

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 1 回

都市計画法①：都市計画の全体像・区域区分

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. 法令上の制限とは（第 3 章の全体像）
3. 都市計画法の目的と体系
4. 都市計画区域・準都市計画区域
5. 区域区分（線引き）
6. 用途地域
7. その他の地域地区
8. 都市計画の決定手続
9. 重要ポイント整理
10. 出題パターンと注意点
11. 一問一答
12. ケーススタディ
13. 学習メモ
14. チェックテスト
15. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 第3章「法令上の制限」全体の出題構成を理解する
- 都市計画区域・準都市計画区域の違いを説明できる
- 区域区分（市街化区域・市街化調整区域）の意味を理解する
- 用途地域をはじめとする地域地区の全体像を把握する

2. 法令上の制限とは（第3章の全体像）

「法令上の制限」は、本試験 50 問中 8 問程度が出題される分野で、都市計画法・建築基準法を中心に、国土利用計画法、農地法、宅地造成及び特定盛土等規制法、土地区画整理法などの個別法令から構成されます。権利関係のような判断力よりも、条文・数字の正確な暗記が得点に直結しやすい分野です。

回	テーマ	本試験の出題数の目安
1～2	都市計画法	2 問
3～5	建築基準法	2 問
6	国土利用計画法	1 問
7	農地法	1 問
8	宅地造成及び特定盛土等規制法	1 問（他法令と選択で出題される年度もある）
9	土地区画整理法	1 問（同上）

3. 都市計画法の目的と体系

都市計画法は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業等について定める法律です。無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図ることを主眼としています。

4. 都市計画区域・準都市計画区域

- 都市計画区域：都市として総合的に整備・開発・保全する必要がある区域として、都道府県（2 以上の都道府県にまたがる場合は国土交通大臣）が指定する区域
- 準都市計画区域：都市計画区域外の区域のうち、そのまま土地利用を放置すると将来の都市環境に支障が生じるおそれがある区域について、都道府県が指定する区域

都市計画区域は市町村の区域を超えて指定されることもあり、必ずしも行政区画と一致しません。準都市計画区域は「都市計画区域外」に指定される点が、名称から誤解しやすいポイントです。

5. 区域区分（線引き）

都市計画区域については、無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分・いわゆる「線引き」）を定めることができます。

区分	内容
市街化区域	既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。用途地域を必ず定める
市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域。原則として用途地域を定めない
非線引き区域	区域区分が定められていない都市計画区域。市街化区域・市街化調整区域のいずれにも属さない

区域区分（線引き）を行うかどうかは都道府県の判断によるため、区域区分が定められていない都市計画区域（非線引き区域）も存在します。「すべての都市計画区域で線引きがされている」という誤解が頻出の引っかけです。

6. 用途地域

用途地域は、建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さなどを規制することにより、良好な都市環境の形成を図る地域地区です。全部で13種類あり、大きく住居系・商業系・工業系に分類されます。

系統	主な用途地域
住居系（8種）	第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域、第一種・第二種中高層住居専用地域、第一種・第二種住居地域、準住居地域
商業系（2種）	近隣商業地域、商業地域
工業系（3種）	準工業地域、工業地域、工業専用地域

● 市街化区域：少なくとも用途地域を定める（必ず定める）

● 市街化調整区域：原則として用途地域を定めない

- 非線引き区域・準都市計画区域：用途地域を定めることができる（定めても定めなくてもよい）

7. その他の地域地区

用途地域以外にも、目的に応じた様々な地域地区が定められています。

- 特別用途地区：用途地域内で、その地域の特性にふさわしい特別の目的の実現を図るため、用途地域の指定を補完して定める地区
- 高度地区：用途地域内で、市街地の環境維持や土地利用の増進のため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区
- 防火地域・準防火地域：市街地における火災の危険を防除するために定める地域
- 風致地区：都市の風致を維持するために定める地区

8. 都市計画の決定手続

都市計画は、原則として都道府県または市町村が定めます（一部、国土交通大臣が定める場合もあり）。都市計画を決定するには、公聴会の開催等住民の意見を反映させる措置を講じ、都市計画の案を2週間公衆の縦覧に供し、住民・利害関係人は縦覧期間満了の日までに意見書を提出できます。

9. 重要ポイント整理

- 準都市計画区域は都市計画区域外に指定される
- 区域区分（線引き）は任意で、非線引き区域も存在する
- 市街化区域は用途地域を必ず定め、市街化調整区域は原則定めない
- 用途地域は13種類、住居系8・商業系2・工業系3に分類される
- 都市計画決定には住民の意見反映手続（縦覧・意見書提出等）がある

10. 出題パターンと注意点

「すべての都市計画区域で区域区分がされている」「市街化調整区域にも用途地域が必ず定められる」といった誤った前提を選択肢に忍ばせる出題が頻出です。区域区分と用途地域の関係を表で正確に整理しておきましょう。

11. 一問一答

Q. 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か。

A. 定めなければならないわけではない。区域区分を定めるかどうかは都道府県の判断によるため、区域区分が定められていない非線引き区域も存在する。

Q. 市街化調整区域には、用途地域を定めることができるか。

A. 原則として用途地域は定めない。ただし絶対に定められないわけではなく、必要な場合には定めることもできるとされている。

Q. 準都市計画区域は、都市計画区域内に指定されるか。

A. 都市計画区域「外」の区域のうち、放置すれば将来の都市環境に支障が生じるおそれがある区域について指定される。

12. ケーススタディ**状況**

EX 不動産が媒介する土地について、顧客から「この土地は都市計画区域内だから、必ず市街化区域か市街化調整区域のどちらかに該当するはずですよね」と質問された。

原因

区域区分（線引き）は都道府県の判断で行うかどうかが決まるため、都市計画区域内であっても区域区分が定められていない非線引き区域が存在する。顧客の前提は必ずしも正しくない。

教訓

EX 不動産の担当者としては、対象地の都市計画情報（区域区分の有無、用途地域等）を市町村の都市計画課等で正確に確認した上で顧客に説明することが、誤った前提に基づく説明ミスを防ぐ実務上の基本である。

13. 学習メモ

□ 都市計画区域・準都市計画区域の違いを整理：

□ 用途地域 13 種類を系統別書き出す：

14. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問 1 準都市計画区域は、都市計画区域内に指定される。

問 2 市街化調整区域は、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域である。

問 3 用途地域は全部で 13 種類ある。

問4 市街化区域には、少なくとも用途地域を定めるものとされている。

問5 非線引き区域には、用途地域を定めることができる。

【解答】問1：×（都市計画区域外に指定される） 問2：×（市街化区域の説明である。市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域） 問3：○ 問4：○ 問5：○

15. 今日のまとめ

- 準都市計画区域は都市計画区域外に指定される
- 区域区分は任意であり、非線引き区域も存在する
- 市街化区域は用途地域を必ず定め、市街化調整区域は原則定めない
- 用途地域は13種類（住居系8・商業系2・工業系3）

次回第2回は「都市計画法②：開発許可制度」を学習します。宅建業実務にも直結する重要な許可制度です。