

## 平成 21 年度宅建本試験

【問 15】国土利用計画法第 23 条の都道府県知事への届出（以下この間において「事後届出」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者 A が都市計画区域外の 10,000 m<sup>2</sup>の土地を時効取得した場合、A は、その日から起算して 2 週間以内に事後届出を行わなければならない。
- 2 宅地建物取引業者 B が行った事後届出に係る土地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。
- 3 宅地建物取引業者 C が所有する市街化調整区域内の 6,000 m<sup>2</sup>の土地について、宅地建物取引業者 D が購入する旨の予約をした場合、D は当該予約をした日から起算して 2 週間以内に事後届出を行わなければならない。
- 4 宅地建物取引業者 E が所有する都市計画区域外の 13,000 m<sup>2</sup>の土地について 4,000 m<sup>2</sup>を宅地建物取引業者 F に、9,000 m<sup>2</sup>を宅地建物取引業者 G に売却する契約を締結した場合、F 及び G はそれぞれ、その契約を締結した日から起算して 2 週間以内に事後届出を行わなければならない。

【問 16】都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、この間における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市、特例市にあってはその長をいうものとする。

- 1 市街地開発事業の施行区域内においては、非常災害のために必要な応急措置として行う建築物の建築であっても、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 2 風致地区内における建築物の建築については、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる。
- 3 工作物の建設を行おうとする場合は、地区整備計画が定められている地区計画の区域であっても、行為の種類、場所等の届出が必要となることはない。
- 4 都市計画事業においては、土地収用法における事業の認定の告示をもって、都市計画事業の認可又は承認の告示とみなしている。

【問 17】都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この間における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市にあってはその長をいうものとする。

- 1 区域区分の定められていない都市計画区域内の土地において、10,000 m<sup>2</sup>のゴルフコースの建設を目的とする土地の区画形質の変更を行おうとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 2 市街化区域内の土地において、700 m<sup>2</sup>の開発行為を行おうとする場合に、都道府県知事の許可が必要となる場合がある。
- 3 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、公共施設が設置されたときは、その公共施設は、協議により他の法律に基づく管理者が管理することとした場合を除き、開発許可を受けた者が管理することとされている。
- 4 用途地域等の定めがない土地のうち開発許可を受けた開発区域内においては、開発行為に関する工事完了の公告があった後は、都道府県知事の許可を受ければ、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を新築することができる。

【問 18】建築基準法に関する次のアからエまでの記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア 準都市計画区域（都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。）内に建築する木造の建築物で、2の階数を有するものは、建築確認を必要としない。
- イ 防火地域内において建築物を増築する場合で、その増築に係る部分の床面積の合計が100㎡以内であるときは、建築確認は不要である。
- ウ 都道府県知事は、建築主から構造計算適合性判定を求められた場合においては、原則として、当該構造計算適合性判定を求められた日から1月以内にその結果を記載した通知書を建築主に交付しなければならない。
- エ 指定確認検査機関は、確認済証の交付をしたときは、一定の期間内に、確認審査報告書を作成し、当該確認済証の交付に係る建築物の計画に関する一定の書類を添えて、これを特定行政庁に提出しなければならない。

1 一つ      2 二つ      3 三つ      4 四つ

【問 19】建築基準法(以下この問において「法」という。)に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 高度地区内においては、建築物の高さは、高度地区に関する地方公共団体の条例において定められた内容に適合するものでなければならない。
- 2 認可の公告のあった建築協定は、その公告のあった日以後に協定の目的となっている土地の所有権を取得した者に対しても、効力がある。
- 3 商業地域内にある建築物については、法第56条の2第1項の規定による日影規制は、適用されない。ただし、冬至日において日影規制の対象区域内の土地に日影を生じさせる、高さ10mを超える建築物については、この限りでない。
- 4 特別用途地区内においては、地方公共団体は、その地区の指定の目的のために必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、条例で、法第48条の規定による建築物の用途制限を緩和することができる。

【問 20】宅地造成及び特定盛土等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この問における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市、施行時特例市にあってはその長をいうものとする。

- 1 都道府県知事(地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあってはその長)は、宅地造成工事規制区域内の宅地で宅地造成に伴う災害の防止のため必要な擁壁が設置されておらず、これを放置するときは宅地造成に伴う災害の発生のおそれ大きいと認められるものがある場合、一定の限度のもとに、当該宅地の所有者、管理者又は占有者に対して、擁壁の設置を行うことを命ずることができる。
- 2 宅地造成工事規制区域内において、切土であって、当該切土をする土地の面積が400㎡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、一定の場合を除き、都道府県知事(地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあってはその長)の許可を受けなければならない。
- 3 都道府県(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、都道府県知事が基礎調査のために行う測量又は調査のため他人の占有する土地に立ち入ったことにより他人に損失を与えた場合においては、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。
- 4 宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事について許可をする都道府県知事(地方自治法に基づく指定都市、中核市及び施行時特例市にあってはその長)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 21】 土地区画整理法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 土地区画整理事業の施行者は、換地処分を行う前において、換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合においては、施行地区内の宅地について仮換地を指定することができる。
- 2 仮換地が指定された場合においては、従前の宅地について権原に基づき使用し、又は収益することができる者は、仮換地の指定の効力発生の日から換地処分の公告がある日まで、仮換地について、従前の宅地について有する権利の内容である使用又は収益と同じ使用又は収益をすることができる。
- 3 土地区画整理事業の施行者は、施行地区内の宅地について換地処分を行うため、換地計画を定めなければならない。この場合において、当該施行者が土地区画整理組合であるときは、その換地計画について都道府県知事及び市町村長の認可を受けなければならない。
- 4 換地処分の公告があった場合においては、換地計画において定められた換地は、その公告があった日の翌日から従前の宅地とみなされ、換地計画において換地を定めなかった従前の宅地について存する権利は、その公告があった日が終了した時において消滅する。

【問 22】 農地法(以下この間において「法」という。)に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 土地区画整理法に基づく土地区画整理事業により道路を建設するために、農地を転用しようとする者は、法第4条第1項の許可を受けなければならない。
- 2 農業者が住宅の改築に必要な資金を銀行から借りるため、自己所有の農地に抵当権を設定する場合には、法第3条第1項の許可を受けなければならない。
- 3 市街化区域内において2ha(ヘクタール)の農地を住宅建設のために取得する者は、法第5条第1項の都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 4 都道府県知事は、法第5条第1項の許可を要する農地取得について、その許可を受けずに農地の転用を行った者に対して、必要な限度において原状回復を命ずることができる。