宅建士試験｜1枚で覚える

ひつじの図解暗記
法令上の制限

● 法令上の制限は「数字の表」を覚えた分だけ点になる

8問のうち、都市計画法と建築基準法が2問ずつ、国土利用計画法・農地法・宅地造成等規制法・土地区画整理法が1問ずつ。毎年ほぼこの形です。
聞かれるのは**面積・高さ・日数・だれの許可か**。図で覚えておけば、問題文の数字と見比べるだけで答えが出ます。

● 使い方

STEP 1
1枚ずつ、図をながめて全体の形をつかむ

STEP 2
黄色マーカーの数字と「ひつじメモ」の覚え方だけ暗記する

STEP 3
過去問を解いて、まちがえたら該当ページに戻る

● もくじ

01 都市計画区域と区域区分
02 用途地域と地域地区
03 都市計画の決定・地区計画・事業の制限
04 開発許可がいるか
05 開発許可の手続きと建築の制限
06 建築基準法①　用途制限
07 建築基準法②　建蔽率・容積率
08 建築基準法③　道路・高さの制限
09 建築基準法④　防火地域・単体規定
10 建築基準法⑤　建築確認・建築協定
11 国土利用計画法
12 農地法
13 宅地造成及び特定盛土等規制法
14 土地区画整理法

各ページの★は、平成元年〜令和7年の本試験（39回）でそのテーマが出た回数の目安です。

ご利用について
個人の学習用なら、印刷・スマホへの保存は自由です。再配布・販売はご遠慮ください。

内容は**2026年4月1日に施行されている法令**にもとづいています（建築確認は2025年4月の改正後）。

NO. 01

都市計画法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

都市計画区域と区域区分

日本の土地は4つに分かれる

区域	どんな場所？	用途地域
市街化区域	すでに市街地／おおむね**10年以内**に優先して市街化する	**必ず**定める
市街化調整区域	市街化を**抑える**区域	**原則**定めない
非線引き区域	都市計画区域だが、区域区分をしていない	定めることができる
準都市計画区域	都市計画区域の外で、放っておくと支障が出そうな場所	定めることができる

区域区分（市街化区域と調整区域に分けること）は原則として**任意**。大都市圏などでは必ず定める。準都市計画区域には区域区分を定めない。

だれが指定する？

都市計画区域：都道府県（2つ以上の都府県にまたがるときは**国土交通大臣**）
準都市計画区域：都道府県
行政区域（市町村の境）にとらわれずに指定できる。

都市施設（道路・公園・下水道など）

市街化区域・非線引き区域には、少なくとも**道路・公園・下水道**を定める。住居系の用途地域には、さらに**義務教育施設**も。
都市施設は、都市計画区域の外にも定められる。

ひつじメモ
「市街化**区域**＝街にする」「市街化**調整**区域＝街にしない（建物を建てさせない）」。用途地域は、街にするところだけに必ず置く。

ひつじメモ
都市計画区域は街のまとまりで線を引くので、市町村の境は気にしない。
県までまたいだら1つの県では決めきれないので、**国土交通大臣**の出番。

ひつじメモ
道路や下水道は、街の外までつながっているもの。
だから都市施設は**都市計画区域の外**にも定められる。

NO. 02

都市計画法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

用途地域と地域地区

本試験で出題　令和7年 問15

用途地域は13種類

住居系（8）
第一種・第二種低層住居専用／**田園住居**／第一種・第二種中高層住居専用／第一種・第二種住居／準住居

商業系（2）
近隣商業（近所の人に**日用品**を売る店）／商業

工業系（3）
準工業／工業／工業専用（**住宅は建てられない**）

田園住居地域＝農業の利便と、それと調和した低層住宅の環境を守る地域。

まちがえやすい地域地区

特別用途地区	**用途地域の中**で、用途制限を上乗せ・ゆるめる（条例）
特定用途制限地域	**用途地域の外**（市街化調整区域はのぞく）で、特定の用途を制限
高度地区	建物の**高さ**の最高限度・最低限度
高度利用地区	**容積率**の最高・最低、建蔽率の最高、建築面積の最低、壁面の位置（土地を高度に使う）
特定街区	容積率・高さの最高限度・壁面の位置を定める街区（市街地の整備改善）
風致地区	都市の風致（自然の美しさ）を守る。建築は**条例**で規制
生産緑地地区	市街化区域内の農地を緑地として残す
居住環境向上用途誘導地区	用途制限を**ゆるめて**（店・診療所など）住みやすさを高める。代わりに容積率・建蔽率・高さなどを制限

ひつじメモ

高度**地区**は「**高さ**」だけ。高度**利用**地区は「**容積率**など、土地の使い方」。
「生産緑地地区＝低層住宅の環境を守る」は**田園住居地域**の説明とのすりかえ。

ひつじメモ

特別用途地区は、用途地域の**中**でルールを足し引きする。特定用途制限地域は、用途地域が**ない**場所の穴うめ。
市街化調整区域はもともと街にしない場所なので対象外。

都市計画法　出題頻度 ★★ 2〜3年に1回

NO. 03

都市計画の決定・地区計画・事業の制限

だれが決める？

原則は**市町村**（用途地域・地区計画など）。広い範囲にかかわるもの（区域区分など）は**都道府県**。

市町村の計画が都道府県の計画とぶつかったら、**都道府県**の計画が優先。土地所有者などは、0.5ha以上の一団の土地について、権利者の**3分の2以上**の同意で都市計画の決定を提案できる。

地区計画の届出

地区整備計画が定められた区域で、建築や土地の区画形質の変更をするとき → 行為に着手する**30日前**までに**市町村長**へ届出。

市町村長は、計画に合わなければ設計の変更などを勧告できる。

都市計画事業の区域での制限

時期	許可がいる行為	だれの許可
都市計画施設の区域・市街地開発事業の施行区域（計画決定のあと）	**建築物の建築**。ただし非常災害の応急措置、軽易な行為（木造2階以下の容易に移転できる建物など）はいらない	都道府県知事（市の区域は市長）
事業地内（事業の認可・承認の告示のあと）	建築物の建築、工作物の建設、土地の形質の変更、**5トン**をこえる物件の設置・堆積。**例外なし**	

事業地内の土地建物を**有償で譲り渡す**ときは、施行者に事前に届け出る（施行者が先に買い取れる）。

ひつじメモ

地区計画は「**30日前・市町村長・届出**」の3点セット。許可ではなく届出。

NO. 04

都市計画法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

開発許可がいるか

本試験で出題　令和7年 問16

開発行為とは

建築物の建築や**特定工作物**の建設のための、土地の区画形質の変更。

第一種特定工作物＝コンクリートプラントなど／第二種特定工作物＝**ゴルフコース（広さ不問）**、1ha以上の野球場・遊園地・墓園など

この面積「以上」なら許可がいる

区域	許可がいる面積
市街化区域	**1,000㎡**以上（大都市圏の一部は500㎡以上）
市街化調整区域	**広さに関係なく**すべて
非線引き区域・準都市計画区域	**3,000㎡**以上
都市計画区域・準都市計画区域の外	**1ha**（10,000㎡）以上

面積にかかわらず許可がいらないもの

農林漁業用の建築物・農林漁業者の住宅	**市街化区域以外**なら不要（市街化区域で1,000㎡以上なら必要）
公益上必要な建築物	駅舎・図書館・公民館・変電所などは不要。**学校・病院・社会福祉施設は許可が必要**
そのほか	都市計画事業・土地区画整理事業などの施行として行う／非常災害の応急措置／通常の管理行為・軽易な行為

ひつじメモ（運営者のメモより）

農林漁業用で許可がいらない建物は、①農産物・林産物・水産物の**生産・集荷**用 ②農林漁業の**生産資材の貯蔵・保管**用など。

数字は「**1,000・0（全部）・3,000・1万**」。

ひつじメモ

市街化調整区域は「街にしない」場所なので、**広さに関係なく**全部許可がいる。

公益上必要な建物でも、**学校・病院・社会福祉施設**は許可がいる側。駅舎・図書館とは分けて覚える。

都市計画法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

NO. 05

開発許可の手続きと建築の制限

本試験で出題　令和7年 問16

申請の前に：関係する**公共施設の管理者**と協議し、**同意**を得る（新しく作る公共施設は協議だけ）

↓ 申請書には予定建築物の用途を書く（構造・設備・価額は不要）

都道府県知事が許可・不許可を**文書で**通知（不服は開発審査会へ）

↓ 内容を変えるときは変更の許可（軽微な変更は届出）

工事完了の届出 → 検査 → 検査済証 → **工事完了の公告**

建物を建てられるのはいつ？

場所・時期	原則	例外
開発区域内・公告の前	**建てられない**	工事用の仮設建物／知事が支障ないと認めた／開発に同意していない土地所有者
開発区域内・公告の後	**予定建築物**以外は建てられない	知事の許可／用途地域が定められている
市街化調整区域で、開発許可を受けた区域の外	建築には**知事の許可**	農林漁業用・公益上必要な建物（駅舎など）・非常災害・仮設など

災害の危険がある区域

自分が住む住宅のため以外の開発では、原則として災害危険区域・地すべり防止区域・土砂災害特別警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域・浸水被害防止区域を**開発区域に含めてはいけない**。

地位の承継

相続などの**一般承継** → そのまま引き継ぐ。
土地を買った**特定承継** → 知事の**承認**が必要。

ひつじメモ

相続などは、前の人の立場を**まるごと**引き継ぐので手続きなし。
土地を買った人は許可を受けた本人ではないので、知事の**承認**がいる。

NO. 06

建築基準法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

建築基準法①　用途制限

本試験で出題　令和7年 問18

建てられない地域で覚える

建物	建てられない地域
神社・寺院・教会／保育所／診療所／公衆浴場／交番	どこでも建てられる
住宅・共同住宅・寄宿舎／図書館／老人ホーム	工業専用地域だけ
幼稚園・小中学校・高校	工業地域・工業専用地域
大学・病院	第一種・第二種低層住居専用、田園住居、工業、工業専用
ホテル・旅館	低層・中高層住居専用、田園住居、工業、工業専用（第一種住居は3,000㎡以下ならOK）

店舗・飲食店の広さの上限

地域	建てられる店舗・飲食店
第一種低層住居専用	原則ダメ（50㎡以下の兼用住宅だけ）
第二種低層住居専用	150㎡以下・2階以下
田園住居・第一種中高層住居専用	500㎡以下・2階以下（田園住居は農産物の店などに限る）
第二種中高層住居専用	1,500㎡以下・2階以下
第一種住居	3,000㎡以下
第二種住居から工業地域まで	広さの制限なし（10,000㎡超は近隣商業・商業・準工業だけ）
工業専用	ダメ

ひつじメモ

敷地が2つの地域にまたがったら、**面積が大きいほう（過半）**の地域の制限が敷地全体にかかる。

店の広さは「**0・150・500・1,500・3,000**」と住居系の順に広がる。

建築基準法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

NO. 07

建築基準法②
建蔽率・容積率

建蔽率（建築面積÷敷地面積）
建物の**真上から見た広さ**の上限。

容積率（延べ面積÷敷地面積）
全部の階の**床面積の合計**の上限。

● 建蔽率がゆるくなるとき

特定行政庁が指定する角地	＋10%
防火地域内の耐火建築物等	＋10% 建蔽率80%の地域なら**制限なし**
準防火地域内の耐火・準耐火建築物等	＋10%
角地 ＋ 上の防火の緩和	＋20%

● 容積率：前面道路が12m未満なら

住居系の地域
道路の幅（m）× 4/10

それ以外の地域
道路の幅（m）× 6/10

計算した数字と、都市計画で決めた容積率の**小さいほう**が上限。道路が2本以上なら、**広いほう**の幅で計算。
例）商業地域・前面道路6m → 6×6/10＝360%。都市計画の容積率が400%なら、上限は360%。

2つの地域にまたがる敷地
建蔽率・容積率は、それぞれの部分の面積で**加重平均**する（用途制限の「過半」とはちがう）。

容積率に入れない床面積
- 住宅の地階：住宅部分の**3分の1**まで
- 共同住宅・老人ホームの共用の廊下・階段
- エレベーターの昇降路

ひつじメモ（運営者のメモより）
前面道路の掛け算は「**家→4/10、その他→6/10**」。

ひつじメモ
用途制限は「建ててよいか」の白黒なので、**過半**のほうで決める。
建蔽率・容積率は「どれだけ建てられるか」の数字なので、面積で**加重平均**できる。

建築基準法　出題頻度 ★★ 2〜3年に1回

NO. 08

建築基準法③ 道路・高さの制限

道路のルール（都市計画区域・準都市計画区域内）

道路とは	幅**4m以上**（特定行政庁が指定する区域は6m以上）
接道義務	敷地は道路に**2m以上**接する。地方公共団体は**条例**で制限を付け加えられる（特殊建築物・3階以上・延べ面積1,000㎡超など）
2項道路	幅4m未満でも、昔から建物が並んでいて特定行政庁が指定した道。道の**中心線から2m**下がった線が境界（下がった部分は敷地面積に入らない）
道路内の建築	原則ダメ。地下の建物、公衆便所・交番など（特定行政庁の許可）は例外

高さの制限はどこにかかる？

制限	かかる地域
絶対高さ（10mか12m）	第一種・第二種低層住居専用、田園住居
道路斜線	**すべて**の地域（都市計画区域・準都市計画区域内）
隣地斜線	低層住居専用・田園住居**以外**
北側斜線	低層住居専用・田園住居・**中高層住居専用**（中高層は日影規制がかかる場合はのぞく）
日影規制	条例で指定。**商業・工業・工業専用**地域は指定できない

ひつじメモ

隣地斜線と絶対高さは**逆の関係**。絶対高さがある低層の地域には隣地斜線がない（10mか12mより高い建物が建たないから）。
北側斜線は「**住居専用**」と名のつく地域＋田園住居。

ひつじメモ

幅4m未満の2項道路は、いずれ4mに広げる前提の道。
だから**中心線から2m**下がり、下がった部分は敷地面積に数えない。

建築基準法　出題頻度 ★★ 2〜3年に1回

NO. 09

建築基準法④ 防火地域・単体規定

本試験で出題　令和7年 問17

耐火建築物等にしなければならない建物

	耐火建築物等	準耐火建築物等でもよい
防火地域	**3階以上**または延べ面積**100㎡超**	それ以外
準防火地域	**4階以上**または延べ面積**1,500㎡超**	500㎡超〜1,500㎡以下、または3階（技術基準に合えば他の構造も可）

建物が防火地域と準防火地域にまたがったら、**厳しいほう**（防火地域）の規制が全体にかかる。外壁が耐火構造なら、隣地境界線に**接して**建てられる。防火地域の看板は、屋上にあるか高さ3m超なら不燃材料で。

全国どこでもかかるルール（単体規定）

- 高さ**20m超** → 避雷設備
- 高さ**31m超** → 非常用の昇降機
- 住宅の居室の採光：床面積の**1/7**以上
- 居室の換気：床面積の**1/20**以上（換気設備でも可）
- 石綿（アスベスト）を使った建材は禁止
- 延べ面積**1,000㎡超**の木造建築物は、外壁・軒裏の延焼のおそれのある部分を防火構造に
- 階段の手すり：高さ**1m以下**の部分はなくてよい
- 地階の住宅の居室は、からぼりなどで防湿

ひつじメモ

防火地域は「**3階・100㎡**」、準防火地域は「**4階・1,500㎡**」で耐火。
高さは「**20mで雷、31mでエレベーター**」。

ひつじメモ

防火地域と準防火地域にまたがったら、**厳しいほう**のルールが建物全体にかかる。火は境目で止まってくれない。

ひつじメモ

採光は床面積の**1/7**、換気は**1/20**。部屋を明るくするほうが大きな窓がいる、と覚える。
換気は換気設備でも代わりになる。

建築基準法　出題頻度 ★★ 2〜3年に1回

NO. 10

建築基準法⑤ 建築確認・建築協定

本試験で出題　令和7年 問17　令和7年 問18

建築確認がいる工事　2025年4月改正

建物	新築	増改築・移転	大規模修繕・模様替
特殊建築物（その用途の床面積200㎡超）	全国で◯	全国で◯ 10㎡以内（防火・準防火地域外）は不要	全国で◯
2階建て以上または延べ面積200㎡超（木造も）			
平屋かつ200㎡以下	都市計画区域などの中だけ◯	同左	✕

改正前は木造2階建ての大規模修繕に確認がいらなかったが、今は**必要**。用途変更で200㎡超の特殊建築物にするときも確認がいる（似た用途どうしはのぞく）。確認では、建築基準法だけでなく宅地造成等規制法などの**建築基準関係規定**への適合も見る。

確認の期間	構造計算適合性判定	完了検査
35日以内／7日以内 平屋200㎡以下は7日	**14日以内**	**申請4日以内** 受理から7日以内に検査

建築協定

手続き	必要な合意
締結・変更	土地所有者・借地権者の**全員**の合意 → 特定行政庁の認可
廃止	**過半数**の合意 → 特定行政庁の認可

認可の公告のあとに土地を取得した人にも**効力が及ぶ**（あらためて全員の合意はいらない）。土地所有者が1人だけでも定められる（一人協定）。

建築協定で定められること：敷地・位置・構造・用途・形態・意匠・建築設備。

ひつじメモ

協定を結ぶ・変えるときは、みんなを縛ることになるので**全員**の合意。
やめるときは縛りがなくなるだけなので**過半数**でいい。

国土利用計画法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

NO. 11

国土利用計画法 事後届出

本試験で出題　令和7年 問22

この面積「以上」の土地を取引したら届出

区域	届出がいる面積
市街化区域	**2,000㎡**以上
市街化調整区域・非線引き区域	**5,000㎡**以上
都市計画区域の外	**10,000㎡**（1ha）以上

何回かに分けて買い集めた「一団の土地」は、**買う側**の合計面積で判断する（売る側が分けて売っても、それぞれの買主の面積で見る）。

だれが・いつ・どこへ

権利を取得した人（買主）が、**契約した日から2週間以内**に、市町村長を経由して都道府県知事へ。

届け出るのは、利用目的・対価の額など。

届出のあと

知事は**利用目的**について、3週間以内に勧告できる（**価格は勧告の対象外**）。従わなければ**公表**されることがある（契約は有効）。

届け出なければ罰則があるが、契約そのものは有効。

届出がいらない取引

- **対価がない**もの（贈与・相続・時効）
- 対価のない賃借権・地上権の設定
- 抵当権の設定
- **競売**（担保権の実行）・民事調停
- 当事者の一方が国・地方公共団体など
- 農地法3条の許可を受けた取引

ひつじメモ

「**2・5・10**（千㎡）」「**買主が2週間以内**」。届け出るのは売主ではなく買主。

ひつじメモ

事後届出は、契約が終わったあとの届出。だから勧告に従わなくても**公表**どまりで、契約は有効のまま。

口を出すのは**利用目的**だけで、値段には出さない。

ひつじメモ

面積は**買う側**で見る。大きな土地を小分けに売っても、買主1人1人が基準の面積未満なら届出はいらない。

NO. 12

農地法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

農地法

本試験で出題　令和7年 問21

3条・4条・5条

	何をする？	許可するのは	市街化区域の特例
3条	農地のまま**売る・貸す**（権利移動）	農業委員会	**なし**
4条	自分の農地を**農地以外にする**（転用）	都道府県知事 （指定市町村は市町村長）	あらかじめ **農業委員会に届出** すれば許可不要
5条	**転用するために**売る・貸す		

農地かどうかは登記簿の地目ではなく**現況**で決まる。

許可がいらないとき

- **相続・遺産分割**で取得（3条。ただし農業委員会に届出）
- 国・都道府県が取得
- 土地収用
- 2a未満の農業用施設への転用（4条だけ）
- **抵当権**の設定（権利移動にあたらない）

許可を受けなかったら

- 3条・5条の契約は**効力が生じない**
- 4条・5条違反は、工事の停止・原状回復の命令
- 4条・5条違反の罰金は、法人なら最高**1億円**

農地の賃貸借

登記がなくても、**引渡し**を受けていれば、あとから農地を買った人に対抗できる。

一時的な転用

仮設の工作物などで一時的に使う場合も、4条・5条の許可がいる。一時転用のために**所有権**を取得することは認められない。

ひつじメモ

市街化区域の特例は**転用（4条・5条）だけ**。農地のまま売る3条に特例はない。

ひつじメモ

4条は自分の農地を転用するだけで契約がないので、無許可で**契約の効力が生じない**のは3条・5条だけ。

抵当権は、つけても農地を使う人が**変わらない**ので3条の許可はいらない。

宅地造成及び特定盛土等規制法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

NO. 13

盛土規制法
宅地造成・盛土の許可

本試験で出題　令和7年 問19

宅地造成等工事規制区域で許可がいる工事

工事	許可がいる規模
盛土で崖ができる	高さ**1m**をこえる崖
切土で崖ができる	高さ**2m**をこえる崖
盛土と切土を同時に	高さ**2m**をこえる崖
盛土（崖はできない）	高さ**2m**をこえる
上にあてはまらない盛土・切土	面積**500㎡**をこえる
一時的な土石の堆積	高さ2m超かつ面積300㎡超、または面積500㎡超

許可するのは**都道府県知事**。特定盛土等規制区域では、同じ規模なら**工事の30日前までに届出**、もっと大きな工事なら許可。

許可の前と後

- 申請の前に、説明会などで**周辺の住民**に工事の内容を知らせる
- 許可を受けたら、現場の見やすい場所に**標識**を出す
- 工事が終わったら知事の完了検査

届出だけでいいとき

- 区域の指定の時に**すでに工事中** → 指定から**21日以内**
- 高さ2m超の擁壁などを除却 → 着手の**14日前**
- 公共施設用地を宅地に転用 → 転用から**14日以内**

引っかけ注意

規制区域内の土地を常に安全に保つよう努めるのは、土地の**所有者・管理者・占有者**（工事主・工事施行者ではない）。知事は、所有者などに擁壁の設置などを**勧告**できる。

ひつじメモ

盛土は後から積んだ土なので**崩れやすい**。
だから崖の高さは盛土**1m**、切土2mと、盛土のほうが厳しい。

ひつじメモ

届出の日数は向きで見分ける。すでに始まっていた工事は**あと**から（21日以内）、擁壁の除却はこれからやるので**前**に（14日前）。

土地区画整理法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

NO. 14

土地区画整理法
仮換地と換地処分

本試験で出題　令和7年 問20

仮換地が指定されたら

	使う・収益を得る	売る・抵当権をつける
従前の宅地（元の土地）	✕ できない	◯ できる
仮換地（新しい土地）	◯ できる	✕ できない

仮換地の使用開始日を別に決めたため、どちらの土地も使えない期間ができたら、施行者は損失を**補償**する。

換地処分の公告の日と、その翌日

公告の日が終わった時

- 仮換地の指定の効力がなくなる
- 換地計画で定めなかった権利が消える
  （**地役権は残る**）

公告の日の翌日

- 換地が、従前の宅地と**みなされる**
- 清算金が確定する
- 保留地は**施行者**が取得する
- 公共施設は原則として**市町村**の管理に

換地処分の公告のあと、施行者が遅滞なく登記する。それまでは原則として**ほかの登記はできない**（「仮換地の指定のあと」ではない）。

建築などの制限

事業計画などの公告から換地処分の公告まで、施行地区内での建築・土地の形質の変更・5トン超の物件の設置などには**都道府県知事**（市は市長）の許可がいる。施行者が組合などでも知事等の許可。

換地計画

個人施行者が換地計画の認可を申請するときは、ほかの宅地所有者などの**同意**がいる。道路などに使う土地は、換地を定めないこともできる。

ひつじメモ

仮換地の表は**たすき掛け**。元の土地は「売れるけど使えない」、新しい土地は「使えるけど売れない」。

ひつじメモ

なくなるもの（仮換地の指定・換地計画で定めなかった権利）は公告の日の**終わり**に消える。
新しく始まるもの（換地・清算金・保留地）は**翌日**から。