

「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」の施行に伴う都市計画法及び建築基準法の一部改正に関する技術的助言(案)並びに都市計画運用指針(改訂案)に対する主なご意見等の概要とそれに対する国土交通省の考え方

ご意見	国土交通省の考え方
(技術的助言)	
1. 都市計画法及び建築基準法の改正の目的	
<p>・「～様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現～」という目指すべきコンパクトに集積した都市構造がいかなるものか、定義付けしていただきたい。</p>	<p>社会資本整備審議会答申において、「都市圏内の一定の地域を、都市機能の集積を促進する拠点として位置づけ、集約拠点と都市圏内のその他の地域を公共交通ネットワークで有機的に連携させる「集約型都市構造」が提案されており、このような都市構造を実現することが必要であると考えております。</p>
2. 大規模な集客施設に係る立地制限関係	
(1) 制度改正の趣旨	
<p>・近隣商業地域は、大規模な商業施設を規制しないにもかかわらず映画館等のみを規制するのは合理的ではないので緩和したとの説明は、法の定める近隣商業地域の定義から逆の説明ではないか。</p>	<p>近隣商業地域は、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域であり、従来より、大規模な商業施設の立地を認めていましたが、劇場、映画館等については、近隣社会と直接的な結びつきが少なく、しかも不特定多数の人が集散する娯楽施設であることから、客席の床面積が一定規模(200㎡)未満のものに限ってその建築を認めてきました。しかし、近年の映画館の主流であるシネマコンプレックスは、ほとんどが商業施設等と複合して設置され、住民にとって身近な存在となっている状況等から、映画館等についても、近隣商業地域において立地を認めることが合理的と判断したものです。</p>
(2) 立地制限を受ける大規模な集客施設	
<p>・立地規制の床面積を1万㎡を超えるものとした根拠を、「都市構造に大きな影響を与える」としているが、その具体的な理由について示して頂きたい。</p>	<p>大規模集客施設の立地による自動車交通量の増加と渋滞の発生についての調査結果によると、合計床面積が1万㎡を超えると、自動車交通量の増加によりその施設が面する道路が連続的に渋滞することになる恐れが大きいことから、規制対象とする大規模集客施設の合計床面積の規模を1万㎡を超えるものとしています。</p>
<p>・その用途に供する部分の床面積を算定する際に、劇場等は客席の部分に限るとの記載があるが、店舗、飲食店などについても、算定方法(店舗部分に限るのか。バックヤード、共用部分を参入するのか。など)はどうするのか。</p>	<p>従来より劇場、映画館、演芸場、観覧場の用途規制は客席の部分の床面積を基準として行うこととされており、店舗を含む他の用途とは異なる取扱いとしています。今般の法改正における1万㎡の算定にあっても、この取扱いを変更するものではありません。 なお、店舗、飲食店等の床面積の算定にはバックヤード、共用部分も含まれます。</p>
(2) 立地制限を受ける大規模な集客施設③	
<p>・遊園地について、「建築物が一定程度存在し」の「一定」とは、数を示すのか、面積を示すのか、明確に示していただきたい。また、具体的な数値を記載すべきではないか。</p>	<p>当該部分は、一般的に遊園地内においても店舗、アミューズメント施設等が存在するものと考えられることから、その床面積の合計が1万㎡を超える場合にも規制対象となることを記述したものです。</p>
<p>・遊園地は第二種特定工作物となるので法34条の規制の対象外となる。建築物の床面積の合計が10000㎡を超過する施設は、第二種特定工作物の遊園地には該当せず、アミューズメント施設に該当し、法34条の規制の対象となると記述すべきではないか。</p>	<p>工作物の中に建築物が併設される場合には、当該建築物の用途や建築物の床面積の開発区域面積に対する比率等に留意して第二種特定工作物に該当する範囲を判断する必要があり、当該特定工作物の利用上及び管理上通常必要とされる最小限の建築物以外の建築物が建築される場合には、当該部分は第二種特定工作物には含まれないものと考えます。</p>

ご意見	国土交通省の考え方
(2)立地制限を受ける大規模な集客施設④	
<p>・大規模集客施設に係る「用途上不可分」の運用について、従来の取扱いを変更するものかどうか不明である。また、判断基準を明確にすべきである。</p>	<p>改正法では、都市機能の適正配置を確保する観点から、広域的に都市構造に影響を与える大規模な集客施設の立地制限を強化することとしています。技術的助言2.(2)④は、この趣旨を踏まえ、「用途上不可分の関係」にある複数の建築物は同一敷地にあるものとして取り扱うという考え方を改めて示したもので、従来の取扱いを変更するものではありません。</p> <p>用途上不可分の関係にあるかどうかの判断は個別に行うこととなりますが、その際、大規模集客施設という用途における機能上の一体性に着目し、高い一体性を有する場合には、用途上不可分として取り扱うことが適当と考えられます。</p> <p>また、高い一体性を有するかどうかを判断するにあたっては、例えば、駐車場等の施設を共有しているかどうか、施設間の回遊が企図されていることが建築計画等から明らかであるかどうか等を踏まえることとなります。</p> <p>なお、時期をずらして1万㎡未満の商業施設を隣接して建築する場合も同様に、これらの施設が用途上不可分の関係にあるかどうかを個別に判断することとなります。</p>
<p>・時期をずらして1万㎡未満を隣接して建築する場合など、法の趣旨に反する行為に対する対応策を講じておくべきである。</p>	<p>1万㎡以下の店舗等についても、地域の実情に応じて、特別用途地区、特定用途制限地域、地区計画等を活用して、必要な規制を行うことが可能です。</p>
<p>・2棟以上の集客施設が含まれる開発許可申請があった場合、開発許可担当部局は、都市計画法33条第1項第1号の判断をする際に建築指導部局(建築主事)に該当計画が建築基準法48条に適合するか否かの確認をする必要があるのか。</p>	<p>開発許可権者において用途地域等への適合を判断するに当たり、必要に応じて建築指導部局と調整を行うこととなると考えられます。</p>
(2)立地制限を受ける大規模な集客施設⑤	
<p>・既存不適格建築物運用について、改築時に1.2倍とする等の判断の是非、及び「改築」と「建て替え」の定義の違いについて、国が具体的に判断基準を示すべきである。</p>	<p>既存不適格建築物について改築を行う場合の取り扱いについては、建築基準法施行令第137条の7に定められているとおりであり、今回の改正において、従来と変更するものではありません。</p> <p>また、一般的に建て替えは建築基準法上「新築」として取り扱っております。</p> <p>なお、「改築」とは、建築物の全部若しくは一部を除去し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後引続きこれと用途、規模、構造の著しく異なる建物を建てることをいい、従前のものと著しく異なるときは、新築又は増築となります。なお、使用材料の新旧は問いません。</p>
(3)実施のための準備	
<p>・改正法の周知を図る主体はあくまで国であり、「周知に努めるべきである」との記載ではなく、「国が周知する」と記載するべきである。</p>	<p>国としても説明会の開催等を通じて改正法の周知を図ることとしておりますが、改正法附則第2条において、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こととされていることから、地方公共団体に対しても改正法の周知を求めているものです。</p>
(4)既存の大規模集客施設への対応	
<p>・都市計画の提案があった場合、遅くとも一年以内に都市計画の決定または変更を行なうか、それをしない旨通知を行なうべきとあるが、提案制度全般について同じ対応をする必要があるのであれば、「6.都市計画提案権者関係」と合わせて記載すべきである。</p>	<p>都市計画運用指針(V.都市計画手続等)において記述しておりますので、技術的助言については現行の通りとします。</p>
<p>・商業集積を認めることが適当と判断するためにどれほどの道路等の基盤施設が必要か、どのような土地利用の状況であれば認めることができるか、の数字的根拠を示すべきである。</p>	<p>各都市における都市機能の配置、規模等の状況を踏まえて、判断が行われるものと考えておりますので、具体的な数字は示しておりません。</p>

ご意見	国土交通省の考え方
3. 準都市計画区域関係	
(1) 制度改正の趣旨	
<p>・例えば農用地区域内の農地等が転用され、都市的土地利用規制も農地的土地利用規制も適用されない状態となる場合等」の記述について、誤謬があるのではないか。(現実には、運用指針案どおりかもしれないが、農地法では、農用地区域内の農地は原則として転用できないはずである。)</p>	<p>農用地区域内の農地が転用できないのはあくまで原則であり、実際には農地転用された土地に大規模な集客施設が無秩序に立地する事例が散見されています。</p>
<p>「準都市計画区域について、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を広く指定できるよう、指定要件を改正するとともに、準都市計画区域内の白地地域において大規模な集客施設の立地を制限する」とされたことについて各自治体の首長に対し、改正都市計画法施行後は、都市計画法等の他法令で開発について許認可等の見込みのない地域は、農振解除・農地転用ができない旨を付言されべきである。</p>	<p>農業振興地域の区域の解除や農地転用は、農業振興地域の整備に関する法律や農地法の規定に基づき行われるものであるため、技術的助言において記述することは考えていません。</p>
(2) 指定の時期	
<p>「準都市計画区域を積極的に指定すべき」との記載は、地方の自主的判断を認めないものであり、削除すべきである。</p>	<p>準都市計画区域の指定については都道府県が判断するものです。なお「～べきである」との表現は、法令、制度の趣旨等から、記述された事項による運用が強く要請されると国が考えていることを示しています。</p>
(4) 準都市計画区域の指定に伴う建築行政上の対応	
<p>・建築基準法の準都市計画区域の適用について、都市計画区域外であるにも関わらず、都市計画区域と同様に、全国一律に建築基準法に基づく団体規定を適用するのはおかしいのではないか。</p>	<p>準都市計画区域は、土地利用の整序及び環境の保全を図る区域であることから、都市計画区域で最低限確保されるべき市街地の水準については、準都市計画区域においても同様に確保することが必要です。このため、準都市計画区域内において行われる建築行為については、全国一律に建築基準法第3章のいわゆる集団規定(第8節を除く。)を適用することが適当であり、これは従来からの規定を変更するものではありません。</p>
4. 開発許可関係	
(1) 制度改正の趣旨	
<p>「公共公益施設は、規模の小さいものが立地することを想定し」とあるが、法令に記述はなく、根拠を示すべきである。</p>	<p>都市計画法を制定した当時の制度の趣旨を記述したものです。</p>
<p>・図書館や旧政令第21条で規定する公益的施設について、周辺住民の用に供する目的で設置されるものではないものも含まれていると思われるが、法改正の目的に反しない、公益上の必要性から市街化調整区域に存することを容許する理由を記載すべきである。</p>	<p>開発許可が不要とされる公共公益施設については、周辺に一定の集落等が形成されているような場所に必要不可欠であると同時にその開発行為が直接に市街化の誘引となるおそれもないことから許可が不要とされており、技術的助言にもその点を記述しているものです。</p>
<p>・市街化調整区域における公共公益施設の開発許可が改正法第34条の何号に該当するのかを明記すべきである。</p>	<p>市街化調整区域における公共公益施設に係る開発行為の取扱い方針については、開発許可制度運用指針において詳細を記述する予定です。</p>
(2) 市街化調整区域内における地区計画	
<p>・市街化調整区域における相当規模の開発行為に大規模な集客施設も含まれるのかどうかについて記述願いたい。また、特に開発型の地区計画については厳しい条件を付すべきと考えるがどうか。</p>	<p>「市街化調整区域における相当規模の開発行為」は、大規模な集客施設に係る開発行為を含むものですが、技術的助言の当該箇所は、旧10号イの基準を廃止したことに伴い、地区計画制度を活用することになったことを説明する趣旨で記述しているものです。また、大規模開発は、法改正後は地区計画制度を活用することとなり、新たに都市計画決定の手続きが必要となります。</p>
<p>・大規模な開発であれば許可することの合理性が失われたとありながら、本号では、一定規模以上の開発で、計画的な市街化を図る上で支障がないと認めることができる取り扱い基準を定めるべきとあり、矛盾している。そもそも大規模開発が許可する必要がなくなったため、法改正されたのに、なぜ、その法を逸脱するような地区計画を定めることを想定するのか、どのような場合に地区計画で大規模開発を認めるような取り扱いを行うことができると考えているのか、国の考える条件、事例を示すべきである。</p>	<p>今回の法律改正の趣旨は、大規模開発に際しては、地域でよくその是非を判断できるように、住民参加と都道府県による広域的な判断を要する地区計画制度を活用することとしたものであり、一律に大規模開発を否定しているものではありません。なお、10号イの廃止に伴う地区計画に関する都市計画を定めるあたりの基本的な考え方については、都市計画運用指針に記述する予定です。</p>

ご意見	国土交通省の考え方
<p>「都市計画運用指針において、広域的な運用の統一性を確保する等の観点から…その適切な見直しをすることが望ましい」都道府県が見直しする判断指針においては、広域的な運用の統一性の確保も重要ではあるが、弾力的な運用も考慮されたい。また、どのようなものが同意できるのか、示して頂きたい。</p>	<p>都道府県は、一の市町村の区域を超える広域の見地からの調整を図る観点、又は都道府県が定め、若しくは定めようとする都市計画との適合を図る観点から、同意を行うものであり、その判断基準については都道府県において適切に定められるものと考えています。</p>
<p>・本制度の運用に関して農林行政との調整結果、合意内容を記述していただきたい。</p>	<p>本技術的助言は農林水産省との協議を行った後、パブリックコメントを行っているものです。</p>
(3)適用関係②	
<p>・法の全面施行日前に大規模要件により開発許可を受け、開発行為を行っている、全面施行日までに工事を完了しなければ、新しく許可を受けない限り違反になるのか否かの記載がないため、明確に記載すべきである。</p>	<p>(3)②の冒頭において、「改正法の全面施行日前に受けた開発許可に基づく開発行為は、全面施行日以後も適法に行うことができる」旨を記述しています。</p>
<p>・全面施行日までに開発行為の完了が見込まれないものについて地区計画の策定を検討しなければならないとは、どういうことか。また、開発行為が完了しないからといって地区計画を策定すべき都市計画的理由とはならず、国が必要と考えるのであれば法的な救済をすべきであって、開発許可権者が地区計画の策定を検討できるものではないため、記述を削除すべきである。</p>	<p>全面施行日までに完了が見込まれない開発行為であっても、当初の許可の内容に沿って継続する限り、適法に行うことができる点については(3)②冒頭に記述したとおりです。一方、全面施行日以降に事業計画に大幅な変更が生じた場合には変更の許可を受けることができない場合も想定されることから、開発許可部局と都市計画部局において十分に連携を図り、必要に応じ、地区計画策定の検討を行うことが有効な場合があります。</p>
<p>「一旦当該開発許可を取り消した上で、改めて新都市計画法の基準に基づき開発許可を受ける必要が生じることになる」とあるが「取り消し」に関する根拠条文がないことから「取り消し」ではなく、「廃止」とされるのが適当ではないか。</p>	<p>「一旦当該開発行為に関する工事の廃止を届け出た上で、改めて新都市計画法の基準に基づき開発許可を受ける必要が生じることになる」と改めることとします。</p>
<p>・擁壁の構造や排水計画、造成高さの変更、工事施工者の変更など30条第1項三号及び四号に該当する内容に変更については、変更許可が可能であることを明示して頂きたい。</p>	<p>変更に係る内容が旧法第34条第10号イへの適合性に影響しない場合には、法令上当然に変更の許可が可能となります。</p>
(3)適用関係③	
<p>・全面施行日に大規模要件は完了していなければならないとの記述があるが、社会福祉施設等要件では完了していなくてもよい理由が何か、法の解釈を記載すべきである。</p>	<p>大規模な開発行為の取扱いについては、4(3)②、社会福祉施設等に係る開発行為の取扱いについては、4(3)③に記述しています。</p>
<p>・政令案にあるとおり、開発許可が不要となる公益上必要な建築物の対象から学校、社会福祉施設及び病院等が除外となるが、これら施設が除外となることに伴う法第34条第10号口の運用について示して欲しい。</p>	<p>市街化調整区域における公共公益施設に係る開発行為の取扱い方針については、開発許可制度運用指針において詳細を記述する予定です。</p>
5. 開発整備促進区を定める地区計画	
(1)制度創設の趣旨	
<p>・白地地域に開発整備促進区を定める地区計画を定める場合には、厳しい条件を付すべきである。</p>	<p>開発整備促進区を定める地区計画を定めるためには、都市計画手続を経ることが必要であり、当該手続を通じて、適切に判断されるものと考えております。</p>
<p>・十分な公共施設等が整っている場合をどのような場合とするか、少なくとも事例を示すべきである。また、十分な公共施設が整っていない場合に、地区計画で商業的利用を認めていくことが合理的である場合があると、いったいどのような場合か。</p>	<p>開発整備促進区の活用例については、都市計画運用指針に記述する予定です。</p>
<p>・建替え又は大規模な増改築が予定されている場合は地区計画を定めて認めることができるとの記載は、事業者の意向によって都市計画が左右されることとなり、計画的な市街化を図る点から見て不合理であるため、削除すべきである。</p>	<p>地区計画は、法に基づく縦覧や都市計画審議会の審議等都市計画手続を経て決定されるものですので、事業者の意向によって左右されるものではありません。</p>
<p>既存不適格の建築物については別の対応、例えば、用途地域の変更、保全型地区計画、市街化編入など手法に誘導とすべきと考えるので、その旨の記述を書き足していただきたい。</p>	<p>「2. 大規模な集客施設に係る立地制限関係」において用途地域の変更等について記述しています。</p>

ご意見	国土交通省の考え方
6. 都市計画提案者関係	
(1) 制度改正の趣旨	
<p>・必要な場合に機動的な都市計画の決定または変更がなされることが重要とあるが、都市計画のマスタープランの長期安定性と状況変化に対応する弾力性との関係についても解説する必要がある。</p>	<p>既に都市計画運用指針「Ⅲ都市計画制度の運用にあたっての基本的考え方」において記述していることから、技術的助言には記述しないこととしております。</p>
<p>・開発事業者の都市計画提案については、事業者の営利を第一とすべきではなく、開発に際しては、行政の指導を受け適切に対処し、開発後も開発事業者に対して責任を持つべきである旨を記載すべきである。</p>	<p>提案をされた都市計画については、法に基づく縦覧や都市計画審議会の審議等都市計画手続を経て決定されますので、事業者の営利を第一とするものではありません。</p>
(2) 体制の整備	
<p>・都市計画提案制度に対する体制整備について、都市計画策定権者の体制整備の遅れ、同意基準の不存在が予想される。このことを理由に提案拒否できないように加筆していただきたい。</p>	<p>都市計画提案に対しては、法により、地方公共団体はその体制等に関係なく、決定等を行う必要があるか否かの判断を行うことが義務づけられています。</p>
7. 広域的調整関係	
(1) 制度改正の趣旨	
<p>・広域調整とはどういった状態にあることを指すのかを明確としていただきたい。また、その根拠と共に、合意や同意、承認といった文言を使わず、あえて調整とした理由についても、明らかとしていただきたい。また、関係市町村をどのように考えるか、判断基準の視点等、具体的な運用を提示して頂きたい。</p>	<p>法第19条4項により、都道府県知事は、市町村が定めようとする都市計画に対して、一の市町村の区域を超える広域の見地からの調整を図る観点等から、協議を行うものとされており。また、関係市町村の範囲については、協議を求めてきた市町村の都市計画の決定等により、広域的に都市構造に影響を与える程度に応じて都道府県が個々に判断することを想定しています。</p>
9. 改正法の施行時期	
<p>・本年11月30日から施行(予定)となる都道府県知事が関係市町村から意見の聴取等を行う広域的調整手続を追記するべきである。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、明記致します。</p>
都市計画運用指針	
Ⅴ 都市計画手続等	
2. 個別の都市計画決定手続等について	
<p>・都道府県都市計画審議会に消費者の視点を反映する理由は何か。また、どういった消費者からの視点をさすのか。(「一般の住民」を加えるべきではないのではないか。中心市街地活性化協議会の代表者を追加すべきではないか。)</p>	<p>大規模な集客施設の立地に係る都市計画の決定等に当たって、その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、都市計画決定の際の都市計画審議会の委員構成について工夫を求めているもので。なお、具体の運用に当たっては、都市計画運用指針で記述した例以外にも、各地方公共団体独自の工夫により行うことが考えられます。</p>
<p>・「都道府県知事は、当該協議において、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がある」とあるが、どのような場合は同意し、どのような場合は同意しないのか、その判断基準を作成すべきである。</p>	<p>具体の判断基準は都道府県において決定されるべきものと考えておりますが、都市計画区域マスタープランとの適合性や広域的なインフラに与える影響等を勘案して判断を行うこととなります。</p>
3. 都市計画の提案制度	
(都市計画の運用制度に当たり留意すべき事項について)	
<p>・遅くとも一年以内に都市計画の決定または変更を行なうか、それをしない旨通知を行なうべきとあるが、この規定はもっと緩和していただきたい。</p>	<p>法律上、都市計画の提案が行われた場合には、遅滞なく、計画提案を踏まえた都市計画の決定等をする必要があるかどうか判断し、当該都市計画の決定等を行い、又は決定等をしない旨の通知を行うこととされており、土地所有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については、迅速な都市計画決定等を求める提案者の意向等を踏まえ、遅くとも1年以内に都市計画の決定等、又は決定等しない旨の通知を行うべきと考えております。</p>
<p>・一定の開発事業の実績を有する等の要件を満たす団体に提案権者を拡大することと、地域住民のまちづくりの動きを都市計画に積極的に取り込むこととは、必ずしも関係するものとは考えられないが、このように考える理由を聞きたい。</p>	<p>これまで地域住民等のまちづくりの動きを都市計画に積極的に取り込むため、まちづくりNPO等に都市計画の提案を認めていたところですが、今般、必要な場合に機動的な都市計画の決定等がなされるよう都市計画の決定等に関し民間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知識をより積極的に取り込む観点から、一定の開発事業の実績を有する等の要件を満たす団体を都市計画の提案ができるようにしております。</p>