

YouTube

【宅建動画の渋谷会】佐伯竜

登録者数 **2000** 記念

特別講義

**H29 予想
都市計画法
準都市計画区域**



**謝
恩**

渋谷会

いつもご視聴いただきありがとうございます。

登録者数 2000 人を記念し特別講義を開講いたします。

今回は H29 予想として、都市計画法の「準都市計画区域」を取り上げます。

準都市計画区域については、毎年のように訊かれています。にもかかわらず、苦手とする受験生が多く、都市計画法で一点を分ける項目となっています。

法令上の制限の中でも理解しにくいところですが、本講でしっかりと対策を立て、ぜひ一点アドバンテージを取っていただきたいと思います。

みなさまの合格を祈念しております。

講師 佐伯竜

《都市計画法》準都市計画区域

《ねらい》理解した上で、出題される知識を正確に押さえる

1. 準都市計画区域

都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物の建築等又はその敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる一定の区域を含み、そのまま土地利用を整序し、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、開発及び保全に支障が生じるおそれがある**と認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。

⇒ そのまま放置しておくと、宅地造成や建築行為等が進行して、**やがて市街地化することが予想される場合に「準都市計画区域として必要な規制」だけ**は行っていこうというもの。さもないと、後追いで都市計画区域に指定をしても、それを整備・開発・保全するのに支障が生じるから。

(問1) H22

準都市計画区域は、都市計画区域外の区域のうち、新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発し、及び保全する必要がある区域に指定するものとされている。

誤り

(問2) H26

準都市計画区域においても、用途地域が定められている土地の区域については、市街地開発事業を定めることができる。

誤り

(問3) H27

準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、都市計画に、区域区分を定めることができる。

誤り

2. 準都市計画区域について定める都市計画

都市計画(地域地区)として、下記の8つのうち必要なもののみを定める。

1. 用途地域
2. 特別用途地区
3. 特定用途制限地域
4. 高度地区(最高限度)
5. 景観地区
6. 風致地区
7. 緑地保全地域
8. 伝統的建築物群保存地区

(問4) H23

準都市計画区域については、都市計画に、高度地区を定めることはできるが、高度利用地区を定めることができないものとされている。

正しい

(問5) H28

準都市計画区域については、都市計画に準防火地域を定めることができる。

誤り

3. その他

準都市計画区域内では、**開発許可**（原則として、3,000 m²以上）の規定が適用されるほか、**建築基準法の建築確認、国土利用計画法の事後届出等**の規定が適用されます。

（問6） H18

準都市計画区域において、専修学校の建築の用に供する目的で行う開発行為（規模 1,000 m²）については、開発許可を受ける必要がある。

誤り

（問7） H24

準都市計画区域において、医療法に規定する病院の建築の用に供する目的で行われる 4,000 m²の開発行為については、開発許可を受ける必要がある。

正しい

(問8) H21

準都市計画区域(都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。)内に建築する木造の建築物で、2の階数を有するものは、建築確認を必要としない。

誤り

【宅建動画の渋谷会】 <https://shibuyakai.com/>

★宅建通信講座★

●「平成 29 年版 宅建基本問題演習講座」
——佐伯竜講師——全 34 回 36 時間 27 分 1 秒

<https://shibuyakai.com/takken/dvd20.html>

●「平成 29 年版 宅建基幹講座」【全分野セット】
——佐伯竜講師——全 61 回 55 時間 15 分 34 秒

<https://shibuyakai.com/takken/dvd19.html>