

ISSN 1346-7328

国総研資料1123号

令和2年7月

国土技術政策総合研究所資料

TECHNICAL NOTE of
National Institute for Land and Infrastructure Management

No.1123

July 2020

建物用途規制緩和の運用実態とその解説

Application Cases on Operation of Easing of Building Use Regulation and their Commentary

国土交通省 国土技術政策総合研究所

National Institute for Land and Infrastructure Management
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism, Japan

建物用途規制緩和の運用実態とその解説

中西 浩	*
勝又 済	**
石井 儀光	***

概要

本資料は、建物用途規制の緩和手法である特別用途地区、地区計画、建築基準法第48条ただし書許可の各手法について、手法の使い分けを始め、具体的な手続き・審査のプロセスや用途緩和に当たっての留意点等を、法令（法律、政省令、告示、技術的助言等）をベースに地方公共団体での運用実態を踏まえつつ、適用事例を紹介しながら解説したものである。

キーワード： 建物用途規制、規制緩和、運用実態、特別用途地区、地区計画、建築基準法第48条ただし書許可

*	前・国土交通省国土技術政策総合研究所都市研究部長
**	国土交通省国土技術政策総合研究所都市研究部都市計画研究室長
***	国土交通省国土技術政策総合研究所都市研究部都市開発研究室長

Application Cases on Operation of Easing of Building Use Regulation and their Commentary

Hiroshi NAKANISHI	*
Wataru KATSUMATA	**
Norimitsu ISHII	***

Synopsis

This Technical Note is a description about the methods of easing of building use regulation, including Special Land Use District, District Plan, and Permission on Proviso of Article 48 of Building Standard Law. It explains the way of using the methods differently, the specific procedure and review process of them, and points of attention on easing building use regulation, etc., with considering actual operations of them by local governments and introducing their application cases, on the basis of laws such as acts, government ordinances, ministry ordinances, announcements, and technical guidances.

Key Words :

Building Use Regulation, Easing of Regulation, Actual Operation, Special Land Use District, District Plan, Permission on Proviso of Article 48 of Building Standard Law

*	Former Director, Urban Planning Department, NILIM
**	Head, Urban Planning Division, Urban Planning Department, NILIM
***	Head, Urban Development Division, Urban Planning Department, NILIM

建物用途規制緩和の運用実態とその解説

令和2年7月

国土交通省 国土技術政策総合研究所 都市研究部

はじめに

近年、わが国では、全国的な人口減少、高齢化の進展に伴い、市街地における空き家、空き室、空き店舗が増加し、地域の活力の減退や防犯・防災上の問題も懸念されています。こうしたなか、これら既存建築物を用途変更して有効活用することで、地域活性化や観光振興等につなげるニーズも高まっています。しかし、既存建築物の用途変更に当たっては、建築基準法等の法令への適合が求められることから、利活用が制限される場合があります。特に、建築物の立地規制の観点からは、あるべき市街地像の実現のため都市計画に定められた用途地域毎に用途規制（用途地域の禁止用途に加え、原動機の出力や面積基準）が定められていますが、既存建築物の用途変更にあたって用途規制に適合することが難しく、用途変更を断念するケースも見受けられます。

一方、都市計画法等には、用途規制の緩和手法が複数用意されています。都市計画的な緩和手法として、土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図る等のため定められた特別用途地区又は地区計画の地区において、国土交通大臣の承認を得て地方公共団体の条例により用途規制を緩和する手法（都市計画的手法）があります。また、敷地毎の緩和手法として、各用途地域の目標に照らした「市街地環境影響」又は「公益上」の観点から審査し個別許可を行うことで、原則建築することができない建築物の立地が可能となる特例許可の制度（建築基準法第48条ただし書許可）があります。

こうした用途規制の緩和手法については、既存建築物の用途変更に限らず、新築建築物を対象とする場合であっても、活用することは可能です。しかし、特別用途地区又は地区計画で、用途規制を緩和しているものは160件（平成31年3月時点）に留まるなど、その実績は比較的少ないと言えます。その理由としては、国土交通省国土技術政策総合研究所が地方公共団体に対して実施したアンケート調査によれば、必要となる国土交通大臣承認の手続きが、地方公共団体にとってハードルが高いと感じることなどが挙げられています。また、建築基準法第48条ただし書許可についても、特定行政庁において市街地環境影響の評価方法や許可の判断基準等の審査技術が確立していない場合があること、申請者の側も、許可の見通しが立たない状況ではリスクが大きいため許可申請を見送る傾向にあること等から、許可件数は比較的少なくなっているものと考えられます。

こうした認識のもと、国土交通省国土技術政策総合研究所では、今般、運用主体である地方公共団体、特定行政庁を主な読み手として意識しながら、用途規制の緩和手法を検討する際の参考となるよう、運用実態をもとにまとめた技術資料を作成しましたので、ご活用いただければ幸いです。また、申請者側の立場にある事業者・設計者にも参考としていただければと思います。本技術資料では、用途規制の緩和手法である特別用途地区、地区計画、建築基準法第48条ただし書許可の各手法について、手法の使い分け方を始め、具体的な手続き・審査のプロセスや用途緩和に当たっての留意点等を、法令（法律、政省令、告示、技術的助言等）をベースに地方公共団体での運用実態を踏まえつつ、適用事例を紹介しながら解説しています。なお、用途規制緩和の運用については地方公共団体により、また地域の実情やニーズに応じて異なりますのでご留意下さい。

なお、本技術資料は、国土交通省国土技術政策総合研究所における総合技術開発プロジェクト（総プロ）「防火・避難規定等の合理化による既存建物活用に資する技術開発」（平成28～令和元年度）における研究成果の一部として作成したものです。本技術資料は、総プロにおいて設置した、地方公共団体の都市計画担当、特定行政庁の建築基準法第48条ただし書許可担当及び国土交通省国土技

術政策総合研究所都市研究部の各担当で構成される「建物用途規制の緩和型運用に関する検討委員会」（巻末に委員会名簿を掲載）での議論を踏まえ作成しました。また、関連して平成28年度から令和元年度に実施した用途規制の運用実態に関するアンケート調査やヒアリング調査では、全国の地方公共団体、日本建築行政会議市街地部会、国土交通省地方整備局等及び内閣府沖縄総合事務局に多大なるご協力をいただきました。関係各位に記して謝意を表します。

国土交通省 国土技術政策総合研究所 都市研究部

目 次

はじめに	1
本書の構成	4
第1章 用途規制の緩和に係る概要	7
(1) 主な用途規制緩和手法の種類	7
(2) 運用に係る各手法の特徴	7
(3) 用途地域の変更の考え方	13
第2章 特別用途地区による用途規制の緩和	14
(1) 特別用途地区による用途規制緩和の考え方	14
(2) 区域設定の考え方	17
(3) 決定プロセスと各段階で配慮すべき事項	18
(4) 関係部局との協議について	28
(5) 周辺市街地環境へ及ぼす影響について	29
(6) 参考事例	30
第3章 地区計画による用途規制の緩和	37
(1) 地区計画による用途規制緩和の考え方	37
(2) 区域設定の考え方	39
(3) 決定プロセスと各段階で配慮すべき事項	40
(4) 関係部局との協議について	43
(5) 周辺市街地環境へ及ぼす影響について	44
(6) 参考事例	45
第4章 建築基準法第48条ただし書許可	51
(1) 法第48条ただし書許可の考え方	51
(2) 許可基準	53
(3) 審査プロセスと各段階で配慮すべき事項	61
(4) 法第48条ただし書許可の審査に当たっての留意点(例)	79
(5) 周辺市街地環境へ及ぼす影響について	81
(6) 参考事例	93
(7) 法第48条ただし書許可を巡るQ & A	109
参考資料編	113

本書の構成

本書は、以下の4つの章から構成されています。

第1章 用途規制の緩和に係る概要

第2章 特別用途地区による用途規制の緩和

第3章 地区計画による用途規制の緩和

第4章 建築基準法第48条ただし書許可

地区計画については都市計画法第12条の4において規定されていますが、「はじめに」に記載した本技術資料の策定の背景を踏まえ、本技術資料では、同条第1項第一号に規定する一般型の地区計画（再開発等促進区及び開発整備促進区を除く。）を対象としています。

また、各章では、都市計画運用指針や技術的助言、具体的な地方公共団体、特定行政庁の事例を基にした記載とあわせて、特に断りのない限り、国土技術政策総合研究所が実施した以下の調査結果を参考に全国の運用状況・運用実績を示しています。

なお、断りのない限り、建築基準法第48条ただし書許可について、以下、「法第48条ただし書許可」と記載します。

第2章～第3章における「全国の運用状況・運用実績」

「用途規制緩和型の特別用途地区・地区計画等の運用実態調査」（平成29年度）

（本文中及び図表タイトルに「**国総研H29年度調査**」と記載）

- ・調査対象：全国の地方公共団体都市計画部局（都市計画区域を指定している市区町村）1,374団体
- ・実施期間：平成29年11月20日～平成29年12月15日
- ・回答状況：計1,361の市区町村から回答を得て集計（回答率99.1%）

「用途規制緩和型特別用途地区及び地区計画等の決定プロセスに係る実態調査」（令和元年度）

（本文中及び図表タイトルに「**国総研R1年度調査**」と記載）

- ・調査対象：全国の市区町村の都市計画担当部局を対象に、大臣承認を得て、条例により用途規制の緩和を行った、特別用途地区及び地区計画等（改正した場合を含む）について調査
- ・実施期間：令和元年10月18日～令和元年11月10日
- ・回答状況：用途規制緩和型特別用途地区…計139地区（回答率100%）
用途規制緩和型地区計画等……計21地区（回答率100%）

第4章（3）～（5）における「全国の運用状況・運用実績」

「用途規制の特例許可に関する運用実態等調査」（平成28年度）

（本文中及び図表タイトルに「**国総研H28年度調査**」と記載）

- ・調査対象：全国の特定行政庁（東京特別区以外の限定特定行政庁を除く）301団体
- ・実施期間：平成28年12月6日～平成29年1月31日
- ・回答状況：計301の特定行政庁から回答を得て集計（回答率100%）

※用途地域の略称について

本書では、用途地域名を略称で表記する際は、以下の表記としています。

正式名称	略 称
第一種低層住居専用地域	1 低専
第二種低層住居専用地域	2 低専
第一種中高層住居専用地域	1 中高
第二種中高層住居専用地域	2 中高
第一種住居地域	1 住
第二種住居地域	2 住
準住居地域	準住
田園住居地域	田住
近隣商業地域	近商
商業地域	商業
準工業地域	準工
工業地域	工業
工業専用地域	工専

第1章 用途規制の緩和に係る概要

ポイント

- 用途規制を緩和する手法としては、用途地域の変更以外に、特別用途地区や地区計画の活用及び法第48条ただし書許可等があります。

(1) 主な用途規制緩和手法の種類

- ・用途規制の緩和を行うためには、用途地域の変更を行うことが考えられます。
- ・しかし、用途地域を変更すると、場合によっては用途規制の緩和を行いたい建築物以外の建築物の立地も可能になるなど、用途地域の変更が適当でない場合は、地域特性に応じ、特別用途地区、地区計画の活用及び法第48条ただし書許可等を検討することが考えられます。本項では、それぞれの制度の概要と活用されるケース・要件について紹介します。なお、これらの制度以外にも、用途規制を緩和する制度がありますので、参考までに、(2) 5)においてその概要を紹介します。

(2) 運用に係る各手法の特徴

1) 特別用途地区(都市計画法第9条)による用途規制の緩和

- ・地方公共団体が都市計画で定める特別用途地区内においては、一定の地区について用途地域の指定を補完し、**条例により用途規制を強化又は緩和**することができます。**用途規制を緩和する場合**には、**国土交通大臣の承認が必要**になります。(建築基準法第49条第2項)
- ・特別用途地区は、1950年建築基準法制定で創設され、1968年都市計画法に引き継がれたものです。1992年改正で用途地域が12種類に拡充された際に、特別用途地区の種別も増やされて特別工業地区、文教地区、中高層住居専用地区、商業専用地区のほか、小売店舗地区、事務所地区、厚生地区、娯楽・レクリエーション地区、観光地区、特別業務地区、研究開発地区の11種類を定めることができるとされました。その後、1998年改正によって限定列举されていたこれら種別が廃止され市町村が柔軟に定めることができるようになりました。
- ・なお、用途規制の緩和とあわせて、建築基準法第50条の規定を活用し、条例で建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限を行うこともできます。

2) 地区計画(都市計画法第12条の4)による用途規制の緩和

- ・特別用途地区と同様に、地方公共団体が都市計画で定める地区計画の区域内においては、**条例により用途規制を強化又は緩和**することができます。**用途規制を緩和する場合**には、**国土交通大臣の承認が必要**になります。(建築基準法第68条の2第5項)
- ・地区計画は、1980年の都市計画法の改正で創設されました。都市の骨格的な土地利用である用途地域では手の届かなかった市街地の地区・街区レベルの環境を制御するツールとして導入されました。創設当初は、用途地域の制限緩和はできず上乘せの制限を定める制度でしたが、その後2003年施行の建築基準法改正により緩和できる手法が用意されました。

3) 法第48条ただし書許可に基づく許可

- ・用途規制により、原則、建築することができない建築物について、各用途地域における**市街地環境を害するおそれがない又は公益上やむを得ないと認めて特定行政庁が許可**した場合、特別に立

地を認めることができます。許可する場合には、原則として、その許可に**利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取**を行い、かつ**建築審査会の同意**を得なければなりません（建築基準法第48条各項ただし書、第15項）。ただし、一定の用途地域内に設ける日常生活に必要な一定の建築物で、住居の環境の悪化を防止する措置が講じられている場合には、建築審査会の同意の取得を要しません（建築基準法第48条第16項第二号）。

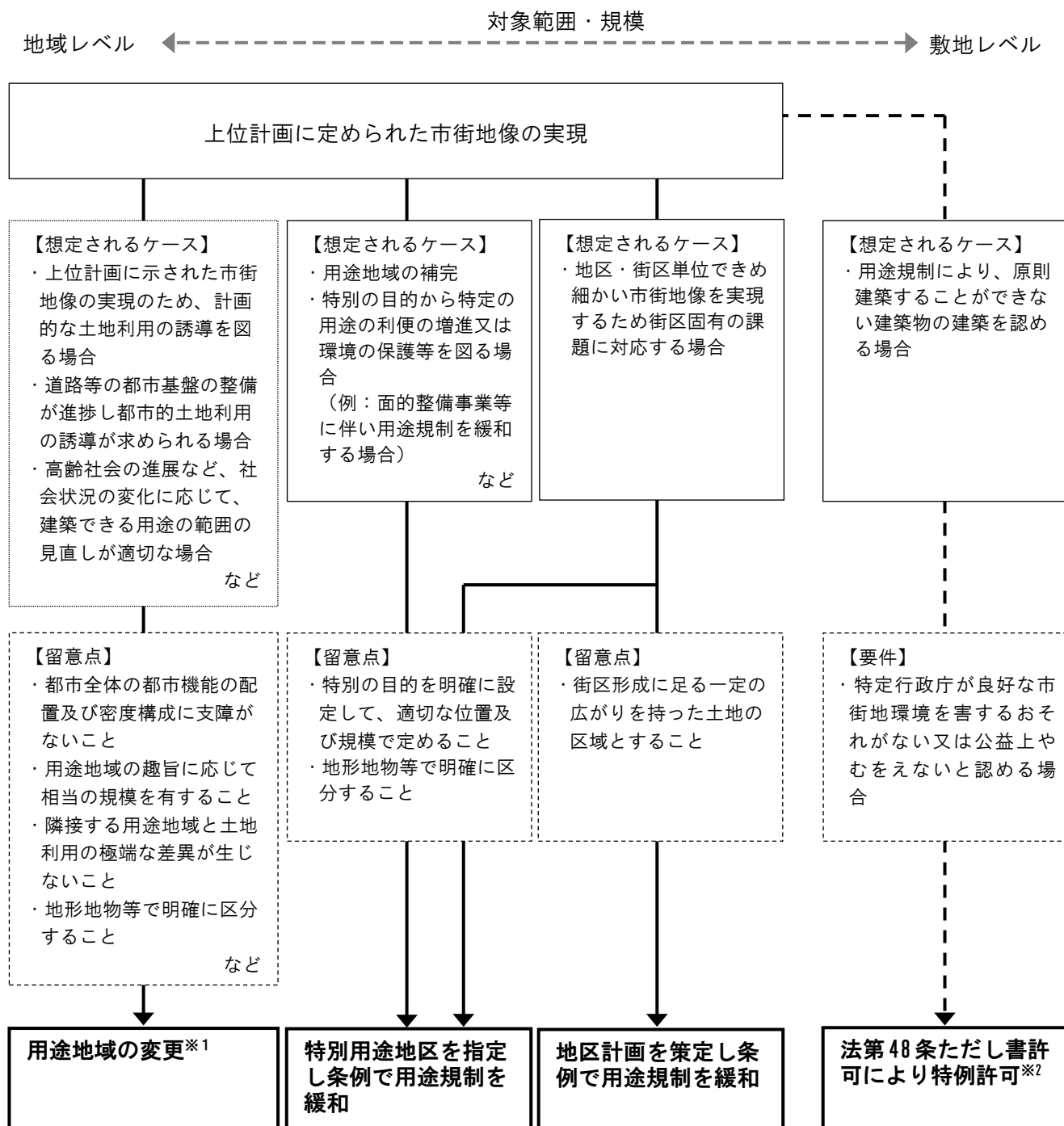
- ・なお、政策課題に対応した土地利用コントロール手法のひとつに法第 48 条ただし書許可の活用を位置づけるなど、制限内容や適用区域を能動的に定めている特定行政庁もあります。

4) 各制度の活用が想定されるケースと留意点・要件

- ・各制度の活用が想定されるケースと留意点・要件に着目し、図 1-1 に活用フローを整理しました。
- ・上位計画に示された市街地像の実現のため、計画的な土地利用の誘導を図る場合は、用途地域の変更が考えられます。用途地域の補完を目的とし、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図る場合は、特別用途地区を指定し条例で用途規制を緩和することが考えられます。地区・街区単位できめ細かい市街地像を実現するため街区固有の課題に対応する場合は、地区計画を策定し条例で用途規制を緩和することが考えられます。用途規制により、原則建築することができない建築物の建築を認める場合は、建築基準法第 48 条ただし書許可により特例許可を行うことが考えられます。
- ・各制度の活用の使い分けについては、次のような考え方の例もみられました。
 - （例 1）上位計画で位置づけられた市域全体に必要な特定の目的のため、用途規制の緩和を行政主導で行う際に、特別用途地区を活用。
 - （例 2）地区ごとに目標等を定めて地域特性を活かしたまちづくりを行うため、用途規制の緩和を行う際に、地区計画を活用。
 - （例 3）特別用途地区は指定後、建築確認申請のみで立地可能となるが、地区計画は、都市計画法に基づく届出制度を活用して行政とのきめ細かな対応を求めたい場合に活用。
- ・また、用途規制の緩和の運用に際しては、各手法を単独で運用するだけでなく、例えば、用途地域を変更し用途規制を緩和するとともに地区計画で特定の用途を制限する、特別用途地区を指定し特定の用途を緩和するとともに形態規制は地区計画で制限するなど、各手法を組み合わせることも考えられます。例えば、特別用途地区を指定し用途規制を緩和した際の周辺市街地への影響に配慮して、建築基準法第 50 条に基づき条例で必要な制限を定めることや地区計画により景観形成誘導を目的として壁面の位置の制限を行うなど、各制度の目的や特徴を踏まえて、各手法を組み合わせる運用している事例などがみられます。

5) その他

- ・住宅団地の再生促進を目的とした改正地域再生法が令和 2 年 1 月に施行され、市町村が、区域を定めて、多様な主体と連携して住宅団地再生のための総合的・一体的な事業計画を作成することで、多様な建物用途の導入や地域交通の利便性向上、介護サービス等の充実に係る各種行政手続をワンストップ化し、住宅団地再生の円滑な実現を図る地域住宅団地再生事業が創設されました（【参考 1】参照）。
- ・また、立地適正化計画を策定している場合は、都市機能誘導区域内に特定用途誘導地区を定めることで、誘導施設を有する建築物の用途規制を緩和することが可能です（【参考 2】参照）。



※1 一斉見直しを実施していない市町村では、個別に用途地域を変更。

※2 用途地域の指定方針と併せて土地利用制度活用方針を定め、そのなかで、政策的な位置づけのもと、建築基準法第48条ただし書許可の運用を積極的に活用することを位置づけている特定行政庁もあります。

図1-1 各用途規制緩和手法の活用フロー

【参考１】地域再生法に基づく「地域住宅団地再生事業」について

（１）建築物の建築等の許可の特例（法第 17 条の 37）

用途地域に関する都市計画で定められた市街地像を実現するため、建築基準法では、各用途地域の特性と目的に応じて、建築物の用途を制限しており、原則として建築できない建築物の用途については、特定行政庁が用途地域における「良好な住居の環境を害するおそれがない」又は「公益上やむを得ない」等と認めて許可した場合に限り、用途制限を適用除外とすることができる（同法第 48 条及び別表第二）。認定市町村が、協議会における協議を経るとともに、国土交通大臣の同意を得て、「建築物の整備に関する基本的な方針（以下この項目において「基本的方針」という。）」を含む住宅団地再生建築物整備事業に関する事項を記載した地域住宅団地再生事業計画を作成・公表したときは、上記の場合に加えて、特定行政庁が「地域住宅団地再生事業計画に定められた基本的方針に適合すると認める場合」にも建築基準法第 48 条第 1 項から第 4 項までの各ただし書きの規定に基づく許可（以下「特例許可」という。）を行うことができる。これにより、用途地域に関する都市計画を変更することなく、地域のニーズに応じて用途の制限を個々の敷地レベルでスポット的に緩和することができるようになる。特定行政庁が特例許可をする場合における建築基準法第 48 条第 15 項に規定する手続については、通常のとおり必要となるため、地域住宅団地再生事業計画の作成に当たっては特定行政庁と相互に情報共有・連携することが望ましい。なお、同条第 16 項の規定に該当する場合においては建築審査会の同意の取得等を要さないため、念のため申し添える。

ただし、住宅団地の土地利用状況等に鑑み、対象となる用途地域は第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域に限定される。

住宅団地再生建築物整備事業（建築基準法関係）

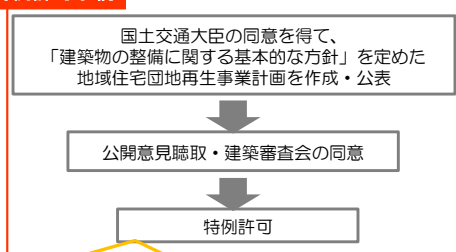
概要

- 各住居専用地域における用途規制は、特定行政庁が一定の手続を経た上で、「住居環境を害するおそれがない」又は「公益上やむを得ない」と認めた場合に限り、特例許可によって緩和することができるが、個別に慎重な審査が必要。
- 認定市町村が「建築物の整備に関する基本的な方針」を定めた地域住宅団地再生事業計画を作成・公表したときは、「当該方針に適合すると認める場合」にも特例許可を行うことができることとする。→都市計画を変更することなく、地域の合意に基づくスポット的な用途規制の緩和を必要に応じて円滑・柔軟に実施。

特例の内容

< 特例の具体的な内容 >

特例許可手続



< 特定行政庁が許可できる場合 >

- ◇各用途地域の住居環境を害するおそれがないと認める場合
- ◇公益上やむを得ないと認める場合

【特例措置】（追加）

- ◆地域住宅団地再生事業計画に定められた基本的方針に適合すると認める場合

< 事例 >

- 戸建住宅団地で、徒歩圏内に店舗がなく、買い物に不便を強いられる高齢者住民が増加し、自治会等から立地の要望あり。騒音・防犯・交通等、周辺環境への配慮を行った上で、コンビニエンスストアの新築を許可。



- 事務所の立地が制限されている第一種低層住居専用地域で小学校跡地をシェアオフィス等への用途変更を許可。



図1-2 住宅団地再生建築物整備事業の概要

なお、基本的方針は、用途地域の指定の目的に反しないものに限られ、例えば、以下のような内容が想定される。

- ・空き家や廃校等の低未利用施設の活用等により、シェアオフィス、コワーキングスペース等団地住民が身近に働ける場を創出する。
- ・団地住民の日常生活の利便性確保のため、騒音や発生交通量に十分配慮しつつ、コンビニエンスストア等小規模な店舗の設置を認める。

（２）特別用途地区等に係る承認の特例（法第 17 条の 38）

建築基準法第 49 条第 2 項又は第 68 条の 2 第 5 項により、特別用途地区内又は地区計画等の区域内において、条例で用途制限を緩和する場合は、国土交通大臣の承認を得る必要があるが、認定市町村が国土交通大臣の同意を得て特別用途地区住宅団地再生建築物整備事業又は地区計画等住宅団地再生建築物整備事業に関する事項を記載した地域住宅団地再生事業計画を作成・公表したときは、条例による用途制限の緩和に必要な国土交通大臣の承認があったものとみなす。

これにより用途地域による用途の制限を補完して条例で緩和する場合に、事業計画を作成するプロセスにおいて一体的にこれらの制限の緩和の手続を進められるようにするものである。

ただし、住宅団地の土地利用状況等に鑑み、対象となる用途地域は第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域に限定される。

（３）都市計画の決定等の特例（法第 17 条の 39）

市町村が定める都市計画の決定又は変更をすることにより住宅団地再生を図るために必要な建築物その他の施設の整備を促進する都市計画住宅団地再生建築物等整備事業に関する事項を地域住宅団地再生事業計画に記載し、計画の作成段階において、都市計画の案の公告縦覧、都市計画審議会への付議等の手続を実施の上、計画が公表されたときは、当該公表の日において、都市計画の決定又は変更がなされたとみなす。

これにより、住宅団地再生に必要な建築物の整備の円滑化のため、用途地域の指定を見直し面的に用途の制限を緩和する場合や、容積率、敷地面積の最低限度等の形態規制を緩和する場合などに必要となる都市計画の変更の手続を、事業計画の作成プロセスにおいて一体的に進められるようになる。

（出典：「地域住宅団地再生事業計画の作成等に関するガイドラインについて」（令和 2 年 1 月 6 日付け府地事第 568 号））

【参考2】特定用途誘導地区について

- ・都市再生を図るため、医療施設、福祉施設、商業施設など都市機能増進施設を誘導するべく都市計画で定められる地区。地域地区の一つで、「都市再生特別措置法」に基づく制度です。
- ・特定用途誘導地区は、立地適正化計画で定める都市機能誘導区域内に指定され、地区内の建築物の用途、容積率について、通常の用途地域とは異なる扱い（緩和措置）が定められています。
- ・なお、用途規制を緩和する際には、国土交通大臣の承認を得て、地方公共団体が条例を定める必要があります。

特定用途誘導地区

国土交通省

○都市機能誘導区域内で、都市計画に、特定用途誘導地区(§109)を定めることにより、誘導施設を有する建築物について容積率・用途制限を緩和。

○例えば、老朽化した医療施設等の建替え、増築や新築の際に本制度を活用することが想定される。

特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項

- その全部又は一部を誘導すべき用途に供する建築物の容積率の最高限度
 - 用途地域による指定容積率にかかわらず、誘導施設を有する建築物については、この容積率を適用
- 建築物等の誘導すべき用途
 - 市町村が、国土交通大臣の承認を得て、条例を定めることにより、用途地域による用途制限を緩和
- 建築物の高さの最高限度
(市街地の環境を確保するために必要な場合のみ)
 - 地区内のすべての建築物について、高さ制限を適用

都市機能誘導区域内

- 誘導施設：病院
- 指定容積率：200%

特定用途誘導地区内

病院
【容積率200%】

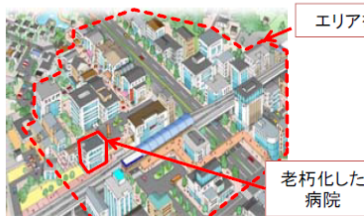
病院
【容積率400%】

都市計画
○指定容積率 200%
○容積率の最高限度 400%
(病院に限る)

※建築物の一部が誘導施設となる場合の容積率の最高限度の算定方式を都市計画に定めることが必要。

容積率規制や用途規制の緩和

【例：誘導施設として病院を定めた場合】



エリアを指定

老朽化した病院

エリアを指定して、
病院用途に限定して
容積率を緩和

【例：容積率200%のところを病院に限定して400%に】
容積率緩和により、近接地において、床面積を増大して、総合病院を整備



※複合施設とすることも可能

図1-3 特定用途誘導地区の概要

(3) 用途地域の変更の考え方

1) 都市計画運用指針第10版（平成30年9月改正）による考え方

- ・都市計画運用指針において、「用途地域は、単なる局地的・相隣的な土地利用の調整の観点にとどまらず、**都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、積極的に望ましい市街地の形成を誘導するため、都市計画区域マスタープラン又は市町村マスタープランに示される地域ごとの市街地の将来像にあった内容とすべきである**」と示されており、用途地域の変更に当たっても、**都市計画マスタープラン等を踏まえて検討**します。

【用途地域の変更が想定されるケース】（都市計画運用指針第10版より抜粋）

- 2) 用途地域は、地域における住居の環境の保護又は業務の利便の増進を図るため、市街地の類型に応じた建築規制を行うものであることから、基本的に、あるべき市街地像に対応した安定的な枠組みとして定められるべきものであるが、土地利用の動向、公共施設の整備状況等の把握に努めるとともに、当該都市における都市計画上の課題に対応し、その健全な発展に資するよう、随時かつ的確な見直しが図られることが望ましい。例えば次に掲げる場合にあっては、用途地域の見直しを行うことを検討すべきである。
 - a 都市計画区域マスタープランあるいは市町村マスタープランなどの変更に応じて計画的な土地利用の誘導を図る場合
 - b 従来想定されていた市街地像において主たる用途とされている建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当であり、かつ、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる場合
 - c 道路等の基盤施設整備や土地区画整理事業等の面的整備事業等により、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当な場合
 - d 高齢社会の進展等に対応して、徒歩圏等の一定の地域内において、病院、老人福祉センター等都市生活を支える様々なサービス機能を担う施設の整備又は機能更新を誘導するため、当該サービス機能を提供すべき地区について、建築できる用途の範囲や建築物の密度等の見直しを図ることが適切な場合

- ・国総研 H29 年度調査によると、用途規制の緩和ニーズに対し、特別用途地区や地区計画の活用及び法第 48 条ただし書許可をする以前に、下記のようなケースで用途地域の変更（緩和）を検討すると回答した地方公共団体の例があります。

（例 1）概ね 5～10 年ごとの**定期的な全市見直しにおいて変更するが、都市基盤施設の整備、市街地再開発事業の進展など土地利用条件が整備された場合や、地域まちづくりの進展等により土地利用誘導の目標の明確化が図られた場合**などは、**機動的な変更**にも対応。

（例 2）マクロ的な用途規制の緩和要請があった場合は、上位計画である**都市計画区域の整備、開発及び保全の方針**や都市計画基本方針等の位置づけを踏まえ、**土地利用の動向や関係権利者の意見、庁内関係各課の意見等を踏まえ、用途地域変更の必要性があるか検討**を行う。

2) 全国の運用状況・運用実績

- ・国総研 H29 年度調査によると、地方公共団体の 23%が用途地域に関する指定方針や用途地域の変更の方針を定め、また、地方公共団体の 24%が用途地域の指定基準や用途地域の変更の基準を定めています。

表 1-1 用途地域の指定や変更する際の方針や基準の有無について（国総研 H29 年度調査より）

用途規制緩和手法		方針の有無		基準の有無	
		件数	割合	件数	割合
用途地域の指定・変更の方針 や基準	あり	319	23%	327	24%
	なし	1,042	77%	1,034	76%
計		1,361	100%	1,361	100%

第2章 特別用途地区による用途規制の緩和（都市計画法第9条）

（1）特別用途地区による用途規制緩和の考え方

ポイント

- 用途地域の指定を補完し、特別の目的から特定の用途の利用の増進、環境の保護等を図ることが求められる場合は、特別用途地区の活用が考えられます。
- 具体的には、特別用途地区の指定の目的のため用途規制を緩和する必要があると認められる場合、国土交通大臣の承認を得て、地方公共団体が条例を定めて用途規制を緩和することができます。

1）都市計画運用指針第10版（平成30年9月改正）による考え方

- ・都市計画運用指針においては、「特別用途地区は、用途地域の指定を補完するため、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るため、建築基準法に基づき地区の特性や課題に応じて地方公共団体が定める条例で建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行うために定めるもの」とされています。また、「特別用途地区の指定に当たっては、用途地域との関係を十分に考慮したうえで、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等、実現を図るべき特別の目的を明確に設定して、適切な位置及び規模で定めることが望ましい」とされています。
- ・さらに、特別用途地区により用途規制を緩和する場合も、「単一の建築物の建築を緩和することのみを目的とするのではなく、目指すべき市街地像を実現するうえで適切なものとなるよう、都市計画の総合性、一体性の観点から創意工夫を生かして柔軟な運用が行われることが望ましい」とされています。
- ・国総研H29年度調査によると、用途規制緩和ニーズに対し、下記のようなケースで特別用途地区の活用を検討すると回答した地方公共団体の例があります。

（例1）産業振興や観光振興等地域的な特別の目的や地区内で土地利用計画等の政策的な目的の実現など、都市構造上からみた課題に対応するのであれば特別用途地区を検討。

（例2）緩和の対象が極めて限定的な用途で、かつ、上位計画に位置づけがあり用途地域の変更で対応すると地域で求められていない用途も立地可となることが懸念される場合、特別用途地区の指定も検討。

2）全国の運用状況・運用実績

- ・国総研 H29 年度調査によると、地方公共団体の6%が特別用途地区の指定に関する方針を定め、また、地方公共団体の3%が特別用途地区の指定基準を定めています。

表 2-1 特別用途地区の指定方針や基準の有無について（国総研 H29 年度調査より）

用途規制緩和手法		方針の有無		基準の有無	
		件数	割合	件数	割合
特別用途地区の指定方針や基準	あり	82	6%	46	3%
	なし	1,279	94%	1,315	97%
計		1,361	100%	1,361	100%

3) 特別用途地区の指定の考え方

- ・国総研 R1 年度調査から、これまで指定された特別用途地区による用途規制の緩和事例をみると、地方公共団体による特別用途地区の指定の考え方は下記のとおり整理できます。平成 10 年都市計画法改正に伴い特別用途地区の類型が廃止されましたが、当該類型に準じて指定されている地区が多いことから、法改正前の類型に基づく地区に区分し整理しています。

①特別工業（地場産業）型

- ・従前の特別工業地区の考え方に類するもの
- ・国総研 R1 年度調査によると、ほとんどの地区が住居系用途地域で指定され、住工混在型で各地方公共団体の地場産業の工場の立地を認めています。そのため、周辺の住環境への配慮が求められる地区と考えられます。

②事務所・文教型

- ・従前の事務所又は文教地区の考え方に類するもの
- ・国総研 R1 年度調査によると、全ての地区が、一中高から二住までの住居系用途地域で指定されています。そのため、周辺の住環境への配慮が求められる地区と考えられます。緩和対象用途は、市庁舎や市有の文化・教育施設です。

③スポーツ・レクリエーション型

- ・従前の厚生又は娯楽・レクリエーション地区の考え方に類するもの
- ・国総研 R1 年度調査によると、ほとんどの地区が住居系用途地域で指定され、市有の運動・公園施設など、スポーツ施設やレジャー施設等の立地を認めています。そのため、周辺の住環境のうち、交通渋滞・安全等への配慮が求められる地区と考えられます。

④観光型

- ・従前の観光地区の考え方に類するもの
- ・国総研 R1 年度調査によると、ほとんどの地区が住居系用途地域で指定され、各地方公共団体の観光資源の活用を目的に、観光に資する建築物の立地を認めています。具体的には、宿泊施設や飲食店・料理店、物販店舗等を緩和しています。そのため、周辺の住環境への配慮が求められる地区と考えられます。

⑤特別業務型

- ・従前の特別業務地区の考え方に類するもの
- ・国総研 R1 年度調査によると、いずれの地区も緩和用途として自動車関連施設を対象としており、住居系用途地域でも沿道サービスを担う二住・準住や近商・商業で指定されています。

⑥研究開発型

- ・従前の研究開発地区の考え方に類するもの
- ・国総研 R1 年度調査によると、工業系用途地域のため研究施設に関連した業務の利便促進を目的に、宿泊施設を伴う研修施設や物販店舗、飲食店等の立地を認めています。

- ・上記の他にも、国総研 R1 年度調査によると、商業機能を集積した商業系用途地域内で、商業の利便促進を目的に工場の立地を認めるものや、立地適正化計画により、工業系用途地域に誘導施設の立地を認めるものがあります。
- ・国総研 R1 年度調査から、これまで指定された特別用途地区の事例をみると、**地域別の特別の目的や政策上の視点から特定の用途を限定して用途規制を緩和するなど、用途地域を補完する制度として限定的な活用が想定されています。**

表 2-2 特別用途地区の類型と指定の主な目的（国総研 R1 年度調査より）

特別用途地区の類型	特別用途地区の主な目的	地区数	割合
特別工業（地場産業）	地場産業の保護・育成等	73	52.5%
事務所・文教	行政・文化施設の整備等	8	5.8%
スポーツ・レクリエーション	スポーツ拠点等の整備等	29	20.9%
観光	観光振興等	21	15.1%
特別業務	自動車関連施設の誘致・振興等	5	3.6%
研究開発	研究業務の利便促進	1	0.7%
その他	商業の利便促進・立地適正化計画による誘導	2	1.4%
		139	100.0%

表 2-3 特別用途地区の用途地域の類型（国総研 R1 年度調査より）

特別用途地区の類型	用途地域の類型			地区数	割合
	住居系	商業系	工業系		
特別工業（地場産業）	67	3	3	73	52.5%
事務所・文教	8	0	0	8	5.8%
スポーツ・レクリエーション	28	1	0	29	20.9%
観光	19	2	0	21	15.1%
特別業務	3	2	0	5	3.6%
研究開発	0	0	1	1	0.7%
その他	0	1	1	2	1.4%
	125	9	5	139	100.0%

4）特別用途地区の指定による用途規制緩和手法を選択した理由

- ・国総研 R1 年度調査によると、これまで指定された特別用途地区による用途規制の緩和事例においては、各手法を比較した上で特別用途地区の指定を選択した理由として、下記の点が挙げられています。

表 2-4 特別用途地区の指定による用途規制の緩和を選択した理由（国総研 R1 年度調査より）

比較した手法	特別用途地区の指定による用途規制緩和を選択した理由
用途地域の變更	・用途地域等に関する指定方針及び指定基準に合致しない区域であるため ・上位計画を達成するための建築物だけでなく、対象としない建築物の立地が認められてしまうため ・騒音規制法等各種他法令の基準が変更となることで、用途地域全体に影響が及ぶため
用途地域の變更＋特別用途地区の指定（制限型）	・用途地域等に関する指定方針及び指定基準に合致しない区域であるため ・基本的には用途地域の變更とあわせて指定をするが、建築をしてはならない建築物が限定列記されている用途地域ではその規制が難しいことと、そのほとんどの用途を規制することになる場合、本来の用途地域の趣旨に違背するため
地区計画の策定	・地区計画を定める目的として、当該地区内の住民等にとっての良好な市街地環境の形成又は保持とあるが、対象とする建築物は上位計画に位置付けがあり、市全域から見て必要なものであるため ・地区計画の策定における手続きの考え方として、区域内の土地に権利を有するもの等が主体的に関与して定めることが望ましいと考えられるため
法第 48 条ただし書許可	・上位計画に位置づけがあり、市全域から見て必要なものであることから、敷地単位ではなくより広域的な視点から公益性を考える必要があるため ・上位計画の内容を達成させるために都市計画における位置付けが必要であり、建築行為のたびに許可が必要なことは特例制度の趣旨から逸脱していると考えられるため ・特に、事務所・文教型やスポーツ・レクリエーション型の場合、市有施設を対象とするが、自らの建築行為の際に許可を行うことは好ましくないため ・現行の用途地域から 2 段階を超える用途地域に立地が認められている用途の許可が難しいため ・公聴会の開催や建築審査会の同意を得るだけで許可できてしまう点について、その恣意性に懸念があるため ・都市計画による決定では、手続きの中で、住民説明会や、条例案の公告・縦覧（パブリックコメント）や議会での議決を経ることから、住民の意向が反映する機会があるため

（２）区域設定の考え方

ポイント

- 都市計画の上位計画により区域が示されている場合は、当該区域を特別用途地区の区域に設定することが考えられます。

１）都市計画運用指針第10版（平成30年９月改正）による考え方

- ・ 都市計画運用指針において、「特別用途地区の区域の境界については、原則として、道路、鉄道その他の施設、河川、海岸、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることが望ましい」とされています。

２）全国の運用状況・運用実績

- ・ 国総研R1年度調査によると、特別用途地区の類型に応じて下記のような区域設定が見られます。

①特別工業（地場産業）型

- ・ 地場産業に関する事業所（作業場）や関連企業について悉皆調査を行い、その変遷や立地を把握した上で、なるべく既存不適格建築物が生じないような区域（住宅市街地に混在している地区が多い）
- ・ 地場産業関連業者・組合等と協議を行い決定した区域や、その他地区（景観形成地区等）と同じ区域

②事務所・文教型

- ・ 上位計画により拠点や立地誘導する地区として位置づけられた区域（公有地等）

③スポーツ・レクリエーション型

- ・ 上位計画により拠点や立地誘導する地区として位置づけられた区域（公有地（運動公園・競馬場）等）
- ・ 従前から立地している区域（競馬場・保養所等）、テーマパークが立地する区域など
- ・ 対象施設に至るまでの経路（最寄りの駅やIC等）を勘案した区域

④観光型

- ・ 歴史的建築物や既存の宿泊施設について悉皆調査を行い、それらが有効活用できる、又はなるべく既存不適格建築物が生じないような区域
- ・ 観光公園や門前通りとその周辺区域や、その他地区（伝建地区等）を網羅できる区域
- ・ 拠点施設から回遊性を考慮、又は観光資源を網羅した区域
- ・ 商工会等と協議を行い特に地域活性化の機運が高まっていた区域

⑤特別業務型

- ・ 幹線道路から一定の距離の区間や流通業務を集中立地させる区域

⑥研究開発型

- ・ 工業団地で、就業者が休憩するような地区や公園周辺の区域

（３）決定プロセスと各段階で配慮すべき事項

ポイント

- 具体の手続きに先立ち、まちづくりの経緯や用途規制緩和の必要性を整理し、関係部署と協議した上で国土交通省地方整備局等又は内閣府沖縄総合事務局（以下「地方整備局等」という。）と事前相談を行います。
- 「①都市計画決定の手続き」、「②条例制定の手続き」、「③大臣承認手続き」の３つのプロセスを経て決定します。
- 条例の内容について、国土交通大臣の承認を得た後、条例案を議会に上程し、議会の議決を経て条例を制定します。
- また、都市計画審議会の審議を経て、特別用途地区の都市計画決定を行います。

●検討の流れについて（全国の運用状況）

・国総研R1年度調査によると、特別用途地区の発意から緩和実施に至るまでの検討全体の大きな流れとしては、全体の約６割が都市計画の検討と条例制定の検討を並列的に進めており、約２割は各検討を直列的に進めています。

表2-5 特別用途地区の検討の流れについて（国総研R1年度調査より）

	検討の流れ	回答割合
直列的に 進行	発意 → 都市計画の検討 → 条例制定の検討 → 大臣承認の手続き → 条例施行	約18%
	発意 → 条例制定の検討 → 大臣承認の手続き → 都市計画の検討 → 条例施行	約 5%
並列的に 進行	<pre> graph LR A[発意] --> B[条例制定の検討] A --> C[都市計画の検討] B --> D[大臣承認の手続き] D --> E[条例施行] C --> E </pre>	約61%
不明・未回答		約16%

①都市計画決定の手続き

- ・国総研 R1 年度調査から、これまで指定された特別用途地区による用途規制の緩和事例をみると、都市計画決定を行う際の手続きの流れとしては、図 2-1 のような手続きフローをとった事例がみられました。
- ・各過程において検討すべき内容として考えられる事項について、地方公共団体の考え方の例を紹介します。

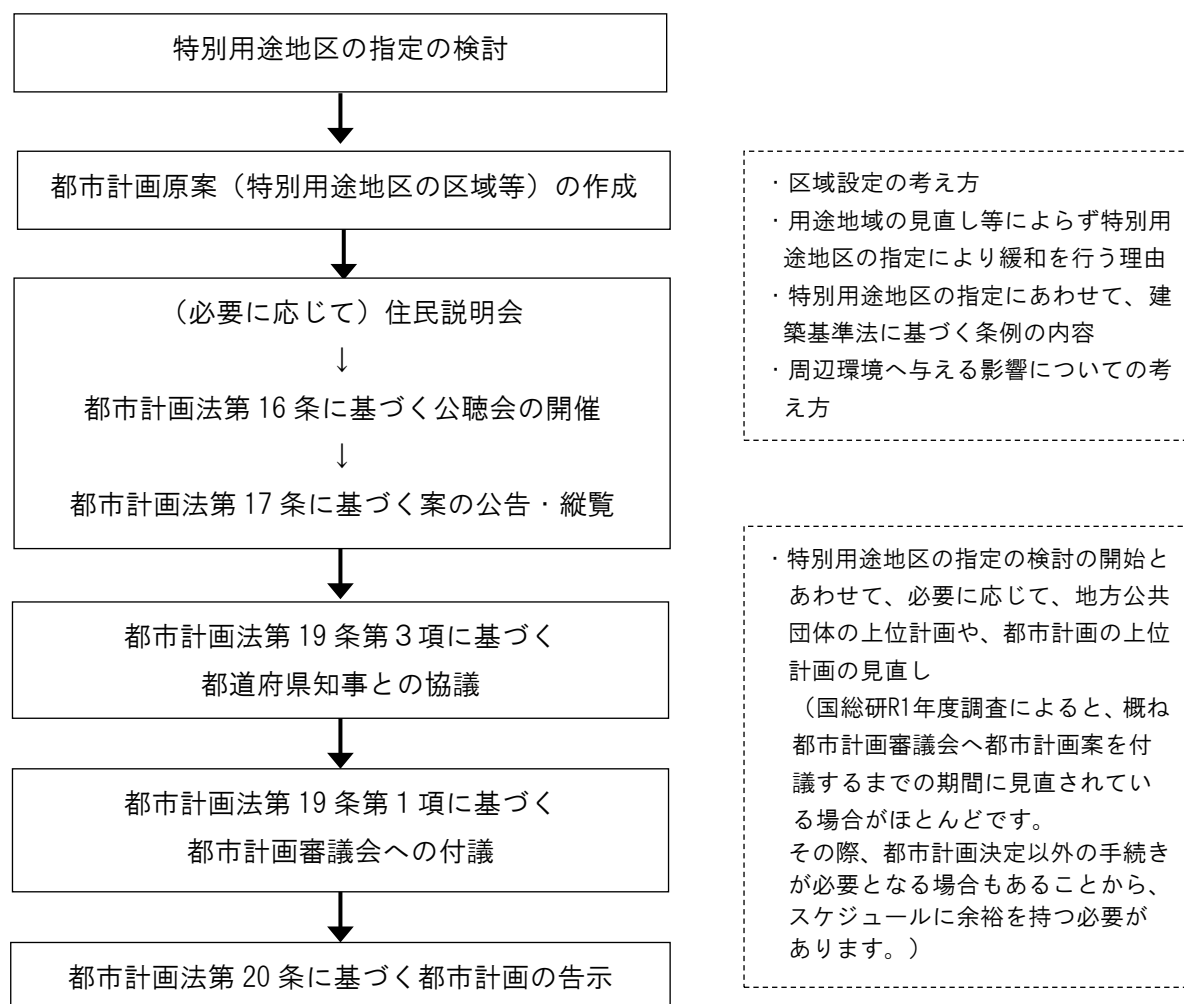


図 2-1 都市計画決定の手続きフローの例

●用途規制を緩和する目的

- ・特別用途地区の指定により用途規制を緩和する目的として、上位計画や用途地域の指定方針等と整合を取るための整理がされています。

●特別用途地区の指定を選択した理由、区域設定

- ・用途地域の変更を選択しなかった理由として、変更後の用途地域が上位計画に基づく土地利用方針と合致しないことや用途地域を見直すことで生じる影響（日影規制の変更や他法令の基準（騒音規制法等））を勘案したことなどが挙げられています。

- ・ 拠点エリアや一定のまとまりのある区域に特別用途地区を指定する場合は、当該区域に特別用途地区を指定する妥当性や上位計画との整合性について整理がされています。このとき、法第48条ただし書許可ではなく、都市計画として位置づける理由についても整理がされています。
- ・ 区域の設定にあたっては、住民と事前調整を図りながら決定するなど、あらかじめ関係者や住民に説明をしておくことで、円滑に手続きを進める工夫がとられています。

●対象用途や緩和内容

- ・ 地場産業の保護等を目的として特定用途の立地を認める場合は、悉皆調査やアンケート調査により全数を把握した上で、緩和内容や規模等の妥当性を検討している事例もみられます。また、今後想定される増改築や新築時の適用について整理されているものもあります。
- ・ 区域を設定した上で、区域内に限らず、区域外の同種の建築物に係る取扱いについても考え方の整理がされています。

●周辺環境への影響

- ・ 建築基準法第50条の規定を活用し、条例で建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限を行うことができることから、50条条例を併せて制定している事例もみられます。
- ・ 交通渋滞、交通安全については、平常時とイベント時の交通計画をあらかじめ示したり、適切な駐車場の整備を計画したりすることが検討されています。交通量の予測や警察等と協議した結果を示している事例もみられます。

②条例制定の手続き

- ・国総研 R1 年度調査から、これまで指定された特別用途地区による用途規制の緩和の事例をみると、条例を制定する際の手続きの流れとしては、図 2-2 のような手続きフローをとった事例がみられました。
- ・各過程において検討すべき内容として考えられる事項について、地方公共団体の考え方の例を紹介します。

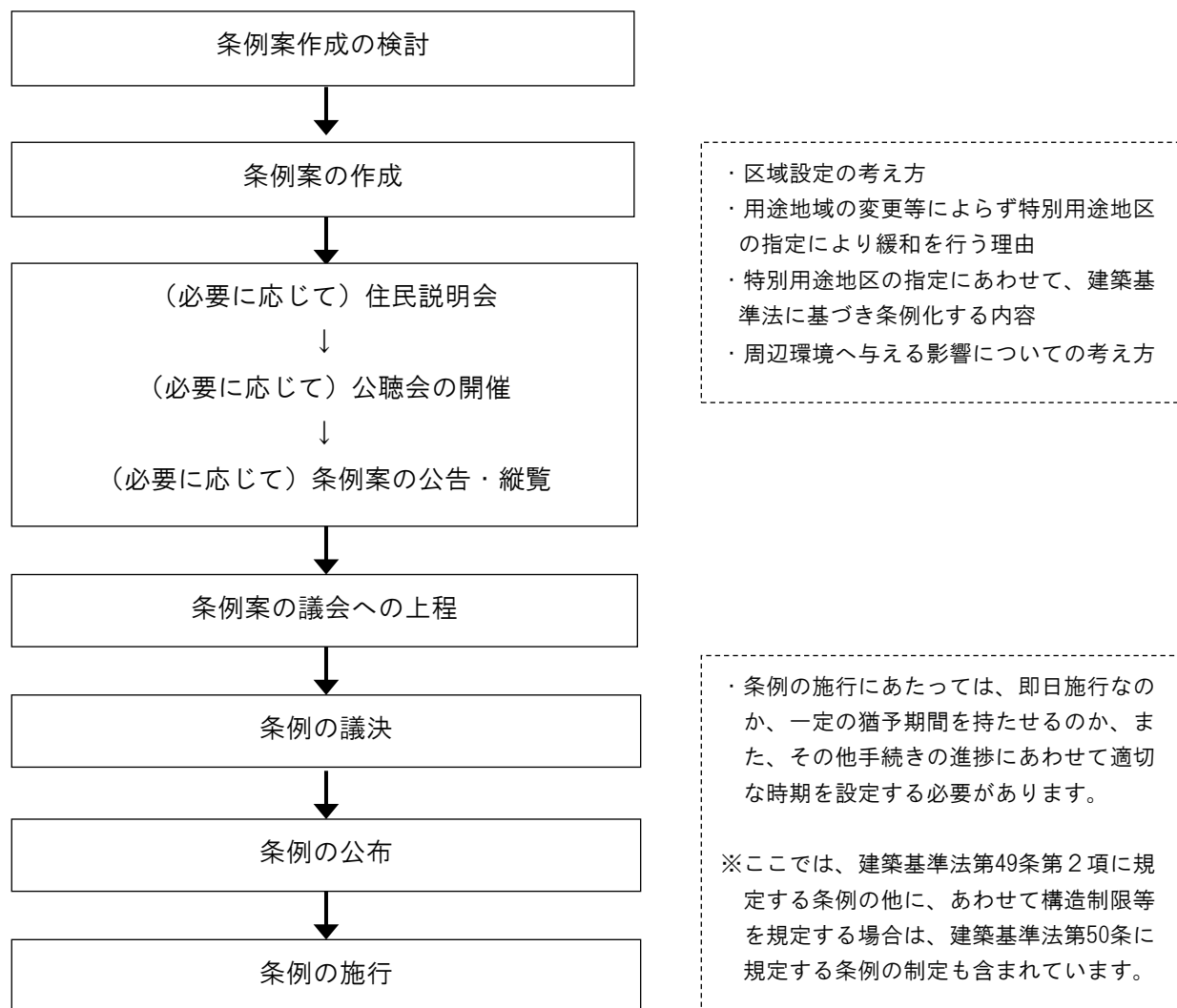


図 2-2 条例制定の手続きフローの例

●特別用途地区内の条例の整備に関する考え方

- ・特別用途地区内の条例の整備に関する考え方については、「用途地域等の決定と建築行政について」（昭和 47 年 10 月 25 日付け建設省住街発第 80 号（以下「昭和 47 年通知」という。）」、「建築基準法の規定に基づく国土交通大臣の承認の基準について」（平成 13 年 2 月 19 日付け国住指第 120 号、国住街第 84 号）及び「建築基準法の規定に基づく国土交通大臣の承認の基準について」（平成 13 年 2 月 19 日付け国住指第 120-2 号、国住街第 84-2 号）が参考になります。

表 2-6 特別用途地区内の条例の整備
(昭和 47 年通知、「2 特別用途地区条例の整備」内 (2) ～ (4) より)

	特別用途地区内条例の整備
(2)	都市計画において特別用途地区の決定を行なう場合、特別用途地区の設定の予定されている区域内の土地所有者その他の関係者に対し、当該区域に適用されるべき条例の内容をあらかじめ周知させる必要があるので、条例は、特別用途地区の決定に先立つて制定すること。
(3)	特別用途地区の都市計画が市町村によつて決定されること及び特別用途地区内の建築規制は地域の実情に即したきめ細かなものとする必要があることにかんがみ、条例は原則として市町村において定めること。ただし、二以上の市町村において共通の規制を行なうことが必要な場合は、都道府県において条例を定めること。
(4)	建築主事を置く市町村以外の市町村において条例を制定する場合には、当該市町村において条例の施行に伴い必要となる建築審査会に代わる諮問機関及び執行体制を整備する必要があるので、都道府県はこの点について十分な指導を行なうこと。また、これらの整備が難しい市町村については、都道府県が当該市町村と協議し、これに代わつて条例を定めること。

・国総研 R1 年度調査から、各プロセスにおける特定行政庁の考え方の例を紹介します。

●上位計画との整合性について

- ・緩和を行う目的や、緩和を行うことで得られる効果・期待についての整理がされています。対象建築物が立地できることに対する利点と、その上で周辺環境との調和等について、上位計画や土地利用方針と照らした整理がされています。
- ・立地適正化計画における誘導施設の新築や更新が見込まれる場合は、その計画の整合性等について所管課との調整も行われています。

●対象用途や緩和内容の考え方

- ・条例に記載する際の用途の示し方について調整がされています。建築基準法における用途判断を整理したり、都市公園法等他法令から名称を引用したり、物品販売業を営む店舗であっても取り扱う商品や業種を限定したりする検討がされている事例もありました。

●罰則規定について

- ・区域内の違反建築物や違反行為を行った者への罰則について検討がされている事例もありました。罰則規定の有無と、その妥当性を判断することになりますが、罰則を規定する場合は、検察庁との協議が必要となるため余裕を持ったスケジュールを見込む必要があると考えられます。

③大臣承認手続き

- ・ 地方整備局等の運用を基に、大臣承認手続きに係る概略を整理します。なお、特別用途地区に係る手続きと地区計画に係る手続きでは、事前相談や審査の流れや留意事項等には大きな違いはないため、大臣承認手続きについて解説する 23～27 ページにおいては、特別用途地区と合わせて地区計画についても解説していきます。
- ・ 条例の制定を行う地方公共団体の主管部署※が、国（地方整備局等）と、図 2-3 に示した点について協議を行いながら、手続きを進めます。

※条例の制定を行う地方公共団体が特定行政庁の場合、建築指導部局など。特定行政庁ではない場合、地方公共団体の都市計画部局など。なお、全国の地方整備局等を対象に R1 年度に国総研が行った調査によると、特定行政庁ではない地方公共団体が条例の制定を行う場合は、国（地方整備局等）との事前相談時には、特定行政庁である都道府県も同席することが望ましいとの意見もみられました。

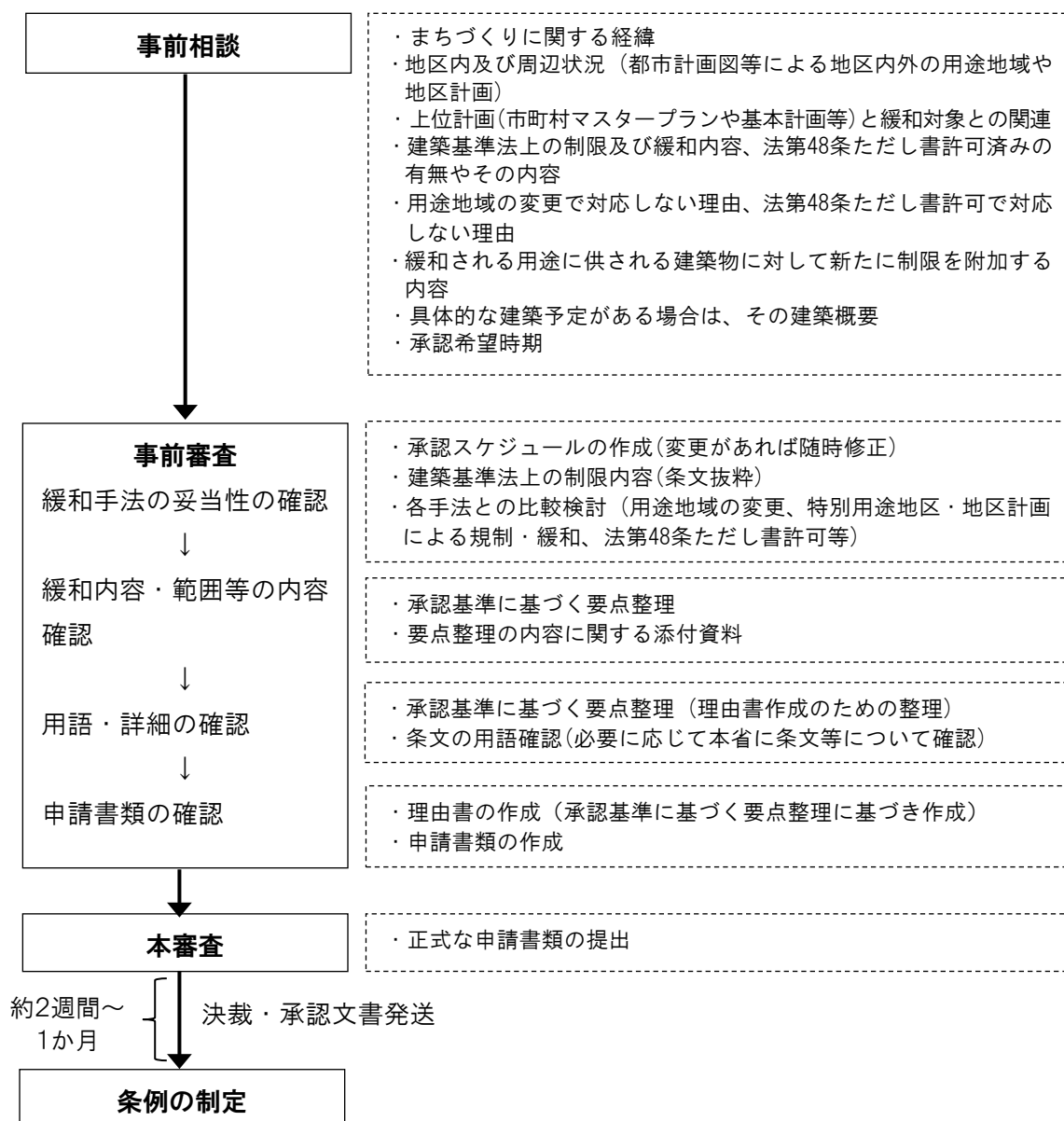


図 2-3 大臣承認の手続きフロー

●大臣承認基準

- ・「建築基準法の規定に基づく国土交通省の承認の基準について」（平成 13 年 2 月 19 日国住街第 120 号、国住街第 84 号）に大臣承認の基準が定められています。

表 2-7 特別用途地区内の用途制限の緩和条例の承認の基準

特別用途地区内の用途制限の緩和条例の承認の基準	
1	特別用途地区の指定により実現を図るべき特別の目的に応じて定めることとし、条例による制限の緩和の内容が明確にされていること。
2	条例の規定によって用途制限を緩和する場合においては、当該条例の緩和が、地域の特殊性からやむを得ないものであり、かつ、例えば別荘地のような住居専用地域等において、寮、保養施設、旅館等の立地を認めること、地場産業の集積している住居地域において一定規模以下の工場の立地を認めること等、当該条例の適用が予定されている区域に定められている用途地域の目的に背離しないものであること。
3	前項の場合においては、建築基準法第 50 条の規定を活用し、当該条例によって緩和される用途に供される建築物に対して、その敷地、構造又は建築設備について新たな制限を付加し、用途制限の緩和に伴う環境悪化又は利便性の低下を防止すること。
4	特別用途地区の指定の目的に応じて、条例において、緩和される用途の建築物の規模の上限及び階数又は高さにより立体的に用途の制限を定めることは差し支えないこと。また、法第 49 条第 1 項の規定に基づく条例において、建築物の建築の制限又は禁止を合わせて定めることは差し支えないこと。

- ・また、「中心市街地の活性化を図るための基本的な方針」（平成 18 年 9 月 8 日閣議決定）では、下表の考え方が示されています。準工業地域に限らず、特別用途地区等の活用にあたっては、都市計画の上位計画において、指定方針等をあらかじめ明らかにしておくことが考えられます。

表 2-8 都市計画手法の活用（抄）

都市計画手法の活用	
1	（前略）なお、特別用途地区等の活用にあたっては、土地利用の方針に関する地域の理解を高めるため、市町村マスタープラン等の都市計画の上位計画において、準工業地域に係る特別用途地区等の指定方針等をあらかじめ明らかにしておくことが考えられる。

●申請書類

- ・大臣承認申請時に必要な書類は、下表のとおり定められています。

表 2-9 大臣承認申請書類（昭和 48 年 4 月 5 日建設省住街発第 35 号）

特別用途地区条例の建設大臣承認申請の書類について（昭和 48 年建設省住街発第 35 号）（抜粋）	
建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 49 条の規定に基づく特別用途地区条例の整備については、昭和 47 年 10 月 25 日付け建設省住街発第 80 号「用途地区等の決定と建築行政について」をもつて住宅局長より通達したところであるが、このたび、法第 49 条第 2 項の規定に係る建設大臣の承認の申請にあたって必要な書類を下記のように定めたので、今後の申請はこれらによりたい。 なお、特に必要があると認めた場合等においては、下記以外の資料の請求を行なうことがあるので念のため申し添える。 おつて、貴管下市町村（建築主事をおく市町村を含む。）についてもこの旨通知されたい。 記 1 理由書 特別用途地区条例によつて、建築基準法の規定を緩和すべき理由を記すこと。 2 特別用途地区条例（案）	

3 参考資料

次のイ及びロを添付すること。

イ 書類

一 緩和対象用途の建築物に関する当該地方公共団体における産業上の位置づけを明示した書類

地方公共団体の長期構想の一部の写等、緩和対象用途の建築物の建設状況の経年的推移、将来の展望、当該地方公共団体における産業上の重要性等が明示されているもの。

二 緩和対象用途の建築物の概要書

条例適用区域内の既存の緩和対象用途の建築物の各々の概要（たとえば工場については業種、敷地面積、作業場の床面積、原動機の出力、作業の概要、建築年次、住宅との併存・非併存の別、従業員数等）について記すこと。また、条例が制定された場合における適格・不適格の別を明示すること。

三 緩和対象用途の建築物の分類表

条例適用区域内の既存の緩和対象用途の建築物をその規模（たとえば、工場については作業場の床面積、原動機の出力の合計、建築年次）等により、分類し、表またはグラフにまとめたもの。

ロ 図面

一 用途地域図

用途地域の指定替えに伴い用途の緩和を行なおうとする場合は、指定替え前及び後のものとし、また、図中に条例適用区域を明示すること。

二 建築物用途別現況図

条例適用区域及びその周辺のすべての建築物について、その用途を色彩により分類したもの。

三 緩和対象用途の建築物の分布図

原則として当該地方公共団体の区域内の用途地域全域を対象とすること。条例適用区域内のものについては条例が制定された場合における適格・不適格の別を明示すること。

- ・ 全国の地方整備局等を対象に R1 年度に国総研が行った調査によると、上表を補足するため、地方整備局等によっては、その他の資料の提出を求められている場合があります。

表 2-10 その他の申請書類の例

- ・ 計画図書（計画書、変更理由、新旧対照表）
- ・ 申請スケジュール
- ・ 概要
- ・ 基準法抜粋
- ・ 比較表（緩和以外の手法との比較表）
- ・ 特別用途地区の指定により実現を図るべき特別の目的
- ・ 騒音に係る規制基準（区域区分・時間区分別）
- ・ 承認基準に基づく要点整理
- ・ その他説明資料（根拠となる資料等）
- ・ 都市計画図、都市計画の上位計画
- ・ 当該地区の写真

●申請スケジュール

- ・国総研 R1 年度調査から、①～③の手続きの流れの一例を時系列で下図に示します。
- ・まずは、用途規制により原則建築することができない建築物を立地させるための手法を整理した上で、都市計画の検討を始めます。あわせて、条例の策定についても検討を始めます。
- ・各プロセスにおいて手戻りがないように、都市計画や条例の内容を概ね確定させる前に、その検討の方向性について地方整備局等へ事前相談をしておくことが望ましいです。
- ・各プロセスの検討を同時並行的に行いながら、特別用途地区の指定又は地区計画の策定の方向性が確定した段階で、正式に都市計画決定や条例制定の手続きを進めます。

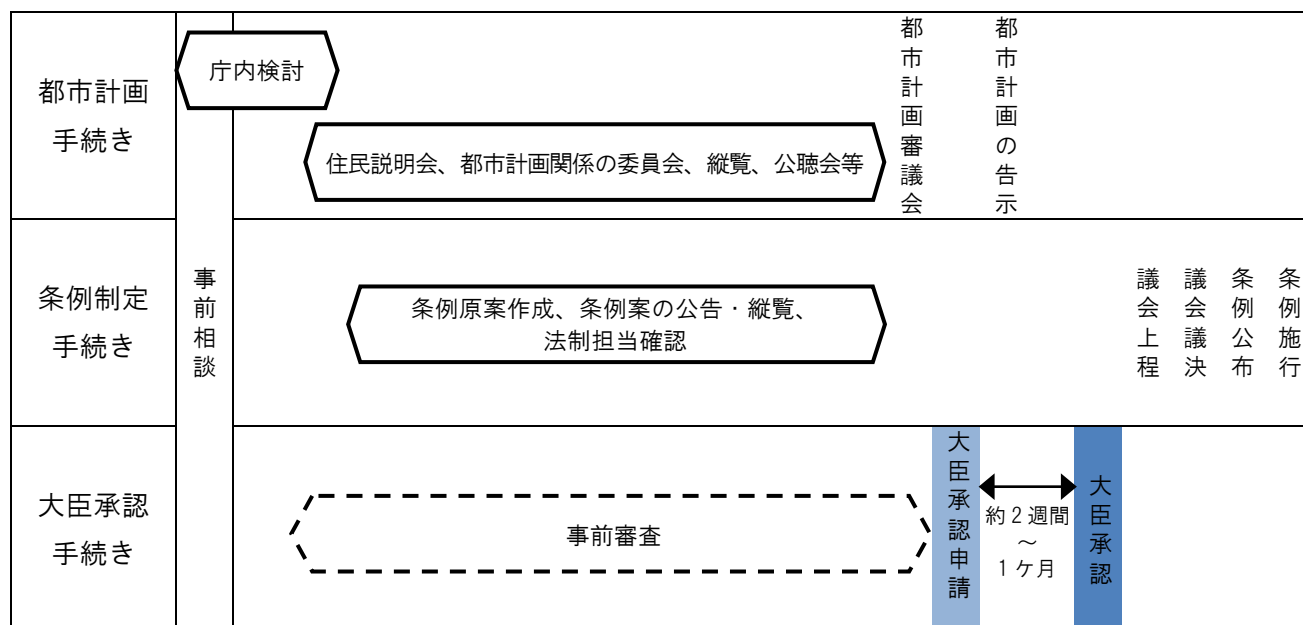


図 2-4 申請スケジュール(例)

●大臣承認時における留意事項等

- ・全国の地方整備局等を対象に R1 年度に国総研が実施した調査によると、事前相談する際の留意点としては下記の点が挙げられています。

- ・同様の緩和事例を提示するだけでなく、申請を行おうとする地方公共団体における地域特性等を踏まえた内容の精査（上位計画との整合性等）が必要である。
- ・用途規制を緩和するための様々な都市計画手法の活用をそれぞれ検討し、その手法の一つとして特別用途地区の指定又は地区計画の策定を検討する。
- ・大臣承認を得るまでに相当期間必要となることが予想される場合は、状況の変化等を念頭に、余裕を持ったスケジュールを組み、市町村と地方整備局等が密に連携を図ることが必要である。
- ・特定行政庁ではない地方公共団体の場合は、必要に応じて、大臣承認における地方整備局等との事前相談等の際に都道府県担当者も同席するなど、調整を図る。

表 2-11 特別用途地区・地区計画の大臣承認に係る手続き等の概要例

	事例 A (約 11ha)	事例 B (約 19ha)
	特別用途地区	地区計画
用途緩和の概要	観光関連産業の保護育成のため、既存のそば店や民芸品などの店舗の立地を緩和。	住宅団地の再生により大幅な住民需要の増加が想定され団地の中心となる生活拠点の店舗等の充実を図るため店舗、飲食店その他これらに類するものの床面積を緩和。 一住：3000 ㎡→10,000 ㎡ 一中高：500 ㎡→1,500 ㎡
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域
当該手法を選択した理由	●用途地域の変更での対応にしない理由 ・用途地域を変更すると、当該地区の有する風情や雰囲気損なうおそれのある建築物の立地を許容することとなる。 ●用途地域の変更＋地区計画による用途規制の付加での対応にしない理由 ・当該地区において緩和を要する用途が、そば店や民芸品などの店舗と限定的であるため、地区計画にて制限対象用途を列挙するより、緩和対象用途を列挙する手法が適している。 ●地区計画による用途規制緩和での対応にしない理由 ・当該地区は、都市公園区域に含まれているが、市のまちづくりとも連携を図る区域に位置付けられており、寺とそばという歴史的・文化的な資源の保護育成を目指し、市が政策的に取り組むべき事案として特別用途地区を導入した。	●地区計画の策定での対応を選択した理由 ・一団地の住宅施設の廃止から地区計画制度への移行が検討されていたため。 ●用途地域の変更での対応にしない理由 ・誘導用途が限定的であるため、用途地域の変更は適していない。 ●法第 48 条ただし書許可での対応にしない理由 ・法第 48 条ただし書許可は、その都度の申請・許可となり、将来像の実現を目指すにあたっては恒久的な担保性に欠けるため、本件には適していない。 ●特別用途地区による用途規制緩和での対応にしない理由 ・地区計画への移行が検討されている中であれば、特別用途地区より地区計画が適している。
大臣承認理由	特別用途地区による用途規制緩和を活用し、歴史・文化的な風情や景観を醸し出す要素の一つとなっているそば屋等の店舗の立地を緩和することにより、良好な住居の環境を保護しつつ、観光関連産業の保護育成を図るため。	地区計画による用途規制緩和を活用し、大規模団地再生に向け、生活中心地としての賑わいや商業施設、生活利便施設を立地誘導し、地区内居住者や近隣住民の生活利便性の向上を図るため。
上位計画での位置づけ	都市計画マスタープランに、歴史的景観の保全、良好な街並み形成に努めることを位置づけている。	都市計画マスタープランに、地域の賑わいと住み続けられる魅力ある居住機能の向上及び生活空間の確保により、住環境の向上を図るべき「生活の拠点」と位置づけている。
協議開始から条例施行までの経緯	・平成 16 年から検討開始 ・平成 17 年 9 月にパブリックコメントを実施、地元住民等への説明 ・平成 18 年 2 月に大臣承認を取得 ・同 3 月に都知事の同意を得て、4 月に都市計画決定し、条例を施行。	・平成 19 年、管理組合で自主勉強会発足 ・平成 27 年 10 月、大臣承認について、都の土地利用計画担当部署と協議開始、12 月に地方整備局と協議開始。 ・平成 28 年 6 月、街づくり協議会から街づくり提案が市に提出。 ・平成 29 年 9 月、地区計画を都市計画決定。 ・平成 29 年 9 月、大臣承認を申請、10 月に大臣承認を取得。 ・平成 29 年 12 月、地区計画条例が公布・施行。

(4) 関係部局との協議について

ポイント

- 都市計画部局と建築指導部局との協議をはじめ、環境部局や道路管理者等と協議を行っている事例があります。

●全国の運用状況・運用実績

- ・ 国総研 H29 年度調査及び国総研 R1 年度調査によると、都市計画部局が関係部局と行った協議としては、主に建築指導部局と**特別用途地区の策定段階から制限する内容（床面積や原動機の出力量等）について協議**を行っている事例があります。また、建築指導部局以外の協議先としては、**環境部局と騒音や振動に係る協議**を行っている事例や、**道路管理者と交通渋滞等の緩和等に関する協議**などを行っている事例があります。

表 2-12 都市計画部局が行った関係部局との協議内容の例（国総研 H29 年度調査、国総研 R1 年度調査より）

都市計画部局が協議を行った関係各課	協議内容の例
建築指導部局	・ 用途規制を緩和する都市計画手法及び法第 4 8 条ただし書許可のうち適切な手法について ・ 周辺市街地環境に影響が及ばない程度の作業場の床面積、原動機の出力量制限の妥当性について ・ 具体的な用途の建築基準法の判断基準（作業内容等）について ・ 騒音等周辺の影響が及ばない措置の具体的内容について ・ 条例の内容の妥当性と条例制定後の建築確認手続きについて → 共同検討会の設置により検討を進め、建築審査会へも報告するなど ・ 歴史的建築物を活用する際の建築基準法への適合（法第 3 条第 1 項第 3 号の検討など）について ・ 区域設定について ・ 罰則規定について
環境部局	・ 環境保全措置について ・ 緑地の整備基準について ・ 緩和内容の妥当性（都市公園法等との整合性）について ・ 周辺市街地に影響を及ぼさない騒音、振動の数値や具体的な措置等に関する協議
消防	・ 条例内容の妥当性について ・ 緩和に伴う消防活動への影響について
警察	・ 交通渋滞、危険の緩和について ・ 風営法の制限を除外する区域との調整について ・ 風営法関連施設について ・ 協議が必要ないことの確認
道路管理者	・ 交通渋滞、危険の緩和について ・ 歩道整備や地区計画道路整備（同時に地区計画を策定する場合）について ・ 緩和内容の妥当性について
その他	・ 地区計画の策定や防火・準防火地域の指定について（都道府県都市計画部局） ・ 文化財について（教育委員会） ・ 罰則について（検察庁） ・ パブリックコメントの必要性や条例公布日について（行政管理・総務部局） ・ 関連する産業振興・農政部局等との調整

（５）周辺市街地環境へ及ぼす影響について

ポイント

- 騒音や振動の他、大気汚染や夜間照明、交通混雑・危険など、用途規制の緩和に伴う周辺市街地環境への影響の程度を検討し、影響がない又は少ないことを確認した上で用途規制の緩和の妥当性を確認します。

●全国の運用状況・運用実績

- ・国総研 H29 年度調査及び国総研 R1 年度調査によると、用途規制の緩和に伴う周辺市街地環境への影響の程度を検討し、影響がない又は少ないことを確認した上で用途規制の緩和の妥当性を確認している事例があります。
- ・周辺市街地環境への影響の程度を検討事項としては、騒音や振動の他、大気汚染や夜間照明、交通混雑・危険などが挙げられています。
- ・具体的な検討内容としては、騒音の場合、騒音規制法に定められた基準値以下であるか否かを検討している事例があります。また、基準値を超える場合は、建物構造を防音構造にするなどの対応策を検討している事例があります。

表 2-13 周辺市街地環境への影響についての検討項目及び対応策の例
(国総研 H29 年度調査、国総研 R1 年度調査より)

検討項目	検討方法、検討結果を踏まえた対応等の例
施設騒音 利用者騒音 営業騒音 交通騒音	・実測等により騒音規制法で定められた数値以下であることの確認 ・建物構造や防音構造、壁面後退（窓の位置）による対応 ・騒音の実測調査により基準値を下回れば、窓の構造制限を適用しない職種を整理 ・原動機の出力制限に関する確認 ・土地区画整理事業に伴う適切なゾーニングで住宅ゾーンと分離することで対応
振動	・実測等により振動規制法で定められた数値以下であることの確認 ・建物構造や防音構造、壁面後退（窓の位置）による対応 ・構造耐力上主要な部分に機械が作動する設備を設ける場合、接合部に防振ゴムを設置
大気汚染	・壁面後退による対応 ・給排気口の位置や構造による対応 ・粉塵を除去する機能を有する施設を設けることで対応
夜間照明	・照度分布と周辺住宅地の影響について確認 ・環境省「光害対策ガイドライン」や CIE150「屋外照明設備による障害光規制ガイド」を参考に、障害光を抑制するための照明技術特性値の許容最大値の参考値以下であることを確認 ・遮光のための植栽により対応
交通混雑 交通危険	・交通量調査から、シミュレーション評価により対応 ・幹線道路の新設による道路幅員や想定ルートと既存を比較検討 ・右折レーンの設置、複数の車両の出入口の確保等により対応 ・許容駐車場台数の確保や臨時駐車場の活用、交通誘導員の配置等により対応 ・交通規制や公共交通機関の活用を平常時と特異日で変えることで対応 ・地区施設の整備より対応 ・上空通路設置による歩行者専用動線を確保することで対応
臭気	・調理室の排気口に位置の制限により対応 ・排気筒及び給気筒又はこれに類する物を直接隣地に面して設けないことで対応 ・悪臭防止法で定める特定悪臭物質について、その濃度が定量下限値未満であることを確認

検討項目	検討方法、検討結果を踏まえた対応等の例
火災・爆発	・ 広域避難場所のため、延焼シミュレーションにより確認 ・ 耐火構造、壁面後退により対応 ・ 煙突の高さ制限により対応
その他	・ 汚水を放流する場合について確認 ・ 緩和することによる風俗環境、住環境の悪化について確認 ・ 最高高さ、壁面位置の制限、最低敷地制限等を規定することで周辺環境への圧迫感を軽減 ・ 風致地区による建蔽率の制限や特別緑地地区による豊かな自然的環境の保全を確保

(6) 参考事例

- ・ 国総研 H29 年度調査及び国総研 R1 年度調査から、特別用途地区の指定で、緩和対象とした用途（当該用途地域では、用途規制により原則建築できないが、条例により用途規制を緩和した用途）を下表に示します。

表 2-14 特別用途地区で緩和対象とした用途一覧

(国総研 H29 年度調査、国総研 R1 年度調査より) (回答のあった 139 地区の状況)

用途地域 緩和対象用途※1	一低 専	二低 専	一中 高	二中 高	一住	二住	準住	田住	近商	商業	準工	工業	工専	総計
兼用住宅等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
学習塾等教室	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
アトリエ・工房等	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
ホテル・旅館等※2	7	2	4	3	3	0	0	0	0	0	0	1	1	21
学校等※3	3	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	6
集会場等※4	2	0	1	1	1	11	0	0	2	0	0	0	0	18
体育館等※5	0	0	6	2	9	6	1	0	0	0	0	0	0	24
公的施設※6	5	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
病院等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
店舗・飲食店等※7	7	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	9
ナイトクラブ等※8	0	0	1	0	2	2	1	0	4	0	0	0	0	10
事務所等※9	5	0	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	8
工場等※10	4	0	5	3	56	28	15	0	13	9	3	0	0	136
自動車車庫等	0	0	2	0	1	5	0	0	0	0	0	0	0	8
その他※11	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	3
地区数※12	37	2	24	11	72	55	18	0	19	10	3	1	3	255

※1 用途の緩和だけではなく、床面積や原動機の出力、危険物の貯蔵量の緩和のみの内容を含む

※2 ホテル・旅館等 : 宿泊施設を併設しようとする研修施設等を含む

※3 学校等 : 図書館、美術館、博物館等（広域的な利用があるもの）

※4 集会場等 : 観覧場、劇場、映画館、演芸場、展示場、遊技場（H18 年改正以前の内容含む）等

※5 体育館等 : 体育館、野球場、運動施設、スポーツ施設、公園施設等

※6 公的施設 : 庁舎、観光案内所等

※7 店舗・飲食店等 : 食堂、喫茶店、物販店舗、勝馬投票券販売所等

※8 ナイトクラブ等 : 料理店（ホテル・旅館を兼ねるもの含む）、ダンスホール、キャバレー等

※9 事務所等 : 事務所、学術研究施設、休憩所

※10 工場等 : 各種工場のほか、自動車修理工場や学校給食センター等

※11 その他 : 畜舎、倉庫業を営む倉庫、危険物の貯蔵庫等

※12 複数の用途地域にまたがる特別用途地区は、該当する全ての用途地域において計上した

・特別用途地区指定の主な目的ごとに代表的な用途規制の緩和事例を示します。

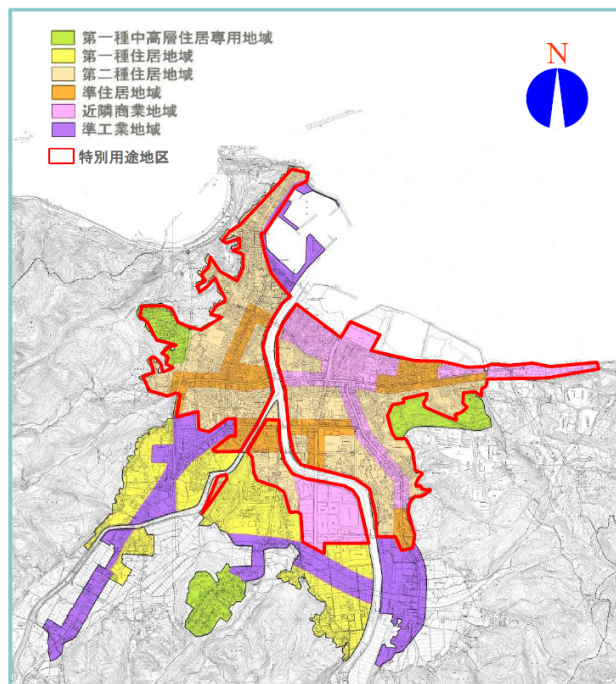
表 2-15 特別用途地区による用途規制の緩和事例（国総研 H29、R1 年度調査より）

No.	指定の目的	地区面積 (ha)	指定に至った背景	用途地域	緩和用途 (建築可能な用途)
1	地場産業の保護・育成等	約228	伝統的な陶磁器の単一地場産業都市であり、当時は住工混合の市街地を形成しており、その事業所の大半は作業員が10人未満の家内工業であった。このような状況の中、当該区域の用途指定では住民の生活環境を優先するという観点から住居地域の指定を行ったが、合わせて特別用途地域を指定することにより、陶磁器工場に限り建設を可能にすることで地場産業の保護を図った。	一住	陶磁器の製造等
2		約125	従来、用途地域の指定のない区域であった地区に、住宅で地場産業に寄与する工場（織物業）が多く立地していた。その後、用途地域の指定に当たり、住居系地域（第二種住居地域）になったが、既存地場産業の寄与を勘案し、特別用途地区を指定した。	二住	機織、裁縫、ねん糸、組ひも、編物その他これらに類する事業を営む工場
3		約33	地形的な制約から、平坦でまとまった用地が限られた市街地にしか求められない状況にある。このため、水産加工関連をはじめとする市内主要製造業の工場が、市街地の幹線道路に沿った商業地域内に数多く混在しており、既存工場の整備更新等のための新築・増改築などの規模拡大の相談案件があり、地場産業の保護・育成を図るため、特別用途地区の指定をした。	商業	水産加工関連産業の用途に供する建築物
4		約477	明治時代から鋳物工業が栄え、陸上輸送に利便な駅周辺に工場が集中して立地してきた。その後、用途地域の決定が行われ、その用途地域による建築制限を緩和し、地場産業として栄えてきた鋳物工業を保護・育成するため特別用途地区を指定した。	準工	金属の溶融又は精錬（容量の合計が50Lを超えるもの）を営む工場
5	行政・文化施設の整備等	約13	市内には戦前の軍需工場を支えた様々な工場が集積しており、地場産業として市のまちづくりに貢献してきたが、市外への移転、廃業等により減少し、特に大規模工場の移転や宅地化の進行による操業環境の悪化がこの傾向に拍車をかけていた。一方、既成市街地での工場等の建設を制限してきた工業等制限法が廃止され、用途地域に適合する工場等の建設が可能となった。これらのことから、地場産業の保護・育成、工業振興とまちづくりの両立が必要かつ可能な状況となっていた。このような状況を踏まえ、工場・作業所、事務所等の設置により活力あるまちづくりを進めるため、住宅と工業・業務が混在している住居系の用途地域及び都市型産業、地場産業等の保護・育成を図る幹線道路の交差部付近を対象とした区域について、特別用途地区を指定した。	一低専 一中高 準住	事務所（一低専3,000㎡以下）、工場（地場産業等の保護・育成を行うため、既存の工場等の業種に限る。）、 学術研究施設 ⇒事例2
6		約3	市街化区域編入時に既存不適格となっていた市庁舎を増改築する必要が生じ、既存不適格建築物のままでは増築予定面積を確保できないため、特別用途地区、建築条例、地区計画を定めて増築を可能とした。	一中高	市庁舎
7		約19	行政・文化及び市民が交流する拠点として位置付けられた地区に、その特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の実現を図るため、用途地域指定にあわせて特別用途地区を指定した。	二住	劇場、映画館、演芸場 又は観覧場 ⇒事例4
8	スポーツ拠点等の整備等	約8	用途地域の見直しによって、周辺の土地利用状況から中高層を含む住宅地として住環境の保護を図るために第1種中高層住居専用地域に指定すべきと考えた。しかし、当地区は市民の野球場やサッカー場、テニス場として有効に活用されていたため、当地区を市民の屋外スポーツ交流の核として位置づけ、特別用途地区を指定することで既存のスポーツ施設等の立地を認めることとした。	一中高 二中高	観覧場、体育館及びこれらに附属する建築物
9		14.8	市のスポーツ・レクリエーションの拠点となる運動公園として、都市公園として都市計画決定され、当地区および周辺の用途地域は第二種住居地域に指定された。当該公園内に立地する野球場・陸上競技場・体育館については、用途指定以前に建設されたもので、各施設には観覧場が備えられているが、現在の用途地域では既存不適格建築物となるため、建替えができない状況であった。このような状況の中、施設の老朽化による建替えが急務であることから、特別用途地区を指定し、第二種住居地域内で建築できない観覧場を緩和することで、今後の建替え工事に対応するものとした。	二住	観覧場 ⇒事例5
10		約56	競馬場において、来場者のサービス向上のためのスタンド棟の改築および競馬場施設の維持補修のための作業場、競走馬の蹄鉄の脱着を行う装蹄所等における原動機の増設が計画されたが、この地区の用途地域が第二種住居地域で、観覧場であるスタンド棟および原動機を使用する床面積50㎡を超える作業場は建築することできない。しかし、本市の娯楽・レクリエーション施設として機能の充実を図る必要があると考え用途地域の見直しの検討を行ったが、隣接する住宅地との間に土地利用上の大きな不整合が生じることから見直しではなく、特別用途地区を指定し、観覧場、原動機の規制を緩和することとした。	二住	観覧場、原動機

No.	指定の目的	地区面積 (ha)	指定に至った背景	用途地域	緩和用途 (建築可能な用途)
11	観光振興等	約5	公園内の施設は、開園以来、低層住居系の用途地域として、良好な住環境を害することのない範囲で、建築行為の都度、個別に対応し整備されてきたが、老朽化が進み、また、レクリエーション施設全体としての機能についても充実させていく必要があった。このことについて事業者から施設全体の更新計画について市に相談があり、当初は、法第48条ただし書許可による対応、用途地域の変更（緩和）と地区計画による制限を同時に行う方法、地区計画の緩和（建築条例の緩和）による対応の3つの方策を検討していたが、どれも適したものとはいえなかった。他の方策を検討していたところ、県都市計画課より特別用途地区の指定について提案があり、他の手法と比較した結果、最もこの案が適しているものと判断し指定に至った。	一低専	飲食店、店舗、集会場、宿泊施設、畜舎、事務所
12		11.1	門前に立ち並ぶそば店等の店舗や自然環境と相俟って歴史情緒にあふれている沿道において、現在の街並みを保全していくことが期待されている。しかし、観光資源の大きな要素である店舗等が第一種低層住居専用地域の制限の適用を受ける等、背景、現状や課題を踏まえ、適切な用途への誘導を図るため、特別用途地区を指定し、そば店等の飲食店を営むための店舗、喫茶店等の飲食店を営むための店舗、民芸品店等の民芸品等の販売店を営むための店舗及び当該店舗において販売する物品を製造、加工等するための作業場並びに観光案内所等の公益上必要な建築物の用途及び規模の制限の緩和をおこなうこととした。	一低専	そば店等の飲食店を営むための店舗、喫茶店等の飲食店を営むための店舗、民芸品店等の民芸品等の販売店を営むための店舗及び当該店舗において販売する物品を製造、加工等するための作業場並びに観光案内所等の公益上必要な建築物 ⇒事例6
13		約158	世界文化遺産の登録を機に、当該地区及びその周辺地区へ観光客の増加が見込まれているため、当地域が第1種低層住居専用地域として、低層住宅のための良好な住居の環境を保護しつつ、小規模な土産物店や飲食店等の単独店舗を立地可能とし、観光地として活性化を図り、「まちあるき観光」地としての「にぎわい」を推進することとした。	一低専	博物館、資料館、物品販売店舗、飲食店、自家販売のための食品製造業店舗、美術品等を製作するアトリエ・工房、観光案内所、休憩所、簡易宿所営業施設、夏みかん選果の作業場・倉庫
14		約278	旅館業が盛んであった地区に、用途地域の指定により住居専用地域に旅館等を建築できなくなったため、一定の条件の中で住居専用地域でも旅館等が建てられる特別用途地区を指定した。	一低専 二低専 二中高	ホテル、旅館等
15	自動車関連施設の誘致・振興等	約11	自動車修理工場又は整備工場の作業場面積の規制を緩和し、幹線道路沿いの土地利用を促進すると共に、既存宅地が多数存在していたため、防音に関する規制を行うことで住環境の保全を図ることとした。	準住	作業場の床面積が300㎡を超えない自動車修理工場又は整備工場
16	工業の利便促進	約15	先端技術産業の育成を目指し、内陸部の緑豊かな快適な環境の中の産業団地を目標とし、土地区画整理事業により計画的に基盤整備が進められてきたが、当地区での就労者や訪問者にとって、就労環境や産業環境面からも利用しやすい産業団地として操業できることが必要であった。そこで研究施設、共同利用施設等の集約的な立地を誘導することで、センター地区の賑わいや活性化に寄与するだけでなく、土地利用上のまとまり等、当地区に係る環境保護及び業務の利便性の増進を図るため、当地区の一部を研究開発地区とした。	工専	宿泊施設を併設する研修施設、物品販売業を含む店舗又は飲食店等その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内のもの、図書館、博物館その他これに類するもの
17	商業の利便促進	約72	建設中の高速道路インターチェンジ直近の新市街地において、広域対象の商業系施設の立地誘導を図るため一部の用途地域を商業地域としたが、近年、店舗の大型化に伴い在庫機能の充実が求められるようになったため、原動機を使用する作業場の面積制限、および危険物の貯蔵や処理に係る取扱量について一部制限を緩和した。	商業	原動機を使用する作業場の面積制限、および危険物の貯蔵や処理に係る取扱量の緩和

事例1 漆器製造作業の用途の緩和例

輪島市伝統産業特別用途地区内における建築物の建築制限の緩和等に関する条例 (所在地:石川県 輪島市)



平成20年 都市計画決定の状況

○条例の施行日:平成20年2月1日

○条例制定の経緯

- ・市内には従前、用途地域の指定のない区域において、「住宅で輪島塗工場を兼ねるもの」が多数立地していた。
- ・用途地域を指定する際に、これらの地場産業に係る建築物の立地を許容しつつ、既存住宅地としての環境を整備するために、市街地への影響が大きい工場の立地を規制することが必要だった。
- ・このことから、輪島市は新たな用途地域の指定と同時に、建築基準法第49条第2項に基づき、条例を制定し、市の地場産業である輪島塗の保護及び育成を図るとともに、地域の住環境との調和を図るため、輪島市伝統産業特別用途地区内の第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域において、防音対策を施した漆器の製造作業の用途に供する建築物(作業所の部分の床面積が300㎡以下で、原動機出力10キロワット以下のものに限る。)の用途規制を緩和した。

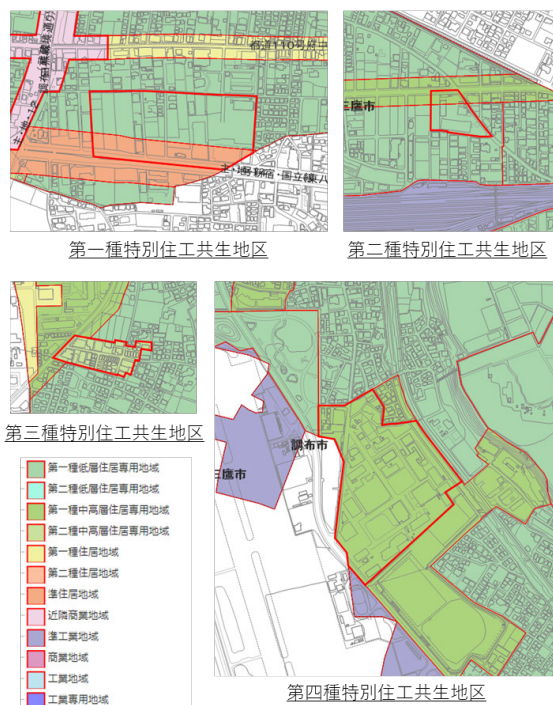
図 2-5 輪島市 伝統産業特別地区の概要

出典:「建築基準法に基づく国土交通大臣の承認を得て、条例により建築基準法の規定を緩和した具体的な事例について(技術的助言)」(平成27年12月24日付国住街第131号国土交通省住宅局市街地建築課長通知)

事例2 事務所、工場、学術研究施設の用途の緩和例(表2-15のNo.5)

三鷹市特別住工共生地区内における建築制限の緩和等に関する条例

(所在地:東京都 三鷹市)



○条例の施行日:平成16年11月2日施行

○条例制定の経緯

- ・三鷹市は、都心に近く通勤・通学に便利な立地特性などにより、マンション建設が増加。特に既存不適格などにより転出した工場跡地に大規模マンションが建つケースでは、小学校など都市施設への負担も大きなものとなっていた。このため、平成15年に確定した用途地域等の指定に関する三鷹市の基本方針では、急激な人口増加をもたらさない土地利用を図ることが明記された。
- ・また、三鷹市内には中島飛行機に代表される軍需工場を支えた中小の工場が集積しており、多摩地区では、数や規模において重要な位置を占めている。しかし、経済環境の変化、宅地化の進行などによる操業環境の悪化のほか、用途地域への不適合により、事業所の増改築、建替え、新規の建設などが困難となり、事業の継続、市場の要請にあった設備投資、将来的な事業環境の不透明さといった課題に直面していた。
- ・このような状況を踏まえ、周辺住環境との調和を図りながら地場産業等の都市型産業の保護・育成を図るため、建築基準法第49条第2項に基づき条例を制定し、特別用途地区内の既存の工場等の業種※が立地できるように、用途規制を緩和した。

※:事務所、工場、学術研究施設。なお、事務所は地域ごとに面積制限、工場は地域ごとの地場産業を中心に業種が定められている。

図 2-6 三鷹市 特別住工共生地区

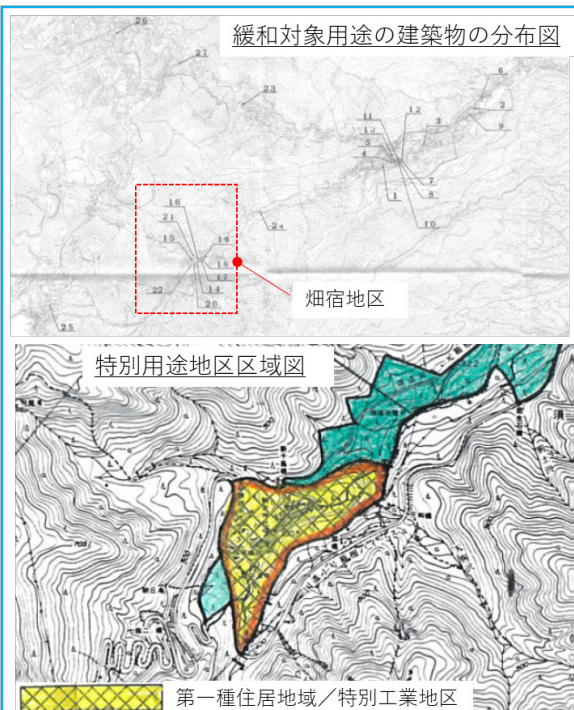
事例3 原動機を使用する工場の用途の緩和例

箱根町箱根都市計画特別用途地区建築条例（特別工業地区）

○条例の施行日：平成8年5月10日施行

（所在地：神奈川県 箱根町）

○条例制定の経緯



- ・地場産業である箱根細工は、200年超の歴史を有し、江戸時代末期に煙宿を中心に湯治客や東海道通行人の土産として世に出てきた。
- ・煙宿地区は昭和50年の用途地域指定の際、小規模な箱根細工の工場や店舗、民宿、住宅等が混在していたため、ある程度の混在を許容する住居系用途を指定した。
- ・当初の指定から20年余が経ち、箱根細工の需要増による生産ラインの確立、機械化の進歩などにより、住居地域の規制（床面積50㎡、原動機出力0.75kw以下）では生産が採算に満たないことなどから、対応が急務となった。
- ・しかし、ほぼ全域を国立公園とする観光立町で工業系用途地域は適切でないことや、当該地区の箱根細工の工場以外は住宅がほとんどであることから、煙宿地区の第一種住居地域に特別工業地区を指定し、建築基準法第49条第2項に基づき条例を制定し、緩和対象を箱根細工の工場のみとし、制限を緩和（作業場面積150㎡、原動機出力計20kw以下）したものである。

平成7年都市計画決定の状況

図2-7 箱根町 特別工業地区

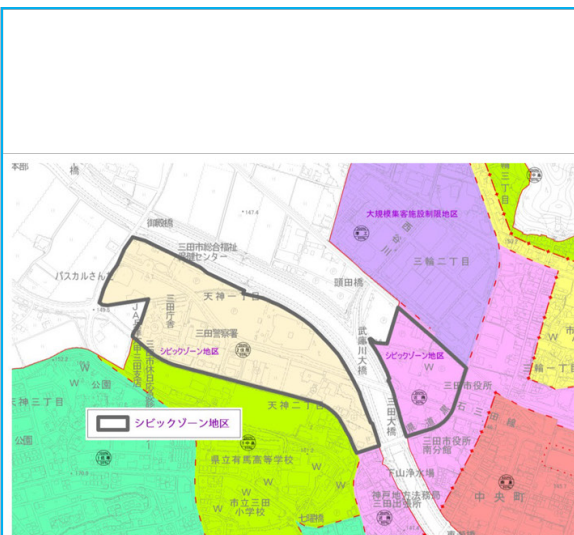
事例4 劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途の緩和例（表2-15のNo.7）

三田市特別用途地区建築条例

○条例の施行日：平成16年6月24日施行

（所在地：兵庫県 三田市）

○条例制定の経緯



- ・市役所や市民会館等をはじめ公共公益施設が多数立地するシビックゾーン地区は、行政・文化及び市民が交流する拠点地区に位置づけられている。平成9年には「三田シビックゾーン基本構想」が、平成11年には「三田シビックゾーン整備基本計画」が策定され、「内陸新都市圏の中核都市にふさわしい多彩な市民活動の交流拠点」としての整備が求められていた。
- ・このことから、三田市は新たな用途地域の指定と同時に、建築基準法第49条第2項に基づき、条例を制定し、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の実現を図るため、特別用途地区内の第二種住居地域において、遮音性能を有する構造等をもつ劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途規制を緩和した※。同時に当該地区において、工場、パチンコ店等の建築を制限している。

※：緩和要件として次を満たすもの。①敷地面積は3000㎡以上。②敷地が幅員9m以上の道路に接し、かつ、その敷地がその道路に6m以上接すること。③建蔽率50%以下。④外壁後退距離2m以上。⑤外壁は、建築基準法第30条に規定する遮音性能を有する構造であること。

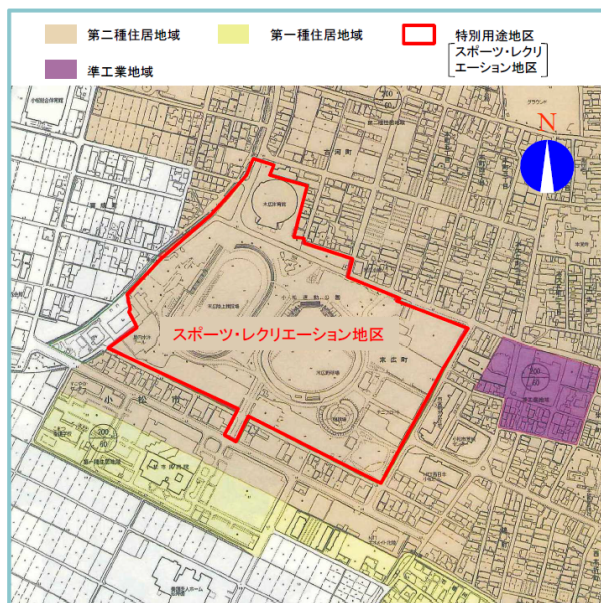
図2-8 三田市 特別用途地区（シビックゾーン地区）

事例5 観覧場の用途の緩和例（表 2-15 の No. 9）

小松市スポーツ・レクリエーション地区建築条例 （所在地：石川県 小松市）

○条例の施行日：平成20年9月30日

○条例制定の経緯



平成20年 都市計画決定の状況

- ・小松市は平成8年から小松市運動公園周辺を第二種住居地域に指定している。
- ・すでに立地していた建築基準法上野球場、陸上競技場等は「観覧場」に該当するため、既存不適格建築物となり、立地が制限されていた。
- ・平成10年に小松市都市計画マスタープランの中で「末広緑地、小松運動公園等一体の医療、福祉、スポーツ等の機能を充実し、市民にとって魅力ある健康増進の拠点機能を拡大する。」としており、将来においても小松市のスポーツ・レクリエーションの拠点として位置付けられている。
- ・また、一部の運動公園施設において、老朽化が著しく、建替えが必要ことから、小松市は用途規制の緩和が必要と判断した。
- ・このため、小松市は建築基準法第49条第2項に基づき、条例を制定し、既存の運動公園施設の機能を維持するとともに、利便の増進を図るため、小松能美都市計画特別用途地区(※)の内スポーツ・レクリエーション地区内の第二種住居地域において、観覧場の用途に供する建築物の用途規制を緩和した。

(※)平成25年8月2日に小松能美都市計画特別用途地区から小松都市計画特別用途地区に名称変更

図 2-9 小松市 スポーツ・レクリエーション地区

出典：「建築基準法に基づく国土交通大臣の承認を得て、条例により建築基準法の規定を緩和した具体的な事例について（技術的助言）」（平成 27 年 12 月 24 日付国住街第 131 号国土交通省住宅局市街地建築課長通知）

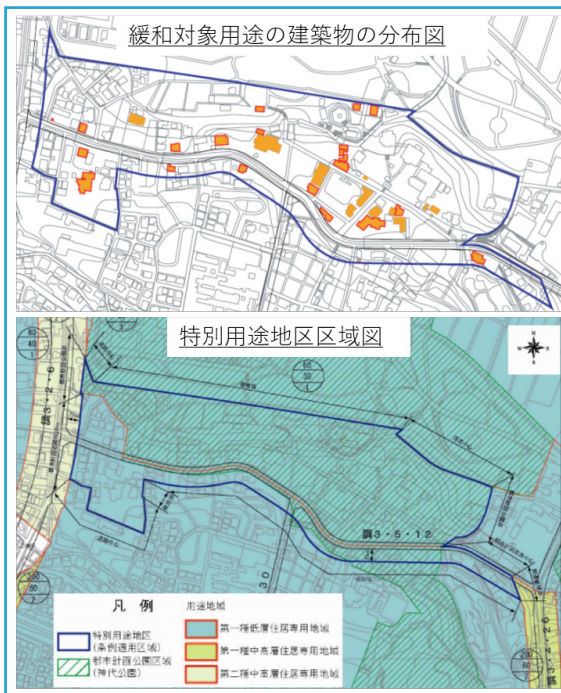
事例6 そば店、喫茶店、民芸品店及び観光案内所等の用途の緩和例（表 2-15 の No. 12）

調布市深大寺通り沿道観光関連産業保護育成地区における建築物の制限の緩和に関する条例

（所在地：東京都 調布市）

○条例の施行日：平成18年4月3日施行

○条例制定の経緯



- ・深大寺通り（調布都市計画道路 3・5・12号線）沿道の地区について、総合計画や都市計画マスタープランにより周辺の魅力を高め観光振興を図りつつ、歴史的景観を保全し、良好な街並み形成に努めることとしている。また、商業振興計画では深大寺そばによる食をテーマに、店舗デザインの統一による個性の街区の創出が示されていた。
- ・当該地区を含む深大寺周辺は、店舗や飲食店等が立地するが、第一種低層住居専用地域のため建築が制限されている。そのため、既存のそば店やみやげ物店などは建替え等ができず建築物の老朽化が進むなど、観光地としての魅力が損なわれる状況にあった。
- ・深大寺通りの沿道の良好な住居の環境を保護するとともに観光関連産業の保護育成に資するため、建築基準法第49条第2項に基づき条例を制定し、特別用途地区内のそば店（床面積250㎡以内）、喫茶店、民芸品店（床面積150㎡以内）、及び観光案内所等（床面積30㎡以内）が立地できるように、用途規制を緩和した。

図 2-10 調布市 深大寺通り沿道観光関連産業保護育成地区

事例7 飲食店、ホテル、物品販売業を営む店舗、集会場、美術館や博物館等の用途の緩和例

大磯町特別用途地区建築条例

(所在地：神奈川県大磯町)

○条例の施行日：平成27年4月1日施行

○条例制定の経緯



平成27年都市計画決定の状況

- ・大磯町は、歴史的建造物である別荘群をはじめ、海岸や旧東海道松並木などの豊かな名所・旧跡を有しており、総合計画では、こうした歴史的・文化的な地域資源を生かした観光の振興を重点プロジェクトに位置付けている。
- ・本地区については、本町の都市マスタープランである「まちづくり基本計画」に重点地区として位置付け、歴史的建造物等の保存・活用を推進している。
- ・しかし、本地区に残る歴史的建造物の多くは、第一種低層住居専用地域に立地しており、用途が制限されることから、一般に開放した活用が図りにくいといった課題があった。
- ・このため、建築基準法第49条第2項に基づき、条例を制定することで、本地区内の歴史的建造物を活用し、また新たな観光の推進に資する飲食店やホテル・旅館、物品販売業を営む店舗、サービス業を営む店舗、集会場（斎場を除く）、美術館、博物館その他の文化施設など（床面積3,000㎡以下）が立地できるよう、用途規制を緩和した。

図 2-11 大磯町 邸園文化交流地区

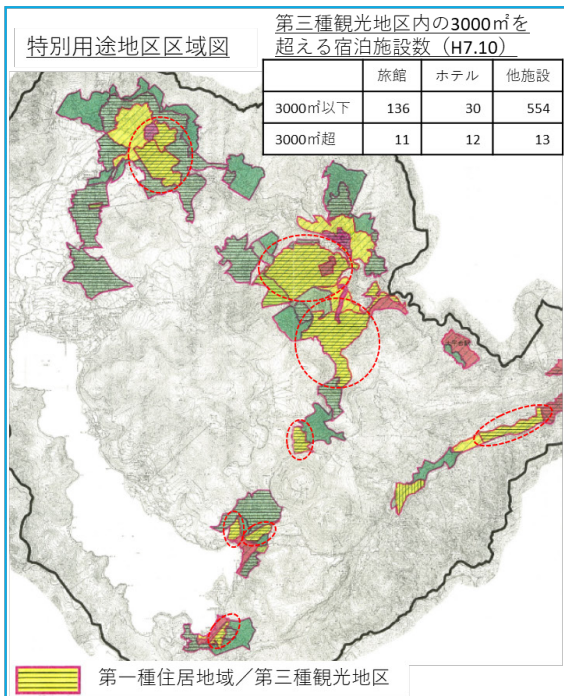
事例8 旅館、ホテルの用途の緩和例

箱根町箱根都市計画特別用途地区建築条例（観光地区）

(所在地：神奈川県 箱根町)

○条例の施行日：平成8年5月10日施行

○条例制定の経緯



平成7年都市計画決定の状況

- ・観光地の保護育成の目的から、昭和50年に用途地域指定と併せて観光地の特性を考慮した観光地区（第一～三種）を指定した。
- ・第一種は別荘の良好な住環境形成（制限強化）、第二種は寮、保養所等の宿泊施設地としての環境確保（制限緩和）、第三種は旅館、ホテルを主体とした料理店の兼用を許容（制限緩和）した。
- ・第三種観光地区は建物用途制限のみの緩和規定であり、旧住居地域では旅館、ホテル等の規模制限はなかったが、新たに第一種住居地域の指定となり、床面積3,000㎡以下に制限された。
- ・しかし、第三種観光地区内には3,000㎡超の建築物が既に多く、かつ観光業を支える重要施設であったため、保護・育成を図る必要から、旅館、ホテルの建物用途に限り緩和を図ったものである。
- ・具体的には建築基準法第49条第2項に基づき条例を制定し、第三種観光地区における旅館、ホテルの制限を緩和（床面積3,000㎡超を許容）したものである。

図 2-12 箱根町 観光地区（第二～三種観光地区）

第3章 地区計画による用途規制の緩和（都市計画法第12条の4）

（1）地区計画による用途規制緩和の考え方

ポイント

- 地区や街区単位で望ましい市街地像を実現するために用途規制を緩和する必要があると認められる場合は、地区計画を活用すること考えられます。
- 具体的には、対象とする街区で地区計画を定め、国土交通大臣の承認を得た上で、地方公共団体の条例を定めて用途規制を緩和することができます。

1）都市計画運用指針第10版（平成30年9月改正）による考え方

- ・都市計画運用指針においては、地区計画は、「都市計画区域マスタープラン又は市町村マスタープランにおいて示される当該地区の望ましい市街地像を実現するため、居住、就労、教育、文化、医療、買物、レクリエーション等を含めた都市活動全般にわたる総合的なまちづくりのための計画の一環として定めることが望ましい」とされています。この際、「当該地区における地域的連帯感、地域社会の形成状況等からみた当該地区の特性に十分配慮することが望ましい」とされています。
- ・また、「地区計画は、街区単位できめ細かな市街地像を実現していく制度であり、用途地域による都市全体での用途の配分や、土地区画整理事業による基盤の整備等とあわせて、都市計画が目指す望ましい市街地像の実現のため、積極的に活用されるべきである」とされています。
- ・国総研R1年度調査によると、用途規制緩和ニーズに対し、下記のようなケースで地区計画の活用を検討すると回答した地方公共団体の例があります。

- （例1）土地区画整理事業や再開発事業に伴い、適正な土地利用を図るために策定した地区計画において、当該地区の整備目標に合致した施設を立地させるために用途規制の緩和が必要な場合は、当該施設の立地を都市計画（地区計画）に位置づけた上で、地区計画による用途規制の緩和を検討。
- （例2）まちづくり協議会等住民発意により策定した地区計画において、当該地区の整備目標に合致した施設を立地させるために用途規制の緩和が必要な場合は、当該施設の立地を都市計画（地区計画）に位置づけた上で、地区計画による用途規制の緩和を検討。
- （例3）歴史的風致維持向上地区計画の策定にあたって、その趣旨である、歴史的風致の維持及び向上を図ることによる良好な市街地の環境の形成が特に必要となる地域において、歴史的風致にふさわしい用途として歴史的な建造物を利活用することにより、その保全を促し、当該地域の歴史的風致の維持及び向上と土地の合理的かつ健全な利用を図ることを目的とする場合に検討。

2）全国の運用状況・運用実績

- ・国総研 H29 年度調査によると、地方公共団体の 8% が地区計画の策定に関する方針を定め、また、地方公共団体の 5% が地区計画の策定基準を定めています。

表 3-1 地区計画の策定方針や基準の有無について（国総研 H29 年度調査より）

用途規制緩和手法		方針の有無		基準の有無	
		件数	割合	件数	割合
地区計画等の策定方針や基準	あり	113	8%	63	5%
	なし	1,248	92%	1,298	95%
計		1,361	100%	1,361	100%

3) 地区計画の策定の考え方

- ・国総研 R1 年度調査から、これまで策定された地区計画による用途規制の緩和事例をみると、下記のような地区計画策定の契機と用途規制の緩和の例が挙げられています。

●地区計画によりまちづくりが進められていた

- ・上位計画に住民発意によるまちづくりが位置付けられており、住民発意により策定された地区計画において、当該地区の整備目標に合致した施設の立地を認めた例。
- ・上位計画に位置付けられた病院、学校関連施設等の立地にあたって策定された地区計画において、地区の利便促進を目的に立地を認めた例。

●土地区画整理事業等の事業にあわせて地区計画が策定されていた

- ・土地区画整理事業に伴い沿道サービスの利便向上等を目的として策定された地区計画において、商業施設や沿道サービス施設の立地を認めた例。

●歴史的風致維持向上計画を実現させるために地区計画を策定した

- ・地区計画の策定により、町家や武家屋敷が集積している住居系用途地域において、地域の歴史及び伝統を活かした物品の販売、料理の提供、工芸品の製造等を行う建築物の建築を可能とし、歴史的風致の維持及び向上を図った例。

●その他

- ・都市計画提案制度（都市計画法第 21 条の 2）により地区計画を策定して商業・工業の利便促進する施設の立地を認めた例や、地区計画を策定して住民利便を促進する施設の立地を認めた例。

表 3-2 地区計画の策定の主な目的（国総研 R1 年度調査より）

地区計画の主な目的	地区数	割合
地場産業の保護・育成等	2	9.5%
行政・文化施設の整備等	2	9.5%
娯楽・商業施設等の整備等	5	23.8%
観光振興等（歴史的風致維持向上計画）	2	9.5%
病院の整備・更新等	2	9.5%
自動車関連施設の誘致・振興等	2	9.5%
住民の利便促進	4	19.0%
工業の利便促進	1	4.8%
商業の利便促進	1	4.8%
	21	100.0%

表 3-3 地区計画の用途地域の類型（国総研 R1 年度調査より）

用途地域の類型			地区数	割合
住居系	商業系	工業系		
13	3	5	21	100.0%

4) 地区計画の策定による用途規制の緩和手法を選択した理由

- ・国総研 R1 年度調査によると、これまで策定された地区計画による用途規制の緩和事例においては、各手法を比較した上で地区計画の策定を選択した理由として、下記の点が挙げられています。

表 3-4 地区計画の策定による用途規制の緩和を選択した理由（国総研 R1 年度調査より）

比較した手法	地区計画の策定による用途規制の緩和を選択した理由
用途地域の變更	・用途地域等に関する指定方針及び指定基準（面積基準）に合致しない区域であるため ・上位計画を達成するための建築物だけでなく、対象としない建築物の立地が認められてしまうため
用途地域の變更＋地区計画の策定（制限）	・用途地域の變更と併せて策定をするが、用途地域等に関する指定方針及び指定基準に合致しない区域であるため
特別用途地区の指定	・当該地区内の住民等にとっての良好な市街地環境の形成又は保持を目的とした地区計画により住民等の利便促進を図るため ・広域的な指定ではなく、地区計画により区域内の土地に権利を有するもの等が主体的に関与して定めることが望ましいと考えられるため ・用途の緩和だけでなく、意匠や景観についてきめ細やかな制限を設ける必要があるため ・土地地区画整理事業等にあわせて地区計画を策定することで、土地利用の方向性を決定した上で規制等を掛けることが必要であるため ・都市計画提案制度の趣旨と上位計画の整合性があることや、大規模遊休地等で上位計画に基づき土地利用を誘導させる必要があるため
法第 48 条ただし書許可	・上位計画に位置づけられた計画があり、その内容を達成させるためにも都市計画に定めることが適切と考えられるため ・地区の特性に応じたまちづくりの観点から立地の妥当性を考慮するため ・地区全体の街並みの統一が図られない可能性があるため

（２）区域設定の考え方

ポイント

- 都市計画の上位計画により区域が示されている場合は、当該区域を地区計画の区域に設定することが考えられます。

１）都市計画運用指針第10版（平成30年 9 月改正）による考え方

- ・地区計画の区域設定については、「原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることが望ましく、これにより難しい場合には敷地境界線等によりできる限り整形となるように定めることが望ましい」とされています。
- ・また、地区計画の区域の面積については、「特段の制約はないものの、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域とすることが望ましい」とされています。

２）全国の運用状況・運用実績

- ・国総研R1年度調査によると、地区計画を策定する目的に応じて、下記のような区域設定が見られます。

表 3-5 地区計画による用途緩和の区域設定の考え方（国総研 R1 年度調査より）

地区計画の区域設定の主な考え方	地区数	割合
地場産業や観光振興に資する建築物が集積するエリア	3	14.3%
住民発意や市街化調整区域内の地区計画が策定されていたエリア	2	9.5%
緩和対象建築物の敷地周辺一帯のエリア	2	9.5%
大規模遊休地等一定のまとまりのあるエリア	4	19.0%
土地地区画整理事業施行区域内の沿道サービスに資するエリア	3	14.3%
その他開発事業に伴うエリア	6	28.6%
一団の住宅団地	1	4.8%
	21	100.0%

（３）決定プロセスと各段階で配慮すべき事項

ポイント

- 具体の手続きに先立ち、まちづくりの経緯や用途規制緩和の必要性を整理し、関係部署と協議した上で地方整備局等と事前相談を行います。
- 「①都市計画決定の手続き」、「②条例制定の手続き」、「③大臣承認手続き」の３つのプロセスを経て決定します。
- 都市計画審議会の審議を経て、地区計画の決定を行います。
- 国土交通大臣の承認を得た上で、条例案を議会に上程し、議会の議決を経て条例を制定します。

●検討の流れについて（全国の運用状況）

- ・国総研R1年度調査によると、地区計画の発意から緩和実施に至るまでの検討全体の大きな流れとしては、約５割が都市計画の検討と条例制定の検討を並列的に進めており、約４割は各手続きを直列的に進めています。

表3-6 地区計画の検討の流れについて（国総研R1年度調査より）

	検討の流れ	回答割合
直列的に 進行	発意 → 都市計画の検討 → 条例制定の検討 → 大臣承認の手続き → 条例施行	約43.0%
並列的に 進行	<pre> graph LR A[発意] --> B[] subgraph Box [] C[条例制定の検討] D[都市計画の検討] end B --> E[大臣承認の手続き] E --> F[条例施行] </pre>	約52.0%
不明・未回答		約5.0%

①都市計画決定の手続き

- ・国総研 R1 年度調査から、これまで策定された地区計画による用途規制の緩和事例をみると、都市計画決定を行う際の手続きの流れとしては、図 3-1 のような手続きフローをとった事例がみられました。
- ・各過程において検討すべき内容として考えられる事項について、地方公共団体の考え方の例を紹介します。

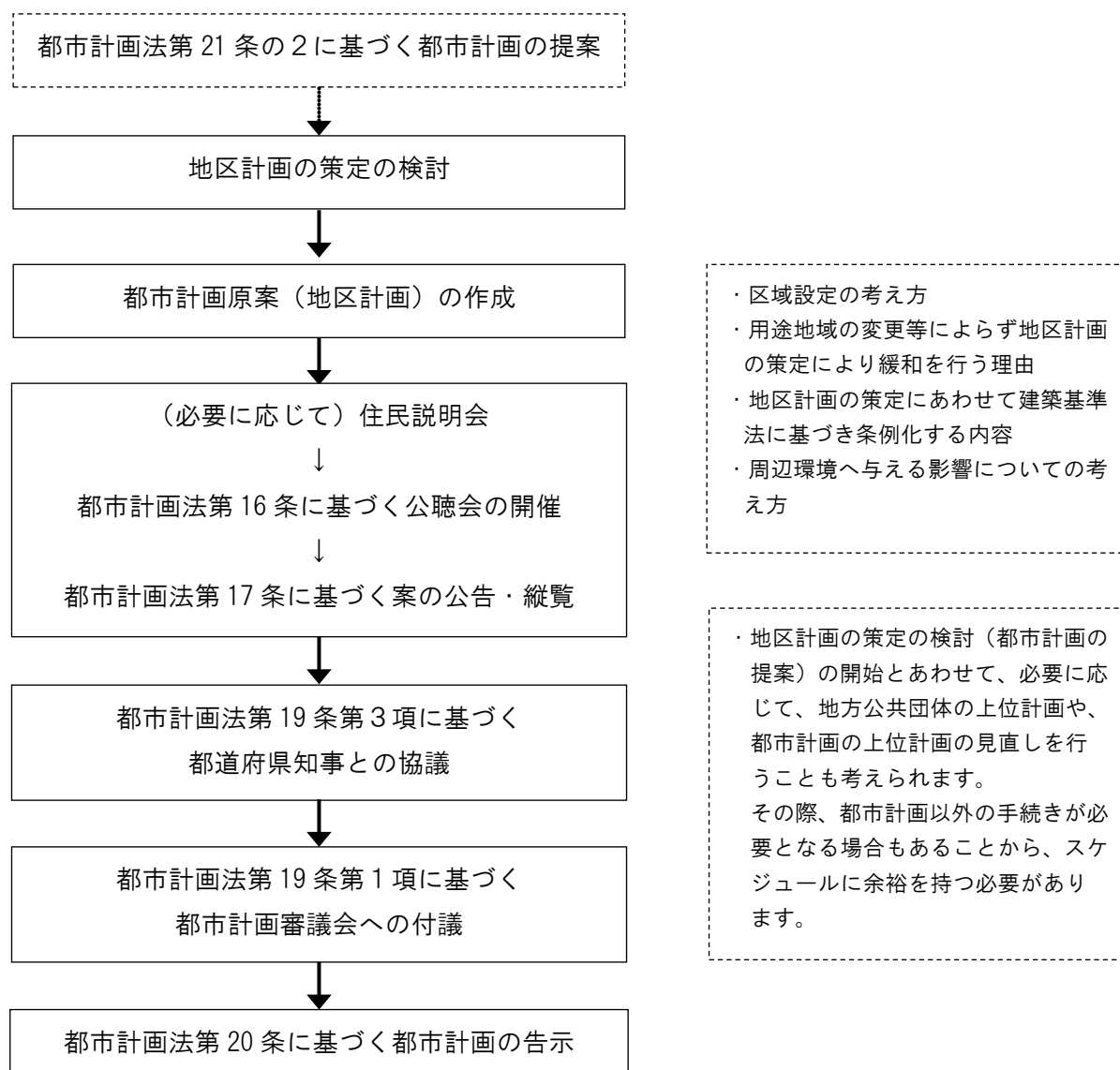


図 3-1 都市計画決定の手続きフローの例

●住民・地権者等への説明

- ・地区計画の策定により用途規制を緩和する目的について、住民説明会や各地権者への戸別訪問等による説明が行われています。
- ・用途規制緩和対象の用途については、建築基準法に記載のある用途以上に限定的かつ詳細な用途とする検討がされています。例えば、飲食店であっても観光に資するそばを取り扱う店舗とする、物品販売業を営む店舗であっても地場産品を取り扱う店舗に限定するなど、緩和目的にあわせ、過大な用途規制の緩和とならないよう整理がなされているものもありました。

●地区計画の内容

- ・地区整備計画に定める事項は、建築物の用途に関する事項に限らず、検討がされています。用途規制を緩和する場合も、当該区域の用途構成の適正化、街区ごとの住居の環境の保持、商業その他の業務の利便の増進等により良好な環境の街区が形成され又は保持されるよう、検討がなされています。

●周辺環境への影響

- ・例えば、水質汚濁について、他法令に基づく規制又は地方公共団体の条例に基づく規制の内容を考慮して検討がなされています。

②条例制定の手続き

- ・国総研 R1 年度調査から、これまで策定された地区計画の事例をみると、条例を制定する際の手続きの流れとしては、図 3-2 のような手続きフローをとった事例がみられました。
- ・各過程において検討すべき内容として考えられる事項について、地方公共団体の考え方の例を紹介します。

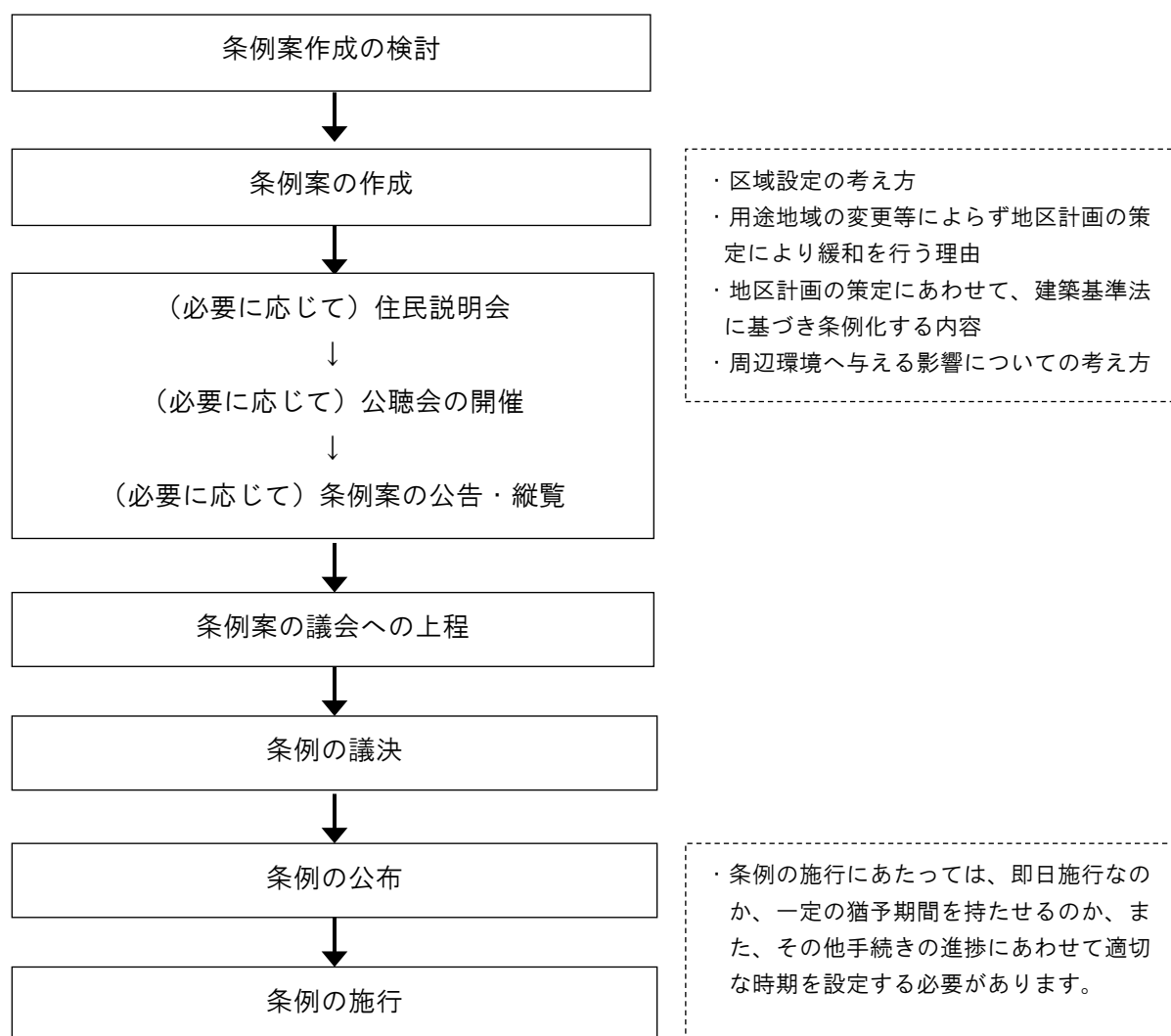


図 3-2 条例制定の手続きフローの例

●上位計画との整合性について

- ・上位計画の位置付けから緩和を行う目的が整理されています。例えば、歴史的風致の維持及び向上を図るため、用途規制を緩和する一方で、形態意匠について、地区の特性に合わせたきめ細やかなルールを制定しているものなどがありました。

●周辺影響について

- ・例えば、振動や騒音については、環境調査により実態を把握して、規制値との比較がなされているものがありました。

●その他

- ・条例制定にあたって、地区計画の地区ごとに条例を制定するのか、既存の類似条例に地区を追加するのか検討がされています。既存の条例に地区を追加する場合は、他の規定に影響が及ばない追加として各条文で明示させるのか、別表で示すのか等法務部局と調整を図っているものもありました。

③大臣承認手続き

※大臣承認手続きについては、23～27 ページを参照

(4) 関係部局との協議について

ポイント

- 都市計画部局と建築指導部局との協議をはじめ、警察や道路管理者等と協議を行っている事例があります。

●全国の運用状況・運用実績

- ・国総研 H29 年度調査及び国総研 R1 年度調査によると、都市計画部局が関係部局と行った協議として、主に**建築指導部局と条例の内容の妥当性等について協議**を行った事例があります。また、建築指導部局以外の協議先としては、**警察や道路管理者が多く、交通負荷について協議**を行った事例があります。

表 3-7 都市計画部局が行った関係部局との協議内容の例（国総研 H29 年度調査、国総研 R1 年度調査より）

都市計画部局が協議を行った関係各課	協議内容の例
建築指導部局	・用途規制を緩和する都市計画手法及び法第 48 条ただし書許可のうち適切な手法について ・条例の内容の妥当性と条例制定後の建築確認手続きについて
環境部局	・区域周辺の植生への影響について ・緩和内容の妥当性について ・周辺市街地に影響を及ぼさない騒音、振動の数値や具体的な措置等に関する協議
消防	・条例内容の妥当性について ・緩和に伴う消防活動への影響について
警察	・交通負荷について ・交通規制について
道路管理者	・交通負荷について

（５）周辺市街地環境へ及ぼす影響について

ポイント

- 騒音や振動の他、大気汚染や夜間照明、交通混雑・危険など、用途規制の緩和に伴う周辺市街地環境への影響の程度を検討し、影響がない又は少ないことを確認した上で用途規制の緩和の妥当性を確認します。

●全国の運用状況・運用実績

- ・国総研 H29 年度調査及び国総研 R1 年度調査によると、特別用途地区と同様に、**用途規制の緩和に伴う周辺市街地環境への影響の程度を検討し、影響がない又は少ないことを確認した上で用途規制の緩和の妥当性を確認している事例があります。**
- ・周辺市街地環境への影響の程度を検討事項としては、**騒音や振動の他、大気汚染や夜間照明、交通混雑・危険**などが挙げられています。
- ・具体的な検討内容としては、**交通混雑や交通危険性についての検討**が多く、適切な**駐車場の確保や歩行者専用道路の整備**等の対応策を検討している事例があります。また、騒音の検討においては、**騒音規制法で定める基準値以下であるか否か**を検討している事例があります。

表 3-8 周辺市街地環境への影響についての検討項目及び対応策の例

（国総研 H29 年度調査、国総研 R1 年度調査より）

検討項目	検討方法、検討結果を踏まえた対応等の例
施設騒音 利用者騒音 営業騒音 交通騒音	・実測等により騒音規制法で定められた数値以下であることの確認 ・具体的な作業を制限することで対応 ・区画道路の整備で歩道の緑地化を図りバッファを持たせることで対応 ・発生交通量が增大しないことで交通騒音も増大しないことを確認
振動	・実測等により振動規制法で定められた数値以下であることの確認
大気汚染	・駐車場の舗装や敷地の 15%以上の緑化
夜間照明	・閃光する照明器具を使用禁止
交通混雑	・交通量調査から、シミュレーション評価により対応 ・地区内の交通量が増加しないことを確認 ・交差点飽和度の許容値について確認 ・許容駐車場台数の確保や敷地内での車待機場所を確保
交通危険	・地区内の交通量が増加しないことから危険性も増加しないことを確認 ・歩行者専用道路を整備 ・地区内幹線道路を通行することで対応
臭気	・調理室の排気口位置を制限することで対応 ・具体的な作業を制限することで対応
火災・爆発	・防火、延焼対策として S 造とすることで対応
その他	・環境影響評価の実施により確認 ・壁面の位置の制限により周辺への圧迫感を緩和 ・面積の制限をすることで不特定多数の来客による環境悪化を防止

(6) 参考事例

- ・国総研 H29 年度調査及び国総研 R1 年度調査から、地区計画の策定で、緩和対象とした用途（当該用途地域では、用途規制により原則建築できないが、条例により用途規制を緩和した用途）を下表に示します。

表 3-9 地区計画で緩和対象とした用途一覧
(国総研 H29 年度調査、国総研 R1 年度調査より) (回答のあった 21 地区の状況)

用途地域 緩和対象用途※1	一低 専	二低 専	一中 高	二中 高	一住	二住	準住	田住	近商	商業	準工	工業	工専	総計
兼用住宅等 ※2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	3
学習塾等教室	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
ホテル・旅館等	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3
学校等 ※3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2
集会場等 ※4	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	2	1	5
体育館等 ※5	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	2
公的施設 ※6	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
病院等	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	3
店舗・飲食店等 ※7	3	0	2	0	2	0	0	0	0	0	0	1	3	11
ナイトクラブ等 ※8	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
事務所等	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
工場等 ※9	0	0	1	0	2	0	0	0	1	2	0	0	0	6
自動車車庫等	0	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	3
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
地区数※10	9	0	8	1	5	2	0	0	1	2	0	5	9	42

※1 用途の緩和だけではなく、床面積や原動機の出立、危険物の貯蔵量の緩和のみの内容を含む

※2 兼用住宅等 : 兼用住宅（ホテル・旅館、飲食店、料理店）、共同住宅・寄宿舎

※3 学校等 : 専修学校、各種学校、図書館、美術館、博物館等（広域的利用）

※4 集会場等 : 劇場、映画館、演芸場、観覧場、遊技場等

※5 体育館等 : ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場、フィットネス施設等

※6 公的施設 : 公衆便所、観光案内所等

※7 店舗・飲食店等 : 飲食店、物販店舗、理髪店、洋品店その他サービス店舗、銀行の支店その他サービス店舗、大規模商業施設

※8 ナイトクラブ等 : 料理店

※9 工場等 : 各種工場のほか、自動車修理工場や学校給食センター等

※10 複数の用途地域にまたがる特別用途地区は、該当する全ての用途地域において計上した

・地区計画策定の主な目的ごとに代表的な用途規制の緩和事例を示します。

表 3-10 地区計画による用途規制の緩和事例（国総研 H29 年度調査、国総研 R1 年度調査より）

No.	策定の目的	地区面積 (ha)	策定に至った背景	用途地域	緩和用途 (建築可能な用途)
1	地場産業の保護・育成等	約4	伝統的な地場産業品の販売・製造施設が存する地区において、鉄道駅周辺の商業利用としての立地から商業地域の用途地域の指定がされており、伝統産業の保全の観点から、将来にわたって当地区で製造を続けられるようにする必要があった。そこで、地区計画において建蔽率を押さえた上で用途規制を緩和し、地場産業品製造工場及びこれに併設する関連加工食品製造工場について、限定的に原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡を超えるものについて建築可能とする緩和を行った。	商業	八丁味噌製造関連工場に限り、原動機を使用する工場で作業場の床面積が150㎡以上のもの ⇒事例 1
2	行政・文化施設の整備等	約20	住民発意を基に、地区計画策定を行っている区域であった経過の中、「音楽・芝居小屋のあるまちづくり」を基本計画に位置付けた当該地区に、保育園等を併設した芸術・文化・コミュニティ施設を誘導することとなり、周辺地区のまちづくりの流れである地区計画による建築用途制限緩和を行うこととした。	二中高	劇場、演劇場又は観覧場のうち客席の部分の床面積が200㎡未満のもの ⇒事例 2
3		約23	市街化調整区域に地区計画を定め、住宅用地と学校施設用地の整備を目的とした開発行為を行った。その後、市街化区域に編入し、周辺の用途地域の指定状況から学校建設用地を第1種中高層住居専用地域として指定することとなった。学校建設用地には、給食センターを建設する計画があったが、建築確認上「工場」として扱われるため、地区計画内の建築条例の緩和を行った。	一中高	地方公共団体が設置する学校給食センター ⇒事例 3
4	娯楽・商業施設等の整備等	約52	遊園地を主体とする地区で、樹林が遊園地内外に残されており、低密度で緑豊かな土地利用がなされ、利用者に親しまれてきたが用途地域の見直しや法改正により、観覧場が既存不適格となり、床面積1万平米を超える遊園地施設が用途制限されることになり、季節や天候に係らず利用が可能な建築物としての遊園地施設が求められる近年、現状の既存不適格の取扱い範囲内では対応が困難となっていた。そこで、周辺住環境と緑豊かな自然環境との調和を図りつつ、地区の広域レジャー・アミューズメント機能を維持・増進するため、観覧場を含む遊園地施設の適切な機能更新等を可能とすることを目的とした地区計画の決定し、条例を制定していくことで、用途規制の緩和を行う。	二住	観覧場、及び、10,000㎡を超える遊技場
5		約20	都市計画法の規定に基づいて複合映画館の建設を目的とした都市計画案が提出され、娯楽施設としては住民の意向を踏まえた町の上位計画に位置付けられ、施設の文化芸術活動への貢献においては事業者の協力が見込まれるなど、公的な必要性が認められることから、地区計画の変更を行った。	工業	劇場、映画館、演芸場、観劇場
6	観光振興等 (歴史的風致維持向上計画)	約3	周辺に観光資源が数多く存在している地区において、それらを活かした地域の活性化が以前からの課題として挙げられていた。活性化を図るには当該地区への回遊性を高め、人を呼ぶ込むことが必要であると考え、そのための手法として飲食が出来るような休み処（専用店舗）の建築を検討したが、当該地区は第一種低層住居専用地域に指定されており、専用店舗の建築が不可だった。そこで、地区計画を策定し、条例を制定することで、用途規制の緩和を行った。	一低専	・喫茶店又は飲食店で、それらの用途に供する部分が地上かつ2階以下にあるもので、それらの用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの ・観光案内所、公衆便所その他これらに類する公益上必要な建築物で、床面積の合計が30㎡以内のもの ⇒事例 4
7	病院の整備・更新等	約3	元々、法第48条ただし書許可を得て第一種低層住居専用地域に病院が建築された。基本的には建築が制限されるが、当該病院が上位計画で医療・福祉施設として重要な位置付けとなったことから、公益上必要な施設と判断し、用途規制を緩和する必要があった。そこで、当該病院施設を含む地区計画を策定し、条例を制定することで、用途規制の緩和を行った。（都市計画提案制度を活用し、用途地域等の変更及び地区計画の決定が土地所有者より提案され、本市が、まちづくりとの整合やまちづくりへの寄与などの視点から総合的に評価した結果、都市計画を決定及び変更を行う必要があると判断し、都市計画の決定及び変更を行った。）	一低専	病院 ⇒事例 5
8	自動車関連施設の誘致・振興等	約6	既に地区計画を決定している地区において、低層住宅地としてのA地区と、国道沿線で利便性の高い土地利用を図るB地区が構成されていたが、地区の地権者からB地区の一部で自動車修理工場の機能を有する自動車ディーラーの建築を可能とする都市計画の提案（都市計画法第21条の2）があり、市は各種法令や上位計画を総合的に勘案するとともに、周辺環境に与える影響などを関係機関と協議した結果、提案に基づく変更を行うこととした。	一住	自動車修理工場

No.	策定の目的	地区面積 (ha)	策定に至った背景	用途地域	緩和用途 (建築可能な用途)
9	住宅の 利便促進	約30	居住者のための公園等を適切に配置するなど、街区内に十分な空地を確保し、魅力的な歩行空間の形成や、公園を中心とした緑のネットワークを構成したまちづくりを目指している地区において、平面的に必要な駐車台数を確保するのではなく、3階の部分に附属自動車車庫の用途に供するものを建築可能とする用途規制の緩和を行った。	二住	建築物に附属するもので3階以下の部分にある自動車車庫
10		約4	地区計画決定前にもともと土地区画整理事業（組合による）が施行されており、その後に地区計画決定が行われている。緩和に該当する地区は第一種低層住居専用地域であるが、幹線道路沿線であり、沿線地区は居住環境と調和した生活利便性の向上を図るため。	一低専	2階以下の物品販売業を営む店舗（床面積1,500㎡以下）
11		約50	地元街づくり協議会が設立され、一団地の住宅施設の都市計画を廃止したうえで、周辺地域の状況も勘案した地区計画への移行を目指し、地区計画を策定した。このような大規模団地再生に向け、生活中心地としての賑わいや商業施設、生活利便施設を立地誘導し、地区内居住者や近隣住民の生活利便の向上を図るため、用途制限の緩和を行った。	①一住 ②一中高	① ・店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計に同一敷地内にあるその他の用途に供する建築物の床面積を加えた値が10,000㎡以内のもの ・上記に附属する3階の部分にある自動車車庫 ② 賑わい軸に面する建築物の1階部分に建築することができる建築物で、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内のもの
12	商業の 利便促進	約136	工業団地造成事業にて造成された地区であり用途地域は工業専用地域に限定されていた中の一部に、土地利用計画で利便施設用地として設けていた地区があった。建築基準法第48条第12項ただし書により、飲食店・物販店等を建築建築していたが、平成14年の建築基準法改正により、地区計画による用途緩和が可能となったことから、都市計画としても整理をする必要があり、既存の地区計画に「サービス施設地区」を新設し、用途規制の緩和を行った。	工専	物品販売業を営む店舗又は飲食店 ⇒事例6
13	工業の 利便促進	約152	震災復興事業の一つとして、医療産業都市を推進している地区において、今後の医療産業都市のさらなる発展に向けて、再生医療の実用化は重要なテーマとして、これまで研究開発に利用してきた細胞培養加工施設（以下CPC）をパイロット的に製造プラントとして活用することや、未利用地へ再生医療関連企業を誘致することが必要となる。しかし、製造された細胞を「業」として出荷を行う製造用CPCは、建築基準法上「工場」に該当するため、「原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡を超えるもの」については再生医療関連企業や未利用地が集積している当該地区の「商業・業務地区」（商業地域）に立地できない状況にあったため。	商業	再生医療等の安全性の確保等に関する法律に定める細胞培養加工施設。医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保に関する法律に定める再生医療等製品の製造所

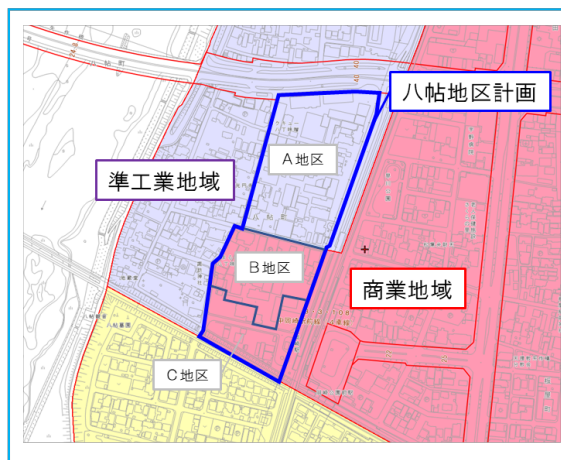
事例1 原動機を使用する工場及び関連加工食品製造工場の用途の緩和例（表 3-10 の No. 1）

岡崎市八帖地区計画の区域内における建築物制限条例

（所在地：愛知県岡崎市）

○条例の施行日：平成19年4月1日施行

○条例制定の経緯



平成19年都市計画決定の状況

- ・古来、矢作川の舟運と旧東海道が交わる水陸交通の要衝にあって、良質な伏流水や湿気の強い気候風土のもと、二夏二冬熟成させる独特の製法によりその名が全国に知られる「八丁味噌」の産地として発展してきた地区である。
- ・「八丁味噌」の販売・製造施設が存する地区のうち、B地区は、鉄道駅周辺の商業利用としての立地から商業地域の用途地域の指定がされているため、既存不適格となり、これら施設の立地が制限されている。
- ・岡崎市では、伝統産業の振興及び伝統産業による集客機能を生かした商業の振興を一体的に進め、活力と賑わいのある地区を目指しており、伝統産業の保護及び育成を図るため、将来にわたって当地区で「八丁味噌」の製造を続けられるようにする必要があった。
- ・そこで、建築基準法第68条の2第5項の規定に基づき、条例を制定することにより、八帖地区計画内の商業地域に属するB地区において、建築物の用途、容積率及び建蔽率の制限をした上で、原動機を使用する八丁味噌製造工場及びこれに併設する八丁味噌関連加工食品製造工場（作業場の床面積の合計が150㎡を超えるもの）の用途規制を緩和した。

図 3-3 岡崎市 八帖地区

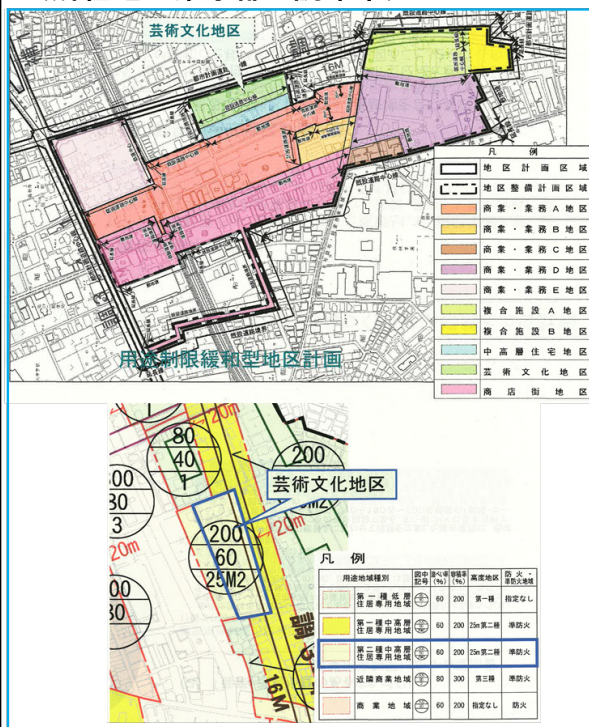
事例2 劇場、演芸場又は観覧場の用途の緩和例（表 3-10 の No. 2）

調布市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

（所在地：東京都 調布市）

○条例の施行日：平成16年6月22日施行

○条例制定の経緯

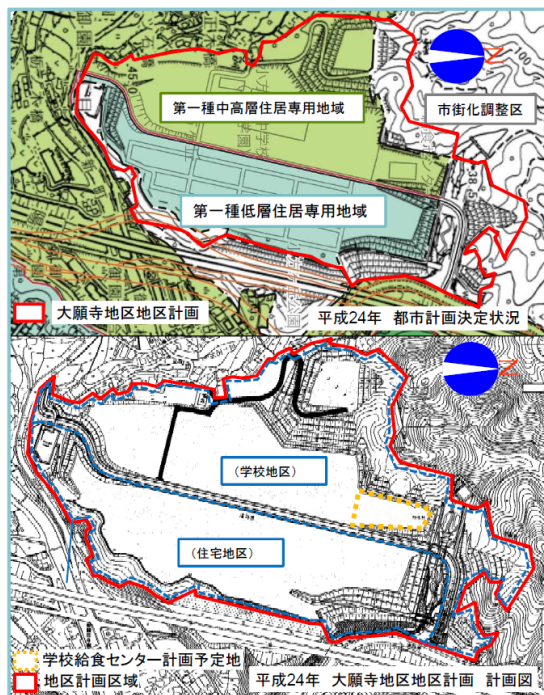


- ・仙川駅周辺地区は、土地区画整理事業（平成8年着工）を機に、地区計画を策定し、市のまちづくりの目標である「住民発意のまちづくり」を実践している。平成10年の地区計画策定以降、都市計画道路の整備や商店街におけるまちづくりの検討を踏まえて、段階的に地区整備計画区域の追加や変更を行ってきた。
- ・市は調布市基本計画において、仙川駅周辺地域における「音楽・芝居小屋のあるまちづくり」の推進を位置づけ、芸術文化地区にある既存の保育園の建替えに合わせ、ホール・コミュニティ施設を一体的な複合施設として整備する構想を立案した。
- ・しかし、当該地区は第二種中高層住居専用地域であり、建築基準法上は劇場・ホールを誘導できない状況にあった。まちづくりを進めるに当たり用途地域変更ではなく、これまでの仙川のまちづくりの流れである地区計画における建築用途制限緩和によって、土地利用の方針に沿った限定的な施設の誘導を目指した。
- ・結果、建築基準法第68条の2第5項の規定に基づき、条例を制定し、仙川駅周辺地区地区計画の第二種中高層住居専用地域において、用途が劇場、演芸場又は観覧場のうち客席の部分の床面積が200㎡未満のものの用途規制を緩和した。

図 3-4 調布市 仙川駅周辺地区

事例3 給食センターの用途の緩和例（表 3-10 の No. 3）

広島圏都市計画大竹市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例 （所在地：広島県 大竹市）



○条例の施行日：平成24年6月21日※

○条例改正の経緯

- ・平成22年に大竹市は「大竹市学校給食基本方針」に基づき、大願寺地区の小中学校建設予定地の北側に学校給食センターを計画することとした。
- ・学校給食センターは、建築基準法上「工場」に該当し、住居専用地域では立地が制限される。
- ・平成24年に大竹市は従前市街化調整区域だった大願寺地区を市街化区域に編入し、用途地域を第一種中高層住居専用地域に指定することとしたため、学校給食センターを建築できるよう用途規制の緩和が必要になった。
- ・大竹市は学校給食センターが、市の地域防災計画において、食料備蓄、供給、搬送機能を有する防災拠点として位置付けられる等、まちづくりに寄与するものであることから、建築基準法第68条の2第5項の規定に基づき、**条例を制定し、大願寺地区地区計画(学校地区)内の第一種中高層住居専用地域において、地方公共団体が設置する学校給食センターの用途に供する建築物(延べ面積の合計2,000㎡以下かつ作業場の床面積の合計1,200㎡以下で使用する原動機の出力の合計が300キロワット以下のもの)の用途規制を緩和した。**

※当該地区計画を定めたことにより一部改正。

図 3-5 広島県大竹市大願寺地区の概要

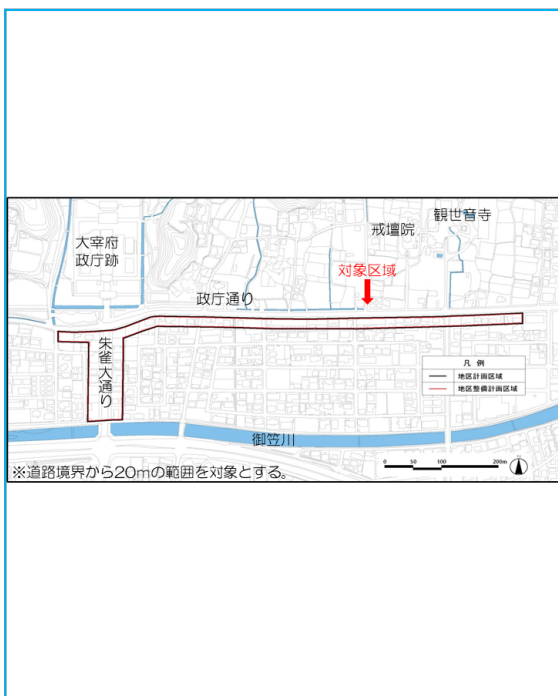
出典：「建築基準法に基づく国土交通大臣の承認を得て、条例により建築基準法の規定を緩和した具体的な事例について（技術的助言）」（平成 27 年 12 月 24 日付国住衛第 131 号国土交通省住宅局市街地建築課長通知）

事例4 喫茶店又は飲食店の用途の緩和例（表 3-10 の No. 6）

福岡広域都市計画太宰府市地区計画等の区域内における建築物等の制限に関する条例 （所在地：福岡県太宰府市）

○条例の施行日：平成28年9月1日施行

○条例改正の経緯



- ・市の中央に位置し、大宰府政庁跡等の史跡地が広がり、観世音寺や戒壇院等の社寺、石碑等、歴史的文化遺産が集積している地区。
- ・昭和52～平成8年度にかけて観世音寺土地区画整理事業により、史跡大宰府跡前面の地区として、良好な低層住宅地としての機能を充実させ、史跡地の景観等を保ちながらも土地利用増進を図り、良好な環境の維持・発展してきた。
- ・平成22年度から令和4年度の期間で「太宰府市歴史的風致維持向上計画」を策定し、江戸時代、太宰府天満宮参詣とともに周辺の名所旧跡を巡る風習であった「さいふまいり」を維持向上すべき歴史的風致の一つと位置付け、本地区は重点区域に含まれている。
- ・地区内の政庁通りは、「さいふまいり」の道筋であり、現在も太宰府天満宮や史跡となった大宰府政庁跡等を訪ねる際の中心となる通りとして機能しているが、改正前は、周辺へ立ち寄る人の割合が減っており、歩きながら地域の多様な文化遺産を体験する「さいふまいり」の歴史的風致が弱まりつつあった。また、本地区の用途地域が第一種低層住居専用地域であるため、観光客の立ち寄り場所となる専用店舗の立地ができない状況にあった。
- ・そこで、良好な低層住宅地環境を保全し、古都太宰府を象徴する文化遺産を活かした歴史・観光核の形成を目的とした歴史的風致維持向上地区計画を導入し、建築基準法第68条の2第5項の規定に基づき、**条例を制定し、主として、「さいふまいり」の歴史的風致に合致する喫茶店※1又は飲食店※2（地上かつ2階以下、床面積の合計が150㎡以内）の用途規制を緩和した。**

※1：「梅ヶ枝餅」、「太宰府梅香茶」等の菓子やお茶の提供を主たる目的とする店舗
※2：「さいふうどん」、「太宰府のかしわご飯」等のうどん・そばや集落に伝わるもてなし料理の提供を主たる目的とする飲食店

図 3-6 太宰府市 観世音寺地区

事例5 病院施設等の用途の緩和例（表 3-10 の No. 7）

横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例

（所在地：神奈川県 横浜市）

○条例の施行日：平成18年9月29日※

○条例改正の経緯



- ・平成2年に病院が泉西が岡一丁目地区の第一種住居専用地域において建築基準法第48条第1項の規定に基づく特例許可により建築された。
- ・平成8年に横浜市は用途地域の変更を行い、当該病院の敷地は第一種低層住居専用地域と準住居地域の2つの用途地域に渡ることとなった。
- ・当該病院の敷地は過半が第一種低層住居専用地域に属していることから、既存不適格建築物となり、病院の立地が制限されている。
- ・平成17年に泉西が岡一丁目地区は横浜市都市計画マスタープラン泉区プランにおいて「高齢者や障害児・者、そしてその家族など区民誰もが安心してくらすように、医療・福祉サービスの充実に向けて、関係機関及び団体などの連携を図るとともに、必要な施設の整備を進めます。」と位置付けられている。
- ・横浜市は当該病院を公益上必要な施設と判断し、地区の担うべき急性期医療の役割を果たすことができるよう用途規制を緩和する必要があった。
- ・このため、建築基準法第68条の2第5項の規定に基づき、**条例を制定し、泉西が岡一丁目地区地区計画の第一種低層住居専用地域において病院及び病院に付属する建築物等の用途規制を緩和した。**

平成18年 都市計画決定の状況 ※当該地区計画を定めたことにより一部改正。

図 3-7 横浜市泉西が岡一丁目地区の概要

出典：「建築基準法に基づく国土交通大臣の承認を得て、条例により建築基準法の規定を緩和した具体的な事例について（技術的助言）」（平成27年12月24日付国住街第131号国土交通省住宅局市街地建築課長通知）

事例6 飲食店及び物品販売業を営む店舗の用途の緩和例（表 3-10 の No. 12）

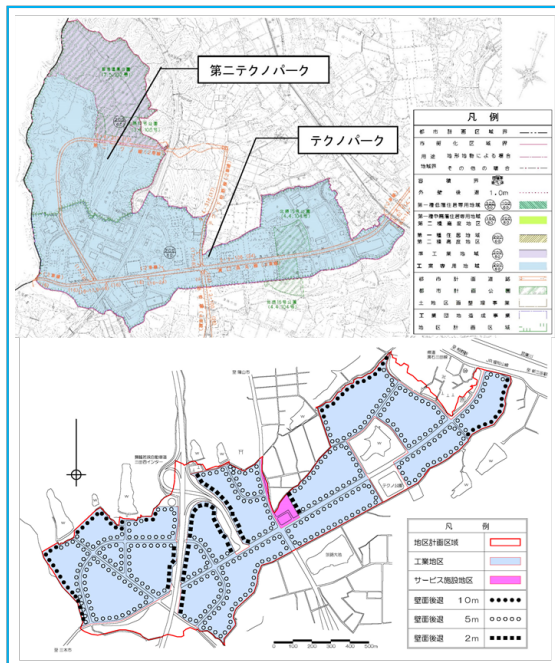
三田市地区計画等の区域内における建築物に関する条例

（所在地：兵庫県 三田市）

○条例の施行日：平成3年4月1日施行（当初）

条例の改正施行日：平成17年5月1日

○条例改正の経緯



- ・昭和45年に阪神間都市計画工業団地造成事業が、都市計画決定し、昭和47年に旧建設省の承認を得て、工業団地造成事業が施行された。昭和48年には工業専用地域に指定され、その後、平成14年に当該事業が完了した。また、昭和61年には、北摂三田テクノパーク地区計画を策定している。
- ・工業団地としての役割を果たすと共に、従業員の日常生活の便益を図り、産業活動を支援するための施設として、土地利用計画で位置づけたテクノパーク内の「その他施設用地」に、平成5年、飲食店や物品販売業を営む店舗等が建築基準法第48条第13項に基づく特例許可により建築された。
- ・市では、継続性のある工業団地の土地利用を図るため、用途地域の変更は行わずに、勤労者及び企業のためのサービス施設の配置を検討していた。このような中、平成14年に建築基準法が改正され、地区計画においても用途規制の緩和ができることになり、都市計画で土地利用計画に対応した整理ができることになった。
- ・そこで、建築基準法第68条の2第5項の規定に基づき、既存の地区計画に、「サービス施設地区」を追加した上で、**条例を改正し、北摂三田テクノパーク地区計画（サービス施設地区）内の工業専用地域において、飲食店及び物品販売業を営む店舗（床面積の合計1,500㎡以下）の用途規制を緩和した。**

平成17年都市計画決定の状況

図 3-8 三田市 テクノパーク地区

第4章 建築基準法第48条ただし書許可

(1) 法第48条ただし書許可の考え方

ポイント

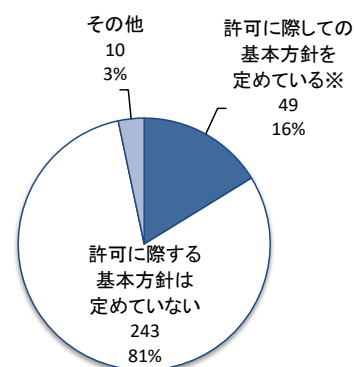
- 法第48条ただし書許可は、周辺市街地環境を害するおそれがない又は公益上やむを得ないと認める場合に限って許可するものです。
- 都市計画に定められた土地利用方針に基づき、政策課題の実現手法の一つとして、「周辺市街地環境を害するおそれがないこと」又は「公益上やむを得ないこと」を判断し適切に運用すること考えられます。
- 具体的には、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得て、特定行政庁が許可した場合に、用途規制を緩和できます（所定の要件を満たすものについては、意見の聴取や建築審査会の同意を要しないものもあります）。

1) 許可を取り巻く社会状況の変化

- ・ 法第48条ただし書許可の運用は、法第48条で定められた用途規制の特例許可として、「**周辺市街地環境を害するおそれがないこと**」又は「**公益上やむを得ないこと**」を判断することが要件となっています。
- ・ 住居系用途地域における用途規制の緩和ニーズの高まりや用途変更による既存建築ストックの有効活用の観点から、法第48条ただし書許可の合理化が求められていました。平成30年には、建築基準法の改正により、一定の用途地域内で日常生活に必要な一定の建築物について、建築審査会の同意の取得を要しないこととする手続きの合理化が図られました。

2) 許可に当たっての考え方

- ・ 許可に当たっては、当該地域の用途規制の趣旨に照らして検討を行うことが必要です。基本方針や許可基準等を定め、それに基づき運用することで、周辺市街地環境と調和させている事例もあります。
- ・ 許可を許容する用途を定めるなど、許可に当たって独自に基本方針を定めている特定行政庁は、全国の特定行政庁を対象とした調査(国総研 H28 年度調査)によると全体の約16%にすぎません。このうち、自動車修理工場や引火性溶剤を使用するドライクリーニング店など許可件数の多い用途について基本方針を定めているものについては、国土交通省が技術的助言において、許可に当たっての考え方を発出しており、これを参考に定めている特定行政庁も多くみられます。



※都市計画マスタープランや土地利用方針許可基準等において定めている

図4-1 法第48条ただし書許可に当たっての基本方針の策定状況
(国総研 H28 年度調査より)

【国総研 H28 年度調査による基本方針に定める内容(例)】

- 特定の用途や用途全般について、特定行政庁の許可の運用の基本方針
例) 住環境の保護を図ることを目的としていることに鑑み、申請に係る施設が他法令に適合するものであるとともに、市町村の都市計画・地域整備計画等の面から建設が要求され若しくは支障ないとされているものであり、かつ、各種公害規制基準又は環境基準を将来にわたり確実に遵守することが明らかなものを特例許可の対象とする。
- 特例許可の範囲(特例許可の許可限度、対象)
例) 適用される建築基準法別表第2に示す用途制限から1段階規制が緩和される用途地域における用途制限の範囲までとする。
既存施設、既存不適格建築物又は特例許可を受けた建築物の建替え等の場合に係る許可にあつては、建替え等と従前の内容の範囲内までとする。
- 特例許可対象とする用途(共通、用途地域別)
例) 用途地域に共通して許可対象とする用途や用途地域別に許可対象とする用途

【参考例】土地利用方針に法第 48 条ただし書許可を位置づけた例（町田市）

・東京都町田市では、用途地域の指定方針・指定基準と併せて、土地利用制度を活用した方針を定め、生活利便施設等の立地誘導策として、法第 48 条ただし書許可の活用を位置づけています。

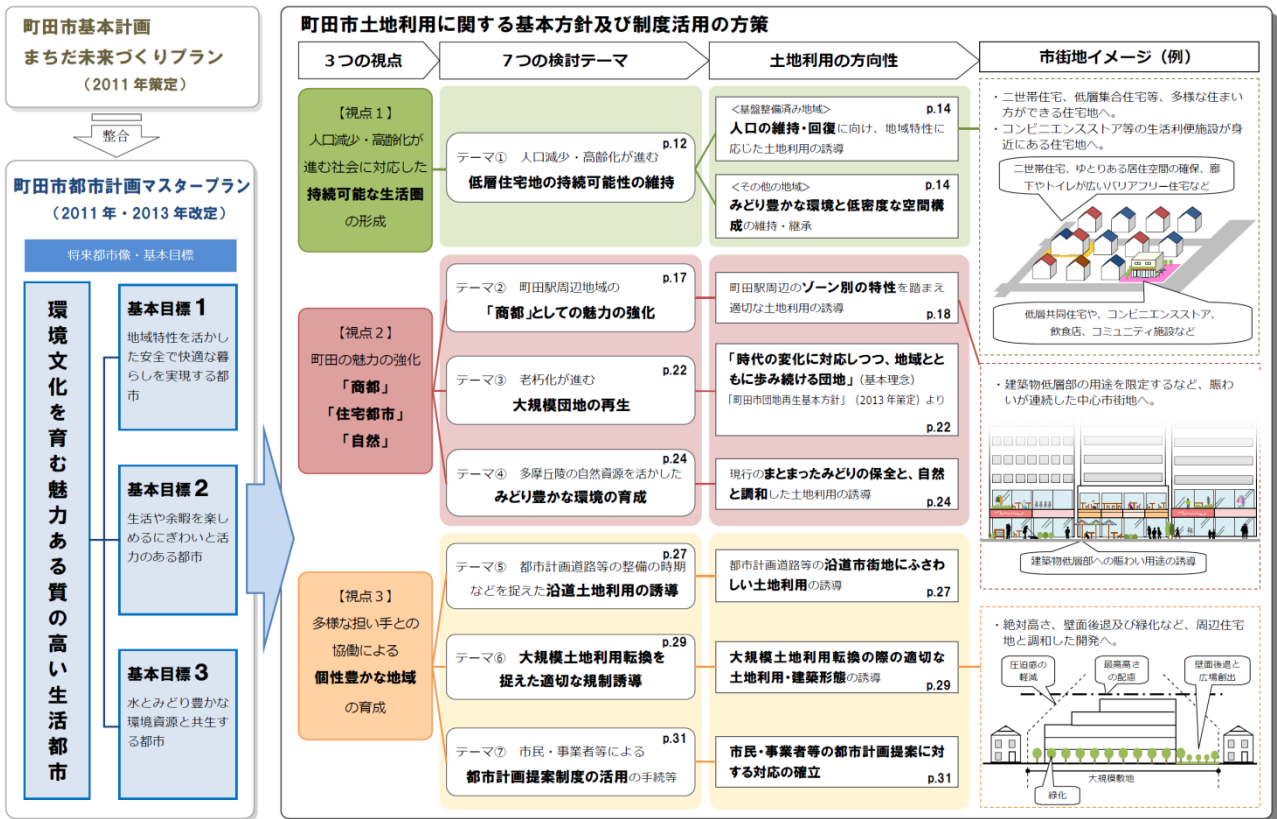


図 4-2 町田市の土地利用方針の概要

（出典：https://www.city.machida.tokyo.jp/kurashi/sumai/toshikei/toshikeikaku/machidasi_tochiriyokuhonhoushin.files/machidashi_tochiriyokuhonhoushin.pdf）

(2) 許可基準

ポイント

- 住環境の確保が必要な住居系地域を対象とした許可基準や自動車修理工場など許可件数の多い特定用途を対象とした許可基準を特定行政庁で定め運用しています。
- スムーズな許可手続きや許可判断の根拠を明確にするため、特に許可ニーズの高い用途については、予め許可基準を定め事前明示することが考えられます。
- ただし、許可基準への適合と併せて、地域特性を踏まえつつ、周辺市街地環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認める場合に限って許可するものであることに留意が必要です。

・ 国総研 H28 年度調査によると、全国の**特定行政庁のうち約 3 割が許可基準を定めています**。許可基準の内容をみると、用途地域別の許可基準と特定の用途を対象にした許可基準に分かれます。

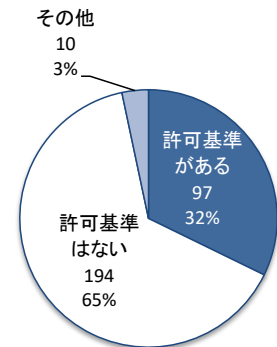
・ 用途地域別の許可基準としては、特に、良好な住居の環境等を保護するため定められる**住居系地域において、許可基準を定める特定行政庁があります**。

・ 特定の用途を対象にした許可基準としては、技術的助言で示された**自動車修理工場や自動車車庫、ドライクリーニング店**等が多い傾向にあります。また、「第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域における**コンビニエンスストア**の立地に対する建築基準法第 48 条の規定に基づく許可の運用について（技術的助言）」（平成 28 年 8 月 3 日付け国住街第 93 号）を踏まえて許可基準を定める特定行政庁もあります。

・ 社会状況の変化に応じて、用途規制の緩和ニーズの高まりや、用途変更による既存建築ストックの有効活用の観点から、**法第 48 条ただし書許可の積極的な運用**も考えられます。

・ そのため、スムーズな許可手続きのため、特に許可ニーズの高い用途については、**予め許可基準を定め事前明示**することが考えられます。

・ 全国の特定行政庁で策定されている許可基準を分析すると、概ね下表のような傾向が伺えます。



※「その他」は、作成中、検討中など

図 4-3 法第 48 条ただし書許可基準の有無（国総研 H28 年度調査より）

表 4-1 策定されている許可基準の全般的傾向

項 目	全般的傾向
用途地域別の許可基準	全用途地域について基準を策定する場合と住居系地域のみについて、基準を策定する場合がある。
建物用途別の許可基準	主に、下記の用途について許可基準を策定 ● 自動車修理工場、自動車車庫 ● 引火性溶剤を使用するドライクリーニング店 ● コンビニエンスストア・低専地域の店舗等 ● 介護老人保健施設 ● 可燃性ガスの製造工場 ● 住居系地域の食料品製造関係工場 ● 住居系地域の各種工場 ● 事務所、郵便局等 など
許可基準に定めている内容	主に、下記の内容を基準として策定 ● 許可対象として取り扱う用途 ● 許可の範囲（例えば、指定用途地域より 1 段階緩和される用途地域で許容される用途までを建築可能な範囲として規定するなど。ただし、許可の範囲を特に定めていない特定行政庁もある） ● 騒音・交通等、市街地環境に影響する事項に関する基準・付加条件 ● 既存不適格建築物の増改築・建替えの基準 など

・技術的助言においては、周辺市街地環境への配慮項目として、下表のような視点について示されており、特定行政庁が定める許可基準も、技術的助言に基づき示された周辺市街地環境への配慮事項に沿って作成されています。なお、技術的助言については、参考資料編を参照してください。

表 4-2 法第 48 条ただし書許可の係る過去の許可準則等において配慮すべきとされた影響項目

許可対象 建築物 ・発出時期 ・対象地域	自動車 車庫	自動車 修理工場		液化石油 ガスの貯 蔵又は処 理に供す る建築物	引火性溶 剤を用い るドライ クリーニ ング店	圧縮水素 スタンド	コンピニ エンス ストア	原動機を用 いた仕分、 包装、荷造 等の諸作業 を伴う倉庫	日用品の販 売を主たる 目的とする 店舗※	共同給食 調理場
	平成 2 年 11 月	平成 5 年 6 月 平成 24 年 3 月	令和元年 6 月	平成 13 年 3 月	平成 22 年 9 月	平成 23 年 3 月 平成 28 年 3 月	平成 28 年 8 月	平成 28 年 8 月	令和元年 6 月	令和元年 6 月
	一低専～ 二住	一住～ 近商	一住～ 準住	二中高～ 準工	一低専～ 準住	二中高～ 工専	一低専～ 二低専	準住～ 商業	一低専～ 二低専	二中高～ 準住
配慮項目 として記載										
必要量	○	○		○		○				
周辺の土地利 用状況等・ 立地環境		○					○		○	
出入口の位置	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
敷地内空地	○	○	○					○	○	○
前面道路幅員	○	○	○	○	○		○	○	○	
機械類と 建築物の構造		○	○						○	○
発生交通量					○		○	○		
形態意匠	○	○					○			
騒音	○	○	○		○	○	○	○	○	○
光（グレア）	○		○		○		○		○	
排気ガス	○									
臭気			○		○		○		○	○
振動					○			○		

※コンビニエンスストアや調剤薬局等

- ・国総研 H28 年度調査によると、特定行政庁が定めている許可基準には、次のような内容がみられます。参考例として下表に示しますが、許可基準は、特定行政庁により異なります。

表 4-3 特定行政庁が定めた許可基準に見られる評価項目、基準の内容（例）

※全国の特定期行政庁で策定されている許可基準を基に整理

評価項目		基準の内容（例）
用途緩和の範囲		・指定用途地域より1段階緩和される用途地域で許容される用途を許容。 ※2段階の緩和まで許容している特定行政庁も複数あり。 ・建築物の規模(延べ面積)は、当該規模制限があるものについては2倍まで許容。 ・用途地域の変更が予定されている場合は、変更後の用途規制に適合するもの。 ・敷地が2以上の用途地域にまたがる場合で、緩い用途地域の制限に適合する部分の面積が全体の1/3以上のもの。 ・既存不適格建築物の増改築等は、基準時の床面積の 1.5 倍以内まで許容。
公害対策		・公害防止法など関連法令並びにこれらに基づく条例に定められた基準以下、又は抵触しない。
環境影響評価基準	騒音	・時間・区域区分は、騒音規制法の規定に従う。 ・原動機やボイラー設備等の騒音・振動発生源は隣地境界線から極力離隔を確保。 ・振動吸収、遮音効果のある緩衝材等を建物内部に設置。 ・外壁・外壁開口部を遮音構造、二重窓等の遮音性のある構造とする。 ・高さ 1.8m 以上のブロック塀、遮音壁、植栽帯等を隣地境界線に設置など。 ・低騒音型の機械・設備を設置。
	振動	・振動に対する公害防止条例に抵触しないこと。 ・原動機やボイラー設備等の騒音・振動発生源は隣地境界線から極力離隔を確保。 ・振動吸収、遮音効果のある緩衝材等を建物内部に設置。 ・低振動型の機械・設備を設置。
	交通混雑・危険	・都計道、国道、県道その他これらに準ずる幅員 6m 以上の道路に接道など。 ※工場、自動車車庫は幅員 8m 以上の道路に接道など、用途によって規定している特定行政庁もある。 ・敷地内に適切な駐車スペースを確保(路上駐車防止対策)。 ・出入口の数を限定、隣家の交通障害にならない位置とする。 ・自動車の転回、出入に安全な適切な空地を確保。 ・通学時間帯と利用時間帯が重複しない(他のルート of 確保)など。
	粉塵・煙	・外部に飛散しないよう集塵機等粉塵防止施設の設置。 ・散水施設の設置。 ・敷地内を舗装。
	臭気	・脱臭装置を設置、油水分離槽・阻集器等の設置、浄化槽の設置など。
	夜間照明	・夜間照明の向き等の配慮、遮光効果のある植栽の設置など。
	採光・通風	・北側に空地を確保、低層建物とするなど。
	景観	・建物の色彩や緑化、敷地内空地等、周辺環境要素に配慮、建築物の外観が周辺の景観に馴染む(スケール感、屋根形状、外部仕上材、色彩等)など。

表 4-4 特定行政庁が定めた許可基準に見られる評価項目、基準の内容（例）（建物用途別）

※全国の特定行政庁で策定されている許可基準を基に整理

用途の許容性		自動車修理工場	各種工場等	コンビニエンスストア
立地環境・条件		・学校、病院等から離隔 ※離隔距離の基準パターン 20m、70m、100m など	・原動機の出力は規定の2倍以内 など ・学校、病院等から 100m 以上離隔	・徒歩圏内に日常生活のための必要な店舗が不足、地域の生活利便に欠ける地域 ・主要な生活道路の沿道 ・コンビニの立地の継続性に配慮（新設道路、区画整理地区など）
環境影響評価基準	騒音	・遮音壁を設置 ※空気圧縮機等の騒音源はブロックで囲む ・外壁は遮音効果のある構造（開口部を設けない、二重窓、消音型シャッターの設置） ・住民に直接影響のある騒音規制値は公害防止条例の1ランクアップを目安とする ・隣地境界線にブロック塀設置		・室外機等の屋外設備機器への防音対策（囲い等の設置） ・店舗外の利用客の滞留防止の措置 ・駐車場・駐輪場の設置の可否、台数の制限、深夜営業や搬入時間の制限等
	振動	・振動発生機械は隣地境界線から離隔 ・機械の基礎は振動防止効果のある構造（コンクリート基礎、ブロック、クッション材）		
	交通混雑・危険	・幅員6m以上の道路に接道（8m、12m以上など） ・道路に沿って歩道状空地を確保（幅員 1.5m、2m） ・自動車の出入口は住居専用地域側の敷地境界線に設置不可 ・道路への出入口は集約化し、見通しを確保 ※駐車場法施行令の基準を満足		・道路出入の頻度に応じた幅員の道路への接道 ・敷地の出入口は道路交通に対する影響の少ない箇所に設置 ・局所的交通量の発生、路上駐車増加等への配慮（駐車場・駐輪場の設置の可否等） ・駐車場に適切な空地を確保（歩行者、進入車の見通しの確保） ・自動車相互が交錯しないよう適切な位置に設置 ・交通・防犯等の安全への配慮（標識の設置等）
	爆発危険	・防火、消火対策を講じる ・危険物の保管庫を設置	・外壁は耐火又は防火構造、防火・消火対策を講じる ・危険物の保管庫を設置	
	粉塵・煙	・排気口・換気口に処理装置を設置	・集塵機を設置、空調設備を設置 ・煤煙防止装置を設置	
	臭気	・排気口・換気口に処理装置を設置 ・油水分離槽の設置		・排気フード等の排気を隣地に排出させない措置 ・ごみ置き場の位置や構造の配慮
	夜間照明	・目隠し板・パネルを設置		・照明器具の向きの配慮、目隠し、植栽等の設置 ・駐車場・駐輪場の設置の可否、台数の制限、深夜営業や搬入時間の制限等
	景観	・車庫の形態・意匠は周囲の居住環境と調和	・植栽、緑地等で周辺との調和に配慮	・周囲の住居環境と調和した形態・意匠とする

【参考】法第 48 条ただし書許可のニーズの高い用途

- ・用途地域別、建物用途別の許可件数を紹介します。図 4-4、図 4-5、表 4-5 及び表 4-6 は、全国の特
定行政庁を対象に行った国総研による調査※をもとに、全国における法第 48 条ただし書許可の実績
を集計したものです。

※平成 29 年度 法第 48 条ただし書許可事例等に関するアンケート調査

（平成 25 年 4 月 1 日から平成 29 年 9 月 30 日における全国の法第 48 条ただし書許可実績 1,362 件を対象に整理）

■用途地域別の許可件数

- ・用途地域別にみると、第一種低層住居専用地域
における許可が多く 303 件（全体の 22%）、次
に第一種中高層住居専用地域が多く 271 件
（20%）でした。続いて、第一種住居地域が 197
件（14%）、第二種住居地域が 172 件（13%）で
した。
- ・住居系用途地域における許可が多いですが、工
業専用地域でも 98 件（全体の 7%）あります。

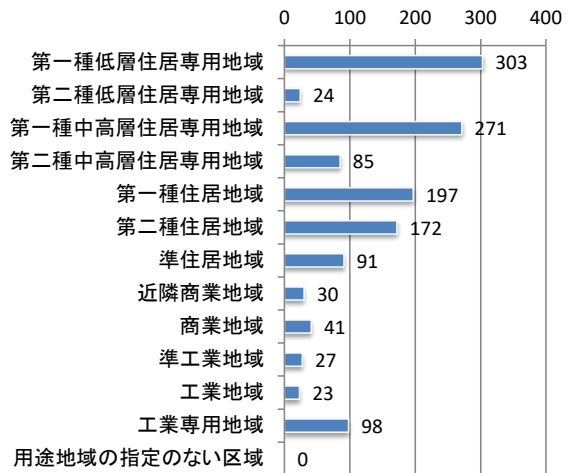


図 4-4 法第 48 条ただし書許可件数・用途地域別
（H25. 4. 1～29. 9. 30・全国）※過半が属する地域を一つ計上

■建物用途別の許可件数

- ・建物用途別にみると、工場等が最も多く 415 件
（全体の 30%）、次に店舗・飲食店等が多く 208
件（15%）でした。続いて、自動車車庫等が 147
件（11%）、集会場等が 134 件（10%）、事務所等
が 127 件（9%）でした。
- ・さらに詳細な建物用途をみると、自動車修理工
場が 246 件、事務所が 111 件、危険物の貯蔵施
設が 92 件、店舗・物販店が 101 件と多くみられ
ました（次頁参照）。

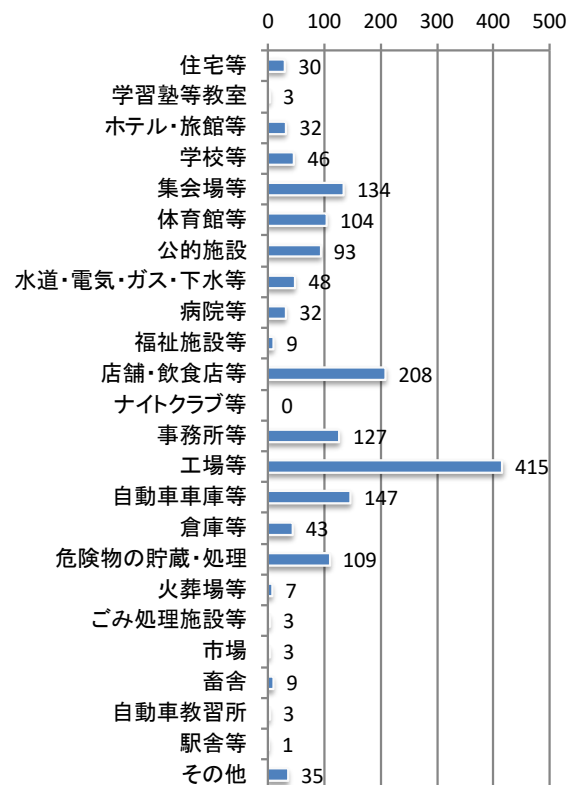


図 4-5 法第 48 条ただし書許可件数・建物用途別
（H25. 4. 1～29. 9. 30・全国）※複合用途は各用途で計上

表 4-5 法第 48 条ただし書許可件数・建物用途別（詳細）（H25. 4. 1～29. 9. 30・全国）※複合用途は各用途で計上

建物用途		件数	建物用途		件数
1 住宅等	共同住宅	10	45 福祉施設等	特別養護老人ホーム等	1
2	寄宿舎・寮等	7	46	福祉ホーム等	0
3	戸建住宅・専用住宅	9	47	老人福祉センター等	0
4	併用住宅	4	48	児童福祉施設等	6
上記(1～4)のうち、複合用途による許可件数		14	49	障害者関連施設	2
5 学習塾等教室	学習塾等教室	3	上記(45～49)のうち、複合用途による許可件数		6
上記(5)のうち、複合用途による許可件数		1	50 店舗・飲食店等	店舗・物販店	101
6 ホテル・旅館等	ホテル・旅館・宿泊所等	21	51	日用品販売店舗等	5
7	保養所・研修所	11	52	コンビニエンスストア	35
上記(6～7)のうち、複合用途による許可件数		10	53	調剤薬局・保険薬局	15
8 学校等	学校等	25	54	飲食店・喫茶店	35
9	図書館・博物館・美術館	17	55	銀行の支店	6
10	研究所・研究施設	2	56	サービス業を営む店舗	4
11	資料館・記念館	2	57	動物病院	3
上記(8～11)のうち、複合用途による許可件数		9	58	コインランドリー	4
12 集会場等	集会場	24	上記(50～58)のうち、複合用途による許可件数		52
13	コミュニティセンター等	15	59 ナイトクラブ等	ナイトクラブ	0
14	公民館	14	60	ぱちんこ屋、場外船券売場等	0
15	結婚式場	5	上記(59～60)のうち、複合用途による許可件数		0
16	体験施設・教育施設等	4	61 事務所等	事務所	111
17	観覧場	23	62	話所	2
18	劇場	10	63	休憩所	9
19	映画館	2	64	作業所	2
20	住宅展示場	23	65	バス営業所等	3
21	展示場(上記以外)	14	上記(61～65)のうち、複合用途による許可件数		51
上記(12～21)のうち、複合用途による許可件数		40	66 工場等	工場	80
22 体育館等	体育館・運動施設等	78	67	ドライクリーニング工場	20
23	公園管理事務所	11	68	給食センター	64
24	公園施設等	15	69	自動車修理工場	246
上記(22～24)のうち、複合用途による許可件数		32	70	農作業小屋・農場関連施設	4
25 公的施設	税務署・警察署	0	71	アトリエ・工房	1
26	消防署・分署	8	上記(66～71)のうち、複合用途による許可件数		46
27	消防団施設等	5	72 自動車車庫等	車庫・附属車庫	75
28	消防器具置場・倉庫	1	73	自動車駐車場	23
29	防災倉庫	24	74	自転車駐輪場	15
30	裁判所等	2	75	自動車関連施設	34
31	自衛隊施設等	2	上記(72～75)のうち、複合用途による許可件数		66
32	庁舎・地方公共団体の支所等	16	76 倉庫等	倉庫・物置	41
33	便所	24	77	農業用倉庫	2
34	公園内公衆便所	11	上記(76～77)のうち、複合用途による許可件数		19
35	公衆浴場	0	78 危険物の貯蔵・処理	危険物の貯蔵施設	92
上記(25～35)のうち、複合用途による許可件数		20	79	給油所	13
36 水道・電気・ガス・下水等	水道関連施設等	17	80	水素ステーション	4
37	ポンプ室・ポンプ場	10	上記(78～80)のうち、複合用途による許可件数		18
38	下水・排水処理施設等	6	81 火葬場等	火葬場・斎場	7
39	発電機・受電室等	9	82	ごみ処理施設等	3
40	観測所・試験所	2	83 市場	市場	3
41	放送施設	4	84 畜舎	畜舎	9
上記(36～41)のうち、複合用途による許可件数		3	85 自動車教習所	自動車教習所	3
42 病院等	病院(下記以外)	20	86 駅舎等	駅舎・自由通路	1
43	介護老人保健施設	11	87 その他	その他	33
44	医療関連施設	1	88	納骨堂等	2
上記(42～44)のうち、複合用途による許可件数		6	上記(81～88)のうち、複合用途による許可件数		16

■用途地域別・建物用途別の許可件数

- ・用途地域別・建物用途別の許可件数の主な傾向は、次のとおりでした。
- ・第一種低層住居専用地域の許可件数をみると、店舗・飲食店等 56 件、事務所等 44 件、公的施設 44 件、体育館等 43 件、集会場等 39 件となっていました。また第一種中高層住居専用地域についても、事務所等 42 件、集会場等 40 件、店舗・飲食店等 34 件となっており、住宅地における日常生活を支える店舗やコミュニティ施設、仕事の場の立地ニーズが高いことが伺えます。一方、自動車車庫等 33 件、工場等 33 件と自動車修理工場等や自動車の附属車庫、自動車関連施設等の立地許可も増加しています。
- ・第二種中高層住居専用地域の許可件数をみると、用途規制が緩い分、許可件数は 97 件と第一種中高層住居専用地域の 329 件に比較してそのものが少ないですが、店舗・飲食店等 12 件、集会場等 6 件と日常生活に必要な用途の許可や、工場等 15 件、自動車車庫等 14 件と、自動車関連施設等の立地許可も多く第一種中高層住居専用地域と同様の傾向を示しています。また、危険物の貯蔵・処理が 25 件と多いのが特徴です。
- ・第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域ともに、工場等の許可件数が多くみられます。第一種住居地域では 105 件、第二種住居地域では 93 件、準住居地域では 89 件が、工場等の許可となっています。
- ・工業専用地域では、店舗・飲食店等が 66 件と、地域での生活を支える店舗が多くみられます。

表 4-6 法第 48 条ただし書許可件数・用途地域別・建物用途別（H25. 4. 1～29. 9. 30・全国）

※複合用途は各用途で計上

建物用途	用途地域別・法第48条ただし書許可件数											
	1低専	2低専	1中高	2中高	1住	2住	準住	近商	商業	準工	工業	工専
住宅等	1	1	6	0	1	1	0	0	2	0	0	18
学習塾等教室	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ホテル・旅館等	12	0	5	2	6	1	0	0	1	0	3	2
学校等	18	1	7	0	5	0	0	0	0	0	10	5
集会場等	39	1	40	6	26	11	1	0	0	0	5	5
体育館等	43	1	30	5	14	4	0	0	0	0	0	7
公的施設	44	7	30	2	7	2	0	0	0	1	0	0
水道・電気・ガス・下水等	16	3	20	4	4	0	0	0	0	1	0	0
病院等	21	1	3	3	0	0	0	0	0	0	3	1
福祉施設等	6	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
店舗・飲食店等	56	5	34	12	29	1	0	0	5	0	0	66
ナイトクラブ等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事務所等	44	3	42	4	13	9	2	1	5	1	0	3
工場等	11	1	33	15	105	93	89	28	22	18	0	0
自動車車庫等	14	0	33	14	37	28	11	1	2	0	1	6
倉庫等	18	1	11	0	3	4	1	1	1	0	0	3
危険物の貯蔵・処理	1	0	8	25	7	38	0	0	16	5	0	9
火葬場等	2	0	3	1	1	0	0	0	0	0	0	0
ごみ処理施設等	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0
市場	0	0	2	0	0	0	0	0	1	0	0	0
畜舎	1	0	5	2	0	1	0	0	0	0	0	0
自動車教習所	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0
駅舎等	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	12	2	14	1	3	0	0	0	0	1	1	1
計	364	28	329	97	261	193	105	31	55	28	23	127

【参考】許可用途ごとに配慮すべきと考えられる市街地環境への影響項目

- ・許可基準の策定を検討する際の参考として、許可用途ごとに配慮すべきと考えられる市街地環境への影響項目として、建築審査会や公聴会での意見の傾向を許可用途ごとに紹介します。下表は、全国の特定行政庁を対象に行った国総研による調査※をもとに、建築審査会での意見数、及び公聴会での意見数を集計したものです。

※平成 29 年度 法第 48 条ただし書許可事例等に関するアンケート調査

(平成 25 年 4 月 1 日から平成 29 年 9 月 30 日における全国の法第 48 条ただし書許可実績 1,362 件を対象に整理)

表 4-7 許可用途ごとの建築審査会での意見数

建物用途	許可用途ごとの建築審査会での意見数											
	施設騒音	利用者騒音	営業騒音	交通騒音	照明・光	振動	交通混雑	交通危険	大気汚染	臭気	火災・爆発	その他
住宅等	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	4
学習塾等教室	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ホテル・旅館等	0	0	0	0	0	0	3	2	0	0	0	5
学校等	0	1	1	0	1	0	3	3	0	0	0	7
集会場等	4	5	3	5	2	0	15	11	2	1	0	23
体育館等	4	3	1	1	4	1	11	5	0	0	0	16
公的施設	1	1	0	0	1	0	5	4	0	7	0	17
水道・電気・ガス・下水等	7	0	0	1	1	2	0	2	0	1	0	10
病院等	0	0	0	0	0	0	4	3	0	0	0	6
福祉施設等	1	0	0	0	0	0	1	1	0	1	0	1
店舗・飲食店等	8	7	3	2	6	0	36	34	1	3	2	35
ナイトクラブ等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事務所等	3	2	2	2	0	1	7	8	2	1	0	24
工場等	68	0	32	5	7	14	17	38	3	25	4	59
自動車車庫等	5	1	7	1	3	2	11	3	0	1	2	11
倉庫等	2	0	2	0	0	0	4	0	0	0	1	5
危険物の貯蔵・処理	0	0	0	0	0	0	3	1	0	0	7	3
火葬場等	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	4
ごみ処理施設等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
市場	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
畜舎	2	1	2	1	0	0	1	1	1	4	0	2
自動車教習所	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
駅舎等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
その他	0	1	0	0	0	1	3	0	0	0	0	4

表 4-8 許可用途ごとの公聴会での意見数

建物用途	許可用途ごとの公聴会での意見数											
	施設騒音	利用者騒音	営業騒音	交通騒音	照明・光	振動	交通混雑	交通危険	大気汚染	臭気	火災・爆発	その他
住宅等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
学習塾等教室	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
ホテル・旅館等	0	0	0	0	1	0	2	2	1	1	0	7
学校等	1	4	2	1	1	2	9	3	0	1	2	8
集会場等	3	4	3	4	4	4	18	13	1	1	0	27
体育館等	4	9	3	2	7	1	12	10	3	0	1	23
公的施設	2	2	0	0	0	1	3	3	0	1	0	14
水道・電気・ガス・下水等	7	0	2	2	1	7	0	1	2	1	0	12
病院等	0	0	1	1	2	0	2	2	0	0	0	8
福祉施設等	2	1	0	0	1	0	1	3	0	2	0	4
店舗・飲食店等	14	12	14	10	14	3	25	39	0	10	2	39
ナイトクラブ等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事務所等	7	4	5	4	2	0	6	7	0	2	1	27
工場等	63	4	36	7	17	16	21	49	5	35	10	67
自動車車庫等	4	1	6	4	4	2	8	6	1	1	2	20
倉庫等	2	0	1	0	3	1	0	3	3	1	2	3
危険物の貯蔵・処理	0	0	1	1	0	0	1	2	0	1	2	2
火葬場等	0	0	0	1	0	1	1	0	1	1	0	2
ごみ処理施設等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
市場	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
畜舎	1	0	1	1	0	0	1	1	0	2	0	4
自動車教習所	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
駅舎等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
その他	1	1	0	1	0	1	0	1	1	0	1	3

(3) 審査プロセスと各段階で配慮すべき事項

ポイント

- 法第 48 条ただし書許可の一般的な手続きの流れとしては、事前相談・協議、関係機関・部局との協議・調整、意見の聴取・公開の開催、建築審査会となります。

1) 法第 48 条ただし書許可の審査手続きの流れ

- ・ 法第 48 条ただし書許可の審査手続きについて、国総研 28 年度調査から一般的な手続きの流れを下記に示すとともに、各段階での留意事項について整理します。

①事前相談 →【64 ページ参照】

- ・ 許可申請に先立ち、申請者からの事前相談を受け付け、必要な手続きや申請に必要な書類、事前に協議する関係機関等について確認します。
- ・ 事前相談書、陳述書等の提出を求め、関係機関等との事前の協議が終わった時点で説明書等の提出を求めます。

②関係機関・部局との協議・調整 →【66 ページ参照】

- ・ 提出された説明資料に基づき、庁内の関係部局や関係機関と協議・調整します。
- ・ 関係機関・部局としては、都市計画部局、環境部局、消防、警察署など。また、都道府県の場合、立地する市町村とも協議調整します。

許可申請書・議案書の提出

- ・ 申請者は、手引き、要綱等で定められた必要書類、必要部数等を提出・申請します。

建築基準法第 48 条による許可申請

③意見の聴取・公聴会の開催 →【67 ページ参照】

- ・ 公聴会を開催し、近隣住民等の意見を聴取します。
- ・ 公聴会と併せて、近隣住民等への事前説明を別途求める特定行政庁もあります。
- ・ なお、過去に法第 48 条ただし書許可を受けた建築物の増築、改築又は移転で、所定の要件を満たすものについて、再度、許可を行う場合は、公聴会及び建築審査会の同意が不要となる場合があります。

④建築審査会 →【70 ページ参照】

- ・ 許可の必要性・理由、建築計画の概要、市街地環境への影響、公聴会での意見・質疑等について説明を行い、同意を得ます。
- ・ ただし、令和元年6月に施行された平成 30 年建築基準法改正により、日常生活に必要な政令で定める建築物で、省令で定める措置が講じられているものについては、建築審査会の同意が不要となります。

同意

許可(許可通知書の発行)

- ・ 許可通知書の発行、確認申請書への添付等、手続き上の必要事項を通知。

【参考】許可・建築後の維持保全 →【78 ページ参照】

- ・ 建築後の周辺市街地環境への影響を把握し、環境の維持保全を図るため、必要に応じて事後チェックを行う場合があります。事後チェックは、建築指導部局のほか、環境部局や都市計画部局などが担います。

図 4-6 許可申請の流れ

【参考】許可までに要した日数等

- ・全国の特定行政庁を対象に行った国総研による調査※をもとに、全国の法第 48 条ただし書許可事例において、許可までに要した日数を紹介します。

※平成 29 年度 法第 48 条ただし書許可事例等に関するアンケート調査結果を精査の上、更新

(平成 25 年 4 月 1 日から平成 29 年 9 月 30 日における全国の法第 48 条ただし書許可実績 1,362 件を対象に整理)

■平均日数

- ・許可までに要した日数（土日祝日を含む）を見ると、事前相談から許可まで平均 144.9 日、許可申請受付から許可までは平均 59.6 日となっています。
- ・各段階における平均日数を見ると、事前相談から許可申請までは平均 121.9 日、許可申請から公聴会開催までは約 33.6 日、公聴会開催から建築審査会開催までは平均 22.3 日、建築審査会開催から許可までは平均 13.6 日となっています。

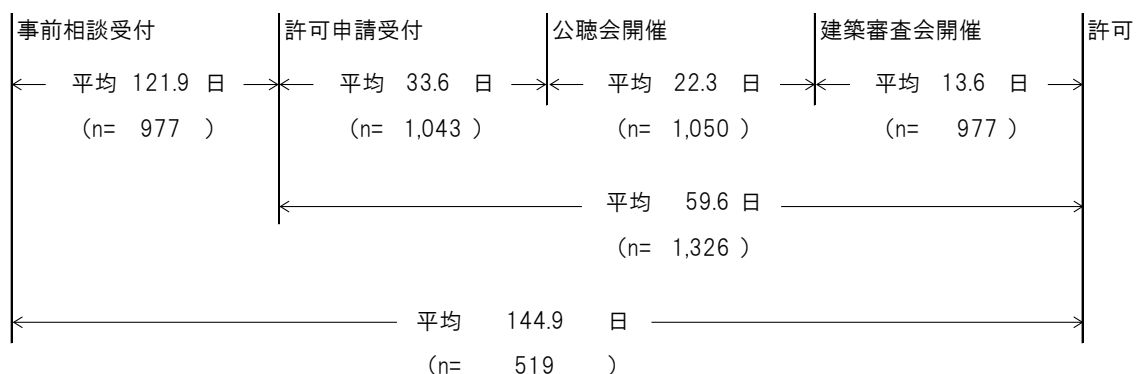


図 4-7 許可までに要した平均日数

※ 日数には土日祝日を含む

※ 平均日数は、全国の許可事例が各手続きまでの間に要した具体的な日数の平均値を算出したもの。

そのため、各平均日数を合計しても全体の平均日数と同数にはならない。

■日数の分布

- ・許可までに要した日数（土日祝日を含む）の分布を見ると、事前相談受付から許可までは 73%が約 3 ヶ月以上（91 日以上）を要しています。また、許可申請受付から許可までは、約 2 ヶ月（51～60 日）を要したものが 16%、約 3 ヶ月以上（91 日以上）を要したものが 14%と多くみられました。
- ・各段階における日数の分布を見ると、事前相談受付から許可申請受付までは、約 3 ヶ月以上（91 日以上）が 36%と多くみられました。許可申請受付から公聴会開催までは、約 1 ヶ月（21～30 日）が 33%と多くみられました。公聴会開催から建築審査会開催までは、約 1 ヶ月（21～30 日）が 30%、11～20 日が 28%と、1 ヶ月以内が多くみられました。建築審査会開催から許可までは 10 日以内が 54%と多くみられました。

2) 各段階における具体的な留意事項

- ・スムーズな許可手続きを図るため、手引きや要綱に許可手続きの流れや標準的な処理期間、許可申請の様式等をホームページ等で公開することが考えられます。
- ・また、許可申請前事前相談や近隣住民への事前説明を行うことで、許可に際して関係者の理解を深めることが可能となる場合があります。

●許可の手引き等の明示

- ・許可手続きについて手引き等を定め運用している特定行政庁は全体の約3割あります。許可の運用に当たっては、手続きを定め、ホームページ等で公開するなどにより許可手続きを円滑にすることが考えられます。
- ・手引き等を作成している特定行政庁では、概ね、許可申請の流れや提出書類の作成例、事前相談や陳述書についての説明や、許可申請書の様式などを掲載しています。

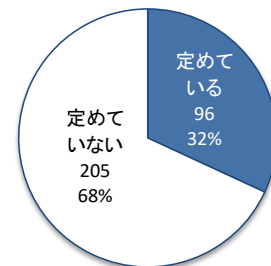


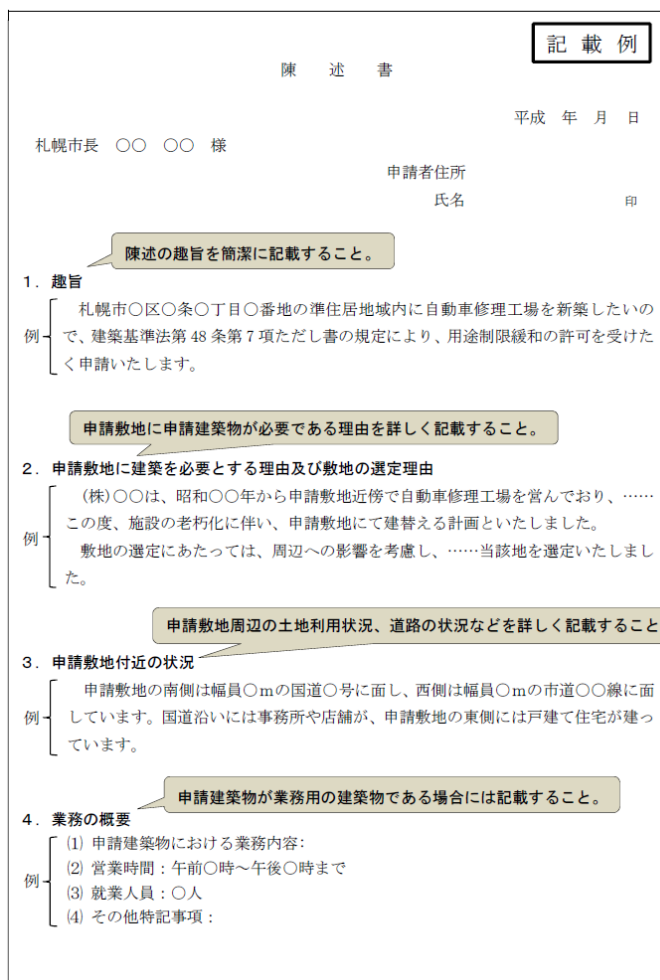
図 4-8 法第 48 条ただし書許可の手引き等の有無
(国総研 H28 年度調査より)

【参考】手引きの例（札幌市）



図 4-9 札幌市における許可の流れ

●陳述書：以下の例を参考に、申請の理由等を記載すること。



記載例

陳述書

平成 年 月 日

札幌市長 ○○ ○○ 様

申請者住所 氏名 印

陳述の趣旨を簡潔に記載すること。

1. 趣旨

例 札幌市〇区〇条〇丁目〇番地の準住居地域内に自動車修理工場を新築したいので、建築基準法第 48 条第 7 項ただし書の規定により、用途制限緩和の許可を受けたく申請いたします。

申請敷地に申請建築物が必要である理由を詳しく記載すること。

2. 申請敷地に建築を必要とする理由及び敷地の選定理由

例 (株)〇〇は、昭和〇〇年から申請敷地近傍で自動車修理工場を営んでおり、……この度、施設の老朽化に伴い、申請敷地に建替える計画といたしました。敷地の選定にあたっては、周辺への影響を考慮し、……当該地を選定いたしました。

申請敷地周辺の土地利用状況、道路の状況などを詳しく記載すること。

3. 申請敷地付近の状況

例 申請敷地の南側は幅員〇mの国道〇号に面し、西側は幅員〇mの市道〇〇線に面しています。国道沿いには事務所や店舗が、申請敷地の東側には戸建て住宅が建っています。

申請建築物が業務用の建築物である場合には記載すること。

4. 業務の概要

例 (1) 申請建築物における業務内容：
(2) 営業時間：午前〇時～午後〇時まで
(3) 就業人員：〇人
(4) その他特記事項：

図 4-10 札幌市における陳述書[※]の記載例（一部）
(※全ての許可申請時に必要な書類)

(出典：札幌市「建築基準法の規定に基づく許可申請の手引き」

<https://www.city.sapporo.jp/toshi/k-shido/jourei/documents/tebiki.pdf>)

●審査・処理期間等の設定・明示

- ・運用の目安を示すため、事前相談期間や審査・処理期間について標準とする期間を定めることが考えられます。
- ・全国の特定行政庁の内、**約4割で、審査・処理期間を設定**しています。また、審査・処理期間を定めている場合、その期間は様々ですが、事前相談を除いて**60日程度と定めている特定行政庁が多く**みられます。

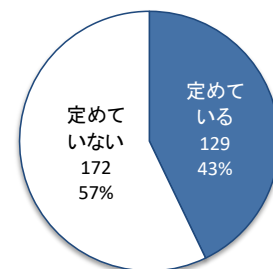


図 4-11 審査・処理期間の設定の有無

表 4-9 審査・処理期間(国総研 H28 年度調査より) (国総研 H28 年度調査より)

審査・処理期間	20日未満	20日以上 30日未満	30日以上 40日未満	40日以上 50日未満	50日以上 60日未満	60日以上 70日未満	70日以上 80日未満	80日以上 90日未満	90日以上 100日未満	100日以上
行政庁数	4	2	9	12	9	52	18	7	26	4

①事前相談

- ・スムーズな許可手続きを図るため、申請者からの事前相談を設定することが考えられます。
- ・申請者が建築計画のスケジュールを立てる上で、事前相談期間を定めることは有効です。また、事前相談書等の様式を定め、協議経過を保管し履歴として残すことで、協議の円滑化も図れます。

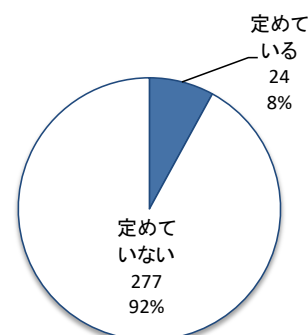


図 4-12 事前相談期間の設定の有無
(国総研 H28 年度調査より)

●事前相談期間の設定・明示

- ・円滑な運用を図る上で、事前相談の手続きを設定することが考えられます。全国の特定行政庁の内、**約8%で事前相談期間を設定**しています。また、事前相談期間を定めている場合、その期間は様々ですが、**10日～40日未満で定めている割合が高い傾向**にあります。

表 4-10 事前相談期間(国総研 H28 年度調査より)

事前相談期間	10日以上 20日未満	20日以上 30日未満	30日以上 40日未満	40日以上 50日未満	50日以上 60日未満	60日以上 70日未満	70日以上 80日未満	80日以上 90日未満	90日以上
行政庁数	6	7	9	4	3	0	0	1	2

●事前相談に要した日数

- ・国総研 H29 年度調査によると、事前相談から許可申請までに要した日数としては、約3ヶ月以上(91 日以上)要したとの事例が最も多く、許可実績のうちの 36%ありました(62 ページ参照)。

●事前相談で確認する事項

- ・国総研 H28 年度調査によると、以下のとおり、**事前相談書などの様式を定め、確認**している特定行政庁もあります。

- 当該用途地域での立地の必要性（他の用途地域での立地の可能性）
- 建築計画の概要と想定される周辺影響の確認
- 庁内審査、公聴会、建築審査会での指摘が予想される事項への対応要請

- ・また、事前相談時に以下の点を申請者に伝えている特定行政庁もあります。

- 許可に関する手続きの流れ、提出書類（公聴会や建築審査会提出用評価書を含む）等の説明
- 関連する環境基準、条例等の説明
- 周辺影響の予測手法の紹介 など

【参考】表 4-11 法第 48 条ただし書許可における事前相談から許可通知書交付までに要する手続き・期間（例）

特定行政庁		A	B	C	D	E	F	G	H
要する手続き、期間等	事前協議段階	事前相談受付			建築指導課はじめ関係部局との調整後、協議資料作成、提出。 約30日間		建築審査会開催の約4か月前までに行う		事前審査1週間
		近隣への事前説明等	近隣説明報告、町内会長等説明報告を提出			地元住民への説明及び結果報告			
		各課調整・周辺調整、関係法令等の諸手続き	関係課協議報告を提出			許可申請までに関連法令等の諸手続きを終了			
		その他の手続				・建築幹事会（原則月1回開催）に付議。開催10日前までに必要図書を提出 ・幹事会前に許可準備会議等の開催などもあり			
	公聴会等手続き段階	許可申請書提出		建築審査会開催の約1か月前までに提出		建築審査会開催の約2か月前までに提出	公聴会開催の約2か月前までに提出	建築審査会開催の約2か月前までに提出	約2か月前に申請
		公聴会開催公告手続き	公告の3週間前				開催通知は開催の2週間前に行う		
		「予定建築物についてのお知らせ」看板設置				公告3日前までに設置			
		公聴会資料作成			開催の14日前までに提出		公告7日前までに提出	公聴会の3週間前までに提出	
		公聴会	公告後約2週間で開催			許可申請受付後1か月前後で開催。建築審査会開催の約1か月前		建築審査会開催の約5週間前	
	建築審査会等手続き段階	建築審査会資料の作成			開催の14日前までに提出	開催の約3週間前までに提出	開催の10日前までに提出	建築審査会開催の約3週間前までに提出	建築審査会開催の11日前までに提出
		建築審査会の開催	毎月末に開催			年6回・奇数月に開催	原則月1回開催	原則4月を除く偶数月に開催	原則、毎月第3月曜日に開催
		許可通知書発行・受取	建築審査会後、約2週間			建築審査会後、約2週間		建築審査会後、約2週間後に許可予定	約10日
標準処理期間	事前相談・事前協議					約30日		30日程度	1週間。案件によっては1か月
	申請受付から許可通知交付まで		77日（事前相談、近隣説明、公聴会、建築審査会に要する期間を除く）		90日	70日		約75日	約40～70日

②関係機関・部局との協議・調整

- ・事前相談のあった案件について、許可対象となるか否か、周辺市街地環境への影響の有無、配慮事項等について、**関係機関・部局と協議・調整**します。
- ・騒音や交通渋滞等、周辺市街地環境への影響を把握し、許可の妥当性を判断することが考えられます。その際、都市計画部局や環境部局、消防、警察署等、関係機関と協議する場合があります。
- ・許可権者が都道府県の場合、立地予定の市町村とも協議することも考えられます。

●協議する関係機関・部局

- ・主に消防、都市計画部局など、関係する機関・部局と協議します。都道府県が許可する場合は、**立地予定地の市町村との協議を行うことも考えられます。**

●協議の主体・方法

- ・協議主体は、申請者が直接行う場合が多く、全国の特定行政庁(特別区以外の限定特定行政庁を除く)計 301 のうち **7～8割の特定行政庁において申請者が協議**を行っていますが、申請者が提出した書類に基づき、**庁内調整会議を開催し、庁内調整**を行っているところもあります。
- ・国総研 H28 年度調査では、法第 48 条ただし書許可に当たって、下表に示す関係機関・部局と協議を実施しています。また、協議主体は、申請者が直接行う場合と申請を受ける特定行政庁が行う場合に分かれています。

表 4-12 関係機関・部局と協議主体(国総研 H28 年度調査より)

関係部局等	協議を実施している (案件によっては行っている場合を含む)	協議を実施している場合、協議を行う主体 (申請者及び特定行政庁、両方が該当する場合は、両方に回答)	
		申請者	特定行政庁
都市計画部局	80%	71%	51%
環境部局	71%	74%	47%
消防	83%	76%	45%
警察	48%	87%	26%
立地予定地の市町村※	91%	82%	51%
道路管理者	61%	81%	38%

※：都道府県が特定行政庁の場合

●協議内容

- ・国総研 H28 年度調査によると、協議内容は、許可対象とする用途や周辺状況により異なりますが、概ね下記に示す内容について協議しています。

- 環境基準、条例等への適合、車両出入口の位置の調整等
- 法第 48 条ただし書許可での対応可能範囲と、都市計画（用途地域見直し、地区計画）で対応すべき範囲との区分 など

●協議のタイミング

- ・協議のタイミングについては、許可申請前までや公聴会前までに、建築審査会前までになど、特定行政庁により異なります。協議主体が申請者の場合は申請前に、特定行政庁の場合は申請後に協議を行うケースが多くなっています。

③意見の聴取・公聴会の開催

- ・法第 48 条ただし書許可をしようとするときは、建築基準法第 48 条第 15 項の規定により、建築審査会に先立ち、公聴会を開催し、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行わなければならないとされています。
- ・公聴会の呼びかけ範囲は、許可用途や周辺市街地特性に応じて、周辺への影響が想定される範囲とすることが考えられます。
- ・公聴会に加え、意見聴取の方法として近隣住民等への説明会の開催などを行うことで、許可に際して円滑な合意形成が図れます。
- ・なお、過去に法第 48 条ただし書許可を受けた建築物の増築、改築又は移転で、所定の要件を満たすものについて、再度、許可を行う場合は、公聴会及び建築審査会の同意が不要となる場合があります。

【用途規制の特例許可の手続き】

用途規制の例外許可の手続き 建築物の用途規制（法第 48 条）の例外許可の場合の手続きについて

（前略）

特定行政庁としては、この許可をしようとするときは、あらかじめ、建築審査会の同意を得るとともに、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行わなければならないこととされている（法第 48 条第 16 項）。

ただし書許可について建築審査会の同意を要することは、広く集団規定において当てはまることであるが、本条の許可については、建築審査会の同意のみならず、利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行うことを義務付けている。これは、本条の許可が、**集団規定の他の許可の場合と比較して、当該建築物の周辺住民に対して与える影響が大**であり、例外的に建築物の建築を認める場合においては、利害関係者の意見を聴く必要があると考えたからである。

（中略）この公開による意見の聴取を経ずに行われた許可は、その趣旨から考えて、**重大かつ明白な瑕疵がある行政行為に該当し、無効となる場合が多い**と解される。

この聴聞は、公開による意見の聴取であることを要する。したがって、意見の聴取の場に参加しようとする人は、原則として、その出席を拒むことはできないが、会議の運営上、必要があると認められる場合には、**公開の原則に反しない限り、ある程度の入場制限をすることはできると**解される。

この意見の聴取の場において出された意見については、特定行政庁としては、許可をするか否か、仮に許可をするとしてもいかなる条件を附与するかを考える際、**十分、尊重しなければならないもの**と解する。

（中略）

なお、この例外許可は、意見の聴取の場における利害関係者の意見を参考として特定行政庁が最終的に判断すべきものであるため、**付近住民等利害関係人の同意のみによって、結論が左右されるものでない**ことは当然である。

（出典：建築基準法質疑応答集（建築基準法研究会編 第一法規）第三巻から抜粋）

- ・以下に、国総研 H28 年度調査から、公聴会の開催主体や出席者、参加の呼びかけの範囲等について紹介します。

●公聴会の開催主体

- ・公聴会の開催者は、特定行政庁の開催（主催者）がほとんど（97％）で、都道府県の場合は 100％となっています。また、同調査によれば、**公聴会への出席依頼等、出席者との調整も特定行政庁が行っている**ケースが約9割となっています。

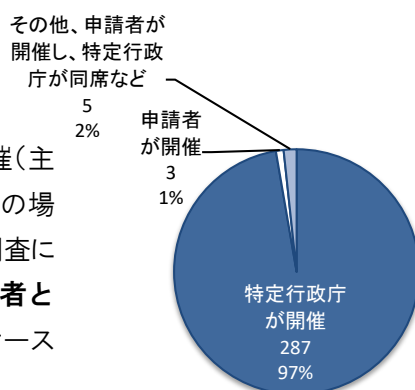


図 4-13 公聴会の開催者
（国総研 H28 年度調査より）

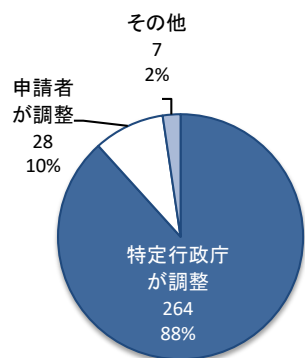


図 4-14 公聴会への出席者との調整
（国総研 H28 年度調査より）

●公聴会の出席者

- ・公聴会への出席者は、**申請者、特定行政庁、関係部局・関係行政機関、利害関係者、周辺住民等、町内会長・自治会長等**があげられます。国総研 H28 年度調査によると、関係行政機関としては、消防や都市計画部局、環境部局の出席が多くなっています。都道府県が特定行政庁として開催する場合、半数以上の公聴会で、**立地する市町村の担当課が出席**しています。

表 4-13 公聴会の主な出席者(国総研 H28 年度調査より)

公聴会の主な出席者(※複数回答)	回答数
申請者(建築主、代理人、設計者、施工者等を含む)	275
特定行政庁	280
関係部局・関係行政機関	102
都市計画部局	34
道路整備局	5
環境部局	33
消防	80
警察	20
保健所	6
立地する市町村の担当課	27
利害関係者、周辺住民等	275
町内会長・自治会長等	85
傍聴人	139

●公聴会への参加の呼びかけの範囲

- ・公聴会参加の呼びかけの範囲は、個別に判断することになります。国総研 H28 年度調査によると、特定行政庁により異なりますが、「規定はなく個別に判断する」というものから、「申請敷地外周の規定の範囲の土地又は建築物の所有者・居住者と具体的に定める」としています。また、**申請敷地の外周等から規定の範囲の土地・建築物の所有者、居住者で、その範囲は、50m、100mが多くなっています**。「50m、物件によっては 100m」など、複数の範囲を回答した場合の使い分けについては、「計画によって」「申請内容に応じて」「周囲へ及ぼす影響が大きい場合」「広域に影響のある建築物の場合」に対象範囲を広げているとの回答でした。
- ・過去の照会回答(昭和 48 年 12 月 14 日付け住街発第 1478 号)においては、一般的に、「許可に係る建築物の敷地の外周およそ 50m(物件によっては 100m)の範囲内に土地・建物を所有する者」等とされています。

表 4-14 公聴会への参加の呼びかけの範囲(国総研 H28 年度調査より)

公聴会への参加の呼びかけの範囲 (※複数回答)		回答数
特に規定はない。個別に判断		28
町内会、自治会内		35
影響があると思われる周辺住民等		7
申請敷地の外周等から規定の範囲 の土地・建築物の所有者、居住者等		240
敷地外周から	10m	2
	15m	1
	25m	1
	30m	6
	50m	165
	75m	2
	100m	67
	200m	5
	300m	16
敷地中心から	300m	1
敷地外周から 建築物高さの	1倍以内	1
	2倍以内	6
町内会長、自治会長等		20

●公聴会に加え近隣住民等への事前説明

- ・公聴会に加え近隣住民等への事前説明として、**計画についての近隣住民等への説明（説明会、訪問等）や町内会長への説明**などがあります。
- ・特定行政庁によっては、許可手続きの円滑化を目的として、公聴会とは別に、近隣住民への説明を行うことを手続きに定めているところもあります。実施時期や内容等については、特定行政庁が作成し公開している手引きや要綱に記載されているところもあります。
- ・なお、近隣住民等の承諾書・同意書等への押印を求めている場合がありますが、事業者には過度な負担を強いるおそれがないよう留意が必要です。

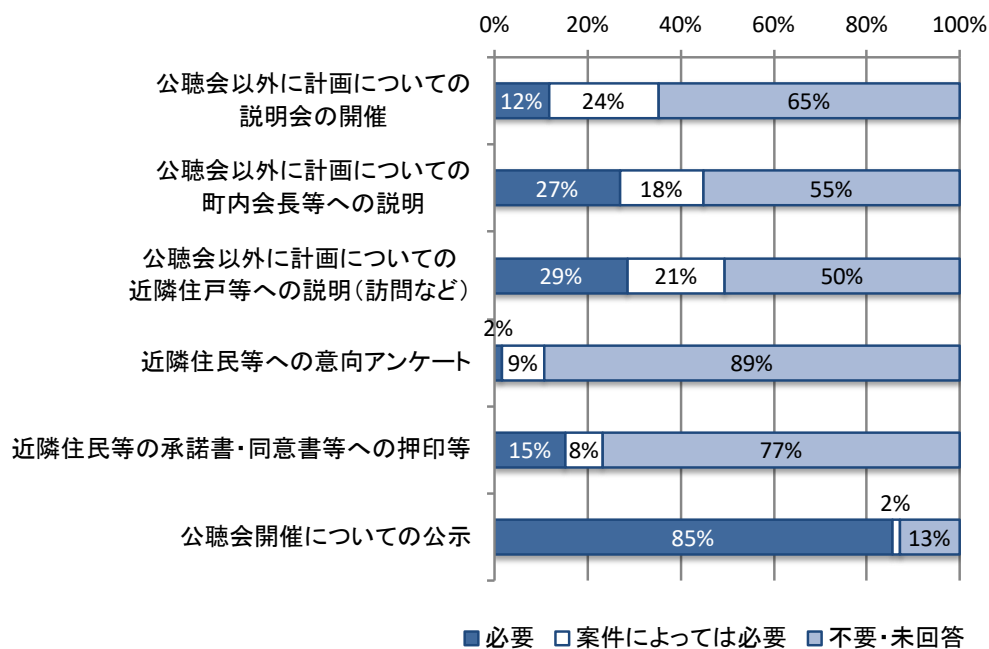


図 4-15 近隣住民等への事前説明(国総研 H28 年度調査より)

④建築審査会

- ・説明資料等に基づき、許可の必要性・理由、建築計画の概要、市街地環境への影響、公聴会での意見・質疑等について説明することが一般的であると考えられます。
- ・担当職員が直接、許可要件や許可の考え方、公聴会での反対意見の有無及び騒音規制値等の客観的・定量的な評価を踏まえ、許可の妥当性について説明することが一般的であると考えられます。
- ・令和元年6月に施行された平成30年建築基準法改正により、日常生活に必要な政令で定める建築物で、省令で定める措置が講じられているものについては、建築審査会の同意が不要となります。

●建築審査会の開催頻度

- ・事前相談、関係機関・部局との協議・調整、公聴会の開催などの手続きを経て、建築審査会を開催します。開催頻度は特定行政庁により異なりますが、国総研H28年度調査によると、定期的開催、案件がある場合に適宜開催が半々です。また、定期的開催している場合、開催頻度は、1か月～4か月に1回となっています。

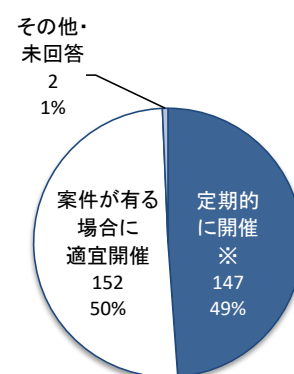


図 4-16 建築審査会の開催頻度
(国総研 H28 年度調査より)

※原則、定期的開催予定だが、案件がない場合は開催しない場合を含む

●建築審査会での説明資料・内容

- ・許可申請時に提出された申請書、説明資料、添付図書等を基本に、建築審査会に資料を提出します。建築審査会への説明事項は、**許可の必要性・理由、建築計画の概要、市街地環境への影響、公聴会での意見・質疑等**となっています。許可の必要性・理由については、許可要件や許可の考え方、公聴会での反対意見の有無及び騒音規制値等の客観的・定量的な評価を踏まえ、担当職員が直接、許可の妥当性について説明することが一般的であると考えられます。その際、建築審査会への補足説明資料として、特定行政庁の担当職員が許可にあたっての要点を整理した説明資料を作成することがあります。下に参考例を示します。

【参考】表 4-15 建築審査会に提示する補足説明資料の例（特定行政庁が許可にあたっての要点を整理した資料）

第●号議案[用途地域における建築許可]		
【仮称 ●△自動車修理工場の増築】		
根拠法令	・建築基準法第 48 条第7項 ・騒音規制法 ・〇市生活環境の保全等に関する条例(騒音・振動)第〇条	
許可の要件	・準住居地域における住居の環境を害するおそれがない	
考 察	計画概要	・●●地区の幹線道路沿いに立地するカーディーラーが、顧客増加への対応と、車検検査の「指定工場」としての認可を取得し整備点検業務の円滑化を図るため、作業場を増築する計画。 ・当該建築物については、平成●年に法第 48 条ただし書許可を得て、既存駐車場部分を自動車修理工場に用途変更した経緯がある。 ・その後、平成8年の用途地域の細分化の際、当該敷地を含む都市計画道路●●線沿道は、「道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域」として、「準住居地域」に指定された。
	許可の考え方	・幹線道路沿道に立地する自動車修理工場については、「自動車修理工場の立地に関する建築基準法の規定に基づく許可の運用について」(国住街第 257 号平成 24 年3月 31 日発出)により、周辺環境に影響を与えないための基準が示されている。特に、騒音については、自動車修理工場が幹線道路の沿道に立地する際の周辺環境への

		影響に関し、標準的な規模の自動車修理工場の立地に伴い発生する騒音等の実測測定等の結果、主に 騒音への配慮が必要であったことから、周辺騒音の状況等を踏まえつつ判断することとされており、作業場の屋根・壁を遮音性のあるものとするとともに、その仕様に基づく敷地境界部分での騒音レベルは 38dB※で〇市〇〇条例第〇条に規定する騒音規制基準(午前8時～午後6時の間 55dB、午後 11 時～午前6時の間 45dB)をはるかに下回っていることが確認された。このことから、本計画は、騒音等に配慮した計画としている。 ・さらに地区街づくり協議指針に基づき、隣地境界沿いに緩衝緑地帯を幅●m で設けている。 ・なお、公聴会では、計画に対する反対意見はなかった。(別紙に公聴会議事録) ・以上より、住居の環境を害するおそれのない計画であると考える。
--	--	---

●建築審査会での指摘事項

※建築審査会での指摘事項については、60 ページを参照

●高度に専門的な知見が必要となる審査案件への対応

- ・例えば、許可対象となる建物がこれまでにない新たな用途でその実態把握が困難な場合など、許可の妥当性について、高度に専門的な知識が必要な場合は、**必要に応じて、外部の専門家等の意見の聴取**を行い、許可の判断の参考とすることが考えられます。

●包括基準を定めた手続きの簡素化

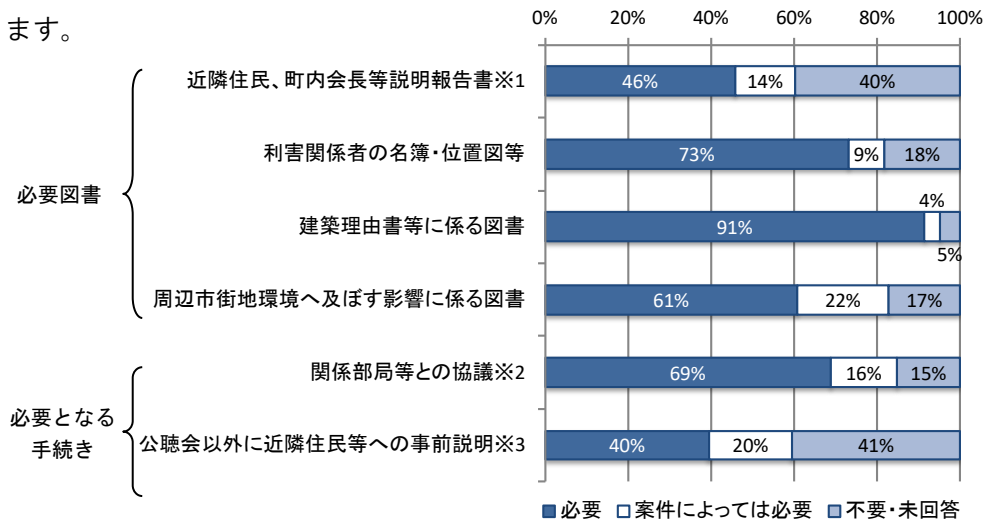
- ・**ドライクリーニング工場や都市公園内の公園施設など、特定の用途を対象に手続きの簡素化**をしている特定行政庁もあります。例えば、包括同意基準を定め、意見聴取による意見の提出がない場合は、個別に建築審査会にかけるのではなく、許可した後、建築審査会に報告する形等で、手続きの簡素化を図っている事例があります。

【参考】表 4-16 包括同意基準を定め、手続きの簡素化を行っている事例

特定行政庁	手続きの簡素化の概要	包括同意基準の対象			必要な手続き		備考
		建物用途	用途地域	規模	意見の聴取	建築審査会の同意	
A	包括同意基準に合致するものは、あらかじめ建築審査会の同意を得たものとして取り扱う。	都市公園内の公園施設	-	-	不要	許可後に報告	・H11.4.21制定
		ドライクリーニング工場	一住、二住、準住居	作業場床面積の合計50㎡以下	必要	許可後に報告*	*意見聴取による意見の提出がない場合。 ・H24.3.22制定 ・用途地域ごとに規模等の条件あり。
			近商、商業	作業場床面積の合計150㎡以下			
		工場(学校給食施設)	-	-	必要	許可後に報告*	*意見聴取による意見の提出がない場合。 ・H26.11.26制定
B	事前同意基準に適合する場合、許可し、直近の建築審査会に報告することができる。	ドライクリーニング工場	-	-	必要	許可後に報告*	*意見聴取による意見の提出がない場合。
C	国の通達により許可基準が定められているものについて、許可後に建築審査会に報告。	国の通達により許可基準が定められているもので、許可基準に適合する場合	-	-	必要	許可後に報告	-
D	一括審査による許可同意基準に適合するものは、建築審査会への提出図書が個別審査に比べ軽減。	公益建築物(公園施設、運動施設内の公衆便所等、消防分団施設等)	一低専、二低専、一中高	延べ面積100㎡以下、軒の高さ7m以下及び建築物の高さ10m以下	必要	必要(提出図書軽減)	-
E	包括許可基準に適合する場合、手続きの一部を簡略化。	ドライクリーニング工場	-	-	必要	許可後に報告	・違反是正対策の一環として許可基準を作成(国の技術的助言に準拠)。5年と期限を定め、基準に適合するものは、手続きの一部を簡素化(許可後に建築審査会に報告)とした。 ・包括許可基準の中に「建築審査会の同意を得たものとして、許可をすることができるものとする。」と定めている。

【参考】事前相談～建築審査会において必要な図書や手続き

- ・事前相談、許可申請、公聴会、建築審査会等において必要な図書については、特定行政庁により異なりますが、各種図面等のほか、**建築理由書等に係る図書、利害関係者の名簿・位置図等、周辺市街地環境へ及ぼす影響に係る図書、近隣住民・町内会長等説明報告書等**の提出を求めている事例があります。
- ・自動車修理工場や工場など、特に、周辺市街地環境に対して影響を及ぼすことが懸念される建物用途については、**騒音予測図や計算値の添付や工場調書の提出**を求めている特定行政庁もあります。



※ 1：近隣住民説明（計画について公聴会前に近隣住民へ事前説明（説明会、各戸訪問での説明、意向アンケート、承諾書・同意書への押印等の結果を含む））、町内会長等説明（計画について公聴会前に町内会長等へ事前説明）など

※ 2：都市計画部局、環境部局、消防、警察、立地予定地の市町村（都道府県が特定行政庁の場合）、道路管理者 等

※ 3：説明会、町内会長等への説明、各戸訪問での説明、意向アンケート、承諾書・同意書等への押印等を含む

図 4-17 許可手続きにおける必要な図書と手続き(国総研 H28 年度調査より)

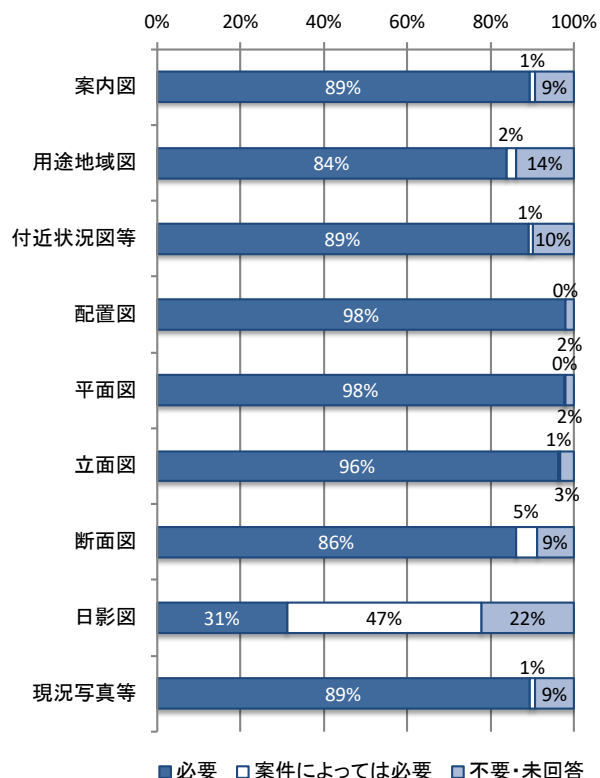


図 4-18 許可手続きにおける必要な図面等(国総研 H28 年度調査より)

【参考】許可申請書

第四十三号様式（第十条の四関係）（A4）

許可申請書（建築物）

（第一面）

建築基準法第 条 第 項 第 号の規定による許可を申請します。この申請書及び添付図面に記載の事項は、事実と相違ありません。

特定行政庁 様

年 月 日

申請者氏名 印

【1.申請者】

【イ.氏名のフリガナ】

【ロ.氏名】

【ハ.郵便番号】

【ニ.住所】

【ホ.電話番号】

【2.設計者】

【イ.資格】 () 建築士 () 登録第 号

【ロ.氏名】

【ハ.建築士事務所名】 () 建築士事務所 () 知事登録第 号

【ニ.郵便番号】

【ホ.所在地】

【ヘ.電話番号】

※手数料欄			
※受付欄	※消防関係同意欄	※決裁欄	※許可番号欄
年 月 日			年 月 日
第 号			第 号
係員印			係員印
※公告欄	※公開による意見の聴取の期日欄	※建築審査会同意欄	※都道府県都市計画審議会又は市町村都市計画審議会
年 月 日	年 日		年 月 日
第 号	第 号		第 号
係員印	係員印		係員印

（第二面）

建築物及びその敷地に関する事項

【1.地名地番】

【2.住居表示】

【3.防火地域】 ☐ 防火地域 ☐ 準防火地域 ☐ 指定なし

【4.その他の区域、地域、地区又は街区】

【5.道路】

【イ.幅員】

【ロ.敷地と接している部分の長さ】

【6.敷地面積】

【イ.敷地面積】 (1) () () () () ()

(2) () () () () ()

【ロ.用途地域等】 () () () () ()

【ハ.建築基準法第52条第1項及び第2項の規定による建築物の容積率】 () ()

【ニ.建築基準法第53条第1項の規定による建築物の建蔽率】 () ()

【ホ.敷地面積の合計】 (1) () () () () ()

(2)

【ヘ.敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値】

【ト.敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】

【チ.備考】

【7.主要用途】（区分 ）

【8.工事種別】

☐ 新築 ☐ 増築 ☐ 改築 ☐ 移転 ☐ 用途変更 ☐ 大規模の修繕 ☐ 大規模の模様替

【9.建築面積】 (申請部分) (申請以外の部分) (合計)

【イ.建築面積】 () () () ()

【ロ.建蔽率】

【10.延べ面積】 (申請部分) (申請以外の部分) (合計)

【イ.建築物全体】 () () () ()

【ロ.地階の住宅又は老人ホーム等の部分】 () () () ()

【ハ.エレベーターの昇降路の部分】 () () () ()

【ニ.共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下等の部分】 () () () ()

【ホ.自動車庫等の部分】 () () () ()

【ヘ.備蓄倉庫の部分】 () () () ()

【ト.蓄電池の設置部分】 () () () ()

【チ.自家発電設備の設置部分】 () () () ()

【リ.貯水槽の設置部分】 () () () ()

【ヌ.宅配ボックスの設置部分】 () () () ()

【ル.住宅の部分】 () () () ()

【ラ.老人ホーム等の部分】 () () () ()

【ワ.延べ面積】

【カ.容積率】

【11.建築物の数】

【イ.申請に係る建築物の数】

【ロ.同一敷地内の他の建築物の数】

【12.工事着手予定年月日】 年 月 日

【13.工事完了予定年月日】 年 月 日

【14.その他必要な事項】

【15.備考】

図 4-19 許可申請書

【参考】表 4-17 事前相談の際に提出を求めている書類（例）

○：提出を求めているもの ×：特に提出を求めているもの -：不明

特定行政庁		A	B	C	D	E	F
必要書類についての規定の有無		-	必要書類は、許可の手引きに規定している。加えて、用途に応じて騒音値などの書類添付を求めている	許可申請図書作成手引きに規定	特に規定していない	-	-
事前相談票、陳述書、理由書等		○事前相談票	○申請書	○施設の必要性について記載した書類	×	○許可の協議票、陳述書	○事前相談票、理由書
記載内容	申請理由・建設理由	○	○	○	×	○許可の協議票、陳述書	○理由書
	建築物概要	○	-	×	×	○陳述書	○事前相談票
	業務内容等	○	-	×	×	○陳述書	×
	既存建築物について	○	-	×	×	○陳述書	×
	その他	-	-	-	-	-	-
許可事項に関する説明書等		○事前相談票に、作業場、機械設備等がある場合、出力数、発生音等について記入	○敷地境界線四隅での騒音計測値（計画の場合は想定値）（場合によっては振動も）	×	-	○陳述書に、出力数、数量、振動、騒音などを記載	○機械出力等
図面	案内図	×	-	×	-	○	○
	用途地域図	×	-	×	○都市計画図	○	○都市計画図
	周辺土地利用図・付近状況図等	○住宅地図等	○用途別周辺建物概要図（敷地周辺100m）	○都市計画図、動態図	○近隣の小学校等の有無が分かるもの	○（敷地境界から100mの範囲）	○周辺建物概要図（敷地周辺200m）
	配置図	○	○	○	-	○	○
	平面図	○計画の概略が分かるもので可	○	○	○平面計画が分かる程度で可	○	○
	立面図	△	○	○	△	○	○
	断面図	×	○	○	-	○	×
	日影図	×	○	○	-	○	×
	緑地	×	-	周辺への環境対策に関する書類（緑化、環境条例等）	-	○	×
	パース	×	-	×	-	△課職員から指示がある場合	×
	駐車・交通対策	×	-	周辺への環境対策に関する書類（駐車場等）	-	○	×
現地写真		×	○	×	-	○	○
その他		-	・関係官庁との協議録	・事業スケジュール ※各図書を出来る限り揃えた上で相談を行う	・平成5年通知に基づく関連資料	-	・自動車修理工場の場合、国指針に沿った関係書類を提出（敷地境界における騒音値等）

【参考】表 4-18 許可申請の際に提出を求めている書類（例）

○：提出を求めているもの ×：特に提出を求めていないもの -：不明

特定行政庁		A	B	C	D	E	F	G
許可申請書		○	○	○	○	○	○陳述書に併記可	○
許可申請概要書		×	○	×	×	○		×
消防同意書		○	×	×	×	×	×	×
防火対象物工事届		×	×	×	○	×	×	×
添付書類	申請理由書・陳述書等	○申請理由書	○申請理由書	○申請理由書	○陳述書	○理由書	○陳述書	○理由書
	近隣説明報告等	近隣説明報告	○	○近隣説明報告書	△近隣住民等の意見報告書等	×	×	×
		同意書	-	△利害関係者との間で同意書が取り交わされている場合等	-	×	×	×
		町内会長等説明報告	○	×	×	×	×	×
	利害関係者等	利害関係者名簿	×	×	×	○	×	×
		利害関係者位置図	×	×	×	○	×	×
	関係課協議・関係法令等諸手続等		○関係課協議報告	×	×	○関係法令等諸手続きの写し	×	×
	許可事項に関する説明書		×	×	△騒音予測図及び計算書	×	○	×
図面	委任状		×	○	-	×	○	×
	図書一覧表		×	×	×	×	○	×
	建築計画概要書		×	×	○	×	×	×
	案内図		×	×	○	○	×	×
	用途地域図		×	○付近見取図兼用途地域図	○都市計画図	○都市計画図	×	×
	付近見取図		○都市計画決定概要図	○付近見取図兼用途地域図	×	×	○	○
	周辺土地利用図・付近状況図等		○	○付近土地利用現況図	○	○	○用途の色塗り	○建物用途別現況図（敷地周辺見取図を兼ねる）
	求積図		×	×	○	×	×	×
	面積表		×	○	×	×	×	×
	配置図		○	○	○	○	○	○現況配置図
	平面図		○各階	○各階	○各階	○各階	○各階	○各階
	立面図		○4面	○2面以上	○4面	○4面	○	○2面以上
	断面図		×	○2面以上	○	×	○	○主要
	矩計図		○主要	×	×	×	×	×
	日影図		○	○	○	×	○	×
	緑地		×	×	△環境対策説明書、植栽計画図、緑地面積図、環境条例規制基準	○	×	×
	パース		×	×	×	△課職員から指示がある場合	×	×
	駐車・交通対策		×	×	×	○	×	×
	現地写真		×	○周辺現況写真	×	○	×	○現況写真
	その他		・敷地に係る書類（字図等） ・自動車整備工場等・・・汚水処理施設（油分離槽等）図、騒音、水質等についての報告書 その他	・工場の場合、工場調書。危険物貯蔵がある場合、危険物調書 ・その他添付を必要と指示された資料	・工場の場合、工場調書 ・その他、△の書類は必要に応じて添付（床排水計画図、建築物使用方法・営業時間・維持管理等説明書、所有者・居住関係者一覧表、機器カタログ）	・図面、現地写真のパワーポイントデータ ・その他指示する図書	・その他必要書類 ・その他（公図）既設図面等	・工場、危険物貯蔵がある場合、工場危険物調書 ・特定行政庁が必要と認める資料（工程表、過去の許可申請書・確認申請書の写しなど）

●建築審査会の同意の取得を要しない許可について

- ・ 建築基準法の一部を改正する法律（平成 30 年法律第 67 号）が平成 30 年 6 月 27 日に公布され、用途制限の適用除外に係る手続の合理化（法第 48 条関係）について、令和元年 6 月 25 日から施行されました。
- ・ 過去に法第 48 条ただし書許可を受けた建築物の増築、改築又は移転で、一定の要件に該当する場合、再度、許可を行う場合は、建築審査会の同意の取得等を要しません。（建築基準法第 48 条第 16 項第一号）これに加えて、**住居系用途地域内にある日常生活に必要な一定の建築物で、騒音等による住環境の悪化を防止するために必要な国土交通省令で定める措置（建築基準法施行規則第 10 条の 4 の 3）が講じられているものについては**、当該用途地域内における用途の規制にかかわらず、特定行政庁が各用途地域の指定の目的を害するおそれがない等を認め許可した建築物については、建築できることとし、この場合には、**建築審査会の同意の取得を要しないことと**されました（建築基準法第 48 条第 16 項第二号）。
- ・ また、騒音等による**住環境の悪化を防止するために必要な措置**については、建築基準法施行規則第 10 条の 4 の 3 第 1 項に定められているほか、技術的助言が出ています（下記の参考を参照）。また、建築基準法施行規則第 10 条の 4 の 3 第 1 項に定める措置に関わらず、条例を定めることにより、地域の実情に応じた**制限の付加及び国土交通大臣の承認を得た上での緩和を行えることと**されています（建築基準法施行規則第 10 条の 4 の 3 第 2 項及び第 3 項）。
- ・ なお、建築基準法第 48 条第 16 項第 2 号の規定の対象建築物に該当しないものであっても、**建築審査会の同意を得て許可することにより建築することは可能**です。また、公開による意見の聴取（公聴会）については変更がないことから、建築基準法第 48 条第 16 項第 2 号の規定の対象建築物に該当するものであっても、当該意見聴取の内容も踏まえ、適切に判断することとなります。
- ・ 建築基準法施行規則第 10 条の 4 の 3 に定める措置に適合するものとして、建築審査会の同意の取得を要しない手続により許可された建築物について、**当該措置に適合しない変更が生じた場合は**、建築基準法第 48 条第 15 項に基づき、**建築審査会の同意を得なければならないこと**に留意が必要です。

参考

- ・ 令和元年 6 月 24 日付け国住指第 653 号・国住街第 40 号「建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）」
- ・ 令和元年 6 月 24 日付け国住指第 654 号・国住街第 41 号「建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）」

表 4-19 建築審査会の同意の取得を要しない許可

対象となる建築物 (建築基準法施行令第 130 条第 2 項)		住居の環境の悪化を防止するために 必要な措置の概要 (建築基準法施行規則第 10 条の 4 の 3)
建築物の用途	用途地域	
日用品販売店舗 (コンビニエンスストアや調剤薬局等※)	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	・立地環境(主要な幹線道路の沿道※、幅員 9m 以上の道路に接道) ・店舗の用途に供する床面積が 200 m² 以内 ・騒音対策(室外機の騒音対策) ・臭気対策(排気口は道路に面するものとする、生鮮食料品の加工場・喫煙設備を建築物及びその敷地内に設けない、屋外における商品の陳列又は販売の禁止、ごみ置場の屋外設置の禁止) ・交通負荷(駐車施設の設置、敷地の出入口は交通への影響が少ない場所に設置※) ・交通安全対策(道路の見通しに支障を及ぼすおそれがある敷地の出入口の塀・柵等の設置禁止) ・夜間営業(22 時～6 時)を行う場合の特別の配慮
共同給食調理場 (学校給食センター※)	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域内	・調理業務の用に供する床面積が 500 m² 以内 ・騒音対策(室外機の騒音対策、ボイラーの騒音対策) ・臭気対策(作業場に臭気を除去する装置の設置、排気口は道路に面するものとする、ごみ置場の屋外設置の禁止、食品保管庫は臭気が漏れない構造のもの) ・交通負荷(駐車施設の設置、敷地の出入口は交通への影響が少ない場所に設置※) ・交通安全対策(いわゆる親子式(共同給食調理場が設けられている学校だけでなく、近隣の学校へも給食を提供する方式)の場合、学校の生徒等の動線と貨物自動車の動線とが交差しないようにする※、出入口周辺に空地・ガードレールを設置、道路の見通しに支障を及ぼすおそれがある敷地の出入口の塀・柵等の設置禁止)
自動車修理工場	第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	・立地環境(主要な幹線道路の沿道※、幅員 16m 以上の道路に接道) ・作業場の床面積が、第一種住居地域及び第二種住居地域では 150 m² 以内、準住居地域内では 300 m² 以内 ・騒音対策(室外機の騒音対策、空気圧縮機の騒音対策、作業場の騒音対策、作業場の主要な出入口は幅員 16m 以上の道路に面するものとする、作業場は板金・塗装作業のように供しない、外壁を遮音など) ・臭気対策(排気口は道路に面するものとする) ・廃油流出防止等(油水分離装置を設置) ・交通負荷(駐車施設の設置、敷地の出入口は幅員 16m 以上の道路に接するものとし、その幅は 8m 以上) ・交通安全対策(出入口周辺に見通し確保のための空地を設置) ・夜間営業(22 時～6 時)を行う場合の特別の措置

※を付したものは、「建築基準法の一部を改正する法律等の施行について(技術的助言)」令和元年 6 月 24 日付け国住指第 654 号、国住街第 41 号より

【参考】許可・建築後の維持保全

- ・ 建築後の維持保全の観点から、交通渋滞の発生の有無や騒音発生の状況把握など、建築後の周辺市街地環境への影響を把握し、環境の維持保全を図っている場合もあります。
- ・ 適合状況の確認の主体や調査頻度については、特定行政庁により異なることから、本項では、国総研 H28 年度調査の回答を基に、事後チェックを実施している場合の概要について記載します。

●事後チェックを行う主体

- ・ **建築指導部局、都市計画部局、環境部局**等が許可要件の事後チェックを担っている事例があります
- ・ 案件によって担当主体は異なります。業法許可や施設設置許可が必要な場合など、環境部局の許認可が必要な場合や騒音規制法等の対象となる案件の場合、市の環境条例による届出対象物の場合、環境影響評価の手続きを要する場合などについては、環境部局が事後チェックを行う場合もあります。
- ・ また、近隣住民等から苦情が出た場合など、個別に対応が必要となる場合もあります。

●事後チェックの頻度・方法

- ・ 事後チェックを行う対象建築物やタイミングは案件によって異なります。国総研 H28 年度調査によると、下記のようなケースにおいて、事後チェックを行っている事例があります。
- ・ 事後チェックの実施方法は、現場での立会確認から調査結果の提出、定期報告など特定行政庁や案件により異なります。

<事後チェックの例>

- 自動車修理工場等や交通渋滞等が予見される大規模集客施設を対象。
- 特に環境に対する影響を確認する必要があると考えられるもの。
- 騒音規制法等の対象となる案件。
- 審査会において意見が出た場合、事後検証を求められた場合。
- 近隣住民等から苦情が出た場合、苦情等により許可条件への不適合を把握した場合。など

(4) 法第 48 条ただし書許可の審査に当たっての留意点(例)

ポイント

- 特定行政庁においては、許可にあたって以下の点に留意して許可が行われている例もあります。
 - まず、申請案件がその場所で立地することが妥当なのか否か、立地の妥当性を判断します。
 - その上で、用途地域の目的に応じた周辺市街地環境への影響又は公益性の観点から判断します。
 - 周辺市街地環境の影響の評価としては、騒音、振動、大気汚染、交通などの環境影響項目について、定性・定量的に把握し、許可の妥当性を判断します。
 - 公益性の観点では、地域に必要な施設か否か地域要望等も勘案し判断します。

・建築基準法に規定されている許可要件にかかる具体的な判断の考え方について、国総研 H28 年度調査をもとに、用途地域ごと（住居系地域、商業系地域、工業系地域）の主な判断の考え方を例示します。ただし、ここで示すものはあくまでも例示であり、個別の案件に応じて判断する必要があります。

※「(2) 許可基準」の【参考】内、表 4-7、表 4-8（60 ページ）も参照

表 4-20 許可要件と主な判断の考え方の例（市街地環境への影響の観点）

許可要件	主な判断の考え方の例
妥当地性の	●上位計画等との整合 - 基本計画などの上位計画を踏まえた整合性等を勘案し総合的に判断。 - 周辺の土地利用状況、土地利用動向、及び計画内容を総合的に検討。用途地域の趣旨を著しく逸脱しないものであるか確認。
住居の環境・商業の利便・工業の利便を害するおそれがない	●市街地環境への影響を総合的に判断 【市街地環境配慮・対策項目】 - 騒音、振動、臭気、交通安全、交通計画、交通量・通行量（車・人）、粉塵・大気汚染、光害・夜間照明、日照・採光、通風、景観、防犯対策、風紀、防災、バリアフリー、その他周辺環境・近隣への配慮、作業時間・営業時間 など 【定量的な評価・適合判断】 - 騒音や振動等については、測定又は予測値により、環境基準等への適合を確認。 ●商業活動への影響の確認 ※商業系地域の場合 - 客足の妨げになるような種類の建築物ではないかなど商業活動に対する影響を確認。 ●工業の利便の確認 ※工業系地域の場合 - 周辺の工業の利便に資すると認められるもの、現状の工業利便を阻害しないことや改善が見込まれるなど。 ●関係法令等への適合 - 各種条例に基づく環境配慮指針を満たしていることを関係各課で確認。 ●既存建築物の増改築 - 既に存する建築物をその用途を継続するため建替えまたは増築するためのもので、新築時の用途地域の制限には適合していたが、その後の用途地域変更に伴い現行用途地域の制限に合致しなくなったものなど。 ●近隣住民の理解 - 近隣住民に説明の上、理解が得られることを確認。

表 4-21 許可要件と主な判断の考え方の例（公益性の観点）

許可要件	主な判断の考え方の例
公益上やむを得ない	● 公益上「必要性」の高い機能の誘導 ・ 地域の生活に必要不可欠か否か、公益上の必要性が高いか、地域への貢献性が高いか、地域の利便性等への貢献等を勘案。 ・ なお、建築基準法で例示されている「公益上必要な建築物」は、下記のとおりです。 ・ 第 44 条（道路内の建築制限）「公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物」 ・ 第 53 条の 2（建築物の敷地面積）「公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの」 ・ 第 59 条（高度利用地区）第 1 項第 3 号、第 60 条の 2（都市再生特別地区）第 1 号第 3 号、第 67 条の 2（特定防災街区整備地区）第 5 項第 2 号及び第 68 条（景観地区）第 2 項第 2 号「学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物」 ・ 別表第二（い）欄第九号「巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物」このほか、政令で定める公益上必要な建築物としては、郵便局、電気通信事業者が認定電気通信事業の用に供する施設電気事業の用に供する施設、ガス小売事業等の用に供する施設、液化石油ガス販売事業の用に供する施設、水道事業の用に供する施設、公共下水道の用に供する施設、都市高速鉄道の用に供する施設、熱供給事業の用に供する施設 ● 公共事業に基づくもの ・ 公益事業との関連、近隣住民等の利便性・受益との関連を総合的に検討 ・ 国・地方公共団体が施策を実施する上で必要な施設で、その地域に必要不可欠なもの ・ 公益上又は産業及び地域発展の施策上必要なもので、公害の発生がないと認められるもの等

(5) 周辺市街地環境へ及ぼす影響について

ポイント

- 騒音・振動や交通等に関しては、許可判断の根拠を明確に示すため、騒音値や交通量を具体的に把握し定量的に評価している特定行政庁もあります。
- 把握した騒音値等について、関係法令上の基準値を参考にしている特定行政庁もあります。
- 夜間照明や建物用途から排出される臭気について、条例に定量的な基準を定めている地方公共団体もあり、法第48条ただし書許可の判断の参考にすることも考えられます。
- 直接的な影響ではなく、間接的な影響（心理的影響等）が懸念される用途については、立地による影響の評価は、定量的には測れませんが、その対策として、離隔距離を設けたり、緩衝緑地を設置すること等により、視覚的な影響等を排除している例もあります。

●評価結果の提出を求めている環境影響項目

- ・ 評価結果の提出を求める環境影響項目としては、「騒音」「振動」「大気汚染（排煙・排気ガス）」「夜間照明」「交通量、交通危険」などがあげられます。
- ・ 国総研 H28 年度調査によると、許可対象用途が周辺市街地環境に及ぼす影響に係る評価結果の提出を必要とする環境影響項目は、**騒音による影響が最も多く全体の約3割が必要としています。**次いで、**交通量に与える影響、交通危険に関する影響**と続きます。
- ・ 案件によって評価結果の提出を求めるとの回答を含めると、騒音、振動、大気汚染、夜間照明、交通量・交通危険のいずれの項目においても半数前後の特定行政庁で評価結果の提出を求めています。なお、騒音・臭気・照明等の定量的な評価方法例については、参考資料編を参照してください。

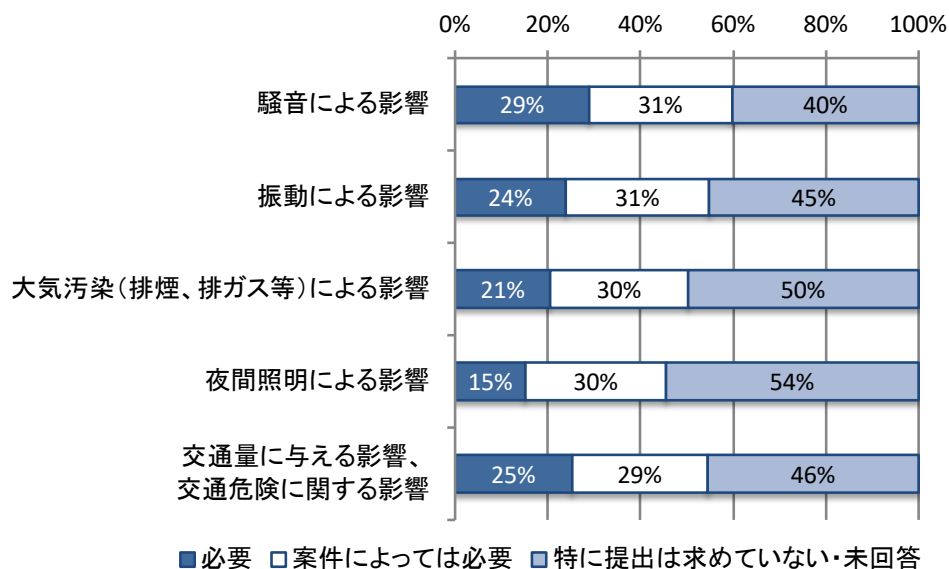


図 4-20 周辺市街地環境へ及ぼす影響に係る評価結果の提出状況（国総研 H28 年度調査より）

●市街地環境影響に係る評価方法

- ・ 騒音規制法等の関係法令・条例等を参考にして、予め定められた評価方法や手続き※に基づき、騒音値や振動値を確認している特定行政庁もあります。

※環境アセスメントなど、環境部局で定めている評価方法を準用しているケースもあります。

- ・ 発生する騒音値等の定量的な把握が困難な場合は、**設置する機器の性能表から発生する騒音値を推計するなどの対応が行われています。**

- ・また、防音壁の設置や営業時間の制限など、対応策を講じることで、基準値内に収まることの確認が行われています。

表 4-22 市街地環境影響に係る評価方法（例）

項目	市街地環境影響に係る評価方法（例）
共通	・関係法令・条例等による基準値以下。 ・環境部局への協議により、必要な手続き等（許可、承認等）が済んでいるか。協議結果を基に評価。 ・影響と対策から総合的に判断 ・申請者に影響の有無・程度、対応方法等を理由書に記入を求め、個別に判断。
騒音・振動	・関係法令による基準値以下（騒音規制法、振動規制法、生活環境条例等） ・自動車修理工場については国の策定した技術的助言を準用。 ・環境影響評価に基づく検討 ・設置する機器の性能表等による検討 ・新規立地の場合は影響を害しないことが明らかなこと。
大気汚染	・関係法令による基準値以下（大気汚染防止法、悪臭防止法、生活環境条例等） ・ビル管理法におけるCO濃度許容値を参考。 ・設置する機器の性能表等による検討。集塵除去設備等の評価。 ・環境基本法に環境基準が設定されている大気汚染物質は、原則、敷地外へ放出しない計画とすること。 ・排煙、排ガス等については、周辺へ受忍限度を超えないよう位置等対策していること。
夜間照明	・環境配慮指針、基準を満足すること。JIS照度基準に照らし、事案に応じ個別評価。 ・営業時間、照明点灯時間、設置位置、照射方向、周囲の住宅の配置等を勘案。 ・車両のヘッドライトや照明器具の明かり漏れ対策を求めている。必要に応じて住宅地に対して遮光する。
交通量 交通危険	・道路状況により判断（交通量、道路幅員、交通動線、車両進入位置、種別、渋滞対策、駐車対策、歩行者の安全対策など） ・駐車スペースだけでなく、人が集まる施設では、防災安全上の空地の確保等を図られていること。 ・交通量調査結果により、計画による発生交通が既存の交通に与える影響を検討。 ・警察・道路管理者の同意。

●法第48条ただし書許可申請書等に騒音に関する事項等の記載を求めている特定行政庁

- ・複数の特定行政庁では、許可申請要領等において、法第48条ただし書許可申請書等に騒音に関する事項の他、設備機器に関する事項や作業内容に関する事項について記載を求めています。下表にその概要を示します。

表 4-23 法第48条ただし書許可申請書等に騒音に関する事項等の記載を求めている特定行政庁の例

特定行政庁名	法第48条ただし書許可申請書等に記載を求めている騒音に関する事項等
名古屋市	○提出図書 ・平面図：作業場にあつては、機械設備の名称・配置・出力数も記入。 ○陳述書 ・業務内容…営業内容、作業内容等についてできる限り詳しく書くこと。 例）工場の場合を例にすると、創業沿革、詳しい作業内容（工程）、作業時間、従業員数（従事内容内訳）、騒音・振動・臭気・塵芥・煤煙・排水等の状況、原料及び製品の名称と数量、関係車両の種類、駐車場、貯蔵危険物の名称・数量など具体的に。 ・機械設備の内容…機械の名称、数量、出力数、用途、振動、騒音などを1台ずつ記入し、増設の場合は旧機械も記入して新設との区別をすること。 ・公害対策…防音、防塵、防臭など公害対策について設計上考慮されている点について詳細に記載すること。

	(出典：名古屋市「許可申請手続要領（用途許可）」 http://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/cmsfiles/contents/0000010/10549/youito_youryou.pdf)
福岡市	○申請図書 ・各階平面図：工場にあっては作業場の部分を着色（又は囲み）、機械設備の位置及び生産施設の位置を明示すること。 ・その他参考資料：自動車整備工場等…污水处理施設（油分離槽等）図、騒音、水質等についての報告書その他 ○事前相談カード ・作業場に該当する場合…作業方法／作業工程／作業時間／従業員数／搬入搬出量（1日の車の出入台数等）／取扱危険物品の有無（品名と数量）／騒音、水質、ほこり、臭いについての規制値と計画 ・機械設備がある場合…機械の名称／機械の数量／出力数、発声音／増設の場合旧機械も記入（※リストを作成） （出典：福岡市「建築基準法第48条（用途地域）のただし書き許可について」 https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/kenchikushido/life/48jyoukyoka.html
神戸市	○申請図書・添付図書 ・各階平面図：工場の場合は、作業内容並びに機械設備及び生産設備の名称、位置、出力等を明示したものに限る。 （出典：神戸市建築基準法施行細則 https://www1.g-reiki.net/city.kobe/reiki_honbun/k302RG00000803.html）

【参考】騒音規制法・条例に基づく届出書類を定めている特定行政庁

- ・一部の特定行政庁では、騒音規制法・条例に基づく届出書類として騒音に関する提出図書の様式を定め、HPで公開していることから、参考として紹介します。こうした特定行政庁では、騒音の防止・処理の方法について記載を求めています。

例)消音器、つり基礎、遮音塀等、騒音の防止に関して講ずる措置について記入 など

- ・また、一部の特定行政庁では、具体的な騒音レベル（予測値含む）を求めているところ（下表参照）や作業場建物の構造等について記載を求めている特定行政庁（豊田市、北九州市など）もあります。

表 4-24 騒音レベル（予測値を含む）の記載を求めている特定行政庁の例

特定行政庁名	図書名	図書の内容	求めている騒音値
神奈川県	騒音の処理方法概要書	・神奈川県生活環境の保全等に関する条例に基づく規定。 ・騒音規制法の特定施設の届出や、県・市条例の届出・許可申請等に際し提出する図書様式。	・敷地境界線での騒音レベル予測（発生源の施設ごと）
川崎市	騒音の処理方法概要書	・川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例に基づく規定。 ・騒音規制法の特定施設の届出様式。	・発生源で騒音レベルを証明するデータ（添付データとして提出）
横浜市	騒音測定結果報告書（騒音測定結果記録表）	・横浜市生活環境の保全等に関する条例に基づく規定。 ・工業及び工業専用地域以外の地域内の指定事業所のうち、指定施設を配置するものに対し報告を義務付け。	・機械正面1m地点での測定結果 ・直近敷地境界線上（測定対象機械ごと）

（出典：神奈川県 <https://www.pref.kanagawa.jp/docs/pf7/cnt/f7569/p876087.html>
川崎市 <http://www.city.kawasaki.jp/300/cmsfiles/contents/0000015/15195/yo0313.pdf>
横浜市 https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kankyo-koen-gesui/kiseishido/tetsuzuki/youshukiitiran.files/0875_20180830.pdf

【参考】定量的評価方法の例

- ・騒音等について、定量的な評価方法を定め評価・検証している例は、多くはありませんが、複数の特定行政庁で、騒音を中心として定量的な評価方法を定め実施しているため、これらの方法等を紹介します。
- ・また、臭気や夜間照明については、実際に定量的な評価までを行っている事例はほとんどみられませんが、定量的な評価の参考になると考えられる指標や予測方法を紹介します。

(i) 騒音

A：騒音の周辺評価の方法例（告示による計算式）

- ・国土交通省告示第 189 号（令和元年 6 月 21 日）においては、下記の計算式を定め、敷地境界線上の騒音を計測することとされています。

$$L_r + (\Delta L_1 + \Delta L_2 + \Delta L_3)$$

L_r : 敷地境界線上における騒音の大きさの基準値(単位:デシベル)

ΔL_1 : 距離による騒音の減衰量(単位:デシベル)

$$\Delta L_1 = 20 \log_{10} \frac{r}{r_0}$$

r : 音源から予測地点(敷地境界線)までの距離(m)

r_0 : 音源から測定地点までの距離(m)

ΔL_2 : 消音装置を設けることその他の室外機に講じる措置による騒音の減衰量(単位:デシベル)

ΔL_3 : 遮音上有効な機能を有する壁その他これに類するものを設置することによる騒音の減衰量(単位:デシベル)

表 4-25 国土交通省告示第 189 号

建築基準法施行規則(昭和二十五年建設省令第四十号)第十条の四の三第一号ヌの規定に基づき、国土交通大臣が定める方法を次のように定める。

令和元年六月二十一日 国土交通大臣 石井 啓一

建築基準法施行規則第十条の四の三第一号ヌの国土交通大臣が定める方法を定める件

建築基準法施行規則第十条の四の三第一号ヌの国土交通大臣が定める方法は、次の式により計算する方法とする。

$$L_r + (\Delta L_1 + \Delta L_2 + \Delta L_3)$$

この式において、 L_r 、 ΔL_1 、 ΔL_2 及び ΔL_3 は、それぞれ次の数値を表すものとする。

L_r 敷地境界線上における騒音の大きさの基準値(単位 デシベル)

ΔL_1 距離による騒音の減衰量(単位 デシベル)

ΔL_2 消音装置を設けることその他の室外機に講じる措置による騒音の減衰量(単位 デシベル)

ΔL_3 遮音上有効な機能を有する壁その他これに類するものを設置することによる騒音の減衰量(単位 デシベル)

2 前項の敷地境界線上における騒音の大きさの基準値は、次の表の上欄に掲げる時間の区分に応じ、それぞれ同表の下欄に掲げる数値とする。

時間	騒音の大きさの基準値(単位 デシベル)
午前六時から午後十時	五十五
午後十時から午前六時	四十五

3 第一項の距離による騒音の減衰量は、次の式によって算出するものとする。

$$\Delta L_1 = 20 \log_{10} \frac{r}{r_0}$$

この式において、 r 及び r_0 は、それぞれ次の数値を表すものとする。

r 室外機から敷地境界線までの距離(単位 メートル)

r_0 室外機から公称騒音値(当該室外機に付属する取扱説明書に記載された値その他の当該室外機の製造者が任意の地点で測定した値として表示された値をいう。)の測定地点までの距離(単位 メートル)

附 則

この告示は、建築基準法の一部を改正する法律の施行の日(令和元年六月二十五日)から施行する。

B：騒音の周辺評価の方法例（特定行政庁が定めている評価方法）

- ・特定行政庁が定めている騒音の定量的な評価・検証方法としては、次のようなものがあります。

①対象：騒音を発生する工場や自動車修理工場

②評価方法のパターン：

環境アセスに基づき騒音予測

- ・騒音規制法及び地方公共団体の定める条例に基づき、規制対象となる特定施設を対象に、騒音計測やシミュレーションに基づき発生する騒音を予測し届出書類に騒音値を記載。その場合、予め様式を定めている場合と任意様式の場合、特に様式は定めていない場合があります。また、騒音予測だけでなく騒音規制値を上回る場合は、その対策についても記載させています。(群馬県、柏市、船橋市、木更津市ほか多数)

環境部局に審査依頼

- ・環境部局に審査を依頼。建築審査部局で審査するのではなく、環境部局に審査を依頼しその結果を基に判断。(甲府市、福岡市)

機器・カタログの提出

- ・騒音の測定や予測までは位置づけていないが、騒音発生機器のカタログ、機器表の提出を求めている特定行政庁もあります。(熊本県、うるま市)

③騒音等の定量的な予測方法

- ・現状把握として、騒音を測定する際には、日本工業規格 Z8731 に定める騒音レベルの測定方法、(社)日本音響学会が提案している道路交通騒音の予測モデル(ASJ, RTN-Model 2013)等に準拠して行われているものもあります。
- ・具体的に騒音の予測方法や計算方法を明示している特定行政庁の例を下記に示します。

●神奈川県

- ・神奈川県では、騒音規制法に係る届出に際して、表 4-26 のような予測計算方法を採用しています。

表 4-26 神奈川県における騒音の予測計算方法

予測計算方法の概要	予測計算方法のイメージ図
音源から予測点まで、外壁等による透過損失と距離減衰を計算し、推定騒音値を予測。音源から予測点までの直線距離により距離減衰を算出。	

●横浜市

- ・工事用車両の走行及び施設関連車両の走行に伴う道路交通騒音（等価騒音レベル、 L_{Aeq} ）の予測式は、（社）日本音響学会が提案している道路交通騒音の予測モデル（ASJ、RTN-Model 2013）に準拠。

（出典：

https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/kankyohozen/hozentorikumi/assessment/shinaijigyou/76-mokuji/shinai76-hyoka.files/76_hyoukasyo_06.07.pdf）

表 4-27 交通騒音予測式

予測式は、次に示すとおりです。

工事用車両の走行及び来園車両等の走行に伴う道路交通騒音（等価騒音レベル L_{Aeq} ）の予測式は、（社）日本音響学会が提案している道路交通騒音の予測モデル（ASJ RTN-Model 2013）に準拠しました。

予測にあたっては、まず 1 台の自動車が単独で走行したときの予測地点における A 特性音圧レベル時間変化（ユニットパターン）を求め、この時間積分値と交通量から対象時間帯におけるエネルギー平均値である等価騒音レベルを算出しました。

なお、予測地点⑤については、市道長浜 10 号線と工事用車両ルート（主動線）が交差していることから、ASJ RTN-Model 2013 に示された「信号交差点部」の予測方法に基づき、2 つの道路が交差すると見なして、各々の道路に非定常走行のパワーレベル式を適用して予測地点⑤における等価騒音レベル L_{Aeq} を計算し、それらをエネルギー合成する方法により道路交通騒音を予測しました。

$$L_{Aeq} = 10 \cdot \log_{10} \left(\sum_{i=1}^m 10^{L_{Ai}/10} \Delta t_i \cdot \frac{N}{T} \right)$$

L_{Aeq} : 等価騒音レベル [dB]

m : 設定した音源の数

L_{Ai} : i 番目の音源からの A 特性音圧レベル [dB]

Δt_i : i 番目の音源区域の通過時間 [秒]

$$\Delta t_i = \frac{\Delta d_i}{V} \cdot \frac{3,600}{1,000}$$

Δd_i : i 番目の音源の区間長 [m]

V : 平均走行速度 [km/時]

N : 時間交通量 [台/時]

T : 3,600 [秒]

各音源からの A 特性音圧レベル L_A は、次式を用いました。

なお、予測にあたって回折効果等による補正值は、すべて 0 に設定しました。

$$L_A = L_w - 8 - 20 \cdot \log_{10} r + \Delta L_d + \Delta L_g$$

L_w : 自動車走行騒音の A 特性音響パワーレベル [dB]

r : 音源から受音点までの距離 [m]

ΔL_d : 回折効果による補正值 [dB]

ΔL_g : 地表面効果による補正值 [dB]

また、道路交通騒音の A 特性音響パワーレベル L_w は、道路交通騒音の予測モデル（ASJ RTN-Model 2013）に示されている一般道路の非定常走行区間に適用する以下のパワーレベル式を用いて求めました。

$$L_w = A + 10 \cdot \log_{10} V$$

L_w : 自動車走行騒音の A 特性音響パワーレベル [dB]

A : 回帰係数 小型車類=82.3 大型車類=88.8

V : 自動車の走行速度 [km/時]

●つくば市

・騒音の測定方法は、当分の間、**日本工業規格 Z8731 に定める騒音レベルの測定方法によるもの**とし、騒音の大きさの決定は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 騒音計の指示値が変動せず、又は変動が少ない場合は、その指示値とする。
- (2) 騒音計の指示値が周期的又は間欠的に変動し、その指示値の最大値がおおむね一定の場合は、その変動ごとの指示値の最大値の平均値とする。
- (3) 騒音計の指示値が不規則かつ大幅に変動する場合は、測定値の 90 パーセントレンジの上端の数値とする。
- (4) 騒音計の指示値が周期的又は間欠的に変動し、その指示値の最大値が一定でない場合は、その変動ごとの指示値の最大値の 90 パーセントレンジの上端の数値とする。

※日本工業規格 Z8731 に定める騒音レベルの測定方法

(出典： <https://kikakurui.com/z8/Z8731-2019-01.html>)

(ii) 臭気

●横浜市

- 横浜市では、「横浜市生活環境の保全等に関する条例」で、事業所から排出する悪臭を防ぐための規制基準を定めています。

(出典:https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kankyo-koen-gesui/kiseishido/akushu/jorei/jorei.files/0029_20180831.pdf)

表4-28 悪臭に関する評価方法

事業所の臭気排出口及び敷地境界線における悪臭の指導指針値Xは、臭気指数で表示するものとし、次式により算出した値とする。

$$X = A + B + C + D + E$$

A、B、C、D、E値は以下の通りとする。

			臭気排出口	敷地境界線
A値	基準の基礎となる数値		20	10
B値	事業所立地地域	甲地域	第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	0
		乙地域	近隣商業地域 商業地域 準工業地域 市街化調整区域	3
		丙地域	工業地域 工業専用地域	5
C値	排出口の高さ	8m未満	0	
		8m以上15m未満	2	
		15m以上25m未満	5	
		25m以上	10	
D値	排出風量	50m ³ N/分未満	5	
		50m ³ N/分以上200m ³ N/分未満	3	
		200m ³ N/分以上	0	
E値	臭気質	一般に不快には感じないと認めるにおい		2
		その他		0

備考 1 測定方法は、悪臭防止法施行規則第1条に基づく臭気指数及び臭気排出強度の算定方法（平成7年9月13日環境庁告示第63号）のとおりとする。

2 臭気排出口における基準は、排出口ごとに与える。

3 乙、丙地域に立地する事業所であって、それが甲地域に接する場合のB値は、敷地境界線についてのみ、それぞれ甲、乙地域の数値とする。

4 甲地域に立地する事業所であって、それが主要な道路の沿線地域あるいは丙地域に接する場合のB値は、乙地域の数値とする。

5 E値は、乙地域の敷地境界線にのみ適用する。

6 臭気指数は、人の「におい」についての感覚量の変化に直接対応するもので、これは臭気濃度の対数値を10倍にしたものである。

$$X = 10 \log(\text{臭気濃度})$$

●（参考）廃棄物処理施設からの悪臭の予測方法

・「廃棄物処理施設生活環境影響調査指針」（環境省 大臣官房 廃棄物・リサイクル対策部、平成18年9月）には廃棄物処理施設から排出される悪臭の調査方法や予測式がとりまとめられています。
 （出典：https://www.env.go.jp/recycle/misc/facility_assess/）

表4-29 悪臭及び大気質の調査方法及び予測方法

「廃棄物処理施設生活環境影響調査指針」（環境省 大臣官房 廃棄物・リサイクル対策部、平成18年9月）
 資料編「5. 悪臭関連」より抜粋

5-2 調査方法一覧

悪臭の実測調査方法は、悪臭物質そのものを測定・分析する方法と臭気を人間の臭気感覚によって測定する方法に大別され、前者を化学物質測定法あるいは機器分析法といい、個々の物質の測定に適する。後者は嗅覚測定法あるいは官能試験法といい、比較的簡便で人間の感覚に基いており、複合臭の評価が可能である。

悪臭の実測調査方法

化学物質測定法
(機器分析法)

嗅覚測定法
(官能試験法)

環境庁告示に基づく方法

直接表示法

6段階臭気強度表示法

9段階快・不快度表示法

空気希釈法

嗅覚を用いる臭気の判定試験法

(1) 化学物質測定法－環境庁告示法（環境庁告示第9号、昭和47年）
 特定悪臭物質の22物質について気体の捕集方法・装置及び分析方法等が示されている。（具体的内容は同告示を参照）

(2) 直接表示法－6段階臭気強度表示法
 測定者が臭気を嗅いで表6-3に示す6段階臭気強度で表わす（直接表示する）方法である。通常10秒ごとに4～5名の測定者が表の判断基準に従って5～30分程度でにおいの強さを感覚量（程度）で判定するものである。悪臭防止法の規制基準値の基礎となっている。

表6-3 6段階臭気強度表示法

臭気濃度	内 容
0	無 臭
1	やっと感知できるにおい（検知閾値濃度）
2	何のにおいであるか判る弱いにおい（認知閾値濃度）
3	楽に感知できるにおい
4	強いにおい
5	強烈なにおい

(3) 空気希釈法－嗅覚を用いる臭気の判定試験法
 平成7年に、「臭気指数及び臭気排出強度の算定の方法」（環境庁告示第63号）として定められたものであり、従来は三点比較式臭袋法と呼ばれるものである。方法は測定臭気を含んだ袋1つと無臭の袋2つの計3つを用意し、臭気袋を順次無臭空気で希釈しつつ判定者が嗅ぐという作業を繰り返し、臭気袋を選定する確率が58%となるまでの臭気袋に対する無臭空気による希釈倍数の値を算定し、その値を臭気濃度という指標で表わすとともに、臭気濃度の常用対数に10を乗じた値を大気の臭気指数とするものである。（具体的内容は同告示を参照）
 悪臭防止法の改正に伴い、臭気指数に係る規制地域をしている自治体は、平成17年3月末現在、270の自治体に及ぶ（「社団法人におい・かおり環境協会」調べ）。

5-4 予測式

(1) 拡散予測式
 煙突排ガスによる影響において計算式にて予測を行う場合は、ブルーム式、パフモデル式等の大気拡散式を用いる。大気拡散式については資料編の「2. 大気質関連 2-4 予測式」を参照。

※5-4（1）で参照されている「廃棄物処理施設生活環境影響調査指針」（環境省 大臣官房 廃棄物・リサイクル対策部、平成18年9月）資料編の「2. 大気質関連」より「2-4 予測式」を抜粋

2-4 予測式

(1) 煙突排ガスの影響予測

7 長期平均濃度予測

(7) 予測手順

焼却施設からの煙突排ガスに係る長期平均濃度の予測手順は、図2-1に示すとおりである。

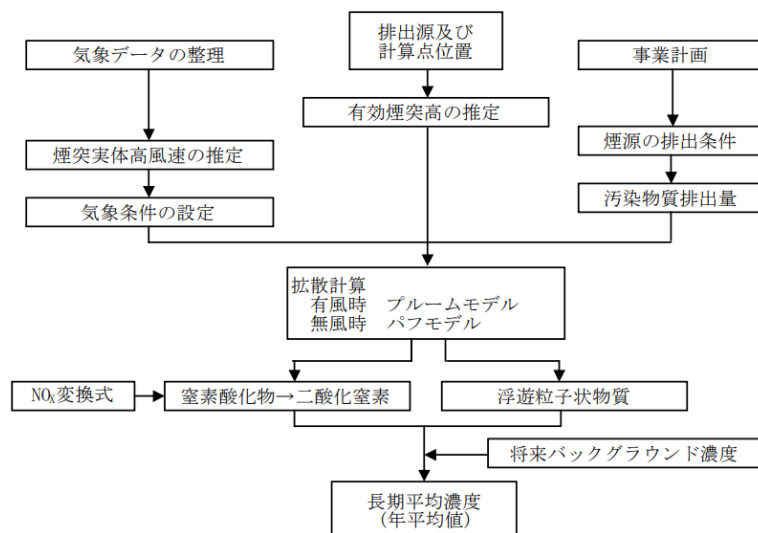


図2-1 煙突排ガスの長期平均濃度予測手順

(2) 廃棄物運搬車両の影響予測

7 予測手順

廃棄物運搬車両の走行に伴う大気質の濃度予測の手順は図2-2に示すとおりである。拡散式にプルーフ式、パフ式を用いる代わりに、JEA式を用いる場合がある。

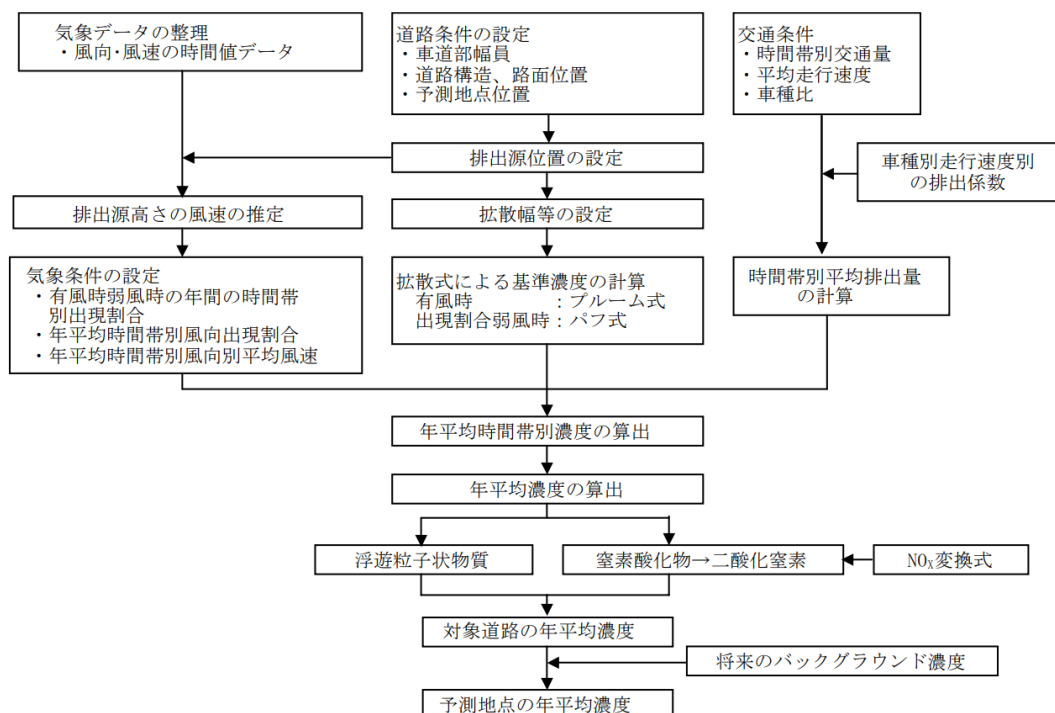


図2-2 廃棄物運搬車両の走行に伴う大気質の濃度予測手順

(iii) 夜間照明

●金沢市

- ・金沢市では、夜間景観形成条例を策定し、地域ごとの特性に応じて、夜間景観照明基準を定め運用しています。
- ・金沢市では、照明環境の形成のための参考とすべき数値指標については、JIS（日本工業規格）や CIE（国際照明委員会）等に示す基準値を基に設定しています。ここで示す数値指標は、対象とする地域において照明環境を形成するために参考とすべき数値を示したものです。なお、道路照明施設など個別の設置基準が設けられている施設については、この数値指標を参考としつつ、当該個別の設置基準に基づいた整備を行うものとしています。

（出典：http://www4.city.kanazawa.lg.jp/data/open/cnt/3/5493/6/kizyunhyo.pdf）

表 4-30 照明環境の形成のために参考とすべき数値指標

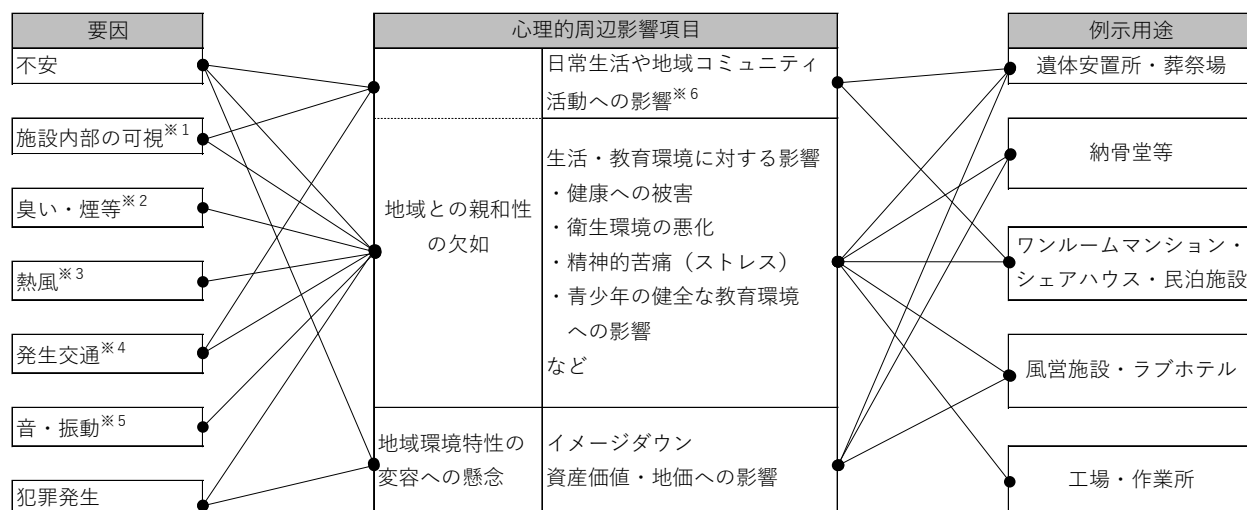
基準 地域名	地域 の特徴	CIE 環境 区域	光害対策 ガイド ライン 類型区分	【A】		【B】		【C】		【D】	【E】				【F】		【G】	
				平均照度 (lx)		上方光束比 (%)		色温度 (K)			障害光※				発光面輝度 [グレア] (cd/m ²)			
								3,300	5,300		鉛直面 照度 (lx)	照明器具 最大光度 (cd)	建物表面 輝度 (cd/m ²)	看板 輝度 (cd/m ²)				
自然環境 地域	自然環境や農 地の保全を図る 地域	E1	I： あんぜん	1～5		0		2,000～5,300		60以上	2 lx	2,500 cd	0 cd/m ²	50 cd/m ²	照明 器具 の高さ (m)	4.5未満	6,000	LED以外の光源 ランプ入力電力 が200W以上の 場合 60 lm/W 以上 ランプ入力電力 が200W未満 の場合 50 lm/W 以上
住宅環境 地域	専用住宅を中 心とした住宅地 域	E2	II： あんしん	3～10		0～5		2,000～4,300		60以上	5 lx	7,500 cd	5 cd/m ²	400 cd/m ²				
まちなか 地域	金沢市の中心 部で、伝統的市 街地が形成され ている地域	E3	III： やすらぎ	3～30		0～15		2,000～4,300		60以上	10 lx	10,000 cd	10 cd/m ²	800 cd/m ²				
生活産業 地域	住宅と工業系施 設が混在立地し ている地域	E3	III： やすらぎ	3～30		0～15		2,000～5,300		60以上	10 lx	10,000 cd	10 cd/m ²	800 cd/m ²				
生産業務 地域	工場等の工業 系施設の立地 が目立つ地域	E3	III： やすらぎ	3～30		0～15		2,000～5,300		60以上	10 lx	10,000 cd	10 cd/m ²	800 cd/m ²				
流通業務 地域	主に流通業務 系の施設が立 地している地域	E3	III： やすらぎ	3～30		0～15		2,000～5,300		60以上	10 lx	10,000 cd	10 cd/m ²	800 cd/m ²				
商業業務 地域	都心部や駅周 辺等の商業・業 務施設が集積 立地している地 域	E4	IV： たのしみ	5～100		0～20		6,000未満		60以上	25 lx	25,000 cd	25 cd/m ²	1,000 cd/m ²				

※) 暖かみのある光源とは、色温度が概ね4,000K以下

※) 鉛直面照度、照明器具最大光度は、減灯時間前における値

【参考】心理的影響の低減対策

- ・葬祭場や納骨堂などの立地に際しては、心理的な影響によって反対されるケースが多くあります。こうした建物用途の許可の判断に当たっては、定量的な基準に基づく判断が難しく判断に苦慮されるケースがあります。
- ・基準等は、建物用途の整備段階における基準と整備後の維持管理段階における基準に分かれ、その両方の基準等を条例等に位置づけているケースと整備段階の基準等のみ定めているケースがあります。
- ・整備段階における基準等の例としては、例えば遺体安置所の場合、遺体の積み下ろし等の行為は敷地内で行うこととし、離隔距離や緩衝緑地、遮蔽物で視線を遮ることによって心理的影響を抑止しています。
- ・維持管理段階における基準の例としては、建物用途敷地内での行為について規定し、特定行政庁によっては維持管理計画書の提出を要請しているケースもあります。



※1 内部が詳細に視認できる など

※2 線香の臭い、火葬炉のばい煙 など

※3 工場・作業所のボイラーからの熱風 など

※4 路上駐車が発生 など

※5 騒音規制法等の規制基準には抵触しない大きさの音だが、精神的に刺激を与える音 など

※6 出棺の時間帯を避けた外出行動など、活動への制約

図 4-21 心理的周辺影響の要因・項目例

(6) 参考事例

- ・法第 48 条ただし書許可の実績がある特定行政庁を対象に H29 年度に国総研が行った調査及びヒアリングに基づき、特徴的な許可事例を 14 事例紹介します。なお、許可の運用は特定行政庁により、また地域の実情やニーズに応じて異なりますのでご留意下さい。

表 4-31 法第 48 条ただし書許可の参考事例一覧

事例のタイプ	番号	許可用途	用途地域	事例概要
1) 助言が出されている用途の許可事例※	①	自動車修理工場	二住	低騒音型工具の使用や、防音壁の設置など、敷地境界における騒音値等について確認し、許可した事例。
	②	自動車修理工場	二中高	バス営業所の事務所・自動車整備工場の建替え。少子高齢化によるバス需要の増加を背景に、建物老朽化及び整備機器の更新により、バス路線の維持のため許可。
	③	ドライクリーニング工場	一住	技術的助言に併せて取り決めをした許可の取扱方針及び包括許可基準に合致し、近隣の住宅等に与える影響もないことから、包括許可した事例。
	④	コンビニエンスストア	一低専	昭和 30 年ごろからの既成住宅市街地で比較的高齢化が進んだエリアにおける許可事例。周辺住民等より、出店に関する要望が寄せられた。
2) 地域ニーズに鑑みて許可した事例	⑤	給食センター	一中高	小学校の調理場で他校分の給食の調理、配送の事業実施に伴う共同調理場（工場）への用途変更及び増築を認めた事例。
	⑥	コンビニエンスストア	工専	周辺の流通系施設に及ぼす交通処理計画から、工業の利便を害するおそれがないとして許可。
	⑦	調剤薬局	一低専	近年、必要性が高まっている診療所と調剤薬局の複合施設（診療所 5 軒と調剤薬局 1 軒）の許可。
	⑧	パン工場（福祉事業所）	一低専	知的障害者支援施設（通所作業所）だが工場に該当。社会的に就労支援等の作業所が必要であり、小規模で作業内容・時間帯等に配慮していることから許可。
	⑨	納骨堂	一中高	周辺地域は寺町で形成され、多くの寺院やそれに付属する墓地が存在する。その一角に造営された霊園内が計画事例。
3) 上位計画に位置づけられた許可事例	⑩	給食センター	一中高	市立中学校における完全給食実施を目的とした上位計画の策定を受け、公益上やむを得ないとして許可。
	⑪	地域開放型集会室	一低専	カフェ機能を有した地域開放型集会室。まちづくり条例による地域コミュニティ発展への貢献を指導したため許可。
4) 既存建築物の許可事例	⑫	地域集会所	一低専	旧小学校の既存建物の地域集会施設への用途変更。公立小中学校の適正化・適正配置に関する具体的な方策の取組みに伴い許可。
	⑬	日用品販売店舗	一低専	事務所（金融機関）を近隣住民を対象とする小規模な魚介類等販売店舗に転用。立地、店舗の規模、営業時間、騒音・臭気への対策、近隣との合意の状況を審査。
5) 審査プロセスを工夫した許可事例	⑭	物販店舗	一中高	市営住宅の建替に伴う余剰跡地を活用するための物販店の新築。近隣トラブルを避けるため、許可に際して近隣説明の報告や同意書、利害関係者名簿等の提出。

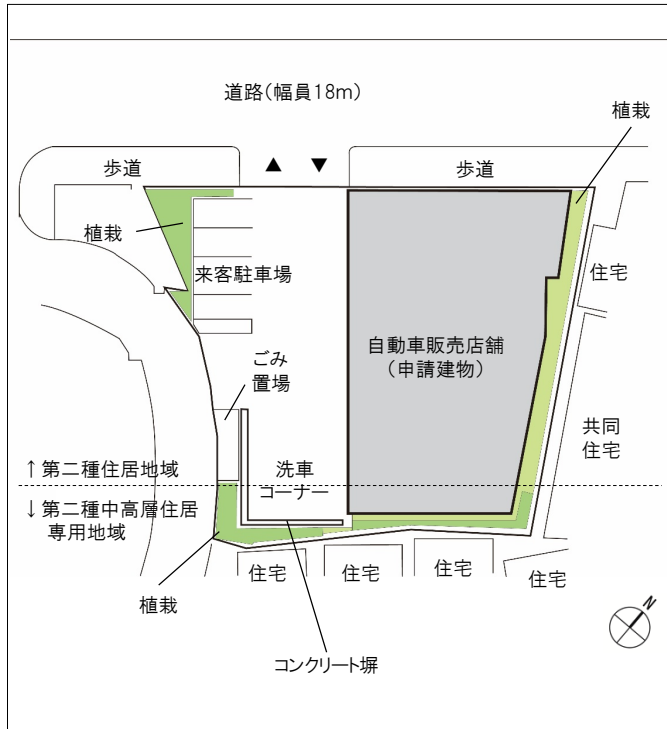
※許可時点で国土交通省から許可準則が出されていた用途の許可事例

1) 助言が出されている用途の許可事例

①第二種住居地域における自動車修理工場の許可事例

概要：幹線道路に面した立地。現店舗・自動車修理工場の敷地が都市計画事業により減少したこと等のため新規事業地を探したが、近くに用途地域に適合する土地がないことから申請。敷地境界における騒音や交通安全上の計画等を鑑み、自動車販売店舗を併設した自動車修理工場の立地を許可。

1. 許可施設の概要



(1)敷地・建物の概要

構造・階数	鉄骨造2階建		
敷地面積	約890㎡	建築面積	約530㎡
延べ面積	約1030㎡	緩和用途面積	同左
容積率/建蔽率	約93%/約60%(指定:200%/60%)		
工事種別・内容	新築		

(2)特例許可の概要

許可年月日		平成28年10月06日
用途地域		第二種住居地域
許可内容		二住地域で禁止されている用途(原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡をこえるもの)
許可申請の背景		現店舗から近く、幹線道路に面した土地を検討したが、用途地域に適合する土地が見つからなかったことから、許可申請がなされた。
施設の概要		自動車販売店舗を併設した自動車修理工場。作業場の床面積は約140㎡。交通発生量は、1日に40台。
周辺環境の概要	立地	二住と二中高にまたがる敷地であり、幹線道路沿いに立地。
	接道	幅員18m道路に接道。
地域からの立地要望		特になし。

2. 許可判断の視点と対応等

(1)許可までの経過

平成27年	1月	相談
	12月16日	事前相談開始
平成28年	7月15日	許可申請受付
	8月05日	公聴会開催
	10月04日	建築審査会開催
	10月06日	許可証交付

(2)公聴会における意見等

公聴会での意見と対応方法	意見はなかった。
公聴会における利害関係者の範囲	利害関係者として敷地境界から周囲300m以内の利害関係者を設定。

(3)建築審査会における審査概要

説明事項	・市街地環境への配慮として、騒音や交通量、交通の安全対策等について説明。 ・公聴会について、開催年月日、参加者人数、利害関係者の意見(なし)、立会関係機関の意見を説明。
説明資料	付近見取図兼用途地域図、建物用途別現況図、現況写真、現況図、配置図、平面図、立面図、断面図、騒音予測計算書、外観イメージ図
建築審査会での指摘と対応方法	意見はなかった。

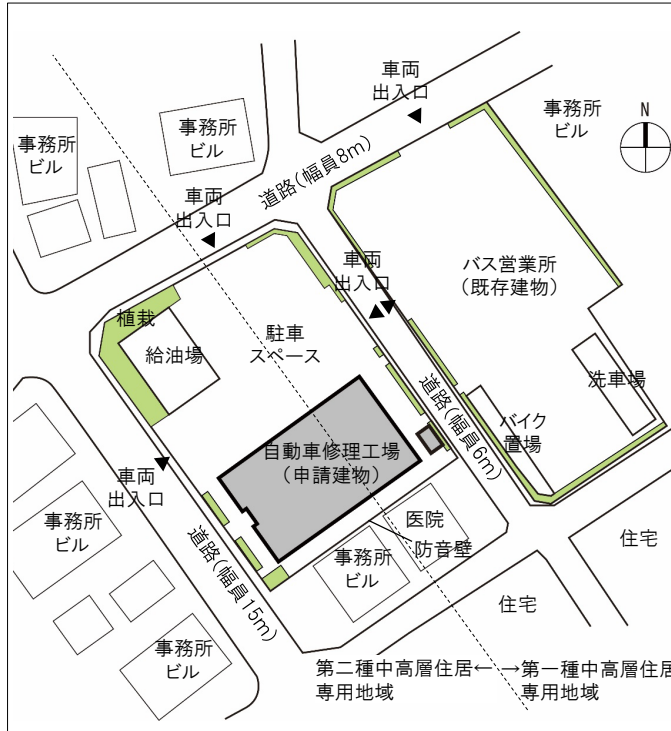
(4)許可判断の視点と対応

許可の観点	住居の環境を害するおそれがないと認めて許可。
上記判断の理由	騒音に関して敷地境界における騒音予測値が騒音規制法及び条例における規制値を下回る計画である点、入出庫予定台数が周辺の交通量と比べて極めて小さく交通渋滞を招かないと考えられる点等を鑑み、判断。
騒音対策	・隣地境界に沿って建物の外壁がない場所に、高さ3~4mのコンクリート塀を設置して隣地への騒音を遮る計画とした。 ・コンプレッサーは、防音対策を施した室内に設置した。 ・自動車整備作業場所には窓を設けない計画とした。 ・自動車整備作業場所では低騒音型工具を使用する計画とした。
交通安全対策	・敷地の出入口は、車両の出入時に停滞しないよう、約10mの開口とする計画とした。 ・入出庫の際の誘導や従業員への注意喚起を図る計画とした。
衛生対策	・排水は敷地内で油分分離槽を介し、前面道路内の下水本管に接続する計画とした。
景観配慮	・隣地境界は外壁後退1.5m以上で、植栽を設ける計画とした。

②第二種中高層住居専用地域における自動車修理工場の許可事例

概要：バス営業所に附属する自動車整備工場の建替え。少子高齢化によるバス需要の増加を背景に、建物の老朽化及び整備機器の更新によるバス路線の維持のため、公益上やむを得ないとして、自動車修理工場の立地を許可。

1. 許可施設の概要



(1)敷地・建物の概要

構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上1階		
敷地面積	約2160㎡	建築面積	約590㎡
延べ面積	約1440㎡	緩和用途面積	約300㎡
容積率/建蔽率	約67%/約27%(指定:258%/60%)		
工事種別・内容	新築		

(2)特例許可の概要

許可年月日		平成28年9月2日
用途地域		第二種中高層住居専用地域
許可内容		二中高地域で立地可能とされていない自動車修理工場の許可。
許可申請の背景		車両の点検・整備施設に関して、車両性能が高度化・複雑化する中で、同時に作業の安全性の確保も必要とし、これに対応した施設が必要となり、許可申請がなされた。
施設の概要		バス営業所に附属する自動車整備工場の建替え。当該用途に係る床面積は299.71㎡。
周辺環境の概要	立地	二中高と一中高にまたがる敷地。幹線道路沿いに立地。
	接道	幅員15mの道路に接道。交差点に近接する位置。
地域からの立地要望		具体的な要望は特になし。

2. 許可判断の視点と対応等

(1)許可までの経過

平成28年	1月中旬	事前相談開始
	2月15日	自動車修理工場設置許可基準を策定
	7月19日	許可申請受付
	7月27日	公聴会開催
	8月26日	建築審査会開催
	9月02日	許可証交付

(2)公聴会における意見等

公聴会での意見と対応方法	特に意見はなかった。
公聴会における利害関係者の範囲	利害関係者として敷地境界から周囲27.5m以内(敷地境界線から高さの2倍以内)の建築物の居住者と土地所有者を設定。

(3)建築審査会における審査概要

説明事項	・許可の必要性として、老朽化・耐震性・防音対策の不十分により建替えの必要性が高いと説明。 ・市街地環境への影響等として、周辺環境配慮につき説明。 ・公聴会における対応として、質疑応答の記録を説明。
説明資料	建築物概要、都市計画総括図、入出庫ルート図、付近状況図、配置図、立面図、平面図、断面図、日影図、周辺写真、公聴会議事録、近隣了解報告書、工場調査、チェックリスト
建築審査会での指摘と対応方法	特に意見はなかった。

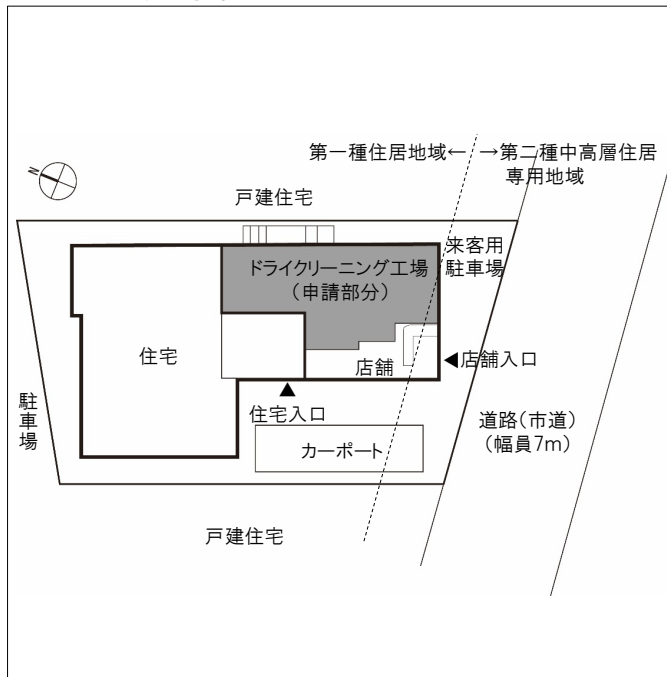
(4)許可判断の視点と対応

許可の観点	良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可。
上記判断の理由	騒音による周辺影響の軽減、住棟配置の配慮、良好な緑環境の維持、雨水流出抑制施設設置などを鑑み、判断。
騒音対策	・計画地の東側に高さ3.175mの防音壁を設置、隣接地と隣り合う南側には高さ6mの防音壁を設置した。 ・低騒音型のインバウトレンチ使用。建物の隣地との離れを50cm確保した。洗車機は遮音性のある屋根で覆った。
建物等効率化	・老朽化した木造の点検設備施設と事務所を集約化して一つの建物とする計画とした。 ・事務所は安全運行・労働環境の改善のための必要面積を確保した。点検設備施設は新型の機器にすることで、整備の効率化により工場面積を抑えるようにした。
環境対策	・雨水貯留施設の新設により雨水流出を抑制するよう配慮した。 ・植栽計画では建物周囲の既存樹木を生かした良好なみどりの環境維持を図った。
地域貢献	・近年の少子高齢化を背景に増加するバス需要を支えている。
交通安全対策	・出庫車及び入庫車の動線に配慮し車の出入りを絞り込んだ計画とした。

③第一種住居地域におけるドライクリーニング工場の許可事例

概要：当地で17年前から営んでいる引火性溶剤を用いるドライクリーニング工場。技術的助言に併せて取り決めた許可の取扱方針及び包括許可基準に合致したことから、包括同意により許可。

1. 許可施設の概要



(1)敷地・建物の概要

構造・階数	木造2階建		
敷地面積	約300㎡	建築面積	約180㎡
延べ面積	約260㎡	緩和用途面積	約50㎡
容積率/建蔽率	約83%/約59%(指定:200%/60%)		
工事種別・内容	用途変更		

(2)特例許可の概要

許可年月日	平成28年8月4日	
用途地域	第一種住居地域	
許可内容	一住地域で禁止されている用途(引火性溶剤を用いるドライクリーニング工場)	
許可申請の背景	もともと違反と知らずにドライクリーニング店を営んでおり、許可申請がなされた(既存建築物に対する許可)。	
施設の概要	先代が昭和37年から同店を営んでおり、平成11年にドライ機を設置、現経営者である息子が平成17年に事業継承した。交通発生量は、1日に5台程度の車で1回3分～5分。	
周辺環境の概要	立地	一住と二中高にまたがる敷地であり、市道沿いに立地。
	接道	幅員7m道路に接道。
地域からの立地要望	具体的な要望は特になし。	

2. 許可判断の視点と対応等

(1)許可までの経過

平成24年	8月	許可取扱方針策定
	8月	包括許可基準決定
平成28年	3月頃	事前相談開始
	4月21日	許可申請受付
	7月13日	公聴会開催
	8月4日	許可証交付
平成29年	2月7日	建築審査会へ報告

(2)公聴会における意見等

公聴会での意見と対応方法	利害関係者の出席がなかったため、意見はなかった。
公聴会における利害関係者の範囲	利害関係者として敷地境界から周囲50m以内の建築物の所有者を設定。

(3)建築審査会における審査概要

説明事項	包括許可のため報告のみ。
説明資料	申請者名、申請地地番、用途地域、申請建物用途、申請建物概要、許可年月日及び許可番号
建築審査会での指摘と対応方法	包括許可のため報告のみ。

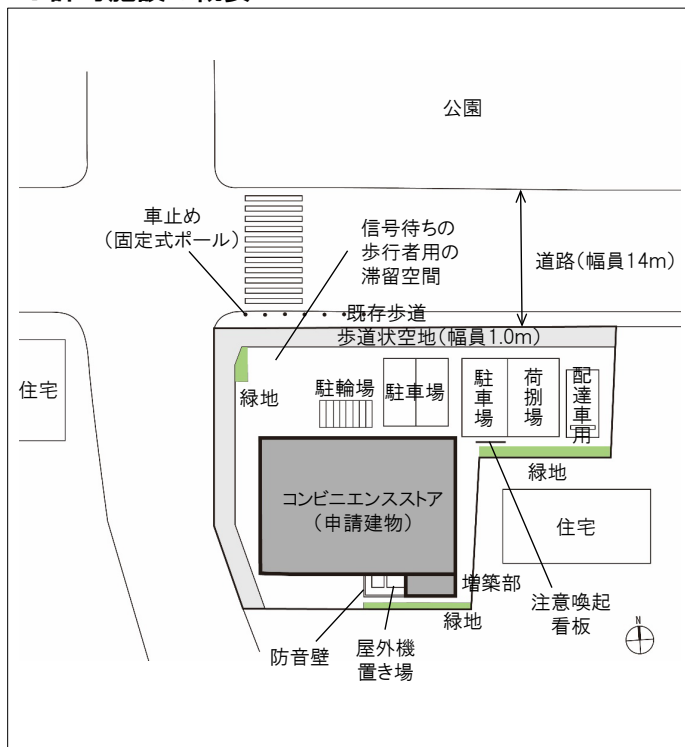
(4)許可判断の視点と対応

許可の観点	・安全上若しくは防火上の危険の度が低いと認めて許可。
上記判断の理由	・騒音・振動及び水質汚染対策から、近隣の住環境を害するおそれがない点を鑑み、判断。 ・火災安全対策から、火災の危険の度合いが低い点を鑑み、判断。
騒音・振動対策	・低騒音型の機械を使用するとともに、騒音源となる機械を外壁に密着させない計画とした。 ・振動についても、振動源となる機械を外壁に密着させない計画とした。
水質汚染対策	・既に建物と下水道の間にグリストラップを設ける計画とした。 ・今後もトラップ部分の点検を心掛け、必要に応じて清掃に努める。
火災安全対策	・既存の作業場が狭いため、機械と壁・機械同士の離隔距離を確保する計画とした。

④第一種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの許可事例

概要：第一種低層住居専用地域の指定前の昭和40年代に開業し営業を続けてきた店舗が、共同住宅に建替え後、近隣に食料品・日用品販売店舗が不足。高齢化が進行し、身近に店舗等の立地を求める要望が寄せられ、共同住宅の1階部分にコンビニエンスストアの立地を行うため、用途変更を許可。

1. 許可施設の概要



(1)敷地・建物の概要

構造・階数	鉄骨造・地上2階		
敷地面積	約460㎡	建築面積	約160㎡
延べ面積	約288㎡	緩和用途面積	約150㎡
容積率/建蔽率	約62%/約35%(指定:100%/50%)		
工事種別・内容	用途変更・増築		

(2)特例許可の概要

許可年月日		平成29年8月17日
用途地域		第一種低層住居専用地域
許可内容		一段階緩和した第二種低層住居専用地域で供用されるもの(床面積150㎡以内)
許可申請の背景		高齢化が進む住宅地でコンビニエンスストアを誘致することとなったため。
施設の概要		共同住宅の1階部分をコンビニエンスストアに用途変更。
周辺環境の概要	立地	駅(申請地から1.6km離れた場所)に行かないと日用品の買い出しに不自由し、起伏が激しい地形。
	接道	
地域からの立地要望		周辺住民等から市に対して、コンビニエンスストア出店に関する要望書が提出された。

2. 許可判断の視点と対応等

(1)許可までの経過

平成27年度中頃	事前相談開始
平成29年 4月5日	許可申請受付
6月5日	公聴会開催
7月21日	建築審査会開催
8月17日	許可証交付

(2)公聴会における意見等

公聴会での意見と対応方法	・歩道部分の車止めは固定式にしたほうが安全。敷地内に喫煙スペースを設けないでほしいとの意見があった。 ⇒車止めを固定式に変更。敷地内が禁煙である旨を貼紙で注意喚起を行う。 ・地域住民から喫煙対策について意見があった。 ⇒敷地内を全面禁煙とし貼紙等で注意喚起を行う。
公聴会における利害関係者の範囲	利害関係者として敷地境界から周囲100m以内の建築物の所有者を設定。

(3)建築審査会における審査概要

説明事項	・許可の必要性として、高齢化や地形、立地状況を説明。 ・周辺環境への影響等として、騒音、光害、防犯、地域貢献、交通安全対策について説明。 ・公聴会における対応として、各意見に対する対応を説明。
説明資料	建築物概要、都市計画総括図、付近見取図、周辺への配慮事項、配置図、立面図、平面図、周辺写真、公聴会議事録、公聴会意見対応表
建築審査会での指摘と対応方法	・車での来客者用に駐車場を設けるべき ⇒敷地内に駐車場を確保する計画とした。

(4)許可判断の視点と対応

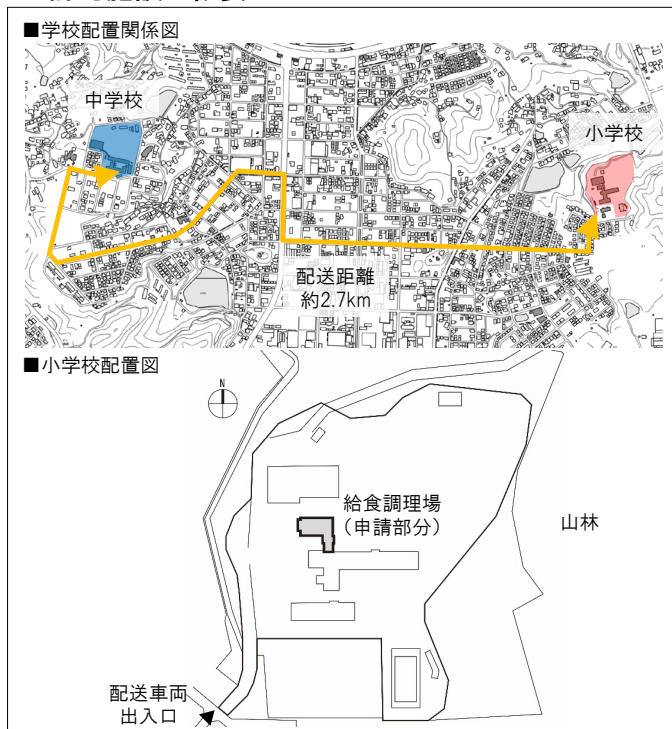
許可の観点	良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可。
上記判断の理由	周辺施設の立地状況や高齢化が進んでいる実態等からみてやむを得ないと判断。
騒音・振動対策	・室外機は低騒音型を採用し、防音壁で囲み、設置には防振ゴムを敷設した。 ・駐車場では、エンジン音による迷惑防止の注意喚起の立札を設置し、搬出入業者にも注意喚起を徹底する。
光害対策	・夜間照明は近隣住宅地に光が及ばないよう、また夜道の通行に支障が無いように計画した。
防犯対策	・セーフティステーション活動に参加し、防犯対策や駆け込み対応などに協力する。 ・店員の常駐や夜間照明、防犯カメラの設置等により対応する計画とした。
地域貢献	・店舗まわりに歩道状空地(幅1.0m)及び緑地を設置した。・店舗等のバリアフリーに配慮した。 ・高齢者等に配慮したサービス(品揃え、配達等)とする。・お祭りへの協力や地元学生の職業体験の受入れをする。 ・震災時等に物資等の配達をする。・血圧計、AEDを設置する。
交通安全対策	・歩行者の安全性確保のため、歩道部分等に車止めを設置する。 ・車の出入りの安全確保のため、注意喚起看板を設置する。

2) 地域ニーズに鑑みて許可した事例

⑤第一種中高層住居専用地域における学校給食共同調理場の許可事例

概要：小学校の既存給食棟において、中学校分の給食を調理、配送する事業の実施に伴う共同調理場（工場）への用途変更及び増築にあたり許可。

1. 許可施設の概要



(1)敷地・建物の概要

構造・階数	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造4階建		
敷地面積	約18,600㎡	建築面積	約2,400㎡
延べ面積	約5,100㎡	緩和用途面積	約240㎡
容積率/建蔽率	約27%/約13%(指定200%/60%)		
工事種別・内容	用途変更、増築		

(2)特例許可の概要

許可年月日		平成29年7月20日
用途地域		第一種中高層住居専用地域
許可内容		近隣商業地域以降で許容されるものの許可(原動機を使用する工場)
許可申請の背景		小学校の既存給食棟において自校分と併せて近隣中学校1校分の給食を調理し搬送する事業の実施にあたり、許可申請がなされた。
施設の概要		2校約580食分を対象とした給食施設。作業場の床面積は約144㎡、原動機の出力数は約30kW。給食配送及び食器回収は軽貨物自動車1台で行い、片道の所要時間は約15分。
周辺環境の概要	立地	住宅街の端に位置し、周辺には山林が広がっている。
	接道	幅員5.5m道路に接道。
地域からの立地要望		具体的な要望は特になし。

2. 許可判断の視点と対応等

(1)許可までの経過

平成29年	1月頃	事前相談開始
	5月16日	許可申請受付
	6月13日	公聴会開催
	7月6日	建築審査会開催
	7月20日	許可証交付

(2)公聴会における意見等

公聴会での意見と対応方法	・臭気対策の検証について、意見があった。 ⇒問題があれば再検証を行い、対処する。
公聴会における利害関係者の範囲	敷地の外周から50mの範囲内の土地及び建物の所有者並びに建物の居住者を設定。

(3)建築審査会における審査概要

説明事項	・公益上の観点から計画する必要性が認められると説明。 ・騒音、臭気及び交通の安全等の対策について、周辺環境に十分配慮した計画であると説明。 ・公聴会での意見に対応した計画であると説明。 ・関係機関(環境部局、所管する消防署)からの意見を説明。
説明資料	建築物概要、都市計画総括図、配送ルート図、付近見取図、配置図、平面図、給食室詳細図、周辺写真、周辺環境対策図、公聴会での意見等
建築審査会での指摘と対応方法	・搬送時の衛生面への配慮について、意見があった。 ⇒給食は食缶に入れて配送する計画であり、衛生面に配慮している。

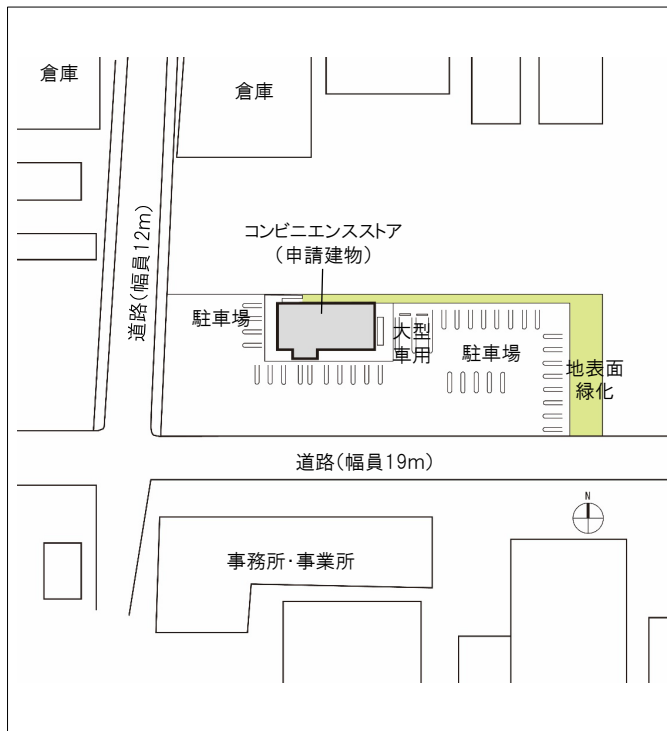
(4)許可判断の視点と対応

許可の観点	第一種中高層住居専用地域内における良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可。
上記判断の理由	騒音、臭気及び交通の安全等の対策について、周辺環境に十分配慮した計画であることを鑑み、判断。
騒音対策	外壁は鉄筋コンクリート造で遮音性が高く、近隣住宅地から十分な距離を確保している。
臭気対策	排気塔は屋上に設置されており、近隣住宅地から十分な距離を確保している。
交通安全対策	安全確認の徹底及び登下校時間は給食関係車両の出入りを避ける運行計画としている。周辺交通への影響は少ない計画と判断。
許可の観点	公益上やむを得ないと認めて許可。
上記判断の理由	公益上の観点から計画する必要性が認められることを鑑み、判断。

⑥工業専用地域におけるコンビニエンスストアの許可事例

概要：流通系施設が集積している地域の幹線道路沿いに、工業専用地域内の事務所・工場等に勤務する従業員を対象とするコンビニエンスストアの計画。流通系施設に及ぼす交通処理計画から、工業の利便を害するおそれがないとして、コンビニエンスストアの立地を許可。

1. 許可施設の概要



(1)敷地・建物の概要

構造・階数	鉄骨造地上1階		
敷地面積	約2800㎡	建築面積	約210㎡
延べ面積	約210㎡	緩和用途面積	同左
容積率/建蔽率	約7%/約7%(指定:200%/60%)		
工事種別・内容	新築		

(2)特例許可の概要

許可年月日		平成28年12月2日
用途地域		工業専用地域
許可内容		工業専用地域で立地可能とされていない用途(日用品を販売する店舗)の許可。
許可申請の背景		社内食堂を備えていない中小企業が多く立地しており、職場の近くに物販・飲食・サービス施設が求められていた。
施設の概要		主に工業専用地域内の事務所・工場等に勤務する従業員を対象とする店舗。自動車による来店台数は、34台/ｈで1回10分～15分。
周辺環境の概要	立地	幹線道路に囲まれた流通系施設が集積している地域内の区画道路沿道。
	接道	幅員12m及び19mの道路に接道する角地に位置している。
地域からの立地要望		コンビニエンスストアの出店要望が多い。

2. 許可判断の視点と対応等

(1)許可までの経過

平成28年	8月30日	事前相談開始
	10月13日	許可申請受付
	11月09日	公聴会開催
	12月01日	建築審査会開催
	12月02日	許可証交付

(2)公聴会における意見等

公聴会での意見と対応方法	・信号機の設置要望がされた。 ⇒設置基準を満たさないため交通管理者・道路管理者の了解を得られない旨説明し、要望者の了解を得た。
公聴会における利害関係者の範囲	利害関係者として敷地境界から周囲50m以内の建築物の所有者を設定。

(3)建築審査会における審査概要

説明事項	・許可の必要性として、工業専用地域内の事業所の従業員の福利厚生のため必要と説明。 ・市街地環境への影響等として、交通処理について説明。 ・公聴会における対応として、信号機の設置については対応できない旨を説明。
説明資料	付近見取図、用途地域図、周辺建築用途分布図、敷地周辺現況写真、完成予想図、建築物概要、配置図、平面図、断面図、立面図、事前協議記録、緑化計画図、駐車台数検討書
建築審査会での指摘と対応方法	・夜間は人影が少なくなるため防犯について質問があった。 ⇒警備会社と契約しており万一必要な状況になった場合には警備員を呼ぶことで同意を得た。

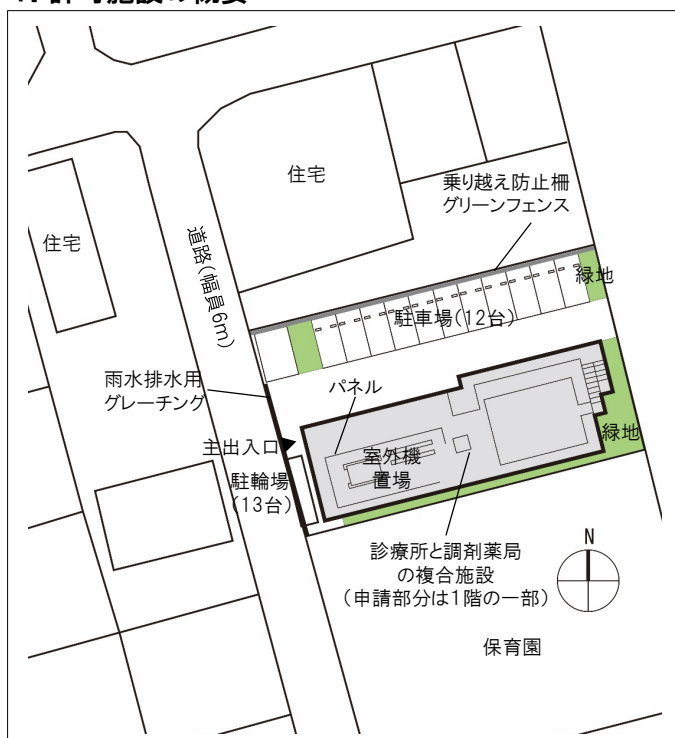
(4)許可判断の視点と対応

許可の観点	工業の利便を害するおそれがないと認めて許可。
上記判断の理由	周辺の流通系施設に及ぼす交通処理計画から鑑み、判断。
安全対策	・大型車の駐車対策について、無断駐車への対策及び敷地内への入出場導線も含め検証した。 ・徒歩による来店者の道路横断時の安全確保について看板等による注意喚起を行う計画とした。
交通渋滞対策	・敷地内に十分な台数の駐車場を計画し、周辺道路における自動車交通の滞留等が起きない計画とした。

⑦第一種低層住居専用地域における調剤薬局の許可事例

概要：診療所5軒と調剤薬局1軒からなる複合建築物。法改正により医薬分離が明確化されたことを受け、診療所と調剤薬局からなる複合施設とする必要があるため、第一種低層住居専用地域において、調剤薬局の立地を許可。

1. 許可施設の概要



(1)敷地・建物の概要

構造・階数	鉄骨造 3階建		
敷地面積	約740㎡	建築面積	約290㎡
延べ面積	約760㎡	緩和用途面積	約70㎡
容積率/建蔽率	約100%/約40% (指定:100%/60%)		
工事種別・内容	新築		

(2)特例許可の概要

許可年月日	平成29年9月1日		
用途地域	第一種低層住居専用地域		
許可内容	二低専以降で建築可能な日用品の販売を主たる目的とする店舗の許可。		
許可申請の背景	一低専に診療所と調剤薬局からなる建築物を建築したいとの相談があり、許可申請がなされた。		
施設の概要	診療所5軒と調剤薬局1軒からなる建築物で、診療所に併設する調剤薬局。		
周辺環境の概要	立地	一低専の住宅街に立地。	
	接道	幅員6m道路に接道。	
地域からの立地要望	具体的な要望は特になし。		

2. 許可判断の視点と対応等

(1)許可までの経過

平成29年	4月03日	事前相談開始
	5月31日	許可申請受付
	7月07日	公聴会開催
	8月23日	建築審査会開催
	9月01日	許可証交付

(2)公聴会における意見等

公聴会での意見と対応方法	・駐車場の車止め乗り越え防止策について、意見があった。 ⇒擁壁の高さを高めた、立ち上がりによる乗り越え防止柵を設置した。 ・駐車台数が適正か否かについて、意見があった。 ⇒診療所を予約制とし、車両台数を制限することで対応した。また、駐車台数が増えた場合、近隣の駐車場を借りる計画を立てさせることで対応した。 ・屋上に設置した室外機の騒音対策について、意見があった。 ⇒住宅側への音を低減するよう室外機の三方をパネルで囲むことで対応した。
公聴会における利害関係者の範囲	利害関係者として敷地境界から周囲50m以内の土地及び建物の所有者並びに居住者を設定。

(3)建築審査会における審査概要

説明事項	・診療所と調剤薬局によるクリニックビルの需要は高まっている中で、第一種低層住居専用地域では診療所は建築できるが、調剤薬局は建築できないという問題があるため、許可が必要であることを説明した。 ・周辺環境への影響として、申請者が配慮した内容、騒音、振動及び臭気について説明した。 ・公聴会における対応として、聴取した意見と対応方法を説明した。
説明資料	建築物概要、付近見取図、配置図、立面図、平面図、日影図、周辺写真、公聴会議事録
建築審査会での指摘と対応方法	・具体的な基準がないため、ある程度判断基準を設けた方がよいとの意見があった。 ⇒明らかに良好な住居の環境を害するおそれがないと認められる計画であったため、同意が得られた。今後は、ある程度判断基準を設けて審査する予定。

(4)許可判断の視点と対応

許可の観点	住居の環境を害するおそれがないと認めて許可。
上記判断の理由	診療所の運営上、調剤薬局は必要性が高く、また、住環境への影響に鑑み、判断した。
騒音対策	・屋上に設置した室外機の騒音対策として、住宅側への音を低減するよう室外機の三方を囲むようにパネルを設置した。 ・室外機を住宅側から離れた位置に設置した。
臭気対策	・建築物からは臭気を発生しないことを確認した。 ・駐車場から排気ガスが隣地に直接流れないようにするため、目隠しフェンス及び植栽を設けた。
雨水対策	・駐車場が前面道路に向かって傾斜しており、雨水が道路に流れないようにするため、道路境界線沿いにグレーチングを設けて、敷地内で雨水を処理する計画とした。
プライバシー対策	・隣地の保育園の窓が対面するため、窓に曇りガラスやパネルなどの視線を遮る仕様の材料を設置した。
交通安全対策	・駐車場に停車した自動車が誤発進により、隣地に飛び出さないようにするため、車止めに加え、擁壁を高くした立ち上がりによる乗り越え防止柵を設置した。 ・駐車場から自動車が出庫する際、道路を通行する自動車及び人との接触がないようにするため、道路境界線沿いの塀は高さを低くし、塀の上部を見通しのよいフェンスとし、視線を遮らない計画とした。 ・路上で駐車待ちを行わないようにするため、各診療所を予約制として、来客数を制限する計画とした。また、利用者の増加に伴い、駐車台数が不足した場合、近隣の駐車場を利用する計画とした。

⑧第一種低層住居専用地域におけるパン工場(福祉事業所)の許可事例

概要：知的障害者支援施設の作業棟(パンの製造・販売を行う通所作業所)の建替え。作業場の床面積や原動機使用により工場扱いとなり、第一種低層住居専用地域への立地が不可。社会的に就労支援等の作業所が必要であり、小規模で作業内容・時間帯等に配慮する計画であることから、立地を許可。

1. 許可施設の概要



(1)敷地・建物の概要

構造・階数	鉄筋コンクリート造・2階		
敷地面積	約3,140㎡	建築面積	約1,550㎡
延べ面積	約2,220㎡	緩和用途面積	約60㎡
容積率/建蔽率	約70%/約50%(指定:100%/50%)		
工事種別・内容	増築・移転、大規模の模様替		

(2)特例許可の概要

許可年月日		平成25年9月11日
用途地域		第一種低層住居専用地域
許可内容		一低専地域で立地可能とされていない用途(工場)の許可。
許可申請の背景		作業場の床面積及び原動機の出力が規制値を超えており、工場に該当することから、許可申請がなされた。
施設の概要		パンの製造・販売を行う知的障害者支援施設。営業時間は平日9時30分から17時まで。週一回程度ワンボックスカーで搬入、月二回程度納品。
周辺環境の概要	立地	住宅地。既存である知的障害者支援施設における計画。
	接道	角地に位置し、幅員4mの道路に二面接する。
地域からの立地要望		具体的な要望は特になし。

2. 許可判断の視点と対応等

(1)許可までの経過

平成25年	8月02日	許可申請受付
	8月20日	公聴会開催
	8月30日	建築審査会開催
	9月11日	許可証交付

(2)公聴会における意見等

公聴会での意見と対応方法	・臭気について意見があった。 ⇒屋上からの排気計画に、脱臭フィルターを取り付けることで対応した。 ・雨水排水について意見があった。 ⇒雨水浸透貯留槽を新設し、既設と併せて雨水対策を講じることで対応した。 ・工事について意見があった。 ⇒工事時間に配慮することで対応した。
公聴会における利害関係者の範囲	利害関係者として敷地境界から周囲100m以内の土地・建築物の所有者を設定。

(3)建築審査会における審査概要

説明事項	・計画概要・作業所の利用内容を説明。 ・周囲の住環境への対策を説明。 ・公聴会における意見及び意見に対する対応を説明。 ・良好な住環境を害するおそれがないと判断した理由を説明。
説明資料	建築物概要、申請理由書、都市計画図、付近見取図、写真撮影位置図、周辺写真、近隣土地利用図、配置図、平面図、立面図、雨水計画図、工房レイアウト図、公聴会実施結果等
建築審査会での指摘と対応方法	意見はなく、原案のとおり同意が得られた。

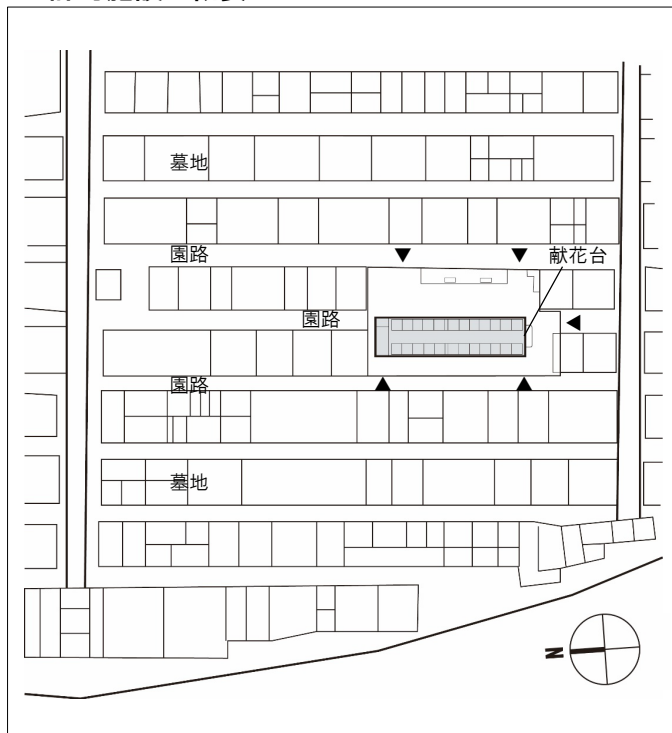
(4)許可判断の視点と対応

許可の観点	良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可。
上記判断の理由	良好な住居の環境を害するおそれがないことを鑑み、判断。
交通安全対策	・営業日は、平日の日中を計画しており、パン作りのための搬入車両も少ない計画とした。
臭気対策	・排気口に脱臭フィルターを取り付けることとし、屋上から排気する計画とした。
騒音・振動対策	・作業所は、平日の日中のみの利用とし、原動機の運転も近隣へ迷惑にならない時間帯のみ使用する計画とした。

⑨第一種中高層住居専用地域における納骨堂の許可事例

概要：多くの寺院や付属する墓地が存在する寺町。その一角にある霊園内での納骨堂の計画。隣接する墓所との景観や自然環境、地域の風情と調和するような計画であることから、住環境を害するおそれがないと判断し、納骨堂の立地を許可。

1. 許可施設の概要



(1)敷地・建物の概要

構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上1階地下1階		
敷地面積	約920㎡	建築面積	約40㎡
延べ面積	約80㎡	緩和用途面積	同左
容積率/建蔽率	約8%/約5%(指定:300%/60%)		
工事種別・内容	新築		

(2)特例許可の概要

許可年月日		平成26年3月12日
用途地域		第一種中高層住居専用地域
許可内容		一中高地域で立地可能とされていない用途(納骨堂)の許可。
許可申請の背景		平成27年までに5カ所整備する計画のうち、4基目の申請。
施設の概要		周辺地域は、今日まで寺町で形成され、多くの寺院やそれに付属する墓地が存在する。その一角に造営された霊園内での納骨堂の計画。
周辺環境の概要	立地	墓地内に立地。
	接道	幅員約7.2mの道路に接道。
地域からの立地要望		具体的な要望は特になし。

2. 許可判断の視点と対応等

(1)許可までの経過

平成25年	2月28日	事前相談開始
	5月09日	許可申請受付
	5月30日	公聴会開催
	6月20日	建築審査会開催
平成26年	3月12日	許可証交付

(2)公聴会における意見等

公聴会での意見と対応方法	意見はなかった。
公聴会における利害関係者の範囲	当該計画地の町会、隣接する全ての町会及び必要に応じて設定。

(3)建築審査会における審査概要

説明事項	良好な住環境への影響等がない旨を説明。
説明資料	建築物概要、都市計画図、付近見取図、配置図、求積図、立面図、平面図、日影図、周辺写真、公聴会議事録等
建築審査会での指摘と対応方法	意見はなかった。

(4)許可判断の視点と対応

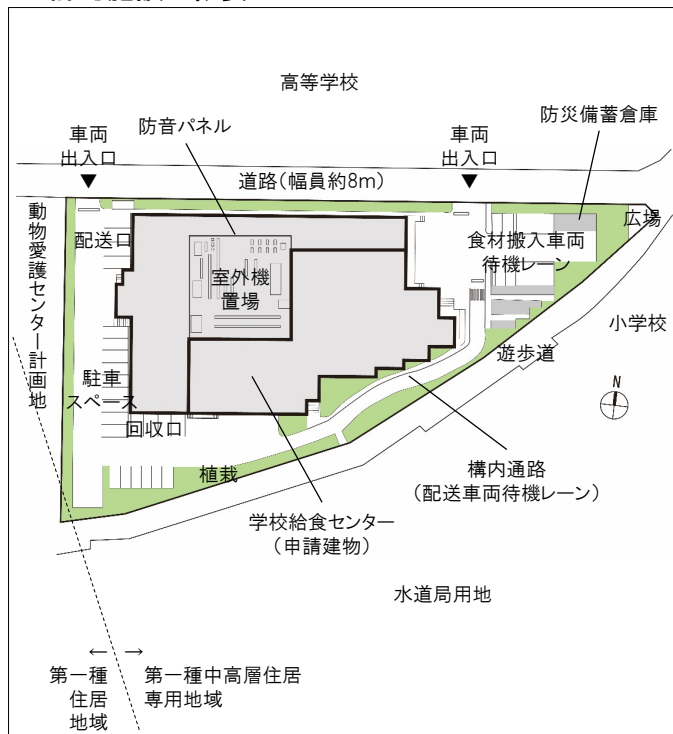
許可の観点	住居の環境を害するおそれがないと認めて許可。
上記判断の理由	隣接する墓所との景観や自然環境、地域の風情と調和するような計画がなされ、周辺の良好な環境を害するおそれがない点を鑑み、判断。
騒音対策	・特になし。
光害対策	・特になし。
防犯対策	・特になし。
地域貢献	・特になし。
交通安全対策	・特になし。

3) 上位計画に位置づけられた許可事例

⑩第一種中高層住居専用地域における給食センターの許可事例

概要：市立中学校における完全給食実施を目的とした上位計画の策定を受けて計画された、14校の中学校を対象とした学校給食センター。対象とする学校への配送計画に優れた立地であることなどを鑑み、公益上やむを得ないと認めて許可。

1. 許可施設の概要



(1)敷地・建物の概要

構造・階数	鉄骨造2階建		
敷地面積	約7,000㎡	建築面積	3,400㎡
延べ面積	約4,800㎡	緩和用途面積	同左
容積率/建蔽率	約64%/約47%(指定:200%/60%)		
工事種別・内容	新築		

(2)特例許可の概要

許可年月日		平成28年7月14日
用途地域		第一種中高層住居専用地域(過半)
許可内容		準工業地域以降で許容されるものの許可(原動機を使用する工場)。
許可申請の背景		学校給食センターの整備のため、新築にあたり許可申請がなされた。
施設の概要		14校(約10,000食分)の中学校を対象とした給食施設。作業場の床面積は約3,100㎡、原動機の出力数は1,970kw、交通発生量は、1日約90台(給食の配送・回収は17台の車で各1～2往復)
周辺環境の概要	立地	一中高と一住にまたがる敷地で、幹線道路に近接。周囲には小学校、高等学校、水道局用地、動物愛護センター(予定)がある。
	接道	幅員約8mの道路に接道。
地域からの立地要望		具体的な要望は特になし。

2. 許可判断の視点と対応等

(1)許可までの経過

平成23年	3月16日	市議会「中学校完全給食の早期実現を求める決議」
平成25年	11月26日	「市立中学校給食の基本方針」決定
平成26年	10月28日	「市立中学校完全給食実施方針」決定
平成28年	2月26日	許可申請受付
	3月23日	公聴会開催
	4月15日	建築審査会開催
	7月14日	許可証交付

(2)公聴会における意見等

公聴会での意見と対応方法	・小学校通学路での運搬車両による交通事故対策、給食の衛生管理、臭気対策について意見があった。 ⇒適切に対策されている旨を説明し、計画内容のままとした。
公聴会における利害関係者の範囲	利害関係者として敷地境界から周囲50m以内に位置する街区の土地・建物の所有者等を設定。

(3)建築審査会における審査概要

説明事項	・許可の必要性として、建物用途が工場に該当する給食センターは、一中高での建築が制限されていることを説明。 ・市街地環境への影響等として、周辺への圧迫感、騒音、振動、臭気、交通安全などへの対策を説明。 ・公聴会の対応として、計画内容に修正がないことを説明。
説明資料	建築物の概要、案内図、現況写真、配置図、平面図、立面図、断面図、鳥瞰パース、公聴会での質疑回答、許可理由
建築審査会での指摘と対応方法	・見学コースはないのか、食堂利用などの地域貢献をしていくべきではないか、との意見があった。 ⇒アレルギー調理室の見学が可能なのか、調理の様子を映像で見学できるよう検討していること、施設内での試食を計画していることなどを説明し、同意が得られた。

(4)許可判断の視点と対応

許可の観点	公益上やむを得ないと認めて許可。
上記判断の理由	市立中学校における完全給食実施を目的とした上位計画に基づく施設で、配送計画に優れた立地であること、適切な規模の市有地であることを鑑み、判断。なお、市街地環境への影響についても、極力、影響を抑える計画とした。
騒音・振動対策	・大きな音が発生するボイラー設備は防音仕様の室内で防振ゴムの上に設置。屋上室外機置場は防音パネルで囲う。
臭気対策	・排気フードに高性能フィルターを設置。残渣は密閉空間で脱水処理。残渣保管庫には脱臭設備を設け、その搬出口には前室を設け、直接外部に開放しない。
交通安全対策	・配送や搬入等の車両通行は8時台の登校時間を避ける。幹線道路に出るまで時速30km以下を厳守。配送ルートはなるべく広い道路を採用。施設周辺の見通しの悪い箇所等の注意箇所をマップにまとめ、配送員に周知徹底。
日照配慮	・建物の高い部分を敷地中央、南側に配置し、隣地に落とす日影を少なくした。
景観配慮	・一中高としての立地や緑地として整備する予定の南側隣地に配慮し、落ち着いた色調や外観とした。

⑪第一種低層住居専用地域における地域開放型集会室の許可事例

概要：共同住宅の1階に設けられたカフェ機能を有した地域開放型集会室。市のまちづくり条例により地域コミュニティ発展への貢献を指導していることから、飲食店の立地を許可。

1. 許可施設の概要



(1)敷地・建物の概要

構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階		
敷地面積	約8040㎡	建築面積	約2750㎡
延べ面積	約11320㎡	緩和用途面積	約90㎡
容積率/建蔽率	約120%/約34%(指定:約120%/約55%)		
工事種別・内容	新築 共同住宅 飲食店		

(2)特例許可の概要

許可年月日	平成27年8月6日	
用途地域	第一種低層住居専用地域	
許可内容	一低専地域で立地可能とされていない用途(飲食店)の許可。	
許可申請の背景	市まちづくり条例による地域コミュニティ発展への貢献を指導し、集会室にカフェ機能を持たせるにあたり、許可申請がなされた。	
施設の概要	共同住宅の1階に設けられたカフェ機能を有した地域開放型集会室。	
周辺環境の概要	立地	一低専と近隣商業にまたがる敷地で、周囲は住宅街が形成されている。幹線道路沿いに立地し、敷地東側の住宅との間には提供公園があり、影響が及びにくい配置としている。
	接道	幅員16mの道路に接道。
地域からの立地要望	計画にあたっては、地域住民が自然と集い、自発的に様々な活動を実施していく拠点として整備することが望ましいと要望があった。	

2. 許可判断の視点と対応等

(1)許可までの経過

平成27年	2月28日	事前相談開始
	4月15日	許可申請受付
	6月4日	公聴会開催
	7月23日	建築審査会開催
	8月06日	許可証交付

(2)公聴会における意見等

公聴会での意見と対応方法	意見はなかった。
公聴会における利害関係者の範囲	利害関係者として敷地境界から周囲30m以内の区域に住所を有する者。

(3)建築審査会における審査概要

説明事項	・許可の必要性として、地域コミュニティ発展に寄与するものと説明。 ・市街地環境への影響等として、周辺状況について説明。
説明資料	案内図、用途地域図、現況図、配置図、平面図、立面図、断面図
建築審査会での指摘と対応方法	意見はなかった。

(4)許可判断の視点と対応

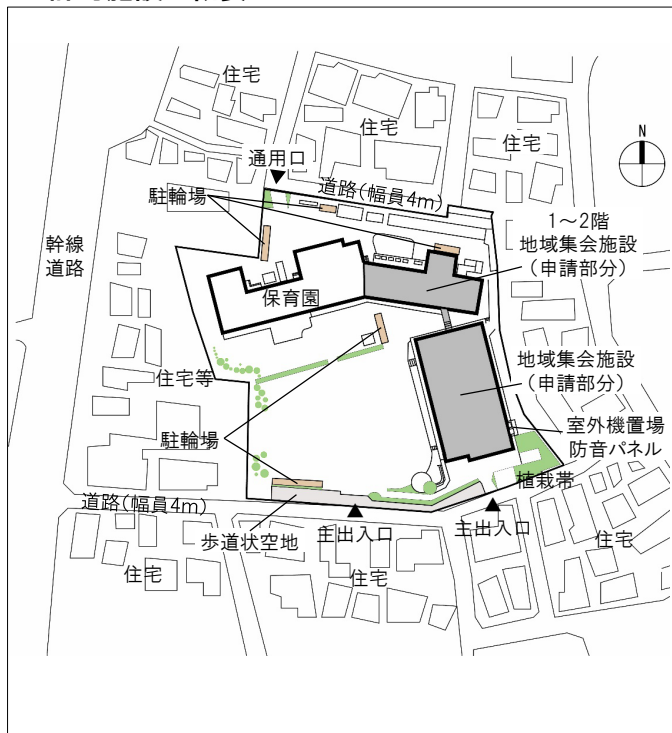
許可の観点	良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可。
上記判断の理由	・当該用途部分は、近隣商業内に位置していることや下記の対策等から周囲への住環境に及ぼす影響が少ないと考えられたため。
騒音対策	・周囲に音が漏れにくい鉄筋コンクリート造を採用した。 ・敷地東側の住宅との間には本建築計画に伴い設置される提供公園があり、影響が及びにくい配置計画とした。
防犯対策	・地域の子供たちの活動を見守る施設となる。 ・声掛け運動の拠点や、いざという時の避難場所となる。
地域貢献	・各種住民が活動をする地域公開型の集会室として機能することで、街の自律的な活力創造に繋がる施設となる。

4) 既存建築物の許可事例

⑫第一種低層住居専用地域における地域集会所の許可事例

概要：旧小学校を活用した地域集会施設。公立小中学校の適正化・適正配置に伴い、多世代の地域活動や交流活動に活用できる場として、計画。地域の防災拠点及び地域コミュニティ拠点として公益上必要不可欠であることから、集会所の立地を許可。

1. 許可施設の概要



(1)敷地・建物の概要

構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上3階		
敷地面積	約7,500㎡	建築面積	約1,970㎡
延べ面積	約4,300㎡	緩和用途面積	約1,870㎡
容積率/建蔽率	約57%/約26%(指定:150%/50%)		
工事種別・内容	用途変更		

(2)特例許可の概要

許可年月日		平成29年3月2日
用途地域		第一種低層住居専用地域
許可内容		一低専地域で立地可能とされていない用途(集会所)の許可。
許可申請の背景		公立小中学校の適正化・適正配置に関する具体的な方策の取組みに伴い、多世代の地域活動や交流活動に活用できる場として、旧小学校跡を活用することとなり、許可申請がなされた。
施設の概要		多世代の地域活動や交流活動に活用できる場として、旧小学校の校舎棟及び体育館棟を活用した地域集会施設。福祉作業所や保育所を併設。地域集会所の用途の面積は1868.9㎡。
周辺環境の概要	立地	幹線道路東方の住宅地内に立地。
	接道	幅員4mの北側と南側の道路に接道。
地域からの立地要望		計画にあたっては、地域から、桜の木を残して欲しい、植樹する樹種は落葉樹が良いとの要望があった。

2. 許可判断の視点と対応等

(1)許可までの経過

平成27年	7月	小学校跡利用方針策定
	9月	複合施設基本構想を策定
平成28年	10月下旬	事前相談開始
	1月16日	許可申請受付
	1月30日	公聴会開催
	2月24日	建築審査会開催
	3月02日	許可証交付

(2)公聴会における意見等

公聴会での意見と対応方法	特に意見はなかった。
公聴会における利害関係者の範囲	利害関係者として敷地境界から周囲23.74m以内(敷地境界線から高さの2倍以内)の建築物の居住者と土地所有者を設定。

(3)建築審査会における審査概要

説明事項	・許可の必要性として、小学校の統合化による学校跡地での地域コミュニティの継続と醸成のためと説明。 ・市街地環境への影響等として、周辺環境配慮につき説明。 ・公聴会における対応として、質疑応答の記録を説明。
説明資料	新旧校舎の建築物概要、都市計画総括図、付近状況図、配置図、立面図、平面図、断面図、日影図、周辺写真、公聴会議事録、近隣了解報告書
建築審査会での指摘と対応方法	特に意見はなかった。

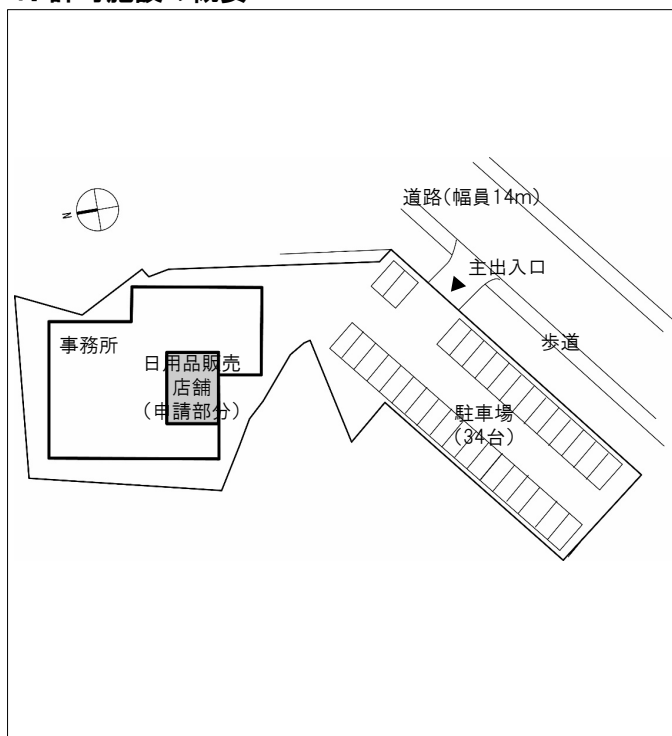
(4)許可判断の視点と対応

許可の観点	・良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可。 ・公益上やむを得ないと認めて許可。
上記判断の理由	・歩道状空地の設置、防音対策、緑化等の措置を鑑み、判断。 ・防災拠点機能、施設開放による子供の遊び場・地域コミュニティ拠点として、公益上必要不可欠であることを鑑み、判断。
騒音対策	・空調室外機置場に防音パネルを設置した。 ・旧体育館棟の窓サッシの改修により防音対策を行った。
防災対策	・地域集会所は会議室、多目的室・防災倉庫・管理事務室等で構成され一体的に利用される。旧体育館棟を多目的室としてそのまま残すことで、避難所機能を維持し、旧校舎棟とともに、平時は地域コミュニティ活動の場として活用。
環境対策	・職員が使用する敷地北面の生垣、南面の人が集まる場所は植栽帯、広場西側に樹木を増やす等、敷地境界に緑地帯を増やした。
地域貢献	・地域集会所は近隣住民を対象とした施設として運営し、区内外からの不特定多数の利用には供さない。
交通安全対策	・主出入口である南側道路を可能な限りセツバックするとともに、歩道状空地を整備した。プール解体後に屋外広場等の外部空間を設置し道路の見通しを確保した。路上駐輪対策として十分な台数の駐輪スペースを設置した。

⑬第一種低層住居専用地域における日用品販売店舗の許可事例

概要：事務所として使用している建物の一部を魚介類等販売店舗へ用途変更する計画。立地、店舗の規模、営業時間、騒音・臭気への対策、近隣との合意の状況から、良好な住居の環境を害するおそれがないとして、立地を許可。

1. 許可施設の概要



(1)敷地・建物の概要

構造・階数	鉄筋コンクリート造一部鉄骨鉄筋コンクリート造・地上2階		
敷地面積	約1,970㎡	建築面積	約610㎡
延べ面積	約1,070㎡	緩和用途面積	49㎡
容積率/建蔽率	約55%/約31%(指定:80%/40%)		
工事種別・内容	用途変更(49㎡)		

(2)特例許可の概要

許可年月日	平成27年4月9日	
用途地域	第一種低層住居専用地域	
許可内容	一低専地域で立地可能とされていない用途(日用品販売店舗)の許可。	
許可申請の背景	既存建物の活用に係る観点から、小規模な魚介類等販売店舗の計画があり、許可申請がなされた。	
施設の概要	平成3年に許可を受けて事務所(金融機関)として使用している建物の一部の用途変更。近隣住民を対象とする小規模な魚介類等販売店舗。店舗の床面積は50㎡以下とし、駐車台数を多く(34台)確保することで路上駐車等が発生しないように配慮。	
周辺環境の概要	立地	幹線道路沿いに立地。
	接道	幅員14mの道路に接道。交差点には近接していない。
地域からの立地要望	具体的な要望は特になし。	

2. 許可判断の視点と対応等

(1)許可までの経過

平成26年	5月頃	事前相談開始
	12月1日	許可申請受付
平成27年	2月 3日	公聴会開催
	3月26日	建築審査会開催
	4月 9日	許可証交付

(2)公聴会における意見等

公聴会での意見と対応方法	意見はなかった。
公聴会における利害関係者の範囲	利害関係者として敷地境界から周囲30m以内の土地及び建物の所有者を設定。

(3)建築審査会における審査概要

説明事項	・許可の妥当性として、地域の利便施設と説明。 ・住宅地環境への影響等として、騒音、悪臭、駐車場への対応について説明。
説明資料	許可申請書の写し、都市計画図、付近見取図、配置図、立面図、平面図、パワーポイント資料(周辺写真等)
建築審査会での指摘と対応方法	意見はなかった。

(4)許可判断の視点と対応

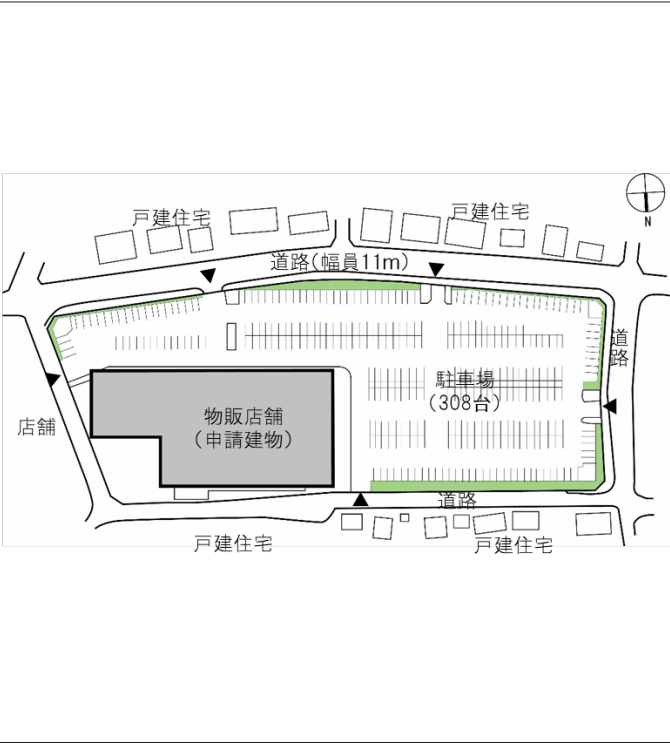
許可の観点	良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可。
上記判断の理由	立地、店舗の規模、営業時間、騒音・臭気への対策、近隣との合意の状況から鑑み判断。
騒音対策	・店舗の部分としては、第一種低層住居専用地域で建築できる兼用住宅の店舗部分の床面積(50㎡)以下とした。 ・営業時間は10時～17時までとし、夜間営業を行わない。 ・騒音対策として、マイク等の宣伝は行わず、店内のみで外部に音が漏れるようなことがない程度のBGMの使用に限る。
臭気対策	・臭気への対策として、骨・臓物等はビニール袋に移し冷蔵庫で保管し、毎日、業務終了後に売れ残りの鮮魚と併せて漁業協同組合に運搬し、生ごみ処理提携業者に処理を委託する計画とした。
交通対策	・常時34台の駐車場があり、平日の金融機関営業日の平均利用台数が14台であることから、買い物客用の使用台数として20台確保できるため、路上駐車や渋滞のおそれがない。

5) 審査プロセスを工夫した許可事例

⑭第一種中高層住居専用地域における物販店舗の許可事例

概要：市営住宅の跡地活用として計画された物販店舗の計画。許可にあたり、公聴会において利害関係人から求められた意見を反映して、配置や車両の進入経路を検討したり、近隣トラブルを避けるため、許可に際して近隣説明の報告や同意書、利害関係者名簿等の提出を求めるなどの対応を実施。

1. 許可施設の概要



(1)敷地・建物の概要

構造・階数	鉄骨造・地上1階		
敷地面積	約14,270㎡	建築面積	約2,990㎡
延べ面積	約3,220㎡	緩和用途面積	同左
容積率/建蔽率	約23%/約21%(指定:200%/60%)		
工事種別・内容	新築		

(2)特例許可の概要

許可年月日	平成25年1月18日		
用途地域	第一種中高層住居専用地域		
許可内容	一中高地域で立地可能とされていない物販店舗の許可。		
許可申請の背景	市営住宅の建替え工事に伴い余剰となった跡地を活用するために、物品販売店舗の建設が計画され、許可申請がなされた。		
施設の概要	床面積が500㎡を超える物販店舗の新築。交通発生量は、1日に836台の車で1回40分程度。営業時間は午前9時～翌午前0時。		
周辺環境の概要	立地	幹線道路沿いに立地。	
	接道	敷地北側の幅員11mの県道を含む4面に接道。	
地域からの立地要望	具体的な要望は特になし。		

2. 許可判断の視点と対応等

(1)許可までの経過

平成24年	7月	建築計画策定
	8月	建築計画決定
	9月頃	事前相談開始
	10月23日	許可申請受付
	11月30日	公聴会開催
	12月7日	建築審査会開催
平成25年	1月15日	建築審査会開催
	1月18日	許可証交付

(2)公聴会における意見等

公聴会での意見と対応方法	・周辺道路の安全対策、騒音及び夜間の防犯対策についての意見があった。 ⇒車両の誘導方法、設備機器置場へ防音壁、駐車場へ防犯灯を設置することで対応した。
公聴会における利害関係者の範囲	利害関係者として敷地境界から周囲50m以内の建築物の所有者を設定。

(3)建築審査会における審査概要

説明事項	・許可の必要性として、周辺住民の利便性の向上が図れることを説明。 ・市街地環境への影響等として、騒音、交通渋滞、歩行者の安全対策について説明。 ・公聴会における対応として、防音壁設置、歩行者の安全対策、利害関係者の同意状況を説明。
説明資料	建築物概要、都市計画総括図、配送ルート図、付近見取図、配置図、立面図、平面図、公聴会議事録、騒音報告書、申請地周辺の利害関係者エリア図、同意状況一覧表。
建築審査会での指摘と対応方法	・同意が得られていない利害関係者への対応やその理由について意見があった。 ⇒説明経過報告書を提出することにより審査会の同意が得られた。

(4)許可判断の視点と対応

許可の観点	良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可。
上記判断の理由	周辺住環境を害することがないように建物を配置し、騒音・日照・交通渋滞・歩行者の安全対策に努めた点や、周辺住民の利便性の向上が図れること等を鑑み、判断。
騒音対策	・室外機の騒音対策として低騒音型の機器の採用や防音壁を設置した。 ・駐車場では、日中、夜間別に商品を入庫する車両の搬入経路の指定、アイドリングストップ、路上駐車禁止等を徹底する。
光害対策	・夜間照明は近隣住宅地に光が及ばないように計画した(特に駐車場内照明は、隣地に光が及ばないように計画した)。
防犯対策	・たむろ場になりそうな場合の対応として、従業員への指導を徹底し、駐車場に防犯灯を設置する。
交通安全対策	・駐車場に車止め(外周部のみ設置)・ポール・注意喚起のための路面標示・看板を設置する。

(7) 法第 48 条ただし書許可を巡る Q & A

- ・ 法第 48 条ただし書許可をめぐり申請者及び特定行政庁が困っていること・知りたいことについて、国総研 H28 年度調査結果を踏まえ、Q & A 形式で整理しました。

1) Q & A (申請者向け)

※下記に示す内容は、あくまで全国の特定期行政庁の実態把握調査に基づき一般的な傾向を示したものであり、計画する際は、必ず事前に各特定期行政庁にご相談、ご確認ください。

i) 手続き関係

Q1-1 申請から許可までに要する時間、費用は？

- A・事前相談から許可（許可通知書の発行）までに要する時間は、許可案件により異なります。**
ただし、多くの特定期行政庁では、事前相談・協議に要する標準期間や審査の標準処理期間を定め、手引きや要綱に記載し明示しています。ちなみに、全国の特定期行政庁の傾向をみると、審査に係る標準処理期間は、事前相談を除いて 60 日程度が多いです。➡62 ページ参照
- ・ 地方公共団体において手数料条例を定め運用しており、法第 48 条ただし書許可の手数料は、公聴会及び建築審査会の同意を要する許可の場合、18 万円程度となっていることが多いです。なお、平成 30 年の建築基準法改正を受けて、手数料条例が改正されている場合もありますので、申請する特定期行政庁にご確認ください。

Q1-2 許可申請前の公聴会や住民との事前調整は必要か？

- A・建築基準法第 48 条第 15 項及び第 17 項の規定により、公開による意見の聴取の開催日の 3 日前までに公告を行い、利害関係者の出席を求めることが義務づけられています。**
- ・ また、特定期行政庁によっては、許可手続きの円滑化を目的として、**公聴会とは別に、近隣住民への説明を行うことを手続きに定めているところもあります。**実施時期や内容等については、特定期行政庁が作成し公開している手引きや要綱に記載されているところもあります。➡67～69 ページ参照
 - ・ なお、**再許可をする場合においても、公聴会は必要**になります(昭和 30 年 2 月 19 日付け住指受第 134 号)。ただし、特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転で、一定の条件に該当する場合は、公聴会及び建築審査会の同意が不要となるケースもあります。(建築基準法第 48 条第 16 項第一号、建築基準法施行令第 130 条第 1 項)

Q1-3 説明する近隣住民の範囲は？

- A・公聴会参加の呼びかけの範囲は、特定期行政庁が定める手引きや要綱に定めている場合があります。**全国の特定期行政庁の傾向をみると、「規定はなく個別に判断する」から、「申請敷地外周の規定の範囲の土地又は建築物の所有者・居住者と具体的に定める」と様々ですが、**申請敷地の外周等から 50m や 100m の範囲の土地・建築物の所有者、居住者等の利害関係者を対象にしているところが多くみられます。**➡67～69 ページ参照

Q1-4 近隣住民の理解を得るためのポイントは？

- A・法第 48 条ただし書許可は、「周辺市街地環境への影響」又は「公益性」の観点から審査します。**特定期行政庁において許可基準を定め環境影響項目が示されている場合は、その項目ごとに、周辺環境への影響の有無、程度を示すことが考えられます。特に、騒音や交通等については、近隣住民からの苦情も多いことから、定性的な説明だけでなく、**発生する騒音値が騒音規制法**

や条例で定められた基準値以下であるなど、定量的に示すことが考えられます。また、公益性の観点から、地域にとって必要な用途であることを示すことも考えられます。

- ・公聴会の開催に加え、できるだけ早期の段階で、近隣住民に計画の事前説明を行うことや住民からの意見への対応を示すことで理解を深めることが考えられます。

Q1-5 近隣住民から過度な要求が出された場合の対処方法は？

- A・Q1-4 で示したとおり、法第 48 条ただし書許可は、「周辺市街地環境への影響」又は「公益性」の観点から審査し許可するもので、それらに関係ないことについて住民から要求されても必ずしもそれに従うことはないと考えられますが、近隣との関係悪化により、立地そのものに反対を唱えられることも考慮に入れて対応することも重要です。
- ・また、特定行政庁が定めた許可基準に定性的に書かれている事項について、特定行政庁とも協議した上で対応策を講じることが考えられます。例えば、許可基準に夜間営業の制限が定性的に示されている場合、具体的な営業時間の設定については、特定行政庁との協議により決定することが考えられます。

Q1-6 近隣住民から反対があった場合は許可されないのか？

- A・近隣住民からの反対の有無や反対意見の数は、許可に際しての判断材料になります。許可する場合においては、利害関係者の意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければならないため、反対意見を含めた近隣住民からの意見を踏まえ判断されます。

Q1-7 外部影響評価のための予算、技術、手間は？

- A・例えば、騒音や振動について、評価方法を明示し定量的な評価を行うことを許可要件にしている特定行政庁もあります。こうした外部影響の評価については、通常、申請者の負担により行われています。申請者自身で評価が困難な場合は、外部の専門機関等に委託することもあります。そのため、許可基準に基づき外部影響評価が必要な場合は、予め、予算を確保するとともに評価に係る期間を設定しておくことが肝要です。

ii) 許可基準関係

Q1-8 許可基準は明示されているのか？

- A・許可実績の多い特定行政庁では、許可実績の多い建築物の用途を対象に許可基準を定め、公開している場合があります。許可基準の有無については、各特定行政庁の担当窓口にご相談ください。➡53～56 ページ参照

2) Q & A (特定行政庁向け)

i) 手続き関係

Q2-1 利害関係者の定義は？

- A・建築基準法第 48 条第 15 項に規定する「利害関係を有する者」の範囲は、一般的に、「許可に係る建築物の外周およそ 50m(物件によっては 100m)の範囲内に土地・建物を所有する者」等とされています(昭和 48 年 12 月 14 日付け住街発第 1478 号)。全国の特定行政庁の傾向をみると、「規定はなく個別に判断する」から、「申請敷地外周の規定の範囲の土地又は建築物の所有者・居住者と具体的に定める」と様々ですが、申請敷地の外周等から規定の範囲の土地・建築物の所有者、居住者を対象にするとところが一般的です。➡67～69 ページ参照

Q2-2 近隣住民から反対意見がある場合の対処方法は？

- A・法第 48 条ただし書許可は、利害関係者の意見を聴取し行うものであるため、意見も踏まえ、特定行政庁が判断するものです。
- ・なお、条件を付す必要があれば、特定行政庁より条件付き許可について、建築審査会に同意を求めるようにすることが適当です。（昭和 29 年 5 月 7 日付け住指発第 625 号）

Q2-3 特定行政庁において手続きを簡素化している例は？

- A・ドライクリーニング工場や都市公園内の公園施設など、特定の用途を対象に、手続きの簡素化をしている特定行政庁もあります。包括同意基準を定め、意見聴取による意見がない場合は、個別に建築審査会に掛けるのではなく、許可した後、建築審査会に報告する形で、手続きの簡素化を図っています。➡71 ページ参照

ii) 許可基準関係

Q2-4 住居系地域の許可判断は？

- A・過去の許可件数をみると、第一種低層住居専用地域での許可件数が多い傾向が伺えます。➡57 ページ参照
- ・住宅地に生活利便サービス施設の立地が求められる場合があります。許可に当たっては、良好な住居の環境を害することがないものであること又は公益上やむを得ないものであることを判断する必要があります。

Q2-5 コンビニエンスストアの許可基準の事例は？

- A・国土交通省から「第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの立地に対する建築基準法第 48 条の規定に基づく許可の運用について」（平成 28 年 8 月 3 日付け国住街第 93 号）が発出され、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの立地に対する建築基準法第 48 条の規定に基づく許可基準が示されました。この技術的助言に基づき複数の特定行政庁において、コンビニエンスストアの許可基準が策定されています。技術的助言が発出される以前から許可基準を定め運用している特定行政庁に加え、技術的助言発出後、横浜市等が許可基準を策定し公開しています。➡参考資料編参照
- ・なお、平成 30 年建築基準法改正により、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内において、建築基準法施行規則第 10 条の 4 の 3 に定める措置を講じている場合には、建築審査会の同意の取得を要しないこととされました。

Q2-6 公益性の判断基準は？

- A・法第 48 条ただし書許可に当たっては、「周辺市街地環境への影響」又は「公益性」の観点から審査します。「公益性」の判断について、国総研 H28 年度調査結果によると、「公益・地域の生活利便・地域貢献への寄与」等に基づき判断されています。➡80 ページ参照

iii) 評価方法関係

Q2-7 定量的な評価方法を定め運用している事例は？

- A・許可手続きの一環で、騒音に関する図書等の提出を定めている特定行政庁があります。こうした特定行政庁では、製造工程や製造・加工機器のカatalogに掲載された騒音値や防音対策として講じている事項等についての提出を求めています。
- ・また、騒音規制法・条例に基づく届出書類を定めている特定行政庁もあります。こうした特定行政庁では、騒音規制法に基づく特定施設の届出様式の提出や騒音予測の簡便な算定式を定

め、それに基づく騒音値を評価する方式を採用している特定行政庁もあります。➡84～87 ページ参照

Q2-8 申請者が提出する評価書の適否判断は？

- A・申請者から提出された評価書内の騒音値が適切か否かについて、特定行政庁で再計算して適否判断することは現実的ではないため、あらかじめ、計算方法等を明示することが考えられます。
- ・騒音規制法等の基準値を参考にすることが考えられます。また、例えば、神奈川県等では、独自の計算方法を定め、運用しているケースもあります。➡84～87 ページ参照

参考資料編

1	関係法令(抜粋).....	参考2
	(1)都市計画法	
	①都市計画法.....	参考2
	②都市計画法施行令.....	参考3
	(2)建築基準法	
	①建築基準法.....	参考4
	②建築基準法施行令.....	参考8
	③建築基準法施行規則.....	参考12
	④告示.....	参考14
2	都市計画運用指針による用途規制緩和の基本的考え方.....	参考15
3	特別用途地区及び地区計画による用途規制の緩和に係る通達等.....	参考17
4	建築基準法第48条ただし書許可に係る許可準則・技術的助言等.....	参考26
5	コンビニエンスストア許可基準事例(横浜市コンビニエンスストア許可基準).....	参考53
6	特別用途地区の指定及び地区計画の策定による用途規制の緩和状況	
	(1)特別用途地区の指定による用途規制の緩和状況.....	参考55
	(2)地区計画の策定による用途規制の緩和状況.....	参考71

1 関係法令（抜粋）

（１）都市計画法

①都市計画法

第九条

第1項～第13項（略）

14 特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区とする。

（地区計画等）

第十二条の四 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる計画を定めることができる。

- 一 地区計画
 - 二 密集市街地整備法第三十二条第一項の規定による防災街区整備地区計画
 - 三 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第三十一条第一項の規定による歴史的風致維持向上地区計画
 - 四 幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和五十五年法律第三十四号）第九条第一項の規定による沿道地区計画
 - 五 集落地域整備法（昭和六十二年法律第六十三号）第五条第一項の規定による集落地区計画
- 2 地区計画等については、都市計画に、地区計画等の種類、名称、位置及び区域を定めるものとともに、区域の面積その他の政令で定める事項を定めるよう努めるものとする。

（公聴会の開催等）

第十六条 都道府県又は市町村は、次項の規定による場合を除くほか、都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

- 2 都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。
- 3 市町村は、前項の条例において、住民又は利害関係人から地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項を申し出る方法を定めることができる。

（都市計画の案の縦覧等）

第十七条 都道府県又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、当該都市計画の案を、当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日から二週間公衆の縦覧に供しなければならない。

- 2 前項の規定による公告があつたときは、関係市町村の住民及び利害関係人は、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された都市計画の案について、都道府県の作成に係るものにあつては都道府県に、市町村の作成に係るものにあつては市町村に、意見書を提出することができる。
- 3 特定街区に関する都市計画の案については、政令で定める利害関係を有する者の同意を得なければならない。
- 4 遊休土地転換利用促進地区に関する都市計画の案については、当該遊休土地転換利用促進地区内の土地に関する所有権又は地上権その他の政令で定める使用若しくは収益を目的とする権利を有する者の意見を聴かななければならない。
- 5 都市計画事業の施行予定者を定める都市計画の案については、当該施行予定者の同意を得なければならない。ただし、第十二条の三第二項の規定の適用がある事項については、この限りでない。

（条例との関係）

第十七条の二 前二条の規定は、都道府県又は市町村が、住民又は利害関係人に係る都市計画の決定の手續に関する事項（前二条の規定に反しないものに限る。）について、条例で必要な規定を定めることを妨げるものではない。

（都道府県の都市計画の決定）

第十八条 都道府県は、関係市町村の意見を聴き、かつ、都道府県都市計画審議会の議を経て、都市計画を決定するものとする。

- 2 都道府県は、前項の規定により都市計画の案を都道府県都市計画審議会に付議しようとするときは、第十七条第二項の規定により提出された意見書の要旨を都道府県都市計画審議会に提出しなければならない。
- 3 都道府県は、国の利害に重大な関係がある政令で定める都市計画の決定をしようとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。
- 4 国土交通大臣は、国の利害との調整を図る観点から、前項の協議を行うものとする。

（市町村の都市計画に関する基本的な方針）

第十八条の二 市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針」という。）を定めるものとする。

- 2 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 3 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。
- 4 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

（市町村の都市計画の決定）

第十九条 市町村は、市町村都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都道府県都市計画審議会）の議を経て、都市計画を決定するものとする。

- 2 市町村は、前項の規定により都市計画の案を市町村都市計画審議会又は都道府県都市計画審議会に付議しようとするときは、第十七条第二項の規定により提出された意見書の要旨を市町村都市計画審議会又は都道府県都市計画審議会に提出しなければならない。
- 3 市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画（都市計画区域について定めるものにあつては区域外都市施設に関するものを含み、地区計画等にあつては当該都市計画に定めようとする事項のうち政令で定める地区施設の配置及び規模その他の事項に限る。）を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議しなければならない。
- 4 都道府県知事は、一の市町村の区域を超える広域の見地からの調整を図る観点又は都道府県が定め、若しくは定めようとする都市計画との適合を図る観点から、前項の協議を行うものとする。

5 都道府県知事は、第三項の協議を行うに当たり必要があると認めるときは、関係市町村に対し、資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めることができる。

(都市計画の告示等)

第二十条 都道府県又は市町村は、都市計画を決定したときは、その旨を告示し、かつ、都道府県にあつては関係市町村長に、市町村にあつては都道府県知事に、第十四条第一項に規定する図書の写しを送付しなければならない。

2 都道府県知事及び市町村長は、国土交通省令で定めるところにより、前項の図書又はその写しを当該都道府県又は市町村の事務所に備え置いて一般の閲覧に供する方法その他の適切な方法により公衆の縦覧に供しなければならない。

3 都市計画は、第一項の規定による告示があつた日から、その効力を生ずる。

②都市計画法施行令

(地区計画等について都市計画に定める事項)

第七条の三 法第十二条の四第二項の政令で定める事項は、区域の面積とする。

(法第十六条第二項の政令で定める事項)

第十条の三 法第十六条第二項の政令で定める事項は、地区計画等の案の内容となるべき事項の提示方法及び意見の提出方法とする。

(地区計画等の案を作成するに当たつて意見を求める者)

第十条の四 法第十六条第二項の政令で定める利害関係を有する者は、地区計画等の案に係る区域内の土地について対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者及びその土地若しくはこれらの権利に関する仮登記、その土地若しくはこれらの権利に関する差押えの登記又はその土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人とする。

(地区計画等に定める事項のうち都道府県知事への協議等を要するもの)

第十三条 法第十九条第三項(法第二十一条第二項において準用する場合を含む。)の政令で定める事項は、次の表の上欄各項に定める地区計画等の区分に応じてそれぞれ同表の下欄各項に定めるものとする。

地区計画等	事項
地区計画(市街化調整区域内において定めるものを除く。)	一 地区計画の位置及び区域 二 地区施設のうち道路(袋路状のものを除く。)で幅員八メートル以上のものの配置及び規模 三 再開発等促進区又は開発整備促進区に関する事項のうち、次に掲げるもの イ 法第十二条の五第五項第一号に規定する施設の配置及び規模 ロ 土地利用に関する基本方針 四 建築物等に関する事項(再開発等促進区及び開発整備促進区におけるものを除く。)のうち、次に掲げるもの(これらの事項が都道府県が定める地域地区の区域その他国土交通省令で定める区域において定められる場合に限る。) イ 建築物等の用途の制限 ロ 建築物の容積率の最高限度 五 再開発等促進区又は開発整備促進区における建築物等に関する事項のうち、次に掲げるもの(ハに掲げるものにあつては、用途地域に関する都市計画において定められた建築物の建蔽率を超えて定められる場合に限る。) イ 建築物等の用途の制限 ロ 建築物の容積率の最高限度 ハ 建築物の建蔽率の最高限度 六 法第十二条の十一に規定する道路の区域のうち建築物等の敷地として併せて利用すべき区域及び当該区域内における同条に規定する建築物等の建築又は建設の限界 七 法第十二条の十二に規定する開発整備促進区における地区整備計画の区域において誘導すべき用途及び当該誘導すべき用途に供する特定大規模建築物の敷地として利用すべき土地の区域
市街化調整区域内において定める地区計画	一 地区計画の位置及び区域 二 当該地区計画の目標 三 当該区域の整備、開発及び保全に関する方針 四 地区施設の配置及び規模 五 建築物等に関する事項のうち、建築物の緑化率の最低限度、建築物等の形態若しくは色彩その他の意匠の制限又は垣若しくは柵の構造の制限以外のもの 六 法第十二条の十一に規定する道路の区域のうち建築物等の敷地として併せて利用すべき区域及び当該区域内における同条に規定する建築物等の建築又は建設の限界
防災街区整備地区計画	一 防災街区整備地区計画の位置及び区域 二 道路(袋路状のものを除く。)で幅員八メートル以上のものの配置及び規模又はその区域 三 建築物等に関する事項のうち、次に掲げるもの(これらの事項が都道府県が定める地域地区の区域その他国土交通省令で定める区域において定められる場合に限る。) イ 建築物等の用途の制限 ロ 建築物の容積率の最高限度
歴史的風致維持向上地区計画	一 歴史的風致維持向上地区計画の位置及び区域 二 当該区域の土地利用に関する基本方針(地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成二十年法律第四十号)第三十一条第三項第二号に掲げる事項に係る部分を除き、都道府県が定める地域地区の区域その他国土交通省令で定める区域において定められる場合に限る。) 三 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第三十一条第二項第一号に規定する地区施設のうち道路(袋路状のものを除く。)で幅員八メートル以上のものの配置及び規模 四 建築物等に関する事項のうち、次に掲げるもの(これらの事項が都道府県が定める地域地区の区域その他国土交通省令で定める区域において定められる場合に限る。) イ 建築物等の用途の制限 ロ 建築物の容積率の最高限度

沿道地区計画	一 沿道地区計画の位置及び区域 二 沿道の整備に関する方針 三 幹線道路の沿道の整備に関する法律(昭和五十五年法律第三十四号)第九条第二項第一号に規定する沿道地区施設のうち次に掲げるものの配置及び規模 イ 緑地その他の緩衝空地 ロ 道路(袋路状のものを除く。)で幅員ハメートル以上のもの 四 沿道再開発等促進区に関する事項のうち、次に掲げるもの イ 幹線道路の沿道の整備に関する法律第九条第四項第一号に規定する施設の配置及び規模 ロ 土地利用に関する基本方針 五 建築物等に関する事項(沿道再開発等促進区におけるものを除く。)のうち、次に掲げるもの(二及びホに掲げるものにあつては、これらの事項が都道府県が定める地域地区その他国土交通省令で定める区域において定められる場合に限る。) イ 建築物の沿道整備道路に係る間口率(幹線道路の沿道の整備に関する法律第九条第六項第二号に規定する建築物の沿道整備道路に係る間口率をいう。次号イにおいて同じ。)の最低限度 ロ 建築物の構造に関する防音上又は遮音上必要な制限 ハ 建築物等の高さの最低限度 ニ 建築物の容積率の最高限度 ホ 建築物等の用途の制限 六 沿道再開発等促進区における建築物等に関する事項のうち、次に掲げるもの(ホに掲げるものにあつては、用途地域に関する都市計画において定められた建築物の建蔽率を超えて定められる場合に限る。) イ 建築物の沿道整備道路に係る間口率の最低限度 ロ 建築物の構造に関する防音上又は遮音上必要な制限 ハ 建築物等の高さの最低限度 ニ 建築物の容積率の最高限度 ホ 建築物の建蔽率の最高限度 ヘ 建築物等の用途の制限
集落地区計画	一 集落地区計画の位置及び区域 二 当該集落地区計画の目標その他当該区域の整備及び保全に関する方針 三 集落地域整備法(昭和六十二年法律第六十三号)第五条第三項の集落地区施設の配置及び規模 四 建築物等に関する事項のうち、建築物等の形態若しくは色彩その他の意匠の制限又は垣若しくは柵の構造の制限以外のもの

(2) 建築基準法

① 建築基準法

(用途地域等)

- 第四十八条 第一種低層住居専用地域内においては、別表第二(イ)項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 2 第二種低層住居専用地域内においては、別表第二(ロ)項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第二種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 3 第一種中高層住居専用地域内においては、別表第二(ハ)項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種中高層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 4 第二種中高層住居専用地域内においては、別表第二(ニ)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第二種中高層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 5 第一種住居地域内においては、別表第二(ホ)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 6 第二種住居地域内においては、別表第二(ヘ)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第二種住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 7 準住居地域内においては、別表第二(ト)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が準住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 8 田園住居地域内においては、別表第二(チ)項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が農業の利便及び田園住居地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 9 近隣商業地域内においては、別表第二(リ)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便及び当該住宅地の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 10 商業地域内においては、別表第二(ヌ)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が商業の利便を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 11 準工業地域内においては、別表第二(ル)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が安全上若しくは防火上の危険の度若しくは衛生上の有害の度が低いと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 12 工業地域内においては、別表第二(を)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が工業の利便上又は公益上必要と認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 13 工業専用地域内においては、別表第二(ワ)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が工業の利便を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 14 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域(以下「用途地域」と総称す

る。)の指定のない区域(都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く。)内においては、別表第二(か)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が当該区域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

- 15 特定行政庁は、前各項のただし書の規定による許可(次項において「特例許可」という。)をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。
- 16 前項の規定にかかわらず、特定行政庁は、第一号に該当する場合においては同項の規定による意見の聴取及び同意の取得を要せず、第二号に該当する場合においては同項の規定による同意の取得を要しない。
- 一 特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転(これらのうち、政令で定める場合に限る。)について特例許可をする場合
 - 二 日常生活に必要な政令で定める建築物で、騒音又は振動の発生その他の事象による住居の環境の悪化を防止するために必要な国土交通省令で定める措置が講じられているものの建築について特例許可(第一項から第七項までの規定のただし書の規定によるものに限る。)をする場合
- 17 特定行政庁は、第十五項の規定により意見を聴取する場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の三日前までに公告しなければならない。

(特別用途地区)

第四十九条 特別用途地区内においては、前条第一項から第十三項までに定めるものを除くほか、その地区の指定の目的のためにする建築物の建築の制限又は禁止に関して必要な規定は、地方公共団体の条例で定める。

2 特別用途地区内においては、地方公共団体は、その地区の指定の目的のために必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、条例で、前条第一項から第十三項までの規定による制限を緩和することができる。

(用途地域等における建築物の敷地、構造又は建築設備に対する制限)

第五十条 用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、都市再生特別地区又は特定用途誘導地区内における建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限で当該地域又は地区の指定の目的のために必要なものは、地方公共団体の条例で定める。

(市町村の条例に基づく制限)

第六十八条の二 市町村は、地区計画等の区域(地区整備計画、特定建築物地区整備計画、防災街区整備地区整備計画、歴史的風致維持向上地区整備計画、沿道地区整備計画又は集落地区整備計画(以下「地区整備計画等」という。))が定められている区域に限る。)内において、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で当該地区計画等の内容として定められたものを、条例で、これらに関する制限として定めることができる。

- 2 前項の規定による制限は、建築物の利用上の必要性、当該区域内における土地利用の状況等を考慮し、地区計画、防災街区整備地区計画、歴史的風致維持向上地区計画又は沿道地区計画の区域にあつては適正な都市機能と健全な都市環境を確保するため、集落地区計画の区域にあつては当該集落地区計画の区域の特性にふさわしい良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るため、それぞれ合理的に必要と認められる限度において、同項に規定する事項のうち特に重要な事項につき、政令で定める基準に従い、行うものとする。
- 3 第一項の規定に基づく条例で建築物の敷地面積に関する制限を定める場合においては、当該条例に、当該条例の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合の適用の除外に関する規定(第三条第三項第一号及び第五号の規定に相当する規定を含む。)を定めるものとする。
- 4 第一項の規定に基づく条例で建築物の構造に関する防火上必要な制限を定める場合においては、当該条例に、第六十五条の規定の例により、当該制限を受ける区域の内外にわたる建築物についての当該制限に係る規定の適用に関する措置を定めるものとする。
- 5 市町村は、用途地域における用途の制限を補完し、当該地区計画等(集落地区計画を除く。)の区域の特性にふさわしい土地利用の増進等の目的を達成するため必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、第一項の規定に基づく条例で、第四十八条第一項から第十三項までの規定による制限を緩和することができる。

別表第二 用途地域等内の建築物の制限(第二十七条、第四十八条、第六十八条の三関係)

(い)	第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	一 住宅 二 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの 三 共同住宅、寄宿舎又は下宿 四 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの 五 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 六 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 七 公衆浴場(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和二十三年法律第二百二十二号)第二条第六項第一号に該当する営業(以下この表において「個室付浴場業」という。))に係るものを除く。) 八 診療所 九 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物 十 前各号の建築物に附属するもの(政令で定めるものを除く。)
(ろ)	第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	一 (い)項第一号から第九号までに掲げるもの 二 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が百五十平方メートル以内のもの(三階以上の部分をその用途に供するものを除く。) 三 前二号の建築物に附属するもの(政令で定めるものを除く。)
(は)	第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物	一 (い)項第一号から第九号までに掲げるもの 二 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 三 病院 四 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 五 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が五百平方メートル以内のもの(三階以上の部分をその用途に供するものを除く。) 六 自動車庫で床面積の合計が三百平方メートル以内のもの又は都市計画として決定されたもの(三階以上の部分をその用途に供するものを除く。) 七 公益上必要な建築物で政令で定めるもの 八 前各号の建築物に附属するもの(政令で定めるものを除く。)
(に)	第二種中高層住居専用地域内に建築して	一 (ほ)項第二号及び第三号、(へ)項第三号から第五号まで、(と)項第四号並びに(り)項第二号及び第三号に掲げるもの

	はならない建築物	二 工場(政令で定めるものを除く。) 三 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設 四 ホテル又は旅館 五 自動車教習所 六 政令で定める規模の畜舎 七 三階以上の部分を(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの(政令で定めるものを除く。) 八 (は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が千五百平方メートルを超えるもの(政令で定めるものを除く。)
(ほ)	第一種住居地域内に建築してはならない建築物	一 (へ)項第一号から第五号までに掲げるもの 二 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 三 カラオケボックスその他これに類するもの 四 (は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が三千平方メートルを超えるもの(政令で定めるものを除く。)
(へ)	第二種住居地域内に建築してはならない建築物	一 (と)項第三号及び第四号並びに(り)項に掲げるもの 二 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が五十平方メートルを超えるもの 三 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの 四 自動車庫で床面積の合計が三百平方メートルを超えるもの又は三階以上の部分にあるもの(建築物に附属するもので政令で定めるもの又は都市計画として決定されたものを除く。) 五 倉庫業を営む倉庫 六 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が一萬平方メートルを超えるもの
(と)	準住居地域内に建築してはならない建築物	一 (り)項に掲げるもの 二 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が五十平方メートルを超えるもの(作業場の床面積の合計が百五十平方メートルを超えない自動車修理工場を除く。) 三 次に掲げる事業(特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて住居の環境を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。)を営む工場 (一) 容量十リットル以上三十リットル以下のアセチレンガス発生器を用いる金属の工作 (一の二) 印刷用インキの製造 (二) 出力の合計が〇・七五キロワット以下の原動機を使用する塗料の吹付 (二の二) 原動機を使用する魚肉の練製品の製造 (三) 原動機を使用する二台以下の研磨機による金属の乾燥研磨(工具研磨を除く。) (四) コルク、エボナイト若しくは合成樹脂の粉碎若しくは乾燥研磨又は木材の粉碎で原動機を使用するもの (四の二) 厚さ〇・五ミリメートル以上の金属板のつち打加工(金属工芸品の製造を目的とするものを除く。) 又は 原動機を使用する金属のプレス(液圧プレスのうち矯正プレスを使用するものを除く。) 若しくはせん断 (四の三) 印刷用平版の研磨 (四の四) 糖衣機を使用する製品の製造 (四の五) 原動機を使用するセメント製品の製造 (四の六) ワイヤーフォーミングマシンを使用する金属線の加工で出力の合計が〇・七五キロワットを超える原動機を使用するもの (五) 木材の引割若しくはかなな削り、裁縫、機織、撚(ねん)糸、組ひも、編物、製袋又はやすりの目立で出力の合計が〇・七五キロワットを超える原動機を使用するもの (六) 製針又は石材の引割で出力の合計が一・五キロワットを超える原動機を使用するもの (七) 出力の合計が二・五キロワットを超える原動機を使用する製粉 (八) 合成樹脂の射出成形加工 (九) 出力の合計が十キロワットを超える原動機を使用する金属の切削 (十) メッキ (十一) 原動機の出力の合計が一・五キロワットを超える空気圧縮機を使用する作業 (十二) 原動機を使用する印刷 (十三) ベンディングマシン(ロール式のものに限る。)を使用する金属の加工 (十四) タンブラーを使用する金属の加工 (十五) ゴム練用又は合成樹脂練用のロール機(カレンダーロール機を除く。)を使用する作業 (十六) (一)から(十五)までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、住居の環境を保護する上で支障があるものとして政令で定める事業 四 (る)項第一号(一)から(三)まで、(十一)又は(十二)の物品((ぬ)項第四号及び(る)項第二号において「危険物」という。)の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの 五 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が二百平方メートル以上のもの又はナイトクラブその他これに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が二百平方メートル以上のもの 六 前号に掲げるもののほか、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途で政令で定めるもの又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が一萬平方メートルを超えるもの
(ち)	田園住居地域内に建築することができる建築物	一 (い)項第一号から第九号までに掲げるもの 二 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの(政令で定めるものを除く。) 三 農業の生産資材の貯蔵に供するもの 四 地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗その他の農業の利便を増進するために必要な店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が五百平方メートル以内のもの(三階以上の部分をその用途に供するものを除く。) 五 前号に掲げるもののほか、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が百五十平方メートル以内のもの(三階以上の部分をその用途に供するものを除く。)

		六 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）
(り)	近隣商業地域内に建築してはならない建築物	- 一 (ぬ)項に掲げるもの - 二 キャバレー、料理店その他これらに類するもの - 三 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの
(ぬ)	商業地域内に建築してはならない建築物	- 一 (る)項第一号及び第二号に掲げるもの - 二 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が百五十平方メートルを超えるもの（日刊新聞の印刷所及び作業場の床面積の合計が三百平方メートルを超えない自動車修理工場を除く。） - 三 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて商業その他の業務の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場 (一) 玩具煙火の製造 (二) アセチレンガスを用いる金属の工作（アセチレンガス発生器の容量三十リットル以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く。） (三) 引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイニング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付（赤外線を用いるものを除く。） (四) セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する加工 (五) 絵具又は水性塗料の製造 (六) 出力の合計が〇・七五キロワットを超える原動機を使用する塗料の吹付 (七) 亜硫酸ガスを用いる物品の漂白 (八) 骨炭その他動物質炭の製造 (八の二) せつけんの製造 (八の三) 魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造 (八の四) 手すき紙の製造 (九) 羽又は毛の洗浄、染色又は漂白 (十) ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛その他これらに類するものの消毒、選別、洗浄又は漂白 (十一) 製綿、古綿の再製、起毛、せん毛、反毛又はフェルトの製造で原動機を使用するもの (十二) 骨、角、牙、ひづめ若しくは貝殻の分割若しくは乾燥研磨又は三台以上の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの (十三) 鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの (十三の二) レディーミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が二・五キロワットを超える原動機を使用するもの (十四) 墨、懐炉灰又はれん炭の製造 (十五) 活字若しくは金属工芸品の鋳造又は金属の溶融で容量の合計が五十リットルを超えないつぼ又は窯を使用するもの（印刷所における活字の鋳造を除く。） (十六) 瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥(と)石、るつぼ又はほうろう鉄器の製造 (十七) ガラスの製造又は砂吹 (十七の二) 金属の溶射又は砂吹 (十七の三) 鉄板の波付加工 (十七の四) ドラム缶の洗浄又は再生 (十八) スプリングハンマーを使用する金属の鍛造 (十九) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が四キロワット以下の原動機を使用するもの (二十) (一)から(十九)までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、商業その他の業務の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業 - 四 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの
(る)	準工業地域内に建築してはならない建築物	- 一 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場 (一) 火薬類取締法(昭和二十五年法律第百四十九号)の火薬類(玩具煙火を除く。)の製造 (二) 消防法(昭和二十三年法律第百八十六号)第二条第七項に規定する危険物の製造(政令で定めるものを除く。) (三) マッチの製造 (四) ニトロセルロース製品の製造 (五) ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造 (六) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造(漆又は水性塗料の製造を除く。) (七) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造 (八) 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造 (九) 木材を原料とする活性炭の製造(水蒸気法によるものを除く。) (十) 石炭ガス類又はコークスの製造 (十一) 可燃性ガスの製造(政令で定めるものを除く。) (十二) 圧縮ガス又は液化ガスの製造(製氷又は冷凍を目的とするものを除く。) (十三) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗(ふつ)化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、燐(りん)酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、洗濯ソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸蒼(そう)鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒(ひ)素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナール、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造 (十四) たんぱく質の加水分解による製品の製造 (十五) 油脂の採取、硬化又は加熱加工(化粧品製造を除く。) (十六) ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造 (十七) 肥料の製造 (十八) 製紙(手すき紙の製造を除く。)又はパルプの製造 (十九) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製

		(二十) アスファルトの精製 (二十一) アスファルト、コaltar、木タール、石油蒸溜(りゆう)産物又はその残りかすを原料とする製造 (二十二) セメント、石膏(こう)、消石灰、生石灰又はカーバドの製造 (二十三) 金属の溶融又は精練(容量の合計が五十リットルを超えないつば若しくは窯を使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。) (二十四) 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉碎 (二十五) 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業(グラインダーを用いるものを除く。)、びょう打作業又は孔(あな)埋作業を伴うもの (二十六) 鉄釘類又は鋼球の製造 (二十七) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が四キロワットを超える原動機を使用するもの (二十八) 鍛造機(スプリングハンマーを除く。)を使用する金属の鍛造 (二十九) 動物の臓器又は排せつ物を原料とする医薬品の製造 (三十) 石綿を含有する製品の製造又は粉碎 (三十一) (一)から(三十)までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業 二 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの 三 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの
(を)	工業地域内に建築してはならない建築物	一 (る)項第三号に掲げるもの 二 ホテル又は旅館 三 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 四 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの 五 学校(幼保連携型認定こども園を除く。) 六 病院 七 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの
(わ)	工業専用地域内に建築してはならない建築物	一 (を)項に掲げるもの 二 住宅 三 共同住宅、寄宿舎又は下宿 四 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 五 物品販売業を営む店舗又は飲食店 六 図書館、博物館その他これらに類するもの 七 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設 八 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
(か)	用途地域の指定のない区域(都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く。)内に建築してはならない建築物	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途で政令で定めるもの又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの

②建築基準法施行令

(用途地域の制限に適合しない建築物の増築等の許可に当たり意見の聴取等を要しない場合等)

第百三十条 法第四十八条第十六項第一号の政令で定める場合は、次に掲げる要件に該当する場合とする。

- 一 増築、改築又は移転が特例許可を受けた際における敷地内におけるものであること。
- 二 増築又は改築後の法第四十八条各項(第十五項から第十七項までを除く。次号において同じ。)の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計が、特例許可を受けた際におけるその部分の床面積の合計を超えないこと。
- 三 法第四十八条各項の規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築、改築又は移転後のそれらの出力、台数又は容量の合計が、特例許可を受けた際におけるそれらの出力、台数又は容量の合計を超えないこと。

2 法第四十八条第十六項第二号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 日用品の販売を主たる目的とする店舗で第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域にあるもの
- 二 共同給食調理場(二以上の学校(法別表第二(い)項第四号に規定する学校に限る。))において給食を実施するために必要な施設をいう。)で第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域内にあるもの
- 三 自動車修理工場で第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域内にあるもの

(第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅)

第百三十条の三 法別表第二(い)項第二号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第一項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める住宅は、延べ面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が五十平方メートルを超えるものを除く。)とする。

- 一 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)
- 二 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 三 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 四 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。)
- 五 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。以下同じ。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。)
- 六 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 七 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。)

(第一種低層住居専用地域内に建築することができる公益上必要な建築物)

第三百三十条の四 法別表第二(イ)項第九号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第一項の規定を準用する場合を含む。))の規定により政令で定める公益上必要な建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 郵便法(昭和二十二年法律第百六十五号)の規定により行う郵便の業務の用に供する施設で延べ面積が五百平方メートル以内のもの
- 二 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が六百平方メートル以内のもの
- 三 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所
- 四 路線バスの停留所の上家
- 五 次のイからチまでのいずれかに掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの
 - イ 電気通信事業法(昭和五十九年法律第八十六号)第二百十条第一項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設
 - ロ 電気事業法(昭和三十九年法律第七十号)第二条第一項第十六号に規定する電気事業(同項第二号に規定する小売電気事業を除く。))の用に供する施設
 - ハ ガス事業法第二条第二項に規定するガス小売事業又は同条第五項に規定する一般ガス導管事業の用に供する施設
 - ニ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律第二条第三項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設
 - ホ 水道法第三条第二項に規定する水道事業の用に供する施設
 - ヘ 下水道法第二条第三号に規定する公共下水道の用に供する施設
 - ト 都市高速鉄道の用に供する施設
 - チ 熱供給事業法(昭和四十七年法律第八十八号)第二条第二項に規定する熱供給事業の用に供する施設

(第一種低層住居専用地域等内に建築してはならない附属建築物)

第三百三十条の五 法別表第二(イ)項第十号、(ロ)項第三号及び(チ)項第六号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第一項、第二項及び第八項の規定を準用する場合を含む。))の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 自動車庫で当該自動車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車庫の用途に供する工作物の築造面積(当該築造面積が五十平方メートル以下である場合には、その値を減じた値)を加えた値が六百平方メートル(同一敷地内にある建築物(自動車庫の用途に供する部分を除く。))の延べ面積の合計が六百平方メートル以下の場合においては、当該延べ面積の合計)を超えるもの(次号に掲げるものを除く。)
- 二 公告対象区域内の建築物に附属する自動車庫で次のイ又はロのいずれかに該当するもの
 - イ 自動車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が二千平方メートルを超えるもの
 - ロ 自動車庫の床面積の合計に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車庫の床面積の合計及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が、当該公告対象区域内の敷地ごとに前号の規定により算定される自動車庫の床面積の合計の上限の値を合算した値を超えるもの
- 三 自動車庫で二階以上の部分にあるもの
- 四 床面積の合計が十五平方メートルを超える畜舎
- 五 法別表第二(ト)項第四号に掲げるもの

(第二種低層住居専用地域及び田園住居地域内に建築することができる店舗、飲食店等の建築物)

第三百三十条の五の二 法別表第二(ロ)項第二号及び(チ)項第五号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第二項及び第八項の規定を準用する場合を含む。))の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 二 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 三 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が五十平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。)
- 四 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が五十平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。)
- 五 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

(第一種中高層住居専用地域内に建築することができる店舗、飲食店等の建築物)

第三百三十条の五の三 法別表第二(ハ)項第五号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第三項の規定を準用する場合を含む。))の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 前条第二号から第五号までに掲げるもの
- 二 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。))又は飲食店
- 三 銀行の支店、損害保険代理店、宅建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗

(第一種中高層住居専用地域内に建築することができる公益上必要な建築物)

第三百三十条の五の四 法別表第二(ハ)項第七号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第三項の規定を準用する場合を含む。))の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの(法別表第二(イ)項第九号に掲げるもの及び五階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く。)
- 二 第三百三十条の四第五号イからハまでの一に掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの(法別表第二(イ)項第九号に掲げるもの及び五階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く。)

(第一種中高層住居専用地域内に建築してはならない附属建築物)

第三百三十条の五の五 法別表第二(ハ)項第八号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第三項の規定を準用する場合を含む。))の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 自動車庫で当該自動車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車庫の用途に供する工作物の築造面積(当該築造面積が三百平方メートル以下である場合には、その値を減じた値。第三百三十条の七の二第三号及び第四号並びに第三百三十条の八において同じ。))を加えた値が三千平方メートル(同一敷地内にある建築物(自動車庫の用途に供する部分を除く。))の延べ面積の合計が三千平方メートル以下の場合においては、当該延べ面積の合計)を超えるもの(次号に掲げるものを除く。)

- 二 公告対象区域内の建築物に附属する自動車車庫で次のイ又はロのいずれかに該当するもの
 - イ 自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が一平方メートルを超えるもの
 - ロ 自動車車庫の床面積の合計に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の床面積の合計及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が、当該公告対象区域内の敷地ごとに前号の規定により算定される自動車車庫の床面積の合計の上限の値を合算した値を超えるもの
- 三 自動車車庫で三階以上の部分にあるもの
- 四 第三百十条の五第四号及び第五号に掲げるもの

(第二種中高層住居専用地域内に建築することができる工場)

第三百十条の六 法別表第二(に)項第二号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第四項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める工場は、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの(同表(と)項第三号(二の二)又は(四の四)に該当するものを除く。)で、作業場の床面積の合計が五十平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。)とする。

(第二種中高層住居専用地域及び工業専用地域内に建築してはならない運動施設)

第三百十条の六の二 法別表第二(に)項第三号及び(わ)項第七号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第四項及び第十三項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める運動施設は、スキー場、ゴルフ練習場及びバットイング練習場とする。

(第二種中高層住居専用地域内に建築してはならない畜舎)

第三百十条の七 法別表第二(に)項第六号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第四項の規定を準用する場合を含む。)に規定する政令で定める規模の畜舎は、床面積の合計が十五平方メートルを超えるものとする。

(第一種住居地域内に建築することができる大規模な建築物)

第三百十条の七の二 法別表第二(ほ)項第四号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第五項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの
- 二 電気通信事業法第二百十条第一項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの
- 三 建築物に附属する自動車車庫で、当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が当該敷地内にある建築物(自動車車庫の用途に供する部分を除く。)の延べ面積の合計を超えないもの(三階以上の部分を自動車車庫の用途に供するものを除く。)
- 四 公告対象区域内の建築物に附属する自動車車庫で、床面積の合計に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の床面積の合計及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が当該公告対象区域内の建築物(自動車車庫の用途に供する部分を除く。)の延べ面積の合計を超えないもの(三階以上の部分を自動車車庫の用途に供するものを除く。)
- 五 自動車車庫で都市計画として決定されたもの

(第二種住居地域及び工業地域内に建築してはならない建築物)

第三百十条の七の三 法別表第二(へ)項第三号及び(を)項第四号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第六項及び第十二項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める建築物は、客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業(客の接待をするものを除く。)を営む施設(ナイトクラブを除く。)とする。

(第二種住居地域内に建築することができる附属自動車車庫)

第三百十条の八 法別表第二(へ)項第四号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第六項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める建築物に附属する自動車車庫は、次に掲げるものとする。

- 一 床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が当該敷地内にある建築物(自動車車庫の用途に供する部分を除く。)の延べ面積の合計を超えないもの(三階以上の部分を自動車車庫の用途に供するものを除く。)
- 二 公告対象区域内の建築物に附属する自動車車庫で、床面積の合計に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の床面積の合計及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が当該公告対象区域内の建築物(自動車車庫の用途に供する部分を除く。)の延べ面積の合計を超えないもの(三階以上の部分を自動車車庫の用途に供するものを除く。)

(第二種住居地域等内に建築してはならない建築物の店舗、飲食店等に類する用途)

第三百十条の八の二 法別表第二(へ)項第六号及び(を)項第七号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第六項及び第十二項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める用途は、場外勝舟投票券発売所とする。

2 法別表第二(と)項第六号及び(か)項(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第七項及び第十四項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所及び場外車券売場に類する用途は、場内車券売場及び勝舟投票券発売所とする。

(準住居地域内で営むことができる特殊の方法による事業)

第三百十条の八の三 法別表第二(と)項第三号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第七項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める特殊の方法による事業は、同号(十一)に掲げる事業のうち、国土交通大臣が防音上有効な構造と認めて指定する空気圧縮機で原動機の出力の合計が七・五キロワット以下のものを使用する事業とする。

(危険物の貯蔵又は処理に供する建築物)

第三百十条の九 法別表第二(と)項第四号、(ぬ)項第四号及び(る)項第二号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第七項、第十項及び第十一項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物は、次の表に定める数量を超える危険物(同表に数量の定めのない場合にあつてはその数量を問わないものとし、圧縮ガス又は液化ガスを燃料電池又は内燃機関の燃料として用いる自動車にこれらのガスを充填するための設備(安全上及び防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合するものに限る。))により貯蔵し、又は処理される圧縮ガス及び液化ガス、地下貯蔵槽により貯蔵される第一石油類(消防法別表第一の備考十二に規定する第一石油類をいう。以下この項において同じ。)、アルコール類(同表の備考十三に規定するアルコール類をいう。)、第二石

油類(同表の備考十四に規定する第二石油類をいう。以下この項において同じ。)、第三石油類(同表の備考十五に規定する第三石油類をいう。以下この項において同じ。)及び第四石油類(同表の備考十六に規定する第四石油類をいう。以下この項において同じ。)並びに国土交通大臣が安全上及び防火上支障がない構造と認めて指定する蓄電池により貯蔵される硫黄及びナトリウムを除く。)の貯蔵又は処理に供する建築物とする。

危険物	用途地域	準住居地域	商業地域	準工業地域
(一) 火薬類 (玩具 煙火を 除く。)	火薬	二十キログラム	五十キログラム	二十トン
	爆薬		二十五キログラム	十トン
	工業雷管、電気雷管及び信号雷管		一万個	二百五十万個
	銃用雷管	三万個	十万個	二千五百万個
	実包及び空包	二千個	三万個	千万個
	信管及び火管		三万個	五十万個
	導爆線		一・五キロメートル	五百キロメートル
	導火線	一キロメートル	五キロメートル	二千五百キロメートル
	電気導火線		三万個	十万個
	信号炎管、信号火箭(せん)及び煙火	二十五キログラム	二トン	
	その他の火薬又は爆薬を使用した火工品	当該火工品の原料をなす火薬又は爆薬の数量に応じて、火薬又は爆薬の数量のそれぞれの限度による。		
(二)	マッチ、圧縮ガス、液化ガス又は可燃性ガス	A/20	A/10	A/2
(三)	第一石油類、第二石油類、第三石油類又は第四石油類	A/2(危険物の規制に関する政令第二条第一号に規定する屋内貯蔵所のうち位置、構造及び設備について国土交通大臣が定める基準に適合するもの(以下この表において「特定屋内貯蔵所」という。))又は同令第三条第二号イに規定する第一種販売取扱所(以下この表において「第一種販売取扱所」という。))にあつては、3A/2)	A(特定屋内貯蔵所、第一種販売取扱所又は危険物の規制に関する政令第三条第二号ロに規定する第二種販売取扱所(以下この表において「第二種販売取扱所」という。))にあつては、3A)	5A
(四)	(一)から(三)までに掲げる危険物以外のもの	A/10(特定屋内貯蔵所又は第一種販売取扱所にあつては、3A/10)	A/5(特定屋内貯蔵所又は第一種販売取扱所にあつては、3A/5)	2A(特定屋内貯蔵所、第一種販売取扱所又は第二種販売取扱所にあつては、5A)
この表において、Aは、(二)に掲げるものについては第百十六条第一項の表中「常時貯蔵する場合」の欄に掲げる数量、(三)及び(四)に掲げるものについては同項の表中「製造所又は他の事業を営む工場において処理する場合」の欄に掲げる数量を表すものとする。				

2 第百十六条第二項及び第三項の規定は、前項の場合に準用する。ただし、同条第三項の規定については、準住居地域又は商業地域における前項の表の(一)に掲げる危険物の貯蔵に関しては、この限りでない。

(準住居地域及び用途地域の指定のない区域内に建築してはならない建築物のナイトクラブに類する用途)

第百三十条の九の二 法別表第二(と)項第五号及び第六号並びに(か)項(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第七項及び第十四項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定めるナイトクラブに類する用途は、客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業(客の接待をするものを除く。)を営む施設(ナイトクラブを除く。)とする。

(田園住居地域内に建築してはならない建築物)

第百三十条の九の三 法別表第二(ち)項第二号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第八項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める建築物は、農産物の乾燥その他の農産物の処理に供する建築物のうち著しい騒音を発生するものとして国土交通大臣が指定するものとする。

(田園住居地域内に建築することができる農業の利便を増進するために必要な店舗、飲食店等の建築物)

第百三十条の九の四 法別表第二(ち)項第四号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第八項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 田園住居地域及びその周辺の地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗
- 二 前号の農産物を材料とする料理の提供を主たる目的とする飲食店
- 三 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(第一号の農産物を原材料とする食品の製造又は加工を主たる目的とするものに限る。)で作業場の床面積の合計が五十平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。)

(近隣商業地域及び準工業地域内に建築してはならない建築物)

第百三十条の九の五 法別表第二(り)項第三号及び(る)項第三号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第九項及び第十一項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める建築物は、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するものとする。

(商業地域内で営んではならない事業)

第百三十条の九の六 法別表第二(ぬ)項第三号(二十)(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第十項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める事業は、スエージングマシン又はロールを用いる金属の鍛造とする。

(準工業地域内で営むことができる特殊の方法による事業)

第百三十条の九の七 法別表第二(る)項第一号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第十一项の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める特殊の方法による事業は、次に掲げるものとする。

- 一 法別表第二(る)項第一号(五)に掲げる銅アンモニアレーヨンの製造のうち、液化アンモニアガス及びアンモニア濃度が三十パーセントを超えるアンモニア水を用いないもの
- 二 法別表第二(る)項第一号(十二)に掲げる圧縮ガスの製造のうち、次のいずれかに該当するもの
 - イ 内燃機関の燃料として自動車に充填するための圧縮天然ガスに係るもの
 - ロ 燃料電池又は内燃機関の燃料として自動車に充填するための圧縮水素に係るものであつて、安全上及び防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合する製造設備を用いるもの
- 三 法別表第二(る)項第一号(十六)に掲げる合成繊維の製造のうち、国土交通大臣が安全上及び防火上支障がないと認めて定める物質を原料とするもの又は国土交通大臣が安全上及び防火上支障がないと認めて定める工程によるもの
- 四 法別表第二(る)項第一号(二十八)に掲げる事業のうち、スエージングマシン又はロールを用いるもの
- 五 法別表第二(る)項第一号(三十)に掲げる事業のうち、集じん装置の使用その他国土交通大臣が石綿の粉じんの飛散の防止上有効であると認めて定める方法により行われるもの

(準工業地域内で営むことができる可燃性ガスの製造)

第百三十条の九の八 法別表第二(る)項第一号(十一)(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第十一项の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める可燃性ガスの製造は、次に掲げるものとする。

- 一 アセチレンガスの製造
- 二 ガス事業法第二条第二項に規定するガス小売事業又は同条第九項に規定するガス製造事業として行われる可燃性ガスの製造

(地区計画等の区域内において条例で定める制限)

第百三十六条の二の五 法第六十八条の二第一項の規定に基づく条例による制限は、次の各号に掲げる事項で地区計画等の内容として定められたものについて、それぞれ当該各号に適合するものでなければならない。

- 一 建築物の用途の制限 次に掲げるものであること。
- イ 地区計画の区域(再開発等促進区及び開発整備促進区を除く。)にあつては、当該区域の用途構成の適正化、各街区ごとの住居の環境の保持、商業その他の業務の利便の増進その他適正な土地利用の確保及び都市機能の増進による良好な環境の街区の形成に貢献する合理的な制限であることが明らかなもの。
- ロ 地区計画の区域のうち再開発等促進区又は開発整備促進区にあつては、当該再開発等促進区又は開発整備促進区にふさわしい良好な住居の環境の確保、商業その他の業務の利便の増進その他適正な土地利用の確保及び都市機能の増進に貢献する合理的な制限であることが明らかなもの
- ハ 防災街区整備地区計画の区域にあつては、当該区域にふさわしい良好な住居の環境の確保、商業その他の業務の利便の増進その他適正な土地利用の確保及び都市機能の増進に貢献し、かつ、当該区域における特定防災機能(密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律(平成九年法律第四十九号)第二条第三号に規定する特定防災機能をいう。次項において同じ。)を確保する観点から見て合理的な制限であることが明らかなもの
- ニ 歴史的風致維持向上地区計画の区域にあつては、当該区域にふさわしい良好な住居の環境の確保、商業その他の業務の利便の増進その他適正な土地利用の確保及び都市機能の増進に貢献し、かつ、当該区域における歴史的風致(地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成二十年法律第四十号)第一条に規定する歴史的風致をいう。)の維持及び向上を図る観点から見て合理的な制限であることが明らかなもの
- ホ 沿道地区計画の区域にあつては、商業その他幹線道路の沿道としての当該区域の特性にふさわしい業務の利便の増進その他適正な土地利用の確保及び都市機能の増進に貢献し、かつ、道路交通騒音により生ずる障害を防止する観点から見て合理的な制限であることが明らかなもの
- ヘ 集落地区計画の区域にあつては、当該区域の特性にふさわしい良好な住居の環境の保持その他適正な土地利用の確保に貢献する合理的な制限であることが明らかなもの

(用途地域等関係)

第百三十七条の七 法第三条第二項の規定により法第四十八条第一項から第十四項までの規定の適用を受けない建築物について法第八十六条の七第一項の規定により政令で定める範囲は、増築及び改築については、次に定めるところによる。

- 一 増築又は改築が基準時における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第五十二条第一項、第二項及び第七項並びに法第五十三条の規定並びに法第六十八条の二第一項の規定に基づく条例の第百三十六条の二の五第一項第二号及び第三号の制限を定めた規定に適合すること。
- 二 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の一・二倍を超えないこと。
- 三 増築後の法第四十八条第一項から第十四項までの規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の一・二倍を超えないこと。
- 四 法第四十八条第一項から第十四項までの規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の一・二倍を超えないこと。
- 五 用途の変更(第百三十七条の十九第二項に規定する範囲内のものを除く。)を伴わないこと。

③建築基準法施行規則

(住居の環境の悪化を防止するために必要な措置)

第十条の四の三 法第四十八条第十六項第二号の国土交通省令で定める措置は、次の表の上欄に掲げる建築物に対応して、それぞれ同表の下欄に掲げるものとする。

建築物	措置
一 令第百三十条第二項第一号に掲げる建築物	イ 敷地は、幅員九メートル以上の道路に接するものとする。 ロ 店舗の用途に供する部分の床面積は、二百平方メートル以内とする。 ハ 敷地内には、専ら、貨物の運送の用に供する自動車(以下この条において「貨物自動車」という。)の駐

	車及び貨物の積卸しの用に供する駐車施設を設けること。 ニ 排気口は、道路(法第四十二条第二項の規定により道路とみなされるものを除く。次号へ及び第三号ルにおいて同じ。)に面するものとする。ただし、排気口から当該排気口が面する隣地境界線までの水平距離が四メートル以上ある場合においては、この限りでない。 ホ 生鮮食料品の加工の用に供する場所は、建築物及びその敷地内に設けないこと。 ヘ 専ら喫煙の用に供させるための器具及び設備は、建築物及びその敷地内に設けないこと。 ト 道路の見通しに支障を及ぼすおそれがある塀、柵その他これらに類するものは、敷地内に設けないこと。 チ 商品を陳列し、又は販売する場所は、屋外に設けないこと。 リ ごみ置場は、屋外に設けないこと。ただし、ごみを容器に密閉し、かつ、施錠して保管する場合においては、この限りでない。 ヌ 電気冷蔵庫若しくは電気冷凍庫又は冷暖房設備の室外機を設ける場合においては、当該室外機の騒音の大きさを国土交通大臣が定める方法により計算した値以下とすること。 ル 午後十時から午前六時までの間において営業を営む場合においては、次に掲げる措置を講じること。 (1) 隣地境界線に沿って車両の灯火の光を遮る壁その他これに類するものを設けること。 (2) 店舗内には、テーブル、椅子その他の客に飲食をさせるための設備を設けること。ただし、飲食料品以外の商品のみを販売する店舗については、この限りでない。 (3) 隣地境界線上の鉛直面の内側の照度は、五ルクス以下とすること。 (4) 屋外広告物の輝度は、四百カンデラ毎平方メートル以下とすること。 (5) 屋外における照明の射光の範囲は、光源を含む鉛直面から左右それぞれ七十度までの範囲とすること。
二 令第三百三十条第二項第二号に掲げる建築物	イ 調理業務の用に供する部分の床面積は、五百平方メートル以内とすること。 ロ 貨物自動車の交通の用に供する敷地内の通路は、幼児、児童又は生徒の通行の用に供する敷地内の通路と交差ししないものとする。 ハ 作業場は、臭気を除去する装置を設けることその他の臭気の発散を防止するために必要な措置を講じること。 ニ 敷地内には、専ら貨物自動車の駐車及び貨物の積卸しの用に供する駐車施設を設けること。 ホ 敷地の貨物自動車の出入口の周辺には、見通しを確保するための空地及びガードレールを設けることその他幼児、児童又は生徒の通行の安全上必要な措置を講じること。 ヘ 排気口は、道路に面するものとする。ただし、排気口から当該排気口が面する隣地境界線までの水平距離が四メートル以上ある場合においては、この限りでない。 ト ごみ置場は、屋外に設けないこと。ただし、ごみを容器に密閉し、かつ、施錠して保管する場合においては、この限りでない。 チ 道路の見通しに支障を及ぼすおそれがある塀、柵その他これらに類するものは、木の出入口の周辺に設けないこと。 リ 電気冷蔵庫若しくは電気冷凍庫又は冷暖房設備の室外機を設ける場合においては、騒音を防止するために必要なものとして国土交通大臣が定める措置を講じること。 ヌ 食品を保管する倉庫その他の設備を設ける場合においては、臭気が当該設備から漏れない構造のものとする。 ル ボイラーを設ける場合においては、遮音上有効な機能を有する専用室に設けること。ただし、ボイラーの周囲に当該専用室と遮音上同等以上の効果のある遮音壁を設ける場合においては、この限りでない。
三 令第三百三十条第二項第三号に掲げる建築物	イ 敷地は、幅員十六メートル以上の道路に接するものとする。 ロ 作業場の床面積は、次の(1)又は(2)に掲げる地域の区分に応じ、それぞれ(1)又は(2)に定める面積以内とすること。 (1) 第一種住居地域及び第二種住居地域 百五十平方メートル (2) 準住居地域 三百平方メートル ハ 敷地の自動車の主要な出入口は、イの道路に接するものとし、かつ、その幅は、八メートル以上とすること。 ニ 作業場の主要な出入口は、イの道路に面するものとする。 ホ ニの出入口が設けられている外壁以外の外壁は、次に掲げるものとする。 (1) 遮音上有効な機能を有するものとする。 (2) 開口部を設けないこと。ただし、換気又は採光に必要な最小限度の面積のものとし、かつ、防音上有効な措置を講じたものとする場合においては、この限りでない。 ヘ 油水分離装置を設けること。 ト 産業廃棄物の保管の用に供する専用室を設けること。 チ 敷地内には、専ら貨物自動車の駐車及び貨物の積卸しの用に供する駐車施設を設けること。 リ ハの出入口の周辺には、見通しを確保するための空地を設けることその他歩行者の通行の安全上必要な措置を講じること。 ヌ ニの出入口を道路から離して設けることその他騒音を防止するために必要な措置を講じること。 ル 排気口は、道路に面するものとする。ただし、排気口から当該排気口が面する隣地境界線までの水平距離が四メートル以上ある場合においては、この限りでない。 ヲ 作業場以外の場所は、作業の用に供しないものとする。 ワ 作業場は、板金作業及び塗装作業の用に供しないものとする。 カ 冷暖房設備の室外機を設ける場合においては、騒音を防止するために必要なものとして国土交通大臣が定める措置を講じること。 コ 空気圧縮機を設ける場合においては、騒音を防止するために必要なものとして国土交通大臣が定める措置を講じること。 タ 午後六時から午前八時までの間においては、騒音を発する機械を稼働させないこと。 レ 午後十時から午前六時までの間において営業を営む場合においては、次に掲げる措置を講じること。 (1) 隣地境界線上の鉛直面の内側の照度は、十ルクス以下とすること。 (2) 屋外における照明の射光の範囲は、光源を含む鉛直面から左右それぞれ七十度までの範囲とすること。

④告示

○国土交通省告示第百八十九号

建築基準法施行規則(昭和二十五年建設省令第四十号)第十条の四の三第一号ヌの規定に基づき、国土交通大臣が定める方法を次のように定める。

令和元年六月二十一日 国土交通大臣 石井 啓一
建築基準法施行規則第十条の四の三第一号ヌの国土交通大臣が定める方法を定める件

建築基準法施行規則第十条の四の三第一号ヌの国土交通大臣が定める方法は、次の式により計算する方法とする。

$$L_r + (\Delta L_1 + \Delta L_2 + \Delta L_3)$$

この式において、 L_r 、 ΔL_1 、 ΔL_2 及び ΔL_3 は、それぞれ次の数値を表すものとする。

L_r	敷地境界線上における騒音の大きさの基準値(単位 デシベル)
ΔL_1	距離による騒音の減衰量(単位 デシベル)
ΔL_2	消音装置を設けることその他の室外機に講じる措置による騒音の減衰量(単位 デシベル)
ΔL_3	遮音上有効な機能を有する壁その他これに類するものを設置することによる騒音の減衰量(単位 デシベル)

2 前項の敷地境界線上における騒音の大きさの基準値は、次の表の上欄に掲げる時間の区分に応じ、それぞれ同表の下欄に掲げる数値とする。

時間	騒音の大きさの基準値(単位 デシベル)
午前六時から午後十時	五十五
午後十時から午前六時	四十五

3 第一項の距離による騒音の減衰量は、次の式によって算出するものとする。

$$\Delta L_1 = 20 \log_{10} \frac{r}{r_0}$$

この式において、 r 及び r_0 は、それぞれ次の数値を表すものとする。

r	室外機から敷地境界線までの距離(単位 メートル)
r_0	室外機から公称騒音値(当該室外機に付属する取扱説明書に記載された値その他の当該室外機の製造者が任意の地点で測定した値として表示された値をいう。)の測定地点までの距離(単位 メートル)

附 則

この告示は、建築基準法の一部を改正する法律の施行の日(令和元年六月二十五日)から施行する。

○国土交通省告示第百九十号

建築基準法施行規則(昭和二十五年建設省令第四十号)第十条の四の三第二号リ及び第三号カの規定に基づき、国土交通大臣が定める措置を次のように定める。

令和元年六月二十一日 国土交通大臣 石井 啓一
建築基準法施行規則第十条の四の三第二号リ及び第三号カの国土交通大臣が定める措置を定める件

建築基準法施行規則第十条の四の三第二号リ及び第三号カの国土交通大臣が定める措置は、次に掲げるものとする。

- 一 室外機には、消音装置を設けることその他の騒音の防止のために必要な措置を講じること。
- 二 室外機の周囲には、遮音壁を設けること。

附 則

この告示は、建築基準法の一部を改正する法律の施行の日(令和元年六月二十五日)から施行する。

○国土交通省告示第百九十一号

建築基準法施行規則(昭和二十五年建設省令第四十号)第十条の四の三第三号ヨの規定に基づき、国土交通大臣が定める措置を次のように定める。

令和元年六月二十一日 国土交通大臣 石井 啓一
建築基準法施行規則第十条の四の三第三号ヨの国土交通大臣が定める措置を定める件

建築基準法施行規則第十条の四の三第三号ヨの国土交通大臣が定める措置は、次に掲げるものとする。

- 一 空気圧縮機は、原動機の出力の合計が七・五キロワット以下で、かつ、ロータリー式又はパッケージ式のものとすること。
- 二 空気圧縮機の周囲には、遮音壁を設けること。

附 則

この告示は、建築基準法の一部を改正する法律の施行の日(令和元年六月二十五日)から施行する。

2 都市計画運用指針による用途規制緩和の基本的考え方

都市計画運用指針第10版(平成30年9月改定)に基づき、用途地域及び特別用途地区の指定・変更に係る基本的考え方、地区計画による用途規制緩和に係る基本的考え方を抜粋整理しました。

1. 用途地域

(1) 用途地域に関する都市計画の基本的な考え方

- 1) 用途地域は、単なる局地的・相隣的な土地利用の調整の観点にとどまらず、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、積極的に望ましい市街地の形成を誘導するため、都市計画区域マスタープラン又は市町村マスタープランに示される地域ごとの市街地の将来像にあった内容とすべきである。
- 2) 田園住居地域は、農地における建築等の規制が可能であることを踏まえ、都市における農地の保全と建築物に対する建築規制を一体として行う必要がある地域においても、積極的に田園住居地域を定めることが望ましい。
- 3) 用途地域は、必要に応じ、特別用途地区、高層住居誘導地区、高度地区、高度利用地区その他の地域地区を併せて定めることにより、これらの都市計画が一体として、適正かつ合理的な土地利用を実現する観点から見て各地域の特性にふさわしい土地利用計画となるよう配慮することが望ましい。
- 4) 用途地域は、必要に応じ、地区計画等を併せて定めることにより、これらの都市計画が一体として、地域の実情に応じ、詳細な土地利用の規制・誘導を実現するよう配慮することが望ましい。
- 5) 用途地域は、都市施設及び市街地開発事業の都市計画と十分に調整が図られたうえで、適正かつ合理的な土地利用の実現に資するよう定めることが望ましい。
- 6) 用途地域は、道路の整備状況、土地利用の動向、幹線道路と沿道の土地利用との調和、円滑な道路交通の確保等を勘案して定めることが望ましい。

(2) 用途地域の指定見直し及び廃止に関する基本的な考え方

- 1) 用途地域は市街地における土地利用規制の根本をなしており、用途地域が指定された場合、非線引き都市計画区域でも、農業上の土地利用との調整が調った農地については、市街化の傾向が著しい区域内にある農地として、原則農地転用が可能となる(ただし、田園住居地域内の農地にあつては、農地における建築等の規制が適用される。)など、都市的土地利用の計画として、市街化区域に準ずる意味付けと効果を有する。

したがって、農業振興地域など農業上の土地利用が図られるべき地域、保安林等の森林として保全すべき地域などにおいては、用途地域を定めるべきではない。

ただし、住居環境の保護や商工業等の利便増進等を図るために、農業上の土地利用が図られるべき地域内に用途地域を指定する必要が生じた場合には、農業振興地域が指定されている場合であっても、農業上の土地利用との必要な調整が図られるものに限り、農業振興地域の変更と合わせて用途地域の指定を行うことが可能である。

また、都市計画区域内で他の土地利用規制が解除される土地の区域については、都市的土地利用が発生する可能性が高く、この場合には、都市における秩序ある土地利用を実現する観点から、他の規制が解除されると同時に用途地域若しくは特定用途制限地域を指定し、又は地区計画等を決定する等により、必要な土地利用コントロールを行うことが望ましい。このため、他法令の規制担当部局と連携を密にして、他法令による土地利用規制の動向を適切に把握し、都市的土地利用の新たな発生に備えることが望ましい。

さらに、非線引き都市計画区域のうち、現に宅地化していない区域に用途地域を指定する場合には、原則として、次に掲げる区域その他の溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある区域を含まないこととすべきである。

ア 土砂災害特別警戒区域

イ 津波災害特別警戒区域

ウ 災害危険区域

エ 地すべり防止区域

オ 急傾斜地崩壊危険区域

なお、用途地域を指定した区域のうち農業上の土地利用との調整が調ったものに限り、宅地分譲が可能となることに留意すべきである。

- 2) 用途地域は、地域における住居の環境の保護又は業務の利便の増進を図るため、市街地の類型に応じた建築規制を行うものであることから、基本的に、あるべき市街地像に対応した安定的な枠組みとして定められるべきものであるが、土地利用の動向、公共施設の整備状況等の把握に努めるとともに、当該都市における都市計画上の課題に対応し、その健全な発展に資するよう、随時かつ的確な見直しが図られることが望ましい。例えば次に掲げる場合にあっては、用途地域の見直しを行うことを検討すべきである。

- a 都市計画区域マスタープランあるいは市町村マスタープランなどの変更に応じて計画的な土地利用の誘導を図る場合
- b 従来想定されていた市街地像において主たる用途とされている建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当であり、かつ、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる場合
- c 道路等の基盤施設整備や土地区画整理事業等の面的整備事業等により、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当な場合
- d 高齢社会の進展等に対応して、徒歩圏等の一定の地域内において、病院、老人福祉センター等都市生活を支える様々なサービス機能を担う施設の整備又は機能更新を誘導するため、当該サービス機能を提供すべき地区について、建築できる用途の範囲や建築物の密度等を見直しを図ることが適切な場合

- 3) 法第13条第1項第7号において「市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないもの」とされているが、市街化区域から市街化調整区域へ編入する土地の区域の用途地域のうち、無秩序な市街化が進むおそれがある場合で、用途地域の存置による実効ある土地利用規制が期待できる場合は、取り消さないことが望ましい場合もある。

ただし、存置した用途地域については、都市的土地利用の可能性が失われるなど都市的土地利用の規制が必要なくなった時点で速やかに廃止することが望ましい。

(3) 用途地域の区域等の設定に関する基本的考え方

- 1) 用途地域の種類ごとの区域及び用途地域の区域内の制限内容により区分される区域(以下「用途地域の区域等」という。)は、各用途地域の趣旨に応じた相当の規模を有し、かつ、隣接する用途地域の種類ごとの区域等の間において土地利用の極度な差異を生じないように定めることが望ましい。
- 2) また、用途地域の区域等の境界は、原則として、道路、鉄道その他の施設、河川、海岸、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するに適當なものにより定めることが望ましい。

- 3) なお、幹線道路の沿道等に用途地域を路線的に定めるに当たっては、道路の境界等からの距離をもって定める場合は境界の特定に支障のないようにすることとし、地域の状況等に応じて、街区を単位とすることや地形、地物等を区域の境界とすることが適当な場合はこれによることが望ましい。
- 4) 市街地開発事業に関する都市計画が定められている区域、住宅地区改良事業等の市街地の面的整備事業を都市計画区域マスタープラン又は市町村マスタープランに適合して行う区域等において、当該市街地の将来像に適合する用途を定める場合には、比較的小規模な区域で用途地域を定めても支障はないものである。

2. 特別用途地区

(1) 趣旨

特別用途地区は、用途地域の指定の目的を基本とし、これを補完するため、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るため、建築基準法に基づき地区の特性や課題に応じて地方公共団体が定める条例で建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行うために定めるものである。

このため、例えば、中高層階住居専用地区、商業専用地区、特別工業地区、文教地区、小売店舗地区、事務所地区、厚生地区、娯楽・レクリエーション地区、観光地区、特別業務地区、研究開発地区、中小小売店舗特別用途地区、宿場町環境保全特別用途地区などを定めることが考えられる。

(2) 基本的な考え方

① 用途地域の補完

特別用途地区の指定に当たっては、用途地域との関係を十分に考慮したうえで、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等、実現を図るべき特別の目的を明確に設定して、適切な位置及び規模で定めることが望ましい。

この場合、単一の建築物の建築を禁止することのみを目的とする等、望ましい市街地像の実現に積極的な目的を有しない特別用途地区の指定は好ましいとは考えられず、目的の設定は、目指すべき市街地像を実現するうえで適切なものとなるよう、都市計画の総合性、一体性の観点から創意工夫を活かして柔軟な運用が行われることが望ましい。

② 区域の境界について

特別用途地区の区域の境界については、原則として、道路、鉄道その他の施設、河川、海岸、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることが望ましい。

なお、幹線道路の沿道等に特別用途地区を路線的に定めるに当たっては、道路の境界等からの距離をもって定める場合は境界の特定に支障のないようにすることとし、地域の状況等に応じて、街区を単位とすることや地形、地物等を区域の境界とすることが適当な場合はこれによることが望ましい。

3. 地区計画

(1) 基本的考え方

- 1) 地区計画は、主として当該地区内の住民等にとっての良好な市街地環境の形成又は保持のための地区施設及び建築物の整備並びに土地利用に関する一体的かつ総合的な計画であることにかんがみ、地区計画の策定に当たっては、当該地区の都市全体における位置づけ、当該地区において行われる社会・経済活動の現状及び将来の見通しを踏まえ、都市計画区域マスタープラン又は市町村マスタープランにおいて示される当該地区の望ましい市街地像を実現するため、居住、就労、教育、文化、医療、買物、レクリエーション等を含めた都市活動全般にわたる総合的なまちづくりのための計画の一環として定めることが望ましい。

この際、当該地区における地域的連帯感、地域社会の形成状況等からみた当該地区の特性に十分配慮することが望ましい。

- 2) 地区計画は、街区単位できめ細かな市街地像を実現していく制度であり、用途地域による都市全体での用途の配分や、土地区画整理事業による基盤の整備等とあわせて、都市計画が目指す望ましい市街地像の実現のため、積極的に活用されるべきである。
- 3) 地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図る必要がある場合には、用途地域が定められていない土地の区域にあっても、詳細な土地利用計画制度である地区計画制度の活用が図られるべきである。この場合において、市街化調整区域において地区計画を定める場合にあっても、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を変えない範囲とすべきである。
- 4) 居住調整地域内の土地の区域において地区計画を定める場合にあつては、住宅地化を抑制すべき区域であるという居住調整地域の性格に配慮し、住宅地化の促進を主目的とする地区計画を定めるべきではない。
- 5) 地区計画は、街区単位での土地利用計画を念頭に作成されるものであり、他法令、例えば農業振興地域の整備に関する法律、森林法等に基づく規制により、都市的土地利用が制限されていることが明らかな土地については、地区計画を策定する積極的な意味はない。一方、これらの規制が解除された、あるいは解除される予定がある場合には、都市的土地利用への土地利用転換が無秩序に発生する可能性が高く、あらかじめ調整を図ったうえで、他の法令による規制が解除されると同時に、用途地域、特定用途制限地域などの地域地区、あるいは地区計画を指定し、都市的土地利用をコントロールすることにより、秩序ある土地利用の実現を図ることが望ましい。このため、他法令の規制担当部局と連携を密にして、他法令による土地利用に関する規制の動向を適切に把握し、都市的土地利用の新たな発生に備えることが望ましい。
- 6) 市街化調整区域における地区計画については、広域的な運用の統一性を確保し、区域区分の主旨を踏まえ、市街化調整区域における秩序ある土地利用の形成を図る観点から、あらかじめ都道府県が協議又は同意に当たっての判断指針等を作成し、市町村の参考に供することで、円滑な制度運用が図られるものである。

(2) 地区計画の区域の形状、規模等について

- 1) 地区計画の区域の境界、法第12条の5第8項の規定に基づき地区計画の区域の一部について地区整備計画を定めない場合における地区整備計画の区域の境界及び地区整備計画において区域を区分して建築物等に関する事項を定める場合における区分の境界は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることが望ましく、これにより難しい場合には、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し、用途地域の指定状況、地区計画において定めることとなる道路等の施設の配置等を勘案して、敷地境界線等によりできる限り整形となるように定めることが望ましい。
- 2) 地区計画の区域の面積については、特段の制約はないものの、地区計画が、一体として区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区の整備等を行うための計画であることから、その区域については、例えば一ないし二の建築敷地のみを対象として設定することは適切でなく、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域とすることが望ましい。
- 3) 用途地域の定められていない土地の区域における地区計画の区域は、地区にふさわしい良好な市街地環境の形成を図るとともに、周辺の景観、営農条件等との調和を図るうえで、適切な規模及び形状を有するものとなるように定めることが望ましい。

3 特別用途地区及び地区計画による用途規制の緩和に係る通達等

特別用途地区及び地区計画による用途規制の緩和に係る主な通達等を表5-1に示します。

表 5-1 特別用途地区及び地区計画による用途規制の緩和に係る通達等

通達・通知・技術的助言	発出番号・年月日	備考
用途地域等の決定と建築行政について	建設省住街発第 80 号 昭和 47 年 10 月 25 日	平成 13 年 2 月 19 日付け国住指第 120-2 号・国住街第 84-2 号により、「2 (1) (イ) (ハ) (ニ) (ホ)」の廃止
特別用途地区条例の建設大臣承認申請の書類について	建設省住街発第 35 号 昭和 48 年 4 月 5 日	-
建築基準法の規定に基づく国土交通大臣の承認の基準について	国住指第 120 号 国住街第 84 号 平成 13 年 2 月 19 日	平成 15 年 5 月 29 日付け国住指第 354 号、国住街第 138 号により、「第 2」の廃止
建築基準法の規定に基づく国土交通大臣の承認の基準について	国住指第 120-2 号 国住街第 84-2 号 平成 13 年 2 月 19 日	-
特別用途地区内における用途の制限について (技術的助言)	国住街第 168 号 平成 18 年 11 月 30 日	-
建築基準法に基づく国土交通省の承認を得て、条例により建築基準法の規定を緩和した具体的な事例について (技術的助言)	国住街第 131 号 平成 27 年 12 月 24 日	https://www.cao.go.jp/bunken-suishin/doc/tb_h26fu_14_mlit19-1.pdf

●用途地域等の決定と建築行政について

※網掛けは、平成13年2月19日付け国住指第120-2号・国住街第84-2号により、廃止された箇所

建設省住街発第80号
昭和47年10月25日

各特定行政庁あて

住宅局長通達

用途地域等の決定と建築行政について

昭和45年法律第109号による改正後の建築基準法に係る用途地域等の決定基準については、昭和47年4月28日付け建設省都計発第42号をもって都市局長より通達されているところである。これに基づいて貴管内においても新しい用途地域等が決定されることとなるが、貴職におかれては、この決定に当たって次の諸点に留意し、都市計画と建築規制との調和を図るよう努められたい。

1 都市計画行政と建築行政との調整

用途地域等の決定に当たっては、次の事項について配慮し、都市計画行政と建築行政との緊密な連絡調整を図ること。

- (1) 用途地域等の都市計画は、主として建築基準法による建築物の規制によって具体化されるものであるため、それに対応した建築行政の執行体制の整備拡充を図り、両行政の実効が十分得られるよう努めること。
- (2) 市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針に基づく土地利用の計画（以下「土地利用の計画」という。）をふまえて、土地利用の現状と動向を勘案した適切な規制内容とすること。また、市街地再開発事業、住宅地区改良事業その他これらに類する市街地の面的整備事業の実施の計画のある区域については、当該事業の計画を十分配慮した規制内容とすること。
- (3) 中高層建築物による日照障害、自動車交通又は中小工場による騒音振動等主として近隣社会的な居住環境の悪化に対処するため、次の事項について配慮し、きめ細かな建築規制を行なうよう努めること。
 - (イ) 性格の著しく異なる地域等が隣接し、都市生活上又は都市機能上の障害を生ずるおそれがある場合は、これらの地域等の間に緩衝的な規制内容の地域等を設定すること。
 - (ロ) 特定の用途の建築物が集積している地域、零細な敷地の多い地域等について、当該地域の実情に即して、特別用途地区、高度地区その他の地区を積極的に設定し、これらの地区に係る条例等の整備を図ること。
 - (ハ) 用途地域等のそれぞれの区域の規模及び形状については、地域として十分なまとまりとすること及び不整形とならないことが望ましいが、土地利用の現状と動向及び土地利用の計画を勘案し、必要に応じて弾力的に定めること。
- (4) 用途地域等が決定された場合に既存不適格建築物となるものについては、あらかじめできるだけ具体的な取扱い方針をたてておくよう努めること。この場合、環境上好ましくない工場等については、その移転を促進するよう配慮すること。
- (5) 用途地域等の区域を定めるための土地の境界を道路の境界からの一定距離をもって定めることについては、現地において境界を確認することが難しいこと等建築行政上の問題が多いので、可能なかぎり地形地物等により境界を定めること。

2 特別用途地区条例の整備

- (1) 特別用途地区条例（以下「条例」という。）による用途規制は、地域の特殊性に応じて特別の目的をもって用途地域による用途規制を補完し、当該地域に適したきめ細かな用途規制を行なうものであるから、必要に応じて積極的に活用すること。また、条例の制定に当たっては、次の各項について配慮すること。
 - (イ) 当該条例の適用が予定されている区域（以下「対象区域」という。）について、土地利用の現状と動向を十分把握するとともに、土地利用の計画を勘案し、目標とすべき用途構成及び環境の水準又は商業、工業若しくはその他の業務の利便性をあらかじめ定め、条例制定の目的を明確化すること。
 - (ロ) 条例の規定によって建築基準法第48条の規定に基づく制限に新たな制限を附加する場合においては、当該条例による制限の附加が、当該地区において目標として定めた環境の水準又は商業、工業若しくはその他の業務の利便性を確保するために必要かつ適切な範囲のものであり、かつ、たとえば住宅が相当立地している準工業地域において特定の業種の工場の立地を禁止すること、特定の業種の工業の集積している工業系地域において当該業種の利便を害するおそれのある用途の建築物を制限すること等対象区域に定められている用途地域の目的に背離しない範囲のものであること。また、条例によって新たに制限されることとなる用途の建築物については、当該条例において建築基準法第48条の規定に基づく許可制度と同様の制度により制限緩和の途を開いておくこと。
 - (ハ) 条例の規定によって建築基準法第48条第1項から第6項までの1の規定による制限を緩和する場合においては、当該条例による制限の緩和が、地域の特殊性からやむを得ないものであり、かつ、たとえば別荘地のような第二種住居専用地域において寮、保養所、旅館等の立地を認めること、地場産業の集積している住居地域において一定規模以下の工場の立地を認めること等対象地域に定められている用途地域の目的に背離しない範囲のものであること。
 - (ニ) 前項の場合においては、建築基準法第50条の規定を活用し、当該条例によって緩和される用途に供される建築物に対して、その敷地、構造又は建築設備について新たな制限を附加し、用途の制限緩和に伴う環境悪化又は利便性の低下を防止すること。
 - (ホ) 建築基準法第48条第7項及び第8項の規定については、原則として条例による緩和は行なわないこと。
- (2) 都市計画において特別用途地区の決定を行なう場合、特別用途地区の設定の予定されている区域内の土地所有者その他の関係者に対し、当該区域に適用されるべき条例の内容をあらかじめ周知させる必要があるため、条例は、特別用途地区の決定に先立って制定すること。
- (3) 特別用途地区の都市計画が市町村によって決定されること及び特別用途地区内の建築規制は地域の実情に即したきめ細かなものとする必要があることにかんがみ、条例は原則として市町村において定めること。ただし、二以上の市町村において共通の規制を行なうことが必要な場合は、都道府県において条例を定めること。
- (4) 建築主事を置く市町村以外の市町村において条例を制定する場合には、当該市町村において条例の施行に伴い必要となる建築審査会に代わる諮問機関及び執行体制を整備する必要があるため、都道府県はこの点について十分な指導を行なうこと。また、これらの整備が難しい市町村については、都道府県が当該市町村と協議し、これに代わって条例を定めること。

3 例外許可制度の運用方針の整備

建築基準法における例外許可の規定は、同法の公正かつ円滑な施行の確保を図るためのものであり、その適正な運用に努める必要がある。特に、用途規制及び形態規制に係る例外許可については、土地利用の計画に即した適切な運用を行なう必要があるため、用途地域等の決定に当たって次の各項に従い、これらの許可の運用方針を整備するよう努めること。

- (イ) 建築基準法第48条第1項から第8項までの規定に基づく許可に当たっては、許可対象建築物について都市全体から見た場合の立地の妥当性及び近隣の環境条件又は利便性への影響を検討することが必要である。前者に関しては、第一種住居専用地域における病院、主要道路沿線の住居地域における自動車修理工場、環境を著しく害するおそれのない工場の立地する工業専用地域にお

ける職員寮等特定の区域における特定の用途の建築物について、許可に際して考慮すべき事項をあらかじめ検討し、許可基準を定めること。また、後者に関しては、地域の実情に応じて騒音、振動等の環境条件に関する基準を定めること。

(ロ) 建築基準法第 52 条第 3 項第 3 号、第 55 条第 1 項第 3 号又は第 56 条第 3 項の規定に係る許可制限(総合設計)については、昭和 46 年 9 月 1 日付け建設省住街発第 48 号(住宅局長通達)「総合設計に係る許可準則について」の趣旨に従い、この制度を活用して敷地内の広場、通路等の公共的空地を積極的かつ計画的に確保するよう指導すること。また、これらの許可による各制限の緩和の程度については、右記通達中の「総合設計許可準則」をもとに周囲の公共施設の整備状況、周辺の土地利用形態等に応じた基準を定めること。

4 建築行政の執行体制の整備

用途地域等に関する諸規制の適正かつ円滑な執行を確保し、都市計画の目標を実現するためには、建築行政の執行体制を一段と整備拡充する必要があるので、今回の用途地域等の決定を機会に、必要な人員及び予算の確保、建築審査会事務局の強化等組織の整備を図ること。

●特別用途地区条例の建設大臣承認申請の書類について

建設省住街発第 35 号
昭和 48 年 4 月 5 日

建設省住宅局市街地建築課長

特別用途地区条例の建設大臣承認申請の書類について

建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)第 49 条の規定に基づく特別用途地区条例の整備については、昭和 47 年 10 月 25 日付け建設省住街発第 80 号「用途地域等の決定と建築行政について」をもって住宅局長より通達したところであるが、このたび、法第 49 条第 2 項の規定に係る建設大臣の承認の申請にあたって必要な書類を左記のように定めたので、今後の申請はこれによらねたい。

なお、特に必要があると認めた場合等においては、左記以外の資料の請求を行なうことがあるので念のため申し添える。
おつて、貴管下市町村(建築主事をおく市町村を含む。)についてもこの旨通知されたい。

記

1 理由書

特別用途地区条例によって、建築基準法の規定を緩和すべき理由を記すこと。

2 特別用途地区条例(案)

3 参考資料

次のイ及びロを添付すること。

イ 書類

- 一 緩和対象用途の建築物に関する当該地方公共団体における産業上の位置づけを明示した書類
地方公共団体の長期構想の一部の写等、緩和対象用途の建築物の建設状況の経年的推移、将来の展望、当該地方公共団体における産業上の重要性等が明示されているもの。
- 二 緩和対象用途の建築物の概要書
条例適用区域内の既存の緩和対象用途の建築物の各々の概要(たとえば工場については業種、敷地面積、作業場の床面積、原動機の出力、作業の概要、建築年次、住宅との併存。非併存の別、従業員数等)について記すこと。また、条例が制定された場合における適格、不適格の別を明示すること。
- 三 緩和対象用途の建築物の分類表
条例適用区域内の既存の緩和対象用途の建築物をその規模(たとえば、工場については作業場の床面積、原動機の出力の合計、建築年次)等により、分類し、表またはグラフにまとめたもの。

ロ 図面

- 一 用途地域図
用途地域の指定替えに伴い用途の緩和を行なおうとする場合は、指定替え前及び後のものとし、また、図中に条例適用区域を明示すること。
- 二 建築物用途別現況図
条例適用区域及びその周辺のすべての建築物について、その用途を色彩により分類したもの。
- 三 緩和対象用途の建築物の分布図
原則として当該地方公共団体の区域内の用途地域全域を対象とすること。条例適用区域内のものについては条例が制定された場合における適格、不適格の別を明示すること。

●建築基準法の規定に基づく国土交通大臣の承認の基準について

※網掛けは、平成15年5月29日付け国住指第354号、国住街第138号により、廃止された箇所

国住指第 120 号・国住街第 84 号
平成 13 年2月 19 日

地方整備局長北海道開発局長沖縄総合事務局長あて

住宅局長通知

建築基準法の規定に基づく国土交通大臣の承認の基準について

建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)に規定する国土交通大臣の承認事務の実施に当たり、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 250 条の2第1項の趣旨を踏まえ、その基準を左記のとおりとりまとめたので、地方整備局等における委任事務の処理に当たり遺憾のないようにされたい。

記

第 1 法第 49 条第 2 項の規定による特別用途地区内の用途制限の緩和条例の承認の基準について

- (1) 特別用途地区の指定により実現を図るべき特別の目的に応じて定めることとし、条例による制限の緩和の内容が明確にされていること。
- (2) 条例の規定によって用途制限を緩和する場合においては、当該条例による制限の緩和が、地域の特殊性からやむを得ないものであり、かつ、例えば別荘地のような住居専用地域等において、寮、保養施設、旅館等の立地を認めること、地場産業の集積している住居地域において一定規模以下の工場の立地を認めること等、当該条例の適用が予定されている区域に定められている用途地域の目的に背離しないものであること。
- (3) 前項の場合においては、建築基準法第 50 条の規定を活用し、当該条例によって緩和される用途に供される建築物に対して、その敷地、構造又は建築設備について新たな制限を附加し、用途制限の緩和に伴う環境悪化又は利便性の低下を防止すること。
- (4) 特別用途地区の指定の目的に応じて、条例において、緩和される用途の建築物の規模の上限及び階数又は高さにより立体的に用途の制限を定めることは差し支えないこと。また、法第 49 条第 1 項の規定に基づく条例において、建築物の建築の制限又は禁上をあわせて定めることは差し支えないこと。

第 2 法第 85 条の2の規定による伝統的建造物群保存地区内の建築制限の緩和条例の承認の基準について

伝統的建造物群保存地区は、伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するために市町村が定める地区であり、当該地区内の建築物について改築、大規模の模様替等を行う場合に、法をそのまま適用することにより、歴史的、民俗的な価値の高い建築物群の保存が困難となる場合があるため、条例により法の一定の規定について適用除外又は緩和を行うことができるものとしてい

るので、以下の基準に適合するものであること。
条例による適用除外又は緩和措置は、伝統的建築物群を構成する建築物が法の目的とする交通、安全、防火、衛生等の市街地の環境について同等以上の環境を確保することをもって認められるものではなく、伝統的建造物群の保護の必要性から認められたものであるため、適用除外の条項、緩和の程度は、伝統的建造物群保存のため必要とされる最小限のものに限られるべきものであること。

適用除外又は緩和を行う場合には、それぞれの条項の趣旨及び伝統的建造物群保存地区の実状に照らして次の考え方を参考としつつ必要に応じて相当と認められる代替措置を確保すること。

各条項についての適用除外又は緩和に際しての基本的考え方 (略)

第 3 建築基準法施行令第 144 条の4第3項の規定による法第 42 条第 1 項第 5 号の位置指定道路の基準の緩和の承認について

建築基準法施行令第 144 条の4第 3 項の規定による位置指定道路の基準の緩和については、同条第 1 項の基準が建築基準法上の道路としての最低限の基準であることにかんがみ、例えば、急傾斜地の多い市街地において縦断勾配の基準を緩和するなど、特殊な区域に適用すること。

●建築基準法の規定に基づく国土交通大臣の承認の基準について

国住指第 120-2 号・国住街第 84-2 号
平成 13 年2月 19 日

都道府県知事指定都市の長あて

住宅局長通知

建築基準法の規定に基づく国土交通大臣の承認の基準について

標記については、別添のとおり地方整備局長等宛通知したのでご了承願いたい。

あわせて、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 250 条の2第1項の趣旨を踏まえ、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)第 41 条の規定に基づく条例による制限の緩和の承認の基準については、左記の通りとしているので、ご了承願いたい。

なお、本基準の制定により、昭和 47 年 10 月 25 日付け建設省住街発第 80 号「用途地域等の決定と建築行政について」中、2(1)(イ)、(ハ)、(二)、(ホ)は無効なものとして取り扱われたい。

なお、都道府県におかれては、貴管下市町村(指定都市を除く。)に対してこの旨周知いただくようお願いする。

記

法第 41 条の規定に基づく市町村の条例による制限の緩和については、地方の土地の状況からみて法の基準によらなくとも十分にその安全性を確保することができる場合に、その基準による必要がない範囲において基準を緩和しようとする趣旨であること。

また、法に規定されている建築基準は、全国を一律に適用の対象とし、建築物として要求される最低の基準(法第1条)を規定しているものであるから、それ基準は文字どおり、安全性の確保のために必要な最低の基準とならざるを得ず、それ以下の基準で建築物の安全性を確保できるような地域は非常に特別な地域であって場所的にも限定されるものであること。

このため、以上の趣旨を踏まえて、将来にわたっての土地利用の状況を勘案して、安全上、防火上及び衛生上支障が生じないことが確実と考えられる場合に、区域を限って必要な基準を緩和するものであること。

●特別用途地区内における用途の制限について(技術的助言)

国住街第 168 号
平成 18 年 11 月 30 日

都道府県 建築主務部長 殿

国土交通省住宅局市街地建築課長

特別用途地区内における用途の制限について (技術的助言)

中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律の一部を改正する等の法律(平成 18 年法律第 54 号。以下「改正法」という。)が本年 8 月 22 日に施行されたところであるが、今般、改正法による改正後の中心市街地の活性化に関する法律(平成 10 年法律第 92 号)第 8 条の規定に基づき、中心市街地の活性化を図るための基本的な方針(平成 18 年 9 月 8 日閣議決定)が定められ、この中で、別添 1 のとおり「中心市街地における都市機能の集積を促進するための措置に関する基本的事項」として、三大都市圏及び政令指定都市以外の地方都市について、準工業地域における特別用途地区等の活用が盛り込まれたところである。また、その取り扱いについては、中心市街地活性化基本計画認定申請マニュアル(平成 18 年 9 月 26 日 内閣府中心市街地活性化担当室)において、別添 2 のとおり示されたところである。

このため、特別用途地区の活用により準工業地域における大規模集客施設の立地の制限を行おうとする場合等における建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 49 条第 1 項の規定に基づく建築物の建築の制限又は禁止(以下「建築の制限等」という。)に当たって留意すべき事項について、下記のとおり、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として通知する。

貴管内市町村に対しても、この旨周知頂くようお願いする。

記

1. 建築基準法第 49 条第 1 項に規定する条例は、市区町村のみならず、都道府県が定めることも可能であり、都道府県が条例を定めた場合、市区町村はこれを活用して、特別用途地区の都市計画決定を行うことにより都道府県の条例の制限を適用することも可能であること。
なお、都道府県が条例を定めた場合でも、市区町村が別に条例を定めることは可能であるが、この場合は都道府県の条例において区域の重複を避ける調整規定を置く必要があること。
2. 建築の制限等に当たっては、地域の土地利用の状況等により、大規模集客施設の立地の制限に加えて、周辺の住居の環境の保護の観点等から必要な制限を設けることや、区域内の工業の利便の増進の観点等から用途制限を緩和することも可能であること。
なお、用途制限を緩和する場合には、建築基準法第 49 条第 2 項の規定により国土交通大臣の承認を要することに留意すること。
3. 建築の制限等に当たっては、建築基準法第 48 条に基づく用途地域内の用途制限についての例外許可の規定(同条第 13 項及び第 14 項に基づく手続に関する規定を含む。)が設けられている趣旨を踏まえ、建築の制限等の内容によっては、類似の規定を設けることも考えられること。
注)建築基準法第 48 条のうち第 13 項及び第 14 項は、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(平成 18 年法律第 46 号。以下「改正法」という。)による建築基準法の改正により、平成 19 年 11 月 30 日から、それぞれ第 14 項及び第 15 項となる。
4. 建築の制限等に当たっては、建築基準法第 3 条第 2 項の規定により当該建築の制限等の適用を受けない建築物について増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替えをする場合における建築の制限等の適用について、建築基準法第 86 条の 7 並びに建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)第 137 条の 7 及び第 137 条の 12 の規定の例により、当該建築の制限等の適用の除外に関する規定を設けるよう配慮すること。
5. 建築の制限等に当たっては、建築基準法第 105 条の規定により、違反者に対し 50 万円以下の罰金に処する旨の規定を設けることが可能であること。

(別添 1)

中心市街地の活性化を図るための基本的な方針
(平成 18 年 9 月 8 日閣議決定・抜粋)

第 10 章 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する基本的な事項

1. (略)
2. 都市計画手法の活用

中心市街地における都市機能の集積を図るためには、都市計画手法を活用することにより、都市機能の適切な立地誘導やそのための環境整備等を行うことが有効である。

具体的には、商業・業務等多様な都市機能の集積を促進するため、高度利用地区等を活用して土地の有効利用を誘導するとともに、必要に応じて市街地再開発促進区域等の積極的な手法を活用すること、居住人口の増加等を誘導しつつにぎわいと住環境の調和を図るため、地区計画等を活用して住宅に係る容積率の特例や立体的な用途制限等を行うこと、来街者の増加に寄与する魅力的な街並みの形成等を行うため、景観地区や地区計画等を活用して建築物の用途や形態等の調和を図ることなど、地域の実情等に応じた都市計画手法の活用が考えられる。

特に公共交通の結節点においては、多くの人々にとって交通利便性が高い場所であることから、多様な機能を複合的に集積する土地利用を誘導することが望ましい。また、駐車需要に適切に対応するため、駐車場整備地区の活用が考えられる。

準工業地域は多様な用途を許容する地域であるが、地方都市において、準工業地域に大規模集客施設(*1)が立地した場合、中心市街地の活性化への影響が大きいと考えられることから、三大都市圏(*2)及び政令指定都市以外の地方都市においては、特別用途地区等の活用により準工業地域における大規模集客施設の立地の制限が行われる場合について、基本計画の認定を行うものとする。また、三大都市圏及び政令指定都市においても、必要に応じて、特別用途地区等を活用するものとする。

なお、特別用途地区等の活用に当たっては、土地利用の方針に関する地域の理解を高めるため、市町村マスタープラン(都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 18 条の 2 第 1 項の規定に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」)等の都市計画の上位計画において、準工業地域に係る特別用途地区等の指定方針等をあらかじめ明らかにしておくことが考えられる。

- *1 「大規模集客施設」とは、建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(わ)項に掲げる建築物をいう。
- *2 「三大都市圏」とは、首都圏整備法(昭和31年法律第83号)に定められた既成市街地、近郊整備地帯、近畿圏整備法(昭和38年法律第129号)に定められた既成都市区域、近郊整備区域及び中部圏開発整備法(昭和41年法律第102号)に定められた都市整備区域のことをいう。

3. (略)

4. 基本計画に記載すべき事項等

基本計画には、中心市街地における都市機能の集積やそれに伴う投資の重点化等に関する方針と併せて、それを実現するための措置及び必要な第4章から第8章までに掲げる事業等のうち都市機能の集積に資するものを再掲し、それらの総合的かつ一体的推進の方法について記載するものとする。

●建築基準法に基づく国土交通大臣の承認を得て、条例により建築基準法の規定を緩和した具体的な事例について(技術的助言)

国住街第131号

平成27年12月24日

各都道府県建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局市街地建築課長

建築基準法に基づく国土交通大臣の承認を得て、条例により建築基準法の規定を緩和した具体的な事例について(技術的助言)

「平成26年の地方からの提案等に関する対応方針」(平成27年1月30日閣議決定)において、「事務の迅速かつ円滑な執行に資するため、国土交通大臣が認めた具体的な事例に関して、地方公共団体に情報提供を行う」とされたことを踏まえて、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)に基づく国土交通大臣の承認を得て、条例により法の規定を緩和した具体的な事例を下記のとおり通知します。

記

- ・特別用途地区内における地方公共団体の条例による建築基準法の制限緩和(法第49条第2項)【別紙1・2】
- ・地区計画等の目的を達成するために行う市町村の条例による建築基準法の制限緩和(法第68条の2第5項)【別紙3・4】
- ・伝統的建造物群保存地区内における市町村の条例による建築基準法の制限緩和(法第85条の3)【別紙5・6】

(参考抜粋)

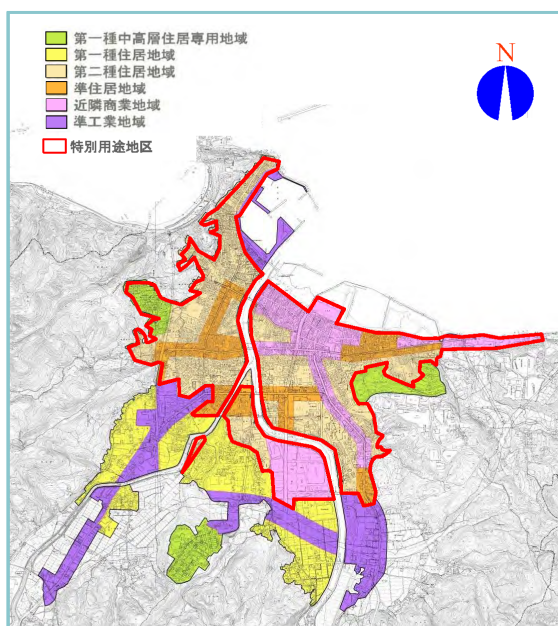
○「平成26年の地方からの提案等に関する対応方針」(平成27年1月30日閣議決定)

6 義務付け・枠付けの見直し等 【国土交通省】(1)建築基準法(Vii)	以下に掲げる事務については、事務の迅速かつ円滑な執行に資するため、国土交通大臣が認めた具体的な事例に関して、地方公共団体に情報提供を行う。 ・特別用途地区内における地方公共団体の条例による建築基準法の制限緩和(49条第2項) ・地区計画等の目的を達成するために行う市町村の条例による建築基準法の制限緩和(68条の2第5項) ・伝統的建造物群保存地区内における市町村の条例による建築基準法の制限緩和(85条の3)
---	--

特別用途地区内における地方公共団体の条例による建築基準法の制限緩和(法第49条第2項)

別紙1

輪島市伝統産業特別用途地区内における建築物の建築制限の緩和等に関する条例 (所在地: 石川県 輪島市)



平成20年 都市計画決定の状況

○条例の施行日: 平成20年2月1日

○条例制定の経緯

- ・市内には従前、用途地域の指定のない区域において、「住宅で輪島塗工場を兼ねるもの」が多数立地していた。
- ・用途地域を指定する際に、これらの地場産業に係る建築物の立地を許容しつつ、既成住宅地としての環境を整備するために、市街地への影響が大きい工場の立地を規制することが必要だった。
- ・このことから、輪島市は新たな用途地域の指定と同時に、建築基準法第49条第2項に基づき、**条例を制定し**、市の地場産業である輪島塗の保護及び育成を図るとともに、地域の住環境との調和を図るため、**輪島市伝統産業特別用途地区内の第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域において、防音対策を施した漆器の製造作業の用途に供する建築物(作業所の部分の床面積が300㎡以下で、原動機出力10キロワット以下のものに限る。)の用途規制を緩和した。**

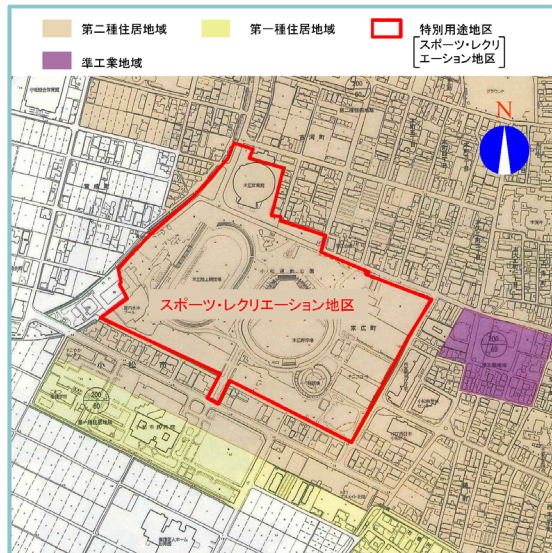
特別用途地区内における地方公共団体の条例による
建築基準法の制限緩和(法第49条第2項)

別紙2

小松市スポーツ・レクリエーション地区建築条例
(所在地:石川県 小松市)

○条例の施行日:平成20年9月30日

○条例制定の経緯



平成20年 都市計画決定の状況

- ・小松市は平成8年から小松市運動公園周辺を第二種住居地域に指定している。
- ・すでに立地していた建築基準法上野球場、陸上競技場等は「観覧場」に該当するため、既存不適格建築物となり、立地が制限されていた。
- ・平成10年に小松市都市計画マスタープランの中で「末広緑地、小松運動公園等一体の医療、福祉、スポーツ等の機能を充実し、市民にとって魅力ある健康増進の拠点機能を拡大する。」としており、将来においても小松市のスポーツ・レクリエーションの拠点として位置付けられている。
- ・また、一部の運動公園施設において、老朽化が著しく、建替えが必要なことから、小松市は用途規制の緩和が必要と判断した。
- ・このため、小松市は建築基準法第49条第2項に基づき、条例を制定し、既存の運動公園施設の機能を維持するとともに、利便の増進を図るため、小松能美都市計画特別用途地区(※)の内スポーツ・レクリエーション地区内の第二種住居地域において、観覧場の用途に供する建築物の用途規制を緩和した。

(※)平成25年8月2日に小松能美都市計画特別用途地区から小松都市計画特別用途地区に名称変更

地区計画等の目的を達成するために行う市町村の条例による
建築基準法の制限緩和(法第68条の2第5項)

別紙3

横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例
(所在地:神奈川県 横浜市)

○条例の施行日:平成18年9月29日※

○条例改正の経緯



平成18年 都市計画決定の状況

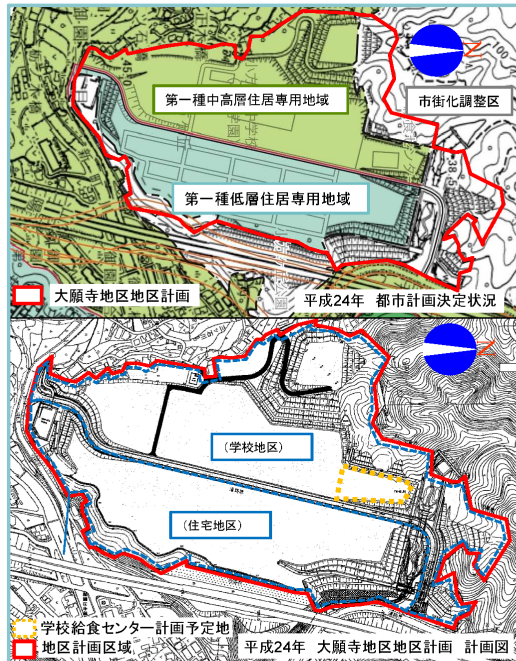
- ・平成2年に病院が泉西が岡一丁目地区の第一種住居専用地域において建築基準法第48条第1項の規定に基づく特例許可により建築された。
- ・平成8年に横浜市は用途地域の変更を行い、当該病院の敷地は第一種低層住居専用地域と準住居地域の2つの用途地域に渡ることとなった。
- ・当該病院の敷地は過半が第一種低層住居専用地域に属していることから、既存不適格建築物となり、病院の立地が制限されている。
- ・平成17年に泉西が岡一丁目地区は横浜市都市計画マスタープラン泉西が岡一丁目地区において「高齢者や障害児・者、そしてその家族など区民誰もが安心してくらすように、医療・福祉サービスの充実に向けて、関係機関及び団体などの連携を図るとともに、必要な施設の整備を進めます。」と位置付けられている。
- ・横浜市は当該病院を公益上必要な施設と判断し、地区の担うべき急性期医療の役割を果たすことができるよう用途規制を緩和する必要がある。
- ・このため、建築基準法第68条の2第5項の規定に基づき、条例を制定し、泉西が岡一丁目地区地区計画の第一種低層住居専用地域において病院及び病院に付属する建築物等の用途規制を緩和した。

※当該地区計画を定めたことにより一部改正。

地区計画等の目的を達成するために行う市町村の条例による
建築基準法の制限緩和(法第68条の2第5項)

別紙4

広島圏都市計画大竹市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例
(所在地:広島県 大竹市)



○条例の施行日:平成24年6月21日※

○条例改正の経緯

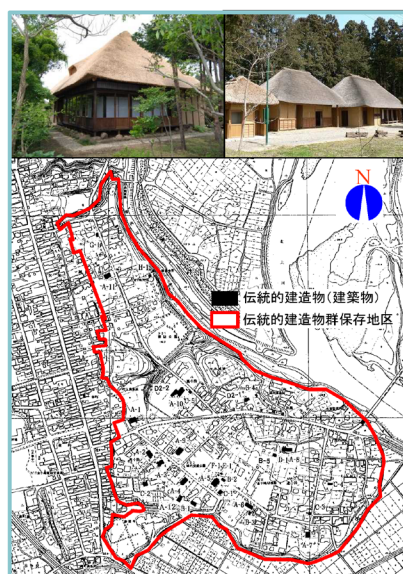
- ・平成22年に大竹市は「大竹市学校給食基本方針」に基づき、大願寺地区の小中学校建設予定地の北側に学校給食センターを計画することとした。
- ・学校給食センターは、建築基準法上「工場」に該当し、住居専用地域では立地が制限される。
- ・平成24年に大竹市は従前市街化調整区域だった大願寺地区を市街化区域に編入し、用途地域を第一種中高層住居専用地域に指定することとしたため、学校給食センターを建築できるよう用途規制の緩和が必要になった。
- ・大竹市は学校給食センターが、市の地域防災計画において、食料備蓄、供給、搬送機能を有する防災拠点として位置付けられる等、まちづくりに寄与するものであることから、建築基準法第68条の2第5項の規定に基づき、**条例を制定し、大願寺地区地区計画(学校地区)内の第一種中高層住居専用地域において、地方公共団体が設置する学校給食センターの用途に供する建築物(延べ面積の合計2,000㎡以下かつ作業場の床面積の合計1,200㎡以下で使用する原動機の出力の合計が300キロワット以下のものに限る。)**の用途規制を緩和した。

※当該地区計画を定めたことにより一部改正。

伝統的建造物群保存地区内における市町村の条例による
建築基準法の制限緩和(法第85条の3)

別紙5

金ケ崎町城内諏訪小路伝統的建造物群保存地区における
建築基準法の緩和に関する条例(所在地:岩手県 金ケ崎町)



平成13年 伝統的建造物群保存地区の状況

○条例の施行日:平成13年7月1日

○条例制定の経緯

- ・金ケ崎町は、平成11年に文化財保護法に基づき、金ケ崎町伝統的建造物群保存地区保存条例(以下「保存条例」という。)を制定し、平成12年に金ケ崎町城内諏訪小路伝統的建造物群保存地区(以下「保存地区」という。)を都市計画に定めた。
- ・これにより、保存地区内における伝統的建造物群を構成している建築物その他の工作物(以下「伝統的建造物」という。)等を建築、除却、修繕、模様替え等の場合、伝統的建造物の位置、意匠等は、当該伝統的建造物群の特性を維持していると町長及び教育委員会が認めて許可する必要がある、現行の建築基準法に適合させることができない。
- ・このため、金ケ崎町は、建築基準法第85条の3の規定に基づき、**本条例を制定し、保存地区内において保存条例において定められた現状変更の規制及び保存のための措置を確保するため、建築基準法第22条第1項及び同法第23条の規定を緩和した。**

五條市五條新町伝統的建造物群保存地区における
建築基準法の制限の緩和に関する条例(所在地:奈良県 五條市)

○条例の施行日:平成23年3月17日

○条例制定の経緯



平成21年 伝統的建造物群保存地区の状況

- ・五條市は、平成21年に文化財保護法に基づき、五條市伝統的建造物群保存地区保存条例(以下「保存条例」という。)を制定し、平成22年に伝統的建造物群保存地区(以下「保存地区」という。)を都市計画に定めた。
- ・これにより、保存地区内における伝統的建造物群を構成している建築物その他の工作物(以下「伝統的建造物」という。)等を建築、除却、修繕又は模様替え等の場合、伝統的建造物の位置、規模、形態等は、当該伝統的建造物群の特性を維持していると市長及び教育委員会が認めて許可する必要がある、現行の建築基準法に適合させることができない。
- ・このため、五條市は建築基準法第85条の3の規定に基づき、**本条例を制定し**、保存地区内において保存条例において定められた現状変更の規制及び保存のための措置を確保するため、**建築基準法第44条、同法第53条及び同法第56条の規定を緩和した。**

4 建築基準法第48条ただし書許可に係る許可準則・技術的助言等

近年発出された、法第48条ただし書許可に係る許可準則や主な技術的助言等を表5-2、表5-3に示します。

表5-2 建築基準法第48条ただし書許可に係る許可準則一覧

通達・通知・技術的助言	発出番号・年月日	備考
自動車車庫に係る建築基準法第48条第1項から第3項までの規定に基づく許可の運用	建設省住街発第147号 平成2年11月26日	https://www.mlit.go.jp/notice/noticedata/sgml/102/81000195/81000195.html
自動車修理工場に係る建築基準法第48条第5項から第7項までの規定に関する許可の運用について	住街発第95号 平成5年6月25日	https://www.mlit.go.jp/notice/noticedata/sgml/103/81000231/81000231.html
地下貯槽により貯蔵される液化石油ガスの貯蔵又は処理に供する建築物に係る建築基準法第48条第4項から第10項までの規定に関する許可の運用について	国住街発第205号 平成13年3月23日	https://www.mlit.go.jp/notice/noticedata/sgml/106/81000292/81000292.html
引火性溶剤を用いるドライクリーニングを営む工場に係る建築基準法用途規制違反への対応及び同法第48条の規定に基づく許可の運用について（技術的助言）	国住指第2263号 国住街第78号 平成22年9月10日	http://www.mlit.go.jp/common/000124116.pdf
水素スタンドにおける圧縮水素の貯蔵又は処理に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について（技術的助言）	国住街第187号 平成23年3月25日	http://www.mlit.go.jp/common/000138958.pdf
自動車修理工場の立地に関する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について（技術的助言）	国住街第257号 平成24年3月31日	http://www.mlit.go.jp/common/000206887.pdf
小規模な圧縮水素スタンドにおける圧縮水素の製造に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について（技術的助言）	国住街第168号 平成28年3月8日	http://www.mlit.go.jp/common/001122432.pdf
第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの立地に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について（技術的助言）	国住街第93号 平成28年8月3日	http://www.mlit.go.jp/common/001140879.pdf
準住居地域、近隣商業地域及び商業地域における原動機を用いた仕分、包装、荷造等の諸作業を伴う倉庫の立地に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について（技術的助言）	国住街第100号 平成28年8月29日	http://www.mlit.go.jp/common/001143497.pdf

表5-3 用途規制に関連する主な技術的助言等一覧

通達・通知・技術的助言	発出番号・年月日	備考
条件付同意及び条件付許可	住指発第625号 昭和29年5月7日	-
設計変更による再許可の場合の聴聞	住指受第134号 昭和30年2月19日	-
ただし書許可における「利害関係を有する者」の範囲	住街発第1478号 昭和48年12月14日	-
規制改革の推進と都市計画・建築規制制度の運用について	国都計第149号 国住街第295号 平成17年3月25日	-
学校給食共同調理場に係る建築基準法第48条の規定に基づく許可の事例について（技術的助言）	国住街第124号 平成27年12月4日	http://www.mlit.go.jp/common/001112819.pdf

通達・通知・技術的助言	発出番号・年月日	備考
建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）	国住指第653号 国住街第40号 令和元年6月24日	https://www.mlit.go.jp/common/001294989.pdf
建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）	国住指第654号 国住街第41号 令和元年6月24日	https://www.mlit.go.jp/common/001294990.pdf
建築基準法第48条の規定に基づく郵便局の許可事例の情報提供等について（技術的助言）	国住街第43号 令和元年6月28日	-
新たな農業生産施設の立地に関する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用等について（技術的助言）	国住街第130号 令和2年1月16日	-

●自動車車庫に係る建築基準法第48条第1項から第3項までの規定に基づく許可の運用

建設省住居発第147号
平成2年11月26日

建設省住宅局長から特定行政庁あて

建設省住宅局長

自動車車庫に係る建築基準法第48条第1項から第3項までの規定に基づく許可の運用

第一種住居専用地域、第二種住居専用地域又は住居地域においては、一定規模以上等の自動車車庫を建築する場合は建築基準法（以下「法」という。）第48条第1項から第3項までの規定に基づき特定行政庁の許可が必要であるが、今般、これらの規定に係る許可の準則を別添のとおり定めたので通知する。

自動車車庫に関しては、住居系地域における良好な居住環境を確保するため規制が行われているところであるが、近年のモータリゼーションの進展、大規模な共同住宅の増加等から、居住者等が利用する自動車車庫が現行の規制の範囲内では必ずしも十分ではない場合が生じている。こうした場合には、良好な居住環境の確保に配慮しつつ、位置、規模、構造等が一定の条件に該当する自動車車庫の建築を許可制度の活用により認めることが適切であることから、今般、自動車車庫に関する許可準則を定め、住居系地域において居住者等が利用する自動車車庫の建築を促進することとした。

本通達に基づき許可を行うに当たっては、左記の点に十分留意し、その積極的活用努められたい。

記

- 1 本許可準則は自動車車庫に係る法第48条第1項から第3項までの許可に関する一般的な考え方を示すものであるので、建築計画の内容、敷地の位置、敷地の周囲の土地利用の状況、交通の状況、公共施設の整備の状況等からこれによることが必ずしも適切でないと考えられる場合は、総合的な判断に基づいて弾力的に運用すること。なお、本許可準則は、その掲げる基準に該当しない自動車車庫の許可を禁止する趣旨のものではないこと。
- 2 本許可準則による法第48条第1項から第3項までの許可については、自動車車庫が住居系地域の居住者の保有する自動車の保管のため必要であること等に着目して行われることにかんがみ、自動車車庫が他の用途に転用されることのないよう、長期的・総合的観点から当該自動車車庫の必要性に関し十分検討すること。また、本許可準則により建築される自動車車庫については、台帳の整備、定期報告の実施等により建築後も引き続きその状態の把握に努めること。
- 3 本許可準則による許可を行うに際しては、必要に応じ、自動車車庫に関する夜間の自動車の出入りの制限等の居住環境を確保するための条件を付すこと。
- 4 本許可準則に係る事務の執行に当たっては、その迅速な処理に努めること。

（別添）自動車車庫に係る建築基準法第48条第1項から第3項までの規定に関する許可準則

第1 許可方針

第一種住居専用地域、第二種住居専用地域又は住居地域において良好な住居の環境の確保を図りつつ、居住者等が利用する自動車車庫の建築を促進するため、第2の許可基準の1から3までのいずれかに適合し、住居の環境を害するおそれがないと認められる自動車車庫については、許可制度の積極的活用を図るものとする。

第2 許可基準

- 1 建築物に附属する自動車車庫にあつては、次に掲げる条件に該当するものであること。
 - (1) 当該自動車車庫の床面積の合計及び階が、用途地域に応じて次に掲げるところによること。
 - イ 第一種住居専用地域にあつては、床面積の合計が600㎡以下であり、かつ、1階以下の部分にあること。
 - ロ 第二種住居専用地域にあつては、床面積の合計が3,000㎡以下であり、かつ、2階以下の部分にあること。
 - ハ 住居地域にあつては、3階以下の部分にあること。
 - (2) 当該自動車車庫の床面積の合計が建築物の延べ面積の3分の1以内であること。
 - (3) 次のイ又はロのいずれかに該当するものであること。
 - イ 当該建築物の居住者が保有する自動車の保管を目的とする自動車車庫にあつては、その規模が住戸の規模及び戸数を勘案して適切なものであること。

- ロ イに掲げる自動車車庫以外の自動車車庫にあつては、当該建築物の規模及び用途、敷地の周囲の土地利用の状況、周囲の道路の整備の状況等から判断して当該規模の自動車車庫の確保が必要であると認められること。
 - (4) 当該自動車車庫の敷地の位置及び道路との関係、構造等が次の条件に該当すること。
 - イ 騒音

周囲に対する騒音の低減を図るため、敷地内の建築物の配置を踏まえた適切な配置、地階への設置等を行うこと。これらの対応が困難な場合にあっては、遮音壁の設置等を行うこと。
 - ロ ライトグレア

光が周囲の建築物に頻繁に当たることのないようにするため、敷地内の建築物の配置を踏まえた適切な配置、地階への設置等を行うこと。これらの対応が困難な場合にあっては、植栽、目かくし板の設置等を行うこと。
 - ハ 排気ガス

排気ガスを排出するための換気孔等を設ける場合には、適切な位置に換気孔を設置する等により、周囲に害を及ぼさないよう配慮すること。これらの対応が困難な場合にあっては、植栽、塀の設置等を行うこと。
 - 二 接道条件
 - ① 出入口は、交差点の近接部、急勾配の道路、バス停の近接部等自動車の出入りが道路交通の支障となる場所又は自動車の出入りが困難な場所に設けないこととし、極力周囲の居住環境や道路交通に対する影響が少ない場所に設けること。
 - ② 自動車車庫の規模、自動車の出入りの頻度の相違に応じ、適切な幅員の道路に接すること。
 - ③ 自動車車庫と道路との間には、自動車が停車又は転回することができるとともに、自動車車庫に出入りする自動車から前面道路の通行の見通しができるようにするため、適切な空地の確保等を図ること。
 - ホ その他

自動車車庫の形態及び意匠は周囲の居住環境と調和するものとなるよう指導すること。
- 2 建築物に附属しない独立の自動車車庫にあつては、次に掲げる条件に該当するものであること。
- (1) 当該自動車車庫の床面積の合計及び階が、用途地域に応じて次に掲げるところによること。
 - イ 第一種住居専用地域にあつては、床面積の合計が300㎡以下であり、かつ、1階以下の部分にあること。
 - ロ 第二種住居専用地域にあつては、床面積の合計が1,500㎡以下であり、かつ、2階以下の部分にあること。
 - ハ 住居地域にあつては、床面積の合計が1,500㎡以下であり、かつ、3階以下の部分にあること。
 - (2) 当該自動車車庫の敷地の周囲における自動車車庫の設置状況その他の土地利用の状況、交通の状況、周辺の道路の整備状況等から判断して当該規模の自動車車庫の確保が必要であると認められること。
 - (3) 当該自動車車庫の敷地の周辺の居住者が保有する自動車の保管の目的で利用されることが確実であると認められること。
 - (4) 1(4)に掲げる条件に該当するものであること。
- 3 地区計画、再開発地区計画、一団地の総合的設計等の制度の活用により計画的に開発される区域(原則として、1ha以上の面積を有する区域に限る。)において建築される自動車車庫にあつては、次に掲げる条件に該当するものであること。
- イ 当該自動車車庫の敷地の位置、規模及び構造、地域の土地利用に関する計画との整合性、公共施設の整備の状況等から判断して適切と認められるものであること。
 - ロ 1(4)に掲げる条件に該当するほか、原則として、自動車車庫又はその出入口が計画的に開発される区域の外に直接面することのないように配置すること。
- 第3 自動車車庫の用途に供する工作物への適用
- 1 自動車車庫の用途に供する工作物については、「床面積の合計」とあるのは「築造面積」と読み替えて第2の許可基準を適用すること。この場合において、当該工作物の規模、高さ等が良好な住居の環境を確保する観点から適切であるかどうかについて十分に検討すること。
 - 2 同一敷地内に自動車車庫の用途に供する建築物と自動車車庫の用途に供する工作物がある場合については、「床面積の合計」とあるのは「床面積の合計と築造面積の和」と読み替えて第2の許可基準を適用すること。。

●自動車修理工場に係る建築基準法第48条第5項から第7項までの規定に関する許可の運用について

住街発第95号
平成5年6月25日

建設省住宅局市街地建築課長から各都道府県建築主務部長あて

建設省住宅局市街地建築課長

自動車修理工場に係る建築基準法第48条第5項から第7項までの規定に関する許可の運用について

第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域内において一定規模以上の自動車修理工場を建築する場合は建築基準法第48条第5項から第7項までの規定に基づき特定行政庁の許可が必要であるが、今般、これらの規定に係る許可の準則を別添のとおり定めたので通知する。

自動車修理工場に関しては、住居系地域における良好な居住環境を確保するために規制が行われているところであるが、近年、幹線道路に面し交通面で高い利便性を有している地区内においては、現行の規制の範囲内では必ずしも十分ではない場合が生じている。

こうした場合には、良好な居住環境の確保に配慮しつつ、位置、規模、構造等が一定の条件に該当する自動車修理工場の建築を許可制度の活用により認めることが適切であることから、今般、自動車修理工場に関する許可準則を定めたものである。

なお、本通達に基づき許可を行うに当たっては、左記の点に留意されたい。

記

- (一) 許可準則は、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域内における自動車修理工場に係る許可に関する一般的な考え方を示すものであるため、建築計画の内容、敷地の位置、敷地の周囲の土地利用の状況、交通の状況、公共施設の整備の状況等から、これによることが必ずしも適切でないと考えられる場合には、総合的な判断に基づいて運用するものであること。
なお、許可準則は、その掲げる基準に該当しない自動車修理工場の許可を禁止する趣旨のものではないこと。
- (二) 許可準則により建築される自動車修理工場については、台帳の整備、定期報告の実施等により建築後も引続きその状態の把握に努めること。
- (三) 許可準則に基づき許可を行うに際しては、必要に応じ、自動車修理工場に関する夜間の自動車の出入りの制限等、住居の環境を確保するための条件を付すこと。
- (四) 許可準則に係る事務の執行に当たっては、その迅速な処理に努めること。

(別添)

自動車修理工場に係る建築基準法第四八条第五項から第七項までの規定に関する許可準則

第一 許可方針

- (一) 準住居地域が指定された区域について、第二の許可基準に適合し、住居の環境を害するおそれがないと認められる自動車修理工場について、許可の対象とするものとする。
- (二) 第一種住居地域又は第二種住居地域が指定された区域で、幹線道路に面し交通面で高い利便性を有し、かつ、自動車関連施設等の沿道サービス施設等による土地利用が現に進行している地区内の自動車修理工場で第二の許可基準に適合するものについては、許可の対象とするものとする。
- (三) 第一種住居地域又は第二種住居地域内に既に存する自動車修理工場の増築、改築、移転、大規模の修繕若しくは大規模の模様替又は従前に自動車修理工場が建築されていた敷地内における新築にあつては、第二の許可基準の(二)から(七)までの基準に適合し、当該建築等により当該自動車修理工場からの騒音等が著しく軽減されるものについて、許可の対象とするものとする。

第二 許可基準

- (一) 作業場の規模
 - 1) 準住居地域内におけるものについては、当該自動車修理工場の作業場の床面積の合計が300㎡以内であること。
 - 2) 第一種住居地域又は第二種住居地域内におけるものについては、当該自動車修理工場の作業場の床面積の合計が150㎡以内であること。
- (二) 周囲の土地利用状況等
当該自動車修理工場の敷地の近傍(概ね20m以内)に、小学校、盲学校、聾学校、養護学校、幼稚園、保育所、精神薄弱児通園施設、肢体不自由児通園施設、情緒障害児短期治療施設、児童公園、児童遊園及び児童館等、静ひつの確保又は頻繁な自動車交通の発生・集中を低減すべき用途に供する建築物の出入口が存しないこと。
- (三) 出入口の位置
当該自動車修理工場の出入口は、交差点の近接部、急勾配の道路、バス停の近接部等自動車の出入りが道路交通の支障となる場所又は自動車の出入りが困難な場所を避け、極力周囲の居住環境や道路交通に対する影響が少ない場所に設けること。
- (四) 前面道路の幅員
当該自動車修理工場の敷地は、自動車修理工場の規模、自動車の出入りの頻度の相違に応じ、適切な幅員の前面道路に接すること。
- (五) 敷地内空地
当該自動車修理工場の敷地内には、自動車が停車又は旋回することができ、かつ、自動車修理工場に入出りする自動車から前面道路の通行の見通しができるようにするために、適切な空地の確保等を図ること。
- (六) 機械類と建築物の構造
当該自動車修理工場で使用される空気圧縮機等の機械類については、自動車の修理作業に関し必要である最小限のものにすること。
また、当該機械類から発生する騒音及び振動、排気ガス、ライトグレア等の周囲の居住環境に対する影響の低減を図るため、敷地内の建築物の適切な配置、機械類の地下への設置、遮音上主要な部分への外壁の設置、外壁に設ける窓のはめこらし化等の措置を講じること。
ただし、当該窓と隣地境界線との間に、遮音効果のある建築物、又はコンクリート造の塀その他これらに類する施設を設けた場合にあっては、この限りではない。
- (七) 形態、意匠
当該自動車修理工場の形態及び意匠については、周囲の居住環境、市街地景観と調和するものであること。

第三 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律による新用途地域の決定までの間の措置

都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成4年6月26日法律第82号)により新用途地域が決定されるまでの間においては、住居地域内における自動車修理工場については、第一(二)、(三)及び第二(一)2)中「第一種住居地域又は第二種住居地域」とあるのは「住居地域」と読み替えた上で、許可制度の積極的活用を図るものとする。

●地下貯槽により貯蔵される液化石油ガスの貯蔵又は処理に供する建築物に係る建築基準法第 48 条第4項から第 10 項までの規定に関する許可の運用について

国住街発第205号
平成13年3月23日

国土交通省住宅局市街地建築課から都道府県建築主務部長あて

国土交通省住宅局市街地建築課長

地下貯槽により貯蔵される液化石油ガスの貯蔵又は処理に供する建築物に係る建築基準法第48条第4項から第10項までの規定に関する許可の運用について

近年、液化石油ガスを使用した暖房施設等の普及やSOx、NOx等の排出量が比較的に少なく環境負荷の小さい液化石油ガス自動車の普及促進等を背景に液化石油ガスの消費量が増加傾向にあり、その供給形態においても、大規模集中型の貯蔵による供給や一般消費先において従来のような容器ではなく貯槽を設置する供給形態も普及してきているところである。

一方、液化石油ガス等の危険物の貯蔵又は処理に供する建築物については、住居の環境、商業の利便等を保護する観点から、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）の用途規制上、工業地域及び工業専用地域以外において一定量を超える危険物の貯蔵又は処理に供する建築物を建築する場合には特定行政庁の許可が必要とされている。

しかしながら、火災・爆発等による周囲の住居の環境等への影響を抑えるために地下貯蔵を行うなど適切な措置がとられた下記に該当する液化石油ガスの貯蔵又は処理に供する建築物については、各々の用途地域に応じて、住居の環境、商業の利便等を害するおそれがないものとして、法第48条第4項から第10項までの規定に関する許可制度の活用により建築を認めることが適切と思われるので、運用に当たっては十分留意されたい。

なお、本通知は、地下貯槽により貯蔵される液化石油ガスの貯蔵又は処理に供する建築物に係る法第48条第4項から第10項までの許可に関する一般的な考え方を示すものであるもので、建築計画の内容等からこれによることが必ずしも適切でないと考えられる場合は、総合的な判断に基づいて弾力的に運用されたい。

一方、当該建築物の存する敷地が広幅員道路により囲まれている場合等周囲の土地利用の状況等から判断して住居の環境、商業の利便等を害するおそれがないものについては左記によらず建築を認めていくことが適切である。

貴管内市町村に対しても、この旨周知いただくようお願いする。

記

許可の対象となる建築物は、火災・地震等の影響を受けにくい等の理由により、貯蔵する危険物の火災・爆発等の危険性が低いことから、周囲の住居の環境、商業の利便等への影響の小さい地下貯槽により貯蔵される液化石油ガスの貯蔵又は処理に供する建築物であること。

また、これらの建築物は、以下の区分に応じた基準に従っていること。

1 バルク貯槽その他の消費先に設置される貯蔵施設

一般消費者（液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和42年法律第149号）第2条第2項に規定する一般消費者等をいう。）が液化石油ガスを消費する場合において、その消費先に設置するバルク貯槽（液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律施行規則（平成9年通商産業省令第11号）第1条第2項第2号に規定するバルク貯槽をいう。）等の貯蔵施設については、以下の基準によること。

- （1）当該貯蔵施設における供給先の消費量を考慮して、必要な量の液化石油ガスを貯蔵するものであること。
- （2）地下貯槽の払出し元弁付近に緊急遮断弁を設け、地震感震器及びガス漏洩警報設備を連動させることにより、ガス漏洩検知時に緊急遮断弁を閉止し液化石油ガスの漏洩量を最小限にする措置が講じられていること。
- （3）地下貯槽と敷地境界線との間に第二種設備距離（液化石油ガス保安規則（昭和41年通商産業省令第52号）第2条第1項第17号に規定する第二種設備距離をいう。）以上の距離を確保すること。なお、これによることが困難な場合は、敷地境界線と地下貯槽の間の適当な位置に厚さ12cm以上の鉄筋コンクリート造り又はこれと同等以上の強度を有する構造の障壁（以下「障壁」という。）を設置することにより、周囲の住居等の安全を確保するための措置が講じられていること。

2 液化石油ガススタンド

液化石油ガススタンド（液化石油ガス保安規則第2条第1項第20号に規定する液化石油ガススタンドをいう。）に設置する貯蔵施設については、以下の基準によること。

- （1）当該液化石油ガススタンドにおける平均的な払出し量を考慮して、必要な量の液化石油ガスを貯蔵するものであること。
- （2）地下貯槽の払出し元弁付近に緊急遮断弁を設け、地震感震器及びガス漏洩検知警報設備を連動させることにより、ガス漏洩検知時に緊急遮断弁を閉止し液化石油ガスの漏洩量を最小限にする措置が講じられていること。
- （3）地下貯槽は、蓋、壁及び底の厚さがそれぞれ30cm以上の防水措置を施した鉄筋コンクリート造りの室（以下「貯槽室」という。）に設置されていること。
- （4）地下貯槽と敷地境界線との間に、第二種設備距離又は液化石油ガス保安規則第6条第1項第2号及び第3号の規定により障壁を設置した場合に確保することとされている距離（以下「離隔距離」という。）以上の距離を確保することにより、周囲の住居等の安全を確保するための措置が講じられていること。
- （5）出入口は、交差点の近接部、急勾配の道路、バス停の近接部等自動車の出入りが道路交通の支障となる場所又は自動車の出入りが困難な場所を避け、極力周囲の居住環境や道路交通に対する影響が少ない場所に設けられていること。
- （6）敷地が十分な幅員を有する前面道路に接することにより、自動車の出入りが円滑に行われ、道路交通に支障がないこと。

3 液化石油ガス充てん所

- （1）当該液化石油ガス充てん所からの配送の対象である区域の液化石油ガスの需要量を考慮して、必要な量の液化石油ガスを貯蔵するものであること。
- （2）地下貯槽の払出し元弁付近に緊急遮断弁を設け、地震感震器及びガス漏洩検知警報設備を連動させることにより、ガス漏洩検知時に緊急遮断弁を閉止し液化石油ガスの漏洩量を最小限にする措置が講じられていること。
- （3）地下貯槽は、貯槽室に設置されていること。
- （4）地下貯槽と敷地境界線との間に、第二種設備距離又は離隔距離以上の距離を確保することにより、周囲の住居等の安全を確保するための措置が講じられていること。
- （5）地下貯槽と充てん場の間に隔壁を設置し火災遮断をしていること。
- （6）出入口は、交差点の近接部、急勾配の道路、バス停の近接部等自動車の出入りが道路交通の支障となる場所又は自動車の出入りが困難な場所を避け、また、敷地内に搬入車両による充てんのためのスペースを確保することにより、極力周囲の居住環境や道路交通に対する影響を少なくするための措置が講じられていること。
- （7）敷地が十分な幅員を有する前面道路に接することにより、自動車の出入りが円滑に行われ、道路交通に支障がないこと。

●引火性溶剤を用いるドライクリーニングを営む工場に係る建築基準法用途規制違反への対応及び同法第48条の規定に基づく許可の運用について(技術的助言)

国住指第2263号

国住街第78号

平成22年9月10日

各都道府県 建築行政事務部長 殿

国土交通省住宅局建築指導課長
国土交通省住宅局市街地建築課長

引火性溶剤を用いるドライクリーニングを営む工場に係る建築基準法用途規制違反への対応 及び同法第48条の規定に基づく許可の運用について(技術的助言)

引火性溶剤を用いるドライクリーニングを営む工場に関する建築基準法第48条の建築物の用途規制違反については、昨年7月及び12月の報道を契機として、全国実態調査を行ったところ、別紙のとおり多くの工場において、建築物の用途規制違反が生じているとの実態が判明したところである。

これを受け、今般、引火性溶剤を用いるドライクリーニングを営む工場に係る建築基準法用途規制違反への対応及び同法第48条の規定に基づく許可の運用について、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知する。

貴職におかれては、貴管下関係機関に対しても、この旨周知徹底方お願いする。

記

第1. 建築基準法第48条用途規制違反に対する是正措置について

引火性溶剤を用いるドライクリーニングを営む工場(以下「引火性溶剤を用いるドライクリーニング工場」という。)の建築基準法(以下「法」という。)第48条に基づく立地規制については、その主な目的が当該用途地域における安全性の確保であることに鑑みれば、違反が判明したドライクリーニング工場における火災危険性について対策を講ずることは緊急に取り組むべき重要な課題である。このため、今般、国土交通省として、違反が判明したドライクリーニング工場における引火性溶剤の使用に伴う火災危険性を除去するために必要な安全対策措置にかかる技術的基準について、別添1のとおり定めた。

これらの安全対策措置を講じる又は講じられている引火性溶剤を用いるドライクリーニング工場については、既存の工場であったとしても法第48条の規定に基づく許可(法第87条第2項で準用する場合を含む。)を行うことで、引火性溶剤の使用にかかる安全性の観点からは適法な建築物とすることが可能となるため、各特定行政庁におかれては、法第48条の規定に基づく許可の積極的な活用を行い、当該用途地域における適確な安全性の確保に努められたい。

なお、住居専用系用途地域では工場自体の立地が認められておらず、その他の住居系用途地域であっても工場の作業場の面積制限等がある。このため、別添3の「引火性溶剤を用いるドライクリーニング工場の住居系地域における工場等の立地に関する48条ただし書許可の判断基準」をとりまとめた。これらの地域における法第48条の規定に基づく許可に際しては、別添1の技術的基準に加え、当該用途地域における工場等の許可実績や各用途地域の目的とする市街地環境及び周辺の実情等に照らし、別添3の判断基準を参考に適切に判断されたい。

第2. 違反是正に係る猶予期限等について

違反建築物に対して是正措置を命ずる場合においては、法第9条第1項において「相当の猶予期限」を設けることとされているところである。

今般の違反是正についても、社会通念上又は客観的にみて合理的な期間として、事業者が安全対策の手続きも含めた内容を十分に理解するために要する期間、事業者が安全対策措置の内容を検討するための期間、安全対策にかかる装置、部品等の調達及び取り付けに係る作業に要する期間等が必要と考えられることから、必要となる是正までの期間を適確に確保されたい。

また、これらの是正措置が完了するまでには一定の期間が必要となると考えられることから、是正措置が完了するまでの期間であっても、引火性溶剤の使用が地域の安全性に関わる問題であることに鑑み、大きな費用負担の生じない対策など早期に対応可能な安全対策等の実施についても考慮されたい。

第3. 許可手続きの円滑化について

①許可に必要な図書等

違反の判明したドライクリーニング工場においては、引火性溶剤の使用に伴う火災危険性の除去がとりわけ緊急に対応すべき課題であることから、法第48条に基づく許可に関し安全性の判断を行うために必要な基準を別添1のとおり明確化したところである。これを活用することにより、特定行政庁において安全性に関して定型的な判断が可能となると考えられる。

これに伴い、法第48条に基づく許可に必要な図書等(法第12条第5項の規定に基づき報告を求める場合も含む。以下同じ。)についても、当該基準に関する是正措置を確認するための図書として定型化して明確にすることで審査手順の定型化を行う等、効率的な審査の実施を図られたい。

また、安全性に係る許可基準については、予め建築審査会の包括的な了承を得た上で事前明示を行う等により審査が必要以上に長期化しないよう許可手続きの円滑化、迅速化を図られたい。

なお、法第48条に基づく許可に必要な図書等(法施行規則第10条の4の規定に基づく別記様式43号様式を除く)に関して、一般的に特定行政庁が求めている許可申請書類を参考に、別添1の基準を確認するために必要となる図書等を別添2のとおりとりまとめたので活用されたい。

②相談等

安全確保対策を速やかに進めるため、事業者への説明を速やかに実施するとともに、許可手続きの円滑化・迅速化のためには、申請者となる事業者が安全対策の手続きの内容を十分に理解することが重要であることから、各特定行政庁においては事業者からの相談等に適切に対応されたい。

また、特定行政庁においては、これらの事務の円滑な実施に必要な体制整備に努められたい。

③地域における建築士への協力の要請等

安全確保対策を円滑に進めるためには、事業者に対して図書の調整や申請の技術的支援を行う地域の建築専門家の協力が大切である。このため、都道府県におかれては管下の特定行政庁との協力のもと、建築士関連団体と連携し、事業者に対する情報提供や本件対応を行う建築士の研修、申請図書の作成等の協力を行う体制の確保に努められたい。

国においては、零細事業者へのこれらの建築士関連団体の協力等について財政的に支援を行うこととしている。

④許可手数料の減免

許可にかかる手数料については、特定行政庁の指導のもと、速やかに安全性を確保する公益性があることに加え、安全性確保を速やかに行うために零細な事業者にかかる許可の負担軽減を図る観点から、許可手数料の減免について配慮し、円滑化を図られたい。

第4. 消防担当部局との連携について

法第48条の規定に基づく許可をする場合においては、法第93条に基づき、消防長又は消防署長（以下、消防担当部局という）の同意を得なければならないこととされており、この際、消防担当部局は、消防法等の法律又はこれに基づく条例等の規定で建築物の防火に関するものの違反の有無を確認することとなる。

これに関しては、本技術的助言の発出と併せて消防庁予防課長及び危険物保安室長から各都道府県消防防災主管部長及び東京消防庁・各指定都市消防庁宛に「引火性溶剤を用いるドライクリーニング工場に係る建築基準法の取扱いを踏まえた火災予防条例（例）の取扱いについて」（平成22年9月10日消防予第408号、消防危第196号）が通知されたことから、実態調査の結果等について消防担当部局に情報提供を行い、許可に際して求める消防担当部局の同意が円滑に行われるよう、あらかじめ照会を行うとともに、火災予防条例の取扱いについて消防担当部局との情報交換に努め、許可手続きの円滑化・迅速化に努められたい。

第5. その他

- ①許可を受けた引火性溶剤を用いるドライクリーニング工場において機械の変更等を行う際、当該変更等により許可条件に違反することとなる場合には、許可申請を改めて行うことが必要である。しかし、機械の台数や出力が増加せず、かつ、機械の設置位置を変更しない等の周囲への影響が増大しない場合には、これを許可条件として付すことで、機械の変更等を行う場合であっても、再度の許可を要しないこととすることが可能である。許可に際しては、事業者の負担の軽減が図られるよう、これらの条件を付すことについて積極的に検討されたい。なお、この場合にあっては、機械の変更等の際の許可条件への適合を確認するため、特定行政庁に対して変更内容を届け出ることを条件として付すことが適法な状態の確保のためには必要と考えられる。
- ②許可を受けた引火性溶剤を用いるドライクリーニング工場については、許可を行った建築物についての台帳を整備し、必要に応じ、報告を求めることや違反建築防止週間などの機会を捉えた立入検査の際、許可条件とした内容の確認を行うこと等により許可後も引き続き適法な状態が維持されるよう努められたい。
- ③本技術的助言は、引火性溶剤を用いるドライクリーニング工場に係る法第48条の規定に基づく許可に関する一般的な考え方を示すものである。立地する地域の状況等からこれによることが必ずしも適切でなく、安全上も支障がないと考えられる場合は、総合的な判断に基づいて弾力的に運用されたい。
- ④なお、違反の判明したドライクリーニング工場における具体的な違反是正措置の進め方について、「引火性溶剤を用いるドライクリーニング工場の違反是正の手順フロー（例）」を添付しているので、参考とされたい。

<別添1>

火災安全性の確保の観点からの引火性溶剤を用いるドライクリーニング工場の安全対策に関する技術的基準

1. 引火性溶剤の保管方法等

次の(1)から(5)までに適合していること。

- (1) 引火性溶剤を保管する容器（以下「容器」という。）は、洗濯機、乾燥機、ボイラーその他の機械の設置スペース、アイロンを用いる作業台又は洗濯物の保管スペースから水平方向に50cm以上（垂直方向については床面から天井まで）離れた場所に設置されていること。
- (2) 容器の設置場所から水平方向に1m以内（垂直方向については床面から容器上方15cm以内）においては、電気設備について防爆措置が行われていること。
- (3) 容器が屋内に設置されている場合、容器が設置されている室に機械換気設備が設けられており、かつ、容器が設置されている室全体の単位床面積（容器の設置場所が隔壁等により区画され、区画された部分内に機械換気設備が設けられている場合は、区画された部分の単位床面積）あたり0.3m³/minの換気量が確保されていること。
- (4) 容器は、次の①及び②に適合していること。
 - ① 密閉できる構造であること。
 - ② 危険物の規制に関する規則（昭和34年総理府令第55号）別表第3の2に定める基準に適合する内装容器（内装容器の種類の項が空欄のものにあっては、外装容器）又は危険物の規制に関する技術上の基準の細目を定める告示（昭和49年5月1日自治省告示第99号）第68条の2の2に定める容器であり、かつ、危険物の規制に関する規則第43条の3第1項に定める収納の基準に適合していること。
- (5) 固定容器については、適切にアースが設置されていること。

2. 洗濯機・乾燥機の安全対策

次の(1)から(4)までに適合している洗濯機及び乾燥機（洗濯及び乾燥を同一の機械内で行うものを含む。）が設置されていること。

- (1) 洗濯機及び乾燥機には、適切にアースが設置されていること。
- (2) 洗濯機は、洗濯及び脱液が同一の機械内で行われる機能を有するものであること。
- (3) 洗濯機は、次の①から④までのいずれかの機能が設けられているものであること。
 - ① 洗濯槽内への窒素等の不活性ガスの充填又は洗濯槽内の減圧により洗濯槽内の酸素濃度を爆発下限酸素濃度以下に制御する機能
 - ② 溶剤冷却機能又は溶剤温度の上昇により、引火のおそれがある場合に機械が自動停止する機能
 - ③ 静電気を監視する機能に連動して、静電気が発生するおそれがある場合に機械が自動停止する機能
 - ④ 静電気を監視する機能に連動して、静電気が発生するおそれがある場合に洗剤の自動投入を行う機能
- (4) 乾燥機は、次の①及び②に適合していること。
 - ① 処理ドラム内への窒素等の不活性ガスの充填若しくは処理ドラム内の減圧により処理ドラム内の酸素濃度を爆発下限酸素濃度以下に制御する機能又は温度制御等により溶剤蒸気濃度を爆発下限以下に制御する機能が設けられていること。
 - ② 溶剤を含む排気が作業場内に直接排出されない構造であること（溶剤回収型乾燥機であること又はダクトで直接屋外への排気を行う措置がなされていること）。

3. 作業場（洗濯、乾燥又は仕上げ作業を行うスペース）の防火措置

次の(1)から(4)までに適合していること。

- (1) 機械換気設備が適切な位置に設けられており、かつ、作業場のある室全体の単位床面積あたり0.3m³/minの換気量が確保されていること。
- (2) 溶剤の漏出が想定される場所（洗濯機、乾燥機及び脱液後の洗濯物（洗濯かごに入れる場合は洗濯かごの範囲。）をいう。以下同じ。）から水平方向に1m以内（垂直方向については床面から開口部の最上端の上方15cm以内）においては、電気設備について防爆措置が行われていること。

- (3) 溶剤の漏出が想定される場所から水平方向に50cm以内(垂直方向については床面から天井まで)には、ボイラー、アイロンを用いる作業台の設置スペース又は洗濯物の保管スペースが設けられていないこと。
- (4) 作業場の床は、溶剤が浸透しない構造であること。

4. 併せて講じるべき日常の作業における安全管理対策等

このほか、引火性溶剤を用いるドライクリーニング工場においては、日常の作業における安全管理を徹底することが必要不可欠であり、法第48条第1項から第9項までの規定に基づく許可の際に、次の(1)から(5)までが適切に実施されるよう安全管理の体制及び方法を確認する必要がある。

具体的には、安全管理の責任者を定め、次の(1)から(5)までに関する安全管理のチェックリストを作成して見やすい場所に掲示し、又は分かりやすい場所に常備することにより、作業時に確実に確認させる等安全管理を徹底させる体制及び方法について許可の条件とする必要がある。

(1) 人体、作業服等の帯電防止

- ① 作業場内に除電板、静電気除去ブラシその他の人体の静電気を適切に除去するための器具が設置されていること。
- ② 溶剤の容器を開閉する際、洗濯機若しくは乾燥機に洗濯物を入れる際又は洗濯物若しくは乾燥機から洗濯物を出す際には、あらかじめ除電板に触れる等により静電気を適切に除去すること。

(2) 溶剤の管理

- ① 溶剤の保管容器は、使用時以外は蓋を閉じておくこと。
- ② 溶剤の保管容器は、ゴムマット等不導体の上に設置しないこと。
- ③ 溶剤の管理に当たっては、取り扱う溶剤の種類に応じて、それぞれの製品安全データシート(MSDS)に示された管理方法に従うこと。
- ④ 洗濯時においては、溶剤に洗剤を添加することにより、溶剤の体積抵抗率を $10^9 \Omega \cdot m$ 以下に保つこと。

(3) 機械の管理

- ① 洗濯機、乾燥機その他の機械の使用に当たっては、取扱説明書に従って機械の保守点検、機械及び器具類の清掃、フィルターの交換その他の管理を適切に実施すること。
- ② ライター等の異物を洗濯機及び乾燥機内に混入させることのないよう、衣類等の洗濯物を洗濯機及び乾燥機に投入する前に事前点検を行うこと。

(4) 作業場の管理

- ① 1. (2)及び3. (2)により電気設備の防爆措置を行うことを必要とする範囲においては、ライター・たばこ等火源となるものを持ち込まないこと。また、溶剤の保管容器や洗濯かごなど溶剤の漏出が想定される可動性のものについては、その可動範囲をあらかじめ作業場に明示しておくこと。
- ② 溶剤の付いたウェス等の布、繊維くずを機械、溶剤の保管容器等のそばに放置しないこと。
- ③ 使用する溶剤に応じて、危険物の規制に関する政令(昭和34年9月26日政令第306号)別表第5に基づきその消火に適應するものとされる消火設備のうち、第五種の消火設備が作業場内に設置されていること。ただし、危険物の規制に関する政令第20条第1項第1号又は第2号に該当する場合は、当該各号に定める消火設備が設置されていること。
- ④ 前号に掲げる消火設備については、取扱説明書に従い保守点検を適切に実施すること。
- (5) このほか、ドライクリーニング作業の作業に当たっては、クリーニング業法(昭和25年法律第207号)、消防法(昭和23年法律第186号)、労働安全衛生法(昭和47年法律第57号)等の関係法令に従うこと。

<別添2>

技術的基準を確認するために必要となる図書

- 1 付近見取図
- 2 配置図
- 3 申請階平面図(安全対策案図)
- 4 各階平面図(申請階以外)
- 5 立面図(2面)
- 6 断面図(2面)
- 7 引火性溶剤を用いるドライクリーニング工場安全対策調書
(以下略)

<別添3>

引火性溶剤を用いるドライクリーニング工場の住居系地域における工場の立地に関する48条ただし書許可の判断基準

第1 対象建築物

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域が指定された区域内における引火性溶剤を用いるドライクリーニング工場(以下「工場」という。)であること。

第2 許可の判断基準

当該工場の位置、構造等が次の条件に該当すること。

1 騒音

当該工場の位置、構造等が次の(1)から(3)までに適合していること。

- (1) 通常、許可を行う際に考慮されるべき騒音としては、次の各号が想定されるものであり、工場の業態に応じて、それぞれの騒音ごとに住居の環境への影響を検討する必要があるものであること。
 - ① 操業等に伴い工場の中から発生する騒音
 - ② 搬入、配送等工場の敷地の出入りに伴って発生する騒音
- (2) 操業等に伴い工場の中から発生する騒音にあつては、周辺の住宅地等における状況と比較して、住居の環境を害するものとならないことが、その業態、使用する機械等の種類からみて客観的かつ合理的に判断されること又は、周囲に対する騒音の低減を図るための対策が十分に取られることにより上記と同様の状態となることが客観的かつ合理的に判断されること。具体的には、例えば、以下の対策が取られていることが考えられる。
 - ① 敷地内の建築物の配置について、隣接建築物から一定の距離が取られていること。

- ② 騒音源となる機械等を建築物内に配置する場合に、外壁に密着して設置されていない、隣接建築物から離れた場所に設置されている等の適切な配置がなされていること。
- ③ 敷地外周に遮音壁の設置等がなされていること。
- ④ 騒音の小さい種類の機械、作業方法が選択されていること。
- (3) 搬入、配送等工場の敷地の出入りに伴って発生する騒音にあっては、騒音が生じる時間帯、頻度及び騒音の程度について、その業態に鑑み、合理的な想定がなされているものであり、かつ、周辺の住宅地等における状況と比較して、住居の環境を害するものとならないものであること。

2 交通量

当該工場の敷地及び自動車等の敷地への出入りの状況が次の(1)から(3)までの条件に適合していること。

- (1) 工場の敷地が、その規模、自動車の出入りの頻度の相違に応じ、適切な幅員の道路に接していること。
- (2) 敷地の出入り口が、極力周囲の居住環境や道路交通に対する影響が少ない場所に設けられていること。
- (3) 自動車等の敷地への出入りの頻度について、その業態に鑑み、合理的な想定がなされているものであり、かつ、周辺の住宅地等における状況と比較して、住居の環境を害するものとならないものであること。

3 臭気

工場に換気孔等を設ける場合に、その業態に応じて想定される臭気の種類に応じて、排気が隣接建築物に直接吹き付けることのないよう、換気孔の位置、方向及び排気口の高さ等の構造が適切なものとされていること又は防臭装置の設置がなされていること等により周辺環境に害を及ぼさないよう配慮されていること。

4 振動

振動源となる機械等を建築物内に配置する場合に、外壁に密着して設置されていない、隣接建築物から離れた場所に設置されている、振動を吸収する台の上に設置されている等の適切な配置がなされていること。

5 照明・光

工場から発する光及び工場の敷地に入出入りする自動車等から発する光が、周囲の建築物に頻繁に当たることのないようにするため、敷地内における建築物の配置及び自動車動線の設定が適切になされていること又は、植栽、目隠し板の設置等が行われていること。

<参考>

引火性溶剤を用いるドライクリーニング工場の違反是正の手順フロー(例)
(以下略)

●水素スタンドにおける圧縮水素の貯蔵又は処理に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について (技術的助言)

国住街第187号
平成23年3月25日

各都道府県建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局市街地建築課長

水素スタンドにおける圧縮水素の貯蔵又は処理に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について(技術的助言)

圧縮水素を燃料とする燃料電池自動車に関しては、エネルギー基本計画(平成22年6月18日閣議決定)において、「2015年からの普及開始に向け、水素ステーション等の水素供給インフラの整備支援を推進すること」とされており、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第48条の規定に基づく圧縮水素の貯蔵又は処理に係る規制に関しては「合理的な水素貯蔵量の基準について、許可に係る技術的助言を行う」旨、規制・制度改革に係る対処方針(平成22年6月18日閣議決定)において定められている。

今般、一般高圧ガス保安規則(昭和41年通商産業省令第53号)第7条の3第2項にかかる「一般高圧ガス保安規則の機能性基準の運用について(平成13年3月23日原院第1号)」(以下「例示基準」という)が改正され、高圧ガス保安法(昭和26年法律第204号)に基づく許可の運用による水素スタンドの安全性基準が明確化されたことを踏まえ、「水素スタンドにおける圧縮ガスの貯蔵又は処理に対する建築基準法第48条の規定に関する許可準則」を下記の通り定めたので、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知する。

また、貴職におかれては、管内の特定行政庁に対してもこの旨周知いただくようお願いする。

記

水素スタンドにおける圧縮ガスの貯蔵又は処理に対する建築基準法第48条の規定に関する許可準則

第1 許可方針

第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域及び工業専用地域において、第2の許可基準に適合し、かつ、個別に、当該用途地域における環境を害する恐れがない等と認められる水素スタンドについて、許可の対象とするものとする。

第2 許可基準

(1)安全性

高圧ガス保安法第5条第1項の規定に基づき、一般高圧ガス保安規則(昭和41年通商産業省令第53号)第7条の3第2項各号に掲げる基準に適合するものとして都道府県知事の許可を受けたものであること。

(2)貯蔵量

当該水素スタンドから供給を受ける燃料電池自動車の需要量等を考慮して、必要な量の圧縮水素を貯蔵するものであること。

(3)出入口の位置

当該水素スタンドの出入口は、交差点の近接部、急勾配の道路、バス停の近接部等の燃料電池自動車等の出入りが道路交通の支障となる場所又は燃料電池自動車の出入りが困難な場所を避け、極力周囲の居住環境や道路交通に対する影響が少ない場所に設けること。

(4)騒音

水素の圧縮処理に伴い発生する騒音に関しては、空気圧縮機を使用する工場が、第2種中高層住居専用地域では立地できず、第1種住居地域から準住居地域では原動機の出力が原則1.5kW(国土交通大臣が防音上有効な構造と認めて指定する場合は7.5kW)以下に制限されている状況、及び周囲の市街地における騒音環境と比較して、各用途地域における市街地環境を害するものとならないことが、使用する機械等の種類からみて客観的かつ合理的に判断されるものであること。若しくは、周囲に対する騒音の低減を図るための対策が十分に取られることにより上記と同様の状態となることが客観的かつ合理的に判断されるものであること。

(5)その他

- ①当該水素スタンドは、当分の間、当該水素スタンドを設置しようとする者と地方公共団体又は国における水素エネルギーの推進に係る部局との協議を踏まえ、設置されるものであること。
- ②当該水素スタンド内において、高圧ガス保安法、ガス事業法、消防法等の法令により規制を受けない酸素等のガスが、大量に貯蔵又は滞留することのないような措置が講じられていること。

第3 その他

第1及び第2に記載された諸手続き等が円滑に進められるよう、各都道府県の高圧ガス保安法所管部局等との情報交換を密接に行うことが必要である。このため、水素スタンドに係る様々な情報を関係部局間で共有するなど、各関係部局間の日常的な連携を図る取り組みを行うことが重要である。

●自動車修理工場の立地に関する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について(技術的助言)

国住街第257号
平成24年3月31日

各都道府県建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局市街地建築課長

自動車修理工場の立地に関する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について(技術的助言)

自動車修理工場の用途地域ごとの作業場面積制限に関しては、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第48条の規定に基づき、良好な住環境を確保する観点から規制が行われているところであるが、「規制・制度改革に係る方針」(平成23年4月8日閣議決定)において「自動車整備工場に対する建築基準法の用途地域ごとの面積制限の緩和」とされたことを踏まえて、自動車修理工場の立地状況や市街地環境への影響、事業者等の要望等に係る実態調査を実施し、必要な規模の自動車修理工場の立地を容易にするため、自動車修理工場の法第48条ただし書き許可に係る技術的指針を策定した。

本指針は、平成4年の法改正以降の自動車修理工場において周辺市街地環境に及ぼす影響が低減されたことを示す既存データがなかったことから、幹線道路の沿道における標準的な規模の自動車修理工場の立地に伴う周辺環境に与える影響を、実際の設備機器等から発生する騒音等の実測測定等に基づき把握し、一定の幹線道路の沿道に立地しようとする場合に配慮すべき事柄をまとめたものである。そのため、幹線道路に面している地域が住居系用途地域に指定されていること等により一定規模の自動車修理工場の立地が出来ない場合において、幹線道路の沿道に必要な業務機能確保の観点から法第48条ただし書きの規定に基づく許可を適用しようとする場合においては本指針を参考とし、適切に運用されたい。

また、貴職におかれは、管内の特定行政庁に対してもこの旨周知いただくようお願いする。

なお、本通知は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言であることを申し添える。

記

自動車修理工場の立地に関する建築基準法第48条ただし書き許可に係る技術的指針

第1 本指針の対象とする自動車修理工場

本指針は標準的な規模の自動車修理工場の立地に伴い当該工場から発生する周辺環境に与える影響を実測調査等により把握し、当該自動車修理工場が一定の幹線道路の沿道に立地が可能となるように基準を示したものである。

第2 周辺環境に影響を与えないための基準

1. 騒音

自動車修理工場が幹線道路の沿道に立地する際の周辺環境への影響に関し、標準的な規模の自動車修理工場の立地に伴い発生する騒音等の実測測定等の結果、主に騒音への配慮が必要であったことから、周辺騒音の状況等を踏まえつつ下記により判断すること。

- 1) 作業に伴う騒音を低減するため低騒音型のインパクトレンチを使用すること。
- 2) 作業場の隣地方向及び道路方向に関しては以下によること。
 - ・隣地方向については、作業場の外壁に一定の透過損失等があること。
(実測測定等では外壁を透過損失44dB以上かつ小窓は設けない、との調査結果が得られた。)
 - ・道路方向が解放されている場合には作業場から敷地境界まで一定の距離等を確保すること。
(実測測定等では敷地境界まで出来る限り距離を確保し、作業場の外壁に吸音材を追加することや、敷地境界に遮音壁を設置する必要があるとの調査結果が得られた。)
- 3) 洗車機は遮音壁及び遮音性のある屋根で覆うこと。

2. その他

- 1) 工場から排出される排水を処理するための油水分離槽を設置すること。
- 2) 本指針に基づく各自動車修理工場の周辺環境への影響については、当該工場が立地する前面幹線道路の交通量や個々の建築計画等を考慮し総合的に判断すること。

第3 その他

本指針は一定の幹線道路の沿道における標準的な規模の自動車修理工場の立地を想定しているため、板金や塗装を実施する工場や夜間に作業を行う工場等周辺環境に及ぼす影響が大きい工場については別途検証が必要なため留意されたい。

●小規模な圧縮水素スタンドにおける圧縮水素の製造に対する建築基準法第 48 条の規定に基づく許可の運用について(技術的助言)

国住街第168号

平成28年3月8日

各都道府県建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局市街地建築課長

小規模な圧縮水素スタンドにおける圧縮水素の製造に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について(技術的助言)

小規模な圧縮水素スタンドについては、規制改革実施計画(平成25年6月14日閣議決定)において、「小規模な圧縮水素スタンドに関する高压ガス保安法上の技術基準が定められた場合は、それを踏まえて建築基準法第48条の規定に基づく許可に係る技術的助言を行う」こととされた。また、平成26年の地方からの提案等に関する対応方針(平成27年1月30日閣議決定)においても「第二種製造者に相当する小規模な圧縮水素スタンドに係る基準の整備については、規制改革実施計画に基づき、高压ガス保安法上の技術基準が定められた場合は、それを踏まえて建築基準法第48条の規定に基づく許可に係る技術的助言を行う」こととされた。

今般、一般高压ガス保安規則(昭和41年通商産業省令第53号)第12条の2第2項の規定が新たに追加され、小規模な圧縮水素スタンドの安全基準が明確化されたことを踏まえ、「小規模な圧縮水素スタンドにおける圧縮水素の製造に対する建築基準法第48条の規定に関する許可準則」を下記の通り定めたので、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知する。

また、貴職におかれては、貴管内の特定行政庁に対してもこの旨周知いただくようお願いする。

記

小規模な圧縮水素スタンドにおける圧縮水素の製造に対する建築基準法第48条の規定に関する許可準則

第1 許可方針

1. 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に規定する建築物に該当する小規模な圧縮水素スタンドについて、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域及び工業専用地域において、圧縮水素の製造に対する同法第48条の規定の基づく許可をするにあたって、第2の許可基準に適合し、かつ、個別に、当該用途地域における環境を害するおそれがない等と認められるものについて、許可の対象とするものとする。
2. 小規模な圧縮水素スタンドが、圧縮ガスの製造事業を営む工場に該当するものであるか否かは、圧縮ガス製造の目的や製造工程等から総合的に判断することとし、実証実験的に実施するなど事業として営まないものについては圧縮ガスの製造事業を営む工場には該当しない。

第2 許可基準

(1)安全性

小規模な圧縮水素スタンドが、高压ガス保安法(昭和26年法律第204号)第5条第2項の規定に基づき、一般高压ガス保安規則(昭和41年通商産業省令第53号。以下「一般則」という。)第11条第5号の規定されている一般則第7条の3第2項各号に掲げる基準(同項第2号の2に掲げる基準にあつては、同号ただし書に定めるものに係る部分に限る。)又は一般則第12条の2第2項各号に掲げる基準に適合するものとして届出され、これらの基準に適合することについて、特定行政庁がこれらの基準への適合を判断し得る能力を有すると認める者により確認がなされていること。

(2)出入口の位置

小規模な圧縮水素スタンドの出入口は、交差点の近接部、急勾配の道路、バス停の近接部等の燃料電池自動車等の出入りが道路交通の支障となる場所又は燃料電池自動車の出入りが困難な場所を避け、極力周囲の居住環境や道路交通に対する影響が少ない場所に設けること。

(3)騒音

水素の圧縮処理に伴い発生する騒音に関しては、空気圧縮機を使用する工場が、第二種中高層住居専用地域では立地できず、第一種住居地域から準住居地域では原動機の出力が原則1.5kW(国土交通大臣が防音上有効な構造と認めて指定する場合は7.5kW)以下に制限されている状況及び周囲の市街地における騒音環境と比較して、各用途地域における市街地環境を害するものとならないことが、使用する機械等の種類からみて客観的かつ合理的に判断されるものであること。または、周囲に対する騒音の低減を図るための対策が十分に取られることにより上記と同様の状態となることが客観的かつ合理的に判断されるものであること。

(4)その他

小規模な圧縮水素スタンド内において、高压ガス保安法、ガス事業法、消防法等の法令により規制を受けない酸素等のガスが、大量に貯蔵又は滞留することのないような措置が講じられていること。

第3 その他

上記第1及び第2に記載された諸手続き等が円滑に進められるよう、各都道府県の高圧ガス保安法所管部局等との情報交換を密接に行うことが必要である。このため、水素スタンドに係る様々な情報を関係部局間で共有するなど、各関係部局間の日常的な連携を図る取り組みを行うことが重要である。

また、各都道府県の高圧ガス保安法所管部局は、高圧ガス保安法第62条第1項の規定による立入検査を行う権限を有することから、特定行政庁が保有する各圧縮水素スタンドの技術基準に関する情報提供を行うなど、高圧ガス保安法所管部局との連携に向けた取り組みも重要である。

なお、本許可準則は小規模な圧縮水素スタンドにおける圧縮水素の製造に対する法第48条ただし書きの規定に基づく許可に関する一般的な考え方を示すものである。立地する地域や各建築物等の状況から、これによることが必ずしも適切ではなく、安全上も支障がないと考えられる場合は、総合的な判断に基づき適切な対応を図られたい。

●第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの立地に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について(技術的助言)

国住街第93号
平成28年8月3日

各都道府県
建築行政事務部長 殿

国土交通省住宅局市街地建築課長

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの立地に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について(技術的助言)

コンビニエンスストアについては、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第48条の規定に基づき、良好な住環境を確保するため、規制が行われているところであるが、「規制改革の推進と都市計画・建築規制制度の運用について」(平成17年3月25日付け国都計第149号、国住街第295号)において「第一種低層住居専用地域に定められている区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境を引き続き維持する必要がある一方、住民の日常的な生活圏域にも配慮して、主要な生活道路に面する地域等であって、コンビニエンスストア、ベーカリーショップ等を含む住民の日常生活のための小規模な店舗等を許容することがふさわしいと認められる地域については、地域の実情やニーズに応じて、必要に応じ、第二種低層住居専用地域への変更等、用途地域指定のきめ細かい運用を図る」旨を通知したところである。

今般、規制改革実施計画(平成28年6月2日閣議決定)(別紙)において「コンビニエンスストアについて、低層住宅に係る良好な住居の環境を害しない場合には、地域の実情やニーズに応じて、第一種低層住居専用地域における建築及び第二種低層住居専用地域における床面積制限を超えての建築ができるよう、建築基準法第48条の規定に基づく許可に係る技術的助言を発出し、その内容を周知徹底する」とされたことを踏まえ、「コンビニエンスストアの立地に対する建築基準法第48条の規定に関する許可準則」を定めたので、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知する。

貴職におかれは、貴管内特定行政庁に対しても、この旨周知方お願いする。

記

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの立地に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可準則

第1 許可方針

コンビニエンスストアについて、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域における法第48条の規定に基づく許可をするにあたって、第2の許可基準に適合し、当該用途地域の良好な住居の環境を害するおそれがない等と認められるものについて、許可の対象とすること。

第2 許可基準

1. 立地環境

コンビニエンスストアの許可にあたっては、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するという第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域の目的を考慮しつつ、住民の日常的な生活圏域にも配慮して、住民の日常生活のために立地を許容するかどうかを総合的に判断すること。

その際、例えば以下のような地域の例も参考にされたい。

- (1)良好な住居の環境が形成されている地域であって、住民の徒歩圏内に日常生活のために必要な店舗が不足している等、地域の生活利便性に欠ける地域。
- (2)地域の主要な生活道路の沿道等、コンビニエンスストアの立地により良好な住居の環境を害するおそれがない地域。
- (3)良好な住居の環境を引き続き維持しつつも、例えば周辺環境における道路・鉄道の新設や土地区画整理事業の施行等により、土地利用の転換が将来的に見込まれる地域等、コンビニエンスストアの立地を今後の土地利用を考慮しつつ許容することが望ましいと考えられる地域。

2. 騒音

周辺騒音の状況等を踏まえつつ、地域の実情に応じ、下記により判断すること。

- (1)室外機等の屋外設備機器は、囲いを設ける等の措置を講ずること。
- (2)店舗の外に利用客が滞留することのないような措置を講ずること。
- (3)その他、地域の実情に応じ、騒音に配慮した措置を講ずること。(例:駐車場や駐輪場の設置の可否の検討や駐車台数の制限、深夜の営業や搬入の制限等)

3. 臭気

周辺の状況等を踏まえつつ、地域の実情に応じ、下記により判断すること。

- (1)排気フード等からの排気を隣接する敷地に向けて排出させない等の措置を講ずること。
- (2)その他、地域の実情に応じ、臭気に配慮した措置を講ずること。(例:ゴミ箱の位置や構造等)

4. 夜間照明

周辺の夜間照明の状況等を踏まえつつ、地域の実情に応じ、下記により判断すること。

- (1)店舗や屋外看板等から発する光や駐車場の自動車等の光、これらの反射光等が周囲の建築物に頻繁に当たることのないようにするため、照明器具の向き等を適切なものとするともに、必要に応じ植栽、目隠し板の設置等の措置を講ずること。
- (2)その他、地域の実情に応じ、夜間照明に配慮した措置を講ずること。(例:駐車場の設置の可否の検討や駐車台数の制限、深夜の営業や搬入の制限等)

5. 景観等への配慮

良好な住居の環境を維持するため、地域の実情に応じ、コンビニエンスストアの形態や意匠が周囲の住居の環境と調和したものとなるよう配慮すること。

6. 道路交通

- (1)コンビニエンスストアの敷地は、その規模、自動車等の出入りの頻度に応じ、適切な幅員の道路に接していること。

- (2) コンビニエンスストアの敷地の出入口は、交差点の近接部、急勾配の道路、バス停の近接部等自動車等の出入りが道路交通の支障となる場所又は自動車等の出入りが困難な場所を避け、極力周囲の居住環境や道路交通に対する影響が少ない場所に設けること。
- (3) その他、地域の実情に応じ、局所的な交通量の発生や近隣の路上駐車増加等の道路交通に対する影響に配慮した措置を講ずること。(例：駐車場や駐輪場の設置の要否の検討等)

7. 交通安全対策

- (1) 駐車場を設置する場合、歩行者や敷地内に入り込む自動車等の運転手による前面道路及び敷地内通路の見通しを確保するため、適切な空地の確保を図ること。
- (2) 駐輪場を設置する場合、自転車と自動車等の動線が交差ししない等適切な位置に設置すること。
- (3) その他、地域の実情に応じ、交通・防犯等の安全に配慮した措置を講ずること。(例：標識の設置、店舗の外に利用客が滞留することのないような措置等)

第3 その他

本許可準則は、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの立地に対する法第48条ただし書きの規定に基づく許可に関する一般的な考え方を示すものであるので、立地する地域や各建築物等の状況から、これによることが必ずしも適切ではないと考えられる場合は、総合的な判断に基づき適切な対応を図られたい。

また、コンビニエンスストアの床面積については、バリアフリーへの対応等により売り場の床面積が通常より大きくなる場合には、許可においても計画の合理性を総合的に判断し、対応を図られたい。

なお、コンビニエンスストア以外の店舗についても、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域における法第48条の規定に基づく許可にあたっては、本許可準則を参考にされたい。

<別紙>

規制改革実施計画(抄)
(平成28年6月2日閣議決定)

II 分野別措置事項

5 地域活性化分野

(2) 個別措置事項

③ 建築物・土地利用関連規制の見直し

NO.	事項名	規制改革の内容	実施時期	所管省庁
4	用途地域における建築物制限の緩和② (低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの用途制限の見直し)	コンビニエンスストアについて、低層住宅に係る良好な住居の環境を害しない場合には、地域の実情やニーズに応じて、第一種低層住居専用地域における建築及び第二種低層住居専用地域における床面積制限を超えての建築ができるよう、建築基準法第48条の規定に基づく許可に係る技術的助言を発出し、その内容を周知徹底する。	平成28年度 上期措置	国土交通省

● 準住居地域、近隣商業地域及び商業地域における原動機を用いた仕分、包装、荷造等の諸作業を伴う倉庫の立地に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について(技術的助言)

国住街第100号
平成28年8月29日

各都道府県
建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局市街地建築課長

準住居地域、近隣商業地域及び商業地域における原動機を用いた仕分、包装、荷造等の諸作業を伴う倉庫の立地に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について
(技術的助言)

仕分、包装、荷造等の諸作業を伴う倉庫については、これまで「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について」(平成5年6月25日付け建設省住指発第225号、建設省住街発第94号)により「法による用途規制において工場として取り扱って差し支えない」旨を通知したところである。

今般、「規制改革実施計画」(平成28年6月2日閣議決定)(別紙)を踏まえ、「準住居地域、近隣商業地域及び商業地域における原動機を用いた仕分、包装、荷造等の諸作業を伴う倉庫に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可準則」を定めたので、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知する。

貴職におかれては、貴管内特定行政庁に対しても、この旨周知方お願いする。

記

準住居地域、近隣商業地域及び商業地域における原動機を用いた仕分、包装、荷造等の諸作業を伴う倉庫の立地に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可準則

第1 許可方針

原動機を用いた仕分、包装、荷造等の諸作業を伴う倉庫で「倉庫業を営む倉庫」としての機能を有するものについては、準住居地域、近隣商業地域及び商業地域において、建築基準法第48条の規定に基づく許可をするにあたって、第2の許可基準に適合し、当該用途地域における市街地環境を害するおそれがない等と認められるものについて、許可の対象とすること。

なお、原動機を用いた仕分、包装、荷造等の諸作業を伴う倉庫で「倉庫業を営む倉庫」としての機能を有するもの以外のものについても、本許可準則を準用すること。

第2 許可基準

1. 騒音及び振動

原動機を用いた仕分、包装、荷造等の諸作業に伴い発生する騒音及び振動に関しては、準住居地域における住居の環境の保護又は近隣商業地域及び商業地域における商業の利便の増進の観点から、地域の実情に応じて、住居の環境又は商業の利便等を害するおそれがないものであることが、総合的に判断されるものであること。特に、準住居地域においては、使用する機械等の種類や稼働時間が周囲の市街地における状況に配慮されたものとなっていること又は遮音壁の設置等周囲に対する騒音及び振動の低減を図るための対策が十分に取られることにより、住居の環境を害するおそれがないものであることが、総合的に判断されるものであること。

2. 道路交通

仕分、包装、荷造等の諸作業に伴って原動機を用いることにより、当該倉庫における搬送用トラック等の出入りが著しく増大することが想定される場合には、次の(1)から(3)までに掲げる事項により判断すること。

- (1) 当該倉庫の敷地の出入口は、交差点の近接部、急勾配の道路、バス停の近接部等搬送用トラック等の出入りが道路交通の支障となる場所又は搬送用トラック等の出入りが困難な場所を避け、極力周囲の道路交通に対する影響が少ない場所に設けること。
- (2) 当該倉庫の敷地は、当該倉庫の規模、搬送用トラック等の出入りの頻度に応じ、適切な幅員の道路に接すること。
- (3) 当該倉庫の敷地内には、当該倉庫に出入りする搬送用トラック等の運転手による前面道路及び敷地内通路の見通しを確保するために、また、搬送用トラック等が停車することができ、必要に応じて旋回することができるようにするために、適切な空地の確保を図ること。

第3 その他

本許可準則は、準住居地域、近隣商業地域及び商業地域における原動機を用いた仕分、包装、荷造等の諸作業を伴う倉庫の立地に対する法第48条の規定に基づく許可に関する一般的な考え方を示すものであり、立地する地域や各建築物等の状況から、これによることが必ずしも適切ではないと考えられる場合は、総合的な判断に基づき適切な対応を図られたい。

<別紙>

規制改革実施計画(抄)
(平成28年6月2日閣議決定)

II 分野別措置事項

5 地域活性化分野

(2)個別措置事項

③建築物・土地利用関連規制の見直し

NO.	事項名	規制改革の内容	実施時期	所管省庁
3	用途地域における建築物制限の緩和① (倉庫内で原動機を用いる場合の用途制限の見直し)	原動機を用いた仕分、包装、荷造等の諸作業を伴う倉庫については、「倉庫業を営む倉庫」としての機能を有することから、騒音等の周囲への影響がなく、良好な住居の環境等を害しない場合には、地域の実情やニーズに応じて建築することができるよう、建築基準法(昭和25年法律第201号)第48条の規定に基づく許可に係る技術的助言を発出し、その内容を周知徹底する。	平成28年度 上期措置	国土交通省

●条件付同意及び条件付許可

住指発第 625 号
昭和 29 年5月7日

(照会)

建築基準法の施行上必要につき、左記事項について御教示願いたい。

記

- 1 建築審査会は、特定行政庁から同意を求められた場合に条件付で同意できるか。
- 2 特定行政庁が右の条件付同意のあつた場合許可に条件を附することができるか。
例えば、法第 49 条ただし書(現第 48 条ただし書)の許可に際し、次のような条件を附し得るか。
イ 住居地域内に興行場等を許可する場合に「屋外にラウドスピーカーを設置しないこと」
ロ 住居地域内に工場等を許可する場合に騒音を発しめないことのため「夜間作業を禁止する」
ハ 住居地域内に工場等を許可する場合に「今後出力数を増加しないこと」
- 3 条件を履行しないときは、その条件の履行を強制し、履行しない場合処罰の対象となり、且つ、建築基準法による罰則規定が適用されるか、適用されたとすれば、例えば法第 49 条(現第 48 条)の規定違反として扱えるものか如何。
又、2の例示の条件として
(1) 周囲の状況の変化等により「知事が必要であると認めた場合は、本許可を取消すことがある。」
(1) 「この許可を受けた日から1年(又は2年)以内に工事に着手しない場合はこの許可を取消すことがある。」
(1) 許可を受けた者が、これを権利化することを防ぐため「この許可にかかる建築物は、工事完了前(又は使用開始前)これを他人に譲渡してはならない。」
(1) 「この許可の内容(又は条件)に違背した場合はこの許可を取消すことがある」等と条件を付してない場合は違背事項があつても許可の取消は出来ないか。

(回答)

- 1 建築審査会の同意には、同意という行政行為の性質上原則として条件を付けることはできない。従つて、必要があれば特定行政庁より条件付許可について同意を求めるようにすることが適当である。
- 2 (1) 法第 49 条(現第 48 条)ただし書の許可には条件を附し得るが、その条件は法目的の範囲をこえるものであつてはならないし、又その実施が確保できるものでなければならず、且つ許可申請書に不当な義務を課するものであつてはならない。従つて、例示イ、ロの条件の妥当性は個々の事態について判断すべきであるが一般的にいえば物的に把握することが困難な条件は適格性をかく場合が多いものと考えられる。なお、例示ハの「今後出力数を増加しないこと」というような条件を附けることは差し支えない。
(2) 一旦適法有効に許可処分がなされた後において周囲の事情が変化し、公益上必要となつた場合においては、取消権の留保をしなくても許可を取り消すことができる。但し、相手方に取り消され得る場合があることを予期させるため取消権の留保をすることもさまたげない。しかしながら取消権の行使は既成の法律秩序維持の見地から制約を受けるものであるから、例文的に「知事が必要であると認めた場合は本許可を取り消すことがある」旨の留保をすることは意味がない。

- (3) 法第 49 条(現第 48 条)ただし書の許可は、業態、建築設備及び周囲の状況等の客観的事情を審査して与えられる対物的許可であるのが原則であるから、許可に係る建築物の承継人は、その許可の効果をも承継するものと解されるべきである。従つて、「許可に係る建築物は他人に譲渡してはならない」旨の条件を附けることは妥当でない。
- (4) 「この許可の内容(又は条件)に違背した場合はこの許可を取り消すことがある」旨の条件の有無にかかわらず許可を受けた者に条件の違背事実があれば、許可を取り消すことができる。
- 3 許可の条件は許可の内容の一部をなし、許可の内容違反の行為については法第 49 条(現第 48 条)の規定に違反した行為とされるから、法第9条により違反に対する是正措置を命ずることができ、又法第 49 条(現第 48 条)の規定違反として法第 99 条第1項第7号の罰則の規定が適用される。

●設計変更による再許可の場合の聴聞

住指受第134号
昭和30年2月19日

(照会)

法第49条第1項但書(現第48条第6項)の規定により許可を受けた映画館について、その後同一申請者が同一敷地内において敷地及び客席の床面積を縮小した上、その平面、構造及び設備を全面的に設計変更し再確認申請した場合、再許可が必要と解されるが、聴聞は前許可の際既に完了していると解してこれを省略して差し支えないか。

(回答)

再許可をする場合は、やはり、法第51条(現第48条第15項)に規定する公開による聴聞を行わなければならない。

なお、改めて確認を要する計画の変更については一般に再許可が必要である場合が多いと考えられるが、その変更が既に与えられた許可の範囲内であるときは、当然、改めて許可を要しないから、念のため申し添える。

●ただし書許可における「利害関係を有する者」の範囲

住指発第 1478 号
昭和 48 年 12 月 14 日

(照会)

本県では、建築基準法第 48 条第9項(現第 48 条第 15 項)に規定する「その許可に利害関係を有する者」の範囲を下記のように処理していますが、その適否について御教示願います。

記

- 1 許可に係る建築物の敷地の外周およそ 50m(物件によっては 100m)の範囲内に土地・建物を所有する者 …利害関係を有する。
- 2 建築許可申請者(建築主) …利害関係を有する。
- 3 許可に係る建築物の敷地の所有者(借地契約をしている場合) …利害関係を有する。
- 4 許可に係る建築物の設計者 …利害関係を有しない。
- 5 許可に係る建築物の工事請負者 …利害関係を有しない。

(回答)

建築基準法第 48 条第9項(現第 48 条第 15 項)に規定する「利害関係を有する者」の範囲は、一般的には照会に係る記1に掲げる者等であると考えられる。

なお、同項に規定する「利害関係を有する者」の出頭を求める場合には、原則として、公報等により公告するとともに、当該建築物の周辺の適当な場所にその旨を掲示することをもつて足りると解する。

●規制改革の推進と都市計画・建築規制制度の運用について

国都計第149号
国住街第295号
平成17年3月25日

都道府県・政令指定都市
都市計画主務部局長
建築主務部局長 あて

国土交通省都市・地域整備局都市計画課長
国土交通省住宅局市街地建築課長

規制改革の推進と都市計画・建築規制制度の運用について

平成17年3月23日に「規制改革・民間開放の推進に関する第1次答申(追加答申)」が規制改革・民間開放推進本部において決定され、また、平成17年3月25日に「規制改革・民間開放推進3か年計画【改定】」が閣議決定されたところであり、規制改革の推進に向けた一層の取組みが求められているところである。

こうした趣旨に鑑み、今般、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として下記のとおり通知する。(以下、都道府県あてのみ)

また、貴職におかれては、この旨を貴管内市町村(政令指定都市を除く。)に対しても周知いただくようお願いする。

記

国民の生活スタイルの多様化、本格的な高齢社会の到来等を踏まえ、生活の利便性を向上させる施設を適切に立地していくことが求められていることから、都市計画・建築規制制度の運用に当たり、今後特に以下の点に留意していただきたい。

1. 用途地域指定の運用の適正化について

第一種低層住居専用地域に定められている区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境を引き続き維持する必要がある一方、住民の日常的な生活圏にも配慮して、主要な生活道路に面する地域等であって、コンビニエンスストア、ベーカリーショップ等を含む住民の日常生活のための小規模な店舗等を許容することがふさわしいと認められる地域については、地域の実情やニーズに応じて、必要に応じ、第二種低層住居専用地域への変更等、用途地域指定のきめ細かい運用を図ること。

2. 建築基準法第48条第12項の規定に関する許可の運用について

工業専用地域は、工業の利便を増進するため定める地域であることから、物品販売業を営む店舗又は飲食店の建築は原則として禁止されているが、複数の工場の従業員向けのコンビニエンスストアや食堂など、工業従業員の利用のための必要な施設については、個別の状況に応じて、工業の利便を害する恐れがないよう配慮しつつ、建築基準法(昭和25年法律第201号)第48条第12項の許可制度の活用により認めることが適切であること。

(別添1)

規制改革・民間開放の推進に関する第1次答申(追加答申)(抄)

(平成17年3月23日規制改革・民間開放推進会議)

II. 分野別各論

11 住宅・土地・環境

【具体的施策】

1 用途地域内の建築物の用途制限の見直し

本格的な高齢化社会の到来の中で、生活利便性を向上させる施設が適切な場所に立地していくことが必要と考えられる。

このため、例えば、主要な生活道路に面する地域等であって、住民の日常生活圏にも配慮して、コンビニエンスストア等を含む住民の日常生活のための小規模な店舗等を許容することがふさわしいと認められる地域については、地域の実情やニーズに応じて、必要に応じ、第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域への変更等、適切な対応を行うよう地方公共団体への周知徹底をすべきである。

【平成16年度中に措置】

また、工業専用地域における複数の工場の従業員向けのコンビニエンスストア等、工業従業員の利用のための必要な施設については、個別の状況に応じて、建築基準法(昭和25年法律第201号)第48条第12項のただし書き許可制度により認めることが適切である旨特定行政庁に周知徹底をすべきである。【平成16年度中に措置】

(別添2)

規制改革・民間開放推進3か年計画【改定】(抄)

(平成17年3月25日閣議決定)

II 16年度重点計画事項

(分野別各論)

11 住宅・土地・環境

1 用途地域内の建築物の用途制限の見直し

本格的な高齢化社会の到来の中で、生活利便性を向上させる施設が適切な場所に立地していくことが必要と考えられる。

このため、例えば、主要な生活道路に面する地域等であって、住民の日常生活圏にも配慮して、コンビニエンスストア等を含む住民の日常生活のための小規模な店舗等を許容することがふさわしいと認められる地域については、地域の実情やニーズに応じて、必要に応じ、第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域への変更等、適切な対応を行うよう地方公共団体への周知徹底を図る。【平成16年度中に措置】(Ⅲ住宅ア①a)

また、工業専用地域における複数の工場の従業員向けのコンビニエンスストア等、工業従業員の利用のための必要な施設については、個別の状況に応じて、建築基準法(昭和25年法律第201号)第48条第12項のただし書き許可制度により認めることが適切である旨特定行政庁に周知徹底を図る。【平成16年度中に措置】(Ⅲ住宅ア①b)

III 措置事項

15 住宅・土地、公共工事関係

ア 住宅・土地

事項名	措置内容	当初計画等 との関係	実施予定時期		
			平成16年度	平成17年度	平成18年度
①用途地域内の 建築物の用途制 限の見直し (国土交通省)	a 本格的な高齢化社会の到来の中で、生活利便性を向上 させる施設が適切な場所に立地していくことが必要と考えら れる。 このため、例えば、主要な生活道路に面する地域等であ って、住民の日常生活圏にも配慮して、コンビニエンスストア 等を含む住民の日常生活のための小規模な店舗等を許容	重点・ 住宅1	措置済		

	することがふさわしいと認められる地域については、地域の 実情やニーズに応じて、必要に応じ、第1種低層住居専用 地域から第2種低層住居専用地域への変更等、適切な対 応を行うよう地方公共団体への周知徹底を図る。				
	b 工業専用地域における複数の工場の従業員向けのコ ンビエンスストア等、工業従業員の利用のための必要な施 設については、個別の状況に応じて、建築基準法(昭和25 年法律第201号)第48条第12項のただし書き許可制度 により認めることが適切である旨特定行政庁に周知徹底を 図る。		措置済		

●学校給食共同調理場に係る建築基準法第48条の規定に基づく許可の事例について(技術的助言)

国住街第124号

平成27年12月4日

都道府県建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局市街地建築課長

学校給食共同調理場に係る建築基準法第48条の規定に基づく許可の事例について(技術的助言)

「平成26年の地方からの提案等に関する対応方針」(平成27年1月30日閣議決定)において、「住居系の用途地域における自校分と併せて他校分の給食を作る場合の学校給食共同調理場の建築については、特定行政庁が許可(48条1項から7項)をするに当たって積極的な対応を行うことができるよう、先進的な事例に関して、地方公共団体に情報提供を行う」ことが閣議決定されたことを踏まえ、別添のとおり学校給食共同調理場に係る建築基準法(昭和25年法律第201号)第48条の規定に基づく許可の事例を通知します。

(参考抜粋)

○「平成26年の地方からの提案等に関する対応方針」(平成27年1月30日閣議決定)

6 義務付け・枠付けの見直し等 【国土交通省】(1)建築基準法 (vi)	住居系の用途地域における自校分と併せて他校分の給食を作る場合の学校給食共同調理場の建築については、特定行政庁が許可(48条1項から7項)をするに当たって積極的な対応を行うことができるよう、先進的な事例に関して、地方公共団体に情報提供を行う。
--	--

学校給食共同調理場に係る建築基準法第48条の特例許可事例(福岡県中間市)①

別添

特例許可の経緯

- ・中間市における義務教育での完全給食実現のため、小学校から中学校への給食の配送を計画。(4計画)
- ・建築基準法上、他校へ給食を配送する場合、小学校の給食調理場部分が工場の用途に該当することとなり、住居専用地域等では立地できないため、中間市が福岡県から建築基準法第48条の規定に基づく特例許可を取得。

特例許可の概要

- 許可年月日
 - ・平成26年3月4日(全て同日付け)
- 許可の観点
 - ・良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可

○用途地域

- ・A給食調理場(A小学校内): 第一種中高層住居専用地域
- ・B給食調理場(B小学校内): 第二種低層住居専用地域
- ・C給食調理場(C小学校内): 第一種低層住居専用地域
- ・D給食調理場(D小学校内): 第一種低層住居専用地域

○交通発生量(小中学校間の配送頻度・所要時間)

- ・1日に1台の車で1回・5分～15分程度

○配送食数(許可時点)

従来の小学校分の給食に加えて、以下の中学校分の給食を調理。

- ・A小学校⇒E中学校: 134人分
- ・B小学校⇒F中学校: 406人分
- ・C小学校⇒G中学校: 244人分
- ・D小学校⇒H中学校: 297人分

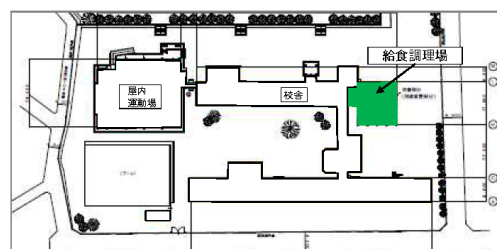
○改修等

- ・各小学校分の給食に加えて各中学校分の給食を調理する場合でも、増築を行わずに各小学校の既存の給食調理場を利用し、適正な給食調理場の面積を確保できる計画とした。
- ・学校給食共同調理場となることにより、給食調理場の用途が工場に変更されるため、建築基準法施行令第112条第13項の規定に基づく防火区画のための改修を行った。

※ 中間市は特定行政庁ではない。



学校配置関係図



D小学校配置図(参考)

学校給食共同調理場に係る建築基準法第48条の特例許可事例(福岡県中間市)②

別添

事前協議から許可までの経過

平成25年11月21日	中間市から福岡県へ事前協議開始
平成26年1月7日	中間市から福岡県へ許可申請提出
1月20日	福岡県の公聴会開催の公告
1月28,29日	福岡県の公聴会開催
2月21日	福岡県の建築審査会開催
3月4日	福岡県から許可証交付

※福岡県への事前協議前から関係機関(警察署、消防署、保健所、中間市都市整備局)及び地元自治会等への事前協議を別途実施

福岡県の公聴会における質疑応答等

■主な質疑応答内容

- ・食材等の搬入時間の変更の要否について
⇒食材の搬入時間は変更なし。
- ・中学校への給食の配送時間について
⇒中学校への配送は昼食前の授業中に行う。

■公聴会における利害関係者の範囲

- ・利害関係者として各小学校の敷地から周囲100メートル以内の建築物の所有者を設定。

福岡県の建築審査会における審査経過

下記事項の説明等により本案件の許可に関する建築審査会の同意が得られた。

■説明事項①

○許可の必要性

- ・小学校から中学校への給食の配送を行うことにより、給食調理場の用途が工場に変更されるため、住居専用地域等での立地が制限される旨を説明。

○市街地環境への影響等

- ・騒音、交通、日影等の観点から以下の項目を説明。
 - ①各小学校周辺の用途地域
 - ②小中学校間の配送ルート、トラックの種類・台数、配送する時間帯・給食数
 - ③各小学校の敷地内での配送作業フローやトラックの経路
 - ④給食調理場と学校の校舎の間の防火区画の改修
 - ⑤日影規制の検討

■説明事項②

○公聴会における対応

- ・各小学校周辺の利害関係者について報告
- ・公聴会における質疑応答内容の報告

■説明資料

- ・各小学校の建築物の概要、都市計画総括図、配送ルート図、付近見取図、配置図、給食室詳細図、立面図、平面図、日影図、周辺写真、公聴会議事録

●建築基準法の一部を改正する法律等の施行について(技術的助言)

国住指第653号

国住街第 40号

令和元年6月24日

各都道府県知事 殿

国土交通省住宅局長

建築基準法の一部を改正する法律等の施行について(技術的助言)

建築基準法の一部を改正する法律(平成30年法律第67号。以下「改正法」という。)が平成30年6月27日に公布され、一部については同年9月25日に施行されているが、その他の内容について、令和元年6月25日から施行されることとなった。

また、建築基準法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令(令和元年政令第30号)及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行に伴う国土交通省関係省令の整備等に関する省令(令和元年国土交通省令第15号)についても、同年6月25日から施行されることとなった。

については、今回施行される改正法等による改正後の建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)、建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号。以下「規則」という。)、建築基準法に基づく指定建築基準適合判定資格者検定機関等に関する省令(平成11年建設省令第13号)及び関連する告示の運用について、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知するので、その運用に遺憾なきようお願いする。

貴職におかれては、貴管内特定行政庁及び貴職指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知方をお願いする。

なお、国土交通大臣指定又は地方整備局長指定の指定確認検査機関に対しても、この旨通知していることを申し添える。

記

I 総則・単体規定関係

(略)

II 集団規定関係

第1 用途規制の適用除外に係る手続きの合理化(法第48条第16項関係)

一定の用途地域内で日常生活に必要な一定の建築物(日用品販売店舗・共同給食調理場・自動車修理工場)について、規則第10条の4の3に定める騒音又は振動の発生その他の事象による住居の環境の悪化を防止する措置を講じている場合に、対象とする建築物に応じて、法第48条第1項から第7項までのいずれかのただし書の規定による許可に際し、建築審査会の同意の取得を要しないこととした。

なお、その場合であっても、同条第1項から第7項までのただし書にあるとおり、特定行政庁が各用途地域における住居の環境を害するおそれがないと認めるもの等であることに留意すること。

(以下略)

●建築基準法の一部を改正する法律等の施行について(技術的助言)

国住指第654号
国住街第 41号
令和元年6月24日

各都道府県
建築行政主務部長 殿

国土交通省 住宅局 建築指導課長
市街地建築課長

建築基準法の一部を改正する法律等の施行について(技術的助言)

建築基準法の一部を改正する法律(平成30年法律第67号。以下「改正法」という。)、建築基準法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令(令和元年政令第30号)並びに建築基準法の一部を改正する法律等の施行に伴う国土交通省関係省令の整備等に関する省令(令和元年国土交通省令第15号)の施行については、「建築基準法の一部を改正する法律等の施行について(技術的助言)」(令和元年6月24日付け国住指第653号、国住街第40号)により、国土交通省住宅局長から各都道府県知事あて通知されたところである。

今回施行される改正法等による改正後の建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)、建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号。以下「規則」という。)、建築基準法に基づく指定建築基準適合判定資格者検定機関等に関する省令(平成11年建設省令第13号)及び関連する告示の運用に係る細目について、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知するので、その運用に遺憾なきようお願いする。

貴職におかれては、貴管内特定行政庁及び貴都道府県知事指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知方をお願いする。

なお、国土交通大臣指定又は地方整備局長指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知していることを申し添える。

記

I 総則・単体規定関係 (略)

II 集団規定関係

第1 用途規制の適用除外手続の合理化(法第48条第16項第2号及び規則第10条の4の3関係)

1 住居の環境の悪化を防止するために必要な措置について

(1)日用品の販売を主たる目的とする店舗

①対象となる建築物

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域における日用品の販売を主たる目的とする店舗(以下「日用品販売店舗」という。)を対象としている。一般的に、いわゆるコンビニエンスストアや調剤薬局等が該当すると考えられる。

②立地環境

主要な幹線道路の沿道への立地に限定することとし、建築物の敷地は幅員9メートル以上の道路に接すること。

③建築物の規模

店舗の用途に供する床面積は200平方メートル以内とすること。

④騒音対策

室外機から発生する騒音については、令和元年国土交通省告示第189号(以下、「告示第189号」という。)により算定することとしているが、告示第189号における「 ΔL_2 : 消音装置を設けることその他の室外機に講じる措置による騒音の減衰量」、「 ΔL_3 : 遮音上有効な機能を有する壁その他これに類するものを設置することによる騒音の減衰量」は、必ずしも実験等により検証した値とする必要はなく、当該製品のメーカーにより仕様として示された値を用いることを想定している。

なお、告示第189号に定める算定方法は、音源が一点と捉えられる場合を想定したものであるため、複数の室外機が離れた場所で同時稼働する場合等の音源が一点とならない場合については、対象とならないことに留意すること。

なお、複数の室外機がまとまって設置され、音源が一点とみなせる場合については、複数の室外機のうち、騒音値が最大であるものに対して、下記のとおり台数に応じた補正をすることで室外機の騒音値を算定してよい。

(参考)令和元年国土交通省告示第189号において複数の室外機がまとまって設置され音源が一点とみなせる場合の計算方法

$$L_r + (\Delta L_1 + \Delta L_2 + \Delta L_3) - 10 \log_{10} N$$

この式において、 N は次の数値を表すものとする。

$$\left(\frac{N}{\text{設置される室外機の台数 (単位: 台)}} \right)$$

※ $10 \log_{10} N$: 複数の室外機がまとまって設置され、音源が一点とみなせる場合の複数の室外機の騒音を考慮するための補正值
(単位: デシベル)

⑤臭気対策

i) 排気口について

隣地への影響を考慮し、排気口は、道路に向けて設けることとしている。ただし、敷地内において排気口から隣地境界線まで4メートル以上の距離がある場合、その空地に向けて設置することも可としている。

なお、排気口は、居室内の換気を目的として設けられるものは想定しておらず、日用品販売店舗としての営業により発生する臭気を排出するために設けられるものを想定している。

ii) 生鮮食料品の加工場や喫煙設備の設置について

生鮮食料品の加工場や喫煙設備は、臭気を発生させることから、設けないこととしている。なお、「生鮮食料品の加工」とは、野菜や魚等を加工すること(例:生野菜等を用いた総菜の製造、鮮魚の解体)を指し、既に加工された食品の最終加工のみを行う場合(例:冷凍食品の加熱)は含まない。

iii)屋外における商品の陳列又は販売について

屋外で商品の陳列又は販売をすることによる臭気や騒音等の発生を防止するため、屋外に商品を陳列又は販売する場所は設けないこととしている。

日用品販売店舗の外壁や扉により囲まれていない屋根軒下等の屋内的用途が発生する部分で、周辺への臭気や騒音等を防止できる場合、当該部分における商品の陳列及び販売は認められる。

iv)ごみ置場について

発生する臭気による周辺環境への影響を考慮し、原則、ごみ置場は屋外に設けないこととしている。ただし、ごみを容器に密閉し、かつ施錠して保管する場合は、周辺への臭気の発散が抑えられることから、屋外に設けることができる。この場合、十分な容量の容器とし、ごみが容器外に置かれることがないようにする必要がある。

ごみ置場については、臭気対策として期待される効果を発揮するため、定期的な清掃や適切な維持管理が前提であることを念のため申し添える。

⑥交通負荷

日用品販売店舗の営業に必要な物品の搬入時における貨物自動車の路上駐車を防止するため、貨物自動車の駐車及び貨物の積卸しの用に供する駐車施設を設けること。当該駐車施設は、区画されたものである必要はないが、貨物自動車の駐車及び積卸しの用に供する駐車施設である旨の注意書きを記載した看板を設けること等により、貨物自動車が随時使用できるようにすること。

発生する交通負荷に対応するため、敷地の出入口は、交差点やバス停の近接部等といった道路交通の支障となる場所や急勾配の道路等といった自動車の出入りが困難な場所を避ける等、交通への影響が少ない場所に設けることが望ましい。

⑦交通安全対策

発生交通量の増加に伴う交通安全を確保するため、敷地内への自動車の出入りの際の安全確保が求められることから、道路の見通しに支障を及ぼすおそれがある塀、柵等は設けないこととしている。また、日用品販売店舗の営業のために設置される屋外広告物や夜間営業を行う日用品販売店舗に設ける車両の灯火の光を遮る壁等についても、道路の見通しに支障を及ぼさないよう配慮する必要がある。

⑧夜間営業を行う場合の特別の配慮

夜間(午後十時から午前六時までの間)営業を行う日用品販売店舗は、以下の措置を講じることとしている。

i) 車両の灯火の光による隣地への影響を防止するため、隣地境界線に沿って車両の灯火の光を遮る壁等を設けること。

車両の灯火の光を遮る壁は、これまでの許可事例では、高さ1.2～1.8メートル程度の高さのものを設けている事例が多いので参考とすること。

なお、壁等を設ける際は、道路の見通しに支障を及ぼさないよう配慮すること。

ii) 飲食料品を販売する日用品販売店舗においては、店舗外における利用客の滞留を防止するため、当該店舗内に、テーブル、椅子その他の店舗内において飲食が可能な設備(いわゆるイートインスペース)を提供すること。

iii) 敷地内の照明による周辺環境への影響を考慮し、隣地境界線上の適切な箇所における内側の鉛直面の照度を5ルクス以下とすること。ただし、敷地内の交通安全上、支障がない照度を確保することが望ましい。

iv) 屋外広告物の輝度については、周辺環境への影響を考慮し400cd/m²以下とすること。

v) 屋外に設ける照明設備の射光については、隣地への影響を考慮し、照明の照射角度を70度以内とすること。また、隣地境界線付近の屋外に設けられる照明設備の照射角度については、敷地の内側に向けて70度以内とすることが望ましい。

なお、夜間営業を行わない日用品販売店舗であっても、防犯等の目的で夜間に照明を使用する場合、当該照明に関して、夜間営業を行う日用品販売店舗において必要となる照明に関する措置に準じた措置を講じること。

⑨その他

日用品販売店舗のうちコンビニエンスストアの許可に当たっては、「第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの立地に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について(技術的助言)」(平成28年8月3日付け国住街第93号)も参考にすること。

なお、許可に当たっては、住民の日常生活圏等にも配慮し、立地を許容するかどうかを総合的に判断すること。

その際、例えば、以下のような地域の例も参考にされたい。

- ・低層住宅が連担している地域であって、住民の徒歩圏内に日常生活のために必要な店舗が不足している等、生活利便性に欠ける地域
- ・地域の主要な生活道路の沿道等、店舗併用住宅や小規模店舗が立地しており、良好な住居の環境を害するおそれがない地域
- ・道路や鉄道の新設等により、土地利用の転換が将来的に見込まれる等、立地を許可しても差し支えないと考えられる地域

(2)共同給食調理場

①対象となる建築物

第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域内における共同給食調理場を対象としている。一般的には、学校給食センターと称されている。

②建築物の規模

調理業務の用に供する床面積は、500平方メートル以内とすること。

なお、調理業務の用に供する部分とは、調理場のほか、調理・配膳に必要な道具の保管庫、食品を保管する倉庫及び給食の配送作業に必要な部分等を指し、調理に直接関係がない職員の事務室、備品の倉庫及びロッカー等は含まないものとして扱ってよい。

③騒音対策

i)室外機の騒音対策

室外機から発生する騒音対策として、令和元年国土交通省告示第190号に定める措置を講じることとなるが、具体的には、室外機に消音装置をつけること、駆動音が小さい室外機とすることなどの騒音の防止のために必要な措置を講じることが必要である。

ii)ボイラーの騒音対策

共同給食調理場にボイラーを設ける場合においては、遮音上有効な機能を有する専用室に設けるか、専用室と同等以上の遮音効果のある遮音壁を設けること。

④臭気対策

i) 作業場等について

隣地への影響を考慮し、作業場には臭気を除去する装置を設けることとしている。また、食品を保管する倉庫等を設ける場合には、臭気が漏れない構造とすることとしており、臭気対策として期待される効果を発揮するため、定期的な清掃や適切な維持管理を前提としていることを念のため申し添える。

ii) 排気口について

隣地への影響を考慮し、排気口は、道路に向けて設けること。ただし、当該敷地内において排気口から隣地境界線まで4メートル以上の距離がある場合、その空地に向けて設置することも可としている。

なお、排気口は、居室内の換気を目的として設けられるものは想定しておらず、調理等により発生する臭気を排出するために設けられるものを想定している。

iii) ごみ置場について

発生する臭気による周辺環境への影響を考慮し、原則、ごみ置場は屋外に設けないこと。ただし、ごみを容器に密閉し、かつ、施錠して保管する場合は、周辺への臭気の発散が抑えられることから、屋外に設けることができる。この場合、十分な容量の容器とし、ごみが容器外に置かれることがないようにする必要がある。

ごみ置場については、臭気対策として期待される効果を発揮するため、定期的な清掃や適切な維持管理が前提であることを念のため申し添える。

⑤ 交通負荷

共同給食調理場の業務に必要な物品の搬入時における貨物自動車の路上駐車を防止するため、貨物自動車の駐車及び貨物の積卸しの用に供する駐車施設を設けること。当該駐車施設は、区画されたものである必要はないが、貨物自動車の駐車及び積卸しの用に供する駐車施設である旨の注意書きを記載した看板を設けること等により、貨物自動車が随時使用できるようにすること。

また、貨物自動車の出入り口周辺には、道路の見通しを確保するための空地及びガードレールを設けること。さらに、交通誘導員の配置や貨物自動車が通行する時間帯と生徒等が通行する時間帯とを分離するなど安全上の配慮が必要である。

⑥ 交通安全対策

いわゆる親子式(共同給食調理場が設けられている学校だけでなく、近隣の学校へも給食を提供する方式)の共同給食調理場における交通安全対策として、当該施設が設けられた学校の生徒等の動線と貨物自動車の動線とが交差しないようにすること。

また、貨物自動車の出入り口周辺には、道路の見通しを確保するための空地及びガードレールを設けること。さらに、交通誘導員の配置や貨物自動車が通行する時間帯と生徒等が通行する時間帯とを分離するなど安全上の配慮が必要である。

⑧ その他

許可に当たっては、住民の日常的な生活圏域等を勘案し、立地を許容するかどうかを総合的に判断すること。

(3) 自動車修理工場

① 対象となる建築物

第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域内における自動車修理工場を対象としている。

② 立地環境

主要な幹線道路の沿道への立地に限定することとし、建築物の敷地は幅員16メートル以上の道路に接すること。

③ 建築物の規模

作業場の床面積は、第一種住居地域及び第二種住居地域内における自動車修理工場においては150平方メートル以内、準住居地域内における自動車修理工場においては300平方メートル以内とすること。

④ 騒音対策

i) 室外機の騒音対策

室外機から発生する騒音対策として、令和元年国土交通省告示第190号に定める措置を講じることとなるが、具体的には、室外機に消音装置をつけること、駆動音が小さい室外機とすることなどの騒音の防止のために必要な措置を講じることが必要である。

ii) 作業場内の騒音対策

作業場内で発生する騒音による周辺環境への影響を考慮し、作業場の出入口がある面以外の外壁については、シミュレーション等により、作業場内で発生する騒音が、騒音規制法(昭和43年法律第98号)等を踏まえた適切な値まで低減できるような構造とすること。

また、作業場の出入口がある面以外の外壁には、原則として開口部を設けないこととしているが、換気又は採光のために開口部を設けることがやむを得ない場合は、必要最小限度の面積とし、かつ、防音上有効な措置を講じること。

iii) 作業場の出入口

作業場の出入口は幅員16メートル以上の道路に向けて設け、当該道路から作業場の出入口を離し、隣地境界と作業場の間に遮音壁を設けるなど騒音の影響を抑えるために必要な措置を講じること。この場合の当該道路から作業場の出入口までの離隔距離は、これまでの許可事例では、20メートル程度の離隔距離を設けている事例が多いので参考にする。

なお、接道する道路が直線道路でない場合や作業場が道路に対して正対していない場合等については、周辺環境や建築計画の内容に応じて、適切に判断すること。

自動車修理工場で行われる作業のうち、騒音や悪臭等の要因となり得る板金作業及び塗装作業並びに屋外での作業を行わないこと。

iv) 作業の制限

空気圧縮機(いわゆるコンプレッサー)を設ける場合においては、騒音防止の観点から、比較的騒音が小さいとされるロータリー式またはパッケージ式のものとし、かつ、その周囲には遮音壁を設けること。

さらに、午後六時から午前八時までの営業については、受付等の事務的な作業に限定し、騒音を発する機械を稼働させないこと。

⑤ 臭気対策

隣地への影響を考慮し、排気口は、道路に向けて設けること。ただし、敷地内において排気口から隣地境界線まで4メートル以上の距離がある場合、その空地に向けて設置することも可としている。

なお、排気口は、居室内の換気を目的として設けられるものは想定しておらず、自動車の修理等により発生する臭気を排出するために設けられるものを想定している。

⑥ 廃油流出防止等

作業場で発生する廃油の外部への流出を防止するため、油水分離装置を設置すること。また、産業廃棄物の保管の用に供する専用室を設ける必要がある。

なお、油水分離装置や産業廃棄物の保管の用に供する専用室については、当該装置等が期待される効果を発揮するために、定期的な清掃や適切な維持管理を前提としていることを念のため申し添える。

⑦交通負荷

i) 敷地の出入口

発生する交通負荷に対応するため、敷地の出入口は、交差点やバス停の近接部等といった道路交通の支障となる場所や急勾配の道路等といった自動車の出入りが困難な場所を避ける等、交通への影響が少ない場所に設けることが望ましい。また、自動車を運搬するための自動車(いわゆるキャリアカー等)が問題なく敷地内に侵入できるような出入口とする必要がある。

ii) 貨物自動車の駐車及び貨物の荷下ろしの用に供する駐車施設

自動車修理工場の営業に必要な物品の搬入時における貨物自動車やキャリアカー等の路上駐車を防止するため、貨物自動車等の駐車及び貨物の積卸しの用に供する駐車施設を設けること。当該駐車施設は、区画されたものである必要はないが、貨物自動車等の駐車及び積卸しの用に供する駐車施設である旨の注意書きを記載した看板を設けること等により、貨物自動車等が随時使用できるようにすること。

⑧交通安全対策

発生交通量の増加に伴う交通安全を確保するため、敷地内への自動車の出入りする際の安全確保が求められることから、敷地の出入口には警報装置の設置や、警備員の配置など、歩行者等に対する安全上必要な措置を講じることが考えられる。

⑨夜間営業を行う場合の特別の措置

夜間(午後十時から午前六時までの間)に営業を行う自動車修理工場は、以下の措置を講じること。

i) 敷地内の照明による周辺環境への影響を考慮し、隣地の状況等に応じた、隣地境界線上の適切な箇所における内側の鉛直面の照度を10ルクス以下とすること。ただし、敷地内の交通安全上、支障がない照度を確保することが望ましい。

ii) 屋外に設ける照明設備の射光については、隣地への影響を考慮し、照明の照射角度を70度以内とすること。また、隣地境界線付近の屋外に設けられる照明設備の照射角度については、敷地の内側に向けて70度以内とすることが望ましい。

なお、夜間営業を行わない自動車修理工場であっても、防犯等の目的で夜間に照明を使用する場合、当該照明に関して、夜間営業を行う自動車修理工場において必要となる照明に関する措置に準じた措置を講じること。

⑩その他

自動車修理工場の許可に当たっては、「自動車修理工場の立地に関する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について(技術的助言)」(平成24年3月31日付け国住街第257号)及び「自動車修理工場に係る建築基準法第48条第5項から第7項までの規定に関する許可の運用について」(平成5年6月25日付け住街発第95号)も参考にすること。

なお、許可に当たっては、住民の日常生活圏等を勘案し、立地を許容するかどうかを総合的に判断すること。

2 地方公共団体の条例による制限と緩和

法第48条第1項から第14項までのただし書の規定による許可(以下「特例許可」という。)のうち、建築審査会の同意の取得を要しないために必要な措置については、規則第10条の4の3第1項に定める措置に関わらず、条例を定めることにより、地域の実情に応じた制限の付加及び国土交通大臣の承認を得た上での緩和を行えることとしていることから、適切に運用すること。

3 許可制度について

今般の改正により、建築審査会の同意を要しない許可が創設されたが、従来の特例許可については、内容を変更していないことから、その運用についてはこれまでと同様とすること。すなわち、法第48条第16項第2号の規定の対象建築物に該当しないものであっても、建築審査会の同意を得て許可することにより建築することは可能である。

なお、これまで発出した特例許可に係る運用通知については、今後も引き続き効力を有する。

また、公開による意見の聴取については変更がないことから、法第48条第16項第2号の規定の対象建築物に該当するものであっても、当該意見聴取の内容も踏まえ、適切に判断すること。

なお、規則第10条の4の3に定める措置に適合するものとして、建築審査会の同意の取得を要しない手続により許可された建築物について、当該措置に適合しない変更が生じた場合は、法第48条第15項に基づき、建築審査会の同意を得なければならないことに留意すること。

また、特別用途地区(法第49条)、特定用途誘導地区(法第60条の3)及び地区計画(法第68条の2)に基づく条例による用途規制の緩和は地区全体で包括的に緩和を行うものであり、本緩和に当たって、特定行政庁が個別の建築物を建築審査会の同意を要せずに許可する際に求められる規則第10条の4の3に規定される措置をそのまま条例に位置付けることは、地域の事情に鑑み、慎重にされたい。

(以下略)

●建築基準法第48条の規定に基づく郵便局の許可事例の情報提供等について(技術的助言)

国住街第43号
令和元年6月28日

都道府県建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局市街地建築課長

建築基準法第48条の規定に基づく郵便局の許可事例の情報提供等について
(技術的助言)

郵政民営化後の建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)の運用については、「郵政民営化法等の施行に伴う郵便局等の取扱いについて」(平成19年8月3日付け国住街第92号)により必要な手続きを通知しているところであるが、今般、郵便局ネットワークを適切に維持すべき旨を日本郵便株式会社に対して求める「郵便局ネットワークの適切な維持について(要請)」(令和元年6月28日付け総情企第18号)(別紙)を踏まえ、耐震性不足の郵便局の円滑な建替え等に向けて、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知する。

また、貴職におかれては、貴管内特定行政庁に対しても、この旨周知方お願いする。

記

1. 耐震性が不足する既存の郵便局を改築等する場合の用途規制の特例許可について

耐震性が不足する既存の郵便局を改築等する場合、従前の郵便局と改築等後の郵便局の形態や規模、設備等を比較し、市街地環境の保全等を図る上で支障がないと判断される場合については、法48条の規定のただし書きに基づく許可（以下「特例許可」という。）を行うこととして差し支えない。

なお、法第48条第15項に規定する手続きについては、従前のとおり必要であるので念のため申し添える。

2. 郵便局に係る用途規制の特例許可の事例について

特例許可は、特定行政庁が地域における良好な住居の環境を害するおそれがない等と認めて許可した場合に用途規制の適用が除外されるものであるが、郵便局について、上記1に掲げる耐震性が不足する場合の改築等以外の許可事例もあるので別添を執務の参考にされたい。

なお、貴職に対し、特例許可の相談があった場合は、引き続き、適切な対応をお願いする。

以上

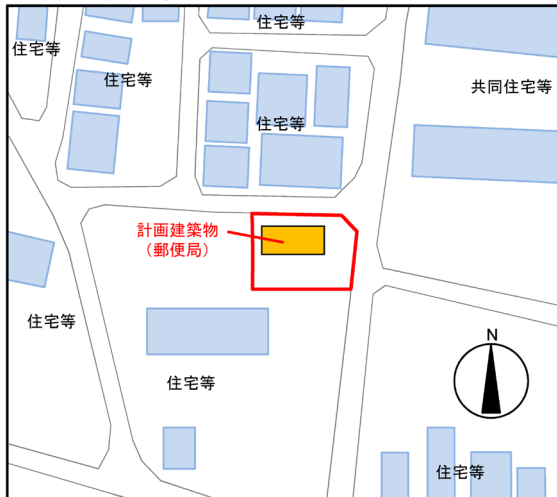
郵便局に係る建築基準法第48条の特例許可事例（1）



別 添

既存郵便局が道路拡幅に伴い移転することとなり、地域住民が地方公共団体及び郵便局株式会社に対して、郵便局の存続を要望したこともあり、既存郵便局に近い立地で郵便局を新設。

計画建築物の周辺状況



想定利用者人数

- ・郵便業務 : 60～80人／日
- ・郵便貯金業務 : 70～100人／日
- ・簡易生命保険業務 : 20人／日
- ・ATM : 150人／日

計画時における周辺環境への配慮事項

- ・壁面後退距離の設定
- ・近隣への日照通風を考慮した2階部分の配置
- ・駐車場、駐輪場の設置
- ・道路境界のブロック塀不設置

等

建築計画の概要

用途地域	第一種低層住居専用地域		
敷地面積	約 210 m ²	建築面積	約 100 m ²
延べ面積	約 150 m ²	緩和用途面積	約 150 m ²
容積率／建蔽率	約 70 %／約 50 %（指定：80 %／50 %）		
構造・階数	鉄骨造 地上2階	周辺道路幅員	東側12m、北側5m

特定行政庁が開催した公聴会

- ・意見 : なし（参加者がいなかった）

計画地周辺は、新興住宅地として住宅等の建設が進み、今後も人口の増加が見込まれ、利便性を高めるべく郵便局を新設。

計画建築物の周辺状況



建築計画の概要

用途地域	第二種低層住居専用地域		
敷地面積	約 590 m ²	建築面積	約 160 m ²
延べ面積	約 150 m ²	緩和用途面積	約 150 m ²
容積率/建蔽率	約 25 % / 約 30 % (指定 : 100 % / 50 %)		
構造・階数	鉄骨造 地上1階	周辺道路幅員	東側16m、西側6m、南側6m

計画時における周辺環境への配慮事項

- ・条例の騒音基準値を超えないエアコン室外機を設置
- ・敷地内北側に目隠し機能を備えた防音壁を設置
- ・駐車場、駐輪場の設置
- ・交通量が多い東側出入口には、出入口停止線を表示
- ・隣接地側駐車場は前向き駐車とするよう看板設置
- ・敷地内で可能な限り緑化

特定行政庁が開催した公聴会

- ・意見 : 防音壁の設置
路上駐車対策のための誘導員設置
出入口設置箇所の検討
工事用重機の規模を小さく
等
(参加関係者3名)

●新たな農業生産施設の立地に関する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用等について(技術的助言)

国住街第130号
令和2年1月16日

都道府県建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局市街地建築課長

新たな農業生産施設の立地に関する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用等について(技術的助言)

規制改革実施計画(平成30年6月15日閣議決定。以下「平成30年実施計画」という。)及び規制改革実施計画(令和元年6月21日閣議決定。以下「令和元年実施計画」という。)において、いわゆる植物工場などの新たな農業生産施設(令和元年実施計画においては、「農作物栽培施設」と標記。以下「新たな農業生産施設」という。)の建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)上の扱いについて、別紙1及び別紙2のとおり定められたところ。

平成30年実施計画に定められた事項のうち a については、「建築基準法第48条の規定に基づく植物工場等の許可事例の情報提供等について(技術的助言)」(平成31年3月28日付け国住街第432号。以下「平成31年3月通知」という。)により通知したところである。また、令和元年実施計画に定められた事項のうち a については、「商業施設から農作物栽培施設へ用途変更する場合に係る建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用等について(技術的助言)」(令和元年7月10日付け国住街第56号)により通知したところである。

今般、新たな農業生産施設の特例許可の考え方等について、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知する。

なお、本通知の発出に伴い、平成31年3月通知は、廃止する。

貴職におかれては、貴管内特定行政庁に対しても、この旨周知方お願いする。

記

1. 新たな農業生産施設に係る特例許可について

既存建築物を用途変更等し新たな農業生産施設とする際、例えば、従前の建築物(用途規制に関していわゆる既存不適格建築物としての取扱いを受けている建築物を除く。)と用途変更後の建築物の形態や規模、設備等を比較するなど、市街地環境の保全等を図る上で支障がないと判断される場合については、法第48条の規定のただし書に基づく許可(以下「特例許可」という。)を行うこととして差し支えない。

また、別添の事例にあるように、

- 騒音・振動に係る観点から、
 - ・鉄道高架下で既に一定の騒音・振動が生じている場所において建築する場合
 - ・その敷地内や敷地の周囲に広い空地がある場所において建築する場合 等

- 発生交通量に係る観点から、
 - ・発生する交通量負荷に対して交通基盤が一定程度整っている場所において建築する場合 等

については、当該建築により生じる周辺環境への影響が比較的小さいと考えられることから、特例許可に際して参考にされたい。

なお、法第48条第15項に規定する手続きについては、従前のとおり必要であるので念のため申し添える。

(参考)特例許可における配慮事項について

特例許可を行う場合、建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号)第10条の4の3に規定される住居の環境の悪化を防止するために必要な措置として示された配慮事項、例えば、騒音対策、臭気対策、交通安全対策等を参考にすることも考えられる。

2. 田園住居地域における新たな農業生産施設に係る用途判断について

田園住居地域は、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護することを目的としており、当該地域においては、法別表第2(ち)項第2号に規定する「農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの(政令で定めるものを除く。)」を建築することができるとされている。田園住居地域においては、新たな農業生産施設は、一般的にこれに該当すると考えられる。

3. 国への情報提供等について

新たな農業生産施設について建築確認若しくは特例許可を行った際又は田園住居地域において農産物の生産等を行う建築物の建築等に関する申請があった際には、当分の間、国土交通省に一般の工場とは区別して、情報提供をお願いする。

4. 農政部局との連携について

新たな農業生産施設について、特例許可の申請が行われる場合には、農業政策を所管する農政部局と建築部局等の関連部局間で必要な情報共有に努めること。

以上

(別紙1)

規制改革実施計画(抄)
(平成30年6月15日閣議決定)

Ⅲ 各分野における規制改革の推進

1. 農林分野

(5)農業の発展に資するその他の改革

②新しい農業生産拠点に係る立地環境に関する規制について

No.	事項名	規制改革の内容
6	新しい農業生産拠点に係る立地環境に関する規制について	a 国は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第48条第1項から第14項までの規定のただし書に基づく特例許可を活用し、植物工場などの新たな農業生産施設に類似する施設を建築した事例や審査内容、許可が不要な地域に立地した既存の植物工場等の実態を調査し、その結果を踏まえ特定行政庁に対して、許可事例の情報共有を図り、特定行政庁における用途規制の円滑な執行を促す。 b 国は、法執行の円滑化等のために特定行政庁相互が情報交換等を行う場である日本建築行政会議に対して、aの調査結果や海外のICT等を活用している先進的な農業生産国の事例など、新たな農業生産施設の立地の検討に有用な情報を提供するとともに、新たな農業生産施設の用途規制における取扱いについて、海外での立地規制における取扱いも参照しつつ、騒音、臭気、発生交通量など市街地環境への影響に関する用途規制の判断要素に立ち戻り、建築物の主要用途として「工場」とは別の類型と扱うことの必要性を含めた検討を促す。 c <u>国は、許可の実例や海外の先進事例等から把握される新たな農業生産施設がもたらす騒音、臭気、発生交通量等の実態を踏まえて、新たな農業生産施設に関する許可の考え方について、その実態に即した施設の定義も含めて検討・整理し、特定行政庁に対する技術的助言として通知する。</u> 【平成30年度検討開始、結論を得次第速やかに措置】

(別紙2)

規制改革実施計画(抄)
(令和元年6月21日閣議決定)

Ⅱ 分野別実施事項

1. 農林分野

(9)農作物栽培施設に係る立地規制の見直し

No.	事項名	規制改革の内容
18	農作物栽培施設に係る立地規制の見直し	a 商業施設から農作物栽培施設へ用途変更することについて、特定行政庁が「原動機を使用する工場」ではないと判断した事例及び「建築基準法第48条の規定に基づく植物工場等の許可事例の情報提供等について」(平成31年3月28日国土交通省住宅局市街地建築課長通達)を参考に以下の点を明らかにした技術的助言を発出し、その内容を周知徹底する。 - 事務所ビルの一部を農作物栽培施設に用途変更する際、空調設備の騒音値が通常の事務室に設置される空調設備と同程度であり、水循環ポンプが低出力・低騒音であるなど当該用途変更による周辺環境の悪化が懸念されない場合に「原動機を使用する工場」ではないと判断した例を参考にすること。 - 空調設備、灌水設備などの設備の騒音・振動が低く、発生交通量について周辺の交通環境に及ぼす影響が少ないなど周辺環境の悪化が懸念されない場合には、特例許可を発出することができること。 b <u>aの実施に併せて、日本建築行政会議に対して農作物栽培施設に関する用途規制に係る許可の考え方及び工場としての扱いの考え方について検討を促す。</u> c <u>bの検討の結論について周知するための技術的助言を発出する。</u> 【a、b: 令和元年中速やかに措置、c: 令和元年中措置】

農産物の生産等を行う建築物に係る建築基準法第48条の特例許可事例(尼崎市)① 別添①

経緯

- ・鉄道事業者が高架下に野菜栽培所の増築を計画。
- ・栽培過程で使用される空調機や養液循環ポンプ等があること、作業場の床面積の合計が50㎡を超えていることから、建築基準法第48条の規定に基づく特例許可を取得。

施設概要

- ・用途地域：第一種住居地域、第二種住居地域（過半は第一種住居地域）
- ・形式：完全人工光型植物工場
（水耕式無農薬栽培。閉鎖環境で太陽光を使わずに環境を制御して周年・計画生産を行う野菜栽培施設）

- ・延床面積：約835㎡
- ・栽培面積：約630㎡
- ・作業時間：9～17時
- ・出荷時間：9～15時頃
- ・車両台数：2t・4t車 1日計5往復程度
普通車 1日計5往復程度
- ・従業員数：社員3名、パート従業員10名／日



内部の様子



栽培装置
(参考)

配置図



概要

- 許可年月
・平成25年9月

○騒音・振動

- ・原動機による騒音は事業者がシミュレーションを行い、規制値を十分満足する計画。
- ・南側の住宅に配慮し、競艇場に面した申請地の北側に室外機を配置する計画。
- ・鉄道の高架下であり、通常の製造工場のような騒音・振動を伴う作業もない。

○排水

- ・市の公共下水道への排出基準を満足。

○交通

- ・搬出経路となる交差点の交通量全体に占める割合からみて周辺交通への影響はごく軽微。
（現状の12時間あたりの交通量約1200台に対し、今回の計画による通行車両は延べ20台）
- ・発生する交通量負荷に対して交通基盤が一定程度整っている。
- ・敷地内に搬出入車両の駐車・待機スペースを確保。

農産物の生産等を行う建築物に係る建築基準法第48条の特例許可事例(尼崎市)②

特定行政庁が開催した公聴会における質疑応答等

■公聴会における利害関係者

- ・利害関係者として、敷地境界線から約50メートル以内に土地や建物等を所有している者を設定。

■主な質疑応答内容

- ・計画地南側の南北方向の道の安全対策について
⇒車両出入り時の人による誘導や車両出入り時間の管理など、ソフト面での対策が可能か検討する。
- ・増産による車両台数の増加について
⇒最大生産量を想定しての出荷台数であるため増加することはない。増産や設備入れ替え等により増産し車両が増える場合は、再度説明する。
- ・工場の排水方法について
⇒市の排出基準を満足。また、敷地内から直接下水道に排出するため、敷地外に直接排出することはない。

特定行政庁の建築審査会における審査経過

■説明事項

○市街地環境への影響等

- ・交通、騒音の観点から以下の項目を説明。
 - ①搬入・搬出ルート、車両の種類・台数
 - ②接する2箇所の交差点における現状の交通量
 - ③事業計画・作業工程と使用原動機の概要
 - ④計画地の騒音規制値と騒音予測検討結果

○公聴会における対応

- ・開催状況の報告。反対意見がなかった旨を報告

■説明資料

- ・用途地域図、周辺建物用途現況図、航空写真、現況写真、配置図、各階平面図、立面図、断面図、搬入・搬出ルート図、事業計画と原動機の概要、騒音検討資料

■主な指摘事項等

- ・本計画による車両通行は周辺交通に支障がないとの判断はどのように行ったのか。
⇒交通量調査により、本計画による発生交通量が現状の交通量全体に占める割合をみて、影響はごく軽微と判断。
⇒地元住民からも、従来からかなり通行量が多いため、搬出入経路とすることにそれほど問題はないのではないかと意見があった。
- ・計画建築物は敷地北側寄りに計画されているが、北側との関係はどのようなものか。
⇒出入口は南側のみのため、搬出入車両の駐車スペースを確保するため北側よりの配置計画。南側住宅地から距離を設けることで騒音等の住環境に配慮。
⇒人工光を利用するため窓はほとんど設けない。

農産物の生産等を行う建築物に係る建築基準法第48条の特例許可事例(青森県)① 別添②

経緯

- ・事業者が既存の野菜選別場を解体し、同規模の野菜選別場を新たに増築することを計画。
- ・選別機や製封函機などの機器があること、作業場の床面積の合計が50㎡を超えていることから、建築基準法第48条の規定に基づく特例許可を取得。

施設概要

- ・用途地域：第一種住居地域
- ・野菜選別場
：選別した長芋やゴボウを箱に入れ、封をして出荷（洗浄の作業は行わない。）
- ・延床面積：約500㎡（申請部分）
- ・機械設備の稼働時間：8時～16時30分
- ・車両台数：2t車 1日計2回程度
- ・作業人数：10名



概要

○許可年月

- ・平成26年8月

○騒音

- ・騒音規制地域の指定は行われていないが、隣接する市などの基準を参考に検討した結果、基準値の55dB以下の騒音レベル。

○交通

- ・既存建物と同規模程度のため、交通量の増加はない。

○その他

- ・野菜の選別・箱詰め作業を行い、振動、悪臭、排水を伴う作業はない。
- ・現在建っている野菜選別場と同規模の建築物。
- ・工場内で利用される機器は、現在利用しているものと同じタイプ。
- ・敷地内には別棟の既存建物が8棟ある（洗浄選別場、野菜冷蔵庫、米穀倉庫、肥料倉庫2棟、事務所棟、休憩所、便所）。
- ・敷地は国道に面しており、周囲に田畑、公園等がある。

農産物の生産等を行う建築物に係る建築基準法第48条の特例許可事例(青森県)②

特定行政庁が開催した公聴会における質疑応答等

■公聴会における利害関係者

- ・利害関係者として、敷地境界線から100メートル以内に土地や建物等を所有している者を設定。

■主な質疑応答内容

- ・同敷地内の申請建物以外（別棟の既存建物。野菜洗浄選別場）からの排水・悪臭について
 - ⇒排水：洗浄排水、雨水とともに浸透処理施設を敷地内に設け、道路の側溝に流さないよう対策を講じる。
 - ⇒悪臭：残滓ホッパーからの腐敗臭が原因と考えられることから、作業終了時にはその都度、畑へ搬出、運搬処理を行い、不快な臭い等を出さないよう対処する。

特定行政庁の建築審査会における審査経過

■説明事項

○市街地環境への影響等

- ・安全上、防火上、衛生上の観点から以下の項目を説明。
 - ①選別作業の内容及び工程の説明
 - ②建築物の火災の発生を防止するための措置について
 - ③排水、騒音の発生の有無について

○公聴会における対応

- ・公聴会における質疑応答内容の報告

■説明資料

- ・許可申請書、理由書、会社営業内容及び経緯説明書、計画地概要、用途地域指定の経緯、現況写真、作業内容説明書、選別作業工程説明図、敷地内作業説明図、建築物及び機械設備等の概要調書、工場等調書、案内図、現況建物配置図、計画配置図、平面図、立面図、断面図

■主な指摘事項等

- ・洗浄作業の有無について。
 - ⇒現地確認により既存の野菜選別場の作業内容を確認し、洗浄作業、水を使う作業はないことを確認。選別と箱詰めのみ。
- ・特に大きな騒音の出る設備の有無について。
 - ⇒既存の建物内で測定したところ、25～50dB程度。屋外ではより低くなる。
- ・敷地内に入出入りする車両の増加について。
 - ⇒既存建物とほぼ同規模程度のため、増加はない。
- ・公聴会で意見のあった、既存建物が敷地周辺へ与えている影響について。
 - ⇒排水については、浸透槽を設けて対応するなど、申請者が適切に対応すること。

5 コンビニエンスストア許可基準事例（横浜市コンビニエンスストア許可基準）

※平成 29 年 4 月 1 日施行

(https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/tetsuduki/kyoka/48.files/0001_20181018.pdf)

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアに係る建築基準法第 48 条の規定に基づく許可基準

1 趣旨

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域においては、低層住宅の良好な住居の環境が形成されている一方で、高齢化の進行等により、身近な日常の買い物・サービス施設の必要性が高まっている。本市においては、これらの施設のうち周囲の低層住宅の良好な住居の環境を害するおそれがないと認められるものについて、地域の実情や必要性に応じて建築基準法第 48 条第 1 項及び第 2 項のただし書の規定に基づく許可（以下「特例許可」という。）を行ってきたところであるが、国土交通省より平成 28 年 8 月 3 日付国住街第 93 号「第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの立地に対する建築基準法第 48 条の規定に基づく許可の運用について（技術的助言）」が発出され、「コンビニエンスストアの立地に対する建築基準法第 48 条の規定に関する許可準則」（以下「許可準則」という。）が示された。これらを踏まえ、低層住宅に係る良好な住環境を保護しながら今後の郊外部の生活基盤維持のために必要な一定程度の生活利便施設の誘導を図っていくため、特例許可に関して必要な事項を定め、コンビニエンスストア及びこれに類する身近な日常の買い物・サービス店舗（以下「コンビニ等」という。）で、周囲の低層住宅の良好な住居の環境を害するおそれがないと認められるものを、地域の実情や必要性に応じて適切に配置し、低層住宅の良好な住居の環境を維持することを目的とする。

2 基本方針

特例許可に当たっては、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するという第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域用途地域の目的を考慮しつつ、用途地域の指定の考え方に準じて地域の実情や都市基盤施設の整備状況等を踏まえ、地域住民の日常的な生活圏域に配慮しながら立地の妥当性、周辺環境への影響、地域の生活利便性への影響等を総合的に検討したうえで、「3 許可条件」に適合するものを特例許可の対象とする。したがって、「3 許可条件」は、技術的基準として特例許可の申請に当たっての必要条件としての性格を持つものであり、許可に当たっては「1 趣旨」に照らし、前述のとおり総合的見地から審査するものとする。

3 許可条件

次の各号全てに適合すること。

(1) 立地環境

次の全てに適合すること。

- ア 横浜市都市計画マスタープラン等の上位計画に整合すること。
- イ 地区計画等、建築協定（隣接地等を含む）、景観協定（隣接地等を含む）街づくり協議、地域まちづくりルール・プラン等の地域のまちづくりの方針に適合すること。
- ウ 前面道路が、概ね 9 m 以上の幅員を有する道路で、かつ当該道路がバス路線又は横浜市都市計画マスタープラン区プランにおける幹線道路、地区幹線道路若しくは主要な地域道路等に位置付けられているもの（以下「主要な地域道路等」という。）であること。
- エ 主要な地域道路等に 1 箇所を敷地外周の 7 分の 1 以上が接していること。

(2) 地域と連携した取組等

地域の実情に応じ、地域住民と連携した取組、地域の資源を生かした取組、地域住民のコミュニティ形成や防犯・防災等に資する取組などを行うこと。

(3) 施設の規模

- ア 第一種低層住居専用地域内においては、原則として許可の対象となるコンビニ等の用途に供する部分の床面積の合計が 150 ㎡以下であること。ただし、イに該当する場合についてはこの限りでない。
- イ 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内においては、(11)に規定する基準以上にバリアフリーへの対応等を行ったことによりコンビニ等の用途に供する部分の床面積の合計が 150 ㎡を超えることとなる場合は、(11)に規定する基準以上にバリアフリーへの対応等を行った部分の床面積を含めたコンビニ等の用途に供する部分の床面積の合計が 200 ㎡以下であること。

(4) 騒音対策

コンビニ等の営業活動に伴い発生する騒音について、次の全てに適合すること。

- ア 横浜市生活環境の保全等に関する条例施行規則別表第 13 に規定する騒音の規制基準以下とすること。
- イ 室外機等の屋外設備機器は、低騒音の機器を選定するよう努めることとし、隣地から可能な限り離して設置し、必要に応じて防音壁を設置する等の措置を講ずること。
- ウ 店舗の外に来店者が滞留することのないような措置を講ずること。
- エ 駐車場と駐輪場は、地域の実情に応じ外部騒音の防止に配慮した計画とし、来店者への注意事項を適切な場所に掲示すること。
- オ 深夜の営業や夜間・早朝の荷さばき作業等は、地域の実情に応じ、騒音に配慮した措置を講ずること。
- カ その他地域の実情に応じ周辺地域の生活環境の悪化を防止するために必要な措置を講ずること。

(5) 振動対策

コンビニ等の営業活動に伴い発生する振動について、次の全てに適合すること。

- ア 横浜市生活環境の保全等に関する条例施行規則別表第 14 に規定する振動の規制基準以下とすること。
- イ 室外機等の屋外設備機器は、低振動の機器を選定するよう努めることとし、隣地から可能な限り離して設置し、必要に応じて防振ゴムを設置する等の措置を講ずること。
- ウ その他地域の実情に応じ周辺地域の生活環境の悪化を防止するために必要な措置を講ずること。

(6) 臭気対策

コンビニ等の営業活動に伴い発生する臭気について、次の全てに適合すること。

- ア 駐車場については、隣接する敷地に対して前面駐車とする又は緩衝帯を設ける等、排気ガス等の影響防止に配慮すること。

- イ 排気フード等からの排気を隣接する敷地に向けて排出させない又は排気フード等の排気口等に脱臭装置を設けるなどの措置を講ずること。
 - ウ 店舗から排出される廃棄物等に係る保管位置や保管方法等に関し配慮を行うこと。
 - エ その他地域の実情に応じ周辺地域の生活環境の悪化を防止するために必要な措置を講ずること。
- (7) 夜間照明に対する配慮
- 夜間照明について、周辺の夜間照明の状況等を考慮の上、次の全てに適合すること。
- ア 店舗や屋外看板等から発する光や駐車場の自動車等の光、これらの反射光等が周囲の建築物に頻繁に当たることのないようにするため、照明器具の向き等を適切なものとするとともに、必要に応じ植栽、目隠し板の設置等の措置を講ずること。
 - イ その他地域の実情に応じ周辺地域の生活環境の悪化を防止するために必要な措置を講ずること。
- (8) 景観等への配慮
- 建築物や広告物等について、形態意匠、色彩等が周囲の住居の環境と調和したものとなるよう配慮すること。
- (9) 道路交通に対する配慮
- 道路交通について、次の全てに適合すること。
- ア コンビニ等の主要な出入口は、主要な地域道路等に面して設けること。
 - イ 駐車場の計画については、建築物の規模、用途、周辺の状況等を踏まえて適切な台数とし、その出入口は必要最小限とし、その位置は幅員 4 m 以上の道路に接し、原則として横浜市建築基準条例第 47 条の 2 各号に掲げる道路に接する部分に設けないこと。
 - ウ 建築物の用途に応じた荷捌き用駐車場を適切に設けること。
 - エ 局所的な交通量の増加や近隣の路上駐車増加その他地域の実情に応じ道路交通に対する影響に配慮した措置を講ずること。
- (10) 安全対策交通・防犯等の安全対策について、次の全てに適合すること。
- ア 駐車場を設ける場合は、その出入口は前面道路との境界線から 2 m 後退した自動車用の通路の中心線上 1.4 m の高さにおいて、当該道路の中心線に直角に向かって左右それぞれ 60 度以上の範囲内において、当該道路の通行の見通しができる空地又は空間（内法の高さが 2 m 以上のものに限る。）を有すること。
 - イ 自動車の出入りによる危険性について、自動車及び歩行者に対する注意喚起の看板を設置する等の対策をとること。
 - ウ 原則として敷地内の歩行者、自転車及び自動車の動線を分けること。
 - エ 道路境界に沿って歩道状空地を設けること。その幅員は原則として 1.0 m 以上かつ既存の歩道と合わせて合計 2.0 m 以上（既存の歩道もしくは他の法令等による歩道状空地がない場合は 2.0 m 以上）とすること。ただし、当該道路の歩行者の交通の状況及び周辺の状況その他の特別の理由によりやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
 - オ その他地域の実情に応じ周辺地域の安全に配慮した措置を講ずること。
- (11) バリアフリーに関しての配慮
- バリアフリーについて、次の全てに適合すること。
- ア オストメイト対応の水洗器具を備えた来客用の車いす使用者用便房を設けること。
 - イ 来客用の駐車場を設ける場合は、横浜市福祉のまちづくり条例の規定に適合した車いす使用者用駐車施設を 1 以上設けること。
 - ウ 主要な地域道路等から店舗、車いす使用者用便房、車いす使用者用駐車施設に至る経路は、横浜市福祉のまちづくり条例の規定に適合する移動等円滑化経路とすること。
 - エ 店舗内の不特定かつ多数の者が利用する通路等の幅員は、原則として 1 m 以上とすること。
- (12) 緑化 敷地内は積極的に緑化を行い、周辺環境や街並みと調和し景観に配慮した植栽とすること。
- (13) 地域要望の内容に配慮する計画であること。
- (14) 前号までの条件は、次のいずれかに該当する場合にあっては、適用しない。
- ア 特例許可を受けた建築物の建替えをする場合であって、当該建替え後の建築物が周辺に与える影響が、当該建替え前の建築物が周辺に与える影響と比較して同等又は少ないと認められるとき
 - イ 周辺の状況等により、周辺環境への影響が少なく、かつ、前号までの条件を満たした場合と同等と認められる場合

6 特別用途地区の指定及び地区計画の策定による用途規制の緩和状況

(1) 特別用途地区の指定による用途規制の緩和状況

表5-4は、特別用途地区の指定に伴い、建築基準法第49条第2項に基づき、大臣承認を得て、条例により用途規制の緩和を行った実績について、国総研H29年度調査において把握した地方公共団体からの回答を元に一覧を作成したものです。

表 5-4 特別用途地区の指定による用途規制の緩和状況

	地方 公共 団体名	地区名	条例名	条例制定日				条例内容			緩和内容		建築物の 用途の制限の緩和の 具体的内容	
				年	月	日	地区 面積 (ha)	建 物 の 建 築 等 の 制 限	建 物 の 建 築 の 制 限 の 緩 和	既 存 建 物 に 対 す る 制 限 の 緩 和	用 途 地 域	緩和用途		
1	札幌市	スポーツ・レ クリエーシ ョン地区	札幌市建築基準 法施行条例	S	35	3	31	50	-	○	-	二住	①観覧場 ②勝馬投票 券販売所 ③原動機を 使用する工 場	競馬の実施に必要な作業を行う工場（出力 の合計が25kWを超える原動機を使用する ものを除く。）で、作業場の床面積の合計が 300㎡以内のもの
2	函館市	函館圏都市計 画スポーツ・レ クリエーシ ョン地区	函館圏都市計画 スポーツ・レクリ エーション地区 内における建築 物の制限の緩和 に関する条例	H	12	3	28	55.8	-	○	-	二住	観覧場、原 動機を使用 する工場	（駒場地区） 観覧場 原動機（出力の合計が20kW以下のものに 限る。）を使用する競馬の実施に必要な作 業を行う工場で作業場の床面積の合成が 200㎡以下のもの
3	函館市	函館圏都市計 画スポーツ・レ クリエーシ ョン地区	函館圏都市計画 スポーツ・レクリ エーション地区 内における建築 物の制限の緩和 に関する条例	H	12	3	28		-	○	-	二住	観覧場	（千代台地区） 観覧場
4	弘前市	特別業務地区	弘前広域都市計 画特別業務地区 建築条例	S	48	12	1	13.7	-	○	-	二住	自働車修理 工場 自動車車庫 業・倉庫業を 営む倉庫	自働車修理工場でで作業場の床面積が 300㎡を超えないもの、自動車車庫業、倉 庫業を営む倉庫は建築することができる
5	湯沢市	特別工業地区	湯沢市特別工業 地区建築条例	H	17	3	22	42	-	○	○	一住 近商 商業	工場	酒造業を営む工場の建築ができる
6	能代市	娯楽・レクリ エーション地区	能代市娯楽・レ クリエーション地区 条例	H	8	4	1	37	○	○	○	一住	観覧場付の 体育館、野 球場、陸上 競技場その 他これらに 類する運動 施設	特別用途地区内の第一種住居地域内に おいては、法第48条第5項本文の規定に かかわらず、観覧場付の体育館、野球場、 陸上競技場その他これらに類する運動施 設を建築することができる
7	米沢市	特別工業地区	米沢市特別工業 地区建築条例	S	38	7	1	299	○	○	○	一住 二住 近商 商業	工場	機織、撚糸、製糸、繊維もしくは織物の染 色または加工その他これらに類する用途に 供する建築物の建築制限を500㎡以下まで 緩和
8	長井市	娯楽・レクリ エーション地区	長井市特別用途 地区建築条例	S	48	12	21	15	○	○	○	一中高 一住	ホテル、旅館 料理店	建築基準法第48条第3項及び第5項の規 定に関わらず、ホテル、旅館又は料理店、 これらの建築物に付属するものは建築する ことができる
9	山辺町	特別工業地区	山辺町特別工業 地区建築条例	S	45	12	25	102	○	○	-	二住	原動機を使用 する工場	織物、メリヤスの加工、染色その他これに 類する用途に供する建築物で作業の床面 積の合計が400㎡以下かつ原動機の出力 合計が15kW以下
10	河北町	特別工業地区	河北町特別工業 地区建築条例	S	56	9	30	34	-	○	-	一住 二住	原動機を使用 する工場	工場の床面積400㎡以下、原動機の出力 合計15kW以下の建築制限緩和
11	伊達市	特別工業地区	伊達市特別工業 地区建築条例	H	8	5	31	272.1		○	○	一住	原動機を使用 する工場	ニット製造の用途に供する建築物につい て、作業場の床面積が600㎡以内かつ原 動機出力数が100kW以内

	地方 公共 団体名	地区名	条例名	条例制定日				地区 面積 (ha)	条例内容			緩和内容		建築物の 用途の制限の緩和の 具体的内容
				年	月	日	建築物 の建築 等の制限		建築物 の建築 の制限 の緩和	既存 建築 物に対 する制 限の緩和	用途 地域	緩和用途		
12	龍ヶ崎 市	スポーツ・レ クリエーショ ン地区	龍ヶ崎市スポー ツ・レクリエーショ ン地区内における 建築物の建築 の制限の緩和に 関する条例	H	14	3	27	11	-	○	-	二住	観覧場	スポーツを観戦、観覧できる施設の建築
13	宇都宮 市	栃木県総合 運動公園ス ポーツ・レク リエーション 地区	宇都宮市特別用 途地区建築制限 緩和条例	H	27	3	23	71.1	-	○	-	一住 準住	観覧場、公 園施設	新スタジアムなどの観覧場(運動施設に附 帯するものに限る。)、公園施設(都市公園 法第2条第2項に規定するものをいう。)
14	足利市	特別工業地 区	足利都市計画特 別工業地区建築 条例	S	55	3	25	35	○	○	○	一住	原動機を使 用する工場	繊維工場等の用途に供する建築物である こと、原動機の出力の合計が30kWである こと、作業場の床面積の合計が200㎡である こと等
15	益子町	特別工業地 区	益子都市計画特 別工業地区建築 条例	H	7	12	15	24.2	○	○	○	二住	原動機を使 用する工場	陶磁器関連産業の用途に供する建築物で あって、作業場の合計が500㎡以内で、か つ、出力の合計が15kW以下の原動機を使 用するものは、法第48条第6項の規定にか かわらず、建築することができる
16	さいた ま市	与野カー ディーラー 通り特別用 途地区	与野カーディー ラー通り特別用 途地区建築条例	H	12	7	3	約2.1	○	○	○	商業	自動車修理 工場	法第48条第9項の規定にかかわらず、自動 車修理工場を有する建築物で作業場の床 面積の合計が1,500㎡を超えないものは、 当該建築物を建築し、又は用途を変更して 新たにこれらの用途に供することができる
17	川口市	特別工業地 区	埼玉県特別工業 地区建築制限の 緩和に関する条 例	S	39	12	17	476.7	-	○	-	準工	工場	金属の溶融又は精錬の事業を営む工場の 用途に供する建築物は、建築することがで きる
18	入間市	特別工業地 区	入間市特別工業 地区建築条例	S	50	4	1	185.2	-	○	○	一住	原動機を使 用する工場	金子地区 製茶業を営む工場(200㎡以内、原動機出 力15kW以下)
19	入間市	特別工業地 区	入間市特別工業 地区建築条例	S	50	4	1		-	○	○	一住	原動機を使 用する工場	東金子地区 ・製茶業を営む工場(200㎡以内、原動機 出力15kW以下) ・機織、裁縫、撚糸その他これらに類する 事業を営む工場(150㎡以内、原動機出力 5kW以下)
20	入間市	特別工業地 区	入間市特別工業 地区建築条例	S	50	4	1		-	○	○	一住	原動機を使 用する工場	野田地区 機織、裁縫、撚糸その他これらに類する事 業を営む工場(150㎡以内、原動機出力 5kW以下)
21	加須市	特別工業地 区	加須都市計画区 域の特別工業地 区内における建 築制限の緩和に 関する条例	S	49	7	5	32.2	-	○	-	一住	原動機を使 用する工場	裁縫、機織、撚糸、編物の事業を営む工場 の用途に供する建築物であって、使用する 原動機の出力の合計が5kW以下でありか つ、作業場の床面積の合計が150㎡以下 であるもの
22	北本市	北本市行政・文化 拠点特別用途 地区	北本市行政・文 化拠点特別用途 地区建築条例	H	23	9	27	約6.0	○	○	○	二中高	行政施設及 び文化施設	・市の事務又は事業を行う庁舎(支所を除 く。)の用に供する建築物 ・芸術文化活動の用に供する劇場、社会 教育活動の用に供する集会場その他これ らに類する施設であると市長が認めた建築 物
23	深谷市	特別工業地 区	深谷市特別工業 地区	S	43	5	10	約 110.1	-	○	○	一住	原動機を使 用する工場	縫製業を営む建築物(作業場床面積100㎡ 以内かつ、原動機の出力3kW以下)
24	行田市	特別工業地 区／行田都 市計画特別 工業地区	埼玉県特別工業 地区建築制限の 緩和に関する条 例	S	39	12	17	197	-	○	○	一住 二住	原動機を使 用する工場	裁縫、機織、撚糸及び編物の事業を営む 工場の用途に供する建築物の建築

	地方 公共 団体名	地区名	条例名	条例制定日				条例内容			緩和内容		建築物の 用途の制限の緩和の 具体的内容
				年	月	日	地区 面積 (ha)	建築物 の建築 の制限	建築物 の制限 の緩和	既存 建築物 に対する制 限の緩和	用途 地域	緩和用途	
25	鴻巣市	鴻巣市行政 中核拠点特 別用途地区	鴻巣市行政中核 拠点特別用途地 区建築条例	H	24	9	28	約3.0	-	○	○	一中高 事務所	市庁舎の用途に供する部分の床面積の合 計が3,000㎡を超える市庁舎の建築を可能 とする
26	勝浦市	勝浦市特別 用途地区	勝浦市特別用途 地区建築条例	H	9	3	26	28	-	○	-	一住 近商 工場	水産加工の事業を営む工場で床面積が合 計3,000㎡を超えないもの
27	木更津 市	特別工業地 区	木更津市特別用 途地区建築条例	H	9	12	20	35	-	○	-	一住 工場	床面積200㎡を超えない海苔の生産業を営 む工場
28	野田市	清水公園緑 地レクリ エーション 地区	野田市特別用途 地区内における 建築物の制限の 緩和に関する条 例	H	25	6	28	5.2	-	○	-	一低専	一定の床面積を超えない飲食店、店舗、 集会場、宿泊施設、畜舎、事務所
29	九十九 里町	特別工業地 区	九十九里町特別 用途地区建築条 例	S	4	6	25	273	-	○	-	一住 二住 工場	水産加工の事業を営む工場で床面積が合 計3,000㎡を超えないもの
30	江東区	特別工業地 区(第三種)	江東区特別工業 地区における建 築の制限等に関 する条例	S	7	12	12	4.1	○	○	-	一住 原動機を使用する工 場、工場	下記の工場の作業場150㎡以下 ・原動機を使用する裁縫、編物、製袋、印 刷、製本 ・金属加工および機械器具製造
31	墨田区	特別用途地 区 墨田区 文花・ス ポーツ地区	墨田区文化・ス ポーツ地区建築 条例	H	29	6	21	1.6	-	○	-	一住 観覧場(運 動施設に付 属するもの に限る)	観覧場(運動施設に付属するものに限る) で客席の部分の床面積の合計が500㎡以 内のもの
32	三鷹市	特別住工共 生地区／第 一種特別住 工共生地区	三鷹市特別住工 共生地区内にお ける建築制限の 緩和等に関する 条例	H	16	10	5	4.7	○	○	-	一低専 準住 事務所、工 場、学術研 究施設	1 事務所(第一種低層住居専用地域 3,000㎡以下) 2 工場(次に掲げる業種に限る。) (1) 設備工事業 (2) 食料品製造業 (3) 印刷・同関連産業 (4) 化学工業 (5) プラスチック製品製造業 (6) 金属製品製造業 (7) 一般機械器具製造業 (8) 電気機械器具製造業 (9) 輸送用機械器具製造業 (10) 精密機械器具製造業 (11) 自動車整備業 3 学術研究施設
33	三鷹市	特別住工共 生地区／第 二種特別住 工共生地区	三鷹市特別住工 共生地区内にお ける建築制限の 緩和等に関する 条例	H	16	10	5	0.8	○	○	-	一低専 一中高 事務所、工 場	1 事務所(1,500㎡以下) 2 工場(次に掲げる業種に限る。) (1) 設備工事業 (2) 印刷・同関連産業 (3) 一般機械器具製造業 (4) 電気機械器具製造業 (5) 精密機械器具製造業
34	調布市	深大寺通り 沿道観光開 連産業保護 育成地区	深大寺通り沿道 観光関連産業保 護育成地区にお ける建築物の制 限の緩和に関す る条例	H	18	4	3	11.1	-	○	-	一低専 飲食店、物 販店舗、観 光案内所そ の他これら に類する公 益上必要な 建築物	・そば店等(従たる用途として喫茶店等又 は民芸品店等を兼ねるものを含む。で、床 面積(当該建築物が住宅を兼ねる場合は その居住の用に供する部分の床面積を除 き、作業場を有する場合は当該作業場の 床面積を含む。次号及び第3号において 同じ。)の合計が250㎡以内のもの ・喫茶店等(従たる用途としてそば店等又 は民芸品店等を兼ねるものを含む。で、床 面積の合計が150㎡以内のもの ・民芸品店等(従たる用途としてそば店等 又は喫茶店等を兼ねるものを含む。で、床 面積の合計が150㎡以内のもの ・観光案内所、公衆便所その他これらに類 する公益上必要な建築物で、床面積の合 計が30㎡以内のもの

地方 公共 団体名	地区名	条例名	条例制定日				条例内容			緩和内容		建築物の 用途の制限の緩和の 具体的内容	
			年	月	日	地区 面積 (ha)	建築物 の建築 等の 制限	建築物 の建築 の制限 の緩和	既存 建築物 に対する制 限の緩和	用途 地域	緩和用途		
府中市	娯楽・レクリエーション地区(府中市民健康センター及び府中市郷土の森地区)	府中市娯楽・レクリエーション地区建築条例	H	8	3	25	28.5	-	○	-	一中高二住	観覧場、博物館、自動車車庫等	①観覧場、②博物館、③自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設、④①～③の建築物に付属するもの
府中市	娯楽・レクリエーション地区(東京競馬場地区)	府中市娯楽・レクリエーション地区建築条例	H	8	3	25	72.5	-	○	-	二住	観覧場	観覧場
日野市	日野市南平健康増進・スポーツ交流促進地区	日野市南平健康増進・スポーツ交流促進地区建築条例(平成29年条例第8号)	H	29	3	31	約0.8	-	○	-	二中高	体育館(客席付き)	(1) 床面積の合計が6,000㎡以内の体育館 (2) 体育館の客席の部分の床面積の合計が500㎡以内のもの
昭島市	昭島市立昭和公園スポーツ・レクリエーション地区	昭島市立昭和公園スポーツ・レクリエーション地区建築条例	H	23	9	1	12.1	-	○	-	一住	観覧場、運動施設、自動車車庫	①野球場及び陸上競技場に附属する床面積の合計が3,000㎡以内の観覧場 ②床面積の合計が15,000㎡以内の運動施設 ③スポーツ・レクリエーション地区内の建築物に附属する3階以下の自動車車庫
昭島市	立川基地跡地広域行政機能地区	立川基地跡地広域行政機能地区条例	H	24	3	2	14.5	-	○	-	二住	原動機を使用する工場、工場	刑事収容施設及び被収容者等の処遇に関する法律第3条で定める刑事施設、少年院法第3条及び第4条で定める少年院並びに婦人補導院法第1条第1項に定める婦人補導院に附属する次に掲げる建築物 (1)原動機を使用する作業場 (2)空気圧縮機を使用する作業場 (3)研磨機による金属の乾燥研磨をする作業場 (4)アセチレンガスをを用いる金属の工作をする作業場 (5)瓦、れんが、土器、陶磁器、人造と石、つば又はほうろう鉄器を製造する作業場 (6)引火性溶剤を用いるドライクリーニングを行う洗濯場 (7)その他市長が周辺の居住環境を害するおそれがないと認めるもの
多摩市	多摩市特別業務地区	多摩市特別業務地区建築条例	S	56	5	27	21	○	○	-	準住	自動車修理工場、工場	・自動車修理工場または自動車整備工場で作業場の床面積の合計が300㎡以上のもの ・道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送で事業の用に供する整備工場で作業場の床面積の合計が500㎡以下のもの ・製麺または精米、惣菜加工等の事業を営む工場で作業場の床面積の合計が300㎡以下のもの
座間市	事務所地区	座間市座間都市計画事務所地区建築基準条例	H	4	3	30	2.8	○	○	-	一住	観覧場	市民文化会館(観覧場)
大磯町	邸園文化交流地区	大磯町特別用途地区建築条例	H	27	1	14	約11	-	○	-	一低専	飲食店、ホテル又は旅館、物販店舗、集会場、美術館・博物館その他の文化施設	歴史的建造物と一体的に利用されていると認められる土地のうち、町の観光施策の推進に資する等の条件に該当し、床面積3,000㎡以下であれば、飲食店、ホテル又は旅館、物品販売業を営む店舗、集会場(畜場を除く)、美術館や博物館その他の文化施設の用途に供することができる
湯河原町	湯河原都市計画観光地区(第3種観光地区)	湯河原町観光地区建築条例	H	25	10	1	15	-	○	-	商業	見学施設を有する工場	第3種観光地区においては見学施設を有する食品製造業を営む工場で、町長が周辺の環境を害するおそれがないと認め、かつ観光立町湯河原の実現に資するものと認めて許可した場合においては建築可能

	地方 公共 団体名	地区名	条例名	条例制定日			地区 面積 (ha)	条例内容			緩和内容		建築物の 用途の制限の緩和の 具体的内容	
				年	月	日		建築物 の建築 等の制限	建築物 の建築 の制限 の緩和	既存 建築 物に対 する制 限の 緩和	用途 地域	緩和用途		
44	箱根町	第二種観光地区	箱根都市計画特別用途地区建築条例	H	8	5	10	720	○	○	-	二低専 一中高	旅館、ホテル	延床面積3,000㎡以下の旅館、ホテルが建築可能
45	箱根町	第三種観光地区	箱根都市計画特別用途地区建築条例	H	8	5	10		○	○	-	一住	旅館、ホテル	延床面積3,000㎡を超える旅館、ホテルが建築可能
46	箱根町	特別工業地区	箱根都市計画特別用途地区建築条例	H	8	5	10	16	○	○	-	一住	原動機を使用する工場	・箱根細工の製造を営む工場で原動機を使用する作業所の床面積を150㎡まで緩和する ・箱根細工を製造するための木材の引き割り若しくはかんな削り等での原動機の出力合計を20kWまで緩和する
47	長岡市	栃尾都市計画特別工業地区	栃尾都市計画特別工業地区建築条例(昭和49年栃尾市条例第30号)	S	49	10	1	約86	○	○	○	一住 二住	原動機を使用する工場	条例別表に掲げる産業に属する事業を営む工場で、作業場の床面積の合計が150㎡以下であり、かつ、設置された原動機の出力の合計が7.5kW以下の建築物
48	三条市	特別工業地区	三条都市計画特別工業地区建築条例	H	17	5	1	112	-	○	○	一住	原動機を使用する工場	条例別表に掲げる商品の製造を目的とする特定の事業を営む工場で作業場の床面積が150㎡以下のものは、法第48条の規定にかかわらず建築することができる
49	三条市	特別工業地区	三条都市計画特別工業地区建築条例	H	17	5	1		-	○	○	準工	原動機を使用する工場	条例別表に掲げる商品の製造を目的とする特定の事業を営む工場は、法第48条の規定にかかわらず建築することができる
50	南魚沼市	特別用途地区/第1種観光地区	南魚沼都市計画観光地区建築条例	S	60	11	25	34	○	○	○	一住 準住	料理店等	ホテル・旅館において料理店等を兼ねるもの
51	南魚沼市	特別用途地区/第2種観光地区	南魚沼都市計画観光地区建築条例	S	60	11	25	29	○	○	○	近商	料理店等	ホテル・旅館において料理店等を兼ねるもの
52	燕市	特別工業地区	燕市燕弥彦都市計画特別工業地区建築条例	S	49	8	15	168	○	○	○	一住	原動機を使用する工場	金属工業及び関連産業商品の製造を目的とする工場で作業場の床面積の合計が100㎡以下のもの (1) 出力の合計が7.5kW以下の原動機を使用する金属の乾燥研磨 (2) 出力の合計が7.5kW以下の原動機を使用する合成樹脂の粉碎又は乾燥研磨 (3) 厚さ2.0ミリメートル以下の金属板のつち打加工又は出力の合計が7.5kW以下の原動機を使用する金属のプレス若しくは切断 (4) 出力の合計が3.75kW以下の原動機を使用する木材の引割若しくはかんな削り又は裁縫 (5) 出力の合計が7.5kW以下の原動機を使用する合成樹脂の射出成形加工
53	輪島市	伝統産業特別用途地区	輪島市伝統産業特別用途地区内における建築制限の緩和等に関する条例	H	19	12	14	176.6	○	○	-	二住 準住 近商	原動機を使用する工場	漆器の製造作業の用途に供する部分(以下「作業所」という。)を有する建築物であって、作業所床面積の合計が300㎡以下であり、かつ、原動機の出力の合計が10kW以下であるものは、建築基準法第48条第6項本文、第7項本文又は第9項本文の規定にかかわらず建築することができる
54	小松市	スポーツ・レクリエーション地区(小松運動公園内)	小松市スポーツ・レクリエーション地区建築条例	H	20	10	1	14.8	-	○	-	二住	観覧場	観覧場

地方 公共 団体名	地区名	条例名	条例制定日				条例内容			緩和内容		建築物の 用途の制限の緩和の 具体的内容	
			年	月	日	地区 面積 (ha)	建築物 の建築 等の 制限	建築物 の建築 の制限 の緩和	既存 建築物 に対する制 限の緩和	用途 地域	緩和用途		
かほく市	地場産業特別用途地区	かほく市特別用途地区における建築制限の緩和等に関する条例	H	25	12	20	265.2	-	○	○	一住	原動機を使用する工場	特別用途地域内においては、繊維業又は鉄工業の用に供する建築物で、作業場の床面積の合計が1,000㎡以下であり、かつ、原動機の出力の合計が100kW以下であるものは、法48条第5項本文の規定にかかわらず建築することができる
加賀市	山中漆器産業振興地区	加賀市特別用途地区内における建築制限等に関する条例	H	28	3	22	148	○	○	-	一住 二住 準住 商業 近商	原動機を使用する工場	作業場床面積の合計が300㎡以下であり、かつ、原動機の出力の合計が50kW以下であるもの
坂井市	丸岡町特別工業地区	丸岡町特別工業地区建築条例	S	48	4	1	15.16 (H5 年変更 17.16 ha)	-	○	-	一住	原動機を使用する工場	機織、裁縫、捻糸、編物及び繊維又は織物の染色若しくは加工等の事業を営む工場の用途に供する建築物であって作業場の床面積の合計が300㎡以下であり、かつ、原動機の出力の合計が7.5kW以下のもの
坂井市	春江町特別工業地区	春江町特別工業地区建築条例	S	48	4	1	19.7	-	○	-	一住	原動機を使用する工場	作業場の床面積300㎡以下でかつ原動機出力の合計が7.5kw以下の織物関連工場
越前市	丹南都市計画越前市特別工業地区(越前市岡本地区)	丹南都市計画越前市特別工業地区建築条例	S	51	5	13	約59	-	○	-	準工	原動機を使用する工場	作業場の床面積の合計が1,000㎡以下であり、かつ、出力の合計が150kW以下の原動機を使用するもの
鯖江市	地場産業特別用途地区	鯖江市特別用途地区建築条例	H	13	9	25	60	○	○	○	一住 近商	原動機を使用する工場	漆器・眼鏡の製造などの事業を営む工場で、住宅と用途を兼ねるものまたはこれに類するものについては、次のように緩和する。漆器関連産業(作業床面積合計:300㎡以下、原動機出力合計:20kW以下)。眼鏡関連産業(作業床面積合計:200㎡以下、原動機出力合計:50kW以下)
富士吉田市	特別工業地区	富士吉田市特別工業地区建築条例	S	48	10	26	457	○	○	○	一住 二住 準住	原動機を使用する工場	機織又はねん糸の用途に供する建築物で作業場の床面積及び原動機の出力の合計が条例で定める数値以下のものは、法48条第5項から第7項までの規定にかかわらず建築することができる
甲斐市	特別業務地区	甲府都市計画甲斐市特別業務地区建築条例	S	56	5	7	10.6	○	○	-	準住	自動車修理工場	自動車の修理工場又は整備工場の作業場床面積を300㎡まで緩和
都留市	特別工業地区	都留市特別工業地区建築条例	S	50	12	24	127	○	○	○	一住 準住	原動機を使用する工場	機織(作業場床面積120㎡以下、原動機出力3.75kW以下)、ねん糸(作業場床面積180㎡以下、原動機出力7.5kW)、金属の切削又はプレス(作業場床面積300㎡以下、原動機出力30kW以下)

地方 公共 団体名	地区名	条例名	条例制定日			地区 面積 (ha)	条例内容			緩和内容		建築物の 用途の制限の緩和の 具体的内容	
			年	月	日		建築物 の建築 等の 制限	建築物 の建築 の制限 の緩和	既存 建築物 に対する制 限の緩和	用途 地域	緩和用途		
岡谷市	岡谷都市計画 特別工業地区	岡谷都市計画特別工業地区建築条例	S	60	3	30	118	-	○	○	一住 準住	原動機を使用する工場	次の各号に掲げる事業を営む工場で作業場の床面積の合計が500㎡以下のもの (1) 出力の合計が15kW以下の原動機を使用する編立、刺しゅう又は縫製 (2) 出力の合計が15kW以下の原動機を使用する絹糸の精練 (3) 厚さ2ミリメートル以下の金属板のつち打加工又は出力の合計が75kW以下の原動機を使用する金属及び高分子材料のプレス若しくは切断 (4) 出力の合計が45kW以下の原動機を使用する燃線 (5) 出力の合計が75kW以下の原動機を使用する金属及び無機材料の切削 (6) 出力の合計が75kW以下の原動機を使用する金属の鍛造(スプリングハンマーを使用するものに限る。) (7) 出力の合計が75kW以下の原動機を使用する金属及び無機材料の研磨 (8) 原動機の出力の合計が75kW以下の空気圧縮機を使用する作業 (9) 出力の合計が75kW以下の原動機(ヒーター部を含む。)を使用するプラスチック製品の製造 (10) 出力の合計が45kW以下の原動機を使用する塗料の吹付 (11) めつき
飯山市	特別工業地区	飯山市飯山都市計画特別工業地区建築条例	S	54	6	30	7.2	○	○	○	一住	原動機を使用する工場、工場	主として木箱製造にかかわるものにあつては、作業場の床面積の合計が1,000㎡以下、その他の工場にあつては、200㎡以下のものについて、法第48条第3項の規定にかかわらず建築することができる。 (1) 出力の合計が7.5kW以下の原動機を使用する塗料の吹付 (2) 出力の合計が7.5kW以下の原動機を使用する研磨機による金属の乾燥研磨 (3) 厚さ2.0ミリメートル以下の金属板の槌打加工又は出力の合計が7.5kW以下の原動機を使用する金属のプレス若しくは切断 (4) 出力の合計が7.5kW以下の原動機を使用する木材の引割又はかんな削り (5) 合成樹脂の射出成形加工 (6) めつき (7) 原動機の出力の合計が7.5kW以下の空気圧縮機を使用する作業
飯山市	特別工業地区	飯山市飯山都市計画特別工業地区建築条例	S	54	6	30		○	○	○	近商	原動機を使用する工場	仏壇の製造を目的とする事業を営む工場で、原動機を使用する作業場の床面積の合計が300㎡以下のものは法第48条第4項の規定にかかわらず建築することができる
中野市	特別工業地区	中野市特別工業地区建築条例	S	48	10	12		62	○	-	○	一中高 二中高 一住	原動機を使用する工場
岐阜市	特別工業地区	岐阜市特別用途地区建築条例	S	44	8	7	373	-	○	○	一住 二住 準住	原動機を使用する工場	機織、裁縫、ねん糸及び編物の事業を営む工場の用途に供する建築物のうち作業場の床面積の合計が300㎡以内のもので出力の合計が11.25kW以下の原動機を使用するもの
岐阜市	観光地区	岐阜市特別用途地区建築条例	S	49	4	1	42	○	○	-	二住	料理店	観光地区内において料理店を建築することができる
各務原市	特別工業地区	各務原市特別工業地区建築条例	H	16	10	1	290	○	○	○	一住、 二住	原動機を使用する工場	機織、縫製、捻糸または編み物の事業を営む工場であつて、作業場の床面積の合計が200㎡以内であり、かつ、出力の合計が15kW以下の原動機を使用するものは建築可能

地方 公共 団体名	地区名	条例名	条例制定日				地区 面積 (ha)	条例内容			緩和内容		建築物の 用途の制限の緩和の 具体的内容
			年	月	日	建築物 の建築 等の 制限		建築物 の建築 の制限 の緩和	既存 建築 物に対する制 限の緩和	用途 地域	緩和用途		
羽島市	羽島都市計画特別業務地区	羽島市特別用途地区建築条例	S	50	7	31	19.5	-	○	-	準住	自動車修理工場及び自動車洗車場	作業場の床面積の合計が300㎡以内の自動車修理工場及び作業場の床面積の合計が150㎡以内の自動車洗車場
羽島市	羽島都市計画特別工業地区	羽島市特別用途地区建築条例	S	50	7	31	91	○	○	○	一住 二住 準住	原動機を使用する工場	機織、裁縫、ねん糸又は編物の事業を営む用途に供する建築物であつて、作業場の床面積の合計が200㎡以内かつ出力の合計が7.5kW以下の原動機を使用するものを建築できる
土岐市	土岐都市計画区域特別用途地区	土岐都市計画特別用途地区建築条例	S	50	6	20	228.1	-	○	○	一住	原動機を使用する工場	次に掲げる事業を営む工場で作業場の床面積の合計が、800㎡以内で、かつ、原動機の出力の合計が21kw以下のもの (1)食卓用、ちゅう房用又は置物用陶磁器の製造 (2)陶磁器製タイルの製造 (3)耐火煉瓦又は匣鉢の製造 (4)陶磁器用石膏製品の製造 (5)陶磁器用釉薬の製造 (6)陶磁器用坪土の製造
美濃加茂市	美濃加茂市太田西公園 娯楽・レクリエーション地区	美濃加茂市特別用途地区内における建築物の制限の緩和に関する条例	H	29	6	27	2.5	○	-	-	一中高	野球場、陸上競技場、水泳プールその他の運動施設	都市公園法第2条第2項第5号に掲げる建築物を建築できるようにした
多治見市	多治見都市計画特別工業地区	多治見都市計画特別工業地区建築条例	S	44	9	24	86	-	○	○	一住 商業	原動機を使用する工場	1 第1種特別工業地区 作業場の床面積の合計が300㎡以内で、かつ、出力の合計が7.5kW以下の原動機を使用する建築物
多治見市	多治見都市計画特別工業地区	多治見都市計画特別工業地区建築条例	S	44	9	24		-	○	○	一住	原動機を使用する工場	2 第2種特別工業地区 (1) 次に掲げる事業を営む工場で、作業場の床面積の合計が1,000㎡以内で、かつ、原動機の出力の合計が60kW以下のもの ア 陶磁器製タイルの製造 イ 陶磁器用はい土の製造 (2) 次に掲げる事業を営む工場で、作業場の床面積の合計が800㎡以内で、かつ、原動機の出力の合計が20kW以下のもの ア 食卓用、ちゅう房用又は置物用陶磁器の製造 イ 陶磁器用ゆう薬の製造
浜松市	若林町・東若林町特別工業地域	(現在)浜松市特別用途地区建築条例 (当初)可美村特別工業地区建築条例	S	49	4	1	約47	-	○	-	一住	原動機を使用する工場	機織り、ねん糸、組ひも、編物その他これらに類するものの用途に供する建築物で、作業場の床面積の合計が500㎡以下であり、かつ、出力の合計が30kW以下の原動機を使用するもの
浜松市	弁天島娯楽・レクリエーション地区	(現在)浜松市特別用途地区建築条例 (当初)舞阪町娯楽・レクリエーション地区建築条例	H	8	3	25	約41	-	○	-	一住	ホテル又は旅館	延べ床面積3,000㎡を超えるホテル又は旅館
伊東市	娯楽・レクリエーション地区	伊東市娯楽・レクリエーション地区建築条例	S	48	6	30	70	-	○	-	二中高	ホテル又は旅館	ホテル又は旅館を建設することができる
熱海市	娯楽・レクリエーション地区(第2種)	熱海市娯楽・レクリエーション地区建築条例	S	47	10	5	473.9	○	○	-	二中高の一部	ホテル又は旅館	ホテル又は旅館を建築することができる

地方 公共 団体名	地区名	条例名	条例制定日				地区 面積 (ha)	条例内容			緩和内容		建築物の 用途の制限の緩和の 具体的内容
			年	月	日	建築物 の建築 等の制限		建築物 の建築 の制限 の緩和	既存 建築 物に対 する制 限の緩和	用途 地域	緩和用途		
藤枝市	特別工業地区	藤枝市特別工業地区建築条例	S	49	3	20	11	○	○	○	一住 準住	原動機を使用する工場	茶の再製、紅茶の製造、みかん選果及びしいたけ選別の用途に供する建築物で、原動機を使用する作業場の床面積の合計が1,000㎡以下、原動機の出力の合計が30kW以下
藤枝市	娯楽・レクリエーション地区	藤枝市娯楽・レクリエーション地区建築条例	H	7	9	29	7.5	-	○	○	一中高 二中高	観覧場、体育館	観覧場、体育館及びこれらに附属する建築物
袋井市	スポーツ・健康レクリエーション地区／中遠広域都市計画特別用途地区	袋井市スポーツ・健康レクリエーション地区建築条例	H	29	3	31	約4.3	-	○	-	一住	観覧場、運動施設	・観覧場（運動施設又はレクリエーション施設に附属するものに限る。） ・運動施設及びこれに附属する建築物でこれらの床面積の合計が3,000㎡を超えるもの
磐田市	特別工業地区	磐田市特別工業地区建築条例	S	49	4	1	331	-	○	○	一住	原動機を使用する工場	機織、撚糸ねんし、整経又は織物の染色若しくは加工その他これに類する用途に供する建築物で作業場の床面積の合計が500㎡以下であり、かつ、出力の合計が30kW以下の原動機を使用するものは建築できる
吉田町	住吉特別工業地区	吉田町特別工業地区建築条例	S	59	6	19	125	○	○	-	二住	原動機を使用する工場	機織、裁縫、ねん糸、組ひも、編物その他これらに類する事業を営む工場で作業場の床面積の合計が500㎡以下であり、かつ、出力の合計が30kW以下の原動機を使用するものの建築の緩和
吉田町	川尻特別工業地区	吉田町特別工業地区建築条例	S	59	6	19		○	○	-	二住	原動機を使用する工場	うなぎ加工業及びウナギ選別業を営む工場で作業場の床面積の合計が500㎡以下であり、かつ、出力の合計が30kW以下の原動機を使用するものの建築の緩和
春日井市	スポーツ・レクリエーション地区（朝宮公園）	春日井市特別用途地区内における建築物の制限の緩和に関する条例	H	30	3	16	14ha	-	○	-	一住	公園施設、付属する観覧場	都市公園法第2条第2項に規定する公園施設及びそれに附属する観覧場は建築することができる
四日市市	第三種特別工業地区	四日市市特別工業地区における建築制限の緩和に関する条例	H	7	12	20	90.0 (H 29.12 .1現在)	-	○	-	一住 二住	原動機を使用する工場	乾麺工場を営む工場で、作業場（乾燥のための用途に供する室を含む。）床面積の合計が600㎡以下で、かつ、出力の合計が20kW以下の原動機（局所排気装置その他の作業環境保全設備及び乾燥のための空気調和にかかる設備を除く。）を使用するものは、法第48条第5項及び第6項の規定にかかわらず、建築することができる
桑名市	厚生地区	桑名市長島町厚生地区建築条例	S	53	9	1	約15	-	○	-	一中高	保養所等、温泉供給施設	保養所等：温泉を利用して、保養又は健康増進を目的とする福利厚生施設 温泉供給施設：温泉を供給するために必要な建築物
近江八幡市	特別工業地区	近江八幡市特別工業地区建築条例	S	50	4	-	2.9	○	○	-	一住	原動機を使用する工場	(1) 粘土瓦製造 (2) 作業場床面積が1,500㎡以下のもの (3) 原動機の出力合計が50kW以下のもの
甲賀市	特別工業地区	甲賀市特別工業地区建築条例	H	16	10	1	94	○	○	-	一住	原動機を使用する工場	荒茶の製造の事業を営む工場で作業場の用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡以内であり、かつ原動機の出力の合計が50kW以下のものは建築することができる。 機械又は原動機の基礎は、建築物の基礎と分離すること。 隣地境界線に直接面する窓ははめごろしとすること。ただし、はめごろし窓と同等以上の遮音効果のある換気の用に供する窓で、その面積がおのおの0.3㎡以内のものについてはこの限りではない

	地方 公共 団体名	地区名	条例名	条例制定日				地区 面積 (ha)	条例内容			緩和内容		建築物の 用途の制限の緩和の 具体的内容
				年	月	日	建築物 の建築 等の 制限		建築物 の建築 の制限 の緩和	既存 建築物 に対する制 限の 緩和	用途 地域	緩和用途		
92	京都市	特別工業地区／西陣特別工業地区(第二種地区)	京都市計画(京都国際文化観光都市建設計画)西陣特別工業地区建築条例	S	49	12	5	395	○	○	○	一住 二住	原動機を使用する工場	機織を営む工場であって、機織に使用する原動機の出力の合計が2kW以下で、かつ、作業場の床面積の合計が50㎡以下のもの
93	京都市	娯楽・レクリエーション地区／太秦娯楽・レクリエーション地区	京都市娯楽・レクリエーション地区内における建築物の制限の緩和に関する条例	H	8	3	21	9.6	-	○	-	二住	劇場、映画館、演芸場	劇場、映画館、演芸場
94	京都市	娯楽・レクリエーション地区／西京極娯楽・レクリエーション地区	京都市娯楽・レクリエーション地区内における建築物の制限の緩和に関する条例	H	8	3	21	22	-	○	-	二住	観覧場	観覧場
95	京都市	娯楽・レクリエーション地区／淀娯楽・レクリエーション地区	京都市娯楽・レクリエーション地区内における建築物の制限の緩和に関する条例	H	8	3	21	86	-	○	-	二住	工場、観覧場、自動車庫	競馬の実施に必要な作業を行う工場、観覧場、自動車庫
96	京都市	岡崎文化芸術・交流拠点地区	岡崎文化芸術・交流拠点地区の区域内における建築物の制限の緩和に関する条例	H	23	12	21	31	-	○	-	二住	劇場、映画館、演芸場、観覧場及び地下駐車場	劇場、映画館、演芸場、観覧場及び地下駐車場
97	木津川市	特別工業地区	木津川市特別工業地区建築条例	H	19	3	12	21	-	○	○	一住 近商	原動機を使用する工場	製茶業を営む工場で作業場の床面積の合計が400㎡以内で、かつ、使用する原動機の出力の合計が65kWを超えないものを建築することができる
98	堺市	特別工業地区(第三種)	堺市特別用途地区建築条例	S	48	10	1	約16	○	○	○	一住	原動機を使用する工場	次に掲げる綿織物の晒関連作業を営む工場で、原動機を使用する作業場の床面積の合計が500㎡を超えないもの。 糊とり、精練、漂白、晒洗浄、晒乾燥、裁縫、染めき、染洗浄、染乾燥、整理糊づけ、幅だし若しくは折たたみ又はこれらに伴う作業
99	吹田市	スポーツ・レクリエーション地区(万博記念公園地区)	千里万博公園スポーツ・レクリエーション地区内における建築物の制限等に関する条例	H	23	3	29	92	○	○	-	二住	劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、自動車庫	劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、自動車庫
100	和泉市	研究開発地区	和泉市和泉コスモポリス地区特別用途地区における建築物の制限の緩和に関する条例	H	9	12	24	15	○	○	-	工専	研修施設(宿泊施設)、物販店舗、図書館・博物館その他これらに類するもの	工業専用地域内に①宿泊施設を併設する研修施設、②物品販売業を営む店舗又は飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内のもの、③図書館、博物館その他これに類するものを許容している
101	箕面市	箕面森町広域誘致施設地区	箕面森町広域誘致施設地区における建築物の制限等に関する条例	H	27	6	25	72	○	○	-	商業	倉庫	原動機を使用する作業場の面積制限 危険物の貯蔵や処理に係る取扱量

	地方 公共 団体名	地区名	条例名	条例制定日				条例内容			緩和内容		建築物の 用途の制限の緩和の 具体的内容	
				年	月	日	地区 面積 (ha)	建築物 の建築 等の 制限	建築物 の建築 の制限 の緩和	既存 建築物 に対する制 限の緩和	用途 地域	緩和用途		
102	尼崎市	都市機能誘導特別用途地区(JR尼崎駅南地区)	尼崎市都市機能誘導特別用途地区建築条例	R	1	8	1	約14.6	○	○	○	工業	ホテル又は旅館	適用区域内においては、法第48条第12項本文の規定にかかわらず、旅館業法(昭和23年法律第138号)第2条第2項に規定する旅館・ホテル営業の用に供する建築物は、建築することができる
103	西宮市	甲子園球場地区	西宮市甲子園球場地区建築条例	H	19	3	27	約116	-	○	○	二住近商(緩和は二住内)	観覧場、付属自動車車庫	観覧場 建築物に附属する自動車車庫で、当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が当該敷地内にある建築物(自動車車庫の用途に供する部分を除く。)の延べ面積の合計を超えないもの(4階以上の部分を自動車車庫の用途に供するものを除く。)
104	三田市	特別用途地区(シビックゾーン地区)	三田市特別用途地区建築条例	H	16	6	24	18.8	○	○	-	二住	劇場、映画館、演芸場又は観覧場	緩和要件として以下を満たすもの ①敷地面積は3,000㎡以上。②敷地が幅員9m以上の道路に接し、かつ、その敷地がその道路に6m以上接すること。③建蔽率50%以下。④外壁後退距離2m以上。⑤外壁は、建築基準法第30条に規定する遮音性能を有する構造であること。
105	豊岡市	豊岡市特別工業地区	豊岡市特別工業地区建築条例	S	48	12	27	58	-	○	-	一住 二住	原動機を使用する工場	鞆袋物製造業の用途に供する建築物であつて、作業場床面積の合計が50㎡を超え150㎡まで0.75kWを超え5kWまでの原動機の使用
106	明日香村	にぎわいの街特別用途地区	明日香村にぎわいの街建築条例	H	13	5	14	18.4	-	○	○	一低専	物品販売店舗、飲食店、自家販売のための食品製造店、学習塾・華道教室・囲碁教室等、美術品又は工芸品のアトリエ又は工房、博物館・資料館等、ホテル又は旅館、観光案内所・休憩所等、事務所	1 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。)でその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの 2 食堂又は喫茶店(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号。以下「風営適正化法」という。)の適用を受けるものを除く。)でその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの 3 自家販売のための食品製造業(食品加工業を含む。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの(作業場の床面積の合計が50㎡以内のものに限り、かつ、原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。) 4 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの 5 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房及びそれらの展示又は体験製作の用途に供するもの 6 博物館、資料館その他これらに類するもの 7 ホテル又は旅館(風営適正化法の適用を受けるものを除く。) 8 観光案内所、観光客のための休憩所その他これらに類するもの 9 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)でその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの
107	明日香村	阪合にぎわいの街特別用途地区	明日香村にぎわいの街建築条例	H	28	9	16	9.5	-	○	○	一低専	物品販売店舗、飲食店、自家販売のための食品製造店、学習塾・華道教室・囲碁教室等、美術品又は工芸品のアトリエ又は工房、博物館・資料館等、ホテル又は旅館、観光案内所・休憩所等、事務所	1 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。)でその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの 2 食堂又は喫茶店(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号。以下「風営適正化法」という。)の適用を受けるものを除く。)でその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの 3 自家販売のための食品製造業(食品加工業を含む。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの(作業場の床面積の合計が50㎡以内のものに限り、かつ、原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。) 4 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの 5 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房及びそれらの展示又は体験製作の用途に供するもの 6 博物館、資料館その他これらに類するもの 7 ホテル又は旅館(風営適正化法の適用を受けるものを除く。) 8 観光案内所、観光客のための休憩所その他これらに類するもの 9 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)でその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの

地方 公共 団体名	地区名	条例名	条例制定日				条例内容			緩和内容		建築物の 用途の制限の緩和の 具体的内容
			年	月	日	地区 面積 (ha)	建築物 の建築 の制限	建築物 の建築 の制限 の緩和	既存 建築物 に対する制 限の緩和	用途 地域	緩和用途	
108	斑鳩町	法隆寺周辺地区 特別用途地区 における建築物 の制限の緩和に 関する条例	H	26	9	25	24.9	-	○	-	一低専	物品販売・飲食店 →単独店舗、その用途に供する部分の床面積 の合計が250㎡以内のもの 食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓 子屋等 →その用途に供する部分の床面積の合計が 250㎡以内のもの（作業場の床面積の合計が50 ㎡以内のものに限り、かつ、原動機を使用する 場合には、その出力の合計が0.75kW以下のも のに限る。） 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又 は工房(原動機を使用する場合には、その出力 の合計が0.75kW以下のものに限る。)及びそれ らの展示販売又は体験製作の用途に供するも の →その用途に供する部分の床面積の合計が 250㎡以内のもの 博物館、資料館等 →その用途に供する部分の床面積の合計が 1,500㎡以内のもの ホテル・旅館 →風営適正化法の適用を受けるものを除くホテ ル・旅館でその用途に供する部分の床面積の 合計が1,500㎡以内のもの 観光案内所、観光客のための休憩所、公衆便 所等 →その用途に供する部分の床面積の合計が 1,500㎡以内のもの
109	有田市	みかんの里 特別用途地区 有田市みかんの 里建築条例	H	16	7	23	344.4	-	○	-	一中高 二住 一住 二住	床面積300㎡以内、作業場150㎡以内の農 業用建築物(第一種中高層)、床面積150 ㎡以内の農業用建築物(第一種住居・第 二種住居)(原動機を使用する作業を行うも のにあっては、その出力の合計が15Kw以 下のものに限る。)は、建築することができる
110	白浜町	白浜町娯楽レク リエーション地区 条例	S	48	12	27	133	○	○	-	一中高	宿泊施設 第1種中高層住居専用地域では建築不可 である宿泊施設の建築を可能としている
111	倉敷市	特別工業地区 倉敷市特別工業 地区建築制限の 緩和等に関する 条例	S	48	12	25	約266	○	○	○	一住 二住	原動機を使用 する工場 (1) い草、P・P織物関連事業所のうち、い 草の染色、機織、動力ミシンを使用する縫 製及び捺染並びにポリプロピレンの機織及 び動力ミシンを使用する縫製を行う用途に 供する建築物で、作業場の床面積の合計 が250㎡以内で、かつ、出力の合計が 5.25kW以下の原動機を使用するもの築物 を建築することができる。 (2) い草、P・P織物関連事業所のうち、ポリ プロピレンの射出成形加工、撚糸及び整 経を行う用途に供する建築物で、作業場の 床面積の合計が350㎡以内で、かつ、出力 の合計が33kW以下の原動機を使用するもの
112	早島町	早島前潟地区/特別工 業地区 早島町特別工業 地区建築制限の 緩和に関する条 例	S	51	10	8	55	○	○	○	一住	(1) い草、ポリプロピレン製織物関連事業 所のうち、い草の染色、機織、動力ミシン を使用する縫製及び捺染並びにポリプロピ レンの機織、動力ミシンを使用する縫製を行 う用途に供する建築物で作業場の床面積 の合計が250㎡以内で、かつ、出力の合計 が5.25kW以下の原動機を使用するもの (2) い草、ポリプロピレン製織物関連事業 所のうち、ポリプロピレンの射出成形加工 及び撚糸、整経を行う用途に供する建築 物で作業場の床面積の合計が350㎡以内 で、かつ、出力の合計が33kW以下の原動 機を使用するもの

	地方 公共 団体名	地区名	条例名	条例制定日				条例内容			緩和内容		建築物の 用途の制限の緩和の 具体的内容	
				年	月	日	地区 面積 (ha)	建築物 の建築 等の 制限	建築物 の建築 の制限 の緩和	既存 建築物 に対する制 限の緩和	用途 地域	緩和用途		
113	福山市	新市町特別工業地区	新市町特別工業地区建築条例 ※合併により市条例へ移行 (福山市新市町特別工業地区建築条例)	S H	59 14	4 12	1 20	約346	-	○	○	一住 二住 準住 近商	原動機を使用する工場	建築基準法第48条第5項から第8項までの規定に適合しない裁縫若しくは裁縫プレス又は撚(ねん)糸、整経、括(くくり)、染色若しくは緋(かすり)織物の機織を営む工場で、作業場の床面積の合計が500㎡以下であり、かつ、使用する原動機の出力の合計が11.25kW以下であるもの(原動機を使用しないものを含む。)は、建築することができる
114	府中市	ものづくり産業振興地区	府中市ものづくり産業の振興によるまちづくりの推進に関する条例	H	25	3	19	38	○	○	○	商業	原動機を使用する工場	木製家具、木製建具、木製クラフト又はみその製造又は加工の事業を営む工場で、次に掲げる全ての要件に該当するものは、法第48条第10項(別表第2(ぬ)項第4号及び(る)項第2号を除く。)の規定にかかわらず、ものづくり産業振興地区内において建築することができる。 (1) 同一敷地内にある工場で製造し、若しくは加工した製品を展示し、又は販売するための部分を有し、かつ、当該部分の要件が市長の定める基準を満たしていること。 (2) 作業場で使用する原動機の出力の合計が20kW以下であること。 (3) 作業場の床面積の合計が300㎡以下であること。 (4) 法別表第2(ぬ)項第3号に掲げるもの(法別表第2(ぬ)項第3号(6)に掲げる事業を営む工場を除く。)及び(る)項第1号に掲げるものを含まないこと。
115	熊野町	熊野筆特別工業地区	熊野筆特別工業地区建築条例	S	62	4	1	331	-	○	○	一住 二住 準住 近商	原動機を使用する工場	原動機の出力の合計が20kw以内、作業場の床面積500㎡以下であれば建築可とする
116	岩国市	岩国都市計画特別業務地区	岩国市特別用途地区内における建築物の建築制限の緩和に関する条例	S	47	12	21	約15	-	○	-	近商	自動車修理工場	自動車の修理又は整備をする工場で作業場の床面積の合計が500㎡を超えないもの
117	萩市	特別用途地区／歴史観光地区	萩市特別用途地区内の建築制限の緩和に関する条例	H	29	7	11	157.5	-	○	-	一低専	博物館、資料館、物品販売店舗、飲食店、自家販売のための食品製造業店舗、美術品等を製作するアトリエ・工房、観光案内所、休憩所、簡易宿所営業施設、夏みかん選果の作業場・倉庫	左記の建物用途において、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内
118	周南市	周南緑地広域スポーツ拠点地区	周南緑地広域スポーツ拠点地区内における建築物の制限の緩和に関する条例	H	19	7	10	48	-	○	-	一中高	スポーツ施設、公園施設、事務所・倉庫等、災害対応施設	(周辺環境との調和の点から建築しても差し支えない建築物や公園施設) 条例第4条第1項各号 ①スポーツ施設(観覧のための工作物、管理用事務所等を含む) ②公園施設(管理運営用の事務所、倉庫等) ③交通教育センターの管理運営に必要な事務所、倉庫等 ④災害対応施設

	地方 公共 団体名	地区名	条例名	条例制定日			地区 面積 (ha)	条例内容			緩和内容		建築物の 用途の制限の緩和の 具体的内容
				年	月	日		建築物 の建築 等の制限	建築物 の建築 の制限 の緩和	既存 建築物 に対する制 限の緩和	用途 地域	緩和用途	
119	今治市	特別工業地区	今治市特別工業地区建築条例 (市町村合併により、合併前の条例を引き継いでいる)	H	17	1	16	77	○	○	○	一住 原動機を使用する工場	織物関係産業の用途に供する建築物で、作業場の床面積の合計が500㎡以下であり、かつ出力の合計が22.5kW以下の原動機を使用するものは建築することができる
120	八幡浜市	八幡浜市特別工業地区	八幡浜市特別工業地区建築条例	H	25	10	3	約33	○	○	-	商業 工場	市の地場産業である水産加工関連産業((練製品、冷凍水産物、冷凍食品、煮干し、節類その他の水産加工品等の加工等の事業をいう。))の作業場の建設(900㎡以内)
121	四国中央市	特別工業地区	四国中央市特別工業地区建築条例	H	27	7	3	84	-	○	-	一住 二住 製紙業等の用途に供する建築物	製紙業等(紙製造事業及び紙製造施設と同一敷地内にある紙関連製品製造事業(手すき紙製造事業を除く。))の用途に供する建築物の建築
122	北九州市	北九州広域都市計画特別用途地区スポーツ・レクリエーション地区	北九州市特別用途地区内におけるスポーツ及びレクリエーションに係る建築物の制限の緩和に関する条例	H	26	3	31	24.4	○	○	-	一住 二住 観覧所及び運動施設	(浅生地区) ① 観覧場(運動施設又はレクリエーション施設に付属するものに限る。)を設置できるように緩和 ② 運動施設及びこれに付属する建築物でこれらの床面積の合計が3,000㎡を超えるものを建築できるように緩和
123	北九州市	北九州広域都市計画特別用途地区スポーツ・レクリエーション地区	北九州市特別用途地区内におけるスポーツ及びレクリエーションに係る建築物の制限の緩和に関する条例	H	26	3	31		○	○	-	一住 観覧所及び運動施設	(桃園地区) ① 運動施設及びこれに付属する観覧場でこれらの床面積の合計が10,000㎡以内のもの(③に掲げるものを除く。)を設置できるように緩和 ② 運動施設及びこれに付属する建築物でこれらの床面積の合計が3,000㎡を超え10,000㎡以内のもの(③に掲げるものを除く。)を設置できるように緩和 ③ 運動施設並びにこれに付属する建築物及び観覧場でこれらの床面積の合計が10,000㎡以内のものを設置できるよう緩和。 ④ レクリエーション施設に付属する観覧場で床面積が10,000㎡以内のものを設置できるよう緩和
124	福岡市	福岡市南公園特別用途地区	福岡市南公園特別用途地区建築条例	H	19	9	28	32	-	○	-	一中高 動植物園施設、自動車車庫	動植物園施設、自動車車庫(法別表第2(イ)第6号に規定するもの以外のもの、建築基準法施行令第130条の5の5第1号から第3号までに掲げるもの)
125	久留米市	スポーツ・レクリエーション地区(中央公園地区)	久留米市特別用途地区建築条例	H	27	9	24	24	-	○	○	一住 観覧場、運動施設	観覧場、運動施設及びこれらに附属する建築物でこれらの床面積が3,000㎡を超えるもの
126	柳川市	筑後中央広域都市計画特別工業地区	柳川市特別工業地区建築条例	H	8	3	21	107.8	○	○	-	一住 原動機を使用する工場	リ加工・製造を目的とする工場で、出力の合計が30kW以下の原動機を使用し、かつ、作業場の床面積の合計が300㎡を超えないものの建築を緩和
127	八女市	特別工業地区	筑後中央広域都市計画特別工業地区条例	S	48	12	1	7	○	○	○	一住 原動機を使用する工場	(と)項第3号(裁縫を除く。)、(ぬ)項第3号及び(る)項第1号に掲げる事業を営む工場以外の工場で、原動機を使用する作業場の床面積の合計が500㎡以内のもの
128	佐賀市	特別工業地区	諸富町特別工業地区条例(現:佐賀市特別工業地区条例)	S	48	12	27	21.6	○	○	-	一住 工場	乾のり製造作業所または味付のり製造工場で作業場の床面積の合計が300㎡以下であるものは建築することができる
129	有田町	特別工業地区／有田町	有田都市計画特別工業地区建築条例	S	61	7	10	269	-	○	○	一中高 二中高 原動機を使用する工場	陶磁器関連産業は床面積の合計が450㎡以内でかつ、原動機の出力の合計が10.5kW以下のものは、建築することができる

地方 公共 団体名	地区名	条例名	条例制定日			地区 面積 (ha)	条例内容			緩和内容		建築物の 用途の制限の緩和の 具体的内容
			年	月	日		建築物 の建築 等の 制限	建築物 の建築 の制限 の緩和	既存 建築物 に対する制 限の緩和	用途 地域	緩和用途	
130 佐世保市	佐世保市ハウス テンボス町娯楽・ レクリエーション地区	佐世保市ハウス テンボス町娯楽・ レクリエーション 地区建築条例	H	元	9 29	80	○	○	-	近商	①劇場、映画館及び観覧場 ②ダンスホールその他これらに類するもの ③原動機を使用する工場	1 劇場、映画館及び観覧場 2 ダンスホールその他これらに類するもの(客の接待を伴う営業に係るものを除く。) 3 原動機を使用する工場(次項に掲げるものを除く。)は、次の各号に掲げる施設ごとに当該各号の基準面積を満たすもの。ただし、9号及び10号の施設については、この限りでない(面積は全て作業場の床面積の合計) (1)木ぐつ及び木彫刻加工工場:300㎡以下/(2)菓子及びチョコレート製造工場:560㎡以下/(3)ハム・ソーセージ製造工場:260㎡以下/(4)海産物加工工場:260㎡以下のもの/(5)ワイン製造工場:300㎡以下/(6)ビール製造工場:380㎡以下のもの/(7)チーズ製造工場:570㎡以下/(8)アイスクリーム製造工場:300㎡以下/(9)熱供給施設/(10)排水再利用施設 4 次の各号に掲げる事業を営む工場は、当該各号の基準面積等を満たすもの (1) 次に掲げる作業のいずれかを行うヨット修理工場:作業場の床面積の合計が480㎡以下のもの(イ 引火性溶剤を用いる塗料の加熱乾燥/ロ 出力の合計が2.25kW以下の原動機を使用する塗料の吹付/ハ 4台以下の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの) (2) 次に掲げる作業のいずれかを行う自動車修理工場:作業場の床面積の合計が500㎡以下のもの(イ 引火性溶剤を用いる塗料の加熱乾燥又は焼付/ロ 出力の合計が3.75kW以下の原動機を使用する塗料の吹付/ハ 12台以下の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの) (3) 陶磁器の製造工場:作業場の床面積の合計が180㎡以下のもの (4) ガラスの製造工場:作業場の床面積の合計が100㎡以下のもの (5) 次に掲げる作業のいずれかを行う貴金属加工工場:作業場の床面積の合計が170㎡以下のもの(イ 8台以下の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの/ロ 金属工芸品の鋳造又は金属の溶融で容量の合計が40リットル以下のつぼ又はかまを使用するもの) (6) 次に掲げる作業を行うダイヤモンド加工工場:作業場の床面積の合計が180㎡以下のもの(8台以下の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの) (7) 次に掲げる作業を行う真珠加工工場:作業場の床面積の合計が100㎡以下のもの(5台以下の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの)
131 八代市	特別工業地区	鏡町特別工業地区建築制限の緩和等に関する条例	S	51	10 15	24.4	-	○	○	一住	原動機を使用する工場	い草の乾燥、機織加工、その他これらに類する事業を営む工場の用途に供する建築物であって、原動機の出力の合計が15kW以下であり、かつ、作業場の床面積の合計が、100㎡以下のもの
132 山鹿市	娯楽・レクリエーション地区	山鹿市娯楽・レクリエーション地区内建築制限の緩和に関する条例	S	47	12 25	8.4	-	○	-	近商	料理店	料理店(H4.2.5) (S47.12.21当初は、二住専のため、ホテル、旅館、ボーリング場、スケート場、水泳場及び料理店)
133 玉名市	玉名市文化・行政拠点特別用途地区	玉名市文化・行政拠点特別用途地区内における建築物の制限の緩和に関する条例	H	27	9 30	13.2	-	○	-	二中高	①文化施設 ②行政関連施設	文化施設:国または地方公共団体が設置する劇場 行政関連施設:国または地方公共団体の事務を行う庁舎の用に供する施設
134 荒尾市	娯楽・レクリエーション地区	荒尾市娯楽・レクリエーション地区建築条例	H	3	12 25	約63	○	○	-	二住 近商	劇場、映画館、演芸場又は観覧場、料理店、キャバレー等	建築基準法第48条第6項、第9項の規定に関わらず、左記建築物を建築することができる。
135 菊池市	菊池市行政・文化・教育拠点特別用途地区	菊池市行政・文化・教育拠点特別用途地区建築条例	H	25	7 1	29	-	○	○	一中高	①行政関連施設 ②文化施設 ③教育関連施設	(1) 行政関連施設:本庁又は支庁、支所の用に供する施設に付属する自動車車庫、観覧場(水泳場に限る)その他これらに類する施設であると市長が認めた建築物 (2) 文化施設:劇場その他これらに類する施設であると市長が認めた建築物 (3) 教育関連施設:学校給食共同調理場その他これらに類する施設であると市長が認めた建築物

	地方 公共 団体名	地区名	条例名	条例制定日				地区 面積 (ha)	条例内容			緩和内容		建築物の 用途の制限の緩和の 具体的内容
				年	月	日	建築物 の建築 等の 制限		建築物 の建築 の制限 の緩和	既存 建築物 に対する制 限の緩和	用途 地域	緩和用途		
136	由布市	娯楽レクリエーション地区	由布市娯楽レクリエーション地区内の建築制限の緩和に関する条例	S	52	7	1	278	-	○	-	一低専 二低専 二中高	ホテル、旅館等	旅館、ホテルその他これらに類する用途に供する建築物で、以下の基準を満たす建築物 ・キャバレー、ダンスホール、ナイトクラブ等風紀上好ましくない施設が設置されていないこと ・延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合は、その合計)が3,000㎡以下であること
137	南九州市	川辺都市計画特別工業地区	南九州市都市計画特別工業地区建築条例	H	3	12	20	160	○	○	○	一住 準住	原動機を使用する工場	仏壇関連産業を営む工場内の作業場床面積の合計150㎡以下、かつ原動機出力15kW以下の場合は建築基準法規定にかかわらず建築可能
138	指宿市	スポーツ・レクリエーション地区	指宿市特別用途地区内におけるスポーツ及びレクリエーションに係る建築物の制限の緩和に関する条例	H	30	3	28	15	-	○	-	一中高 二住	観覧場(運動施設等に附属するものに限る。)	観覧場(運動施設等に附属するものに限る。)で床面積の合計が1,500㎡以内のもの
139	那覇市	地場産業振興地区(壺屋地区)	那覇市都市計画地場産業振興地区建築条例	H	25	12	27	8.6	○	○	○	二中高 近商業	原動機を使用する工場	陶器の製造に係る事業の用途に供する建築物であって、次の各号に掲げる基準のいずれにも適合するものに限り、これを建築することができる (1) 作業場の床面積の合計が300㎡以内であること (2) 原動機の出力の合計が15kW以下であること (建築物の構造及び建築設備に関する制限) 第5条 前条の建築物の構造及び建築設備は、別表に掲げる基準に適合するものとしなければならない

(2) 地区計画の策定による用途規制の緩和状況

表5-5は、建築基準法第68条の2第5項に基づき、大臣承認を得て、条例により地区計画で用途規制の緩和を行った実績について、国総研H29年度調査において把握した地方公共団体からの回答を元に一覧を作成したものです。

表5-5 地区計画の策定による用途規制の緩和状況

	地方公共 団体名	地区名	条例名	条例制定日			面積 (ha)	地区整 備計画 区域(ha)	緩和内容		地区計画のねらい (整備目標)	建築物の用途の制限の 緩和の具体的内容	
				年	月	日			用途 地域	緩和用途 (建築可能な 用途)			
1	石巻市	蛇田中央地区計画	石巻市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例	H	16	10	1	約56.1	約56.1	近商	自動車修理工場	自動車関連店舗を誘致するため	近隣商業地域内での自動車修理工場の面積制限を緩和(300㎡→1000㎡)
2	白河市	南湖湖畔店舗地区	白河市南湖湖畔店舗等に係る歴史的風致維持向上地区計画区域内における建築物等の制限に関する条例	H	28	7	1	1.7	1.7	一低専	飲食店又は料理店、ホテル又は旅館 店舗兼住宅 (飲食店又は料理店、ホテル又は旅館) 美術館又は博物館	南湖公園が持つ歴史的風致を将来にわたり維持しつつ、民間活力を積極的に活用することで、南湖の歴史性と風趣を維持発展させ、観光地としての賑わいを創出し、魅力ある公園を形成する。	(店舗) 1.飲食店又は料理店のうち床面積の合計が500㎡以内のもの 2.ホテル又は旅館のうち床面積の合計が1,500㎡以内のもの 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第4項から、同条第1項第1号に規定する接待飲食店に変更 (店舗兼住宅) 3.住宅を伴う(床面積の合計が500㎡以内の)飲食店又は料理店で、居住の用に供する部分の床面積の合計が飲食店又は料理店の用途に供する部分の床面積の2分の1以内であって、居住の用に供する部分を道路に面した場所へ配置しないもの 4.住宅を伴う(床面積の合計が1,500㎡以内の)ホテル又は旅館で、居住の用に供する部分の床面積の合計がホテル又は旅館の用途に供する部分の床面積の2分の1以内かつ250㎡以内のもの 旅館業法第2条第3項に規定する旅館営業を行うものの記載を削除 (美術館又は博物館) 5.美術館又は博物館のうち、床面積の合計が1,500㎡以内のもの
3	千葉市	幕張新都心若葉住宅地区地区計画	千葉市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例	H	29	12	—	30.4	21.5	二住	建築物に附属するもので3階以下の部分にある自動車車庫	街区内に居住者のための公園等を適切に配置するなど、街区内に十分な空地を確保し、魅力的な歩行空間の形成や、公園を中心とした緑のネットワークを構成したまちづくりを目指している。	第二種住居地域にて、3階以下の部分を建築物に附属する自動車車庫の用途に供するものを建築することができるものとする。なお、附属自動車車庫の建築可能な床面積の緩和は行わないものとする。
4	調布市	仙川駅周辺地区地区計画	調布市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例	H	16	6	22	18.6	14.3	二中高	劇場、演劇場又は観覧場	駅近傍の地区特性を活かし、良好な都市型住宅と魅力ある商業・業務施設が調和した秩序ある市街地形成を図るとともに、芸術・文化・コミュニティ施設を誘導する。	用途が劇場、演劇場又は観覧場のうち客席の部分の床面積が200㎡未満のもの

地方公共 団体名	地区名	条例名	条例制定日				面積 (ha)	地区整 備計画 区域(ha)	緩和内容		地区計画のねらい (整備目標)	建築物の用途の制限の 緩和の具体的内容
			年	月	日	用途 地域			緩和用途 (建築可能な 用途)			
調布市	多摩川住宅 地区地区計 画	調布市地区 計画の区域 内における 建築物の制 限に関する 条例	H	29	12	18	48.9	48.9	①一住 ②一中 高	①-1店舗, 飲 食店その他こ れらに類する 用途に供する もの ①-2上記に附 属する3階の 部分にある自 動車車庫 ②店舗, 飲食 店その他これ らに類する用 途に供するも の	①生活中心地としての 賑わいやコミュニティの 核となる広場空間を備え た商業施設, 生活利便 施設を立地誘導し, 地区 内居住者や近隣住民の 生活利便の向上を図ると ともに, 方針附図に表示 する賑わい軸へ賑わい 展開する拠点形成を図 る。 ②多摩川からの景観や 周辺のスカイラインとの 調和に配慮しつつ, 定 住性の高い良質な中高 層住宅地の形成を図る。 また, 緑豊かで良好な住 環境の形成及び防災性 の向上を図るため, 開放 性のある広場等を適切 に配置する。賑わい軸 に面する部分の低層部 には, 日常生活の利便 に資する商業施設, 生 活利便施設等の立地誘 導を図り, 生活拠点地区 との賑わいの連携を図 る。	①-1店舗, 飲食店その 他これらに類する用途に 供するもので, その用途 に供する部分の床面積 の合計に同一敷地内に あるその他の用途に供 する建築物の床面積を 加えた値が10,000㎡以 内のもの(自動車車庫等 を除く。) ①-2上記に附属する3 階の部分にある自動車 車庫 ②賑わい軸に面する建 築物の1階部分に建築 することができる建築物 で, 店舗, 飲食店その他 これらに類する用途に供 するもので, その用途に 供する部分の床面積の 合計が1,500㎡以内のも の
川崎市	よみうりラン ド地区地区 計画	川崎市地区 計画の区域 内における 建築物に係 る制限に関 する条例(昭 和62年12月 22日制定)	H	29	12	15	51.2	51.2	二住	観覧場及び 10,000㎡を超 える遊技場	本計画は、今後におい ても緑豊かな自然環境と 調和した広域的なレ ジャー機能等の維持、 保全を図るために以下 の2点を目標とする。 ①周辺の住宅市街地へ の環境に配慮しつつ、 広域的なレジャー施設 の集客力を維持するた めの適切な機能更新や 施設の充実により、その 機能の維持、保全を図 る。 ②多摩丘陵の緑地を保 全し、緑豊かな自然環 境の維持保全に努め る。	「観覧場」及び「10,000 ㎡を超える遊技場」
横浜市	泉西が岡一 丁目地区	横浜市地区 計画の区域 内における 建築物等の 制限に関する 条例	H H	4 18	4 9	1 29	約3.4	約3.4	一低専	病院	本地区は、相模鉄道 いずみ野線弥生台駅か ら南東約650mに位置 しており、西が岡をはじ めとする泉区周辺にお いて地域医療連携とい う枠組みの中で急性期医 療を担う医療環境を形成 している地区である。 本地区計画は、地区 の周辺の良好な住環境 の保全に配慮しつつ、 西が岡をはじめとする泉 区周辺において担うべき 急性期医療の役割を果 たすことができるよう、医 療機能の集積と整備を 図ることを目標とする。	第一種低層住居専用地 域における「病院」の立 地緩和
新潟市	内野戸中才 地区	新潟市地区 計画の区域 内における 建築物の制 限に関する 条例	H	21	5	1	5.7	5.7	一住	自動車修理工 場	周辺の居住環境に配慮 しながら利便性の高い 土地利用を図るため、住 宅と共存可能な生活利 便施設や周辺の環境と 調和できる建築物の立 地を可能とし、良好な環 境の形成と保全を行う。	自動車修理工場の作業 場の床面積を50㎡から 150㎡まで可能とした。

地方公共 団体名	地区名	条例名	条例制定日				面積 (ha)	地区整備計画 区域(ha)	緩和内容		地区計画のねらい (整備目標)	建築物の用途の制限の 緩和の具体的内容
			年	月	日	用途 地域			緩和用途 (建築可能な 用途)			
清水町	東駿河湾広域都市計画 伏見・玉川 国道1号北部地区計画	清水町地区計画の区域内における建築物の制限等に関する条例	H	18	3	23	19.0	17.4	工業	劇場、映画館、演芸場、観劇場	本地区は町北部に位置し、町を東西に通過する都市計画道路3・2・1号中央幹線(国道1号)の沿道という恵まれた立地条件から、既に商業サービス施設が顕在し、今後も当町の商業の中心核として発展が見込まれるが、背後に住居系の用途地域が控えていることから、地区計画を導入することにより、建築物等を計画的に規制・誘導し、健全で魅力ある商業エリアを目指しながら一般住宅地との調和を図る。	劇場、映画館、演芸場、観劇場
岡崎市	八帖地区	岡崎市八帖地区計画の区域内における建築物制限条例	H	19	3	28	約3.9	約3.9	商業	原動機を使用する工場	味噌製造工場と住宅との共存した住環境の維持・保全を図ること及び伝統的な地場産業を土地利用の観点から保護・育成することを目標とする。	建築基準法第48条第9項の規定にかかわらず、原動機を使用する八丁味噌製造工場及びこれに併設する八丁味噌関連加工食品製造工場にあつては、作業場の床面積の合計が150㎡を超えるものを建築することができる。
近江八幡市	観光・物産振興モデル地区計画	近江八幡市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例	-	-	-		11.6	11.6	一住	原動機を使用する工場	周辺の居住環境への配慮や自然環境との調和を図りながら、観光・物産振興に寄与する複合的な機能を導入したまちづくりを目指す。	観光・物産振興に寄与し、かつ、危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない原動機を使用する工場に限っては、作業場の床面積の合計が50㎡を超え、観光・物産振興に寄与し、かつ、危険性及び環境を悪化させるおそれが非常に少ないものとして、あらかじめ市長が都市計画審議会の同意を得て許可したもの
堺市	築港八幡地区地区計画 (再開発等促進区)	堺市南部大阪都市計画築港八幡地区地区計画の区域内における建築物の制限等に関する条例	H	16	6	22	39.1	29.7	工専	(1) ホテル及び旅館 (2) 劇場、映画館、演芸場及び観覧場 (3) 専修学校及び各種学校 (4) 物販店舗又は飲食店 (5) 図書館、博物館その他これらに類するもの (6) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場及びバットニング練習場 (7) マージャン屋、ぱちんこ屋及びゲームセンター	都市再生緊急整備地域「堺臨海地域」を先導する都市再生事業として、海辺の立地特性を生かしつつ、大規模な工場用地の土地利用転換を行うことにより、商業、アミューズメント機能を中心とする都市機能を導入し、良好な複合市街地の形成を図り、地域の雇用創出など都市の活力の再生へとつなげていく。	(1) ホテル及び旅館 (2) 劇場、映画館、演芸場及び観覧場 (3) 専修学校及び各種学校 (4) 物品販売業を営む店舗又は飲食店 (5) 図書館、博物館その他これらに類するもの (6) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場及びバットニング練習場 (7) マージャン屋、ぱちんこ屋及びゲームセンター

地方公共 団体名	地区名	条例名	条例制定日				面積 (ha)	地区整 備計画 区域(ha)	緩和内容		地区計画のねらい (整備目標)	建築物の用途の制限の 緩和の具体的内容
			年	月	日	用途 地域			緩和用途 (建築可能な 用途)			
堺市	東浅香山町 4丁地区地区計画(再 開発等促進 区)	堺市南部大 阪都市計画 東浅香山町 4丁地区地区計画の区 域内における建築物の 制限等に関する条例	H	19	12	25	12.9	12.9	一中高	(1) ホテル及び旅館 (2) 劇場、映画館、 演芸場及び観覧場 (3) 次に掲げる建 築物(法別表第 2(ハ)項第5号に掲 げるものを除く。) ア 理髪店、美容 院、クリーニング取 次店、質屋、貸衣 装屋、貸本屋その 他これらに類する サービス業を営む 店舗 イ 洋服店、畳屋、 建具屋、自転車 店、家庭電気器具 店その他これらに 類するサービス業 を営む店舗 ウ 自家販売のため に食品製造業(食 品加工業を含む。) を営むパン屋、米 屋、豆腐屋、菓子 屋その他これらに 類するもの エ 学習塾、華道 教室、囲碁教室そ の他これらに類す る施設 オ 物販店舗又は 飲食店 カ 銀行の支店、損 害保険代理店、宅 地建物取引業を営 む店舗その他これ らに類するサービス 業を営む店舗 (4) 事務所 (5) フィットネス施 設(健康維持を主た る目的とするもの に限る。) (6) 付属自動車庫	1.土地の高度な利用に より、特色ある業務機能 を中心に商業・住宅・宿 泊等の多様な機能を導 入し、良好な複合市街 地を形成する。 2.大都市周辺では希少 な一団の大規模敷地を 活用した、周辺地区と調 和する豊かな都市空間 を創造する。 3.地区幹線道路や公 園、交通広場等の公共 施設整備を総合的に行 うことにより、本市の新都 市軸を成す中百舌鳥から 北花田に至る地下鉄 御堂筋線沿線地域の駅 前にふさわしい良好な 都市環境の形成を実現 する。	(1) ホテル及び旅館 (2) 劇場、映画館、演芸場及び 観覧場 (3) 次に掲げる建築物(法別表 第2(ハ)項第5号に掲げるものを 除く。) ア 理髪店、美容院、クリーニ ング取次店、質屋、貸衣装屋、貸 本屋その他これらに類するサー ビス業を営む店舗 イ 洋服店、畳屋、建具屋、自 転車店、家庭電気器具店その 他これらに類するサービス業を 営む店舗 ウ 自家販売のために食品製造 業(食品加工業を含む。)を営む パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋 その他これらに類するもの エ 学習塾、華道教室、囲碁教 室その他これらに類する施設 オ 物品販売業を営む店舗(専 ら性的好奇心をそそる写真その 他の物品の販売を行うものを除 く。)又は飲食店 カ 銀行の支店、損害保険代理 店、宅地建物取引業を営む店 舗その他これらに類するサービ ス業を営む店舗 (4) 事務所 (5) フィットネス施設(健康維持 を主たる目的とするものに限る。) (6) 前各号に掲げるものに附属 する自動車庫並びに診療所 に附属する自動車庫で政令 第130条の5の5第1号及び第3 号に掲げるもの
堺市	鳳駅南地区 地区計画	堺市南部大 阪都市計画 鳳駅南地区 地区計画の区 域内における建築物 の制限に関する条例	H	17	12	22	約5.9	約5.9	工業 (現在、 近商)	劇場、映画 館、演芸場又 は観覧場(制 定当時)	都市再生緊急整備地域 に指定された「堺鳳駅南地 域」内に位置しており、増 進すべき都市機能として商 業・娯楽等の都市機能及 び地域全体の防災機能が 掲げられている。 また、JR阪和線鳳駅に近 接するとともに大阪和泉 南線等の広域幹線道路に 面しており、広域交通アク セスに恵まれた地区であ る。 このような立地条件をい かしつつ、「堺鳳駅南地 域」を先導する都市再生事 業として、地域の雇用創出 などの都市の活力の再生 へつなげていくために導入 された商業、アミューズメン ト機能を維持するとともに、 地域の防災性に貢献する 良好な市街地環境の保全 を図っていく。	(補記) 指定当時は、工業地域 だったため、再開発等促 進区を定める地区計画 を策定し、「劇場、映画 館、演芸場又は観覧場」 について用途規制の緩和 を行うために大事承認 を得たが、現在は事業 完了に伴い、用途地域 の変更がなされ、当初 条例で緩和されていた 建築物は適格用途とな り、一般型地区計画に 移行した。
羽曳野 市	南部大阪都 市計画野々 上地区地区 計画	南部大阪都 市計画野々 上地区地区 計画の区域 内における 建築物の制限に関する 条例	H	10	12	25	約4.3	約4.3	一低専	2階以下の物 品販売業を営 む店舗(床面 積1,500㎡以 下)	地区計画の策定により 建築物等の規制、誘導 を行い、ゆとりと落ち着 きのある居住環境の形成と 地域住民の日常生活に おける利便性の向上を 図る。	2階以下の物品販売業 を営む店舗(床面積 1,500㎡以下)

地方公共 団体名	地区名	条例名	条例制定日				面積 (ha)	地区整備計画 区域(ha)	緩和内容		地区計画のねらい (整備目標)	建築物の用途の制限の 緩和の具体的内容
			年	月	日	用途 地域			緩和用途 (建築可能な 用途)			
16 泉南市	岡田七丁目 地区地区計画	南部大阪都 市計画岡田 七丁目地区 地区計画の 区域内にお ける建築物 の制限に関 する条例	H	19	3	29	約2.4	約2.4	一住	店舗、飲食店 その他これら に類する用途 に供するもの	近隣住宅地の住環境に 配慮しつつ、土地利用 の増進を図るため。	店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの(専ら性的好奇心をそそる物品(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行令(昭和59年政令第319号)第4条各号に掲げるものをいう。))の販売を行うものを除く。)で、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡以下のものは、建築基準法第48条第5項本文の規定にかかわらず建築することができる。
17 神戸市	ポートアイラ ンド南地区 地区計画 (緩和をおこ なっている のは「商業・ 業務地区」 のみ)	神戸市民の 住環境をま りそだてる条 例	H	28	6	29	151.5	151.5 (うち、 「商業・ 業務地区」 は61.3)	商業	再生医療等の 安全性の確保 等に関する法律に定める細胞培養加工施設。医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保に関する法律に定める再生医療等製品の製造所	当地区は、国際化・情報化など新しい都市ニーズに対応するために建設されたポートアイランド(第2期)に位置し、神戸を先導する複合的都市拠点として位置づけられるとともに、神戸の特性を生かした国際交流・情報・医療関連用地や緑豊かなスポーツレクリエーション用地を確保し、人・物・情報が交流する新しいまちづくりを目指している。 本計画は、集積した企業の特性や健全で良好な都市環境を維持増進し、新しいまちづくりにふさわしい市街地の形成を目標とする。	建築基準法第48条第9項の規定に関わらず、原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡を超えるもののうち、次の各号に掲げる用途に供する建築物で、当該用途に供する部分の床面積の合計(他の用途に供する部分と共用の廊下、階段、エレベーターの昇降路の用に供する部分の床面積を除く。)が延べ面積の2分の1を超えない建築物は建築することができる。 1.再生医療等の安全性の確保等に関する法律に定める細胞培養加工施設 2.医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保に関する法律に定める再生医療等製品の製造所
18 三田市	テクノパーク 地区計画	三田市地区 計画等の区 域内におけ る建築物に 関する条例	H	17	3	31	136.1	100.5	工専	物販店舗又は 飲食店	北摂三田テクノパーク地区は近畿圏における適正な工業配置を促進するとともに三田市の秩序ある発展をはかるため、工業団地造成事業により整備された工業団地である。 この工業団地造成事業の事業効果の維持増進を図るため、建築物等の規制・誘導を行い、周辺地域の恵まれた自然環境と調和した良好な操業環境を形成することを目標とする。	緩和要件として、その用途に供する部分の床面積の合計が1500㎡以内のもの。
19 大竹市	大願寺地区	広島圏都市 計画大竹市 地区計画の 区域内にお ける建築物 等の制限に 関する条例	H	24	6	21	約23.1	約23.1	一中高	地方公共団 体が設置する学 校給食セン ター	低層を主体とした住宅、生活関連施設と学校、学校関連施設を誘導し、周辺と一体的で良好な住環境、教育環境の形成を図る。	地方公共団体が設置する学校給食センターの用途に供する建築物

地方公共 団体名	地区名	条例名	条例制定日				面積 (ha)	地区整備計画 区域(ha)	緩和内容		地区計画のねらい (整備目標)	建築物の用途の制限の 緩和の具体的内容
			年	月	日	用途 地域			緩和用途 (建築可能な 用途)			
高松市	朝日町一丁目地区地区計画	高松市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例	H	8	3	27	6.2	6.2	工業 工専	病院 病院職員のための住宅、共同住宅及び寄宿舍 病院関係利用者のための物販店舗及び飲食店	土地利用転換に伴う地区整備とともに県立中央病院の移転によって大規模遊休地の有効活用を図ることにより、高度先端医療機能の一層の拡充と、周辺市街地の防災機能の向上、広域交流拠点にふさわしい都市的景観の形成などを計画的、一体的に誘導し、コンパクトシティの実現に寄与することを目的とする。	建築することができる建築物 1、病院 2、前項の病院の職員の住宅、共同住宅及び寄宿舍 3、第1項の病院の職員、患者等が利用するための物品販売業を営む店舗及び飲食店 4、前3項の建築物に附属する建築物
太宰府市	観世音寺地区	福岡広域都市計画太宰府市地区計画等の区域内における建築物等の制限に関する条例	H	28	9	1	約2.6	約2.6	一低専	(1) 喫茶店又は飲食店 (2) 観光案内所、公衆便所その他これらに類する公益上必要な建築物	当地区は、太宰府市の中央に位置し、都市計画道路長浜太宰府線(政庁通り及び朱雀大通り)の一部に面する区域である。 当地区は、観世音寺土地画整理事業により良好な低層住宅地を主としてまちなみ形成を図ってきた。通りを挟んで北側には、通り名の由来である大宰府政庁跡等の史跡地が広がり、観世音寺や戒壇院等の社寺、石碑等、本市の核となる歴史的文化遺産が集積している。 また政庁通りは、江戸時代、太宰府参詣とともに周辺の名所旧跡を巡る風習である「さいふまいり」の道筋であり、現在も太宰府天満宮や史跡となった大宰府政庁跡等を訪ねる際の中心となる通りとして機能しており、太宰府市都市計画マスタープランに位置づけられている2つの「歴史・観光核」(太宰府政庁跡周辺と太宰府天満宮周辺)を結ぶ重要な役割を担っている。 しかし近年は、太宰府天満宮や九州国立博物館への自動車のアクセス道路としての機能が強く、当地区周辺へ立ち寄る人の割合が減っている。また、地区内には地域の歴史や文化と無縁の店舗の立地が進みつつあり、歩きながら地域の多様な文化遺産を体験する「さいふまいり」の歴史的風致が弱まりつつある。 そのため、低層住宅地を保全しつつも、来訪者にとって文化遺産に係る情報発信や体験の場となり、休み処となる機能を強化し、政庁通りの回遊性を高めることにより、歴史的風致の向上を図ることが望まれている。 そこで本地区計画は、「さいふまいり」の道筋にふさわしい建築物等の用途及び形態意匠の誘導により、良好な低層住宅地環境を保全し、古都太宰府を象徴する文化遺産を活かした歴史・観光核の形成に資することを目標とする。	建築基準法第48条第1項の規定により建築することができる建築物のほか、次に掲げる建築物で、市長が認定したものは建築することができる。 (1) 喫茶店又は飲食店で、それらの用途に供する部分が地上かつ2階以下にあるもので、それらの用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの (2) 観光案内所、公衆便所その他これらに類する公益上必要な建築物で、床面積の合計が30㎡以内のもの

建物用途規制の緩和型運用に関する検討委員会 名簿

(令和2年1月～3月)

(敬称略)

(委員)

地方公共団体の都市計画担当

雨宮 寿親	横浜市 建築局 企画部 都市計画課 担当係長
古橋 伸幸	名古屋市 住宅都市局 都市計画部 都市計画課 地域計画係長
山下 稔忠	大阪市 都市計画局 計画部 都市計画課 担当係長
齋藤 和弘	福岡市 住宅都市局 都市計画部 都市計画課 土地利用係長
山田 鑑三	調布市 都市整備部 都市計画課長

特定行政庁の建築基準法第48条ただし書許可担当

津金 圭子	東京都 都市整備局 市街地建築部 建築企画課 市街地担当 課長代理
林 香織	横浜市 建築局 建築指導部 建築企画課 担当係長 【委員長】
安井 孝文	名古屋市 住宅都市局 建築指導部 建築指導課 市街地建築係長
杉本 容子	大阪市 都市計画局 建築指導部 建築企画課 担当係長
山下 毅	福岡市 住宅都市局 建築指導部 建築指導課 指導係長

(オブザーバー)

雪野 智行	国土交通省 都市局 都市計画課 課長補佐
湯浅 翔	国土交通省 都市局 都市計画課 土地利用指導係長
畑 裕幸	国土交通省 住宅局 市街地建築課 課長補佐
濱田賢太郎	国土交通省 住宅局 市街地建築課 市街地建築安全係長
山内 成人	国土交通省 住宅局 市街地建築課 指導係長
中島 智	国土交通省 関東地方整備局 建政部 建築安全課 課長補佐
竹村 匡司	国土交通省 関東地方整備局 建政部 建築安全課 建築安全第一係長

(事務局)

中西 浩	国土交通省 国土技術政策総合研究所 都市研究部長
勝又 済	国土交通省 国土技術政策総合研究所 都市研究部 都市計画研究室 室長
石井 儀光	国土交通省 国土技術政策総合研究所 都市研究部 都市開発研究室 室長

株式会社アルテップ

国土技術政策総合研究所資料

TECHNICAL NOTE of NILIM

No.1123

July 2020

編集・発行 © 国土技術政策総合研究所

本資料の転載・複写の問い合わせは

〒305-0804 茨城県つくば市旭一番地

企画部研究評価・推進課 TEL 029-864-2675