

【問 15】正解2

- 1 誤り 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少なくとも定めなければならない都市施設は、道路、公園及び下水道であり、病院は含まれない。
- 2 正しい 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定め、市街化調整区域内においては定めることができない。
- 3 誤り 都市計画区域は、都道府県が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、その同意を得て指定する。
- 4 誤り 準都市計画区域で、用途地域が定められているところには、高度利用地区は定めることができないが、高度地区は定めることができる。よって、準都市計画区域都市計画については、高度地区は定めることができないとはいえない。

【問 16】正解2

- 1 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であれば、区域及び規模を問わず、開発許可を要しない。よって、市街化調整区域において、非常災害のため必要な応急措置として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を受ける必要はない。
- 2 正しい 公民館の建築の用に供する目的で行われる開発行為であれば、区域及び規模を問わず、開発許可を要しない。よって、市街化区域において、公民館の建築の用に供する目的で行われる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を受けなくてよい。
- 3 誤り 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㎡未満の規模の開発行為であれば、開発許可を要しない。よって、区域区分が定められていない都市計画区域において、店舗の建築の用に供する目的で行われる2,000㎡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を受ける必要はない。
- 4 誤り 市街化調整区域においては、規模を問わず、開発行為を行うには開発許可を要する。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われる100㎡の土地の区画形質の変更は開発行為に該当し、これを市街化調整区域において行おうとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。

【問 17】正解1

- 1 誤り 建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合においては、その全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。その全部について、敷地の属する面積が大きい方の地域内の建築物に関する規定を適用するものではない。
- 2 正しい 倉庫の用途に供する建築物で、その用途に供する3階以上の部分の床面積の合計が200㎡以上のものは、耐火建築物としなければならない。よって、倉庫の用途に供する建築物で、その用途に供する3階以上の部分の床面積の合計が500㎡であるものは、耐火建築物としなければならない。
- 3 正しい 高さ20mをこえる建築物には、有効に避雷設備を設けなければならない。ただし、周囲の状況によって安全上支障がない場合においては、この限りでない。よって、高さ25mの建築物には、周囲の状況によって安全上支障がない場合を除き、有効に避雷設備を設けなければならない。
- 4 正しい 階段には、手すりを設けなければならないのが原則であるが、高さ1m以下の階段の部分には、手すりを設けなくてもよい。

【問 18】正解4

- 1 正しい 建築物の壁又はこれに代る柱は、壁面線を越えて建築してはならない。ただし、地盤面下の部分

又は特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可した歩廊の柱その他これに類するものについては、この限りでない。

- 2 正しい 特別用途地区内においては、地方公共団体は、その地区の指定の目的のために必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、条例で、法第 48 条第 1 項から第 13 項までの規定による用途制限を緩和することができる。
- 3 正しい 防火地域（都市計画により建蔽率の限度が 10 分の 8 とされている地域に限る。）内にある耐火建築物については、建蔽率に関する制限は適用されない。よって、都市計画により建蔽率の限度が 10 分の 8 と定められている準工業地域においては、防火地域内にある耐火建築物については、建蔽率に関する制限は適用されない。
- 4 誤り 北側斜線制限は、田園住居地域内の建築物に対しても適用がある。

【問 19】正解 1

- 1 誤り 宅地造成工事規制区域を指定するのは、国土交通大臣ではなく、都道府県知事である。宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴い災害が生ずるおそれが大きい市街地若しくは市街地となろうとする土地の区域又は集落の区域（これらの区域に隣接し、又は近接する土地の区域を含む。）であって、宅地造成等に関する工事について規制を行う必要があるものについて指定するという点は、正しい。
- 2 正しい 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において宅地造成に伴う災害を防止するため必要な措置としての高さが 5 m を超える擁壁の設置に係る工事については、政令で定める資格を有する者の設計によらなければならない。
- 3 正しい 都道府県知事（指定都市又は中核市の区域内の土地については、それぞれ指定都市又は中核市の長）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ときは、その必要の限度において、他人の占有する土地に、自ら立ち入り、又はその命じた者若しくは委任した者に立ち入らせることができる。これにより他人に損失を与えた場合においては、都道府県（指定都市、中核市又は施行時特例市の区域にあつては、それぞれ指定都市、中核市又は施行時特例市）は、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。
- 4 正しい 宅地造成等規制法第 8 条第 1 項本文の許可を受けた造成主は、当該許可に係る工事を完了した場合においては、その工事が宅地造成に関する工事の技術的基準に適合しているかどうかについて、都道府県知事等の検査を受けなければならない。

【問 20】正解 3

- 1 誤り 市町村は、土地区画整理事業の施行により、土地区画整理事業の施行後の宅地の価額の総額が土地区画整理事業の施行前の宅地の価額の総額より減少した場合においては、その差額に相当する金額を、その公告があった日における従前の宅地の所有者及びその宅地について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者に対して、減価補償金として交付しなければならない。従前の宅地に存する建築物について賃借権を有する者は、この減価補償金の対象となっていない。
- 2 誤り 施行者は、換地処分をした旨の公告があった場合においては、清算金を徴収し、又は交付しなければならない。仮換地を指定した時に、清算金を徴収し、又は交付するのではない。
- 3 正しい 換地計画において換地を定める場合においては、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならない（換地照応の原則）。
- 4 誤り 換地計画において、災害を防止し、及び衛生の向上を図るため宅地の地積の規模を適正にする特別な必要があると認められる場合においては、その換地計画に係る区域内の地積が小である宅地について、過小宅地とならないように換地を定めることができるのは、都道府県、市町村、国土交通

大臣、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社が施行する土地区画整理事業である。土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業の換地計画においては、こうした換地を定めることができない。

【問 21】 正解 3

- 1 誤り 農地とは、耕作の目的に供される土地をいう。土地登記簿上の地目が農地以外であっても、農地として耕作している土地であれば、農地に該当する（最判 S35. 3. 17）。よって、農地として耕作している土地であれば、土地登記簿上の地目が山林であっても、法の適用を受ける農地に該当する。
- 2 誤り 農地について所有権を移転する場合には、一定の例外を除き、農業委員会の許可を受けなければならない。親から子に対して、所有するすべての農地を一括して贈与する場合は、ここにいう例外に該当せず、法第 3 条第 1 項の許可を受ける必要がある。
- 3 正しい 農地について所有権を移転する場合には、一定の例外を除き、農業委員会の許可を受けなければならない。農業者が競売による取得であっても、法第 3 条第 1 項の許可を受ける必要がある（最判 S42. 3. 3）。
- 4 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、都道府県知事の許可を受けなければならない。市街化区域以外の区域に存する 4 ha を超える農地の転用についても、農林水産大臣ではなく、都道府県知事の許可を受ける必要がある。

【問 22】 正解 4

- 1 誤り 都道府県知事は、事後届出があった場合において、その届出に係る土地に関する権利の移転又は設定後における土地の利用目的に従った土地利用が土地利用基本計画その他の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、その届出をした者に対し、その届出に係る土地の利用目的について必要な変更をすべきことを勧告することができる。しかし、対価の額について勧告することはできない。勧告に従わなかった場合、その旨及びその勧告の内容を公表することができる点は、正しい。
- 2 誤り 届出をしなかった者に対し、届出をする旨の勧告をすることはできない。しかし、届出をしなかった者には、罰則の適用がある。
- 3 誤り 契約の当事者の一方が国である場合は、事後届出を要しない。よって、国が所有する土地を個人 A が購入する契約を締結した場合、A は事後届出を行う必要はない。
- 4 正しい 都市計画区域外の 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は、当事者のうち当該土地売買等の契約により土地に関する権利の移転又は設定を受けることとなる者（権利取得者）は、事後届出を行う必要がある。対価を支払って地上権を設定する契約は、ここに土地売買等の契約に含まれる。よって、都市計画区域外の 11,000 m²の土地について、対価を支払って地上権設定契約を締結した C は、事後届出を行う必要がある。