

解答90

イとハ ----- 正解(1)

- イ × 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、「工事完了公告の日」の翌日において、その公共施設の存する市町村に帰属する（都市計画法39条）。
- ロ ○ 国、都道府県等が行う都市計画区域内における開発行為については、一定の開発行為を除き、当該国等の機関と都道府県知事との協議が成立することをもって開発許可があったものとみなされる（34条の2第1項）。
- ハ × 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、遅滞なく都道府県知事に「届け出」なければならない（38条）。
- ニ ○ 都道府県知事は、開発登録簿を調製し、常に公衆の閲覧に供するように保管しなければならない（46条, 47条5項）。
- ホ ○ 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、建築物の新築等については、原則として都道府県知事の許可を受ける必要があるが、都市計画事業の施行として行うものは、この限りではない（43条1項1号）。

2

国土利用計画法

問題 1

総合

Bランク

国土利用計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 注視区域に所在する土地について、私人と市町村との間で土地売買等の契約を締結しようとするとき、市町村が権利を取得する場合は届出を要しないが、私人が権利を取得する場合は届出を要する。
- (2) 土地利用基本計画は、都道府県が当該都道府県の区域について定める土地の利用に関する計画であり、国土利用計画（都道府県計画）は、土地の利用に関しては、土地利用基本計画を基本としなければならない。
- (3) 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して届出をした者は、その届出に係る契約に関する勧告又は勧告をしない旨の通知を受けない限り、その届出をした日から起算して6週間を経過する日までの間、その届出に係る土地売買等の契約を締結してはならない。
- (4) 都道府県知事は、土地売買等の事後届出に係る土地の利用目的が、土地利用基本計画その他の公表されている土地利用に関する計画に適合せず、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著しい支障があると認めるときは、土地利用審査会の意見を聴いて、当該契約を解除すべきことを勧告することができる。
- (5) 国土交通大臣は、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るために著しい支障があると認めるときは、都道府県に対し、期限を定めて、土地利用基本計画の変更を指示することができる。

（平成14年）

解答 1

正解(3)

- (1) × 監視区域に所在する土地売買等の契約について、当事者の一方又は双方が国、市町村等である場合には、届出を要しない（国土利用計画法27条の4第2項2号）。
- (2) × 国土利用計画（都道府県計画）は、全国計画を基本としなければならない（7条2項）。
- (3) ○ 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して届出をした者は、その届出に係る契約に関する勧告又は勧告をしない旨の通知を受けない限り、その届出をした日から起算して6週間を経過する日までの間、その届出に係る土地売買等の契約を締結してはならない（27条の7第1項、27条の4第3項）。
- (4) × 都道府県知事は、土地売買等の事後届出に係る土地の利用目的が、土地利用基本計画その他の公表されている土地利用に関する計画に適合せず、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著しい支障があると認めるときは、土地利用審査会の意見を聴いて、当該土地の利用目的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（24条1項）。契約を解除すべきことを勧告することはできない。
- (5) × 国土交通大臣が、土地利用基本計画の変更を指示することができるとの規定はない。

国土利用計画法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、かつ、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、国土交通大臣は規制区域を、都道府県知事は監視区域を、市町村長は注視区域をそれぞれ指定することができる。
- (2) 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6,000平方メートルの土地について、土地売買等の契約を締結した場合は、事後届出を要する。
- (3) 法第28条の規定により遊休土地である旨の通知を受けた土地の所有者は、その通知について不服がある場合には、土地利用審査会に対して審査請求をすることができる。
- (4) 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おいて、農地法第3条第1項の許可を受けることを要するときには、事前届出を要しない。
- (5) 都道府県が定める土地利用基本計画においては、当該都道府県の区域について都市地域、準都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域の6地域を定めるものとする。

（平成14年）

解答 2

-----• 正解(4)

- (1) × 規制区域は原則として都道府県知事が、監視区域、注視区域は、都道府県知事又は指定都市の長が指定する（国土利用計画法12条1項、27条の3第1項、27条の6第1項、44条）。
- (2) × 規制区域、監視区域を除き、都市計画区域外においては、10,000㎡以上の土地売買等の契約について、届出が必要である（23条）。準都市計画区域は、都市計画区域外であるから（都市計画法5条の2）、本肢の場合、届出を要しない。
- (3) × 都道府県知事が勧告する場合に、土地利用審査会の意見を聴くとの規定はあるが（31条1項）、本肢のような規定はない。
- (4) ○ 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おいて、農地法3条1項の許可を受けることを要するときには、事前届出を要しない（27条の7第1項、27条の4第2項2号、施行令6条7号、17条の2第1項1号）。
- (5) × 都道府県が定める土地利用基本計画においては、当該都道府県の区域について都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域の5地域を定めるものとする（9条2項）。

国土利用計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 都道府県知事が規制区域として指定することができる区域は、既に監視区域として指定されている区域内に限られる。
- (2) 監視区域に所在する土地について売買契約の届出をしたとき、当該届出に係る予定対価の額が、近傍類地の取引価格等を考慮して算定した土地に関する権利の相当な価額に照らし、著しく適正を欠く場合には、都道府県知事から、当該契約の締結を中止すべきことを勧告されることがある。
- (3) 所有する土地が遊休土地である旨の通知を受けた者が、当該遊休土地の利用又は処分に関する計画を届け出ない場合には、都道府県知事は、当該遊休土地の買取りの協議を行う旨をその者に通知する。
- (4) 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域に所在する面積8,000平方メートルの土地の所有権を相続により取得した場合、事後届出を要する。
- (5) 監視区域に所在する面積12,000平方メートルの土地の売買契約について事前届出を行い、その届出について都道府県知事から勧告をしない旨の通知を受けていたが、その後監視区域の指定が解除されてから利用目的の変更をしないで当該届出に係る契約を締結した場合には、改めて事後届出を行うことを要する。

(平成15年)

解答 3

正解(2)

- (1) × 規制区域の指定について、「既に監視区域として指定されている区域内」という要件はない（国土利用計画法12条1項）。
- (2) ○ 監視区域に所在する土地について売買契約の届出をしたとき、当該届出に係る予定対価の額が、近傍類地の取引価格等を考慮して算定した土地に関する権利の相当な価額に照らし、著しく適正を欠く場合には、都道府県知事から、当該契約の締結を中止すべきことを勧告されることがある（27条の7、27条の5第1項）。
- (3) × 都道府県知事が、当該遊休土地の買取りの協議を行う旨を通知するのは、届出をした者が勧告に従わない場合である（32条1項）。届出をしなかった場合については、罰則の規定はあるが、本肢のような規定はない（29条1項、47条1号）。
- (4) × 相続は、「土地売買等の契約」に該当しないので、届出は不要である（23条、14条）。
- (5) × 事前届出をした後、注視区域又は監視区域の指定が解除され、利用目的の変更をしないで当該届出に係る契約を締結した場合は、事後届出を行うことを要しない（23条2項3号、施行令17条8号）。事前届出の際に、利用目的の審査がされているのだから、届け出なくてもよいではないかということである。

国土利用計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 都道府県知事（指定都市においては、指定都市の長）は、事後届出について、勧告の必要がないと認めたときは、遅滞なく、その旨を届出をした者に通知しなければならない。
- (2) 都市計画法第7条第1項の規定による市街化調整区域内において、面積4,000平方メートルの土地について、土地売買等の契約を締結した場合は、事後届出が必要である。
- (3) 監視区域内の土地売買等の契約について、届出を行った者が、届出に係る事項のうち予定対価の額を減額する変更のみを行って、当該契約を締結しようとするときには、改めて届出を行う必要はない。
- (4) 事後届出は、土地に関する権利の移転又は設定に関する登記をした日から起算して2週間以内に行わなければならない。
- (5) 監視区域内の届出の対象となる土地について、届出をしないで土地売買等の契約を締結した場合、当該契約は無効である。

（平成16年）

解答 4

正解(3)

- (1) × 事後届出について、勧告の必要がないと認めたときに、その旨を、届出をした者に通知するとの規定はない。事前届出との違いに注意してほしい。
- (2) × 市街化調整区域内においては、面積5,000㎡以上の土地取引について、事後届出が必要である（国土利用計画法23条1項）。
- (3) ○ 監視区域内の土地売買等の契約について、届出を行った者が、届出に係る事項のうち予定対価の額を減額する変更のみを行って、当該契約を締結しようとするときには、改めて届出を行う必要はない（27条の7第1項、27条の4第1項）。
- (4) × 事後届出は、土地に関する権利の移転又は設定に関する「契約を締結」した日から起算して2週間以内に行わなければならない（23条1項）。
- (5) × 監視区域内の届出の対象となる土地について、届出をしないで土地売買等の契約を締結した場合でも、当該契約は有効である（14条3項反対解釈）。

国土利用計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 監視区域内の土地の全部又は一部が、規制区域又は注視区域に指定された場合には、当該監視区域の指定が解除され、又は当該一部の区域について監視区域に係る区域の減少があったものとされる。
- (2) 規制区域において、面積2,000平方メートル未満の土地について、土地売買等の契約を締結しようとする場合には、都道府県知事の許可は必要ないが、契約締結後に届出を行う必要がある。
- (3) 監視区域において、市町村が土地売買等の契約を締結しようとする場合に、当該契約の対象となる土地の面積が都道府県知事が規則で定めた面積以上であるときでも、届出の必要はない。
- (4) 注視区域内の土地売買等の契約について、届出を行った者が、届出に係る事項のうち、予定対価の額を増額して契約を締結しようとする場合には改めて届出を行わなければならないが、土地の利用目的を変更して契約を締結しようとする場合には改めて届出を行う必要はない。
- (5) 注視区域において、土地売買等の契約を締結しようとする者が都道府県知事から勧告を受けたとき、当該勧告について不服がある場合には、土地利用審査会に対して審査請求をすることができる。

(平成17年)

解答 5

正解(3)

- (1) × 監視区域内の土地の全部又は一部が、「規制区域」に指定された場合には、当該監視区域の指定が解除され、又は当該一部の区域について監視区域に係る区域の減少があったものとされる(国土利用計画法27条の6第6項)。なお、注視区域は、規制区域又は監視区域として指定された区域を「除く」区域で指定される(27条の3第1項)。従って、そもそも監視区域内の土地を注視区域に指定することはできない。
- (2) × 規制区域において、土地売買等の契約を締結しようとする場合には、面積にかかわらず都道府県知事の許可を受ける必要がある(14条1項)。
- (3) ○ 監視区域において、土地売買等の契約を締結しようとする場合には、都道府県知事に届け出なければならないのが原則であるが、当事者の一方又は双方が市町村等であるときは、届出の必要はない(27条の7、27条の4第2項2号)。
- (4) × 注視区域内の土地売買等の契約について、届出を行った者が、届出に係る事項のうち、予定対価の額を「減額」して契約を締結しようとする場合には改めて届出を行う必要はない(27条の4第1項)。土地の利用目的を変更して契約を締結しようとする場合には改めて届出を行う必要がある。
- (5) × 注視区域において、土地売買等の契約を締結しようとする者が都道府県知事から勧告を受けた場合に、土地利用審査会に対して審査請求をすることができるとの規定はない。

国土利用計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 注視区域において土地売買等の契約を締結しようとする場合には、当事者は、都道府県知事又は政令指定都市の長（以下この間において「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければならない。
- (2) 都道府県知事等は、監視区域における土地売買等の契約に係る届出について、土地利用審査会の意見を聴いて、土地売買等の契約の締結の中止を勧告することができる。
- (3) 市町村が、市街化区域に所在する面積2,000平方メートルの土地を売買契約により取得した場合、当該土地の譲渡人が国又は地方公共団体である場合に限り、事後届出は不要である。
- (4) 都道府県知事等は、事後届出に係る土地の取引価格について勧告を行う場合には、届出があった日から起算して3週間以内にしなければならない。
- (5) 都道府県知事等は、事後届出に係る土地の利用目的が土地利用基本計画その他の土地利用に関する計画（公表されているものに限る。）に適合しない場合にのみ、国土利用計画法に基づく助言を行うことができる。

（平成18年）

解答 6

正解(2)

- (1) × 注視区域において土地売買等の契約を締結しようとする場合には、当事者は、都道府県知事等に「届け出」なければならない（国土利用計画法27条の4第1項）。
- (2) ○ 都道府県知事等は、監視区域における土地売買等の契約に係る届出について、土地利用審査会の意見を聴いて、土地売買等の契約の締結の中止を勧告することができる（27条の8第1項）。
- (3) × 市町村が、土地を売買契約により取得した場合、当事者の一方が地方公共団体であるから、当該土地の譲渡人が国又は地方公共団体であるか否かにかかわらず、事後届出は不要である（23条2項3号）。
- (4) × 都道府県知事等は、事後届出に係る土地の「取引価格」について勧告を行うことができない（24条1項）。事後届出における勧告は、「土地の利用目的」についての変更勧告のみ行うことができる。
- (5) × 都道府県知事等が、事後届出に係る土地について助言を行えるのは、土地の利用目的について、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場合であり、土地の利用目的が土地利用基本計画等に適合しない場合に限られない（27条の2）。

国土利用計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 市町村は、当該市町村の区域について、土地利用基本計画を定めなければならない。
- (2) 市町村長(地方自治法第252条の19第1項の指定都市の長を除く。)は、国土利用計画法第23条の土地売買等の契約に係る届出書を受理したときは、遅滞なく、当該届出書を都道府県知事に送付しなければならない。
- (3) 私人間において、都市計画法第7条第1項に規定する市街化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、当該土地が監視区域に所在する場合にあっては、すべての土地売買等について国土利用計画法の事前届出をしなければならない。
- (4) 私人間において、面積が12,000平方メートルの土地の所有権を無償で移転する契約を締結する場合、国土利用計画法に基づく届出又は許可が必要となる。
- (5) 都道府県知事は、監視区域を指定しようとする場合、あらかじめ、土地利用審査会及び関係市町村長の意見を聴くとともに、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。

(平成19年)

解答 7

正解(2)

- (1) × 「都道府県」は、当該都道府県の区域について、土地利用基本計画を定めるものとする（国土利用計画法 9 条 1 項）。
- (2) ○ 市町村長（指定都市の長を除く。）は、国土利用計画法 23 条の土地売買等の契約に係る届出書を受理したときは、遅滞なく、当該届出書を都道府県知事に送付しなければならない（15 条 2 項，23 条 3 項）。
- (3) × 注視区域内かつ、市街化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おいては、事前届出をしなければならないのが原則であるが、土地の面積が 2,000㎡未満である場合等はこの限りではない（27 条の 4 第 1 項，2 項）。
- (4) × 土地の所有権を無償で移転する契約は、土地売買等の契約に該当しないから、届出、許可の対象とならない（14 条 1 項）。
- (5) × 都道府県知事は、監視区域を指定しようとする場合、あらかじめ、土地利用審査会及び関係市町村長の意見を聴かななければならないが、国土交通大臣に協議し、その同意を得る必要はない（27 条の 6 第 2 項）。都道府県知事は、監視区域指定公告後、速やかに国土交通大臣に「報告」しなければならない（27 条の 6 第 3 項，12 条 5 項）。

国土利用計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 私人が国との間で、注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する場合においては、国土利用計画法の事前届出は不要であるが、事後届出は必要である。
- (2) 私人間において、市街化区域内における面積が3,000平方メートルの土地に関して所有権の取得を目的とする権利を有償で移転する契約を締結する場合、国土利用計画法に基づく届出又は許可は不要である。
- (3) 都道府県は、土地利用基本計画を定める場合には、あらかじめ、国土交通大臣の意見を聴かなければならない。
- (4) 都道府県知事は、国土利用計画法第23条の事後届出に係る土地の所有者に対しては、当該土地が遊休土地である旨を通知することができない。
- (5) 国土利用計画法第23条の事後届出に係る土地の利用目的について、都道府県知事は、当該事後届出をした者に対し勧告をすることができるとともに、同法には、その勧告に従わなかった場合の罰則が規定されている。

(平成19年)

解答 8

正解(3)

- (1) × 注視区域における土地売買等の契約について、当事者の一方又は双方が国、地方公共団体である場合は、届出は不要である（国土利用計画法27条の4第2項2号）。この場合、事後届出も不要である。
- (2) × 所有権の取得を目的とする権利を有償で移転する契約は、土地売買等の契約に該当する（14条1項）。また、市街化区域内における面積が2,000㎡以上の土地であるから、届出が不要の例外に該当しない。また、許可の場合は、面積による例外はない。よって、本肢の場合、届出又は許可が必要である。
- (3) ○ 都道府県は、土地利用基本計画を定める場合には、あらかじめ、国土交通大臣の意見を聴かなければならない（9条10項）。
- (4) × 都道府県知事は、事後届出に係る土地の所有者に対しても、一定の場合、当該土地が遊休土地である旨を通知することができる（28条1項）。
- (5) × 事後届出に係る土地の利用目的について、都道府県知事は、当該事後届出をした者に対し勧告をすることができる（24条1項）。しかし、その勧告に従わなかった場合の罰則については規定がない。

国土利用計画法（以下この問において「法」という。）に関する次のイからホまでの記述のうち、正しいものはいくつあるか。ただし、以下の記述のうち「都道府県」又は「都道府県知事」は、指定都市又は指定都市の長を含むものとする。

- イ 法第23条第1項に規定する届出（以下この問において「事後届出」という。）において都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域内に所在する面積3,500平方メートルの土地について、親子間で売買契約を締結した場合であっても、権利取得者は、都道府県知事に届出をしなければならない。
- ロ 土地取引の規制に関する措置は、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、かつ、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、講じられるものとする。
- ハ 都道府県知事は、事後届出において、投機的取引と認められる場合、土地利用審査会の意見を聴いて、その届出に係る土地の利用目的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。
- ニ 土地利用審査会の委員は、土地利用、地価その他の土地に関する事項について優れた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者（一定の欠格事由に該当する者を除く。）のうちから、都道府県知事が、都道府県の議会の同意を得て、任命する。
- ホ 事後届出において、都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域に所在する面積6,000平方メートルの土地に抵当権を設定した場合、権利取得者は、都道府県知事に届け出なければならない。

- (1) 1つ
- (2) 2つ
- (3) 3つ
- (4) 4つ
- (5) すべて正しい

（平成20年）

▶▶ 解答 9

3 つ

正解(3)

- イ ○ 事後届出においては、市街化区域内に所在する面積2,000㎡以上の土地について、売買契約を締結した場合、権利取得者は、都道府県知事に届出をしなければならない（国土利用計画法23条）。親子間の場合、届出が不要であるとの例外はない。
- ロ ○ 土地取引の規制に関する措置は、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、かつ、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、講じられるものとする（11条）。
- ハ × 事後届出においては、投機的取引であるか否かについては、審査の対象となっていない（24条1項）。
- ニ ○ 土地利用審査会の委員は、土地利用、地価その他の土地に関する事項について優れた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者（一定の欠格事由に該当する者を除く。）のうちから、都道府県知事が、都道府県の議会の同意を得て、任命する（39条4項）。
- ホ × 抵当権の設定は、そもそも「土地売買等の契約」ではないので、権利取得者は、都道府県知事に届け出る必要はない（14条1項、23条1項）。

国土利用計画法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。ただし、以下の記述のうち、「都道府県」又は「都道府県知事」は、指定都市又は指定都市の長を含むものとする。

- (1) 法第23条第1項の規定による届出（以下この問において「事後届出」という。）があった場合において、都道府県知事は、その届出をした者に対し、その届出に係る土地の利用目的について、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することができる。
- (2) 都市計画法第7条第1項の規定による市街化区域内に所在する面積2,500平方メートルの土地について、私人間で停止条件付きの土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、事後届出をしなければならない。
- (3) 私人が所有する都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域外に所在する面積50,000平方メートルの土地について、宅地建物取引業者が有償で譲り受ける場合、当該宅地建物取引業者は、事後届出をしなければならない。
- (4) 甲市と宅地建物取引業者が土地売買等の契約を締結する場合、甲市と当該土地の所在する都道府県知事が協議し、その協議が成立することをもって、事後届出があったものとみなす。
- (5) 事後届出において、都道府県知事は、その届出に係る土地の利用目的について必要な変更をすべきことを勧告した場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、その勧告に基づいて講じた措置について報告をさせることができる。

（平成21年）

解答10

正解(4)

- (1) ○ 事後届出があった場合において、都道府県知事は、その届出をした者に対し、その届出に係る土地の利用目的について、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することができる（国土利用計画法27条の2）。
- (2) ○ 市街化区域内に所在する面積2,000㎡以上の土地について、土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は事後届出をしなければならない（23条）。そして、停止条件付きは、届出不要の例外にはあたらないので、原則通り届出が必要である。
- (3) ○ 都市計画区域外に所在する10,000㎡以上の土地を有償で譲り受ける場合、譲受人は、事後届出をしなければならない（23条1項）。
- (4) × 当事者の一方又は双方が国又は地方公共団体等である場合は、事後届出の必要はない（23条2項3号）。
- (5) ○ 事後届出において、都道府県知事は、その届出に係る土地の利用目的について必要な変更をすべきことを勧告した場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、その勧告に基づいて講じた措置について報告をさせることができる（25条）。

国土利用計画法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 法第23条第1項に規定する届出（以下この問において「事後届出」という。）において、都道府県知事は、勧告を受けた者がその勧告に従わないときは、その旨及びその勧告の内容を公表しなければならない。
- (2) 都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域に所在する面積2,500平方メートルの土地に地役権を設定した場合、権利取得者は、都道府県知事に事後届出をしなければならない。
- (3) 都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域に所在する面積1,000平方メートルの土地について、私人間で売買契約を締結した場合、権利取得者は、都道府県知事に事後届出をしなければならない。
- (4) 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つせんその他の措置を講ずるよう努めなければならない。
- (5) 法第41条第1項の規定による立入検査及び質問に関する職務を行わせるため、都道府県に、土地調査員を置かなければならない。

（平成22年）

解答11

• 正解(4)

- (1) × 事後届出において、都道府県知事は、勧告を受けた者がその勧告に従わないときは、その旨及びその勧告の内容を公表「することができる」(国土利用計画法26条)。
- (2) × 地役権の設定は、「土地売買等の契約」に該当しない(14条1項)。従って、都道府県知事に事後届出をする必要はない。
- (3) × 市街化区域に所在する面積「2,000㎡以上」の土地について、売買契約を締結した場合、権利取得者は、都道府県知事に事後届出をしなければならない(23条1項, 2項1号イ)。
- (4) ○ 都道府県知事は、24条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ずるよう努めなければならない(27条)。
- (5) × 立入検査及び質問に関する職務を行わせるため、都道府県に、土地調査員を置くことが「できる」(42条1項)。

国土利用計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域に所在する面積5,500平方メートルの土地について時効取得をした場合には、権利取得者は、都道府県知事に国土利用計画法第23条第1項に規定する届出（以下この問において「事後届出」という。）をしなければならない。
- (2) 都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域に所在する面積2,000平方メートルの土地について、私人間で解除条件付きの土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、都道府県知事に事後届出をしなければならない。
- (3) 都道府県知事は、注視区域を指定しようとする場合には、あらかじめ土地利用審査会及び関係市町村長の意見を聴くとともに、国土交通大臣の承認を得なければならない。
- (4) 土地調査員は、都道府県の職員で土地利用又は不動産の評価に関して経験と知識を有するもののうちから、都道府県知事が都道府県の議会の同意を得て任命する。
- (5) 事後届出に係る土地の利用目的について必要な変更をすべき旨の勧告を受けた者が、当該勧告について不服がある場合には、土地利用審査会に対して審査請求をすることができる。

（平成23年）

解答12

正解(2)

- (1) × 時効取得は、「土地売買等の契約」に該当しないので、事後届出をする必要はない（国土利用計画法14条1項、23条）。
- (2) ○ 市街化区域に所在する面積2,000㎡の土地について、土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、都道府県知事に事後届出をしなければならない（23条1項）。そして、「解除条件がついている」ことは、届出不要の例外に該当しない。従って、本肢の場合、届出が必要である。
- (3) × 都道府県知事は、注視区域を指定しようとする場合には、あらかじめ土地利用審査会及び関係市町村長の意見を聴かななければならない（27条の3第2項）。この場合、国土交通大臣が定める基準に該当する必要があるが、国土交通大臣の承認を得る必要はない（27条の3第1項）。
- (4) × 土地調査員は、都道府県の職員で土地利用又は不動産の評価に関して経験と知識を有するもののうちから、都道府県知事が任命する（42条、施行令23条）。都道府県の議会の同意を得るとの規定はない。
- (5) × 土地利用審査会に対して審査請求をすることができるのは、規制区域における土地売買等の契約が不許可になった場合であり、事後届出をして勧告を受けた場合には、審査請求ができるとの規定はない（20条1項）。

国土利用計画法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 都道府県及び市町村は、当該都道府県及び市町村の区域について、土地利用基本計画を定めるものとする。
- (2) 都道府県知事は、規制区域、注視区域又は監視区域を指定しようとする場合には、あらかじめ、土地利用審査会及び関係市町村長の意見を聴かなければならない。
- (3) 面積7,000平方メートルの土地について土地開発公社と売買契約を締結した場合、当該取引は法第23条第1項に規定する届出（以下この問において「事後届出」という。）の対象となる。
- (4) 都道府県知事は、法の施行に必要な限度において、その職員に、事後届出に係る当事者の営業所、事務所その他の場所に立ち入り、土地、帳簿、書類その他の物件を検査させ、又は関係者に質問させることができる。
- (5) 都道府県知事は、事後届出をした者に対し、その届出に係る利用目的について、土地利用審査会及び関係市町村長の意見を聴いて、必要な助言をすることができる。

（平成24年）

解答13

正解(4)

- (1) × 「都道府県」は、当該都道府県の区域について、土地利用基本計画を定めるものとする（国土利用計画法 9 条 1 項）。
- (2) × 都道府県知事は、注視区域又は監視区域を指定しようとする場合には、あらかじめ、土地利用審査会及び関係市町村長の意見を聴かなければならない（27条の 3 第 2 項, 27条の 6 第 2 項）。都道府県知事は、規制区域指定の公告をしたときは、その公告の日から起算して 2 週間以内に、関係市町村長の意見を付して規制区域の指定が相当であることについて土地利用審査会の確認を求めなければならない（12条 6 項）。規制区域については事後確認である。
- (3) × 当事者の一方又は双方が土地開発公社等である場合、事後届出をする必要はない（18条, 23条 2 項 3 号, 施行令14条）。
- (4) ○ 都道府県知事は、法の施行に必要な限度において、その職員に、事後届出に係る当事者の営業所、事務所その他の場所に立ち入り、土地、帳簿、書類その他の物件を検査させ、又は関係者に質問させることができる（41条 1 項）。
- (5) × 都道府県知事は、事後届出をした者に対し、その届出に係る利用目的について、必要な助言をすることができる（27条の 2）。この場合、土地利用審査会及び関係市町村長の意見を聴くとの規定はない。

国土利用計画法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域に所在する面積8,000平方メートルの土地を親からの相続で取得した場合、法第23条第1項に規定する届出（以下この問において「事後届出」という。）をしなければならない。
- (2) 注視区域に所在する土地について売買契約を締結しようとする場合、対象となる土地の面積が都道府県知事が規則で定める面積以上であるときは、あらかじめ法第27条の4第1項に規定する届出をしなければならない。
- (3) 事後届出は、その対象となる土地が所在する都道府県知事に直接届け出なければならない。
- (4) 都道府県知事は、事後届出について勧告を行った場合において、勧告を受けた者がその勧告に従わないときは、その旨及びその勧告の内容を公表することができる。
- (5) 都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域に所在する面積4,000平方メートルの土地について、売買に係る予約契約を締結した場合、事後届出は不要である。

（平成25年）

解答14

正解(4)

- (1) × 相続は、「土地売買等の契約」に当たらないから、届出をする必要はない（国土利用計画法14条、23条）。
- (2) × 「監視区域」に所在する土地について売買契約を締結しようとする場合、対象となる土地の面積が、都道府県知事が規則で定める面積以上であるときは、あらかじめ届出をしなければならない（27条の7第1項）。注視区域の場合の届出対象面積は、「市街化区域2,000㎡以上、市街化調整区域及び非線引都市計画区域5,000㎡以上、都市計画区域外10,000㎡以上」である（27条の4）。
- (3) × 事後届出は、その対象となる土地が所在する「市町村の長を経由して」都道府県知事に届け出なければならない（23条1項）。
- (4) ○ 都道府県知事は、事後届出について勧告を行った場合において、勧告を受けた者がその勧告に従わないときは、その旨及びその勧告の内容を公表することができる（26条）。
- (5) × 市街化区域に所在する面積2,000㎡以上の土地について、土地売買等の契約を締結した場合、事後届出をする必要がある（23条1項）。売買に係る予約契約は「土地売買等の契約」に該当するから、事後届出が必要である（14条）。

国土利用計画法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 国土交通大臣は、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、かつ、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、都道府県知事に対し、期限を定めて、監視区域の指定若しくは指定の解除又はその区域の減少を指示することができる。この場合においては、都道府県知事は、正当な理由がない限り、その指示に従わなければならない。
- (2) 法第23条第1項に基づく事後届出は、土地に関する権利の移転又は設定に関する登記をした日から起算して2週間以内に行わなければならない。
- (3) 注視区域内の都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域に所在する面積4,000平方メートルの土地について、売買等の契約を締結しようとする場合には、当事者は、あらかじめ、法第27条の4第1項に基づく届出をしなければならない。
- (4) 規制区域内において、民事調停法による調停に基づき土地の権利の移転を行う場合は、法第14条第1項に基づく許可を要しない。
- (5) 規制区域に所在する土地について、土地に関する所有権等の移転又は設定をする契約を締結した場合には、権利取得者はその契約の締結日から起算して2週間以内に必要事項を都道府県知事に届け出なければ、契約はその効力を生じない。

（平成26年）

解答15

正解(4)

- (1) × 国土交通大臣は、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、かつ、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、都道府県知事に対し、期限を定めて、「規制区域」の指定若しくは指定の解除又はその区域の減少を指示することができる。この場合においては、都道府県知事は、正当な理由がない限り、その指示に従わなければならない（国土利用計画法13条1項）。監視区域や注視区域については、このような規定はない。
- (2) × 法23条1項に基づく事後届出は、土地に関する権利の移転又は設定に関する「契約を締結した日」から起算して2週間以内に行わなければならない（23条1項）。
- (3) × 注視区域内の市街化調整区域に所在する面積「5,000㎡以上」の土地について、売買等の契約を締結しようとする場合には、当事者は、あらかじめ、法27条の4第1項に基づく届出をしなければならない（27条の4第2項）。
- (4) ○ 規制区域内において、民事調停法による調停に基づき土地の権利の移転を行う場合は、法14条1項に基づく許可を要しない（14条2項）。
- (5) × 規制区域に所在する土地について、土地に関する所有権等の移転又は設定をする契約を締結する場合には、都道府県知事の「許可」を受けなければ、契約はその効力を生じない（14条3項）。

国土利用計画法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 法第23条第1項の規定による届出（以下この問において「事後届出」という。）について、法第24条第1項の規定による都道府県知事の勧告を受けた者がこれに従わない場合、都道府県知事は、土地売買等の契約を無効とすることができる。
- (2) 都道府県知事は、事後届出をした者に対し、土地の利用目的について、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することができる。
- (3) 国土交通大臣は、地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる区域を、10年以内の期間を定めて、監視区域として指定することができる。
- (4) 都市計画法第7条第1項の規定による市街化区域に所在する面積3,000平方メートルの土地について、売買契約を締結しようとする場合には、買主は、事後届出を要しない。
- (5) 注視区域において、法第27条の4第1項の規定による届出をした者は、勧告又は不勧告の通知を受けない限り、当該届出の日から2週間を経過するまで契約を締結してはならない。

（平成27年）

解答16

正解(2)

- (1) × 事後届出について、都道府県知事の勧告を受けた者がこれに従わない場合、勧告の内容を公表されることはあるが、土地売買等の契約は有効である（国土利用計画法26条，14条3項反対解釈）。都道府県知事が、土地売買等の契約を無効とすることができるとの規定はない。
- (2) ○ 都道府県知事は、事後届出をした者に対し、土地の利用目的について、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することができる（27条の2）。
- (3) × 「都道府県知事」は、地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる区域を、期間を定めて、監視区域として指定することができる（27条の6第1項）。なお、有効期間は5年以内で定める（同3項）。
- (4) × 市街化区域に所在する面積「2,000㎡未満」の土地について、売買契約を締結しようとする場合には、買主は、事後届出を要しない（23条2項1号イ）。従って、市街化区域に所在する面積3,000㎡の土地について、売買契約を締結しようとする場合には、買主は、事後届出が必要である。
- (5) × 注視区域において、届出をした者は、勧告又は不勧告の通知を受けない限り、当該届出の日から「6週間」を経過するまで契約を締結してはならない（27条の4第3項）。

国土利用計画法に関する次のイからホまでの記述のうち、誤っているものの組み合わせはどれか。

- イ 国土利用計画法第23条の規定による事後届出があった土地売買等の契約の対価の額が、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、都道府県知事は、当該契約を無効とすることができる。
 - ロ 監視区域に所在する15,000平方メートルの土地について土地売買等の契約を締結しようとする場合、当事者は、一定の場合を除き、土地の利用目的等を、市町村の長を経由して、あらかじめ都道府県知事に届け出なければならない。
 - ハ 注視区域に所在する15,000平方メートルの土地について土地売買等の契約を締結した場合、当事者は、一定の場合を除き、その契約を締結した日から起算して2週間以内に、土地の利用目的等を、市町村の長を経由して、都道府県知事に届け出なければならない。
 - ニ 規制区域に所在する土地について土地売買等の契約締結の許可申請があった場合、都道府県知事は、予定対価の額が、国土利用計画法及び同法施行令で定めるところにより算定した額に照らし、適正を欠くときは、許可してはならない。
 - ホ 地方公共団体は、遊休土地を買い取る場合、当該土地の相当な価額を基準とし、当該土地の取得の対価の額及び当該土地の管理に要した費用の額を勘案して算定した価格をもってその価格としなければならない。
- (1) イとロ
- (2) イとハ
- (3) ハとニ
- (4) ハとホ
- (5) ニとホ

(平成28年)

解答17

イとハ

正解(2)

- イ × 事後届出の場合、勧告や助言の審査対象となるのは、「土地の利用目的」のみである（国土利用計画法24条、27条の2）。また、事後届出があった土地売買等の契約につき勧告を受けたときであっても、当該契約は有効である（14条3項反対解釈）。知事が無効にできるとの規定はない。
- ロ ○ 監視区域に所在する10,000㎡以上の土地について土地売買等の契約を締結しようとする場合、当事者は、一定の場合を除き、土地の利用目的等を、市町村の長を経由して、あらかじめ都道府県知事に届け出なければならない（27条の7第1項）。
- ハ × 注視区域に所在する10,000㎡以上の土地について土地売買等の契約を締結しようとする場合、当事者は、一定の場合を除き、「あらかじめ」、土地の利用目的等を、市町村の長を経由して、都道府県知事に届け出なければならない（27条の4第1項）。
- ニ ○ 規制区域に所在する土地について土地売買等の契約締結の許可申請があった場合、都道府県知事は、予定対価の額が、国土利用計画法及び同法施行令で定めるところにより算定した額に照らし、適正を欠くときは、許可してはならない（16条1項1号）。
- ホ ○ 地方公共団体は、遊休土地を買い取る場合、当該土地の相当な価額を基準とし、当該土地の取得の対価の額及び当該土地の管理に要した費用の額を勘案して算定した価格をもってその価格としなければならない（33条）。

国土利用計画法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) Aは、一団の土地として、甲地（1,500平方メートル）をBから購入し、さらに、甲地に隣接する乙地（1,000平方メートル）をCから購入した。いずれも市街化区域内に在するものであったとき、Aは法第23条第1項の規定による届出（以下この問において「事後届出」という。）を行う必要があるが、B及びCは事後届出を行う必要がない。
- (2) Dは、市街化調整区域内の丙地（6,000平方メートル）をEから購入した。このとき、Dは事後届出を行う必要があるが、Eは事後届出を行う必要がない。
- (3) Fは、都市計画区域外の丁地（14,000平方メートル）を相続により取得し、さらに、これをGに売却した。このとき、F及びGは事後届出を行う必要がある。
- (4) 都道府県知事は、事後届出に係る土地に関する権利の移転後における利用目的に従った土地利用が土地利用基本計画等に適合せず、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著しい支障があると認めるときは、土地利用審査会の意見を聴いて、土地の利用目的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。
- (5) 法は、法の規定に違反して、事後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すると規定している。

（平成29年）

解答18

・ 正解(3)

- (1) ○ 市街化区域に存する2,000㎡以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合、買主等の権利取得者は、事後届出を行う必要がある（国土利用計画法23条1項、2項）。B及びCは権利取得者ではないので事後届出を行う必要はない。また、面積要件は、物理的計画的一体性がある場合には、全体の面積で判断される。従って、本肢の取引面積は2,500㎡となり、Aは、事後届出を行う必要がある。
- (2) ○ 市街化調整区域に存する5,000㎡以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合、買主等の権利取得者は、事後届出を行う必要がある（23条1項、2項）。Dは、権利取得者（買主）なので事後届出を行う必要があるが、Eは権利取得者ではないので、事後届出を行う必要はない。
- (3) × 都市計画区域外に存する10,000㎡以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合、買主等の権利取得者は、事後届出を行う必要がある（23条1項、2項）。まず、相続は「土地売買等の契約」に該当しない（14条1項）。届出が必要なのは売却についてのみであるが、Fは権利取得者ではないので事後届出を行う必要はない。なお、Gは、権利取得者（買主）であるので、事後届出を行う必要がある。
- (4) ○ 都道府県知事は、事後届出に係る土地に関する権利の移転後における利用目的に従った土地利用が土地利用基本計画等に適合せず、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著しい支障があると認めるときは、土地利用審査会の意見を聴いて、土地の利用目的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（24条1項）。
- (5) ○ 法は、法の規定に違反して、事後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すると規定している（23条1項、47条1号）。

3

建築基準法

問題 1

建築確認・防火

Aランク

建築基準法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 床面積の合計が300平方メートルの自動車車庫の用途を変更してマーケットとする場合においては、建築主事又は指定確認検査機関の確認を受ける必要はない。
- (2) 準防火地域内において建築物を増築しようとする場合で、その増築に係る部分の床面積の合計が10平方メートル以内である場合においては、建築主事又は指定確認検査機関の確認が必要となることはない。
- (3) 建築主は、建築基準法の確認を受けるに当たっては、あらかじめ当該確認に係る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。
- (4) 都市計画区域外において、木造以外の建築物で2階建て、延べ面積が100平方メートルの建築物を建築しようとする場合においては、建築主事又は指定確認検査機関の確認を受ける必要がある。
- (5) 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。

(平成14年)