

平成 25 年度宅建本試験

【問 15】都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 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であっても、当該建築行為が都市計画事業の施行として行う行為である場合には都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の許可は不要である。
- 2 用途地域の一つである特定用途制限地域は、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とする。
- 3 都市計画事業の認可の告示があった後においては、当該事業地内において、当該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）の許可を受けなければならない。
- 4 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である開発整備促進区を都市計画に定めることができる。

【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 開発行為とは、主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を指し、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は開発行為には該当しない。
- 2 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である。
- 3 市街化区域において行う開発行為で、市町村が設置する医療法に規定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、当該開発行為の規模が 1,500 m²であるものについては、開発許可は必要である。
- 4 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っても、当該開発行為が市街化調整区域において行われるものであって、当該開発行為の規模が 3,000 m²以上である場合には、開発許可が必要である。

【問 17】建築基準法に関する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

- ア 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が 2.1m 以上でなければならない。
- イ 3階建ての共同住宅の各階のバルコニーには、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。
- ウ 石綿以外の物質で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は、ホルムアルデヒドのみである。
- エ 高さが 20mを超える建築物には原則として非常用の昇降機を設けなければならない。

- 1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 四つ

【問 18】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、誤っているものはどれか。

- 1 地方公共団体は、延べ面積が 1,000 ㎡を超える建築物の敷地が接しなければならない道路の幅員について、条例で、避難又は通行の安全の目的を達するために必要な制限を付加することができる。
- 2 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、建ぺい率の制限は適用されない。
- 3 建築物が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場合で、当該建築物の過半が近隣商業地域に存する場合には、当該建築物に対して法第 56 条第 1 項第 3 号の規定（北側斜線制限）は適用されない。
- 4 建築物の敷地が第一種低層住居専用地域及び準住居地域にわたる場合で、当該敷地の過半が準住居地域に存する場合には、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】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、この問において「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宅地造成に関する工事を行う場合、宅地造成に伴う災害を防止するために行う高さ 4 m の擁壁の設置に係る工事については、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。
- 2 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って、当該切土をする土地の面積が 600 ㎡で、かつ、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、一定の場合を除き、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）の許可が必要である。
- 3 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、当該盛土をする土地の面積が 300 ㎡で、かつ、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（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）の許可が必要である。
- 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、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、擁壁の設置等の措置をとることを勧告することができる。

【問 20】土地区画整理法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 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土地区画整理事業の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 換地処分は、施行者が換地計画において定められた関係事項を公告して行うものとする。
- 3 個人施行者は、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。
- 4 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の同意を得なければならないが、仮換地となるべき宅地の所有者の同意を得る必要はない。

【問 21】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 農地の賃貸借について法第3条第1項の許可を得て農地の引渡しを受けても、土地登記簿に登記をしなかった場合、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ない。
- 2 雑種地を開墾し、現に畑として耕作されている土地であっても、土地登記簿上の地目が雑種地である限り、法の適用を受ける農地には当たらない。
- 3 国又は都道府県が市街化調整区域内の農地（1ヘクタール）を取得して学校を建設する場合、都道府県知事との協議が成立しても法第5条第1項の許可を受ける必要がある。
- 4 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でも、法第4条第1項の許可を受ける必要がある。

【問 22】次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 地すべり等防止法によれば、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、一定の場合を除き、市町村長の許可を受けなければならない。
- 2 国土利用計画法によれば、甲県が所有する都市計画区域内の7,000㎡の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 土壤汚染対策法によれば、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、非常災害のために必要な応急措置として行う行為であっても、都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 河川法によれば、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、河川管理者と協議をしなければならない。