

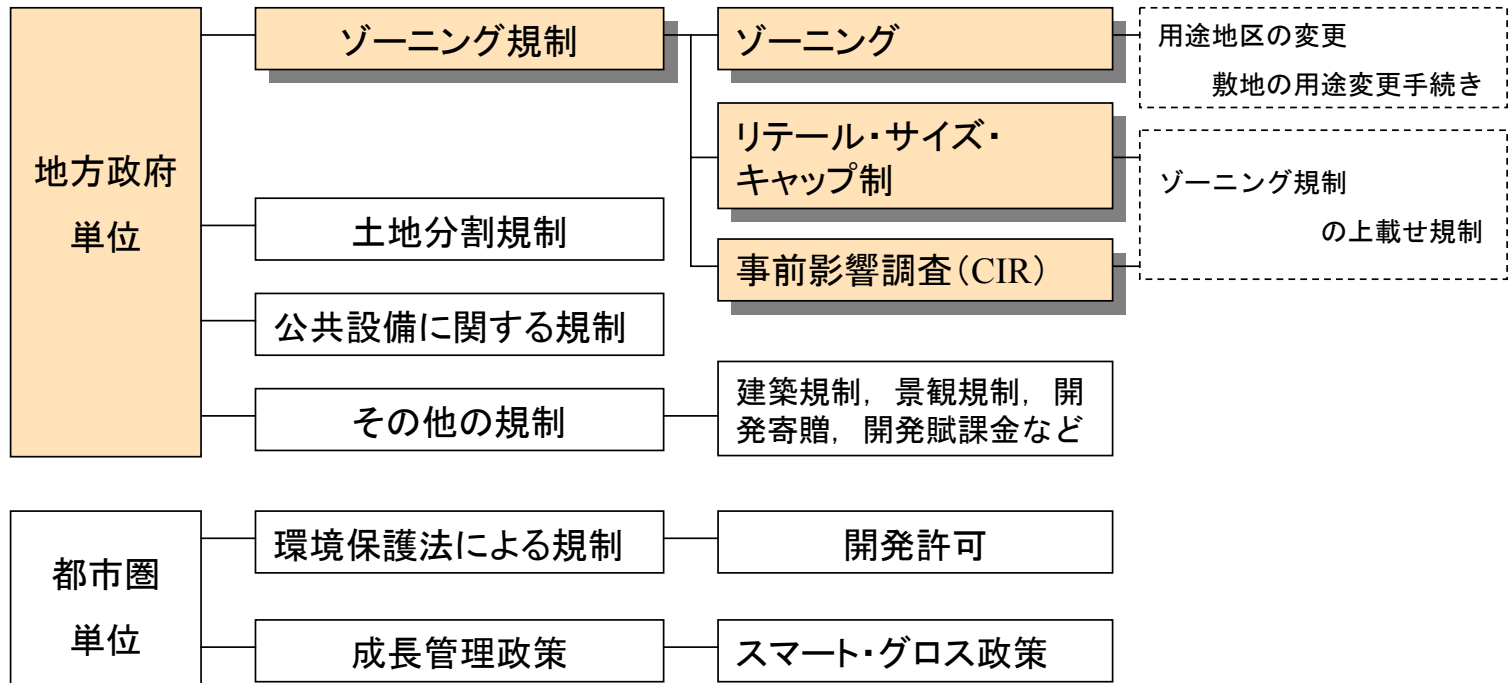
7. 海外の制度の状況

(1) 各国の土地利用規制制度の比較

	土地利用規制の仕組み	大規模商業施設の規制の仕組み
日本	都市計画法で都市計画区域内の土地利用を定める。用途地域による建築物の用途規制と、線引き制度による市街化調整区域の開発規制が基本。	第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、非線引き白地地域においては、延べ床面積3,000㎡以上の商業施設でも立地は可能。
アメリカ	各都市によって違うが、ゾーニング規制やリテール・サイズキャップ制、事前影響調査(CIR)等を組み合わせて規制。	各都市によって異なるが、ゾーニング規制では、大規模商業施設は商業系用途地域のみで立地可能。リテール・サイズ・キャップ制で大規模商業施設の規模を制限したり、CIRで事業者負担でアセスメントを義務づけたりしている。
ドイツ	土地利用計画(Fプラン)とFプランを基礎として策定される地区レベルの詳細計画(Bプラン)の2段階で規制。	建築利用令により、延べ面積1,200㎡超の店舗の立地は、Bプラン上で「中心地区」、「特別地区」と指定された区域のみで立地可能。(ただし連担市街地における用途地区のない地域等でも立地可能)。
イギリス	中央政府の発出する計画方針声明(PPS)に基づき、地域空間戦略(RSS)と地方開発フレームワーク(LDF)の2段階で規制。	延べ床面積50,000㎡以上の大規模商業施設は、RSSに位置づけられた施設のみ建築可能。また、それ以下の規模の大規模商業施設は、中心市街地に立地することを検討する義務がある。
フランス	国レベルで都市計画全国規制(RNU)を定め、基礎自治体で地域都市計画プラン(PLU)を定めている。また、商業都市計画(ラファラン法)により商業施設の立地を規制。(なお、WTOを批准していない)	「既成市街地以外での建設可能性制限の原則」のもと、PLUを定めていないところは全国いかなる場所においても、原則として、開発や都市化が制限されている。またラファラン法で、延べ床面積300㎡以上の商業系施設の新築、増築及び用途変更に許可が必要。
韓国	2003年の法改正により国土全体に、都市計画制度を適用。また、都市地域、管理地域で、更に詳細な用途地域を定める。	大規模商業施設は中心商業地域、一般商業地域、流通商業地域は無条件で立地でき、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域、自然緑地地域は、都市計画条例を定めることにより建築可能。

(2) アメリカの土地利用規制制度の概要

① 土地利用規制制度の種類



② アメリカにおける大型店舗立地規制（ゾーニング）

＜アメリカにおけるゾーニング＞

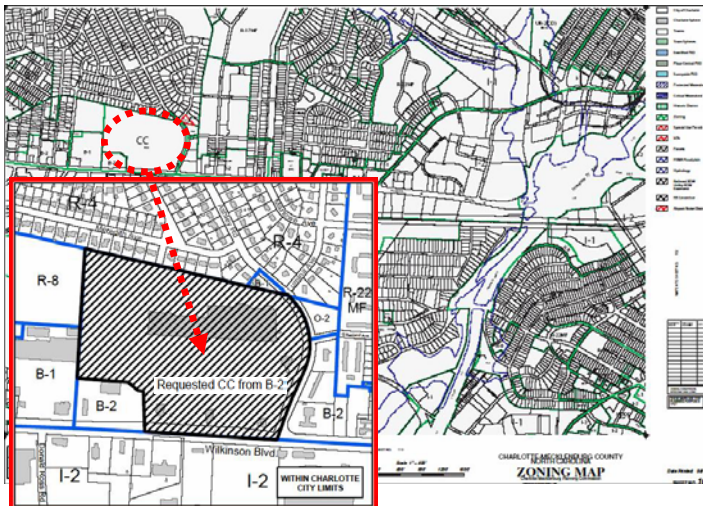
連邦レベルの統一的法制度はなく、各州の授権法に基づき、大部分の自治体が個別にゾーニング条例を制定。

ゾーニングは、一般に多くの種類のゾーンを設定し、各ゾーン毎に用途等をきめ細かく規制。各ゾーンにおいて許容される建物用途は、目的とする土地利用に応じて限定的。

ゾーニングは、自治体の区域全域に指定されるため白地地域がない。一般に市街地の外側の区域では、「敷地規模の大きな戸建住宅のみ許容する」ゾーニングの指定が多い。

＜大型店舗立地の際のゾーニング変更＞

- ・立地が許容されていないゾーンで大型店舗の開発を行う場合には、土地所有者等の「ゾーン変更アピール」を受けて、一定の手続きを経た後、ゾーン変更により対応する。この結果、郊外に立地する大型店の数自体は非常に多い。



＜アメリカにおけるゾーニング変更の例＞

ウォルマートが立地するために、市は、ゾーニング審査会の審議を経て、「一般業務用ゾーン」から「大型商業施設ゾーン」へのゾーニング変更を行った。

③ アメリカ各都市の土地利用規制

(i) ニューヨーク市のゾーニング

住居系、商業・業務系、工業系地区の3つに区分し、それぞれの地区毎にきめ細かく用途規制している。大規模商業施設は、商業・業務全般地区や中心商業地区を除き制限されている。

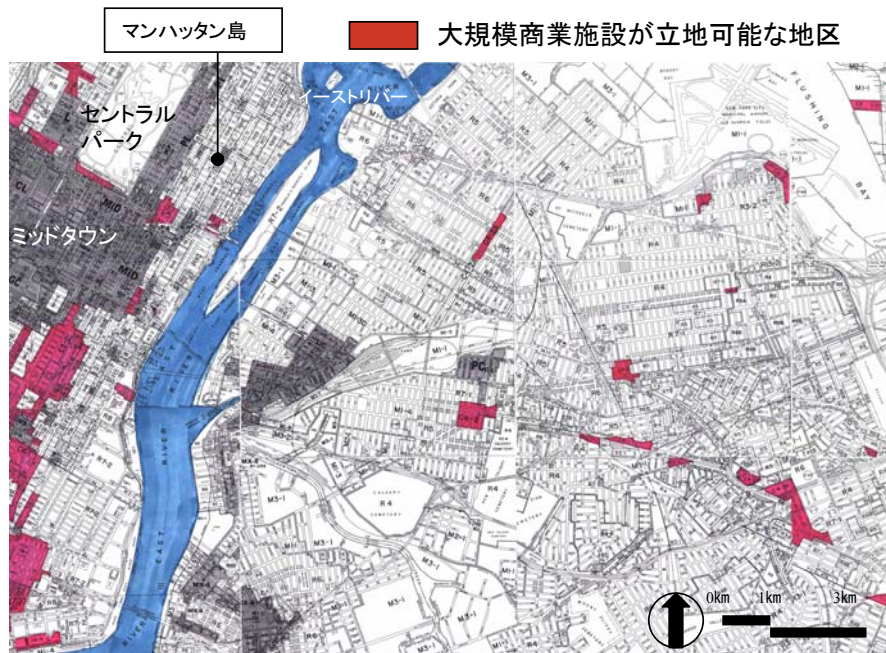
【ニューヨーク市の地区区分】

地区区分	グループ	用途地域
住居系	9グループ	36ゾーン
商業・業務系	8グループ	83ゾーン
工業系	3グループ	21ゾーン

【大規模商業施設が立地可能な地区】

C 1 近隣店舗地区	×
C 2 地域センター	×
C 3 ウォーターフロント	×
C 4 一般商業地区	○
C 5 都心商業地区	○
C 6 中心商業地区	○
C 7 娯楽施設地区	×
C 8 サービス業務地区	○
M 1 軽工業	※
M 2・3 工業	×

【ニューヨーク市のゾーニングマップ】



※工業系用途地域においては、M 1（軽工業地域）では許可に際して個別審査（Special Permitted Uses）を要する。それ以外の工業系用途地域では立地不可。

○ニューヨーク市における用途規制表

用途グループ	目的	具体的な建物	地域区分																					
			R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	M1	M2	M3	
1	一戸建て住宅	一戸建て住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
2	他全てのタイプの住宅	全てのタイプの住宅、アパートメントホテル	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	×	×	×	
3	地域の施設(コミュニティ施設)	大学、専門学校、	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	
		図書館、美術館	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×
		老人ホーム(慈善事業や非営利のもの)*	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×
		老人ホーム(私営)*	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×
		学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×
4	主に地域の施設(主にコミュニティ施設)	公民館	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	△	×	
		病院(非営利やボランティアのもの)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	△	×	
		病院(私営)	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	△	×	
5	主に一時滞在用の施設	ホテル	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×		
6	地元住民のため小売店や個人向けのサービス	スーパーマーケットや食料雑貨店	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	×	○	×	*4	*5	
		ドラッグストア	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○
7	家庭向けのメンテナンスや修理サービス	自転車修理屋	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	*3	×	○	○	○	○	
		葬祭場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	○	×	△	×	*3	×	○	○	○	○	○
8	住居系地域付近での地元向けのアミューズメントやサービス	ビリヤード場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
		業務とその他のサービス	修理工場が附属しない自動車販売所	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	×	○	○	×	×	×
9	大規模小売施設	結婚式場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	×	○	*3	×	×	×	
		デパートメントストア、規模制限のない小売店	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	○	△	×	×	
11	注文製品の製造	個人向けの洋服の注文製造又は修理工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	*3	×	○	○	○	○	○	
		非常に大規模な娯楽施設(アミューズメント施設や小売り施設)	ボーリング場(規模制限なし)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	*3	○	○	○
12	開放性が高いアミューズメント施設等	スタジアム(2500席まで)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	*3	○	○	○	
		スタジアム(規模制限なし)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	×	△	△	△	△	△	△	△	△
13	ボートやボート関連活動に必要な施設	スィミングプール(商業用)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	×	×	×	○	○	*3	○	○	○	
14	大規模な開放的な商業系アミューズメント	子供用のアミューズメントパーク(中規模と大規模なもの)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	△	△	×	×	×	
15	自動車関連サービスや必要な軽工業	自動車の修理工場、販売所	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
16	工業	隣接する住居系地域への影響が限られている工場や卸売り施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
17	重工業	マッチ工場など周囲への影響が大きい工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	

凡例)
 ○建築可
 △特別許可
 ×建築不可
 ▲用途グループの一部が除外

- * 規模要件あり
- * 2一部の地区では特別許可で建築可能。それ以外の地区では建築不可。
- * 3一部の地区では建築可。それ以外の地区では建築不可。
- * 4 10,000sqfeetまで建築可。それ以上の規模は特別許可が必要。
- * 5 10,000sqfeetまで建築可。

(ii) サンフランシスコ市のゾーニングとリテール・サイズ・キャップ制度

大規模商業施設の立地はダウンタウン商業地区、ヘビーコマース地区に限定。また、ゾーニングの変更の禁止を目的としたゾーニングの上載せ規制として、新規出店しうる小売店の規模の上限を定め、それを上回る規模の出店を規制

(リテール・サイズ・キャップ制。2004年5月から全市を対象に導入)

【大規模商業施設が立地可能な地区】

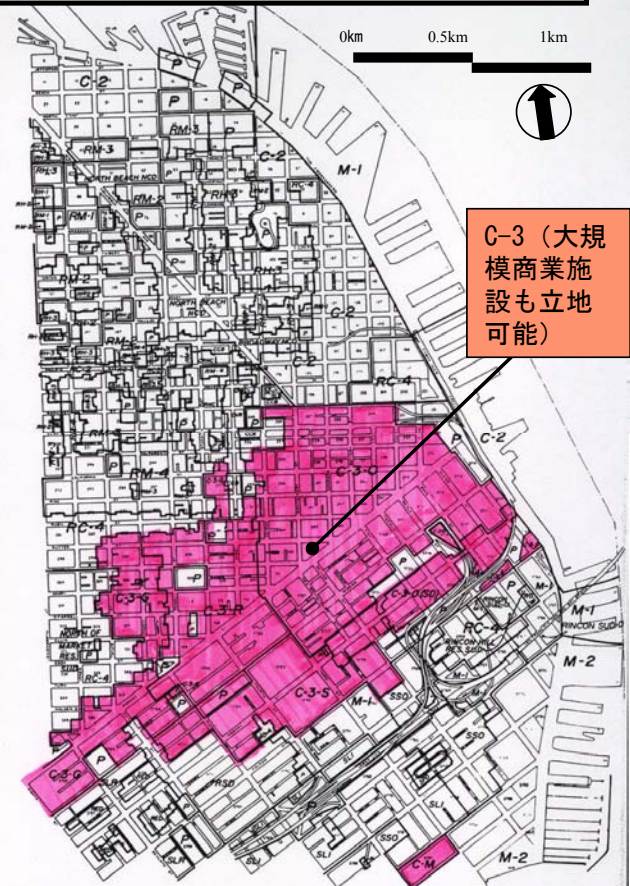
C 1 近隣ショッピング地区	×
C 2 コミュニティビジネス地区	×
C 3 ダウンタウン商業地区	○
CM ヘビーコマース地区	○
M 1 軽工業地区	△
M 2 重工業地区	△

○：許可
△：個別許可による
条件許可
×：不許可

【サンフランシスコ市のリテール・サイズ・キャップ制の概要】

対象地区	ダウンタウン商業地区 (C-3)	ダウンタウン商業地区 (C-3) 以外
個別審査による条件付き許可	90,000ft ² (約8,370m ²) を超えるもの (すでにその用途が禁止されているもの以外)	1店で50,000ft ² (約4,650m ²) を超えるもの (すでにその用途が禁止されているもの以外)
新規出店・増築の禁止	1店で120,000ft ² (約11,160m ²) を超え、2万品目以上を扱い、非課税品目の売場が総売場面積の5%以上を占めるものの新規出店	1店で120,000ft ² (約11,160m ²) を超えるものの新規出店・増築

※他都市の上限規模は、オレゴン州アッシュランド45,000 ft² (約4,185m²)、メリーランド州イーストン65,000 ft² (約6,045m²)、ニューヨーク州ノースエルバ 単独店40,000 ft² (約3,720m²)、S Cは68,000 ft² (約6,324m²) など



(iii) ロサンゼルス市のゾーニングとC I R

積層型のゾーニングを基本にしているが、大規模商業施設は、商業系地区に限定されている。また、ゾーニングの上載せ規制として、大規模開発が計画された場合、その開発によって地元の社会・経済にどのような影響があるか、(C I R (Community Impact Report)) という事前アセスメントを開発申請時に提出させ、その結果に基づき個別審査している。

○ゾーニング

【大規模商業施設が立地可能な地区】

CR	限定的商業	×
C1	限定的商業	×
C1.5	限定的商業	○※
C2	商業	○
C4	商業	○
C5	商業	○
CM	商業・製造	○
MR1	軽工業	×
MR2	軽工業	×
M1	工業系	×
M2	工業系	×
M3	工業系	×

※店舗は総面積100,000ft²(約9,000m²)より小規模なものに限定

○事前影響調査 (C I R)

【C I Rの手続き概要】(2004年10月施行)

* 100,000 ft²以上のスーパーストアを「経済再生支援地区※」に出店しようとする場合

※連邦政府、州政府及び市によって活性化のための支援がなされている地区とその周囲

市が指定した調査機関に委託し調査を実施

市プランニング委員会もしくは市議会が確認

開発許可

【事前アセスメント調査で確認する事項】

- ・既存店舗への影響、撤退の可能性
- ・既存住宅の取り壊し・低所得者用住宅の減少の可能性
- ・公園・緑地、コミュニティセンターの取壊しの可能性
- ・低価格・高品質な商品・サービス提供の可能性
- ・経済活性化の可能性、雇用減少・増加の可能性
- ・市税収への影響
- ・撤退空き店舗の事後利用に対する制約

(iv) その他の都市のゾーニング

その他の都市においても、大規模商業施設については、商業系用途地域に限定したり、個別審査を求める条件付き許可を求めている。

○：許可 △：個別許可による条件許可 ×：不許可

○シカゴ市

総床面積 地区区分	25,000ft ² (約 2,250m ²) 以 下	25,000 ft ² 超え75,000 ft ² 未満	75,000 ft ² (約 6,750m ²) 以上
B 1	○	×	×
B 2	○	×	×
B 3	○	○	△
C 1 近隣商業	○	×	×
C 2	○	○	△
C 3	○	○	△
D C	○	○	○
D X	○	○	○
D R	×	×	×
D S	○	○	○

○モンタナ州ボウズマン市

	大型小売店※
B 1 近隣商業地区	×
B 2 コミュニティ業務地区	○
B 3 中心業務地区	×

※1テナントで40,000 ft² (約3,600m²) 以上を占める小売店

○フィラデルフィア市

N S C 近隣型 S C	×
A S C 広域 S C	○
C-1 ~ 3 近隣型小売・サービス	×
C-4・5 ダウントウンの小売・サービス	○
C-6 広域型自動車客を対象	○
C-7 近隣型自動車客を対象	×
O C 事業所	×

○ダラス市

N S 近隣サービス	×
C R コミュニティ小売	○
R R 広域小売	○
中心地	○
複合商業	○
U S 1 都市回廊	×
U S 2 都市回廊	○
U S 3 都市回廊	○

(3) ドイツの土地利用規制制度の概要

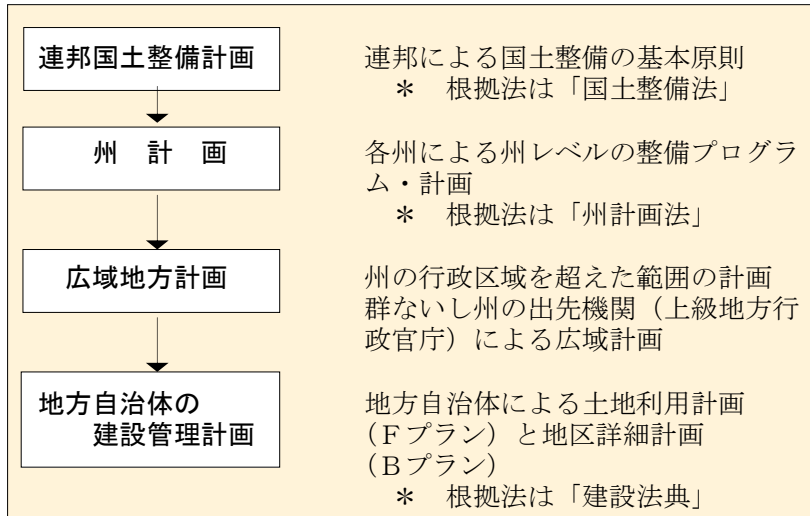
<ドイツにおける土地利用規制>

自治体の全域を対象とした土地利用計画（Fプラン）と、地区レベルの詳細計画（Bプラン）の2段階。

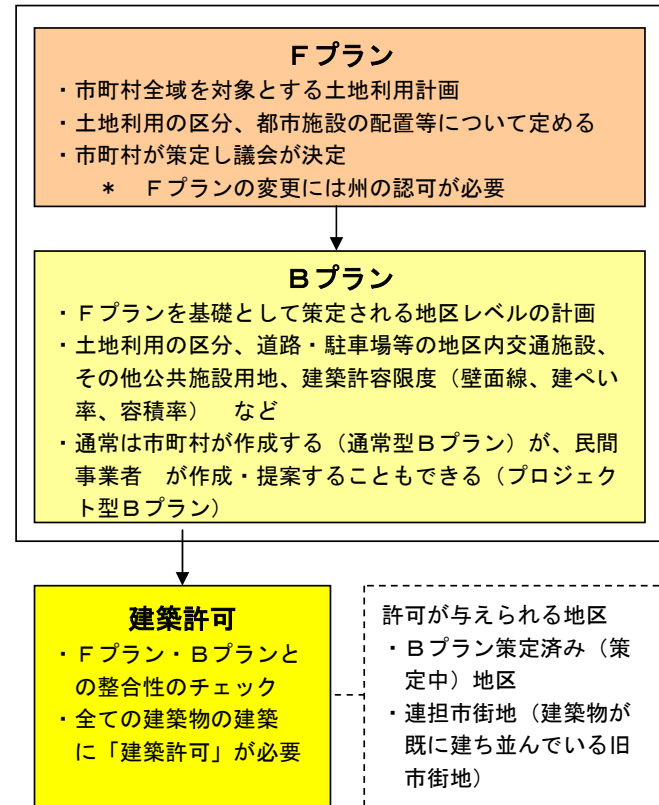
「連担市街地」では、周辺状況との適合が許可の条件。ただし、Bプランの策定地区では、Bプランに従った建築が可能となる。

「外部地域」では、Bプランが策定されない限り原則として開発が許可されない。

【ドイツの国土整備計画の体系】

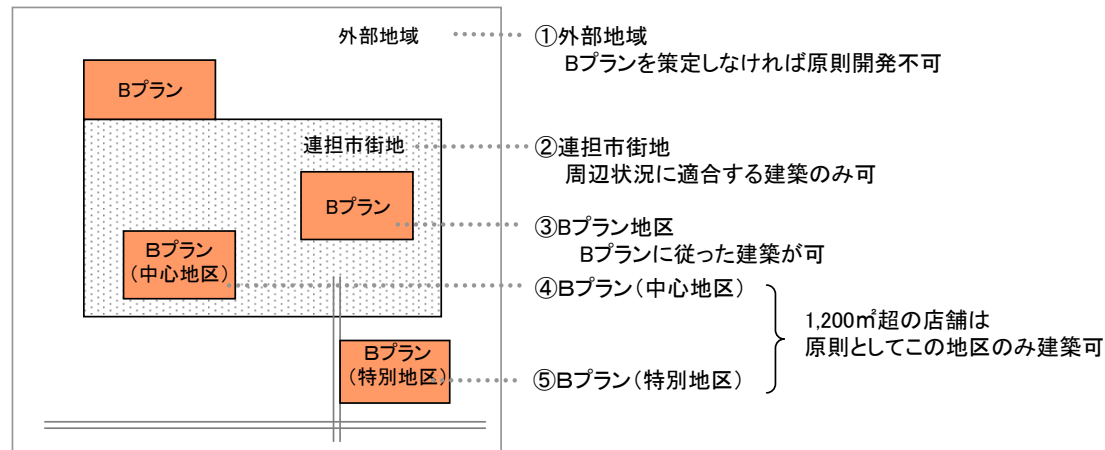


【ドイツにおける都市計画の体系】



<大型店舗の立地規制>

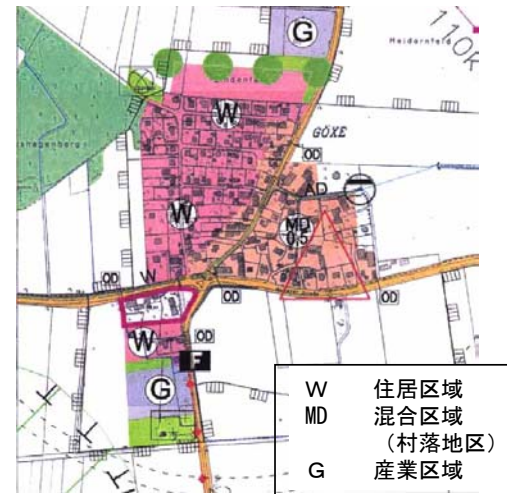
- ・ Fプラン、Bプランは自治体が定めるが、プランで用いる用途地域の 카테고리は連邦の建築利用令による。
- ・ 建築利用令により、延べ面積1,200㎡超の店舗の立地は、Bプランが、「中心地区」又は大型店舗を目的とした「特別地区」の用途地区が指定された区域のみで立地が可能。（ただし、連担市街地における用途地区指定のない地域や、現行建築利用令施行以前の古いBプランの地区等で、大型店が許可される場合もある。）
- ・ 2004年の法改正で、大規模店舗の進出等に伴う中心市街地の衰退を食い止めるための「連担市街地における規制の強化」
 - * 連担市街地の建築許可を扱った「当該自治体またはその他の自治体内の中心的な供給地に悪影響が見込まれてはならない」との規定を追加。
 - * 規定の追加により、それまでは、連担市街地内に既存の大型店等がある場合で、近くに大型店の建築を申請された場合には許可せざるを得なかったのが、悪影響が見込まれることを理由に、不許可等とすることが可能となった。
- ・ 大型店を郊外に立地するには、ほとんどの場合Fプランの変更が必要。Fプランの変更には上級官庁（州）の認可が必要であり、広域的観点からの関与が行われる。



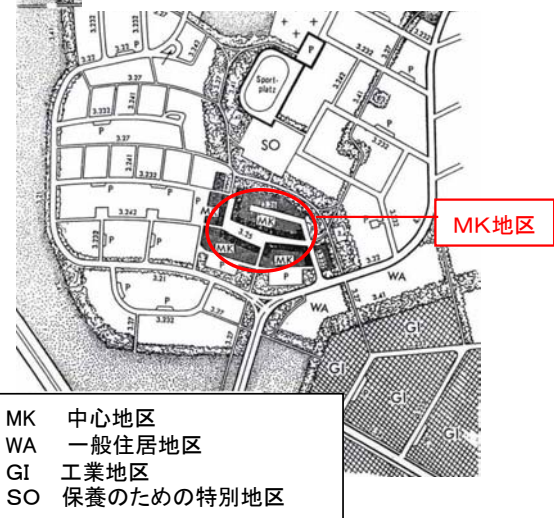
【建築利用令にもとづく用途区域・用途地区の規制概要】

区域	地区	許容される用途
住居区域 (W)	菜園住居地区 (WS)	菜園住宅・副業的菜園住宅及び園芸業用施設／当該地区の需要に応じる店舗・飲食店など
	純住居地区 (WR)	もっぱら住居、住宅建物
	一般住居地区 (WA)	住宅建物／店舗、飲食店／公害を生じない手工業施設／宗教的、文化的、健康的、スポーツ目的の施設
	特別住居地区 (WB)	住宅建物／店舗、宿泊施設、飲食店／その他の営業用施設／宗教的、文化的、健康／業務および事務所等
混合区域 (M)	村落地区 (MD)	農業および林業要施設／菜園住宅、副業的菜園住宅
	混合地区 (MI)	住居及び居住を本質的に妨げない営業用施設 住宅建物／業務・事務所／小売店・飲食店、宿泊施設／その他の営業用施設／行政、宗教的、文化的、健康的、スポーツ目的の施設・園芸業要施設／ガソリンスタンド
	中心地区 (MK)	主として商業施設も及び経済や行政の中心施設 業務・事務所、行政の建物／小売店、飲食店、宿泊施設、娯楽施設／その他の公害が少ない営業用施設／宗教的、文化的、社会的衛生的、スポーツ施設／駐車用建物、大規模車庫と関連するガソリンスタンドなど
産業区域 (G)	産業地区 (GE)	周辺に対して著しい郊外や負担を及ぼさない、あらゆる種類の営業用施設・倉庫・貯蔵所／業務・事務所及び行政の建物ガソリンスタンド
	工業地区 (GI)	あらゆる種類の営業用施設・倉庫・貯蔵所及び公共の施設、ガソリンスタンド
特別区域 (S)	特別地区 (SO)	保養のための特別地区、週末住宅地区、休暇建物地区、キャンプ場地区
	その他の特別地区	療養地区、店舗地区、 ショッピングセンター及び大規模商業のための地区 、博覧会・展示場及び会議の為の地区、大学地区、病院地区、港湾地区

【Fプランに基づく区域指定例】



【Bプランに基づく用途規制例】



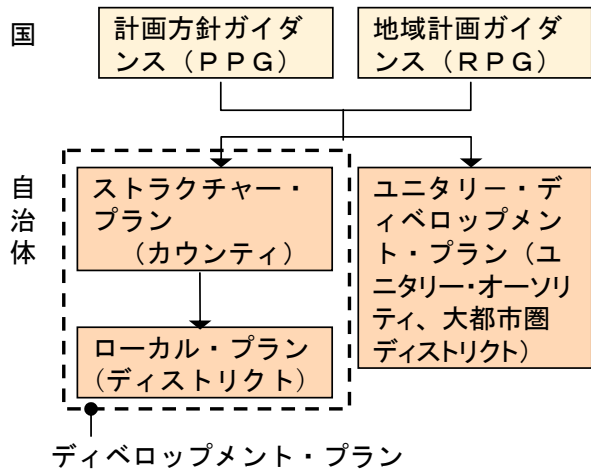
(4) イギリスの土地利用規制制度の概要

＜イギリスにおける計画許可＞

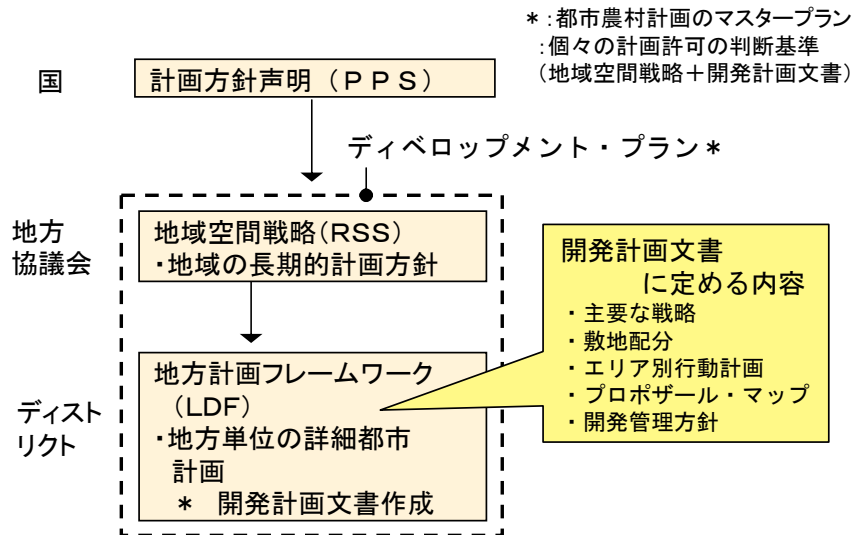
原則として全ての建築・開発行為に関し、地方計画庁の計画許可(Planning Permission)を要する。計画許可の判断基準は「周辺状況との適合」又は「都市計画(Development Plan)」との整合。都市計画の策定、計画許可の運用は、中央政府の発出するPPG(Planning Policy Guidance)を考慮する。

* 2004年の法改正によりPPGはPPS(計画方針声明)に改められた。

【改正前の都市計画の体系】



【改正後の都市計画の体系】



<シーケンシャル・アプローチ>

・大規模商業施設の立地場所は、中心市街地、中心市街地の隣接地の順に可能性を検討し、不可能な場合にのみ郊外での立地を許可（ただし、その場合でも複数の交通手段が活用できる場所のみ）。1996年改訂のPPG6で導入。

* PPG (Planning Policy Guidance) は都市計画に対する中央政府の基本指針で、PPG6は「中心市街地と小売開発」に関するもの。

<RSCの原則禁止>

・床面積50,000㎡以上のRSC(リージョナル・ショッピング・センター)の立地は原則禁止。国の策定する地域空間戦略(RSS)に位置付けられない限り、許可されない。

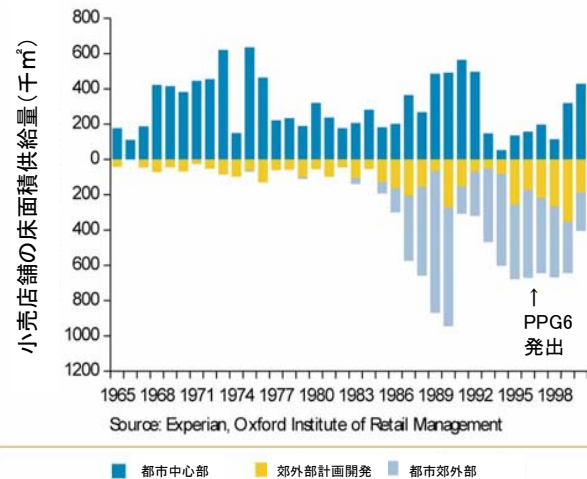
<国による強制介入権 (Call in) >

・商業用途の床面積が1万㎡以上の開発で、都市計画に整合しないものを地方計画庁が許可しようとする場合、国に通知する義務がある。国は地方計画庁に代わって、直接審査を行うことができる。実際に不許可とした例もある。

<グリーン・ベルト内の開発>

・新規建設は、原則として、農林業目的、屋外スポーツ、屋外レクリエーション、墓地等、既存住宅の限定的な増改築、既存集落内の建築(infill)、地域のための社会住宅、ディベロップメント・プランに示された大規模既存開発の再開発に限定。

イギリスにおける小売店舗の床面積供給量の推移
(1965~2000年)



(5) フランスにおける土地利用規制制度の概要

国レベルの都市計画としては、都市計画全国規則（RNU）が定められている。

また、地方レベルの都市計画は、2000年の法改正（都市連帯・再生法）により「広域一貫スキーム」＝SCOTと「地域都市計画プラン」＝PLUで構成される枠組みに再編され、拡散的な都市化の進行を抑止して農村部の自然的空間の保全を図ることとされた。

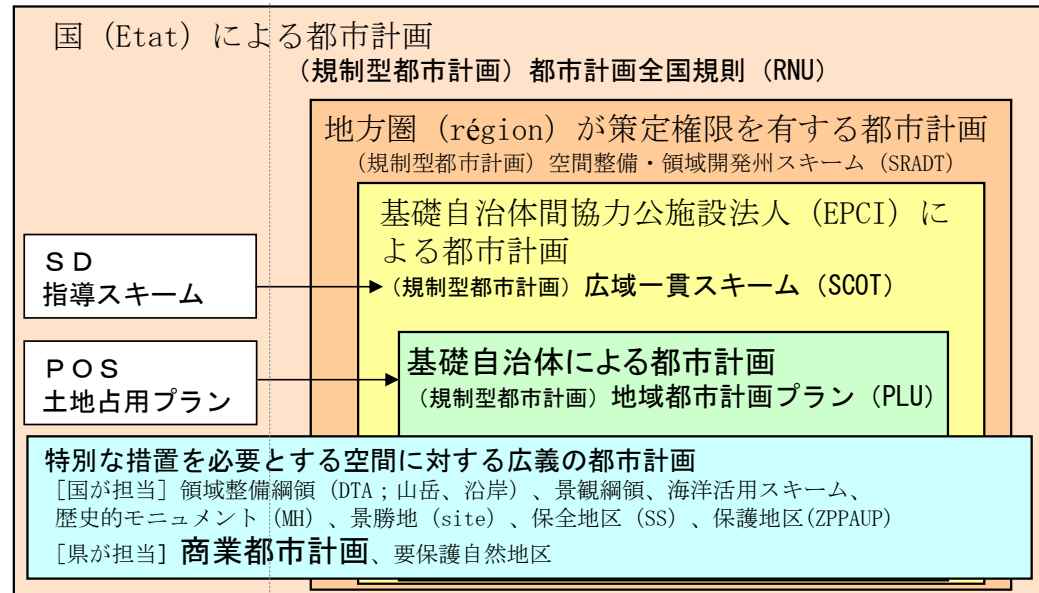
一方、ラファラン法（1996年）に基づき、300㎡以上の商業施設は許可制となっている。

<都市計画全国規則（RNU）による都市化の制限>

・全自治体を対象として都市計画全国規則（RNU）が定められ「既成市街地以外での建設可能性制限の原則」のもと、地域都市計画プラン（PLU）やPLUの前身である土地占用プラン（POS）を定めていないところを含む全国いかなる場所においても、原則として開発や都市化が制限される。

【フランスにおける都市計画の体系】

2000年以前 → 2000年以降（都市連帯・再生法）



<土地占用プラン (POS) による大型店の規制>

- ・都市区域 (ZoneU) と自然区域 (ZoneN) に線引きされた上で、各区域をさらに区域と地区に指定される全ての区域地区に関して、禁止あるいは許容される土地占用 (立地用途) が列挙されている。

* 自然区域は原則開発禁止。

- ・また、区域・地区毎、界限部、階別、建物用途別に容積率を定めることとされており、容積率を通じた商業施設を含めた建物の立地制御も行われている。

<ラファラン法に基づく商業都市計画>

- ・300㎡以上の商業系床の新設、増設及び商業施設の用途変更に許可制を導入。

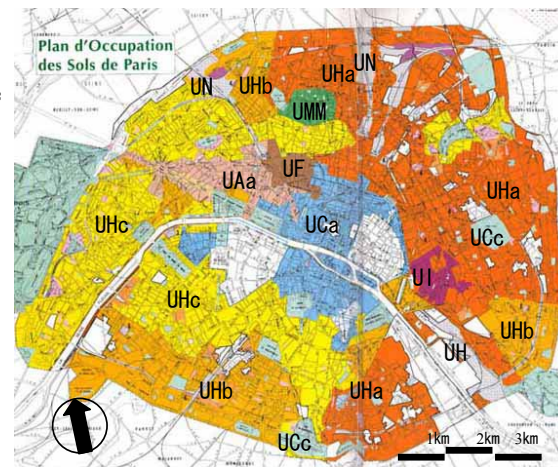
* ロワイエ法 (1973年) で導入された許可制の適用範囲・規模を拡充し、商業都市計画の制度を再構築。

※ロワイエ法では、人口40,000人未満の基礎自治体においては1,000㎡それ以上の基礎自治体においては1,500㎡以上の商業系床の新設や、既存の小売店舗が売場面積を200㎡以上拡張する場合を許可制としていた。

- ・1,000㎡以上の店舗の出店に際して、当該店舗の商圈における既存商業に与える影響だけでなく、雇用や環境に対する影響に関するアセスメントを義務づけ、さらに、6,000㎡以上の店舗の出店に際しては公開意見聴取を義務づけ。

【パリ市のゾーニング区分】

区域	地区	特徴
UA	UAa	パリ中央から西部にかけた第3次産業立地地区
	UAb	シャン・ゼリゼ大通りを中心とした界限
UC	UCa	歴史的な中心地区、モントルグイユ街を中心とした歴史的界限
	UCc	狭小敷地に低層建物が建つ旧村落的様相を持つ界限
	UCd	歴史的景観と日常生活のための商店街を持つ界限
	UF	オペラ座及び証券取引所を中心とし、商業、娯楽、観光機能等も併せ持つ金融区域
UH	UHa	パリ市東部の殆どを含み、用途の混合のために第3次産業に対し有利な容積率を設定している地区
	UHb	UHaとUHcの間
	UHc	居住用途を持つパリ西部の大部分の地区
UI		工業を中心とした区域
UL		旧小集落、ヴィラ、或いは庭付き戸建て住宅の分譲地
UMM		モンマルトルの丘の頂部に位置し、ヴィラや狭い小径によって形成される古い村の様相を呈した界限
UN		フランス国有鉄道 (SNCF) の敷地



(6) 韓国の土地利用規制制度の概要

2003年の法改正により国土全体に対して、都市計画制度を適用。
 線引きを前提とせず、用途地域・地区・区域を都市計画に定め土地利用を規制。
 必ず都市地域、管理地域、農林地帯、自然環境保全地域のいずれかを指定する。必要と認められる場合は、指定された地域に地区や区域を重複指定。

* 2003年の国土都市計画の改編（国土利用管理法と都市計画法が廃止され、国土の計画及び利用に関する法律が制定）が行われ、都市地域と非都市地域の計画体系が統合された。

<用途地域・地区・区域の改編>

・用途地域は、従前の5用途地域（都市、準都市、農林、準農林、自然環境保全）から4用途（都市、管理、農林、自然環境保全）に見直された。特に、従前の準農林地帯と準都市地域を統合した管理地域に改編された。

* 土地の適正と利用実態、人口規模、都市地域との隣接の程度を考慮した開発潜在力等を基準として、保全管理地域、生産管理地域、計画管理地域に細区分された。

【改正後の都市計画の体系】

広域都市計画 2以上の市・郡にわたり作成することが適当な場合、策定	
都市計画	都市基本計画 市・郡の基本的空間構造と長期発展方向を提示する計画で、都市管理計画策定の指針となるマスタープラン
	都市管理計画 開発、整備、保全のため策定する土地利用、交通、環境等に関する計画、用途地域・地区の指定に関する計画など

【改正後の用途地域】

都市地域	専用住居地域	第1種専用住居地域、第2種専用住居地域
	一般住居地域	第1種一般住居地域、第2種一般住居地域 第3種一般住居地域
	準住居地域	
	商業地域	中心商業地域、一般商業地域、商業地域、近隣商業地域、流通商業地域
	工業地域	専用工業地域、一般工業地域、準工業地域
管理地域	緑地地域	保全緑地地域、生産緑地地域、自然緑地地域
	計画管理地域	
	生産管理地域	
	保全管理地域	
農林地帯		
自然環境保全地域		

＜地区単位計画による計画コントロールの強化＞

- ・日本における地区計画に該当する計画で、従来は用途地域が指定された地区等に限定されていたが、準農林地域での開発の散発的進行に伴うインフラ不足や環境破壊問題などが顕在化したことから、2003年の法改正において、計画コントロールを強化する観点から、地区単位計画を第1種と2種に分けて対象範囲を拡大した。
- ・体系的、計画的な開発又は管理が必要な地域については、第1種地区単位計画区域に指定が義務づけられている。

＜用途地域による大型小売店舗の立地規制＞

- ・大型小売店舗（売場面積の合計が3,000㎡以上であることなど）は、建築法上「販売営業施設」と位置づけられ、右の用途地域でしか立地が認められていない。

＜条例による大型小売店舗の立地規制＞

- ・また、自治体の多くは、条例によって立地規制を行っている。

＜大型小売店舗にかかる規制緩和の動向＞

- ・一方、近年、大型小売店舗の立地規制を緩和する動きもある。

* 自然緑地地域における規模制限10,000㎡から一定手続きを行った場合、30,000㎡に緩和するなど検討中。

【地区単位計画の種類と概要】

	第1種	第2種
対象地域	新規開発事業地区、用途地域解除地域など集約的土地利用の発生が生じるところ	計画管理地域 開発振興地区
指定目的	土地利用の合理化・具体化及び機能・美観の増進	都市化が予想される地域を体系的に開発・管理
行為制限等	行為制限の一部緩和	新たに設けられた計画管理地域又は開発振興地区における行為制限を緩和する場合に策定

【大型小売店舗（販売営業施設）の立地可能な用途地域】

準住居地域	△
近隣商業地域	△ ※延べ面積3,000㎡未満
中心商業地域	○
一般商業地域	○
流通商業地域	○
準工業地域	△
自然緑地地域	△ ※4階以下かつ延べ面積10,000㎡未満

○：無条件で建築可能、△：都市計画条例で定めることにより建築可能
※：条例で定められる階数・規模

【立地規制が厳しい自治体例】

チヨンジュ	：自然緑地地域、準工業地域では立地不許可
ゼチョン	：自然緑地地域、準工業地域では立地不許可
ヨス	：準工業地域では立地不許可
モクポ	：準工業地域では立地不許可