

【問 15】正解3

- 1 正しい 市街化区域については、地域地区の都市計画のうち、少なくとも用途地域を定める。
- 2 正しい 特別用途地区は、用途地域内に定める。準都市計画区域については、都市計画に、用途地域を定めることができる。ここから、準都市計画区域については、都市計画に、特別用途地区を定めることができる。
- 3 誤り 高度地区については、都市計画に、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める。建築物の容積率の最高限度又は最低限度を定めるものではない。
- 4 正しい 工業地域は、主として工業の利便を増進するため定める地域とする。

【問 16】正解2

- 1 誤り 市街地再開発事業の施行として行う開発行為は、区域及び規模を問わず、開発許可を要しない。よって、市街化区域内において、市街地再開発事業の施行として行う1haの開発行為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 博物館の建築を目的とした開発行為は、区域及び規模を問わず、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内において、博物館の建築を目的とした8,000㎡の開発行為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 自己の業務の用に供する施設の建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、開発区域内に土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害特別警戒区域内の土地を含んではならない。よって、土砂災害警戒区域内の土地を含んではならないというものではない。
- 4 誤り 市街化調整区域内における開発行為について、都道府県知事は、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為でなければ、開発許可をしてはならない。開発行為が開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがあるかどうかにかかわらず、開発審査会の議を経て開発許可をすることができるというものではない。

【問 17】正解3

- 1 誤り 建築基準法の規定の施行又は適用の際現に存する建築物が当該規定に適合しない場合においては、当該建築物に対しては、当該規定は、適用しない。ここより、法の改正により、現に存する建築物が改正後の法の規定に適合しなくなった場合には、当該建築物に当該規定は適用されず、当該規定に違反する建築物とはならない。よって、速やかに改正後の法の規定に適合させなければならないということはない。
- 2 誤り 延べ面積が200㎡を超える建築物であれば、区域を問わず、大規模の修繕について建築確認が必要となる。よって、延べ面積が500㎡を超える建築物について、大規模な修繕をしようとする場合、都市計画区域外であっても、建築確認を受ける必要がある。
- 3 正しい 地方公共団体は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は特殊建築物の用途若しくは規模に因り、建築基準法第2章「建築物の敷地、構造及び建築設備」の規定又はこれに基く命令の規定のみによつては建築物の安全、防火又は衛生の目的を十分に達し難いと認める場合においては、条例で、建築物の敷地、構造又は建築設備に関して安全上、防火上又は衛生上必要な制限を附加することができる。
- 4 誤り 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。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、条例で定める。このとき、建築制限に関しては、所有権等の行使の重大な制限となるので建築物の安全の確保できる最低限度のものでなければなら

らず、技術的に対処することが困難区域については、住居の用に供する建築物の建築の禁止が認められる。しかし、住居の用に供する建築物の建築が一律に禁止されるというものではない。

【問 18】 正解 3

- 1 誤り 神社、寺院、教会は、すべての用途地域において建築することができ、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 誤り その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率又は各部分の高さは、その許可の範囲内において、関係規定による限度を超えるものとすることができる（総合設計制度）。しかし、建蔽率について、関係規定による限度を超えるものとはできない。
- 3 正しい 建築基準法3章の規定が適用されるに至った際に現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁の指定したものは、建築基準法上の道路とみなされる。ここから、建築基準法3章の規定が適用されるに至った際、現に建築物が立ち並んでいる幅員1.8m未満の道で、あらかじめ、建築審査会の同意を得て特定行政庁が指定したものは、同章の規定における道路とみなされる。
- 4 誤り 建築物の高さは、10m又は12mのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならないという建築物の絶対高さの制限は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内における制限であり、第一種住居地域内における制限ではない。

【問 19】 正解 4

- 1 正しい 宅地造成工事規制区域内の宅地において、雨水その他の地表水又は地下水を排除するための排水施設の除却工事を行おうとする者は、宅地造成に関する工事の許可若しくは宅地造成に関する工事の計画の変更の許可を受け、又は届出の許可を受け、又は宅地造成に関する工事の計画の軽微な変更の届出をした者を除き、その工事に着手する日の14日前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 2 正しい 宅地以外の土地を宅地にするための切土で、高さ2mを超える崖を生ずるものは、宅地造成に当たる。宅地造成等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、宅地造成等に伴う災害の発生のおそれがないと認められる一定のもの又は当該宅地造成等工事規制区域の指定後に都市計画法の開発許可を受けた除き、工事主は、当該工事に着手する前に、都道府県知事（地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあってはその長）の許可を受けなければならない。
- 3 正しい 宅地造成工事規制区域内の宅地の所有者は、宅地造成に伴う災害が生じないよう、その宅地を常時安全な状態に維持するように努めなければならない。過去に宅地造成に関する工事が行われ、その工事が行われた宅地を所有している者は、現在は工事主とは異なっているが、宅地造成工事規制区域内の宅地の所有者に該当し、宅地造成に伴う災害が生じないよう、その宅地を乗じ安全な状態に維持するよう努めなければならない。
- 4 誤り 造成宅地防災区域として指定することができる基準の1つに、盛土をする前の地盤面が水平面に対し20度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが5m以上である一団の造成宅地の区域（盛土をした土地の区域に限る。）であって、安定計算によって、地震力及びその盛土の自重による当該盛土の滑り出す力がその滑り面に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力を上回ることが確かめられたものというのがある。ただ、これ以外の基準で、盛土の高さを問わないものもある。よって、造成された盛土の高さが5m未満の場合は、造成宅地防災区域として指定することができないとい

うものではない。

【問 20】正解1

- 1 誤り 土地区画整理組合の設立の認可の公告があった日以後、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建築物の新築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。施行者である土地区画整理組合の許可を受ける必要はない。
- 2 正しい 換地処分は、換地計画に係る区域の全部について土地区画整理事業の工事が完了した後において、遅滞なく、しなければならない。ただし、規準、規約、定款又は施行規程に別段の定めがある場合においては、換地計画に係る区域の全部について工事が完了する以前においても換地処分をすることができる。ここより、土地区画整理組合は、定款に別段の定めがある場合においては、換地計画に係る区域の全部について工事が完了する以前においても換地処分をすることができる。
- 3 正しい 仮換地をした場合において、これに因り使用し、又は収益することができる者のなくなった従前の宅地については、当該宅地を使用し、又は収益することができる者のなくなった時から換地処分公告がある日までは、施行者がこれを管理するものとする。
- 4 正しい 土地区画整理事業による換地処分の確定後換地につき売買による所有権の移転があっても、右換地に関する清算交付金請求権は、整理事業施行者に対する関係において、当然にはこれに伴って移転しない（最判S48.12.21）。つまり、清算金の徴収又は交付に関する権利義務は、換地処分公告によって換地についての所有権が確定することと併せて、施行者と換地処分時点の換地所有者との間に確定的に発生するものであり、換地処分後に行われた当該換地の所有権の移転に伴い当然に移転する性質を有するものではない。

【問 21】正解4

- 1 誤り 農地の賃貸借は、その登記がなくても、農地又は採草放牧地の引渡があったときは、これをもってその後その農地について物権を取得した第三者に対抗することができる。しかし、使用貸借については、こうした取扱いはない。
- 2 誤り 農業委員会は、農地所有適格法人以外の法人が農地の所有権等を取得しようとする場合は、農地法3条の許可をすることができないのが原則である。ただ、農業委員会は、農地について使用貸借による権利又は賃借権が設定される場合において、一定の要件を満たすときは、農地所有適格法人以外の法人に対して農地法3条の許可をすることができる。ここより、農地所有適格法人の要件を満たしていない株式会社は、耕作目的で農地を借り入れることはできないというものではない。
- 3 誤り 農地法4条1項、5条1項の違反について原状回復等の措置に係る命令の対象となる者（違反転用者等）には、当該規定に違反した者又はその一般承継人のほか、当該違反に係る土地について工事その他の行為を請け負った者又はその工事その他の行為の下請人も含まれる。
- 4 正しい 農地法の適用については、土地の面積は、登記簿の地積による。ただし、登記簿の地積が著しく事実と相違する場合及び登記簿の地積がない場合には、実測に基づき、農業委員会が認定したところによる。

【問 22】正解3

- 1 誤り 当事者の一方又は双方が国、地方公共団体等である場合は、土地の所在する区域及び面積を問わず、事後届出を要しない。よって、A市が所有する土地を宅建業者Bが購入した場合、Bは事後届出を行う必要はない。

- 2 誤り 土地売買等の契約に係る土地の土地に関する権利の移転又は設定の対価の額は、事後届出における届出を要する事項である。
- 3 正しい 都市計画区域（市街化区域を除く。）にあつては、5,000 m²以上の土地の土地売買等の契約につき事後届出が必要となる。このとき、複数の土地を取得した場合で、各土地の面積が5,000 m²未満であっても、その複数の土地が一団の土地といえるときは、複数の土地の合計面積が5,000 m²以上となれば、複数の土地すべてについて届出が必要となる。よって、甲土地と乙土地が一団の土地に該当するときは、その合計の面積が6,000 m²となるところから、Eは事後届出を行わなければならない。
- 4 誤り 都道府県知事は、事後届出があつた場合において、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つ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、土地利用審査会の意見を聴いて、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。この勧告に勧告を受けた者が従わないときは、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。しかし、勧告に反する土地売買等の契約を取り消すことができるというものではない。