

宅建直前対策 第 13 回 法令上 解答解説

(有)拓明館

【問 1】正解-3 宅地造成及び特定盛土等規制法

1. 誤り。「特定盛土等」とは、宅地または「農地等」において行う盛土その他の土地の形質の変更で、当該宅地または「農地等」に隣接し、または近接する宅地において災害を発生させるおそれ大きいものとして政令で定めるものをいいます（宅地造成及び特定盛土等規制法 2 条 3 号）。したがって、農地等も対象に含まれます。
2. 誤り。「土石の堆積」とは、宅地または農地等において行う土石の堆積で政令で定めるものをいい、一定期間の経過後に当該土石を「除却するもの」に限ります（2 条 4 号）。
3. 正しい。都道府県は、基本方針に基づき、おおむね 5 年ごとに、宅地造成等工事規制区域・特定盛土等規制区域・造成宅地防災区域の指定、その他この法律に基づき行われる宅地造成、特定盛土等または土石の堆積に伴う災害の防止のための対策に必要な基礎調査として、宅地造成、特定盛土等または土石の堆積に伴う崖崩れまたは土砂の流出のおそれがある土地に関する地形、地質の状況その他の事項に関する調査を行います。なお、都道府県は、この基礎調査の結果を、関係市町村長に通知するとともに、公表しなければなりません（4 条 1 項・2 項）。
4. 誤り。都道府県知事は、基礎調査のために他人の占有する土地に立ち入って測量・調査を行う必要があるときは、その必要の限度において、他人の占有する土地に、自ら立ち入り、またはその命じた者・委任した者に立ち入らせることができます。この場合、土地の占有者は、「正当な理由」がない限り、この立入りを拒み、または妨げてはなりません（5 条 1 項・5 項）。よって、正当な理由があれば、立入りの拒否等ができます。

【問 2】正解→3 宅地造成及び特定盛土等規制法

1. 正しい。都道府県知事は、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、宅地造成・特定盛土等・土石の堆積（宅地造成等）に伴い災害が生ずるおそれ大きい市街地・市街地となろうとする土地の区域、集落の区域（これらの区域に隣接・近接する土地の区域を含みます。これらをあわせて「市街地等区域」といいます。）であって、宅地造成等に関する工事について規制を行う必要があるものを、「宅地造成等工事規制区域」として指定することができます（宅地造成及び特定盛土等規制法 10 条 1 項）。
2. 正しい。宅地造成等工事規制区域内において行われる地造成等に関する工事については、工事主は、当該工事に着手する前に、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ものとして政令で定める工事を除き、原則として都道府県知事の許可を受けなければなりません。そして、宅地造成に関する工事については、「盛土であって、高さが 2 メートルを超えるもの」は、この許可の対象となります。（12 条 1 項、施行令 3 条 4 号）。この場合は、この盛土をした土地の部分に生じる崖の高さを問いません。

宅建直前対策 第 13 回 法令上 解答解説

(有)拓明館

3. 誤り。宅地造成等工事規制区域内において行われる「土石の堆積」に関する工事については、①高さが 2m を超えかつ面積が 300 m²を超えるもの、または、②面積が 500m²を超えるものが、許可の対象となります(宅地造成及び特定盛土等規制法 12 条 1 項、施行令 4 条)。本肢の土石の堆積に関する工事は、高さが 2m ちょうど、面積が 300 m²ちょうどで、どちらも「超えて」いませので、知事の許可を受ける必要はありません。

4 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または特定盛土等について当該宅地造成等工事規制区域の指定後に都市計画法 29 条 1 項・2 項の許可(＝開発許可)を受けたときは、当該宅地造成または特定盛土等に関する工事については、宅地造成等に関する工事の許可を受けたものとみなされます(15 条 2 項)。

【問 3】正解-4 宅地造成及び特定盛土等規制法

1. 正しい。都道府県知事は、宅地造成等に関する工事の許可の申請があったときは、遅滞なく、許可または不許可の処分をしなければなりません。そして、都道府県知事は、申請をした者に、許可の処分をしたときは許可証を交付し、不許可の処分をしたときは文書をもってその旨を通知しなければなりません(宅地造成及び特定盛土等規制法 14 条 1 項・2 項)。

2. 正しい。宅地造成等工事規制域内において行われる宅地造成等に関する工事は、政令(都道府県の規則を含む)で定める技術的基準に従い、擁壁、排水施設その他の政令で定める施設(擁壁等)の設置その他宅地造成等に伴う災害を防止するため必要な措置が請ぜられたものでなければなりません。この措置のうち、①高さが 5m を超える擁壁の設置、②盛土・切土をする土地の面積が 1,500 m²を超える土地における排水施設の設置に関する工事については、政令で定める資格を有する者の設計によらなければなりません(13 条 1 項・2 項、施行令 21 条)。

3. 正しい。宅地造成等工事規制区域内の土地(公共施設用地を除く)において、①高さが 2m を超える擁壁・崖面崩壊防止施設、②雨水その他の地表水・地下水(地表水等)を排除するための排水施設、③地滑り抑止ぐい等、の全部または一部の除却の工事を行おうとする者(宅地造成等に関する工事の許可もしくは変更の許可を受け、または軽微な変更の届出をした者を除く)は、その工事に着手する日の 14 日前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければなりません(宅地造成及び特定盛土等規制法 21 条 3 項、施行令 26 条)。

4. 誤り。都道府県知事は、宅地造成等工事規制区域内の土地の所有者、管理者または占有者に対して、当該土地または当該土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ます(宅地造成及び特定盛土等規制法 25 条)。所有者だけでなく、管理者や占有者に対しても、この報告を求めることができます。

宅建直前対策 第 13 回 法令上 解答解説

(有)拓明館

【問 4】正解－4 宅地造成及び特定盛土等規制法

1. 正しい。都道府県知事は、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、宅地造成等工事規制区域「以外」の土地の区域であって、土地の傾斜度、溪流の位置その他の自然的条件および周辺地域における土地利用の状況その他の社会的条件からみて、当該区域内の土地において特定盛土等または土石の堆積が行われた場合には、これに伴う災害により市街地等区域その他の区域の居住者その他の者(居住者等)の生命または身体に危害を生ずるおそれが特に大きいと認められる区域を、「特定盛土等規制区域」として指定することができます(宅地造成及び特定盛土等規制法 26 条 1 項)。

2. 正しい。特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等または土石の堆積に関する工事については、工事主は、特定盛土等または土石の堆積に伴う災害の発生のおそれがないと認められるものとして政令で定める工事を除き、当該工事に着手する日の 30 日前までに、当該工事の計画を都道府県知事に届け出なければなりません(27 条 1 項)。

本肢では、「盛土で、高さが 1m を超える崖を生じるもの」に該当しますので、土地の面積が 500 m² を超えていなくても、都道府県知事への届出が必要となります(施行令 3 条)。

3. 正しい。特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等または土石の堆積(大規模な崖崩れまたは土砂の流出を生じさせるおそれが大きいものとして政令で定める規模のものに限る)に関する工事については、工事主は、特定盛土等または土石の堆積に伴う災害の発生のおそれがないと認められるものとして政令で定める工事を除き、当該工事に着手する前に、都道府県知事の「許可」を受けなければなりません(宅地造成及び特定盛土等規制法 30 条 1 項)。本肢は、「盛土で、2m を『超える』崖を生じるもの」には該当しませんが、盛土を行う土地の面積が「4,000 m²」で、3,000 m² を超えていますので、都道府県知事の許可が必要となります(施行令 28 条、23 条)。

4. 誤り。都道府県知事は、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、宅地造成及び特定土等規制法の目的を達成するために必要があると認めるときは、宅地造成または特定盛土等(宅地において行うものに限る)に伴う災害で相当数の居住者等に危害を生ずるものの発生のおそれが大きい一団の造成宅地(これに附帯する道路その他の土地を含む)の区域であって政令で定める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ます(宅地造成及び特定盛土等規制法 45 条 1 項)。しかし、「宅地造成等工事規制区域内」には、造成宅地防災区域を指定することができません。

宅建直前対策 第 13 回 法令上 解答解説

(有)拓明館

【問 5】正解=1 その他諸法令

1. 正しい。地すべり防止区域内において、地表水を放流し、または停滞させる行為をしようとする者は、原則として、都道府県知事の許可を受けなければなりません(地すべり等防止法 18 条 1 項 2 号)。
2. 誤り。宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事については、「工事主」は、当該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、中核市および施行時特例市にあつては、その長)の許可を受けなければなりません。そして、工事主とは、宅地造成等に関する工事の請負契約の注文者または請負契約によらないで自らその工事をする者をいいます。したがって、「注文者」が許可を受けなければなりません(宅地造成及び特定盛土等規制法 12 条 1 項、2 条 7 号)。
3. 誤り。贈与による土地の取得は、「土地売買等の契約」に該当しないので、都道府県知事(地方自治法に基づく指定都市にあつては、当該指定都市の長)に届出をする必要はありません(国土利用計画法 23 条 1 項、14 条 1 項)。
4. 誤り。特別緑地保全地区内において、建築物の新築、改築または増築を行おうとする者は、一定の場合を除き、「都道府県知事等の許可」を受けなければなりません(都市緑地法 14 条 1 項)。

【問 6】正解=1 その他諸法令

1. 正しい。景観計画区域内において、建築物の新築、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替えまたは色彩の変更をしようとする者は、一定の場合を除き、あらかじめ、行為の種類、場所、設計または施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を景観行政団体の長に届け出なければなりません(景観法 16 条 1 項 1 号・7 項)。
2. 誤り。注視区域、監視区域に所在する土地について、土地売買等の契約を締結する場合には、事前の届出が必要です。したがって、本肢の場合も、事前の届出が必要です(国土利用計画法 27 条の 4 第 1 項、27 条の 7 第 1 項)。
3. 誤り。道路の区域が決定された後道路の供用が開始されるまでの間は、何人も、道路管理者が当該区域についての土地に関する権原を取得する前においても、道路管理者の許可を受けなければ、当該区域内において土地の形質を変更し、工作物を新築し、改築し、増築し、もしくは大修繕し、または物件を付加増置してはなりません(道路法 91 条)。
4. 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、原則として、当該土地の形質の変更に着手する日の 14 日前までに、一定の事項を都道

宅建直前対策 第 13 回 法令上 解答解説

(有)拓明館

府県知事に届け出なければなりません。しかし、形質変更時要届出区域内において「非常災害のために必要な応急措置」として土地の形質の変更をする場合は、当該土地の形質の変更をした日から起算して 14 日以内に、都道府県知事にその旨を届け出れば足ります。つまり、事後の届出で足ります(土壤汚染対策法 12 条 1 項 3 号・3 項。