

形態規制に係る参考資料

国土交通省 住宅局 市街地建築課

1. 建築基準法の形態規制に係る特例等

改正経緯／各規制の特例制度／実績

(参考) 建築基準法の制定・主な改正経緯 (集団規定)

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。

容積率制限の特例(建築基準法第52条第3項、第6項、第14項・令第2条第3項)

○ 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	

建蔽率制限の特例(建築基準法第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	

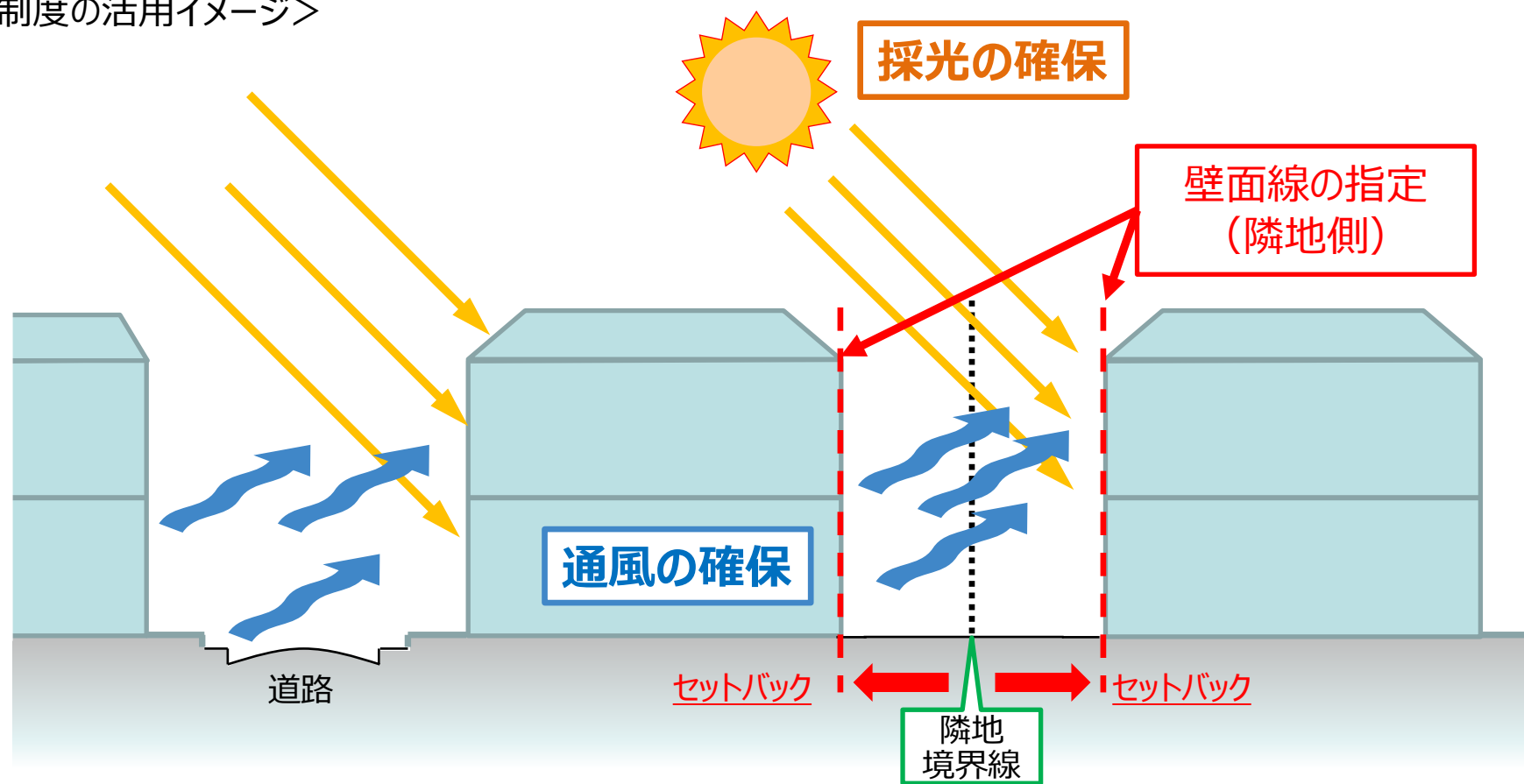
壁面線等を指定した場合の建蔽率制限の緩和(建築基準法第53条第4項)

- 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

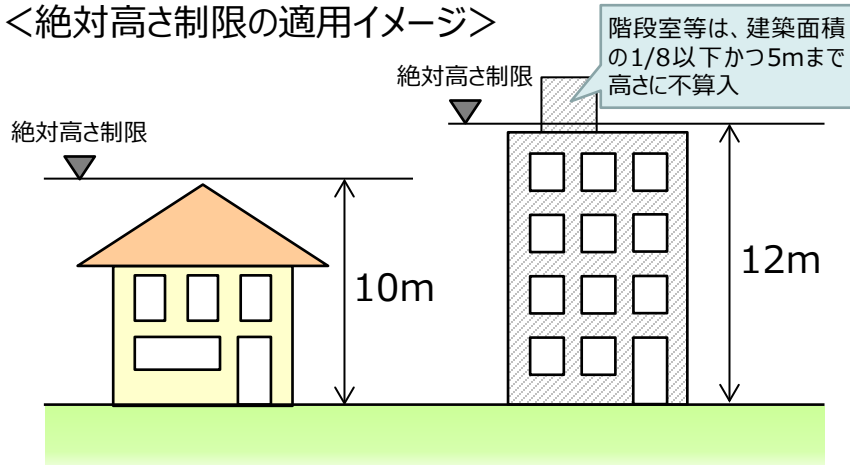
<制度の活用イメージ>



絶対高さ制限の特例(建築基準法第55条)

- 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＞



＜対象区域＞

(令和5年3月末時点)

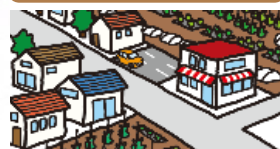
第一種低層住居専用地域



第二種低層住居専用地域



田園住居地域



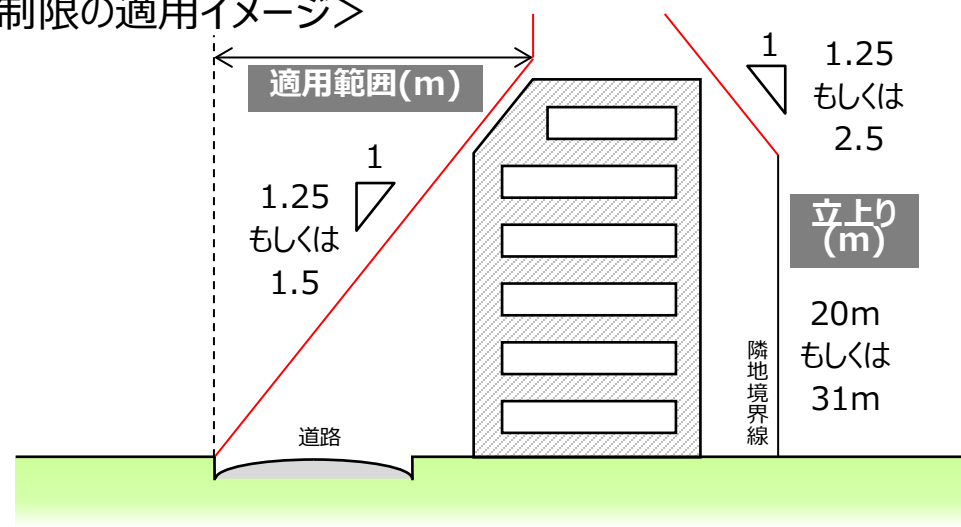
用途地域	一低専	二低専	田住
指定面積	336,323.4 ha	16,001.7 ha	33.0ha
用途地域全域に対する割合	17.9 %	0.85 %	0.0018 %

＜絶対高さ制限の特例＞

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】		

- 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＞



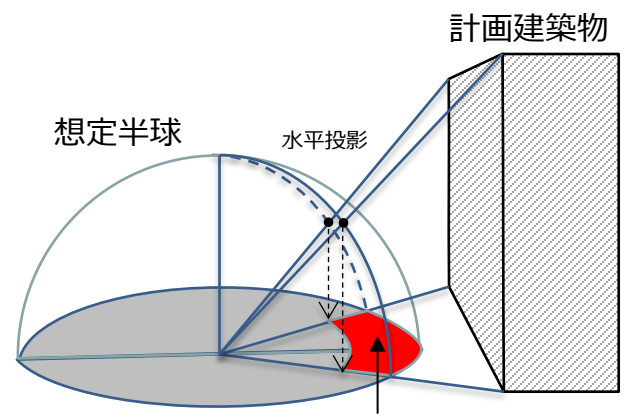
用途地域等		1・2低専, 田住	1・2中高	1・2住, 準住	近商, 商業	準工, 工業, 工専	無指定
項目	適用範囲	20,25,30,35			20,25,30, 35,4045,50	20,25 30,35	20,25,3 0
道路斜線	勾配	1.25	1.25,1.5		1.5		1.25,1.5
	立上り		20,31		31		20,31
隣地斜線	勾配		1.25,2.5		2.5		1.25,2.5
	立上り	5	10				
北側斜線	勾配	1.25	1.25				
	立上り						

＜天空率の適用イメージ＞

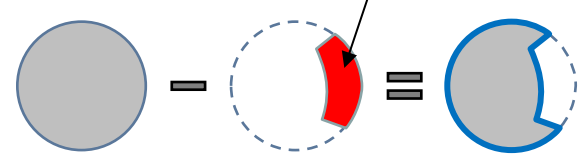
想定半球の真上からの水平投影により、建築物の天空図を作成



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大きい場合は斜線制限を適用除外



天空図の塗りつぶされる部分



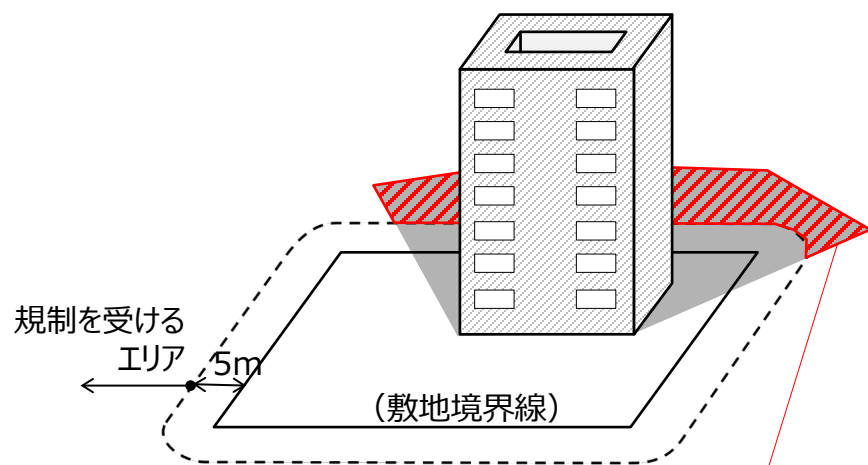
天空率：天空図に投影された建築物を除いた部分の割合 7

日影規制に係る特例許可(建築基準法第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

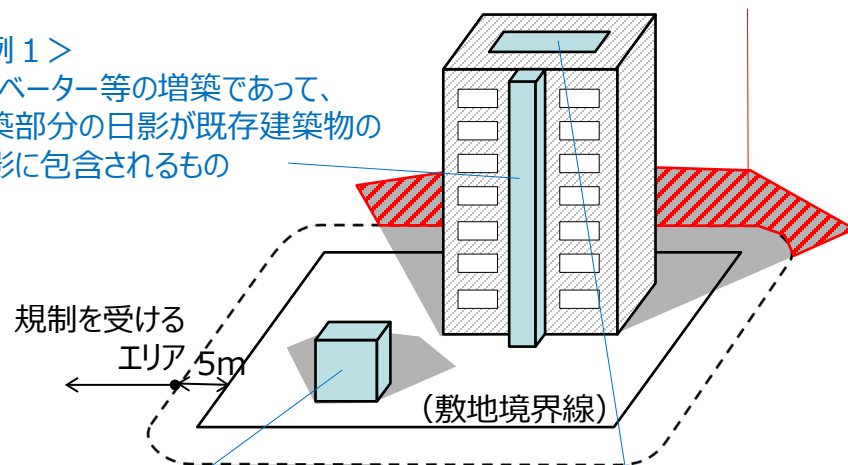
＜特例許可が不要な増改築等＞

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

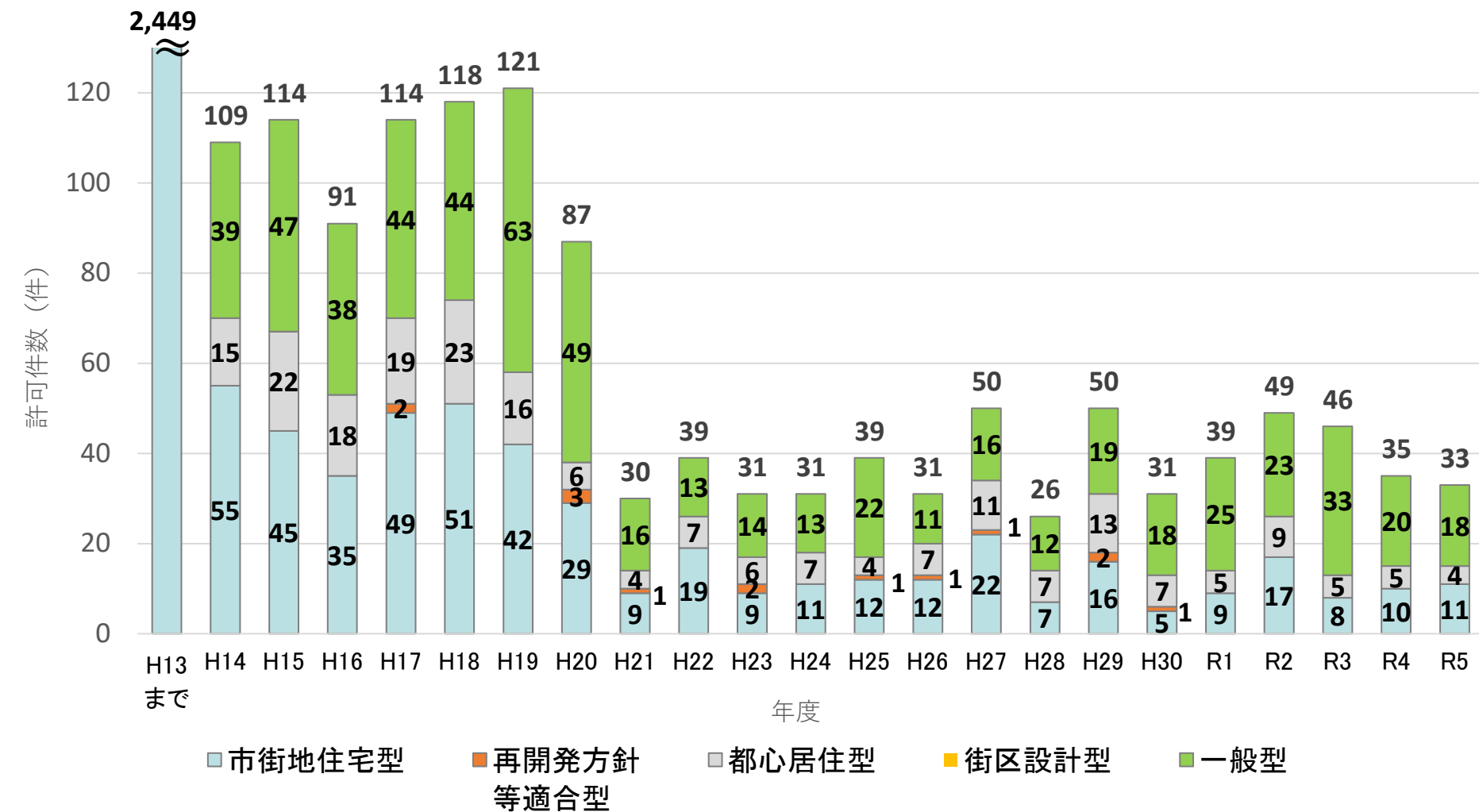


・・・増改築部分



・・・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

総合設計制度の活用実績(建築基準法第59条の2)



2. R4改正建築物省エネ法・建築基準法による 形態規制の特例等

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)

- 「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 【施行日：令和6年4月1日】
- 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 【施行日：令和5年4月1日】
- 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)

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 【施行日：令和6年4月1日】

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



一定の街区等を設定

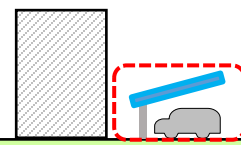
【促進計画に定める事項】

- ・ 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

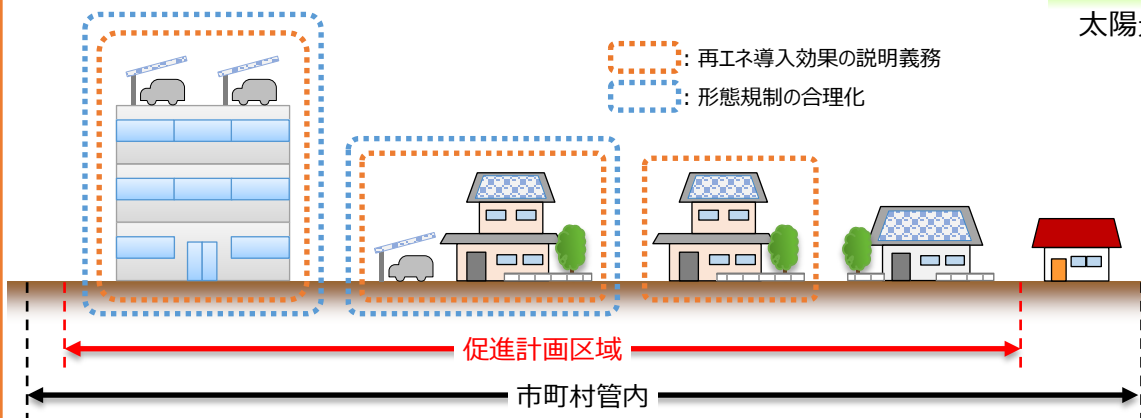


屋内プールで活用

バイオマス発電



木質ペレットを活用した足湯施設



【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】

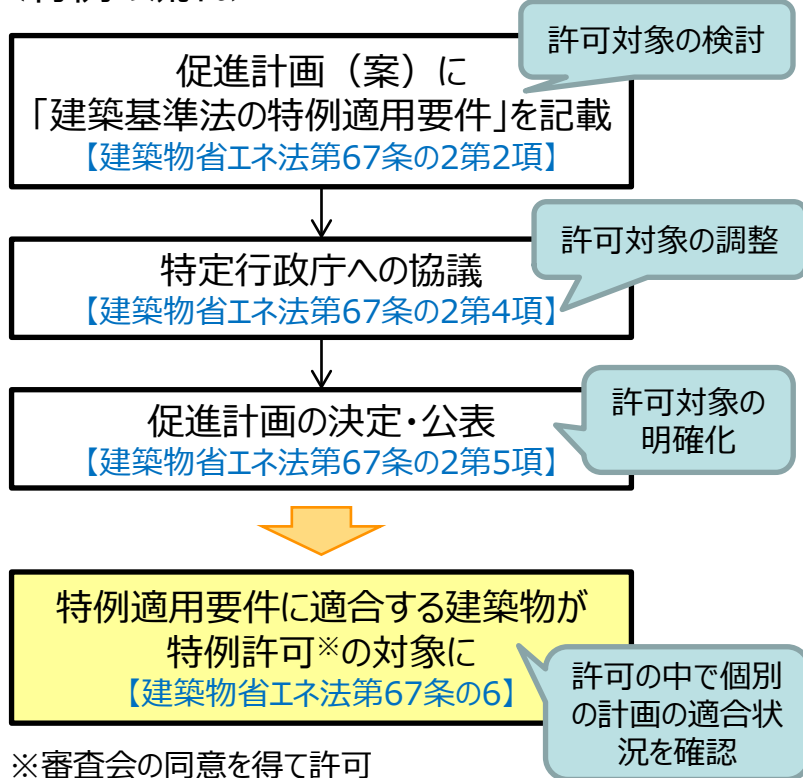
改正概要

- 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

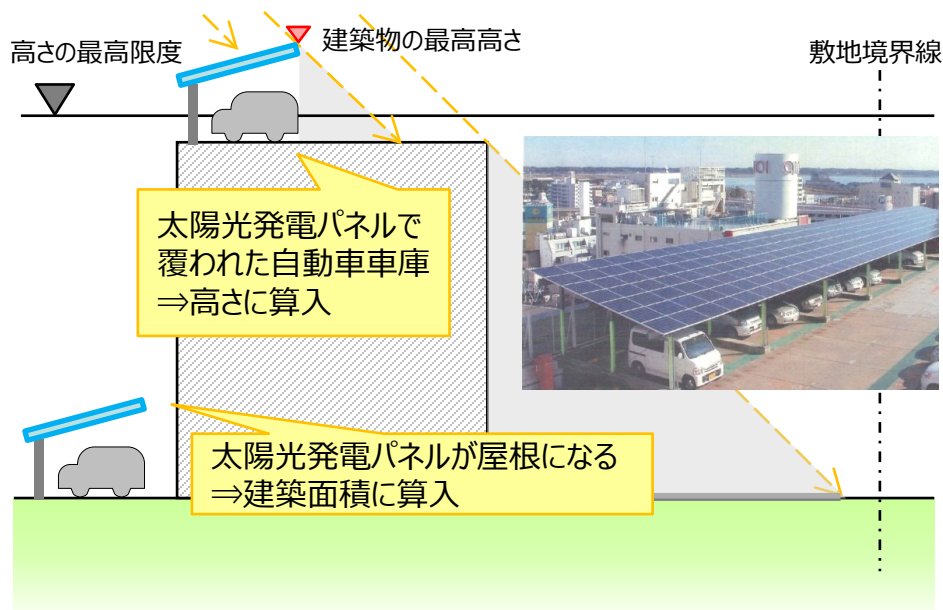
創設

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

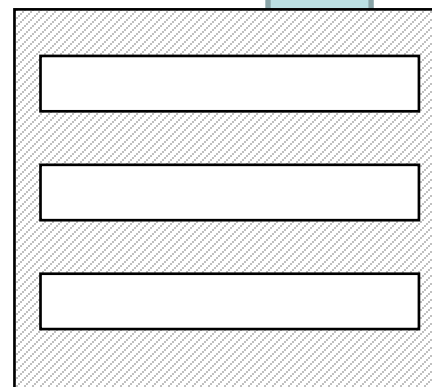
省エネ設備の設置
(高効率の熱源設備等)

※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



屋根の断熱化工事

- ・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】

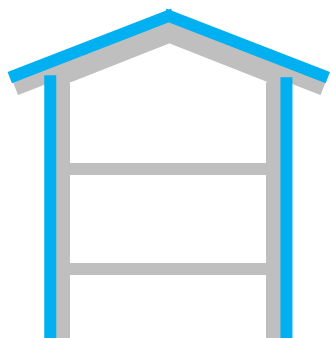
改正前

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



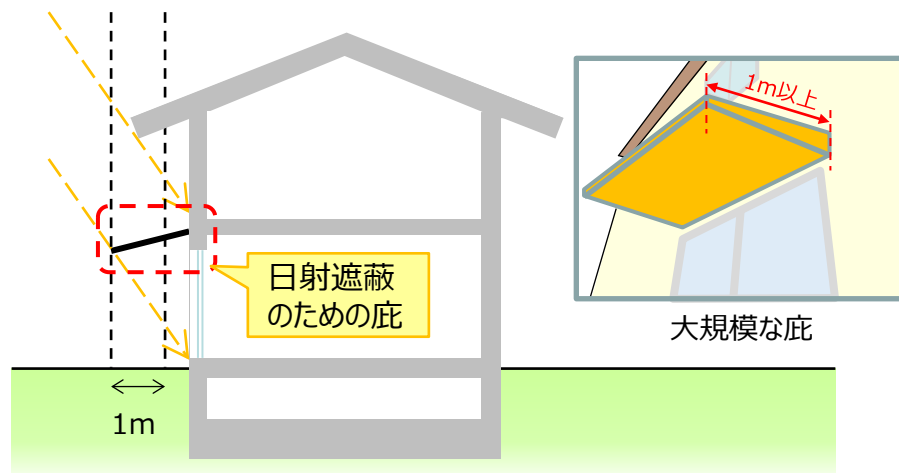
外壁の断熱改修
(断熱材 + 通気層分が増加)



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

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。

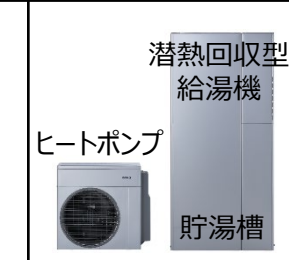
改正概要

- 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
		
燃料電池設備		コージェネレーション設備
		

【認定基準】

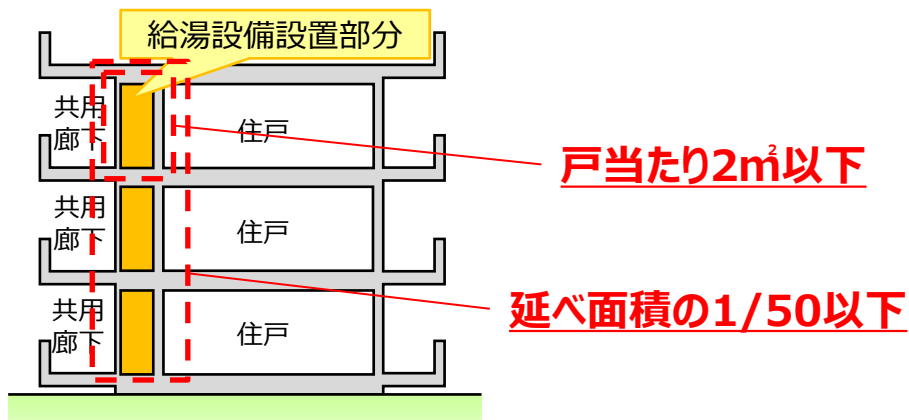
①～④のすべてに適合すること

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

- 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。

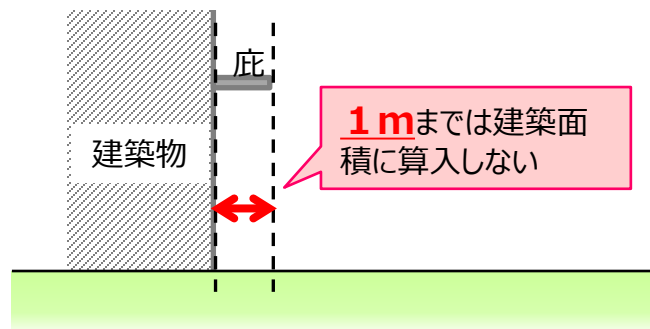
改正概要

【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

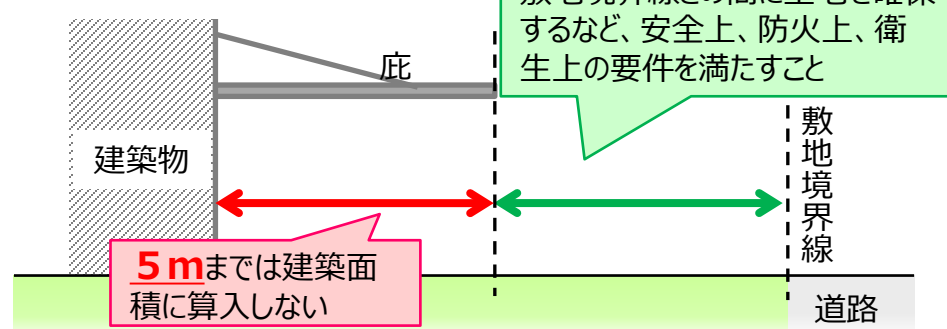
＜改正前のイメージ＞



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＞

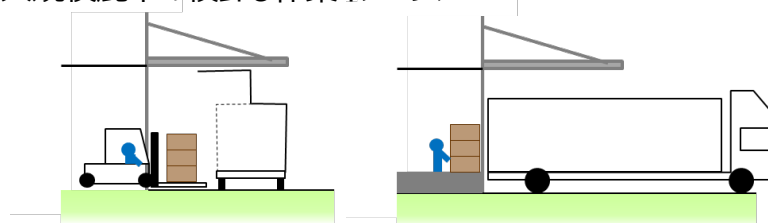


※ 一定の要件については、別途、告示で定めている

＜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

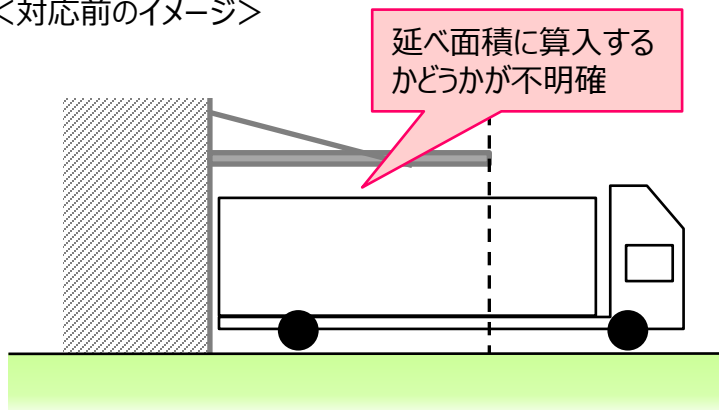
延べ面積の算定対象から除外される「自動車車庫その他の部分※」に、物流倉庫等の底が該当するかどうか不明確であった。

対応後

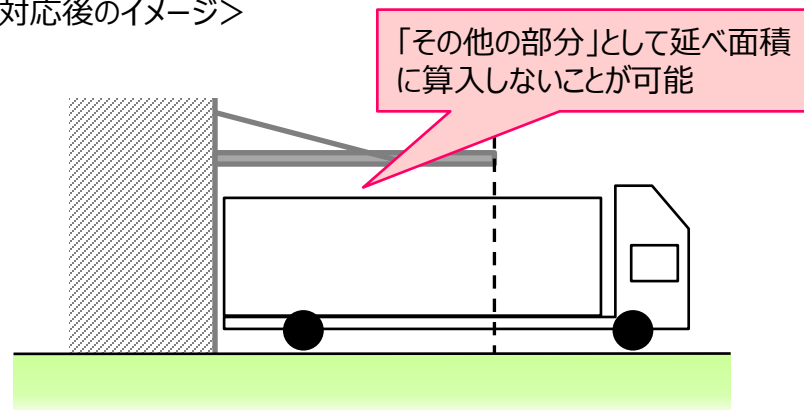
倉庫等の底について、貨物の積卸しのためにトラック等が停留・駐車するための部分は、「その他の部分」として、延べ面積に算入しないことができる旨を明確化
(令和5年3月24日付技術的助言)

※ 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. R3特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律による 地区計画での居室の床面の高さ等の制限

(令和3年法律第31号)

水防災に対応したまちづくりとの連携、住まい方の工夫

① 浸水被害防止区域を創設し、住宅や要配慮者施設等の安全性を事前確認（特定都市河川法）

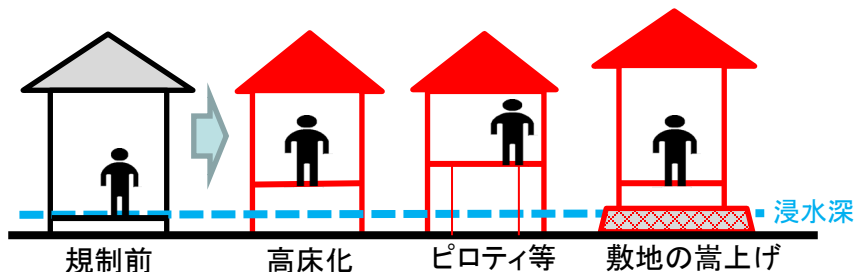
- －浸水被害の危険が著しく高いエリア
- －都道府県知事が指定
- －個々の開発・建築行為を許可制に
（居室の床面の高さが浸水深以上、建築物が倒壊等しない安全な構造）
※平成30年7月豪雨では、死亡者の約9割は自宅（岡山県倉敷市真備町）



浸水被害の危険が著しく高いエリアのイメージ

② 地区単位の浸水対策を推進（都市計画法）

- －地域の実情・ニーズに応じたより安全性の高い防災まちづくり
- －地区計画のメニューに居室の床面の高さ、敷地の嵩上げ等を追加



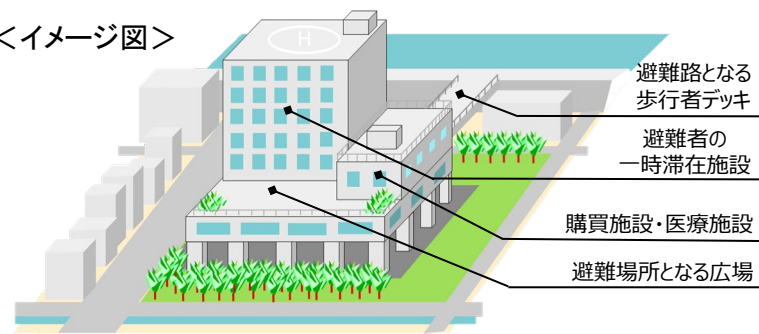
③ 防災集団移転促進事業を拡充し、危険なエリアから安全なエリアへの移転を促進（防集法）（※予算関連）

- －防災集団移転促進事業のエリア要件の拡充
【現行の区域】 災害が発生した地域・災害危険区域
【追加】 浸水被害防止区域のほか、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域を追加
- －事業の担い手を都道府県・URに拡充
 - ①都道府県による事業の計画策定
 - ②URによる事業の計画策定・事業実施の本来業務化

④ 災害時の避難先となる拠点の整備（都市計画法）

- －水災害等の発生時に住民等の避難・滞在の拠点となる施設を都市施設として整備（※予算関連）

<イメージ図>



4. H26改正都市再生特別措置法による 立地適正化計画制度の創設

(平成26年法律第39号)

- 都市再生特別措置法及び地域公共交通活性化再生法に基づき、都市全体の構造を見渡しなが、居住や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導と、それと連携して、利便性・持続可能性・生産性の高い地域公共交通ネットワークの構築を推進。
- 必要な機能の誘導に向けた市町村の取組を推進するため、計画の作成・実施を予算措置等で支援。

立地適正化計画（市町村が作成）

【改正都市再生特別措置法】（平成26年8月1日施行）

都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと
当該エリアに誘導する施設を設定

拠点エリアへの
医療、福祉等の
都市機能の誘導

◆都市機能（福祉・医療・商業等）の立地促進

- 誘導施設への税財政・金融上の支援
- 福祉・医療施設等の建替等のための容積率の緩和
- 公的不動産・低未利用地の有効活用

◆歩いて暮らせるまちづくり

- 歩行空間の整備支援

歩行空間や自転車
利用環境の整備

◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

- 誘導したい機能の区域外での立地について
届出、市町村による働きかけ
- 誘導したい機能の区域内での休廃止について
届出、市町村による働きかけ

居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持する
エリアを設定

公共交通沿線への
居住の誘導

◆区域内における居住環境の向上

- 住宅事業者による都市計画等の提案制度

◆区域外の居住の緩やかなコントロール

- 一定規模以上の区域外での住宅開発について、
届出、市町村による働きかけ

コンパクト・プラス・ネットワーク



地域公共交通計画（市町村・都道府県が作成）

【改正地域公共交通活性化再生法】

（令和5年10月1日施行）

- ◆まちづくりとの連携
- ◆地方公共団体が中心となった地域公共交通ネットワークの形成の促進

①地域公共交通利便増進実施計画

- 路線等の見直し
- 等間隔運行、定額制乗り放題運賃等のサービスを促進 等

②地域旅客運送サービス継続実施計画

- 地域公共交通の維持が困難と見込まれる場合、地域旅客運送サービスの継続を図るべく、地方公共団体が、関係者と協議の上、公募により新たなサービス提供者を選定

国土交通大臣の認定
関係法令の特例・予算支援の充実

立地適正化計画

地域公共交通計画

連携

好循環を実現

5. 地域再生法の一部を改正する法律による 形態規制の特例等

(令和6年法律第17号)

地域再生法の一部を改正する法律

公布：令和6年4月19日
施行：令和6年10月1日

改正の趣旨

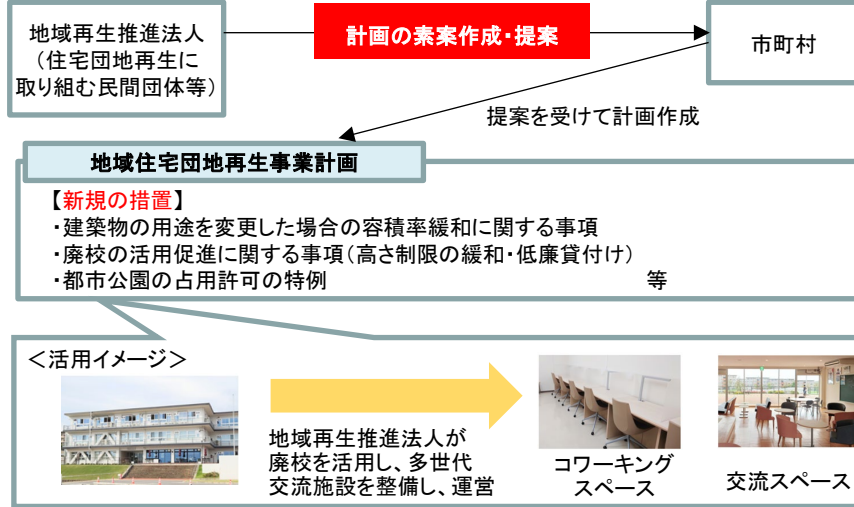
人口減少・少子高齢化が急速に進行する中、地域の活力の維持・再生を総合的かつ効果的に推進するため、官民共創を軸として、地域住宅団地再生事業の拡充や施設整備支援の充実を図る。

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。

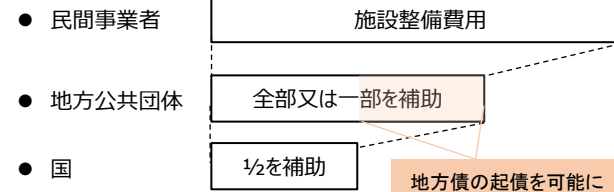


2. 民間事業者の施設整備に関する地方債の特例の創設

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

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

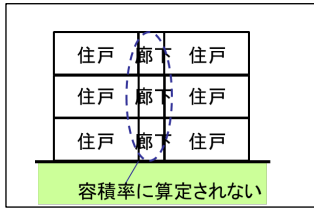
【建築主等】

特例認定申請

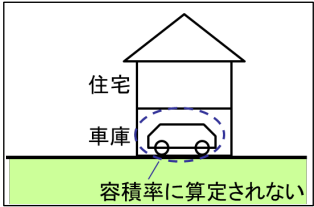
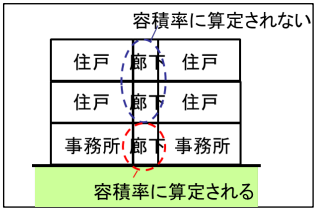
【特定行政庁】

特例認定
(建築基準法第52条第6項第3号)

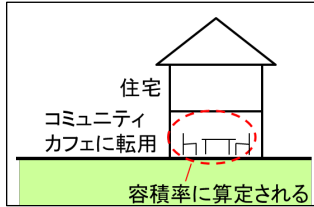
(活用イメージ)



用途変更



用途変更



<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

【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55条第4項
第2号)

(活用イメージ)



廃校

用途変更



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

6. H23津波防災地域づくりに関する法律による 容積率制限の特例

(平成23年法律第123号)

特例の目的

津波避難建築物の整備を推進するため、建築基準法の特例として、容積率規制を緩和するもの

特例措置

推進計画区域内において、津波からの避難に資する一定の基準を満たす建築物の防災用備蓄倉庫等について、建築審査会の同意を不要とし、特定行政庁の認定により、容積率を緩和できることとする



迅速な緩和が可能となり、
津波避難建築物の整備に資する

例) 都市計画上の指定容積率200%
→220%相当に

防災用備蓄倉庫

容積率
不算入

自家発電設備室

都市計画等で
定められた容積率



7. バリアフリー法令による容積率制限の特例

(平成18年法律第91号)

建築物のバリアフリー化に係る制度の概要

建築物移動等円滑化基準への適合義務【法第14条第1項関連】

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(バリアフリー法)により、床面積が2,000㎡以上である等一定の規模以上の特別特定建築物※を建築する際に、建築物移動等円滑化基準への適合を義務付け

※ 不特定多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用する建築物(病院、百貨店、ホテル、老人ホーム、美術館など)

※ 地方公共団体が条例において義務づけ対象となる特定建築物の追加、建築の規模の引き下げ又は当該基準への必要な事項の付加を行うことが可能

バリアフリー情報提供の努力義務【法第14条第6項関連】

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(バリアフリー法)により、床面積が2,000㎡以上である等一定の規模以上とした特別特定建築物を所有・管理等する建築主等に対して、高齢者、障害者等に対する**バリアフリー情報の提供を努力義務化**。

バリアフリー環境整備促進事業による助成①

社会資本整備総合交付金により、人口5万人以上の市等における、不特定多数が利用する公共的建築物その他の高齢者・障害者等が利用する施設が整備(予定含む)される地区で、高齢者等の快適かつ安全な移動を確保する必要性が高い地区において、以下の項目について助成。

■基本構想等の策定 ※区域要件無し

■移動システム等整備事業

- ・移動システム(スロープ、エレベーター等)の整備費
- ・移動システムと一体的に整備されるパブリックスペースの整備費
- ・移動案内装置の整備費

※バリアフリー環境整備計画に従って行われる事業に限る

より高度なバリアフリー化に係る支援制度

建築物移動等円滑化誘導基準等に適合するよう、より高度なバリアフリー化がなされた特定建築物について、法第17条に基づき所管行政庁の認定を受けると以下のような支援措置を受けることが可能。

表示制度【法第20条関係】

建築物を利用しようとする方々にとって、その建築物が利用しやすいか否かの情報はとても有用で便利であることから、バリアフリー法では認定を受けた特定建築物や広告などに、認定を受けている旨をシンボルマークで表示することができる。

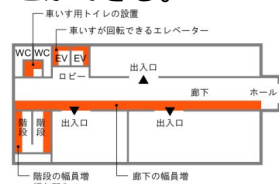


シンボル
マーク

容積率の特例【法第19条等関係】

認定を受けた特定建築物において、高齢者や車いす利用者等の利用に配慮してトイレや廊下などの面積が増える場合に、延べ面積の1/10を限度に容積率の算定に際して延べ面積に不算入とすることができる。

また、建築基準法の許可制度によりそれ以上の面積についても不算入とすることが可能。



バリアフリー環境整備促進事業による助成②

社会資本整備総合交付金により、人口5万人以上の市等において、認定特定建築物(病院、図書館等不特定多数の者が利用する建築物等で特定行政庁の認定を受けたもの)の建築に関し、移動システム等の整備費について助成。

■認定特定建築物等整備事業

- ・屋外の移動システム整備(建築物敷地内の平面経路に限る。)
- ・屋内の一定の移動システム整備(商業用以外の特別特定建築物の用途に至る経路に係るもの)
- ・移動システムと一体的に整備されるパブリックスペース 等

バリアフリー法第24条に基づく容積率緩和の特例制度の適用要件を定めた「国土交通省告示第1481号」に車椅子使用者用便所の設置のみで特例が可能となるよう規定を追加することで車椅子使用者用便所の設置を促進する。

	改正前	改正後																				
特定建築物	次の基準に適合すること ・ 全ての建築物特定施設が誘導基準に適合する	次の基準のいずれかに適合すること ・ 全ての建築物特定施設が誘導基準に適合する ・ 車椅子使用者の到達可能な車椅子使用者用便房※を設ける																				
特定建築物 以外	次の基準に適合すること ・ 以下の全てに適合する <table><tr><td>出入口</td><td>(略)</td></tr><tr><td>廊下</td><td>(略)</td></tr><tr><td>階段</td><td>(略)</td></tr><tr><td>便所</td><td>・ 腰掛便座及び手すりの設けた便房がある ・ 出入口の幅が80cm以上である ・ 戸を自動開閉とするなど車椅子使用者が容易に開閉・通過できる構造である</td></tr><tr><td>敷地内通路</td><td>(略)</td></tr></table>	出入口	(略)	廊下	(略)	階段	(略)	便所	・ 腰掛便座及び手すりの設けた便房がある ・ 出入口の幅が80cm以上である ・ 戸を自動開閉とするなど車椅子使用者が容易に開閉・通過できる構造である	敷地内通路	(略)	次の基準のいずれかに適合すること ・ 以下の全てに適合する <table><tr><td>出入口</td><td>(略)</td></tr><tr><td>廊下</td><td>(略)</td></tr><tr><td>階段</td><td>(略)</td></tr><tr><td>便所</td><td>・ 腰掛便座及び手すりの設けた便房がある ・ 出入口の幅が80cm以上である ・ 戸を自動開閉とするなど車椅子使用者が容易に開閉・通過できる構造である</td></tr><tr><td>敷地内通路</td><td>(略)</td></tr></table> ・ 車椅子使用者の到達可能な車椅子使用者用便房※を設ける	出入口	(略)	廊下	(略)	階段	(略)	便所	・ 腰掛便座及び手すりの設けた便房がある ・ 出入口の幅が80cm以上である ・ 戸を自動開閉とするなど車椅子使用者が容易に開閉・通過できる構造である	敷地内通路	(略)
出入口	(略)																					
廊下	(略)																					
階段	(略)																					
便所	・ 腰掛便座及び手すりの設けた便房がある ・ 出入口の幅が80cm以上である ・ 戸を自動開閉とするなど車椅子使用者が容易に開閉・通過できる構造である																					
敷地内通路	(略)																					
出入口	(略)																					
廊下	(略)																					
階段	(略)																					
便所	・ 腰掛便座及び手すりの設けた便房がある ・ 出入口の幅が80cm以上である ・ 戸を自動開閉とするなど車椅子使用者が容易に開閉・通過できる構造である																					
敷地内通路	(略)																					

※ 車椅子使用者用便所の構造は以下の通り

- ・ 腰掛便座、手すり等が適切に配置されていること
- ・ 車椅子使用者が円滑に利用できるような十分な空間が確保されていること

赤字:改正前の基準に追加した箇所

8. 既存不適格建築物に係る緩和措置

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

- 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

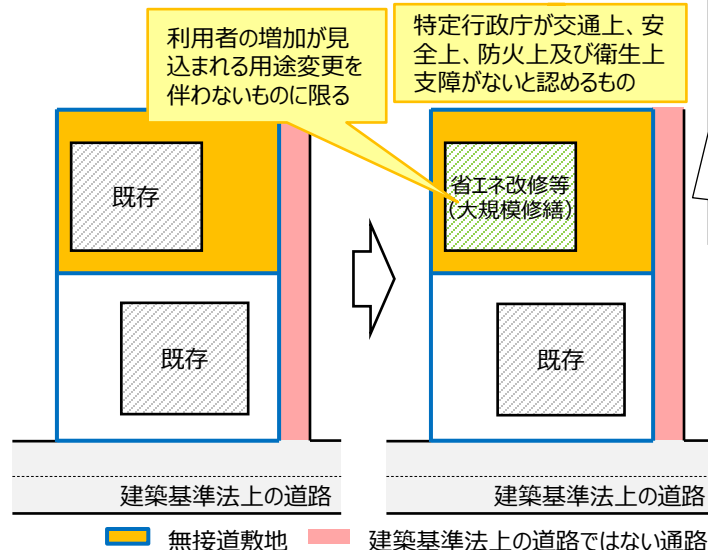


改正後

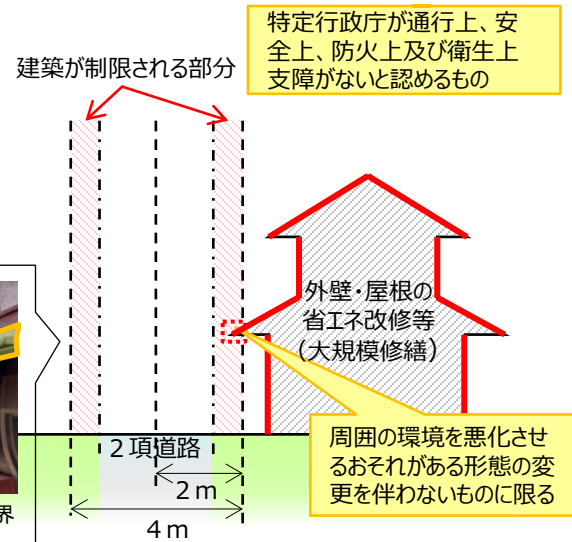
政令で定める範囲内において大規模修繕等をする場合には、現行基準を適用しない

<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



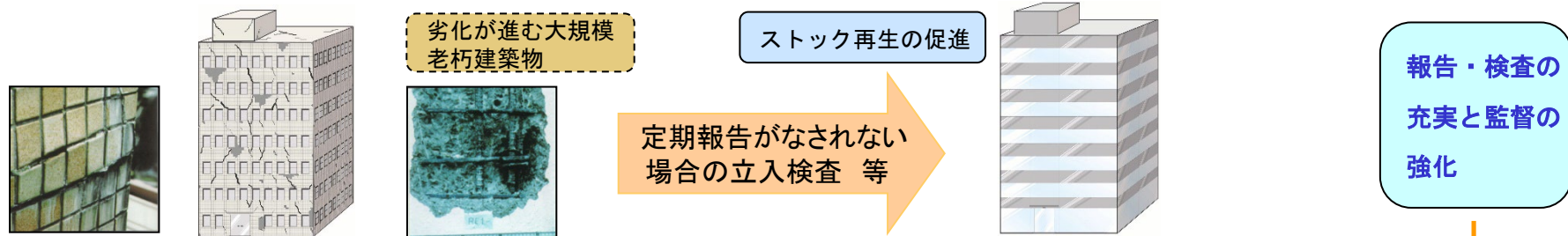
H16年改正建築基準法

既存不適格建築物の増改築等における全体計画認定制度の創設

建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るため、建築物に係る報告・検査制度の充実及び強化、防災街区整備事業の推進のための支援措置の拡充等所要の改正を行う。

【目的】 地震・火災等に強いストック再生・密集市街地の改善促進により、安全で安心できるまちづくりを促進。

①建築物に係る報告・検査制度の充実及び強化



②危険な既存不適格建築物注) に対する是正勧告

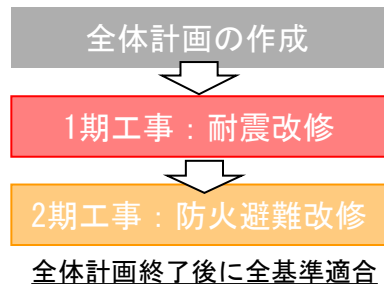
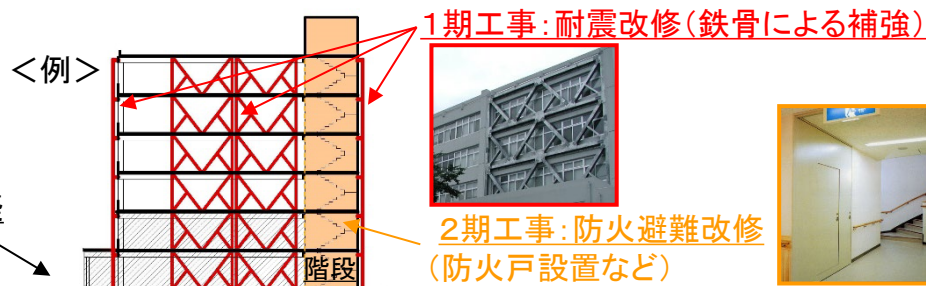
注) 規制強化時に適用を猶予された既存建築物

③既存不適格建築物に関する規制の合理化

・増改築時における建築基準の適用の合理化

【現行】増改築時に即座に全基準に適合させる必要(→増改築が凍結)

【改正後】工事に関係する基準に順次適合させることで可



令和5年度認定実績:
新規(法第86条の8第1項) 14件
変更(法第86条の8第3項) 23件

・既存木造住宅向けの改修基準の整備



【現行】増改築時に新築基準への適合が困難
(基礎の撤去・新設等が必要)⇒改修が進まない

【改正後】既存の基礎の補強等による対応が可能

④罰則の強化(是正命令に従わない場合の法人重課)等