

(27. 1. 30)

## 検討項目「用途地域における建築物制限の緩和」に関する問題意識

## 1. 規制改革ホットラインへの提案事項

受付日：平成 26 年 8 月 5 日	所管省庁への検討要請日：26 年 9 月 10 日	回答取りまとめ日：26 年 10 月 24 日
提案事項	住居専用地域における用途規制緩和	
具体的内容	<p>【具体的内容】 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。</p> <p>【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。</p>	
提案主体	大阪府・大阪市	
	所管省庁：国土交通省	
制度の現状	<p>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。</p> <p>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。</p>	
該当法令等	建築基準法第 48 条、別表第 2	
措置の分類	現行制度下で対応可能 対応不可	
措置の概要	<p>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。</p> <p>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。</p>	

## 2. 第8回地域活性化ワーキング・グループ(H26.12.4) 議事録(抜粋)

### (課題8. 遊休別荘地を利活用した宿泊サービスの提供)

○星野代表

(中略)

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駄目で、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。

(中略)

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に建っていますので、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言うと、私は劇的に地方の経済は変わると思っていますのです。