

平成 24 年度宅建本試験

【問 15】国土利用計画法第 23 条の届出（以下この問において「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 土地売買等の契約による権利取得者が事後届出を行う場合において、当該土地に関する権利の移転の対価が金銭以外のものであるときは、当該権利取得者は、当該対価を時価を基準として金銭に見積もった額に換算して、届出書に記載しなければならない。
- 2 市街化調整区域において A が所有する面積 4,000 m^2 の土地について、B が一定の計画に従って、2,000 m^2 ずつに分割して順次購入した場合、B は事後届出を行わなければならない。
- 3 C 及び D が、E 市が所有する都市計画区域外の 24,000 m^2 の土地について共有持分 50% ずつと定めて共同で購入した場合、C 及び D は、それぞれ事後届出を行わなければならない。
- 4 F が市街化区域内に所有する 2,500 m^2 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、F と G との間で締結した場合、G が銀行から購入資金を借り入れることができることに確定した日から起算して 2 週間以内に、G は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。

- 1 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地内において、非常災害のため必要な応急措置として行う建造物の建築であれば、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可を受ける必要はない。
- 2 都市計画の決定又は変更の提案は、当該提案に関わる都市計画の素案の対象となる土地について所有権又は地借権を有している者以外に行うことができない。
- 3 市町村は、都市計画を決定しようするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議し、その同意を得なければならない。
- 4 地区計画の区域のうち地区整備計画が定められている区域内において、建築物の建築等の行為を行った者は、一定の行為を除き、当該行為の完了した日から 30 日以内に、行為の種類、場所等を市町村長に届け出なければならない。

【問 17】 次の記述のうち、都市計画法による許可を受ける必要のある開発行為の組み合わせとして、正しいものはどれか。ただし、許可を要する開発行為の面積については、条例による定めはないものとする。

- ア 市街化調整区域において、図書館法に規定する図書館の建築の用に供する目的で行われる 3,000 m^2 の開発行為
- イ 準都市計画区域において、医療法に規定する病院の建築の用に供する目的で行われる 4,000 m^2 の開発行為
- ウ 市街化区域内において、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われる 1,500 m^2 の開発行為

- 1 ア、イ 2 ア、ウ 3 イ、ウ 4 ア、イ、ウ

【問 18】 建築基準法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 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、当該建築物は違反建築物となり、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。
- 2 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 ㎡）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 住宅の居室には、原則として、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、25 分の 1 以上としなければならない。
- 4 建築主事は、建築主から建築物の確認の申請を受けた場合において、申請に関わる建築物の計画が建築基準法令の規定に適合しているかを審査すれば足り、都市計画法等の建築基準法以外の法律の規定に適合しているかは審査の対象外である。

【問 19】 建築基準法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地内にある建築物の建蔽率については、特定行政庁の指定がなくと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。
- 2 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、12m 又は 15m 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。
- 3 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 建築協定区域内の土地の所有者等は、特定行政庁から認可を受けた建築協定を変更又は廃止しようとする場合においては、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。

【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、この間において「都道府県知事」とは、地方自治体に基づく指定都市、中核市及び特例市にあってはその長をいうものとする。

- 1 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が完了した場合、工事主は、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）の検査を受けなければならない。
- 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。
- 3 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 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、関係市町村長の意見を聴いて、宅地造成工事規制区内で、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。

【問 21】土地区画整理法における土地区画整理組合に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 土地区画整理組合は、総会の議決により解散しようとする場合において、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 土地区画整理組合は、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外において、土地区画整理事業を施行することはできない。
- 3 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、一定の土地を換地として定めないで、その土地を保留地として定めることができる。
- 4 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】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 登記簿上の地目が山林となっている土地であっても、現に耕作の目的に供されている場合には、法に規定する農地に該当する。
- 2 法第3条第1項又は第5条第1項の許可が必要な農地の売買について、これらの許可を受けずに売買契約を締結しても、その所有権は移転しない。
- 3 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、法第4条第1項の許可を受ける必要はない。
- 4 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には、法第5条第1項の許可を受ける必要はない。