

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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）	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

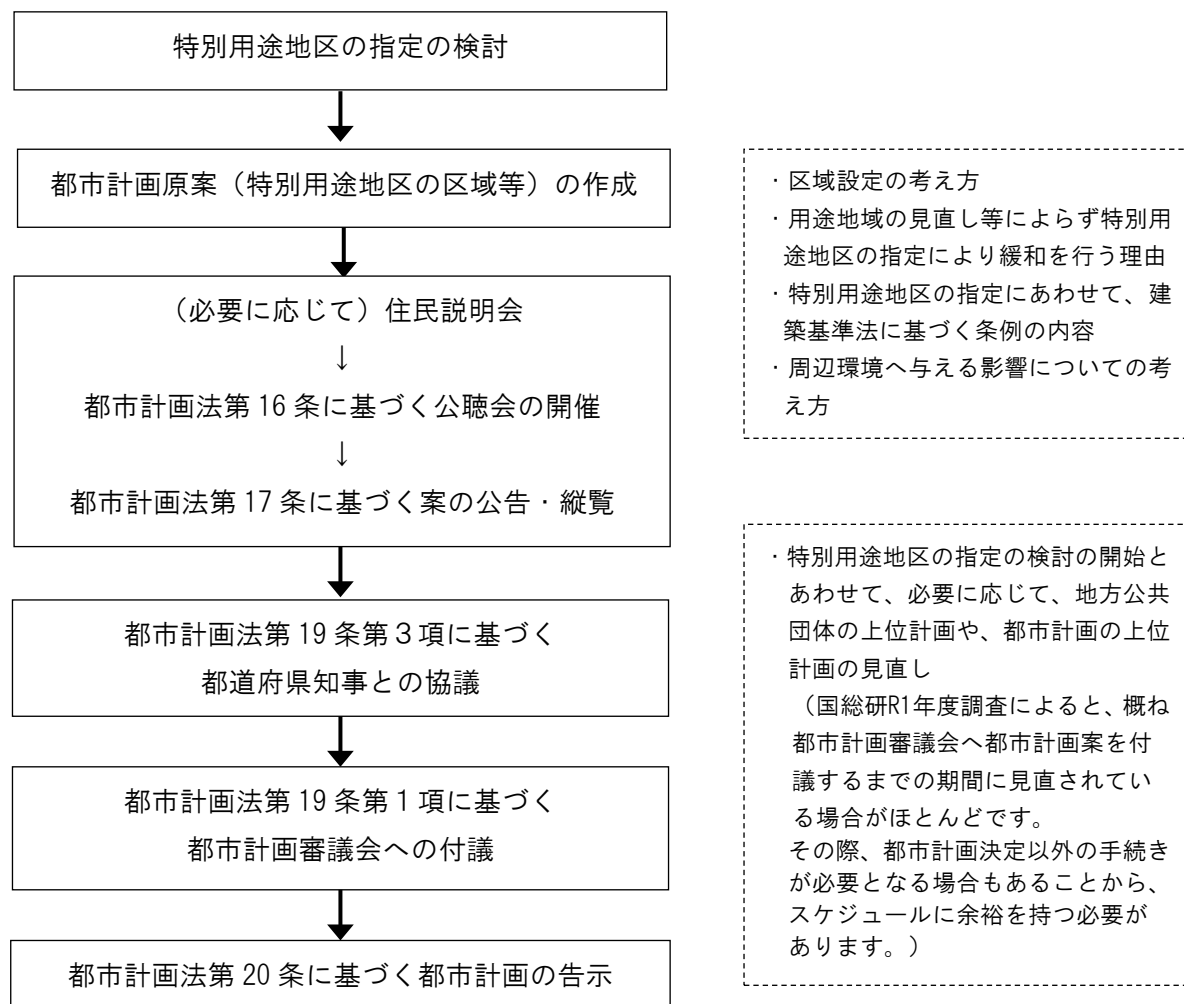


図 2-1 都市計画決定の手続きフローの例

●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。

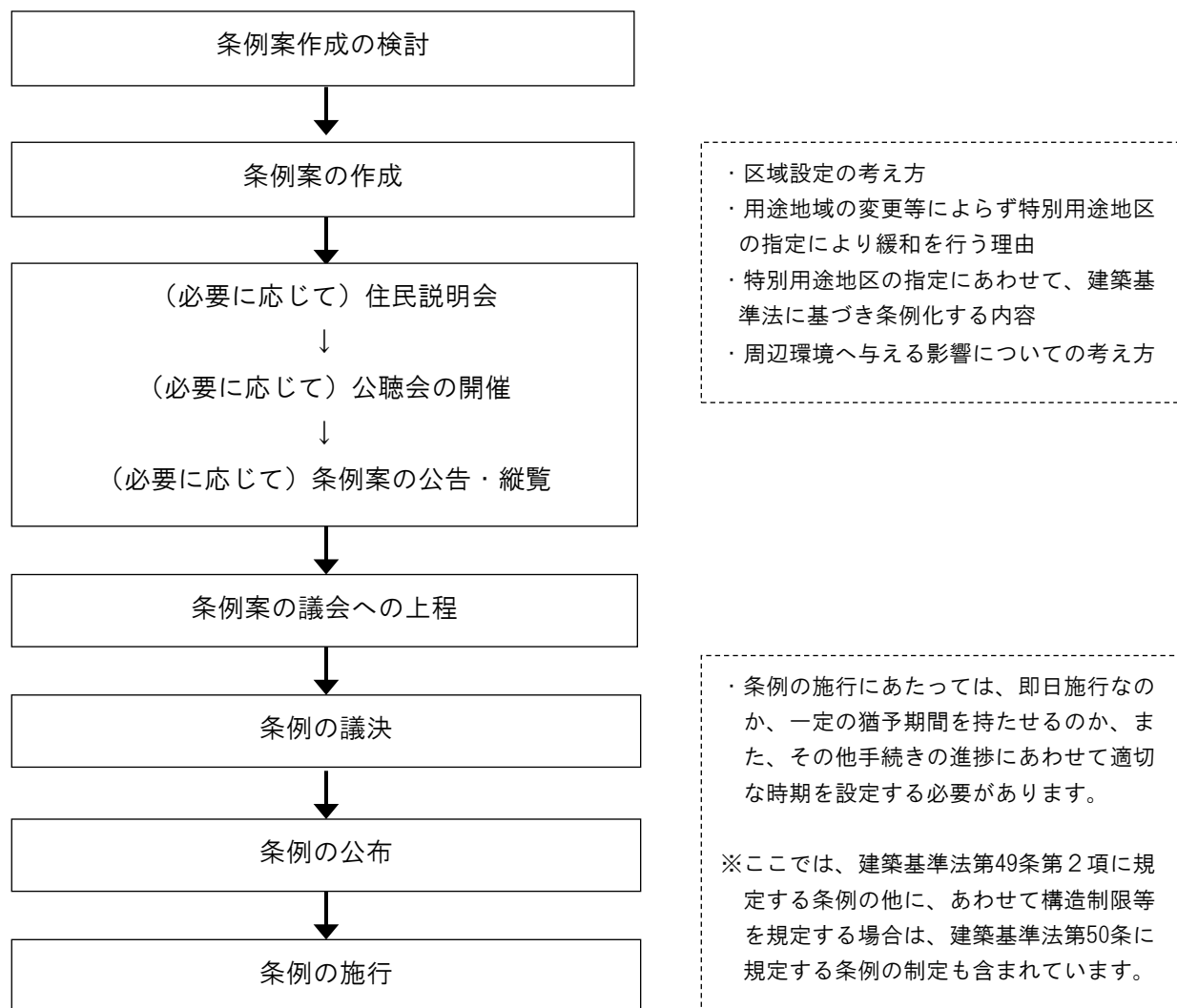


図 2-2 条例制定の手続きフローの例

●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ため、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。

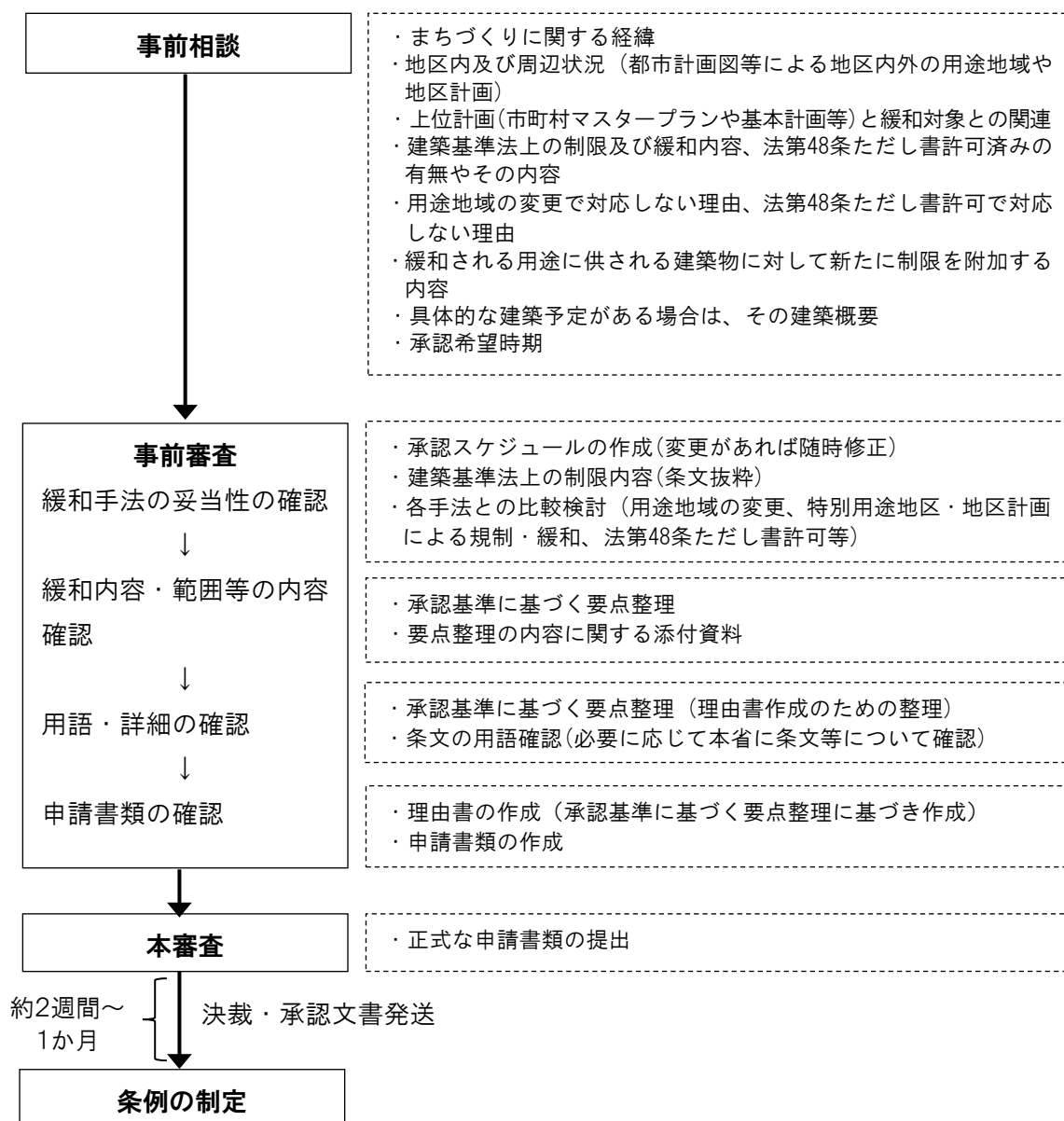


図 2-3 大臣承認の手続きフロー

●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）	
<p>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らねたい。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>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。</p> <p>2 特別用途地区条例（案）</p>	

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。

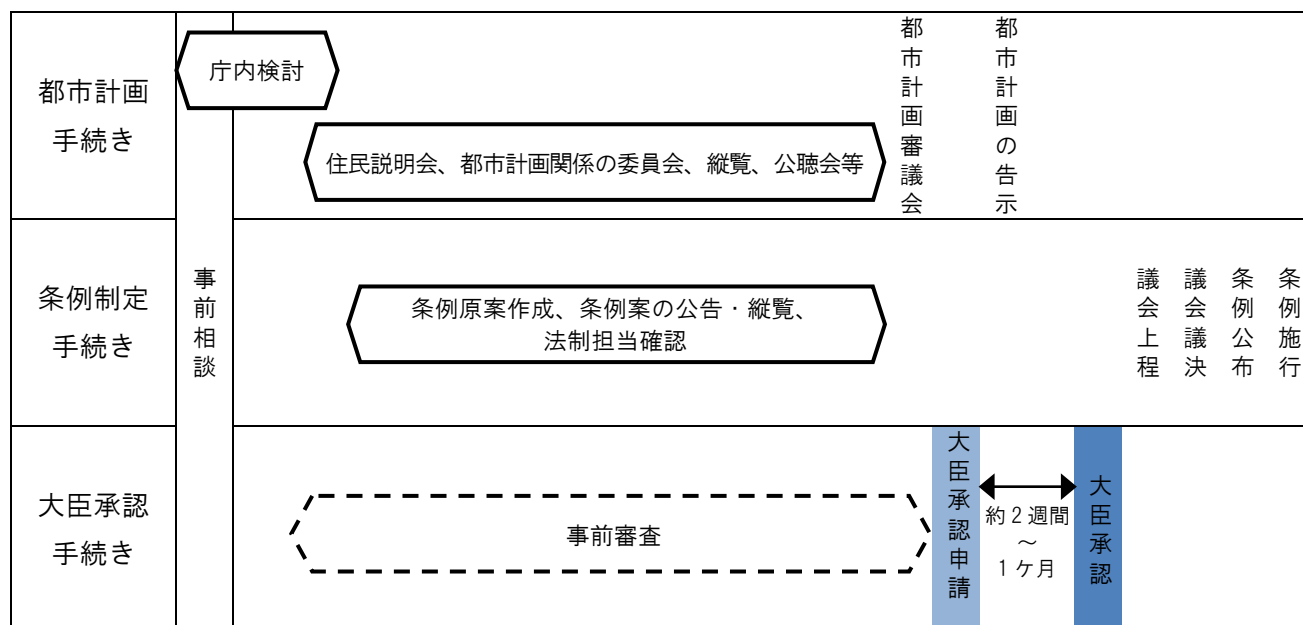


図 2-4 申請スケジュール(例)

●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 m ² →10,000 m ² 一中高：500 m ² →1,500 m ²
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	<ul style="list-style-type: none"> ●用途地域の変更での対応にしない理由 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ●地区計画の策定での対応を選択した理由 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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カ、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。

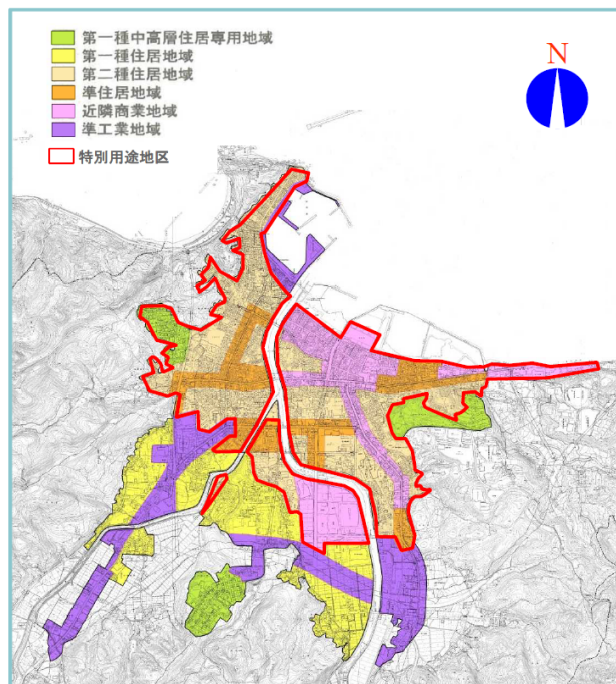
表 2-15 特別用途地区による用途規制の緩和事例（国総研 H29、R1 年度調査より）

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。

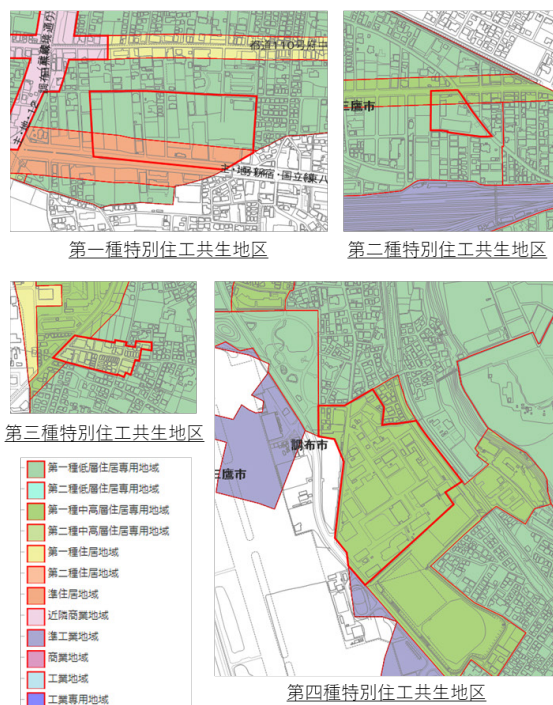
図 2-5 輪島市 伝統産業特別地区の概要

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

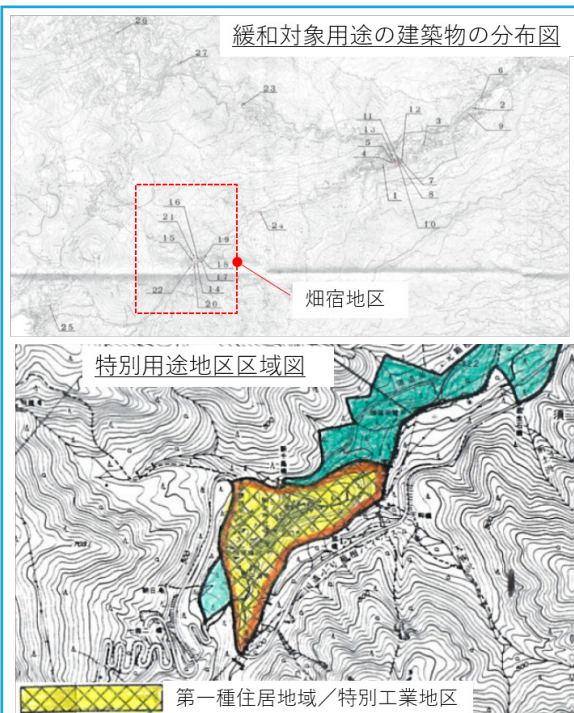
事例3 原動機を使用する工場の用途の緩和例

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



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

- ・地場産業である箱根細工は、200年超の歴史を有し、江戸時代末期に畑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。
- ・畑宿地区は昭和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、畑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。

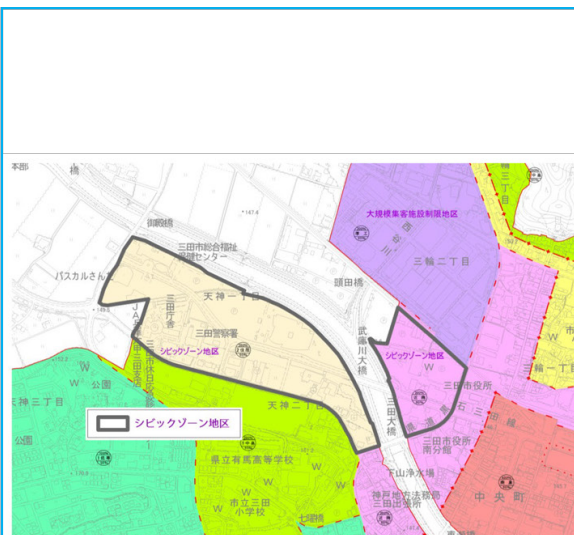
事例4 劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途の緩和例（表2-15のNo.7）

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。

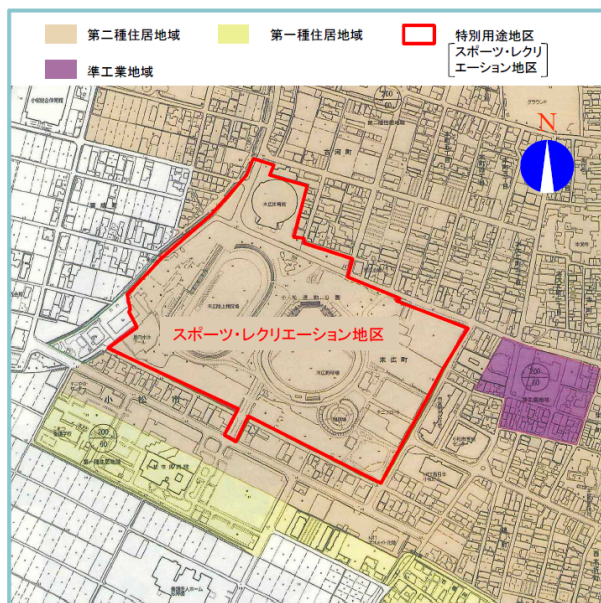
図2-8 三田市 特別用途地区（シビックゾーン地区）

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）

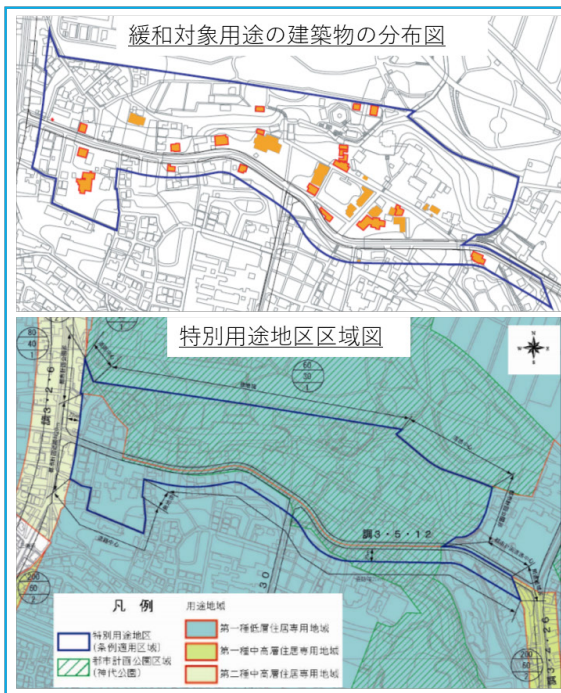
事例6 そば店、喫茶店、民芸品店及び観光案内所等の用途の緩和例（表 2-15 の No. 12）

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的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

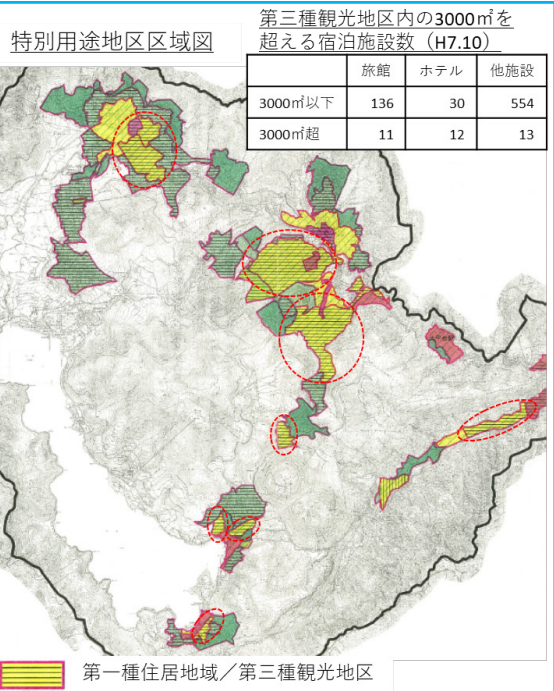
事例8 旅館、ホテルの用途の緩和例

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）