

紙上研修編

都市計画法及び 建築基準法の改正点の要約

平成十二年五月十九日に都市計画制度の大きな見直しを行う改正法

(都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律)が公布されました。

この改正法は、公布の日から二年以内で政令で定める日から施行されます。

この政令は未制定ですが、このような場合通常は公布から一年近く経過

した日が政令で指定されることが多いようです。

その項目は次のようなものです

項目	内容	
1 現行の線引き制度と 開発許可制度等の見 直し	線引き制度	①線引きの選択制の実施
	開発許可制度	②開発許可基準の改正 ③技術基準の弾力化 ④公共施設管理者との協議手続の合理化等
2 都市計画区域外の規 制措置の新設		①準都市計画区域の創設 ②都市計画区域・準都市計画区域外の開発 許可制度の新設
3 都市計画区域内の都 市計画制度の新設・ 充実	既成市街地	①特例容積率適用区域の創設 ②建ぺい率の制限を緩和する隣地側壁面線 の指定 ③都市施設の立体的な都市計画決定制度 の創設
	都市周辺部	④特定用途制限地域の創設 ⑤風致地区制度の充実 ⑥用途地域外での容積率・建ぺい率指定の 充実強化等
	共通	⑦地区計画策定対象地域の拡大
4 都市計画のマスター プランの充実		①都市計画区域の整備、開発及び保全の方 針の創設 ②都市再開発方針等の都市計画的位置づ けの明確化
5 その他		①都市計画決定システムの合理化 ②都市計画における環境配慮 ③経過措置

1 線引き制度及び開発許可制度が 見直されました

①線引きは都道府県の判断で設
定するか否かを選択できるよう
になります。(図1)

(三大都市圏や指定都市等の大都市圏を除く)

ア 従来の線引きは、すべての都市

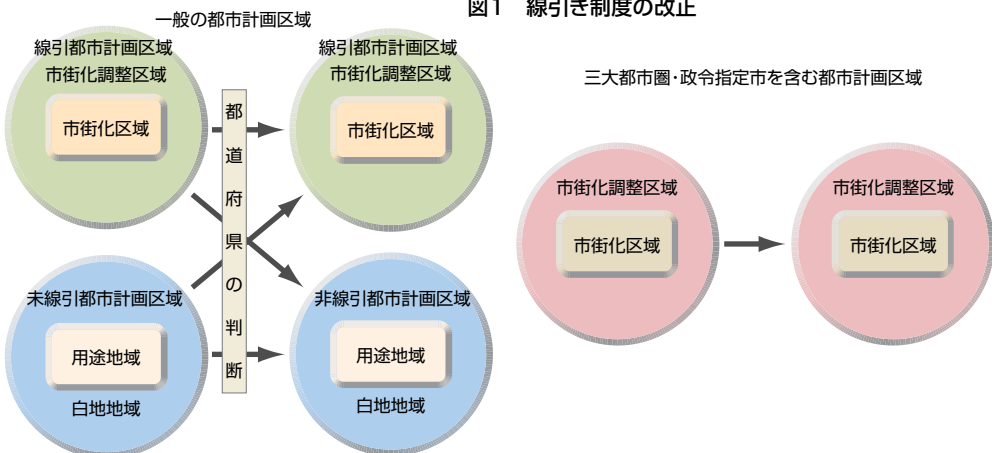
計画区域で行うことを建前にしつつも、
当分の間は大都市等政令で指定する
都市計画区域について行うこととされ
てきました。しかし、都市への人口や都
市機能の集中の圧力は減退し、このた
め線引きは必ずしもすべての都市計画
区域において行う必要はなく、都市計
画区域ごとにその必要性を判断すれば
足りるので、このように改正されました。

イ 線引きを行うかどうかは新設
の「都市計画区域の整備、開発及び保
全の方針」の都市計画に記載されます。

ウ また、これに伴い従前は未線引
き都市計画区域と呼ばれていたものは、
非線引き都市計画区域と呼ぶようにな
ります。

エ なお、依然として比較的開発の
圧力が高く、計画的に市街化を進める
必要性が高い三大都市圏の既成市街地、

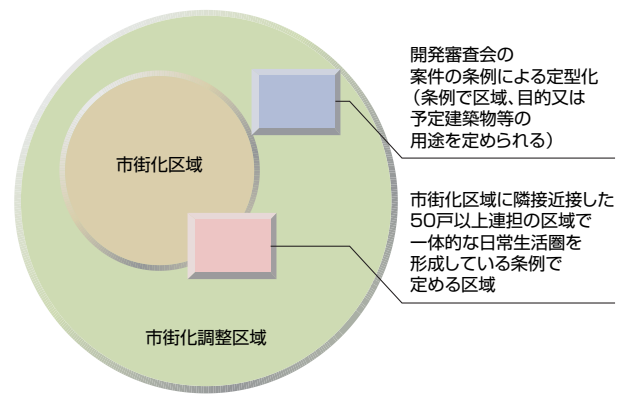
図1 線引き制度の改正



近郊整備地帯等及び政令指定都市を
含む都市計画区域については、引き続
き線引きが義務づけられます。



図2 調整区域で認められる基準



②市街化調整区域で開発が認められる開発許可基準が二つ加わりま

す。(図2)
 (1) 二つは「市街化区域に隣接又は近接しており、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している地域で概ね50戸以上の建築物が連担している等の区域のうち、条例で定める区域内で行われる開発行為」です。ただし、周辺環境保全上支障がある条例で定める用途の建築物の建築のための開発行為は除かれます。なお、従来認められてきた既存宅地の特例(市街化調整区域が定められた際すでに宅地であったことが確認された土地における建築許可不要の特例)が廃止され、現行と同様の要件(すなわち、「隣接又は近接」等)を満たす区域をあらかじめ条例で指定し、その区域においては建築物の用途が周辺環境保全上支障がある場合を除き、既存宅地であるか否かを問わず、また開発行為が単なる建築行為かを問わず、許可できることとする許可制になるものです。

(2) 二つは、これまで法三四条二〇号口の開発審査会が個別に審査していた案件で周辺の市街化を促進するおそれのないものを定型化して、あらかじめ条例で定めるものです。これにより、条例の定めがあれば、開発審査会の議を経ずに開発許可ができるようになりました。どの類型を条例で定めるかは、公共団体の判断となります。

③政令で定められている開発許可の技術基準(政令で定める技術的細目(道路の幅員、接道条件、公園緑地の面積等)は、具体的な細目まで法令ですべて一律に定められていました。これを地方公共団体が条例により地域の実状に応じて定の範囲(すなわち防災、安全等)に関する政令で定める基準が除かれます)で強化または緩和することができるようになります。

(2)敷地規模の最低も条例で開発許可の基準に加えることができるようになります。

(3)これらの条例はすべての市町村で定めることができますが、開発許可権限を有しない市町村の条例制定はあらかじめ都道府県知事の同意が必要です。

④関係公共施設管理者の同意、開発行為の結果設置される公共施設予定管理者その他の者との協議手続等の合理化が図られます。

これらの者との協議の観点を法律上明確に限定し、公共施設の適切な管理の観点から協議を行うものとするにとされました。

2 都市計画区域外の規制措置の新設(図3)

都市計画区域外において、準都市計画区域が設けられ、開発許可制度や地域地区の一部の規制が行われるようになります。また、それ以外の区域で一定規模以上の開発行為に開発許可制度が適用になります。

①準都市計画区域が創設されます。

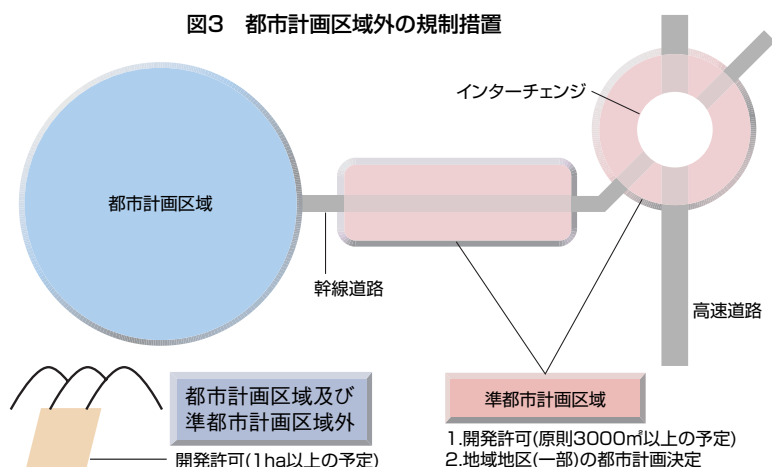
郊外部の田園居住環境保持のため、都市計画区域の外に準都市計画区域が創設されます。非線引き都市計画区域と同じ開発許可制度(宅地水準の確保のための原則3000㎡以上が対象)が適用されるようになり、また、地域地区の一部(用途地域、特別用途地区、特別用途制限地域(最高

限度)高度地区、美観地区、風致地区、伝統的建造物群保存地区)も定めることができるようになります。なお、積極的に都市整備を進める区域でないため、都市施設や市街地開発事業などいわゆる事業に関する都市計画は原則定められません。

②都市計画区域及び準都市計画区域外の開発許可制度が新設されます。

都市計画区域や準都市計画区域のいずれにも属さない区域での一定規模以上の開発行為について、宅地としての水準を確保するための開発許可制度が適用されます。一定規模とは1haとされる予定です。

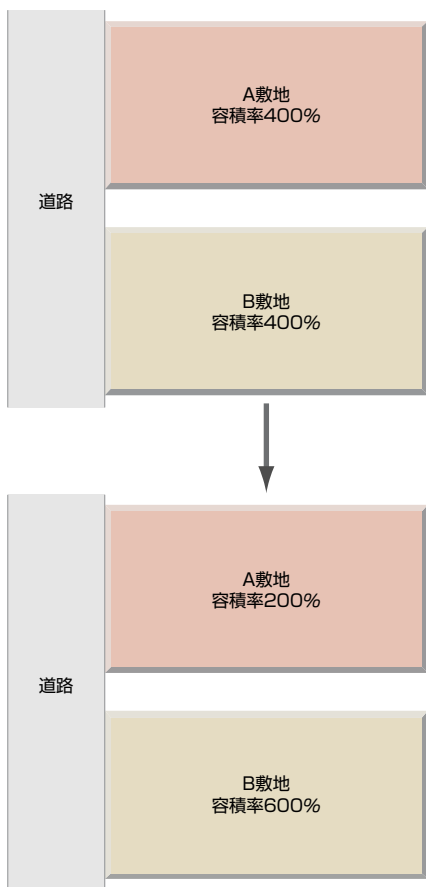
図3 都市計画区域外の規制措置



3 都市計画区域内の制度の新設・充実

図4 特例容積率適用区域の一例

容積率400%の区域(ABとも同一面積とする)



①商業地域での未利用の容積を他の敷地で使用することができるようになります。(図4)

都市機能が集積する既成市街地の商業地域のうち特に土地の高度利用が期待される区域については、商業地域の中に特例容積適用区域を定めることができるものです。要件としては、次のものです。

- ア 商業地域であること
- イ 道路、鉄道、下水道等の基盤施設が十分に整備されていること

ウ 区域内の未利用の容積を他の敷地で利用して区域内の全体としての高度利用を図ることが求められる地域であること

この区域では、土地所有者等の申請があれば、特定行政庁が都市計画で指定された総容積の範囲内で敷地に容積率を再指定することとなっています。もちろん高くすると低く押えるところの双方の意思が合致することが必要です。その際には土地利用の必要性や周囲の状況等を見るときにも、通常の容積率を超えるものについては交通上の観点から支障がないか特定行政庁が審査することとされています。

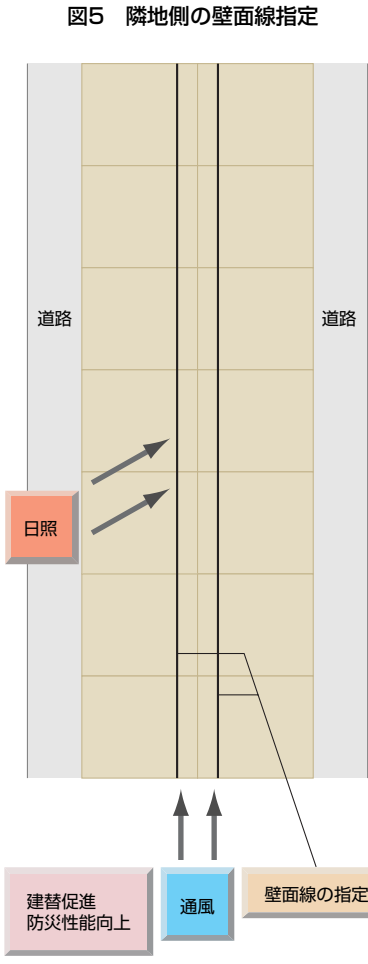
なお、取引の安全性を確保する意味から、次のことが予定とされています。

ア 再指定を受けた容積率の限度等を公告・縦覧の対象とすること

イ 宅地建物取引業法の重要事項説明の対象に加えること

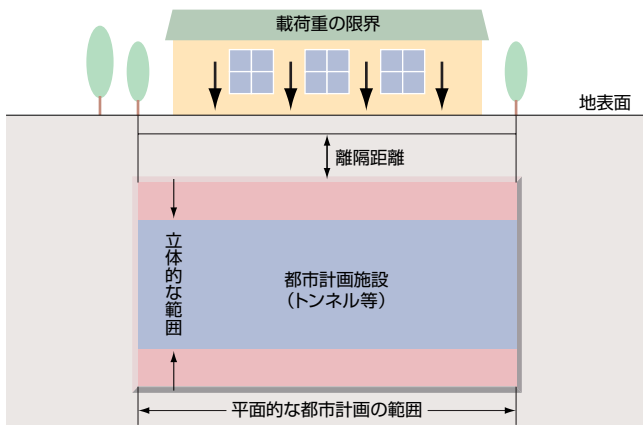
② 隣地側の壁面線位置指定で建ぺい率制限の緩和が可能になります。(図5)

隣地側に壁面線位置の指定がある建築物について、特定行政庁が防火上、防火上及び安全衛生上支障がないと認めて許可することにより、法定の建



ぺい率を超えて規制が緩和されることとなります。壁面線をそろえた建築物により日照通風が確保され、また、密集市街地において老朽化した建築物の立て替えを促進するものです。また、まった開発などでも利用の可能性ががあると思われま

図6 道路河川等の都市施設の立体的な範囲の都市計画

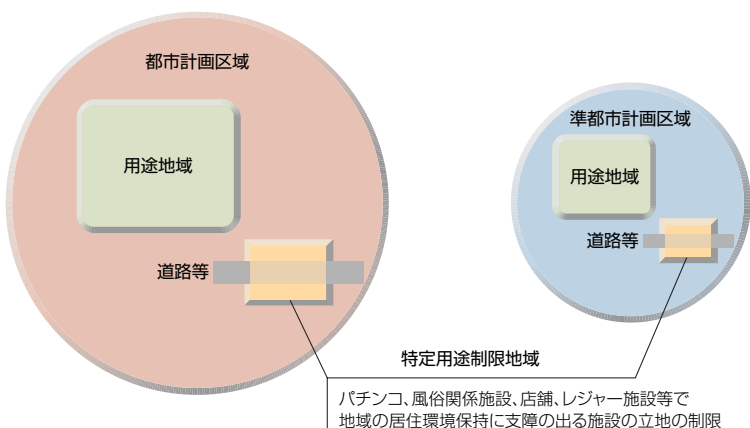


③ 道路、河川等の都市施設の立体的な範囲の都市計画決定が可能になります。(図6)

従来都市施設は平面的な図面により都市計画が表示され、都市施設の整備に影響がなくともその平面的な区

域内での建築は、知事の許可が必要であるとされてきました。しかし空間や地下の立体的施設が多くなったため、都市施設が整備される立体的範囲並びに建築物の載荷重の最大及び離隔距離の最小の限度を都市計画で定めるものです。この立体的範囲外で、かつ載荷重及び離隔距離の限度を超えなければ都市計画施設の平面的範囲内でも許可を受ける必要がなくなります。載荷重及び離隔距離の限度を超える場合には、その都市施設の整備に著しい支障があるか否かにより許可の可否が判断されます。

図7 特定用途制限地域



④ 特定の用途の立地を抑える特定用途制限地域が設けられます。(図7)

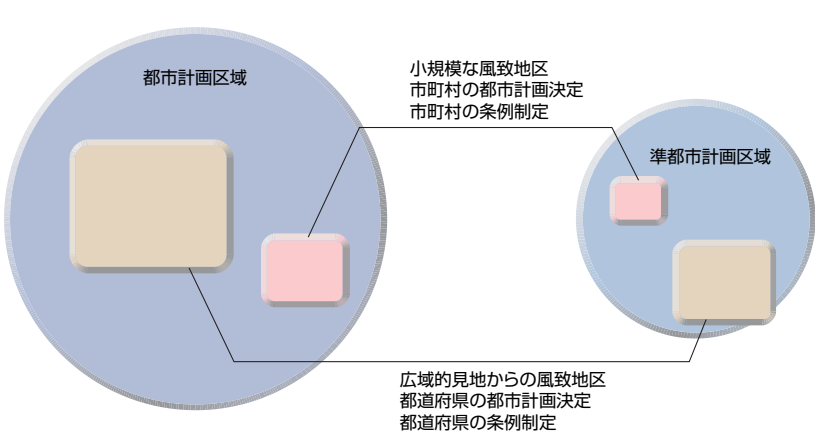
従来用途地域の指定のない地域では、建築物や工作物の用途規制が行われず、パチンコ屋や風俗関係施設等地域の居住環境に支障を生ずる建築物や公共

施設に著しく大きな負荷をかける店舗、レジャー施設の立地などが進行し環境の保持に影響が生じている例が見受けられました。このため、これらの特定の用途を制限する新たな地域地区として特定用途制限地域が設けられます。規制する用途の概要を都市計画で定め、具体的な規制を条例で行います。

⑤ 小規模な風致地区の市町村決定・条例制定など風致地区制度の充実が図られます。(図8)

従前風致地区は広域な観点から決定する地域地区として都道府県が都市計画決定及び条例の制定を行ってきましたが、これに加えて市街地や郊外にのこされた貴重な小規模な緑を保全するため、このような区域について風致地区の都市計画の決定及び条例の制定を市町村が行うことができるようになります。

図8 小規模な風致地区の市町村決定



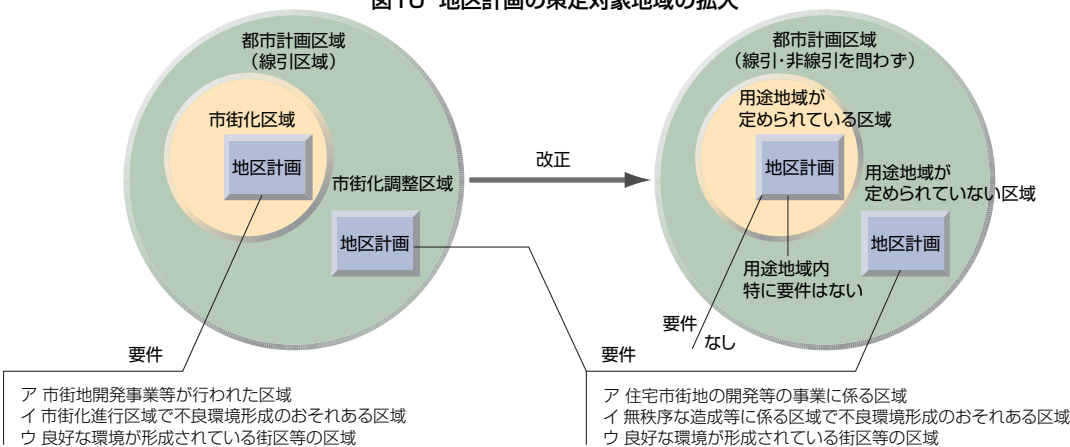
⑥ 用途地域が定められていない区域での容積率・建ぺい率等の強化充実が図られます。(図9)

用途地域の定められていない土地の区域では、従前は特に指定のない土地の建ぺい率70%、容積率400%となっており、例外的にそれぞれ50%、60%及び100%、200%、300%の選択肢から特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て決めていました。今回の改正で建ぺい率30%、40%及び容積率50%、80%という第一種低層住居専用地域なみの選択肢が加わり、さらに指定がない場合なくなり、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて定めなければならなくなり、地域の実状に合わせたきめ細かな指定が行われることとなりました。また、併せて斜線制限、日影規制についても条例等によるきめ細かな指定が可能になります。この指定は経過措置により3年以内に行うことが義務づけられています。

図9 用途地域が定められていない区域での容積率・建ぺい率等の強化

容積率	特定行政庁の指定なし=400% 指定あり=100、200、300%から選択
建ぺい率	特定行政庁の指定なし=70% 指定あり=50、60%から選択
↓ 改定	
容積率	特定行政庁の指定が義務的 50、80、100、200、300、400%から選択
建ぺい率	特定行政庁の指定が義務的 30、40、50、60、70%から選択

図10 地区計画の策定対象地域の拡大

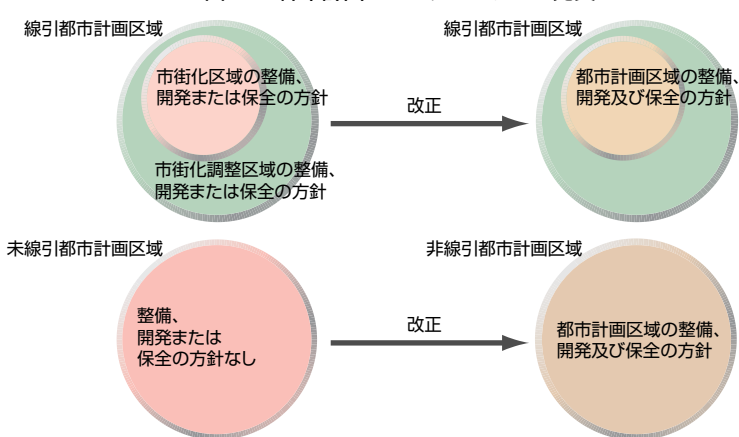


⑦ 地区計画の策定対象地域が拡大されます。(図10)

従前は地区計画は市街化区域及び市街化調整区域とも一定の要件のある土地の区域にのみ設定が可能であったり、未線引きの区域では特に規定がありませんでした。この改正により線引き、非線引きを問わず用途地域が定められている区域では特段の要件なしで設定可能になります。また、用途地域の指定がない区域では従前の調整区域の要件と同様の要件が必要であるとされています。

4 都市計画のマスタープランの充実

図11 都市計画のマスタープランの充実



① 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針が定められます。(図11)

従来市街化区域及び市街化調整区域についてのみ整備、開発または保全の方針が定められていましたがすべての都市計画区域について「整備、開発及び保全の方針」(マスタープラン)を定めることとされました。この中では、

ア 都市計画の目標
 イ 線引きの要否及び線引きの場合の方針
 ウ その他主要な都市計画の方針が必ず定められることとなっています。そして都市計画はこの整備、開発及び保全の方針に即して定めることが法律上明確にされました。

② 再開発方針等の都市計画的な位置づけの明確化が図られます。

従来都市計画関連法にばらばらに位置づけられ、整備、開発または保全の方針の中に記載されていた都市再開発方針等(都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針、拠点業務市街地の開発整備の方針、防災再開発の方針)について、都市計画法上の位置づけを明確にし、独立した都市計画として定めることとなります。

5 その他

③ 都市計画決定システムが合理化されます。

- ア 手続きの透明化
- a 国、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努めなければならないと法律上明確に表示されました。
 - b 都道府県と市町村の都市計画の案の作成についての役割の分担の明確化が行われました(都道府県は市町村に対して資料提供その他に関する協力を求めることと、市町村の都道府県に対する都市計画の案の申し出の権限が条文中明確に記載されました)。
 - c 都市計画の案の縦覧について、都市計画決定の理由書の添付が法定化されます。
- イ 手続きの充実
- a 都市計画決定手続きについて、

条例により手続きの付加が可能となります(縦覧期間の延長、公聴会開催の義務づけ等)。

b 地区計画等に関して、住民からの案の申し出の方法を条例で定めることができるようになります。この条例の内容として住民の発意すなわち案の申し出などの手続きも可能となり、地区計画等に対する住民参加手続きの充実が図られます。

④ 都市計画基準に「自然的環境の整備または保全への配慮」の規定が追加されます。

すべての都市計画に共通して適用される法律上の都市計画基準として自然的環境の整備または保全への配慮が追加されました。

⑤ 主な経過措置

項目	期限(施行日から)
1 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の決定告示の期限	3年以内
2 既存宅地の確認を受けた建築行為等について、旧規定の効力の有効期限(なお、施行日になされている確認申請があれば、従前の例により確認を行うこととされています)	5年以内
3 用途地域の指定のない区域についての容積率、建ぺい率等の指定の期限(指定の無い場合は、旧の率が適用される)	3年以内

ご質問について

リアルパートナー紙上研修編についてのご質問は、お手数ではございますが、文書にてご送付下さいますようお願い申し上げます。

〈ご送付先〉

〒101-0032 東京都千代田区岩本町二丁目六番三号
 (社)全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当宛

◎ 次号のお知らせ

次号リアルパートナー紙上研修編第5号は、平成12年4月1日に施行されている「住宅の品質確保の促進等に関する法律」をテーマに発行する予定です。

