

宅建直前対策 法令上制限 第 11 回解答・解説

(有)拓明館

【問 1】 正解-3 都市計画区域・準都市計画区域の指定

1. 誤り。都道府県は、市または人口、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、自然のおよび社会的条件ならびに人口、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および推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、およ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ます。この場合、必要があるときは、当該市町村の区域外にわたり、都市計画区域を指定することができます（都市計画法 5 条 1 項）。
2. 誤り。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、関係市町村および都道府県都市計画審議会の意見を聴くとともに、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければなりません（5 条 3 項）。
3. 正しい。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します。この場合において、関係都府県が意見を述べようとするときは、あらかじめ、関係市町村および都道府県都市計画審議会の意見を聴かなければなりません（5 条 4 項）。
4. 誤り。都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物の建築もしくは建設またはこれらの敷地の造成が現に行われ、または行われると見込まれる区域を含み、かつ、自然的・社会的条件、法令による土地利用の規制の状況等に関する現況・推移を勘案して、「そのまま土地利用を軽率し、また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備、開発およ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ます（5 条の 2 第 1 項）。

【問 2】 正解-3：都市計画の内容

- 1 誤り。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（区域区分）を定めることができます。つまり、区域区分を定めるか否かは任意です。必ず定める必要があるものではありません。なお、①三大都市圏の一定の区域を含む都市計画区域、②指定都市の区域の全部を含む都市計画区域、③指定都市の区域の一部を含む都市計画区域で、その区域内の人口が 50 万以上のものについては、必ず区域区分を定めなければなりません。
2. 誤り。市街化区域は、すでに市街地を形成している区域、および、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す。これに対し、市街

宅建直前対策 法令上制限 第 11 回解答・解説

(有)拓明館

化調整区域は、市街化を抑制すべき区域です（都市計画法 7 条 2 項・3 項）。

3. 正しい。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とされています（13 条 1 項 7 号）。

4. 誤り。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」です（9 条 11 項）。

【問 3】 正解-4 都市計画の内容

1. 誤り。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」して定める地区です（都市計画法 9 条 14 項）。

2. 誤り 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きます）内において、その良好な環境の形成または保持のため、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す（9 条 15 項）。

3. 誤り。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・準工業地域」でこれらの地域に関する都市計画において建築物の容積率が「10 分の 40」または「10 分の 50」と定められたものの内において、建築物の容積率の最高限度・建築物の建蔽率の最高限度・建築物の敷地面積の最低限度を定める地区です。したがって、高層住居誘導地区は、第二種中高層住居専用地域には、定めることはできません（9 条 17 項）。

4. 正しい。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」の最高限度および最低限度、建築物の「建蔽率」の最高限度、建築物の「建築面積」の最任限度ならびに「壁面の位置」の制限を定める地区です。なお、高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建築物の「高さ」の最高限度または最低限度を定める地区です（9 条 18 項・19 項）。

宅建直前対策 法令上制限 第 11 回解答・解説

(有)拓明館

【問 4】 正解-3 都市計画の内容

1. 正しい。特定街区は、市街地の整備改善を図るため街区の整備・造成が行われる地区について、その街区における「建築物の容積率」・「建築物の高さの最高限度」・「壁面の位置の制限」を定める街区です（都市計画法 9 条 20 項）。
2. 正しい。風致地区は、都市の風致を維持するため定める地区です。そして、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、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ます（9 条 22 項、58 条 1 項）。
3. 誤り。市街化区域およ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」および下水道を定めなければなりません。なお、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ます（13 条 1 項 11 号）。
4. 正しい。市街地開発事業は、市街化区域また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、一体的に開発し、または整備する必要がある土地の区域について定めます。なお、市街化調整区域・準都市計画区域内においては、定めることができません（13 条 1 項 13 号）。

【問 5】 正解-4 建築等の制限

1. 正しい。都市計画施設の区域または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）の許可を受けなければなりません。ただし、都市計画事業の施行として行う行為については、許可を受ける必要がありません（都市計画法 53 条 1 項 3 号）。
2. 正しい。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、①建築物の建築、②工作物の建設、③土地の形質の変更を行おうとする者は、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可を受けなければなりません。
ただし、非常災害のため必要な応急措置として行う行為については、許可を受ける必要がありません（52 条の 2 第 1 項 2 号）。
3. 正しい。都市計画事業の認可の告示があった後においては、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①建築物の建築、②工作物の建設、③土地の形質の変更、④政令で定める移動の容易でない物件の設置・堆積を行おうとする者は、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可を受けなければなりません（65 条 1 項）。
4. 誤り。都市計画事業の認可の公告の日の翌日から起算して 10 日を経過した

宅建直前対策 法令上制限 第 11 回解答・解説

(有)拓明館

後に、事業地内の土地建物等を有償で譲り渡そうとする者は、原則として、当該土地建物等、その予定対価の額および当該土地建物等を譲り渡そうとする相手方その他国土交通省令で定める事項を書面で施行者に「届け出」なければなりません。したがって、施行者の「許可」を受けなければならないではありません（67 条 1 項）。

【問 6】正解-2 田園住居地域内における建築等の規制

1. 正しい。田園住居地域内の農地の区域内において、①土地の形質の変更、②建築物の建築その他工作物の建設、③土石その他の政令で定める物件の堆積を行おうとする者は、原則として、市町村長の許可を受けなければなりません。なお、①通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの、②非常災害のため必要な応急措置として行う行為、③都市計画事業の施行として行う行為またはこれに準ずる行為として政令で定める行為については、例外として、市町村長の許可を受ける必要はありません（都市計画法 52 条 1 項）。
2. 誤り。田園住居地域内の農地の区域内において、土地の形質の変更を行おうとする者は、原則として、市町村長の許可を受けなければなりません。この場合、土地の形質の変更の規模が「300m 未満」であるときは、その者が許可の申請をすれば、市町村長は許可をしなければなりません（52 条 1 項・2 項 1 号、施行令 36 条の 6）。
3. 正しい。田園住居地域内の農地の区域内において、建築物の建築を行おうとする者は、原則として、市町村長の許可を受けなければなりません。この場合、その建築物の建築が、市町村長の許可を受けて土地の形質の変更が行われた土地の区域内で行われるときは、その者が許可の申請をすれば、市町村長は許可をしなければなりません（都市計画法 52 条 1 項・2 項 2 号イ）。
4. 正しい。国または地方公共団体は、田園住居地域内の農地の区域内において、建築物の建築を行おうとする場合でも、市町村長の許可を受ける必要はありません。この場合、当該国の機関または地方公共団体は、その建築物の建築をしようとするときは、あらかじめ、市町村長に協議しなければなりません（52 条 3 項）。

【問 7】正解-4 地区計画等

1. 正しい。地区計画等については、都市計画に、①地区計画等の種類・名称・位置・区域を定めるものとするとともに、②区域の面積その他の政令で定める事項を定めるよう努めるものとされています（都市計画法 12 条の 4 第 2 項）。

宅建直前対策 法令上制限 第 11 回解答・解説

(有)拓明館

2. 正しい。地区計画は、「用途地域が定められている土地の区域」のほか、「用途地域が定められていない土地の区域で、一定の要件を満たす区域」にも、定めることができます（12条の5第1項）。
3. 正しい。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りません。これは、市街化調整区域が市街化を抑制すべき区域であることに配慮したものです（13条1項15号イ）。
4. 誤り。地区計画については、都市計画に、①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）および建築物等の壁備ならびに土地の利用に関する計画（地区整備計画）を「定めるものとする」とともに、②当該地区計画の目標、③当該区域の整備、開発および保全に関する方針を「定めるよう努める」ものとされています（12条の5第2項）。

【問 8】 正解-3 地区計画

1. 誤り。地区備計画においては、市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）を定めることができません。なお、地区計画等に関する都市計画は市町村が定めますが、区域区分に関する都市計画は都道府県が定めます（都市計画法12条の5第7項、15条項）。
2. 誤り。地区整備計画においては、①建築物等の「用途の制限」、②容積率の最高限度または最低限度、③建蔽率の最高限度、④敷地面積・建築面積の最低限度、⑤壁面の位置の制限、⑥壁面後退区域における工作物の設置の制限、⑦建築物等の高さの最高限度または最低限度、⑧建築物等の形態・色彩その他の意匠の制限、⑨建築物の緑化率の最低限度その他建築物等に関する事項で政令で定めるものを定めることができます。なお、市街化調整区域内において定められる地区備計画については、容積率の最限度、建築面積の最低限度、建築物等の高さの最低限度を定めることはできません（12条の5第7項）。
3. 正しい。「開発整備促進区」は、劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物（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す。そして、開発備促進区は、一定の条件に該当すれば、第二種住居地域、準住居地域、工業地域が定められている土地の区域、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きます）に定めることができます。したがって、第二種住居地域には、一定の条件に該当すれば、開発備促進区を定めることができます（12条の5第4項）。

宅建直前対策 法令上制限 第 11 回解答・解説

(有)拓明館

4. 誤り。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、①土地の区画形質の変更、②建築物の建築などを行おうとする者は、原則として、当該行為に着手する日の「30 日前までに」、行為の種類、場所等の一定の事項を市町村長に届け出なければなりません。行為に着手する前に届出をします。(58 条の 2 第 1 項)。

【問 9】正解-3 都市計画法総合

1. 正しい。都市計画区域については、都市計画に、道路、公園等の都市施設を定めることができます。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ます(都市計画法 11 条 1 項)。
2. 正しい。特別用途地区、高度地区、高度利用地区は、すべて用途地域内において定める地区です(9 条 14 項・18 項・19 項)。
3. 誤り。「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(区域区分)を定めることができます。しかし、準都市計画区域については、都市計画に、区域区分を定めることはできません(7 条 1 項、8 条 1 項・2 項)。
4. 正しい。準都市計画区域については、都市計画に、地域地区のうち、①用途地域、②特別用途地区、③特定用途制限地域、④高度地区、⑤景観地区、⑥風致地区、⑦緑地保全地域、⑧伝統的建造物群保存地区を定めることができます。したがって、準都市計画区域については、都市計画に、用途地域および特別用途地区を定めることができます(8 条 2 項、8 条 1 項 1 号・2 号)。

【問 10】正解-1 準都市計画区域

1. 正しい。準都市計画区域については、都市計画に、高度地区を定めることができますが、高度利用地区を定めることはできません。なお、都市計画区域における高度地区については、都市計画に、建築物の高さの最高限度または最低限度を定めませんが、準都市計画区域における高度地区については、建築物の高さの最高限度のみ定めます(都市計画法 8 条 2 項・1 項 3 号、8 条 3 項 2 号ト、9 条 18 項)。
2. 誤り。準都市計画区域については、都市計画に、緑地保全地域を定めることができますが、特別緑地保全地区を定めることはできません(8 条 2 項・1 項 12 号)。
3. 誤り。準都市計画区域については、都市計画に、景観地区を定めることがで

宅建直前対策 法令上制限 第 11 回解答・解説

(有)拓明館

きます。また、風致地区を定めることもできます（8条2項、8条1項6号・7号）。

4. 誤り。都市計画区域については、都市計画に、地区計画等を定めることができます。しかし、準都市計画区域については、都市計画に、地区計画等を定めることができません。また、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ます。しかし、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ません（12条1項、12条の4第1項、8条1項・2項）。

【問 11】 正解-3 都市計画の決定

1. 誤り。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政令で定める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政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとします。しかし、利害関係を有する者の同意を得る必要はありません（都市計画法16条2項）。

2. 誤り。市町村は、都市計画区域また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しなければなりません。しかし、その同意を得る必要はありません（19条3項）。

3. 正しい。市町村が定めた都市計画が、都道府県が定めた都市計画と抵触するときは、その限りにおいて、都道府県が定めた都市計画が優先します（15条4項）。

4. 誤り。都市計画の決定または変更の提案は、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または借地権を有する者のほか、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特定非営利活動法人(NPO)等の団体も、行うことができます（21条の2）。

【問 12】 正解-3 開発許可制度

1. 誤り。開発行為とは、主として「建築物の建築」または「特定工作物の建設」の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。したがって、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も、開発行為に該当します（都市計画法4条12項）。

2. 誤り。1ヘクタール（10,000㎡）未満の野球場は、「第二種特定工作物」に該当しないため、そ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」に該当しません。したがって、都道府県知事の許可（開発許可）を

宅建直前対策 法令上制限 第 11 回解答・解説

(有)拓明館

受ける必要はありません（4 条 11 項・12 項、29 条、施行令 1 条 2 項 1 号）。

3. 正しい。都の区域（特別区の存する区域に限る）・市町村でその区域の全部または一部が、首都圏整備法に規定する既成市街地または近郊整備地帯内にあるものの区域では、市街化区域内で行う開発行為で、500 m²未満であるものは、例外として都道府県知事の許可（開発許可）を受ける必要はありません。したがって、本肢の 800 m²の開発行為には、開発許可が必要となります（都市計画法 29 条 1 項 1 号、施行令 19 条 1 項・2 項 1 号）。

4. 誤り。準都市計画区域では、開発行為の規模が 3,000 m²未満であれば、都道府県知事の許可（開発許可）は不要です（都市計画法 29 条 1 項 1 号、施行 19 条 1 項）。

【問 13】正解-4 開発許可の要否

1. 誤り。区域区分が定められていない都市計画区域では、開発行為の規模が 3,000 m²未満であれば、開発許可は不要です。（都市計画法 29 条 1 項 1 号、施行令 19 条 1 項）。

2. 誤り。市街化調整区域においては、開発行為の規模が小さいことを理由に、開発許可が不要となることはありません（都市計画法 29 条 1 項 1 号参照）。

3. 誤り。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は、開発許可が不要です。しかし、市街化区域では、そのような開発行為であっても、その規模が 1,000 m²以上であれば、開発許可が必要です

4. 正しい。「公益上必要な建築物」を建築するために行う開発行為については、開発許可は不要です。そして、公民館は、この「公益上必要な建築物」に該当します（29 条 1 項 3 号）。

【問 14】正解-2 開発許可の要否

1. 誤り。都市計画区域および準都市計画区域外の区域内では、開発行為の規模が 10,000 m²未満であれば、都道府県知事の許可（開発許可）は不要です（都市計画法 29 条 2 項、施行令 22 条の 2）。

2. 正しい。「公益上必要な建築物」を建築するために行う開発行為については、都道府県知事の許可（開発許可）は不要です。そして、都市公園法に規定する公園施設である建築物は、この「公益上必要な建築物」に該当します。したがって、本肢の場合は、都道府県知事の許可（開発許可）は不要です（29 条 1 項 3 号、施行令 21 条）。

宅建直前対策 法令上制限 第 11 回解答・解説

(有)拓明館

3. 誤り。「公益上必要な建築物」を建築するために行う開発行為については、都道府県知事の許可（開発許可）は不要です。そして、変電所は、この「公益上必要な建築物」に該当します。したがって、本肢の場合は、都道府県知事の許可（開発許可）は不要です（都市計画法 29 条 1 項 3 号）。
4. 誤り。非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為については、都道府県知事の許可（開発許可）は不要です（29 条 1 項 10 号）。

【問 15】正解－ 3 開発許可の要否・開発許可の手続き

1. 誤り。「公益上必要な建築物」を建築するために行う開発行為については、都道府県知事の許可（開発許可）は不要です。しかし、病院は、この「公益上必要な建築物」には該当しません。したがって、市街化調整区域内で、病院を建築するための開発行為を行おうとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可（開発許可）を受けなければなりません（都市計画法 29 条 1 項 3 号、施行令 21 条参照）。
2. 誤り。「公益上必要な建築物」を建築するために行う開発行為については、都道府県知事の許可（開発許可）は不要です。そして、図書館は、この「公益上必要な建築物」に該当します。したがって、本肢の場合は、都道府県知事の許可（開発許可）は不要です（都市計画法 29 条 1 項 3 号）。
3. 正しい。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、都道府県知事の許可（開発許可）は不要です（29 条 1 項 5 号）。
4. 誤り。開発許可を受けようとする者が都道府県知事に提出する申請書には、開発区域内において予定される建築物または特定工作物（予定建築物等）の用途を記載しなければなりません。しかし、予定建築物の構造や設備を記載する必要はありません（30 条 1 項 2 号）。