

【問 15】正解 3

- 1 正しい 地区計画については、都市計画に、当該地区計画の目標を定めるよう努めるものとする。
- 2 正しい 地区計画については、都市計画に、区域の面積を定めるよう努めるものとする。
- 3 誤り 都市計画法が地区整備計画に定めることができるもの（地区整備計画事項）に、市街化区域と市街化調整区域との区分の決定の有無というものはない。
- 4 正しい 地区整備計画においては、建築物の建蔽率の最高限度を定めることができる。

【問 16】正解 2

- 1 誤り 建築物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該当し、行うにあたっては都道府県知事の許可（開発許可）を要するのが原則である。ただ、都市公園法 2 条 2 項に規定する公園施設である建築物の建築を目的で行う開発行為であれば、行う区域及び規模を問わず、都道府県知事の許可（開発許可）を受ける必要はない。よって、市街化区域において、公園施設である建築物の建築を目的とした 5,000 m²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。
- 2 正しい 住宅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該当し、行うにあたっては都道府県知事の許可（開発許可）を要するのが原則である。ただ、首都圏整備法 2 条 3 項に規定する既成市街地内にある市街化区域内において行う開発行為で、その規模が 500 m²未満であるものについては、都道府県知事の許可（開発許可）を要しない。よって、首都圏整備法に規定する既成市街地内にある市街化区域において、住宅の建築を目的とした 800 m²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ければならない。
- 3 誤り 建築物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該当し、行うにあたっては都道府県知事の許可（開発許可）を要するのが原則である。ただ、準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が 3,000 m²未満であるものについては、都道府県知事の許可（開発許可）を要しない。よって、準都市計画区域において、商業施設の建築を目的とした 2,000 m²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 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は、それが開発行為に該当するか否かにかかわらず、都道府県知事の許可（開発許可）が必要となることはない。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、土地区画整理事業の施行として行う 8,000 m²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。

【問 17】正解 4

- 1 誤り 居室の内装の仕上げには、ホルムアルデヒドを発散させる建築材料について、発散させるホルムアルデヒドの量に応じて、使用が禁止される場合と使用する面積が制限される場合がある。したがって、ホルムアルデヒドを発散させる建築材料であれば、すべて使用することが認められていないというものではない。
- 2 誤り 敷地内には、屋外に設ける避難階段及び避難階における階段から屋外への出口から道又は公園、広場その他の空地に通ずる幅員が 1.5m（階数が 3 以下で延べ面積が 200 m²未満の建築物の敷地内にあっては、90 cm）以上の通路を設けなければならない。よって、4 階建ての共同住宅の敷地内に設けなければならない通路の幅員は、2 m ではなく 1.5m 以上である。
- 3 誤り 防火地域又は準防火地域内にある建築物で、外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる。耐火構造とは、耐火性能（通常の火災が終了するまでの間当該火災による建築物の倒壊及び延焼を防止するために当該建築物の部分に必要とされる性能）に関して政令で定める技術的基準に適合する鉄筋コンクリート造、れんが造その他の構造で、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいい、防火構造とは、防

火性能（建築物の周囲において発生する通常の火災による延焼を抑制するために当該外壁又は軒裏に必要とされる性能）に関して政令で定める技術的基準に適合する鉄網モルタル塗、しつくい塗その他の構造で、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。防火構造の外壁では、隣地境界線に接して設けることはできない。

- 4 正しい 階数3以上の木造建築物を新築した場合、当該建築物の建築主は、検査済証の交付を受けた後でなければ、当該新築に係る建築物を使用することができないのが原則であるが、特定行政庁が、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めたときは、検査済証の交付を受ける前においても、仮に、当該建築物又は建築物の部分を使用し、又は使用させることができる。よって、3階建ての木造の共同住宅を新築する建築主は、特定行政庁が、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めたときは、検査済証の交付を受ける前においても、仮に、当該共同住宅を使用することができる。

【問 18】正解2

- 1 正しい 準防火地域内にある耐火建築物で、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものの内にある建築物の建蔽率については、都市計画に定める数値に10分の2を加えたものとなる。よって、都市計画により建蔽率の限度が10分の6と定められているときは、10分の8となる。
- 2 誤り 市町村は、用途地域における用途の制限を補完し、当該地区計画等の区域の特性にふさわしい土地利用の増進等の目的を達成するため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、用途制限を緩和することができるが、集落地区計画の区域については用途制限を緩和することはできない。
- 3 正しい 居住環境向上用途誘導地区内においては、公衆便所、巡査派出所、学校、駅舎等の公益上必要な一定の建築物を除き、建築物の建蔽率は、居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において建築物の建蔽率の最高限度が定められたときは、当該最高限度以下でなければならない。
- 4 正しい 都市計画区域内においては、ごみ焼却場の用途に供する建築物は、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築してはならない。ただし、特定行政庁が都道府県都市計画審議会（その敷地の位置を都市計画に定めるべき者が市町村であり、かつ、その敷地が所在する市町村に市町村都市計画審議会が置かれている場合にあっては、当該市町村都市計画審議会）の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

【問 19】正解4

- 1 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ついては、工事主は、当該工事に着手する前に、都道府県知事の許可を受けなければならない。工事に係る土地の面積が500㎡以下で、盛土をせず、切土のみをする場合は、当該切土をした土地の部分に高さが2mを超える崖を生ずることとなるものが、宅地造成に該当する。ここから、土地の面積が500㎡であって、切土をした部分に生じる崖の高さが1.5mであれば、宅地造成に関する工事に該当せず、都道府県知事の工事の許可は不要である。
- 2 正しい 都道府県知事は、宅地造成工事の許可の申請があった場合においては、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。そして、許可の申請をした者に対し、許可の処分をしたときは許可証を交付し、同項の不許可の処分をしたときは文書をもってその旨を通知しなければならない。
- 3 正しい 都道府県知事は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、この章の規定のみによっては宅地造成に伴う崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認める場合においては、都道府県（地方自治法に基づく指定都市、中核市又は施行時特例市の区域にあっては、それぞれ指定都市、中核市又は施行時特例市）の規則で、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

工事の技術的基準を強化し、又は付加することができる。

- 4 誤り 都道府県知事は、関係市町村長の意見を聴いて、造成宅地防災区域として指定する。そして、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等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を指定する。ただ、宅地造成工事規制区域内の土地を造成宅地防災区域に指定することはできない。

【問 20】正解 3

- 1 正しい 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、組合の定款で施行地区内の土地が参加組合員に与えられるように定められているときは、一定の土地を換地として定めなくて、その土地を当該参加組合員に対して与えるべき宅地として定めなければならない。この換地計画において参加組合員に対して与えるべきものとして定められた宅地は、換地処分公告があった日の翌日において、当該宅地の所有者となるべきものとして換地計画において定められた参加組合員が取得する。
- 2 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）。
- 3 誤り 土地区画整理組合の設立の認可の公告があった日後、換地処分公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理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を行おうとする者は、都道府県知事（市の区域内において組合が施行する土地区画整理事業にあつては、当該市の長。）の許可を受けなければならない。組合の許可は不要である。
- 4 正しい 組合員は、組合員の3分の1以上の連署をもつて、その代表者から理由を記載した書面を組合に提出して、理事又は監事の解任を請求することができる。

【問 21】正解 3

- 1 正しい 遺産の分割によって農地の権利が設定され、又は移転される場合であれば、農地法の許可を要しない。ただ、農地の権利を取得した者は、許可を受けてこれらの権利を取得した場合等一定の場合を除き、その農地の存する市町村の農業委員会にその旨を届け出なければならない。ここから、遺産の分割によって農地を取得する場合には、許可は不要であるが、農業委員会への届出が必要である。
- 2 正しい 許可を受けなかった農地の売買契約は、その効力を生じない。つまり、所有権移転の効力は生じない。
- 3 誤り 農地を農地以外のものにするため、農地について賃借権を設定する場合には、一定の例外の場合を除き、当事者が都道府県知事等の許可を受けなければならない。砂利採取法16条の認可を受けて市街化調整区域内の農地を砂利採取のために一時的に借り受ける場合は、許可不要の例外に該当せず、5条1項の許可を要する。
- 4 正しい 都道府県は、道路、農業用排水施設その他一定のものの用に供するため、農地を農地以外のものにする場合には、5条1項の許可を要しない。ここにいう道路、農業用排水施設その他一定のものに、病院は該当しない。よって、都道府県が農地を取得して病院を建設する場合には、5条1項の許可を要する。ただ、都道府県が農地を農地以外のものにしようとする場合で許可が必要なとき、都道府県と都道府県知事等との協議が成立することをもって5条1項の許可があつたものとみなされる。

【問 22】正解 4

- 1 誤り 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、その契約を締結した日から起算して2週間以内に、事後届出を行わなければならない。
- 2 誤り 都道府県知事は、事後届出があった場合において、その届出をした者に対し、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ついて、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必要な助言をすることができる。助言をすることができるのは、利用目的についてのみであり、対価の額についての助言はできない。
- 3 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。
- 4 正しい 準都市計画区域にあっては、土地の面積が 10,000 m²未満の場合は事後届出が不要であるが、10,000 m²以上であれば事後届出を要する。このとき、当事者の一方が市であるときは事後届出は不要となるが、宅建業者間の売買であっても事後届出が不要になることはない。よって、B市は事後届出を行う必要はないが、Cは一定の場合を除き事後届出を行う必要がある。