

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案要綱

第一 都市計画法の一部改正

一 準都市計画区域の拡充

1 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が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律その他の法令による土地利用の規制の状況等を勘案して、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ものとする。

(第五条の二第一項関係)

2 都道府県は、準都市計画区域を指定しようとするときは、あらかじめ、関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴かなければならないものとする。

(第五条の二第二項関係)

3 都道府県は、準都市計画区域について、必要があると認めるときは、都市計画に関する基礎調査として、土地利用等に関する現況及び将来の見通しについての調査を行うものとし、当該基礎調査を行

うため必要があると認めるときは、関係市町村に対し、資料の提出その他必要な協力を求めることができるものとする。こと。

(第六条関係)

4 準都市計画区域について、都市計画に、緑地保全地域を定めることができるものとする。こと。

(第八条第二項関係)

二 開発整備促進区の創設

1 次に掲げる条件に該当する土地の区域における地区計画については、劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物（以下「特定大規模建築物」という。）の整備による商業その他の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（以下「開発整備促進区」という。）を都市計画に定めることができるものとする。こと。

イ 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にあると見込まれる土地の区域である。こと。

ロ 特定大規模建築物の整備による商業その他の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を整備する必要がある土地の区域である。こと。

ハ 当該区域内において特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図ることが、当該都市の機能の増進に貢献することとなる土地の区域であること。

ニ 第二種住居地域、準住居地域若しくは工業地域が定められている土地の区域又は用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）であること。（第十二条の五第四項関係）

2 開発整備促進区を定める地区計画においては、開発整備促進区に関し必要な土地利用に関する基本方針並びに道路、公園等の配置及び規模を定めるものとする。（第十二条の五第五項関係）

3 開発整備促進区における地区整備計画においては、土地利用に関する基本方針に従って土地利用が変化した後の当該地区整備計画の区域の特性に応じた適正な配置の特定大規模建築物を整備することが合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途のうち当該区域において誘導すべき用途及び当該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定めることができるものとする。

（第十二条の十二関係）

4 開発整備促進区を定める地区計画については、特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の

利便の増進が図られることを目途として、一体的かつ総合的な市街地の開発整備が実施されることとなるように定めることとする。この場合において、第二種住居地域及び準住居地域については、開発整備促進区の周辺の住宅に係る住居の環境の保護に支障がないように定めることとする。

(第十三条第一項第十四号関係)

三 都市計画の決定手続の充実

1 市町村は、準都市計画区域について都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議し、その同意を得なければならないものとする。 (第十九条第三項関係)

2 都道府県知事は、都市計画の決定の協議を行うに当たり必要があると認めるときは、関係市町村に対し、資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めることができるものとする。指定都市が国土交通大臣に協議する際に、都道府県知事が当該指定都市に意見の申出を行うときも同様とすること。 (第十九条第五項及び第八十七条の二第六項関係)

3 まちづくりの推進を図ることを目的として設立された営利を目的としない法人、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社又はまちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして国土交通省

令で定める団体は、一定の土地の区域について、都道府県、市町村等に対し、都市計画の決定又は変更をすることを提案することができるものとする事。

(第二十一条の二関係)

四 開発許可制度の見直し

1 これまで開発許可を不要とされていた社会福祉施設、医療施設又は学校の建築の用に供する目的で行う開発行為及び国、都道府県等が行う開発行為について、開発許可を要するものとする事。

(第二十九条関係)

2 都市計画区域(市街化調整区域を除く。)又は準都市計画区域の開発区域内の土地について用途地域等が定められていない場合の開発許可の基準及び開発区域内の土地について開発整備促進区が定められている場合の開発許可の基準を追加するものとする事。

(第三十三条第一項第一号及び第五号関係)

3 市街化調整区域に係る開発行為については、主として開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する一定の公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為について開発許可をすることができるとする基準を追加するとともに、開発区域の面積が一定の面積を下らない

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計画的な市街化を図る上に支障がないと認められるものについて開発許可をすることができるとする基準を廃止するものとする。

(第三十四条関係)

4 国又は都道府県等が行う開発行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があつたものとみなすものとする。 (第三十四条の二関係)

5 開発許可を受けた開発区域以外の区域内において、国又は都道府県等が行う一定の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、都道府県知事による許可を要することとし、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、建築物の新築等の許可があつたものとみなすものとする。 (第四十三条関係)

第二 建築基準法の一部改正

一 一定の大規模な店舗等に係る規制の合理化

1 商業地域、近隣商業地域及び準工業地域以外の用途地域並びに都市計画区域及び準都市計画区域内の用途地域の指定のない区域（市街化調整区域を除く。）内においては、床面積の合計が一万平方米

メートルを超える店舗等は、特定行政庁の許可を受けなければ建築してはならないものとする。

2 近隣商業地域における建築物の用途の制限に関し、客席部分の床面積の合計が二百平方メートル以上の劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する建築物について緩和すること。

(第四十八条及び別表第二関係)

二 開発整備促進区内の制限の緩和

開発整備促進区の区域内における当該地区計画の内容に適合する建築物で、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一定のものについては、第四十八条第六項、第七項、第十一項及び第十三項の規定を適用しないものとする。

(第六十八条の三関係)

第三 駐車場法の一部改正

自動車の定義に大型自動二輪車及び普通自動二輪車(いずれも側車付きのものを除く。)を追加するものとする。

(第二条第四号関係)

第四 新住宅市街地開発法の一部改正

一 施行区域に係る都市計画要件の追加等

新住宅市街地開発事業に係る施行区域の要件に、住宅の需要に応じた適正な規模の区域であることを追加する等の改正を行うものとする事。

(第一条及び第二条の二関係)

二 信託により宅地を処分する方式の導入

造成宅地等の円滑な処分を図るために特に必要と認められる場合に、処分計画において、信託会社又は金融機関の信託業務の兼営等の法律の認可を受けた金融機関(以下「信託会社等」という。)であつて一定の要件を備えたものに造成宅地等を信託するように定めることができるものとする事その他所要の規定を設けるものとする事。

(第二十三条第二項、第三十一条、第三十二条第三項及び第三十三条第一項関係)

三 建築物の建築義務期間の緩和

施行者から建築物を建築すべき宅地を譲り受けた者が、建築物を建築しなければならない期限を、譲受けの日の翌日から起算して五年以内とする事。

(第三十一条関係)

第五 公有地の拡大の推進に関する法律の一部改正

一 土地を有償で譲渡しようとする場合の届出義務について、市街化調整区域内に所在する土地を除外す

る等の変更を行うものとする。

(第四条関係)

二 先買いにより買い取られた土地のうち、買取りから十年を経過する等の条件に該当するものについては、都市の健全な発展と秩序ある整備に資する一定の事業に用途の範囲を拡大するものとする。

(第九条関係)

第六 都市緑地法の一部改正

準都市計画区域内の緑地で一定の土地の区域について、都市計画に緑地保全地域を定めることができるものとする。その他所要の改正を行うこと。

(第五条等関係)

第七 都市再生特別措置法の一部改正

一 都市再生事業を行おうとする者は、都道府県、市町村等に対し、当該都市再生事業を行うために必要な用途地域に関する都市計画の決定又は変更をすることを提案することができるものとする。

(第三十七条第一項第二号関係)

二 都市再生事業を行おうとする者は、都道府県、市町村等に対し、当該都市再生事業を行うために必要な開発整備促進区を定める地区計画に関する都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる。

るものとする。

(第三十七条第一項第四号関係)

第八 独立行政法人都市再生機構法の一部改正

独立行政法人都市再生機構が経過措置業務として施行している新住宅市街地開発事業について、本法案による改正後の新住宅市街地開発法の規定を適用させるため、独立行政法人都市再生機構法附則の経過措置規定において、所要の改正を行うものとする。

(附則第二十六条及び附則第四十条関係)

第九 その他所要の改正を行うものとする。

第十 施行期日その他

一 この法律は、公布の日から起算して一年六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行するものとする。ただし、第十の二の規定は公布の日から、第一の三の3、第四、第五、第七の一及び第八の規定は公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から、第一の一、第一の三の1及び2、第三並びに第六の規定は公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行するものとする。

(附則第一条関係)

二 改正後の都市計画法第十二条の五第四項及び第十二条の十二並びに改正後の建築基準法第四十八条第

十三項並びに第六十八条の三第七項及び第八項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事。

(附則第二条関係)

三 所要の経過措置を定めるものとする事。

(附則第三条から第十一条まで関係)

四 その他所要の規定を定めるものとする事。

(附則第十二条から第十九条まで関係)