

## 平成 23 年度宅建本試験

### 【問 15】 正解 3

- 1 誤り 都道府県知事は、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。都道府県知事が負うのは、あっせんの努力義務であり、あっせん義務ではないところから、あっせんその他の措置を講じなければならないというものではない。
- 2 誤り 都道府県知事は、規制区域を指定したときに、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、確認を受けられなかった旨の公告があったときは、その指定の時にさかのぼって、規制区域の指定の効力を失う。ただ、監視区域については、指定しようとする場合に土地利用審査会の意見を聴かなければならないが、指定後の土地利用審査会の確認ということはなく、確認を受けることができなかつたときの指定の失効ということもない。
- 3 正しい 市街化区域内の土地の取引については、土地売買等の契約の締結により、面積 2,000 ㎡以上の土地の権利を取得したときに、事後届出が必要となる。ここに土地売買等の契約とは、土地に関する権利の移転又は設定をする契約で、対価を得て行われるものをいう。贈与は対価を伴わず、土地売買等の契約に該当しない。よって、C社から贈与で取得した 1,000 ㎡の土地については事後届出の対象とならず、事後届出が必要となることはない。一方、B社からの土地の購入は、売買契約によるところから、土地売買等による権利の取得といえるが、土地が市街化区域内の面積 1,500 ㎡の土地であるところから、やはり事後届出は不要である。以上より、Aは、事後届出を行う必要はない。
- 4 誤り 土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者が、事後届出をしなければならない。ここに土地売買等の契約とは、土地に関する権利の移転又は設定をする契約で、対価を得て行われるものをいう。土地と土地の交換は、対価を伴う土地の所有権の移転契約であり、土地売買等の契約に該当する。そして、市街化調整区域内の土地については、当該土地の面積が 5,000 ㎡以上である土地売買等の契約について事後届出が必要であり、都市計画区域以外の土地については、当該土地の面積が 10,000 ㎡以上である土地売買等の契約について事後届出が必要である。Dは、交換という土地売買等の契約により都市計画区域外の 12,000 ㎡の土地の権利を取得した者であり、事後届出を要する。Eも、交換という土地売買等の契約により市街化調整区域内の 5,000 ㎡の土地の権利を取得した者であり、事後届出を要する。

### 【問 16】 正解 2

- 1 誤り 都市計画区域は、市町村の区域の区域内に限らず、必要があるときは、市町村の区域外にわたり指定される。都市計画区域は、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量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、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域が指定される点は、正しい。
- 2 正しい 準都市計画区域については、都市計画に、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区、景観地区、風致地区、緑地保全地域、伝統的建造物群保存地区で必要なものを定めるものとする。よって、準都市計画区域に、高度地区を定めることはできるが、高度利用地区を定めることはできない。
- 3 誤り 地域地区について、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。よって、都市計画区域内のすべての区域において、用途地域が定められるわけではない。
- 4 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、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。区域区分は、選択制であり、必ず定めるというものではない。

【問 17】 正解 4

- 1 誤り 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。
- 2 誤り 市街化調整区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行うものは、開発許可を要しない。ここにいう政令で定める建築物には、堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物は含まれるが、農産物の貯蔵に必要な建築物は含まれない。よって、市街化調整区域内において生産される農産物の貯蔵に必要な建築物の建築を目的とする当該市街化調整区域内における土地の区画形質の変更は、都道府県知事の許可を受ける必要がある。
- 3 誤り 排水施設の構造及び能力についての基準は、すべての開発行為についての基準であり、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為についても、適用がある。
- 4 正しい 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為は、規模及び区域を問わず、開発許可を要しない。よって、非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為は、当該開発行為が市街化調整区域内において行われるものであっても都道府県知事の許可を受けなくてよい。

【問 18】 正解 1

- 1 正しい 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、その全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。
- 2 誤り 防火地域内においては、階数が3以上の建築物又は延べ面積が100㎡を超える建築物は、主要構造部が耐火性能に関する技術的基準又は耐火建築物の主要構造部に関する技術的基準に適合し、かつ、外壁開口部設備（外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に設ける防火設備）が遮炎性能に関する技術的基準に適合するものとしなければならない。主要構造部が準耐火性能に関する技術的基準又は主要構造部を準耐火構造とした建築物と同等の耐火性能を有する建築物の技術的基準に適合し、かつ、外壁開口部設備が遮炎性能に関する技術的基準に適合するものとはできない。
- 3 誤り 防火地域内において建築物の屋上に看板を設ける場合には、その主要な部分を不燃材料で造り、又はおおわなければならない。
- 4 誤り 防火地域又は準防火地域内にある建築物で、外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる。

【問 19】 正解 3

- 1 誤り 第二種住居地域内においては、建築物の用途を変更して、倉庫業を営む倉庫とすることはできない。工場に併設した倉庫であっても、例外ではない。
- 2 誤り 建築基準法第3章の規定が適用されるに至った際に現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁の指定したものは、建築基準法上の道路とみなす。いわゆる2項道路となるには、特定行政庁の指定を要する。
- 3 正しい 容積率の制限は、都市計画で定められる数値のほか、前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員の最大のもの。）の幅員が12m未満である建築物の容積率は、当該前面道路の幅員のメートルの数値に、法第52条第2項各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値を乗じたもの以下でなければならない。
- 4 誤り 建ぺい率の限度が10分の8とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物については、建ぺい率の制限が適用されない。数値でいえば、10分の10となる。

【問 20】正解4

- 1 正しい 都道府県知事は、擁壁等の設置又は改造その他宅地造成に伴う災害の防止のため必要な措置を講ずることにより、造成宅地防災区域の全部又は一部について、当該区域の指定の事由がなくなつたと認めるときは、当該造成宅地防災区域の全部又は一部について、その指定を解除するものとする。
- 2 正しい 都道府県知事は、偽りその他不正な手段により宅地造成に関する工事の許可若しくは変更の許可を受けた者又はその許可に付した条件に違反した者に対して、その許可を取り消すことができる。
- 3 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（宅地造成工事規制区域の指定前に行われたものを含む。）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。よって、過去に行われた宅地造成工事の工事主ではなくとも、宅地造成工事規制区域内の宅地の所有者であれば、この宅地保全の努力義務を負う。
- 4 誤り 宅地造成等規制法における宅地造成に関する工事についての許可及び届出は、あくまで宅地造成工事規制区域内において行う宅地造成に関する工事その他の工事について必要とされるものである。宅地造成工事規制区域外において行われる宅地造成に関する工事であれば、宅地造成等規制法上の許可も届出も不要である。

【問 21】正解1

- 1 誤り 土地区画整理組合の設立の認可の公告があった日から当該組合が行う土地区画整理事業に係る換地処分公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更又は建築物の新築等を行おうとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。施行者である組合の許可を受けるのではない。
- 2 正しい 公共施設の用に供している宅地に対しては、換地計画において、その位置、地積等に特別の考慮を払い、換地を定めることができる。
- 3 正しい 土地区画整理会社が施行する土地区画整理事業の換地計画においては、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、又は規準で定める目的のため、一定の土地を換地として定めず、その土地を保留地として定めることができる。
- 4 正しい 施行者は、換地処分を行う前において、土地の区画形質の変更若しくは公共施設の新設若しくは変更に係る工事のため必要がある場合又は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。よって、個人施行者も、仮換地を指定することができる。

【問 22】正解3

- 1 誤り 遺産の分割により農地を取得する場合は、3条許可を要しない。相続により農地を取得する場合に3条許可を要しない点は、正しい。ただ、相続及び遺産分割による権利の取得については、農業委員会への届出を要する。
- 2 誤り 農地について所有権を移転する場合、つまり意思表示により所有権を移転する場合に3条許可又は5条許可を要する。競売による農地の所有権の取得も、許可不要の例外とされておらず、意思表示により所有権を移転する場合として3条許可又は5条許可を要する。
- 3 正しい 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、農地の面積を問わず、5条許可を受けなければならない。もっとも、5条許可を要しない例外はあるが、畜舎の敷地等に転用する目的で市街化調整区域内の農地の権利を取得する場合は、例外に該当しない。よって、自らの養畜の事業のための畜舎を建設する目的で、市街化調整区域内にある150㎡の農地を購入する場合は、5条許可を受ける必要がある。

- 4 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。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、5条許可ではなく、農業委員会への届出が必要である。この届出なしに、転用工事を行うことはできない。つまり、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、転用工事を行う前に農業委員会への届出が必要になる。よって、工事完了後遅滞なく農業委員会に届け出れば、5条許可を受ける必要はないというものではない。