

第4章

法令制限

1. 都市計画法（H29-16）

【問題 16】（H29-16）都市計画法

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものの組合せはどれか。

ア 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、一定の場合を除き、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可を受けなければならない。

イ 地区整備計画が定められている地区計画の区域内において、建築物の建築を行おうとする者は、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可を受けなければならない。

ウ 都市計画事業の認可の告示があった後、当該認可に係る事業地内において、当該都市計画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（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可を受けなければならない。

エ 都市計画事業の認可の告示があった後、当該認可に係る事業地内の土地建物等を有償で譲り渡そうとする者は、当該事業の施行者の許可を受けなければならない。

1 ア、ウ 2 ア、エ 3 イ、ウ 4 イ、エ

【解説】

ア. 正しいです。建築制限についての論点です。都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長、以下、都道府県知事等といいます。）の許可を受けなければなりません。ただし、政令で定める軽易な行為、非常災害のため必要な応急措置として行う行為、都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為については、都道府県知事等の許可は不要となります。（テキスト p 564、 Q33 参照）

イ. 誤りです。地区計画に係る建築制限についての論点です。地区整備計画が定められている地区計画の区域内において、建築物の建築を行おうとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、一定事項を市町村長に届け出なければなりません。

（テキスト p 552、 Q16 参照）

ウ. 正しいです。建築制限についての論点です。都市計画事業の認可告示があった後においては、当該事業地内において、都市計画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、建築物の建築その他工作物の建設、政令で定める移動の容易でない物件の設置若しくは堆積を行おうとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

（テキスト p 564、 Q33 参照）

エ. 誤りです。建築制限についての論点です。都市計画事業の認可等の告示後、事業地内の土地建物等を有償で譲り渡そうとする者は、原則、当該土地建物等、その予定対価の額及び当該土地建物等を譲り渡そうとする相手方等その他一定の事項を書面で施行者に届け出なければなりません。（テキスト p 565、 Q35 参照）

従って、正しいものはアとウです。

【正解】 1

1. 都市計画法（H29-17）

【問題 17】（H29-17）都市計画法

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。ただし、許可を要する開発行為の面積について、条例による定めはないものとし、この間において「都道府県知事」とは、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つてはその長をいうものとする。

1 準都市計画区域内において、工場の建築の用に供する目的で1,000平方メートルの土地の区画形質の変更を行おうとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。

2 市街化区域内において、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で1,000平方メートルの土地の区画形質の変更を行おうとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。

3 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、変電所の建築の用に供する目的で1,000平方メートルの土地の区画形質の変更を行おうとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。

4 区域区分の定めのない都市計画区域内において、遊園地の建設の用に供する目的で3,000平方メートルの土地の区画形質の変更を行おうとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。

【解説】 開発許可についての論点です。

1 誤りです。準都市計画区域内で行う3,000平方メートル未満の開発行為については、原則、開発許可を受ける必要はありません。（テキスト p 555、 Q19 参照）

2 正しいです。市街化区域内で行う1,000平方メートル以上の開発行為については、開発許可を受ける必要があります。なお、「市街化区域以外の区域内」において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する特定の建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うものについては、開発許可を受ける必要はありません。本問は、「市街化区域内」について問われていますので、「市街化区域以外の区域内」の規定を適用することができず、1,000平方メートル以上の開発行為であるため開発許可を受ける必要があります。（テキスト p 556、 Q20 参照）

3 誤りです。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、開発許可を受ける必要はありません。

（テキスト p 555、 Q19 参照）

4 誤りです。開発許可が必要となる開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更のことです。特定工作物には、第1種特定工作物と第2種特定工作物があり、本肢の「遊園地」は第2種特定工作物となります。しかし、第2種特定工作物は、1ヘクタール以上が対象であり、本肢は3,000平方メートルであるため、開発許可の対象になりません。（テキスト p 554、 Q18 参照）

【正解】 2

1. 都市計画法（H28-16）

【問 16】（H28-16）都市計画法

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 市街地開発事業等予定区域に係る市街地開発事業又は都市施設に関する都市計画には、施行予定者をも定めなければならない。
2. 準都市計画区域については、都市計画に準防火地域を定めることができる。
3. 高度利用地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区である。
4. 地区計画については、都市計画に、地区計画の種類、名称、位置、区域及び面積並びに建築物の建ぺい率及び容積率の最高限度を定めなければならない。

【解説】

1 正しいです。施行予定者についての論点です。都市計画事業には、予定区域を定める場合と定めない場合があります、定める場合には施行予定者も必ず定めることとなります。また、都市施設に関する都市計画については、施行予定者を定めます。（テキスト p 551 Q15 参照）

2 誤りです。準都市計画区域についての論点です。準都市計画区域については、都市計画に、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区、景観地区、風致地区、緑地保全地域、伝統的建造物群保存地区の 8 種類を定めることができます。（テキスト p 541 Q3 参照）

3 誤りです。高度地区についての論点です。高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区です。これに対し、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、建築物の建ぺい率の最高限度、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のことです。本肢は、「高度利用地区」ではなく、「高度地区」の内容です。（テキスト p 548 Q10 参照）

4 誤りです。地区計画についての論点です。地区計画については、計画内容に、地区計画の種類、名称、位置、区域及び面積のほか、地区整備計画を定めるものとされます。そして、この地区整備計画に、容積率の最高限度又は最低限度、建ぺい率の最高限度などを定めることができるとされます。（テキスト p 552 Q16 参照）

【正解】 1

1. 都市計画法 (H28-17)

【問 17】(H28-17) 都市計画法

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、この問において「都道府県知事」とは、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をいうものとする。

1. 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止するときは、都道府県知事の許可を受けなければならない。
2. 二以上の都府県にまたがる開発行為は、国土交通大臣の許可を受けなければならない。
3. 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権を取得した者は、都道府県知事の承認を受けることなく、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。
4. 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

【解説】

1 誤りです。開発許可についての論点です。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りません。廃止のときは、許可は不要です。(テキスト p 557 Q22 参照)

2 誤りです。開発許可についての論点です。開発行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければなりません。二以上の都府県にまたがる開発行為であっても同様です。(テキスト p 553 Q17 参照)

3 誤りです。開発許可の承継についての論点です。開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができます。従って、都道府県知事の承認は、必要となります。(テキスト p 558 Q23 参照)

4 正しいです。開発区域内の建築制限についての論点です。都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができます。なお、用途地域が設定されていれば、その開発区域内では建築基準法によるさまざまな制限がかかります。それができない、開発区域においては、必要に応じて知事が制限をかけることとなります。(テキスト p 556 Q21 参照)

【正解】 4

1. 都市計画法（H27-15）

【問題 15】（H27-15）

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、この間において「都道府県知事」とは、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をいうものとする。

- 1 市街化区域内において開発許可を受けた者が、開発区域の規模を 100 m²に縮小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。
- 2 開発許可を受けた開発区域内の土地において、当該開発許可に係る予定建築物を建築しようとする者は、当該建築行為に着手する日の 30 日前までに、一定の事項を都道府県知事に届け出なければならない。
- 3 開発許可を受けた開発区域内において、開発行為に関する工事の完了の公告があるまでの間に、当該開発区域内に土地所有権を有する者のうち、当該開発行為に関して同意をしていない者がその権利の行使として建築物を建築する場合については、都道府県知事が支障がないと認めたとときでなければ、当該建築物を建築することはできない。
- 4 何人も、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、都道府県知事の許可を受けることなく、仮設建築物を新築することができる。

【解説】

1 誤りです。開発許可を受けた者は、開発許可申請書の記載事項を変更をしようとする場合においては、知事の許可を受けなければなりません。ただし、変更しようとする開発行為が、開発許可不要のものについては、変更の許可を得る必要はありません。したがって、本肢の場合には、開発行為の変更について許可を得る必要はありません。（テキスト p 555 Q19 参照）

2 誤りです。開発許可を受けた開発区域内において、①知事が支障がないとして許可した場合、②用途地域に適合する建築物を建築する場合を除いて、工事完了公告後は、予定建築物等以外の建築物を新築することはできません。しかし、本肢では、予定建築物を建築しようとしていることから、知事の許可は不要です。また、知事に一定事項を届け出ることもありません。（テキスト p 562 Q31 参照）

3 誤りです。開発許可を受けた開発区域内において、工事完了公告前は、建築物・特定工作物を建築することはできません。しかし、以下の例外があります。①開発行為用の仮設建築物、②知事が支障がないとして認めた建築物、③開発行為に同意していない者が建築する建築物については、建築が可能です。したがって、本肢は、③に該当するため、知事が支障ないと認めるかどうかに関わらず建築することが可能です。（テキスト p 562 Q30 参照）

4 正しいです。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は、原則として知事の許可を受けなければ、建築行為を行うことはできません。ただし、仮設建築物の新築は、例外とされており、知事の許可を得る必要はありません。（テキスト p 562 Q30 参照）

【正解】 4

1. 都市計画法（H27-16）

【問題 16】（H27-16）

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 第二種住居地域における地区計画については、一定の条件に該当する場合、開発整備促進区を都市計画に定めることができる。
- 2 準都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、区域区分を定めることができる。
- 3 工業専用地域は、工業の利便を増進するため定める地域であり、風致地区に隣接してはならない。
- 4 市町村が定めた都市計画が、都道府県が定めた都市計画と抵触するときは、その限りにおいて、市町村が定めた都市計画が優先する。

【解説】

1 正しいです。一定の条件に該当する土地の区域における地区計画については、劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物（特定大規模建築物）の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域（開発整備促進区）を都市計画に定めることができます。その一定の条件の一つとして、「第二種住居地域、準住居地域若しくは工業地域が定められている土地の区域又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。）であること。」が挙げられています。したがって、第二種住居地域における地区計画について、開発整備促進区を定めることができます。

2 誤りです。準都市計画区域について、都市計画に定めることができるのは、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区（高度利用地区は不可）、景観地区、風致地区、緑地保全地域、緑化地域、伝統的建造物群保存地区を定めることが可能です。したがって、区域区分（市街化区域と市街化調整区域との区分）を定めることはできません。

3 誤りです。工業専用地域は、工業の利便を増進するため定める地域です。しかし、工業専用地域が風致地区に隣接してはならないという制限はありません。（テキスト p 549 Q11 参照）

4 誤りです。市町村が定めた都市計画が、都道府県が定めた都市計画と抵触するときは、その限りにおいて、都道府県が定めた都市計画が優先します。（テキスト p 544 Q6 参照）

【正解】 1

1. 都市計画法 (H26-15)

【問題 15】 (H26-15)

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 都市計画区域については、用途地域が定められていない土地の区域であっても、一定の場合には、都市計画に、地区計画を定めることができる。
- 2 高度利用地区は、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定められる地区であり、用途地域内において定めることができる。
- 3 準都市計画区域においても、用途地域が定められている土地の区域については、市街地開発事業を定めることができる。
- 4 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に定められる地区であり、近隣商業地域及び準工業地域においても定めることができる。

【解説】

1 正しいです。地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画です。地区計画を定めることができるのは、①用途地域が定められている土地の区域、②用途地域が定められていない土地のうち、一定の要件を充たしたものです。したがって、用途地域が定められていない土地の区域であっても、地区計画を定めることができる場合があります。(テキスト p 552 Q16 参照)

2 正しいです。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、①建築物の容積率の最高限度・最低限度、②建築物の建ぺい率の最高限度、③建築物の建築面積の最低限度、④壁面の位置の制限を定める地区です。高度利用地区も、用途地域内においてのみ定めることができます。(テキスト p 548 Q10 参照)

3 誤りです。市街地開発事業を定めることができるのは、都市計画区域内のみです。準都市計画区域においては、たとえ用途地域が定められていたとしても、市街地開発事業を定めることはできません。(テキスト p 551 Q14 参照)

4 正しいです。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地区である。これを定めることができるのは、いわゆる混在系の用途地域に限られます。専用系の用途地域(第一種・二種低層住居専用地域、第一種・二種中高層住居専用地域、商業地域、工業地域、工業専用地域)においては、設定することができません。(テキスト p 548 Q10 参照)

【正解】 3

1. 都市計画法（H26-16）

【問題 16】（H26-16）

次のアからウまでの記述のうち、都市計画法による開発許可を受ける必要のある、又は同法第34条の2の規定に基づき協議する必要のある開発行為の組合せとして、正しいものはどれか。ただし、開発許可を受ける必要のある、又は協議する必要のある開発行為の面積については、条例による定めはないものとする。

ア 市街化調整区域において、国が設置する医療法に規定する病院の用に供する施設である建築物の建築の用に供する目的で行われる 1,500 m²の開発行為

イ 市街化区域において、農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行われる 1,200 m²の開発行為

ウ 区域区分が定められていない都市計画区域において、社会教育法に規定する公民館の用に供する施設である建築物の建築の用に供する目的で行われる 4,000 m²の開発行為

1 ア、イ 2 ア、ウ 3 イ、ウ 4 ア、イ、ウ

【解説】

ア 国・都道府県等が行う開発行為については、国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなされます。したがって、開発許可を受ける必要はありません。

イ 市街化区域内においては、1,000 m²以上の開発行為が開発許可の対象となります。他の区域において開発許可が不要となる農林漁業用の建築物やそれらに従事する者の居住用建築物についても、市街化区域内においては面積要件に該当すれば開発許可が必要です。したがって、本肢は 1,200 m²の開発行為であることから、開発許可が必要となります。（テキスト p 554 Q18 参照）

ウ 公民館は、公益上必要な建築物に該当します。したがって、いかなる区域においても開発許可は不要です。（テキスト p 555 Q19 参照）

以上より、開発許可を受ける必要のある、又は協議する必要のある開発行為は、アとイです。

【正解】 1

1. 都市計画法（H25-15）

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者であっても、当該建築行為が都市計画事業の施行として行う行為である場合には都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可は不要である。
- 2 用途地域の一つである特定用途制限地域は、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。
- 3 都市計画事業の認可の告示があった後においては、当該事業地内において、当該都市計画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又は建築物の建築その他工作物の建設を行おうとする者は、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可を受けなければならない。
- 4 一定の条件に該当する土地の区域における地区計画については、劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域である開発整備促進区を都市計画に定めることができる。

【解説】

1. 正しいです。都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内の建築制限についての論点です。都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者であっても、当該建築行為が都市計画事業の施行として行う行為である場合には都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可は不要です。都市計画事業が認可される過程で当該建築物の建築が認められているからです。（テキスト p 564 Q33 参照）

2. 誤りです。特定用途制限地域についての論点です。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を言います。具体的には、準都市計画区域や非線引き区域のアウトレットモールがあるような地域に指定されます。アウトレットモールの近隣地域の乱開発を防止する目的で定められました。市街化区域においては用途地域が定められているため、用途制限がかかるので、特定用途制限地域を重ねて指定する意味はありません。（テキスト p 564 Q33 参照）

3. 正しいです。都市計画事業の建築制限についての論点です。都市計画事業の認可の告示があった後においては、当該事業地内において、当該都市計画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又は建築物の建築その他工作物の建設を行おうとする者は、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可を受けなければなりません。（テキスト p 564 Q33 参照）

4. 正しいです。開発整備促進区についての論点です。一定の条件に該当する土地の区域における地区計画については、劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域である開発整備促進区を都市計画に定めることができます。（テキスト p 550 Q12 参照）

【正解】 2

1. 都市計画法（H25-16）

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 開発行為とは、主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を指し、特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更は開発行為には該当しない。
- 2 市街化調整区域において行う開発行為で、その規模が 300 m²であるものについては、常に開発許可は不要である。
- 3 市街化区域において行う開発行為で、市町村が設置する医療法に規定する診療所の建築の用に供する目的で行うものであって、当該開発行為の規模が 1,500 m²であるものについては、開発許可は必要である。
- 4 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為であっても、当該開発行為が市街化調整区域において行われるものであって、当該開発行為の規模が 3,000 m²以上である場合には、開発許可が必要である。

【解説】

開発許可についての論点です。

1. 誤りです。開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を言います。従って、特定工作物の建設の用に供する目的で行う場合も開発行為です。（テキスト p 554 Q18 参照）
2. 誤りです。市街化調整区域においては、原則として、すべての開発行為について開発許可が必要となります。（テキスト p 554 Q18 参照）
3. 正しいです。市街化区域においては、原則として、1,000 m²以上の開発行為について開発許可が必要となります。従って、当該開発行為の規模が 1,500 m²であるものについては、開発許可は必要です。（テキスト p 554 Q18 参照）
4. 誤りです。非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為は、開発許可は不要です。（テキスト p 555 Q19 参照）

【正解】 3

1. 都市計画法（H24-16）

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

（1）市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内において、非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の建築であれば、都道府県知事（市の区域内にあつては、当該市の長）の許可を受ける必要はない。

（2）都市計画の決定又は変更の提案は、当該提案に係る都市計画の素案の対象となる土地について所有権又は借地権を有している者以外は行うことができない。

（3）市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議し、その同意を得なければならない。

（4）地区計画の区域のうち地区整備計画が定められている区域内において、建築物の建築等の行為を行った者は、一定の行為を除き、当該行為の完了した日から30日以内に、行為の種類、場所等を市町村長に届けなければならない。

【解説】

（1）正しい。建築制限に関する論点です。市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内において、非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の建築であれば、都道府県知事（市の区域内にあつては、当該市の長）の許可を受ける必要はありません。（テキスト p 564 Q33 参照）

（2）誤りです。都市計画の決定手続に関する論点です。都市計画の決定又は変更の提案は、当該提案に係る都市計画の素案の対象となる土地について所有権又は借地権を有している者以外、例えば、街づくりを行うNPOや都市再生機構等でも行うことができます。（テキスト p 542 Q4 参照）

（3）誤りです。都市計画の決定手続に関する論点です。市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議はしますが、その同意を得る必要はなくなりました。平成24年の改正点です。（テキスト p 543 Q5 参照）

（4）誤りです。地区計画に関する論点です。地区整備計画が定められている区域内において、建築物の建築等の行為を行った者は、当該行為を着手する30日前までに、行為の種類、場所等を市町村長に届けなければならないとされています。（テキスト p 552 Q16 参照）

【正解】（1）

1. 都市計画法（H24-17）

次の記述のうち、都市計画法による許可を受ける必要のある開発行為の組合せとして、正しいものはどれか。ただし、許可を要する開発行為の面積については、条例による定めはないものとする。

（ア）市街化調整区域において、図書館法に規定する図書館の建築の用に供する目的で行われる3,000平方メートルの開発行為

（イ）準都市計画区域において、医療法に規定する病院の建築の用に供する目的で行われる4,000平方メートルの開発行為

（ウ）市街化区域内において、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行われる1,500平方メートルの開発行為

1 ア、イ 2 ア、ウ 3 イ、ウ 4 ア、イ、ウ

【解説】

開発許可に関する論点です。

（ア）誤りです。図書館の建築のための開発行為は、市街化調整区域において開発許可は不要です。（テキスト p 555 Q19 参照）

（イ）正しいです。準都市計画区域における3,000㎡以上の開発行為には、開発許可が必要です。従って、4,000㎡の開発行為には開発許可が必要です。（テキスト p 554 Q18 参照）

（ウ）正しいです。市街化区域内における1,000㎡以上の開発行為には、開発許可が必要です。従って、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行われる場合でも、開発許可が必要です。（テキスト p 555 Q19 参照）

正しいのは、イとウです。

【正解】（3）

1. 都市計画法（H23-16）

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

（1）都市計画区域は、市又は人口、就業者数その他の要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他の現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を当該市町村の区域の区域内に限り指定するものとされている。

（2）準都市計画区域については、都市計画に、高度地区を定めることはできるが、高度利用地区を定めることができないものとされている。

（3）都市計画区域については、区域内のすべての区域において、都市計画に、用途地域を定めるとともに、その他の地域地区で必要なものを定めるものとされている。

（4）都市計画区域については、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画に必ず市街化区域と市街化調整区域との区分を定めなければならない。

【解説】

（1）誤りです。都市計画区域の指定に関する論点です。都市計画区域は、市又は人口、就業者数その他の要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他の現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を指定します。この都市計画区域は、行政区画とは関係なく定められます。（テキスト p 540 Q2 参照）

（2）正しいです。準都市計画区域に関する論点です。準都市計画区域について定められる地域、地区は、以下のとおりです。用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区、景観地区、風致地区、緑地保全地域、伝統的建造物群保存地区。従って、高度地区を定めることはできますが、高度利用地区を定めることができません。

（3）誤りです。都市計画の区域区分に関する論点です。都市計画区域内において線引きをすることを区域区分と言います。区域区分は、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分することです。また、いずれにも属さない部分は、非線引き区域となります。そして、市街化区域内においては用途地域を定めることとされています。逆に、市街化調整区域には、用途地域を定めないこととされます。従って、都市計画区域内のすべての区域に用途地域を定めることはありません。（テキスト p 546 Q9 参照）

（4）誤りです。都市計画の区域区分に関する論点です。都市計画区域については、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画に市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができます。これは、必要があるときに定めることになっています。ただし、三大都市圏等の一定の都市計画区域については、区域区分が定められています。（テキスト p 545 Q8 参照）

【正解】（2）

1. 都市計画法（H23-17）

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、この間における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び特例市にあってはその長をいうものとする。

（1）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なければならないが、常にその同意を得ることを求められるものではない。

（2）市街化調整区域内において生産される農産物の貯蔵に必要な建築物の建築を目的とする当該市街化調整区域内における土地の区画形質の変更は、都道府県知事の許可を受けなくてよい。

（3）都市計画法第33条に関する開発許可の基準のうち、排水施設の構造及び能力についての基準は、主として自己の居住の用に供する住宅に建築の用に供する目的で行う開発行為に対しては適用されない。

（4）非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為は、当該開発行為が市街化調整区域内において行われるものであっても都道府県知事の許可を受けなくてよい。

【解説】

（1）誤りです。開発許可の手続に関する論点です。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りません。（テキスト p 558 Q23 参照）

（2）誤りです。開発許可基準に関する論点です。市街化調整区域内における土地の区画形質の変更は、原則として制限されます。ただし、公益上必要な建築物、日常生活に必要な店舗等、農林漁業用の建築物、農林水産物の処理・貯蔵・加工施設等は、例外的に開発許可を受けて開発行為ができます。（テキスト p 557 Q22 参照）

（3）誤りです。開発許可基準に関する論点です。主として自己の居住の用に供する住宅に建築の用に供する目的で行う開発行為について適用されない許可基準の項目は、以下のとおりです。①道路・公園・広場等が設計されていること、②水道、その他の給水施設が設計されていること、③地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域を含まないこと、④申請者に資力及び信用があること、⑤工事施行者に工事完成能力があること。従って、排水施設の構造及び能力についての基準は、自己の居住の用に供する住宅に建築の用に供する目的で行う開発行為に対しても適用されます。（テキスト p 557 Q22 参照）

（4）正しいです。開発許可基準に関する論点です。非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為は、当該開発行為が市街化調整区域内において行われるものであっても都道府県知事の許可を受ける必要はありません。（テキスト p 555 Q19 参照）

【正解】（4）

1. 都市計画法（H22-16）

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

（1）市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとされている。

（2）準都市計画区域は、都市計画区域外の区域のうち、新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発し、及び保全する必要がある区域に指定するものとされている。

（3）区域区分は、指定都市、中核市及び特例市の区域の全部又は一部を含む都市計画区域には必ず定めるものとされている。

（4）特定用途制限地域は、用途地域内の一定の区域における当該区域の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定めるものとされている。

【解説】

（1）正しいです。用途地域に関する論点です。用途地域とは、都市を機能的なものとするために都市の用途に応じて定められた地域のことです。従って、用途地域は、都市化を促進する市街化区域において定めます。市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域においては、原則として用途地域を定めないものとしています。（テキスト p 546 Q9 参照）

（2）誤りです。準都市計画区域に関する論点です。準都市計画区域は、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、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域について指定することができます。（テキスト p 541 Q3 参照）

（3）誤りです。区域区分に関する論点です。区域区分とは、都市計画の計画内容を決定する上で最初に行う都市計画です。都市計画区域を、市街化区域と市街化調整区域とに区分すること、つまり、線引きをする都市計画です。この線引きは、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるに定めることができます。必ず定めるべきものではありません。（テキスト p 545 Q8 参照）

（4）誤りです。特定用途制限地域に関する論点です。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です。本肢は、特別用途地区についての内容です。（テキスト p 549 Q11 参照）

【正解】（1）

1. 都市計画法（H22-17）

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この間における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び特例市にあってはその長をいうものとする。また、各選択肢に掲げる行為は、都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業の施行として行うもの、公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地で行うもの並びに非常災害のため必要な応急措置として行うものを含まない。

(1) 区域区分が定められていない都市計画区域内において、20戸の分譲住宅の新築を目的として5,000平方メートルの土地の区画形質の変更を行おうとする場合は、都道府県知事の許可を受けなければならない。

(2) 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、土地の区画形質の変更を伴わずに、床面積が150平方メートルの住宅の全部を改築し、飲食店と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。

(3) 開発許可を受けた開発区域内において、当該区域内の土地の所有権を有し、かつ、都市計画法第3条第1項第14号に規定する同意を得ていない者は、開発行為に関する工事が完了した旨の公告があるまでの間は、その権利の行使として建築物を新築することができる。

(4) 開発許可申請者以外の者は、開発許可を受けた開発区域のうち、用途地域等の定められていない土地の区域においては、開発行為に関する工事が完了した旨の公告があった後は、都道府県知事の許可を受けなくても、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を新築することができる。

【解説】

(1) 正しいです。開発許可に関する論点です。区域区分が定められていない都市計画区域内では、3,000㎡以上の開発行為（都道府県の規則で300㎡以上1,000㎡未満の範囲で定められる場合があります）について開発許可が必要となります。（テキストp554 Q18 参照）

(2) 正しいです。開発許可に関する論点です。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は、開発行為を行うときは面積のいかんにかかわらず、開発許可を受けなければなりません。（テキストp554 Q18 参照）

(3) 正しいです。開発区域内の建築制限に関する論点です。開発許可を受けた開発区域内の土地においては、当該工事の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することはできません。（テキストp561 Q28 参照）

(4) 誤りです。開発区域内の建築制限に関する論点です。開発許可を受けた開発区域内においては、工事完了の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設することはできず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物とすることはできません。

（テキストp562 Q31 参照）

【正解】(4)

1. 都市計画法（H21-16）

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、この間における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市、特例市にあってはその長をいうものとする。

（1）市街地開発事業の施行区域内においては、非常災害のために必要な応急措置として行う建築物の建築であっても、都道府県知事の許可を受けなければならない。

（2）風致地区内における建築物の建築については、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる。

（3）工作物の建設を行おうとする場合は、地区整備計画が定められている地区計画の区域であっても、行為の種類、場所等の届出が必要となることはない。

（4）都市計画事業においては、土地収用法における事業の認定の告示をもって、都市計画事業の認可又は承認の告示とみなしている。

【解説】

（1）誤りです。建築制限に関する論点です。市街地開発事業の施行区域内において、建築物の建築をする場合には、都道府県知事の許可を受けなければなりません。しかし、非常災害のために必要な応急措置として行う建築物の建築は、当該許可を受ける必要はありません。（テキスト p 564 Q33 参照）

（2）正しいです。風致地区に関する論点です。風致地区とは、都市における自然風致を維持する地区です。その地区においては、地方公共団体の条例で規制することになります。（テキスト p 549 Q11 参照）

（3）誤りです。地区計画に関する論点です。地区整備計画が定められている地区計画の区域にあっては、工作物の建設を行う場合、当該行為を着手する 30 日前までに、行為の種類、場所等の届出が必要となります。（テキスト p 552 Q16 参照）

（4）誤りです。都市計画事業に関する論点です。都市計画事業においては、土地収用法における事業の認定は行いません。都市計画事業の認可又は承認をもって、土地収用法における事業の認定に代えます。（テキスト p 564 Q33 参照）

【正解】（2）

1. 都市計画法（H21-17）

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか、なお、この間における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市、特例市にあってはその長をいうものとする。

（1）区域区分の定められていない都市計画区域内の土地において、10,000 m²のゴルフコースの建設を目的とする土地の区画形質の変更を行おうとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。

（2）市街化区域内の土地において、700 m²の開発行為を行おうとする場合に、都道府県知事の許可が必要となる場合がある。

（3）開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、公共施設が設置されたときは、その公共施設は、協議により他の法律に基づく管理者が管理することとした場合を除き、開発許可を受けた者が管理することとされている。

（4）用途地域等の定めがない土地のうち開発許可を受けた開発区域内においては、開発行為に関する工事完了の公告があった後は、都道府県知事の許可を受ければ、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を新築することができる。

【解説】

（1）正しいです。開発許可に関する論点です。ゴルフコースは、第2種特定工作物に該当するため、その面積規模にかかわらず、開発行為に当たります。従って、開発許可が必要です。（テキスト p 554 Q18 参照）

（2）正しいです。開発許可に関する論点です。市街化区域内の土地において、1,000 m²以上の開発行為が開発許可の対象となります。しかし、都道府県の規則で、その面積要件は、300 m²以上 1,000 m²未満の範囲で定めることができます。（テキスト p 554 Q18 参照）

（3）誤りです。開発許可に関する論点です。開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、公共施設が設置されたときは、その公共施設は、公共施設が存する市町村が管理することになります。（テキスト p 560 Q26 参照）

（4）正しいです。建築制限に関する論点です。用途地域等の定めがない土地のうち、開発許可を受けた開発区域内においては、開発行為に関する工事完了の公告があった後は、都道府県知事の許可を受ければ、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を新築することができます。（テキスト p 563 Q32 参照）

【正解】（3）

1. 都市計画法（H20-18）

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、行為の種類、場所及び設計又は施行方法を都道府県知事に届け出なければならない。

(2) 都市計画事業の認可の告示があった後、当該認可に係る事業地内において当該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、建築物の建築、工作物の建設を行おうとする者は、当該事業の施行者の同意を得て、当該行為をすることができる。

(3) 都市計画事業の認可の告示があった後、当該認可に係る事業地内の土地建物等を有償で譲り渡した者は、当該譲渡の後速やかに、譲渡価格、譲渡の相手方その他の事項を当該事業の施行者に届け出なければならない。

(4) 市町村長は、地区整備計画が定められた地区計画の区域内において、地区計画に適合しない行為の届出があった場合には、届出をした者に対して、届出に係る行為に関し設計の変更その他の必要な措置をとることを勧告することができる。

【解説】

(1) 誤りです。都市計画制限の建築制限に関する論点です。都市計画の告示（都市計画法20条1項）があった日以降は、都市計画施設の区域内や市街地開発事業の施行区域内で、建築物の建築（新築、増築、改築、移転）をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければなりません（都市計画法53条1項）。（テキストp564 Q33 参照）

(2) 誤りです。都市計画制限の建築制限に関する論点です。都市計画事業の認可の告示（都市計画法62条1項）後は、その事業地内で、当該事業の施行の障害となるおそれがある行為（土地の形質の変更、建築物の建築、工作物の建設、政令で定める移動の容易でない物件（5t超の設置・堆積）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りません（都市計画法65条1項、施行令40条）。（テキストp564 Q33 参照）

(3) 誤りです。土地建物の先買制度に関する論点です。都市計画事業の認可の公告の日の翌日から起算して10日を経過した後に事業地内の土地建物等を有償で譲り渡そうとする者は、当該土地建物等、その予定対価の額（予定対価が金銭以外のものであるときは、時価を基準として金銭に見積もった額）、譲り渡そうとする相手方その他国土交通省令で定める事項を、書面で施行者に届け出なければなりません（都市計画法67条1項）。これは、当該届出された土地建物の施行者による買取りを認めるための制度の一環です。施行者は、届け出られた物件について、第三者よりも先買ができます。（テキストp565 Q35 参照）

(4) 正しいです。地区整備計画に関する論点です。市町村長は、地区計画の区域内での建築行為等の事前の届出があった場合に、その届出に係る行為が地区計画に適合しないと認めるときは、その届出をした者に対して、その届出に係る行為に関し、設計の変更その他の必要な措置をとることを勧告することができます（都市計画法58条の2第3項）。（テキストp552 Q16 参照）

【正解】(4)

1. 都市計画法（H20-19）

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この間における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市、特例市にあってはその長をいうものとする。

（1）開発許可を受けた開発区域内の土地であっても、当該許可に係る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建築物を建築することができる。

（2）開発行為をしようとする者は、当該開発行為に係る開発許可の取得後から当該開発行為の完了までに、当該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。

（3）都市計画法に違反した者だけでなく、違反の事実を知って、違反に係る建築物を購入した者も、都市計画法の規定により、都道府県知事から建築物の除却等の命令を受ける対象となる。

（4）地方公共団体は、一定の基準に従い、条例で、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることが可能であり、このような条例が定められている場合は、制限の内容を満たさない開発行為は許可を受けることができない。

【解説】

（1）正しいです。都市計画制限の建築制限に関する論点です。開発許可を受けた開発区域内の土地では、工事完了公告があるまでの間は、原則として、建築物を建築し、又は特定工作物を建設することはできません。しかし、当該許可に係る開発行為に同意していない土地の所有者は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設することができます（都市計画法 37 条）。（テキスト p 562 Q30 参照）

（2）誤りです。開発許可に関する論点です。開発許可を申請する者は、開発許可の申請の前に、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得ること、また、開発行為により設置される公共施設を管理することとなる者と協議することが義務付けられています（32 条 1 項、2 項）。公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、協議を行うことになっています（32 条 3 項）。（テキスト p 558 Q23 参照）

（3）正しいです。開発許可の建築物の除去命令等に関する論点です。土地、建築物その他の工作物・物件が都市計画法の規定に違反している場合は、違反した者、工事の注文主もしくは請負人（請負工事の下請人も含む）、請負契約によらないで自らその工事をしている者だけでなく、違反の事実を知りながら譲り受けた者や、使用する権利を取得した者にも、必要な措置を命ずることができます。（テキスト p 565 Q34 参照）

（4）正しいです。開発許可に関する論点です。地方公共団体は、都市計画法 33 条 1 項の開発許可基準や、その技術的細目に加えて、政令で定める基準に従い、制限を付加することができます。地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合に、政令で定める基準に従い、条例で、区域・目的・予定される建築物の用途を限って、開発区域内の予定建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができます（都市計画法 33 条 4 項、施行令 29 条の 3）。開発許可の申請があった場合に、この制限に適合していなければ、開発許可を受けることはできません。（テキスト p 557 Q22 参照）

【正解】（2）

1. 都市計画法（H19-18）

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

（1）高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区である。

（2）都市計画区域については、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域との区分を必ず定めなければならない。

（3）地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域内において、土地の区画形質の変更又は建築物の建築を行おうとする者は、当該行為に着手した後、遅滞なく、行為の種類、場所及び設計又は施行方法を市町村長に届け出なければならない。

（4）都市計画の決定又は変更の提案をすることができるのは、当該提案に係る都市計画の素案の対象となる土地の区域について、当該土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権を有する者に限られる。

【解説】

（1）正しいです。高度地区に関する論点です。高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区です（都市計画法9条17項）。高度地区内の建築物は、建築基準法の高さの規定と、都市計画法の高度地区の制限との双方に適合していなければなりません。（テキスト p 548 Q10 参照）

（2）誤りです。区域区分に関する論点です。都市計画区域を、市街化区域と市街化調整区域とに区分することを、区域区分といいます（都市計画法7条1項本文）。区域区分に関する都市計画は、一定の場合を除いて、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときに、都道府県が定めます（都市計画法7条1項、15条1項2号、6条の2第2項2号）。（テキスト p 545 Q8 参照）

（3）誤りです。地区計画に関する論点です。地区計画の区域（再開発等促進区もしくは開発整備促進区で、一定の施設の配置及び規模が定められているもの又は地区整備計画が定められている区域に限る）内で、土地の区画形質の変更、建築物の建築その他政令で定める行為を行おうとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を、市町村長に届け出なければなりません（都市計画法58条の2第1項）。（テキスト p 552 Q16 参照）

（4）誤りです。都市計画の決定に関する論点です。都市計画区域又は準都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい政令で定める規模以上の一団の土地の区域について、利害関係を有する一定の者は、都道府県又は市町村に対して、都市計画の決定又は変更の意見書を提出することができます（都市計画法21条の2第1項・第2項）。また、提案できるのは、当該区域内の土地の所有者や、建物所有を目的とする対抗要件を備えた地上権者や土地の賃借人に限りません。（テキスト p 542 Q4 参照）

【正解】（1）

1. 都市計画法（H19-19）

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、この間における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び特例市にあってはその長をいうものとする。

（1）開発許可を受けた開発区域内において、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められていないとき、都道府県知事に届け出れば、開発行為に関する工事完了の公告があった後、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を建築することができる。

（2）開発許可を受けた土地において、地方公共団体は、開発行為に関する工事完了の公告があった後、都道府県知事との協議が成立すれば、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を建築することができる。

（3）都道府県知事は、市街化区域内における開発行為について開発許可をする場合、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率に関する制限を定めることができる。

（4）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、公民館を建築する場合は、都道府県知事の許可を受けなくてよい。

【解説】

（1）誤りです。都市計画制限の建築制限に関する論点です。工事完了公告があった後は、用途地域が定められていない開発区域内で、予定建築物以外の建築物の新築や特定工作物の新設は、都道府県知事（指定都市等の区域では当該指定都市等の長）が、当該開発区域の利便の増進上又は開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可した場合を除き、禁止されています（都市計画法 42 条 1 項）。（テキスト p 556 Q21 参照）

（2）誤りです。都市計画制限の建築制限に関する論点です。工事完了公告後の予定建築物の建築制限には、開発区域内で国が行う行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもって、許可があったものとみなされます（都市計画法 42 条 2 項）。（テキスト p 563 Q32 参照）

（3）誤りです。開発許可に関する論点です。都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域の開発行為について開発許可をする場合には、必要と認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率に関する制限を定めることができます。（テキスト p 556 Q21 参照）

（4）正しいです。開発許可に関する論点です。市街化調整区域では、開発行為を伴う場合は開発許可、開発行為を伴わない場合でも建築許可を必要とします。都道府県知事（指定都市等の長）の許可なく、建築物の建築や用途変更ができないようになっています。原則として、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では、都道府県知事の許可を受けなければ、建築物の新築・改築・用途変更、又は第一種特定工作物を新設することはできません（都市計画法 43 条 1 項）。しかし、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（駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、博物館、変電所など）については、知事の許可を受けなくても、新築・改築・それらの建築物への用途変更をすることができます（都市計画法 43 条 1 項）。（テキスト p 555 Q19 参照）

【正解】（4）

1. 都市計画法（H19-20）

土地の区画形質の変更に関する次の記述のうち、都市計画法による開発許可を受ける必要のないものの組合せとして、正しいものはどれか。

（ア）市街化調整区域内における庭球場の建設の用に供する目的で行う 5,000 m²の土地の区画形質の変更

（イ）市街化調整区域内における図書館の建築の用に供する目的で行う 3,000 m²の土地の区画形質の変更

（ウ）市街化区域内における農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う 1,500 m²の土地の区画形質の変更

- （1）ア、イ
- （2）ア、ウ
- （3）イ、ウ
- （4）ア、イ、ウ

【解説】

（ア） 開発許可を受ける必要はありません。開発許可に関する論点です。市街化調整区域内で開発行為をするには、知事の許可を受けなければなりません。庭球場は、第二種特定工作物であり、1万m²（1ha）以上の場合でなければ、土地区画の形質の変更は開発行為に該当しないため、開発許可を受ける必要はありません。（テキスト p 554 Q18 参照）

（イ） 開発許可を受ける必要はありません。開発許可に関する論点です。市街化調整区域内で開発行為をするには、知事の許可を受けなければなりません。しかし、図書館の建築は、区域・規模を問わず、開発許可を要しないものとされているため、開発許可を受ける必要はありません。（テキスト p 555 Q19 参照）

（ウ） 開発許可を受けなければなりません。開発許可に関する論点です。農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築目的の開発行為は、市街化区域以外の区域では、開発許可を要しないものとされています。しかし、市街化区域内では、開発規模が1,000 m²以上であれば、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築目的であっても、知事の許可を受けなければなりません。（テキスト p 555 Q19 参照）

従って、開発許可を受ける必要がないのは、アとイであり、（1）が正解です。

【正解】（1）

1. 都市計画法（H18-18）

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

（1）地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画であり、用途地域が定められている土地の区域においてのみ定められる。

（2）都市計画事業の認可の告示があった後においては、当該都市計画事業を施行する土地内において、当該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、都道府県知事及び当該事業の施行者の許可を受けなければならない。

（3）都市計画事業については、土地収用法の規定による事業の認定及び当該認定の告示をもって、都市計画法の規定による事業の認可又は承認及び当該認可又は承認の告示とみなすことができる。

（4）特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区である。

【解説】

（1）誤りです。地区計画に関する論点です。地区計画とは、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、保全するための計画です。また、地区計画は、用途地域が定められている土地の区域、用途地域が定められていない土地の区域のうち、一定の要件を満たす区域に定めることができます(都市計画法 12 条の5 第1項)。(テキスト p 552 Q16 参照)

（2）誤りです。都市計画制限の建築制限に関する論点です。都市計画事業の認可等の告示があった後は、当該事業地内において、都市計画事業の施行の障害となるおそれがある行為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りません(都市計画法 65 条 1 項)。(テキスト p 564 Q33 参照)

（3）誤りです。都市計画事業に関する論点です。都市計画事業については、土地収用法の規定による事業の認定(土地収用法第 20 条)は行わず、都市計画事業の認可又は承認(都市計画法 59 条)をもってこれに代えるものとされています。また、この都市計画事業の認可等の告示をもって、土地収用法の規定による事業の認定の告示(土地収用法第 26 条第1項)とみなします(都市計画法 70 条 1 項)。従って、本肢では、「土地収用法の規定による事業の認定及び当該認定の告示」と「都市計画法の規定による事業の認可又は承認及び当該認可又は承認の告示」の関係が逆になっています。(テキスト p 564 Q33 参照)

（4）正しいです。特別用途地区に関する論点です。特別用途地区は、用途地域内に重ねて指定され、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るために、当該用途地域の指定を補完して定める地区です(都市計画法 9 条 13 項)。

(テキスト p 548 Q10 参照)

【正解】 (4)

1. 都市計画法（H18-19）

次に掲げる開発行為のうち、都市計画法による開発許可を受けなければならないものはどれか。なお、開発行為の規模は、すべて1,000㎡であるものとする。

- (1) 市街化区域内において、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- (2) 市街化調整区域内において、図書館法に規定する図書館の建築の用に供する目的で行う開発行為
- (3) 準都市計画区域内において、専修学校の建築の用に供する目的で行う開発行為
- (4) 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、店舗の建築の用に供する目的で行う開発行為

【解説】

(1) 許可を受けなければなりません。開発許可に関する論点です。市街化区域内では、1,000㎡以上の開発行為をするには開発許可が必要です。市街化区域以外では、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為の開発許可は不要ですが(都市計画法 29 条 1 項 2 号、同 29 条 2 項 1 号)、市街化区域内ではこのような適用除外はなく、1,000㎡以上であれば開発許可が必要になります。(テキスト p 555 Q19 参照)

(2) 許可を受ける必要はありません。開発許可に関する論点です。公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為は、区域を問わず開発許可は不要です(都市計画法 29 条 1 項 3 号)。図書館は公益上必要な建築物なので、開発許可は不要です(都市計画法 29 条 1 項 3 号、施行令 21 条 17 号)。(テキスト p 555 Q19 参照)

(3) 許可を受ける必要はありません。開発許可に関する論点です。専修学校は、公益上必要な建築物には該当しないので、その建築のための開発行為は、その区域での開発許可が必要な面積規模であれば、開発許可が必要になります。準都市計画区域内で開発許可が必要な面積は、3,000㎡以上です(都市計画法 29 条 1 項 1 号、施行令 19 条 1 項)。本肢の場合、開発行為の規模は 1,000㎡ですから、開発許可は不要です。(テキスト p 554 Q18 参照)

(4) 許可を受ける必要はありません。開発許可に関する論点です。都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内で開発許可が必要な面積は、10,000㎡(1ha)以上です(都市計画法 29 条 2 項、施行令 22 条の 2)。本肢の場合、開発行為の規模は 1,000㎡ですから、開発許可は不要です。(テキスト p 554 Q18 参照)

【正解】 (1)

1. 都市計画法（H18-18）

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

（１）開発行為に関する設計に係る設計図書は、開発許可を受けようとする者が作成したものでなければならない。

（２）開発許可を受けようとする者が都道府県知事に提出する申請書には、開発区域内において予定される建築物の用途を記載しなければならない。

（３）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、その旨を都道府県知事に報告し、その同意を得なければならない。

（４）開発許可を受けた開発区域内の土地においては、開発行為に関する工事完了の公告があるまでの間であっても、都道府県知事の承認を受けて、工事用の仮設建築物を建築することができる。

【解説】

（１）誤りです。開発許可に関する論点です。開発行為の設計図書（図面及び仕様書）は、開発区域の面積が1 ha 以上の場合は、国土交通省令で定める者が作成しなければなりません。このほかに特に制限はありません（都市計画法 31 条、施行規則 18 条、19 条）。従って、「設計図書は、開発許可を受けようとする者が作成したものでなければならない」という規定はないので、本肢は誤りです。（テキスト p 557 Q22 参照）

（２）正しいです。開発許可に関する論点です。開発許可を受けようとする者が提出する申請書には、予定建築物等の用途を記載しなければなりません（都市計画法 30 条 1 項 3 号）。開発許可をする際には、その開発区域内の土地について、用途地域等が定められているときは、予定建築物等の用途がその用途地域等の規定に適合しているかをチェックするので、申請書に用途が書いていなければ許可されません（都市計画法 33 条 1 項 1 号）。（テキスト p 558 Q23 参照）

（３）誤りです。開発許可に関する論点です。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、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければなりません（都市計画法 38 条）。従って、知事に報告してその同意を得る必要はないので、本肢は誤りです。開発許可を受けた者は、開発許可申請書の記載事項の変更をしようとする場合は、原則として、都道府県知事の許可を受けなければなりません。ただし、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れば足り、同意は不要です（都市計画法 35 条の 2）。（テキスト p 557 Q22 参照）

（４）誤りです。都市計画制限の建築制限に関する論点です。開発許可を受けた開発区域内の土地では、工事完了公告があるまでの間は、原則として、建築物を建築し、又は特定工作物を建設することはできません。しかし、工事用の仮設建築物を建築することはできます。それには、都道府県知事の承認を受ける必要はありません。（テキスト p 562 Q30 参照）

【正解】（２）

2. 建築基準法（H29-18）

【問題 18】（H29-18）建築基準法

建築基準法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 鉄筋コンクリート造であって、階数が2の住宅を新築する場合において、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、当該建築物を使用することができる。
- 2 長屋の各戸の界壁は、小屋裏又は天井裏に達するものとしなければならない。
- 3 下水道法に規定する処理区域内においては、便所は、汚水管が公共下水道に連結された水洗便所としなければならない。
- 4 ホテルの用途に供する建築物を共同住宅（その用途に供する部分の床面積の合計が300平方メートル）に用途変更する場合、建築確認は不要である。

【解説】

1 正しいです。建築確認の仮使用についての論点です。木造以外の建築物（例えば、鉄筋コンクリート造の建築物）で、階数が2以上、延べ面積が200平方メートル超のいずれかに該当するものは、大規模建築物に該当します。大規模建築物の新築、増改築等の一定の工事の場合、検査済証の交付を受けた後でなければ、原則、その建築物を使用することができません。ただし、「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」、「建築主事及び指定確認検査機関が国土交通大臣の定める基準に適合していることを認めたとき」、「工事完了の申請が受理された日から7日を経過したとき」には、検査済証の交付前であっても仮使用することができます。（テキスト p 557、Q20 参照）

2 正しいです。単体規定の論点です。建築基準法 30 条において、「長屋又は共同住宅の各戸の界壁は、小屋裏又は天井裏に達するものとするほか、その構造を遮音性能（隣接する住戸からの日常生活に伴い生ずる音を衛生上支障がないように低減するために界壁に必要とされる性能のことです）に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、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としなければならない。」と規定されています。（テキスト p 558、Q22 参考）

3 正しいです。単体規定の論点です。建築基準法 31 条 1 項において、下水道法に規定する処理区域内における便所は、汚水管が公共下水道に連結された水洗便所としなければならないとされています。（テキスト p 558、Q22 参考）

4 誤りです。建築確認についての論点です。特殊建築物（延べ面積 100 平方メートル超）への「用途変更」については、原則として建築確認が必要となります。

（テキスト p 558、Q3 参照）

【正解】 4

2. 建築基準法（H29－19）

【問題 19】（H29－19）建築基準法

建築基準法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 都市計画区域又は準都市計画区域内における用途地域の指定のない区域内の建築物の建ぺい率の上限値は、原則として、法で定めた数値のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるものとなる。
- 2 第二種中高層住居専用地域内では、原則として、ホテル又は旅館を建築することができる。
- 3 幅員4m以上であり、法が施行された時点又は都市計画区域若しくは準都市計画区域に入った時点で現に存在する道は、特定行政庁の指定がない限り、法上の道路とはならない。
- 4 建築物の前面道路の幅員により制限される容積率について、前面道路が2つ以上ある場合には、これらの前面道路の幅員の最小の数値（12m未満の場合に限る。）を用いて算定する。

【解説】

1 正しいです。建ぺい率についての論点です。建築基準法53条1項6号において、「都市計画区域又は準都市計画区域内における用途地域の指定のない区域内の建築物の建ぺい率の上限値は、原則として、10分の3、10分の4、10分の5、10分の6、10分の7のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるものとなる。」と規定されています。（テキストp588、Q29参考）

2 誤りです。用途制限についての論点です。ホテル又は旅館については、用途に供する部分の床面積が3,000平方メートルを超える場合には、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、工業地域、工業専用地域には、建築することができません。用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートル以下の場合には、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、工業地域、工業専用地域には、建築することができません。よって、第2種中高層住居専用地域内では、原則として、ホテル又は旅館を建築することができません。（テキストp585、Q28参照）

3 誤りです。道路についての論点です。建築基準法42条1項3号において、「幅員4m以上であり、法が施行された時点又は都市計画区域若しくは準都市計画区域に入った時点で現に存在する道は、建築基準法上の道路となる。」と規定されています。よって、特定行政庁の指定がなくても建築基準法上の道路となります。（テキストp581、Q24参照）

4 誤りです。容積率についての論点です。建築基準法52条2項において、「建築物の前面道路の幅員により制限される容積率について、前面道路が2つ以上ある場合には、これらの前面道路の幅員の最大の数値を用いて算定する。」と規定されています。

（テキストp590、Q30参照）

【正解】1

2. 建築基準法 (H28-18)

【問 18】(H28-18) 建築基準法

建築基準法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 防火地域にある建築物で、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。
2. 高さ 30mの建築物には、原則として非常用の昇降機を設けなければならない。
3. 準防火地域内においては、延べ面積が 2,000 m²の共同住宅は準耐火建築物としなければならない。
4. 延べ面積が 1,000 m²を超える耐火建築物は、防火上有効な構造の防火壁によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ 1,000 m²以内としなければならない。

【解説】

1 正しいです。防火地域についての論点です。民法において、建築物を建築するには、隣地境界線から 50cm 以上離すことが求められています。しかし、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ます。

(テキスト p 600 Q39 参照)

2 誤りです。非常用昇降機についての論点です。高さ 31m超の建築物には、原則として非常用の昇降機を設けなければなりません。高さ 30mであれば、それは不要です。(テキスト p 578 Q22 参照)

3 誤りです。準防火地域についての論点です。準防火地域内においては、地階を除く階数が 4 以上である建築物又は延べ面積が 1,500 m²を超える建築物は、原則として、耐火建築物としなければなりません。(テキスト p 599 Q38 参照)

4 誤りです。耐火建築物についての論点です。延べ面積が 1,000 m²を超える建築物(耐火・準耐火建築物を除く)は、防火上有効な構造の防火壁によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ 1,000 m²以内としなければなりません。ただし、耐火建築物又は準耐火建築物等については、この規定は適用されません。(テキスト p 602 Q44 参照)

【正解】 1

2. 建築基準法（H28-19）

【問 19】（H28-19）建築基準法

建築基準法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 特定行政庁が許可した場合、第一種低層住居専用地域内においても飲食店を建築することができる。
2. 前面道路の幅員による容積率制限は、前面道路の幅員が 12m 以上ある場合は適用されない。
3. 公園内にある建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものについては、建ぺい率の制限は適用されない。
4. 第一種住居地域内における建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、当該地域に関する都市計画においてその限度が定められた場合には、当該限度以上でなければならない。

【解説】

1 正しいです。建築物の用途制限についての論点です。飲食店は、第一種低層住居専用地域に建築することができません。ただし、特定行政庁の許可があれば、用途制限に反する建築物であっても、建築することができます。（テキスト p 585 Q28 参照）

2 正しいです。容積率についての論点です。前面道路の幅員による容積率制限は、前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員の最大のもので）の幅員が 12m 未満である場合に適用されます。従って、「12m 以上ある場合」には適用されません。（テキスト p 581 Q24 参照）

3 正しいです。建ぺい率についての論点です。公園、広場、道路、川その他これらに類するもの内にある建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものについては、建ぺい率の制限は適用されません。（テキスト p 589 Q29 参照）

4 誤りです。境界線についての論点です。第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、当該地域に関する都市計画において外壁の後退距離の限度が定められた場合においては、政令で定める場合を除き、当該限度以上でなければなりません。（テキスト p 592 Q31 参照）

【正解】 4

2. 建築基準法（H27-17）

【問題 17】（H27-17）

建築基準法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 防火地域及び準防火地域外において建築物を改築する場合で、その改築に係る部分の床面積の合計が 10 m²以内であるときは、建築確認は不要である。
- 2 都市計画区域外において高さ 12m、階数が 3 階の木造建築物を新築する場合、建築確認が必要である。
- 3 事務所の用途に供する建築物をホテル（その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²）に用途変更する場合、建築確認は不要である。
- 4 映画館の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 300 m²であるものの改築をしようとする場合、建築確認が必要である。

【解説】

- 1 正しいです。防火地域及び準防火地域外において建築物を増改築・移転しようとする場合で、その増改築・移転に係る部分の床面積の合計が 10 m²以内であるときは、建築確認を受ける必要はありません。（テキスト p 569 Q4 参照）
- 2 正しいです。都市計画区域外の建物であっても、大規模建築物に該当する場合には、建築確認の対象となります。木造の建築物で大規模建築物に該当するのは、① 3 階建て以上、② 延べ面積 500 m² 超、③ 高さ 13m 超、④ 軒高 9 m 超のいずれかに当てはまる場合です。本肢の建築物は、3 階建てであるため、要件①に該当し、新築にあたり、建築確認が必要です。（テキスト p 568 Q3 参照）
- 3 誤りです。建築確認を必要とする特殊建築物とは、床面積が 100 m² 超のものです。事務所をホテル（特殊建築物）に用途変更する場合で、その床面積（500 m²）が 100 m² を超えていることから、建築確認を受ける必要があります。（テキスト p 568 Q3 参照）
- 4 正しいです。建築確認を必要とする特殊建築物とは、床面積が 100 m² 超のものです。本肢の映画館は、特殊建築物に該当し、300 m² であることから、その改築にあたっては、建築確認が必要となります。（テキスト p 568 Q3 参照）

【正解】 3

2. 建築基準法（H27-18）

【問題 18】（H27-18）

建築基準法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、エレベーターの昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は、一定の場合を除き、算入しない。
- 2 建築物の敷地が建ぺい率に関する制限を受ける地域又は区域の2以上にわたる場合においては、当該建築物の建ぺい率は、当該各地域又は区域内の建築物の建ぺい率の限度の合計の2分の1以下でなければならない。
- 3 地盤面下に設ける建築物については、道路内に建築することができる。
- 4 建築協定の目的となっている建築物に関する基準が建築物の借主の権限に係る場合においては、その建築協定については、当該建築物の借主は、土地の所有者等とみなす。

【解説】

- 1 正しいです。容積率の算定の基礎となる延べ面積には、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は、算入しません。（テキスト p 591 Q30 参照）
- 2 誤りです。敷地が容積率の異なる地域にまたがる場合、その敷地の容積率の限度は、それぞれの地域に属する敷地の割合に応じて按分計算により算出された数値となります。したがって、「各地域又は区域内の建築物の建ぺい率の限度の合計の2分の1以下」とする記述が誤りです。（テキスト p 589 Q29 参照）
- 3 正しいです。建築物は、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、①地盤面下に設ける建築物、②公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で特定行政庁が通行上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものについては、例外的に建築できます。（テキスト p 584 Q27 参照）
- 4 正しいです。建築協定の目的となっている建築物に関する基準が建築物の借主の権限に係る場合においては、その建築協定については、当該建築物の借主は、土地の所有者等とみなされます。（テキスト p 580 Q23 参照）

【正解】 2

2. 建築基準法（H26-17）

【問題 17】（H26-17）

建築基準法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 住宅の地上階における居住のための居室には、採光のための窓その他の開口部を設け、その採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して7分の1以上としなければならない。
- 2 建築確認の対象となり得る工事は、建築物の建築、大規模の修繕及び大規模の模様替であり、建築物の移転は対象外である。
- 3 高さ15mの建築物には、周囲の状況によって安全上支障がない場合を除き、有効に避雷設備を設けなければならない。
- 4 準防火地域内において建築物の屋上に看板を設ける場合は、その主要な部分を不燃材料で造り、又は覆わなければならない。

【解説】

- 1 正しいです。住宅の居室には、採光のため、床面積の7分の1以上の面積の開口部を設けなければなりません。（テキスト p 578 Q22 参照）
- 2 誤りです。建築確認は、建築物の建築や大規模の修繕、大規模の模様替、そして用途の変更について必要となります。このうち、「建築」とは、建築物の新築・増築・改築・移転のことをいいます。したがって、建築物の移転も、建築確認の対象となります。（テキスト p 568 Q3 参照）
- 3 誤りです。避雷設備の設置が必要となるのは、高さが20mを超える建築物です。本肢の建物は、高さ15mであることから、避雷設備の設置は不要です。（テキスト p 578 Q22 参照）
- 4 誤りです。防火地域内にある看板・広告塔などの工作物で、建築物の屋上に設けるもの又は高さ3メートルを超えるものは、主要部分を不燃材料で造り、又はおおわなければなりません。準防火地域ではこのような規制はありません。本肢は、準防火区域内の場合であり、このような義務はありません。（テキスト p 601 Q42 参照）

【正解】 1

2. 建築基準法（H26-18）

【問題 18】（H26-18）

建築基準法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 店舗の用途に供する建築物で当該用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m²を超えるものは、原則として工業地域内では建築することができない。
- 2 学校を新築しようとする場合には、法第 48 条の規定による用途制限に適合するとともに、都市計画により敷地の位置が決定されていなければ新築することができない。
- 3 特別用途地区内においては、地方公共団体は、国土交通大臣の承認を得て、条例で、法第 48 条の規定による建築物の用途制限を緩和することができる。
- 4 都市計画において定められた建ぺい率の限度が 10 分の 8 とされている地域外で、かつ、防火地域内にある耐火建築物の建ぺい率については、都市計画において定められた建ぺい率の数値に 10 分の 1 を加えた数値が限度となる。

【解説】

1 正しいです。店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場などの建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m²を超えるものは、近隣商業地域、商業地域、準工業地域にしか建築できません。したがって、工業地域内では建築することができません。（テキスト p 585 Q28 参照）

2 誤りです。都市計画により敷地の位置が決定されていなければ新築することができないのは、卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ゴミ焼却場などの建築物に限られます。学校は、これに含まれないため、同法 48 条の用途制限に適合していれば、新築することができます。

3 正しいです。特別用途地区とは、「用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区」のことです。特別用途地区内においては、建築物の建築の制限・禁止について、地方公共団体の条例で定めることができます。地方公共団体は、国土交通大臣の承認を得て、条例で、用途地域で定める建築物の用途に関する制限を緩和することができます。（テキスト p 603 Q46 参照）

4 正しいです。①建ぺい率の限度が 10 分の 8 とされている地域「外」で、②防火地域内にある耐火建築物については、都市計画において定められた建ぺい率の数値に 10 分の 1 を加えた数値建ぺい率の限度となります。（テキスト p 588 Q29 参照）

【正解】 2

2. 建築基準法（H25-17）

建築基準法に関する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

ア 一室の居室で天井の高さが異なる部分がある場合、室の床面から天井の一番低い部分までの高さが2.1m以上でなければならない。

イ 3階建ての共同住宅の各階のバルコニーには、安全上必要な高さが1.1m以上の手すり壁、さく又は金網を設けなければならない。

ウ 石綿以外の物質で居室において衛生上の支障を生ずるおそれがあるものとして政令で定める物質は、ホルムアルデヒドのみである。

エ 高さが20mを超える建築物には原則として非常用の昇降機を設けなければならない。

1 一つ

2 二つ

3 三つ

4 四つ

【解説】

単体規定についての論点です。

ア. 誤りです。居室の天井の高さは、2.1以上で、室の床から測り、一室で天井の高さが異なる部分がある場合には、その平均の高さによります。

イ. 誤りです。屋上広場又は2階以上の階にあるバルコニーには、安全上必要な高さが1.1m以上の手すり壁、さく又は金網を設けなければなりません。

ウ. 誤りです。石綿以外の物質で居室において衛生上の支障を生ずるおそれがあるものとして政令で定める物質は、ホルムアルデヒドのほかにクロルピリホスがあります。（テキストp578 Q22 参照）

エ. 誤りです。高さ31mを超える建築物には、原則として非常用昇降機を設けなければなりません。（テキストp578 Q22 参照）

従って、アからエすべて誤りであり、肢4が正解です。

【正解】 4

2. 建築基準法（H25-18）

建築基準法（以下この間において「法」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 地方公共団体は、延べ面積が1,000㎡を超える建築物の敷地が接しなければならない道路の幅員について、条例で、避難又は通行の安全の目的を達するために必要な制限を付加することができる。
- 2 建ぺい率の限度が10分の8とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物については、建ぺい率の制限は適用されない。
- 3 建築物が第二種中高層住居専用地域及び近隣商業地域にわたって存する場合で、当該建築物の過半が近隣商業地域に存する場合には、当該建築物に対して法第56条第1項第3号の規定（北側斜線制限）は適用されない。
- 4 建築物の敷地が第一種低層住居専用地域及び準住居地域にわたる場合で、当該敷地の過半が準住居地域に存する場合には、作業場の床面積の合計が100㎡の自動車修理工場は建築可能である。

【解説】

1. 正しいです。道路についての論点です。地方公共団体は、延べ面積が1,000㎡を超える建築物の敷地が接しなければならない道路の幅員について、条例で、避難又は通行の安全の目的を達するために必要な制限を付加することができます。
2. 正しいです。建ぺい率についての論点です。建ぺい率の限度が10分の8とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物については、建ぺい率の制限は適用されません。（テキストp588 Q29 参照）
3. 誤りです。斜線制限についての論点です。建築物が斜線制限の異なる地域にまたがる場合、それぞれに属する部分について斜線制限が適用されます。北側斜線制限は第一種・第二種低層住居専用地域及び第一種・第二種中高層住居専用地域に適用されます。従って、北側斜線制限は第二種中高層住居専用地域において適用されます。（テキストp598 Q37 参照）
4. 正しいです。用途制限についての論点です。建築物の敷地が異なる用途地域にまたがる時、建築物の用途制限は、敷地の過半が属する地域の制限が適用されます。そして、準住居地域においては、作業場の床面積の合計が100㎡の自動車修理工場は建築可能です。（テキストp585 Q28 参照）

【正解】 3

2. 建築基準法（H24-18）

建築基準法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

（1）建築基準法の改正により、現に存する建築物が改正後の建築基準法の規定に適合しなくなった場合、当該建築物は違反建築物となり、速やかに改正後の建築基準法の規定に適合させなければならない。

（2）事務所の用途に供する建築物を、飲食店（その床面積の合計 150 平方メートル）に用途変更する場合、建築主事又は指定確認検査機関の確認を受けなければならない。

（3）住宅の居室には、原則として、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、25 分の 1 以上としなければならない。

（4）建築主事は、建築主から建築物の確認の申請を受けた場合において、申請に係る建築物の計画が建築基準法令の規定に適合しているかを審査すれば足り、都市計画法等の建築基準法以外の法律の規定に適合しているかは審査の対象外である。

【解説】

（1）誤りです。既存不適格建築物に関する論点です。建築基準法の改正により、現に存する建築物が改正後の建築基準法の規定に適合しなくなった建築物を場合既存不適格建築物といいます。これについては、増改築する際に現行法の規定に適合させてゆくことになりません。

（2）正しいです。建築確認に関する論点です。床面積の合計 100 m²超の飲食店への用途変更の場合、建築主事又は指定確認検査機関の建築確認を受けなければならない。（テキスト p 568 Q3 参照）

（3）誤りです。単体規定に関する論点です。居室の換気は、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りません。（テキスト p 578 Q22 参照）

（4）誤りです。建築確認に関する論点です。建築確認においては、建築基準法等に適合しているか否かについて審査されます。「等」の中には建築基準法以外の都市計画法等の法律の規定も含まれます。例えば、審査対象の建築物が、都市計画法の用途制限に適合しているか否かについて審査されます。（テキスト p 572 Q10 参照）

【正解】（2）

2. 建築基準法（H24-19）

建築基準法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

（1）街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地内にある建物の建ぺい率については、特定行政庁の指定がなくとも都市計画において定められた建ぺい率の数値に10分の1を加えた数値が限度となる。

（2）第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内においては、建築物の高さは、12m又は15m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。

（3）用途地域に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度を定める場合においては、その最低限度は200平方メートルを超えてはならない。

（4）建築協定区域内の土地の所有者等は、特定行政庁から認可を受けた建築協定を変更又は廃止しようとする場合においては、土地所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、特定行政庁の認可を受けなければならない。

【解説】

（1）誤りです。建ぺい率に関する論点です。街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地内にある建物の建ぺい率については、特定行政庁の指定がなされた場合に都市計画において定められた建ぺい率の数値に10分の1を加えた数値が限度となります。（テキスト p 588 Q29 参照）

（2）誤りです。低層住宅の制限に関する論点です。第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内においては、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ることはできません。（テキスト p 593 Q33 参照）

（3）正しいです。建築物の敷地面積に関する論点です。用途地域に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度を定める場合においては、その最低限度は200平方メートルを超えることはできません。（テキスト p 592 Q32 参照）

（4）誤りです。建築協定に関する論点です。建築協定区域内の土地の所有者等は、特定行政庁から認可を受けた建築協定を変更又は廃止しようとする場合においては、土地所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、特定行政庁の認可を受けなければなりません。（テキスト p 580 Q23 参照）

【正解】（3）

2. 建築基準法（H23-18）

建築法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

（1）建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合、原則として、当該建築物の全部について防火地域内の建築物に関する規定が適用される。

（2）防火地域内においては、3階建て、延べ面積が200平方メートルの住宅は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。

（3）防火地域内において建築物の屋上に看板を設ける場合には、その主要な部分を難燃材料で造り、又はおおわなければならない。

（4）防火地域にある建築物は、外壁が耐火構造であっても、その外壁を隣地境界線に接して設けることはできない。

【解説】

（1）正しいです。防火に関する論点です。建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合、原則として、当該建築物の全部について厳しい規制である防火地域内の建築物に関する規定が適用されます。なお、建築物が防火壁によって区画されているときは、防火壁外の部分はそれぞれの地域の規定を適用することになります。（テキスト p 602 Q45 参照）

（2）誤りです。防火に関する論点です。防火地域内において、3階建て以上、又は延べ面積が100平方メートル超の住宅は、耐火建築物にしなければなりません。従って、本肢の場合、耐火建築物としなければならないが、準耐火建築物とすることはできません。

（テキスト p 599 Q38 参照）

（3）誤りです。防火に関する論点です。防火地域内において建築物の屋上に看板を設ける場合には、その主要な部分を不燃材料で造り、又はおおわなければならないが、難燃材料では、防火について不十分ということです。（テキスト p 601 Q42 参照）

（4）誤りです。防火に関する論点です。防火地域内にある建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物であり、しかも外壁が耐火構造であれば延焼のおそれがないことから、その外壁を隣地境界線に接して設けることができます。（テキスト p 600 Q39 参照）

【正解】（1）

2. 建築基準法（H23-19）

建築基準法(以下この間において「法」という。)に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。ただし、他の地域地区等の指定及び特定行政庁の許可については考慮しないものとする。

(1) 第二種住居地域内において、工場に併設した倉庫であれば倉庫業を営む倉庫の用途に供してもよい。

(2) 法が施行された時点で現に建築物が並んでいる幅員4m未満の道路は、特定行政庁の指定がなくとも法上の道路となる。

(3) 容積率の制限は、都市計画において定められた数値によるが、建築物の前面道路(前面道路が二以上あるときは、その幅員の最大のもの。)の幅員が12m未満である場合には、当該前面道路の幅員のメートルの数値に法第52条第2項各号に定められた数値を乗じたもの以下でなければならない。

(4) 建ぺい率の限度が10分の8とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物については、建ぺい率の限度が10分の9に緩和される。

【解説】

(1) 誤りです。建築物の用途制限に関する論点です。営業用の倉庫は、第二種住居地域内では建築できません。(テキスト p 586 Q28 参照)

(2) 誤りです。道路の規制に関する論点です。建築基準法上の道路のうち、法が施行された時点で現に建築物が並んでいる幅員4m未満の道路は、特定行政庁が指定した場合に道路とみなされます。(テキスト p 581 Q24 参照)

(3) 正しいです。容積率に関する論点です。容積率の制限は、都市計画において定められた数値と、建築物の前面道路(前面道路が二以上あるときは、その幅員の最大のもの。)の幅員が12m未満である場合には、当該前面道路の幅員のメートルの数値に法第52条第2項各号に定められた数値(法定乗数)を乗じたもの以下でなければなりません。(テキスト p 590 Q30 参照)

(4) 誤りです。建ぺい率に関する論点です。建ぺい率の限度が10分の8とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物については、建ぺい率の限度がなくなります(10分の10)。(テキスト p 588 Q29 参照)

【正解】 (3)

2. 建築基準法（H22-18）

3階建て、延べ面積600平方メートル、高さ10mの建築物に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

（1）当該建築物が木造であり、都市計画区域外に建築する場合は、確認済証の交付を受けなくとも、その建築工事に着手することができる。

（2）用途が事務所である当該建築物の用途を変更して共同住宅にする場合は、確認を受ける必要はない。

（3）当該建築物には、有効に避雷設備を設けなければならない。

（4）用途が共同住宅である当該建築物の工事を行う場合において、2階の床及びこれを支持するはりに鉄筋を配置する工事を終えたときは、中間検査を受ける必要がある。

【解説】

（1）誤りです。建築確認に関する論点です。木造の建築物で3以上の階数を有し、又は延べ面積が500㎡、高さが13mもしくは軒の高さが9mを超えるものは、建築確認が必要です。（テキストp568 Q3 参照）

（2）誤りです。建築確認に関する論点です。共同住宅等の大規模建築物については、用途変更の場合でも建築確認が必要です。（テキストp568 Q3 参照）

（3）誤りです。避雷設備の設置に関する論点です。高さ20mを超える建築物には、有効に避雷設備を設けなければなりません。従って、建築物のすべてについて避雷設備を設けなければならないわけではありません。（テキストp578 Q22 参照）

（4）正しいです。建築確認に関する論点です。共同住宅については、当該建築物の工事を行う場合において、2階の床及びこれを支持するはりに鉄筋を配置する工事を終えたときは、中間検査を受けなければなりません。（テキストp574 Q14 参照）

【正解】（4）

2. 建築基準法（H22-19）

建築物の用途規制に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、誤っているものはどれか。ただし、用途地域以外の地域地区等の指定及び特定行政庁の許可は考慮しないものとする。

（1）建築物の敷地が工業地域と工業専用地域にわたる場合において、当該敷地の過半が工業地域内であるときは、共同住宅を建築することができる。

（2）準住居地域内においては、原動機を使用する自動車修理工場で作業場の床面積の合計が150平方メートルを超えないものを建築することができる。

（3）近隣商業地域内において映画館を建築する場合は、客席の部分の床面積の合計が200平方メートル未満となるようにしなければならない。

（4）第一種低層住居専用地域内においては、高等学校を建築することができるが、高等専門学校を建築することはできない。

【解説】

（1）正しいです。用途制限に関する論点です。用途地域の内外にわたる場合においては、その建築物又はその敷地の全部について、敷地の過半が属する区域の規定を適用します。従って、工業地域の規制が適用されます。共同住宅は、工業地域内においては建築ができます。（テキスト p 585 Q28 参照）

（2）正しいです。用途制限に関する論点です。床面積の合計が150㎡を超えない自動車修理工場は、準住居地域内において建築ができます。（テキスト p 585 Q28 参照）

（3）誤りです。用途制限に関する論点です。近隣商業地域内においては、映画館を建築することができます。（テキスト p 585 Q28 参照）

（4）正しいです。用途制限に関する論点です。第一種低層住居専用地域内においては、高等学校を建築することができますが、高等専門学校・大学を建築することはできません。（テキスト p 585 Q28 参照）

【正解】（3）

2. 建築基準法（H21-18）

建築基準法に関する次のアからエまでの記述のうち、正しいものはいくつあるか。

（ア）準都市計画区域（都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。）内に建築する木造の建築物で、2の階数を有するものは、建築確認を必要としない。

（イ）防火地域内において建築物を増築する場合で、その増築に係る部分の床面積の合計が100㎡以内であるときは、建築確認は不要である。

（ウ）都道府県知事は、建築主事から構造計算適合性判定を求められた場合においては、原則として、当該構造計算適合性判定を求められた日から1月以内にその結果を記載した通知書を建築主事に交付しなければならない。

（エ）指定確認検査機関は、確認済証の交付をしたときは、一定の期間内に、確認審査報告書を作成し、当該確認済証の交付に係る建築物の計画に関する一定の書類を添えて、これを特定行政庁に提出しなければならない。

- （1）一つ
- （2）二つ
- （3）三つ
- （4）四つ

【解説】

（ア）誤りです。建築確認に関する論点です。木造2階建ての建築物を新築する場合、準都市計画区域においては建築確認が必要です。（テキスト p 568 Q3 参照）

（イ）誤りです。建築確認に関する論点です。防火地域内において建築物を増築する場合、増築に係る面積が10㎡を超える場合には建築確認が必要です。（テキスト p 569 Q4 参照）

（ウ）誤りです。建築確認に関する論点です。都道府県知事は、建築主事から構造計算適合性判定を求められた場合、原則として、当該構造計算適合性判定を求められた日から14日以内に、その結果を記載した通知書を建築主事に交付しなければなりません。（テキスト p 572 Q10 参照）

（エ）正しいです。建築確認に関する論点です。指定確認検査機関は、確認済証の交付をしたときは、一定の期間内に、確認審査報告書を作成し、当該確認済証の交付に係る建築物の計画に関する一定の書類を添えて、これを特定行政庁に提出しなければなりません。（テキスト p 573 Q11 参照）

正しいものは、（エ）のみです。

【正解】（1）

2. 建築基準法（H21-19）

建築基準法(以下この問において「法」という。)に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

(1) 高度地区内においては、建築物の高さは、高度地区に関する地方公共団体の条例において定められた内容に適合するものでなければならない。

(2) 認可の公告のあった建築協定は、その公告のあった日以後に協定の目的となっている土地の所有権を取得した者に対しても、効力がある。

(3) 商業地域内にある建築物については、法第56条の2第1項の規定による日影規制は、適用されない。ただし、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、高さ10mを超える建築物については、この限りでない。

(4) 特別用途地区内においては、地方公共団体は、その地区の指定の目的のために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、条例で、法第48条の規定による建築物の用途制限を緩和することができる。

【解説】

(1) 誤りです。都市計画決定による制限に関する論点です。高度地区内においては、建築物の高さは、都市計画で定められた内容に適合するものでなければなりません。(テキスト p 603 Q46 参照)

(2) 正しいです。建築協定に関する論点です。建築協定は、その公告のあった日以後に協定の目的となっている土地の所有権を取得した者に対しても効力があります。(テキスト p 580 Q23 参照)

(3) 正しいです。日影規制に関する論点です。商業地域内にある建築物については、日影規制は適用されません。しかし、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高さ10mを超える建築物については、この限りではありません。(テキスト p 594 Q34 参照)

(4) 正しいです。都市計画決定による制限に関する論点です。特別用途地区内において、地方公共団体は、その地区の指定の目的のために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、条例で、建築物の用途制限を緩和することができます。(テキスト p 603 Q46 参照)

【正解】(1)

2. 建築基準法（H20-20）

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合(以下この問において「建ぺい率」という。)及び建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(以下この問において「容積率」という。)に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、誤っているものはどれか。

(1) 建ぺい率の限度が 80%とされている防火地域内にある耐火建築物については、建ぺい率による制限は適用されない。

(2) 建築物の敷地が、幅員 15m以上の道路(以下「特定道路」という。)に接続する幅員 6m以上 12m未満の前面道路のうち、当該特定道路からの延長が 70m以内の部分において接する場合における当該敷地の容積率の限度の算定に当たっては、当該敷地の前面道路の幅員は、当該延長及び前面道路の幅員を基に一定の計算により算定した数値だけ広いものとみなす。

(3) 容積率を算定する上では、共同住宅の共用の廊下及び階段部分は、当該共同住宅の延べ面積の 3分の1を限度として、当該共同住宅の延べ面積に算入しない。

(4) 隣地境界線から後退して壁面線の指定がある場合において、当該壁面線を越えない建築物で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建ぺい率は、当該許可の範囲内において建ぺい率による制限が緩和される。

【解説】

(1) 正しいです。建ぺい率に関する論点です。建ぺい率の限度が 80%とされている区域内にあり、かつ、防火地域内にもある耐火建築物には、建ぺい率による制限は適用されません(建築基準法 53 条 5 項 1 号、1 項 2 号～4 号)。(テキスト p 588 Q29 参照)

(2) 正しいです。容積率に関する論点です。①建築物の敷地(特定道路側の境界線)が、特定道路(幅員 15m以上の道路)から 70m以内にあり、かつ、②敷地の前面道路が幅員 6m以上 12m未満の場合の容積率の限度の算定では、前面道路の幅員に、法定乗数を乗じた数値で容積率計算をすることができます(建築基準法 52 条 9 項)。(テキスト p 590 Q30 参照)

(3) 誤りです。容積率に関する論点です。建築物の容積率を算定する際の延べ面積には、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は、算入しません(建築基準法 52 条 6 項)。なお、共同住宅の共用の廊下として、マンションのエントランスルーム、エレベーターホール(エレベーター)の床面積も、延べ面積不算入の対象になりますが、エレベーターの面積は延べ面積の算入対象となります。(テキスト p 590 Q30 参照)

(4) 正しいです。建ぺい率に関する論点です。「隣地境界線から後退して壁面線の指定がある場合」又は「地区整備計画等として条例で定める壁面の位置の制限がある場合」は、当該壁面線又は壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物(ひさしその他の建築物の部分で政令で定めるものを除く)で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建ぺい率は、その許可の範囲内で、建ぺい率の限度を超えることができます(建築基準法 53 条 4 項)。(テキスト p 588 Q29 参照)

【正解】(3)

2. 建築基準法（H20-21）

建築基準法(以下この問において「法」という。)に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。ただし、用途地域以外の地域地区等の指定及び特定行政庁の許可は考慮しないものとする。

(1) 店舗の用途に供する建築物で当該用途に供する部分の床面積の合計が 20,000 m²であるものは、準工業地域においては建築することができるが、工業地域においては建築することができない。

(2) 第一種住居地域において、カラオケボックスで当該用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²であるものは建築することができる。

(3) 建築物が第一種中高層住居専用地域と第二種住居地域にわたる場合で、当該建築物の敷地の過半が第二種住居地域内に存するときは、当該建築物に対して法第 56 条第 1 項第 3 号の規定による北側高さ制限は適用されない。

(4) 第一種中高層住居専用地域において、火葬場を新築しようとする場合には、都市計画により敷地の位置が決定されていれば新築することができる。

【解説】

(1) 正しいです。用途制限に関する論点です。大規模集客施設（店舗・劇場・飲食店等の用途に供する床面積の合計が 1 万 m²超の都市計画法での特定大規模建築物）、つまり、ショッピングモールについては、近隣商業地域、商業地域、準工業地域以外の区域では、原則として、建築できません(建築基準法 48 条 6 項、7 項、11 項、13 項、別表第二(へ)項 6 号、(と)項 6 号、(る)項 7 号、(ち)、(り)、(ぬ)の各項)。従って、工業地域では、建築できません。(テキスト p 585 Q28 参照)

(2) 誤りです。用途制限に関する論点です。カラオケボックスは、第二種住居施設から工業専用地域において建築することができます。(テキスト p 585 Q28 参照)

(3) 誤りです。北側斜線制限に関する論点です。建築物が 2 以上の用途地域にわたる場合、北側斜線制限は、建築物部分に属する用途地域ごとに、制限が適用されます(建築基準法・56 条 5 項)。(テキスト p 598 Q37 参照)

(4) 誤りです。用途制限に関する論点です。都市計画区域内の火葬場の建築については、用途地域(48 条)と、特殊建築物の位置規制(51 条)の双方の規定に、適合していなければなりません。(テキスト p 585 Q28 参照)

【正解】(1)

2. 建築基準法（H19-19）

建築基準法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) 建築主は、共同住宅の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 180 m²であるものの大規模の修繕をしようとする場合、当該工事に着手する前に、当該計画について建築主事の確認を受けなければならない。

(2) 居室を有する建築物の建築に際し、飛散又は発散のおそれがある石綿を添加した建築材料を使用するときは、その居室内における衛生上の支障がないようにするため、当該建築物の換気設備を政令で定める技術的基準に適合するものとしなければならない。

(3) 防火地域又は準防火地域において、延べ面積が 1,000 m²を超える建築物は、すべて耐火建築物としなければならない。

(4) 防火地域又は準防火地域において、延べ面積が 1,000 m²を超える耐火建築物は、防火上有効な構造の防火壁で有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ 1,000 m²以内としなければならない。

【解説】

(1) 正しいです。建築確認に関する論点です。共同住宅（マンション）は、特殊建築物です（建築基準法 2 条 2 号、別表第一（イ）欄（2））。その用途に供する部分の床面積の合計が 100 m²を超えるものの大規模な修繕をするには、工事に着手する前に、あらかじめ建築確認を受けなければなりません（建築基準法 6 条 1 項 1 号）。（テキスト p 568 Q3 参照）

(2) 誤りです。単体規定に関する論点です。居室を有する建築物で、建築材料や換気設備を政令で定める技術的基準に適合しなければならないものは、クロルピリホス又はホルムアルデヒドに関してのもので（建築基準法 32 条の 2 第 3 号、施行令 20 条の 5）。（テキスト p 578 Q22 参照）

(3) 誤りです。防火に関する論点です。延べ面積が 1,000 m²を超える建築物については、階数は考えずに、延べ面積だけで判定します。防火地域で耐火建築物にしなければならないのは、延べ面積が 100 m²超のときであり（建築基準法 61 条）、準防火地域で耐火建築物にしなければならないのは、延べ面積が 1,500 m²超のときです（建築基準法 62 条 1 項）。従って、防火地域では、延べ面積が 1,000 m²を超える建築物の場合は耐火建築物にしなければなりません。準防火地域では、延べ面積が 1,000 m²を超える建築物の場合は、耐火建築物又は準耐火建築物のどちらかにすればよいのです。（テキスト p 599 Q38 参照）

(4) 誤りです。防火に関する論点です。延べ面積が 1,000 m²を超える建築物は、防火上有効な構造の防火壁によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ 1,000 m²以内としなければなりません（建築基準法 26 条 1 項）。しかし、耐火建築物や準耐火建築物については、この規定は除外されています（建築基準法 26 条 1 項 1 号）。（テキスト p 602 Q44 参照）

【正解】 (1)

2. 建築基準法（H19-22）

第二種低層住居専用地域に指定されている区域内の土地(以下この間において「区域内の土地」という。)に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。ただし、特定行政庁の許可については考慮しないものとする。

(1) 区域内の土地においては、美容院の用途に供する部分の床面積の合計が 100 m²である 2 階建ての美容院を建築することができない。

(2) 区域内の土地においては、都市計画において建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の限度を 2m 又は 1.5m として定めることができる。

(3) 区域内の土地においては、高さが 9m を超える建築物を建築することはできない。

(4) 区域内の土地においては、建築物を建築しようとする際、当該建築物に対する建築基準法第 56 条第 1 項第 2 号のいわゆる隣地斜線制限の適用はない。

【解説】

(1) 誤りです。用途制限に関する論点です。第二種低層住居専用地域内では、美容院の用途に供する部分が、床面積の合計 150 m²以下で、かつ、3 階以上にあるものでなければ、特定行政庁の許可がなくても建築することができます(建築基準法 48 条 2 項、別表第二(ろ)2 号、施行令 130 条の 5 の 2 第 2 号)。(テキスト p 585 Q28 参照)

(2) 誤りです。低層住宅の制限に関する論点です。第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内では、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離(外壁の後退距離)の限度を、都市計画で、1.5m 又は 1m に定めることができます(建築基準法 54 条)。(テキスト p 592 Q31 参照)

(3) 誤りです。低層住宅の制限に関する論点です。第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内での建築物の高さは、10m 又は 12m のうち、都市計画で定められた建築物の高さの限度を超えることはできません(建築基準法 55 条 1 項)。(テキスト p 593 Q33 参照)

(4) 正しいです。隣地斜線制限に関する論点です。第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内では、隣地斜線制限は適用されません(建築基準法 56 条 1 項 2 号)。(テキスト p 597 Q36 参照)

【正解】 (4)

2. 建築基準法（H18-21）

建築基準法(以下この問において「法」という。)に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) 法第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4m未満の道路法による道路は、特定行政庁の指定がなくとも法上の道路とみなされる。

(2) 法第42条第2項の規定により道路の境界線とみなされる線と道との間の部分の敷地が私有地である場合は、敷地面積に算入される。

(3) 法第42条第2項の規定により道路とみなされた道は、実際は幅員が4m未満であるが、建築物が当該道路に接道している場合には、法第52条第2項の規定による前面道路の幅員による容積率の制限を受ける。

(4) 敷地が法第42条に規定する通路に2m以上接道していなくても、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて利害関係者の同意を得て許可した場合には、建築物を建築してもよい。

【解説】

(1) 誤りです。道路に関する論点です。都市計画区域又は準都市計画区域に編入され、建築基準法の集団規定（同法第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未満の道であっても、特定行政庁によって指定されれば、建築基準法上の道路とみなされます(建築基準法42条2項)。しかし、特定行政庁の指定がなければ、建築基準法上の道路とはみなされないのです、誤りです。(テキスト p 582 Q25 参照)

(2) 誤りです。道路に関する論点です。2項道路については、原則として、道路の中心線からの水平距離2mの線が、その道路と建築物の敷地との境界線とみなされます。建築物の敷地内であっても、道路の中心線から2mまでの部分は「道路」とみなされ、建築物の建築はもちろん、塀などの築造も認められません。また、建ぺい率や容積率の計算上でも、敷地面積に算入されません。(テキスト p 581 Q24 参照)

(3) 正しいです。道路に関する論点です。幅員12m未満の前面道路による容積率の制限は、その敷地が前面道路に接している建築物が受けることとなります(建築基準法52条2項)。2項道路も、建築基準法上の道路なので、この前面道路に該当します。(テキスト p 590 Q30 参照)

(4) 誤りです。道路に関する論点です。敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものの敷地については、接道義務は免じられています(建築基準法43条1項)。(テキスト p 583 Q26 参照)

【正解】 (3)

2. 建築基準法（H18-22）

建築基準法(以下この問において「法」という。)に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) 第二種中高層住居専用地域内における建築物については、法第56条第1項第3号の規定による北側斜線制限は適用されない。

(2) 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内における建築物については、法第56条第1項第2号の規定による隣地斜線制限が適用される。

(3) 隣地境界線上で確保される採光、通風等と同程度以上の採光、通風等が当該位置において確保されるものとして一定の基準に適合する建築物については、法第56条第1項第2号の規定による隣地斜線制限は適用されない。

(4) 法第56条の2第1項の規定による日影規制の対象区域は地方公共団体が条例で指定することとされているが、商業地域、工業地域及び工業専用地域においては、日影規制の対象区域として指定することができない。

【解説】

(1) 誤りです。北側斜線制限に関する論点です。第一種・第二種中高層住居専用地域のうち、日影規制の適用がない区域の建築物には、北側斜線制限が適用されます(建築基準法56条1項3号)。(テキスト p 598 Q37 参照)

(2) 誤りです。隣地斜線制限に関する論点です。第一種・第二種低層住居専用地域では、隣地斜線制限よりも厳しい10m又は12mの高さ制限があり、隣地斜線制限を適用する意味がないので、隣地斜線制限は適用されません(建築基準法56条1項2号)。(テキスト p 597 Q36 参照)

(3) 誤りです。隣地斜線制限に関する論点です。一定の位置において確保される採光、通風等と、同程度以上の採光、通風等が、当該位置において確保されるものとして政令で定める基準に適合する建築物については、北側斜線制限、隣地斜線制限、道路斜線制限とも、適用されません。(テキスト p 597 Q36 参照)

(4) 正しいです。日影規制に関する論点です。日影規制は、商業地域、工業地域、工業専用地域以外の用途地域で、地方公共団体が条例で指定する区域において適用されます(建築基準法56条の2第1項)。(テキスト p 594 Q34 参照)

【正解】 (4)

3. 国土利用計画法

【問 15】(H28-15) 国土法

国土利用計画法第 23 条に規定する届出（以下この問において「事後届出」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 市街化区域内の土地（面積 2,500 m²）を購入する契約を締結した者は、その契約を締結した日から起算して 3 週間以内に事後届出を行わなければならない。
2. A が所有する監視区域内の土地（面積 10,000 m²）を B が購入する契約を締結した場合、A 及び B は事後届出を行わなければならない。
3. 都市計画区域外に所在し、一団の土地である甲土地（面積 6,000 m²）と乙土地（面積 5,000 m²）を購入する契約を締結した者は、事後届出を行わなければならない。
4. 市街化区域内の甲土地（面積 3,000 m²）を購入する契約を締結した者が、その契約締結の 1 月後に甲土地と一団の土地である乙土地（面積 4,000 m²）を購入することとしている場合においては、甲土地の事後届出は、乙土地の契約締結後に乙土地の事後届出と併せて行うことができる。

【解説】

1 誤りです。事後届出についての論点です。市街化区域は 2,000 m²以上について届出が必要です。本肢は、2,500 m²であり、届出が必要です。その届出は、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りません。本肢は、「3 週間以内」である点が誤りです。（テキスト p 604 Q2 参照）

2 誤りです。事前届出の論点です。監視区域内の土地取引については、事前届出の対象となります。事後届出は、事前届出の対象区域以外での土地取引が対象となります。（テキスト p 604 Q2 参照）

3 正しいです。事後届出についての論点です。都市計画区域外は、10,000 m²以上について届出が必要です。届出が必要となる土地取引は、権利取得者を基準に一団の土地に該当するか否かを判断します。本肢の場合、権利取得者が 5,000 m²と 6,000 m²の土地の合計 11,000 m²の土地を購入する契約を締結したことになり、事後届出が必要となります。（テキスト p 605 Q3 参照）

4 誤りです。事後届出についての論点です。一団の土地の場合、個々の取引ごとに届出が必要となります。そして本肢の場合、甲土地も乙土地もそれぞれで面積要件を満たしていることから、個々の契約ごとに、2 週間以内に事後届出を行わなければなりません。（テキスト p 605 Q3 参照）

【正解】 3

3. 国土利用計画法

【問題 21】(H27-21)

国土利用計画法第 23 条の事後届出（以下この間において「事後届出」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 都市計画区域外においてAが所有する面積 12,000 m²の土地について、Aの死亡により当該土地を相続したBは、事後届出を行う必要はない。
- 2 市街化区域においてAが所有する面積 3,000 m²の土地について、Bが購入した場合、A及びBは事後届出を行わなければならない。
- 3 市街化調整区域に所在する農地法第3条第1項の許可を受けた面積 6,000 m²の農地を購入したAは、事後届出を行わなければならない。
- 4 市街化区域に所在する一団の土地である甲土地（面積 1,500 m²）と乙土地（面積 1,500 m²）について、甲土地については売買によって所有権を取得し、乙土地については対価の授受を伴わず賃借権の設定を受けたAは、事後届出を行わなければならない。

【解説】

- 1 正しいです。相続による土地の取得は、「対価を得て行われる移転又は設定」ではないため、「土地売買等の契約」に該当しません。したがって、事後届出の必要ありません。（テキスト p 608 Q7 参照）
- 2 誤りです。市街化区域で 3,000 m²の土地を売却する契約であり、事後届出の対象となります。しかし、このとき、事後届出をしなければならないのは、権利取得者であるBのみです。Aは、事後届出をする必要はありません。（テキスト p 604 Q2 参照）
3. 誤りです。市街化調整区域内では、5,000 m²以上の土地売買等が国土利用計画法の届出対象面積です。したがって、6,000 m²の土地取引は、届出が必要となりますが、農地法3条1項の許可を要する場合、つまり、農地の権利移動については、宅地の大規模取引と異なり地価高騰等の要因とならないため、事後届出を行う必要はありません。（テキスト p 608 Q7 参照）
- 4 誤りです。市街化区域内においては、2,000 m²以上の土地取引について事後届出が必要となります。甲土地については、1,500 m²であることから事後届出は不要です。また、乙土地については、権利金等の授受を伴わない賃貸借契約であるため、土地売買等の契約の契約に該当せず、事後届出は不要です。（テキスト p 608 Q7 参照）

【正解】 1

3. 国土利用計画法（H24-15）

国土利用計画法第23条の届出（以下この間において「事後届出」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

（1）土地売買等の契約による権利取得者が事後届出を行う場合において、当該土地に関する権利の移転の対価が金銭以外のものであるときは、当該権利取得者は、当該対価を時価を基準として金銭に見積もった額に換算して、届出書に記載しなければならない。

（2）市街化調整区域においてAが所有する面積4,000平方メートルの土地について、Bが一定の計画に従って、2,000平方メートルずつに分割して順次購入した場合、Bは事後届出を行わなければならない。

（3）C及びDが、E市が所有する都市計画区域外の24,000平方メートルの土地について共有持分50%ずつと定めて共同で購入した場合、C及びDは、それぞれ事後届出を行わなければならない。

（4）Fが市街化区域内に所有する2,500平方メートルの土地について、Gが銀行から購入資金を借り入れることができることを停止条件とした売買契約を、FとGとの間で締結した場合、Gが銀行から購入資金を借り入れることができることに確定した日から起算して2週間以内に、Gは事後届出を行わなければならない。

【解説】

事後届出に関する問題です。

（1）正しいです。対価に関する論点です。土地売買等の契約による権利取得者が事後届出を行う場合において、当該土地に関する権利の移転の対価が金銭以外のもの、例えば、代物弁済や土地の交換契約であるときは、当該権利取得者は、当該対価を時価を基準として金銭に見積もった額に換算して、届出書に記載することになります。（テキスト p 607 Q6 参照）

（2）誤りです。届出面積要件に関する論点です。市街化調整区域内の土地の届出面積は、5,000㎡（市街化区域内以外の都市計画区域）であり、本肢は4,000㎡であるため、事後届出は不要です。（テキスト p 605 Q3 参照）

（3）誤りです。適用除外に関する論点です。契約の当事者または一方が、地方公共団体である場合には、事後届出は不要です。（テキスト p 608 Q7 参照）

（4）誤りです。届出手続に関する論点です。事後届出は、契約締結日から2週間以内に届け出なければなりません。この契約は、停止条件付の場合であっても、契約成立日から2週間であり、条件成就日からではありません。（テキスト p 604 Q2 参照）

【正解】（1）

3. 国土利用計画法（H23-15）

国土利用計画法（以下この間において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、この間において「事後届出」とは、法第23条に規定する都道府県知事への届出をいう。

（1）都道府県知事は、法第24条第1項の規定による勧告に基づき当該土地の利用目的が変更された場合において、必要があると認めるときは、当該土地に関する権利の処分についてのあるせんその他の措置を講じなければならない。

（2）都道府県知事が、監視区域の指定について土地利用審査会の確認を受けられなかったときは、その旨を公告しなければならない。なお、監視区域の指定は、当該公告があったときは、その指定の時にさかのぼって、その効力を失う。

（3）Aが、市街化区域において、2,500平方メートルの工場建設用地を確保するため、そのうち、1,500平方メートルをB社から購入し、残りの1,000平方メートルはC社から贈与で取得した。この場合、Aは、事後届出を行う必要はない。

（4）Dが所有する市街化調整区域内の土地 5,000平方メートルとEが所有する都市計画区域外の土地 12,000平方メートルを交換した場合、D及びEは事後届出を行う必要はない。

【解説】

（1）誤りです。事後届出の勧告に関する論点です。事後届出において土地の利用目的が変更された場合、知事は当該土地に関する権利の処分についてのあるせんその他の措置を講じようように努めるとされていますが、努力義務にすぎません。（テキスト p 610 Q10 参照）

（2）誤りです。事前届出の監視区域に関する論点です。知事が監視区域を指定するときは、土地利用審査会及び関係市町村長の意見を聴いて指定します。監視区域の指定が先行し、事後的に土地利用審査会の確認を受けることはありません。（テキスト p 611 Q11 参照）

（3）正しいです。事後届出の対象に関する論点です。市街化区域内で事後届出の対象となる土地取引は、取得面積 2,000 m²以上の対価を得て行う権利の移転・設定です。本肢の場合、Aは合計で 2,500 m²の土地を取得していますが、C社から取得した 1,000 m²については、贈与によるもので対価的取引ではないため事後届出の取引にあたりません。従って、Aの届出対象面積は、1,500 m²となり 2,000 m²以下であるため、事後届出は不要です。

（テキスト p 605 Q3, p 606 Q4, p 607 Q5, Q6 参照）

（4）誤りです。事後届出の対象に関する論点です。事後届出の対象となる土地取引は、市街化区調整域内について取得面積 5,000 m²以上、都市計画区域外について 10,000 m²以上の対価を得て行う権利の移転・設定です。本肢の場合、市街化区調整域内の土地は 5,000 m²、都市計画区域外の土地は 12,000 m²で届出面積要件を充たしています。また、DとEの取引は、交換契約であり、対価性のある取引であることから、DもEもそれぞれ事後届出をしなければなりません。（テキスト p 605 Q3, p 606 Q4, p 607 Q5, Q6 参照）

【正解】（3）

3. 国土利用計画法（H22-15）

国土利用計画法第23条の都道府県知事への届出（以下この間において「事後届出」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

（1）宅地建物取引業者Aが、自ら所有する市街化区域内の5,000平方メートルの土地について、宅地建物取引業者Bに売却する契約を締結した場合、Bが契約締結日から起算して2週間以内に事後届出を行わなかったときは、A及びBは6月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられる場合がある。

（2）事後届出に係る土地の利用目的について、甲県知事から勧告を受けた宅地建物取引業者Cは、甲県知事に対し、当該土地に関する権利を買い取るべきことを請求することができる。

（3）乙市が所有する市街化調整区域内の10,000平方メートルの土地と丙市が所有する市街化区域内の2,500平方メートルの土地について、宅地建物取引業者Dが購入する契約を締結した場合、Dは事後届出を行う必要はない。

（4）事後届出に係る土地の利用目的について、丁県知事から勧告を受けた宅地建物取引業者Eが勧告に従わなかった場合、丁県知事は、その旨及びその勧告の内容を公表しなければならない。

【解説】

（1）誤りです。事後届出の届出義務者に関する論点です。事後届出は、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、つまり、権利取得者が、契約を締結した日から起算して、2週間以内に届出をしなければなりません。従って、罰則を受けるのは届出義務者である権利取得者のBのみです。（テキストp608 Q8 参照）

（2）誤りです。買取請求権に関する論点です。買取請求権は、規制区域における許可制で、不許可の処分を受けたときに行使できるとされています。事後届出には買取請求権は認められていません。（テキストp610 Q10, p614 Q15 参照）

（3）正しいです。事後届出の適用除外に関する論点です。当事者の一方又は双方が国又は地方自治体等である場合には、事後届出制の適用はありおません。従って、届出面積に該当する場合でも、届出は不要です。（テキストp608 Q7 参照）

（4）誤りです。勧告の内容に関する論点です。都道府県知事は、勧告をした場合において、その勧告を受けた者がその勧告に従わないときは、その旨及びその勧告の内容を公表することができます。従って、「公表しなければならない」という義務はありません。（テキストp610 Q10 参照）

【正解】（3）

3. 国土利用計画法（H21-15）

国土利用計画法第23条の都道府県知事への届出(以下この間において「事後届出」という。)に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) 宅地建物取引業者Aが都市計画区域外の10,000㎡の土地を時効取得した場合、Aは、その日から起算して2週間以内に事後届出を行わなければならない。

(2) 宅地建物取引業者Bが行った事後届出に係る土地利用目的について、都道府県知事が適正かつ合理的な土地利用を図るために必要な助言をした場合、Bがその助言に従わないときは、当該知事は、その旨及び助言の内容を公表しなければならない。

(3) 宅地建物取引業者Cが所有する市街化調整区域内の6,000㎡の土地について、宅地建物取引業者Dが購入する旨の予約をした場合、Dは当該予約を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。

(4) 宅地建物取引業者Eが所有する都市計画区域内外の13,000㎡の土地について、4,000㎡を宅地建物取引業者Fに、9,000㎡を宅地建物取引業者Gに売却する契約を締結した場合、F及びGはそれぞれ、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。

【解説】

(1) 誤りです。事後届出を要する取引に関する論点です。取得時効による土地の取得については、土地売買の取引に該当しないことから、事後届出は不要です。(テキストp608 Q7 参照)

(2) 誤りです。助言に関する論点です。助言に従わないときでも、知事は、その旨及び助言の内容を公表することはありません。(テキストp610 Q10 参照)

(3) 正しいです。事後届出に関する論点です。事後届出を要する取引面積は、市街化区域以外の都市計画区域については、5,000㎡です。市街化調整区域もこれに該当します。そして、土地取引には、対価を得て権利の設定をする場合には、予約も含まれます。(テキストp605 Q3 参照)

(4) 誤りです。事後届出に関する論点です。都市計画区域内外の土地取引の届出面積は、10,000㎡です。権利取得者であるF及びGは、それぞれ10,000㎡未満であることから、届出は不要です。(テキストp605 Q3 参照)

【正解】(3)

3. 国土利用計画法（H20-17）

国土利用計画法第23条に基づく都道府県知事への届出(以下この間において「事後届出」という。)に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) 宅地建物取引業者Aが所有する市街化区域内の1,500㎡の土地について、宅地建物取引業者Bが購入する契約を締結した場合、B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) 甲市が所有する市街化調整区域内の12,000㎡の土地について、宅地建物取引業者Cが購入する契約を締結した場合、C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。

(3) 個人Dが所有する市街化調整区域内の6,000㎡の土地について、宅地建物取引業者Eが購入する契約を締結した場合、E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。

(4) 個人Fが所有する都市計画区域外の30,000㎡の土地について、その子Gが相続した場合、Gは、相続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。

【解説】

(1) 誤りです。事後届出に関する論点です。市街化区域内での届出対象規模は、2,000㎡以上です。本肢では、1,500㎡であり、届出対象面積には達していないので、届出義務はありません。(テキストp605 Q3 参照)

(2) 誤りです。事後届出に関する論点です。市街化調整区域内の届出対象規模は、5,000㎡以上です。しかし、取引の当事者の一方又は双方が国・地方公共団体等の場合は、取引規模に関係なく届出義務はありません。(テキストp608 Q7 参照)

(3) 正しいです。事後届出に関する論点です。市街化調整区域内の届出対象規模は、5,000㎡以上です。本肢では、6,000㎡であり、届出対象規模に該当することから、契約を締結した日から起算して2週間以内に、事後届出をしなければなりません。(テキストp604 Q2, p605 Q3, p609 Q9 参照)

(4) 誤りです。事後届出に関する論点です。都市計画区域外の届出対象規模は、10,000㎡(1ha)以上です。しかし、相続により土地を取得した場合には、契約により取得したものではないことから対価性がなく、土地売買等の契約による取得には該当しません。従って、届け出る義務はありません。(テキストp608 Q7 参照)

【正解】(3)

3. 国土利用計画法（H19-17）

国土利用計画法第23条の届出(以下この間において「事後届出」という。)に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) 宅地建物取引業者であるAとBが、市街化調整区域内の6,000㎡の土地について、Bを権利取得者とする売買契約を締結した場合には、Bは事後届出を行う必要はない。

(2) 宅地建物取引業者であるCとDが、都市計画区域外の2haの土地について、Dを権利取得者とする売買契約を締結した場合には、Dは事後届出を行わなければならない。

(3) 事後届出が必要な土地売買等の契約により権利取得者となった者が事後届出を行わなかった場合には、都道府県知事から当該届出を行うよう勧告されるが、罰則の適用はない。

(4) 事後届出が必要な土地売買等の契約により権利取得者となった者は、その契約の締結後、1週間以内であれば市町村長を経由して、1週間を超えた場合には直接、都道府県知事に事後届出を行わなければならない。

【解説】

(1) 誤りです。事後届出に関する論点です。市街化調整区域内の事後届出対象面積は5,000㎡以上です。本肢の場合、Bが取得した土地は6,000㎡なので、事後届出をしなければなりません。(テキストp605 Q3 参照)

(2) 正しいです。事後届出に関する論点です。都市計画区域外の事後届出対象面積は、10,000㎡(1ha)以上です。本肢の場合、Dが取得した土地は2haであり、事後届出をしなければなりません。(テキストp605 Q3 参照)

(3) 誤りです。事後届出に関する論点です。事後届出をしなければならないのに、事後届出を行わなかった場合には、罰則が適用され、「6月以下の懲役又は100万円以下の罰金」に処せられます。しかし、都道府県知事から事後届出をするよう勧告を受けることはありません。(テキストp609 Q9 参照)

(4) 誤りです。事後届出に関する論点です。事後届出は、契約締結日から起算して2週間以内に、土地売買等の取引があった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ます。(テキストp604 Q2 参照)

【正解】 (2)

3. 国土利用計画法（H18-17）

国土利用計画法第23条の届出(以下この間において「事後届出」という。)に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) 土地売買等の契約を締結した場合には、当事者のうち当該契約による権利取得者は、その契約に係る土地の登記を完了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) 注視区域又は監視区域に所在する土地について、土地売買等の契約を締結しようとする場合には、国土利用計画法第27条の4又は同法第27条の7の事前届出が必要であるが、当該契約が一定の要件を満たすときは事後届出も必要である。

(3) 都道府県知事は、事後届出があった場合において、その届出書に記載された土地に関する権利の移転等の対価の額が土地に関する権利の相当な価額に照らし著しく適正を欠くときは、当該対価の額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。

(4) 事後届出が必要な土地売買等の契約を締結したにもかかわらず、所定の期間内にこの届出をしなかった者は、6月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられる。

【解説】

(1) 誤りです。事後届出に関する論点です。事後届出は、権利取得者が、締結した契約に係る土地が所在する市町村の長を経由して、都道府県知事に、契約締結日から起算して2週間以内に届け出なければなりません(国土利用計画法23条1項)。本肢は、「登記を完了した日から起算して2週間以内」としているのので、誤りです。(テキストp604 Q2 参照)

(2) 誤りです。事後届出に関する論点です。注視区域・監視区域・規制区域内に所在する土地について、土地売買等の契約を締結した場合は、事後届出をする必要はありません(国土利用計画法23条2項2項)。事前届出や許可を必要とする区域においては、改めて事後届出をさせて土地の利用目的を変更させる必要はないと考えられるからです。(テキストp604 Q2 参照)

(3) 誤りです。勧告に関する論点です。事後届出制では、土地利用目的の変更については勧告できますが、対価の額については勧告できません(国土利用計画法24条1項)。予定対価の額について勧告できるのは、注視区域・監視区域における事前届出制の場合です。(テキストp610 Q10 参照)

(4) 正しいです。罰則に関する論点です。事後届出や事前届出が必要であるのにしなかった場合は、6月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられます(国土利用計画法47条1号、2号)。(テキストp609 Q9 参照)

【正解】 (4)

4. 農地法 (H29-15)

【問題 15】(H29-15) 農地法

農地に関する次の記述のうち、農地法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 市街化区域内の農地を耕作のために借り入れる場合、あらかじめ農業委員会に届出をすれば、法第3条第1項の許可を受ける必要はない。
- 2 市街化調整区域内の4ヘクタールを超える農地について、これを転用するために所有権を取得する場合、農林水産大臣の許可を受ける必要がある。
- 3 銀行から500万円を借り入れるために農地に抵当権を設定する場合、法第3条第1項又は第5条第1項の許可を受ける必要がある。
- 4 相続により農地の所有権を取得した者は、遅滞なく、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。

【解説】

1 誤りです。農地法3条許可についての論点です。市街化区域内の農地を耕作目的で借り入れる場合においても、農地法3条1項の許可を受ける必要があります。市街化区域内の特例（農業委員会に届け出れば、許可が不要となる特例）については、農地法4条・農地法5条について適用されますが、農地法3条については適用されません。よって、「農業委員会に届出をすれば法第3条第1項の許可を受ける必要はない」旨の記述は誤りです。

（テキスト p 617、Q7 参照）

2 誤りです。農地法5条の許可についての論点です。市街化調整区域内の農地について、これを転用するために所有権を取得する場合、農地法5条1項の許可を受ける必要があり、農地法5条1項の許可権者は、都道府県知事（農地又は採草放牧地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に関する施策の実施状況を考慮して農林水産大臣が指定する市町村（「指定市町村」という。）の区域内にあっては、指定市町村の長。）です。よって、「農林水産大臣の許可を受ける必要がある。」旨の記述は誤りです。（テキスト p 623、Q22 参照）

3 誤りです。農地法3条及び5条の許可についての論点です。農地に抵当権を設定する行為は、「権利移動」または「転用」には該当しないため、農地法上の許可は不要です。

（テキスト p 616、Q4 参照）

4 正しいです。農地法3条許可についての論点です。相続や遺産分割により農地の所有権を取得する場合、農地法3条1項の許可を受ける必要がありません。しかし、農業委員会が管理する農地台帳の農地の所有者等を変更する必要があるために、遅滞なく、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りません。

（テキスト p 620、Q14 参照）

【正解】 4

4. 農地法 (H28-22)

【問 22】(H28-22) 農地法

農地に関する次の記述のうち、農地法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

1. 相続により農地を取得する場合は、法第 3 条第 1 項の許可を要しないが、相続人に該当しない者に対する特定遺贈により農地を取得する場合も、同項の許可を受ける必要はない。
2. 法第 2 条第 3 項の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。
3. 法第 3 条第 1 項又は法第 5 条第 1 項の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. 農業者が、市街化調整区域内の耕作しておらず遊休化している自己の農地を、自己の住宅用地に転用する場合、あらかじめ農業委員会へ届出をすれば、法第 4 条第 1 項の許可を受ける必要がない。

【解説】

1 誤りです。3 条許可の論点です。相続により農地を取得する場合、特定遺贈（相続人に対するものに限り）により農地を取得する場合、法第 3 条第 1 項の許可を受ける必要はありません。なお、この許可不要な場合でも農業委員会への届出は必要となります。農地台帳の名義書き換えが必要となるからです。しかし、「相続人に該当しない者に対する特定遺贈により農地を取得する場合」には、3 条許可が必要です。（テキスト p 619 Q13 参照）

2 誤りです。農地取得の要件についての論点です。農地を所有しようとする場合、農地所有適格法人の要件を満たす必要があります。ただし、農地を借りて農業を営む場合には、農地所有適格法人の要件を満たしていなくて農地の借受が出来ます。

3 正しいです。許可違反の効果についての論点です。法第 3 条第 1 項又は法第 5 条第 1 項の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ません。（テキスト p 618 Q9 参照）

4 誤りです。4 条許可についての論点です。市街化区域内にある農地をあらかじめ農業委員会に届け出て、農地以外のものにする場合に、法第 4 条第 1 項の許可を受ける必要はありません。しかし、本肢の場合、「市街化区域外の農地」であるから、市街化区域内農地の特則（農業委員会へ届出）は適用なく、転用には 4 条許可が必要です。（テキスト p 621 Q11 参照）

【正解】 3

4. 農地法（H27-22）

【問題 22】（H27-22）

農地に関する次の記述のうち、農地法（以下この間において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 市街化区域内の農地を耕作目的で取得する場合には、あらかじめ農業委員会に届け出れば、法第3条第1項の許可を受ける必要はない。
- 2 農業者が自己所有の市街化区域外の農地に賃貸住宅を建設するため転用する場合は、法第4条第1項の許可を受ける必要はない。
- 3 農業者が自己所有の市街化区域外の農地に自己の居住用の住宅を建設するため転用する場合は、法第4条第1項の許可を受ける必要はない。
- 4 農業者が住宅の改築に必要な資金を銀行から借りるため、市街化区域外の農地に抵当権の設定が行われ、その後、返済が滞ったため当該抵当権に基づき競売が行われ第三者が当該農地を取得する場合であっても、法第3条第1項又は法第5条第1項の許可を受ける必要がある。

【解説】

- 1 誤りです。農地法3条許可の論点です。農地・採草放牧地についての権利移動については、農地法3条に基づく農業委員会の許可が必要です。市街化区域内の農地であっても、3条許可農業委員会の許可が必要となり、届出制度はありません。（テキスト p 617 Q7 参照）
- 2 誤りです。農地法4条許可の論点です。自己所有の農地を農地以外のものに転用する場合、これを自己転用といいます。この場合、農地法4条の許可を受ける必要があります。そして、市街化区域内での転用であれば、農業委員会への届出で済む場合がありますが、本肢は市街化区域外ということで、届出制度の適用はありません。賃貸住宅の建設が目的の場合であっても自己転用であるため、都道府県知事の4条許可が必要となります。（テキスト p 620 Q15 参照）
- 3 誤りです。農地法4条許可の論点です。自己の居住用住宅を建設するためであっても、市街化区域外の自己転用であるため4条の許可が必要となります。（テキスト p 620 Q15 参照）
- 4 正しいです。農地法3条又は5条の許可の論点です。競売で農地を取得する場合であっても、農地の権利移動に当たります。したがって、許可を受ける必要があります。（テキスト p 619 Q12、p 625 Q27 参照）

【正解】 4

4. 農地法 (H26-21)

【問題 21】 (H26-21)

農地法 (以下この間において「法」という。) に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 農地について法第3条第1項の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を締結し、それを登記原因とする所有権移転の仮登記を申請する場合には、その買受人は農業委員会に届出をしなければならない。

2 市街化区域内の農地について、耕作の目的に供するために競売により所有権を取得しようとする場合には、その買受人は法第3条第1項の許可を受ける必要はない。

3 農業者が住宅の改築に必要な資金を銀行から借りるために、自己所有の農地に抵当権を設定する場合には、法第3条第1項の許可を受ける必要はない。

4 山林を開墾し現に農地として耕作している土地であっても、土地登記簿上の地目が山林であれば、法の適用を受ける農地とはならない。

【解説】

1 誤りです。農地法3条の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を締結し、それに関する仮登記 (不動産登記法 105 条) を申請する場合には、農業委員会による3条許可が必要となり、届出をする必要はありません。(テキスト p 617 Q7 参照)

2 誤りです。競売で農地を取得する場合においても、農地法3条の許可は必要となります。(テキスト p 619 Q12 参照)

3 正しいです。農地法3条1項の許可が必要となるのは、使用・収益権に関する権利移動があった場合に限られます。本肢の「抵当権の設定」は、担保の設定に過ぎず、権利移動を伴わないため、3条1項の許可は不要です。(テキスト p 617 Q7 参照)

4 誤りです。農地法でいう「農地」にあたるかどうかは、現に耕作の用に供されているかどうかで判断します。土地登記簿上の地目を基準とするわけではありません。したがって、登記簿上の地目が山林であっても、現に農地として耕作している以上、農地法の適用を受ける「農地」に該当します。(テキスト p 615 Q2 参照)

【正解】 3

4. 農地法（H25-21）

農地法（以下この間において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 農地の賃貸借について法第3条第1項の許可を得て農地の引渡しを受けても、土地登記簿に登記をしなかった場合、その後、その農地について所有権を取得した第三者に対抗することができない。
- 2 雑種地を開墾し、現に畑として耕作されている土地であっても、土地登記簿上の地目が雑種地である限り、法の適用を受ける農地には当たらない。
- 3 国又は都道府県が市街化調整区域内の農地（1ヘクタール）を取得して学校を建設する場合、都道府県知事との協議が成立しても法第5条第1項の許可を受ける必要がある。
- 4 農業者が相続により取得した市街化調整区域内の農地を自己の住宅用地として転用する場合でも、法第4条第1項の許可を受ける必要がある。

【解説】

1. 誤りです。農地の賃貸借について論点です。農地又は採草放牧地の賃貸借は、その登記がなくても、農地又は採草放牧地の引渡しがあったときに、その後その農地又は採草放牧地の物権を取得した第三者に対抗することができます。（テキスト p 627 Q34 参照）
2. 誤りです。農地の定義について論点です。農地とは耕作の目的に供されている土地であり、それは現況で判断されます。登記簿上の地目が雑種地であっても、現に畑として耕作されている土地は農地です。（テキスト p 615 Q2 参照）
3. 誤りです。5条許可について論点です。国又は都道府県が農地を取得して学校を建設する場合、都道府県知事との協議が成立すれば、5条許可があったものとみなします。（テキスト p 627 Q32 参照）
4. 正しいです。4条許可について論点です。農業者が相続により取得した場合でも、農地を農地以外のものにするときは、市街化調整区域内であれば4条許可が必要です。（テキスト p 620 Q15 参照）

【正解】 4

4. 農地法（H24-22）

農地法（以下この間において「法」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

（1）登記簿上の地目が山林となっている土地であっても、現に耕作の目的に供されている場合には、法に規定する農地に該当する。

（2）法第3条第1項又は第5条第1項の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、その所有権は移転しない。

（3）市街化区域内の農地について、あらかじめ農業委員会に届け出てその所有者が自ら駐車場に転用する場合には、法第4条第1項の許可を受ける必要はない。

（4）砂利採取法による認可を受けた砂利採取計画に従って砂利を採取するために農地を一時的に貸し付ける場合には、法第5条第1項の許可を受ける必要はない。

【解説】

（1）正しいです。定義に関する論点です。登記簿上の地目が山林となっている土地であっても、現に耕作の目的に供されている場合には、農地法上の農地です。（テキスト p 615 Q2 参照）

（2）正しいです。契約の効力に関する論点です。法第3条第1項又は第5条第1項の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、その契約は無効です。従って、その所有権は移転しません。（テキスト p 618 Q9、p 626 Q30 参照）

（3）正しいです。4条許可に関する論点です。市街化区域内の農地について、あらかじめ農業委員会に届け出てその所有者が自ら駐車場に転用する場合には、法第4条第1項の許可を受ける必要はありません。（テキスト p 621 Q18 参照）

（4）誤っています。5条許可に関する論点です。農地を一時的に貸し付ける場合にも、法第5条第1項の許可を受ける必要があります。（テキスト p 625 Q28 参照）

【正解】（4）

4. 農地法 (H23-22)

農地法 (以下この間において「法」という。) に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) 相続により農地を取得する場合は、法第3条第1項の許可を要しないが、遺産の分割により農地を取得する場合は、同項の許可を受ける必要がある。

(2) 競売により市街化調整区域内にある農地を取得する場合は、法第3条第1項又は法第5条第1項の許可を受ける必要はない。

(3) 農業者が、自らの養畜の事業のための畜舎を建設する目的で、市街化調整区域内にある150平方メートルの農地を購入する場合は、第5条第1項の許可を受ける必要がある。

(4) 市街化区域内にある農地を取得して住宅を建設する場合は、工事完了後遅滞なく農業委員会に届け出れば、法第5条第1項の許可を受ける必要はない。

【解説】

(1) 誤りです。農地法3条の許可に関する論点です。農地法3条は、農地を農地として権利移動することに対する許可です。許可が必要となる権利移動は、所有権・地上権・永小作権・賃借権・使用借権・質権の設定といった権利の特定承継が対象となります。相続や遺産分割のような包括承継は、許可対象となりません。(テキスト p 619 Q13 参照)

(2) 誤りです。農地法3条及び5条の許可に関する論点です。競売により市街化調整区域内にある農地を取得する場合は、法第3条第1項又は法第5条第1項の許可を受けなければなりません。競売を原因とする農地取得も許可の対象となります。

(テキスト p 619 Q12 参照)

(3) 正しいです。農地法5条の許可に関する論点です。他人の農地を農地以外の目的に転用するために購入する場合には、農地法5条の許可が必要となります。

(テキスト p 623 Q22、Q23 参照)

(4) 誤りです。農地法5条の許可に関する論点です。市街化区域内にある農地を取得して住宅を建設する場合は、農業委員会へ届け出れば、法第5条第1項の許可を受ける必要はありません。農業委員会への届出は、農地取得前にしなければなりません。

(テキスト p 626 Q30 参照)

【正解】(3)

4. 農地法 (H 2 2 - 2 2)

農地法 (以下この間において「法」という。) に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

(1) 農地を相続した場合、その相続人は、法第3条第1項の許可を受ける必要はないが、遅滞なく、農業委員会にその旨を届け出なければならない。

(2) 宅地に転用する目的で市街化区域外の農地を購入する場合は、農地の権利移動に係る法第3条第1項の許可のほか、農地転用に係る法第4条第1項の都道府県知事の許可を受ける必要がある。

(3) 会社の代表者が、その会社の業務に関し、法の規定に違反して転用行為をした場合は、その代表者が罰せられるのみならず、その会社も1億円以下の罰金刑が科せられる。

(4) 賃貸借の存続期間については、民法上は20年を超えることができないこととされているが、農地の賃貸借については、50年までの存続期間が認められる。

【解説】

(1) 正しいです。3条許可に関する論点です。農地又は採草放牧地を、農地又は採草放牧地として権利を取得した者は、その農地又は採草放牧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りません。(テキスト p 620 Q14 参照)

(2) 誤りです。5条許可に関する論点です。市街化区域外の農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地を採草放牧地以外のものにするため、これらの土地について第3条第1項本文に掲げる権利を設定し、又は移転する場合には、当事者が都道府県知事の許可(これらの権利を取得する者が同一の事業の目的に供するため4haを超える農地又はその農地と併せて採草放牧地について権利を取得する場合には、農林水産大臣の許可)を受けなければなりません。(テキスト p 624 Q24 参照)

(3) 正しいです。両罰規定に関する論点です。会社の代表者が、その会社の業務に関し、法の規定に違反して転用行為をした場合は、その代表者が罰せられるのみならず、その会社も罰せられます。これを両罰規定といいます。(テキスト p 623 Q22 参照)

(4) 正しいです。農地の賃貸借の存続期間に関する論点です。農地又は採草放牧地の賃貸借の存続期間は、50年です。(テキスト p 627 Q34 参照)

【正解】(2)

4. 農地法 (H 2 1 - 2 2)

農地法(以下この間において「法」という。)に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) 土地区画整理法に基づく土地区画整理事業により道路を建設するために、農地を転用しようとする者は、農地法第4条第1項の許可を受けなければならない。

(2) 農業者が住宅の改築に必要な資金を銀行から借りるため、自己所有の農地に抵当権を設定する場合には、法第3条第1項の許可を受けなければならない。

(3) 市街化区域内において2ha(ヘクタール)の農地を住宅建設のために取得する者は、法第5条第1項の都道府県知事の許可を受けなければならない。

(4) 都道府県知事は、法第5条第1項の許可を要する農地取得について、その許可を受けずに農地の転用を行った者に対して、必要な限度において原状回復を命ずることができる。

【解説】

(1) 誤りです。4条許可に関する論点です。土地区画整理法に基づく土地区画整理事業により道路を建設するための農地の転用は、土地区画整理法の適用を受けるため、農地法は適用除外となります。(テキスト p 622 Q20 参照)

(2) 誤りです。3条許可に関する論点です。3条許可は、農地の権利移動に伴う許可です。自己所有の農地に抵当権を設定する場合は、権利移転には当たらず、3条許可は不要です。(テキスト p 617 Q7 参照)

(3) 誤りです。5条許可に関する市街化区域内における転用に関する論点です。市街化区域内における農地の転用は、農業委員会への届出をしなければなりません。(テキスト p 624 Q25 参照)

(4) 正しいです。5条許可に関する論点です。5条許可を要する農地取得について、その許可を受けずに農地の転用を行ったときは、当該売買契約は無効です。そして、都道府県知事は、必要な限度において原状回復を命ずることができます。(テキスト p 626 Q31 参照)

【正解】(4)

4. 農地法（H20-24）

農地法(以下この間において「法」という。)に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) 現況は農地であるが、土地登記簿上の地目が原野である市街化調整区域内の土地を駐車場にするために取得する場合は、法第5条第1項の許可を受ける必要はない。

(2) 建設業者が、農地に復元して返還する条件で、市街化調整区域内の農地を一時的に資材置場として借りる場合は、法第5条第1項の許可を受ける必要がある。

(3) 市街化調整区域内の農地を宅地に転用する場合は、あらかじめ農業委員会へ届出をすれば、法第4条第1項の許可を受ける必要はない。

(4) 市街化区域内の4ヘクタール以下の農地を住宅建設のために取得する場合は、法第5条第1項により農業委員会の許可を受ける必要がある。

【解説】

(1) 誤りです。5条許可に関する論点です。登記記録の地目に関係なく、現況農地を農地・採草放牧地以外のものに転用するために権利取得する場合は、5条許可が必要です。本肢においては、農地を農地以外の駐車場に転用するため、5条許可が必要です。(テキスト p 615 Q2, p 623 Q22 参照)

(2) 正しいです。5条許可に関する論点です。農地を転用目的で権利取得する場合(貸借権の設定・移転も含む)は、5条許可を受けなければなりません。農地に復元して返還する条件が付されている場合や、一時的に資材置場として借りる場合であっても、5条許可が必要です。(テキスト p 623 Q22 参照)

(3) 誤りです。4条許可に関する論点です。市街化区域内には、農業者が自己所有の農地を自己転用する場合には、あらかじめ農業委員会へ届出をすれば足り、4条許可を受ける必要はありません(農地法4条1項7号)。しかし、市街化調整区域内の場合は、4条許可が必要となります。(テキスト p 620 Q15 参照)

(4) 誤りです。5条許可に関する市街化区域内の転用に関する論点です。市街化区域内には、転用するために農地について権利取得する場合に、あらかじめ農業委員会へ届出をすれば、5条許可を受ける必要はありません(農地法5条1項6号)。(テキスト p 624 Q25 参照)

【正解】(2)

4. 農地法 (H19-25)

農地法(以下この間において「法」という。)に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) 農業者が相続により取得した市街化調整区域内の農地を自己の住宅用地として転用する場合には、法第4条第1項の許可を受ける必要はない。

(2) 住宅を建設する目的で市街化区域内の農地の所有権を取得するに当たって、あらかじめ農業委員会に届け出た場合には、法第5条第1項の許可を受ける必要はない。

(3) 耕作する目的で原野の所有権を取得し、その取得後、造成して農地にする場合には、法第3条第1項の許可を受ける必要がある。

(4) 市街化調整区域内の農地を駐車場に転用するに当たって、当該農地がすでに利用されておらず遊休化している場合には、法第4条第1項の許可を受ける必要はない。

【解説】

(1) 誤りです。4条許可に関する論点です。農業者が自己所有の農地を転用する場合には、自己の居住する住宅の用地にしようとする場合であっても、4条許可を受けなければなりません(農地法4条1項)。(テキスト p 620 Q15 参照)

(2) 正しいです。5条許可に関する市街化区域内の農地の転用に関する論点です。市街化区域内の農地を転用目的で取得しようとする場合、あらかじめ農業委員会に届け出れば、5条許可を受ける必要はありません(農地法5条1項6号)。(テキスト p 624 Q25 参照)

(3) 誤りです。3条許可に関する論点です。原野や山林を取得し、造成して、農地にするにあたって、農地法の許可を受ける必要はありません。農地法の許可は、農地の権利保護と効率的な利用を目的として行われます。農地の宅地化を防止するためのものです。農地以外の土地を農地にする場合には、むしろ望ましいことであり、許可は不要です。(テキスト p 618 Q10 参照)

(4) 誤りです。4条許可に関する論点です。遊休化している農地も、耕作しようと思えばいつでも農地に復帰できるので、農地です。現況農地の所有者が、駐車場に自己転用する場合は、4条許可が必要です(農地法4条1項)。(テキスト p 622 Q21 参照)

【正解】 (2)

4. 農地法（H18-25）

農地法(以下この間において「法」という。)に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) 山林を開墾し現に水田として耕作している土地であっても、土地登記簿上の地目が山林である限り、法の適用を受ける農地には当たらない。

(2) 農業者が、住宅を建設するために法第4条第1項の許可を受けた農地をその後住宅建設の工事着工前に宅地として売却する場合、改めて法第5条第1項の許可を受ける必要はない。

(3) 耕作目的で農地の売買契約を締結し、代金の支払をした場合でも、法第3条第1項の許可を受けていなければその所有権の移転の効力は生じない。

(4) 農業者が、自ら農業用倉庫として利用する目的で自己の所有する農地を転用する場合には、転用する農地の面積の規模にかかわらず、法第4条第1項の許可を受ける必要がある。

【解説】

(1) 誤りです。農地の定義に関する論点です。登記記録上の地目が山林であっても、現況が耕作の目的に供されている土地ならば、農地法上は農地であり、農地法の適用を受けます(農地法2条1項)。(テキスト p 615 Q2 参照)

(2) 誤りです。5条許可に関する論点です。4条許可を受けて転用した後であれば農地ではないので、宅地として売却するときは、農地法の許可は不要です。しかし、本肢の場合、転用前に宅地として売却する場合なので、改めて5条許可を受ける必要があります。ちなみに、5条許可を受けて取得した農地については、改めて4条許可を受ける必要はありません。(テキスト p 626 Q29 参照)

(3) 正しいです。3条許可に関する論点です。農地法3条又は5条の許可を受けずに締結した権利の移転・設定の契約は無効です(農地法3条7項、5条3項)。本肢の場合は、農地の売買契約ですが、3条許可を受けていなければ、代金の支払をした場合でも、所有権の移転の効力は生じません。(テキスト p 618 Q9 参照)

(4) 誤りです。4条許可に関する論点です。農業者が、自己所有の2a(アール)未満の農地を、自らの農作物の育成・養畜の事業のための農業用施設(農業用倉庫等)に供する場合は、4条許可を受ける必要はありません(農地法4条1項8号、施行規則32条1号)。本肢は、転用する農地の面積の規模にかかわらず、第4条第1項の許可を受ける必要があるとしているので誤りです。(テキスト p 622 Q19 参照)

【正解】 (3)

5. 宅地造成等規制法（H29-20）

【問題 20】（H29-20）宅地造成等規制法

宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この問において「都道府県知事」とは、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をいうものとする。

1 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地で、宅地造成に伴う災害の防止のため必要な擁壁が設置されていないために、これを放置するときは、宅地造成に伴う災害の発生のおそれ大きいと認められる場合、一定の限度のもとに、当該宅地の所有者、管理者又は占有者に対して、擁壁の設置を命ずることができる。

2 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地において行われている工事の状況について、その工事が宅地造成に関する工事であるか否かにかかわらず、当該宅地の所有者、管理者又は占有者に対して報告を求めることができる。

3 都道府県知事は、一定の場合には都道府県（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することができる。

4 宅地造成工事規制区域内において、政令で定める技術的基準を満たす地表水等を排除するための排水施設の除却工事を行おうとする場合は、一定の場合を除き、都道府県知事への届出が必要となるが、当該技術的基準を満たす必要のない地表水等を排除するための排水施設を除却する工事を行おうとする場合は、都道府県知事に届け出る必要はない。

【解説】

1 正しいです。改善命令についての論点です。宅地造成等規制法 17 条 1 項において、「都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地で、宅地造成に伴う災害の防止のため必要な擁壁等が設置されておらず、又は極めて不完全であるために、これを放置するときは、宅地造成に伴う災害の発生のおそれ大きいと認められるものがある場合においては、その災害の防止のため必要であり、かつ、土地の利用状況その他の状況からみて相当であると認められる限度において、当該宅地又は擁壁等の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、擁壁等の設置若しくは改造又は地形若しくは盛土の改良のための工事を行うことを命ずることができる。」と規定されています。（テキスト p 638、Q30 参照）

2 正しいです。報告についての論点です。宅地造成等規制法 19 条において、「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。」と規定されています。（テキスト p 634、Q11 参照）

3 正しいです。許可制度についての論点です。宅地造成等規制法施行令 15 条 2 項において、「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、宅地造成に関する工事の技術的基準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（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することができる。」と規定されています。

4 誤りです。規制区域内の届出についての論点です。宅地造成等規制法 15 条 2 項・宅地造成等規制法施行令 18 条において、「宅地造成工事規制区域内において、地表水等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を受けた場合等を除き、その工事に着手する日の 14 日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。」と規定されています。

（テキスト p 635、Q15 参照）

【正解】 4

5. 宅地造成等規制法（H28-20）

【問 20】（H28-20）宅地造成等規制法

宅地造成等規制法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この問において「都道府県知事」とは、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をいうものとする。

1. 宅地造成工事規制区域外に盛土によって造成された一団の造成宅地の区域において、造成された盛土の高さが 5m 未満の場合は、都道府県知事は、当該区域を造成宅地防災区域として指定することができない。
2. 宅地造成工事規制区域内において、切土又は盛土をする土地の面積が 600 m²である場合、その土地における排水施設は、政令で定める資格を有する者によって設計される必要はない。
3. 宅地造成工事規制区域内の宅地において、高さが 2m を超える擁壁を除却する工事を行おうとする者は、一定の場合を除き、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。
4. 宅地造成工事規制区域内において、宅地以外の土地を宅地に転用した者は、一定の場合を除き、その転用した日から 14 日以内にその旨を都道府県知事に届け出なければならない。

【解説】

1 誤りです。造成宅地防災区域についての論点です。盛土の高さが 5m 未満の場合でも、「盛土をした土地の面積が 3,000 m²以上であり、かつ、盛土をしたことにより、当該盛土をした土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に浸入しているもの」など一定の基準に該当するものについては、造成宅地防災区域として指定できます。（テキスト p 637 Q15 参照）

2 正しいです。宅地造成工事規制区域の許可についての論点です。切土又は盛土をする土地の面積が 1,500 m²を超える土地における排水施設の設置の工事については、政令で定める資格を有する者の設計によらなければなりません。従って、切土又は盛土をする土地の面積が 600 m²である場合、政令で定める資格を有する者によって設計される必要はありません。（テキスト p 632 Q7 参照）

3 正しいです。宅地造成工事規制区域内の届出についての論点です。宅地造成工事規制区域内の宅地において、高さが 2m を超える擁壁、地表水等を排除するための排水施設等の全部又は一部の除却の工事を行おうとする者は、許可を受けなければならない場合等を除き、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りません。（テキスト p 635 Q13 参照）

4 正しいです。宅地造成工事規制区域内の届出についての論点です。宅地造成工事規制区域内において、宅地以外の土地を宅地に転用した者は、許可を受けなければならない場合等を除き、その転用した日から 14 日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければなりません。（テキスト p 636 Q14 参照）

【正解】 1

5. 宅地造成等規制法（H27-19）

【問題 19】（H27-19）

宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この間において「都道府県知事」とは、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つてはその長をいうものとする。

- 1 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地について、宅地造成に伴う災害を防止するために必要があると認める場合には、その宅地の所有者に対して、擁壁等の設置等の措置をとることを勧告することができる。
- 2 宅地造成工事規制区域の指定の際に、当該宅地造成工事規制区域内において宅地造成工事を行っている者は、当該工事について改めて都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 3 宅地造成に関する工事の許可を受けた者が、工事施行者を変更する場合には、遅滞なくその旨を都道府県知事に届け出ればよく、改めて許可を受ける必要はない。
- 4 宅地造成工事規制区域内において、宅地を造成するために切土をする土地の面積が 500 m²であつて盛土が生じない場合、切土をした部分に生じる崖の高さが 1.5m であれば、都道府県知事の許可は必要ない。

【解説】

- 1 正しいです。都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地について、宅地造成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、その宅地の所有者、管理者、占有者、造成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ます。（テキスト p 534 Q11 参照）
- 2 誤りです。宅地造成工事規制区域の指定の際、すでに行なわれている宅地造成に関する工事の造成主は、指定があつた日から 21 日以内に、都道府県知事に届け出なければなりません。したがつて、改めて許可を受ける必要はありません。（テキスト p 635 Q12 参照）
- 3 正しいです。宅地造成に関する工事の許可を受けた者が、工事の計画を変更しようとするときは、原則として、都道府県知事の許可を受けなければなりません。が、例外的に、軽微な変更（造成主、設計者又は工事施行者、工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日についての変更にとどまる）場合は、知事に届け出ただけで足りる。（テキスト p 630 Q5 参照）
- 4 正しいです。宅地造成とは、宅地以外の土地を宅地にするため、または、宅地において行う土地の形質の変更で政令で定めるものであり、具体的には、①切土高さ 2 m 超、②盛土高さ 1 m 超、③切土と盛土併せて高さ 2 m 超、④①～③以外で 500 m²超の場合を「土地の形質の変更」をいいます。したがつて、土地の面積が 500 m²であつて盛土が生じない場合、切土をした部分に生じる崖の高さが 1.5m であれば、都道府県知事の許可は不要です。（テキスト p 629 Q4 参照）

【正解】 2

5. 宅地造成等規制法（H26-19）

【問題 19】（H26-19）

宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この間において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び特例市にあってはその長をいうものとする。

- 1 宅地造成工事規制区域内において、宅地を宅地以外の土地にするために行われる切土であって、当該切土をする土地の面積が 600 m²で、かつ、高さ 3 m の崖を生ずることとなるものに関する工事については、都道府県知事の許可は必要ない。
- 2 都道府県知事は、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に付した条件に違反した者に対して、その許可を取り消すことができる。
- 3 土地の占有者又は所有者は、都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者が、宅地造成工事規制区域の指定のために当該土地に立ち入って測量又は調査を行う場合、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。
- 4 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は、国土交通省令で定める軽微な変更を除き、当該工事の計画を変更しようとするときは、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。

【解説】

- 1 正しいです。「宅地造成」とは、①宅地以外の土地を宅地にするため又は②宅地において行う土地の形質の変更（宅地を宅地以外にするためのものを除く）で、一定規模のものをいいます。したがって、本肢のような「宅地を宅地以外の土地にするために行う土地の形質の変更」は、「宅地造成」に該当しません。（テキスト p 629 Q4 参照）
- 2 正しいです。都道府県知事は、宅地造成工事に関する許可に、工事の施行に伴う災害を防止するため必要な条件を付することができます。条件違反があった場合、知事は、許可を取り消すことが可能です。（テキスト p 634 Q11 参照）
- 3 正しいです。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ます。（テキスト p 634 Q11 参照）
- 4 誤りです。宅地造成に関する工事の許可を受けた者が、工事の計画を変更しようとするときは、原則として、都道府県知事の許可を受けなければなりません。ただし、例外的に、軽微な変更にとどまる場合は、知事に届け出るだけでかまいません。

【正解】 4

5. 宅地造成等規制法（H25-19）

宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この間において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び特例市にあってはその長をいうものとする。

- 1 宅地造成工事規制区域内において宅地造成に関する工事を行う場合、宅地造成に伴う災害を防止するために行う高さ4mの擁壁の設置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。
- 2 宅地造成工事規制区域内において行われる切土であって、当該切土をする土地の面積が600㎡で、かつ、高さ1.5mの崖を生ずることとなるものに関する工事については、都道府県知事の許可が必要である。
- 3 宅地造成工事規制区域内において行われる盛土であって、当該盛土をする土地の面積が300㎡で、かつ、高さ1.5mの崖を生ずることとなるものに関する工事については、都道府県知事の許可が必要である。
- 4 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地について、宅地造成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、その宅地の所有者、管理者、占有者、造成主又は工事施行者に対し、擁壁の設置等の措置をとることを勧告することができる。

【解説】

宅地造成工事規制区域内の許可についての論点です。

1. 誤りです。宅地造成工事規制区域内において宅地造成に関する工事を行う場合、宅地造成に伴う災害を防止するために行う高さ5mの擁壁の設置、切土又は盛土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地における排水施設の設置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りません。（テキスト p 632 Q7 参照）
2. 正しいです。切土により高さ2m以下の崖を生ずる場合でも、当該切土面積が500㎡を超える場合には、知事の許可が必要となります。（テキスト p 629 Q4 参照）
3. 正しいです。盛土により高さ1m以上の崖を生ずる場合、知事の許可が必要となります。（テキスト p 629 Q4 参照）
4. 正しいです。都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地について、宅地造成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、その宅地の所有者、管理者、占有者、造成主又は工事施行者に対し、擁壁の設置等の措置をとることを勧告することができます。（テキスト p 634 Q11 参照）

【正解】 1

5. 宅地造成等規制法（H24-20）

宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この間において「都道府県知事」とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び特例市にあつてはその長をいうものとする。

（1）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が完了した場合、造成主は、都道府県知事の検査を受けなければならない。

（2）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許可をする都道府県知事は、当該許可に、工事の施工に伴う災害を防止するために必要な条件を付することができる。

（3）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。

（4）都道府県知事は、関係市町村長の意見を聴いて、宅地造成工事規制区域内で、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの発生のおそれが大きい一団の造成宅地の区域であつて一定の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。

【解説】

（1）正しいです。宅地造成工事規制区域内の許可に関する論点です。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が完了した場合、造成主は、都道府県知事の検査を受けなければなりません。（テキスト p 633 Q9 参照）

（2）正しいです。宅地造成工事規制区域内の許可に関する論点です。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許可をする都道府県知事は、当該許可に、工事の施工に伴う災害を防止するために必要な条件を付することができます。

（3）正しいです。宅地造成工事規制区域内の許可に関する論点です。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ます。（テキスト p 634 Q11 参照）

（4）誤りです。造成宅地防災区域に関する論点です。都道府県知事は、関係市町村長の意見を聴いて、宅地造成工事規制区域以外で、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの発生のおそれが大きい一団の造成宅地の区域であつて一定の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ます。つまり、既に造成工事がされた区域内で災害の危険性のある区域に指定されます。従って、宅地造成工事規制区域内には、造成宅地防災区域を指定できません。（テキスト p 637 Q15 参照）

【正解】（4）

5. 宅地造成等規制法（H23-20）

宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この間における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市、特例市にあってはその長をいうものとする。

（1）都道府県知事は、造成宅地防災区域について、擁壁等の設置又は改造その他宅地造成に伴う災害の防止のため必要な措置を講ずることにより当該区域の指定の事由がなくなつたと認めるときは、その指定を解除するものとする。

（2）都道府県知事は、偽りによって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。

（3）宅地造成工事規制区域内で過去に宅地造成に関する工事が行われ、現在は造成主とは異なる者がその工事が行われた宅地を所有している場合において、当該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努めなければならない。

（4）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、造成主は、工事に着手する前に都道府県知事に届け出ればよい。

【解説】

（1）正しいです。造成宅地防災区域に関する論点です。都道府県知事は、造成宅地防災区域について、擁壁等の設置又は改造その他宅地造成に伴う災害の防止のため必要な措置を講ずることにより当該区域の指定の事由がなくなつたと認めるときは、その指定を解除します。

（テキスト p 638 Q16 参照）

（2）正しいです。宅地造成工事の許可に関する論点です。都道府県知事は、偽りによって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ます。

（3）正しいです。知事の勧告等に関する論点です。都道府県知事は、宅地造成に伴う災害の防止のために必要があるときは、宅地の所有者等に対して必要な措置を講じるように勧告ができます。このことから、土地所有者等は、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義務があります。従って、過去に宅地造成に関する工事が行われ、現在は造成主とは異なる宅地の所有者であっても、宅地を常時安全な状態に維持する義務があります。（テキスト p 634 Q11 参照）

（4）誤りです。宅地造成工事等の届出に関する論点です。宅地造成工事等の届出が必要となる場合は、①宅地造成工事規制区域の指定される以前から造成工事を行っていた場合、②2 m超の擁壁・排水施設の除去工事を行う場合、③宅地以外の土地を宅地に転用した場合です。そして、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、宅地造成工事の許可制度の対象とはなりません。（テキスト p 635 Q12、Q13, p 636 Q14, p 630 Q5 参照）

【正解】（4）

5. 宅地造成等規制法（H22-20）

宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この問における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び特例市にあってはその長をいうものとする。

- (1) 宅地を宅地以外の土地にするために行う土地の形質の変更は、宅地造成に該当しない。
- (2) 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は、擁壁、排水施設の設置など、宅地造成に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない。
- (3) 宅地造成工事規制区域内の宅地において、地表水等を排除するための排水施設の除却の工事を行おうとする者は、宅地造成に関する工事の許可を受けた場合を除き、工事に着手する日までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- (4) 宅地造成工事規制区域内の宅地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成に伴う災害が生じないように、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。

【解説】

(1) 正しいです。宅地造成工事の許可に関する論点です。宅地造成工事の許可は、宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において行う土地の形質の変更が対象となります。宅地を宅地以外の土地にするために行うものは、対象外です。(テキスト p 631 Q6 参照)

(2) 正しいです。宅地造成工事に関する論点です。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は、政令で定める技術的基準に従い、擁壁、排水施設その他の政令で定める施設の設置その他宅地造成に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければなりません。(テキスト p 633 Q8 参照)

(3) 誤りです。宅地造成工事規制区域内の届出に関する論点です。宅地造成工事規制区域内の宅地において、排水施設等の除却工事を行おうとする者は、工事に着手する14日前までに、当該工事について都道府県知事に届け出なければなりません。(テキスト p 635 Q13 参照)

(4) 正しいです。宅地造成工事に関する論点です。宅地造成工事規制区域内の宅地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成に伴う災害が生じないように、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りません。(テキスト p 630 Q5 参照)

【正解】(3)

5. 宅地造成等規制法（H21-20）

宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この間における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市、特例市にあってはその長をいうものとする。

（1）都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地で宅地造成に伴う災害の防止のため必要な擁壁が設置されておらず、これを放置するときは宅地造成に伴う災害の発生のおそれ大きいと認められるものがある場合、一定の限度のもとに、当該宅地の所有者、管理者又は占有者に対して、擁壁の設置を行うことを命ずることができる。

（2）宅地造成工事規制区域内において、切土であって、当該切土をする土地の面積が 400 m²で、かつ、高さ 1mの崖を生ずることとなるものに関する工事を行う場合には、都市計画法第 29 条第 1 項又は第 2 項の許可を受けて行われる当該許可の内容に適合した工事を除き、都道府県知事の許可を受けなければならない。

（3）都道府県は、宅地造成工事規制区域の指定のために行う測量又は調査のため他人の占有する土地に立ち入ったことにより他人に損失を与えた場合においては、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。

（4）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許可をする都道府県知事は、当該許可に、工事の施行に伴う災害を防止するために必要な条件を付することができる。

【解説】

（1）正しいです。知事の勧告に関する論点です。都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地で、宅地造成に伴う災害の防止のため必要な擁壁が設置されておらず、これを放置するときは宅地造成に伴う災害の発生のおそれ大きいと認められるものがある場合、一定の限度の下に、当該宅地の所有者、管理者又は占有者に対して、擁壁の設置を行うことを命ずることができます。（テキスト p 634 Q11 参照）

（2）誤りです。宅地造成工事の許可に関する論点です。宅地造成工事の許可を要する宅地造成とは、切土は高さ 2mを超える崖が生ずる場合、土地の面積が 500 m²を超える場合です。（テキスト p 629 Q4）

（3）正しいです。補償に関する論点です。都道府県は、宅地造成工事規制区域の指定のために行う測量又は調査のため他人の占有する土地に立ち入ったことにより他人に損失を与えた場合においては、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければなりません。（テキスト p 630 Q5）

（4）正しいです。知事の勧告に関する論点です。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許可をする都道府県知事は、当該許可に、工事の施行に伴う災害を防止するために必要な条件を付することができます。（テキスト p 634 Q11 参照）

【正解】（2）

5. 宅地造成等規制法（H20-22）

宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この間における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市、特例市にあってはその長をいうものとする。

（1）宅地造成工事規制区域内において、森林を宅地にするために行う切土であって、高さ3mのがけを生ずることとなるものに関する工事を行う場合には、造成主は、都市計画法第29条第1項又は第2項の許可を受けて行われる当該許可の内容に適合した工事を除き、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。

（2）宅地造成工事規制区域内の宅地において、高さが3mの擁壁の除却工事を行う場合には、宅地造成等規制法に基づく都道府県知事の許可が必要な場合を除き、あらかじめ都道府県知事に届け出なければならず、届出の期限は工事に着手する日の前日までとされている。

（3）都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者は、宅地造成工事規制区域又は造成宅地防災区域の指定のため測量又は調査を行う必要がある場合においては、その必要の限度において、他人の占有する土地に立ち入ることができる。

（4）都道府県知事は、造成宅地防災区域内の造成宅地について、宅地造成に伴う災害で、相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの防止のため必要があると認める場合は、その造成宅地の所有者のみならず、管理者や占有者に対しても、擁壁等の設置等の措置をとることを勧告することができる。

【解説】

（1）正しいです。造成工事の許可に関する論点です。宅地造成工事規制区域内（以下、規制区域）では、森林を宅地にするために行う切土で、高さ2m超のがけを生ずることとなるものに関する宅地造成工事を行う場合には、原則として、造成主は、工事に着手する前に、都道府県知事（指定都市の長等）の許可を受けなければなりません（8条1項）。ただし、都市計画法第29条の開発許可を受けて行われ、かつ、当該許可の内容に適合した工事については、規制区域内の宅地造成工事について都道府県知事の許可を受ける必要はありません（8条1項但書）。（テキスト p 629 Q4 参照）

（2）誤りです。造成工事等の届出に関する論点です。宅地造成工事規制区域内の宅地で擁壁（高さ2m超）等に関する工事その他の工事で政令で定めるものを行おうとする者は、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りません（宅地造成等規制法15条2項）。（テキスト p 635 Q13 参照）

（3）正しいです。造成工事の許可に関する論点です。都道府県知事、知事が命じた者・委任した者は、宅地造成工事規制区域の指定や、造成宅地防災区域の指定のため、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場合は、その必要の限度において、他人の占有する土地に立ち入ることができます（4条1項、20条3項）。（テキスト p 630 Q5, p 637 Q15 参照）

（4）正しいです。造成宅地防災区域に関する論点です。都道府県知事は、造成宅地防災区域内の造成宅地について、災害の防止のため必要があると認める場合は、その造成宅地の所有者、管理者、占有者に対して、擁壁等の設置や、改造その他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ます（21条2項）。（テキスト p 638 Q16 参照）

【正解】（2）

5. 宅地造成等規制法（H19-23）

宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この間における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び特例市にあってはその長をいうものとする。

（1）都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内においても、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者に危害を生ずるもの（以下この間において「災害」という。）の発生のおそれ大きい一団の造成宅地の区域を造成宅地防災区域に指定することができる。

（2）都道府県知事は、造成宅地防災区域について、当該区域の指定の事由がなくなつたと認めるときは、その指定を解除することができる。

（3）造成宅地防災区域内の造成宅地の所有者等は、災害が生じないように、その造成宅地について擁壁の設置等の措置を講ずるよう努めなければならない。

（4）都道府県知事は、造成宅地防災区域内の造成宅地について、災害の防止のため必要があると認める場合は、当該造成宅地の所有者等に対し、擁壁の設置等の措置をとることを勧告することができる。

【解説】

（1）誤りです。造成宅地防災区域に関する論点です。都道府県知事（指定都市、中核市、特例市の長）は、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、関係市町村長の意見を聴いて、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者その他の者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、宅地造成工事規制区域内の土地を除きます）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ます（20条1項）。つまり、宅地造成工事規制区域内においては、指定しません。（テキスト p 637 Q15 参照）

（2）正しいです。造成宅地防災区域に関する論点です。都道府県知事は、擁壁等の設置又は改造その他災害の防止のため必要な措置を講ずることにより、造成宅地防災区域の全部又は一部について指定の事由がなくなつたと認めるときは、当該造成宅地防災区域の全部又は一部について、指定を解除します（20条2項）。（テキスト p 638 Q16 参照）

（3）正しいです。造成宅地防災区域に関する論点です。造成宅地防災区域内の造成宅地の所有者、管理者、占有者は、災害が生じないように、その造成宅地に擁壁等の設置や改造その他必要な措置を講ずるよう努めなければなりません（21条1項）。（テキスト p 638 Q16 参照）

（4）正しいです。造成宅地防災区域に関する論点です。都道府県知事は、造成宅地防災区域内の造成宅地について、災害の防止のために必要があると認める場合には、その造成宅地の所有者、管理者、占有者に対して、擁壁等の設置や改造その他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ます（21条2項）。（テキスト p 638 Q16 参照）

【正解】（1）

5. 宅地造成等規制法（H18-23）

宅地造成等規制法(以下この間において「法」という。)に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

(1) 宅地造成工事規制区域内の宅地において、擁壁に関する工事を行おうとする者は、法第8条第1項の知事の許可を受けなければならない場合を除き、工事に着手する日までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

(2) 宅地造成工事規制区域内において行われる法第8条第1項の工事が完了した場合、造成主は、都道府県知事の検査を受けなければならない。

(3) 都道府県知事は、法第8条第1項の工事の許可の申請があった場合においては、遅滞なく、文書をもって許可又は不許可の処分を申請者に通知しなければならない。

(4) 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地について、宅地造成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、宅地の所有者に対し、擁壁の設置等の措置をとることを勧告することができる。

【解説】

(1) 誤りです。擁壁等の除却工事の届出に関する論点です。宅地造成工事規制区域内の宅地で擁壁等の除却工事を行おうとする者（宅地造成工事の許可、変更の許可を受け、また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りません(宅地造成等規制法15条2項)。(テキストp635 Q13 参照)

(2) 正しいです。工事完了検査に関する論点です。宅地造成工事について許可を受けた者が工事を完了した場合は、その工事が技術的基準に適合しているかどうかについて、都道府県知事の検査を受けなければなりません(宅地造成等規制法13条1項)。都道府県知事は、検査の結果、工事が技術的基準に適合していると認めた場合、国土交通省令で定める様式の検査済証を、宅地造成工事の許可を受けた者に交付しなければなりません(宅地造成等規制法13条2項)。(テキストp633 Q9・Q10 参照)

(3) 正しいです。許可申請に関する論点です。都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地造成工事について許可の申請があった場合は、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならず、処分をするには、文書をもって当該申請者に通知しなければなりません(宅地造成等規制法10条)。(テキストp632 Q7 参照)

(4) 正しいです。勧告に関する論点です。都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地について、宅地造成に伴う災害の防止のため必要があると認める場合、その宅地の所有者、管理者、占有者、造成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ます(宅地造成等規制法16条1項)。(テキストp634 Q11 参照)

【正解】 (1)

6. 土地区画整理法（H29-21）

【問題 21】（H29-21）土地区画整理法

土地区画整理法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この間において「組合」とは、土地区画整理組合をいう。

1 組合は、事業の完成により解散しようとする場合においては、都道府県知事の認可を受けなければならない。

2 施行地区内の宅地について組合員の有する所有権の全部又は一部を承継した者がある場合においては、その組合員がその所有権の全部又は一部について組合に対して有する権利義務は、その承継した者に移転する。

3 組合を設立しようとする者は、事業計画の決定に先立って組合を設立する必要があると認める場合においては、7人以上共同して、定款及び事業基本方針を定め、その組合の設立について都道府県知事の認可を受けることができる。

4 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借地権のみを有する者は、その組合の組合員とはならない。

【解説】 施行者についての論点です。

1 正しいです。土地区画整理法 45 条 2 項前文において、組合が解散しようとする場合においては、その解散について都道府県知事の認可を受けなければならないと規定されています。（テキスト p 642、 Q4 参照）

2 正しいです。土地区画整理法 26 条 1 項において、施行地区内の宅地について組合員の有する所有権又は借地権の全部又は一部を承継した者がある場合においては、その組合員がその所有権又は借地権の全部又は一部について組合に対して有する権利義務は、その承継した者に移転すると規定されています。（テキスト p 643、 Q5 参照）

3 正しいです。土地区画整理法 14 条 2 項において、組合を設立しようとする者は、事業計画の決定に先立って組合を設立する必要があると認める場合においては、7人以上共同して、定款及び事業基本方針を定め、その組合の設立について都道府県知事の認可を受けることができると規定されています。（テキスト p 642、 Q4 参照）

4 誤りです。土地区画整理法 25 条 1 項において、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。と規定されています。よって、本肢の借地権のみを有する者は、その組合の組合員とはならない旨の記述は誤りです。（テキスト p 642、 Q4 参照）

【正解】 4

6. 土地区画整理法（H28-21）

【問 21】（H28-21）土地区画整理法

土地区画整理法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 施行者は、換地処分を行う前において、換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合においては、施行地区内の宅地について仮換地を指定することができる。
2. 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日から換地処分の公告がある日まで、仮換地について、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。
3. 施行者は、仮換地を指定した場合において、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日と別に定めることができる。
4. 土地区画整理組合の設立の認可の公告があった日後、換地処分の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、当該土地区画整理組合の許可を受けなければならない。

【解説】

1 正しいです。仮換地についての論点です。施行者は、換地処分を行う前において、土地の区画形質の変更若しくは公共施設の新設若しくは変更に係る工事のため必要がある場合又は換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合には、施行地区内の宅地について仮換地を指定することができます。（テキスト p 649 Q12 参照）

2 正しいです。仮換地についての論点です。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日から換地処分の公告がある日まで、仮換地については、使用又は収益をすることができるものとし、従前の宅地については、使用又は収益をすることができません。つまり、換地計画において指定された換地予定地について工事完了後の換地処分がなされるまでの間、とりあえず換地のように使用できるのが仮換地です。（テキスト p 649 Q12 参照）

従

3 正しいです。仮換地についての論点です。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日と別に定めることができます。（テキスト p 650 Q14 参照）

4 誤りです。施行地区内の建築制限についての論点です。事業計画の決定等の公告あった日後、換地処分の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等を行おうとする者は、国土交通大臣が施行する土地区画整理事業にあつては国土交通大臣の、その他の者が施行する土地区画整理事業にあつては都道府県知事（市の区域内において個人施行者、組合若しくは区画整理会社が施行し、又は市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りません。従って、「土地区画整理組合の許可」ではなく、「知事の許可」でなければなりません。（テキスト p 646 Q9 参照）

【正解】 4

6. 土地区画整理法（H27-20）

【問題 20】（H27-20）

土地区画整理法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 仮換地の指定は、その仮換地となるべき土地の所有者及び従前の宅地の所有者に対し、仮換地の位置及び地積並びに仮換地の指定の効力発生の日を通知してする。
- 2 施行地区内の宅地について存する地役権は、土地区画整理事業の施行により行使する利益がなくなった場合を除き、換地処分があった旨の公告があった日の翌日以後においても、なお従前の宅地の上に存する。
- 3 換地計画において定められた保留地は、換地処分があった旨の公告があった日の翌日において、施行者が取得する。
- 4 土地区画整理事業の施行により生じた公共施設の用に供する土地は、換地処分があった旨の公告があった日の翌日において、すべて市町村に帰属する。

【解説】

- 1 正しいです。仮換地の指定は、その仮換地となるべき土地の所有者及び従前の宅地の所有者に対し、仮換地の位置・地積・指定の効力発生を通知してします。（テキスト p 649 Q13 参照）
- 2 正しいです。施行地区内の宅地について存する地役権は、宅地の上に存する他の権利と異なり、換地処分にかかる公告があった日の翌日以後においても、なお従前の宅地の上に存します。ただし、土地区画整理事業の施行に因り行使する利益がなくなった地役権は、公告があった日が終了した時において消滅します。（テキスト p 657 Q28 参照）
- 3 正しいです。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、施行者が取得します。（テキスト p 558 Q29 参照）
- 4 誤りです。土地区画整理事業の施行により生じた公共施設の用に供する土地は、換地処分にかかる公告があった日の翌日において、その公共施設を管理すべき者に帰属します。本肢は、「市町村に帰属する」とする記述が誤りです。（テキスト p 568 Q31 参照）

【正解】 4

6. 土地区画整理法（H26-20）

【問題 20】（H26-20）

土地区画整理法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 施行者は、宅地の所有者の申出又は同意があった場合においては、その宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者に補償をすれば、換地計画において、その宅地の全部又は一部について換地を定めないことができる。
- 2 施行者は、施行地区内の宅地について換地処分を行うため、換地計画を定めなければならない。この場合において、当該施行者が土地区画整理組合であるときは、その換地計画について市町村長の認可を受けなければならない。
- 3 関係権利者は、換地処分があった旨の公告があった日以降いつでも、施行地区内の土地及び建物に関する登記を行うことができる。
- 4 土地区画整理事業の施行により公共施設が設置された場合においては、その公共施設は、換地処分があった旨の公告があった日の翌日において、原則としてその公共施設の所在する市町村の管理に属することになる。

【解説】

- 1 誤りです。宅地の所有者の申出又は同意があった場合、換地計画において、その宅地の全部又は一部について換地を定めないことができます。その結果、不均衡が生ずるときは、清算金を交付することになります。本肢は、「補償」とする点が誤りです。（テキスト p 650 Q15 参照）
- 2 誤りです。施行者は、施行地区内の宅地について換地処分を行うため、換地計画を定めなければならないとありません。この場合において、施行者が個人施行者・組合・区画整理会社・市町村・機構等であるときは、換地計画について都道府県知事の認可を受けなければならないとありません。本肢は、「市町村長の認可」としている点が誤りです。（テキスト p 648 Q11 参照）
- 3 誤りです。換地処分の公告があった場合、施行者が、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とありません。これを変動の登記といいます。そして、土地区画整理事業の施行による変動の登記がされるまでは、原則として、他の登記をすることができません。本肢は、「関係権利者が、いつでも登記を行うことができる」とする点が誤りです。（テキスト p 659 Q32 参照）
- 4 正しいです。地区区画整理事業の施行により公共施設が設置された場合、その公共施設は、原則として、換地処分の公告のあった日の翌日に、公共施設の所在する市町村の管理に属することになります。（テキスト p 658 Q30 参照）

【正解】 4

6. 土地区画整理法（H25-20）

土地区画整理法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 個人施行者は、規準又は規約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土地区画整理事業の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。
- 2 換地処分は、施行者が換地計画において定められた関係事項を公告して行うものとする。
- 3 個人施行者は、換地計画において、保留地を定めようとする場合においては、土地区画整理審議会の同意を得なければならない。
- 4 個人施行者は、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、従前の宅地の所有者の同意を得なければならないが、仮換地となるべき宅地の所有者の同意を得る必要はない。

【解説】

1. 正しいです。換地処分についての論点です。換地処分は、原則、換地計画に係る区域の全部についての土地区画整理事業工事が完了した後に行います。ただし、規準又は規約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土地区画整理事業の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ます。（テキスト p 655 Q24 参照）
2. 誤りです。換地処分についての論点です。換地処分は、施行者が関係権利者に対して換地計画において定められた関係事項を通知して行います。（テキスト p 655 Q24 参照）
3. 誤りです。換地計画についての論点です。個人施行者は、換地計画において、保留地を定めることができます。このとき、施行者は一人であることから、施行者個人の判断で行うことができ、土地区画整理審議会の同意は不要です。（テキスト p 648 Q11 参照）
4. 誤りです。仮換地についての論点です。個人施行者は、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、従前の宅地の所有者及び仮換地となるべき宅地の所有者の同意を得なければなりません。（テキスト p 649 Q12 参照）

【正解】 1

6. 土地区画整理法（H24-21）

土地区画整理法における土地区画整理組合に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

（１）土地区画整理組合は、総会の議決により解散しようとする場合において、その解散について、認可権者の認可を受けなければならない。

（２）土地区画整理組合は、土地区画整理事業について都市計画に定められた施行区域外において、土地区画整理事業を施行することはできない。

（３）土地区画整理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、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、一定の土地を換地として定めず、その土地を保留地として定めることができる。

（４）土地区画整理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。

【解説】

（１）正しいです。土地区画整理組合に関する論点です。総会の議決により解散しようとする場合において、その解散について、認可権者の認可を受けなければなりません。（テキスト p 640 Q3 参照）

（２）誤りです。土地区画整理組合に関する論点です。土地区画整理組合は、土地区画整理事業について都市計画に定められた施行区域外においても土地区画整理事業が施行されます。この場合、都市計画事業として施行されていない土地区画整理事業ということになります。（テキスト p 639 Q2 参照）

（３）正しいです。保留地に関する論点です。土地区画整理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、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、一定の土地を換地として定めず、その土地を保留地として定めることができます。（テキスト p 648 Q11 参照）

（４）正しいです。土地区画整理組合に関する論点です。土地区画整理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なります。（テキスト p 642 Q4 参照）

【正解】（２）

6. 土地区画整理法（H23-21）

土地区画整理法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

（1）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、当該土地区画整理組合の許可を受けなければならない。

（2）公共施設の用に供している宅地に対しては、換地計画において、その位置、地積等に特別の考慮を払い、換地を定めることができる。

（3）区画整理会社が施行する土地区画整理事業の換地計画においては、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、一定の土地を換地として定めず、その土地を保留地として定めることができる。

（4）個人施行者は、換地処分を行う前において、換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合においては、施行地区内の宅地について仮換地を指定することができる。

【解説】

（1）誤りです。建築行為の制限に関する論点です。土地区画整事業計画の認可の公告があった日後、換地処分公告がある日までの期間に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、国土交通大臣又は都道府県知事の許可を受けなければなりません。（テキスト p 646 Q9 参照）

（2）正しいです。換地計画に関する論点です。換地計画は、換地と従前の宅地との関係で、位置、地積、土質、水質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければなりません。（テキスト p 648 Q11 参照）

（3）正しいです。保留地に関する論点です。保留地とは、土地区画整事業計画に要する費用にあてるために換地計画において、換地として定めず土地のことです。区画整理会社が施行する土地区画整理事業の換地計画においも、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、保留地を定めることができます。（テキスト p 648 Q11 参照）

（4）正しいです。仮換地に関する論点です。仮換地とは、換地処分が行われるまでに長時間要することから、換地となるはずの土地を仮使用する目的で換地計画において換地として指定したものです。個人施行者による施行においても、施行地区内の宅地について仮換地を指定することができます。（テキスト p 649 Q12 参照）

【正解】（1）

6. 土地区画整理法（H22-21）

土地区画整理法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

（1）施行地区の土地についての土地区画整理事業は、都市計画事業として施行されることから、これを土地収用法第3条各号の一に規定する事業に該当するものとみなし、同法の規定を適用する。

（2）宅地について所有権を有する者は、1人で、又は数人共同して、当該権利の目的である宅地及び一定の区域の宅地以外の土地について土地区画整理事業を施行することができる。

（3）宅地について所有権を有する者が設立する土地区画整理組合は、当該権利の目的である宅地を含む一定の区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる。

（4）国土交通大臣は、施行区域の土地について、国の利害に重大な関係がある土地区画整理事業で特別の事情により急施を要すると認められるもののうち、国土交通大臣が施行する公共施設に関する工事と併せて施行することが必要であると認められるものについては自ら施行することができる。

【解説】

（1）誤りです。土地区画整理事業に関する論点です。土地収用の対象となる事業は、土地を収用し、又は使用することができる公共の利益となる事業です。土地区画整理事業は、含まれていません。（テキスト p 639 Q2 参照）

（2）正しいです。共同施行に関する論点です。宅地について所有権もしくは借地権を有する者又は宅地について所有権もしくは借地権を有する者の同意を得た者は、1人で、又は数人が共同して、当該権利の目的である宅地について、又はその宅地及び一定の区域の宅地以外の土地について、土地区画整理事業を施行することができます。（テキスト p 640 Q3 参照）

（3）正しいです。組合施行に関する論点です。宅地について所有権又は借地権を有する者が設立する土地区画整理組合は、当該権利の目的である宅地を含む一定の区域の土地について土地区画整理事業を施行することができます（土地区画整理法3条2項）。（テキスト p 640 Q3 参照）

（4）正しいです。公的施行に関する論点です。国土交通大臣は、施行区域の土地について、国の利害に重大な関係がある土地区画整理事業で災害の発生その他特別の事情により急施を要すると認められるもののうち、国土交通大臣が施行する公共施設に関する工事と併せて施行することが必要であると認められるもの又は都道府県もしくは市町村が施行することが著しく困難もしくは不適當であると認められるものについては自ら施行し、その他のものについては都道府県又は市町村に施行すべきことを指示することができます。（テキスト p 640 Q3 参照）

【正解】（1）

6. 土地区画整理法（H21-21）

土地区画整理法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

（１）土地区画整理事業の施行者は、換地処分を行う前において、換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合においては、施行地区内の宅地について仮換地を指定することができる。

（２）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換地処分の公告がある日まで、仮換地について、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。

（３）土地区画整理事業の施行者は、施行地区内の宅地について換地処分を行うため、換地計画を定めなければならない。この場合において、当該施行者が土地区画整理組合であるときは、その換地計画について都道府県知事及び市町村長の認可を受けなければならない。

（４）換地処分の公告があった場合においては、換地計画において定められた換地は、その公告があった日の翌日から従前の宅地とみなされ、換地計画において換地を定めなかった従前の宅地について存する権利は、その公告があった日が終了した時において消滅する。

【解説】

（１）正しいです。仮換地に関する論点です。土地区画整理事業は、減歩と換地によって事業を行います。施行者は、換地処分を行う前の過程で、施行地区内の宅地について仮換地を指定します。（テキスト p 649 Q12 参照）

（２）正しいです。仮換地に関する論点です。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換地処分の公告がある日まで、仮換地について、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益をすることができます。（テキスト p 651 Q16 参照）

（３）誤りです。換地計画に関する論点です。施行者は、施行地区内の宅地について換地処分を行うため、換地計画を定めます。このとき、土地区画整理組合が施行者のときは、都道府県知事の認可を受けなければなりません。（テキスト p 648 Q11 参照）

（４）正しいです。換地処分に関する論点です。換地処分の公告があった場合においては、換地計画において定められた換地は、その公告があった日の翌日から従前の宅地とみなされ、換地計画において換地を定めなかった従前の宅地について存する権利は、その公告があった日が終了した時において消滅します。（テキスト p 656 Q25, Q26 参照）

【正解】（３）

6. 土地区画整理法（H20-23）

土地区画整理法における仮換地指定に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

（1）土地区画整理事業の施行者である土地区画整理組合が、施行地区内の宅地について仮換地を指定する場合、あらかじめ、土地区画整理審議会の意見を聴かなければならない。

（2）土地区画整理事業の施行者は、仮換地を指定した場合において、必要があると認めるときは、仮清算金を徴収し、又は交付することができる。

（3）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換地処分のある日まで、仮換地について、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。

（4）仮換地の指定を受けた場合、その処分により使用し、又は収益することができる者のなくなった従前の宅地は、当該処分により当該宅地を使用し、又は収益することができる者のなくなった時から、換地処分の公告がある日までは、施行者が管理するものとされている。

【解説】

（1）誤りです。仮換地に関する論点です。仮換地を指定するときに、あらかじめ、土地区画整理審議会の意見を聴くのは、公的施行者の場合です。土地区画整理組合施行で、仮換地を指定するときは、総会もしくはその部会又は総代会の同意を得る必要があります（98条3項）。（テキスト p 649 Q12 参照）

（2）正しいです。仮換地に関する論点です。施行者は、仮換地を指定した場合に、必要があると認めるときは、仮清算金を清算金の徴収又は交付の方法に準ずる方法により徴収し、又は交付することができます（102条1項）。（テキスト p 650 Q14 参照）

（3）正しいです。仮換地に関する論点です。従前の宅地を権原により使用・収益できる者（所有権者、賃借権者等）は、指定された仮換地を、従前の宅地について有する権利と同じ内容で、使用収益することができます（99条1項）。使用収益することができる期間は、仮換地の指定の効力発生の日から換地処分の公告がある日までです。（テキスト p 651 Q16 参照）

（4）正しいです。仮換地に関する論点です。仮換地の指定により使用収益することができる者がなくなった従前の宅地は、仮換地指定の効力の発生の日後、換地処分の公告がある日までは、施行者が管理します（100条の2）。（テキスト p 653 Q19 参照）

【正解】（1）

6. 土地区画整理法（H19-24）

土地区画整理法における土地区画整理組合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

（1）土地区画整理組合を設立しようとする者は、事業計画の決定に先立って組合を設立する必要があると認める場合においては、5人以上共同して、定款及び事業基本方針を定め、その組合の設立について都道府県知事の認可を受けることができる。

（2）土地区画整理組合は、当該組合が行う土地区画整理事業に要する経費に充てるため、賦課金として参加組合員以外の組合員に対して金銭を賦課徴収することができるが、その場合、都道府県知事の認可を受けなければならない。

（3）宅地について所有権又は借地権を有する者が設立する土地区画整理組合は、当該権利の目的である宅地を含む一定の区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる。

（4）土地区画整理組合の設立の認可の公告があった日から当該組合が行う土地区画整理事業に係る換地処分公告がある日までは、施行地区内において、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や建築物の新築等を行おうとする者は、当該組合の許可を受けなければならない。

【解説】

（1）誤りです。土地区画整理組合に関する論点です。土地区画整理組合を設立しようとする場合、7人以上の者が共同して、定款及び事業計画（事業計画の決定に先立って組合を設立する必要があると認める場合は、定款及び事業基本方針）を定め、その組合の設立について都道府県知事の認可を受けなければなりません（土地区画整理法・14条1項、2項）。（テキスト p 642 Q4 参照）

（2）誤りです。土地区画整理組合に関する論点です。組合は、その事業に要する経費にあてるため、賦課金として参加組合員以外の組合員に対して、金銭を賦課徴収することができます（土地区画整理法・40条1項）。賦課金の額やその徴収方法については、総会の議決を経なければなりません（土地区画整理法・31条7号）、賦課することについて都道府県知事の認可を受けなければならないとする規定はありません。（テキスト p 643 Q5 参照）

（3）正しいです。土地区画整理組合に関する論点です。宅地について所有権又は借地権を有する者が設立する土地区画整理組合は、当該権利の目的である宅地を含む一定の区域の土地について、土地区画整理事業を施行することができます（土地区画整理法3条2項）。（テキスト p 640 Q3 参照）

（4）誤りです。土地区画整理組合に関する論点です。組合の設立の認可の公告があった日から換地処分公告がある日までは、施行地区内において、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や建築物の新築等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りません（土地区画整理法・76条1項）。（テキスト p 642 Q4 参照）

【正解】（3）

6. 土地区画整理法（H18-24）

土地区画整理法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

（1）組合施行の土地区画整理事業において、施行地区内の宅地について所有権を有する組合員から当該所有権の一部のみを承継した者は、当該組合の組合員とはならない。

（2）組合施行の土地区画整理事業において、換地処分前に、施行地区内の宅地について所有権を有する組合員から当該所有権を譲り受けた者は、当該組合の総会において賦課金徴収の議決があったときは、賦課金の納付義務を負う。

（3）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すべて完了した後でなければすることができない。

（4）組合施行の土地区画整理事業において、定款に特別の定めがある場合には、換地計画において、保留地の取得を希望する宅地建物取引業者に当該保留地に係る所有権が帰属するように定めることができる。

【解説】

（1）誤りです。組合施行に関する論点です。組合施行の土地区画整理事業の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になります（土地区画整理法 25 条 1 項）。組合員から宅地の所有権の一部のみを承継した者も、組合員になります。施行地区内の宅地について組合員の有する所有権又は借地権（全部又は一部）を承継した者は、その組合員が組合に対して有する権利義務は、その承継した者に移転します（土地区画整理法 26 条 1 項）。（テキスト p 643 Q5 参照）

（2）正しいです。賦課金に関する論点です。賦課金とは、組合が、その事業に要する経費にあてるために、参加組合員以外の組合員に対して金銭を賦課徴収するものです（土地区画整理法 40 条 1 項）。換地処分前に施行地区内の宅地について所有権を有する組合員から所有権を譲り受けた者は組合員になり、その組合員の権利義務は移転するので、賦課金徴収の議決があったときは、賦課金の納付義務を負います。（宅建テキスト p 643 Q5 参照）

（3）誤りです。換地処分に関する論点です。換地処分は、原則として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いきます（土地区画整理法 103 条 2 項）。しかし、規準・規約・定款などで別段の定めがあれば、区域の全部について土地区画整理事業の工事が完了していなくても、換地処分をすることができます（土地区画整理法 103 条 2 項但書）。従って、工事がすべて完了した場合でなければすることができないとする本肢は誤りです。（テキスト p 655 Q24 参照）

（4）誤りです。換地計画に関する論点です。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、施行者が取得します（土地区画整理法 104 条 11 項）。この後、施行者が処分することになります。ただし、土地区画整理組合の場合は、換地計画、仮換地の指定、保留地の処分方法とも、総会の議決を経なければなりません。従って、換地計画で、保留地の取得を希望する宅建業者に、当該保留地に係る所有権が帰属するように定めることはできません。（テキスト p 658 Q24 参照）

【正解】（2）

7. 各種法令制限 (H29-22)

【問題 22】(H29-22) 諸法令

次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 津波防災地域づくりに関する法律によれば、津波防護施設区域内において土地の掘削をしようとする者は、一定の場合を除き、津波防護施設管理者の許可を受けなければならない。
- 2 国土利用計画法によれば、市街化区域内の 3,000 平方メートルの土地を贈与により取得した者は、2 週間以内に、都道府県知事（地方自治法に基づく指定都市にあつては、当該指定都市の長）に届け出なければならない。
- 3 景観法によれば、景観計画区域内において建築物の新築、増築、改築又は移転をした者は、工事着手後 30 日以内に、その旨を景観行政団体の長に届け出なければならない。
- 4 道路法によれば、道路の区域が決定された後道路の供用が開始されるまでの間であっても、道路管理者が当該区域についての土地に関する権原を取得する前であれば、道路管理者の許可を受けずに、当該区域内において工作物を新築することができる。

【解説】諸法令の許可等についての論点です。

- 1 正しいです。津波防災地域づくりに関する法律 23 条 1 項において、津波防護施設区域内において土地の掘削をしようとする者は、原則として、津波防護施設管理者の許可を受けなければならないと規定されています。
- 2 誤りです。国土利用計画法では、規制区域、注視区域、監視区域のいずれにも指定されていない都市計画区域内の市街化区域内について、2,000 平方メートル以上の土地売買等の契約を締結した場合には、事後届出が必要となります。本肢は、3,000 平方メートルの土地を贈与した場合であり、贈与は事後届出の土地売買等の契約には該当しないため、事後届出は不要となります。
- 3 誤りです。景観法 16 条 1 項において、「景観計画区域内において建築物の新築、増築、改築又は移転をしようとする者は、あらかじめ、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を景観行政団体の長に届け出なければならない。」と規定されています。よって、本肢の工事着手後 30 日以内に届け出なければならない旨の記述は誤りです。
- 4 誤りです。道路法 91 条 1 項において、道路の区域が決定された後、道路の供用が開始されるまでの間は、何人も、道路管理者が当該区域についての土地に関する権原を取得する前においても、道路管理者の許可を受けなければ、当該区域内において土地の形質を変更し、工作物を新築し、改築し、増築し、若しくは大修繕し、又は物件を付加増置してはならないと規定されています。よって、本肢の道路管理者の許可を受けずに工作物を新築することができる旨の記述は誤りです。

【正解】1

7. 各種法令制限 (H26-22)

【問題 22】 (H26-22)

次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 国土利用計画法によれば、同法第 23 条の届出に当たっては、土地売買等の対価の額についても都道府県知事（地方自治法に基づく指定都市にあつては、当該指定都市の長）に届け出なければならない。
- 2 森林法によれば、保安林において立木を伐採しようとする者は、一定の場合を除き、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 3 海岸法によれば、海岸保全区域内において土地の掘削、盛土又は切土を行おうとする者は、一定の場合を除き、海岸管理者の許可を受けなければならない。
- 4 都市緑地法によれば、特別緑地保全地区内において建築物の新築、改築又は増築を行おうとする者は、一定の場合を除き、公園管理者の許可を受けなければならない。

【解説】

- 1 正しいです。国土利用計画法 23 条の届出（事後届出）においては、土地利用目的だけでなく、売買価額についても、都道府県知事に届け出なければなりません。（テキスト p 604 Q2 参照）
- 2 正しいです。保安林においては、一定の例外を除き、立木を伐採するには、都道府県知事の許可を受けなければなりません。
- 3 正しいです。海岸保全区域内において、①土石を採取すること、②水面又は公共海岸の土地以外の土地において、他の施設等を新設し、又は改築すること、③土地の掘削、盛土、切土その他政令で定める行為をしようとする者は、海岸管理者の許可を受けなければなりません。
- 4 誤りです。特別緑地保全地区内において、①建築物その他の工作物の新築、改築又は増築、②宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更、③木竹の伐採、④水面の埋立て又は干拓、をしようとする者は、原則として、都道府県知事の許可を受けなければなりません。本肢は、「公園管理者の許可」とする点が誤りです。

【正解】 4

7. 各種法令制限 (H25-22)

次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 地すべり等防止法によれば、地すべり防止区域内において、地表水を放流し、又は停滞させる行為をしようとする者は、一定の場合を除き、市町村長の許可を受けなければならない。
- 2 国土利用計画法によれば、甲県が所有する都市計画区域内の 7,000 m²の土地を甲県から買い受けた者は、事後届出を行う必要はない。
- 3 土壤汚染対策法によれば、形質変更時要届出区域内において土地の形質の変更をしようとする者は、非常災害のために必要な応急措置として行う行為であっても、都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 河川法によれば、河川区域内の土地において工作物を新築し、改築し、又は除却しようとする者は、河川管理者と協議をしなければならない。

【解説】

1. 誤りです。地すべり等防止法についての論点です。地すべり防止区域内において、地表水を放流し、又は停滞させる行為をしようとする者は、一定の場合を除き、都道府県知事の許可を受けなければなりません。
2. 正しいです。国土利用計画法の事後届出についての論点です。土地取引の当事者が、国・都道府県等であるときは、事後届出は不要です。(テキスト p 608 Q7 参照)
3. 誤りです。土壤汚染対策法についての論点です。形質変更時要届出区域内において土地の形質の変更をしようとする者は、その旨を都道府県知事に届け出なければなりません。しかし、非常災害のために必要な応急措置として行う行為については、不要です。
4. 誤りです。河川法についての論点です。河川区域内の土地において工作物を新築し、改築し、又は除却しようとする者は、河川管理者の許可を受けなければなりません。

【正解】 2

7. 各種法令制限 (H20-25)

次の記述のうち、誤っているものはどれか。

(1) 自然公園法によれば、風景地保護協定は、当該協定の公告がなされた後に当該協定の区域内の土地の所有者となった者に対しても、その効力が及ぶ。

(2) 土壌汚染対策法によれば、指定区域が指定された際、当該指定区域内で既に土地の形質の変更に着手している者は、その指定の日から起算して14日以内に、都道府県知事にその旨を届け出なければならない。

(3) 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律によれば、防災再開発促進地区の区域内の一団の土地において、土地の所有者が一者しか存在しなくても、市町村長の認可を受ければ避難経路協定を定めることができ、当該協定はその認可の日から効力を有する。

(4) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律によれば、傾斜度が30度以上である土地を急傾斜地といい、急傾斜地崩壊危険区域内において、土石の集積を行おうとする者は、原則として都道府県知事の許可を受けなければならない。

【解説】

(1) 正しいです。自然公園法に関する論点です。環境大臣・地方公共団体・公園管理団体は、国立公園又は国定公園内の自然の風景地の保護のため必要があると認めるときは、土地の所有者等と風景地保護協定を締結することができ、その公告がなされた後は、当該協定の区域内の土地の所有者となった者に対して、その効力が及びます(自然公園法・36条)。

(2) 正しいです。土壌汚染対策法に関する論点です。都道府県知事は、土壌汚染状況調査の結果、当該土地の土壌の特定有害物質による汚染状態が環境省令で定める基準に適合しないと認める場合には、当該土地の区域をその土地が特定有害物質によって汚染されている区域として指定し、その旨を公示します(土壌汚染対策法・第5条・第1項、第2項)。指定区域が指定された際、当該指定区域内において、すでに土地の形質の変更に着手している者は、その指定の日から起算して14日以内に、都道府県知事にその旨を届け出なければいけません(土壌汚染対策法・第9条・第2項)。

(3) 誤りです。防災再開発促進地区に関する論点です。防災再開発促進地区の区域内の一団の土地の所有者及び借地権を有する者(土地所有者等)は、その全員の合意により、火事又は地震が発生した場合の当該土地の区域における避難上必要な経路(避難経路)の整備又は管理に関する協定(避難経路協定)を締結することができます(289条1項)。避難経路協定はその一団の土地の所有者が一人である場合、その協定は一人協定ということになり、協定の効力発生日は、認可の日から起算して3年以内に2人以上の土地所有者等が存在することになったときから効力が生じます。

(4) 正しいです。急傾斜地崩壊危険区域に関する論点です。「急傾斜地」とは、傾斜度が30度以上である土地をいいます(2条1項)。急傾斜地崩壊危険区域は、崩壊するおそれのある急傾斜地を含む土地で所定の要件に該当するものの区域について都道府県知事が指定します(3条1項)。急傾斜地崩壊危険区域内において当該急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発されるおそれがある行為をしようとする者は、原則として都道府県知事の許可を受けなければならない(7条1項)。

【正解】(3)