宅建士試験｜余白に書いて解く

ひつじの図解暗記
法令上の制限

参考書は、文字が多すぎる

覚えたいのは「何日以内」「いくらまで」「できる・できない」だけなのに、参考書は説明の文章でいっぱい。
そこで、**文字をできるだけ削って、表だけ**にしました。それがこの図解暗記です。

使い方

表を丸ごと暗記する → **その論点が出たら余白に書く** → **選択肢を1つずつ表と見比べる**

もくじ

01 区域と地域地区
02 開発許可がいるか
03 開発許可のあとの建築
04 用途制限
05 建蔽率・容積率
06 道路と高さの制限
07 防火地域と単体規定
08 建築確認と建築協定
09 国土利用計画法（事後届出）
10 農地法
11 盛土規制法
12 土地区画整理法

表にしやすい論点だけを選んでいます（平成元年〜令和7年の本試験39回の出題数と、過去問の解説で図がよく使われる論点をもとに選定）。都市計画の決定手続きなど、表にしにくい論点は入れていません。

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月の改正後の内容です。

NO. 01

都市計画法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

区域と地域地区

本試験で出題　令和7年 問15

余白に書く表（4つの区域）

	用途地域
市街化区域	必ず定める
市街化調整区域	原則定めない
非線引き区域	定められる
準都市計画区域	定められる 区域区分は定めない

準都市計画区域で定められる？

用途地域・特別用途地区・特定用途制限地域	○
高度地区	○ 最高限度だけ
景観地区・風致地区	○
高度利用地区・特定街区	×
防火地域・準防火地域	×

まちがえやすい地域地区

	中身
特別用途地区	用途地域の中で上乗せ・緩和
特定用途制限地域	用途地域の外 調整区域をのぞく
高度地区	高さ
高度利用地区	容積率・建蔽率など

NO. 02

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

余白に書く表（この面積以上で許可）

区域	面積
市街化区域	1,000㎡
市街化調整区域	すべて
非線引き・準都市計画区域	3,000㎡
どちらの区域でもない	1ha

面積に関係なく許可不要？

	市街化区域	それ以外
農林漁業用の建物・農家の住宅	1,000㎡以上は必要	不要
駅舎・図書館・公民館・変電所	不要	不要
学校・病院・社会福祉施設	必要	必要
都市計画事業・区画整理事業として	不要	不要
非常災害の応急措置	不要	不要

引っかけ　ゴルフコースは広さに関係なく第二種特定工作物

NO. 03

都市計画法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

開発許可のあとの建築

本試験で出題　令和7年 問16

余白に書く表（建てられる？）

	原則	例外
開発区域・完了公告の前	ダメ	工事用の仮設／知事が認めた／同意していない所有者
開発区域・完了公告の後	予定建築物だけ	知事の許可／用途地域がある
調整区域・開発区域の外	知事の許可	農林漁業用・駅舎など・非常災害・仮設

手続き

申請の前	公共施設の管理者と協議・同意
申請書に書く	予定建築物の用途 構造・設備・価額は不要
内容の変更	変更の許可 軽微なら届出
土地を買った人	知事の承認 相続などはそのまま

引っかけ　新しく作る公共施設は「協議」だけで同意はいらない

NO. 04

建築基準法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

用途制限

本試験で出題　令和7年 問18

余白に書く表（建てられない地域）

建物	建てられない
神社・保育所・診療所・公衆浴場・交番	どこでもOK
住宅・図書館・老人ホーム	工業専用
幼稚園・小中高	工業・工業専用
大学・病院	低層住専・田園・工業・工業専用
ホテル・旅館	低層・中高層住専・田園・工業・工業専用

店舗・飲食店の広さ

地域	上限
第一種低層住専	原則ダメ
第二種低層住専	150㎡・2階以下
田園住居・第一種中高層	500㎡・2階以下
第二種中高層	1,500㎡・2階以下
第一種住居	3,000㎡
工業専用	ダメ

引っかけ　敷地が2つの地域にまたがる → 過半のほうの制限

NO. 05

建築基準法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

建蔽率・容積率

余白に書く表（建蔽率の緩和）

	緩和
特定行政庁が指定した角地	＋10%
防火地域の耐火建築物等	＋10% 80%の地域なら制限なし
準防火地域の耐火・準耐火建築物等	＋10%
角地＋防火の緩和	＋20%

容積率（前面道路12m未満）

地域	道路の幅 ×
住居系	4/10
それ以外	6/10

2つの地域にまたがる

用途制限	過半のほう
建蔽率・容積率	加重平均
防火地域・準防火地域	厳しいほう

覚え方　都市計画の容積率と道路の計算の小さいほう

NO. 06

建築基準法　出題頻度 ★★ 2〜3年に1回

道路と高さの制限

余白に書く表（道路）

道路の幅	4m以上
接道義務	2m以上接する
2項道路	中心線から2m下がる
道路内の建築	原則ダメ 地下・公衆便所・交番などは例外

高さの制限がかかる地域

	低層住専・田園	中高層住専	それ以外
絶対高さ	10mか12m	×	×
道路斜線	○	○	○
隣地斜線	×	○	○
北側斜線	○	○ 日影規制があれば×	×
日影規制	○	○	商業・工業・工専は×

引っかけ　絶対高さのある地域には隣地斜線がない

NO. 07

建築基準法　出題頻度 ★★ 2〜3年に1回

防火地域と単体規定

本試験で出題　令和7年 問17

余白に書く表（耐火建築物等にする）

	耐火建築物等	準耐火でもよい
防火地域	3階以上か100㎡超	それ以外
準防火地域	4階以上か1,500㎡超	500㎡超〜1,500㎡／3階

全国どこでも

避雷設備	高さ20m超
非常用の昇降機	高さ31m超
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
木造の外壁・軒裏を防火構造	延べ1,000㎡超

引っかけ　防火と準防火にまたがる建物 → 全体が防火地域の規制

覚え方　外壁が耐火構造なら隣地境界線に接して建てられる

NO. 08

建築基準法　出題頻度 ★★ 2〜3年に1回

建築確認と建築協定

本試験で出題　令和7年 問17　令和7年 問18

余白に書く表（建築確認がいる？）2025年4月改正後

	新築	増改築・移転	大規模修繕
特殊建築物200㎡超	全国	全国 10㎡以内は不要＊	全国
2階以上か200㎡超	全国	全国 10㎡以内は不要＊	全国
平屋かつ200㎡以下	都市計画区域内	同左	×

日数

確認	35日／平屋200㎡以下は7日
完了検査の申請	4日以内
検査	受理から7日以内

建築協定

	合意	認可
締結・変更	全員	特定行政庁
廃止	過半数	特定行政庁

引っかけ　＊10㎡以内の増改築でも防火・準防火地域なら確認がいる

NO. 09

国土利用計画法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

国土利用計画法（事後届出）

本試験で出題　令和7年 問22

余白に書く表（この面積以上で届出）

区域	面積
市街化区域	2,000㎡
調整区域・非線引き区域	5,000㎡
都市計画区域の外	10,000㎡

だれが・いつ

届け出る人	買主 権利を取得した人
期限	契約から2週間以内
勧告	3週間以内 利用目的だけ。価格は×
届け出なかった	罰則あり・契約は有効

届出がいらない

相続・贈与・時効	抵当権の設定
競売・民事調停	一方が国・地方公共団体
農地法3条の許可	対価のない賃借権・地上権

引っかけ　一団の土地は「買う側」の合計で見る

NO. 10

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

余白に書く表

	何をする	許可	市街化区域
3条	農地のまま売る・貸す	農業委員会	特例なし
4条	自分で転用	知事等	届出だけ
5条	転用目的で売る・貸す		

許可がいらない

	3条	4条	5条
相続・遺産分割	○ 届出は必要	ー	ー
国・都道府県が取得	○	○	○
2a未満の農業用施設	ー	○	×
抵当権の設定	○ 権利移動ではない	ー	ー

許可なしだと

3条・5条の契約	効力なし
4条・5条違反	原状回復命令・法人は1億円

引っかけ　農地かどうかは登記の地目ではなく現況

NO. 11

宅地造成及び特定盛土等規制法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

盛土規制法

本試験で出題　令和7年 問19

余白に書く表（規制区域で許可がいる）

工事	この規模をこえたら
盛土で崖	高さ1m
切土で崖	高さ2m
盛土と切土で崖	高さ2m
盛土（崖なし）	高さ2m
それ以外	面積500㎡
土石の一時的な堆積	高さ2m＋300㎡／500㎡

届出だけでいい

	期限
指定のときに工事中	指定から21日以内
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	転用から14日以内

引っかけ　安全に保つ努力義務は所有者・管理者・占有者（工事主ではない）

NO. 12

土地区画整理法　出題頻度 ★★★ ほぼ毎年

土地区画整理法

本試験で出題　令和7年 問20

余白に書く表（仮換地の指定後）

	使う	売る・抵当権
従前の宅地	×	○
仮換地	○	×

換地処分の公告

公告の日が終わった時	仮換地の効力が消える／定めなかった権利が消える 地役権は残る
公告の翌日	換地＝従前の宅地／清算金確定／保留地は施行者へ

建築などの許可

期間	事業計画の公告 → 換地処分の公告
だれの許可	知事 市は市長。施行者が組合でも

覚え方　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」