

平成 23 年度宅建本試験

【問 15】国土利用計画法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、この問において「事後届出」とは、法第 23 条に規定する都道府県知事への届出をいう。

- 1 都道府県知事は、法第 24 条第 1 項の規定による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つせんその他の措置を講じなければならない。
- 2 都道府県知事が、監視区域の指定について土地利用審査会の確認を受けられなかったときは、その旨を公告しなければならない。なお、監視区域の指定は、当該公告があつたときは、その指定の時にさかのぼって、その効力を失う。
- 3 A が、市街化区域において、2,500 m²の工場建設用地を確保するため、そのうち、1,500 m²を B 社から購入し、残りの 1,000 m²は C 社から贈与で取得した。この場合、A は、事後届出を行う必要はない。
- 4 D が所有する市街化調整区域内の土地 5,000 m²と E が所有する都市計画区域外の土地 12,000 m²を交換した場合、D 及び E は事後届出を行う必要はない。

【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 都市計画区域は、市又は人口、就業者数その他の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、交通量その他の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を当該市町村の区域の区域内に限り指定するものとされている。
- 2 準都市計画区域については、都市計画に、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ものとされている。
- 3 都市計画区域については、区域内のすべての区域において、都市計画に、用途地域を定めるとともに、その他の地域地区で必要なものを定めるものとされている。
- 4 都市計画区域については、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画に必ず市街化区域と市街化調整区域との区分を定めなければならない。

【問 17】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。なお、この問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つてはその長をいうものとする。

- 1 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なければならないが、常にその同意を得ることを求められるものではない。
- 2 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なくてよい。
- 3 都市計画法第 33 条に規定する開発許可の基準のうち、排水施設の構造及び能力についての基準は、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対しては適用されない。
- 4 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つても都道府県知事の許可を受けなくてよい。

【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 建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合、原則として、当該建築物の全部について防火地域内の建築物に関する規定が適用される。
- 2 防火地域内においては、3階建て、延べ面積が200㎡の住宅は、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、外壁開口部設備が遮炎性能に関する技術的基準に適合するものとするか、又は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しなければならない。
- 3 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、その主要な部分を難燃材料で造り、又はおおわなければならない。
- 4 防火地域にある建築物は、外壁が耐火構造であっても、その外壁を隣地境界線に接して設けることはできない。

【問 19】建築基準法（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

ただし、他の地域地区等の指定及び特定行政庁の許可については考慮しないものとする。

- 1 第二種住居地域内において、工場に併設した倉庫であれば倉庫業を営む倉庫の用途に供してもよい。
- 2 法が施行された時点で現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道路は、特定行政庁の指定がなくとも法上の道路となる。
- 3 容積率の制限は、都市計画において定められた数値によるが、建築物の前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員の最大のもの。）の幅員が12m未満である場合には、当該前面道路の幅員のメートルの数値に法第52条第2項各号に定められた数値を乗じたもの以下でなければならない。
- 4 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限度が10分の9に緩和される。

【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、この問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、施行時特例市にあってはその長をいうものとする。

- 1 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、造成宅地防災区域について、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当該区域の指定の事由がなくなつたと認めるときは、その指定を解除するものとする。
- 2 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、偽りによって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の許可を受けた者に対して、その許可を取り消すことができる。
- 3 宅地造成工事規制区域内で過去に宅地造成に関する工事が行われ、現在は工事主とは異なる者がその工事が行われた宅地を所有している場合において、当該宅地の所有者は宅地造成に伴う災害が生じないようその宅地を常時安全な状態に維持するよう努めなければならない。
- 4 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については、工事主は、工事に着手する前に都道府県知事（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）に届け出ればよい。

【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 土地区画整理組合の設立の認可の公告があった日後、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を行おうとする者は、当該土地区画整理組合の許可を受けなければならない。
- 2 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 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、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 個人施行者は、換地処分を行う前において、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。

【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、正しいものはどれか。

- 1 相続により農地を取得する場合は、法第3条第1項の許可を要しないが、遺産の分割により農地を取得する場合は、同項の許可を受ける必要がある。
- 2 競売により市街化調整区域内にある農地を取得する場合は、法第3条第1項又は法第5条第1項の許可を受ける必要はない。
- 3 農業者が、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、第5条第1項の許可を受ける必要がある。
- 4 市街化区域内にある農地を取得して住宅を建設する場合は、工事完了後遅滞なく農業委員会に届け出れば、法第5条第1項の許可を受ける必要はない。