

# 用途規制、建築協定・一団地認定、景観・ 街並み形成に係る動向等について

---

国土交通省 住宅局 市街地建築課

# 1. 用途規制に係る経緯・動向等

---

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

都市の秩序ある整備を図るため、準都市計画区域制度の拡充、都市計画区域等の区域内における大規模集客施設の立地に係る規制の見直し、開発許可制度の見直しその他都市計画に関する制度の整備を行う。

1. 都市計画法・建築基準法の一部改正

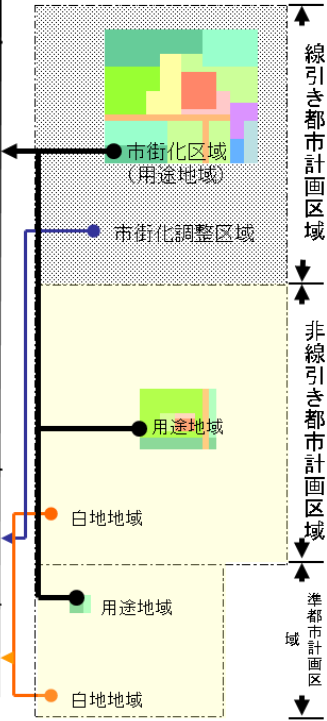
人口減少・超高齢社会にふさわしいまちづくりを実現するため、以下の措置を講じる。特に、広域にわたり都市構造に大きな影響を与える大規模集客施設(法律では「特定大規模建築物」と定義)の立地に当たっては都市計画手続を経ることとし、地域の判断を反映した適切な立地を確保する。

- (1) 市街化区域、用途地域における立地規制  
大規模集客施設が立地可能な用途地域を見直し、  
現行の6から3へ限定。
- (2) 非線引き白地地域等における立地規制  
非線引き都市計画区域、準都市計画区域内の白地  
地域では大規模集客施設は原則立地不可。
- (3) 用途を緩和する地区計画制度の創設  
上記(1)(2)により規制強化される用途地域及び  
非線引き都市計画区域内の白地地域においては、  
大規模集客施設の立地も認めうる新たな地区計画  
制度(開発整備促進区)を創設。

- (4) 準都市計画区域制度の拡充  
農地を含む土地利用の整序が必要な区域等に広く  
指定できるよう、準都市計画区域の要件を緩和する  
とともに、指定権者を都道府県に変更。
- (5) 都市計画手続等の円滑化、広域調整手続の充実  
一定の開発事業者が都市計画提案を行えるよう、  
都市計画提案権者の範囲を拡大。また、広域調整の  
強化のため、都道府県知事が市町村の都市計画決定  
等に対する協議同意を行う際に、関係市町村から意見  
を聴取できることとする。

- (6) 開発許可制度の見直し  
市街化調整区域内の大規模開発を許可できる基準を廃止し、病院、福祉施設、学校、庁舎等の公共公益施設を開発許可等の対象とする。

| 改正前(店舗)                                                  |           | 改 正 後                           |                                                                             |
|----------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 用途<br>地域                                                 | 50㎡超不可    | 第一種低層住居専用地域                     | 同左                                                                          |
|                                                          | 150㎡超不可   | 第二種低層住居専用地域                     |                                                                             |
|                                                          | 500㎡超不可   | 第一種中高層住居専用地域                    |                                                                             |
|                                                          | 1,500㎡超不可 | 第二種中高層住居専用地域                    |                                                                             |
|                                                          | 3,000㎡超不可 | 第一種住居地域                         |                                                                             |
|                                                          | 制限なし      | 第二種住居地域                         | 大規模集客施設については、用途<br>地域の変更又は用途を緩和する地<br>区計画決定により立地可能                          |
|                                                          |           | 準住居地域                           |                                                                             |
|                                                          |           | 工業地域                            |                                                                             |
|                                                          |           | 近隣商業地域                          |                                                                             |
|                                                          |           | 商業地域                            |                                                                             |
| 用途地域の変更又は<br>地区計画(再開発等促<br>進区)決定が必要                      | 準工業地域     | 制限なし<br>※                       |                                                                             |
|                                                          | 工業専用地域    | 同左                              |                                                                             |
| 原則不可<br>ただし、計画的な大規模<br>開発は許可<br>(病院、福祉施設、学<br>校等は開発許可不要) |           | 市街化調整区域                         | 大規模開発も含め、原則不可<br>地区計画を定めた場合、適合するもの<br>は許可<br>(病院、福祉施設、学校等も開発許可を<br>必要とする。)  |
| 制限なし                                                     |           | 非線引き都市計画区域、<br>準都市計画区域の<br>白地地域 | 大規模集客施設については、用途地域<br>の指定により立地可能。また、非線引き<br>都市計画区域では、用途を緩和する地<br>区計画決定でも立地可能 |



大規模集客施設：床面積1万㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等。  
※ 準工業地域では、特別用途地区を活用。特に地方都市においては、これを中活法の基本計画の国による認定の条件とすることを基本方針で明記。  
※ 本改正により、大規模集客施設の立地可能な地域は大幅減少(都市計画区域の約9割→1割未満)。

# 用途規制の適用除外に係る特例許可

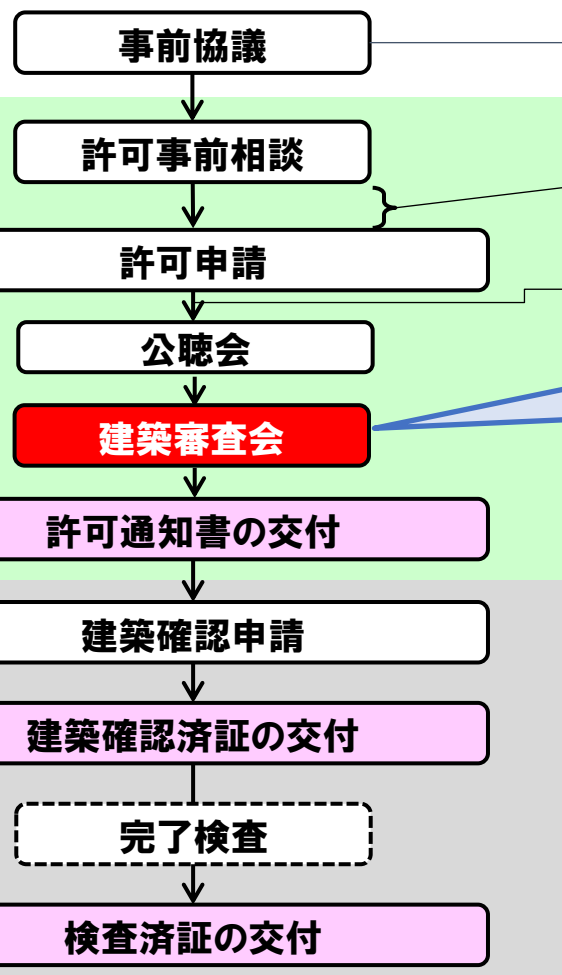
- 各用途地域においては、それぞれ住居の環境の保護や商業・工業等の業務の利便の増進を図るため、建築することができる建築物の用途について制限されている。
- ただし、特定行政庁が個別に当該用途地域における環境を害するおそれがない等と認めて許可した場合には立地可能。

<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

用途規制の特例許可 用途地域及び用途別の実績件数(令和5年度)

| 各用途地域等内での許可件数（件）                                          |                                | 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                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|---------|---------|--------|--------|--------|------|-------|------|--------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ※（）はそのうち許可の再許可又は既存不適格の許可と判別できるものの件数（内数）                   |                                |             |             |              |              |         |         |        |        |        |      |       |      |        |              |                                                                                                                                                |
| 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 |                                | -           | -           | -            | -            | -       | -       | -      | -      | -      | -    | -     | -    | 0      | -            |                                                                                                                                                |
| 店舗等                                                       | 店舗等の床面積が150㎡以下のもの              | 1           | 1           | 0            | 0            | -       | -       | -      | 0      | -      | -    | -     | -    | 3(3)   | -            |                                                                                                                                                |
|                                                           | 店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの      | 11(3)       | 0           | 0            | 0            | -       | -       | -      | 0      | -      | -    | -     | -    | 2      | -            |                                                                                                                                                |
|                                                           | 店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの    | 2(1)        | 0           | 0            | 0            | -       | -       | -      | 0      | -      | -    | -     | -    | 1(1)   | -            |                                                                                                                                                |
|                                                           | 店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの  | 0           | 0           | 1            | 1            | -       | -       | -      | 0      | -      | -    | -     | -    | 0      | -            |                                                                                                                                                |
|                                                           | 店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの           | 0           | 0           | 2(1)         | 0            | 1       | -       | -      | 0      | -      | -    | -     | -    | 0      | -            |                                                                                                                                                |
|                                                           | 店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの          | 0           | 0           | 0            | 0            | 0       | 0       | 0      | 0      | -      | -    | -     | 1    | 0      | 0            |                                                                                                                                                |
|                                                           | 店舗等（床面積の詳細不明）                  | 2(1)        | 0           | 1            | 0            | 0       | 0       | 0      | 0      | -      | -    | -     | 0    | 0      | 0            |                                                                                                                                                |
| 事務所等                                                      | 1,500㎡以下のもの                    | 11(4)       | 0           | 11(5)        | 1(1)         | -       | -       | -      | 0      | -      | -    | -     | -    | -      | -            |                                                                                                                                                |
|                                                           | 事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの | 0           | 0           | 0            | 0            | -       | -       | -      | 0      | -      | -    | -     | -    | -      | -            |                                                                                                                                                |
|                                                           | 事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの          | 1(1)        | 0           | 1            | 1(1)         | 0       | -       | -      | 0      | -      | -    | -     | -    | -      | -            |                                                                                                                                                |
| ホテル、旅館                                                    |                                | 3(1)        | 0           | 1            | 0            | 0       | -       | -      | 0      | -      | -    | -     | 1    | 1      | -            |                                                                                                                                                |
| 遊戯施設・風俗施設                                                 | 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   | 2(1)        | 0           | 3(1)         | 2(1)         | 0       | -       | -      | 0      | -      | -    | -     | -    | 0      | -            |                                                                                                                                                |
|                                                           | カラオケボックス等                      | 0           | 0           | 0            | 0            | 0       | 0       | 0      | 0      | -      | -    | -     | 0    | 0      | 0            |                                                                                                                                                |
|                                                           | 麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等      | 0           | 0           | 0            | 0            | 0       | 0       | 0      | 0      | -      | -    | -     | 0    | 0      | 0            |                                                                                                                                                |
|                                                           | 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等         | 6(1)        | 0           | 6(3)         | 0            | 5(1)    | 1       | 0      | 0      | -      | -    | -     | 2    | 1      | 0            | ▼一低専6件の詳細<br>出土品博物館1、体育館1、集会場3、公民館1(1)<br>▼一中高6件の詳細<br>観覧場3(2)、展示場1、科学センター1、葬儀所1(1)<br>▼一住5件の詳細<br>体育館3、集会場1、テニスコート観覧場1(1)<br>▼二住1件の詳細<br>演劇場1 |
|                                                           | キャバレー、料理店、個室付浴場等               | 0           | 0           | 0            | 0            | 0       | 0       | 0      | 0      | 0      | -    | 0     | 0    | 0      | -            |                                                                                                                                                |
| 公共施設等                                                     | 幼稚園、小学校、中学校、高等学校               | -           | -           | -            | -            | -       | -       | -      | -      | -      | -    | -     | 0    | 0      | -            |                                                                                                                                                |
|                                                           | 病院、大学、高等専門学校、専修学校等             | 6(2)        | 2(1)        | -            | -            | -       | -       | -      | 0      | -      | -    | -     | 1    | 0      | -            |                                                                                                                                                |
|                                                           | 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                          | 0           | 0           | 1(1)         | 0            | 0       | 0       | -      | 0      | -      | -    | -     | -    | -      | -            |                                                                                                                                                |
|                                                           | 自家用倉庫                          | 1(1)        | 0           | 4            | 0            | 0       | -       | -      | 0      | -      | -    | -     | -    | -      | -            |                                                                                                                                                |
|                                                           | 給食センター                         | 1(1)        | 0           | 7(3)         | 1            | 9(1)    | 3(1)    | 0      | 0      | 0      | 0    | -     | -    | -      | -            |                                                                                                                                                |
|                                                           | ドライクリーニング                      | 0           | 0           | 0            | 2            | 5       | 1       | 0      | 0      | 1      | 0    | -     | -    | -      | -            |                                                                                                                                                |
|                                                           | 自動車修理工場                        | 0           | 0           | 0            | 0            | 6(3)    | 2(1)    | 23(13) | 0      | 0      | 2(2) | -     | -    | -      | -            |                                                                                                                                                |
|                                                           | 上記以外の工場                        | 0           | 0           | 4(3)         | 0            | 3(3)    | 1(1)    | 0      | 0      | 1(1)   | 0    | 1(1)  | -    | -      | -            |                                                                                                                                                |
| 上記以外の用途                                                   |                                | 12(4)       | 0           | 9(7)         | 10(9)        | 1(1)    | 7(4)    | 1(1)   | 0      | 0      | 2    | 0     | 0    | 1(1)   | 0            | 公衆トイレ、自動車車庫、危険物の貯蔵施設など                                                                                                                         |

凡例：オレンジセル：10件以上    黄色セル：1件以上    灰色セル：許可不要（制限なく立地可能）  
注1 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分類したものではない。    注2 複合用途の場合は、各用途で重複して計上。

# 特別用途地区(建築基準法第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(累計) : 565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

# 用途規制関係の大臣承認 実績

| 制度         | 合計    | 承認事例                                                                                                                                                                        |
|------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特別用途地区     | 150地区 | <p>石川県輪島市(条例施行日:H20.2.1)</p> <p>対象地域:第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域</p> <p>緩和用途:①50~150㎡(作業場面積)→300㎡以下<br/>②0.75kw以下(原動機※)→10.00kw以下</p> <p style="text-align: right;">※近商地域では、強化</p> |
| 地区計画条例     | 227地区 | <p>広島県大竹市(条例施行日:H24.6.21)</p> <p>対象地域:第一種中高層住居専用地域</p> <p>緩和用途:学校給食センターの用に供する建築物<br/>(2000㎡、作業場1200㎡、原動機300Kw以下に限る)</p>                                                     |
| 居住環境向上誘導地区 | 1地区   | <p>鹿児島県鹿児島市(都市計画決定日:R6.3.29)</p> <p>対象地域:第二種低層住居専用地域</p> <p>緩和用途:・事務所等(150㎡以下かつ2階以下)<br/>・日用品の販売を主たる目的とする店舗等<br/>(300㎡以下かつ2階以下)</p>                                         |
| 特定用途誘導地区   | 1地区   | <p>埼玉県志木市(都市計画決定日:R5.3.20)</p> <p>対象地域:第一種中高層住居専用地域</p> <p>緩和用途:1体育館 2集会場 3(1, 2に)附属するもの<br/>(1, 2については6000㎡以内のものに限る)</p>                                                   |

デジタル社会の実現を見据え、用途地域における立地規制の特例許可<sup>\*)</sup>に係る申請・審査を効率化し、地域ニーズに対応した施設の立地円滑化等を図るため、人流ビッグデータ<sup>\*\*)</sup>を活用して建物用途ごとの発生集中原単位等の利用者の交通特性(時刻別、車・徒歩などアクセス手段別の利用者数 等)を推計する手法を開発し、施設立地による影響を評価するための当該交通特性のデータ集と交通面の審査マニュアルを作成する。

<sup>\*)</sup> 特定行政庁による建築基準法第48条ただし書許可 <sup>\*\*)</sup> 携帯電話GPSデータ等

## 現状の問題点

「デジタル社会の実現に向けた重点計画」(令和5年6月9日閣議決定)  
行政手続の簡素化やワンストップ・プッシュ型のサービスの実現など住民の利便性向上につなげるとともに、地方公共団体の職員の業務時間やコスト削減を図る等、地方公共団体におけるデジタル・ガバメントの実現を推進

- 既存住宅地へのコンビニやコワーキングスペースの立地など、用途地域で制限されている建物用途の立地ニーズが増加 → 「特例許可」で立地可能
- 特例許可に当たっては、当該建物用途の立地による周辺影響を事前に評価する必要 → 交通面の定量的評価手法や参考基準が未確立
- 中小規模の施設は発生集中原単位等の交通特性データが未整備 → 類似施設の実測が必要で、申請者の金銭的・時間的負担が大きい



図1 住宅地内で特例許可により立地する施設の例

## 成果 (アウトプット)

- ・ 人流ビッグデータを活用した建物用途毎の発生集中原単位等の推計手法に関する手引き
  - ・ 主要な建物用途に係る利用者交通特性データ集及び特例許可における交通面の審査マニュアル
- ⇒建物用途規制の特例許可に係る技術的助言へ反映

## 技術的課題と研究内容

- 技術的課題
- ・ 制限されている建物用途を立地させたときの周辺への交通面での影響を定量的に評価する手法や参考基準がない (→(3))
  - ・ 人口流動のビッグデータを建物の利用者数等の把握に活用する手法が確立されていない (→(2))

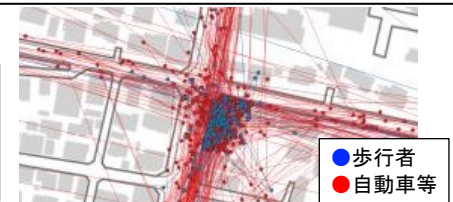


図2 コンビニへの来訪手段別の例 (GPSデータ)

(1) 特例許可実例における交通影響の評価方法・基準の実態把握

・ 全国の特定行政庁から許可実例に係る申請・審査資料を収集し、主に中小規模施設の交通面での評価方法・基準の傾向分析を行い、許可実績や地域ニーズの高い用途を抽出。

R5

(2) 人流ビッグデータを活用した発生集中原単位等の推計手法の開発とデータ集の作成

- ・ 人流ビッグデータを活用した発生集中原単位等の交通特性の推計手法を開発し、(1)で抽出した用途を中心に、(3)の審査マニュアルに対応したデータ集を作成。

R5、R6

(3) 特例許可における交通面の審査マニュアルの作成

- ・ 特定行政庁が建物用途規制の特例許可の審査を行う際に、許可すべきか否か、また、どのような許可条件を付すべきかの判断をサポートするマニュアルを作成。

R7

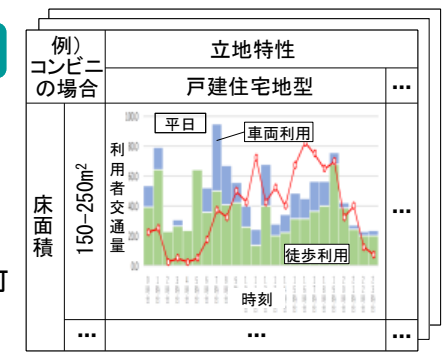


図3 利用者交通特性データ集のイメージ

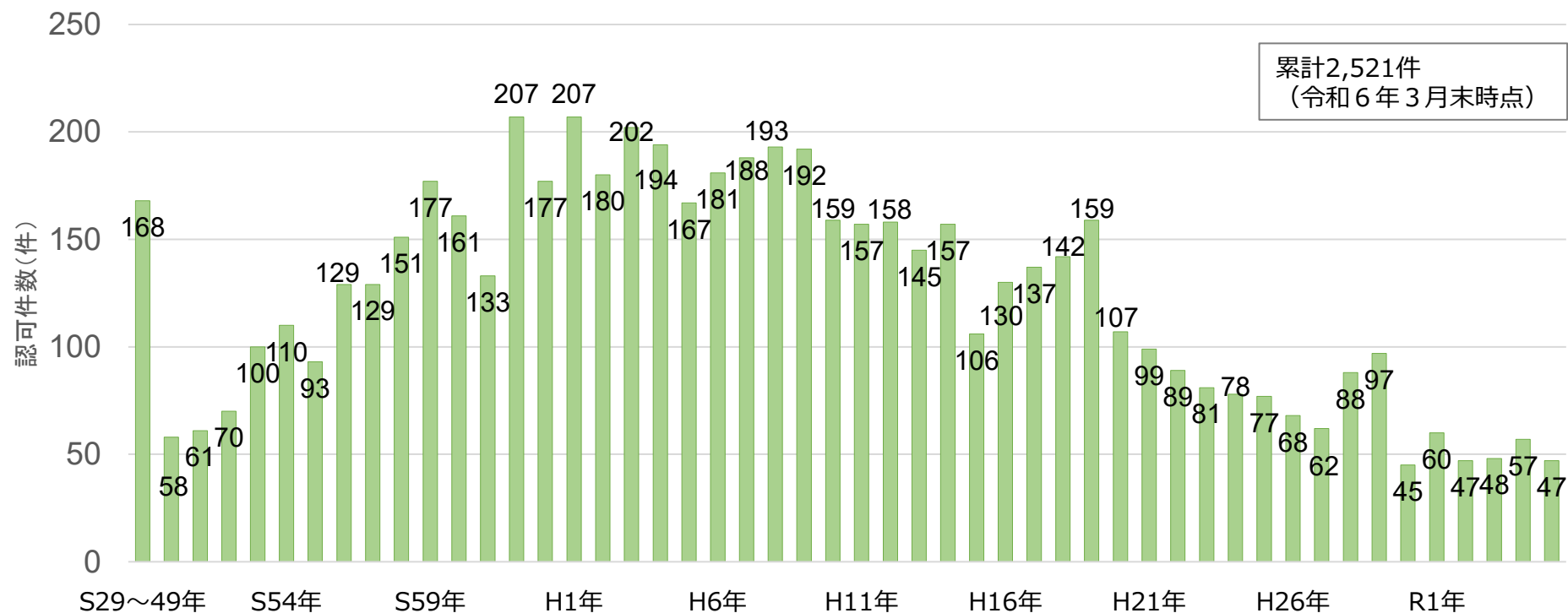
## 社会に与える効果(アウトカム)

- ・ 建物用途規制の特例許可手続きにおける特定行政庁及び申請者の負担軽減
- ・ 将来の建築確認の電子化やAIによる自動審査も見据えたデジタル社会実現への寄与
- ・ “新たな日常”に対応した施設の立地円滑化
- ・ 既存ストックを有効活用したカーボンニュートラル実現への寄与

## 2. 建築協定・一団地認定に係る動向

---

# 建築協定 認可件数の推移（～令和5年度）



国土交通省住宅局市街地建築課 建築基準法施行状況調査より

# (参考)建築協定の見直し事例の周知 (R6地方分権提案への対応)

R6地方分権提案 具体的な支障事例の概要(抜粋) <提案団体：日の出町>

- 約 50 年前に作成された建築協定は、現在の当該団地を取り巻く環境や年齢構成に合っておらず、協定違反が多発している。(略) 建築協定の変更を検討したものの、変更には法第 74 条による土地所有者等全員の合意が必要であり、約 700 か所の区画がある当該団地では、所有者不明土地、移住者、相続未登記等様々な事象が想定され、事実上不可能であり、変更を断念している。

## ■ 令和 6 年の地方からの提案等に関する対応方針 (令和 6 年 1 2 月 2 4 日閣議決定)

### 4 義務付け・枠付けの見直し等

【国土交通省】

#### (2) 建築基準法(昭 25 法 201)

(i) 特定行政庁による認可を受けた建築協定(70 条 1 項、74 条 1 項、76 条 1 項及び 76 条の 3 第 2 項)については、関係する土地所有者等の把握が死亡や所在不明により困難となった場合において、当該協定の見直しが地域の実情に応じて円滑に行われるよう、参考となる事例を収集し、地方公共団体に令和 6 年度中に通知する。

### 講じた措置

- 以下の事例(次頁以降で一部記載)について事例周知を実施。(令和 7 年 3 月 31 日付事務連絡発出)

- ① 建築協定の廃止し、新たに建築協定を認可もしくは地区計画を策定した事例
- ② 建築協定の有効期間満了による失効を契機に地区計画等を策定した事例
- ③ その他の手法により建築協定を見直した事例

(※地方分権提案に対応するものだけでなく、調査の中で得られたその他の事例についても併せて周知)

建築基準法第76条第2項に基づく土地所有者等の過半数の同意による建築協定の廃止を認可したのち、  
合意の取れた区域に対して改めて同法第73条第1項に基づく建築協定を認可を行った事例

|           |                                                                                                                |              |        |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------|
| 用途地域      | 第1種低層住居専用地域                                                                                                    | 区域内の土地所有者等の数 | 74人    |
| 区域内の区画数   | 74区画                                                                                                           | 協定区域隣接地の有無   | 有(2区画) |
| 建築協定の主な内容 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物を民泊(住宅宿泊事業)に使用禁止</li> <li>・1区画1戸建て専用住宅、・地階を除き2以下、屋上の使用禁止</li> </ul> |              |        |
| 見直し前の認可時期 | 平成6年4月                                                                                                         | 見直しの認可の時期    | 令和2年3月 |
| 見直しの内容    | ①用途規制に民泊(住宅宿泊事業)の禁止を追加 ②有効期限を永年更新から20年更新に変更                                                                    |              |        |
| 手法の選定理由   | ・当初の建築協定の認可から長期間が経過しており、その後も見直しを行っておらず、建築協定の更新に伴う全員合意が支障となっており、一度廃止する必要があったため。                                 |              |        |

### 特定行政庁における対応

見直しに際し、既存建築協定を変更することが望ましいと考えているが、以下の条件を満足する場合、建築協定を廃止し、改めて認可することはやむを得ないと考えている。

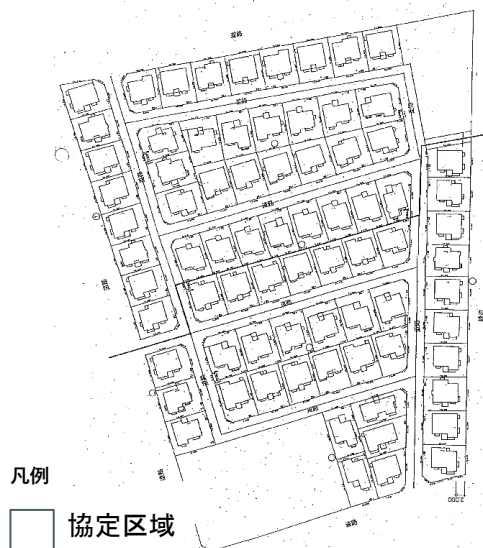
ア 建築物の基準等を見直す機会を逃さないよう有効期限を設ける。

イ 合意が得られない区域を建築協定区域隣接地へ指定する。(推奨)

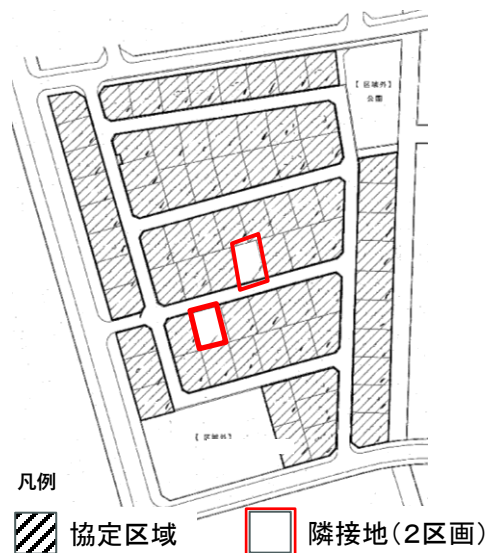
### ■見直しの認可までの経過

R元年6月～ 同意資料準備期間 →  
R元年11月 認可申請 → R元年11月  
公告・縦覧 → R元年12月 公聴会  
→ R2年3月 認可 → R2年3月  
公告

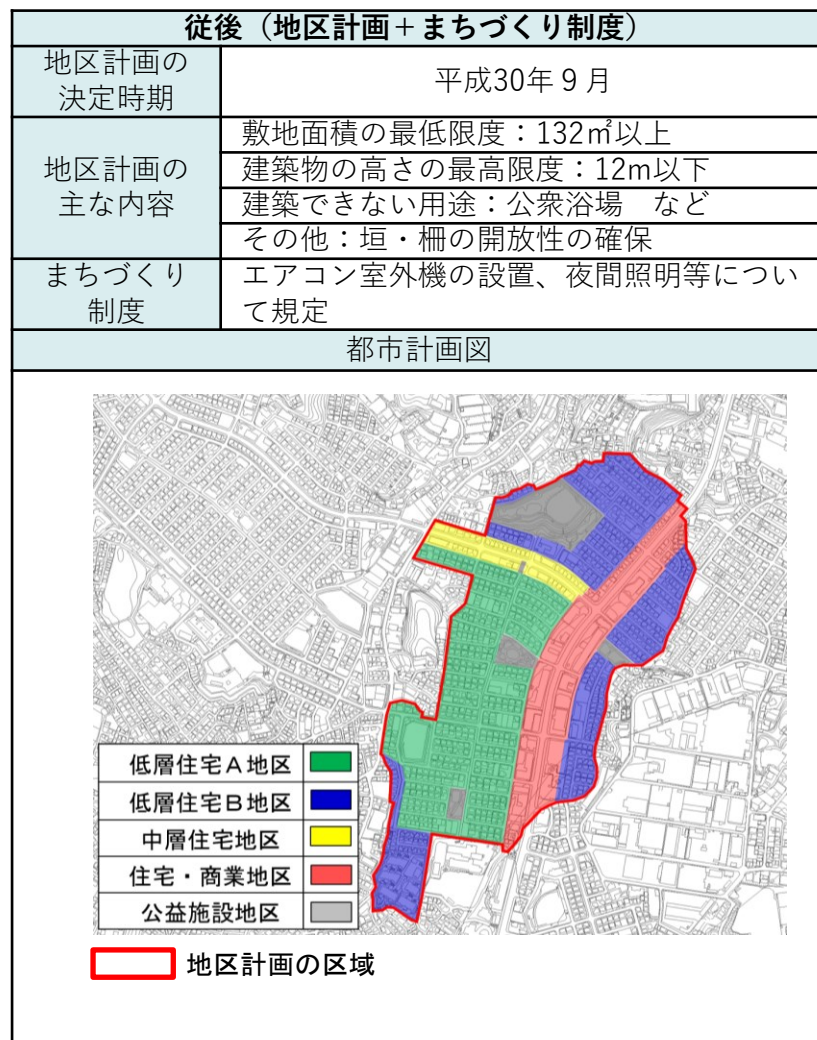
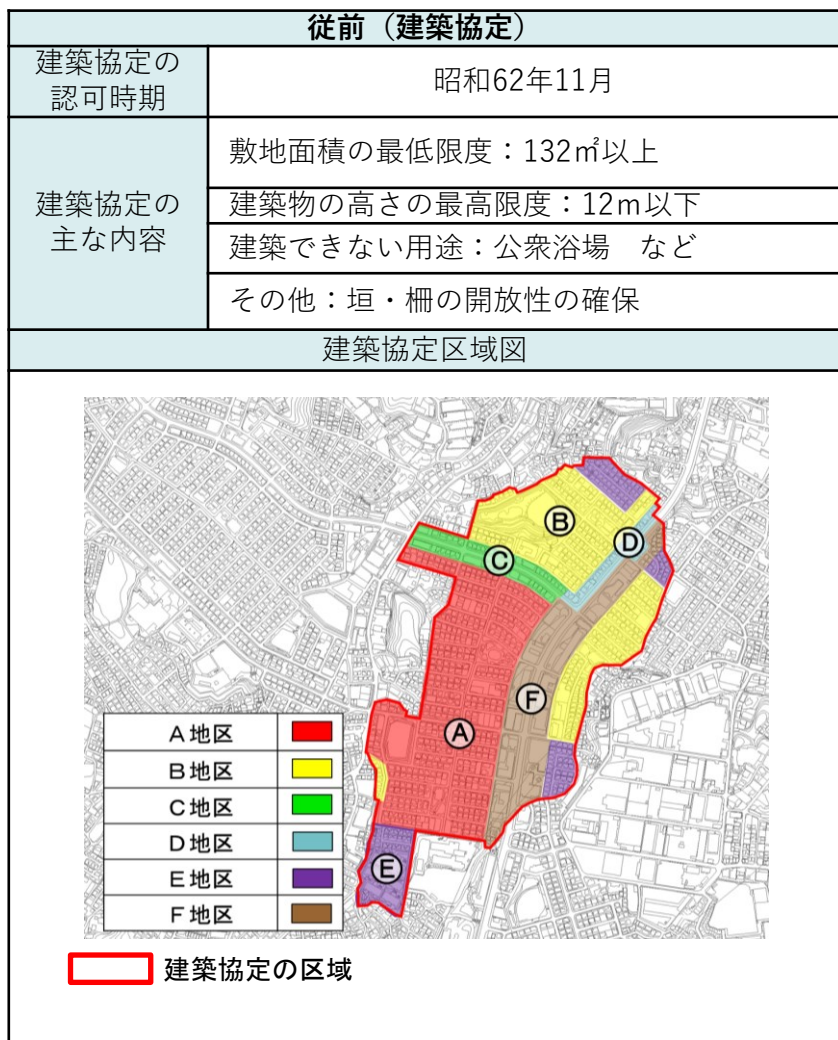
### 建築協定区域図(見直し前)



### 建築協定区域図(見直し後)



当初の建築協定締結から一定期間が経過し、建替え需要の増加が想定されることから、その実行性を確保したい住民側からの要望書を踏まえて地区計画を策定するとともに、制限項目の見直しに伴って**条例に基づくまちづくり制度を併用**した事例（建築協定6地区から地区整備計画4地区に再編）



(参考)建築協定の見直し事例の周知  
③その他の手法により建築協定を見直した事例

既存の建築協定区域と同一範囲に対して定める用途規制のみを規定した新規の建築協定について  
建築基準法第73条第1項に基づき認可した事例

|                |                                                                                                                                  |              |                  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|
| 用途地域           | 第2種住居地域                                                                                                                          | 区域内の土地所有者等の数 | 60人              |
| 区域内の区画数        | 49区画                                                                                                                             | 協定区域隣接地の有無   | 有(11区画)          |
| (既存の)建築協定の主な内容 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の階数は3以下</li> <li>・建築物の高さの最高限度12m</li> <li>・用途規制(共同住宅、寄宿舍、店舗・飲食店、ホテル又は旅館など)</li> </ul> |              |                  |
| 見直し前の認可時期      | 平成19年7月(既存協定の認可)                                                                                                                 | 見直しの認可の時期    | 平成30年6月(新規協定の認可) |
| 見直しの内容         | ・用途規制に民泊(住宅宿泊事業)の禁止を追加                                                                                                           |              |                  |

### 特定行政庁における対応

見直しに際し、既存建築協定を変更することが望ましいと考えているが、地区の意向があった場合、以下を条件に建築協定を二重に締結して認可している。

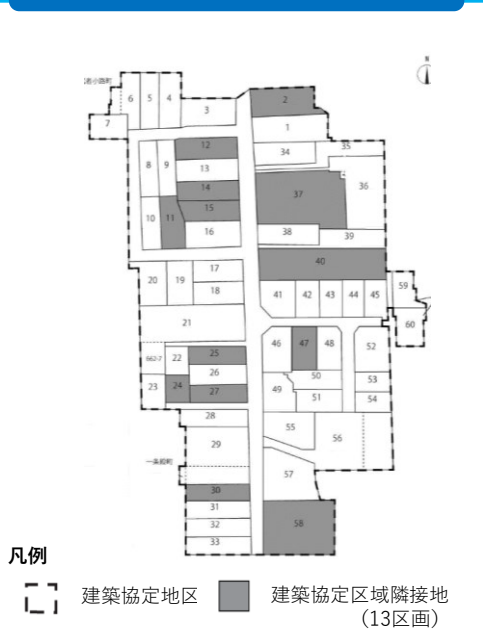
ア 特段の事情があること

イ 既存の建築協定と新規の建築協定相互の目的及び制限内容に矛盾がなく、土地又は建築物の利用を不当に制限するものでないこと

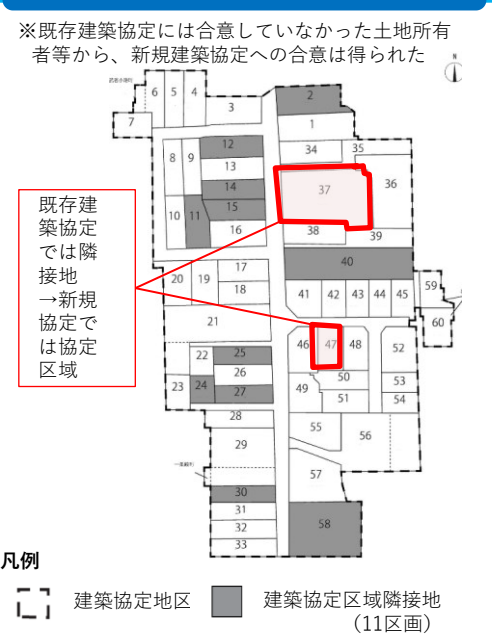
### ■見直しの認可までの経過

H30年2月 見直し検討開始 → H30年3月 変更内容の決定 → H30年4月 事前相談開始/建築協定原案作成/同意資料準備期間 → H30年5月 認可申請/公告・縦覧/公聴会 → H30年6月 認可/公告

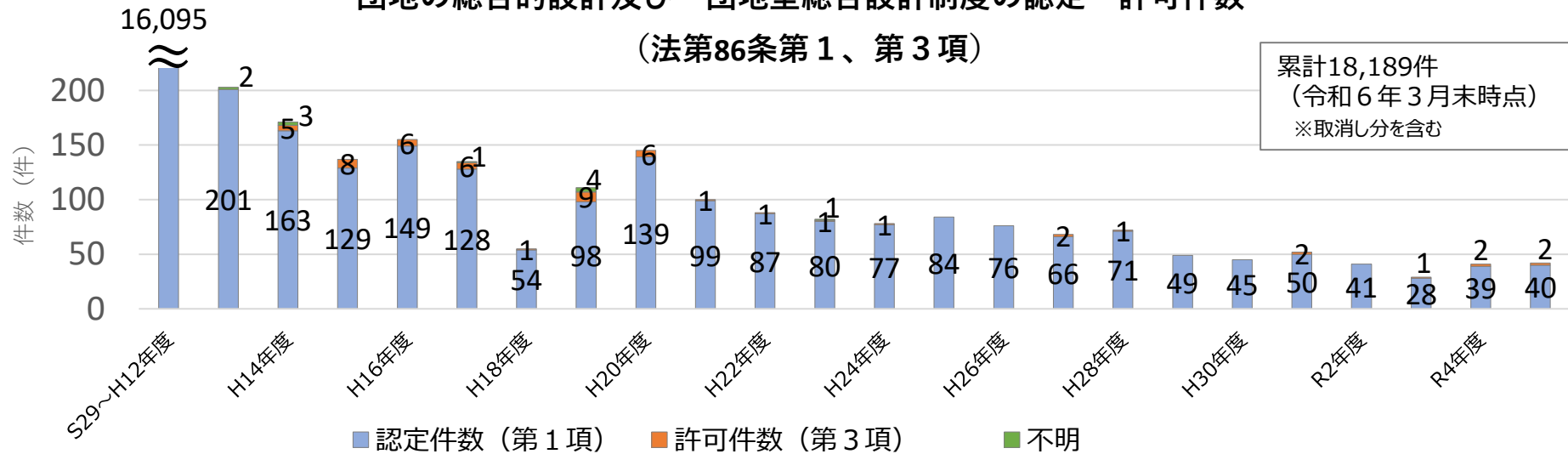
### 建築協定区域図(見直し前)



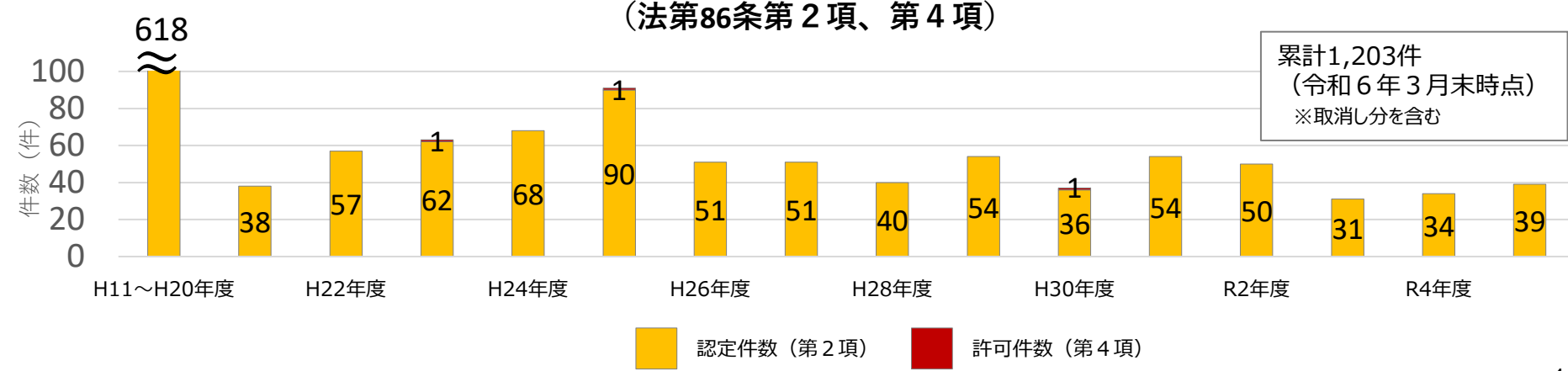
### 建築協定区域図(見直し後)



一団地の総合的設計及び一団地型総合設計制度の認定・許可件数  
(法第86条第1、第3項)



連担建築物設計及び連担建築物総合設計制度の認定・許可件数  
(法第86条第2項、第4項)



# (参考)一団地認定の区域縮小における全員同意要件の緩和要望(R6地方分権提案)

## 制度の現状

- 建築基準法第86条に基づく一団地認定を受けた区域内での建替え等に伴い、認定の対象区域を縮小しようとする場合は、従前の対象区域全体について認定の取消しを受けると同時に、新たに縮小した区域で認定を受けることで、実質的に区域の縮小を行うことが可能。
- この際、認定の取消し、再認定のそれぞれにおいて区域内で全員同意が必要。

## R6地方分権提案 概要（提案団体：東京都）

- 一団地認定について、区域縮小のための同意の要件を緩和するなどの措置を講ずること。



## 令和6年の地方からの提案等に関する対応方針（令和6年 12月24日閣議決定）記載内容

### 4【国土交通省】

#### （2）建築基準法（昭25法201）

- （iv）一団地全体を一つの敷地とみなして建築規制が適用されることの認定又は許可（86条1項等）の対象区域の縮小については、土地の所有者又は借地権者（以下この事項において「土地所有者等」という。）の同意の取得に係る地方公共団体等の負担を軽減する方策について、土地所有者等への影響等を考慮しつつ検討し、令和7年中に結論を得る。その結果に基づいて必要な措置を講ずる。

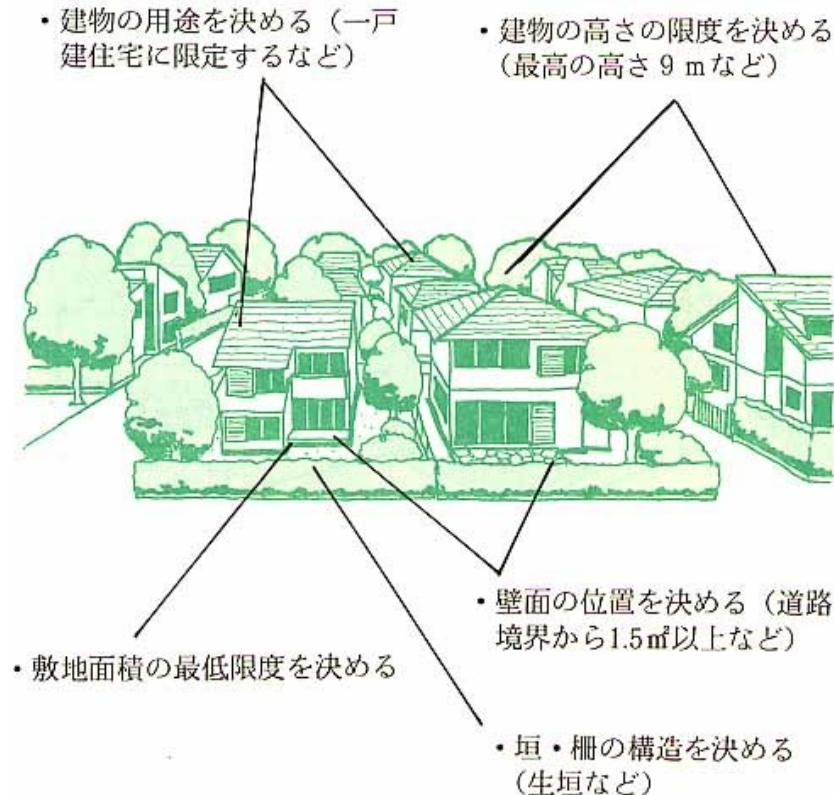
### 3. 建築物の景観・街並みに係る動向等

---

- 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：8,802地区（令和6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

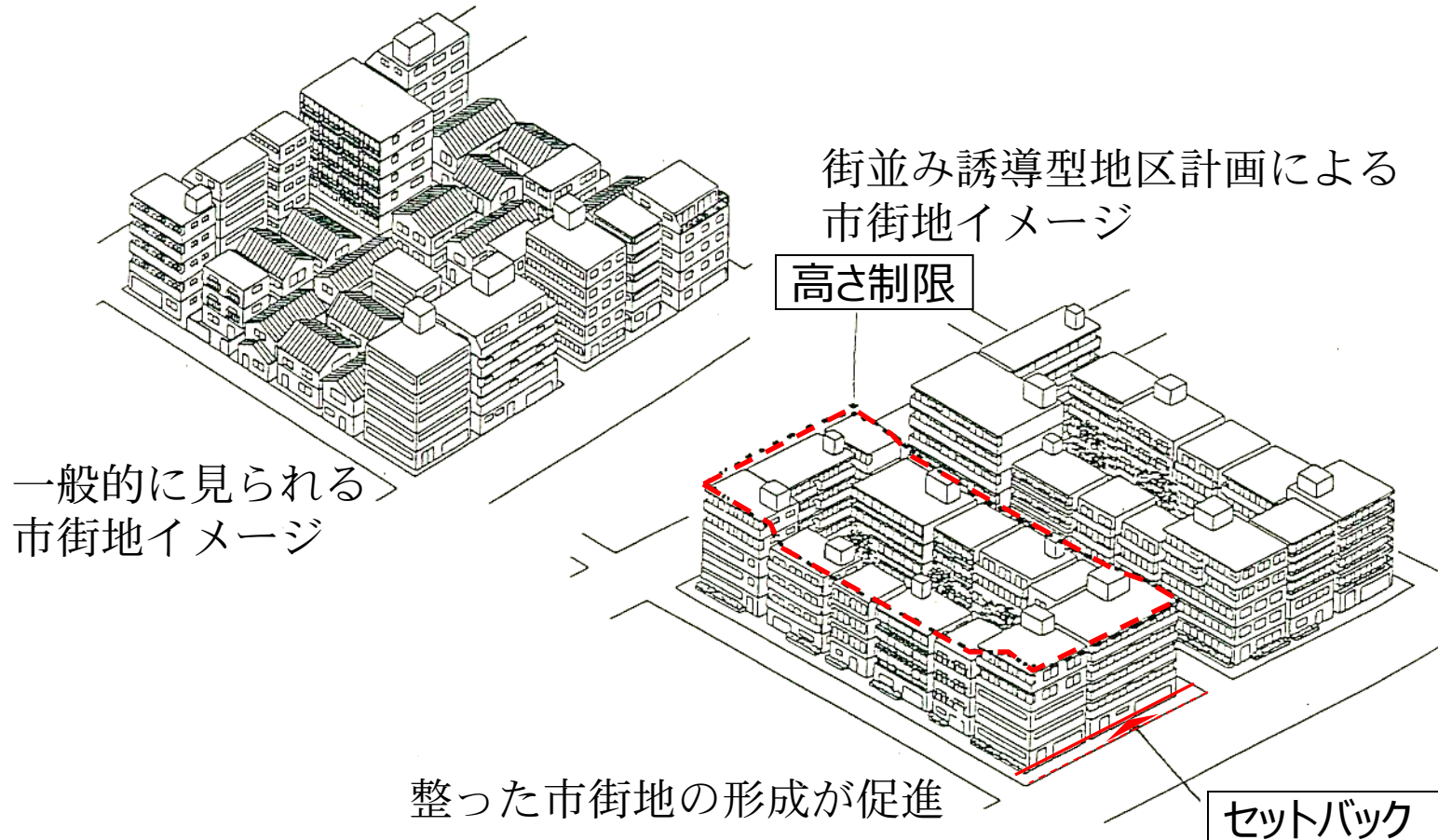
※点線枠：景観・街並みに関連する項目

- 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：118地区（令和6年3月末時点）

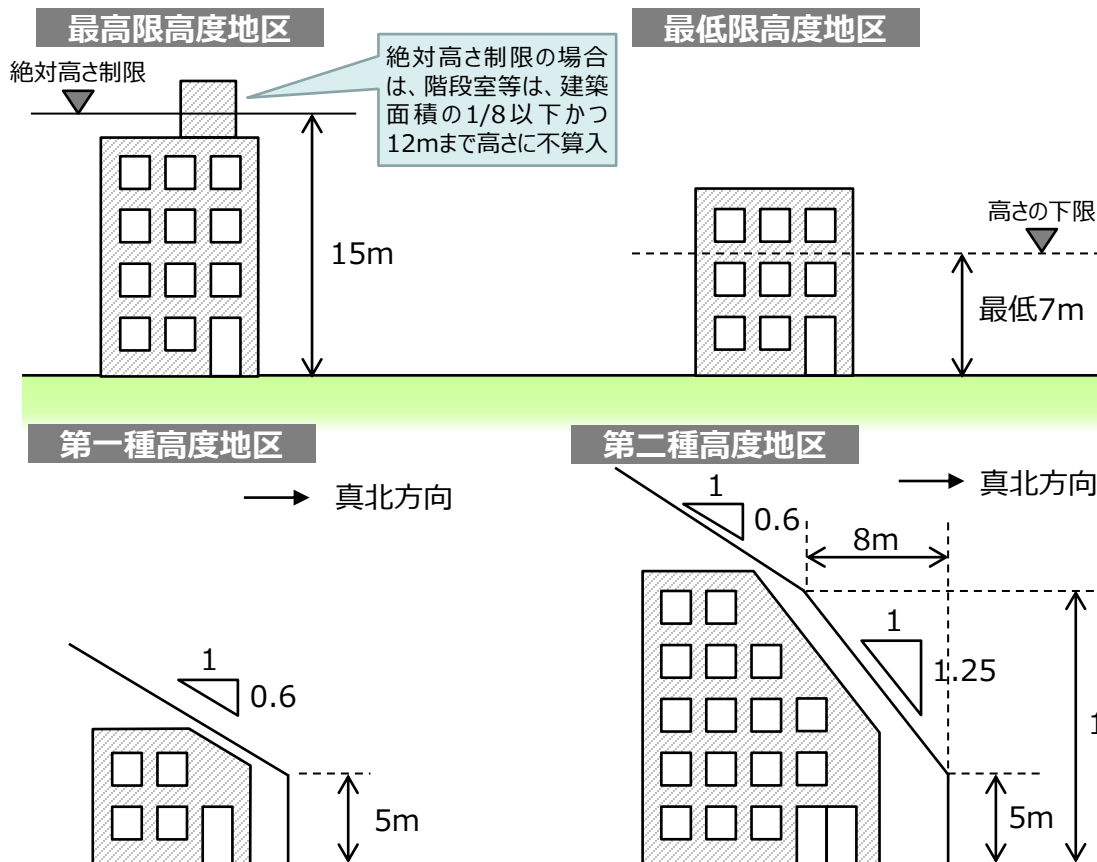
## ＜制度イメージ＞



# 高度地区による高さ制限(建築基準法第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。

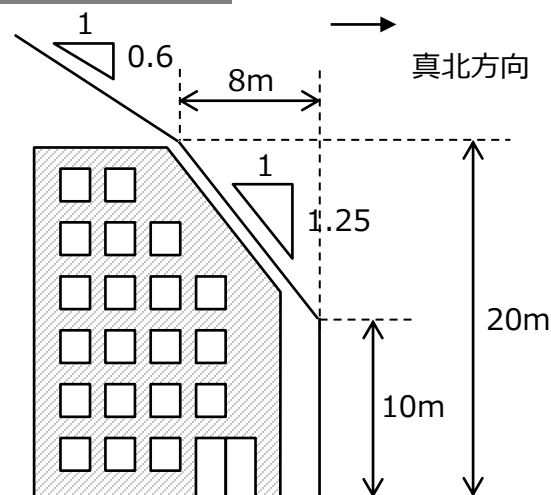
## ＜高度地区の指定イメージ＞



## ＜高度地区の指定状況＞ (令和6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 | 269,838   | 14.4            |
| 最低限高度地区 | 2,871     | 0.2             |
| 斜線型高度地区 | 154,805   | 8.3             |
| 計       | 427,513   | 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<br>第2項 |

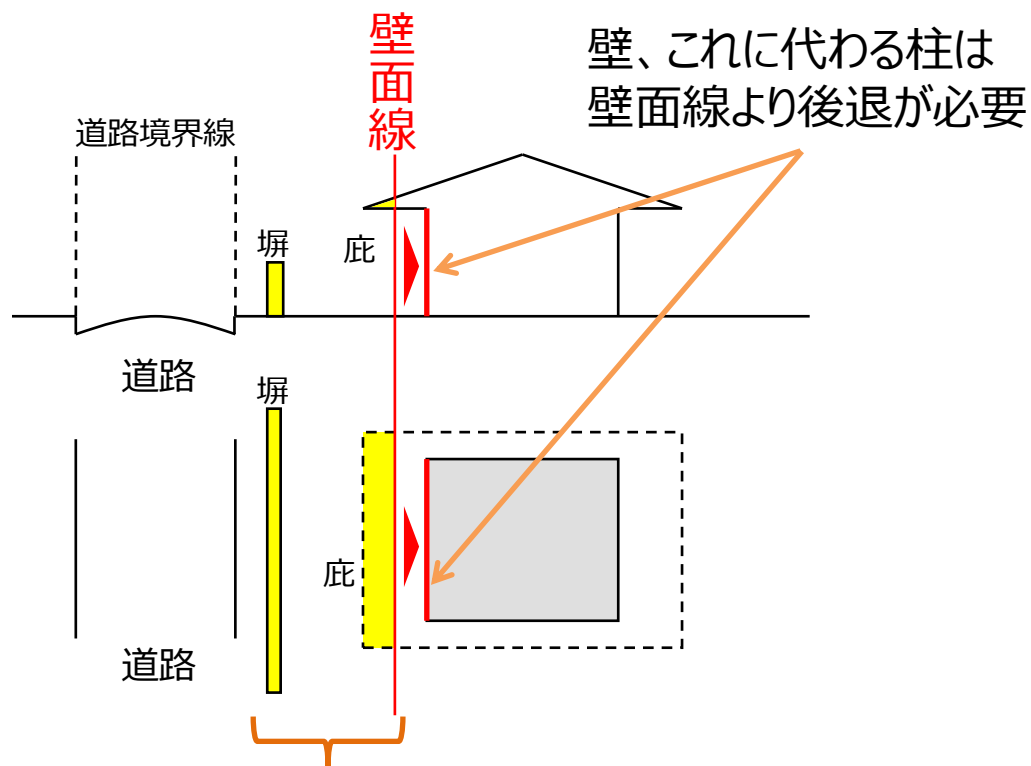
# 壁面線の指定(建築基準法第46・47条)

- 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2m以下の門、へい
  - ・屋根・庇
- は壁面線を超えて建築可

# 景観法(平成16年制定)の概要

## 基本理念

良好な景観は、「国民共有の資産」、「地域の自然、歴史、文化等の人々の生活、経済活動等の調和により形成」、「地域の固有の特性と密接に関連」、「地域の活性化に資する」、「保全のみならず新たに創出することを含む」。

都道府県

全て

指定都市

全て

中核市

全て

その他の市町村

都道府県と協議した場合

市町村

**景観行政団体** (景観法に基づく大部分の事務の実施主体)

## 景観計画 (届出・勧告等を行う制度)

1. 建築物の建築等について、行為の制限を定める

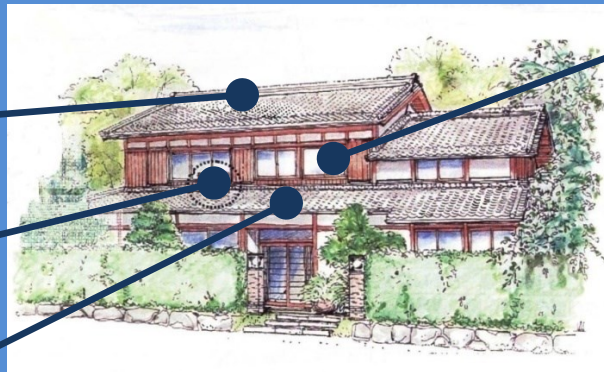
### ① 形態意匠制限(形態、色彩、材質など)

＜制限規定のイメージ＞

屋根はいぶし瓦葺き又はヨシ葺きを原則とし、4～5寸勾配を設け、適度な軒の出を有すること

真壁づくり又はそれに準ずる和風建築様式を継承した意匠とすること

原則2階は後退させ、瓦葺きの軒庇とすること



### ② 高さ、壁面位置など

**届出制度により誘導**

(基準に適合しない場合は設計変更等を勧告できる)

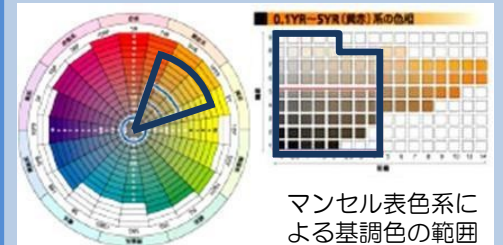
2. その他の計画事項を定める

形態意匠は、条例で行為を指定すれば命令も可能

## 景観地区 (都市計画制度)

1. 建築物等についての制限を定める

外壁の色彩は暖色系の色相(下図参照)又は無彩色を基調とし、周辺との調和に配慮すること



**認定制度により実効性確保**

**建築確認などで実効性確保**

※都計区域外でも「準景観地区」で準じた規制が可能。

## 景観重要建造物・樹木

景観上重要となる建築物等を指定し積極的に保全  
(現状変更に対する許可制)



その他、**景観重要公共施設**  
**景観協定**、**景観整備機構**  
などの制度により、総合的に良好な景観形成を推進



## 景観地区の建築物等への制限(建築基準法上の規定)(建築基準法第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：62地区(令和6年3月末現在)

<制度イメージ>



事例(岡山県倉敷市)





地方公共団体が都市緑地法第4条で定める「緑の基本計画」を策定する際に、緑の現況把握と目標設定を効率的に行えるようにするため、AI等の新技術を活用した緑の計測手法を開発するとともに、緑の心理的效果を評価する手法も整備し、手引きとして取りまとめる。

## 現状の問題点

- 近年、都市部を中心に壁面緑化や接道部の植込みが充実し、人々が緑化を実感できる「見える緑」が増え、地域の景観が向上。
- 「緑の基本計画」の策定において、緑地面積（緑被率）の調査に加えて、「見える緑」（緑視率）の調査の追加を検討している地方公共団体が増加。
- まちづくりGXの推進にあたり、コロナ禍を契機とした生活の質やWell-being向上への要請に対応し、都市の緑の活用が期待されている。

**問題点** 地方公共団体が緑視率を導入するための環境整備が不十分

- 緑視率の計測（写真上の緑の抽出）に、多くの人の手間・コストがかかる。
- 緑視率を用いて心理的效果の評価を行う手法が未確立。

まちづくりGXについて、地球規模課題の解決や人々のWell-beingの向上を図るため、グリーンインフラとして多様な機能を有する都市の緑地の確保に取り組むことが重要。(R5.4.14社整備中間とりまとめ)

緑視率は、人が目にする緑の割合を表し、緑の景観形成等の計測指標として用いられている。国総研は、緑視率の計測コストの問題をAIによって解決する方法を提案。地方公共団体から本格的な社会実装への期待が高まっている。

## 成果 (アウトプット)

- 開発したツール等の研究成果は国総研資料として公表。
- 国のガイドラインや「緑の基本計画ハンドブック」(国土交通省監修, 右写真) 改定等に反映。

## 技術的課題と研究内容

### 1) 新技術を活用した緑視率計測手法の開発

- 緑視率の定義を明確化し、標準的な調査方法原案を作成。
- AIやIoTを活用した低コストで効率的な緑視率計測技術を実用化させ、本格的に社会実装。

### 2) 緑の心理的效果の評価手法に関する検討

- 雑草の繁茂など「マイナスの緑」の心理的影響なども考慮して、緑化による景観形成の質を評価する手法を検討。
- 「緑の基本計画」策定時の目標設定で根拠となる知見を充実。

### 3) ケーススタディによる検証等

- 新技術による緑の計測手法や評価手法の横展開を見据え、地方公共団体等と連携して実証実験を実施し、研究成果を取りまとめる。

AIやIoT等の新技術の活用により、緑を抽出 (左: 現況、右: 緑抽出)

AI搭載のスマホ(試行版)で緑を抽出

被験者実験等により、緑の心理的效果の評価手法を検討

## 社会に与える効果 (アウトカム)

- 地方公共団体による「緑の基本計画」等への活用を通じて、まちづくりGXが推進。