

平成 25 年度宅建本試験

【問 15】正解 2

- 1 正しい 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可を受けなければならない。ただし、都市計画事業の施行として行う行為については、この限りでない。
- 2 誤り 用途地域には、13 種類のものがある。特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域であるが、13 種類の用途地域の中には含まれない。つまり、特定用途制限地域は、用途地域の一つではない。
- 3 正しい 都市計画事業の認可の告示があつた後においては、当該事業地内において、都市計画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若しくは建築物の建築その他工作物の建設を行い、又は政令で定める移動の容易でない物件の設置若しくは堆積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）の許可を受けなければならない。
- 4 正しい 一定の条件に該当する土地の区域における地区計画については、劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物（特定大規模建築物）の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域（開発整備促進区）を都市計画に定めることができる。

【問 16】正解 3

- 1 誤り 開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。よって、特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更も、開発行為に該当する。
- 2 誤り 開発行為の規模により開発許可が不要となる例外は、市街化調整区域内で行う開発行為には認められていない。よって、市街化調整区域において行う開発行為で、その規模が 300 m²であるものについては、常に開発許可は不要という取扱いはない。
- 3 正しい 市街化区域において行う開発行為で、その規模が 1,000 m²以上のものは、開発許可を要する。そして、市町村の開発行為につき開発許可を要しないとする例外はない。さらに、診療所の建築の用に供する目的で行う開発行為につき開発許可を要しないとする例外もない。よって、市街化区域内の開発行為で、市町村が設置する診療所の建築の用に供する目的で行うものであっても、その規模が 1,500 m²であるものについては、開発許可が必要である。
- 4 誤り 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為は、これを行う区域及び規模を問わず、開発許可が必要となることはない。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であれば、市街化調整区域内において行うものであっても、そしてその規模が 3,000 m²以上であっても、開発許可を要しない。

【問 17】正解 4

アからエの 4 つすべてが誤りである。

- ア 誤り 居室の天井の高さは、2.1m以上でなければならない。このとき天井の高さは、室の床面から測り、一室で天井の高さの異なる部分がある場合においては、その平均の高さによるものとする。よって、一室の居室で天井の高さが異なる部分がある場合、室の床面から天井の一番低い部分までの高さではなく、平均の高さが 2.1m以上でなければならない。

- イ 誤り 屋上広場又は2階以上の階にあるバルコニーその他これに類するものの周囲には、安全上必要な高さが1.1m以上の手すり壁、さく又は金網を設けなければならない。従って、3階建ての共同住宅の場合、1階部分のバルコニー等には1.1m以上の手すり壁等を設ける必要はなく、各階に設けなければならないとはいえない。
- ウ 誤り 居室を有する建築物にあつては、石綿等以外の物質でその居室内において衛生上の支障を生ずるおそれがあるものとして政令で定める物質の区分に応じ、建築材料及び換気設備について政令で定める技術的基準に適合するものとしなければならない。ここにいう政令で定める物質は、クロルピリホス及びホルムアルデヒドである。ホルムアルデヒドのみではない。
- エ 誤り 高さ31mをこえる建築物（政令で定めるものを除く。）には、非常用の昇降機を設けなければならない。よって、高さが20mを超える建築物には、非常用の昇降機を設ける必要はない。

【問 18】正解3

- 1 正しい 建築物の敷地は、原則として道路に2メートル以上接しなければならない。この規制につき、地方公共団体は、延べ面積が1,000㎡を超える建築物等の敷地が接しなければならない道路の幅員等についてこれらの建築物の用途又は規模の特殊性により、原則的規制によっては避難又は通行の安全の目的を十分に達し難いと認める場合においては、条例で、必要な制限を付加することができる。
- 2 正しい 建ぺい率を制限する規定は、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、適用しない。
- 3 誤り 建築物が斜線制限の規制内容が異なる地域の2以上にわたる場合においては、各地域に属する建物の部分については、当該地域の規制内容による規制を受ける。北側斜線制限は、近隣商業地域においては適用されないが、第二種中高層住居専用地域においては適用がある。よって、第二種中高層住居専用地域及び近隣商業地域にわたって存する建築物については、第二種中高層住居専用地域に属する建物の部分につき北側斜線制限の適用があることになる。
- 4 正しい 建築物の敷地がある用途地域の内外にわたる場合においては、その敷地の全部について敷地の過半の属する用途地域の用途制限が適用される。ここから、敷地の過半が準住居地域に存する本肢の場合、準住居地域における用途制限が適用される。準住居地域においては、作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場であれば、建築可能である。よって、作業場の床面積の合計が100㎡の自動車修理工場は建築可能である。

【問 19】正解1

- 1 誤り 政令で定める資格を有する者の設計によらなければならない擁壁の設置に係る工事は、高さが5mを超える擁壁の設置に係る工事である。
- 2 正しい 宅地造成等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は、工事主は、一定の場合を除き、当該工事に着手する前に、都道府県知事の許可を受けなければならない。切土の場合、宅地以外の土地を宅地にするための切土で、当該切土をした土地の部分に高さが2mを超える崖を生ずることとなるもの、又は切土をする土地の面積が500㎡を超えるものが、宅地造成に該当する。よって、宅地造成工事規制区域内において行われる宅地以外の土地を宅地にするための切土であつて、当該切土をする土地の面積が600㎡のものは、生じる崖の高さにかかわらず宅地造成に関する工事に該当し、都道府県知事の許可が必要となる。
- 3 正しい 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、当該工事が宅地造成等に伴う災害の発生のおそれがないと認められる一定のもの又は当該工事につき当該宅地造成等工事規制区域の指定後に都市計画法の開発許可を受けたときを除き、都道府県知事等の許可が必要である。宅地以外の土地を宅地にするための盛土で、当該盛土をした土地の部分に高さが1mを

超える崖を生ずることとなるものは、宅地造成に該当する。よって、宅地造成工事規制区域内において行われる宅地以外の土地を宅地にするための盛土であって、高さ 1.5m の崖を生ずることとなるものに関する工事については、当該工事が宅地造成等に伴う災害の発生のおそれがないと認められる一定のもの又は当該工事につき当該宅地造成等工事規制区域の指定後に都市計画法の開発許可を受けたときを除き、都道府県知事等の許可が必要である。

- 4 正しい 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地について、宅地造成に伴う災害の防止のため必要があると認める場合においては、その宅地の所有者、管理者、占有者、工事主又は工事施行者に対し、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とることを勧告することができる。

【問 20】 正解 1

- 1 正しい 換地処分は、換地計画に係る区域の全部について土地区画整理事業の工事が完了した後において、遅滞なく、しなければならない。ただ、個人施行者は、規準又は規約に別段の定めがある場合においては、換地計画に係る区域の全部について工事が完了する以前においても換地処分をすることができる。
- 2 誤り 換地処分は、関係権利者に換地計画において定められた関係事項を通知してするものとする。換地処分があった旨の公告がなされるが、これは換地処分を行うものではない。
- 3 誤り 都道府県、市町村、国土交通大臣、都市再生機構又は地方住宅供給公社は、換地計画において保留地を定めようとする場合においては、土地区画整理審議会の同意を得なければならない。しかし、個人施行者は、保留地を定めるにあたり土地区画整理審議会の同意を得る必要はない。
- 4 誤り 個人施行者は、仮換地を指定しようとする場合においては、あらかじめ、その指定について、従前の宅地の所有者及びその宅地についての賃借権等をもって施行者に対抗することができる者並びに仮換地となるべき宅地の所有者及びその宅地について賃借権等をもって施行者に対抗することができる者の同意を得なければならない。ここから、従前の宅地の所有者に限らず、仮換地となるべき宅地の所有者の同意も得なければならない。

【問 21】 正解 4

- 1 誤り 農地の賃貸借は、その登記がなくても、農地の引渡があったときは、これをもってその後その農地について物権を取得した第三者に対抗することができる。ここより、農地の賃貸借について 3 条許可を得て農地の引渡しを受ければ、土地登記簿に登記をしなかった場合でも、その後、その農地について所有権を取得した第三者に対抗することができる。
- 2 誤り 農地とは、耕作の目的に供される土地をいう。現に耕作の目的に供される土地であれば、土地登記簿上の地目が田、畑等以外であっても、農地にあたる。よって、現に畑として耕作されている土地であれば、土地登記簿上の地目が雑種地であっても、農地法の適用を受ける農地に当たる。
- 3 誤り 国又は都道府県が農地を農地以外のものにするため農地について所有権を取得する場合には、一定の施設の用に供するために取得する場合を除き、農地法 5 条 1 項の許可を得る必要がある。ここにいう一定の施設に学校は含まれていない。よって、国又は都道府県が学校を建設するために 1 ha の農地を取得する場合は 5 条許可を要する。ただ、この場合、国又は都道府県と都道府県知事との協議が成立することをもって 5 条許可があったものとみなされ、これとは別に 5 条許可を受ける必要はない。
- 4 正しい 農地を農地以外のものにする者は、一定の例外の場合を除き、4 条許可を受けなければならない。農業者が相続により取得した市街化調整区域内の農地を自己の住宅用地として転用する場合は、ここにいう一定の例外の場合に該当せず、4 条許可を受ける必要がある。

【問 22】 正解2

- 1 誤り 地すべり防止区域内において、地表水を放流し、又は停滞させる行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 2 正しい 当事者の一方又は双方が国又は地方公共団体である場合は、土地の面積にかかわらず、事後届出を行う必要はない。よって、甲県が所有する土地を甲県から買い受けた者は、事後届出を行う必要はない。
- 3 誤り 形質変更時要届出区域内において土地の形質の変更をしようとする者は、当該土地の形質の変更に着手する日の14日前までに、一定事項を都道府県知事に届け出なければならないが、非常災害のために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。
- 4 誤り 河川区域内の土地において工作物を新築し、改築し、又は除却しようとする者は、河川管理者の許可を受けなければならない。