

宅建試験 2026 復習用問題集 法令上の制限

著：宅建おおたけ塾代表 大竹勇介

この問題集の使い方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

【目次】

第1章	都市計画法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	5
第2章	建築基準法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	25
第3章	国土利用計画法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	41
第4章	農地法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	47
第5章	土地区画整理法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	53
第6章	盛土規制法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	63
第7章	その他の法令上の制限・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	69

この問題集の使い方

この問題集は「宅建 2026 基本テキスト 法令上の制限」の内容を確認・暗記するためのものです

1 初学者向けの勉強方法

使い方は「基本テキスト」にも書きましたが、より具体的な方法を紹介します。

【復習用問題集の効果的な使い方】

1. 基本テキストを各節ごとに読む。
2. 「**直ちに**」復習用問題集の該当箇所の穴埋めをしながら**文章全体を音読**してみる。
3. わからない場合でも、すぐに解答を見ずに**思い出そう**としてみる。
4. それでも思い出せなければ、解答ページの答えを見る。
5. もう一度、問題ページを見ながら穴埋めしながら文章を**音読**してみる。

【問題のページ】

復習用問題集 第1章 制限行為能力者

1節. 能力

問1 権利能力

【用語の確認】
権利能力：法律上の「権利・義務の（ 1 ）となることができる能力」を言う。
□全ての人は（ 2 ）と同時に権利能力を有する。
よって、生まれたばかりの乳児も不動産を所有したりできる。

問2 意思能力

【用語の確認】
意思能力：「法律行為の意味を（ 3 ）する能力」を言う。
□契約の当事者が意思表示をした時に意思能力を有しなかったとき、その契約は（ 4 ）である。
（例：泥酔者、重度の認知症、幼児など）

問3 行為能力

【用語の確認】
行為能力：「（ 5 ）で法律行為をすることができる能力」を言う。
□制限行為能力者とは、「（ 5 ）で法律行為をすることが制限されている者」を言う。

問4 制限行為能力者の意義

【考え方】
もし、「十分な（ 6 ）のない人」が勝手に契約をしてしまい、原則通り、契約に従ってお金を支払わなければならないとなると、心無い人や悪い人たちの「カモ」にされてしまうことがある。
そこで民法では、こういう「十分な（ 6 ）がない人」たちを「制限行為能力者」として扱い、この人たちが（ 7 ）で契約をする際は、（ 6 ）のある「保護者」のサポートを受けてね、・・・と規定した。

□制限行為能力者が単独でした契約は、（ 8 ）することができる。
□取消しをしないと、契約の効力は契約した時点にさかのぼって（ 9 ）になる
なお、制限行為能力者が取消しをするときは、保護者の（ 10 ）は不要である。
□民法では、制限行為能力者を以下の4つに区分している。

- ①（ 11 ）：年齢的に判断力が未熟。
- ②（ 12 ）：精神上的の障害の度合い「大」。単独での判断は危険。
- ③（ 13 ）：精神上的の障害の度合い「中」。基本は自分でできるが、大事な契約は不安。
- ④（ 14 ）：精神上的の障害の度合い「小」。基本は自分でできるが、ちょっとだけ不安。

1

【答えのページ】

復習用問題集 第1章 制限行為能力者

1節. 能力（解答）

答1 権利能力

【用語の確認】
権利能力：法律上の「権利・義務の主体となることができる能力」を言う。
□全ての人は出生と同時に権利能力を有する。
よって、生まれたばかりの乳児も不動産を所有したりできる。

答2 意思能力

【用語の確認】
意思能力：「法律行為の意味を看過する能力」を言う。（弁護：理解・判断すること）
□契約の当事者が意思表示をした時に意思能力を有しなかったとき、その契約は無効である。
（例：泥酔者、重度の認知症、幼児など）

答3 行為能力

【用語の確認】
行為能力：「単独で法律行為をすることができる能力」を言う。
□制限行為能力者とは、「単独で法律行為をすることが制限されている者」を言う。

答4 制限行為能力者の意義

【考え方】
もし、「十分な判断力のない人」が勝手に契約をしてしまい、原則通り、契約に従ってお金を支払わなければならないとなると、心無い人や悪い人たちの「カモ」にされてしまうことがある。
そこで民法では、こういう「十分な判断力がない人」たちを「制限行為能力者」として扱い、この人たちが単独で契約をする際は、判断力のある「保護者」のサポートを受けてね、・・・と規定した。

□制限行為能力者が単独でした契約は、取消しすることができる。
□取消しをしないと、契約の効力は契約した時点にさかのぼって無効になる
なお、制限行為能力者が取消しをするときは、保護者の同意は不要である。
□民法では、制限行為能力者を以下の4つに区分している。

- ① 未成年者：年齢的に判断力が未熟。
- ② 成年被後見人：精神上的の障害の度合い「大」。単独での判断は危険。
- ③ 被保佐人：精神上的の障害の度合い「中」。基本は自分でできるが、大事な契約は不安。
- ④ 被補助人：精神上的の障害の度合い「小」。基本は自分でできるが、ちょっとだけ不安。

2

問題は、基本事項、過去問で出題された基本的な論点にしぼって掲載しています。

繰り返し練習することで基本事項を頭に叩き込んでください。

問題集を上図のように「A4に2ページ分」をモノクロ設定でプリントアウトし、折り曲げればいつでもどこでも問題練習ができます。

復習用問題集はあくまでも過去問を解くための導入、知識の整理・暗記のためのツールですから過去問演習で問題文を正確に読み取るなどの訓練も欠かさず行ってください

2 上級者・リベンジ組向けの勉強方法

知識を体系的に整理・記憶するためにアクティブリコールという手法を導入します。

「アクティブリコール」とは？

学習した内容について、**解答を見ず**に、自らの記憶から**思い出すこと**を繰り返すことで、記憶の定着を強化する学習方法

具体的な学習方法を説明します。

- ① 復習用問題集の解答ページを開き、各「答え」の小見出しを見る。
- ② その小見出しの下に書かれている内容を**隠し**、**思い出しながら言えるかやってみる**
- ③ 言えなかったら、隠しているものを外し、内容を確認して**音読**する。
- ④ 再度、**隠して言えるかやってみる**（手や下敷きで隠すのでも OK。見えなければなんでも OK）
- ⑤ ①～④をひたすら繰り返す。

5節 免許の欠格事由（解答）

□欠格事由に該当する者は免許を受けることができず、また免許を持っているものが欠格事由に該当するに至った場合、免許権者は免許を取消ししなければならない。

答1 欠格事由① 一般常識的に判断できるもの

隠す

答2 欠格事由② 悪い会社・個人

隠す

答3 欠格事由③ 破産者

隠す

答4 欠格事由④ 刑罰を受けた者

隠す

5節 免許の欠格事由（解答）

□欠格事由に該当する者は免許を受けることができず、また免許を持っているものが欠格事由に該当するに至った場合、免許権者は免許を取消ししなければならない。

答1 欠格事由① 一般常識的に判断できるもの

- ・専任の宅建士の設置義務を欠くもの
- ・暴力団員が支配する会社・法人
- ・暴力団員である個人
- ・心身の故障で宅建業を適正に営むことができない者

答2 欠格事由② 悪い会社・個人

- ・暴力団員でなくなつて5年経過していない者
- ・宅建業に関して不正または不誠実な行為をするおそれが明らかなもの
- ・免許の申請前5年以内に、宅建業に関して不正または著しく不当な行為をした者

答3 欠格事由③ 破産者

- ・破産者で復権を得ない者は免許を得ることができない。
- ただし、復権を得れば、直ちに免許を受けることができる

答4 欠格事由④ 刑罰を受けた者

□以下の図の刑罰を受け、「刑の執行終了」または「刑の執行を受けることがなくなった時」から5年経過しない者は免許を受けることができない。

一定の刑罰

- 拘禁刑
- 罰金刑
 - 宅建業法違反
 - 責任罪
 - 傷害罪
 - 暴行罪
 - 脅迫罪
 - 現場助勢罪
 - 凶器準備罪
 - 暴力系
 - 業務妨害罪
 - 恐喝罪

・業務妨害罪
・恐喝罪
は暴力系に入らない

□刑に執行猶予が付いた場合、執行猶予中は免許を受けられないが、執行猶予の期間満了後、直ちに免許をうけることができる

□控訴・上告中は、裁判の途中で刑が確定していないので免許を受けることができる

□罰金刑未満の拘留・科料・過料を受けた場合は、欠格事由ではないので免許 OK。

「見ないで説明してみる ⇒ 見る ⇒ 見ないで説明してみる⇒・・・」を繰り返します。

覚えることが多い箇所は、覚えやすいよう図解してありますので**知識を「図」として記憶**します。

この「**思い出して説明する**」という方法は、インプット・アウトプットを同時に行うという、非常に能動的な方法になります。最初のうちはほとんど説明できず退屈な作業にはなりますが、**基本知識が完全に頭に入ります**。多くの過去問は解けるようになりますし、**未知の問題にも自信をもって対抗することができます**。また、この勉強法は**場所を選ばずにできる**というのも優れたものです。ただし、公共の場でブツブツつぶやきながら説明すると他人に迷惑が掛かるので、周りに十分配慮して学習してください。

しかし、「法令上の制限」は覚えることが非常にボリュームミです。

まずは、問題集の空欄がスラスラ言えるようになるまで繰り返し練習してください。

これだけでもかなりの実践力が付きます。

続いて、アクティブリコールを実践するときは、「用語の定義」を正確に言えるようになりましょう。例)「区域区分とは何か」、「〇〇区域とは何か」、「農地法の3条許可とは何か」などなど。

アクティブリコールで時間をかけるべきは、やはり配点のデカイ宅建業法です。

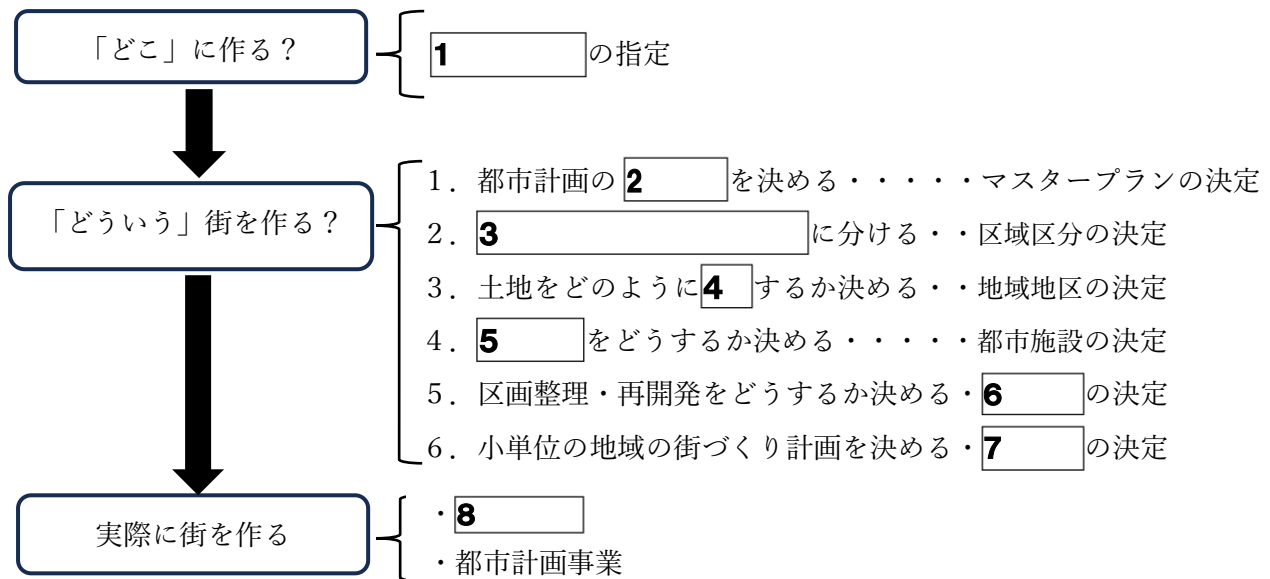
大事なことは、無理なく継続して練習をすることです。

いきなり全部を暗記しようとしてもパンクしてしまい、継続しません。

小さいところから、コツコツ練習です。

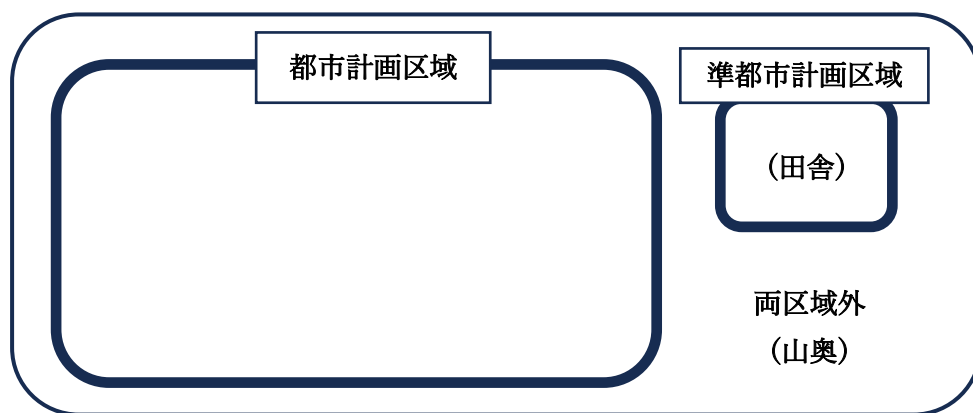
1節 都市計画法の全体像

問1 都市計画法の流れ



2節 都市計画区域の指定

問1 都市計画区域の指定



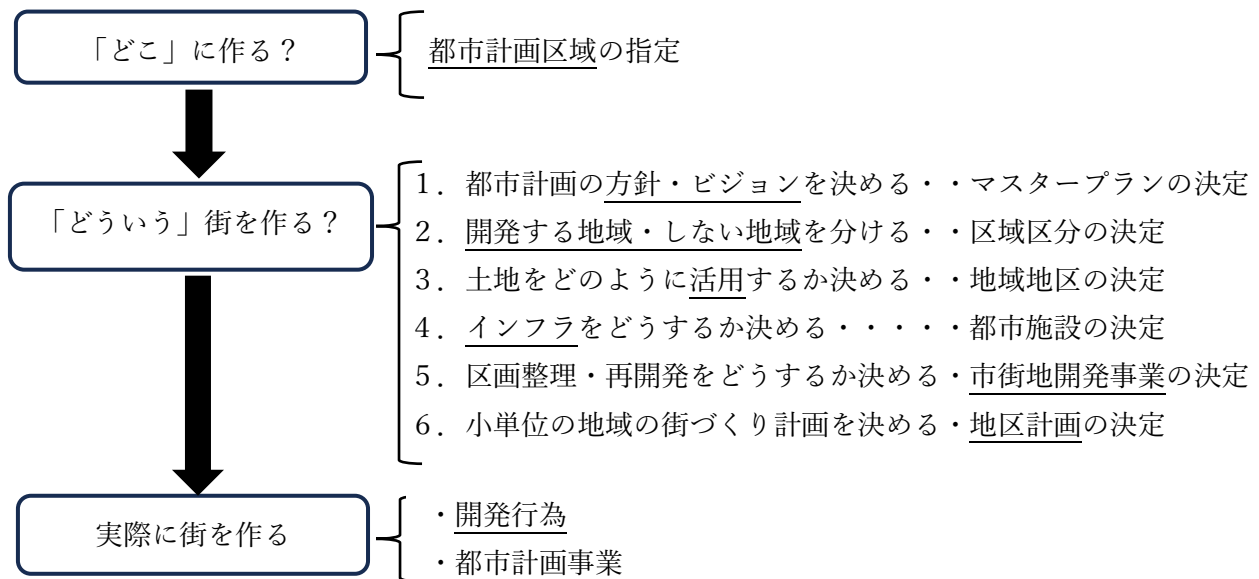
- ☐ 都市計画区域の指定は(1)に関係なく指定される。
- ☐ 都市計画区域の指定は、原則として(2)が行うが、複数の都府県にまたがる場合は、(3)が指定する。
- ☐ 都市計画区域外において、(4)しておく(5)の街づくりに影響が生じる区域を、準都市計画区域として指定することができる。

【考え方】

準都市計画区域のイメージは(6)の幹線道路沿い、インターチェンジ周辺である。
現状は建物も少なく、(7)する必要もない区域であるが、将来の街づくりのためにキープしておくのである。

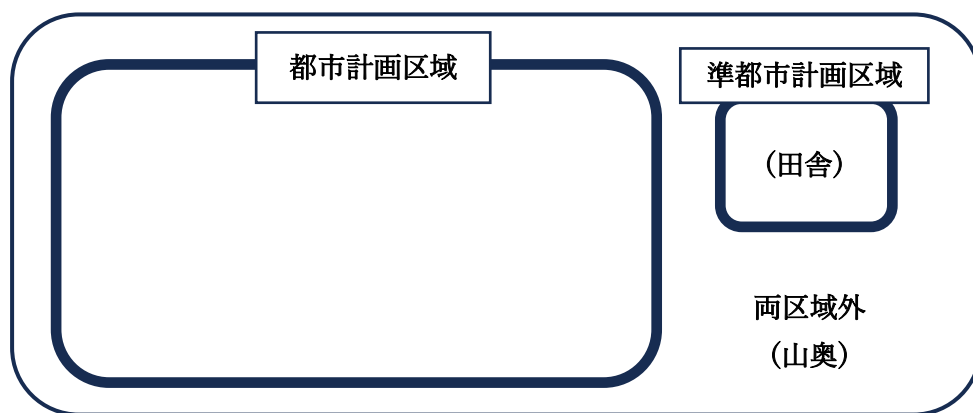
1節 都市計画法の全体像 (解答)

答1 都市計画法の流れ



2節 都市計画区域の指定 (解答)

答1 都市計画区域の指定



- 都市計画区域の指定は行政区画に関係なく指定される。
- 都市計画区域の指定は、原則として都道府県が行うが、複数の都府県にまたがる場合は、国土交通大臣が指定する。
- 都市計画区域外において、放置しておくと将来の街づくりに影響が生じる区域を、準都市計画区域として指定することができる。

【考え方】

準都市計画区域のイメージは田舎の幹線道路沿い、インターチェンジ周辺である。
現状は建物も少なく、開発する必要もない区域であるが、将来の街づくりのためにキープしておくのである。

3節 都市計画の内容 ① 計画の手続き

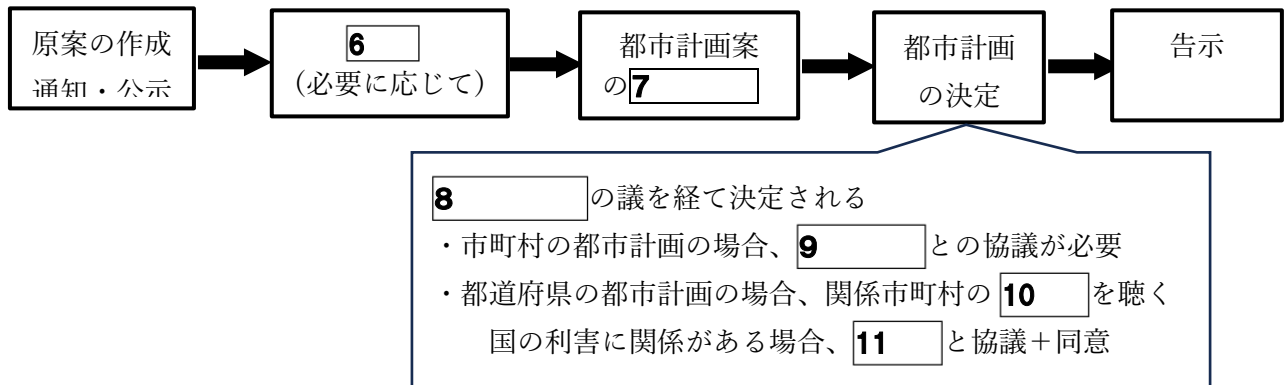
問1 都市計画決定の手続き

□都市計画の決定権者は以下のとおりである。

- ・ **1** 、**2** 、都市施設、市街地開発事業 ⇒ 都道府県
- ・ **3** 、**4** 、都市施設、市街地開発事業 ⇒ 市町村

□市町村の都市計画が、都道府県の都市計画に抵触する場合、**5** の都市計画を優先する

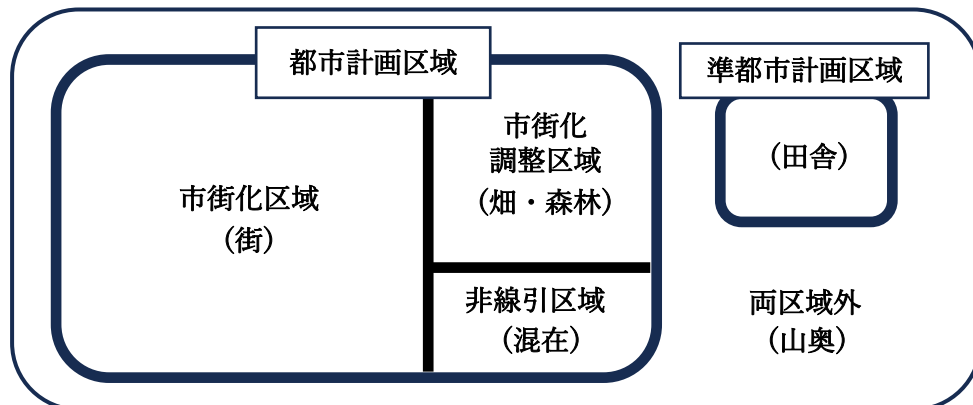
□都市計画決定の流れは以下のとおりである。



3節 都市計画の内容 ② 区域区分

問1 区域区分

□まずは、指定された都市計画区域を「開発する区域・しない区域」に分けることから始まる。



【用語の確認】

(**1**) : 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(線引きする)こと。

○市街化区域 : すでに(**2**)を形成している区域、および、
おおむね(**3**)年以内に優先的かつ計画的に(**4**)べき区域。

○市街化調整区域 : 市街化を(**5**)すべき区域。

□都市計画区域内で、市街化区域にも市街化調整区域にも属さない区域のことを、

「区域区分が定められていない都市計画区域」(=(**6**))という。

□区域区分をするかどうかは(**7**)である。

□(**8**)では区域区分はされない。(開発する区域ではないので線引きする必要がない。)

3節 都市計画の内容 ① (解答)

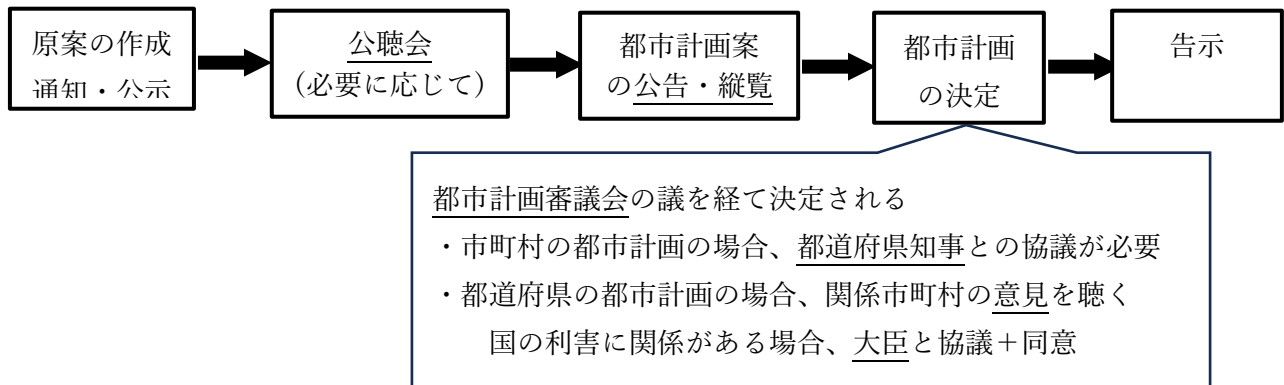
答1 都市計画決定の手続き

□都市計画の決定権者は以下のとおりである。

- | | |
|----------------------------|--------|
| ・マスタープラン、区域区分、都市施設、市街地開発事業 | ⇒ 都道府県 |
| ・地域地区、地区計画、都市施設、市街地開発事業 | ⇒ 市町村 |

□市町村の都市計画が、都道府県の都市計画に抵触する場合、都道府県の都市計画を優先する

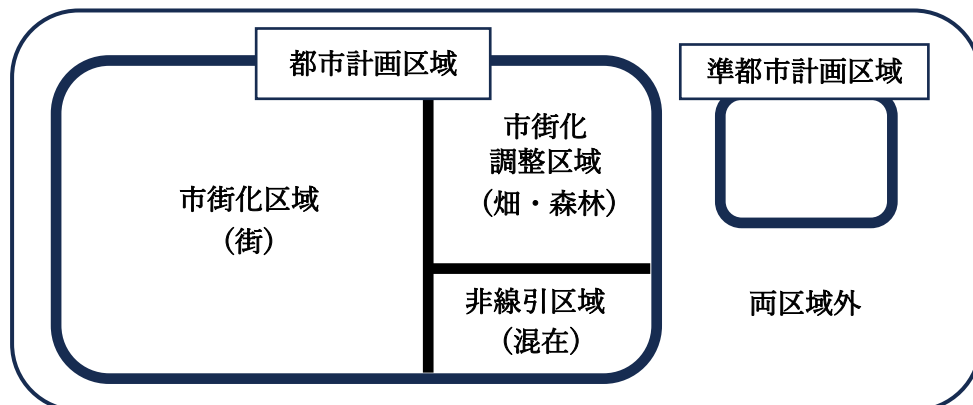
□都市計画決定の流れは以下のとおりである。



3節 都市計画の内容 ② 区域区分 (解答)

答1 区域区分

□まずは、指定された都市計画区域を「開発する区域・しない区域」に分けることから始まる。



【用語の確認】

区域区分：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(線引きすること)。

- 市街化区域**：すでに市街地を形成している区域、および、
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。
- 市街化調整区域**：市街化を抑制すべき区域。

□都市計画区域内で、市街化区域にも市街化調整区域にも属さない区域のことを、

「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)という。

□区域区分をするかどうかは任意である。

□準都市計画区域では区域区分はされない。(開発する区域ではないので線引きする必要がない。)

3節 都市計画の内容 ③ 地域地区

問1 地域地区とは

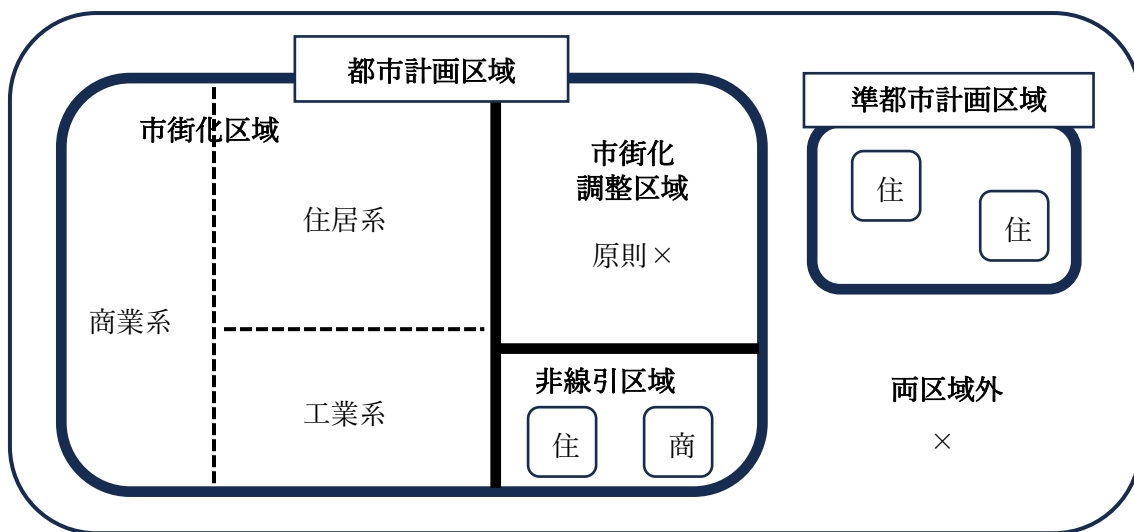
【用語の確認】

地域地区：都市計画区域内の土地を利用目的によって分類すること

用途地域：計画的な市街地を形成するため、土地の(1)に応じて区分された地域。

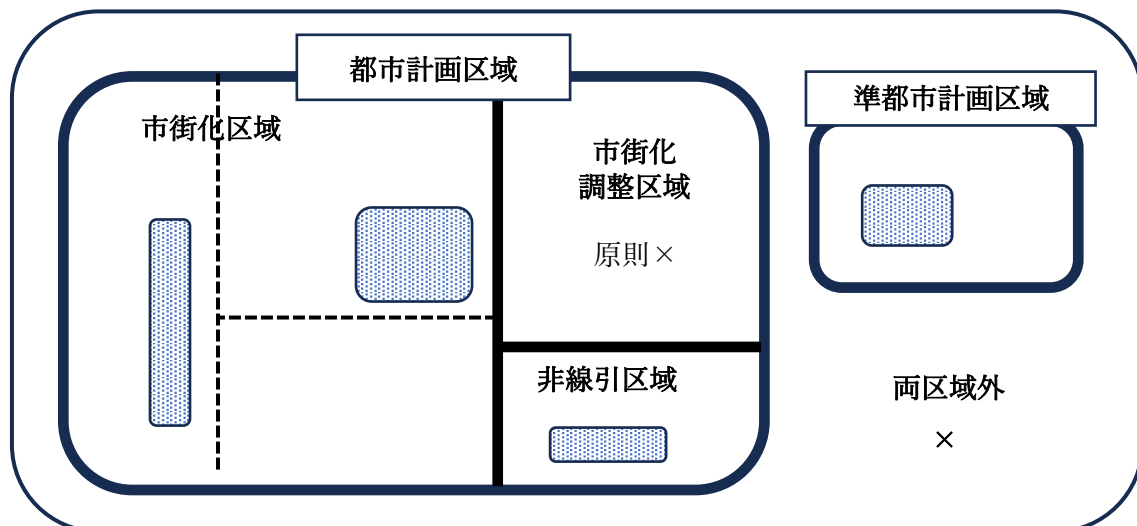
補助的地域地区：きめ細やかな土地の利用を実現するため、用途地域だけでは区分しきれない場合に、地域の特性を考慮して(2)に設定される地域。

□次に、用途地域を指定し、「土地活用＝どんな建物を建てるか」の大まかな区分を決める。



- 市街化区域・・・用途地域を必ず定め、区域内を(3)なく効率よく活用をする。
- 市街化調整区域・・・そもそも(4)を建てる場所ではなく、用途地域を定める意味がない。
- 非線引き区域・・・線引きがされていないだけで、有効活用すべき土地は当然にある。
- 準都市計画区域・・・(5)だが、用途地域を定めて土地を有効活用すべきところもある。

□さらに、用途地域では分けしきれない「細かな土地利用」を設定するため、補助的地域地区を指定する。各区域の土地活用の(6)のようなイメージである。



3節 都市計画の内容 ③ 地域地区(解答)

答1 地域地区とは

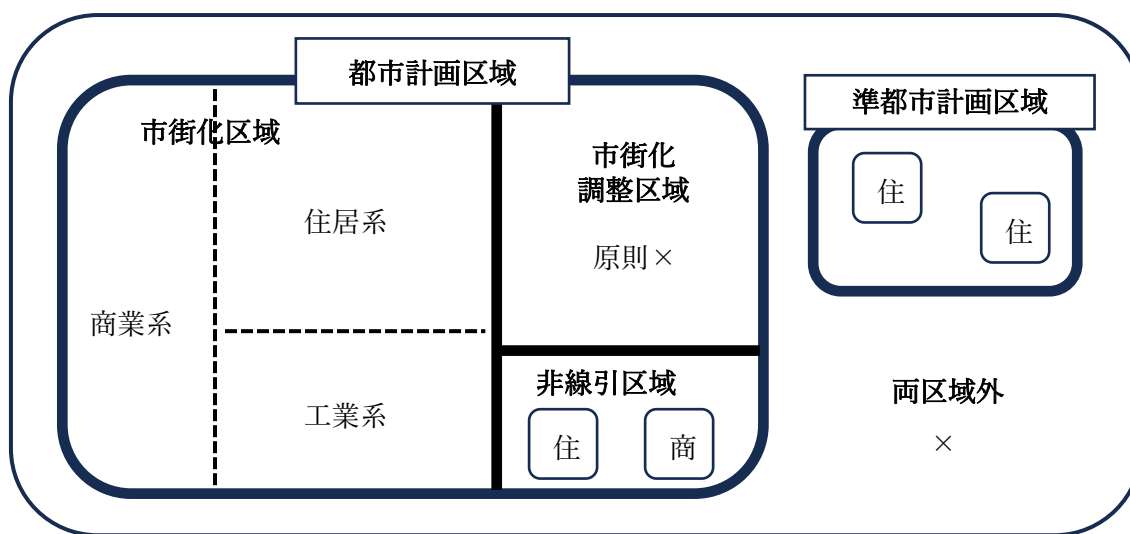
【用語の確認】

地域地区：都市計画区域内の土地を利用目的によって分類すること

用途地域：計画的な市街地を形成するため、土地の用途に応じて区分された地域。

補助的地域地区：きめ細やかな土地の利用を実現するため、用途地域だけでは区分しきれない場合に、地域の特性を考慮して補助的に設定される地域。

□次に、用途地域を指定し、「土地活用＝どんな建物を建てるか」の大まかな区分を決める。



□市街化区域・・・用途地域を必ず定め、区域内をスキマなく効率よく土地活用をする。

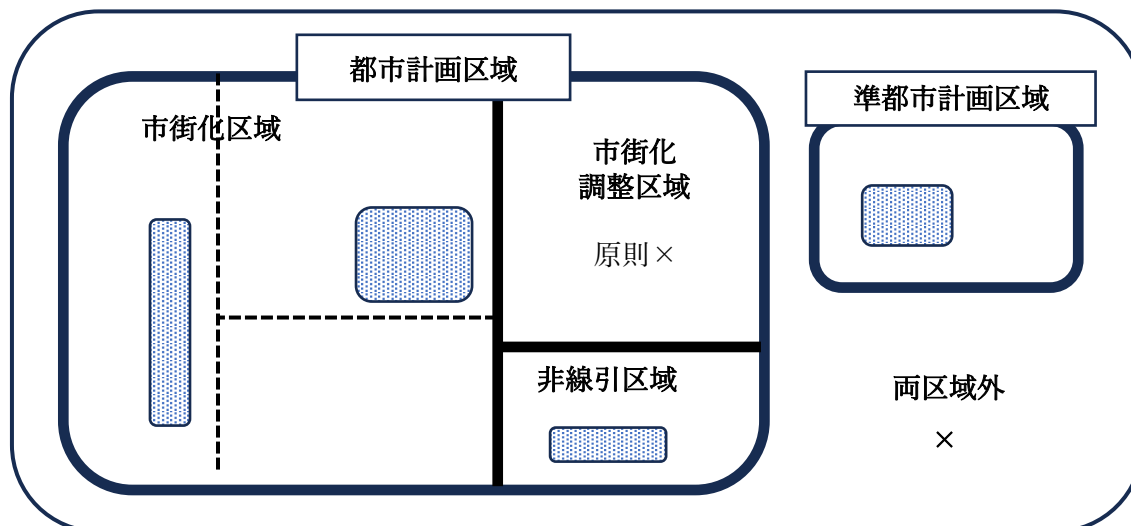
□市街化調整区域・・・そもそも建物を建てる場所ではなく、用途地域を定める意味がない。

□非線引き区域・・・線引きがされていないだけで、有効活用すべき土地は当然にある。

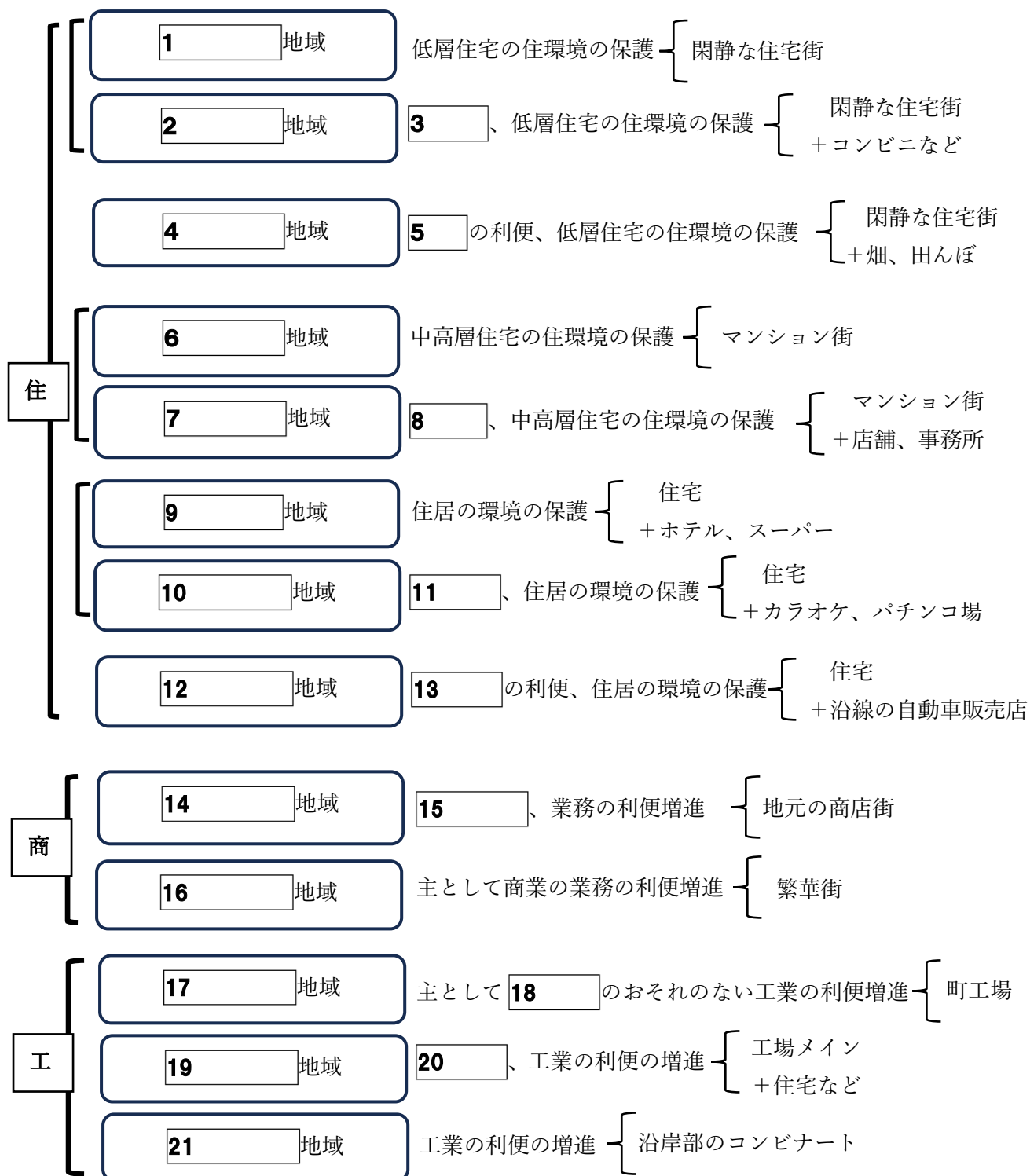
□準都市計画区域・・・田舎だが、用途地域を定めて土地を有効活用すべきところもある。

□さらに、用途地域では分けしきれない「細かな土地利用」を設定するため、

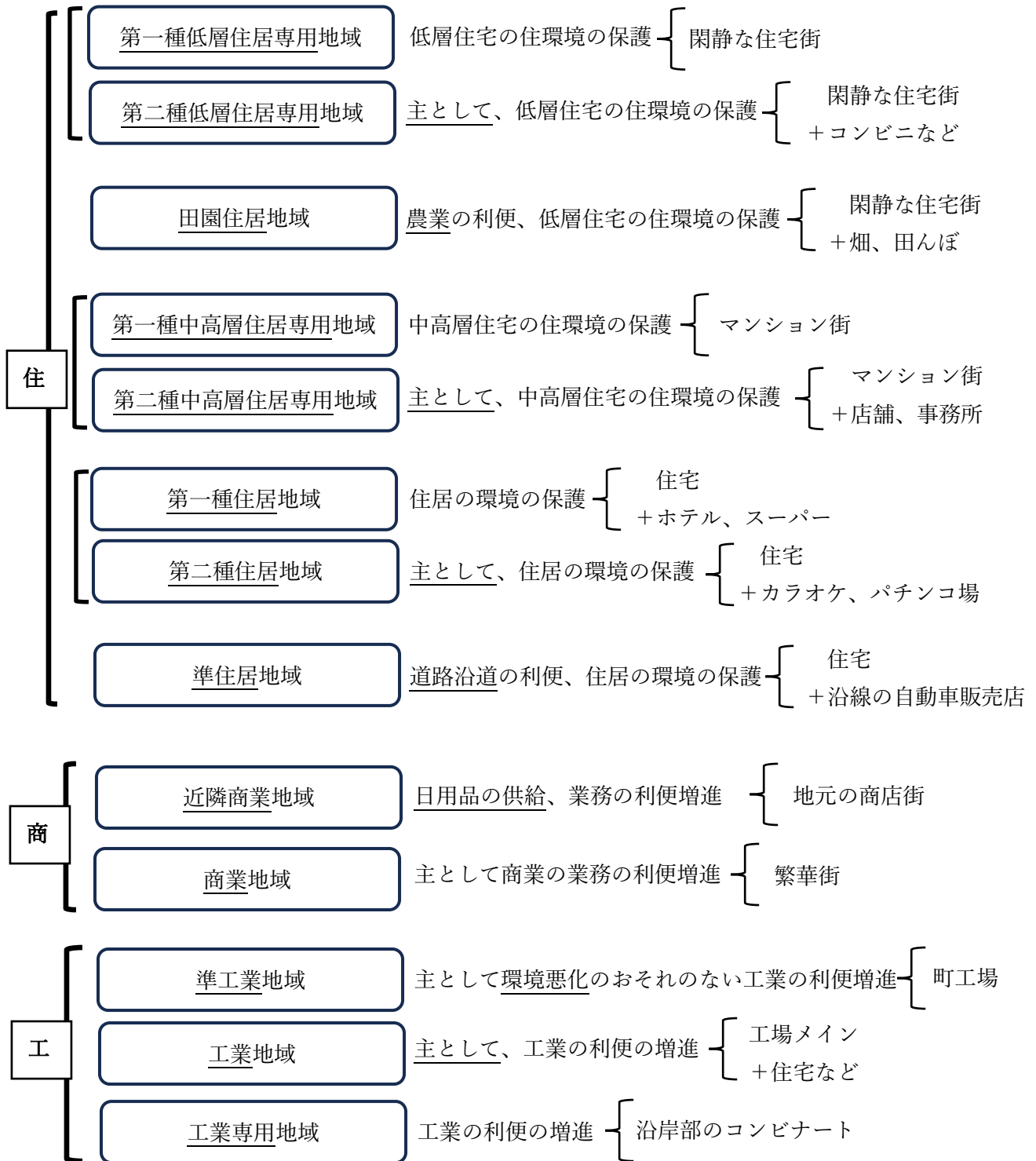
補助的地域地区を指定する。各区域の土地活用のトッピングのようなイメージである。



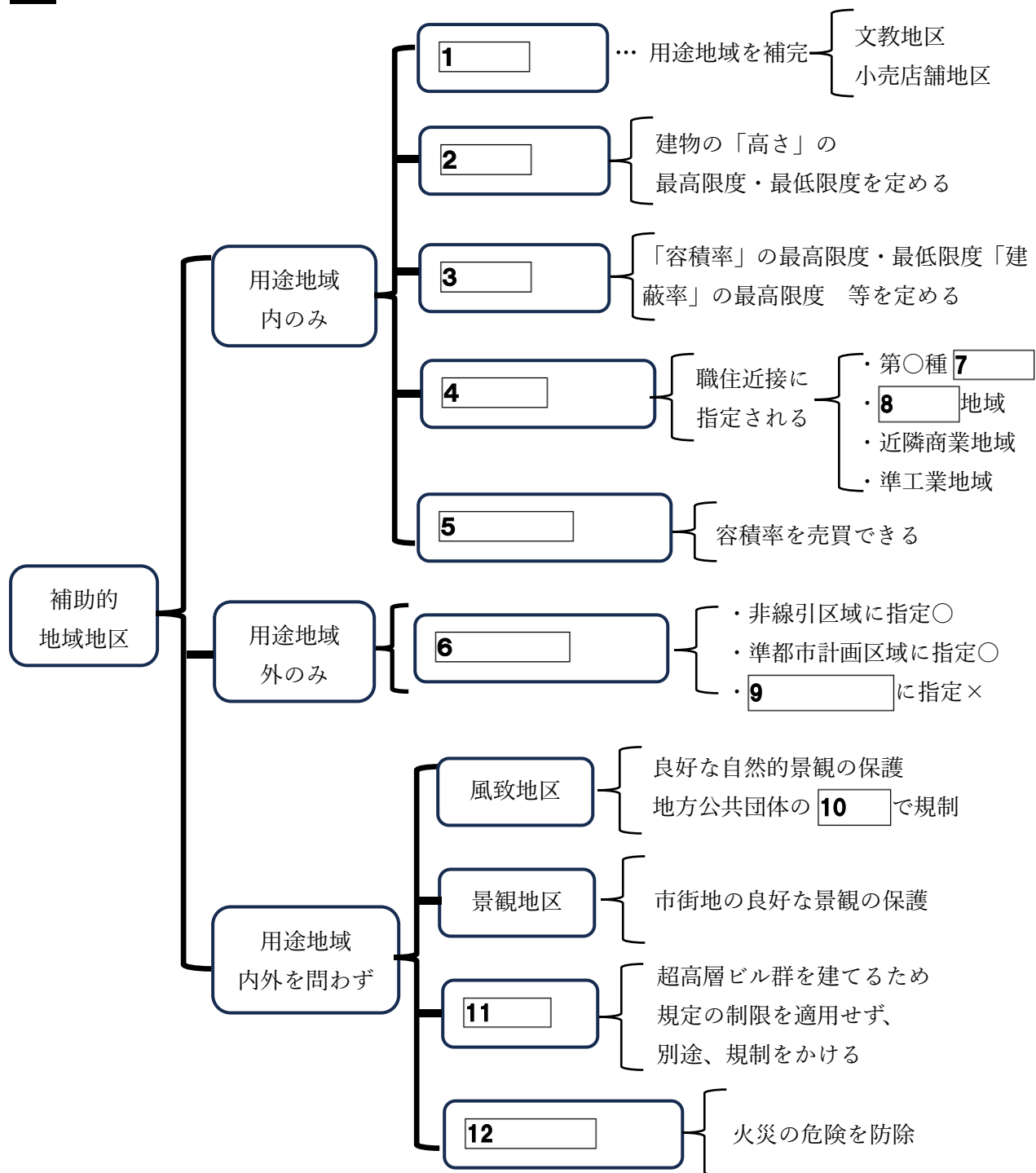
問2 用途地域の具体的な種類



答2 用途地域の具体的な種類



問3 補助的地域地区の具体的な種類

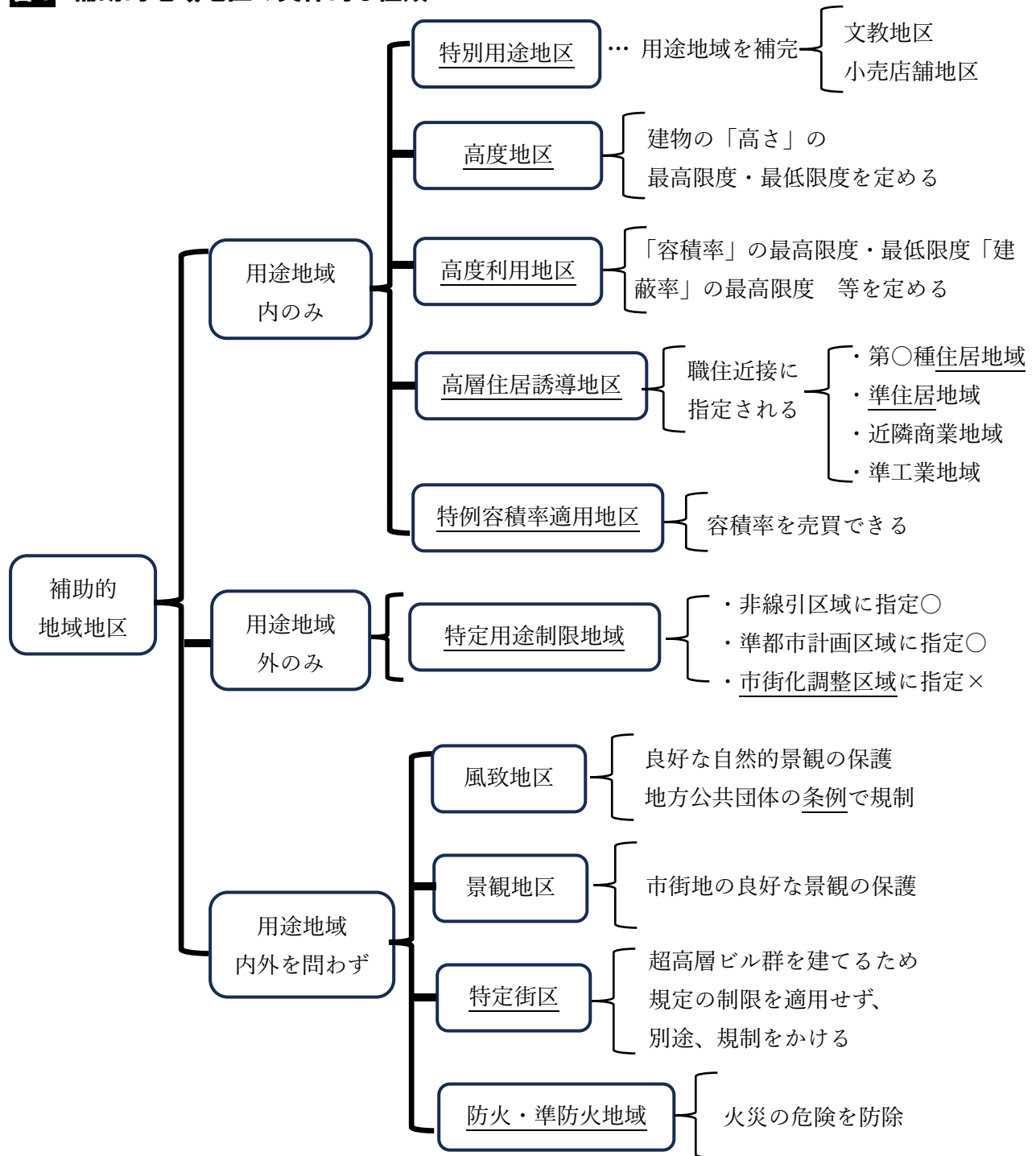


問4 準都市計画区域に設定できない区域

□以下の地域・地区は準都市計画区域(=田舎)に定めることはできない。

- ・ 区域区分・・・(13)しない区域なので、市街化・市街化調整の線引きをする意味なし
- ・ 防火・準防火地域・・・延焼するほど(14)がないので、防火にする意味がない。
- ・ 高度利用地区・・・田舎では、(15)の建物は、必要とされない。
- ・ 地区計画・・・田舎では、(16)な単位の都市計画を定める必要性がない。

答3 補助的地域地区の具体的な種類



答4 準都市計画区域に設定できない区域

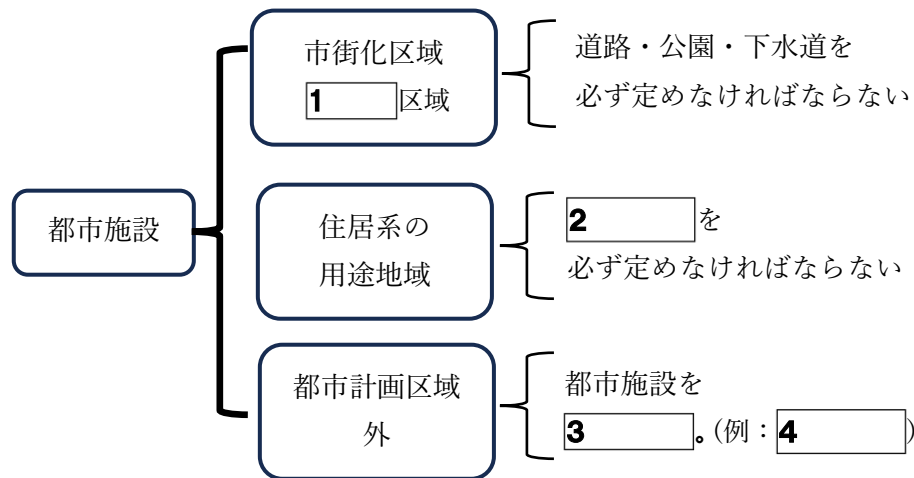
□以下の地域・地区は準都市計画区域に定めることはできない。

- ・区域区分・・・開発しない区域なので、市街化・市街化調整の線引きをする意味なし
- ・防火・準防火地域・・・延焼するほど建物がないので、防火にする意味がない。
- ・高度利用地区・・・田舎では、高度利用(ハイスペック)の建物は、必要とされない。
- ・地区計画・・・田舎では、細かな単位の都市計画を定める必要性がない。

4節 都市計画の内容 ④ 都市施設

問1 都市施設とは

□土地の活用方法を決めた後は都市施設≡インフラをどうするか決める。



5節 都市計画の内容 ⑤ 市街地開発事業

問1 市街地開発事業とは

□都市施設が「市街地を(1)的(道路)・(2)的(公園)に整備する」のであれば、

市街地開発事業は、「市街地を(3)的(あるエリア全体)に整備する」といえる。

□市街地開発事業は、市街化区域・非線引区域のみで行われるが、(4)区域・(5)区域では行われない。これらの区域はそもそも進んで開発を行う区域ではないからである。

6節 都市計画の内容 ⑥ 地区計画

問1 地区計画とは

【用語の確認】

地区計画：住民と(1)とが連携しながら、その地区の特性を活かして街づくりを行う、(2)な単位の都市計画のこと。

□地区計画に関する都市計画には「種類・名称・位置・(3)・地区施設」を必ず定め、

「区域の面積、当該地区計画の(4)」を定めるように(5)とされている。

□地区計画は、原則として(6)が定められている区域に指定される。(例外もアリ)

- ・市街化区域では、必ず(6)が定められるので、地区計画を定めることができる。
- ・非線引区域では、(6)を定めることが可能なので、地区計画を定めることも可能である

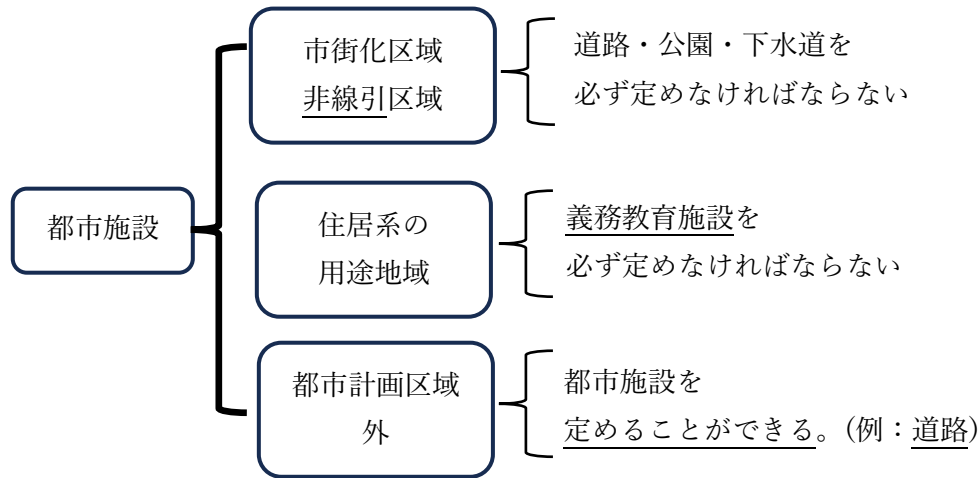
□準都市計画区域は、進んで開発をする場所ではないので、

「(7)な単位の都市計画」である地区計画を定めることはできない(必要性がない)。

4節 都市計画の内容 ④ 都市施設 (解答)

答1 都市施設とは

□土地の活用方法を決めた後は都市施設≡インフラをどうするか決める。



5節 都市計画の内容 ⑤ 市街地開発事業

答1 市街地開発事業とは

□都市施設が「市街地を線的(道路)・点的(公園)に整備する」のであれば、

市街地開発事業は、「市街地を面的(あるエリア全体)に整備する」といえる。

□市街地開発事業は、市街化区域・非線引区域のみで行われ、市街化調整区域・準都市計画区域では行われない。これらの区域はそもそも進んで開発を行う区域ではないからである。

6節 都市計画の内容 ⑥ 地区計画 (解答)

問1 地区計画とは

【用語の確認】

地区計画：住民と市町村とが連携しながら、その地区の特性を活かして街づくりを行う、細かな単位の都市計画のこと。

□地区計画に関する都市計画には「種類・名称・位置・地区整備計画・地区施設」を必ず定め、「区域の面積、当該地区計画の目標・方針」を定めるように努めるとされている。

□地区計画は、原則として用途地域が定められている区域に指定される。(例外もアリ)

- ・市街化区域では、必ず用途地域が定められるので、地区計画を定めることができる。
- ・非線引区域では、用途地域を定めることが可能なので、地区計画を定めることも可能である

□準都市計画区域は、進んで開発をする場所ではないので、

「詳細な・細かな単位の都市計画」である地区計画を定めることはできない(必要性がない)。

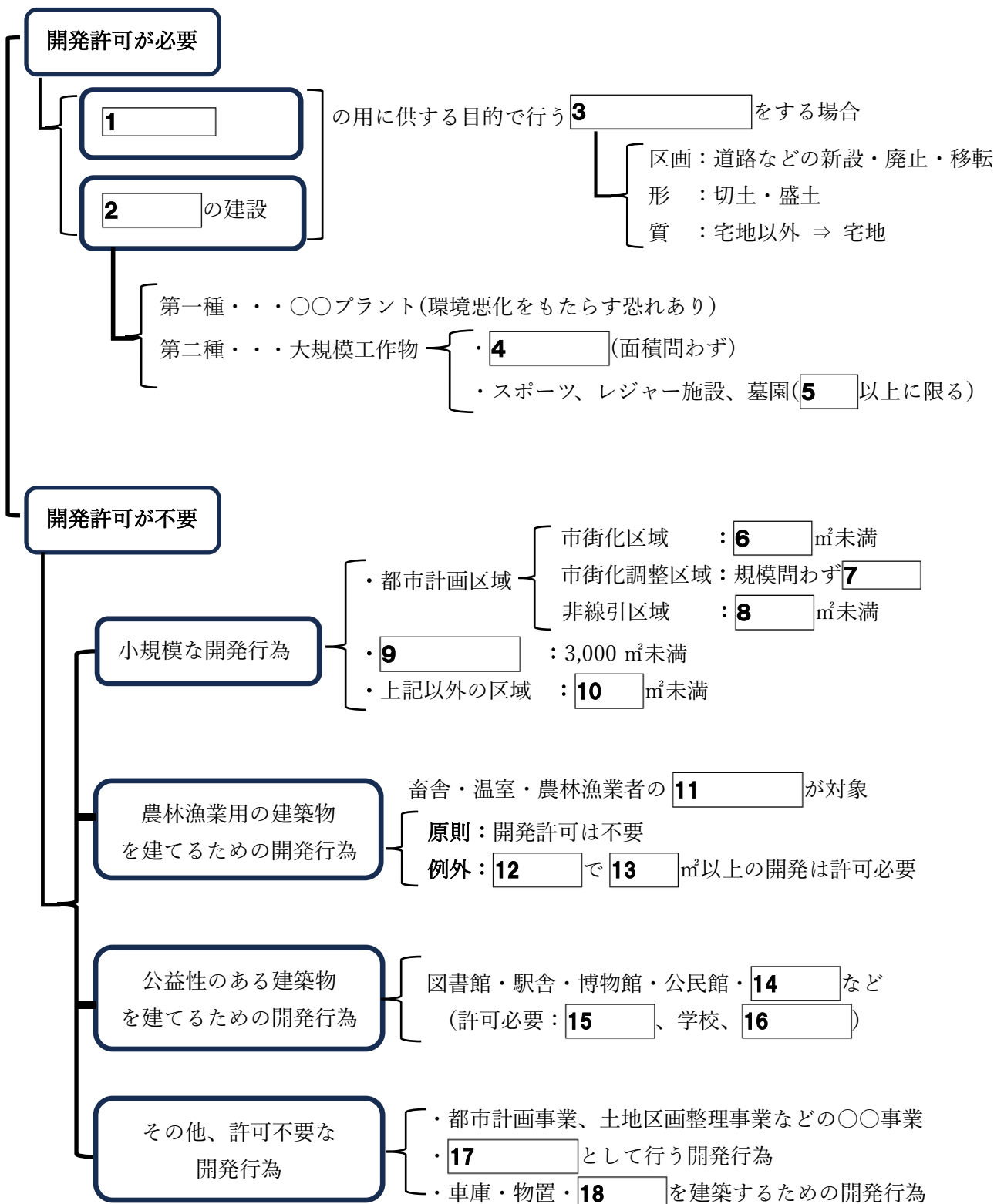
7節 開発行為

問1 開発許可の必要な行為・不要な行為

【用語の確認】

開発行為：「(1)」または「(2)の建設」の用に供する目的で行う
「(3)」のこと。

都市計画に沿って開発が進むよう、都市計画法は開発行為を行う際に許可制を規定した。



7節 開発行為（解答）

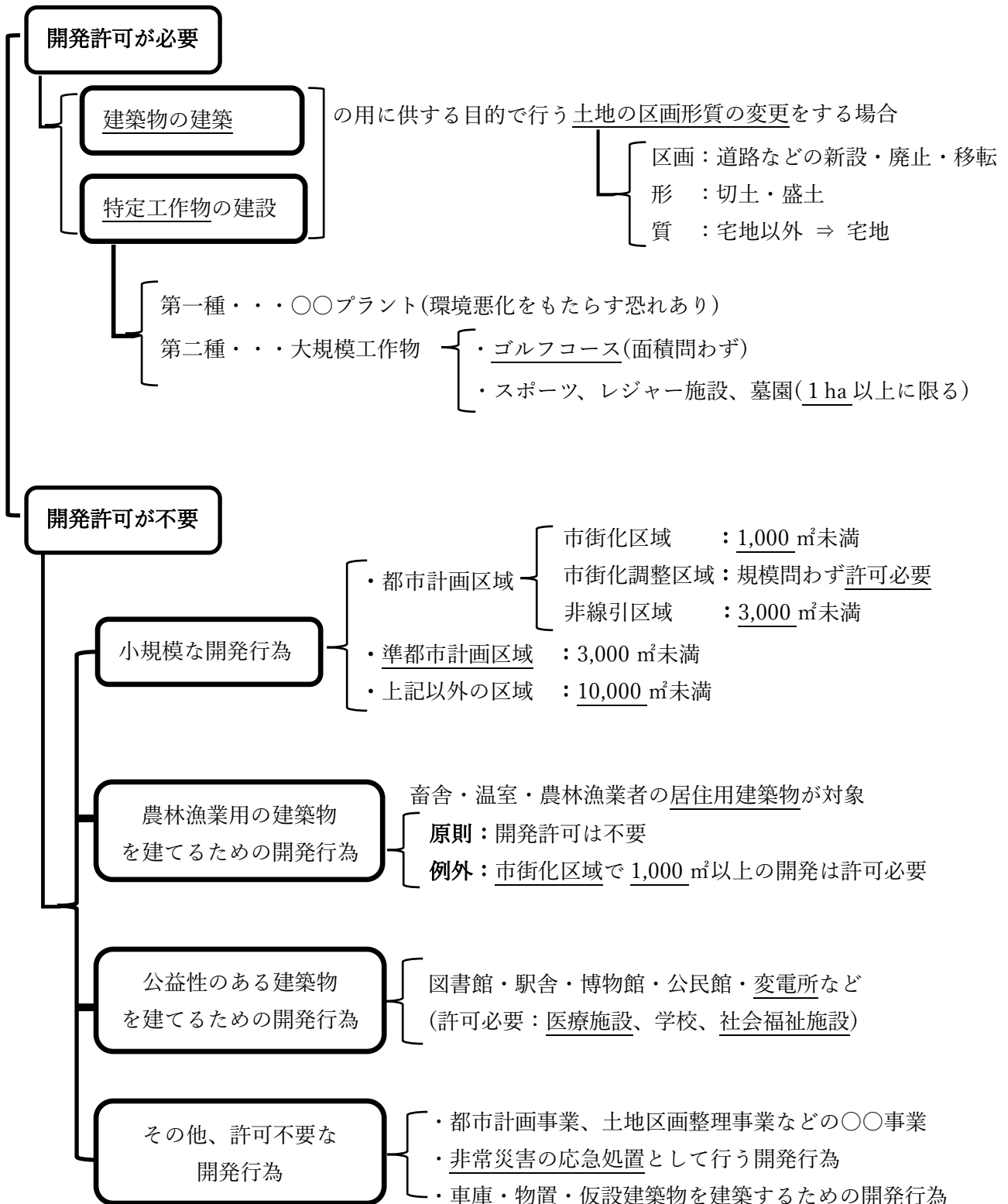
答1 開発許可の必要な行為・不要な行為

【用語の確認】

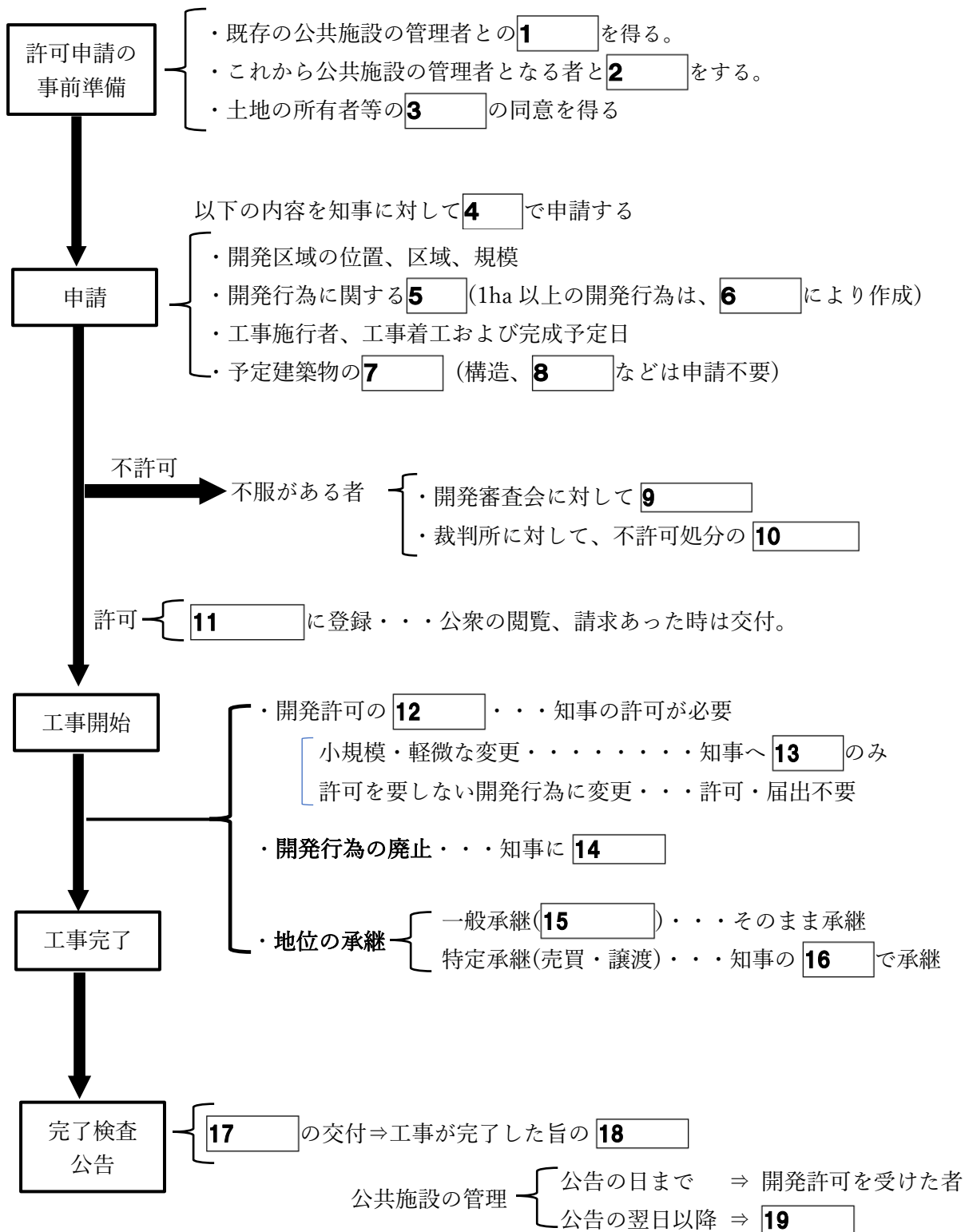
開発行為：「建築物の建築」または「特定工作物の建設」の用に供する目的で行う

「土地の区画形質の変更」のこと。

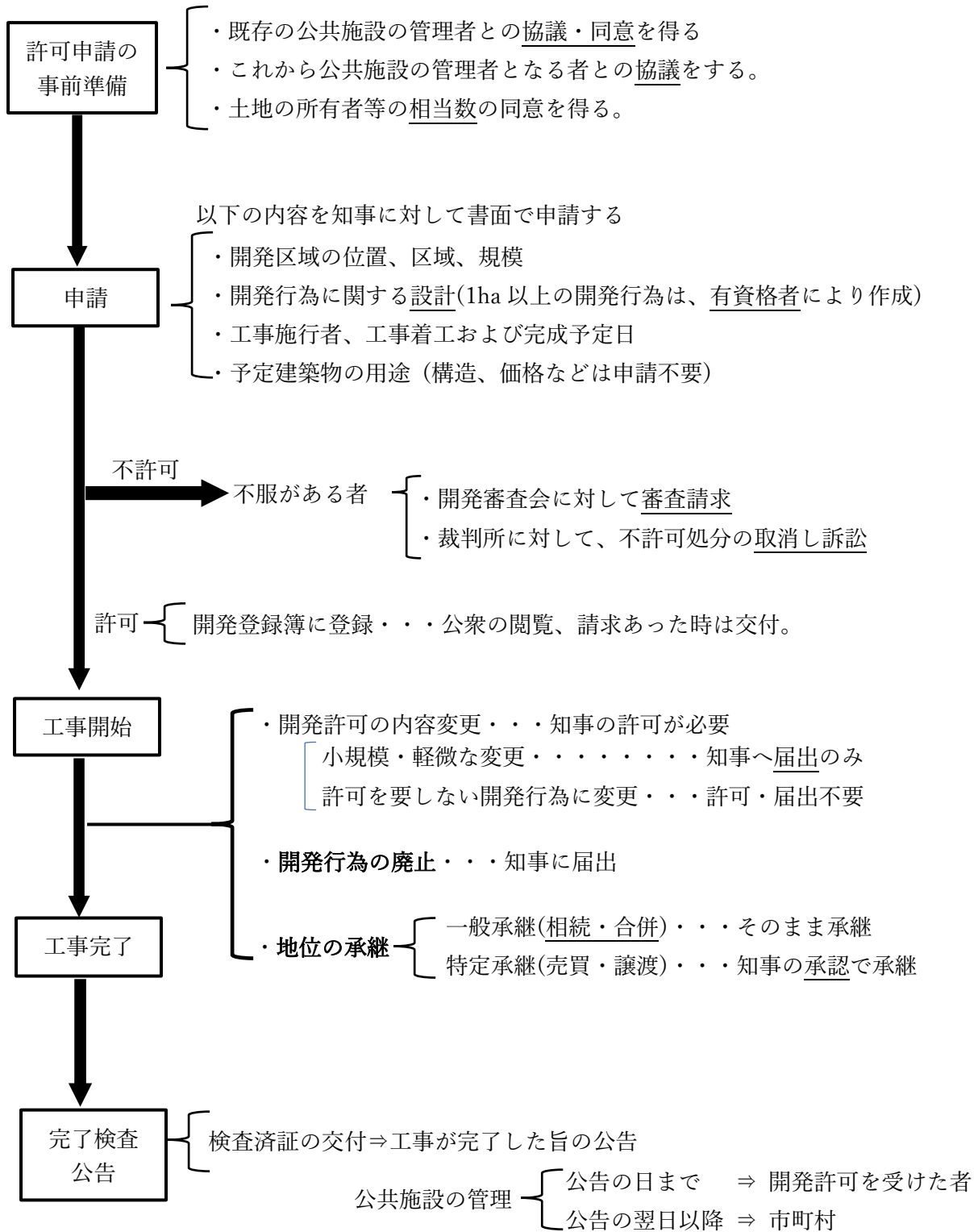
都市計画に沿って開発が進むよう、都市計画法は開発行為を行う際に許可制を規定した。



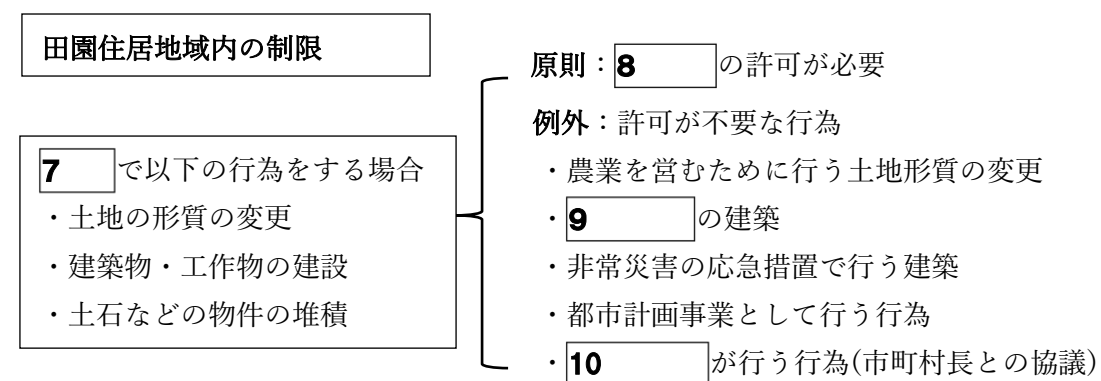
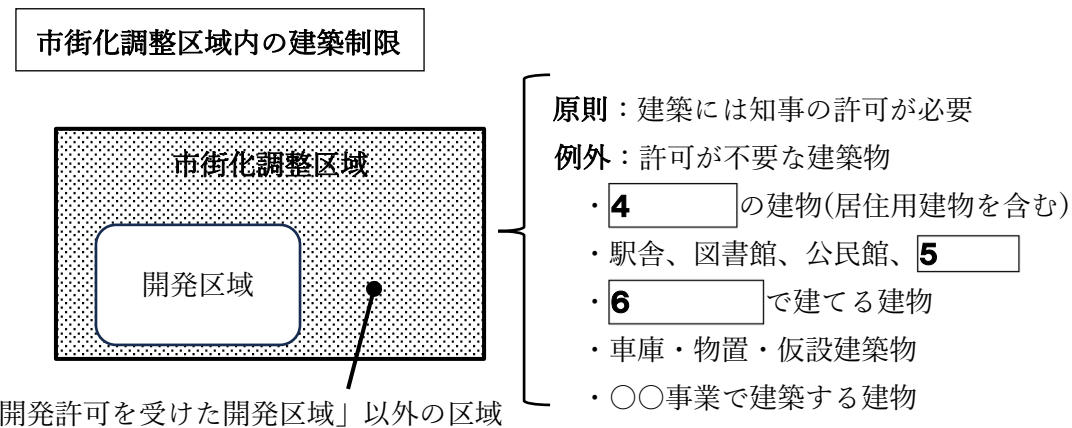
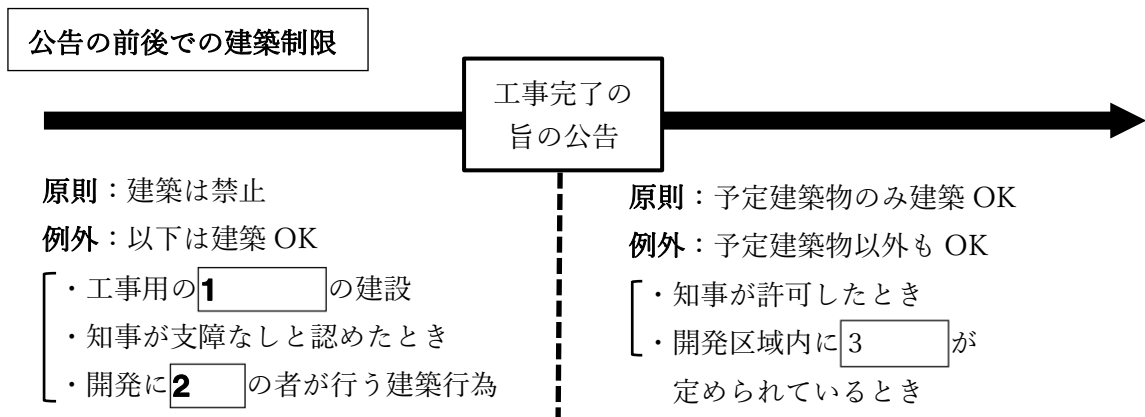
問2 「開発許可の申請」から「工事完了」までの流れ



答2 「開発許可の申請」から「工事完了」までの流れ



問3 開発区域内の建築制限など



答3 開発区域内の建築制限など

公告の前後での建築制限

工事完了の
旨の公告

原則：建築は禁止

例外：以下は建築 OK

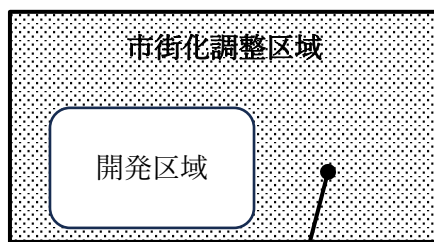
- ・ 工事用の仮設建築物の建設
- ・ 知事が支障なしと認めたとき
- ・ 開発に不同意の者が行う建築行為

原則：予定建築物のみ建築 OK

例外：予定建築物以外も OK

- ・ 知事が許可したとき
- ・ 開発区域内に用途地域が定められているとき

市街化調整区域内の建築制限



「開発許可を受けた開発区域」以外の区域

原則：建築には知事の許可が必要

例外：許可が不要な建築物

- ・ 農林漁業用の建物(居住用建物を含む)
- ・ 駅舎、図書館、公民館、変電所
- ・ 非常災害の応急措置で建てる建物
- ・ 車庫・物置・仮設建築物
- ・ ○○事業で建築する建物

田園住居地域内の制限

農地で以下の行為をする場合

- ・ 土地の形質の変更
- ・ 建築物・工作物の建設
- ・ 土石などの物件の堆積

原則：市町村長の許可が必要

例外：許可が不要な行為

- ・ 農業を営むために行う土地形質の変更
- ・ 仮設建築物の建築
- ・ 非常災害の応急措置で行う建築
- ・ 都市計画事業として行う行為
- ・ 国・地方公共団体が行う行為(市町村長との協議)

8節 都市計画事業

問1 都市計画事業制限

【用語の確認】

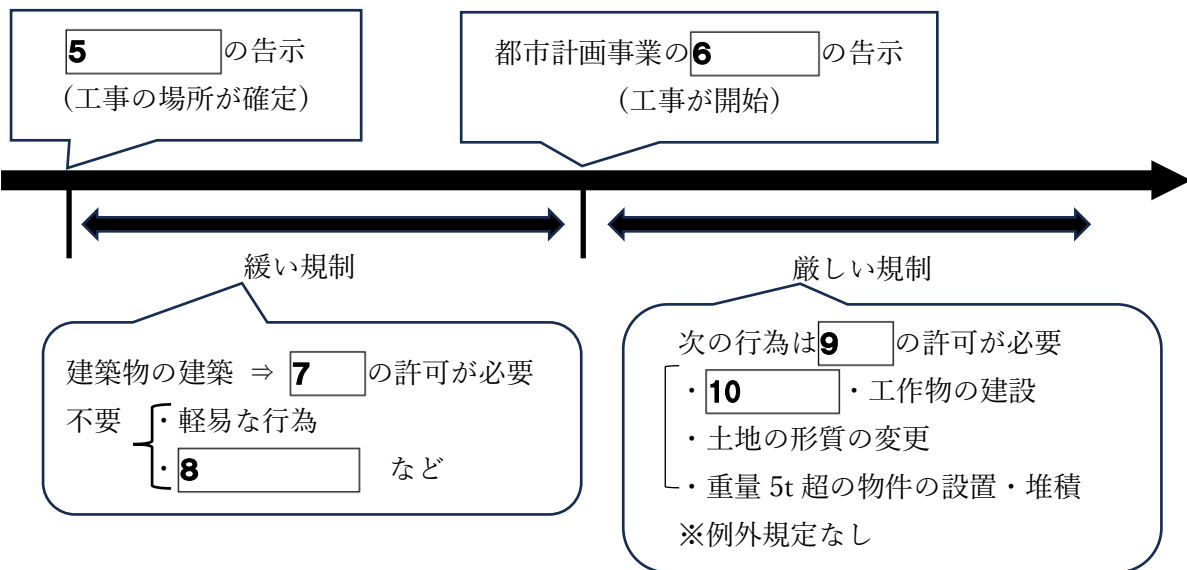
都市計画事業：都市計画を実現するために行われる

「(1)の整備に関する事業」および「(2)」のこと。

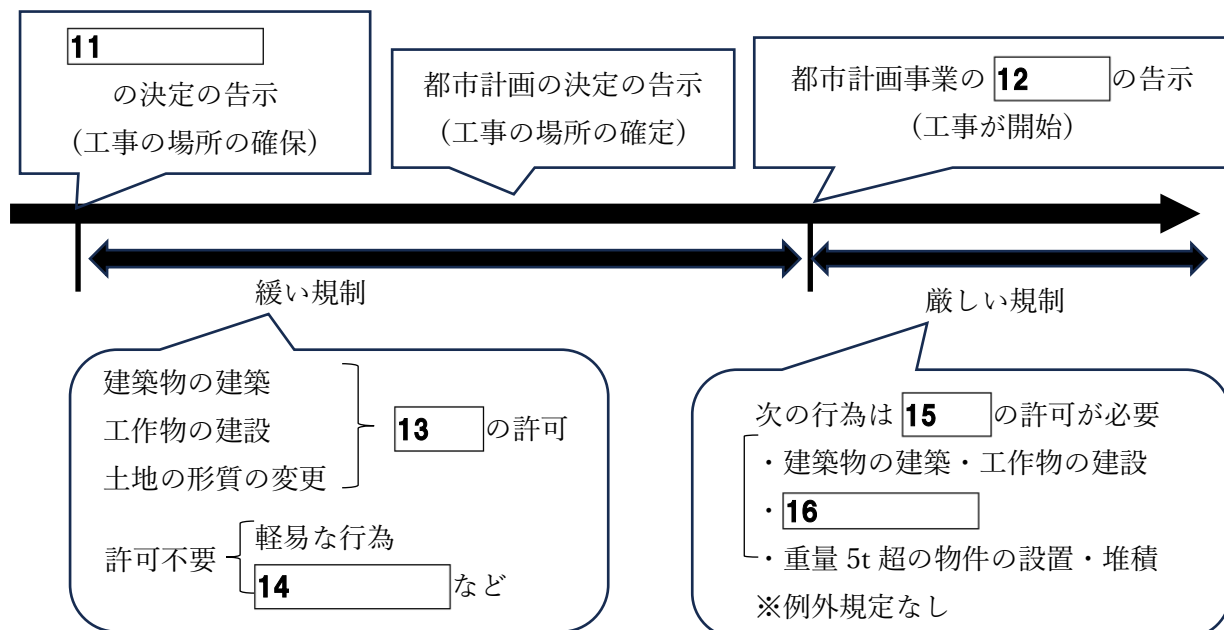
□都市計画事業は、(3)の認可を受けて(4)が施行する

□都市計画事業は、その規模に応じて手続きが以下のように異なってくる。

小規模な都市計画事業の制限



大規模な都市計画事業の制限



8節 都市計画事業（解答）

答1 都市計画事業制限

【用語の確認】

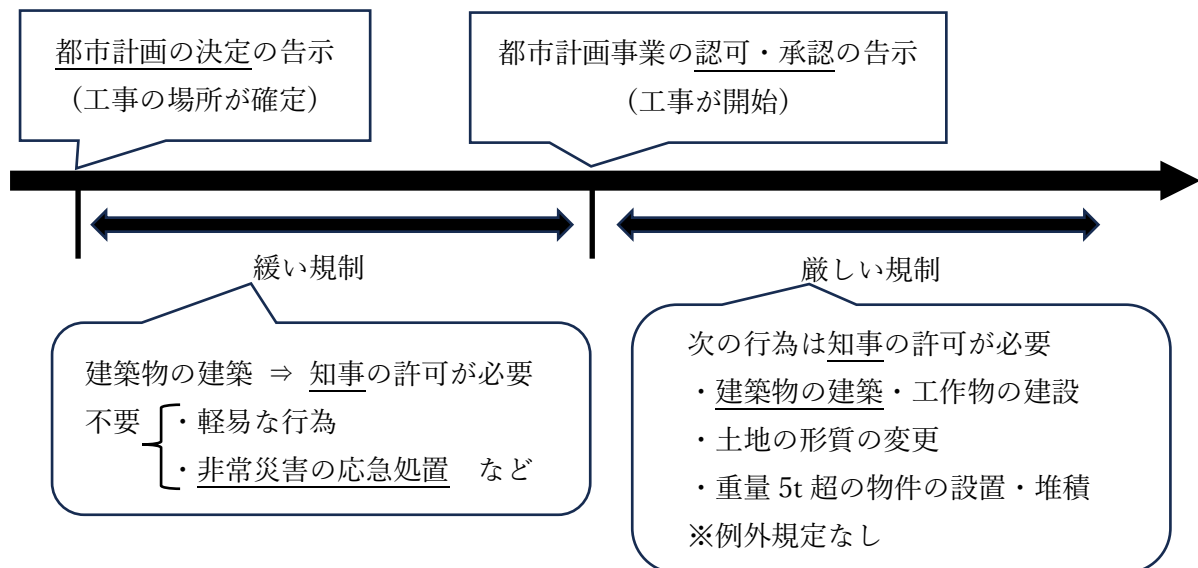
都市計画事業：都市計画を実現するために行われる

「都市計画施設の整備に関する事業」および「市街地開発事業」のこと。

□都市計画事業は、都道府県知事の認可を受けて市町村が施行する

□都市計画事業は、その規模に応じて手続きが以下のように異なってくる。

小規模な都市計画事業の制限



大規模な都市計画事業の制限

