

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第3章 法令上の制限 第10回

総まとめ・総合演習

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和8年（2026年）4月1日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026年8月3日

目次

1. 学習目標
2. 第3章全9回の振り返り
3. 面積基準・数字の横断比較表
4. 総合演習問題（15問）
5. 解答・解説
6. 学習達成度チェックリスト
7. 第3章の総括
8. 次章への橋渡し

1. 学習目標

- 第3章全9回の内容を横断的に振り返り、知識の抜け漏れを確認する
- 各法令の面積基準・数字を横断的に比較整理する
- 総合演習問題（15問）で理解度を確認する

2. 第3章全9回の振り返り

回	テーマ	最重要ポイント
1	都市計画法①	準都市計画区域は区域外指定。区域区分は任意
2	都市計画法②	開発許可は市街化区域 1,000 m ² 、調整区域は面積不問
3	建築基準法①	単体規定は全国、集団規定は都市計画区域等が原則
4	建築基準法②	用途制限は過半主義、建蔽率・容積率は加重平均
5	建築基準法③	接道義務 2m、2 項道路セットバックは中心線から 2m
6	国土利用計画法	届出は買主のみ、市街化区域 2,000 m ² が基準
7	農地法	3 条権利移動・4 条転用・5 条両方、現況で農地判断
8	宅地造成及び特定盛土等規制法	2023 年改正で農地・森林等にも対象拡大
9	土地区画整理法	仮換地は使用収益権のみ、換地処分で権利全体が移行

3. 面積基準・数字の横断比較表

法令上の制限は法令ごとに似た数字が登場するため、横断的に比較整理することが得点力向上の鍵です。

項目	市街化区域	その他区域
----	-------	-------

開発許可（都市計画法）	1,000 m ² 以上	非線引き等 3,000 m ² 、区域外 10,000 m ² 、調整区域は面積不問
国土利用計画法の事後届出	2,000 m ² 以上	非線引き等 5,000 m ² 、区域外 10,000 m ²

開発許可（1,000 m²）と国土利用計画法の届出（2,000 m²）は、いずれも市街化区域が最も基準が小さく、区域外に行くほど基準が大きくなる、という共通の傾向があります。この傾向を理解した上で、具体的な数字を正確に暗記しましょう。

4. 総合演習問題（15 問）

次の各記述について、正誤を判定しなさい。（第3章全体からの横断出題）

- 問1 すべての都市計画区域について、市街化区域と市街化調整区域の区域区分を定めなければならない。
- 問2 市街化調整区域内で行う開発行為は、面積にかかわらず原則として開発許可が必要である。
- 問3 都市計画区域外においては、容積率・建蔽率の制限は原則として適用されない。
- 問4 特殊建築物で、用途に供する部分の床面積が 150 m²のものは、建築確認が必要である。
- 問5 敷地が2つの用途地域にまたがる場合、建蔽率は面積の大きい方の地域の数値がそのまま適用される。
- 問6 建築物の敷地は、道路に 1m 以上接していればよい。
- 問7 土地の売買契約の売主は、国土利用計画法上の事後届出をする義務がある。
- 問8 権利取得者が事後届出をしなかった場合、その土地売買契約は無効となる。
- 問9 農地に該当するかどうかは、登記簿上の地目で判断される。
- 問10 市街化区域内にある農地の転用（4条）は、あらかじめ農業委員会に届け出れば許可は不要である。
- 問11 宅地造成及び特定盛土等規制法は、宅地の造成に関する工事のみを規制対象としている。
- 問12 土地区画整理組合の設立には、施行地区内の宅地の所有者及び借地権者のそれぞれ3分の2以上の同意が必要である。
- 問13 仮換地の指定により、従前の宅地の所有権は仮換地に移転する。
- 問14 換地処分の公告があった日の翌日から、換地は従前の宅地とみなされる。

問 15 特定盛土等規制区域は、宅地・農地・森林等を問わず指定することができる。

5. 解答・解説

問	解答	解説
1	×	区域区分は都道府県の判断による任意の制度（第1回）
2	○	市街化調整区域は面積の下限なく原則すべて許可が必要（第2回）
3	○	集団規定は都市計画区域・準都市計画区域内が原則（第3回）
4	×	特殊建築物は 200 m ² 超で確認が必要なため 150 m ² は不要（第3回）
5	×	建蔽率・容積率は加重平均で計算する（第4回）
6	×	接道義務は 2m 以上接する必要がある（第5回）
7	×	届出義務者は権利取得者のみで売主にはない（第6回）
8	×	届出違反は罰則対象だが契約自体は有効（第6回）
9	×	農地該当性は現況で判断する（第7回）
10	○	市街化区域内の 4 条・5 条は届出で足りる特則がある（第7回）
11	×	2023 年改正で農地・森林等にも対象が拡大された

		(第8回)
12	○	組合設立には所有者・借地権者それぞれ3分の2以上の同意が必要(第9回)
13	×	仮換地の段階では使用収益権のみが移り所有権は移転しない(第9回)
14	○	換地処分の公告翌日から換地は従前の宅地とみなされる(第9回)
15	○	特定盛土等規制区域は用途を問わず指定できる(第8回)

12問以上(8割)正解できれば、法令上の制限の基礎は十分に定着していると考えてよいでしょう。誤答した問題は、対応する回に戻って重点的に復習してください。

6. 学習達成度チェックリスト

☐ 正答数： /15問

☐ 特に復習が必要だと感じたテーマ：

☐ 次回学習までに解き直したい過去問(年度・問番号)：

7. 第3章の総括

第3章「法令上の制限」では、都市計画法・建築基準法・国土利用計画法・農地法・宅地造成及び特定盛土等規制法・土地区画整理法という、土地利用に関する主要法令を体系的に学習しました。

法令上の制限は、権利関係のような事例へのあてはめ力よりも、条文・数字の正確な暗記が得点に直結する分野です。区域ごとの面積基準(開発許可、国土利用計画法の届出)を横断的に比較整理し、法令ごとの許可権者・届出先の違いを正確に押さえることで、8問中6〜7問(7〜9割)の得点を安定して狙える分野です。

8. 次章への橋渡し

次回からは第4章「税・その他」に入ります。不動産取得税・固定資産税・印紙税・登録免許税・譲渡所得税といった税法分野に加え、地価公示法・不動産鑑定評価基準、5問免除科目（住宅金融支援機構、景品表示法、統計、土地・建物）を、全10回にわたって学習していきます。全56回の講座もいよいよ最終章です。

お疲れ様でした。第3章「法令上の制限」はここで完結です。第4章から新たな講座ファイルとして配信します。