

港北ニュータウン 関連法規制の手びき

基盤整備から営業開始まで

昭和58年2月

財団法人 港北ニュータウン 生活対策協会 A. 作成にあたって

B. 基盤整備 C. 敷

地

D. 建

物 E. 営

業 F. ケーススタディー

G. 登

記 H. 土地建物の権利

1. 税制·融資制度

はじめに

横浜市の基幹事業のひとつである港北ニュータウン建設は、昭和44年に着手され、約14年の歳月を経て、第一次供用開始へと進み、そしてニュータウンの開発理念と基本方針は、各地区ごとの建築へと引き継がれ、いよいよ本格的なまちづくりが始まろうとしています。

そのことは、まちづくりの主体が区画整理事業からひとりひとりの地権者の手に移り、新 しいまちづくりの中で生活再建を実現していかなければならないことを意味しています。

このように、まちづくりの担い手の交代によって、多くの地権者は、いよいよ本格的に生 活再建に取り組み、実現させる時期を迎えました。

この手びき書は、このような重要な時期に、ひとりひとりの地権者が、転業や開業にあたって発生する様々な法規制や手続について、事前に知り、検討することによって、より円滑に生活再建が計れるようにと、まとめたものです。

まちづくりの担い手の交代という中で、この手びき書が、生活再建に成功するための手び きのひとつとして、役立つことを願っています。

なお、手びき書作成にあたっては、種々のご協力、ご指導を頂きました横浜市都市計画局港北ニュータウン建設部及び関係各局、企業組合創和設計並びに横浜綜合鑑定事務所に対して深く諸意を表します。

昭和58年2月

財団法人 港北ニュータウン生活対策協会

目 次

は	じ	め	に		
Α.	手び	き作	作成に	にあたって	
A	<u> </u>	文	寸象⊄	の範囲	. 1
A	. – 2.	厚	葛係 項	項目の流れ	. 3
В.	基盤	整備	Ħ		
F	3 - 1.	者	官市引	計画法	. 8
	В —	1 -	- 1.	都市計画法の概要	. 8
	В —	1 -	2.	都市計画法制の体系	. 8
	В —	1 -	- 3.	都市計画の決定権者	• 13
	В —	1 -	- 4.	都市計画の策定手続	. 13
	В —	1 -	- 5.	地区計画	. 14
В	s — 2.	H	:地区	区画整理法	. 18
	В –	2 -	- 1.	土地区画整理事業について	. 18
	В	2 -	- 2.	都市計画と土地区画整理	. 19
	В –	2 -	- 3.	都市計画の決定に関する手続	23
	В —	2 -	- 4.	区画整理事業の認可に関する手続	25
	В –	2 -	5.	建築行為等に関する手続	29
	В —	2 -	- 6.	換地処分に関する手続	31
	В —	2 -	- 7.	換地処分後の手続	44
С.	敷	址	þ		
С	– 1.	関	月 係法	去令一覧	47
С	- 2.	2	次開	早発	47
	С –	2 -	1.	開発許可制度	47
	C -	2 -	2.	横浜市宅地開発要綱	55
	C -	2 -	3.	宅地造成等規制法	57
С	– 3.	そ	の他	也	59
	C -	3 –	1.	農地法	59
	С —	3 -	2.	国土利用計画法	61

ひ・建 物		
D-1. 関係	法令一覧	63
D-2. 法令	既要	63
D - 2 - 1.	建築基準法	63
D - 2 - 2.	労働基準法(附属寄宿舎)	83
D - 2 - 3.	道路法(道路の占用の許可)	84
D - 2 - 4.	横浜市建築基準条例	85
D - 2 - 5.	横浜市駐車場条例	88
D - 2 - 6.	緑の環境をつくり育てる条例	89
D - 2 - 7.	横浜市屋外広告物条例	91
D - 2 - 8.	横浜市日照指導要綱	92
D - 2 - 9.	マンション等集合住宅建設にかかる指導要領	94
D - 2 - 10	. がけ等及びこれらに近接した土地利用(開発)に関する指導指針…	95
D - 2 - 11	. 福祉の都市環境づくり推進指針	95
D - 2 - 12	. 地下排水槽の設置等に関する指導方針	96
E.営 業		
E-1. 業種兒	別関係法令一覧	97
E-2. 法令概	既要	99
E - 2 - 1.	旅館業法	99
E - 2 - 2.	興業場法	99
E - 2 - 3.	公衆浴場法	100
E - 2 - 4.	神奈川県水浴場等に関する条例	101
E - 2 - 5.	食品衛生法	102
E - 2 - 6.	薬 事 法	103
E - 2 - 7.	理容師法	103
E - 2 - 8.	美容師法	104
E - 2 - 9	クリーニング業法	105
E - 2 - 10.	医療法	106
E - 2 - 11.	建築物における衛生的環境の確保に関する法律	106
E - 2 - 12.	風俗営業等取締法	107
E - 2 - 13.	酒税法	801
E - 2 - 14	たばこ専売法	na

]	E-2		15.	食糧	管理法	• • •				****					•••••		• • • • •	•••••	109	
]	E-2	-	1 6.	揮発	油販売美	集法						••••			•••••		••••	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	110	
	J	E-2	-	17.	液化	石油ガ	スの)保	安の	確保	及で	が取引	Oi	適正	化に	関す	る法律	聿		111	
]	E-2	_	18.	駐車	場法·	• • • • •		• • • • •				• • • • •	• • • • •				•••••		112	
]	E-2	_	19.	公害	防止に	関す	る治	去規		••••		• • • • •	• • • • •			• • • • • • •			112	
]	E-2	_	20.	宅地	建物取引	月業	法	••••			• • • • • •					• • • • • •	•••••		119	
	1	E-2		21.	道路	運送法	•••				••••		• • • • •					••••		120	
]	E-2		22.	倉庫	業法·				••••			• • • • •	• • • • • •	• • • • •	• • • • • •		••••		122	
	J	E-2	_	23.	学校	教育法	•••			••••			••••				• • • • • • •		• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	122	
	J	E-2	_	24.	大規	模小売店	舗に	こおり	ける小	売業	美の事	事業活	動の	調整	をに関	する	去律は	に店舗	i法)…	125	
	1	E-2	=	25.	横浜	市大型原	店舗	出后	吉指 る	尊要	綱	••••			•••••			• • • • •		129	
	J	E-2		26.	神奈	川県小売	売商	業訓	周整↓	て関	する	要絲	4		• • • • • •	•••••	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	••••	• • • • • • • •	133	
i	F	テース	ス	タデ	1																
	F -	- 1.	戸	建住	宅						••••		• • • • •					• • • • •		137	
	F -	- 2.	戸	建店	舗			• • • • •		•••••	••••		• • • • •				• • • • • •	• • • • •		139	
	F -	- 3.	大	店;	舗			• • • • •		•••••	•••		• • • • •		•••••	•••••		• • • • •		141	
	\mathbf{F}	- 4.	コ	<u>:</u> 1	ニテ	ィー施記	殳	••••		•••••				•••••	•••••			• • • • •		143	
	F -	- 5.	賃	貸ビ	ル	•••••					••••				•••••	•••••	• • • • • • •	• • • • •		145	
	F -	- 6.	診	療	所	•••••		• • • • •			••••			• • • • • •	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	• • • • •	• • • • • • •	• • • • • •		147	
	F -	- 7 .	幼	稚	湩					•••••		,		• • • • • •	•••••	• • • • •	• • • • • •			149	ı
(G . ₹	<u>\$</u>	写																		
	G -	- 1.	登記	記の	分類	•••••					• • • • •				•••••		• • • • • • • •	• • • • •		151	
	. (3 – 1		1.	不動	産登記		••••			• • • • •	*****						• • • • • •		151	
	(3 - 1	- 1	2.	商業	登記 …	• • • • •	••••		••••	• • • • •	• • • • • •			•••••					151	
	(3 – 1	- 1	3.	登記	手続 …				• • • • •	• • • • •						•••••			151	
	(3 – 1		4.	登記	の種類	•••	••••			• • • • •									151	
	G -	- 2 .	法ノ	人設	立手	続				••••	• • • • •		• • • • •	•••••	• • • • • •		•••••			152	
	(3 – 2	- 7	1.	法人	の種類	• • •	••••		••••	••••		• • • • • •			• • • • • •			•••••	152	!
	(3 - 2		2.	法人	の特徴			,	••••		*****								152	}
	(3 - 2	- ;	3.	設立	手続 …		••••								• • • • • •				155	

H. 土地•建物。	2 権利	
H-1. 土地·	・建物に関する権利関係	163
H - 1 - 1.	土地・建物に関する権利の種類	163
H - 1 - 2.	権利の種類の概説	164
H-2. 権利]	曷係別開発手法	166
H - 2 - 1.	単独開発	166
H - 2 - 2.	共同開発	167
I. 税制·融資制	制度	
I - 1. 税	制	173
I - 1 - 1.	不動産と税制	173
I - 1 - 2.	納 税	180
I - 2. 融資制	川度	185
I - 2 - 1.	日本開発銀行	185
I - 2 - 2.	国民金融公庫	186
I - 2 - 3.	住宅金融公庫	187
I - 2 - 4.	住宅・都市整備公団	194
I - 2 - 5.	中小企業金融公庫	196
I - 2 - 6.	環境衛生金融公庫	197
I - 2 - 7.	立体駐車場整備㈱	199
I - 2 - 8.	神奈川県中小企業融資制度	205
I - 2 - 9.	横浜市中小企業融資制度	207
I - 2 - 10.	保証制度	209

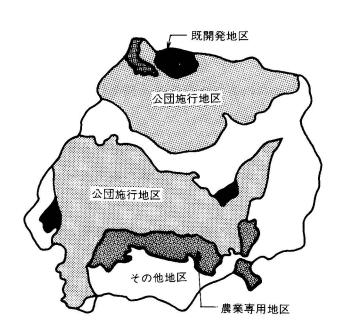
参考・引用文献リスト ……………………………………………………… 212

A. 手びき作成にあたって

A-1 対象の範囲

1. 対象区域

この手びきで対象とする区域は、公団施行地区、農業専用地区、既開発地区、その他地区を含む、港北ニュータウン地区全域とする。



図A-1 地区区分図

2. 対象とする期間及び関係法令等

対象とする期間は、都市計画決定の段階から営業開始までとする。この期間は、事業主体の相異により、2つの段階に区分することができる。第1の段階は、土地区画整理事業として都市計画決定されてから、供用開始(使用収益開始)までの期間で、「基盤整備段階」と呼ぶことができる。第2の段階は、供用開始以後営業開始までの期間で、「営業準備段階」と呼ぶことができる。

各々の段階で、手びき作成にあたって留意した事項は次の通りである。

(1) 基盤整備段階

ここでの事業主体は住宅・都市整備公団であり、その事業も既に第1次の供用開始を 目前に控えている。この段階で係わる法令等は主に土地区画整理法であるが、その規制 が、今後の地権者の生活再建事業に、直接的に利害を及ぼすことは、比較的少ないとい える。

ここでは,土地区画整理事業と,地権者の生活再建との係わりを考えた場合,地権者

が知っておく必要のある事項として,以下の点を重視した。

- ① 都市計画決定後,供用開始に至るまでの事業の法的経緯。
- ② 換地処分に至る事業の流れの中で、供用開始の置かれている法的位置。
- ③ 供用開始以後,換地処分に至るまでに,地権者が行う必要のある法的手続。

(2) 営業準備段階

ここでの事業主体は地権者自身となり、各種法令等の規制は,直接地権者の利害に係 わることになる。ここでは、それらの法令等を便宜上次のように分類し、その説明を行 う。

① 敷地の造成あるいは開発に係わるもの これは、土地区画整理事業によって造成された宅地を2次開発する場合に係わって くる法令等で、都市計画法第29条による開発行為がその主なものとなる。

② 施設建築物の建設に係わるもの 建築基準法を始めとする各種法令,指導等があるが,ここでは,港北ニュータウン 地区内で建築行為を行おうとするときに係わる主だった規制を取り上げる。

③ 営業開始に係わるもの

ここで取り上げる業種は, 地権者が生活再建事業として行う可能性の高いものに限 定する。

上記3項目の法令等の内容は,詳細多岐に渡っており,実務上の法的処理は,その 大部分を,専門家に頼らざるを得ない。

そのような現状から、この手びきでは、法令等の内容の説明は概略に止め、むしろ 事業の流れの中で、どの時期に、どのような法的手続が必要とされるのかということ に主眼を置いてまとめる。手続の時期の問題と同時に、手続に要する時間は、事業を 進めるにあたって重要な問題であるが、これは、法令等で定められているものを除き、 申請の内容によって大きく異なるのが実状である。そのため、ここでは、一般的な事 例として明示することが可能なものについてのみ記す。

3. その他

2で述べた3項目の関係法令等以外に、地権者が生活再建を行おうとするときに係わる 事項として、登記、土地・建物に関する権利、税制・融資制度を、ここでは取り上げる。

(1) 登 記

登記に関しては、その種類及び代表的な法人設立手続の概要を説明する。

(2) 土地・建物に関する権利

土地・建物に関する権利の種類と、その法的な意味について概要を説明する。

同時に、権利関係別の事業形態の種類と特徴について概要を説明する。

(3) 税制・融資制度

供用開始以後、土地・建物の不動産に係わる税の種類とその概要、及び営業開始以後の納税と、事業形態別の税制上の特徴について、概要を説明する。

また、融資制度については、地権者が、生活再建事業の中で利用可能な公的資金融資 について、その概要を説明する。

A-2 関係項目の流れ

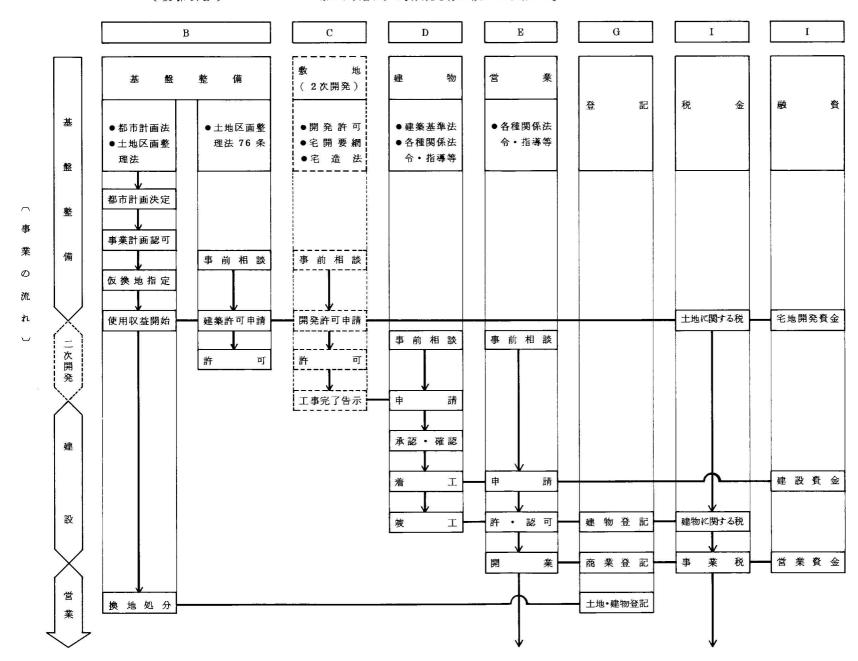
この手びきで取り上げる各種法令等が、事業の流れの中でどのような相互関係**にあるのか**について、その概要を図に示す。

各手続の時間的関係は、必ずしも、図に示す如く明快ではなく、現実的には多少の時間的 ずれがあるが、ここでは便宜上、ほぼ同し時期と見なされるものについては、同一時期とし て図示した。

なお、権利関係の項目については、特に他の項目との関連が薄いことから、ここからは外 した。

図 A - 2 関係項目の流れ

〔関係項目〕 ※Cの項目は、2次開発を行う場合のみ関係する。



B. 基盤整備

昭和40年に、横浜市の基幹事業のひとつとして、「乱開発の防止」、「都市農業の確立」、「市民参加のまちづくり」を基本理念として提案された港北ニュータウン建設計画は、昭和44年に、1,317haの地域について土地区画整理事業として、都市計画の決定がなされた。そして、昭和49年8月には、施行規程及び事業計画の認可を受け、理想的な街づくりの実現に向けて、大きく事業が前進した。

現在では、一部仮換地の指定を終え、昭和58年の初旬には、約100 haの地域が第1次の供用開始を迎えようとしている。そのような重要な段階に差しかかっているとき、土地区画整理事業の法的手続関係の流れに照準をあてて、今までの経過を振り返り、改めて土地区画整理事業そのものを再確認しながら、供用開始あるいは換地処分に至る過程の中で、地権者と施行関係者との間で発生する手続関係を整理することは、今後の事業を円滑に進めていくうえで重要なことといえよう。

ここでは、基盤整備に主眼をおいて説明しながら、土地区画整理事業と密接な関係にある都市計画法の体系と土地区画整理事業の法的な手続関係を再度理解し、それによって基盤整備から個々の地権者による建設段階、言い換えれば地権者の生活再建へと引き継がれて、21世紀に向けての新しい街づくりの実現のための資料とされたい。

B-1 都市計画法

B-1-1 都市計画法の概要

都市計画法には、形式的意味での都市計画法と実質的な意味での都市計画法があるといわれている。前者は「都市計画法」という法律をさし、後者は実質的に都市計画と関連のあるすべての法をいう。

たとえば、「都市計画制限」のひとつである地域地区制については、建築基準法等別に法 律で定めるところにゆだねられている。このように、都市計画法自体が他の多くの法律の存 在を予定して成り立っているといえる。

したがって、都市計画法は一種の基本法(母法)として存在し、上位法や姉妹法(建築基準法)のほか、実に多くの事業法等が存在し、これらが全体として実質的意味での都市計画 法制をかたちづくっている。

B-1-2 都市計画法制の体系

1. 都市計画の上位計画等に関する法令

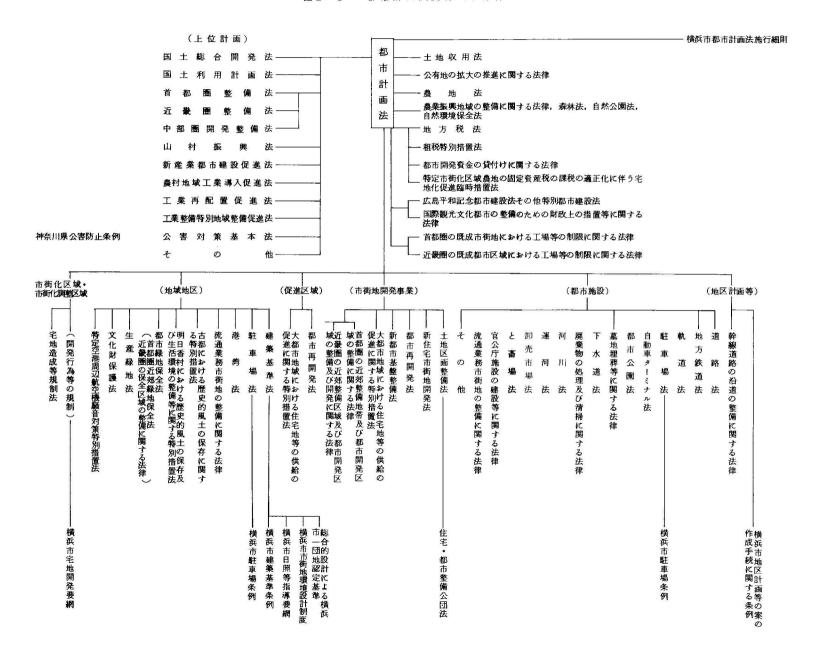
都市計画法 1 3 条 によれば、都市計画は、国土計画又は地方計画に関する法律に基づく 計画及び道路・鉄道等の施設に関する国の計画に適合することとされている。これらの都 市計画の上位計画に関する法令としては、国土総合開発法、首都圏整備法等がある。

その他関係法令としては、公共用地の取得等に関する法令(土地収用法等)や財源・税制等に関する法令(地方税法、租税特別措置法等)及び農地法等多数の関係諸法令がある。

2. 都市計画の内容に関する法令

都市計画法上,都市計画の種類には,「市街化区域および市街化調整区域に関する都市計画」,「地域地区に関する都市計画」,「都市施設に関する都市計画」,「市街地開発事業に関する都市計画」,「予定区域に関する都市計画」,「促進区域に関する都市計画」,「地区計画等に関する都市計画」がある。

これらの都市計画の内容に関する法令については、図B-1のような多数の諸法令がある。



次表に掲げるものについては都道府県知事が定め、その他の都市計画は市町村が決定する。 〔都道府県知事が定める都市計画〕

都市計画の種類	知事が定める都市計画の範囲		の認可を要するもの 18(3) ————
1997 E 191 O 19 SPP	法15①, 令9, 10, 法附則3	大都市等都市計画区域	その他の都市計画区域
市街化区域及び市街化調整区域	全 部	全 部	ъ 14
也域。区域。 用途:地域。	 次に掲げる土地の区域を含む都市計画区域内のもの 首都圏の既成市街地、近郊整備地帯、都市開発区域 	全部	国立公園, 国定公園内の 集団施設地区の区域内の もの
	②近畿圏の既成都市区域,近郊整備区域,都市開発区域 ③中部圏の都市整備区域,都市開発区域 ④新産業都市の区域 ⑥工業整備特別地域 ⑥都の区域,適所県庁所在の市,人口25万以上の市の区域 ・2、国立公園,国定公園内の集団施設地区の区域内の		
風 致 地 区	もの 全 部	全 部	国立公園,国定公園内 集団施設地区の区域内
臨港 地区	全 部	全 部	もの 特定重要港湾に係るも 又は国立公園,国定公 内の集団施設地区の区 内のもの
歴史的風土特別保存地区 第一種歴史的風土保存地区及び第二 種歴史的風土保存地区	全 部 全 部	全 部	全部全部
緑地保全地区	全 部	全 部	近郊緑地特別保全地区 係るもの又は国立公園 国定公園内の集団施設 区の区域内のもの
流 通業 務地 区 航空機騒音障害防止地区及び航空機 騒音障害防止特別地区	全 部全 部	全 部 全 部	全部なし
足進区域 形市施設	なし	-	-
道路	一般国道,都道府県道,幅員16m(指定都市の区域 においては22m)以上の道路、自動車専用道路	一般国道,自動車専用適 路,幅員16m以上の都適 府県道及びその他の道路 で幅員16m(指定都市の 区域においては22m)以 上のもの	高速自動車国道,一般 道
都市高 速鉄 道 自動車ターミナル	全 部 一般自動車ターミナル	全部全部	全部なし
空港公園,緑地,広場	空港整備法 2 条 1 項に規定する空港 面積 4 4a(指定都市の区域においては104a)以上の もの。担し,当分の間は 1 4a以上のもの(指定都市	全部全部	第一種空港 国が設置する公園又は 地
墓	の区域においても同じ) 面積が10ka以上のもの	全 部	なし
水 道 下 水 道	水道用水供給事業の用に供する水道 公共下水道で排水区域が2以上の市町村の区域にわ たるもの,流域下水道	な し 全 部	なしなし
河 川 • 運 河 教育文化施設	一級河川,二級河川,運河 大学,高等専門学校	一級河川	一級河川
一団地の住宅施設	集団住宅が 1,000 戸以上のもの 全 部	全部全部	なしなる部
一団地の官公庁施設 流 通業 務 団 地	全 部	全 部	全 部
防潮の施設 市街地開発事業	全部	全部	なし
土地区画 整理事業	施行区域の面積が20¼(被災地の復興を目的とする ものにあっては10¼)をこえるもの	全部	なし
新住宅市街地開発事業 工業団地造成事業	全 部 全 部	全 部 全 部	なしなし
第一種市街地再開発事業	全 部	全 部	なし
第二種市街地再開発事業 新都市基盤整備事業	全 部 全 部	全部	なしなし
住宅街区整備事業	全 部	全部	なし
市 街地開発事業等予定区域 新住宅市街地開発事業の予定区域	全部	全 部	なし
	全 部	全 部	なし
工業団地造成事業の予定区域	全 部	全部 全部	なしなし
	全部	(#) (#D)	
工業団地造成事業の予定区域 新都市基盤整備事業の予定区域 区域面積20ka以上の一団地の住宅施 設の予定区域			全 部
工業団地造成事業の予定区域 新都市基盤整備事業の予定区域 区域面積204a以上の一団地の住宅施	全 部 全 部	全部全部	全 部 全 部

^{※1:「}大都市等都市計画区域」とは、次に掲げる都市計画区域(令12)
(1) 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域
イ, 首都圏の既成市街地,近郊整備地帯
ロ,近畿圏の既成都市区域,近郊整備と域
ハ,中部圏の都市整備区域
(2) 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域で,建設大臣が指定するもの。
イ,首都圏,近畿圏及び中部圏の都市開発区域
ロ,新産業都市の区域及び工業整備特別地域
ハ,人口10万以上の市の区域

^{・・}利度未知用の企業及び工業を取りなからで へ、人口10万以上の市の区域 (3) 前 2 号に掲げる都市計画区域内における都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用上密接な関連のある都市計画区域で、 建設大臣が指定するもの。 ※ 2 :建設大臣の認可は、名称の変更等軽易な変更については、これを要しない。(法 21②但書、令 15)

B-1-3 都市計画の決定権者

1. 都市計画事務の地方委譲

現行法では、地方自治の精神に沿って、都市計画事務の地方委譲をその特色としている。 したがって、都市計画の決定権者を都道府県知事と市町村にし、例外的に2以上の都府 県にわたる都市計画区域に係る都市計画にかぎって都府県知事にかえて建設大臣を都市計 画の決定権者としている(都計法15条,22条)。

2. 都道府県知事, 市町村の定める都市計画

表 B-1 に掲げるものについては知事が定め、その他の都市計画は市町村が決定する。

B-1-4 都市計画の策定手続

1. 都道府県知事の定める都市計画の策定手続

都道府県知事の定める都市計画の手続は, 概略次のような順序をたどる。

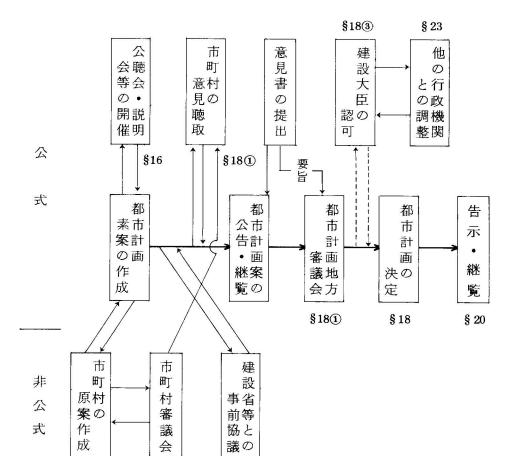


図 B-2 都道府県知事が定める都市計画の策定手続

2. 市町村の定める都市計画の策定手続

市町村の定める都市計画の手続は、概略次のような順序をたどることになっている。

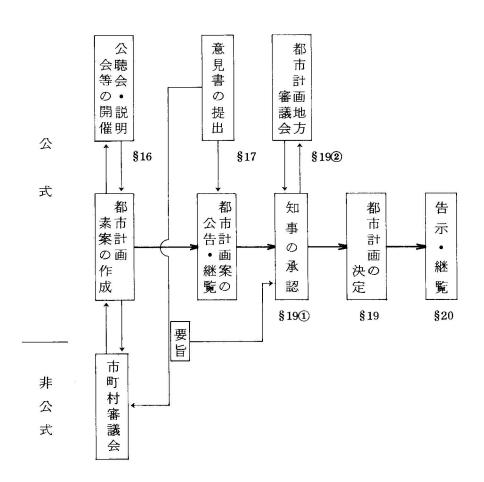


図 B-3 市町村が定める都市計画の策定手続

B-1-5 地区計画

「地区計画」の制度は、昭和55年法律35号「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律」によって導入されたものである。

今までの都市計画法制では,西ドイツなどの諸外国にみられる地区詳細計画の制度がなく,マクロ的な用途規制とミクロ的な建築規制との中間に,きめ細かい街づくりの手法がかけていた。

しかし,近年,ミニ開発等によって都市環境の悪化に直面して,総合的なまちづくりの必要性から制度化されたものである。

- 1. 地区計画の区域要件(都計法12条の4第3項)
 - 土地区画整理, 団地開発, 再開発などが行われていたり, 終った地区。
 - ミニ開発やスプロールなど,無秩序な市街化が進む地区。
 - ・既に良い環境を備えている住宅地や商業地区。
- 2. 地区計画の内容(都計法12条の4第4項)

地区計画では、大きく2つを定めることとされている。

- 地区方針
- 地区整備計画
- (1) 地区方針(都計法12条の4第4項)

計画地区を今後どのようなまちに育てていくのか、その基本的な方針を明らかにする。 具体的には、「地区計画の目標」とその実現のための「整備、開発、保全の方針」のふ たつを定める。

(2) 地区整備計画(都計法12条の4第5項)

地区計画方針に沿って詳しい計画を定めるのが、地区整備計画である。

- 道路, 小公園, 広場等の地区施設の配置や規模。
- ・建物やその敷地の制限。
- 土地の利用の制限(現在あるすぐれた樹林地や草地などの保存)。
- 3. 地区計画と建築協定との比較

地区計画と建築協定では,次表のような違いがある。

表B-2 地区計画と建築協定との比較

			建 築 協 定	地区計画
根	拠	法	建築基準法	建築基準法•都市計画法
性	格	等	建築基準法に根拠を持つものの、とり決めは「私的契約」と考えられている。(とり決め内容は、協定書で規定)	公的な「都市計画」になる。 (とり決めた内容は、都市計画図書で規定)
決	定 主	体	協定者による話し合い等で決 める。(市長が認可)	土地所有者等の意見を反映させて市長が決める。(一部, 知事が承認)

			建築協定	地区計画				
成	77.	の 要 件	協定者全員の合意が必要。	全員合意は要しない。				
改	改廃の要件		変更:全員の合意が必要 廃止:過半数の協定者の合意 が必要	都市計画の変更手続きが必要				
効	カ	の範囲	認可公告後に土地所有者等と なった者にも効力が及ぶ。	都市計画決定後は,地区内の 土地所有者等に効力が及ぶ。				
有 効 期 間			協定者が任意に定める。 (一般的には10年)	期限は特にない。				
運		営 主 体	地元の建築協定運営委員会 (市が援助する)	市が通常の行政として,運営 する。(地元が協力)				
違反に対する措置			運営委員会が行う。(横浜市 では話し合いで指導している)	市で行う。				
		用途•形式	0	○(条例化できる)				
	7.33	敷地の最低面積	0	○(条例化できる)				
		建ペイ率	0	○(上限の規定は条例化できる)				
洲	建	容 積 率	0	○(条例化できる)				
決めっ		高さ	0	○(条例化できる)				
ると		壁・柱の後退	0	○(条例化できる)				
605	物	意匠•色彩	0	○ (形状・材料の規定は 条例化できる)				
できっ						構造	0	×
る制			0	×				
限ない	0.00	垣棚	0	○(高さ,形状,材料の規定) は条例化できる				
ど	E	工作物	原則として決められない。	用途・高さ・意匠・色彩は決 められる。				
	施	道路•公共空地	×	0				
	設	小公園•緑地	×	0				
	糸	ま地の保存	×	0				

4. 地区計画の策定手続

地区計画の策定手続を示すと, 下図のようになる。

案(地区の住民) 案(又は市 発 素案の作成(地区の住民) と市が協力) 問 題 調 整 が 生じ た 原 成 案 0 作 場 合 説 明 会(地元に対して) 意見書の提出 公 告 縦 (地区の土地所有 (者などのみ 都計法 § 16 ② 市 0 議 会 市案と して確 定 意見書の提出 公 告 縦 (一般の人も含む) 県の 審 議 会 都市計画として決定 知 事 0 承 認 都計法 § 19② 運 用

図B-4 地区計画の策定の流れ

B-2 土地区画整理法

B-2-1 土地区画整理事業について

土地区画整理事業の歴史は、明治22年の東京市区改正条例にまでさかのぼることができ、 古くから「都市計画の母」と言われてきている。

それは、他の都市整備事業と比べて、次のような特徴を持っているからだといわれている。

① 市街地を総合的に整備することができる。

個々の都市施設を用地買収等により整備していく局部的な事業と異なり,道路,公園,河川等を一挙に,しかも,各施設相互間に有機的な調和をもたせて整理することができるため,個々の施設の整備の事業に比較して,はるかに能率的,経済的である。

② 広汎な区域を施行地区とすることができる。

個々の施設の事業と異なり、面的整備を体質としているものであり、実態的にも、買 収または収用による宅地造成事業よりも一般に比較的規模が大きい事業が多い。

③ 施行地区内の権利者が、公平に開発による利益を受けることができる。

道路,宅地等を収用によって整備する場合,道路,宅地等の整備にともなって生ずる 負担は,収用対象地の権利者にのみしわよせられ,その周辺の宅地の権利者が,それらの 整備による利益を受けることとなる。これに比較し、土地区画整理事業においては,権 利者に対して従前の宅地に照応する換地が与えられるため,権利者は開発利益を公平に 受けることができ,従前の宅地において有していた生活等の基礎を原則として失うこと はない。

④ 買収方式で公共施設を整備した場合に生ずる不整形あるいは過小な残地が土地区画整理事業では生ぜず、土地利用を有効に行うことができる。

(下出義明編「土地区画整理法50講|より)

以上のように、土地区画整理事業のメリットは4つに要約できよう。更に、事業として具体的に進めていく手法としては、換地処分によって行うこととされている。それは、事業の対象となる土地を買収または収用することなく、換地処分によって、おのおのの土地について減歩を行って新たに必要となる道路、公園、広場等の公共施設用地を生みだして整備し、総合的な市街地を形成する有効な手段といえる。

従って、事業の対象となる土地を買収または収用して行う新住宅市街地開発事業(多摩ニュータウン、泉北ニュータウン)、工業団地造成事業等と比較して、土地区画整理事業としての最大の特徴がここにある。

B-2-2 都市計画と土地区画整理

都市計画とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るために、

- ① 土地利用に関する計画
- ② 都市施設の整備に関する計画
- ③ 市街地開発事業に関する計画

から成り立っており(都計法4条1項),都市計画区域(都計法5条)はこの都市計画を定 める場であり単位である。

従って、上記の3つの都市計画は、都市計画区域内の土地について策定されることとなる。 次に,都市計画区域内にどのような内容の都市計画を定めるかについては,

①の土地利用の都市計画として,

公共施設用地のほか,地域地区(都計法8条)を定め,かつ市街化区域・市街化調整 区域(都計法7条)の区分が定められる。

②の都市施設の整備については,

公共施設用地の機能, すなわち道路, 公園, 広場, 学校(都計法11条1項)など, 都市施設の種類が定められる。

- ③の市街地開発事業としては,
 - 土地区画整理事業
- 新住宅市街地開発事業 工業団地造成事業

- 市街地再開発事業
- 新都市基盤整備事業
- 住宅街区整備事業

の6つがある。

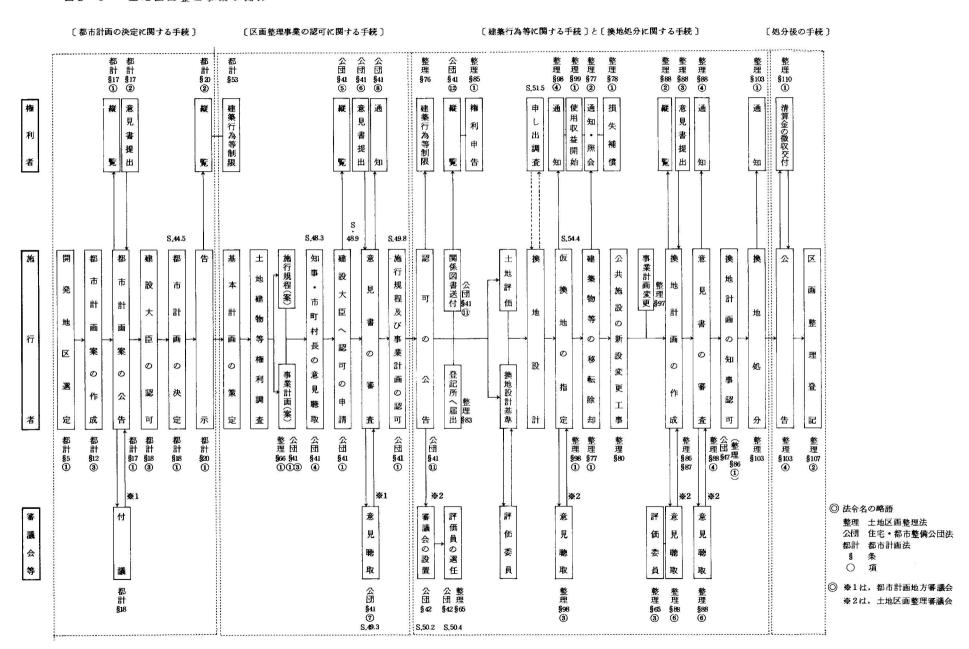
土地区画整理事業は,以上のように都市計画の中の市街地開発事業のひとつであり, 宅地 の利用増進とあわせて,減歩によって道路,公園等の都市施設を生みだす有効な事業として, 長い歴史の中で評価されてきた。

以上のことから、当然の結論として、土地区画整理事業は都市計画と密接な連携を保って、 適合することを要求されている。

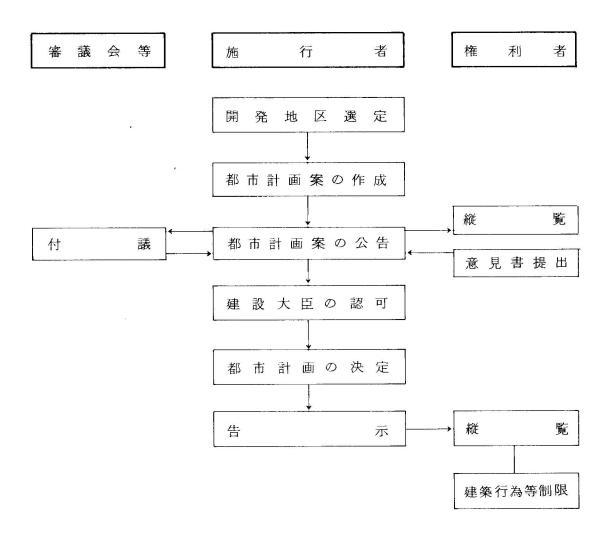
そこで、基盤整備の具体的な法的手続関係の説明を進めるにあたっては、〔都市計画の決 定に関する手続〕から始めて、説明方法も、できるだけ地権者と施行者及び各種審議会との 関係の中で法的手続の流れを明らかにしながら, 「図B-5土地区画整理事業の流れ」に沿 って〔処分後の手続〕に至るまで、順次説明していくこととする。

なお、港北ニュータウンの土地区画整理事業の施行者は、住宅・都市整備公団となってい るので, それを前提として説明していく。

図B-5 土地区画整理事業の流れ



B-2-3 都市計画の決定に関する手続



1. 開発地区選定

土地区画整理事業とは、「都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、この法の定めるところに従って行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業をいう」(整理法2条1項)と定義されている。

従って、土地区画整理事業は、面的かつ一体的に健全な市街地の造成を目的とするものであるため、それは、「一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域」として、都道府県知事が都市計画において定めた区域である都市計画区域において施行されることとなる(都計法 5 条 1 項)。

また、都市計画区域は、「すでに市街地を形成している区域及びおおむね 1 0 年以内に 優先的かつ計画的に市街化を図る」市街化区域と、逆に市街化を抑制すべき市街化調整区 域に分かれるが(都計法7条1項),都市計画事業として施行される土地区画整理事業の施行区域は、市街化区域に限られている(都計法4条15項、同法13条1項5)。ただし、施行者のうち、個人施行者及び土地区画整理組合にかぎり、市街化調整区域内で一定の要件の下に施行できることとされている。

以上のように、開発区域の選定は、一体的に開発し又は整備する必要がある土地の区域について、都市計画に定めなければならない。港北ニュータウンにおいては、このような広域的見地から、「乱開発の防止」、「都市農業の確立」及び「住民参加のまちづくり」という3つの柱を開発理念としておき、開発区域の選定がなされ、都市と農業が調和した新しいまちづくりを住民参加のもとで実現を目指している。

2. 都市計画案の作成

区域の選定から、開発理念を盛り込んだ都市計画案の作成へと進むために、案に定めなければならない都市計画の内容については、以下の事項を定めることとされている(都計法12条2、3項、同法施行令7条)。

- ① 市街地開発事業の種類
 - ② 名
- ③ 施行区域

- ④ 施行区域の面積
- ⑤ 公共施設の配置及び宅地の整備

称

⑤の「公共施設の配置」については、道路、公園等の名称、位置、規模、整備方針を内容とし、「宅地の整備」は、土地利用、街区の規模、宅地の整備を内容とする。

3. 都市計画の決定

市街地開発事業に関する都市計画は、都道府県知事が定めることとされている(都計法 15条1項4)。その手続については以下のように定められている。

都道府県知事が、都市計画を決定しようとするとき、当該「都市計画案」及び「縦覧場所」を公告し、公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない(都計法17条1項)。

更に、「関係市町村の住民」及び「利害関係人」の意見を反映さるための制度として、 縦覧期間満了の日までに都道府県知事に意見書を提出できることになっている(都計法17 条2項)。提出された意見書は、その要旨を都市計画地方審議会に提出され、審議の資料 となる(都計法18条2項)。

そして、都道府県知事は「関係市町村」の意見をきき、かつ「都市計画地方審議会」の 議を経て、都市計画の決定をするものとされている(都計法18条1項)。

また、国の意見を反映する制度として、都市計画案作成後、都市計画決定前の段階で行われる、建設大臣の認可(都計法18条3項)、他の行政機関との調整(都計法23条)がある。

4. 公 告

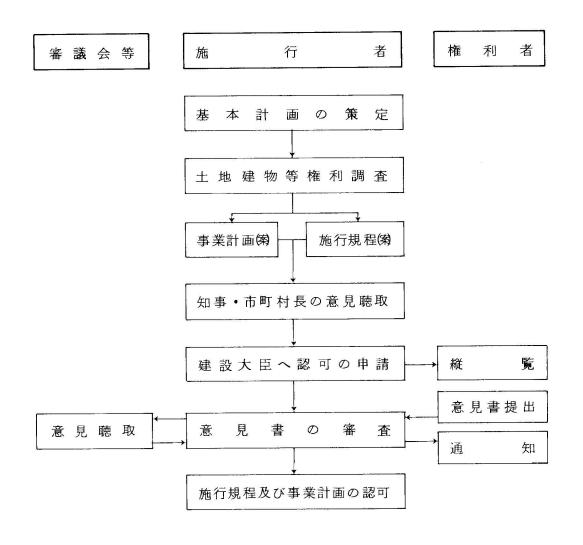
都市計画が決定されると、その旨を告示し、かつ建設大臣及び関係市町村長に、関係図書の写しを送付し(都計法 20条1項)、都道府県又は市町村の事務所において前記の図書又はその写しを公衆の縦覧に供しなければならない(都計法 20条2項)。

5. 建築行為等の制限

都市計画が決定されてから(告示があった日から),土地区画整理事業の事業計画等の 決定の公告がなされるまで,施行区域内の土地において,建築しようとする者は,都道府 県知事の認可を受けなければならないものとされている(都計法53条1項)。

これは、いわゆる計画制限とよばれているもので、許可の基準について、都計法 5 4条 に規定されている。

B-2-4 区画整理事業の認可に関する手続



港北ニュータウン事業は、昭和44年5月に都市計画の決定がなされ、同年6月に住宅・ 都市整備公団(以下公団という)が施行者となって開発することが決定されている。

このニュータウン開発事業は、都市計画の決定(区域・事業の決定)を経て、事業計画及 び施行規程の認可に至るまでには、以下のような順序で進められてゆくことになる。

1. 基本計画の策定

土地区画整理事業を施行しようとする場合,施行者は当該事業の青写真ともいうべき事業計画を定めなければならない(整理法 6 6 条 1 項,公団法 4 1 条 1 項)。

その事業計画の骨格ともなるべき基本計画案(土地利用についての基本的な考え方及び配置の原則を表した図面)を作成し、それに基づいて事業計画及び施行規程を作成してゆくことになる。

また、それら一連の作業に必要を現形測量、家屋調査等を行ってゆくことになる。以下、 事業計画及び施行規程に定めなければならない事項及び認可に至る手続について説明する。

2. 事業計画

土地区画整理事業における事業計画は、環境を整備改善し、交通の安全を確保し、災害の発生を防止し、その他健全な市街地を造成するために必要な公共施設と宅地に関する計画が適正に定められていなければならず、公共施設等に関して都市計画が決定されている場合には、都市計画に適合して定めなければならないとされている(整理法6条2項、公団法41条3項)。

このように,事業計画は区画整理事業の青写真であり,かつ都市計画との接点とも言える。

事業計画においては、①施行地区(施行地区を工区に分ける場合には、施行地区および 工区)、②設計の概要、③事業施行期間、④資金計画を定めなければならない(整理法6 条1項)。また、それぞれの詳しい内容については、

- ① 施行地区 施行地区位置図(原則として縮尺3万分の1以上で施行地区の位置、都市計画区域および市街化区域を表示した地形図)及び施行地区区域図(縮尺2,500分の1以上,施行地区の区域及びその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において町または字の境界,宅地の地番等を表示したもの)を作成して定める(整理法施行規則5条)。
- ② 設計の概要 設計説明書及び設計図(縮尺1,200分の1以上で,公共施設,学校等の公益施設の位置・形状を表示したもの)を作成して定められる(同法施行規則6条)。

また,設計説明書には事業の目的,地区内の土地の現況,換地率,保留地の予定地積, 公共施設の整備改善の方針等が記載される。

- ③ 事業施行期間 事業の開始(認可の公告があった日)から完成(清算金の徴収, 交付事務も含め事業の全てが終了する日)までの時期が定められる。
- ④ 資金計画 資金計画書を作成し、収支予算を明らかにして定めることとされている(同法施行規則7条)。

なお,資金計画の作成基準は,同法施行規則10条に規定されている。

3. 施行規程

公団施行の場合は、施行規程を定めなければならない(公団法 4 1 条、整理法 5 3 条 2 項)。その中で、必ず定めなければならない法定記載事項としては、

- ① 土地区画整理事業の名称。
- ② 施行地区(施行地区を工区に分ける場合には、施行地区及び工区)。
- ③ 区画整理事業の範囲。
- ④ 事務所の所在地。
- ⑤ 費用の分担に関する事項。
- ⑥ 保留地の処分方法に関する事項。
- ⑦ 土地区画整理審議会並びにその委員等に関する事項。
- ⑧ 地積の決定に関する事項。

がある。また、任意の法的記載事項については、以下の事項がある。

- ① 清算金を分割徴収,分割交付する場合(整理法施行令61条3項)。
- ② 一定期間の権利の申告の制限(整理法85条4項)。
- ③ 工事完了以前に換地処分をする場合(整理法103条2項)。
- ④ 公共施設を管理すべき者を別に定める場合(整理法106条1項)。

以上のほか、必要があれば施行規程に必要事項を記載することができるが、強行規程に反する事項は記載できない。

4. 事業計画及び施行規程の決定手続

事業計画及び施行規程の決定手続については、利害関係者の意見を反映させ、その**適**正化を図るために、以下の内容が定められている。

- ① 公団施行の事業計画を定めようとするときは、あらかじめ関係地方公共団体の長の 意見を聴かなければならない(公団法41条4項)。
- ② 施行規程及び事業計画の決定について、建設大臣の認可を申請したときは、建設大

表B-3 手続の比較

事 項	市町村長施行	都道府県知事施行	公 団 施 行
① 事業計画についての 地方公共団体の長の意 見聴取	規定なし	規定なし	規定あり (公団法 § 12 ④)
② 施行規程,事業計画 の認可権者	都道府県知事 (整理法 § 66 ①)	建設大臣 (同 左)	建設大臣 (公団法 § 41 ①)
③ 施行規程,事業計画 の縦覧権者	市町村長 (整理法 § 6 9 ①)	都道府県知事 (同左)	建設大臣 (公団法 § 41 ⑤)
④ 施行規程,事業計画 に対する意見書の提出	都道府県知事 (整理法 § 6 9 ②)	同 左 (同 左)	同 左 (公団法 § 41 ⑥)
⑤ 意見書採否の決定権 者	都市計画地方審議会 (整理法 § 69 ④)	同 左 (同 左)	建設大臣 (公団法 § 4 1 ⑧)
⑥ 技術的援助の請求先	建設大臣,都道府県知事 (整理法§75)	建設大臣 (同 左)	建設大臣,都道府県知事, 市町村長 (公団法§44)
⑦ 換地計画の認可権者	都道府県知事 (整理法 § 86)		都道府県知事 (公団法 §47 による区 整法 §86 の適用)
⑧ 地方公共団体の費用の負担	規定なし	規定あり (整理法 §119①)	規定あり (公団法 \$ 4 5)

「住宅・都市整備公団法の解説」より

臣はその施行規程及び事業計画を二週間公衆の縦覧に供しなければならない(同法41条5項)。

- ③ 利害関係者は、縦覧に供された施行規程及び事業計画について意見があるときは、 都道府県知事に意見書を提出することができる(同法41条6項)。
- ④ 都道府県知事は、意見書の提出があったときは遅滞なく当該意見書について都市計画地方審議会の意見を付して、建設大臣に送付する(同法41条7項)。
- ⑤ 建設大臣は、意見書の送付があったときは、その内容を審査し、その意見を採択すべきであると認めるときは、公団に対して必要な修正を加えるべきことを命じ、採択すべきでないと認めるときは、その旨を意見書を提出した者に通知しなければならない(同法41条8項)。また、施行規程及び事業計画の認可権者は建設大臣となっている(同法41条1項)。

なお、港北ニュータウンにおいては、昭和48年9月に建設大臣へ認可の申請を行い、昭和49年8月に施行規程及び事業計画の認可を受けている。

B-2-5 建築行為等に関する手続

1. 建築行為等の制限

都市計画の告示以後では、建築物の建築には都計法53条の許可が必要とされているが、 区画整理事業の事業計画が確定して公告されると、建築行為等をする場合には、都計法53 条にかわって土地区画整理法76条の知事の許可を受けることになる。

これは、土地区画整理事業が完了するまでに相当の期間を要し、その間、無制限に土地の形質の変更や建築等を認めてしまうと事業の進行にともなって、それらを除去しなければならなくなったり、そのために事業が遅れたり、余分に費用がかかるといった問題が発生し、相方にとってマイナスとなる。その様な事態を避けるために、換地処分の公告がある日まで、事業の進行に障害となる建築行為等については許可を要することとして、事業の円滑な進行を図っている。

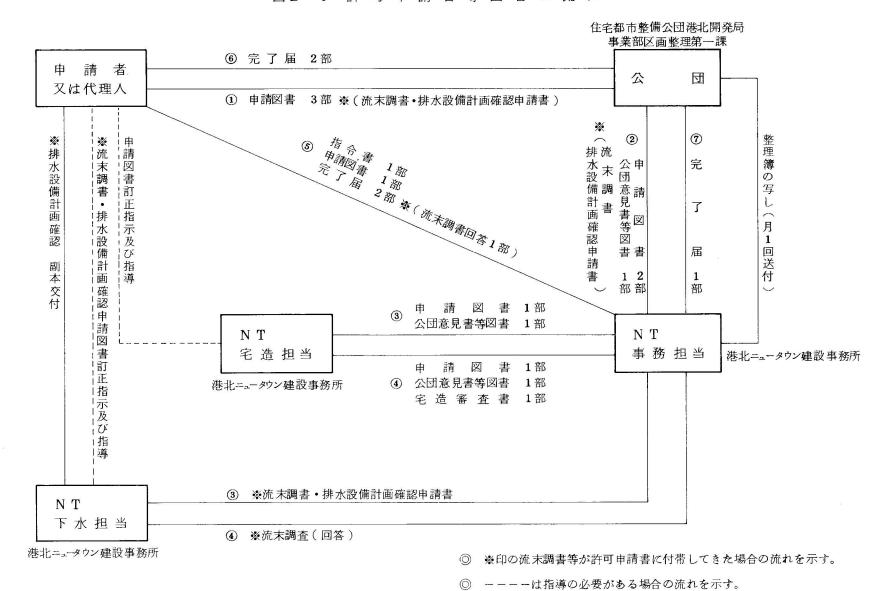
制限される建築行為等は,

- ① 土地の形質の変更 土地の掘さく、盛土、切土その他土地の形状、地質の変更で、 単なる区画の変更は含まれない。
- ② 建築物その他の工作物の新築、改築、増築、つり橋、電線、ガス管、水道管なども含まれる。
- ③ 重量5トンを超える移動の容易でない物件の設置又は推積。容易に分割され、分割された各部分の重量が5トン以下のものは除かれる。
- で、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがあるものである(整理法 7 6 条 1 項、同法施行令 7 0 条)。
 - ※ 地方自治法 153 条 2 項より、昭和 5 6 年 1 0 月 1 日より「知事の許可」から「横 浜市の許可」となっている。なお、横浜市では生活者等の利便性、安全性をはかるため、 宅地造成等規制法に基づく工事検査済証が交付された後に、許可することにしている。 窓口は区画整理課。

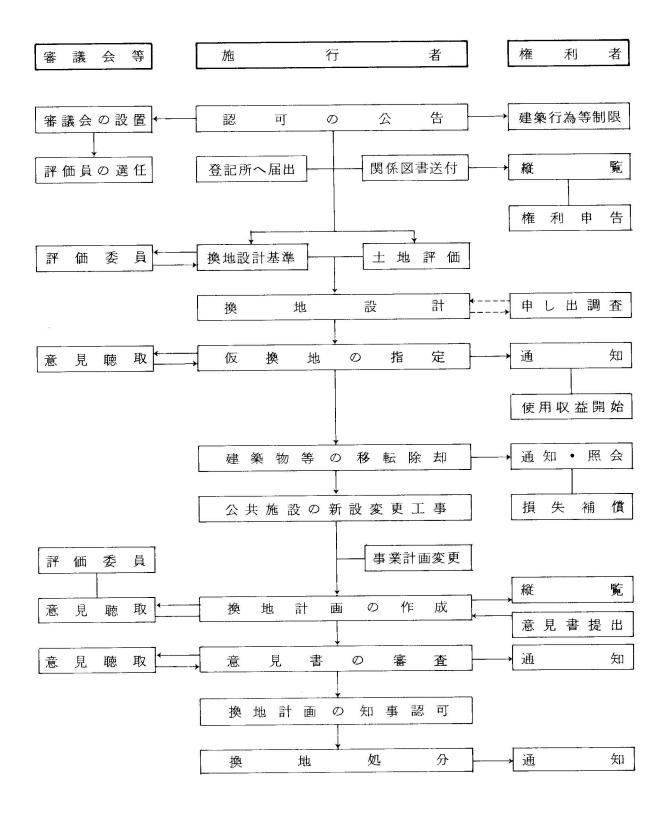
2. 建築許可申請について

前記の建築行為等の制限(整理法 7 6 条)によって、建築確認申請に先だって、土地区 画整理の許可が必要となる。許可申請の流れは、図B-6のようになる。

図B-6 許可申請書等図書の流れ



B-2-6 換地処分に関する手続



建設大臣は、施行規程及び事業計画の認可をすると、施行者の名称、事業施行期間、施行地区等の事項を公告し、知事及び市長には、施行地区及び設計の概要を表示する図書を送付する(公団法41条11項)。

それによって、市長は換地処分の公告の日まで、関係図書を当該事務所で公衆の縦覧に供 しなければならない(公団法41条12項)。

以下、認可の公告以降、土地区画整理事業の終束段階に行われる換地処分に至るまでの諸 手続きについて順をおって説明してゆくこととする。

1. 土地区画整理審議会

事業認可が公告されると、施行者の諮問機関として、土地区画整理審議会(施行地区を 工区に分けた場合は、工区ごとに置くことができる)を置かなければならない(公団法42 条)。

その目的とするところは、個人施行、組合施行の場合は権利者の発意により施行を進めてゆくのと比べて、公団施行の場合には、施行者と権利者との間では直接的な関連がないため、権利者の意見をできるだけ事業に反映させて、権利者の権利保護と同時に事業の推進を民主的かつ能率的に行うためである。

(1) 審議会の構成

審議会の委員の定数は,10人から50人の範囲内で施行規程に定めることとされている(整理法57条)。

また、審議会の委員の構成は、施行地区内の宅地の所有者及び借地権者から選ばれた 委員と委員の定数の5分の1をこえない範囲内において、施行者が選任する学識経験者 とで構成することができる(整理法58条1,3項)。

(2) 審議会の権限

施行者が審議会の意見を聞かなければならない事項として、以下の項目がある。

- ・換地計画の作成,変更及び利害関係者からの意見書の内容の審査(整理法88条6項)。
- ・仮換地の指定について(同法98条3項)。
- ・減価補償金交付額について(同法109条2項)。

施行者が,審議会の同意を要する事項として,

- 過小宅地または過小借地の基準の決定(同法91条2項, 92条2項)。
- ・換地不交付の場合(同法91条3項,92条3項)。
- ・増換地または減換地の処分(同法91条4項)。
- 立体換地処分(同法93条1,2項)。

- ・特別宅地に対する換地処分(同法95条7項)。
- ・保留地を定める場合(同法96条3項)。
- ・評価委員を選任する場合(同法65条1項)。

となっている。

なお、審議会の会長の選挙、審議会の招集、会議及び議事、委員の選挙権及び被選挙 権等については、土地区画整理法59条から63条にそれぞれ定められている。

2. 評価員

評価員は、土地または建物の評価をするために、公団施行の場合は、公団総裁が審議会の同意を得て選任して設置する諮問機関であり、その勤務は非常勤となっている(公団法43条、整理法65条)。

評価員は,土地や建物の評価についての経験者3人以上からなり,その仕事(権限)は,

- ① 換地計画において、清算金若しくは保留地を定める場合。
- ② 滅価補償金を交付する場合に,土地及び土地に存する借地権等の価額の評価。
- ③ いわゆる立体換地の場合に、建築物の部分の価額の評価。

であり、以上の事項について施行者に意見を述べる権限をもっている(整理法65条3項)。

3. 権利申告

土地区画整理事業においては、従前地の権利をできるだけそのまま換地上に再現しなければならないが、施行者にとって権利関係の実情把握がたいへん難しい。

そこで、従前地の権利関係の認定については、登記を第1の手掛りとして調査をするが、 所有権以外の権利例えば借地権等については登記がなされていない場合が多い。

そのために、所有権以外の未登記の権利の保護とあわせて事業の円滑な遂行を図るために、未登記権利については、申告制度を設けている(整理法85条)。

(1) 申告を要する権利

申告を必要とする権利は、施行地区内の土地に存する借地権、永小作権、抵当権、質権、先取権、使用貸借契約にもとづく使用権である。

(2) 申告の手続

事業計画の決定の公告がされた当時、または公告後新たに借地権等を取得した者は、 その権利の存する宅地の所有者と連署し、又は権利を証明する書類(例えば契約書、地 代領収書等)を添えて施行者に届けでることとされている。

また、申告期間については、制限がないため、換地処分がなされるまでできるのが原 則となっている。 しかし、一定の期間、権利の申告を受理しないことができることを規定している(整理法85条4項)。

それは、選挙権(土地区画整理審議会の委員)を行う者を確定するために必要がある ときは借地権のみについて、あるいは換地計画の決定と仮換地の指定のために必要があ るときは宅地についての所有権以外の権利について、施行規程で定めるところにより一 定期間、申告を受理しないことができる。

4. 換地設計

換地設計とは、事業計画にもとづいて区画整理を行う以前の土地に対して、公共施設の 配置に合わせて、それぞれどのように再配置(換地)をしてゆくかを定めることである。 換地を定める場合には、原則として換地と従前地との位置、地積、土質、水利、利用状

また、従前地に借地権や抵当権が存するときは、換地上にそれぞれ照応するように、とれらの権利の目的となる宅地を定めなければならないとされている(整理法89条)。

これが「換地照応の原則」といわれている。

況. 環境等が照応するように定めなければならない。

ただし、土地区画整理法の中では、換地照応の原則の例外として、以下の規定がある。

- ① 宅地所有者の同意または申し出による換地不交付(整理法90条)。
- ② 宅地地積、借地地積の適正化(同法91, 92, 94条)。
- ③ 特別の宅地(同法95条1項,4項)。
- ④ 創設換地(同法95条3項)。
- ⑤ 工区間飛換地(同法95条2項)。
- ⑥ 公共施設の用に供している宅地(同法95条6項)。
- ⑦ 保留地(同法96条1項)。

しかし、換地を設計してゆくには、まず従前の各筆の土地を評価しなければならない。 そのために、評価算定方法の基礎となる「土地評価基準」を定め、これによって算出され た評価については、評価員の意見を聞かなければならない。

土地の評価がおわると、「換地照応の原則」あるいは「換地照応の原則」の例外に基づいて換地を定めることになるが、具体的には、換地の位置及び取扱いについての方法を示す「換地設計基準」を定めて設計が行われる。

なお、港北ニュータウンにおいては、換地設計を行うにあたって「特別な用地」(センター用地、アパート・マンション等用地、工場・倉庫等用地、集合農業用地)について 選択換地の手法を取り入れている。

これは、権利者の生活再建等を含めた開発意向を換地へできるだけ反映させ、あわせて

土地利用について総合調整をはかりながらまちづくりの事業を推進してゆくためである。 この方法により、開発後において権利者の意向と立地条件が一致することができ、土地 利用の混在を防ぎながら、秩序あるまちづくりが円滑に進めることができる。

5. 仮換地の指定

換地の設計が終ると、事業としては「換地計画」(後述)を決定し、それに基づいて工事を行い、換地処分に至るのが原則となる。

しかし、換地計画を定めるという作業は大変であり、その決定までには相当の期間を必要とする。そのために、区画整理法では、工事の円滑な実施及び関係権利者の権利関係の早期安定を図る目的で、2種類の仮換地の指定処分を行うことができる(整理法98条1項、2項)。

(1) 仮換地指定の種類

• 工事のための仮換地指定

土地の区画形質の変更又は公共施設の新設若しくは変更に係る工事を施行するために、その工事に関係する従前地の使用収益の状態を仮に他の土地に移行する必要がある場合に行われる。そのことにより、工事の迅速な進行が図れる。

なお、「工事に必要な場合」とは「単に、直接工事の対象となった土地の使用収益を停止し、これに代るべき土地を定める必要がある場合ばかりでなく、工事の対象となった土地の仮換地を指定するため、その近隣の土地について順次仮換地を指定する場合をも含む」ものとされている。

換地処分のための仮換地指定

換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合で、換地処分を行うにはまだ 準備不足であるが、関係権利者の権利関係の速やかな安定を図る必要がある場合に、 仮換地として一応指定するものである。

なお、工事のための仮換地指定は、かならずしも「換地計画」が前提とされていないが、「換地計画」において定められる事項を考慮して仮換地を指定しなければならない(整理法98条2項)。

(2) 仮換地指定の手続

仮換地を指定しようとする場合は、あらかじめ土地区画整理審議会の意見を聞かなければならない(整理法98条3項)。

(3) 仮換地指定の方法

仮換地の指定は, 仮換地となるべき土地の所有者及びその土地に存する借地権等の使用又は収益権を有する者並びに従前の宅地の所有者に対し,

- 仮換地の位置及び地積
- 仮換地の指定の効力発生の日

を通知しなければならない(整理法98条4,5項)。

一般的には、位置を明確にするために、仮換地の周辺距離等を記入した指定図を添付し、現地に標示杭を打つこととされている。

また、従前の宅地について借地権等の使用収益権が有る場合にも、その使用収益権者 に対して、必要な通知をしなければならない(整理法98条5項)。

表 B-4 仮換地の指定,通知内容

指定の相手方	通知の内容
従前の宅地の所有者	仮換地の位置および地積並びに仮換地 の指定の効力発生の日
従前の宅地について地上権,永小作権, 賃借権その他の宅地を使用し,又は収 益することができる権利を有する者 (地役権者は含まれない。)	仮換地となるべき土地について定められる, 仮にこれらの権利の目的となるべき宅地またはその部分および仮換地の指定の効力発生の日
仮換地となるべき土地の所有者(公共 施設用地の所有者も含まれる。)	仮換地の位置および地積並びに仮換地 の指定の効力発生の日
仮換地となるべき土地について地上権, 永小作権,賃借権その他の土地を使用 し,または収益をすることができる権 利を有する者(地役権者は除かれるが, 公共施設用地を占用使用している者等 は含まれる。)	同上

(4) 仮換地指定の効果

仮換地が指定されると, その指定の効力発生の日から換地処分の公告の日まで,

- 従前の宅地の使用収益権者は、仮換地について従前の宅地について有する使用収益権と同じ内容の使用収益権を行使することができることになるが、同時に従前の宅地の使用収益は停止される。
- 仮換地をそれまで使用収益していた者は、当該仮換地の使用収益を停止される(整理法99条1項)。

(5) 使用収益開始日の別途指定

仮換地に使用収益の障害となる建築物その他の物件が存するとき、その他特別な事情

があるときは、仮換地の指定の効力発生日とは別に、仮換地の使用収益を開始することができる日を定めることができる(整理法99条2項)。

使用収益開始日の別途指定があると、従前地の使用収益権者は、仮換地の指定の効力 発生の日から従前地の使用収益を停止され、仮換地については、使用収益開始日まで使 用収益を行使することができない。

(6) 仮換地の指定等にともなう損失補償

仮換地の指定により、従前地の使用収益関係はそのまま仮換地に移るため損失は生じないが、以下のような場合には、施行者は、損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない(整理法101条)。

- 仮換地の指定により、従前地の使用収益が停止されたが、仮換地の使用収益開始日が別に定められたため、仮換地の使用収益ができない場合。
- 従前地が他の仮換地として指定されたため、従前地の使用収益ができなくなったが、とれにかわるべき仮換地が指定されていない場合。
- 従前地の使用収益の停止処分を受けた場合。

(7) 仮換地上の建物の登記

仮換地上に建物を新築した場合には、所有者は1ヶ月以内に、その建物の表示の登記 を申請しなければならない(不動産登記法93条)。

そして,建物の表示の登記がされると,登記の際に所有者として登記された者は,建物の所有権保存の登記を申請し,その登記を受けることができる。

(8) 仮換地指定処分後の売買

仮換地の指定があっても、処分権は従前の土地に存するため、従前の土地の売買は可能である。この場合、あらためて施行者から仮換地の指定を受けることを要しないで、 この仮換地の使用収益権を取得することとされている(整理法129条)。

しかし、従前の土地の一部を買い受けた場合は、施行者から仮換地指定の変更を受けないかぎり、各所有者は、従前の土地に対する所有地積の割合に応じて、仮換地の使用収益権を共同して行使することになる。

6. 建築物の移転及び除却等

仮換地が指定されると、従前地の使用収益が停止されて仮換地を使用収益することができるが、それに伴って従前地の建築物その他の工作物又は竹木土石等(以下「建築物等」という)を仮換地上に移転又は除去することが必要となってくる。

これらの建築物等の移転又は除却は、施行者が自ら行うこととされている(整理法 7 7 条 1 項)。 上記以外に、以下の場合も移転又は除去の必要が生じる。

- 換地計画において換地を定めないこととされる宅地にある建築物等の撤去。
- 従前の公共施設について変更又は廃止の工事を施行するための移転又は除去。

(1) 移転又は除却の手続

土地区画整理法では、移転又は除却の権限を施行者に委ねているが、建築物等の所有者が希望するような方法で自主的に移転又は除却することができる道を開いている。

すなわち、「施行者は、建築物の移転又は除却しようとする場合には、相当の期間を 定め、その期間後は施行者が移転又は除却を行うことを建築物等の所有者及び占有者に 対して通知するとともに、その期限までに自ら移転又は除却する意思があるか否かを照 会しなければならない」と定められている(整理法 7 7 条 2 項)。

また、期間については、住宅の場合では最低3ヵ月の期間を置かなければならないと されている(整理法77条3項)。

そして,施行者の定めた期間を経過してもなお建築物等の所有者が移転又は除却を行 わない場合に,はじめて施行者が直接移転又は除却を行うことができる。

(2) 建築物等の移転又は除却に伴う損失補償

① 損失補償の対象者

施行者が移転又は除却を行った場合だけでなく、施行者から移転又は除却の通知を 受けた建築物等の所有者が、移転又は除却を行った場合においても、これらの移転又 は除却によって損失を受けた者に対して、施行者は通常生ずべき損失を補償しなけれ ばならない(整理法78条1項)。

② 損失補償をしない場合

移転又は除却すべき建築物等が、以下の場合のときは、移転又は除却に伴う損失の補償を支払う必要がないだけでなく、移転又は除却に要した費用は、これらの建築物等の所有者から徴収できる(整理法78条2項)。

- 土地区画整理法76条4項又は5項により、移転又は除却が命ぜられているものであるとき。
- 都市計画法 8 1 条 1 項又は 3 項により、移転又は除却が命ぜられているものであるとき。
- 建築基準法9条により、移転又は除却が命ぜられているものであるとき。

なお、この場合、単に整理法76条違反であるとか、都市計画法又は建築基準法に 違反しているというだけではなく、前記の規定により移転又は除却命令がなされてい ることが要件となっている。

③ 補償金支払の方法

補償金の額は,施行者と損失を受けた者とが協議して定めるのを原則とするが,協議が整わないときは,当事者の一方が土地収用委員会に裁決を申請することができる(整理法78条3項において準用する整理法73条3項)。

補償金の支払は、移転又は除却費の全部又は一部を協議により前払いすることが多い。 なお、港北ニュータウンにおいては、以下のような順序で補償金の支払が行われている。

1. 建築物等の調査(権利者の立合い)

2. 補 償 金 の 算 定

3. 補償金(移転除却の期限等を含む)についての話合い
(協 議)

4. 協議の成立(契約書または承諾書に署名捺印)

5. 補償金の1/2支払 (請求書受領後14日以内)

6. 移転または除却工事の完了

7. 完了の確認(当公団が行う)

8. 補償金の残額支払い

表B-5 調査から補償金の支払までの順序(港北ニュータウン)

④ 補償の範囲

以下、補償の主な項目について説明する。

• 建築物移転料

従前の宅地から仮換地に建築物を移転するのに要する費用。建築物の構造,規模, 建築後の経過年数及び移転工法によって算定される。 除却の場合は、当該建築物の現在価値と取りこわし費用の合計から、発生材価額を差し引いた額が補償金額となる。

工作物及び竹木土石等の移転料 建築物移転に準じる。

• 動産移転料

通常、仮住居への移転と仮換地への移転料の2回分の補償が支払われる。

• 仮住居費用

仮住居の借入れに要する費用及び移転期間中の家賃を補償する。ただし、施行者 が仮住居を建築し、収容する場合は不用となる。

• 家賃減収補償

アパート・貸家等について、家主に対して、移転期間中の家賃相当額から管理費及び修善費相当額を差し引いた額を補償する。

借家権補償

借家人は、移転する建物を再び賃借りするものと考えられるが、やむを得ず引き つづきその建物を賃借りすることができない場合には、その建物と同程度の建物を 借りるために要する費用を補償する。

• 営業補償

営業用の建物等の移転及び除却に伴い,通常生ずる営業上の損失を補うための補償。

休業補償

休業期間中の収益減,固定費(公祖,公課),従業員の休業手当相当額の補償。

• 仮営業所補償

銀行,郵便局等公益性の強い企業で、営業を休止できない場合及び仮営業所で営業を継続することが必要と認められる場合には、仮営業所の設置費用や仮営業所であるための収益減又は所得減を補償。

• 営業規模縮少補償

営業規模の縮少により、収益が著しく低下すると認められる場合に支払われる。 除却の場合は、営業廃止補償が支払われる。

• 離職者補償

営業の廃棄又は営業の規模を縮少した場合において、離職される従業員に対する 補償。

• 立毛補償

水田、野菜畑等を施行者が借りる場合で、土地使用に伴い農作物の踏荒しが生じ

る場合に補償。

⑤ 補償金の供託

施行者は、除却した建築物等に対する補償金を支払り場合において、その建物等に 先取特権、質権又は抵当権があるときは、これらの債権者から供託しなくてもよい旨 の申し出があった場合を除き、補償金を供託しなければならない。

また、それらの債権者は、供託された補償金について、その権利を行使することができる(整理法78条5項、6項)。除却には、一部除却も含まれる。

なお、供託する場合には、施行者による直接施行によって除却した場合のみに限定され、建築物等の所有者が自ら除却した場合には供託できない。

また,供託すべき補償金は,先取特権,質権又は抵当権が設定されている建築物等 そのものの補償金であって,休業損失補償金,動産移転補償金,雑費補償金等は含まれない。

7. 換地計画

(1) 換地計画の内容

換地計画とは、事業計画によって定められた公共施設の配置に合わせて、個々の宅地をどのように再配置するかを定めたものであり、同時に換地処分によって生じる関係権利者相互の不均衡を是正するための清算金徴収・交付計画でもある。

換地計画には、以下の各項を定めなければならないとされている(整理法 8 7条)。 また、換地計画を作成しようとする場合には、評価員及び土地区画整理審議会の意見を 聞かなければならない(整理法 8 8 条 6 項)。

• 換地設計

換地設計は、1,200分の1以上の縮尺で作成された換地図により定められる。

換地図には、従前の宅地及び換地の位置と形状、保留地等の位置と形状が表示される。また、区画整理事業施行後の町又は字の区域及び各筆の土地ごとの予定地番も記入される(整理法施行規則12条)。

• 各筆換地明細

区画整理事業施行前の各筆の土地に対して, どのような土地が換地として定められるか等を示す書面。

なお, この各筆換地明細書は, 換地処分による登記申請書の一部としても利用される。

• 各筆各権利別清算金明細

各権利者ごとに作成され、徴収又は交付すべき清算金の額を示す書面。

(2) 換地計画の決定手続

換地計画は,施行地区全域について定めることが原則であるが,施行地区が数工区に分けられている場合には,工区毎に定めることもできる(整理法86条2項)。

換地計画において定められた事項は、土地に関する権利の終局的な確定処分として関係権利者に通知されることになるので、換地計画の決定にあたっては、以下のような手続が定められている。

公衆の縦覧

換地計画を2週間公衆の縦覧に供し、利害関係者は、その期間内に施行者に対して 意見書を提出することができる(整理法88条2項、3項)。

縦覧にあたっては、あらかじめ縦覧開始の日、縦覧場所及び縦覧時間を公告しなければならない。

意見書の審査

施行者は、提出された意見書の内容を審査し、採決すべきでないと認める場合には、 その旨を意見書提出者に通知し、採決すべき場合には、換地計画に必要な修正を加え て、修正部分を再度縦覧に供する(整理法 8 8 条 4 項、5 項)。

都道府県知事の認可

施行者が,個人施行者,組合,市町村長又は公団であるときは,その換地計画について,知事の認可を受けなければならない(整理法86条1項,公団法47条)。

(3) 換地計画の変更手続

換地計画の変更も、当初の決定の場合と同様に、認可、意見書の審査、縦覧等の手続をとる(整理法97条)。

8. 換地処分

(1) 換地処分の意義

換地処分とは、知事の認可した換地計画において定められた事項を確定する処分といえる。

具体的には、区画整理事業の工事が完了した後、従前の宅地に所有権その他の権利を 有する者に対して、従前の宅地にかえて、これに照応した区画整理工事施行後の宅地 (換地)を割りあて、これに従前の権利を帰属させる処分であるといえる。

なお、換地処分については、狭義の換地処分(適応換地処分,例外的換地処分)と広義の換地処分(換地不交付処分,立体換地処分,保留地処分)に分類して論ずる方法があり、また換地処分の本質についても、設権処分説と確認処分説の2つがあるが、ここでは割愛する。

(2) 換地処分の手続

換地処分の手続は、関係権利者への通知と公告の2つによって行われる。

• 通 知

換地処分は,関係権利者に換地計画において定められた関係事項(換地図,清算金明細書)を通知してするものとされている(整理法103条1項)。

関係権利者とは、従前地に登記を有する者、整理法85条の規定に基づいて権利申告をした者又は整理法95条3項の規定により換地とみなされるべき土地を取得する こととなる者等換地計画に記載される者すべてである。

この通知は、換地計画に係る区域の全部(例外的に、規約、定款又は施行規程に別段の定めがある場合は、その一部)について、区画整理事業の工事が完了した後に、遅滞なくするものとされている(整理法103条2項)。

• 公 告

関係権利者に換地処分の通知書が届いた日,又は関係権利者の住所等が確知できない等により整理法 133 条による公告をした場合は、その公告後10日を経過した日に換地処分は有効に成立する。

しかし、法は、施行者が個人、組合、市町村、市町村長又は公団である場合には、 換地処分をした旨を都道府県知事に届け出ることを義務づけている(整理法 103 条 3項)。

知事は、換地処分をした旨の届出があった場合には、換地処分があった旨を公告しなければならない(整理法103条4項)。

なお、換地処分の結果、市町村の区域内の町又は字の区域又は名称について変更又は廃止をすることが必要となる場合には、整理法 104 条に規定する換地処分の効果と、これらの変更又は廃止の効力が同時に発生するように、その公告をしなければならないとされている(整理法 103条 5項)。

(3) 換地処分の効果

• 原則的効果

換地処分の公告(整理法103条4項)があると、換地計画において定められた換地は、公告の日の翌日から従前の宅地とみなされ、換地計画において換地を定めなかった宅地について存する権利は、その公告があった日が終了した時において消滅する(整理法104条1項)。

また,従前の宅地について存した所有権及び地役権以外の権利(賃借権,地上権, 抵当権等)又は処分の制限は,換地計画において定められた換地上のその目的となる 部分に,換地処分の公告があった日の翌日からそのまま存続するものとされる。 そして、換地計画において、換地について目的となるべき部分が定められなかった権利は、換地処分の公告があった日が終了した時に消滅する(整理法104条2項)。なお、換地計画において、換地について目的となるべき部分が定められなかった権利とは、整理法92条3項の規定により、その換地について借地権の目的となる部分が定められなかった借地権のことである。

• 例外的効果

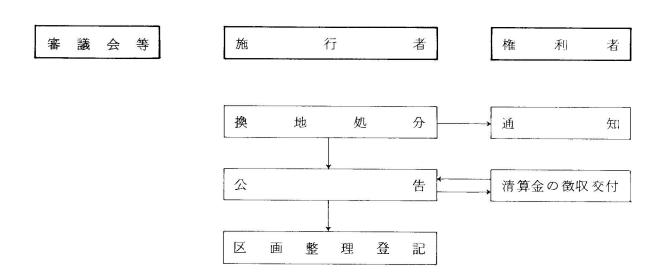
行政上又は裁判上の処分及び地役権については、換地処分によって影響を受けるととなく、換地処分の公告後も従前の宅地上に存続する(整理法104条3項,4項)。 行政上の処分とは、都市計画法7条,8条の地域又は地区の指定等である。

その他の効果

その他の効果として,「立体換地処分の効果」,「飛換地,創設換地の帰属」, 「保留地の帰属」,「公共施設用地の帰属」,「清算金の確定」がある。

その中で、換地計画において定められた清算金の徴収又は交付の権利義務は、換地処分の公告があった日の翌日に確定する(整理法104条7項)。 保留地は、施行者が行政庁であるときはそれぞれ国、都道府県乂は市町村に、その他の施行者であるときは施行者に帰属する(整理法104条9項)。

B-2-7 換地処分後の手続



1. 清算金

換地計画において換地を定めるにあたっては、換地照応の原則(整理法89条)によって定めることとされているが、多くの場合換地設計上の技術的理由等により権利者相互間

に若干の不均衡が生じる。

そこで、不均衡が生じると認められるときは、その不均衡を是正するために、従前の宅地と換地相互の位置、地質、土質、水利、利用状況、環境等を総合的に考慮して、施行者が不当に利得した者から金銭を徴収し、損失を受けた者に対しては、金銭を交付することによって不均衡を清算することにしている(整理法94条)。この徴収し、又は交付する金銭を清算金という。

2. 清算金の徴収及び交付

清算金は、換地処分の公告がなされた日の翌日に確定する(整理法104条7項)。 この清算金には、分割により徴収・交付を行うことが認められている(整理法110条)。

また、清算金と減価補償金との相殺も認められている(整理法111条)。 更に、抵当権等担保権が存する場合に、清算金及び減価補償金を交付するときは、担保権者の供託しなくてもよい旨の申し出があった場合を除き、供託しなければならない(整理法112条)。

※ 減価補償金とは、施行後の宅地価額の総額が施行前の宅地価額の総額より減少した場合に支払われる、その差額に相当する金額である(整理法109条1項)。

3. 登 記

(1) 換地処分と登記

換地処分がなされると,換地計画に記載された施行地区内の土地・建物が同時に変動するため,土地・建物の登記簿の大幅な整理が必要となる。

そのため、換地処分の公告がなされると、直ちにその旨を換地計画に係る区域を管轄 する登記所に通知することを義務づけている(整理法107条1項)。

更に、換地処分の結果、変動があった施行地区内の土地及び建物について、施行者は、 土地区画整理登記令の定めるところに従って、その変動の登記を申請又は嘱託しなけれ ばならない(整理法107条2項)。

(2) 他の登記の停止

換地処分の公告の日から前記の登記がなされるまでの間に,施行地区内の土地・建物について,自由に他の登記をすることができるとすると,権利関係が複雑となり,登記手続が遅延したりするため,この間は原則として登記が禁止されている(整理法107条3項)。

(3) 建物に関する登記

施行地区内の建物の登記については、その所在変更の登記を換地処分による登記とし

て申請しなければならないものとされている(整理法107条2項)。

しかし、建物については、必ずしも同時にすべての登記を申請しなければならないものではないとされている(登記令27条の2)。

4. 土地区画整理事業の終了

土地区画整理事業の終了については、整理法は個人の土地区画整理事業の廃止及び終了の手続について同法13条で規定している以外は、明文をもって規定していない。

したがって、個人施行者以外の土地区画整理事業の終了時期についての考え方は、大きく2つに別れている。

第1は,換地処分の公告日に土地区画整理事業は終了するというものである。

第2は、土地区画整理事業に関する一切の事務、すなわち清算金の徴収・交付事務や訴訟等がすべて完了したときに土地区画整理事業は終了するというものである。

建設省の行政指導では、事業の開始から事業の終了までの期間とみて、第2の考え方に 近い考え方を取り入れている。

C. 敷 地

C-1 関係法令一覧

法 令 名	適用対象 • 規制概要	手 続 窓 口	TEL
C-2-1 開発許可制度 (都市計画法第29条)	敷地面積1,000平方メートル以上の敷地 に建築物を建設するため、土地の区画形 質の変更あるいは敷地内に道路や排水施 設を設ける等の行為をするときは、許可 を受けなければならない。	1. 市街化区域の場 合は, 港北ニュー ウタン建設事務所 宅造担当。 2, 市街化調整区域 の場合は, 市建築 局宅地1課。	592-7327 671-2946
C-2-2 横浜市宅地開発要綱	都市計画法に基づく開発行為,宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事等の開発事業で,開発区域面積が1,000平方メートル以上のものに対する指導要綱。公共、公益施設の事業者管理負担の基準が定めてある。 但し、人口が計画人口以内であれば、公共、公益用地等の事業者負担の原則は除外される。	開発許可制度 と同じ	
C-2-3 宅 地 造 成 等規 制法	宅地造成工事規制区域内(公団施行地区は全域規制区域)において行われる宅地造成に関する工事について、がけ及びがけ等に続く地盤についての施工基準が定められている。	開発許可制度と同じ	
C-3-1 農 地 法	農地等の権利の移動及び転用についての 規制。	横浜市北部農業委員会	(代)933-1212
C-3-2 国土利用計画法	市街化区域では2,000平方メートル以上, 市街化調整区域では5,000平方メートル 以上の土地について,売買等の契約を締 結しよりとする場合にかかる規制。	市都市計画局土地調 整課	671-2674

C-2 二次開発

C-2-1 開発許可制度

● 主旨

都市計画法は基本理念として、土地の合理的な利用を確立して、地域、地区規制による都市地域における良好な水準の確保を図りつつ、適正な都市形態の実現を図るとととなっている。との理念に基づいて「開発行為」の許可制度が創設され、市街化区域及び市街化調整区域の区分の趣旨に従い法定された許可規制(法第29、30、

43条等)によって開発行為を誘導し、又は規制する。

開発許可は、開発区域の規模及び予定される建築物等の用途に応じて、道路、公園、排水施設、給水施設等について一定の基準に適合している場合に与えられるが、市街 化調整区域については、上記都市施設に関する基準に適合するほか、さらに区域設定 の趣旨により特定の要件に該当することが必要となっている。

また,都市計画法では,市街化調整区域について,開発行為に関する制限とともに, 建築行為等についても一定の制限を課している。建築行為等については,開発許可を受 けた土地及び開発許可を受けていない土地について, それぞれ開発行為の場合に準じて一定の制限を受ける。

● 対 象

「開発行為」とは

建築物を建築するため、又は特定工作物を建設するため、次のような行為は開発行 ※ 為となる。

- (1) 区画を変更するもの(ただし分合筆等単なる権利区画の変更を除く)。
- (2) 敷地内に道路または排水施設等を設けるもの。
- (3) 農地や山林を宅地にするため、切土、盛土又は整地を行うもの。
- (4) 従前宅地であった土地を新たに切土又は盛土を行うもの(建築物の基礎構築のための根切等を除く)。
- (5) 土の入替等地盤を改良するもの。
- (6) 敷地予定部分はそのままでも,取付道路,排水施設を新設又は整備するもの。 なお,特定工作物には第一種特定工作物と第二種特定工作物とがあり,次のものが 該当する。(法第4条,政令第1条)

第一種特定工作物……。コンクリートプラント

アスファルトプラント

○ クラッシャープラント

。危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

第二種特定工作物………。ゴルフコース

○1 ha以上の野球場,庭球場,陸上競技場,遊園地,動物園,その他の運動場・レジャー施設である工作物,墓園

※ 但し、市街化区域で、開発面積が1,000平方メートル未満の場合、市街化調整区域内で農林漁業の用に供する場合等は、開発許可の対象とはならない(法第29条ただし書)。

● 許可基準

1. 市街化区域の場合

開発許可に際しては,開発行為が次の基準に適合していることが必要となる。 (法第33条)

- (1) 予定建築物等が用途地域等の制限に適合していること。
- (2) 道路,公園等の公共空地が適正に配置されていること(都市計画が定められて

いるときは、設計がこれに適合していること)。

- (3) 排水施設は汚水及び雨水を有効に排出できるものであること(都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること)。
- (4) 給水施設は、開発区域について想定される需要に支障をきたさないものである こと。
- (5) 予定建築物等の用途及び公共、公益的施設の配分が適正に定められていること。
- (6) 開発区域内の土地について、擁壁の設置等の安全措置がなされていること。
- (7) 開発区域に災害危険区域,地すべり防止区域または急傾斜地崩壊危険区域を含まないこと。
- (8) 1 ha以上の開発については、必要な樹木保存、表土保全等の措置がなされていること。
- (9) 1 ha以上の開発については、騒音、振動等の環境悪化に対して防止上必要な緑地帯、緩衝帯が設置されていること。
- (10) 40 ha以上の開発について輸送能力があること。
- (11) 申請者が開発に必要な資力及び信用があること。・
- (12) 工事施行者に工事完成の能力があること。
- (13) 土地等に関して工事実施の妨げとなる権利を有する者の同意があること。
- (14) 開発区域の面積が 1 ha以上の開発行為に関する工事に係る設計図書は、一級建築士で、かつ、宅地開発の技術に関して 2 年以上の経験を有する者等、法で定める設計資格のある者が作成したものであること。

以上のほか、開発許可の基準についての技術的細目は横浜市の「都市計画法に基づく開発許可申請に関する指導要綱」による。

2. 市街化調整区域の場合

市街化調整区域内での開発許可に際しては、前記の「開発許可の基準」に適合するほか、次の基準のいずれかに該当することが必要となる。(法第34条)なお、(1)から(5)については、該当するか否かの事前審査を経ることになる。

- (1) 日常生活上必要な物品の販売,加工,修理等を営む店舗等のためのもの(日常生活上の小売業,修理業等)。
- (2) 鉱物資源,観光資源の有効利用上必要なもの(砕石製造業,粘土カワラ製造業等)。
- (3) 農林漁業用施設または農林水産物の処理貯蔵,加工施設(野菜,果実カン詰製造業,脱穀業,製材業,倉庫業等)。

- (4) 中小企業団地等,中小企業の共同化,集団化に寄与するもの。
- (5) 市街化調整区域内の既存工場と「密接な関連」(生産活動上)のある工場。
- (6) 区域決定時,既に権利を得ていたもの(区域区分の告示,又は区域変更の告示 の日から6か月以内に届け出をしたもので5年以内に行うもの)で次に該当する もの。
 - 自己の居住する住宅。
 - 住宅以外で自己の業務の用に供するもの。

上記を目的とするものに限る。

建売住宅,貸家,アパート,会社寮,貸事務所,貸店舗等は含まない。農地については,区域区分又は区域変更の告示の前に農地転用許可を得ていた者に限る。

- (7) 開発審査会の議を得たもの。
 - 開発規模 20 ha以上で,計画的市街化を図る上で支障がないと認められる もの。
 - 市街化区域で行うことが困難又は不適当であり、かつ、市街化を促進する なそれがないと認められるもの。
 - ※ 昭和58年4月より5ha以上と基準面積の引き下げが実施される見込み。

3. 建築等の制限

(1) 開発許可を受けた土地における建築等の制限

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了の公告があるまでの 間は建築物等を建築することはできない。ただし、工事用仮設建築物を建築する とき等は、適用除外される(法第37条)。

(2) 建築物等の形態に関する制限

市街化調整区域内での開発許可に際して、許可の条件として建べい率、建築物等の高さ、壁面の位置等に関する制限を定めることがある。この場合、建築物等は、これらの制限に適合することが必要(法第41条)。

(3) 建築物等の用途に関する制限

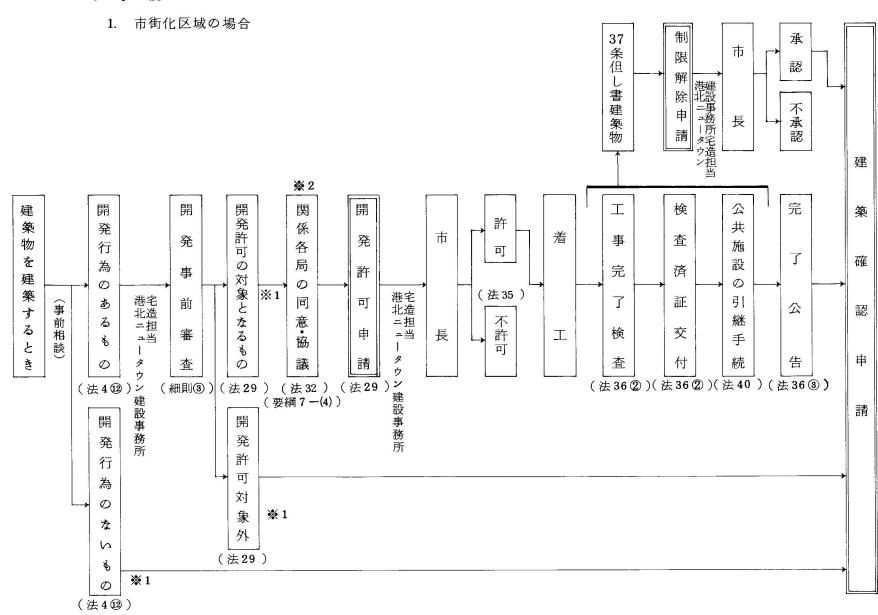
市街化調整区域内であって、建築物等の用途は、開発許可に係る予定建築物等 以外のものとすることは制限されている(法第42条)。

(4) 市街化調整区域における建築許可

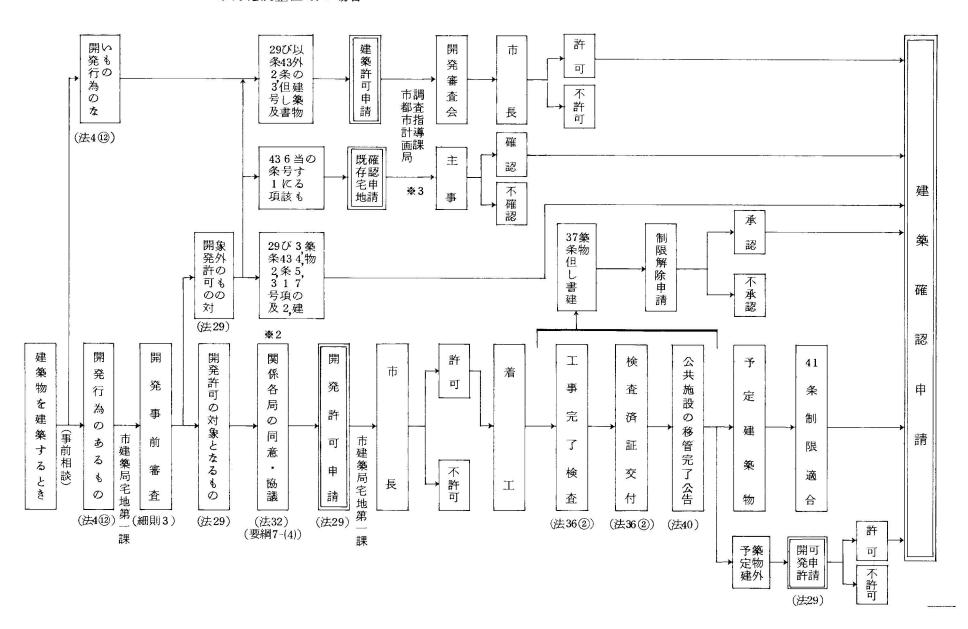
市街化調整区域内の開発行為を伴わない建築物の新築、改築、用途の変更又は 第一種特定工作物の新設は、市長の許可を受けなければならない(法第43条)。 許可は前記2.「市街化調整区域における開発許可の基準」に該当する場合に限

- り許可される。ただし、次の場合には許可を要しないことになっている(法第43条及び同条ただし書き)。
- ① 農林漁業の用に供する一定の建築物の建築及び農林漁業従事者の住宅のための建築物の建築。
- ② 公益上必要な建築物の建築。
- ③ 国・県・指定都市(横浜市)住宅・都市整備公団等が行う建築等の行為。
- ④ 都市計画事業の施行として行う建築等の行為。
- ⑤ 非常災害のため必要な応急措置として行う建築等の行為。
- ⑥ 仮設建築物の新築。
- ① 都市計画事業,土地区画整理事業,公有水面埋立事業等の施行として行われた開発行為の区域内の建築等の行為。
- ⑧ (日) 住宅地造成事業に関する法律に基づき認可を受けた造成事業として行われた開発区域内の建築等の行為。
- ⑨ 市街化区域に隣接するか,又は近接し,50以上の建築物が連たんしている 土地で,横浜市長が既存の宅地であることを確認した土地における建築等の行 為。
- ⑩ 通常の管理行為,軽易な行為等。
 - 既存の建築物等の敷地内において行う車庫,物置等の付属建築物の建築。
 - 建築物の改築又は用途の変更で、当該改築又は用途の変更に係わる床面 積の合計が 10 m²以内であるもの。
 - 市街化調整区域内居住者の日常生活上必要な物品の販売・加工・修理等の業務を営む店舗等で,延べ面積が50㎡以内(ただし,業務用部分が過半であること)の建物の新築で市街化調整区域内に居住する者が自ら営むもの。
 - 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第1種特定工作物。

● 手 続



2. 市街化調整区域の場合



- ※1. 換地処分の前では土地区画整理法第76条の建築許可手続がある(B-2-5参照)。
- ※ 2. ① 開発行為に関係ある公共施設(用地)等に関する同意・協議を要する関係局。

	同意, 協議事項	同意協議すべき関係局
1	道路に関する協議同意書	道路局管理部路政 課
2	下水施設等の帰属に関する協議同意書	下水道局管理部保全課
3	公園施設等の帰属に関する協議同意書	緑政局公園緑地部計画課
4	学校用地その他公益用地の帰属に関する協議書	財政局管財部用地調整課
5	消防施設(用地)の帰属に関する協議書	消防局総務部企画課

② 開発区域内で開発行為に関する工事の施工の妨げとなる権利を有する者の同意。

	同意, 協議事項	同意すべき者					
1	施行の妨げとなる権利を有する者の同意書	権利を有する者					
2	国有水路に関する県の同意書	管理者たる神奈川県知事					
3	青地に関する同意書	「市の青地」 横浜市 企画財政局管財部管財課 「国の青地」 大蔵省関東財務局横浜財務部					
4	農業用水等使用関係者の同意	用 水 関 係 者					
5	私道,私排水施設使用関係者の同意	使 用 関 係 者					

③ 供給施設,輸送施設について,協議を要する者。

協議事項	協議すべき者	備考
水道施設について	横浜市水道局施設部施設課	
義務教育施設につ いて	横浜市教育委員会事務局施設部学校計画課	
電気施設について	東京電力等当該区域を供給区域に含む 一般 電気事業者	開発区域の面
ガス施設について	東京ガス等当該区域を供給区域に含むガス 事業者	積が 4 0 ha以
輸送施設について	日本国有鉄道その他の開発区域に関係ある 地方鉄道業者,軌道経営者	上のとき

※3. 既存宅地確認申請の提出窓口は、一般の建築確認申請の場合と同じ。

C-2-2 横浜市宅地開発要綱 (昭 4 3)

● 主 旨 (抄)

近年の異常な人口流入は,激しい宅地開発や,工場跡地等の土地利用転換によるマンション等の住居的建築物の建築をもたらしているが,現在のようにほとんど全市域にわたる急速な都市化が進むと,これに対応すべき公共,公益施設の整備が立ちおくれてしまい,生活環境が全市にわたって悪化するおそれがある。とくに,宅地開発及び住居的建築物の無計画な立地等による人口増加の結果,道路,公園,下水道等の公共施設の整備はもちろん,学校,上水道,保育所,ゴミ焼却場等各種の公益施設が要求され,その整備が追いつかない。

とのような、最近の宅地開発のすう勢に対応できる指導基準を作成し、自然との調和をはかり、都市施設整備計画にあわせた良好な都市としての環境整備をはかるため この要綱を定めた。

● 対 象

この要綱を適用する開発事業は、次の各号のうち開発区域面積が0.1~クタール以上のものとする。ただし、開発区域面積が0.5~クタール未満の住宅的施設を目的としない開発事業、都市計画法第4条第10項の第二種特定工作物(これに準ずる施設を含む)の建設を目的とした開発事業及び官公署の庁舎、病院、学校(各種学校を除く)、幼稚園、保育所その他の社会福祉施設等公共性の強い施設のための開発事業並次に都市計画法第12条に規定する市街地開発事業で都市計画として定められた開発事業(別に定める基準によりこれと同類とみなし得る事業を含む)には、本要綱中第6項(公共、公益用地の原則)の基準は適用しない。

- (1) 宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事
- (2) 都市計画法に基づく開発行為
- (3) 都市計画法に基づく一団地の住宅施設の開発事業
- (4) 土地区画整理法に基づく土地区画整理事業
- (5) 新住宅市街地開発法に基づく新住宅市街地開発事業
- (6) 旧住宅地造成事業に関する法律に基づく住宅地造成事業(事業計画の変更)
- (7) 上記以外の事業でこれらと同類とみなし得る事業
- ※1. コンクリート・プラントその他周辺の地域の環境を悪化させるおそれのある工

作物。

※2. 土地区画整理法による土地区画整理事業,その他。

● 規制概要

1. 開発の制限

開発事業は、都市計画等市の定める基本計画にしたがうとともに、地域地区指定の主旨に沿った計画的開発をはかるものでなければならない。

2. 都市施設との均衡

開発事業は、原則として在来都市施設能力の範囲内でなければならない。ただし、 市等が行う都市施設整備計画の内容及び実施時期等と十分調整されている場合は、 その範囲内とする。

3. 開発規模

開発事業は、できる限り小規模開発を避け、無秩序な自然改廃を伴わない限りこれをまとめることにより、その地域に必要な諸施設が実質的に確保できるよう配慮された規模とする。

4. 公共,公益施設の整備

開発にあたっては、開発に伴って自然に必要となる道路、下水道、公園及び緑地等の公共施設を整備すると共に、学校、上水道、保育所、ゴミ焼却場その他の公益施設用地等についても開発事業者の負担において確保するものとする。

5. 輸送手段の確保

開発にあたっては、4.によって開発区域及びその周辺における公共、公益施設を整備することのほか、バス輸送等に必要な主要道路及び交通広場等についても開発事業者の負担で整備し、同時に具体的輸送手段についても交通事業者等と事前に必要な協議を完結しておくものとする。

6. 都市計画事業に対する協力

開発にあたっては、都市計画として定められている都市施設が開発区域内にある場合はもちろん、開発区域の周辺部にある場合でも極力とれを開発区域に包含し、 とれを整備することによって都市計画事業の早期実現をはかるものとする。

7. 優先取得等

住宅的施設を目的とした開発事業においては、その分譲又は、入居等について、 本市諸事業の遂行のため必要と認められたもの、及び本市市民(市内に勤務先を有 するものを含む)を優先させるよう配慮するものとする。

8. 土地利用制限事項等の表示

開発事業者は、開発区域内の土地又は建物を開発事業者以外の者の使用に供するため、分譲、賃貸等を行う場合は、本要綱その他によって遵守することとされている土地利用制限その他の諸制限事項についてこれを明確に表示することとし、必要によりこれらの遵守事項不履行の場合における買戻しの特約その他の留保手段を講ずるものとする。

9. 開発指導諸基準の遵守

開発にあたっては、この要綱によるほか開発許可申請に関する指導要綱,環境影響評価指導指針,近郊緑地保全区域内開発行為規制要綱,風致地区内開発行為規制 要綱,文化財保護措置要綱,公園緑地設置基準,し尿浄化槽指導基準,廃棄物処理 指導基準,給水装置工事審査基準,配水管移設工事等の原因者負担に関する事務取 扱要綱,下水道事業開発者負担金取扱要領及び認定道路測量基準その他本市の定め る指導基準を遵守するものとする。

※ 二次開発等に対する適用基準の緩和

土地区画整理事業を施行した区域その他既に開発がなされた区域内における開発 事業に対する負担基準の適用については、必要により既にこの要綱その他によって 負担又は確保されていた分を控除することができるものとする。(土地区画整理事 業の計画人口密度を超える場合には、それに見合った負担が必要となる。)

● 手 続

要綱は開発許可制度の中で取り扱われている。

C-2-3 宅地造成等規制法 (昭36法191)

● 目 的 (法1)

宅地造成に伴い、がけくずれ又は土砂の流出を生ずるおそれが著しい市街地又は市街地となろうとする土地の区域内において、宅地造成に関する工事等について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、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。

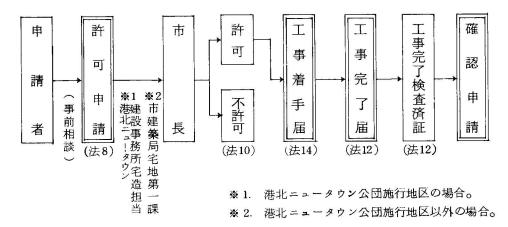
- ※1. 港北ニュータウン公団施行地区は、全域規制区域。公団施行地区以外は、一部 規制区域。
- ※2. 宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において行う土地の形質の変更で政令で定めるもの(宅地を宅地以外の土地にするために行うものを除く)をいう。但し、土地の区画形質の変更とは次の各項に掲げるものとする(令3条)。
 - ① 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが2メートルをこえるがけ を生ずることとなるもの。
 - ② 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが 1 メートルをこえるがけ を生ずることとなるもの。
 - ③ 切土と盛土とを同時にする場合における盛土であって、当該盛土をした土地 の部分に高さが1メートル以下のがけを生じ、かつ、当該切土及び盛土をした 土地の部分に高さが2メートルをこえるがけを生ずることとなるもの。
 - ④ 前各号の1に該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土をする土地の面積が500平方メートルをこえるもの。

● 規制概要 (令4,5)

- 1. 切土又は盛土(※2の④の切土又は盛土を除く)をする場合においては、がけの 上端に続く地盤面は、特別の事情がない限り、そのがけの反対方向に雨水その他の 地表水が流れるように勾配をとらなければならない。
- 2. 切土をする場合において、切土をした後の地盤にすべりやすい土質の層があると きは、その地盤にすべりが生じないようにくい打ち、土の置換えその他の措置を講 じなければならない。
- 3. 盛土をする場合には、盛土をした後の地盤に雨水その他の地表水の浸透によるゆるみ、沈下又は崩壊が生じないように締固めその他の措置を講じなければならない。
- 4. 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面がすべり面とならないように段切りその他の措置を講じなければならない。
- 5. 切土又は盛土(※2の④の切土又は盛土を除く)をした土地の部分に生ずるがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずるがけで、一定の規準を満たすものはこの限りでない。
- 6. その他擁壁の構造等の詳細な基準が定めてある。

● 手続

- 1. 開発許可申請をするときは、併願とすることができる。
- 2. 開発許可申請の対象外のとき。



C-3 そ の 他

C-3-1 農 地 法

(昭27法229)

● 目 的 (法1)

この法律は、農地はその耕作者自らが所有することを最も適当であると認めて、耕作者の農地の取得を促進し、及びその権利を保護し、並びに土地の農業上の効率的な利用を図るためその利用関係を調整し、もって耕作者の地位の安定と農業生産力の増進とを図ることを目的とする。

● 対象及び規制概要

1. 農地又は採草放牧地の権利移動の制限(法3)

農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃貸借若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には省令で定めるところにより当事者が農業委員会の許可(これらの権利を取得する者(政令で定める者を除く)がその住所のある市町村の区域の外にある農地又は採草放牧地について、権利を取得する場合その他政令で定める場合には都道府県知事の許可)を受けなければならない。

2. 農地の転用の制限(法4)

農地を農地以外のものにする者は、省令で定める手続に従い、都道府県知事の許可(その者が同一の事業の目的に供するため2へクタールをこえる農地を農地以外

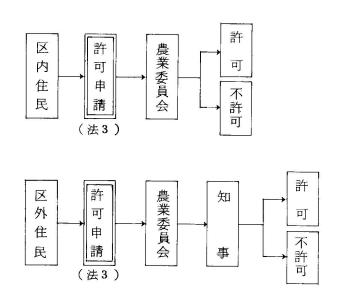
のものにする場合には、農林水産大臣の許可)を受けなければならない。

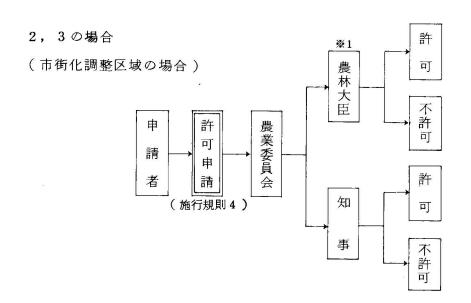
3. 農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限(法5)

農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地を採草放牧地以外のもの(農地を除く)にするため、これらの土地について第3条第1項本文に掲げる権利を設定し、又は移転する場合には、省令で定めるところにより当事者が都道府県知事の許可(これらの権利を取得する者が同一の事業の目的に供するため2へクタールをこえる農地、又はその農地とあわせて採草放牧地について権利を取得する場合には、農林水産大臣の許可)を受けなければならない。

● 手 続 (法3)

1. の場合





(市街化区域の場合)



※1. 規模が2ヘクタール以上の場合。

●その他

※ 農業振興地域内の農用地等については、4条、5条の転用又は権利の移転は原則 としてできない。

C-3-2 国土利用計画法

(昭49法92)

● 目 的 (法1)

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、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。

● 対象及び規制概要 (法23)

土地売買等の契約を締結しようとする場合には、当事者は、第15条1項(許可申請の手続)各号に掲げる事項を総理府令で定めるところにより、当該土地が所在する市町村の長を経由して、知事に届け出なければならない。その届出に係る事項のうち、土地に関する権利の移転、若しくは設定予定対価の額の変更、又は土地に関する権利の移転若しくは設定後における土地利用目的の変更をして、当該契約を締結しようとするときも同様とする(法23①)。但し、指定都市の場合は市長。

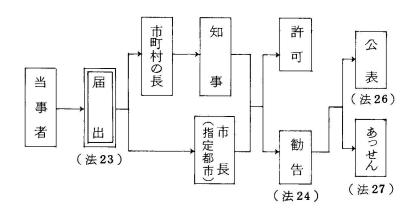
前項の規定は、次の各号の1に該当する場合には適用しない(法23②)。

- 1.(1) 都市計画法第7条1項の規定による市街化区域にあっては, 2,000m²未満(市 街化区域)。
 - (2) 都市計画法第4条2項に規定する都市計画区域にあっては,5,000m²未満(市 街化調整区域)。
- (3) (1)及び(2)に規定する区域外の区域にあっては、10,000㎡未満(無指定区域)。
- 2. 第12条第1項の規定により指定された規制区域に所在する土地について土地売

買等の契約を締結する場合。

- 3. 民事調停法による調停に基づく場合,当事者の一方又は双方が国又は地方公共団体である場合,その他政令で定める場合。
- 4. 届出をした者は、その届出をした日から起算して 6週間を経過する日までの間、 その届出に係る土地売買等の契約を締結してはならない。
- ※ 法12条に規定する「規制区域の指定」に関する項目については除外した。

● 手続



D. 建 物

D-1 関係法令一覧

法 令 名	適 用 対 象・規 制 概 要	手 続 窓 口	TEL
D-2-1 建 築 基 準 法	建築物の敷地,構造,設備,用途に関しての基準。	港北区役所区政部建築課 市建築局建築審查課 緑区役所区政部建築課	$671 - 2937 \sim 8$
D-2-2 労働基準法 (附属寄宿舎)	事業所又は事務所の附属寄宿舎の設備, 構造等に関する基準。	横浜北労働基準監督署第4方面	(代)441 - 4636
D-2-3 道 路 法 (道路の占用の許可)	道路に各種工作物を設置するときの許可 基準。	港北土木事務所管理係	531 - 7361
D-2- 4 横浜市建築基準条例	建築基準法の規定により、建築物の敷地、 構造又は建築設備に関して、安全上、防 災上又は衛生上必要な制限を附加したも の。	建築基準法窓口と同じ	
D-2-5横浜市駐車場条例	建築物の新築又は増築に伴う駐車場設備 設置基準。	市都市計画局都市計画課	671 - 2675
D-2-6 緑の環境をつくり 育 て る 条 例	工場,事務所等の新築及び敷地の利用状況の変更。または,宅地の造成等で土地の区画形質の変更を行う場合の,植栽義務の基準。	市緑政局緑政課市緑政局計画課	671 - 2624 671 - 2648
D-2-7 横浜市屋外広告物条例	屋外広告物の設置基準。	市緑政局公園緑地部計画課	671-2646
D-2-8 横浜市日照指導要綱	日照,電波障害,工事中の騒音について の指導基準。	市市民局日照相談室	671-2349~50
D-2- 9 マンション等集合住宅 建設にかかる指導要領	マンション等の集合住宅建設に関する指 導基準	市教育委員会学校計画課	671 - 3252~3
がけ等及びこれらに近 D-2-10 接した土地利用(開発) に関する指導指針	角度 25°以下,かつ高さ3M以下のものを除くすべての傾斜面,及び傾斜面に近接した土地の利用に関する指導基準。	建築基準法窓口と同じ	
D-2-11 福祉の都市環境づくり 推 進 指 針	不特定多数の人が利用する建築物を,身 障者が利用し易いようにするための指導 基準。	市民生局企画課	671 - 2388
D-2-12 地下排水槽の設置 等に関する指導方針	浄化槽を使用しない建築物の汚水,雑排 水の排出基準。	市下水道局普及課	671-2830

D-2 法令概要

D-2-1 建築基準法 (昭25法201)

● 目 的 (法1)

建築物の敷地,構造,設備及び用途に関する最低の基準を定めて,国民の生命,健康 及び財産の保護を図り,もって公共の福祉の増進に資することを目的とする。

● 対 象 (法2)

建築物とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの、と れに附属する門若しくはへい等をいい、建築設備を含むものとする。

- 規制概要(横浜市建築局建築指導部発行「住みよいわが家をつくるには」による。)
- 1. 健全な街づくりのための基準
 - (1) 建物の用途の制限(法48)

市街地にいろいろの用途や形の建物が無秩序に建ち並ぶと,生活環境の悪化と共に, 道路,下水,公園,学校等の公共的施設の不足を招く。

これを防ぐため、都市計画法で地域毎に建築できる建物の用途、建ペい率、容積率等 を定めた「用途地域」を指定して健全で住みよい街づくりに努めている。

用途地域によっては、住宅が建てられない地域(工業専用地域)がある。また、建べい率、容積率及び建物の高さについてもそれぞれの地域毎に、細かく定められているので、建物を建てるときは、必ず、用途地域を調べる必要がある。 (表D-1参照)

(2) 建物の形態,大きさの制限

前に述べたとおり、都市計画法によって定められた用途地域ごとに、建ぺい率(建築面積の敷地面積に対する割合),容積率(延べ面積の敷地面積に対する割合)等の限度が 定められている。

例えば,敷地面積が $200 \,\mathrm{m}^2$ で,用途地域が第1種住居専用地域で建ぺい率40%,容積率60%に指定されていると,建てられる家の規模は,次の大きさが限度となる。

- 建築面積 $200 \,\mathrm{m}^2 \times 40 \,\% = 80 \,\mathrm{m}^2$ (限度)
- •延べ面積 $200 \,\mathrm{m}^2 \times 60\% = 120 \,\mathrm{m}^2$ (限度)

このほか、道路幅員や斜線の制限等によってはこの限度がさらに縮小することもあるので、注意を要する。(表D-2参照)

表D-1 建築物の用途の制度

例	第一種 住居専 用地域	第二種 住居専 用地域	住地		近隣商 業地域	商業地域	準工美地 均		工業地域	工業専 用地域
住宅,共同住宅,寄宿會,下宿										
兼用住宅のうち店舗,事務所などの部分が一定規模以下 のもの										
上記以外の兼用住宅		*								
幼稚園,小学校,中学校,高等学校										
図書館,博物館										
神社,寺院,教会										
養老院,託児所,公衆浴場,診療所										
巡査派出所,公衆電話所,一定規模以下の郵便局									crava.	
大学,高等専門学校										
各種学校		*		a sa sanggara						
病院										
物品販売業を営む店舗(百貨店を含む),飲食店		*								
上記以外の店舗,事務所		*							*********	***********
ホテル,モーテル,旅館										
ポウリング場,スケート場,水泳場										
マージャン屋,パチンコ屋,射的場				****	de 11 1 1 1 1 2 2 2				*******	
劇場,映画館,演芸場,観覧場										
待合,料理店,バー,キャパレー,ダンスホール,トルコ風呂										
営業用倉庫, 床面積の合計が 50m² をとえる車庫(一定 規模以下の付属車庫などを除く)										
自動車教習所,床面積の合計が 15 m² をこえる 畜舎										
3階以上を店舗,事務所等第一種住居専用地域内で建築 することができない建物の用途に供するもの及びこれら の用途に供する建築物で1,500㎡をこえるもの										-
バン屋, 米屋, 豆腐屋, 菓子屋などの食品製造工場で一 定規模以下のもの		*		527			1.			ļ
作業場の床面積の合計が 50m ² 以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが極めて少ないもの				mm						
作業場の床面積の合計が 150m²以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが極めて少ないもの		.				7030000				-
作業場の床面積の合計が 150m² をこえる工場, または危 険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの										
危険性が大きいかまたは著しく環境を悪化させるおそれ がある工場										-
火薬類,石油類,ガスなどの危険物の貯蔵,処理の量が 非常に少ない施設		*	estaman.	ggarre	2					
火薬類,石油類,ガスなどの危険物の貯蔵,処理の量が 少ない施設						A000000	77.5			-
火薬類,石油類,ガスなどの危険物の貯蔵,処理の量が やや多い施設	100000							9,027		
火薬類,石油類,ガスなどの危険物の貯蔵,処理の量が 多い施設										
卸売市場,と畜場,火葬場,汚物処理場,どみ焼却場			(都	市計	画におい	て位置・	を決定し	たす	しのなど)

[■] 建てられる用途 | 222222 建てられない用途(ただし、特別許可を受けて建てられる場合もある) ※ 1500m² をこえるもの又は3階以上に設けるものは建てられない。

表 D - 2 建物の形態の制限

				高度地区(最高限)				
用途地域	建ぺい率	容積·率	外壁後退	種 別	絶対高さ	北側斜線控 除高さ	北側斜線 勾配	
	30%	50%	敷地境界から 1 m		(1) 軒高	 7 m以下の 建築物		
	40%	60%	道路側から 1 m		10 m	e 来 700 5 m	0.6/1	
第1種住居専用地域	50%	80%	道路側から 1 m	第1種高度地区	(2) 軒高	 7 mを超え		
	50%	80%		10 m		が を	0.5/1	
	60%	100%			10 111	4 111	0.07 1	
第2種住居専用地域	60%	150%		第2種高度地区	15 m	7 m	0.5/1	
住 居 地 域	60%	200%		第3種高度地区	20 m	7. 5 m	0.5 5/1	
	80%	200%(200%)						
近隣商業地域	80%	300%(250%)		数 4 括京佐川区	00	10	0.0 (1	
	80%	400%(300%)		第4種高度地区	20 m	10 m	0.6/1	
	80%	400%(300%)						
	80%	400% (300%)						
+ + + 1/1 L-1	80%	500%(300%)						
商 業 地 域	80%	600%(300%)		第5種高度地区	31 m			
	80%	700%(200%)						
	80%	800%(100%)					/	
準 工 業 地 域	60%	200%		第4種高度地区	20 m	10 m	0.6/1	
工 業 地 域	60%	200%(100%)		第5種高度地区	31 m			
- * +	60%	200%						
工業専用地域	40%	200%						

※()は横浜市建築基準条例第4条の3による住居用建物等の容積率制限。

① 建ペい率(法53)

「建ぺい率」とは、建物の建築面積(通称、建て坪)の敷地面積に対する割合のと とである。

例をあげると,建ぺい率制度限 40%の地域に建てられる建築面積は,敷地面積を $200 \, \mathrm{m}^2$ とすれば, $200 \, \mathrm{m}^2 \times 0.4$ (40%) $= 80 \, \mathrm{m}^2$ まで建てられる。なお,「建ぺい率」は建物の階数に関係はない。

- •建築面積 · · · 建物を真上から見たとき,外周の柱又は外壁の中心線で囲まれた面積をいう。(図D-1)
- ・敷地面積 … 通常,1棟の建物の建っている土地の面積をいう。しかし,2棟以上の建物でも,用途上きり離せないもの …… 例えば,車庫や物置などについては,主たる建物と一体とみなして1つの敷地として考える。なお図D-2のような敷地で,建築基準法第42条第2項に規定する道に接している場合には,その道路の中心線から,2mの位置が敷地と道路との境界線とみなされるので,斜線の部分は敷地面積に算入しない。(この場合,すでに拡幅済の部分がある時は,元の中心線なので注意を要する。又,中心線の移動はない。)

図 D - 1

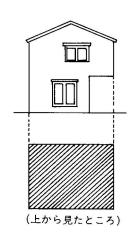
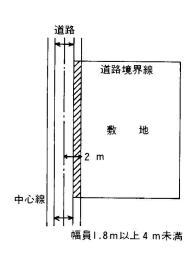


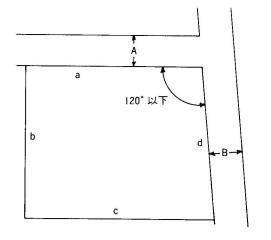
図 D - 2



※角地における建ぺい率の緩和

次の①~⑤の要件に適合すると、建ぺい率は、10%プラスされる。

A, 又はBの部分が、公園、広場、水面等であっても、この緩和措置は適用される。



(要件)

- \bigcirc A + B \geq 12m
- □ 道路が交差する部分120°以下

② 容積率(法52)

「容積率」とは、建物の延べ面積(各階の床面積の合計)の敷地面積に対する割合のととである。

容積率 =
$$\frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \bigcirc (\%)$$

で表わす。

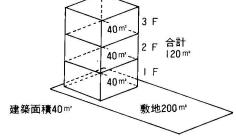
例をあげると、建ぺい率 40%、容積率 60%の地域に建てる場合は、敷地が 200 m^2 とすれば、

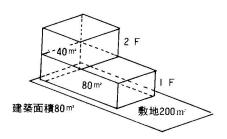
- ・建築面積は $200 \,\mathrm{m}^2 \times 0.4(40\%) = 80 \,\mathrm{m}^2$
- ・延べ面積は $200 \,\mathrm{m}^2 \times 0.6 \,(60 \,\%) = 120 \,\mathrm{m}^2$

まで建てられるので、建築面積を制限一ばいの $80\,\mathrm{m}^2$ につくれば $\frac{1\,2\,0}{8\,0}$ =1.5 すなわち、2 階建で2 階は1 階の半分まで建てられる。(\boxtimes D -4)

また,建築面積を $4\,0\,\mathrm{m}^2$ にすれば $\frac{1\,2\,0}{4\,0}$ =3 ,すなわち, 3 階まで建てられるということになる。(\boxtimes D -3)

図 D − 3 図 D − 4





(但し、別に建物の高さによる制限があり、必ずしもこの例のように建てられるとはかぎらない。)

*床面積…建物の各階,又はその一部で壁や柱などの中心線で囲まれた最も大きい 面積。

容積率については、前に述べたほか、前面道路との関係でも限度が定められている。 この場合、地域による基準容積率と差異がでた場合は、いづれか小さい方の容積率が 限度となる。例えば、前面道路の幅が 12m 未満の場合、容積率は用途地域に応じて、 次による数値が限度となる。ただし、その地域の基準容積率をこえることはできない。

表 D-3 道路幅員による容積率の限度

地 域	容積率の限度
第1種住居専用地域 第2種住居専用地域 住 居 地 域	道路幅員 × 4 (メートル)
上記以外の地域	道路幅員 × <u>6</u> (メートル)

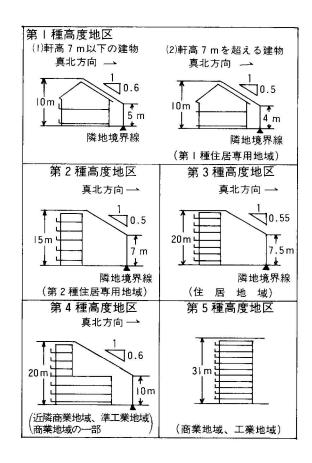
- (例) 住居地域で基準容積率 200 % 前面道路幅員 4 m
 - 4×<u>4</u> 100 = 160 %≦ 200 % 従って 160 %が限度
- (例) 商業地域で基準容積率 300 % 前面道路幅員 4 m
 - 4 × $\frac{6}{10}$ × 100 = 240 %≤ 300 % 従って 240 %が限度

③ 高度地区(法58)

建物の高さの最高限度,又は 最低限度を定めるため高度地区 の制度がある。この高度地区は, 各用途地域に応じて,第1種か ら第5種まであるので,建物を 建てるときは,建築基準法で定 められている制限のほか,この 限度内で計画することになる。

なお, この高度地区の制限も 敷地の北側に道路, 水面, 線路 敷などが接する場合, 北側の隣 地地盤が1 m以上高い場合は所 定の緩和がある。

図D-5 最高限高度地区

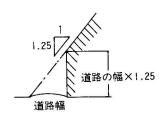


(3) 建築物の斜線制限(法56)

道路幅による高さ制限は,地域によって次の種類がある。

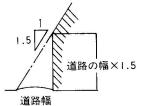
	第1種住居専用地域・第2種住居専用地域・住居地域	その他の地域
道路斜線制限	1.25 ×道路幅	1.5 ×道路幅

図 D - 6



(第 | 種住居専用地域 第2種住居専用地域 住居地域

図 D - 7

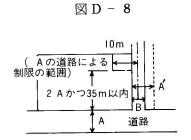


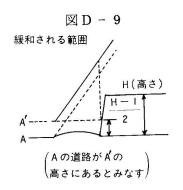
(その他の用途地域) 用途地域の指定のない区域

図の෩のの部分が建てられる範囲。屋根の軒先などが突出しないよう注意する。

(図D-6,図D-7)

前面道路が2つ以上ある場合や,敷地が道路より1m以上高い場合には,緩和がある。 (図D-8,図D-9)





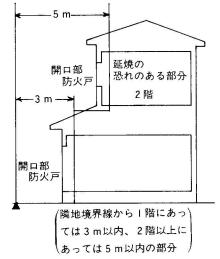
(4) 防火上の制限(法61)

建物を建てる場所が, 防火地域, 準防火地域に指定されていると, 建物の構造に制限 を受ける。

地域 規	構造模	耐火建築物としなければならないもの	簡易耐火又は耐火建 築物としなければな らないもの	防火構造としなけれ ばならないもの
防火地域	階 数 延べ面積	階数 3 以上のもの 1 0 0 m ² を こえるもの	左以外のもの	原則として,木造の 建物は禁止される
34 Pt 16 Mb + 1	階 数	階数4以上のもの (地階を除く)	階数3のもの (地階を除く)	
準防火地域	延べ面積	1,500m ² を こえるもの	500m ² をこえ1,500 m ² 以下のもの	木造の建物

防火地域,準防火地域とも開口部が延焼のおそれのある部分にあるときは「防火戸」 の設置が必要。(図D-10)

図D-10 延焼の恐れのある部分



- 耐火建築物とは 鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造など
- 簡易耐火建築物とは鉄骨造・コンクリートブロック造など
- 防火構造とは鉄網モルタル壁・タイル張・石綿スレートなどで規定の厚さ以上のもの

(5) 敷地と道路との関係(法43)

敷地は、一般的に道路に2m以上、接していないと、建物を建てることができない。 共同住宅などの特殊な建物や、大規模な建物の場合又は敷地に至る通路部分が長い場合には、更に接する長さが広く要求される。

建築基準法でいう「道路」とは、簡単にいうと、

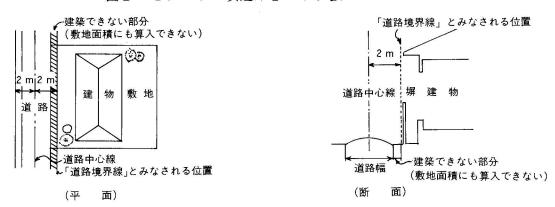
- ① 公道で幅4m以上のもの。
- ② 都市計画法や土地区画整理法などの法律にもとづいてつくられた幅4m以上のもの。
- ③ 建築基準法施行時(昭25.11.23)に幅4m以上あったもの。
- ④ 道路の位置の指定をうけたもので、幅員4m以上あるもの。
- ⑤ 現在,幅員が4mに満たないが,建築基準法施行時にその道に沿って,家が建ちならんでおり,一般の通行の用に使用されていた幅員1.8m以上のもの (これは建築基準法第42条の第2項に規定されていることから通称「2項道路」と呼んでいる)。

以上のとおり「道路」とは原則として幅員 4 m以上のものとしているが、前記⑤の道の場合に、これを「道路」ではないとすると、既に建っている家の増築、改築等をすることができなくなるので、一定の要件に適合しているこの種の道については、道路とみなすことになっている。

この場合,その道の中心線から両側に,2mの位置が「敷地と道路との境界線」とみなされる。(図D-11)

(この場合, 拡幅済の部分がある時は, 元の中心線を基準とする。中心線の移動はない。)

図D-11 「2項道路」の取り扱い

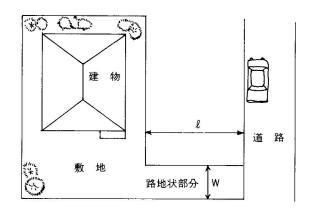


※ 共同住宅等の特殊建物については,路地状部分の幅員が6m未満の場合,2以上の路地状部分が必要。その幅員は,床面積の合計によってかわる。

また、路地状で道路に接する敷地の場合は、路地状部分の長さによって、その部分の幅員が定められる。(図D-12)

(路地状部分を,通称「専用通路」ともいう。これは,敷地が変形したもので,敷地面積に含まれる。)

図D-12 「専用通路」の取り扱い



路地状部分の長さ(化)	路地状部分の幅員(W)
15メートル以下のもの	2メートル以上
15メートルをこえ 25メートル以下のもの	3メートル以上
25メートルをこえるもの	4.5メートル以上

(6) 都市計画道路等の予定線内の建物(法44)

都市計画で, 道路等の都市計画施設の計画が決定している土地については, その事業の 支障となるような建物をつくることはできないので注意を要する。

しかし、次の場合は、通常の建築確認のほか都市計画法に基づき、特に市長の許可を受ければ建てることができる。

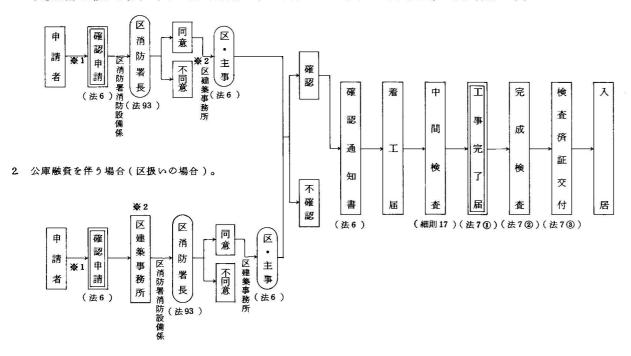
※ 移転や除却することが容易な建物

- 。階数が2階以下であり、かつ、地階がないこと。
- 建物の構造が木造, コンクリートプロック造などであること。

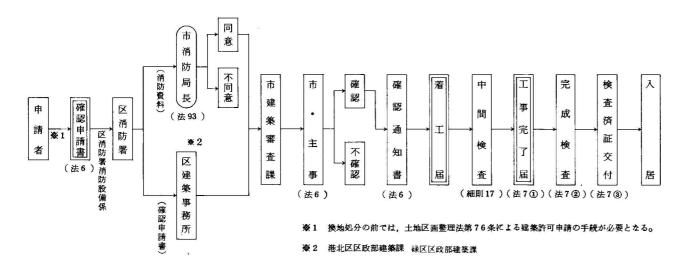
(都市計画局都市計画課で調べるととができる。)

● 手 続

1. 木造建築, 階数が3以下で, かつ延べ床面積が1,000平方メートル以下の建築, 擁壁等の場合(区扱い)。



3. 木造を除く, 4階以上又は延床面積 1,000 平方 メートルを超える建築物,工作物等(市扱い)。



● 建築協定

1. 主 旨(法69)

「市町村は …… 住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するために …… その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途 …… に関する基準についての協定 …… を締結す ※ ることができる旨を、条例で、定めることができる。」と法文でうたわれている。

つまり、建築協定とは、住民がその全員の合意により、建築基準法の最低限の基準以上の、住みよいまちづくりのための基準を定めて、互いに守りあってゆくことを約束する制度といえる。

しかも、建築協定は、普通の約束とは違い、いったん締結して役所に届け出ることに よって、廃止は協定参加者の過半数の同意がなければできない。また、参加者の土地等 を後から買って入って来た人にも適用される。

※ 横浜市建築協定条例(昭 31 例 17) 第 3 条により、「建築協定をすることができる区域は、建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するために必要と認める区域内で、市長が告示して定める区域とする。」と定められている。

2. 建築協定による基準の例

(1) 敷 地

- ミニ開発防止のために、最小敷地面積を定める。
- 周辺環境との関連により、敷地の2次造成(切土や盛土)を禁止する。

(2) 建物の位置

- 良好な環境をつくるため、道路境界線からの後退距離を一定以上確保する。
- プライバシーを守るため、敷地境界線からの後退距離を一定以上確保する。
- 日照を確保し易くするため、敷地の南側に一定以上の空地を確保すると同時に、2階の外壁を北側境界線から一定以上離す。

(3) 構 造

防災上の安全性を確保するため、耐火建築物、簡易耐火建築物などの構造にする。

(4) 用 途

種々の用途が混在することによる環境の悪化を防止するため、建物の用途を、土地の目的に適ったものに限定する。

(5) 建物の形態

周辺環境を敷地の利用目的にふさわしいものにするため、階数、建築物の高さ、建

ペイ率, 容積率に一定の制限を設ける。

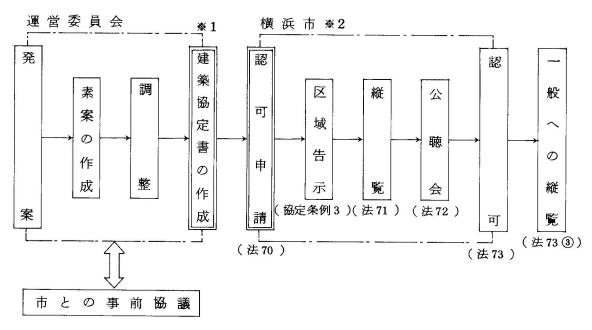
(6) その他

その他, まち全体の環境を守り育ててゆくために, へいの構造形態, 看板の形態, 駐車場のとり方, オープン・スペースのとり方等に一定の基準を設けることとか, 緑 化協定を建築協定とあわせて締結することによって, 緑に囲まれたまちをつくること などが考えられる。

3. 建築協定の運営

建築協定を運営するため,通常,協定者の互選により委員を委嘱し,運営委員会を組 織する。

4. 建築協定ができるまでの流れ。



※1 横浜市建築基準法施行細則第9条の2

※2 窓口は建築局建築指導部企画指導

● 総合的設計による横浜市一団地認定基準 (昭56.9制定)

1. 趣 旨

一団地としての良好な居住環境や周辺を含めた市街地環境の形成に寄与するようにするためには,一団地内の一つ一つの建築物に対する配慮と共に,周辺地域に対する影響をも十分考慮した総合的な計画が必要となる。

そとで、このような趣旨を生かした計画が可能なように、「一建築物一敷地」という 建築基準法(以下「法」という)の原則を排し、全体として調和のとれた計画の実現を めざして定められているのが法第86条の「総合的設計」である。一団地全体を一敷地 として取り扱うことにより、そこに住む人の居住環境及び周辺を含めた市街地環境をよ り良好なものとしていくため、この基準の活用が望まれる。

2. 対 象

(1) 敷 地

一団地の敷地は, 開発許可等の通知を受けた敷地に計画するものとする。

(2) 地域·地区

一団地の敷地は、その過半が第一種住居専用地域、第二種住居専用地域又は住居地域に属するものとする。ただし、周囲の状況等により特に支障がなく、かつ良好な環境保持ができると認められる場合はこの限りでない。

(3) 認定の単位

一団地として認定をする敷地は、隣地境界線及び道路境界線で区画される範囲とする。ただし、車道幅員 6.5 m 以下で、通過交通の恐れがない道路についてはこれを挟んで認定を受けることができる。

(4) 敷地規模

一団地の敷地面積は、原則として3,000m²以上とする。

(5) 建築物の用途

建築物の用途は、戸建住宅、共同住宅、寄宿舎等の居住用建築物及びそれらに付属 する一団地内に必要な建築物とする。

(6) 建築物の構造

建築物の主要構造部は耐火構造とする。ただし、不燃材料以上の防火性能を有する ものでつくられた付属建築物で、位置、用途及び規模により防火上支障がない場合は この限りでない。

3. 規制概要

「一建築物一敷地」という建築基準法の原則を排し、一団地全体を一敷地として取り扱う条件として、以下の項目について、詳細な基準が定められている。

(1) 設計の基準

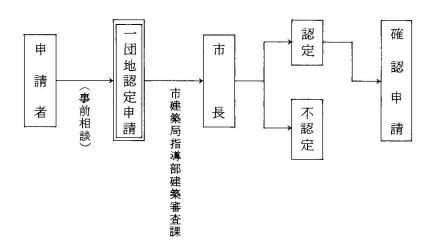
- 建築物の規模の基準
- 道路及び敷地内通路の基準

- 建築物の配置基準
- 一団地付属施設基準
- 屋外空間の設計基準

(2) 環境基準

- 日照基準
- 電源障害基準
- (3) 維持管理基準
 - 土地及び建築物の所有形態の基準
 - 管理組合設置の基準
 - 増築に関する基準

4. 手 続



● 横浜市市街地環境設計制度 (昭48)

1. 主 旨

都市は、個々の建築物が集って構成されている。したがって建築物の設計や建設にあ たっては、それぞれが都市をよりよくしてゆくという観点が必要となる。

特に横浜市では今後歩行者のための空間をできるだけ確保する必要があり、このためには建築物を敷地いっぱいに建てるのではなく、前面に広場をとるとか、歩行者のための歩道を広くするなどの方法が考えられる。

このように私有地内にあって、建築の際に特に公共的にも役立つ空間を確保した者に は、それに応じて建築物の高さ、斜線制限等を緩和し、あるいは容積率の割増しを行う ことにしている。それらの対象要件,緩和の基準等についてまとめたものが「横浜市市 街地環境設計制度」である。

なお、この制度によって建築基準法等に基づく形態制限の特例許可を要する建築物については、建築審査会の同意を得る以前にあらかじめ総合的な審査を行い、一定の基準に達しているものは、建築審査会の同意を得たうえ、市長の許可という手続きをとることになる。(法59条2項)

2. 緩和の原則

との制度による緩和は,建築主が敷地内の適切な場所に適切な形態の広場,歩道等, 歩行者や市民が自由に利用し又は通行できる空地を設けて,都市環境の整備向上に努め た場合には周辺の生活環境を阻害しない範囲内で,次の事項について行う。

- (1) 容積率制限
- (2) 高さ制・限
 - 絶対高さ制限
 - 北側斜線制限
 - 道路斜線制限
 - 隣地斜線制限

3. 対 象

(1) 容積率制限の緩和

次の①又は②のいずれかの要件を満足していること。

- ① 表D-4の敷地規模を有し、かつ表D-5の空地を確保するもの。
- ② 近隣商業地域,商業地域にあって,敷地規模が1,000m²未満で幅員8.0m以上の前面道路(法第46条に基づく壁面線の指定があって,建築物の壁面を前面道路の境界線から1.5m以上後退する地区にあっては,その壁面線指定に基づく後退距離と前面道路の幅員との合計をいう)を有する敷地で,歩道の用に供する幅員1.5m以上の青空公開空地(周辺の状況によってやむを得ないと認められるときは,架下3.0m以上の非青空公開空地とすることができる)を含む公開空地を確保し,かつその有効公開空地面積率が表D-6にかかげるもの。

表D-4 必要敷地規模

敷地規模	或	地	用 途	J
	也域	雪専用 5	2種住店	第
1 000 2	域	地	居	住
1,000 m ²	域	美 地	工	準
	域	地	業	I
500m ²	域	業地	隣 商	近
300m3	域	地	業	商

(敷地の過半の属する地域による)

表D-5 必要空地率

基準建ぺい率 (C ₀)	空地率
55% <c<sub>0≤100%</c<sub>	$(100\%-C_0)+20\%$
$50\% < C_0 \le 55\%$	65 %
C ₀ ≤ 50%	$(100\%-C_0)+15\%$

Co:基準建ぺい率(%)

表 D - 6 必要有効公開空地面積率

敷	地	規	模	有効公開空地面積率
		500	m ² 未満	20%未満
5 0 0 m ²	以上	1,000	m ² 未満	10% 以上 20%未満

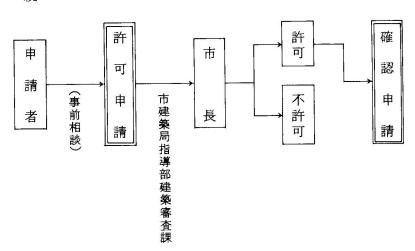
(2) 斜線制限の緩和

上記(1)の①の要件を満足していること。

(3) 高度地区制限の緩和

上記(1)の①の要件を満足していること。

4. 手 続



D-2-2 労働基準法(附属寄宿舎) (昭22法49)

(法1) E 的

労働条件の最低基準を定め, 労働者の生活の向上を計る。

(法8) 対 象

下記事業所又は事務所の附属寄宿舎。但し、同居の親族のみを使用する場合は適用しな Va.

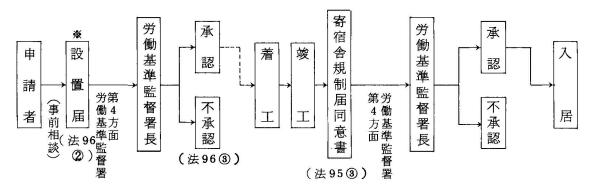
- (1) 物の製造,改造,加工,修理,净洗,選別,包装,装飾,仕上,販売のためにする仕 立、破壊若しくは解体又は材料の変造の事業(電気、ガス又は各種動力の発生、変更若 しくは伝導の事業及び水道の事業を含む)。
- (2) 鉱業,石切業その他土石又は鉱物採取の事業。
- (3) 土木,建築その他工作物の建設,改造,保存,修理,変更,破壊,解体又はその準備 の事業。
- (4) 道路,鉄道,軌道,索道,船舶又は航空機による旅客又は貨物の運送の事業。
- (5) 船きよ、船舶、岸壁、波止場、停車場又は倉庫における貨物の取扱の事業。
- (6) 土地の耕作若しくは開墾又は植物の栽植、栽培、採取若しくは伐採の事業その他農林 の事業。
- (7) 動物の飼育又は水産動植物の採捕若しくは養殖の事業その他の畜産、養蚕又は水産の 事業。
- (8) 物品の販売,配給,保管若しくは賃貸又は理容の事業。
- (9) 金融,保険,媒介,周旋,集金,案内又は広告の事業。
- 映画の製作又は映写,演劇その他興行の事業。
- 郵便, 電信又は電話の事業。 (11)
- 教育, 研究又は調査の事業。 (12)
- 病者又は虚弱者の治療、看護その他保健衛生の事業。 (13)
- 旅館,料理店,飲食店,接客業又は娯楽場の事業。 (14)
- 焼却、清掃又は、と殺の事業。 (15)
- 前各号に該当しない官公署。 (16)
- (17) その他命令で定める事業又は事務所。

● 規制概要 (法96)

換気,採光,照明,保温,防湿,清潔,避難,定員の収容,就寝等に関係する寄宿舎の

設備, 構造等について, 細かく規制を設定している。

● 手 続



※設置届は着工14日以内に提出。

D-2-3 道路法(道路の占用の許可)

(昭27法180)

● 目 的 (法1)

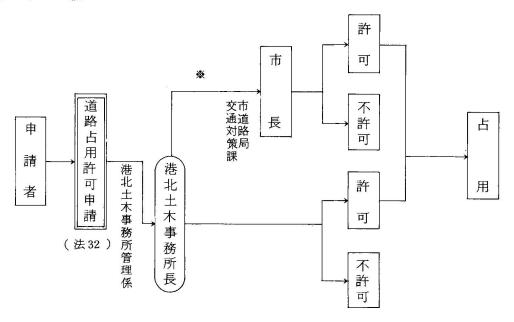
この法律は,道路網の整備を図るため,道路に関して,路線の指定及び認定,管理,構造,保全,費用の負担区分等に関する事項を定め,もって交通の発達に寄与し,公共の福祉を増進することを目的とする。

● 対象・規制概要 (法32)

道路に次に掲げる工作物,物件又は施設を設け,継続して道路を使用しようとする場合においては,道路管理者の許可を受けなければならない。

- (1) 電柱,電線,変圧塔,郵便差出箱,公衆電話所,広告塔その他これらに類する工作物。
- (2) 水管,下水道管,ガス管その他これらに類する物件。
- (3) 鉄道, 軌道その他とれらに類する施設。
- (4) 歩廊,雪よけその他これらに類する施設。
- (5) 地下街, 地下室, 通路その他これらに類する施設。
- (6) 露店, 商品置場その他とれらに類する施設。
- (7) 前各号に掲げるものを除く外,道路の構造又は交通に支障を及ぼす恐れのある工作物, ※ 物件又は施設で政令で定めるもの。
 - ※看板、標識、旗ざむ、パーキングメーター、幕、アーチ、工事用資材、施設、その他。

● 手 続



※アケード等公益性の高いものは市長の許可が必要。

D-2-4 横浜市建築基準条例

(昭35例20)

● 目 的

建築基準法39条(災害危険地区の指定),40条(制限の附加),43条2項(敷地と 道路との関係),50条(用途地域等における建築物の敷地,構造又は建築設備に対する 制限)及び建築基準法施行令30条(特定建築物及び特定区域の便所の構造)に依る建築物 の制限の附加等について定めることを目的とする。

● 敷地に係る規制の概要

1. 敷地の形態(法4)

建築物の敷地が路地状部分のみによって道路に接する場合には、その敷地の路地状部分の幅員は、その路地状部分の長さに応じて、次の表に掲げる数値としなければならない。ただし、周囲の状況又は建築物の用途、構造若しくは配置により安全上支障がない場合においては、この限りでない。

路地状部分の長さ	路地状部分の幅員
15メートル以下のもの	2 メートル以上
15メートルをこえ25メートル以下のもの	3 メートル以上
25メートルをこえるもの	4.5 メートル以上

※ 図D-12参照

2. 大規模建築物の敷地と道路との関係(法4②)

- (1) 延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計をいう。第4条の3において同様とする)が1,000平方メートルを超える建築物の敷地は、幅員6メートル以上の道路に1箇所で6メートル以上接し、かつ、その接する部分に主要な出入口を設けたものでなければならない。ただし、次のいずれかに該当する場合において、当該各号に規定する道路に敷地が接する部分にその主要な出入口を設けたときは、この限りではない。
 - 幅員4メートル以上の道路(法第42条第2項又は第3項の規定により指定された道路を除く。以下との条において同様とする)に敷地の外周の7分の1以上が接し、かつ、その接する部分に沿って、当該道路を含み幅員6.5メートル以上の公共の用に供する通路を設け、道路状に整備したとき。
 - それぞれの幅員が4メートル以上で、その和が9.4メートル以上の2以上の道路 に接し、かつ、その建築物の敷地の外周の10分の3以上がこれらの道路に接する とき。
- (2) 前項の規定は、その建築物の用途が特殊なもので、避難及び通行の安全上支障がないときは、適用しない。

3. 敷地と道路との関係(法5)

- (1) 学校,体育館,病院,診療所(患者の収容施設を有しないものを除く。以下第7条及び第8条を除き,同様とする),キャバレー,ナイトクラブ,バー,ホテル,旅館,簡易宿所,下宿,共同住宅,寄宿舎又は児童福祉施設等の用途に供する建築物で,その用途に供する部分の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては,その床面積の合計をいう。以下この節において同様とする)が100平方メートルを超えるものの敷地は,1箇所で6メートル以上道路(その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超え1,000平方メートル以下の建築物の敷地にあっては,法第42条第2項又は第3項の規定により指定された道路を除く。以下この条において同様とする)に接しなければならない。
- (2) 前項の敷地が互いに近接しない2以上の位置において道路,公園,広場その他避難上安全な空地(以下この章において「道路等」という)にそれぞれ1メートル以上接し,かつ,その接する長さの合計が,床面積の合計(その敷地に路地状部分がある場合においては,床面積の合計及び路地状部分の長さとする。この場合において,路地

状部分が2以上ある場合は、その最大の幅員のものをいう) に応じて、次の表に掲げる数値である場合には、前項の規定を適用しない。

路地状部分の長さ 床面積の合計	15 メートル 以下のもの	15 メートルを超 え 25 メートル以 下のもの	
100 平方メートルを超え 200 平方メートル以下のもの	3メートル以上	4メートル以上	5.5メートル以上
200 平方メートルを超え 500 平方メートル以下のもの	4メートル以上	5メートル以上	6メートル以上
500 平方メートルを超え 1,000 平方メートル以下のもの	5メートル以上	6メートル以上	6メートル以上

※ 路地状部分がない敷地にあっては、その敷地に15メートル以下の路地状部分があるものとみなして、この表を適用する。

● 長屋(共同住宅)に係る規制の概要

近年の厳しい住宅事情のもとで、中小宅地の活用による庭付長屋式のタウンハウスなどの建設需要が高まっており、これを良好な都市型住宅へ誘導する必要がある。このため、 道路等に主要な出入口が面しないものでも、建築物の構造により、一定の敷地内通路を設けた場合には、建築することができることとした。

計画的に建築される一団の建築物については、敷地内通路等が計画的に整備されるので、 敷地内通路に関する規定は除外することとした(総合的設計による横浜市一団地認定基準 参照)。

1. 設置の禁止(法23②)

長屋(下階との兼用長屋を除く)の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の 床面積の合計が 100 平方メートルを超えるものは、第14条各号に掲げる建築物で、 その用途に供する部分の主要構造部が耐火構造でないものの上階に設けてはならない。

2. 形態等(法233)

- (1) 長屋の各住戸の主要な出入口は、道路(その用途に供する部分の床面積の合計が 500平方メートルを超えるものにあっては、法第42条第2項又は第3項の規定に より指定された道路を除く。以下この項において同様とする)に面しなければならな い。ただし、次のいずれかに該当するものにあっては、この限りでない。
 - ① 主要な出入口が道路に面しない住戸(以下との項において「面しない住戸」とい

- う) の数が2以下の長屋で,幅員2メートル以上の敷地内通路 (道路に通ずるもの に限る。以下この項において同様とする)に当該住戸の主要な出入口が面するもの。
- ② 面しない住戸の数が 6 以下の耐火建築物又は簡易耐火建築物の長屋で,幅員3 メ ートル以上の敷地内通路に当該住戸の主要な出入口が面するもの(面しない住戸の 床面積の合計が 600 平方メートル以下のものに限る) 又は面しない住戸の数が 10以下の耐火建築物の長屋で、幅員4.5メートル以上の敷地内通路に当該住戸の 主要な出入口が面するもの(面しない住戸の床面積の合計が1,000平方メートル以 下のものに限る)のうち,当該敷地内通路と重複しない各住戸の避難上有効な開口 部から道路等に通ずる幅員 1.5 メートル以上の通路が設けられている長屋。
- (2) 前項の規定は、法第86条第1項の規定により同一敷地内にある建築物とみなされ たものについては、適用しない。

手 続

確認申請に伴って審査される。

D-2-5 横浜市駐車場条例 (昭48例33)

趣 旨 (法1)

駐車場法による周辺地区及び自動車ふくそう地区の指定,並びに建築物に付置する駐車 施設の規模等の制定。

象 (法12) 対

1. 周辺地区及び自動車ふくそう地区

第1種住居専用地域,市街化調整区域を除く全域が,周辺地区及び自動車ふくそう地 区として指定されている。

2. 駐車場整備地区

港北ニュータウン地区内では、駐車場整備地区として指定されている地区はない。

規制概要 (法13)

建築物の新築又は増築の場合の駐車施設の付置義務。

次表の(1)に掲げる地区又は地域内において,同表の(2)に掲げる用途に供する建築物で, 延べ面積が同表の(3)に掲げる規模のものを新築し,延べ面積が当該規模のものについて 増築をし,又は延べ面積が当該規模となる増築をしようとする者は,その建築物または その建築物の敷地内に,同表の⑷に掲げる基準に従い算定した駐車台数を有する自動車 の駐車のための施設(以下「駐車施設」という)を設けなければならない。

(1)	(2)	(3)	(4)
地区又は地域	建築物の用途	建築物の規模	駐車施設の規模の基準
駐車場整備地 区又は商業地 域若しくは近	建築物の全部を法 20条 1項に規定する特定用途 (以下「特定用途」とい う)に供するもの。	建築物の延面積(駐車の 用に供する部分の面積を 除く。以下同じ)が 1,500m ² をこえるもの。	建築物の延面積が $1,500 \text{m}^2$ をとえる部分(延面積が $1,500 \text{m}^2$ をとえる建築物について増築をする場合には、増築する部分)の面積に対し 300m^2 までごとに駐車台数 1 台の割合。
腾 商業地域	建築物の全部を特定用途 以外の用途に供するもの	建築物の延面積が, 3,000 m ² をとえるもの。	建築物の延面積が3,000 m ² をこえる部分(延 面積が3,000 m ² をこえる建築物について増築 をする場合には、増築する部分)の面積に対 し、300 m ² までごとに駐車台数1台の割合。
周辺地区又は 自動車ふくそ う地区	建築物の全部又は一部を 特定用途に供するもの。	特定用途に供する部分 (以下「特定部分」とい う)の延面積が, 3,000 m ² をとえるもの。	建築物の延面積が 3,000 m² をとえる部分 (特定部分の延面積が 3,000 m² をとえる建築物について増築をする場合には、増築する部分)の面積に対し、300 m² までごとに駐車台数1台の割合。

※ 特定用途(施行令18)

劇場,映画館,演芸場,観覧場,放送用スタジオ,公会堂,集会場,展示場,結 婚式場, 斎場, 旅館, ホテル, 料理店, 飲食店, 待合, キャバレー, カフェー, ナ イトクラブ, バー, 舞踏場, 遊技場, ボーリング場, 体育館, 百貨店その他の店舗, 事務所,病院,卸売市場,倉庫及び工場。

審査は建築確認申請に伴って行われるが、確認申請提出前に都市計画局都市計画課と事 前相談をすることが望ましい。

D-2-6 緑の環境をつくり育てる条例 (昭48例47)

● 目

緑の環境をつくり育てることにより、横浜市を健康的で、 うるおいのある住み良い都市 とすることを目的とする。

● 対

- 1. 工場等の新設又はその敷地の利用状況の変更を行う場合。(例8)
- 2. 宅地の造成その他の規則で定める土地の区画形質の変更を行う場合。(例9)
 - ※1 1,000平方メートル以上の敷地面積を有する工場その他の事務所・事業所(以下 「工場等」という)の設置。

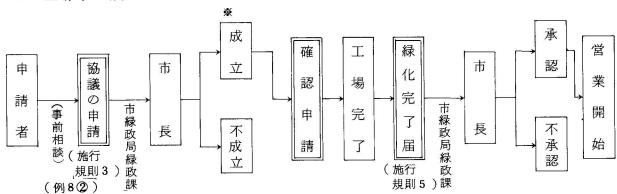
- ※2 ・工場等における建築物その他の工作物の増設及び改築。
 - 工場等の敷地の区画形質の変更。
 - ・敷地面積が1,000平方メートル以上となる工場等の敷地面積の拡張。
- ※3 宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事,都市計画法に基づく土地区画整理事業で,敷地面積が1,000平方メートル以上のもの。

● 規制概要

- 1. 工場等の緑化は、敷地の15%を目標とする。
- 2. 宅地造成等の緑化は、面積 250 平方メートルあたり 1 本以上の割合でまとまった植 栽地をつくる。

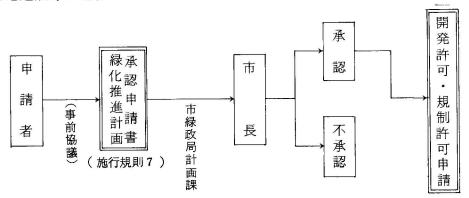
● 手 続 (施行規則)

1. 工場等の場合



※協議が成立した段階で、「工場等緑化協議書」を作成する。

2. 宅地造成等の場合



● 目 的 (例1)

この条例は、屋外広告物法(昭和24年法律第189号)に基づき、屋外広告物(以下 「広告物」という)の表示の場所及び方法並びに広告物を掲出する物件の設置及び維持に ついて必要な規制を行い、もって美観風致を維持するとともに、公衆に対する危害の防止 を図ることを目的とする。

● 許 可 (例2)

- 1. 本市内において広告物を表示し、又は広告物を掲出する物件を設置しようとするときは、市長の許可を受けなければならない。
- 2. 前項の許可には、美観風致を維持し、又は危害を防止するために必要な条件をつける ことができる。

● 規制概要 (規則7)

- 1. 建築物から突出するもの
 - (1) そで看板は、表示面積の合計を 50 平方メートル以内とし、建築物の上方にはみ出さないこと。ただし、道路上に突出する場合は、路端からの突出幅は 1 メートル以下とし、広告物の下端は歩道にあっては路面から 2.5 メートル以上、車道(歩道と車道の区別のない道路にあっては、車道とする)にあっては、路面から 4.5 メートル以上とすること。

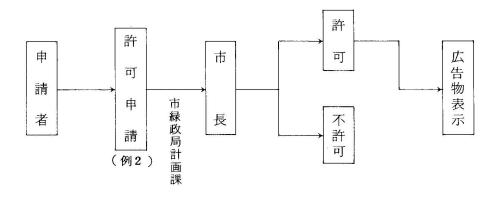
(2) 上部に設置するもの

- ① 都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項の規定により定められた第2種住居専用地域内においては、広告物の高さを10メートル以下(建築物の高さの3分の2が10メートル以下の場合は、その建築物の高さの3分の2以下とする)で、かつ、表示面積を150メートル以内とし、建築物から横へはみ出さないこと。
- ② 都市計画法第8条第1項の規定により定められた住居地域内においては、広告物の高さを15メートル以下(建築物の高さの3分の2が15メートル以下の場合は、その建築物の高さの3分の2以下とする)で、かつ、表示面積を200平方メートル以内とし、建築物から横へはみ出さないこと。
- ③ ①,②及び2に規定する地域以外の地域内においては、広告物の高さを20メートル以下(建築物の高さの3分の2が20メートル以下の場合は、その建築物の高

さの3分の2以下とする)とし、建築物から横へはみ出さないこと。

2. 都市計画法第8条第1項の規定により定められた第1種住居専用地域内においては、 建築物の上部に広告物を設置してはならない。

● 手 続



D-2-8 横浜市日照等指導要綱

● 目 的

日照,電波障害,工事中の騒音等の紛争の当面の措置として多角的な指導及び調整により, この問題の解決を図ることを目的とする。

● 対 象

1. 表D-7に掲げる建築物の高さ又は階数のいずれかに該当する建築物。

表 D - 7

建築物の建設地域	建築物の高さ	建築物の階数
第1種住居専用地域	10 m以上	4階以上
第2種住居専用地域	10 m以上	4階以上
住 居 地 域	12.5m 以上	5 階以上
近隣商業地域	15 m以上	6 階以上
商 業 地 域	15 m以上	6 階以上
準 工 業 地 域	15 m以上	6階以上
工 業 地 域	15 m以上	6 階以上

2. その他形態,用途等住民に重大な影響があり,市長が特に必要と認める建築物。

● 指導概要

1. 日照対策

- ① 建築主は、建築物を建築するときは、当該建築物及び建設予定地周辺の日照が確保されるよう十分配慮して建設しなければならない。
- ② 建築主は、建築物を建築するときは、周辺建築物の居住の用に供する居室に対し、表D-8に掲げる日照時間(表D-8に掲げる日照時間を確保していない居室については、現在確保している日照時間)を確保するよう努力することとし、確保できない場合は、直接被害を受けることとなる居住者と話し合い紛争を生じないようにしなければならない。

表 D - 8

日影の影響を受ける地域	日照時間※	日 照 範 囲
第 1 種 住 居 専 用 地域	4 時間	住居の1以上の居室の開口部
第2種住居専用地域	3 時間	同
住 居 地 域	3 時間	司
近隣商業地域	2 時間	同
商 業 地 域	2 時間	同
準 工 業 地 域	2時間	同
工 業 地 域	2 時間	同

- ※「日照時間」は、冬至における9時から15時までの間の日照を受ける合計時間とする。
- ③ 建築主は、学校、児童福祉施設、老人福祉施設その他市長が特に必要と認めた建築物及び公園に対する日照については、表D-8に掲げる基準によるほか、特に配慮しなければならない。
- ④ 表D-7に掲げる建築物の高さ又は階数に満たない建築物についても,①,②及び③に準じて取り扱うものとする。

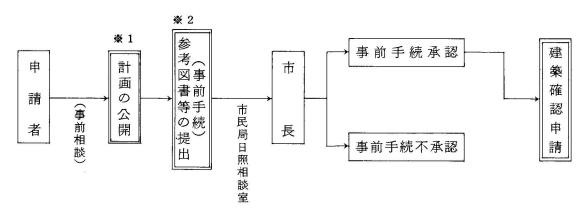
2. 電波障害対策

建築主は、建築物の建築によって周辺地域のテレビジョン、ラジオ等に受信障害を生ずることとなる場合は、障害を受けることとなる者、その他の関係者と事前に協議し、共同受信設備の設置等必要な措置を講ずるものとする。

3. 騒音,振動及び生活環境の破壊対策

建築主及び工事施行者は、建築物の建築に伴い周辺地域に騒音、振動その他通常の生活環境に対する著しい支障を生ずるとととなる場合は、その被害を受けるおそれのある関係者等と事前に協議し、必要な対策を講ずるものとする。

● 手 続



- ※1 標識の設置,説明会等の実施が必要。
- ※2 日影図,説明会等の結果報告書。同意書、標識の写真が必要。

D-2-9 マンション等集合住宅建設にかかる指導要領

● 目 的

建築確認行為による集合住宅の建設について、学童収容不可能学区域について、対象校の収容対策上余力が生ずるまで計画を延期又は縮少する。

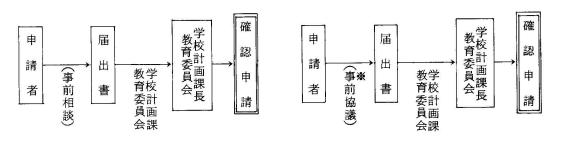
● 対 象

- 1. 学童収容不可能学区域で集合住宅の計画をする場合。
- 2. 学童収容不可能学区域外で,(1)50戸以上の集合住宅の計画,(2)150戸以上の集合住宅の計画をする場合。
 - ※港北N・Tは指定区域外(但し、計画人口密度を超えた場合は規制の対象となる)。

● 手 続

1. 上記2-(1)の場合

2. 上記2-(2)の場合



※建設時期・入居時期等につき協議する。

D-2-10 がけ等及びこれらに近接した土地利用(開発)に関する指導指針

● 目 的

都市開発が,防災上好ましくないがけ等及びこれらに近接した条件の悪い場所に伸びて きているため,市民の生命・財産及び環境の破壊を防止することを目的とする。

● 対 象

傾斜面のうち角度 25°以下,かつ高さ 3メートル以下のものを除くすべての傾斜面,及び上記傾斜面に近接した土地。

● 指導概要

上記「がけ等及びこれ等に近接した土地」について、土質及び地形の条件によって、利用可能な範囲を定めている。

● 手 続

指導は、確認申請に伴って行われる。

D-2-11 福祉の都市環境づくり推進指針

● 目 的

社会生活上のハンディキャップを持つ市民が、一般市民と同じように社会の一員として、 住みよく、行動し易い福祉の都市環境を築くことを目的とする。

● 対 象

- 1. 次に掲げる建築物で、床面積が1,000平方メートル以上のもの。
 - (1) 社会福祉施設,病院,又はホテル。

- (2) 官公庁舎,体育施設,学校,図書館,郵便局,銀行,その他とれらに類するもの。
- (3) 劇場,映画館,その他これらに類するもの。
- (4) デパート, スーパーマーケット, その他物品販売業, 飲食業を営む店舗(複数の店舗で構成されるものを含む)。

2. その他の施設

公衆電話, 郵便ポスト, 各種自動販売機, その他とれらに類するもの。

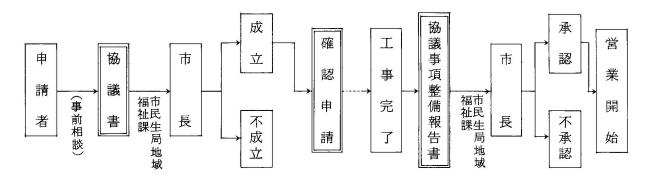
※ 適用ケ所

駐車場,アプローチ,玄関,通路,室内戸口,階段,エレベーター,便所,洗面所, 水飲場,カウンター,電話台,浴室,及びエスカレーター。

● 指導概要

上記適用ケ所に対し,整備改善基準に準じた整備を行う。

● 手 続



D-2-12 地下排水槽の設置等に関する指導方針

● 目 的

地下排水槽にたまった汚水, 雑排水が悪臭を放つのを防ぐことを目的とする。

● 対 象

浄化槽を使用しない建築物。

● 指導概要

1階以上の階から排出される汚水, 雑排水は自然放流とする。

● 手 続

指導は確認申請に伴って行われる。

E-1. 業種別関係法令一覧

凡例 ○印は規制を受ける法令。 △印は条件によって規制を受ける法令。

K					公司は来代によりて規則となりる法事。											_								44 At 14 TH				1								_							$\overline{}$	
1		業業		卸光数	Ř.	-, ,		-,-	小	先	業				宿泊業	洗た	(·理容	·浴場·	写真業	*	条	葉	1	動車修理 駐車場業	診療	所	教育	ļ.,		₩ i	<u> </u>	n I	業	_		不動産	・運輸	・倉庫を	*	風	俗堂	\$ 業		他
	法令名	店 窓口·TEL	名	食品卸売業	青物店・八百屋	魚屋・肉屋		米にばこ屋		プロパンガス販売店	ニエンス	デリカ・ショップ	大規模小売店舗	大企	おテル・永靖 簡易宿泊所・下宿	がは	ě 1	美容院	実験・ナフト	映画館・劇場	音楽公演場・演芸場	- 1 200	プールリール		一般診療所	榕	小・中・高等学交専修学校・幼稚園	パン・菓子製造	精米・精粉所	鉄工所・板金業	木材加工所 整道者	プラストップ 製造業 塗装業・めっき工場	食品調理加工業	食品容器、器具製造業	食品製造業	産	7	運 追 庫 葉	¥ .	店	料理	イト・クラ	ンス・ホ	事務所
F-2-1	旅館業法	港北保健所衛生課環境衛生係 縁保健所衛生課環境衛生係	₩ 543-1212	++	+		+		H	+	\dashv	÷			0	+	-	-i-	+		+	+	-+-	-	-	+	+-	+		+	+	÷	+	-	1	-	+	+	+	+-	+-		\rightarrow	\dashv
-			₩ 933 — 1212	++-	+	+-+	+				_			- (<u>'</u>		+	+			+	\perp	<u> </u>			+	-				+			1	_	\dashv	+	-+-	+	-		\dashv	_
-	典 業 場 法	E-2-1 と同じ		\perp	-	+	_			1			-		_			_		0	0	1	\perp	-		+	\perp	-	_	1	-	-	1_			-	_	\perp	_	+	-	\vdash	\dashv	_
E-2-3	公衆浴場法	E-2-1と同じ		\perp	1	\perp				\perp	_							. ()													L	<u> </u>	L				_		╁.	_	\vdash	\dashv	_
E-2-4	神奈川県水浴場等に関する条例	1 000 1000																-					0			\perp	1					_		-			_				\perp	\sqcup	\Box	_
E-2-5	食品衛生法	港北保健所衛生課食品衛生係 禁保健所衛生課食品衛生係	代 933-1212		0	0	0	0			0	0 0		1	7								:					0	0				0	10	0					0 2	0	\triangle	Δ	
E-2-6	薬 事 法	港北保健所庶務課庶務係 緑保健所庶務課庶務係	代 543-1212 代 933-1212		0			8	0	8													i		1															I				
E-2-7	理容師法	E-2-1 と同じ		TT													0	1															İ							ī				
E-2-8	美容師法	E-2-1と同じ								11		1					(0				1			П		1		- 4											T			\Box	
E-2-9	クリーニング業法	E-2-1と同じ														0																												
E-2-10	医療法	E-2-6 と同じ																							0	0			12.	- 8								1	1					
E-2-11	建築物における衛生的環境の 確保に関する法律	E-2-1 と同じ											Δ	\triangle \angle	2			ī		Δ	Δ								80	I			Т											Δ
E - 2 -12	風俗営業等取締法	港北警察署防犯課 緑警察署防犯課	ぜつ 542-5551 ぜつ 931-2110																		С	0								1									(Δ	. 0	0	0	
E-2-13	酒 棁 法	神奈川税務所間税部	⊮t 453 – 1371				0																							Ì														
E - 2 -14	たばこ専売法	日本専売公社横浜営業所	₩0 241-6201					0																i					1															
E - 2 -15	食糧管理法	港北区役所戸籍課登録係 緑区役所戸籍課登録係	付け 543-1212 付け 933-1212				(0																ĺ.																				
E - 2 -16		東京通商産業局石油課	代 03-216-564	1							i	-																			i										i i			
E - 2 -17	液化石油ガスの保安の確保及 び取引の適正化に関する法律	県環境部工業保安課	(f© 201−1111							0	i							1														1												
E - 2 -18	駐車場法	市都市計画局都市計画課	671 — 2675									!										1 1		0	,						ī													
E - 2 -19	公害防止に関する法律	市公害対策局指導課	671 – 2483													Δ			Δ		Δ	Δ	1	7				Δ	Δ.	Δ	ΔΖ	Δ	2		Δ				1	Δ	. 🛆	Δ	Δ	
E - 2 -20	宅地建物取引業法	県都市部建築指導課宅建指導班	#€ 201—1111	-																																0								
E - 2 -21	道路運送法	県陸運事務所旅客課、貨物課	₩ 932-3241																			2															0	0						
E - 2 -22	倉庫 集法	関東海運局倉庫課	#U 211−2454																																			C)					
E - 2 -23	the second secon	県県民部私学宗教課	#0 201−1111																			i				(0 0																	
E - 2 -24	大規模小売店舗における小売業の事業 活動の調整に関する法律(大店舗法)	県商工部商業観光課	份 201-1111										0													- 100													T		\blacksquare	\Box	I	
E - 2 -25	横浜市大型店舗·出店指導要綱	市経済局商業課商業立地指導係	671 – 2591										0																					1						1_				
E - 2 -26	神奈川県小売商業調整に関す る要綱	E-2-24と同じ									7			0							- 1											Τ												

E. 営業

E-2 法令概要

E-2-1 旅館業法 (昭23法138)

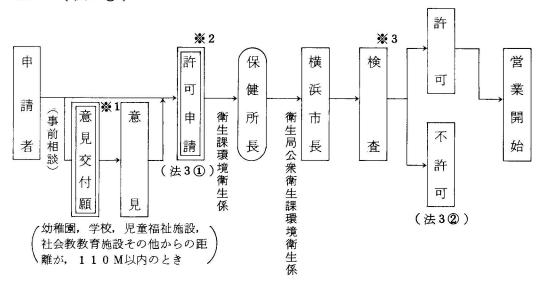
●目 的 (法1)

この法律は、旅館業に対して、公衆衛生の見地から必要な取締りを行うとともに、あわせて旅館業によって善良の風俗が害されることがないようにこれに必要な規制を加え、もってその経営を公共の福祉に適合させることを目的とする。

●対 象 (法2①)

ホテル営業,旅館営業,簡易宿泊所営業及び下宿営業。

●手 続 (法3②)



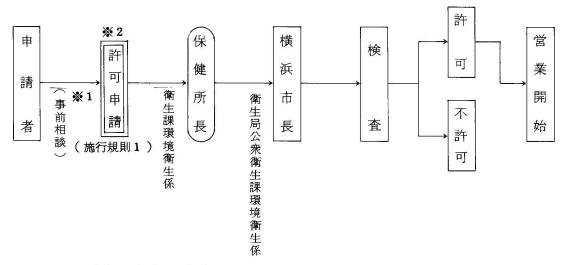
- ※1 意見交付願いは,許可申請前に手続きする。条件付で許可されるものもある。
- ※2 許可申請は、建築確認申請のとき。
- ※3 検査は,建物完成時に消防,建築とともに一斉に行う。

E-2-2 興業場法 (昭23法137)

●対 象 (法1②)

興業場(映画,演劇,音楽,スポーツ,演芸又は観せものを,公衆に見せ,又は聞かせ る施設)の経営。

● 手 続 (法2)



- ※1 設計時に、相談する必要がある。
- ※2 完成の少し前に申請する。

●その他

※ 用途地域について注意する。(商業地域又は準工業地域で可)

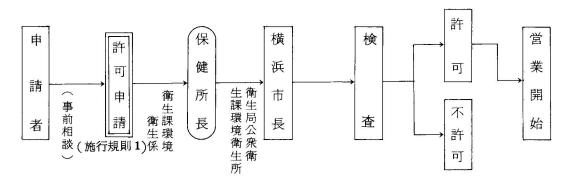
E-2-3 公衆浴場法 (昭23法139)

●対 象

浴場業の経営。浴場業とは

- (1) 公衆浴場(温湯,潮湯又は温泉その他を使用して,公衆を入浴させる施設)。(法1②)
- (2) 普通公衆浴場(特殊公衆浴場以外のもの)。(昭48県例①)
- (3) 特殊公衆浴場(個室による入浴設備を有するもの。熱気、熱砂等による入浴設備を有し、一浴室に同時に多人数を入浴させることができるもの)。(昭 48 県例②)をいう。

● 手 続 (法2)



●その他

※ 普通公衆浴場の営業について、横浜市においては、250Mの距離の内に重複しない こと。

E-2-4 神奈川県水浴場等に関する条例 (昭34例4)

●目 的 (例1)

この条例は、水浴場、プール及び更衣休憩所について、公衆衛生及び公衆の危険防止上 必要な事項を定めることを目的とする。

●対 象 (例2②)

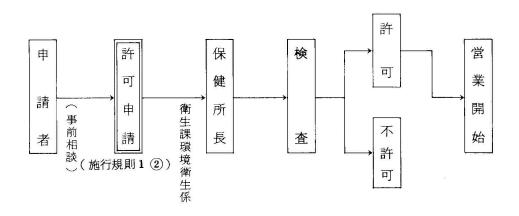
プール … 貯水槽を設けて公衆に水泳させる施設。

- ※ 許可を必要とするプールの概要
 - (1) 水深 5 0 cm, 面積 5 0 m²程度の規模。
 - (2) 会社,工場が従業員専用とした場合。
 - (3) ホテル、旅館の宿泊者のみに利用させるとき。

上記以外のプール

※ 学校開放プールは許可が必要となる。

●手 続 (例6)



E-2-5 食品衛生法 (昭22法333)

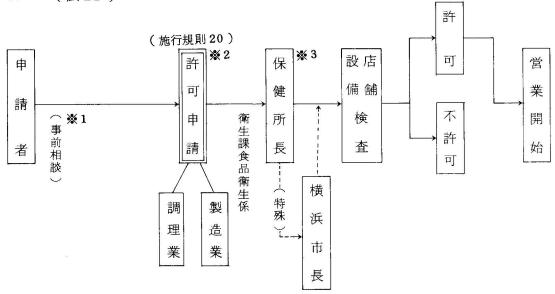
●目 的 (法1)

この法律は,飲食に起因する衛生上の危害の発生を防止し,公衆衛生の向上及び増進に 寄与することを目的とする。

●対 象 (法2⑦)

食品営業……業として,食品若しくは添加物を採取し,製造し,輸入し,加工し,調理 し,貯蔵し,運搬し,若しくは販売すること又は器具若しくは容器包装を 製造し,輸入し,若しくは販売することをいう。ただし,農業及び水産業 における食品の採取業はこれを含まない。

●手 続 (法21)



- ・※1 店舗,設備内容について、十分な"事前相談"をすることが重要で、これにより、許可申請は店舗, 設備の完成の直前でよい。
 - ※2 許可申請は、製造業、調理業の2種に分かれる。手数料10,000円以下。
 - ※3 特殊な業種を除き、保健所長による許可を受ける。

●その他

- ※ 食品衛生責任者(栄養士,調理師,2日の講習を受けたもの,外)を置き,保健所長 に届出る。(食品衛生法に基づく公衆衛生上講ずべき措置の基準に関する規則:横浜市 規則第71号(昭49):第12,13条)
- ※ 米,酒の販売は、届出のみでよい。

E-2-6 薬事法 (昭35法145)

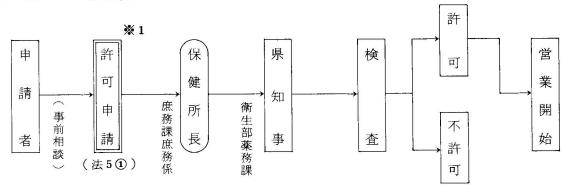
●目 的 (法1)

この法律は、医薬品、医薬部外品、化粧品及び医療用具に関する事項を規制し、その適 正をはかることを目的とする。

●対 象 (法2⑤)

薬局 … 薬剤師が販売又は授与の目的で調剤の業務を行う場所(その開設者が医薬の販売業をあわせ行う場合には、その販売業に必要な場所を含む)をいう。ただし、病院若しくは診療所又は家畜診療施設の調剤所を除く。

● 手 続 (法5①)



※1 許可申請は、設備完成の2~3週前。

●その他

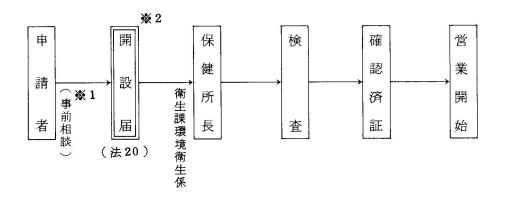
※ 調剤室は, 4.6 m²(内法面積)以上必要。

E-2-7 理容師法 (昭 22 法 234)

●対 象 (法1)

理容所 … 理容(頭髪の刈込,顔そり等の方法により容姿を整えること)の業を行うために設けられた施設をいう。

●手 続 (法11)



- ※1 申請前に、設計図を持って構造、設備について相談する。
- ※2 完成の少し前に届を出し、検査して適合していれば証を発行する。

●その他

※ 規模の基準……1台目について11.55m²,以下2台目から2.64m²の規模が必要。 (床面積)

E-2-8. 美容師法 (昭 32 法 163)

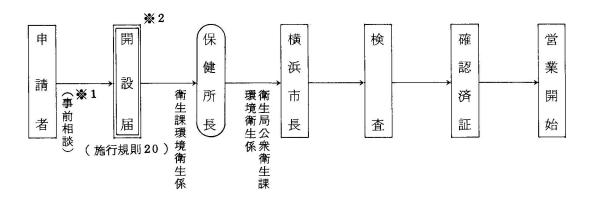
●目 的 (法1)

この法律は、美容師の資格を定めるとともに、美容の業務が適切に行われるように規律 し、もって公衆衛生の向上に資することを目的とする。

(法2) ●対 象

美容所……美容(パーマネントウェーブ,結髪,化粧等の方法により,容姿を美しくす ること)の業を行うために設けられた施設。

(法11) ●手 続



- ※1 申請前に、設計図を持って構造、設備について相談する。
- ※2 完成の少し前に届を出し、検査して適合していれば証を発行する。

●その他

※ 規模の基準……床面積13.2 m 以上必要とする。

E一2一9 クリーニング業法

(昭25法207)

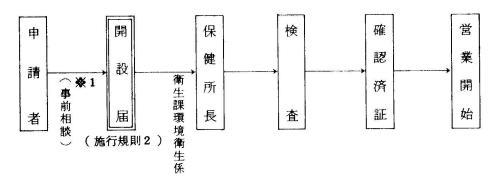
●目 的 (法1)

この法律は、クリーニング業に対して、主として公衆衛生の見地から必要な指導及び取締りを行い、もってその経営を公共の福祉に適合させることを目的とする。

●対象 (法2⑤)

クリーニング業……洗たく物の処理又は受取り及び引き渡しのための営業者の施設をい う。

●手 続 (法5)



※1 事前の相談をする。

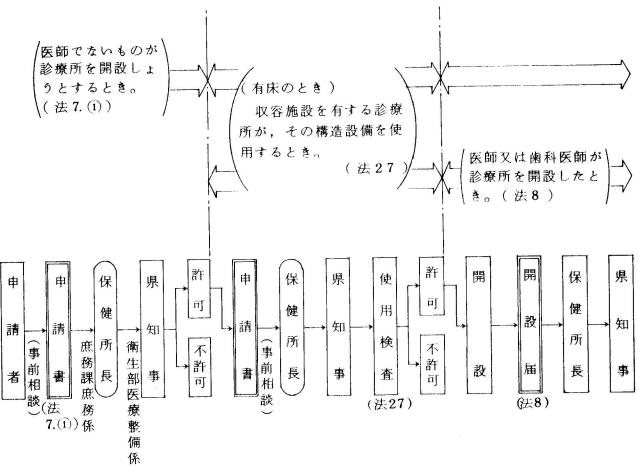
●その他

- ※ 洗たく物の処理には、一人のクリーニング師が必要。(県衛生部環境衛生課で試験を 受け、合格のとき住所地の保健所を経由して知事の免許を受ける)
- ※ 洗たく物の受取り及び引き渡しには、1日の講習会を受ける。
- * 大規模処理の場合、公害防止法関連の規制がある。(水質;公害対策局指導課)「指定工場」:指定作業の一覧表(E-2-19 神奈川県公害防止条例参照)

●対 象 (法1②)

診療所……医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業または歯科医業をなす場所であって、患者の収容施設を有しないもの又は患者19人以下の収容施設を有するもの。

●手 続



●その他

※開設の手続のほか、保険診療をする場合は開設前に保険手続がある。

E-2-11 建築物における衛生的環境の確保に関する法律 (昭 45 法 20)

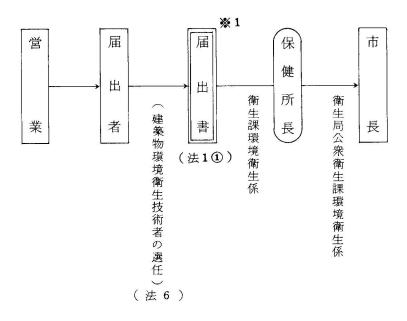
●目 的 (法1)

この法律は、多数の者が使用し、又は利用する建築物の維持管理に関し環境衛生上必要な事項等を定めることにより、その建築物における衛生的な環境の確保を図り、もって公 衆衛生の向上及び増進に資することを目的とする。

●対 象

特定建築物…興業場,店舗,事務所,旅館,その外で延べ面積 3,000 ㎡以上の建築物。

(法5) ●手 続



※1 特定建築物が使用されるに至ったときは、その日から1カ月以内に市長に届け出なければならない。 (法5)

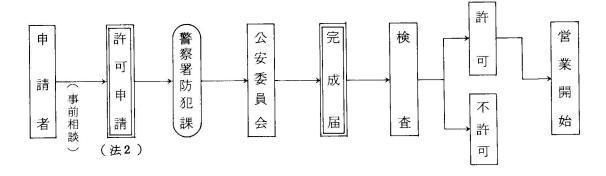
E-2-12 風俗営業等取締法 (昭23法122)

●対 象 (法1)

風俗営業…… (1) キャバレー

- (2) 待合,料理店,カフェ
- (3) ナイトクラブ
- (4) ダンスホール
- (5) 照度10ルクス以下の喫茶店, バー, その他
- (6) 見通しの困難な広さ5㎡以下の客席を有する喫茶店,バーその他
- (7) 麻雀屋, パチンコ屋

● 手 続 (法2)



●その他

※ 場所に対する制限 (県例5)

- (1) 官公署,学校,図書館,病院,診療所,教会等から100M以内の地域。
- (2) 公園,緑地地域又は住居地域(一種住専,二種住専を含む)。
- (3) その他善良な風俗を保持するうえに著しく害があると認められる場所。

※ 構造・設備の基準

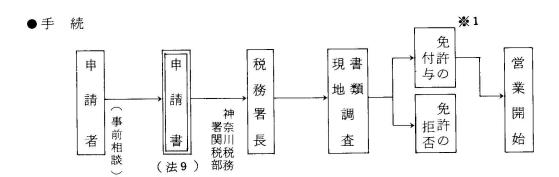
営業の種類により県条例19,20条において基準が定められている。

E-2-13 酒税法 (

(昭28法6)

●対象・主旨 (法9①)

酒類の販売業又は販売の代理業若しくは媒介業(以下「販売業」と総称する)をしようとする者は、政令で定める手続きにより、販売場(継続して販売業をする場所をいう。以下同じ)ごとにその販売場の所在地(販売場を設けない場合には、住所地)の所轄税務署長の免許を受けなければならない。



※1 免許の要件

- (1) 人的要件として、酒類の販売業に従事した期間が5年以上の者であることなどの経歴のほか、年間36キロリットルの販売能力及び基準(資本金150万円、当座預金110万円)以上の資力を有していること。
- (2) 場所的要件として、既存の販売場との距離を基準(100メール)以上とすること。

E-2-14 たばこ専売法 (昭 26 法 111)

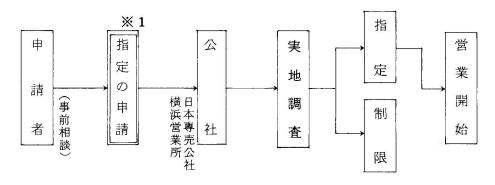
●主 旨

- (1) 日本専売公社(以下公社という)は、その指定した製造たばこの小売人に製造たばこを販売させることができる。(法29)
- (2) 公社又は小売人でなければ製造たばこを販売してはならない。(法30)

●対 象

たばと小売業

●手 続



※1 営業所の位置を定め、営業所ごとに申請を行う。

E-2-15 食糧管理法 (昭17法40)

●目 的 (法1)

本法は国民食糧の確保及び国民経済の安定を図るため食糧を管理しその需給及び価格の調整並びに流通の規制を行うことを目的とする。

●対 象 (法2)

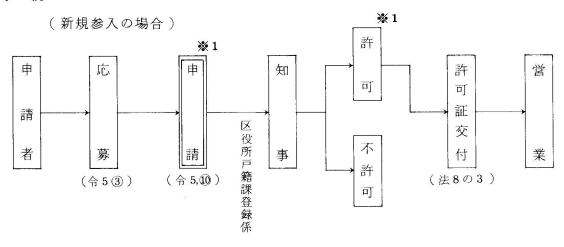
本法に於て主要食糧とは、米穀、大麦、粿麦、小麦、その他政令をもって定める食糧をいう。

●規制既要 (法8の3)

米穀の卸売の業務又は小売の業務を行わんとする者は、政令の定めるところにより都道 府県知事の許可を受ける必要がある。

※ 都道府県知事が小売業者の新規参入を行うにあたっては、人口増加等区域又は人口急 増等区域を指定して行う。

●手 続



※1 出店希望数が多い場合には抽選で決める。

●その他

※ 米穀店を営業しようとする方法には、以上の手続のほか、販売店(ブランチ)、分店 設置、業務承継等があるが、出店の数が限られているため難しい面がある。

E-2-16 揮発油販売業法 (昭 51 法 88)

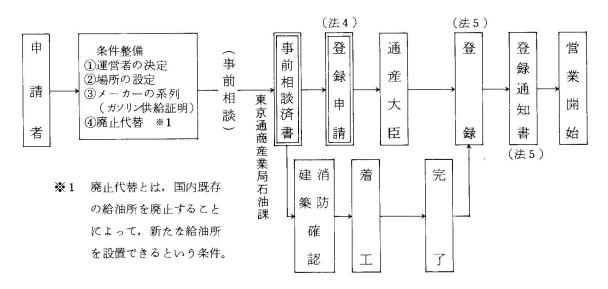
●目 的 (法1)

この法律は、揮発油販売業について登録その他の規制を行うことにより、揮発油販売業の健全な発達及び揮発油の品質の確保を図るとともに、揮発油の使用の節減に寄与し、もって揮発油の安定的な供給の確保と消費者の利益の保護に資することを目的とする。

●対 象 (法2)

揮発油販売業……「給油所」において揮発油を販売する事業。

● 手 続 (法3)



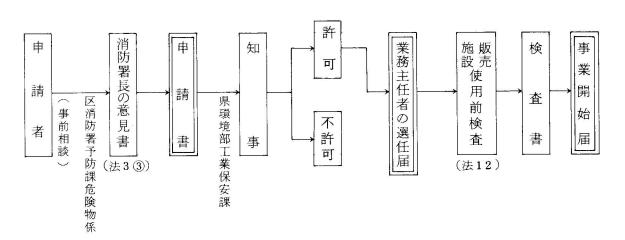
E-2-17 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律 (昭 48 法 149)

●目 的 (法1)

この法律は、一般消費者等に対する液化石油ガスの販売、液化石油ガス器具等の製造及び販売等を規制することにより、液化石油ガスによる災害を防止すると共に液化石油ガスの取引を適正にし、もって公共の福祉を増進することを目的とする。

※「液化石油ガス」……プロパンガス、ブタンガスを液化したもの。(法2)

●手 続 (法3)



●その他

※ 販売店舗と置場については50M以内に位置すること。置場は準工業地域,工業地域とする。

E-2-18 駐車場法 (昭32法106)

●目 的 (法1)

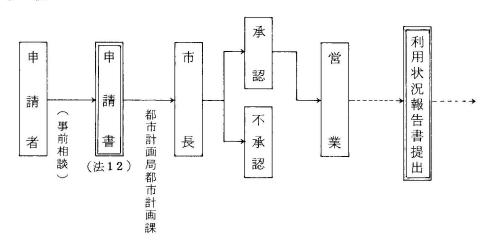
都市における自動車の駐車のための施設の整備に関し必要な事項を定めることにより、 道路交通の円滑化を図り、もって公衆の利便に資するとともに、都市の機能の維持及び増 進に寄与することを目的とする。

●設置の届出 (法12)

都市計画法第4条第2項の都市計画区域内において、路外駐車場(車路等を除いた、駐車場専用面積が500m²以上のもの)で、その利用について駐車料金を徴収する場合の設置者は、あらかじめ、運輸省令・建設省令で定めるところにより、路外駐車場の位置、規模、構造、設備その他必要な事項を都道府県知事(横浜では市長)に届け出なければならない。届け出てある事項を変更しようとするときも同様である。

※ 道路の路面外に設置される自動車の駐車のための施設であって、一般公共の用に供されるものをいう(例えば、月極め駐車場等利用者を特定するものは対象外)。

●手 続



E-2-19 公害防止に関する法規

公害防止に関するものとして、以下の6つの法律が制定されている。

- 公害対策基本法 (昭42法132)
- 騒音規制法 (昭43法 98)
- 振動規制法 (昭51法 64)
- 大気汚染防止法 (昭43法 97)
- •水質汚濁防止法 (昭45法138)
- ・建築物用地下水の採取の規制に関する法律 (昭37法100)

このうち、公害対策基本法は、公害全般に渡っての基本的な対策方法を規定したものである。その外の法は、個別の公害に対する一般的な防止策を規定しており、より具体的な規制については、各自治体に委ねられている。神奈川県内においては、神奈川県公害防止条例に依り規制される。ここでは、公害対策基本法及び神奈川県公害防止条例について、その概要を説明する。

1. 公害対策基本法 (昭42法132)

●目 的 (法1)

事業者、国、地方公共団体の公害防止に関する責務を明らかにし、並びに公害の防止に関する施策の基本となる事項を定めることにより、公害対策の総合的推進を図り、もって国民の健康を保護するとともに、生活環境を保全することを目的とする。

●対 象 (法2)

公害とは、事業活動その他の人の活動に伴って生ずる相当範囲にわたる大気の汚染、水質の汚濁、土壌の汚染、騒音、振動、地盤の沈下及び悪臭によって、人の健康又は生活環境に係る被害が生ずることをいう。

●特定地域における公害の防止 (法19)

内閣総理大臣は、特定地域における公害防止計画の基本方針を示して、関係都道府県知事に対し計画の策定を指示する。*2

- ※1 横浜市は全域特定地域として定められている。
- ※2 神奈川県では、これを受けて、神奈川県公害防止条例を制定している。

2. 神奈川県公害防止条例 (昭 56 例 26)

●目 的 (例1)

良好な環境を確保するため、工場及び事業所の設置についての規制、事業者の自主規制 その他公害を防止するために必要な事項を定めることにより、県民の健康を保護するとと もに、生活環境を保全することを目的とする。

●対 象

この条例で規制の対象としている行為は,大別すると次のとおりになる。

- (1) 工場又は事業場の事業活動に伴う排煙,粉じん,悪臭,排水,騒音及び振動を発生する行為。
- (2) 住居系地域における著しい悪臭又は騒音を発生する行為。
- (3) 炭化水素系物質を車両で運搬する行為。
- (4) ゴム等を屋外で燃焼する行為。
- (5) 排水を地下に浸透させる行為。
- (6) 拡声機を使用する宣伝放送行為。
- (7) 飲食店等の深夜における営業行為。
- (8) 廃棄物を密閉している物を破壊する行為。
- (9) 廃棄物埋立地に係る行為。
- (10) 地下水を採取する行為。

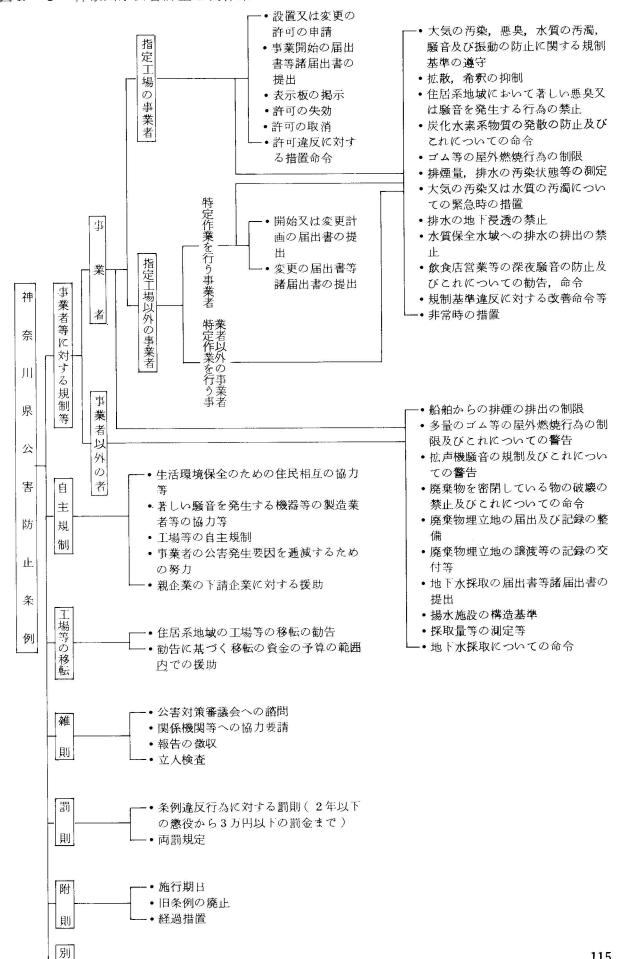
●規制の概要

1. 条例の体系

条例の体系を図に表すと次のようになる。

図 E-1 神奈川県公害防止条例体系

表



2. 工場,事業場に対する規制

工場,事業場に関する公害の規則の方法としては,公害を発生する可能性の強いものについて,これをあらかじめチェックするための事前規制と,現に発生している公害を取り除くために改善の措置をとらせる事後規制の2つがある。

工場、事業場に関する規制の内容を簡単に取りまとめてみると次のようになる。

表 E - 1

	規 制 対 象	事前規制	事後規制
(扌	*1 指定工場を設置する事業者 指定作業を行う工場又は事業場を設置す 事業者。)	設置の許可等	規制基準等の遵守
②指定工場以外	*2 ① 特定作業を行う事業者 (指定工場以外の工場又は事業場を 設置し,特定作業を行う事業者。)	開始の事前届出等	規制基準等の遵守
以外の事業者	② 特定作業を行わない事業者 (指定工場以外の事業者で,特定作 業を行わない事業者。)	なし	規制基準等の遵守
	事業を営むと否とにかかわらずすべての (県民一般を含むすべての者。)	地下水の採取を行 う場合にあっては, 採取の事前届出等	屋外燃焼行為等特定 の行為に対する規制 の遵守

※1. 指定作業の一覧表(抄)

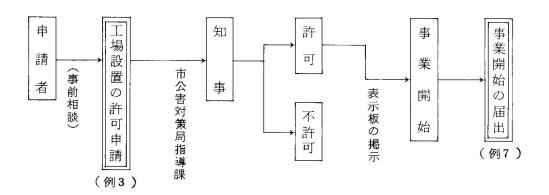
工場又は事業場で、左側の欄に掲げる作業のいずれかを行っている場合、その作業の内容が右側の欄に記載されているところに該当するならば、その工場又は事業場は「指定工場」ということになる。なお、一つの工場又は事業場で行われる作業は、必ずしも1種類とは限らないので、この表を用いる場合は、全般にわたってよく調べる必要がある。

F. F. D. D. + - /b. Mb	the after the trial
条例別表の作業	作 業 の 内 容
38 木材の加工又は木製品の製造若しくは加工の作業	(1) 合板の製造の作業 (2) (1)の作業以外の木材の加工又は木製品の製造若しくは加工の作業のうち次に掲げる施 設のいずれかを用いる作業 アーバーカー
	イ チッパー(原動機の定格出力が 2.2キロワットを超えるものに限る。) ウ 砕木施設 エ 湯煮施設(蒸煮施設を含む。) オ パネル打ち抜きプレス機 カ 動力のこぎり盤(原動機の定格出力が 2.2キロワットを超えるものに限る。)
44 パン又は菓子の製造の	キ 動力かんな盤(原動機の定格出力が 2.2キロワットを超えるものに限る。) (1) パン又は菓子の製造の作業のうち次に掲げる施設を用いる作業 ア 直火炉(バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算 1 時間当たり 5 0 リットル以上である
作業	す 直次炉(ハーデーの燃料の燃焼能力が重価換算 1 時間 ヨたり 3 0 りゃ 1 ル以上 こめる ものに 限る。) (2) (1)の作業以外のパン又は菓子の製造の作業の 5 5次に掲げる施設のいずれかを用いる 作業。ただし, 1 日当たりの排水の量が 20 立方メートル未満である工場等で行う作業を 除く。 ア 洗浄施設
	イ 混合施設
47 精穀又は製粉の作業	精穀又は精粉の作業のうち次に掲げる施設のいずれかを用いる作業 ア 精米機(原動機の定格出力が15キロワット以上であるものに限る。) イ 精麦機(原動機の定格出力が15キロワット以上であるものに限る。) ウ 精粉機(原動機の定格出力が7.5キロワット以上であるものに限る。)
56 車両,航空機その他の 機械器具の整備又は修理 の作業	(1) 車両,航空機その他の機械器具の整備又は修理の作業のうち次に掲げる施設のいずれかを用いる作業 ア 熱処理施設(金属加熱炉(バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50
	リットル以上であるものに限る。)を含む。) イ 鍛造施設(金属加熱炉(バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50 リットル以上であるもの及び変圧器の定格容量が200キロボルトアンペア以上であるものに限る。)を含む。) ウ 動力プレス機
	エ せん断機 オ ロール式ペンディングマシン(原動機の定格出力が3.75キロワット以上であるもの に限る。) カ 動力のこぎり盤(原動機の定格出力が0.75キロワット以上であるものに限る。) キ 動力かんな盤(原動機の定格出力が0.75キロワット以上であるものに限る。)
	(2) (1)の作業以外の車両の整備又は修理の作業のうち次に掲げる施設を用いる作業。ただし、1日当たりの排水の量が20立方メートル未満である工場等で行う作業を除く。 ア 自動式車両洗浄施設
57 皮革製品,人造皮革製 品又は繊維製品の洗浄の 作業	(1) 皮革製品,人造皮革製品又は繊維製品の洗浄の作業のうち次に掲げる施設を用いる作業 ア ドライクリーニング施設(一の事業所に設置されるすべてのドライクリーニング施
	設(トリクロルエチレン又はテトラクロルエチレンを用いるものに限る。)の1回当たりの洗浄能力の合計が18キログラム以上である場合の施設に限る。) (2) (1)の作業以外の皮革製品,人造皮革製品又は繊維製品の洗浄の作業のうち日本標準産業分類表に定める普通洗たく業又はリネンサプライ業を営む者が行う作業。ただし,1
5 20 20 20 5 7 WO F 11 OF THE CO.	日当たりの排水量が20 立方メートル未満である工場等で行う作業を除く。
59 写真の現像又は図面等 の複写の作業	写真の現像又は図面等の複写の作業のうち次に掲げる施設のいずれかを用いる作業 ア 自動式フイルム現像施設 イ ガス現像式ジアゾー複写機(規格A0版以上のものに限る。)
61 印刷, 製版又は印刷物	印刷,製版乂は印刷物の加工の作業のうち次に掲げる施設のいずれかを用いる作業
の加工の作業	ア 動力印刷機 (規格 B 3 版以下のもの及び事務用機械を除く。) イ 製版用現像施設
65 動力を用いて行う物の 塗装の作業	動力を用いて行う物の塗装の作業のうち次に掲げる施設のいずれかを用いる作業 ア 塗装施設(吹き付け塗装施設にあっては、原動機の定格出力が2.2キロワットを超 えるものに限る。) イ 焼付け炉(バーナーの燃料の燃焼能力が重油換算1時間当たり50リットル以上で あるもの及び変圧器の定格容量が200キロボルトアンペア以上であるものに限る。)
70 金属その他の物の研磨 の作業	金属その他の研磨の作業のうち次に掲げる施設のいずれかを用いる作業 ア バフ研磨施設(原動機の定格出力の合計が 2.2 キロワットを超えるものに限る。) イ 電解式研磨施設 ウ 温式研磨施設 エ プラスト オ タンブラー

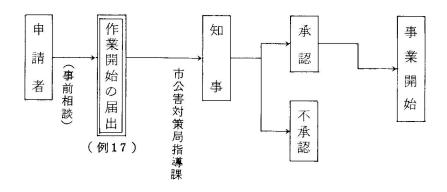
- ※2. 特定作業とは指定外工場において反復し、又は継続して行われる作業のうち、騒音、 振動等の公害を生じさせるおそれがあるもので次に掲げる6種類の作業をいう。
 - (1) 板金の作業(厚さが 0.5 ミリメートル未満の材料を用いて行うもの及び建設工事の現場において行うものを除く)。
 - (2) 製かんの作業(建設工事の現場において行うものを除く)。
 - (3) 鉄骨又は橋梁の組立ての作業(建設工事の現場において行うものを除く)。
 - (4) 建設用資材としての土砂又は石の置場(面積が1,000m²未満のもの及び建設工事の現場に設置されたものを除く)におけるその土砂等の積み降ろしの作業。
 - (5) 工業用薬品(無機酸及び無機アルカリに限る)の小分けの作業。
 - (6) 不飽和ポリエステル樹脂の塗布の作業を伴うガラス繊維強化プラスチック製品の製造の作業。

●手 続

1. 表 E - 1,(1)の場合



2. 表 E - 1,(2)-①及び(3)の場合



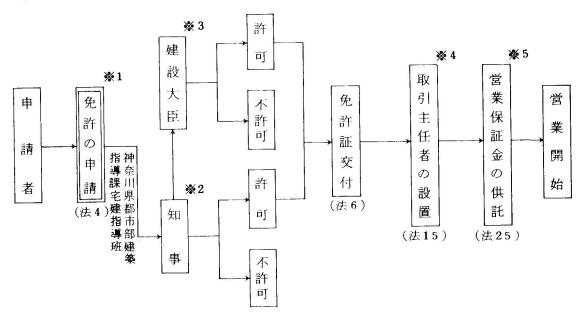
●目 的 (法1)

宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、その事業に対し必要な規制を行う ことにより、その業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確保し、もって購入 者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化を図ることを目的とする。

●対 象 (法2)

宅建業……宅地若しくは建物(建物の1部を含む、以下同じ)の売買、若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介をする行為で業として行うものをいう。

●手 続 (法3)



- ※1. 申請料は、知事の場合、手数料15,000円。大臣の場合、登録免許税90,000円。
- ※2. 1つの都道府県に営業所を設置する場合は知事の許可。
- ※3. 2つ以上の都道府県に営業所を設置する場合は、大臣の許可。
- ※4. 取引主任者とは、宅地建物取引主任者試験の合格者で、知事の登録を得ている者。
- ※5. 営業保証金の額は、直接供託の場合、本店300万円、支店150万円。宅地保証協会加入の場合、本店20万円、支店10万円。その他人会金等が必要となる。

●目 的 (法1)

道路運送事業の適正な運営及び公正な競争を確保するとともに,道路運送に関する秩序 を確立することにより、道路運送の総合的な発達を図り、もって公共の福祉を増進するこ とを目的とする。

●対 象 (法2)

道路運送事業……道路運送事業とは,自動車運送事業,自動車道事業,自動車運送取扱事 業及び軽車両等運送事業をいう。

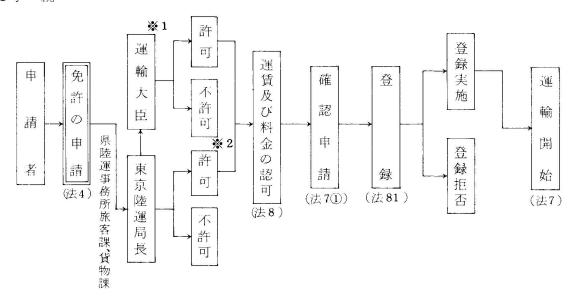
- 自動車運送事業とは、他人の需要に応じ、自動車を使用して、旅客を運送する事業 (1) 及び自動車(軽自動車を除く)を使用して貨物を運送する事業をいう。
- (2) 自動車道事業とは、一般自動車道をもっぱら自動車の交通の用に供する事業をいう。
- (3) 自動車運送取扱事業とは、他人の需要に応じ、有償で下記に掲げる行為を行う事業 をいう。
 - ① 自己の名をもってする自動車運送事業による貨物運送の取次,又は運送貨物の自 動車運送事業者からの受取。
 - ② 他人の名をもってする自動車運送事業者への貨物の運送の委託又は運送貨物の自 動車運送事業者からの受取。
 - ③ 自動車運送事業者の行う運送を利用している貨物の運送。
- (4) 軽車両等運送事業とは、他人の需要に応じ、有償で、軽車両を使用して貨物を運送 する事業をいう。
- 自動車運送事業の種類……一般自動車運送事業,特定自動車運送事業及び無償自動車 運送事業。(法3)
 - イ 一般自動車運送事業の種類
 - ① 一般乗合旅客自動車運送事業
 - ② 一般貸切旅客自動車運送事業
 - ③ 一般乗用旅客自動車運送事業
 - ④ 一般路線貨物自動車運送事業
 - ⑤ 一般区域貨物自動車運送事業
 - ロ 特定自動車運送事業の種類
 - ① 特定旅客自動車運送事業
 - ② 特定貨物自動車運送事業

- ハ 無償自動車運送事業の種類
 - ① 無償旅客自動車運送事業
 - ② 無償貨物自動車運送事業

● 規制概要 (法4)

- 1. 一般自動車運送事業の免許
 - (1) 一般自動車運送事業を経営しようとする者は、運輸大臣の免許を受けなければならない。
 - (2) 一般自動車運送事業の免許は、路線又は事業区域及び前記イの種類について行う。
 - (3) 一般自動車運送事業の免許は、運送の需要者、運送する旅客又は貨物その他業務の 範囲を限定して行うことができる。
 - (4) 一般的な需要のための一般運送事業の免許は、期間を限定して行うことができる。
- 2. 免許の申請 (法5)
 - 一般自動車運送事業の免許を受けようとする者は下記の事項を運輸大臣に提出しなければならない。
 - (1) 経営しようとする一般運送事業の種類。
 - (2) 予定する路線乂は事業区域。
 - (3) 一般自動車運送事業の種類ごとに運輸省令で定める事業計画。
 - (4) 当該事業の経営が運輸上必要である理由。

●手 続



- ※1. 規模等により、陸運局長乂は運輸大臣の扱いとなる。
- ※2. 事業の種類そして予定する路線又は事業区域により免許基準が異なる。

●その他

※ 軽自動車に関する規制は、別途法96条で規定されている。又、営業に関しては、施 行規則57条等で規制されているが、一般的には、届け出で営業ができる。

E-2-22 倉庫業法 (昭 31 法 121)

●目 的 (法1)

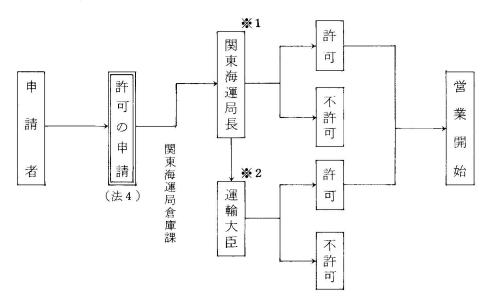
倉庫業の適正な運営及び倉庫証券の円滑な流通を確保することを目的とする。

●対 象 (法2)

倉庫業……寄託を受けた物品の倉庫における保管(保護預り,一時預りその他政令で定めるものを除く)を行う営業をいう。

倉庫証券とは、預証券及び質入証券又は倉荷証券をいう。

●手 続 (法3)



※1. 床面積26,400平方メートル未満の場合,関東海運局長の許可。

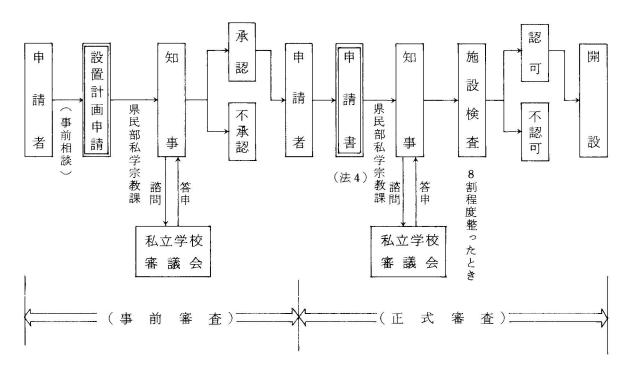
※ 2. 上記以外のものは、運輸大臣の許可。

E-2-23 学校教育法 (昭 22 法 26)

●対 象 (法1,2②,82の2)

私立学校……学校法人の設置する小学校、中学校、高等学校、盲学校、聾学校、養護学

● 手 続 (法4)



●その他

- ※ 学校法人の設立を目的とする寄附行為の認可の申請(私立学校法第30条)について も併行して審査される。
- ※ 幼稚園については、港北=ュータウンにおいて用地が確保されており、公団及び県との話し合いが必要となる。
- ※ 年度途中の認可は行わないので、手続きは建設工期を含めて2年くらい前からする必要がある。

※ 幼稚園,専修学校の設置基準(施設)

種	別	幼	稚	園			専	修	学	校
			自	己所有又	は	自己原	所有見込み	のもの(借用不可)
		負担付き(担保に供せられている等)でないもの								
		校 舎 面 積								
						課程	分 野	生 徒 数 40人まで	生徒数	4 0 人以上
		建物 5 2 0 M ² のほか屋 外運動場 4 8 0 M ² 必要 (4 学級 1 6 0 人とする とき)		専門高等	工業•医療衛生•教育社会福祉	260 m²	$260m^2+3a$	m²×(定員—40)		
校	地,校舎			"	商業実務 文化教養 家政	200	200 + 2.5	×(定員-40)		
				一般	工業•医療 衛生•教育 社会福祉	130	130 + 2.5	×(定員-40)		
						"	商業実務 文化教養 家政	130	130 + 2.3	×(定員-40)
	※教		※教室	※教室は,基準面積の6割以上を確保すること						
8										
		教室,事務室,教員室を設けること								
規	模	4 学級 2	160人	又は 6			. ,		上(1クラ	スは40名以下)
規	模 	学級 2				上徒数	(定員)。	40名以_	上(1クラ	スは40名以下)

E-2-24 大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律(昭 48 法109)

●目 的 (法1)

大店法とは、正式には「大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律」といい、昭和49年3月1日施行され、昭和54年5月14日改正され現在に至っている。この法律は、大規模小売店舗に入居する小売業者の事業活動が周辺の中小小売業者に対して、競争条件において優位に立つことになり、これを放置すると周辺中小小売業者を圧迫し、ひいては小売業全般の秩序を混乱させる恐れがあるので、これら大規模小売店舗における小売業の事業活動を、消費者利益の保護にも配慮しつつ調整することにより、その周辺の中小小売業者の事業活動の機会を適正に確保し、小売業の正常な発達を図ることを目的としている。

※ 県商工部発行の「大店法の届出の手引」を引用

●対 象 (法2)

大店法は,大規模小売店舗における小売業(飲食店業は除き,物品加工修理業は含む) を営む者を調整対象としている。

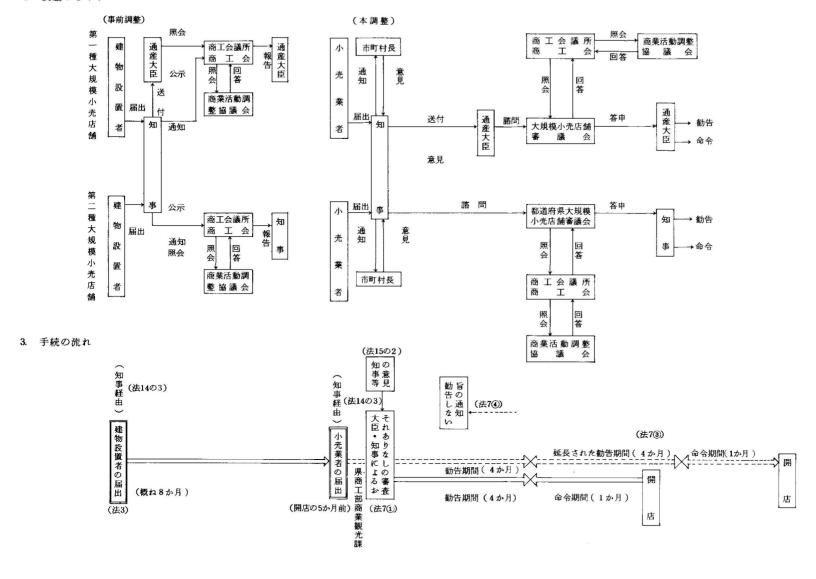
大規模小売店舗とは、「店舗面積の合計が 5 0 0 m^2 を超える 1 の建物」をいい,第 1 種大規模小売店舗(店舗面積が 1, 5 0 0 m^2 (横浜市,川崎市は 3, 0 0 0 m^2)以上)と,第 2 種大規模小売店舗(店舗面積が 5 0 0 m^2 を超え 1, 5 0 0 m^2 (横浜市,川崎市は 3, 0 0 0 m^2)未満)とに区別され,第 1 種大規模小売店舗は通商産業大臣が,第 2 種大規模小売店舗は神奈川県知事が調整することになっている。

種別	調整対象店舗面積	調整主体
第 1 種 大規模小売店舗	1,500m ² 以上 (横浜市,川崎市は3,000m ² 以上)	通商産業大臣
第 2 種大規模小売店舗	500m ² 超 1,500m ² 未満 (横浜市,川崎市は500m ² 超3,000m ² 未満)	神奈川県知事

1. 調整の流れ

調整の流れと機関	説
建物設置者	大規模小売店舗を設置しよりとする者(以下「建物設置者」という)及び大規模小売
大型小壳業者	店舗において小売業を営もうとする者(以下「出店予定小売業者」という)は,出店予
(地元説明)	定地の商工会議所又は商工会(以下「会議所等」という),市町村及び地元の中小小売
17	業者等に出店計画内容等を十分に説明するとともに、国や県に対しても説明してかくこ
(出店計画周知期間)	
(地元」 同意)	とが必要となる。
建物設置者	① 建物設置者は、「建築確認申請時」又は「開店予定日」の13か月前のいずれか早
是 W R E 4	い時期までに,第1種大規模小売店舗にあっては.通商産業大臣(知事を経由)へ,
(法第3条届出)	第2種大規模小売店舗にあっては、神奈川県知事にそれぞれ届出をする。
	② 届出を受けた通商産業大臣又は神奈川県知事は、市町村及び会議所等へ届出があっ
	た旨の通知を行うとともに官報や公報で,その届出に係る建物における小売業の事業
	活動について調整が行われることがある旨の公示を行う。
	この公示をもって,その建物は正式に「大規模小売店舗」となり,建物内で小売業
調 二	を営む者すべてが大店法の調整対象となるわけで,特に調整等の期間を確保するため,
整期間	この公示がされた日から7か月を経過した後でなければ、新たに小売業を営んだり、
: 冏	店舗面積を増加したりすることはできない。
調協	③ 大型小売業者の事業活動の内容である「開店日」「店舗面積」「閉店時刻」「休業
法大	日数」を通称調整4項目と呼び,これが大店法上の調整や変更勧告等の対象となる。
3 //>	従って、本来ならば、この調整4項目に関する小売業者の届出(法第5条1項、法第
届業 か	9条第1・2項)がされ、受理されて、はじめて調整を行うのが法の建て前であるが、
出る。	法第5条第1項の届出は開店日の5か月前までに法第9条第1・2項については、開
あ事	店日までに届出をするという規定になっており、これでは、商業活動調整協議会(商
た業 建活	2000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000
物動	調協)における審議・調整期間が2か月間位しかなく,地元小売業者や消費者の意見
で	を集約する時間が限られてしまうばかりでなく,時間的制約を受けることにより調整
居覧する	そのものが不十分なものとなる恐れがある。
غ ا	このため,法第3条届出の段階であらかじめ,大型小売業者の事業活動の内容(調
	整4項目)について商調協において実質的な審議・調整をしている。
	これがいわゆる事前商調協制度で,この審議期間は,国の通達(57 産局第 39 号)
	により概ね8か月間となっており,この期間を目安に,商調協として意見のとりまと
44 44	めを行う。
出店予定小売業者	① 法第5条第1項, 法第9条第1・2項の規定に基づく小売業者の届出が提出・受理
(法第5条第1項)	されると,会議所等は,国又は県の大規模小売店舗審議会から意見を聴かれ,この届
法第9条第1·2項	出が既に意見のとりまとめを行った事前商調協の結論と一致しているかどうかにつき,
(正式商調協)	確認のため正式に商調協を開いて,2か月以内に意見をとりまとめ,その結果を附し
(2か月)	て,当該会議所等としての意見を大規模小売店舗審議会に答申を行う。
変	② 国又は県の大規模小売店舗審議会では、会議所等の意見に基づいて審議調整を行い、
勧	通商産業大臣乂は神奈川県知事に答申する。
変動 勧告 (大店審議)	この答申を受けて、通商産業大臣又は神奈川県知事は、当該小売業の事業活動が周
間 (大店審審議)	辺中小小売業者の事業活動に相当程度の影響を及ぼす恐れがあると認めるときは、出
	店予定小売業者に対し、変動勧告をすることができる。
$\frac{1}{2}$	
	③ 出店予定小売業者が、この変動勧告に従わない場合は、通商産業大臣父は神奈川県
変期 通神 	知事は,さらに変更命令を出すことができる。
命 産川1	
令間 業界か 大知月	
臣事	
<u> </u>	
開店	

2. 調整のしくみ



●主 旨 (抄)

1. 制定の背景

最近、本市への大型小売店舗の出店は著しく、地元中小小売業者、住民との紛争は増加、かつ深刻化しつつある。

本市の場合,売場面積3,000m²以上の大型店舗の出店については,「大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律[昭和48年法109号]」(以下「大規模小売店舗法」という)に基づき,通産省と横浜商工会議所とにより調整が行われている。

しかしながら、商業施設の地域社会における主要な生活利便施設としての役割りと、 大型店舗の進出に伴う地域環境の変貌への影響とを考え合わせると、大規模小売店舗法 による調整のみでは十分とは言えず、本市の都市づくりにマッチした出店が望まれる。

このため大型店舗は、その出店に当って、あらかじめ周辺小売商業や地域社会環境等に与える影響評価を十分行ない、関係者との円満な話し合いによって地域への同化をはかるなど、地域社会の発展に貢献する社会的責務を有しているものといわなければならない。

他方,既存地元中小小売業者についても,市民の消費生活を荷 う利便施設であるとの 認識に立ち,経営近代化への自助努力が要請されている。

2. 要綱の基本的理念

本市は前述の背景を踏まえ、本市商業環境の特性(人口流動の実態、商業施設不足地域の存在等)を勘案し、大型店舗の出店にあたり、小売商業施設の適正配置を促進し、消費者便益の増進を図るとともに、小売商業者相互の紛争を未然に防止し、かつ、調和のとれた都市づくりに寄与できるよう指導するため、次に掲げる5原則を基本理念として、横浜市大型店舗出店指導要綱を制定する。

- (1) 地元中小小売業者との共存共栄の原則
- (2) 消費者便益増進に寄与する消費者主義の原則
- (3) 大型店舗出店に関する資料公開の原則
- (4) 地域の均衡発展に寄与する地域主義の原則
- (5) 紛争の当事者間調整の原則

※ 改正の主旨 (昭54)

大型店舗出店指導要綱は、昭和52年2月1日に施行し、制定の趣旨、目的に添い今

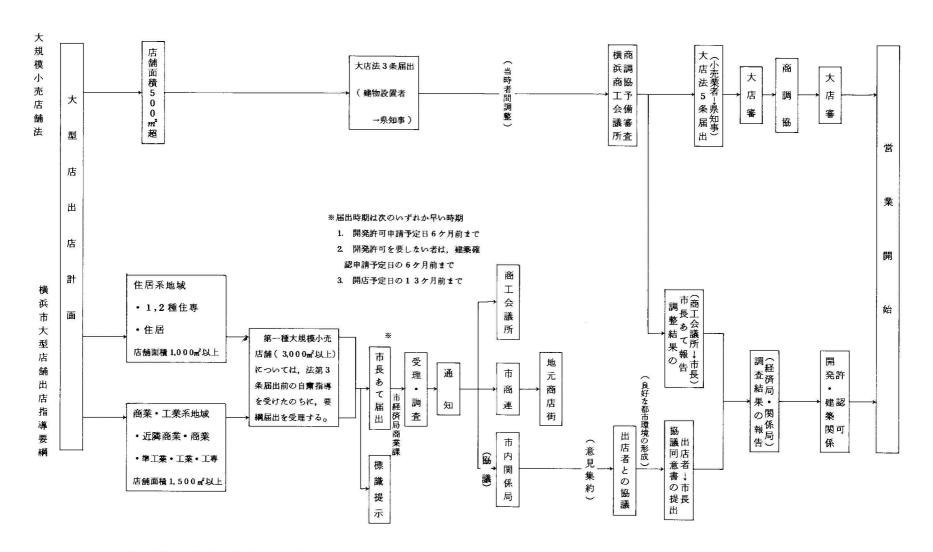
日まで2年半余にわたり運用してきたところである。

しかしながら、昭和54年5月14日から改正大規模小売店舗法が施行され、第2種 大規模小売店舗(本市の場合、店舗面積500㎡超3,000㎡未満)については県知事 の権限により調整されることとなった。

要綱は商業調整に関する機能と良好な都市環境を形成するための協議に関する機能とからなっており、前者についての役割は改正法に代替されたものの、後者については周辺交通対策等地域社会環境との調和に関して今後も協議を行う必要がある。

このため本市では、改正大規模小売店舗法との重複を避けるとともに、要綱の基本的 理念を生かしつつ、調和のとれた都市づくりをすすめるため、要綱を一部改正すること とした。

今回の改正では、商業調整に関する規定を削除するとともに、届出時期を改め、出店 計画を周知するための標識の掲示を明文化した。



※ 法による手続と、要綱による手続とは別個に行われる。

●目 的

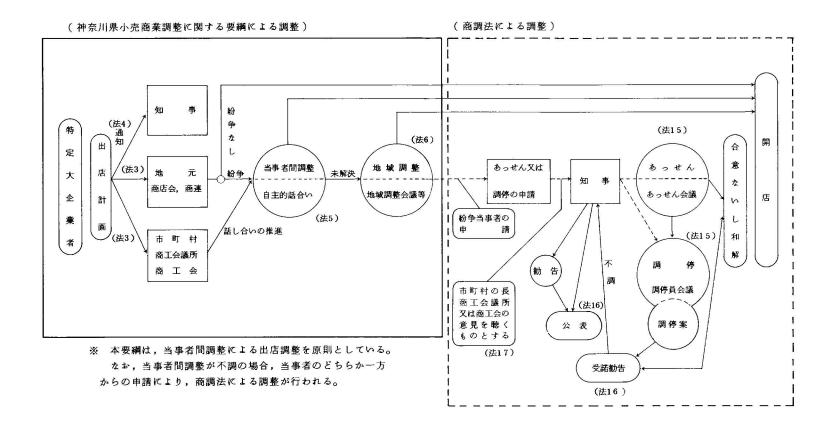
この要綱は、特定大企業者が小売店舗を出店するに当り、当該特定大企業者と周辺中小小売業者相互の物品販売事業に関する紛争を未然に防止し、地域の特性に適合した秩序ある小売商業の確立を図り、もって小売商業の健全な発展に資することを目的とする。

●対 象

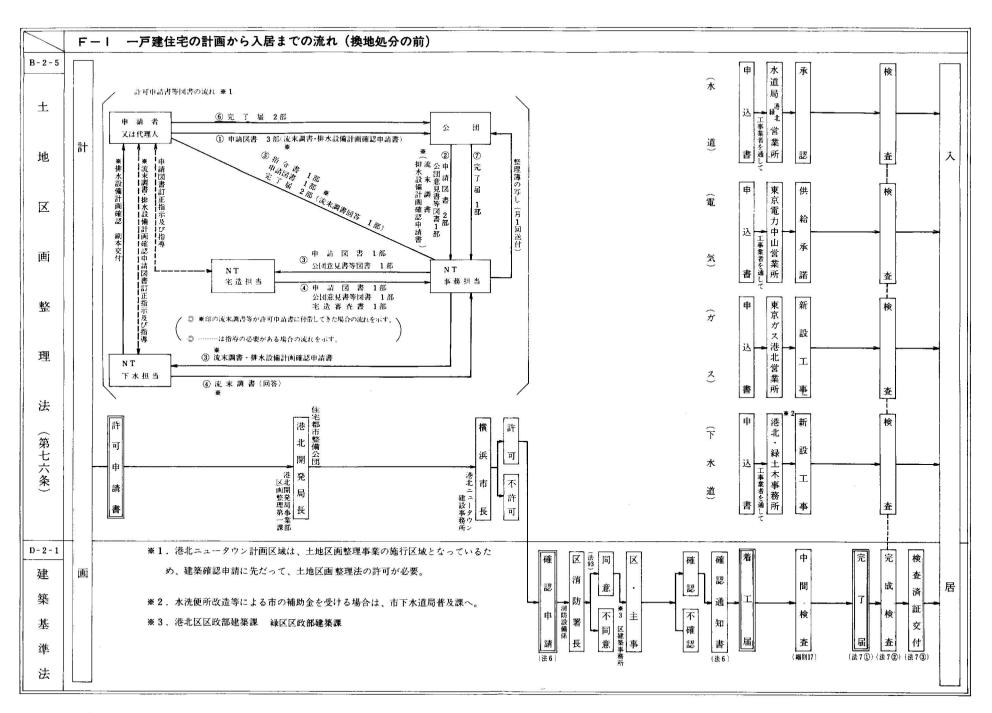
特定大企業者とは次の二つの要件を満たすものをいう。

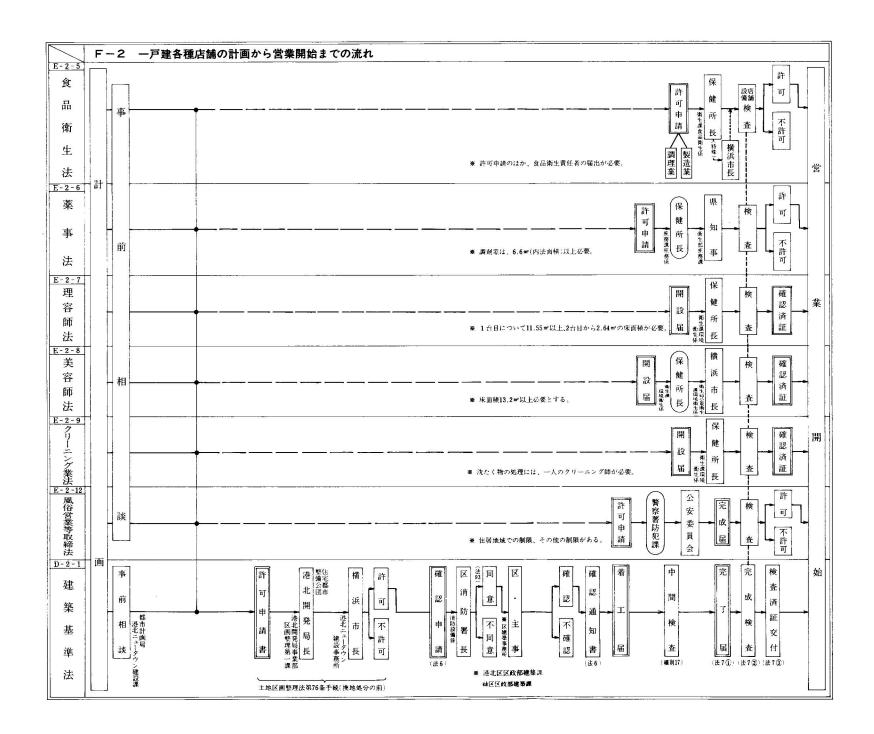
- ① 資本金が 1,000万円以上でかつ従業員の数が 50人以上の企業(大企業者)。 (商調法1の2-3-ロ)
- ② 一つの建物における店舗面積の合計が 1,5 0 0 m²以上の店舗を有する小売業者 (特定大型小売業者)。
 - ※1. 商調法(小売商業特別措置法:昭34法155)は,「小売商の事業活動の機会を適正に確保し,及び小売商業の正常な秩序を阻害する要因を除去し,もって国民経済の健全な発展に寄与すること」(法1)を目的とし,「指定地域内の建物については小売市場の開設について都道府県知事の許可を受けること」(法3)を主題としている。小売市場は最近において新たに見られることはなくなっているが,要綱の背景としての意義を持たせている。

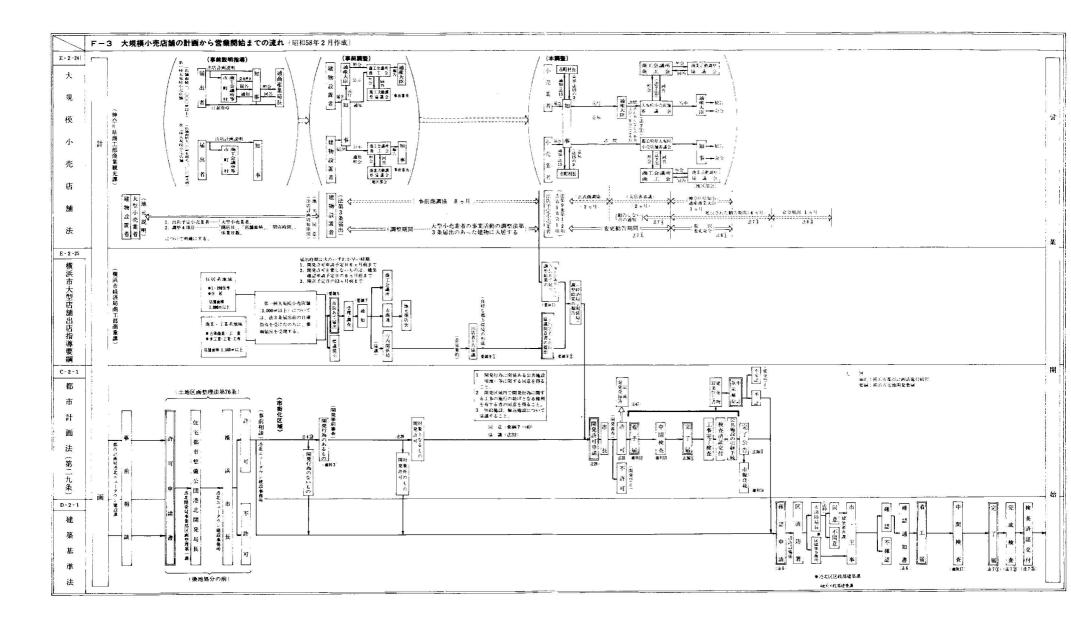
●調整の流れ

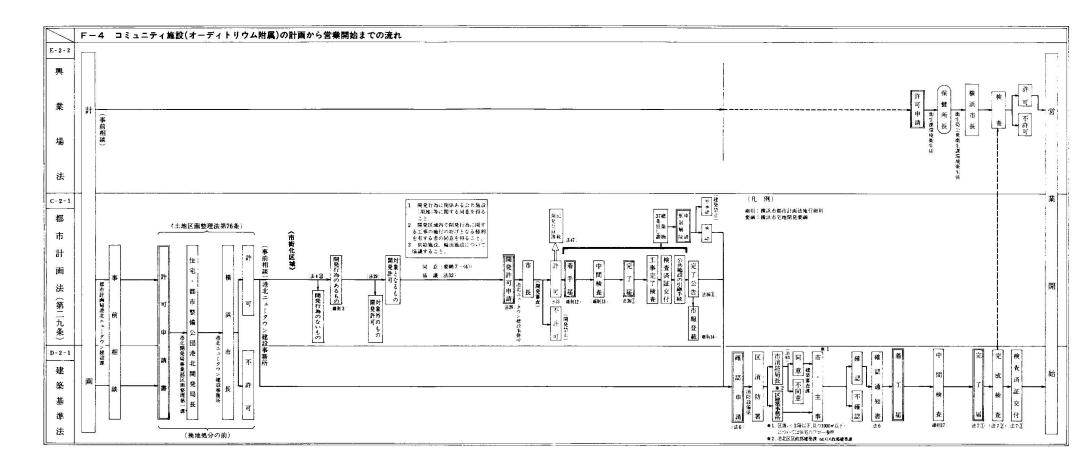


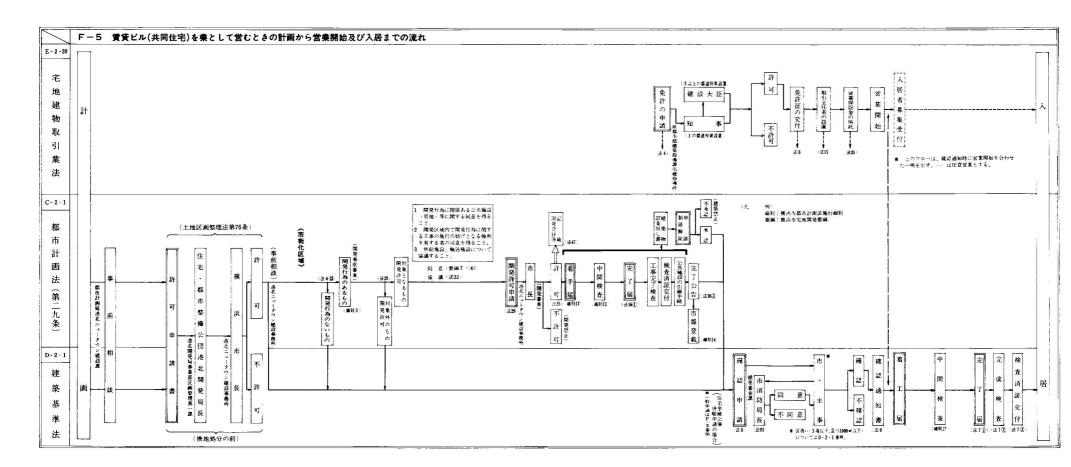
F. ケーススタディー

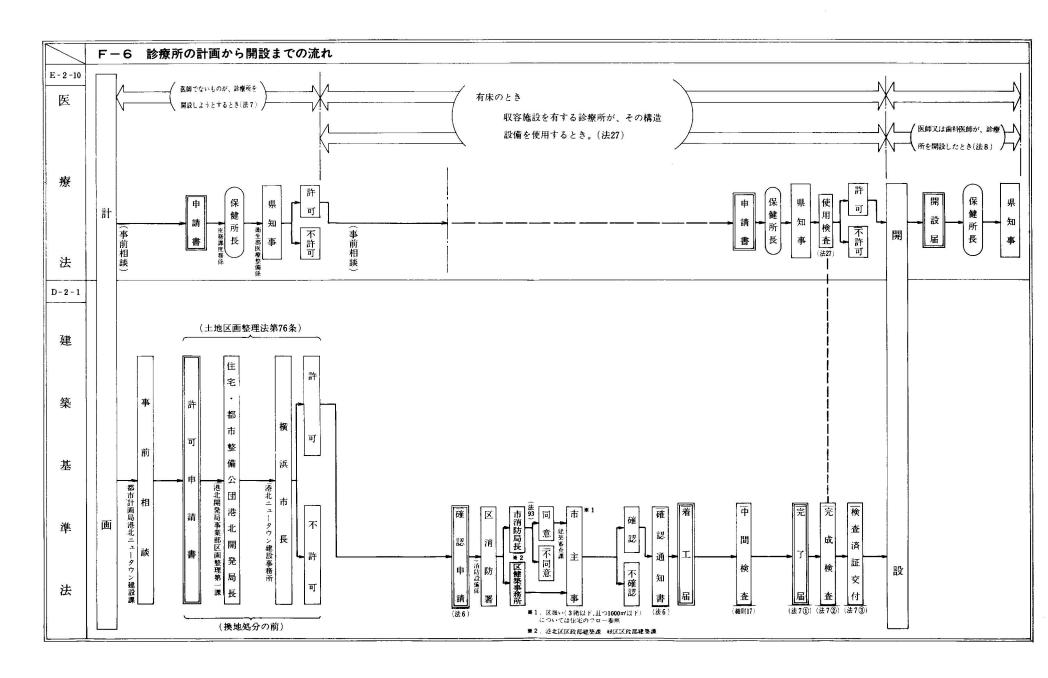


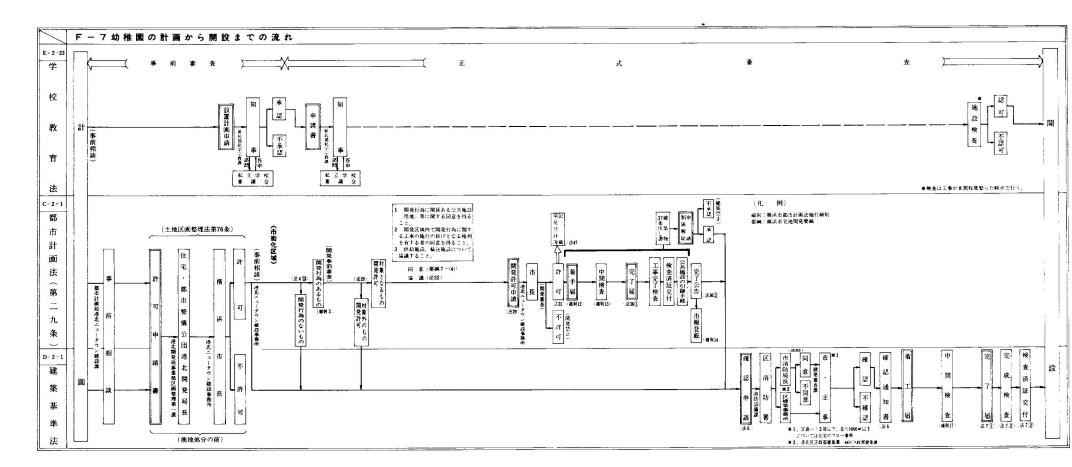












G. 登 記

G-1 登記の分類

G-1-1 不動産登記

不動産登記とは,不動産の表示関係及び権利関係について,土地及び建物登記簿等の登記簿に記載することをいう。

- 不動産表示関係の登記を「不動産表示に関する登記」という。土地については、所在、 地番、地目、地積を、建物については、所在、家屋番号、種類、構造、床面積を登記する。
- 不動産権利関係の登記を「不動産の権利に関する登記」といい、不動産の所有権、用益権、担保権、処分制限等の権利関係の登記をいう。

G-1-2 商業登記

商業登記とは、商法、有限会社法及び商業登記法等その他法令の定めるところに従い、商業登記簿に会社、その他商人に関する一定の事項を記載することをいう。

商業登記は、個人、商人及び会社に関する登記、法人登記は、会社以外のたとえば民法上 の公益法人、学校法人、宗教法人、協同組合、農業協同組合等各種法人に関する登記をいう。

G-1-3 登記手続

不動産登記は、当該不動産の所在する所在地を管轄する法務局等へ、商業登記は、当事者の営業所の所在地を管轄する法務局若しくは地方法務局、又はその支局若しくは出張所へ届出登記する。

なお、登記手続については、事前に司法書士、土地家屋調査士等に相談することが望ましい。

G-1-4 登記の種類

1. 不動産登記の種類

移転,設定,保存登記,変更,更正登記,抹消登記,回復登記,仮登記,予告登記等。

2. 商業登記の種類

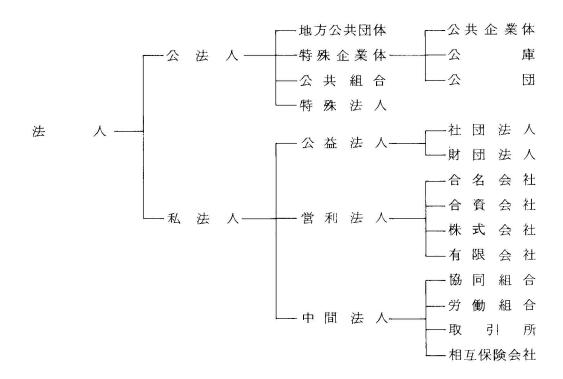
商号の登記,未成年者の登記,後見人の登記,支配人の登記,合名会社,合資会社,株式会社,有限会社,外国人会社の登記等。

G-2 法人設立手続

G-2-1 法人の種類

法人は普通以下の図のように区分される。

図 G-1 法人の区分



とこでは、私法人の内で、営利法人の中の株式会社と有限会社、中間法人の中では協同組合の3つの法人について取り上げる。

G-2-1 法人の特徴

1. 営利法人の特徴

各法人それぞれの特徴を簡単に整理すると、表 G-1のようにまとめることができる。

表 G-1 営利法人の特徴

	株式会社	合名会社	合資会社	有限会社
社員の責任	(株主) 間接の有限責任	直接の無限責任	直接の無限責任 任(無限責任 社員) 直接の有限責任 任(有限責任 社員)	間接の有限責任
社員の経営への参加	法的には株主総会を除いて参加せず。取締役・ 監査役は株主に限られない	原則としてみず から経営	無限責任社員→ 原則としてみず から経営,有限責 任社員→監視権 のみ	社員総会は万能。 取締役は社員の なかから選ぶこ とにしておくこ ともできる
社員の投下 資本回収の 方法	株式(社員の地位)の譲度 (株券を利用しておこなう)	表社 持分の譲度 (総社員の同意 を要する)	型社 退社の譲度 (無分責任社員の同様会 の同意を を を を を を を を を を は し し る を を と る を る を る を と る を と る を と し る し る し る し る し る と る と る と る と る と	持分の譲度(証券を発行すると とはできない)
設立手続き	厳格な手続きが 要求される	手続きはきわめ て簡単	手続きはきわめ て簡単	株式会社の手続 きより簡略化さ れている
その他	株主の信用や株 主相互間の信頼 関係は法的には 問題にされない。 大資本をあつめ るのに適する	社員個人の信用や社員相互間の信頼関係が重視される。小規模企業に適する	人間的な信頼関係を保ちながら、利益の分配の分配のかりたい 出資者を参加でき せることができ る	株式会社の特徴 を生かしながら, 比較的設立や経 営を簡略におこ なうことができ る

(「会社設立法」実業之日本社より)

2. 協同組合の特徴

協同組合には、農業協同組合、中小企業等協同組合、消費生活協同組合、水産業協同組合等があるが、ことでは中小企業等協同組合について説明する。

(1) 中小企業等協同組合について

中小企業等協同組合とは、中小規模の商業・工業・鉱業・運送業・サービス業その他の事業を行う者(勤労者その他の者)が、相互扶助の精神に基づき協同して事業を行うために、中小企業等協同組合法(昭和24年法律第181号)に基づいて組織する組合であって、自主的に経済活動を行いながら、経済的地位の向上を図ってゆく組織というととができる。

(2) 中小企業等協同組合の種類と特徴

中小企業等協同組合は、事業協同組合、信用協同組合、企業組合、事業協同小組合及び火災共済協同組合の5種類の組合のほかに連合会組織があり、企業組合を除き、事業協同組合連合会、事業協同小組合連合会、火災共済協同組合連合会、信用協同組合連合会の4つの連合会がある。

なお,上記5種類の組合について,それぞれの特徴の概要を表G-2にまとめる。

表 G-2 中小企業等協同組合の種類と特徴

種類	事 業 内 容	加入資格	設 立 要 件	特 典
事業協同組合	①生産・加工・販売・ 購買・保管・運送・ 検査等の共同事業 ②金融事業 ③福利厚生事業 ④教育情報事業 ⑤団体協約締結	①資本金1億円(小売 サービス1千万円, 卸売3千万円)以下 ②従業員300人(小売 サービス50人,卸 売100人)以下 ③事業協同小組合	①地区は定款で定める 一定の地区 ②4人以上の組合員 ③一定の出資金	①商工中金、中小企業金融公庫などからの融資、国からの高度化資金の貸付、従業員福祉施設に対する年金福祉事業団からの融資など ②税制上特別法人扱い。税率など優遇 ③国、地方公共団体の助成あり
事業協同小組合	事業協同組合 とほとん ど同じ	主として自己勤労によって事業を行う従業員 5人(商業サービス2 人)以下	事業協同組合と同じ	①事業協同組合とほとんど同じ ②政府は組合員に対し税制・ 金融上の特別措置を講ずる ことになっている
火災共済協同組合	火災共済事業	すべての小規模事業者	①組合員 1000 人以上, 出資金 200 万円以上 ②一都道府県に一組合 (一業種の場合は全 国を地区とする)	税制・金融上,事業協同組合と同じ
信用協同組合	①資金の貸付 ②手形の割引 ③預金の受入 ④一定の金融機関業務	事業協同組合の加入有 資格者及び勤労者	①地域,業域,職域に 応じて設立できる ②出資金は一定限度以 上	①税制上, 事業協同組合と同じ ②零細金融ができる
企業組合	会社と同様に組合自体 が企業体として事業を 営む	事業者, 勤労者, 個人, 誰でも加入できる	①発起人4人以上 ②組合員の3分の2以 上が組合事業に従事 ③事業従業員の2分の1 以上組合員であること	①税制上,組合事業従事による所得は課税所得 ②金融面等では事業協同組合と同様の特典あり

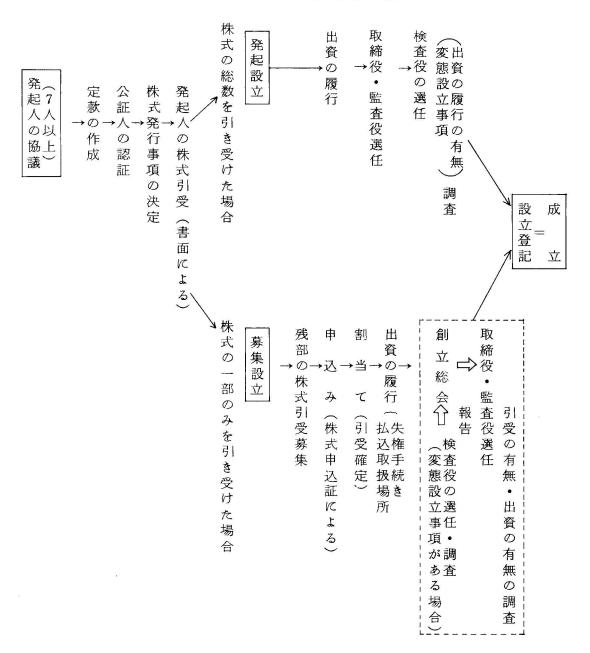
G-2-3 設立手続

法人の設立手続に関しては、株式会社、有限会社及び中小企業等協同組合の中で最も一般的な事業協同組合並びに商店街の形成に伴って設立される可能性が大きい商店街振興組合 (商店街振興組合法に基づく)の4種類について、その概要を説明する。

1. 株式会社

(1) 設立手続

図 G-2 株式会社の設立の流れ



株式会社の設立は、図G-2のように発起設立と募集設立とでは、手続が異なってくる。発起設立とは、発起人が会社の設立に際して発行される株式の総数を引き受ける場合であり、その一部のみを引き受けて、残りを他からそれを引き受ける人たちを募集する場合を募集設立と呼んでいる。

また,発起設立の場合は,設立手続の経過について,必ず裁判所が選任する検査役に よる検査を受けなければならないため,現在では,ほとんどの設立が募集設立となって いる。

(2) 登記すべき事項

①商号,②本店,③公告をする方法,④額面株式1株の金額,⑤発行する株式の総数,⑥発行済株式の総数並びに種類及び数,⑦資本の額.⑧目的,⑨取締役及び監査役の氏名,⑩代表取締役の氏名,住所,共同代表の定め,⑪支店,⑫会社存立の時期又は解散の事由,⑬数種の株式を発行する場合はその各種株式の内容及び数,⑭株式譲渡制限の定め等。これらの発記事項は常にあるとは限らず,定款に定められている事項について登記すればよい。

(3) 添付書類

①定款,②株式の申込及び引受を証する書面,③発起人が商法第168条の2に規定する事項を定めたときは、これを証する書面、④取締役及び監査役又は検査役の調査報告書及びその附属書類、⑤検査役の報告に関する裁判があったときは、その謄本、⑥発起人が取締役及び監査役を選任したときは、これに関する書類、⑦創立総会議事録、

- (8)取締役,代表取締役及び監査役が就任を承諾したことを証する書面並びに印鑑証明書,
- ⑨名義書換代理人又は登録機関を置いたときは、これらの者との契約を証する書面、
- ⑩払込を取り扱った銀行又は信託会社の払込金の保管に関する証明書、⑪その他。

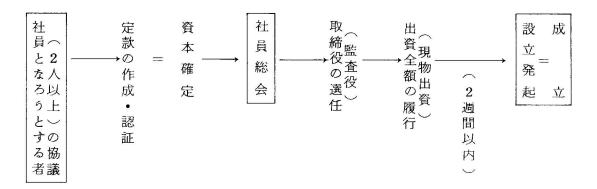
2. 有限会社

(1) 設立手続

有限会社は、社員の数が50人以下に制限され、社員の地位(持分)の譲渡にも一定の制約があるため、株式会社のような募集設立の方法は認められない。

設立手続は、図G-3のように株式会社の発起設立に類似する方法がとられ、かつ非常に簡単な経過ですむところに特色がある。

図 G-3 有限会社の設立の流れ



(2) 登記すべき事項

①商号,②目的,③本店及び支店,④出資一口の金額,⑤資本の総額,⑥取締役(監査役を置いたときは監査役)の氏名及び住所,⑦取締役の内会社を代表すべき取締役,共同代表の定めをしたときは,代表取締役の氏名及び共同代表の定め,⑧存立時期又は解散の事由を定めたときは,その時期又は事由等である。

(3) 添付書類

①定款,②出資金額の払込又は現物出資の目的の全部の給付があったことを証する書面,③取締役が就任を承諾した書面及びその書面の印鑑につき市区村長の作成した証明書,④監査役を置いたときは,その就任を承諾する書面等である。

3. 事業協同組合

(1) 設立手続

協同組合の設立については、行政庁(表 G-3参照)に対する認可申請が必要である。 また、設立にあたっては、行政庁との事前協議が必要となる。通常は、神奈川県中小企 業団体中央会との事前相談を行い、それから行政庁との事前協議にのぞんでいる。なお、 神奈川県の場合の窓口は、商工部団体育成課となっている。

(2) 設立認可申請書のための提出書類

①中小企業等協同組合設立認可申請書,②定款,③事業計画書(初年度並びに第2年度),④収支予算書(初年度並びに第2年度),⑤役員の氏名及び住所を記載した書面,⑥設立趣意書,⑦設立同意者がすべて組合員たる資格を有するものであることを発起人が誓約した書面,⑧設立同意者がそれぞれ引き受けようとする出資口数を記載した書面,⑨創立総会議事録又はその謄本,⑩理事会議事録,⑪発起人印鑑証明,⑫委任状(発起

人代表による申請の場合), ®役員の経歴書, ®設立同意書及び出資引受書, ®役員就任承諾書。

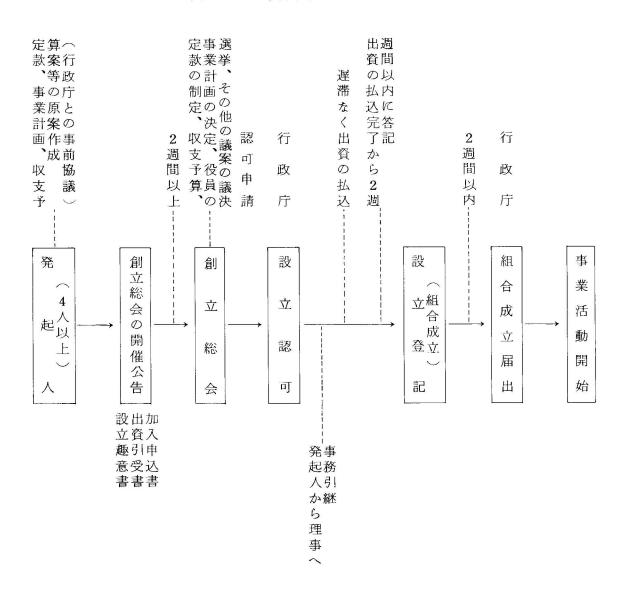


図 G-4 事業協同組合の設立の流れ

(3) 登記すべき事項

出資払込が終った日から2週間以内に、代表理事の申請により、組合の主たる事務所 所在地の地方法務局又は支局若しくは出張所に登記しなければならない。登記すべき事 項は、次のとおりである。

①事業,②名称,③地区,④事務所,⑤出資1口の金額,⑥出資払込の方法,⑦出資の総口数,⑧払込出資総額,⑨代表権を有する者の氏名,住所及び資格,⑩公告の方法

(4) 添付書類

登記申請書に添付すべき書類は、次のとおりである。

①組合設立認可書,②定款,③創立総会議事録,④理事会議事録,⑤出資の総口数を証する証明(出資引受書),⑥出資保管証明(金融機関の証明)乂は監事の払込証明,

⑦印鑑届, ⑧委任状

なお、協同組合の場合は、一般の会社の場合とは異なり、定款について公証人の認証 は必要がなく、そのかわりに行政庁の認可を必要とする。

表 G-3 事業協同組合の設立認可を行う行政庁一覧

組	合	0	種	類		所	管行	〕政	庁 名
① その地区がの組合の資格業」という。)組合	として定款で	で定められ	る事業	(以下「	資格事	地を管轄	售する 管轄	都道	所の所在 府県知事 牙県知事」
② その地区が の資格事業が とその他の事		は運輸大臣	10.00				首府県	早知事	大臣及び (すなわ 。)
(b) 資格事業	の全部又は- 国地区でなり	-部が大蔵 っもの。 -部が大蔵				管轄する		長又に)所在地を は国税局長 臣
(d) 資格事業	全国地区でで	ないもの。 一部が通商	産業大国			地を管軸		通商	所の所在 産業局長 臣
(f) 資格事業	の全部又は- 地区でない。 の全部又は- を地区とする	の。一部が運輸				組合の主: 管轄する 運	陸運局		海運局長
(g) 資格事業 組合		一部が厚生	NOT 1000 P. 100000		. 20 0000	厚建	生設	大大	臣 臣
(i) 資格事業 する組合	の全部又は一	部が農林	水産大	豆の所管	にぞく	農	林水	産 大	臣

4. 商店街振興組合

(1) 目 的

商店街が形成されている地域において小売商業又はサービス業に属する事業その他の

事業を営む者等が協同して経済事業を行うとともに当該地域の環境の整備改善を図るための事業を行うのに必要な組織について定めることにより、これら事業者の事業の健全な発展に寄与し、あわせて公共の福祉の増進に資することを目的とする。

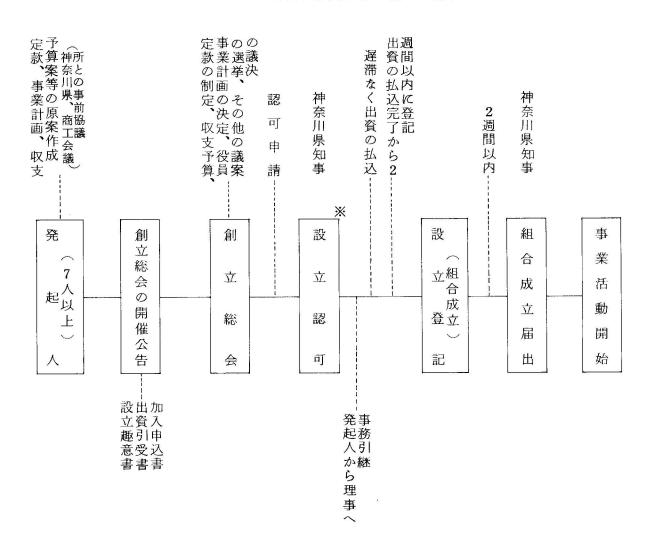
(2) 性格

- 事業者の事業の発展と公共の福祉の増進に資するという2つの目的をもっている。
- 当該商店街の区域において様々な業種に属する事業を営む者及び定款で定めれば非事業者をも包括して組織化できる。
- その商店街の立地する地域と一体性をもって切り離すことができない。
- その地域の環境を整備して魅力ある街づくりを進めるための事業を行うことが必要。

(3) 設立手続

設立手続については、事業協同組合と同じであるが、商工会議所との事前協議が必要となる。また、設立認可は神奈川県知事となる。窓口は、商工部団体育成課となっている。

図 G-5 商店街振興組合の設立の流れ



※ 設立の要件

① 地区の要件

小売商業及びサービス業者が30人以上近接して事業を営む地域で,その大部分 に商店街が形成されていること。

② 構成上の要件

組合員たる資格を有する者の%以上が組合員となり、かつ総組合員の½以上が小売商業又はサービス業に属する事業を営む者で構成されること。

(4) 設立認可申請のための提出書類

①定款,②事業計画書,③収支予算書,④設立趣意書,⑤組合員資格誓約書,⑥出資者名簿,⑦役員名簿,⑧創立総会議事録,⑨理事会議事録,⑩役員経歴書,⑪設立同意書及び出資引受書,⑫役員就任承諾書,⑬発起人印鑑証明書,⑭地区内地図,⑮組合員たる資格を有する者の名簿,⑯商工会議所の同意書

(5) 登記すべき事項

①事業,②名称及び事務所,③地区,④出資1口の金額,⑤出資払込の方法,⑥出資の総口数,⑦払込出資総額,⑧代表権を有する者の氏名,⑨公告の方法

(6) 添付書類

登記申請書に添付すべき書類は、次のとおりである。

①組合設立認可書,②定款,③創立総会議事録,④理事会議事録,⑤出資の総口数を証する書面,⑥出資全額の払込みのあったことを証する書面,⑦印鑑届

H. 土地・建物の権利

H-1 土地・建物に関する権利関係

H-1-1 土地・建物に関する権利の種類

一般的に土地建物を総称して不動産といい、民法86条で不動産とは「土地及びその定着物を云う」と規定されている。土地の定着物とは、建物、橋、ダム、石垣、樹木等などがある。

不動産にかかわる財産権としては、物権と債権がある。物権は所有権、地上権、抵当権などをいい、一般に物に対する直接かつ排他的な支配権であり、これが用益物権と担保物権とに大別される。そして、債権は一般的に特定人が他の特定人に対じて一定の給付を要求しりる権利とされている。

表 H-1 土地・建物に関する権利の種類

権利の種類	土 地	建	物
所 有 権	登記(民法第177条, 206条)	同	τ
地上権	登記すべきものと登記不要のものがある(民法第 177 条, 265条, 建物保護ニ関スル法律第 1条)		
永小作権	登記(民法第177条, 270条)		
地役権	登記(民法第177条, 280条)		
入 会 権	慣習による(民法第 294 条)		
先取 特 権	登記(民法第177条, 325条)	同	じ
不動産質権	登記(民法第177条, 356条)	同	じ
抵 当 権	登記(民法第177条, 369条)	同	じ
.譲渡担保	登証(民法第177条)	同	じ
買戾 特約	登記(民法第 581 条)	同	じ
賃貸借	登記(民法第605条),賃借地のうえの建物の保存登記と移転登記(建物保護ニ関スル法律第1条), 農地の賃貸借(民法第605条,農地法第18条)		
借家権		占有(第1条 第601 605条	, 民法 条,

H-1-2 権利の種類の概説

土地・建物に関する権利関係のうち以下代表的なものについて説明する。

1. 所有権

所有権については、民法 2 0 6 条で規定されている。その内容は不動産又は動産について、法令の制限内において自由に使用、収益、処分をなしうることで、全面的な支配権を有するということである。しかし、所有権をも含め、あらゆる財産権は、法が認めた範囲内においてのみの権利である。所有権の内容の制限は、農地、宅地、住宅、動産など物の種類によって異なる。また、制限の内容には、物の処分、利用する制限等がある。

(1) 取引についての制限

たとえば、農地については、所有権の譲渡、利用権の設定などの取引には知事の許可が必要とされ、また、国土利用計画法では、一定規模以上の土地について取引を行おうとする時は、知事等に届け出なければならない等が規制されている。

(2) 利用についての制限

土地は目的により、さまざまな利用の仕方があるが、この利用についての制限も多数 ある。以下、主なものをあげる。

- ① 建築そのものの規制。
- ② 建物の用途,種別による建築制限。
- ③ 建築物の規模,位置,構造等についての規制。 等があげられる。

(3) 処分についての制限

不動産を処分する場合に、その物件に用益権又は担保権が付着している時には、それ ぞれの内容によって制限が課せられることになる。

2. 建物の区分所有権

建物の区分所有とは、1棟の建物を数個の部分に区分し、その各部分をそれぞれ1個の物として所有することをいう。建物は、通常、1棟の建物をもって法律上1個の建物として所有するのが原則であるが、建物の区分所有はこれに対する例外である。

建物の区分所有は区分の仕方によって、縦割りの区分所有、横割りの区分所有、横割りでかつ縦割りの区分所有の3つがある。

縦割りの区分所有というのは、建物を縦断的、すなわち垂直に区分する場合で、棟割長屋、テラスハウス等がこれにあたる。これに対し横割りの区分所有というのは、建物を横

断的、すなわち水平に区分する場合で階層別区分所有と呼ばれることもある。

建物区分所有等に関する法律(以下本項において法という)の1条で,1棟の建物に,構造上区分された数個の部分で,独立して住居,店舗,事務所,倉庫その他の建物としての用途に供することができるものがあるときは,その各部分を,それぞれ所有権の対象とすることができると規定している。そして,法律上区分された各部分のことを「専用部分」と呼び,この専有部分に対する所有権を「区分所有権」,その所有者を区分所有者と呼んでいる(法2条)。

また,数個の専有部分に通ずる廊下や階段室,その他構造上区分所有者全員,又はその一部の者の共用に供されるべき建物部分は,個々の専有部分に対する区分所有権の客体とするわけにはいかない。

これらの部分は、「共用部分」と呼んで区分所有者全員又は関係する一部区分所有者の 「共有」に属するものとされる(法3条)。

なお、同法は、法制審民法部会がまとめた改正案を国会に提出されることとなっており、 近く法改正が行われる予定である。

3. 用益物権

他人の所有物を利用することのできる制限物権, つまり用益物権として民法で認められているものは, 土地に対しての地上権, 永小作権, 地役権であり, 慣習法上認められているものとして, 入会権等がある。

• 地上権

民法265条で、地上権者は、他人の土地において工作物又は竹木を所有するため、 其土地を使用する権利を有すと規定されている。

地上権というのは、工作物(建物・ダム等)を建造し、所有するため、また竹木を所有するため(いわゆる植林事業を営む目的で)他人の土地を使用することである。現実においては、宅地、山林などの借地は、賃貸借契約によって賃借権という債権で行われるのが大部分で、物権である地上権が設定されることはまれである。

地上権は、原則として土地所有者と地上権を取得しようとする者との間の契約(設定 契約)によって発生する。

地上権が,借地上に建物を所有する目的のためのものであるときは,同じ目的をもった土地賃借権とともに,借地権と総称され,借地法又は建物保護法により特別の保護を 受ける。

4. 借地権

借地法1条で、「借地権と称するは建物の所有を目的とする地上権及び賃借権を云う」 と規定されている。

借地権は、借地権者が地上に建ててもよいと認められる建物の種類に応じて、「堅固の建物」の所有を目的とする借地権と、その他の建物「非堅固建物」の所有を目的とする借地権とに大別される。

また、借地権の期間であるが、当事者で契約を定めなかった場合には、堅固建物の場合 60年、非堅固建物の場合 30年と定められている。ただし、この場合は、期間内に建物が自然に朽廃したときには、その時点で借地権は消滅することになっている(法2条)。 そして、借地の期間を当事者が定めた場合には、堅固の建物では30年以上、非堅固建物で20年以上としなければならない。

借地権の対抗力については、借地権が地上権である場合には、地上権の登記をすることによって、第3者に対抗することができる。これに対し、借地権が賃借権である場合には、債権であることから、賃借権者は、権利として地主に対して登記を請求したり強制したりする権利をもたない。そこで、建物保護法により、借地上に登記した建物を所有する場合には、地上権ないし土地賃借権自体についての登記がなくても、その借地権は、第3者に対する対抗力が認められるとされている。

そして,最後に借地権の譲渡,転貸であるが,借地権が地上権である場合には,地上権には当然譲渡性があるので,借地人は自由に借地権を譲渡したり,借地を他人に転貸することができる。

しかし、借地権が賃借権である場合には、地主の承諾が必要であり、無断で譲渡や転貸をすると、地主は借地契約を解除することができる(民612条)。しかし、借地法は昭和41年の改正により、賃借権である借地権に、一般的に譲渡性を認めることはしなかったが、裁判所の判断により譲渡、転貸の許可を与える場合があると定めることにより、土地賃借権の譲渡性に道を開いた(借9条)。

H-2 権利関係別開発手法

H-2-1 単独開発

単独開発は、土地を保有する主体が単独で開発する方法で、共同開発に比べ、権利の開係が明快であることが最大の特徴といえる。

開発の主体として,個人と法人の2つのタイプが考えられる。

H-2-2 共同開発

- 1. 共同事業を進めるにあたって
 - (1) できる部分から共同化をする

単独開発に比べ,共同開発にはさまざまな利点がある。主な利点として,次のようなものがある。

- 敷地がまとまることにより、プランの自由度が増す。
- 建物の有効率が高まる(建物が細分化されないので、居室に対する廊下等の割合が低くなる)。
- 周辺の環境がよくなる(オープン・スペースなどを効果的に使うことによって,全体として,調和のとれた環境をつくりだすことができる)。
- 建設費の単価を、建物規模がまとまることによって、下げられる可能性がある。
- 防災上の安全性が高まる。

特に敷地面積が小さい場合に、上記利点が大きく作用してくるが、共同化に伴う権利 関係の調整に対する不安から、共同開発をためらう人が多い。

しかし、共同化にも、さまざまな段階があり、その段階に応じた方法がある。必ずしも、100%の共同化をしなければいけないということではない。例えば、駐車場部分だけでも共同化すれば、敷地の効率はずっと高くなってくる。同時に、環境も良質なものとなる。

そのように、共同化ということは、お互いにできる部分から始めるということが重要であり、100%の共同化にこだわっていると、現実化することが難しい。

(2) 共同事業の進め方

共同事業は、単独事業と異なり、他の人との調整を必要とされる。単独事業であれば、計画の進行中に考えが変わり、事業計画を変更しても、個人の問題として済む。しかし、共同事業であれば、計画の変更は、参加者全員の同意が必要とされる。

多くの場合, 問題が金銭にかかわってくるだけに, 中途半端な同意では, 後で問題を 起とす元になる可能性がある。

共同事業を行うときには、まず、事業の目的、計画の内容を明確にしておく必要がある。その上で、事業目的・計画内容に対して、参加者全員の、完全な意志の一致が必要となる。事業目的・計画内容は、誰が見てもすぐにわかるような形で、残しておくことが重要である。

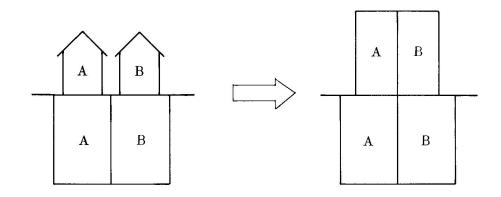
2. 平面的な権利変換方式

従前の土地の権利関係を尊重し、建物をその権利関係に従って、平面的に(縦割的に) 区分所有する方法。

利点としては, 権利関係が明快であるため, 権利の調整が少なくてすむ。

また,不利な点としては,従前の,おのおのの敷地の形状に規制され,建物の効率的利用が必ずしも十分になされない。

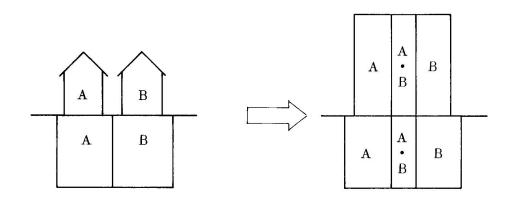
(1) 従前の画地割に合わせて、建物を共同建築する方式



建物は区分所有の形態をとりつつ、通路、階段等の共用部分も各人所有の部分に均等になるように配置し、おのおのが合意のうえで通行を認め合う。

おのおのが専有する建物部分が、相手側の敷地にまたがることのないよう、その境界 線に合わせる。

(2) 共用施設部分だけを共有とした土地の上に配置 D, 専有部分は従前の画地割に合わせる方式



この方式は、(1)の方式が共用施設の相互の合意利用という権利的にやや不明確な形を とることから、これを免れようとする方式である。 そのために, 共用施設を敷地境界線周辺に集め, その配置は従前敷地の面積比率を中心に, 負担が均衡をとれるように行う。共用施設部分のみを分筆し, その部分を共有土地とする。

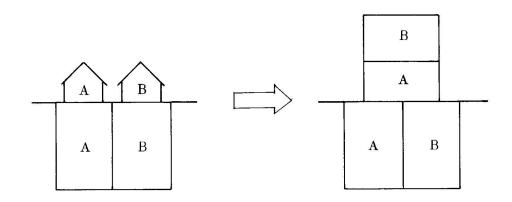
3. 立体的な権利変換方式

平面的権利関係の、建物の効率的利用が充分に計れないという欠点をなくするのとして、 立体的な権利変換方式がある。

建物の配置計画が、従前の敷地の権利形態から自由であることから、敷地の効率的な利用が計れ、周辺環境もより調和のとれたものとすることが可能となる。

この方式は、建物の権利変換を階層別に区分所有あるいは共有とし、平面的な位置関係 を、従前の敷地の権利関係に対応させる必要はない。しかし、従前の権利価格と従後の権 利関係を等価にしておく必要がある。

(1) 建物を立体的区分所有,敷地は従前のまま(分有)とする方式

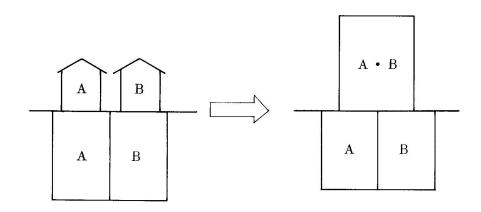


A, B 2 筆の土地の上に、A, B がおのおのの所有権に基づいて建物を立体的に所有する。

この場合、当事者A、Bはそれぞれ自己の土地の上に、相手側が建物の一部を所有することを承認する趣旨のなんらかの合意が必要となる。これは賃貸借契約にすれば全く問題はないが、通常、区分所有された建物部分A、Bと敷地部分A、Bは価値的に等価関係となるように、おのおのの建物面積を設定するので、使用対価は相殺し合って無償の場合が多い。

(2) 建物共有方式

土地は従前の単独所有そのままで、建物を共有する形態である。建物が共有関係にあっても、その持分に対し、敷地に対する権利がなければ建物を共有できない。この場合は、おのおのの共有持分権者が、相手方の土地を借り合うことになる。



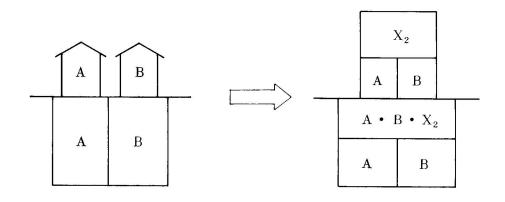
この方式によれば(持分比率によって収益を配分することによって),各自の取得建物の位置的な差による価値の違いの調整が不要になる。また,上記区分所有に比べ,建物プランの自由度が増し,土地及び建物のいっそうの効率的利用が可能になる。

4. 別種権利に置換する権利変換方式

権利者の出資した法人に、従前の権利を変換、移行させ、この法人が建物を建設するという方式をとる。

この方式は、安定収入をねらったオーナータイプの権利者よりも、営業意欲のある経営 者タイプの地権者に適した方式といえる。

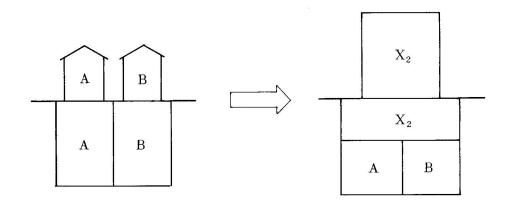
(1) 処分床部分を権利者出資の法人で所有する方式



地権者A及びBがある割合で出資した法人 X_2 が、処分床(借地権付建物)を取得して、これを運営してゆく方式である。

実体上はA及びBの所有であり、ただ準共有持分の一部が法人格(権利者出資の)に変化しただけであるので、全くの第三者が介入するよりも抵抗感は薄められるといえる。

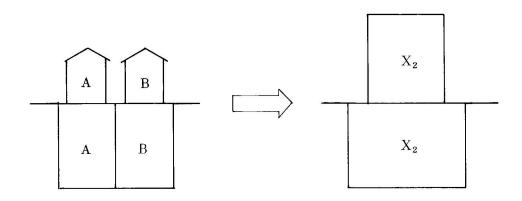
(2) 建物の全床を権利者法人が所有する方式



全床を法人所有にして,敷地の権利は X₂のために借地権を設定する。この場合,法人への出資比率は従前の土地評価額の比率と一致させる。

従前権利者A, Bは, 法人 X_2 より土地賃借料及び配当を受ける。これらの収入を家賃に充て、自らがテナントとなって営業を行うこともできる。

(3) 土地,建物とも全部権利者法人が所有する方式



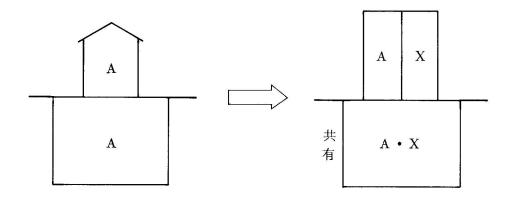
土地,建物とも,権利者設立の法人 X_2 に所有させる方式であり,従前権利にとらわれないので,建物利用としてはより理想的な形をとれる。この法人所有建物をテナントに賃貸し,法人 X_2 はその収入で建物運営を行う。

ただ, この方式では従前権利者は, 敷地を譲渡することになり, 譲渡税の問題が発生する。

5. 等価交換方式

土地所有者Aが建設資金出資者X(不動産会社や建設会社等)に敷地の共有持分を与える方式

一般的に, 持分の分配は次のように行われる。

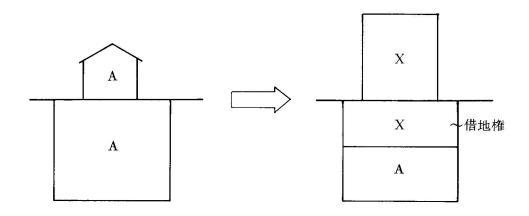


土地所有者Aの取得分 = 建物床面積 × 土地代金 土地代金 + 総事業費

この方式に対しては、税制上の優遇制度が設けられている。(I-1-1 参照)

6. 借地権設定方式

Aの所有地に、建物資金出資者 X (住宅・都市整備公団その他)が借地権を設定し、建物を建てる方式。



Aは、Xより、地代(公団の場合で約地価の2%)を受取る。

また、地主は希望すれば、10年後に建物を買い取ることができる。公団の場合は、買い取った人から25年間で、代金を返済してもらう(地主は、賃料の一部を返済に充てる) ことになっている。

1. 税制·融資制度

I-1 税 制

I-1-1 不動産と税制

土地・建物などには、その保有の仕方によって図 I-1の様な税金がかかってくる。 その中で、特に譲渡所得にかかる所得税、固定資産税、不動産取得税等は、その額も大き く、事業の経営に与える影響も少なくない。

そこで、ここでは、昭和57年度の税制改正を織り込みながら、基本的な事項について整理し、合理的な資産の運用や節税の検討資料になればと考えている。

しかし、税制については、個々の事業形態や内容、資産状況あるいは将来の生活設計等を 踏まえながら、総合的に検討し、判断していかなければならない重要な問題といえ、詳しい 内容については、税理士等専門家に相談し、適切なアドバイスを受けることが望ましい。

-不動産取得税 取得した時 一特別土地保有税(取得分) -土地・建物を相続した場合……相続税 -土地・建物の贈与を受けた場合……贈与税 一登録免許税 - 固定資産税 持っている時 -都市計画税 - 特別土地保有税(保有分) -不動産所得に所得税・住民税・事業税 貸した時 -権利金に所得税・住民税 -売却の場合― 売った時 --交換の場合---- 譲渡所得に所得税・住民税

一収用の場合--

図 I-1 土地・建物などにかかる税金

- 1. 取得した時
 - (1) 不動産取得税 県税

土地又は家屋の所有権(新築・購入)を取得すること。また,一回だけ課税される。

• 固定資産税評価額 $\times \frac{4}{100}$ 但し,標準的な住宅を建築した場合,一住戸当り 420 万円が控除される。

建物:(固定資産税評価額-420×戸数)× 4/100

※ アパート等共同住宅では、独立した区画ごとに控除が適用される。

(2) 特別土地保有税 — 市税

昭和48年7月1日以降,土地を 取得した 、分。

- 取得価格 $\times \frac{3}{100}$ 不動産取得税相当額
- 課税対象……横浜市では 2,0 0 0 m²以上
- 免税措置……。一定の農地,林地
 - 。住宅の用に供されている土地で,500 m²以下
 - ○中高層耐火共同住宅の用に供されている土地
 - ○ビルや店舗等恒久的利用に供される建築物・工作物等の用に供されている土地
 - ○優良な土地・宅地の供給事業の用に供される土地など
- (3) 土地・建物を相続した場合(相続税の対象になる) ― 国税

相続する土地にアパートが建っている時

- アパートの建築費の負債(ローン)が残っている時は、相続財産から差し引かれる。
- アパートが建っている土地は、普通の宅地に比べると評価額が低い。
- (4) 土地・建物の贈与を受けた場合(贈与税の対象になる) ― 国税
 - (1) 贈与になる例
 - 登記名義を変更した場合。
 - ・親等から取得資金の援助を受けた場合。
 - ② 贈与にならない例
 - ・土地の無償使用は、借地権の贈与はない。
 - 取得費の持分に応じた共有登記にする方法。
- (5) 登録免許税 国税
 - ① 所有権の保存登記をした時(建物)
 - 固定資産税評価額× $\frac{6}{1,000}$ (新築住居の場合には軽減措置あり $\frac{3}{1,000}$)

- ② 土地・建物の所有権の移転登記をした時
- 相続税 $\frac{6}{1,000}$ 贈与 $\frac{25}{1,000}$ 共有分 $\frac{6}{1000}$

· 売 買 - 50 1000

※土地区画整理による移転登記の場合は、非課税。

- ③ 抵当権の設定登記(ローンの利用)
- 抵当権設定額 $\times \frac{4}{1000}$

(新築住宅用家屋に関しては、軽減措置がある $\frac{2}{1000}$)

- 2. 持っている時
 - (1) 固定資産税(毎年課税) 市税
 - 固定資産評価額に対する課税標準額× 1.4
 - ① 土地に関する特例 住宅用地,小規模住宅用地の場合。
 - 小規模用地は,課税標準額が上記の $\frac{1}{4}$

※住戸一戸当り 200 m2までの部分

- (例) 10 世帯あるアパートの場合, $200 \times 10 = 2,000$ ㎡まで小規模住宅用地として 課税。
- 住宅用地は、課税標準額が上記の 1/2 ※ 200 m2を超える部分
- ② 建物に関する特例
- 新築住宅に対する一定期間の減額措置。

 - 一戸当りの床面積 $40 \, \mathit{m}^2$ 以上 $165 \, \mathit{m}^2$ 以下,税額が $3 \,$ 年間 $\frac{1}{2} \,$ になる。
 - 。耐火, 簡易耐火

3 階以上の中高層のもの,税額が5 年間 $\frac{1}{2}$ になる。

- (2) 都市計画税(毎年課税) 市税
 - 固定資産税の課税に準じ、課税標準額の 3
- (3) 特別土地保有税 市税

昭和44年1月1日以降取得した土地の、保有分 、。

• 取得価格× 1.4 100

- ・課税対象……横浜市では300 m²以上
- 免税措置……。一定の農地, 林地
 - ○住宅の用に供されている土地で,500 m²以下のもの。
 - ○中高層耐火共同住宅の用に供されている土地。
 - 。ビルや店舗等恒久的利用に供される建築物,工作物等の用に供されている土地。
 - ○優良な住宅・宅地の供給事業の用に供される土地等。

3. 貸した時

- (1) 不動産所得に所得税と住民税
- 不動産所得=総収入金額-必要経費
 - ○総収入金額

家賃,駐車場,礼金,共益費(除く敷金)。

∘ 必要経費

減価償却費,修繕費,共用部分の水道・光熱費,公租公課(固定資産税,都市計画税), 火災保険料,借入金利息,不動産取得税,登録免許税など。

※不動産所得は総合課税となっている。

※減価償却費については、割増償却ができる。

(普通の償却費) $\times \frac{150}{100}$ (耐用年数 45 年以上のものは $\frac{175}{100}$)

期間は5年間

- (2) 事業税 県税
- 5 7年度分より10世帯以上の規模のアパートに課税。
- 住宅用地の貸付は、200m²以上または貸付件数が10件以上。
- 青空駐車場は、10台以上(建築物である駐車場はすべて課税)。

{所得金額-事業主控除(220万円)} $\times \frac{5}{100}$

(3) 土地の権利金に対する課税。

建物を建てる人に土地を貸した場合。

- 借地権の設定の対価が、土地の時価の $\frac{1}{2}$ を超える場合。
 - → 譲渡所得
- 上記以外で譲渡所得とならない権利金,頭金の場合。
 (権利金が年間地代の20倍以下) → 不動産所得

※年間地代の2倍以上の権利金を受けとった時,臨時所得として取り扱う。

4. 売った時

- (1) 土地・建物の譲渡所得
 - 収入金額-取得費 譲渡経費=譲渡利益
 - 譲渡利益-譲渡所得の特別控除=譲渡所得
 - 譲渡所得の特別控除
 - 。短期譲渡所得の場合…… 0
 - 。長期譲渡所得の場合……100万円
 - ○その他特例による譲渡所得の場合。

なお、次に掲げるような譲渡にあてはまる場合には、以下のような特別控除の特例が ある。

- ○収用対象事業のために土地建物等を譲渡した場合……………… 3,000万円
- ○住宅・都市整備公団等が行う土地区画整理方式による宅地開発事業

のために土地等を譲渡した場合……………………………… 2,000万円

- 。特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合…………… 1,500万円
- ○農業振興地域内の農地を譲渡した場合………………… 500万円
- 短期譲渡,長期譲渡の区分

個人がその年1月1日現在において所有期間が10年を超える土地建物等を譲渡したときは、長期譲渡所得として分離課税の方法で税金を計算する。

長期譲渡所得の分離課税が適用される資産は、その譲渡をした年の1月1日現在に おいて引き続き10年を超える期間所有していた土地建物等である。したがって、昭 和46年12月31日以前から引続き所有していた土地建物等を昭和57年中に譲渡 した場合の所得は長期譲渡所得に該当する。昭和47年1月1日以後に取得した土地 建物等を昭和57年中に譲渡した場合には、短期譲渡所得に該当することになる。

- 法人の場合の重課制度
 - 短期譲渡所得に対して 2 0 % 重課。
 - ○優良住宅造成等の譲渡の場合は,重課除外がある。
- 「優良住宅地の造成等のための譲渡」とは、所有期間が10年を超える土地等の譲渡で、次表に該当することについて一定の証明がされたものをいう。

表 I-1 優良住宅地等のための譲渡

1)	国,地方公共団体に対する土地等の譲渡
2	次に掲げる法人に対する土地等の譲渡で、その土地等が宅地若しくは住宅の供給、 又は土地の先行取得の業務を行うために直接必要であると認められるもの イ 住宅・都市整備公団、土地開発公社、空港周辺整備機構、公害防止事業団、 雇用促進事業団、新東京国際空港公団、地域振興整備公団、地方住宅供給公社、 日本勤労者住宅協会。 ロ 宅地若しくは住宅の供給又は土地の先行取得の業務を目的とする地方公共団体 の全額出資による法人(イに該当するものを除く)で、その地方公共団体の管理 のもとに業務を行っている民法第34条の規定により設立された法人。
3	収用交換等による土地等の譲渡(①,②の譲渡に該当するものを除く)。
4	都市計画法の開発許可を受けて行われる一団の宅地 [その開発許可の内容に適合して行われると認められる面積 1,000 m² (開発許可を要する面積が 1,000 m² 未満の区域にあっては都道府県知事が定める面積)以上のものに限る]の造成を行う者に対する土地等の譲渡で、その譲渡した土地等がその一団の宅地の用に供されるもの。
(5)	都市計画区域内の宅地の造成につき開発許可を要しない場合において,優良な宅地の供給に寄与するものであることにつき都道府県知事の認定を受けて行われる一団の宅地(その認定の内容に適合して行われる面積 1,000 m²以上のものに限る)の造成を行う者に対する土地等の譲渡で,その譲渡した土地等がその一団の宅地の用に供されるもの。
6	都市計画区域内において、優良住宅の供給に寄与するものであることにつき都道府県知事(中高層の耐火共同住宅の敷地の面積が1,000㎡未満のものにあっては市町村長)の認定を受けて行われる25戸以上の一団の住宅又は15戸以上又は延床面積1,000㎡以上の一定の中高層の耐火共同住宅の建設を行う者に対する土地等の譲渡で、その譲渡した土地等がその一団の住宅又は中高層の耐火共同住宅の敷地の用に供されるもの(④又は⑤の譲渡に該当するものを除く)。
7	土地区画整理法による土地区画整理事業の施行地区内の土地等で仮換地の指定がされたものを、その指定の効力発生の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに一定の要件を満たす住宅又は中高層の耐火共同住宅の建設を行う者に譲渡した場合のその譲渡で、その譲渡した土地等につき指定された仮換地等が上記の住宅又は中高層の耐火共同住宅の敷地の用に供されるもの(④から⑥までの譲渡に該当するものを除く)。
8	宅地の造成又は住宅の建設を行う者に対する土地等の譲渡で、その譲渡の日から同日以降2年を経過する日の属する年の12月31日までの期間(特例期間)内に上の④~⑦の譲渡に該当することとなることが確実であると認められるもの。 注 「特例期間」については、特定の事由がある場合には、延長(最長6年)が認められる。

(「土地建物の税務」昭和57年版より)

(2) 既成市街地等内にある土地等の買換え・交換の特例制度

三大都市圏の特定の地域で認められている、この「買換え特例制度」は、譲渡した土 地等の価格が、取得した共同住宅の価額より多い場合だけ、その差額に課税するという もの。この適用を受ける条件の一つとして、譲渡した土地に建築される共同住宅が4階 建以上でなければならないとされていた。

今回の改正で、3階建のものにも適用されることになった。したがって、原則として 3階建までしか建築できない第1種住居専用地域で民間デベロッパーと等価交換方式に よって行うマンション建設の共同事業にも、この制度が適用されることになった。

なお、売買の形態をとらないで、交換の形態をとる場合にも上記の特例が適用される。

※この「立体換地についての買換え特例制度」の適用を受けるには、次のような条件を

満たさなければならない。

- ① 譲渡する土地等は、三大都市圏の次の地域にあること。
 - ・ 首都圏……東京都の 2 3 区と武蔵野市の全部と三鷹市, 横浜市, 川崎市, 川口市, 各市の特定の地域。 ----→ 港北ニュータウン地区は対象外。
 - 近畿圏……大阪市の全部と京都市、守口市、布施市、堺市、神戸市、尼崎市、西宮市、芦屋市、各市の特定の地域。
 - 中部圏……名古屋市の特定の地域。
- ② 譲渡する土地に建築される中高層の耐火共同住宅は,
 - 3 階建以上であること。
 - 土地等を譲渡した者,または譲渡を受けた者が建築したものであること。
 - その床面積の2分の1以上が、居住の用に供されるものであること。
- (3) 居住用財産の買換え・交換の特例制度(昭和57年創設)

この特例は、所有期間が10年を超える居住用財産を譲渡して一定期間内に自己の居住用財産を取得し、その居住の用に供したときは、前記の3,000万円特別控除との選択により、その譲渡所得を軽減するというもので、その譲渡資産の譲渡価額が取得した資産(買換資産)の取得価額以下の場合は、税金がかからず、譲渡資産の譲渡価額が買換資産の取得価額を超える場合は、その超える部分についてだけ税金がかかることになる。

なお、居住用財産の買換えの特例の対象となる譲渡資産に該当するものと買換資産に 該当するものとを交換した場合などについても、居住用財産の買換えの特例を適用する ことができる。

(4) 同種の固定資産を交換した場合の特例制度

1年以上所有していた土地,建物,機械装置などの固定資産を他人が1年以上所有していた同種の固定資産(交換のために取得したものを除く)と交換し,交換取得資産を

交換譲渡資産の譲渡直前の用途と同一の用途に供した場合で、交換の時における交換取得資産の価額と交換譲渡資産の価額との差額がこれらの価額のうちいずれか多い価額の20%以下である場合は、交換譲渡資産(交換取得資産とともに取得した金銭等に対応する部分は除かれる)の譲渡はなかったこととされる。

- (5) 特定の事業用資産の買換え・交換をした場合の特例制度
 - ・既成市街地の土地・建物(事業用)を譲渡して、既成市街地外の土地・建物を取得する場合または、交換する場合に適用がある。
 - 所有期間が10年を超える土地・建物(事業用)を譲渡して、建物その他の償却資産 (土地は対象外)を取得する場合に適用がある。

I-1-2 納 税

営業所得に対する納税について、個人事業と法人事業に分けて、その違いを整理する。

種類項目	個 人 事 業	法人企業の事業
1. 営業開始に伴う手続	事業開始の日から2ヶ月以内に税 務署に提出。	法人設立の日以後2ヶ月以内に税 務署に提出。
	① 事業開始届 ② 青色申告承認申請書 ③ 給与支払開始届	 ① 法人設立届 ② 同 左(設立の日以後3) ヶ月以内 ③ 同 左
	③ 加サ文払例如用④ 源泉所得税の納期の特例の承認申請書(10人未満の時に	④ 同 左 ④ 同 左 ※その他計算方法選択の諸届出
	できる) ⑤ みなし法人課税選択の届出書 (選択する場合に提出) ※その他計算方法選択の諸届出有り。	有り。
2. 納 税 地	住 所 地。	本店の所在地。
3. 事 業 年 度	曆 年(1月~12月)。	定款の定める営業年度。
4. 申 告 • 納 税	その年の翌年2月16日から3月 15日の間に確定申告書を所轄税 務署に提出し、同時に第3期分の 納付をする。	各事業年度終了の日の翌日から2 ケ月以内に確定申告を所轄税務署 に提出し,同時に確定申告税額を 納付する。

種類	個 人 事 業	*
項目	個 八 事 未	法人企業の事業
5. 予定申告・納税	前年度の所得に基づいて計算した	① 事業年度開始の日以後6ヶ月
	金額(10万円未満は不要)の $\frac{1}{3}$	を経過した日から2ヶ月以内に
	相当額(予定納税額)をそれぞれ	前事業年度× の法人税額× 前事業年度の月数
	第1期-7月1日から 7月31日	を申告・納付する。
	第 2 期- 11月1日から 11月30日	この金額が10万円以下の場
	までに納付する。	合は申告不要
		② 中間申告期間の実績計算によ
		って申告・納付することもできる
6. 所 得 の 計 算	営業による所得は,事業所得にな	各事業年度の所得金額は、その事
	る。事業所得は,農業・漁業・製	業年度の益金の額から損金の額を
	造業・卸売業・小売業・サービス	控除した金額。
	業・建設業,その他の事業から生	(益金の額)-(損金の額)
	じる所得。	=所得金額
	(その年の総収入金額)- (必要経	
	費)=事業所得の所得の金額	
7. 収益について	営業上の収入すべき金額(売上そ	
	の他付随収入)で、収入に計上す	
	る時は、商品の引渡の日、役務の	償又は無償による資産の譲渡,又
	提供をした日などで、収入すべき	は役務の提供 ③無償による資産
	金額の確定した時である。	の譲受け ④その他の取引きで,
		資本等取引以外のものに係わるそ
		の事業年度の収益の額で、収入す
		べき金額の確定した時である。
8. 費 用について	必要経費に算入すべき金額は,原	損金に算入すべき金額は,
	則として事業所得の総収入金額に	① その事業年度の収益に係わる
	係わる。	売上原価等の直接原価。
	① 売上原価その他当該総収入金	② 販売費,一般管理費,その他

種類項目	個 人 事 業	法人企業の事業
8.費用について	額を得るための直接費用。 ② その年における販売費,一般管理費その他事業所得を生じべき事業について生じた費用。特に次の費用又は控除の制度がある。 ・事業用固定資産の減価償却費・事業専従者控除(白色申告者)40万円・青色事業専従者控除・青色申告者)10万円・みなし法人課税の選択ー事業主報酬(青色申告者)	の費用。 ③ 損失の額で資本等取引き以外の取引に係わるもので債務の確定しているものである。
9. 所 得 の 処 分	所得は本人に帰属。	会社の利益は、配当の手続を経て 出資者又は株主個人に帰属するこ とになる。
10. 課税所得と税金	① 所得税(国税) 他の所得と合算し,所得税が計算される。 ※ 各種所得控除 総所得金額 — 各種所得控除 の合計額	課税標準(課税の対象になる所得) は、各事業年度の所得。 これに対して次のような法人税及 び地方税が課税される。 (資本金1億円以下の普通法人の場合) ① 法人税(国税) 配当軽減適用所得 <年800万円以下> <年800万円超> 24% 32% その他の所得 30% 42%

種類項目	個 人 事 業	法人企業の事業
10. 課税所得と税金	(年間所得税額)-(給与等の源泉所) 得税予定納税額 = 確定申告の税額 従って,事業所得に対する税額 は他の所得の有無・額により,累 進所得税率の上積みの税率の部 分に対する税額相当分と見れば よい。 ② 事業税(県税) (事業所得一事業主控除220万円) ×5%=事業税	② 法人事業税(県税) <350万円まで><350万円超><700万円超> (所得に対して) 6 % 9 % 12 % ③ 法人県民税 法人税に対して 5 % ④ 法人市民税 法人税に対して 12.3%
11. 源泉所得税につ	源泉徴収の対象になる所得の支払いり,給料及び支払い報酬に対しては10日(納期の特例の場合は,年間	は,支払い時に源泉徴収し,翌月
12. その他営業に関する税金	• 娯楽施設利用税(県税) — パラ	に対して課税 チンコ・射的場・マージャン屋・ グ場等の利用に対して課税。 建物の外営業用の償却資産に対し 賃以上の事業所床面積を有する事
13. 事業形態について	営業を行う場合、個人事業にするな営業資本の調達の形態、営業上の見営業活動を個人から区分して独立し判断により事業形態を決定する必要	具体的資産の所有と賃貸借の関係 した事業体とするか, など総合的

種類項目	個 人 事 業	法人企業の事業
14. 個人事業と法人事業との税負担の比較	※ 率による所得税額(他の所得がある	法人の場合,主宰者の給与は損金 になり,本人の給与所得(給与所 得控除がある)になるので, (法人所得に対する法人税30%又は 42%)+ (主宰者の給与所得の税額)=A (法人所得)+(主宰者の給与)=B
	また、法人所得が0になるように主 与所得控除の分と個人事業税の部分 といえる。 但し、個人の場合にも「みなし法人 択すれば、給与所得控除の分(個人 効果がある。	子は法人計算の方が常に有利である 人課税 」(事業主報酬)の制度を選

※ 課税所得金額に対する所得税率

課税	課税所得金額		課税	所得金額	税率
60万円	円以下の金額	10%	1,000万	円以下の金額	38%
120	"	12	1,200	"	42
180	"	14	1,500	"	46
240	"	16	2,000	"	50
300	"	18	3,000	"	55
400	"	21	4,000	"	60
500	"	24	6,000	"	65
600	"	27	8,000	"	70
700	"	30	8,000 万	円超の金額	75
800	"	34			

I-2 融資制度

生活再建のために,賃貸住宅,店舗,事務所等の建物を建設したり,又は設備を設置したりするときに利用できる主な公的資金融資制度について,その概要を紹介する。

I-2-1 日本開発銀行

1. ニュータウンの開発整備融資

良好なニュータウンの形成をはかるため、公共・公益施設、交通条件の整備などを 十分に配慮した一定規模以上の優良な宅地開発事業及びショッピングセンター、教育 文化施設などの新市街地センター施設に融資する制度。

- (1) 貸付対象事業
 - ① 宅地開発
 - ・原則として計画面積が30 ha以上
 - ・公共施設の用に供する面積が25%以上
 - 都市計画法による開発許可を受けたもの
 - 分譲価格は、国土利用計画法によるもの
 - 造成後速かに処分すること
 - (2) 新市街地開発センター施設
 - 上記①の地区内にあること
 - ショッピングセンター,教育文化施設,行政・サービス施設,体育レクリェーション施設等
- (2) 貸付対象
 - ① 宅地開発
 - 市街化区域については、土地造成費及び関連公共施設用地取得費
 - その他区域については、土地造成費
 - ② 新市街地センター施設
 - 対象施設の工事費
- (3) 貸付金の限度

① 宅地開発

総事業費の30%以内

② 新市街地センター施設

対象工事費の50%程度

- (4) 貸付条件
 - ① 利率(昭和57年現在)

- ・宅地開発 年8.4%・新市街地センター施設 年8.3%
- ② 返済期間
 - ・宅地開発 原則として10年以内(含元金据置期間5年以内)
 - ・新市街地センター施設 25年以内(含元金据置期間5年以内)
- ③ 返済方法 分割返済
- (5) 問い合わせ先

日本開発銀行都市開発部 03(270)3211

I-2-2 国民金融公庫

- 1. 普通貸付
 - (1) 貸付対象者

中小企業者で適切な事業計画をもち、小口の事業資金を必要とするもの(新規でも事業計画が適切で成功の見通しを備えていれば可)の全業種に及ぶ。次を一応のめどとしている。

- ① 資本金1,000万円以内。
- ② 従業員100人以内(商業,サービス業は50人)ただし,金融業,遊興娯楽 的事業等は除く。
- (2) 貸付金の使途

運転資金及び設備資金。

- (3) 貸付金の限度
 - 1,800万円(特定設備資金については2,700万円以内)。
- (4) 貸付条件
 - ① 利 率(昭和57年現在) 年8.2%
 - ② 返済期間
 - ・運転資金目的 5年以内(据置6ヵ月を含む)
 - ・設備資金目的 7年以内(据置2ヵ年を含む)※いずれも特定設備資金については10年以内。
 - ③ 返済方法 原則として割賦償還。
 - ④ 担保及び保証人 担保を徴する場合あり。連帯保証人1名以上。
- (5) 問い合わせ先

国民金融公庫横浜支店 (201)9912

2. 生鮮食料品等小売業近代化資金貸付

(1) 貸付対象者

青果,魚介類,米穀,酒類,乳類,茶,パン・菓子の各小売業,パン,菓子,め ん類,とうふ,水産練製品,漬物,そうざい,乳酸菌飲料の各製造小売業及び総合 食料品小売業を含む中小企業者。

※ 資本の額若しくは出資の総額が1,000万円以内の会社又は従業員50人以内の会社及び個人。

(2) 貸付金の使途

- ① 近代化,合理化,独立開業,協業化,衛生防災,小売市場への入居に必要な設備資金。
- ② 特定協業化のための出資金。
- (3) 共同購入運転資金。
- ④ 食料品小売業近代化事業設備資金。
- (3) 貸付金の限度

2.600万円

- (4) 貸付条件
 - ① 利 率(昭和57年現在) 年8.2%
 - ※ 特定の設備については年7.5%(4年目から8.0%)及び年8.0%,年8.15%。
 - ② 返済期間

10年以内(据置期間2年以内)

③ 返済方法

原則として割賦償還。

④ 担保及び保証人

担保を徴する場合あり。連帯保証人1名以上。

I-2-3 住宅金融公庫

1. 一般中高層建築物融資

市街地の土地の合理的利用と災害の防止をはかり、あわせて住宅難の緩和をはかる ことを目的として住宅つき店舗、事務所等の建設資金を融資する制度。

- (1) 貸付対象者
 - ① 敷地を所有,又は借地権(地上権,賃借権)を有する個人又は法人。
 - ② 自己資金(頭金)の調達が確実にできること。
 - ③ 借入元利金の返済が確実にできること。
 - ④ 確実な保証人をつけることができること。なお、法人の場合は経営責任者は必ず連帯保証人になる。

⑤ 日本国籍を有している者若しくは外国人(永住許可を受けている者昭和27年 法律第126号第2条第6項による在留者及びその子供)又は外国法人以外の法 人。

(2) 貸付対象地域

- ① 防火地域
- ② 準防火地域の商業地域,近隣商業地域,住居地域又は第2種住居専用地域。
- ③ 上記①,②以外の商業地域,近隣商業地域,住居地域又は第2種住居専用地域。
- ④ その他公庫が必要と認める地域。

(3) 敷地の条件

- ① 商業地域及び近隣商業地域は、原則として250㎡(約76坪)以上。
- ② 上記以外の地域は、原則として330m²(約100坪)以上。
- ③ 周辺の土地利用に支障をきたないもの。
 - ※ 敷地面積は緩和できる場合がある。
- (4) 建物の条件
 - ① 耐火構造とし、地上3階以上。
 - ② 延べ床面積は,原則として1,000㎡以上。
 - ③ 住宅部分の床面積が1/2以上。 ただし、商業地域の建物で、特に公庫が認めたものについては
 - 延べ床面積が1,500㎡以上の場合は1/3以上。
 - 延べ床面積が2,000 m²以上の場合は、1/4以上に緩和できる場合がある。
 - ④ 1戸当りの住宅面積は、共用部分を含まないで
 - 世帯向住宅 。賃貸の場合 30 m²以上120 m²以下
 - ○譲渡の場合 4 0 ㎡以上120 ㎡以下
 - ○自己使用の場合 30㎡以上120㎡以下
 - 単身者向共同宿舎

1居住室の床面積は,原則として $23m^2$ 以下で,かつ,1人当たり $7m^2$ 以上 $15m^2$ 程度。ただし,できるだけ1人当たり $10m^2$ 程度とし,1人1室となるような計画であること。

(5) 貸付対象面積

- ① 住宅部分
 - 世帯向住宅 1戸当たり85m²以下
 - 単身者向共同宿舎 1人当たり22m²以下
- ② 非住宅部分

- 防火地域,準防火地域及び近隣商業地域に建設する場合は,住宅部分の床面 積と等面積まで。
- 上記以外の地域については、住宅部分の床面積の1/2まで。
- (6) 貸付金の限度

① 建築工事費

 $1\ 0\ 3, 1\ 0\ 0\ \square/m^2$

② 特殊基礎工事費

5,100 円 $/m^2$

③ 給湯設備設置工事費 267,000円/戸,6,700円/人

④ 昇降機設置工事費

6階以下

740万円/台

7 階~ 9 階

860万円/台

10階以上

1.030万円/台

※ 地上階数5(全部が住宅の場合は6)以上の建物に限る。

(5) 貸付限度額

75%以内

- (7) 貸付条件
 - ① 利 率(昭和57年現在)

• 住宅部分

年 7.5%

• 非住宅部分

年8.15%

- ② 返済期間
 - 住宅部分

20年以内

非住宅部分

10年以内(含元金据置期間3年)

③ 返済方法

元利均等毎月払い

- ④ 返済月額
 - 住宅部分

約 80,600円(元金1,000万円につき)

• 非住宅部分

約122,100円(元金1,000万円につき)

- (8) 建物の用途
 - ① 住宅部分

賃貸、分譲、従業員、自家用を組み合わせた計画は可能であるが、賃貸と分譲 等を組み合わせる場合は, 階層等で区分する。

② 非住宅部分

店舗,事務所,倉庫,駐車場などで,自,他使用,賃貸又は分譲する計画でも かまわない。ただし,居住者に風教上の悪影響. 臭気, 騒音, 危害を加え又は建物 を破損するおそれのないものに限る。

- (9) 賃貸又は分譲等
 - ① 住宅部分

・ 賃貸の場合

家賃は公庫の承認が必要。敷金は家賃の6ヵ月分までで、権利金・謝金等は 一切徴収できない。

• 譲渡の場合

譲渡価額は公庫の承認が必要。1戸当たりの譲渡価額は、原則として3,300 万円を限度とする。

② 非住宅部分

制限なし

(10) 問い合わせ先

住宅金融公庫東京支所 03(260)1131

2. 土地担保中高層建築物融資

都市にある未利用遊休地を一般向けの賃貸住宅又は分譲住宅の敷地として活用する制度。この制度は、建物全部を住宅として利用することが義務付けられており、従って店舗併用住宅は認められない。

- (1) 貸付対象者
 - ① 敷地を所有,又は借地権(地上権,賃貸権)を有する個人又は法人。
 - ② 自己資金(頭金)の調達が確実にできること。
 - ③ 借入元利金の返済が確実にできること。
 - ④ 確実な保証人をつけることができること。なお、法人の場合は経営責任者は必 ず連帯保証人になる。
 - (5) 住宅の経営管理に十分な能力を有すること。
 - ⑥ 日本国籍を有している者若しくは外国人(永住許可を受けている者昭和27年 法律第126号第2条第6項による在留者及びその子供)又は外国法人以外の法 人。
- (2) 敷地条件
 - 一般中高層建築物融資に同じ。
- (3) 建物の条件
 - ① 耐火構造とし、地上3階以上。
 - ② 延べ床面積は,原則として1,000㎡以上。
 - ③ 建物の用涂は、全部が住宅(車庫、物置等を含む)。
 - ④ 一般中高層建築物融資(4)の④に同じ。
- (4) 貸付対象面積
 - 一般中高層建築物融資(5)の①に同じ。

- (5) 貸付金の限度
 - ・ 一般中高層建築物融資(6)の①~④に同じ。

※ 昇降機設置工事費の融資は、地上階数 6以上の建物に限る。

貸付限度額

99.45%以内

- (6) 貸付条件
 - 年 7.5% ① 利 率(昭和57年現在)

② 返済期間

20年以内

③ 返済方法

元利均等毎月払い

④ 返済月額

約80,600円 (元金1,000万円につき)

(7) 建物の用途

賃貸住宅若しくは分譲住宅にするか、又は自家用住宅とこれらの住宅を組み合せ た計画も可能。ただし、賃貸住宅と分譲住宅を組み合せる場合は、階層等で区分の とと。

- (8) 賃貸又は分譲等
 - 一般中高層建築物融資(9)の①に同じ。
- (9) 問い合わせ先

住宅金融公庫東京支所, 横浜市建築局指導部建築指導課。

3. 土地担保賃貸住宅融資

遊休未利用の土地に,低家賃の不燃共同住宅を建設して賃貸する事業を行う個人, 又は法人に建設資金を融資する制度。

(1) 貸付対象者

土地担保中高層建築物融資(1)と同じ。

(2) 敷地の条件

原則として1,000(約302坪)以上。ただし、緩和できる場合がある。

- (3) 建物の条件
 - ① 耐火構造とし、地上3階以上。
 - ② 住宅部分の延べ床面積は、原則として1,000㎡以上。
 - ③ 1戸当たり床面積は,共用部分を除き,30㎡以上120㎡以下(3寝室の住 宅)。
 - ④ 原則として1/2以上が住宅であること。
- (4) 貸付対象面積
 - ① 中層住宅(3階~5階) 1戸当り71m²以下

② 高層住宅(6階以上)

1戸当り84㎡以下

- (5) 貸付金の限度
 - 一般中高層建築物融資(6)の①~⑤に同じ。
 - ※ 昇降機設置工事費の融資は,地上階数5(全部が住宅の場合は6)以上の建物 に限る。
 - 貸付限度額

99.45%以内

- (6) 貸付条件
 - ① 利 率(昭和57年現在) 年5.5%

※ 融資後11年目以降から段階金利制度が導入される予定(年利7.3%の予定)。

② 返済期間

3 5 年以内

③ 返済方法

元利均等毎月払い

④ 返済月額

約53,700円(元金1,000万円につき)

(7) 建物の用途

賃貸住宅

- (8) 家 賃 等
 - ① 家賃は公庫の承認を必要とする。
 - ② 敷金は家賃の3ヵ月分までとし、権利金・謝金等は一切徴収できない。
- (9) 問い合わせ先

住宅金融公庫東京支所, 横浜市建築局指導部建築指導課

4. モデル賃貸住宅融資

都市周辺部にある遊休未利用地に、耐火構造又は簡易耐火構造の連続建の貸家を建設して賃貸する事業を行う個人、又は法人に建設資金を融資する制度。

- (1) 貸付対象者
 - ① 賃貸住宅の経営管理について十分な能力を有していること。
 - ② 貸付金の償還が確実にできること。
 - ③ 原則として、保証能力のある個人の連帯保証人を2名付けることができる者。
 - ④ 日本国籍を有している者若しくは外国人(永住許可を受けている者昭和27年 法律第126号第2条第6項による在留者及びその子供)又は外国法人以外の法 人。
- (2) 敷地の条件
 - ① 共同庭を,敷地の10%以上確保すること。
 - ② 住環境の良好な地域で、原則として第1種住居専用地域内にあるもの。

- ③ 原則として、1,000 m²(約302坪)以上。※ 用途地域、敷地面積は緩和できる場合がある。
- (3) 建物の条件
 - ① 団地の規模は、おおむね10戸以上。
 - ② 1戸当りの住宅専用面積は,50㎡以上120㎡以下(3寝室の住宅)。
- (4) 貸付対象面積1戸当り平均71㎡以下。
- (5) 貸付金の限度

① 建築工事費 103,100円/m²

② 特殊基礎工事費 5,100円/m²

③ 暖房設備設置工事費 453,000円/戸

4) 給湯設備設置工事費 267,000円/戸

(5) 屋外附帯設備工事費 405,300円/戸(共同住宅)

347,200円/戸(その他住宅)

⑥ 貸付限度額 80%以内

(6) 貸付条件

① 利 率 (昭和57年現在) 年5.5%

※ 融資後11年目以降から段階金利制度が導入される予定(年利7.3%の予定)。

② 返済期間

耐火構造 35年以内

• 簡易耐火構造 30年以内

③ 返済方法 元利均等毎月払い。

④ 返済月額

• 耐火構造 約53,700円(元金1,000万円につき)

簡易耐火構造 約56,800円(元金1,000万円につき)

.(7) 建物の用途

賃貸住宅

(8) 家 賃 等

土地担保賃貸住宅融資(8)の①,②に同じ。

(9) 問い合わせ先

住宅金融公庫東京支所 03(260)1131

Ⅰ-2-4 住宅・都市整備公団

1. 民賃制度

自ら借家経営を行おうとする土地所有者等に対し、公団が賃貸アパートを建設し、 長期割賦で譲渡する制度で、住宅と併せて店舗、事務所等も建設できる制度。

- (1) 貸付対象者
 - ① 土地を所有又は借地している個人(永住許可を受けた外国人,昭和27年法律 第126号第2条第6項による在留者及びその子供を含む)又は法人。
 - ② 賃貸アパートの経営及び管理をしようとするもの。
 - ③ 公団資金の償還が確実であり、かつ確実を連帯保証人を付けることができるもの。
- (2) 敷地の条件

12戸以上の世帯向住宅が建設可能で、良好な居住環境が確保できるもの。

• 商業 • 近隣商業地域

約 $400 \sim 500 m^2$

• 住居 • 第二種住居専用地域

約500~ 800㎡

• 第一種住居専用地域

約800~1,000㎡

※ 敷地面積は緩和できる場合がある。

(3) 建物の条件

- ① 住 宅
 - 建物は、耐火構造又は簡易耐火構造であること(施設部分のみ簡耐可)。
 - 住宅の形式は、原則として連続住宅又は共同住宅であること。
 - ・ 住宅は、良好な居住環境をそなえたもので、その戸当たり住戸専用部分の面積は、 $29m^2$ から $120m^2$ まで。ただし、単身者向住宅にあっては、 $16m^2$ 以上。
- ② 施 設
 - 施設とは、店舗・事務所等。
 - 敷地の用途規制に適合したものであること。
 - 住宅の居住環境を害しないものであること。
 - 施設の規模は、あわせて建設する住宅の延べ床面積以内。
- (4) 設計の条件

公団住宅と同程度の規模・仕様・性能等を確保した設計を行うこと。

- (5) 貸付金
 - ① 住宅は、公団住宅程度のものであれば工事費(建物工事費,屋外付帯工事費,

敷地造成費,植栽費,負担金等)の全額について公団資金を利用できる。

- ② 施設は、あわせて建設する住宅の延べ計画床面積の 2/3 の床面積の工事費まで公団資金を利用できる。
 - ※ 昭和58年度より、貸付条件の一部が変更される予定。

施設の計画床面積が300 m²を超える場合には,建物の引渡日に,その超える 部分の工事費の10%相当額を一時金として,公団に納付する。

(6) 貸付条件

(昭和58年1月現在) 区分 年利率 償還元金 100 万円当りの割賦月額 当初10年 5.5**%** 約 5,772円 割 住宅 賦 35年 金 返 済 後期25年 X 約 7,237円 月 8.1% 額 施設 約12,811円 8.1% 10年 返済

利用した(食公園では、100mmのでは

※傾斜償還制度を利用することもできる。

- (7) アパートの経営
 - ① 入居者の募集及び選定
 - アパート

入居募集は譲受人において行い、公募とし、募集戸数を超える申込人のある場合には、抽選等の公正な方法によらなければならない。ただし、全体戸数の20%以内については公募によらず入居者を決定することができる。

- 施設特に制限はない。
- ② 家賃及び権利金
 - アパート
 - 家賃は公団の定める家賃算定基準により算出した額の範囲内。
 - 敷金は家賃の3ヵ月以内。
 - 権利金、礼金等とれらに類する金品は受領できない。
 - 施設特に制限はない。
- (8) 問い合わせ先

住宅・都市整備公団関東支社特定住宅課 03(347)4073

J-2-5 中小企業金融公庫

1. 一般貸付

- (1) 貸付対象者
 - ① 資本金1資円以下又は従業者300人以下(鉱業は1,000人以下)の下記の企業。

製造業,鉱業,土石採取業,建設業,不動産賃貸業(住宅及び住宅用の土地を除く),運送業,通運業,倉庫業,ガス供給業,熱供給業,印刷業,出版業。

- ② **資本金3**千万円以下又は従業員**100**人以下の下記の企業。 卸売業(物品販売業)。
- ③ 資本金1千万円以下又は従業員50人以下の下記の企業。
 小売業(物品販売業),物品貸付業,運送取扱業,旅行業,写真業,旅館業, 情報処理サービス業及びソフトウェア業,広告業,有線テレビジョン放送業,運 動競技場業,コンサルタント業,廃棄物処理業,自動車教習所業,環境計量証明 業,警備業,理容業,美容業,公衆浴場業,映画興行業。

(2) 貸付対象

- (1) 設備資金
 - 工場、倉庫、店舗、事務所などの増改築資金。
 - 事業転換,新製品の開発に伴う工場の新設資金。
 - 製品品質の改善やコストダウンを図るための合理化・省力化機械の導入資金。
 - 従業員宿舎,厚生施設の新設資金。
 - 賃貸店舗・事務所への入居保証金。
 - エネルギーの有効利用をはかるための施設資金。

② 長期運転資金

- 売り上げ増加のための運転資金。
- 新技術・新製品の開発のための運転資金。
- 在庫の増加,適正在庫の維持をはかるための運転資金。
- 売り上げ代金の回収長期化などのための運転資金。
- 減収,採算悪化などにより資金繰りが不安定になる場合の運転資金。

(3) 貸付金の限度

① 直接貸付

最高1億8,000万円(うち長期運転資金9,000万円)。

※ 公庫の本店,支店において直接貸付ける方式。

② 代理貸付

最高3,500万円(設備資金,長期運転資金の合算額)。

※ 普通銀行,長期信用銀行,信託銀行,相互銀行,信用金庫,信用組合,商工組合中央金庫等の本・支店を公庫の代理店として,貸付ける方式。

(4) 貸付条件

- ① 利 率(昭和57年現在) 年8.2%
- ② 返済期間
 - 直接貸付 。設備資金 原則として7年以内,必要に応じて10年まで (含元金据置期間原則として1年以内,必要に応じ 2年まで)
 - 。運転資金 5年以内(含元金据置期間1年以内)
 - 代理貸付 。設備資金 原則として7年以内(含元金据置期間1年以内)運転資金 5年以内(含元金据置期間1年以内)
- ③ 返済方法 元金均等2ヶ月毎払い
- (5) 問い合わせ先

中小企業金融公庫横浜支店 (201)6091

Ⅰ-2-6 環境衛生金融公庫

環境衛生金融公庫は、飲食店、食肉・食鳥肉販売業、理容業、クリーニング業等について、衛生水準を高め、近代化を促進することを目的として設立され、これら営業者に対して設備資金を融資する制度。

(1) 貸付対象者

① 会社及び個人

飲食店・喫茶店営業者,食肉・食鳥肉販売業者,氷雪販売業者,理容・美容業者, 興業場営業者(映画,演劇,演芸に限る),旅館業者,俗場業者,クリーニング業者。

- ※ 以上の営業者で既・新設を問わず営業許可があることを原則とし、次のどちらかにあてはまることが必要。
 - 資本金又は出資金が1千万円以下(食肉卸売業,氷雪卸売業は3千万円以下, 興業場営業,クリーニング業は1億円以下)の会社。
 - 常時使用する従業員の数が50人以下(食肉卸売業,氷雪卸売業は100人以下,クリーニング業は300人以下)の会社又は個人。

② 組合等

※1 環境衛生同業組合・同連合会,事業協同組合・同連合会,協同組合連合会,協業 組合,商工組合・同連合会,商店街振興組合・同連合会。

③ 上記※1.2の者で、市街地再開発事業施行地区内の都市再開発法に基づく市街地再開発事業関係権利者→土地所有者、借地権者、建物所有者、借家権者。

(2) 貸付対象

- ① 会社及び個人
 - 営業に必要な設備資金

店舗(建物),入居保証金,権利金,衛生設備,近代化設備,付器,備品,独 立開業(のれんわけ)のための設備など。

※ 借入にあたって、知事の推せんを必要とする場合がある。

(2) 組合等

事業に必要な設備資金

衛生設備,近代化設備,共同利用設備(従業員宿舎,給食施設,共同冷凍庫, 共同食肉処理場など),研究施設。

- ※ 環境衛生同業組合,同連合会に限り,教養文化施設,宿泊施設,研修施設, 調理施設を含む。
- 共同購入の運転資金原材料,器具,備品などの購入,販売資金。

(3) 貸付金の限度

- ① 会社及び個人
 - 一般貸付
 - 飲食店営業, 喫茶店営業, 食肉・食鳥肉販売業, 氷雪販売業, 理容業, 美容業

3,000万円まで

- o 興業場営業,旅館業(国民旅館を除く)
 - 4,200万円まで
- o 浴場業

8,000万円まで

- クリーニング業5,000万円まで
- 特例貸付

次の設備等については、上記のほかに300万円(特例の場合は1,500万円)

まで融資が受けられる。

消防法による消防設備消火設備,警報設備,避難設備,消火活動上必要な設備(排煙設備,連結 散水設備,連結送水管,非常コンセント設備)

- 。 建築基準法の改善命令等による防火避難施設
 - ※ 飲食店営業, 喫茶店営業, 興行場営業, 旅館業, 浴場業に限る。
- 。 下水道法,水質汚濁防止法,自然公園法による汚水等処理施設。
- ② 組合等
 - 一般貸付
 - 環境衛生同業組合,同連合会15,000万円まで(クリーニング業にかかるものは,5,000万円まで)
 - その他の組合等3,000万円まで
 - 特例貸付

次の施設については、上記のほかに900万円(特別な場合は3,000万円) まで融資が受けられる。

- 。 汚水等処理施設
- 。 降灰防除施設

- (4) 貸付条件
 - ① 利 率 (昭和57年) 年8.2%
 - ※ 特別利率対象設備については、利率が異なる(7.3%,8.15%)。
 - ② 返済期間

10年(含元金据置期間1年)

③ 返済方法

元金均等返済

(5) 問い合わせ先

環境衛生金融公庫 03 (582) 5411

国民金融公庫横浜支店,同横浜西口支店。

商工組合中央金庫橫浜支店,同横浜西口支店。

都市銀行, 地方銀行, 相互銀行, 信用金庫, 信用組合。

I-2-7 立体駐車場整備(株)

1. 賃貸借方式

これは立体駐車場を建設経営しようとする者で、建設資金の調達が困難な者に対し、 立体駐車場整備㈱(以下「立駐整」という)がその者の計画したとおりの駐車場を建 設して、一定の賃貸料により長期賃貸する制度。立駐整と当制度申込者(以下「賃借人」という)の契約による賃貸期間満了後に、駐車場は賃貸人の希望により譲渡される仕組みになっている。

(1) 賃貸対象者

- ① 個人又は法人。
- ② 事業協同組合,商店街振興組合等の組合。ただし、法に基づいて設立された組合で法人格をもつものに限る。

(2) 対象物件

- ① 都市の交通難や駐車難の緩和に著しく寄与するもの。
- ② 都市計画事業ないしはそれに準ずる事業と認められるもの。
- ③ 不特定多数の一般利用者の駐車需要に応ずるもの。
- ④ 収容台数が25台以上のもの。ただし、収容台数25台以下のものでも対象になることもある。
- ⑤ 駐車場の運営に必要な事務室,管理人室,運転手控室,待合室,宿直室等の付 属施設。
- ⑥ 土地の余裕があって有効利用を図るため、駐車場と一体となる店舗、貸事務所等で駐車場の経営に効果のあるものも別途賃貸料金により対象となることもある。
- (3) 対象工事金額

工事金額が20,000千円以上であること。

(4) 物件の所有形態 立駐整が所有権者となる。

(5) 財政資金対象物件 • 対象外物件

立駐整が対象物件を建設する場合,日本開発銀行等の政府系金融機関の資金(財政資金)及び日本興業銀行,日本長期信用銀行その他の金融機関からの借入金によって建設するが,財政資金対象物件であるか財政資金対象外物件であるかによって,基準料金等に違いがある。

• 財政資金対象物件

建設資金の5割を日本開発銀行からの融資を受けて建設される物件で、残りの5割を興銀、長銀等の金融機関の協調融資によってまかなわれるもの。

日本開発銀行の融資を受けるには、融資基準への適格性と建設大臣から日本開発銀行に対する融資推せんが必要であり、更にこの融資推せんを得るには横浜市の副申が必要。

日本開発銀行の融資基準は「駐車場法による路外駐車場のうち、その設置が

当該地区の交通難の打開に著しく寄与するもので、都市計画事業ないしこれに 準ずる事業であって、駐車台数が25台以上のもの」とされており、建設大臣 の融資推せん基準も同様。

• 財政資金対象外物件

日本開発銀行の融資基準及び建設大臣の融資推せん基準に適合しない物件についても,立駐整の認定によって賃貸借方式の適用になる場合がある。

(6) 賃貸料金

① 契約保証金

賃借人は立駐整と駐車場賃貸契約を締結すると同時に、契約料として総工事費の次の表に掲げる割合の金額を支払わなければならない。この契約料は繰延資産として5年間均等償却できる。また契約料に相当する金額が賃貸期間の最終年度において賃貸料から減額される。

(5) + (E W) > 0 (L/L)	財政資金対象物件	7 %
駐車場だけの物件	財政資金対象外物件	7 %
駐車場と非駐車場の物件	駐車場が財政資金対象物件	7 %
	駐車場が財政資金対象外物件	7 %

② 基準料金

立駐整の賃貸借方式の料金については基準料金が定められている。

基準料金は、駐車場施設の建物と機械装置の割合に応じて、賃貸料と分割保証金の組合せが決められ、基準料金表として発表されている。

※ 賃貸料

賃貸料には、固定資産税、都市計画税、償却資産税、不動産取得税のほか、 火災保険料と機械保険料が含まれている。賃貸物件に非駐車場部分が含まれて いる場合の賃貸料は、その都度算定する。

※ 分割保証金

分割保証金は、賃貸借期間満了の際の累計額が、その時点での駐車場の簿価と同額になるように設定されており、駐車場の譲渡代金を保証するもの、また期間中の損失補てんのための積立金としての性格をもっている。ただし、預り金としての利息はつかない。

(7) 支払方法

① 起算日及び支払日

立駐整から賃借人に駐車場施設が引き渡された日が、基準料金の起算日及び支

払日となる。

② 第1回目支払方法

第1回目は現金で基準料金を立駐整に支払う。

③ 第2回目以降の支払方法

第1回目支払いと同時に、毎月払い3年分ごとの約束手形を振り出して支払う。

(8) 賃貸借期間

5年,8年,10年,15年の4種類。

(9) 地代

立駐整は、駐車場の敷地使用に対して地代を支払うが、反面、相当額が賃貸料に加算されるので、結果的には相殺されることになる。

(10) 維持,管理費用の負担

税金及び建物、機械に対する保険費用は立駐整が負担するが、物件の維持、管理 費用は賃借人において負担する。なおガレージ保険は、賃借人において是非加入し ておく必要がある。

(11) 問い合わせ先

立体駐車場整備(株) 03 (552) 9821

2. 割賦販売方式

駐車場施設の建設費が少ない場合や、建設コストが低い場合、又は賃貸借方式の期間の短い場合で減価償却後の残存簿価が大きいため、基準料金の内の分割保証金の割合が多くなることにより、経費処理できる賃貸料部分が少なくなり賃貸借方式のメリットが小さくなる場合等においては、割賦方式がとられる。

(1) 譲渡対象者

賃貸借方式の場合と同じ。

(2) 対象物件

賃貸借方式の場合と同じ。ただし、駐車場施設を伴わない店舗、事務所等のみの 建物についても対象になる。

(3) 対象工事費

工事金額が20,000千円以上であること。

(4) 物件の所有形態

割賦譲受人が所有権者となる。

(5) 建設資金

立駐整は、金融機関から融資を受けて物件を建設し、割賦譲渡するが、この割賦

販売方式には日本開発銀行の融資は受けられない。

(6) 割賦料金

① 頭 金

割賦譲受人は、割賦契約と同時に頭金として総工事費の7%を支払わなければならない。頭金は割賦売買価格の内金のため返還しない。

② 割賦料

割賦期間は、5年、8年、10年、12年、15年の5種類。

※ 昭和57年現在の1,000万円当り月額

5年(217,020円), 8年(159,160円), 10年(135,880円) 12年(128,320円), 15年(112,730円)

(7) 支払方法

割賦手形によって支払う。

(8) 維持,管理費用の負担

税金,建物と機械装置の保険料その他の維持管理費用は,全て割賦譲受人の負担となる。

I-2-8 神奈川県中小企業融資制度

*	項目 i金名	貸付対象者	資 金 使 途	限 度	利率	期間	保証人	担保	信用保証	申 込 先	
事業	— 般	中 小 企 業			1.200 万円	1年以内保証付 6.5 %以内 無保証 7.0 %以内 1年超 保証付 7.3 %以内 無保証 7.8 %以内	5 年以内 (一括または		必要に応	原則として必要	県地区行政センター 県商工指導センター
資	組合組織強化	協同組合等, ポランタリーチェーンの本部事業者	S 军	8,000 万円 (組織初動資金 2,000 万円)	1年以内保証付 6.25 %以内 無保証 6.75 %以内 1年超 保証付 7.0 %以内 無保証 7.5 %以内	割賦返済)	必要	じて徴求	必要に応じて付保	商工会議所商工会議所	
小企業事	無担保融資	従業員 20 人以下(商業,サービス業は5 人以下)の小企業者		運 転 . 設 備 600万円		300万円以下3年 300万円超 4年	必要		必要	神奈川県中小企業団体中央会	
学業 資 金	無担保 簡易保証融資 (無保証人)	従業員5人以下(商業・サービス業は2人以下)の小企業者		300 万円	6.5 %以内	(6 カ月据置後 割賦返済)	※欄外注 参 照	不要	自動的に 信用保証 がつく	県信用保証協会 取扱金融機関	
環境	観光施設改善	県の診断指導を受け、観光施 設の改善をする中小企業	宿泊施設, レジャ 一施設, その他観 光施設等	3,500 万円 (所要額の 80 %)		500万円以下5年 (6ヵ月据置後			。必要に応 にて付保	県地区行政センター	
整備・	店舗改善	県の店舗改善診断を受けてい る中小企業	增改築 内装関連設備	3,500万円 (所要額の 80 %)	7.1 %以内	54 カ月割賦返 済) 500万円超 7年	No. The	必要に応		県商工指導センター	
設備改善資	公害防止設備	県の指導にそって公害防止を はかる中小企業者,協同組合 等	公害防止設備 工場移転	中小企業者 3,500 万円 協同組合等 8,000 万円		(6均 据置後78 カ月割賦返済) 1.000 万円超10年 (6均 据置後	必 要	じて徴求		界 商 工 部 金 触 課 県地区行政 センター	
金	事業転換	界の診断を受け、社会的要因 等により事業転換をする中小 企業者	設 備,運 転	2,500 万円 (所要額の 80 %)	6.9 %以内	114ヵ月割賦返済)				県地区行政センター 県商工指導センター	

^{*} 無担保・無保証人融資の取扱い 簡易保証融資, 小規模企業共済融資事業資金において, 次の要件に該当する場合は、無担保、無保証人の融資が受けられる。 ①従業員は, 5人以下(商業・サービス業は 2人以下) ②税金の納税証明 ③利用限度は, 300万円以下。

(昭和57年現在)

I-2-9 横浜市中小企業融資制度

展 無保証人 技下の小企業者 と	項目 資金名	貸付対象者	資 金 使 途	限度額	利率	期間及び返済方法	担保及び保証人	申込場所	取扱金融機関	
変 中 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	規 無保証人 資 金			350 万円以内	Æ a s at Nich	50 万円超 4 年以内	.,		銀 行相互銀行	
# 東 育 全	査	PERSONAL PROPERTY AND A SECURIORIST AND A SECURI	運転・設備	運転・設備	500 万円以内	平 6.3 90以内	mod siche s	人の場合は代表者以外に 1名以上)とし、保証協		信用金庫
	事業資金	A AL D DA C D C D		必要に応じて 4,000 万円以内 組合は	年 6.75 %以内 1 年超	設備資金 7年以内			信用組合 商工中金	
現に公害が発生し、又は発生するかそれのあるものとして、認定した市内中小企業者	設備改善資金	市内中小企業者	1. 省資源化、省エネルギー化 2. 省力化、合理化 3. 製品精度の向上化 4. 新製品新技術開発 5. 商品の多様化高級化	2,500 万円以内 組合は 5,000 万円以内 / 設備総額 \	1年6ヵ月間 年5 %相当額 の利子補給を	300万円超 600万円以下4年 600万円超 2,000万円以下5年 2,000万円超 6年 割賦返済		組合等中小企業団体は (社)横浜市中小企業総連合 会 ※融資枠に達し次第締	横浜銀行横浜信用金庫	
次のいずれかに該当するものとして認 定した市内中小企業者 1. 不況業権に属するもの 2. 原材料の著しい高騰により影響を 受けるもの 3. 親会社の事業活動の変更により受 注減等の影響を受けるもの 4. 立地環境の維持を図るため、「横 疾市工業地域及び降工業地域人時間 全定理業指導基準」の指導対象と なる土地を市の幹旋により取得するもの 5. 売上高の停滞等により経営に支障 を生じている横浜市中央卸売市場 の仲削業者	公害防止資金	れのあるものとして、認定した市内中	改善資金	3,000万円以内 組合は 8,000万円以内 /設備終額	(全額利子補)	500 xm超 1,000xm以下5年 1,000 xm超 10年 割賦返済	とし、保証協会の保 証をつけ必要に応じ て担保を 敬 する。	※認定書発行窓口は 公害対策局指導課 下水道局水質管理課	横浜銀行 横浜信用金庫 商工中金	
の元業者 小元業者 ・ 小元業者 ・ 八元業者 ・ 八元業者	経営安定資金	定した市内中小企業者 1. 不況業種に属するもの 2. 原対者の者もの 2. 原対者の者もいたより影響を受けるもの 3. 親会辞者を受けるため、実行を必要を受けるるため、 ・ 選供の事業活動の変更の 4. 立地環境の維持を登回工業地域を ・ 本語の ・ 本語の ・ 大型によりを ・ 大型店者 ・ 大型たまりを ・ 大型を ・ 大	運転・設備	組合は 7,000 万円以内 4 に係る融資は所 要額の80 多以内で	年 6.0 % 以内	設備資金 7年以内 4 に係る設備資金は 10年以内 割賦返済 据置を含む 遅転資金 6カ月	保証協会の保証付融 養残高と申請額の合 計が1,000万円以内 の場合は担保を徴し	取扱金融機関 *認定書発行窓口は 1.2.5. 経済局商業課 3.4. 経済局工業課 6. 横浜市中央卸売市場本場業務課 南部市場業務課 7. 事態の生起に	銀 行相互銀行信用金庫信用組合 商工中金	

^{*} 中小企業とは、資本金(出資金)が1億円(小売業またはサービス業は1.000万円)以下又は常時使用 する従業員が300人(小売業またはサービス業50人・卸売業100人)以下の個人・会社をいう。

(昭和57年現在)

I-2-10 保証制度

1. 神奈川県信用保証協会の保証制度

県が中心となって設立した公的機関で、返済能力がありながら金融信用力が乏しいため、銀行その他の金融機関から貸付けを受けることが困難な中小企業者のために債務を保証することによって、金融の円滑化を図り、企業の健全な発展に寄与することを目的としている。

- (1) 保証を受けられる資格
 - 次のいずれにも該当すること
 - ① 神奈川県に事業所を有し、原則として1年以上引き続き同一事業を営んでいる個人・会社、組合等法人事業者。ただし、信用保証協会が代位弁済中若しくは金融機関の取引停止中でない事業者であること。
 - ② 規模(資本金と従業員)と業種

業	1	重	資 本 金	従業員数
製 造 (運送業・	2.5	等 :含む)	1 億円以下	300人以下
鉱		業	1億円以下	1,000人以下
卸	売	業	3,000万円以下	100人以下
商		業	1,000万円以下	50人以下
サー	ピス	業	1,000万円以下	50人以下

- ※ 規模は、資本金または従業員数のうち、どちらか一方が適合していること。
- ※ 事業協同組合等も対象となる。
- ③ 営業実績があり、企業経営に意欲を持っている人。
- (2) 保証限度額
 - ① 個人・会社 7,000万円
 - ② 組 合 1億4,000万円
 - ※ 事業転換保証, 倒産関連保証, 近代化保証, 公害防止保証等は別枠となる。

(3) 保証料

4			- 3	3 3 3 3		
保	証の	り 残	高	信用保証料率 (年率)	手形割引根保証(年率)	
1	杲証残高	50万円ま	で	0.55%	0.50%	
4	保証残高 1	00万円ま	で	0.80%	0.75 %	
乜	保証残高 5	00万円ま	で	0.95%	0.90%	
ŧ	保証残高 5	00万円超		1.00%	0.95%	
	小 企 業	簡易	呆証	0. 3 5 %		
県	事業資金	7 C	他	0.50%		
融資		·設備改善 害防止設備		0. 6	0 %	
制度	貿易期	英 質	金	0. 9	0 %	
保	関 連 倒	産防止資	全金	通常の保証料率の2分の1		
証	小規模企	業共済層	独資	無保証人 0.35%		
	事 業	資	金	その他 0.50%		

(4) 保証の手続

横浜市信用保証協会の場合と同様。

(5) 保証取扱窓口

- ① 神奈川県信用保証協会 045 (681) 5561 本所,支所,連絡所
- ② 金融機関

銀行,相互銀行,信用金庫,商工中金,中小公庫,国民公庫等の各本支店

③ 県商工指導センター,地区行政センター,県中小企業団体中央会,商工会議所, 商工会, (社)神奈川県工業振興協会

2. 横浜市信用保証協会の保証制度

横浜市信用保証協会は、市が中心となって設立した公共機関で、市内の中小企業の事業者が、金融機関から容易に融資を受けられるように、保証人となって金融機関からの資金借入を円滑にする機関。

(1) 保証を受けられる資格 横浜市内で1年以上同一事業を引き続き営んでいる中小企業者及び組合。

(2) 保証限度額

- ① 個人 会社 7,000万円
- ② 組 合 1億4,000万円

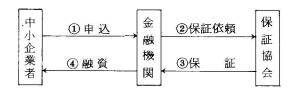
※ このほかに、倒産関連保証など特別保証については、別途保証枠が設定される ので、詳しくは保証協会に問い合わせのこと。

(3) 保証料

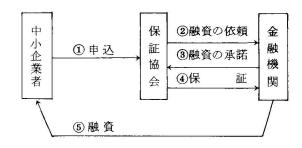
保	証	0	残	高	信用保証料率 (年率)	手形割引根保証(年率)		
保証残高 50万円まで					0.50%	_		
保証残高 100万円まで					0.80%	0.7%		
保証残高 500万円まで				まで	0.95%	0. 8%		
保証残高 500万円超			万円;	超	1. 0 0 %			
小規模企業資金			業資	金	保証残高 30 万円以下は免除			
3.0	公害防止資金			金	0.70% (公害防止保険にかからないもの0.80%)			
例	倒産防止つなぎ資金				全 額 免 除			

(4) 保証の手続

① 金融機関へ申込む場合



② 保証協会へ申込む場合



(5) 保証取扱窓口

横浜市信用保証協会 045 (662) 6621(代) 本所,支所

参考・引用文献リスト

現行建築関係手続便覧 ……… 新日本法規

土地区画整理法50講 …… 下出義明編(有斐閣)

土地区画整理法の解説と運用 …… 渡辺与四郎,相澤正昭著(日本経営出版会)

都市計画・区画整理・収用の …… 山田幸男,下出義明,園部逸夫著(有斐閣)

法律相談

都市計画法50講 ……… 遠藤博也著 (有斐閣)

都市計画ハンドブック ……… 財団法人 都市計画協会

住宅・都市整備公団法の解説 …… 住宅都市研究会編 (大成出版社)

中小企業等協同組合法の解説 …… 全国中小企業団体中央会編(中小企業情報化促進協

会)

会社設立法 ……………… 木内宣彦 (実業之日本社)

新・大規模小売店舗法の解説 …… 財団法人 通商産業調査会

不動産と家族 ……… 第一法規

新商業登記読本 ……… 社団法人 商事法務研究会

不動産登記読本 ……… 社団法人 商事法務研究会

港北ニュータウン関連法規制の手びき製作メンバー

横浜市都市計画局 港北ニュータウン建設部

 植
 岡
 輝
 夫

 川
 地
 世
 祐

 竹
 内
 正
 二

 宮
 沢
 好

企業組合 創和設計

竹 本 美喜夫桜 田 修 三

直 原 功

横浜綜合鑑定事務所 志 賀 善 典

(財)港北ニュータウン

生活対策協会

佐藤幸吉

田 平 文 男

港北ニュータウン関連法規制の手びき

ー基盤整備から営業開始まで一

発行者 財団法人港北ニュータウン生活対策協会

理事長 江 口 昭 悟

横浜市港北区勝田町760番地

TEL 045(592) 2 4 7 6

編 集 企業組合 創 和 設 計

横浜市中区海岸通3-9 横浜ビル

TEL 045(211) 0 6 9 1

横浜綜合鑑定事務所

横浜市中区弁天通1-10

新大宗弁天通ビル

TEL 045(201) 3 2 3 5

印刷 (有) 京浜オフセット

