

# 3 都市計画法等の主な改正

## (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 【公布：平成18年5月31日 施行：平成19年11月30日（全面施行）】

### I) 改正の目的

人口減少・超高齢化社会を迎えるという大きな時代の転換点にあるなか、モータリゼーションの進展等を背景として病院、学校、庁舎等の公共公益施設の郊外移転や大規模な集客施設の郊外立地が進み、都市機能の無秩序な拡散が進行し、中心市街地の空洞化や環境への影響など、様々な問題が生じています。

こうした諸問題に対応し、これまでの拡大成長を前提とするまちづくりのあり方を転換し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、様々な都市機能がコンパクトに集積した、人口減少・超高齢化社会にふさわしいまちづくりを目指して、平成18年5月に都市計画法が一部改正されました。

### II) 改正の概要

#### ◆ 大規模集客施設\*に係る立地制限

大規模集客施設は、多数の人々を広い地域から集めるため、立地場所周辺的环境等に影響を及ぼすだけでなく、広域的な交通に影響を及ぼすものでありましたが、適正な規制がされておらず、一部の住居系用途地域や白地地域で大規模集客施設が立地するという事例が多く見られ、土地利用上の問題が生じていました。

こうした課題に対処するため、用途地域のうち第二種住居地域、準住居地域及び工業地域において、並びに都市計画区域内及び準都市計画区域内の白地地域において、原則として大規模集客施設の立地ができなくなりました。

改正前		改正後		
用途地域	50 m超不可	第一種低層住居専用地域	同左	
	150 m超不可	第二種低層住居専用地域		
	500 m超不可	第一種中高層住居専用地域		
	1,500 m超不可	第二種中高層住居専用地域		
	3,000 m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地区計画の決定により立地可能	
		準住居地域		
	50 m超不可	田園住居地域	同左	
	制限なし		工業地域	大規模集客施設については、用途地域の変更又は地区計画の決定により立地可能
			近隣商業地域	
		商業地域	制限なし	
		準工業地域		
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	工業専用地域	同左		
原則不可 ただし、計画的な大規模開発は許可(病院、福祉施設等は開発許可不要)	市街化調整区域	大規模開発も含め、原則不可 地区計画を定めた場合、適合するものは許可(病院、福祉施設等も開発許可必要)		
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、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、地区計画の決定でも立地可能		

#### ◆ 準都市計画区域制度の拡充

農振農用地域等に存する農地を含め、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できるよう、準都市計画区域の指定要件が緩和するとともに、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こととされ、また、広く指定するという観点から、指定権者が市町村から都道府県に変更されました。

#### ◆ 都市計画制度の柔軟化・機動化

大規模集客施設の立地制限により、新たに立地を制限された区域において大規模集客施設の立地を認めうる地区計画(開発整備促進区)が新たに創設されました。

また、都市計画の決定又は変更に関し民間の経験と知識をより積極的に取り込むため、都市計画の提案をできる者が拡大されました。

◆ 開発許可制度の見直し

社会福祉施設、医療施設、学校、庁舎等の公共公益施設は、一定の集落等が形成されているような場所に、規模の小さいものが立地することを想定し、無秩序な市街化の促進を引き起こさないものとして開発許可が不要とされていました。

しかし、モータリゼーションの進展に伴う生活圏の広域化等により、想定以上の大規模な公共公益施設が立地する事例が多く見られたことから、公共公益施設についてもまちづくりの観点からその立地の適否を判断できるよう開発許可を要することとされました。

また、市街化調整区域においても一定の大規模住宅開発等について許可できるとされていた基準（旧都市計画法第34条第10号イ）が、人口減少社会を迎えて、その合理性が失われたため廃止されました。

◆ 広域的調整手続き

大規模集客施設の立地は、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があることから、広域的な観点から適正立地を調整することが必要なため、市町村が都市計画の決定等を行う場合の都道府県知事の協議手続きに際し、関係市町村からの意見の聴取等を行うことができることとなりました。

## (2) 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律

【公布：令和2年6月10日 施行：令和4年4月1日（全面施行）】

## I) 改正の目的

近年頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の促進、防災まちづくりの推進の観点から総合的な対策を講じることが喫緊の課題となりました。またこうした取組に併せて、生産年齢人口の減少、社会経済の多様化に対応するため、まちなかにおいて多様な人々が集い、交流することのできる空間を形成し、都市の魅力を向上させることが必要となっています。

これらの課題に対し、都市の防災機能及び魅力を高め、都市の再生を図るため、令和2年6月に都市再生特別措置法のほか、都市計画法が一部改正されました。

## II) 改正の概要

◆ 都市再生特別措置法の一部改正

## ① 居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外

市町村が作成する立地適正化計画で指定する居住誘導区域において、災害レッドゾーン※を原則除外することとなりました。

## ② 立地適正化計画の記載事項へ防災指針を追加

居住誘導区域における住宅、都市機能誘導区域における誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針（防災指針）の記載が追加されました。

◆ 都市計画法の一部改正

## ① 地域地区に、都市再生特別措置法の規定による居住環境向上用途誘導地区が追加されました。

② 開発許可基準として、近年の災害において、災害危険区域等に立地する建築物が被災して大きな被害が発生していること等を踏まえ、自己の業務用の建築物（店舗、病院、旅館、ホテル等）に係る開発行為について、災害レッドゾーンを含む開発が原則不可とされました。

③ 市街化調整区域のうち、都道府県が条例で開発許可を行い得る土地の区域として指定する区域から、原則として災害ハザードエリアを除外することとされました。

→県においても、令和4年3月31日付で条例に定める区域の見直しを行いました。