

◆地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律による都市計画法の一部改正の概要

(公布：平成11年7月16日 施行：平成12年4月1日)

1) 機関委任事務制度の廃止に伴う都市計画事務の自治事務化

- ・従来機関委任事務とされていた都道府県知事の都市計画決定等に係る事務及び団体委任事務とされていた市町村の都市計画決定等に係る事務は、ともにごくわずかの例外を除き、自治事務とされた。

2) 都市計画決定等に対する国又は都道府県の関与の明確化

- ・建設大臣の認可，都道府県知事の承認を，それぞれ「同意を要する協議」とし，その際の関与の観点（建設大臣は国の利害との調整を図る観点，都道府県は一の市町村を超える広域の見地からの調整を図る観点及び都道府県の決定した又は決定しようとする都市計画との整合性を確保する観点）を明確化した。

3) 市町村都市計画審議会の法定化等

- ・市町村に市町村都市計画審議会を設置できることとされた（設置は任意であるが，政令指定都市においては必置）。
- ・市町村は都市計画の決定に際し，市町村都市計画審議会の議を経れば，都道府県都市計画審議会の議を経ることは不要となった。

4) 都市計画決定権限の政令指定都市への移譲

- ・従前の都市計画法において都道府県が定めることとされていた都市計画については，区域区分及び特に広域の見地から決定すべき都市施設に関する都市計画を除き，指定都市が決定することとなった。

◆都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律の概要

(公布：平成12年5月19日 施行：平成13年5月18日)

1) 都市計画に関するマスタープランの充実

- ・全ての都市計画区域において，「都市計画区域の整備，開発及び保全の方針」（都市計画区域マスタープラン）を定めることが義務付けられた。

2) 市街地縁辺部の土地利用規制の合理化

- ・準都市計画区域（都市計画区域外で，積極的な整備・開発は行う必要はないが，一定の開発圧力が有り，土地利用のコントロールを図る必要がある地域に決定する）が新たに創設された。
- ・非線引き白地地域（区域区分が行われない都市計画区域のうち，用途地域が定められていない土地の区域）について，良好な環境の形成又は保持のため「特定用途制限地域」を定め，特定の用途の建築物等の立地を制限できることとなった。
- ・非線引き白地地域の土地利用の状況等に応じて建築物の容積率・建蔽率等を選択することが可能となった。

3) 既成市街地の土地利用規制の合理化

- ・商業地域の一定の土地の区域について，土地の高度利用を図るため，関係権利者の合意に基づき，他の敷地の未利用容積の活用を可能とする「特例容積率適用区域制度」が導入された。
- ・立体方向にある一定の限度内に限定して決定できる「立体都市計画制度」が創設された。

4) 都市計画決定システムの透明化と住民参加の促進

- ・都市計画の案の縦覧の際の理由書を添付し，説明責任を明確にするとともに，計画について住民との合意形成の円滑化を図ることとされた。
- ・市町村の条例に定めるところにより，地域住民から市町村に対し地区計画等の案の作成を申し出ること，地方公共団体の都市計画決定に関し，条例で手続きを付加することが可能となった。
- ・国・地方公共団体は，都市計画に関する知識の普及及び情報の提供に務めなければならないこととなった。

◆建築基準法等の一部を改正する法律の概要

(公布：平成14年7月12日 施行：平成15年1月1日)

1) 都市計画の提案制度の創設及び地区計画制度の拡充

- ・土地所有者、まちづくりNPO等は、都道府県又は市町村に対し、一定規模（原則として0.5ha）以上の一団の土地の区域について、土地所有者等の3分の2以上の同意を得ることにより、都市計画の決定又は変更を提案することができることとなった。さらに、地区住民等が中心となりきめ細やかなまちづくりを進めるツールである地区計画制度についても整理・合理化が行われ、1つの地区計画で、地区の特性に応じて用途制限、容積率制限等を緩和・強化できる制度とされた。

2) 容積率等の選択肢の拡充

- ・地域ごとのまちづくりの多様な課題に対応できるよう、容積率、建蔽率、斜線制限、敷地規模制限、日影制限等の選択肢が拡充された。

◆「景観法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」による都市計画法の一部改正の概要

(公布：平成16年6月18日 施行：平成16年12月17日(景観地区に関する規定は平成17年4月1日))

- ・地域地区において、美観地区を廃止し、景観地区が追加された。また、地区計画における地区整備計画に定める事項として、「建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限」「建築物の緑化率の最低限度」に関する事項が追加された。

◆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の概要

(公布：平成18年5月31日 施行：平成19年11月30日(全面施行))

1) 大規模集客施設の立地規制

- ・床面積の合計が一万平方米を超える劇場、店舗、飲食店等は、第二種住居地域、準住居地域、工業地域並びに非線引き都市計画区域及び準都市計画区域内の白地地域において、原則として建築してはならないこととなった。(建築基準法第48条)

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	同 左	用 途 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	大規模集客施設については、用途地域の変更又は用途を緩和する地区計画決定により立地可能	
		準住居地域		
		工業地域		
近隣商業地域				
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	商業地域	制限なし※		
	準工業地域			
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)	工業専用地域	同 左		
制限なし	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。)		
	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して、大規模集客施設の立地を制限する場合があります。

2) 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、準都市計画区域の指定要件を緩和し、指定権者が都道府県に変更された。

3) 都市計画手続きの円滑化、広域調整手続きの充実

- ・一定の開発事業者が都市計画提案を行えるよう、都市計画提案者の範囲を拡大した。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に対する協議同意を行う際に、関係市町から意見を聴取できることとなった。

4) 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が開発許可の対象となった。

◆地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）による都市計画法の一部改正の概要

（公布：平成20年5月23日 施行：平成20年11月4日）

- ・「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（歴史まちづくり法）」に伴い、地区計画に歴史的風致維持向上地区計画が追加された。

◆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）による都市計画法の一部改正の概要

（公布：平成23年5月2日 施行：平成23年8月2日）

- ・三大都市圏等大都市及びその周辺の都市に係る都市計画区域において、都道府県が都市計画を決定しようとする際の国土交通大臣の同意を要する協議が不要とされた。
- ・市が都市計画を決定しようとする際の都道府県との協議について、その同意を得ることが不要とされた。

◆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2次一括法）による都市計画法の一部改正の概要

（公布：平成23年8月30日 施行：平成24年4月1日）

- ・地域地区や都市施設に係る都市計画決定が基礎自治体へ権限移譲された。

都市計画の種類		決定権限の移譲先	備考
区域区分		指定都市	
都市再開発方針ほか3方針		指定都市	
地域地区	用途地域（注）	市町村	
	風致地区（面積10ha以上）	市町村	二以上の市町村の区域にわたるものを除く
	緑地保全地域	市町村	
	特別緑地保全地区（面積10ha以上）	市町村	
都市施設	指定都市		
都市施設	道路（一般国道）	指定都市	
	道路（首都高速道路）	指定都市	
	道路（国道・県道以外の4車線以上の道路）	市町村	
	高速自動車国道	指定都市	
	公園・緑地（面積10ha以上）	市町村	国又は県が設置するものを除く
	広場・墓園（面積10ha以上）	市町村	
	一団地の住宅施設（2,000戸以上）	市町村	
市街地開発事業	土地区画整理事業（面積50ha超）	市町村	国又は県が施行すると見込まれるものを除く
	市街地再開発事業（面積3ha超）	市町村	
	住宅街区整備事業（面積20ha超）	市町村	
	防災街区整備事業（面積3ha超）	市町村	
市街地開発事業等予定区域	面積20ha以上の一団地の住宅施設予定区域	市町村	
建築規制	都市計画施設の区域内等における建築許可（53条、65条）	市	

・権限移譲される都市計画のうち主要なものを記載
 ・（注）は、三大都市圏等の大都市における都市計画

◆都市の低炭素化の促進に関する法律（略称：エコまち法）

（公布：平成24年9月5日 施行：平成24年12月4日）

- ・住民や民間事業者と一体となって、コンパクトなまちづくりに取り組むことを目的として「都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）」が制定された。

◆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3次一括法）による都市計画法の一部改正の概要

（公布：平成25年6月14日 平成26年4月1日 等）

- ・都市計画決定後の国土交通大臣への図書の送付（法第20条第1項）が廃止された。

- ◆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）による都市計画法の一部改正の概要
（公布：平成26年6月4日 施行：平成27年4月1日）
 - ・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に関する都市計画の決定等が、都道府県から指定都市へ移譲された。
（一の指定都市の区域の内外にわたり指定されている都市計画区域に係るもの等を除く）

- ◆都市再生特別措置法の一部改正（平成26年法律第39号）の概要
（公布：平成26年5月21日 施行：平成26年8月1日）
 - ・人口減少と高齢者の増加を背景として、市町村による持続可能なまちづくりを支援するため、立地適正化計画が創設された。

- ◆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5次一括法）による都市計画法の一部改正の概要
（公布：平成27年6月26日 施行：平成28年4月1日）
 - ・区域区分に関する都市計画決定に係る農林水産大臣協議について、協議の対象となる都市計画を農用地区域等が含まれる場合に限定することとなった。

- ◆都市緑地法等の一部改正（平成29年法律第26号）の概要
（公布：平成29年5月12日 施行：平成30年4月1日）
 - ・生産緑地地区の一律500㎡の面積要件を、市区町村が条例で300㎡まで引き下げることが可能となった。
 - ・都市計画法及び建築基準法、都市公園法及び都市開発資金の貸付けに関する法律、都市緑地法、生産緑地法の改正により、様々な役割を担っている都市の緑空間を、民間の知恵や活力をできる限り活かしながら保全・活用できるようになった。
 - ・住居系用途地域の一類型として、田園住居地域が新たに創設された。

- ◆都市再生特別措置法の一部を改正する法律（平成30年法律第22号）の概要
（公布：平成30年4月25日 施行：平成30年7月15日）
 - ・空き地・空き家等の利用促進による、まちのにぎわい創出に向け、都市のスポンジ化対策を総合的に推進するため、都市再生事業の規模要件が緩和された。

- ◆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10次一括法）による都市計画法の一部改正の概要
（公布：令和2年6月10日 施行：令和2年6月10日）
 - ・町村による都市計画の決定に係る協議における都道府県同意が廃止された。

- ◆都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2年法律第43号）の概要
（公布：令和2年6月10日 施行：令和4年4月1日（全面施行））
 - ・地域地区に、居住環境向上用途誘導地区が追加された。
 - ・地区整備計画においては、現に存する農地で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものにおける土地の形質の変更その他の行為の制限に関する事項を定めることができることとなった。
 - ・災害ハザードエリアにおける新規立地を抑制するため、災害レッドゾーンにおける自己業務用施設の開発を原則禁止する（都市計画法第33条）とともに、市街化調整区域の浸水ハザードエリア等における住宅等の開発許可が厳格化された。（都市計画法第34条）
 - ・災害危険区域等からの移転の目的で行う市街化調整区域内における開発行為については、開発許可できることとする基準が追加された。
 - ・立地適正化計画の作成にあたっては、居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「防災指針」を記載することが追加された。