

2021年宅建試験 まるわかり解説

《開発行為の規制》

Q. 開発行為による公共施設は誰が管理？

A. 原則として市町村が管理します

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、これを都市計画制限といえます。広い意味では次の七つの規制があります。

- ① 開発行為等の規制
- ② 市街地開発事業等特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。開発行為に当たる場

発許可をしなければなりません。

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、「大規模な」開発行為という事です。

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していること。

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、いわゆる盛り土や切り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、その申請に関する開発行為が、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いること、かつ、その申請の手続きが法令に違反していないと認めるときは、開

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、この問いにおいて「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市およ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、開発行為また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、市街地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日曜日において、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継承することができる。

正解：2

- 1〇 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
- 3〇 問題文のとおりです(都市計画法39条)
- 4〇 問題文のとおりです(都市計画法45条)

められる場合は開発行為であることを考慮して政令で定める規模以上のものになります。

④ 開発許可の申請者には、自己の居住の用に供する開発行為を行うために必要な資力と信用があること。

⑤ 工事施行者による開発行為に関する工事の完成断りにより開発区域やその周辺の地域に出水、がけ崩れ、土砂の流出等による被害が生じる恐れがあること。(毎月第1・3週掲載)



Kenビジネススクール 田中謙次社長

【著者プロフィール】

中央大学大学院法学研究科博士前期課程修了。2004年に不動産取引の専門教育機関としてKenビジネススクール設立。同社は、国土交通大臣の登録を受けた「登録講習」「登録実務講習」を実施している。現在は、オールアバウト宅建試験専門ガイドとしても活躍中。「うかるぞ宅建士シリーズ」(プラチナ出版)など多くの書籍を執筆。

スマートミラーの販売開始

共用部をフィットネス空間に活用

INNOVA GLOBAL

テックロジー製品の輸入・販売を手掛けるINNOVA GLOBAL(イノヴァ グローバル・東京都港区)は、Glorystar(グロリースター・香港)社のスマートミラー『Epsilon』



psilon(エプシロン)の販売を4月中旬ごろより開始する。『Epsilon』は、ミラー型のIT機器だ。姿見のような見た目で、住居の居室やシェアハウスの共用部、ホテルの客室などに設置する。大きなタブレットの画面が鏡になっているイメージだ。映像周辺機器の国際標準規格であるVESAR規格400×400mm、または400×200mm対応の壁に取り付けるための部品「ウォールマウント」を使って壁に掛けたり、同サイズ対応のテレビスタンドやモニタースタンドを使って床に設置する。WiFiやLANケーブルを使いインターネットと接続することで、コンテンツの利用が可能。

リースバック事業説明会実施

ハウズドゥ

不動産フランチャイズ事業を展開するハウズドゥ(東京都千代田区)は、3月2日に不動産会社向けの事業説明セミナーを、東京都千代田区の東京本社で開催した。来場とオンラインでの参加を合わせた参加人数は50人を超えた。

第一部では自社で不動産の買い取りをする際の資金調達方法を検討する

INNOVA GLOBALでは、『Epsilon』を使って、オンラインでのフィットネスクラブやスポーツジムの開催を想定している。レッスンの動画配信を同商品上に映し出すことで、配信する側もレッスンを受ける側も場所を選ばず非対面で行える。また、利用者は鏡に自分の姿や動きを映しながら運動ができるため、正しい姿勢や動きを確認することも可能で効率的だ。

同社では、3月1日から『Epsilon』を設置し利用する企業と、コンテンツ制作や配信企業の募集を開始した。既に数社から問い合わせも入っている。

『Epsilon』のサイズは長さ1001・6mm、横幅589・6mm、奥行きは73・7mmで、ディスプレイサイズは43インチ。価格は応相談。

不動産会社に、ハウズドゥが資金提供を行う『買取パートナー制度』の仕事組みや物件紹介などを行った。

第二部では自宅を売却後に賃貸として住み続けられる『ハウス・リースバック』のサービス概要、案件の紹介、フランチャイズ加盟店以外でも仲介できることなどを解説した。

同社のフランチャイズ加盟店は1月末現在で679店舗となっている。2月に発表した2021年6月期の第2四半期決算のセグメント利益では、リースバック事業は前年同期比で10.4%増、物件の仕入れ契約件数は同27.6%増となっている。

管理会社さん！
協会本部さん！

オンラインセミナーの開催

が企画・運営引き受けます

毎月2回『賃貸トレンドニュース』のライブ配信を行うデジタルメディアチームにお任せください。

サービス内容

- 講師ブッキング
- WEBページ
- 視聴申し込み受付
- 司会/進行
- 配信
- アンケート
- 視聴者分析レポート

料金 50万円(税別)～

番組配信アーカイブを見る>>>

オンラインセミナー×トレンド商品紹介

全国賃貸住宅新聞 デジタルメディア事業部

trend@zenchin.com 03-3543-6761