

【問 15】正解 4

- 1 正しい 都市計画に都市施設を定める場合において、特に必要があるときは、当該都市計画区域外においても、都市施設を定めることができる。
- 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、一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域について定める。よって、準都市計画区域については、用途地域が定められている土地の区域であっても、市街地開発事業に関する都市計画を定めることができない。
- 3 正しい 準住居地域は、13ある用途地域の一つである。この準住居地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい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する。
- 4 誤り 地区計画は、用途地域が定められていない土地の区域のうち一定の土地の区域についても定めることができる。よって、用途地域の定められている土地の区域についてのみ都市計画に定められるものではない。また、地区計画を都市計画に定める際、当該地区計画の区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることができない特別の事情があるときは、当該区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることを要しない。よって、地区計画に関する都市計画を定めるに当たっては、地区整備計画を都市計画に定めなければならないというものではない。

【問 16】正解 1

- 1 正しい 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為については、法第 29 条に基づく都道府県知事の許可、すなわち開発許可を要しない。ただ、病院は、ここにいう政令で定める公益上必要な建築物に含まれない。そして、市街化区域においては、1,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為について開発許可を要する。ここより、市街化区域内において行う、病院を建築するための 1,000 m<sup>2</sup>の開発行為については、都道府県知事の許可を得る必要がある。
- 2 誤り 法第 29 条に基づく都道府県知事の許可、すなわち開発許可は、開発行為を行うに当たって必要となる許可であり、開発行為を伴わない建築物の建築について必要となることはない。よって、市街化区域内において行う、開発行為を伴わない建築物の建築で、当該建築物の床面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上のものについては、法第 29 条に基づく都道府県知事の許可を得る必要はない。
- 3 誤り 都市計画事業の施行として行う開発行為については、都市計画事業の施行のための開発行為については、法第 29 条に基づく都道府県知事の許可、すなわち開発許可を要しない。よって、市街化調整区域内において行う、都市計画事業の施行のための開発行為については、法第 29 条に基づく都道府県知事の許可を得る必要はない。
- 4 誤り 都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、一定事項を登録簿に登録しなければならない。登録は都道府県知事が行うのであり、法第 29 条に基づく許可、すなわち開発許可を受けた者が、開発登録簿に登録するものではない。

【問 17】正解 2

- 1 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、有効に避雷設備を設けなければならない。
- 2 誤り 特定行政庁は、建築基準法令の規定に違反した建築物（国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物を除く。）については、当該建築物の所有者に対して、使用禁止又は使用制限を命ずることができる。このとき、特定行政庁は、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対して、

意見書の提出先等を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。ただし、緊急の必要がある場合においては、こうした手続によらないで、仮に、使用禁止又は使用制限の命令をすることができる。以上より、特定行政庁は、緊急の必要があり、仮に当該建築物の使用禁止又は使用制限の命令をする場合であれば、意見書の提出先等を記載した通知書の交付等の手続をとる必要はない。

- 3 正しい 防火地域は、都市計画区域内に指定されることから、防火地域内に存在する共同住宅は、都市計画区域内に存在する特殊建築物ということになる。都市計画区域内に存在する特殊建築物に係る増築については、その用途に供する部分の床面積の合計の面積を問わず、建築確認を要する。そして、増築に係る部分の床面積の合計が 10 m<sup>2</sup>以内である場合、それが防火地域及び準防火地域外における増築であれば建築確認を要しないが、防火地域内における増築であれば、なお建築確認を要する。ここより、防火地域内に存在する共同住宅（その用途に供する部分の床面積の合計が 30 m<sup>2</sup>）を増築する場合、その増築に係る部分の床面積の合計が 10 m<sup>2</sup>以内であっても、建築主事、建築副主事又は指定確認検査機関の確認を受ける必要がある。
- 4 正しい 建築物の用途を変更して特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 200 m<sup>2</sup>を超えるものとする場合においては、建築主事又は建築副主事の建築確認（建築副主事の確認は、建築基準法に定める大規模建築物、すなわち建築士法 3 条 1 項にいう大規模建築物以外のものに限る。）を要する。ただし、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は、確認を要しない。劇場も映画館も、特殊建築物に該当する。ただ、劇場と映画館は、政令で指定する類似の用途相互間に該当する。よって、劇場の用途に供する建築物を映画館（その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m<sup>2</sup>）に用途変更する場合、建築主事、建築副主事又は指定確認検査機関の確認を受ける必要はない。

【問 18】正解 2

- 1 誤り 第二種住居地域においては、映画館を建築することはできない。準住居地域においては、映画館で、客席部分の床面積が 200 m<sup>2</sup>未満のものに限り建築することができる。よって、客席部分の床面積の合計が 300 m<sup>2</sup>の映画館については、第二種住居地域及び準住居地域のどちらにおいても建築することはできない。
- 2 正しい 特例容積率適用地区内においては、建築物の高さは、特例容積率適用地区に関する都市計画において建築物の高さ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。ただし、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。よって、特定用途誘導地区内において、都市計画で建築物の高さの最高限度が定められたとしても、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、当該最高限度を超えてよい。
- 3 誤り 天空率によって通常の道路斜線制限、隣地斜線制限又は北側斜線制限が適用されなくなるのは、計画しようとする建築物の天空率が、通常の道路斜線制限、隣地斜線制限又は北側斜線制限に適合する建築物の天空率以上である場合である。通常の道路斜線制限、隣地斜線制限又は北側斜線制限に適合する建築物の天空率未満であれば、通常の道路斜線制限、隣地斜線制限又は北側斜線制限が適用される。
- 4 誤り 建築基準法は、用途地域に応じて建蔽率の限度を規定する。ただ、都市計画で建蔽率の限度が 80%に指定されている区域かつ防火地域内にある耐火建築物については、建蔽率の制限がない。したがって、この場合、用途地域に応じて定められた建蔽率の限度を超えるためには、特定行政庁の許可を得る必要はない。

【問 19】正解3

- 1 正しい 都道府県知事は、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。このとき、土地の占有者は、正当な理由がない限り、立入りを拒み、又は妨げてはならない。
- 2 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。
- 3 誤り 工事主は、宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事の許可の申請をするときは、あらかじめ、宅地造成等に関する工事の施行に係る土地の周辺地域の住民に対し、説明会の開催その他の当該宅地造成等に関する工事の内容を周知させるため必要な措置を講じなければならない。この住民への周知は、工事着手後2週間以内に行うというものではない。
- 4 正しい 特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積に関する工事については、工事主は、当該工事に着手する日の30日前までに、当該工事の計画を都道府県知事に届け出なければならない。ただし、特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害の発生のおそれがないと認められるものとして政令で定める工事については、この限りでない。

【問 20】正解2

- 1 正しい 仮換地が指定された場合においては、従前の宅地について権原に基づき使用し、又は収益することができる者は、仮換地の指定の効力発生の日から第百三条第四項の公告がある日まで、仮換地又は仮換地について仮に使用し、若しくは収益することができる権利の目的となるべき宅地若しくはその部分について、従前の宅地について有する権利の内容である使用又は収益と同じ使用又は収益をすることができる。
- 2 誤り 市町村は、換地処分をした場合においては、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。この届出を受けた都道府県知事は、換地処分があった旨を公告しなければならない。よって、市町村が換地処分をした場合においてその旨を公告するのは都道府県知事であって、当該市町村ではない。
- 3 正しい 換地計画において定められた保留地は、換地処分の公告があった日の翌日において、施行者が取得する。
- 4 正しい 施行者は、仮換地を指定した場合において、その仮換地に使用又は収益の障害となる物件が存するときその他特別の事情があるときは、その仮換地について使用又は収益を開始することができる日を仮換地の指定の効力発生の日と別に定めることができる。

【問 21】正解1

- 1 誤り 物権変動に条件が付いている場合、つまり条件の成就により取得する物権についても、仮登記をすることができる（大判S11.8.4）。3条許可があったときは所有権が移転する旨の停止条件付売買契約は、農業委員会の許可である3条許可がある前に3条許可という条件の成就により取得する農地所有権を生じさせるものといえる。よって、いまだ3条許可がないときであっても、3条許可があることで取得する農地所有権について仮登記をすることができる。
- 2 正しい 5条許可を受けようとする者は、所定の事項を記載した申請書を、農業委員会を經由して、都道府県知事等に提出しなければならない。この申請書を提出する場合には、当事者が連署するものとする。ただし、その申請に係る権利の設定又は移転に関し、民事調停法により調停が成立した場合など一定の場合、この限りでない。つまり、5条許可申請書の提出において、民事調停法により調停が成立した場合など一定の場合を除き、当事者は連署した申請書を提出しなければ

ならない。

- 3 正しい 農地の賃貸借について期間の定めがある場合において、その当事者が、その期間の満了の1年前から6月前までの間に、相手方に対して更新をしない旨の通知をしないときは、従前の賃貸借と同一の条件で更に賃貸借をしたものとみなす。ただし、一定の場合はこの限りでない。
- 4 正しい 農地の賃貸借の当事者は、政令で定めるところにより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。ただし、当該賃貸借の合意による解約が民事調停法によって行われるなど一定の場合、この限りでない。

【問 22】正解 4

- 1 誤り 都市計画区域（市街化区域を除く。）内に所在する土地に係る地上権設定契約は、その土地の面積が5,000㎡以上であるときに事後届出が必要となる。よって、市街化区域以外の都市計画区域内の4,000㎡の土地について、Bが地上権の設定を受ける契約を締結した場合、Bは事後届出を行う必要はない。
- 2 誤り 市街化区域内に所在する面積2,000㎡以上の土地又は都市計画区域外に所在する面積10,000㎡以上の土地に関する所有権の移転（対価を得て行われる移転又は設定に限る。）をする契約により土地に関する権利の移転を受けることとなる者は、所定の事項を都道府県知事に届け出なければならない。金銭の授受を伴わない交換契約であっても、Cは、自己が所有する土地を対価にDが所有する都市計画区域外に所在する12,000㎡の土地の所有権を取得するものであり、Dも自己が所有する土地を対価にCが所有する市街化区域内の3,000㎡の土地の所有権を取得するものである。よって、C及びDはともに事後届出を行う必要がある。
- 3 誤り 都道府県知事の勧告は、事前届出又は事後届出がなされた後に、当該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等についてなされるものである。よって、事前届出又は事後届出が必要な土地について届出がなされなかった場合に勧告がなされることはない。ただ、事後届出をしなかった者又は事前届出をしないで土地売買等の契約を締結した者は、罰則の適用を受ける。
- 4 正しい 監視区域に指定された市街化区域内に所在する面積2,000㎡以上の土地について土地売買等の契約を締結しようとする場合には、当事者は、所定の事項を、あらかじめ、都道府県知事に届け出なければならない。この届出をした者は、その届出をした日から起算して6週間を経過する日までの間、その届出に係る土地売買等の契約を締結してはならない。ここより、監視区域に指定された市街化区域内に所在する土地2,500㎡について売買契約を締結しようとする当事者は、契約締結の少なくとも6週間前までに事前届出を行わなければならない。