

宅建直前対策 法令上制限 第 12 回 問題

(有)拓明館

【問 1】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。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. 開発許可を受けようとする者が都道府県知事に提出する申請書には、開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者を記載しなければならない。
2. 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、その同意を得なければならない、その同意を得たことを証する書面を、開発許可の申請書に添付しなければならない。
3. 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。
4. 開発許可を申請しようとする者は、当該開発行為をしようとする土地の区域内の土地又はその土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行の妨げとなる権利を有する者の全員の同意を得なければならない。

【問 2】 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.. 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。
- 2.. 市街化調整区域において、当該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開発行為を行おうとするときは、都道府県知事の許可を受ける必要はない。
3. 都道府県知事は、用途地域が定められている土地の区域における開発行為について開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、予定建築物の用途を開発登録簿に登録しなければならない。
4. 都道府県知事は、用途地域が定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

宅建直前対策 法令上制限 第 12 回 問題

(有)拓明館

【問 3】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. 市街化区域内における開発行為について開発許可を受けた者が、当該開発区域の規模を 100m に縮小しようとする場合には、都道府県知事の許可を受けなければならない。
2. 開発許可を受けた者は、当該開発行為に関する工事の完了予定日の変更をしようとする場合には、都道府県知事の許可を受けなければならない。
3. 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。
4. 開発許可を受けた者は、当該開発行為に関する工事を廃止するときは、都道府県知事の許可を受けなければならない。

【問 4】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。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. 開発許可を受けた者は、当該開発区域の全部について当該開発行為に関する工事を完了したときは、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
2. 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、工事完了の公告の日の翌日において、一定の場合を除き、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとされている。
3. 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、開発行為に関する工事が完了した旨の公告がなされる前に、当該開発行為に関する工事用の仮設建築物を建築することができる。
4. 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、開発行為に関する工事が完了した旨の公告がなされる前は、当該許可に係る開発行為に同意していない該開発区域内の土地の所有者は、その権利の行使として建築物を建築することができない。

宅建直前対策 法令上制限 第 12 回 問題

(有)拓明館

【問 5】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、この間における「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. 開発許可を受けた開発区域内の土地について用途地域が定められている場合、当該開発区域内においては、開発行為に関する工事が完了した旨の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を新築することができない。
2. 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、開発行為に関する工事が完了した旨の公告があった後に、原則として、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物とすることができる。
3. 都市計画事業の施行として行う建築物の新築であっても、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、建築物の新築をすることができない。
4. 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、仮設建築物を新築しようとする場合には、都道府県知事の許可を受ける必要がない。

【問 6】 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. 建築基準法における「建築」とは、建築物を新築し、増築し、又は改築することをいうから、建築物の移転は、建築確認の対象にならない。
2. 建築基準法の改正により、現に存する建築物が改正後の規定に適合しなくなった場合、当該建築物の所有者又は管理者は速やかに当該建築物を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。
3. 都市計画区域外において高さ 12m、階数が 3 階の木造住宅を新築する場合には、建築確認を受ける必要がない。
4. 鉄骨造 2 階建て、高さ 8m、延べ面積 200 m²の住宅の大規模の修繕をする場合には、建築確認を受ける必要がある。

宅建直前対策 法令上制限 第 12 回 問題

(有)拓明館

【問 7】 建築基準法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 映画館の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 300 m²であるものの新築をしようとする場合には、建築確認を受ける必要がある。
- 2 準都市計画区域（都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。）内において、階数が 2 階の木造建築物を新築する場合には、建築確認を受ける必要がある。
- 3 都市計画区域内において、鉄筋コンクリート造 1 階建て、床面積 50m の自動車車庫の大規模の模様替をしようとする場合には、建築確認を受ける必要がある。
- 4 防火地域及び準防火地域外において建築物を改築する場合で、その改築に係る部分の床面積の合計が 10m 以内であるときは、建築確認を受ける必要がない。

【問 8】 建築基準法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 劇場の用途に供している建築物の用途を変更して、映画館（その用途に供する部分の床面積の合計が 300 m²のもの）にしようとする場合には、建築確認を受ける必要がない。
- 2 ホテルの用途に供している建築物の用途を変更して、共同住宅（その用途に供する部分の床面積の合計が 300 m²のもの）にしようとする場合には、建築確認を受ける必要がある。
- 3 事務所の用途に供している建築物の用途を変更して、飲食店（その用途に供する部分の床面積の合計が 300 m²のもの）にしようとする場合には、建築確認を受ける必要がない。
- 4 準防火地域内において建築物を増築する場合には、その増築に係る部分の床面積の合計が 10 m²以内であっても、建築確認を受ける必要がある。

宅建直前対策 法令上制限 第 12 回 問題

(有)拓明館

【問 9】 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. 都道府県知事は、建築主から構造計算適合性判定の申請書を受理した場合には、原則として、その受理した日から 1 月以内に、その判定の結果を記載した通知書を当該申請者に交付しなければならない。
2. 建築主事等は、建築主から建築物の確認の申請を受けた場合において、申請に係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する必要がない。
3. 建築主事等は、準防火地域内に係る建築物について建築確認をする場合には、当該建築物の工事施工地又は所在地を管轄する消防長又は消防署長の同意を得る必要がない。
4. 防火地域内にある 3 階建ての木造の建築物を増築する場合、その増築に係る部分の床面積の合計が 10m 以内であるときは、その工事が完了した際に、建築主事等又は指定確認検査機関の完了検査を受ける必要がある。

【問 10】 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. 建築主は、建築確認を受けた工事が完了したときは、建築主事等の検査を申請しなければならないが、この申請は、原則として、工事完了の日から 7 日以内に建築主事等に到達するようにしなければならない。
2. 木造 3 階建ての住宅を新築する場合には、建築主事等に対する工事の完了検査の申請が受理された日から 7 日を経過したときでも、検査済証の交付を受ける前に、仮に、当該住宅を使用することはできない。
3. 鉄筋コンクリート造であって、階数が 2 の住宅を新築する場合において、特定行政庁が、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めたときは、検査済証の交付を受ける前においても、仮に、当該住宅を使用することができる。
4. 特定行政庁は、緊急の必要がある場合においては、建築基準法の規定に違反した建築物の所有者等に対して、意見書の提出等の機会を与えた後に限り、仮に、当該建築物の使用禁止又は使用制限の命令をすることができる。

宅建直前対策 法令上制限 第 12 回 問題

(有)拓明館

【問 11】 建築基準法に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

ア. 延べ面積が 1,000 m²を超える準耐火建築物は、防火上有効な構造の防火壁又は防火によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ 1,000 m²以内としなければならない。

イ 高さ 25m の建築物には、周囲の状況によって安全上支障がない場合を除き、有効に避雷設備を設けなければならない。

ウ 高さ 30m の建築物には、政令で定めるものを除き、非常用の昇降機を設けなければならない。

エ 住宅の地上階における居住のための居室には、採光のための窓その他の開口部を設け、その採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、8 分の 1 以上としなければならない。

1. 一つ、
2. 二つ
3. 三つ
4. 四つ

【問 12】 の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア 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、その換気有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、20 分の 1 以上としなければならない。

イ 建築物の 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 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 居室の天井の高さは、一室で天井の高さの異なる部分がある場合には、室の床面から天井の最も低い部分までの高さを 2.1m 以上としなければならない。

エ 階段には、手すりを設けなければならないが、高さ 1m 以下の階段の部分には、手すりを設ける必要はない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ

宅建直前対策 法令上制限 第 12 回 問題

(有)拓明館

4 四つ

【問 13】 建築基準法（以下この間において「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 幅員 4m 以上であり、法が施行された時点又は都市計画区域若しくは準都市計画区域に入った時点で現に存在する道は、特定行政庁の指定がなくても、法上の道路となる。
2. 都市計画区域の変更等によって法第 3 章の規定が適用されるに至った際現に建築物が立ち並んでいる幅員 2m の道で、特定行政庁の指定したものは、同章の規定における道路とみなされる。
3. その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものの敷地は、道路に 2m 以上接しなくてもよい。
4. 地方公共団体は、その敷地が袋路状道路にのみ接する一戸建ての住宅について、条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員に関して必要な制限を付加することができる。

【14】 建築基準法（以下この間において「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. 地盤面下に設ける建築物については、道路内に建築することができる。
2. 公衆便所及び巡査派出所については、特定行政庁の許可を得ないで、道路に突き出して建築することができる。
3. 建築物の壁又はこれに代わる柱は、地盤面下の部分又は特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可した歩廊の柱その他これに類するものを除き、壁面線を超えて建築してはならない。
4. 容積率規制を適用するに当たっては、前面道路の境界線又はその反対側の境界線からそれぞれ後退して壁面線の指定がある場合において、特定行政庁が一定の基準に適合すると認めて許可した建築物については、当該前面道路の境界線又はその反対側の境界線は、それぞれ当該壁面線にあるものとみなす。

宅建直前対策 法令上制限 第 12 回 問題

(有)拓明館

【問 15】建築物の用途制限に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。ただし、用途地域以外の地域地区等の指定及び特定行政庁の許可は考慮しないものとする。

1. 第一種任層住居専用地域内においては、延べ面積の合計が 60 m²であって、居住の用に供する延べ面積が 40m、クリーニング取次店の用に供する延べ面積が 20m である兼用住宅を建築することができる。
2. 第一種低層住居専用地域内においては、高等専門学校を建築することができるが、大学を建築することはできない。
3. 田園住居地域内においては、田園住居地域及びその周辺の地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗であって、その用途に供する部分の床面積の合計が 600 m²のものを建築することができる。
4. 工業地域内においては、病院を建築することができるが、幼稚園を建築することはできない。

【問 16】 建築物の用途制限に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。ただし、用途地域以外の地域地区等の指定及び特定行政庁の許可は考慮しないものとする。

1. 工業専用地域内においては、保育所を建築することができるが、老人ホームを建築することはできない。
2. 近隣商業地域内においては、客席の部分の床面積の合計が 200 m²以上の映画館を建築することはできない。
3. 第二種中高層住居専用地域内においては、ホテル又は旅館の用途に供する建築物を建築することができる。
4. 第一種住居地域内においては、事務所の用途に供する建築物で当該用途に供する部分の床面積の合計が 4,000 m²のものを建築することができる。

宅建直前対策 法令上制限 第 12 回 問題

(有)拓明館

【問 17】 建築物の用途制限に関する次の記述のうち、建築基準法（以下この間において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。ただし、用途地域以外の地域地区等の指定及び特定行政庁の許可は考慮しないものとする。

1. 第二種住居地域内においては、倉庫業を営む倉庫の用途に供する建築物で当該用途に供する部分の床面積の合計が 300 m²以下のものを建築することができる。
2. 工業専用地域内においては、カラオケボックスの用途に供する建築物で当該用途に供する部分の床面積の合計が 8,000 m²のものを建築することができる。
3. 準住居地域内においては、原動機を使用する自動車修理工場で作業場の床面積の合計が 100 m²のものは、建築することができない。
4. 一つの敷地で、その敷地面積の 40%が工業専用地域に、60%が工業地域にある場合、当該敷地内において、共同住宅を建築することはできない。

【問 18】 建築基準法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 都市計画区域又は準都市計画区域内における用途地域の指定のない区域内の建築物の建蔽率の上限値は、原則として、建築基準法で定めた数値のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるものとなる。
2. 都市計画により建蔽率の限度が 10 分の 6 と定められている第二種住居地域内における、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定したものの内にある建築物については、建蔽率の限度が 10 分の 7 となる。
3. 都市計画により建蔽率の限度が 10 分の 6 と定められている第二種住居地域内における、防火地域内にある準耐火建築物については、建蔽率の限度が 10 分の 7 となる。
4. 都市計画により建蔽率の限度が 10 分の 6 と定められている第二種住居地域内における、準防火地域内にある耐火建築物については、建蔽率の限度が 10 分の 7 となる。

宅建直前対策 法令上制限 第 12 回 問題

(有)拓明館

【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. 都市計画により建蔽率の限度が 10 分の 6 と定められている第二種住居地域内における、準防火地域内にある準耐火建築物については、建蔽率の限度が 10 分の 1 とされることなく、当該建築物の建蔽率の限度は 10 分の 6 である。
2. 建築物の敷地が建蔽率に関する制限を受ける地域又は区域の 2 以上にわたる場合においては、当該建築物の建蔽率は、当該各地域又は区域内の建築物の建蔽率の限度の合計の 2 分の 1 以下でなければならない。
3. 公園内にある建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものについては、建蔽率の制限は適用されない。
4. 建蔽率の限度が 10 分の 8 とされている地域内で、かつ、準防火地域内にある耐火建築物については、建蔽率の制限は適用されない。

【問 20】 建築基準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「老人ホーム等」とは、老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものをいうものとする。

1. 前面道路の幅員による容積率制限は、前面道路の幅員が 12m 以上ある場合は適用されない。
2. 前面道路の幅員により制限される容積率を算定する場合、前面道路が 2 つ以上あるときは、これらの前面道路の幅員の最小の数値を用いて算定する。
3. 建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、老人ホームの共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は、算入しない。
4. 建築物の地階で、その天井が地盤面からの高さ 1m 以下にあるものの住宅又は老人ホーム等の用途に供する部分の床面積は、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の 3 分の 1 を限度として、容積率の算定における延べ面積に算入しない。

宅建直前対策 法令上制限 第 12 回 問題

(有)拓明館

【問 21】 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. 防火地域内においては、2 階建て、延べ面積 200 m²の住宅は、耐火建築物等又は準耐火建築物等としなければならない。
2. 防火地域又は準防火地域内にある建築物で、外壁が防火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる。
3. 防火地域内において高さ 3m を超える看板を設ける場合には、その主要な部分を不燃材料で造り、又は覆わなければならない。
4. 建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合には、その全部について、原則として、敷地の属する面積が大きい方の地域内の建築物に関する規定が適用される。

【問 22】 建築基準法（以下この間において「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. 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、200m を超えてはならない。
2. 第一種住居地域内における建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、当該地域に関する都市計画においてその限度が定められた場合には、当該限度以上でなければならない。
3. 田園住居地域内においては、建築物の高さは、一定の場合を除き、10m 又は 12m 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。
4. 特別用途地区内においては、地方公共団体は、その地区の指定の目的のために必要と認める場合には、国土交通大臣の承認を得て、条例で、法第 48 条第 1 項から第 13 項までの規定による建築物の用途制限を緩和することができる。

宅建直前対策 法令上制限 第 12 回 問題

(有)拓明館

【問 23】 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。

1. 都市計画区域及び準都市計画区域のうち、用途地域の指定のない区域における建築物については、法第 56 条第 1 項第 1 号の規定による道路斜線制限は適用されない。
2. 田園住居地域内における建築物については、法第 56 条第 1 項第 2 号の規定による隣地斜線制限は適用されない。
3. 第一種低層住居専用地域内における建築物については、第 56 条第 1 項第 3 号の規定による北側斜線制限は適用されない。
4. 田園住居地域内における建築物については、当該地域が条例により法第 56 条の 2 第 1 項の規定による日影による中高層の建築物の高さの制限の対象区域に指定されているときは、法第 56 条第 1 項第 3 号の規定による北側斜線制限は適用されない。

【問 24】 建築基準法第 56 条の 2 第 1 項の規定による日影による中高層の建築物の高さの制限（以下この問において「日影規制」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

ア 日影規制に係る日影時間の測定は、夏至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時まで（道の区域内にあっては、午前 9 時から午後 3 時まで）の間について行われる。

イ 第二種低層住居専用地域において日影規制の対象区域を指定した場合には、軒の高さが 7m を超える建築物、又は地階を除く階数が 3 以上の建築物が、日影規制の対象となる。

ウ 商業地域内に存在する、高さ 12m の建築物は、日影規制の適用を受けることがある。

エ 同一の敷地内に二以上の建築物があるときは、これらの建築物を一つの建築物とみなして、日影規制を適用する。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

宅建直前対策 法令上制限 第 12 回 問題

(有)拓明館

【問 25】 建築協定に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1.建築協定においては、建築協定区域内における建築物の構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準を定めることができるが、建築物の敷地に関する基準を定めることはできない。
- 2.建築協定の目的となっている建築物に関する基準が建築物の借主の権限に係る場合においては、その建築協定については、当該建築物の借主は、土地の所有者等とみなされる。
- 3.認可の公告のあった建築協定は、その公告のあった日以後において当該建築協定区域内の土地の所有権を取得した者に対しても、その効力が及ぶ。
- 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廃止しようとする場合においては、土地の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。