宅　建

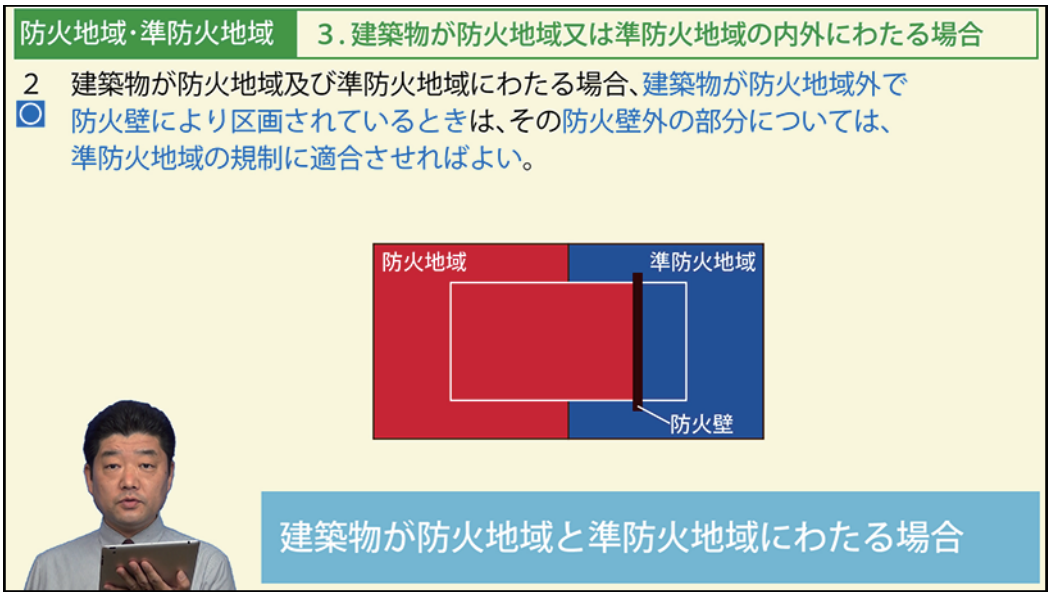
Step.2実戦応用編講座

令和2年受験用

一問一答問題集

法令制限

Step.1基本習得編 → **Step.2実戦応用編** → Step.3過去問演習編



Be Good 株式会社ビーグッド教育企画

基本知識から丁寧に学習

令和2年受験用

宅建講座Step.1

基本習得編講座

「Step.1 基本習得編」は、学習の最初の段階、正しい知識を分かりやすい流れの中で学んでいく段階です。ここでは、講義動画を見て、合格に必要な基本知識を習得します。講義では図・表が多用されます。これらのビジュアルイメージを頭の中に定着させ、必要に応じて引き出せるようにしましょう。

（ｅラーニング講座とＤＶＤ講座の内容は同一です。）

ｅラーニング講座



図や表というビジュアル教材を使って、基礎知識を整理、これを体系的に理解・記憶していきます。スマホやタブレットを利用すれば、**移動中**や**外出先**でも勉強できます。画面に表示される図表は、講義とは別の画面に表示したり、ダウンロードして印刷することもできます。

12,800円（税込）

ＤＶＤ講座



図表集
（無料ダウンロード）

ＤＶＤ16 枚というボリュームながら、高得点合格に必要な知識をすべて網羅しています。

保管にも場所をとらない、コンパクトなファイルに収納してお届けします。

19,800円（税込）

過去問を体系的に攻略して得点UP

令和2年受験用

宅建講座Step.2

実戦応用編講座

「Step.2 実戦応用編」では、最初に一問一答式の問題集を解きます。出題されるのは、過去の本試験問題を選択肢別に分解し、Step.1 と同じ順序に整理し直したものです。この問題集を解くことにより、「Step.1 で勉強した基礎知識が実際の本試験ではどのように出題されるか」、「選択肢の○× を決める基準は何か」を身に付けることができます。これが、つまり、本試験で使える解法テクニックなのです。

（e ラーニング講座とＤＶＤ講座の内容は同一です。）

eラーニング講座



まずは、**『一問一答式問題集**をダウンロード･印刷して、解いてください（この段階は、机で落ち着いて勉強しましょう）。講義では、同じ論点（出題テーマ）が○になったり × になったり、その基準を見極める**解法テクニック**を伝授します。

12,800円（税込）

DVD講座



一問一答式問題集
（無料ダウンロード）

学習項目は、**『Step.1 基本習得編』と対応**していますので、Step.1 とあわせて学習すれば、効果はバツグンです。

保管にも場所をとらない、コンパクトなファイルに収納してお届けします。

19,800円（税込）

学習の仕上げに年度別過去問を演習

令和2年受験用

宅建講座Step.3

過去問演習編講座

「Step.3過去問演習編」では、まずは年度別の本試験過去問を解きます。しかし、ここでの学習は、模擬試験でもなければ、本試験のシミュレーションでもありません。過去問はあくまで、「つぎの本試験に合格するための学習ツール」。学習の素材にして、基本知識や解法テクニックを一層確実に、そして本試験で使えるレベルに仕上げていくのです。

（ｅラーニング講座とＤＶＤ講座の内容は同一です。）

eラーニング講座



『年度別過去問』をダウンロード・印刷し、制限時間を守って解いてください（この段階は、机で落ち着いて勉強しましょう）。時間オーバーしたり、点数が悪くても大丈夫です。講義で Step.1 のビジュアル図表や Step.2 の解法テクニックを使って立体的に説明します。受講後は、「二度と間違えない」レベルに到達します。

12,800円（税込）

DVD講座



動画では、問題ごとの正誤はもちろん、

・解答に必要な基本知識
・問題中の人物関係の図示
・異なる年度の問題との類似性

まで説明しています。過去問演習は「これで十分」という完成度の教材です。

19,800円（税込）

お求め・お問い合わせ

今回ご案内しました教材に関するご注文やお問い合わせは、**ビーグッド教育企画のＷｅｂストア**からお願いいたします。

https://store.begood.co.jp/

以下のＱＲコードから、各教材の掲載ページをご覧になることができます。



都市計画法

01 都市計画法のシステム

この項目は、都市計画法のアウトラインを示すためのものです。直接の出題は、ありません。

02 土地利用の規制

1. 都市計画区域

(1). 都市計画区域

		解答	出題	正解
1	都市計画区域は、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全される必要がある区域であり、２以上の都府県にまたがって指定されてもよい。		14-17-1	○
2	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。		23-16-1	×

(2). 準都市計画区域

1	準都市計画区域は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の住居その他の建築物の建築又はその敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる一定の区域で、そのまま土地利用を整序することなく放置すれば、将来における都市としての整備、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区域をいう。		17-19-2	○
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。		22-16-2	×

2. 区域区分

(1). 区域区分とは

1	区域区分は、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ときに、都市計画に定める市街化区域と市街化調整区域との区分をいう。		17-19-1	○

(2). 市街化区域・市街化調整区域

1	市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域である。		16-17-4	○
2	市街化区域は、既に市街地を形成している区域であり、市街化調整区域は、おおむね10年以内に市街化を図る予定の区域及び市街化を抑制すべき区域である。		14-17-3	×

(3). 区域区分の定め

1	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。		23-16-4	×

2	区域区分は、指定都市、中核市及び施行時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。		22-16-3	×
3	準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なければならない。		30-16-4	×

3. 地域地区

(1). 用途地域

①設定できるエリア

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する。		30-16-3	○
2	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。		23-16-3	×

②種類

1	第一種中高層住居専用地域は、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域で、その都市計画には、種類、位置等のほか、容積率及び建蔽率を定めることとされている。		04-18-4	○
2	第一種住居地域は、主として住居の環境を保護するため定める地域である。		03-18-4	×
3	第一種住居地域は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域であり、第二種住居地域は、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域である。		15-17-2	×
4	準住居地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域とされている。		R01-15-3	○
5	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。		27-16-3	×

(2). 特別用途地区・特定用途制限地域

①特別用途地区

1	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。		18-18-4	○
2	特別用途地区とは、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定める地区であり、用途地域が定められていない区域において定められるものである。		07-18-1	×
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、建築基準法第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。		26-18-3	○

②特定用途制限地域

1	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。		25-15-2	×
2	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。		22-16-4	×

3	特別用途地区は、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区とされている。		R01-15-4	×

(4). 高層住居誘導地区

1	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定める地区である。		15-17-1	○
2	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。		26-15-4	○
3	高層住居誘導地区は、住居と住居以外の用途を適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域等において定められる地区をいう。		17-19-4	×

(5). 高度地区・高度利用地区

①高度地区

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とされている。		R01-15-1	○
2	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。		28-16-3	×
3	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。		21-19-1	×

②高度利用地区

1	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。		26-15-2	○
2	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。		28-16-3	×

(6). 特定街区

1	特定街区については、都市計画に、建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定めるものとされている。		R01-15-2	○
2	地区計画は、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その地区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める計画である。		15-17-4	×

(8). 景観地区・風致地区

⇒[03]5で勉強します。

4. 準都市計画区域についての都市計画

1	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。		27-16-2	×
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。		23-16-2	○

3	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。		28-16-2	×

03 都市施設・市街地開発事業

1. 都市施設

		解答	出題	正解
1	都市計画は、都市計画区域内において定められるものであるが、道路や公園などの都市施設については、特に必要があるときは当該都市計画区域外においても定めることができる。		14-17-2	○
2	都市施設は、適切な規模で必要な位置に配置することにより、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するよう定めることとされており、市街化調整区域には定めることができない。		07-18-2	×
3	都市施設は、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するように都市計画に定めることとされており、市街化区域については、少なくとも道路、公園及び下水道を定めなければならない。		11-17-1	○
4	市街化区域においては、少なくとも用途地域並びに道路、公園及び下水道を定めるほか、住居系の用途地域については、社会福祉施設をも定めなければならない。		04-18-3	×

2. 市街地開発事業

1	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。		26-15-3	×
2	市街地開発事業は、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において、一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域について定めるものであるが、必要に応じて市街化調整区域内においても定めることができる。		06-17-2	×

3. 区域内での制限

(2). 計画段階での制限

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、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。		29-16-ア	○
2	市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築を行おうとする者は、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。		12-18-2	○
3	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（市の区域内にあっては、当該市の長）に届け出なければならない。		20-18-1	×
4	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（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。		21-16-1	×
5	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。		25-15-1	○

(3). 事業段階での制限

1	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。		25-15-3	○

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（市の区域内にあっては、当該市の長）及び当該事業の施行者の許可を受けなければならない。		18-18-2	×
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。		20-18-2	×
4	都市計画事業の認可の告示後、事業地内において行われる建築物の建築については、都市計画事業の施行の障害となるおそれがあるものであっても、非常災害の応急措置として行うものであれば、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可を受ける必要はない。		10-17-4	×

(4). 予定段階での制限

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、土地の形質の変更を行おうとする者は、原則として市町村長の許可を受けなければならない。		03-19-1	×
2	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（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可を受ける必要はない。		24-16-1	○

4. 田園住居地域内における建築等の規制

1	田園住居地域内の農地の区域内において、土地の形質の変更を行おうとする者は、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。		30-16-1	○

5. 風致地区内における建築等の規制

1	風致地区内における建築物の建築については、一定の基準に従い、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。		30-16-2	○
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。		21-16-2	○
3	風致地区は、市街地の良好な景観の形成を図るため定める地区であり、地区内における建築物の建築や宅地の造成、木竹の伐採などの行為については地方公共団体の規則で規制することができる。		14-18-4	×

04 地区計画

1. 地区計画

		解答	出題	正解
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る。		06-17-4	○
2	地区計画は、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その地区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める計画である。		15-17-4	×

2. 地区計画の設定

(1). 設定できるエリア

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。		26-15-1	○

2	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。		18-18-1	×
3	地区計画に関する都市計画は、市街化調整区域内においても定めることができる場合がある。		01-19-3	○

(2). 決定権者

1	地区計画は、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都市計画であり、すべて市町村が定めることとされている。		08-19-3	○

3. 地区計画区域内の建築等の届出等

1	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。		21-16-3	×
2	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出なければならない。		24-16-4	×
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。		19-18-3	×
4	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う場合には、市町村長の許可が必要であり、市町村長は、地区計画の内容と建築行為の内容とが適合するとき許可をすることができる。		09-17-4	×
5	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。		29-16-イ	×
6	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。		20-18-4	○

05 都市計画の決定手続

1. 都市計画の決定手続

(3). 都市計画の案の縦覧

		解答	出題	正解
1	公衆の縦覧に供された都市計画の案について、関係市町村の住民及び利害関係人は、都市計画の案の公告の日から２週間の縦覧期間の満了の日までに、意見書を提出することができる。		09-17-2	○
2	都道府県又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ当該都市計画の案を公衆の縦覧に供しなければならないが、関係市町村の住民及び利害関係人は、縦覧期間満了後１週間以内の間、都道府県又は市町村に対して異議を申し立てることができる。		02-19-1	×

(4). 都市計画の決定

①市町村が定める場合

1	都市計画は都市の健全な発展と秩序ある整備を図るために必要なものを定め、都市の将来の動向を左右するものであるので、市町村は、都市計画を決定するとき、議会の議決を経なければならない。		02-19-2	×
2	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。		24-16-3	×

②都道府県が定める場合

1	都道府県が都市計画を決定するときは、必ず関係市町村の意見をきくとともに、都道府県都市計画審議会の議を経なければならない。		08-19-4	○
2	都道府県は、関係市町村の意見をきき、かつ、都道府県都市計画審議会の議を経るとともに、一定の場合国土交通大臣に協議し、その同意を受けて、都市計画を定めるが、国土交通大臣の同意を要する都市計画については、その同意があった日から、その効力を生ずる。		02-19-3	×
3	都道府県知事は、都市計画の案を都道府県都市計画審議会に付議しようとするときは、関係市町村の住民及び利害関係人から提出された意見書の要旨を都道府県都市計画審議会に提出しなければならない。		05-19-4	○

③市町村の都市計画と都道府県の都市計画が抵触するとき

1	市町村が定める都市計画は、都道府県が定めた都市計画に適合することを要し、市町村が定めた都市計画が都道府県が定めた都市計画に抵触するときは、その限りにおいて、都道府県が定めた都市計画が優先する。		05-19-3	○
2	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。		27-16-4	×

2. 都市計画の決定・変更の提案

1	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の区域内の土地所有者の全員の同意を得て行うこととされている。		16-17-1	×
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。		24-16-2	×
3	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。		19-18-4	×

06 開発許可制度

1. 開発行為

(1). 開発行為とは

		解答	出題	正解
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。		25-16-1	×
2	建築物の建築を行わない青空駐車場の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更については、その規模が１ヘクタール以上のものであっても、開発許可を受ける必要はない。		08-20-1	○
3	市街化区域内の既に造成された宅地において、敷地面積が1,500㎡の共同住宅を建築する場合は、当該宅地の区画形質の変更を行わないときでも、原則として開発許可を受けなければならない。		10-18-1	×

(2). 特定工作物

第二種特定工作物（ゴルフコース）

1	市街化調整区域内で行われる開発区域の面積が１ヘクタール未満のミニゴルフコースの建設のための開発行為は、開発許可が不要である。		05-18-1	×

2	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㎡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。		21-17-1	○

第二種特定工作物（ゴルフコース以外）

1	区域区分が定められていない都市計画区域内の農地において、野球場を建設するため２ヘクタールの規模の開発行為を行う場合は、原則として開発許可を受けなければならない。		10-18-3	○
2	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㎡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。		29-17-4	×

2. 開発許可の要否

(1). どこでも開発許可不要の行為

①公益上必要な一定の建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

該当するもの

1	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㎡の開発行為は、都市計画法による許可を受ける必要がある。		24-17-ア	×
2	博物館の建築の用に供する目的で行う開発行為は、その規模によっては、実施に当たりあらかじめ都市計画法の開発許可を受けなければならない。		17-18-4	×
3	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㎡の開発行為については、都市計画法による開発許可を受ける必要がある。		26-16-ウ	×
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、変電所の建築の用に供する目的で1,000㎡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。		29-17-3	×

該当しないもの

1	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㎡であるものについては開発許可は必要である。		25-16-3	○
2	市街化調整区域において、医療法に規定する病院の建築を目的とした1,000㎡の土地の区画形質の変更を行おうとする者は、都道府県知事の許可を受けなくてよい。		R01-16-4	×
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（規模1,000㎡）については、都市計画法による開発許可を受けなければならない。		18-19-3	×

②都市計画事業・土地区画整理事業・市街地再開発事業の施行として行う開発行為

1	準都市計画区域内において、都市計画事業に当たる民間事業者が行う3,000㎡の住宅団地建設のための開発行為であれば、常に開発許可は不要である。		14-19-3	○
2	市街化区域内の山林において、土地区画整理事業（規模５ヘクタール）の施行として開発行為を行う場合は、原則として開発許可を受けなければならない。		10-18-2	×
3	市街化区域における市街地再開発事業の施行として行う3,000㎡の土地の区画形質の変更には、常に開発許可が不要である。		15-18-2	○

③非常災害のための応急措置として行う開発行為

1	非常災害のため必要な応急措置として開発行為をしようとする者は、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。		30-17-1	○
2	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㎡以上である場合には開発許可が必要である。		25-16-4	×

④通常の管理行為、軽易な行為

1	車庫の建築の用に供する目的で行う開発行為については、開発行為の規模によっては、実施に当たりあらかじめ開発許可を受けなければならない。		17-18-3	×

(2). 農林漁業関連

1	市街化区域において、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築を目的とした1,500㎡の土地の区画形質の変更を行おうとする者は、都道府県知事の許可を受けなくてよい。		R01-16-2	×
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。		23-17-2	×
3	区域区分が定められていない都市計画区域において、農業を営む者がその居住用の住宅を建築するために行う開発行為については、開発許可を受ける必要はない。		11-18-4	○
4	準都市計画区域内において、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築を目的とした1,000㎡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。		30-17-4	×

(3). 面積要件

市街化区域

1	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㎡の開発行為については開発許可が必要である。		26-16-イ	○
2	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㎡であるものについては開発許可は必要である。		25-16-3	○

市街化調整区域

1	市街化調整区域において、野球場の建設を目的とした8,000㎡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。		R01-16-3	×
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㎡であるものについては、常に開発許可は不要である。		25-16-2	×

非線引区域（区域区分が定められていない都市計画区域）

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㎡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。		22-17-1	○
2	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㎡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。		21-17-1	○

準都市計画区域

1	準都市計画区域において、店舗の建築を目的とした4,000㎡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。		R01-16-1	○

2	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㎡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。		29-17-1	×

その他（都市計画区域及び準都市計画区域外の区域）

1	都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、都市計画事業に当たらない民間事業者が行う5,000㎡の住宅団地建設のための開発行為であれば、開発許可は必要である。		14-19-4	×
2	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（規模1,000㎡）については、都市計画法による開発許可を受けなければならない。		18-19-4	×

3. 開発許可の手続

(2). 開発許可申請書

1	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。		18-20-2	○
2	開発許可申請書には、予定建築物の用途のほか、その構造、設備及び予定建築価額を記載しなければならない。		13-19-1	×
3	開発許可を受けようとする者が都道府県知事に提出しなければならない申請書には、開発行為に関する設計、工事施行者等を記載しなければならない。		08-21-2	○

②公共施設の管理者の同意書・協議書

開発行為に関係がある公共施設

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。		23-17-1	×
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。		20-19-2	×

開発行為により設置される公共施設

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し、その同意を得なければならない。		03-20-1	×
2	開発許可の申請書には、当該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の同意を得たことを証する書面を、添付しなければならない。		06-19-3	×

③土地所有者等の同意書

1	開発許可を申請した場合、開発行為をしようとする土地等について開発行為の施行又は開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていなければ許可を受けることができない。		10-19-2	○

(3). 許可又は不許可の通知

①通知の方法

1	都道府県知事は、開発許可の申請があったときは、申請があった日から21日以内に、許可又は不許可の処分をしなければならない。		16-18-1	×

2	開発許可の申請をした場合には、遅滞なく、許可又は不許可の処分が行われるが、許可の処分の場合に限り、文書で申請者に通知される。		08-20-3	×

②許可の場合

1	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。		28-17-4	○
2	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、建築物の建蔽率に関する制限を定めることができる。		19-19-3	×
3	都道府県知事は、市街化区域内の土地について開発許可をしたときは、当該許可に係る開発区域内において予定される建築物の用途、構造及び設備を開発登録簿に登録しなければならない。		12-20-4	×
4	都道府県知事は、開発登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、請求があったときは、その写しを交付しなければならない。		02-20-1	○

③不許可の場合

1	都道府県知事が行った開発許可の処分について不服がある者は、当該都道府県の開発審査会に対して、審査請求を行うことができる。		02-20-2	○
2	開発行為の許可又は不許可の処分に関して不服のある者は、都道府県知事に対して再調査の請求をすることができる。		11-19-4	×
3	開発許可処分については、開発審査会の裁決を経ることなく、直接その取消しの訴えを提起することができる。		07-19-4	○
4	開発許可の取消しの訴えは、当該開発許可についての審査請求に対する開発審査会の裁決を経た後でなければ提起することができない。		13-19-4	×

(4). 許可後の状況変化

①変更の許可等

1	市街化調整区域における開発行為において、開発許可を受けた者が、当該開発行為に関する工事完了の公告前に予定建築物等の用途を変更しようとする場合においては、一定の開発行為に該当するときを除き、都道府県知事の変更の許可を受けなければならない。		09-19-4	○
2	開発許可を受けた者は、開発区域の区域を変更した場合においては、都道府県知事に届出をしなければならない。		10-19-4	×
3	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㎡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。		27-15-1	×

②許可に基づく地位の承継

1	開発許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた開発許可に基づく地位を承継する。		07-20-4	○
2	開発許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、都道府県知事の承認を受けて、被承継人が有していた開発許可に基づく地位を承継することができる。		11-19-3	×
3	開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、一般承継人を除き、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可に基づく地位を承継することができる。		07-19-3	○
4	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。		28-17-3	×

③開発行為の廃止

1	開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。		16-18-3	○
2	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。		28-17-1	×

(5). 工事完了後の手続

③公共施設の管理

1	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。		21-17-3	×
2	開発許可を受けた開発行為に関する工事により設置された公共施設は、他の法律に基づく管理者が別にあるときを除き、すべてその公共施設の存する市町村の管理に属するものとされている。		08-20-4	×

4. 建築の制限

(1). 工事完了公告前

1	開発許可を受けた開発区域内の土地においては、開発工事完了の公告があるまでの間は、原則として、建築物を建築することができない。		13-19-3	○
2	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。		18-20-4	×
3	開発許可を受けた開発区域内の土地において、都道府県知事が支障がないと認めたときは、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、建築物を建築することができる。		07-19-1	○
4	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33条第１項第14号に規定する同意をしていない者は、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。		22-17-3	○
5	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きでなければ、当該建築物を建築することはできない。		27-15-3	×

(2). 工事完了公告後

①原則・②例外1

1	開発許可を受けた開発区域内の土地においては、開発行為の工事完了の公告後であっても、都道府県知事が当該開発区域の利便の増進上支障がないと認めて許可をしたときは、予定建築物以外の建築物を建築することができる。		11-18-3	○
2	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なければ、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ない。		30-17-2	○
3	開発許可を受けた開発区域内の土地に用途地域が定められている場合には、開発行為が完了した旨の公告があった後、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を都道府県知事の許可を受けずに建築することができる。		16-19-2	○

③例外2:国又は都道府県等が行う行為

1	開発許可を受けた開発区域内において、国が行う当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物の新築については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立すれば、都道府県知事の許可があったものとみなされる。		05-20-3	○

(3). 市街化調整区域における建築等の制限

①原則

1	市街化調整区域（開発許可を受けた開発区域を除く。）内においては、一定の建築物の新築については、それが土地の区画形質の変更を伴わない場合であっても、都道府県知事の許可を受けなければならない。		08-21-1	○
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㎡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。		22-17-2	○

②例外

1	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。		19-19-4	○
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において、民間事業者は、都道府県知事の許可を受けて、又は都市計画事業の施行としてでなければ、建築物を新築してはならない。		15-19-3	×
3	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ける非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築については、都道府県知事の許可を受ける必要はない。		01-18-4	○
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では、農業に従事する者の居住の用に供する建築物を新築する場合、都道府県知事の許可は不要である。		16-19-3	○
5	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。		27-15-4	○

建築基準法

01 建築基準法のシステム

2. 適用の除外

		解答	出題	正解
1	文化財保護法の規定によって重要文化財に指定された建築物であっても、建築基準法は適用される。		14-21-3	×
2	文化財保護法の規定によって重要文化財として仮指定された建築物の大規模の修繕をしようとする場合は、建築確認を受ける必要がない。		11-20-4	○
3	建築基準法の改正により、現に存する建築物が改正後の規定に適合しなくなった場合、当該建築物の所有者又は管理者は速やかに当該建築物を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。		30-18-4	×

02 単体規定

2. 過去に出題された規定

(1). 防火壁等

		解答	出題	正解
1	延べ面積が1,000㎡を超える耐火建築物は、防火上有効な構造の防火壁又は防火床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㎡以内としなければならない。		28-18-4	×
2	延べ面積が2,000㎡の準耐火建築物は、防火上有効な構造の防火壁又は防火床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500㎡以内としなければならない。		12-22-4	×
3	防火地域内において、地階を除く階数が５（高さ25ｍ）、延べ面積が800㎡で共同住宅の用途に供する鉄筋コンクリート造の建築物は、防火上有効な構造の防火壁又は防火床によって有効に区画しなければならない。		15-20-1	×

(2). 居室の開口部

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。		26-17-1	○
2	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。		24-18-3	×

(3). アスベスト被害・シックハウス対策

1	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。		19-21-2	×
2	居室を有する建築物は、住宅等の特定の用途に供する場合に限って、その居室内においてホルムアルデヒド及びクロルピリホスの発散による衛生上の支障がないよう、建築材料及び換気設備について一定の技術的基準に適合するものとしなければならない。		16-21-4	×
3	石綿以外の物質で居室内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。		25-17-ウ	×

(4). 建築物の設備

避雷設備

1	高さ25ｍ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。		12-22-2	○
2	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。		26-17-3	×
3	３階建て、延べ面積600㎡、高さ10ｍの建築物には、有効に避雷設備を設けなければならない。		22-18-3	×

非常用の昇降機

1	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。		28-18-2	×
2	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。		25-17-エ	×
3	防火地域内において、地階を除く階数が５（高さ25ｍ）、延べ面積が800㎡で共同住宅の用途に供する鉄筋コンクリート造の建築物には、安全上支障がない場合を除き、非常用の昇降機を設けなければならない。		15-20-3	×

(5). バルコニー

1	４階建ての事務所の用途に供する建築物の２階以上の階にあるバルコニーその他これに類するものの周囲には、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。		30-18-3	○
2	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。		25-17-イ	×

(6). 災害危険区域

1	地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができ、当該区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは当該条例で定めることとされている。		R01-17-2	○
2	建築基準法によれば、災害危険区域内における建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、市町村の規則で定めなければならない。		10-25-2	×

03 道路

1. 道路の定義

(1). 原則

		解答	出題	正解
1	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。		29-19-3	×
2	建築物の敷地は、原則として幅員６m以上の道路に接していなければならない。		08-25-2	×
3	建築物の敷地は、原則として幅員４m以上の道路に接しなければならないが、この幅員については、地方の特殊性等により加重されることはない。		06-22-1	×

(2). 【例外】みなし道路（42条２項道路）

1	都市計画区域の変更等によって法第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２mの道で、特定行政庁の指定したものは、同章の規定における道路とみなされる。		30-19-3	○
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。		23-19-2	×
3	建築基準法の規定が適用された際現に建築物が立ち並んでいる幅員４m未満の道で、特定行政庁が指定したものについては、同法の規定が適用された際の道路の境界線が、その道路の境界線とみなされる。		06-22-4	×
4	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。		18-21-2	×

2. 接道義務

1	建築物の敷地は、必ず幅員４m以上の道路に２m以上接しなければならない。		12-24-2	×
2	建築物の敷地は、原則として道路に２m以上接していなければならないが、建築物の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については、この限りでない。		08-25-1	○

3	敷地が法第42条に規定する道路に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。		18-21-4	×

3. 条例による制限の付加

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。		25-18-1	○
2	地方公共団体は、その敷地が袋路状道路にのみ接する一戸建ての住宅について、条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員に関して必要な制限を付加することができる。		R01-18-4	×
3	地方公共団体は、土地の状況等により必要な場合は、建築物の敷地と道路との関係について建築基準法に規定された制限を、条例で緩和することができる。		12-24-3	×

4. 道路内の建築制限

1	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。		27-18-3	○
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も、道路に突き出して建築してはならない。		08-25-3	×

5. 壁面線

1	第一種低層住居専用地域において、特定行政庁は、壁面線を指定して、建築を制限することができる。		05-22-4	○
2	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蔽率は、当該許可の範囲内において建蔽率による制限が緩和される。		20-20-4	○
3	容積率規制を適用するに当たっては、前面道路の境界線又はその反対側の境界線からそれぞれ後退して壁面線の指定がある場合において、特定行政庁が一定の基準に適合すると認めて許可した建築物については、当該前面道路の境界線又はその反対側の境界線は、それぞれ当該壁面線にあるものとみなす。		30-19-4	○

04 用途制限

1. 用途制限とは

		解答	出題	正解
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。		28-19-1	○

2. 具体的な規制

建築物の用途別

1	第一種低層住居専用地域内においては、保育所を建築することができない。		07-22-1	×
2	第一種低層住居専用地域内においては、病院は建築してはならないが、診療所は建築することができる。		04-24-1	○

3	住宅は、すべての用途地域内において、建築することができる。		04-24-4	×
4	図書館は、すべての用途地域内において建築することができる。		12-23-3	×
5	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㎡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。		26-18-1	○
6	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。		29-19-2	×
7	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㎡であるものは建築することができる。		20-21-2	×
8	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㎡未満となるようにしなければならない。		22-19-3	×
9	近隣商業地域内では、カラオケボックスは建築できるが、料理店は建築できない。		14-20-3	○
10	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。		23-19-1	×

用途地域別

1	第一種低層住居専用地域内においては、中学校は建築することができるが、大学は建築することができない。		01-24-1	○
2	第二種低層住居専用地域内においては、美容院の用途に供する部分の床面積の合計が100㎡である２階建ての美容院を建築することができない。		19-22-1	×
3	第一種中高層住居専用地域内においては、５階建ての大学を建築することができる。		06-23-4	○
4	第二種中高層住居専用地域内においては、水泳場を建築することができる。		07-22-2	×
5	第一種住居地域内では、ホテル（床面積計3,000㎡以下）は建築できるが、映画館は建築できない。		14-20-2	○
6	第二種住居地域及び工業地域においては、ボーリング場を建築することができる。		03-22-1	○
7	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㎡を超えないものを建築することができる。		22-19-2	○
8	近隣商業地域内においては、映画館は建築することができるが、マージャン屋は建築することができない。		01-24-3	×
9	近隣商業地域内においては、料理店を建築することはできない。		10-21-3	○
10	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㎡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。		20-21-1	○
11	工業地域内では、住宅は建築できるが、病院は建築できない。		14-20-4	○

12	工業地域及び工業専用地域においては、住宅を建築することはできない。		03-22-2	×
13	工業専用地域内においては、ホテルは建築することができるが、共同住宅は建築することができない。		01-24-4	×

3. 異なる用途地域にまたがる場合の用途制限

1	一の敷地で、その敷地面積の40%が第二種低層住居専用地域に、60%が第一種中高層住居専用地域にある場合は、原則として、当該敷地内には大学を建築することができない。		30-19-2	×
2	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。		25-18-4	○
3	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。		22-19-1	○
4	建築物の敷地が第一種住居地域と近隣商業地域にわたる場合、当該敷地の過半が近隣商業地域であるときは、その用途について特定行政庁の許可を受けなくとも、カラオケボックスを建築することができる。		16-20-1	○

4. 特別用途地区・特定用途制限地域

⇒都市計画法[02]3(2)

5. 卸売市場等の特殊建築物

1	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。		20-21-4	×
2	火葬場は、公益上必要な施設であるので、第一種低層住居専用地域を除く全ての用途地域で、建築することができる。		06-23-2	×
3	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。		26-18-2	×

05 建蔽率

1. 建蔽率

(2). 建蔽率の限度

		解答	出題	正解
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蔽率の上限値は、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。		29-19-1	○

2. 建蔽率の割増

(1). 建蔽率が無制限になる場合

1	建蔽率の限度が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等については、建蔽率の制限は適用されない。		25-18-2	○

2	商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物等については、建築面積の敷地面積に対する割合の制限を受けない。		13-21-4	○
3	第一種中高層住居地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物等についても、建蔽率の制限は、適用される。		03-23-1	○
4	建蔽率の限度が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等については、建蔽率の限度が10分の９に緩和される。		23-19-4	×
5	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、建蔽率の制限は適用されない。		28-19-3	○

(2). 1/10割増になる場合

1	都市計画において定められた建蔽率の限度が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等の建蔽率については、都市計画において定められた建蔽率の数値に10分の１を加えた数値が限度となる。		26-18-4	○
2	都市計画において定められた建蔽率の限度が10分の８とされている地域外で、かつ、防火地域内にある準耐火建築物等の建蔽率については、都市計画において定められた建蔽率の数値に10分の１を加えた数値が限度となる。		R01-18-3	×
3	街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地内にある建築物の建蔽率については、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蔽率の数値に10分の１を加えた数値が限度となる。		24-19-1	×
4	第一種住居地域内で建蔽率の限度が8/10とされている地域外で、かつ防火地域内で、特定行政庁が指定する角地内にある耐火建築物等（住宅）の建蔽率は、都市計画で定められた第一種住居地域の建蔽率の数値に2/10を加えた数値を超えてはならない。		08-24-4	○

3. 異なる用途地域にまたがる場合の建蔽率

1	建築物の敷地が建蔽率に関する制限を受ける地域又は区域の２以上にわたる場合においては、当該建築物の建蔽率は、当該各地域又は区域内の建築物の建蔽率の限度の合計の２分の１以下でなければならない。		27-18-2	×
2	建築物の敷地が第二種中高層住居専用地域と第二種住居地域にわたり、かつ、当該敷地の過半が第二種住居専用地域内にある場合は、当該敷地が第二種住居専用地域内にあるものとみなして、容積率に係る制限及び建蔽率に係る制限が適用される。		02-23-2	×

4. 敷地面積の最低限度

1	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㎡を超えてはならない。		24-19-3	○

5. 外壁の後退距離

1	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。		28-19-4	×
2	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。		19-22-2	×

06 容積率

1. 容積率

(2). 容積率の限度（指定容積率）

解答　出題　正解

1	用途地域の指定のない区域内の建築物については、容積率に係る制限は、適用されない。		02-23-4	×
2	用途地域の指定のない区域内に存する建築物の容積率は、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し、都市計画において定められた数値以下でなければならない。		17-22-4	×

(3). 前面道路の幅員による容積率の制限（幅員容積率）

1	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。		28-19-2	○
2	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。		23-19-3	○
3	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。		29-19-4	×

2. 建築物の面積に算入しないもの

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。		27-18-1	○
2	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。		20-20-3	×
3	容積率の算定に当たり、建築物の延べ面積の1/3を限度として、地下室の床面積を建築物の延べ面積に算入しないとする特例は、住宅以外の用途に供する部分を有する建築物には適用されない。		11-21-1	×
4	一定の建築物の地階で住宅又は老人ホーム等の用途に供する部分の床面積については、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の1/4を限度として、容積率に係る建築物の延べ面積に算入しない。		08-24-2	×

3. 異なる用途地域にまたがる場合の容積率

1	建築物の敷地が、都市計画により定められた建築物の容積率の限度が異なる地域にまたがる場合、建築物が一方の地域内のみに建築される場合であっても、その容積率の限度は、それぞれの地域に属する敷地の部分の割合に応じて按分計算により算出された数値となる。		16-20-3	○
2	建築物の敷地が第二種中高層住居専用地域と第二種住居地域にわたり、かつ、当該敷地の過半が第二種住居専用地域内にある場合は、当該敷地が第二種住居専用地域内にあるものとみなして、容積率に係る制限及び建蔽率に係る制限が適用される。		02-23-2	×

07 高さ制限

2. 建築物の高さの限度

		解答	出題	正解
1	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。		24-19-2	×
2	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。		19-22-3	×
3	田園住居地域内においては、建築物の高さは、一定の場合を除き、10m又は12mのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。		30-19-1	○

3. 斜線制限

(1). 道路斜線制限

1	道路斜線制限（建築基準法第56条第１項第１号の制限をいう。）は、用途地域の指定のない区域内については、適用されない。		05-23-1	×
2	第二種中高層住居専用地域内にある建築物については、道路斜線制限（建築基準法第56条第１項第１号の制限をいう。）の適用はない。		03-24-3	×

(2). 隣地斜線制限

1	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。		19-22-4	○
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。		18-22-2	×
3	隣地斜線制限（建築基準法第56条第１項第２号の制限をいう。）は、第一種低層住居専用地域、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域内については、適用されない。		05-23-2	×

(3). 北側斜線制限

1	北側斜線制限（建築基準法第56条第１項第３号の制限をいう。）は、第一種低層住居専用地域、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域及び田園住居地域内に限り、適用される。		05-23-3	○
2	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。		18-22-1	×

(4). 異なる用途地域にまたがる場合の斜線制限

1	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。		25-18-3	×
2	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。		20-21-3	×
3	建築物が第二種低層住居専用地域と第一種住居地域にわたる場合、当該建築物の敷地の過半が第一種住居地域であるときは、北側斜線制限が適用されることはない。		16-20-2	×

(5). 日影規制

1	日影規制の対象となる区域については、その区域の存する地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して、都市計画で定められる。		07-24-1	×
2	第一種低層住居専用地域内の建築物のうち、地階を除く階数が２以下で、かつ、軒の高さが７ｍ以下のものは、日影による中高層の建築物の高さの制限を受けない。		02-24-4	○
3	第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域において、日影規制の対象となるのは、軒の高さが７ｍ又は高さが10ｍを超える建築物である。		07-24-2	×
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。		18-22-4	○
5	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。		21-19-3	○

08 防火地域・準防火地域

1. 防火地域内の規制

(1). 建築物

		解答	出題	正解
1	防火地域内において、階数が２で延べ面積が200㎡の住宅は、必ず耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能が確保された建築物としなければならない。		06-24-1	○
2	防火地域内にある延べ面積が150㎡の事務所の用に供する建築物は、準耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能が確保された建築物としなければならない。		09-23-1	×
3	防火地域内においては、３階建て、延べ面積が200㎡の住宅は耐火建築物、準耐火建築物又はこれらと同等以上の延焼防止性能が確保された建築物としなければならない。		23-18-2	×
4	防火地域又は準防火地域以外においても、建築物の高さが15ｍを超える建築物は、必ず耐火建築物、準耐火建築物又はこれらと同等以上の延焼防止性能が確保された建築物としなければならない。		13-20-4	×

(2). 看板等

1	防火地域内にある看板で建築物の屋上に設けるものは、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。		R01-17-3	○
2	防火地域内にある広告塔で、高さが３ｍをこえるものは、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。		01-22-3	○
3	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。		26-17-4	×

2. 準防火地域内の規制

1	準防火地域内においては、延べ面積が2,000㎡の共同住宅は準耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能が確保された建築物としなければならない。		28-18-3	×
2	準防火地域内において、地階を除く階数が３（高さ12m）、延べ面積が1,200㎡で事務所の用途に供する建築物を建築しようとする場合、この建築物は、耐火建築物、準耐火建築物又はこれらと同等以上の延焼防止性能が確保された建築物としなければならない。		11-22-1	○
3	防火地域又は準防火地域において、延べ面積が1,000㎡を超える建築物は、すべて耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能が確保された建築物としなければならない。		19-21-3	×

3. 建築物が防火地域又は準防火地域の内外にまたがる場合

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。		23-18-1	○
2	建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合、建築物が防火地域外で防火壁により区画されているときは、その防火壁外の部分については、準防火地域の規制に適合させればよい。		16-20-4	○
3	建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合においては、その面積の大きい地域内の建築物に関する規定を適用する。		01-22-4	×

4. 隣地境界線に接する外壁（防火地域・準防火地域に共通）

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。		28-18-1	○
2	防火地域又は準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る。		09-23-3	○

09 建築確認

2. 建築確認が必要な行為

(1). 建築物の種類

①特殊建築物

		解答	出題	正解
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280㎡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確認を受けなければならない。		19-21-1	○
2	用途が事務所である３階建て、延べ面積600㎡、高さ10ｍの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。		22-18-2	×
3	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㎡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。		27-17-4	○

②大規模建築物

木造建築物

1	木造３階建てで、高さ13ｍの住宅を新築する場合には、建築確認を受けなければならない。		10-20-1	○
2	木造３階建て、延べ面積が300㎡の建築物の建築をしようとする場合は、建築確認を受ける必要がある。		11-20-1	○
3	高さが14ｍの木造の建築物を改築する場合、改築に係る部分の床面積が100㎡のときでも、建築確認を受けなければならない。		02-21-1	○
4	都市計画区域内（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。）における、木造２階建て、延べ面積90㎡の共同住宅の新築にあたっては、建築基準法の確認を要しない。		03-21-1	×
5	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。		21-18-ア	×
6	木造１階建て、床面積250㎡のバーを改築しようとする場合は、建築基準法の確認を要しない。		03-21-2	×

木造以外の建築物

1	鉄骨２階建て、高さ８ｍ、延べ面積150㎡の住宅の新築については、建築確認を受けなければならない。		05-21-3	○
2	鉄筋コンクリート造平屋建て、延べ面積が300㎡の建築物の建築をしようとする場合は、建築確認を受ける必要がある。		11-20-2	○

3	建築主は、木造以外の建築物（延べ面積200㎡）について、新たに増築して延べ面積を250㎡とする場合は、建築確認を受けなければならない。		09-24-2	○
4	都市計画区域内における、鉄筋コンクリート造１階建て、床面積50㎡の自動車車庫の大規模な修繕にあたっては、建築基準法の確認を要しない。		03-21-3	○

③一般建築物（都市計画区域内・準都市計画区域内の建築物）

1	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。		21-18-ア	×
2	都市計画区域内（都道府県知事が都市計画地方審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。）において、延べ面積が10㎡の倉庫を新築する場合、建築確認を受けなければならない。		02-21-3	○
3	都市計画区域内（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。）の木造２階建て、延べ面積200㎡、高さ６ｍの一戸建ての住宅について大規模の模様替をしようとする場合、建築確認を受ける必要はない。		01-23-1	○

都市計画区域・準都市計画区域外の建築物

1	３階建て、延べ面積600㎡、高さ10ｍの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。		22-18-1	×
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。		27-17-2	○

(2). 建築確認の要否

建築（新築・増改築・移転）

1	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。		26-17-2	×
2	木造３階建て、延べ面積が300㎡の建築物の建築をしようとする場合は、建築確認を受ける必要がある。		11-20-1	○
3	鉄筋コンクリート造平屋建て、延べ面積が300㎡の建築物の建築をしようとする場合は、建築確認を受ける必要がある。		11-20-2	○
4	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。		21-18-ア	×

新築

1	鉄骨２階建て、高さ８ｍ、延べ面積150㎡の住宅の新築については、建築確認を受けなければならない。		05-21-3	○
2	都市計画区域内（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。）において建築物を新築する場合には、当該建築物の用途、構造又は規模にかかわらず、建築確認を受ける必要がある。		07-23-4	○

増改築・移転

1	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㎡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。		27-17-4	○
2	建築主は、木造以外の建築物（延べ面積200㎡）について、新たに増築して延べ面積を250㎡とする場合は、建築確認を受けなければならない。		09-24-2	○

3	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㎡以内であるときは、建築確認は不要である。		27-17-1	○
4	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。		21-18-イ	×

大規模修繕・大規模模様替

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280㎡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確認を受けなければならない。		19-21-1	○
2	木造３階建て、延べ面積500㎡、高さ15ｍの一戸建て住宅について大規模の修繕をする場合は、建築確認を受ける必要はない。		16-21-2	×
3	鉄骨平家建で、延べ面積が200㎡の事務所の大規模の修繕をしようとする場合には、建築確認を受ける必要がある。		07-23-3	×
4	都市計画区域内の木造２階建て、延べ面積200㎡、高さ６ｍの一戸建ての住宅について大規模の模様替をしようとする場合、建築確認を受ける必要はない。		01-23-1	○

用途変更

1	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㎡）に用途変更する場合、建築確認は不要である。		27-17-3	×
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250㎡）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。		24-18-2	○
3	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㎡）に用途変更する場合、建築確認は不要である。		29-18-4	×

3. 建築確認の手続

(2). 建築確認の手続

①手続の流れ

1	建築主事又は指定確認検査機関は、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。		24-18-4	×
2	建築主は、建築確認の申請をする場合は、あらかじめ周辺住民の同意を得なければならない。		09-24-3	×

③消防同意

1	建築主事又は指定確認検査機関は、事務所である建築物について確認をする場合、建築物の工事施工地又は所在地を管轄する消防長又は消防署長の同意を得なければならない。		10-20-4	○
2	建築確認を申請しようとする建築主は、あらかじめ、当該確認に係る建築物の所在地を管轄する消防長又は消防署長の同意を得ておかなければならない。		14-21-1	×
3	防火地域内において、地階を除く階数が５（高さ25ｍ）、延べ面積が800㎡で共同住宅の用途に供する鉄筋コンクリート造の建築物について確認をする場合は、建築主事又は指定確認検査機関は、建築物の工事施工地又は所在地を管轄する消防長又は消防署長へ通知しなければならない。		15-20-2	×

(3). 完了検査の手続

1	木造３階建（延べ面積300㎡）の住宅の新築工事が完了した場合は、建築主は、その旨を工事が完了した日から４日以内に到達するように、建築主事又は指定確認検査機関の検査を申請しなければならない。		08-23-3	○
2	建築主は、工事を完了した場合においては、工事が完了した日から３日以内に到達するように、建築主事に又は指定確認検査機関文書をもって届け出なければならない。		14-21-2	×
3	防火地域内にある３階建ての木造の建築物を増築する場合、その増築に係る部分の床面積の合計が10㎡以内であれば、その工事が完了した際に、建築主事又は指定確認検査機関の完了検査を受ける必要はない。		30-18-2	×

(4). 建築物の使用制限

1	都市計画区域内において、木造２階建て、延べ面積200㎡、高さ６ｍの一戸建ての住宅を新築する場合、検査済証の交付を受けた後でなければ使用してはならない。		01-23-2	×
2	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。		29-18-1	○
3	木造３階建（延べ面積300㎡）の住宅を新築する場合、建築主は、検査済証の交付を受けた後でなければ、完了検査の申請が受理された日から７日を経過したときでも、仮に、当該住宅を使用し、又は使用させてはならない。		08-23-4	×

(5). 建築確認が得られない場合

1	建築主は、建築主事が建築確認の申請について不適合の処分をした場合は、国土交通大臣に対し、審査請求を行うことができる。		09-24-4	×
2	建築主は、建築主事が確認の申請について不適合の処分をした場合、当該建築主事を置く都道府県又は市区町村の長に対し、審査請求をすることができる。		05-21-4	×

10 建築協定

1. 建築協定とは

		解答	出題	正解
1	建築協定においては、建築協定区域内における建築物の用途に関する基準を定めることができない。		15-21-2	×
2	建築協定は、建築物の敷地、位置及び構造に関して定めることができるが、用途に関しては定めることができない。		05-24-3	×

2. 建築協定に関する手続

1	建築協定を締結するには、当該建築協定区域内の土地（借地権の目的となっている土地はないものとする。）の所有者の、全員の合意が必要である。		05-24-1	○
2	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。		24-19-4	×
3	建築協定は、当該建築協定区域内の土地の所有者が１人の場合でも、定めることができる。		05-24-2	○

3. 建築協定の効力

1	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。		21-19-2	○
2	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。		27-18-4	○

宅地造成等規制法

01 宅地造成等規制法のシステム

2. 用語の整理

(1). 宅地

		解答	出題	正解
1	宅地造成等規制法にいう宅地は、建物の敷地に供せられる土地に限らない。		04-25-1	○
2	宅地造成等規制法にいう宅地には、工場用地が含まれる。		02-25-1	○
3	果樹園の造成のため10万㎡の土地について切土又は盛土を行う場合、宅地造成等規制法の許可を要しない。		05-27-4	○

(2). 宅地造成

①目的

1	宅地造成とは、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をいい、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、一定規模以上のものであっても含まれない。		03-25-1	○
2	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。		30-20-3	○
3	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㎡で、かつ、高さ３ｍ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。		26-19-1	○
4	宅地造成工事規制区域内において、森林を公園にするため土地の形質の変更を行う場合でも、都道府県知事から宅地造成に関する工事の許可を受けなければならない。		09-20-3	×

②行為・③規模

切土

1	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㎡であっ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。		27-19-4	○
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㎡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。		21-20-2	×

3	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。		20-22-1	○
4	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。		25-19-2	○

盛土

1	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。		25-19-3	○
2	宅地以外の土地を宅地にするための盛土であって、当該盛土を行う土地の面積が1,000㎡であり、かつ、高さが80㎝のがけを生ずることとなる土地の形質の変更は、宅地造成に該当する。		16-23-4	○
3	宅地造成工事規制区域内の宅地において、500㎡を超える面積について盛土に関する工事をする場合でも、当該宅地を引き続き宅地として利用するときは、都道府県知事の許可を受ける必要はない。		09-20-2	×

3. 規制を受けるエリア

1	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、工事に着手する日の14日前までに都道府県知事に届け出なければならない。		R01-19-1	×
2	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。		23-20-4	×

02 宅地造成工事規制区域

1. 宅地造成工事規制区域の指定

(1). 指定権者・(2). 対象

		解答	出題	正解
1	宅地造成工事規制区域は、宅地造成に伴い災害が生ずるおそれの著しい市街地又は市街地になろうとする土地の区域について、都道府県知事が指定する。		04-25-3	○
2	国土交通大臣は、都道府県知事の申出に基づき、宅地造成に伴い災害が生ずるおそれの著しい市街地又は市街地となろうとする土地の区域を宅地造成工事規制区域として指定することができる。		17-24-1	×
3	都道府県知事が、宅地造成工事規制区域として指定できるのは、都市計画区域内の土地の区域に限られる。		09-20-1	×
4	都道府県知事は、宅地造成に伴い災害が生ずるおそれが大きい市街地又は市街地となろうとする土地の区域であって、宅地造成に関する工事について規制を行う必要があるものを、造成宅地防災区域として指定することができる。		R01-19-4	×

(3). 測量・調査のための土地の立入り

1	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。		20-22-3	○
2	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。		26-19-3	○

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。		21-20-3	○

2. 宅地造成工事の許可

(1). 工事の許可

①申請義務者

1	宅地造成等規制法によれば、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おうとする造成主は、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。		11-25-2	○
2	宅地造成に関する工事の許可は、当該工事が請負契約の場合にあっては、当該請負契約の注文者が、受けなければならない。		04-25-4	○
3	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は、工事施行者は、当該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。		08-26-2	×
4	宅地造成等規制法によれば、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請負人は、工事に着手する前に、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。		13-24-1	×

②許可に付す条件

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。		30-20-2	○
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についての許可に、当該工事の施行に伴う災害の防止その他良好な都市環境の形成のために必要と認める場合にあっては、条件を付することができる。		16-23-2	×

③許可・不許可の通知

1	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。		18-23-3	○

④変更の許可

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、当該許可に係る工事の計画の変更を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。		R01-19-2	×
2	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。		27-19-3	○

(2). 工事の技術的基準

①災害防止措置

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。		22-20-2	○
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、排水施設又は消防の用に供する貯水施設の設置その他宅地造成に伴う災害の発生を防止するため必要な措置が講じられたものでなければならない。		17-24-2	×
3	都道府県知事は、一定の場合には都道府県の規則で、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。		29-20-3	○

②有資格者による設計

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。		25-19-1	×
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㎡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。		28-20-2	○

(3). 工事完了の検査

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。		24-20-1	○
2	宅地造成工事規制区域内において許可を受けて行われた宅地造成に関する工事が検査に合格した場合、都道府県知事は、造成主に対して検査済証を交付しなければならない。		08-26-4	○
3	造成主は、宅地造成等規制法第８条第１項の許可を受けた宅地造成に関する工事を完了した場合、都道府県知事の検査を受けなければならないが、その前に建築物の建築を行おうとする場合、あらかじめ都道府県知事の同意を得なければならない。		17-24-3	×

(4). 監督処分

1	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。		23-20-2	○
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。		26-19-2	○

3. 工事等の届出

(1). 宅地造成工事規制区域指定の際、工事を行っている造成主

1	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、当該工事について都道府県知事の許可を受ける必要はない。		R01-19-3	○
2	新たに指定された宅地造成工事規制区域内において、指定の前にすでに着手されていた宅地造成に関する工事については、その造成主はその指定があった日から21日以内に、都道府県知事の許可を受けなければならない。		15-24-3	×

(2). 高さ２ｍ超の擁壁or排水施設の除却工事を行おうとする者

1	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。		28-20-3	○
2	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。		22-20-3	×
3	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。		20-22-2	×

(3). 宅地以外の土地を宅地に転用した者

1	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。		28-20-4	○
2	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、その転用した日から21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。		03-25-4	×

3	宅地造成等規制法によれば、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する者は、宅地造成に関する工事を行わない場合でも、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。		14-24-2	×

4. 宅地保全のための措置

(1). 宅地所有者等の努力義務

1	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、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。		22-20-4	○
2	宅地造成工事規制区域内において、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者がその工事が行われた宅地を所有している場合、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に努めなければならない。		30-20-1	○
3	宅地造成工事規制区域の宅地の所有者等は、当該区域の指定前に行われた宅地造成についても、それに伴う災害が生じないよう、その宅地を常時安全な状態に維持するように努めなければならない。		07-25-2	○

(2). 知事の権限

①勧告

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。		27-19-1	○
2	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。		25-19-4	○

②改善命令

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が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。		29-20-1	○
2	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、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が著しいものがある場合、一定の限度のもとに当該宅地の所有者以外の者に対しても擁壁の設置のための工事を行うことを命ずることができる。		17-24-4	○

③報告の徴収

1	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。		24-20-3	○
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。		29-20-2	○

03 造成宅地防災区域

1. 造成宅地防災区域

(1). 造成宅地防災区域とは・(2). 指定権者

		解答	出題	正解
1	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っ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。		24-20-4	×

2	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の発生のおそれが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。		19-23-1	×

(3). 指定の解除

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ったと認めるときは、その指定を解除するものとする。		23-20-1	○
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ったと認めるときは、その指定を解除することができる。		19-23-2	○

2. 災害の防止のための措置

1	造成宅地防災区域内の造成宅地の所有者等は、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が生じないよう、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。		19-23-3	○
2	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。		20-22-4	○
3	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、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。		19-23-4	○

土地区画整理法

01 土地区画整理法のシステム

1. 土地区画整理事業とは

(1). 土地区画整理事業とは

		解答	出題	正解
1	土地区画整理事業とは、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地区画整理法で定めるところに従って行われる、都市計画区域内及び都市計画区域外の土地の区画形質の変更に関する事業をいう。		30-21-1	×

2. 施行者による分類

1	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。		22-21-2	○
2	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。		22-21-3	○
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。		19-24-3	○
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。		22-21-4	○

施行できるエリア

1	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。		24-21-2	×
2	土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業は、市街化調整区域内において施行されることはない。		12-21-2	×
3	都道府県が施行する土地区画整理事業は、すべて都市計画事業として施行される。		12-21-4	○

土地区画整理審議会

1	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。		25-20-3	×
2	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。		20-23-1	×
3	市町村が施行する土地区画整理事業については、事業ごとに土地区画整理審議会が置かれる。		12-21-3	○

02 土地区画整理事業の流れ

1. 土地区画整理組合

(1). 設立

		解答	出題	正解
1	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。		29-21-3	○
2	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。		19-24-1	×
3	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。		24-21-4	○
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。		29-21-4	×
5	土地区画整理組合が成立した場合において、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組合員となるが、施行地区内の借家人は組合員とはならない。		13-22-4	○
6	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。		29-21-2	○
7	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。		18-24-1	×

(2). 経費の賦課徴収

1	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。		18-24-2	○

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。		19-24-2	×
3	土地区画整理組合は、その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、当該組合に対する債権を有する参加組合員以外の組合員は、賦課金の納付について、相殺をもって組合に対抗することができる。		17-23-2	×

(3). 解散

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。		29-21-1	○
2	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。		24-21-1	○
3	土地区画整理組合が総会の議決により解散しようとする場合において、その組合に借入金があるときは、その解散についてその債権者の同意を得なければならない。		17-23-1	○

2. 建築行為等の制限

(1). 制限される行為・(2). 許可制

1	土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業にあっては、事業の完成による解散についての認可の公告の日までは、施行地区内における建築物の新築について都道府県知事の許可を受けなければならない。		09-22-1	×
2	土地区画整理組合の設立の認可の公告があった日以後、換地処分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建築物その他の工作物の新築を行おうとする者は、都道府県知事及び市町村長の許可を受けなければならない。		30-21-2	×
3	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。		28-21-4	×

(3). 建築制限に違反した場合

1	土地区画整理法による建築行為等の規制に違反して建築された建築物等については、施行者は、事業の施行のため必要となったときは、いつでも移転又は除却をすることができる。		16-22-2	×
2	建築行為等の制限に違反して都道府県知事の許可を受けずに建築物を新築した者から当該建築物を購入した者は、都道府県知事から当該建築物の除却を命じられることがある。		09-22-4	○

03 換地計画

1. 定める内容

(1). 換地

		解答	出題	正解
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。		26-20-1	×
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。		23-21-2	○

(2). 清算金

1	換地計画において定められた清算金は、換地処分に係る公告があった日の翌日において確定する。		03-26-4	○
2	施行者は、清算金の徴収及び交付の完了後、遅滞なく、換地処分を行わなければならない。		01-26-4	×

(3). 保留地

①保留地とは

1	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ないで、その土地を保留地として定めることができる。		24-21-3	○
2	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ないで、その土地を保留地として定めることができる。		23-21-3	○

②保留地の定め

1	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。		25-20-3	×

③保留地の帰属

1	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。		27-20-3	○
2	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定めることができる。		18-24-4	×
3	組合施行事業における保留地は、換地処分の公告のあった日の翌日に、各組合員が、従前の宅地に係る権利の価額に応じて取得する。		04-27-4	×

2. 定める手続

1	地方公共団体施行の場合、施行者は、縦覧に供すべき換地計画を作成しようとするとき及び縦覧に供した換地計画に対する意見書の内容を審査するときは土地区画整理審議会の意見を聴かなければならない。		07-27-4	○
2	個人施行者以外の施行者は、換地計画を定めようとする場合においては、その換地計画を２週間公衆の縦覧に供しなければならない。		R01-20-3	○
3	施行者が個人施行者、土地区画整理組合、区画整理会社、市町村、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社であるときは、その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。		R01-20-2	○
4	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。		26-20-2	×
5	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。		21-21-3	×

04 仮換地

2. 仮換地の指定

解答　出題　正解

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。		28-21-1	○
2	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。		23-21-4	○

(1). 手続

1	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。		25-20-4	×
2	土地区画整理組合施行の場合、施行者が公共施設の変更に係る工事のため仮換地を指定しようとするときは、あらかじめ総会の意見を聴かなければならない。		07-27-2	×
3	土地区画整理組合は、仮換地を指定しようとする場合においては、あらかじめ、その指定について、土地区画整理審議会の意見を聴かなければならない。		14-22-4	×

(2). 方法

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。		27-20-1	○
2	仮換地となるべき土地について質権や抵当権を有する者があるときは、これらの者に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なければならない。		14-22-2	×

(3). 効果

①仮換地の使用収益

1	従前の宅地の所有者は、換地処分の公告がある日までの間において、当該宅地を売却することができ、その場合の所有権移転登記は、従前の宅地について行うこととなる。		08-27-3	○
2	従前の宅地の所有者は、仮換地の指定により従前の宅地に抵当権を設定することはできなくなり、当該仮換地について抵当権を設定することができる。		08-27-2	×

②使用収益開始日

1	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。		28-21-2	○
2	仮換地の指定があった場合、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、従前の宅地の使用又は収益を行うことができない。		02-27-2	○
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。		28-21-3	○
4	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、当該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当該仮換地の効力発生の日と同一の日として定めなければならない。		30-21-4	×
5	仮換地の指定を受けた者は、その使用収益を開始できる日が仮換地指定の効力発生日と別に定められている場合、その使用収益を開始できる日まで従前の宅地を使用収益することができる。		08-27-4	×

(4). 建築物の移転・除却

1	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、従前の宅地に存する建築物を移転し、又は除却することが必要となったときは、当該建築物を移転し、又は除却することができる。		30-21-3	○
2	仮換地の指定に伴い、従前の宅地に存する建築物を移転する必要がある場合、当該建築物の所有者が、自らこれを移転しなければならない。		05-25-2	×

3. 仮換地に指定されない土地の管理

1	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。		20-23-4	○
2	土地区画整理組合が仮換地を指定した場合において、当該処分によって使用し又は収益することができる者のなくなった従前の宅地については、換地処分の公告がある日までは、当該宅地の存する市町村がこれを管理する。		14-22-3	×

05 換地処分

2. 換地処分

(1). タイミング

		解答	出題	正解
1	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おいて行わなければならない。		03-26-2	○
2	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。		18-24-3	×
3	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。		25-20-1	○
4	換地処分は、換地計画に係る区域の全部についてしなければならない。		01-26-3	○

(2). 方法

1	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。		25-20-2	×

(3). 効果

①公告日翌日に発生する効果

換地計画に定められた換地

1	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。		21-21-4	○
2	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るため、従前の宅地について存した抵当権は、換地の上に存続する。		17-23-3	○

保留地（⇒[03]1(3)②）

1	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保留地が定められた場合、当該保留地は、換地処分の公告のあった日の翌日においてすべて土地区画整理組合が取得する。		10-23-2	○
2	土地区画整理組合が施行する事業における保留地は、換地処分の公告があった日の翌日に、都道府県が取得する。		01-26-1	×

新設された公共施設の管理

1	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。		26-20-4	○
2	土地区画整理事業の施行より設置された公共施設は、換地処分の公告があった日の翌日において、原則として施行者の管理に属する。		06-26-2	×

公共施設の用に供する土地

1	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。		27-20-4	×

清算金（⇒[03]1(2)）

1	換地計画において定められた清算金は、換地処分に係る公告があった日の翌日において確定する。		03-26-4	○

地役権以外の権利

1	換地処分に係る公告後、従前の宅地について存した抵当権は消滅するので、換地に移行することはない。		15-22-3	×

②公告日終了時に発生する効果

1	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。		R01-20-4	○

③地役権の扱い

1	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。		27-20-2	○
2	施行地区内の宅地について存する地役権は、換地処分により、換地に移行する。		06-26-3	×
3	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地役権は、換地処分に係る公告があった日が終了した時において消滅する。		03-26-3	○

3. 換地処分に伴う登記等

1	換地処分に伴う登記は、換地を取得した者が行う。		06-26-1	×
2	換地処分の公告があった日後においては、土地区画整理事業の施行による変動に係る登記がされるまでは、施行地区内の土地について他の登記をすることは、原則としてできない。		02-27-4	○

3	換地処分の公告があった日後においては、施行地区内の土地及び建物に関して、土地区画整理事業の施行による変動に係る登記が行われるまで、他の登記をすることは一切できない。		10-23-3	×
4	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。		26-20-3	×
5	仮換地の指定があった日後、土地区画整理事業の施行による施行地区内の土地及び建物の変動に係る登記がされるまでの間は、登記の申請人が確定日付のある書類によりその指定前に登記原因が生じたことを証明した場合を除き、施行地区内の土地及び建物に関しては他の登記をすることができない。		R01-20-1	×

農地法

01 農地法のシステム

2. 用語の整理

(1). 農地

		解答	出題	正解
1	雑種地を開墾し耕作している土地でも、登記簿上の地目が雑種地である場合は、法の適用を受ける農地に当たらない。		30-22-4	×
2	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。		24-22-1	○
3	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。		18-25-1	×
4	市街化調整区域内の山林の所有者が、その土地を開墾し果樹園として利用した後に、その果樹園を山林に戻す目的で、杉の苗を植える場合には、農地法第４条の許可を受ける必要がある。		16-24-2	○

3. 許可制度

(1). 権利移動

②競売による権利移動

1	競売により市街化区域外の農地の買受人となり所有権を取得しようとする場合には、農地法第３条又は第５条の許可を受ける必要がある。		16-24-3	○
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。		26-21-2	×
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、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。		27-22-4	○

③「権利」に当たるもの・当たらないもの

1	金融機関からの資金借入れのために農地に抵当権を設定する場合、法第３条第１項の許可が必要である。		R01-21-2	×

2	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。		29-15-3	×
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、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。		21-22-2	×

(2). 転用

1	耕作目的で原野を農地に転用しようとする場合、法第４条第１項の許可は不要である。		R01-21-1	○
2	農家がその所有する農地に分家住宅を建てる場合は、農地法第４条第１項の許可を受ける必要はない。		04-26-3	×

一時的な転用

1	砂利採取法による認可を受けた採取計画に従って砂利採取のために農地を一時的に貸し付ける場合、法第５条第１項の許可は不要である。		R01-21-4	×
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。		20-24-2	○
3	農地を一時的に資材置場に転用する場合は、いかなる場合であってもあらかじめ農業委員会に届出をすれば、農地法第４条第１項又は同法第５条第１項の許可を受ける必要はない。		17-25-1	×

4. 法人による農地の利用

1	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。		30-22-3	×

02 ３条許可

1. 許可の対象

(1). 許可が必要な行為

市街化区域内の権利移動

		解答	出題	正解
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。		29-15-1	×
2	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。		27-22-1	×
3	市街化区域内の農地を耕作の目的に供するために取得する場合は、あらかじめ農業委員会に届け出れば、農地法第３条第１項の許可を受ける必要はない。		17-25-2	×

(2). 許可不要な場合

①国・都道府県への権利移動

1	国又は都道府県が農地又は採草放牧地の所有権を取得する場合には、農地法第３条の許可を受ける必要はない。		01-27-2	○
2	都道府県が農地を取得する場合には、その取得の目的を問わず、農地法の許可を受ける必要はない。		12-25-3	○

②民事調停による権利移動

1	民事調停法による農事調停により農地の所有権を取得する場合には、農地法第３条の許可を受ける必要はない。		16-24-4	○

③相続・遺産分割・包括遺贈・相続人に対する特定遺贈

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。		22-22-1	○
2	遺産分割により農地を取得することとなった場合、法第３条第１項の許可を受ける必要がある。		30-22-2	×
3	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。		23-22-1	×
4	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。		28-22-1	×

④権利移動に当たらない場合

1	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。		19-25-3	×
2	農業者が山林原野を取得して、農地として造成する場合、農地法第３条第１項の許可を受ける必要がある。		17-25-3	×

3. 無許可行為

1	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。		18-25-3	○
2	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。		28-22-3	○

03 ４条許可

1. 許可の対象

(2). 許可が不要な行為

①市街化区域内の特例

		解答	出題	正解
1	市街化区域内の農地を自家用駐車場に転用する場合、法第４条第１項の許可が必要である。		R01-21-3	×

2	農地の所有者がその土地に住宅を建設する場合で、その土地が市街化区域内にあるとき、必ず農地法第４条の許可を受けなければならない。		14-23-1	×
3	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。		28-22-4	×
4	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。		20-24-3	×
5	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。		27-22-2	×
6	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。		27-22-3	×

②農業用施設の敷地に転用

1	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。		18-25-4	×
2	農地の所有者がその農地のうち２アールを自らの養畜の事業のための畜舎の敷地に転用しようとする場合、農地法第４条の許可を得る必要はない。		15-23-3	×
3	農家が農業用施設に転用する目的で１アールの農地を取得する場合には、農地法第５条の許可を受ける必要がある。		12-25-4	○

2. 許可権者

1	市街化区域外の自己所有の農地５ヘクタールを豚舎用地に転用する場合は、農地法第４条により農林水産大臣の許可を受ける必要がある。		10-24-3	×

04 ５条許可

1. 許可の対象

(1). 許可が必要な行為

４条許可取得後で転用前に、転用目的の第三者に権利移動する場合

		解答	出題	正解
1	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。		18-25-2	×
2	農地法第４条の許可を受けた農地について、転用工事に着手する前に同一の転用目的で第三者にその所有権を移転する場合には、改めて農地法第５条の許可を要しない。		13-23-4	×

(2). 許可が不要な行為

①市街化区域内の特例

1	市街化区域内の農地を宅地とする目的で権利を取得する場合は、あらかじめ農業委員会に届出をすれば法第５条の許可は不要である。		30-22-1	○

2	市街化区域内の農地を取得して住宅地に転用する場合は、都道府県知事にその旨届け出れば、農地法第５条の許可を得る必要はない。		08-17-1	×
3	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。		23-22-4	×
4	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㎡の農地を購入する場合は、法第５条第１項の許可を受ける必要がある。		23-22-3	○
5	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。		20-24-1	×

②国・都道府県等の特例

1	国又は都道府県等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、都道府県知事等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。		25-21-3	×
2	市町村が農地を農地以外のものにするため所有権を取得する場合、農地法第５条の許可を得る必要はない。		15-23-1	×

3. 無許可行為

1	農地法第５条の許可を要する農地の権利移転について、当該許可を受けないでした行為は、その効力を生じない。		06-27-1	○
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。		24-22-2	○
3	都道府県知事等は、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。		21-22-4	○

国土利用計画法

01 国土利用計画法のシステム

この項目は、国土利用計画法のアウトラインを示すためのものです。直接の出題は、ありません。

02 事後届出制

1. 届出が必要な取引

(1). 土地売買等の契約

②対価を得て行われる移転又は設定

解答　出題　正解

1	土地を交換する契約を締結した場合、金銭の授受がなければ、事後届出が必要となることはない。		12-16-1	×
2	Ｅが所有する都市計画区域外の面積5,000㎡の土地をＦが賃借し、その対価として権利金を支払う契約がＥＦ間で締結された場合、Ｆは契約締結日から起算して２週間以内に事後届出を行う必要がある。		14-16-3	×
3	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㎡）と乙土地（面積1,500㎡）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。		27-21-4	×
4	国土利用計画法によれば、市街化区域内の3,000㎡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っては、当該指定都市の長）に届け出なければならない。		29-22-2	×

③契約（予約を含む）

1	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。		21-15-3	○
2	個人Ｄが所有する市街化区域内の3,000㎡の土地を、個人Ｅが相続により取得した場合、Ｅは事後届出を行わなければならない。		R01-22-2	×
3	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。		21-15-1	×

(2). 届出が不要な取引

①当事者の一方又は双方が国等である場合

1	乙県が所有する都市計画区域内の土地（面積6,000㎡）を買い受けた者は、売買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。		30-15-2	×
2	甲市が所有する市街化調整区域内の12,000㎡の土地を、宅地建物取引業者Ｈが購入した場合、Ｈは事後届出を行わなければならない。		R01-22-4	×
3	Ｃ及びＤが、Ｅ市が所有する都市計画区域外の24,000㎡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。		24-15-3	×

②農地法３条の許可を受けた場合

1	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㎡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。		27-21-3	×

(3). 面積要件

①届出が不要である面積

市街化区域内の面積要件

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。		20-17-1	×
2	宅地建物取引業者Ｂが所有する市街化区域内の土地（面積2,500㎡）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は事後届出を行う必要はない。		30-15-4	×
3	市街化区域内の甲土地（面積3,000㎡）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㎡）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。		28-15-4	×

4	Ａが、市街化区域において、2,500㎡の工場建設用地を確保するため、そのうち、1,500㎡をＢ社から購入し、残りの1,000㎡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。		23-15-3	○

市街化調整区域内の面積要件

1	Ｄが所有する市街化調整区域に所在する面積4,000㎡の農地をＥに売却する契約を、農地法第５条の許可を停止条件としてＤとＥが締結した場合、Ｅは事後届出を行う必要がある。		15-16-2	×
2	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。		20-17-3	○
3	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。		19-17-1	×

都市計画区域外の面積要件

1	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。		19-17-2	○
2	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。		20-17-4	×
3	Ｄが所有する市街化調整区域内の土地5,000㎡とＥが所有する都市計画区域外の土地12,000㎡を交換した場合、Ｄ及びＥは事後届出を行う必要はない。		23-15-4	×
4	Ｄが所有する都市計画法第５条の２に規定する準都市計画区域内に所在する面積7,000㎡の土地について、Ｅに売却する契約を締結した場合、Ｅは事後届出をする必要がある。		16-16-3	×

②一団の土地

(a). 買いの一団

1	Ａが、市街化区域において、Ｂの所有する面積3,000㎡の土地を一定の計画に基づき1,500㎡ずつ順次購入した場合、Ａは事後届出を行う必要はない。		17-17-1	×
2	宅地建物取引業者Ｆが所有する市街化調整区域内の6,000㎡の一団の土地を、宅地建物取引業者Ｇが一定の計画に従って、3,000㎡ずつに分割して購入した場合、Ｇは事後届出を行わなければならない。		R01-22-3	○
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㎡）と乙土地（面積5,000㎡）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。		28-15-3	○

(b). 売りの一団

1	宅地建物取引業者Ａが、自己の所有する市街化区域内の2,000㎡の土地を、個人Ｂ、個人Ｃに1,000㎡ずつに分割して売却した場合、Ｂ、Ｃは事後届出を行わなければならない。		R01-22-1	×
2	Ａが所有する市街化区域に所在する面積5,000㎡の一団の土地を分割して、1,500㎡をＢに、3,500㎡をＣに売却する契約をＡがそれぞれＢ及びＣと締結した場合、Ｂは事後届出を行う必要はないが、Ｃは事後届出を行う必要がある。		15-16-3	○
3	宅地建物取引業者Ａが所有する都市計画区域外の13,000㎡の土地について、4,000㎡を宅地建物取引業者Ｂに、9,000㎡を宅地建物取引業者Ｃに売却する契約を締結した場合、Ｂ及びＣ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。		21-15-4	×

2. 届出の手続

(1). 届出

①届出義務者

1	市街化区域においてＡが所有する面積3,000㎡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。		27-21-2	×
2	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㎡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。		22-15-1	×
3	Ａが所有する都市計画区域に所在する面積6,000㎡の土地をＢに売却する契約を、Ａと、Ｂの売買契約の代理人であるＣが締結した場合、ＣはＣ名義により、事後届出を行う必要がある。		15-16-1	×

②届出先

1	指定都市（地方自治法に基づく指定都市をいう。）の区域以外に所在する土地について、事後届出を行うに当たっては、市町村の長を経由しないで、直接都道府県知事に届け出なければならない。		30-15-3	×
2	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。		19-17-4	×

③届出期間

1	市街化区域内の土地（面積2,500㎡）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。		28-15-1	×
2	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。		18-17-1	×
3	Ｆが市街化区域内に所有する2,500㎡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。		24-15-4	×
4	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。		21-15-3	○

④届出事項

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っては、当該指定都市の長）に届け出なければならない。		26-22-1	○
2	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った額に換算して、届出書に記載しなければならない。		24-15-1	○
3	事後届出においては、土地の所有権移転後における土地利用目的について届け出ることとされているが、土地の売買価額については届け出る必要はない。		16-16-2	×

(2). 審査

①審査期間

1	都道府県知事は、事後届出があった日から起算して３週間以内に勧告をすることができない合理的な理由があるときは、３週間の範囲内において、当該期間を延長することができる。		12-16-4	○

②審査事項

1	事後届出においては、土地に関する権利の移転等の対価の額を届出書に記載しなければならないが、当該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でも、そのことをもって勧告されることはない。		11-16-3	○

2	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。		18-17-3	×

(3). 勧告・助言

①勧告に従う場合

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っせんその他の措置を講じなければならない。		23-15-1	×
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。		22-15-2	×

②勧告に従わない場合

1	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Ａがその勧告に従わないときは、甲県知事は、その旨及びその勧告の内容を公表することができる。		30-15-1	○
2	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。		22-15-4	×
3	事後届出に係る土地の利用目的について、乙県知事から勧告を受けたＨが勧告に従わなかった場合、乙県知事は、当該届出に係る土地売買の契約を無効にすることができる。		17-17-4	×

③助言

1	宅地建物取引業者Ｂが行った事後届出に係る土地の利用目的について、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。		21-15-2	×
2	事後届出に係る土地の利用目的について、都道府県知事が当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために必要な助言をした場合において、届出をした者がその助言に従わなかったときは、その旨を公表される。		12-16-2	×

3. 罰則

1	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。		18-17-4	○
2	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。		19-17-3	×
3	事後届出に係る土地の利用目的について勧告を受けた場合において、その勧告を受けた者がその勧告に従わなかったときは、その旨及びその勧告の内容を公表されるとともに、罰金に処せられることがある。		11-16-4	×

03 事前届出制・許可制

1. 事前届出制

(3). 注視区域

		解答	出題	正解
1	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。		18-17-2	×

2	市町村長は、当該市町村の区域のうち、国土交通大臣が定める基準に該当し、地価の上昇によって適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる区域を、期間を定めて、注視区域として指定することができる。		13-16-2	×
3	注視区域内においては、都道府県の規則で定める面積以上の土地売買等の契約を締結する場合に届出が必要である。		13-16-4	×

(4). 監視区域

1	監視区域内において一定規模以上の面積の土地売買等の契約を締結した場合には、契約締結後２週間以内に届出をしなければならない。		13-16-1	×
2	Ａが所有する監視区域内の土地（面積10,000㎡）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。		28-15-2	×
3	監視区域内の市街化調整区域に所在する面積6,000㎡の一団の土地について、所有者Ａが当該土地を分割し、4,000㎡をＢに、2,000㎡をＣに売却する契約をＢ、Ｃと締結した場合、当該土地の売買契約についてＡ、Ｂ及びＣは事前届出をする必要はない。		16-16-1	×
4	Ｃが所有する監視区域内の面積10haの土地をＤに売却する契約を締結しようとして事前届出を行った場合で、届出の日から起算して２週間後に都道府県知事より勧告をしない旨の通知を受けたとき、Ｃ及びＤはその届出に係る契約を締結することができる。		14-16-2	○
5	監視区域内において国土利用計画法の規定に違反して必要な届出をせず、土地売買等の契約を締結した場合には、６月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられる。		13-16-3	○