

農林WGヒアリング 説明資料

「植物工場の用途規制について」

平成30年2月28日

国土交通省住宅局市街地建築課

【論点】植物工場の立地に関する用途規制の緩和

現在、植物工場は、“工場”とみなされ、都市計画法における、住居系・商業系の用途地域での立地が制限されている。しかし輸送コストや雇用などの経済的側面から、また植物が二酸化炭素を吸収し酸素を放出するといった機能的側面からも、植物工場は、消費地に近い都市部に立地してこそ、その機能が最大限に発揮される。

そこで、一定基準を満たす植物工場については、用途地域に関係なく立地できるよう、用途規制を緩和されたい。

【見解】

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。

ご指摘の植物工場については、用途地域ごとに住居の環境の保護や商業の利便の増進等の観点から、次の場合について原則として建築が制限されています。

- ・ 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：全ての植物工場
- ・ 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域：作業場の床面積の合計が50㎡超の植物工場
- ・ 近隣商業地域、商業地域：作業場の床面積の合計が150㎡超の植物工場

ただし、以下の場合には、原則として建築が制限された植物工場であっても、建築することが可能です。

- ・ 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等を活用して、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、市街地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

用途規制 (建築基準法第48条)

都市計画における土地利用計画の実現を図るとともに、市街地の環境を保全するため、都市計画で定められる用途地域に応じて、建築基準法に基づき建築物の用途を制限。

※ 平成30年4月1日より田園住居地域が追加。

第一種低層住居専用地域



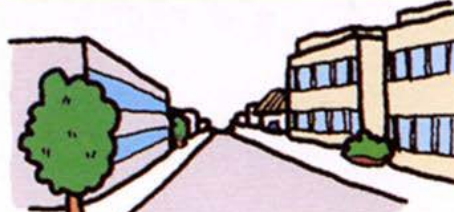
低層住宅のための地域。小規模な店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域。小中学校などの他、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、大学などの他、1500㎡までの一定の店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



近隣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他は、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。

- 特別用途地区は、基本となる用途規制を補完し、地区内の建築物の用途構成の特殊性、産業の特殊性等に応じたよりきめ細かな用途規制の実現を目的とするものとして、市町村が都市計画で定める。
- 建築基準法に基づく地方公共団体の条例により、建築基準法の用途規制を強化又は緩和することができる（緩和の場合は、大臣承認が必要。）。

■特別用途地区の指定の例（栃木県益子町）

地場産業である陶磁器産業の保護育成のため、第2種住居地域において、陶磁器関連の工場について条例により用途制限を緩和。



■特別用途地区の指定実績（平成27年度末時点）

指定地区数：609地区

- 地区計画は、地区の公共施設の整備、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、地区の一体的な整備、開発及び保全を目的とするものとして、市町村が都市計画で定める。
- 建築基準法に基づく地方公共団体の条例により、大臣の承認を得て、建築基準法の用途規制を緩和することができる。

■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
- ・ 建蔽率の最高限度
- ・ 建築面積、敷地面積の最低限度 など

■地区計画の策定実績（平成27年度末時点）

条例を定めている地区数：6,762地区

用途規制の例外許可(建築基準法第48条)

- 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。

■用途規制の例外許可実績（平成16年度～27年度）

許可件数：3,810件

用途地域	許可件数
第1種低層住居専用地域	1,049件
第2種低層住居専用地域	52件
第1種中高層住居専用地域	671件
第2種中高層住居専用地域	230件
第1種住居地域	526件
第2種住居地域	450件
準住居地域	208件
近隣商業地域	69件
商業地域	67件
準工業地域	68件
工業地域	96件
工業専用地域	319件
その他	5件

許可年度	許可件数
H16	364件
H17	371件
H18	357件
H19	325件
H20	331件
H21	280件
H22	292件
H23	231件
H24	304件
H25	359件
H26	310件
H27	286件