

1. 用途地域内の建築物の 用途制限の緩和について

国土交通省 都市・地域整備局
住宅局
港湾局

本格的な高齢化社会の到来の中で、高齢者にとっても家から至近にあるコンビニエンスストア等は、郵便局等と同様に、最低限の生活利便性を向上させる施設であると考えられる。第1種低層住居専用地域は低層住宅に係る良好な住居の環境を保護する地域であるため、当該店舗等の第1種低層住居専用地域への出店に当たっては、最低限の条件等を付した上で、全国一律に出店が可能となるよう建築基準法第48条に基づく別表第二等を見直すべきと考えるが見解を伺いたい。

1. 用途地域は、市街地における住居の環境の保護や、商業、工業の利便の増進の観点から12種類の地域が設けられており、その中から、それぞれの地域にふさわしい用途地域を地方公共団体が、都市計画において定めているものである。
2. 低層住宅地に係る良好な住居の環境を保護する用途地域としては、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域があり、第1種低層住居専用地域では、コンビニエンスストア等の一定規模以上の店舗は物品の搬入・搬出および買い物客の出入りに伴う騒音等の発生により、良好な住居の環境が阻害されるおそれがあるため、原則として建築することができない。
3. 一方、平成4年の建築基準法・都市計画法の改正により、コンビニエンスストア等の生活利便性を向上させる施設を低層住居専用地域にも立地できるように、新たな用途地域として第2種低層住居専用地域を創設したところ。
4. したがって、例えば、主要な生活道路に面する地域等について、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の立地を許容することが望ましい場合には、都市計画決定権者の判断により、第2種低層住居専用地域への用途地域の見直しをすることが適当であり、第1種低層住居専用地域で一律にコンビニエンスストア等の立地を許容することは、第1種低層住居専用地域における求められる良好な住居の環境を確保することができなくなるため適当ではない。

日常生活に不可欠な利便施設となっているコンビニエンスストア等は、工業生産活動の障害となるものではなく、郵便局等と同様に、工業生産活動に従事している方々も含め利便性を向上させる施設と考えられるため、工業専用地域においても、全国一律に当該店舗等の出店が可能となるよう建築基準法第48条に基づく別表第二等を見直すべきと考えるが見解を伺いたい。

1. 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り、物品販売業を営む店舗の立地は、物品の搬入・搬出および買い物客の出入りに伴う交通量の増加、工業専用地域内に買い物をするために他の地域から一般住民が入り込むことによる安全上の問題等、工業生産活動の障害となることが考えられることから建築が制限されているものであり、一律に緩和することは適当ではない。
2. なお、工業生産活動に従事している方々の利便性を向上させる福利厚生施設であれば、工業専用地域内であっても工場の付属施設として立地が可能である。

日本国内の工場は、経済のグローバル化の進展や重厚長大の産業構造からの変革等により、急速に海外移転が進んでいるため、コンビナートなどが立地する工業専用地域において、跡地が空き地となっている状況も見受けられる。このため、上記コンビニエンスストア等以外にも、現在、工業専用地域では建築できない用途があるが、工業用地の跡地の利用の促進を図るため、全体として用途規制を緩和することについて、見解を伺いたい。

1. 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り、工業専用地域内の工場跡地等の低・未利用地については、基本的には将来の土地利用の転換の方向に関する見通しを明らかにして、用途地域の変更を行ったり、特別用途地区、地区計画の再開発等促進区を活用する等により、用途規制を変更することが必要と考えている。

主要港湾に立地しているコンビニ及び条例上の規定ぶり

港湾名	条例最終改正	コンビニの名称	店舗数	分区名	条例上の規定ぶり	備考
室蘭港	平成9年12月	ローソン	1	商港区	日用品の販売を主たる目的とする店舗	
千葉港	平成12年7月	ローソン	1	商港区	物品販売業の用に供する店舗	
東京港	平成15年3月	ポストア	1	商港区	日用品の販売を主たる目的とする店舗	
川崎港	平成13年1月	セブンイレブン amp m	1 1	商港区	・倉庫業、道路運送事業、通運事業、水先案内業、税関貨物取扱業その他市長が指定する事業を行う者の事務所及びその附帯施設 ・旅館、ホテル、飲食店 及び船舶用品販売店	
横浜港	平成16年3月	ポストア	1	商港区	日用品の販売を主たる目的とする店舗	
名古屋港	平成13年1月	サンクス	1	商港区	管理者が公益上やむを得ないと認めて許可したもの	
和歌山下津港	平成13年1月	ローソン	1	工業港区	日用品の販売を主たる目的とする店舗	
大阪港	平成13年3月	ファミリーマート	1	工業港区	日用品の販売を主たる目的とする店舗	
神戸港	平成14年6月	ファミリーマート ファミリーマート ローソン サンクス サンクス ヤマザキデイリーストア	3 1 3 1 1 1	商港区 工業港区 商港区 商港区 工業港区 商港区	市長が指定するその他便益施設	別添参考写真有
広島港	平成13年1月	ポブラ	1	工業港区	日用品の販売を主たる目的とする店舗	別添参考写真有
北九州港	平成13年1月	ファミリーマート ポブラ	2 1	商港区	その他市長が指定する便益施設	
博多港	平成12年4月	ファミリーマート ヤマザキデイリーストア ポブラ	4 2 1	商港区	商店	別添参考写真有

臨港地区におけるコンビニエンスストアの立地規制について

1．臨港地区における建物規制について

- (1) 港湾管理者は、臨港地区内において商港区、特殊物資港区、工業港区、鉄道連絡港区、漁港区、バンカー港区、保安港区、マリーナ港区、修景厚生港区の9の港区の指定を行うことができる。(港湾法39条)
- (2) 港湾管理者は、各分区の区域内において、分区の目的を著しく阻害する構築物として建設してはならない建物等を条例(分区条例)で定めることができる。(港湾法40条)

2．港湾管理者の分区条例におけるコンビニエンスストアの扱いについて

- (1) 通常は、危険物などを扱うことから、一般の人の立ち入りが適切でない保安港区、バンカー港区以外では、「日用品の販売を主たる目的とする店舗」としてコンビニエンスストアの立地を認めている。
- (2) 港湾管理者によっては、分区条例において、「知事(又は市長)が公益上必要と認める便益施設」という規定により、コンビニエンスストアの立地を認めている場合もある。

3．具体例(主要港湾に立地しているコンビニエンスストア)

- ・別紙の通り

(参考)

港湾法(昭和25年法律第218号)

(分区の指定)

第三十九条 港湾管理者は、臨港地区内において左の各号に掲げる分区を指定することができる。

- 一 商港区 旅客又は一般の貨物を取り扱わせることを目的とする区域
- 二 特殊物資港区 石炭、鉱石その他大量ばら積を通例とする物資を取り扱わせることを目的とする区域
- 三 工業港区 工場その他工業用施設を設置させることを目的とする区域
- 四 鉄道連絡港区 鉄道と鉄道連絡船との連絡を行わせることを目的とする区域
- 五 漁港区 水産物を取り扱わせ、又は漁船の出漁の準備を行わせることを目的とする区域
- 六 バンカー港区 船舶用燃料の貯蔵及び補給を行わせることを目的とする区域
- 七 保安港区 爆発物その他の危険物を取り扱わせることを目的とする区域
- 八 マリーナ港区 スポーツ又はレクリエーションの用に供するヨット、モーターボートその他の船舶の利便に供することを目的とする区域
- 九 修景厚生港区 その景観を整備するとともに、港湾関係者の厚生の増進を図ることを目的とする区域

2 前項の分区は、当該港湾管理者としての地方公共団体(港湾管理者が港務局である場合には港務局を組織する地方公共団体)の区域の範囲内で指定しなければならない。

(分区内の規制)

第四十条 前条に掲げる分区の区域内においては、各分区の目的を著しく阻害する建築物その他の構築物であつて、港湾管理者としての地方公共団体(港湾管理者が港務局である場合には港務局を組織する地方公共団体であつて当該分区の区域を区域とするもののうち定款で定めるもの)の条例で定めるものを建設してはならず、また、建築物その他の構築物を改築し、又はその用途を変更して当該条例で定める構築物としてではない。

2 港務局を組織する地方公共団体がする前項の条例の制定は、当該港務局の作成した原案を尊重してこれをしなければならない。

3 第一項の地方公共団体は、条例で、同項の規定に違反した者に対し、三十万円以下の罰金を科する旨の規定を設けることができる。

東京都臨港地区内の分区における構築物に関する条例（抄）

（昭和 41 年 3 月 31 日条例第 37 号）

（趣旨）

第一条 港湾法(昭和二十五年法律第二百十八号。以下「法」という。)第四十条の規定に基く東京都の臨港地区内の分区における建築物その他の構築物(以下「構築物」という。)の規制について必要な事項は、この条例の定めるところによる。

（禁止構築物）

第三条 法第四十条第一項に規定する条例で定める構築物は、次の各号に掲げるもの(知事が公益上必要やむを得ないと認められたものを除く。)とする。

- 一 商港区の区域内においては別表第一に掲げる構築物以外のもの
- 二 特殊物資港区の区域内においては別表第二に掲げる構築物以外のもの
- 三 工業港区の区域内においては別表第三に掲げる構築物以外のもの
- 四 漁港区の区域内においては別表第四に掲げる構築物以外のもの
- 五 保安港区の区域内においては別表第五に掲げる構築物以外のもの
- 六 マリーナ港区の区域内においては別表第六に掲げる構築物以外のもの
- 七 修景厚生港区の区域内においては別表第七に掲げる構築物以外のもの

商港区

- 七 郵便局(集配業務を行うものを除く。)、日用品の販売を主たる目的とする店舗(知事の定める規模の範囲内のものに限る。)、船用品販売店、飲食店(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和二十三年法律第百二十二号)第二条第一項に該当するものを除く。以下同じ。)
その他知事が商港区における就業者のために必要と認めて指定する便益施設

工業港区

- 五 知事が工業港区における就業者のために必要と認めて指定する便益施設
- 七 工業港区における就業者のための休泊所、診療所その他知事が指定する福利厚生施設

マリーナ港区

- 三 ヨット等の利用者のための宿泊施設及び集会所並びにこれらに附属したスポーツ施設、飲食店、売店その他知事がマリーナ港区におけるヨット等の利用者のために必要と認めて指定する便益施設

修景厚生港区

- 二 飲食店、売店その他知事が修景厚生港区において必要と認めて指定する便益施設

神戸港



神戸港



神戸港



神戸港



神戸港





博多港



博多港

