

資料配布の場所

1. 国土交通記者会
 2. 国土交通省建設専門紙記者会
 3. 国土交通省交通運輸記者会
 4. 筑波研究学園都市記者会
- 令和2年8月7日同時配布



令和2年8月7日
国土技術政策総合研究所

空き家を有効活用して、地域の活性化へ！

～建物の用途変更等の円滑化に向けた、 規制緩和の運用実態に関する解説書を刊行～

国総研では、建物用途規制緩和手法の運用実態に関する解説書を刊行しました。
空き家の用途変更による有効活用の円滑化等※を期待し、地域で認められていない建物用途の立地を特例的に認める規制緩和手法の運用実態について解説しています。

- わが国では、あるべき市街地像の実現のため都市計画に定められた用途地域毎に建物用途規制(用途地域における建築禁止用途に加え、一定の用途に対する原動機の出力量基準や面積基準等)が運用されています。
- しかし、用途地域によっては、地域活性化等に寄与し得る建築物であっても、建物用途規制に適合せず、立地(新築、増築、用途変更)を断念するケースも見受けられます。
- 一方、都市計画法等には、地域の状況に応じて禁止用途の立地を認める緩和手法や特例許可の制度が用意されています(都市計画法:特別用途地区、地区計画、建築基準法:法第48条ただし書許可、…等)。
- ただし、国総研が地方公共団体に実施したアンケート調査によれば、「大臣承認手続きのハードルが高い」(特別用途地区、地区計画)、「地方公共団体の審査技術が確立していない」「申請者の側も許可の見通しが立たず申請を見送る傾向がある」(法第48条ただし書許可)等の要因から、適用実績は必ずしも多くありません。
- そこで今回、国総研では、建物用途規制緩和手法の運用円滑化のため、地方公共団体及び申請者双方に向けた建物用途規制緩和手法の運用実態に関する解説書を刊行しました。
- 本書では、各手法の使い分け方を始め、具体的な手続き・審査のプロセスや緩和に際しての留意点等を、法令(法律、政省令、告示、技術的助言等)をベースに、地方公共団体での運用実態調査結果を踏まえつつ、事例を交えながら解説しています。
- 本書が、地域活性化や観光振興等につながる空き家の用途変更による有効活用の円滑化等※、地域ニーズに応じたきめ細かな建物用途規制の運用の一助になることを期待しています。

※: 本書は、建築物の用途や状態、用途変更と建築の別、既存建築物であるか否かを問わず、建物用途規制の緩和を検討する際にご活用いただけるものです。

■本解説書の入手方法

国総研ホームページの下記 URL からダウンロードして下さい。

ダウンロード URL <http://www.nilim.go.jp/lab/bcg/siryou/tnn/tnn1123.htm>

(お問い合わせ先)

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 勝又 済 (内線 4521) nil-tosikei@mlit.go.jp

都市開発研究室 室長 石井儀光 (内線 4516) nil-tosikai@mlit.go.jp

TEL:029-864-2211(代表) FAX:029-864-6776

建物用途規制に適合することが困難な例(イメージ)

- わが国では、あるべき市街地像の実現のため都市計画に定められた用途地域毎に建物用途規制(用途地域における建築禁止用途に加え、一定の用途に対する原動機の出力量基準や面積基準等)が運用されています。
- しかし、用途地域によっては、地域活性化等に寄与し得る建築物であっても、建物用途規制に適合せず、立地(新築、増築、用途変更)を断念するケースも見受けられます。
- 例えば、床面積が 150 m²を超える物販店や飲食店は、第1種及び第2種低層住居専用地域には、原則立地できません。旅館は、第1種・第2種低層住居専用地域、並びに第1種・第2種中高層住居専用地域には、原則立地できません。

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

建物用途規制の例



物販店・飲食店



旅館

主な用途規制緩和手法の種類と適用事例

1. 特別用途地区(都市計画法第9条)による用途規制の緩和

- ◆ 特別用途地区は、一定の地区について用途地域を補完し、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護を図るため、地方公共団体が指定する都市計画の制度です。
- ◆ 特別用途地区の区域内では、条例により用途規制を強化又は緩和することができます。用途規制を緩和する場合には、国土交通大臣の承認が必要になります(建築基準法第49条第2項)。

【特別用途地区による用途規制の緩和事例】

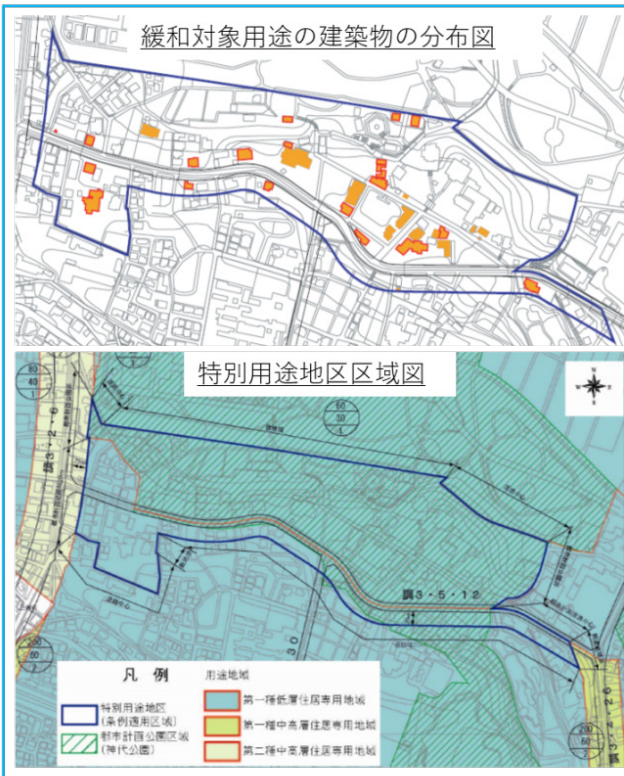
そば店、喫茶店、民芸品店及び観光案内所等の用途の緩和例

調布市深大寺通り沿道観光関連産業保護育成地区における建築物の制限の緩和に関する条例

(所在地：東京都 調布市)

○条例の施行日：平成18年4月3日施行

○条例制定の経緯



- ・ 深大寺通り(調布都市計画道路3・5・12号線)沿道の地区について、総合計画や都市計画マスタープランにより周辺の魅力を高め観光振興を図りつつ、歴史的景観を保全し、良好な街並み形成に努めることとしている。また、商業振興計画では深大寺そばによる食をテーマに、店舗デザインの統一による個性的街区の創出が示されていた。
- ・ 当該地区を含む深大寺周辺は、店舗や飲食店等が立地するが、第一種低層住居専用地域のため建築が制限されている。そのため、既存のそば店やみやげ物店などは建替え等ができず建築物の老朽化が進むなど、観光地としての魅力が損なわれる状況にあった。
- ・ 深大寺通りの沿道の良好な住居の環境を保護するとともに観光関連産業の保護育成に資するため、建築基準法第49条第2項に基づき条例を制定し、特別用途地区内のそば店(床面積250㎡以内)、喫茶店、民芸品店(床面積150㎡以内)、及び観光案内所等(床面積30㎡以内)が立地できるよう、用途規制を緩和した。

2. 地区計画(都市計画法第12条の4)による用途規制の緩和

- ◆ 地区計画は、地区住民等の良好な市街地環境を街区単位できめ細かに実現していくため、地方公共団体が策定する、地区施設及び建築物の整備、並びに土地利用に関する総合的な計画です。
- ◆ 特別用途地区と同様に、地区計画の区域内では、条例により用途規制を強化又は緩和することができます。用途規制を緩和する場合には、国土交通大臣の承認が必要になります(建築基準法第68条の2第5項)。

【地区計画による用途規制の緩和事例】

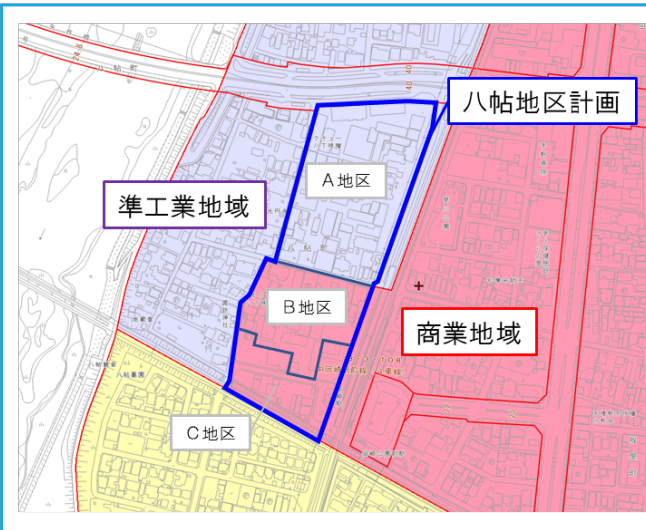
原動機を使用する工場及び関連加工食品製造工場の用途の緩和例

岡崎市八帖地区計画の区域内における建築物制限条例

(所在地：愛知県岡崎市)

○条例の施行日：平成19年4月1日施行

○条例制定の経緯



平成19年都市計画決定の状況

- ・ 古来、矢作川の舟運と旧東海道が交わる水陸交通の要衝にあって、良質な伏流水や湿気の強い気候風土のもと、二夏二冬熟成させる独特の製法によりその名が全国に知られる「八丁味噌」の産地として発展してきた地区である。
- ・ 「八丁味噌」の販売・製造施設が存する地区のうち、B地区は、鉄道駅周辺の商業利用としての立地から商業地域の用途地域の指定がされているため、既存不適格となり、これら施設の立地が制限されている。
- ・ 岡崎市では、伝統産業の振興及び伝統産業による集客機能を生かした商業の振興を一体的に進め、活力と賑わいのある地区を目指しており、伝統産業の保護及び育成を図るため、将来にわたって当地区で「八丁味噌」の製造を続けられるようにする必要があった。
- ・ そこで、建築基準法第68条の2第5項の規定に基づき、条例を制定することにより、八帖地区計画内の商業地域に属するB地区において、建築物の用途、容積率及び建蔽率の制限をした上で、原動機を使用する八丁味噌製造工場及びこれに併設する八丁味噌関連加工食品製造工場(作業場の床面積の合計が150㎡を超えるもの)の用途規制を緩和した。

3. 建築基準法第 48 条ただし書許可による許可

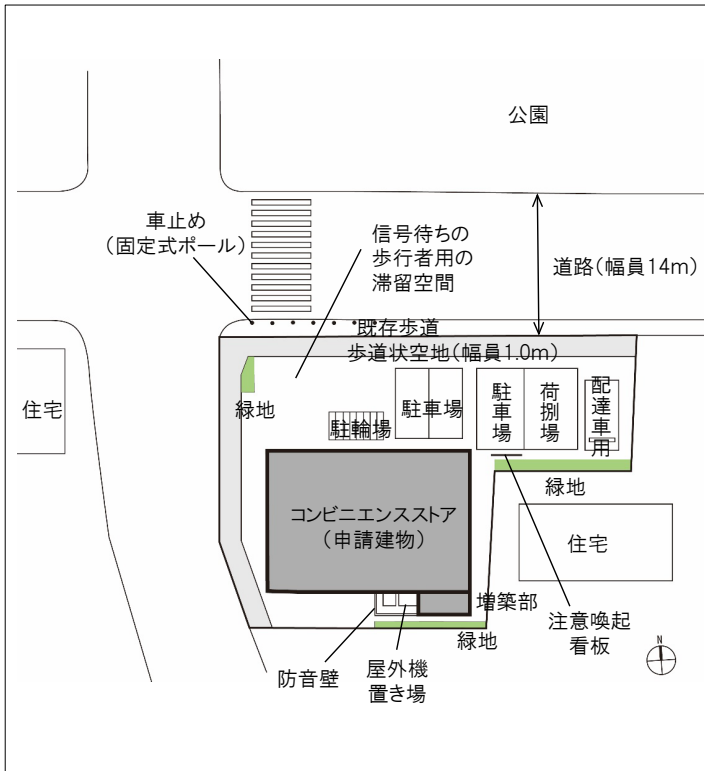
- ◆ 建築基準法第 48 条ただし書許可は、用途規制により原則建築することができない建築物について、各用途地域における市街地環境を害するおそれがない又は公益上やむを得ないと認めて特定行政庁が許可した場合、特別に立地を認める制度です。
- ◆ 許可に当たっては、原則として、許可の利害関係者から公開による意見聴取を行い、かつ建築審査会の同意を得なければなりません(建築基準法第 48 条第 15 項)。

【建築基準法第 48 条ただし書許可による許可事例】

第一種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの許可事例

概要：昭和40年代に店舗を開業し営業を続けていた。第一種低層住居専用地域に指定され、共同住宅に建替え後、近隣には食品・日用品販売店舗が不足。高齢化が進行し、身近に店舗等の立地を求める要望が寄せられ、共同住宅の1階部分にコンビニエンスストアの立地を行うため、用途変更を許可。

1. 許可施設の概要



(1)敷地・建物の概要

構造・階数	鉄骨造・地上2階		
敷地面積	約460㎡	建築面積	約160㎡
延べ面積	約288㎡	緩和用途面積	約150㎡
容積率/建蔽率	約62%/約35%(指定:100%/50%)		
工事種別・内容	用途変更・増築		

(2)特例許可の概要

許可年月日	平成29年8月17日	
用途地域	第一種低層住居専用地域	
許可内容	一段階緩和した第二種低層住居専用地域で供用されるもの(床面積150㎡以内)	
許可申請の背景	高齢化が進む住宅地でコンビニエンスストアを誘致することとなったため。	
施設の概要	共同住宅の1階部分をコンビニエンスストアに用途変更。	
周辺環境の概要	立地	駅(申請地から1.6km離れた場所)に行かないと日用品の買い出しに不自由し、起伏が激しい地形。
	接道	幅員14m道路に接道。
地域からの立地要望	周辺住民等から市に対して、コンビニエンスストア出店に関する要望書が提出された。	

『建物用途規制緩和の運用実態とその解説』の構成

はじめに

本書の構成

第1章 用途規制の緩和に係る概要

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

第2章 特別用途地区による用途規制の緩和

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

第3章 地区計画による用途規制の緩和

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

第4章 建築基準法第48条ただし書許可

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

参考資料編

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