

0001

5-1 都市計画法 > 都市計画区域・区域区分・地域地区 | 難易度：基礎

都市計画法上の都市計画区域について、正しいものはどれか。

- ア．一体の都市として総合的に整備・開発・保全する必要がある区域について指定される。
- イ．必ず一つの市町村の行政区域内だけで指定される。
- ウ．都市計画区域に指定されると、区域内の全土地が直ちに市街化区域となる。
- エ．都市計画区域は国土交通大臣だけが指定でき、都道府県は指定できない。

答え・解説

正答：ア

ア：都市計画区域は、行政区域にとらわれず、一体の都市として総合的に整備・開発・保全する必要がある区域について指定される。

イ：都市計画区域は複数市町村にまたがることもある。

ウ：都市計画区域と市街化区域は同一概念ではない。

エ：原則として都道府県が指定し、一定の場合に国土交通大臣の同意等が関係する。

総合解説：都市計画区域は、行政区域にとらわれず、一体の都市として総合的に整備・開発・保全する必要がある区域について指定される。都市計画区域の指定趣旨を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0002

5-1 都市計画法 > 都市計画区域・区域区分・地域地区 | 難易度：基礎

準都市計画区域に関する記述として、正しいものはどれか。

- ア．市街化区域の内部にだけ指定される。
- イ．都市計画区域外で、将来の土地利用の整序を図る必要がある区域について指定され得る。
- ウ．区域区分を必ず定めなければならない。
- エ．都市計画区域と重複して指定することが原則である。

答え・解説

正答：イ

ア：市街化区域は都市計画区域内の概念である。

イ：準都市計画区域は都市計画区域外を対象とし、用途の混在や無秩序な土地利用を防ぐため一定の都市計画を定める枠組みである。

ウ：準都市計画区域では市街化区域・市街化調整区域の区域区分は定めない。

エ：都市計画区域外に指定されるため重複が前提ではない。

総合解説：準都市計画区域は都市計画区域外を対象とし、用途の混在や無秩序な土地利用を防ぐため一定の都市計画を定める枠組みである。準都市計画区域の役割を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0003

5-1 都市計画法 > 都市計画区域・区域区分・地域地区 | 難易度：標準

都市計画法にいう「区域区分」の説明として正しいものはどれか。

- ア．用途地域を住居系・商業系・工業系に区分することをいう。
- イ．都市計画区域を都市地域と農業地域に区分することをいう。
- ウ．都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分することをいう。
- エ．防火地域と準防火地域に区分することをいう。

答え・解説

正答：ウ

ア：用途地域の分類とは別制度である。

イ：国土利用計画法上の地域区分とは異なる。

ウ：区域区分は、無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域に分ける制度である。

エ：防火地域等は地域地区の一種であり区域区分ではない。

総合解説：区域区分は、無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域に分ける制度である。区域区分の意味を判断できることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0004

5-1 都市計画法 > 都市計画区域・区域区分・地域地区 | 難易度：基礎

市街化区域について、都市計画法上正しい説明はどれか。

- ア．市街化を抑制すべき区域である。
- イ．農林漁業だけに利用することが義務付けられた区域である。
- ウ．将来にわたり建築物の建築が一切禁止される区域である。
- エ．すで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である。

答え・解説

正答：エ

ア：これは市街化調整区域の方向性と反対である。

イ：農林漁業専用区域という定義ではない。

ウ：建築が一切禁止される区域ではない。

エ：市街化区域は既成市街地と、おおむね10年以内に優先的・計画的に市街化を図る区域で構成される。

総合解説：市街化区域は既成市街地と、おおむね10年以内に優先的・計画的に市街化を図る区域で構成される。市街化区域の定義を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0005

5-1 都市計画法 > 都市計画区域・区域区分・地域地区 | 難易度：応用

市街化調整区域について、正しいものはどれか。

- ア．市街化を抑制すべき区域として定められる。
- イ．おおむね10年以内に優先的に市街化する区域である。
- ウ．用途地域を必ず13種類すべて指定する区域である。
- エ．開発行為がどのような場合も自由に認められる区域である。

答え・解説

正答：ア

ア：市街化調整区域は市街化を抑制する区域であり、開発許可にも市街化区域より強い立地規制がある。
イ：これは市街化区域の定義である。
ウ：用途地域を13種類すべて指定する制度ではない。
エ：開発は原則抑制され、法34条等の基準が問題となる。
総合解説：市街化調整区域は市街化を抑制する区域であり、開発許可にも市街化区域より強い立地規制がある。市街化調整区域の定義を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0006

5-1 都市計画法 > 都市計画区域・区域区分・地域地区 | 難易度：標準

区域区分に関する記述として正しいものはどれか。

- ア．すべての都市計画区域は必ず市街化区域と市街化調整区域に区分される。
- イ．都市計画区域であっても、区域区分が定められていない区域が存在する。
- ウ．準都市計画区域にも必ず区域区分を定める。
- エ．区域区分は市町村が条例だけで自由に廃止できる。

答え・解説

正答：イ

ア：区域区分が義務付けられる都市計画区域は限定される。
イ：都市計画法7条は一定の都市計画区域で区域区分を定めるが、すべての都市計画区域で必須ではなく、非線引き都市計画区域が存在する。
ウ：準都市計画区域には区域区分を定めない。
エ：都市計画決定・変更には法定手続が必要である。
総合解説：都市計画法7条は一定の都市計画区域で区域区分を定めるが、すべての都市計画区域で必須ではなく、非線引き都市計画区域が存在する。区域区分がすべての都市計画区域に必須ではないことを理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0007

5-1 都市計画法 > 都市計画区域・区域区分・地域地区 | 難易度：基礎

都市計画法上の用途地域について、正しいものはどれか。

- ア．用途地域は8種類に限られる。
- イ．用途地域は市街化調整区域にだけ定める。
- ウ．用途地域は、住居系・商業系・工業系を合わせて13種類ある。
- エ．防火地域は用途地域13種類の一つである。

答え・解説

正答：ウ

ア：現行法では13種類である。

イ：用途地域は市街化区域等で土地利用を規律するもので、市街化調整区域だけに定めるものではない。

ウ：現行の用途地域は、田園住居地域を含めて13種類である。

エ：防火地域は地域地区ではあるが用途地域ではない。

総合解説：現行の用途地域は、田園住居地域を含めて13種類である。用途地域が13種類であることを理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0008

5-1 都市計画法 > 都市計画区域・区域区分・地域地区 | 難易度：標準

市街化区域における用途地域の指定について、原則として正しいものはどれか。

- ア．市街化区域では用途地域を定めてはならない。
- イ．市街化区域では必ず工業専用地域を定める。
- ウ．市街化区域では用途地域に代えて監視区域を定める。
- エ．市街化区域には、少なくとも用途地域を定める。

答え・解説

正答：エ

ア：用途規制は市街化区域の計画的土地利用に重要である。

イ：特定の一種類を必ず選ぶという意味ではない。

ウ：監視区域は国土利用計画法の制度である。

エ：計画的な市街地形成のため、市街化区域には原則として用途地域を定める。

総合解説：計画的な市街地形成のため、市街化区域には原則として用途地域を定める。市街化区域と用途地域の関係を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0009

5-1 都市計画法 > 都市計画区域・区域区分・地域地区 | 難易度：基礎

特別用途地区について、正しいものはどれか。

- ア．用途地域内で、その地域の特性に応じて用途制限を強化又は緩和するために定められる地域地区である。
- イ．用途地域が定められていない区域にだけ指定できる。
- ウ．市街化調整区域を市街化区域へ変更する制度である。
- エ．国土利用計画法上の届出対象区域である。

答え・解説

正答：ア

- ア：特別用途地区は用途地域を補完し、地方の特性に応じて用途制限を調整するため用途地域内に定める。
- イ：用途地域との組合せを前提とする。
- ウ：区域区分変更の制度ではない。
- エ：国土利用計画法の区域制度ではない。

総合解説：特別用途地区は用途地域を補完し、地方の特性に応じて用途制限を調整するため用途地域内に定める。特別用途地区の位置づけを理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0010

5-1 都市計画法 > 都市計画区域・区域区分・地域地区 | 難易度：応用

特定用途制限地域の説明として正しいものはどれか。

- ア．用途地域内で容積率だけを引き上げる地域である。
- イ．用途地域が定められていない一定の区域で、良好な環境の形成・保持のため特定の用途の建築物等を制限する地域である。
- ウ．市街化区域内の全域に当然に指定される。
- エ．建築物の用途には一切関係しない地域である。

答え・解説

正答：イ

- ア：用途地域の補完として用途地域外で用いられる。
 - イ：特定用途制限地域は、用途地域のない区域で不適切な用途の立地を抑えるために利用される地域地区である。
 - ウ：自動的に全域指定される制度ではない。
 - エ：名称のとおり建築物等の用途を制限する。
- 総合解説：特定用途制限地域は、用途地域のない区域で不適切な用途の立地を抑えるために利用される地域地区である。特定用途制限地域の位置づけを理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0011

5-1 都市計画法 > 都市計画区域・区域区分・地域地区 | 難易度：標準

高度地区について正しいものはどれか。

- ア．土地取引価格の最高額を定める地区である。
- イ．開発許可を一切不要とする地区である。
- ウ．用途地域内で建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区である。
- エ．農地転用だけを規制する地区である。

答え・解説

正答：ウ

ア：地価規制制度ではない。

イ：開発許可の全面免除制度ではない。

ウ：高度地区は市街地環境の維持や土地利用の増進のため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を都市計画で定める。

エ：農地法の制度ではない。

総合解説：高度地区は市街地環境の維持や土地利用の増進のため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を都市計画で定める。高度地区と高度利用地区を区別できることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0012

5-1 都市計画法 > 都市計画区域・区域区分・地域地区 | 難易度：標準

A市の都市計画区域には区域区分が定められている。土地Xが「市街化を抑制すべき区域」とされている場合、Xの区域区分上の位置づけとして正しいものはどれか。

- ア．市街化区域である。
- イ．準都市計画区域である。
- ウ．特別用途地区である。
- エ．市街化調整区域である。

答え・解説

正答：エ

ア：市街化区域は優先的・計画的に市街化を図る区域である。

イ：準都市計画区域は都市計画区域外に指定される別制度である。

ウ：特別用途地区は地域地区であって区域区分ではない。

エ：区域区分で市街化を抑制すべき区域は市街化調整区域である。

総合解説：区域区分で市街化を抑制すべき区域は市街化調整区域である。区域区分と用途地域を複合判断できることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0013

5-1 都市計画法 > 開発許可 | 難易度：基礎

都市計画法上の「開発行為」の基本的な定義として正しいものはどれか。

- ア．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ある。
- イ．土地の所有権を売買する行為そのものである。
- ウ．建物の内部だけを模様替えする行為である。
- エ．既存建物を賃貸する行為である。

答え・解説

正答：ア

ア：開発行為は土地の区画形質の変更を中心とする概念で、建築物の建築等の目的性が必要である。

イ：権利移転だけでは開発行為ではない。

ウ：土地の区画形質を変更しない内部改装は通常該当しない。

エ：賃貸借契約だけでは該当しない。

総合解説：開発行為は土地の区画形質の変更を中心とする概念で、建築物の建築等の目的性が必要である。開発行為の定義を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0014

5-1 都市計画法 > 開発許可 | 難易度：標準

都市計画区域又は準都市計画区域内で開発行為を行う場合について、原則として正しいものはどれか。

- ア．市街化区域内なら規模にかかわらず常に許可不要である。
- イ．法定の除外事由に該当しない限り、あらかじめ開発許可を受ける必要がある。
- ウ．準都市計画区域では開発許可制度は適用されない。
- エ．工事完了後に許可を受ければよい。

答え・解説

正答：イ

ア：市街化区域にも規模基準を含む許可制度がある。

イ：都市計画法29条は、都市計画区域・準都市計画区域内の開発行為について事前許可を原則とする。

ウ：準都市計画区域も29条の対象である。

エ：許可は原則として開発行為の前に必要である。

総合解説：都市計画法29条は、都市計画区域・準都市計画区域内の開発行為について事前許可を原則とする。都市計画区域等での開発許可原則を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0015

5-1 都市計画法 > 開発許可 | 難易度：応用

都市計画区域及び準都市計画区域の外における開発行為について、正しいものはどれか。

- ア．区域外であれば規模にかかわらず都市計画法の開発許可は絶対に不要である。
- イ．区域外ではすべての土地売買に開発許可が必要である。
- ウ．一定規模以上の開発行為は、都市計画法29条2項により許可対象となる。
- エ．区域外の開発許可は市町村議会の議決だけで代替できる。

答え・解説

正答：ウ

ア：区域外にも大規模開発に対する規制がある。

イ：土地売買自体と開発許可は別である。

ウ：都市計画区域等の外でも、政令で定める一定規模以上の開発行為は許可対象となる。

エ：法定の許可手続を議決だけで代替する制度ではない。

総合解説：都市計画区域等の外でも、政令で定める一定規模以上の開発行為は許可対象となる。都市計画区域外の開発許可制度を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0016

5-1 都市計画法 > 開発許可 | 難易度：基礎

市街化区域等における開発許可の規模基準について正しいものはどれか。

- ア．全国一律に1平方メートル以上なら必ず許可が必要である。
- イ．規模基準は宅地建物取引業者にだけ適用される。
- ウ．規模基準は土地の売買代金だけで決まる。
- エ．区域の区分に応じて政令で定める規模未満の開発行為は、29条1項の許可対象から除外される場合がある。

答え・解説

正答：エ

ア：法は小規模除外を設けている。

イ：行為者が宅建業者かどうかだけで決まらない。

ウ：面積等の規模が基準であり売買代金ではない。

エ：開発許可には区域区分に応じた規模基準があり、一定の小規模行為は除外される。ただし市街化調整区域等では別途厳格な取扱いがある。

総合解説：開発許可には区域区分に応じた規模基準があり、一定の小規模行為は除外される。ただし市街化調整区域等では別途厳格な取扱いがある。小規模開発の許可除外を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0017

5-1 都市計画法 > 開発許可 | 難易度：標準

市街化調整区域内で、農林漁業を営む者の居住用建築物を建築する目的の開発行為について、都市計画法29条の取扱いとして正しいものはどれか。

- ア．法定要件に該当する農林漁業用建築物等については、開発許可の適用除外となる場合がある。
- イ．市街化調整区域では例外なく開発許可が必要である。
- ウ．農林漁業用であれば市街化区域でも常に許可不要である。
- エ．農林漁業用の例外は国土利用計画法だけの制度である。

答え・解説

正答：ア

ア：市街化調整区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域等では、一定の農林漁業用建築物や従事者住宅を目的とする開発行為が除外される。

イ：29条には法定の除外事由がある。

ウ：市街化区域では同じ扱いではない点が重要である。

エ：都市計画法29条の制度である。

総合解説：市街化調整区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域等では、一定の農林漁業用建築物や従事者住宅を目的とする開発行為が除外される。農林漁業用建築物等の例外を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0018

5-1 都市計画法 > 開発許可 | 難易度：標準

駅舎その他の鉄道施設など公益上必要な建築物を建設する目的で土地の区画形質を変更する場合、都市計画法29条の許可制度に関する説明として正しいものはどれか。

- ア．公益性があれば法律上の列挙・要件に関係なくすべて許可不要となる。
- イ．駅舎その他の鉄道施設など、法令で定める公益上必要な建築物の建築目的の開発行為には適用除外がある。
- ウ．商業施設はすべて公益施設として許可不要である。
- エ．宅建業者が行う開発だけは公益施設の例外を利用できない。

答え・解説

正答：イ

ア：公益性の判断は法令上の範囲・要件に従う。

イ：29条は、政令で定める一定の公益上必要な建築物を目的とする開発行為を適用除外としている。

ウ：一般の商業施設が当然に該当するわけではない。

エ：事業主体が宅建業者がだけで例外が排除されるわけではない。

総合解説：29条は、政令で定める一定の公益上必要な建築物を目的とする開発行為を適用除外としている。公益上必要な建築物の例外を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0019

5-1 都市計画法 > 開発許可 | 難易度：基礎

非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為について、正しいものはどれか。

- ア．必ず通常の開発許可を受けてから着手しなければならない。
- イ．応急措置であっても市街化区域だけが除外対象である。
- ウ．都市計画法29条の開発許可の適用除外となる。
- エ．災害復旧であれば永久に都市計画法の規制を受けない。

答え・解説

正答：ウ

ア：事前許可を要求すると応急対応を妨げるため法定除外がある。

イ：区域を市街化区域に限定した例外ではない。

ウ：非常災害の応急措置として行う開発行為は、緊急性から29条の許可適用除外である。

エ：応急措置の範囲を超える恒久開発まで無制限に免除されるわけではない。

総合解説：非常災害の応急措置として行う開発行為は、緊急性から29条の許可適用除外である。非常災害時の開発行為の扱いを理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0020

5-1 都市計画法 > 開発許可 | 難易度：応用

国又は都道府県等が行う開発行為について、正しいものはどれか。

- ア．国等の開発行為は一切の手続なく常に自由である。
- イ．国等は民間より厳しく、開発許可を二重に受ける必要がある。
- ウ．協議成立は国土利用計画法の事後届出を意味するだけである。
- エ．許可権者との協議が成立したときは、開発許可があったものとみなされる制度がある。

答え・解説

正答：エ

ア：無条件免除ではなく協議制度である。

イ：二重許可制度ではない。

ウ：都市計画法上の開発許可特例である。

エ：国・都道府県・指定都市等の一定の開発行為は、許可権者との協議成立をもって開発許可があったものとみなす特例がある。

総合解説：国・都道府県・指定都市等の一定の開発行為は、許可権者との協議成立をもって開発許可があったものとみなす特例がある。国・地方公共団体の開発の特例を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0021

5-1 都市計画法 > 開発許可 | 難易度：標準

開発許可申請者が、開発行為に関係のある既存の公共施設を扱う場合について正しいものはどれか。

- ア．原則として、その公共施設の管理者の同意を得る必要がある。
- イ．公共施設管理者との調整は一切不要である。
- ウ．宅建業者であれば管理者の同意を省略できる。
- エ．同意は工事完了後に初めて求める。

答え・解説

正答：ア

ア：開発行為が既存公共施設に影響するため、法32条は原則として管理者の同意を求め、新設公共施設についても協議を求める。

イ：道路・水路等との調整は重要な許可手続である。

ウ：行為者の業種による一般免除はない。

エ：許可申請段階での調整が必要である。

総合解説：開発行為が既存公共施設に影響するため、法32条は原則として管理者の同意を求め、新設公共施設についても協議を求める。公共施設管理者との調整を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0022

5-1 都市計画法 > 開発許可 | 難易度：基礎

開発許可申請を審査する際の道路・排水施設・給水施設・防災などの基準について、都市計画法33条の内容として正しいものはどれか。

- ア．土地の売買価格の適否だけを審査する基準である。
- イ．道路、排水施設、給水施設、防災等に関する技術的基準が定められている。
- ウ．宅建士の設置人数だけを審査する基準である。
- エ．相続人の範囲を決定する基準である。

答え・解説

正答：イ

ア：価格規制は開発許可の技術基準ではない。

イ：33条は良好で安全な市街地形成のため、用途地域適合、道路、排水、給水、防災等の技術基準を定める。

ウ：宅建士設置は宅建業法の問題である。

エ：相続は民法の問題である。

総合解説：33条は良好で安全な市街地形成のため、用途地域適合、道路、排水、給水、防災等の技術基準を定める。33条技術基準の性質を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0023

5-1 都市計画法 > 開発許可 | 難易度：基礎

市街化調整区域における開発許可について、正しいものはどれか。

- ア．33条の技術基準に適合すれば、用途を問わず必ず許可される。
- イ．市街化調整区域には34条の基準は適用されない。
- ウ．33条の技術基準に加え、原則として34条の立地基準にも適合する必要がある。
- エ．34条は建築基準法の接道義務だけを定める。

答え・解説

正答：ウ

ア：立地の適否も審査される。

イ：34条は市街化調整区域の許可基準である。

ウ：市街化を抑制すべき区域であるため、市街化調整区域では技術基準だけでなく34条の立地基準が重要となる。

エ：接道義務は建築基準法43条が中心である。

総合解説：市街化を抑制すべき区域であるため、市街化調整区域では技術基準だけでなく34条の立地基準が重要となる。市街化調整区域の立地基準を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0024

5-1 都市計画法 > 開発許可 | 難易度：標準

開発許可を受けた後、許可申請書の法定事項を変更しようとする場合について正しいものはどれか。

- ア．一度許可を受ければ内容を自由に変更できる。
- イ．変更はすべて新規許可を取り直す以外に方法がない。
- ウ．変更手続は工事完了公告後だけ可能である。
- エ．原則として変更許可が必要で、軽微な変更については届出による扱いがある。

答え・解説

正答：エ

ア：許可条件を無視した自由変更はできない。

イ：軽微変更の届出制度がある。

ウ：工事中の変更を想定した制度である。

エ：許可内容の実効性を確保するため、原則として変更許可を要し、軽微な変更は届出とする制度がある。

総合解説：許可内容の実効性を確保するため、原則として変更許可を要し、軽微な変更は届出とする制度がある。開発許可後の変更手続を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0025

5-1 都市計画法 > 開発許可 | 難易度：応用

開発許可を受けた開発行為の工事が完了した場合の手続として、正しいものはどれか。

- ア．工事完了の届出をし、許可権者の検査を受ける。
- イ．工事が終われば行政への手続は一切不要である。
- ウ．宅建業者自身が検査済証を発行すれば行政検査は不要である。
- エ．所有権移転登記をすれば完了検査に代えることができる。

答え・解説

正答：ア

ア：工事完了後は届出を行い、許可内容に適合しているか検査を受ける。適合すれば検査済証が交付される。
イ：完了手続が法定されている。
ウ：自己検査だけで代替できない。
エ：登記と開発許可の完了検査は別制度である。
総合解説：工事完了後は届出を行い、許可内容に適合しているか検査を受ける。適合すれば検査済証が交付される。
工事完了時の検査手続を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0026

5-1 都市計画法 > 開発許可 | 難易度：標準

開発許可を受けた工事が完了し、検査の結果、許可内容に適合すると認められた場合について正しいものはどれか。

- ア．公告は工事着手前にだけ行われ、完了時には行われない。
- イ．検査済証が交付され、工事完了の旨が公告される。
- ウ．検査に適合しても検査済証は交付されない。
- エ．完了公告は申請者が私的に新聞広告を出すことをいう。

答え・解説

正答：イ

ア：完了時の法定公告がある。
イ：法36条は、適合確認後の検査済証交付と工事完了公告を定めている。
ウ：適合すれば検査済証が交付される。
エ：行政による公告であり私的広告ではない。
総合解説：法36条は、適合確認後の検査済証交付と工事完了公告を定めている。完了公告の効果を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0027

5-1 都市計画法 > 開発許可 | 難易度：標準

開発許可を受けた開発区域内で、工事完了公告前に予定建築物を建築することについて、原則として正しいものはどれか。

- ア．いつでも自由に建築できる。
- イ．完了公告前は例外なく永久に建築できない。
- ウ．原則として建築できないが、許可権者が支障がないと認めた場合など法定の例外がある。
- エ．宅建業者が売主であれば自動的に建築できる。

答え・解説

正答：ウ

ア：原則制限がある。
イ：例外が法定されている。
ウ：開発工事と建築工事の混在を防ぐため完了公告前の建築を原則制限するが、法37条には例外がある。
エ：宅建業者であることだけで一般解除されない。
総合解説：開発工事と建築工事の混在を防ぐため完了公告前の建築を原則制限するが、法37条には例外がある。完了公告前の建築制限を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0028

5-1 都市計画法 > 開発許可 | 難易度：基礎

開発許可を受けた者が開発行為を廃止した場合について、正しいものはどれか。

- ア．廃止は私法上の問題なので行政への届出は不要である。
- イ．廃止には必ず国土交通大臣の認可が必要である。
- ウ．廃止届は工事完了公告と同じ意味である。
- エ．遅滞なく、その旨を許可権者に届け出る必要がある。

答え・解説

正答：エ

ア：許可行政との関係を終了させるため届出が必要である。
イ：通常は許可権者への届出であり国土交通大臣認可ではない。
ウ：廃止と完成は異なる。
エ：許可を受けた開発行為を廃止した場合には、法38条に基づく届出が必要である。
総合解説：許可を受けた開発行為を廃止した場合には、法38条に基づく届出が必要である。開発行為廃止の届出を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0029

5-1 都市計画法 > 開発許可 | 難易度：標準

開発許可を受けた開発区域内の土地で、工事完了公告後に予定建築物以外の建築物を新築しようとする場合について、正しいものはどれか。

- ア．法42条による用途等の制限が問題となり、原則として許可が必要となる場合がある。
- イ．完了公告後は都市計画法上の用途制限が一切なくなる。
- ウ．予定建築物の用途は工事完了後には法律上完全に無意味となる。
- エ．宅地として売却されればどの用途でも自由に建築できる。

答え・解説

正答：ア

ア：開発許可は予定建築物等を前提にされるため、完了後も許可内容に応じて予定建築物以外の建築等を制限する仕組みがある。

イ：完了で全規制が消滅するわけではない。

ウ：予定用途は許可の重要要素である。

エ：売買によって公法上の制限は消えない。

総合解説：開発許可は予定建築物等を前提にされるため、完了後も許可内容に応じて予定建築物以外の建築等を制限する仕組みがある。 開発許可後の用途制限を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0030

5-1 都市計画法 > 開発許可 | 難易度：応用

市街化調整区域内で、開発行為を伴わずに建築物を新築する場合について正しいものはどれか。

- ア．開発行為がなければ市街化調整区域でも常に自由に建築できる。
- イ．法定の除外事由がない限り、都市計画法43条の建築許可が必要となる場合がある。
- ウ．43条は市街化区域だけに適用される。
- エ．43条の許可は不動産取得税の納税で代替できる。

答え・解説

正答：イ

ア：調整区域の市街化抑制は建築行為にも及ぶ。

イ：市街化調整区域では開発行為を伴わない建築等にも立地規制が及ぶため、43条許可が重要である。

ウ：43条は市街化調整区域の建築等を対象とする。

エ：租税手続とは別制度である。

総合解説：市街化調整区域では開発行為を伴わない建築等にも立地規制が及ぶため、43条許可が重要である。 市街化調整区域での建築許可を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0031

5-1 都市計画法 > 都市施設・地区計画 | 難易度：基礎

都市計画法上の「都市施設」に該当するものとして最も適切なものはどれか。

- ア．個人の家具や家電だけをいう。
- イ．土地売買契約書のことをいう。
- ウ．道路、公園、下水道などのうち都市計画に定められる施設である。
- エ．宅建士証を保管する施設だけをいう。

答え・解説

正答：ウ

ア：私物の家具等は都市施設ではない。

イ：契約書は施設ではない。

ウ：都市施設には道路、公園、下水道、学校その他都市に必要な各種施設が含まれ、都市計画に定めることができる。

エ：宅建士証保管施設という限定概念ではない。

総合解説：都市施設には道路、公園、下水道、学校その他都市に必要な各種施設が含まれ、都市計画に定めることができる。都市施設の代表例を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0032

5-1 都市計画法 > 都市施設・地区計画 | 難易度：標準

都市計画施設の区域内で建築物を建築しようとする場合について、原則として正しいものはどれか。

- ア．土地を所有していれば無条件で自由に建築できる。
- イ．宅建業者が建築する場合だけ許可不要である。
- ウ．国土利用計画法の事後届出だけで足りる。
- エ．都市計画法53条に基づく都道府県知事等の許可が必要である。

答え・解説

正答：エ

ア：所有権があっても公法上の制限を受ける。

イ：行為者の業種による一般免除はない。

ウ：53条は都市計画法上の建築制限である。

エ：将来の都市施設整備の支障を防ぐため、都市計画施設の区域等での建築行為には53条許可が原則必要である。

総合解説：将来の都市施設整備の支障を防ぐため、都市計画施設の区域等での建築行為には53条許可が原則必要である。都市計画施設区域内の建築制限を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0033

5-1 都市計画法 > 都市施設・地区計画 | 難易度：標準

都市計画施設の区域内にある土地の売買について、都市計画法53条の許可との関係で正しいものはどれか。

ア．53条は建築物の建築を対象とする制度であり、土地売買契約そのものに同条の建築許可を要するわけではない。

イ．土地を売買するだけでも必ず53条の建築許可が必要である。

ウ．53条は土地の価格を都道府県知事が決定する制度である。

エ．53条は相続による土地取得だけを禁止する。

答え・解説

正答：ア

ア：53条許可は都市計画施設等の区域内での建築行為に対する制限であり、売買契約自体の許可制度ではない。

イ：売買と建築行為を区別する必要がある。

ウ：価格決定制度ではない。

エ：相続禁止制度でもない。

総合解説：53条許可は都市計画施設等の区域内での建築行為に対する制限であり、売買契約自体の許可制度ではない。53条許可の対象行為を区別できることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0034

5-1 都市計画法 > 都市施設・地区計画 | 難易度：基礎

地区計画について正しいものはどれか。

ア．全国一律の所得税率を決める計画である。

イ．地区の特性にふさわしい良好な環境の街区を整備・開発・保全するための計画である。

ウ．土地の所有権を行政へ強制移転する制度だけをいう。

エ．都市計画区域外にしか定められない。

答え・解説

正答：イ

ア：税制度ではない。

イ：地区計画は、街区単位できめ細かなまちづくりを行う都市計画制度である。

ウ：所有権強制移転だけを目的とする制度ではない。

エ：都市計画区域内の一定の区域に定められる。

総合解説：地区計画は、街区単位できめ細かなまちづくりを行う都市計画制度である。地区計画の目的を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0035

5-1 都市計画法 > 都市施設・地区計画 | 難易度：応用

地区計画の地区整備計画に定めることができる事項として正しいものはどれか。

- ア．相続税の税率だけである。
- イ．宅建業免許の有効期間だけである。
- ウ．道路・公園等の地区施設の配置や規模、建築物等に関する事項などである。
- エ．国会議員の選挙区だけである。

答え・解説

正答：ウ

ア：租税率は地区計画事項ではない。

イ：宅建業免許制度とは別である。

ウ：地区整備計画では地区施設や建築物の用途・形態等に関するきめ細かな事項を定めることができる。

エ：選挙制度とは無関係である。

総合解説：地区整備計画では地区施設や建築物の用途・形態等に関するきめ細かな事項を定めることができる。地区整備計画の内容を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0036

5-1 都市計画法 > 都市施設・地区計画 | 難易度：標準

地区計画の区域内で、法定の届出対象となる土地の区画形質の変更や建築等を行おうとする者の届出について、原則として正しいものはどれか。

- ア．工事完了後30日以内に届け出ればよい。
- イ．届出先は必ず国税庁長官である。
- ウ．届出対象行為でも着手前の届出は一切不要である。
- エ．行為に着手する日の30日前までに、市町村長へ届け出る。

答え・解説

正答：エ

ア：事後届出ではなく事前届出が基本である。

イ：届出先は市町村長である。

ウ：届出対象なら所定の事前手続が必要である。

エ：地区計画の実現を確保するため、法58条の2は一定の行為について着手30日前までの市町村長への届出を原則とする。

総合解説：地区計画の実現を確保するため、法58条の2は一定の行為について着手30日前までの市町村長への届出を原則とする。地区計画区域内の届出時期を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0037

5-1 都市計画法 > 都市施設・地区計画 | 難易度：基礎

都市計画の決定について、正しいものはどれか。

- ア．都市計画は、法定の手続を経て告示されることにより効力を生ずる。
- イ．担当職員が口頭で説明しただけで直ちに都市計画となる。
- ウ．土地所有者全員の私契約だけで都市計画が成立する。
- エ．都市計画の告示は法的意味を持たない。

答え・解説

正答：ア

ア：都市計画の決定・変更には法定手続があり、告示によってその効力が生ずる。

イ：口頭説明だけでは足りない。

ウ：私契約だけでは公法上の都市計画にならない。

エ：告示は効力発生に重要である。

総合解説：都市計画の決定・変更には法定手続があり、告示によってその効力が生ずる。都市計画の告示による効力発生を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0038

5-1 都市計画法 > 都市施設・地区計画 | 難易度：標準

都市計画法上、土地区画整理事業などの位置づけについて正しいものはどれか。

- ア．市街地開発事業と都市施設は法律上まったく同じ概念である。
- イ．一定の事業は「市街地開発事業」として都市計画に定めることができ、道路等の「都市施設」とは区別される。
- ウ．土地区画整理事業は都市計画法と無関係である。
- エ．都市施設は必ず私人が単独で行う事業だけをいう。

答え・解説

正答：イ

ア：両者は区別されている。

イ：都市計画法は道路等の都市施設と、土地区画整理事業等の市街地開発事業を別の都市計画事項として整理している。

ウ：土地区画整理事業は代表的な市街地開発事業である。

エ：都市施設の整備主体は私人に限定されない。

総合解説：都市計画法は道路等の都市施設と、土地区画整理事業等の市街地開発事業を別の都市計画事項として整理している。都市施設と市街地開発事業を区別できることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0039

5-2 建築基準法 > 道路・接道制限 | 難易度：標準

建築基準法第三章の都市計画区域等における集団規定について、原則として正しいものはどれか。

- ア．日本全国のすべての土地に同じく適用される。
- イ．市街化区域にだけ適用され、市街化調整区域には適用されない。
- ウ．都市計画区域及び準都市計画区域内に適用される。
- エ．国土利用計画法の監視区域だけに適用される。

答え・解説

正答：ウ

ア：区域外には原則適用されない集団規定がある。

イ：市街化調整区域も都市計画区域内なら対象となる。

ウ：建築基準法41条の2により、第三章の集団規定は原則として都市計画区域・準都市計画区域内に適用される。

エ：監視区域とは別制度である。

総合解説：建築基準法41条の2により、第三章の集団規定は原則として都市計画区域・準都市計画区域内に適用される。建築基準法第三章の適用区域を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0040

5-2 建築基準法 > 道路・接道制限 | 難易度：応用

建築基準法42条1項の「道路」の幅員について、原則として正しいものはどれか。

- ア．幅員1メートル以上であれば全国一律に道路となる。
- イ．幅員2メートル以上なら必ず道路となる。
- ウ．道路の幅員は建築基準法では一切問題とならない。
- エ．幅員4メートル以上である。ただし、特定行政庁が指定する一定区域では6メートルとされることがある。

答え・解説

正答：エ

ア：1mでは一般的な42条道路の基準を満たさない。

イ：2mは接道長さの原則であり道路幅員とは異なる。

ウ：道路幅員は重要な法定要件である。

エ：42条1項の道路は原則4m以上で、気候・風土等により特定行政庁が指定する区域では6mが基準となる。

総合解説：42条1項の道路は原則4m以上で、気候・風土等により特定行政庁が指定する区域では6mが基準となる。建築基準法上の道路幅員の原則を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0041

5-2 建築基準法 > 道路・接道制限 | 難易度：標準

建築基準法42条2項道路について、正しいものはどれか。

- ア．法の適用時に現に建築物が立ち並ぶ幅員4メートル未満の道で特定行政庁が指定したものは道路とみなされ、原則として中心線から2メートルの線が道路境界線とみなされる。
- イ．幅員4メートル未満のすべての私道が当然に2項道路となる。
- ウ．2項道路では既存の道の境界線が常にそのまま道路境界線となる。
- エ．2項道路の指定は税務署長が行う。

答え・解説

正答：ア

- ア：42条2項は既成市街地の狭あい道路を道路とみなし、将来的に4m幅員を確保するためセットバックを求める制度である。
 - イ：特定行政庁の指定など要件がある。
 - ウ：原則として中心線から2mの線が境界となる。
 - エ：指定主体は特定行政庁である。
- 総合解説：42条2項は既成市街地の狭あい道路を道路とみなし、将来的に4m幅員を確保するためセットバックを求める制度である。2項道路の要件とセットバックを理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0042

5-2 建築基準法 > 道路・接道制限 | 難易度：標準

幅員4メートル未満の2項道路が、その中心線から2メートル未満の距離に崖地に沿っている場合の道路境界線について、原則として正しいものはどれか。

- ア．道路中心線から両側に1メートルずつ後退すれば足りる。
- イ．崖地側の道の境界線と、その境界線から道の側へ水平距離4メートルの線を道路境界線とみなす。
- ウ．崖地側へ4メートル後退する。
- エ．崖地がある場合は2項道路の制度自体が消滅する。

答え・解説

正答：イ

- ア：原則の中心2mずつとは異なる特則である。
 - イ：片側に崖地・川・線路敷等がある場合、道路拡幅をその側に求められないため、反対側へ4mを確保する特則がある。
 - ウ：後退は道の側に確保する。
 - エ：2項道路の適用が当然消滅するわけではない。
- 総合解説：片側に崖地・川・線路敷等がある場合、道路拡幅をその側に求められないため、反対側へ4mを確保する特則がある。片側が崖地等の場合の2項道路境界を判断できることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0043

5-2 建築基準法 > 道路・接道制限 | 難易度：基礎

建築物の敷地と道路との関係について、建築基準法43条1項の原則として正しいものはどれか。

- ア．道路に50センチメートル接していれば必ず足りる。
- イ．接道長さは道路幅員と同じ4メートルでなければならない。
- ウ．建築物の敷地は、道路に2メートル以上接しなければならない。
- エ．接道義務は建物用途にかかわらず絶対に例外がない。

答え・解説

正答：ウ

ア：50cmでは原則を満たさない。

イ：道路幅員と接道長さは別の数値である。

ウ：接道義務の原則は「道路に2m以上接する」ことであり、道路幅員4m原則と混同しないことが重要である。

エ：法43条2項等に例外制度がある。

総合解説：接道義務の原則は「道路に2m以上接する」ことであり、道路幅員4m原則と混同しないことが重要である。接道義務の2メートルを理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0044

5-2 建築基準法 > 道路・接道制限 | 難易度：基礎

建築基準法43条の接道義務について、正しいものはどれか。

- ア．高速道路に2m接していれば住宅敷地の接道義務を常に満たす。
- イ．どの道路も沿道への出入り可否に関係なく接道対象になる。
- ウ．接道義務は道路法だけで決まり建築基準法には規定がない。
- エ．自動車のみの交通の用に供する道路など、法43条が除外する道路は接道義務の対象となる「道路」から除かれる。

答え・解説

正答：エ

ア：沿道への出入りができない道路を接道先とは扱わない。

イ：法は一定の道路を明示的に除外している。

ウ：建築基準法43条に接道義務がある。

エ：建築物から安全に道路へ出入りできることが接道義務の趣旨であり、自動車専用道路などは法43条で除外される。

総合解説：建築物から安全に道路へ出入りできることが接道義務の趣旨であり、自動車専用道路などは法43条で除外される。接道対象から除かれる道路を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0045

5-2 建築基準法 > 道路・接道制限 | 難易度：応用

建築物の敷地が建築基準法上の道路に2メートル以上接していない場合について、正しいものはどれか。

- ア．一定の基準を満たす道に接するなど、法43条2項の認定又は許可により例外が認められる場合がある。
- イ．接道要件を満たさなければどのような場合も絶対に建築できない。
- ウ．宅建業者が所有する土地なら自動的に接道義務が免除される。
- エ．固定資産税を多く払えば接道義務が免除される。

答え・解説

正答：ア

ア：交通上・安全上・防火上・衛生上の支障がない一定の場合には、法43条2項による例外制度がある。

イ：例外制度が法定されている。

ウ：所有者の業種は一般免除理由ではない。

エ：税額と接道義務は別である。

総合解説：交通上・安全上・防火上・衛生上の支障がない一定の場合には、法43条2項による例外制度がある。接道義務の例外制度を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0046

5-2 建築基準法 > 道路・接道制限 | 難易度：基礎

建築基準法上、道路内の建築物について原則として正しいものはどれか。

- ア．道路内であれば住宅を自由に建築できる。
- イ．建築物又は敷地造成のための擁壁は、原則として道路内に建築・築造してはならない。
- ウ．道路内建築制限は建築物には適用されず擁壁だけに適用される。
- エ．道路内建築の可否は宅建業免許の有無だけで決まる。

答え・解説

正答：イ

ア：道路は原則として建築敷地として利用できない。

イ：交通機能を確保するため道路内建築は原則禁止で、公衆便所等の法定例外がある。

ウ：建築物と擁壁の双方が規制対象となる。

エ：宅建業免許とは別制度である。

総合解説：交通機能を確保するため道路内建築は原則禁止で、公衆便所等の法定例外がある。道路内建築制限を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0047

5-2 建築基準法 > 道路・接道制限 | 難易度：標準

私道の変更又は廃止について、建築基準法上正しいものはどれか。

- ア．私人所有の道路は公法上の制限なくいつでも自由に廃止できる。
- イ．私道を廃止するには必ず国会の議決が必要である。
- ウ．その変更・廃止により接道義務等に抵触する場合、特定行政庁は変更・廃止を禁止又は制限できる。
- エ．私道の変更・廃止は建築物の接道に影響しても考慮されない。

答え・解説

正答：ウ

ア：私有財産でも建築安全上の公法規制を受ける。

イ：国会議決制度ではない。

ウ：周辺敷地が接道義務を満たせなくなるなどの支障を防ぐため、特定行政庁には私道変更・廃止を制限する権限がある。

エ：接道への影響こそ規制理由となる。

総合解説：周辺敷地が接道義務を満たせなくなるなどの支障を防ぐため、特定行政庁には私道変更・廃止を制限する権限がある。私道変更・廃止の制限を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0048

5-2 建築基準法 > 道路・接道制限 | 難易度：標準

土地を建築物の敷地として利用するため新たに私道を築造し、その道を建築基準法上の道路として扱ってもらう制度として適切なものはどれか。

- ア．所有者が「道路」と呼べば幅員や構造に関係なく法上の道路となる。
- イ．宅建業者が広告に道路と記載すれば法上の道路となる。
- ウ．法務局で所有権登記をすれば自動的に位置指定道路となる。
- エ．政令・省令の基準に適合する道について特定行政庁から位置の指定を受ける制度がある。

答え・解説

正答：エ

ア：名称だけでは法上の道路にならない。

イ：広告表示で法的地位は生じない。

ウ：登記と道路位置指定は別手続である。

エ：42条1項5号は、一定基準に適合する私道について特定行政庁の位置指定を受け、法上の道路とする制度である。

総合解説：42条1項5号は、一定基準に適合する私道について特定行政庁の位置指定を受け、法上の道路とする制度である。位置指定道路の制度を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0049

5-2 建築基準法 > 道路・接道制限 | 難易度：基礎

特殊建築物や大規模建築物等の接道について、正しいものはどれか。

ア．地方公共団体は、必要がある場合に条例で接道部分の長さ等について付加的な制限を定めることができる。

イ．接道義務は国法の2メートルだけで、条例による付加制限は一切できない。

ウ．地方公共団体は条例で接道義務を完全廃止することだけができる。

エ．付加制限は土地の売買価格にしか関係しない。

答え・解説

正答：ア

ア：特殊建築物等では避難・交通安全上より厳しい接道が必要となるため、条例で付加制限を定められる。

イ：法43条は条例による付加制限を認める。

ウ：安全確保のための強化制度であり全面廃止制度ではない。

エ：建築安全上の規制である。

総合解説：特殊建築物等では避難・交通安全上より厳しい接道が必要となるため、条例で付加制限を定められる。条例による接道制限付加を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0050

5-2 建築基準法 > 道路・接道制限 | 難易度：応用

2項道路に接する敷地でセットバックが必要な場合について、正しいものはどれか。

ア．セットバック部分にも建物本体を自由に建築できる。

イ．道路境界線とみなされる線まで後退した部分は道路として扱われ、建築物を建てる敷地部分として自由に利用できない。

ウ．セットバックは所有権を失わせる制度なので必ず国へ無償譲渡される。

エ．2項道路ではセットバックは一切不要である。

答え・解説

正答：イ

ア：建物を道路内に出すことはできない。

イ：2項道路ではみなし道路境界線までの部分は道路空間として確保する必要があり、建築敷地の利用が制限される。

ウ：所有権の帰属と建築上の道路扱いは別問題である。

エ：2項道路の核心が後退による幅員確保である。

総合解説：2項道路ではみなし道路境界線までの部分は道路空間として確保する必要があり、建築敷地の利用が制限される。セットバック部分の扱いを理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0051

5-2 建築基準法 > 用途地域・用途制限 | 難易度：基礎

建築基準法上、用途地域内の建築物の用途制限について正しいものはどれか。

- ア．用途地域が違ってても建築できる用途は完全に同一である。
- イ．用途制限は土地売買を禁止する制度で建物用途とは無関係である。
- ウ．用途地域ごとに、建築できる建築物・できない建築物が法48条及び別表第二等で定められている。
- エ．用途地域の制限は宅建業者が建てる建物には適用されない。

答え・解説

正答：ウ

ア：地域ごとに許容用途が異なる。
イ：建物用途を規律する制度である。
ウ：用途地域制度は土地利用の混在を調整するため、地域ごとに建築物の用途を制限する。
エ：建築主の業種による一般免除はない。
総合解説：用途地域制度は土地利用の混在を調整するため、地域ごとに建築物の用途を制限する。用途地域13種類と建築用途制限の関係を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0052

5-2 建築基準法 > 用途地域・用途制限 | 難易度：基礎

第一種低層住居専用地域の性格として最も適切なものはどれか。

- ア．大規模工場の集積だけを目的とする地域である。
- イ．卸売市場だけを立地させる地域である。
- ウ．高層オフィス街の形成を第一目的とする地域である。
- エ．低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域である。

答え・解説

正答：エ

ア：工業系用途地域ではない。
イ：市場専用地域ではない。
ウ：高層業務地区を主目的としない。
エ：第一種低層住居専用地域は、低層住宅の良好な住環境保護を目的とする用途地域である。
総合解説：第一種低層住居専用地域は、低層住宅の良好な住環境保護を目的とする用途地域である。第一種低層住居専用地域の趣旨を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0053

5-2 建築基準法 > 用途地域・用途制限 | 難易度：標準

第二種低層住居専用地域について、正しいものはどれか。

ア．主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護しつつ、第一種低層より一定の生活利便施設の立地を許容する地域である。

イ．住宅の建築が一切禁止される工業専用地域である。

ウ．商業地域と同じく用途制限がほとんどない地域である。

エ．市街化調整区域と同義である。

答え・解説

正答：ア

ア：第二種低層住居専用地域は低層住宅環境を主眼としつつ、第一種低層よりやや広い生活利便用途を許容する。

イ：住宅保護のための住居系用途地域である。

ウ：商業地域ほど広範な用途を許容しない。

エ：区域区分とは別制度である。

総合解説：第二種低層住居専用地域は低層住宅環境を主眼としつつ、第一種低層よりやや広い生活利便用途を許容する。第二種低層住居専用地域の趣旨を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0054

5-2 建築基準法 > 用途地域・用途制限 | 難易度：標準

第一種中高層住居専用地域の目的として最も適切なものはどれか。

ア．危険性の大きい工場だけを集めることである。

イ．中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護することである。

ウ．港湾施設だけを整備することである。

エ．土地の売買価格を国が固定することである。

答え・解説

正答：イ

ア：工業専用地域ではない。

イ：第一種中高層住居専用地域は、中高層住宅の良好な住環境を保護する住居系用途地域である。

ウ：港湾専用地域ではない。

エ：地価統制制度ではない。

総合解説：第一種中高層住居専用地域は、中高層住宅の良好な住環境を保護する住居系用途地域である。第一種中高層住居専用地域の趣旨を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0055

5-2 建築基準法 > 用途地域・用途制限 | 難易度：応用

田園住居地域について正しいものはどれか。

- ア．工業専用地域の別称である。
- イ．高層商業ビルだけを建築するための地域である。
- ウ．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環境を保護する地域である。
- エ．農地法の許可をすべて不要にする地域である。

答え・解説

正答：ウ

ア：工業系用途地域ではない。

イ：高層商業用途を主目的としない。

ウ：田園住居地域は農業と低層住宅の調和を図る用途地域である。

エ：用途地域指定により農地法が全面適用除外になるわけではない。

総合解説：田園住居地域は農業と低層住宅の調和を図る用途地域である。田園住居地域の趣旨を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0056

5-2 建築基準法 > 用途地域・用途制限 | 難易度：標準

近隣商業地域の性格として正しいものはどれか。

- ア．危険物工場だけを集約することを目的とする。
- イ．低層住宅以外の用途をすべて禁止する。
- ウ．都市計画区域外にしか指定できない。
- エ．近隣の住宅地の住民に日用品の供給等を行う商業その他の業務の利便を増進する地域である。

答え・解説

正答：エ

ア：工業専用の目的ではない。

イ：住宅も一定範囲で立地し得る。

ウ：用途地域は都市計画区域等の都市計画として定める。

エ：近隣商業地域は、周辺住民の日常的な買物等の利便を図る商業系用途地域である。

総合解説：近隣商業地域は、周辺住民の日常的な買物等の利便を図る商業系用途地域である。近隣商業地域の趣旨を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0057

5-2 建築基準法 > 用途地域・用途制限 | 難易度：標準

商業地域内の土地に共同住宅を建築する計画について、「商業地域では住宅は一律に禁止される」と説明された。この説明に対する判断として正しいものはどれか。

- ア．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で、住宅の建築も一律禁止ではない。
- イ．住宅を建築することは法律上常に禁止される。
- ウ．農林漁業以外の用途はすべて禁止される。
- エ．市街化調整区域と同じ意味である。

答え・解説

正答：ア

ア：商業地域は商業・業務の利便増進を目的とするが、住宅も建築可能な用途地域である。

イ：住宅を一律禁止する工業専用地域とは異なる。

ウ：農業専用地域ではない。

エ：区域区分とは別制度である。

総合解説：商業地域は商業・業務の利便増進を目的とするが、住宅も建築可能な用途地域である。商業地域の趣旨を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0058

5-2 建築基準法 > 用途地域・用途制限 | 難易度：基礎

準工業地域の性格として最も適切なものはどれか。

- ア．低層住宅のみを認める地域である。
- イ．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地域である。
- ウ．住宅を含むすべての用途を一切禁止する地域である。
- エ．土地取引の事前届出だけを目的とする地域である。

答え・解説

正答：イ

ア：低層住宅専用地域ではない。

イ：準工業地域は、比較的環境負荷の小さい工業を中心に多様な用途を許容する工業系用途地域である。

ウ：建築を全面禁止する地域ではない。

エ：国土利用計画法の届出区域ではない。

総合解説：準工業地域は、比較的環境負荷の小さい工業を中心に多様な用途を許容する工業系用途地域である。準工業地域の趣旨を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0059

5-2 建築基準法 > 用途地域・用途制限 | 難易度：標準

工業地域と工業専用地域の用途制限を比較した場合、工業地域について正しく述べたものはどれか。

- ア．住宅は工業地域では法律上絶対に建築できない。
- イ．工業地域では工場の建築が一切禁止される。
- ウ．主として工業の利便を増進するため定める用途地域であり、住宅が一律禁止される地域ではない。
- エ．工業地域は用途地域ではない。

答え・解説

正答：ウ

ア：住宅禁止は工業専用地域との重要な違いである。

イ：工業地域で工場が原則禁止という説明は逆である。

ウ：工業地域は工業利便を主目的とするが、工業専用地域と異なり住宅が一律禁止されるわけではない。

エ：13用途地域の一つである。

総合解説：工業地域は工業利便を主目的とするが、工業専用地域と異なり住宅が一律禁止されるわけではない。工業地域の趣旨を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0060

5-2 建築基準法 > 用途地域・用途制限 | 難易度：応用

工業専用地域内の建築物の用途について、正しいものはどれか。

- ア．住宅は用途にかかわらず自由に建築できる。
- イ．工場を建築することは一切できない。
- ウ．工業専用地域には用途制限が存在しない。
- エ．住宅を建築することはできない。

答え・解説

正答：エ

ア：住宅を許容する説明は誤りである。

イ：工業専用地域は工業系施設の立地を主眼とする。

ウ：用途制限は建築基準法48条・別表第二にある。

エ：工業専用地域は工業の利便を増進する地域で、住宅等は建築できない。工業地域との違いとして頻出である。

総合解説：工業専用地域は工業の利便を増進する地域で、住宅等は建築できない。工業地域との違いとして頻出である。工業専用地域の住宅禁止を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0061

5-2 建築基準法 > 建蔽率・容積率・高さ・防火 | 難易度：基礎

敷地面積400平方メートル、延べ面積800平方メートルの建築物を例に、容積率を算定する際の基本式として正しいものはどれか。

- ア．延べ面積の敷地面積に対する割合である。
- イ．建築面積の敷地面積に対する割合である。
- ウ．敷地面積の延べ面積に対する割合である。
- エ．建築物の高さの道路幅員に対する割合である。

答え・解説

正答：ア

ア：容積率は原則として延べ面積÷敷地面積で算定する。

イ：建築面積÷敷地面積は建蔽率である。

ウ：分子分母が逆である。

エ：高さと道路幅員の比率ではない。

総合解説：容積率は原則として延べ面積÷敷地面積で算定する。容積率の定義を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0062

5-2 建築基準法 > 建蔽率・容積率・高さ・防火 | 難易度：標準

敷地に建築物を計画する際、建蔽率を算定するために用いる面積の組合せとして正しいものはどれか。

- ア．延べ面積の敷地面積に対する割合である。
- イ．建築面積の敷地面積に対する割合である。
- ウ．敷地面積の建築面積に対する割合である。
- エ．建物の階数を敷地面積で割った割合である。

答え・解説

正答：イ

ア：延べ面積÷敷地面積は容積率である。

イ：建蔽率は建築面積÷敷地面積で算定する。

ウ：分子分母が逆である。

エ：階数は建蔽率の基本式ではない。

総合解説：建蔽率は建築面積÷敷地面積で算定する。建蔽率の定義を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0063

5-2 建築基準法 > 建蔽率・容積率・高さ・防火 | 難易度：標準

前面道路の幅員が12メートル未満である敷地の容積率について、正しいものはどれか。

ア．指定容積率だけを見ればよく、道路幅員は一切関係しない。

イ．道路幅員が狭いほど容積率上限は必ず高くなる。

ウ．都市計画で定める指定容積率と、前面道路幅員に用途地域等に応じた係数を乗じた値を比較し、原則として厳しい方が上限となる。

エ．建蔽率にだけ道路幅員による0.4・0.6の制限がある。

答え・解説

正答：ウ

ア：道路幅員制限も確認が必要である。

イ：狭い道路では一般に上限が抑えられる。

ウ：前面道路が12m未満の場合、道路交通等への負荷を考慮して幅員による容積率制限が働く。

エ：0.4・0.6等を用いるのは主として容積率である。

総合解説：前面道路が12m未満の場合、道路交通等への負荷を考慮して幅員による容積率制限が働く。前面道路幅員による容積率制限を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0064

5-2 建築基準法 > 建蔽率・容積率・高さ・防火 | 難易度：基礎

指定容積率300%の住居系用途地域にある敷地Xの前面道路幅員は6メートルで、法52条2項の係数は0.4である。他の特例がない場合、Xに適用される容積率上限の判断として正しいものはどれか。

ア．300%。指定容積率だけを適用し、前面道路幅員による制限を考慮しない。

イ．400%。係数0.4を道路幅員に加算して上限を求める。

ウ．600%。前面道路幅員6mをそのまま600%として扱う。

エ．240%。前面道路幅員6m×0.4＝2.4（240%）が指定容積率300%より小さいため、この値が上限となる。

答え・解説

正答：エ

ア：指定容積率だけではなく道路幅員制限と比較する。

イ：0.4を逆数にしてはいけない。

ウ：道路幅員をそのまま百分率にしない。

エ：前面道路幅員による上限は $6 \times 0.4 = 2.4$ 、すなわち240%で、指定容積率300%より厳しい240%が上限となる。

総合解説：前面道路幅員による上限は $6 \times 0.4 = 2.4$ 、すなわち240%で、指定容積率300%より厳しい240%が上限となる。住居系の前面道路容積率計算をすることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0065

5-2 建築基準法 > 建蔽率・容積率・高さ・防火 | 難易度：応用

商業地域にある敷地Yは指定容積率400%、前面道路幅員6メートルで、法52条2項の係数は0.6である。他の特例を考えない場合の容積率上限について、正しい計算はどれか。

- ア．360%。 $6\text{m} \times 0.6 = 3.6$ （360%）と指定容積率400%を比較し、厳しい360%を採用する。
- イ．240%。住居系で用いられる0.4を本件にも用いて計算する。
- ウ．400%。指定容積率だけを見て前面道路幅員制限を無視する。
- エ．600%。道路幅員6mをそのまま600%として上限にする。

答え・解説

正答：ア

ア： $6 \times 0.6 = 3.6$ 、すなわち360%であり、指定容積率400%より厳しい360%が上限となる。

イ：0.4の係数を用いた計算である。

ウ：道路幅員制限を無視している。

エ：幅員値をそのまま百分率化している。

総合解説： $6 \times 0.6 = 3.6$ 、すなわち360%であり、指定容積率400%より厳しい360%が上限となる。非住居系の前面道路容積率計算をすることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0066

5-2 建築基準法 > 建蔽率・容積率・高さ・防火 | 難易度：標準

前面道路の幅員が12メートル以上である場合の容積率について、一般的な法52条2項の道路幅員制限との関係で正しいものはどれか。

- ア．前面道路が広いほど必ず容積率は0%になる。
- イ．12メートル未満の道路に適用される同項の幅員乗数による上限は原則として問題とならず、指定容積率等を確認する。
- ウ．12メートル以上でも必ず幅員 $\times 0.4$ だけで決まる。
- エ．道路幅員にかかわらず容積率規制は存在しない。

答え・解説

正答：イ

ア：広い道路で容積率が0になる制度ではない。

イ：法52条2項の前面道路幅員による低減は12m未満の道路を対象とする。

ウ：0.4固定ではなく用途等により異なり、12m以上では同項低減の前提を欠く。

エ：指定容積率等の規制は残る。

総合解説：法52条2項の前面道路幅員による低減は12m未満の道路を対象とする。前面道路12m以上の場合の扱いを理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0067

5-2 建築基準法 > 建蔽率・容積率・高さ・防火 | 難易度：基礎

200㎡の敷地のうち100㎡が容積率200%の地域、残り100㎡が容積率400%の地域にまたがる。前面道路による制限等を考えない場合、敷地全体の容積率上限として正しいものはどれか。

- ア．200%。低い側の容積率だけを敷地全体に適用する。
- イ．400%。高い側の容積率だけを敷地全体に適用する。
- ウ．300%。各部分の面積割合で200%と400%を加重平均すると300%となる。
- エ．600%。200%と400%を単純に加算する。

答え・解説

正答：ウ

ア：厳しい側だけを全敷地に適用する計算ではない。

イ：高い側だけを全敷地に適用する計算ではない。

ウ：各部分の面積割合で加重平均するため、 $200\% \times 1/2 + 400\% \times 1/2 = 300\%$ となる。

エ：単純加算ではない。

総合解説：各部分の面積割合で加重平均するため、 $200\% \times 1/2 + 400\% \times 1/2 = 300\%$ となる。敷地が複数容積率地域にまたがる場合を計算できることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0068

5-2 建築基準法 > 建蔽率・容積率・高さ・防火 | 難易度：標準

200㎡の敷地のうち100㎡が建蔽率60%の地域、残り100㎡が建蔽率80%の地域にまたがる。他の緩和がない場合、敷地全体の建蔽率上限として正しいものはどれか。

- ア．60%。低い側の建蔽率だけを敷地全体に適用する。
- イ．80%。高い側の建蔽率だけを敷地全体に適用する。
- ウ．140%。60%と80%を単純に加算する。
- エ．70%。各部分の面積割合で60%と80%を加重平均すると70%となる。

答え・解説

正答：エ

ア：低い側だけを全敷地に適用するわけではない。

イ：高い側だけを全敷地に適用するわけではない。

ウ：百分率を単純加算しない。

エ：各部分の面積割合による加重平均で、 $60\% \times 1/2 + 80\% \times 1/2 = 70\%$ となる。

総合解説：各部分の面積割合による加重平均で、 $60\% \times 1/2 + 80\% \times 1/2 = 70\%$ となる。敷地が複数建蔽率地域にまたがる場合を計算できることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0069

5-2 建築基準法 > 建蔽率・容積率・高さ・防火 | 難易度：標準

建蔽率について、街区の角にある敷地等で特定行政庁が指定するものの扱いとして正しいものはどれか。

- ア．法定要件を満たす場合、建蔽率の数値に10分の1を加える緩和がある。
- イ．角地であれば全国一律に建蔽率が100%になる。
- ウ．角地の緩和は容積率だけに適用され建蔽率には適用されない。
- エ．角地では建蔽率が必ず10分の1に下がる。

答え・解説

正答：ア

ア：建築基準法53条3項は、特定行政庁が指定する角地等について建蔽率を10%ポイント緩和する制度を設ける。
イ：要件・指定があり自動で100%になるわけではない。
ウ：建蔽率の緩和である。
エ：緩和なので上限を下げる制度ではない。
総合解説：建築基準法53条3項は、特定行政庁が指定する角地等について建蔽率を10%ポイント緩和する制度を設ける。角地による建蔽率緩和を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0070

5-2 建築基準法 > 建蔽率・容積率・高さ・防火 | 難易度：応用

第一種・第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内の建築物の高さについて、原則として正しいものはどれか。

- ア．一律に50メートルまで建築できる。
- イ．都市計画で定められた10メートル又は12メートルの限度を超えてはならない。
- ウ．用途地域に関係なく絶対高さ制限は全国一律100メートルである。
- エ．低層住居専用地域には高さ規制が一切ない。

答え・解説

正答：イ

ア：50mという一律基準ではない。
イ：低層住宅の環境を守るため、これらの地域には10m又は12mの絶対高さ制限がある。
ウ：全国一律100mではない。
エ：低層地域ほど高さ規制が重要である。
総合解説：低層住宅の環境を守るため、これらの地域には10m又は12mの絶対高さ制限がある。低層住居専用地域等の絶対高さ制限を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0071

5-2 建築基準法 > 建蔽率・容積率・高さ・防火 | 難易度：標準

道路斜線制限の趣旨として最も適切なものはどれか。

- ア．土地売買価格を一定額以下に抑えるための制度である。
- イ．道路への接道長さを2メートルから1メートルに短縮する制度である。
- ウ．道路上空の採光・通風等を確保するため、道路境界線等との関係で建築物各部分の高さを制限する。
- エ．相続人の人数に応じて建物高さを決める制度である。

答え・解説

正答：ウ

ア：価格規制ではない。

イ：接道義務とは別制度である。

ウ：道路斜線制限は道路空間の採光・通風・開放性等を確保するための高さ制限である。

エ：相続と無関係である。

総合解説：道路斜線制限は道路空間の採光・通風・開放性等を確保するための高さ制限である。道路斜線制限の趣旨を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0072

5-2 建築基準法 > 建蔽率・容積率・高さ・防火 | 難易度：基礎

高度地区内の建築物の高さについて、正しいものはどれか。

- ア．高度地区では建築物の用途だけが問題となり高さは無関係である。
- イ．高度地区の指定があると建築基準法の他の高さ規制はすべて消滅する。
- ウ．高度地区は国土利用計画法上の土地取引価格規制である。
- エ．都市計画で高度地区として高さの最高限度又は最低限度が定められている場合、その制限も確認する必要がある。

答え・解説

正答：エ

ア：高さを直接規律する制度である。

イ：他の規制を当然に全面排除するものではない。

ウ：都市計画法・建築基準法に関係する制度である。

エ：高度地区は都市計画で高さの最高・最低限度を定める地域地区であり、建築基準法上の規制と合わせて確認する。

総合解説：高度地区は都市計画で高さの最高・最低限度を定める地域地区であり、建築基準法上の規制と合わせて確認する。高度地区による高さ制限との関係を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0073

5-2 建築基準法 > 建蔽率・容積率・高さ・防火 | 難易度：基礎

防火地域又は準防火地域内の建築物について、現行の建築基準法61条の考え方として正しいものはどれか。

- ア．地域の別と建築物の規模に応じ、延焼防止に必要な技術的基準に適合する構造等が求められる。
- イ．防火地域でも木造か鉄骨かを問わず一切の防火規制がない。
- ウ．準防火地域では外壁開口部の防火設備は法律上問題にならない。
- エ．防火規制は土地売買契約の当事者数だけで決まる。

答え・解説

正答：ア

ア：現行61条は、防火・準防火地域で外壁開口部の防火設備や主要部の延焼防止性能等を規模に応じ要求する。
イ：防火地域には強い防火規制がある。
ウ：準防火地域も防火設備等の規制対象である。
エ：建物の防火性能を規律する制度である。
総合解説：現行61条は、防火・準防火地域で外壁開口部の防火設備や主要部の延焼防止性能等を規模に応じ要求する。防火地域・準防火地域の構造規制を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0074

5-2 建築基準法 > 建蔽率・容積率・高さ・防火 | 難易度：標準

一つの建築物が防火地域と準防火地域にわたる場合について、原則として正しいものはどれか。

- ア．建築物の全部について準防火地域の規定だけが適用される。
- イ．建築物の全部について防火地域内の建築物に関する規定が適用される。
- ウ．境界をまたぐと防火規制は一切適用されない。
- エ．建築物の所有者が任意にどちらの規定を適用するか選べる。

答え・解説

正答：イ

ア：原則は厳しい側である。
イ：より厳しい防火性能を確保するため、法65条2項は原則として建築物全体に防火地域の規定を適用する。防火壁で区画した場合の特則がある。
ウ：規制が消滅する制度ではない。
エ：所有者選択制ではない。
総合解説：より厳しい防火性能を確保するため、法65条2項は原則として建築物全体に防火地域の規定を適用する。防火壁で区画した場合の特則がある。防火地域と準防火地域にまたがる建築物の扱いを理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0075

5-2 建築基準法 > 建蔽率・容積率・高さ・防火 | 難易度：応用

一つの建築物が防火地域と、防火地域・準防火地域のいずれにも指定されていない区域にわたる場合について、原則として正しいものはどれか。

- ア．指定なし側の規定だけが建築物全体に適用される。
- イ．境界をまたいだ瞬間に防火地域の指定が無効になる。
- ウ．建築物の全部について防火地域内の建築物に関する規定が適用される。
- エ．建物の床面積が小さければ必ず一切の規制がなくなる。

答え・解説

正答：ウ

ア：厳しい側の規定を基本にする。

イ：用途地域等の境界で防火地域指定が消えるわけではない。

ウ：法65条1項は、建築物が防火地域等の内外にまたがる場合、原則として建築物全体に指定地域側の規定を適用する。防火壁区画の例外がある。

エ：規模に応じた61条の基準はあるが、またがりだけで全面免除にはならない。

総合解説：法65条1項は、建築物が防火地域等の内外にまたがる場合、原則として建築物全体に指定地域側の規定を適用する。防火壁区画の例外がある。防火地域と指定なし区域にまたがる建築物の扱いを理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0076

5-2 建築基準法 > 建蔽率・容積率・高さ・防火 | 難易度：基礎

建蔽率の緩和について、法53条3項の考え方として正しいものはどれか。

- ア．防火地域にあるだけで、建物構造に関係なく必ず建蔽率が無制限になる。
- イ．角地要件と防火要件は法律上絶対に併用できない。
- ウ．建蔽率の緩和は容積率を自動的に同じ割合だけ緩和する。
- エ．一定の防火性能を備えた建築物に関する要件と、特定行政庁が指定する角地等の要件の双方に該当すれば、原則としてそれぞれの緩和を合算する仕組みがある。

答え・解説

正答：エ

ア：防火地域という場所だけでなく構造等の要件がある。

イ：双方該當時の合算を法が予定している。

ウ：建蔽率と容積率は別の規制である。

エ：法53条3項は各要件該当で10分の1、双方該当で10分の2を加える仕組みを定める。ただし80%地域の耐火建築物等には別の適用除外規定もある。

総合解説：法53条3項は各要件該当で10分の1、双方該当で10分の2を加える仕組みを定める。ただし80%地域の耐火建築物等には別の適用除外規定もある。防火・角地の建蔽率緩和を区別できることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0077

5-3 国土利用計画法 > 事後届出 | 難易度：標準

国土利用計画法23条の事後届出について、届出義務者として正しいものはどれか。

- ア．土地売買等の契約により土地に関する権利を取得する者である。
- イ．土地を譲渡する者だけである。
- ウ．媒介した宅建業者だけである。
- エ．登記官である。

答え・解説

正答：ア

ア：事後届出は、土地に関する権利の移転・設定を受ける権利取得者が行う。

イ：譲渡人ではなく取得者が原則届出義務者である。

ウ：媒介業者が当然の義務者になる制度ではない。

エ：登記官の届出制度ではない。

総合解説：事後届出は、土地に関する権利の移転・設定を受ける権利取得者が行う。事後届出の届出義務者を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0078

5-3 国土利用計画法 > 事後届出 | 難易度：標準

Aが通常の事後届出対象となる土地売買等の契約を締結した。Aが行う国土利用計画法23条の届出期限と提出経路の組合せとして正しいものはどれか。

- ア．契約締結前6週間以内に国土交通大臣へ直接届け出る。
- イ．契約締結日から起算して2週間以内に、土地所在の市町村長を経由して都道府県知事に届け出る。
- ウ．所有権移転登記後1年以内に税務署長へ届け出る。
- エ．契約後30日以内に裁判所へ届け出る。

答え・解説

正答：イ

ア：6週間の契約制限は注視・監視区域の事前届出で問題となる。

イ：通常の事後届出は契約締結後2週間以内、市町村長経由で都道府県知事へ行う。

ウ：登記後1年ではない。

エ：裁判所への届出ではない。

総合解説：通常の事後届出は契約締結後2週間以内、市町村長経由で都道府県知事へ行う。事後届出期限と経路先を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0079

5-3 国土利用計画法 > 事後届出 | 難易度：基礎

市街化区域内で土地売買等の契約をする場合、国土利用計画法23条の事後届出に用いる基本的な面積基準の説明として正しいものはどれか。

- ア．市街化区域でも500㎡以上を基本基準とする。
- イ．市街化区域以外の都市計画区域と同じ5,000㎡以上を基準とする。
- ウ．市街化区域では2,000㎡以上を基本基準とする。
- エ．都市計画区域外と同じ10,000㎡以上を基準とする。

答え・解説

正答：ウ

ア：500㎡は23条の基本基準ではない。

イ：5,000㎡は市街化区域以外の都市計画区域の基準である。

ウ：市街化区域は2,000㎡以上が基本基準である。

エ：10,000㎡は都市計画区域外の基準である。

総合解説：市街化区域は2,000㎡、市街化区域以外の都市計画区域は5,000㎡、都市計画区域外は10,000㎡が基本基準である。市街化区域の面積要件を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0080

5-3 国土利用計画法 > 事後届出 | 難易度：応用

市街化区域ではない都市計画区域内で土地売買等を行う場合、国土利用計画法23条の事後届出の基本的な面積基準を正しく示すものはどれか。

- ア．都市計画区域内は一律1,000㎡以上を基準とする。
- イ．市街化区域と同じ2,000㎡以上を基準とする。
- ウ．都市計画区域外と同じ10,000㎡以上を基準とする。
- エ．市街化区域ではない都市計画区域では5,000㎡以上を基本基準とする。

答え・解説

正答：エ

ア：1,000㎡はこの制度の基本基準ではない。

イ：2,000㎡は市街化区域の基準である。

ウ：10,000㎡は都市計画区域外の基準である。

エ：市街化区域以外の都市計画区域では5,000㎡以上が基本基準である。

総合解説：市街化区域以外の都市計画区域では5,000㎡以上が基本基準である。市街化区域以外の都市計画区域の面積要件を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0081

5-3 国土利用計画法 > 事後届出 | 難易度：標準

都市計画区域外の土地について売買等の契約を行う場合、国土利用計画法23条の事後届出の基本的な面積基準として正しいものはどれか。

- ア．都市計画区域外では、10,000平方メートル以上が基本的な届出基準となる。
- イ．都市計画区域外でも1,000平方メートル以上が一律の基準となる。
- ウ．都市計画区域外も市街化区域と同じ2,000平方メートル以上が基準となる。
- エ．都市計画区域外も非線引き都市計画区域と同じ5,000平方メートル以上が基準となる。

答え・解説

正答：ア

ア：都市計画区域外では10,000㎡以上が事後届出の基本基準である。

イ：1,000㎡ではない。

ウ：2,000㎡は市街化区域の基準である。

エ：5,000㎡は市街化区域以外の都市計画区域の基準である。

総合解説：都市計画区域外では10,000㎡以上が事後届出の基本基準である。都市計画区域外の面積要件を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0082

5-3 国土利用計画法 > 事後届出 | 難易度：標準

Aが市街化区域内で、隣接する1,200㎡の土地と900㎡の土地を別々の所有者から一体利用する目的で買い受ける場合、国土利用計画法23条の面積判定について正しいものはどれか。

- ア．各売主の土地が2,000㎡未満なので、取得者側の合計面積は一切考慮しない。
- イ．Aが取得する一団の土地が合計2,100㎡となるため、各契約が基準未満でも届出対象となり得る。
- ウ．市街化区域では面積基準が10,000㎡なので届出対象にならない。
- エ．複数契約で取得する場合は国土利用計画法は適用されない。

答え・解説

正答：イ

ア：買いの一団として合計をみる。

イ：権利取得者が一団の土地として基準面積以上を取得する場合、個々の契約面積が基準未満でも届出が必要となり得る。

ウ：市街化区域の基準は2,000㎡である。

エ：複数契約でも制度の潜脱は認められない。

総合解説：権利取得者が一団の土地として基準面積以上を取得する場合、個々の契約面積が基準未満でも届出が必要となり得る。一団の土地の面積判定を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0083

5-3 国土利用計画法 > 事後届出 | 難易度：標準

土地売買等の契約の当事者の一方が国である場合、国土利用計画法23条の事後届出について正しいものはどれか。

- ア．面積にかかわらず必ず事後届出が必要である。
- イ．国が当事者の場合は事後届出ではなく宅建業免許が必要となる。
- ウ．法定の適用除外に該当し、23条1項の事後届出は不要である。
- エ．国が当事者の場合は必ず監視区域に指定される。

答え・解説

正答：ウ

ア：法が明示的に除外している。

イ：宅建業免許とは別問題である。

ウ：当事者の一方又は双方が国等である場合は、23条の事後届出の適用除外とされる。

エ：契約当事者だけで監視区域になるわけではない。

総合解説：当事者の一方又は双方が国等である場合は、23条の事後届出の適用除外とされる。国等が当事者の場合の届出除外を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0084

5-3 国土利用計画法 > 事後届出 | 難易度：標準

通常の事後届出制度において、届出書に記載する事項と都道府県知事の勧告対象の関係を正しく説明したものはどれか。

- ア．届出には利用目的を記載せず、対価の額だけを届け出る。
- イ．都道府県知事は通常の事後届出で、土地の売買価格だけを理由に必ず契約解除を命じる。
- ウ．事後届出後は契約締結が無効になる。
- エ．届出には土地の利用目的や対価の額等を記載するが、通常の事後届出に対する勧告は主として不適切な土地利用目的の変更を求める制度である。

答え・解説

正答：エ

ア：利用目的は重要な届出事項である。

イ：通常の事後届出制度は価格審査による契約解除命令制度ではない。

ウ：届出義務違反と私法上の契約効力は別問題である。

エ：23条の届出事項には利用目的と対価等が含まれるが、24条の勧告は土地利用目的について必要な変更を求める仕組みである。

総合解説：23条の届出事項には利用目的と対価等が含まれるが、24条の勧告は土地利用目的について必要な変更を求める仕組みである。事後届出の届出事項と勧告対象を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0085

5-3 国土利用計画法 > 注視区域・監視区域 | 難易度：応用

国土利用計画法上の注視区域について正しいものはどれか。

ア．地価が相当な程度を超えて上昇し又は上昇するおそれがあり、適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれがある区域について、期間を定めて指定できる。

イ．全国の全土地が自動的に注視区域となる。

ウ．地価が下落した区域だけを永久に指定する制度である。

エ．市町村長が単独で国の同意なく必ず指定する制度である。

答え・解説

正答：ア

ア：注視区域は地価上昇等による土地利用上の支障に対応するため、都道府県知事が期間を定めて指定する制度である。

イ：自動指定ではない。

ウ：地価上昇等への対応制度であり永久指定が前提ではない。

エ：指定主体は都道府県知事で法定手続を要する。

総合解説：注視区域は地価上昇等による土地利用上の支障に対応するため、都道府県知事が期間を定めて指定する制度である。注視区域の指定要件を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0086

5-3 国土利用計画法 > 注視区域・監視区域 | 難易度：標準

注視区域に所在する基準面積以上の土地について土地売買等の契約を締結しようとする場合、原則として正しいものはどれか。

ア．契約締結後2週間以内の事後届出だけで足りる。

イ．当事者は、契約締結前に市町村長を経由して都道府県知事に届け出る。

ウ．売買後1年以内に裁判所へ届け出る。

エ．買主だけが契約締結後に届け出る。

答え・解説

正答：イ

ア：事後届出制度との区別が必要である。

イ：注視区域では通常の23条事後届出と異なり、契約を締結しようとする当事者の事前届出制度が採られる。

ウ：裁判所への届出ではない。

エ：当事者による契約前届出である。

総合解説：注視区域では通常の23条事後届出と異なり、契約を締結しようとする当事者の事前届出制度が採られる。注視区域での事前届出を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0087

5-3 国土利用計画法 > 注視区域・監視区域 | 難易度：標準

注視区域で事前届出をした者が土地売買等の契約を締結できる時期について、原則として正しいものはどれか。

ア．届出をした直後から必ず自由に契約できる。

イ．届出後は永久に契約できない。

ウ．届出日から起算して6週間を経過するまでは契約締結できないが、勧告又は勧告不要の通知を受けた場合はその時点で制限が解ける。

エ．届出後2週間だけ契約禁止で、例外はない。

答え・解説

正答：ウ

ア：事前審査のため待機期間がある。

イ：永久禁止ではない。

ウ：注視区域の事前届出には原則6週間の契約締結制限があり、行政判断が早く示された場合の例外がある。

エ：2週間は通常の事後届出期限と混同しない。

総合解説：注視区域の事前届出には原則6週間の契約締結制限があり、行政判断が早く示された場合の例外がある。注視区域の契約締結制限期間を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0088

5-3 国土利用計画法 > 注視区域・監視区域 | 難易度：標準

監視区域の指定について正しいものはどれか。

ア．注視区域より土地取引規制を緩めるためだけの制度である。

イ．地価動向に関係なく全市街化区域に当然に指定される。

ウ．規制区域と必ず重複して指定される。

エ．地価が急激に上昇し又は上昇するおそれがあり、適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがある区域について指定できる。

答え・解説

正答：エ

ア：監視区域では届出対象面積をより小さくできるなど規制強化が可能である。

イ：自動指定ではない。

ウ：規制区域を除いて指定される。

エ：監視区域はより急激な地価上昇等に対応する区域制度で、都道府県知事が法定手続により指定する。

総合解説：監視区域はより急激な地価上昇等に対応する区域制度で、都道府県知事が法定手続により指定する。監視区域の指定要件を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0089

5-3 国土利用計画法 > 注視区域・監視区域 | 難易度：標準

監視区域における事前届出の面積基準について正しいものはどれか。

- ア．都道府県知事は、通常の基準面積に満たない範囲内で、都道府県規則によりより小さい届出対象面積を定める。
- イ．監視区域でも面積基準は全国一律で変更できない。
- ウ．都道府県知事は通常基準より大きい面積だけを定めなければならない。
- エ．面積基準は宅建業者が個別に決める。

答え・解説

正答：ア

ア：地価急騰への対応を強化するため、監視区域では通常基準より小さい面積を都道府県規則で設定する仕組みがある。
イ：監視区域の重要な特徴である。
ウ：通常基準未満の範囲で定める。
エ：私人が決める基準ではない。
総合解説：地価急騰への対応を強化するため、監視区域では通常基準より小さい面積を都道府県規則で設定する仕組みがある。監視区域では届出対象面積を引き下げられることを理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0090

5-3 国土利用計画法 > 注視区域・監視区域 | 難易度：応用

注視区域と監視区域に共通する土地取引規制として正しいものはどれか。

- ア．いずれも契約後の事後届出しが存在しない。
- イ．一定の土地売買等の契約を締結しようとするとき、原則として契約前の届出と一定期間の契約締結制限がある。
- ウ．いずれも都道府県知事の許可を受けなければ契約は絶対に成立しない規制区域と同じ制度である。
- エ．いずれも土地利用目的を行政が一切審査できない。

答え・解説

正答：イ

ア：通常区域の事後届出とは異なる。
イ：注視・監視区域は事前届出制度であり、規制区域の許可制とは区別する。監視区域はさらに届出面積を引き下げられる。
ウ：許可制である規制区域とは別制度である。
エ：利用目的等に対する勧告制度がある。
総合解説：注視・監視区域は事前届出制度であり、規制区域の許可制とは区別する。監視区域はさらに届出面積を引き下げられる。注視区域と監視区域の事前届出を比較できることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0091

5-3 国土利用計画法 > 勧告・助言・適用除外 | 難易度：標準

国土利用計画法23条の事後届出に対して都道府県知事が行う勧告について、正しいものはどれか。

ア．届出があれば必ず売買価格を半額にするよう命令する。

イ．利用目的に問題がなくても必ず契約解除を命令する。

ウ．土地利用目的が計画に適合せず周辺の適正・合理的な土地利用に著しい支障があるとき、土地利用審査会の意見を聴いて利用目的の変更を勧告できる。

エ．勧告は裁判所だけが行える。

答え・解説

正答：ウ

ア：通常の事後届出は価格統制命令制度ではない。

イ：勧告要件を満たす場合に行う制度である。

ウ：通常の事後届出制度では、不適切な利用目的への対応として24条の勧告が置かれている。

エ：主体は都道府県知事である。

総合解説：通常の事後届出制度では、不適切な利用目的への対応として24条の勧告が置かれている。事後届出に対する勧告内容を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0092

5-3 国土利用計画法 > 勧告・助言・適用除外 | 難易度：標準

国土利用計画法24条の勧告を受けた者がその勧告に従わない場合について、正しいものはどれか。

ア．勧告に従わなければ土地売買契約は当然に無効となる。

イ．都道府県知事は必ず所有権を没収しなければならない。

ウ．勧告に従わない事実を公表する制度は存在しない。

エ．都道府県知事は、その旨及び勧告の内容を公表することができる。

答え・解説

正答：エ

ア：私法上の契約効力とは区別する。

イ：所有権没収制度ではない。

ウ：法26条に公表規定がある。

エ：勧告は行政指導的な措置であり、不服従時には公表制度があるが、契約を当然無効にする制度ではない。

総合解説：勧告は行政指導的な措置であり、不服従時には公表制度があるが、契約を当然無効にする制度ではない。勧告不服従時の公表を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0093

5-3 国土利用計画法 > 勧告・助言・適用除外 | 難易度：応用

国土利用計画法23条の届出があった場合の都道府県知事の権限について、正しいものはどれか。

ア．周辺地域の適正かつ合理的な土地利用を図るため、土地利用目的について必要な助言をすることができる。

イ．届出者に対して助言する権限は一切ない。

ウ．都道府県知事は土地の利用目的を理由に刑事罰を直接科することができる。

エ．助言は土地の登記を自動的に抹消する処分である。

答え・解説

正答：ア

ア：法27条の2は、事後届出を踏まえた土地利用目的への助言制度を定める。

イ：勧告に至らない場合も適切な土地利用を促す助言が可能である。

ウ：知事が直接刑罰を科す制度ではない。

エ：登記抹消処分ではない。

総合解説：法27条の2は、事後届出を踏まえた土地利用目的への助言制度を定める。都道府県知事の助言制度を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0094

5-3 国土利用計画法 > 勧告・助言・適用除外 | 難易度：標準

市街化区域内の3,000㎡の土地について、私人Aが国から売買により所有権を取得した。通常の国土利用計画法23条の事後届出について正しいものはどれか。

ア．3,000㎡は2,000㎡以上なので、国が当事者でも必ず23条の届出が必要である。

イ．当事者の一方が国等である契約は法定の適用除外であり、面積が基準以上でも23条の事後届出は不要である。

ウ．国との契約は監視区域の事前届出に自動的に切り替わる。

エ．国との契約は規制区域の許可を必ず受けなければならない。

答え・解説

正答：イ

ア：面積基準以上でも法定除外が優先する。

イ：面積要件だけでなく適用除外も確認する必要があり、当事者の一方又は双方が国等である場合は23条事後届出の対象外である。

ウ：国が当事者というだけで監視区域になるわけではない。

エ：規制区域の指定の有無とは別である。

総合解説：面積要件だけでなく適用除外も確認する必要があり、当事者の一方又は双方が国等である場合は23条事後届出の対象外である。国等との取引等の適用除外を総合判断できることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0095

5-4 農地法 > 農地法3条 | 難易度：基礎

農地法第3条の規制対象に関する記述として、正しいものはどれか。

- ア．農地を農地として利用する目的で所有権を移転する場合も、原則として農地法第3条の許可が必要である。
- イ．農地法第3条は農地を宅地へ転用する場合だけを規制する。
- ウ．市街化区域内の農地であれば、耕作目的の売買は常に届出だけで足りる。
- エ．農地法第3条は所有権の移転を対象とせず、賃借権の設定だけを対象とする。

答え・解説

正答：ア

ア：3条は、農地又は採草放牧地について所有権の移転や使用収益を目的とする一定の権利の設定・移転を原則として許可制とする。

イ：転用は主として4条・5条の問題であり、3条は農地としての権利移動も規制する。

ウ：市街化区域の届出特例は主として4条・5条の転用に関するもので、3条の権利移動が一律に届出化されるわけではない。

エ：3条は所有権移転も明示的に対象とする。

総合解説：正答は「農地を農地として利用する目的で所有権を移転する場合も、原則として農地法第3条の許可が必要である。」。3条は、農地又は採草放牧地について所有権の移転や使用収益を目的とする一定の権利の設定・移転を原則として許可制とする。本問では、3条が農地・採草放牧地の権利移動を規制することを理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0096

5-4 農地法 > 農地法3条 | 難易度：基礎

農地を耕作目的のまま売買する場合の農地法上の取扱いとして、正しいものはどれか。

- ア．農地の売買は目的を問わず必ず農地法第5条だけが適用される。
- イ．買主が農地として耕作を続ける目的の売買であれば、原則として農地法第3条の許可の問題となる。
- ウ．耕作目的であれば農地法上の手続は一切不要である。
- エ．耕作目的の売買は農地法第4条の自己転用に当たる。

答え・解説

正答：イ

ア：5条は転用目的の権利移動を規制する。

イ：転用を伴わず農地として利用するための権利移転は3条が中心となる。

ウ：耕作目的でも3条許可が原則である。

エ：4条は所有者自らが農地を農地以外に転用する場面である。

総合解説：正答は「買主が農地として耕作を続ける目的の売買であれば、原則として農地法第3条の許可の問題となる。」。転用を伴わず農地として利用するための権利移転は3条が中心となる。本問では、耕作目的の農地売買と転用目的の売買を区別できることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0097

5-4 農地法 > 農地法3条 | 難易度：標準

市街化区域内の農地を、農地のまま他人に賃貸する場合について、正しいものはどれか。

- ア．市街化区域内であれば、第3条許可は不要で事後届出だけでよい。
- イ．市街化区域内の農地は農地法の適用を受けない。
- ウ．転用を伴わない農地の賃貸であれば、市街化区域内であっても原則として第3条の許可が必要である。
- エ．市街化区域内では農地の賃貸借自体が禁止されている。

答え・解説

正答：ウ

ア：3条に市街化区域だから当然に事後届出だけで足りるという一般特例はない。

イ：市街化区域内でも農地である限り農地法の適用対象となる。

ウ：市街化区域内の農地転用には4条・5条の届出特例があるが、転用を伴わない3条の権利移動まで一律に届出で足りるわけではない。

エ：要件を満たせば賃貸借による権利設定は可能である。

総合解説：正答は「転用を伴わない農地の賃貸であれば、市街化区域内であっても原則として第3条の許可が必要である。」。市街化区域内の農地転用には4条・5条の届出特例があるが、転用を伴わない3条の権利移動まで一律に届出で足りるわけではない。本問では、市街化区域内でも3条許可の原則が維持されることを理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0098

5-4 農地法 > 農地法3条 | 難易度：応用

農地法第3条の許可基準に関する記述として、正しいものはどれか。

- ア．取得後50アール以上でなければ、第3条許可は法律上一切認められない。
- イ．取得後30アール以上でなければ、第3条許可は法律上一切認められない。
- ウ．市町村は必ず一律10アールを法定下限として適用しなければならない。
- エ．現在の第3条許可について、取得後の経営農地面積が全国一律で一定面積以上でなければならないという下限面積要件はない。

答え・解説

正答：エ

ア：50アールという全国一律の法定下限は現行制度ではない。

イ：30アールという全国一律の法定下限もない。

ウ：市町村が必ず10アールを法定下限とする制度でもない。

エ：従来の下限面積要件は廃止されており、現在は効率的利用や農作業への常時従事等の許可基準により判断される。

総合解説：正答は「現在の第3条許可について、取得後の経営農地面積が全国一律で一定面積以上でなければならないという下限面積要件はない。」。従来の下限面積要件は廃止されており、現在は効率的利用や農作業への常時従事等の許可基準により判断される。本問では、3条許可基準に農地面積の一律下限要件がないことを理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0099

5-4 農地法 > 農地法3条 | 難易度：基礎

農地法第3条の許可権者に関する記述として、原則として正しいものはどれか。

- ア．原則として、その農地の所在する市町村の農業委員会の許可を受ける。
- イ．原則として国土交通大臣の許可を受ける。
- ウ．原則として都道府県公安委員会の許可を受ける。
- エ．原則として登記官の許可を受ける。

答え・解説

正答：ア

ア：農地法第3条の権利移動は、原則として農業委員会の許可の対象である。

イ：国土交通大臣は3条の一般的許可権者ではない。

ウ：公安委員会は農地法上の3条許可権者ではない。

エ：登記官は許可権者ではなく、登記手を担う。

総合解説：正答は「原則として、その農地の所在する市町村の農業委員会の許可を受ける。」。農地法第3条の権利移動は、原則として農業委員会の許可の対象である。本問では、3条許可権者の原則を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0100

5-4 農地法 > 農地法3条 | 難易度：標準

農地法第3条の許可を要する農地売買について、許可を受けないまま当事者が契約した場合の効力に関する記述として、正しいものはどれか。

- ア．契約は常に完全に有効で、後から行政罰だけが科される。
- イ．必要な第3条許可を受けない権利設定・移転は、その効力を生じない。
- ウ．許可がなくても登記をすれば農地法上当然に有効となる。
- エ．許可がなくても代金を全額支払えば当然に有効となる。

答え・解説

正答：イ

ア：単なる行政上の制裁だけではなく、私法上の効力にも関係する。

イ：農地法は、3条の許可を要する権利設定・移転について、許可がないものは効力を生じないとする。

ウ：登記だけで許可欠缺が治癒するわけではない。

エ：代金支払の有無で3条許可の要否が消えるわけではない。

総合解説：正答は「必要な第3条許可を受けない権利設定・移転は、その効力を生じない。」。農地法は、3条の許可を要する権利設定・移転について、許可がないものは効力を生じないとする。本問では、3条無許可の権利移転の効力を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0101

5-4 農地法 > 農地法3条 | 難易度：応用

農地を担保に供する場合の農地法第3条との関係について、正しいものはどれか。

- ア．農地に担保権を設定する場合は、抵当権であっても必ず第3条許可が必要である。
- イ．抵当権設定は農地転用に当たるため、必ず第4条許可が必要である。
- ウ．農地に抵当権を設定するだけで、使用収益権を移すものではない場合、農地法第3条の許可は原則として不要である。
- エ．抵当権設定は転用目的の権利移動に当たるため、必ず第5条許可が必要である。

答え・解説

正答：ウ

ア：質権等と異なり、抵当権は通常、設定によって土地の使用収益を債権者へ移さない。

イ：抵当権設定自体は農地を農地以外にする行為ではない。

ウ：3条が対象とするのは所有権の移転や使用・収益を目的とする権利等であり、通常の抵当権設定はこれに当たらない。

エ：転用目的の所有権移転等ではないため5条の場面ではない。

総合解説：正答は「農地に抵当権を設定するだけで、使用収益権を移すものではない場合、農地法第3条の許可は原則として不要である。」。3条が対象とするのは所有権の移転や使用・収益を目的とする権利等であり、通常の抵当権設定はこれに当たらない。本問では、抵当権設定と3条許可の関係を判断できることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0102

5-4 農地法 > 農地法3条 | 難易度：標準

農地法上の「農地」に該当するかを判断する際の基本として、正しいものはどれか。

- ア．登記簿の地目が「農地」と記載されていなければ、現況にかかわらず農地法は適用されない。
- イ．固定資産税の課税地目だけで農地法上の農地かどうか最終決定される。
- ウ．所有者が「農地ではない」と申告すれば、現況にかかわらず農地法の適用外となる。
- エ．登記簿上の地目だけでなく、現実に耕作の目的に供されているかなど土地の実態に即して判断する。

答え・解説

正答：エ

ア：登記地目と農地法上の農地判断は必ずしも一致しない。

イ：固定資産税の課税区分だけで決まるものではない。

ウ：所有者の主観的申告だけでは決まらない。

エ：農地法上の農地は「耕作の目的に供される土地」であり、形式的な登記地目だけでなく現況が重視される。

総合解説：正答は「登記簿上の地目だけでなく、現実に耕作の目的に供されているかなど土地の実態に即して判断する。」。農地法上の農地は「耕作の目的に供される土地」であり、形式的な登記地目だけでなく現況が重視される。本問では、農地の定義を現況で判断できることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0103

5-4 農地法 > 農地法4条・5条 | 難易度：基礎

農地所有者Aが自己所有の農地を自ら駐車場に転用する場合、原則として適用される条文はどれか。

- ア．農地法第4条：権利移動を伴わない自己転用を規制する条文
- イ．農地法第3条：農地として利用するための権利移動を規制する条文
- ウ．農地法第5条：転用目的の権利設定・移転を規制する条文
- エ．国土利用計画法第23条：一定規模以上の土地売買等の事後届出を定める条文

答え・解説

正答：ア

ア：所有者が自己の農地を自ら農地以外にする行為は、原則として農地法第4条の対象である。
イ：第3条は転用を伴わず農地として利用する権利移動が中心である。
ウ：第5条は転用目的の権利設定・移転を伴う場合が中心である。
エ：国土利用計画法23条は土地売買等の届出制度であり、自己転用の根拠条文ではない。
総合解説：正答は「農地法第4条」。所有者が自己の農地を自ら農地以外にする行為は、原則として農地法第4条の転用規制の対象である。本問では、自己転用と4条を結び付けることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0104

5-4 農地法 > 農地法4条・5条 | 難易度：基礎

農地所有者Aが、住宅建築を目的とするBに農地を売却し、Bが転用する場合、原則として適用される条文はどれか。

- ア．農地法第3条：農地として利用する権利移動の規制
- イ．農地法第5条：転用目的の所有権移転・権利設定の規制
- ウ．農地法第4条：所有者自身による権利移動を伴わない転用の規制
- エ．建築基準法第43条：建築物の敷地と道路の接道規制

答え・解説

正答：イ

ア：第3条は転用を伴わず農地として利用する権利移動が中心である。
イ：転用目的で農地の所有権を移転する場合は、原則として農地法第5条の規制対象となる。
ウ：第4条は権利移動を伴わない自己転用が中心である。
エ：建築基準法43条は接道規制であり、農地転用の権利移動を規律しない。
総合解説：正答は「農地法第5条」。転用目的で農地の所有権を移転する場合は、原則として農地法第5条の規制対象となる。本問では、転用目的の権利移動と5条を結び付けることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0105

5-4 農地法 > 農地法4条・5条 | 難易度：基礎

市街化区域内の農地を所有者自ら転用する場合の手続として、正しいものはどれか。

- ア．転用後30日以内に都道府県知事へ事後届出をすればよい。
- イ．市街化区域内でも必ず農林水産大臣の許可が必要である。
- ウ．あらかじめ農業委員会に届出をすることにより、原則として第4条の許可は不要となる。
- エ．市街化区域内では届出も許可も一切不要である。

答え・解説

正答：ウ

ア：届出は原則として転用前に行う。

イ：市街化区域内の通常の転用で大臣許可が原則となるわけではない。

ウ：市街化区域内の農地を自己転用する場合には、所定の事前届出により4条許可の例外となる。

エ：手続が全面的に不要になる制度ではない。

総合解説：正答は「あらかじめ農業委員会に届出をすることにより、原則として第4条の許可は不要となる。」。市街化区域内の農地を自己転用する場合には、所定の事前届出により4条許可の例外となる。本問では、市街化区域内4条届出を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0106

5-4 農地法 > 農地法4条・5条 | 難易度：標準

市街化区域内の農地を、転用目的で第三者へ売却する場合の手続として、正しいものはどれか。

- ア．売買契約締結後であればいつ届出してもよく、転用後でもよい。
- イ．市街化区域内では第3条の許可だけを受ければ転用できる。
- ウ．市街化区域内の転用目的売買は農地法の規制対象外である。
- エ．あらかじめ農業委員会に届出をすることにより、原則として第5条の許可は不要となる。

答え・解説

正答：エ

ア：転用後の任意時期に行う事後届出ではない。

イ：3条は農地として利用する権利移動が中心で、転用目的売買の手続を代替しない。

ウ：市街化区域内でも農地法5条の届出制度が適用される。

エ：市街化区域内で転用目的の権利設定・移転を行う場合、所定の事前届出により5条許可の例外となる。

総合解説：正答は「あらかじめ農業委員会に届出をすることにより、原則として第5条の許可は不要となる。」。市街化区域内で転用目的の権利設定・移転を行う場合、所定の事前届出により5条許可の例外となる。本問では、市街化区域内5条届出を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0107

5-4 農地法 > 農地法4条・5条 | 難易度：標準

農地法第4条と第5条の対象の違いに関する記述として、正しいものはどれか。

ア．第4条は農地の自己転用を対象とし、第5条は農地に加えて一定の採草放牧地について転用目的の権利設定・移転も対象とする。

イ．第4条も第5条も農地だけが対象で、採草放牧地は一切対象にならない。

ウ．第4条は採草放牧地だけを対象とし、農地は対象外である。

エ．第5条は宅地だけを対象とし、農地は対象外である。

答え・解説

正答：ア

ア：4条は農地の転用、5条は農地又は採草放牧地の転用目的の権利設定・移転を規制する。

イ：5条には採草放牧地も含まれる。

ウ：4条は農地を農地以外にする行為を規制する。

エ：5条は農地等の転用目的の権利移動を対象とする。

総合解説：正答は「第4条は農地の自己転用を対象とし、第5条は農地に加えて一定の採草放牧地について転用目的の権利設定・移転も対象とする。」。4条は農地の転用、5条は農地又は採草放牧地の転用目的の権利設定・移転を規制する。本問では、4条と5条の対象土地を区別できることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0108

5-4 農地法 > 農地法4条・5条 | 難易度：応用

4ヘクタールを超える農地転用について、都道府県知事等が許可をしようとする場合の手続として、正しいものはどれか。

ア．4ヘクタールを超えると、許可権は常に国土交通大臣へ移る。

イ．都道府県知事等は、4ヘクタールを超える農地転用を許可しようとするとき、原則としてあらかじめ農林水産大臣に協議する。

ウ．4ヘクタールを超えると、農業委員会の届出だけで足りる。

エ．4ヘクタールを超える農地転用は法律上一切禁止され、許可制度は存在しない。

答え・解説

正答：イ

ア：国土交通大臣が農地転用の一般的許可権者になるわけではない。

イ：現行制度では大規模転用について知事等が許可権者となりつつ、4ha超では農林水産大臣との協議が必要となる。

ウ：大規模転用を届出だけで処理する制度ではない。

エ：絶対禁止ではなく、許可・協議の制度がある。

総合解説：正答は「都道府県知事等は、4ヘクタールを超える農地転用を許可しようとするとき、原則としてあらかじめ農林水産大臣に協議する。」。現行制度では大規模転用について知事等が許可権者となりつつ、4ha超では農林水産大臣との協議が必要となる。本問では、4ha超転用の大臣協議を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0109

5-4 農地法 > 許可・届出・例外 | 難易度：基礎

相続により農地の権利を取得した場合の農地法上の取扱いとして、正しいものはどれか。

- ア．相続でも必ず第3条許可を受けなければ所有権を取得できない。
- イ．相続で取得した農地は直ちに宅地へ転用でき、転用手続は不要である。
- ウ．相続による農地の取得は第3条許可の対象外となるが、原則として農業委員会への届出が必要である。
- エ．相続による取得は農地法上、届出を含め一切の手続が予定されていない。

答え・解説

正答：ウ

ア：相続は法律上当然に権利が移るため3条許可の対象外である。

イ：その後の転用には別途4条・5条等の検討が必要である。

ウ：相続等による権利取得は3条許可によらないが、農地法3条の3の届出制度がある。

エ：相続取得については3条の3の届出制度がある。

総合解説：正答は「相続による農地の取得は第3条許可の対象外となるが、原則として農業委員会への届出が必要である。」。相続等による権利取得は3条許可によらないが、農地法3条の3の届出制度がある。本問では、相続取得の届出を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0110

5-4 農地法 > 許可・届出・例外 | 難易度：標準

農地に抵当権を設定する場合の農地法第3条の許可について、正しいものはどれか。

- ア．抵当権設定は所有権移転と同じなので、必ず第3条許可が必要である。
- イ．抵当権設定をすると農地は自動的に宅地へ転用されたものとみなされる。
- ウ．抵当権設定は常に第5条の転用目的権利移動に当たる。
- エ．通常の抵当権設定は土地の使用収益を抵当権者へ移すものではないため、第3条許可の対象とはならない。

答え・解説

正答：エ

ア：抵当権は所有権そのものを移転しない。

イ：担保設定だけで土地の現況・用途が当然に変わるわけではない。

ウ：転用目的の権利移動とは限らず、通常の抵当権設定自体は5条対象ではない。

エ：3条が列挙する所有権移転或使用収益権の設定・移転と、非占有担保である抵当権設定は区別する。

総合解説：正答は「通常の抵当権設定は土地の使用収益を抵当権者へ移すものではないため、第3条許可の対象とはならない。」。3条が列挙する所有権移転或使用収益権の設定・移転と、非占有担保である抵当権設定は区別する。本問では、抵当権と使用収益権の違いを理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0111

5-4 農地法 > 許可・届出・例外 | 難易度：標準

農地法に違反して無許可で農地転用がされた場合について、正しいものはどれか。

- ア．無許可転用等に対しては、都道府県知事等が工事停止や原状回復など必要な措置を命ずることがある。
- イ．無許可転用が完了すれば、その後は行政庁が是正を命ずることはできない。
- ウ．無許可転用は民事上の問題だけであり、行政上の監督措置は存在しない。
- エ．違反転用があっても、農業委員会が所有権を強制的に国へ移転する制度だけが適用される。

答え・解説

正答：ア

ア：農地法は違反転用に対し、工事停止・原状回復等の監督処分を予定している。

イ：完成後でも違反状態に対する是正措置が問題となり得る。

ウ：行政上の監督・命令制度がある。

エ：一律に国有化する制度ではない。

総合解説：正答は「無許可転用等に対しては、都道府県知事等が工事停止や原状回復など必要な措置を命ずることがある。」。農地法は違反転用に対し、工事停止・原状回復等の監督処分を予定している。本問では、違反転用への是正措置を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0112

5-4 農地法 > 許可・届出・例外 | 難易度：応用

登記簿上の地目が「宅地」である土地が、現況では耕作の目的に供されている場合の農地法上の判断として、最も適切なものはどれか。

- ア．登記地目が宅地である以上、現況にかかわらず農地法上の農地には絶対にならない。
- イ．現況が耕作の目的に供されているなら、登記地目が宅地でも農地法上の農地に該当し得る。
- ウ．固定資産税が宅地課税であれば、農地法上も必ず宅地と扱われる。
- エ．売買契約書で「宅地」と表示すれば、現況が田畑でも農地法は適用されない。

答え・解説

正答：イ

ア：形式的登記だけを絶対視しない。

イ：農地法上の農地は現況を基礎に判断され、登記地目だけで決まらない。

ウ：課税上の区分が農地法上の定義を置き換えるわけではない。

エ：当事者の契約上の表示だけで法律上の農地性を消すことはできない。

総合解説：正答は「現況が耕作の目的に供されているなら、登記地目が宅地でも農地法上の農地に該当し得る。」。農地法上の農地は現況を基礎に判断され、登記地目だけで決まらない。本問では、登記地目と現況が異なる場合の農地判断をすることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0113

5-5 その他法令 > 土地区画整理法 | 難易度：基礎

土地区画整理法上の土地区画整理事業の説明として、正しいものはどれか。

- ア．都市計画区域外だけを対象に、農地の集約のみを目的として行う事業である。
- イ．道路を新設せず、既存宅地の所有権だけを交換する制度である。
- ウ．都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図るために行う土地の区画形質の変更や公共施設の新設・変更に関する事業である。
- エ．国有地だけを対象とする国直轄事業に限られる。

答え・解説

正答：ウ

ア：都市計画区域外だけに限定されない。

イ：土地の区画形質変更や公共施設の新設・変更を含む制度である。

ウ：土地区画整理事業は都市計画区域内を対象とし、公共施設の整備改善と宅地利用の増進を図る。

エ：施行者は国だけに限られない。

総合解説：正答は「都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図るために行う土地の区画形質の変更や公共施設の新設・変更に関する事業である。」。土地区画整理事業は都市計画区域内を対象とし、公共施設の整備改善と宅地利用の増進を図る。本問では、土地区画整理事業の法定目的と対象区域を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0114

5-5 その他法令 > 土地区画整理法 | 難易度：標準

土地区画整理事業の施行者に関する記述として、正しいものはどれか。

- ア．施行者になれるのは都道府県だけである。
- イ．施行者になれるのは国土交通大臣だけで、民間主体は認められない。
- ウ．土地区画整理組合は施行者になることが法律上禁止されている。
- エ．個人施行者、土地区画整理組合、区画整理会社、地方公共団体、国土交通大臣、都市再生機構等が施行者となり得る。

答え・解説

正答：エ

ア：市町村や国等も施行者となり得る。

イ：民間主体の施行制度もある。

ウ：組合施行は代表的な施行形態である。

エ：土地区画整理法は複数種類の施行者を定めており、公的主体だけでなく個人・組合・会社も制度上含む。

総合解説：正答は「個人施行者、土地区画整理組合、区画整理会社、地方公共団体、国土交通大臣、都市再生機構等が施行者となり得る。」。土地区画整理法は複数種類の施行者を定めており、公的主体だけでなく個人・組合・会社も制度上含む。本問では、施行者の種類を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0115

5-5 その他法令 > 土地区画整理法 | 難易度：標準

土地区画整理事業の施行地区内における建築行為等の制限について、正しいものはどれか。

ア．所定の公告後、換地処分公告までの間、事業施行の障害となるおそれがある建築物の新築等には、原則として所定の行政庁の許可が必要である。

イ．施行地区内では、換地処分まで一切の建築行為が絶対的に禁止される。

ウ．施行地区内の建築行為は、施行者への事後報告だけで常に足りる。

エ．建築行為の制限は換地処分公告後に初めて始まる。

答え・解説

正答：ア

ア：76条は一定期間、事業の妨げとなる土地の形質変更・建築等を許可制とする。絶対禁止ではない。

イ：許可制度であり一律禁止ではない。

ウ：事後報告だけでは足りない。

エ：制限は換地処分公告前の事業施行期間に及ぶ。

総合解説：正答は「所定の公告後、換地処分公告までの間、事業施行の障害となるおそれがある建築物の新築等には、原則として所定の行政庁の許可が必要である。」。76条は一定期間、事業の妨げとなる土地の形質変更・建築等を許可制とする。絶対禁止ではない。本問では、施行地区内の建築制限を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0116

5-5 その他法令 > 土地区画整理法 | 難易度：応用

土地区画整理法第76条による建築行為等の制限が及ぶ期間について、正しいものはどれか。

ア．仮換地指定の日だけに限られ、翌日には制限が消滅する。

イ．事業施行に関する所定の公告があった日後から、換地処分があった旨の公告の日までが基本となる。

ウ．換地処分公告の翌日から10年間だけ適用される。

エ．事業計画の作成前から無期限に適用される。

答え・解説

正答：イ

ア：仮換地指定の一日限りの制度ではない。

イ：76条は法定の公告後から103条4項の換地処分公告までの間の建築行為等を規制する。

ウ：換地処分公告後に始まる規制ではない。

エ：開始時点は法定の公告に結び付いており、無期限ではない。

総合解説：正答は「事業施行に関する所定の公告があった日後から、換地処分があった旨の公告の日までが基本となる。」。76条は法定の公告後から103条4項の換地処分公告までの間の建築行為等を規制する。本問では、76条制限の始期・終期を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0117

5-5 その他法令 > 土地区画整理法 | 難易度：基礎

仮換地の指定に関する記述として、正しいものはどれか。

- ア．仮換地は裁判所だけが指定できる。
- イ．仮換地は換地処分後でなければ指定できない。
- ウ．施行者は、工事のため必要がある場合や換地計画に基づく換地処分のため必要がある場合に、仮換地を指定することができる。
- エ．仮換地指定は土地所有者が一方的に行い、施行者は関与しない。

答え・解説

正答：ウ

ア：指定主体は裁判所に限定されない。
イ：仮換地は換地処分前に用いられる。
ウ：仮換地は、換地処分前の工事・土地利用調整のため施行者が指定する制度である。
エ：土地所有者が単独で法的な仮換地指定をする制度ではない。
総合解説：正答は「施行者は、工事のため必要がある場合や換地計画に基づく換地処分のため必要がある場合に、仮換地を指定することができる。」。仮換地は、換地処分前の工事・土地利用調整のため施行者が指定する制度である。本問では、仮換地指定の主体と目的を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0118

5-5 その他法令 > 土地区画整理法 | 難易度：標準

仮換地が指定された場合の使用収益について、正しいものはどれか。

- ア．仮換地指定後も従前地だけを使用収益し、仮換地は一切使用できない。
- イ．仮換地指定によって、従前地と仮換地の双方を自由に重複使用できる。
- ウ．仮換地指定による使用収益の変化はなく、換地処分後も従前地を使用する。
- エ．仮換地指定の効力発生後は、原則として仮換地を従前地について有していた権利内容に応じて使用収益し、従前地は使用収益できなくなる。

答え・解説

正答：エ

ア：効果は逆である。
イ：二重使用を認める制度ではない。
ウ：換地処分後まで従前地使用を続ける制度ではない。
エ：仮換地指定は使用収益の対象を仮換地へ移す効果を持ち、従前地の使用収益は停止する。
総合解説：正答は「仮換地指定の効力発生後は、原則として仮換地を従前地について有していた権利内容に応じて使用収益し、従前地は使用収益できなくなる。」。仮換地指定は使用収益の対象を仮換地へ移す効果を持ち、従前地の使用収益は停止する。本問では、仮換地指定の使用収益効果を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0119

5-5 その他法令 > 土地区画整理法 | 難易度：応用

仮換地の指定による権利関係への影響について、正しいものはどれか。

ア：仮換地指定は主として使用収益関係を調整するもので、指定だけで従前地の所有権が仮換地へ最終的に移転するわけではない。

イ：仮換地指定と同時に、従前地の所有権は必ず消滅し、仮換地の所有権を取得する。

ウ：仮換地指定があると、所有権は施行者に永久に帰属する。

エ：仮換地指定後は、従前地に関する抵当権等の権利もすべて当然に消滅する。

答え・解説

正答：ア

ア：仮換地指定の中心的効果は換地処分までの使用収益の調整であり、最終的な権利変動は換地処分の公告等と結び付く。

イ：所有権の最終的移行は換地処分の効力の問題である。

ウ：施行者への永久帰属を意味しない。

エ：従前地の権利が仮換地指定だけで一律消滅するわけではない。

総合解説：正答は「仮換地指定は主として使用収益関係を調整するもので、指定だけで従前地の所有権が仮換地へ最終的に移転するわけではない。」。仮換地指定の中心的効果は換地処分までの使用収益の調整であり、最終的な権利変動は換地処分の公告等と結び付く。本問では、仮換地指定と所有権移転を区別することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0120

5-5 その他法令 > 土地区画整理法 | 難易度：標準

換地計画において換地を定める際の「照応の原則」に関する記述として、正しいものはどれか。

ア：換地は必ず従前地と面積が完全同一でなければならない。

イ：換地と従前の宅地について、位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めることが原則である。

ウ：換地は必ず従前地と同一地番・同一位置でなければならない。

エ：換地の価値や利用状況を考慮することは禁止されている。

答え・解説

正答：イ

ア：地積は一要素であり完全同一が絶対要件ではない。

イ：照応の原則は複数要素を総合して対応関係を確保するもので、面積や位置の完全同一を要求するものではない。

ウ：区画整理では位置が変わることも想定される。

エ：利用状況や環境も法定考慮要素である。

総合解説：正答は「換地と従前の宅地について、位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めることが原則である。」。照応の原則は複数要素を総合して対応関係を確保するもので、面積や位置の完全同一を要求するものではない。本問では、照応の原則の内容を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0121

5-5 その他法令 > 土地区画整理法 | 難易度：応用

換地処分をする時期に関する記述として、正しいものはどれか。

- ア．必ず工事着手前に行わなければならない、工事完了後の換地処分は禁止される。
- イ．工事完了後10年を経過しなければ換地処分できない。
- ウ．原則として換地計画の区域全部の工事完了後に遅滞なく行うが、規準・規約・定款・施行規程に別段の定めがある場合は工事完了前にも行い得る。
- エ．仮換地を指定した事業では換地処分をすることができない。

答え・解説

正答：ウ

ア：原則は工事完了後である。

イ：10年待つ制度はない。

ウ：103条2項は工事完了後の換地処分を原則としつつ、規準等に別段の定めがある場合の例外を認める。

エ：仮換地指定と換地処分は両立する。

総合解説：正答は「原則として換地計画の区域全部の工事完了後に遅滞なく行うが、規準・規約・定款・施行規程に別段の定めがある場合は工事完了前にも行い得る。」。103条2項は工事完了後の換地処分を原則としつつ、規準等に別段の定めがある場合の例外を認める。本問では、換地処分の時期と例外を判断できることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0122

5-5 その他法令 > 土地区画整理法 | 難易度：基礎

換地処分の公告があった場合の換地の効力発生時期について、正しいものはどれか。

- ア．換地処分の公告の30日前から効力が生じる。
- イ．換地処分の通知を受けた各人ごとに異なる日から効力が生じる。
- ウ．換地処分の公告から1年後に初めて効力が生じる。
- エ．換地処分があった旨の公告の日の翌日から、換地は従前の宅地とみなされる。

答え・解説

正答：エ

ア：公告前に遡及するものではない。

イ：各権利者への通知日ごとにばらばらに発生する制度ではない。

ウ：1年間の待機期間はない。

エ：換地処分の主要な権利変動は103条4項の公告の翌日に発生する。

総合解説：正答は「換地処分があった旨の公告の日の翌日から、換地は従前の宅地とみなされる。」。換地処分の主要な権利変動は103条4項の公告の翌日に発生する。本問では、換地処分公告の翌日に換地の効果が生ずることを理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0123

5-5 その他法令 > 土地区画整理法 | 難易度：標準

土地区画整理事業における清算金の説明として、正しいものはどれか。

- ア．換地の位置・地積等の差により生じる不均衡を金銭で調整するため、徴収又は交付されることがある。
- イ．清算金は違法建築への刑事罰として徴収される罰金である。
- ウ．清算金はすべての権利者に同額を一律交付する給付金である。
- エ．清算金は施行地区外の土地購入代金にだけ使用される税金である。

答え・解説

正答：ア

ア：換地の対応関係だけで完全に公平化できない差を金銭で調整するのが清算金である。

イ：罰金ではない。

ウ：権利者ごとの差を調整するため一律同額ではない。

エ：税金ではなく区画整理上の権利調整である。

総合解説：正答は「換地の位置・地積等の差により生じる不均衡を金銭で調整するため、徴収又は交付されることがある。」。換地の対応関係だけで完全に公平化できない差を金銭で調整するのが清算金である。本問では、清算金の機能を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0124

5-5 その他法令 > 土地区画整理法 | 難易度：応用

換地処分の公告後の登記に関する記述として、正しいものはどれか。

- ア．換地処分の公告後は、事業による変動登記より先に自由に売買登記をすることができる。
- イ．換地処分の公告後、土地区画整理事業による変動の登記がされるまでは、原則として施行地区内の土地・建物について他の登記をすることができない。
- ウ．換地処分の公告があっても施行者は登記所へ通知する必要がない。
- エ．換地処分に伴う登記は各土地所有者だけが個別に申請し、施行者は関与できない。

答え・解説

正答：イ

ア：事業による登記前の他の登記は原則制限される。

イ：107条は換地処分公告後に事業による変動登記を先行させ、登記関係を整理する仕組みを置く。

ウ：施行者には登記所への通知義務等がある。

エ：施行者が変動登記を申請・囑託する制度がある。

総合解説：正答は「換地処分の公告後、土地区画整理事業による変動の登記がされるまでは、原則として施行地区内の土地・建物について他の登記をすることができない。」。107条は換地処分公告後に事業による変動登記を先行させ、登記関係を整理する仕組みを置く。本問では、換地処分後の登記制限を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0125

5-5 その他法令 > 盛土規制法 | 難易度：基礎

盛土規制法の基本的な規制対象に関する記述として、正しいものはどれか。

ア．宅地だけが対象で、農地・森林で行う盛土は一切対象外である。

イ．都市計画区域外の盛土は法律上必ず規制対象外である。

ウ．宅地だけでなく、農地や森林等も含め、土地の用途にかかわらず規制区域内の一定規模以上の盛土等を規制する。

エ．建築物を建てる目的の盛土だけを対象とし、土石の仮置きは一切規制しない。

答え・解説

正答：ウ

ア：農地・森林も対象となり得る。

イ：区域指定は都市計画区域だけに限定されない。

ウ：改正後の盛土規制法は用途の隙間をなくすため、宅地・農地・森林等を横断して危険な盛土等を規制する。

エ：一定規模の土石の堆積も規制対象となる。

総合解説：正答は「宅地だけでなく、農地や森林等も含め、土地の用途にかかわらず規制区域内の一定規模以上の盛土等を規制する。」。改正後の盛土規制法は用途の隙間をなくすため、宅地・農地・森林等を横断して危険な盛土等を規制する。本問では、盛土規制法が土地用途を問わず危険な盛土等を規制することを理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0126

5-5 その他法令 > 盛土規制法 | 難易度：基礎

盛土規制法が設ける二つの主要な規制区域の組合せとして、正しいものはどれか。

ア．市街化区域と市街化調整区域

イ．防火地域と準防火地域

ウ．土砂災害警戒区域と景観計画区域

エ．宅地造成等工事規制区域と特定盛土等規制区域

答え・解説

正答：エ

ア：都市計画法の区域区分である。

イ：建築基準法・都市計画法上の防火規制の区域である。

ウ：別法の区域名称を組み合わせたものである。

エ：盛土規制法は「宅地造成等工事規制区域」と「特定盛土等規制区域」を主要な規制区域として設ける。

総合解説：正答は「宅地造成等工事規制区域と特定盛土等規制区域」。盛土規制法は「宅地造成等工事規制区域」と「特定盛土等規制区域」を主要な規制区域として設ける。本問では、二つの規制区域を区別できることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0127

5-5 その他法令 > 盛土規制法 | 難易度：標準

盛土規制法に基づく規制区域の指定に関する記述として、正しいものはどれか。

- ア．都道府県知事等が基礎調査の結果を踏まえ、関係市町村の意見を聴くなどして規制区域を指定する。
- イ．土地所有者が任意に自分の土地を規制区域へ指定する。
- ウ．国税庁長官が固定資産税評価に基づいて全国一律に指定する。
- エ．区域指定は一度行われると、事情が変化しても変更できない。

答え・解説

正答：ア

- ア：区域指定は行政主体が基礎調査等に基づいて行う制度であり、個々の所有者の任意指定ではない。
- イ：私人の一方的指定ではない。
- ウ：国税庁の税務制度ではない。
- エ：必要に応じ区域の変更等も制度上あり得る。

総合解説：正答は「都道府県知事等が基礎調査の結果を踏まえ、関係市町村の意見を聴くなどして規制区域を指定する。」。区域指定は行政主体が基礎調査等に基づいて行う制度であり、個々の所有者の任意指定ではない。本問では、規制区域指定の流れを理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0128

5-5 その他法令 > 盛土規制法 | 難易度：標準

宅地造成等工事規制区域内で、許可対象規模の盛土等を行う場合について、正しいものはどれか。

- ア．工事完成後に一度だけ事後報告すれば、事前手続は一切不要である。
- イ．許可対象規模の工事であれば、原則として工事着手前に都道府県知事等の許可を受ける必要がある。
- ウ．区域内では規模にかかわらずすべての園芸作業に許可が必要である。
- エ．建築確認を受ければ盛土規制法の許可は必ず不要となる。

答え・解説

正答：イ

- ア：許可対象工事を事後報告だけで適法化する制度ではない。
- イ：宅地造成等工事規制区域内の許可対象規模の盛土等は、原則として事前許可制である。
- ウ：営農上の通常行為等まで一律に許可対象となるわけではない。
- エ：建築確認と盛土規制法の許可は別制度である。

総合解説：正答は「許可対象規模の工事であれば、原則として工事着手前に都道府県知事等の許可を受ける必要がある。」。宅地造成等工事規制区域内の許可対象規模の盛土等は、原則として事前許可制である。本問では、宅造区域内の許可制度を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0129

5-5 その他法令 > 盛土規制法 | 難易度：基礎

盛土規制法上、許可申請を行う主体として正しいものはどれか。

- ア．工事現場の最寄りの宅地建物取引士
- イ．隣接地の所有者
- ウ．工事主
- エ．法務局の登記官

答え・解説

正答：ウ

ア：宅建士であることは申請主体の要件ではない。

イ：隣接地所有者が当然に申請者となる制度ではない。

ウ：許可申請は、請負契約の注文者や自ら工事をする者など、法令上の「工事主」が行う。

エ：登記官は許可申請主体ではない。

総合解説：正答は「工事主」。許可申請は、請負契約の注文者や自ら工事をする者など、法令上の「工事主」が行う。本問では、許可申請主体である工事主を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0130

5-5 その他法令 > 盛土規制法 | 難易度：標準

規制区域内で盛土等が行われた土地の安全確保に関する記述として、正しいものはどれか。

- ア．工事完了検査に合格すれば、その後は土地所有者等に安全維持上の責務は一切ない。
- イ．安全維持の責務を負うのは国だけで、私人は一切負わない。
- ウ．盛土を施工した事業者が廃業すれば、行政庁は危険盛土に対して何も命じることができない。
- エ．盛土等が行われた土地の所有者等には、災害が生じないよう土地を安全な状態に維持する責務がある。

答え・解説

正答：エ

ア：検査後も安全な状態の維持が求められる。

イ：私人にも法定の責務がある。

ウ：危険な盛土等には土地所有者等や原因行為者への是正措置があり得る。

エ：盛土規制法は工事時だけでなく、盛土等が行われた土地を安全な状態に保つ土地所有者等の責務も明確化している。

総合解説：正答は「盛土等が行われた土地の所有者等には、災害が生じないよう土地を安全な状態に維持する責務がある。」。盛土規制法は工事時だけでなく、盛土等が行われた土地を安全な状態に保つ土地所有者等の責務も明確化している。本問では、土地所有者等の安全維持責務を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0131

5-5 その他法令 > 盛土規制法 | 難易度：標準

盛土規制法の適用対象から除かれる土地・工事に関する記述として、正しいものはどれか。

ア．法律で定める道路・公園・河川その他の公共施設用地で行われる盛土等は、盛土規制法の適用対象から除かれる場合がある。

イ．民有地であるという理由だけで、盛土規制法は必ず適用されない。

ウ．農地で行う工事はすべて公共施設用地として扱われ、常に適用除外となる。

エ．太陽光発電施設の造成は目的を問わず法律上一律に適用除外である。

答え・解説

正答：ア

ア：法は公共施設用地を定義し、その用地に係る工事等を規制体系から除外する一方、民有地・農地等を一律除外してはいない。

イ：民有地でも規制区域内で要件を満たせば対象となる。

ウ：農地は土地用途を理由に一律除外されない。

エ：発電施設造成も規模・区域等により規制対象となり得る。

総合解説：正答は「法律で定める道路・公園・河川その他の公共施設用地で行われる盛土等は、盛土規制法の適用対象から除かれる場合がある。」。法は公共施設用地を定義し、その用地に係る工事等を規制体系から除外する一方、民有地・農地等を一律除外してはいない。本問では、公共施設用地等の適用除外を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0132

5-5 その他法令 > 盛土規制法 | 難易度：基礎

盛土規制法施行令にいう「崖」の基本的な定義として、正しいものはどれか。

ア．水平面に対して10度以上のすべての土地をいう。

イ．原則として、地表面が水平面に対して30度を超える角度をなす土地で、一定の硬岩盤を除くものをいう。

ウ．水平面に対して45度以上のコンクリート舗装だけをいう。

エ．土地の角度に関係なく、高さ1メートル以上ならすべて崖とされる。

答え・解説

正答：イ

ア：10度が法定基準ではない。

イ：施行令は「崖」を水平面に対し30度を超える角度をなす土地（一定の硬岩盤を除く）として定義する。

ウ：コンクリート舗装に限定されない。

エ：高さだけで崖の定義が決まるわけではない。

総合解説：正答は「原則として、地表面が水平面に対して30度を超える角度をなす土地で、一定の硬岩盤を除くものをいう。」。施行令は「崖」を水平面に対し30度を超える角度をなす土地（一定の硬岩盤を除く）として定義する。本問では、崖の法定定義の勾配を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0133

5-5 その他法令 > 盛土規制法 | 難易度：標準

宅地造成等工事規制区域内において、盛土により生ずる崖の高さによる許可対象基準として、正しいものはどれか。

- ア．盛土により高さ5メートルを超える崖でなければ許可対象にならない。
- イ．盛土による崖は高さに関係なく一切規制されない。
- ウ．盛土により高さ1メートルを超える崖を生ずるものは、許可対象規模に該当する。
- エ．盛土による崖は高さ10メートルを超える場合だけ許可対象となる。

答え・解説

正答：ウ

ア：5mでは基準を狭くしすぎる。

イ：盛土による崖も規制対象となる。

ウ：宅造区域の許可規模では、盛土で高さ1m超の崖を生ずるものが基準の一つである。

エ：10mだけという基準ではない。

総合解説：正答は「盛土により高さ1メートルを超える崖を生ずるものは、許可対象規模に該当する。」。宅造区域の許可規模では、盛土で高さ1m超の崖を生ずるものが基準の一つである。本問では、宅造区域の盛土による崖の許可基準を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0134

5-5 その他法令 > 盛土規制法 | 難易度：標準

宅地造成等工事規制区域内で、高さ2.5メートルの崖を生じる切土を計画している。この工事の盛土規制法上の扱いとして、正しいものはどれか。

- ア．切土は高さ1メートルを超えれば必ず同じ基準で許可対象となる。
- イ．切土による崖は高さ5メートルを超える場合にしか規制されない。
- ウ．切土は面積だけで判断し、高さ基準は存在しない。
- エ．切土により高さ2メートルを超える崖を生ずるものは、許可対象規模に該当する。

答え・解説

正答：エ

ア：1m超は盛土による崖の代表基準と混同しやすい。

イ：5mは特盛区域の大規模許可基準等と混同しやすい。

ウ：切土にも高さ基準がある。

エ：宅造区域では、切土で高さ2m超の崖を生ずるものが許可規模の一つである。

総合解説：正答は「切土により高さ2メートルを超える崖を生ずるものは、許可対象規模に該当する。」。宅造区域では、切土で高さ2m超の崖を生ずるものが許可規模の一つである。本問では、宅造区域の切土による崖の許可基準を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0135

5-5 その他法令 > 盛土規制法 | 難易度：標準

宅地造成等工事規制区域内で、崖を生じない盛土について高さを基準に許可対象となるものはどれか。

- ア．他の該当類型を除き、高さ2メートルを超える盛土は許可対象規模となる。
- イ．高さ50センチメートルを超えるすべての盛土が一律に許可対象となる。
- ウ．崖を生じない盛土は、どれだけ高くても許可対象にならない。
- エ．高さ10メートルを超えない限り許可対象にならない。

答え・解説

正答：ア

- ア：崖を生じる類型以外にも、高さ2m超の盛土を対象とする基準がある。
- イ：50cm超一律ではない。
- ウ：崖を生じない盛土にも高さ基準がある。
- エ：10mまで無規制ではない。

総合解説：正答は「他の該当類型を除き、高さ2メートルを超える盛土は許可対象規模となる。」。崖を生じる類型以外にも、高さ2m超の盛土を対象とする基準がある。本問では、崖を生じない盛土の高さ基準を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0136

5-5 その他法令 > 盛土規制法 | 難易度：標準

宅地造成等工事規制区域内で、他の高さ基準に該当しない盛土又は切土が面積を基準に許可対象となる場合として、正しいものはどれか。

- ア．面積基準は5,000平方メートル超だけであり、500平方メートル超は対象外である。
- イ．他の高さ基準に該当しない場合でも、盛土又は切土をする土地の面積が500平方メートルを超えるものは許可対象規模となる。
- ウ．面積基準は存在せず、常に高さだけで判断する。
- エ．面積が100平方メートルを超えれば、高さや他の要件に関係なく必ず許可対象となる。

答え・解説

正答：イ

- ア：5,000㎡ではない。
 - イ：宅造区域の許可規模には、他の高さ基準に該当しない盛土・切土について500㎡超という面積基準がある。
 - ウ：面積基準も存在する。
 - エ：100㎡超一律ではない。
- 総合解説：正答は「他の高さ基準に該当しない場合でも、盛土又は切土をする土地の面積が500平方メートルを超えるものは許可対象規模となる。」。宅造区域の許可規模には、他の高さ基準に該当しない盛土・切土について500㎡超という面積基準がある。本問では、宅造区域の面積基準を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0137

5-5 その他法令 > 盛土規制法 | 難易度：基礎

盛土規制法における土石の一時的な堆積の取扱いとして、正しいものはどれか。

- ア．永久盛土だけが対象で、土石の仮置きは規模にかかわらず対象外である。
- イ．土石の堆積は建築基準法だけで規制され、盛土規制法は適用されない。
- ウ．一定期間後に除却する土石の仮置きであっても、一定規模以上なら規制対象となり得る。
- エ．土石を所有者自身の土地に置く場合は、規模にかかわらず必ず規制対象外となる。

答え・解説

正答：ウ

ア：仮置きを一律除外していない。
イ：盛土規制法にも土石堆積の規制がある。
ウ：盛土規制法は土石の堆積も明示的に対象とし、一時的な仮置きでも規模要件により許可等が必要となり得る。
エ：自己所有地かどうかだけで一律除外されない。
総合解説：正答は「一定期間後に除却する土石の仮置きであっても、一定規模以上なら規制対象となり得る。」。
盛土規制法は土石の堆積も明示的に対象とし、一時的な仮置きでも規模要件により許可等が必要となり得る。本問では、土石の一時堆積も規制対象となり得ることを理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0138

5-5 その他法令 > 盛土規制法 | 難易度：応用

宅地造成等工事規制区域内の土石の堆積について、許可対象規模の説明として正しいものはどれか。

- ア．高さが1メートルを超えれば、面積にかかわらずすべて許可対象である。
- イ．高さが5メートルを超え、かつ面積3,000平方メートルを超える場合だけが宅造区域の許可対象である。
- ウ．土石の堆積には面積基準がなく、最大高さだけで判断する。
- エ．最大堆積高さが2メートルを超え、かつ面積が300平方メートルを超えるもの、又は最大堆積面積が500平方メートルを超えるものが代表的な許可対象規模である。

答え・解説

正答：エ

ア：1m超だけでは法定の代表基準にならない。
イ：5m・3,000㎡は特盛区域の大規模許可基準との混同である。
ウ：面積基準も存在する。
エ：宅造区域の土石堆積は、高さ2m超かつ面積300㎡超、又は面積500㎡超という基準が代表的である。
総合解説：正答は「最大堆積高さが2メートルを超え、かつ面積が300平方メートルを超えるもの、又は最大堆積面積が500平方メートルを超えるものが代表的な許可対象規模である。」。宅造区域の土石堆積は、高さ2m超かつ面積300㎡超、又は面積500㎡超という基準が代表的である。本問では、宅造区域の土石堆積許可規模を複合判断でできることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0139

5-5 その他法令 > 盛土規制法 | 難易度：応用

特定盛土等規制区域における規制の仕組みとして、正しいものはどれか。

ア．特定盛土等規制区域では、一定規模の行為を届出対象とし、さらに大規模なものを許可対象とする段階的な規制がある。

イ．特定盛土等規制区域では許可制度はなく、すべて自由に工事できる。

ウ．特定盛土等規制区域では、規模にかかわらずすべての盛土が同じ刑事許可だけを受ける。

エ．特定盛土等規制区域では土石の堆積は一切規制されない。

答え・解説

正答：ア

ア：特盛区域では一定の小規模側を届出、大規模側を許可とする体系が設けられている。

イ：許可制度がある。

ウ：規模に応じた段階的規制である。

エ：土石の堆積も規制対象となり得る。

総合解説：正答は「特定盛土等規制区域では、一定規模の行為を届出対象とし、さらに大規模なものを許可対象とする段階的な規制がある。」。特盛区域では一定の小規模側を届出、大規模側を許可とする体系が設けられている。本問では、特盛区域で届出と許可が段階化されることを理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0140

5-5 その他法令 > 盛土規制法 | 難易度：標準

特定盛土等規制区域で許可対象となる大規模な特定盛土等の基準例として、正しいものはどれか。

ア．面積が100平方メートルを超えれば、特定盛土等規制区域では必ず許可対象となる。

イ．他の類型に該当しない盛土又は切土で、面積が3,000平方メートルを超えるものは、特定盛土等規制区域の許可対象規模の一つである。

ウ．特定盛土等規制区域には面積による許可基準はない。

エ．面積が500平方メートルを超えれば、必ず特定盛土等規制区域の大規模許可対象となり、届出との区別はない。

答え・解説

正答：イ

ア：100㎡超一律ではない。

イ：特盛区域の大規模許可基準には、他の高さ類型に該当しない盛土・切土で3,000㎡超という面積基準がある。

ウ：面積基準もある。

エ：500㎡超は届出対象規模と許可対象規模の区別を無視している。

総合解説：正答は「他の類型に該当しない盛土又は切土で、面積が3,000平方メートルを超えるものは、特定盛土等規制区域の許可対象規模の一つである。」。特盛区域の大規模許可基準には、他の高さ類型に該当しない盛土・切土で3,000㎡超という面積基準がある。本問では、特盛区域の大規模許可基準を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0141

5-5 その他法令 > その他の土地利用規制 | 難易度：基礎

土砂災害防止法上の土砂災害警戒区域に関する記述として、正しいものはどれか。

- ア．市町村の農業委員会が農地転用のためだけに指定する区域である。
- イ．国税庁長官が固定資産税評価のために指定する区域である。
- ウ．都道府県知事が基礎調査等に基づき指定し、市町村による警戒避難体制の整備等につなげる区域である。
- エ．警戒区域に指定されると区域内のすべての建築物が直ちに収用される。

答え・解説

正答：ウ

ア：農地転用制度ではない。

イ：税務上の指定ではない。

ウ：土砂災害警戒区域は都道府県知事が指定し、警戒避難体制の整備等を図る制度である。

エ：指定だけで一律収用される制度ではない。

総合解説：正答は「都道府県知事が基礎調査等に基づき指定し、市町村による警戒避難体制の整備等につなげる区域である。」。土砂災害警戒区域は都道府県知事が指定し、警戒避難体制の整備等を図る制度である。本問では、土砂災害警戒区域の指定主体と目的を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0142

5-5 その他法令 > その他の土地利用規制 | 難易度：応用

土砂災害特別警戒区域内の特定開発行為について、正しいものはどれか。

- ア．特別警戒区域内では、予定建築物の用途にかかわらず開発行為はすべて無許可で自由に行える。
- イ．特別警戒区域内の特定開発行為の許可権者は必ず農業委員会である。
- ウ．特別警戒区域では建築物の構造規制は一切なく、開発規制だけが存在する。
- エ．特別警戒区域内で、自己居住用を除く住宅や一定の社会福祉施設・学校・医療施設等の建築を予定する特定開発行為は、原則としてあらかじめ都道府県知事の許可を要する。

答え・解説

正答：エ

ア：用途等に応じて特定開発行為が規制される。

イ：許可権者は農業委員会ではない。

ウ：特別警戒区域では居室を有する建築物の構造規制も設けられる。

エ：土砂災害防止法は特別警戒区域で、制限用途の予定建築物を伴う特定開発行為を都道府県知事の許可制とする。

総合解説：正答は「特別警戒区域内で、自己居住用を除く住宅や一定の社会福祉施設・学校・医療施設等の建築を予定する特定開発行為は、原則としてあらかじめ都道府県知事の許可を要する。」。土砂災害防止法は特別警戒区域で、制限用途の予定建築物を伴う特定開発行為を都道府県知事の許可制とする。本問では、土砂災害特別警戒区域の開発許可を判断できることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0143

5-5 その他法令 > その他の土地利用規制 | 難易度：標準

森林法上の林地開発許可に関する記述として、正しいものはどれか。

- ア．地域森林計画の対象となる一定の民有林で、政令で定める規模を超える開発行為を行う場合、原則として都道府県知事の許可を要する。
- イ．国有林を含むすべての森林で、樹木を1本切るだけで必ず都道府県知事の林地開発許可が必要である。
- ウ．地域森林計画の対象民有林でも、土地の形質変更は森林法上まったく規制されない。
- エ．林地開発許可の許可権者は常に市町村の農業委員会である。

答え・解説

正答：ア

ア：森林法10条の2は、地域森林計画対象の一定の民有林で規模を超える開発行為を都道府県知事の許可対象とする。

イ：林地開発許可と通常の伐採手続等は区別が必要で、すべての伐採が同じ許可ではない。

ウ：対象民有林の開発行為には許可制度がある。

エ：許可権者は原則として都道府県知事である。

総合解説：正答は「地域森林計画の対象となる一定の民有林で、政令で定める規模を超える開発行為を行う場合、原則として都道府県知事の許可を要する。」。森林法10条の2は、地域森林計画対象の一定の民有林で規模を超える開発行為を都道府県知事の許可対象とする。本問では、森林法の林地開発許可を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0144

5-5 その他法令 > その他の土地利用規制 | 難易度：標準

森林法第10条の2の開発許可に関する例外・許可条件について、正しいものはどれか。

- ア．森林法の林地開発許可には例外が一切なく、国の事業も必ず通常許可を受ける。
- イ．国又は地方公共団体が行う場合や非常災害のための応急措置など、法律上の例外があり、許可には公益的機能維持のため必要最小限の条件を付することができる。
- ウ．都道府県知事は許可に無制限の条件を付すことができ、必要性との関係は問われない。
- エ．非常災害の応急措置であっても、事前許可がなければ一切実施できない。

答え・解説

正答：イ

ア：法定例外がある。

イ：森林法は国・地方公共団体の行為や非常災害の応急措置等の例外を置き、許可条件も必要最小限度に限定する。

ウ：条件は公益的機能維持に必要最小限度である必要がある。

エ：非常災害の応急措置は法定例外に含まれる。

総合解説：正答は「国又は地方公共団体が行う場合や非常災害のための応急措置など、法律上の例外があり、許可には公益的機能維持のため必要最小限の条件を付することができる。」。森林法は国・地方公共団体の行為や非常災害の応急措置等の例外を置き、許可条件も必要最小限度に限定する。本問では、林地開発許可の例外と条件を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0145

5-5 その他法令 > その他の土地利用規制 | 難易度：基礎

河川区域内の土地を占有しようとする場合の河川法上の手続として、正しいものはどれか。

- ア．河川区域内の土地は誰でも自由に占有でき、許可制度はない。
- イ．河川区域内の土地占有の許可権者は農業委員会である。
- ウ．河川区域内の土地を占有しようとする者は、原則として河川管理者の許可を受ける。
- エ．土地占有は登記所への届出だけで足り、河川管理者は関与しない。

答え・解説

正答：ウ

ア：河川管理上の規制がある。

イ：農業委員会の許可制度ではない。

ウ：河川法24条は河川区域内の土地占有について河川管理者の許可を求める。

エ：登記とは別に河川法上の許可が問題となる。

総合解説：正答は「河川区域内の土地を占有しようとする者は、原則として河川管理者の許可を受ける。」。河川法24条は河川区域内の土地占有について河川管理者の許可を求める。本問では、河川区域内の土地占有許可を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0146

5-5 その他法令 > その他の土地利用規制 | 難易度：標準

河川区域内の土地で盛土・切土など土地の形状を変更しようとする場合の河川法上の原則として、正しいものはどれか。

- ア．河川区域内の盛土・切土は河川法の規制対象外である。
- イ．河川区域内であれば、土地所有者は河川管理者の許可なく自由に形状変更できる。
- ウ．土地の形状変更については国土利用計画法の事後届出だけで足りる。
- エ．河川区域内で土地の掘削・盛土・切土その他土地の形状を変更する行為を行う場合、軽易な行為等を除き、原則として河川管理者の許可を要する。

答え・解説

正答：エ

ア：形状変更も河川法の規制対象である。

イ：所有権があっても河川管理上の許可が別途必要となり得る。

ウ：国土利用計画法の届出は河川法許可を代替しない。

エ：河川法27条は河川区域内の掘削・盛土・切土等を原則許可制とする。

総合解説：正答は「河川区域内で土地の掘削・盛土・切土その他土地の形状を変更する行為を行う場合、軽易な行為等を除き、原則として河川管理者の許可を要する。」。河川法27条は河川区域内の掘削・盛土・切土等を原則許可制とする。本問では、河川区域内の土地形状変更規制を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0147

5-5 その他法令 > その他の土地利用規制 | 難易度：標準

国立公園又は国定公園の特別地域内における建築等の行為規制について、正しいものはどれか。

ア．国立公園・国定公園の特別地域では、建築物の新築や土地の形状変更など一定の行為について、原則として環境大臣又は都道府県知事の許可が必要となる。

イ．特別地域内では所有者であれば、建築物の新築や土地の形状変更を無許可で自由に行える。

ウ．自然公園法の許可権者は常に法務局長である。

エ．自然公園法は国立公園だけを対象とし、国定公園には行為規制を設けていない。

答え・解説

正答：ア

ア：自然公園法は特別地域における建築・土地形状変更等を許可制として風致を保護する。

イ：私有地でも特別地域の規制を受け得る。

ウ：法務局長の許可制度ではない。

エ：国定公園にも特別地域の規制がある。

総合解説：正答は「国立公園・国定公園の特別地域では、建築物の新築や土地の形状変更など一定の行為について、原則として環境大臣又は都道府県知事の許可が必要となる。」。自然公園法は特別地域における建築・土地形状変更等を許可制として風致を保護する。本問では、自然公園の特別地域における許可を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0148

5-5 その他法令 > その他の土地利用規制 | 難易度：標準

周知の埋蔵文化財包蔵地で、民間事業者が土木工事のため発掘を伴う工事を行う場合の文化財保護法上の手続として、正しいものはどれか。

ア．工事完了後60日以内の事後届出だけでよい。

イ．原則として、発掘を伴う工事に着手しようとする日の60日前までに文化庁長官への届出が必要である。

ウ．周知の埋蔵文化財包蔵地では、民間工事は一切禁止されており届出制度はない。

エ．届出先は必ず農業委員会であり、文化財行政は関与しない。

答え・解説

正答：イ

ア：事後届出ではない。

イ：文化財保護法93条は、周知の埋蔵文化財包蔵地で土木工事等のため発掘する場合、92条の30日前を60日前に読み替えて事前届出を求める。

ウ：一律禁止ではなく事前届出・必要な指示等の制度である。

エ：文化財保護法上の手続であり農業委員会への届出ではない。

総合解説：正答は「原則として、発掘を伴う工事に着手しようとする日の60日前までに文化庁長官への届出が必要である。」。文化財保護法93条は、周知の埋蔵文化財包蔵地で土木工事等のため発掘する場合、92条の30日前を60日前に読み替えて事前届出を求める。本問では、埋蔵文化財包蔵地の60日前届出を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0149

5-5 その他法令 > その他の土地利用規制 | 難易度：標準

生産緑地地区内における建築物の新築や土地の形質の変更について、原則として正しいものはどれか。

- ア．生産緑地地区では建築や造成について一切の行為規制がない。
- イ．生産緑地地区内の土地形質変更は、必ず環境大臣の許可を受ける。
- ウ．建築物の新築・改築・増築、宅地造成その他の土地の形質変更等は、原則として市町村長の許可を要する。
- エ．生産緑地地区に指定されると、公共施設の設置を含め例外なく永久に一切の工事が禁止される。

答え・解説

正答：ウ

ア：行為規制がある。
イ：原則の許可権者は市町村長である。
ウ：生産緑地法8条は一定の建築・土地形質変更等を市町村長の許可制とする。法定の例外もある。
エ：公共施設等や非常災害等に関する例外がある。
総合解説：正答は「建築物の新築・改築・増築、宅地造成その他の土地の形質変更等は、原則として市町村長の許可を要する。」。生産緑地法8条は一定の建築・土地形質変更等を市町村長の許可制とする。法定の例外もある。本問では、生産緑地地区内の行為許可を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0150

5-5 その他法令 > その他の土地利用規制 | 難易度：標準

都市計画で定められた特別緑地保全地区について、都市緑地法が設ける行為規制の説明として正しいものはどれか。

- ア．特別緑地保全地区では、行為はすべて事後届出だけで足り、許可制度はない。
- イ．特別緑地保全地区内の建築行為は、農地法第3条の許可だけで足りる。
- ウ．特別緑地保全地区は都市計画と無関係で、土地利用規制を一切伴わない。
- エ．建築物の新築、宅地造成・土地開墾・土石採取等の土地形質変更、木竹の伐採などは、原則として都道府県知事等の許可を要する。

答え・解説

正答：エ

ア：許可制が基本である。
イ：農地法3条はこの緑地保全規制を代替しない。
ウ：特別緑地保全地区は都市計画に定められ、行為規制を伴う。
エ：都市緑地法14条は特別緑地保全地区内の建築・土地形質変更・木竹伐採等を原則許可制とする。
総合解説：正答は「建築物の新築、宅地造成・土地開墾・土石採取等の土地形質変更、木竹の伐採などは、原則として都道府県知事等の許可を要する。」。都市緑地法14条は特別緑地保全地区内の建築・土地形質変更・木竹伐採等を原則許可制とする。本問では、特別緑地保全地区内の行為許可を理解することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01