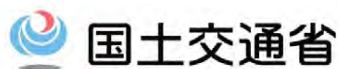


地域活性化WGヒアリング 説明資料

「用途地域における建築物制限の緩和について」

平成28年3月29日
住宅局市街地建築課



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

建築物の用途制限(建築基準法第48条)



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便利施設が建てられる。

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。

※東京都特別区については東京都決定

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立地規制(例)

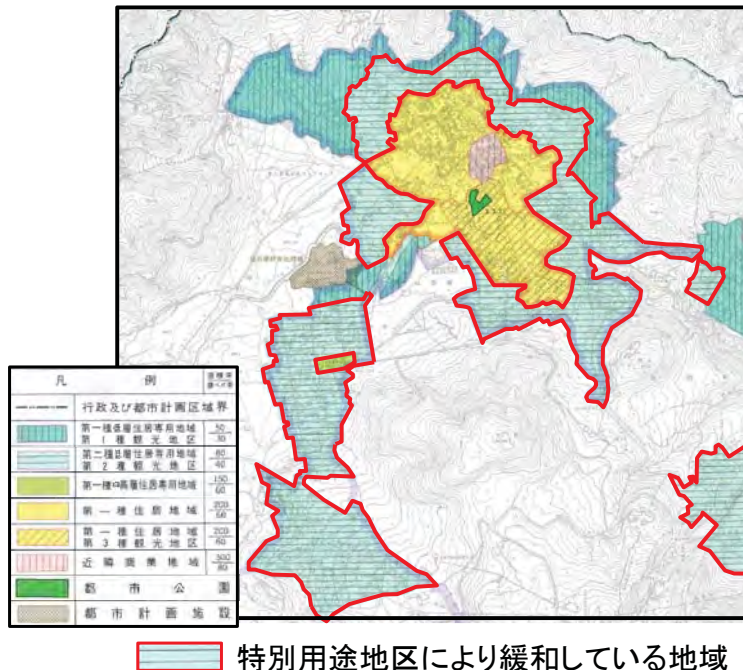
各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業等の業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次の表に示すような制限が行われる。ただし、特別用途地区を指定して条例を定めた場合や、特定行政庁が個別に当該用途地域における環境を害するおそれがない等と認めて許可した場合には立地可能。

		専用第一種地域	専用第二種地域	第一種低層住居	第一種中高層住居	第二種中高層住居	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
○: 建てられる用途 ×: 原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲: 面積、階数などの制限あり															
住宅、共同住宅、寄宿舎等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅(住宅と事務所、店舗等を兼ねるもの)		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	延べ面積の1/2以上を居住の用に供するもの
老人ホーム、福祉ホーム等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
学校等・施設等	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	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	①: 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
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	②: ①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
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	③: 2階以下
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	④	④: 物販店舗、飲食店を除く
事務所等	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	
	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	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
修理自動車工場	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	作業場の床面積の合計が50㎡以下	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	作業場の床面積の合計が50㎡を超えて150㎡以下	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
	作業場の床面積の合計が150㎡を超えて300㎡以下	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
倉庫(倉庫業を営まないもの)	作業場の床面積の合計が300㎡超	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	倉庫(倉庫業を営む倉庫)	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	①: 2階以下かつ1,500㎡以下 ②: 3,000㎡以下
原動機を駆使する工場	倉庫業を営む倉庫	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
	作業場の床面積の合計が50㎡を超えないもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	作業場の床面積の合計が50㎡を超えて150㎡を超えないもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	作業場の床面積の合計が150㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	

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。

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26年度末時点)

指定地区数	697地区
総指定面積	116,511.7 ha

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	944件
第2種低層住居専用地域	42件
第1種中高層住居専用地域	575件
第2種中高層住居専用地域	208件
第1種住居地域	457件
第2種住居地域	388件
準住居地域	163件
近隣商業地域	55件
商業地域	46件
準工業地域	75件
工業地域	88件
工業専用地域	276件
その他	11件

許可実績：3,328件 (H16~H25)

- 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。

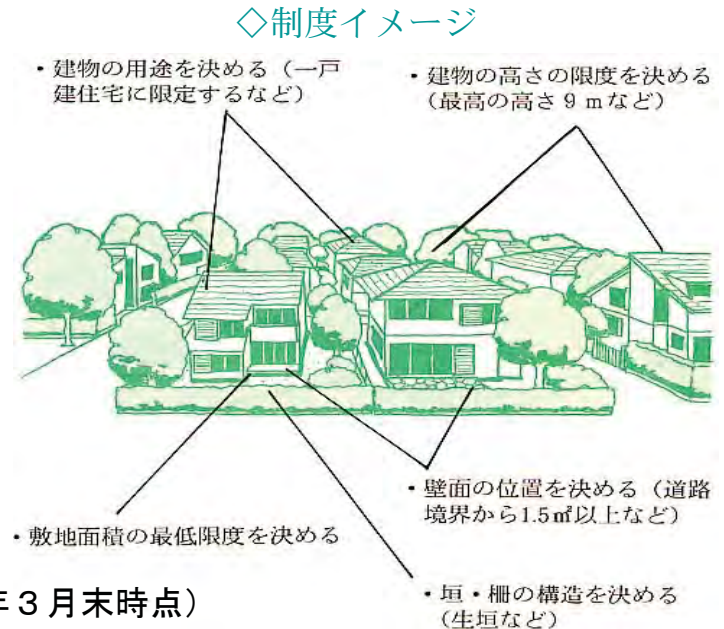
許可年度	H16	H17	H18	H19	H20
許可件数	365件	373件	356件	344件	343件
	H21	H22	H23	H24	H25
	295件	326件	251件	308件	367件

※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。

一体的に整備及び保全を図るべき地区において、公共施設の整備、建築物の建築等に関し、地区施設や建築物、土地の利用などに関する事項を定める。

地区計画で定められる建築物に関する基準

- ・用途の制限
- ・容積率の最高限度又は最低限度
- ・建ぺい率の最高限度
- ・建築面積、敷地面積の最低限度
- ・壁面の位置の制限
- ・高さの最高限度又は最低限度
- ・形態若しくは意匠の制限
- ・垣又は柵の構造の制限



実績：6，683地区（平成26年3月末時点）

事前に提示された論点への見解

【論点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」の要望について
 時代のニーズに合った新規倉庫建設や既存倉庫の建替が進むよう、通達により「仕分、包装、荷造等の諸作業を伴う倉庫」を「工場」として取り扱う現行の運用を改め、原動機を使用した「仕分、包装、荷造等の諸作業」を伴う場合においても、周辺環境への影響が少ない場合は、「倉庫業を営む倉庫」として取り扱うべき。

【見解】

倉庫内で原動機を用い、諸作業を行う場合には、騒音等の周囲への影響が懸念されるが、「倉庫業を営む倉庫」としての機能を有することから、騒音等の周囲への影響がなく、良好な住居の環境等を害しない場合に、地域の実情やニーズに応じて、立地について特例許可の活用もできるものとして技術的助言の発出を検討していきたい。

【論点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)の用途制限の見直し」の要望について

要望にある「税理士事務所、会計事務所、建築事務所」は、現行、第一種中高層住居専用地域において建築できる「銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗」と周辺環境への影響等の面で差異はないと考えられることから、同様の取扱いとするべき。

【見解】

銀行の支店等については、事務所と比べ、地域の居住者の日常生活の利便性等に寄与するものであることから、第一種中高層住居専用地域まで立地を認めている。

税理士事務所等については、日常生活において利用頻度が必ずしも高いとは言えず、集客性も一定以上は広範に及ぶものと考えられるため、銀行の支店等とは異なり、従前どおり通常の事務所と同様の扱いが適切と考えられる。

【論点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緩和」の要望について

コンビニエンスストアについて、「買い物難民」への対応、バリアフリーへの対応等の観点から、第一種低層住居専用地域における出店、第二種低層住居専用地域における面積制限の緩和を認めるよう措置すべき。

【見解】

第一種低層住居専用地域において、低層住宅に係る良好な住居の環境を引き続き維持する必要がある一方、住民の日常生活のため、コンビニエンスストア等を許容することがふさわしいと認められる地域については、地域の実情やニーズに応じて、必要に応じ、第二種低層住居専用地域への変更等を行う旨通知している。（平成17年3月25日付け国都計第149号・国住街第295号）

低層住宅に係る良好な住居の環境を維持する第一種低層住居専用地域において、コンビニエンスストアについて一律に立地規制の緩和を行うことは困難であるが、低層住宅に係る良好な住居の環境を害しない場合に、地域の実情やニーズに応じて、コンビニエンスストア等の立地について特例許可の活用もできるものとして、技術的助言の発出を検討していきたい。

また、第二種低層住居専用地域で立地可能なコンビニエンスストアの規模についても、低層住宅に係る良好な住居の環境を維持する観点から一律に規模の緩和を行うことは困難であるが、低層住宅に係る良好な住居の環境を害しない場合に、地域の実情やニーズに応じてバリアフリーへの対応等の観点から規模を緩和することが必要な場合には、特例許可の活用もできるものとして、技術的助言の発出を検討していきたい。

【論点④】

新たな社会的ニーズに対応し用途地域規制の在り方を見直す観点から、3月7日の地域活性化ワーキング・グループにおいて有田教授が「条件付用途許可制度」について提案されたが、同制度についてどのように考えるか。

【見解】

現行の用途地域による立地規制においては、用途地域ごとに原則的な立地規制を行っており、地域の実情等に応じて、特別用途地区の活用や特例許可、用途地域の指定替えにより、きめ細やかな運用が可能となっている。また、当該運用が円滑になるよう、必要に応じ、例えば特例許可の基準等について技術的助言をこれまでも発出してきたところ。

ご指摘の「条件付用途許可制度」については、現行制度と比較して規制強化となる面もあることから、慎重な議論が必要と考える。

○都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について(平成5年6月25日付け建設省住指発第225号・建設省住街発第94号)(抄)

第一～第三 (略)

第四 用途地域について

一～十六 (略)

十七 工場の取扱いについて

(前略)

なお、工場として取り扱う建築物の用途の範囲については、基本的に、昭和14年6月29日付け照会回答(都市計画課長より広島県警察部長あて)に示すとおりであるが、近年の生産技術の進展等に伴い、「通例職工を使用しない」無人の作業がなされる建築物であっても、当該建築物において行われる作業全般を総合的に勘案の上、通例職工を使用する工場と同様の作業がなされるものであると判断される場合にあっては、適宜これを工場として取り扱うこととされたい。

また、仕分、包装、荷造等の諸作業を伴う倉庫や、廃品から新たな製品や原料を製造するリサイクル施設についても、従来どおり、法による用途規制において工場として取り扱って差し支えない。ただし、工業学校、工業試験場、機械工養成所等の生産等を目的としない作業を行う建築物については、従来どおり、工場としては取り扱わないこととするので留意されたい。

(後略)

○昭和14年6月29日付け照会回答(都市計画課長より広島県警察部長あて)(抄)

【照会】

工場とあるは生産を目的とする事業を営むものにして生産を目的とせざるものは工場に非ずと解し可然哉。

(後略)

【回答】

工場とは通例職工を使用し製造若しくは加工又は仕上、仕分、包装、荷造等の作業を或期間継続して為すを目的とする一定の場所を指称するものとす。

御見込みの通り。

10

○規制改革の推進と都市計画・建築規制制度の運用について(平成17年3月25日付け国都計第149号・国住街第295号)(抄)

平成17年3月23日に「規制改革・民間開放の推進に関する第1次答申(追加答申)」が規制改革・民間開放推進本部において決定され、また、平成17年3月25日に「規制改革・民間開放推進3か年計画【改定】」が閣議決定されたところであり、規制改革の推進に向けた一層の取組みが求められているところである。

(中略)

国民の生活スタイルの多様化、本格的な高齢社会の到来等を踏まえ、生活の利便性を向上させる施設を適切に立地していくことが求められていることから、都市計画・建築規制制度の運用に当たり、今後特に以下の点に留意していただきたい。

1. 用途地域指定の運用の適正化について

第一種低層住居専用地域に定められている区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境を引き続き維持する必要がある一方、住民の日常的な生活圏域にも配慮して、主要な生活道路に面する地域等であって、コンビニエンスストア、ベーカリーショップ等を含む住民の日常生活のための小規模な店舗等を許容することがふさわしいと認められる地域については、地域の実情やニーズに応じて、必要に応じ、第二種低層住居専用地域への変更等、用途地域指定のきめ細かい運用を図ること。

2. 建築基準法第48条第12項の規定に関する許可の運用について

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ることから、物品販売業を営む店舗又は飲食店の建築は原則として禁止されているが、複数の工場の従業員向けのコンビニエンスストアや食堂など、工業従業員の利用のための必要な施設については、個別の状況に応じて、工業の利便を害する恐れがないよう配慮しつつ、建築基準法(昭和25年法律第201号)第48条第12項の許可制度の活用により認めることが適切であること。

○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)(平成24年3月31日国住街第257号)(抄)

(前略)

自動車修理工場の立地に関する建築基準法第48条ただし書き許可に係る技術的指針

第1 本指針の対象とする自動車修理工場

本指針は標準的な規模の自動車修理工場の立地に伴い当該工場から発生する周辺環境に与える影響を実測調査等により把握し、当該自動車修理工場が一定の幹線道路の沿道に立地が可能となるように基準を示したものである。

第2 周辺環境に影響を与えないための基準

1. 騒音

自動車修理工場が幹線道路の沿道に立地する際の周辺環境への影響に関し、標準的な規模の自動車修理工場の立地に伴い発生する騒音等の実測測定等の結果、主に騒音への配慮が必要であったことから、周辺騒音の状況等を踏まえつつ下記により判断すること。

1) 作業に伴う騒音を低減するため低騒音型のインパクトレンチを使用すること。

2) 作業場の隣地方向及び道路方向に関しては以下によること。

・隣地方向については、作業場の外壁に一定の透過損失等があること。

(実測測定等では外壁を透過損失44dB以上かつ小窓は設けない、との調査結果が得られた。)

・道路方向が解放されている場合には作業場から敷地境界まで一定の距離等を確保すること。

(実測測定等では敷地境界まで出来る限り距離を確保し、作業場の外壁に吸音材を追加することや、敷地境界に遮音壁を設置する必要があるとの調査結果が得られた。)

3) 洗車機は遮音壁及び遮音性のある屋根で覆うこと。

2. その他

1) 工場から排出される排水を処理するための油水分離槽を設置すること。

2) 本指針に基づく各自動車修理工場の周辺環境への影響については、当該工場が立地する前面幹線道路の交通量や個々の建築計画等を考慮し総合的に判断すること。

第3. その他

本指針は一定の幹線道路の沿道における標準的な規模の自動車修理工場の立地を想定しているため、板金や塗装を実施する工場や夜間に作業を行う工場等周辺環境に及ぼす影響が大きい工場については別途検証が必要なため留意されたい。

参考資料②-1 提案への照会時の回答

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	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。 【提案理由】 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。 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㎡以下(商業地域、近隣商業地域)あるいは50㎡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。 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。
提案主体	(一社)日本経済団体連合会
制度の現状	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。 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。
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	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。 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。

参考資料②-2 提案への照会時の回答

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、建築できることになっています。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、市街地に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
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。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	<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	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。

14

参考資料②-3 提案への照会時の回答

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。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。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。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
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、店舗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計画の動向を勘案し、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

15

参考資料②-4 提案への照会時の回答

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

制度の現状	<p>建築基準法第48条の用途規制により、自動車修理工場は、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自動車修理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>ご指摘の技術的助言の周知徹底については、特定行政庁に対して定期的に周知しているところです。</p> <p>また、ご指摘の自動車修理工場の作業場の床面積の緩和については、作業場の床面積を緩和することにより当該工場の周辺の市街地環境に及ぼす影響が増大するおそれが大きく、全国一律に緩和することは困難ですが、特別用途地区や地区計画を活用して地方公共団体が条例を制定した場合や、特定行政庁が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、当該工場の作業場の床面積の制限を緩和することが可能です。</p> <p>また、自動車修理工場の作業場の床面積の算定における通路や車両エレベーターの床面積の取扱いについては、弊省で把握している限り、特定行政庁において通路や車両エレベーターの部分と作業場の部分が明確に区画されていることや、通路や車両エレベーターの部分で自動車修理工場の作業を行わないこと等を確認し、作業場の床面積に算入しない統一運用がされています。</p>

参考資料②-5 提案への照会時の回答

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

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物品販売業を営む店舗や飲食店は、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等の物品販売業を営む店舗や飲食店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>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等が定められています。</p> <p>ご指摘の工業専用地域については、工業の利便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物品販売業を営む店舗や飲食店についても工業の集積の度合いが高い当該地域においては、工業の利便を害するおそれがあるため、立地が制限されています。</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等の物品販売業を営む店舗や飲食店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 ・特定行政庁が工業専用地域における工業の利便を害するおそれがないと認めて許可した場合