

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。)	<ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> 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。) <ul style="list-style-type: none"> 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。) <ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。) <ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。) <ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> イ 緑地その他の緩衝空地 ロ 道路(袋路状のものを除く。)で幅員八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 <ul style="list-style-type: none"> 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。) <ul style="list-style-type: none"> 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。) <ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<p>二 工場(政令で定めるものを除く。)</p> <p>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</p> <p>四 ホテル又は旅館</p> <p>五 自動車教習所</p> <p>六 政令で定める規模の畜舎</p> <p>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。)</p> <p>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。)</p>
(ほ)	第一種住居地域内に建築してはならない建築物	<p>一 (へ)項第一号から第五号までに掲げるもの</p> <p>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</p> <p>三 カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>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。)</p>
(へ)	第二種住居地域内に建築してはならない建築物	<p>一 (と)項第三号及び第四号並びに(り)項に掲げるもの</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>四 自動車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。)</p> <p>五 倉庫業を営む倉庫</p> <p>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一万平方メートルを超えるもの</p>
(と)	準住居地域内に建築してはならない建築物	<p>一 (り)項に掲げるもの</p> <p>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。)</p> <p>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</p> <p>(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</p> <p>(一の二) 印刷用インキの製造</p> <p>(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</p> <p>(二の二) 原動機を使用する魚肉の練製品の製造</p> <p>(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。)</p> <p>(四) コルク、エポ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</p> <p>(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。)</p> <p>又は</p> <p>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。)</p> <p>若しくはせん断</p> <p>(四の三) 印刷用平版の研磨</p> <p>(四の四) 糖衣機を使用する製品の製造</p> <p>(四の五) 原動機を使用するセメント製品の製造</p> <p>(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</p> <p>(五) 木材の引割若しくはかんな削り、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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(八) 合成樹脂の射出成形加工</p> <p>(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</p> <p>(十) メッキ</p> <p>(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</p> <p>(十二) 原動機を使用する印刷</p> <p>(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</p> <p>(十四) タンブラーを使用する金属の加工</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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。)の床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの</p>
(ち)	田園住居地域内に建築することができる建築物	<p>一 (い)項第一号から第九号までに掲げるもの</p> <p>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。)</p> <p>三 農業の生産資材の貯蔵に供するもの</p> <p>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。)</p> <p>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。)</p>

		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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> (一) 玩具煙火の製造 (二) アセチレンガスを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) 亜硫酸ガスをを用いる物品の漂白 (八) 骨炭その他動物質炭の製造 <ul style="list-style-type: none"> (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引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 <ul style="list-style-type: none"> (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 <ul style="list-style-type: none"> (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	<ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> (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

		<p>(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、生石灰又はカーバイドの製造 (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ぼ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砕 (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砕 (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</p>
(を)	工業地域内に建築してはならない建築物	<p>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米を超えるもの</p>
(わ)	工業専用地域内に建築してはならない建築物	<p>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</p>
(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	<p>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米を超えるもの</p>

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)

第三百十條 法第四十八條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條各項(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 法第四十八條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 法第四十八條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内にあるもの
- 二 共同給食調理場(二以上の学校(法別表第二(イ)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)

第三百十條の三 法別表第二(イ)項第二号(法第八十七條第二項又は第三項において法第四十八條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、延べ面積の二分之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(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二千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

(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(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。第三百十条の七の二第三号及び第四号並びに第三百十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)

第三十条の六 法別表第二(ニ)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(ト)項第三号(二の二)又は(四の四)に該当するものを除く。)、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)

第三十条の六の二 法別表第二(ニ)項第三号及び(ワ)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レーボール練習場とする。

(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)

第三十条の七 法別表第二(ニ)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)

第三十条の七の二 法別表第二(ホ)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)

第三十条の七の三 法別表第二(ヘ)項第三号及び(ゼ)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)

第三十条の八 法別表第二(ヘ)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)

第三十条の八の二 法別表第二(ヘ)項第六号及び(ゼ)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(ト)項第六号及び(カ)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)

第三十条の八の三 法別表第二(ト)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)

第三十条の九 法別表第二(ト)項第四号、(メ)項第四号及び(ル)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一百六条第一項の表中「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 第一百六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)

第三百十条の九の二 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)

第三百十条の九の三 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)

第三百十条の九の四 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)

第三百十条の九の五 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)

第三百三十条の九の六 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、スエーピ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)

第三百三十条の九の七 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、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、スエーピ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)

第三百三十条の九の八 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)

第三百三十六条の二の五 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)

第三百三十七条の七 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三十六号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(第三百三十七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 令第三百三十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こと。 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

	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
<p>二 令百三十条第二項第二号に掲げる建築物</p>	<p>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。</p> <p>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ないものとする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>三 令百三十条第二項第三号に掲げる建築物</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 準住居地域 三百平方メートル</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(1) 遮音上有効な機能を有するものとする。</p> <p>(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。</p> <p>ヘ 油水分離装置を設けること。</p> <p>ト 産業廃棄物の保管の用に供する専用室を設けること。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>ヲ 作業場以外の場所は、作業の用に供しないものとする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>

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又の規定に基づき、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又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又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。
- 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の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、土地地区面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、市街化調整区域内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_ml19-1.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、当該地域の实情に即して、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知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、特定の業種の工業が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实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ため、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ばならない。

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繩総合事務局長あて

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おられるので、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、伝統的建造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)、(ニ)、(ホ)は無効なものとして取り扱われた。

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地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)

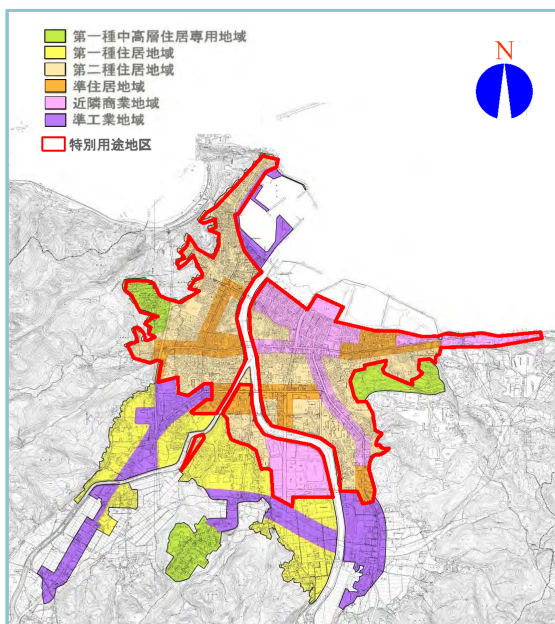
○「平成26年の地方からの提案等に関する対応方針」(平成27年1月30日閣議決定)

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

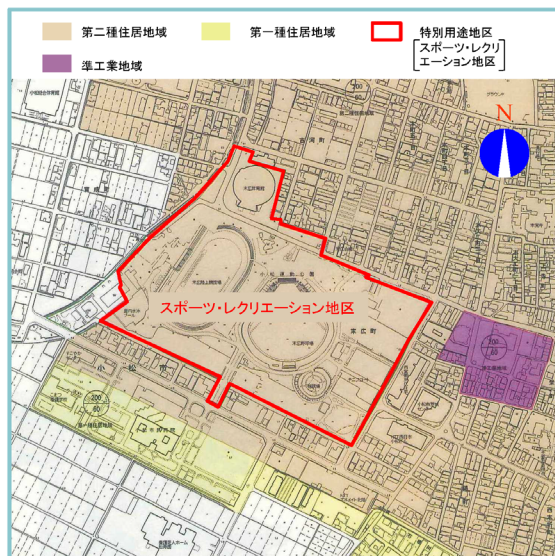
- ・市内には従前、用途地域の指定のない区域において、「住宅で輪島塗工場を兼ねるもの」が多数立地していた。
- ・用途地域を指定する際に、これらの地場産業に係る建築物の立地を許容しつつ、既成住宅地としての環境を整備するために、市街地への影響が大きい工場の立地を規制することが必要だった。
- ・このことから、輪島市は新たな用途地域の指定と同時に、建築基準法第49条第2項に基づき、**条例を制定し**、市の地場産業である輪島塗の保護及び育成を図るとともに、地域の住環境との調和を図るため、**輪島市伝統産業特別用途地区内の第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域において、防音対策を施した漆器の製造作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

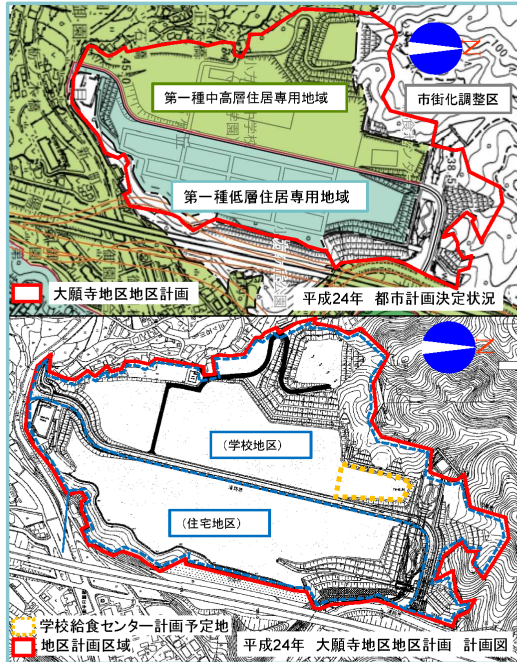


平成18年 都市計画決定の状況

- ・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。**

※当該地区計画を定めたことにより一部改正。

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。

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ため、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が、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

建設省住街発第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、その積極的活用を努められたい。

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眼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つては、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つては、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つては、植栽、塀の設置等を行うこと。
 - ニ 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行うこと。
 - 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き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り化等の措置を講ずること。
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

国住衛発第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ため、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 建築行政主務部長 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。

今般の違反の是正についても、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續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. 許可手續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續きの円滑化、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、許可手續きの円滑化・迅速化のためには、申請者となる事業者が安全対策の手續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、この場合であっても、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ので、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、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立する必要がある。

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、取り扱い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用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へ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。

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として、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、高压ガス保安法第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、高压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ため、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
建築行政主務部長 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

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、住民の日常生活のための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出入りする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ため、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发出し、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、建設省住指発第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发出し、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、適用されるとすれば、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」等と条件を付してい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ようとするのが適当である。
- 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付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」旨の条件を付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って足りると解する。

●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
国住指第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		

	<p>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。</p>				
	<p>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。</p>		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)

<p>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)</p>	<p>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。</p>
---	---

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。

※ 中間市は特定行政庁ではない。

特例許可の概要

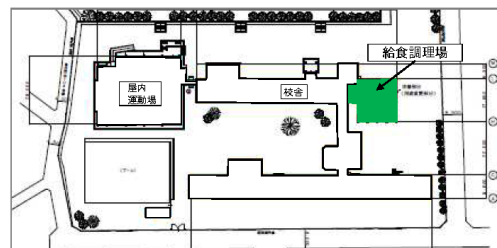
- 許可年月日
 - ・平成26年3月4日(全て同日付け)
- 許可の観点
 - ・良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可
- 用途地域
 - ・A給食調理場(A小学校内): 第一種中高層住居専用地域
 - ・B給食調理場(B小学校内): 第二種低層住居専用地域
 - ・C給食調理場(C小学校内): 第一種低層住居専用地域
 - ・D給食調理場(D小学校内): 第一種低層住居専用地域
- 交通発生量(小中学校間の配送頻度・所要時間)
 - ・1日に1台の車で1回・5分~15分程度
- 配送食数(許可時点)

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。



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)

各都道府県知事 殿

国住指第653号
国住街第40号
令和元年6月24日

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を留意すること。

(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めて設置され、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め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めて設置され、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、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。

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行き止まりとなる時間帯と生徒等が行き止まりとな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こと。

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、騒音を発生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な措置

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)

都道府県建築行政主務部長 殿

国住街第43号
令和元年6月28日

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。

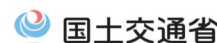
2. 郵便局に係る用途規制の特例許可の事例について

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

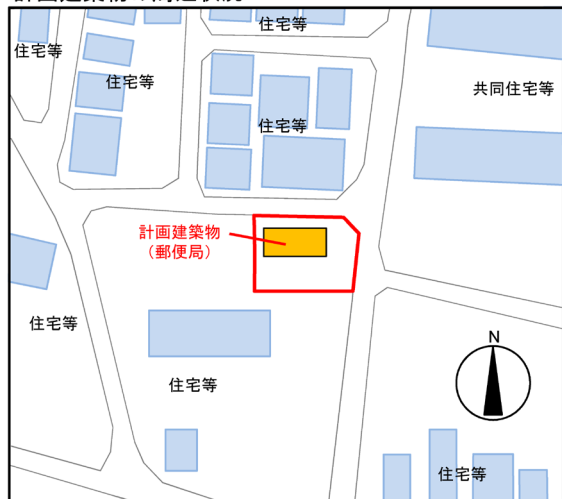
郵便局に係る建築基準法第48条の特例許可事例(1)



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

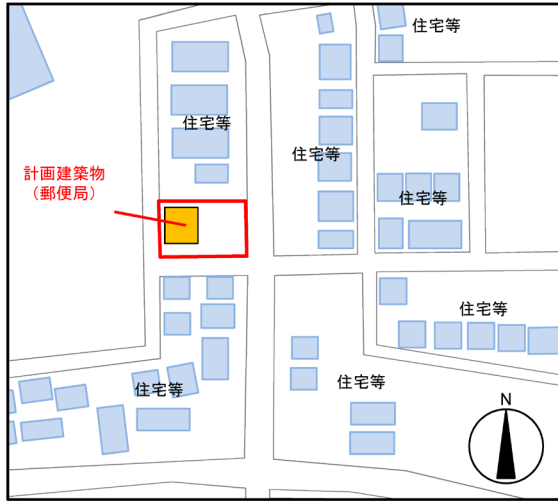
用途地域	第一種低層住居専用地域		
敷地面積	約 210 m ²	建築面積	約 100 m ²
延べ面積	約 150 m ²	緩和用途面積	約 150 m ²
容積率/建蔽率	約 70% / 約 50% (指定: 80% / 50%)		
構造・階数	鉄骨造 地上2階	周辺道路幅員	東側12m、北側5m

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



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)

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

●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。)と用途変更等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こととされている。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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>c 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。</p> <p style="text-align: right;">【平成30年度検討開始、結論を得次第速やかに措置】</p>

(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	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none">- 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。 <p>b 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。</p> <p>c 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。</p> <p style="text-align: right;">【a、b: 令和元年中速やかに措置、c: 令和元年中措置】</p>

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、競艇場に向け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。増築や設備入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た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 その他地域の实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 その他地域の实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4m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实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2m後退した自動車用の通路の中心線上1.4m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2m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1.0m以上かつ既存の歩道と合わせて合計2.0m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2.0m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 その他地域の实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) バリアフリーに関する配慮
- 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1m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			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な内容	
			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		
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	自働車修理工場等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 近商業	工場	機織、撚糸、製糸、織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な内容
			年	月	日	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		
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つて、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つて、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 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				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		
25	鴻巣市	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	飲食店、店舗、集会場、宿泊施設、畜舎、事務所	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)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関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内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。)、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。)、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。)、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			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な内容	
			年	月	日		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		
35	府中市	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)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
36	府中市	府中市娯楽・レクリエーション地区(東京競馬場地区)建築条例	H	8	3	25	72.5	-	○	-	二住	観覧場	観覧場
37	日野市	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
38	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
39	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建築条例	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
40	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
41	座間市	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)
42	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
43	湯河原町	湯河原都市計画観光地区(第3種観光地区)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、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	720	○	○	-	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			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な内容	
			年	月	日		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		
55	かほく市	かほく市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	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
56	加賀市	山中漆器産業振興地区	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
57	坂井市	丸岡町特別工業地区	S	48	4	1	15.16 (H5年変更 17.16ha)	-	○	-	一住	原動機を使用する工場	機織、裁縫、然糸、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つ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
58	坂井市	春江町特別工業地区	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
59	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)	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
60	鯖江市	地場産業特別用途地区	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、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)
61	富士吉田市	特別工業地区	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
62	甲斐市	特別業務地区	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
63	都留市	特別工業地区	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			
64	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
65	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なな削り (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
66	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
67	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	出力の合計が20kW以下の原動機を使用し、かつ、えのき茸栽培を行う作業場で、床面積の合計が300㎡以下の建築物は、建築することができる
68	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
69	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
70	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、撚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な内容	
			年	月	日		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		
71	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
72	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って、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
73	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
74	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
75	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 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
76	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	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
77	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
78	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
79	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
80	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な内容	
			年	月	日		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		
81	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
82	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
83	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
84	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、捻糸ねんし、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
85	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
86	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
87	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これに附属する観覧場は建築することができる
88	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 (H29.12.1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とする設備を除く。）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
89	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
90	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
91	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な内容	
			年	月	日		建築物の建築等の制限	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		
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、自動車車庫	競馬の実施に必要な作業を行う工場、観覧場、自動車車庫
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、染ぬき、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			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な内容	
			年	月	日		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		
102	尼崎市	都市機能誘導特別用途地区(JR尼崎駅南地区)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)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以下のものに限り。) 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以下のものに限り。) 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			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	<p>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</p> <p>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。)</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>
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	農業用建築物 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つては、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 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建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	原動機を使用する工場 (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			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な内容	
			年	月	日		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		
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)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、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な内容	
			年	月	日		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		
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500m ² 以内であり、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(900m ² 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		○	○	-	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3,000m ² 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	24.4	○	○	-	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10,000m ² 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3,000m ² を超え10,000m ² 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10,000m ² 以内のものを設置できるように緩和 ④ レクリエーション施設に付属する観覧場で床面積が10,000m ² 以内のものを設置できるように緩和
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(ハ)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3,000m ² 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300m ² 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建築条例	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500m ² 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300m ² 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450m ² 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な内容	
			年	月	日		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		
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	<p>①劇場、映画館及び観覧場</p> <p>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。)</p> <p>③ 原動機を使用する工場(次項に掲げるものを除く。)</p> <p>④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)</p> <p>(1)木くづ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</p> <p>⑤ 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</p> <p>(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)</p> <p>(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)</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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)</p> <p>(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)</p> <p>(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)</p>	
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庫、観覧場(水泳場に限り)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以下の場合に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)				
5	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 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 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	①-1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
6	川崎市	よみうりレ ンダ地区地区 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」
7	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
8	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)				
9	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
10	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。
11	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
12	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 バットイン 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 バットイング練習場 (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)			
13	堺市	堺市南部大阪都市計画東浅香山町4丁目地区地区計画(再開発等促進区)	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 物販店舗(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車庫並びに診療所に附属する自動車車庫で政令第130条の5の5第1号及び第3号に掲げるもの
14	堺市	鳳駅南地区地区計画	H	17	12	22	約5.9	約5.9	工業 (現在、 近商)	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線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。	
15	羽曳野市	南部大阪都市計画野々上地区地区計画	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、ゆとりと落ち着いた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もりそだてる条例	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、集積した企業の特長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)			
20	高松市	朝日町一丁目地区地区計画	H	8	3	27	6.2	6.2	工業 工専	病院 病院職員のための住宅、共同住宅及び寄宿舎 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、共同住宅及び寄宿舎 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
21	太宰府市	福岡広域都市計画太宰府市地区計画等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」(大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 濟 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