

2024年版 ゼロから宅建士ベーシックブック

問題を解こう

法令上の制限

問題編



*法改正などにあわせて、一部問題は改題しています。

次の問題文を読んで、正しいものは○、誤っているものは×で答えてください。



講義1 都市計画法①都市計画

01 check▶□□□

(令和2(12月)・問15-3)

都市計画区域は、市町村が、市町村都市計画審議会の意見を聴くとともに、都道府県知事に協議し、その同意を得て指定する。

02 check▶□□□

(令和5・問15-1)

市街化調整区域は、土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備に支障が生じるおそれがある区域とされている。

03 check▶□□□

(令和元・問15-1)

高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区とされている。



講義2 都市計画法②開発許可

04 check▶□□□

(令和5・問16-1)

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

05 check▶□□□

(令和元・問16-2)

市街化区域において、農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築を目的とした1,500㎡の土地の区画形質の変更を行おうとする者は、都道府県知事（市の区域にあってはその市の長）の許可を受けなくてよい。

06 check▶□□□

(令和3(12月)・問16-4)

開発行為に同意していない土地の所有者は、当該開発行為に関する工事完了の公告前に、当該開発許可を受けた開発区域内において、その権利の行使として自己の土地に建築物を建築することができる。

07 check▶□□□

(令和5・問16-4)

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内において、自己の居住用の住宅を新築しようとする全ての者は、当該建築が開発行為を伴わない場合であれば、都道府県知事の許可を受けなくてよい。



講義3 建築基準法

08 check▶□□□

(令和2(12月)・問17-3)

高さ25mの建築物には、周囲の状況によって安全上支障がない場合を除き、有効に避雷設備を設けなければならない。

09

check▶□□□

(令和2(10月)・問17-3)

延べ面積が1,000㎡を超える準耐火建築物は、防火上有効な構造の防火壁又は防火床によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ1,000㎡以内としなければならない。

10

check▶□□□

(令和2(10月)・問17-2)

居室の天井の高さは、一室で天井の高さの異なる部分がある場合、室の床面から天井の最も低い部分までの高さを2.1m以上としなければならない。

11

check▶□□□

(令和5・問17-3)

建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合、その全部について準防火地域内の建築物に関する規定を適用する。

12

check▶□□□

(令和2(12月)・問18-3)

都市計画により建蔽率の限度が10分の8と定められている準工業地域においては、防火地域内にある耐火建築物については、建築基準法第53条第1項から第5項までの規定に基づく建蔽率に関する制限は適用されない。

13

check▶□□□

(令和3(12月)・問18-4)

建築物の敷地が、建築基準法第53条第1項の規定に基づく建築物の建蔽率に関する制限を受ける地域又は区域の二以上にわたる場合においては、当該建築物の敷地の過半の属する地域又は区域における建蔽率に関する制限が、当該建築物に対して適用される。



講義4 国土利用計画法

14

check▶□□□

(令和2(10月)・問22-2)

Aが所有する市街化区域内の2,000㎡の土地をBが購入した場合、Bは当該土地の所有権移転登記を完了した日から起算して2週間以内に国土利用計画法の事後届出を行う必要がある。

15

check▶□□□

(令和3(12月)・問22-4)

都道府県知事は、事後届出があった場合において、土地の利用目的に係る必要な勧告を行うことができ、その勧告を受けた者がその勧告に従わないときは、その旨及びその内容を公表しなければならない。

16

check▶□□□

(令和5・問22-1)

都市計画区域外において、国から一団の土地である6,000㎡と5,000㎡の土地を購入した者は、事後届出を行う必要はない。



講義5 農地法

17

check▶□□□

(令和3(12月)・問21-3)

登記簿の地目が宅地となっている場合には、現況が農地であっても農地法の規制の対象とはならない。

18

check▶□□□

(令和元・問21-2)

金融機関からの資金借入れのために農地に抵当権を設定する場合、農地法第3条第1項の許可が必要である。

19

check▶□□□

(平成30・問22-1)

市街化区域内の農地を宅地とする目的で権利を取得する場合は、あらかじめ農業委員会に届出をすれば農地法第5条の許可は不要である。



講義6 土地区画整理法

20

check▶□□□

(令和5・問20-4)

土地区画整理組合は、仮換地を指定しようとする場合においては、あらかじめ、その指定について、土地区画整理審議会の同意を得なければならない。

21

check▶□□□

(令和3(12月)・問20-1)

土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業に係る施行地区内の宅地について借地権のみを有する者は、その土地区画整理組合の組合員とはならない。

22

check▶□□□

(令和元・問20-4)

換地処分公告があった場合においては、換地計画において定められた換地は、その公告があった日の翌日から従前の宅地とみなされ、換地計画において換地を定めなかった従前の宅地について存する権利は、その公告があった日が終了した時において消滅する。



講義7 宅地造成及び特定盛土等規制法

23

check▶□□□

(令和3(12月)・19-3・改)

宅地造成等工事規制区域内において宅地造成等に関する工事を行う場合、宅地造成等に伴う災害を防止するために行う高さ5mを超える擁壁に係る工事については、政令で定める資格を有する者の設計によらなければならない。

24

check▶□□□

(令和元・問19-3・改)

宅地造成等工事規制区域の指定の際に、当該宅地造成等工事規制区域内において宅地造成等工事を行っている者は、当該工事について都道府県知事の許可を受ける必要はない。

25

check▶□□□

(令和3(10月)・問19-4・改)

都道府県知事は、関係市町村長の意見を聴いて、宅地造成等工事規制区域内で、宅地造成等に伴う災害で相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの発生のおそれ大きい一団の造成宅地の区域であって一定の基準に該当するものを、造成宅地防災区域として指定することができる。



講義8 その他の法令上の制限

26

check▶□□□

(平成26・問22-2)

森林法によれば、保安林において立木を伐採しようとする者は、一定の場合を除き、都道府県知事の許可を受けなければならない。

27 check▶□□□

(平成29・問22-3)

景観法によれば、景観計画区域内において建築物の新築、増築、改築又は移転をした者は、工事着手後30日以内に、その旨を景観行政団体の長に届け出なければならない。

2024年版 ゼロから宅建士ベーシックブック

問題を解こう /

法令上の制限

解答・解説編



*法改正などにあわせて、一部問題は改題しています。

次の問題文を読んで、正しいものは○、誤っているものは×で答えてください。



講義1 都市計画法①都市計画

01 正解▶×

都市計画区域は市町村ではなく、都道府県が指定します。

02 正解▶×

この問題文は、「準都市計画区域」についての説明です。都市計画区域について、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、区域区分（市街化区域と市街化調整区域に区分すること）を定めることができます。「市街化調整区域」とは、市街化を抑制すべき区域として定める区域です。

03 正解▶○

本問のとおりです。名前が似ている「高度利用地区」と混同しないようにしましょう。

●高度地区と高度利用地区

高度地区	用途地域内において市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区 ☆高度地区の「高度」は、「高さ」のこと	○
高度利用地区	用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度および最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度や壁面の位置の制限を定める地区 ☆高度利用地区の「高度」は、「高さ」ではなく、高層ビルなどの建物を建てて、レベルの高い土地活用(高度な利用)をしようという意味合いのこと	×



講義2 都市計画法②開発許可

04 正解▶○

開発許可を申請しようとする者は、開発行為に関係のある既存の公共施設の管理者とはあらかじめ協議をし、さらに同意を得ることが必要となります。なお、開発行為によって新設される公共施設を管理する者とは、協議のみが必要で同意は不要です。混同しないよう、注意しましょう。

05 正解▶×

市街化区域以外であれば、農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物の建築を目的とした土地の区画形質の変更は、都道府県知事の許可は不要です。しかし、本問の場合は、市街化区域であり、開発の面積が1,000㎡以上ですので、あらかじめ都道府県知事の許可が必要となります。

●許可不要な開発行為

	都市計画区域内			都市計画区域外	
	市街化区域	市街化調整区域	非線引き都市計画区域	準都市計画区域	その他
小規模開発	原則として1,000㎡未満のもの ^(☆1)	面積要件なし ^(☆2)	原則として3,000㎡未満のもの ^(☆3)		原則として1ha(10,000㎡)未満のもの
農林漁業系	原則として1,000㎡未満のもの ^(☆4)	次の行為は許可不要 ・農林漁業の用に供する建築物(温室、サイロ、倉庫、畜舎など)の建築の目的で行うもの ・農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の目的で行うもの			
公益上必要な開発行為、その他	① 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所など公益上必要な建築物の建築の目的で行うもの ② 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業などの施行として行うもの ③ 公有水面埋立法の免許を受けた埋立地で竣工認可の告示前に行うもの ④ 非常災害のために応急措置として行うもの ⑤ 通常の管理行為、軽易な行為など(仮設建築物や車庫等の建築など)				

☆1 必要な場合には、都道府県(指定都市等の区域では指定都市等)の条例で、300㎡以上1,000㎡未満の範囲で、別に規模を定めることができます。なお、三大都市圏の一定の区域においては、500㎡以上から許可が必要とされています。

☆2 面積が小さくても許可不要とはなりません。

☆3 必要な場合には、都道府県(指定都市等の区域内では、指定都市等)の条例で、300㎡以上3,000㎡未満の範囲内で、別に規模を定めることができます。

☆4 1,000㎡未満なら農林漁業の用に供する建築物の建築を行うものは許可不要です。1,000㎡以上は許可が必要となります。

06 正解▶○

開発の許可を受けると区域内において建築は原則できませんが、開発に同意していない者は、開発の工事完了の公告前においても、自己の土地に建築物を建築することは可能です。

07 正解▶×

市街化調整区域の開発許可を受けた開発区域以外の区域内では、都道府県知事の許可を受けなければ、建築物の新築や改築、用途変更などはできません。ですから、開発行為を伴わない場合であっても、自己の居住用の住宅の新築には、都道府県知事の許可は必要です。



講義3 建築基準法

08 正解▶○

高さが20mを超える建築物には、避雷設備の設置が必要です。

09 正解▶×

耐火建築物、準耐火建築物については例外があり、防火壁または防火床で区画し、各区画の床面積の合計をそれぞれ1,000㎡以内とする必要はありません。

10 正解▶×

居室の天井の高さは、2.1m以上としなければなりません。一室で天井の高さが異なる部分がある場合は、平均の高さが2.1m以上となるようにします。

11 正解▶×

建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合、原則として全部について防火地域内での建築物に関する規定が適用されます。建築物が防火地域外で防火壁によって区画されていたら、防火壁外の部分は、準防火地域内の建築物に関する規定が適用されます。

12 正解▶○

建蔽率の限度が10分の8（80%）と定められている地域で、防火地域内の耐火建築物であれば、建蔽率の制限は適用されません。敷地面積の100%まで、建築可能です。

13 正解▶×

建築物の敷地が2つ以上の建蔽率の異なる地域・区域にわたる場合、建蔽率は各地域・区域内の建築物の建蔽率の限度に、その敷地の地域・区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得た数値の合計以下でなければなりません。



講義4 国土利用計画法

14 正解▶×

市街化区域内で2,000㎡の土地を購入した場合、事後届出が必要です。事後届出は契約を締結した日から2週間以内に行う必要があります。所有権移転登記を完了した日から起算して2週間以内ではありません。

●届出対象面積

市街化区域	2,000㎡以上
市街化調整区域、非線引き都市計画区域	5,000㎡以上
準都市計画区域、都市計画区域外	10,000㎡以上

15 正解▶×

都道府県知事は、勧告を受けた者がそれに従わないときは、その旨及びその内容について公表することができます。公表は任意であり、しなければならないというわけではありません。

16 正解▶○

土地の売買契約の契約の当事者または双方が国や地方公共団体などの場合、事後届出は不要です。



講義5 農地法

17 正解▶×

農地かどうかは現況で判断するため、登記簿の地目は関係ありません。現況が農地であれば、農地法上では農地となり、規制の対象となります。

18 正解▶×

農地に抵当権を設定する場合は、3条許可は不要です。抵当権を設定しても、農地の使用収益を目的とする権利移動とはならない（耕作者は変わらない）からです。

19 正解▶○

市街化区域内での農地の転用（4条許可）または転用を伴う農地の取得（5条許可）の場合、農地法の許可は不要であり、農業委員会への届出のみとなります。

●農地法3条・4条・5条の許可等のまとめ

	3条許可 (権利移動)	4条許可 (転用)	5条許可 (転用目的の権利移動)	
許可権者	農業委員会	都道府県知事等		
市街化区域内の特例	なし	あらかじめ農業委員会に届出 (許可不要)		
許可不要の場合	<ul style="list-style-type: none"> ・国や都道府県が権利を取得する場合 ・土地収用法などにより、収用または使用される場合 ・相続や遺産の分割などによる場合 	<ul style="list-style-type: none"> ・国や都道府県等が一定の施設の用に供するために、権利を取得する場合 ・土地収用法などにより、収用または使用される場合 ・2a未満の農地を農業用施設として転用する場合 	<ul style="list-style-type: none"> ・国や都道府県等が一定の施設の用に供するために、権利を取得する場合 ・土地収用法などにより、収用または使用される場合 	
違反の場合	権利移動についての効力	無効	—	無効
	違反したときの処分	—	原状回復や工事の停止等の命令	
	罰則	3年以下の懲役または300万円以下の罰金 (4条許可、5条許可の場合、法人は1億円以下の罰金)		



講義6 土地区画整理法

20 正解▶×

土地区画整理組合が仮換地を指定しようとする場合は、土地区画整理審議会ではなく、総会等の同意を得る必要があります。ちなみに、土地区画整理組合による土地区画整理事業の施行の場合、土地区画整理審議会は設置されません。土地区画整理審議会が設置されるのは、国土交通大臣、都道府県、市町村、地方住宅供給公社、都市再生機構などの公的機関による施行の場合のみです。

21 正解▶×

施行区域内において、所有権または借地権を有する者は、すべて組合員となります。

22 正解▶○

本問のとおりです。換地は、換地処分公告があった日の翌日から、従前の宅地とみなされます。換地計画において換地を定めなかった従前の宅地について存する権利は、換地処分公告があった日が終了した時に消滅します。



講義7 宅地造成及び特定盛土等規制法

23 正解▶○

宅地造成等工事規制区域内において、高さ5m超の擁壁の設置、切土・盛土の面積が1500㎡を超える土地における排水施設の設置については、一定の有資格者の設計による必要があります。

24 正解▶○

都道府県知事の許可を受ける必要はありません。ただし、宅地造成等工事規制区域の指定の際に、現に宅地造成等の工事を行っている者は、その区域の指定の日から21日以内に、都道府県知事に届け出なければなりません。

●工事等の届出

届出の対象となる行為	届出をする者	届出期間
①宅地造成等工事規制区域の指定の際に、現に行っている宅地造成等工事	工事主	区域の指定があった日から21日以内 事後届出
②擁壁や排水施設等の除却工事	工事を行おうとする者	工事に着手する日の14日前まで 事前届出
③公共施設用地を宅地または農地等に転用	転用した者	転用した日から14日以内 事後届出

●②の擁壁や排水施設等の除却工事とは、高さが2mを超える擁壁や地表水等を排除するための排水施設等の全部または一部の除却工事のことをいいます。

25 正解▶×

造成宅地防災区域は、宅地造成等工事規制区域外の土地に、都道府県知事によって指定されます。宅地造成等工事規制区域内に造成宅地防災区域が指定されることはありません。



講義8 その他の法令上の制限

26 正解▶○

本問のとおりです。保安林において立木を伐採しようとする者は、一定の場合を除き、都道府県知事の許可が必要です。

27 正解▶×

景観計画区域内において建築物の新築、増築、改築または移転をしようとする者は、工事着手後30日以内ではなく、原則として、あらかじめ、行為の種類、場所、設計または施行方法、着手予定日などを景観行政団体の長に届出をする必要があります。