

用途地域における建築物制限の緩和について

1. 現行制度の概要

(1) 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している。

※東京都特別区については東京都

(参考1)用途地域の種類

- 第一種低層住居専用地域…低層住宅のための地域。小規模な店舗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㎡までの一定の店舗などが建てられる。
- 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㎡までの一定の店舗などが建てられる。
- 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、1,500㎡までの一定の店舗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。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられる。
- 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が建てられる。
- 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物などをするための地域。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられる。
- 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。住宅や店舗は建てられるが、学校、病院、ホテルなどは建てられない。
- 工業専用地域…工場のための地域。どんな工場でも建てられるが、住宅、店舗、学校、病院、ホテルなどは建てられない。

(参考2) 用途地域による建築物制限の概要

東京都都市整備局 Web サイト (http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kanko/area_ree/youto_seigen.pdf) より

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり。	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	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	備考
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、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	
事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
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	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	
ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バドミントン練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	
カラオケボックス等	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	▲	○	
麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	×	○	
劇場、映画館、演芸場、観劇場	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	×	○	
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	▲	×	×	○	
幼稚園、小中学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	
単独車庫（併置車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	
建築物附属自動車庫 （なお、ここでは、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限）	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	
倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
畜舎（15mを超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋菓子店、惣菜店、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	②	②	○	○	○	
危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	
危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる恐れのある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	③	③	○	○	○	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域外域内においては都市計画決定が必要												

(注) 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

(2) 用途地域における建築物制限の例外

①特別用途地区・地区計画の活用

市町村が都市計画で定める特別用途地区及び地区計画の区域内においては、条例により、建築物制限を強化又は緩和することができる。緩和する場合には、国土交通大臣の承認が必要。(建築基準法第49条、第68条の2)

②特定行政庁の許可

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には、特別に立地を認めることができる。許可する場合には、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る意見の聴取を行い、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。(建築基準法第48条各項ただし書、第14項)

(注1) 特定行政庁：建築主事を置く市町村の区域においては当該市町村の長、その他の市町村の区域においては都道府県知事

2. 規制改革ホットラインへの要望事項

(1) 商業地域、近隣商業地域、準住居地域における倉庫業倉庫の用途制限の見直し
(別紙1)

(2) 第一種中高層住居専用地域における事務所(税理士事務所、会計事務所、建築事務所等)の用途制限の見直し(別紙2)

(3) 低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの出店制限の見直し(別紙3)

(4) 住居地域、準住居地域における自動車修理工場の立地規制の緩和(別紙4)

(5) 工業専用地域における物品販売業・小売業の出店規制の緩和(別紙5)

(注2) (1)～(3)の要望について、国土交通省の回答においては、1.(2)の例外措置により「現行制度下で対応可能」としている((4)及び(5)の要望については未回答)。

受付日：平成 26 年 10 月 14 日	所管省庁への検討要請日：26 年 11 月 5 日	回答取りまとめ日：26 年 12 月 16 日
-----------------------	---------------------------	-------------------------

提案事項	商業地域、近隣商業地域、準住居地域における倉庫業倉庫の用途制限の見直し
具体的内容	<p>倉庫業を営む倉庫において原動機を使用する場合であっても、「工場」とせずに、作業場の床面積制限なく倉庫業を営むことを認めるべきである。</p> <p>【提案理由】</p> <p>倉庫業倉庫は、Eコマース等の伸長や物流会社の 3PL 事業の拡大に伴い、倉庫内作業の効率化を図るため、自動搬送設備や自動倉庫、ピッキングや流通加工等のためのフォークリフトやコンベヤ（これらはマテリアルハンドリング（以下「マテハン」）と呼ばれる）等の原動機を含む設備の導入が重要となっている。</p> <p>しかし、建築基準法第 48 条により、商業地域、近隣商業地域、準住居地域では、倉庫業を営む倉庫の建設が可能であるにもかかわらず、マテハンを導入した場合には、建築基準法上、原動機を使用する「工場」扱いとなり、その作業場の床面積は 150 m²以下（商業地域、近隣商業地域）あるいは 50 m²以下（準住居地域）に制限され、時代のニーズにあった倉庫開発が実質上不可能となっている。</p> <p>倉庫業を営む倉庫において原動機を使用する場合であっても、「工場」とせずに、作業場の床面積制限なく倉庫業を営むことを認めることにより、時代のニーズにあった新規倉庫建設や既存倉庫の建替が進み、物流環境がより一層向上することが期待される。</p>
提案主体	(一社) 日本経済団体連合会

	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、倉庫業を営む倉庫及び原動機を使用する工場は、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、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おいて各用途地域に建築可能な規模を超える倉庫業を営む倉庫及び原動機を使用する工場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
措置の分類	現行制度下で対応可能
措置の概要	<p>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。また、その場所で継続的に、製造、加工、仕分、包装、荷造等の作業を行う場所である建築物については、通常、工場として用途規制が適用されているところです。</p> <p>ご指摘の原動機を使用する工場については、用途地域ごとに建築可能な規模等を定められているところですが、特別用途地区や地区計画を活用した地方公共団体の条例の制定や、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て許可した場合や近隣商業地域又は商業地域における商業の利便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原動機を使用する工場を建築することが可能です。</p>

受付日：平成 27 年 10 月 11 日	所管省庁への検討要請日：27 年 11 月 5 日	回答取りまとめ日：27 年 11 月 20 日
-----------------------	---------------------------	-------------------------

提案事項	建築基準法の用途規制の緩和について
具体的内容	<p>建築基準法により建築物の用途制限を設けることは、秩序ある街並みの形成にとって大切なことだと思います。しかし、地域の実情を無視した行き過ぎた規制は、地域の活力の妨げになっていることも事実です。</p> <p>例えば、第 1 種中高層住居専用地域においては、「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」は、建築できるようになっています。しかし、国土交通省の指導で、税理士事務所、会計事務所、建築事務所等はこれに含まれず建築ができません。</p> <p>大都会では、このような事務所を第 1 種中高層住居専用地域内に建設する必要性はあまり無いのかもしれませんが、市街地が限られている地方都市では、住民が必要とする場所に建設できることが大切ですので、実態に応じた規制緩和をお願いします。</p>
提案主体	個人

	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「税理士事務所、会計事務所、建築事務所」は、一般に「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」に該当せず、「事務所」として取り扱われているところです。</p> <p>また、ご指摘の事務所については、第一種中高層住居専用地域において、居住者の日常生活の利便性等の観点から、立地が制限されているところですが、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等により建築することが可能です。</p> <p>なお、事務所部分の床面積が延べ面積の 1/2 未満であり、かつ、50 m²を超えない兼用住宅の場合は、立地することが可能です。</p>
該当法令等	<p>建築基準法第 48 条第 3 項</p> <p>建築基準法施行令第 130 条の 3 第 1 号</p>
措置の分類	現行制度下で対応可能
措置の概要	<p>ご指摘の事務所については、一定の兼用住宅の場合を除き、第一種中高層住居専用地域において、居住者の日常生活の利便性等の観点から立地を制限されているところですが、特別用途地区や地区計画の活用、建築基準法第 48 条ただし書きによる特定行政庁の許可等により建築することが可能です。</p>

受付日：平成27年10月30日	所管省庁への検討要請日：27年11月18日	回答取りまとめ日：27年12月15日
-----------------	-----------------------	--------------------

提案事項	用途地域内の用途制限（出店制限）の見直しについて
具体的内容	<p>①都市計画区域内全域での出店を可能にしていきたい。</p> <p>〔現 状〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第一種低層住居専用地域 ⇒ コンビニエンスストアの出店不可 ・第二種低層住居専用地域 ⇒ 150㎡以下の店舗（コンビニエンスストア可能） <p>上記2区域のように出店不可やコンビニエンスストアとして十分な広さが確保できず（狭小店舗）、十分なサービスを提供できない状態であり出店、店舗面積等の制限について考慮していただきたい。</p> <p>また、カウンターサービスが増加しておりカウンターの延長に伴う増築や改装等についても制限の緩和を考慮していただきたい。</p> <p>〔対応内容〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第一種低層住居専用地域 ⇒ コンビニエンスストアの出店可能 150㎡ → 200㎡の店舗での出店可能 ・第二種低層住居専用地域 ⇒ コンビニエンスストアの出店可能 150㎡ → 200㎡の店舗での出店可能 <p>②国内小売店の総店舗数は個人商店を中心に年間2万店のペースで減っており、都市部、郊外問わず買物に不便を感じる人が増加している。</p> <p>特に郊外での小売店（スーパーの撤退）により郡部、郊外での買い物難民が増加している地区が拡大している。</p> <p>コンビニエンスストアは「社会・生活インフラ」として新たな価値を提供していくことができ、地域のセーフティステーションとして、社会への貢献が可能である。</p> <p>このような生活環境の変化に対応し、どのエリアにも優良なサービスの提供ができる店舗のために、生活に便利な商品アイテムの増加に合わせて、必要な面積、必要な敷地での出店を可能にし社会のニーズの変化に応じて行きたいと考えている。</p>
提案主体	（一社）日本フランチャイズチェーン協会

	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、コンビニエンスストア等の店舗は、各用途地域で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コンビニエンスストアを建築することが可能です。なお、事務所部分の床面積が延べ面積の1/2未満であり、かつ、50㎡を超えない兼用住宅の場合は、立地することが可能です。</p>
該当法令等	建築基準法第48条
措置の分類	現行制度下で対応可能
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>ご指摘の第一種低層住居専用地域及び第二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、コンビニエンスストア等の店舗についても建築可能な規模等が定められています。</p> <p>ただし、以下の場合には、当該用途地域で建築可能な規模を超えるコンビニエンスストアを建築することが可能です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・特定行政庁が第一種低層住居専用地域又は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て許可した場合

受付日：平成27年11月25日	所管省庁への検討要請日：28年1月13日
-----------------	----------------------

提案事項	自動車修理工場の立地に関する規制緩和
具体的内容	<p>【提案の具体的内容】</p> <p>自動車修理工場の円滑な立地に向け、以下を推進すべきである。</p> <p>①「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）」の周知・徹底</p> <p>②第1、2種住居地域及び準住居地域における自動車修理工場の床面積規制の緩和の検討</p> <p>③床面積の算出方法における自治体間の統一化</p> <p>【提案理由】</p> <p>現在、建築基準法第48条に基づき、自動車修理工場の床面積は第1、2種住居地域では50㎡、準住居地域では150㎡以下に制限されている。そのため、例えば幹線道路に面したような需要が高い場所であっても、第1、2種住居地域である場合には自動車修理工場の作業場の面積が狭小となり、効率的な事業運営が見込めずに立地出店を断念する等の問題が生じている。</p> <p>2012年に国土交通省は、「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）」をまとめて都道府県に通知しているが、都道府県によっては適切に運用されていないところもあることから、この指針を周知・徹底し、基準を満たしている場合には標準的な規模の自動車修理工場が一定の幹線道路の沿道に確実に立地可能になるようにすべきである。また、現行法の関係条文が改正された1994年と比較すると、自動車修理工場の防音・騒音対策は大幅に向上しているほか、自動車本体の環境対策も進んでいるため、第1、2種住居地域や準住居地域における自動車修理工場の床面積の緩和も検討すべきである。加えて、自動車修理工場の床面積を算出するにあたり、通路や車両エレベーター等の算入について自治体間で扱いに差異があることから、統一すべきである。</p> <p>要望の実現により、自動車修理工場において検査・整備作業を円滑かつ効率的に実施できれば、ユーザーの利便性向上に資すると考えられる。</p>
提案主体	(一社) 日本経済団体連合会

受付日：平成27年12月22日	所管省庁への検討要請日：28年1月27日
-----------------	----------------------

提案事項	工業専用地域における物品販売業・小売業の出店規制の緩和
具体的内容	<p>【具体的内容】</p> <p>建築基準法第48条の、工業専用地域に建築してはならない建物から、物品販売業を営む店舗または飲食店を除外すべきである。</p> <p>特に、工業専用地域でのコンビニエンスストアの出店規制を緩和するとともに、緩和に際しては、コンビニエンスストアとして十分なサービスが提供できるように店舗面積等の制限は他の用途地域と同様にすべきである。</p> <p>【提案理由】</p> <p>都市計画区域内の土地は建築基準法に基づく用途地域の規制によって、その使用方法が規制されている。企業活動において、その拠点での生産活動を廃止した場合に、その拠点が工業専用地域にあれば、建築基準法48条により主に工場や倉庫の用途でしか利用できず、自社での活用や他者への譲渡を行ううえで大きな制限となっている。当該地域の物品販売業や飲食店での活用に大きな問題は生じないと考えられる。</p> <p>工場の操業を停止した跡地等が、工業専用地域にあった場合、新たな活用方法が見つからず、長期間放置される事例が散見されており、有効活用が図られていない。他方、物品販売業を営む店舗または飲食店が建築できるようになれば、活用の可能性は大きく広がる。</p> <p>コンビニエンスストアの場合、臨海地区などの場合は工業専用地域内であっても、管轄する行政の許可により出店は可能であるが、工業専用地域内の工場・事業で働く従業員や配送に従事するドライバーからの要望は高い（食事、銀行、トイレなど）にもかかわらず、各県・市で対応が異なるため、ニーズの高い地域の多くで出店できない。コンビニエンスストアは工業専用地域内の工場・事業で働く従業員や配送に従事するドライバーに食料品などの買い物や、銀行ATM、公共料金、郵便などの生活に必要なサービスを提供でき、地域のセーフティステーションとして地域社会への貢献が可能である。</p>
提案主体	(一社) 日本経済団体連合会