【問 15】 正解 4

- 1 誤り 近隣商業地域は、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする。主として商業その他の業務の利便の増進をするため定める地域として商業地域があるが、主として商業その他の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という用途地域はない。
- 2 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とする。工業の利便と調和した住居の環境を保護するため定める地域ではない。
- 3 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とする。第一種低層住居専用地域は用途地域の一つであるところから、第一種低層住居専用地域には、特定用途制限地域を定めることはできない。
- 4 正しい 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、近隣商業地域又は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4又は10分の50と定められたもの内において、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定める地区とする。よって、第一種住居地域については、高層住居誘導地区を定めることができる場合がある。

【問 16】 正解 3

- 1 正しい 開発許可を受けようとする者は、工事施行者、すなわち開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者その他一定事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。
- 2 正しい 開発許可を受けた者は、開発許可申請書に記載した事項を変更しようとする場合には、都道府県知事の許可を受けなければならないが、軽微な変更については、軽微な変更をした後、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。
- 3 誤り 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、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。廃止にあたり、都道府県知事の許可は不要である。
- 4 正しい 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、当該開発行為に関する工事完了の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならないが、開発行為に同意していない土地の所有者は、その権利の行使として自己の土地に建築物を建築することができる。

【問 17】 正解 3

- 1 正しい 建築物の避難階以外の階が劇場の用途に供する階でその階に客席を有するものにおいては、その階から避難階又は地上に通ずる二以上の直通階段を設けなければならない。
- 2 正しい 建築物の用途を変更して建築につき建築確認を要する特殊建築物のいずれかとする場合（当該用途の変更が政令で指定する類似の用途相互間におけるものである場合を除く。）においては、建築確認を受ける必要がある。ここに建築につき建築確認を要する特殊建築物とは、建築基準法別表第一（イ）欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が200㎡を超えるものをいい、床面の合計が500㎡の演芸場はここにいる特殊建築物に該当する。ただ、映画館と演芸場は、政令で指定する類似の用途に該当する。よって、映画館の用途に供する建築物を演芸場に用途変更する場合、建築主事又は指定確認機関の確認を受ける必要はない。
- 3 誤り 居室には換気のための窓その他の開口部を設け、その換気に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、20分の1以上としなければならない。ただし、政令で定める技術的基準に従って

換気設備を設けた場合においては、この限りでない。よって、換気設備を設けていない居室には、換気のための窓その他の開口部を設け、その換気に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して10分の1ではなく、20分の1以上としなければならない。

- 4 正しい 建築基準法別表第一 (イ) 欄 (一) 項から (四) 項までに掲げる用途に供する特殊建築物で延べ面積が500㎡を超えるものには、排煙設備を設けなければならないが、階段の部分については、この限りでない。ここにいう特殊建築物に延べ面積が800㎡の百貨店は該当するが、その階段の部分には、排煙設備を設けなくてもよい。

【問 18】正解2

- 1 誤り 法第68条の9第1項の規定に基づく条例、すなわち都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域で都道府県知事が関係市町村の意見を聴いて指定する区域内における建築物又はその敷地と道路との関係、建築物の容積率、建築物の高さその他の建築物の敷地又は構造に関して必要な制限を定めた条例の制定により建築基準法第三章の規定が適用されるに至った際現に存在する道で、幅員が4m以上のものは建築基準法上の道路にあたるが、幅員が4m未満のものは特定行政庁の指定したものに限り建築基準法上の道路とみなされる。よって、法第68条の9第1項の規定に基づく条例の制定の際、現に建築物が立ち並んでいる道であることで、法上の道路とみなされるものではない。
- 2 正しい 道路斜線制限により、用途地域内の建築物の部分の高さは、用途地域及び容積率の限度の区分に応じ、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が一定の距離以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に一定の数値を乗じて得たもの以下としなければならない。準工業地域で、容積率（指定容積率及び前面道路幅員による容積率）の限度が10分の40を超える建築物については、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が35m以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、1.5を乗じて得た値以下でなければならない。
- 3 誤り 第一種住居地域においては、畜舎で、その用途に供する部分の床面積が3,000㎡を超えるものを建築することはできない。よって、床面積が4,000㎡の畜舎は、建築することができない。
- 4 誤り 建築物の敷地が建蔽率に関する制限を受ける地域又は区域の二以上にわたる場合においては、当該建築物の建蔽率は、当該各地域又は区域内の建築物の建蔽率の限度にその敷地の当該地域又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない（面積加重平均主義）。当該建築物の敷地の過半の属する地域又は区域における建蔽率に関する制限が適用されるものではない。

【問 19】正解1

- 1 誤り 宅地造成に関する工事の規制の対象は、宅地造成工事規制区域内において行われるものに限られる。よって、宅地造成工事規制区域外において行われる宅地造成に関する工事については、許可も届出も要しない。
- 2 正しい 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内における宅地の所有者、管理者又は占有者に対して、当該宅地又は当該宅地において行われている工事の状況について報告を求めることができる。
- 3 正しい 宅地造成に関する工事において、擁壁を設置する場合、高さ5mを超える擁壁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。
- 4 正しい 都道府県知事は、偽りその他不正な手段によ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に対して、その許可を取り消すことができる。

【問 20】正解1

- 1 誤り 組合が施行する土地区画整理事業に係る施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、すべてその組合の組合員とする。よって、借地権のみを有する者も、組合員となる。
- 2 正しい 土地区画整理法において、公共施設とは、道路、公園、広場、河川その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。
- 3 正しい 施行者は、換地処分公告があった場合においては、直ちに、その旨を換地計画に係る区域を管轄する登記所に通知しなければならない。
- 4 正しい 都道府県又は市町村が施行する土地区画整理事業ごとに、都道府県又は市町村に、土地区画整理審議会を置く。土地区画整理事業を施行する市町村は、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、利害関係者からの意見に対しの内容を審査するが、この縦覧に供すべき換地計画を作成しようとする場合及び利害関係者の意見書の内容を審査する場合においては、土地区画整理審議会の意見を聴かなければならない。また、市町村は、仮換地の指定及び減価補償金の各権利者別の交付額について、土地区画整理審議会の意見を聴かなければならない。ここより、市町村に設置された土地区画整理審議会は、換地計画、仮換地の指定及び減価補償金の交付に関する事項について法に定める権限を行使するといえる。

【問 21】正解4

- 1 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は、3条許可を受けなければならない。農地を目的とする抵当権の設定は、農地の使用及び収益を目的とする権利の設定にあらず、3条許可を要しない。
- 2 誤り 農地の賃貸借の当事者は、都道府県知事の許可を受けなければ、賃貸借の解除をし、解約の申入れをし、合意による解約をし、又は賃貸借の更新をしない旨の通知をしてはならない。ここより、農地の所有者が、賃借人に対して一方的に解約の申し入れを行う場合にも、都道府県知事の許可を受ける必要がある。
- 3 誤り 農地とは、耕作の目的に供される土地をいう。耕作の目的に供される土地であれば、登記簿上の地目にかかわらず、農地に該当する。よって、登記簿の地目が宅地となっている場合でも、現況が農地であれば法の規制の対象となる。
- 4 正しい 農地を農地以外のものにする者は、4条許可を要する。ただ、市街化区域内にある農地を農地以外に転用する場合は、4条許可ではなく、転用工事を行う前に農業委員会に届け出る必要がある。よって、市街化区域内の農地を駐車場に転用するため、農業委員会に届け出た場合には、4条許可を受ける必要がない。

【問 22】正解1

- 1 正しい 一定面積以上の土地の一定の権利に係る契約について事後届出が必要になる。ここにいう一定面積は、都市計画区域以外に所在する土地については、10,000 m² (1 ha) 以上である。またここにいう一定の権利に、地上権は該当する。ただ、事後届出が必要となる契約は、対価を伴う契約であることを要する。ここにいう対価について、地上権設定契約の場合、地代ではなく、権利金その他名目の如何を問わず、権利の移転・設定に伴い一時金として支払われるものという。以上より、BがA所有の都市計画区域外の12,000 m²の土地に地上権の設定を受ける契約を締結した場合、それが権利金等の支払いを伴うときに限り事後届出を行う必要がある。ここから、Bは、一定の場合を除き事後届出を行う必要があるといえる。
- 2 誤り 遊休土地である旨の通知を受けた者は、その通知があった日から起算して6週間以内に、その通知に係る遊休土地の利用又は処分に関する計画を、当該土地が所在する市町村の長を経由して、都

道府県知事に届け出なければならない。届出期間は、通知があった日から起算して1月以内ではない。

3 誤り 市街化調整区域内の土地の売買契約については、当該土地の面積が5,000㎡以上である場合に事後届出が必要となる。このとき、宅建業者間の土地売買等の契約であることを理由に事後届出が不要となることはない。ただ、5,000㎡未満の土地の売買であっても、複数の土地の売買で、権利取得者において一団の土地の売買といえ、その複数の土地の合計の面積が5,000㎡以上となるときは、当該5,000㎡未満の土地の売買について事後届出が必要になる。ここに一団の土地の売買といえるためには、複数の土地に物理的の一体性が認められ、かつ、権利の取得について計画の一体性、つまり一連の事業計画のもとに時期、目的等について相互に密接な関連を有する場合であることが必要である。C所有の面積5,000㎡の土地について、Dが一定の計画に従って2,000㎡と3,000㎡に分割して順次購入したことは、物理的の一体性が認められる複数の土地を計画の一体性のもとに売買したということで、権利取得者Dにおいて一団の土地の売買といえる。よって、2,000㎡と3,000㎡に分割しての順次購入であっても、合計面積が5,000㎡の一団の土地の売買ということで、Dは事後届出を行う必要がある。

4 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。この勧告を受けた者がその勧告に従わないときは、都道府県知事は、その旨及びその勧告の内容を公表することができる。つまり、必ず公表しなければならないというものではない。