

初めての人にもわかる

宅建士 教科書

中神 エマ [著] Nakakami Ema

2023年度宅建試験対応
○×問題集③「法令上の制限編」
(読者様特典)



中神エマ宅建士研究所

まえがき

皆様こんにちは。宅建士受験アドバイザーの、中神エマと申します。

今回は、宅建基本テキスト「初めての人にもわかる宅建士教科書」に準拠しまして、主要3科目の○×問題集を製作させていただきました。こちらはその第3弾の「**法令上の制限編**」になります。

宅建士試験における「**主要3科目**」とは、「民法その他の権利関係科目」「都市計画法その他の法令上の制限科目」「宅地建物取引業法科目」の3つのことです。試験では4肢択一式で50問出題されますが、この主要3科目だけで実に8割強の出題となります。ですので、点数的には、主要3科目で高得点を取れば、それだけでも合格点の7割ラインを狙うこともできるのです。もちろん、税法その他の科目で点数の補強をすることで合格を確かなものにしていくことになるのですが、まずは主要3科目で得点が取れるように頑張ってください♪

学習の積み重ねの段階では、本書掲載の問題のような「**○×問題**」が効果的です。宅建士試験は「競争試験」「選抜試験」ですので、あやふやな知識では失点してしまいます。○×問題で練習しておくことで、得点力がUPします！ 本書掲載の問題は、過去問をベースにした選抜問題です。

繰り返して最低3回は解くことで、宅建士試験の傾向を掴んでください。本書を活用されました皆様の合格を祈念しております。（2022年12月 中神エマ）

目 次

問題編 法令上の制限科目○×問題 3

第1章 法令上の制限科目①(都市計画法・建築基準法) 4

第2章 法令上の制限科目②(国土利用計画法、宅地造成等規制法、土地区画整理法、農地法、その他の法令) 23

解答解説編 法令上の制限科目 解答解説 42

第1章 法令上の制限科目①(都市計画法・建築基準法) 43

第2章 法令上の制限科目②(国土利用計画法、宅地造成等規制法、土地区画整理法、農地法、その他の法令) 62

法令上の制限 ○×問題

◆宅建試験で重要とされる、「法令上の制限科目」についての○×問題です。○×問題を解答することで、知識がしっかりと記憶されます。4肢択一式問題や、個数問題・組合せ問題の対策にもなりますよ。

第1章:法令上の制限科目①



この科目もがんばろう!

【都市計画法・建築基準法】
(テキスト 256 ページ～参照)

■都市計画法に関する次の記述の正誤を判定しましょう。正しいものは○、誤っているものは×で教えてくださいね♪ 解答はカッコの中に記入しましょう。カッコは3つありますから、繰り返して3回は解きましょう。♪

【都市計画区域】

[問 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。() () ()

[問 2] 都道府県が都市計画区域を指定する場合には、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市町村の行政区域に沿って指定しなければならない。() () ()

【区域区分】

[問 3] 区域区分とは、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。() () ()

[問 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。() () ()

【市街化区域、市街化調整区域】

[問 5] 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。() () ()

[問 6] 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。() () ()

【用途地域】

[問 7] 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。() () ()

[問 8] 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とされている。() () ()

【高度地区、高度利用地区、特別用途地区】

[問 9] 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。() () ()

[問 10] 高度地区は、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を図るため、少なくとも建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度を定めなければならない。() () ()

[問 11] 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。() () ()

【準都市計画区域】

[問 12] 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はできないものとされている。() () ()

[問 13] 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区域を含み、そのまま土地利用を整理し、環境を保全する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をいう。() () ()

【地区計画の区域】

[問 14] 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。() () ()

[問 15] 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。() () ()

[問 16] 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。
() () ()

【その他の都市計画制限】

[問 17] 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。()
() ()

[問 18] 都市計画施設の区域内において建築物の建築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が、階数が2以下の木造建築物で、容易に移転し、又は除却することができるものの新築であれば、許可が必要となることはない。() () ()

[問 19] 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。() () ()

【開発許可】

[問 20] 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は、開発許可を受ける必要はない。()
() ()

[問 21] 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。() () ()

[問 22] 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 1,000 m²の開発行為は、開発許可を受けなければならない。() () ()

[問 23] 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は開発許可を受ける必要はない。() () ()

[問 24] 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。() () ()

[問 25] 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 1,000 m²の開発行為は、開発許可を受けなければならない。() () ()

[問 26] 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。() () ()

[問 27] 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 1,000 m²の開発行為は、開発許可を受けなければならない。
() () ()

[問 28] 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 1,000 m²の開発行為は、開発許可を受けなければならない。() ()
()

[問 29] 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 平方メートル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。()
() ()

[問 30] 土地区画整理事業の施行として行う開発行為については、開発許可を受ける必要はない。() () ()

[問 31] 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。() () ()

【開発行為と関連する建築の禁止① 工事完了公告前】

[問 32] 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。()
() ()

[問 33] 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が完了した旨の公告があるまでの間は、開発許可を受けた者は、工事用の仮設建築物を建築するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき以外は、建築物を建築してはならない。() () ()

【開発行為と関連する建築の禁止② 工事完了公告後】

[問 34] 開発許可を受けた用途地域の定めのない開発区域内において、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、民間事業者は、都道府県知事が許可したときを除けば、予定建築物以外の建築物を新築してはならない。() () ()

[問 35] 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は、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。() () ()

【開発行為と関連する建築の禁止③ 用途地域の定められていない土地の区域(市街化調整区域・非線引き都市計画区域・都市計画区域外)】

[問 36] 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。() () ()

[問 37] 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、建築物の敷地に関する制限を定めることができる。() () ()

【開発行為と関連する建築の禁止④ 市街化調整区域内の開発許可を受けた開発区域以外の区域(開発許可を伴わない区域＝すでに宅地である土地)内の建築の許可】

[問 38] 開発許可申請者以外の者は、開発許可を受けた開発区域内のうち、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。() () ()

[問 39] 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。() () ()

[問 40] 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。() () ()

【開発許可に基づく工事の廃止】

[問 41] 開発許可を受けた者は、開発許可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。() () ()

[問 42] 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。() () ()

【開発許可の手続】

[問 43] 開発許可を申請し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。()
() ()

[問 44] 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。() () ()

[問 45] 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。() () ()

[問 46] 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。()
() ()

【相当数の同意】

[問 47] 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。() ()
()

[問 48] 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、当該開発区域に隣接する土地について権利を有する者の相当数の同意を得なければならない。()
() ()

【開発審査会】

[問 49] 開発許可処分について不服のある者は、開発審査会に対して審査請求をすることができる。() () ()

[問 50] 都道府県知事は、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行なうことが著しく困難と認められる開発行為について開発許可をした場合は、すみやかに開発審査会の議を経なければならない。() () ()

■建築基準法に関する次の記述の正誤を判定しましょう。解答欄に、正しいものには○を、誤っているものには×を記載してくださいね。解答欄のカッコは3つありますので、繰り返し3回は挑戦してみてください♪

【建築確認等】

[問 51] 3階建て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。() () ()

[問 52] 鉄筋コンクリート造平屋建て、延べ面積が 300 m²の建築物の建築をしようとする場合は、建築主事の確認を受ける必要がある。() () ()

[問 53] 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、建築確認を要しない。() () ()

[問 54] 延べ面積 600 m²の用途が事務所である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。() () ()

[問 55] 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 250 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。
() () ()

[問 56] 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 m²以内であるときは、建築確認は不要である。()
() ()

[問 57] 事務所の用途に供する建築物を、飲食店(その床面積の合計は 250 m²)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。() () ()

【建築協定】

[問 58] 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。()
() ()

[問 59] 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。()
() ()

【道路】

[問 60] 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。() () ()

[問 61] 幅員4m以上の道路に2m以上接地していなくても、その敷地が幅員4m以上の道(道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限る)に2m以上接しており、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、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た場合には、建築物を建築してもよい。() () ()

[問 62] 建築基準法第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建築基準法上の道路とみなされる。() () ()

【用途制限】

※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します。

[問 63] 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。() () ()

[問 64] 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ても、カラオケボックスを建築することができる。() () ()

[問 65] 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 m²未満となるようにしなければならない。() () ()

[問 66] 第一種低層住居専用地域内においては、幼保連携型認定こども園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。()
() ()

[問 67] 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。() () ()

[問 68] 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 m²を超えないものを建築することができる。()
() ()

[問 69] 第二種低層住居専用地域内の土地において、当該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。() () ()

【建蔽率】

[問 70] 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のないものと建築審査会の同意を得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。() () ()

[問 71] 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。() () ()

[問 72] 建蔽率の限度が80%とされている防火地域内にある耐火建築物等については、建蔽率による制限は適用されない。() () ()

[問 73] 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、建蔽率の制限を受けない。() () ()

【容積率】

[問 74] 建築物の容積率の制限は、都市計画において定められた数値によるものと、建築物の前面道路の幅員に一定の数値を乗じて得た数値によるものがあるが、前面道路の幅員が12m未満である場合には、当該建築物の容積率は、都市計画において定められた容積率以下でなければならない。() () ()

[問 75] 建築物の前面道路の幅員に一定の数値を乗じて得た数値による容積率の制限について、前面道路が二つ以上ある場合には、それぞれの前面道路の幅員に応じて容積率を算定し、そのうち最も低い数値とする。() () ()

[問 76] 建築物の容積率を算定する上では、政令で定める昇降機の昇降路の部分は、当該建築物の延べ面積の3分の1を限度として、当該建築物の延べ面積に算入しない。() () ()

[問 77] 容積率の算定に当たっては、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、その建築物の延べ面積には算入しない。() () ()

[問 78] 建築物の地階で住宅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。() () ()

【高さ制限】

[問 79] 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。() () ()

[問 80] 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、建築基準法第 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。() () ()

[問 81] 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・第二種低層住居専用地域・田園住居地域・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限り適用される。() () ()

[問 82] 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、建築基準法第 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。() () ()

[問 83] 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。() () ()

[問 84] 第二種低層住居専用地域内の土地においては、当該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。() () ()

[問 85] 建築基準法第 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。() () ()

[問 86] 商業地域内にある建築物については、建築基準法第 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、この限りではない。() () ()

【防火地域、準防火地域】

[問 87] 防火地域内においては、3階建て、延べ面積が 200 m²の住宅は必ず耐火建築物としなければならない。() () ()

[問 88] 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、すべて耐火建築物等としなければならない。() () ()

[問 89] 準防火地域内において、地階を除く階数が3、延べ面積が1,200平方メートルの建築物は、準耐火建築物等としなければならない。() () ()

[問 90] 準防火地域内における建築物の屋根の構造は、市街地における火災を想定した火の粉による建築物の火災の発生を防止するために屋根に必要とされる性能に関して建築物の構造及び用途の区分に応じ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。() () ()

[問 91] 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。() () ()

[問 92] 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。() () ()

[問 93] 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。() () ()

[問 94] 準防火地域内にある看板、広告塔で、建築物の屋上に設けるものは、必ず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。() () ()

【敷地又は建築物が異なる地域の内外にわたる場合】

[問 95] 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斜線制限は適用されない。()
() ()

[問 96] 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。() () ()

[問 97] 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。()
() ()

[問 98] 建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合においては、その全部について準防火地域内の建築物に関する規定が適用される。() ()
()

[問 99] 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。()
() ()

【用途地域に限って地方公共団体の条例で定めることができる事項】

[問 100] 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、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。()
() ()

[問 101] 市町村は地区計画の地区整備計画が定められている区域内において、条例で、建築基準法第 48 条の建築物の用途制限を強化又は緩和することができる。
() () ()

【非常用の昇降機／高さ 31mを超える建築物】

[問 102] 高さ 25m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。() () ()

【避雷設備／高さ 20mを超える建築物】

[問 103] 高さ 10mの建築物には、有効な避雷設備を設けなければならない。
() () ()

【既存不適格建築物】

[問 104] 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。() () ()

【敷地面積の最低限度】

[問 105] 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 m²を超えてはならない。()
() ()

第2章:法令上の制限科目②

これまたがんばろう!



**【国土利用計画法、宅地造成等規制法、
土地区画整理法、農地法、その他の法令】**
(テキスト 329 ページ～参照)

■国土利用計画法

国土利用計画法第 23 条の届出(事後届出)に関する次の記述の正誤を判定しましょうね♪ 解答欄に正しいものには○を、誤っているものには×を記載してください。解答はカッコの中に記入しましょう。カッコは3つありますから、繰り返して3回は解きましょう。

【取引】

[問 1] 宅地建物取引業者Aが都市計画区域外の 10,000 m²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。
() () ()

[問 2] 個人Aが所有する都市計画区域外の 30,000 m²の土地について、その子Bが相続した場合、B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。() () ()

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

[問 4] 市街化区域内の 2,000 m²の土地を信託契約によって所有権の移転を受けた受託者は、届出をする必要がある。() () ()

[問 5] 信託契約によって土地の所有権の移転を受けた受託者(信託銀行)が、信託財産である当該土地を売却した場合、当該土地の買主は、事後届出をする必要はない。() () ()

[問 6] Cが市街化区域内の甲地(A所有 1,000 m²)及び乙地(B所有 1,500 m²)にまたがってビルの建設を計画して、甲地についてはAと売買契約を締結し、乙地についてはBと賃借権設定契約(設定の対価なし)を締結した場合、それぞれの契約の締結について、Cは事後届出をする必要がある。() () ()

[問 7] 土地に関する賃借権の移転又は設定をする契約を締結したときは、対価として権利金その他の一時金の授受がある場合以外は、事後届出をする必要はない。() () ()

[問 8] 停止条件付きの土地売買等の契約については、その締結をしたときに事後届出をするとともに、停止条件の成就後改めて届出をする必要がある。() () ()

[問 9] Aが市街化区域内に所有する 2,500 m²の土地について、B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、AとBとの間で締結した場合、B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、Bは事後届出を行わなければならない。() () ()

【面積】

[問 10] 宅地建物取引業者Aが所有する市街化区域内の 1,500 m²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。()
() ()

[問 11] 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 m²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。() ()
()

[問 12] 個人Aが所有する市街化調整区域内の 6,000 m²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。() ()
()

[問 13] 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 m²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。() () ()

[問 14] 市街化調整区域においてAが所有する面積 4,000 m²の土地について、Bが一定の計画に従って、2,000 m²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。() () ()

[問 15] Aが所有する市街化調整区域内の土地 3,000 m²とBが所有する都市計画区域外の土地 12,000 m²を交換した場合、A及びBは事後届出を行う必要はない。
() () ()

[問 16] 宅地建物取引業者Aが所有する都市計画区域外の 13,000 m²の土地について、4,000 m²を宅地建物取引業者Bに、9,000 m²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。() () ()

[問 17] 宅地建物取引業者であるAとBが、都市計画区域外の2ha 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は事後届出を行わなければならない。() () ()

【除外】

[問 18] 1haの農地について、農地法第3条第1項の許可又は同法第5条第1項の許可を受けて売買を行った場合、いずれの場合も事後届出をする必要はない。
() () ()

[問 19] 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、事後届出を行なう必要はない。() () ()

[問 20] 乙市が所有する市街化調整区域内の 10,000 m²の土地と丙市が所有する市街化区域内の 2,500 m²の土地について、宅地建物取引業者Aが購入する契約を締結した場合、Aは事後届出を行う必要はない。() () ()

【罰則】

[問 21] 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。() () ()

[問 22] 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。() () ()

【勧告】

[問 23] 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。() () ()

[問 24] 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A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。() () ()

[問 25] 事後届出をして国土利用計画法第 24 条第1項の規定による勧告を受けた者が、その勧告に従わない場合は、罰金に処せられることがある。() () ()

[問 26] 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。() () ()

【手続】

[問 27] 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においては、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。() () ()

[問 28] 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 27 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。() () ()

■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正誤を判定しましょう。解答欄に正しいものには○を、誤っているものには×を記載しましょう♪

※問題文中の「都道府県知事」は、指定都市・中核市の場合は、その長をいいます。

【宅地造成工事規制区域内の規制】

[問 29] 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。() () ()

[問 30] 宅地造成工事規制区域内において、果樹園用地の造成のため 10 m²の土地について切土又は盛土を行なう場合、都道府県知事の許可を要しない。() () ()

[問 31] 宅地以外の土地を宅地にするための切土であって、当該切土を行う土地の面積が 400 m²であり、かつ、高さが1mのがけを生ずることとなる土地の形質の変更は、宅地造成に該当しない。() () ()

[問 32] 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 m²であり、かつ、高さが 80cm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。() () ()

[問 33] 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。() () ()

[問 34] 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。() () ()

[問 35] 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。() () ()

[問 36] 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。() () ()

[問 37] 新たに指定された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。() () ()

[問 38] 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、宅地造成法第8条第1項の工事の許可を受けている場合等を除き、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。

() () ()

[問 39] 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。() () ()

[問 40] 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。() () ()

[問 41] 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。() () ()

[問 42] 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。() () ()

[問 43] 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。() () ()

【宅地造成工事規制区域外の造成宅地防災区域内の規制】

[問 44] 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。() () ()

[問 45] 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。() () ()

[問 46] 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。() () ()

[問 47] 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。() () ()

[問 48] 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、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。
() () ()

■土地区画整理法

土地区画整理法に関する次の記述の正誤を判定しましょう。解答欄に、正しいものには○を、誤っているものには×を記載しましょう♪

【土地区画整理組合成立・解散の認可】

[問 49] 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。() () ()

[問 50] 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は、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。()
() ()

【建築行為等の制限】

[問 51] 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。() ()
()

[問 52] 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。() () ()

【仮換地指定の効力】

[問 53] 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。() () ()

[問 54] 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。() () ()

[問 55] 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。() () ()

[問 56] 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。() () ()

【換地】

[問 57] 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。() () ()

[問 58] 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。() () ()

【保留地】

[問 59] 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。() () ()

[問 60] 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。() () ()

[問 61] 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。() () ()

【土地区画整理審議会】

[問 62] 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なければならない。() () ()

[問 63] 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。() () ()

[問 64] 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。() () ()

【土地区画整理事業の施行ができる場所】

[問 65] 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。() () ()

[問 66] 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。() () ()

[問 67] 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。() () ()

【換地処分】

[問 68] 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。() () ()

[問 69] 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。() () ()

[問 70] 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。() () ()

【土地区画整理組合の組合員】

[問 71] 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、当該組合員とはならない。() () ()

[問 72] 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。() () ()

[問 73] 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又は借地権を有する者は、すべてその組合の組合員となるので、当該宅地について事業施行中に組合員から所有権を取得した者は、当該組合の組合員となる。() () ()

■農地法

農地法(以下、法)に関する次の記述の正誤を判定しましょう。解答欄に、正しいものには○を、誤っているものには×を記載しましょう♪

【農地の判断基準】

[問 74] 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。() () ()

[問 75] 登記簿上の地目が宅地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。() () ()

【現況取引 3条】

[問 76] 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。() () ()

[問 77] 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。() () ()

[問 78] 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。() () ()

[問 79] 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。() () ()

[問 80] 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。() () ()

【自己転用 4条】

[問 81] 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。()
() ()

[問 82] 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。() () ()

[問 83] 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。() () ()

【転用取引 5条】

[問 84] 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。() () ()

[問 85] 市街化区域内において2haの農地を住宅建設のために取得する者は、必ず法第5条第1項の都道府県知事等の許可を受けなければならない。()
() ()

[問 86] 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あたって、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。() () ()

[問 87] 国又は都道府県等が市街化区域内の農地(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、あらためて法第5条第1項の許可を受ける必要がある。() () ()

[問 88] 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。() () ()

[問 89] 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。() () ()

[問 90] 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。() () ()

[問 91] 市街化区域内の4ha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。() () ()

[問 92] 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。() () ()

[問 93] 市街化区域内において4haを超える農地を住宅建設のために取得する場合には、農林水産大臣へ農地法第5条の届出をする必要がある。()
() ()

【刑罰等】

[問 94] 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。() () ()

【貸借】

[問 95] 賃貸借の存続期間については、民法上 50 年を超えることができないこととされているので、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ている。() () ()

[問 96] 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。() () ()

【適用除外】

[問 97] 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、法第3条の許可を受ける必要はない。() () ()

[問 98] 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。() () ()

[問 99] 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、法第3条の許可を受ける必要はない。() () ()

[問 100] 民事調停法による民事調停により農地の所有権を取得する場合には、法第3条の許可を受ける必要はない。() () ()

■その他の法令上の制限

「その他の法令上の制限」に関する次の記述の正誤を判定しましょう。解答欄に正しいものには○を、誤っているものには×を記載してください♪

[問 101] 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に、当該区域内において、工作物の新築を行おうとする者は、道路管理者の許可を受けなければならない。() () ()

[問 102] 港湾法によれば、港湾区域内において、港湾の開発に著しく支障を与えるおそれのある一定の行為をしようとする者は、原則として国土交通大臣の許可を受けなければならない。() () ()

[問 103] 河川法によれば、河川保全区域内において、土地の掘さく、盛土又は切土を行う者は、原則として河川管理者の許可を受けなければならない。() () ()

法令上の制限 解答解説

◆「法令上の制限科目」についての○×問題の解答・解説です。近年の法令改正箇所につきましては、**法改正**マークを付けてありますので、参考にしてください。また、「⇒」として、問題のポイントや周辺知識を載せている箇所もございます。

◆解答する際は、「どこが、どうして間違いだったのか」についても、細かくチェックを行って、次回以降の解答の際に間違えないように注意して行ってください。

第1章:法令上の制限科目① 解答・解説



◆これらの法律では、「開発許可」「建築確認」に注目！

【都市計画法・建築基準法】

■都市計画法

【都市計画区域】

[問 1] × **都市計画区域**は、区域を当該市町村の区域の区域内に限られず、必要であればその**区域外にわたって指定**することもできます。行政上の区域に制限されません(都市計画法5条1項)。

[問 2] × **都道府県が都市計画区域を指定する場合には**、区域を市町村の行政区域に縛られず、**必要に応じて指定**することができます(都市計画法5条1項)。

【区域区分】

[問 3] ○ **区域区分**とは、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**をいいます(都市計画法7条)。

[問 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、都市計画に必要があるときは**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(都市計画法7条)。⇒「定めなければならない」ではなくて「定めることができる」という点にもご注意を♪

【市街化区域と市街化調整区域】

[問 5] × 市街化区域は、既に市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に市街化を図る予定の区域です。市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域です(都市計画法7条2項、3項)。

[問 6] ○ 市街化区域は、既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、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域です(都市計画法7条2項、3項)。

【用途地域】

[問 7] × 都市計画区域については、市街化区域では少なくとも用途地域を定め、市街化調整区域では原則として用途地域を定めないものとしています。

[問 8] ○ 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ます。

【高度地区、高度利用地区、特別用途地区】

[問 9] ○ 特別用途地区は、用途地域内の一定の地区におけるその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その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 14 項)。

[問 10] × 高度地区は、用途地域内で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 18 項)。⇒ 高度利用地区(都市計画法9条 19 項)とのヒッカケ問題に注意を！

[問 11] × 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を図るため、少なくとも建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度を定めなければならない地区です(都市計画法9条 19 項)。⇒ 高度地区(都市計画法9条 18 項)とのヒツカケ問題に注意！

【準都市計画区域】

[問 12] ○ 準都市計画区域については、都市計画に、高度利用地区を定めることはできないものとされています。

[問 13] ○ 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区域を含み、そのまま土地利用を整除し、環境を保全する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をいいます(都市計画法5条の2)。

【地区計画の区域】

[問 14] × 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その他の区域内において、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、当該行為に着手する日の **30 日前**までに、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りません(都市計画法 58 条の2第1項)。⇒ 「許可制」と混同しないように気を付けましょう。それと、届出先は市町村長です。都道府県知事ではありませんので、ここにもご注意を！

[問 15] × 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、市町村長への届出が必要です(都市計画法 58 条の2第1項)。

[問 16] × 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うときは、一定の行為を除いて、その行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類、場所等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)。⇒ 事後届出ではありません！

【その他の都市計画制限】

[問 17] × 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(市の区域内にあつては当該市の長)の許可を受けなければなりません(都市計画法 53 条1項)。

[問 18] × 本問題の記述は、許可基準についての記述です。許可が不要になるというわけではありません。

[問 19] × 都市計画事業の認可の告示があつた後、その事業地内においてその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、都道府県知事(市の区域内にあつては当該市の長)の許可を受けなければなりません(都市計画法 65 条1項)。⇒ 事業地内では、制限が厳しくなります。5トンを超える堆積物の設置にも許可がいりますし、仮設建築物でも許可不要とはなりません。

【開発許可】

[問 20] ○ 市街化調整区域内における庭球場(テニスコートのこと)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は、開発行為に該当しない規模ですので、開発許可を受ける必要はありません(都市計画法 29 条)。⇒ 第 2 種特定工作物の場合は、ゴルフコースを除いて、その規模(1ヘクタールに達しているかどうか)に注意しましょう。

[問 21] ○ 建築物の建築を行わない目的で行う土地の区画形質の変更について

は、そもそも開発行為に該当しないので、たとえその規模が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ありません(都市計画法 29 条)。

[問 22] ○ **市街化区域内での行為**ですので、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 **1,000 m²の開発行為**は開発許可を受けなければなりません(都市計画法 29 条)。

[問 23] × **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**ですので、開発許可を受けなければなりません(都市計画法 29 条)。⇒ “市街化区域”は、市街化を進めたい区域ですので、農業の利便を図る必要はないということなのです。

[問 24] ○ 区域区分の定められていない都市計画区域内の土地(非線引き区域)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場合は、あらかじめ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 29 条)。

[問 25] × **都市計画区域及び準都市計画区域外**の区域内においては、1ヘクタール(10,000 m²)未満の開発行為であれば、許可を受ける必要はありません(都市計画法 29 条)。

[問 26] × 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、その市街化調整区域内における土地の区画形質の変更については、都道府県知事の許可が必要です(都市計画法 29 条1項2号)。⇒ 生産した物の“貯蔵”“加工”のための建築物の場合は、許可される基準ではあるものの、許可不要とまではいかないのです。

[問 27] × 「図書館」は、**公益上必要とされる建築物**に該当します。公益上必要な建築物を建築するための開発行為ですので、許可は不要です。⇒「病院」は、ここでいう“公益上必要な建築物”には該当していません。なんとなく意外な感じですが、あわせて覚えておきましょう(都市計画法 29 条1項3号)。

[問 28] × **準都市計画区域内**での、専修学校の建築の用に供する目的で行う 1,000 m²の開発行為は、**3,000 m²未満の開発行為**ですので、開発許可を受けなくてもOKです(都市計画法 29 条)。

[問 29] ○ **市街地再開発事業の施行**として行う土地の区画形質の変更は、**常に**開発許可が不要です(都市計画法 29 条1項6号)。⇒“常に～”という言い回しは問題文の記述としてはアヤシイですが、例外のない場合もあります。要注意です。

[問 30] ○ **土地区画整理事業の施行**として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(都市計画法 29 条1項5号)。

[問 31] ○ **非常災害のため必要な応急措置**として行う開発行為は、その開発行為が市街化調整区域内において行われる場合でも、都道府県知事の許可は不要です(都市計画法 29 条1項 10 号)。

【開発行為と関連する建築の禁止① 工事完了公告前】

[問 32] ○ 開発許可を受けた開発区域内の土地では、**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ません(都市計画法 37 条)。⇒ 開発工事の妨げとなる行為ですので、制限されているのです。

[問 33] ○ **開発許可を受けた開発区域内**では、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(工事中ということですね)は、開発許可を受けた者は、工事用の仮設建築物を建築するときや、都道府県知事が支障がないと認めたとときでない、建築物を建築できません(都市計画法 37 条)。

【開発行為と関連する建築の禁止② 工事完了公告後】

[問 34] ○ 都道府県知事が許可したときを除いて、**予定建築物以外の建築物**を新築することはできません(都市計画法 42 条)。

[問 35] × **都道府県知事の許可**を得れば、開発行為に関する**工事完了の公告があった後は**、その開発許可に係る**予定建築物以外の建築物**を建築することができます。⇒ “届出”ではなく、許可を受けて行なうことができます(都市計画法 42 条)。

【開発行為と関連する建築の禁止③ 用途地域の定められていない土地の区域(市街化調整区域・非線引き都市計画区域・都市計画区域外)】

[問 36] × 市街化区域内においては必ず**用途地域が定められることになっています**ので、建築物の建蔽率に関する制限を別途定めなくても大丈夫なのです(都市計画法 41 条)。

[問 37] ○ 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**必要があると認めるときは、その開発区域内の土地について、建築物の敷地に関する制限を定めることができます(都市計画法 41 条)。

【開発行為と関連する建築の禁止④ 市街化調整区域内の開発許可を受けた開発区域以外の区域(開発許可を伴わない区域=すでに宅地である土地)内の建築の許可】

[問 38] × 開発許可申請者以外の者は、開発許可を受けた開発区域内のうち、用途地域等の定められていない土地の区域では、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**を受けることで、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。⇒ 予定にない建築物が無許可でドンドン建ってしまったら、困りますね。

[問 39] ○ **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もOKです(都市計画法 43 条)。⇒ 公益上必要な建築物の取扱いです。

[問 40] ○ **市街化調整区域**のうちで、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**を新築する場合は、都道府県知事の許可は不要です(都市計画法 43 条)。⇒ 市街化調整区域は、農業の利便と促進を図るべき区域です。

【開発許可に基づく工事の廃止】

[問 41] ○ 開発許可を受けた者は、開発許可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出**をしなければなりません。(都市計画法 38 条)
⇒ 重要なのは、「廃止した後で、遅滞なく」というところです。

[問 42] × 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。でも、その同意を得る必要まではありません(都市計画法 38 条)。

【開発許可の手続】

[問 43] ○ 開発許可を申請しようとする者が**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その他の事項**を記載しなければなりません(都市計画法 30 条)。

[問 44] × 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**して、その**同意**を得なければなりません(都市計画法 32条)。⇒ すでに存在している公共施設の管理者さんとは、その同意を得て良好な関係を築いておく必要がありますね。

[問 45] × 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ることなく、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ます(都市計画法 44条)。⇒ そのまま、後を継ぐことになるのです。

[問 46] ○ 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、**都道府県知事の承認**を受けて、その開発許可に基づく地位を承継することができます(都市計画法 45条)。⇒ “特定承継人”の場合は、知事の承認が必要なのです。

【相当数の同意】

[問 47] ○ 開発行為をしようとする場合は、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(所有権者や借地権者など)の**相当数の同意**を得ていなければ、申請しても許可を受けることができません。⇒ 逆に言いますと、全員の同意は必要ではないということになりますね。

[問 48] × 設問のような、開発区域に**隣接する土地**について権利を有する者との規定はアリマセン。⇒ ヒッカケ問題の典型です。ご注意を！

【開発審査会】

[問 49] ○ 開発許可処分について不服のある者は、**開発審査会**に対して**審査請求**をすることができます(都市計画法 50条)。⇒ 不作為についての審査請求は、

開発審査会に代えて、その不作為に係る都道府県知事に対してすることもできます。

[問 50] × 都道府県知事は、問題文のような開発許可を行う場合は、**あらかじめ開発審査会の議を経なければなりません**(都市計画法 34 条)。

■建築基準法

【建築確認等】

[問 51] × 都市計画区域外に建築する場合でも、**3階建ての木造の建築物は大規模建築物**ですので、確認済証の交付を受けないと、その建築工事に着手することはできません(建築基準法6条1項)。

[問 52] ○ **建築確認対象建築物**に該当いたします。**建築確認**を要しますね(建築基準法6条1項)。

[問 53] × **都市計画区域内・準都市計画区域内**では、一般の建築物でも、新築するにあたり、建築確認が必要とされています(建築基準法6条1項)。

[問 54] × 事務所である建築物の**用途を変更**して共同住宅にする場合は、建築確認を受ける必要があります。⇒ 特殊建築物の場合は、その用途に供する部分の延べ床面積にも注意をして問題文を読むようにしてください。基準は、「200 m²」です。⇒ 同じような特殊建築物への用途変更(例:美術館→博物館など)の場合は、確認不要なことにも注目♪

[問 55] ○ 共同住宅の用途に供する建築物は**特殊建築物**ですので、その用途に供する部分の床面積の合計が **200 m²超**であるものの大規模の修繕をしようとする場合、その工事に着手する前に、建築主事の確認を受けなければなりません(建築基準法6条1項)。

[問 56] × **防火地域内**において**建築物を増築**する場合には、その増築に係る部分の床面積の規模を問わず、**建築確認**が必要です(建築基準法6条2項)。

[問 57] ○ 事務所の用途に供する建築物を、飲食店に用途変更する場合は、その床面積の合計が **200 m²超**の場合、**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)。

【建築協定】

[問 58] ○ 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、その効力が及びます(建築基準法75条)。そうでないと、困った状況になってしまいますね。

[問 59] × **建築協定を変更しようとする場合**においては、土地所有者等の**全員の合意**を得て、特定行政庁の認可を受けなければなりません。

【道路】

[問 60] × 建築物の敷地については、その要件により**道路**に2m以上接しなくてもよい場合(例外規定)があります。その**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**した場合は、その例外規定の一つです(建築基準法43条2項2号)。

[問 61] × 敷地が幅員4m以上の**道路**に2m以上接道していなくても、幅員4m以上の道(道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するもの)に接していて、**利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので**、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た場合は、建築物を建築でき

ます(建築基準法 43 条2項1号)。 **法改正** ⇒ 「道路」と「道」の違いを区別しましょう！

[問 62] × 建築基準法第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、**特定行政庁が指定**することで、建築基準法上の道路とみなされます(建築基準法 42 条)。

【用途制限】

[問 63] × 第一種住居地域においては、**カラオケボックス**はその規模に関わらず建築することはできません(建築基準法 48 条・別表 2)。

[問 64] ○ 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ても、カラオケボックスを建築することができます(建築基準法 48 条・別表 2)。

[問 65] × **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 m²以上でもOKです(建築基準法 48 条・別表 2)。

[問 66] ○ **第一種低層住居専用地域内**においては、**高等専門学校**を建築することはできません(建築基準法 48 条・別表 2)。 ⇒ 「高等学校」との区別に注意！
また、「幼保連携型認定こども園」に関しては、令和元年度の試験における出題事項でした。

[問 67] ○ **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、**工業地域**においては建築することができません(建築基準法 48 条・別表 2)。

[問 68] ○ **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 m²以下**のものを建築することができます(建築基準法 48 条・別表 2)。

[問 69] × **第二種低層住居専用地域内**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階建ての美容院は、建築することができません(建築基準法 48 条・別表 2)。

【建蔽率】

[問 70] ○ 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のないものと建築審査会の同意を得て許可したものについては、建蔽率の制限は適用されません(建築基準法 53 条6項)。

[問 71] × **特定行政庁の指定する街区の角**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、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**が最高限度となります(建築基準法 53 条3項)。

[問 72] ○ 建蔽率の限度が 80%とされている**防火地域内**にある**耐火建築物等**に関しては、建蔽率による制限は適用されません(建築基準法 53 条6項)。⇒ つまり、建蔽率 100%ということですね。

[問 73] ○ **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、建蔽率の制限を受けません(建築基準法 53 条6項)。⇒ つまり、建蔽率 100%ということですね。

【容積率】

[問 74] × 建築物の容積率の制限は、都市計画において定められた数値によるものと、建築物の前面道路の幅員に一定の数値を乗じて得た数値によるものがありますが、**前面道路の幅員が12m未満の場合**は、その建築物の容積率は、**いずれか小さいほう**でなければなりません(建築基準法 52 条2項)。⇒「一定の数値」ですが、住居系の用途地域内では「4/10」、それ以外の用途地域では「6/10」を道幅に掛け算して算出いたします。

[問 75] × 建築物の前面道路の幅員に一定の数値を乗じて得た数値による容積率の制限について、**前面道路が二つ以上あるときは**、それぞれの前面道路のうち**最も広い道路の幅員を基準**にして容積率を算定できます(建築基準法 52 条2項)。

[問 76] × **容積率**を算定するときは、**政令で定める昇降機の昇降路の部分**は、その建築物の延べ面積には算入しません。3分の1までという制限はアリマセン(建築基準法 52 条6項)。

[問 77] ○ 容積率の算定に当たっては、**共同住宅もしくは老人ホーム等の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積**は、その建築物の延べ面積には算入しません(建築基準法 52 条6項)。

[問 78] × 建築物の**地階**でその天井が**地盤面からの高さ 1m以下にあるもの**の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、その建築物の住宅又は老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の**1/3を限度**として、容積率に係る建築物の延べ面積に算入しません(建築基準法 52 条3項)。

【高さ制限】

[問 79] × 道路斜線制限(建築基準法第 56 条第1項第1号の制限をいいます。)は、用途地域の指定のない区域内においても適用されます。

[問 80] × 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、建築基準法第 56 条第1項第3号の規定による北側斜線制限が適用されます。⇒ 日影規制対象の建築物である場合は除かれます。日影規制で十分に対応できているためです。

[問 81] ○ 北側斜線制限は、第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域・田園住居地域・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限り適用されます(建築基準法 56 条)。

[問 82] × 第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域及び田園住居地域内における建築物については、建築基準法第 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ません。

[問 83] × 第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域及び田園住居地域内においては、建築物の高さは、10m又は 12mのうち、その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いけません(建築基準法 55 条)。

[問 84] × 第二種低層住居専用地域内の土地においては、建築物の高さは 10m 又は 12mのうち、その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ので、高さが9m を超える建築物は建築することができます(建築基準法 55 条)。

[問 85] ○ 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ますが、**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ません(建築基準法 56 条の2)。

[問 86] ○ **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。例外として、**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、日影規制の適用があります(建築基準法 56 条の2第4項)。

【防火地域、準防火地域】

[問 87] × 防火地域内においては、**3階建て以上(地階を含みます)**又は**延べ面積が100㎡を超える建築物**は、**耐火建築物等**としなければなりません。必ずしも、耐火建築物でなければならないということではありません(建築基準法 61 条、施行令 136 条の2)。⇒ **耐火建築物等**とは、耐火建築物、または建築物の主要構造部、防火設備及び消火設備の構造に応じて算出した**延焼防止時間**(建築物が通常の大災による周囲への延焼を防止することができる時間)が、その主要構造部及び外壁開口部設備(主要構造部等)が耐火建築物における基準に適合すると仮定した場合におけるその主要構造部等の構造に応じて算出した延焼防止時間以上であるものをいいます。

[問 88] × **準防火地域**においては、**地階を除く階数が4以上**又は**延べ面積が1,500㎡を超える建築物**の場合に、**耐火建築物等**としなければなりません。本問題の規模の場合はその階数によっては、**準耐火建築物等**でもよい場合があります(建築基準法 61 条、施行令 136 条の2)。⇒ **準耐火建築物等**とは、準耐火建築物、または建築物の主要構造部、防火設備及び消火設備の構造に応じて算出した**延焼防止時間**が、その主要構造部等が準耐火建築物における基準に適合すると仮定した場合における当該主要構造部等の構造に応じて算出した延焼防止時間以上であるものをいいます。

[問 89] ○ 準防火地域内において、地階を除く階数が3、延べ面積が 1,200 m²の建築物は、**準耐火建築物等**としなければなりません(建築基準法 61 条、施行令 136 条の2)。

[問 90] ○ **防火地域又は準防火地域内の建築物の屋根の構造**は、市街地における火災を想定した火の粉による建築物の火災の発生を防止するために屋根に必要なとされる性能に関して建築物の構造及び用途の区分に応じて**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**としなければなりません(建築基準法 62 条)。

[問 91] × **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**ことができます(建築基準法 63 条)。

[問 92] ○ **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**ことができます(建築基準法 63 条)。⇒ 本規定は、防火地域・準防火地域で共通です。問 91・92 をセットで確認いたしましょう。

[問 93] × **防火地域内**にある看板、広告塔、装飾塔その他これらに類する工作物で、**建築物の屋上に設けるもの又は高さ3mを超えるものは、その主要な部分を不燃材料**で造り、又は覆わなければなりません(建築基準法 64 条)。⇒ 難燃材料では、足りません。

[問 94] × **防火地域内**にある看板、広告塔、装飾塔その他これらに類する工作物で、**建築物の屋上に設けるもの又は高さ3mを超えるものは、その主要な部分を不燃材料**で造り、又は覆わなければなりません(建築基準法 64 条)。

【敷地又は建築物が異なる地域の内外にわたる場合】

[問 95] × 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、その建築物の敷地の過半が第二種住居地域内に存するときでも、その建築物が第一種中高層住居専用地域に存する部分について、**北側斜線制限**は適用されます。⇒ “用途制限”との取扱いの違い(問 97)に注意しましょう。

[問 96] × 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でも、第二種低層住居専用地域に存する建物の部分については**北側斜線制限**が適用されます(建築基準法 91 条)。

[問 97] ○ 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、その敷地の過半が工業地域内であるときは、**過半の属する地域内の用途制限が適用されます**ので、共同住宅(アパート)を建築することができます(建築基準法 91 条)。

[問 98] × 建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合においては、その全部について**防火地域内の建築物に関する規定**が適用されます。⇒ 防火上、厳しいほうの規定が適用になるのです。

[問 99] ○ 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**厳しいほうの防火地域内の建築物に関する規定が適用**されます。

【用途地域に限って地方公共団体の条例で定めることができる事項】

[問 100] ○ **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、建築物の**用途制限を緩和**することができます。

[問 101] ○ 市町村は、**地区計画の地区整備計画が定められている区域内**において、条例で、**建築基準法第 48 条の建築物の用途制限を強化又は緩和**することができます。

【非常用の昇降機／高さ 31mを超える建築物】

[問 102] × 高さ **31m**を超える建築物には、安全上支障がない場合を除き、**非常用の昇降機**(エレベーター)を設けなければなりません(建築基準法 34 条2項)。

【避雷設備／高さ 20mを超える建築物】

[問 103] × 高さ **20m**を超える建築物には、**有効な避雷設備**を設けなければなりません(建築基準法 33 条)。⇒ 問 102 の「非常用の昇降機」が必要になる高さで混乱しないように気を付けてください。

【既存不適格建築物】

[問 104] × **既存不適格建築物**は、建築基準法の改正により改正後の建築基準法の規定に適合しなくなった場合でも、その部分の規定は**適用されません**。

【敷地面積の最低限度】

[問 105] ○ 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 m²**を超えてはいけません(建築基準法 53 条2項)。

第2章:法令上の制限科目② 解答・解説



◆解きやすいのは、「農地法」と「宅造法」かも…

【国土利用計画法、宅地造成等規制法、土地区画整理法、農地法、その他の法令】

■国土利用計画法

【取引】

[問 1]× 土地の所有権を**時効取得**した場合、届出は不要です(国土法 23 条)。

[問 2]× 土地の所有権を**相続**した場合、届出は不要です(国土法 23 条)。

[問 3]○ 市街化区域において、Aが $1,500 \text{ m}^2$ の土地を購入する場合、Aは国土利用計画法上の事後届出を行う必要はありません。⇒ $2,500 \text{ m}^2$ のうち、 $1,000 \text{ m}^2$ については届出不要の贈与にて取得していますので、届出が必要かどうかは売買契約にて購入した $1,500 \text{ m}^2$ についてその面積要件を判断することとなります(国土法 23 条)。

[問 4]× **信託契約**によって所有権の移転を受けた**受託者**は、届出をする必要はありません(国土法 23 条)。⇒ 問5との違いに注意してください。

[問 5]× 信託契約によって土地の所有権の移転を受けた受託者(信託銀行)が、**信託財産である当該土地を売却**した場合は、当該土地の**買主は、事後届出をする必要**があります(国土法 23 条)。⇒ 問4との違いに注意してください。

[問 6]× **賃借権設定契約（設定の対価なし）**の契約の締結については届出不要です。また、売買契約のほうについては**届出が必要な面積に達していません**ので、Cは事後届出をする必要はありません(国土法 23 条)。

[問 7]○ 土地に関する賃借権の移転又は設定をする契約を締結したときは、**対価として権利金その他の一時金の授受がある場合**でなければ、事後届出をする必要はありません(国土法 23 条)。⇒ 地価の上昇につながりそうな要因がなければ、届出は必要ないということなのです。

[問 8]× **停止条件付きの土地売買等の契約**については、その締結をしたときに**事後届出**をすれば、停止条件の成就後に改めて届出をする必要はありません(国土法 23 条)。

[問 9]× **契約をした日から起算して2週間以内**に、Bは事後届出を行わなければなりません(国土法 23 条)。⇒ 2週間の起算日に気を付けてください。

【面積】

[問 10]× **市街化区域内**の 1,500 m²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は、**面積が 2,000 m²未満**であるので、事後届出を行わなくてもOKです(国土法 23 条)。

[問 11]× Bは買主ですので、届出をしなかったときは**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りますが、**売主のA**にはそもそもの届出義務がありません(国土法 23 条)。

[問 12]○ **市街化調整区域内**での届出必要な面積規模に該当していますので、買

主の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**を行わなければなりません(国土法 23 条)。⇒ Bが宅建業者であることは、届出に影響はアリマセン♪

[問 13]× **市街化調整区域内の 5,000 m²以上の土地**について、Bを権利取得者とする**売買契約を締結**したので、Bは事後届出を行う必要があります(国土法 23 条)。

[問 14]× **市街化調整区域**においてAが所有する面積 4,000 m²の土地について、Bが**一定の計画に従って**、2,000 m²ずつに分割して順次購入した場合ということですが、**もともとの土地が 5,000 m²未満**ですので、Bは事後届出を行わなくてもよいのです(国土法 23 条)。

[問 15]× Aが所有する市街化調整区域内の土地 3,000 m²とBが所有する都市計画区域外の土地 12,000 m²を**交換**した場合、Aについては事後届出を行う必要があります(国土法 23 条)。

[問 16]× それぞれの取引について**届出面積に達していません**ので、B及びCは事後届出を行わなくてOKです(国土法 23 条)。

[問 17]○ **都市計画区域外の2ha 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は事後届出を行わなければなりません。(国土法 23 条)
⇒ 2ha=20,000 m²ということになりますね。

【除外】

[問 18]× 1haの農地について、農地法第3条第1項の許可又は同法第5条第1項の許可を受けて売買を行った場合、**3条許可の場合**は事後届出をする必要はありません。

せん(国土法 23 条)。⇒ 農地法3条の許可を受けて売買を行ったということは、農地を農地として売却したということになります。

[問 19]○ 当事者の一方又は双方が**国、都道府県等**である場合は、例外として届出が不要になります(国土法 23 条)。⇒ 取引自体に国等が関わっているのだから、心配ないでしょうとの考え方なのです。

[問 20]○ 当事者の一方又は双方が**国、都道府県等**である場合は、例外として届出が不要になりますので、Aは事後届出を行う必要はありません(国土法 23 条)。

【罰則】

[問 21]○ 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**に処せられます(国土法 47 条)。

[問 22]× 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、**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ります(国土法 47 条)。

【勧告】

[問 23]× 都道府県知事は、当該取引の**対価の額**については勧告することはありません(国土法 24 条)。⇒ その土地の**利用目的**につき、勧告を受けることがあります。

[問 24]× 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Aは、甲県知事に対してその土地に関する権利を買い取るべきことを請求することはできません。

[問 25]× 事後届出をしてその結果勧告を受けた者がその**勧告に従わない場合は、罰金に処せられることはありませんが、勧告を受けたこと等を公表される**ことがあります(国土法 24 条、26 条)。

[問 26]× 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**がありますが、罰金に処せられることはありません(国土法 24 条、26 条)。

【手続】

[問 27]× 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りません**(国土法 23 条)。

[問 28]× **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 27 の7の事前届出**が必要です。その場合は、事後届出については不要です。

■宅地造成等規制法

【宅地造成工事規制区域内の規制】

[問 29]○ **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、宅地造成には該当しません(宅造法2条)。

[問 30]○ 宅地造成工事規制区域内において、**果樹園用地(非宅地**ですね)の造成のために切土又は盛土を行なう場合は、**宅地造成のための工事に該当しません**ので、その旨の都道府県知事の許可は必要としません(宅造法2条)。

[問 31]○ **切土**を行う土地の面積が **400 m²**であり、かつ、高さが**1m**のがけを生ずることとなる土地の形質の変更は、宅地造成に該当しません。⇒切土では、「切土で高さが 2m超」又は「切土を行なう面積が 500 m²超」の場合が宅地造成工事に該当します。

[問 32]○ **盛土**を行う土地の面積が **1,000 m²**であり、かつ、高さが 80cmのがけを生ずることとなる土地の形質の変更は、宅地造成に該当します。⇒盛土では、「盛土で高さが 1m超」又は「盛土を行なう面積が 500 m²超」の場合が宅地造成工事に該当します。

[問 33]○ **造成主**は、その**宅地造成工事**に着手する前に、**都道府県知事**の許可を受けなければなりません(宅造法8条)。

[問 34]○ 許可をする都道府県知事は、その許可をするにあたって、工事の施行に伴う**災害を防止するために必要な条件**を付けることができます(宅造法8条)。

[問 35]× 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、良好な都市環境の形成のために必要な条件を付けることはできません(宅造法8条)。⇒「工事の施行に伴う災害を防止するために必要な条件」を付けることができます。

[問 36]○ 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はその**許可を取り消す**ことができます(宅造法 14 条1項)。

[問 37]× 新たに指定された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、都道府県知事に届出をしなければなりません。⇒ 許可ではなく、届出で足りるものとされています(宅造法 15 条)。

[問 38]× 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、**工事に着手する 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(宅造法 15 条)。⇒ 時間的に余裕を持った届出が求められています。

[問 39]× 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 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(宅造法 15 条)。⇒ これまた、時間的に余裕を持った届出が求められています。

[問 40]○ **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りません(宅造法 16 条)。

[問 41]○ 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、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(宅造法 17 条)。よって、本問題は正しい記述です。

[問 42]○ 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(宅造法 17 条)。

[問 43]○ 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、その**宅地**又はその**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(宅造法 19 条)。

【宅地造成工事規制区域外の造成宅地防災区域内の規制】

[問 44]× 都道府県知事は、**宅地造成工事規制区域外**において、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**することができます(宅造法 20 条)。⇒ 宅地造成工事規制区域内であれば、規制は十分ですので、重ねて指定する必要はないのです。

[問 45]× 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ます(宅造法 20 条)。

[問 46]○ **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その区域の**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**するものとされています(宅地造成等規制法 20 条 2 項)。

[問 47]○ **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**必要がある場合は、その必要の限度**で他人の占有する土地に立ち入ることができます(宅造法 18 条)。

[問 48]○ 区域内の造成宅地の所有者等は、災害が生じないよう、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りません(宅造法 21 条)。

■土地区画整理法

【土地区画整理組合成立・解散の認可】

[問 49]× 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は、**7人以上共同して**、定款及び事業基本方針を定めて、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ます(土地区画整理法 14 条)。⇒ 組合設立のための人数要件は注意して押さえましょう！

[問 50]○ 土地区画整理組合は、**総会の議決により解散**することができます。解散しようとする場合には、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(土地区画整理法 45 条)。

【建築行為等の制限】

[問 51]× 土地区画整理組合の設立の認可の公告があった日からその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、**都道府県知事等の許可**を受けなければなりません(土地区画整理法 76 条)。

[問 52]× 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、**都道府県知事等の許可**を受けなければなりません(土地区画整理法 76 条)。⇒ その許可権者に注意してください。出題頻出箇所です。

【仮換地指定の効力】

[問 53]○ 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に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**することができます(土地区画整理法 98 条)。⇒ 事業に係る工

事をスムーズに行うための方法として、仮換地指定のシステムがあります。

[問 54]○ **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ます(土地区画整理法 98 条)。

[問 55]○ 仮換地が指定された場合、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、**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(宅地のもともとの所有者のこと)**は、**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**をすることができます。
⇒ 従前地についての工事中は、その代わりに仮換地のほうを使えますよ、ということです。

[問 56]○ 施行者は、**特別の事情**があるときは、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(土地区画整理法 99 条)。⇒ 工事の都合などで、仮換地がすぐに使えないような場合は、使用開始日をずらすことができるということです。

【換地】

[問 57]○ **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ます。

[問 58]× 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、**都道府県知事の認可**を受けなければなりません(土地区画整理法 86 条)。市町村長は含まれていません。

【保留地】

[問 59]× **組合施行の土地区画整理事業**においては、**保留地は施行者が取得しません**ので、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その保留地の所有権が帰属するように定めるといことはできません。

[問 60]○ **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うで、その土地を**保留地**として定めることができます。⇒ 整然と区画整理を行うことで、保留地とするスペースを作って費用に充てるができますね。

[問 61]○ **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も、**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うで、その土地を**保留地**として定めることができます。

【土地区画整理審議会】

[問 62]× **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**する場合は、あらかじめ、**総会の同意**を得なければなりません。

[問 63]○ **市町村**が施行する土地区画整理事業には、その事業ごとに**土地区画整理審議会**が置かれます。

[問 64]○ **地方公共団体**が施行する場合、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**を聴かなければなりません。

【土地区画整理事業の施行ができる場所】

[問 65]× 土地区画整理組合は、土地区画整理事業が都市計画事業でない場合は、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します。

[問 66]○ 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、その権利の目的である宅地(所有している宅地のこと)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)。

[問 67]○ 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、その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ます(土地区画整理法3条1項)。

【換地処分】

[問 68]× 換地処分は、換地計画に係る区域の全部について、土地区画整理事業の工事が完了する前でも行なうことができる場合があります(土地区画整理法 103 条2項)。

[問 69]○ 換地処分の公告があった場合は、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(土地区画整理法 104 条)。 ⇒ 換地を定めた土地と定めなかった土地との取扱いの違いに気を付けてください。

[問 70]○ 換地処分の公告があった場合は、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ます(土地区画整理法 104 条)。そのため、従前の宅地に設定されていた抵当権は、換地の上に存続することとなります。

【土地区画整理組合の組合員】

[問 71]× **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その**所有権の一部のみを承継した者**も、組合員となります。

[問 72]○ **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その宅地の所有権を譲り受けた場合**は、その者は組合の総会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うこと**となります。

[問 73]○ **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。そのため、その宅地について**事業施行中に組合員から所有権を取得した者(宅地の新しい所有者)**は、組合員となります。

■農地法

【農地の判断基準】

[問 74]× **現に水田(農地)として耕作している土地**ですので、土地登記簿上の地目が山林であっても、農地法の適用を受ける農地に該当します(農地法2条)。⇒現況で判断します。農地として現役で使われていれば、農地の扱いです。

[問 75]○ 登記簿上の地目が宅地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、農地法でいう農地に該当します(農地法2条)。

【現況取引 3条】

[問 76]× 農地に**抵当権を設定**する場合には、農地法3条1項の許可を受ける必要はありません。⇒ 抵当権の特徴を思い出してみましょう。土地に抵当権を付けても、抵当権設定者(土地の持ち主)はその土地を使用収益できるのでしたね。農地として

使用できるのであれば、御の字ですね。

[問 77]× もととの**原野は農地ではない**ので、取得後に造成して農地にする場合でも、取得の際に農地法3条1項の許可を受ける対象とはなりません。⇒ “農地を農地のままで権利移動する場合”に当たらないのです。

[問 78]○ **農地を相続**した場合、その相続人は、農地法第3条第1項の許可を受ける必要はありませんが、遅滞なく、**農業委員会**にその旨を届け出なければなりません(農地法3条1項、3条の3)。

[問 79]× **遺産の分割により農地を取得**する場合も、農地法3条1項の許可を受ける必要はありません。

[問 80]○ 農地法3条1項又は5条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、契約の効力は発生せず(**無効**)、その所有権は移転しません。⇒ 農地法上の「許可」とは、行政法上の“認可”に該当いたします。お上のお墨付きを得なければ、効力が発生し得ないのです。

【自己転用 4条】

[問 81]× **市街化調整区域内の農地**について、自己の住宅用地として**転用**する場合には、**農地法4条1項**の許可を受ける必要があります。⇒ 農地が農地でなくなってしまうので、許可が必要です。市街化調整区域内の農地である点にも注意！

[問 82]× その農地がすでに利用されておらず、遊休化しているという場合であっても、**すぐに耕作が可能な状況(農地)**であれば、**農地法4条1項**の許可を受ける必要があります。⇒ 市街化調整区域は、市街化を抑制したい区域でしたね。ということは、

逆に農業を促進したい地域でもあるのです。

[問 83]○ 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は、農地法4条 1 項の許可を受ける必要はありません(農地法4条1項8号)。⇒ 市街化区域は、市街化を進めたい区域です。そのため、届出制度により許可を受けなくてもOKなのです。

【転用取引 5条】

[問 84]× 現況は農地ですので、農地に該当します。そのため、農地法5条1項の許可を受ける必要があります。⇒ 4条・5条の許可権者は、都道府県知事ですが、その農地の所在が“指定市町村内”である場合は、許可権者は指定市町村長となります。そのため、農地法ではまとめて「都道府県知事等」といっています。

[問 85]× 市街化区域内の特例があります。すなわち、農業委員会への届出により、農地法5条1項の都道府県知事等の許可を受けなくても転用できます。

[問 86]○ 「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」ということは、“転用目的の権利移動”ということです。市街化区域内でのお話ですので、あらかじめ農業委員会に届け出た場合には、農地法5条1項の許可を受ける必要はありません。

[問 87]× 国又は都道府県等が農地を取得して学校などを建設する場合、都道府県知事等との協議が成立すれば、農地法5条1項の許可があったものとみなされます。

[問 88]○ 都道府県知事等は、許可を受けずに農地の転用を行った者(違反転用者)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ます(農地法 51 条1

項)。⇒ そのほか、許可を取り消したり、工事の停止命令を行うこともできます。

[問 89]○ 建設業者等が農地に復元して返還する条件で、市街化調整区域内の**農地を資材置場として借りる**という場合は、たとえ一時的ということでも、**農地法5条1項の許可**を受ける必要があります。⇒ その間、農地として使用できなくなってしまうからです。

[問 90]○ **農業者**が、畜舎を建設する目的(転用目的になります)で、市街化調整区域内にある 150 m²の**農地を購入**する場合は、農地法5条1項の許可を受ける必要があります。⇒ 都市計画法での**開発許可制度との違い**に注意！

[問 91]× **市街化区域内**の4ha以下の農地を住宅建設のために取得するという場合(転用目的になります)は、農業委員会への**届出**をすることにより、農地法5条1項の都道府県知事等の許可を受けなくても転用OKです。⇒ 面積については“ヒッカケ”です。

[問 92]× 農地を一時的に**貸し付ける場合**でも、農地法5条1項の許可を受ける必要があります。⇒ その間、農地として使用できなくなってしまうからです。

[問 93]× 市街化区域内において4haを超える農地を住宅建設のために取得する**という場合には、農業委員会**への届出をすればOKです(農地法第5条1項 7号)。⇒ ここでも面積については“ヒッカケ”です。

【刑罰等】

[問 94]○ 会社の代表者がその会社の業務に関して、農地法の規定に違反して転用行為をした**という場合は、その代表者が罰せられるだけでなく、その会社も1億円以**

下の罰金刑が科せられます(両罰規定といいます)。

【貸借】

[問 95]○ 賃貸借の存続期間については、民法上 **50 年**を超えることができない(法改正)こととされています。つまり、最長 50 年です。農地の賃貸借についても、**50 年**までの存続期間が認められています。⇒ 更新が可能です。

[問 96]× 農地の賃貸借については、その登記がなくても、**農地の引渡し**があれば、その後その農地について物権を取得した第三者(新所有者など)に対して**賃借権を対抗**できます(農地法 16 条)。

【適用除外】

[問 97]○ **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(権利を得る場合)には、農地法3条の許可は不要です。⇒ 5条許可についても同様です。また、国又は都道府県から権利を取得するという場合には、許可不要とはなりませんので注意しましょう。

[問 98]× **競売により農地を取得する**という場合は、**農地法3条1項又は5条1項の許可**を受ける必要があります。

[問 99]○ **民事調停法による農事調停**によって農地の所有権を取得する**場合**には、農地法3条の許可を受ける必要はありません。

[問 100]× 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3条の許可が不要となります。⇒ “農事調停”を“民事調停”とするヒッカケに注意！

■その他の法令上の制限

[問 101]○ **道路予定区域**が決定された後道路の供用が開始されるまでの間に、その区域内において、**工作物の新築その他の行為**を行おうとする者は、**道路管理者の許可**を受けなければなりません(道路法 91 条1項)。

[問 102]× **港湾区域内**において、港湾の開発に著しく支障を与えるおそれのある**一定の行為**をしようとする者は、原則として**港湾管理者の許可**を受けなければなりません(港湾法 37 条1項)。

[問 103]○ **河川保全区域内**において、土地の掘さく、盛土又は切土等の**土地の形状を変更する行為**などを行う者は、原則として**河川管理者の許可**を受けなければなりません(河川法 55 条1項)。

著者紹介

中神 エマ(なかかみ えま)

宅建受験アドバイザー。宅建、行政書士、マンション管理士、管理業務主任者、賃貸不動産経営管理士試験等の受験指導に携わり、受験テクニック本などの執筆も手掛けています。中神エマ宅建士研究所を主宰。

主な著書

- ・「エマ先生&えり子のビジュアル宅建士テキスト」(住宅新報出版刊)
- ・「ビジュアル宅建士 テキスト&問題演習」(住宅新報出版刊)
- ・「わかるぞ宅建士 入門講座」(共同執筆:プラチナ出版刊)
- ・「初めての人にもわかる 宅建士教科書」(成山堂書店刊)

「今回、基本テキストの「初めての人にもわかる 宅建士教科書」の副教材として、この○×問題集を作らせていただきました。この問題集を十分に活用して、宅建士試験に合格していただけますと幸いに存じます。どうぞよろしく願いいたします。(中神エマ)」

法改正などによります修正の情報に関しましては、下記ウェブサイトにて掲載させていただきます。

<https://www.nakakamiema-takkenshi.com/>

「中神エマ 宅建士らぼ」



「中神エマ 宅建士らぼ」QRコード

初めての人にもわかる宅建士教科書 ○×式問題集 法令上の制限編

2022年12月28日 初版発行

著者:中神エマ

発行者:TEAM AKIRAMENAI
