

## 特別用途地区に関して

### 1. はじめに

特別用途地区は、都市計画法で定められた地域地区<sup>1</sup>のひとつで、都市計画法第9条において「用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区」と定められています。平成4年の都市計画法・建築基準法の改正により創設されました。

特別用途地区は、用途地域が指定されたところに重ねて指定されるものであり、用途地域の指定がないところに単独で特別用途地区が指定されることはありません。用途地域の通常の制限とは別に、特別な目的を果たすために規制を緩和したり強化したりするために定められた地区です。一般的には、用途地域による制限を強化する目的のものが大半であります。

よって、指定された用途地域による制限では建てられるはずの建物が、これら特別用途地区の規定により実際には建てられないということがあるので注意が必要です。

特別用途地区の名称や具体的な制限内容は、建築基準法第49条の規定により、地方公共団体の条例で定めることになっています（ただし、用途制限を緩和する場合は国土交通大臣の承認を要します）。

つまり、用途地域の制限内容が都市計画法と建築基準法により全国一律に定められるのに対して、特別用途地区の制限内容は地方公共団体ごとに異なる場合があります。

特別用途地区の例として、東京や大阪などの大都市圏において都心部の人口流出を防ぐために一定階以上を住宅にすることを定めた中高層階住居専用地区や、商業施設の整備に特化した商業専用地区などがあります。

以下では、特別用途地区の例として、大阪市における中高層階住居専用地区と、京都市における職住共存特別用途地区についてまとめてみます。

### 2. 大阪市における中高層階住居専用地区について

大阪市では、都心への人口回帰の一環として、都心周辺で住宅と店舗・事務所が併存した区域や、住宅地を通る幹線道路沿道でマンション立地が進んでいるところ等において、住宅の確保を図り、職住のバランスのとれたまちづくりを行うため、中高層階住居専用地区を定めています。

中高層階住居専用地区内では、原則として一定階（4階あるいは5階）以上を住宅とする立体的な用途制限が行われます。一定階以上に建築できるものは、原則として住宅や公共的な施設、公益上必要な施設に限ることとし、一定階以下の低層部分については、その地

---

<sup>1</sup>建築物の用途、建ぺい率・容積率などを定めた12種類の用途地域の他に、高層建築を促す高層住居誘導地区、建築物の高さの最高・最低限度を定めた高度地区、一般的な規制が適用されない特定街区、火災予防のための構造を定めた防火・準防火地域、景観の保護について定めた美観地区・風致地区、歴史的風土保存地区、緑地保全地区などがあります。

区に指定されている用途地域に応じた制限となります。

具体的には次のようになります。

●一定階以上に建てられるもの

次のような住宅と公共的な建築物などが建築できます。

(住宅等)

- ・住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿
- ・一定規模以下の兼用住宅

(公共的な施設、公益上必要な施設)

- ・学校関係
- ・神社、寺院、教会など
- ・老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設など
- ・公衆浴場（個室付浴場を除く）
- ・診療所、病院
- ・交番、公衆電話所など公益上必要なもの
- ・税務署、郵便局など

●階数に関係なく建築できないもの

(風俗営業関係)

- ・キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール、個室付浴場など

●その他の取扱い

住宅を一定割合以上（容積率にして100%以上）確保した場合には、一定階以上の部分であっても事務所や店舗など住宅以外の用途のものを建築することが可能になります。

(例) 10階建の建物のうち7～10階に住宅があり、住宅の部分の床面積の合計が敷地面積以上（容積率にして100%以上）の場合、例えば6階までを事務所とすることができます。

### 3. 京都市における職住共存特別用途地区建築条例<sup>2</sup>について

本件特別用途地区の目的は、建築物の建築に関し必要な事項を定めることによって、都心としての良質なにぎわいと都心としての良好な住環境との調和を促進することにより、都心部の再生を図ることを目的としています。

適用範囲は、都心商業地の幹線道路（東西：御池通（一部夷川通）・四条通・五条通，南北：河原町通・烏丸通・堀川通）沿いの街区に囲まれた内部地区で、容積率の上限が400%に指定されている区域（いわゆる『田の字』のあんこの部分）をいいます。

職住共存地区としての良好な住環境との調和を促進するため、次の用途が制限されます。

- キャバレー、料理店（風俗営業法に準じた用途のもので、普通の料理店等は含まれない）、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの。個室付浴場業に係る公衆浴場

---

<sup>2</sup> 本条例は建築基準法に基づく条例であり、同法に基づく確認申請の際の審査対象となります。したがって、条例の規定に適合しない計画の場合、確認済証の交付が受けられず、建築工事を行うことができません。

その他これに類する政令で定めるもの。

中心的商業地域であることとの調和を促進するため、容積率が 300 パーセントを超える共同住宅を建築する場合は、以下に掲げる用途以外の施設を、3 階以下の階に併設しなければなりません。ただし、延べ面積が 1000 平方メートル未満の建築物については適用しません。

- 共同住宅、自動車車庫、駐輪場その他これらに類するもの、倉庫その他これに類するもの

なお、併設する施設の面積は、以下の値以上確保する必要があります。

$$(\text{併設施設}) \geq \{(\text{延べ面積}) - (\text{敷地面積の } 300\%)\} \times 1/2$$

#### 4. まとめ

以上、地方公共団体が条例で独自に定めることができることから、地方の特色に応じて様々な特別用途地区が指定されています。自分の住んでいる町に特別用途地区が指定されているのか、指定されている場合、その内容はどのようなものなのかを調べてみるのも面白いことと思われま