

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長  
(公印省略)

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（技術的助言）

新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として在宅勤務が推進される中、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（以下「第一種低層住居専用地域等」という。）において地域住民を対象としたシェアオフィスやテレワークスペース等（以下「シェアオフィス等」という。）を立地させることについて、経済界等から要望されているところである。

今般、シェアオフィス等に関して、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 48 条第 1 項から第 3 項のただし書の規定に基づく許可（以下「特例許可」という。）の運用について、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、下記のとおり通知する。

貴職におかれては、貴管内特定行政庁に対しても、この旨周知方お願いする。

## 記

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 条の規定に関する許可準則（案）

### 第 1 許可準則（案）の趣旨

新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として第一種低層住居専用地域等において地域住民を対象としたシェアオフィス等を立地させることについて、経済界等から要望されている。

現時点においては、特例許可の事例等が極めて少なく一般的に許可準則を示すことは困難であるが、関係者からの意見等を踏まえ、特例許可の適用が適切と考えられるものとして第 2 から第 4 までに示す場合が考えられるため、参考にされたい。当該許可準則（案）の趣旨は、今後具体的な許可申請の動きがあった場合に、特例許可の手続きが円滑に行なわれることを期待するものである。

なお、今後、シェアオフィス等の特例許可実績が蓄積された際には、その許可事例を踏まえ、改めて許可準則を策定する予定であるので念のため申し添える。

## 第2 許可方針

第一種低層住居専用地域等におけるシェアオフィス等について、特例許可をするにあたって、第3の許可基準（案）を参考にし、当該用途地域の良好な住居の環境を害するおそれがない等と認められるものについて、許可の対象とすること。

## 第3 許可基準（案）

### 一 立地環境

シェアオフィス等の許可にあたっては、良好な住居の環境を保護するという第一種低層住居専用地域等の目的を考慮しつつ、地域住民の日常的な生活圏域にも配慮して、地域住民の日常生活のために立地を許容するかどうかを総合的に判断すること。

その際、例えば以下のような地域の例も参考にされたい。

- (1) 良好な住居の環境が形成されている地域であって、多様化する働き方、住まい方のニーズに応えるため、シェアオフィス等の立地を許容することが望ましいと考えられる地域。
- (2) 空き家を地域コミュニティ拠点としても活用可能なシェアオフィス等として転用することにより、良好な住居の環境を向上させる地域。
- (3) 地域の主要な生活道路の沿道等、シェアオフィス等の立地により良好な住居の環境を害するおそれがない地域。
- (4) 良好な住居の環境を引き続き維持しつつも、例えば周辺環境における道路・鉄道の新設や土地区画整理事業の施行等により、土地利用の転換が将来的に見込まれる地域等、シェアオフィス等の立地を今後の土地利用を考慮しつつ許容することが望ましいと考えられる地域。

### 二 騒音

周辺騒音の状況等を踏まえつつ、地域の実情に応じ、下記により判断すること。

- (1) 施設の外に利用者が滞留することのないような措置を講ずること。
- (2) その他、地域の実情に応じ、騒音に配慮した措置を講ずること。（例：駐車場や駐輪場の設置の可否の検討や営業時間の制限（例：8時から21時まで等）等）

### 三 臭気

周辺の状況等を踏まえつつ、地域の実情に応じ、臭気に配慮した措置を講ずること。

（例：喫煙の制限、ゴミ置場の位置や構造等）

### 四 道路交通

- (1) シェアオフィス等の敷地は、その施設規模、利用者の出入りの頻度に応じ、適切な幅員の道路に接していること。
- (2) 駐車場を設ける場合、シェアオフィス等の敷地の出入口は、交差点の近接部、急勾配の道路、バス停の近接部等自動車等の出入りが道路交通の支障となる

場所又は自動車等の出入りが困難な場所を避け、極力周囲の居住環境や道路交通に対する影響が少ない場所に設けること。

- (3) その他、地域の実情に応じ、局所的な交通量の発生や近隣の路上駐車が増加等の道路交通に対する影響に配慮した措置を講ずること。(例：駐車場や駐輪場の設置の要否の検討等)

## 五 交通安全対策

- (1) 駐車場を設置する場合、歩行者や敷地内に出入りする自動車等の運転手による前面道路及び敷地内通路の見通しを確保するため、適切な空地の確保を図ること。
- (2) 駐輪場を設置する場合、自転車と自動車等の動線が交差しない等適切な位置に設置すること。
- (3) その他、地域の実情に応じ、交通・防犯等の安全に配慮した措置を講ずること。(例：施設の外に利用者が滞留することのないような措置等)

## 第4 その他

本許可準則(案)は、第一種低層住居専用地域等におけるシェアオフィス等の立地に対する特例許可に関して、想定される一般的な考え方を示すものであるので、立地する地域や各建築物等の状況から、これにより許可をすることが必ずしも適切ではない場合や、これによらず許可をすることが適切である場合には、総合的な判断に基づき適宜対応されたい。