

## 平成 22 年度宅建本試験

### 【問 15】正解 3

- 1 誤り 事後届出の規定に違反して、届出をしなかった者は、6 月以下の拘禁刑又は 100 万円以下の罰金に処せられる。事後届出義務を負うのは、当事者のうち当該土地売買等の契約により土地に関する権利の移転又は設定を受けることとなる者（権利取得者）である。よって、売買の場合、買主 B が事後届出義務を負い、事後届出を行わなかったときに処罰されるのは、B のみである。
- 2 誤り 事後届出をした者は、都道府県知事から土地に利用目的の変更等の勧告を受けた場合に、勧告に係る土地に関する権利を買い取ることを請求することはできない。
- 3 正しい 当事者の一方又は双方が国、地方公共団体その他政令で定める法人である場合には、事後届出を要しない。よって、乙市及び丙市から土地を購入した D は、その面積を問わず、事後届出を要しない。
- 4 誤り 都道府県知事は、事後届出に係る土地の利用目的について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、必ず公表しなければならないというものではない。

### 【問 16】正解 1

- 1 正しい 地域地区の都市計画について、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。
- 2 誤り 準都市計画区域は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物の建築若しくは建設又はこれら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、かつ、自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律その他の法令による土地利用の規制の状況その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、そのまま土地利用を整理し、又は環境を保全するための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に指定する。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を指定するものではない。
- 3 誤り 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（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る（選択制）。ただ、一定の都市計画区域については、必ず区域区分を定める。この一定の都市計画区域として、指定都市の区域の全部又は一部を含む都市計画区域（その区域内の人口が 50 万未満である者を除く。）は該当するが、中核市の区域の全部又は一部を含む都市計画区域は該当しない。よって、中核市の区域の全部又は一部を含む都市計画区域については、区域区分を定めることができるのであり、必ず定めるものとされているものではない。
- 4 誤り 特定用途制限地域は、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域である。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は、特別用途地区であり、特定用途制限地域ではない。

### 【問 17】正解 4

- 1 正しい 分譲住宅の新築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。区域区分が定められていない都市計画区域内においては、規模が 3,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為について都道府県知事の許

可（開発許可）が必要となる。よって、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 m<sup>2</sup>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。

- 2 正しい 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は、都道府県知事の許可を受けなければ、建築物を改築し、又はその用途を変更して一定の建築物以外の建築物としてはならない。ここにいう一定の建築物に飲食店は該当しない。よって、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、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。
- 3 正しい 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が完了した旨の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならないが、都市計画法 33 条 1 項 14 号に規定する同意をしていない者、つまり当該開発行為をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行の妨げとなる権利を有する者で当該開発行為に関して同意をしていない者は、この限りでない。よって、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 33 条 1 項 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。
- 4 誤り 何人も、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はできない。よって、開発許可申請者に限らず、開発許可申請者以外の者も、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。

【問 18】正解 4

- 1 誤り 2 以上の階数を有する建築物であれば、木造の建築物であっても、高さ及び延べ面積を問わず、どこで新築する場合であっても、確認済証の交付を受けなければ、その建築工事に着手することができない。よって、3 階建ての木造建築物であれば、延べ面積 600 m<sup>2</sup>、高さ 10m であっても、これを都市計画区域外において新築する場合は、確認済証の交付を受けなければ、その建築工事に着手することはできない。
- 2 誤り 建築物の用途を変更して、建築基準法 6 条 1 項 1 号の特殊建築物のいずれかとする場合（当該用途の変更が政令で指定する類似の用途相互間におけるものである場合を除く。）においては、建築確認を受ける必要がある。共同住宅で、その用途に供する部分の床面積の合計が 200 m<sup>2</sup>を超えるものは、建築基準法 6 条 1 項 1 号の特殊建築物に該当する。そして、事務所と共同住宅は、政令で指定する類似の用途の関係にはない。よって、事務所を延べ面積 600 m<sup>2</sup>の共同住宅に用途変更する場合は、確認を受ける必要がある。
- 3 誤り 有効に避雷設備を設けなければならないのは、高さ 20m を超える建築物である。よって、高さ 10m の建築物には、避雷設備を設ける必要はない。
- 4 正しい 建築主は、建築確認を要する工事が特定工程を含む場合において、当該特定工程に係る工事を終えたときは、その都度、中間検査を申請しなければならない。延べ面積が 200 m<sup>2</sup>を超える共同住宅の工事は、建築確認を要する工事にあたる。また、階数が 3 以上である共同住宅の 2 階の床及びこれを支持するはりに鉄筋を配置する工事の工程は、ここにいう特定工程に該当する。よって、3 階建て、延べ面積 600 m<sup>2</sup>の共同住宅の建築工事において 2 階の床及びこれを支持するはりに鉄筋を配置する工事を終えたときは、中間検査を受ける必要がある。

【問 19】正解3

- 1 正しい 共同住宅の建築は、工業専用地域ではできないが、工業地域ではできる。本肢の敷地は、工業地域と工業専用地域にまたがって存在するものであるが、こうした敷地については、その敷地の全部について敷地の過半の属する区域内の用途規制の規定を適用する（過半主義）。本肢敷地はその過半が工業地域内であり、敷地全部が工業地域内にあるものとして用途制限の適用を受ける。よって、本肢の敷地に、共同住宅を建築することができる。
- 2 正しい 準住居地域内においては、原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 50 ㎡を超えるものを建築することができないが、作業場の床面積の合計が 150 ㎡を超えない自動車修理工場は除かれており、建築することができる。
- 3 誤り 近隣商業地域内においては、客席の部分の床面積の規模を問わず、映画館を建築することができる。
- 4 正しい 第一種低層住居専用地域においては、学校を建築することができるが、大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校は除かれており、建築することができない。よって、高等学校を建築することはできるが、高等専門学校は建築することができない。

【問 20】正解3

- 1 正しい 宅地造成とは、宅地以外の土地を宅地にするために行う盛土その他の土地の形質の変更で政令で定めるものをいう。ここから、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。
- 2 正しい 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（宅地造成等に伴う災害の発生のおそれがないと認められ許可を要しないとされるものを除く。）は、政令等で定める技術的基準に従い、擁壁、排水施設その他の政令で定める施設の設置その他宅地造成等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。
- 3 誤り 宅地造成工事規制区域内の宅地において、高さが 2 mを超える擁壁、地表水等を排除するための排水施設又は地滑り抑止ぐい等の全部又は一部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、変更の許可又は変更の届出をした者を除き、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。工事に着手する日までに届け出るのではない。
- 4 正しい 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に、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。

【問 21】正解1

- 1 誤り 都市計画法により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の土地についての土地区画整理事業は、都市計画事業として施行する。したがって、施行地区内の土地についての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わけではない。また、土地区画整理事業の手法は、減歩と換地処分であり、収用という方法とはとらない。よって、都市計画事業として施行する土地区画整理事業であっても、土地の収用ということではなく、土地収用法の規定は適用されない。
- 2 正しい 宅地について所有権若しくは借地権を有する者又は宅地について所有権若しくは借地権を有する者の同意を得た者は、一人で、又は数人共同して、当該権利の目的である宅地について、又はその宅地及び一定の区域の宅地以外の土地（公共施設の用に供されている国・地方公共団体の所有する土地）について土地区画整理事業を施行することができる。
- 3 正しい 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（例えば、公共施設の用に供されている国・公共団体所有の土地、組合に参加しない土地の所有権者等の土地を含む区域）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。

- 4 正しい 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災害の発生その他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又は都道府県若しくは市町村が施行することが著しく困難若しくは不適當であると認められるものについては自ら施行し、その他のものについては都道府県又は市町村に施行すべきことを指示することができる。

【問 22】正解 2

- 1 正しい 農地について所有権等を移転する場合、つまり意思表示により所有権等を移転する場合に農地法 3 条の許可を要する。相続は、死亡という事実により所有権等が移転するものであり、意思表示により移転するものではない。よって、相続により農地の所有権等を取得しても、3 条の許可を要しない。ただ、農地について所有権等を取得した者は、3 条の許可を受けてこれらの権利を取得した場合等一定の場合を除き、遅滞なく、その農地の存する市町村の農業委員会にその旨を届け出なければならない。ここにいう届出を要しない一定の場合に、相続による農地の所有権等の取得は該当しない。よって、農地を相続した相続人は、3 条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。
- 2 誤り 農地を農地以外のものにするため、農地について所有権の移転等をする場合には、5 条許可を受けなければならない。そして、5 条許可を受ける場合には、3 条許可を要しない。また、5 条許可に係る農地をその許可に係る目的に供する場合には、4 条許可も要しない。よって、宅地に転用する目的で市街化区域外の農地を購入する場合は、5 条許可を受けなければならないが、3 条許可も 4 条許可も受ける必要はない。
- 3 正しい 農地を農地以外のものにする者は、一定の場合を除き、都道府県知事の許可を受けなければならない。これに違反して、法人の代表者が、その法人の業務に関し、無許可で農地を農地以外のものに転用したときは、行為者であるその代表者を罰するほか、その法人に対して 1 億円以下の罰金刑を科する（両罰規定）。
- 4 正しい 民法 604 条は、「賃貸借の存続期間は、50 年を超えることができない」と規定する。この規定は、農地の賃貸借についても適用がある。よって、農地の賃貸借の存続期間も 50 年を超えることができない。