

地区計画の用途制限に係る許可申請の取り扱いに関する内規

1 用途制限に係る許可申請を取り上げる建築物の用途

条例第3条ただし書きの規定は、原則禁止である条例における建築物の用途制限を、建築審議会の同意を得たうえで解除できるものであるという観点から、真にやむを得ない事情が認められる場合に限り、居住環境を害するおそれがないものに対して許可され得るものである。また、都市環境の目的を達成するために必要な用途の建築物については、住民の総意により、計画区域の用途制限の見直しを検討すべきである。このため、当該ただし書きについては、建築物の用途制限において住宅を建築することができる各地区整備計画における計画地区において、次の事項(1)又は(2)に定める建築物以外は、取り上げないものとする。なお、取り上げるか否かは、相談者からの目的、位置、計画概要等の書類を事前に求め、関係機関と調整を踏まえたうえで判断するものとする。

- (1) 各地区整備計画における計画地区内において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物（学校及び社会福祉施設）で、やむを得ない事情が認められるもの
- (2) 各地区整備計画における計画地区外において行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの

2 審査基準は、以下のとおりとする。

- (1) 1項1号として取り上げる場合は、主たるサービス対象が各地区整備計画区域内であり、やむを得ない事情が認められるもの
- (2) 1項2号として取り上げる場合は、各地区整備計画区域外において行うことが困難又は著しく不相当と認められるものであること。
- (3) 条例に規定する良好な居住の環境を害するおそれがないとは、騒音、臭気、交通負荷、交通安全において、必要な対策がされているもの又は支障をきたさないものであること。（建築基準法施行規則第10条の4の3、令和元年6月24日国土交通省技術的助言を参考）
- (4) 良好な居住環境の悪化の影響を受けるおそれがある者に対して、事業計画の説明の実施及び居住環境の保全上必要な対策がされているものであること。
- (5) 建築物の用途変更を伴う場合は、適法に存している建築物であり、用途変更の確認申請等の手続きが行われることが確実であること。

- (6) 建築物の敷地の土地所有者の同意がされているものであること。
- 3 その他市長が必要と認める添付図書は、以下のとおりとする。
- (1) 1項1号として取り上げる場合は、主たるサービス対象が各地区整備計画区域内であること、やむを得ない事情があること及び事業内容それぞれを説明する図書
 - (2) 1項2号として取り上げる場合は、各地区整備計画区域外において行うことが困難又は著しく不適當であること及び事業内容それぞれを説明する図書
 - (3) 良好な居住の環境を害するおそれがないこととして、騒音、臭気、交通負荷、交通安全において、必要な対策がされているもの若しくは支障をきたさないものであることの説明図書
 - (4) 地元自治会、周辺に居住する者及び隣接土地に権利を有する者に対して事業計画を説明した記録、求められた質問若しくは要望に対する居住環境の保全上必要な対策の説明図書
 - (5) 地区整備計画区域と計画地の位置関係を示した図書
 - (6) 建築物の用途変更を伴う場合は、適法に存している建築物であることの調査説明図書及び用途変更の確認申請若しくは建築基準法第12条第5項に基づく手続きを行う旨の確約書
 - (7) 消防用設備等設置計画書
 - (8) 建築物の敷地の土地所有者の同意書
 - (9) 土地の登記事項証明書
 - (10) 不動産登記法第14条第1項に規定する地図又は同条第4項に規定する地図に準ずる図面
 - (11) 申請の手続きを第三者に委任する場合は、委任状

4 用途地域及び条例による建築物の用途の制限の内容

(1) 青山地区地区整備計画区域（建築することができる建築物の用途）

用途地域による制限 第一種低層住居専用地域	条例による制限		
	戸建専用住宅地区	戸建住宅地区	共同住宅地区
1 住宅	○	○	○
2 住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。） (1) 事務所 (2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 (3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 (4) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗 (5) 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの (6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (7) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房	×	○	×
3 共同住宅、寄宿舎又は下宿	×	×	△ (共同住宅に限る)
4 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの	△ (近隣住民を対象とした公民館、集会所に限る)	△ (近隣住民を対象とした公民館、集会所に限る)	×
5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの	×	×	×
6 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの	×	×	×
7 公衆浴場(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和二十三年法律第二百二十二号)第二条第六項第一号に該当する営業(以下この表において「個室付浴場業」という。)に係るものを除く。)	×	×	×
8 診療所	○	○	○
9 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する次に掲げる公益上必要な建築物 (1) 郵便の業務の用に供する施設で延べ面積が500㎡以内のもの (2) 地方公共団体の支庁又は支所、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が600㎡以内のもの (3) 公園に設けられる公衆便所又は休憩所 (4) 路線バスの停留所の上屋 (5) 次のいずれかの事業の用に供する施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの ア 認定電気通信事業 イ 電気事業 ウ 一般ガス導管事業 エ 液化石油ガス販売事業 オ 水道事業 カ 公共下水道 キ 都市高速鉄道 ク 熱供給事業	○	○	○
10 前各号の建築物に附属するもの(政令で定めるものを除く。)	△ (該当する各号に限る)	△ (該当する各号に限る)	△ (該当する各号に限る)