

地域活性化WGヒアリング 説明資料
「用途地域における建築物制限
の緩和」

平成27年1月30日
住宅局・都市局

提案の具体的内容等

近隣住民の利便上、必要性の高いものについては、建築基準法の用途規制の緩和を求める。

【提案理由】

住居専用地域では、用途地域毎に、建物の種類、建ぺい率、容積率、高さなどが規制されている。しかし、住居専用地域に、住民介護用の事務所を設置しようとしても認められない。

制度の現状

建築基準法第48条の用途規制により、住民介護用の事務所は、各用途地域ごとに建築可能な規模が定められています。

ただし、都市計画の変更、特別用途地区や地区計画の活用、同法第48条のただし書きによる特定行政庁の許可により各用途地域に建築可能な規模を超える住民介護用の事務所を建築することが可能です。

措置の概要(対応策)

建築基準法第48条の用途規制は、市街地の環境を保全するための制限であり、それぞれの用途地域の目的に応じて、建築できる建築物の種類や規模が定められています。

ご指摘の第1種低層住居専用地域については、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する地域であり、住民介護用の事務所についても建築可能な規模等を定められているところですが、地方公共団体が土地利用の動向を勘案し、土地利用計画の実現を図るため適切な用途地域へ変更する場合や、特別用途地区や地区計画を活用して、条例により建築物の用途規制の緩和を定めた場合、特定行政庁が第1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て許可した場合には、当該用途地域で建築可能な規模を超える住民介護用の事務所を建築することが可能です。

指摘の具体的内容等

8番の「遊休別荘地」について、これは東京でも問題になると思っていますけれども、今、Airbnbというサービスが、世界的に伸びてきているのです。これは、自分の家を自分が使っていないときに、旅行者に貸すことができるという制度です。日本では法律になっていないのですが、基本的にそれはだめなのです。自分の家を例えば3日間貸すとか、1週間貸すというのはだめで、日本は自分の住宅街に建っている、先ほどのゾーニングの問題なのです。近隣商業とか、ホテルとして建っている場所に、ホテルとしての規格を持った建物が建っているときには、お客さんが宿泊してもいいと旅館業法ではなっていて、自分の家を旅行者に3日間貸すということに関してはできないことになっているわけです。かつ、貸す場合には1カ月以上だといいいのですよ。30日という制限がありまして、30日以上の場合は、賃貸ということで貸すことができるとなっている。

...

ところが日本の場合、別荘地というのは、先ほどお話ししましたように低層地とか、それから一種住専のところ建っていますので、基本的に30日以上賃貸にしない限り貸せない。これを貸せるようにしたときどうなるだろうかという、私は劇的に地方の経済は変わると思っています。

建築物の用途制限

市町村()が都市計画で定める12種類の用途地域に応じて、建築基準法に基づき建築物の用途を制限し、市街地の環境を確保。

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域。小規模な店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域。小中学校などのほか、150㎡までの一定の店などが建てられる。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域。病院、大学、500㎡までの一定の店などが建てられる。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域。病院、大学などのほか、1500㎡までの一定の店や事務所など必要な利便施設が建てられる。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域。3000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられる。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられる。

建築物の用途制限

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買い物などをするための地域。住宅や店舗の他に小規模な工場も建てられる。

商業地域



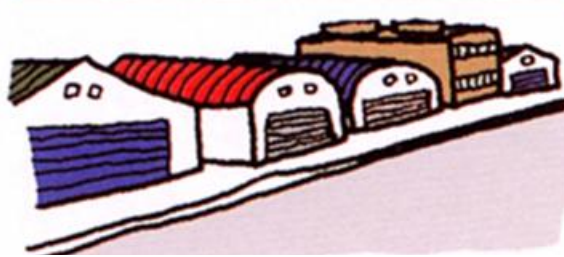
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。住宅や小規模の工場も建てられる。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられる。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域。住宅や店は建てられるが、学校、病院、ホテル等は建てられない。

工業専用地域



工場のための地域。どんな工場も建てられるが、住宅、店、学校、病院、ホテル等は建てられない。

用途地域による建築物の用途制限 (例)

○:建てられる用途 ×:原則として建てられない用途 、 、 、 、 :面積、階数などの制限あり		専第一 用地種 地低 域層 住居	専第二 用地種 地低 域層 住居	居第一 専用種 地中高 層住	居第二 専用種 地中高 層住	第一種 住居地 域	第二種 住居地 域	準住 居地 域	近隣 商業地 域	商業 地域	準工 業地 域	工業 地域	工業 専用 地域	用途 ない 区域 の指 定	備考
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿													×		
老人ホーム、福祉ホーム等													×		
老人福祉センター、児童厚生施設等															600㎡以内
公 共 校 施 設 ・ 学 校	小学校、中学校、高等学校											×	×		
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×									×	×		
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等														
店 舗 等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×													○:日用品販売店や、理髪店、建具屋等のサービス店舗等に限る。2階以下 △:に加えて、物販店舗や、銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス店舗等に限る。2階以下 ×:2階以下 ○:物販店舗、飲食店を除く
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×												
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×											
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×										
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×									
事 務 所 等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの	×	×	×											2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×										
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×									
ホテル、旅館		×	×	×	×							×	×		3,000㎡以下

注 第二種住居地域、準住居地域、工業地域、工業専用地域、用途地域の指定のない区域については、大規模集客施設の床面積の合計が10,000㎡以内でなければならない。市街化調整区域を除く。

用途変更する場合、建築物の安全性等を確保する観点から、原則として各用途に応じた技術基準に適合させる必要がある。

既存建築物の用途を変更して、100m²を超える特殊建築物とする場合は、建築確認及び工事完了の届出が必要となる。

基本的な考え方

建築基準法では、増改築・用途変更等を行う建築物の部分のうち、適法な部分は増改築・用途変更等の後も引き続き適法なものとしなければならない。

加えて、用途変更の際には、防火・避難規定、採光規定など、学校、病院、保育所など用途に応じて定められている技術基準の既存不適格の部分については、当該技術基準に適合させることで、建築物の安全性等を確保している。

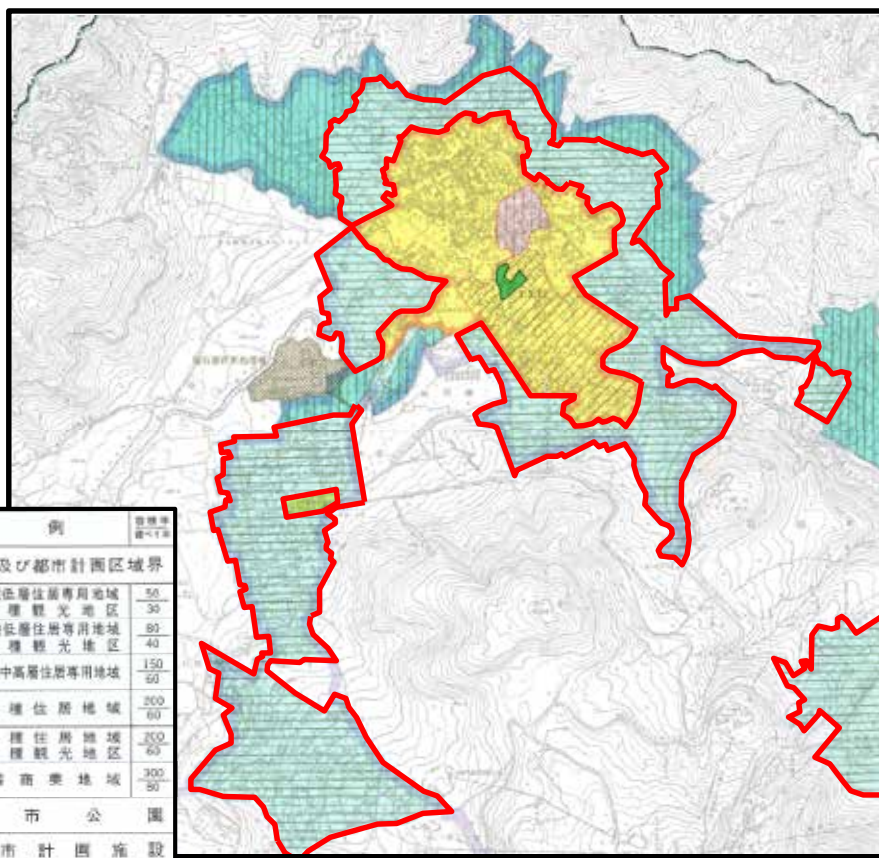
こうした特殊建築物に用途を変更する場合、用途変更後の用途に係る規定に適合することを建築確認によって担保し、建築物の安全性等の確保を図ることとしている。

100m²以下の部分を特殊建築物に用途変更する場合には建築確認の手続きを不要としているものの、建築基準法上の技術基準は適用されることから、当該部分を変更後の用途に係る規定に適合させなければならない。

特別用途地区

市町村が都市計画で定める特別用途地区内においては、地方公共団体の条例により、建築基準法の用途制限を強化又は緩和することができる。
 これにより、地域の独自性に基づき、用途地域制度を補完している。


特別用途地区の指定の例（A町）



第二種低層住居専用地域に指定されている別荘地等において、特別用途地区の都市計画を活用して用途制限を緩和し、ホテルや旅館の立地を可能としている。

特別用途地区指定実績 （平成23年度末時点）

指定都市数	543都市
総指定面積	110,816ha

 特別用途地区により緩和している地域

用途規制の例外許可

特定行政庁は、用途規制に適合し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こと等を認めて許可した場合は、特別に立地を認めることができる。

用途地域	許可件数
第1種低層住居専用地域	804件
第2種低層住居専用地域	33件
第1種中高層住居専用地域	468件
第2種中高層住居専用地域	171件
第1種住居地域	390件
第2種住居地域	330件
準住居地域	131件
近隣商業地域	38件
商業地域	37件
準工業地域	67件
工業地域	80件
工業専用地域	251件
その他	161件

許可実績：2,961件（H16～H24）

- ・用途地域別では、規制が厳しい住居専用地域における許可件数が多い。
- ・許可年度別では、各年度、概ね300件程度の許可件数で推移している。

許可年度	H16	H17	H18	H19	H20
許可件数	365件	374件	356件	343件	343件
	H21	H22	H23	H24	
	295件	326件	251件	308件	

許可件数は、国土交通省において把握しているものに限る。