

都市計画法の主な改正点(H18改正)

地域の判断を
必要とする
ための改正

1 大規模集客施設の立地規制

2 準都市計画区域制度の拡充

柔軟・機動的な
地域の判断を
可能とする改正

3 開発許可制度の見直し

4 開発整備促進区の創設

広域調整手続き
の円滑化を図る
ための改正

5 都市計画提案制度の拡充

6 広域調整手続きの充実

1 大規模集客施設（床面積1万㎡超）の立地規制

立地可能な用途を、原則として商業系用途に限定

用途地域	第一種低層住居専用	50㎡超不可	法改正	同左	用途を緩和する地区計画制度の創設
	第二種低層住居専用	150㎡超不可		同左	
	第一種中高層住居専用	500㎡超不可		同左	
	第二種中高層住居専用	1,500㎡超不可		同左	
	第一種住居	3,000㎡超不可		同左	
	第二種住居	制限なし		原則不可	
	準住居	制限なし		原則不可	
	工業	制限なし		原則不可	
	近隣商業	制限なし		制限なし	
	商業	制限なし		制限なし	
	準工業	制限なし		制限なし 特別用途地区	
	工業専用	要地区計画等		同左	
市街化調整区域	原則不可 計画的開発	原則不可 地区計画			
非線引き白地地域	制限なし	原則不可			

店舗の場合

1 大規模集客施設（床面積1万㎡超）の立地規制

【大規模集客施設とは】

「劇場」「映画館」「演芸場」「観覧場」「店舗」「飲食店」「展示場」「遊技場」「勝馬投票券売場所」「場外車券売場」「場内車券売場」「勝舟投票券売場所」に供する建築物であって、その用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡を超えるもの。
「劇場」「映画館」「演芸場」「観覧場」の場合は客席部分の面積。

【立地制限なし】

【地区計画の策定により立地の可能性】

近隣商業地域	第二種住居地域	開発整備促進区 (用途制限の緩和)
商業地域	準住居地域	
準工業地域	工業地域	再開発促進区等 適合する計画的開発
特別用途地区による立地規制 が国による「中心市街地活性化 基本計画」認定の要件	非線引き白地地域	
	工業専用地域	
	市街化調整区域	

2 準都市計画区域制度の拡充

土地利用の整序または環境の保全が必要な区域

都市計画区域に準じ「準都市計画区域」を指定

広く指定する観点から、指定権者を市町村から県へ

容積率・建ぺい率等、建築基準法の「**集団規定**」の適用
大規模集客施設の立地を規制(非線引き都計区域化)
改正前と異なり、農地を含めて指定が可能 等

3 開発許可制度の見直し

大規模住宅開発等の許可基準を廃止

公共公益施設について、開発許可を適用
学校、社会福祉施設、病院、診療所、多数が利用する庁舎 等

4 開発整備促進区（地区計画制度）の創設

大規模集客施設 改正法により立地をいったん制限

その上で、地域に真に必要と判断
都市計画の手続きを経て、適正に施設を立地

用途を緩和する地区計画の創設 「開発整備促進区」

【対象地域】

第二種
住居地域
準住居地域
工業地域
白地地域

大規模集客
施設の整備が、
合理的土地利用
のため特に必要
現に、土地の
利用状況の変化
が著しい

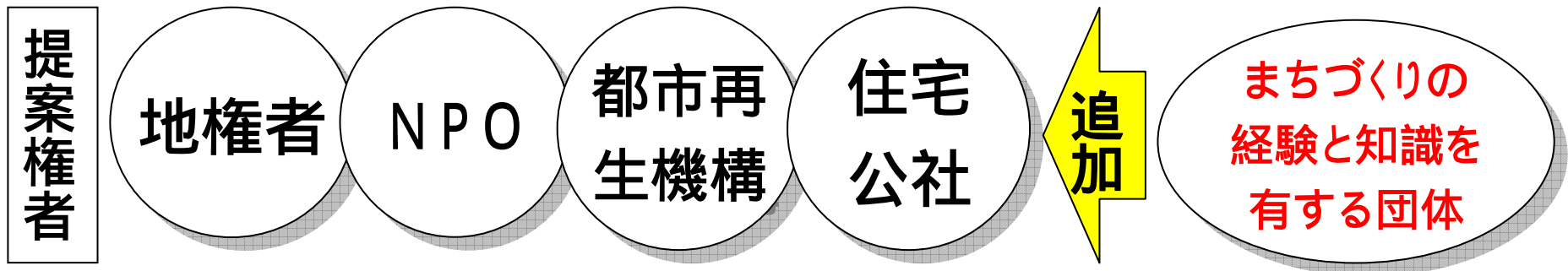
開発整備促進区
地区計画の策定

特定行政庁の許可
交通・安全・防火・衛生
上の観点から許可

用途規制適用除外
1万㎡超大規模集客施
設の立地規制を除外

5 都市計画提案制度の拡充

都市計画決定等に関する提案をできる**対象者の追加**



6 広域調整手続きの充実

市町村が定める都市計画が周辺市町村等に影響を及ぼす場合、**広域的観点からの判断・調整が必要**

県が関係市町村からの意見聴取等を実施

- 一の市町村を超える広域の見地からの調整の観点
- 県が定める都市計画との整合性の観点

改正法の施行期日

H18.5.31

都市計画法の改正

(以降、段階的に施行)

H18.8.30

都市計画提案制度の拡充

H18.11.30

準都市計画区域制度の拡充
広域調整手続きの充実

H19.11.30

全面施行

大規模集客施設の立地規制
開発許可制度の見直し
開発整備促進区の創設