

『建物用途規制緩和の運用実態とその解説』の刊行

(研究期間：平成28年度～)

都市研究部 都市計画研究室 (室長(博士(工学))) 勝又 濟
 都市研究部 都市開発研究室 (室長(博士(都市・地域計画))) 石井 儀光



(キーワード) 建物用途規制、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

3.

豊かで暮らしやすい地域・環境を創る研究

1. はじめに

国総研では、地域の活性化等への寄与が期待されるものの、地域で認められていない建物用途の立地を特例的に認める規制緩和手法の運用実態に関する解説書『建物用途規制緩和の運用実態とその解説』

(以下「解説書」)を令和2年7月に刊行した¹⁾²⁾。本稿では、本書の刊行の背景・目的と概要を紹介する。

2. 「解説書」刊行の背景・目的

わが国では、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建物用途規制(用途地域における建築禁止用途に加え、一定の用途に対する原動機の出力量基準や面積基準等)が運用されている。しかし、用途地域によっては、地域活性化等に寄与し得る建築物であっても、建物用途規制に適合せず、立地(新築、増築、用途変更)を断念するケースも見受けられる。例えば、床面積が150㎡を超

える物販店や飲食店は、第1種及び第2種低層住居専用地域には原則立地できず、旅館は、第1種・第2種低層住居専用地域、並びに第1種・第2種中高層住居専用地域には、原則立地できない(図-1)。

一方、都市計画法等には、地域の状況に応じて禁止用途の立地を認める緩和手法や特例許可の制度が用意されている(都市計画法：特別用途地区、地区計画、建築基準法：法第48条ただし書許可、…等)。ただし、国総研が地方公共団体に実施したアンケート調査によれば、「手続きのハードルが高い」(特別用途地区、地区計画)、「地方公共団体の審査技術が確立していない」「申請者の側も許可の見通しが立たず申請を見送る傾向がある」(法第48条ただし書許可)等の要因から、適用実績は必ずしも多くない。

このような背景から、本書は、建物用途規制緩和手法の運用円滑化に向け、地方公共団体及び申請者の双方にとって参考となる建物用途規制緩和手法の運用実態に関する解説書として作成したものである。

3. 「解説書」の概要

「解説書」では、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、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、③建築基準法第48条ただし書許可による許可、の3つの建物用途規制緩和手法を取り上げている(図-2)。

本書の構成を図-3に示す。第1章で各手法の特徴と使い分け方、第2～3章で都市計画的手法である特別用途地区及び地区計画による用途規制の緩和(大臣承認・条例による緩和)、第4章で敷地単位の特例許可制度である建築基準法第48条ただし書許可について解説している。

用途地域内の建築物の用途制限		住居1種専用低層地域	住居2種専用低層地域	住居1種専用中高層地域	住居2種専用中高層地域
○：建てられる用途	×：建てられない用途				
△：面積、階数等の制限あり					
住居系	住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○
商業系	床面積150㎡以下のもの	×	△	△	△
	店舗等	×	×	×	×
	床面積150㎡超、500㎡以下	×	×	×	×
	床面積500㎡超、1,500㎡以下	×	×	×	×
	床面積1,500㎡超、3,000㎡以下	×	×	×	×
	床面積3,000㎡超	×	×	×	×
	上記以外の事務所等	×	×	×	△
ホテル、旅館	×	×	×	×	
ボート場、スケート場、水泳場等	×	×	×	×	
カラオケボックス等	×	×	×	×	
マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券売場	×	×	×	×	

建物用途規制の例



図-1 建物用途規制に適合することが困難な例(イメージ)

第2～4章では、各手法の具体的な手続き・審査のプロセス、必要図書、緩和用途の周辺影響対策、その他緩和に際しての留意点等を、法令等（法律、政省令、告示、運用指針、技術的助言、旧通達等）を

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

- ◆ 一定の地区について用途地域を補完し、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を図るため、地方公共団体が指定する都市計画の制度。
- ◆ 区域内では、条例により用途規制を強化又は緩和することが可能。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(建築基準法第49条第2項)。

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

- ◆ 地区住民等の良好な市街地環境を街区単位できめ細かに実現していくため、地方公共団体が策定する、地区施設及び建築物の整備、並びに土地利用に関する総合的な計画。
- ◆ 区域内では、条例により用途規制を強化又は緩和することが可能。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(建築基準法第68条の2第5項)。

3. 建築基準法第48条ただし書許可による許可

- ◆ 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制度。
- ◆ 許可に当たっては、原則として、許可の利害関係者から公開による意見聴取を行い、かつ建築審査会の同意が必要(建築基準法第48条第15項)。

図-2 取り上げた建物用途規制緩和手法の概要

はじめに
本書の構成

第1章 用途規制の緩和に係る概要

- (1) 主な用途規制緩和手法の種類
- (2) 運用に係る各手法の特徴
- (3) 用途地域の変更の考え方

第2章 特別用途地区による用途規制の緩和

- (1) 特別用途地区による用途規制緩和の考え方
- (2) 区域設定の考え方
- (3) 決定プロセスと各段階で配慮すべき事項
- (4) 関係部局との協議について
- (5) 周辺市街地環境へ及ぼす影響について
- (6) 参考事例

第3章 地区計画による用途規制の緩和

- (1) 地区計画による用途規制緩和の考え方
- (2) 区域設定の考え方
- (3) 決定プロセスと各段階で配慮すべき事項
- (4) 関係部局との協議について
- (5) 周辺市街地環境へ及ぼす影響について
- (6) 参考事例

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
- (2) 許可基準
- (3) 審査プロセスと各段階で配慮すべき事項
- (4) 法第48条ただし書許可の審査に当たった留意点(例)
- (5) 周辺市街地環境へ及ぼす影響について
- (6) 参考事例
- (7) 法第48条ただし書許可を巡るQ&A

参考資料編

- 関係法令(法律、政令、省令、運用指針、技術的助言等)の抜粋
- 特別用途地区、地区計画による用途規制の緩和地区一覧

図-3 『建物用途規制緩和の運用実態とその解説』の構成

ベースに、地方公共団体での運用実態調査結果を踏まえつつ、事例をふんだんに交えて解説している(図-4)。巻末の参考資料編では、建物用途規制の緩和に係る関係法令等(抜粋)を容易に参照できるよう網羅的に収録するとともに、特別用途地区及び地区計画による用途規制の緩和地区一覧を掲載し各地区の緩和内容を参照可能である。

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480㎡
延べ面積	約288㎡
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9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になったため、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。
施設の概要	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、高床が強い地形。
周辺環境の概要	幅員14m道路に隣接
立地	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。
地域からの立地要望	

図-4 建築基準法第48条ただし書許可を受けたコンビニエンスストアの掲載事例(イメージ)

4. おわりに

「解説書」は、現在国総研HPにおいてPDFファイルが無償公開しているのでダウンロードしていただければ幸いです¹⁾。地域活性化や観光振興等につながる空き家の用途変更による有効活用の円滑化をはじめ、地域ニーズに応じたきめ細かな建物用途規制の運用として規制緩和を検討する際の一助として、建築物の用途や状態、用途変更と建築の別、既存建築物であるか否かを問わず、地方公共団体及び申請者の双方にご活用いただけるものと期待している。

詳細情報はこちら

- 1) 国総研資料第1123号『建物用途規制緩和の運用実態とその解説』
<http://www.nilim.go.jp/lab/bcg/siryou/tnn/tnn1123.htm>
- 2) 国総研記者発表資料「空き家を有効活用して、地域の活性化へ！～建物の用途変更等の円滑化に向けた、規制緩和の運用実態に関する解説書を刊行～」
<http://www.nilim.go.jp/lab/bcg/kisya/journal/kisya20200807.pdf>

3. 豊かで暮らしやすい地域・環境を創る研究