

事務連絡
令和5年1月19日

各都道府県建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局市街地建築課

廃校の用途変更に係る建築基準法第48条の規定に基づく許可の事例について

「令和4年の地方からの提案等に関する対応方針」（令和4年12月20日閣議決定）を踏まえ、別添のとおり廃校の用途変更に係る建築基準法（昭和25年法律第201号）第48条の規定に基づく許可の事例を通知します。

貴職におかれては、貴管内所管の特定行政庁及び市町村に対しても、この旨周知方お願いします。

(参考抜粋)

令和4年の地方からの提案等に関する対応方針（令和4年12月20日閣議決定）

【国土交通省】

(6) 建築基準法（昭25法201）

(ii) 用途地域の制限に適合しない建築物の建築に係る特定行政庁による許可（48条1項から14項）のうち、第一種低層住居専用地域等に存する廃校に係る用途変更の許可については、廃校の利活用の促進に資するよう、他の用途に活用するために許可した事例を収集し、地方公共団体に令和4年度中に通知する。

廃校の用途変更に係る建築基準法第48条の特例許可事例（東京都世田谷区）

別添①

経緯

- ・ 公立小中学校の適正規模化・適正配置に伴い廃校となった小学校跡地を、多世代の地域活動や交流活動に活用できる場として、計画。
- ・ 地域の防災拠点及び地域コミュニティ拠点として公益上必要不可欠であることから、集会所の立地を許可。

施設概要

用途地域	第1種低層住居専用地域		
許可対象用途	地域集会施設（集会所）		
敷地面積	約 7,500 m ²	建築面積	約 1,970 m ²
延べ面積	約 4,300 m ²	緩和用途面積	約 1,870 m ²
容積率／建蔽率	約 57% ／ 約 26% （指定：150% ／ 50%）		
構造・階数	R C造 地上3階	周辺道路幅員	北側 4 m 南側 4 m

付近見取図



許可概要

許可の観点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可。 ・ 公益上やむを得ないと認めて許可。
上記判断の理由	<ul style="list-style-type: none"> ・ 歩道状空地の設置、防音対策、緑化等の措置を鑑み、判断。 ・ 防災拠点機能、施設開放による子供の遊び場・地域コミュニティ拠点として、公益上必要不可欠であることを鑑み、判断。
騒音対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空調室外機置場に防音パネルを設置した。 ・ 旧体育館棟の窓サッシの改修により防音対策を行った。
防災対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域集会所は会議室、多目的室・防災倉庫・管理事務室等で構成され一体的に利用される。旧体育館棟を多目的室としてそのまま残すことで、避難所機能を維持し、旧校舎棟とともに、平時は地域コミュニティ活動の場として活用。
環境対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 職員が使用する敷地北面の生垣、南面の人が集まる場所は植栽帯、広場西側に樹木を増やす等、敷地境界に緑地帯を増やした。
地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域集会所は近隣住民を対象とした施設として運営し、区内外からの不特定多数の利用には供さない。
交通安全対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主出入口である南側道路を可能な限りセットバックするとともに、歩道状空地を整備した。プール解体後に屋外広場等の外部空間を設置し道路の見通しを確保した。路上駐輪対策として十分な台数の駐輪スペースを設置した。

特定行政庁が開催した公聴会における質疑応答等

■公聴会における利害関係者

- ・利害関係者として敷地境界から周囲23.74m以内（敷地境界線から高さの2倍以内）の建築物の居住者と土地所有者を設定。

■主な質疑応答内容

- ・特に意見はなかった。

特定行政庁の審査会における審査概要

■説明事項

○市街地環境への影響等

- ・許可の必要性として、小学校の統合化による学校跡地での地域コミュニティの継続と醸成のためと説明。
- ・市街地環境への影響等として、周辺環境配慮につき説明。

○公聴会における対応

- ・公聴会における対応として、質疑応答の記録を説明。

■説明資料

- ・新旧校舎の建築物概要、都市計画総括図、付近状況図、配置図、立面図、平面図、断面図、日影図、周辺写真、公聴会議事録、近隣了解報告書

■主な指摘事項等

- ・特に意見はなかった。

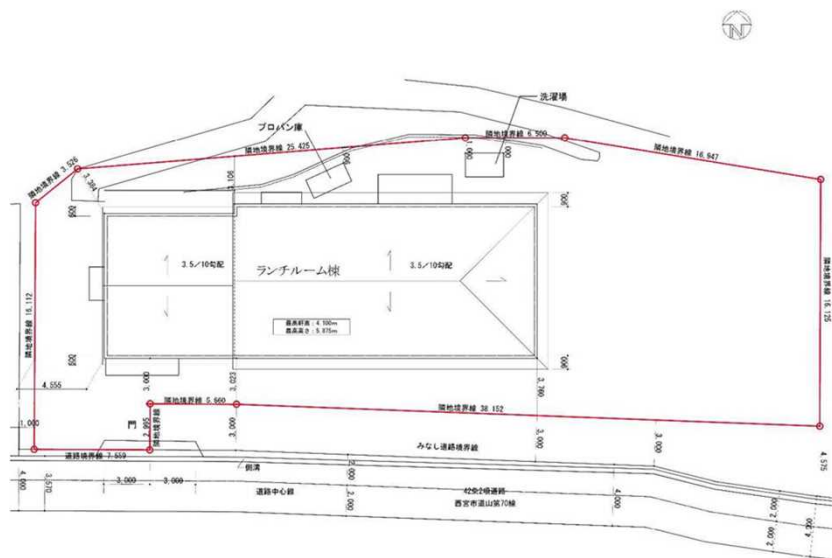
■許可までの経過

- ・ H27年7月 小学校跡地利用方針策定
- ・ H27年9月 複合施設基本構想を策定
- ・ H28年10月 事前相談開始
- ・ H29年1月 許可申請受付
公聴会開催
- ・ H29年2月 建築審査会開催
- ・ H29年3月 許可通知書交付

経緯

- ・ 明治6年に開校し、平成22年3月末に閉校した小学校。
- ・ 地域のシンボルであり地域活性化の拠点として活用検討。
- ・ 地域の集会所として利用していたが、さらに活用するために地域の農産物販売、ランチ提供等の営業を行うには特例許可が必要となった。

付近見取図



施設概要

用途地域	第1種低層住居専用地域		
許可対象用途	飲食店及び物品販売業を営む店舗		
敷地面積	約 890 m ²	建築面積	約 280 m ²
延べ面積	約 270 m ²	緩和用途面積	約 270 m ²
容積率／建蔽率	約 30% ／ 約 30% (指定：100% ／ 40%)		
構造・階数	木造一部鉄骨造 地上1階	周辺道路幅員	南側 4 m

許可概要

許可の観点	良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可
上記判断の理由	以下のとおり
騒音対策	騒音・振動を伴う機器の使用はない。 夜間の営業もない。
地域貢献	西宮市立船坂里山学校条例に基づき船坂地域の交流及び活性化を目的とした施設である。

○許可までの経過

- ・ 令和元年 5月 事前相談開始
- ・ 令和元年 7月 許可申請受付
- ・ 令和元年 8月 公聴会開催
- ・ 令和元年 9月 建築審査会開催
- ・ 令和元年 9月 許可通知書交付

特定行政庁が開催した公聴会における質疑応答等

■公聴会における利害関係者

- ・利害関係者として、敷地境界線から30メートル以内に土地や建物等を所有している者を設定。

■主な質疑応答内容

- ・飲食店等の運営する者には条件はあるか。
⇒営利目的の営業は不可であり、地域の交流や活性化などを目的としている団体等に限っている。

特定行政庁の審査会における審査概要

■説明事項

○市街地環境への影響等

- ・地域の活動の拠点として利用されている小学校の施設を間取りはそのまま、厨房、食堂、販売所とする計画とし、地元団体が運営する。

○公聴会における対応

- ・開催状況を報告。反対意見等がなかった旨を報告

■説明資料

- ・計画概要、理由書、付近建物現況図、現況写真、計画配置図、平面図、立面図、断面図

■主な指摘事項等

- ・現在どのような使われ方をしているどのように変更されるのか。
⇒小学校であったランチルームを地区集会所として利用していたが、さらに地区外から来られた方へ飲食等を提供する施設に変更。
- ・業としてどのように営むのか。また、賃料はどうか。
⇒地元の団体が月に5回程度の開催予定。
「西宮市立船坂里山学校条例」により地元が地域活性化を目的にする場合は減免の対象となっている。
- ・営業時間は何時から何時までか。
⇒9時から16時までを予定。
- ・外来者用の駐車スペースはどうか。
⇒15台程度駐車可能なスペースがある。

廃校の用途変更に係る建築基準法第48条の特例許可事例（東京都世田谷区）

別添①

経緯

- ・ 公立小中学校の適正規模化・適正配置に伴い廃校となった小学校跡地を、多世代の地域活動や交流活動に活用できる場として、計画。
- ・ 地域の防災拠点及び地域コミュニティ拠点として公益上必要不可欠であることから、集会所の立地を許可。

施設概要

用途地域	第一種低層住居専用地域		
許可対象用途	地域集会施設（集会所）		
敷地面積	約 7,500 m ²	建築面積	約 1,970 m ²
延べ面積	約 4,300 m ²	緩和用途面積	約 1,870 m ²
容積率／建蔽率	約 57% ／ 約 26% （指定：150% ／ 50%）		
構造・階数	R C造 地上 3 階	周辺道路幅員	北側 4 m 南側 4 m

付近見取図



許可概要

許可の観点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可。 ・ 公益上やむを得ないと認めて許可。
上記判断の理由	<ul style="list-style-type: none"> ・ 歩道状空地の設置、防音対策、緑化等の措置を鑑み、判断。 ・ 防災拠点機能、施設開放による子供の遊び場・地域コミュニティ拠点として、公益上必要不可欠であることを鑑み、判断。
騒音対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空調室外機置場に防音パネルを設置した。 ・ 旧体育館棟の窓サッシの改修により防音対策を行った。
防災対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域集会所は会議室、多目的室・防災倉庫・管理事務室等で構成され一体的に利用される。旧体育館棟を多目的室としてそのまま残すことで、避難所機能を維持し、旧校舎棟とともに、平時は地域コミュニティ活動の場として活用。
環境対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 職員が使用する敷地北面の生垣、南面の人が集まる場所は植栽帯、広場西側に樹木を増やす等、敷地境界に緑地帯を増やした。
地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域集会所は近隣住民を対象とした施設として運営し、区内外からの不特定多数の利用には供さない。
交通安全対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主出入口である南側道路を可能な限りセットバックするとともに、歩道状空地を整備した。プール解体後に屋外広場等の外部空間を設置し道路の見通しを確保した。路上駐輪対策として十分な台数の駐輪スペースを設置した。

特定行政庁が開催した公聴会における質疑応答等

■公聴会における利害関係者

- ・利害関係者として敷地境界から周囲23.74m以内（敷地境界線から高さの2倍以内）の建築物の居住者と土地所有者を設定。

■主な質疑応答内容

- ・特に意見はなかった。

特定行政庁の審査会における審査概要

■説明事項

○市街地環境への影響等

- ・許可の必要性として、小学校の統合化による学校跡地での地域コミュニティの継続と醸成のためと説明。
- ・市街地環境への影響等として、周辺環境配慮につき説明。

○公聴会における対応

- ・公聴会における対応として、質疑応答の記録を説明。

■説明資料

- ・新旧校舎の建築物概要、都市計画総括図、付近状況図、配置図、立面図、平面図、断面図、日影図、周辺写真、公聴会議事録、近隣了解報告書

■主な指摘事項等

- ・特に意見はなかった。

■許可までの経過

- ・ H27年7月 小学校跡地利用方針策定
- ・ H27年9月 複合施設基本構想を策定
- ・ H28年10月 事前相談開始
- ・ H29年1月 許可申請受付
公聴会開催
- ・ H29年2月 建築審査会開催
- ・ H29年3月 許可通知書交付

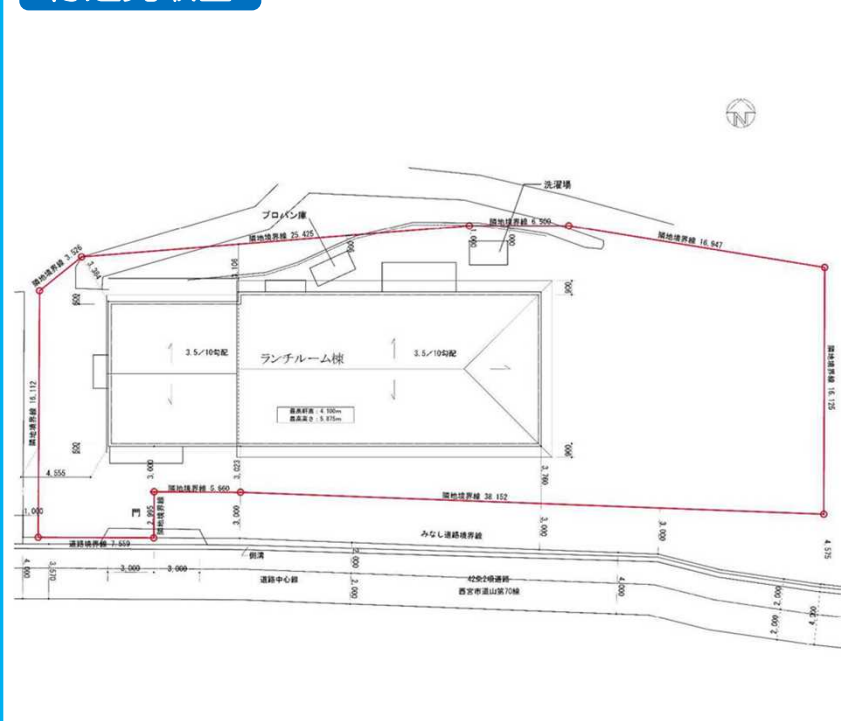
経緯

- ・ 明治6年に開校し、平成22年3月末に閉校した小学校。
- ・ 地域のシンボルであり地域活性化の拠点として活用検討。
- ・ 地域の集会所として利用していたが、さらに活用するために地域の農産物販売、ランチ提供等の営業を行うには特例許可が必要となった。

施設概要

用途地域	第1種低層住居専用地域		
許可対象用途	飲食店及び物品販売業を営む店舗		
敷地面積	約 890 m ²	建築面積	約 280 m ²
延べ面積	約 270 m ²	緩和用途面積	約 270 m ²
容積率／建蔽率	約 30 %／約 30 %（指定：100 %／40 %）		
構造・階数	木造一部鉄骨造 地上1階	周辺道路幅員	南側 4 m

付近見取図



許可概要

許可の観点	良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可
上記判断の理由	以下のとおり
騒音対策	騒音・振動を伴う機器の使用はない。 夜間の営業もない。
地域貢献	西宮市立船坂里山学校条例に基づき船坂地域の交流及び活性化を目的とした施設である。

○許可までの経過

- ・ 令和元年 5月 事前相談開始
- ・ 令和元年 7月 許可申請受付
- ・ 令和元年 8月 公聴会開催
- ・ 令和元年 9月 建築審査会開催
- ・ 令和元年 9月 許可通知書交付

特定行政庁が開催した公聴会における質疑応答等

■公聴会における利害関係者

- ・利害関係者として、敷地境界線から30メートル以内に土地や建物等を所有している者を設定。

■主な質疑応答内容

- ・飲食店等の運営する者には条件はあるか。
⇒営利目的の営業は不可であり、地域の交流や活性化などを目的としている団体等に限っている。

特定行政庁の審査会における審査概要

■説明事項

○市街地環境への影響等

- ・地域の活動の拠点として利用されている小学校の施設を間取りはそのまま、厨房、食堂、販売所とする計画とし、地元団体が運営する。

○公聴会における対応

- ・開催状況を報告。反対意見等がなかった旨を報告

■説明資料

- ・計画概要、理由書、付近建物現況図、現況写真、計画配置図、平面図、立面図、断面図

■主な指摘事項等

- ・現在どのような使われ方をしているどのように変更されるのか。
⇒小学校であったランチルームを地区集会所として利用していたが、さらに地区外から来られた方へ飲食等を提供する施設に変更。
- ・業としてどのように営むのか。また、賃料はどうか。
⇒地元の団体が月に5回程度の開催予定。
「西宮市立船坂里山学校条例」により地元が地域活性化を目的にする場合は減免の対象となっている。
- ・営業時間は何時から何時までか。
⇒9時から16時までを予定。
- ・外来者用の駐車スペースはどうか。
⇒15台程度駐車可能なスペースがある。