

3 都市計画法の改正

(1) 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30年4月に都市計画法が一部改正されました。

(2) 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、広域的な交通流態等都市構造レベルで大きな影響を及ぼすものでありながら、都市計画区域内のほとんどの用途地域、用途地域の指定のない区域（白地地域）のすべてで立地が可能となっており、必要な場合に市町村が規制を行うこととされていました。

しかし、市町村による規制はほとんど活用されておらず、一部の住居系用途地域や白地地域に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す。

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。

（※大規模集客施設：床面積1万平方メートルを超える店舗、飲食店、展示場、遊技場等）

併せて、近隣商業地域において、従来床面積の合計が2百㎡未満のものに制限されていた劇場、映画館、演芸場又は観覧場について、その規模にかかわらず立地が可能となりました。

	改正前		改正後		
用途地域	50㎡超不可	第一種低層住宅専用地	同左	用途地域	
	150㎡超不可	第二種低層住宅専用地			
	500㎡声不可	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、用途地域の變更又は地区計画の決定により立地可能		
		準住居地域	同左		
	50㎡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、用途地域の變更又は地区計画の決定により立地可能
			近隣商業地域		同左
		商業地域	制限なし		
		準工業地域	同左		
	用途地域の變更又は地区計画（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 大規模開発 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、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、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

準都市計画区域の指定要件が見直され、従来は準都市計画区域に含めるべきではないとされていた農振農用地区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。

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により、農振法等と大規模集客施設の立地制限とが相まって土地利用の整序がより効果的に実現されることとなります。

◆ 開発許可制度の見直し

従来、社会福祉施設、医療施設、学校、庁舎等の公共公益施設は、住民等の利便に配慮して建設されるため、市街化調整区域内に立地する際には、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と想定していたことから、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や安価な地価等を背景として、市街化調整区域において無秩序に立地し、あるいは広域から集客するような大規模な公共公益施設が立地する事例が多く見られています。

そうした状況に対し、様々な都市機能がコンパクトに集積した、高齢化社会にふさわしい、歩いて暮らせるまちづくりを進めるため、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、人口増加により必要な市街地面積が増大するという前提で、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。

◆ 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。

これにより、新たに立地を制限された区域においては、一旦立地を制限した上で、立地しようとする場合には、都市計画の手続きを経ることにより、地域の判断を反映した適正な立地を確保することができるようになります。

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。

◆ 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、一市町村の視点だけでなく、広域的な観点から適正立地を調整することが必要です。そのため、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、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うことができることとなりました。