

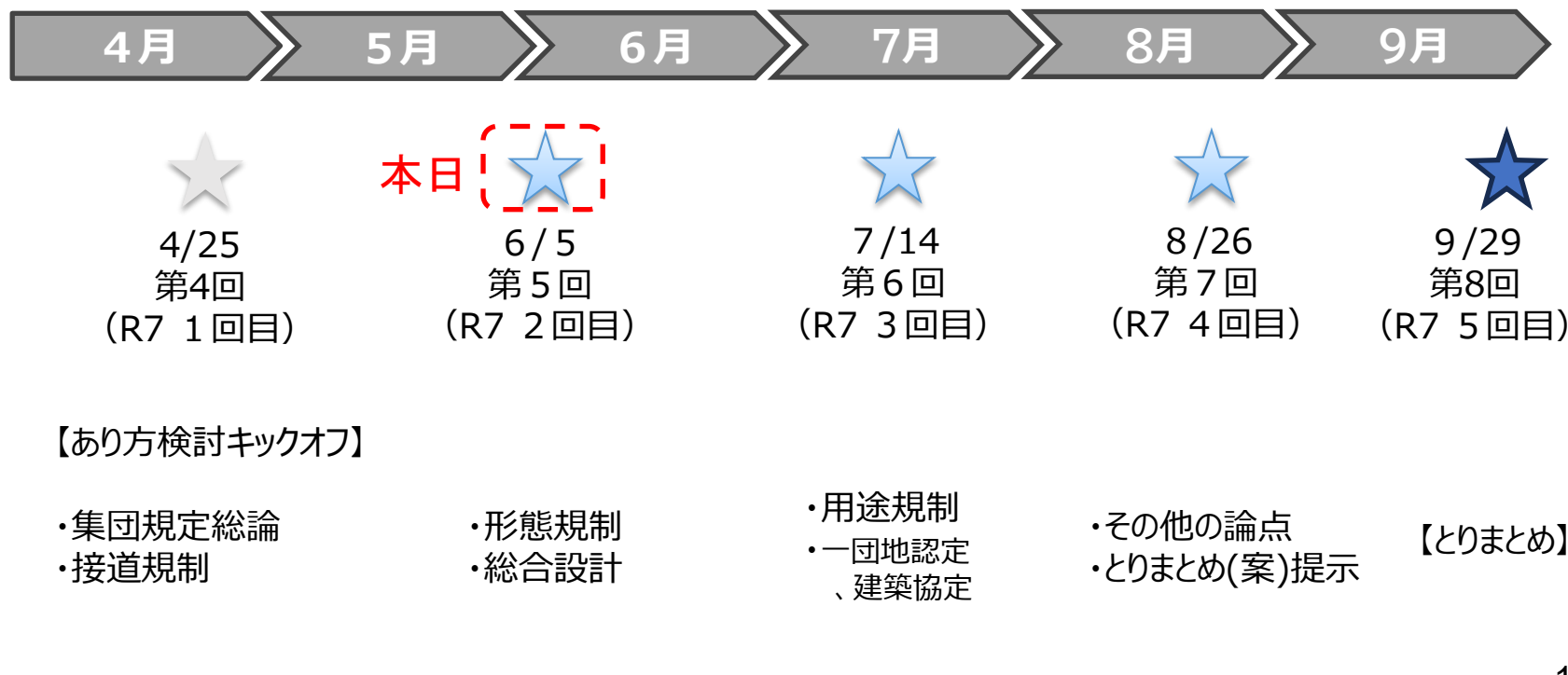
形態規制のあり方について

国土交通省 住宅局 市街地建築課

○令和9年春頃の「中長期的なビジョン」の策定に向けて、まずは令和8年1月頃に「中間的なとりまとめ」を行う予定。

○本委員会では、「中間的なとりまとめ」に向けて、今後の中長期的な集団規定のあり方について、テーマごとに課題や論点（「～について検討すべきではないか」等）をご議論いただき、本年9月を目途に論点整理をお願いしたい。

※「中間的なとりまとめ」で整理された論点への対応については、令和8年3月以降、引き続き本委員会でご議論をお願いしたい



○ 集団規定のあり方に関する論点では、以下のキーワード(例)が考えられる。

総論

<規制のあり方>

- ・集団規定の意義・目的(最低の基準、公共の福祉の増進(相隣関係の調整、インフラ負荷の調整 等))
- ・市街地環境の評価軸(交安防衛)・目標水準
- ・目的と手段(規制内容)の関係
- ・規制の実効性
- ・規制の柔軟性・事前明示性・分かりやすさ
- ・性能規定化
- ・地域との協議
- ・国と地方(法律と条例)の関係
- ・都市計画(立地適正化計画等)との関係

<課題への対応>

- ・新たな政策課題(既存ストックの有効活用、気候変動、災害の激甚化 等)への対応
- ・地域固有の価値の保全・創出

接道

<規制のあり方>

- ・接道規制の弾力的運用
+ 安全性の確保
- ・道路ネットワークの視点

<課題への対応>

- ・道路情報の整備・公開
- ・後退用地の維持管理
- ・狭あい道路の拡幅整備
の促進

用途

<規制のあり方>

- ・用途地域の性能の明示
- ・条件付き許可の可能性

<課題への対応>

- ・新たな用途への対応
(許可の円滑化・柔軟化
等)

形態

<規制のあり方>

- ・インフラ負荷と延べ面積
の関係
- ・容積率緩和と公共貢献の
関係(受益と負担等)
- ・公共貢献の内容、公開空
地の有効性

<課題への対応>

- ・公開空地の維持管理
- ・太陽光発電等への対応
- ・都市構造の集約化

その他

<規制のあり方>

- ・持続可能な一団地認定や
建築協定のあり方
- ・協定・契約的手法の活用

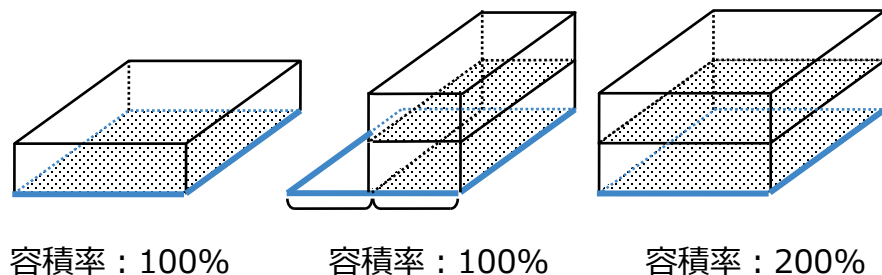
<課題への対応>

- ・敷地に係る様々な課題
(敷地の二重使用等)
- ・非建蔽地の取扱い

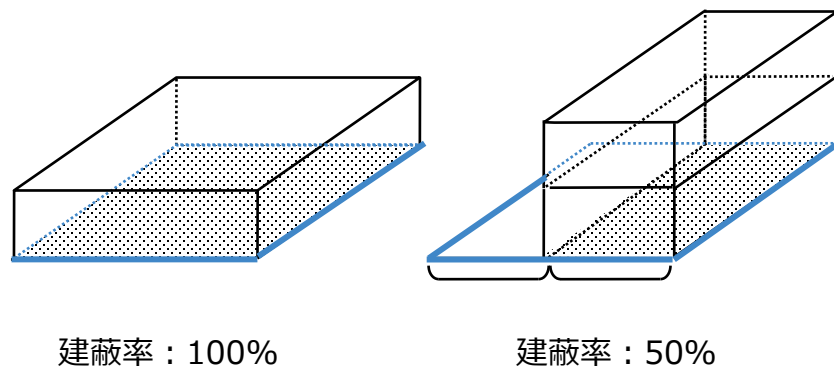
⇒これらの論点例も参考に、集団規定の中長期的なあり方に関する論点をまとめていく。

- 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。

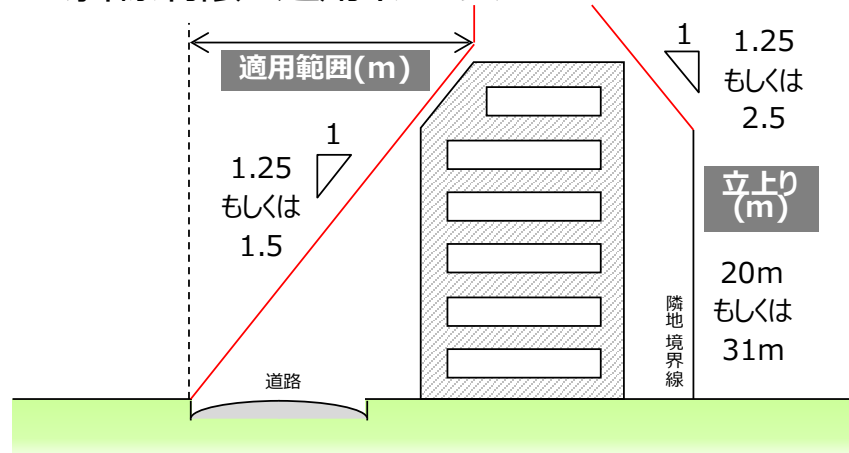
＜容積率のイメージ＞



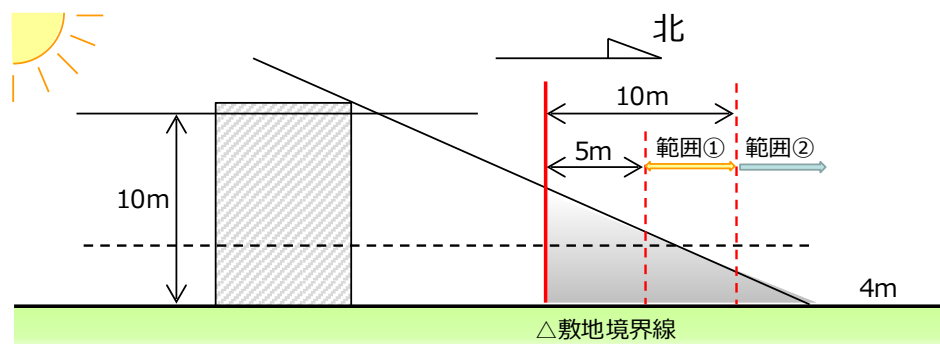
＜建蔽率のイメージ＞



＜斜線制限の適用イメージ＞



＜日影規制の適用イメージ＞



論点１

- 形態規制の目的（交通・安全・防火・衛生）を実現する手法として、現行の規制内容は合理的か。更なる合理化の検討は必要か。
- 形態規制の目的として、新たな観点を導入すべきか（カーボンニュートラル、水害対策、コンパクトシティ等）。導入する場合、規制内容はどうあるべきか。

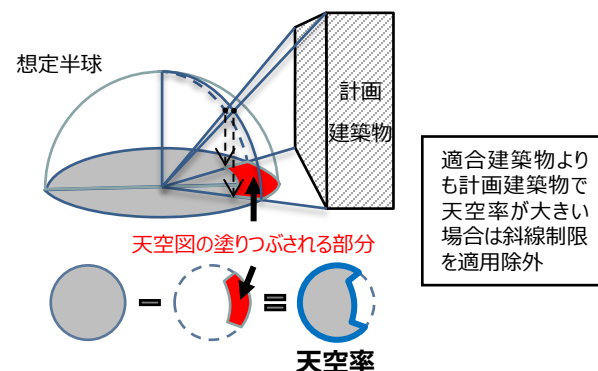
<現状>

- 現行の形態規制は、**交通・安全・防火・衛生を主たる目的**（市街地環境の評価指標）とし、その実現手法として容積率・建蔽率・高さ制限・日影規制を規定。【p. 5】

- 規制内容を合理化する観点から、以下のような制度改正を進めてきた。

（例）

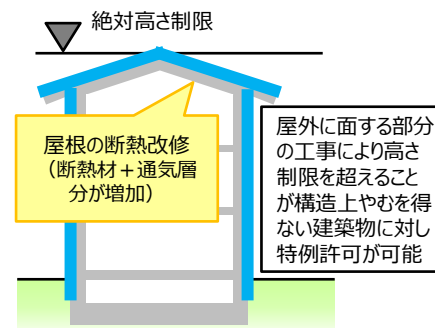
- ・ 容積率の算定の基礎となる床面積として、インフラ負荷を生じない建物の部分（エレベーターの昇降路、備蓄倉庫等）の不算入措置（一部上限あり）を実施（H24, H26）
- ・ 高さ制限（斜線制限）と同等の市街地環境を確保する代替手法として天空率による評価を導入（H14）【右図】



- また、新たな政策課題に対応する観点から、以下のような制度改正を進めてきた。

（例）

- ・ **カーボンニュートラルへの対応**の観点から、省エネ改修や太陽光パネル設置等の促進のために高さ制限や建蔽率制限等の特例許可を創設（R4）【右図】
- ・ **水災害対策**の観点から、地区計画に居室の床面の高さの最低限度を定められるよう措置（R3）
※集団規定においても地区計画条例として規制することが可能
- ・ **コンパクトなまちづくりを促進**するため、立地適正化計画制度を創設（H26）
※立地適正化計画等のマスタープランに基づき都市計画が決定され、都市計画に基づき集団規定が適用される。

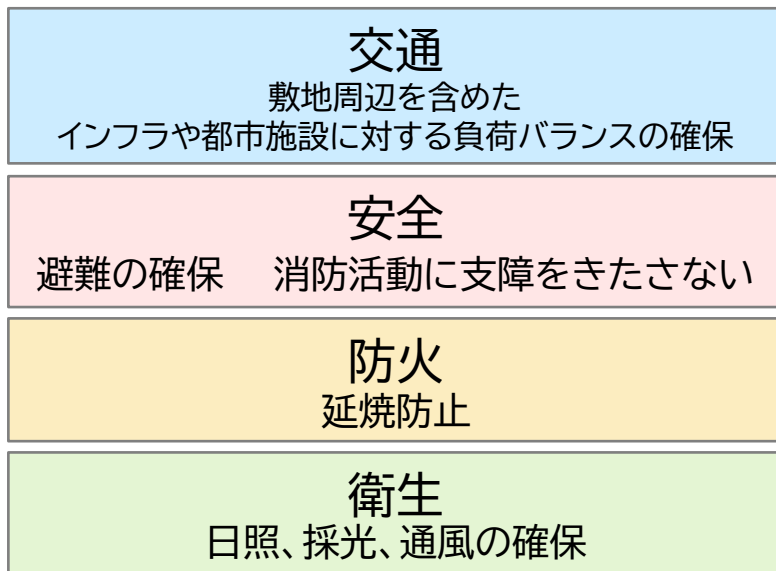


- 容積率規制については、**運用面や規制自体の課題**が指摘されている。

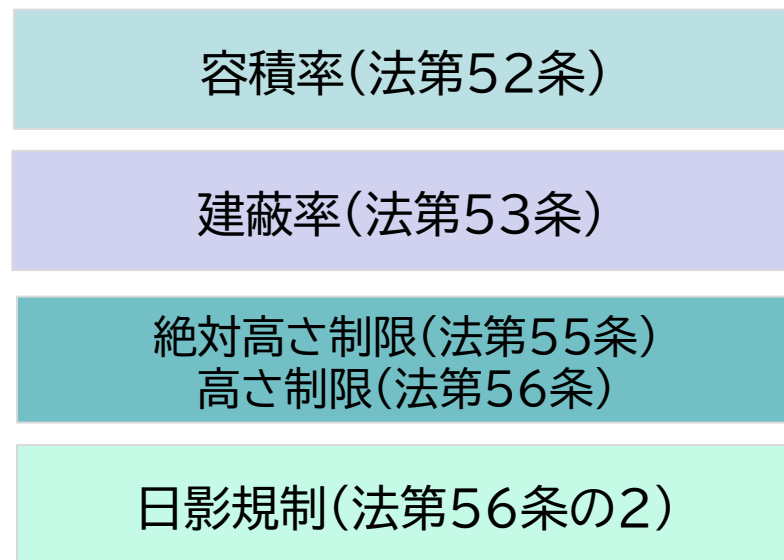
- ・ 運用面の課題 …（例）指定容積率が過大、緩和制度等による想定外の建築物の出現
- ・ 規制自体の課題 …（例）インフラ負荷と床面積の関係性の変化、建物用途によるインフラ負荷の違い

市街地環境と形態規制の主な関係性

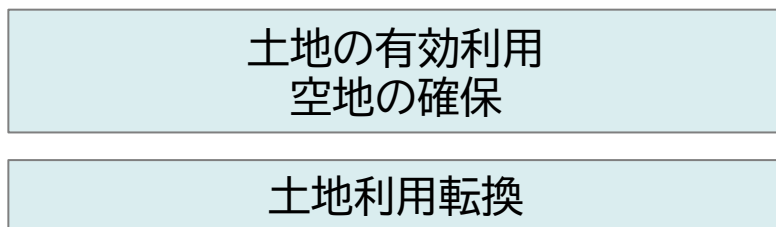
【確保すべき市街地環境】



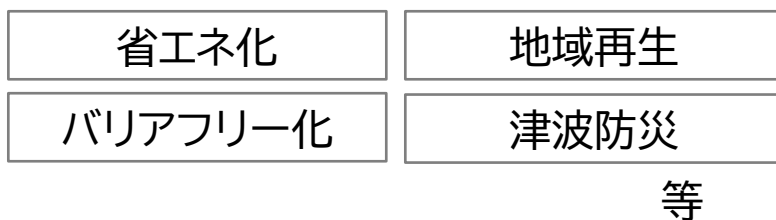
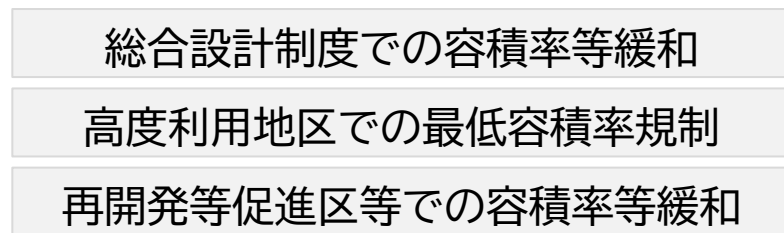
【形態規制】



【誘導したい市街地環境(例)】



【緩和・規制(例)】



建築基準法で確保すべき市街地環境に対して
影響のない範囲で緩和
(これらを目的とした各法律で措置)

論点２

- 公開空地の確保等の公共貢献を誘導するインセンティブ手法として、現行の総合設計制度の内容は合理的か。（公共貢献と容積率緩和の関係性等）
- 市街地環境へのニーズが変化の中で、公共貢献の内容について、更なる柔軟化の検討は必要か。
- 今後、人口減少が進行し床需要が低下する中で、容積率緩和以外のインセンティブとして、どのような内容が考えられるか。
- 総合設計制度によって創出される公開空地の質の評価や適切な維持管理のあり方について、どのように考えるべきか。

<現状>

- 空地確保や敷地の有効利用の誘導策として、昭和45年に総合設計制度を創設。以後、総合設計許可準則において保育所、防災施設、環境配慮型設計（CASBEE評価に適合等）、公共駐車場なども公共貢献要素として対象化。【p. 7, 8】
また、地方公共団体においても独自の許可基準が運用され、各種貢献を誘導する手法として制度が活用されてきた。【右図】
- 平成26年には、マンション再生法において、空地の確保を前提とせず、耐震性不足等のマンションの建替えを誘導する「マンション建替型総合設計制度」を創設。【p. 9】
- 公開空地については、管理や活用、空間の実態に関する問題が指摘されている。
 - ・ 管理者（所有者）と利用者（地域住民）が異なることにより管理不全に陥っている場合がある
 - ・ 地域住民が活用しづらい場合がある（一時占用の手続きが困難等）
 - ・ 地域に対して閉じた空間となっているなど、市街地環境の整備改善につながっていない場合がある

東京都総合設計許可要綱(令和4年2月) ※抜粋
第4章 第2 2

(1)緊急輸送道路の沿道の建築物の建替え
ア 緩和の対象

東京都耐震改修促進計画(略)に記載された緊急輸送道路(略)に接する敷地に昭和56年5月31日以前の耐震基準により建てられた建築物で、…建築物(略)を建て替える場合



総合設計制度の手引き・事例集 掲載事例④

(参考)総合設計制度(建築基準法第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45年創設】

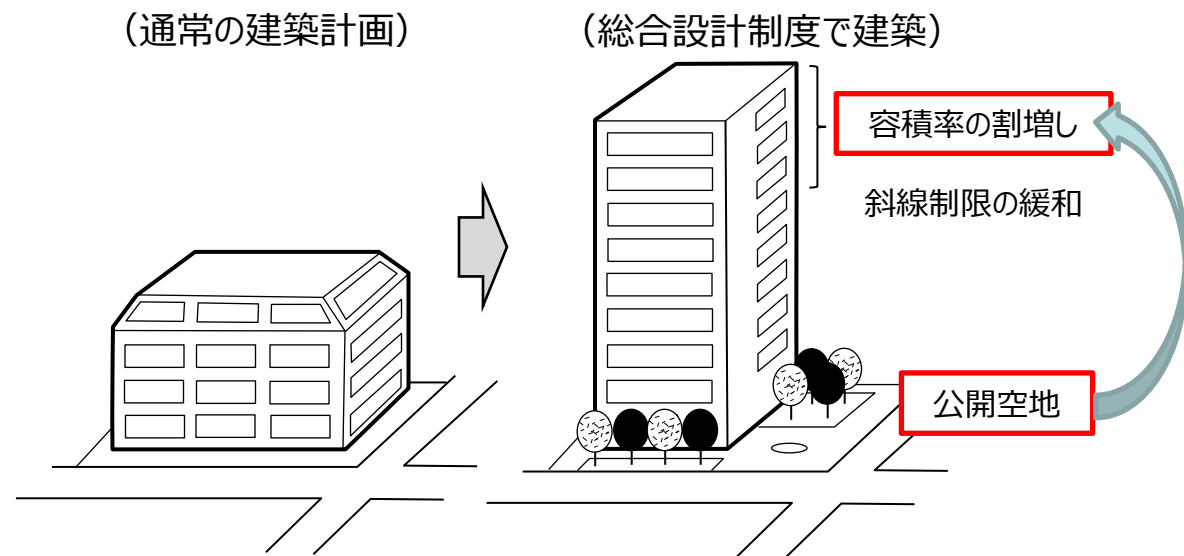
<総合設計制度のイメージ>

許可の実績(令和6年3月末時点): 全3,763件

<空地の規模>

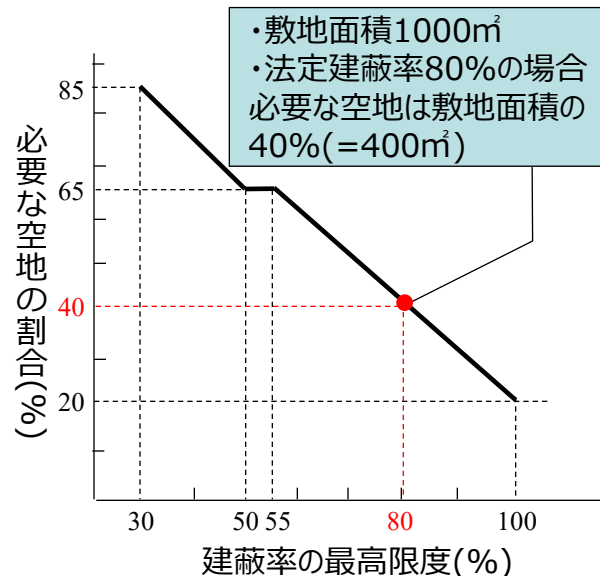
第53条の規定による建蔽率(法定建蔽率)に応じて必要な空地の割合が決定する。

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㎡



(参考)総合設計許可準則・許可準則に関する技術的基準の改正経緯

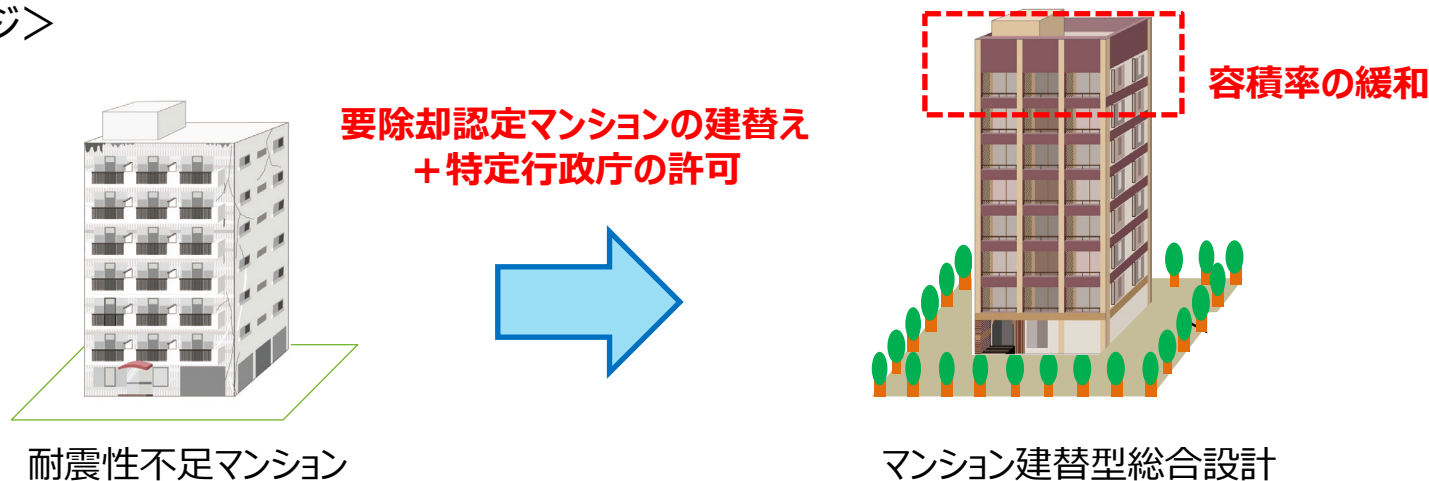
年※	背景	総合設計制度（許可準則等）の改正経過	良好な市街地環境の整備に資する 公共貢献の内容
S45	市街地環境の整備改善	総合設計制度の創設（個別の特例規定制度）	－
S51	－	総合設計制度の改正（規定の集約整備）	－
S58	三大都市圏の既成市街地等における住宅供給促進	市街地住宅総合設計制度の創設	－
S61	大都市の既成市街地等における土地の適切な高度利用	再開発方針等適合型総合設計制度の創設	－
H2	モータリゼーションの進展（駐車場不足）への対応	自動車車庫に関する容積率割増し	自動車車庫
H7	都心居住の推進	都心居住型総合設計制度の創設	－
H9	低未利用地等の土地の有効利用、敷地の集約化	敷地規模に応じた容積率割増し	－
H13	少子高齢社会（待機児童の増加）への対応	保育所等の生活支援施設に関する容積率割増し	保育所等の生活支援施設
H20	環境対策の推進	環境配慮型建築物の容積率割増し	CASBEE等により評価された環境対策
H23	老朽建築物の建替え促進	街区設計型総合設計制度の創設	－
H26	耐震性不足の老朽マンションの建替え等の促進	マンション建替型総合設計制度の創設	防災備蓄倉庫、防災広場、津波避難ビル、コミュニティ形成のための集会所等、医療・福祉施設等
R2	水災害リスクの軽減	防災上の安全性確保に資する施設に関する容積率割増し	一時滞留施設等、雨水貯留施設等
R3	長期優良住宅の普及促進	長期優良住宅型総合設計制度の創設	－
R3	維持修繕等が困難な老朽マンションに関する再生等の推進	マンション建替型総合設計制度の対象拡大（外壁等の剥落により危害が生ずるおそれのあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンション等）	－

※法律が公布又は技術的助言が発出された年

(参考)マンション建替型総合設計(マンション再生法)

- 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

論点３

- 既存ストックの活用を促進していくうえで、既存不適格建築物に係る制限緩和など形態規制の柔軟化について、どのように考えるべきか。

<現状>

- 既存ストックの更新や活用を促す観点から、既存不適格建築物の大規模修繕・模様替等における規制の遡及適用については段階的に制限の緩和が行われてきた。

（集団規定関係の主な改正）

- ・ H16年 大規模修繕等をする場合の形態規制、用途規制の適用について、遡及適用緩和を措置
遡及適用に係る工事を複数の工事に分けて段階的に建築基準法令の規定に適合させていく全体計画認定を創設
- ・ R4年 大規模修繕等をする場合の接道規制や道路内建築制限の適用について、特例認定による遡及適用緩和を措置

- 一方、既存不適格建築物の増改築においては、高さ制限や日影規制、建蔽率制限について遡及適用緩和は設けられていない。

また、容積率制限についても、増改築時に遡及適用緩和が認められるケースは、エレベーターの昇降路等の容積率不算入の部分を増改築する場合に限定されており、基本的には現行基準適合が求められる。

既存不適格建築物の増築等における集団規定の遡及適用緩和

規制の内容		増改築	大規模修繕・模様替
接道・道路内建築制限		×	○（特例認定）
用途規制		△ （増改築後に適合しない用途部分が1.2倍を超えない等）	○
容積率		△ （昇降路部分や共同住宅等の共用廊下等を増改築する場合のみ等）	○
建蔽率		×	○
高さ制限	絶対高さ制限	×	○
	斜線制限	×	○
日影規制		×	○

※凡例 ○：遡及適用が緩和される △：場合により遡及適用が緩和される ×：現行基準が適用される