



不動産鑑定士

行政法規過去問題集

上巻

1

都市計画法

問題 1

都市計画

Aランク

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に関する都市計画は都道府県が定めるが、都市再開発方針等に関する都市計画は市町村が定める。
- (2) 無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分を必ず定めなければならない。
- (3) 用途地域は、住居、商業、工業等の用途を適正に配分して住居の環境を保護し、商工業の利便を増進するものであり、第一種低層住居専用地域、住居地域、商業地域、工業専用地域などの8種類の地域の総称である。
- (4) 特別用途地区は、用途地域内において特別の目的からする土地利用の増進、環境の保護等を図るため定める地区で、用途地域を補完するものである。
- (5) 高度利用地区は、市街地の環境を維持し、土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区である。

(平成14年)

解答 1

正解(4)

- (1) × 都市計画区域の整備，開発及び保全の方針に関する都市計画，都市再開発方針等に関する都市計画はともに都道府県が定める（都市計画法15条1項1号，3号）。
- (2) × 無秩序な市街化を防止し，計画的な市街化を図るため，都市計画に，市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができる（7条1項）。任意である。
- (3) × 用途地域は，住居，商業，工業等の用途を適正に配分して住居の環境を保護し，商工業の利便を増進するものであり，第一種低層住居専用地域，第一種住居地域，商業地域，工業専用地域など，13種類の地域の総称である（8条1項1号）。
- (4) ○ 特別用途地区は，用途地域内において特別の目的からする土地利用の増進，環境の保護等を図るため定める地区で，用途地域の指定を補完するものである（9条14項）。
- (5) × 「高度地区」は，市街地の環境を維持し，土地利用の増進を図るため，建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区である（9条18項）。高度利用地区では，容積率の最高限度及び最低限度等を定める（同19項）。

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 地区計画は、それぞれの地区にふさわしい良好な環境を形成するためのきめ細かな計画であり、用途地域が定められていない土地の区域では策定できない。
- (2) 都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法等について都道府県の条例で定めるところにより、土地所有者又は利害関係人の意見を求めて作成される。
- (3) 市町村は、都市計画区域について都市計画決定しようとするときは、あらかじめ都道府県知事に協議し、その同意を得た後で、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。
- (4) 都道府県又は市町村は、都市計画の案を縦覧する際には、当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えなければならない。
- (5) 国の機関、都道府県及び市町村以外の者でも、国土交通大臣の認可を受ければ、都市計画事業を施行することができる場合がある。

(平成14年)

解答 2

正解(4)

- (1) × 地区計画は、①用途地域が定められている土地の区域及び、②用途地域が定められていない土地の区域のうち、一定の要件を満たす土地の区域について策定する（都市計画法12条の5）。用途地域の定めがなくても、地区計画を定められる場合がある。
- (2) × 都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法等について条例で定めるところにより、土地所有者又は利害関係人の意見を求めて作成される（16条2項）。ここでいう「条例」は、3項に、「市町村は前項の条例」とあることから、市町村の条例と解さざるをえない。従って、都道府県の条例とする本肢は誤り。
- (3) × 市は、都市計画区域について都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ都道府県知事に協議しなければならない、町村は都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない（19条3項）。大臣の同意を得るとの規定はない。
- (4) ○ 都道府県又は市町村は、都市計画の案を縦覧する際には、当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えなければならない（17条1項）。
- (5) × 国の機関、都道府県及び市町村以外の者でも、「都道府県知事」の認可を受ければ、都市計画事業を施行することができる場合がある（59条4項）。

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 都市計画区域は、自然的及び社会的条件、人口、土地利用、交通量等に関する現況及び推移を勘案して、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である。
- (2) 準都市計画区域とは、都市計画区域外に拡大している都市的土地利用に対応し、用途の無秩序な混在や良好な環境の喪失を防ぐため、用途地域、風致地区等土地利用の整序に必要な都市計画を定められることとした区域である。
- (3) 市町村は、都市計画区域を指定しようとするときは、あらかじめ、関係市町村の意見を聴くとともに、都道府県知事に協議し、その同意を得なければならない。
- (4) 都市計画区域について定められる都市計画は、国土形成計画、首都圏整備計画等の国土計画及び道路、河川等に関する国の計画に適合しなければならない。
- (5) 準都市計画区域については、都市計画に、市街地開発事業を定めることができない。

(平成14年)

解答 3

正解(3)

- (1) ○ 都市計画区域は、自然的及び社会的条件、人口、土地利用、交通量等に関する現況及び推移を勘案して、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である（都市計画法5条1項）。
- (2) ○ 準都市計画区域とは、都市計画区域外に拡大している都市的土地利用に対応し、用途の無秩序な混在や良好な環境の喪失を防ぐため、用途地域、風致地区等土地利用の整序に必要な都市計画を定められることとした区域である（5条の2，8条2項）。
- (3) × 都道府県は、都市計画区域を指定しようとするときは、あらかじめ、関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴くとともに、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない（5条3項）。市町村が都市計画区域を定めることはしない。
- (4) ○ 都市計画区域について定められる都市計画は、国土形成計画、首都圏整備計画等の国土計画及び道路、河川等に関する国の計画に適合しなければならない（13条1項）。
- (5) ○ 市街地開発事業は、市街化区域又は非線引都市計画区域内において、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定める（13条1項12号）。従って、準都市計画区域については、都市計画に、市街地開発事業を定めることができない。

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたとき、その公共施設は、原則として、工事完了の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属する。
- (2) 開発許可を受けようとする者は、開発行為に関係がある公共施設の管理者から同意を得たことを証する書面を都道府県知事（指定都市においては指定都市の長、中核市においては中核市の長。以下この問において同じ。）に提出しなければならない。
- (3) 開発許可を受けた者の相続人は、都道府県知事に届け出ることによって当該許可に基づく地位を承継することができる。
- (4) 開発許可の処分に関して不服のある者は、都道府県知事ではなく開発審査会に対して審査請求することができる。
- (5) 一定規模以上の開発行為にあつては、環境を保全するため、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていなければ、開発許可を受けることができない。

（平成14年）

解答 4

正解(3)

- (1) ○ 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたとき、その公共施設は、原則として、工事完了の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属する（都市計画法39条）。
- (2) ○ 開発許可を受けようとする者は、開発行為に関係がある公共施設の管理者から同意を得たことを証する書面を申請書に添付して都道府県知事に提出しなければならない（30条2項）。
- (3) × 開発許可を受けた者の相続人は、当然に当該許可に基づく地位を承継する（44条）。承認も届出も不要である。
- (4) ○ 開発許可の処分に関して不服のある者は、都道府県知事ではなく開発審査会に対して審査請求することができる（50条1項）。
- (5) ○ 一定規模以上の開発行為にあっては、環境を保全するため、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていなければ、開発許可を受けることができない（33条1項9号）。

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) ゴルフコースの造成を行う場合は、原則として開発許可は不要である。
- (2) 開発行為をしようとする者は、あらかじめ、開発行為によって設置される公共施設を管理することになる者の同意を得なければならない。
- (3) 開発行為をしようとする者は、あらかじめ、当該開発区域の周辺の住民の半数以上の同意を得なければならない。
- (4) 都道府県知事（指定都市においては指定都市の長、中核市においては中核市の長。以下この問において同じ。）は、市街化調整区域において開発区域の面積が20ヘクタール以上の大規模な計画的開発行為を許可するときは、あらかじめ、市町村都市計画審議会の議を経なければならない。
- (5) 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率や高さに関する制限を定めることができる。

（平成14年）

解答 5

正解(5)

- (1) × ゴルフコースは、面積にかかわらず、第二種特定工作物であるから、その造成は開発行為に該当する（都市計画法4条11項，12項）。従って、本肢の場合、原則として開発許可は必要である（29条1項）。
- (2) × 開発行為をしようとする者は、あらかじめ、開発行為によって設置される公共施設を管理することになる者と協議しなければならない（32条2項）。
- (3) × 開発行為をしようとする場合に、当該開発区域の周辺の住民の同意を得なければならないとの規定はない。
- (4) × 本肢のような規定はない。市街化調整区域における一定の開発行為については、あらかじめ、「開発審査会」の議を経た場合等に限り、許可を受けることができる（34条14号）。
- (5) ○ 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率や高さに関する制限を定めることができる（41条1項）。

都市計画法上、いかなる場合であっても開発許可が不要なものはどれか。

- (1) 周辺の地域において居住している者の日常生活のため必要な物品の販売の業務を営む店舗の建築の用に供する目的で行う開発行為
- (2) 学校教育法による大学の建築のために行う開発行為
- (3) 都市計画事業の施行として行う開発行為
- (4) 市街化区域において、農産物の生産のための建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- (5) 地区計画の区域内において、当該地区計画に定められた内容に適合する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

(平成14年)

解答 6

• 正解(3)

- (1) 要 周辺の地域において居住している者の日常生活のため必要な物品の販売の業務を営む店舗の建築の用に供する目的で行う開発行為は、市街化調整区域であっても、許可を受けることができる（都市計画法34条1号）。しかし、許可は必要である（29条）。
- (2) 要 学校教育法による大学の建築のために行う開発行為は、許可不要の例外には含まれない（29条1項3号）。
- (3) 不要 都市計画事業の施行として行う開発行為は、開発許可を受ける必要はない（29条1項4号）。
- (4) 要 市街化区域において、農産物の生産のための一定の建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為は、許可不要の例外に該当しない（29条1項2号、29条2項1号）。
- (5) 要 地区計画の区域内において、当該地区計画に定められた内容に適合する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可を受けることができる（33条1項5号）。しかし、許可は必要である。

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 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の土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画をいい、全ての都市計画は、市町村が、都道府県に協議した上で定めることとされている。
- (2) 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができるが、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であるため、都市施設を定めることはできない。
- (3) 開発行為とは、建築物の建築又は特定工作物の建設をいい、開発区域とは、開発行為をする土地の区域をいう。
- (4) 都道府県は、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を都市計画区域として指定するものとし、都市計画区域については、必ず用途地域を定めなければならない。
- (5) 都市計画事業とは、都市計画法の規定による認可又は承認を受けて行われる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業をいう。

(平成15年)

解答 7

正解(5)

- (1) × 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の土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画をいう（都市計画法 4 条 1 項）が、都市計画は、「都道府県又は市町村」が定める（15条 1 項）。
- (2) × 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができ（7 条 1 項）、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域である（同 3 項）が、都市施設は、都市計画区域について、都市計画で必要なものを定め、また特に必要があるときは、都市計画区域外においても定めることができる（11条 1 項）。従って、市街化調整区域でも都市施設を定めることができる。
- (3) × 開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う「土地の区画形質の変更」をいい（4 条 12 項）、開発区域とは、開発行為をする土地の区域をいう（4 条 13 項）。
- (4) × 都道府県は、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を都市計画区域として指定するものとし（5 条 1 項）、市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとする（13 条 1 項 7 号）。
- (5) ○ 都市計画事業とは、都市計画法の規定による認可又は承認を受けて行われる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業をいう（4 条 15 項）。

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 特定用途制限地域は、用途地域が定められている土地の区域内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物その他の工作物の用途の概要を定める地域である。
- (2) 高層住居誘導地区は、住居と住居以外の用途とを適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域において定める地区である。
- (3) 高度地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度を定める地区である。
- (4) 特定街区は、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める街区である。
- (5) 地区計画は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める計画である。

(平成15年)

解答 8

正解(4)

- (1) × 特定用途制限地域は、「用途地域が定められていない」土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域である（都市計画法 9 条15項）。
- (2) × 高層住居誘導地区は、住居と住居以外の用途とを適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域において定める（9 条17項）。第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域においては定められない。
- (3) × 高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、「建築物の高さ」の最高限度又は最低限度を定める地区である（9 条18項）。本肢の記述は高度利用地区についてのものである。
- (4) ○ 特定街区は、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める街区である（9 条20項）。
- (5) × 地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画である（12条の 5 第 1 項）。本肢の記述は特別用途地区についてのものである。

都市計画法における都市計画の決定等の提案に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に関する都市計画については、その決定又は変更の提案を行うことはできない。
- (2) 都市計画の決定又は変更の提案は、当該提案に係る土地の所有権を有する者でなければ行うことはできない。
- (3) 都市計画の決定又は変更の提案は、当該提案に係る都市計画の素案の対象となる土地の所有権等を有する者全員の同意を得なければ行うことはできない。
- (4) 都市計画の決定又は変更の提案の対象となる土地の区域の規模については、制限はない。
- (5) 都道府県又は市町村は、都市計画の決定又は変更の提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要がないと判断したときは、その旨及びその理由を、当該提案をした者の求めがあった場合に限り通知しなければならない。

(平成15年)

解答 9

正解(1)

- (1) ○ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に関する都市計画については、その決定又は変更の提案を行うことはできない（都市計画法21条の2第1項）。
- (2) × 都市計画の決定又は変更の提案は、当該提案に係る土地の所有権を有する者のほか、借地権者やまちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立されたNPO（特定非営利活動法人）等も計画提案を行うことができる（21条の2第2項）。
- (3) × 都市計画の決定又は変更の提案は、当該提案に係る都市計画の素案の対象となる土地の所有権等を有する者の「3分の2以上」の同意を得なければならない。全員の同意は不要である（21条の2第3項2号）。
- (4) × 都市計画の決定又は変更の提案は、原則として0.5ha以上の一団の土地の区域についてできるものとされている（21条の2第1項、施行令15条の2）。
- (5) × 都道府県又は市町村は、都市計画の決定又は変更の提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該提案をした者に通知しなければならない。提案をした者の求めがあった場合に限られない（21条の5第1項）。

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 市街化区域内において行う、農業の用に供する建築物の建築を目的とした1,500平方メートルの土地の区画形質の変更は、開発許可が不要である。
- (2) 区域区分が定められていない都市計画区域内において行う、住宅団地の建築を目的とした5,000平方メートルの土地の区画形質の変更は、開発許可が不要である。
- (3) 開発許可を受けた者は、開発区域の規模を拡大する場合には、都道府県知事（指定都市、中核市にあっては、当該市の長をいう。以下この問において同じ。）に届け出なければならない。
- (4) 開発許可を受けた者の相続人が当該許可に基づく地位を承継するには、都道府県知事に届け出なければならない。
- (5) 開発許可を受けた者が開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、都道府県知事に届け出なければならない。

（平成15年）

解答10

正解(5)

- (1) × 市街化区域内において、農業の用に供する建築物の建築を目的とした土地の区画形質の変更は、許可不要の場合に該当せず、また、1,000㎡以上の土地の区画形質の変更も許可不要の場合に該当しないので、原則として開発許可が必要である（都市計画法29条1項1号、2号、施行令19条）。
- (2) × 非線引都市計画区域内においては、3,000㎡以上のものであれば、原則として開発許可が必要である（29条1項1号、施行令19条）。
- (3) × 開発許可を受けた者は、開発許可申請書の記載事項の変更をしようとする場合においては、原則として、都道府県知事の許可を受けなければならない（35条の2第1項）。開発区域の規模は開発許可申請書の記載事項（30条1項1号）であり、開発区域の規模を拡大する場合には、都道府県知事の許可が必要である。
- (4) × 開発許可を受けた者の相続人が当該許可に基づく地位を承継するには、都道府県知事への届出や承認は不要である（44条）。
- (5) ○ 開発許可を受けた者が開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、都道府県知事に届け出なければならない（38条）。

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内において開発行為を行おうとする場合は許可を受ける必要は一切ない。
- (2) 区域区分が定められていない都市計画区域における開発行為には、市街化調整区域における開発許可の基準と同じ基準が適用される。
- (3) 開発許可を受けようとする者は、開発許可を受けた後工事に着手するまでの間に開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得なければならない。
- (4) 2以上の都道府県にまたがる開発行為は、国土交通大臣の許可を受けなければならない。
- (5) 全ての市町村は、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を条例で定めることができる。

(平成15年)

解答11

正解(5)

- (1) × 都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内においても、1 ha以上の開発行為をしようとする者は、原則として、開発許可を受ける必要がある（都市計画法29条2項、施行令22条の2）。
- (2) × 非線引都市計画区域における開発行為では、33条1項各号に定める基準に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない（33条1項）。しかし市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が33条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が34条1項各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない（34条1項）。
- (3) × 開発許可を受けようとする者は、「あらかじめ」、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない（32条1項）。
- (4) × このような規定はなく、原則として、都道府県知事の許可が必要である（29条1項）。
- (5) ○ 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、条例で、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる（33条4項）。この場合において、指定都市等及び事務処理市町村以外の市町村は、条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならないこととされている（33条6項）。従って、指定都市等及び事務処理市町村以外の市町村でも（すなわち全ての市町村は）、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を条例で定めることができる。

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 用途地域が定められていない土地の区域内においては、開発許可の際に当該開発区域内の土地について、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められる場合がある。
- (2) 都道府県知事（指定都市、中核市にあっては、当該市の長をいう。以下この問において同じ。）は、開発許可を受けた者の権利、事業の競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがないと認められる場合に限り開発登録簿を開示することができる。
- (3) 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなくても図書館を建築することができる。
- (4) 開発許可を受けた者は、都道府県知事が開発行為に関する工事が完了した旨を公告するまでの間であっても、都道府県知事が支障がないと認めたときは、当該区域内において当該開発許可に係る予定建築物等を建築することができる。
- (5) 開発許可を受けた開発区域内においては、都道府県知事が開発行為に関する工事が完了した旨を公告した後は、都道府県知事の許可を受ければ当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物を新築することができる。

（平成15年）

解答12

-----• 正解(2)

- (1) ○ 用途地域が定められていない土地の区域内においては、開発許可の際に当該開発区域内の土地について、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められる場合がある（都市計画法41条1項）。
- (2) × 都道府県知事は、開発登録簿を「常に公衆の閲覧に供する」ように保管し、かつ、請求があったときは、その写しを交付しなければならない（47条5項）。
- (3) ○ 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなくても図書館を建築することができる（43条1項、29条1項3号）。
- (4) ○ 開発許可を受けた者は、都道府県知事が開発行為に関する工事が完了した旨を公告するまでの間であっても、都道府県知事が支障がないと認めたときは、当該区域内において当該開発許可に係る予定建築物等を建築することができる（37条1号）。
- (5) ○ 開発許可を受けた開発区域内においては、都道府県知事が開発行為に関する工事が完了した旨を公告した後は、都道府県知事の許可を受ければ当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物を新築することができる（42条1項）。

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 第二種住居地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域である。
- (2) 高度利用地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区である。
- (3) 特定街区は、住居と住居以外の用途とを適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定める街区である。
- (4) 風致地区内における建築物の建築、宅地の造成等の行為については、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる。
- (5) 特定用途制限地域は、用途地域内の一定の区域における当該地域の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地域である。

(平成16年)

解答13

正解(4)

- (1) × 第二種住居地域は、主として住居の環境を保護するため定める地域とする（都市計画法9条6項）。
- (2) × 高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区とする（9条19項）。
- (3) × 特定街区は、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める街区とする（9条20項）。
- (4) ○ 風致地区内における建築物の建築、宅地の造成等の行為については、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる（58条1項）。
- (5) × 特定用途制限地域は、「用途地域が定められていない」土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域とする（9条15項）。

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他一定の利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとされている。
- (2) 都道府県又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、その旨を公告し、当該都市計画の案を、当該都市計画を決定しようとする理由を添えて、当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。
- (3) 市町村は、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講じるものとされている。
- (4) 市町村は、準都市計画区域を指定しようとするときは、あらかじめ、市町村都市計画審議会又は都道府県都市計画審議会の意見を聴くとともに、都道府県知事に協議し、その同意を得なければならない。
- (5) 都道府県は、都市計画区域を指定しようとするときは、あらかじめ、関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴くとともに、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。

(平成16年)

解答14

正解(4)

- (1) ○ 都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他一定の利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとされている（都市計画法16条2項）。
- (2) ○ 都道府県又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、その旨を公告し、当該都市計画の案を、当該都市計画を決定しようとする理由を添えて、当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない（17条1項）。
- (3) ○ 市町村は、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講じるものとされている（18条の2第2項）。
- (4) × 準都市計画区域は、「都道府県」が指定する（5条の2第1項）。
- (5) ○ 都道府県は、都市計画区域を指定しようとするときは、あらかじめ、関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴くとともに、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない（5条3項）。

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 地区計画については、市街化区域にのみ定めることができ、市街化調整区域には定めることができない。
- (2) 地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画として定めるものである。
- (3) 地区計画については、当該地区計画の目標、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針並びに地区整備計画を都市計画に定めるものとされている。
- (4) 用途地域が定められていない土地の区域における地区計画については、再開発等促進区を定めることができない。
- (5) 地区計画の区域のうち地区整備計画が定められている区域内において、建築物の建築等の行為を行おうとする者は、一定の行為を除き、行為の種類、場所等を市町村長に届け出なければならない。

(平成16年)

解答15

正解(1)

- (1) × 地区計画は、①用途地域が定められている土地の区域、②用途地域が定められていない土地の区域のうち一定の要件に該当するものに定めることができる（都市計画法12条の5第1項）。市街化調整区域には、原則として用途地域が定められないが（13条1項7号）、一定の要件を満たすときは、地区計画を定めることができる。
- (2) ○ 地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画として定めるものである（12条の5第1項）。
- (3) ○ 地区計画については、当該地区計画の目標、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針並びに地区整備計画を都市計画に定めるものとされている（12条の5第2項）。
- (4) ○ 用途地域が定められていない土地の区域における地区計画については、再開発等促進区を定めることができない（12条の5第3項4号）。
- (5) ○ 地区計画の区域のうち地区整備計画が定められている区域内において、建築物の建築等の行為を行おうとする者は、一定の行為を除き、行為の種類、場所等を市町村長に届け出なければならない（58条の2第1項）。

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 学校教育法による専修学校の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為については、開発区域の面積を問わず開発許可が不要である。
- (2) 市街化区域において行う開発行為で、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うものについては、開発区域の面積を問わず開発許可が不要である。
- (3) 土地区画整理法による土地区画整理事業の施行として行う開発行為については、開発区域の面積を問わず開発許可が不要である。
- (4) 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において行う、2,000平方メートルの開発行為については、原則として開発許可が不要であるが、都道府県は、開発許可を必要とする開発区域の面積の下限を引き下げる条例を制定することができる。
- (5) 区域区分が定められていない都市計画区域のうち、用途地域が定められている区域において行う、2,000平方メートルの開発行為については、開発許可を必要とする開発区域の面積の下限を引き下げる条例が定められていない場合、原則として開発許可が必要となる。

(平成16年)

解答16

正解(3)

- (1) × 専修学校の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可が不要となる例外には含まれない（都市計画法29条1項3号）。
- (2) × 市街化調整区域等においては、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うものについては、開発区域の面積を問わず開発許可が不要であるが、市街化区域において行う開発行為は、この例外の対象とならない（29条1項2号）。
- (3) ○ 土地区画整理法による土地区画整理事業の施行として行う開発行為については、開発許可が不要である（29条1項6号）。
- (4) × 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において行う、1ha未満の開発行為については、原則として開発許可が不要である。そして、この面積を引き下げることはいできない（29条2項、施行令22条の2）。
- (5) × 区域区分が定められていない都市計画区域においては、3,000㎡未満の開発行為について許可不要となる（29条1項1号、施行令19条1項）。2,000㎡なら開発許可が不要である。

問題17

開発行為

Aランク

都市計画法（以下この問において「法」という。）第33条（開発許可の基準）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置されていなければならない。
- (2) 開発行為をしようとする土地については、当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の全員の同意を得ていなければならない。
- (3) 開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていなければならない。
- (4) 市町村は、開発許可を行う権限を有していない場合においても、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、法第33条第2項の政令で定める技術的細目のみによっては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められる場合においては、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化することができる。
- (5) 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。

（平成16年）

解答17

正解(2)

- (1) ○ 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあっては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置されていなければならない（都市計画法33条1項2号）。
- (2) × 開発行為をしようとする土地については、当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の「相当数の」同意を得ていなければならない（33条1項14号）。
- (3) ○ 開発区域の面積が1ha以上の開発行為にあっては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていなければならない（33条1項10号）。
- (4) ○ 市町村は、開発許可を行う権限を有していない場合においても、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、政令で定める技術的細目のみによっては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められる場合においては、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し又は緩和することができる（33条3項）。
- (5) ○ 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる（33条4項）。

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。この際、公共施設の管理者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、この協議を行わなければならない。
- (2) 開発許可を受けた者は、当該開発区域の全部について当該開発行為に関する工事を完了していない場合であっても、開発区域を工区に分けたときは、各工区ごとに工事完了の検査を受けるための届出を行い、検査済証の交付を受けることができる。
- (3) 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、当該開発行為に関する工事が完了した旨の公告があるまでの間であっても、都道府県知事（指定都市、中核市の区域内の土地については、それぞれ指定都市、中核市の長。以下この問において同じ。）が支障がないと認めたときは、建築物の建築が可能となる。
- (4) 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出て、当該工事の廃止が開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がない旨の確認を受けなければならない。
- (5) 開発許可を受けた者から当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

（平成16年）

解答18

正解(4)

- (1) ○ 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。この際、公共施設の管理者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、この協議を行わなければならない（都市計画法32条）。
- (2) ○ 開発許可を受けた者は、当該開発区域の全部について当該開発行為に関する工事を完了していない場合であっても、開発区域を工区に分けたときは、各工区ごとに工事完了の検査を受けるための届出を行い、検査済証の交付を受けることができる（36条1項）。
- (3) ○ 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、当該開発行為に関する工事が完了した旨の公告があるまでの間であっても、都道府県知事が支障がないと認めたときは、建築物の建築が可能となる（37条1号）。
- (4) × 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならないが、当該工事の廃止が開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がない旨の確認を受けなければならないとの規定はない（38条）。
- (5) ○ 開発許可を受けた者から当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる（45条）。

都市計画法における都市計画の決定に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 市町村は、準都市計画区域について都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事の意見を聴かなければならない。
- (2) 市町村は、市町村都市計画審議会の議を経て都市計画を決定することとされているが、当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都市計画審議会の議を経て都市計画を決定する。
- (3) 都市計画区域について、区域区分に関する都市計画及び都市再開発方針等に関する都市計画は、国土交通大臣が定める場合を除いては、都道府県が定める。
- (4) 都道府県は、都市計画を決定したときは、その旨を告示するとともに、関係市町村長に、都市計画の図書の写しを送付しなければならない。
- (5) 市町村は、必要があると認めるときは、都道府県に対し、都道府県が定める都市計画の案の内容となるべき事項を申し出ることができる。

(平成17年)

解答19

正解(1)

- (1) × 市町村は、準都市計画区域について都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議（町村は同意も必要）しなければならない（都市計画法19条3項）。
- (2) ○ 市町村は、市町村都市計画審議会の議を経て都市計画を決定することとされているが、当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都市計画審議会の議を経て都市計画を決定する（19条1項）。
- (3) ○ 都市計画区域について、区域区分に関する都市計画及び都市再開発方針等に関する都市計画は、国土交通大臣が定める場合を除いては、都道府県が定める（15条1項2号、3号、22条1項）。
- (4) ○ 都道府県は、都市計画を決定したときは、その旨を告示するとともに、関係市町村長に、都市計画の図書の写しを送付しなければならない（20条1項）。
- (5) ○ 市町村は、必要があると認めるときは、都道府県に対し、都道府県が定める都市計画の案の内容となるべき事項を申し出ることができる（15条の2第1項）。

都市計画法における地域地区に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 工業地域とは、主として工業の利便を増進するため定める地域であり、準工業地域とは、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域である。
- (2) 高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区とする。
- (3) 市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとする。
- (4) 用途地域が定められていない土地の区域においても、健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域である場合には、地区計画を定めることができる。
- (5) 特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区とする。

(平成17年)

解答20

正解(2)

- (1) ○ 工業地域とは、主として工業の利便を増進するため定める地域であり、準工業地域とは、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域である（都市計画法9条11項、12項）。
- (2) × 高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の「高さ」の最高限度又は最低限度を定める地区とする（9条18項）。
- (3) ○ 市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとする（13条1項7号）。
- (4) ○ 用途地域が定められていない土地の区域においても、健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域である場合等には、地区計画を定めることができる（12条の5第1項2号ハ）。
- (5) ○ 特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区とする（9条14項）。

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 国土交通大臣が、2以上の都府県の区域にわたる都市計画区域を指定する際に、関係都府県が意見を述べようとする場合は、あらかじめ関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴かなければならない。
- (2) 都道府県は、都市計画区域について、おおむね5年ごとに都市計画に関する基礎調査を行うものとする。
- (3) 都市計画区域について定められる都市計画は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならない。
- (4) 都市計画区域、準都市計画区域のいずれの区域についても、土地所有者は、都道府県又は市町村に対し、都市計画の決定又は変更を提案することができる。
- (5) 準都市計画区域の全部又は一部について都市計画区域が指定されたとき、当該都市計画区域と重複する区域内において定められている都市計画は、当該準都市計画区域について定められているものとみなす。

(平成17年)

解答21

正解(5)

- (1) ○ 国土交通大臣が、2以上の都府県の区域にわたる都市計画区域を指定する際に、関係都府県が意見を述べようとする場合は、あらかじめ関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴かなければならない（都市計画法5条4項）。
- (2) ○ 都道府県は、都市計画区域について、おおむね5年ごとに都市計画に関する基礎調査を行うものとする（6条1項）。
- (3) ○ 都市計画区域について定められる都市計画は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならない（6条の2第3項）。
- (4) ○ 都市計画区域、準都市計画区域のいずれの区域についても、土地所有者は、都道府県又は市町村に対し、都市計画の決定又は変更を提案することができる（21条の2第1項）。
- (5) × 準都市計画区域の全部又は一部について都市計画区域が指定されたとき、当該都市計画区域と重複する区域内において定められている都市計画は、「当該都市計画区域」について定められているものとみなす（23条の2）。

以下に掲げる行為のうち、実施にあたりあらかじめ都市計画法の開発許可を受ける必要があるものはどれか。

- (1) 区域区分が定められていない都市計画区域において、露天の資材置き場の用に供する目的で行う、面積が1ヘクタールの土地の区画形質の変更
- (2) 市街化区域において、工場の建築の用に供する目的で行う、面積が250平方メートルの土地の区画形質の変更
- (3) 市街化調整区域において、農業を営む者が鉄工所の建築の用に供する目的で行う、面積が500平方メートルの土地の区画形質の変更
- (4) 市街化調整区域において、公民館の建築の用に供する目的で行う、面積が5,000平方メートルの土地の区画形質の変更
- (5) 都市計画区域及び準都市計画区域の区域外において、ゴルフコースの建設の用に供する目的で行う、面積が0.8ヘクタールの土地の区画形質の変更

(平成17年)

解答22

正解(3)

- (1) 不要 「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう（都市計画法 4 条12項）。露天の資材置き場の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更は、開発行為ではないので、許可を受ける必要はない。
- (2) 不要 市街化区域においては面積が1,000㎡未満の開発行為は、原則として許可を受ける必要はない（29条 1 項 1 号、施行令19条 1 項）。
- (3) 要 市街化調整区域において、農林漁業用建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為は許可不要であるが、鉄工所は農林漁業用建築物とはいえず、許可が必要である（29条 1 項 2 号、施行令20条）。
- (4) 不要 公民館の建築の用に供する目的で行う開発行為は、許可を受ける必要はない（29条 1 項 3 号）。
- (5) 不要 ゴルフコース建設目的の造成は、1 ha未満でも、開発行為に該当する。しかし、都市計画区域及び準都市計画区域の区域外においては、1 ha以上の開発行為について、許可が必要である（29条 2 項、施行令22条の 2）。0.8haなら許可を受ける必要はない。

次の a から d までのうち、都市計画法第43条第1項（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）の許可の基準として定められていない事項の組み合わせとして正しいものはどれか。

- a 道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地についての基準
- b 排水路その他の排水施設についての基準
- c 水道その他の給水施設についての基準
- d 地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置についての基準

- (1) a と b
- (2) a と c
- (3) b と c
- (4) b と d
- (5) c と d

(平成17年)

解答23

aとc ----- 正解(2)

○…許可の基準として定められている

×…許可の基準として定められていない

都市計画法施行令36条による。

- a × 道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地についての基準は、許可の基準として定められていない。
- b ○ 排水路その他の排水施設についての基準は、許可の基準として定められている。
- c × 水道その他の給水施設についての基準は許可の基準として定められていない。
- d ○ 地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置についての基準は、許可の基準として定められている。

以下に掲げた都市計画法の開発許可の基準の変更のうち、全ての地方公共団体が実施することが可能とはいえないものはどれか。

- (1) 予定建築物等の敷地に接する道路の幅員の最低限度の引き上げ
- (2) 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度の引き上げ
- (3) 公益的施設を配置すべき開発行為の規模の最低限度の引き下げ
- (4) 開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限の付加
- (5) 木竹の保全若しくは適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度に関する制限の付加

(平成17年)

解答24

正解(5)

○…全ての地方公共団体が実施することが可能

×…全ての地方公共団体が実施することが可能とはいえない

- (1) ○ 予定建築物等の敷地に接する道路の幅員の最低限度の引き上げは、全ての地方公共団体が実施することが可能である（都市計画法33条3項，施行令29条の2第1項2号）。
- (2) ○ 設置すべき公園，緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度の引き上げは，全ての地方公共団体が実施することが可能である（施行令29条の2第1項5号ハ）。
- (3) ○ 公益的施設を配置すべき開発行為の規模の最低限度の引き下げは，全ての地方公共団体が実施することが可能である（施行令29条の2第1項7号）。
- (4) ○ 開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限の付加は，全ての地方公共団体が実施することが可能である（33条4項）。
- (5) × 木竹の保全若しくは適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度に関する制限の付加は，景観行政団体（都道府県，指定都市，中核市等）に限りできる（33条5項，施行令29条の4第1項4号）。

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、少なくとも用途地域を定めなければならない。
- (2) 都市計画区域について定められる都市計画は、首都圏整備計画等の国土計画又は地方計画だけでなく、道路、河川等に関する国の計画に適合しなければならない。
- (3) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に関する都市計画は都道府県が定め、区域区分に関する都市計画は市町村が定める。
- (4) 都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、その旨を公告し、当該都市計画の案を、当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。
- (5) 国の機関、都道府県及び市町村以外の者は、事業の施行に関して行政機関の免許、許可、認可等の処分を必要とする場合においてこれらの処分を受けているときは、都道府県知事の認可を受けて、都市計画事業を施行することができる。

(平成18年)

解答25

• 正解(3)

- (1) ○ 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、少なくとも用途地域を定めなければならない（都市計画法7条2項，13条1項7号）。
- (2) ○ 都市計画区域について定められる都市計画は、首都圏整備計画等の国土計画又は地方計画だけでなく、道路、河川等に関する国の計画に適合しなければならない（13条1項）。
- (3) × 都市計画区域の整備，開発及び保全の方針に関する都市計画，区域区分に関する都市計画はともに都道府県が定める（15条1項1号，2号）。
- (4) ○ 都市計画を決定しようとするときは，あらかじめ，その旨を公告し，当該都市計画の案を，当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えて，当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない（17条1項）。
- (5) ○ 国の機関，都道府県及び市町村以外の者は，事業の施行に関して行政機関の免許，許可，認可等の処分を必要とする場合においてこれらの処分を受けているとき等は，都道府県知事の認可を受けて，都市計画事業を施行することができる（59条4項）。

都市計画法における地域地区に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 地域地区は、土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘案して、用途を適正に配分することにより、都市機能を維持増進し、かつ、良好な景観を形成する等適正な都市環境を保持するように定めることとしている。
- (2) 第一種中高層住居専用地域は、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域であり、当該地域内においては、高度地区に関する都市計画を定めることができる。
- (3) 準工業地域は、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域であり、当該地域内において一定の場合には、高層住居誘導地区に関する都市計画を定めることができる。
- (4) 第二種住居地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域であり、当該地域内において一定の場合には、特例容積率適用地区に関する都市計画を定めることができる。
- (5) 風致地区は、都市の風致を維持するため定める地区であり、当該地区内における建築物の建築、宅地の造成及び木竹の伐採については、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる。

(平成18年)

解答26

正解(4)

- (1) ○ 地域地区は、土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘案して、用途を適正に配分することにより、都市機能を維持増進し、かつ、良好な景観を形成する等適正な都市環境を保持するように定める（都市計画法13条1項7号）。
- (2) ○ 第一種中高層住居専用地域は、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域である（9条3項）。高度地区に関する都市計画は、用途地域内であれば定めることができる（同18項）。
- (3) ○ 準工業地域は、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域である（9条11項）。準工業地域内等において一定の場合には、高層住居誘導地区に関する都市計画を定めることができる（同17項）。
- (4) × 「準住居地域」は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域である（9条7項）。なお、第二種住居地域、準住居地域ともに、一定の場合には、特例容積率適用地区に関する都市計画を定めることができる（同16項）。
- (5) ○ 風致地区は、都市の風致を維持するため定める地区であり、当該地区内における建築物の建築、宅地の造成及び木竹の伐採については、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる（9条22項、58条1項）。

都市計画法における都市施設及び都市計画施設に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 都市施設たる道路、河川については、適正かつ合理的な土地利用を図るため必要があるときは、当該都市施設の区域の地下又は空間について、当該都市施設を整備する立体的な範囲を都市計画に定めることができる。
- (2) 市街化区域及び区域区分が定められていない都市計画区域については、少なくとも道路、公園及び電気供給施設を都市計画に定めなければならない。
- (3) 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び準住居地域については、医療施設を都市計画に定めなければならない。
- (4) 都市計画施設の区域内において、非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の建築については都道府県知事（市の区域では市長。以下この問において同じ。）の許可を受ける必要はないが、都市計画事業の施行として行う建築物の建築については、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- (5) 都市計画施設の区域内において、地階を有する二階建ての、主要構造部が木造の建築物の建築をしようとする者から許可の申請があった場合においては、都道府県知事は、当該建築物が容易に移転し、又は除却することができるものであると認められる場合には、許可をしなければならない。

（平成18年）

解答27

正解(1)

- (1) ○ 都市施設たる道路、河川については、適正かつ合理的な土地利用を図るため必要があるときは、当該都市施設の区域の地下又は空間について、当該都市施設を整備する立体的な範囲を都市計画に定めることができる（都市計画法11条3項）。
- (2) × 市街化区域及び区域区分が定められていない都市計画区域については、少なくとも道路、公園及び「下水道」を都市計画に定めなければならない（13条1項11号）。
- (3) × 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び準住居地域については、医療施設を都市計画に定めなければならないとの規定はない。
- (4) × 都市計画施設の区域内において、非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の建築及び、都市計画事業の施行として行う建築物の建築等については都道府県知事等の許可を受ける必要はない（53条1項2号、3号）。
- (5) × 都市計画施設の区域内において、地階を「有しない」2階建ての、主要構造部が木造の建築物の建築をしようとする者から許可の申請があった場合においては、都道府県知事等は、当該建築物が容易に移転し、又は除却することができるものであると認められるときは、許可をしなければならない（54条3号）。

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 墓園の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更は、開発面積を問わず開発許可が不要である。
- (2) 開発行為をしようとする者は、開発許可を受けた後、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。
- (3) 市街化区域において、都道府県知事が開発許可をする場合、開発区域の土地について、建築物の建蔽率に関する制限を定めることができる。
- (4) 都道府県知事は、開発行為に関する工事の検査済証を交付したときは、遅滞なく、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。
- (5) 開発審査会は、開発許可等の処分についての審査請求がされた場合においては、審査請求がされた日から3月以内に、裁決をしなければならない。

(平成18年)

解答28

正解(4)

- (1) × 墓園は、面積 1 ha 以上であれば、第二種特定工作物に該当する（都市計画法 4 条 11 項、施行令 1 条 2 項）。従って、1 ha 以上の墓園の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更は、開発行為に当たるから、原則として開発許可が必要である（29 条）。
- (2) × 開発許可を申請しようとする者は、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない（32 条 1 項）。協議・同意は事前に必要である。
- (3) × 「用途地域の定めのない土地の区域」において、都道府県知事が開発許可をする場合、開発区域の土地について、建築物の建蔽率に関する制限を定めることができる（41 条）。市街化区域においては、必ず用途地域が定められるから、本肢は誤り（13 条 1 項 7 号）。
- (4) ○ 都道府県知事は、開発行為に関する工事の検査済証を交付したときは、遅滞なく、当該工事が完了した旨を公告しなければならない（36 条 3 項）。
- (5) × 開発審査会は、開発許可等の処分についての審査請求がされた場合においては、審査請求がされた日から「2 月」以内に、裁決をしなければならない（50 条 2 項）。

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 市街化区域における1,000平方メートル未満の開発行為であっても、開発許可を要する場合がある。
- (2) 開発行為により公共施設が設置されたときは、当該公共施設は、工事完了公告の日において、その公共施設の存する市町村の管理に属する。
- (3) 開発許可の申請があった場合、工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていることが開発許可の基準となっている。
- (4) 都道府県知事は、開発登録簿を調製し、保管しなければならない。
- (5) 都道府県知事は開発許可を受けた者に対し、必要な限度において報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

(平成18年)

解答29

正解(2)

- (1) ○ 市街化区域における1,000㎡未満の開発行為は、原則として許可不要である（都市計画法29条1項1号、施行令19条）。しかし、この面積は、条例で300㎡まで引き下げることができ、この場合、1,000㎡未満であっても、開発許可を要する（施行令19条）。
- (2) × 開発行為により公共施設が設置されたときは、当該公共施設は、工事完了公告の日の「翌日」において、その公共施設の存する市町村の管理に属する（39条）。
- (3) ○ 開発許可の申請があった場合、工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていることが開発許可の基準となっている（33条1項14号）。
- (4) ○ 都道府県知事は、開発登録簿を調製し、保管しなければならない（46条）。
- (5) ○ 都道府県知事は開発許可を受けた者に対し、必要な限度において報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる（80条1項）。

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 開発許可を受けた者が工事の着手予定年月日の変更のような軽微な変更をしたときは、その旨を都道府県知事に届け出なくてもよい。
- (2) 開発許可を受けた者が開発行為に関する工事を廃止しようとするときは、都道府県知事の承認を得なければならない。
- (3) 開発許可を受けた者から開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事に届け出ることによって、開発許可に基づく地位を承継することができる。
- (4) 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域においては、都道府県知事の許可を受けなければ仮設建築物を新築することができない。
- (5) 都道府県知事は、開発許可に付した条件に違反している者に対して、開発許可を取り消すことができる。

(平成18年)

解答30

正解(5)

- (1) × 開発許可を受けた者が開発許可の内容を変更したときは、再度許可を受けなければならないのが原則であるが、工事の着手予定年月日の変更のような軽微な変更をしたときは、その旨を都道府県知事に届け出れば足りる（都市計画法35条の2第1項、3項、施行規則28条の4第3号）。
- (2) × 開発許可を受けた者が開発行為に関する工事を「廃止した」ときは、都道府県知事に「届け出」なければならない（38条）。
- (3) × 開発許可を受けた者から開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の「承認」を得ることによって、開発許可に基づく地位を承継することができる（45条）。
- (4) × 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域においては、都道府県知事の許可を受けなければ建築物を新築してはならないが、仮設建築物を新築する場合等はこの限りではない（43条1項4号）。
- (5) ○ 都道府県知事は、開発許可に付した条件に違反している者に対して、開発許可を取り消すことができる（81条1項3号）。

都市計画法に関する次のイからニまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 地区計画の区域のうち地区整備計画が定められている区域内において、土地の区画形質の変更又は建築物の建築を行おうとする者は、当該行為に着手した後速やかに行為の種類、場所及び設計又は施行方法を市町村長に届け出なければならない。
- ロ 都市計画事業の認可の告示があった後においては、当該事業地内において、都市計画事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物の建築その他工作物の建設を行おうとする者は、都道府県知事（市の区域にあっては市長。以下この問において同じ。）の許可を受けなければならない。
- ハ 都市計画施設の区域内において建築物の建築をしようとする者は、一定の軽易な行為、非常災害のため必要な応急措置として行う行為等を除き、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- ニ 施行予定者が定められている都市計画施設の区域内において土地の形質の変更又は建築物の建築その他工作物の建設を行おうとする者は、通常管理行為、一定の軽易な行為、非常災害のため必要な応急措置として行う行為等を除き、当該施行予定者の許可を受けなければならない。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) ロとハ
- (4) ハとニ
- (5) ロとニ

(平成19年)

解答31

□とハ ----- • 正解(3)

- イ × 地区計画の区域のうち地区整備計画等が定められている区域内において、土地の区画形質の変更又は建築物の建築等を行おうとする者は、当該行為に着手する「30日前まで」に市町村長に届け出なければならない（都市計画法58条の2第1項）。
- ロ ○ 都市計画事業の認可の告示があった後においては、当該事業地内において、都市計画事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物の建築その他工作物の建設等を行おうとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならない（65条1項）。
- ハ ○ 都市計画施設の区域内において建築物の建築をしようとする者は、一定の軽易な行為、非常災害のため必要な応急措置として行う行為等を除き、都道府県知事等の許可を受けなければならない（53条1項）。
- ニ × 施行予定者が定められている都市計画施設の区域内において土地の形質の変更又は建築物の建築その他工作物の建設を行おうとする者は、通常管理行為、一定の軽易な行為、非常災害のため必要な応急措置として行う行為等を除き、「都道府県知事等」の許可を受けなければならない（52条の2第1項）。

都市計画法における地域地区に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区である。
- (2) 用途地域は、区域区分を定めていない都市計画区域内には定めることができない。
- (3) 近隣商業地域は、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域であり、商業地域は主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域である。
- (4) 用途地域については、建築物の容積率及び建築物の敷地面積の最低限度を都市計画に定めるものとされているが、このうち建築物の敷地面積の最低限度については、当該地域における市街地の環境を確保するため必要な場合に限り都市計画に定めるものとされている。
- (5) 特例容積率適用地区は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び工業専用地域を除く用途地域内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、未利用となっている建築物の容積の活用を促進して土地の高度利用を図るため定める地区である。

(平成19年)

解答32

正解(2)

- (1) ○ 特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区である（都市計画法 9 条14項）。
- (2) × 用途地域は、市街化調整区域においては、原則として定めない（13条 1 項 7 号）。しかし、区域区分を定めていない都市計画区域内においては定めることができる。
- (3) ○ 近隣商業地域は、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域であり、商業地域は主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域である（9 条 9 項、10項）。
- (4) ○ 用途地域については、建築物の容積率及び建築物の敷地面積の最低限度を都市計画に定めるものとされているが、このうち建築物の敷地面積の最低限度については、当該地域における市街地の環境を確保するため必要な場合に限り都市計画に定めるものとされている（8 条 3 項 2 号イ）。
- (5) ○ 特例容積率適用地区は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域及び工業専用地域を除く用途地域内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、未利用となっている建築物の容積の活用を促進して土地の高度利用を図るため定める地区である（9 条16項）。

都市計画法における地区計画について、次の条件に該当する地区整備計画においては、用途地域内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、建築物の容積を適正に配分することが当該地区整備計画の区域の特性に応じた合理的な土地利用の促進を図るために特に必要と認められるときは、当該地区整備計画の区域を区分して建築物の容積率の最高限度を定めるものとされている。当該区域を次の条件すべてに該当するA区域とB区域に区分して定める建築物の容積率の最高限度の組み合わせとして不適当なものはどれか。

(条件1) 当該地区整備計画の区域はA区域及びB区域の2つに区分されている。

(条件2) A区域の面積は5,000平方メートル、B区域の面積は10,000平方メートルである。

(条件3) 当該地区整備計画の区域内の用途地域において定められた建築物の容積率は、10分の30である。

A区域の建築物の容積率の最高限度 B区域の建築物の容積率の最高限度

- | | | |
|-----|--------|--------|
| (1) | 10分の20 | 10分の35 |
| (2) | 10分の20 | 10分の40 |
| (3) | 10分の40 | 10分の20 |
| (4) | 10分の40 | 10分の25 |
| (5) | 10分の50 | 10分の20 |

(平成19年)

解答33

正解(2)

地区計画の地区整備計画において、当該地区整備計画の区域を区分して建築物の容積率の最高限度を定める場合には、当該地区整備計画の区域を区分して定められた建築物の容積率の最高限度の数値にそれぞれの数値の定められた区域の面積を乗じたものの合計は、当該地区整備計画の区域内の用途地域において定められた建築物の容積率の数値に当該数値の定められた区域の面積を乗じたものの合計を超えてはならない（都市計画法12条の7）。

常識で考えても、容積率の規制の趣旨は、公共施設に見合うよう、人口を抑えることにある。都市計画で容積率を300%と定めたのは、「延べ面積が45,000㎡を超えると、公共施設がパンクするおそれがある」ということなのだから、延べ面積がこれを超えてはならないということは、理解できるのではないか。

本問の選択肢のうち、(2)のみが、容積率に区域の面積を乗じたものの合計が45,000㎡を超えており、本問の正解肢となる。

	A 区 域 5,000㎡	B 区 域 10,000㎡	乗じたものの 合 計
都市計画	300%	300%	45,000㎡
(1)	200%	350%	45,000㎡
(2)	200%	400%	50,000㎡
(3)	400%	200%	40,000㎡
(4)	400%	250%	45,000㎡
(5)	500%	200%	45,000㎡

次に掲げる行為のうち、都市計画法の開発許可を受ける必要があるものはどれか。

- (1) 区域区分が定められていない都市計画区域内において、工場の建築の用に供する目的で行う5,000平方メートルの土地の区画形質の変更
- (2) 市街化調整区域内において、土地区画整理事業の施行として行う1,000平方メートルの土地の区画形質の変更
- (3) 市街化区域内において、公民館の建築の用に供する目的で行う1,000平方メートルの土地の区画形質の変更
- (4) 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、大学の建築の用に供する目的で行う5,000平方メートルの土地の区画形質の変更
- (5) 準都市計画区域内において、墓園の建築の用に供する目的で行う5,000平方メートルの土地の区画形質の変更

(平成19年)

解答34

正解(1)

- (1) **要** 区域区分が定められていない都市計画区域内においては、3,000㎡以上の開発行為について、開発許可を受ける必要がある（都市計画法29条1項、施行令19条）。
- (2) **不要** 土地区画整理事業の施行として行う開発行為は、開発許可を受ける必要はない（29条1項5号）。
- (3) **不要** 公民館の建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可を受ける必要はない（29条1項3号）。
- (4) **不要** 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内においては、1haつまり、10,000㎡以上の開発行為について、開発許可が必要である（29条2項、施行令22条の2）。
- (5) **不要** 墓園は、1ha以上の面積がある場合に限り、第二種特定工作物に該当する（4条11項、施行令1条）。それゆえ、本肢の墓園は、第二種特定工作物ではなく、これを建設するための土地区画形質の変更は、そもそも開発行為ではない（4条12項）。従って、開発許可を受ける必要はない。

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。ただし、次の記述のうち「都道府県知事」は、指定都市、中核市の長を含むものとする。

- (1) 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内において、都市計画事業の施行として行う建築物の新築は、都道府県知事の許可を受けなくてもよい。
- (2) 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、農業を営む者の居住の用に供する建築物の新築は、都道府県知事の許可を受けなくてもよい。
- (3) 都道府県知事は、市街化区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率に関する制限を定めることができる。
- (4) 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、開発行為に関する工事完了の公告の前であっても、都道府県知事が支障がないと認める建築物であれば、建築することができる。
- (5) 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、都道府県知事の許可を受ければ、開発行為に関する工事完了の公告があった後に、開発許可に係る予定建築物以外の建築物を新築することができる。

(平成19年)

解答35

正解(3)

- (1) ○ 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内において、建築物の新築等は、都道府県知事の許可を受けなければならないのが原則であるが、都市計画事業の施行として行う場合等は許可を受ける必要はない（都市計画法43条1項2号）。
- (2) ○ 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、新築等は、都道府県知事の許可を受けなければならないのが原則であるが、農業を営む者の居住の用に供する建築物の新築等は、都道府県知事の許可を受けなくてもよい（43条1項）。
- (3) × 都道府県知事は、「用途地域の定めのない土地の区域」における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率に関する制限を定めることができる（41条1項）。
- (4) ○ 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、開発行為に関する工事完了の公告の前においては、建築物の建築等をしてはならないのが原則であるが、都道府県知事が支障がないと認める建築物であれば、建築することができる（37条1号）。
- (5) ○ 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、開発行為に関する工事完了の公告があった後においては、予定建築物以外の建築物を新築してはならないのが原則であるが、都道府県知事の許可を受けた場合等はこの限りではない（42条1項）。

次のイからニまでの区域のうち、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為をする場合、都市計画法の開発許可が必要となる区域はいくつあるか。ただし、開発行為の規模は、5,000平方メートルとする。

- イ 市街化区域
- ロ 市街化調整区域
- ハ 区域区分が定められていない都市計画区域
- ニ 準都市計画区域

(1) 必要となる区域はない

(2) 1つ

(3) 2つ

(4) 3つ

(5) 4つ

(平成19年)

 解答36

1つ ----- • 正解(2)

市街化区域以外の区域では、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為については、開発許可を受ける必要はない（都市計画法29条1項2号）。従って、開発許可が必要となるのは、イの1つである。

都市計画法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を必ず定めることとされており、当該都市計画区域について定められる都市計画は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならない。
- ロ 都市計画区域には、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、必ず市街化区域と市街化調整区域の区分を定めることとされている。
- ハ 都道府県は、都市計画区域内で、土地利用を整序し、又は環境を保全することなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。
- ニ 市街化区域とは、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、少なくとも用途地域を定めなければならない。
- ホ 市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域であり、市街化調整区域には、市街地開発事業に関する都市計画を定めることはできない。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) すべて正しい

(平成20年)

解答37

3 つ

正解(3)

- イ ○ 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を必ず定めることとされており、当該都市計画区域について定められる都市計画は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならない（都市計画法6条の2第1項、3項）。
- ロ × 都市計画区域には、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る「必要がある場合には」、市街化区域と市街化調整区域の区分を定めることができる（7条1項）。線引きは任意である。
- ハ × 都道府県は、都市計画区域「外」で、土地利用を整序し、又は環境を保全することなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる（5条の2第1項）。
- ニ ○ 市街化区域とは、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、少なくとも用途地域を定めなければならない（7条2項、13条1項7号）。
- ホ ○ 市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域であり、市街化調整区域には、市街地開発事業に関する都市計画を定めることはできない（7条3項、13条1項12号）。

都市計画法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域には、建築物の容積率、建築物の建蔽率及び建築物の高さの限度が定められ、必要な場合に限って、さらに建築物の敷地面積の最低限度又は外壁の後退距離の限度が定められる。
- ロ 特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域である。
- ハ 高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区である。
- ニ 特定街区は、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める街区である。
- ホ 風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為について、一定の基準に従い、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) すべて正しい

（平成20年）

▶▶ 解答38

4つ

正解(4)

- イ ○ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域には、建築物の容積率、建築物の建蔽率及び建築物の高さの限度が定められ、必要な場合に限って、さらに建築物の敷地面積の最低限度又は外壁の後退距離の限度が定められる（都市計画法8条3項2号イ、ロ）。
- ロ ○ 特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域である（9条15項）。
- ハ × 高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の「高さ」の最高限度又は最低限度を定める地区である（9条18項）。高度利用地区との違いに注意してほしい。
- ニ ○ 特定街区は、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める街区である（9条20項）。
- ホ ○ 風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為について、一定の基準に従い、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる（58条1項）。

都市計画法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ 都道府県又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、その旨を公告し、当該都市計画の案を、当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。
- ロ 都市計画は、その決定が行われた旨の告示がされた日から、その効力を生ずることとなる。
- ハ 市街化区域と市街化調整区域の区分に関する都市計画については、広域の見地から定められるべきものであるため、土地所有者等はその決定又は変更の提案はできない。
- ニ 都市計画の決定又は変更の提案は、当該提案に係る都市計画の素案の対象となる土地の区域内の土地所有者等の2分の1以上の同意を得ている場合でなければ、行うことができない。
- ホ 都市計画の決定又は変更の提案は、当該提案に係る都市計画の素案の対象となる土地について所有権又は借地権を有している者以外は行うことができない。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) すべて正しい

(平成20年)

解答39

2つ

正解(2)

- イ ○ 都道府県又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、その旨を公告し、当該都市計画の案を、当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない（都市計画法17条1項）。
- ロ ○ 都市計画は、その決定が行われた旨の告示がされた日から、その効力を生ずることとなる（20条3項）。
- ハ × 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に関する都市計画や、都市再開発方針等に関する都市計画については、広域の見地から定められるべきものであるため、土地所有者等はその決定又は変更の提案はできない（21条の2第1項）。市街化区域と市街化調整区域の区分に関する都市計画は、計画提案の対象となる。
- ニ × 都市計画の決定又は変更の提案は、当該提案に係る都市計画の素案の対象となる土地の区域内の土地所有者等の「3分の2以上」の同意を得ている場合でなければ、行うことができない（21条の2第3項2号）。
- ホ × 都市計画の決定又は変更の提案は、当該提案に係る都市計画の素案の対象となる土地について所有権又は借地権を有している者の他、まちづくりNPO（特定非営利活動法人）等も行うことができる（21条の2第1項、2項）。

次に掲げる行為のうち、都市計画法の開発許可を受ける必要があるものはどれか。

- (1) 市街化区域において行う、工場の建築を目的とした250平方メートルの土地の区画形質の変更。
- (2) 市街化調整区域において行う、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築を目的とした土地の区画形質の変更。
- (3) 市街化調整区域において行う、観光用宿泊施設の建築を目的とした500平方メートルの土地の区画形質の変更。
- (4) 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において行う、住宅団地の建築を目的とした5,000平方メートルの土地の区画形質の変更。
- (5) 市街化区域において行う、都市計画事業の施行として行う土地の区画形質の変更。

(平成20年)

解答40

正解(3)

- (1) 不要 市街化区域においては、1,000㎡未満の土地の区画形質の変更は、開発許可を受ける必要がない（都市計画法29条1項1号，施行令19条）。
- (2) 不要 市街化調整区域において行う，農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築を目的とした土地の区画形質の変更は，許可を受ける必要がない（29条1項2号）。
- (3) 要 市街化調整区域において行う，観光用宿泊施設の建築を目的とした500㎡の土地の区画形質の変更は，許可不要の例外に該当しないから，開発許可を受ける必要がある（29条）。
- (4) 不要 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内においては，1ha（10,000㎡）以上の土地の区画形質の変更について，許可が必要である（29条2項，施行令22条の2）。
- (5) 不要 都市計画事業の施行として行う開発行為は，許可を受ける必要がない（29条1項4号）。

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。ただし、以下の記述のうち「都道府県知事」は、指定都市、中核市の長を含むものとする。

- (1) 「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。
- (2) 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- (3) 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、仮設建築物の新築は、都道府県知事の許可を受けずに行うことが可能である。
- (4) 開発許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、都道府県知事の承認を受けることなく、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。
- (5) 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、都市計画法第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたとき以外は、開発行為をした者の管理に属することとなる。

(平成20年)

解答41

正解(5)

- (1) ○ 「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう（都市計画法 4 条12項）。
- (2) ○ 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない（38条）。
- (3) ○ 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、建築物の新築は、都道府県知事の許可を受けなければならないのが原則である。ただし、仮設建築物の新築等はこの限りではない（43条 1 項 3 号）。
- (4) ○ 開発許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、都道府県知事の承認を受けることなく、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する（44条）。
- (5) × 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、協議により管理者について別段の定めをしたとき以外は、「市町村」の管理に属することとなる（39条）。

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 都道府県は、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を都市計画区域として指定することとされており、当該都道府県の区域内の複数市町村の区域にわたり、都市計画区域を指定することができる。
- (2) 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めなければならない。都市計画の決定又は変更の提案は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針についてはすることができない。
- (3) 市街化区域は、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域である。市街化区域については、都市施設として、少なくとも道路、公園及び下水道を定めなければならない。
- (4) 市街地開発事業は、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内においてのみ、都市計画に定めることとされている。
- (5) 一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい政令で定める規模以上の一団の土地の区域について、当該土地の所有権を有する者は、都道府県に対し、当該土地の区域を都市計画区域に指定することについて、提案することができる。

(平成21年)

解答42

正解(5)

- (1) ○ 都道府県は、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を都市計画区域として指定することとされており、当該都道府県の区域内の複数市町村の区域にわたり、都市計画区域を指定することができる（都市計画法5条）。
- (2) ○ 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めなければならない（6条の2第1項）。都市計画の決定又は変更の提案は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等についてはすることができない（21条の2第1項）。
- (3) ○ 市街化区域は、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域である（7条2項、3項）。市街化区域及び非線引都市計画区域については、都市施設として少なくとも道路、公園及び下水道を定めなければならない（13条1項11号）。
- (4) ○ 市街地開発事業は、市街化区域又は非線引都市計画区域内においてのみ、都市計画に定めることとされている（13条1項12号）。
- (5) × 「都市計画区域の指定」は「都市計画」ではないので、計画提案の対象とはならない（21条の2）。

都市計画法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ 特例容積率適用地区は、準都市計画区域において、都市計画に定めることができない。
- ロ 第二種住居地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するために定める地域である。
- ハ 特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区である。
- ニ 高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、都市計画区域内においては、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定め、また、準都市計画区域内においては、建築物の高さの最高限度を定める地区である。
- ホ 高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区である。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) すべて正しい

(平成21年)

▶▶▶ 解答43

4つ

正解(4)

- イ ○ 特例容積率適用地区は、準都市計画区域において、都市計画に定めることができない（都市計画法 8 条 1 項 2 号の 3，2 項）。
- ロ × 第二種住居地域は、主として住居の環境を保護するため定める地域とする（9 条 6 項）。本肢は準住居地域の定義である。
- ハ ○ 特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区である（9 条 14 項）。
- ニ ○ 高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、都市計画区域内においては、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定め、また、準都市計画区域内においては、建築物の高さの最高限度を定める地区である（8 条 3 項 2 号ト，9 条 18 項）。
- ホ ○ 高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度，建築物の建蔽率の最高限度，建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区である（9 条 19 項）。

都市計画法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ 地区計画は、用途地域が定められている土地の区域にのみ、定めることができる。
- ロ 地区計画において、必ず定めなければならない事項は、地区計画等の種類、名称、位置、区域及び区域の面積であり、その他の事項については、必要に応じて定めることとされている。
- ハ 特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域である「開発整備促進区」は、第一種住居地域が定められている土地の区域における地区計画については、これを都市計画に定めることができない。
- ニ 市街化調整区域内において定められる地区整備計画については、建築物の容積率の最低限度、建築物の建築面積の最低限度及び建築物等の高さの最低限度を定めることができない。
- ホ 地区計画の区域内のうち地区整備計画が定められている区域内において、建築物の建築等の行為を行った者は、一定の行為を除き、当該行為の完了した日から30日以内に、行為の種類、場所等を市町村長に届け出なければならない。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) すべて正しい

(平成21年)

解答44

2つ ----- 正解(2)

- イ × 地区計画は、①用途地域が定められている土地の区域、又は②用途地域が定められていない土地の区域で、住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域等で定めることができる（都市計画法12条の5第1項）。
- ロ × 地区計画、防災街区整備地区計画、歴史的風致維持向上地区計画、沿道地区計画、集落地区計画において、共通して定めなければならない事項は、地区計画等の種類、名称、位置及び区域である（12条の4第2項）。「地区計画」については、以上の他、地区整備計画を定めなければならない（12条の5第2項）。区域の面積は、定めるように努めれば足りる。
- ハ ○ 特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域である「開発整備促進区」は、「第二種住居地域、準住居地域、若しくは工業地域又は用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）」において、都市計画に定めることができる（12条の5第4項4号）。第一種住居地域内では定めることができない。
- ニ ○ 市街化調整区域内において定められる地区整備計画については、建築物の容積率の最低限度、建築物の建築面積の最低限度及び建築物等の高さの最低限度を定めることができない（12条の5第7項）。
- ホ × 地区計画の区域内のうち地区整備計画が定められている区域内において、建築物の建築等の行為を行おうとする者は、「当該行為に着手する日の30日前まで」に、行為の種類、場所等を市町村長に届け出なければならない（58条の2第1項）。

都市計画法に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組み合わせはどれか。ただし、以下の記述のうち、「都道府県知事」は、市の長を含むものとする。

- イ 市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内において、工作物の建設を行おうとする場合は、原則として、都道府県知事の許可を受ける必要はない。
- ロ 都市計画施設の区域内において、階数が二以下で、かつ、地階を有しない木造の建築物の改築をする場合は、都道府県知事の許可を受ける必要はない。
- ハ 都市計画施設の区域内であっても、非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の建築であれば、都道府県知事の許可を受ける必要はない。
- ニ 都市計画事業の認可の告示があった後においては、当該事業地内において、都市計画事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更又は建築物の建築その他工作物の建設を行おうとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- ホ 都市計画事業の認可の告示があった後においては、当該事業地内において5トンを超える物件の設置又は堆積を行おうとする者は、その物件が容易に5トン以下に細分化され得るものであっても、都道府県知事の許可を受けなければならない。

- (1) イとロ
- (2) イとホ
- (3) ロとハ
- (4) ハとニ
- (5) ハとホ

(平成21年)

解答45

イとホ ----- 正解(2)

- イ × 市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内において、土地の区画形質の変更、建築物の建築又は「工作物の建設」を行おうとする場合は、原則として、都道府県知事等の許可を受けなければならない（都市計画法52条の2第1項）。
- ロ ○ 都市計画施設の区域内において、階数が2以下で、かつ、地階を有しない木造の建築物の「改築」又は移転をする場合は、都道府県知事等の許可を受ける必要はない（53条1項1号、施行令37条）。
- ハ ○ 都市計画施設の区域内であっても、非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の建築等であれば、都道府県知事等の許可を受ける必要はない（53条1項2号）。
- ニ ○ 都市計画事業の認可の告示があった後においては、当該事業地内において、都市計画事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更又は建築物の建築その他工作物の建設等を行おうとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならない（65条1項）。
- ホ × 都市計画事業の認可の告示があった後においては、当該事業地内において5トンを超える物件の設置又は堆積を行おうとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならないのが原則である（65条1項）。しかし、容易に分割され、分割された各部分の重量がそれぞれ5トン以下となる場合は許可を受ける必要はない（施行令40条）。

都市計画法の開発許可に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。ただし、以下の記述のうち、「都道府県知事」は、指定都市、中核市の長を含むものとする。

- (1) 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域における非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築については、都道府県知事の許可を受ける必要はない。
- (2) 都道府県知事は、開発許可をするに当たり、当該開発許可に都市計画上必要な条件を付することができる。
- (3) 都道府県知事は、開発登録簿を調製し、当該登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があったときには、その写しを交付しなければならない。
- (4) 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。
- (5) 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最高限度又は最低限度に関する制限を定めることができる。

(平成21年)

解答46

正解(5)

- (1) ○ 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域における非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築については、都道府県知事の許可を受ける必要はない（都市計画法43条1項2号）。
- (2) ○ 都道府県知事は、開発許可をするに当たり、当該開発許可に都市計画上必要な条件を付することができる（29条、79条）。
- (3) ○ 都道府県知事は、開発登録簿を調製し、当該登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があったときには、その写しを交付しなければならない（46条、47条5項）。
- (4) ○ 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる（41条1項）。
- (5) × 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の「最低限度」に関する制限を定めることができる（33条4項）。

都市計画法の開発許可に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものはいくつあるか。ただし、以下の記述のうち、「都道府県知事」は、指定都市、中核市の長を含むものとする。

- イ 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。
- ロ 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地については、当該開発行為を行った者が帰属を受けることはできない。
- ハ 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、当該開発行為に関する工事が完了した旨の公告がある前は、当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物以外の建築物又は特定工作物を建築し、又は建設することはできない。
- ニ 開発許可を受けた者は、当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したときであっても、当該開発行為に関する工事をすべて完了しなければ、当該公共施設に関する工事が当該開発許可の内容に適合していることを認める検査済証の交付を受けることはできない。
- ホ 開発許可を受けた開発区域内において、当該開発行為に関する工事が完了した旨の公告があった後に、建築物の用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物とした場合には、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) 正しいものはない

(平成21年)

解答47

1つ

正解(1)

- イ ○ 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない（都市計画法32条1項）。
- ロ × 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地については、「開発許可を受けた者が自ら管理する場合等を除き」当該公共施設を管理すべき者に帰属する（40条2項）。
- ハ × 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、当該開発行為に関する工事が完了した旨の公告がある前は、建築物又は特定工作物を建築し、又は建設することはできない。ただし、当該開発行為に関する工事用の仮設建築物や知事が許可した建築物、開発行為に同意しない者が建築する建築物等については、この限りではない（37条）。例外は、工事用仮設建築物に限られないので誤り。
- ニ × 開発許可を受けた者は、当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したときは、当該開発行為に関する工事をすべて完了していなくても、都道府県知事に届け出なければならない。そして、都道府県知事は、届出があったときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めたときは、検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない（36条1項、2項）。
- ホ × 開発許可を受けた開発区域内において、当該開発行為に関する工事が完了した旨の公告があった後に、建築物の用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない（42条1項）。

都市計画法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ 市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとされている。
- ロ 特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域内において、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域であり、用途地域が定められていない土地の区域内であれば、市街化調整区域内であっても定めることができる。
- ハ 高度地区は、市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区であり、用途地域内においてのみ定めることができる。
- ニ 促進区域は、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において、主として関係権利者による市街地の計画的な整備又は開発を促進する必要があると認められる土地の区域について定めることとされている。
- ホ 市街地開発事業は、市街化区域内であって一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域についてのみ、定めることができるものとされている。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) すべて正しい

(平成22年)

解答48

3つ ----- 正解(3)

- イ ○ 市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めない（都市計画法13条1項7号）。
- ロ × 特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域内において、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域である。しかし、市街化調整区域内には定めることができない（9条15項）。
- ハ ○ 高度地区は、市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区であり、用途地域内においてのみ定めることができる（9条18項）。
- ニ ○ 促進区域は、市街化区域又は非線引都市計画区域内において、主として関係権利者による市街地の計画的な整備又は開発を促進する必要があると認められる土地の区域について定めることとされている（13条1項8号）。
- ホ × 市街地開発事業は、市街化区域内又は「非線引都市計画区域内」で、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定める（13条1項12号）。

都市計画法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

- イ すべての都市施設については、適正かつ合理的な土地利用を図るため必要があるときは、当該都市施設の区域の地下又は空間について、当該都市施設を整備する立体的な範囲を都市計画に定めることができる。
- ロ 区域の面積が20ヘクタール以上の一団地の住宅施設に関する都市計画及び一団地の官公庁施設に関する都市計画には、当該都市施設に係る都市計画事業の施行予定者を定めなければならない。
- ハ 市街化区域及び区域区分が定められていない都市計画区域については、少なくとも道路、公園及び下水道を都市計画に定めるものとされている。
- ニ 都市計画事業は、原則として都道府県が国土交通大臣の認可を受けて施行することとされているが、都道府県が施行することが困難又は不適当な場合その他特別な事情がある場合においては、市町村が都道府県知事の認可を受けて施行することができる。
- ホ 都市計画事業の認可又は承認の告示があった後においては、当該事業地内において、土地の形質の変更又は建築物の建築その他工作物の建設を行おうとする者は、都市計画事業の施行の障害となるおそれがなくとも、都道府県知事（市の区域では市長）の許可を受けなければならない。

- (1) イのみ
- (2) ハのみ
- (3) イとホ
- (4) ロとニ
- (5) ハとニ

(平成22年)

解答49

ハのみ ----- 正解(2)

- イ × 「道路、河川等、一定の」都市施設については、適正かつ合理的な土地利用を図るため必要があるときは、当該都市施設の区域の地下又は空間について、当該都市施設を整備する立体的な範囲を都市計画に定めることができる（都市計画法11条3項）。
- ロ × 区域の面積が20ha以上の一団地の住宅施設に関する都市計画及び一団地の官公庁施設に関する都市計画には、当該都市施設に係る都市計画事業の施行予定者を定めることが「できる」（11条5項1号、2号）。
- ハ ○ 市街化区域及び非線引都市計画区域については、少なくとも道路、公園及び下水道を都市計画に定める（13条1項11号）。
- ニ × 都市計画事業は、原則として「市町村が都道府県知事」の認可を受けて施行することとされているが、「市町村」が施行することが困難又は不適当な場合その他特別な事情がある場合においては、「都道府県が国土交通大臣」の認可を受けて施行することができる（59条1項、2項）。
- ホ × 都市計画事業の認可又は承認の告示があった後においては、当該事業地内において、「都市計画事業の施行の障害となるおそれがある」土地の形質の変更又は建築物の建築その他工作物の建設等を行おうとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならない（65条1項）。

都市計画法に関する次のイからニまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

- イ 再開発等促進区は、用途地域が定められていない地域であっても、現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域については、定めることができる。
- ロ 開発整備促進区を定める地区計画は、特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進が図られることを目途として、一体的かつ総合的な市街地の開発整備が実施されることとなるように定めることとされている。
- ハ 地区計画を都市計画に定める際、必ず当該地区計画の区域の全部又は一部について地区整備計画を定めなくてはならず、地区計画の区域の一部について地区整備計画を定めるときは、当該地区計画については、地区整備計画の区域をも都市計画に定めなければならない。
- ニ 都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法等について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者等利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとされている。

- (1) イとロ
- (2) イとニ
- (3) ロとハ
- (4) ロとニ
- (5) ハとニ

(平成22年)

解答50

□とニ ----- 正解(4)

- イ × 再開発等促進区は、「用途地域が定められている土地の区域」であって、現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる等一定の条件を満たす土地の区域において、定めることができる（都市計画法12条の5第3項）。
- ロ ○ 開発整備促進区を定める地区計画は、特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進が図られることを目途として、一体的かつ総合的な市街地の開発整備が実施されることとなるように定める（13条1項14号ハ）。
- ハ × 地区計画を都市計画に定める際、当該地区計画の区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることができない特別の事情があるときは、当該区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることを要しない。この場合において、地区計画の区域の一部について地区整備計画を定めるときは、当該地区計画については、地区整備計画の区域をも都市計画に定めなければならない（12条の5第8項）。
- ニ ○ 都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法等について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者等利害関係を有する者の意見を求めて作成する（16条2項）。

都市計画法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ 都市計画区域又は準都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい一団の土地の区域であれば、当該区域の規模にかかわらず都市計画の決定又は変更の提案を行うことができる。
- ロ 都市計画の決定又は変更の提案を土地所有者等が行う場合には、数人共同して行うことができるが、1人では行うことができない。
- ハ 都市計画の決定又は変更の提案は、区域区分の決定又は変更に関するものについては行うことができない。
- ニ 都市計画の決定又は変更の提案は、当該提案に係る都市計画の素案の対象となる土地の区域内の土地所有者等の全員の同意を得て行うものとされている。
- ホ 都道府県又は市町村は、都市計画の決定又は変更の提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要がないと判断し、その旨及びその理由を当該提案をした者に通知しようとするときは、あらかじめ、都道府県都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれているときは、当該市町村都市計画審議会）に当該提案に係る都市計画の素案を提出してその意見を聴かなければならない。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) すべて正しい

(平成22年)

解答51

1つ ----- 正解(1)

- イ × 都市計画区域又は準都市計画区域のうち、原則として0.5ha以上の土地の区域について、都市計画の決定又は変更の提案を行うことができる（都市計画法21条の2第1項、施行令15条の2）。
- ロ × 都市計画の決定又は変更の提案を土地所有者等が行う場合には、「1人で、又は」数人共同して行う（21条の2第1項）。
- ハ × 都市計画の決定又は変更の提案は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに都市再開発方針等」に関するものについてはすることができない（21条の2第1項）。区域区分の決定又は変更に関するものについては、することができる。
- ニ × 都市計画の決定又は変更の提案は、当該提案に係る都市計画の素案の対象となる土地の区域内の土地所有者等の「3分の2以上」の同意を得て行う（21条の2第3項2号）。
- ホ ○ 都道府県又は市町村は、都市計画の決定又は変更の提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要がないと判断し、その旨及びその理由を当該提案をした者に通知しようとするときは、あらかじめ、都道府県都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれているときは、当該市町村都市計画審議会）に当該提案に係る都市計画の素案を提出してその意見を聴かなければならない（21条の5第2項）。

都市計画法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ 開発行為を行おうとする者は、開発許可を受けた後、工事に着手するまでの間に、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。
- ロ 市町村は、都市計画法第33条第2項の政令で定める技術的細目のみによっては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められる場合においては、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化することができる。
- ハ 都道府県知事は、開発許可に都市計画上必要な条件を付することができる。
- ニ 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事が完了した旨の公告があるまでの間であっても、都道府県知事が支障がないと認めたときは、建築物の建築が可能となる。
- ホ 都市計画法上必要な許可を得ずに建築物が建築された場合に、違反の事実を知って、当該違反に係る建築物を譲り受けた者は、都道府県知事による建築物の除却命令等の処分を受けることがある。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) すべて正しい

(平成22年)

解答52

4つ

正解(4)

- イ × 「開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ」、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない（都市計画法32条1項）。
- ロ ○ 市町村は、都市計画法33条2項の政令で定める技術的細目のみによっては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められる場合においては、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化することができる（33条3項）。
- ハ ○ 都道府県知事は、開発許可に都市計画上必要な条件を付することができる（79条）。
- ニ ○ 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事が完了した旨の公告があるまでの間であっても、都道府県知事が支障がないと認めたとき等は、建築物の建築が可能となる（37条1号）。
- ホ ○ 都市計画法上必要な許可を得ずに建築物が建築された場合に、違反の事実を知って、当該違反に係る建築物を譲り受けた者は、都道府県知事による建築物の除却命令等の処分を受けることがある（81条1項1号）。

都市計画法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ 用途地域が定められていない土地の区域のうち、開発許可を受けた開発区域内において、当該開発行為に関する工事が完了した旨の公告後に、都道府県知事が開発許可の際に定めた建築物の敷地、構造及び設備に関する制限に反する建築物を新築しようとする場合は、都市計画法第3章第1節の規定に基づく都道府県知事の許可を得なければならない。
 - ロ 用途地域が定められていない土地の区域のうち、住宅の建築を目的として開発許可を受けた開発区域内において、当該開発行為に関する工事が完了した旨の公告後に、新たな土地の区画形質の変更を伴わずに、工場を新築しようとする場合は、都市計画法第3章第1節の規定に基づく都道府県知事の許可を得なければならない。
 - ハ 区域区分が定められていない都市計画区域内のうち、開発許可を受けた開発区域以外の区域内において、土地の区画形質の変更を伴わずに、コンクリートプラントを建設しようとする場合は、都市計画法第3章第1節の規定に基づく都道府県知事の許可を得なければならない。
 - ニ 市街化調整区域内のうち、開発許可を受けた開発区域以外の区域内において、土地の区画形質の変更を伴わずに、病院を新築しようとする場合は、一定の場合を除き、都市計画法第3章第1節の規定に基づく都道府県知事の許可を得なければならない。
 - ホ 市街化区域内のうち、開発許可を受けた開発区域以外の区域内において、土地の区画形質の変更を伴わずに、共同住宅を新築しようとする場合は、都市計画法第3章第1節の規定に基づく都道府県知事の許可を得なければならない。
- (1) 1つ
 - (2) 2つ
 - (3) 3つ
 - (4) 4つ
 - (5) すべて正しい

(平成22年)

解答53

3つ ----- 正解(3)

- イ ○ 用途地域が定められていない土地の区域のうち、開発許可を受けた開発区域内において、当該開発行為に関する工事が完了した旨の公告後に、都道府県知事が開発許可の際に定めた建築物の敷地、構造及び設備に関する制限に反する建築物を建築しようとする場合は、都道府県知事の許可を得なければならない（都市計画法41条2項）。
- ロ ○ 用途地域が定められていない土地の区域のうち、開発許可を受けた開発区域内において、当該開発行為に関する工事が完了した旨の公告後に、新たな土地の区画形質の変更を伴わずに、予定建築物以外の建築物を建築しようとする場合等は、都道府県知事の許可を得なければならない（42条1項）。
- ハ × 「市街化調整区域」のうち、開発許可を受けた開発区域以外の区域内において、土地の区画形質の変更を伴わずに、コンクリートプラント等の第一種特定工作物を建設しようとする場合等は、都道府県知事の許可を得なければならない（43条1項）。
- ニ ○ 市街化調整区域内のうち、開発許可を受けた開発区域以外の区域内において、土地の区画形質の変更を伴わずに、病院を新築しようとする場合は、一定の場合を除き、都道府県知事の許可を得なければならない（43条1項）。
- ホ × 「市街化調整区域」のうち、開発許可を受けた開発区域以外の区域内において、土地の区画形質の変更を伴わずに、建築物を建築しようとする場合等は、都道府県知事の許可を得なければならない（43条1項）。

都市計画法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ 準都市計画区域については、都市計画に高度地区又は高度利用地区を定めることができる。
- ロ 高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区である。
- ハ 地域地区は、土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘案して、住居、商業、工業その他の用途を適正に配分することにより、都市機能を維持増進し、かつ、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進し、良好な景観を形成する等適正な都市環境を保持するように定めることとされており、市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとしている。
- ニ 防火地域又は準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するため定める地域である。
- ホ 特定用途制限地域は、市街化調整区域内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域である。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) すべて正しい

(平成23年)

解答54

3つ ----- 正解(3)

- イ × 準都市計画区域については、都市計画に「高度地区」等を定めることができる（都市計画法8条1項3号，2項）。高度利用地区は定められない。
- ロ ○ 高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度，建築物の建蔽率の最高限度，建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区である（9条19項）。
- ハ ○ 地域地区は、土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘案して、住居、商業、工業その他の用途を適正に配分することにより、都市機能を維持増進し、かつ、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進し、良好な景観を形成する等適正な都市環境を保持するように定めることとされており、市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとしている（13条1項7号）。
- ニ ○ 防火地域又は準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するため定める地域である（9条21項）。
- ホ × 特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（「市街化調整区域を除く」）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域である（9条15項）。

都市計画法に関する次のイからニまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

- イ 都市施設に関する都市計画については、当該都市計画の都市計画区域外にこれを定めることはできない。
- ロ 都市施設である道路については、当該都市施設の区域の地下又は空間について、当該都市施設を整備する立体的な範囲を都市計画に定めなければならない。
- ハ 都市施設に関する都市計画事業の施行予定者を都市計画に定めた場合、これを変更して施行予定者を当該都市計画に定めないものとすることはできない。
- ニ 都市計画施設とは、都市施設のうち都市計画決定されたものをいい、地区計画で定められる地区施設はこれに含まれない。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) イとニ
- (4) ロとハ
- (5) ハとニ

(平成23年)

解答55

ハとニ ----- 正解(5)

- イ × 都市施設に関する都市計画は、特に必要がある場合は、都市計画区域外に定めることができる（都市計画法11条1項）。
- ロ × 都市施設である道路については、当該都市施設の区域の地下又は空間について、当該都市施設を整備する立体的な範囲を都市計画に定めることができる」（11条3項）。任意である。
- ハ ○ 都市施設に関する都市計画事業の施行予定者を都市計画に定めた場合、これを変更して施行予定者を当該都市計画に定めないものとするはできない（11条6項）。
- ニ ○ 都市計画施設とは、都市施設のうち都市計画決定されたものをいい、地区計画で定められる地区施設はこれに含まれない（4条6項、11条1項）。

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内において、都市計画事業の施行として建築物の建築を行おうとする場合、都道府県知事（市の区域では市長。以下この問において同じ。）の許可を受けなければならない。
- (2) 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において、主要構造部が木造で、階数が三で、かつ、地階を有しない建築物の建築の許可の申請があった場合、都道府県知事はその許可をしなければならない。
- (3) 市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者による許可の申請があった場合、当該建築が市街地開発事業に関する都市計画のうち建築物について定めるものに適合するものであっても、都道府県知事は必要と認めるときは、その許可をしないことができる。
- (4) 地区計画の区域内において土地の区画形質の変更又は建築物の建築を行おうとする者は、市町村長の許可を受けなければならない。
- (5) 風致地区内における建築物の建築、宅地の造成及び木竹の伐採その他の行為については、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる。

（平成23年）

解答56

正解(5)

- (1) × 市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内において、建築物の建築等を行おうとする場合、原則として都道府県知事等の許可を受けなければならないが、都市計画事業の施行として行う場合等は、この限りでない（都市計画法52条の2第1項3号）。
- (2) × 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において、主要構造部が木造で、階数が「二」で、地階を有せず、「かつ、容易に移転し、又は除却できる」建築物等の建築の許可の申請があった場合、都道府県知事等は、原則としてその許可をしなければならない（54条3号）。
- (3) × 市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者による許可の申請があった場合、当該建築が市街地開発事業に関する都市計画のうち建築物について定めるものに適合するものであるときは、都道府県知事等は、その許可をしなければならない（54条1号）のが原則であるが、「事業予定地内」においては、許可をしないことができる（55条第1項）。「必要と認めるとき」という点が誤り。
- (4) × 地区計画の一定の区域内において土地の区画形質の変更又は建築物の建築等を行おうとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、市町村長に「届け出」なければならない（58条の2第1項）。
- (5) ○ 風致地区内における建築物の建築、宅地の造成及び木竹の伐採その他の行為については、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる（58条1項）。

都市計画法の開発許可を受ける必要があるものは、次のイからホまでの記述のうち、いくつあるか。

- イ 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、工場の建築を目的として行う7,000平方メートルの土地の区画形質の変更
- ロ 市街化区域において、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築を目的として行う1,500平方メートルの土地の区画形質の変更
- ハ 市街化調整区域において、図書館の建築の用に供する目的で行う1,500平方メートルの土地の区画形質の変更
- ニ 区域区分の定めのない都市計画区域内において、墓園の建築の用に供する目的で行う5,000平方メートルの土地の区画形質の変更
- ホ 市街化区域において、土地区画整理事業の施行として行う5,000平方メートルの土地の区画形質の変更

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) すべて開発許可を受ける必要がある

(平成23年)

解答57

1つ ----- 正解(1)

- イ 不要 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内においては、1 ha (10,000㎡)以上の土地の区画形質の変更について、開発許可が必要である(都市計画法29条2項)。
- ロ 要 市街化区域においては、1,000㎡未満の開発行為は許可不要であるが、本肢は、1,500㎡であるのでこれに該当しない。また、市街化区域においては、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築を目的として行う開発行為も、開発許可が必要である(29条1項、2項、施行令19条)。
- ハ 不要 図書館の建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可を受ける必要がない(29条1項3号)。
- ニ 不要 1 ha (10,000㎡)未満の墓園は、そもそも第二種特定工作物に該当しない(4条11項、施行令1条2項)。従って、5,000㎡の墓園を作るための土地の区画形質の変更は、そもそも「開発行為」に該当せず、開発許可を受ける必要がない(4条12項、29条1項)。
- ホ 不要 土地区画整理事業の施行として行う開発行為は、開発許可を受ける必要がない(29条1項5号)。

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、都市計画法以外の法律に基づく管理者が別にあるとき又は都市計画法第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたとき以外は、公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属することとなる。
- (2) 開発許可を受けた者が工事の完了予定年月日の変更のような軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- (3) 用途地域が定められていない土地の区域のうち、住宅のみの建築を目的として開発許可を受けた開発区域内において、開発行為に関する工事が完了した旨の公告後に、新たな土地の区画形質の変更を伴わずに商業施設を新築しようとする場合は、都道府県知事の許可を得なければならない。
- (4) 開発審査会は、開発許可等の処分についての審査請求がされた場合は、審査請求がされた日から3月以内に裁決をしなければならない。
- (5) 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であっても、都道府県知事が支障がないと認めたときは、建築物を建築することができる。

(平成23年)

解答58

正解(4)

- (1) ○ 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、都市計画法以外の法律に基づく管理者が別にあるとき又は都市計画法32条2項の協議により管理者について別段の定めをしたとき以外は、公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属することとなる（都市計画法39条）。
- (2) ○ 開発許可を受けた者が工事の完了予定年月日の変更のような軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない（35条の2第1項、3項、施行規則28条の4第3号）。
- (3) ○ 開発許可を受けた開発区域内において、開発行為に関する工事が完了した旨の公告後に、予定建築物以外の建築物を新築しようとする場合等は、都道府県知事の許可を受けなければならない（42条1項）。なお、例外として、用途地域が定められている場合等はこの限りではないが、本肢は、用途地域が定められていないので、この例外にもあたらない。
- (4) × 開発審査会は、開発許可等の処分についての審査請求がされた場合は、審査請求がされた日から「2月」以内に裁決をしなければならない（50条2項）。
- (5) ○ 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、原則として、建築物を建築することができないが、都道府県知事が支障がないと認めたとき等はこの限りでない（37条）。

都市計画法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率、建築物の高さ、壁面の位置その他の建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。
- ロ 開発許可を受けた者から当該許可を受けた開発区域の土地の所有権を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。
- ハ 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。
- ニ 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、住宅団地の用に供する建築物の建築を目的とした1ヘクタールの土地の区画形質の変更を行う場合は、都道府県知事の許可を得なければならない。
- ホ 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止するときは、都道府県知事の許可を得なければならない。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) すべて正しい

(平成23年)

解答59

4つ ----- 正解(4)

- イ ○ 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率、建築物の高さ、壁面の位置その他の建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる（都市計画法41条1項）。
- ロ ○ 開発許可を受けた者から当該許可を受けた開発区域の土地の所有権を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる（45条）。
- ハ ○ 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる（33条4項）。
- ニ ○ 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、1 ha以上の開発行為を行う場合は、都道府県知事の許可を受けなければならない（29条2項）。また、住宅団地の用に供する建築物の建築を目的とする場合、許可不要とする例外はない。
- ホ × 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を「廃止した」ときは、遅滞なく、都道府県知事に「届け出」なければならない（38条）。

都市計画法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ 都道府県は、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を都市計画区域として指定しなければならないこととされており、当該都市計画区域には、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域の区分を定めなければならない。
- ロ 都道府県は、都市計画区域内で、土地利用を整序し、又は環境を保全することなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定しなければならない。
- ハ 特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内においてのみ、都市計画に定めることができる。
- ニ 都市計画区域については、都市計画に、都市施設を定めることができる。この場合において、特に必要があるときは、当該都市計画区域外においても、これらの施設を定めることができる。
- ホ 市街地開発事業は、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内においてのみ、都市計画に定めることができる。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) すべて正しい

(平成24年)

▶▶ 解答60

3つ ----- 正解(3)

- イ × 都道府県は、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を都市計画区域として指定するものとする（都市計画法5条1項）。当該都市計画区域には、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、市街化区域と市街化調整区域の区分を定めることが「できる」（7条1項）。線引きは原則として任意である。
- ロ × 都道府県は、都市計画区域「外」の区域のうち、土地利用を整序し、又は環境を保全することなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することが「できる」（5条の2第1項）。
- ハ ○ 特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内においてのみ、都市計画に定めることができる（9条15項）。
- ニ ○ 都市計画区域については、都市計画に、都市施設を定めることができる。この場合において、特に必要があるときは、当該都市計画区域外においても、これらの施設を定めることができる（11条1項）。
- ホ ○ 市街地開発事業は、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内においてのみ、都市計画に定めることができる（13条1項12号）。

都市計画法に関する次のイからニまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

- イ 市街化区域及び市街化調整区域については、都市計画に、少なくとも用途地域を定めなければならない。
- ロ 特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区である。
- ハ 高度地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区である。
- ニ 風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為については、一定の基準に従い、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる。この場合において、当該条例に設けることができる罰則は、罰金のみとされている。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) ロとハ
- (4) ロとニ
- (5) ハとニ

(平成24年)

解答61

イとハ ----- 正解(2)

- イ × 「市街化区域」については、都市計画に、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域においては、原則として用途地域を「定めない」ものとする（都市計画法13条1項7号）。
- ロ ○ 特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区である（9条14項）。
- ハ × 高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の「高さ」の最高限度又は最低限度を定める地区とする（9条18項）。本肢は高度利用地区の定義である（同19項）。
- ニ ○ 風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為については、一定の基準に従い、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる（58条1項）。この場合において、当該条例に設けることができる罰則は、罰金のみとされている（97条）。

都市計画法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ 都道府県又は市町村は、都市計画の案を作成しようとする場合においては、必ず公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講じなければならない。
- ロ 都道府県又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、その旨を公告し、当該都市計画の案を、当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。
- ハ 都道府県又は市町村は、都市計画法第16条及び第17条の規定に反しない限りにおいて、住民又は利害関係人に係る都市計画の決定の手續に関する事項について、条例で必要な規定を定めることができる。
- ニ 都道府県知事及び市町村長は、都市計画の図書又はその写しを当該都道府県又は市町村の事務所に備え置いて一般の閲覧に供する方法その他の適切な方法により公衆の縦覧に供しなければならない。
- ホ 都道府県又は市町村は、都市計画を変更する必要が生じたときは、遅滞なく、当該都市計画を変更しなければならない。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) すべて正しい

(平成24年)

解答62

4つ

正解(4)

- イ × 都道府県又は市町村は、都市計画の案を作成しようとする場合において、「必要があると認めるとき」は、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講じなければならない（都市計画法16条1項）。
- ロ ○ 都道府県又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、その旨を公告し、当該都市計画の案を、当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない（17条1項）。
- ハ ○ 都道府県又は市町村は、都市計画法16条及び17条の規定に反しない限りにおいて、住民又は利害関係人に係る都市計画の決定の手續に関する事項について、条例で必要な規定を定めることができる（17条の2）。
- ニ ○ 都道府県知事及び市町村長は、都市計画の図書又はその写しを当該都道府県又は市町村の事務所に備え置いて一般の閲覧に供する方法その他の適切な方法により公衆の縦覧に供しなければならない（20条2項）。
- ホ ○ 都道府県又は市町村は、都市計画を変更する必要があるときは、遅滞なく、当該都市計画を変更しなければならない（21条）。

都市計画法に関する次のイからニまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

- イ 密集市街地整備法第32条第1項の規定による防災街区整備地区計画については、都市計画に、地区計画等の種類、名称、位置、区域及び区域の面積を定めなければならない。
- ロ 市街化調整区域における地区計画は、市街化区域における市街化の状況等を勘案して、地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないように定めなければならない。
- ハ 地区計画については、当該地区計画の目標、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針並びに主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の政令で定める施設及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画を定めなければならない。
- ニ 地区計画の区域のうち再開発等促進区が定められている区域内において、建築物の建築等の行為を行おうとする者は、一定の行為を除き、当該行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所等を市町村長に届け出なければならない。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) ロとハ
- (4) ロとニ
- (5) ハとニ

(平成24年)

解答63

イとハ ----- 正解(2)

- イ × 密集市街地整備法32条1項の規定による防災街区整備地区計画については、都市計画に、地区計画等の種類、名称、位置、区域を定めなければならない。区域の面積等については、定めるよう「努める」ものとする（都市計画法12条の4第2項）。
- ロ ○ 市街化調整区域における地区計画は、市街化区域における市街化の状況等を勘案して、地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないように定めなければならない（13条1項14号イ）。
- ハ × 地区計画については、主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の政令で定める施設及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画（地区整備計画）を定めなければならない。また、当該地区計画の目標及び当該区域の整備、開発及び保全に関する方針を定めるよう「努める」ものとする（12条の5第2項）。
- ニ ○ 地区計画の区域のうち一定の再開発等促進区が定められている区域内において、建築物の建築等の行為を行おうとする者は、一定の行為を除き、当該行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所等を市町村長に届け出なければならない（58条の2第1項）。

都市計画法に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- イ 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、都市計画法以外の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は都市計画法第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたとき以外は、実際の工事が完了した日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属することとなる。
- ロ 開発行為を行おうとする者は、開発許可を受けた後、工事に着手するまでの間に、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。
- ハ 都道府県知事は、開発行為に関する工事の検査済証を交付したときは、遅滞なく、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。
- ニ 都道府県知事は、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内における建築等の許可に都市計画上必要な条件を付することができる。
- ホ 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であっても、都道府県知事が支障がないと認めたときは、建築物を建築することができる。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) すべて誤っている

(平成24年)

解答64

2つ

正解(2)

- イ × 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、都市計画法以外の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は都市計画法32条2項の協議により管理者について別段の定めをしたとき以外は、「工事完了公告」の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属することとなる（都市計画法39条）。
- ロ × 開発許可を申請しようとする者は、「あらかじめ」、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない（32条1項）。
- ハ ○ 都道府県知事は、開発行為に関する工事の検査済証を交付したときは、遅滞なく、当該工事が完了した旨を公告しなければならない（36条3項）。
- ニ ○ 都道府県知事は、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内における建築等の許可に都市計画上必要な条件を付することができる（79条）。
- ホ ○ 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であっても、都道府県知事が支障がないと認めたときは、建築物を建築することができる（37条1号）。

都市計画法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- イ 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権を取得した者は、開発審査会の議を経なければ、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することはできない。
- ロ 開発行為をしようとする場合、工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得なければならない。
- ハ 開発許可を受けた開発区域内の土地において、当該開発許可を受けた開発行為に関する工事用の仮設建築物を建築する場合、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- ニ 二以上の都府県にまたがる開発行為は、国土交通大臣の許可を受けなければならない。
- ホ 市街化調整区域において行う開発行為であって開発審査会の議を経たものについては、一切開発許可を要しない。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) すべて正しい

(平成24年)

▶▶ 解答65

1つ ----- 正解(1)

- イ × 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、「都道府県知事の承認」を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる（都市計画法45条）。
- ロ ○ 開発許可を受けようとする場合、工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得なければならない（33条1項14号）。厳密には、相当数の同意は、開発行為時に必要とされるのではなく、それに先立つ許可の要件であるが、正しいものはないという選択肢はなく、○とすべきであろう。
- ハ × 開発許可を受けた開発区域内の土地において、当該開発許可を受けた開発行為に関する工事用の仮設建築物を建築する場合、都道府県知事の許可を受ける必要はない（37条1号）。
- ニ × 2以上の都府県にまたがる開発行為は、国土交通大臣の許可を受けなければならないとの規定はない。
- ホ × 市街化調整区域において行う開発行為であって開発審査会の議を経たものについては、開発許可を受けることができる場合がある（34条14号）。許可不要ではない。

都市計画法に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

- イ 都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物等の建築や敷地の造成等が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。
- ロ 市町村は、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を都市計画区域として指定するものとされているが、2以上の市町村の区域にわたる都市計画区域については都道府県知事があらかじめ関係市町村の意見を聴いて指定することができる。
- ハ 市街地開発事業は、区域区分が定められていない都市計画区域内であっても、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は定めることができる。
- ニ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針を定めるものとされている。
- ホ 都市計画区域については、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を区分して、市街化区域及び市街化調整区域を定めなければならない。

- (1) イとロ
- (2) イとニ
- (3) ロとニ
- (4) ロとホ
- (5) ハとホ

(平成25年)

解答66

ロとホ ----- 正解(4)

- イ ○ 都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物等の建築や敷地の造成等が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、そのまま土地利用を整理し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる（都市計画法5条の2第1項）。

条文上は、支障が生じる「おそれがある」と認められる一定の区域であるが、出題意図より正しいと考えるべきであろう。

- ロ × 「都道府県」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を都市計画区域として指定する（5条1項）。この場合、あらかじめ関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する（同3項）。

また、2以上の「都府県」の区域にわたる都市計画区域は、国土交通大臣が、あらかじめ、関係都府県の意見を聴いて指定する（同4項）。

- ハ ○ 市街地開発事業は、区域区分が定められていない都市計画区域内であっても、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は定めることができる（13条1項12号）。
- ニ ○ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針を定めるものとされている（6条の2第2項）。
- ホ × 都市計画区域については、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を区分して、市街化区域及び市街化調整区域を定めることが「できる」（7条1項）。原則として任意である。

都市計画法に関する次のイからニまでの記述のうち、正しいものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

- イ 地区計画は、用途地域が定められている土地の区域以外については定めることができない。
- ロ 開発整備促進区とは、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域として地区計画に定めることができるものである。
- ハ 地区整備計画には、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度又は最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限等を定めることができる。
- ニ 地区計画を都市計画に定める場合、当該地区計画の区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることができない特別の事情があるときを除き、地区計画については地区整備計画を定めるものとされている。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) イとニ
- (4) ロとハ
- (5) ハとニ

(平成25年)

▶▶ 解答67

ハとニ ----- 正解(5)

- イ × 地区計画は、用途地域が定められている土地の区域以外でも、住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域等においては定めることができる（都市計画法12条の5第1項）。
- ロ × 「再開発等促進区」とは、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域である（12条の5第3項）。開発整備促進区は、特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域である（同4項）。
- ハ ○ 地区整備計画には、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度又は最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限等を定めることができる（12条の5第7項）。
- ニ ○ 地区計画を都市計画に定める場合、当該地区計画の区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることができない特別の事情があるときを除き、地区計画については地区整備計画を定めるものとされている（12条の5第2項1号、8項）。

都市計画法に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものをすべて掲げた組み合わせはどれか。

- イ 市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内の土地の所有者は、施行予定者に対し、当該土地を買い取るべきことを請求することができ、当該土地の価格は施行予定者と土地の所有者とが協議して定めることとされている。
- ロ 都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域については、規模にかかわらず、当該土地の所有権等を有する者は都道府県又は市町村に対し、都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる。
- ハ 都道府県知事等は、都市計画施設の区域内において建築物の建築をしようとする者が建築の許可を申請した場合に、当該建築が、都市計画施設に関する都市計画のうち建築物について定めるものに適合している場合であっても、許可をしなくてもよい場合がある。
- ニ 市町村は、市町村都市計画審議会を必ず設置することとされており、都市計画決定に際しては市町村都市計画審議会の議を経ることとされている。
- ホ 風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木材の伐採等の行為については、地方公共団体の条例により、必要な規制をすることができる。

- (1) イとハ
- (2) イとニ
- (3) ロとハ
- (4) ロとニ
- (5) ハとホ

(平成25年)

▶▶▶ 解答68

□とニ ----- • 正解(4)

- イ ○ 市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内の土地の所有者は、施行予定者に対し、当該土地を買い取るべきことを請求することができ、当該土地の価格は施行予定者と土地の所有者とが協議して定めることとされている（都市計画法52条の4第1項、2項）。
- ロ × 計画提案ができるのは、「政令で定める一定規模以上の一団の土地」に限られる（21条の2第1項）。
- ハ ○ 都道府県知事等は、都市計画施設の区域内において建築物の建築をしようとする者が建築の許可を申請した場合に、当該建築が、都市計画施設に関する都市計画のうち建築物について定めるものに適合している場合等であっても、事業予定地に該当する場合には、許可をしなくてもよい（54条、55条）。
- ニ × この法律によりその権限に属させられた事項を調査審議させ、及び市町村長の諮問に応じ都市計画に関する事項を調査審議させるため、市町村に、市町村都市計画審議会を置くことが「できる」（77条の2第1項）。市町村都市計画審議会の設置は任意である。
- ホ ○ 風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木材の伐採等の行為については、地方公共団体の条例により、必要な規制をすることができる（58条1項）。

次のイからホまでの記述のうち、都市計画法の許可を受ける必要がある開発行為はいくつあるか。ただし、許可を受ける必要がある開発行為の面積については、条例による定めはないものとする。

- イ 市街化区域内の土地において行う、小学校の用に供する建築物の建築を目的として行う2,000平方メートルの土地の区画形質の変更
- ロ 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内の土地において行う、15,000平方メートルの野球場の新設のための土地の区画形質の変更
- ハ 市街化調整区域内の土地において行う、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築を目的として行う土地の区画形質の変更
- ニ 市街化調整区域内の土地において行う、観光宿泊施設の建築を目的とした500平方メートルの土地の区画形質の変更
- ホ 市街化区域内の土地において行う、土地区画整理事業の施行として行う土地の区画形質の変更

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) すべて許可を受ける必要がある

(平成25年)

▶▶ 解答69

3つ ----- 正解(3)

都市計画法 4条11項, 12項, 29条, 34条1項2号, 施行令1条, 19条, 22条の2による。

- イ 要 市街化区域では, 1,000㎡未満の場合に, 許可不要である。また, 小学校は, 許可不要の例外に該当しない。
- ロ 要 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域では, 10,000㎡ (1 ha) 以上の開発行為について, 開発許可が必要である。また, 野球場などは, 10,000㎡以上の場合に第二種特定工作物に該当し, これを建設するための土地の区画形質の変更は開発行為に該当する。
- ハ 不要 市街化調整区域内の土地において行う, 農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築を目的として行う開発行為は, 許可を受ける必要がない。
- ニ 要 市街化調整区域内の土地において行う, 観光宿泊施設の建築を目的とした開発行為は, 開発許可を受けることができるが, 許可不要ではない。
- ホ 不要 土地区画整理事業の施行として行う開発行為は, 許可を受ける必要がない。

都市計画法に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- イ 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、都道府県知事が支障がないと認めた場合を除き、建築物を建築することができないが、当該開発行為に同意していない土地の所有者は、その権利の行使として建築物を建築することができる。
- ロ 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- ハ 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内において、非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築は、都道府県知事の許可を受けずに行うことができる。
- ニ 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権を取得した者は、都道府県知事の承認を受けることなく、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。
- ホ 都市計画法に違反した者だけでなく、違反の事実を知って、違反に係る建築物を購入した者も、都市計画法の規定により、都道府県知事から建築物の除却等の命令を受ける対象となる。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) すべて誤っている

(平成25年)

解答70

1つ ----- 正解(1)

- イ ○ 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、都道府県知事が支障がないと認めた場合等を除き、建築物を建築することができないが、当該開発行為に同意していない土地の所有者は、その権利の行使として建築物を建築することができる（都市計画法37条）。なお、厳密にいうと、工事に用仮設建築物を建築することもできるので、若干不正確な選択肢ではある。
- ロ ○ 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない（38条）。
- ハ ○ 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内において、非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築等は、都道府県知事の許可を受けずに行うことができる（43条1項2号）。
- ニ × 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、「都道府県知事の承認を受けて」、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる（45条）。
- ホ ○ 都市計画法に違反した者だけでなく、違反の事実を知って、違反に係る建築物を購入した者も、都市計画法の規定により、都道府県知事から建築物の除却等の命令を受ける対象となる（81条1項1号）。

都市計画法に関する次のイからニまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 準都市計画区域については、区域区分を定めることができない。
- ロ 準都市計画区域については、用途地域を定めることができない。
- ハ 準都市計画区域については、地区計画を定めることができない。
- ニ 準都市計画区域内の土地の所有者は、都市計画の決定等の提案をすることができない。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) イとニ
- (4) ロとハ
- (5) ハとニ

(平成26年)

解答71

イとハ ----- 正解(2)

- イ ○ 準都市計画区域については、区域区分を定めることができない（都市計画法7条1項, 8条2項）。
- ロ × 準都市計画区域については、用途地域を定めることができる（8条2項）。
- ハ ○ 準都市計画区域については、地区計画を定めることができない（12条の4第1項）。
- ニ × 準都市計画区域内の土地の所有者等は、都市計画の決定等の提案をすることができる（21条の2第1項）。

都市計画法に関する次のイからニまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 高度地区は、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内においては、定めることができない。
- ロ 特定用途制限地域は、用途地域において定めることができる。
- ハ 第二種低層住居専用地域は、主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域であり、当該地域については、義務教育施設をも定めるものとされている。
- ニ 準住居地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域である。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) イとニ
- (4) ロとハ
- (5) ハとニ

(平成26年)

解答72

ハとニ ----- 正解(5)

- イ × 高度地区は、用途地域内に定める（都市計画法9条18項）。第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内においても、定めることができる。
- ロ × 特定用途制限地域は、「用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く）」において定めることができる（9条15項）。
- ハ ○ 第二種低層住居専用地域は、主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域であり、当該地域等の住居系の用途地域については、義務教育施設をも定めるものとされている（9条2項、13条1項11号）。
- ニ ○ 準住居地域は、道路の沿道としての地城の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域である（9条7項）。

都市計画法に関する次のイからニまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 第一種中高層住居専用地域、商業地域及び工業地域については、建築物の容積率を定めるものとされている。
- ロ 高度利用地区については、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度並びに建築物の高さの最高限度を定めるものとされている。
- ハ 第一種低層住居専用地域については、建築物の建蔽率を定めるものとされている。
- ニ 地区計画については、当該地区の容積率の最高限度及び最低限度を定めるものとされている。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) イとニ
- (4) ロとハ
- (5) ハとニ

(平成26年)

解答73

イとハ ----- 正解(2)

- イ ○ 第一種中高層住居専用地域，商業地域及び工業地域等，用途地域に関する都市計画については，建築物の容積率を定めるものとされている（都市計画法8条3項2号イ）。
- ロ × 高度利用地区については，建築物の容積率の最高限度及び最低限度，建築物の建蔽率の最高限度，「建築物の建築面積の最低限度」並びに壁面の位置の制限を定めるものとされている（8条3項2号チ）。建築物の高さを定める必要はない。
- ハ ○ 第一種低層住居専用地域等，商業地域以外の用途地域に関する都市計画においては，建築物の建蔽率を定めるものとされている（8条3項2号ハ）。
- ニ × 地区計画等については，当該地区の容積率の最高限度「又は」最低限度は地区整備計画において「定めることができる」とされており，また，地区整備計画を定めることができない特別の事情があるときは，地区計画の地区の全部又は一部について地区整備計画を定めることを要しないとされている（12条の5第7項2号，8号）。

従って，地区計画については，当該地区の容積率の最高限度及び最低限度を定めるものとはされていない。

都市計画法に関する次のイからニまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 地区整備計画が定められている地区計画の区域において、土地の区画形質の変更、建築物の建築等を行おうとする場合には、市町村長の許可を受けなければならない。
- ロ 風致地区内における建築物の建築、宅地の造成等の行為については、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するために必要な規制をすることができる。
- ハ 市街地開発事業の施行区域内において建築物を建築しようとする場合であっても、当該建築物の階数が2以下であり、かつ、地階を有しない木造の建築物の改築又は移転の場合には、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可を受けることを要しない。
- ニ 国土交通大臣又は都道府県知事が、都市計画事業の認可又は承認の告示をした後においては、当該事業地内において、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）が許可したものを除いては、一切の土地の形質の変更又は建築物の建築その他工作物の建設を行ってはならない。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) イとニ
- (4) ロとハ
- (5) ハとニ

(平成26年)

▶▶▶ 解答74

□とハ ----- • 正解(4)

- イ × 地区整備計画が定められている地区計画の区域等において、土地の区画形質の変更、建築物の建築等を行おうとする場合には、市町村長に「届け出」なければならない（都市計画法58条の2第1項）。
- ロ ○ 風致地区内における建築物の建築、宅地の造成等の行為については、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するために必要な規制をすることができる（58条1項）。
- ハ ○ 市街地開発事業の施行区域内において建築物を建築しようとする場合であっても、当該建築物の階数が2以下であり、かつ、地階を有しない木造の建築物の改築又は移転の場合には、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可を受けることを要しない（53条1項1号、施行令37条）。
- ニ × 国土交通大臣又は都道府県知事が、都市計画事業の認可又は承認の告示をした後においては、当該事業地内において、「都市計画事業の施行の障害となるおそれのある」土地の形質の変更又は建築物の建築その他工作物の建設を行おうとする場合には、都道府県知事等の許可を受けなければならない（65条1項）。

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。
- (2) 開発許可を受けた者は、当該開発区域の全部について当該開発行為に関する工事を完了したときは、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- (3) 市街化区域内の区域で、開発許可を受けた開発区域内において、工事の完了公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物を新築してはならない。
- (4) 開発行為をしようとする土地等につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得なければ、開発許可を受けることができない。
- (5) 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者と協議しなければならない。

(平成26年)

解答75

正解(3)

- (1) ○ 「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう（都市計画法 4 条12項）。
- (2) ○ 開発許可を受けた者は、当該開発区域の全部について当該開発行為に関する工事を完了したときは、その旨を都道府県知事に届け出なければならない（36条 1 項）。
- (3) × 開発許可を受けた開発区域内において、工事の完了公告があった後は、「用途地域等が定められている場合等を除き」当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物を新築してはならない（42条 1 項）。市街化区域内の区域には必ず用途地域が定められているから、予定建築物等以外の建築物を新築することができる（13条 1 項 7 号）。
- (4) ○ 開発行為をしようとする土地等につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていることが、開発許可する場合の基準の 1 つとなっている（33条 1 項14 号）。従って、当該同意を得なければ、開発許可を受けることができない。
- (5) ○ 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者と協議しなければならない（32条 2 項）。

都市計画法に関する次のイからニまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 都道府県は、新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとされている。
- ロ 都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。
- ハ 都市計画区域において、都道府県が必要と認める場合には、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めることができる。
- ニ 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めなければならない。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) イとニ
- (4) ロとハ
- (5) ハとニ

(平成27年)

解答76

イとロ ----- 正解(1)

- イ ○ 都道府県は、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、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を都市計画区域として指定するものとする（都市計画法5条1項）。都道府県は、このほか、「新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする」（同条2項）。
- ロ ○ 「都道府県は、都市計画区域外の区域のうち」、相当数の建築物等の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる（5条の2第1項）。
- ハ × 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする（6条の2第1項）。
つまり、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、「必要と認める場合には定めることができる」のではなく、必ず定める。
- ニ × 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分を「定めることができる」（7条1項）。

次のイからニまでの都市計画法における地域地区のうち、準都市計画区域において定められないものの組み合わせはどれか。

- イ 防火地域
- ロ 高度地区
- ハ 臨港地区
- ニ 風致地区

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) イとニ
- (4) ロとハ
- (5) ハとニ

(平成27年)

解答77

イとハ ----- 正解(2)

以下，定められるものを○，定められないものを×とする。

- イ × 防火地域は，準都市計画区域において定められない（都市計画法 8 条 2 項， 8 条 1 項 5 号）。
- ロ ○ 高度地区は，準都市計画区域において定められる（ 8 条 2 項， 8 条 1 項 3 号）。
- ハ × 臨港地区は，準都市計画区域において定められない（ 8 条 2 項， 8 条 1 項 9 号）。
- ニ ○ 風致地区は，準都市計画区域において定められる（ 8 条 2 項， 8 条 1 項 7 号）。

都市計画法に関する次のイからニまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 工業地域は、工業の利便を増進するため定める地域であり、準工業地域は、主として工業の利便を増進するため定める地域である。
- ロ 第一種住居地域は、住居の環境を保護するため定める地域であり、第二種住居地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するために定める地域である。
- ハ 特別用途地区は、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、用途地域内の一定の地区において当該用途地域の指定を補完して定める地区である。
- ニ 特定用途制限地域は、良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域であり、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において定める地域である。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) イとニ
- (4) ロとハ
- (5) ハとニ

(平成27年)

 解答78

ハとニ -----・ 正解(5)

- イ × 工業地域は、「主として」工業の利便を増進するため定める地域であり（都市計画法 9 条12項）、準工業地域は、主として「環境の悪化をもたらすおそれのない」工業の利便を増進するため定める地域である（9 条11項）。なお、工業専用地域は、工業の利便を増進するため定める地域である（9 条13項）。
- ロ × 第一種住居地域は、住居の環境を保護するため定める地域であり（9 条5 項）、第二種住居地域は、「主として」住居の環境を保護するため定める地域である（9 条6 項）。なお、準住居地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域である（9 条7 項）。
- ハ ○ 特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区である（9 条14項）。
- ニ ○ 特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域とする（9 条15項）。

都市計画法に関する次のイからニまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 地区計画は、用途地域が定められていない土地の区域においては、定めることができない。
- ロ 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域における地区計画については、開発整備促進区を都市計画に定めるものとされている。
- ハ 再開発等促進区を定める地区計画においては、都市計画に、道路、公園等（都市計画施設及び地区施設を除く。）の配置及び規模について定めるものとされている。
- ニ 地区計画を都市計画に定める際、当該地区計画の全部又は一部について地区整備計画を定めることができない特別の事情があるときは、当該区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることを要しない。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) イとニ
- (4) ロとハ
- (5) ハとニ

(平成27年)

解答79

ハとニ ----- 正解(5)

イ × 地区計画は、用途地域が定められていない土地の区域であっても、一定の区域については定めることができる（都市計画法12条の5第1項）。

ロ × 開発整備促進区は、「現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域であること」のほか、「第二種住居地域、準住居地域若しくは工業地域が定められている土地の区域又は用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）であること」等の一定の条件に該当する土地の区域における地区計画について、定めることが「できる」（12条の5第4項）。

つまり、「現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域である」というだけでは開発整備促進区を定めることはできない。また、一定の条件に該当する土地の区域における地区計画であっても、開発整備促進区を定めるかどうかは任意である。

ハ ○ 再開発等促進区を定める地区計画においては、都市計画に、道路、公園等（都市計画施設及び地区施設を除く。）の配置及び規模について定めるものとする（12条の5第5項1号）。

ニ ○ 地区計画を都市計画に定める際、当該地区計画の区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることができない特別の事情があるときは、当該区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることを要しない（12条の5第8項）。

次のイからホまでの記述のうち、都市計画法の許可を要さない開発行為の組み合わせはどれか。ただし、許可を要する開発行為の面積については、条例による定めはないものとする。

- イ 市街化区域内の土地において、都市計画事業の施行として行う1,500平方メートルの土地の区画形質の変更
- ロ 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内の土地において行う、工場の建築を目的とした12,000平方メートルの区画形質の変更
- ハ 市街化調整区域内の土地において行う、社会福祉事業の用に供する施設である建築物の建築を目的とした2,000平方メートルの土地の区画形質の変更
- ニ 区域区分が定められていない都市計画区域内の土地において行う、野球場の建設を目的とした13,000平方メートルの土地の区画形質の変更
- ホ 市街化調整区域内の土地において行う、畜舎の建築を目的とした4,000平方メートルの土地の区画形質の変更

- (1) イとハ
- (2) イとホ
- (3) ロとハ
- (4) ロとニ
- (5) ニとホ

(平成27年)

解答80

イとホ -----• 正解(2)

以下、開発許可を要する開発行為を「要」、開発許可を要しない開発行為を「不要」とする。

- イ **不要** 都市計画事業の施行として行う開発行為は、開発許可を要しない（都市計画法29条1項4号）。
- ロ **要** 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内の土地において行う開発行為は、1 ha（10,000㎡）未満のものは開発許可を要しない（29条2項、施行令22条の2）。本肢は1 ha以上の開発行為に該当するため、開発許可を要する。
- ハ **要** 公益上必要な一定の建築物を建築するための開発行為は開発許可を要しないが、社会福祉事業の用に供する施設である建築物は、これに該当しない（29条1項3号、施行令21条）。よって、開発許可を要する。
- ニ **要** 野球場の建設を目的とした土地の区画形質の変更は、1 ha（10,000㎡）以上のものが開発行為に該当するので、本肢は開発行為に該当する（4条11項、12項、施行令1条2項1号）。また、区域区分が定められていない都市計画区域（非線引都市計画区域）内の土地において行う開発行為は、3,000㎡未満のものは開発許可を要しない（29条1項1号、施行令19条）が、本肢はこれに該当しない。よって、開発許可を要する。
- ホ **不要** 市街化調整区域内において行う開発行為で、農業の用に供する一定の建築物の建築の用に供する目的で行うものは、開発許可を要しない（29条1項2号）。畜舎は、これに該当する（施行令20条1号）。よって、開発許可を要しない。

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 市町村は、都市計画区域について、おおむね5年ごとに、都市計画に関する基礎調査として、人口規模、産業分類別の就業人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び将来の見通しについての調査を行うものとされている。
- (2) 第一種中高層住居専用地域については、都市施設として、義務教育施設を定めるものとされている。
- (3) 防災街区整備方針は、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において定めることができる。
- (4) 市街地開発事業は、市街化区域内においてのみ定めることができる。
- (5) 高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区である。

(平成28年)

解答81

正解(2)

- (1) × 「都道府県」は、都市計画区域について、おおむね5年ごとに、都市計画に関する基礎調査として、人口規模、産業分類別の就業人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び将来の見通しについての調査を行うものとされている（都市計画法6条1項）。
- (2) ○ 第一種中高層住居専用地域等、住居系の用途地域については、都市施設として、義務教育施設を定めるものとされている（13条1項11号）。
- (3) × 防災街区整備方針は、「市街化区域」内において定めることができる（13条1項6号）。
- (4) × 市街地開発事業は、市街化区域内「又は非線引都市計画区域」内において定めることができる（13条1項12号）。
- (5) × 高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区とする（9条18項）。本肢は、高度利用地区についての記述である。

都市計画法に関する次のイからニまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 地区計画については、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針とともに、主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の政令で定める施設及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画を定めなければならない。
- ロ 市街化調整区域における地区計画は、市街化区域における市街化の状況等を勘案して、地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないように定めなければならない。
- ハ 地区計画の区域内のうち地区整備計画が定められている区域内において、都市計画事業の施行として建築物の建築等を行おうとする場合は、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。
- ニ 市街化調整区域内において定められる地区整備計画については、地区施設の配置及び規模、建築物の建蔽率の最高限度並びに壁面の位置の制限を定めることができる。

- (1) イとロ
(2) イとハ
(3) ロとハ
(4) ロとニ
(5) ハとニ

(平成28年)

解答82

□とニ -----・ 正解(4)

- イ × 地区計画については、主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の政令で定める施設（地区施設）及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画（地区整備計画）を定めるとともに、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針を定めるよう「努め」なければならない（都市計画法12条の5第2項）。
- ロ ○ 市街化調整区域における地区計画は、市街化区域における市街化の状況等を勘案して、地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないように定めなければならない（13条1項14号イ）。
- ハ × 地区計画の区域内のうち地区整備計画が定められている区域内において、建築物の建築等を行おうとする場合は、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日等を市町村長に届け出なければならないが、都市計画事業の施行として行う場合等はこの限りではない（58条の2第1項4号）。
- ニ ○ 市街化調整区域内において定められる地区整備計画については、地区施設の配置及び規模、建築物の建蔽率の最高限度並びに壁面の位置の制限を定めることができる（12条の5第7項）。

都市計画法に関する次のイからニまでの記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- イ 都道府県又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、その旨を公告し、当該都市計画の案を、当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。
- ロ 都道府県は、関係市町村の意見を聴き、かつ、関係市町村の都市計画審議会（関係市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、都道府県都市計画審議会）の議を経て、都市計画を決定するものとする。
- ハ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針については、当該都市計画区域内の土地所有者等であってもその決定又は変更の提案はできない。
- ニ 市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、同意を得なければならない。

- (1) イとハ
(2) イとニ
(3) ロとハ
(4) ロとニ
(5) ハとニ

(平成28年)

解答83

イとハ ----- • 正解(1)

- イ ○ 都道府県又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、その旨を公告し、当該都市計画の案を、当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない（都市計画法17条1項）。
- ロ × 都道府県は、関係市町村の意見を聴き、かつ、「都道府県都市計画審議会」の議を経て、都市計画を決定するものとする（18条1項）。
- ハ ○ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針については、当該都市計画区域内の土地所有者等であってもその決定又は変更の提案はできない（21条の2第1項）。
- ニ × 「町村」は、都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、同意を得なければならない（19条3項）。市の場合は協議で足りる。

都市計画法に関する次のイからニまでの記述のうち、都市計画法第29条の規定に基づく許可を受ける必要がある開発行為の組み合わせはどれか。ただし、許可を受ける必要がある開発行為の規模については、条例による定めはないものとする。

- イ 区域区分が定められていない都市計画区域において行う開発行為で、防災街区整備事業の施行として行うもの
- ロ 開発区域が、準都市計画区域に2,900平方メートル、市街化区域に200平方メートルでまたがる工場の建築を目的とした土地の区画形質の変更
- ハ 市街化調整区域において行う開発行為で、漁業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
- ニ 市街化区域内の土地において、中学校の用に供する建築物の建築を目的として行う1,200平方メートルの土地の区画形質の変更

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) ロとハ
- (4) ロとニ
- (5) ハとニ

(平成28年)

解答84

□とニ ----- 正解(4)

- イ 不要 防災街区整備事業の施行として行う開発行為は、許可を受ける必要がない（都市計画法29条1項8号）。
- ロ 必要 開発区域が、市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域のうち複数の区域にまたがる場合、面積の合計が、各区域について許可不要の面積のうち最大のものを上回っているときは、許可不要の例外に該当しない。準都市計画区域において許可不要となるのは3,000㎡未満の場合であり、本肢は合計3,100㎡であるので、許可を受ける必要がある（29条3項、施行令19条、22条の3）。
- ハ 不要 市街化調整区域において行う開発行為で、漁業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うものは、許可を受ける必要がない（29条1項2号）。
- ニ 必要 市街化区域内の土地において、許可不要となるのは、1,000㎡未満の開発行為である。また、中学校の用に供する建築物の建築を目的として行う土地の区画形質の変更は、許可不要の例外に該当しない（29条1項）。

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。
- (2) 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、仮設建築物の新築であっても、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- (3) 都市計画法に違反した者だけでなく、都市計画法に違反した工事の注文主若しくは請負人又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者も、都市計画法の規定により、都道府県知事から建築物の除却等の命令を受ける対象となる。
- (4) 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であっても、都道府県知事が支障がないと認めたときは、建築物を建築又は特定工作物を建設することができる。
- (5) 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

(平成28年)

解答85

正解(2)

- (1) ○ 「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう（都市計画法 4 条12項）。
- (2) × 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内における建築物の新築等については、都道府県知事の許可を受けなければならないが、仮設建築物の新築等はこの限りではない（43条 1 項 3 号）。
- (3) ○ 都市計画法に違反した者だけでなく、都市計画法に違反した工事の注文主若しくは請負人又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者も、都市計画法の規定により、都道府県知事から建築物の除却等の命令を受ける対象となる（81条 1 項 2 号）。
- (4) ○ 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であっても、都道府県知事が支障がないと認めたとき等は、建築物を建築又は特定工作物を建設することができる（37条 1 号）。
- (5) ○ 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない（38条）。

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 都道府県は、関係市町村の意見を聴き、かつ、都道府県都市計画審議会の議を経て、都市計画を決定するものとされている。
- (2) 土地地区画整理事業は、区域区分が定められていない都市計画区域についても、都市計画に定めることができる。
- (3) 市街化調整区域については、都市計画に少なくとも道路、公園及び下水道を定めるものとされている。
- (4) 特定街区は、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める街区とされている。
- (5) 都道府県は、都市計画の案を作成しようとする場合（地区計画等の案を作成する場合を除く。）において必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとされている。

（平成29年）

解答86

正解(3)

- (1) ○ 都道府県は、関係市町村の意見を聴き、かつ、都道府県都市計画審議会の議を経て、都市計画を決定するものとされている（都市計画法18条1項）。
- (2) ○ 土地地区画整理事業などの市街地開発事業は、非線引都市計画区域についても、都市計画に定めることができる（13条1項12号）。
- (3) × 「市街化区域及び非線引都市計画区域」については、都市計画に少なくとも道路、公園及び下水道を定めるものとされている（13条1項11号）。
- (4) ○ 特定街区は、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める街区とされている（9条20項）。
- (5) ○ 都道府県は、都市計画の案を作成しようとする場合（地区計画等の案を作成する場合を除く。）において必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとされている（16条1項）。

都市計画法に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものの組合せはどれか。

- イ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、区域区分の決定の有無を定めるよう努めるものとされている。
- ロ 集落地区計画は、営農条件と調和のとれた居住環境を整備するとともに、適正な土地利用が図られるように定めることとされている。
- ハ 工業専用地域は、主として工業の利便を増進するため定める地域とされている。
- ニ 都市施設は、特に必要がある場合には、都市計画区域外においても都市計画に定めることができる。
- ホ 地区計画は、用途地域が定められていない土地の区域については、健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域であっても、定めることができない。

- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) ロとニ
- (4) ハとホ
- (5) ニとホ

(平成29年)

▶▶ 解答87

□とニ -----・ 正解(3)

- イ × 都市計画区域の整備，開発及び保全の方針には，区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針を「定める」ものとされている（都市計画法 6 条の 2 第 2 項 1 号）。
- ロ ○ 集落地区計画は，営農条件と調和のとれた居住環境を整備するとともに，適正な土地利用が図られるように定めることとされている（13条 1 項18号）。
- ハ × 工業専用地域は，工業の利便を増進するため定める地域とされている（9条13項）。「主として」がつくのは工業地域である。
- ニ ○ 都市施設は，特に必要がある場合には，都市計画区域外においても都市計画に定めることができる（11条 1 項）。
- ホ × 地区計画は，用途地域が定められていない土地の区域についても，健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域等においては，定めることができる（12条の 5 第 1 項 2 号ハ）。

次の説明文は、都市計画法に関する記述である。次のイからハまでの空欄に入る語句として、正しいものの組合せはどれか。

- ・ 準都市計画区域については、都市計画に を定めることができる。
- ・ 高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の の最高限度及び最低限度、建築物の の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区とする。

- | | | |
|------------------|--------|--------|
| (1) イ「特例容積率適用地区」 | ロ「容積率」 | ハ「建蔽率」 |
| (2) イ「特例容積率適用地区」 | ロ「容積率」 | ハ「高さ」 |
| (3) イ「特定用途制限地域」 | ロ「高さ」 | ハ「容積率」 |
| (4) イ「特定用途制限地域」 | ロ「容積率」 | ハ「建蔽率」 |
| (5) イ「特定用途制限地域」 | ロ「高さ」 | ハ「建蔽率」 |

(平成29年)

解答88

正解(4)

- 準都市計画区域については、都市計画に「イ 特定用途制限地域」を定めることができる（都市計画法 8 条 1 項 2 号の 2, 2 項）。なお、特例容積率適用地区を定めることはできない（8 条 1 項 2 号の 3, 2 項）。
- 高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の「ロ 容積率」の最高限度及び最低限度、建築物の「ハ 建蔽率」の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区とする（9 条 19 項）。

次のイからホまでの記述のうち、都市計画法に基づく許可を受ける必要がある開発行為の組合せはどれか。ただし、許可を受ける必要がある開発行為の面積については、条例による定めはないものとする。

- イ 市街化区域内における開発行為で、その規模が1,500平方メートルであり、かつ、畜舎の建築の用に供する目的で行うもの。
- ロ 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為で、その規模が8,000平方メートルであり、かつ、工場の建築の用に供する目的で行うもの。
- ハ 市街化調整区域内における開発行為で、その規模が3,000平方メートルであり、かつ、学校教育法に規定する学校の用に供する施設である建築物の建築の用に供する目的で行うもの。
- ニ 市街化区域内における開発行為で、その規模が3,000平方メートルであり、かつ、非常災害のため必要な応急措置として行うもの。
- ホ 市街化調整区域内における開発行為で、その規模が2,000平方メートルであり、かつ、火葬場の建築の用に供する目的で行うもの。

- (1) イとハ
- (2) イとホ
- (3) ロとハ
- (4) ロとニ
- (5) ハとホ

(平成29年)

解答89

イとハ ----- 正解(1)

- イ 要 市街化区域内における開発行為でその規模が1,000㎡以上であるものについては、開発許可を受ける必要がある（都市計画法29条1項1号，施行令19条1項）。また，市街化区域においては，畜舎の建築の用に供する目的で行うものであっても許可不要とはならない。
- ロ 不要 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為で，その規模が1ha未満のものは，開発許可を受ける必要はない（29条2項，施行令22条の2）。
- ハ 要 市街化調整区域内における開発行為は，規模にかかわらず開発許可を受ける必要がある。また，学校教育法に規定する学校の用に供する施設である建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為は，許可不要の例外に該当しない（29条1項）。
- ニ 不要 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為は，規模にかかわらず，開発許可を受ける必要はない（29条1項10号）。
- ホ 不要 火葬場の建築の用に供する目的で行う開発行為は，開発許可を受ける必要はない（29条1項3号，施行令21条20号）。

都市計画法に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものの組合せはどれか。

- イ 開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、当該工事が完了した日の翌日において、その公共施設の存する市町村に帰属する。
- ロ 国が行う都市計画区域内における開発行為については、一定の開発行為を除き、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもって開発許可があったものとみなされる。
- ハ 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止しようとするときは、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- ニ 都道府県知事は、開発登録簿を調製し、常に公衆の閲覧に供するように保管しなければならない。
- ホ 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内における、都市計画事業の施行として行う建築物の新築については、都道府県知事の許可を受ける必要はない。

- (1) イとハ
- (2) イとニ
- (3) ロとハ
- (4) ロとホ
- (5) ニとホ

(平成29年)

解答90

イとハ ----- 正解(1)

- イ × 開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、「工事完了公告の日」の翌日において、その公共施設の存する市町村に帰属する（都市計画法39条）。
- ロ ○ 国、都道府県等が行う都市計画区域内における開発行為については、一定の開発行為を除き、当該国等の機関と都道府県知事との協議が成立することをもって開発許可があったものとみなされる（34条の2第1項）。
- ハ × 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止「した」ときは、遅滞なく都道府県知事に「届け出」なければならない（38条）。
- ニ ○ 都道府県知事は、開発登録簿を調製し、常に公衆の閲覧に供するように保管しなければならない（46条, 47条5項）。
- ホ ○ 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内における、建築物の新築等については、原則として都道府県知事の許可を受ける必要があるが、都市計画事業の施行として行うものは、この限りではない（43条1項1号）。

2

国土利用計画法

問題 1

総合

Bランク

国土利用計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 監視区域に所在する土地について、私人と市町村との間で土地売買等の契約を締結しようとするとき、市町村が権利を取得する場合は届出を要しないが、私人が権利を取得する場合は届出を要する。
- (2) 土地利用基本計画は、都道府県が当該都道府県の区域について定める土地の利用に関する計画であり、国土利用計画（都道府県計画）は、土地の利用に関しては、土地利用基本計画を基本としなければならない。
- (3) 監視区域に所在する土地について土地売買等の契約を締結しようとして届出をした者は、その届出に係る契約に関する勧告又は勧告をしない旨の通知を受けない限り、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。
- (4) 都道府県知事は、土地売買等の事後届出に係る土地の利用目的が、土地利用基本計画その他の公表されている土地利用に関する計画に適合せず、当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために著しい支障があると認めるときは、土地利用審査会の意見を聴いて、当該契約を解除すべきことを勧告することができる。
- (5) 国土交通大臣は、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るために著しい支障があると認めるときは、都道府県に対し、期限を定めて、土地利用基本計画の変更を指示することができる。

（平成14年）