

用途規制、建築協定・一団地認定、 景観・街並み形成のあり方について

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



開催日
(予定)

★
4/25
第4回
(R7 1回目)

★
6/5
第5回
(R7 2回目)

本日 ★
7/14
第6回
(R7 3回目)

★
8/26
第7回
(R7 4回目)

★
9/29
第8回
(R7 5回目)

議題・
テーマ
(予定)

【あり方検討キックオフ】

・集団規定総論
・接道規制

・形態規制
・総合設計

・用途規制
・建築協定、
一団地認定
・景観・街並み

・その他の論点
(審査・運用等)

・とりまとめ(案)提示

【とりまとめ】

○ 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
- ・都市計画等(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。

- 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



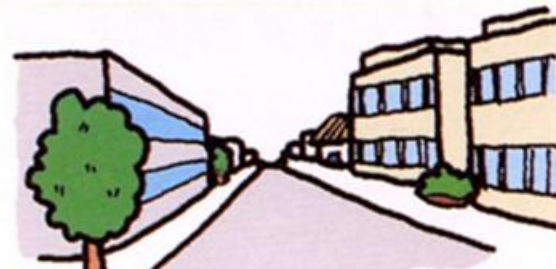
低層住宅のための地域。小規模な店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。

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



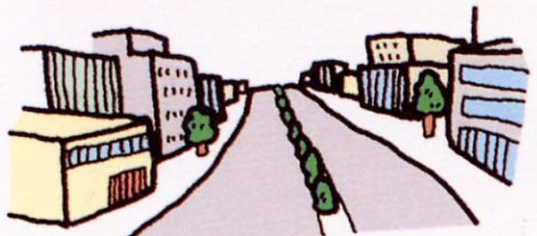
住居の環境を守るための地域。3000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられる。

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。

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。

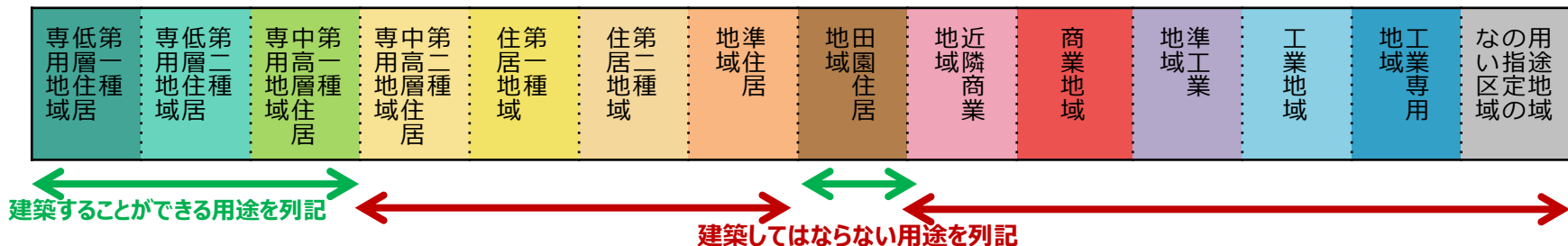
論点１

- 建築物の新たな用途や社会ニーズの変化に対して、用途規制はどのように対応していくべきか。
- 特例許可等の判断に資するような用途地域の性能等に関する情報をどのように示していくべきか。

<現状>

- 現行の用途規制は平成４年改正で大幅見直し【p.6】。その後は、平成18年大規模集客施設への規制強化、平成24年工業地域での幼保連携型認定こども園への立地緩和の改正。
また、圧縮水素スタンドの立地円滑化等のニーズに応じて政令改正（平成26年等）。さらに、技術的助言により許可基準等を示すことにより、特例許可を円滑化している。【p.7】
- 法律上、用途地域に応じて「建築することができる」「建築してはならない」用途が列記されており、列記されていない用途の判断や、列記されている用途へ当てはめる判断が難しい場合があり、一定のものについて、JCBA（日本建築行政会議）において運用を検討・整理いただいている。

判断が難しい例）ドローン練習場、サウナ専用施設、体験型施設など



- また、社会ニーズの変化により、コインランドリーや水素関連施設などについて、市街地環境への配慮をした計画を特例許可等により立地を認めるニーズが高まっている。

例）コインランドリーの許可事例

用途地域（過半が属する地域）：第二種低層住居専用地域 床面積：約72㎡
出力合計：18.7kW（敷地境界線における騒音レベルが最大39.75dBとする計画）

- 用途を限定列記して規制する現行の規定は、事前明示性の高さなど、一定の合理性があると考えられるが、実態上は多様な用途の建築物がある中で、新たな用途ニーズ等に対する運用の円滑化などに迅速に対応することが必要。

○ 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	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	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
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	

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ありません

※ 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。

＜技術的助言＞

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

● 地域の状況に応じた細やかな用途規制の強化・緩和はどのようにあるべきか。

○ 現行制度では、個別の建築物で用途規制の緩和を行う場合は特例許可、面的に用途規制の強化・緩和を行う場合は地区計画や特別用途地区の決定等により実施（面的な緩和は大臣承認が必要）。

- ・地区計画 実績：8,802地区（令和6年3月末時点） ※用途に関する制限・緩和がないものを含む
・特別用途地区 実績：852地区（令和6年3月末時点）

The map illustrates the core functional area of Kobe City, which is shaded in light blue. This area includes the central urban district and extends to the surrounding regions. The map also shows the surrounding area, which is shaded in light orange. The map includes labels for various locations and transportation lines.

凡 例	
— (Red line)	都心機能誘導地区の区域界
■ (Orange)	都心機能高度集積地区
■ (Blue)	都心機能活性化地区

Key locations and transportation lines labeled on the map include:

- 山陽新幹線 (Sanyo Shinkansen)
- 新神戸駅 (Shinko Station)
- 山手幹線 (Yamanote Line)
- 兵庫県庁 (Hyogo Prefectural Office)
- JR元町駅 (JR Motomachi Station)
- JR三ノ宮駅 (JR Minatogawa Station)
- 中央幹線 (Chuo Line)
- 生田川 (Ikuta River)
- 神戸市役所 (Kobe City Office)
- ポートライナー (Port Liner)
- 税関線 (Customs Line)
- 近手幹線 (Koyasu Line)
- メリケンパーク (Meriken Park)
- JR神戸駅 (JR Kobe Station)

都心機能高度集積地区	住宅等※の建築を禁止
都心機能活性化地区	住宅等の用途に供する容積率の上限を400%とする ただし、敷地面積1000㎡未満はこの制限が適用除外

(例)

指定容積が
600%の場合

住宅等 400%
その他機能 200%

※全体で600%まで建築可能ですが、住宅等の容積率は400%までしか建築できません。

出典：神戸市ウェブサイト 特別用途地区「都心機能誘導地区」
https://www.city.kobe.lg.jp/a84931/shise/kekaku/utakutoshikyoku/kobetoshin/tochirivou-sesaku/toshinkino_vudo.html

- 地域が目指すまちづくりを実現するためのきめ細やかな強化・緩和に向けた自治体の取組が促進されるよう、手続きの円滑化などを進めていくことが必要。

(参考)用途規制の強化・緩和が可能な制度 1/2ページ

建築基準法による制度	強化	緩和	制度概要 <実績>
用途規制の特例許可		○	各用途地域で通常は立地できない用途であっても、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。 <許可件数:211件(令和5年度)>
地域地区	強化	緩和	制度概要 <実績>
特別用途地区	○	○	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)。 <地区数:852件(令和6年3月末時点)>
特定用途制限地域 (平成12年創設)	○		都市計画区域の非線引き白地地域や準都市計画区域内において、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特定用途制限地域において、地方公共団体の条例により、用途を制限できる。 <条例数:103件(令和6年3月末時点)>
都市再生特別地区 (平成14年創設)		○	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規制にとらわれず自由度の高い計画を定めることにより、用途制限の緩和等を行う。 <誘導すべき用途制定地区数:4地区(令和6年3月末時点)>
居住環境向上用途誘導地区 (令和2年創設)		○	立地適正化計画に定める居住誘導区域内において、条例の制定により居住環境向上施設に限定して用途規制の緩和(大臣承認が必要)を行う一方、それ以外の建築物については従前通りの規制を適用すること等により、居住環境向上施設を有する建築物の建築を誘導する。 <用途に関する条例制定数:1件(令和6年3月末時点)>
特定用途誘導地区 (平成26年創設)		○	立地適正化計画に定める都市機能誘導区域内において、条例の制定により誘導施設に限定して用途規制の緩和(大臣承認が必要)を行う一方、それ以外の建築物については従前通りの規制を適用すること等により、誘導施設を有する建築物の建築を誘導する。 <用途に関する条例制定数:1件(令和6年3月末時点)>

(参考)用途規制の強化・緩和が可能な制度 2/2ページ

地区計画	強化	緩和	制度概要 <実績>
地区計画	○	○	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。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)。 <地区数:8,802件(令和6年3月末時点)>
再開発等促進区 (平成14年創設)		○	工場跡地等相当規模の低未利用地区等において、土地利用の転換を円滑に推進し良好なプロジェクトを誘導するため、地区内の公共施設の整備と併せて、建築物の用途制限の緩和等を行う。緩和に当たっては、特定行政庁による許可を要する。 <用途許可件数:163件(令和6年3月末時点)>
開発整備促進区 (平成18年創設)		○	商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域を開発整備促進区として地区計画に定め、地区整備計画において、劇場、店舗、飲食店等の用途のうち、誘導すべき用途等を定め、特定行政庁の認定を受けることにより、大規模集客施設に係る用途規制を緩和することができる。 <集客施設認定件数:14件、許可件数:2件(令和6年3月末時点)>
歴史的風致維持向上地区計画 (平成20年創設)		○	地域の歴史及び伝統を活かした物品の販売や料理の提供などを行う歴史的風致にふさわしい用途の建造物等について、用途制限の特例によりその立地を可能とする。 <許可件数:0件(令和6年3月末時点)>

※表では、建築基準法において規定されているものを掲載。

これら以外に、他法令(地域再生法、空家法、総合特区法など)による用途規制の特例等がある。

論点3

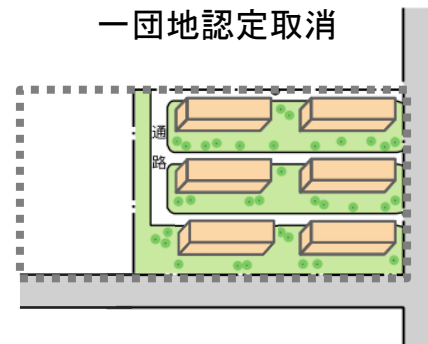
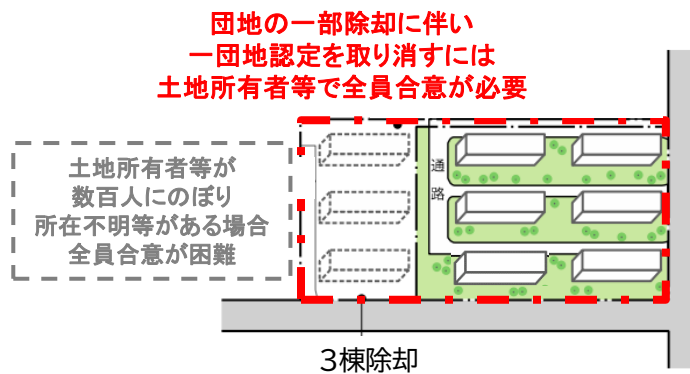
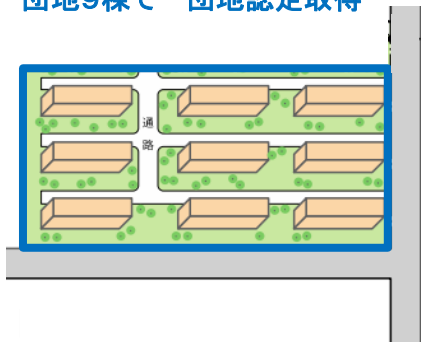
- 住宅地の高齢化や更新期を迎える中で、持続可能な建築協定や一団地認定制度はどうあるべきか。

<現状>

- 建築協定に定める区域や基準等の変更や、一団地認定の取消し等の際には、土地所有者等の全員合意が必要となるが、所在不明者や干渉を拒否する者等により、困難になっている事例が見られる。（R6地方分権提案）

例）一団地認定を取り消そうとする場合

団地9棟で一団地認定取得



- このため、建築協定について、土地所有者等の所在不明等により変更が困難となった場合の特定行政庁における対応事例を整理し、周知したところ（令和7年3月）。

また、一団地認定については、全員合意が困難となり取消しの申請が困難となった場合に活用可能な職権取消し手続きを省令改正により創設、ガイドラインを策定している（平成30年）。

- また、建築協定は民民間の協定である一方、住民の高齢化等に伴い、管理・運営が困難になっているケースも見られる。

管理・運営が困難になっている例）

- ・ 高齢化等により、運営委員会が不稼働、継続困難
- ・ 加入者が把握されておらず、協定内容の継承が適切に行われていない 等

(参考)建築協定(建築基準法第69～77条)

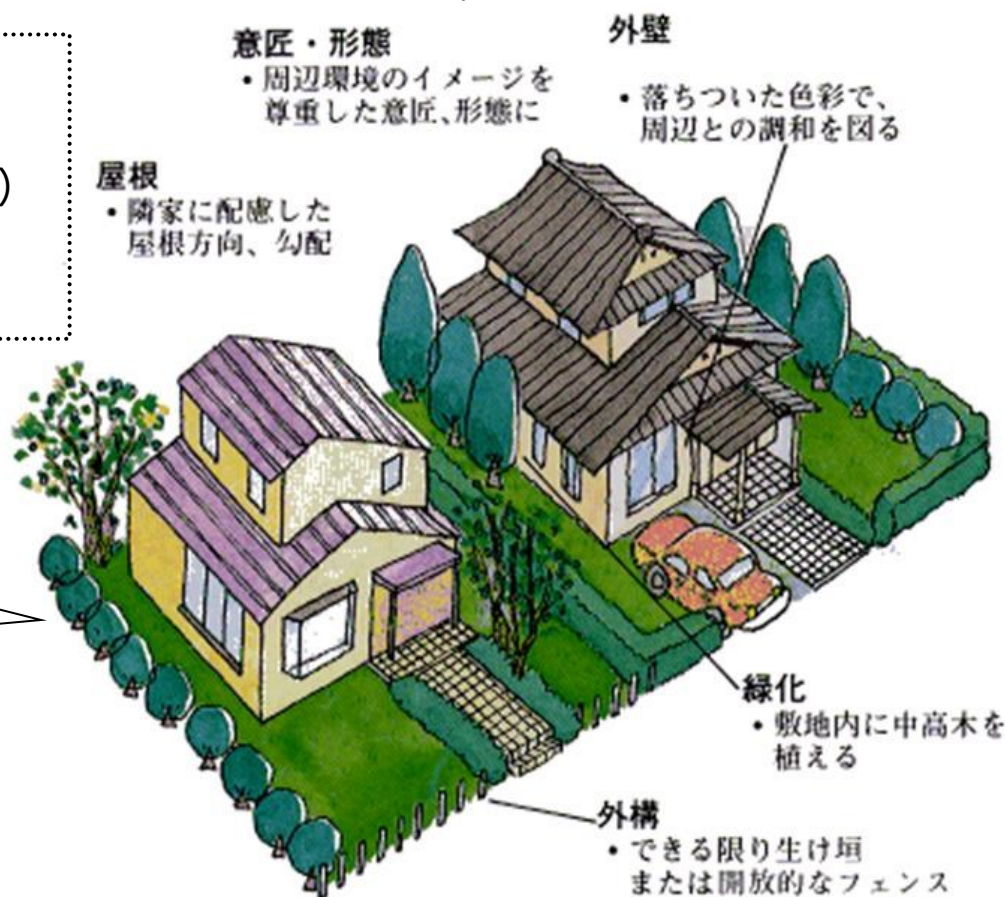
- 法に定める制限のほか、簡便な手続きで、住民の全員合意で定めたルールについて地区内の所有者等が変動しても安定的・継続的にその効果を確保できる制度である。
- 住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進するなど、建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するため、**土地所有者等の全員の同意に基づき建築物の基準に関する協定（建築協定）を締結できる。**
- 建築協定は、**土地所有者等の全員合意をもって変更**ができる（廃止の場合は土地所有者等の過半数の合意）。

<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）



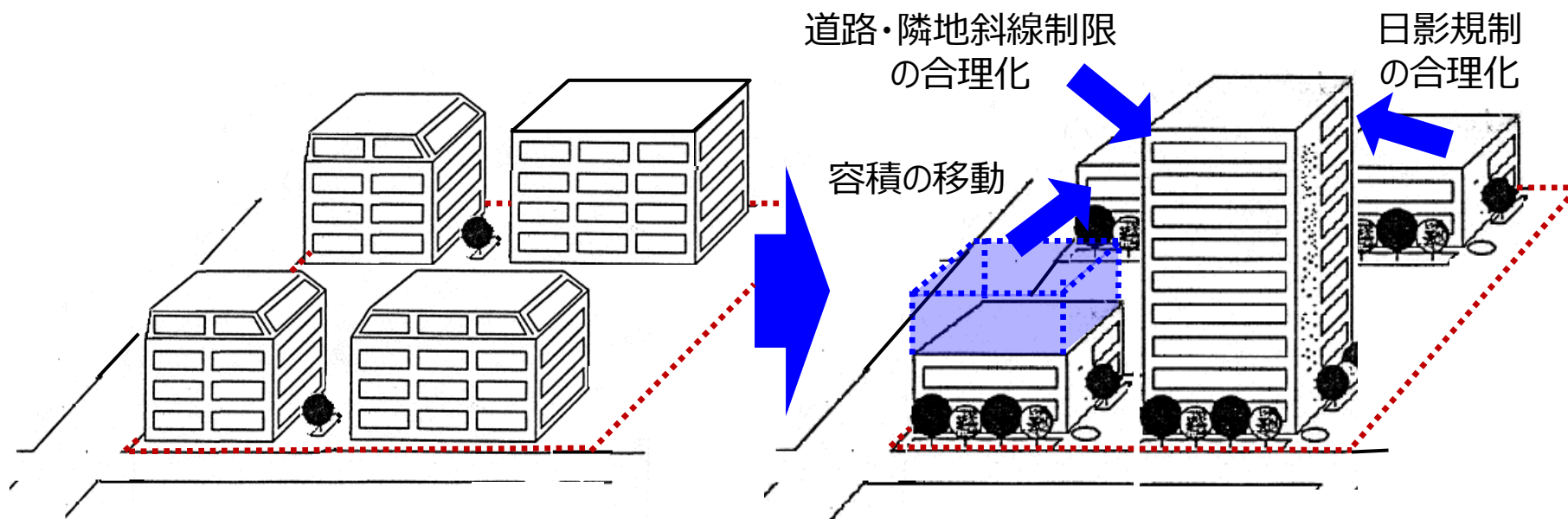
(参考)一団地の総合的設計制度 (建築基準法第86条・第86条の5)

- 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、**土地所有者等の全員合意を得たうえで**、それらの建築物が**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ことができる（いわゆる一団地認定）。
- 一団地認定は、**土地所有者等の全員合意をもって取消し**ができる。

実績（取消し分を含む累計）：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

論点4

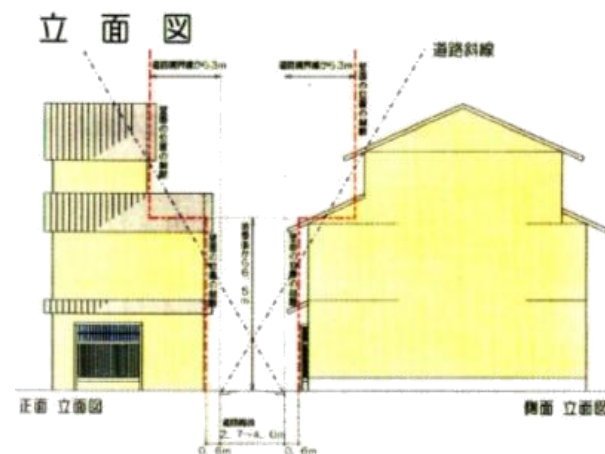
- 地域にとって望ましい街並みや景観の形成を促進するために、どのような取組を進めていくべきか。

<現状>

- 集団規定における街並み・景観に関する手法は、建築協定や地区計画（形態・意匠等）、高度地区、壁面線指定など。

例）街並み誘導型地区計画 祇園町南側地区（京都市）

- 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。



- 別途、景観法による規制・誘導がある（景観計画、景観地区、景観協定など）。

※景観地区の高さ制限や壁面の位置の制限等については、建築基準法で適合を求めている。

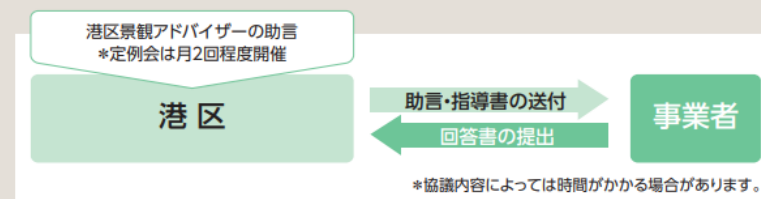
また、景観条例により、大規模建築物等に対するデザインレビューや景観協議などの取り組みが行われている例もある。

例）港区景観条例 事前協議【右図】

- これらの各種制度等について、建築基準法による規制・誘導とも連動しながら積極的に活用されるよう取組の促進が求められている。

2 港区景観条例に基づく事前協議

- 1 事前協議書の提出 （行為の届出書提出予定日の30日前までに事前協議書を提出してください。）
- 2 協議



3 事前協議終了

図の出典：港区の景観協議の手引～建築物・工作物・その他編～
https://www.city.minato.tokyo.jp/keikanshidou/kankyo-machi/toshikekaku/kekan_kenntikubutu.html
 ※一般案件の場合より抜粋