，为了不使灾害发生，对维持宅地的常时安全状态，有努力义务。

○保全劝告

知事，对宅地造成规制区域内的宅地的所有者，管理者，占有者，造成主，工事施行者，关于拥壁和排水设施的设置和改造措置，有劝告义务。

○改善命令

知事，对宅地造成规制区域内的宅地的所有者，管理者，占有者，在很可能发生灾害的场合，可以给与一定宽限期，命令其进行拥壁和排水设施的工事，还可以要求其报告宅地状况和宅地的工事状况，对工事施行者，可以命令其改良工事。

■宅地造成防灾区域

仅仅在宅地造成规制区域内，制定各种规制的话，灾害防止并不彻底。所以还可以指定宅地造成防灾区域。

知事，听取市町村长的意见，对于伴随宅地造成，可能引发灾害的，聚集了相当人数的居住者的区域，可以指定宅地造成防灾区域。

○宅地造成防灾区域，必须指定在宅地造成规制区域外。(经常考)

○由于采取了必要的措置，没有了指定事由的场合，可以解除已经指定的宅地造成防灾区域。

■宅地造成防灾区域的灾害防止措置

○保全义务

○保全劝告

○改善命令

跟规制区域的措置类似。

■其他法令

关于其他法令，主要的考点是，什么法令要得到谁的许可，或者向谁届出。

原则上是知事许可制。

例外，主要分为：知事以外的人许可制，和届出制。

○河岸法，道路法，港湾法，河川法，海啸防止法，要管理者许可。

○生产绿地法，要市町村长许可。

○文化财产保护法，要文化厅长官许可。

○自然公园法(国立公园内的普通地域以外)，要环境大臣许可。

○森林法，集落地域整備法，要向市町村长届出。

○都市绿地法，土砂灾害防止法，公有地扩大推进法，土壤污染对策法，废弃物处

理法，自然公园法(国定公园的普通地域)，要向知事届出。

○文化财产保护法(重要文化景观相关的现状变更，仅仅是对保存有影响的行为)，要向文化厅长官届出。

○自然公园法(国立公园内的普通地域)，要向环境大臣届出。

○景观法，要向景观行政团体长届出。

以上除外，都是知事许可制。