

## 概要

- 各住居専用地域における用途規制は、特定行政庁が一定の手続を経た上で、「住居環境を害するおそれがない」又は「公益上やむを得ない」と認めた場合に限り、特例許可によって緩和することができるが、個別に慎重な判断が必要。
- 現行地域再生法の特例措置により、認定市町村が「建築物の整備に関する基本的な方針」を記載した地域住宅団地再生事業計画を作成・公表したときは、特定行政庁は、「**当該方針に適合すると認める場合**」にも特例許可を行うことが可能。
- 今般、認定市町村が事業計画を作成プロセスで、**事前に特例許可に必要な手続（公聴会の開催・建築審査会の同意）を行うことを可能とし**、特例制度の更なる円滑化を図る。

## 改正の内容

### 特例許可手続

【認定市町村】

国土交通大臣の同意を得て、  
「建築物の整備に関する基本的な方針」が記載された  
地域住宅団地再生事業計画を作成・公表

※ 計画案について、公聴会による意見聴取をし、  
建築審査会への同意を得ることが可能。

【建築主等】

特例許可申請

【特定行政庁】

公聴会の開催

【特定行政庁】

建築審査会の同意

【特定行政庁】

特例許可

今回改正の効果  
※の手続を経た  
場合に省略可能

（活用イメージ）

- 事務所の立地が制限されている第一種低層住居専用地域で  
廃校をコワーキングスペース等への用途変更を許可



用途変更



＜特定行政庁が許可できる場合＞

- ◇ 各用途地域の住居環境を害するおそれがないと認める場合
- ◇ 公益上やむを得ないと認める場合
- ◆ 地域住宅団地再生事業計画に定められた基本の方針（用途地域の指定の目的に反しないものに限る。）に適合すると認める場合  
＜令和元年の改正において措置済の特例＞

# 建築物の用途規制（建築基準法第48条）

- 都市計画で定められる各用途地域（13種類）においては、それぞれ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、建築することができる建築物の用途について制限されている。
- ただし、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等には立地可能。

## <建築基準法第48条第1項～第14項、別表第2>

各用途地域においては、別表第2に基づき、建築できる建築物の用途を制限。

### 第一種低層住居専用地域



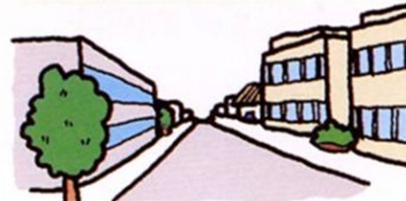
低層住宅のための地域。小規模な店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。

### 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利便施設が建てられる。

## <【適用除外規定】建築基準法第48条第1項～第14項ただし書及び第15項>

令和3年度実績：202件

- 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または
  - ・公益上やむを得ないと認めて許可した場合には立地可能。
- 特定行政庁は許可をする場合には、利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ建築審査会の同意を得なければならない。

許可申請

公聴会

建築審査会の同意

特例許可

# 都市計画建築物等整備促進事業（都市計画法関係）

## 概要

- 住宅団地再生に必要となる施設の立地を円滑に行うには、店舗、事務所等の整備のため用途規制や容積率等の形態規制の変更が必要となる場合がある。
- 都市計画の変更等は、都市計画の案の公告縦覧、都市計画審議会への付議等の手続を個別に実施することが必要だが、住宅団地再生に向けて面的に都市計画の変更等を要する場合には、市町村が、地域住宅団地再生事業計画の作成プロセスにおいてこれらの手続をワンストップで一体的に行い、合理化を図る。

## 特例の内容

### <特例の具体的な内容>

用途規制の緩和等のために必要な都市計画について、以下の手続により、決定・変更が行えることとする。

### 地域住宅団地再生事業計画の作成

地域再生計画の認定を受けた市町村が協議会における議を経て作成（協議会の構成員）自治体、事業者等

生活利便施設の整備に必要な地区計画等に関する都市計画に関する事項を記載（建築基準法の特例等に関する事項も併せて記載）

本計画の作成段階で、都市計画の案の公告縦覧、都市計画審議会への付議等の手続を実施

本計画の公表

本計画の公表をもって都市計画決定がなされたとみなす

事業の実施

<事例>高蔵寺ニュータウン（愛知県春日井市）では、交流センター等の整備に必要な都市計画を決定・変更



旧藤山台東小跡地に、事務所、図書館、児童館、コミュニティカフェ、地域包括支援センター・子育て支援施設等からなる多世代交流拠点施設「高蔵寺まなびと交流センター」を整備（H30.4開所）

# 特定区域住宅用途変更特定建築物整備促進事業 (第17条の43：容積率の算定に係る認定の特例)

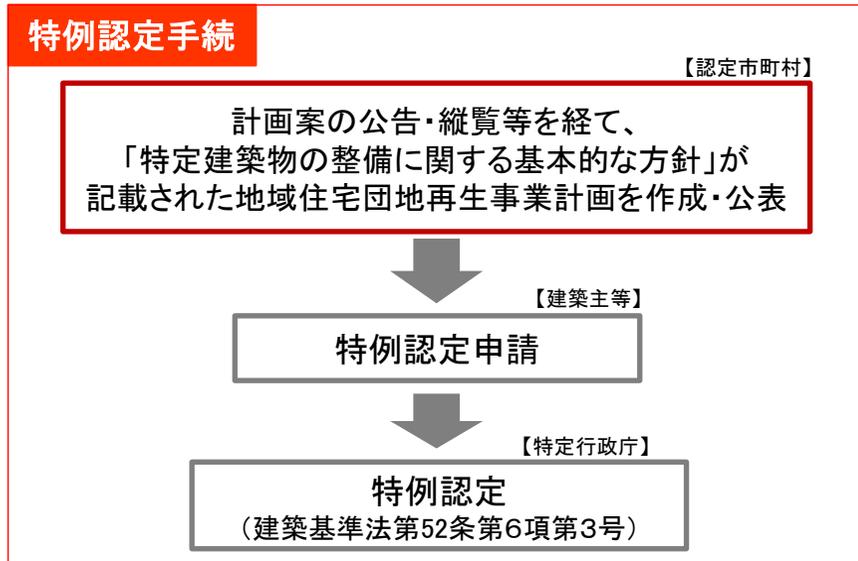
新

## 概要

- 建築基準法の容積率の算定にあたっては、**建築物の用途に応じて一部の床面積を算入しない緩和措置**(共同住宅の共用廊下、駐車場等)が設けられている。このため、**住宅の用途を変更して、特定建築物(日常生活に必要な施設の用途に供する建築物)にしようとする**と、**これらの緩和措置を使えず、既存住宅をそのまま活用できない場合がある**。
- 認定市町村が、「特定建築物の整備に関する基本的な方針」が記載された地域住宅団地再生事業計画を作成・公表したときは、特定行政庁は、「容積率が算入されない部分を有する住宅の用途を変更して、基本的な方針に適合する建築物」とする場合において、引き続き、**当該部分を容積率に算入しないこととするための特例認定を行うことができる**とする。

## 改正の内容

### 特例認定手続

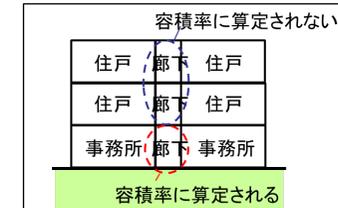


### (活用イメージ)



共同住宅

用途変更

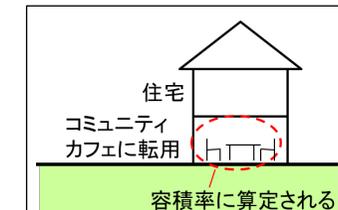


1階を事務所に転用



戸建住宅

用途変更



車庫をコミュニティカフェに転用

### <特例認定の対象>

- ①従前が容積率に算入されない部分を有する住宅で、
- ②用途を変更して「基本的な方針」に適合する建築物とする場合における当該部分
- ③(1)かつ(2)と特定行政庁が認めるもの
  - (1)住宅団地再生を図るためにやむを得ない
  - (2)交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない

### <特例認定の効果>

認定を受けた部分は、引き続き、容積率に算入されない

# 容積率制限の特例（法第52条第3項・第6項、令第2条第3項）

○ 容積率を算定する際の床面積については、不算入になる部分や一部不算入になる部分がある。

## <容積率の特例対象と上限>

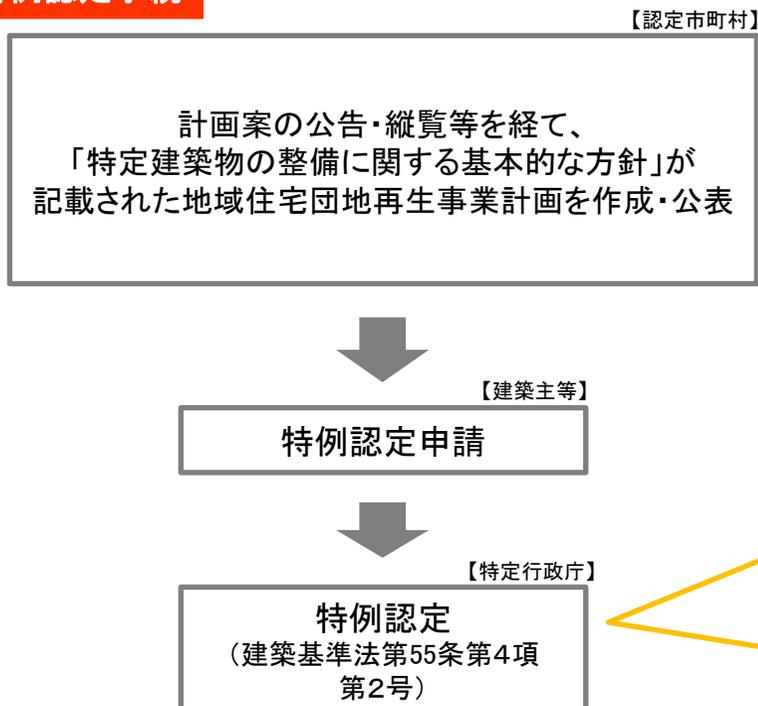
対象部分	上限値	条項
建築物の地階にある住宅・老人ホーム等の用に供する部分	1/3	法第52条第3項
昇降機の昇降路の部分	なし	法第52条第6項第1号
共同住宅・老人ホーム等の 共用廊下・階段に供する部分 <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> </div>	なし	法第52条第6項第2号
一定の基準を満たす住宅・老人ホーム等に設ける機械室等の部分で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの	基準の範囲内	法第52条第6項第3号
自動車車庫等部分	1/5	令第2条第3項
備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分	1/50	
自家発電設備設置部分、貯水槽設置部分、宅配ボックス設置部分	1/100	

## 概要

- 建築基準法の第一種低層住居専用地域等における建築物の高さの制限は、「学校等であって、その用途上やむを得ない」と特定行政庁が認めて許可した場合に限り、適用除外することができる。
- 一方で、当該許可を受けた学校が廃校となり、用途を変更して、**特定建築物(日常生活に必要な施設の用途に供する建築物)にしようとする**と、当該制限が支障となり校舎等の既存建築物をそのまま活用できない場合がある。
- 認定市町村が、「特定建築物の整備に関する基本的な方針」が記載された地域住宅団地再生事業計画を作成・公表したときは、特定行政庁は、「**許可を受けた学校の用途を変更して、基本的な方針に適合する建築物**」とする場合において、引き続き、**当該建築物の高さ制限を適用除外するための特例認定を行うことができることとする。**

## 改正の内容

### 特例認定手続



(活用イメージ)



廃校



地域の交流拠点

### <特例認定の対象>

- ① 建築基準法第55条第4項第2号の許可を受けた学校で、
- ② 用途を変更して「基本的な方針」に適合する建築物とする場合における当該建築物
- ③ (1)かつ(2)と特定行政庁が認めるもの
  - (1) 住宅団地再生を図るためにやむを得ない
  - (2) 低層住宅に係る良好な住居環境を害するおそれがない

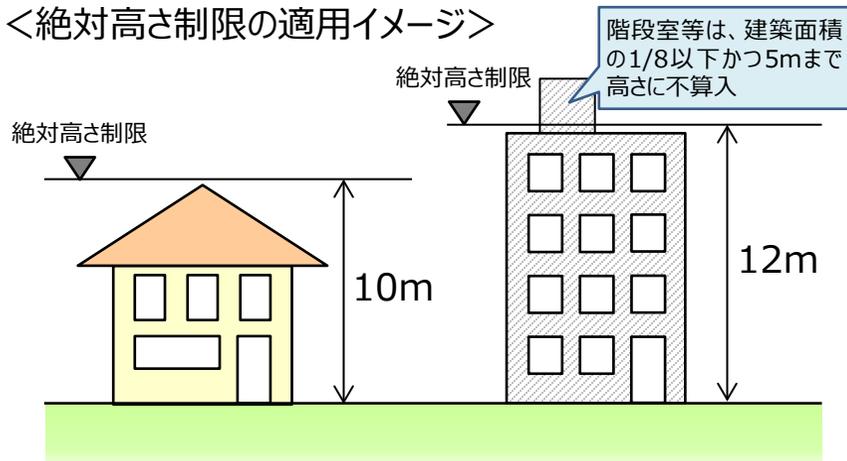
### <特例認定の効果>

認定を受けた建築物は、引き続き、高さ制限を適用しない

# 絶対高さ制限（建築基準法第55条）

- 第1種・第2種低層住居専用地域、田園住居地域における高さ制限。
- 低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため、都市計画において10m又は12mの高さ制限を定める。

## ＜絶対高さ制限の適用イメージ＞



## ＜対象区域＞

（令和4年3月末時点）

第一種低層住居専用地域

第二種低層住居専用地域

田園住居地域



用途地域	一低専	二低専	田住
指定面積	336,640 ha	15,954 ha	33 ha
用途地域全域に対する割合	18.0 %	0.9 %	0.002 %

## ＜絶対高さ制限の特例＞

敷地、建築物の条件	緩和内容	条項
高さの限度が10mと定められた地域内で、その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物であって、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めるもの	12mまで	法第55条第2項
再生可能エネルギー源の利用に資する設備の設置のため必要な屋根等に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるものであって、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて特定行政庁が許可したもの	許可の範囲内	法第55条第3項
その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であって、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて特定行政庁が許可したもの	適用除外	法第55条第4項
学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ないと認めて特定行政庁が許可したもの		

## 概要

- 住宅団地内の廃校は、地域のコミュニティの中心であり、住宅団地再生のための有効活用が望まれる。
- 地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ適正な対価なくして貸し付けてはならない(地方自治法第237条第2項)。
- 特定区域※において、廃校に設けられた診療所や老人福祉センター等(＝特定施設)について、地域再生推進法人が時価よりも低い対価で貸付けを受けること等により、運営することができることとする地方自治法の確認規定を置くこととする。

※特定施設の用途に供する建築物の整備が必要とされる区域

## 制度の内容

### 地域住宅団地再生事業計画の作成

地域再生計画の認定を受けた市町村が地域再生協議会における協議を経て作成

- ・ 地域再生協議会において協議
- ・ 本事業の実施主体※の同意を得る

※本事業の実施主体は、地域再生推進法人（営利を目的としない法人に限る。）とする。

#### <本事業計画の記載事項>

地域再生推進法人の名称・住所・事務所の所在地、特定区域（事業実施区域）、特定施設の種類・運営方法、時価よりも低い対価で貸付けを受けること等の使用条件、事業実施期間

条例又は議会の議決（地方自治法第237条第2項）

本事業計画の公表

地域再生推進法人による事業の実施

### ●廃校に設けられた住宅団地再生に資する施設の例

#### <春日井市・高蔵寺ニュータウン>



外観



子育て支援施設



図書室

#### <小川町・東小川住宅団地>



外観



交流スペース・ラウンジ



コワーキングスペース

### 制度活用による効果

本事業の実施主体である地域再生推進法人は、事業期間内に限り、本事業計画に記載された事項に基づいて、廃校を使用することができる。

※特定施設や周辺地域の清掃等、当該地域の環境の維持及び向上を図ることが必要

## 概要

- 住宅団地内の都市公園においては、買い物機能の確保や住民同士の日常的な交流の促進のため、青空市場(マルシェ)の開催や直売所の設置が望まれている。
- 都市公園に公園施設以外の施設等を設けて占用しようとするときは、都市公園法第6条に基づき公園管理者の許可を受けなければならない。
- 地域住宅団地再生事業計画の作成プロセスにおいて、都市公園における日用品に係る露店、商品置場等の住宅団地再生を図るために必要な施設の占用許可の手続をワンストップで一体的に行い、手続の円滑化、合理化を図ることとする。

## 特例の内容

### 地域住宅団地再生事業計画の作成

地域再生計画の認定を受けた市町村が地域再生協議会における協議を経て作成

- ・ 地域再生協議会において協議
- ・ 本事業の実施主体の同意を得る

＜本事業計画の記載事項＞

（実施主体、特定区域（事業実施区域）、都市公園の名称・所在地、設置する施設の種類及び構造、当該都市公園における当該施設の設置場所、管理の方法、設置する理由）

本事業内容について公園管理者の同意を得る

本事業計画の公表

本事業計画の公表から2年以内に実施主体が占用許可の申請

公園管理者の許可

事業の実施

### ●都市公園を活用した買い物支援のイメージ



### 特例の内容

公園管理者は、都市公園法第7条の規定にかかわらず、当該占用が、施設の外観、構造、占用に係る工事等について、政令で定める技術的基準\*1に適合する限り、許可を与えることとする\*2。

(※1)

1. 外観及び配置は、できる限り都市公園の風致及び美観その他都市公園としての機能を害しないものとする
2. 構造は、集会、展示会その他これらに類する催しに用いるものであって、容易に移転し、又は除却することができるもの（建築物に該当するものを除く。）とし、かつその他の公園施設の保全又は公衆の都市公園の利用に支障を及ぼさないものとする
3. 工事に当たっては、公衆の都市公園の利用に支障を及ぼさないようできる限り必要な措置を講ずること等が必要（詳細は地域再生法施行令第20条参照）

(※2)

実施主体は、設置場所や周辺地域の清掃等、当該地域の環境の維持及び向上を図ることが必要。