

【問 15】正解 4

- 1 誤り 地区計画には、地区施設（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）及び地区整備計画（建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画）を定めるものとする。定めるよう努めるものというものではない。定めるよう努めるものは、①当該地区計画の目標と②当該区域の整備、開発及び保全に関する方針である。
- 2 誤り 都市計画事業の施行について周知させるための措置の公告の日の翌日から起算して10日を経過した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、当該土地建物等、その予定対価の額及び当該土地建物等を譲り渡そうとする相手方その他一定事項を書面で施行者に届け出なければならない。事業地内の土地建物等を有償で譲り渡そうとするとき、施行者の許可を受ける必要はない。
- 3 誤り 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。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は、第一種中高層住居専用地域である。
- 4 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ることとされている。

【問 16】正解 2

- 1 正しい 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者と協議しなければならない。
- 2 誤り 何人も、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ければ、建築物の新築をすることができない。ただし、都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。よって、都市計画事業の施行として行う建築物の新築であれば、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、都道府県知事の許可を受けることなく、行うことができる。
- 3 正しい 開発許可を受けた開発行為により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、他の法律に基づく管理者が別にあるとき等一定の場合を除き、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ものとする。
- 4 正しい 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

【問 17】正解 1

- 1 正しい 建築主は、2以上の階数を有する建築物であれば、その延べ面積を問わず、それにつき大規模の修繕をしようとする場合においては、当該工事に着手する前に、確認済証の交付を受けなければならない。よって、階数が2の鉄骨造の共同住宅の大規模の修繕をしようとするとき、その延べ面積が200㎡であっても、建築主は、当該工事に着手する前に、確認済証の交付を受けなければならない。
- 2 誤り 居室の天井の高さは、一室で天井の高さの異なる部分がある場合においては、室の床面から測りその平均の高さが2.1m以上でなければならない。よって、平均の高さが2.1m以上であれば、天井の最も低い部分までの高さが2.1m未満であることも認められる。
- 3 誤り 延べ面積が1,000㎡を超える建築物は、防火上有効な構造の防火壁又は防火床によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ1,000㎡以内としなければならないが、耐火建築物又は準耐火建築物については、この限りでない。

- 4 誤り 高さ 31mをこえる建築物には、一定の場合を除き、非常用の昇降機を設けなければならない。よって、高さ 30mの建築物には、非常用の昇降機を設けないことも認められる。

【問 18】正解 3

- 1 誤り 公衆便所及び巡査派出所で特定行政庁が通行上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものは、道路に突き出して建築することができる。よって、特定行政庁の許可を得ないで、公衆便所及び巡査派出所を道路に突き出して建築することはできない。
- 2 誤り 近隣商業地域内においては、客席の部分の床面積の合計が 200 m²以上の映画館を建築することができる。
- 3 正しい 老人ホームの共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には算入しない。
- 4 誤り 日影による中高層の建築物の高さの制限に係る日影時間の測定は、夏至日ではなく冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時まで（道の区域内にあっては、午前9時から午後3時まで）の間について行われる。

【問 19】正解 3

- 1 正しい 都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者は、基礎調査のために他人の占有する土地に立ち入って測量又は調査を行う必要がある場合においては、その必要の限度において、他人の占有する土地に立ち入ることができる。この立ち入りについて、土地の占有者又は所有者は、正当な理由がない限り、拒み、又は妨げてはならない。
- 2 正しい 宅地造成とは、宅地以外の土地を宅地にするために行う盛土その他の土地の形質の変更で政令で定めるものをいう。ここから、宅地を宅地以外の土地にするために行う土地の形質の変更は、宅地造成に該当しない。
- 3 誤り 宅地造成工事規制区域内において、公共施設用地を宅地又は農地等に転用した者（宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可等を受けた者を除く。）は、その転用した日から14日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。ここから、宅地造成工事規制区域内において、宅地造成又は特定盛土等に関する工事によらずに公共施設用地を宅地又は農地等に転用する場合は、転用した日から14日以内に都道府県知事に届け出れば足り、都道府県知事の許可は不要である。
- 4 正しい 宅地造成に関する工事の許可を受けた者は、当該許可に係る宅地造成に関す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なければならない。ただ、その変更が国土交通省令で定める軽微な変更であるときは、変更をした後遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。工事施行者の変更は、国土交通省令で定める軽微な変更に該当する。よって、工事施行者を変更する場合には、変更後遅滞なくその旨を都道府県知事に届け出ればよく、改めて許可を受ける必要はない。

【問 20】正解 2

- 1 誤り 組合の設立認可を申請しようとする者は、定款及び事業計画又は事業基本方針について、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得なければならない。ここにいう借地権を有する者には、未登記の借地権を有する者で、一定期間内に市町村長に対しその借地権の種類及び内容を申告したものを含む。よって、未登記の借地権を有する者の同意を得る必要はないとはいえない。

- 2 正しい 総会の会議は、定款に特別の定めがある場合を除くほか、組合員の半数以上が出席しなければ開くことができない。
- 3 誤り 組合は、その事業に要する経費に充てるため、賦課金として参加組合員以外の組合員に対して金銭を賦課徴収することができる。このとき、賦課金の額は、組合員が施行地区内に有する宅地又は借地の位置、地積等を考慮して公平に定めなければならないが、組合員が施行地区内に有する宅地又は借地の地積等にかかわらず一律に定められるというものではない。
- 4 誤り 独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社その他政令で定める者であって、組合が都市計画事業として施行する土地区画整理事業に参加することを希望し、定款で定められたものは、参加組合員として、組合の組合員となる。したがって、土地区画整理事業に参加するのに必要な資力及び信用を有する者ということで定款により参加組合員と定めることができるものではない。

【問 21】正解1

- 1 正しい 3条許可を受けないでした行為は、その効力を生じない。よって、3条許可が必要な農地の売買については、この許可を受けずに売買契約を締結しても所有権移転の効力は生じない。
- 2 誤り 農地を農地以外のものにする者は、一定の例外を除き、4条許可を受ける必要がある。ただ、市街化区域内にある農地を農地以外のものにする場合は、4条許可ではなく、農業委員会への届出が必要である。この届出なしに、転用工事を行うことはできない。よって、市街化区域内の自己の農地を駐車場に転用する場合には、農地転用後ではなく、農地転用前に農業委員会への届出が必要になる。
- 3 誤り 農地について所有権を移転する場合、すなわち権利移転のための行為について3条許可を要する。相続による権利移転は、被相続人の死亡により法律上当然生ずる効果であり、権利移転のための行為は存しないところから3条許可を要しない。
- 4 誤り 農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に3条許可を要する。抵当権は、抵当不動産を使用及び収益を目的とする権利にあたらぬ。よって、農地に抵当権を設定する場合には、3条許可を受ける必要はない。

【問 22】正解1

- 1 正しい 市街化区域にあっては面積 2,000 m²未満の土地について土地売買等の契約を締結した場合であれば、事後届出を要しない。よって、市街化区域内の 1,500 m²の土地を購入したBは、事後届出を行う必要はない。市街化調整区域にあっては面積 5,000 m²以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合であれば事後届出を要し、ここに土地売買等の契約には売買の予約も含まれる。よって、市街化調整区域内の 6,000 m²の土地についてDと売買に係る予約契約を締結したDは、事後届出を行う必要がある。
- 2 誤り 市街化区域にあっては面積 2,000 m²以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合は、事後届出を要する。この届出は、権利取得者が、その契約を締結した日から起算して2週間以内に行う。よって、市街化区域内の 2,000 m²の土地を購入したFは、当該土地の所有権移転登記を完了した日からではなく、契約を締結した日から起算して2週間以内に事後届出を行う必要がある。
- 3 誤り 都市計画区域外にあっては、面積 10,000 m²以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合に事後届出を要する。ここに土地売買等の契約とは、土地に関する権利について対価を得て行われる移転又は設定をする契約をいう。贈与契約は、対価を得て行われる移転の契約ではなく、土地売買等の契約に該当しない。よって、土地の贈与を受けたHは、当該土地の面積を問わず、事後届出を要しない。
- 4 誤り 都市計画区域外にあっては面積 10,000 m²以上の土地について、また市街化調整区域にあっては

面積 5,000 m²以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合に事後届出を要する。ここに土地売買等の契約とは、土地に関する権利について対価を得て行われる移転又は設定をする契約をいう。交換は、土地に関する権利について対価を得て行われる移転又は設定をする契約であり、土地倍等の契約に該当する。よって、I は市街化調整区域内の面積 5,000 m²以上の土地の所有権を交換契約により取得したものとして事後届出を行う必要があり、J も都市計画区域外の 10,000 m²以上の土地の所有権を交換契約により取得したものとして事後届出を行う必要がある。