

集団規定資料集



国土交通省
住宅局市街地建築課



国土交通省

1. 建築基準法(集団規定)

1 - 1 . 建築基準法 (集団規定)

1 - 2 . 都市計画手法に基づく建築基準法の規制と緩和

2. 改正建築物省エネ法・建築基準法

3. その他の関連する法律改正等

3 - 1 . 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

3 - 2 . 地域再生法の一部を改正する法律

3 - 3 . 広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律の一部を改正する法律

1. 建築基準法(集団規定)

- 1 - 1. 建築基準法 (集団規定)
- 1 - 2. 都市計画法に基づく建築基準法の規制と緩和

1. 建築基準法（集團規定）

1-1. 建築基準法（集團規定）

建築基準法について

- 建築基準法では、建築物の構造、設備、用途等に関して、遵守すべき最低の基準が定められている。
- 併せて、基準遵守の確実性を高めるために、建築前に経るべき手続き(建築確認、検査等)が定められている。

＜法に定める基準等＞

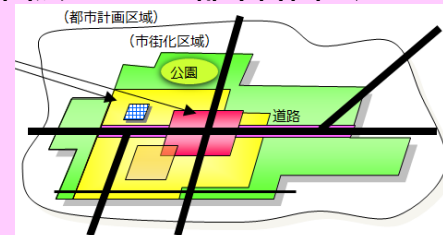
■ 単体規定【建築物の「中」を守る】

- 構造（地震等による倒壊の防止） … 構造部材、壁量等
- 防火・避難（火災からの人命の確保） … 耐火構造、避難階段等
- 一般構造・設備（衛生・安全の確保） … 採光、階段、給排水設備等

■ 集団規定【建築物の「外」（周辺地域）を守る】

- 接道規制（避難・消防等の経路確保） … 敷地と道路の関係
- 用途規制（土地利用の混乱の防止） … 用途地域毎の建築制限
- 形態規制（市街地の環境の維持） … 容積率、斜線制限等

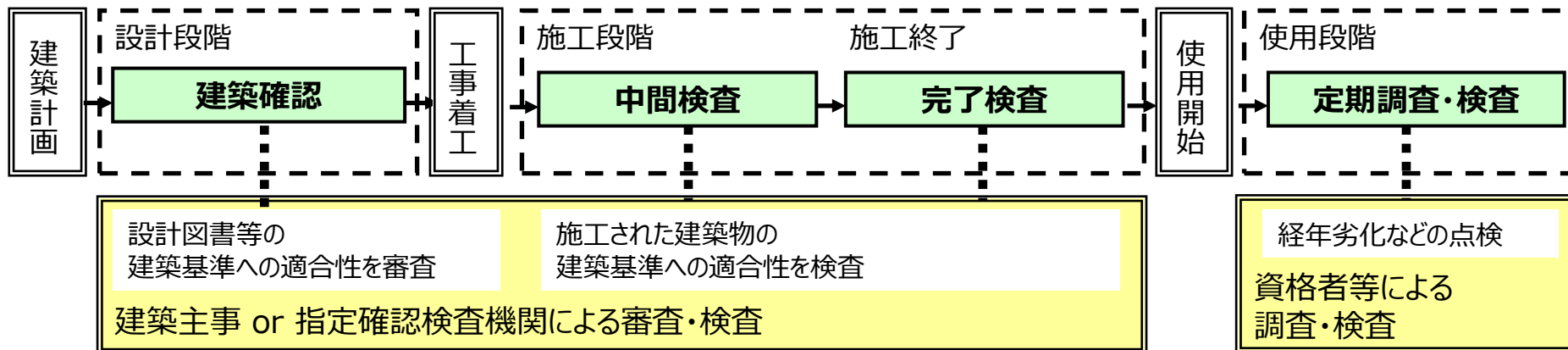
都市計画法に基づき都市計画が定められる



【都市計画の記載例】
「△△エリアは工業専用地域と定める」

← 都市計画に定められる内容(用途地域など)に
応じた具体的な基準を規定
【法に定める基準の例】
「工業専用地域では、住宅は建ててはならない」

＜手続き（原則、この手続きを経ないと建築物は使用できない）＞



建築基準法の制定・主な改正経緯

○ 建築基準法は、都市の発展や災害への対応等を契機として都度改正されている。

＜主な改正履歴＞

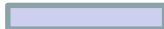
改正年	主な動き（単体等）	道路関係	用途規制	形態規制
大正 8 年 (1919)	市街地建築物法公布・施行 (適用は大都市に限られる)	・接道義務 + 建築線による 道路空間の確保	・ 3 地域（住居／商業／工 業） + 工業内特別地区	・用途地域毎の高さ・建蔽率 + (必要に応じ)空地地区
昭和25年 (1950)	建築基準法公布・施行	・接道義務 + 道路内建築制 限	・ 4 地域（住居／商業／準 工業／工業） + 専用地区	・同上
昭和34年 (1959)	耐火建築物強化・内装制限 新設、定期検査・報告制度		・工業・危険物の用途規制の 強化等	
昭和45年 (1970)	防火・避難規定の強化	・道路位置指定基準制定	・ 8 地域（1・2住専／住居 ／近商／商業を細分化）	・容積率全面導入(絶対高さ 等廃止) + 北側斜線創設
昭和51年 (1976)	防災対策の強化		・ 2 住専の用途規制強化	・日影規制の導入等
平成 4 年 (1992)	土地利用制度の充実等		・12地域（住居系用途を細 分化）	・未指定地域での形態規制 強化
平成10年 (1998)	建築基準の性能規定化、確 認検査制度の民間開放等	・接道等の特例を特定行政 庁の許可制度化		・連担建築物設計制度の導 入等
平成18年 (2006)	構造計算適合性判定の導 入、罰則強化等		・大規模店舗立地規制等	
平成26年 (2014)	木造建築関連基準の見直し、 定期検査・報告制度見直し		・特定用途誘導地区創設 ・圧縮水素スタンド緩和	・EV、老人ホーム等の地階の 容積不算入
平成30年 (2018)	防火規定の見直し、用途変 更の円滑化等	・接道義務の特例許可手続 き円滑化	・13地域（田住追加） ・審査会手続き円滑化	・準防火地域内の準耐火建 築物の建蔽率緩和等
令和 4 年 (2022)	防火・構造規定の合理化、 確認審査対象の見直し等	・接道義務・道路内建築制 限の遡及適用の合理化		・構造上やむを得ない場合の 特例許可制度の創設等

※集団規定は都市計画区域・準都市計画区域に適用されるため、法適用時期は地域によって異なる場合がある。6

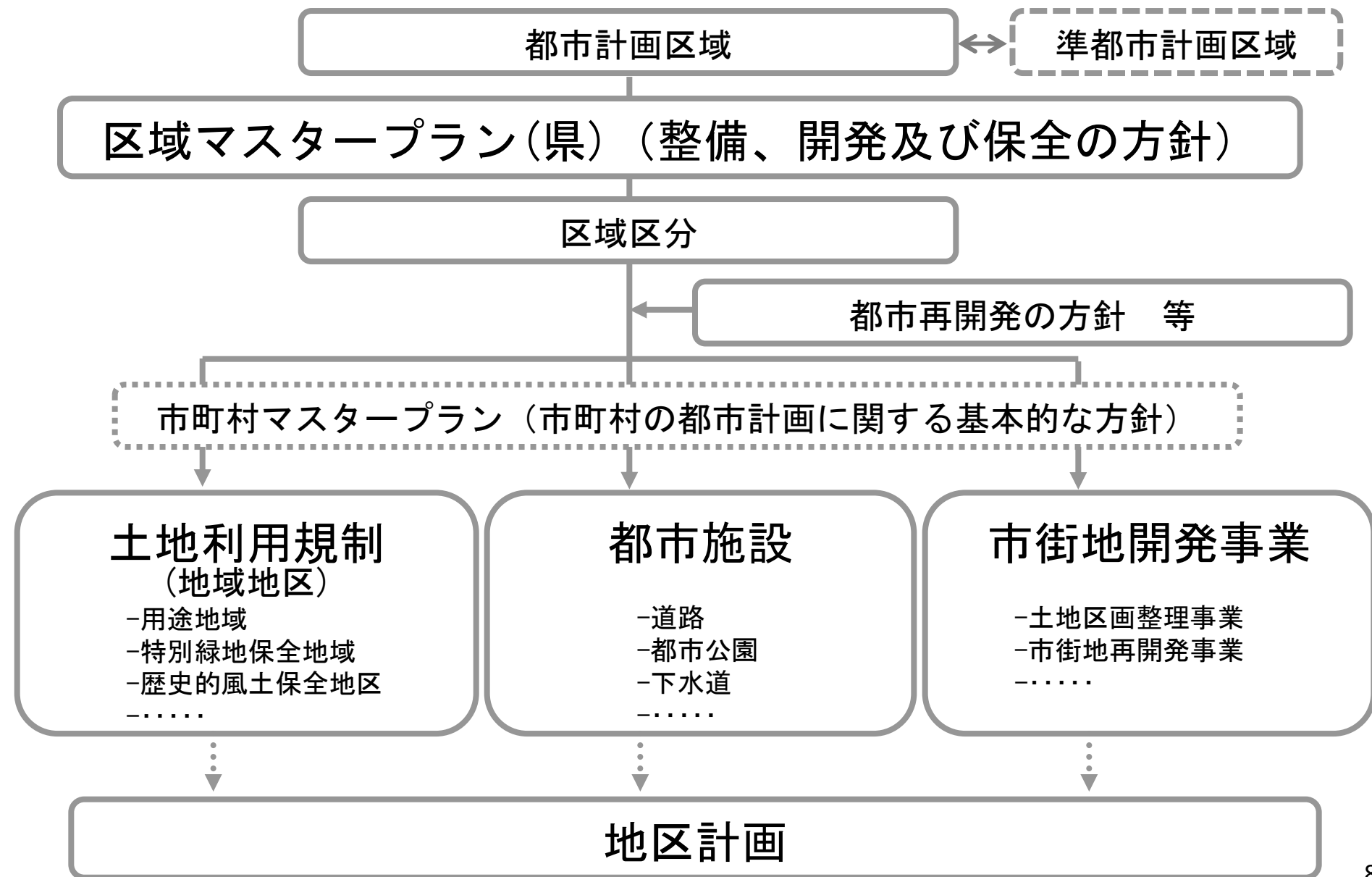
集団規定に関する近年の法改正の状況

- 建築基準法に基づく集団規定は、社会・経済情勢の変化に対応して、法令改正等による対応を行ってきたところ。平成26年以降に法律の改正を伴う集団規定の見直しをした事項は以下のとおり。

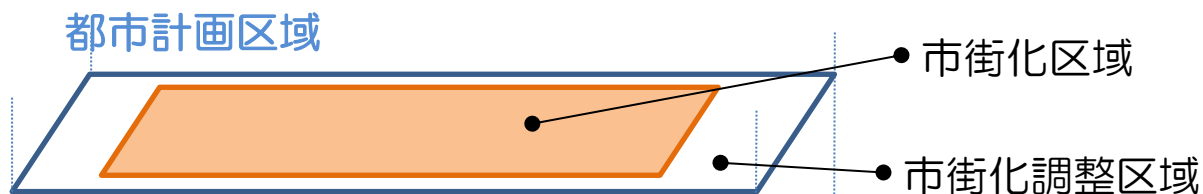
年度	改正した主な法令	改正目的 ※集団規定関係	改正内容 ※詳細は参考資料を参照
H26	都市再生特別措置法	コンパクトシティの実現	特定用途誘導地区における特例 等
	建築基準法	良質な老人ホーム等の供給促進	地下室の容積率特例の対象拡充 等
	マンション建替円滑化法	老朽化マンションの建替え促進	マンション建替型総合設計の創設
H27	建築物省エネ法	建築物のエネルギー消費性能の向上	誘導基準の認定に伴う容積率特例
H29	都市緑地法	都市農地の保全・活用	田園住居地域の追加 等
	住宅宿泊事業法	民泊サービスの環境整備	民泊について基準法上「住宅」として規制
H30	都市再生特別措置法	バリアフリー対応・回遊性の確保	一般道路への立体道路制度の拡充
	地域再生法	住宅団地の再生	用途規制の合理化（ワンストップ特例）
	建築基準法	既存ストック活用・市街地の安全性確保	接道規制の認定制度、建蔽率特例の拡充 等
R02	都市再生特別措置法	居住エリアの環境向上	居住環境向上用途誘導地区における特例
	マンション管理適正化法・建替円滑化法	老朽化マンションの建替え促進	マンション建替型総合設計の対象拡充
R03	特定都市河川浸水被害対策法	地区単位の浸水対策推進	地区計画による居室の床面の高さ等の規制
	長期優良住宅法	長期優良住宅の整備促進	長期優良住宅型総合設計の創設
R4	建築物省エネ法・建築基準法	2050年カーボンニュートラルの実現	省エネ化に伴う高さ制限等の特例許可 等
R5	空家等対策特別措置法	空家の利活用	接道規制及び用途規制の合理化
R6	地域再生法	住宅団地の再生	用途規制等の合理化（ワンストップ特例）
	広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律	二地域居住の促進	用途規制の合理化

※  以外は、他法令の改正に伴い集団規定の見直し等を実施

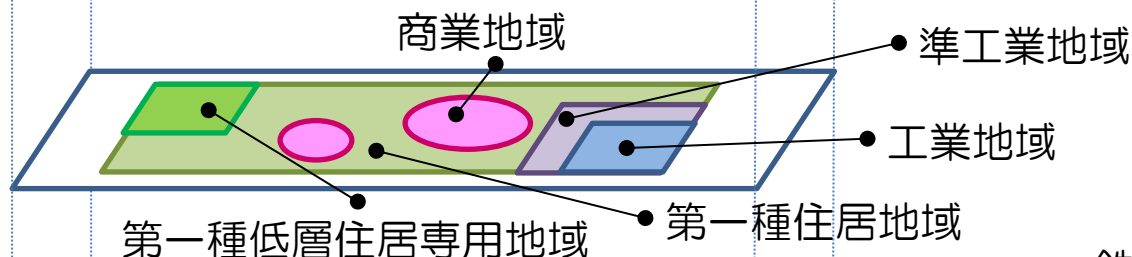
(参考)都市計画制度の体系



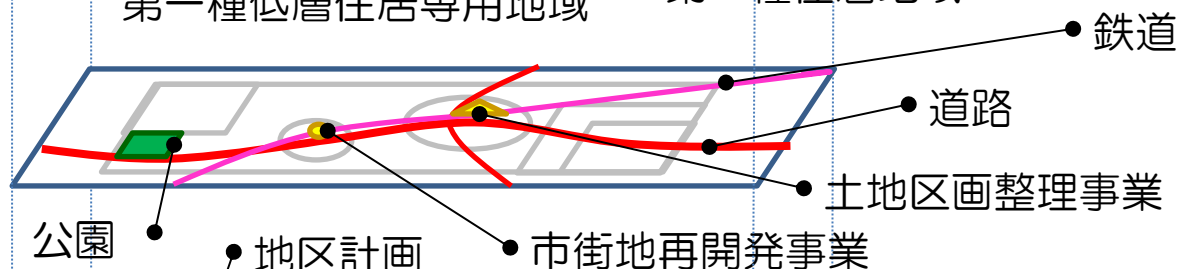
区域区分



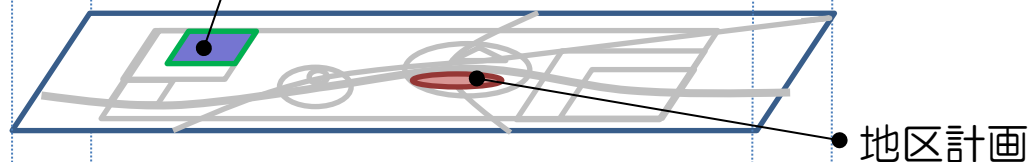
地域地区
【例：用途地域】



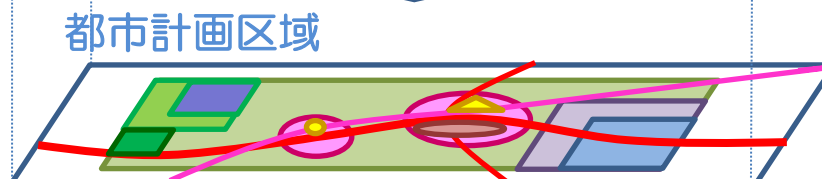
都市施設
市街地開発事業



地区計画



都市全体の
計画の見取り図



集団規定の体系

- 集団規定は、敷地と道路の関係、用途制限及び形態制限を柱として、市街地の整備改善に資する特例やよりきめの細かい建築規制により構成されている。

集団規定

総則（第3章第1節 第41条の2、第42条）

- ・適用区域、道路の定義

敷地と道路の関係（第3章第2節 第43条～第47条）

- ・接道義務、道路内の建築制限 等

建築物の用途制限（第3章第3節 第48条～第51条）

- ・用途地域、特別用途地区 等

建築物の形態制限（第3章第4節 第52条～第60条）

- ・容積率、建蔽率、斜線制限、日影規制 等

市街地の整備改善に資する特例（第59条の2、第86条 等）

- ・総合設計制度、連担建築物設計制度 等

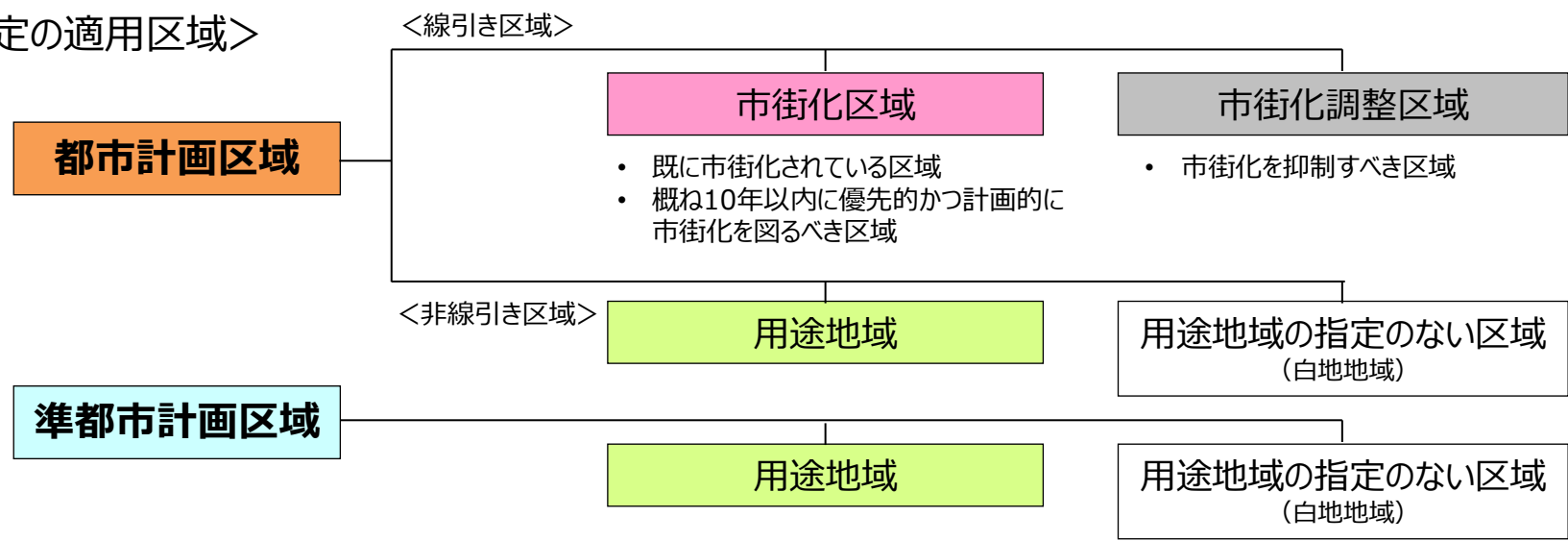
きめの細かい建築規制（第68条の2、第69条 等）

- ・地区計画、建築協定 等

○ 集団規定の適用範囲は、都市計画区域又は準都市計画区域に限定される。

＜集団規定の適用区域＞

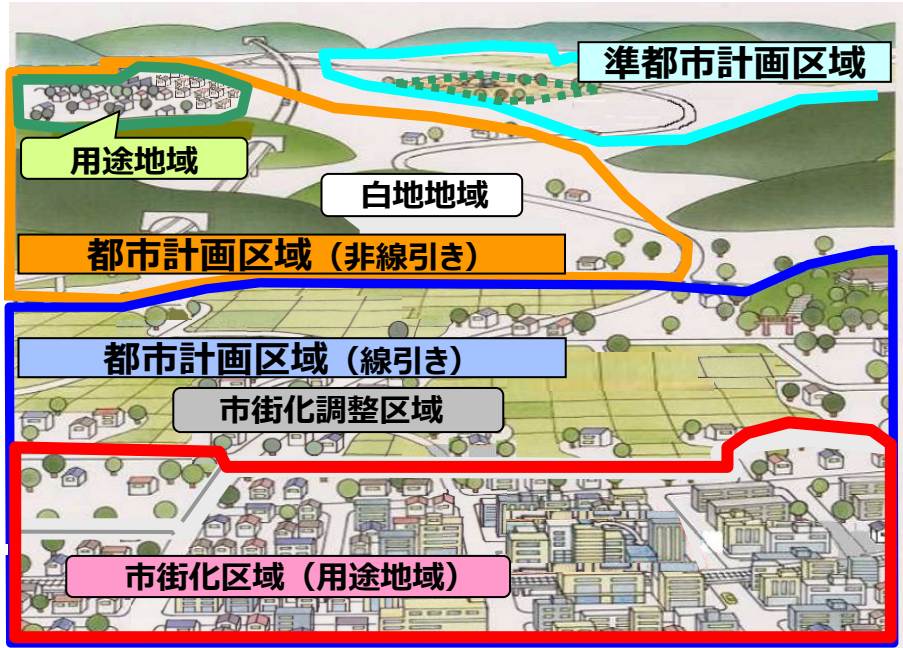
集団規定の適用あり



集団規定の適用なし

都計・準都計区域外

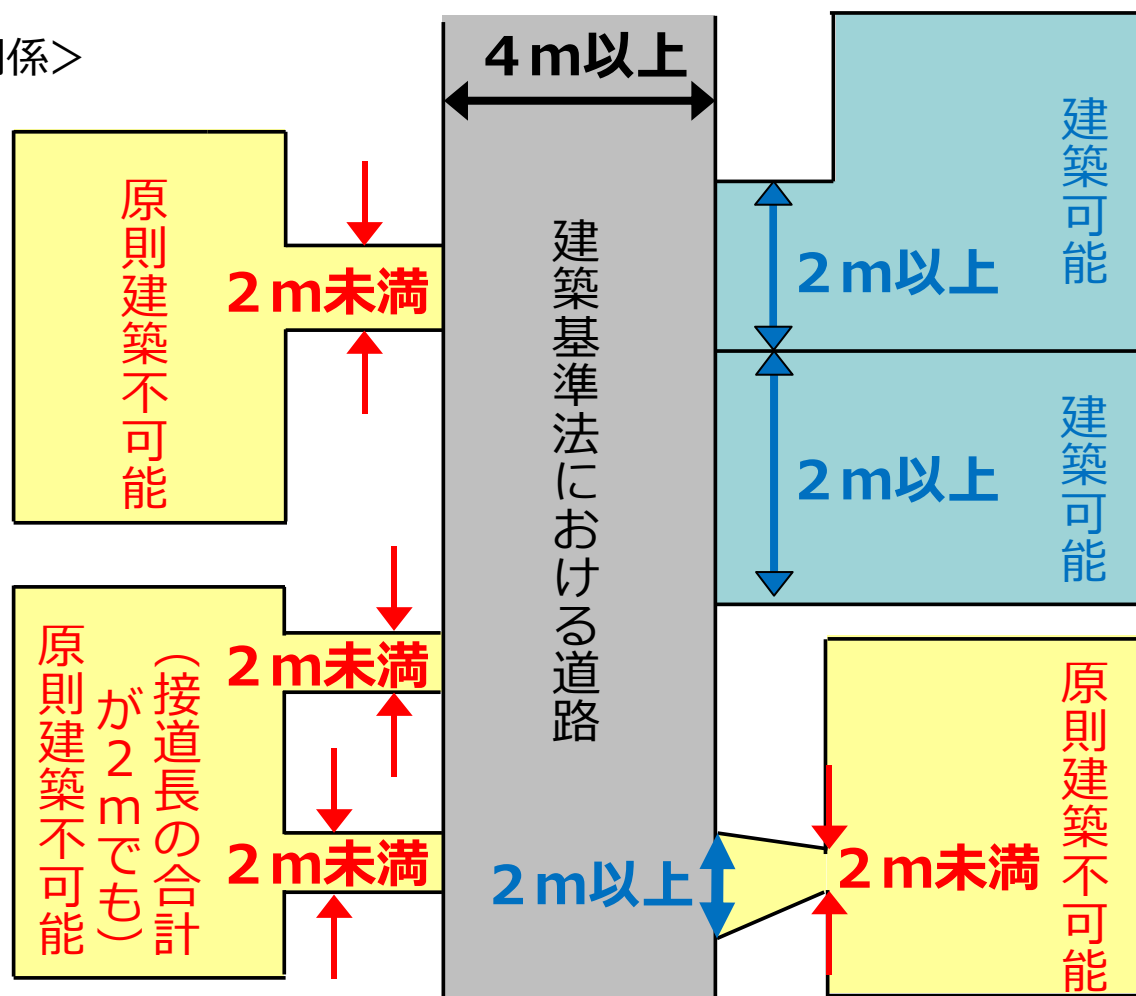
➡ 条例に基づく規制は可能



敷地と道路(法第42～44条)

- 都市計画区域内で建築物を建築する場合、日常の社会経済活動や災害時の避難、日照・採光・通風といった建築物の環境を確保するために、建築物の敷地と道路の関係が重要。
- 建築物の敷地は、原則として4 m以上の幅員の道路に2 m以上接していなければならない。(法第43条第1項)

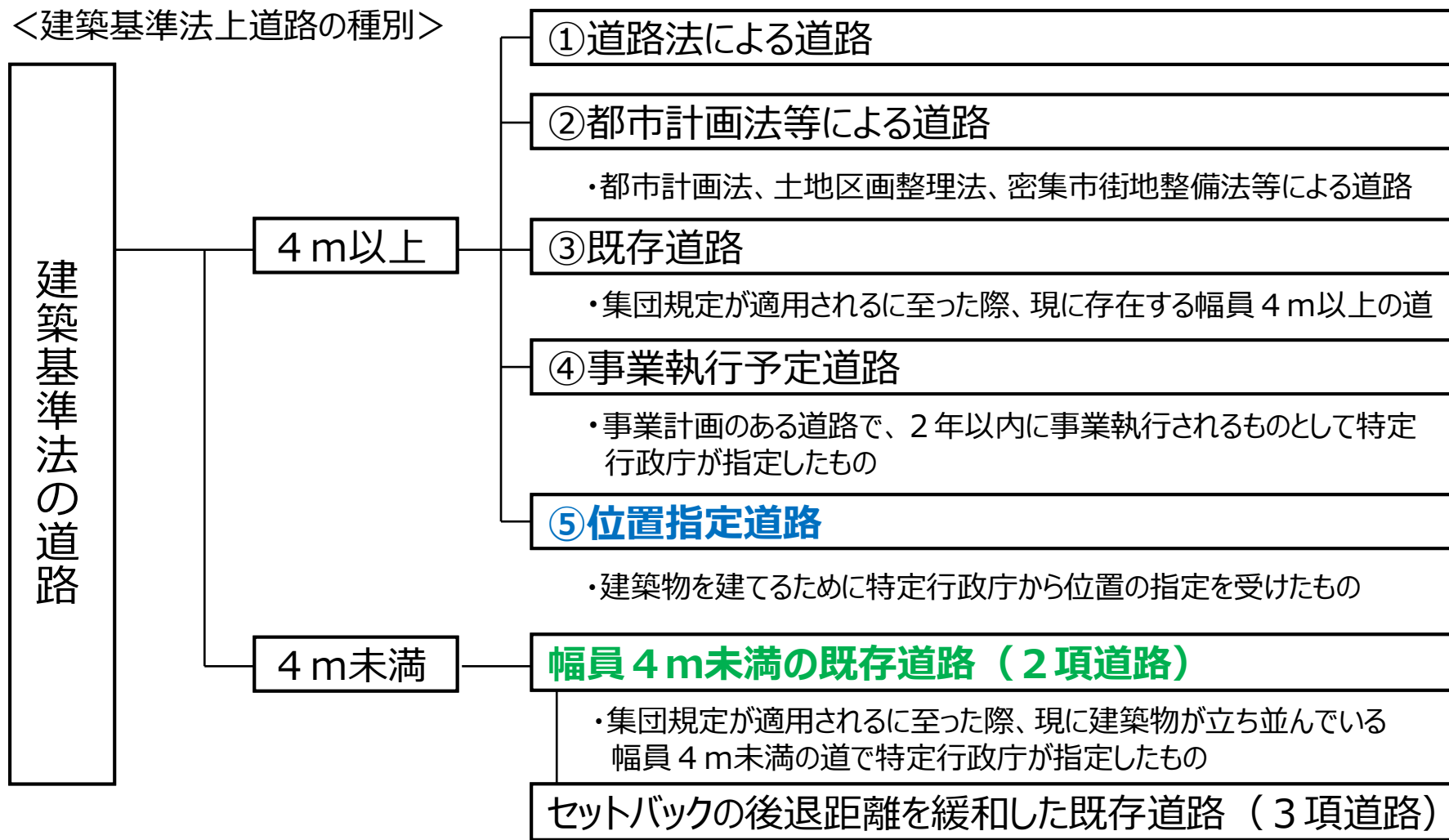
＜敷地と道路の関係＞



建築基準法上の道路(法第42条)

- 建築基準法においては、原則として幅員 4 m 以上である道のうち、他法令等による道路や特定行政庁により指定される道路が建築基準法上の道路として取り扱われる。
- 一方、集団規定が適用される前から建築物が立ち並んでいるような道については、幅員が 4 m 未満の場合であっても、特定行政庁が指定した場合は道路として取り扱われる。

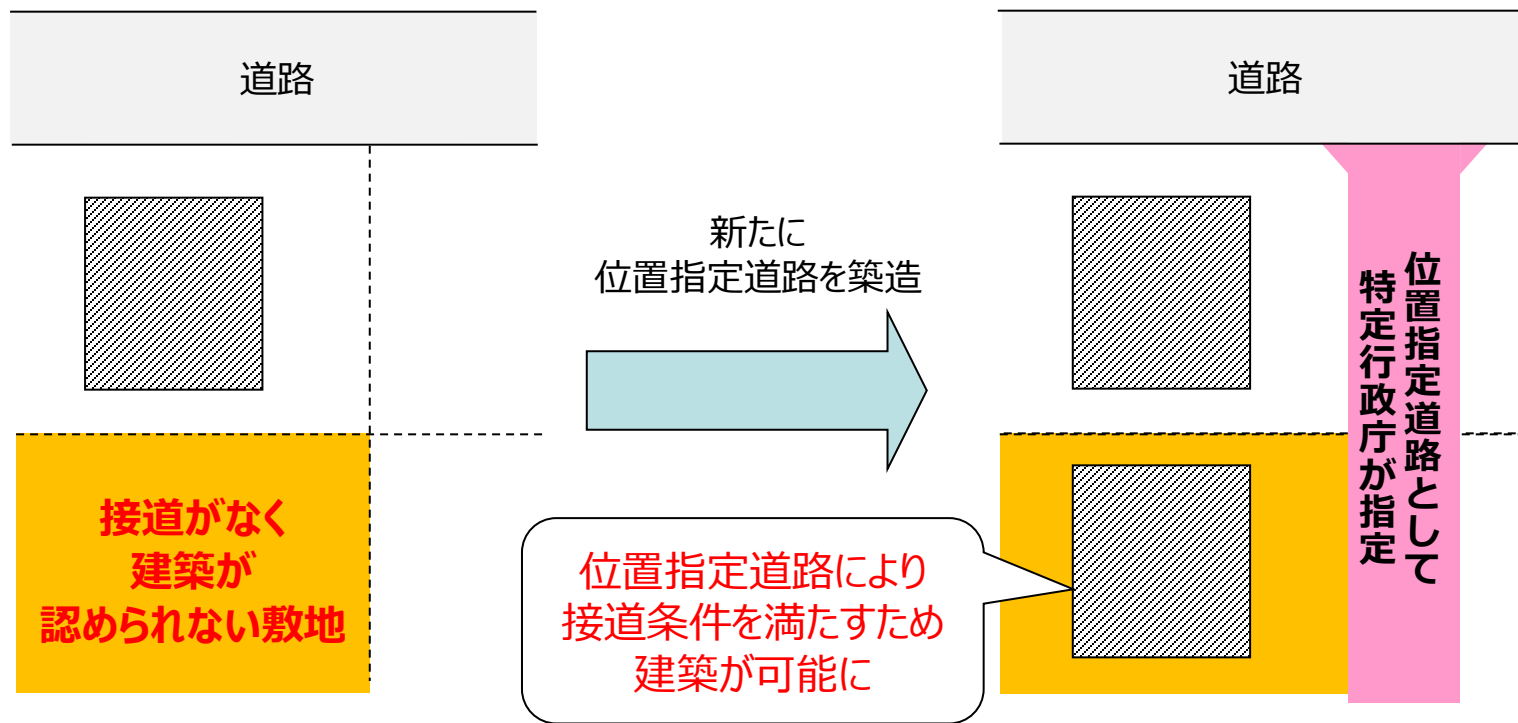
＜建築基準法上道路の種別＞



⑤位置指定道路(法第42条第1項第5号)

- 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法等によらないで築造する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの。

<位置指定道路のイメージ>



(参考) 位置指定道路の構造基準

- ①幅員・延長などの条件
幅員 ≥ 4 m、袋路状の場合は自動車転回広場
 - ②交叉部、接続部、屈曲部のすみ切り
角地の隅角をはさむ辺の長さ2 mの二等辺三角形
 - ③表面の仕上げ
砂利敷、その他ぬかるみとならない構造
 - ④縦断勾配
勾配 $\leq 12\%$ 、段を設けない
 - ⑤排水施設
私道及び周辺敷地の排水に必要な側溝等を設ける
- ※ 地方公共団体は、大臣の承認を得て緩和することが可能。

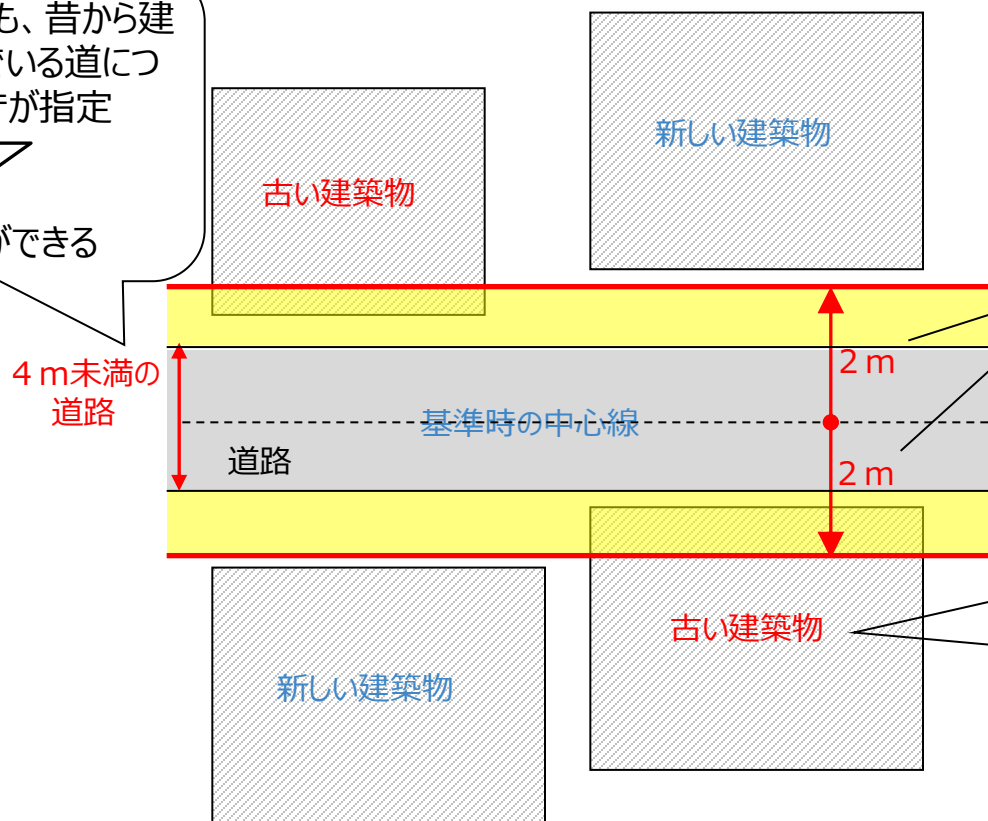
幅員4m未満の既存道路(2項道路)(法第42条第2項)

- 都市計画区域等に編入された際に、既に建築物が立ち並んでいる道については、特定行政庁の指定をもって、幅員が4 m未満であってもこれを建築基準法上の道路とみなすことで、当時立ち並んでいた建築物を救済している。
- 基準時の中心線から両側 2 mの部分は道路とみなされるため、当該道路に接して建築物を建築する場合においては、法第42条第 2 項の規定により道路とみなされる範囲内においては建築不可となる。

< 2 項道路のイメージ >

幅員 4 m 未満でも、昔から建築物が立ち並んでいる道について、特定行政庁が指定

道路とみなすことができる



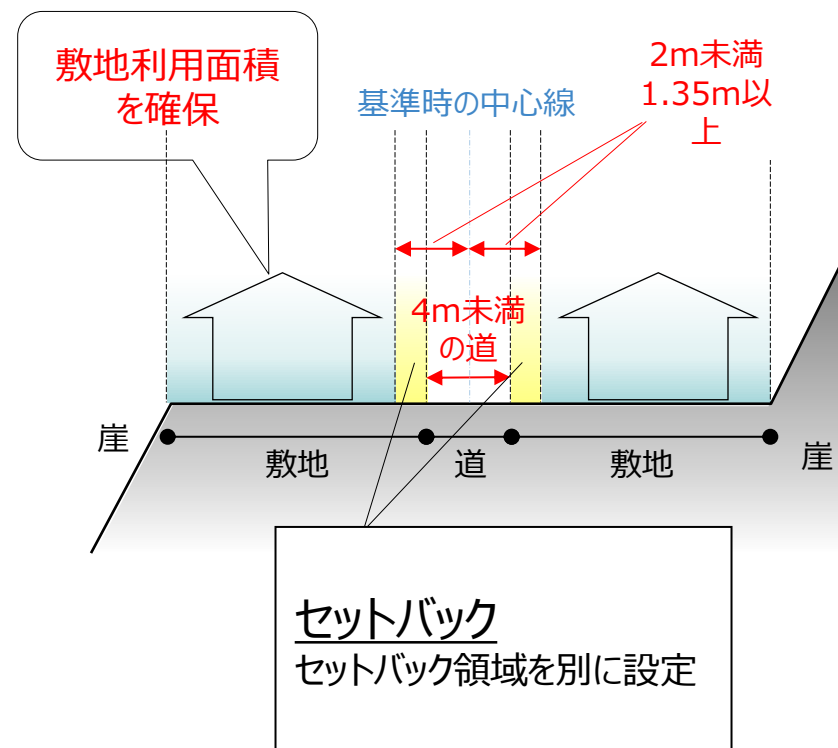
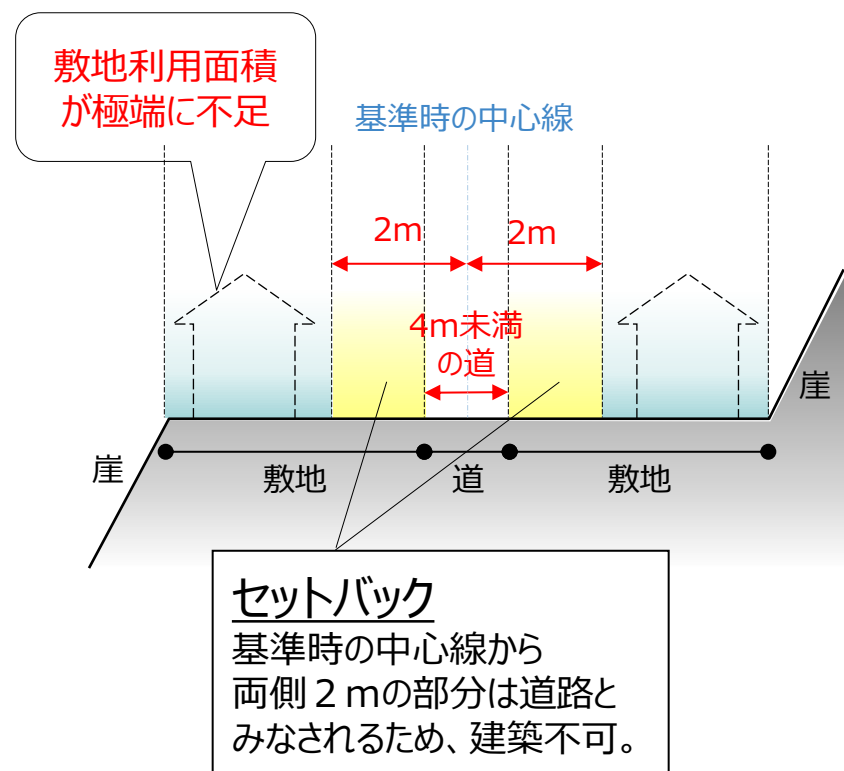
セットバック

基準時の中心線から両側 2 m の部分は道路とみなされるため、**建築不可**。

建替え等の際、門や塀を含めセットバックが必要

- 土地の状況によりやむを得ない場合（斜面地に発達した市街地で幅員 4 m確保すると敷地利用面積が極端に不足する場合等）においては、あらかじめ建築審査会の同意を得ることにより、2 項道路における 2 mの振り分けの線を 2 m未満1.35m以上の範囲で別に指定することができる。【昭和34年創設】

<3項道路指定が考えられる例（斜面地の市街地における道路）>



接道義務(法第43条第1項・第2項)

- 建築物の敷地は、原則として4 m以上の幅員の道路に2 m以上接していなければならない。
- 建築物の敷地の周辺状況を考慮して、特定行政庁が支障ないと認める場合（下記①）又は許可した場合（②）においては、当該接道義務は適用除外することとしている。

＜建築基準法第43条第1項＞

建築物の敷地は、原則として4 m以上の幅員の道路に2 m以上接していなければならない。（再掲）

＜建築基準法第43条第2項（適用除外規定）＞

- ①幅員4 m以上の道（農道等）に2 m以上接する建築物のうち、利用者が少数である用途・規模のもの※¹（延べ面積500m²以下で省令で定める用途※²に該当するもの）で、特定行政庁が認めるもの（第1号）

【平成30年創設】

認定実績（令和5年度）：1,232件

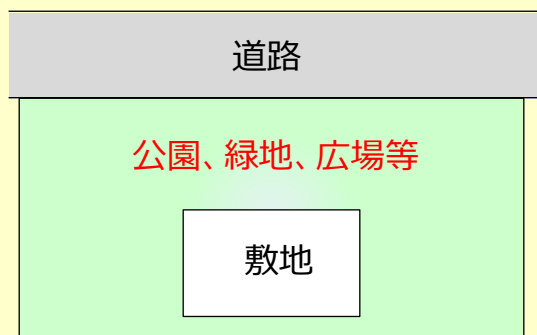
※¹ 法第43条第3項により、条例により敷地等と道路との関係に関して制限を付加されているものは認定の対象から除外

※² 農道等の公共の用に供する道の場合、「劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場その他これらに類するもので政令で定めるもの」以外
位置指定道路の基準に適合する道の場合、一戸建ての住宅、長屋又は兼用住宅

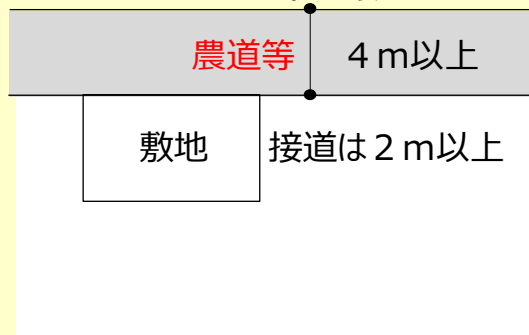
- ②次の基準（施行規則第10条の3第4項）に適合する建築物で、建築審査会の同意を得て特定行政庁が許可したもの（第2号）

許可実績（令和5年度）：6,579件

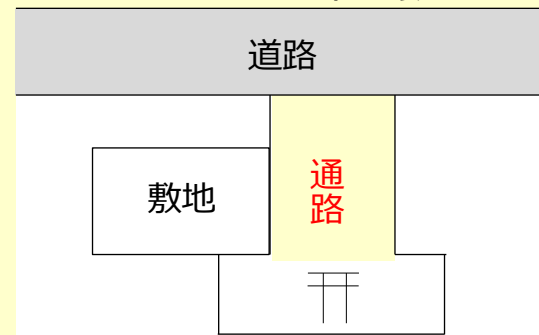
i) 周囲に広い空地があること



ii) 建築基準法上の道路でない農道等（公共の用に供する道）に接していること



iii) 建築基準法上の道路に通ずる通路（避難通行上安全なもの）に接していること



敷地等と道路の関係に関する制限の付加(法第43条第3項)

○ 建築物の用途、規模、位置の特殊性に応じて、地方公共団体の条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他敷地又は建築物と道路の関係に関して必要な制限を付加することができる。【平成30年創設】

法第43条第3項

条例制定件数： 9 9 件（令和 6 年 3 月末時点）

次のいずれかに該当する建築物について、地方公共団体の条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加することができる。

（第 1 号）

特殊建築物
（例）映画館、病院、学校、百貨店、倉庫、自動車車庫 等

（第 2 号）

階数が三以上である建築物

（第 3 号）

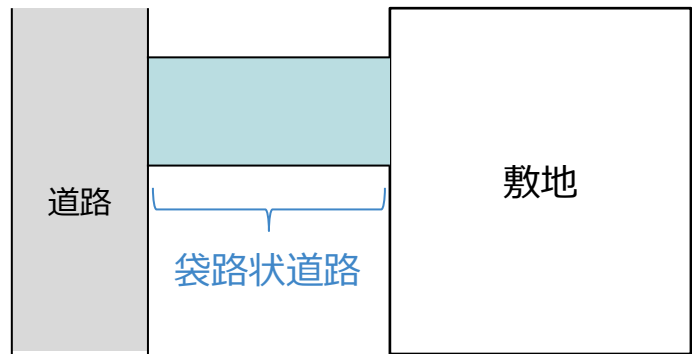
無窓居室（令第144条の5⇒令第116条の2を引用）を有する建築物
（例）カラオケボックス等の無窓居室を有する建築物

（第 4 号）

延べ面積が1,000㎡を超える建築物

（第 5 号）

その敷地が袋路状道路にのみ接する、延べ面積が150㎡を超える一戸建て以外の建築物



敷地が4m未満の道路にのみ接する場合の制限の付加(法第43条の2)

- 特定行政庁が3項道路（法第42条第3項に基づき水平距離を指定された道路）を指定した場合、交通上、安全上等の観点から支障が生じる場合があるため、3項道路にのみ接する建築物については、特定行政庁の条例でその敷地、構造、建築設備又は用途に関して必要な制限を付加することができる。

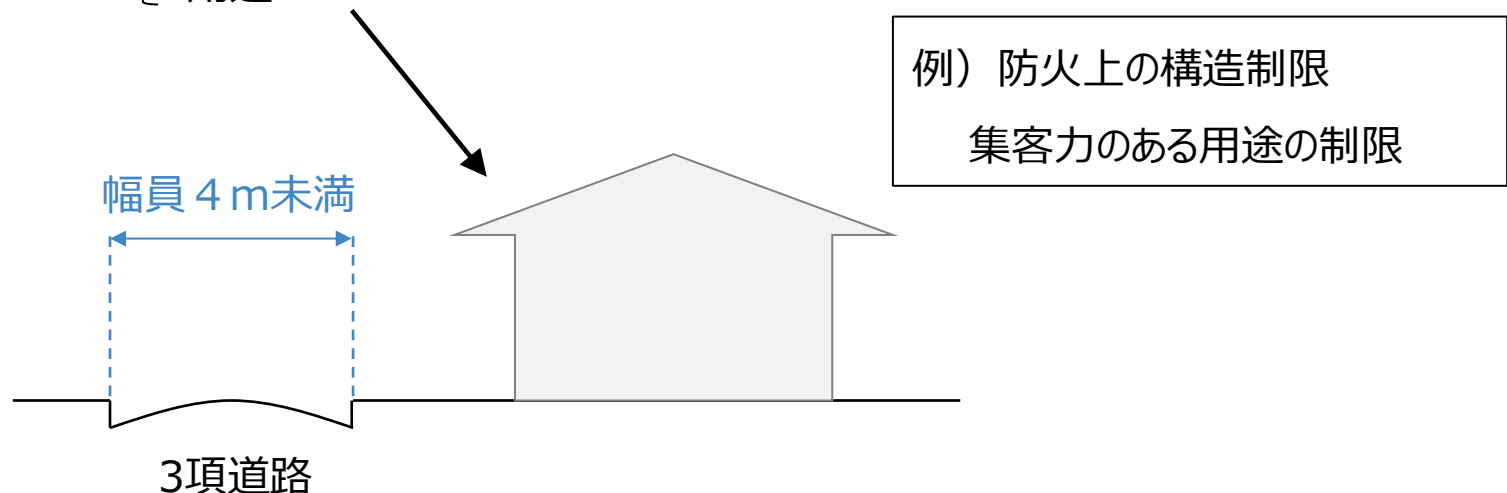
【平成15年創設】

＜制限付加のイメージ＞

条例制定件数：1件（令和6年3月末時点）

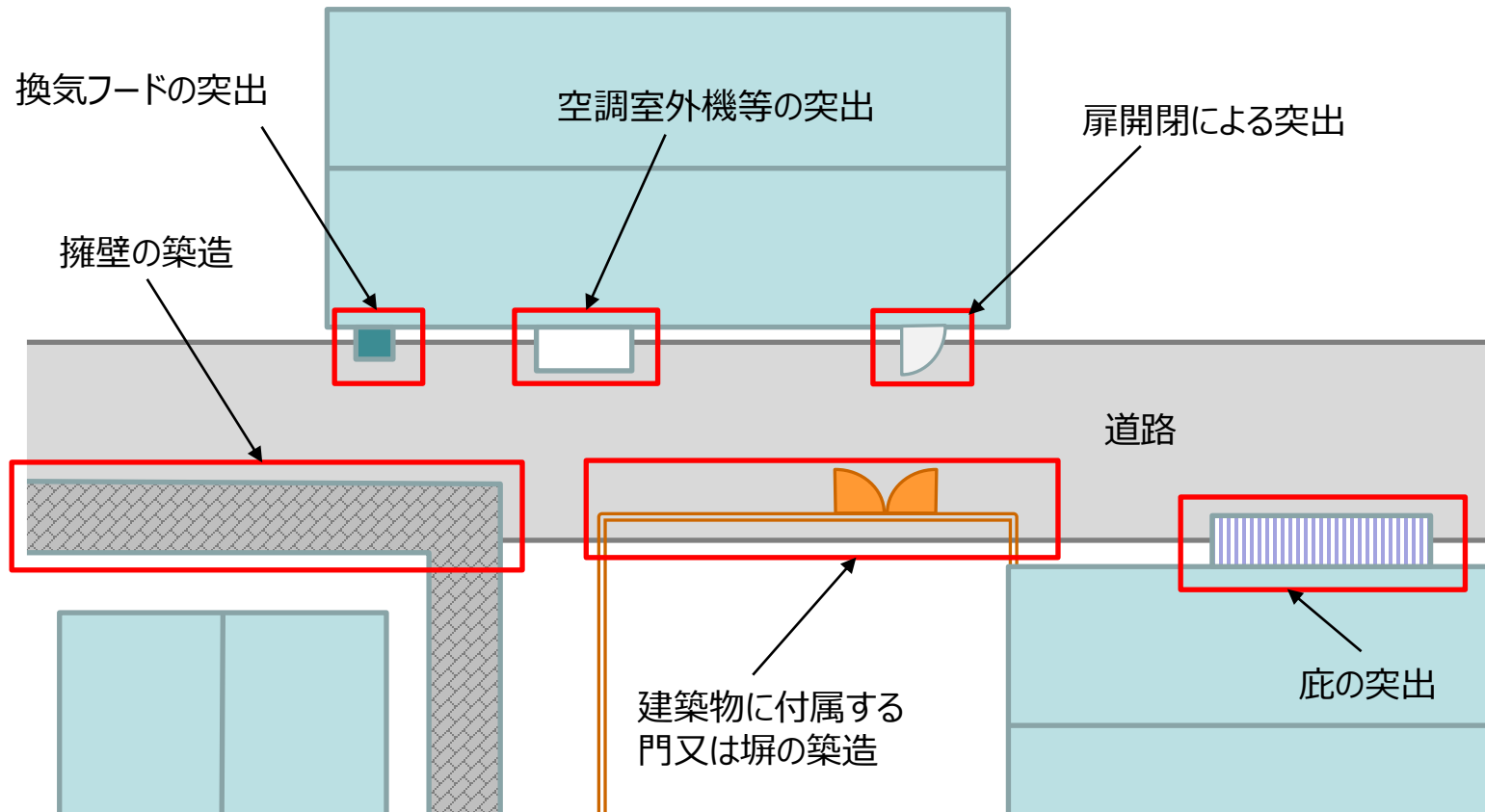
条例で、以下に関して必要な制限を付加

- ・敷地
- ・構造
- ・建築設備
- ・用途



- 建築物や擁壁は、道路内又は道路に突き出して建築又は築造してはならない。

＜道路内建築制限に該当するものの例＞



建築基準法施行令の改正(令第145条)

高速道路のSA・PAにおける水素ステーション等の設置

改正背景

- 近年、地球温暖化対策に早急に取り組む必要性が生じており、電気自動車、水素自動車等のクリーンエネルギー自動車の利便性を確保するためのインフラ整備を支援していく必要性が高まっている。
- 高速道路のサービスエリア・パーキングエリア（SA・PA）においても、今後、ガソリンスタンド（給油所）に代わって、クリーンエネルギー自動車の動力源を供給する施設を設置するニーズが高まることが想定されるところ、当該道路の区域内においても水素等のガソリン以外の動力源を自動車に供給するための施設（水素等供給施設）の整備を行いやすい環境を整える必要がある。

改正概要

（１）道路法施行令の改正関係

道路法第32条第1項の規定により、道路管理者の許可を受ければ、道路の機能を阻害しない範囲内で占用物件を設け、継続して道路を使用（道路の占用）できるところ、高速自動車国道又は自動車専用道路のSA・PAにおいて設置が可能な占用物件として、既に許可の対象となっている給油所と同様に、水素等供給施設を規定する。

（２）建築基準法施行令の改正関係

建築基準法第44条第1項第4号の規定により、安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと特定行政庁が許可した建築物については、道路内の建築制限を適用しないこととしているところ、自動車のみの用に供する道路（高速自動車国道又は自動車専用道路）内に設けられる建築物として、既に許可の対象となっている給油所と同様に、**水素等供給施設**を規定する。



水素ステーションの設置イメージ

道路内建築制限の特例(法第44条)

建築物の区分	手続き	許認可件数 (R5年度)
一 地盤面下の建築物	確認	-
二 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物	許可	371
三 【立体道路制度】 地区計画の区域（地区整備計画において、道路の区域のうち建築物等の敷地として併せて利用すべき区域として定められている区域に限る。）内の道路の上空又は路面下に設ける建築物のうち、当該地区計画の内容に適合し、政令で定める基準に適合するもの	認定	6
四 公共用歩廊その他政令で定める建築物	許可	52
道路上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物で、イ～ハのいずれかに該当するものであり、主要構造部が耐火構造であり、又は不燃材料で造られている建築物に設けられるもの イ 学校、病院、老人ホーム等に設けられるもので、生徒、患者、老人等の通行の危険を防止するために必要なもの ロ 建築物の5階以上の階に設けられるもので、その建築物の避難施設として必要なもの ハ 多数人の通行、多量の物品の運搬に供するもので、道路の交通の緩和に寄与するもの		
最低限高度地区、高度利用地区内又は都市再生特別地区内の自動車専用道路の上空に設けられる建築物		
高架の道路の路面下に設けられる建築物		
自動車専用道路に設けられる建築物である休憩所、給油所、 <u>水素等供給施設</u> 及び自動車修理所		

立体道路制度(法第44条第1項第3号)

- 道路の区域を立体的に定め、それ以外の空間利用を可能にすることで、道路の上下空間での建築を可能にし、道路と建築物等との一体的整備を実現する制度。**【平成元年創設】**

【道路法】

道路の立体的区域の設定（天上天下にわたっていた道路の区域を、道路法に基づき、道路の区域を上下方向に限定）

【都市計画法、都市再生特別措置法】

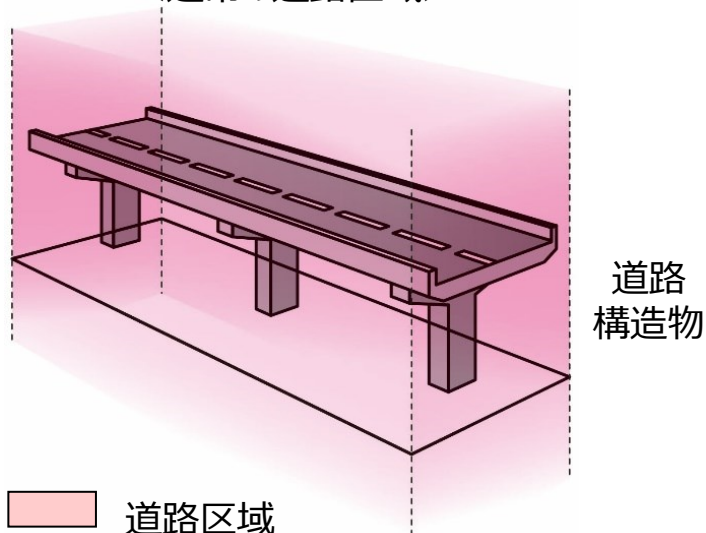
地区計画等に、道路と建物の一体的整備に関する事項（重複利用区域、建築の限界）を定める

【建築基準法】

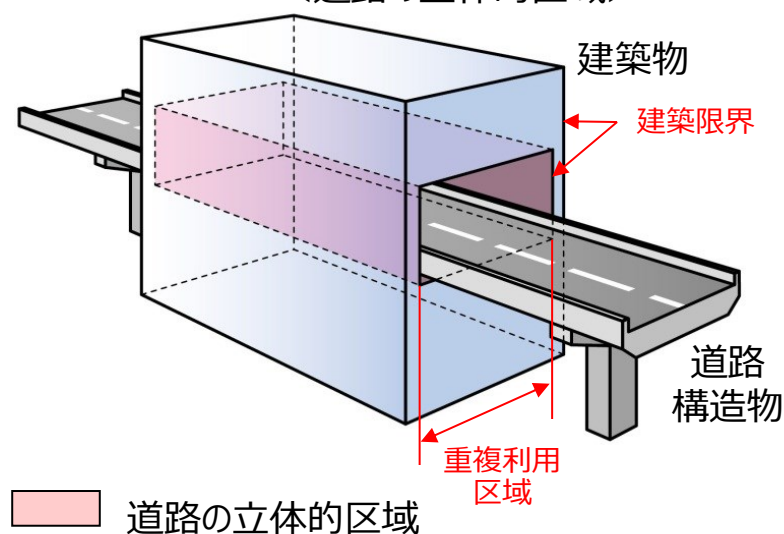
地区計画等に道路と建物の一体的整備に関する事項を定めた場合に、道路内建築制限を合理化（特定行政庁の「許可」ではなく「認定」により道路内に建築可能に）

これらの法律を
一体的に運用

＜通常の道路区域＞



＜道路の立体的区域＞





OCAT（大阪市浪速区）※

- ・地区計画＋認定（3号）
- ・道路延長214.6m（立体的区域決定区間）
/幅員6.25m
- ・H8年より道路の供用開始



梅田出路（大阪市福島区）※

- ・最低限高度地区＋許可（4号）
- ・道路延長25.8m（立体的区域決定区間）
/幅員6.25m（標準幅員）
- ・H4年より道路の供用開始

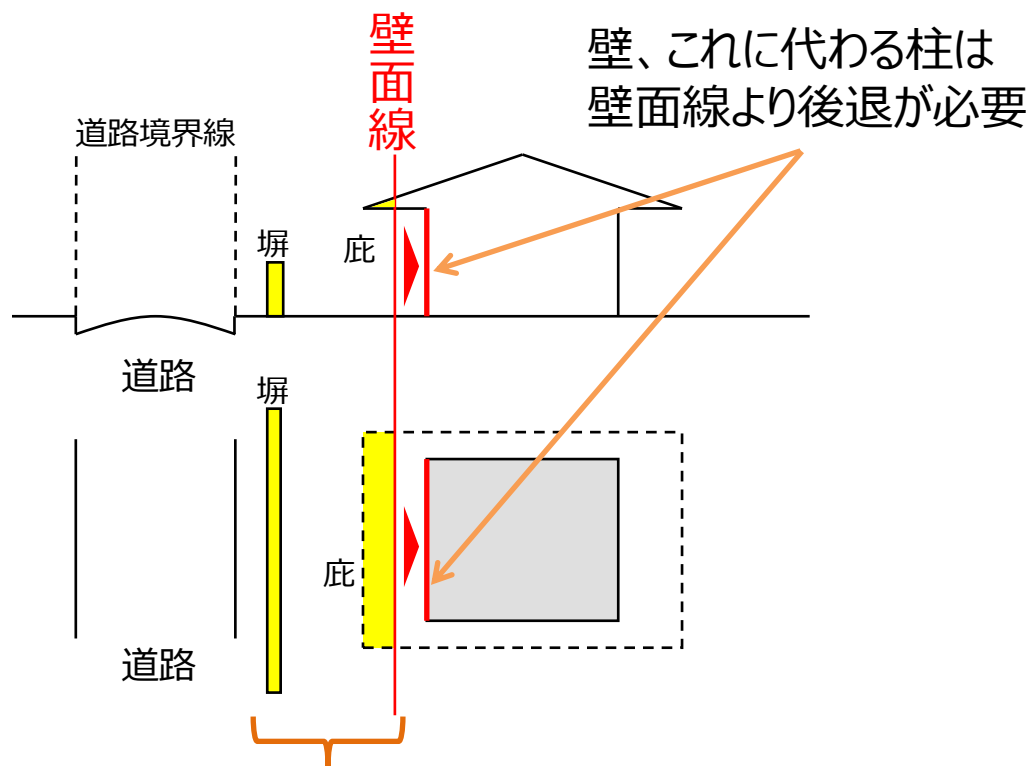
壁面線(法第46・47条)

- 特定行政庁は、街区内における建築物の位置を整えることにより、環境の向上を図るため必要と認める場合には壁面線を指定できる。
- 指定にあたっては、利害関係者の意見を聴取することが必要。

< 壁面線の指定 >

壁面線の指定実績 (令和6年3月末時点)

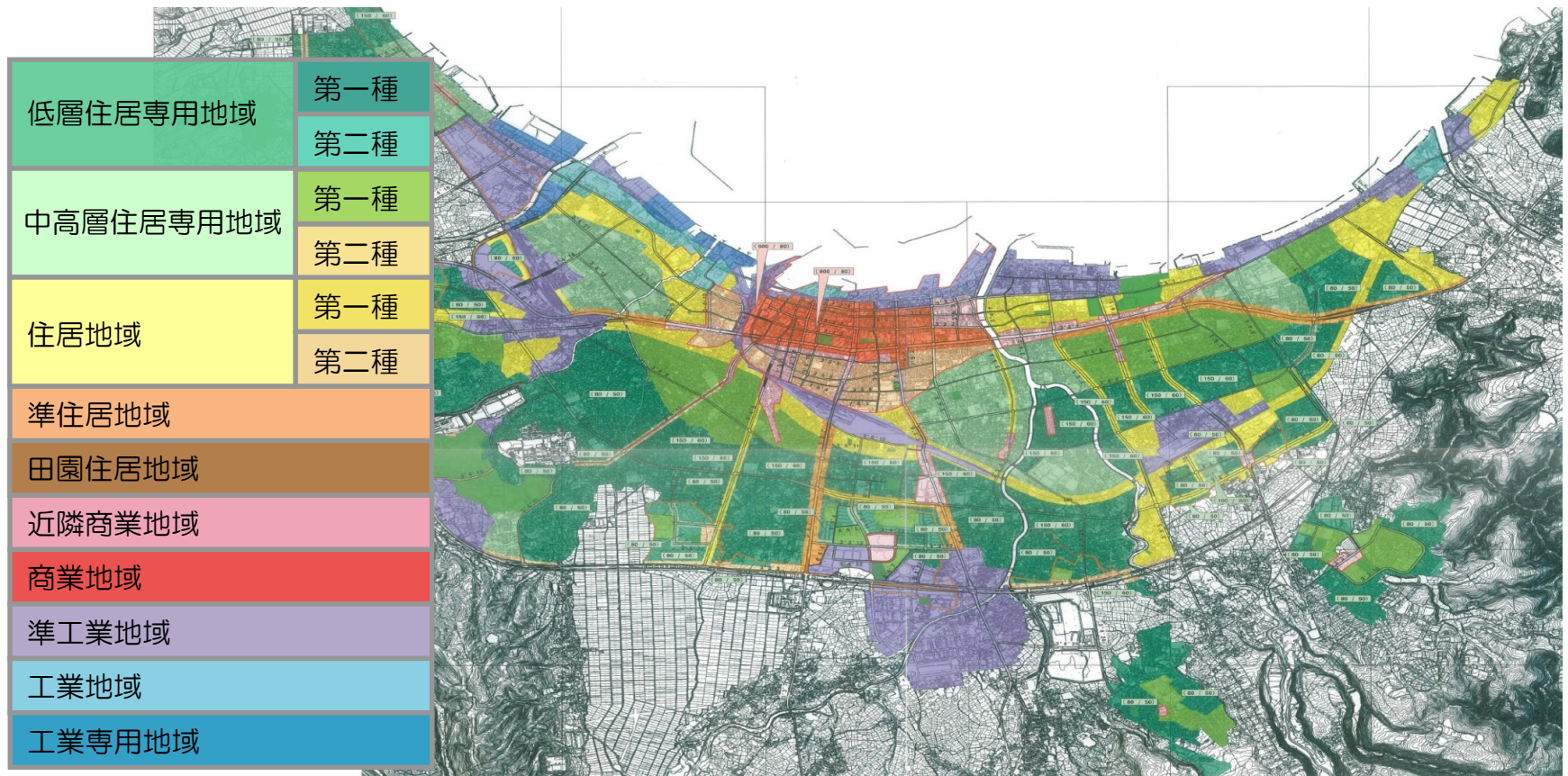
指定市区町数	19
指定箇所数	33
総延長距離	約20km



- ・高さ2 m以下の門、へい
 - ・屋根・庇
- は壁面線を超えて建築可

用途地域のイメージ

- 住居、商業、工業等の用途を適正に配分して都市機能を維持増進し、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進することが目的
- 建築物の用途や建築物の形態制限（容積率、建蔽率、高さ等）について、地方公共団体が都市計画の内容として決定
（容積率、建蔽率、高さ等の具体的数値については、用途地域の種類毎に建築基準法で定められているメニューの中から都市計画で選択）



建築物の用途制限(法第48条)

- 都市計画で定められる用途地域の種類に応じて、建築基準法に基づき建築物の用途を制限し、市街地の環境を確保。(用途地域の指定のない区域においても、大規模な店舗等の用途を制限)
- 通常は立地できない用途であっても、特定行政庁の許可により立地することが可能となる。
- 平成4年の都市計画法・建築基準法改正において用途地域の種類が8種類から12種類となった。平成30年の改正において田園住居地域が加わり、以下の13種類となっている。

第一種低層住居専用地域



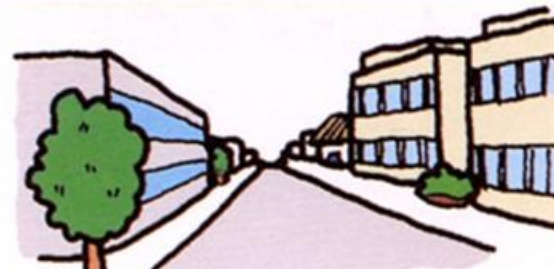
低層住宅のための地域。小規模な店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。

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便利施設が建てられる。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域。3000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられる。

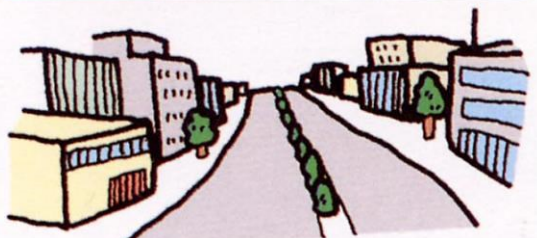
第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられる。

建築物の用途制限(法第48条)

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられる。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買い物などをするための地域。住宅や店舗の他に小規模な工場も建てられる。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。住宅や小規模の工場も建てられる。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられる。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域。住宅や店は建てられるが、学校、病院、ホテル等は建てられない。

工業専用地域



工場のための地域。どんな工場も建てられるが、住宅、店、学校、病院、ホテル等は建てられない。

用途地域による建築物の用途制限(法別表2)

○ 用途地域毎に立地可能な施設やその規模等は異なり、概ね下表のとおりとされている。

用途地域等内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域※	備考
○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり																
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③：2階以下。 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	
事務所等	1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲：2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	▲：3,000㎡以下
風俗施設・遊戯施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	▲：3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	▲：10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	▲：10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	▲	▲：客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満
	キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	▲：個室付浴場等を除く
設・公共施設等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下 ■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下 ■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※著しい騒音を発生するものを除く。
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり

注 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではない

※ 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域を除く。

用途規制の適用除外に係る特例許可

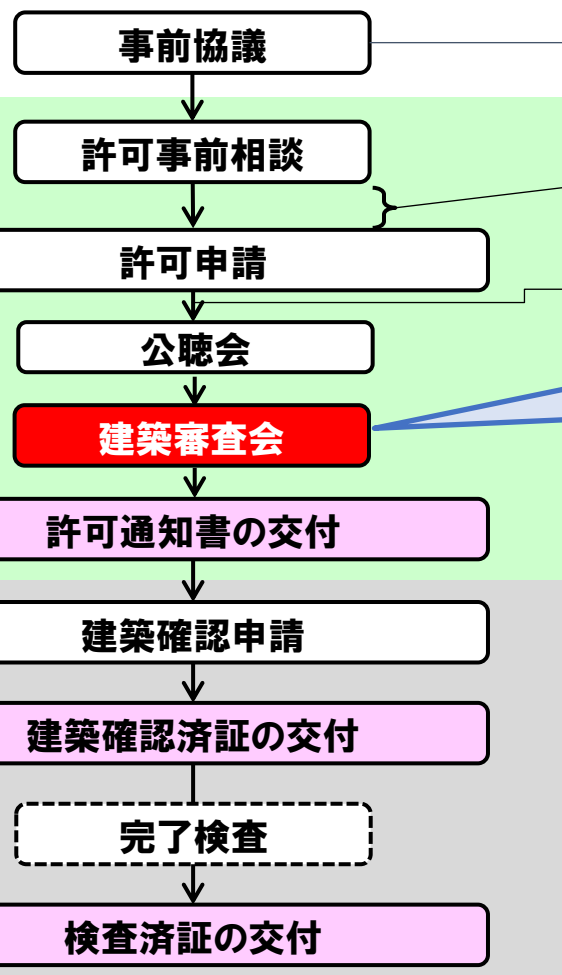
- 各用途地域においては、それぞれ住居の環境の保護や商業・工業等の業務の利便の増進を図るため、建築することができる建築物の用途について制限されている。
- ただし、特定行政庁が個別に当該用途地域における環境を害するおそれがない等と認めて許可した場合には立地可能。

<特例許可手続きの流れ（例）>

許可実績（令和5年度）：211件

特例許可の手続き

建築確認の手続き



特定行政庁によっては、手続きを円滑に行うため、事前協議を課している。

関係部局間（建築部局、都市計画部局、環境部局、消防部局等）の協議調整。

許可の中で個別の計画や周辺市街地の状況を考慮して判断。

日常生活に必要な建築物(政令で規定)する用途の建築物で、一定の騒音の発生等の防止措置（省令で規定）を講じた建築物については、**建築審査会の同意を不要化【平成30年創設】**

政令で定める建築物【令第130条第2項】

- ・日用品販売店舗（第一種低層住居専用地域等）
- ・共同給食調理場（第一種中高層住居専用地域等）
- ・自動車修理工場（第一種住居地域等）

省令で定める基準【規則第10条の4の3】

- （例）日用品販売店舗の場合
- ・規模に関して、店舗部分の面積を200㎡以下とすること
 - ・騒音に関して、屋外に商品の販売等を行う場所を設けないこと
 - ・交通に関して、一定の幅員を有する道路に接すること 等

○ 用途規制に係る特例許可実績が多い施設については、過去の許可事例等を参考として許可準則や技術的指針の整備に努めている。

＜許可準則・技術的指針等＞

対象施設	通知・通達・技術的助言	年月日・発出番号
自動車車庫	自動車車庫に係る建築基準法第48条第 1 項から第 3 項までの規定に基づく許可の運用	H 2 .11.26 建設省住街発第147号
自動車修理工場	自動車修理工場に係る建築基準法第48条第 5 項から第 7 項までの規定に関する許可の運用について	H 5 . 6 .25 建設省住街発第95号
ナトリウム・硫黄電池を設置する建築物	ナトリウム・硫黄電池を設置する建築物に係る建築基準法第48条第4項から第10項までの規定に関する許可の運用について	H11.7.12 建設省住街発第65号
液化石油ガス	地下貯槽により貯蔵される液化石油ガスの貯蔵又は処理に供する建築物に係る建築基準点第48条第 4 項から第10項までの規定に関する許可の運用について	H13.3.23 国住街発第205号
引火性溶剤を用いるドライクリーニング	引火性溶剤を用いるドライクリーニングを営む工場に係る建築基準法用途規制違反への対応及び同法第48条の規定に基づく許可の運用について(技術的助言)	H22.9.10 国住指第2263号、国住街第78号
水素スタンド	水素スタンドにおける圧縮水素の貯蔵又は処理に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について (技術的助言)	H23.3.25 国住街第187号
下水処理場のバイオガス製造	可燃性ガスの製造工場に該当する下水処理場のバイオガス製造に対する建築基準法第 48 条ただし書き許可の運用について (技術的助言)	H24.3.30 国住街第254号
自動車修理工場	自動車修理工場の立地に関する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について (技術的助言)	H24.3.31 国住街第257号
圧縮天然ガススタンド	圧縮ガスの貯蔵又は処理に供する圧縮天然ガススタンドに対する建築基準法第48 条の規定に基づく許可の運用について (技術的助言)	H25.3.29 国住街第168号
小規模な圧縮水素スタンド	小規模な圧縮水素スタンドにおける圧縮水素の製造に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について (技術的助言)	H28.3.8 国住街第168号
コンビニエンスストア	第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの立地に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について (技術的助言)	H28.8.3 国住街第93号
原動機を用いた仕分、包装、荷等の諸作業を伴う倉庫	準住居地域、近隣商業地域及び商業地域における原動機を用いた仕分、包装、荷造等の諸作業を伴う倉庫の立地に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について (技術的助言)	H28.8.29 国住街第100号
シェアオフィス等	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)	R3.6.25 国住街第96号
小規模農業用施設	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農作業のために必要な小規模の休憩施設、便所又は倉庫の立地に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について (技術的助言)	R6.3.29 国住街第173号
LNGサテライト施設・LPG中核充填所	液化天然ガスの貯蔵又は処理に供するサテライト施設及び液化石油ガスの貯蔵又は処理に供する中核充填所に 対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について (技術的助言)	R6.10.4 国住街第55号

＜許可事例の情報提供＞

対象施設	通知・通達・技術的助言	年月日・発出番号
郵便局	建築基準法第48条の規定に基づく郵便局の許可事例の情報提供等について	H1.6.28 国住街第43号
学校共同給食調理工場	学校給食共同調理場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 (技術的助言)	H27.12.4 国住街第124号
新たな農業生産施設	新たな農業生産施設の立地に関する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用等について (技術的助言)	R2.1.16 国住街第130号
廃校の用途変更	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	R5.1.19 事務連絡

特別用途地区(法第49条)

- 特別用途地区内においては、地域の独自性に基づき用途地域制度を補完することを可能とするため、地方公共団体の条例により、建築基準法の用途制限を強化又は緩和できる。（緩和の場合は、大臣承認が必要。）
- 建築基準法の制定当初から、特別用途地区の種類は限定列挙されていたが（特別工業地区、文教地区等）、平成10年の都市計画法改正により地方公共団体が自由に定めることができるようになった。

特別用途地区条例制定件数：224件（令和6年3月末時点）

● 益子都市計画特別工業地区建築条例 （栃木県益子町・平成8年4月1日施行）

地場産業である陶磁器産業の保護育成のため、第2種住居地域において、陶磁器関連の工場に対する用途制限を緩和



● 鹿嶋市特別用途地区における建築物の制限に関する条例 （茨城県鹿嶋市・令和元年9月20日施行）

市全体として適正な土地利用を維持し、集約型都市構造の実現を図るため、準工業地域の一部地域において、床面積1ha以上の店舗など大規模集客施設の立地を制限。



※鹿嶋市HPより国土交通省作成

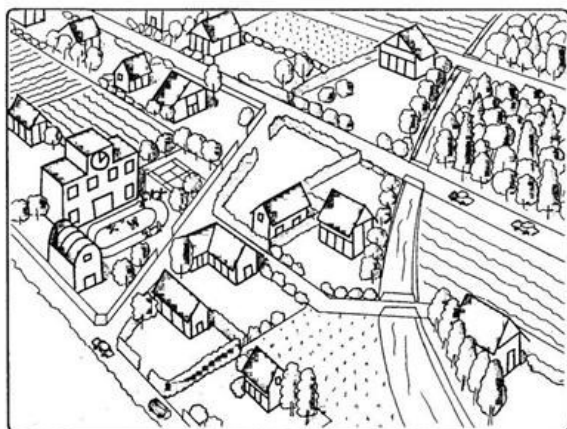
特定用途制限地域(法第49条の2)

- 特定用途制限地域は、都市計画区域や準都市計画区域内の非線引き白地地域において、土地利用の混乱を防止し、合理的な土地利用を実現するために指定される。
- 平成12年に都市計画法が改正され、線引きが選択制になったことに併せて創設された。

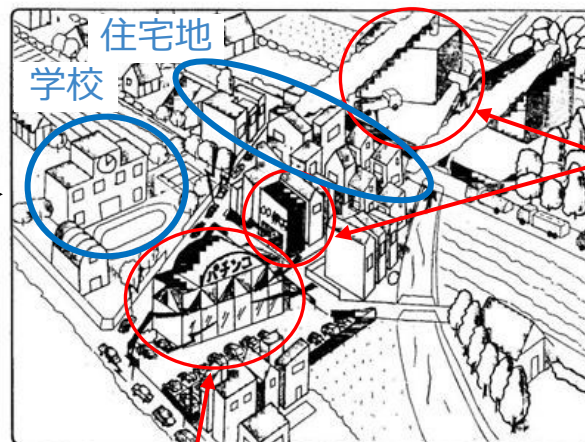
特定用途制限地域条例制定件数：103件（令和6年3月末時点）

＜特定用途制限地域の活用例＞

都市計画区域・準都市計画区域の
非線引き白地のイメージ



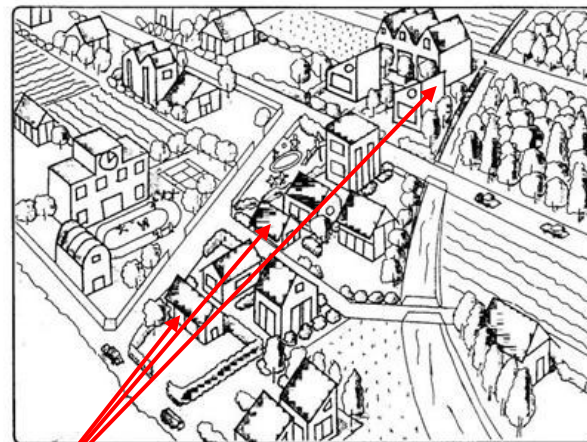
放置による
土地利用の混乱



住宅に隣接して
工場が立地

学校に隣接してパチンコ屋が立地

特定用途制限地域に
よる合理的な土地利用
の実現

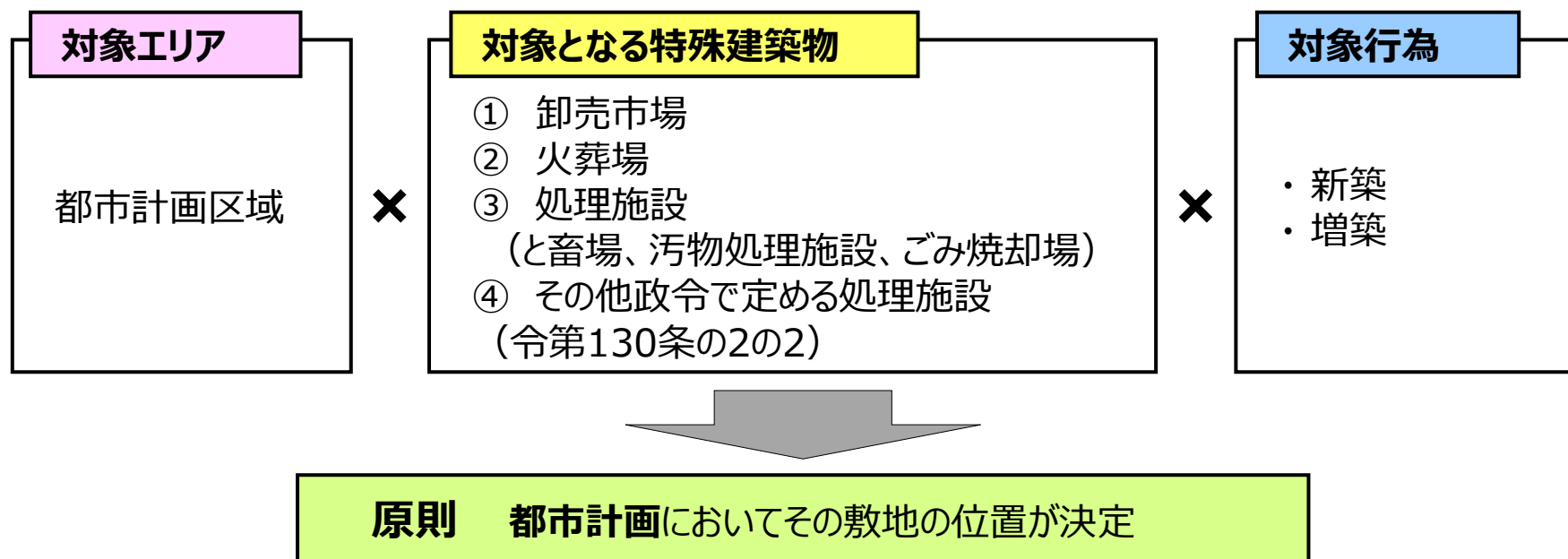


特定の用途を制限して良好な地域環境を確保

特殊建築物の位置の制限(法第51条)

- 都市計画区域内においては、都市における供給処理計画や周辺地域の環境維持の面から、卸売市場等の特殊建築物は、都市計画で敷地の位置が決まっているものでなければ建築することができない。
- 平成16年の建築基準法改正において、法律に具体的に例示されている施設（下記①～③）以外で法第51条の制限の対象となる施設（下記④）を政令で規定し、明確化している。

＜特殊建築物に対する位置の制限＞



＜例外①＞（許可）

都市計画審議会の議を経て、**特定行政庁が許可**

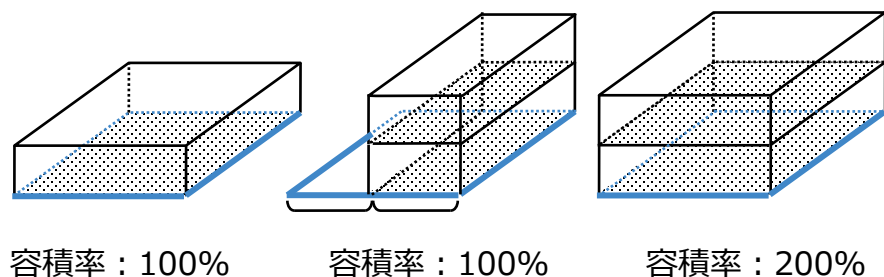
＜例外②＞（小規模の新築・増築）

令第130条の2の3の範囲内は**特定行政庁の許可不要**

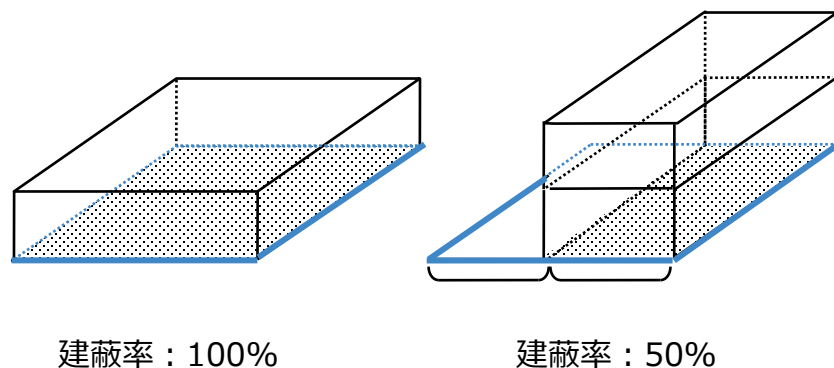
建築物の形態制限(法第52条～57条)

- 昭和38年以前においては、建築物の規模のコントロールを絶対高さ制限と建蔽率制限によって行っていた。その後、容積率制限や斜線制限、日影規制などで市街地環境の確保を図ってきた。
- 都市計画で定められた用途地域に応じた容積率制限、斜線制限などの形態制限のメニューを建築基準法に規定し、そのメニューの中から都市計画で選択することにより制限がかかることになる。

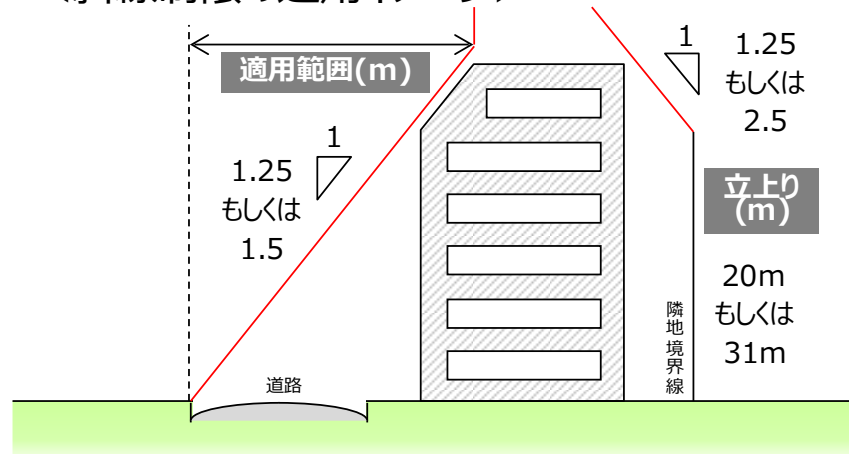
<容積率のイメージ>



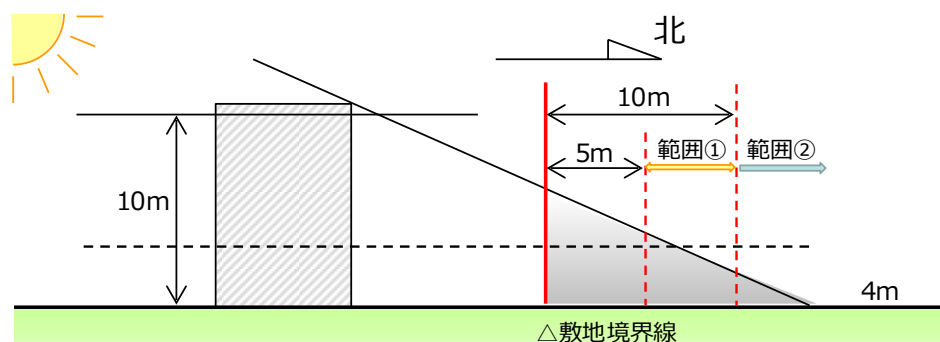
<建蔽率のイメージ>



<斜線制限の適用イメージ>



<日影規制の適用イメージ>



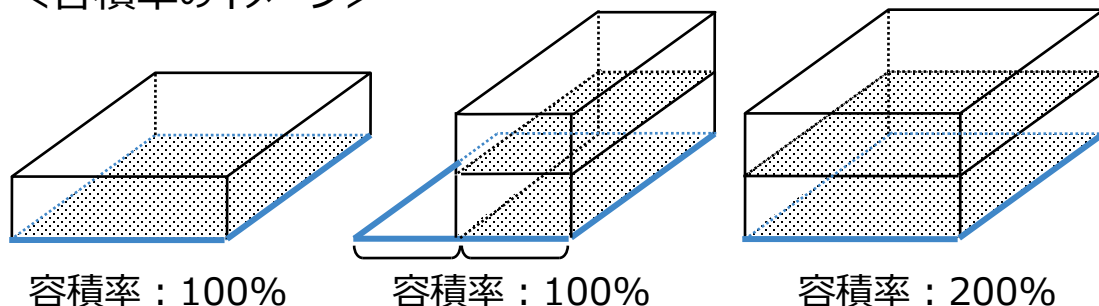
容積率制限(法第52条)

- 建築物の密度を規制することにより、都市のインフラ負荷とのバランスを保つことを目的としている。
- 基準容積率については、①都市計画による指定容積率と②前面道路による容積率を比較し、小さい方を採用する。【昭和45年創設】

<容積率の算定方法>

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

<容積率のイメージ>



<容積率の上限（基準容積率）>

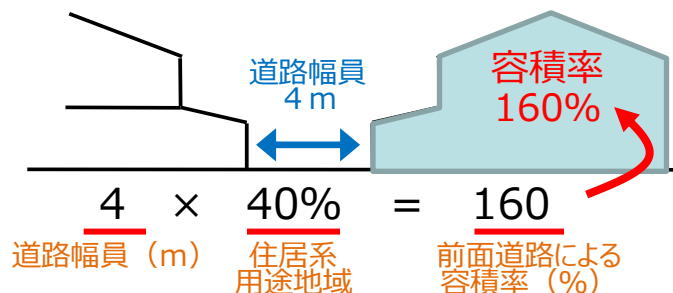
①と②のうち、小さい方が容積率の上限となる。

①都市計画による指定容積率：建築基準法で規定したメニュー（次頁の表）の中から都市計画で定める※。

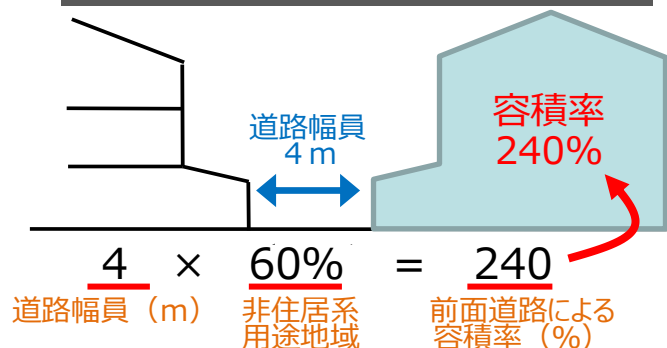
※ 用途地域の指定のない区域では、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し、当該区域を区分して都市計画審議会の議を経て指定

②前面道路による容積率：前面道路の幅員が12m未満の場合、前面道路の幅員に用途地域による係数（40%又は60%）を乗じて容積率の上限を算出する。

住居系用途地域の場合の例



非住居系用途地域の場合の例



<指定容積率（法第52条第1項）>

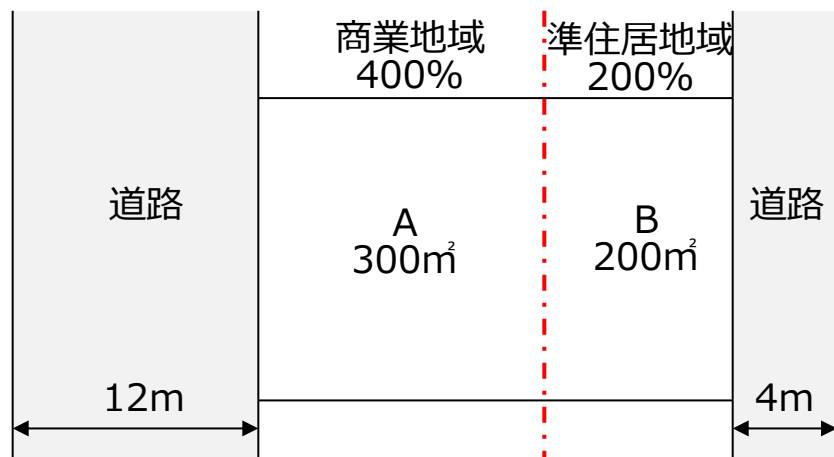
用途地域等	第一種低層住居 専用地域	第二種低層住居 専用地域	第一種中高層住 居専用地域	第二種中高層住 居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定 のない区域
① 都市計画による 指定容積率 (%)	50 60 80 100 150 200				100 150 200 300 400 500			50 60 80 100 150 200	100 150 200 300 400 500	200 300 400 500 600 700 800 900 1,000 1,100 1,200 1,300	100 150 200 300 400 500	100 150 200 300 400		(50) (80) (100) (200) (300) (400) ※
② 前面道路による 容積率 (%) (前面道路幅員<12mの 場合に検討)	前面道路幅 員×40				前面道路幅員×40 (特定行政庁指定区域：×60)			前面 道路 幅員 ×40		前面道路幅員×60 (特定行政庁指定区域：×40又は ×80)				

※ 用途地域の指定のない区域では、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し、当該区域を区分して都市計画審議会の議を経て指定

(参考)敷地が制限の異なる地域にわたる場合の容積率(法第52条第7項)

- 建築物の敷地が2以上の制限の異なる地域にわたる場合の指定容積率は、敷地内におけるそれぞれの面積比を用いた加重平均より算定する。

<前面道路幅員が12m以上の場合>



前面道路幅員の最大のものが12m以上なので、敷地の各部分の容積率は

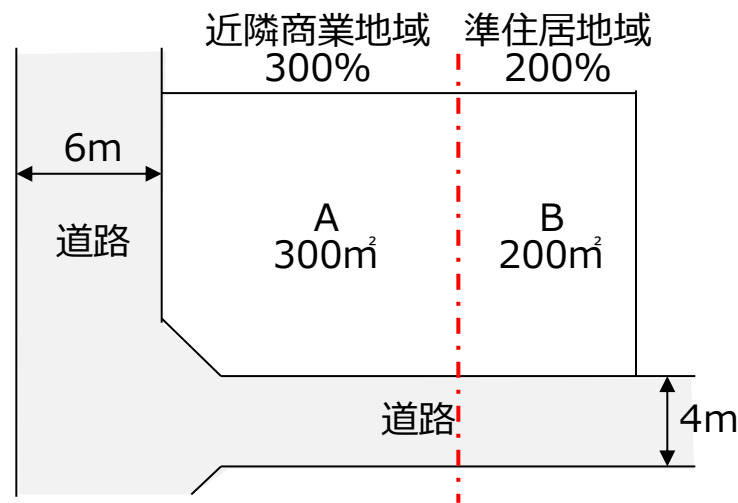
A : 400%

B : 200%

【敷地全体に対する容積率の限度】

$$\text{基準容積率} = \frac{300\text{m}^2 \times 400\% + 200\text{m}^2 \times 200\%}{300\text{m}^2 + 200\text{m}^2} = \mathbf{320\%}$$

<前面道路幅員が12m未満の場合>



前面道路幅員の最大のものが12m未満なので、制限が異なる敷地の各部分において敷地の各部分において道路幅員による容積率と指定容積率を比較すると

A : $6\text{m} \times 60\% = 360\% > 300\%$ ∴ 300%

B : $6\text{m} \times 40\% = 240\% > 200\%$ ∴ 200%

【敷地全体に対する容積率の限度】

$$\text{基準容積率} = \frac{300\text{m}^2 \times 300\% + 200\text{m}^2 \times 200\%}{300\text{m}^2 + 200\text{m}^2} = \mathbf{260\%}$$

○ 容積率の算定方法や適用においては、以下のとおり特例規定が設けられている。

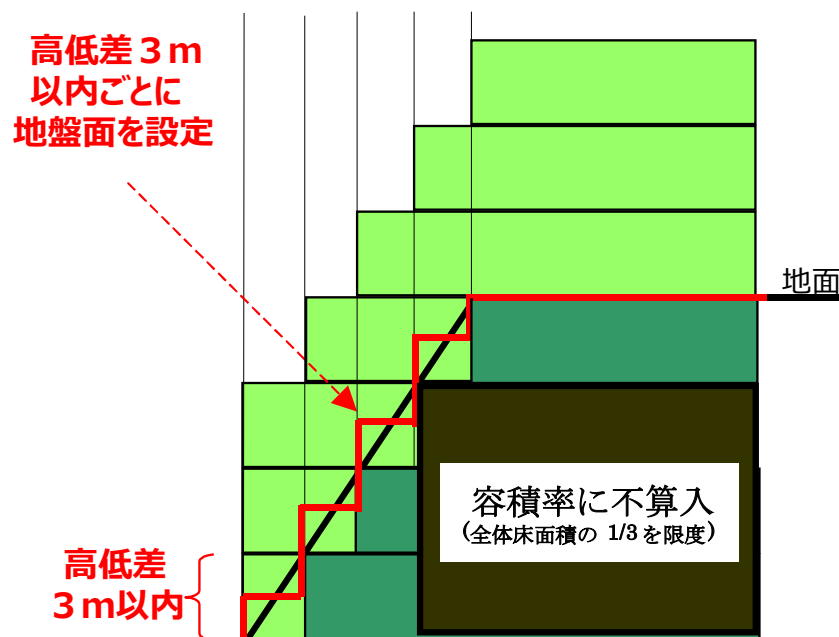
対象・条件等	上限値	条項
建築物の地階にある住宅、老人ホーム等の用に供する部分【平成6年創設】	1/3	法第52条第3項
昇降機の昇降路、共同住宅又は老人ホーム等の共用廊下等に供する部分【平成9年創設】	なし	法第52条第6項
一定の基準を満たす住宅又は老人ホーム等に設ける機械室等で特定行政庁が公安防衛支障がないとも認めるもの【令和4年創設】	1/50 (2㎡/戸まで)	
機械室等の床面積の合計が建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい建築物で、特定行政庁が公安防衛支障がないと認めて許可したもの【昭和45年創設】	許可の範囲内	法第52条第14項
敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物で、特定行政庁が公安防衛支障がないと認めて許可したもの【昭和45年創設】		
建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な外壁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、特定行政庁が公安防衛支障がないと認めて許可したもの【令和4年創設】		
自動車車庫等部分【昭和39年創設】	1/5	令第2条第3項
備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分【平成24年創設】	1/50	
自家発電設備設置部分、貯水槽設置部分【平成24年創設】 宅配ボックス設置部分【平成30年創設】	1/100	

住宅地下室に係る地盤面の設定について(法第52条第5項・令第135条の15)

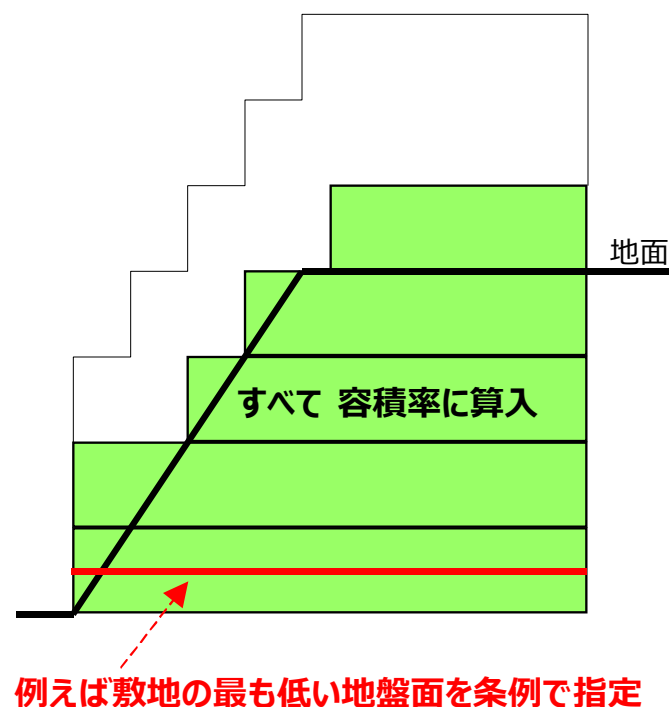
- 特に大都市の低層住宅地の斜面地において、住宅地下室の延べ面積不算入措置を利用して大規模マンションが建築されることで、住環境の悪化を招くとして紛争が生じていた。
- 住宅又は老人ホーム等の地下室の床面積を容積率算定の基礎となる延べ面積に不算入とする措置に係る地盤面の算定方法について、土地等の状況により必要がある場合に、地方公共団体が、条例により、地域の実情に応じたものを定めることができる。【平成16年創設】

＜斜面地における地盤面の算定方法＞

法第52条第4項に規定する原則的な算定方法



法第52条第5項に規定する実情に応じた算定方法（例）



- 全部又は一部を住宅の用途に供する建築物のうち、以下の条件に該当する場合には、算定式により算定した数値（都市計画で定められた容積率の1.5倍以下）まで緩和することができる。

【平成14年創設】

- ① 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近商地域、準工業地域※1、2又は商業地域内※2にあること。
- ② 道路側を中心に一定規模以上の空地を有すること。
- ③ 一定規模以上の敷地を有すること。

※1：特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域を除く。

※2：高層住居誘導地区を除く。

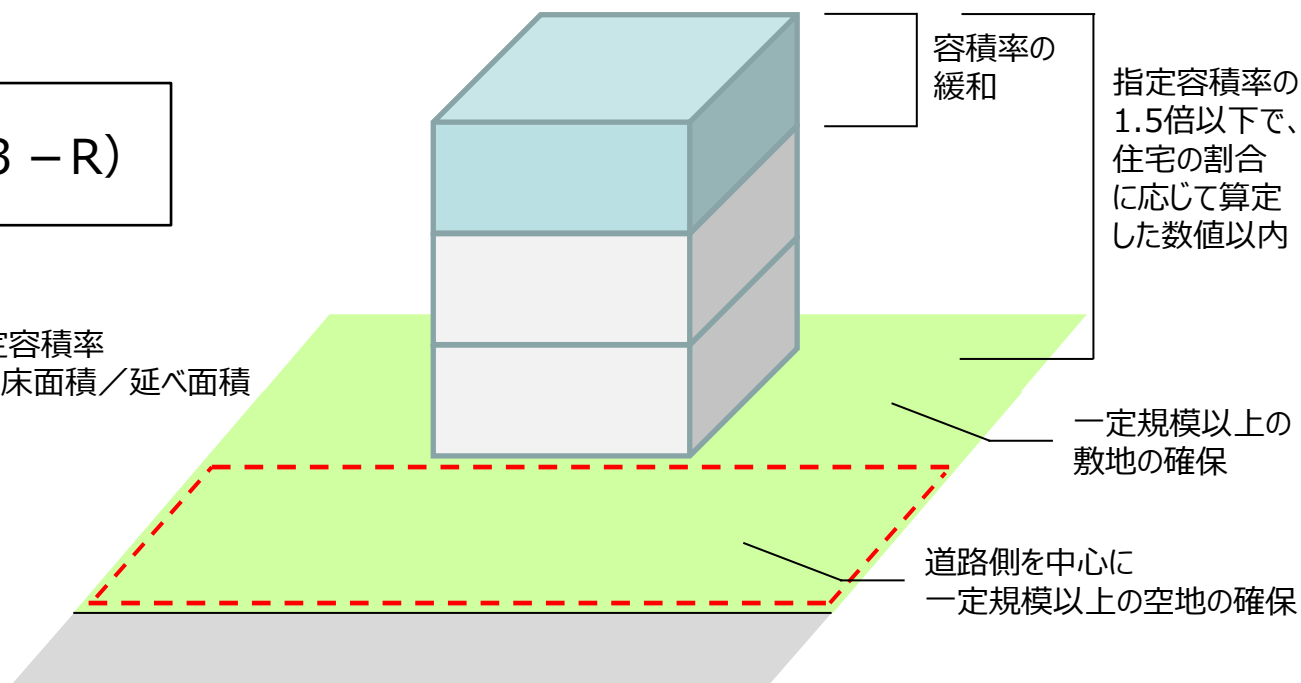
<容積率緩和のイメージ>

$$\text{算定式：} V_r = 3 V_c / (3 - R)$$

V_r ：容積率の上限の数値

V_c ：建築物がある用途地域における指定容積率

R ：建築物の住宅の用途に供する部分の床面積／延べ面積



国土交通省

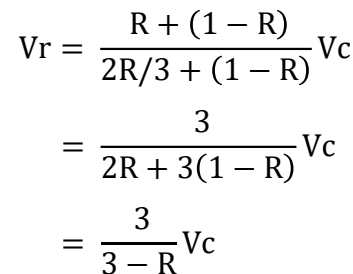
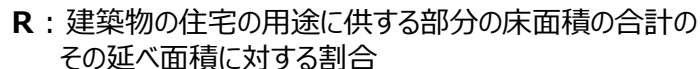
$$V_r = 3 V_c / (3 - R)$$

V r : 法第52条第1項第5号又は第8項の政令で定める方法により算出した数値

Vc : 建築物がある用途地域に関する都市計画において定められた容積率の数値

R : 建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計のその延べ面積に対する割合

住宅の用途に供する部分の容積率は**1.5倍**



【R = 1/2 の場合】

$$V_r = \frac{3}{3-R} V_c = \frac{3}{3-1/2} V_c = \frac{6/2}{5/2} V_c = \frac{6}{5} V_c$$

住宅の容積率 : $1.2V_c \times 1/2 = 0.6V_c$ ($= 0.4V_c \times 1.5$)

非住宅の容積率 : $1.2V_c - 0.6V_c = 0.6V_c$

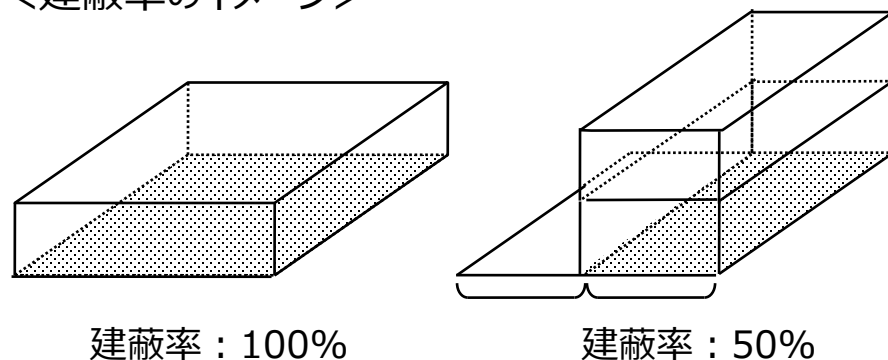
建蔽率制限(法第53条)

- 敷地内に一定の空地を確保し、いわゆる建て詰まりを防止し、建築物の採光、通風等を確保するとともに、良好な市街地環境の確保を図ろうとするもの。
- 建蔽率の上限は、建築基準法で規定したメニューの中から都市計画において定める※。

＜建蔽率の算定方法＞

$$\text{建蔽率 (\%)} = \frac{\text{建築面積 (建て坪)}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

＜建蔽率のイメージ＞



＜指定建蔽率（法第53条第1項）＞

用途地域等	居第一種低層住居専用地域	居第二種低層住居専用地域	住第一種中高層住居専用地域	住第二種中高層住居専用地域	域第一種住居地域	域第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域
原則の建蔽率 (%)	30 40 50 60					50 60 80		30 40 50 60	60 80	80	50 60 80	50 60	30 40 50 60	30 40 50 60 70 ※

※ 用途地域の指定のない区域では、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し、当該区域を区分して都市計画審議会の議を経て指定

建蔽率制限の特例(法第53条第3～6項)

○ 建蔽率の算定方法や適用においては、以下のとおり特例規定が設けられている。

対象・条件等		緩和内容	条項
特定行政庁の指定する街区の角にある敷地に存する建築物【昭和25年創設】		10%緩和	法第53条第3項
防火地域内	耐火建築物及び耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物（耐火建築物等）【昭和25年創設、平成30年改正】		
準防火地域内	・ 耐火建築物等【平成30年創設】 ・ 準耐火建築物又は、準耐火建築物と同等の延焼防止性能を有する建築物（準耐火建築物等）【平成30年創設】		
上記の両方に該当するもの【昭和25年創設】		20%緩和	
隣地側又は前面道路側に壁面線の指定等がある建築物で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したもの【昭和12年創設】		許可の範囲内	法第53条第4,5項
建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な外壁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、特定行政庁が公安防衛支障がないと認めて許可したもの【令和4年創設】			法第53条第5項
都市計画で定める建蔽率80%、かつ、防火地域内にある耐火建築物【昭和27年創設】		適用除外	法第53条第6項
巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊など【昭和27年創設】			
公園、広場、道路、川などの内にある建築物で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したもの【昭和34年創設】		許可の範囲内	

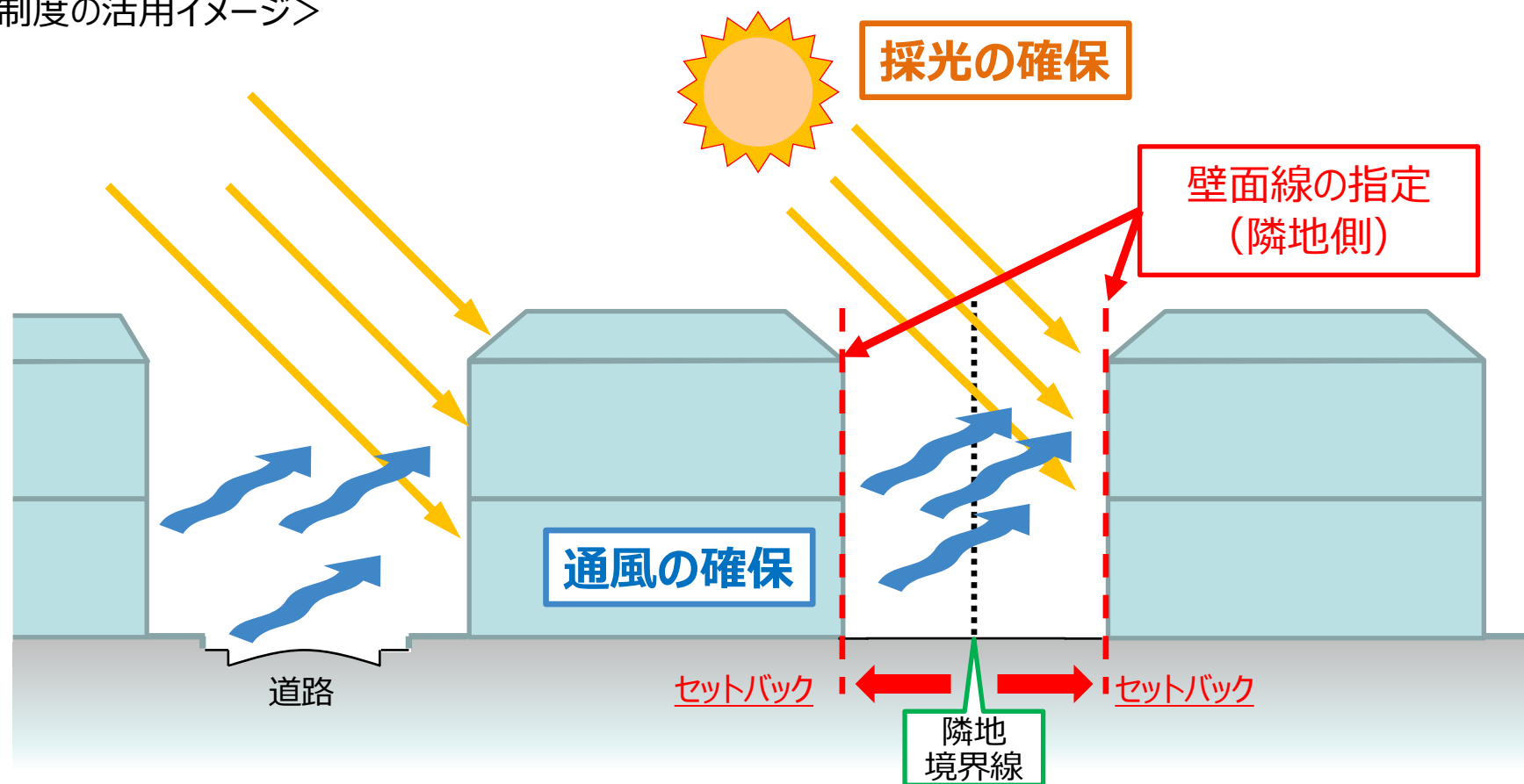
壁面線等を指定した場合の建蔽率制限の緩和(法第53条第4項)

- 隣地境界線から後退して壁面線の指定等がある場合、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した範囲内において、建築物の建蔽率を緩和することができる。

【平成12年創設】

許可実績（令和6年3月末時点）：全13件

<制度の活用イメージ>



壁面線等を指定した場合の建蔽率制限の緩和(法第53条第5項)

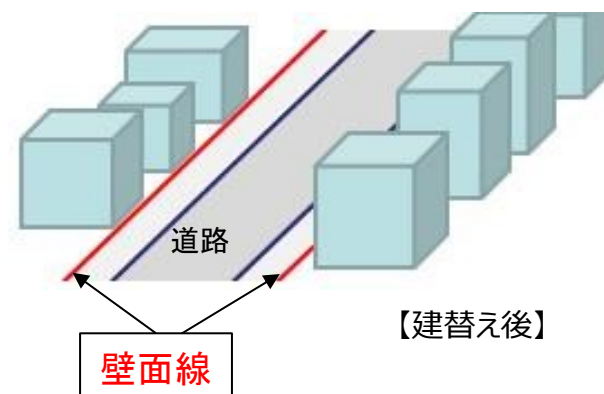
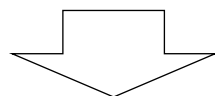
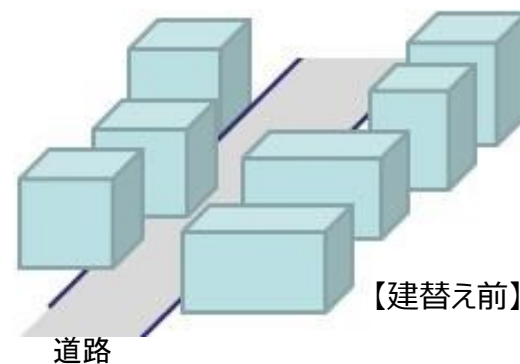
- 特定行政庁が前面道路の境界線から後退した壁面線の指定をした場合等※で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した範囲内において、建築物の建蔽率を緩和することができる。【平成30年創設】

※ 一定の都市計画や地区計画等に関する条例において壁面の位置の制限が定められた場合も同様に措置

<制度の活用イメージ>

許可実績（令和6年3月末時点）：0件

前面道路における壁面線の
指定のイメージ



【建替え前】

- ① 建物間が狭く、採光、通風等の環境に支障がある。
- ② 道路幅員が狭いことで、火災時の避難や消火活動に支障がある。

【建替え後】

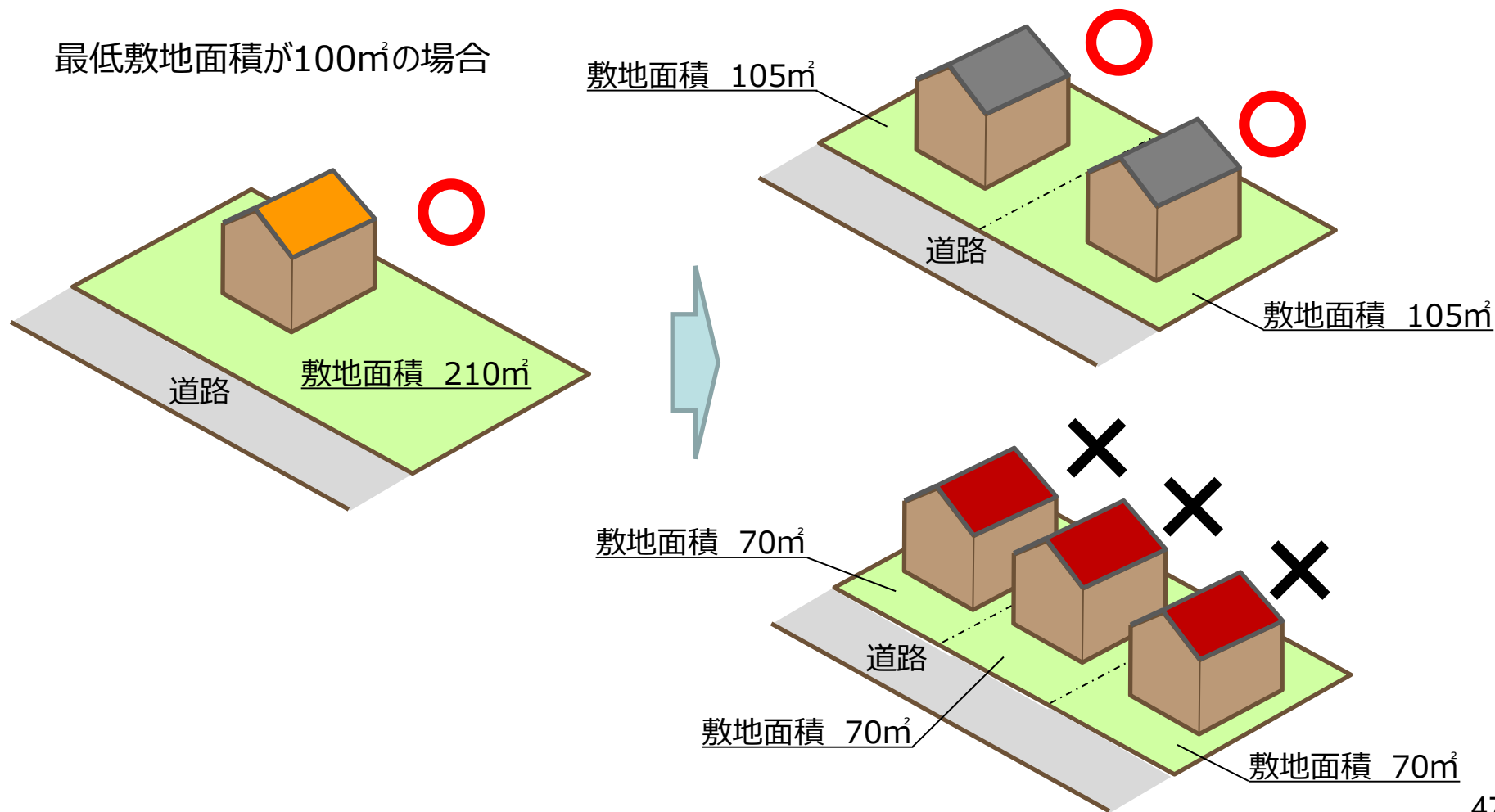
- ① 建物間に一定のまとまった空間を確保することで、採光、通風等の環境が確保される。
- ② 道路と一体となった空間を確保することで、火災時の避難や消火活動も容易になる。

最低敷地規模制限(法第53条の2)

- 建築物の敷地面積は、都市計画において敷地面積の最低限度が定められた場合、当該最低限度以上でなければならない。【平成14年創設】

＜最低敷地規模制限の適用イメージ＞

最低敷地面積が 100m^2 の場合

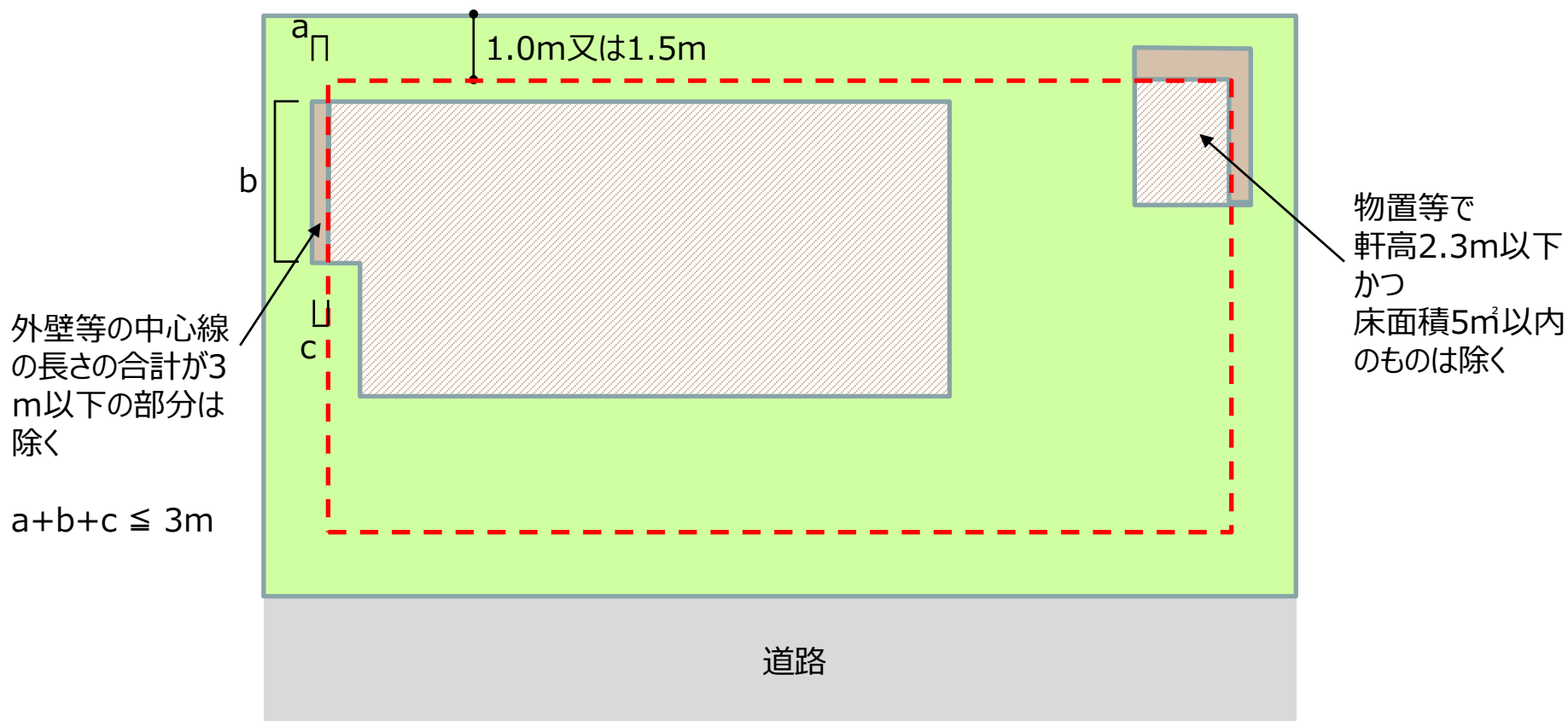


外壁の後退距離(法第54条)

- 低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため、都市計画で1 m又は1.5mの外壁の後退距離の限度が定められた場合は、建築物の外壁又はこれに代わる柱は、当該限度以上後退しなければならない。【昭和45年創設】

(第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、田園住居地域内)

<外壁後退のイメージ>

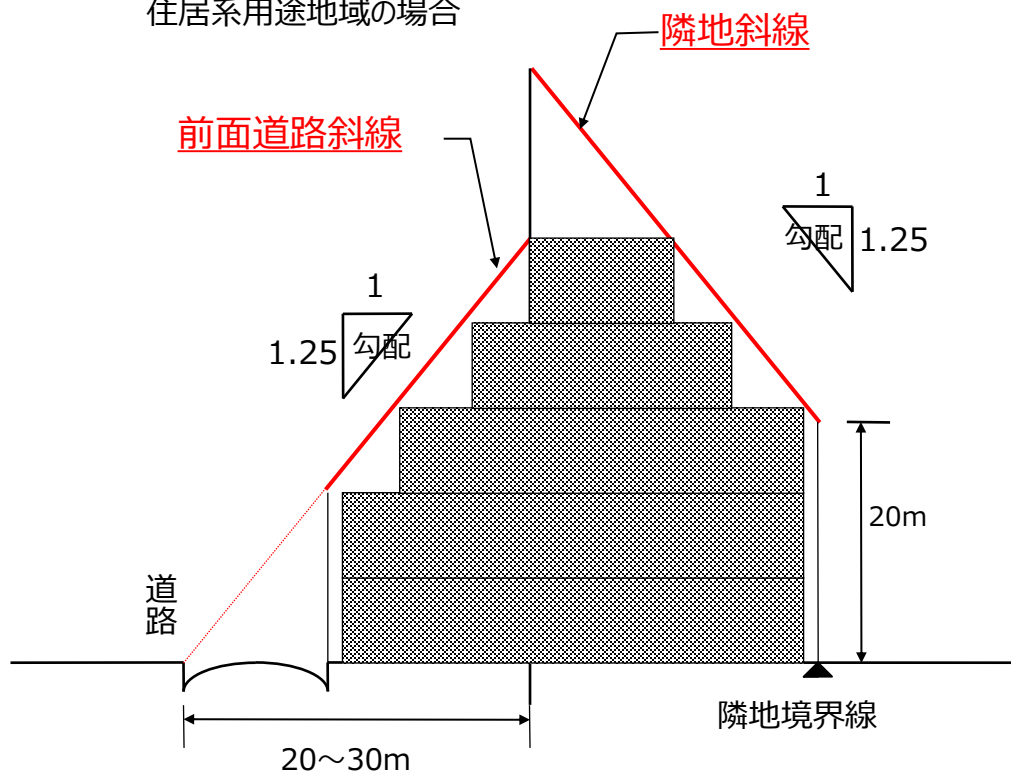


建築物の高さの制限

- 建築物の高さの制限は、市街地建築物法の時代からあり、当時は絶対高さ制限として、住宅地域65尺(約20m)、それ以外の地域100尺(約31m)と定められていた。その後、昭和45年の改正で斜線制限が導入され、昭和51年の改正で日影規制が導入された。
- 現行、高さの制限には絶対高さ制限、斜線制限、日影規制などがある。また、都市計画で高度地区や地区計画などが設定された場合に制限がかかる。
- これらの制限は、道路上空の開放性、建築物の日照・採光などを確保することを目的としている。

<高さ制限のイメージ>

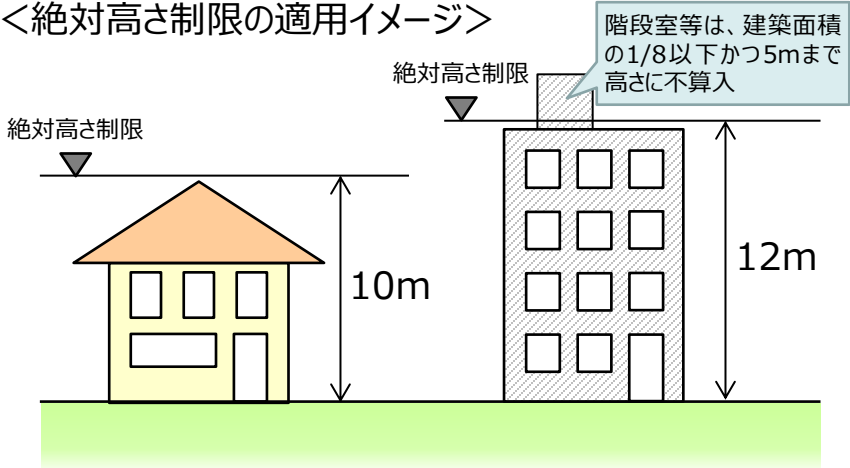
住居系用途地域の場合



建築物周辺の日照・採光の確保

- 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。(平成29年改正)
- 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＞



＜絶対高さ制限の特例＞

＜対象区域＞

(令和5年3月末時点)



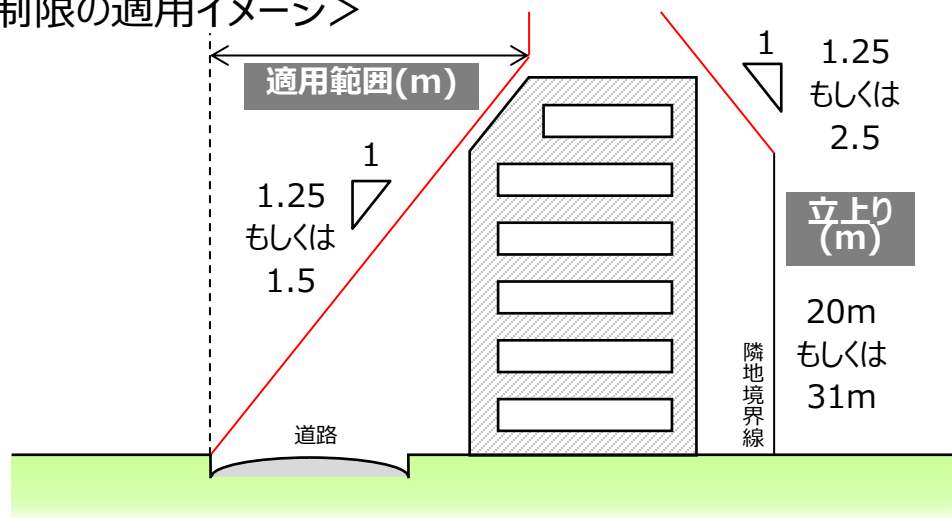
用途地域	一低専	二低専	田住
指定面積	336,323.4 ha	16,001.7 ha	33.0ha
用途地域全域に対する割合	17.9 %	0.85 %	0.0018 %

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【昭和62年創設】	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【令和4年創設】	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【昭和45年創設】	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【昭和45年創設】		

建築物の各部分の高さ(斜線制限)(法第56条)

- 市街地における採光、通風等を確保するため、道路境界線や隣地境界線からの距離や真北方向への距離に応じて高さを制限している（いわゆる「斜線制限」）。【昭和45年創設】
- 市街地において確保すべき採光、通風等を「天空率」により評価し、通常の斜線制限と同等以上の通風、採光が確保される場合には、「斜線制限」を適用しないことができる。

<斜線制限の適用イメージ>



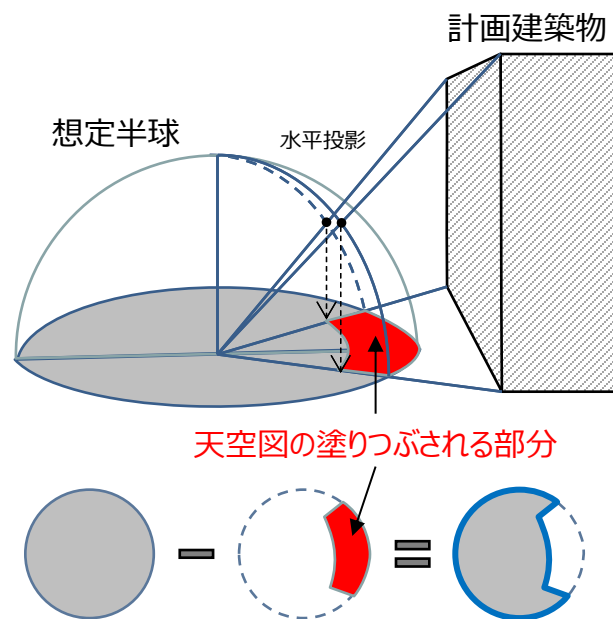
用途地域等		1・2低専, 田住	1・2中高	1・2住, 準住	近商, 商業	準工, 工業, 工専	無指定
項目	適用範囲	20,25,30,35			20,25,30, 35,4045,50	20,25 30,35	20,25,3 0
道路斜線	勾配	1.25	1.25,1.5		1.5		1.25,1.5
	立上り		20,31		31		20,31
隣地斜線	勾配		1.25,2.5		2.5		1.25,2.5
	立上り	5	10				
北側斜線	勾配	1.25	1.25				
	立上り						

<天空率の適用イメージ>

想定半球の真上からの水平投影により、建築物の天空図を作成



斜線制限適合建築物の天空率よりも計画建築物の天空率が大きい場合は斜線制限を適用除外



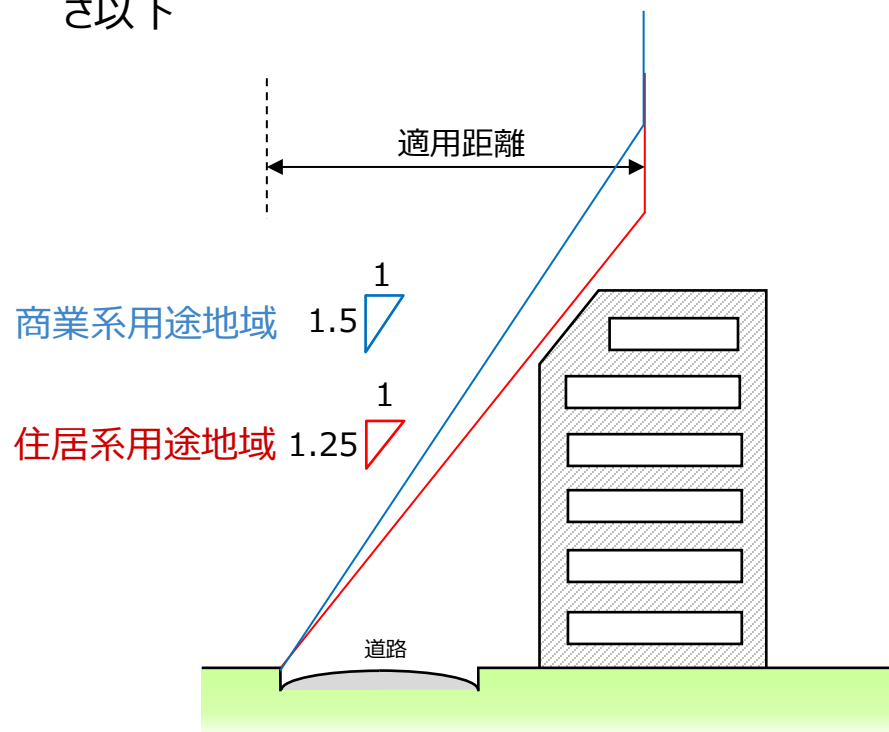
天空率：(天空図に投影された建築物を除いた部分)の割合 51

道路斜線制限(法第56条第1項第1号、第2項)

- 道路斜線制限は、市街地における重要な開放空間である道路などに係る日照・採光・通風等の確保を目的とする制限である。
- 建築物を道路からセットバックさせた場合、その後退距離だけ前面道路の反対側に道路境界線を移動させたものとして緩和される。

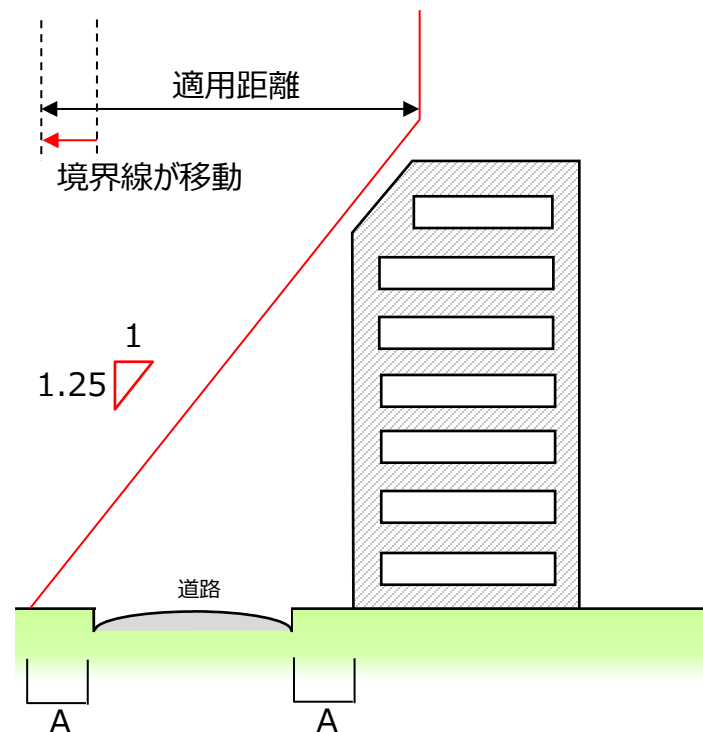
＜道路斜線制限の適用イメージ＞

建築物の各部分は、前面道路の反対側の境界線までの距離に応じて決まる一定の高さ以下



＜セットバックによる緩和措置（第2項）＞

道路境界線から A m 後退して建築する場合、反対側の境界線も A m 後退しているものとして制限を適用

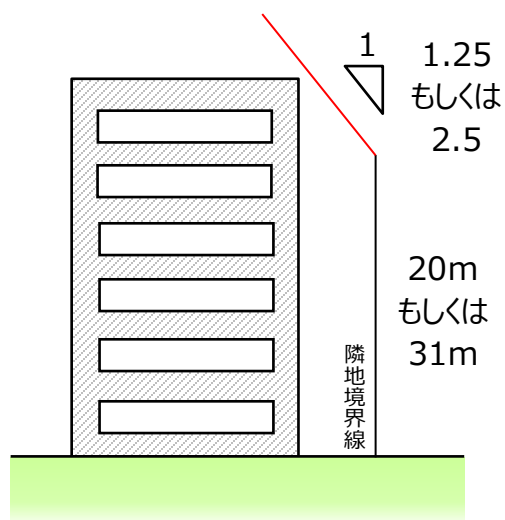


隣地斜線制限(法第56条第1項第2号)

- 隣地斜線制限は、建築物の高層化により悪化のおそれのある日照・採光・通風等について、隣接する敷地における、それらの確保を目的とする制限である。
- 建築物を隣地からセットバックさせた場合、その後退距離だけ隣地側に隣地境界線を移動させたものとして緩和される。

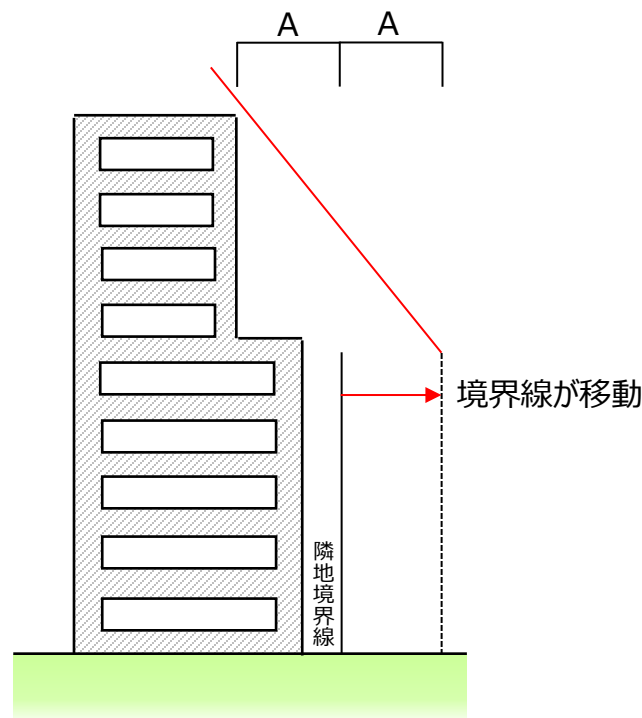
＜隣地斜線制限の適用イメージ＞

一定の高さ(20m又は31m)以上の建築物に適用される。
適用地域としては、一低専、二低専、田住以外の地域に適用される。



＜セットバックによる緩和措置＞

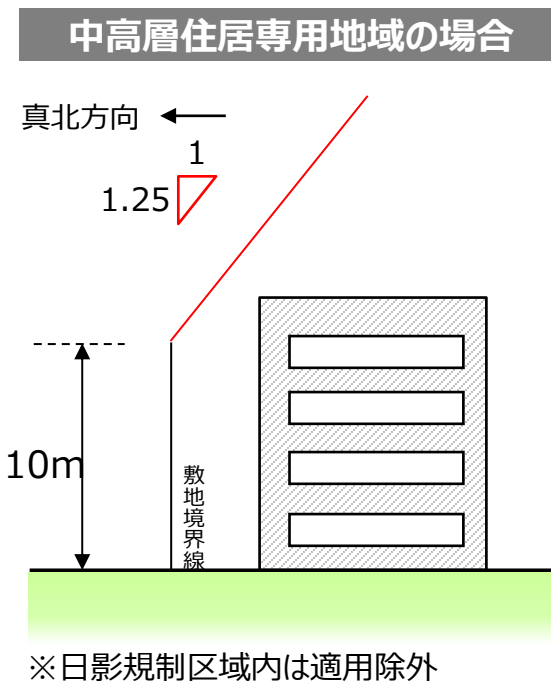
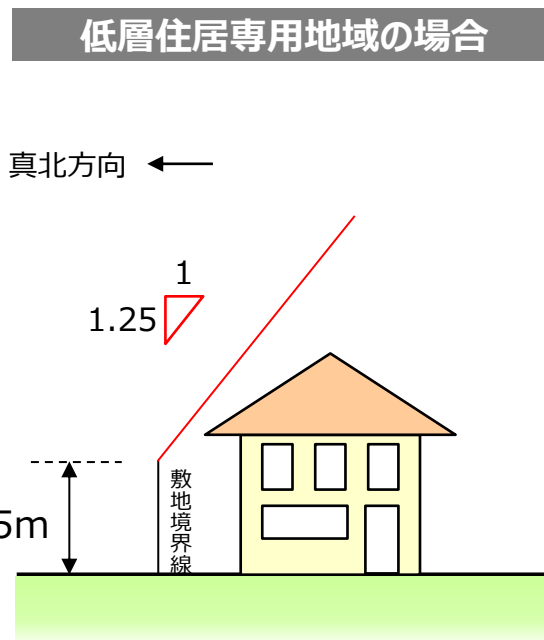
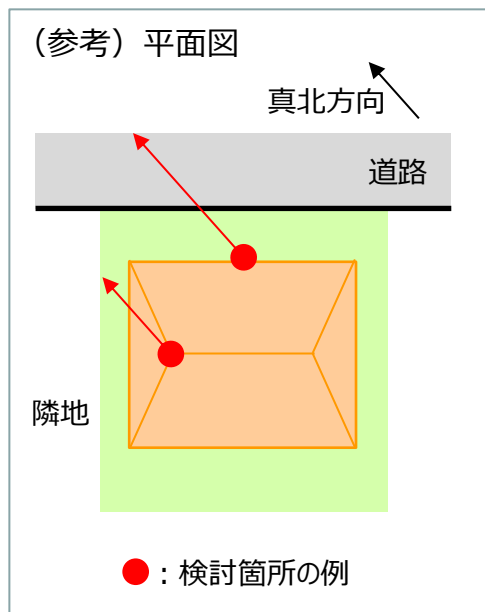
隣地境界線からA m後退して建築する場合、隣地側の境界線もA m後退しているものとして制限を適用



北側斜線制限(法第56条第1項第3号)

- 北側斜線制限は、特に日照・採光等に影響の大きい北側部分に対する制限である。
- 建築物の各部分は、真北方向の敷地境界線又は道路の反対側境界線から、一定高さを起点として一定勾配の斜線の高さ以下とすることを定めている。

＜北側斜線制限の適用イメージ＞

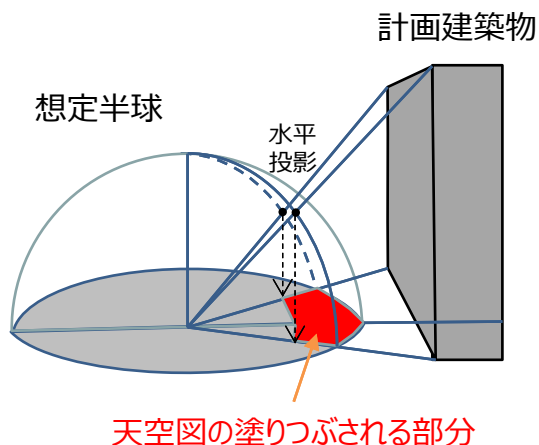


天空率(法第56条第7項)

- 斜線制限により確保される採光・通風等と同程度以上の採光通風等が確保されていることが天空図で確かめられた場合に、斜線制限を適用除外とする制度。【平成14年創設】

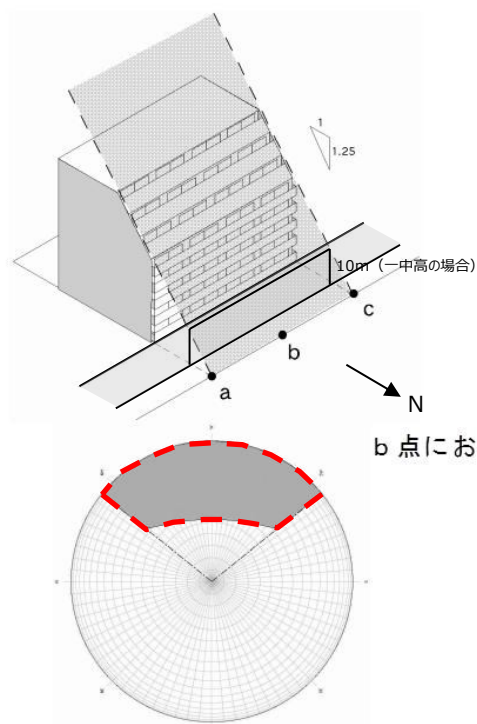
＜天空図の作成方法＞

想定半球の真上からの水平投影により、建築物の天空図を作成



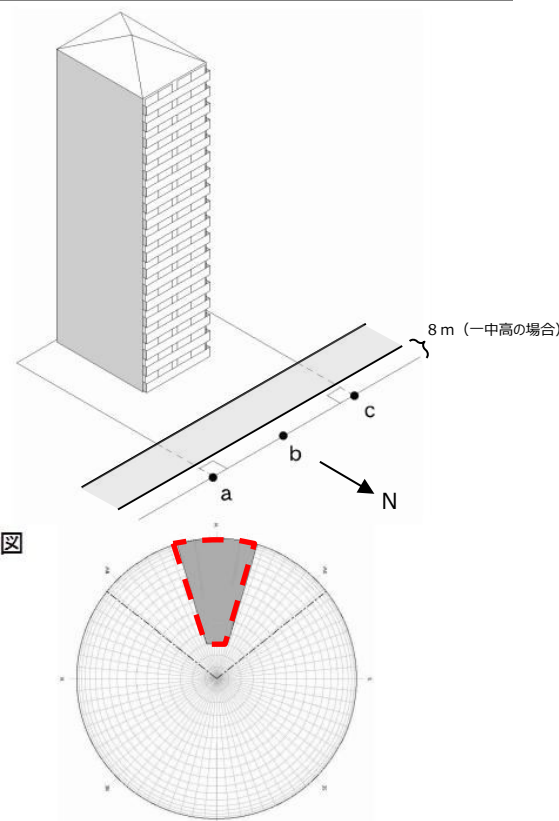
＜天空率の適用方法（道路斜線制限の場合）＞

道路斜線制限に適合した建築物



北側斜線に適合した建築物の
天空図における建物の投影面積

天空率の活用により適合した建築物



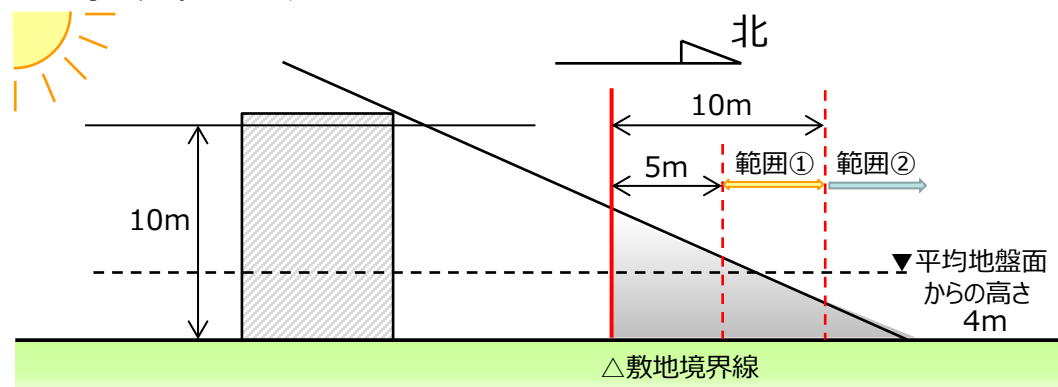
計画した建築物の天空図における
建物の投影面積



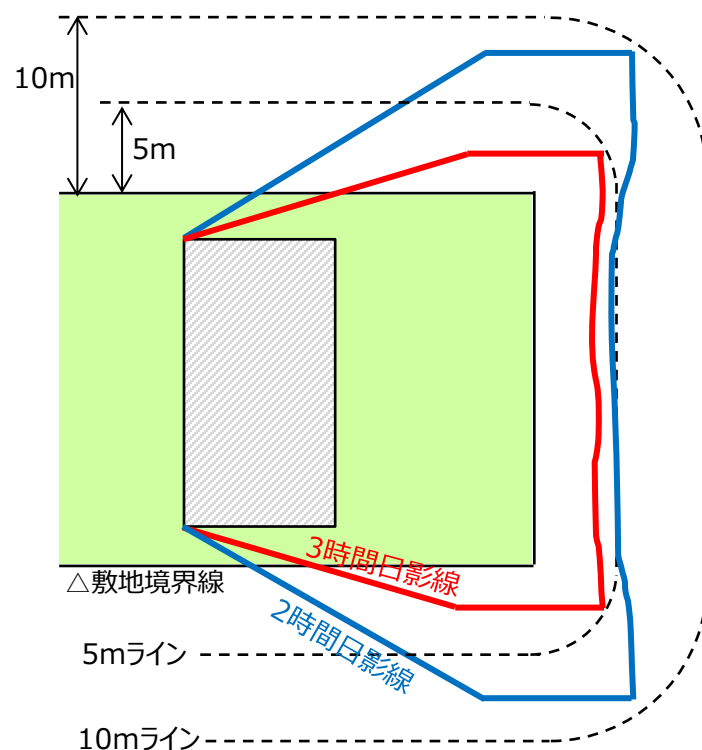
日影規制(法第56条の2)

- 住居系の用途地域における日照を確保するため、敷地境界線から一定の範囲に、一定時間以上の日影を生じさせないように、中高層の建築物の高さを制限している（いわゆる「日影規制」）。
- 対象区域と規制内容は、地方公共団体の条例で定められる。 【昭和51年創設】
- 土地の状況等により周囲の居住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場合や、許可を受けた建築物について一定の範囲内で増改築する場合に限り、当該制限を超えることが可能。

<日影規制の適用イメージ>



(例) 第一種中高層住居専用地域、
平均地盤面からの高さ4mにおける2時間日影・3時間日影



<対象区域と規制内容> ※商業地域、工業地域、工業専用地域は日影規制の対象外

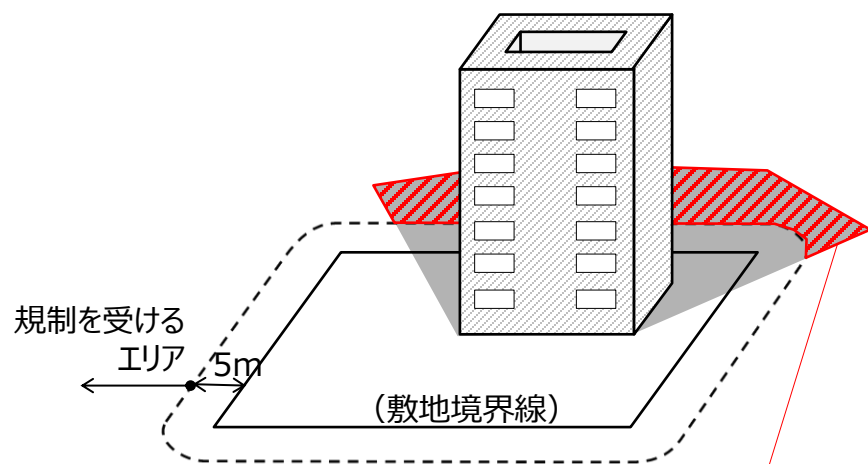
用途地域等 項目		1・2低専, 田住	1・2中高	1・2住,準住, 近商,準工	無指定	
対象建築物		軒高>7m又は 地上階数≥3階	高さ> 10m	高さ>10m	軒高>7m又は 地上階数≥3階	高さ> 10m
平均地盤面 からの高さ		1.5m	4m 6.5m	4m 6.5m	1.5m	4m
日影規制 時間 (道の区域内 における時間)	5m< 範囲① ≤10m	3,4,5 (2,3,4)	3,4,5 (2,3,4)	4,5 (3,4)	3,4,5 (2,3,4)	3,4,5 (2,3,4)
	10m< 範囲②	2,2.5,3 (1.5,2,2.5)	2,2.5,3 (1.5,2,2.5)	2.5,3 (2,2.5)	2,2.5,3 (1.5,2,2.5)	2,2.5,3 (1.5,2,2.5)

日影規制に係る特例許可(法第56条の2)

- 建築物について増築等を行う際に、日影規制の制限を超える場合には、周囲の居住環境を害するおそれがない場合には、建築審査会の同意を得て特定行政庁が許可が必要。
- 特例許可を受けた建築物について、周囲の居住環境を害するおそれがないものとして政令で定める位置及び規模の範囲内において増築、改築、移転する場合、再度の許可は不要。(H30法改正により措置)

<日影規制の特例許可>

実績(令和5年度): 103件



規制を受けるエリア内に条例で指定する時間以上の日影が生じる



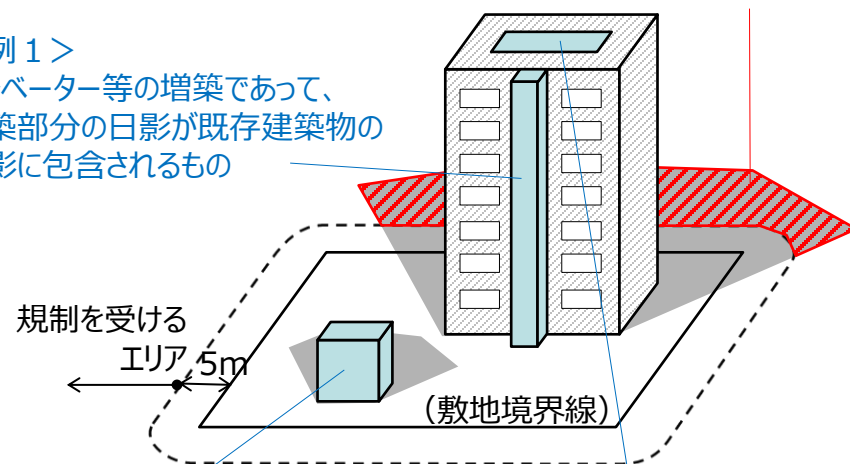
特定行政庁が、周囲の居住環境を害するおそれがないと認める場合には、建築審査会の同意を得て許可

<特例許可が不要な増改築等>

特例許可を受けた建築物への増築等

(前提)
日影の範囲は変わらない

<例1>
エレベーター等の増築であって、増築部分の日影が既存建築物の日影に包含されるもの



<例2>
小規模な増築であって、増築部分の日影が規制を受けるエリア内に生じないもの(団地内/学校の倉庫等)

<例3>
建物内部の増築であって、建築物の立面形状に変更が無いもの

- ...増改築部分
- ...規制を受けるエリアにおいて指定された時間日影となる部分

優良プロジェクト促進のための建築基準法の特例

- 公開空地の確保、公共施設の整備等を伴う個別の優良プロジェクトなどについては、容積率の割増しや容積率制限、斜線制限などの適用を合理化する特例制度が設けられている。
- これにより個々の実情に応じた土地の有効高度利用と良好な市街地環境の形成が可能。

＜市街地環境の整備改善のための主な特例制度＞

制度の名称	創設年度	制度の趣旨・概要
総合設計制度 (法第59条の2)	昭和45年	敷地内に一定割合以上の空地を確保する建築計画について、容積率等の制限を緩和する。
一団地の総合的設計制度 (法第86条第1項)	昭和25年	一定の土地の区域内において、相互に調整した設計により建築される複数建築物について、一体的に容積率等の制限を適用。
連担建築物設計制度 (法第86条第2項)	平成10年	既存の建築物を前提として、相互に調整した設計による建築される複数建築物について、一体的に容積率等の制限を適用。
一団地型総合設計制度 (法第86条第3,4項)	平成14年	総合設計制度と一団地の総合的設計制度の両方の制度を活用する際の手続のワンストップ化

総合設計制度（法第59条の2）

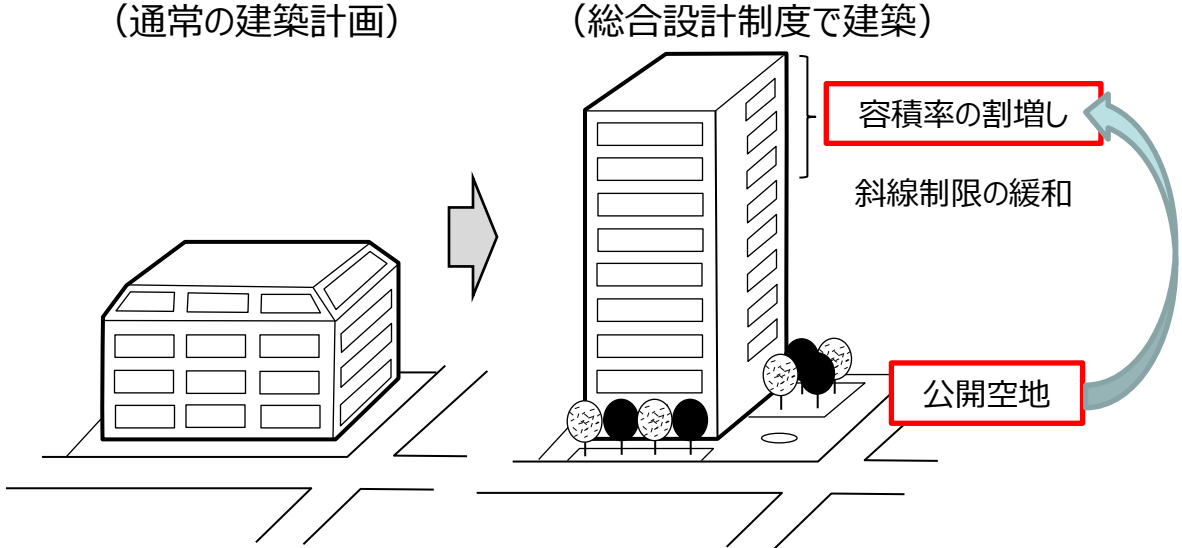
○ 敷地内に一定割合以上の空地を有する建築物について、公開空地を設けるなど、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、容積率制限や道路斜線制限などの高さ制限を緩和する。

【昭和51年創設】

<総合設計制度のイメージ>

許可の実績（令和6年3月末時点）：全3,763件

<空地の規模>

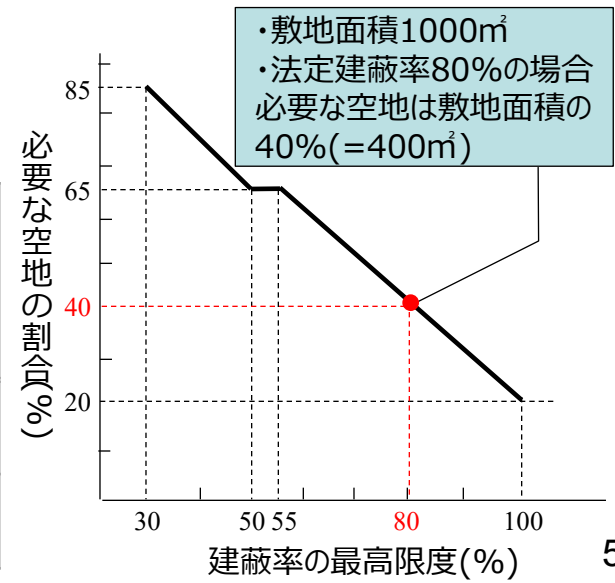


第53条の規定による建蔽率（法定建蔽率）に応じて必要な空地の割合が決定する。

法定建蔽率	必要な空地の割合
50%以下	115-(法定建蔽率)% 以上
50%超 55%以下	65% 以上
55%超	120-(法定建蔽率)% 以上

<敷地面積の最低限度>

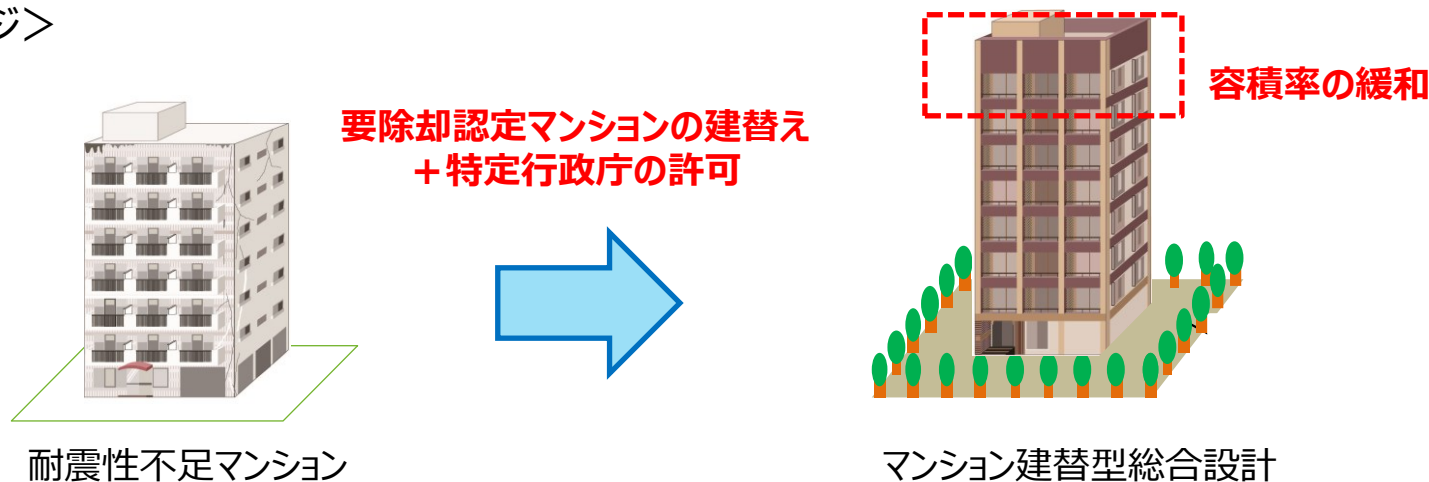
用途地域等	住居第一種低層地域	住居第二種低層地域	住居第一種中高層地域	住居第二種中高層地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域
敷地面積の規模	3000㎡				2000㎡			3000㎡	1000㎡			2000㎡		2000㎡
規則で定める特例	1000~3000㎡				500~2000㎡			1000~3000㎡	500~1000㎡			500~2000㎡		1000~2000㎡



「マンション建替型」総合設計(マンション建替法第105条)

- 耐震性不足の老朽マンションの建替え等を促進するため、要除却認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、容積率制限を緩和する。【平成26年創設、令和3年拡充】

＜制度のイメージ＞



＜敷地面積の最低限度（マンション建替法施行令第27条）＞

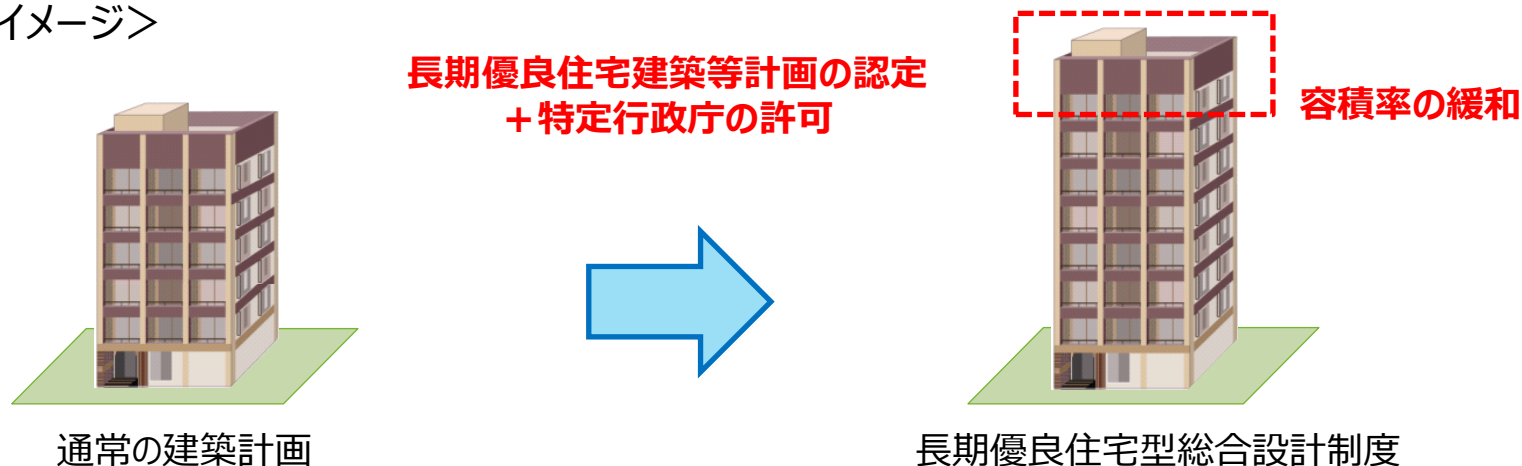
用途地域等	住居第一種低層専用地域	住居第二種低層専用地域	住居第一種中高層専用地域	住居第二種中高層専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域
マンション建替型総合設計制度	1,000㎡				500㎡			1,000㎡	300㎡			500㎡		1,000㎡
(総合設計制度※)	(3,000㎡)				(2,000㎡)			(3,000㎡)	(1,000㎡)			(2,000㎡)		(2,000㎡)

※ 容積率の緩和に関する類似の制度である「総合設計制度」（建築基準法第59条の2）との比較

「長期優良住宅型」総合設計(長期優良住宅法第18条)

- 一定規模以上の敷地面積を有する認定長期優良住宅について、特定行政庁が市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可した場合に、容積率制限を緩和する。【令和3年創設】

＜制度のイメージ＞



＜敷地面積の最低限度（長期優良住宅法施行令第5条）＞

用途地域等	住居第一種低層地域	住居第二種低層地域	住居第一種中高層地域	住居第二種中高層地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域
長期優良型 総合設計制度	1,000㎡				500㎡			1,000㎡	300㎡			500㎡		1,000㎡
(総合設計制度※)	(3,000㎡)				(2,000㎡)			(3,000㎡)	(1,000㎡)			(2,000㎡)		(2,000㎡)

※ 容積率の緩和に関する類似の制度である「総合設計制度」（建築基準法第59条の2）との比較

新宿パークタワー

所在地：東京都新宿区

敷地面積：26,538m²

延べ面積：301,154m²

高さ：235m

階数：地上52階
／地下5階

許可：1990年5月

竣工：1994年4月

・容積率を800%⇒993%に割増し



パシフィックセンチュリープレイス

所在地：東京都千代田区

敷地面積：6,383 m^2

延べ面積：81,881 m^2

高さ：149.8m

階数：地上32階

／地下4階

許可：1999年2月

竣工：2001年11月

・容積率を900%⇒1153%に割増し



プルデンシャルタワー

所在地：東京都千代田区

敷地面積：8,157m²

延べ面積：76,593m²

高さ：157.9m

階数：地上38階

／地下3階

許可：2001年12月

竣工：2002年11月

・容積率を538.21%⇒752%に割増し



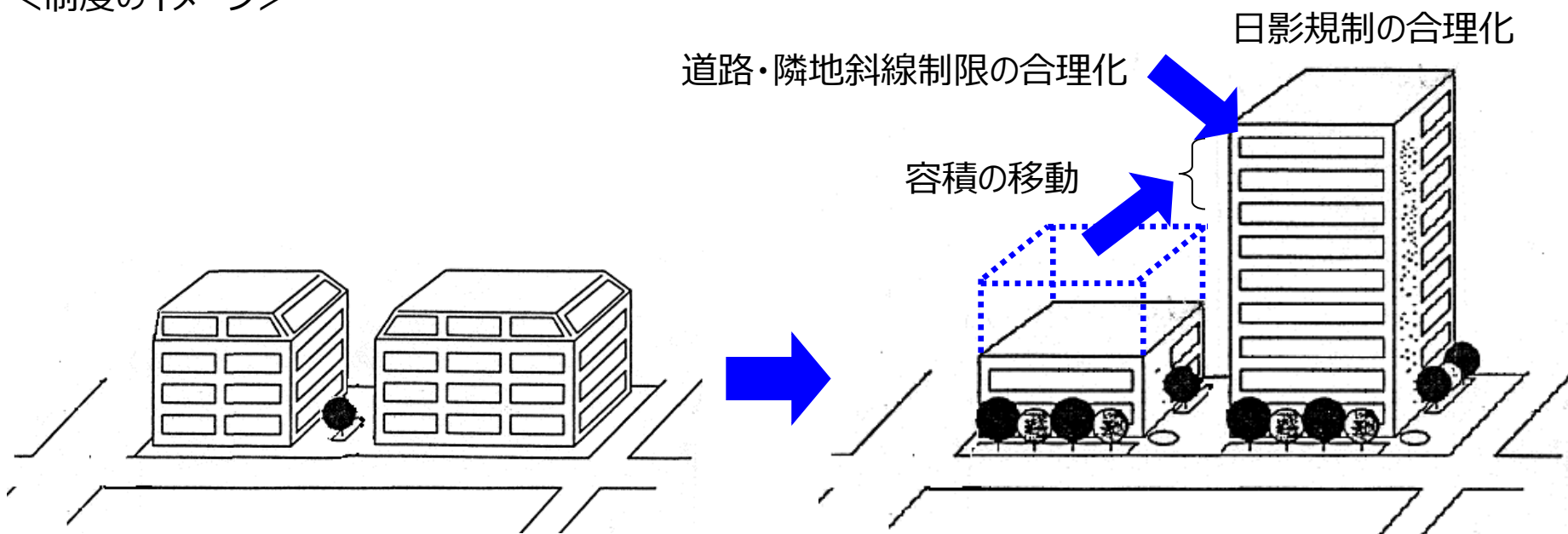
一団地の総合的設計制度（法第86条第1項）

- 一定の土地の区域内で相互に調整した合理的な設計により建築等される1又は2以上の建築物について、安全上、防火上、衛生上支障がないと認められる場合は、同一敷地内にあるものとみなして一体的に容積率等の規制を適用する。

実績：18,189件※（令和6年3月末現在）

※法第86条第3項の許可の実績を含む

<制度のイメージ>



<一の敷地とみなされることによる制限の合理化の例>

特例の対象（法律）	合理化の例
接道義務（第43条）	接道していない敷地と接道している敷地を一の敷地とみなし、 本来接道していない敷地に建築可能
容積率（第52条）	区域内の 未利用の容積率を他の建築物に配分
日影規制（第56条の2）	区域内における敷地の境界線によらず、 区域内の個別の建築物の状況を勘案して日影規制を適用

恵比寿ガーデンプレイス

所在地：東京都渋谷区/目黒区

敷地面積：8.2ha

延べ面積：479,124m²

高さ：167m

階数：地上40階

／地下5階

用途：共同住宅、事務所、
物販・飲食店舗

許可：2001年12月

認定：1991年7月(当初)

・総合設計制度を併用し、
容積率を364%⇒462%に割増し



青山一丁目スクエア

所在地：東京都港区

敷地面積：0.68ha

延べ面積：72,878m²

高さ：172m

階数：地上46階

／地下2階

用途：共同住宅、事務所、
物販・飲食店舗

許可：2004年1月

認定：2004年1月

・総合設計制度を併用し、
容積率を462%⇒762%に割増し



大川端リバーシティ

所在地 : 東京都中央区

敷地面積 : 2.6ha

延べ面積 : 222,197m²

高さ : 180m

階数 : 地上54階／
地下3階

用途 : 共同住宅、研修センター、業務・商業施設

許可 : 2006年5月

認定 : 1986年5月



・総合設計制度を併用し、
容積率を600%⇒694%に割増し

新梅田シティ

所在地 : 大阪府大阪市

敷地面積 : 4.1ha

延べ面積 : 216,308m²

高さ : 173m

階数 : 地上40階

／地下2階

用途 : 事務所、店舗、ホテル

許可 : 1990年6月

認定 : 1995年1月

・総合設計制度を併用し、
容積率を300%⇒436%に割増し



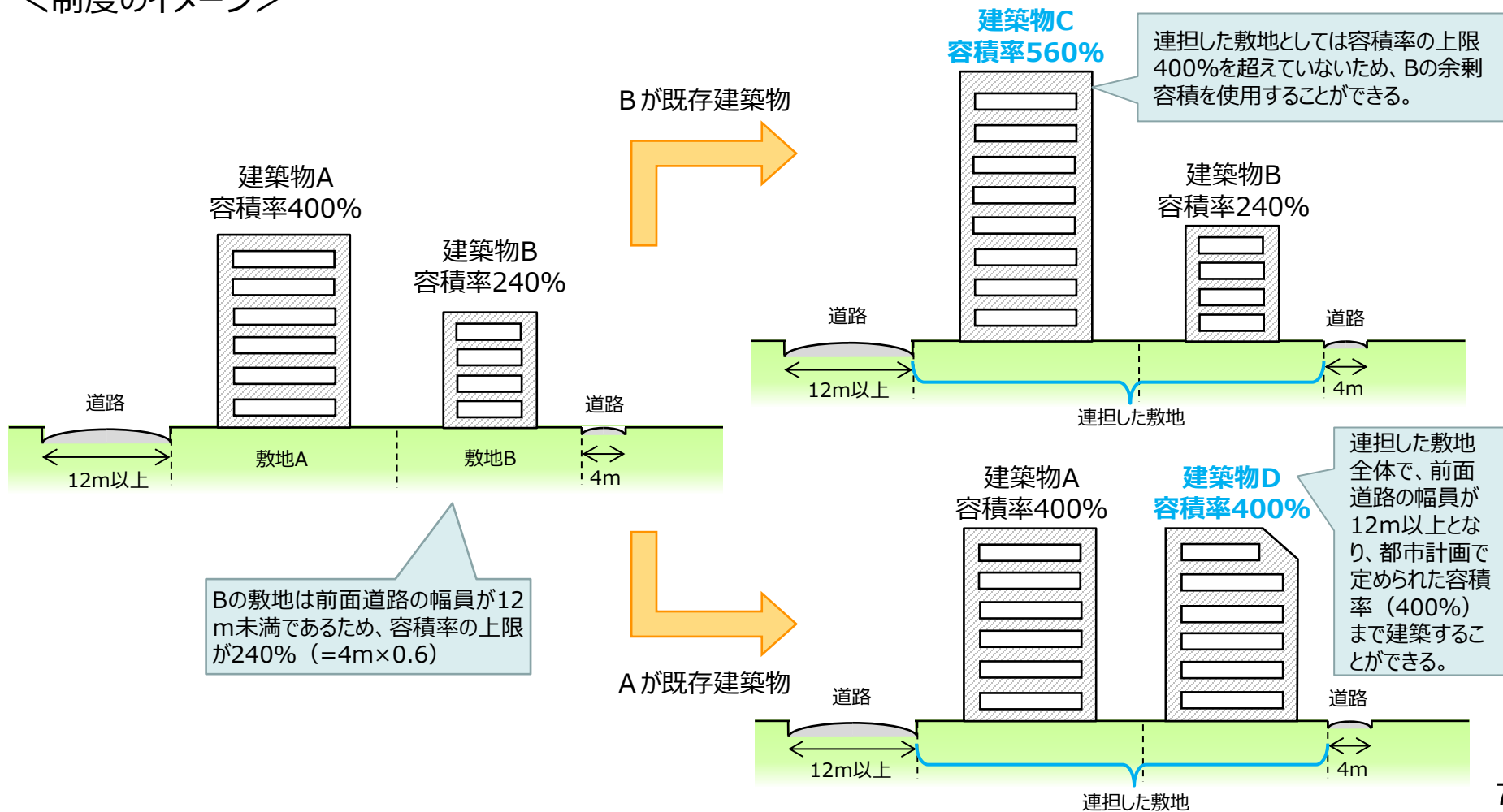
連担建築物設計制度（法第86条第2項）

- 複数敷地により構成される一団の土地の区域内において、既存建築物の存在を前提とした合理的な設計により建築物を建築等する場合で、安全上、防火上、衛生上支障がないと認められる場合は、同一敷地内にあるものとみなして一体的に容積率等の規制を適用する。【平成10年創設】

実績：1,203件※（令和6年3月末現在）

※法第86条第4項の許可の実績を含む

＜制度のイメージ＞



連担建築物設計制度事例①（法第86条第2項）

オランダヒルズ

所在地：東京都港区

敷地面積：2.2ha

延べ面積：36,459㎡

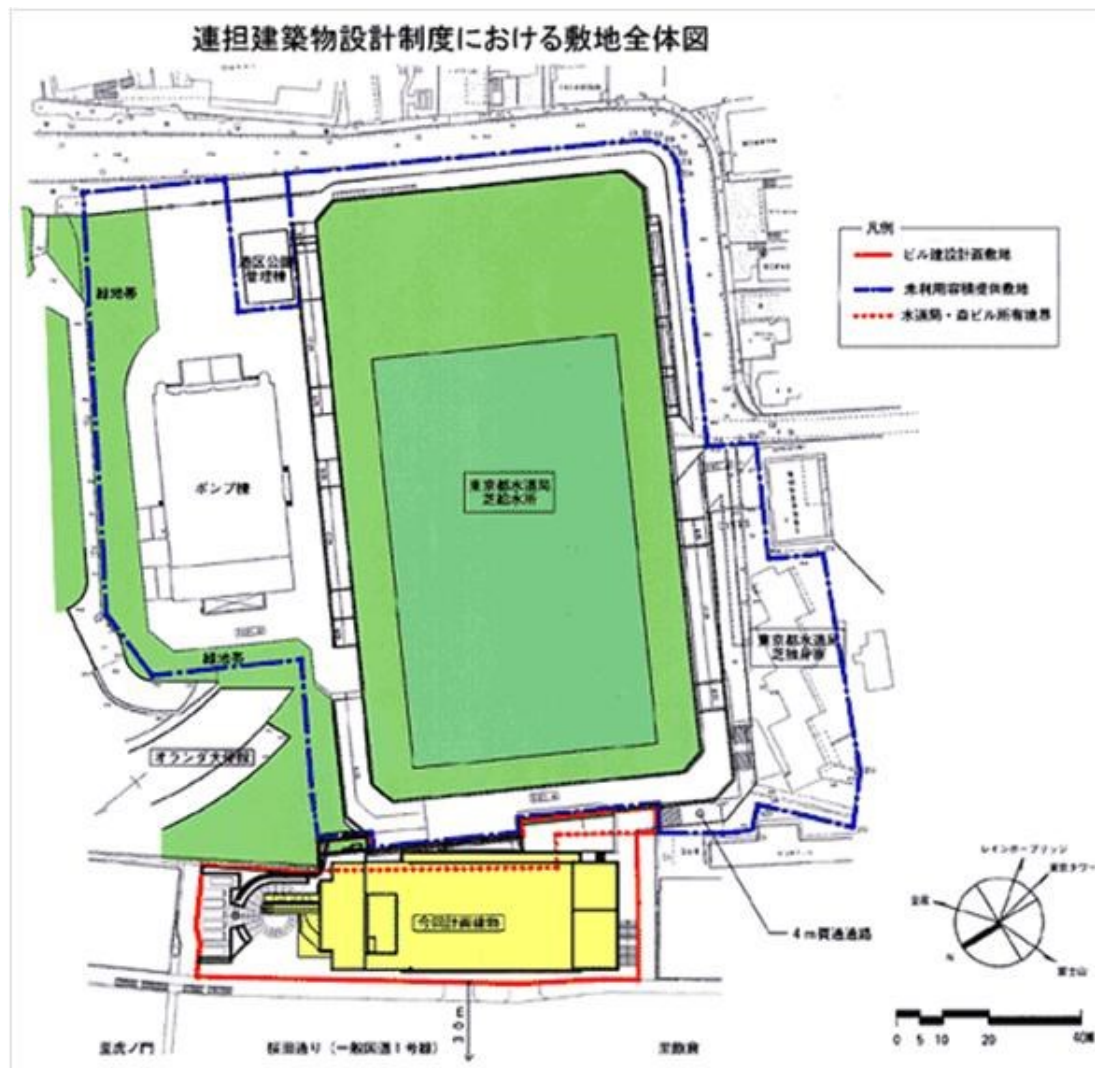
高さ：107m

階数：地上24階

／地下2階

用途：事務所、共同住宅

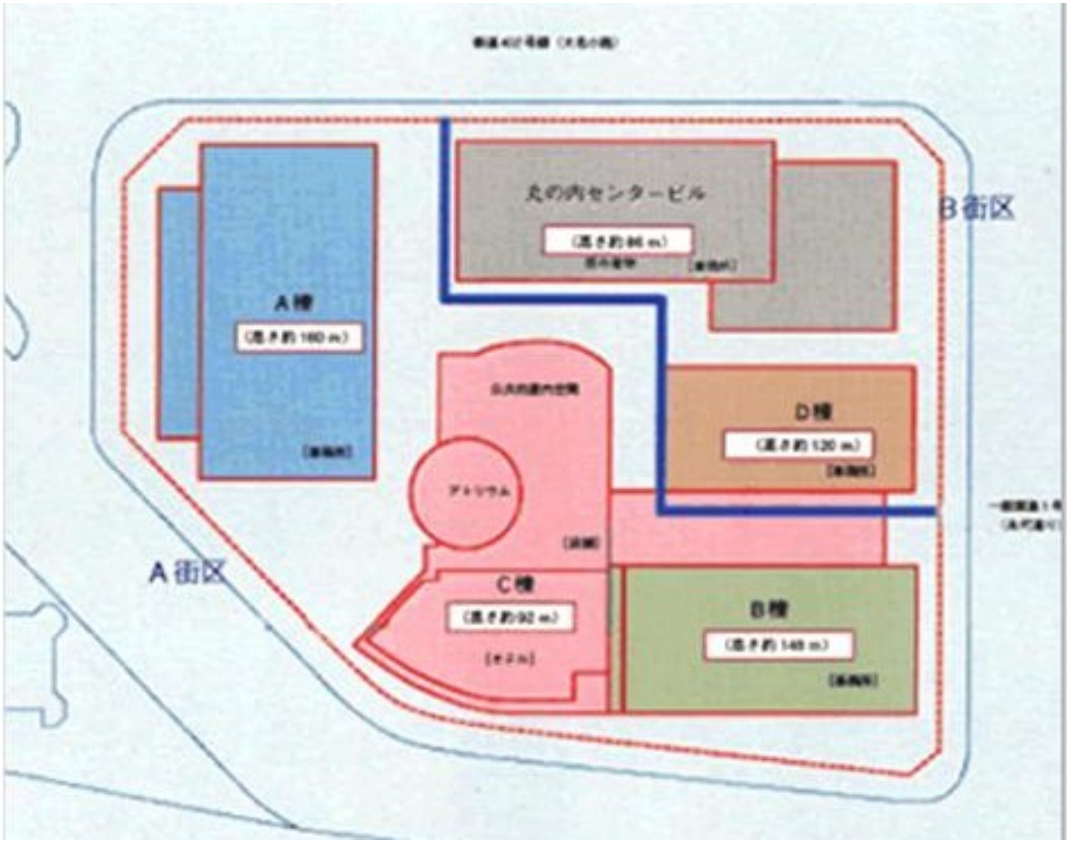
認定：2002年3月



丸の内オアゾ

所在地：東京都千代田区
敷地面積：2.4ha
延べ面積：334,695㎡
高さ：160m
階数：地上29階
 ／地下4階
用途：事務所・店舗・ホテル・
 医療施設
許可：2001年3月
認定：2001年 3月

・総合設計制度を併用し、
容積率を1000%⇒1273%に割増し



連担建築物設計制度事例③（法第86条第2項）

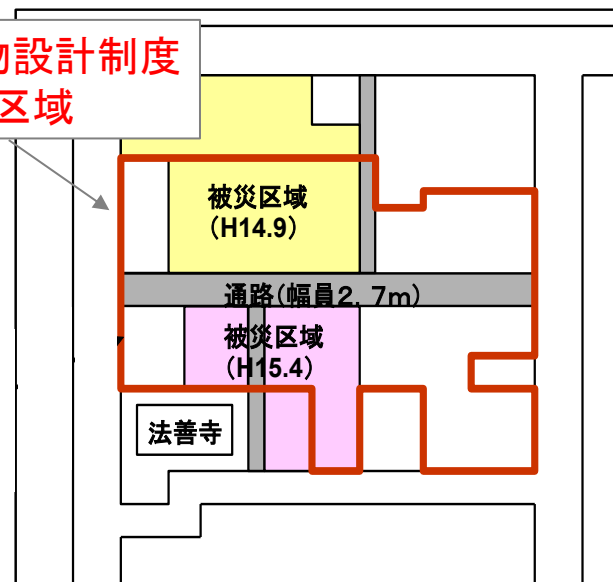
●法善寺横丁における連担建築物設計制度の活用事例

所在地：大阪市中区 面積：1.89ha※

認定年月：平成16年6月（当初平成14年12月）※

- ・火災類焼によりした路地空間（法善寺横丁）を、消失前の風情を焼失残したまま再生。
- ・一団地の区域内の建築物群について、特定行政庁が、安全上、防火上及び衛生上の観点から支障がないと認める場合に、当該区域内の建築物全体で規制を適用できる「連担建築物設計制度」により、防災性の向上を図った上で2.7m幅の通路を実現。

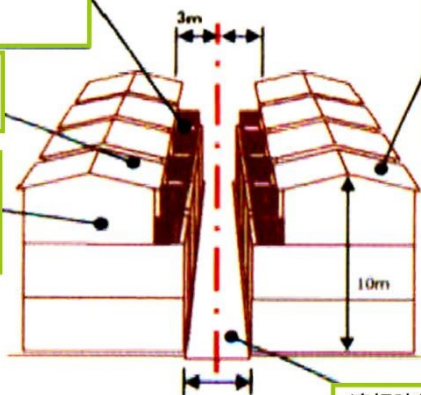
連担建築物設計制度 認定区域



- ・3階外壁を道路中心より3m後退
- ・避難のためのバルコニー、避難器具を設置

- ・耐火建築物とする

- ・非常用照明の設置
- ・建築物の開口部を隣地境界（側面）に面して設けない



- ・容積率240%、高さ10m以下
- ・地下を除く階数は3以下

連担建築物設計制度の認定を受け、道路を廃止し、2.7m幅の通路を実現



※国総研資料 第368号「密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック～まちづくり誘導手法を用いた建替え促進のために～」より引用

総合設計制度と一団地認定制度等の手続一本化(法第86条第3・4項)

- 法第86条第3・4項により、総合設計制度と一団地認定制度等の手続きをワンストップ化することが可能。

<制度のイメージ>

実績：55件（第3項）、8件（第4項）
（いずれも令和6年3月末現在）

斜線制限の合理化により
整形な形態

北側建築物の1・2階部分の事務所等、日影規制の測定面の合理化による高度利用

通路、空地を設けること等により
周辺への騒音、排ガス、待ち行列の影響等を低減することにより、市街地環境に配慮した、まとまった台数の駐車場を確保

街区を一の敷地とみなすことでまとまった規模の空地を生み出し、容積率の緩和制度の活用による総合的な土地の有効利用

広がりのある有効な空地の創出

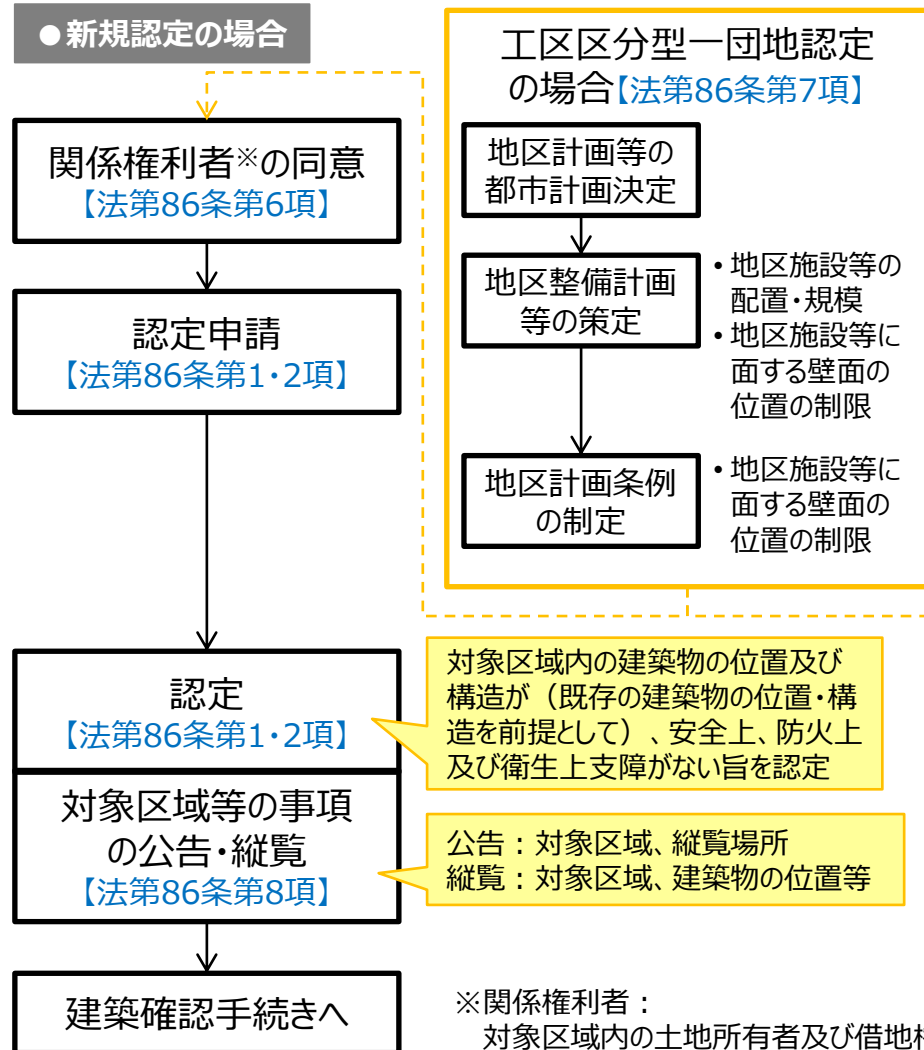
一団地の総合的設計制度等における認定等の手続(新規認定の場合)

- 新規認定・許可及び認定・許可取消しの場合、関係権利者（対象区域内的の土地所有者及び借地権者）の全員の同意が必要。

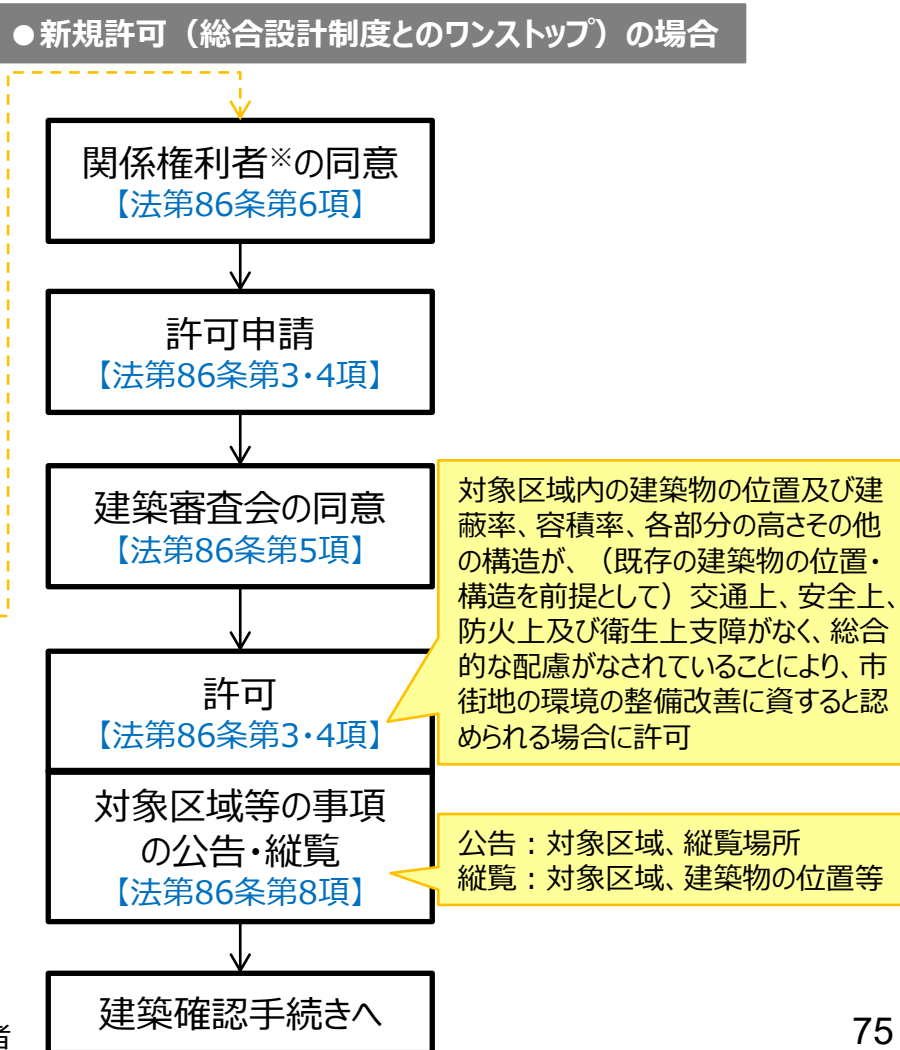
※ 対象区域の変更の場合、認定・許可の取消し及び変更後の区域で新規認定・許可となるため、関係権利者の同意が必要

※ 建替えの場合、関係権利者の同意は不要だが、申請に係る建築物の計画に関する説明措置が必要

●新規認定の場合



●新規許可（総合設計制度とのワンストップ）の場合



※関係権利者：
対象区域内的の土地所有者及び借地権者

一団地の総合的設計制度等における認定等の手続(建替・追加の場合)

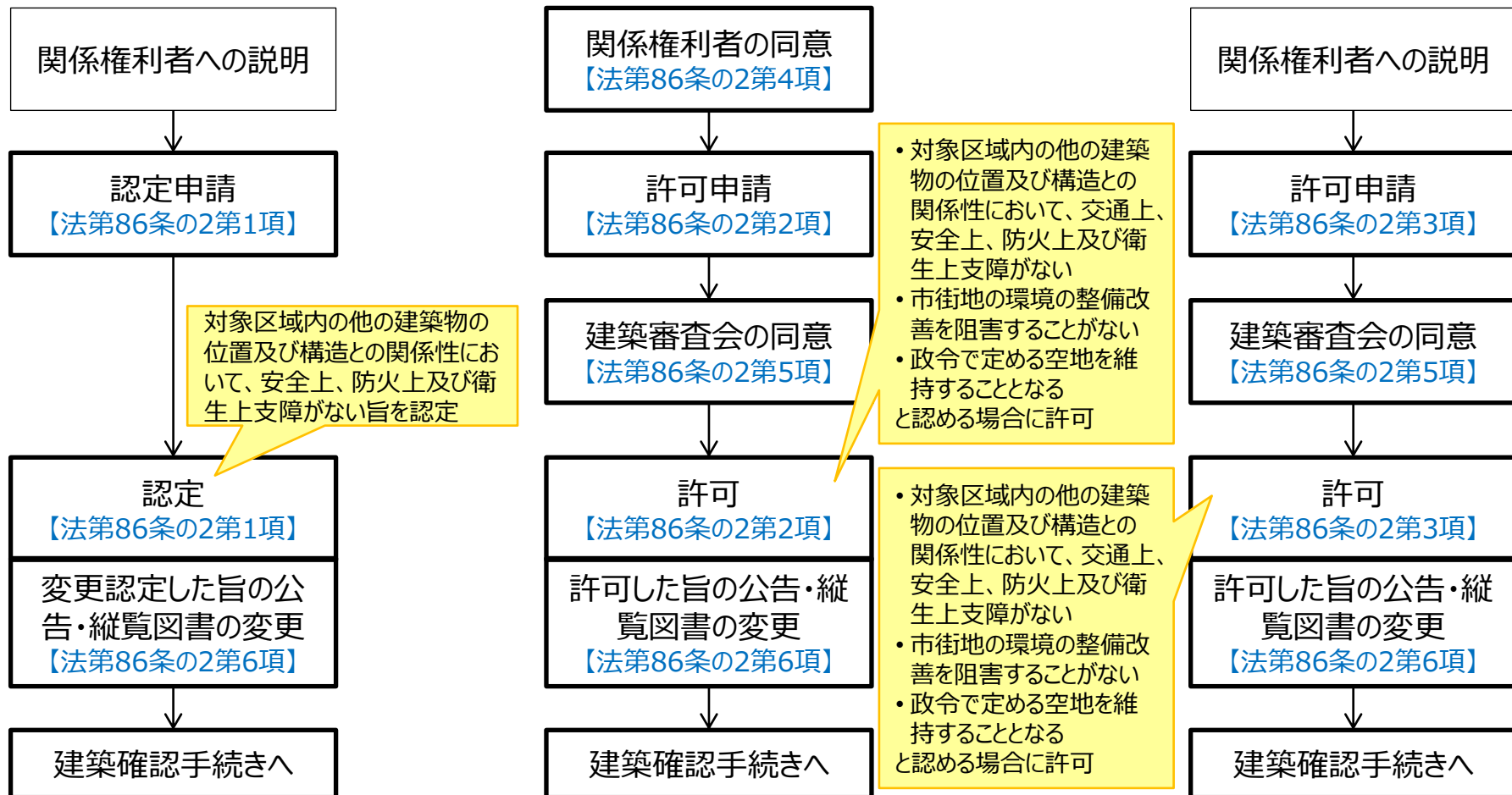
○ 増築や建替えの場合、関係権利者の同意は不要だが、申請に係る建築物の計画に関する説明措置が必要。

※ 対象区域の変更の場合、認定・許可の取消し及び変更後の区域で新規認定・許可となるため、関係権利者の同意が必要

● 公告認定対象区域内での増築・建替

● 公告認定対象区域内での増築・建替 における総合設計制度の活用

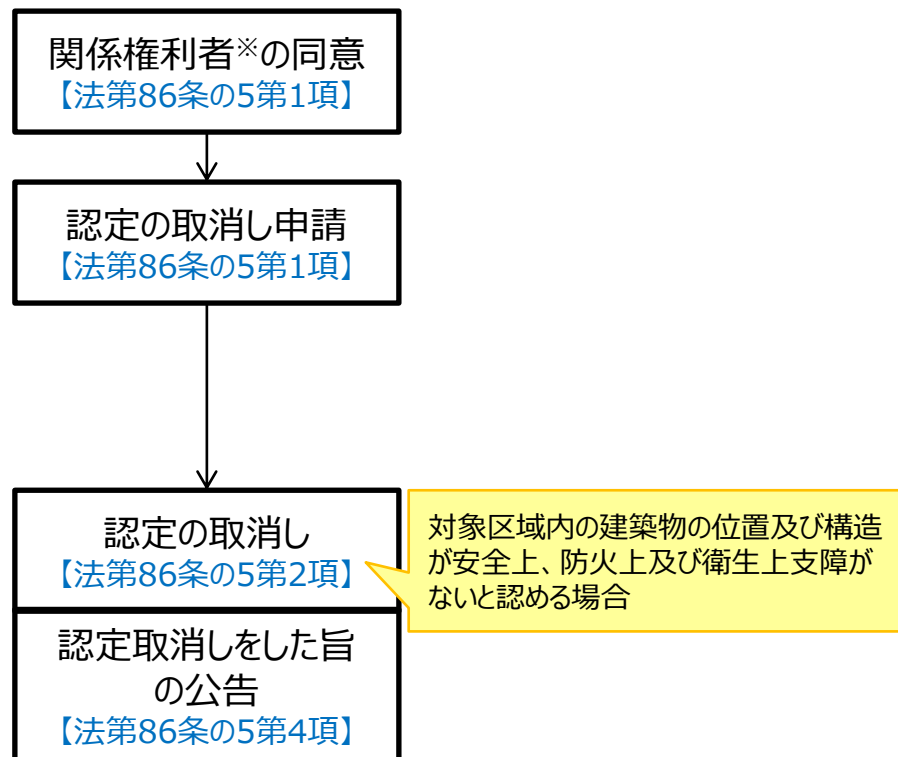
● 公告許可対象区域内での増築・建替



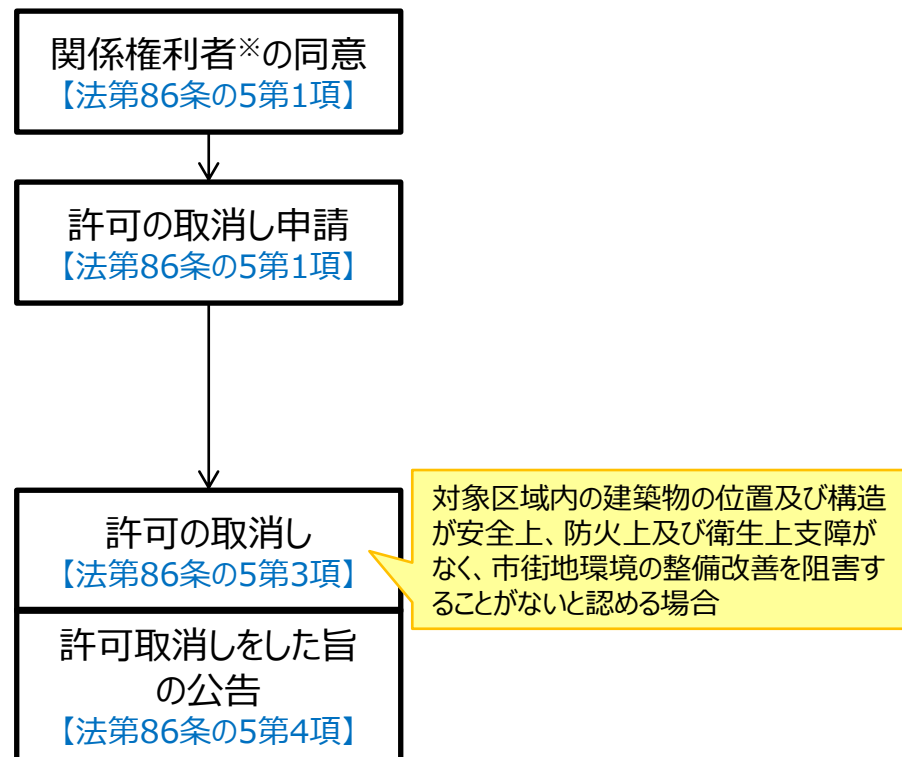
一団地の総合的設計制度等における認定等の手続(取消しの場合)

- 認定・許可取消しの場合、関係権利者（対象区域内の土地所有者及び借地権者）の全員の同意が必要。
※ 対象区域の変更の場合、認定取消し及び変更後の区域で新規認定となるため、関係権利者の同意が必要
- 対象区域内の建築物全てが除却されるなど、認定・許可の効力を有しなくなった場合、申請によらず特定行政庁の職権により取り消すことが可能。

●認定取消しの場合



●許可取消しの場合



1. 建築基準法（集団規定）

1-2. 都市計画手法に基づく建築基準法の規制と緩和

都市計画区域における建築規制(集団規定)

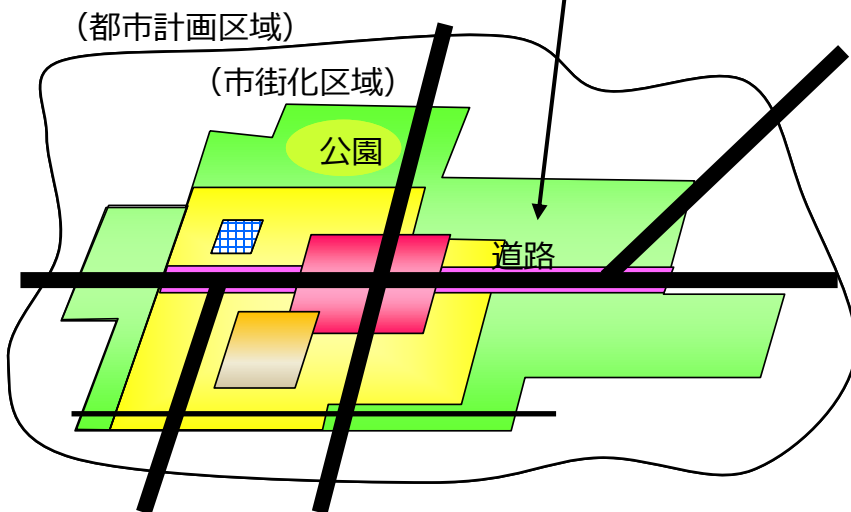
- 都市計画には、さまざまな手法が用意されており、きめ細やかに都市計画を定めることができる。
- 定められた都市計画を実施するために建築基準法に基づいた条例等を用いて規制を行う。

<都市計画法と建築基準法の関係性>

都市計画法

用途地域

地方公共団体が都市計画で建築物の用途、容積率、高さ等のルールを定める。



都市計画手法により、詳細にルールの強化や緩和が可能

例1 「地区計画」の活用

地域の実情に応じ、建築物等に関する規制を詳細に強化又は緩和

例2 「高度地区」の活用

高度地区の指定による絶対高さ制限の強化等

地域の実情に応じたきめ細かな建築規制の例
(京都市祇園町)

- 地区計画の活用により、道路に面する壁面の位置の指定、道路斜線制限の緩和を行い、軒の連続性を確保。
- 緩和により課題となる防火性能については、建築基準法第40条に基づく条例により防火性能を確保。



定められた都市計画の実施

建築基準法

- ・ 定められた計画内容にあった具体的基準を規定。当該基準に基づき規制を実施。
- ・ 個別プロジェクトの計画により、特定行政庁が許可等により緩和することが可能。

(参考)地域地区の種類

類型	地域地区
用途	用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、特定用途誘導地区、居住環境向上用途誘導地区、居住調整地域
防火	防火地域、準防火地域、特定防災街区整備地区
形態	高度地区、高度利用地区、特定街区、高層住居誘導地区、特例容積率適用地区、都市再生特別地区
景観	景観地区、伝統的建造物群保存地区、風致地区、歴史的風土特別保存地区、第一種歴史的風土保存地区、第二種歴史的風土保存地区
緑	緑地保全地域、特別緑地保全地区、緑化地域、生産緑地地区
特定機能	駐車場整備地区、臨港地区、流通業務地区、航空機騒音障害防止地区、航空機騒音障害防止特別地区

※赤字: 具体的な制限内容を建築基準法で規定しているもの

特定用途誘導地区(法第60条の3)

- 人口減少が見込まれるなかで、コンパクトなまちづくりを推進するため作成される立地適正化計画における、都市機能誘導区域内で、都市計画に、特定用途誘導地区を定めることにより、**誘導施設を有する建築物について容積率・用途制限を緩和できる**。【平成26年創設】 実績：10地区（令和5年3月末時点）

特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項

- その全部又は一部を誘導すべき用途に供する建築物の容積率の最高限度
→ 用途地域による指定容積率にかかわらず、誘導施設を有する建築物については、この容積率を適用
- 建築物等の誘導すべき用途
→ 市町村が、国土交通大臣の承認を得て、条例を定めることにより、用途地域による用途制限を緩和
- 建築物の高さの最高限度
(市街地の環境を確保するために必要な場合のみ)
→ 地区内のすべての建築物について、高さ制限を適用

都市機能誘導区域内

- 誘導施設：病院
- 指定容積率：200%

特定用途誘導地区内

病院
【容積率200%】



病院

【容積率400%】



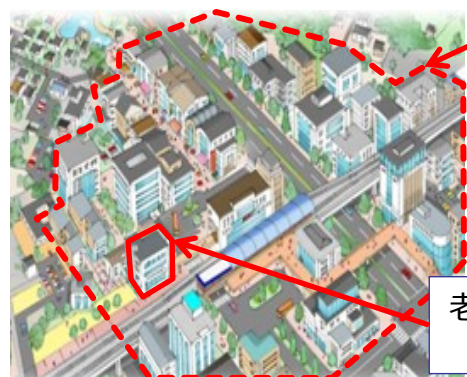
都市計画

- 指定容積率 200%
- 容積率の最高限度 400%
(病院に限る)

※建築物の一部が誘導施設となる場合の容積率の最高限度の算定方式を都市計画に定めることが必要。

容積率規制や用途規制の緩和

【例：誘導施設として病院を定めた場合】



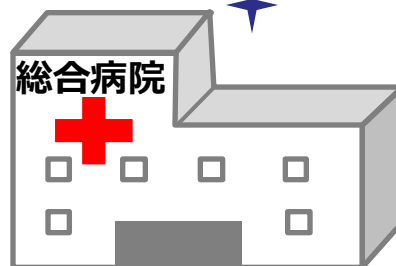
エリアを指定

老朽化した病院

エリアを指定して、
病院用途に限定して
容積率を緩和

【例：容積率200%のところを病院に限定して400%に】

容積率緩和により、近接地において、床面積を増大して、総合病院を整備



※複合施設とすることも可能

居住環境向上用途誘導地区(法第60条の2の2)

- 人口減少が見込まれるなかで、コンパクトなまちづくりを推進するため作成される立地適正化計画における、居住誘導区域内に「居住環境向上用途誘導地区」を定めることにより、病院、店舗等の日常生活に必要な施設（生活利便施設）について容積率、用途制限の緩和を可能とすることで、これらの施設の立地を促進する。【令和2年創設】

実績：0地区（令和5年3月末時点）

■ 居住環境向上用途誘導地区による建築規制（都市再生特別措置法第94条の2、建築基準法第60条の2の2等）

- 立地適正化計画に、居住誘導区域に誘導すべき「居住環境向上施設」を記載。
- 都市計画において、居住環境向上用途誘導地区の区域、誘導すべき用途及びその容積率の最高限度、必要な場合には建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度を定めることができる。
- 地区指定の目的のために必要と認める場合は、国土交通大臣の承認を得て、地方公共団体の条例で用途の制限を緩和することができる。

<制度の活用イメージ>

現況



第一種低層住居専用地域では、病院、小規模店舗等の建築ができない。

これらの施設が建築可能な用途地域であっても、容積率制限が厳しく、必要な床面積を確保することが困難な場合がある。

制度活用

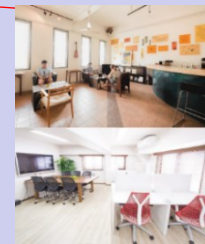
居住環境向上用途誘導地区に指定



都市型スーパーマーケット



病院



シェアオフィスやコワーキングスペース

- ・ 地区内の第一種低層住居専用地域について、病院、小規模店舗等の用途規制の緩和が可能
- ・ 容積率を緩和することにより、必要な床面積の確保が可能

- 建築物の防火性能を高め、市街地における火災の延焼、拡大を抑制するために都市計画で定められる。当該地域内では、建築基準法に基づき建築物の防火性能に関する規制が行われる。
- H30年改正により、従来、耐火建築物を求めていた建築物にあっては耐火建築物相当の延焼防止建築物、準耐火建築物を求めていた建築物にあっては準耐火建築物相当の準延焼防止建築物でもよいとする改正を実施した。

実績：防火地域：31,988ha、準防火地域：329,692ha（令和5年3月末現在）

＜防火地域等による構造制限＞

階 数	防火地域			準防火地域		
	50㎡以下	100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4 階以上	耐火建築物			耐火建築物		
3 階建						
2 階建	準耐火建築物 + 準耐火建築物相当			耐火建築物相当 + 耐火建築物相当		
平屋建						

※1：①隣地境界線等から1m以内の外壁の開口部に防火設備、②外壁の開口部の面積は隣地境界線等からの距離に応じた数値以下、③外壁を防火構造とし屋内側から燃え抜けが生じない構造、④軒裏を防火構造、⑤柱・はりが一定以上の小径、又は防火上有効に被覆、⑥床・床の直下の天井は燃え抜けが生じない構造、⑦屋根・屋根の直下の天井は燃え抜けが生じない構造、⑧3階の室の部分とそれ以外の部分とを間仕切壁又は戸で区画することが必要。

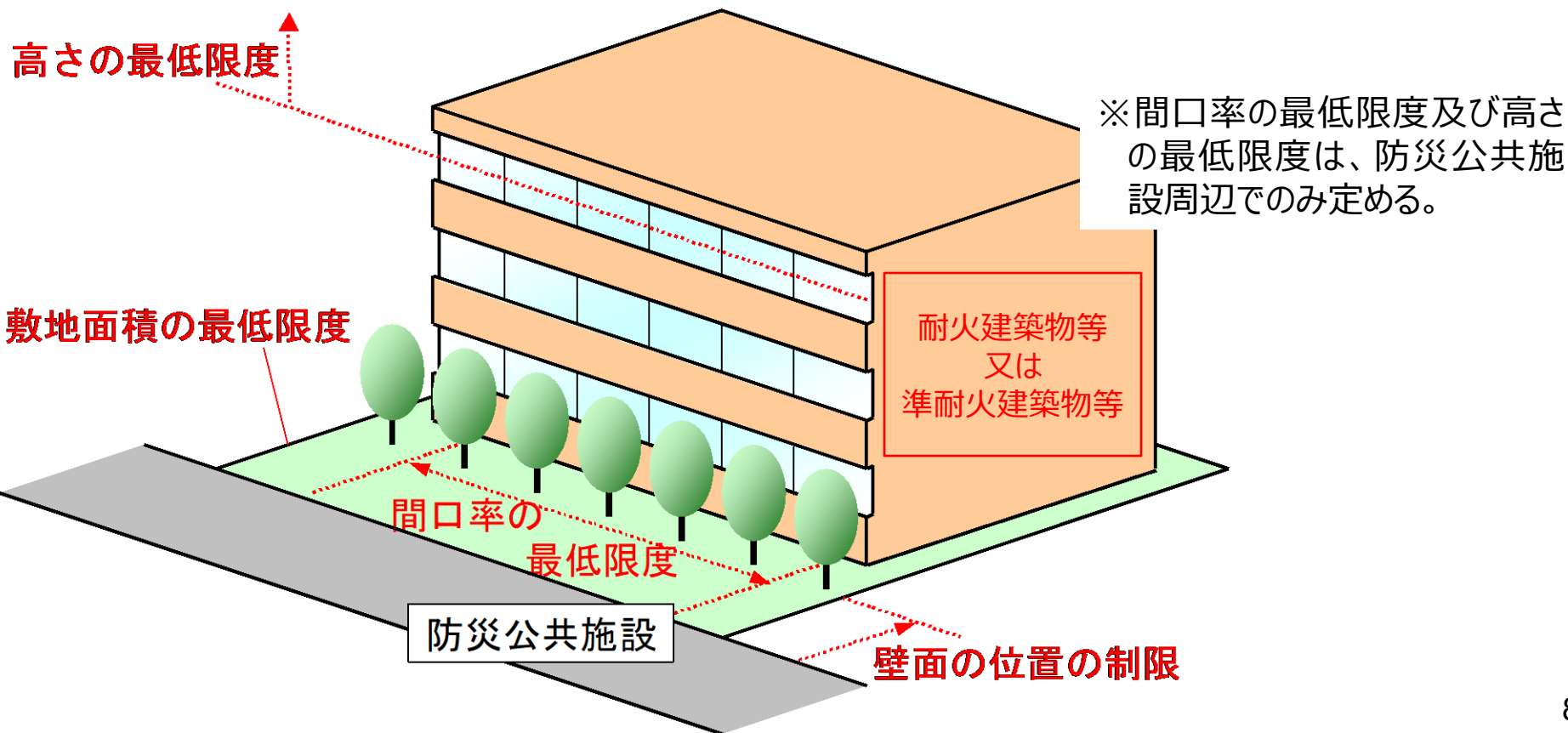
※2：木造建築物の場合は、外壁・軒裏を防火構造とし、かつ、外壁開口部に片面防火設備を設けた建築物とする。それ以外の場合は、外壁開口部に片面防火設備を設けた建築物とする。

特定防災街区整備地区(法第67条)

- 密集市街地において早急に火災に対する危険性を軽減させていくために、特定防災機能（火事又は地震が発生した場合において延焼防止上及び避難上確保されるべき機能）の確保及び土地利用の合理化・健全化を図るため、防火地域又は準防火地域内の一定の区域について、形態規制を課すもの。【平成15年創設】

実績：12都市（令和5年3月末現在）

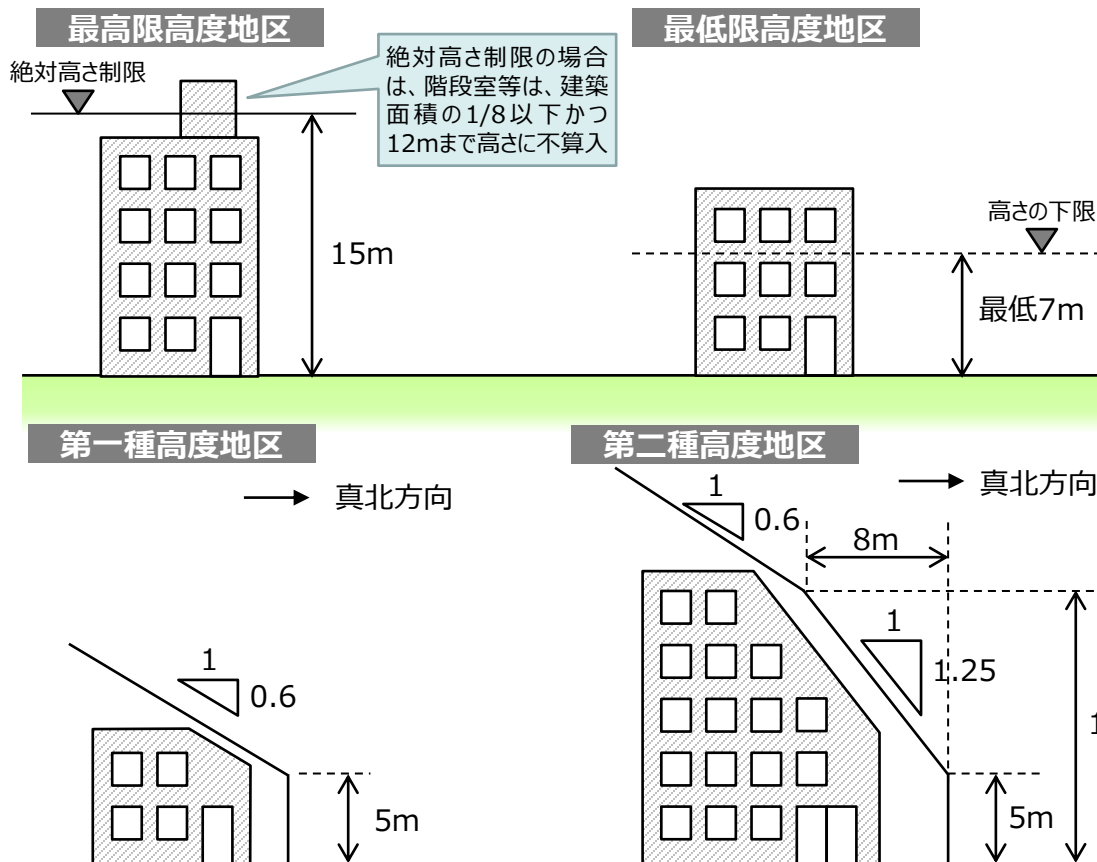
<制度イメージ>



高度地区による高さ制限(法第58条)

- 用途地域内において、特に良好な市街地の環境を維持することが必要な場合等には、都市計画に高度地区を定め、高さ制限を行うことができる。

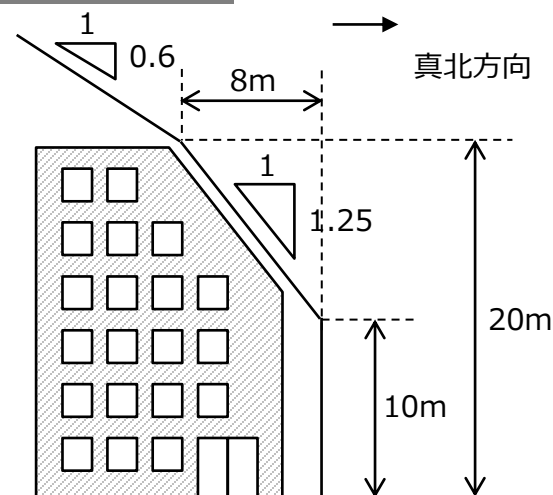
＜高度地区の指定イメージ＞



＜高度地区の指定状況＞ (令和5年3月末時点)

高度地区の種類	指定面積 (ha)	用途地域全域に対する割合(%)
最高限高度地区	270,269	14.4
最低限高度地区	2,839	0.2
斜線型高度地区	155,320	8.3
計	428,428	22.8

第三種高度地区



※斜線型高度地区（第一種～第三種）は一例であり、地区によって定め方が異なる。

＜高度地区による高さ制限の特例＞

対象・条件等	緩和内容	条項
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【令和4年創設】	許可の範囲内	法第58条 第2項

高度利用地区(法第59条)

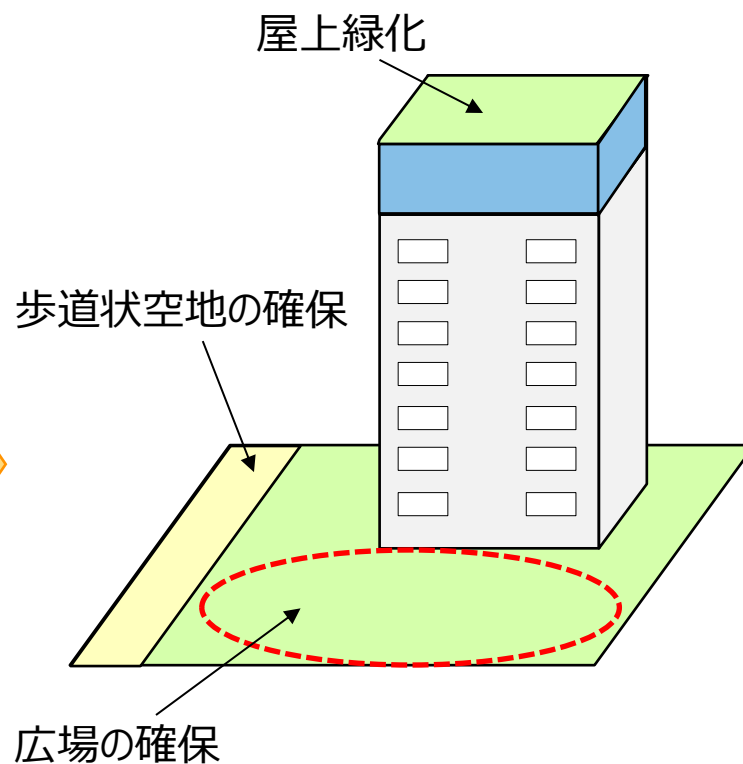
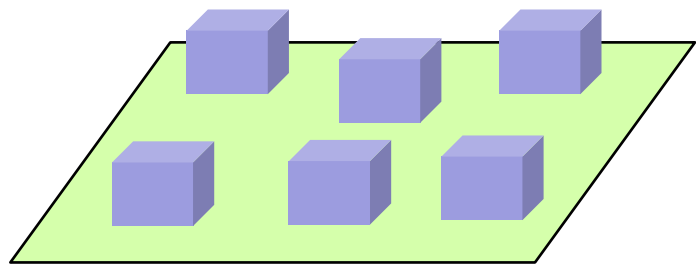
- 高度利用地区は、土地の有効利用を図るとともに、いわゆるペンシルビルを抑制し、敷地の整理統合を図るべき地区である。【昭和44年創設】
- 小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を促進することを目的としている。

実績：285都市（令和5年3月末時点）

＜適用イメージ＞

以下の項目の程度に応じた
容積率の割増 等

- ・歩道状空地の確保
- ・広場等の確保
- ・屋上緑化による有効な空地の確保 等



代官山地区（代官山アドレス）
（東京都渋谷区）

旧同潤会アパートなどの建替え、再開発によって建設
都市計画決定：平成2年12月
用途地域：第2種住居地域（容積率:300,400%）
高度利用地区：容積率450%に緩和



銀座地区（銀座資生堂ビル）
（東京都中央区）

ビルの建替えにより、2000年12月に竣工

都市計画決定：平成10年11月

用途地域：商業地域

（容積率：600、700、800%）

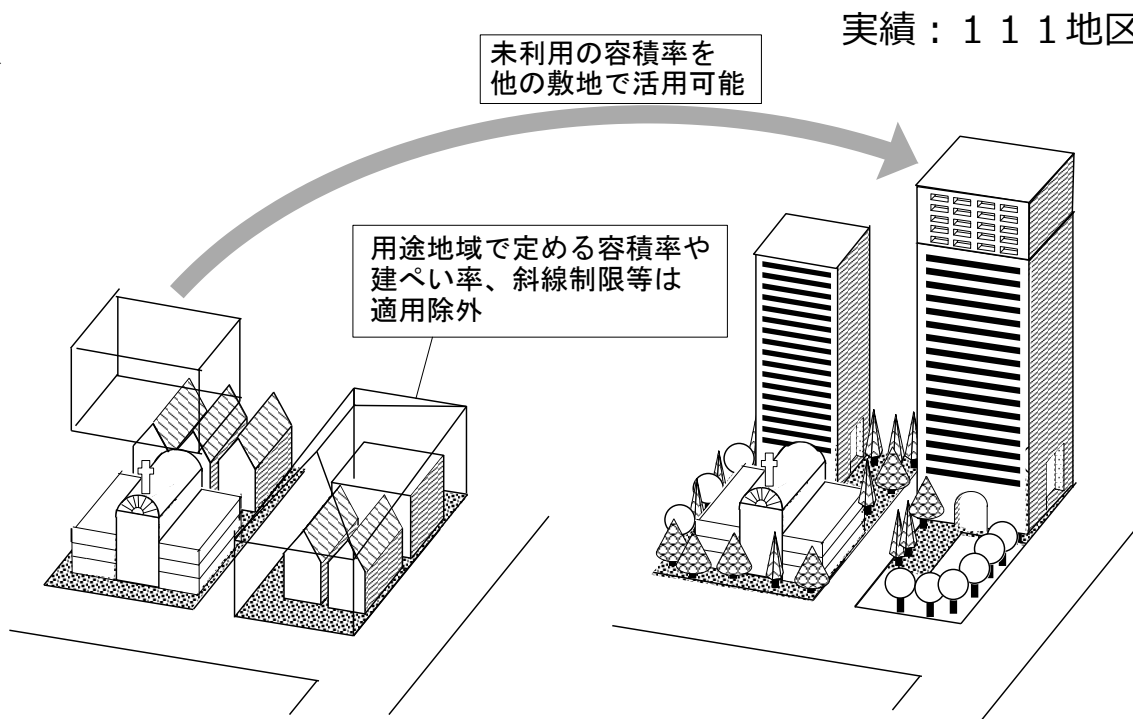
高度利用地区：容積率900、1000、1100%
に緩和



特定街区(法第60条)

- 特定街区とは、大規模な街区単位の建築行為において、形態規制を解除し当該街区の土地利用上、最も合理的な規制をかけることにより、一般的な形態規制によらずに自由な設計を可能とするもの。【昭和36年創設】
- 都市の再開発の一層の推進を図るべく、容積率を割り増す場合の拡大や、隣接する複数の街区を一体的に計画する場合には、未利用の容積率を他の敷地で活用することが可能となった。

<制度イメージ>



- 容積率割増の主な要件
 - 市街地環境の向上や地域の整備改善に寄与する程度に応じて、容積率を割増
 - ・有効空地の確保や屋上緑化による環境への寄与
 - ・文化施設、コミュニティ施設の配置
 - ・都心部等における住宅の確保

丸の内二丁目（丸ビル）
（東京都千代田区）

都市計画決定：平成10年6月

面 積：1.5ha

容積率：1000%→1300%

竣工年月：2002年8月

階 数：地上37階地下4階

用 途：店舗・事務所

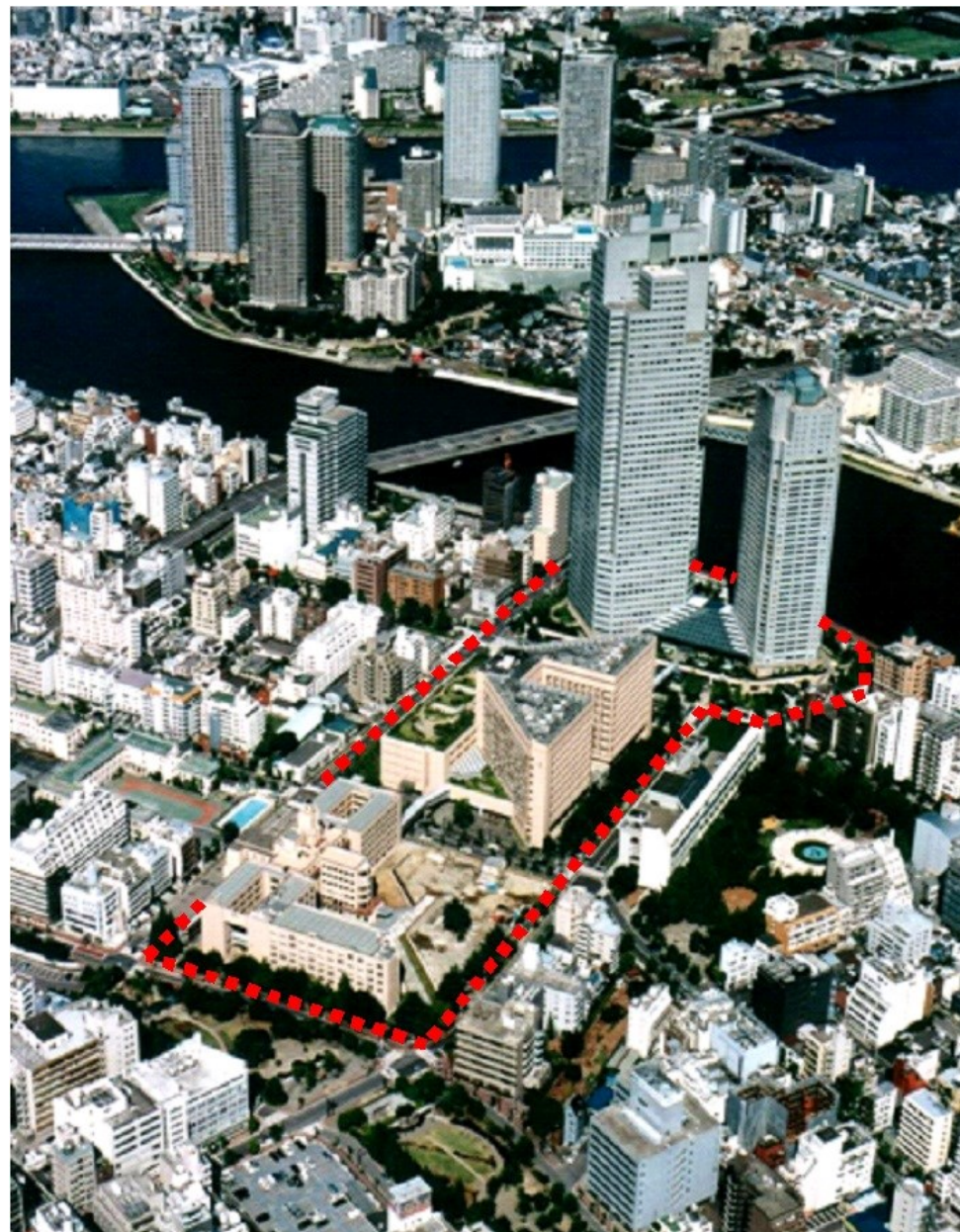


明石町（聖路加ガーデン）
（東京都中央区）

都市計画決定：平成元年2月

面積：3.9ha

容積率：400%→590%



初台淀橋

(東京オペラシティ・新国立劇場)
(東京都渋谷区)

都市計画決定：平成4年2月

面積：4.4ha

容積率：444%→605%

竣工年月：1996年7月

階数：地上54階地下4階

用途：店舗・事務所等



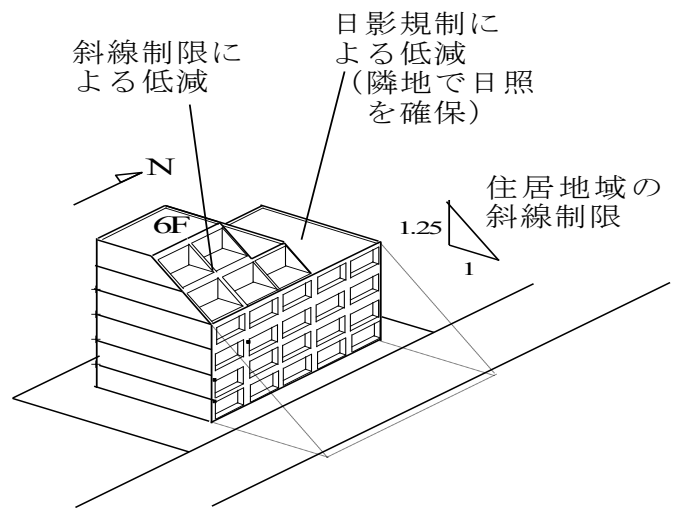
○ 都市における居住機能の適正な配置を図るため、高層住宅の建設を誘導すべき地区を都市計画に位置づけ、容積率の引き上げ、斜線制限の緩和、日影規制の適用除外等を行う。【平成9年創設】

実績：2地区（令和5年3月末時点）

＜制度イメージ＞

＜一般規制＞

第1種住居地域
指定容積率 400%

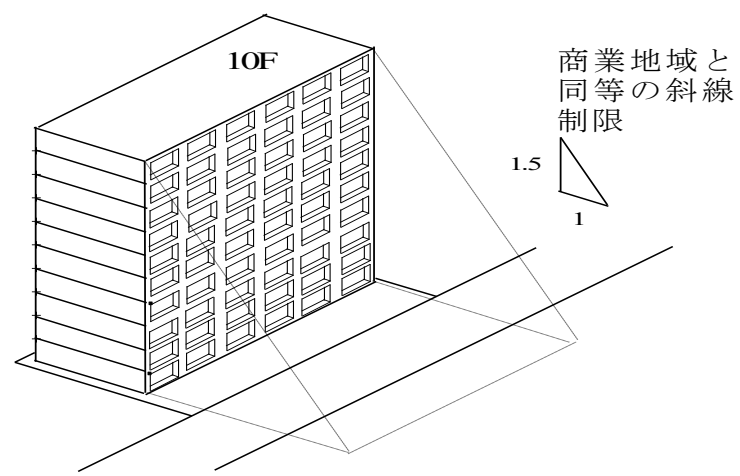


斜線制限、日影規制等
により使用可能容積率
が3割程度低減

使用可能容積率
約 280%

＜高層住居誘導地区＞

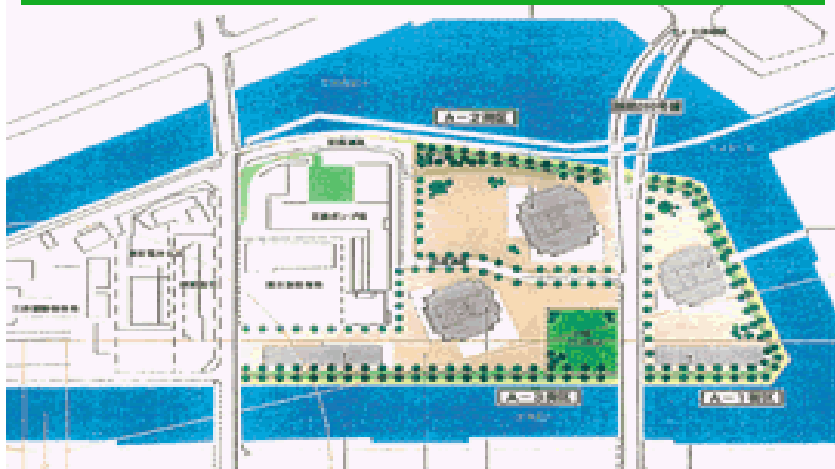
高層住居誘導地区
全て住宅の場合 600%



斜線制限、日影規制等
による容積率低減の
影響はなし

使用可能容積率
約 600%

芝浦アイランド全体イメージ<参考>



芝浦アイランド
(東京都港区)

全国で初めての指定(平成11年2月)
用途地域：第2種住居地域(容積率：400%)
高層住居誘導地区：容積率600%に緩和
日影規制を適用除外



東雲キャナルコート
(東京都江東区)

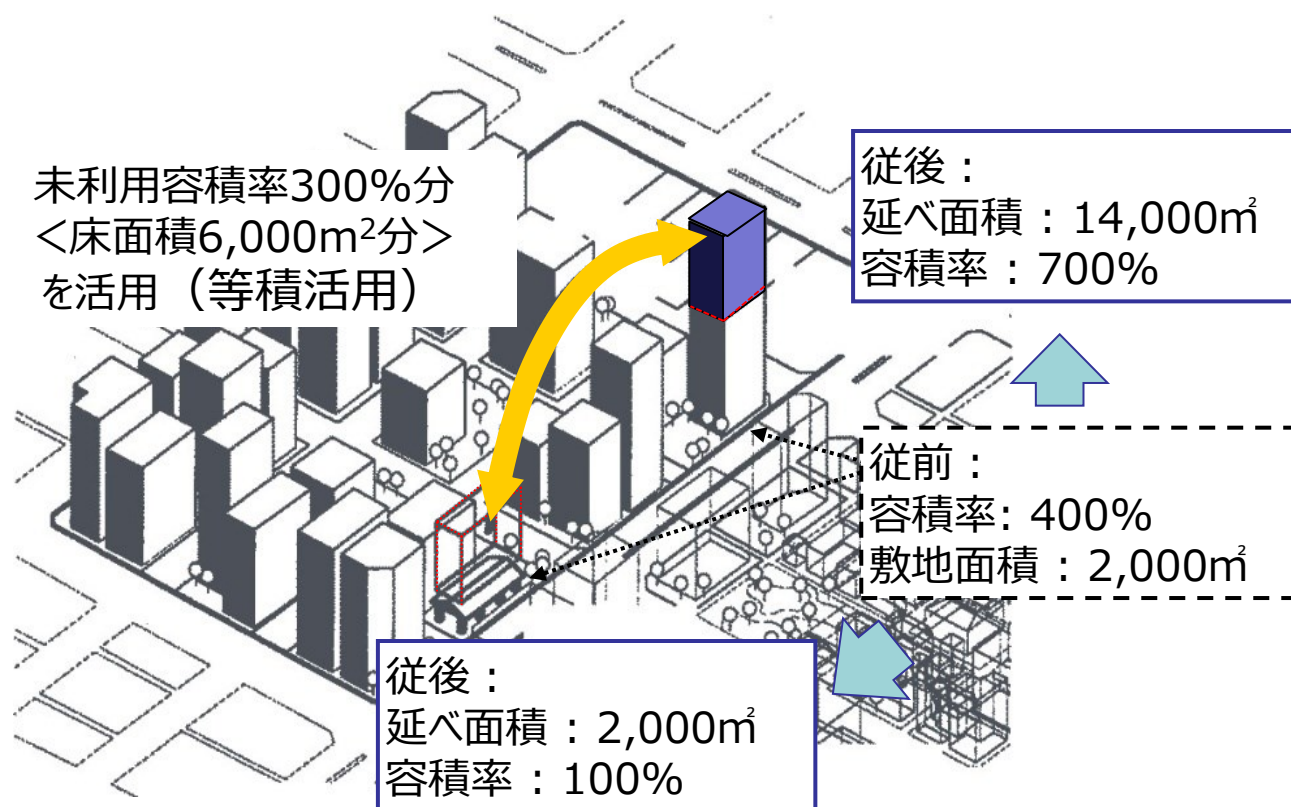
工場跡地に大規模マンションなどが建設された。
用途地域：第2種住居地域(容積率：400%)
近隣商業地域(容積率：400%)
高層住居誘導地区：容積率600%に緩和
日影規制を適用除外

特例容積率適用地区(法第57条の2)

- 敷地が隣接しているか否かに関わらず、都市機能が集積する既成市街地において、容積率制限の柔軟な適用による建築物の更新を図り、土地の有効高度利用を実現するために創設。【平成12年創設】
- 1低専・2低専・田園住居地域・工専地域を除く一定の地区において、関係権利者の合意に基づき、他の敷地の未利用容積を活用することができる。

実績：2地区（令和5年3月末時点）

＜適用イメージ＞



特例容積率適用地区(法第57条の2)

【概要】

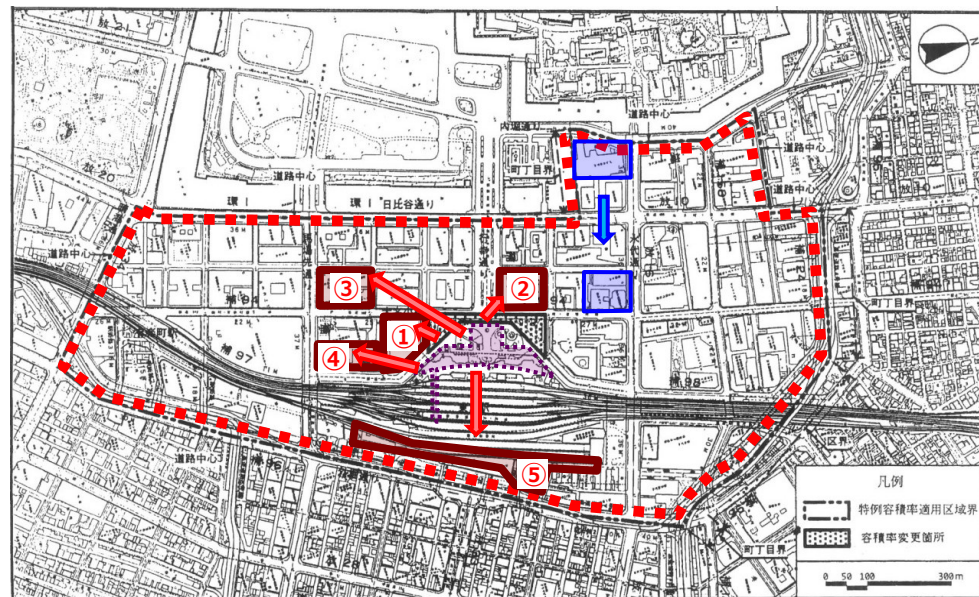
位置：千代田区・中央区

面積：116.7ha

都市計画決定日：平成14年6月28日

東京駅に係る特例容積率の指定実績：5件

パレスホテルに係る特例容積率の指定実績：1件



東京駅に係る特例容積率

名称	従前	従後
東京駅	900%	208 (△692%)



名称	従前	従後
①JPタワー	1,300%	1,520% (+220%)
②新丸の内ビルディング	1,300%	1,665% (+365%)
③丸の内パークビルディング	1,300%	1,430% (+130%)
④東京ビルディング	1,000%	1,266% (+266%)
⑤グランドトウキョウ ノースタワー/サウスタワー	900%	1,304% (+404%)

パレスホテルに係る特例容積率

名称	従前	従後
パレスホテル	1,300%	1140% (△160%)



名称	従前	従後
丸の内永楽ビルディング	1,300%	1508% (+208%)

- 都市再生に貢献し土地の高度利用を図るため、都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく用途、容積率等の規制にとらわれずに、自由度の高い計画を定めることにより、用途地域等による用途制限、容積率制限等を適用除外【平成14年創設】

＜制度イメージ＞

実績：132地区（令和7年3月末時点）

1. 対象

都市再生緊急整備地域内で、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る必要がある区域

2. 決定方法

都道府県、政令指定都市が都市計画の手続を経て決定
（提案制度により都市開発事業者による提案が可能）

3. 計画事項

以下の事項を従前の用途地域等に基づく規制にとらわれずに定めることができる。

- 誘導すべき用途（用途規制の特例が必要な場合のみ）
- 容積率の最高限度（400%以上）及び最低限度
- 建蔽率の最高限度
- 建築面積の最低限度
- 高さの最高限度
- 壁面の位置の制限

これにより、用途地域等における以下の規制を適用除外。

- ・用途地域及び特別用途地区による用途制限
- ・用途地域による容積率制限
- ・高度地区による高さ制限
- ・斜線制限
- ・日影規制

●豊田・毎日ビル
（愛知県名古屋市）

区域面積：1.8ha
用途地域：商業地域
容積率：1000%
→1420%



景観地区(法第68条)

- 景観地区とは、市街地の良好な景観の形成を図るため定められた地区であり、景観地区に関する都市計画において建築物の高さの制限等が定められた場合は、当該制限に適合しなければならない。
【平成16年創設】（平成16年以前は「美観地区」）
- 景観地区内に関する都市計画においては、建築物の形態意匠の制限、高さの最高限度又は最低限度、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度に関する制限が定められる。

実績：61地区（令和5年3月末現在）

<制度イメージ>



事例（岡山県倉敷市）

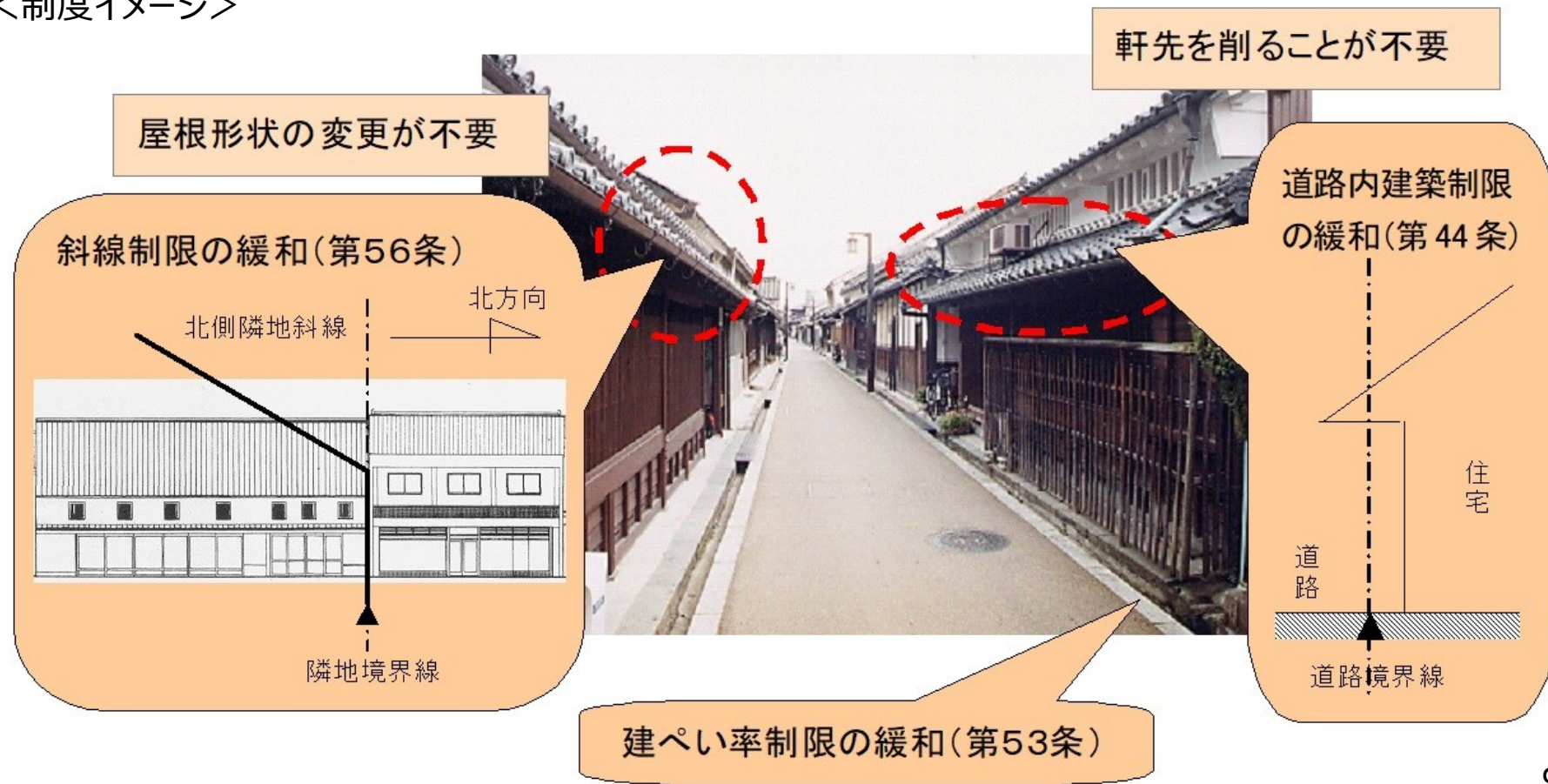


景観重要建造物(法第85条の2)

- 景観重要建造物については、その多くが既存不適格建築物として扱いを受けることとなるが、例えば、増改築を行う際には既存遡及され、その良好な景観の保全に支障をきたすおそれがあった。
- そこで、景観法の規定により景観重要建造物として指定された建築物については、市町村が、国土交通大臣の承認を得て、条例により、建蔽率制限、斜線制限、道路内建築制限等の建築基準法の制限を緩和することができるようにした。【平成16年創設】

<制度イメージ>

条例制定実績：1地区（令和6年3月末現在）



伝統的建造物群保存地区(法第85条の3)

- 伝統的建造物群を構成している建築物の多くは、既存不適格建築物としてわれることとなるが、例えば、増改築を行う際には既存遡及され、歴史的、民族的な価値の高い建築物群を保存できなくなる場合がある。文化財保護法の改正により伝統的建造物群保存地区が創設されたことに伴い新たに追加された。
【昭和50年創設】
- 伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するため、文化財保護法に基づき指定。
- 伝統的建造物群保存地区内においては、市町村が国土交通大臣の承認を得て条例により、建築基準法の制限を緩和することができる。

条例制定実績：38地区（令和6年3月末現在）

● 伝統的建造物群保存地区の指定の例（鳥取県倉吉市）

街路に沿って間口の狭い短冊形の屋敷地割が連続し、赤瓦が葺かれた主屋・土蔵等の伝統的建造物が濃密に残る。市条例により、道路内建築制限、建蔽率制限等を緩和。

伝統的建造物群保存地区の指定実績 （令和4年3月末時点）

指定都市	68都市（87地区）
総指定面積	1,435ha



伝統的建造物群保存地区(法第85条の3)

＜制度活用の例＞

今井町伝統的建造物群保存地区
(奈良県橿原市)

区域面積：17.4ha
選定年月：平成5年12月

地区内には伝統的建造物が約6割残り、建築物だけでも500棟ある。
伝統的建造物は、本瓦葺または桧瓦葺の屋根をもつ「ひらや」または「つし2階」の町家が軒を連ね、その2階の壁面には、意匠を凝らした「むしこ窓」や「家紋」などの装飾が施されている。

(橿原市ホームページより)

市条例により、道路内建築制限、建蔽率制限等を緩和。

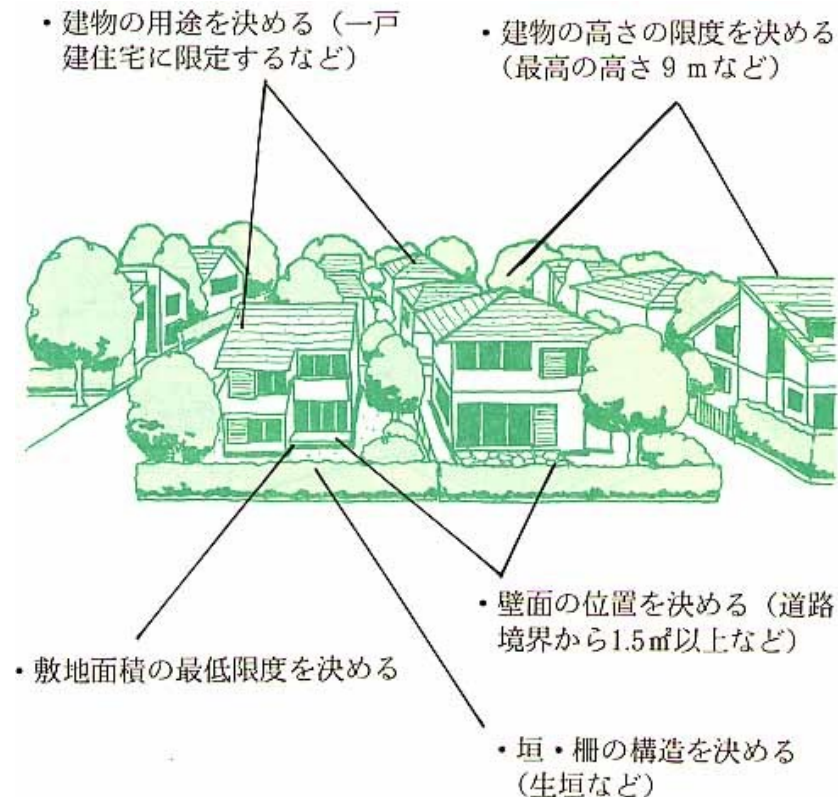


地区計画(法第68条の2～8)

- 地区計画制度は、都市計画区域において比較的規模の小さな「地区」を単位として、都市計画を定め、これに基づき開発行為、建築行為等を誘導・規制することにより、良好な市街地の形成又は保全を図ろうとするもの。定められる事項としては、公共施設の整備、建築物の建築等に関し、地区施設や建築物、土地の利用などに関するもの。

実績：8,655地区（令和5年3月末時点）

＜制度イメージ＞



＜地区計画で定められる建築物に関する基準＞

- 用途の制限
- 容積率の最高限度又は最低限度
- 建蔽率の最高限度
- 敷地面積、建築面積の最低限度
- 敷地の地盤面の高さの最低限度
- 壁面の位置の制限
- 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- 高さの最高限度又は最低限度
- 居室の床面の高さの最低限度
- 形態又は意匠の制限
- 緑化率の最低限度
- 垣又は柵の構造の制限

地区レベルのきめ細かな建築規制

- 集団規定には、様々な地域の個性に応じた建築規制を可能とするため、地区計画をはじめとする都市計画・建築規制制度や建築協定などの制度がある。

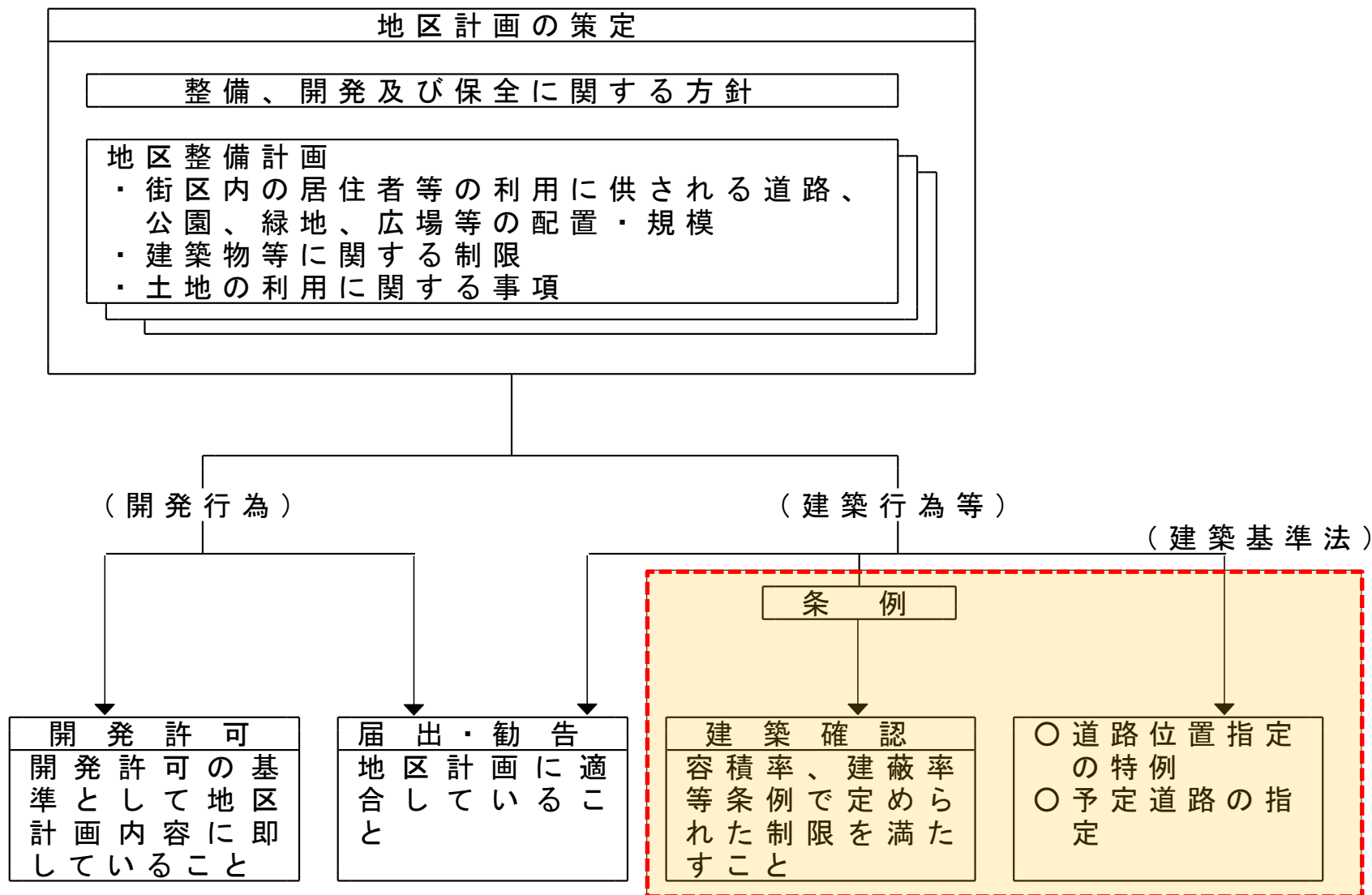
＜地区レベルの主な都市計画・建築規制制度＞

制度の名称	創設年度	制度の趣旨・概要
地区計画	昭和55年	一体的に整備及び保全を図るべき地区において、公共施設の整備、建築物の建築等に関し必要な事項を定める。
再開発等促進区 (再開発地区計画) (住宅地高度利用地区計画)	平成14年に統合 (昭和63年) (平成2年)	一体的かつ総合的な再開発が必要な地域について公共施設整備と併せて、用途、容積率などの制限を緩和することにより、良好なプロジェクトを誘導する。
誘導容積型地区計画	平成4年	公共施設が未整備な段階の容積率（暫定容積率）と公共施設整備後の容積率（目標容積率）の2つを定め明示することで、土地の有効高度利用を誘導する。
容積適正配分型地区計画	平成4年	用途地域で指定された容積の範囲内で、地区計画区域内において容積を配分し、土地の合理的な利用を促進しつつ、良好な環境の形成や保護を図る。
高度利用型地区計画	平成14年	適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域について、建物の容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度等を定め、道路に接して有効な空地を確保し、容積率制限及び斜線制限を適用除外とすることにより、その合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。
用途別容積型地区計画	平成2年	都心周辺部等の住商併存地域における住宅供給を促進するため、住宅を設けた場合に、容積率を緩和する。
街並み誘導型地区計画	平成7年	高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備が必要な区域について、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度等を定め、斜線制限などを緩和する。
建築協定	昭和25年	住宅地の環境又は商店街の利便を高度に維持増進するなどのために、土地所有者等の全員の同意に基づき建築物の基準に関する協定を締結できる。

地区計画(法第68条の2～8)

- 地区計画で定められた内容のうち、建築行為については、建築基準法による条例を定めれば、建築確認の対象となり、建築基準法の枠組みにおいても規制を行うことができる。

＜地区計画の策定と具体的な開発行為・建築行為等に対する規制の流れ＞

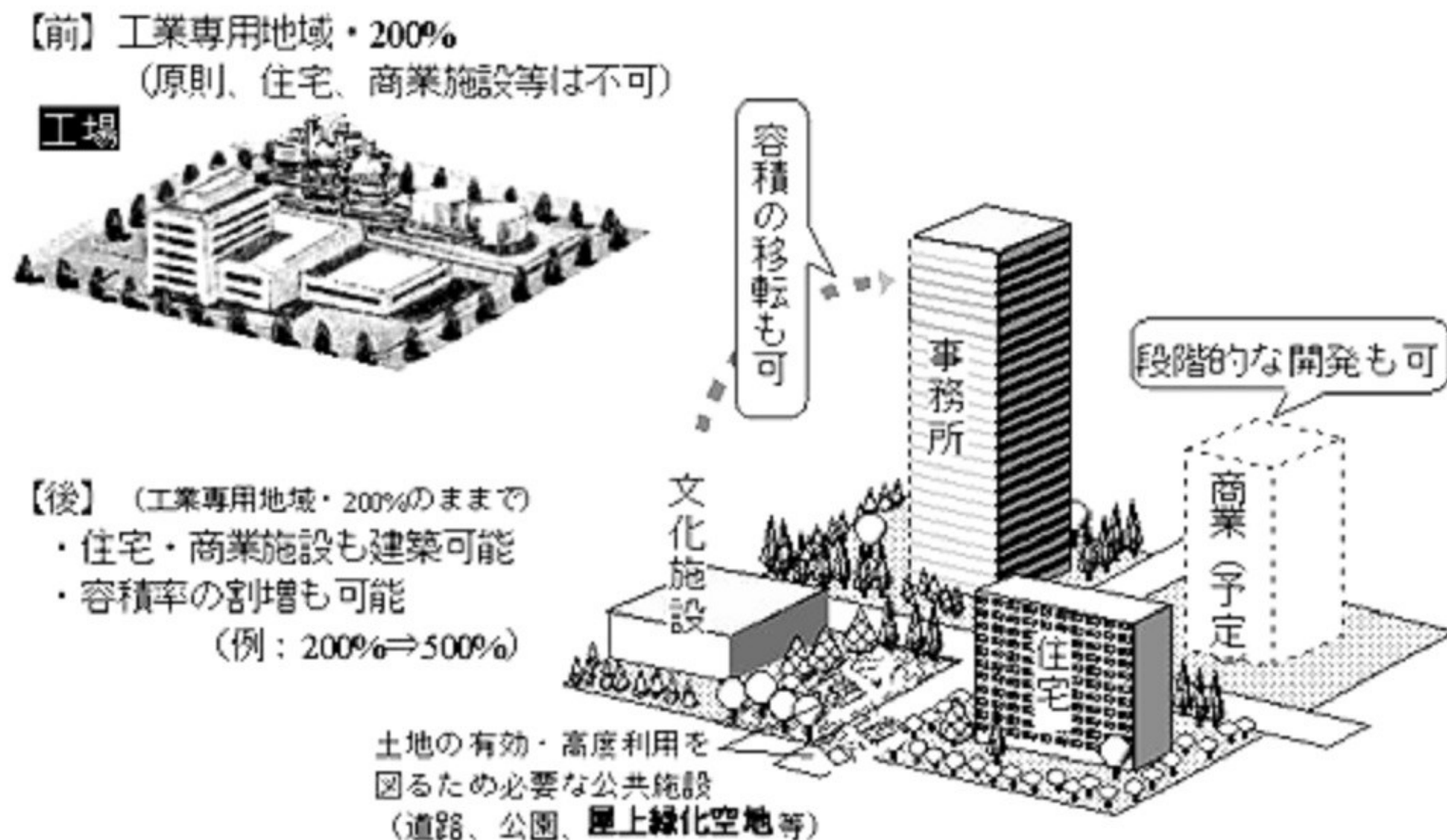


再開発等促進区(法第68条の3)

- 昭和63年に再開発地区計画制度が、平成2年に住宅高度利用地区計画制度が創設されているが、平成14年に地区計画の再開発等促進区として統合された。**【平成14年創設】**
- 工場跡地等一体的かつ総合的な再開発が必要な区域について、地区内の公共施設の整備と併せて、建築物の用途、容積率等の制限を緩和することにより、良好なプロジェクトを誘導することを目的とする。

実績：277地区（令和5年3月末時点）

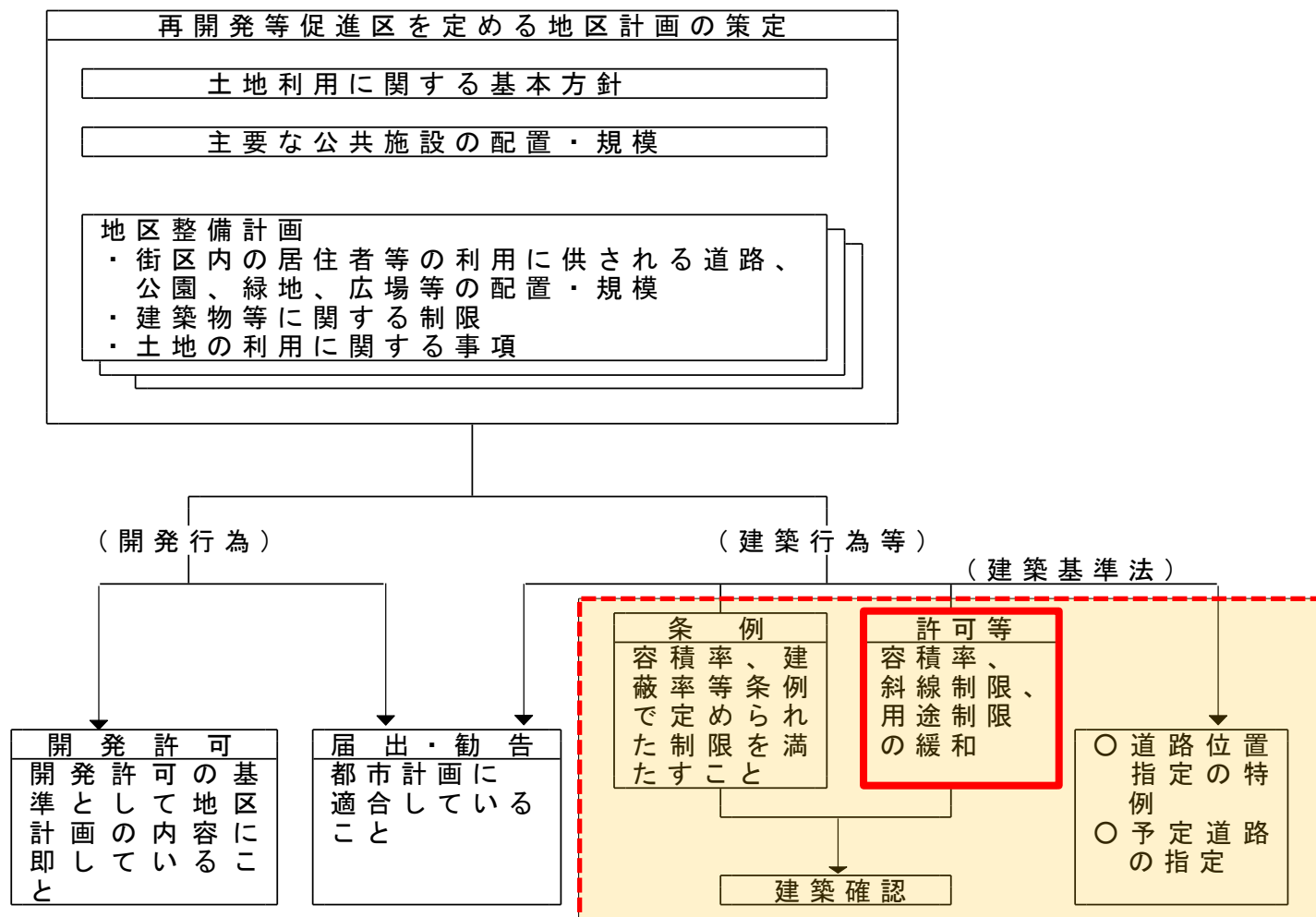
＜制度イメージ＞



再開発等促進区(法第68条の3)

- 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場合や許可する場合に、容積率や斜線制限等の緩和が受けられる。
- 土地利用に関する基本方針や当該整備計画の内容に適合する場合で特定行政庁が許可や認める場合に用途制限の緩和を受けられる。

＜再開発促進区を定める地区計画の策定と具体的な開発行為・建築行為等に対する規制の流れ＞





六本木六丁目地区（六本木ヒルズ）
（東京都港区）

木造家屋や小規模アパートなどが、密集する地区だったが、
市街地再開発事業として都市計画決定され平成15年4月に完了。

区域面積：12.7ha

都市計画決定：平成7年4月



汐留地区 (東京都港区)

建築物群によるスカイラインは、銀座側と浜松駅側を高くし、中央部の浜離宮側を低くし配置した。

区域面積：25.1ha
都市計画決定：平成4年8月



品川駅東口地区 (東京都港区)

拠点地区にふさわしく、シンボル性の高い建築群によって特徴的な都市景観を形成している。

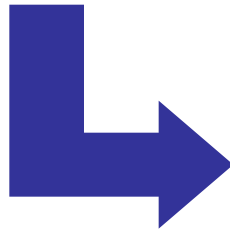
区域面積：16.2ha
都市計画決定：平成4年6月



晴海一丁目地区（晴海トリトンスクエア）
（東京都中央区）

3棟の高層オフィスビルを中心とし、
良好な複合市街地の形成を図った地区

区域面積：11.8ha
都市計画決定：平成4年6月
竣工年月：平成13年10月



永田町二丁目地区（山王パークタワー）
（東京都千代田区）

地下鉄と一体的な整備を行い、利便性の高い
建築物（地上44階/地下4階）を整備。

区域面積：5.9ha

都市計画決定：平成5年4月

竣工年月：平成12年1月

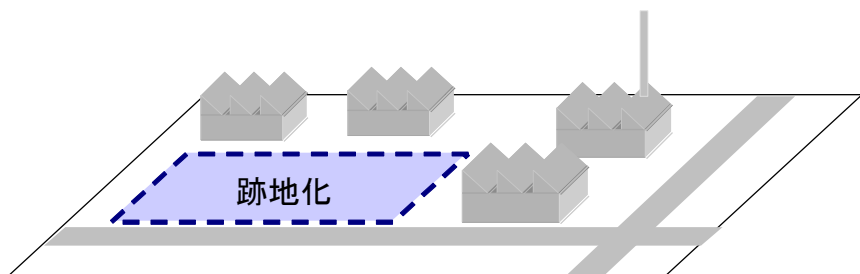


開発整備促進区(法第68条の3)

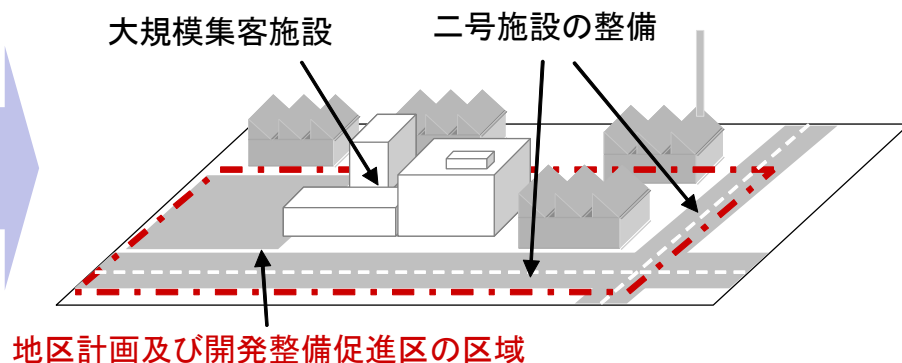
- 大規模集客施設の立地が制限されている用途地域等において、用途地域を変更せずにスポット的に当該施設の立地を認めることができる地区である。【平成18年創設】
- 土地の利用状況の著しい変化、適正な公共施設の不足等に該当する区域について、土地利用に関する基本方針、道路等の施設の配置・規模を定め、大規模集客施設に関する用途制限を適用除外とすることにより、商業その他の業務の利便の増進を図るものである。

実績：13地区（令和5年3月末時点）

＜制度イメージ＞



工業地域等において、1企業が閉鎖し、跡地化。その他の企業は営業を継続。



特定行政庁の認定又は許可により、用途緩和を行い、大規模集客施設の立地を可能に。

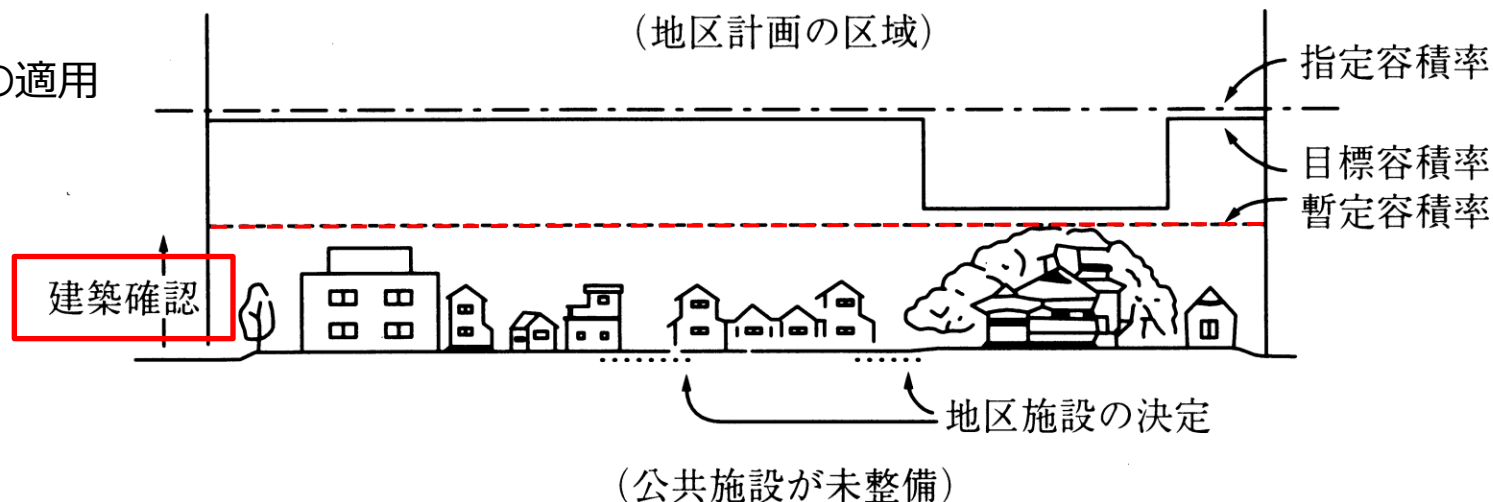
誘導容積型地区計画(法第68条の4)

- 公共施設が未整備の段階での地区全体の有効利用の妨げとなる無秩序な建設行為を防ぐため、また、公共施設の整備が行われたのちに、地区全体で都市空間の有効活用を実現するため、地区整備計画において、公共施設が未整備な段階の容積率（暫定容積率）と公共施設整備後の容積率（目標容積率）の2つを定め明示することで、土地の有効高度利用を誘導する。**【平成4年創設】**

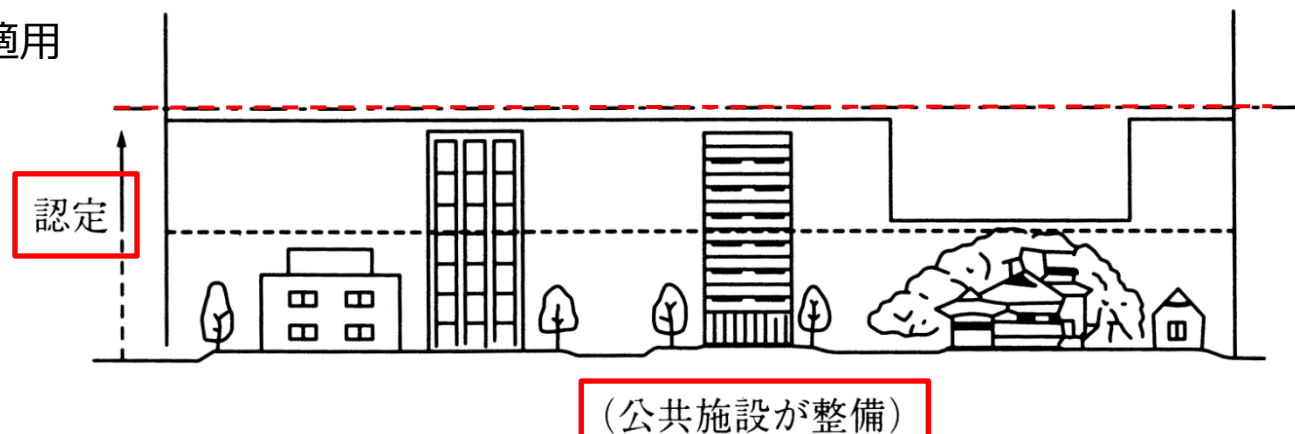
実績：73地区（令和5年3月末時点）

<制度イメージ>

① 暫定容積率の適用



② 誘導容積率の適用

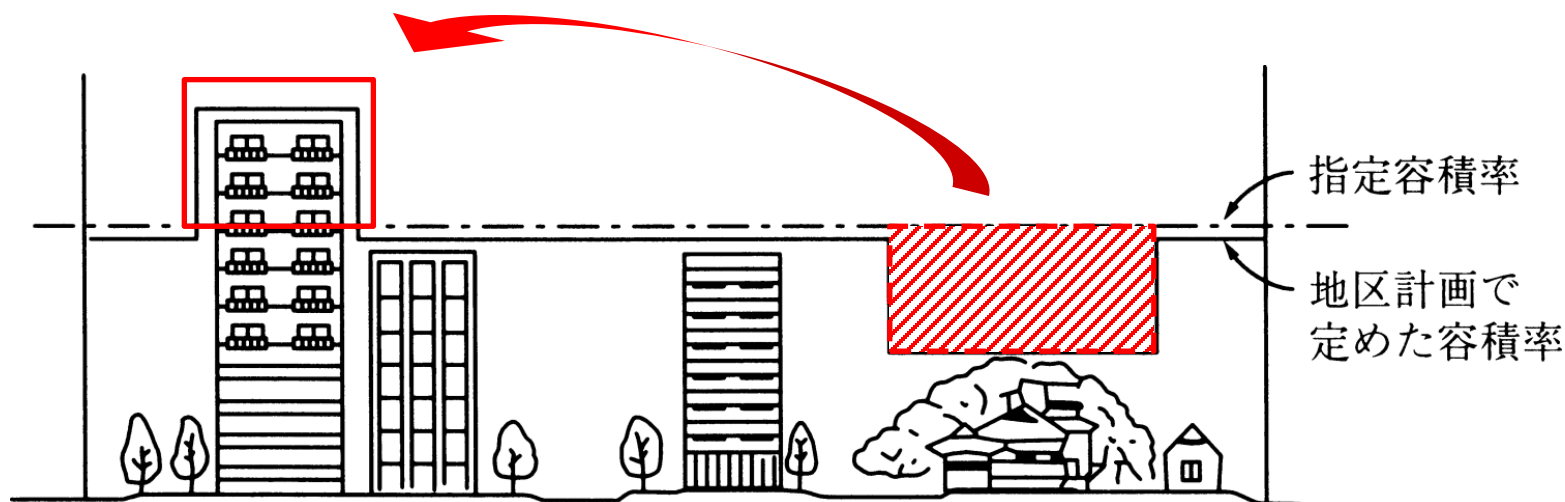


容積適正配分型地区計画(法第68条の5)

- 都市において土地の有効・高度利用が求められている情勢に鑑み、用途地域で指定された容積の範囲内で、地区計画区域内において容積を配し、土地の合理的な利用を促進しつつ、良好な環境の形成や保護を図るもの。【平成4年創設】
- 有効高度利用を図るべき地域と容積を抑えるべき地域を区別することにより、地区内の総容積の範囲内で容積の適切な配分を行う。

実績：11地区（令和5年3月末時点）

<制度イメージ>



- ・地区内の総容積が指定容積の総量（地区面積×指定容積率）を超えることはできない。
- ・適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域であることが必要。

高度利用型地区計画(法第68条の5の3)

- 再開発促進区を定める地区計画制度の適用要件に該当しない地区であっても、一つの地区計画において、地域の特性に応じた詳細な規制と組み合わせた形での容積率の最高限度の緩和が行えることとなった。【平成14年創設】
- 適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域について、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度等を定めることにより、建築物の容積率の最高限度については、用途地域で定めた容積率の最高限度を超えて定めることができるなど、その合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図る。

<制度活用の例>

都心創成川東部地区
(北海道札幌市)

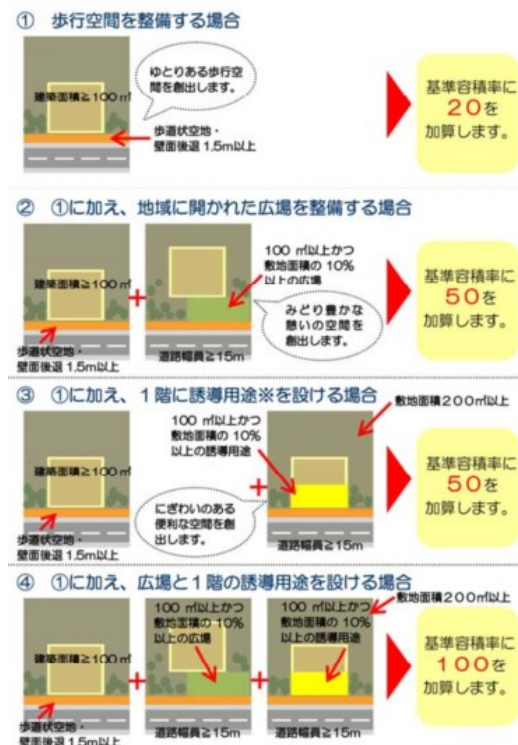
区域面積：41.0ha
都市計画決定：平成18年3月

新都心にふさわしい土地の高度利用と併せたオープンスペースの創出や都市サービス機能の充実に資する事項を評価対象とする貢献内容とし、敷地等の条件とそれらの組み合わせに応じて容積率を加算する。



実績：75地区（令和5年3月末時点）

■緩和条件と加算容積率

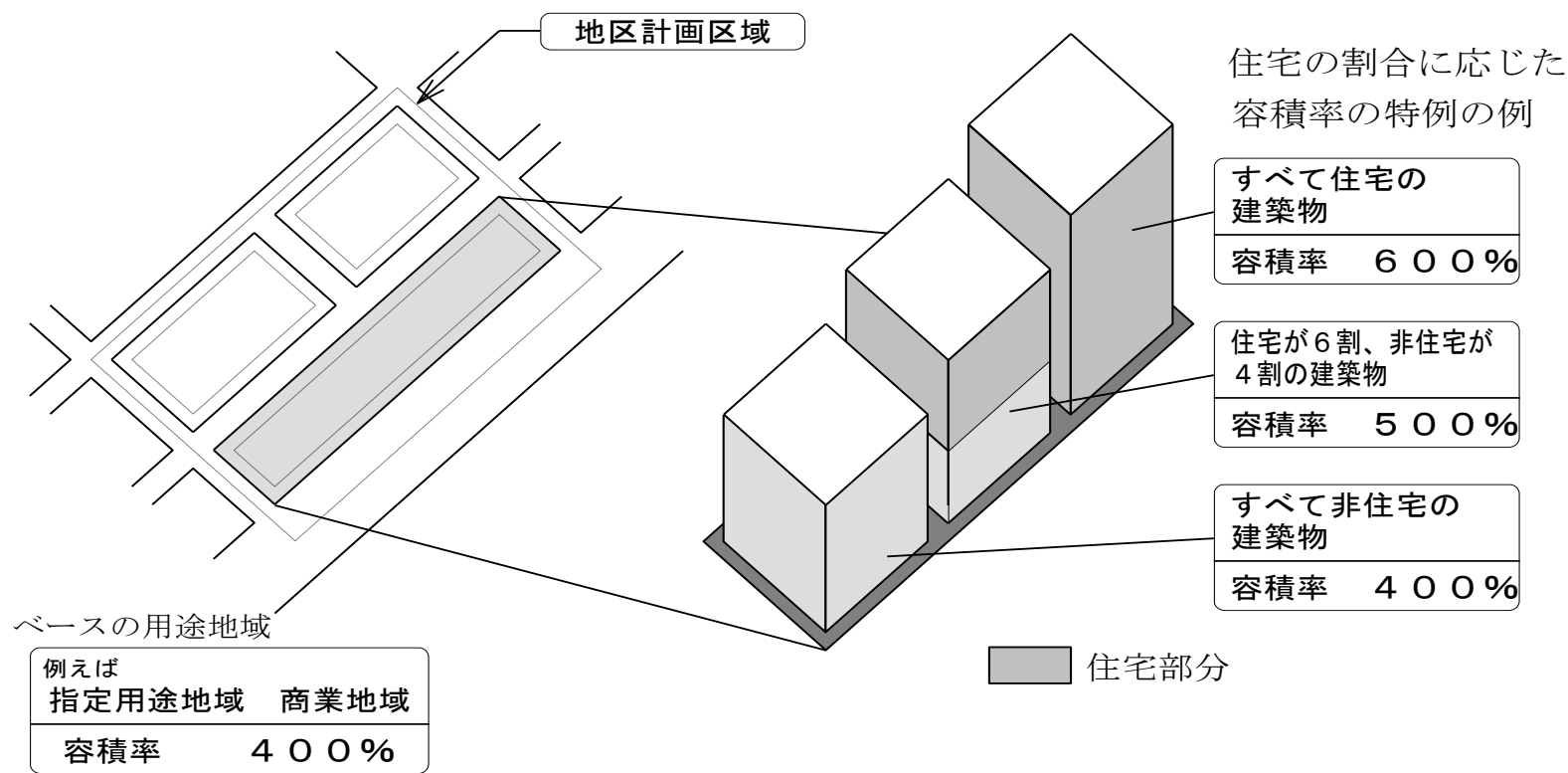


用途別容積型地区計画(法第68条の5の4)

- 都心周辺部等の住商併存地域における住宅供給を促進するため、住宅を設けた場合に、容積率を緩和する制度。【平成14年創設】
- 地区整備計画等において容積率の最高限度を住宅を含む建築物とそれ以外の建築物とに区別し、前者の数値を後者の数値以上のものとして定められる。

実績：26地区（令和5年3月末時点）

<制度イメージ>

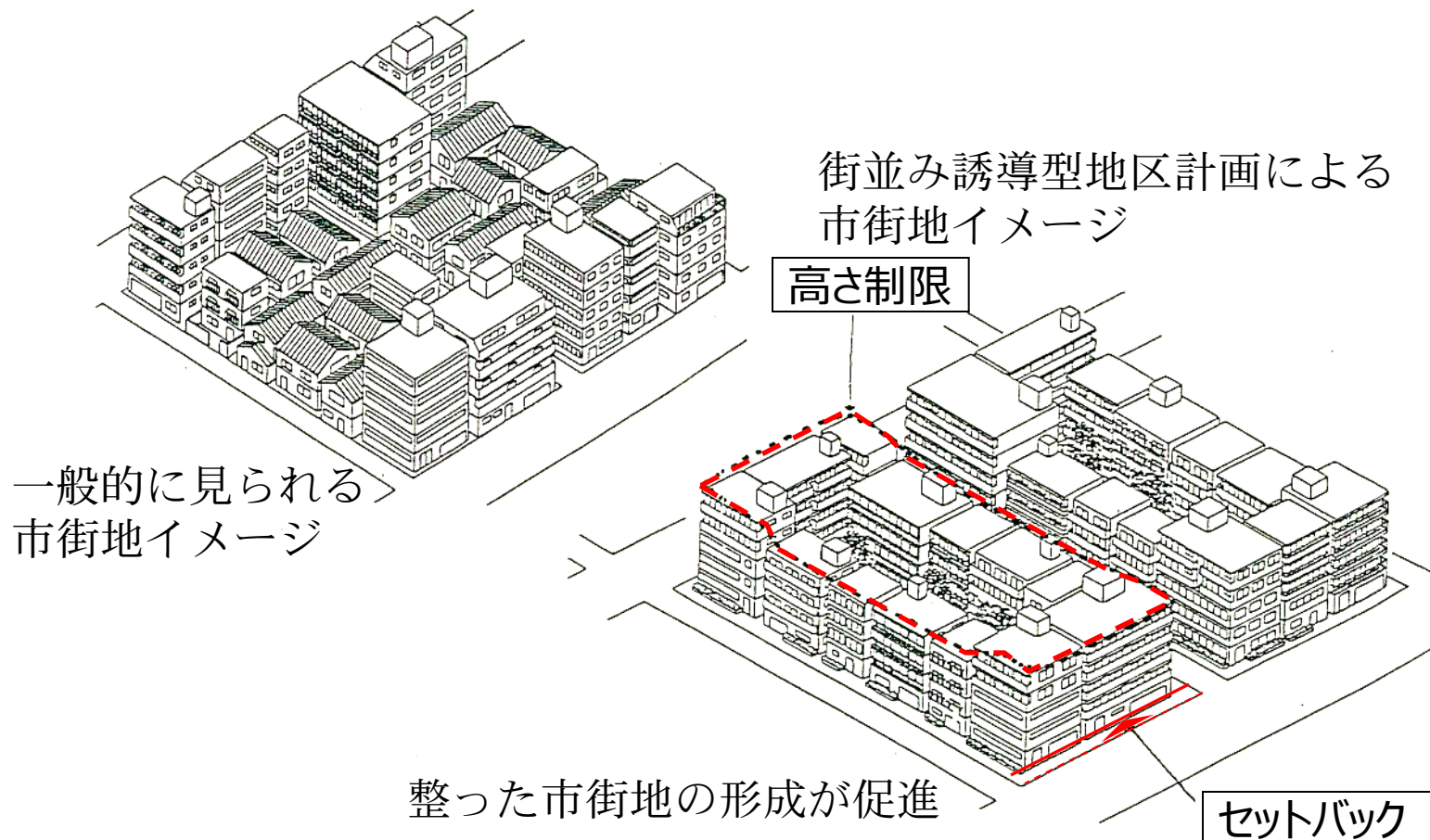


- 地区の特性に応じた建築物の高さ、形態等を地区計画等として一体的に定め、必要な規制及び制限の緩和を行うことにより、個別の建築活動を通じて街並みを誘導しつつ、良好な環境形成を図るもの。

【平成14年創設】

実績：101地区（令和5年3月末時点）

＜制度イメージ＞



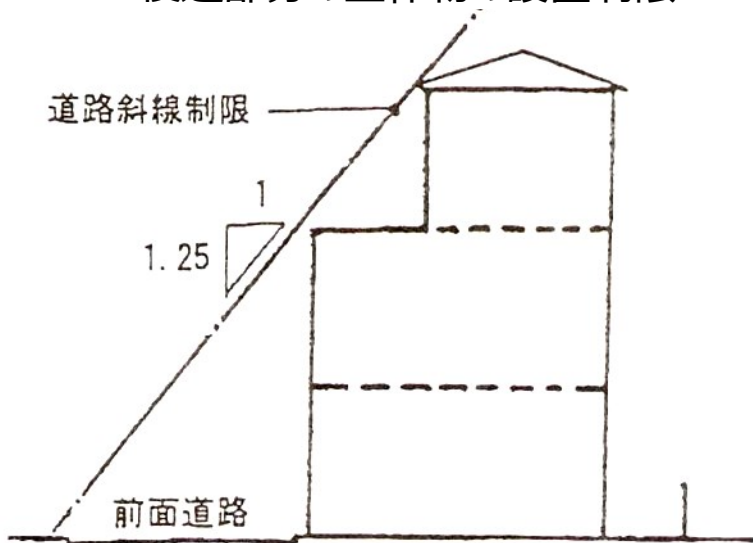
街並み誘導型地区計画(法第68条の5の5)

- 高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備が必要な区域について、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度等を定めた場合には、前面道路幅員による容積率制限、斜線制限を適用除外する。

<制度イメージ>

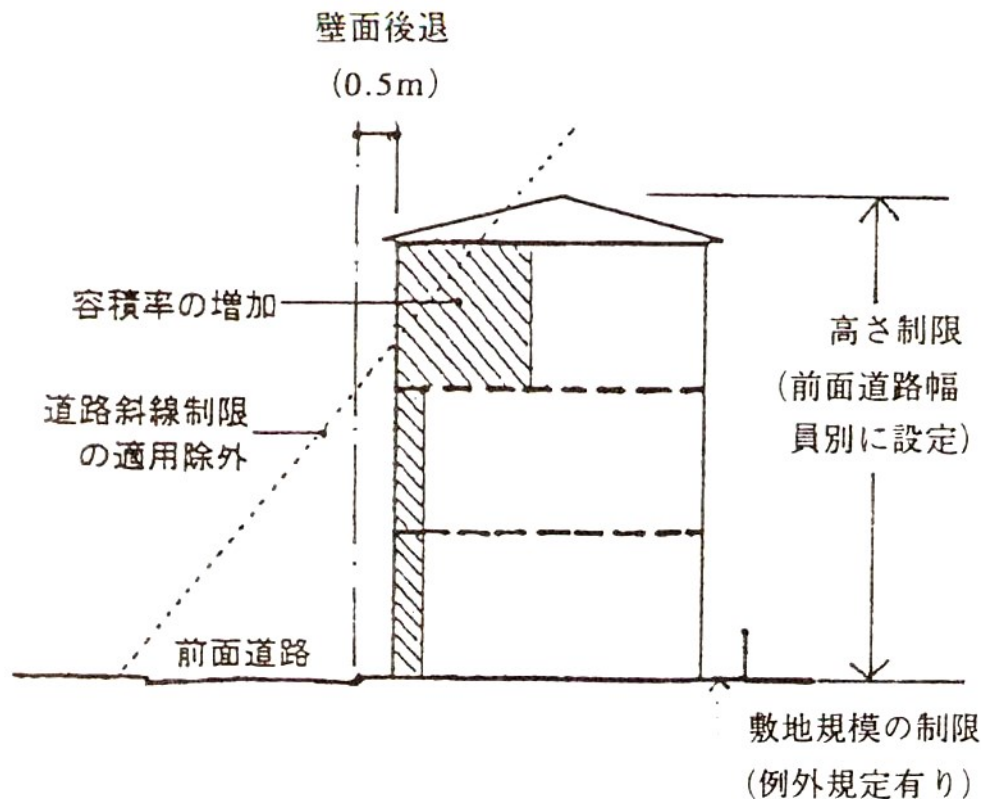
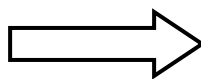
従来

- ・容積率の最高限度
- ・建築物の敷地面積の最低限度
- ・壁面の位置の制限
- ・建築物の高さの最高限度
- ・後退部分の工作物の設置制限



計画策定後

前面道路幅員による容積率制限、
斜線制限の緩和

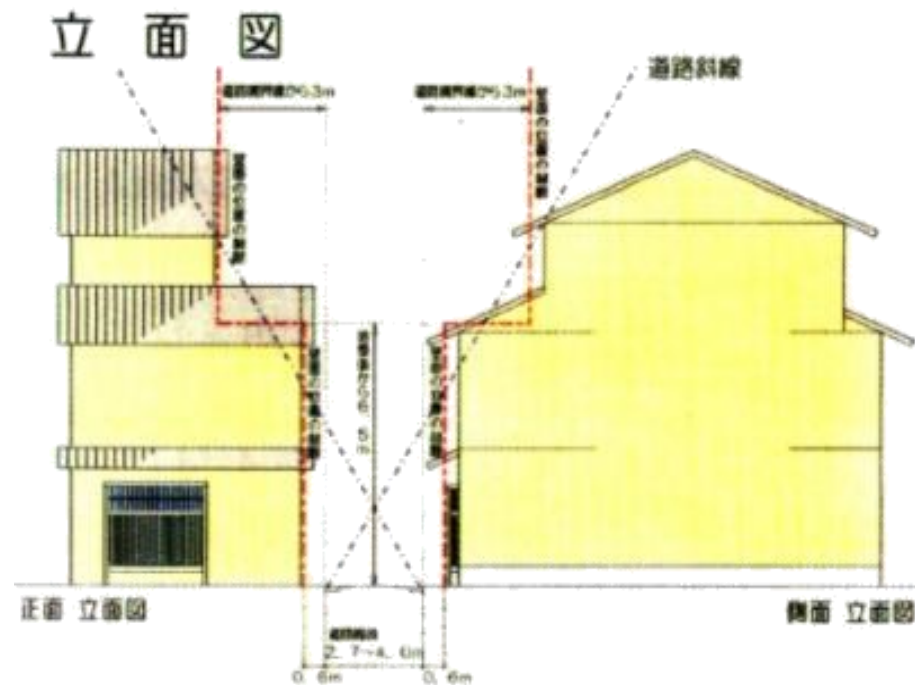


＜制度活用の例＞

祇園町南側地区
(京都府京都市祇園町)

区域面積：6.1ha
都市計画決定：平成14年11月

地区内にはお茶屋とその関連業種が数多く存在し、伝統的なまちなみ景観と「祇園の風情・情緒」が共存している。



- 法第40条に基づく条例により、歴史的街なみを維持しつつ防火性能を確保。
- 安全性の確保と併せて法第42条第3項に基づき道路沿いの建築物のセットバック義務を緩和。
- 地区計画に、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度等を定めた場合に、前面道路幅員による容積率制限、斜線制限を適用除外とする「街並み誘導型地区計画」の活用により、軒の連続性を確保。

建築協定(法第69～77条)

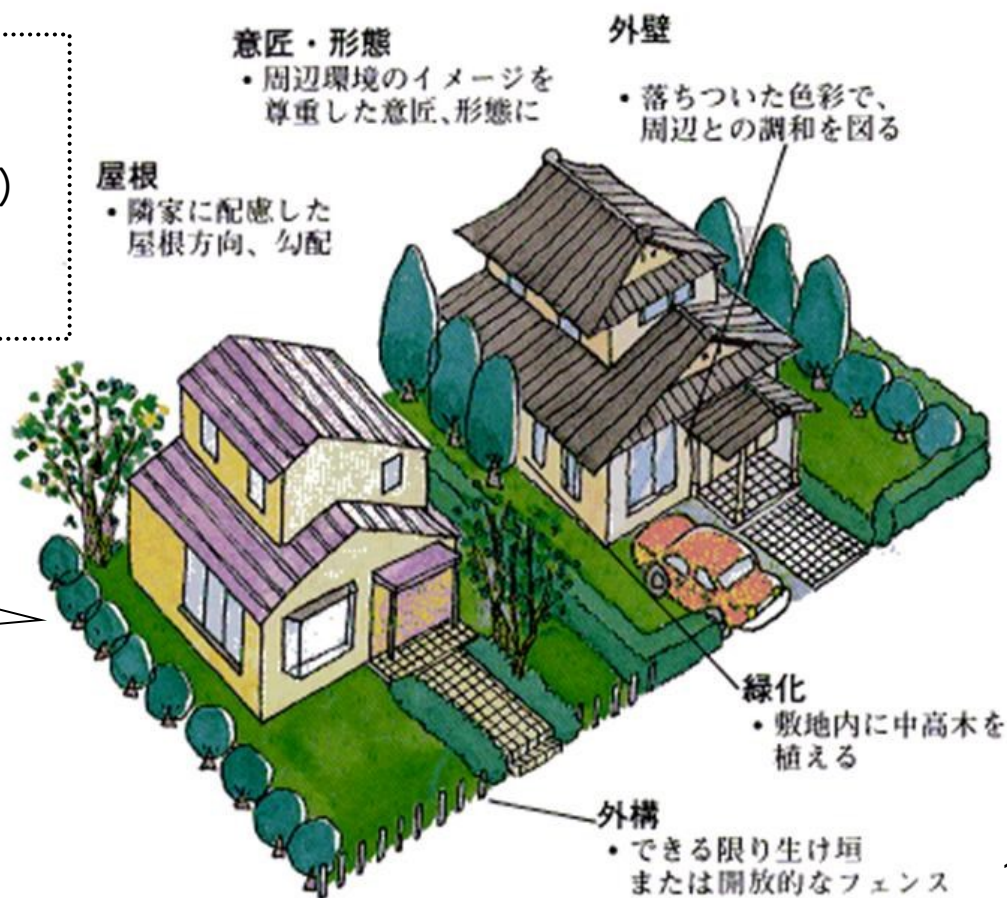
- 法に定める制限のほか、簡便な手続きで、住民の全員合意で定めたルールについて地区内の所有者等が変動しても安定的・継続的にその効果を確保できる制度である。
- 住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進するなど、建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するため、土地所有者等の全員の同意に基づき建築物の基準に関する協定を締結できる。

＜建築協定の内容＞

- ・建築協定の土地の区域
- ・建築物に関する基準
(敷地、位置、構造、用途、形態、意匠など)
- ・協定の有効期間
- ・協定違反があった場合の措置

土地所有者等による任意契約であり建築基準関係規定ではない。

有効建築協定数：2, 512件（令和6年3月末時点）



のう けん だい
能見台一丁目（神奈川県横浜市）



2. 改正建築物省エネ法・建築基準法

脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律
(令和4年法律第69号、令和4年6月17日公布)

改正建築物省エネ法等の背景・必要性、目標・効果

背景・必要性

- 2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減(2013年度比)の実現に向け、2021年10月、地球温暖化対策等の削減目標を強化

エネルギー消費の約3割を占める
建築物分野での省エネ対策を加速

＜エネルギー消費の割合＞(2019年度)

建築物分野: 約3割

業務・家庭
30%

運輸
23%

産業
46%

木材需要の約4割を占める
建築物分野での木材利用を促進

＜木材需要の割合＞(2020年度)

建築物分野: 約4割

製材用材
33%

合板用材
12%

パルプ・チップ用材
35%

その他用材
2%

燃料材
17%

○「エネルギー基本計画」(2021年10月22日閣議決定)※

- ・ 2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す。
- ・ 建築物省エネ法を改正し、省エネルギー基準適合義務の対象外である住宅及び小規模建築物の省エネルギー基準への適合を2025年度までに義務化するとともに、2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、整合的な誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げ、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げを遅くとも2030年度までに実施する。

※「地球温暖化対策計画」(2021年10月22日閣議決定)にも同様の記載あり

○「成長戦略フォローアップ」(2021年6月18日閣議決定)

- ・ 建築基準法令について、木材利用の推進、既存建築物の有効活用に向け、2021年中に基準の合理化等を検討し、2022年から所要の制度的措置を講ずる。

＜ 2050年カーボンニュートラルに向けた取組 ＞

【2050年】

ストック平均で、ZEH・ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス/ビル)水準の省エネ性能の確保を目指す

【2030年】

新築について、ZEH・ZEB水準の省エネ性能の確保を目指す

抜本的な取組の強化が必要不可欠

目標・効果

建築物分野の省エネ対策の徹底、吸収源対策としての木材利用拡大等を通じ、脱炭素社会の実現に寄与。

○ 2013年度からの対策の進捗により、住宅・建築物に係るエネルギー消費量を約889万kL削減(2030年度)

省エネ対策の加速

■ 省エネ性能の底上げ

令和7年4月～

建築物省エネ法

全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け

※ 建築確認の中で、構造安全規制等の適合性審査と一体的に実施
※ 中小工務店や審査側の体制整備等に配慮して十分な準備期間を確保しつつ、2025年度までに施行する

	改正前			改正後	
	非住宅	住宅		非住宅	住宅
大規模 2,000㎡以上	適合義務 2017.4～	届出義務	→	適合義務 2017.4～	適合義務
中規模	適合義務 2021.4～	届出義務		適合義務 2021.4～	適合義務
300㎡未満 小規模	説明義務	説明義務		適合義務	適合義務

■ より高い省エネ性能への誘導

建築物省エネ法

住宅トップランナー制度の対象拡充

2023年4月～

【改正前】 建売戸建
注文戸建
賃貸アパート

【改正後】 分譲マンションを追加

省エネ性能表示の推進

2024年4月～

・ 販売・賃貸の広告等に省エネ性能を表示する方法等を国が告示
・ 必要に応じ、勧告・公表・命令
(住宅の省エネ性能ラベル)

(参考) 誘導基準の強化

2022年10月～

【改正前】

【改正後】

低炭素建築物認定・長期優良住宅認定等
[省令・告示改正]

一次エネルギー消費量基準等を強化

非住宅

住宅

省エネ基準から
▲20%

省エネ基準から
▲10%

▲30～40%
(ZEB水準)

▲20%
(ZEH水準)

■ ストックの省エネ改修

令和5年4月～

住宅金融支援機構法

住宅の省エネ改修の低利融資制度の創設 (住宅金融支援機構)

○ 対象：自ら居住するための住宅等について、省エネ・再エネに資する所定のリフォームを含む工事
○ 限度額:500万円、返済期間:10年以内、担保・保証：なし

形態規制の合理化

省エネ改修で設置

建築基準法

高効率の熱源設備

絶対高さ制限

高さ制限等を満たさないことが、構造上やむを得ない場合
→ (市街地環境を害さない範囲で) 形態規制の特例許可

■ 再エネ設備の導入促進

令和6年4月～

建築物省エネ法

促進計画

市町村が、地域の実情に応じて、太陽光発電等の再エネ設備*の設置を促進する区域*を設定

※ 区域は、住民の意見を聴いて設定。

や

※ 太陽光発電
太陽熱利用
地中熱利用
バイオマス発電 等

再エネ導入効果の説明義務

・ 建築士から建築主へ、再エネ設備の導入効果等を書面で説明
・ 条例で定める用途・規模の建築物が対象

形態規制の合理化

※新築も対象

促進計画に即して、再エネ設備を設置する場合
→ 形態規制の特例許可

太陽光パネル等で屋根をかけると建蔽率(建て坪)が増加

防火規制

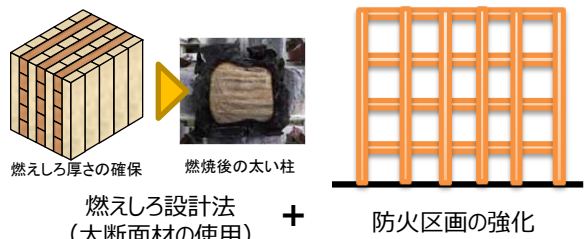
3000㎡超の大規模建築物の
全体の木造化の促進

(改正前) 耐火構造とする か
3000㎡毎に耐火構造体 (壁等)
で区画する必要あり



石こうボード
(木材を不燃材料で覆う必要)

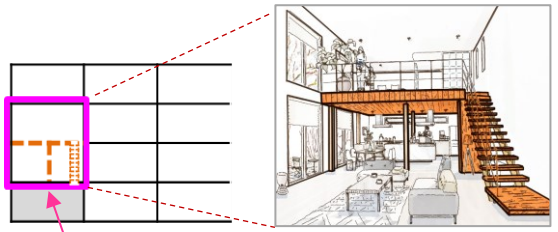
新たな木造化方法の導入



大規模建築物における
部分的な木造化の促進

(改正前) 壁、柱、床などの全ての部位に例外なく一律の耐火性能※を要求
※建築物の階数や床面積等に応じて要求性能を規定

防火上他と区画された範囲の
木造化を可能に



高い耐火性能の壁・床
で区画された住戸等
メゾネット住戸内の部分
(中間床や壁・柱等) を木造化
【区画内での木造化】

低層部分の木造化の促進
(防火規制上、別棟扱い)

延焼を遮断する壁等を設ければ、
防火上別棟として扱い
低層部分※の木造化を可能に

※3階建ての事務所部分等



(改正前)
3階建ての低層部にも
階数4以上の防火規制を適用
延焼を遮断する壁等

低層部分
木造化を可能に

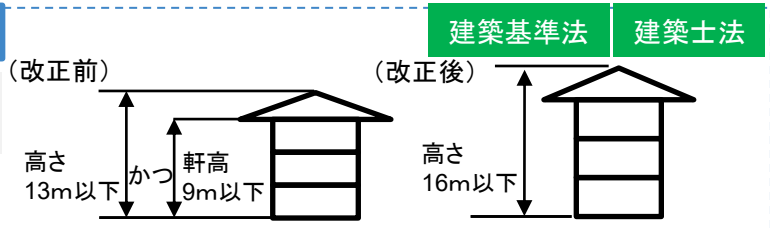
【その他】 階数に応じて要求される耐火性能基準の合理化 [政令・告示改正]
(例) 90分耐火性能等で対応可能な範囲を新たに規定 (現行は60分刻み (1時間、2時間 等))

構造規制

簡易な構造計算で建築可能な3階建て木造建築物の範囲を拡大

(改正前) 高さ13m以下かつ軒高9m以下は、二級建築士でも設計できる簡易な構造
計算 (許容応力度計算) で建築可能

簡易な構造計算の対象を高さ16m以下に拡大 ※建築士法も改正



【その他】 伝統構法を用いた小規模木造建築物等の構造計算の適合性を審査する手続きを合理化

その他

○建築基準法に基づくチェック対象の見直し

木造建築物に係る構造規定等の審査・検査対象を、これまでの非木造建築物と揃える (省エネ基準を含め適合性をチェック)
⇒ 2階建ての木造住宅等を安心して取得できる環境を整備

○既存建築物の改修・転用を円滑化するため、既存不適格規制・採光規制を合理化

- 「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」(令和4年法律第69号) が令和4年6月13日に成立、6月17日に公布された。建築基準法に基づく集団規定においては、形態規制の合理化、一団地の総合的設計制度等の対象行為の拡充等が措置された。
- その他、「建築基準法施行令の一部を改正する政令」(令和5年政令第34号) が令和 5 年 2 月10日に公布され、倉庫等の大規模庇等に係る建蔽率算定上の建築面積の算定方法の合理化が措置された。

形態規制の合理化

○ 建築物再生可能エネルギー利用促進区域における形態規制に係る特例許可の創設

- 建築物の構造上やむを得ない場合における高さ制限に係る特例許可の拡充
- 建築物の構造上やむを得ない場合における建蔽率・容積率に係る特例許可の拡充
- 住宅及び老人ホーム等の機械室等の容積率不算入に係る認定制度の創設
- 倉庫等の大規模庇等に係る建蔽率算定上の建築面積の算定方法の合理化 (運用改善政令)

【施行日：令和 5 年 4 月 1 日】

一団地の総合的設計制度等の対象行為の拡充

- 一団地の総合的設計制度・連担建築物設計制度の対象行為として大規模の修繕・大規模の模様替を追加

【施行日：令和 5 年 4 月 1 日】

既存不適格規制の合理化

- 既存不適格建築物の一定範囲内の増築等において、安全性等の確保を前提に接道義務・道路内建築制限の遡及適用を合理化

背景・改正主旨

- 脱炭素社会の実現に向け、建築物分野における再生可能エネルギーの利用拡大の取組の強化が必要。
- 太陽光発電等の効率性は気候・立地条件に大きく影響されるため、全国一律の規制措置ではなく、地域の実情を踏まえることができる市町村が導入促進を図ることが効果的。

【施行日：令和6年4月1日】

改正概要

- 市町村が、太陽光パネル等の再エネ設備の設置の促進を図ることが必要である区域について、促進計画を作成することができる

※ 住民の意見を踏まえ、気候・立地等が再エネ設備の導入に適した区域を設定。



行政区域全体を設定



又は

一定の街区等を設定

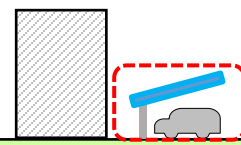
【促進計画に定める事項】

- ・ 再エネ利用促進区域の位置、区域
- ・ 設置を促進する再エネ設備の種類
- ・ 再エネ設備を設ける場合の建築基準法の特例適用要件に関する事項

建築士による再エネ導入効果の説明義務

- 建築士から建築主へ、設置可能な再エネ設備を
書面で説明
- 条例で定める用途・規模の建築物が対象

形態規制の合理化 ※新築も対象



促進計画に即して、再エネ設備を設置する場合

➡ 形態規制の特例許可

太陽光パネル等で屋根をかけると建蔽率（建て坪）が増加

再エネ設備の導入イメージ

太陽光発電



まち全体で省CO₂化

太陽熱利用



屋内プールで活用

バイオマス発電



木質ペレットを活用した足湯施設

再エネ導入効果の説明義務
形態規制の合理化

促進計画区域

市町村管内

【建築物省エネ法第67条の2、第67条の6】 再エネ促進区域における形態規制に係る特例許可の創設

背景・改正主旨

- 再エネ利用設備の設置を促進したい区域においては、地域の実情に応じて更なる再エネ促進策が必要。

【施行日：令和6年4月1日】

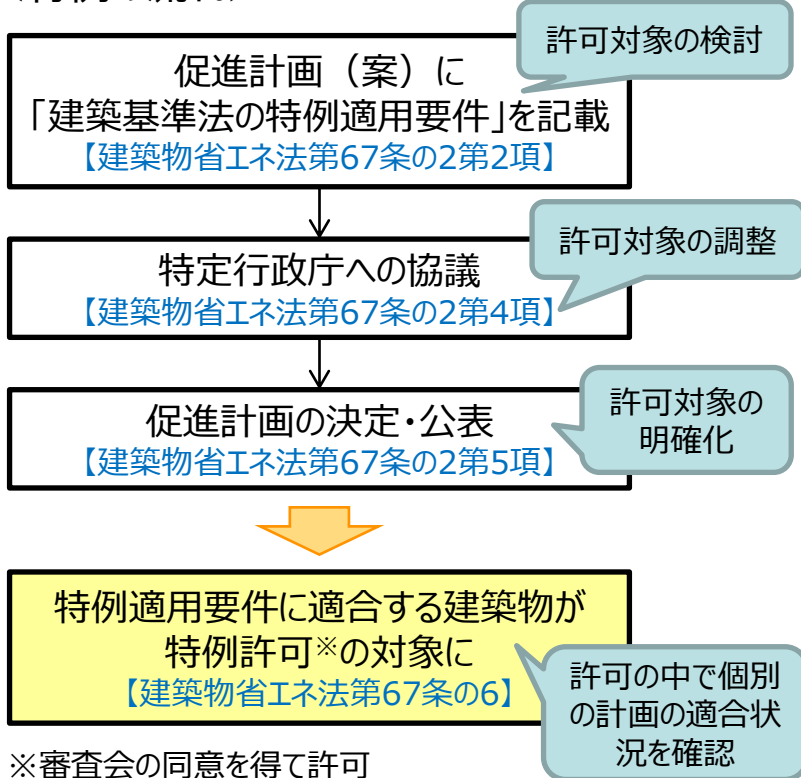
改正概要

- 市町村が定めた促進区域内における再エネ利用設備の設置の加速化

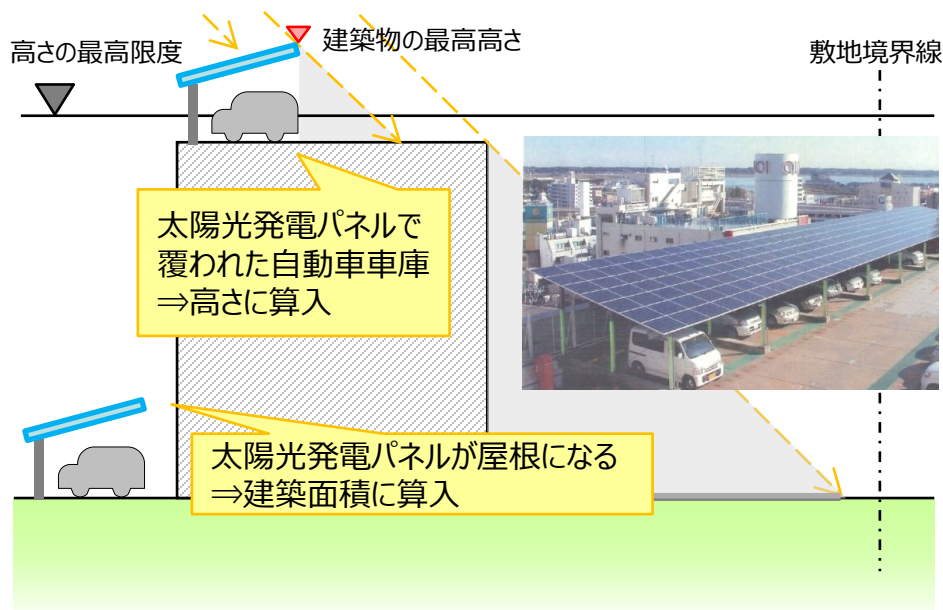
創設

市町村が定める再エネ利用設備の設置に関する促進計画に適合する建築物に対する高さ制限、容積率制限、建蔽率制限の特例許可制度を創設（建築物省エネ法）

<特例の流れ>



<促進区域において認められる例>



・太陽光パネルの設置により高さ制限を超える場合でも、促進区域の趣旨に鑑みて、建築物本体の影から影を増やさないことや敷地外に影を落とさないこと等を確認した上で特定行政庁が許可。

背景・改正主旨

- 屋根の断熱改修や屋上への再エネ設備の設置を行う場合、建築物の高さが増加することにより、高さの制限に抵触し、改修が困難となる場合がある。

改正概要

- 屋根の断熱改修や屋上への省エネ設備の設置等の省エネ改修等を円滑化

【施行日：令和5年4月1日】

改正前

第一種低層住居専用地域等※や高度地区においては、原則として、都市計画により定められた高さの制限を超えてはならない

改正後

第一種低層住居専用地域等※や高度地区における高さ制限について、屋外に面する部分の工事により高さ制限を超えることが構造上やむを得ない建築物に対する特例許可制度を創設

※ 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

＜構造上やむを得ないものの例＞ ※ 省令で規定

絶対高さ制限

省エネ設備の設置
(高効率の熱源設備等)

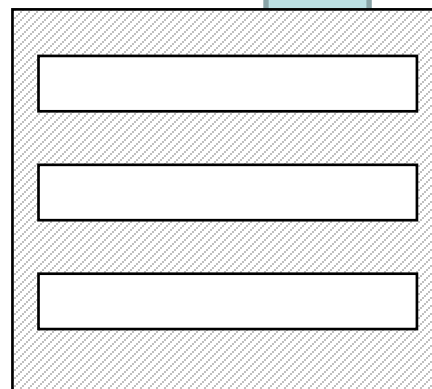
※絶対高さ制限の適用上は、建築面積の1/8以内の屋上部分は建築物の高さに不算入



- ・外断熱改修を行う場合、屋根自体の厚さが増加することにより、高さ制限に抵触する可能性がある。



屋根の断熱化工事



屋上の省エネ設備

- ・新たに屋上に省エネ設備や再生可能エネルギーを設ける場合に、高さの制限に抵触する場合がある。

背景・改正主旨

- 外壁の断熱改修や日射遮蔽のための庇の設置を行う場合、建築物の床面積や建築面積が増加することにより、容積率や建蔽率の制限に抵触し、改修が困難となる場合がある。

改正概要

- 外壁の断熱改修や日射遮蔽のための庇の設置等の省エネ改修等を円滑化

【施行日：令和5年4月1日】

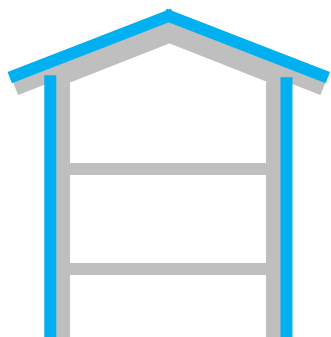
改正前

都市計画区域等内においては、原則として、都市計画により定められた容積率や建蔽率の制限を超えてはならない（改正前は、制限の例外は限定的）

改正後

屋外に面する部分の工事により容積率や建蔽率制限を超えることが構造上やむを得ない建築物に対する特例許可制度を創設

＜構造上やむを得ないものの例＞ ※ 省令で規定



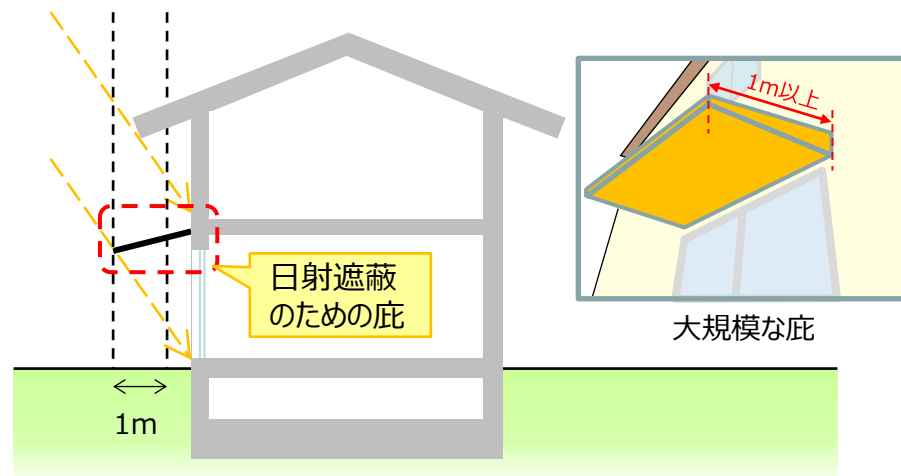
外壁の断熱改修
(断熱材＋通気層分が増加)



外壁の断熱化工事

- ・外断熱改修を行う場合、外壁の厚さが外側に大きくなり、建築面積や床面積が増加し、建蔽率や容積率制限に抵触することがある。

■ 増加する部分



日射遮蔽のための庇

大規模な庇

- ・日射遮蔽により省エネ効果を高めるために庇を大きく張り出す場合、建築面積に算入され、建蔽率制限に抵触することがある。

※庇の先端から1m以内は、建築面積に不算入

- 機械室等に対する容積率の特例許可は、共同住宅等において高効率給湯設備等を設置する場合の活用実績が多いが、建築審査会の同意に一定の期間を要しており、手続きの円滑化が求められている。

改正概要

- 住宅及び老人ホーム等に設ける給湯設備の機械室等について容積率緩和の手続きを合理化

改正前	建築審査会の同意を得て 特定行政庁が許可	改正後	省令に定める基準に適合していれば、建築審査会の 同意なく特定行政庁が認定
-----	-------------------------	-----	---

【施行日：令和5年4月1日】

<制度概要>

改正前
(法第52条第14項第1号の許可)

特定行政庁が申請の
内容を個別に審査
(裁量性大)

建築審査会の同意
が必要

申請

建築審査会の同意

特例

改正後
(法第52条第6項第3号の認定)

特定行政庁が、申請の内容が省令基準に適合するかを審査
(裁量性小)

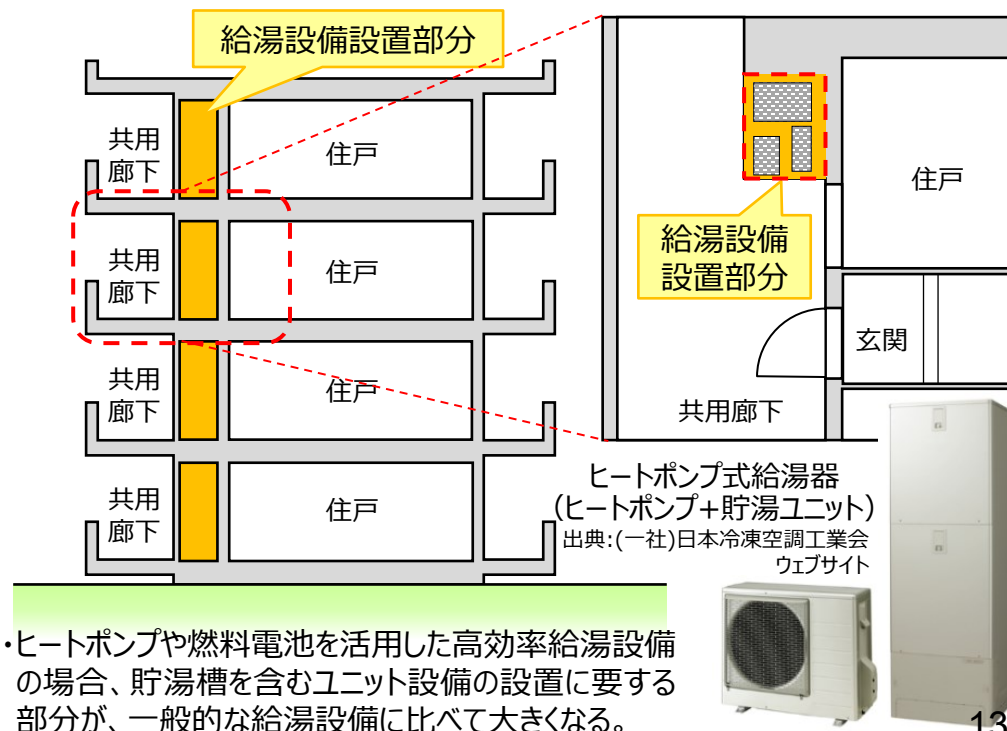
建築審査会の同意不要

申請

特例

※基準を定めていないものについては、従前の手続

＜認定の対象となる機械室等の部分＞ ※ 省令で規定



背景・改正主旨

- 住宅等の機械室等の容積率不算入に係る認定制度（法第52条第6項第3号）の創設にあたり、**対象となる建築設備**と**認定基準**を国土交通省令で定めることが必要。

改正概要

- これまでの特例許可の実績を踏まえ、以下のように基準を設定。

【施行日：令和5年4月1日】

【対象となる建築設備】

省エネ性能向上に資するものとして国土交通大臣が定める給湯設備

電気ヒートポンプ 給湯機	潜熱回収型 給湯機	ハイブリッド 給湯機
 ヒートポンプ 貯湯槽	 潜熱回収型 給湯機	 潜熱回収型 給湯機 ヒートポンプ 貯湯槽
燃料電池設備		コージェネレーション設備
 発電機 (燃料電池式) 貯湯槽		 発電機 (ガスエンジン式) 貯湯槽

【認定基準】

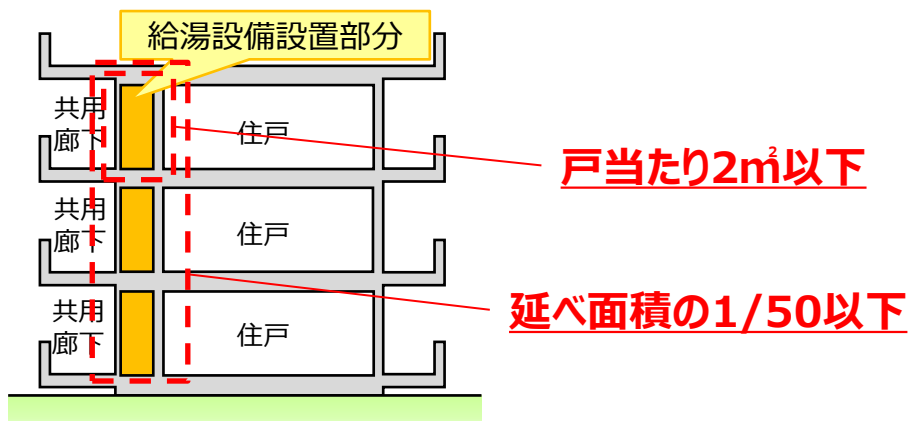
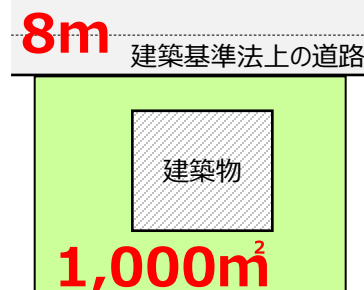
①～④のすべてに適合すること

①敷地が幅員8 m以上の道路に接する

②敷地面積が1,000㎡以上

③機械室等の戸当たり床面積が2㎡以下

④機械室等の床面積の合計が延べ面積の1/50以下



※告示において規定。写真は各給湯設備のイメージ（メーカーHPより）

背景・改正主旨

- 特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合に、一団の土地の区域を一の敷地とみなして集団規定等を適用する「一団地の総合的設計制度・連担建築物設計制度」は、一又は二以上の建築物の建築（新築、増築、改築、移転）が対象であるが、改正前の制度では、大規模修繕等は対象外。
- このため、無接道の敷地を含む一団の土地において、既存建築物の修繕等により省エネ性能の向上を図ろうとしても、制度を利用できない。

改正概要

- 一団地の総合的設計制度・連担建築物設計制度における対象行為を拡充

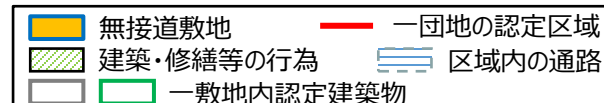
【施行日：令和5年4月1日】

改正前

建築（新築、増築、改築、移転）

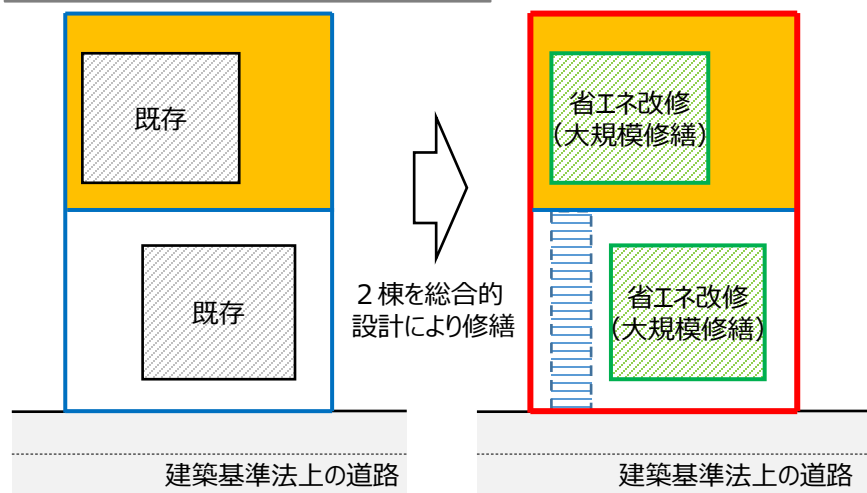
改正後

建築（新築、増築、改築、移転）、
大規模の修繕・大規模の模様替（追加）



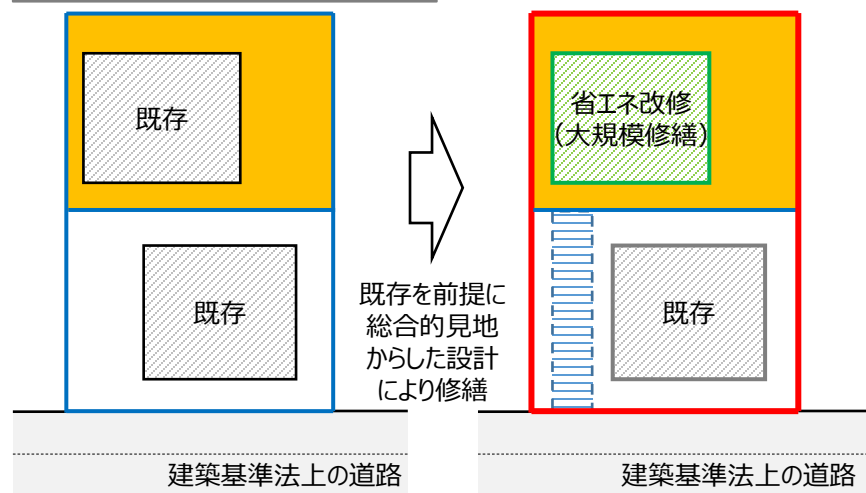
＜大規模修繕等において安全上、防火上又は衛生上支障がない例＞

一団地の総合的設計制度の場合



・道路より奥側の建築物を含む複数の建築物を改修する際、一団地の総合的設計の認定を受けることができれば、省エネ改修が可能。

連担建築物設計制度の場合



・道路側の既存建築物を前提として、道路より奥側の建築物を改修する際、連担建築物の認定を受けることができれば、省エネ改修が可能。133

背景・改正主旨

- 接道義務や道路内建築制限の既存不適格となっている建築物については、大規模修繕等となる省エネ改修等を行う場合
現行規定が適用されてしまうため、省エネ改修等自体を断念せざるを得ない。

改正概要

【施行日：令和6年4月1日】

- 既存不適格建築物について、安全性等の確保を前提に接道義務・道路内建築制限の遡及適用を合理化

改正前

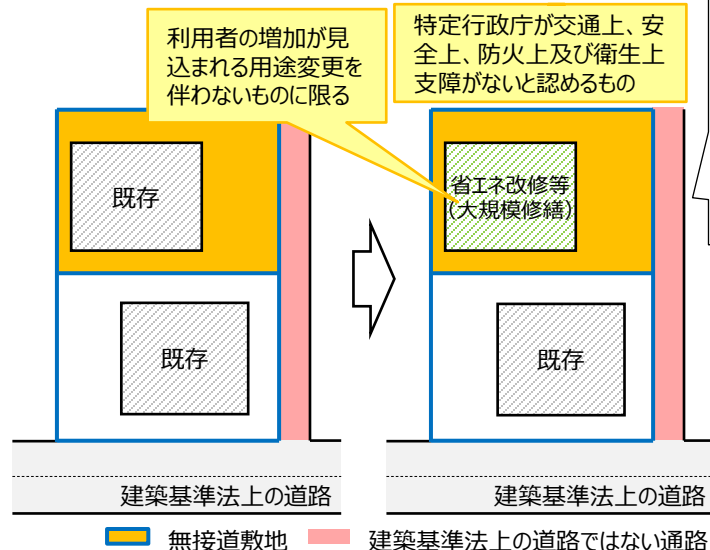
増改築、大規模修繕等の際は現行基準適合が必要

改正後

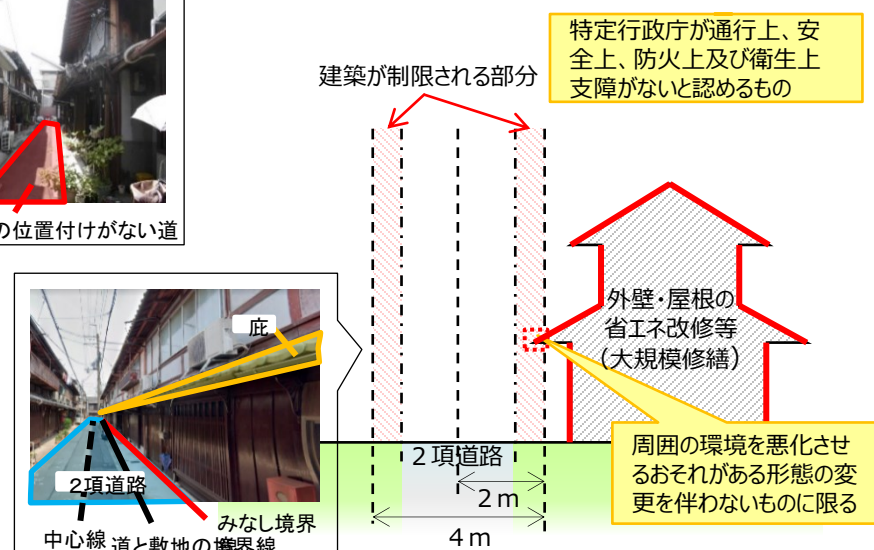
政令で定める範囲内において大規模修繕等をする場合には、現行基準を適用しない

＜政令で定める範囲のイメージ【令第137条の12第6項・第7項】＞

接道義務（法第43条第1項）が不適格の場合



道路内建築制限（法第44条第1項）が不適格の場合



背景・改正主旨

- 近年、物流倉庫等では大規模な庇を設けるニーズが増えているが、当該庇は建蔽率算定時の建築面積に算入されるため、合理化が求められている。

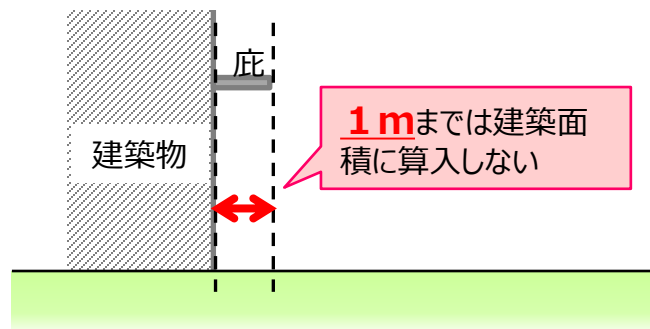
改正概要

【施行日：令和5年4月1日】

改正前

建築物の庇について、端から1mまでは建築面積に算入しない

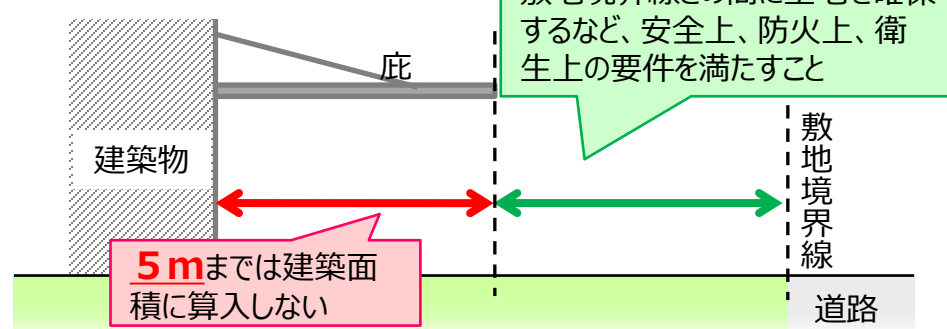
＜改正前のイメージ＞



改正後

敷地境界線との間に空地を確保するなど一定の要件を満たす倉庫等の庇について、端から5mまでは建築面積に算入しないこととし、建蔽率制限を合理化

＜改正後のイメージ＞

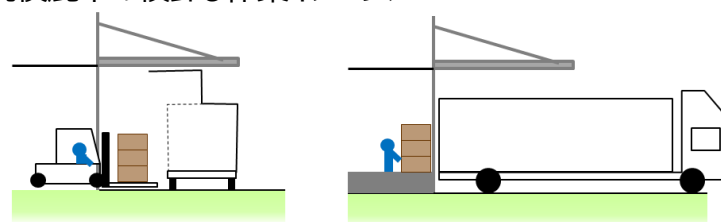


※ 一定の要件については、別途、告示で定めている

＜物流倉庫の大規模庇のイメージ＞



＜大規模庇下の積卸し作業イメージ＞



大規模底に係る容積率算定の運用明確化について

背景

- 近年、物流倉庫等では大規模な底を設けるニーズが増えているが、当該底は容積率算定時の延べ面積に算入される場合もあり、運用の明確化が求められている。

対応の概要

対応前

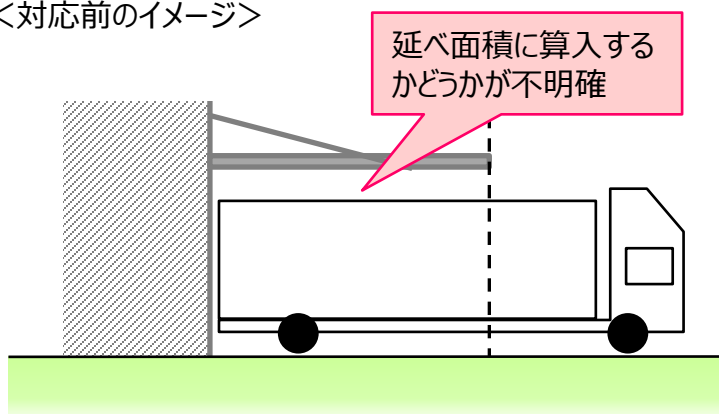
延べ面積の算定対象から除外される「自動車車庫その他の部分※」に、物流倉庫等の底が該当するかどうか不明確であった。

対応後

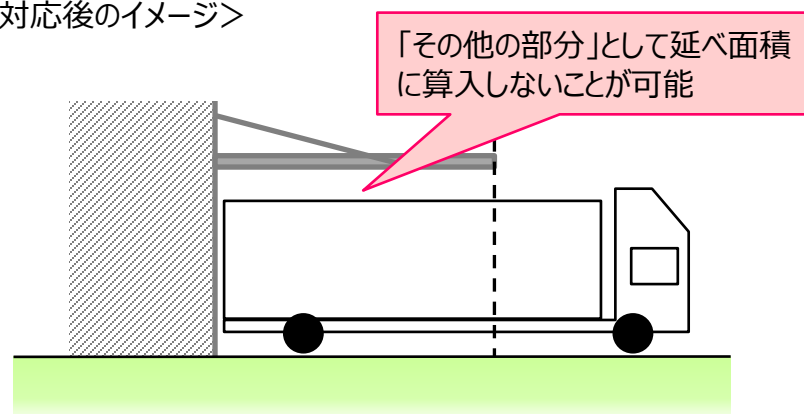
倉庫等の底について、貨物の積卸しのためにトラック等が停留・駐車するための部分は、「その他の部分」として、延べ面積に算入しないことができる旨を明確化
(令和5年3月24日付技術的助言)

※ 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分（令第2条第1項第四号イ）

<対応前のイメージ>



<対応後のイメージ>



3. その他の関連する法律改正

- 4-1. 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律
- 4-2. 地域再生法の一部を改正する法律
- 4-3. 広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律の一部を改正する法律案

3. その他の関連する法律改正

3-1. 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を 改正する法律

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

○使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。

(1998年) 182万戸→(2018年) 349万戸→(2030年見込み) 470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化

- ・(これまでの「適切な管理の努力義務」に加え、) 国、自治体の施策に協力する努力義務

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・ 市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
⇒安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化
- ・ 市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分 (詳細は3. ③)

③支援法人制度

- ・ 市区町村長がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
- ・ 所有者等への普及啓発、市区町村※から情報提供を受け所有者との相談対応
※事前に所有者同意
- ・ 市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・ 放置すれば特定空家になるおそれのある空家(管理不全空家)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告
- ・ 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)を解除



窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・ 市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・ 市区町村長に報告徴収権(勧告等を円滑化)



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

②代執行の円滑化

- ・ 命令等の事前手続を経るとまがない緊急時の代執行制度を創設
- ・ 所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収

③財産管理人※による空家の管理・処分 (管理不全空家、特定空家等)

- ・ 市区町村長に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

背景

- 接道義務を満たさない空き家の建替え等のためには、個別許可が必要となり手続きのハードルが高い

方向性

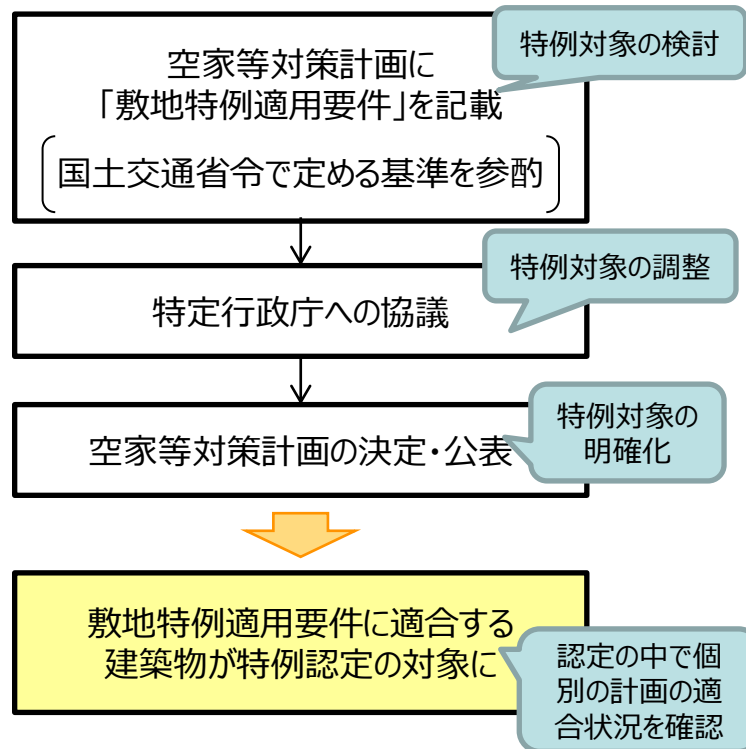
空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン
(令和5年12月公表)

- 市区町村が定めた空家等活用促進区域において建築基準法の接道規制を合理化

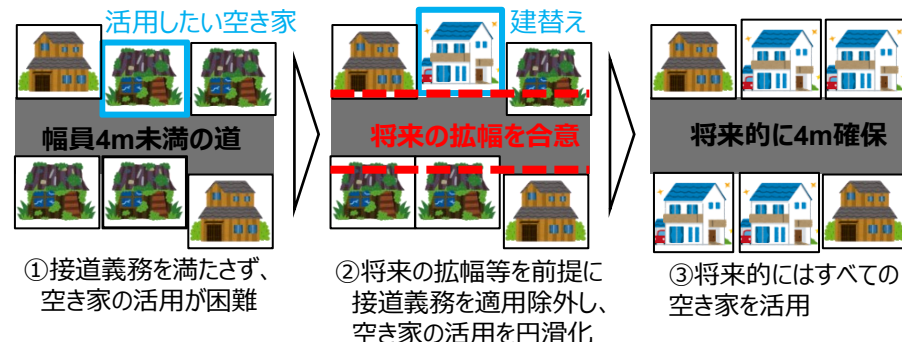
創設

市区町村が定める空家等活用促進区域において、あらかじめ**適用除外の要件を明示**するとともに、**建築審査会の同意を不要**とすることで、建築基準法の接道義務の適用除外を円滑化

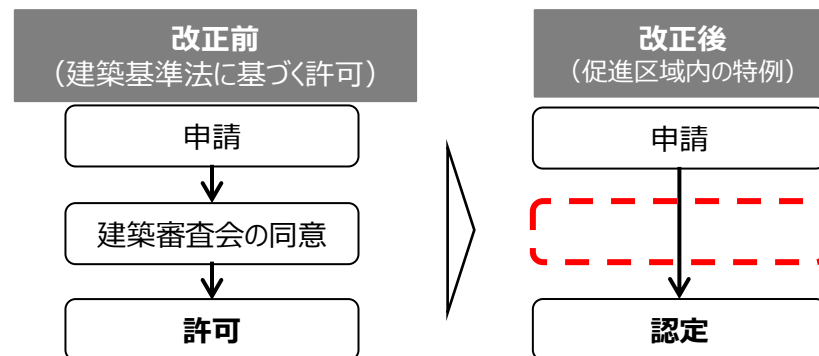
<特例の流れ>



<促進区域において認められる例>



<特例による効果>



参酌基準

公布日：令和5年12月12日
施行日：令和5年12月13日

○参酌基準は、建築基準法第43条第2項第2号の特例許可の基準（包括同意基準を基本）のうち、多くの特定行政庁で採用されている標準的な基準を定めることとし、約 5 割の基準を包含するように設定することとする。

○特定行政庁における接道規制の特例許可の運用実態を踏まえ、区域の類型に応じた以下の 2 種類の基準を設けることとする。

区域の類型	参酌基準			
	構造	規模	用途	道の拡幅の同意等
防火地域又は準防火地域等 (主に都市部で建築物が建て詰まっているような区域) 	・耐火建築物等 又は準耐火建築物等 【第4条】 ・耐震診断基準に 適合していること 【第3条】	・地階を除く 階数が2 以下 【第7条】	・一戸建ての住宅 【第6条】	・当該道について、将来拡幅すること及び将来にわたって通行することについての同意等が近隣でなされていること 【第2条】 ・当該建築物について、拡幅後の道の境界線までセットバックすること 【第2条】
上記の区域以外 (主に地方部で建築物の敷地に余裕があるような区域) 	・耐震診断基準に 適合していること 【第3条】		・一戸建ての住宅 ・兼用住宅 【第6条】	・拡幅後の道を建築基準法上の道路とみなして、同法第3章（道路内建築制限、前面道路容積率制限、道路斜線制限）の規定に適合させること 【第5条】

空家等活用促進区域における用途規制の合理化

背景

- 空家を多様な用途の建築物として活用するためには、個別許可が必要となり手続きのハードルが高い

方向性

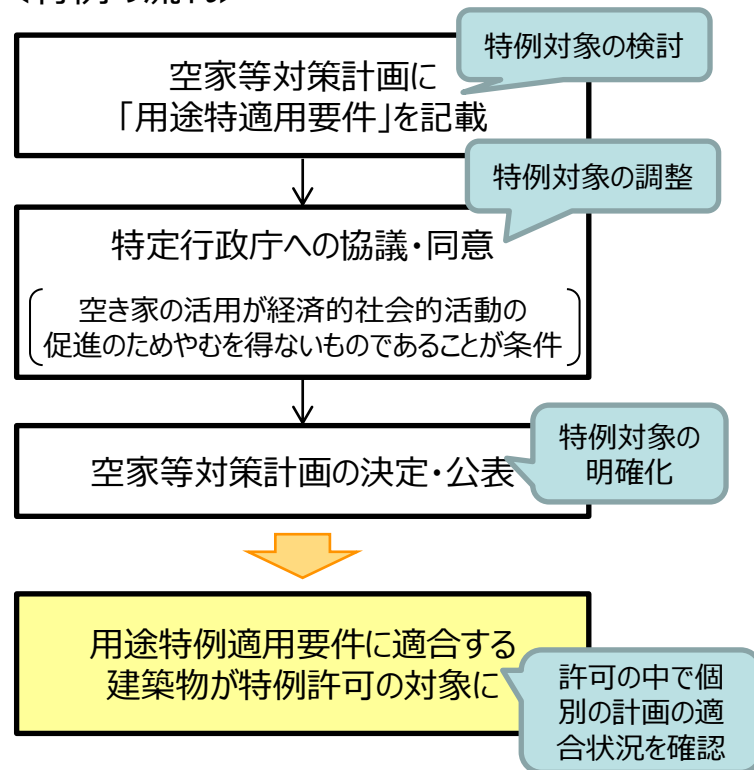
**空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン
(令和5年12月公表)**

- 市区町村が定めた空家等活用促進区域において建築基準法の用途規制を合理化

創設

市区町村が定める空家等活用促進区域において、あらかじめ**適用除外の要件を明示**することで、建築基準法の用途規制の適用除外を円滑化

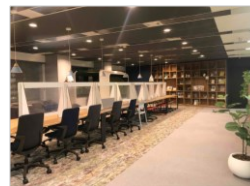
<特例の流れ>



<特例対象として想定される例>

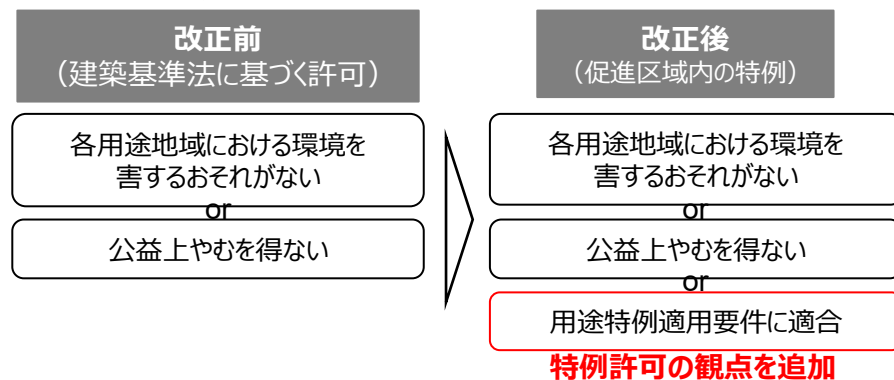


第一種低層住居専用地域に指定されている中心市街地で空家をカフェとして活用



第一種中高層住居専用地域に指定されている住宅団地で空家をシェアオフィスとして活用

<特例による効果>



3. その他の関連する法律改正

3-2. 地域再生法の一部を改正する法律

改正の趣旨

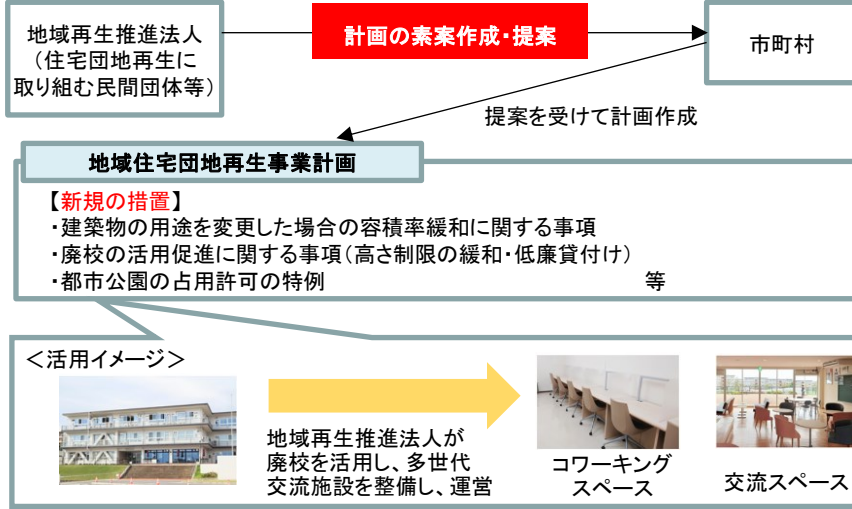
人口減少・少子高齢化が急速に進行する中、地域の活力の維持・再生を総合的かつ効果的に推進するため、官民共創を軸として、地域住宅団地再生事業の拡充や施設整備支援の充実を図る。

改正の概要

1. 官民共創による住宅団地の再生

人口減少・少子高齢化、住宅・施設の老朽化、生活サービスの衰退、地域コミュニティの活力低下等の様々な課題が深刻化している住宅団地について、官民共創により再生を図るため、各種許認可等の手続をワンストップで行うことができる地域住宅団地再生事業を拡充し、

- ▶ 地域再生推進法人が、市町村に対し、地域住宅団地再生事業計画の作成等を提案できる仕組みを創設。
- ▶ 市町村が地域住宅団地再生事業計画を作成・公表した場合の措置として、住居専用地域における小規模店舗（コンビニエンスストア、コミュニティカフェ等）やコワーキングスペースなどの日常生活に必要な施設に係る用途規制の緩和等を追加。

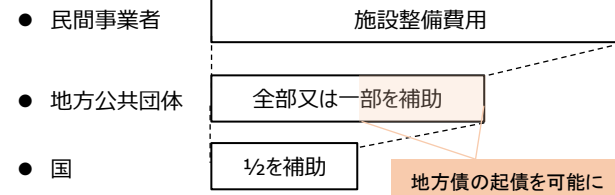


2. 民間事業者の施設整備に関する地方債の特例の創設

官民共創により、地方創生に資する施設整備を後押しするため、民間事業者が公共的施設等(※)の整備を行う場合についても、地方公共団体がデジタル田園都市国家構想交付金を活用し、補助する場合には、当該補助経費の地方負担分を地方債の起債対象とする。

※地方自治法第244条第1項に規定する「公の施設」に位置付けることが必要

＜間接補助スキーム＞（R4補正から導入）



3. 企業の地方移転を促進する地方拠点強化税制の対象拡大

課税の特例等により企業の地方への移転等を促進する「地方活力向上地域等特定業務施設整備事業」の範囲を拡充し、事務所、研究所等の特定業務施設の整備と併せて子育て施設等を整備する事業も含むこととする。



目標

- ・住宅団地再生を含む地方創生に資する官民共創型のプロジェクトを位置付けた地域再生計画の認定件数を施行後5年で約100件とする
- ・地方拠点強化税制等による雇用創出数を2027年度までに累計4万人※とする

※2023年11月末までに約2万7千人を達成

地域住宅団地再生事業の概要(改正後)

公布日：令和6年4月19日
施行日：令和6年10月1日

※データ出典：H30国土交通省調査（5ha以上の住宅団地を対象）

【住宅団地をめぐる状況、課題】

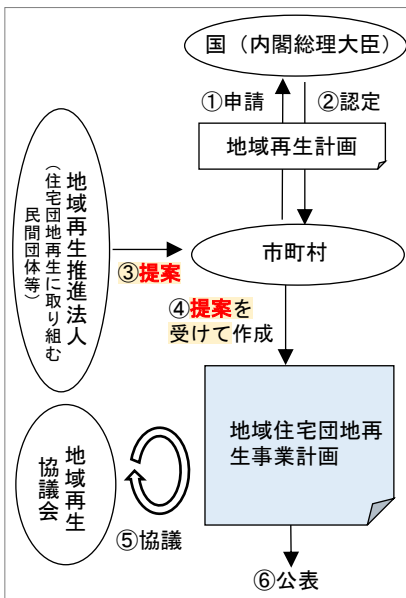
- 住宅団地は全都道府県に約**3,000団地**（5ha以上）。
高度成長期を中心に大量に供給。
- 多くの団地で、住民の高齢化が進行。空き家等の発生の懸念。
また、住居専用地域が指定され、多様な用途の立地が困難。

【高度成長期型のまちから、多世代・多機能のまちへの転換】
市町村が、区域を定めて、多様な主体と連携して住宅団地再生のための総合的な事業計画を作成

官民共創

＜拡充＞地域再生推進法人から市町村への計画作成等の提案が可能に

【手続イメージ】



【計画の効果】

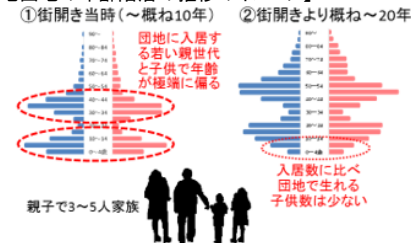
- (1)住宅団地に限定した区域の設定が可能
- (2)関係者全員が一堂に会することで総合的・一体的な施策の合意形成をスピーディに
- (3)事業実施に当たって
・必要な個別の手続（同意、指定、届出等）が不要に（ワンストップ化）
・許可が必要な場合、予見可能性が向上

【具体の措置】

- 建築物の整備方針に適合すれば用途地域で規制された建築物の用途の特例許可が可能
- 団地再生に必要な用途地域の変更等の都市計画の決定・変更等を本計画で実施
- 有料老人ホームの知事への事前届出が不要
- 介護事業者の指定みなしで事業者の申請が不要
- コミュニティバスの導入や物流共同化等の事業計画の国交大臣認定を得ることで個別の許認可・届出が不要

OUR(都市再生機構)による市町村へのノウハウ提供

【戸建分譲住宅団地の年齢階層の推移のイメージ】



【生活利便施設や就業の場、福祉施設等の多様な用途・機能の導入例】



小学校跡にオフィス等を含む多世代交流拠点施設を整備した事例（春日井市高蔵寺ニュータウン）

住宅団地に介護、移動・配達支援、コワーキング等のサテライト拠点を整備した事例（三木市緑が丘地区）

手続のワンストップ化

既存ストックの有効活用

＜拡充＞

- 建築物の整備方針に適合すれば学校の用途を変更した場合にも引き続き**高さ制限の適用を除外**
- 建築物の整備方針に適合すれば住宅の用途を変更した場合に住宅として適用されていた**容積率の緩和措置を引き続き適用可能**
- 本計画に基づく日用品に係る露店等の施設による**都市公園の占用は原則として許可** 等

住居専用地域建築物整備促進事業(用途地域の制限に係る許可の特例)

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>

特定区域住宅用途変更特定建築物整備促進事業(容積率の算定に係る認定の特例)

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こととする。

改正の内容

特例認定手続

【認定市町村】

計画案の公告・縦覧等を経て、
「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

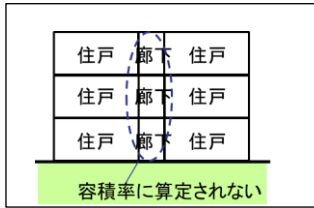
【建築主等】

特例認定申請

【特定行政庁】

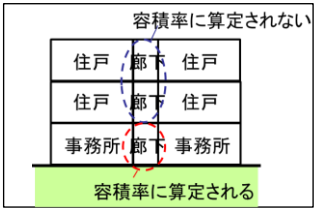
特例認定
(建築基準法第52条第6項第3号)

(活用イメージ)



共同住宅

用途変更

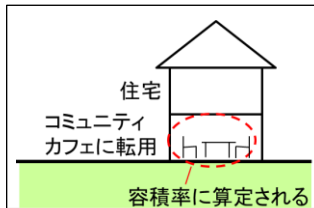


1階を事務所に転用



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

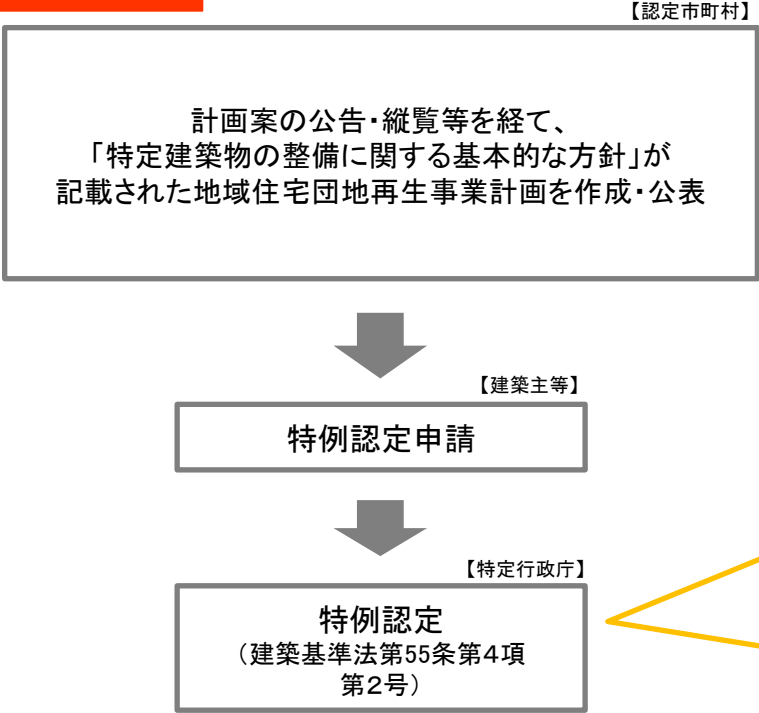
特定区域学校用途変更特定建築物整備促進事業(高さの限度に係る許可の特例)

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、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

3. その他の関連する法律改正

3-3. 広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律 の一部を改正する法律

広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律の一部を改正する法律

※令和6年5月15日成立。公布日から6月以内に政令で定める日から施行

背景・必要性

- コロナ禍を経て、UIJターンを含めた若者・子育て世帯を中心とする二地域居住へのニーズが高まっていることから、地方への人の流れの創出・拡大の手段として、二地域居住の促進が重要。しかし、その促進に当たっては、「住まい」「なりわい(仕事)」「コミュニティ」に関するハードルが存在。
- このため、二地域居住者向けの住宅、コワーキングスペース、交流施設等の整備や、市町村による地域の実情を踏まえた居住環境の整備の取組に対する制度的な支援が必要。

1【都道府県・市町村の連携】二地域居住※1促進のための市町村計画制度の創設

- 都道府県が二地域居住に係る事項を内容に含む広域的地域活性化基盤整備計画を作成したとき、市町村は二地域居住の促進に関する計画(特定居住促進計画)を作成可能

- 特定居住促進計画には、地域における二地域居住に関する基本的な方針、拠点施設の整備に関する事項等を記載するものとし、当該計画に定められた事業の実施等について法律上の特例を措置(住居専用地域において二地域居住者向けのコワーキングスペースを開設しやすくする等)

⇒ 空き家改修・コワーキングスペース整備について支援<予算>

- 市町村は、都道府県に対し、二地域居住に係る拠点施設と重点地区をその内容に含む広域的地域活性化基盤整備計画の作成について提案が可能

都道府県(広域的地域活性化基盤整備計画)

- ✓ 広域からの来訪者(観光客等)を増加させるインフラ(アクセス道路等)の整備事業等【現行】
 - ✓ 二地域居住に係る拠点施設【新設】
 - ✓ その整備を特に促進すべき重点地区【新設】
- ⇒ インフラ整備(都道府県事業)について社会資本整備総合交付金(広域連携事業)により支援<予算>

市町村(特定居住促進計画)【新設】

- ✓ 特定居住促進計画の区域
- ✓ 二地域居住に関する基本的な方針(地域の方針、求める二地域居住者像等)
 - * 住民の意見を取り入れた上で公表し、地域と二地域居住者とを適切にマッチング
- ✓ 二地域居住に係る拠点施設の整備
- ✓ 二地域居住者の利便性向上、就業機会創出に資する施設の整備
 - * 事業の実施等について法律上の特例を措置



<住宅>



<コワーキングスペース>

↑整備イメージ

2【官民の連携】二地域居住者に「住まい」「なりわい」「コミュニティ」を提供する活動に取り組む法人(二地域居住等支援法人※2)の指定制度の創設

※2法律上は「特定居住支援法人」

- 市町村長は二地域居住促進に関する活動を行うNPO法人、民間企業(例:不動産会社)等を二地域居住等支援法人として指定可能
 - 市町村長は空き家等の情報、仕事情報、イベント情報などの関連情報を情報提供(空き家等の不動産情報は本人同意が必要)
 - 支援法人は、市町村長に対し、特定居住促進計画の作成・変更の提案が可能
- ⇒ 支援法人の活動について支援<予算>

3【関係者の連携】二地域居住促進のための協議会制度の創設

※3法律上は「特定居住促進協議会」

- 市町村は、特定居住促進計画の作成等に関し必要な協議を行うため、当該市町村、都道府県、二地域居住等支援法人、地域住民、不動産会社、交通事業者、商工会議所、農協等を構成員とする二地域居住等促進協議会※3を組織可能

【目標・効果】二地域居住の促進により、地方への人の流れの創出・拡大を図る(KPI)①特定居住促進計画の作成数:施行後5年間で累計600件 ②二地域居住等支援法人の指定数:施行後5年間で累計600法人