【問 15】 正解 4

- 1 誤り 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備に支障が生じるおそれがある区域は、準都市計画区域である。
- 2 誤り 高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区とする。
- 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。用途地域が定められている土地の区域内において特定用途制限地域を定めることはできない。
- 4 正しい 用途地域が定められている土地の区域に地区計画を定めることができる。また、用途地域が定められていない土地の区域であっても、一定の場合、すなわち①住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域、②建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの、③健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域のいずれかに該当するものであれば、地区計画を定めることができる。

【問 16】 正解 1

- 1 正しい 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。
- 2 誤り 開発許可を受けた者は、当該許可を受ける際に申請書に記載した事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。ただ、国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、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。
- 3 誤り 都道府県知事は、検査済証を交付したときは、遅滞なく、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。工事完了公告は、開発許可を受けた者がするのではない。
- 4 誤り 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、農業、林業若しくは漁業の業務を営む者の居住の用に供する建築物を新築しようとする者は、当該建築が開発行為を伴わない場合であれば、都道府県知事の許可を受けなくてよい。しかし、農林漁業の業務を営む者以外の者の自己の居住用の住宅の新築であれば、開発行為を伴わない場合であっても、都道府県知事の許可を受ける必要がある。

【問 17】 正解 3

- 1 正しい 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、地方公共団体の条例で定める。
- 2 正しい 階数が3以上である建築物で、避難階以外の階が物品販売業を営む店舗（床面積の合計が1,500㎡を超えるものに限る。）の用途に供するもので、その階に売場を有するものには、その階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設けなければならない。
- 3 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。ただし、建築物が防火地域外において防火壁で区画されている場合においては、その防火壁外の部分については、準防火地域内の建築物に関する規定を適用する。し

たがって、建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合、その全部について準防火地域内の建築物に関する規定が適用されることはない。

- 4 正しい 石綿等をあらかじめ添加した建築材料（石綿等を飛散又は発散させるおそれがないものとして国土交通大臣が定めたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものを除く。）を使用してはならない。

【問 18】正解 1

- 1 正しい 準防火地域内にある準耐火建築物に該当し、かつ、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内にある建築物にあつては建築基準法 53 条 1 項各号に定める数値に 10 分の 2 を加えたものをもつて当該各号に定める数値とする。
- 2 誤り 建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。ただし、地盤面下に設ける建築物については、この限りでない。
- 3 誤り 地方公共団体は、その敷地が袋路状道路（その一端のみが他の道路に接続したものをいう。）にのみ接する建築物で、延べ面積が 150 m²を超えるもの（一戸建ての住宅を除く。）について、その用途、規模又は位置の特殊性により、敷地が道路に 2 m 以上接しなければならないとの接道義務によっては避難又は通行の安全の目的を十分に達成することが困難であると認めるときは、条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加することができる。ここより、一戸建ての住宅であれば、条例で、その敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を附加することはできない。
- 4 誤り 日影規制の対象区域外にある高さが 10m を超える建築物で、冬至日において、日影規制の対象区域内の土地に日影を生じさせるものは、当該対象区域内にある建築物とみなして、日影規制を適用する。よって、対象区域外にある建築物であれば一律に、日影規制の規定は適用されないというものではない。

【問 19】正解 1

- 1 誤り 都道府県知事は、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、この法律の目的を達成するために必要があると認めるときは、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（これに附帯する道路その他の土地を含み、宅地造成等工事規制区域内の土地を除く。）の区域であつて政令で定める基準に該当するものを、造成宅地防災区域として指定することができる。ここより、宅地造成工事規制区域内の土地を造成宅地防災区域として指定することはできない。関係市町村長の意見を聴いて指定する点は、正しい。
- 2 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、宅地造成及び特定盛土等規制法が指示する同施行令 7 条から 19 条までの技術基準のみによっては宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積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、中核市及び施行時特例市の区域にあつては、それぞれの指定都市、中核市及び施行時特例市）の規則で、これらの規定に規定する技術的基準を強化し、又は必要な技術的基準を付加することができる。
- 3 正しい 都道府県知事は、宅地造成等工事規制区域内の土地について、宅地造成等に伴う災害の防止のため必要があると認める場合においては、その土地の所有者、管理者、占有者、工事主又は工事施行者に対し、擁壁等の設置又は改造その他宅地造成等に伴う災害の防止のため必要な措置をとることを勧告することができる。
- 4 正しい 宅地造成等工事規制区域内の土地（公共施設用地を除く。）において、擁壁若しくは崖面崩壊防止施設で高さが 2 m を超えるもの、地表水等を排除するための排水施設又は地滑り抑止ぐい等の全

部又は一部の除却の工事を行おうとする者(宅地造成に関する工事の許可又は変更の届出をした者を除く。)は、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。

【問 20】正解4

- 1 正しい 換地計画において定められた清算金は、換地処分の日から翌日において確定する。
- 2 正しい 現に施行されている土地区画整理事業の施行地区となっている区域については、その施行者の同意を得なければ、その施行者以外の者は、土地区画整理事業を施行することができない。
- 3 正しい 施行者は、換地処分の公告があつた場合において、施行地区内の土地及び建物について土地区画整理事業の施行に因り変動があつたときは、遅滞なく、その変動に係る登記を申請し、又は囑託しなければならない。
- 4 誤り 土地区画整理組合は、仮換地を指定しようとする場合においては、あらかじめ、その指定について、総会若しくはその部会又は総代会の同意を得なければならない。土地区画整理事業を土地区画整理組合が施行する場合は土地区画整理審議会が設置されることはなく、土地区画整理組合が土地区画整理審議会の同意を得なければならないということはない。

【問 21】正解2

- 1 正しい 農地について所有権を移転する場合には、3条許可を要する。相続による農地所有権の移転は、被相続人の死亡という事実によって法律上当然に生ずる効果であつて権利移転のための行為によるものではないところから、3条許可を要しない。一方、相続人に対する特定遺贈により農地の権利が取得される場合は、3条許可を要しないが、相続人に該当しない者が特定遺贈により農地を取得する場合は3条許可を要する。
- 2 誤り 耕作の事業を行う者がその農地(2アール未満のものに限る。)をその者の農作物の育成若しくは養畜の事業のための農業用施設に供する場合は、4条許可を要しない。よつて、自己の所有する面積4アールの農地を農作物の育成又は養畜の事業のための農業用施設に転用する場合は、4条許可を受ける必要がある。
- 3 正しい 3条許可又は5条許可を受けないでした行為は、その効力を生じない。よつて、3条許可又は5条許可が必要な農地の売買について、これらの許可を受けずに売買契約を締結しても、その所有権の移転の効力は生じない。
- 4 正しい 農業委員会は、農地の所有権等を取得しようとする者又はその世帯員等の耕作又は養畜の事業に必要な機械の所有の状況、農作業に従事する者の数等からみて、これらの者がその取得後において耕作又は養畜の事業に供すべき農地及び採草放牧地の全てを効率的に利用して耕作又は養畜の事業を行うと認められない場合は、3条許可をすることができない。ただし、教育、医療又は社会福祉事業を行うことを目的として設立された法人で農林水産省令で定めるものが農地の取得後において、その農地をその目的に係る業務の運営に必要な施設の用に供し、農地の全てについて耕作の事業を行うと認められる場合であれば、3条許可を受けることができ、農地所有適格法人でなくても、農業委員会の許可を得て、農地の所有権を取得することができる。

【問 22】正解1

- 1 正しい 当事者の一方又は双方が国等である場合は、土地が所在する区域及び面積を問わず、事後届出を要しない。よつて、都市計画区域外において、国から一団の土地である6,000㎡と5,000㎡の土地を購入した者は、事後届出を行う必要はない。

- 2 誤り 土地売買等の契約によらずに土地に係る権利を取得した場合は、土地が所在する区域及び面積を問わず、事後届出を要しない。相続による土地の取得は、土地売買等の契約以外による取得にあたる。よって、市街化区域を除く都市計画区域内において、Aが所有する7,000㎡の土地をBが相続により取得した場合、Bは事後届出を行う必要はない。
- 3 誤り 事後届出は、権利取得者が単独で行う。よって、Cが所有する土地をDが購入する契約を締結した場合、事後届出を行うのはDであり、Cは事後届出を行う必要はない。
- 4 誤り 内閣総理大臣は、重要施設の敷地の周囲おおむね1,000mの区域内及び国境離島等の区域内の区域で、その区域内にある土地等が当該重要施設の施設機能又は当該国境離島等の離島機能を阻害する行為の用に供されることを特に防止する必要があるものを、注視区域として指定することができる。そして、内閣総理大臣は、注視区域に係る重要施設が特定重要施設（重要施設のうち、その施設機能が特に重要なもの又はその施設機能を阻害することが容易であるものであって、他の重要施設によるその施設機能の代替が困難であるものをいう。）である場合又は注視区域に係る国境離島等が特定国境離島等（国境離島等のうち、その離島機能が特に重要なもの又はその離島機能を阻害することが容易であるものであって、他の国境離島等によるその離島機能の代替が困難であるものをいう。）である場合には、当該注視区域を、特別注視区域として指定することができる。この特別注視区域内にある土地等（その面積（建物にあっては、床面積）が200㎡未満の土地等を除く。）に関する所有権等の移転又は設定をする契約を締結する場合には、当事者は、一定事項を、あらかじめ、内閣総理大臣に届け出なければならない。ここより、特別注視区域内にある100㎡の規模の土地に関する所有権又はその取得を目的とする権利の移転をする契約を締結する場合には、当事者は、あらかじめ、内閣総理大臣に届け出る必要はない。