

国 都 計 第 36 号
国 住 街 第 107 号
令和3年6月30日

各都道府県 各指定都市
都市計画主務部局長
建築行政主務部局長 殿

国土交通省 都市局 都市計画課長
住宅局 市街地建築課長
(公印省略)

建築物の用途制限等に係るまちづくり手法の柔軟な運用について
(技術的助言)

昨年からの新型コロナウイルス（COVID-19）感染症の流行がもたらした都市生活や都市活動の変化と、これによって生じた人々の意識や価値観の変化・多様化を踏まえて、目指すべきまちづくりの方向性やこれを実現するための今後の都市政策のあり方について検討するため、国土交通省では、昨年10月に「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」を設置し、本年4月に検討結果の中間とりまとめを行った。

本中間とりまとめにおいては、「まちづくり手法の柔軟化」として、「都市アセットを可変的又は多目的な用途に活用していく上では、用途規制が妨げとならないようにすることが求められる。このため、都市アセットの用途転換等を促すための運用上の手法を示すなど、土地利用の柔軟化を進めることが必要である。」とされている。

については、本中間とりまとめを踏まえた都市アセットの利活用のための方策の一つとして、建築物の用途制限等に係るまちづくり手法の柔軟な運用について、下記の事項を地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として通知するので、各地方公共団体におかれては、都市計画部局及び建築指導部局が連携して適切な運用に努められたい。

都道府県におかれては、貴管内市町村（指定都市を除く。）に対しても、本通知を周知いただくようお願いする。

記

1. 住宅地における多様なニーズに対応した建築物の用途制限等に係る都市計画の見直し等について

低層住宅地をはじめとする一般的に建築物の用途の制限が厳しい地域において、少子高齢化の進展や働き方・住まい方の多様化に対応して、住民が徒歩圏内の近隣の地域内で利用できる日用品の購買・医療・福祉・飲食等のサービス施設、近隣住民同士の交流施設、サテライトオフィスやコワーキングスペースといった職住近接を支える施設として利活用するなど、都市アセットの柔軟な利活用^{*}の需要がある等の場合には、用途地域等を定める都市計画決定権者又は建築の許可を行う特定行政庁は、当該地域における建築物の用途制限等がこれらの需要に応じたものとなるよう、次に掲げる事項について、住民や事業者等の意見を聴きながら検討し、適時適切な各種制度の活用や変更を行うようお願いする。

※都市アセットの利活用：公園、広場等の公共施設や商業施設等の民間施設などの官民の既存ストックのうち地域の資源として存在しているものを、都市生活の質や都市活動の利便性の向上に資するよう利活用する取組。現に効用を発揮しているものの価値を更に引き出す取組のみならず、空き家や空き地など十分に利活用されていない既存ストックのリノベーションや用途の転用を行うことによりその利用価値を高める取組も含む。

(1) 用途地域の適切な運用

都市計画決定権者は、主に住居専用地域が指定されている住宅地について、時代の変化や地域の実情に応じた用途地域となっているかどうか、適時、地域の住民等のニーズを踏まえ点検し、都市計画の定期的な見直し等の時機を捉えて必要な変更を行うなど、都市アセットの利活用等の観点から、現在の用途地域による制限が妨げとならないよう適切に運用すること。

特に、主に第一種低層住居専用地域が広く指定されている住宅地において、低層住宅地の環境を維持しつつ日常生活の利便性の向上を図るため、小規模な日用品販売店、飲食店その他地域に求められている日常生活に必要な施設であって、建築基準法別表第二(ろ)項第2号に掲げる建築物の立地を許容しようとする場合には、用途地域を第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域に変更することが考えられる。

(2-1) 特別用途地区又は地区計画等の活用

用途地域を補完し、特別の目的から特定の用途の利便の増進等を図るため、建築物の用途に係る制限を緩和しようとする場合には、特別用途地区を指定することが考えられる。この場合、建築基準法第49条第2項の規定により国土交通大臣の承認を得て、条例で、用途地域に応じた用途制限を緩和することができる。なお、特別用途地区の指定に当たっては、都市計画運用指針Ⅳ-2-1 II) D 2.

(2) ①に記載のとおり、適切な位置及び規模で定めることが望ましく、特定の

用途に係る制限の緩和が地域全体に広く求められている場合には、対象とする用途地域の区域の全体又は広範囲に指定することも考えられる。

また、地区の特性にふさわしい街区単位のきめ細かな土地利用を実現するため、建築物の用途に係る制限を緩和しようとする場合には、地区計画等を指定することが考えられる。この場合、建築基準法第 68 条の 2 第 5 項の規定により国土交通大臣の承認を得て、条例で、用途地域に応じた用途制限を緩和することができる。

(2-2) 国土交通大臣の承認基準

国土交通大臣の承認については「建築基準法の規定に基づく国土交通大臣の承認の基準について」(平成 13 年 2 月 19 日国住指第 120 号・国住街第 84 号) 第 1 においてその基準を示しているところである。当該基準において用途地域の目的に背離しないこととしており、別荘地のような住居専用地域等において寮、保養施設、旅館等の立地を認めること、地場産業の集積している住居地域において一定規模以下の工場の立地を認めることを例示しているところである。また、地域の需要を踏まえ、徒歩圏内に店舗がない低層住居専用地域において日用品販売店舗の立地を認めること、住居地域において共同給食調理場を認めること、幹線道路沿い等の住居地域において一定規模以下の自動車修理工場を認めることも考えられる。条例の制定を検討するに当たっては、都市計画部局と建築指導部局が十分に連携を図るとともに、国土交通省地方整備局等に対しても、必要に応じご相談いただきたい。

(3) 居住環境向上用途誘導地区の活用

立地適正化計画の居住誘導区域内において、居住誘導区域ごとに、各区域の事情に応じて、病院、店舗その他の住民の日常生活に必要な施設であって居住環境の向上に資するものを誘導しようとする場合には、居住環境向上用途誘導地区を指定することが考えられる。この場合、建築基準法第 60 条の 2 の 2 第 4 項の規定により国土交通大臣の承認を得て、条例で、用途地域に応じた用途制限を緩和することができる。

条例の制定を検討するに当たっては、都市計画部局と建築指導部局が十分に連携を図るとともに、国土交通省に対しても、必要に応じご相談いただきたい。

(4) 建築基準法第 48 条ただし書による許可

良好な住居の環境を害するおそれがない等と認める場合には、建築基準法第 48 条第 1 項から第 8 項までのただし書の規定による許可を活用することが考えられる。

なお、建築基準法の一部を改正する法律(平成 30 年法律第 67 号)により、用途規制の許可に係る手続の合理化を行なっているので、事業者等から相談があった際は、適切に対応すること。

また、事務所の立地が規制されている地域におけるシェアオフィス等に係る用途規制の許可については、「第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域におけるシェアオフィス等の立地に係る建築基準法第 48 条の規定に基づく許可の運用について」(令和 3 年 6 月 25 日付国住街第

96号)において、許可の参考となる考え方を示しているので、参照すること。

(5) 特別用途地区、地区計画等又は建築協定の見直し

都市計画決定権者は、建築物の用途の制限を定めている特別用途地区や地区計画等について、当該制限が時代の変化や地域の実情に応じたものとなっているかどうかを、適時、区域内の住民等のニーズを踏まえ点検し、必要な場合には当該制限を変更するなど、都市アセットの利活用等の観点から、特別用途地区や地区計画等の内容が妨げとならないよう適切に運用すること。この際、当該制限を建築基準法第49条又は第68条の2の規定に基づき条例に定めている場合には、当該条例の内容も同時に変更する必要があるので留意すること。

なお、地区計画等に係る条例においては建築基準法施行令第136条の2の5第12項の規定に基づき建築基準法第48条ただし書の規定と同様の規定を設けることとなっているが、特別用途地区に係る条例においても、上記の見直しに当たって、同様の規定を設けて時代の変化に柔軟に対応できるようにすることが考えられる。いずれの条例においても、条例に基づく許可の適用について適切に判断できるように、許可基準等も併せて定めておくことが望ましい。

また、特定行政庁は、建築物の用途に関する基準を定めた建築協定が締結されている区域については、協定の更新時期等を捉えて、当該協定の効力が及ぶ協定区域内の土地の所有者等に対し、協定の内容を点検し、必要な場合には協定内容の変更を行うよう働きかけることが望ましい。

2. 社会経済情勢の変化に対応するための地区計画等における建築物の用途の制限の定め方について

商業地をはじめとする比較的多様な用途の建築物の立地が許容されている地域において定められた地区計画等の中には、地区整備計画において、建築できる建築物の用途が限定的に列挙されたものがみられる。こうした地区整備計画の定め方は、地区計画等の目標の実現を確実に担保しようとするものであるが、一方で、地区計画等の決定時点から建築物の建築等により当該地区計画等の効果が発現するまでに一定の期間を要すること、建築された建築物等は長期にわたり存続することから、その間の社会経済情勢の変化に適切に対応できるようにする必要がある。

このためには、合理的な範囲で建築物の用途の変更を一定程度許容できるように柔軟な定め方とすることが有効である。具体的には、例えば、地区整備計画において、建築できない建築物の用途を限定的に列挙して定める方法が考えられる。既に決定されている地区計画等で、建築できる建築物の用途が限定的に列挙されている場合であっても、都市アセットの利活用等の観点から、区域内の関係者の意見を聴きながら、建築できない建築物の用途を限定的に列挙して定める方法への変更の必要性について検討を行い、都市計画の定期的な見直し等の時機を捉えて必要な変更を行うことが有効である。この場合、建築物の利用状況の変化に応じて適時適切に対応できることが望ましいため、具体の用途変更のニーズを想定して変更しておくことも有効かつ必要であると考えられる。この際、当該制限を

建築基準法第 68 条の 2 の規定に基づき条例に定めている場合には、当該条例の内容も同時に変更する必要があるので留意すること。

なお、このような社会経済情勢の変化に対応した制度の運用の柔軟化については、都市再生特別地区について「社会経済情勢の変化に対応した都市再生特別地区の運用の柔軟化について」（平成 29 年 11 月 29 日国都計第 94 号）をもって、市街地再開発事業について「市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について」（平成 29 年 11 月 29 日国都計第 95 号・国都市第 61 号・国住街第 141 号）をもって、それぞれ通知しているため、併せて参照すること。

3. その他

(1) 地域住民からの提案等に基づく見直しについて

1. 及び 2. について、都市計画決定権者において主体的に見直しを検討するだけでなく、都市計画法第 21 条の 2 及び第 75 条の 9 に基づく都市計画提案制度及び法第 16 条第 3 項の条例に基づく地区計画の申出制度に基づいて行われる民間主体等からの提案又は申出があった場合については、これらを都市計画の見直しの必要性を判断する機会の一つと捉えて積極的に都市計画を見直すことが望ましい。

(2) 建築物の用途制限を緩和する取組事例について

建築物の用途制限を緩和する都市計画法及び建築基準法の運用については、国土交通省国土技術政策総合研究所が編集・発行した「建物用途規制緩和の運用実態とその解説」（令和 2 年 7 月国総研資料 1123 号）において、特別用途地区、地区計画、建築基準法第 48 条ただし書許可の各手法の使い分けをはじめ、具体的な手続・審査のプロセスや用途緩和に当たっての留意点等が解説されているので参照すること。

以上