

宅建 法令上の制限の比較表

宅建試験の法令上の制限の分野から、論点別の出題数と、5つの論点の比較表を並べています。この資料には表と数値だけを載せています。表の読み方の解説とよくある質問は、各論点の見出しの下にある解説のページで確かめられます。

- 開発許可 2ページ
- 用途地域と用途制限 11ページ
- 防火地域・準防火地域 18ページ
- 国土利用計画法 22ページ
- 農地法 27ページ

法令上の制限の論点別の出題数

解説のページ <https://office-usagi.jp/bunmawashichan/guide/takken/seigen/>

表1 法令上の制限の論点別の出題数

論点	数える範囲	出題された問の数	うち直近10年
都市計画法			
都市計画の内容（区域区分・地域地区・地区計画など）	平成21年～令和7年	19	12
開発許可	平成21年～令和7年	19	12
建築基準法			
建築基準法の問（全体）	平成21年～令和7年	38	24
うち用途制限（用途地域）を問う選択肢がある問	平成21年～令和7年	16	11
うち防火地域・準防火地域を問う選択肢がある問	平成21年～令和7年	20	13
ほかの法令			
国土利用計画法	平成21年～令和7年	16	11
農地法	平成21年～令和7年	19	12
盛土規制法（宅地造成等規制法の時代を含む）	平成21年～令和7年	19	12
土地区画整理法	平成21年～令和7年	19	12
その他の法令上の制限（複数の法令の横断問題）	平成21年～令和7年	3	1

出題された問の数で数えています。1問は1つの論点の行だけで数えているので、「うち」で始まる行を除いて各行を合計すると、法令上の制限の問の数になります（都市計画法の問は、開発許可の問と、それ以外の都市計画の内容の問に分けています）。「うち」で始まる2行は建築基準法の行の内数で、用途制限と防火地域・準防火地域について、このサイトの論点ページの表で扱う規定を問う選択肢（いまの法令でも出題時と同じ結論になるもの）を1つ以上含む問の数です（合計に入れていません）。法改正の前の問も数えています。数える範囲は、法令上の制限が問15～問22になった平成21年からです。直近10年は平成28年～令和7年の本試験です（令和2年・3年は、10月と12月の試験をそれぞれ数えています）。

開発許可

解説のページ <https://office-usagi.jp/bunmawashichan/guide/takken/seigen/kaihatsu/>

「出題」は、昭和63年～令和7年の本試験の過去問で、年度と問番号を確かめたものだけを載せています。「直近10年」は平成28年～令和7年の本試験で、その行の論点が選択肢に出た回数です。「問われ方」は、過去問で誤りの選択肢として出た形です。正しい選択肢としてだけ出たものは「（正しい選択肢として出題）」としています。「注意」は、過去問では確かめていませんが、誤解しやすい点です。

表1 開発行為に当たるか（目的と、土地の区画形質の変更）

項目	開発行為か	理由	条文
建築物の建築を目的とする土地の区画形質の変更 直近10年の出題なし	当たる	目的（建築物の建築又は特定工作物の建設）と、土地の区画形質の変更の両方がそろう	都市計画法4条12項
第一種特定工作物（コンクリートプラント・アスファルトプラント・クラッシャープラント・危険物の貯蔵又は処理に供する工作物）の建設を目的とするもの 出題：平成25年 問16・平成16年 問18 直近10年の出題なし 問われ方：特定工作物の建設を目的とする土地の区画形質の変更は開発行為に当たらない、とする	当たる	規模を問わない	都市計画法4条11項 都市計画法施行令1条1項1号・2号・3号
ゴルフコースの建設を目的とするもの 出題：令和7年 問16・平成25年 問16 ほか4件 直近10年：1回 問われ方：1ヘクタール未満のゴルフコースなら開発許可は要らない、とする／ゴルフコースの建設は開発行為に当たらない、とする	当たる（第二種特定工作物）	規模を問わない（法律がゴルフコースを名指ししている）	都市計画法4条11項
1ヘクタール以上の運動・レジャー施設（野球場・庭球場・陸上競技場・遊園地・動物園など）と墓園の建設を目的とするもの 出題：平成10年 問18・平成5年 問18 直近10年の出題なし 問われ方：1ヘクタール以上の大学の野球場なら、市街化調整区域でも開発許可は要らない、とする	当たる（第二種特定工作物）	1ヘクタール以上のものだけが第二種特定工作物に当たる（大学を除く学校の施設などは除く。大学の施設は除かれない）	都市計画法4条11項 都市計画法施行令1条2項1号・2号
1ヘクタール未満の運動・レジャー施設（野球場・遊園地など）の建設を目的とするもの 出題：令和元年 問16・平成29年 問17 ほか1件 直近10年：2回 問われ方：1ヘクタール未満の野球場・遊園地でも、市街化調整区域などでは開発許可が要る、とする	当たらない	第二種特定工作物に当たらないので、土地の区画形質の変更をしても開発行為にならない（区域を問わず開発許可は要らない）	都市計画法4条11項 都市計画法施行令1条2項1号

項目	開発行為か	理由	条文
土地の区画形質の変更を伴わない建築物の建築（造成済みの宅地に建てるなど） 出題：令和6年 問16・平成10年 問18 直近10年：1回 問われ方：土地の区画形質の変更を伴わない建築でも、床面積が大きければ開発許可が要る、とする	当たらない	建築物の床面積や敷地の面積が大きくても、開発許可は要らない（市街化調整区域のうち開発区域の外では、建築そのものに許可が要ることがある＝表6）	都市計画法4条12項
建築物も特定工作物も建てない土地の区画形質の変更（青空駐車場など） 出題：平成8年 問20 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題）	当たらない	建築物の建築・特定工作物の建設の目的がないので、1ヘクタール以上でも開発許可は要らない	都市計画法4条12項

開発行為は「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更」です（都市計画法4条12項）。開発行為に当たらなければ、開発許可は要りません。

表2 区域ごとの、開発許可が要らない規模

項目	開発許可が要らない規模	条例による引下げ	条文
市街化区域 出題：令和6年 問16・平成29年 問17 ほか8件 直近10年：2回 問われ方：市街化区域の250㎡の宅地を盛土して住宅を建てるにも開発許可が要る、とする	1,000㎡未満	都道府県等は条例で、区域を限り、300㎡以上1,000㎡未満の範囲で別に定めることができる	都市計画法29条1項1号 都市計画法施行令19条1項
市街化区域のうち、三大都市圏の一定の区域 出題：令和3年10月 問16・平成21年 問17 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題） 注意：三大都市圏の一定の区域は、特別区の区域と、首都圏整備法の既成市街地・近郊整備地帯、近畿圏整備法の既成都市区域・近郊整備区域、中部圏開発整備法の都市整備区域を含む市町村の区域。500㎡に下がるのは市街化区域だけ	500㎡未満	条例で、300㎡以上500㎡未満の範囲で別に定めることができる	都市計画法29条1項1号 都市計画法施行令19条1項 都市計画法施行令19条2項
市街化調整区域 出題：令和2年12月 問16・平成25年 問16 ほか2件 直近10年：1回 問われ方：市街化調整区域でも300㎡や100㎡の小規模な開発行為なら開発許可は要らない、とする	規模による例外はない（規模を問わず開発許可が要る）	—	都市計画法29条1項1号
区域区分が定められていない都市計画区域（非線引き都市計画区域） 出題：令和7年 問16・令和2年12月 問16 ほか3件 直近10年：2回 問われ方：区域区分が定められていない都市計画区域で、2,000㎡でも許可が要る、4,000㎡でも許可は要らない、とする	3,000㎡未満	条例で、区域を限り、300㎡以上3,000㎡未満の範囲で別に定めることができる	都市計画法29条1項1号 都市計画法施行令19条1項

項目	開発許可が要らない規模	条例による引下げ	条文
準都市計画区域 出題：令和3年10月 問16・令和元年 問16 ほか3件 直近10年：3回 問われ方：準都市計画区域で、1,000㎡・2,000㎡の開発行為に許可が要る、とする	3,000㎡未満	条例で、区域を限り、300㎡以上3,000㎡未満の範囲で別に定めることができる	都市計画法29条1項1号 都市計画法施行令19条1項
都市計画区域・準都市計画区域の外 出題：平成30年 問17・平成29年 問17 ほか3件 直近10年：2回 問われ方：都市計画区域・準都市計画区域の外で、1ヘクタール未満（1,000㎡・5,000㎡）の開発行為に許可が要る、とする	1ヘクタール（10,000㎡）未満	—（条例で引き下げる定めはない）	都市計画法29条2項 都市計画法施行令22条の2

「未満」なので、ちょうどの面積（1,000㎡ちょうどなど）は開発許可が要ります。面積以外の例外は表3にあります。

表3 面積以外で開発許可が要らない場合と、取り違えやすい場合

項目	開発許可	区域・規模	条文
農林漁業用の建築物（畜舎・温室・サイロ・農機具等収納施設・建築面積90㎡以内の建築物など） 出題：平成14年 問19・平成5年 問18 直近10年の出題なし 問われ方：市街化区域でも、農業用の建築物のための開発行為は常に開発許可が要らない、とする	要らない	市街化区域の外だけ（市街化区域では、表2の規模で判断する）	都市計画法29条1項2号 都市計画法29条2項1号 都市計画法施行令20条1号・2号・5号
農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物 出題：令和元年 問16・平成30年 問17 ほか14件 直近10年：3回 問われ方：市街化区域でも、農業を営む者の住宅のための開発行為は開発許可が要らない、とする／市街化調整区域・準都市計画区域では、農業を営む者の住宅にも開発許可が要る、とする	要らない	市街化区域の外だけ（市街化区域では、表2の規模で判断する）	都市計画法29条1項2号 都市計画法29条2項1号
公益上必要な建築物（駅舎その他の鉄道の施設・図書館・博物館・公民館・変電所・都市公園の公園施設など） 出題：令和4年 問16・令和3年10月 問16 ほか6件 直近10年：4回 問われ方：市街化調整区域の図書館、区域区分が定められていない都市計画区域の公民館、区域外の変電所などにも開発許可が要る、とする	要らない	区域・規模を問わない	都市計画法29条1項3号 都市計画法29条2項2号 都市計画法施行令21条3号・4号・14号・17号・18号

項目	開発許可	区域・規模	条文
都市計画事業・土地区画整理事業・市街地再開発事業・住宅街区整備事業・防災街区整備事業の施行として行うもの 出題：令和6年 問16・令和4年 問16 ほか7件 直近10年：3回 問われ方：土地区画整理事業・市街地再開発事業・都市計画事業の施行として行う開発行為にも、規模や区域によって開発許可が要る、とする／土地区画整理事業の施行区域内の開発行為なら常に許可は要らない、とする	要らない	規模や、施行する者が民間かどうかを問わない（都市計画区域・準都市計画区域の外で例外になるのは、都市計画事業の施行だけ）	都市計画法29条1項4号・5号・6号・7号・8号 都市計画法29条2項2号
非常災害のため必要な応急措置として行うもの 出題：令和2年12月 問16・平成30年 問17 ほか3件 直近10年：2回 問われ方：非常災害の応急措置でも、市街化調整区域で一定の規模以上なら開発許可が要る、とする	要らない	区域・規模を問わない	都市計画法29条1項10号 都市計画法29条2項2号
通常の管理行為・軽易な行為（仮設建築物、車庫・物置などの附属建築物、床面積10㎡以内の増築など） 出題：平成17年 問18 直近10年の出題なし 問われ方：車庫の建築のための開発行為にも、規模によって開発許可が要る、とする	要らない	区域・規模を問わない	都市計画法29条1項11号 都市計画法29条2項2号 都市計画法施行令22条1号・2号・3号
学校・病院・診療所・社会福祉施設（国・地方公共団体が設置するものを含む） 出題：令和7年 問16・令和6年 問16 ほか6件 直近10年：3回 問われ方：大学・病院のための開発行為は開発許可が要らない、とする／市街化調整区域のうち開発区域の外での学校の新築に許可は要らない、とする 注意：平成19年11月29日までは、学校（大学などを除く）・医療施設・社会福祉施設も開発許可が要らなかった（平成18年法律第46号）	要る（公益上必要な建築物の例外に当たらない）	表2の規模以上なら要る（市街化調整区域では規模を問わない）	都市計画法29条1項3号 都市計画法施行令21条26号
農林漁業を営む者でない者の自己の居住用住宅 出題：令和2年12月 問16 直近10年：1回 問われ方：市街化調整区域で、100㎡の自己の居住用住宅のための開発行為なら許可は要らない、とする	要る	表2の規模以上なら要る（市街化調整区域では規模を問わない）	都市計画法29条1項1号・2号

項目	開発許可	区域・規模	条文
農産物・林産物・水産物の貯蔵・加工に必要な建築物 出題：平成23年 問17・平成15年 問18 ほか1件 直近10年の出題なし 問われ方：市街化調整区域で生産される農産物の貯蔵・加工に必要な建築物のための開発行為は、開発許可が要らない、とする	要る（農林漁業用の建築物の例外に当たらない）	市街化調整区域では規模を問わない（許可の基準は34条4号）	都市計画法29条1項2号 都市計画法施行令20条 都市計画法34条4号
周辺に居住している者の日常生活に必要な物品を販売する店舗 出題：平成9年 問18・平成元年 問18 直近10年の出題なし 問われ方：市街化調整区域で、周辺の居住者の日常生活に必要な物品を販売する店舗のための開発行為は、常に開発許可が要らない、とする	要る（その市街化調整区域に居住している者が自ら営む延べ面積50㎡以内の店舗などで、開発行為の規模が100㎡以内のときを除く）	市街化調整区域では規模を問わない（許可の基準は34条1号）	都市計画法29条1項11号 都市計画法施行令22条6号 都市計画法34条1号

「要る」の行も、市街化区域・区域区分が定められていない都市計画区域・準都市計画区域・区域の外では、表2の規模未満なら開発許可は要りません。

表4 開発許可の申請と許可（許可をする者・同意と協議・許可の基準）

項目	内容	条文
許可をする者 出題：平成28年 問17 直近10年：1回 問われ方：二以上の都府県にまたがる開発行為は国土交通大臣の許可、とする	都道府県知事（指定都市・中核市の区域内では、その長）	都市計画法29条1項
申請書に記載する事項 出題：令和3年12月 問16・平成18年 問20 ほか4件 直近10年：1回 問われ方：申請書に、予定建築物の用途のほか、構造・設備・高さ・階数・予定建築価額を記載する、とする	開発区域の位置・区域・規模、予定建築物等の用途、開発行為に関する設計、工事施行者（工事の請負人又は自ら施行する者）、工事の着手・完了の予定年月日など。予定建築物の構造・設備・高さ・階数・価額は、記載する事項に入っていない	都市計画法30条1項1号・2号・3号・4号 都市計画法施行規則15条
申請する土地の権利 出題：平成13年 問19・平成11年 問19 ほか4件 直近10年の出題なし 問われ方：自己が所有している土地（相当部分の所有権を取得した土地）でなければ申請できない、とする／隣接する土地の権利者の相当数の同意が要る、とする	自分が所有していない土地でも申請できる。許可の基準として、工事の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていることが要る（全員の同意ではない）	都市計画法33条1項14号
開発行為に関係がある公共施設の管理者（既存の公共施設） 出題：令和5年 問16・平成23年 問17 ほか6件 直近10年：1回 問われ方：既存の公共施設の管理者とは協議すれば足り、同意までは要らない、とする／同意は、許可の後、着手や完了までに得ればよい、とする／管理者の「許可」を得る、とする	申請の前に、あらかじめ協議し、その同意を得る。同意を得たことを証する書面を申請書に添付する	都市計画法32条1項 都市計画法30条2項

項目	内容	条文
開発行為により設置される公共施設を管理することとなる者 出題：令和2年10月 問16・平成6年 問19 ほか1件 直近10年：1回 問われ方：新たに設置される公共施設を管理することとなる者の「同意」を得る（同意書面を添付する）、とする	申請の前に、あらかじめ協議する（同意までは要らない）。協議の経過を示す書面を申請書に添付する	都市計画法32条2項 都市計画法30条2項
設計図書を作成する者 出題：平成18年 問20 直近10年の出題なし 問われ方：設計図書は、開発許可を受けようとする者が作成したものでなければならない、とする	一定の工事の設計図書は、国土交通省令で定める資格を有する者が作成したものでなければならない	都市計画法31条
自己の居住用住宅の開発行為に適用されない基準 出題：平成23年 問17・平成17年 問20 ほか2件 直近10年の出題なし 問われ方：自己の居住用住宅の開発行為にも、給水施設・道路・公園・資力と信用の基準が適用される、とする／排水施設の基準は自己の居住用住宅には適用されない、とする 注意：12号・13号は、工事が宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を要するときは、自己の居住用住宅でも適用される	道路・公園・広場などの空地（2号）、給水施設（4号）、災害危険区域などを含まないこと（8号）、申請者の資力・信用（12号）、工事施行者の能力（13号）。排水施設（3号）や、用途地域などへの用途の適合（1号）は適用される	都市計画法33条1項1号・2号・3号・4号・8号・12号・13号
災害危険区域などを開発区域に含まないこと（33条1項8号） 出題：令和7年 問16・令和4年 問16 ほか1件 直近10年：2回 問われ方：自己の居住用住宅でも、災害危険区域を含むと許可を受けられない、とする／土砂災害警戒区域も含んではならない、とする 注意：令和4年3月31日までは、自己の業務用の施設の開発行為にも適用されなかった（令和2年法律第43号。令和4年4月1日施行）	自己の居住用住宅以外の開発行為に適用される（自己の業務用の施設も含む）。対象は災害危険区域・地すべり防止区域・土砂災害特別警戒区域・浸水被害防止区域・急傾斜地崩壊危険区域で、土砂災害警戒区域は入っていない（開発区域と周辺の状況などにより支障がないと認められるときを除く）	都市計画法33条1項8号 都市計画法施行令23条の2
基準に適合したとき 出題：平成11年 問18・平成5年 問20 直近10年の出題なし 問われ方：基準に適合し手続も適法でも、公益上支障があれば開発許可を拒める、とする／市街化区域の開発行為でも、市街化調整区域の市街化を促進するおそれを理由に許可されないことがある、とする	33条の基準（市街化調整区域では、あわせて34条のいずれかの号）に適合し、申請の手続が法令に違反していなければ、許可をしなければならない	都市計画法33条1項 都市計画法34条
市街化調整区域の開発行為（立地の基準） 出題：平成4年 問20 直近10年の出題なし 問われ方：市街化調整区域の第二種特定工作物の開発行為にも、あらかじめ開発審査会の議が要る、とする	33条の基準に加えて、34条各号のいずれかに当たると認めるときでなければ、許可をしてはならない（主として第二種特定工作物の建設の用に供する開発行為は、34条の対象外）	都市計画法34条
開発審査会の議 出題：令和4年 問16・平成9年 問19 ほか3件 直近10年：1回 問われ方：市街化調整区域の開発許可には、必ず開発審査会の議が要る、とする／開発審査会の議は許可の後でよい、とする／市街化を促進するおそれがあっても、開発審査会の議を経れば許可できる、とする	34条14号（周辺の市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適當）で許可をするときは、あらかじめ開発審査会の議を経る。市街化調整区域の開発許可のすべてに要るわけではない	都市計画法34条14号

項目	内容	条文
許可・不許可の処分 出題：平成16年 問18・平成8年 問20 直近10年の出題なし 問われ方：許可の処分のときだけ文書で通知する、とする／申請の日から21日以内に処分する、とする	遅滞なく処分をし、許可・不許可のどちらも文書で申請者に通知する	都市計画法35条1項 都市計画法35条2項
用途地域の定められていない区域での建築物の制限 出題：平成28年 問17・平成19年 問19 ほか6件 直近10年：1回 問われ方：高さ・壁面の位置の制限は定められない、とする／市街化区域の開発許可でも建蔽率の制限を定められる、とする	開発許可をするときに、必要があれば、建蔽率・高さ・壁面の位置その他の敷地・構造・設備の制限を定めることができる（用途地域の定められていない土地の区域に限る）。制限を超える建築は、知事の許可を受けなければならない	都市計画法41条1項 都市計画法41条2項
国・都道府県等が行う開発行為 出題：平成26年 問16 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題） 注意：平成19年11月29日までは、国・地方公共団体などが行う開発行為は、開発許可が要らなかった（平成18年法律第46号）	国の機関又は都道府県等（都道府県・指定都市等・事務処理市町村など。そのほかの市町村は含まない）と都道府県知事との協議が成立すれば、開発許可があったものとみなす	都市計画法34条の2第1項
処分に不服があるとき 出題：平成11年 問19・平成6年 問20 ほか1件 直近10年の出題なし 問われ方：都市計画地方審議会への審査請求、都道府県知事への異議申立てをする、とする	開発審査会に審査請求をする	都市計画法50条1項

「都道府県知事」は、指定都市・中核市の区域内では、その長です（都市計画法29条1項）。

表5 開発許可を受けたあとの手続（変更・廃止・承継・工事の完了・開発登録簿・監督処分）

項目	内容	条文
申請書に記載した事項の変更 出題：令和5年 問16・平成27年 問15 ほか2件 直近10年：1回 問われ方：開発区域の区域の変更は、届け出れば足りる、とする／変更後が許可の要らない規模（市街化区域で100㎡）になっても、変更の許可が要る、とする	都道府県知事の許可を受ける（変更後の開発行為が、許可の要らない開発行為になるときは除く）	都市計画法35条の2第1項
軽微な変更（工事の着手・完了の予定年月日の変更など） 出題：令和5年 問16・令和3年12月 問16 直近10年：2回 問われ方：申請書の記載事項の変更は届出で足り、軽微な変更は届出も要らない、とする	変更をしたあと、遅滞なく都道府県知事に届け出る	都市計画法35条の2第3項 都市計画法施行規則28条の4
工事の廃止 出題：令和3年12月 問16・平成28年 問17 ほか5件 直近10年：2回 問われ方：工事の廃止には、都道府県知事の許可（報告と同意）が要る、とする	廃止をしたあと、遅滞なく都道府県知事に届け出る（許可や同意は要らない）	都市計画法38条
相続人その他の一般承継人 出題：平成11年 問19・平成7年 問20 直近10年の出題なし 問われ方：相続人などの一般承継人も、知事の承認を受けて承継する、とする	当然に承継する（承認は要らない）	都市計画法44条

項目	内容	条文
土地の所有権その他工事を施行する権原を取得した者（特定承継人） 出題：令和2年10月 問16・平成28年 問17 ほか3件 直近10年：2回 問われ方：承継できるのは一般承継人に限られる、とする／土地の所有権を取得した者は、承認なしで（届け出て）承継できる、とする	都道府県知事の承認を受けて、承継することができる	都市計画法45条
工事を完了したとき 出題：令和5年 問16・平成6年 問20 ほか2件 直近10年：1回 問われ方：検査済証の交付を受けた後、開発許可を受けた者が工事完了を公告する、とする	開発許可を受けた者が都道府県知事に届け出る→知事が検査し、開発許可の内容に適合していれば検査済証を交付する→知事が工事の完了を公告する	都市計画法36条1項 都市計画法36条2項 都市計画法36条3項
設置された公共施設の管理 出題：令和2年10月 問16・平成21年 問17 ほか2件 直近10年：1回 問われ方：設置された公共施設は、開発許可を受けた者が管理する、とする／他の法律の管理者がある場合を除き「すべて」市町村の管理になる、とする	工事完了の公告の日の翌日に、原則として、その公共施設の存する市町村の管理に属する（他の法律に基づく管理者が別にあるとき、協議で管理者を別に定めたときを除く）	都市計画法39条
公共施設の用に供する土地の帰属 出題：昭和63年 問18 直近10年の出題なし 問われ方：設置された公共施設の用に供する土地は、管理する市町村などに帰属しない、とする	工事完了の公告の日の翌日に、原則として、その公共施設を管理すべき者に帰属する	都市計画法40条2項
開発登録簿の調製と登録 出題：令和6年 問16・平成元年 問21 直近10年：1回 問われ方：開発許可を受けた者が開発登録簿に登録する、とする	都道府県知事が調製・保管し、開発許可をしたときに登録する（開発許可を受けた者が登録するのではない）	都市計画法46条 都市計画法47条1項
登録する事項 出題：平成12年 問20・平成9年 問19 直近10年の出題なし 問われ方：予定建築物の用途のほか、構造・設備も開発登録簿に登録する、とする	開発許可の年月日、予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物などを除く）の用途、公共施設の種類・位置・区域、41条1項の制限の内容など	都市計画法47条1項1号・2号・3号・4号・5号
閲覧と写しの交付 出題：平成6年 問20・平成2年 問20 直近10年の出題なし 問われ方：開発登録簿の写しの交付を請求できるのは、利害関係を有する者に限られる、とする	常に公衆の閲覧に供し、請求があれば写しを交付する（請求できる者は利害関係人に限られない）	都市計画法47条5項
違反があったとき 出題：平成20年 問19・平成15年 問19 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題）	国土交通大臣・都道府県知事・市町村長は、違反した者のほか、違反の事実を知って違反に係る土地・建築物などを譲り受けた者などにも、許可の取消しや、建築物の除却などの必要な措置を命ずることができる	都市計画法81条1項1号

表6 建築の制限（開発区域の内と外）

項目	工事完了の公告前 （開発区域内）	工事完了の公告後 （開発区域内）	市街化調整区域のうち開発区域の外	条文
原則 出題：平成30年 問17・平成13年 問19 ほか4件 直近10年：1回 問われ方：工事完了の公告前は、建築だけでなく土地の分譲もできない（知事の許可が要る）、とする	建築物の建築・特定工作物の建設をしてはならない（土地の分譲は制限されない）	予定建築物等以外の建築物・特定工作物の新築・新設や、予定の建築物以外への改築・用途の変更をしてはならない	都道府県知事の許可を受けなければ、建築物の新築・改築・用途の変更、第一種特定工作物の新設をしてはならない	都市計画法37条 都市計画法42条1項 都市計画法43条1項
許可を受けずにできる場合 出題：令和7年 問16・令和3年12月 問16 ほか14件 直近10年：3回 問われ方：公告前の建築は一切できない、とする／公告前の工事用の仮設建築物に知事の承認が要る、とする／用途地域が定められていても、公告後の予定建築物以外の新築に知事の許可が要る、とする／開発区域の外では、非常災害の応急措置や都市計画事業の新築にも許可が要る、とする	工事用の仮設建築物・特定工作物の建築・建設、知事が支障がないと認めたとき、開発行為に同意をしていない者が権利の行使として建築・建設するとき	開発区域内の土地に用途地域等が定められているとき（予定建築物等以外の建築物も新築できる。第二種特定工作物は除く）	農林漁業用の建築物・農林漁業を営む者の住宅・公益上必要な建築物の新築、都市計画事業の施行、非常災害の応急措置、仮設建築物の新築、土地区画整理事業などが行われた土地の区域内の建築、通常の実管理行為・軽易な行為	都市計画法37条1号・2号 都市計画法42条1項 都市計画法43条1項1号・2号・3号・4号・5号 都市計画法施行令34条1号 都市計画法施行令35条
都道府県知事の許可 出題：平成30年 問17・平成22年 問17 ほか6件 直近10年：1回 問われ方：公告後の予定建築物等以外の新築は一切できない、とする／用途地域等がなければ、知事に届け出れば予定建築物以外を建築できる、とする	－（公告前にできるのは、上の行の場合だけ）	知事が利便の増進上・環境の保全上支障がないと認めて許可したときは、予定建築物等以外の建築物も新築できる	許可の基準は、33条・34条の開発許可の基準の例に準じて政令で定める	都市計画法37条 都市計画法42条1項 都市計画法43条2項
国・都道府県等が行うとき 直近10年の出題なし	－（上の行と同じ）	都道府県知事との協議が成立すれば、許可があったものとみなす	都道府県知事との協議が成立すれば、許可があったものとみなす	都市計画法37条 都市計画法42条2項 都市計画法43条3項
土地の区画形質の変更を伴わない建築 出題：令和5年 問16・平成22年 問17 ほか1件 直近10年：1回 問われ方：市街化調整区域のうち開発区域の外でも、開発行為を伴わない自己の居住用住宅の新築なら、許可は要らない、とする	制限される（建築そのものの制限）	制限される（建築そのものの制限）	制限される（開発行為を伴わない新築・改築・用途の変更にも許可が要る）	都市計画法37条 都市計画法42条1項 都市計画法43条1項

「開発区域の外」は、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です（都市計画法43条）。

用途地域と用途制限

解説のページ <https://office-usagi.jp/bunmawashichan/guide/takken/seigen/yoto-chiiki/>

「出題」は、昭和63年～令和7年の本試験の過去問で、年度と問番号を確かめたものだけを載せています。「直近10年」は平成28年～令和7年の本試験で、その行の論点が選択肢に出た回数です。「問われ方」は、過去問で誤りの選択肢として出た形です。正しい選択肢としてだけ出たものは「（正しい選択肢として出題）」としています。

○＝建てられる △＝条件つきで建てられる（条件はマスの中） ×＝建てられない

表1 用途地域ごとの用途制限（主な用途×13の用途地域）

用途	第一種低層住居 専用地域	第二種低層住居 専用地域	第一種中高層住 居専用地域	第二種中高層住 居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
住宅・共同住宅・寄 宿舍・下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
条文：建築基準法別表第二（い）項1号・3号／建築基準法別表第二（わ）項2号・3号 出題：平成22年 問19・平成14年 問20 ほか3件 直近10年の出題なし 問われ方：工業地域でも住宅・共同住宅は建てられない、とする／住宅はすべての用途地域で建てられる、とする													
兼用住宅（店舗・事 務所などを兼ねる住 宅）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
補足：この行は、第一種低層住居専用地域で建てられる兼用住宅の条件（延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、店舗・事務所などの部分が50㎡以下）を満たすもの。兼ねられる用途は、事務所、日用品の販売を主たる目的とする店舗・食堂・喫茶店、理髪店・美容院・クリーニング取次店、学習塾など政令で定めるもの。第一種低層住居専用地域で店舗・事務所などを兼ねられるのは、この兼用住宅だけ 条文：建築基準法別表第二（い）項2号／建築基準法施行令130条の3／建築基準法別表第二（わ）項2号 出題：令和元年 問18 直近10年：1回 問われ方：第一種低層住居専用地域では、居住40㎡・クリーニング取次店20㎡の兼用住宅も建ててはならない、とする													
物品販売業を営む店 舗・飲食店	×	△ 150㎡以内	△ 500㎡以内	△ 1,500㎡以内	△ 3,000㎡以内	△ 10,000㎡以内	△ 10,000㎡以内	△ 150㎡以内	○	○	○	△ 10,000㎡以内	×
補足：第二種低層住居専用地域・田園住居地域で建てられるのは、日用品の販売を主たる目的とする店舗・食堂・喫茶店など政令で定めるもの。第二種低層・第一種中高層・第二種中高層住居専用地域と田園住居地域は、2階以下（3階以上の部分をその用途に供しない）であることも要件になる。田園住居地域では、その地域と周辺で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗などは500㎡以内まで。第一種低層住居専用地域は、兼用住宅の店舗の部分だけ。近隣商業地域・準工業地域でも、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗など政令で定めるものは建てられない 条文：建築基準法別表第二（ろ）項2号／建築基準法施行令130条の5の2第1号／建築基準法別表第二（は）項5号／建築基準法施行令130条の5の3第2号／建築基準法別表第二（に）項7号・8号／建築基準法別表第二（ほ）項4号／建築基準法別表第二（へ）項6号／建築基準法別表第二（と）項6号／建築基準法別表第二（ち）項4号・5号／建築基準法別表第二（り）項3号／建築基準法別表第二（る）項3号／建築基準法施行令130条の9の5／建築基準法別表第二（を）項7号／建築基準法別表第二（わ）項5号 出題：令和7年 問18・平成26年 問18 ほか3件 直近10年：1回 問われ方：第一種住居地域では1,000㎡の物品販売業を営む店舗は建てられない、とする													
ホテル・旅館	×	×	×	×	△ 3,000㎡以内	○	○	×	○	○	○	×	×
条文：建築基準法別表第二（に）項4号／建築基準法別表第二（ほ）項4号／建築基準法別表第二（を）項2号／建築基準法別表第二（わ）項1号 出題：平成29年 問19・平成14年 問20 ほか2件 直近10年：1回 問われ方：工業専用地域・工業地域でもホテルは建てられる、とする／第二種中高層住居専用地域でも原則としてホテル・旅館を建てられる、とする													
ボーリング場・ス ケート場・水泳場な ど（運動施設）	×	×	×	×	△ 3,000㎡以内	○	○	×	○	○	○	○	×
補足：第二種中高層住居専用地域・工業専用地域で建てられない運動施設には、スキー場・ゴルフ練習場・バットニング練習場も含まれる 条文：建築基準法別表第二（に）項3号／建築基準法施行令130条の6の2／建築基準法別表第二（ほ）項4号／建築基準法別表第二（わ）項7号 出題：平成7年 問22 直近10年の出題なし 問われ方：第二種中高層住居専用地域でも水泳場は建てられる、とする													

用途	第一種低層住居 専用地域	第二種低層住居 専用地域	第一種中高層住 居専用地域	第二種中高層住 居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
カラオケボックスな ど	×	×	×	×	×	△ 10,000㎡以内	△ 10,000㎡以内	×	○	○	○	△ 10,000㎡以内	△ 10,000㎡以内
条文：建築基準法別表第二（に）項1号／建築基準法別表第二（ほ）項3号／建築基準法別表第二（へ）項6号／建築基準法別表第二（と）項6号／建築基準法別表第二（を）項7号／建築基準法別表第二（わ）項1号 出題：平成20年 問21・平成16年 問20 ほか2件 直近10年の出題なし 問われ方：第一種住居地域でも、騒音の小さいものや500㎡のカラオケボックスなら建てられる、とする													
マージャン屋・ぱち んこ屋・射的場など	×	×	×	×	×	△ 10,000㎡以内	△ 10,000㎡以内	×	○	○	○	△ 10,000㎡以内	×
補足：勝馬投票券発売所・場外車券売場も同じ 条文：建築基準法別表第二（に）項1号／建築基準法別表第二（ほ）項2号／建築基準法別表第二（へ）項6号／建築基準法別表第二（と）項6号／建築基準法別表第二（を）項7号／建築基準法別表第二（わ）項8号 出題：平成元年 問24 直近10年の出題なし 問われ方：近隣商業地域ではマージャン屋は建てられない、とする													
劇場・映画館・演芸 場・観覧場	×	×	×	×	×	×	△ 客席200㎡未満	×	○	○	○	×	×
補足：準住居地域の上限は、延べ面積ではなく客席の部分の床面積の合計で判断する。近隣商業地域・準工業地域でも、ストリップ劇場・のぞき劇場など政令で定めるものは建てられない 条文：建築基準法別表第二（に）項1号／建築基準法別表第二（ほ）項1号／建築基準法別表第二（へ）項3号／建築基準法別表第二（と）項5号／建築基準法別表第二（り）項3号／建築基準法別表第二（る）項3号／建築基準法別表第二（を）項4号／建築基準法別表第二（わ）項1号 出題：令和6年 問18・令和2年10月 問18 ほか2件 直近10年：2回 問われ方：近隣商業地域の映画館も客席200㎡未満に限られる、とする／準住居地域では客席300㎡の映画館も建てられる、とする													
キャバレー・料理店 など	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×
条文：建築基準法別表第二（に）項1号／建築基準法別表第二（ほ）項1号／建築基準法別表第二（へ）項1号／建築基準法別表第二（と）項1号／建築基準法別表第二（り）項2号／建築基準法別表第二（を）項3号／建築基準法別表第二（わ）項1号 出題：平成14年 問20・平成10年 問21 ほか2件 直近10年の出題なし 問われ方：近隣商業地域でもキャバレーや100㎡の料理店なら建てられる、とする													
個室付浴場業に係る 公衆浴場など	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×
条文：建築基準法別表第二（い）項7号／建築基準法別表第二（に）項1号／建築基準法別表第二（り）項3号／建築基準法施行令130条の9の5／建築基準法別表第二（る）項3号／建築基準法別表第二（を）項1号 出題：平成6年 問23 直近10年の出題なし 問われ方：近隣商業地域でも200㎡以下の個室付浴場なら建てられる、とする													
幼稚園・小学校・中 学校・高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
補足：工業地域・工業専用地域でも、幼保連携型認定こども園は建てられる 条文：建築基準法別表第二（い）項4号／建築基準法別表第二（を）項5号／建築基準法別表第二（わ）項1号 出題：令和元年 問18・平成22年 問19 ほか2件 直近10年：1回 問われ方：第一種低層住居専用地域では小学校・中学校は建てられない、とする													
大学・高等専門学 校・専修学校など	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×
条文：建築基準法別表第二（い）項4号／建築基準法別表第二（は）項2号／建築基準法別表第二（を）項5号／建築基準法別表第二（わ）項1号 出題：平成30年 問19・平成22年 問19 ほか2件 直近10年：1回 問われ方：大学は工業地域・工業専用地域以外のすべての用途地域で建てられる、とする													
病院	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×
条文：建築基準法別表第二（は）項3号／建築基準法別表第二（を）項6号／建築基準法別表第二（わ）項1号 出題：平成14年 問20・平成12年 問23 ほか1件 直近10年の出題なし 問われ方：病院はすべての用途地域（又は工業地域・工業専用地域以外のすべて）で建てられる、とする													
診療所・公衆浴場・ 保育所など	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
補足：公衆浴場は、個室付浴場業に係るものを除く 条文：建築基準法別表第二（い）項6号・7号・8号 出題：平成7年 問22 直近10年の出題なし 問われ方：第一種低層住居専用地域では保育所は建てられない、とする													

用途	第一種低層住居 専用地域	第二種低層住居 専用地域	第一種中高層住 居専用地域	第二種中高層住 居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
老人ホーム・福祉 ホームなど	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
条文：建築基準法別表第二（い）項6号／建築基準法別表第二（わ）項4号 出題：平成12年 問23 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題）													
図書館・博物館など	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
条文：建築基準法別表第二（い）項4号／建築基準法別表第二（わ）項6号 出題：平成12年 問23・昭和63年 問21 直近10年の出題なし 問われ方：図書館はすべての用途地域で建てられる、とする													
神社・寺院・教会な ど	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
条文：建築基準法別表第二（い）項5号 出題：令和4年 問18 直近10年：1回 問われ方：第一種低層住居専用地域では神社・寺院・教会は建てられない、とする													
原動機を使用する工 場（作業場の床面積 の合計）	×	△ パン屋などで作業 場50㎡以内	△ パン屋などで作業 場50㎡以内	△ パン屋などで作業 場50㎡以内	△ 50㎡以内	△ 50㎡以内	△ 50㎡以内（自動 車修理工場は150 ㎡以内）	△ 農産物の処理など に限る	△ 150㎡以内	△ 150㎡以内	△ 危険性の大きい一 定の事業を除く	○	○
補足：第二種低層・第一種中高層・第二種中高層住居専用地域で建てられるのは、パン屋・米屋・豆腐屋・菓子屋などで作業場50㎡以内の政令で定めるものだけ（第一種低層住居専用地域は兼用住宅の部分だけ）。田園住居地域で建てられるのは、農産物の生産・集荷・処理・貯蔵に供するもの（著しい騒音を発生する一定のものを除く）。近隣商業地域・商業地域では、日刊新聞の印刷所と、作業場300㎡以内の自動車修理工場も建てられる。面積のほかに、事業の種類で建てられない工場もある 条文：建築基準法施行令130条の5の2第4号／建築基準法施行令130条の5の3第1号／建築基準法別表第二（に）項2号／建築基準法施行令130条の6／建築基準法別表第二（ほ）項1号／建築基準法別表第二（へ）項2号／建築基準法別表第二（と）項2号・3号／建築基準法別表第二（ち）項2号／建築基準法別表第二（り）項1号／建築基準法別表第二（ぬ）項2号・3号／建築基準法別表第二（る）項1号 出題：平成25年 問18・平成22年 問19 ほか2件 直近10年の出題なし 問われ方：商業地域では作業場50㎡を超える原動機を使用する工場は建てられない、とする													
倉庫業を営む倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○
条文：建築基準法別表第二（に）項1号／建築基準法別表第二（ほ）項1号／建築基準法別表第二（へ）項5号 出題：平成23年 問19 直近10年の出題なし 問われ方：第二種住居地域でも、工場に併設した倉庫なら倉庫業を営む倉庫にしてよい、とする													

建築基準法48条1項～13項と別表第二によります。面積は、その用途に供する部分の床面積の合計です（劇場・映画館・演芸場・観覧場は客席の部分の床面積の合計）。特定行政庁の許可による例外、特別用途地区・地区計画の条例による緩和・強化、敷地が2つ以上の用途地域にわたるときの扱いは表3にあります。

表2 13の用途地域の目的（都市計画法9条）と主な用途制限

項目	都市計画法9条が定める地域の目的	建築基準法別表第二の定め方と主な用途制限	条文
第一種低層住居専用地域 直近10年の出題なし	低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	建てられるものを列举（（い）項）。住宅・兼用住宅、幼稚園～高等学校、図書館、神社・寺院・教会、老人ホーム・保育所、診療所など。店舗・飲食店は兼用住宅の部分だけで、大学・病院は建てられない	都市計画法9条1項 建築基準法48条1項 建築基準法別表第二（い）項
第二種低層住居専用地域 出題：平成19年 問22・平成15年 問21 直近10年の出題なし 問われ方：第二種低層住居専用地域では、美容院の部分が100㎡の2階建ての美容院は建てられない、とする	主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	建てられるものを列举（（ろ）項）。（い）項1号～9号のものに加えて、日用品の販売を主たる目的とする店舗・食堂・喫茶店、理髪店・美容院などのサービス業を営む店舗、学習塾など（政令で定めるもの）で150㎡以内・2階以下のもの	都市計画法9条2項 建築基準法48条2項 建築基準法別表第二（ろ）項1号・2号 建築基準法施行令130条の5の2
第一種中高層住居専用地域 直近10年の出題なし	中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	建てられるものを列举（（は）項）。（い）項1号～9号のものに加えて、大学・高等専門学校・専修学校、病院、老人福祉センター、店舗・飲食店などで500㎡以内・2階以下のもの	都市計画法9条3項 建築基準法48条3項 建築基準法別表第二（は）項1号・2号・3号・4号・5号
第二種中高層住居専用地域 直近10年の出題なし	主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	建ててはならないものを列举（（に）項）。（は）項に掲げる建築物以外の用途は、1,500㎡を超えるもの・3階以上の部分をその用途に供するものは建てられない（政令で定めるものを除く）。ホテル・旅館、ボーリング場などの運動施設、自動車教習所は建てられない	都市計画法9条4項 建築基準法48条4項 建築基準法別表第二（に）項
第一種住居地域 出題：令和3年12月 問18 直近10年：1回 問われ方：第一種住居地域でも4,000㎡の畜舎を建てられる、とする	住居の環境を保護するため定める地域	建ててはならないものを列举（（ほ）項）。（は）項に掲げる建築物以外の用途は、3,000㎡を超えるものは建てられない（政令で定めるものを除く）。マージャン屋・ぱちんこ屋・カラオケボックスなどは建てられない	都市計画法9条5項 建築基準法48条5項 建築基準法別表第二（ほ）項
第二種住居地域 直近10年の出題なし	主として住居の環境を保護するため定める地域	建ててはならないものを列举（（へ）項）。劇場・映画館・演芸場・観覧場、倉庫業を営む倉庫、作業場50㎡を超える原動機を使用する工場は建てられない。店舗・飲食店・遊技場などは10,000㎡を超えるものは建てられない	都市計画法9条6項 建築基準法48条6項 建築基準法別表第二（へ）項
準住居地域 直近10年の出題なし	道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域	建ててはならないものを列举（（と）項）。第二種住居地域と違い、倉庫業を営む倉庫、作業場の床面積の合計が50㎡を超え150㎡以内の自動車修理工場、客席の部分200㎡未満の劇場・映画館・演芸場・観覧場は建てられる	都市計画法9条7項 建築基準法48条7項 建築基準法別表第二（と）項

項目	都市計画法9条が定める地域の目的	建築基準法別表第二の定め方と主な用途制限	条文
田園住居地域 直近10年の出題なし	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	建てられるものを列举（（ち）項）。（い）項1号～9号のものに加えて、農産物の生産・集荷・処理・貯蔵に供するもの、農業の生産資材の貯蔵に供するもの、その地域と周辺で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗、その農産物を材料とする料理の提供を主たる目的とする飲食店などで500㎡以内・2階以下のもの、日用品の販売を主たる目的とする店舗・食堂・喫茶店、理髪店・美容院などのサービス業を営む店舗、学習塾など（政令で定めるもの）で150㎡以内・2階以下のもの	都市計画法9条8項 建築基準法48条8項 建築基準法別表第二（ち）項1号・2号・3号・4号・5号 建築基準法施行令130条の9の4 建築基準法施行令130条の5の2
近隣商業地域 直近10年の出題なし	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域	建ててはならないものを列举（（り）項）。キャバレー・料理店、個室付浴場業に係る公衆浴場などは建てられない。店舗・飲食店、劇場・映画館などに面積の上限はない	都市計画法9条9項 建築基準法48条9項 建築基準法別表第二（り）項
商業地域 直近10年の出題なし	主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域	建ててはならないものを列举（（ぬ）項）。キャバレー・料理店、個室付浴場業に係る公衆浴場なども建てられる。作業場150㎡を超える原動機を使用する工場（日刊新聞の印刷所、作業場300㎡以内の自動車修理工場を除く）などは建てられない	都市計画法9条10項 建築基準法48条10項 建築基準法別表第二（ぬ）項
準工業地域 直近10年の出題なし	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域	建ててはならないものを列举（（る）項）。危険性が大きいなどの一定の事業の工場、危険物の貯蔵・処理に供する一定のもの、個室付浴場業に係る公衆浴場などは建てられない。店舗・飲食店、劇場・映画館などに面積の上限はない	都市計画法9条11項 建築基準法48条11項 建築基準法別表第二（る）項
工業地域 直近10年の出題なし	主として工業の利便を増進するため定める地域	建ててはならないものを列举（（を）項）。ホテル・旅館、キャバレー・料理店、劇場・映画館、学校（幼保連携型認定こども園を除く）、病院は建てられない。店舗・飲食店・遊技場などは10,000㎡を超えるものは建てられない。住宅・老人ホーム・図書館は建てられる	都市計画法9条12項 建築基準法48条12項 建築基準法別表第二（を）項

項目	都市計画法9条が定める地域の目的	建築基準法別表第二の定め方と主な用途制限	条文
工業専用地域 直近10年の出題なし	工業の利便を増進するため定める地域	建ててはならないものを列挙（（わ）項）。工業地域で建てられないものに加えて、住宅・共同住宅・寄宿舎・下宿、老人ホーム・福祉ホーム、物品販売業を営む店舗・飲食店、図書館・博物館、運動施設、マージャン屋・ぱちんこ屋などは建てられない。13の用途地域のうち住宅を建てられないのは、この地域だけ	都市計画法9条13項 建築基準法48条13項 建築基準法別表第二（わ）項

第一種・第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、田園住居地域の4つは「建てられるもの」を列挙し、そのほかの9つは「建ててはならないもの」を列挙しています（建築基準法48条1項～13項）。

表3 用途制限の例外と、敷地が2つ以上の地域にわたるとき

項目	内容	条文
特定行政庁の許可（各用途地域の用途制限のただし書） 出題：平成28年 問19 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	特定行政庁が、その用途地域の環境・利便を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合は、表1で建てられない用途の建築物も建てられる（準工業地域は、安全上若しくは防火上の危険の度若しくは衛生上の有害の度が低いと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合。工業地域は、工業の利便上又は公益上必要と認めて許可した場合）。許可の前に、利害関係を有する者の意見の聴取と建築審査会の同意が要る（一定の場合を除く）	建築基準法48条1項～13項 建築基準法48条15項・16項
敷地が2つ以上の用途地域にわたるとき 出題：平成30年 問19・平成25年 問18 ほか2件 直近10年：1回 問われ方：敷地の過半が第一種中高層住居専用地域でも、一部が第二種低層住居専用地域なら大学は建てられない、とする	敷地の過半が属する用途地域の用途制限が、敷地全体に適用される	建築基準法91条
特別用途地区内 出題：令和2年12月 問18・平成26年 問18 ほか1件 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	地方公共団体は、条例で用途制限を加える（強化する）ことができ、国土交通大臣の承認を得れば、条例で48条1項～13項の用途制限を緩和することができる	建築基準法49条1項・2項
地区計画などの区域内（地区整備計画などが定められている区域） 出題：令和3年10月 問18・平成15年 問21 直近10年：1回 問われ方：集落地区計画の区域でも、国土交通大臣の承認を得て条例で用途制限を緩和できる、とする	市町村は、地区計画などの内容として定められた用途に関する事項を、条例で制限として定めることができ、国土交通大臣の承認を得れば、条例で48条1項～13項の用途制限を緩和することができる（緩和は集落地区計画の区域を除く）	建築基準法68条の2第1項・5項
卸売市場・火葬場・と畜場・汚物処理場・ごみ焼却場など 出題：令和3年10月 問18・平成26年 問18 ほか2件 直近10年：1回 問われ方：火葬場は公益上必要なので第一種低層住居専用地域以外のすべての用途地域で建てられる、とする／都市計画で敷地の位置が決定していれば第一種中高層住居専用地域でも火葬場を新築できる、とする／学校も都市計画で敷地の位置が決定していなければ新築できない、とする	都市計画区域内では、都市計画で敷地の位置が決定しているものでなければ、新築・増築できない（特定行政庁が都道府県都市計画審議会（一定の場合は市町村都市計画審議会）の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合などを除く）。敷地の位置が決定していても、48条の用途制限（表1・表2）は別にかかる。学校はこの定めの対象ではない	建築基準法51条

項目	内容	条文
用途地域の指定のない区域（市街化調整区域を除く） 直近10年の出題なし	劇場・映画館・演芸場・観覧場（客席の部分）、ナイトクラブなど、店舗・飲食店・展示場・遊技場などで、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるものは建てられない（特定行政庁の許可による例外がある）	建築基準法48条14項 建築基準法別表第二（か）項

防火地域・準防火地域

解説のページ <https://office-usagi.jp/bunmawashichan/guide/takken/seigen/bouka/>

「出題」は、昭和63年～令和7年の本試験の過去問で、年度と問番号を確かめたものだけを載せています。「直近10年」は平成28年～令和7年の本試験で、その行の論点が選択肢に出た回数です。「問われ方」は、過去問で誤りの選択肢として出た形です。正しい選択肢としてだけ出たものは「（正しい選択肢として出題）」としています。「注意」は、過去問では確かめていませんが、誤解しやすい点です。

表1 防火地域と準防火地域の違い（規模別の建築物の構造）

項目	防火地域	準防火地域	条文
耐火建築物等としなければならない規模 出題：平成28年 問18・平成23年 問18 ほか6件 直近10年：1回 問われ方：防火地域で延べ面積100㎡超（150㎡）や3階建てでも準耐火建築物でよい、とする／準防火地域で延べ面積2,000㎡でも準耐火建築物でよい、とする 注意：防火地域は地階を除かない「階数」、準防火地域は「地階を除く階数」で数える	階数が3以上のもの、又は延べ面積が100㎡を超えるもの	地階を除く階数が4以上のもの、又は延べ面積が1,500㎡を超えるもの	建築基準法61条1項 建築基準法施行令136条の2第1号
準耐火建築物等としなければならない規模 出題：平成19年 問21・平成16年 問21 ほか3件 直近10年の出題なし 問われ方：準防火地域の地階を除く階数3・延べ面積1,000㎡や、延べ面積1,200㎡の建築物は必ず耐火建築物、とする／延べ面積1,000㎡を超えれば地域を問わず耐火建築物、とする	階数が2以下で、延べ面積が100㎡以下のもの（上の行に当たらないものすべて）	地階を除く階数が3で延べ面積が1,500㎡以下のもの、又は地階を除く階数が2以下で延べ面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの	建築基準法61条1項 建築基準法施行令136条の2第2号
それより小さい建築物 出題：平成13年 問20 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題）	－（防火地域には、この区分はない）	地階を除く階数が2以下で延べ面積が500㎡以下のもの。木造建築物等は、外壁・軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造とし、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火設備を設ける。木造建築物等以外は、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火設備を設ける	建築基準法61条1項 建築基準法施行令136条の2第3号・4号
建築物に附属する門・堀 出題：平成2年 問22 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題）	高さ2mを超えるものは、延焼防止上支障のない構造とする（高さ2m以下のものは対象外）	木造建築物等に附属する高さ2mを超えるものだけが対象（木造建築物等以外の建築物に附属するものは、高さを問わず対象外）	建築基準法61条1項 建築基準法施行令136条の2第5号

「耐火建築物等」「準耐火建築物等」は、建築基準法施行令136条の2第1号・第2号の基準に適合する建築物で、耐火建築物・準耐火建築物のほか、これらと同等以上の延焼防止性能を持つものを含みます（令和元年6月25日から）。

表2 防火地域と準防火地域のその他の制限

項目	防火地域	準防火地域	条文
屋根 出題：平成9年 問23・平成2年 問22 直近10年の出題なし 問われ方：防火地域・準防火地域の屋根は、必ず耐火構造（又は準耐火構造）にする、とする	市街地の火災による火の粉で、防火 上有害な発炎や損傷を生じない構造 とする（耐火構造にしなければなら ないわけではない）	防火地域と同じ	建築基準法62条 建築基準法施行令136条の 2の2第1項1号・2号
隣地境界線に接する外壁 出題：令和3年10月 問17・平成28年 問18 ほか3件 直近10年：2回 問われ方：外壁が耐火構造でも隣地境界線に接して設けることはできない、とする／外壁が防火構造なら接して設けることができる、とする	外壁が耐火構造なら、その外壁を隣 地境界線に接して設けることができ る	防火地域と同じ	建築基準法63条
看板・広告塔・装飾塔など 出題：令和元年 問17・平成26年 問17 ほか 4件 直近10年：1回 問われ方：準防火地域の屋上の看板も不燃材料で造る、とする／防火地域の屋上の看板は難燃材料でよい、とする	建築物の屋上に設けるもの、又は高 さ3mを超えるものは、主要な部分 を不燃材料で造り、又は覆う	この制限はない（防火地域だけの制 限）	建築基準法64条
建築物が2つの地域・区域にわたるとき 出題：令和5年 問17・令和2年12月 問17 ほか 5件 直近10年：2回 問われ方：面積の大きいほうの地域の規定を適用する、とする／防火地域と準防火地域にわたるときは、全部に準防火地域の規定を適用する、とする	準防火地域とにわたるときは、全部 に防火地域の規定を適用する（防火 地域の外で防火壁で区画された部分 には、準防火地域の規定）。指定の ない区域とにわたるときも、全部に 防火地域の規定を適用する（防火地 域の外で防火壁で区画された部分を 除く）	指定のない区域とにわたるときは、 全部に準防火地域の規定を適用する （準防火地域の外で防火壁で区画さ れた部分を除く）	建築基準法65条1項 建築基準法65条2項
床面積10㎡以内の増築・改築・移転 出題：令和6年 問17・平成27年 問17 ほか2 件 直近10年：1回 問われ方：防火地域・準防火地域でも、10㎡以内（8㎡）や100㎡以内の増築なら建築確認は要らない、とする	建築確認が要る（10㎡以内で確認が 要らなくなるのは、防火地域・準防 火地域の外だけ）	防火地域と同じ	建築基準法6条2項

表3 建蔽率の緩和と、建蔽率の制限を適用しない場合

項目	内容	条文
防火地域内の耐火建築物等（建蔽率の限度が10分の8とされている地域の外） 出題：平成26年 問18 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題）	都市計画で定めた建蔽率の数値に10分の1を加える	建築基準法53条3項1号

項目	内容	条文
防火地域内の耐火建築物等（建蔽率の限度が10分の8とされている地域） 出題：令和6年 問18・令和2年12月 問18 ほか5件 直近10年：2回 問われ方：10分の9に緩和される、とする／限度を超えるには特定行政庁の許可が要る、とする／10分の8の地域でなくても建蔽率の制限を適用しない、とする	建蔽率の制限を適用しない（10分の8とされている地域は、商業地域と、第一種・第二種住居地域・準住居地域・準工業地域・近隣商業地域で都市計画に10分の8と定めた地域）	建築基準法53条6項1号
防火地域内の準耐火建築物等 出題：令和元年 問18 直近10年：1回 問われ方：防火地域の準耐火建築物にも10分の1を加える、とする	この緩和はない（防火地域で緩和を受けるのは耐火建築物等だけ）	建築基準法53条3項1号
準防火地域内の耐火建築物等・準耐火建築物等 出題：令和5年 問18・令和3年10月 問18 直近10年：2回 問われ方：（正しい選択肢として出題） 注意：令和元年6月24日までは、準防火地域内の建築物にこの緩和はなかった（平成30年法律第67号。令和元年6月25日施行）	都市計画で定めた建蔽率の数値に10分の1を加える（建蔽率の限度が10分の8の地域でも、制限を適用しない扱いにはならない）	建築基準法53条3項1号
特定行政庁が指定する角地（街区の角にある敷地など）の建築物 出題：平成元年 問20 直近10年の出題なし 問われ方：特定行政庁が指定する角地の耐火建築物には、建蔽率の制限を適用しない、とする	都市計画で定めた建蔽率の数値に10分の1を加える	建築基準法53条3項2号
防火地域・準防火地域の緩和と、角地の緩和の両方に当たるとき 出題：令和5年 問18・令和3年10月 問18 直近10年：2回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	都市計画で定めた建蔽率の数値に10分の2を加える	建築基準法53条3項

「耐火建築物等」は耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能を持つ建築物、「準耐火建築物等」は準耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能を持つ建築物（耐火建築物等を除く）です（建築基準法53条3項1号）。

表4 地域の指定と関係なく、規模・用途で決まる防火の規制

項目	内容	条文
延べ面積が1,000㎡を超える木造建築物等 出題：令和7年 問17 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	外壁・軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造とし、屋根を22条1項の構造とする（同一敷地内に2以上の木造建築物等があるときは、延べ面積を合計する）	建築基準法25条
延べ面積が1,000㎡を超える建築物 出題：平成15年 問20・平成12年 問22 直近10年の出題なし 問われ方：各区画を500㎡以内とする、とする／延べ面積800㎡でも防火壁で区画する、とする	防火壁又は防火床で有効に区画し、各区画の床面積の合計をそれぞれ1,000㎡以内とする（木造に限らない）	建築基準法26条1項

項目	内容	条文
防火壁・防火床で区画しなくてよい建築物 出題：令和2年10月 問17・平成28年 問18 ほか3件 直近10年：2回 問われ方：耐火建築物・準耐火建築物でも、延べ面積1,000㎡を超えれば防火壁で区画する、とする 注意：26条で除かれるのは耐火建築物・準耐火建築物で、61条の「耐火建築物等」「準耐火建築物等」（同等以上の延焼防止性能のもの）とは範囲が違う	耐火建築物・準耐火建築物、卸売市場の他家・機械製作工場などで一定のもの、畜舎などで一定のもの	建築基準法26条1項1号・2号・3号
倉庫 出題：令和2年12月 問17 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	倉庫の用途に供する3階以上の部分の床面積の合計が200㎡以上のものは、耐火建築物とする	建築基準法27条2項1号

国土利用計画法

解説のページ <https://office-usagi.jp/bunmawashichan/guide/takken/seigen/kokudoho/>

「出題」は、昭和63年～令和7年の本試験の過去問で、年度と問番号を確かめたものだけを載せています。「直近10年」は平成28年～令和7年の本試験で、その行の論点が選択肢に出た回数です。「問われ方」は、過去問で誤りの選択肢として出た形です。正しい選択肢としてだけ出たものは「（正しい選択肢として出題）」としています。「注意」は、過去問では確かめていませんが、誤解しやすい点です。

表1 事後届出・事前届出・許可の違い

項目	事後届出（区域の指定がないとき）	事前届出（注視区域・監視区域）	許可（規制区域）	条文
対象になる区域 出題：平成28年 問15・平成18年 問17 ほか1件 直近10年：1回 問われ方：注視区域・監視区域の土地でも、要件を満たせば事後届出も要る、とする／監視区域の土地の売買で、売主と買主が事後届出をする、とする	規制区域・注視区域・監視区域のどれにも指定されていない区域（この3つの区域の土地には、事後届出は要らない）	注視区域・監視区域	規制区域	国土利用計画法23条2項2号 国土利用計画法27条の4第1項 国土利用計画法27条の7第1項 国土利用計画法14条1項
手続と時期 出題：平成13年 問16 直近10年の出題なし 問われ方：監視区域の届出を、契約を締結した後2週間以内、とする	契約を締結した後に届け出る	契約を締結しようとするときに、あらかじめ届ける	契約を締結しようとするときに、許可を受ける	国土利用計画法23条1項 国土利用計画法27条の4第1項 国土利用計画法14条1項
手続をする者 出題：令和5年 問22・平成27年 問21 ほか3件 直近10年：1回 問われ方：事後届出は当事者の双方（売主と買主）がする、とする／買主の代理人が自分の名義で届け出る、とする／届出をしなかったとき、売主も処罰される、とする	権利取得者（権利の移転・設定を受ける者。買主など）だけ	当事者（売主と買主の双方）	当事者（売主と買主の双方）	国土利用計画法23条1項 国土利用計画法27条の4第1項 国土利用計画法14条1項
期限・期間 出題：令和7年 問22・令和6年 問22 ほか6件 直近10年：5回 問われ方：起算日を登記を完了した日とする／期間を3週間・1か月とする／先の契約の届出を、後の契約の届出と併せてできる、とする	契約を締結した日から起算して2週間以内	届出をした日から起算して6週間を経過する日までの間は、契約を締結してはならない（勧告又は勧告をしない旨の通知を受けたときは、この限りでない）	許可を受けなければ、契約を締結できない	国土利用計画法23条1項 国土利用計画法27条の4第3項 国土利用計画法14条1項
面積の要件 出題：令和7年 問22・令和6年 問22 ほか18件 直近10年：8回 問われ方：区域ごとの面積を取り違えて、市街化区域の1,500㎡でも要る・市街化調整区域の6,000㎡でも要らない、などとする／交換で、双方が面積の要件を満たすのに要らない、とする／注視区域の届出の面積を、都道府県の規則で定める面積とする	市街化区域2,000㎡以上／市街化区域を除く都市計画区域5,000㎡以上／それ以外の区域10,000㎡以上	注視区域は事後届出と同じ面積以上。監視区域は、事後届出の面積に満たない範囲で都道府県の規則で定める面積以上	面積の要件はない	国土利用計画法23条2項1号 国土利用計画法27条の4第2項1号 国土利用計画法27条の7第1項 国土利用計画法14条1項
届出・申請の提出先 出題：平成30年 問15・平成19年 問17 直近10年：1回 問われ方：市町村長を経由しないで、直接に都道府県知事に届け出る、とする 注意：指定都市の区域内では、都道府県知事の権限は指定都市の長が行う（国土利用計画法44条）	市町村の長を経由して、都道府県知事に	市町村の長を経由して、都道府県知事に	市町村の長を経由して、都道府県知事に	国土利用計画法23条1項 国土利用計画法27条の4第1項 国土利用計画法15条1項

項目	事後届出（区域の指定がないとき）	事前届出（注視区域・監視区域）	許可（規制区域）	条文
審査されること 出題：令和2年12月 問22・平成18年 問17 ほか2件 直近10年：1回 問われ方：事後届出で、対価の額が著しく適正を欠くときは、対価の額の変更を勧告できる、とする／利用目的と対価の額の両方を勧告できる、とする	土地の利用目的（対価の額は届け出るが、勧告の対象ではない）	予定対価の額・利用目的など（契約の締結の中止の勧告もできる。監視区域では、投機的な取引かどうか審査される）	予定対価の額・利用目的など（許可の基準）	国土利用計画法24条1項 国土利用計画法27条の5第1項 国土利用計画法27条の8第1項 国土利用計画法16条1項
勧告の期限 出題：平成12年 問16 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題）	届出があった日から起算して3週間以内（合理的な理由があるときは、3週間の範囲内で延長できる）	届出があった日から起算して6週間以内	—	国土利用計画法24条2項 国土利用計画法24条3項 国土利用計画法27条の5第2項 国土利用計画法27条の8第2項
勧告に従わないとき 出題：令和4年 問22・令和3年12月 問22 ほか6件 直近10年：3回 問われ方：勧告に従わないと罰金に処せられる、とする／公表「しなければならない」とする／都道府県知事が契約を無効にできる・取り消せる、とする	その旨と勧告の内容を公表することができ（罰則はない。契約を無効にしたり取り消したりする定めもない）	その旨と勧告の内容を公表することができ	—	国土利用計画法26条 国土利用計画法27条の5第4項 国土利用計画法27条の8第2項
届出・許可をしないで契約したとき（契約の効力） 出題：平成8年 問18・平成3年 問17 直近10年の出題なし 問われ方：規制区域で許可を受けない契約も効力を有する、とする／届出をしないで締結した契約は無効になる、とする	契約は無効にならない（無効とする定めはない）	契約は無効にならない（無効とする定めはない）	契約は効力を生じない	国土利用計画法14条3項
罰則 出題：令和6年 問22・令和3年10月 問22 ほか6件 直近10年：3回 問われ方：届出をしなくても、勧告を受けるだけで罰則はない、とする 注意：令和7年6月1日から、刑名が「懲役」から「拘禁刑」に変わった（刑法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整理等に関する法律（令和4年法律第68号）による）	届出をしなかった者は、6月以下の拘禁刑又は100万円以下の罰金	届出をしないで契約を締結した者は、6月以下の拘禁刑又は100万円以下の罰金。届出の後6週間の間に契約を締結した者は、50万円以下の罰金	許可を受けないで契約を締結した者は、3年以下の拘禁刑又は200万円以下の罰金	国土利用計画法47条1号 国土利用計画法47条2号 国土利用計画法48条 国土利用計画法46条
当事者の一方又は双方が国等であるとき 出題：令和5年 問22・令和4年 問22 ほか12件 直近10年：6回 問われ方：国・都道府県・市から買った者も届け出る、とする／国等が当事者でも届出は要り、勧告されないだけ、とする／地方住宅供給公社から取得するときも届出が要る、とする 注意：「国等」は、国・地方公共団体（市町村を含む）と、地方住宅供給公社・土地開発公社などの政令で定める法人	届出は要らない（国等が売主でも買主でも同じ）	届出は要らない	国等の機関と都道府県知事の協議が成立すれば、許可があったものとみなす	国土利用計画法23条2項3号 国土利用計画法27条の4第2項2号 国土利用計画法18条 国土利用計画法施行令14条

「土地売買等の契約」は、対価を得て行う土地の所有権・地上権・賃借権の移転・設定の契約（予約を含む）です。

表2 事後届出が要るか（取引の形別）

項目	事後届出	理由	条文
売買（予約を含む） 出題：令和2年10月 問22・平成21年 問15 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	要る	土地売買等の契約には予約を含む	国土利用計画法14条1項 国土利用計画法23条1項
交換（金銭の授受がなくても） 出題：令和6年 問22・令和2年10月 問22 ほか5件 直近10年：2回 問われ方：金銭の授受がない交換には届出が要らない、とする	要る（当事者の双方が、それぞれの土地の権利取得者になる）	対価を得て行う権利の移転に当たる	国土利用計画法14条1項 国土利用計画法23条1項
対価のある地上権・賃借権の設定（権利金などの一時金の授受がある） 出題：令和3年12月 問22・令和2年12月 問22 ほか2件 直近10年：2回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	要る	地上権・賃借権は、使用・収益を目的とする権利に当たる	国土利用計画法14条1項 国土利用計画法施行令5条
停止条件付きの売買 出題：平成24年 問15・平成12年 問16 ほか1件 直近10年の出題なし 問われ方：条件が成就した日から2週間以内、とする／締結のときと条件の成就のあとの2回届け出る、とする	要る（契約を締結した日から起算して2週間以内。条件が成就した日からではない）	—	国土利用計画法23条1項
所有権移転請求権（予約上の権利）の譲渡と、予約完結権の行使 出題：平成8年 問18・平成7年 問17 ほか1件 直近10年の出題なし 問われ方：所有権移転請求権を売却するときは届出が要らない、とする	譲渡は要る。予約完結権を行使して所有権を移転するときは、改めての届出は要らない	土地に関する権利には、所有権などの取得を目的とする権利を含む。予約はそれ自体が土地売買等の契約に当たる	国土利用計画法14条1項 国土利用計画法23条1項
相続・遺産の分割・時効取得 出題：令和5年 問22・令和元年 問22 ほか4件 直近10年：2回 問われ方：相続・時効取得で取得した者も届け出る、とする／相続した土地と合わせて一団になるので届出が要る、とする	要らない	対価を得て行う権利の移転・設定の契約に当たらない	国土利用計画法14条1項 国土利用計画法23条1項
贈与 出題：令和2年10月 問22・平成29年 問22 ほか1件 直近10年：2回 問われ方：贈与で取得した者も2週間以内に届け出る、とする	要らない	対価がない	国土利用計画法14条1項 国土利用計画法23条1項
対価のない地上権・賃借権の設定 出題：令和7年 問22・平成27年 問21 ほか2件 直近10年：1回 問われ方：対価のない賃借権の設定を受けた土地も合計して届出が要る、とする	要らない	対価がない	国土利用計画法14条1項 国土利用計画法23条1項

項目	事後届出	理由	条文
抵当権の設定 出題：平成9年 問16・平成2年 問18 直近10年の出題なし 問われ方：抵当権の設定にも届出が要る、とする	要らない	抵当権は、使用・収益を目的とする権利ではない	国土利用計画法14条1項 国土利用計画法施行令5条
民事調停法による調停 直近10年の出題なし	要らない	条文が除いている	国土利用計画法23条2項3号
担保権の実行としての競売など 出題：令和7年 問22 直近10年：1回 問われ方：担保権の実行としての競売で取得した者も届け出る、とする	要らない	政令が除いている	国土利用計画法23条2項3号 国土利用計画法施行令17条1号 国土利用計画法施行令6条10号
農地法の許可を受ける取引 出題：平成27年 問21・平成7年 問17 ほか1件 直近10年の出題なし 問われ方：農地法3条の許可を受けた農地の購入にも届出が要る、とする／農地法5条の許可を受ける取引には届出が要らない、とする	3条の許可を受けることを要する取引は要らない。5条の許可を受ける取引は要る	政令が除いているのは3条の許可だけ	国土利用計画法23条2項3号 国土利用計画法施行令17条1号 国土利用計画法施行令6条7号

届出が要るのは、表1・表3の面積以上の土地について土地売買等の契約を締結したときです。

表3 事後届出の面積の判断（区域と一団の土地）

項目	内容	条文
市街化区域を除く都市計画区域 出題：令和6年 問22・令和4年 問22 ほか2件 直近10年：2回 問われ方：市街化調整区域・非線引き区域の4,000㎡でも届出が要る、とする	市街化調整区域と、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）は、どちらも5,000㎡以上	国土利用計画法23条2項1号
準都市計画区域 出題：令和3年10月 問22・平成16年 問16 直近10年：1回 問われ方：準都市計画区域の7,000㎡の売買に届出が要る、とする	都市計画区域外と同じく、10,000㎡以上（準都市計画区域は、都市計画区域ではない）	国土利用計画法23条2項1号
権利取得者が一連の計画で取得する一団の土地 出題：令和4年 問22・令和3年12月 問22 ほか6件 直近10年：4回 問われ方：一定の計画で分けて順次購入すれば届出が要らない、とする	個々の契約の面積が基準に満たなくても、合計の面積で判断する（権利の種類が違ってても合計する）	国土利用計画法23条2項1号
売主が分割して複数の者に売るとき 出題：令和7年 問22・令和元年 問22 ほか4件 直近10年：2回 問われ方：売主が持っていた面積で判断して、各買主が事後届出をする、とする／監視区域で売主が分けて売れば、事前届出が要らない、とする	事後届出では、権利取得者ごとの面積で判断する（売主が持っていた土地の面積では判断しない）。事前届出（注視区域・監視区域）は、当事者の一方又は双方の一団の土地で判断するので、売主の側の一団でも届出が要る	国土利用計画法23条2項1号 国土利用計画法27条の4第2項1号

項目	内容	条文
合計に入れない取得 出題：令和7年 問22・平成27年 問21 ほか3件 直近10年：1回 問われ方：贈与・対価のない賃借権・相続で取得した部分も合計して届出が要る、とする	贈与・対価のない地上権・賃借権の設定など、土地売買等の契約に当たらない取得の面積は、合計に入れない	国土利用計画法14条1項 国土利用計画法23条2項1号

表4 事後届出の届出事項と、そのほかの手続

項目	内容	条文
届出事項 出題：令和4年 問22・平成26年 問22 ほか2件 直近10年：1回 問われ方：対価の額（売買価額）は届け出なくてよい、とする	当事者の氏名・住所、契約の年月日、土地の所在・面積、権利の種別・内容、利用目的、対価の額（対価が金銭以外のものであるときは、時価を基準として金銭に見積もった額）など	国土利用計画法23条1項 国土利用計画法23条1項6号
助言 出題：令和3年10月 問22・平成21年 問15 ほか1件 直近10年：1回 問われ方：助言に従わないと公表される（公表しなければならない）、とする／助言は利用目的「又は対価の額」についてできる、とする	都道府県知事は、事後届出をした者に、土地の利用目的について必要な助言をすることができる（助言に従わなかったときに公表する定めはない）	国土利用計画法27条の2
勧告のあとの措置 出題：平成23年 問15 直近10年の出題なし 問われ方：あっせんその他の措置を「講じなければならない」とする	勧告を受けた者に、勧告にもとづいて講じた措置を報告させることができる。利用目的が変更されたときは、権利の処分についてのあっせんなどの措置を講ずるよう努めなければならない	国土利用計画法25条 国土利用計画法27条
土地に関する権利の買取りの請求 出題：平成22年 問15・平成元年 問17 直近10年の出題なし 問われ方：事後届出で勧告を受けた者も買取りを請求できる、とする／監視区域の届出で中止の勧告を受けた者も請求できる、とする	規制区域で許可の申請をして不許可の処分を受けたときに、都道府県知事に請求できる（事後届出で勧告を受けても、請求はできない）	国土利用計画法19条1項
区域の指定 出題：平成23年 問15・平成13年 問16 直近10年の出題なし 問われ方：注視区域を市町村長が指定する、とする／監視区域の指定も、審査会の確認を受けられないとさかのぼって効力を失う、とする	規制区域・注視区域・監視区域は、都道府県知事が期間を定めて指定する。規制区域の指定は、土地利用審査会の確認を受けられなかったときは、指定の時にさかのぼって効力を失う（注視区域・監視区域には、この確認の手続はない）	国土利用計画法12条1項 国土利用計画法12条9項 国土利用計画法27条の3第1項 国土利用計画法27条の6第1項 国土利用計画法27条の6第3項
遊休土地に係る計画の届出 出題：令和3年12月 問22 直近10年：1回 問われ方：遊休土地の計画の届出を、通知から1か月以内とする	遊休土地である旨の通知を受けた者は、通知があった日から起算して6週間以内に、利用又は処分に関する計画を届け出る	国土利用計画法28条1項 国土利用計画法29条1項

農地法

解説のページ <https://office-usagi.jp/bunmawashichan/guide/takken/seigen/nochiho/>

「出題」は、昭和63年～令和7年の本試験の過去問で、年度と問番号を確かめたものだけを載せています。「直近10年」は平成28年～令和7年の本試験で、その行の論点が選択肢に出た回数です。「問われ方」は、過去問で誤りの選択肢として出た形です。正しい選択肢としてだけ出たものは「（正しい選択肢として出題）」としています。「注意」は、過去問では確かめていませんが、誤解しやすい点です。

表1 3条・4条・5条の違い

項目	3条（権利移動）	4条（転用）	5条（転用目的の権利移動）	条文
何をするときの許可か 出題：平成16年 問24・昭和63年 問27 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題）	農地又は採草放牧地を、そのまま売買・賃貸借などをする（所有権の移転、賃借権などの設定・移転）	農地を農地以外のものにする（転用）	農地を農地以外のものにするため、又は採草放牧地を採草放牧地以外のもの（農地を除く）にするため、売買・賃貸借などをする	農地法3条1項 農地法4条1項 農地法5条1項
ほかの条の許可との関係 出題：平成22年 問22・平成10年 問24 ほか2件 直近10年の出題なし 問われ方：転用の目的で買い受けるときは3条と4条の両方の許可が要る、とする／取得する者が農家なら4条、農家以外なら5条の許可、とする／5条の許可で取得した農地に住宅を建てるとき、さらに4条の許可が要る、とする	5条の許可が要る権利移動には、3条の許可は要らない	5条の許可を受けた農地を、その許可の目的に使うときは、4条の許可は要らない	5条の許可だけで足りる（3条・4条の許可を重ねて受けない。取得する者が農家かどうか関係しない）	農地法3条1項 農地法4条1項1号 農地法5条1項
対象になる土地 出題：平成14年 問23 直近10年の出題なし 問われ方：採草放牧地に農業用施設を建てるときも4条の許可が要る、とする	農地と採草放牧地（採草放牧地を農地にするための取得も3条）	農地だけ（採草放牧地の転用は4条の対象ではない）	農地と採草放牧地	農地法3条1項 農地法4条1項 農地法5条1項
許可をする者 出題：平成20年 問24・平成16年 問24 直近10年の出題なし 問われ方：市街化区域内の転用の目的の取得に、農業委員会の5条の許可が要る、とする	農業委員会	都道府県知事等	都道府県知事等	農地法3条1項 農地法4条1項 農地法5条1項
4ヘクタールを超えるとき 出題：令和2年12月 問21・平成29年 問15 ほか1件 直近10年：2回 問われ方：4ヘクタールを超える耕作の目的の取得は農林水産大臣の許可、とする／4ヘクタールを超える転用は農林水産大臣の許可、とする 注意：平成28年3月31日までは、4ヘクタールを超える転用は農林水産大臣の許可だった（平成27年法律第50号。平成28年4月1日施行）	農業委員会（面積で許可をする者は変わらない）	都道府県知事等（許可をする前に、あらかじめ農林水産大臣に協議する）	都道府県知事等（許可をする前に、あらかじめ農林水産大臣に協議する）	農地法3条1項 農地法4条1項 農地法5条1項 農地法附則2項1号・3号
市街化区域内の農地 出題：令和3年12月 問21・令和2年10月 問21 ほか23件 直近10年：6回 問われ方：市街化区域内なら耕作の目的の取得も届出で3条の許可が要らない、とする／届出先を市町村長・都道府県知事・農林水産大臣とする／届出は転用の後でよい、とする／市街化調整区域でも届出で許可が要らない、とする	特例はない（市街化区域内でも許可が必要）	あらかじめ（転用の前に）農業委員会に届け出れば、面積を問わず許可は要らない	あらかじめ（転用の前に）農業委員会に届け出れば、面積を問わず許可は要らない	農地法3条1項 農地法4条1項7号 農地法5条1項6号

項目	3条（権利移動）	4条（転用）	5条（転用目的の権利移動）	条文
国・都道府県等が取得・転用するとき 出題：令和3年10月 問21・平成25年 問21 ほか3件 直近10年：1回 問われ方：指定市町村でない市町村も、国・都道府県と同じく許可が要らない、とする／国・都道府県が学校を建てるときは、協議が成立しても5条の許可が要る、とする 注意：「都道府県等」は、都道府県と指定市町村。指定市町村でない市町村は、この扱いを受けない	国又は都道府県が権利を取得するとき は、許可は要らない	道路・農業用排水施設など省令で定める施設のためなら許可は要らない。それ以外（学校・病院など）は、都道府県知事等との協議が成立すれば許可があったものとみなす。指定市町村でない市町村は、ほかの者と同じく許可が要る	道路・農業用排水施設など省令で定める施設のためなら許可は要らない。それ以外（学校・病院など）は、都道府県知事等との協議が成立すれば許可があったものとみなす。指定市町村でない市町村は、ほかの者と同じく許可が要る	農地法3条1項5号 農地法4条1項2号 農地法4条8項 農地法5条1項1号 農地法5条4項
許可を受けずに行った行為 出題：令和5年 問21・令和3年10月 問21 ほか9件 直近10年：4回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	効力を生じない（所有権は移転しない）	工事の停止・原状回復などの命令の対象になる	効力を生じない。工事の停止・原状回復などの命令の対象にもなる	農地法3条6項 農地法5条3項 農地法51条1項
違反した者の罰則 直近10年の出題なし 注意：令和7年6月1日から、刑名が「懲役」から「拘禁刑」に変わった（刑法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整理等に関する法律（令和4年法律第68号）による）	3年以下の拘禁刑又は300万円以下の罰金	3年以下の拘禁刑又は300万円以下の罰金	3年以下の拘禁刑又は300万円以下の罰金	農地法64条1号
法人に科される罰金（両罰規定） 出題：令和7年 問21・平成22年 問22 直近10年：1回 問われ方：4条・5条に違反した法人に科される罰金も300万円以下、とする	300万円以下の罰金	1億円以下の罰金	1億円以下の罰金	農地法67条1号 農地法67条2号

「都道府県知事等」は、都道府県知事（農林水産大臣が指定する市町村の区域内では、その指定市町村の長）です。

表2 3条の許可が要るか（権利の取得方法別）

項目	3条の許可	あわせて必要なこと	条文
相続 出題：令和5年 問21・令和2年10月 問21 ほか3件 直近10年：3回 問われ方：相続による取得にも3条の許可が要る、とする	要らない	遅滞なく、農業委員会に届け出る	農地法3条の3
遺産の分割・包括遺贈・相続人に対する特定遺贈 出題：令和3年10月 問21・平成30年 問22 ほか4件 直近10年：2回 問われ方：遺産の分割による取得には3条の許可が要る、とする	要らない	遅滞なく、農業委員会に届け出る	農地法3条1項12号 農地法3条1項16号 農地法施行規則15条5号 農地法3条の3
財産の分与の裁判・調停 直近10年の出題なし 注意：当事者の協議による財産の分与は、許可が要る（この表の「当事者の協議による財産の分与」の行）	要らない	遅滞なく、農業委員会に届け出る	農地法3条1項12号 農地法3条の3

項目	3条の許可	あわせて必要なこと	条文
民事調停法による農事調停 出題：平成16年 問24 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題）	要らない	—	農地法3条1項10号
土地収用法などによる収用・使用 出題：昭和63年 問27 直近10年の出題なし 問われ方：（正しい選択肢として出題）	要らない	—	農地法3条1項11号
抵当権の設定 出題：令和3年12月 問21・令和2年10月 問21 ほか6件 直近10年：4回 問われ方：抵当権の設定にも3条の許可が要る、とする	要らない（抵当権は、3条が定める使用・収益の権利ではない）	—	農地法3条1項
相続人以外の者に対する特定遺贈 出題：令和5年 問21・平成28年 問22 直近10年：2回 問われ方：相続人以外の者に対する特定遺贈も、3条の許可が要らない、とする	要る	—	農地法3条1項 農地法施行規則15条5号
贈与（親から子への贈与も同じ） 出題：令和2年12月 問21 直近10年：1回 問われ方：親から子への一括の贈与なら、3条の許可が要らない、とする	要る	—	農地法3条1項
当事者の協議による財産の分与 直近10年の出題なし	要る	—	農地法3条1項 農地法3条1項12号
競売（抵当権の実行を含む）による取得 出題：令和2年12月 問21・平成27年 問22 ほか5件 直近10年：1回 問われ方：競売による取得には許可が要らない、とする／市街化区域内の競売による取得なら3条の許可が要らない、とする	要る（転用の目的なら5条の許可）	—	農地法3条1項 農地法5条1項
3条の許可を停止条件とする売買と、それを原因とする所有権移転の仮登記 出題：令和6年 問21・平成26年 問21 直近10年：1回 問われ方：仮登記の申請のときに農業委員会への届出が要る、とする／仮登記の申請にも農業委員会の許可が要る、とする	要らない（仮登記の段階では、権利はまだ移転していない）	届出も要らない	農地法3条1項 農地法3条の3
農地所有適格法人でない法人（株式会社など）の借入れ 出題：令和4年 問21・平成30年 問22 ほか1件 直近10年：3回 問われ方：農地所有適格法人でない株式会社は、耕作の目的で農地を借り入れることができない、とする	受けられる（適正に利用していないときは解除する旨の条件を書面の契約で付けるなどの要件を満たすとき。この特例は、使用貸借による権利・賃借権の設定に限られる）	—	農地法3条2項2号 農地法3条3項

項目	3条の許可	あわせて必要なこと	条文
社会福祉法人などの所有権の取得 出題：令和5年 問21 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	受けられる（学校法人・医療法人・社会福祉法人など営利を目的としない法人が、業務の運営に必要な施設に使うと認められるときは、農地所有適格法人でなくてもよい）	—	農地法3条2項 農地法施行令2条1項1号 農地法施行令2条2項5号 農地法施行規則16条1項

「あわせて必要なこと」の届出は、農地の存する市町村の農業委員会への届出です（農地法3条の3）。

表3 4条・5条の許可が要るか（転用の場面別）

項目	4条（転用）	5条（転用目的の権利移動）	条文
自己の農業用施設（2アール未満） 出題：令和5年 問21・平成23年 問22 ほか4件 直近10年：1回 問われ方：農業用倉庫にする自己転用は、面積を問わず4条の許可が要る、とする／2アール・4アールの農業用施設でも4条の許可が要らない、とする	要らない（耕作の事業を行う者が、自己の農地（2アール未満のもの）を自己の農作物の育成・養畜の事業のための農業用施設にするとき）	面積による例外はない（許可が要る）	農地法4条1項8号 農地法施行規則29条1号 農地法5条1項
土地収用法などで収用・使用した農地 出題：平成2年 問26 直近10年の出題なし 問われ方：収用できる事業のために任意に取得するときも5条の許可が要らない、とする	要らない（収用・使用した目的に使うとき）	要らない（収用・使用されるとき）。収用できる事業のために任意に買うときは要る	農地法4条1項6号 農地法5条1項5号
土地区画整理事業で道路・公園などを作る 出題：平成21年 問22 直近10年の出題なし 問われ方：土地区画整理事業で道路を作るときも4条の許可が要る、とする	要らない	—	農地法4条1項8号 農地法施行規則29条6号
山林・原野を開墾して農地にする 出題：令和元年 問21・平成19年 問25 ほか2件 直近10年：1回 問われ方：山林・原野を取得して農地に造成するときも3条の許可が要る、とする 注意：耕作の目的で山林・原野を取得するときも、農地・採草放牧地ではないので3条の許可は要らない	要らない（農地を農地以外のものにするのではない）	—	農地法4条1項
一時的な転用（資材置場・臨時駐車場・砂利の採取など） 出題：令和3年10月 問21・令和元年 問21 ほか8件 直近10年：2回 問われ方：届出をすれば一時的な転用に許可は要らない、とする／数か月だけ・工事期間中だけで元に戻すなら許可は要らない、とする／砂利採取法の認可を受けた砂利の採取なら5条の許可は要らない、とする	要る	要る	農地法4条1項 農地法5条1項

項目	4条（転用）	5条（転用目的の権利移動）	条文
相続で取得した農地を、自己の住宅用地にする 出題：平成25年 問21・平成19年 問25 直近10年の出題なし 問われ方：相続で取得した農地を自己の住宅用地にするときは、4条の許可が要らない、とする	要る（取得のときに許可が要らなかったことは関係しない）	—	農地法4条1項
自己の住宅（分家住宅を含む）・賃貸住宅を建てる（市街化区域外） 出題：平成27年 問22・平成12年 問25 ほか3件 直近10年の出題なし 問われ方：自己の農地に自己の住宅・賃貸住宅・分家住宅を建てるときは、4条の許可が要らない、とする	要る	—	農地法4条1項
4条の許可を受けた農地を、工事の着手前に同じ目的で第三者に売る 出題：平成18年 問25・平成13年 問23 ほか1件 直近10年の出題なし 問われ方：4条の許可を受けた農地を着工前に同じ目的で売るときは、改めて5条の許可は要らない、とする	—	改めて要る	農地法5条1項
仮設工作物の設置など一時的な利用のための所有権の取得 出題：令和7年 問21 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	—	受けることができない	農地法5条2項6号
申請した農地の全てを申請の用途に使うことが確実に認められないとき（住宅用地の造成だけを目的とするものなど） 出題：令和7年 問21 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	原則として受けることができない	原則として受けることができない	農地法4条6項3号 農地法施行規則47条5号 農地法5条2項3号 農地法施行規則57条5号
許可の申請 出題：令和6年 問21 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	転用する者が、農業委員会を経由して都道府県知事等に申請書を出す	当事者が連署した申請書を、農業委員会を経由して出す（民事調停法による調停・確定判決などのときは連署しなくてよい）	農地法4条2項 農地法5条3項 農地法施行規則57条の4第1項 農地法施行規則10条1項2号
原状回復などの命令を受ける者 出題：令和4年 問21 直近10年：1回 問われ方：違反の土地の工事を請け負った者は、原状回復などの命令を受けない、とする	違反した者とその一般承継人、許可の条件に違反している者、違反の土地の工事を請け負った者とその下請人、不正に許可を受けた者	同じ	農地法51条1項1号・2号・3号・4号

市街化区域内の届出の特例と、国・都道府県等の扱いは表1にあります。

表4 農地の判断と、農地の賃貸借

項目	内容	条文
農地かどうか 出題：令和3年12月 問21・令和2年12月 問21 ほか13件 直近10年：3回 問われ方：登記簿の地目が山林・原野・雑種地・宅地 なら農地ではない、とする	耕作の目的に供される土地かどうか（現況）で判断する。登記簿の地目によらない	農地法2条1項
休耕・遊休化している土地 出題：平成28年 問22・平成19年 問25 直近10年：1回 問われ方：遊休化している農地なら4条の許可が要らない、とする	耕作の目的に供される土地であれば農地（いま耕作していないだけでは、農地でなくなるらない）	農地法2条1項
土地の面積 出題：令和4年 問21 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	登記簿の地積による（登記簿の地積が著しく事実と違うとき・地積がないときは、実測にもとづき農業委員会が認定する）	農地法56条
賃貸借の対抗力 出題：令和7年 問21・令和4年 問21 ほか1件 直近10年：2回 問われ方：登記がなければ第三者に対抗できない、とする／使用貸借も引渡しで第三者に対抗できる、とする	登記がなくても、農地の引渡しがあれば、その後に物権を取得した第三者に対抗できる（賃貸借に限る。使用貸借は含まない）	農地法16条
更新をしない旨の通知の時期（法定更新） 出題：令和6年 問21 直近10年：1回 問われ方：（正しい選択肢として出題）	期間満了の1年前から6か月前まで（一時賃貸をしたことが明らかなきときは6か月前から1か月前まで）。この間に通知しないと、従前と同一の条件で更新したものとみなす	農地法17条
解除・解約の申入れ・合意解約・更新をしない旨の通知 出題：令和6年 問21・令和3年12月 問21 直近10年：2回 問われ方：所有者からの一方的な解約の申入れには許可が要らない、とする 注意：指定都市の区域内では、指定都市が許可をする（農地法59条の2）	都道府県知事の許可が要る（民事調停法による農事調停による合意解約、引渡しの期限前6か月以内に成立した書面による合意解約など、一定の場合を除く）。許可を受けずに行った行為は効力を生じない	農地法18条1項 農地法18条1項2号 農地法18条5項 農地法59条の2
更新をしない旨の通知に許可が要らない賃貸借 直近10年の出題なし	10年以上の期間の定めがある賃貸借（解約をする権利を留保しているものなどを除く）と、水田裏作を目的とする賃貸借	農地法18条1項3号

この資料は、2026年9月時点で施行されている法令にもとづいています。令和9年度（2027年度）試験の法令基準日は2027年4月1日です。

この資料の最新版は <https://office-usagi.jp/bunmawashichan/guide/takken/seigen/> から開けます。

宅建試験対策アプリ **ぶんまわしちゃん**。（一問一答・学習記録・音声）