

●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

都市の秩序ある整備を図るため、準都市計画区域制度の拡充、都市計画区域等の区域内における大規模集客施設の立地に係る規制の見直し、開発許可制度の見直しその他都市計画に関する制度の整備を行う。

1. 都市計画法・建築基準法の一部改正

人口減少・超高齢社会にふさわしいまちづくりを実現するため、以下の措置を講じる。特に、広域にわたり都市構造に大きな影響を与える**大規模集客施設**(法律では「特定大規模建築物」と定義)の**立地に当たっては都市計画手続を経ることとし、地域の判断を反映した適切な立地を確保する。**

(1) 市街化区域、用途地域における立地規制

大規模集客施設が立地可能な用途地域を見直し、現行の6から3へ限定。

(2) 非線引き白地地域等における立地規制

非線引き都市計画区域、準都市計画区域内の**白地地域**では**大規模集客施設は原則立地不可。**

(3) 用途を緩和する地区計画制度の創設

上記(1)(2)により規制強化される用途地域及び非線引き都市計画区域内の白地地域においては、大規模集客施設の立地も認めうる**新たな地区計画制度(開発整備促進区)**を創設。

(4) 準都市計画区域制度の拡充

農地を含む土地利用の整序が必要な区域等に広く指定できるよう、**準都市計画区域の要件を緩和するとともに、指定権者を都道府県に変更。**

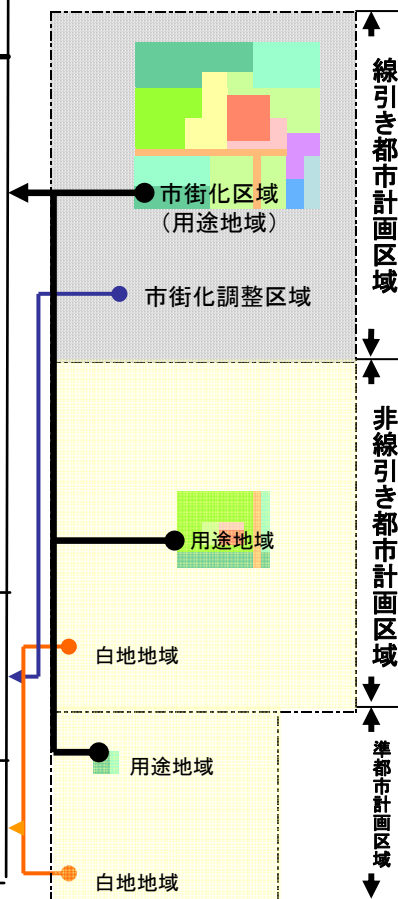
(5) 都市計画手続等の円滑化、広域調整手続の充実

一定の開発事業者が都市計画提案を行えるよう、**都市計画提案権者の範囲を拡大。**また、広域調整の強化のため、都道府県知事が市町村の都市計画決定等に対する協議同意を行う際に、**関係市町村から意見を聴取**できることとする。

(6) 開発許可制度の見直し

市街化調整区域内の**大規模開発を許可できる基準を廃止**し、病院、福祉施設、学校、庁舎等の**公共公益施設を開発許可等の対象とする。**

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
	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
		準住居地域
		工業地域
		近隣商業地域
		商業地域
		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 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、用途を緩和する地区計画決定でも立地可能



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。特に地方都市においては、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。

2. その他の改正

都市計画を通じた都市の秩序ある整備を図るため、以下の改正を行う。

(1) 駐車場法の一部改正

自動二輪車の駐車場の整備を促進するため、駐車場法の自動車の定義(駐車場の整備対象となる。)に**大型自動二輪車及び普通自動二輪車**を含める。

(2) 新住宅市街地開発法の一部改正

- ・新住宅市街地開発事業の施行区域に関する都市計画の要件に**住宅需要をより厳しく審査する旨の根拠規定を追加する。**
- ・**施行者から造成宅地等を受託した信託会社等が宅地分譲**できるようにする。
- ・施行者から譲り受けた宅地における建築物の**建築義務期間を原則3年から5年に緩和する。**

(3) 公有地の拡大の推進に関する法律の一部改正

- ・**先買い制度により取得された土地**について、一定の要件を満たす場合には、**都市の健全な発展と秩序ある整備に資する一定の事業のためにも処分することができることとする。**
- ・**市街化調整区域等の区域内に所在する土地**の有償譲渡について、都道府県知事への**届出を要しないこととする。**

(4) その他所要の改正を行う。