

【問 15】正解 4

- 1 正しい 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。
- 2 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又は造成が行われる地区について、その街区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。
- 3 正しい 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。
- 4 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ある。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は、特定用途制限地域である。

【問 16】正解 1

- 1 正しい 店舗の建築を目的とした土地の区画形質の変更は開発行為にあたる。準都市計画区域における開発行為は、その規模が 3,000 ㎡以上であるときに、都道府県知事の許可（開発許可）を受ける必要がある。ここより、準都市計画区域において、店舗の建築を目的とした 4,000 ㎡の土地の区画形質の変更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）を受けなければならない。
- 2 誤り 居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的の土地の区画形質の変更は、開発行為にあたる。農業を営む者の居住の用に供する建築物のための開発行為は、市街化区域以外の区域においては開発許可を要しない例外となるが、市街化区域においては開発許可が不要となる例外とならない。そして、市街化区域内において行う開発行為は、その規模が 1,000 ㎡以上であれば、開発許可が必要となる。よって、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た 1,500 ㎡の土地の区画形質の変更を行おうとする者は、都道府県知事の許可（開発許可）を受ける必要がある。
- 3 誤り 開発行為にあたらない場合は、都道府県知事の許可（開発許可）は不要である。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。野球場は、建築物ではなく、工作物にあたる。ただ、1 ha（10,000 ㎡）未満の野球場は、特定工作物にあたらない。よって、野球場の建設を目的とした 8,000 ㎡の土地の区画形質の変更は、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とはいえ、開発行為にあたらない。ここより、市街化調整区域において、野球場の建設を目的とした 8,000 ㎡の土地の区画形質の変更を行おうとする者は、都道府県知事の許可（開発許可）を受ける必要はない。
- 4 誤り 病院の建築を目的とした土地の区画形質の変更は、開発行為にあたる。一定の公益上必要な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要しないという例外があるが、病院はここにいう一定の公益上必要な建築物にあたらない。また、一定面積未満の開発行為については開発許可を要しないという例外もあるが、市街化調整区域における開発行為についてはこの例外の適用はない。よって、市街化調整区域において、病院の建築を目的とした 1,000 ㎡の土地の区画形質の変更を行おうとする者は、都道府県知事の許可（開発許可）を受ける必要がある。

【問 17】正解 4

- 1 正しい 特定行政庁は、建築基準法の規定に違反した建築物の所有者等に対して、一定の手続により、違反是正措置・使用禁止等の命令をすることができるが、緊急の必要がある場合においては、この一

- 定の手続によることなく、仮に、当該建築物の使用禁止又は使用制限の命令をすることができる。
- 2 正しい 地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。そして、災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、地方公共団体の条例で定める。
 - 3 正しい 防火地域内にある看板、広告塔、装飾塔その他これらに類する工作物で、建築物の屋上に設けるもの又は高さ3mを超えるものは、その主要な部分を不燃材料で造り、又は覆わなければならない。
 - 4 誤り 共同住宅には非常用の照明装置を設けなければならないが、共同住宅の場合、その住戸に非常用の照明装置を設ける必要はない。

【問 18】正解2

- 1 誤り 兼用住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、クリーニング取次店の用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く）は、第一種低層住居専用地域内において建築することができる。よって、延べ面積の合計が60㎡であって、居住の用に供する延べ面積が40㎡、クリーニング取次店の用に供する延べ面積が20㎡である兼用住宅は、第一種低層住居専用地域内においても建築することができる。
- 2 正しい 幼保連携型認定こども園は、すべての用途地域で建築可能であり、工業地域内においても建築することができる。
- 3 誤り 都市計画において定められた建蔽率の限度が10分の8とされている地域外で、かつ、防火地域内にある建築物で建ぺい率の限度が都市計画において定められた建蔽率の数値に10分の1を加えた数値となるのは、耐火建築物である。準耐火建築物であれば、この10分の1の加算はない。
- 4 誤り 地方公共団体は、その敷地が袋路状道路（その一端のみが他の道路に接続したものをいう。）にのみ接する建築物で、延べ面積が150㎡を超えるもの（一戸建ての住宅を除く。）について、条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員に関して必要な制限を付加することができる。よって、一戸建ての住宅については、その敷地が袋路状道路にのみ接するものであっても、制限を付加することはできない。

【問 19】正解3

- 1 誤り 宅地造成工事規制区域外の宅地造成に関する工事について、宅地造成等規制法は規制しておらず、届出義務はない。
- 2 誤り 宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事の許可を受けた者は、軽微な変更を除き、当該許可に係る工事の計画の変更をしようとするときは、都道府県知事の許可を受ける必要がある。遅滞なく都道府県知事への届出を要するのは、軽微な変更をしたときである。
- 3 正しい 宅地造成工事規制区域の指定の際に、当該宅地造成工事規制区域内において宅地造成工事を行っている者は、当該工事について都道府県知事に届け出ることを要し、許可を受ける必要はない。
- 4 誤り 宅地造成に伴い災害が生ずるおそれ大きい市街地又は市街地となろうとする土地の区域であって、宅地造成に関する工事について規制を行う必要があるものを指定するのは、宅地造成工事規制区域であって造成宅地防災区域ではない。造成宅地防災区域として指定されるのは、宅地造成又は特定盛土等（宅地において行うものに限る。）に伴う災害で相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの発生のおそれ大きい一団の造成宅地の区域であって一定の基準に該当するものである。

【問 20】正解1

- 1 誤り 土地区画整理事業の施行による施行地区内の土地及び建物の変動に係る登記がされるまでの間、

施行地区内の土地及び建物に関して他の登記をすることができないのは、換地処分の公告があった日後であり、仮換地の指定があった日後ではない。

- 2 正しい 施行者が個人施行者、組合、区画整理会社、市町村又は機構等であるときは、その換地計画について都道府県知事の認可を受けなければならない。
- 3 正しい 個人施行者以外の施行者は、換地計画を定めようとする場合においては、その換地計画を2週間公衆の縦覧に供しなければならない。
- 4 正しい 換地処分の公告があった場合においては、換地計画において定められた換地は、その公告があった日の翌日から従前の宅地とみなされるものとし、換地計画において換地を定めなかった従前の宅地について存する権利は、その公告があった日が終了した時において消滅するものとする。

【問 21】 正解 1

- 1 正しい 農地法4条1項の許可が必要になるのは、農地を農地以外のものにする場合である。よって、原野を農地に転用しようとする場合は、4条1項の許可は不要である。
- 2 誤り 農地法3条1項の許可が必要になるのは、農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合である。よって、農地に抵当権を設定する場合は、3条1項の許可は不要である。
- 3 誤り 市街化区域内にある農地を自家用駐車場のような農地以外のものにする場合は、農業委員会への届出が必要であり、農地法4条1項の許可は不要である。
- 4 誤り 農地を農地以外のものにするため農地に賃借権を設定するときは、農地法5条1項の許可を受ける必要がある。このとき、一時的な賃借権の設定又は砂利採取法による認可を受けた採取計画に従って砂利採取のための農地の賃貸借につき、5条1項の許可を要しないという例外はなく、許可が必要である。

【問 22】 正解 3

- 1 誤り 市街化区域内の土地売買等の契約については、当該土地の面積が2,000㎡未満であれば、事後届出を要しない。B及びCは、市街化区域内の1,000㎡の土地の所有権を取得した場合であり、事後届出を要しない。
- 2 誤り 届出が必要になるのは、土地売買等の契約、すなわち対価を得て、契約により行われる土地に関する権利の移転又は設定である。相続による土地所有権の移転は、対価を得て行うものではなく、また、契約による移転でもないところから、土地売買等の契約に該当しない。よって、相続により土地の所有権取得したEは、当該土地の面積に関わらず、事後届出を行う必要はない。
- 3 正しい 市街化調整区域内において面積5,000㎡未満の土地の権利の取得であれば、事後届出を要しない。ただ、市街化調整区域内の面積5,000㎡未満の土地の権利の取得であっても、権利取得者が当該土地を含む一団の土地でその一団の土地の面積（合計面積）が5,000㎡以上であるときは、事後届出を要する。Gは、市街化調整区域内の面積6,000㎡の一団の土地の所有権を取得したものであり、分割して購入した土地ごとに、それぞれ事後届出を行わなければならない。
- 4 誤り 土地売買等の契約の当事者の一方又は双方が国、地方公共団体その他一定の法人である場合は、事後届出を要しない。よって、地方公共団体である甲市から土地を購入したHは、その土地の面積にかかわらず、事後届出を要しない。