

### 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も考えられます。
- 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
用途地域の変更	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
用途地域の変更＋地区計画の策定（制限）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域の変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</li> </ul>
特別用途地区の指定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
法第 48 条ただし書許可	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>

## （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] --&gt; B[条例制定の検討]     A --&gt; C[都市計画の検討]     B --&gt; D[大臣承認の手続き]     D --&gt; E[条例施行]     C --&gt; E                     </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。

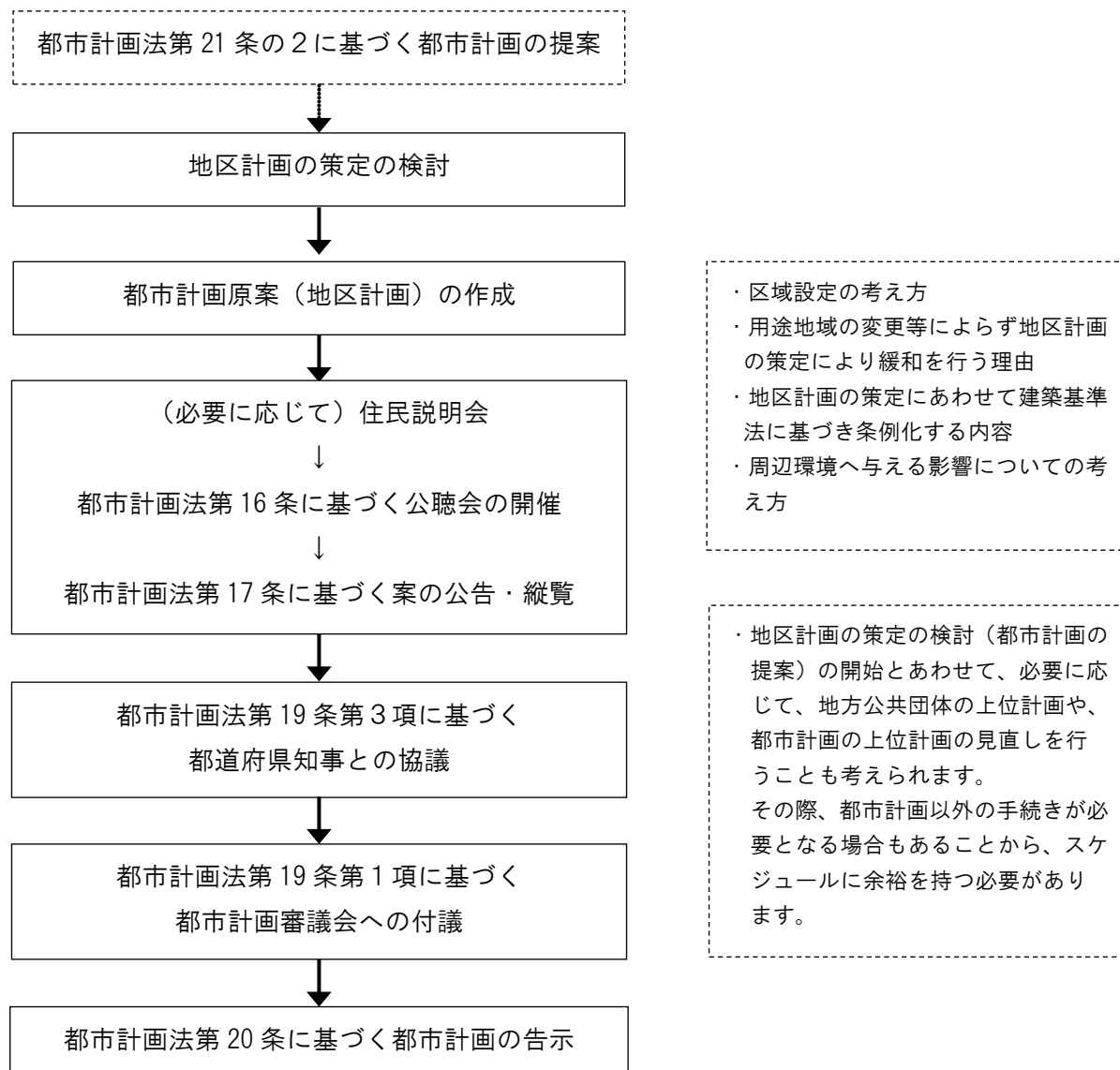


図 3-1 都市計画決定の手続きフローの例

### ●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。

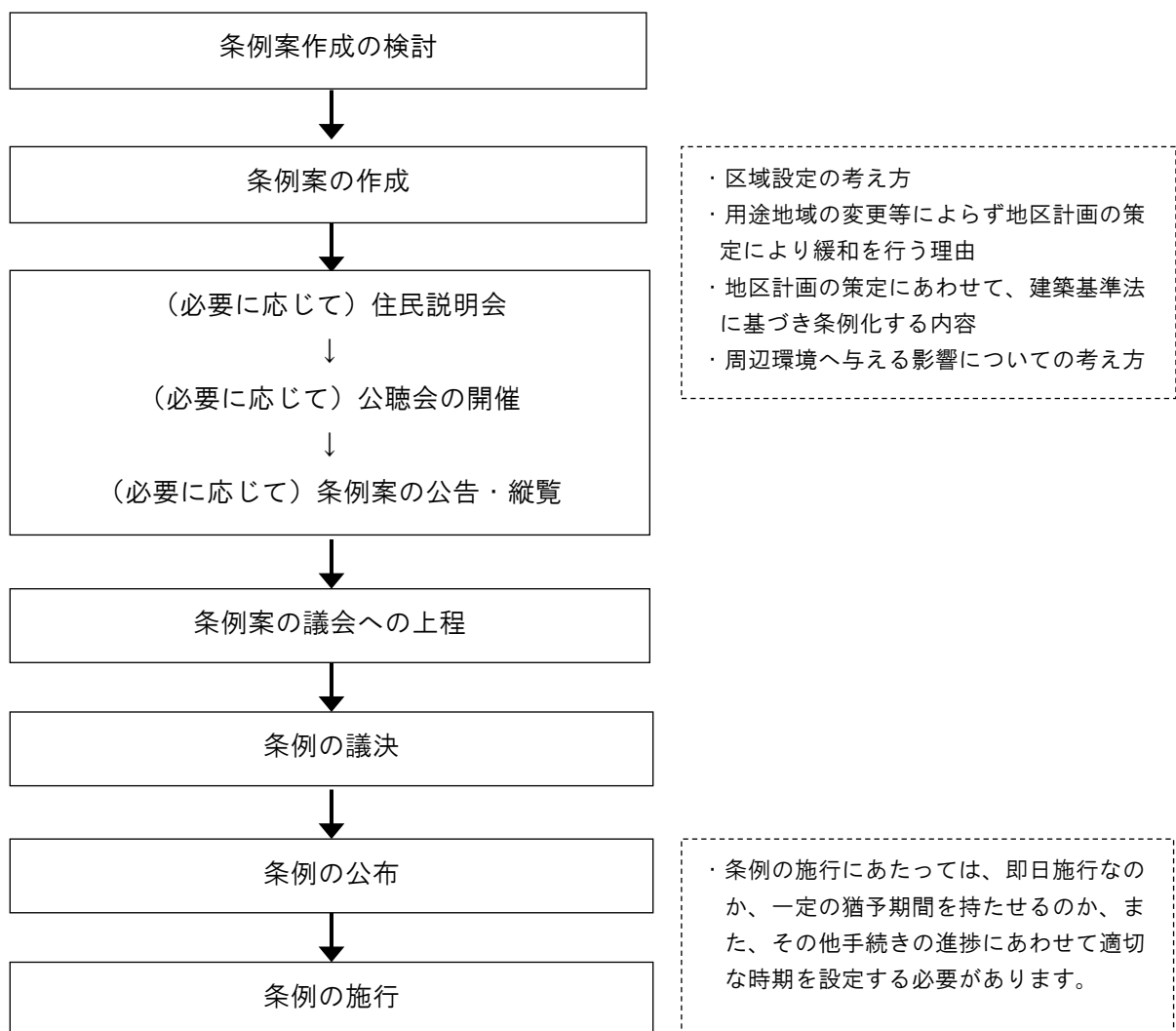


図 3-2 条例制定の手続きフローの例

### ●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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・具体的な作業を制限することで対応</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
振動	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
大気汚染	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場の舗装や敷地の 15%以上の緑化</li> </ul>
夜間照明	<ul style="list-style-type: none"> <li>・閃光する照明器具を使用禁止</li> </ul>
交通混雑	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交通量調査から、シミュレーション評価により対応</li> <li>・地区内の交通量が増加しないことを確認</li> <li>・交差点飽和度の許容値について確認</li> <li>・許容駐車場台数の確保や敷地内での車待機場所を確保</li> </ul>
交通危険	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・歩行者専用道路を整備</li> <li>・地区内幹線道路を通行することで対応</li> </ul>
臭気	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調理室の排気口位置を制限することで対応</li> <li>・具体的な作業を制限することで対応</li> </ul>
火災・爆発	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防火、延焼対策としてS造とすることで対応</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境影響評価の実施により確認</li> <li>・壁面の位置の制限により周辺への圧迫感を緩和</li> <li>・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</li> </ul>



## (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 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で、「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	観光振興等 (歴史的風致維持向上計画)	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		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

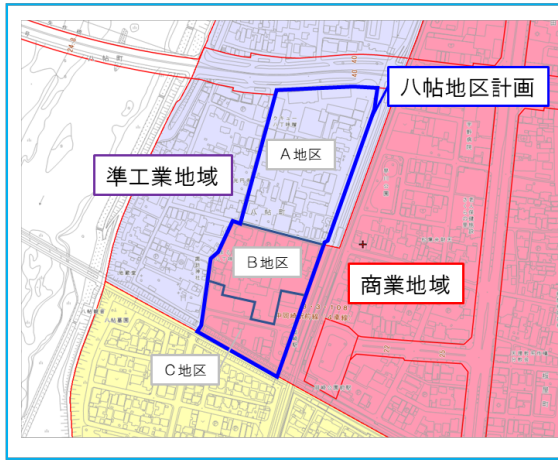
No.	策定の目的	地区面積 (ha)	策定に至った背景	用途地域	緩和用途 (建築可能な用途)
9	住宅の 利便促進	約30	居住者のための公園等を適切に配置するなど、街区内に十分な空地を確保し、魅力的な歩行空間の形成や、公園を中心とした緑のネットワークを構成したまちづくりを目指している地区において、平面的に必要な駐車台数を確保するのではなく、3階の部分に附属自動車車庫の用途に供するものを建築可能とする用途規制の緩和を行った。	二住	建築物に附属するもので3階以下の部分にある自動車車庫
10		約4	地区計画決定前にもともと土地区画整理事業（組合による）が施行されており、その後に地区計画決定が行われている。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つて、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。

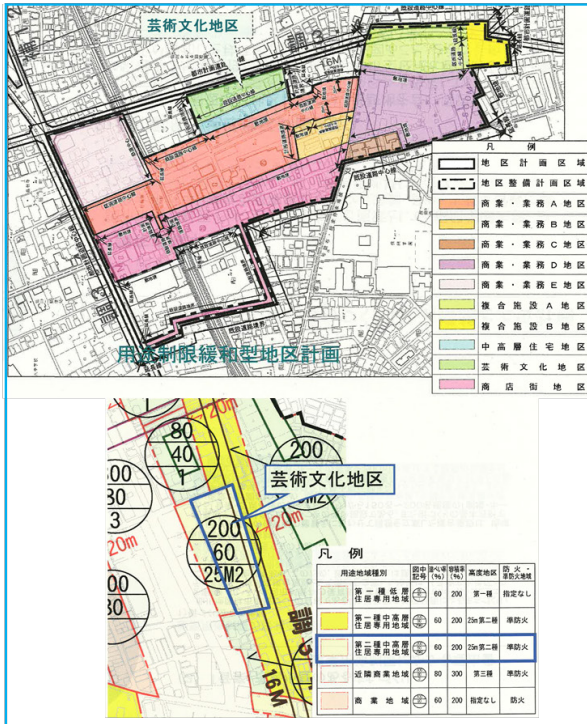
図 3-3 岡崎市 八帖地区

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

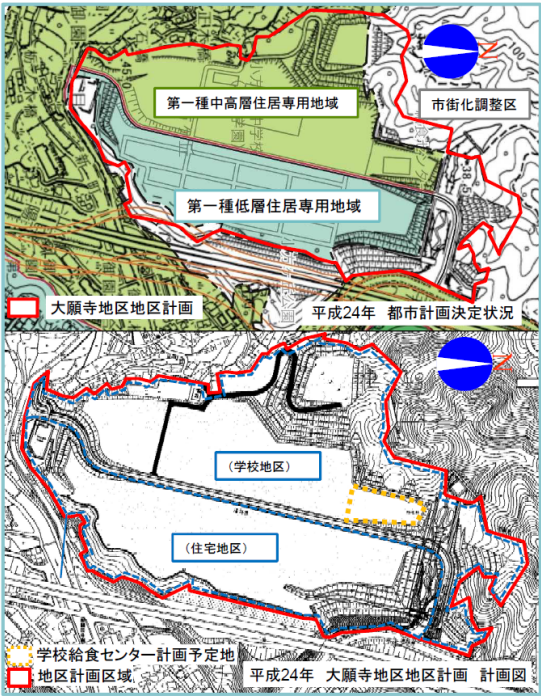


- ・仙川駅周辺地区は、土地区画整理事業（平成8年着工）を機に、地区計画を策定し、市のまちづくりの目標である「住民発意のまちづくり」を実践している。平成10年の地区計画策定以降、都市計画道路の整備や商店街におけるまちづくりの検討を踏まえて、段階的に地区整備計画区域の追加や変更を行ってきた。
- ・市は調布市基本計画において、仙川駅周辺地域における「音楽・芝居小屋のあるまちづくり」の推進を位置づけ、芸術文化地区にある既存の保育園の建替えに合わせ、ホール・コミュニティ施設を一体的な複合施設として整備する構想を立案した。
- ・しかし、当該地区は第二種中高層住居専用地域であり、建築基準法上は劇場・ホ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。**

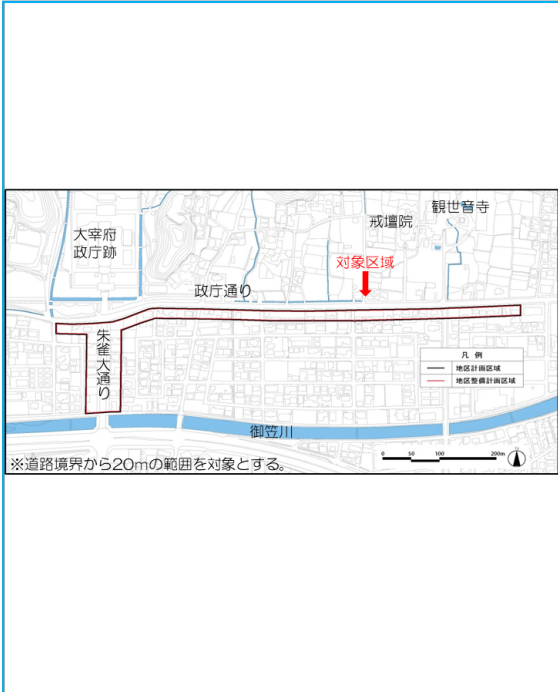
※当該地区計画を定めたことにより一部改正。

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日付国住街第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

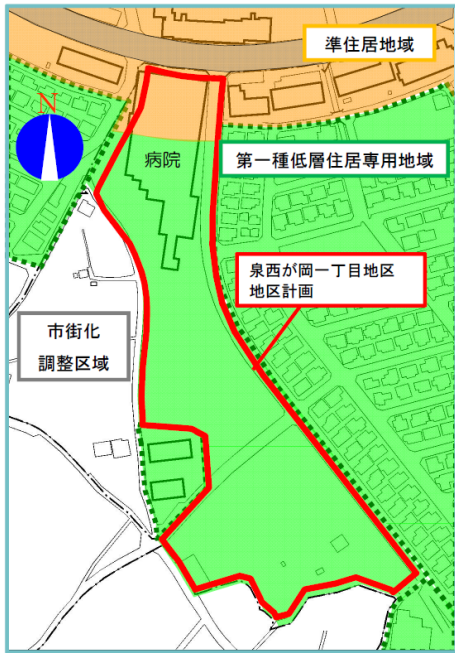
平成27年都市計画決定の状況

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るために、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随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。

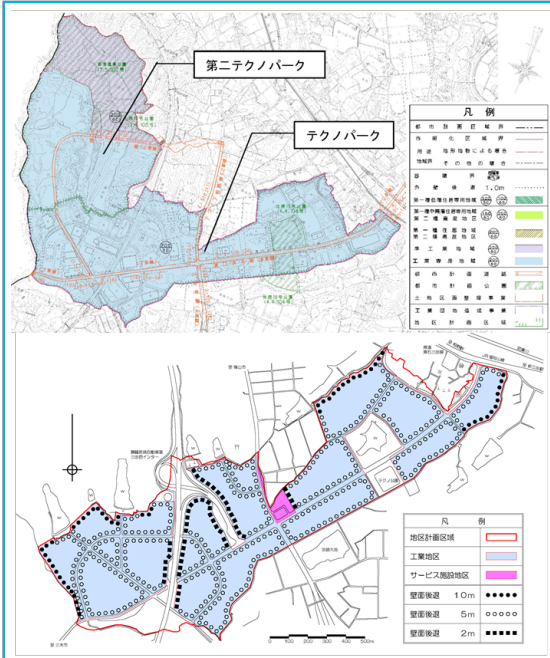
図 3-7 横浜市泉西が岡一丁目地区の概要

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