

# 改正都市計画法の運用 について

国土交通省 都市・地域整備局 都市計画課

# 都市計画法改正のポイント

# 拡散型から集約型へ

## 《 都市に必要な施設を「街なか」に誘導 》

### 拡散型の都市では、暮らしにくく、非効率

- 自動車に過度に依存。
- 交通エネルギー消費量が多い。
- 既存ストックが有効活用されず、後追いのなインフラ投資が必要に。

### 集約型の都市では、中心市街地に賑わい

- 高齢者に優しい。
- 歩いて暮らせるまちづくり。
- 環境負荷が低い。



# 地域の選択：原則と例外の転換 《都市計画法の改正》

## 【 現状 】

- 大規模集客施設は、ほとんどの地域で立地可能。  
(まちづくりの観点が欠如)  
都市計画区域内の約9割  
国土の約7割を占める都市計画区域外では全て。
- 必要な場合に、市町村が規制を行うことはできるが、  
実施例がほとんどない。

## 【 改正後 】

- 広域的に都市構造やインフラに大きな影響を与える大規模集客施設は、一旦立地を制限し、立地に当たり都市計画手続を経ることで、地域の判断を反映した適切な立地を確保。

# 都市計画法改正のポイント

## <地域の判断を要することとするための改正>

1. 大規模集客施設の立地規制
  - 市街化区域の立地規制
  - 非線引き白地の立地規制
2. 準都市計画区域制度の拡充
3. 開発許可制度の見直し

## <柔軟で機動的な地域の判断を可能とするための改正>

4. 用途を緩和する地区計画制度の創設
5. 都市計画手続の円滑化

## <広域的調整手続の円滑化のための改正>

6. 広域調整手続の充実

# 改正法の施行期日

改正法の公布

平成18年5月30日

○都市計画手続の円滑化

平成18年8月30日施行

民間事業者等の提案を早期に実施可能とするため先行して施行

○準都市計画区域制度の拡充  
○関係市町村からの意見聴取

平成18年11月30日施行

準都計による立地制限の効果が全面施行日から発現されるよう先行して施行

○市街化区域、用途地域における立地規制  
○非線引き白地地域等における立地規制  
○開発許可制度の見直し  
○用途を緩和する地区計画制度の創設

平成19年11月30日施行

(全面施行日)

既に土地を確保し、準備をしている事業者等の既得権利の保護にも配慮し、適切な周知期間を確保

# 大規模集客施設の立地可能な用途地域等の見直し

現 行(店舗)		改 正 後	
用途地域	50㎡超不可	第一種低層住居専用地域	同左
	150㎡超不可	第二種低層住居専用地域	
	500㎡超不可	第一種中高層住居専用地域	
	1,500㎡超不可	第二種中高層住居専用地域	
	3,000㎡超不可	第一種住居地域	
	制限なし	第二種住居地域	大規模集客施設については、用途地域の変更又は用途を緩和する地区計画決定により立地可能
		準住居地域	
		工業地域	
		近隣商業地域	
		商業地域	
用途地域の変更又は地区計画(再開発等促進区)決定が必要	工業地域	制限なし	
	工業専用地域		
原則不可 ただし、計画的 <b>大規模開発</b> は許可 (病院、福祉施設、学校等は開発許可不要)	市街化調整区域	大規模開発も含め、原則不可 <b>地区計画</b> を定めた場合、適合するものは許可 (病院、福祉施設、学校等も開発許可を必要とする。)	
制限なし	非線引き都市計画区域、準都市計画区域の白地地域	大規模集客施設については <b>用途地域の指定により立地可能。また、非線引き都市計画区域では、用途を緩和する地区計画決定でも立地可能</b>	

↑ 線引き都市計画区域

↓ 非線引き都市計画区域

↑ 準都市計画区域 ↓

**大規模集客施設**：床面積1万㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等。  
 ※ 準工業地域では、特別用途地区を活用。特に地方都市では、これを中活法の基本計画の国による認定の条件とすることを基本方針で明記。

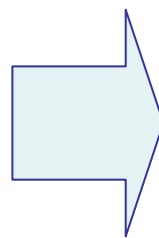
# 改正都市計画法の運用



# 改正都市計画法の運用に関する通知

① 都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律による都市計画法及び建築基準法の一部改正について(技術的助言)

(平成18年11月6日付け都市・地域整備局長、住宅局長通知)



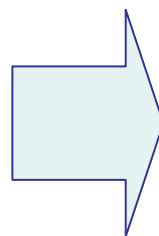
法律改正の趣旨・目的

改正法の施行までに  
対応が必要な事項等

[http://www.mlit.go.jp/pubcom/06/kekka/pubcomk108\\_.html](http://www.mlit.go.jp/pubcom/06/kekka/pubcomk108_.html)

② 都市計画運用指針の改正について

(平成18年11月30日付け都市・地域整備局長通知)



改正法施行後における  
運用の考え方

[http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/unyou\\_shishin/index.htm](http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/unyou_shishin/index.htm)

【参考】「都市計画と農林漁業との調整措置について」の一部改正について  
(平成18年12月1日付け農林水産省農村振興局長通知)

# 1. 大規模集客施設の立地規制関係

(施行通知)

## (1) 制度改正の趣旨

第二種住居地域 住宅地として、住居の環境  
準住居地域 保護を目的

工業地域 工業の利便増進を目的

白地地域 市街地の拡大を見込まず、  
施設の立地は想定外

大規模集客施設  
(著しく多数の  
人々を広い地域  
から集める施設)  
の立地事例の  
増加

騒音等の環境悪化  
交通安全性の低下

買い物車両等の混入

店舗等が無秩序に立地

大規模な集客施設の立地は、広域的な交通流態等  
都市構造レベルで大きな影響を及ぼすおそれ

大規模な集客施設  
の立地制限を導入

大規模な集客施設の立地を完全に抑制  
するものではない。

一旦立地を制限した上で、地域において、  
都市計画手続を通じた適正な立地の確保

## (2) 立地制限を受ける大規模な集客施設

床面積が1万㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等  
(劇場、映画館等は客席部分の床面積が1万㎡を超えるもの)

### 《取扱における留意点》

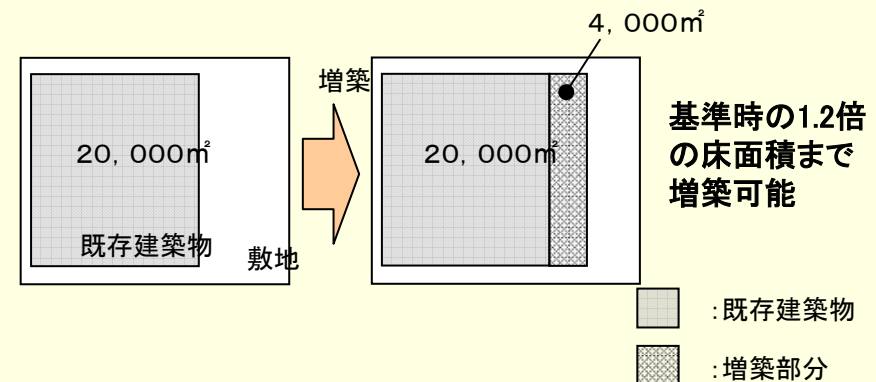
#### ショッピングモール

- 集客施設を複数棟建築する場合に、利用形態等からみて用途上不可分の関係(※)にある場合には、それら建築物の床面積の合計により判断を行い、それが1万㎡を超える場合は、改正法による立地制限が適用。

※) 2棟以上の商業施設が駐車場等を共用することにより一体的な利用がなされる等

#### 既存不適格建築物

- 改正法の施行に伴う既存不適格建築物の増築等については、増築後の床面積が1.2倍以内である等の範囲内で行うことが可能。



### (3) 実施のための準備

#### 附則第二条(実施のための準備) (抄)

改正後の都市計画法第12条の5第4項及び第12条の12(開発整備促進区を定める地区整備計画)並びに改正後の建築基準法第48条第13項(白地地域の用途規制)並びに第68条の3第7項及び第8項(開発整備促進区内の制限の緩和等)の規定の円滑な実施を確保するため、都道府県又は市町村は、用途地域及び地区計画に関する都市計画の決定又は変更のために必要な土地利用の状況に関する情報の収集及び提供その他必要な準備を行うものとする。

これまで用途規制のなかった白地地域に、大規模な集客施設の用途規制が導入されることに伴う規定(新たな規制の導入による混乱防止)

#### 全面施行日までに都道府県及び市町村において行うことが必要な事項

- 大規模な集客施設の立地の現況及び将来の見通し等に関する情報の収集
- 地権者等からの相談・要請や都市計画の提案等がされた場合の迅速かつ適切な対応
- 必要である場合には、用途地域及び地区計画に関する都市計画の決定等に必要な都市計画手続又はその準備
- 広報等の活用により地権者等に対する改正法の内容、趣旨について周知

## (4) 既存の大規模な集客施設への対応

工業地域等に立地する既存の大規模な集客施設について  
用途地域等の変更提案

**都市計画上の判断を適切に行うことが必要**

周辺の道路等の基盤施設や土地利用の状況等を勘案し、  
現状と同程度の商業集積を認めることが適当な場合  
積極的に例えば近隣商業地域等への変更を検討する 等

都市計画提案に対する判断については、  
遅くとも1年以内に計画提案を踏まえた都市計画の決定等を行  
うか、決定等をしない旨の通知を行うべき。

## 準都市計画区域、特定用途制限地域の指定などによる 都市機能の無秩序な拡散の抑制

人口減少・超高齢社会を迎える中、都市機能の無秩序な拡散を抑制し、既存ストックを有効活用しつつ、都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現していくことが望ましい。



- 都市計画区域外においては、必要に応じ、準都市計画区域の指定により対応すべき
- 非線引き都市計画区域又は準都市計画区域内の用途地域の指定のない地域においては、必要に応じ、特定用途制限地域の指定により対応すべき。

## 用途地域の指定に関する基本的な考え方、関係行政機関との調整

今般の法改正により、白地地域において大規模な集客施設が立地する場合には、用途地域の指定を行うことが必要になること等を踏まえ、下記を追加

住居環境の保護や商工業等の利便増進等を図るために、農業上の土地利用が図られるべき地域内に用途地域を指定する必要性が生じた場合

農業振興地域が指定されている場合であっても、農業上の土地利用との必要な調整が図られるものに限り、農業振興地域の変更と合わせ用途地域の指定を行うことが可能。

(農業振興地域の変更事務との相互の事務処理の円滑化を図る観点から、農業振興担当部局と十分調整を行うことが望ましい)

※ 従来の運用では、農振法等他の土地利用規制が指定されている場合には、その規制が解除される土地について、規制が解除されると同時に用途地域等を指定

用途地域が指定された場合には、市街化区域に準ずる意味づけと効果を有する(原則農地転用が可能等)ことから、農地転用部局と十分調整が行われることが望ましい。

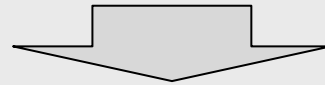
(この調整に当たっては、区域区分時における人口フレーム等の内容は必要としない)

## 特定用途制限地域の指定に関する基本的な考え方

今般の法改正の趣旨を踏まえ、立地規制が適用されない床面積1万㎡以下の集客施設等についても、地域の実情に応じた土地利用規制が行えるよう、農地等における地域指定の運用を見直し

### 農用地区域、集团的に存する農地等の区域

原則として特定用途制限地域を指定するに及ばないものと考えられるが、集客施設が立地する可能性があり、その結果多数人が集中することにより周辺の公共施設に大きな負荷を発生させるおそれがある場合等



農振法等による規制と相まうことで良好な環境の形成等をより効果的に実現する観点から、特定用途制限地域を活用

※従来の運用では特定用途制限地域は指定するべきではない、とされていた

#### ○ 特定用途制限地域における制限すべき特定の建築物等の用途の例

- ・危険物の製造工場
- ・風俗営業施設
- ・一定規模以上の集客施設(床面積〇〇㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等)

地域の実情に応じて決定



## 競争抑制的な土地利用制限の排除

規制改革・民間開放推進会議の答申のうち、今般の都市計画法改正に係る部分を踏まえ、都市計画運用指針に答申と同じ文言を記載

### 規制改革・民間開放の推進に関する第2次答申(抜粋)

平成17年12月21日

規制改革・民間開放推進会議

#### 3 農業・土地住宅分野

##### 【具体的施策】

##### (3) 土地住宅分野

##### ② 大規模店舗等の立地コントロールの適正化【平成18年度中に措置】

郊外部において、大規模店舗等の立地を都市計画、建築規制等による新たな法的仕組みでコントロールしようとする試みについては、既存の競合する店舗等との競争を抑制するなど需給調整や既得権擁護とならないよう措置するとともに、環境悪化、交通渋滞の激化、都市基盤施設の利用効率の低下、集積による利便の増進など、土地利用の外部性をコントロールする観点から運用されるよう措置すべきである。

## 2. 準都市計画区域関係

(施行通知)

### (1) 制度改正の趣旨

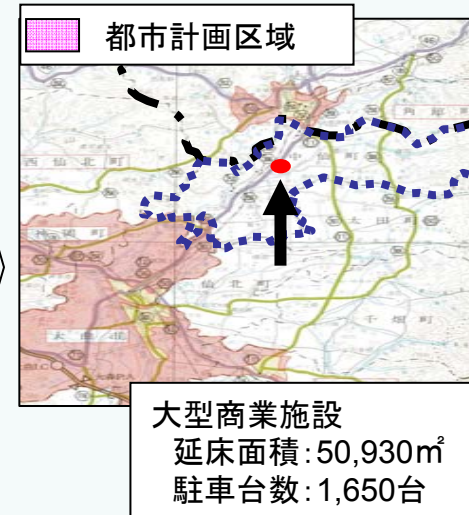
#### これまでの制度

指定権者: 市町村

対象地域: 相当数の建築物の建築等が行われる蓋然性の高い地域にスポット的に指定( IC周辺、リゾートマンション等をイメージ)

農用地域等は、「準都市計画区域に含めるべきでない」旨の運用

農地等が転用されると、土地利用規制が適用されないことから、大規模店舗の立地を誘発



立地前



立地後



#### 制度改正の概要

- 準都市計画区域は、農地を含め、土地利用の整序又は環境の保全が必要な区域に広く指定
  - 準都市計区域内の白地地域においては大規模集客施設の立地を規制  
(全面施行日に立地規制の効果が実現されるよう、平成18年11月30日に施行)
- 「広く指定」する観点から見直したことにより、指定権者を都道府県に変更

積極的に指定をすべき

## (2) 準都市計画区域について定める都市計画

### これまでの制度

- 用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区、景観地区、風致地区、伝建地区
- 全ての都市計画は市町村決定
- 市町村は都道府県の意見を聴いて、都市計画の決定等

### 制度改正の概要

- 「環境の保全」の観点が変わったことから、緑地保全地域を追加
- 緑地保全地域及び風致地区(面積が10ha以上のもの)は都道府県決定
- 市町村は、都道府県の同意付き協議を得て、都市計画の決定等

## (3) 準都市計画区域の指定に伴う建築行政上の対応

準都市計画区域  
の指定

- 建築基準法第3章のいわゆる「集団規定」が適用(第8節を除く)
- 特定行政庁は、準都計内の白地地域について、新たに、容積率及び建ぺい率の数値を定めることが必要

特定行政庁は、都市計画部局と十分連携を図り、準都市計画区域の指定が円滑に行われるよう必要な準備を。

## 準都市計画区域の指定の考え方

### 《基本的考え方》

- 都道府県が、広域の観点から土地利用の整序又は環境の保全のために必要な範囲について適切に指定すべき。
- 農地については、農振法等による規制と相まうことで、土地利用の整序がより効果的に実現されることから、農用区域内等に存する農地と重複して差し支えない。

### 準都市計画区域

用途地域の指定のない区域においては、大規模な集客施設の立地が制限

特に、道路等の整備状況など、自然的又は社会的条件から判断して大規模な集客施設が立地する可能性がある区域については、農地を含めて広く指定することが望ましい。

### [例外] 準都市計画区域に含めるべきではない区域

他の法令による土地利用の規制の実態に照らして開発の可能性が極めて低いと考えられる区域(保安林等、国立公園の特別地域、自然環境保全地域の特別地区等)

### 準都市計画区域に含めないことが望ましい区域

森林(屋敷林等宅地に介在するものを除く)、工場立地法による規制区域

# 関係行政機関との調整等①

## 1. 準都市計画区域の指定

### (1) 国土利用計画部局

準都市計画区域は、土地利用基本計画の5地域との連動性はなし。

→ 「都市地域」等の指定状況に関わりなく、指定して差し支えない。

(用途地域を指定する場合には、土地利用基本計画の変更が必要になる場合あり)

### (2) 農地転用担当部局

都道府県の農地転用担当部局との間で、以下の観点から十分連絡調整を行うことが望ましい。

- 農林漁業との健全な調和を図るため
- 将来、農地転用がされた場合に、容易に開発が行われ、土地利用の整序等に支障を生じるおそれがある農地が、適切に準都市計画区域に含まれているか判断するため
- 都市計画法と農振法等による土地利用規制が相まうことで、より効果的な土地利用の整序を図るため

4haを超える農地等が含まれる場合には、同様の観点から、地方農政局等との間において十分連絡調整を行うことが望ましい。

## 関係行政機関との調整等②

### 2. 準都市計画区域における用途地域の指定等

非線引き都市計画区域における、関係行政機関との調整ルールと同様  
(前述 (P15参照))

### 3. その他

準都市計画区域内では、地区計画は定められないことに留意  
(法改正前の取扱と変更なし)

# 3. 開発許可関係

(施行通知)

## (1) 制度改正の趣旨

### 公共公益施設の立地

### 大規模住宅開発等

従来の  
考え方

一定の集落等が形成されている場所に、  
規模の小さなものが立地することを想定

**開発許可は不要**

人口増加等により、必要な市街地面積  
が将来増大することを前提

**許可可能な基準(34条10号イ)**

生活圏の広域化、安い地価等を背景に、  
周辺の土地利用に関係なく立地  
大規模な施設立地が多数出現

人口減少社会を迎え、増大する人口  
を受け止めるための大規模開発の必  
要性が低下

改正の  
内容

高齢者を含めた多くの人々にとって  
便利な場所に立地するよう、まちづ  
くりの観点から立地の適否を判断

**開発許可を適用**

計画的な市街化を図る上で支障がない  
と認められるものを地域で判断

**10号イの基準を廃止し、  
地区計画等に一本化**

都道府県は、市街化調整区域の地区計画に  
対する同意の判断基準を適切に見直すこと  
が望ましい。

## (2) 適用関係

開発許可の改正は、経過措置をおいていない。

全面施行日(平成19年11月30日)以前に、開発許可の申請や開発審査会の審査が行われたものであっても、全面施行日以降は、旧10号イの基準で開発許可を行うことはできない。

全面施行日以前に受けた開発許可は、全面施行日以降も適法に有効。

しかしながら、旧10号イの基準で開発行為の変更はできないことに留意。

全面施行日以降に開発行為の変更を行う場合には、一旦工事の廃止を届け出た上で、新しい基準により開発許可を受けることが必要。

大規模な開発行為であって、全面施行日までに完了が見込まれないものは、地区計画の策定の検討など、適切な対処が望ましい。



公共公益施設に係る開発行為が全面施行日において現に行われている場合は、開発許可を受けることは要しない。

但し、市街化調整区域内において、全面施行日までに建築工事に着手していない場合には、建築許可を要することとなるので留意。

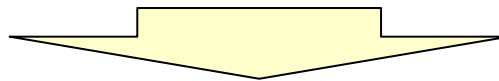
大規模な集客施設が規制されることとなる用途地域等(二住、準住、工業、白地)において、全面施行日前に大規模な集客施設の開発許可を行う場合には、建築行政部局との十分な連携を。

全面施行日前であれば、開発許可を行うことは可能。しかし、建築工事の着手が全面施行日以後である場合には、建築基準法の用途規制により立地が制限。

## 開発許可制度の意義

### 制度創設時の問題

旺盛な宅地需要等に後押しされた、都市の周辺部における散発的開発によるスプロール



### 現在の問題

広域的な都市機能が無秩序に薄く拡散することにより、これらの集積を前提として整備されてきた都市交通をはじめ公共投資、環境、エネルギー等の悪影響

本格的な人口減少・超高齢社会においては、開発許可制度の運用に当たり、これらの都市構造上の問題に適切に対応することが必要

# 市街化調整区域における開発許可の在り方

市街化調整区域の性格：市街化を抑制すべき区域（法第7条3項）

→ 市街化調整区域において許可し得る開発行為は法第34条で限定。

## 趣旨

既存の集落等において最低限必要と認められる開発はあることから、地域の実情によっては、個別に開発許可で判断（保全することが適当な区域は除く）

- ・ 市街化を促進するおそれがなく市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為
- ・ 地区計画等を策定した上でこれに適合した開発行為

## <運用に当たっての考え方>

都市計画区域マスタープラン等を踏まえ、計画的で良好な開発行為、市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった事項を勘案し必要性が認められる開発行為等で、更なる市街化を促進するおそれがないと認められるものは、開発許可をしても差し支えない。

判断に当たっては、法の委任に基づく条例や審査基準の制定等を通じて地域の実情に応じた運用が必要。

# 許可不要の開発行為について

## 《改正前》

公益上必要な建築物に係る開発行為、公的主体が行う開発行為等

[基本的考え方]

市街化区域及び市街化調整区域を問わず公益上必要不可欠な施設  
開発許可制度の趣旨に沿った適切な開発行為が期待される施設

公共公益施設の郊外立地による都市機能の無秩序な拡散

## 《改正後》

公益上必要な一定の建築物に係る開発行為等

[基本的考え方]

市街化区域及び市街化調整区域を問わず公益上必要不可欠な施設  
無秩序な市街化等のスプロールの弊害が引き起こされるおそれがない施設

新たに以下の施設を開発許可の対象に追加

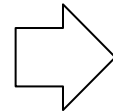
学校(大学等を除く)、社会福祉施設、病院、診療所、助産所、多数の者の利用に供する庁舎(県庁、市役所等)、宿舎(職務上常駐を必要とするものを除く)

市街化調整区域における旧10号イの許可基準の廃止等を受け、大規模住宅開発等については、全て地区計画により対応が可能となるよう、運用見直し。

- 用途地域が定められていない土地の区域で地区計画を定めることができる、「住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業」の取扱いについて

《改正前の運用指針》

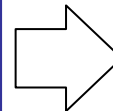
a 第34条10号イに該当するものとして開発許可を受けた行為



《今回改正の趣旨》〔 〕は改正後の該当部分

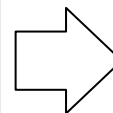
旧10号イが廃止されたため、表現を修正〔4〕

b 開発許可申請を行えば直ちに第34条10号イに該当するものとして開発許可を受けることが確実であることから当該事業が「行われる」段階にあるものとして、都道府県知事が認めた事業



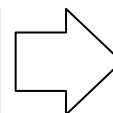
これまで「開発許可運用指針」で示していた内容を「都市計画運用指針」の表現として修正〔1)a〕

c 開発許可が不要となっている事業（公共公益施設の建築を目的とする事業、地方公共団体が行う事業、都市計画事業の施行として行う開発行為等）



新たに、公共公益施設の建築を目的とする事業、地方公共団体が行う事業が開発許可の対象となったことから、これらの施設を区分して表現を修正〔1)c〕

d 住宅市街地の一体的開発で街区を単位とする事業



若干表現の修正〔1)d〕

開発整備促進区の創設に伴う対象事業の追加〔1)b〕

## 旧b号（大規模計画開発）の見直し

### 【改正後の対象事業】

市街化調整区域における20ha以上(※)の一団の開発行為であって、市街化区域における市街化の状況等からみて、当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がなく、かつ、計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して確実に実施されると見込まれるものに関する事業

(※)産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為にあつては、5ha以上

### (参考)改正前の都市計画法

#### 法第34条第10号イ

開発区域の面積が政令で定める面積を下らない開発行為で、市街化区域における市街化の状況等からみて当該申請に係る開発区域内において行うことが当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないと認められるもの

#### 政令第31条

法第34条第10号イの政令で定める開発区域の面積は、20haとする。ただし、都市計画区域における人口、産業、土地利用等の態様に照らし、これによることが不適當であると認められるときは、都道府県は、条例で、産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為につき、区域及びその目的又は種別を限り、5ha以上20ha未満の範囲内で、その面積を別に定めることができる。

## 「産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為」の考え方

(面積要件が5ha以上に引き下げられる場合の考え方)

### ① 対象となる開発行為

#### i 主として住宅の建築の用に供する目的で行われる次の開発行為

ア) 主として地域住民の用に供する目的で行われるもの

イ) 人口の流出による地域社会の停滞等を防止するため新規住民の積極的な導入及び定着を図ることを目的として行われるもの

ウ) 地域の経済社会活動の活性化、地域社会の整備発展等に著しく寄与すると認められるものであって、例えば

- ・ 主として住宅以外の建築物等の開発行為と一体として行われるもの
- ・ 駅・大学等の公共公益施設、地域の振興に寄与すると認められる工場等の新設等に関連してこれらの施設と一体的な整備を図ることを目的として行われるもの

#### ii 主として住宅以外の建築物等の建築の用に供する目的で行われ、かつ、法律に基づき、又は、地方公共団体により策定された地域の振興又は発展を図るための計画と内容、位置、規模等の整合が図られている開発行為

## ② 開発行為に係る考え方

i 市街化区域、市街化調整区域内の既成市街地若しくはこれに準ずる既存集落(市街化区域等)に隣接し、又は近接する地域において行われるものであること。  
但し、次のような場合は例外として扱って差し支えない。

ア 市街化区域等の隣接又は近接して優良な農用地等が集团的に存在し、かつ、その外側に遊休地等が存在する場合であって、当該遊休地を活用することが適切と認められる場合

イ 工場の移転跡地等の既存の宅地を活用する場合

ウ 研究施設等の特別な施設で、施設の性格から市街化区域等に隣接又は近接して設置することが適当でない場合

ii 開発区域の周辺の区域において、開発行為に伴い必要となる適正な配置及び規模の道路、義務教育施設等公共公益施設があること

(開発行為と併せて適正な配置及び規模の公共公益施設を備えることが確実と認められる場合を含む)

iii 市街化区域において行われなかったことについて、相当の理由があると認められること。

ただし、法第34条第14号の「市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの」と同程度の判断を求めるものではない。



# 4. 開発整備促進区を定める地区計画関係

(施行通知)

## (1) 制度創設の趣旨

大規模集客施設については、立地を一旦制限した上で、都市計画の手続を経て、地域の判断を反映した適正な立地を確保

**必要な場合に、機動的な都市計画の決定等が重要**

公共施設が既に十分整備されている地域

都市全体における用途の適正な配分を考慮して、用途地域の決定等により対応することが可能。

土地の利用状況の変化が著しく、十分な公共施設が整っていない地域

必要な公共施設の配置や建築物の制限等を都市計画に一括して明らかにし、さらに特定行政庁の認定を通じて、きめ細かく誘導することが合理的な場合もあり。

**開発整備促進区を定める地区計画の創設**

※ 開発整備促進区を定める地区計画の要件は、「現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域であること」であり、全面施行に伴う既存不適格建築物について、増改築等が見込まれない場合には、本制度を活用することは困難であることに留意。

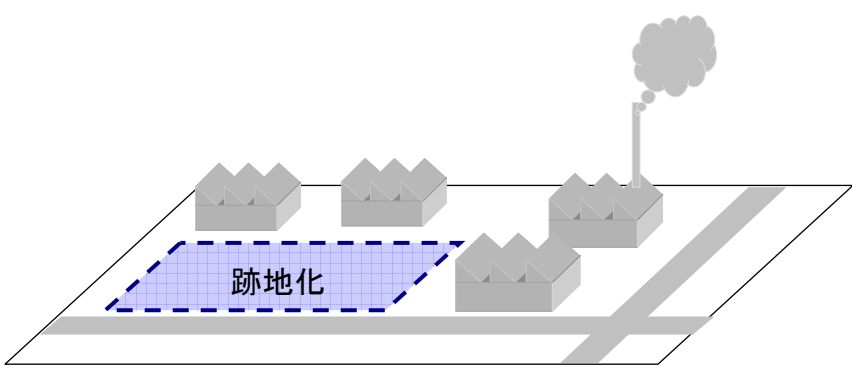
## (2) 適用関係

全面施行日に施行されるため、正式な都市計画手続(公告、縦覧、都市計画審議会等)は、全面施行日以降に実施

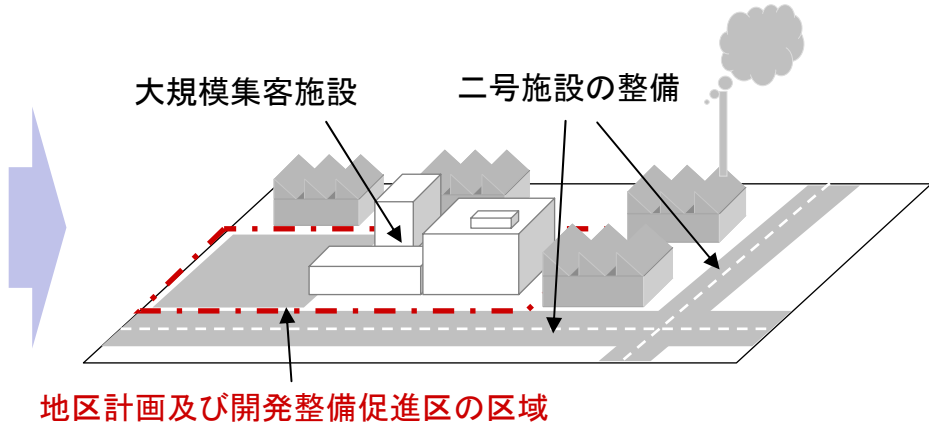
都市計画決定の準備のための、住民への説明、都道府県知事との事前協議等の事実上の行為は、実施可能

### <活用のイメージ>

例えば、工業地域等における工場跡地等において、公共施設の整備と併せて、大規模集客施設を誘導。



工業地域等において、1企業が閉鎖し、跡地化。その他の企業は営業を継続。



特定行政庁の認定により、用途緩和を行い、大規模集客施設の立地を可能に。

## 再開発等促進区と開発整備促進区の比較

	再開発等促進区	開発整備促進区
定義	<p>土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域</p> <p style="text-align: center;"><b>高い容積率の開発を誘導</b></p>	<p>店舗、劇場等の用途の大規模な建築物(特定大規模建築物)の整備による商業等業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域</p> <p style="text-align: center;"><b>低い容積率、広い敷地の開発を誘導</b></p>
土地条件	<p>一 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる</p> <p>二 土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、適正な配置及び規模の公共施設の整備が必要</p> <p>三 高度利用を図ることが、都市の機能の増進に貢献することとなる</p> <p>四 用途地域が定められている地域</p>	<p>一 再開発等促進区と同様</p> <p>二 特定大規模建築物の整備による商業等業務の利便の増進を図るため、適正な配置及び規模の公共施設の整備が必要</p> <p>三 特定大規模建築物の整備による商業等利便の増進を図ることが、都市の機能の増進に貢献することとなる</p> <p>四 第二種住居地域、準住居地域、工業地域が定められている地域、又は白地地域</p>
都市計画に定める事項	土地利用に関する基本方針、二号施設	再開発等促進区と同様

**高いインフラ負荷に対応**

# 再開発等促進区と開発整備促進区の異なる点

## ◇ 開発整備促進区における用途規制の緩和

特定大規模建築物を整備することが合理的な土地利用を図るため特に必要であると認められる場合

- 劇場、店舗等の用途のうち、誘導すべき用途
- 誘導すべき用途に供する特定大規模建築物の敷地として利用すべき土地の区域

を地区整備計画に定めることができる → きめ細かい都市計画の決定が可能



上記の地区整備計画の内容に適合するもので、

特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものは用途規制(1万㎡超の大規模な集客施設の立地規制)を適用しない。

## ◇ 再開発等促進区における用途規制の緩和 (開発整備促進区にも同様の規定あり)

特定行政庁が、「土地利用に関する基本方針に適合し、かつ地区計画の区域内における業務の利便の増進上やむを得ない」と認めて許可した場合には、用途制限が緩和(許可に当たっては、公聴会の開催、建築審査会の同意が必要)

※開発整備促進区では、上記の「業務の利便」が「商業その他の業務の利便」となる。

# 基本的な考え方①

## (1) 区域指定の考え方

### ① 既存不適格建築物における活用について

指定要件:「現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが  
確実であると見込まれる土地の区域」

既存不適格建築物については、建替えや大規模な増改築等の計画がない場合には  
活用できない。

※ 既存不適格建築物は、床面積の1.2倍以内等の範囲であれば、開発整備促進区  
を定めなくても増改築等は可能。

### ② 大規模集客施設の敷地が複数用途にわたる場合の対応

開発整備促進区を定められる用途地域は、二住、準住、工業、白地に限定

大規模集客施設の敷地が上記の用途地域以外にもわたる場合には、必要に応じて、  
敷地の一部に開発整備促進区を定めることも可能。

### ③ 準都市計画区域内について

地区計画を定めることができないので、活用は不可

(大規模集客施設が立地する場合には、用途地域の指定によって対応)

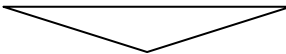
# 基本的な考え方②

## (2)土地利用に関する基本方針(法第12条の5第5項第1号)

### ① 基本的考え方

再開発等促進区と同様

・ 基本方針に基づいて、地区整備計画を決定

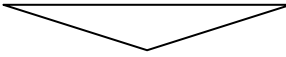


誘導すべき市街地の態様等について、関係権利者、住民等が容易に理解できることが必要

### ② 二号施設、地区整備計画を定めることを要しない「特別の事情」等について

二号施設の配置及び規模や、地区整備計画は、特別の事情(※)があるときは、定めることを要しない。  
(法第12条の5第6項及び8項)

「特別の事情」の解釈  
促進区の区域が広く、土地所有者等の利害関係者の意見調整に時間を要する場合等

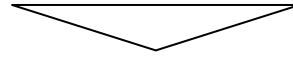


事情が解消した場合には、二号施設及び地区整備計画を定めることが望ましい。  
また、地区整備計画を定める前に、必要な二号施設を適切な配置及び規模で定めることが望ましい。

## 基本的な考え方③

### ③ 基本方針の内容について

特定行政庁は、用途緩和のただし書き許可に当たり、基本方針への適合等を判断



土地利用転換の方向、市街地の環境形成上の目的が明示されるよう記述することが望ましい。

### ④ 都市計画施設の決定等

新たな土地利用への転換に伴い整備が必要となる都市計画施設については、必要に応じて、開発整備促進区と同時に決定することが望ましい。

## 基本的な考え方④

### (3) 二号施設

周辺道路の混雑状況や周辺地域の良好な環境に大きな影響を及ぼすことが懸念されることから、必要な施設を二号施設として決定

#### <二号施設のイメージ>

自動車交通の出入りを円滑に処理するため敷地外周に設ける道路、幹線道路に面した側道上の車路、歩道上空地、広場、歩行者用通路、敷地内車路、周辺環境の保持のため設ける緩衝緑地等

- ※ 現に大規模集客施設が立地しており、その機能拡張等に伴い開発整備促進区を定める場合には、現に利用されている道路等であっても二号施設として定めて差し支えない。
- ※ 二号施設には都市計画施設を含まないことから、二号施設として定められている道路等を都市施設として定める場合には、併せて開発整備促進区に関する都市計画も変更。

### (4) 地区整備計画に定める建築物等に関する事項

建築基準法による地区計画条例は、建築規制の内容のみを定め得るため、都市計画の決定内容がそのまま条例化されとは限らないことに留意

良好な市街地環境を確保しつつ、商業等の利便の増進に貢献するよう必要な事項を決定

#### <地区整備計画に定める建築物等に関する事項の例>

建築物の用途の制限、建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、形態又は意匠の制限等



## 配慮すべき事項等

- ① 開発整備促進区による土地利用転換に対して、効率的な都市活動が確保されるよう、必要に応じて、都市交通に関する広域的な検討を行い、適宜都市計画道路の見直しを行うことが望ましい。
- ② 既存不適格建築物の機能拡張等に対して開発整備促進区を定める場合には、開発整備促進区の決定のみでは、既存不適格状態は解消されず、特定行政庁の認定を受けなければ、既存不適格は解消されない点に留意が必要。
- ③ 開発整備促進区は、当該都市計画の内容に照らして特定行政庁が認定等を行い、建築物の用途規制の緩和を行うことから、都市計画担当部局と建築担当部局は事前に調整を図ることが望ましい。

## 5. 都市計画手続の円滑化関係

(施行通知)

### (1) 制度改正の趣旨

機動的な都市計画の決定等は重要であり、民間事業者のイニシアティブを認め、まちづくりの推進に関する民間の経験と知識をより積極的に取り込むことが重要

《都市計画提案権者の追加》  
まちづくりの推進に関し  
経験と知識を有する団体

- ① 過去10年間に開発許可を受けて、0.5ha以上の開発行為を行ったこと等がある。
- ② 役員のうちに、破産者で復権を得ない者等がない。

### (2) 体制の整備

都市計画提案制度の活用状況は低迷[都市計画提案数:47件(平成18年3月末)]  
都市計画提案制度の相談窓口を設置している市町村は、全体の約8%程度

都市計画提案制度の増加が想定され、都市計画提案に対する相談・  
処理体制の充実が望ましい。

[参考] 都市計画提案に対する事前相談等の取組事例 (HP検索結果)  
金沢市都市計画提案制度の手続きに関する要綱  
宇部市都市計画提案制度手続要領 等

## 都市計画の提案制度の運用に当たり留意すべき事項について

### ＜提案に係る都市計画手続＞

都市計画提案が行われたときは、遅滞なく、都市計画の決定等をする必要があるかどうかを判断し、必要があると認めるときは、その案を作成しなければならない。(法第21条の3)

#### [今回改正]

提案者は、事業を行うため、その区域で都市計画の決定等を必要とするときは、「事業の着手予定時期」、「都市計画決定等の希望期限」、「希望期限の理由」を記載した書面を提出することができる(省令第13条の4第2項)。



提案者の都市計画決定等の希望期限をできる限り尊重しつつ、遅滞なく、対応を行うべき(理由や期限の設定が正当でないとする場合を除く)

特に、開発事業者等が具体的な土地利用を行う目的で提出した計画提案

- 都市計画の決定等を行う必要があるかどうかの判断をできる限り速やかに行うべき。
- 1年以内に都市計画の決定等を希望する場合には、遅くとも1年以内に計画提案を踏まえた都市計画の決定等をし、又は決定等をしていない旨の通知を行うべき。

(長期にわたる環境影響評価を要する計画提案等、当該期限内に都市計画の決定等を行うことが困難な場合を除く)

## 都市計画審議会の委員構成の工夫について

都市計画決定又は変更の手続においては、住民等からの幅広い意見を踏まえて公正・透明な審議を通じた判断がなされることが必要



### ○ 大規模な集客施設の立地に係る都市計画の決定等を行う場合

主たる利用者である消費者の視点が適切に反映されるよう、都市計画審議会における委員構成を工夫すべき

(工夫例)

- ・ あらかじめ公募等により一般の住民を委員に加える。
- ・ 学識経験者として消費者の利益を代表する者を委員(又は大規模な集客施設の立地に係る案件を審議する際の臨時の委員)とする。 等

○ 男女共同参画社会の形成を促進するため、一方の性に偏らない委員の登用に努めることが必要

## 6. 広域調整手続関係

(施行通知)

### (1) 制度改正の趣旨

大規模な集客施設の立地は、一市町村の範囲を超えて広域的な都市構造やインフラに影響

市町村が都市計画の決定等を行う場合の都道府県知事との協議・同意手続を通じて広域的な見地からの調整

効果的に広域調整が図られるようにするため、都道府県知事が関係市町村からの意見の聴取等を行えるよう手続を措置

都道府県では、市町村からの協議に的確な判断を迅速に行えるよう、あらかじめ判断基準について検討する等の準備が望ましい。

#### [参考]

「大規模集客施設の立地に関する県間調整について」(九州地方知事会議政策協議事項)

各県の実状に応じ、県間調整を5つのステップで段階的に取り組む。

- ステップ1 : 大規模集客施設の立地に関する情報を隣接県に提供する。
- ステップ2 : 大規模集客施設の立地に対する当該県の方針、議論の状況を逐次、情報提供する。
- ステップ3 : 都市計画の変更時等における協議同意について、隣接県市についても意見を聴く。
- ステップ4 : 大規模集客施設の立地に関する協議の場を設置し、適宜協議する体制とする。
- ステップ5 : 大規模集客施設に関するマスタープランを作成する際、協議・調整し、連携整合のとれたマスタープランとする。

都市計画の対象は、住民に身近な市街地環境の整備等に関する事項から、広域的な観点に立って計画されるべき事項等まで多様な性格

**「地域の主体性」と「広域的な整合性」の両者の確保が必要**

**市町村**  
**【地域の主体性】**

市町村や住民等の主体的  
判断をできる限り尊重

**都道府県**  
**【広域的な整合性】**

一の市町村の区域を超える広  
域的な見地からの適切な判断

**都道府県は必要な情報の収集(関係市町村の意見聴取等)に努めることが必要**

都市計画が当該市町村の区域を超えて広域的に影響を及ぼす場合  
関係市町村間で必ずしも利害が一致しないと認められる場合 等

# 都道府県の同意協議等について

都道府県と市町村が定める都市計画は、適切な役割分担のもと相互に矛盾を生じることがないように、また、都市計画が総合して一体のものとして有効に機能するように、市町村は都道府県に対して同意協議

## 【同意協議の観点】

- ① 一の市町村を超える広域の見地からの調整を図る観点
- ② 都道府県が定め、若しくは定めようとする都市計画との適合を図る観点

例えば、

都市計画区域マスタープランの内容との適合性

都市圏における都市構造や広域的なインフラに与える影響等 を勘案して判断

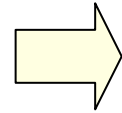


- 都道府県は市町村が定めようとする都市計画による影響が広域に及ぶと目される場合には、広域の観点からの判断を適正に行うため、必要に応じて、関係市町村に意見の開陳等を求めることができる。
- 当該市町村又は関係市町村と異なる判断をする場合にあっては、その理由を明確に示す必要。このため都道府県は、都市構造の目標その他の方針を明らかにし、それをあらかじめ都市計画区域マスタープラン等に定めておくことが望ましい。

# 改正法の趣旨、内容等に関する周知・啓発

(施行通知)

大規模な集客施設の立地制限  
公共公益施設の開発許可



事業者を始め、国民の権利利益  
にも大きな影響

円滑な施行を図るため、改正法の趣旨、内容等について国民に対し周知・啓発が必要

国土交通省	国土交通大学校における研修、各種団体が開催する説明会等を通じて周知・啓発活動
都道府県及び市町村	広報等を活用した周知・啓発 事業者を始めとする住民等から相談がなされたときには十分な理解が得られるよう対応することが望ましい。



# 市町村合併等に伴う都市計画区域の再編関係

(Ⅳ-1-1 都市計画区域)

## 都市計画区域の再編

### 市町村合併後の問題

行政区域と、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する圏域とが必ずしも一致していない。

都市計画区域は、行政区域のみにとらわれることなく、都道府県が広域的観点から適宜必要な再編を行うことが望ましい。

### <市町村合併時の基本的考え方>

合併後の市町村が同一の都市圏を形成している場合には、合併後の市町村区域が同一の都市計画区域に含まれるよう指定を行い、一体の都市として総合的に整備、開発、保全を行うことが望ましい。

- ※ 地理的条件等により、同一の都市計画区域に含めることがふさわしくない場合  
→ 複数の都市計画区域に含めて指定
- ※ 線引き都市計画区域と非線引き都市計画区域を有する市町村が合併した場合  
→ 当面の間、存続することも考えられる
- ※ 合併後の行政区域が複数の地理的に離れた区域にある場合  
→ 一の市町村であることのみを理由として、飛び地の都市計画区域を指定するべきではない。(実質的に一体の都市として整備、開発、保全する区域を判断)

## 区域区分の見直し

### 線引き都市計画区域と非線引き都市計画区域の統合・再編

都道府県が都市の発展の動向等を勘案して、区域区分を行う必要のある地域を適切に判断

- 従来区域区分を行っていなかった地域に区域区分を行う際には、用途地域を指定している区域については、市街化区域に含めることが望ましい。

(現に市街化されておらず、当分の間営農が継続することが確実と認められる土地の区域を除く)。

- すでに市街地を形成している区域についての都市計画基準に適合しない地域に関しては、必要に応じて地区計画による対応も考えられる。

※ 区域区分を行っていない都市計画区域に含まれる市町村が、合併して政令市となった場合には、区域区分を行うことが必要になる点に留意が必要。

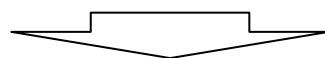
#### [市町村合併に伴う区域区分の決定例]

浜松市(線引き都計区域)と合併した旧三ヶ日町、旧天竜市(ともに非線引き都計区域)は、旧三ヶ日町と旧天竜市の用途地域の区域を市街化区域として線引き都計に統合

# 適時適切な都市計画の見直し関係

(Ⅲ. 都市計画制度の運用にあたっての基本的考え方)

都市計画は、社会経済情勢の変化に対応して変更が予定されている制度  
基礎調査の結果や社会経済状況の変化を踏まえて、変更の必要性を吟味



## ○ 長期にわたり事業に着手されていない都市施設、市街地開発事業に関する都市計画

必要に応じて、都市の将来像を踏まえ、都市全体や影響する都市圏全体としての施設の配置や規模等の検討を行うことにより、その必要性の検証を行うことが望ましく、変更の理由を明確にした上で、適時適切に見直しを行うことが望ましい。

民間主体等からの都市計画提案は、都市計画の見直しの必要性を判断する機会と捉えて、積極的に都市計画を見直す体制を整備することが望ましい。

# 中心市街地活性化基本計画の 認定と準工業地域における 大規模集客施設の立地制限

# 中心市街地の活性化を図るための基本的な方針 (平成18年9月8日 閣議決定) (抜粋)

準工業地域は多様な用途を許容する地域であるが、地方都市において、準工業地域に大規模集客施設(\*1)が立地した場合、中心市街地の活性化への影響が大きいと考えられることから、三大都市圏(\*2)及び政令指定都市以外の地方都市においては、特別用途地区等の活用により準工業地域における大規模集客施設の立地の制限が行われる場合について、基本計画の認定を行うものとする。また、三大都市圏及び政令指定都市においても、必要に応じて、特別用途地区等を活用するものとする。

\*1「大規模集客施設」とは、建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(わ)項に掲げる建築物をいう。

\*2「三大都市圏」とは、首都圏整備法(昭和31年法律第83号)に定められた既成市街地、近郊整備地帯、近畿圏整備法(昭和38年法律第129号)に定められた既成都市区域、近郊整備区域及び中部圏開発整備法(昭和41年法律第102号)に定められた都市整備区域のことをいう。

# 中心市街地活性化基本計画認定申請マニュアル (平成18年9月26日 内閣府中心市街地活性化担当室) (抜粋)

基本計画の認定に際し、都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律(平成18年法律第46号)が全面施行(公布日(平成18年5月31日)から1年6月以内の政令で定める日)されるまでの間については、1)市町村が策定した、都市計画法第18条の2第1項に基づく市町村の都市計画に関する基本的な方針や国土利用計画法第8条第1項に基づく市町村計画、地方自治法第2条第4項に基づく基本構想等において、準工業地域における大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区等の都市計画決定を行うという方針が位置付けられていること、若しくは、それらの案がパブリックコメント等にかけて、改定の手続が行われていること、又は、2)準工業地域における大規模集客施設の立地を制限することが都市計画審議会に市町村より報告・公表されていること等をもって認定を受けることができることとします。