

## 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（都市計画的な手法）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