

平成 24 年度宅建本試験

【問 15】正解 1

- 1 正しい 事後届出において、土地売買等の契約に係る土地の土地に関する権利の移転又は設定の対価の額は届出事項であり、届け出なければならない。このとき、対価が金銭以外のものであるときは、これを時価を基準として金銭に見積った額を届出書に記載して届け出なければならない。
- 2 誤り 市街化調整区域内の土地の売買契約については、当該土地の面積が 5,000 m²以上であるときに、事後届出が必要になる。よって、市街化調整区域内の面積 4,000 m²の土地を 2,000 m²ずつに分割して順次購入した場合、それが一定の計画に従ったものであっても、事後届出を行う必要はない。
- 3 誤り 土地売買等の契約の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、土地の面積に関わらず、事後届出を要しない。よって、C 及び D が E 市から土地を購入した場合、C 及び D は、事後届出を行う必要はない。
- 4 誤り 市街化区域内の土地売買等の契約については、当該土地の面積が 2,000 m²以上であるときに、事後届出が必要になる。届出は、権利取得者が土地売買等の契約を締結した日から起算して 2 週間以内に行う。停止条件付土地売買契約も土地売買等の契約であり、権利取得者が停止条件付売買契約を締結した日から起算して 2 週間以内に行うことになる。条件成就の日から起算して 2 週間以内に届出を行うというものではない。以上より、市街化区域内の 2,500 m²の土地について、G が銀行から購入資金を借り入れることができることを停止条件とした売買契約を締結した G は、銀行から購入資金を借り入れることができることが確定した日からではなく、停止条件付売買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】正解 1

- 1 正しい 市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内において、土地の形質の変更を行い、又は建築物の建築その他工作物の建設を行おうとする者は、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可を要する。ただし、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 誤り まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動促進法の特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社若しくはまちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして国土交通省令で定める団体又はこれらに準ずるものとして地方公共団体の条例で定める団体は、都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる。ここから、都市計画の決定又は変更の提案は、土地の所有権又は借地権を有している者以外に行うことができないというものではない。
- 3 誤り 市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議しなければならないが、都道府県知事の同意を得る必要はない。
- 4 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、建築物の建築その他政令で定める行為を行おうとする者は、当該行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他の一定事項を市町村長に届け出なければならない。ここより、届出は、行為の完了した日から 30 日以内ではなく、行為に着手する日の 30 日前までに行う必要がある。

【問 17】正解 3

許可を受ける必要のある開発行為は、イとウである。

- ア 許可不要 図書館の建築の用に供する目的で行う開発行為については、区域、規模を問わず、開発許可は

不要である。よって、市街化調整区域において、図書館の建築の用に供する目的で行われる 3,000 m²の開発行為については、開発許可を要しない。

- イ 許可必要 準都市計画区域において行う開発行為で、その規模が 3,000 m²以上のものは、例外の場合を除き、開発許可を要する。ここにいう例外に図書館、公民館等の一定の公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行われる開発行為は該当するが、病院は一定の公益上必要な建築物に含まれない。よって、準都市計画区域において、病院の建築の用に供する目的で行われる 4,000 m²の開発行為については、開発許可が必要となる。
- ウ 許可必要 市街化区域内の開発行為で規模が 1,000 m²以上のものは、例外の場合を除き、開発許可が必要である。農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為は、これを市街化調整区域内で行うときは許可を要しない例外に当たるが、これを市街化区域内で行うときは例外に当たらない。よって、市街化区域内における農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う 1,500 m²の開発行為については、開発許可が必要となる。

【問 18】正解 2

- 1 誤り 建築基準法の規定の施行又は適用の際現に存する建築物がこの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合（既存不適格建築物）においては、当該建築物に対しては、当該規定は、適用しない。ここより、建築基準法の改正により、現に存する建築物が改正後の建築基準法の規定に適合しなくなった場合、速やかに改正後の建築基準法の規定に適合させなければならないというものではない。
- 2 正しい 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、建築主事又は指定確認検査機関の確認を受けなければならない。飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が 200 m²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。事務所と飲食店は、政令で指定する類似の用途相互間に該当しない。よって、事務所の用途に供する建築物を、飲食店（その床面積の合計 250 m²）に用途変更する場合、建築主事又は指定確認検査機関の確認を受けなければならない。
- 3 誤り 政令で定める技術的基準に従って換気設備を設けた場合を除き、居室には換気のための窓その他の開口部を設け、その換気に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、20 分の 1 以上としなければならない。よって、その換気に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、原則として 25 分の 1 以上ではなく、20 分の 1 以上としなければならない。
- 4 誤り 建築主事は、建築確認申請書を受理した場合においては、申請に係る建築物の計画が建築基準関係規定に適合するかどうかを審査する。ここに「建築基準関係規定」とは、建築基準法令の規定その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。この「政令で定めるもの」として、都市計画法、宅地造成等規制法等の一定の規定が該当する。よって、建築主事は、建築基準法令の規定に限らず、都市計画法等の建築基準法以外の法律の規定に適法しているかについても審査しなければならない。

【問 19】正解 3

- 1 誤り 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものの内にある建築物であっても、都市計画において定められた建蔽率の数値に 10 分の 1 を加えた数値が限度となる。よって、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地であっても、特定行政庁の指定がなければ、当該敷地内にある建築物の数値が 10 分の 1 緩和されることはない。
- 2 誤り 第一種低層居住専用地域又は第二種低層居住専用地域内においては、建築物の高さは、10m 又は 12m のうち、当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならな

い。都市計画において15mと定められることはない。

- 3 正しい 用途地域に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度を定める場合においては、その最低限度は200㎡を超えてはならない。
- 4 誤り 建築協定の変更は、土地の所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、特定行政庁の認可を受けなければならない。よって、協定の変更を過半数の合意をもって定めることはできない。建築協定の廃止につき、土地所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、特定行政庁の認可を受けなければならないという点は、正しい。

【問 20】正解4

- 1 正しい 宅地造成に関する工事の許可を受けた者は、当該許可に係る工事を完了した場合においては、国土交通省令で定めるところにより、その工事が宅地造成に関する工事の技術的基準に適合しているかどうかについて、都道府県知事の検査を受けなければならない。
- 2 正しい 都道府県知事は、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。
- 3 正しい 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内における宅地の所有者、管理者又は占有者に対して、当該宅地又は当該宅地において行われている工事の状況について報告を求めることができる。
- 4 誤り 都道府県知事は、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの発生のおそれ大きい一団の造成宅地（宅地造成工事規制区域内の土地を除く。）の区域であって一定の基準に該当するものを、造成宅地防災区域として指定することができる。よって、宅地造成工事規制区域内においては、造成宅地防災区域に指定することはできない。

【問 21】正解2

- 1 正しい 土地区画整理組合は、総会の議決により解散するが、この場合、その解散について、認可権者の認可を受けなければならない。
- 2 誤り 都道府県、市町村、国土交通大臣、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社は、都市計画に定められた施行区域において土地区画整理事業を施行することができる。しかし、個人、組合、区画会社は、都市計画に定められた施行区域のほか、施行区域外においても、土地区画整理事業を施行することができる。
- 3 正しい 土地区画整理組合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、又は定款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 土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業に係る施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、すべてその組合の組合員とする。

【問 22】正解4

- 1 正しい 農地とは、耕作の目的に供される土地をいう。耕作の目的に供される土地であれば、登記簿上の地目にかかわらず、農地に該当する。よって、現に耕作の目的に供されている土地であれば、登記簿上の地目が山林となっているものであっても、農地に該当する。
- 2 正しい 農地法3条1項又は5条1項の許可を受けないでした行為は、その効力を生じない。よって、農地法3条1項又は5条1項の許可を受けずに農地の売買契約を締結しても、当該売買契約による所有権移転の効力は生じない。
- 3 正しい 農地を農地以外のものにする者は、4条許可を要する。ただ、市街化区域内にある農地を農地以

外に転用する場合は、4条許可ではなく、転用工事を行う前に農業委員会に届け出る必要がある。よって、市街化区域内の農地について、あらかじめ農業委員会に届け出てその所有者が自ら駐車場に転用する場合には、4条許可を受ける必要はない。

- 4 誤り 農地を農地以外に転用する目的で賃借権を設定するためには、一定の例外を除き、5条許可が必要である。このとき、一時的に転用するための賃借権の設定であっても、5条許可を要する。砂利採取法により認可を受けた砂利採取計画に従って砂利を採取するために農地を一時的に貸し付ける場合も5条許可不要の例外とされておらず、5条許可を受ける必要がある。