

平成 22 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、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 月以下の拘禁刑又は 100 万円以下の罰金に処せられる場合がある。
- 2 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者 C 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。
- 3 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 D が購入する契約を締結した場合、D は事後届出を行う必要はない。
- 4 事後届出に係る土地の利用目的について、丁県知事から勧告を受けた宅地建物取引業者 E が勧告に従わなかった場合、丁県知事は、その旨及びその勧告の内容を公表しなければならない。

【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。

- 1 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る。
- 2 準都市計画区域は、都市計画区域外の区域のうち、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に指定するものとされている。
- 3 区域区分は、指定都市及び中核市の区域の全部又は一部を含む都市計画区域には必ず定めるものとされている。
- 4 特定用途制限地域は、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とされている。

【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、中核市及び特例市にあってはその長をいうものとする。また、各選択肢に掲げる行為は、都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業の施行として行うもの、公有水面埋立法第 2 条第 1 項の免許を受けた埋立地で行うもの並びに非常災害のため必要な応急措置として行うものを含まない。

- 1 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 m²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 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、土地の区画形質の変更を伴わずに、床面積が 150 m²の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 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、都市計画法第 33 条第 1 項第 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 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とも、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 18】3階建て、延べ面積 600 m²、高さ 10mの建築物に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 当該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。
- 2 用途が事務所である当該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。
- 3 当該建築物には、有効に避雷設備を設けなければならない。
- 4 用途が共同住宅である当該建築物の工事を行う場合において、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】建築物の用途規制に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、誤っているものはどれか。ただし、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する。

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 第一種低層住居専用地域においては、高等学校を建築することはできるが、高等専門学校を建築することはできない。

【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、中核市及び施行時特例市にあってはその長をいうものとする。

- 1 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 宅地造成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で許可を要するものは、擁壁、排水施設の設置など、宅地造成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 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（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）に届け出なければならない。
- 4 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】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 施行地区内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されることから、これを土地収用法第3条各号の一に規定する事業に該当するものとみなし、同法の規定を適用する。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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については自ら施行することができる。

【問 22】農地法（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 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。
- 2 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、農地の権利移動に係る法第3条第1項の許可のほか、農地転用に係る法第4条第1項の都道府県知事の許可を受ける必要がある。
- 3 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。
- 4 賃貸借の存続期間については、民法は50年を超えることができないと規定しており、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。