

平成 21 年度宅建本試験

【問 15】正解 3

- 1 誤り 土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、その契約を締結した日から起算して2週間以内に、都道府県知事に届け出なければならない。時効取得は契約による取得といえず、土地売買等の契約に該当しない。よって、時効取得したAは、事後届出を要しない。
- 2 誤り 都道府県知事は、勧告をした場合において、その勧告を受けた者がその勧告に従わないときは、その旨及びその勧告の内容を公表することができる。しかし、助言に従わない場合に、こうした公表の制度はない。
- 3 正しい 土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、その契約を締結した日から起算して2週間以内に、都道府県知事に届け出なければならない。土地の売買の予約も、土地売買等の契約にあたる。市街化区域を除く都市計画区域内の土地の売買等の契約については、当該土地の面積が5,000㎡以上のものについて事後届出が必要となる。宅建業者間の土地売買等の契約について、届出を不要とする例外はない。よって、市街化調整区域内の6,000㎡の土地を購入する旨の予約をしたDは、当該予約をした日から起算して2週間以内に事後届出を行わなければならない。
- 4 誤り 都市計画区域以外の区域内の土地の売買等の契約については、当該土地の面積が10,000㎡以上のものについて事後届出が必要となる。FもGも、10,000㎡未満の土地を購入するものであり、どちらも事後届出を要しない。複数の土地で、それが一団の土地といえるとき、その合計面積が届出対象面積以上であれば、すべての土地の購入につき届出を要するとの一団の土地の取引の特例があるが、事後届出では、一人の者が複数の一団の土地を取得する場合、いわゆる買いの一団に限り、この特例の適用があり、本旨のように、一人の者が複数の土地を複数の者に売却する場合、いわゆる売りの一団については、適用がない。

【問 16】正解 2

- 1 誤り 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、都道府県知事の許可を受けなければならないが、非常災害のため必要な応急措置として行う行為については、この限りでない。
- 2 正しい 風致地区内における建築物の建築については、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる。
- 3 誤り 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、土地の区画形質の変更、建築物の建築のほか、工作物の建設を行おうとする者も、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。
- 4 誤り 都市計画事業については、土地区画整理事業等を一定のものを除き、土地収用事業の一つとみなし、土地収用法による土地の収用等を行うことができる。この土地の収用等は、土地収用法による事業の認定を受け、これが告示されることを要する。ただ、都市計画事業については、都市計画事業の認可又は承認の告示をもって土地収用法による事業の認定の告示とみなし、土地の収用等ができるようになる。土地収用法における事業の認定の告示をもって、都市計画事業の認可又は承認の告示とみなすものではない。

【問 17】正解 3

- 1 正しい 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、規模が3,000㎡以上の開発行為をしようとする者は、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。ここに開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更

をいう。そして、ゴルフコースは、特定工作物に該当するところから、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は、開発行為にあたる。よって、本肢の土地の区画形質の変更を行おうとする者は、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の開発行為を行おうとする者にあたり、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。

- 2 正しい 市街化区域内の土地において、その規模が1,000 m²未満の開発行為を行おうとするときは、開発許可を要しない。ただ、市街化区域において、市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要がある場合には、都道府県は条例により300 m²以上、1,000 m²未満の範囲内で許可を要する規模を定めることができる。これにより700 m²以下の規模が定められれば、700 m²の開発行為を行おうとする場合であっても、都道府県知事の許可が必要となる。また、一定の大都市の都市計画区域の市街化区域については、500 m²以上の開発行為につき開発許可が必要とされており、700 m²の開発行為につき開発許可が必要となる。以上より、市街化区域内の700 m²の開発行為であっても、都道府県知事の許可が必要となる場合がある。
- 3 誤り 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、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は開発許可申請にあたり管理すべき者との協議により管理者について別段の定めをしたときを除き、その公共施設の存する市町村の管理に属する。ここより、他の法律に基づく管理者が別になく、協議により管理者について別段の定めをしていないときは、施行者ではなく、市町村が管理することになる。
- 4 正しい 何人も、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つた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物を新築してはならない。ただし、都道府県知事が許可したとき、又は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るときは、この限りでない。よって、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、都道府県知事の許可を受ければ、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を新築することができる。

【問 18】正解 1

エのみが正しく、正しいものは一つである。

- ア 誤り 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。)内の木造の建築物の建築については、増築、改築又は移転で、その増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が10 m²以内のものを除き、建築確認を受けることが必要である。よって、準都市計画区域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とはいえない。
- イ 誤り 防火地域内において建築物を増築する場合、その増築に係る部分の床面積に関わらず、建築確認が必要である。よって、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、建築確認が必要である。
- ウ 誤り 都道府県知事は、建築主から構造計算適合性判定を求められた場合においては、当該構造計算適合性判定を求められた日から1月以内ではなく、14日以内にその結果を記載した通知書を建築主に交付しなければならない。
- エ 正しい 指定確認検査機関は、確認済証の交付をしたときは、国土交通省令で定める期間内に、確認審査報告書を作成し、当該確認済証の交付に係る建築物の計画に関する国土交通省令で定める書類を添えて、これを特定行政庁に提出しなければならない。

【問 19】正解 1

- 1 誤り 高度地区内においては、建築物の高さは、高度地区に関する都市計画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。地方公共団体の条例において定められた内容に適合しなければ

ならないというものではない。

- 2 正しい 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おいて当該建築協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。
- 3 正しい 地方公共団体が条例で指定する区域が日影規制の対象区域となるが、商業地域が指定されることはなく、商業地域内にある建築物については、日影規制が適用されないのが原則である。ただ、対象区域外にある高さが 10m を超える建築物で、冬至日において、対象区域内の土地に日影を生じさせるものは、当該対象区域内にある建築物とみなして、日影規制が適用される。ここから、商業地域内にある建築物で、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、日影規制が適用される。
- 4 正しい 特別用途地区内においては、地方公共団体は、その地区の指定の目的のために必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、条例で、法第 48 条の規定による建築物の用途制限を緩和することができる。

【問 20】正解 2

- 1 正しい 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地で、宅地造成に伴う災害の防止のため必要な擁壁等が設置されておらず、又は極めて不完全であるために、これを放置するときは、宅地造成に伴う災害の発生のおそれ大きいと認められるものがある場合においては、その災害の防止のため必要であり、かつ、土地の利用状況その他の状況からみて相当であると認められる限度において、当該宅地又は擁壁等の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、擁壁等の設置若しくは改造又は地形若しくは盛土の改良のための工事を行うことを命ずることができる。
- 2 誤り 宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事については、工事主は、一定の場合を除き、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。切土の場合、当該切土をした土地の部分に生ずることとなる崖の高さが 2 m 以下であり、かつ、切土をする土地の面積が 500 m² 以下であるときは、宅地造成等に関する工事に該当しない。よって、当該切土をする土地の面積が 400 m² で、かつ、高さ 1 m の崖を生ずることとなるものは、宅地造成に関する工事に該当せず、これを行うにつき都道府県知事等の許可が必要となることはない。
- 3 正しい 都道府県知事（地方自治法に基づく指定都市、中核市又は施行時特例市の区域にあっては、それぞれ指定都市、中核市又は施行時特例市）は、基礎調査のために他人の占有する土地に立ち入って測量又は調査を行う必要があるときは、その必要の限度において、他人の占有する土地に、自ら立ち入り、又はその命じた者若しくは委任した者に立ち入らせることができる。これ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、都道府県（指定都市、中核市又は施行時特例市の区域にあっては、それぞれ指定都市、中核市又は施行時特例市）は通常生ずべき損失を補償しなければならない。
- 4 正しい 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、工事の施行に伴う災害を防止するため必要な条件を付することができる。

【問 21】正解 3

- 1 正しい 施行者は、換地処分を行う前において、換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合においては、施行地区内の宅地について仮換地を指定することができる。
- 2 正しい 仮換地が指定された場合においては、従前の宅地について権原に基づき使用し、又は収益することができる者は、仮換地の指定の効力発生の日から換地処分の公告がある日まで、仮換地又は仮換地について仮に使用し、若しくは収益することができる権利の目的となるべき宅地若しくはその部分について、従前の宅地について有する権利の内容である使用又は収益と同じ使用又は収益をすることができる。

- 3 誤り 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、施行者が組合であるときは、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らない。しかし、市町村長の認可を受ける必要はない。
- 4 正しい 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ものとし、換地計画において換地を定めなかつ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ものとする。

【問 22】正解 4

- 1 誤り 農地を農地以外のものにする者は、4条許可を受けなければならない。ただ、土地区画整理法に基づく土地区画整理事業の施行により道路を建設するため農地を農地以外のものにする場合は、4条許可を要しない。
- 2 誤り 農地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合は、3条許可を受けなければならない。農地を目的とする抵当権の設定は、農地の使用及び収益を目的とする権利の設定にあらず、3条許可を要しない。
- 3 誤り 農地を農地以外のものにするために農地の権利を取得する場合には、農地の面積に関わらず、5条許可として都道府県知事の許可を受けなければならない。ただ、市街化区域内にある農地につき農地以外のものにするためその権利を取得する場合には、農地の面積に関わらず、5条許可ではなく、農業委員会への届出が必要である。ここより、市街化区域内の2haの農地を住宅建設のために取得する場合は、農業委員会への届出が必要であり、5条許可を受ける必要はない。
- 4 正しい 都道府県知事は、必要な農地法5条の許可を受けずに取得した農地の転用を行った者に対して、相当の期限を定めて原状回復その他違反を是正するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。