

# 都市計画関連法の改正状況

## 都市計画決定権限の移譲

### 改正状況

昭和43年に現行の都市計画法が施行されて以来、国から県、県から市町への権限移譲が進められてきた。

平成23年改正(第一次・第二次地方分権改革一括法)

- 県から市町へ  
一定規模以上の道路、公園の決定権限が移譲
- 県から一部市町へ  
指定市を含む都市計画区域における用途地域等の決定権が移譲  
→それまで県が用途地域を決定していた広島圏都市計画区域の3市4町を含め、すべての市町が自ら用途地域等を決定することが可能になった。
- 県から政令指定都市へ  
区域区分、都市再開発方針、国道の決定権限が移譲



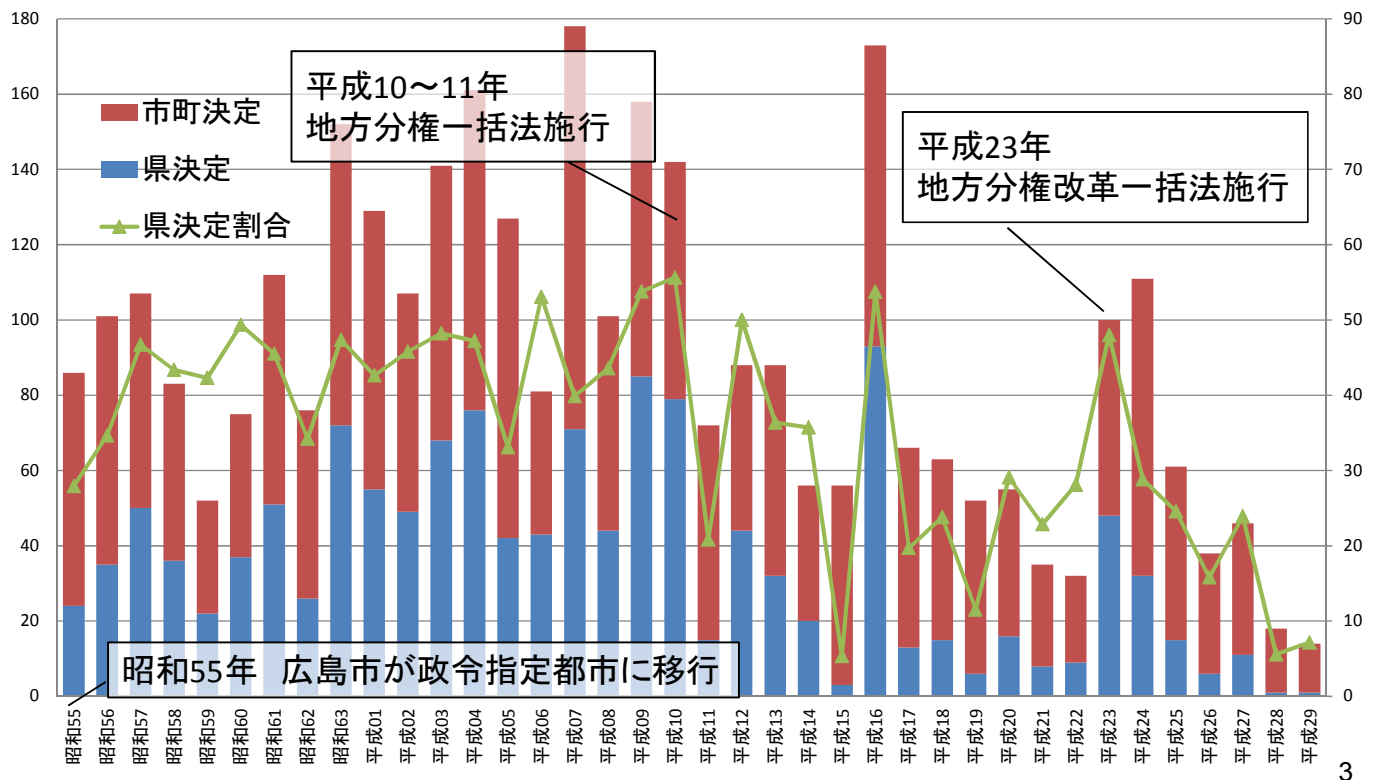
平成26年改正(第四次地方分権改革一括法)

- 県から政令指定都市へ  
区域マスタープランの決定権が移譲  
※広島市においては、広域都市計画区域のため、県が決定する。

# 都市計画決定権限の移譲

権限移譲の進展に伴い、県内でも市町による都市計画決定・変更の割合が増加している。

### 県内の都市計画決定・変更の件数推移



# 都市計画の手続き

## 改正状況

都市計画のメニューを法の手続きに従って定めることを、**都市計画決定**という。

土地利用、都市施設、市街地開発事業、あるいは地区計画を都市計画決定すると、そこには**法に基づく制限(=都市計画制限)**がかかるため、都市計画決定を行う際は、その計画が本当に将来のまちづくりにとって必要か、妥当かを十分に検討する必要がある。

平成14年改正(建築基準法の一部改正)

- ・土地所有者、まちづくりNPO等が自治体へ都市計画を提案できる制度(**都市計画提案制度**)が創設

平成18年改正(まちづくり三法の改正)

- ・都市計画提案制度が拡充され、都市計画提案が可能な主体として、まちづくり公益法人が追加された。
- ・広域調整手続きの充実のため、県の広域調整機能が強化(関係市町から広域調整のための意見聴取が可能となる、など)

平成23年改正(第二次地方分権改革一括法)

- ・市が都市計画を決定しようとする際、県の同意を要する協議であったものが同意不要協議となった。

# 都市計画の手続き

## 都市計画提案制度

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ことを目的として創設。一定の要件を満たす場合には、土地所有者、まちづくりNPO、まちづくり協議会等は地方公共団体に対して、都市計画の提案を行うことができる。

都市計画提案制度のフロー

### 都市計画の提案

土地所有者等により都市計画の案を作成

都市計画の提案を地方公共団体へ提出

地方公共団体は提案に基づく都市計画決定をするかどうか判断

必要があると判断

必要がないと判断

通常の都市計画決定手続き

都市計画決定

都市計画審議会  
地方公共団体の見解を付して  
意見を聴く

必要がないと認める

都市計画決定しない理由等を  
提案者に通知

※都市計画の提案は次の要件を満たす必要がある

- ①一定の面積以上の一体的な区域
- ②マスタープラン等の基準に適合
- ③地権者の2/3以上の同意

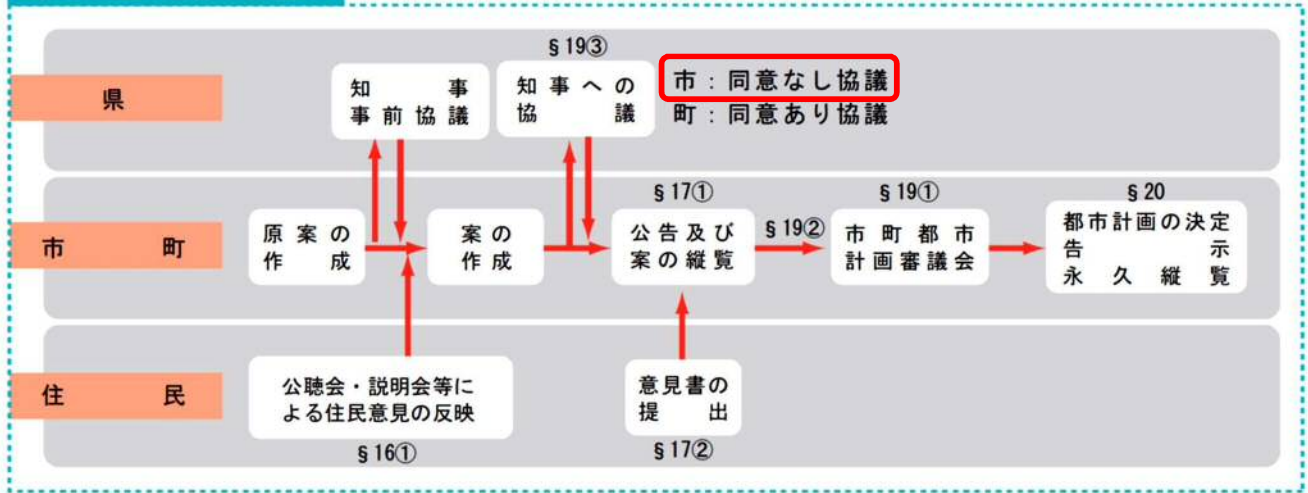
# 都市計画の手続き

## 県の同意協議の廃止

従来、市町村が都市計画を決定する際は、都道府県知事に協議し、同意を得ることが必要であった。

平成23年の都市計画法改正により、市においては知事の同意なしで都市計画を決定することが可能になった。

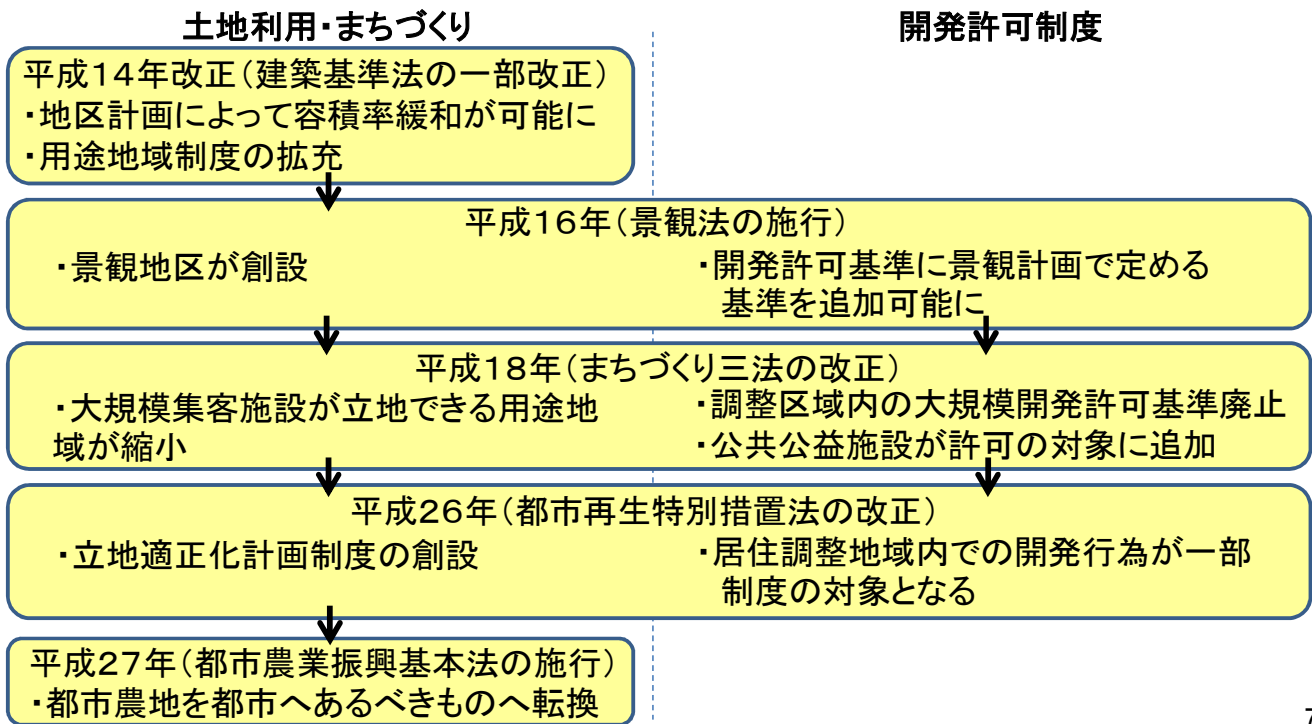
### 市町が定める都市計画



# 土地利用・まちづくり 開発許可制度

## 改正状況

開発許可制度は、土地利用の実効性を確保するものである。また、まちづくりの方向性としてコンパクトシティを示している近年では、まちの将来像を実現する手段となっている。



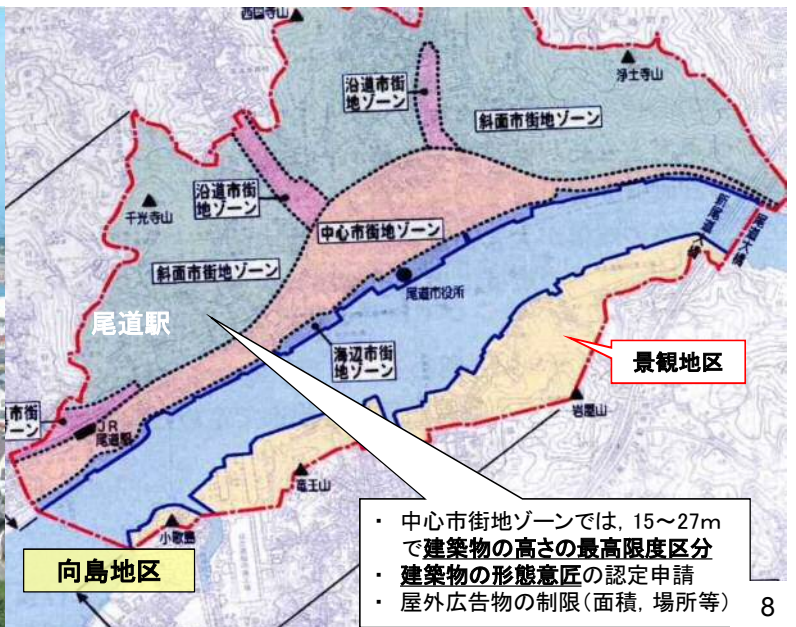
7

# 土地利用・まちづくり 開発許可制度

## 景観法

### 景観地区(尾道市決定) 平成19年4月決定

- 景観地区は、都市計画区域内において市街地の良好な景観の保全及び創出を図ることを目的とし、**景観法に基づき**都市計画に定められる。
- 尾道のような象徴する景観がある地区において、**建築物等のデザインや色彩**を制限し、眺望景観を守るために、**建築物の高さ**を制限している。



- ・ 中心市街地ゾーンでは、15~27mで建築物の高さの最高限度区分
- ・ 建築物の形態意匠の認定申請
- ・ 屋外広告物の制限(面積, 場所等)

8

# 都市計画の手続き 土地利用・まちづくり 開発許可制度

## まちづくり3法の改正

まちづくり3法とは、大規模小売店舗立地法(大店立地法)、中心市街地活性化法、都市計画法を指す。

平成18年には、この3法が人口減少・超高齢社会を迎える今後のまちづくりの方向性として示された、『**様々な都市機能がコンパクトに集約した、歩いてらせるまちづくり**』を実現することを目的として改正された。

### 大店立地法

大型店の立地に際して、「周辺的生活環境の保持」の観点から配慮を求める(平成12年～)

### 都市計画法の改正によるゾーニング(土地利用規制)

地域ごとに大型店の適正な立地を実現(平成10年～)

### 中心市街地活性化法

中心市街地の活性化のために、8府省庁で「市街地の整備改善」、「商業等の活性化」を一体的に推進(平成10年～)

※都市計画提案制度の改正により、まちづくり公益法人による提案が可能となる

※広域的に土地利用に影響を与える大規模店舗の立地等の調整のため、都道府県の広域調整機能が強化される

9

# 都市計画の手続き 土地利用・まちづくり 開発許可制度

## まちづくり3法の改正

コンパクトなまちづくりの実現には

- 都市機能の無秩序な拡散防止
- 中心市街地への都市機能の集約

の両輪で取り組むことが必要

### 都市機能の無秩序な拡散防止

#### (土地利用)

○大規模集客施設について、商業地域等の用途地域を除き、一旦立地を制限

#### (開発許可制度)

- 立地する場合には、都市計画手続を経ることにより、地域が判断する仕組みとする
- 公共公益施設についても開発許可を要することとする等、開発許可制度の見直し

大規模集客施設が立地可能な地域が都市計画区域の約9割(87.2%)から約1割未満(3.4%)まで縮小

### 中心市街地への都市機能の集約

#### 中心市街地活性化基本法の改正

- 基本計画の内閣総理大臣認定の創設

都市機能の集積を誘導するための予算措置の充実(認定計画に基づく取組について重点支援)

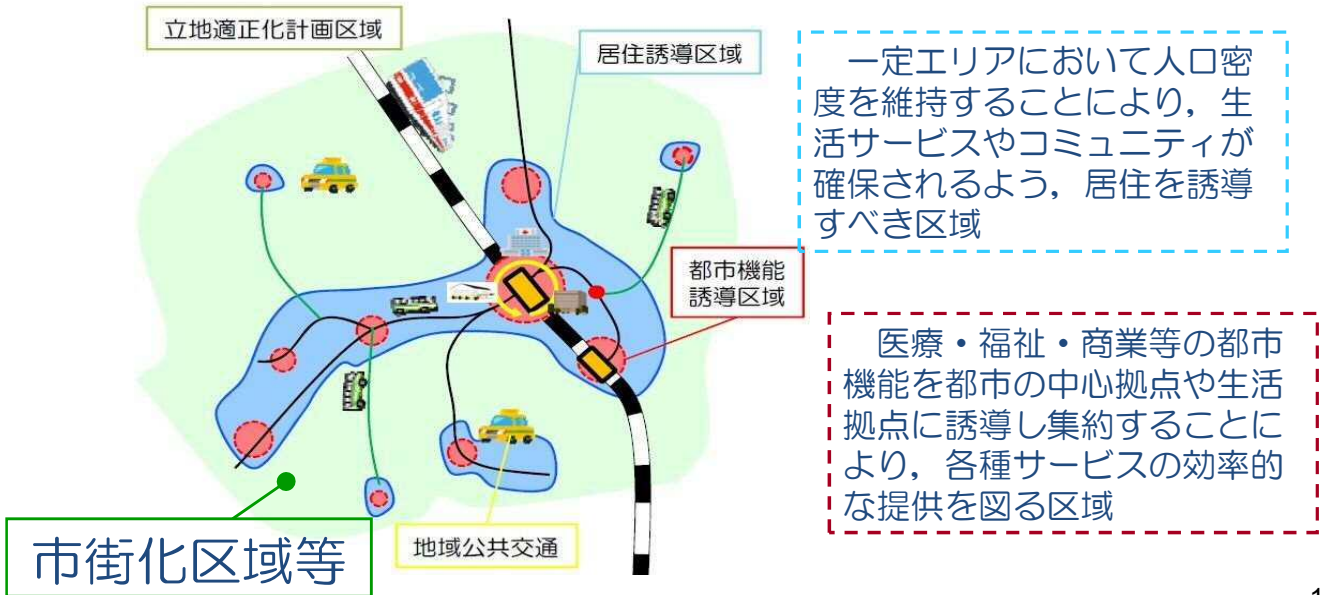
支援策として、従来の市街地の整備改善、商業等の活性化に加え、

- 街なか居住の推進
  - 公益施設の立地促進
  - 公共交通機関の充実
- を追加。

10

## 立地適正化計画

- ・都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランを作成
- ・民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり(多極ネットワーク型コンパクトシティ)



## 都市農業振興基本法

- ・都市農地の果たす多面的な役割への期待を受け、平成27年に都市農業振興基本法が策定された。
- ・平成29年には生産緑地法，都市計画法，建築基準法が改正。これまで宅地化が前提とされてきた都市農地を，保全・活用するための制度が整備された。

○都市農地を，多面的な役割を果たす都市緑地として保全・活用

### 『田園住居地域』の創設

良好な居住環境と営農環境が混在している地域を実現するため，住居系の用途地域として，田園住居地域を追加

- 低層住居専用地域並みの用途制限に加え，農業用施設の建築が可能
- 指定地域内の農地に開発規制

### 『生産緑地地区』の制度改正

市街化区域内において優れた農地を計画的に保全することを目的に定める地域地区

- 指定するための面積要件の緩和
- 地区内の建築制限の一部緩和

都市農地を **宅地化すべきもの** から **都市にあるべきもの** へ転換する

# 都市の再開発

## 改正状況

都市の再開発の手法のひとつに、**市街地再開発事業**がある。

市街地再開発事業とは、市街地内の、土地利用の細分化や老朽化した木造建築物の密集、十分な公共施設がないなどの都市機能の低下がみられる地域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的に行う、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業である。

平成14年改正（都市再生特別措置法の施行）

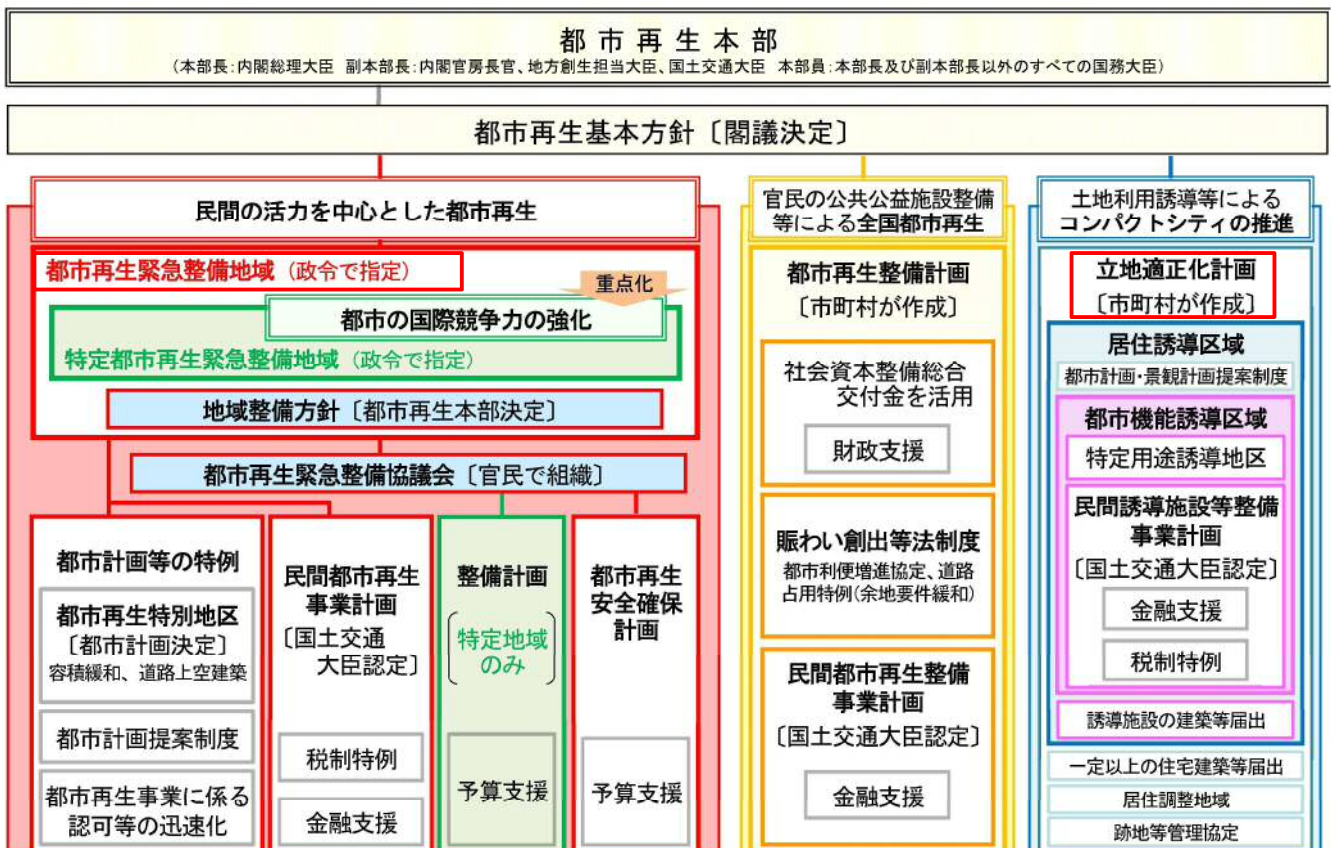
- ・都市再生緊急整備地域内において、より自由度の高い都市計画を定めることが可能になる。
- ・再開発等促進区の創設



平成27年改正（都市再生特別措置法の改正）

- ・立地適正化計画に定める都市機能誘導区域において、まちなか誘導施設の整備促進を図る地区（特定用途誘導地区）で市街地再開発事業の実施が可能となる。

# 都市の再開発



広島県都市計画制度運用方針の見直しに係る「都市計画関連法の改正状況の項目別の整理」

「現運用方針」の策定（H14年）以後に改定、制定された都市計画に係る法制度等の改正状況は次のとおり。

	平成14年度	～	平成16年度	～	平成18年度	～	平成20年度	～	平成23年度	～	平成26年度	平成27年度	平成28年度	
法制度の改正等	都市再生特別措置法(H14.4.5 公布) 建築基準法の一部改正(H14.7.12 公布)		景観法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(H16.6.18 公布)		都市の秩序ある整備を図るための都市計画法の一部を改正する法律(H18.5.31 公布)		地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(H20.5.23 公布)		地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律(第1次一括法 H23.5.2 公布) (第2次一括法 H23.8.30 公布)		都市再生特別措置法の一部を改正する法律(H26.5.21 公布) 地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律(第4次一括法 H26.6.4 公布)		都市農業振興基本法(H27.4.22 公布)	都市再生特別措置法の一部を改正する法律(H28.6.7 公布)
都市計画の決定権限の移譲									<b>○県から市町へ</b> 用途地域等に係る都市計画決定の権限を、市へ移譲。 <b>○県から指定市(広島市)へ</b> 区域区分等に係る都市計画決定の権限を、指定市へ移譲。		<b>○県から指定市へ</b> (広域都市圏のため、広島市は対象外) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の都市計画決定の権限を、指定市へ移譲。			
都市計画の手続き	<b>○都市計画提案制度の創設</b> 土地所有者、まちづくりNPO等が都市計画を提案できる制度が創設される。				<b>まちづくり3法</b> <b>○都市計画提案制度の改正</b> 都市計画の提案者に、まちづくり公益法人が追加される。 <b>○広域調整手続きの充実</b> 県の広域調整機能の強化のため、県が市町の都市計画決定に対する協議同意を行う際に、関係市町から意見聴取することが可能となる。				<b>○市の都市計画決定に係る知事同意協議の廃止</b> 市が都市計画を決定しようとする際、県の同意を要する協議であったが、同意を要しない協議となる。					
土地利用まちづくり	<b>○地区計画制度の拡充</b> 容積率の緩和を定めることが可能となる。再開発促進区の指定が可能となる。 <b>○用途地域の拡充</b> 用途地域の容積率制限、建蔽率制限、日影制限等の選択肢が拡充。すべての用途地域において敷地面積の最低限度の設定が可能。		<b>景観</b> <b>○景観地区の創設</b> より積極的に良好な景観の形成を図る地区について、建築物や工作物デザイン、高さ、敷地面積等について総合的な規制が可能となる景観地区が創設される。		<b>○大規模集客施設の立地規制</b> 床面積が一万平方メートルを超える店舗等が立地可能な用途地域を6用途→3用途に制限、非線引き都市計画区域の用途白地地域への立地も原則不可。		<b>○地区計画制度の拡充</b> 歴史的風致の維持・向上のため、用途制限等の緩和を認める新たな地区計画制度を創設。				<b>立地適正化計画</b> <b>○立地適正化計画制度の創設</b> 立地適正化計画に、居住誘導区域都市機能誘導区域等を指定し、交付金、規制緩和策等により、土地利用を誘導する。		<b>○都市農業基本法の創設</b> 従来は宅地化すべきとされていた都市農地を都市にあるべきものへと転換することを目的として創設。	
開発許可制度			<b>○開発許可基準への景観計画の追加</b> 条例により、開発許可基準に景観計画で定める基準を追加することが可能。		<b>○開発許可制度の見直し</b> 市街化調整区域内における大規模開発の許可基準を廃止し、郊外部における大規模開発を制限。それまで対象とされなかった公共公益施設についても開発許可の対象として郊外部への立地が規制。									
再開発	<b>○都市再生特別地区の創設</b> 都市再生緊急整備地域内において、より自由度の高い都市計画(誘導すべき用途、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度など)を定めることが可能となる。												<b>○市街地再開発事業の施行要件の見直し</b> まちなか誘導施設(医療施設、福祉施設、商業施設等)の整備促進を図る地区(特定用途誘導地区)で市街地再開発事業の実施が可能となる。	