

# 建築基準法(集団規定)



国土交通省  
住宅局市街地建築課

# 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>

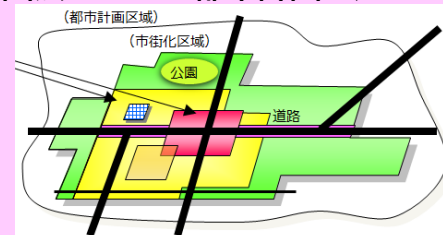
### ■ 単体規定【建築物の「中」を守る】

- 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

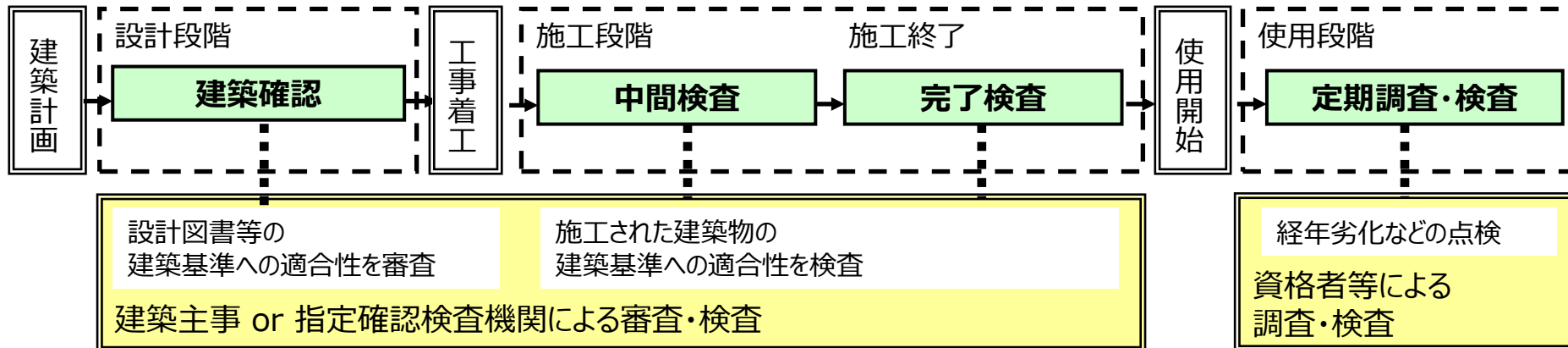
### 都市計画法に基づき都市計画が定められる



【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

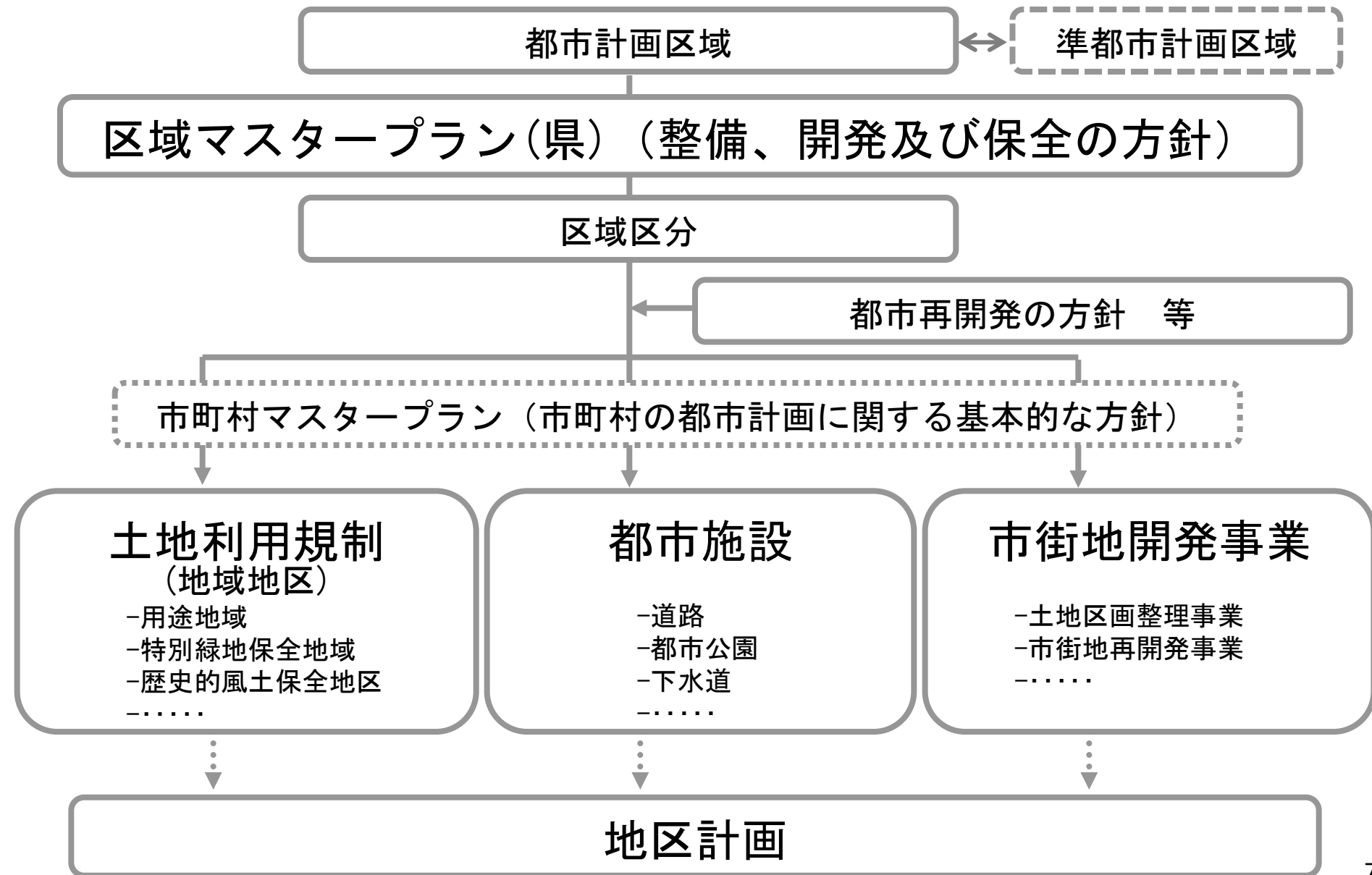
※集団規定は都市計画区域・準都市計画区域に適用されるため、法適用時期は地域によって異なる場合がある。 5

# 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。

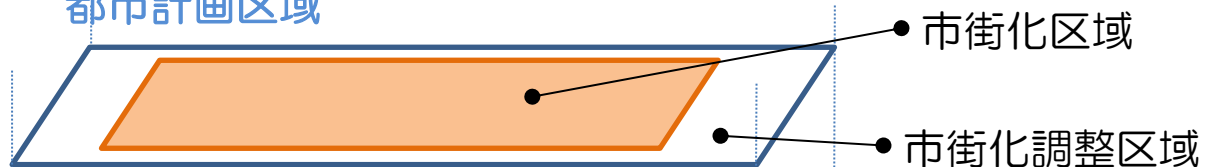
年度	改正した主な法令	改正目的 ※集団規定関係	改正内容 ※詳細は参考資料を参照
H26	都市再生特別措置法	コンパクトシティの実現	特定用途誘導地区における特例 等
	建築基準法	良質な老人ホーム等の供給促進	地下室の容積率特例の対象拡充 等
	マンション建替円滑化法	老朽化マンションの建替え促進	マンション建替型総合設計の創設
H27	建築物省エネ法	建築物のエネルギー消費性能の向上	誘導基準の認定に伴う容積率特例
H29	都市緑地法	都市農地の保全・活用	田園住居地域の追加 等
	住宅宿泊事業法	民泊サービスの環境整備	民泊について基準法上「住宅」として規制
H30	都市再生特別措置法	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



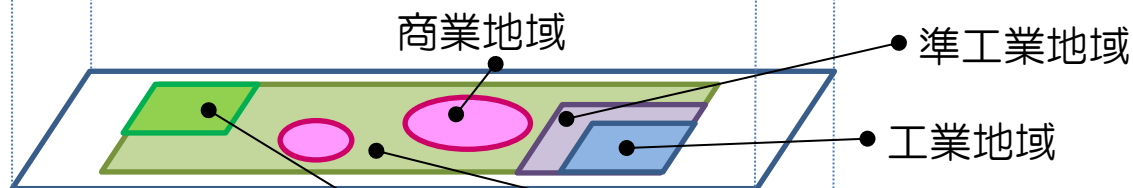
区域区分

都市計画区域



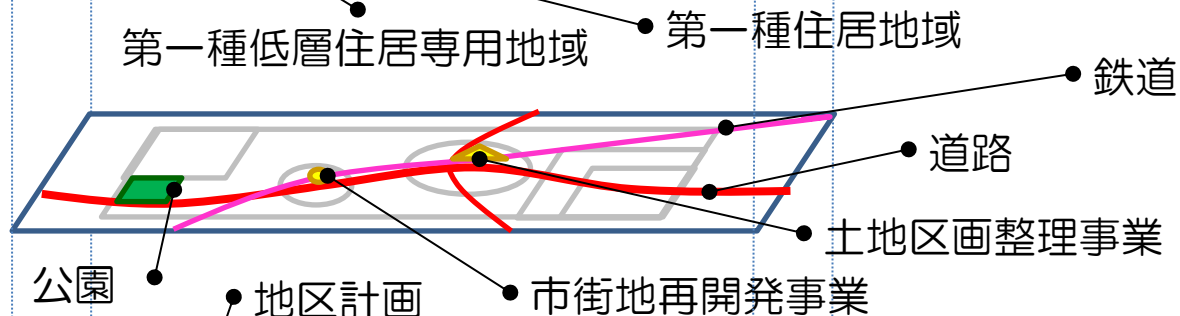
地域地区

【例：用途地域】

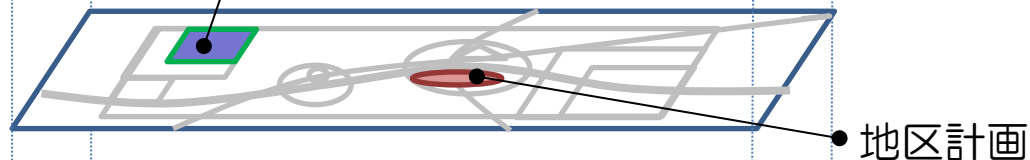


都市施設

市街地開発事業

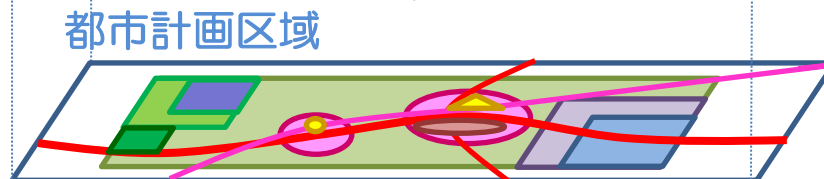


地区計画



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について

○ 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

都市計画区域

準都市計画区域

<線引き区域>

市街化区域

- 既に市街化されている区域
- 概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

市街化調整区域

- 市街化を抑制すべき区域

<非線引き区域>

用途地域

用途地域の指定のない区域  
(白地地域)

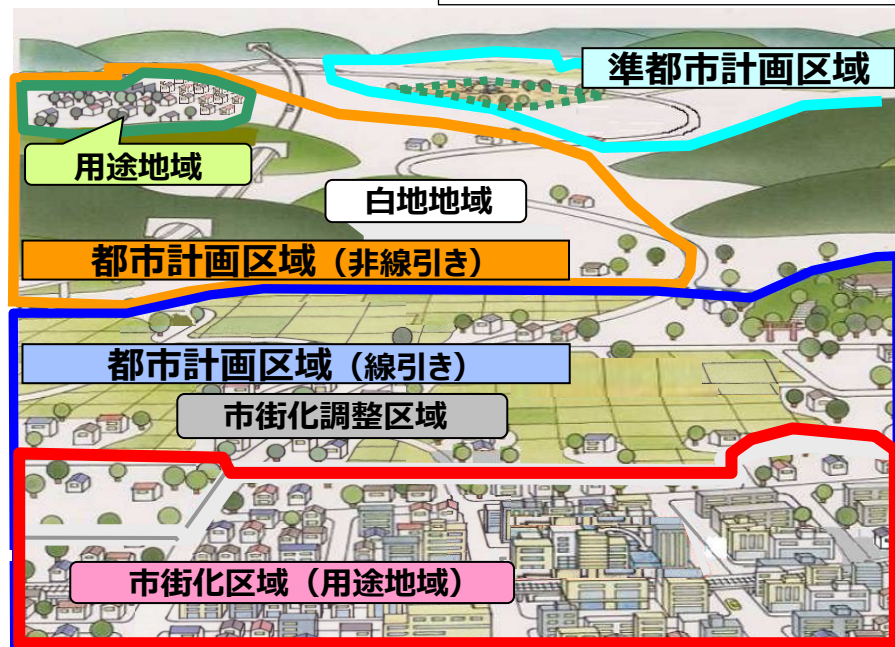
用途地域

用途地域の指定のない区域  
(白地地域)

集団規定の適用なし

都計・準都計区域外

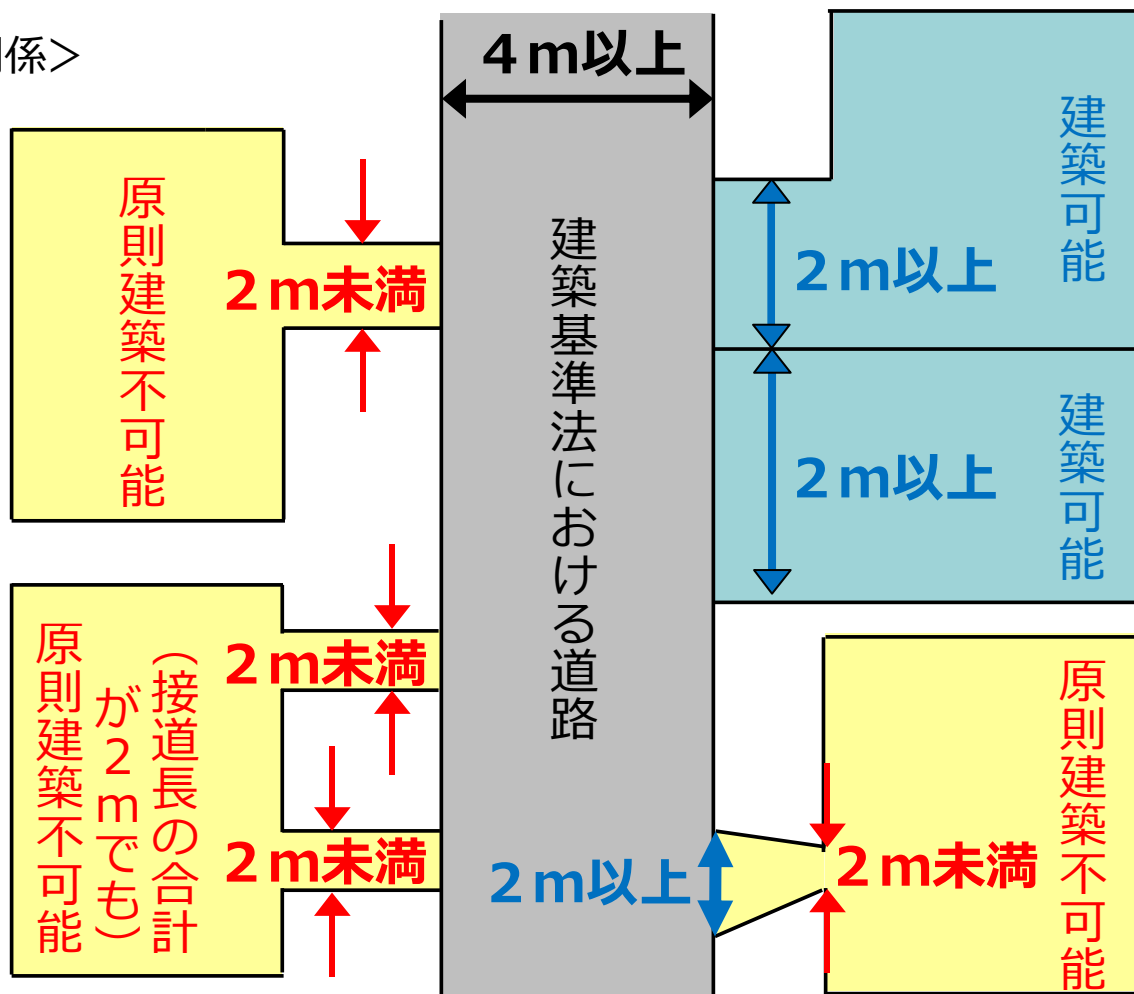
条例に基づく規制は可能



# 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)

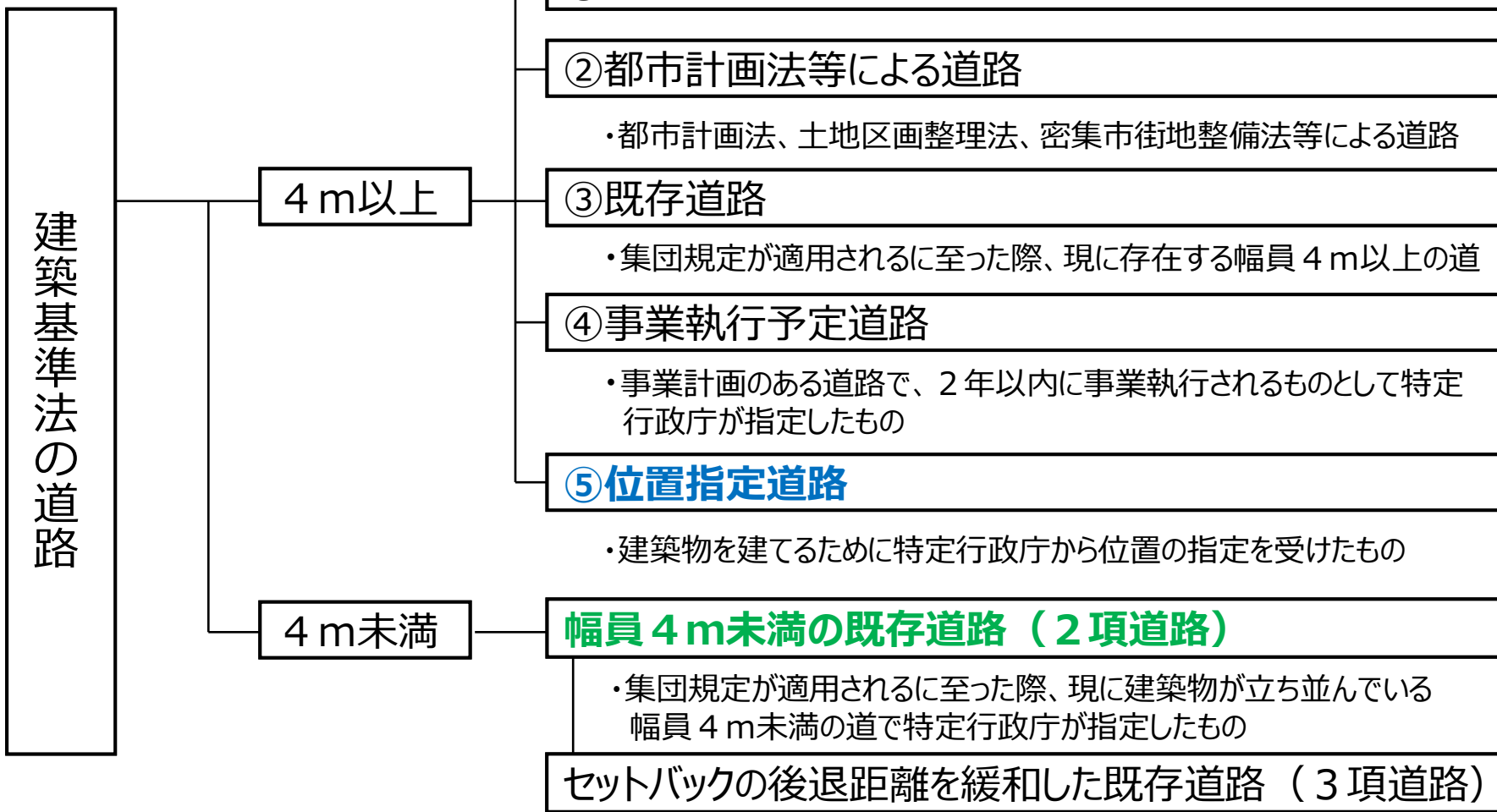
## <敷地と道路の関係>



# 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。

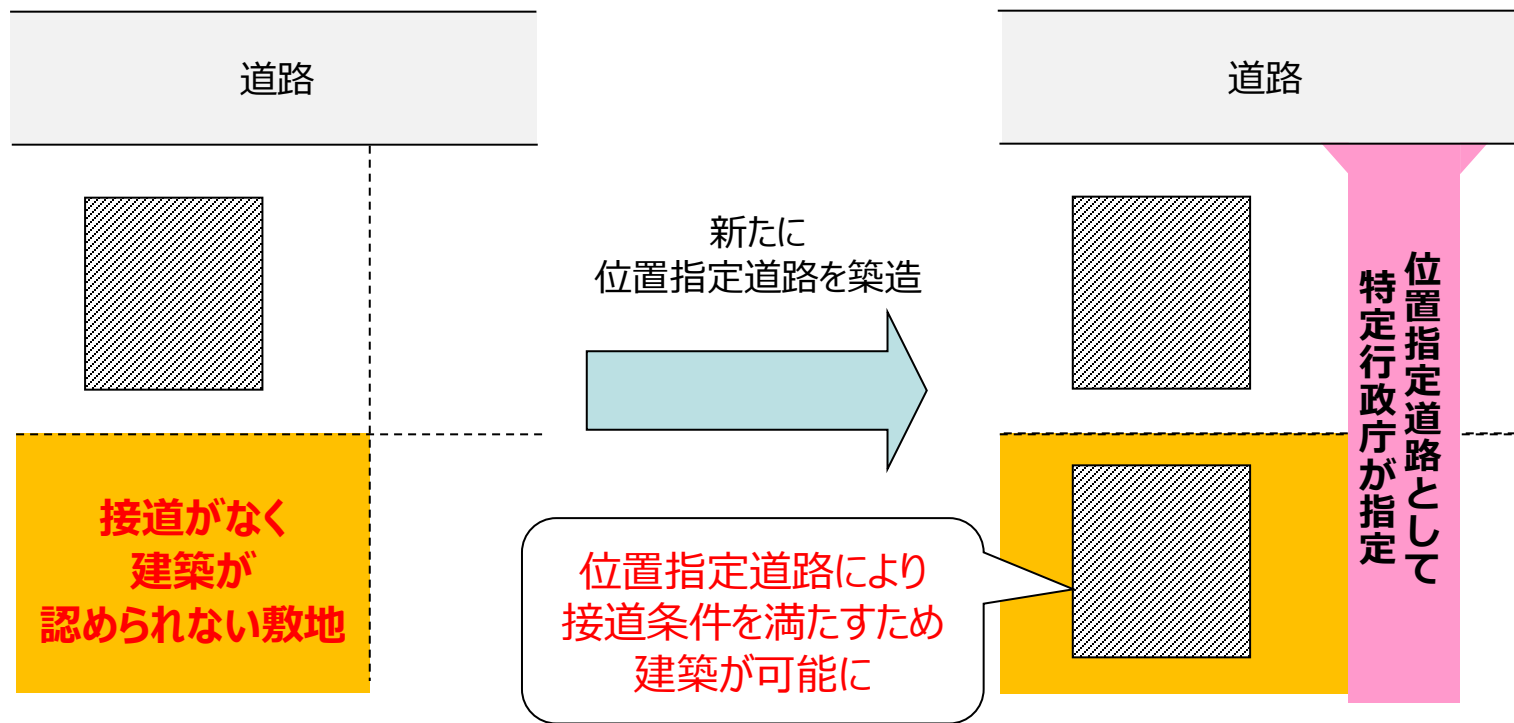
## <建築基準法上道路の種別>



# 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

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>①幅員・延長などの条件<br/>幅員<math>\geq 4</math> m、袋路状の場合は自動車転回広場</li> <li>②交叉部、接続部、屈曲部のすみ切り<br/>角地の隅角をはさむ辺の長さ2 mの二等辺三角形</li> <li>③表面の仕上げ<br/>砂利敷、その他ぬかるみとならない構造</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>④縦断勾配<br/>勾配<math>\leq 12\%</math>、段を設けない</li> <li>⑤排水施設<br/>私道及び周辺敷地の排水に必要な側溝等を設ける</li> </ul> <p>※ 地方公共団体は、大臣の承認を得て緩和することが可能。</p> |
|---|---|

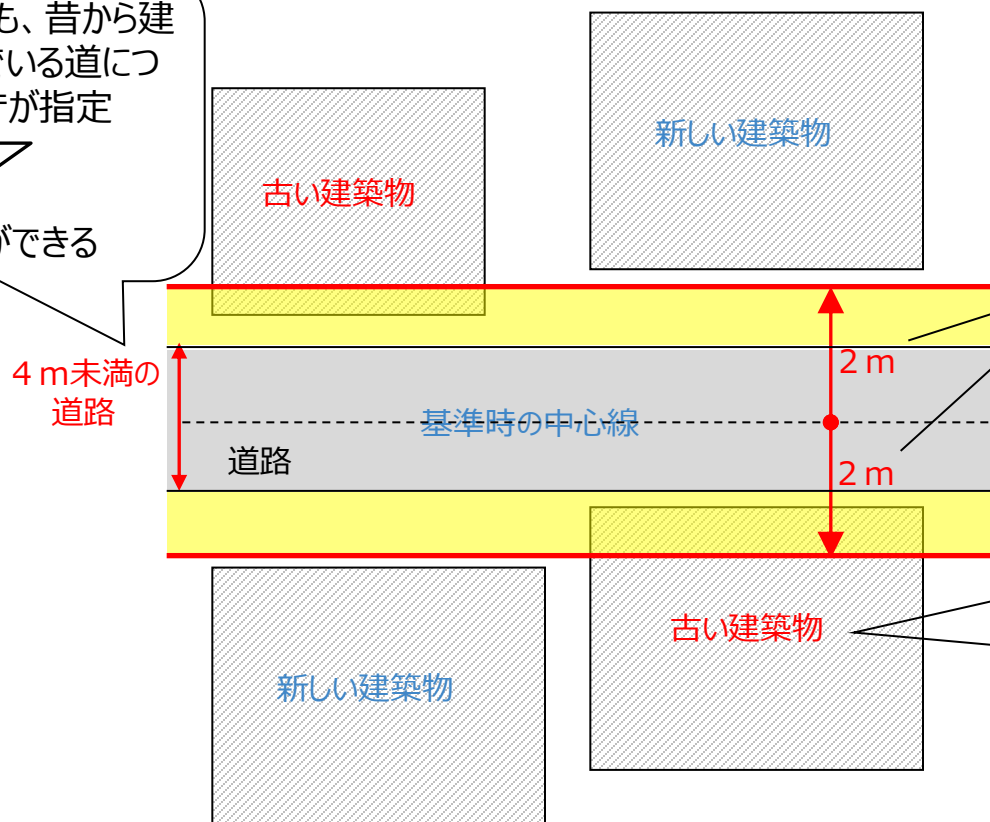
# 幅員4m未満の既存道路(2項道路)(法第42条第2項)

- 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



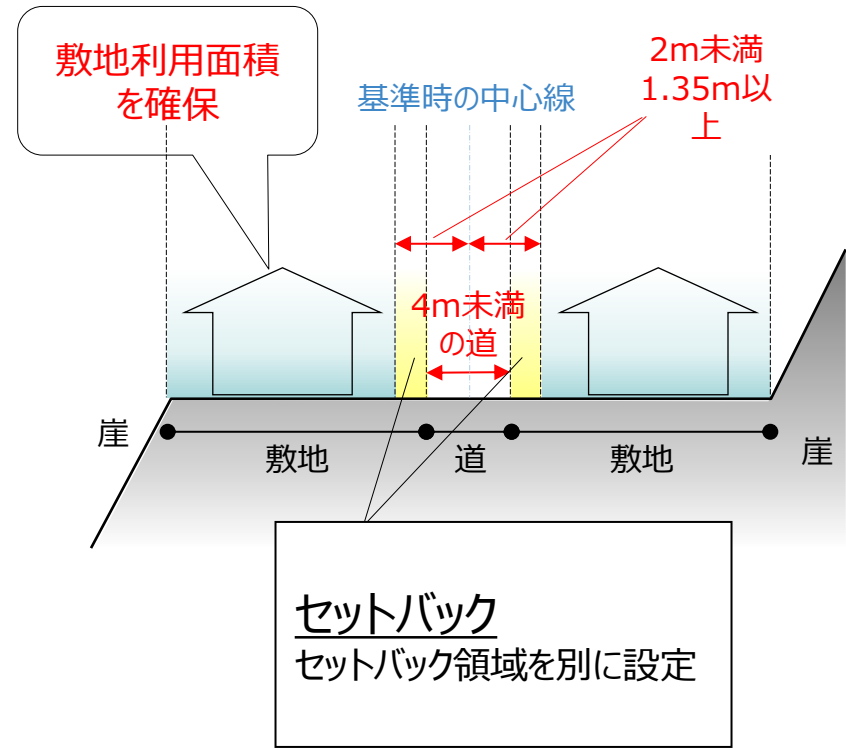
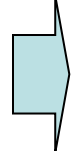
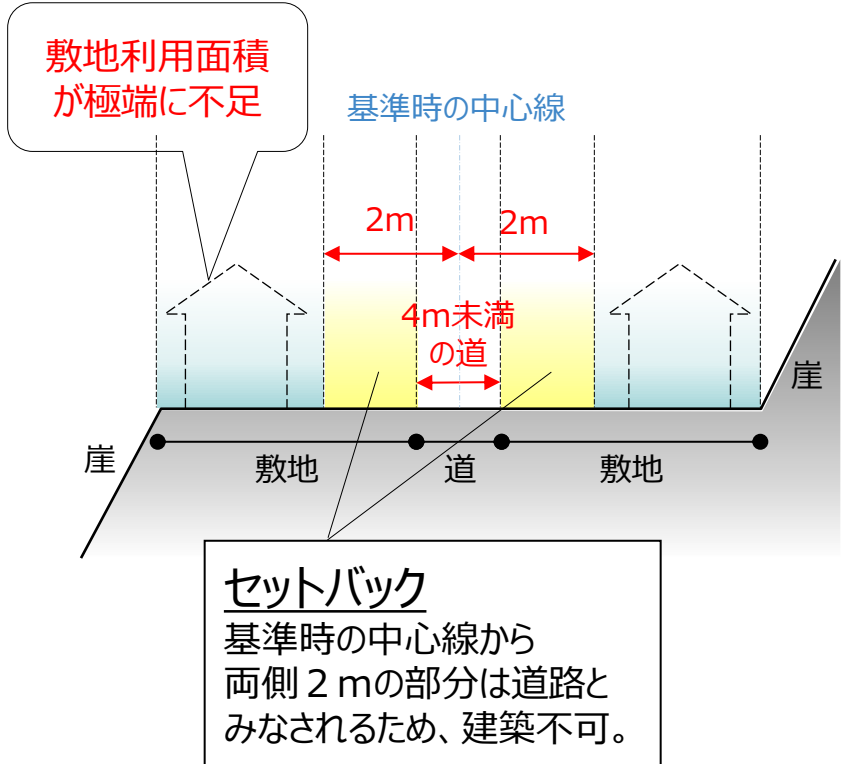
### セットバック

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）>



# (1)狭あい道路への対応 狭あい道路整備等促進事業

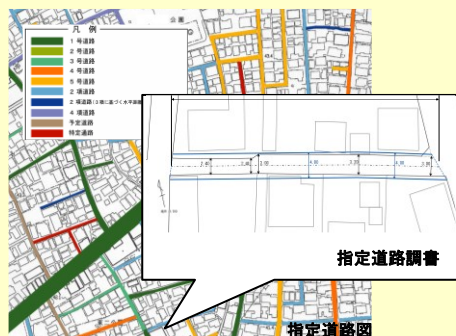
安全な住宅市街地の形成を図るため、地方公共団体が実施する狭あい道路に係る情報整備や、狭あい道路のセットバック、敷地の共同化・一道路化等による無接道敷地の解消に要する費用に対して支援を行う。

※狭あい道路:主に、幅員が4m未満である狭い私道等

令和8年度当初予算:社会資本整備総合交付金等の内数

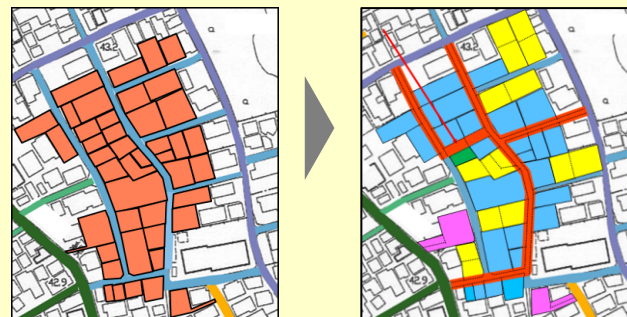
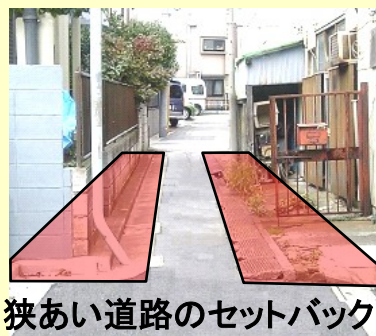
## 事業の概要

①建替え・セットバックを円滑化するため、地方公共団体が行う狭あい道路の情報整備を支援



②避難路等の安全性を確保する必要性の高い箇所では、狭あい道路のセットバックに要する費用や、敷地の共同化・一部道路化等を併せた無接道敷地の解消に要する費用に対して支援

敷地の共同化等を併せた無接道敷地の解消イメージ



○交付率 地方公共団体が実施する場合：国 1 / 2、地方公共団体 1 / 2  
民間事業者等が実施する場合：国 1 / 3、地方公共団体 1 / 3、民間 1 / 3

○期限 ①情報整備について、令和11年3月31日まで **令和7年度当初予算において延長**  
②拡幅整備について、令和11年3月31日まで

狭あい道路の解消の加速化を図るため、重点路線を指定し、ハード整備につながる整備方針策定に要する調査や普及啓発等に対して支援を行う。

<現行制度の概要>

※狭あい道路：主に、幅員が4m未満である狭い私道 等

### 重点路線のイメージ

地域の実情に応じて、緊急時の避難・救助や日常の通行の安全性の確保に資する以下のような路線を指定することを想定

- 拡幅することで緊急車両の通行や停車可能スペースへの通り抜けが可能となる(救急車までの担架での行き来や消防車からのホース運搬が容易になる)路線
- ゴミ収集車や福祉車両が通常走行する路線



消防車



ゴミ収集車



福祉車両

通り抜けが困難な様子(狭あい道路イメージ画像 杉並区HPより)

### 事業フロー例

- 1 密集市街地に限らず、防災性向上の観点から対象地域を設定(設定例)。
  - ・ 防災まちづくりに関する計画等に沿って重点的に整備を行う地区
  - ・ 接道不良な木造住宅が比較的多いなど、災害時の円滑な避難等に支障のある道路(重点路線)
- 2 実態把握やGIS等を用いた情報分析の結果を踏まえて地方公共団体が方針を策定
- 3 方針の実践に向け、専門家等の派遣により、地権者等の地域住民に働きかけ

狭あい道路整備等促進事業の活用等により拡幅

**補助対象** ①②方針策定に係る実態把握調査や情報分析・検討等に要する費用  
③地域コミュニティとの交渉・調整に係る専門家やコンサル派遣費用

**補助内容** 地方公共団体が行う取組を定額(10割)で支援

**補助要件** ○指定道路図及び指定道路調書をすでに作成・公表していること。  
○地域の実情に応じて重点路線(重点的に拡幅等整備を行う路線)を指定し、整備方針を策定したうえで、これらを公表すること。

**事業期限** 令和11年3月31日

令和8年度当初予算において延長

## <対策の必要性・ガイドラインの目的>

- 令和3年3月に閣議決定された住生活基本計画においては、新たに狭あい道路対策に係る目標が位置付けられるなど、**狭あい道路の拡幅整備の推進は、安全で良好な環境を形成する上で引き続き重要な課題。**
- 本ガイドラインは、**狭あい道路の解消に向けた制度構築**や、**事業実施の望ましいあり方、先進的な事例**を示すことにより、地方公共団体の取組が広がるとともに、取組の更なる推進を図ることを目的としている。

## 第1章 狭あい道路の取組の現状

- 1-1 狭あい道路の現状
- 1-2 狭あい道路に関する建築基準法の規定
- 1-3 狭あい道路整備に適用可能な国の支援制度
- 1-4 狭あい道路対策の課題

## 第2章 課題に応じた取組の進め方

- 2-1 道路情報の整備・公開
- 2-2 セットバック・拡幅整備
- 2-3 後退用地の管理
- 2-4 体制の整備

## 第3章 狭あい道路整備の実態

- 3-1 実態の把握
- 3-2 適切な目標設定(重点的に取組むべき地域及び路線の選定)
- 3-3 計画的な拡幅整備
- 3-4 事前協議
- 3-5 周知・広報の活動
- 3-6 事業制度の構築

## 第4章 資料編

- (1) 地方公共団体の取組事例
- (2) 関連する国の制度

## 第1章 狭あい道路の取組の現状

### 1-1 狭あい道路の現状

- 道路幅員が狭いことにより支障をきたした事例(地方公共団体アンケート調査より)

火災時に、消防車が現場に辿り着けなかった。

家の近くまで救急車が入れず、要救護者の搬送に支障があった。

除雪作業が困難で、さらに幅員が狭くなり、安全確保が難しい。

道路に側溝がないことにより、雨天時の排水能力が不足する。

ごみ収集車、宅配車両、福祉車両が入って行けず、各種作業の負担が大きい。

無接道敷地において、再建築ができないため、売却もできず、土地や建物が有効活用できない。

### 1-2 狭あい道路に関する建築基準法の規定

- 建築物の敷地に一定の道路への接道を義務づけ
  - 法施行時に存在していた狭隘な道も道路として救済
  - 2項道路の中心線から両側2mの部分を道路とみなし、道路内の建築を制限 → 建築時の後退を義務付け
- ⇒ **狭あい道路対策の主な対象は2項道路**

### 1-3 狭あい道路整備に適用可能な国の支援制度

#### 狭あい道路整備等促進事業

- 狭あい道路の情報整備や拡幅整備に係る普及啓発を行うソフト対策と、狭あい道路の拡幅整備を行うハード対策の取組を支援

#### 狭あい道路情報整備モデル事業

- 重点的に整備を行う区域や路線を設定して、関係者の合意形成・事業化を行うモデル的な取組を支援

#### 住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)

- 住宅が密集する市街地において、道路等の公共施設整備や共同・協調建替などを面的に行う取組を支援

### 1-4 狭あい道路対策の課題と対応

## 第2章 課題に応じた対策の進め方

### 狭あい道路対策の課題 (1-4で記載)

#### 2-1 道路情報の整備・公開

- ・ 路線単位で後退しないと通行が確保されない
- ・ 後退位置が明確でないことによるトラブルの発生



- ・ 指定道路図と指定道路調書を作成・インターネット公開
- ・ 確認申請前に、前面道路について事前協議を行い、一連の情報として蓄積し、活用することが有効

#### 2-2 セットバック・拡幅整備

- ・ 路線単位で後退しないと通行が確保されない
- ・ 安全な市街地の形成には路線単位の拡幅が必要



- ・ 市街地の類型に応じて、面的に市街地を整備する事業や個別又は路線で拡幅する事業を適用

#### 2-3 後退用地の管理

- ・ 民間所有の後退用地に、自動販売機や花壇等が置かれると避難・通行の支障となる



- ・ 公共管理と民間管理の場合のメリ・デメを整理
- ・ 後退用地を民間が所有し続ける場合の対応策
  - ①公共による使用承諾の契約
  - ②適切な維持管理の規定を条例化
  - ③道路境界を杭等により明確化

#### 2-4 体制の整備

##### ① (庁内部局等) 狭あい道路の拡幅整備に適用する事業手法に応じた担当部局との連携

道路部局、公共用地担当部局、都市整備部局、上下水道部局、税務部局、消防局、環境(廃棄物)部局、警察、法務局

##### ② (地域住民等) 路線型又は面的整備の場合、機運の醸成や所有者調整の円滑化のため、地域の住民組織等との連携

自治会(自治会長)、まちづくり協議会・その他の地区の生活課題に係る協議会、消防団・その他の地域防災組織

##### ③ (外部専門家) 専門的な技能や法令で規定される土業の専権業務など、外部の専門家・専門事業者との連携

土地家屋調査士、測量士、司法書士、不動産鑑定士、建築士、コンサルタント(補償・まちづくり)、ガス・電気

## 第3章 狭あい道路整備の実務

### 3-1 実態の把握

- 前面道路に係る協議や情報の更新を効率化するため、実態調査で収集した情報をGIS上で紐付けで管理。

### 3-2 適切な目標設定

- 市街地の安全性の確保、支障の改善の観点から、優先して整備を進めるべき重点地域や重点路線を選定。
- 選定基準・評価指標を例示。

重点地域

- ☆ 火災延焼の危険性の高い木造建築物の分布等の市街地状況を示すもの
- ☆ 道路網としての機能の欠如や生活環境への影響度合い等の道路状況を示すもの 等

重点路線

- ☆ 有事の際の緊急車両や避難のためのアクセス性確保の必要性等、防災に係る機能の欠如を示すもの
- ☆ 公共施設や主要道路へのアクセス、日常利用の利便向上のための必要性を示すもの 等

### 3-3 計画的な拡幅整備

- 選定した重点地域や重点路線を対象に、セットバックや拡幅整備を誘導・実現するための具体的な計画を策定。
- 計画に基づく規制の緩和措置や協定等のルール化が有効。
  - ☆ 3項道路指定による後退距離の緩和
  - ☆ 重点路線沿道の権利者による通路協定の締結 等

### 3-4 事前協議

- 2項道路等における適切な道路後退を確保するため、建築確認申請前の事前協議・道路中心位置の立ち合いによる確認を行うことが有効。
- 特に、指定道路図・指定道路調書を作成・公開していない特定行政庁においては、建築主等の手戻りを避けるためにも、事前協議を行うことが重要。

### 3-5 広報の活動

- 建築主が行政手続きを円滑に行えるよう、庁内の関係部局等と連携のうえ、パンフレット等に関係部局の役割分担や相談窓口について記載。
- 事業概要等を記したパンフレット、PR・解説動画の作成、ホームページでの情報発信、地域に向けた説明会やまちづくり勉強会を実施。

### 3-6 事業制度の規定

- 後退用地の買収・寄附・無償使用承諾による確保、整備後の道路空間の維持について、義務付けを含め実効性を担保するためには条例化が有効。
- 民有地の後退用地について、固定資産税等を非課税とする場合には、利用状況の申告義務を条例に規定。
- 建築主等が自主的に整備する場合に補助金を交付するには、補助制度要綱等の規定の整備が必要。

# (参考)指定道路情報の適正管理

○ 建築基準法上の道路は、集団規定の様々な規制の基礎となっており、特に指定道路は特定行政庁による行政処分により道路とされ、セットバック等私人の権利義務に深く関係するものであるため、指定に関する情報を図面等により適正に管理することが重要である。

## <指定道路の種類>

- ・事業予定道路 (42条第1項第4号)
- ・位置指定道路 (42条第1項第5号)
- ・2項道路 (42条第2項)
- ・3項道路 (42条第3項)
- ・4項道路 (42条第4項)
- ・予定道路 (68条の7第1項)

## <図面による情報管理のイメージ>



凡例	
	1号道路
	2号道路
	3号道路
	4号道路
	5号道路
	2項道路
	2項道路(コ面に基づく水平距離抽出がされた部分)
	4項道路
	予定道路
	特定道路

Image Index : 09L0002 高円寺南 28-12  
 (C) Copyright 2004 Tokyo Digital Map Corporation

# 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※<sup>1</sup>（延べ面積500m<sup>2</sup>以下で省令で定める用途※<sup>2</sup>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6年度）：1,354件

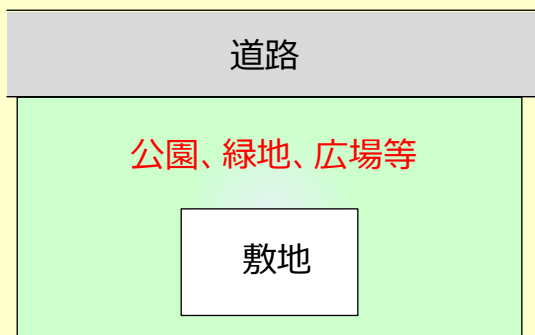
※<sup>1</sup> 法第43条第3項により、条例により敷地等と道路との関係に関して制限を付加されているものは認定の対象から除外

※<sup>2</sup> 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

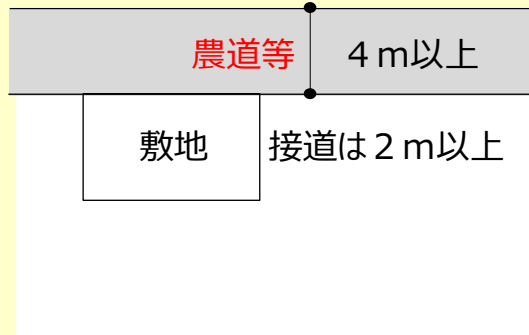
- ②次の基準（施行規則第10条の3第4項）に適合する建築物で、建築審査会の同意を得て特定行政庁が許可したものの（第2号）

許可実績（令和6年度）：6,033件

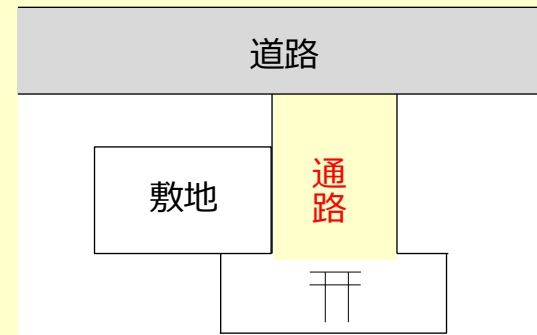
i) 周囲に広い空地があること



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：99件（令和7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

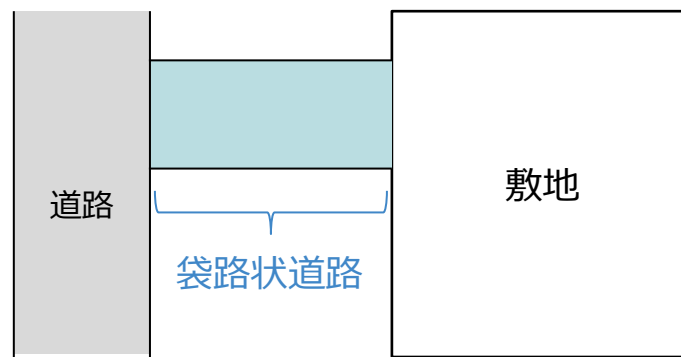
(例) カラオケボックス等の無窓居室を有する建築物

### (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。

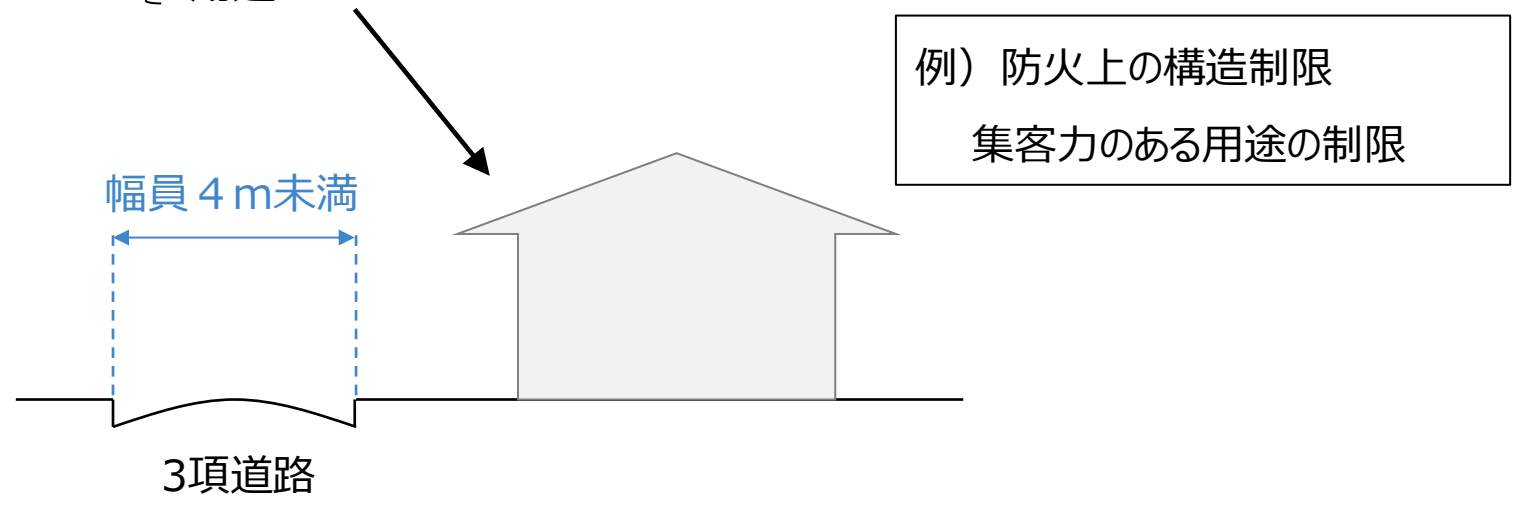
【平成15年創設】

<制限付加のイメージ>

条例制定件数：1件（令和7年3月末時点）

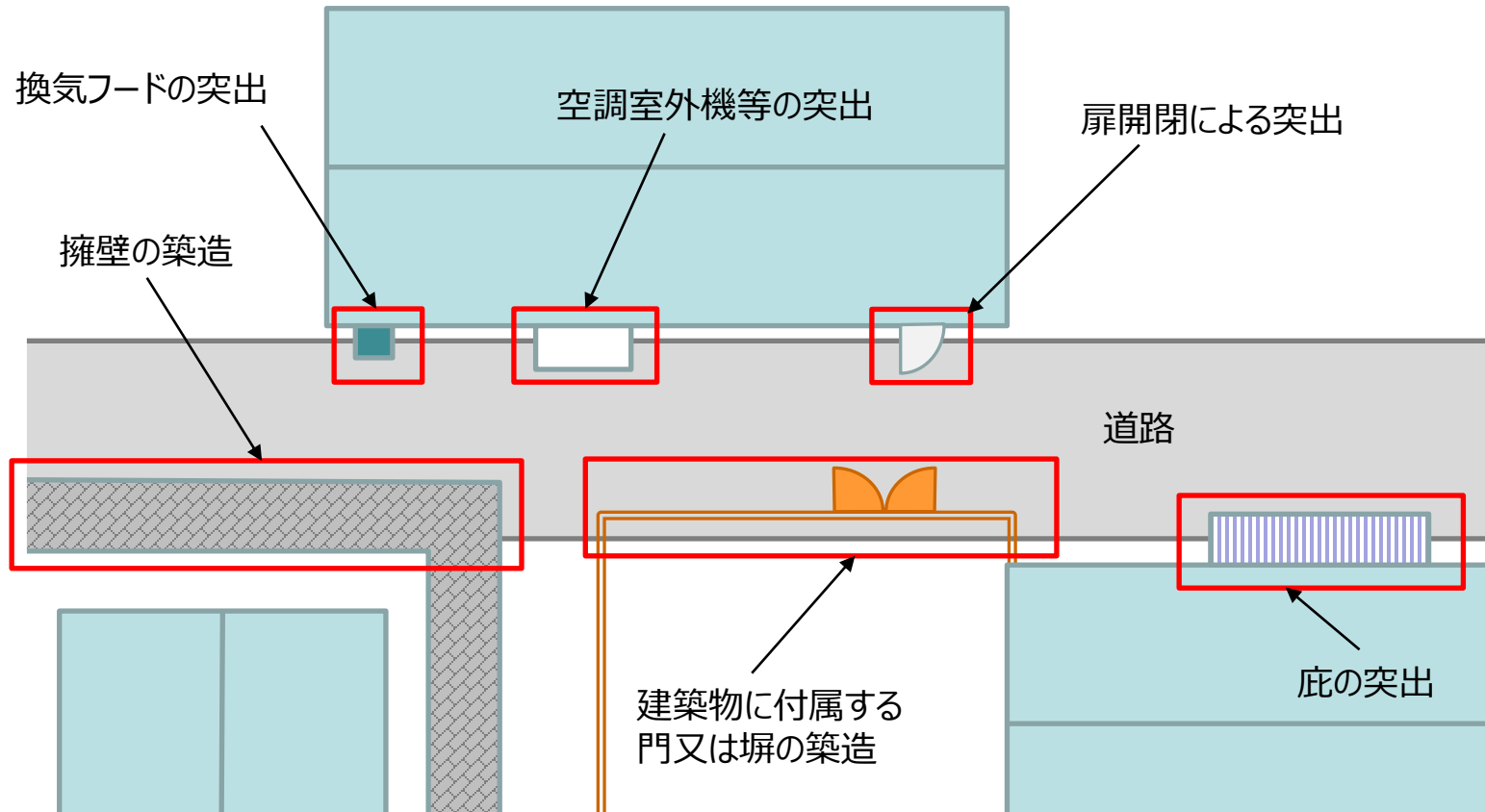
条例で、以下に関して必要な制限を付加

- ・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 (R6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	368
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	0
四 公共用歩廊その他政令で定める建築物  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～八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	許可	35

# 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】

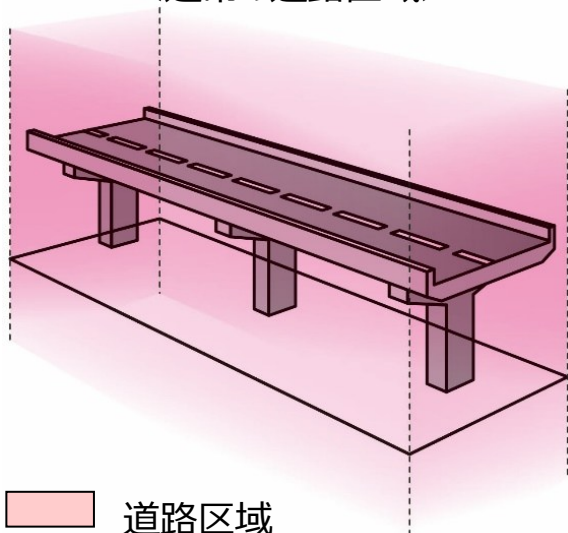
地区計画等に、道路と建物の一体的整備に関する事項（重複利用区域、建築の限界）を定める

## 【建築基準法】

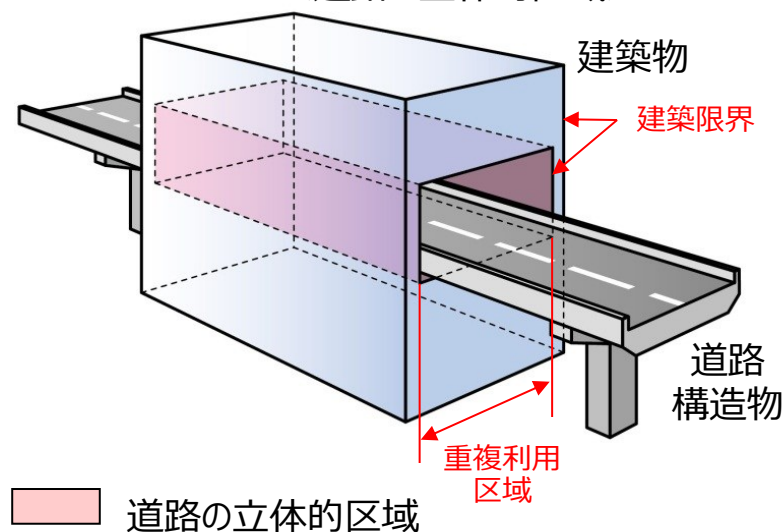
地区計画等に道路と建物の一体的整備に関する事項を定めた場合に、道路内建築制限を合理化（特定行政庁の「許可」ではなく「認定」により道路内に建築可能に）

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

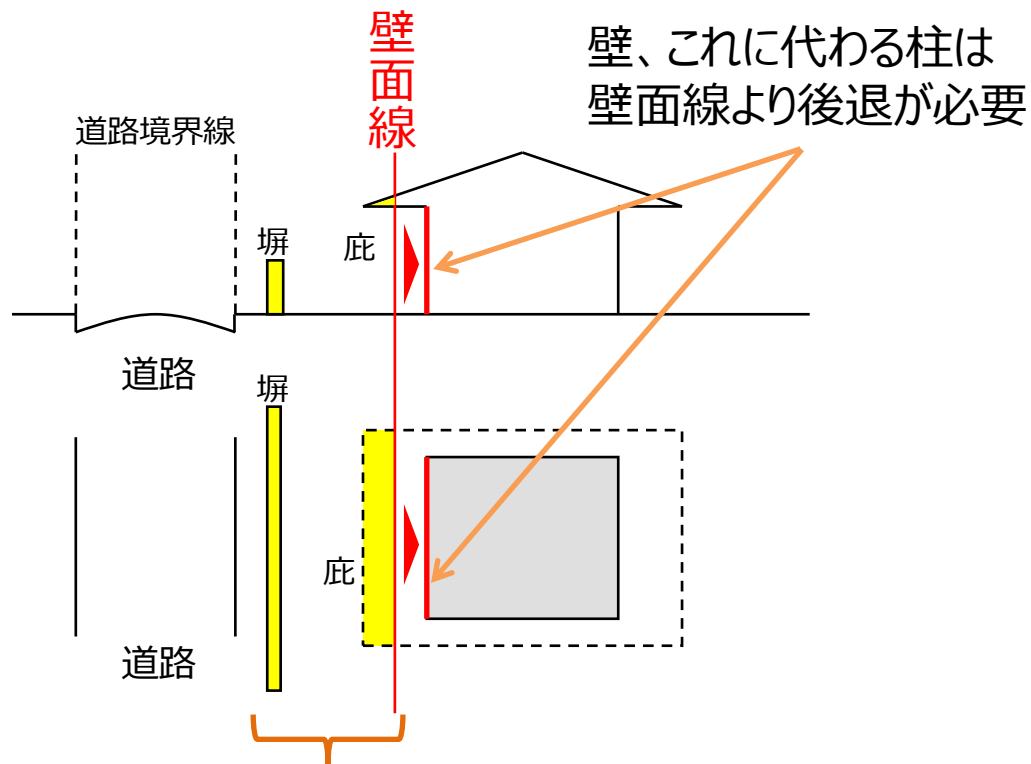
# 壁面線(法第46・47条)

- 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7年3月末時点)

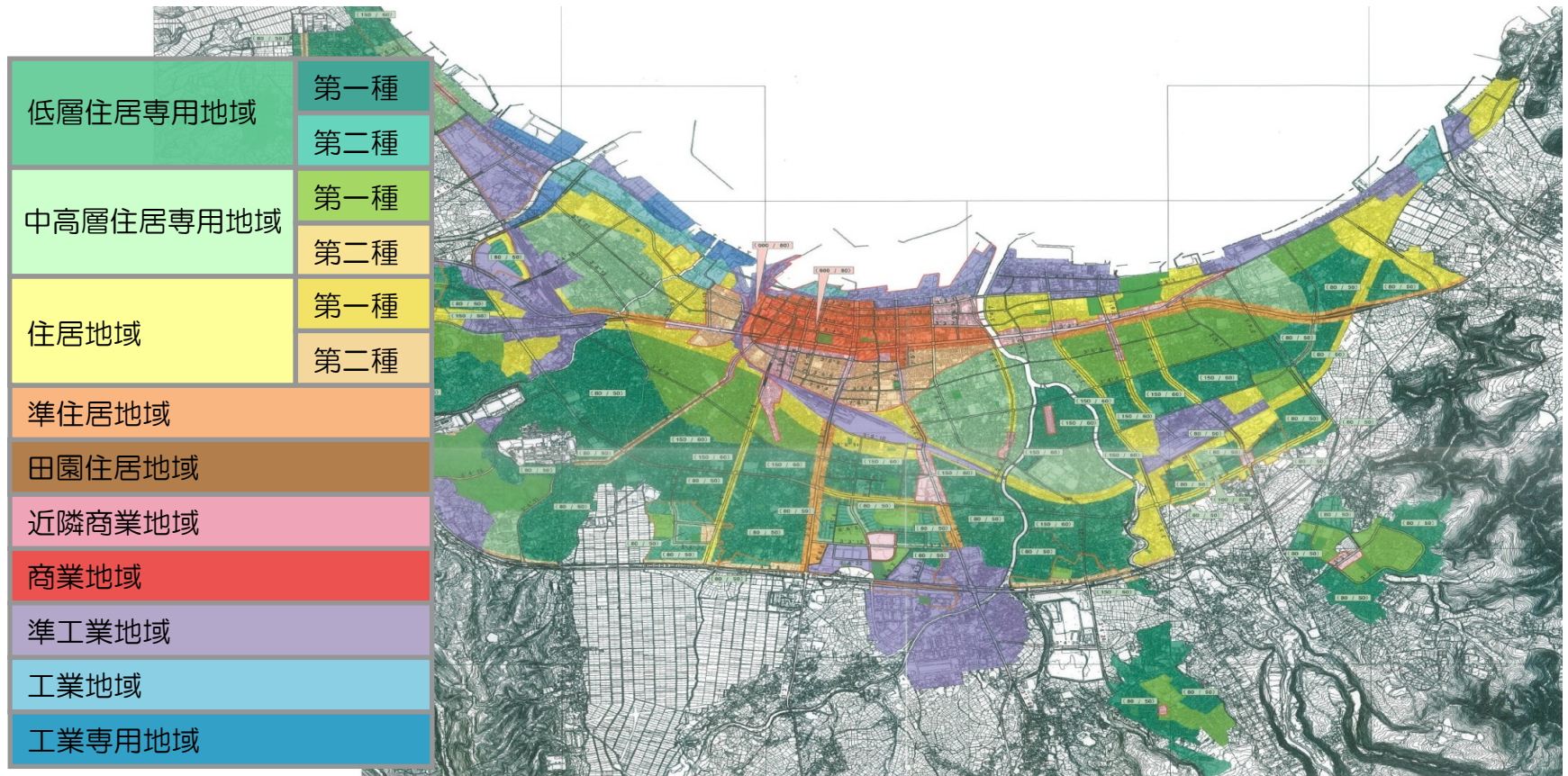
指定市区町数	19
指定箇所数	33
総延長距離	約20km



- ・高さ2m以下の門、へい
- ・屋根・庇は壁面線を超えて建築可

# 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



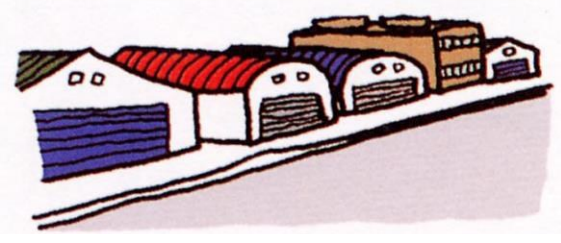
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。住宅や小規模の工場も建てられる。

## 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	
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	
設等公共施設	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非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○		作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○		■：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	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
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

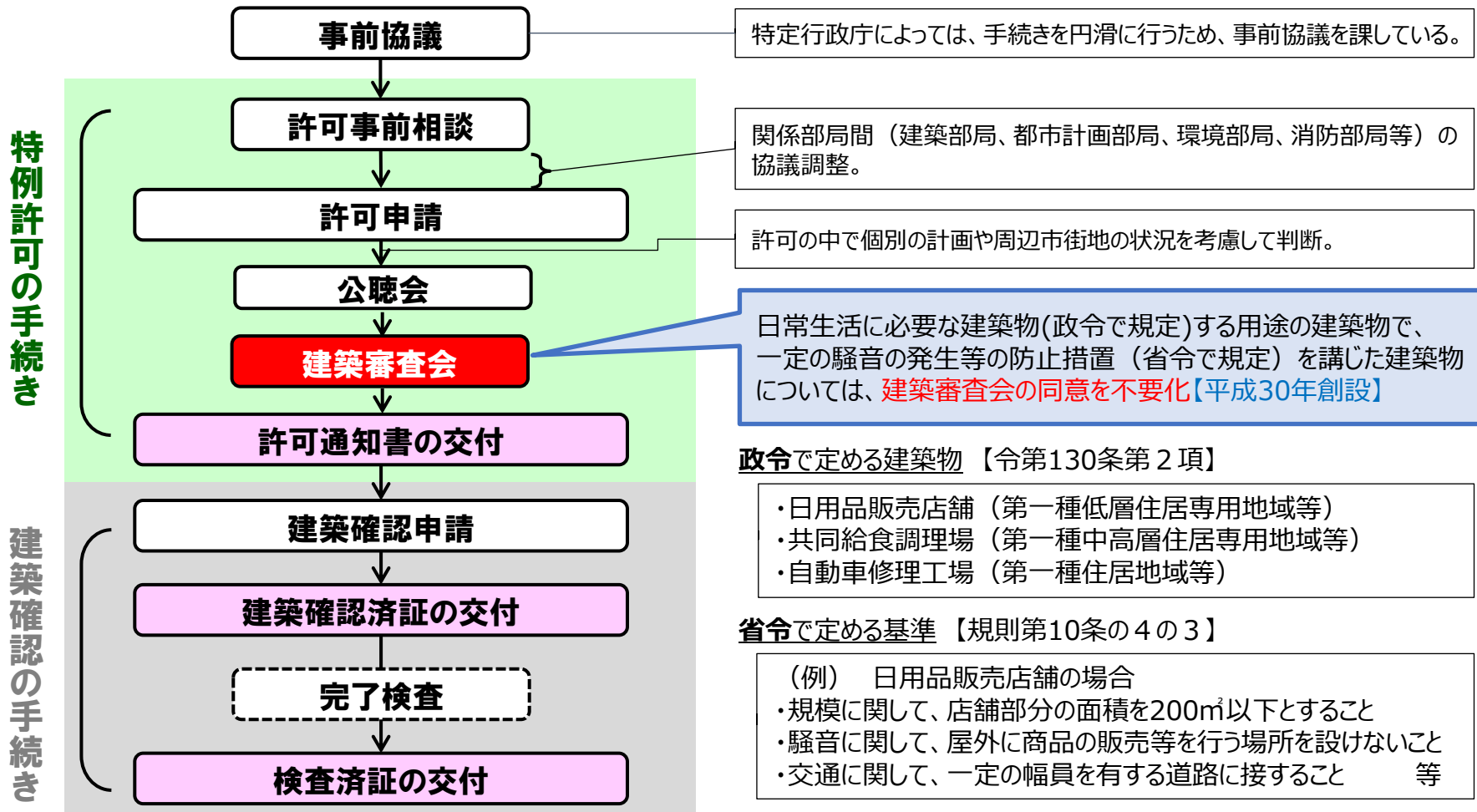
\* 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域を除く。

# 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6年度): 208件



# 用途規制の適用除外に係る特例許可の許可準則等

○ 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	H2.11.26 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	H5.6.25 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	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：574件(令和7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

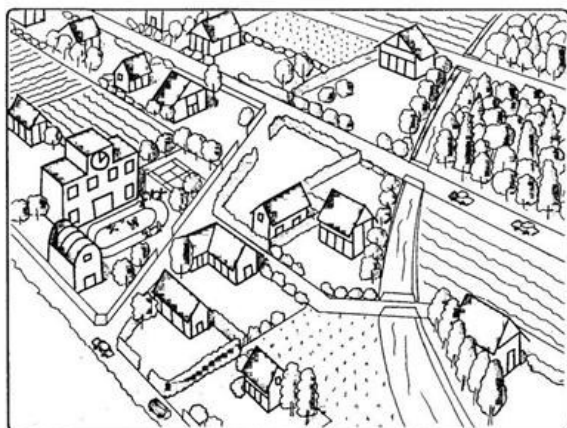
# 特定用途制限地域(法第49条の2)

- 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。

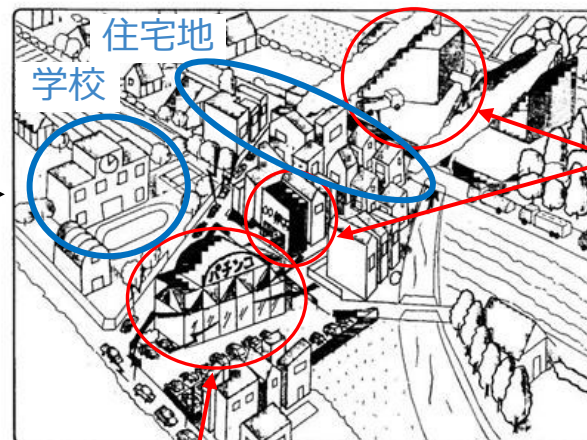
特定用途制限地域条例制定件数：97件（令和7年3月末時点）

## <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



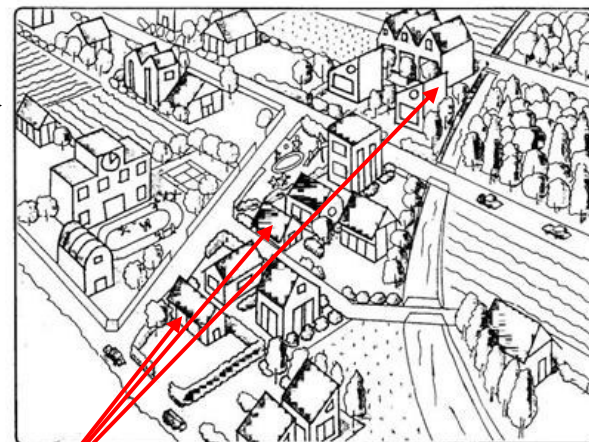
放置による  
土地利用の混乱



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

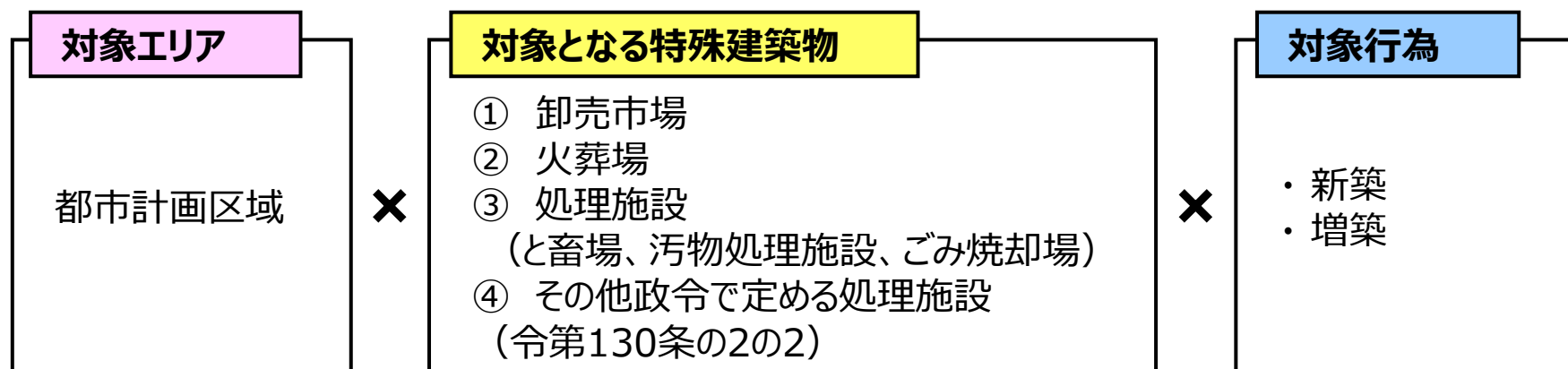


特定の用途を制限して良好な地域環境を確保

# 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>



**原則** 都市計画においてその敷地の位置が決定

### <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**

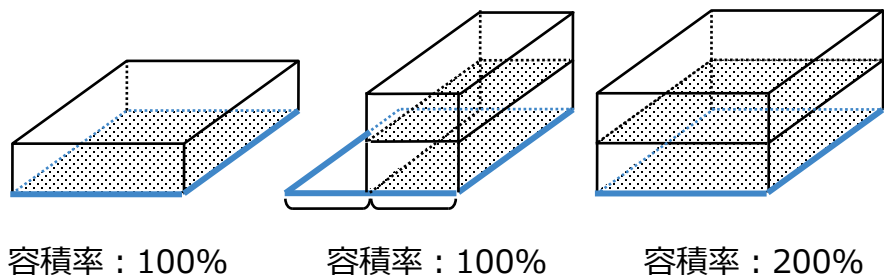
### <例外②> (小規模の新築・増築)

令130条の2の3の範囲内は**特定行政庁の許可不要**

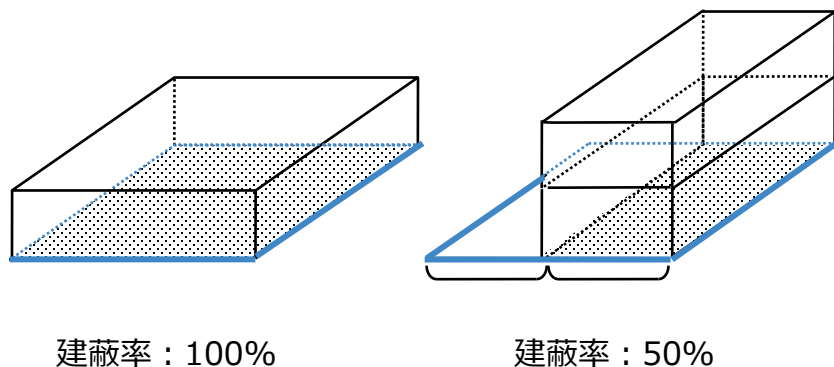
# 建築物の形態制限(法第52条～57条)

- 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。

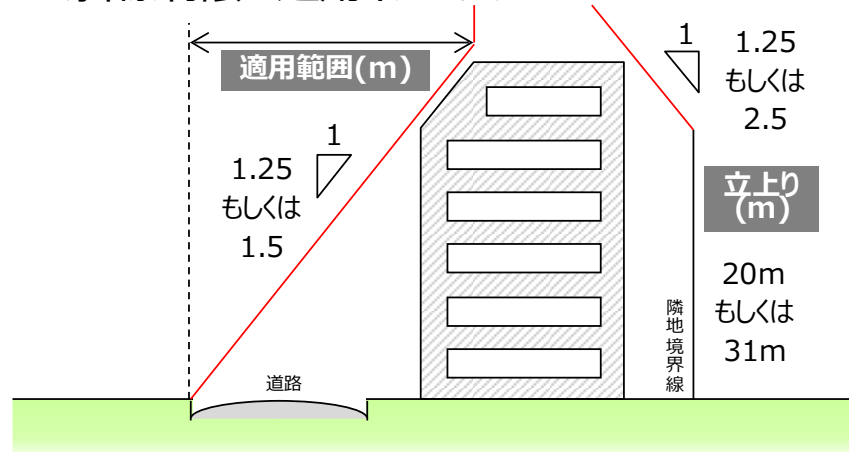
## <容積率のイメージ>



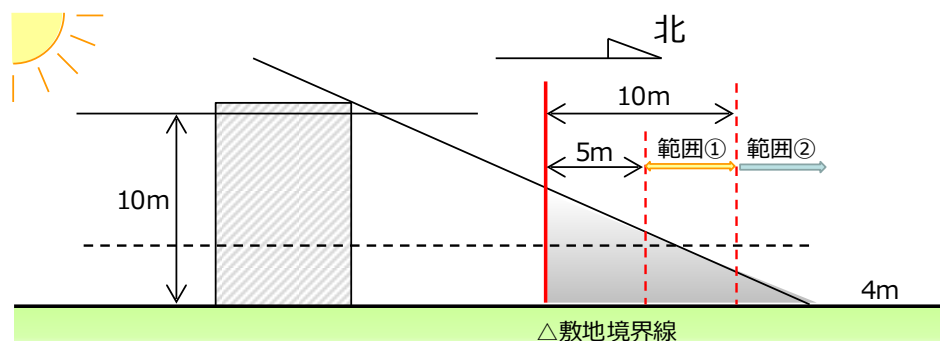
## <建蔽率のイメージ>



## <斜線制限の適用イメージ>



## <日影規制の適用イメージ>



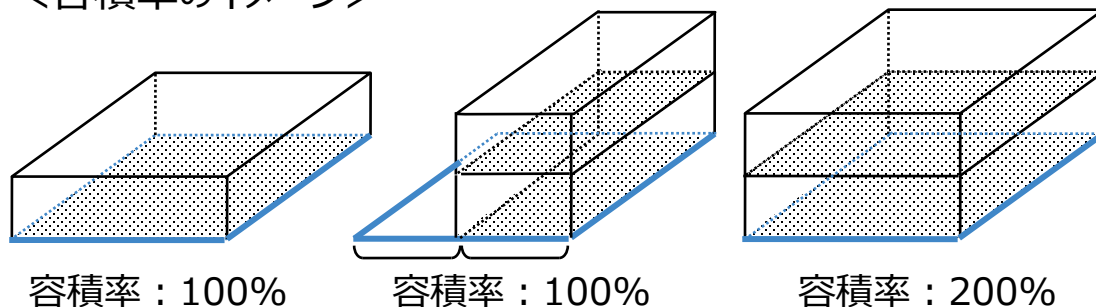
# 容積率制限(法第52条)

- 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) >

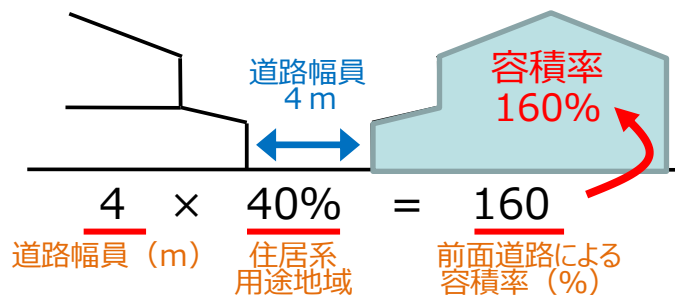
①と②のうち、小さい方が容積率の上限となる。

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※。

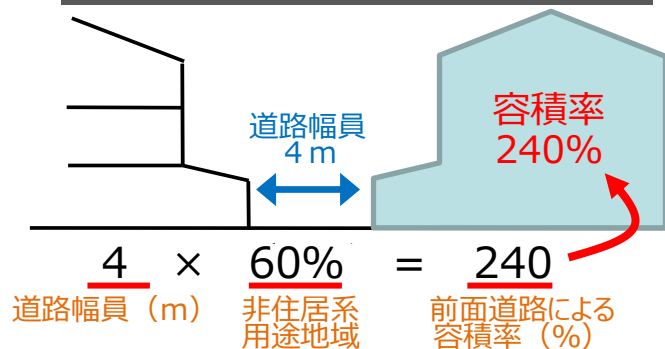
※ 用途地域の指定のない区域では、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し、当該区域を区分して都市計画審議会の議を経て指定

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



# 容積率制限(法第52条)

## <指定容積率 (法第52条第1項) >

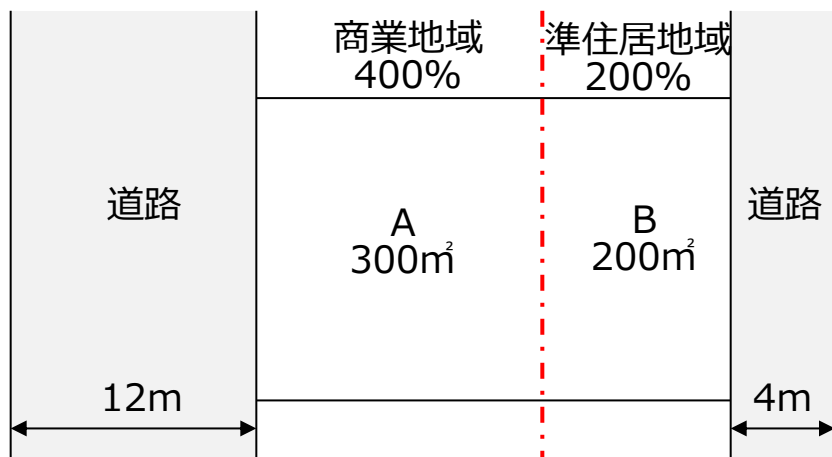
用途地域等	第一種低層住居 専用地域	第二種低層住居 専用地域	第一種中高層住 居専用地域	第二種中高層住 居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定 のない区域
① 都市計画による 指定容積率 (%)	50 60 80 100 150 200				100 150 200 300 400 500			50 60 80 100 150 200	100 150 200 300 400 500	200 300 400 500 600 700 800 900 1,000 1,100 1,200 1,300	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>



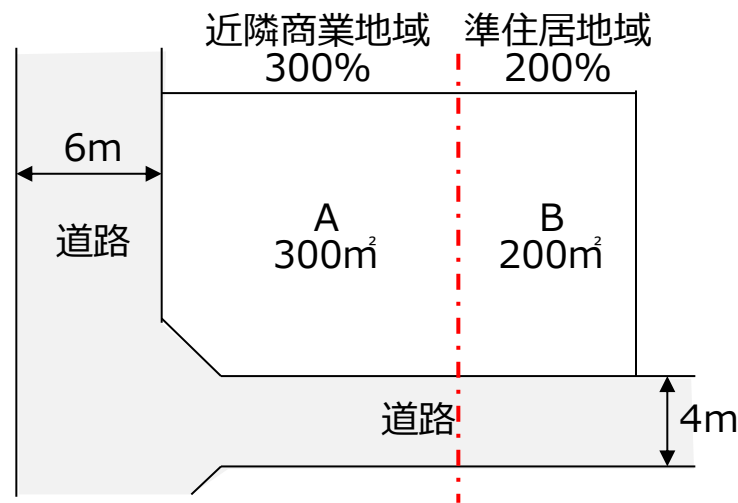
前面道路幅員の最大のものが12m以上なので、敷地の各部分の容積率は

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。

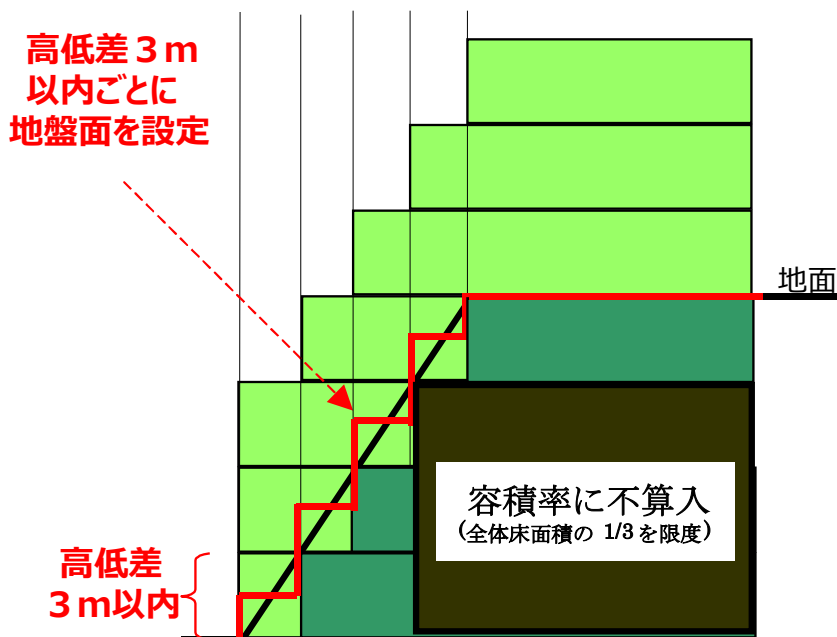
対象・条件等	上限値	条項
建築物の地階にある住宅、老人ホーム等の用に供する部分【平成6年創設】	1/3	法第52条第3項
昇降機の昇降路、共同住宅又は老人ホーム等の共用廊下等に供する部分【平成9年創設】	なし	法第52条第6項
一定の基準を満たす住宅又は老人ホーム等に設ける機械室等で特定行政庁が公安防衛支障がないとも認めるもの【令和4年創設】	1/50 (2㎡/戸まで)	
機械室等の床面積の合計が建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい建築物で、特定行政庁が公安防衛支障がないと認めて許可したもの【昭和45年創設】	許可の範囲内	法第52条第14項
敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空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)

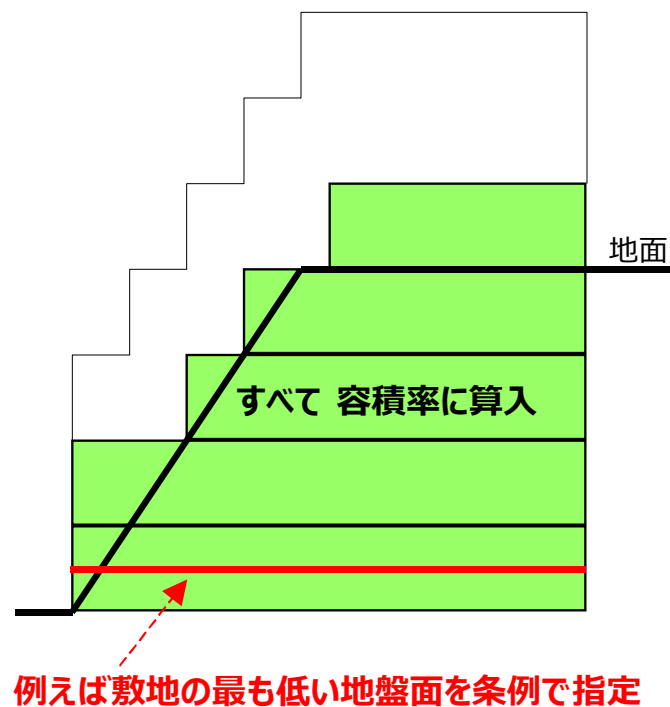
- 特に大都市の低層住宅地の斜面地において、住宅地下室の延べ面積不算入措置を利用して大規模マンションが建築されることで、住環境の悪化を招くとして紛争が生じていた。
- 住宅又は老人ホーム等の地下室の床面積を容積率算定の基礎となる延べ面積に不算入とする措置に係る地盤面の算定方法について、土地等の状況により必要がある場合に、地方公共団体が、条例により、地域の実情に応じたものを定めることができる。【平成16年創設】

## <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。

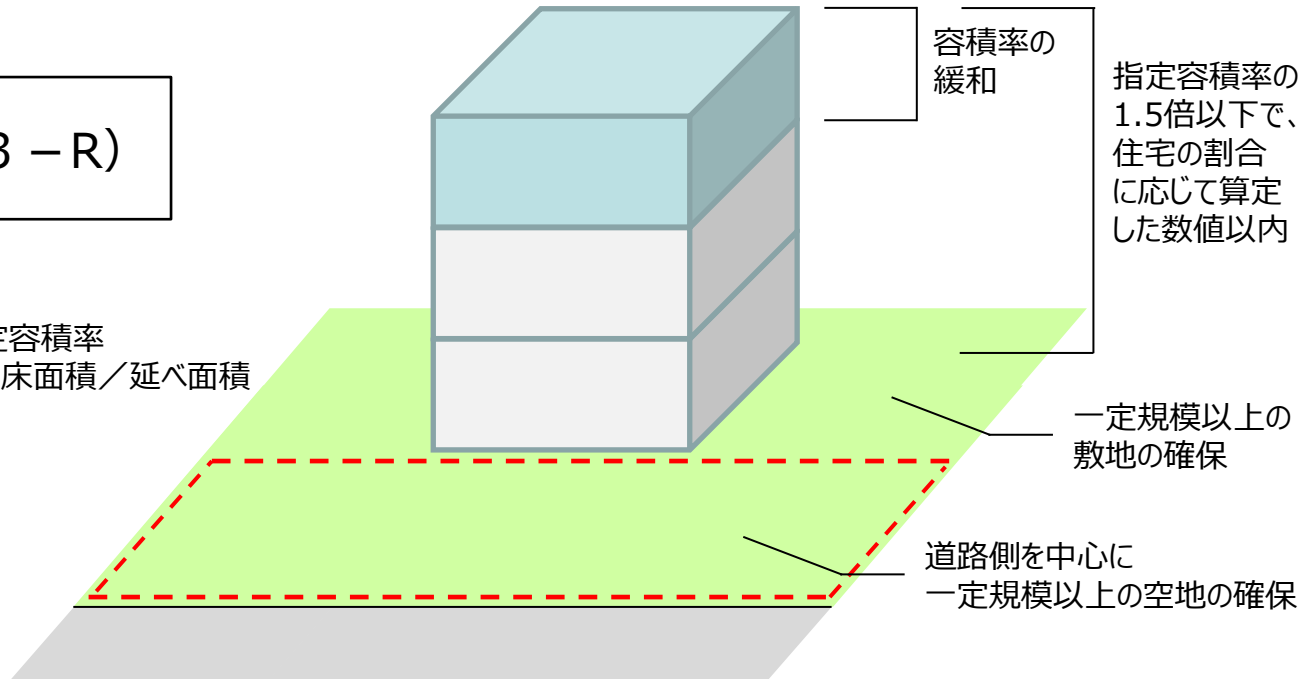
## <容積率緩和のイメージ>

$$\text{算定式： } V_r = 3 V_c / (3 - R)$$

$V_r$ ：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



(高層住居誘導地区内の建築物及び法第52条第8項に規定する建築物の容積率の上限の数値の算出方法)  
 第135条の14 法第52条第1項第5号及び第8項の政令で定める方法は、次の式により計算する方法とする。

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

この式において、 $V_r$ 、 $V_c$ 及び $R$ は、それぞれ次の数値を表すものとする。

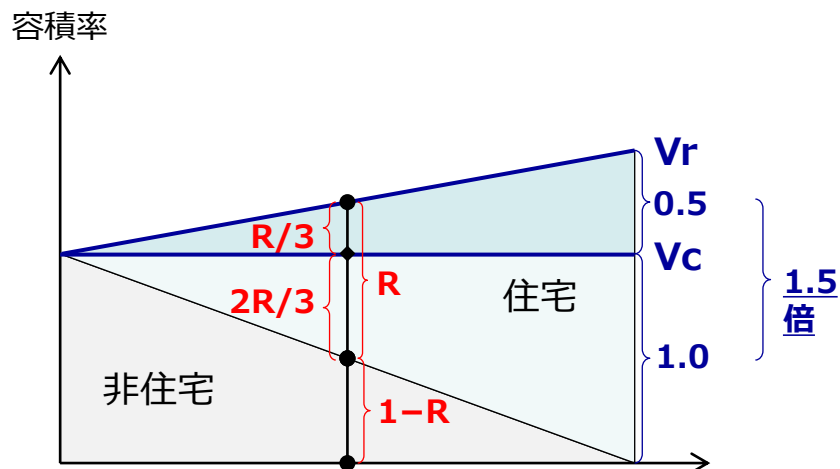
$V_r$  : 法第52条第1項第5号又は第8項の政令で定める方法により算出した数値

$V_c$  : 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

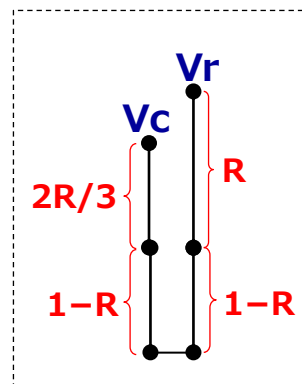
$R$  : 建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計のその延べ面積に対する割合

### <容積率緩和の算定方法>

住宅の用途に供する部分の容積率は**1.5倍**



$R$  : 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



$$\begin{aligned} V_r &= \frac{R + (1 - R)}{2R/3 + (1 - R)} V_c \\ &= \frac{3}{2R + 3(1 - R)} V_c \\ &= \frac{3}{3 - R} V_c \end{aligned}$$

【 $R = 1/2$  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 :  $1.2V_c - 0.6V_c = 0.6V_c$

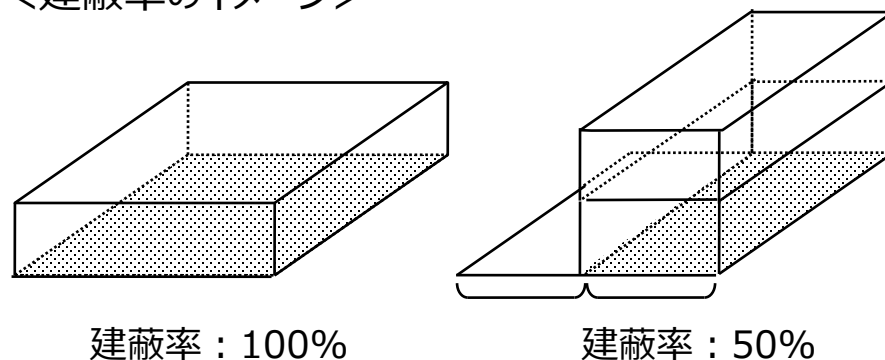
# 建蔽率制限(法第53条)

- 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐火建築物等【平成30年創設】</li> <li>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】</li> </ul>		
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	

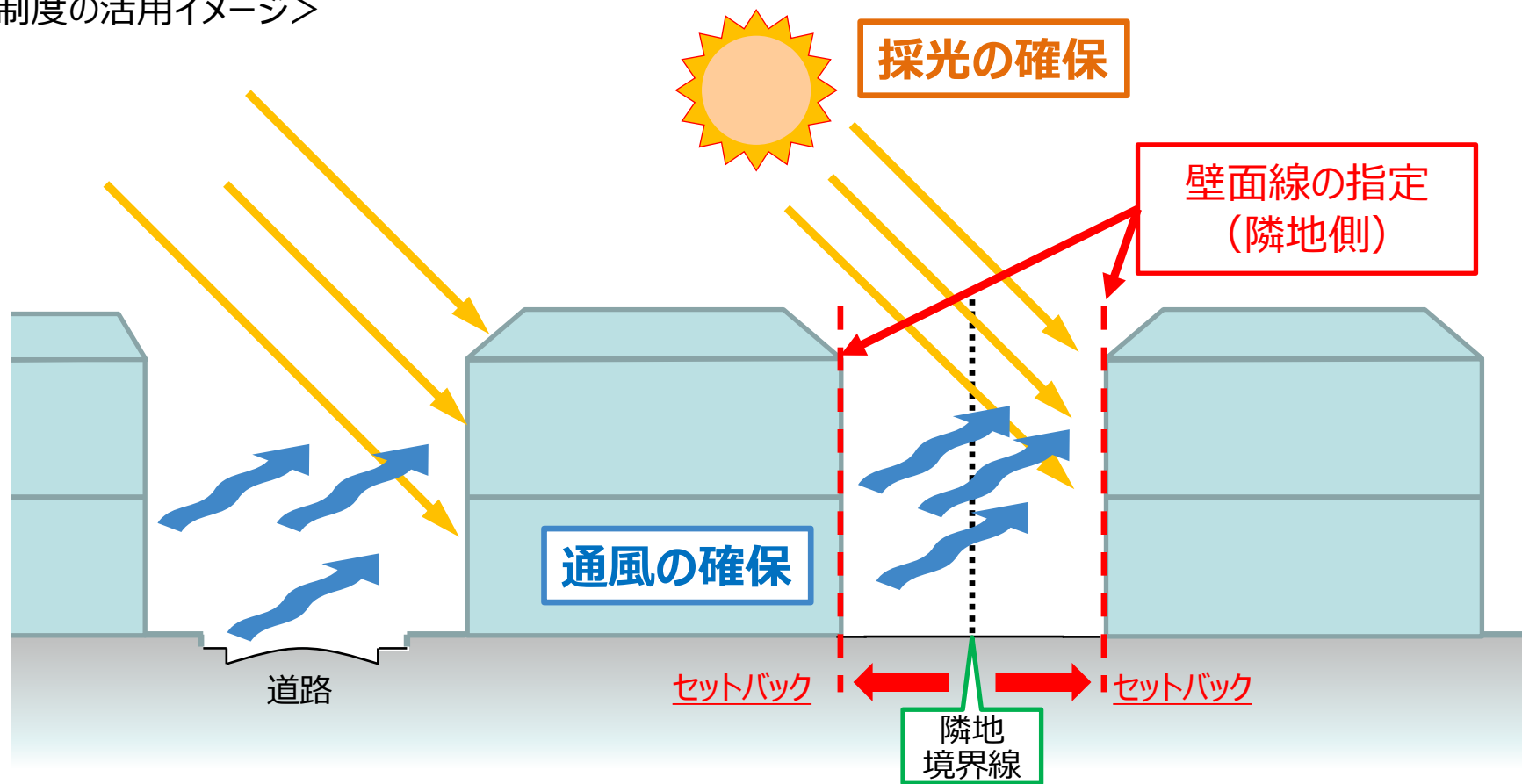
## 壁面線等を指定した場合の建蔽率制限の緩和(法第53条第4項)

- 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7年3月末時点）：全13件

&lt;制度の活用イメージ&gt;



## 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)

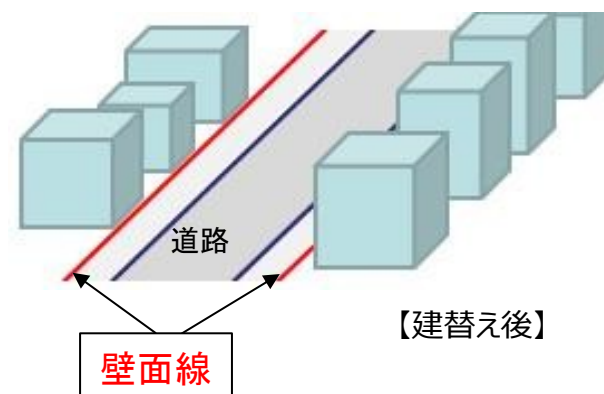
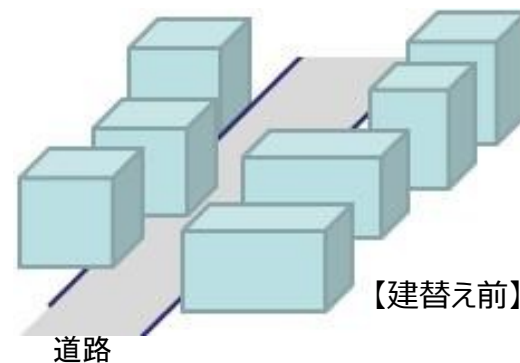
- 特定行政庁が前面道路の境界線から後退した壁面線の指定をした場合等※で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した範囲内において、建築物の建蔽率を緩和することができる。【平成30年創設】

※ 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＞

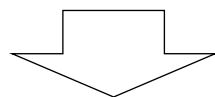
許可実績（令和7年3月末時点）：0件

## 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】

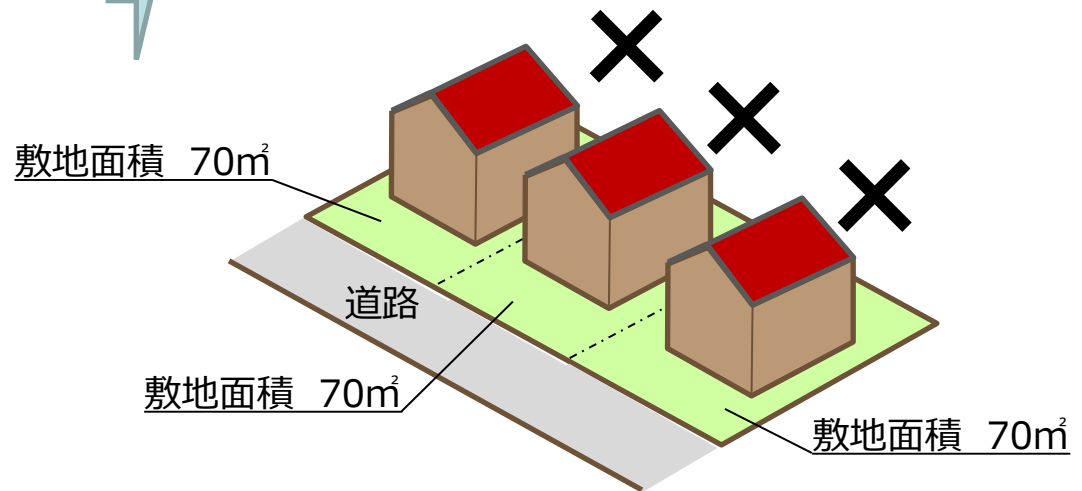
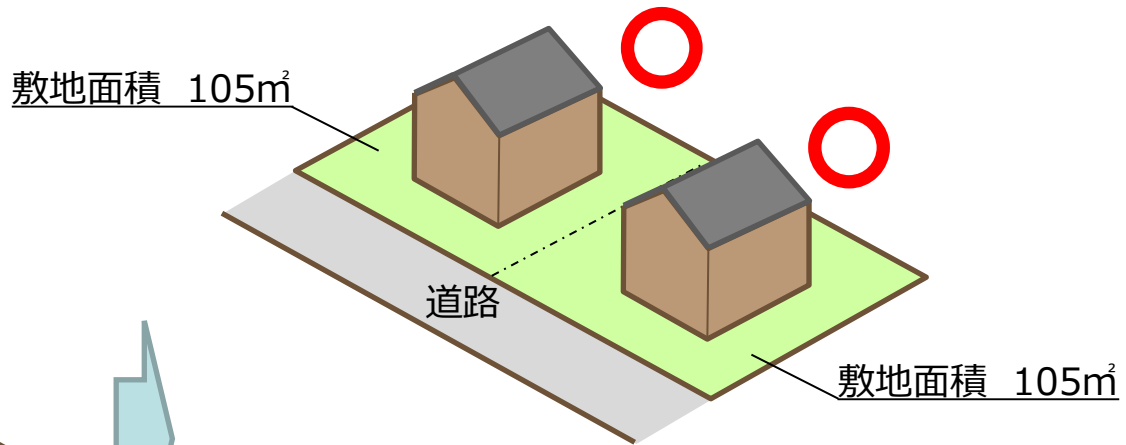
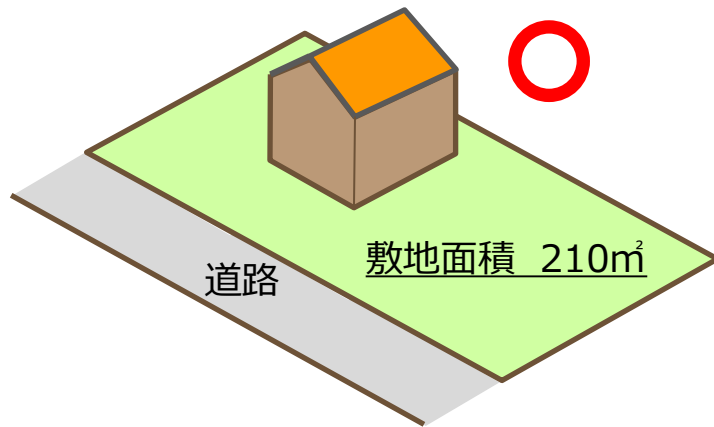
- ① 建物間に一定のまとまった空間を確保することで、採光、通風等の環境が確保される。
- ② 道路と一体となった空間を確保することで、火災時の避難や消火活動も容易になる。

# 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100㎡の場合

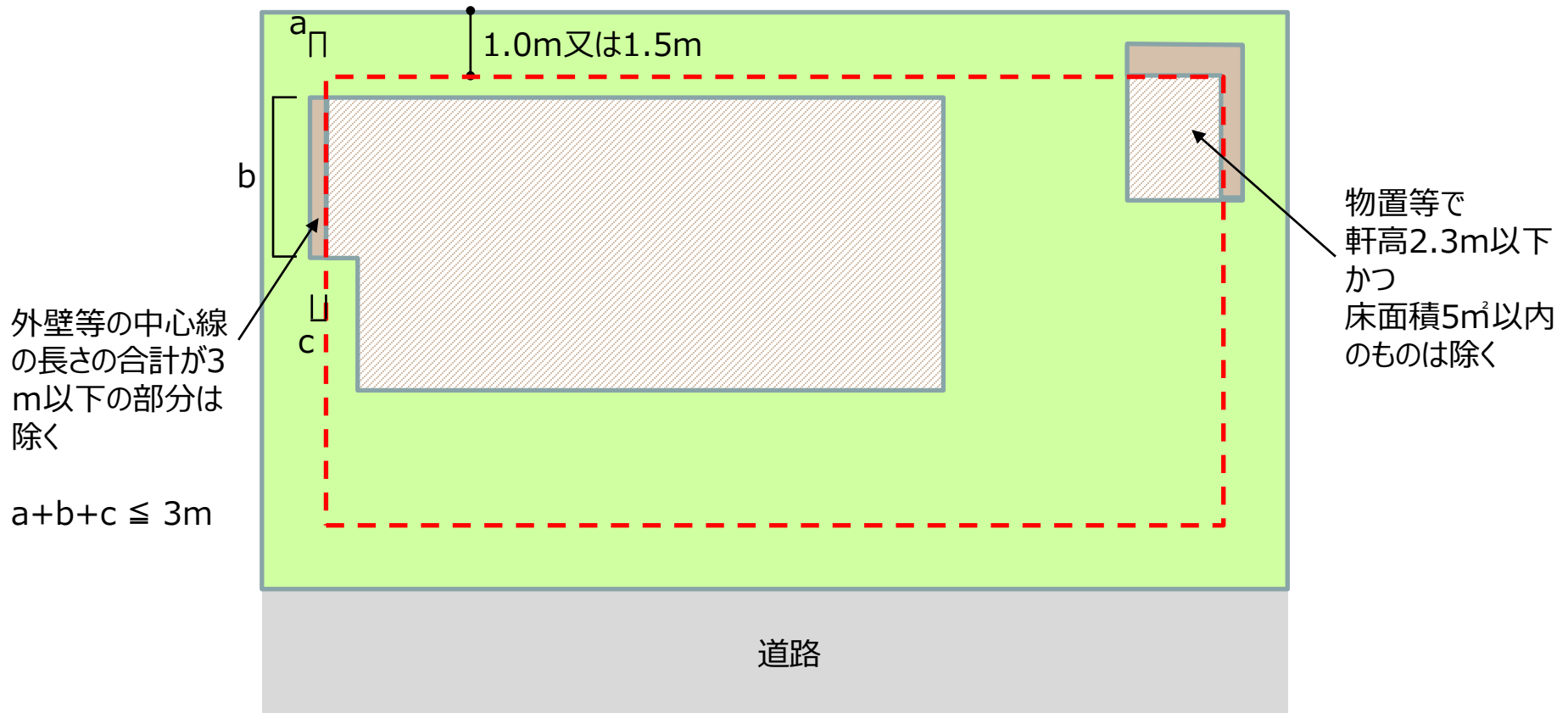


# 外壁の後退距離(法第54条)

- 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>

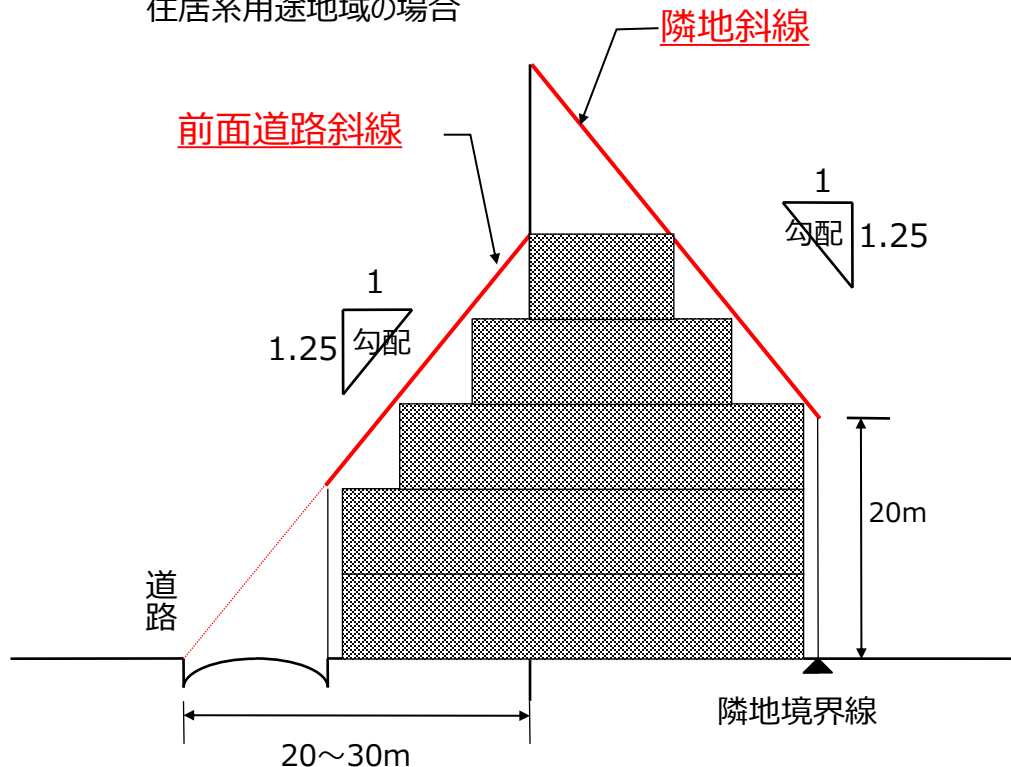


# 建築物の高さの制限

- 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

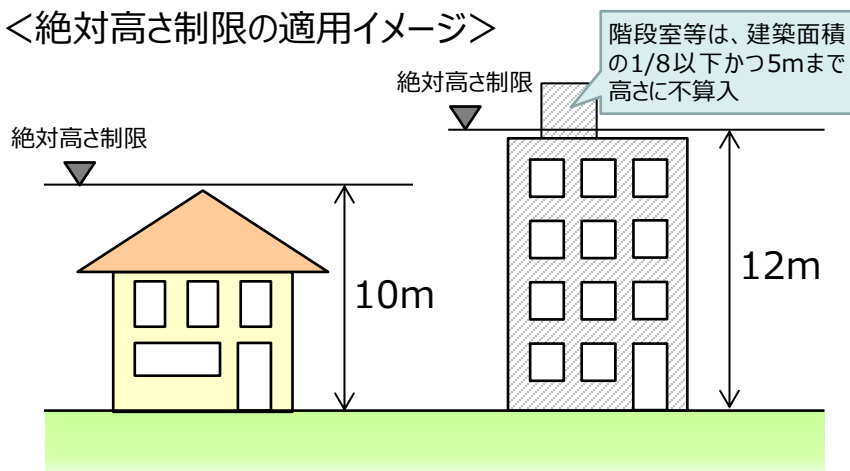


建築物周辺の日照・採光の確保

# 絶対高さ制限(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。

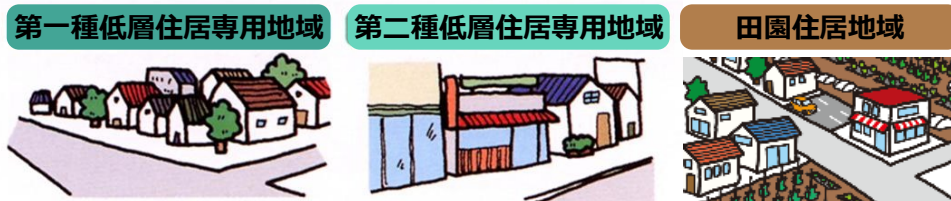
## <絶対高さ制限の適用イメージ>



## <絶対高さ制限の特例>

## <対象区域>

(令和7年3月末時点)



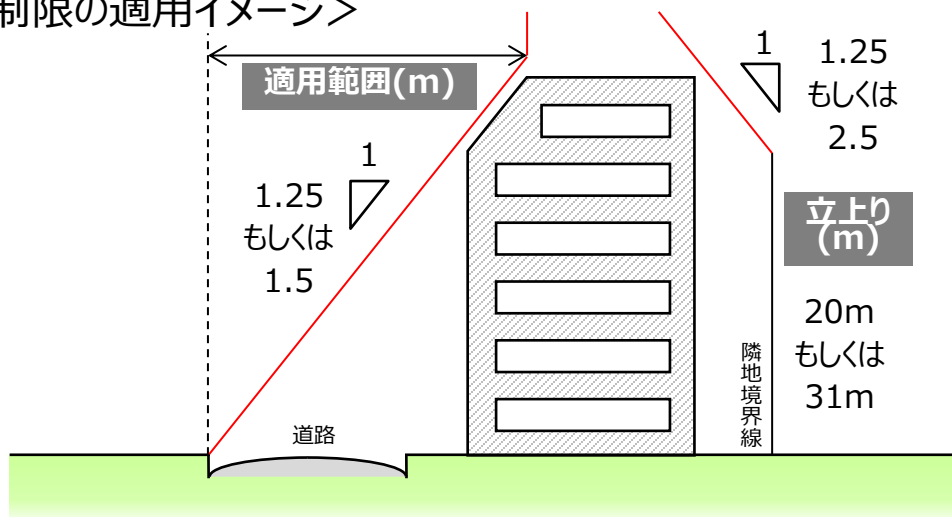
用途地域	一低専	二低専	田住
指定面積	334,946.9 ha	16,378.6 ha	33.0ha
用途地域全域に対する割合	17.8 %	0.87 %	0.0018 %

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>



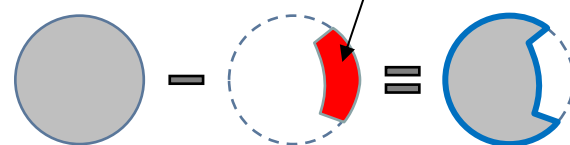
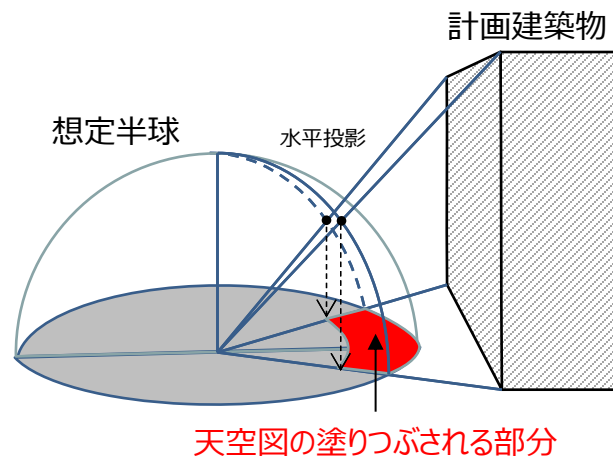
項目	用途地域等	1・2低専, 田住	1・2中高	1・2住, 準住	近商, 商業	準工, 工業, 工専	無指定
		道路斜線	適用範囲	20,25,30,35			20,25,30,35,40,45,50
	勾配	1.25	1.25,1.5		1.5		1.25,1.5
隣地斜線	立上り		20,31		31		20,31
	勾配		1.25,2.5		2.5		1.25,2.5
北側斜線	立上り	5	10				
	勾配	1.25	1.25				

## <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



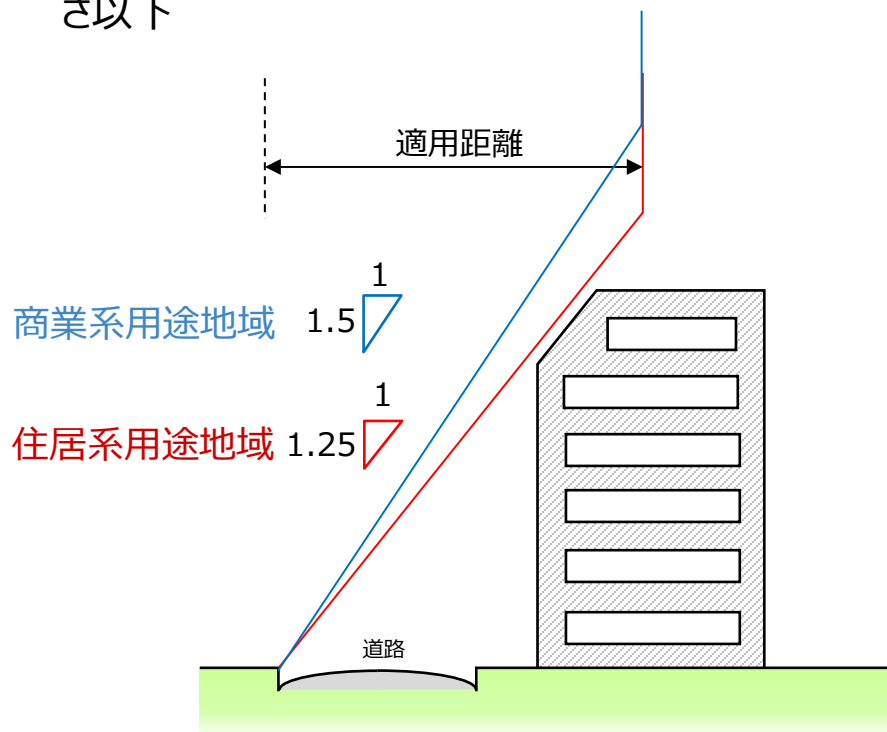
天空率：(天空図に投影された建築物を除いた部分)の割合 57

# 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。

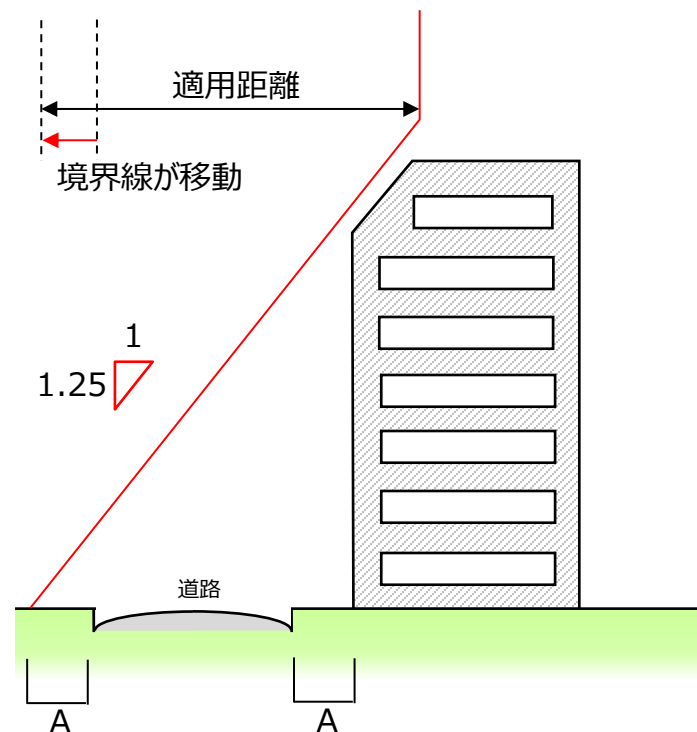
## <道路斜線制限の適用イメージ>

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

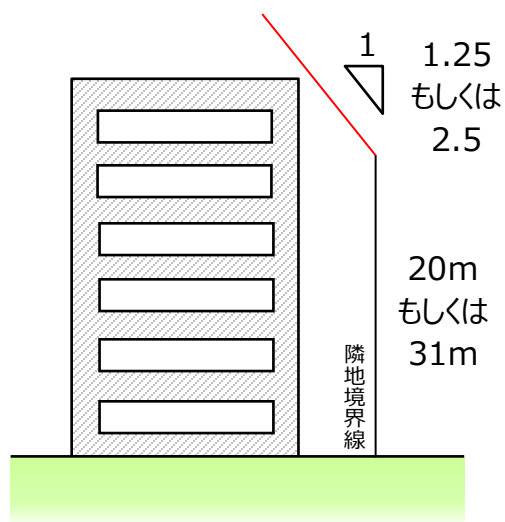


# 隣地斜線制限(法第56条第1項第2号)

- 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。

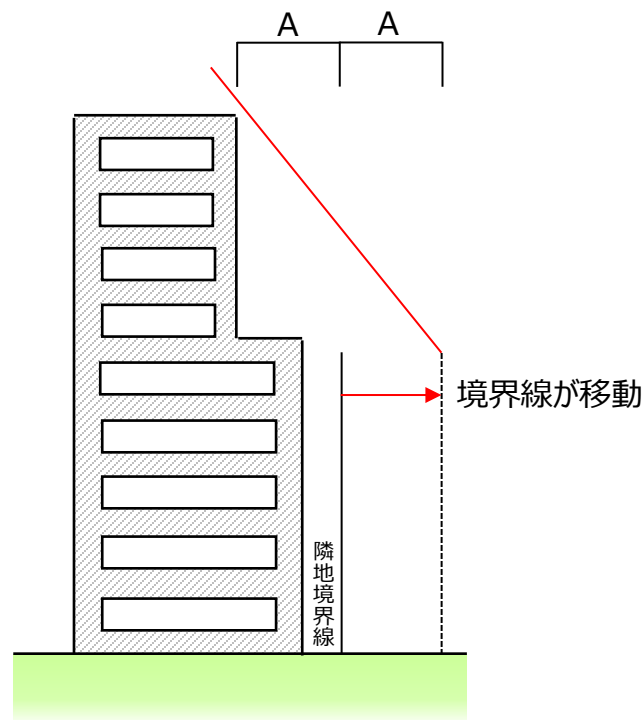
## <隣地斜線制限の適用イメージ>

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>

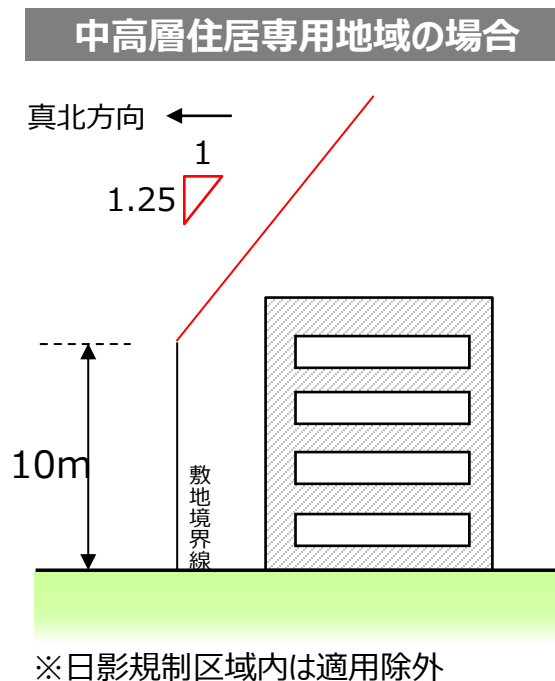
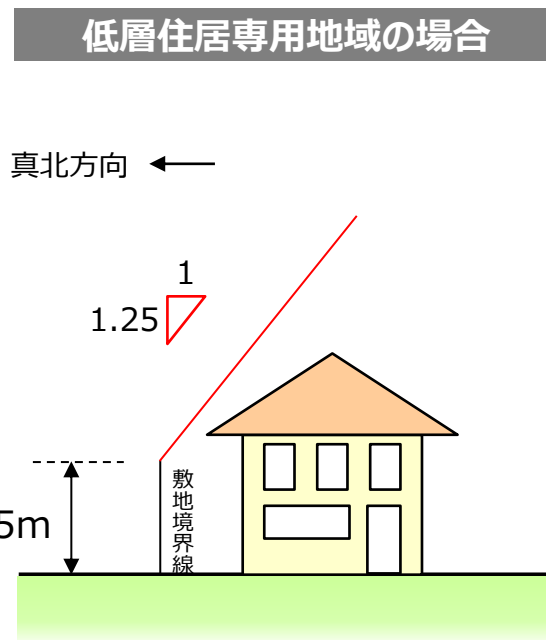
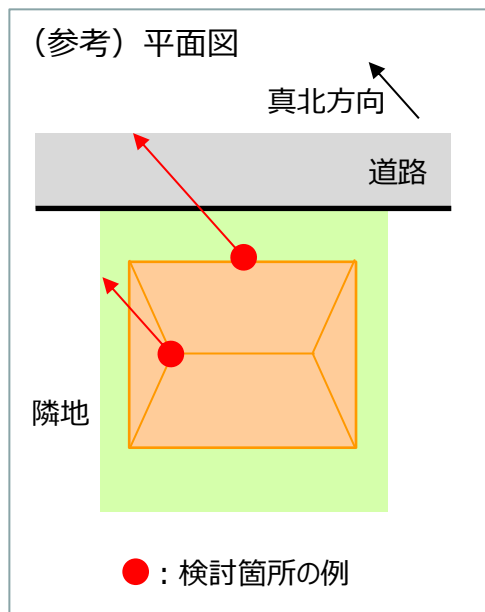
隣地境界線からA m後退して建築する場合、隣地側の境界線もA m後退しているものとして制限を適用



# 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。

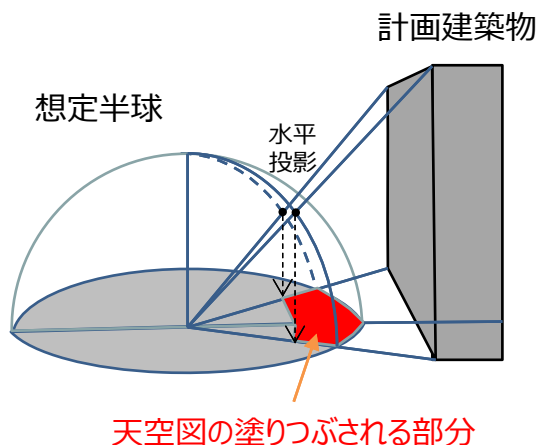
## <北側斜線制限の適用イメージ>



○ 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>

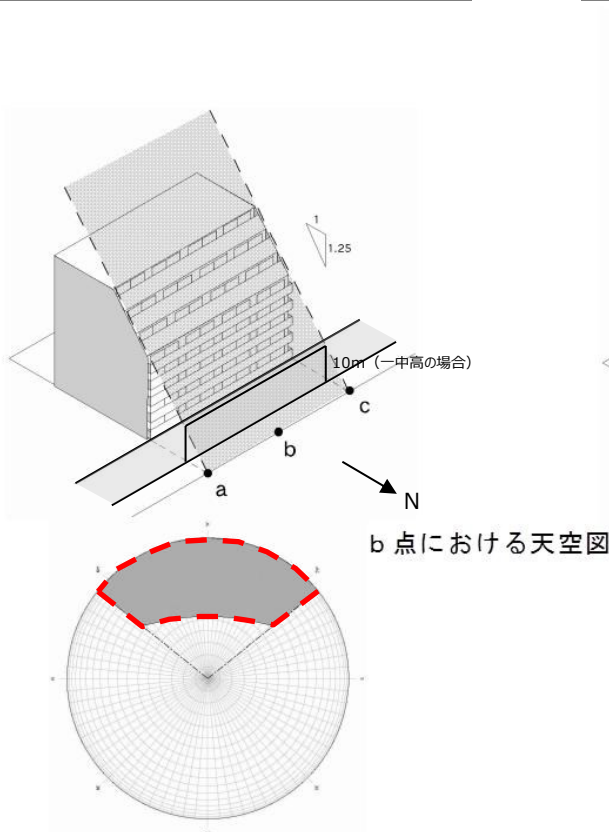
想定半球の真上からの水平投影により、建築物の天空図を作成



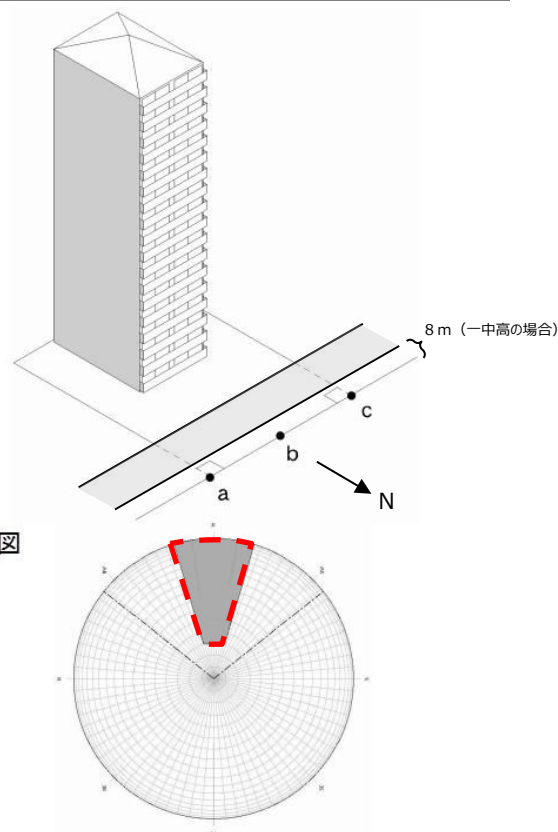
## <天空率の適用方法（道路斜線制限の場合）>

道路斜線制限に適合した建築物

天空率の活用により適合した建築物



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



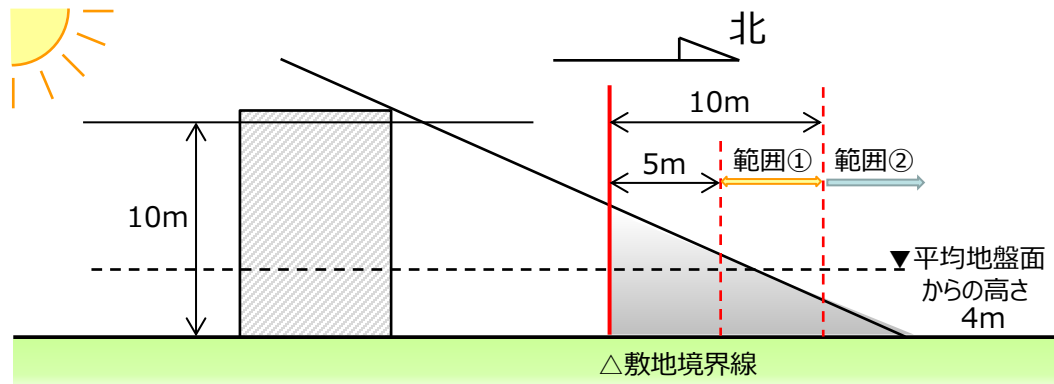
計画した建築物の天空図における  
建物の投影面積



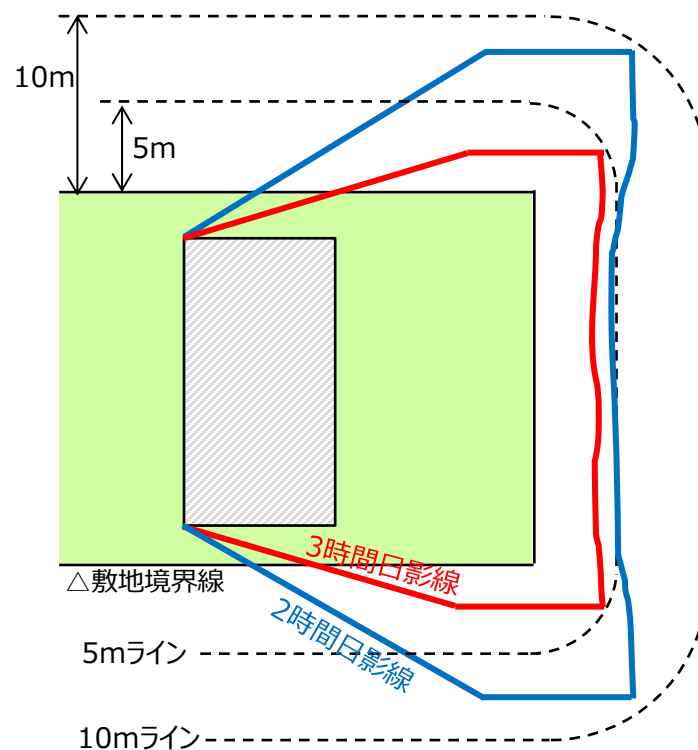
# 日影規制(法第56条の2)

- 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

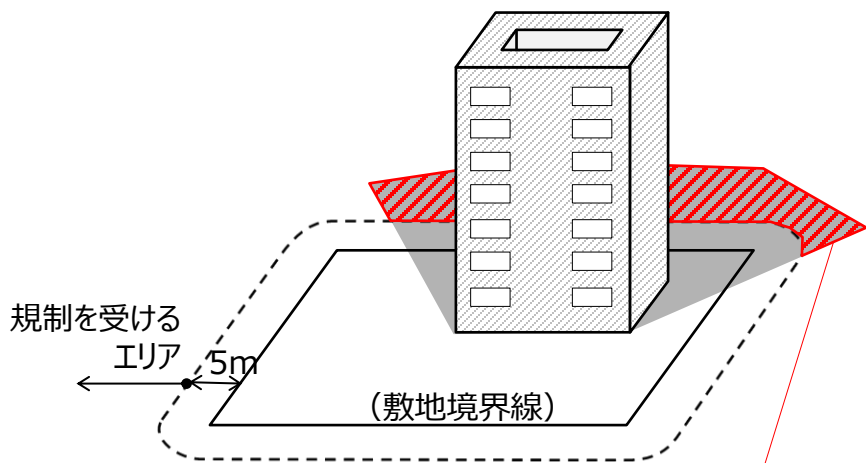
用途地域等 項目	1・2低専, 田住	1・2中高	1・2住,準住, 近商,準工	無指定		
	対象建築物	軒高>7m又は 地上階数≥3階	高さ> 10m	高さ>10m	軒高>7m又は 地上階数≥3階	高さ> 10m
平均地盤面 からの高さ	1.5m	4m 6.5m	4m 6.5m	1.5m	4m	
日影規制 時間 (道の区域内 における時間)	5m< 範囲① ≤10m	3,4,5 (2,3,4)	3,4,5 (2,3,4)	4,5 (3,4)	3,4,5 (2,3,4)	3,4,5 (2,3,4)
	10m< 範囲②	2,2.5,3 (1.5,2,2.5)	2,2.5,3 (1.5,2,2.5)	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6年度): 101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

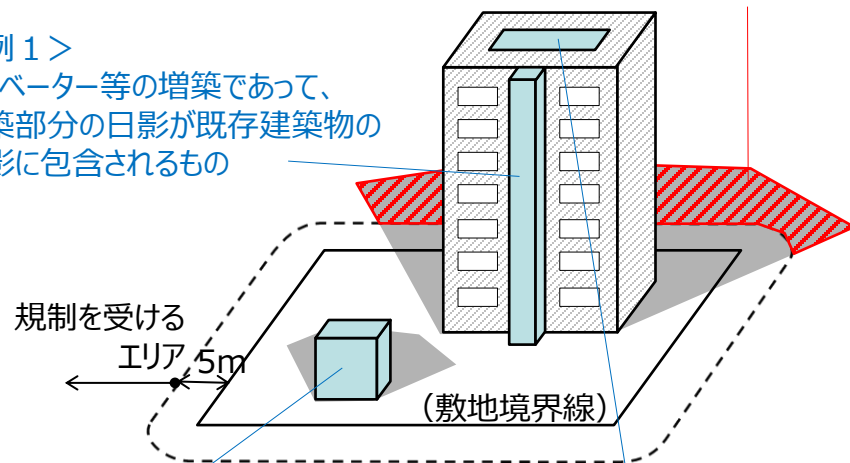
## <特例許可が不要な増改築等>

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含まれるもの





### <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＞

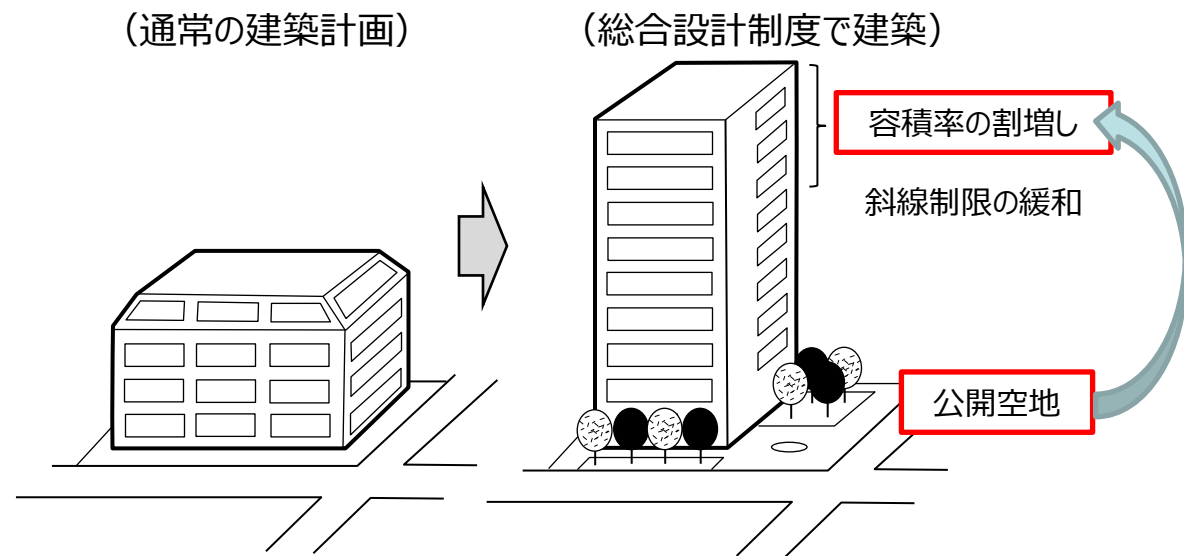
制度の名称	創設年度	制度の趣旨・概要
総合設計制度 (法第59条の2)	昭和45年	敷地内に一定割合以上の空地を確保する建築計画について、容積率等の制限を緩和する。
一団地の総合的設計制度 (法第86条第1項)	昭和25年	一定の土地の区域内において、相互に調整した設計により建築される複数建築物について、一体的に容積率等の制限を適用。
連担建築物設計制度 (法第86条第2項)	平成10年	既存の建築物を前提として、相互に調整した設計による建築される複数建築物について、一体的に容積率等の制限を適用。
一団地型総合設計制度 (法第86条第3,4項)	平成14年	総合設計制度と一団地の総合的設計制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7年3月末時点）：全3,789件

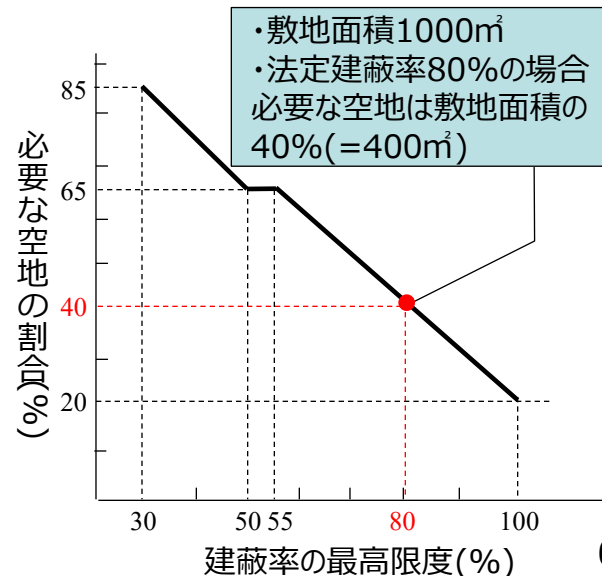
## ＜空地の規模＞

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

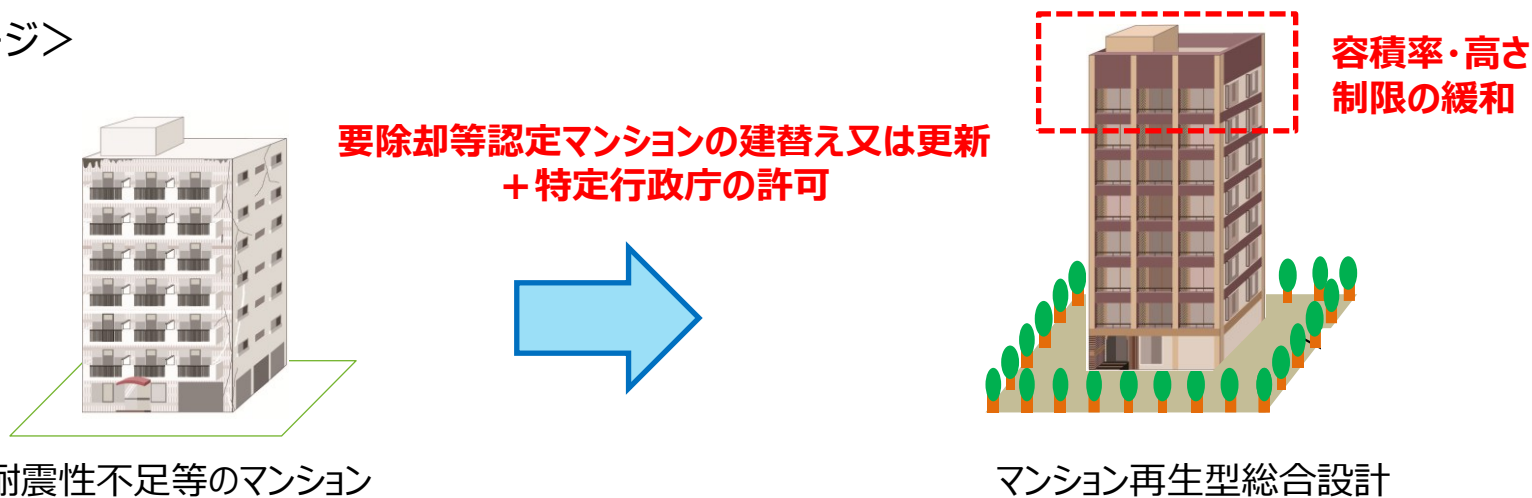
## ＜敷地面積の最低限度＞

用途地域等	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
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㎡



- 耐震性不足等の老朽マンションの建替え等を促進するため、要除却等認定を受けたマンションの建替えや更新が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、容積率制限や道路斜線制限などの高さ制限を緩和する。【平成26年創設、令和3年、令和7年拡充】

## ＜制度のイメージ＞



## ＜敷地面積の最低限度（マンション再生法施行令第35条の10）＞

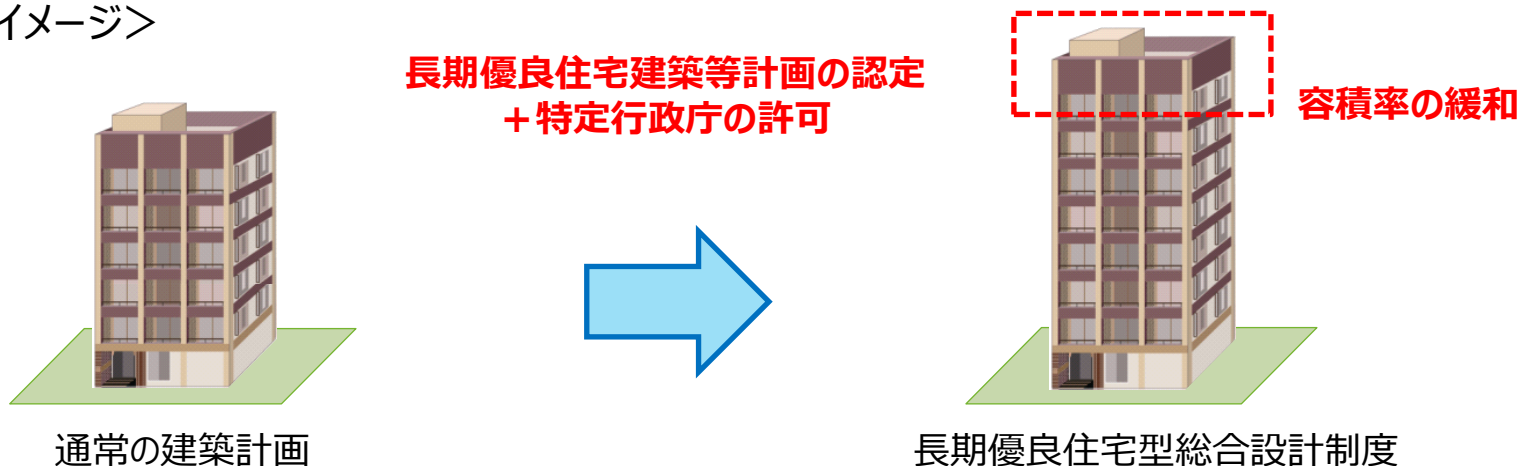
用途地域等	住居第一種低層専用地域	住居第二種低層専用地域	住居第一種中高層専用地域	住居第二種中高層専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域
マンション再生型総合設計制度	1,000㎡			500㎡				1,000㎡	300㎡			500㎡		1,000㎡
(総合設計制度※)	(3,000㎡)			(2,000㎡)				(3,000㎡)	(1,000㎡)			(2,000㎡)		(2,000㎡)

※ 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
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：26,538m<sup>2</sup>

延べ面積：301,154m<sup>2</sup>

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：6,383m<sup>2</sup>

延べ面積：81,881m<sup>2</sup>

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：8,157㎡

延べ面積：76,593㎡

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



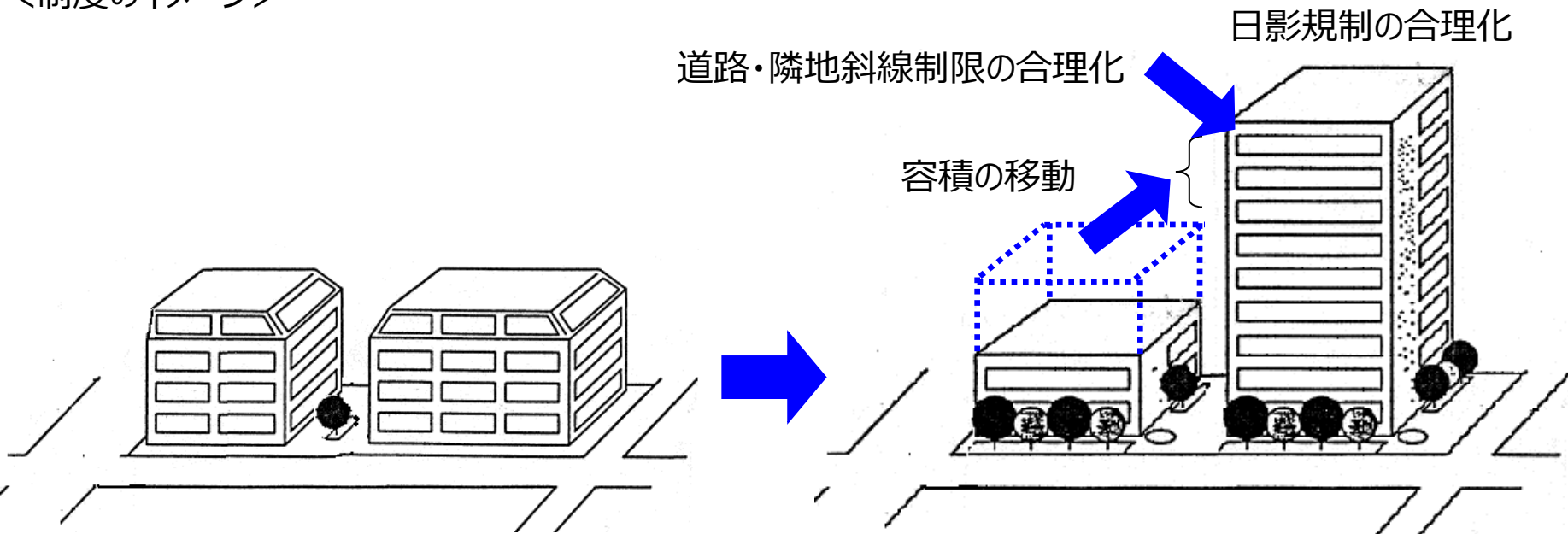
# 一団地の総合的設計制度（法第86条第1項）

- 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：18,221件※（令和7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、 <b>本来接道していない敷地に建築可能</b>
容積率（第52条）	区域内の <b>未利用の容積率を他の建築物に配分</b>
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、 <b>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</b>

## 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：479,124m<sup>2</sup>

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：72,878㎡

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 : 222,197m<sup>2</sup>

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 : 216,308m<sup>2</sup>

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

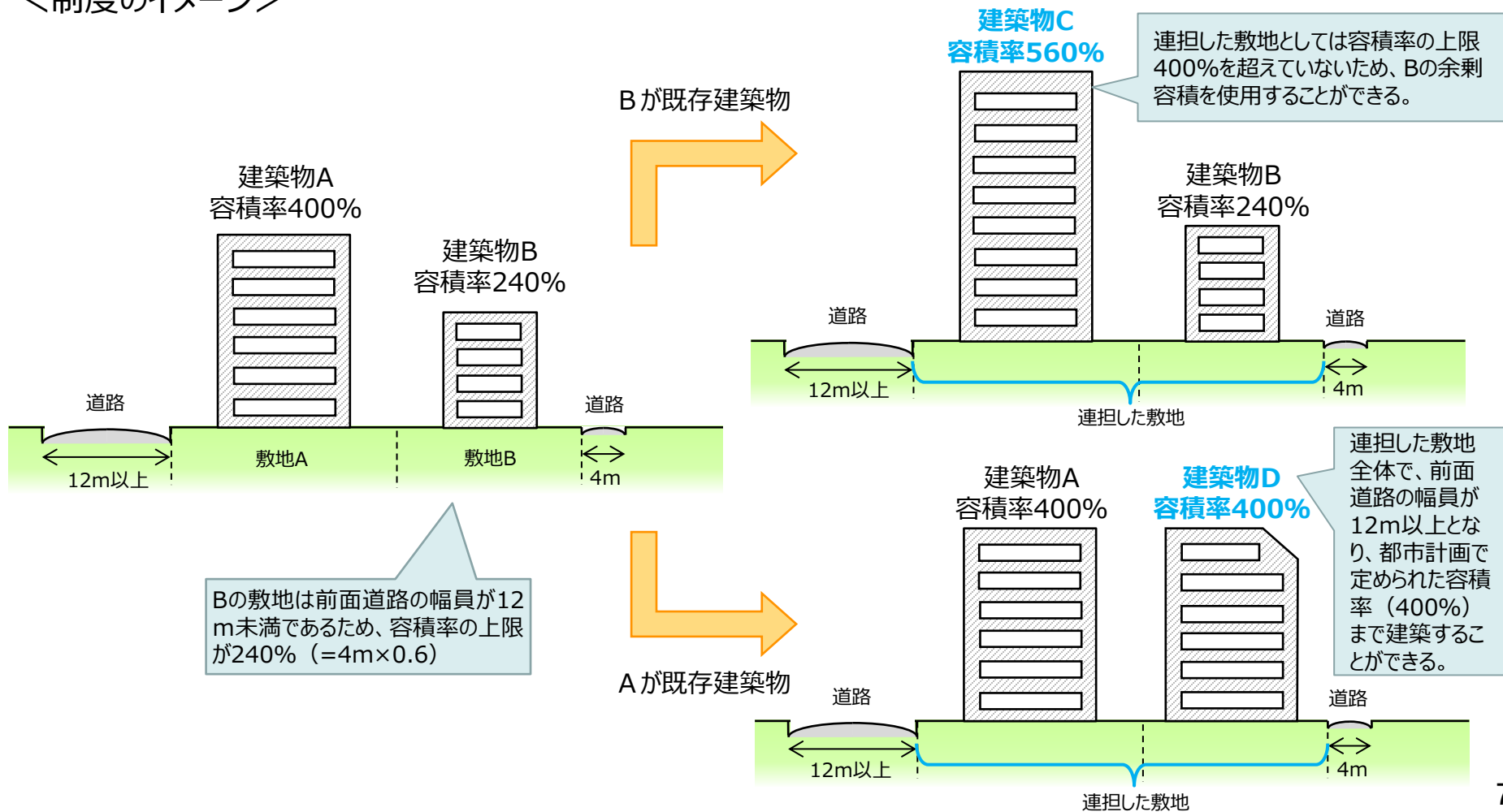


# 連担建築物設計制度 (法第86条第2項)

- 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：1,230件※ (令和7年3月末現在)  
 ※法第86条第4項の許可の実績を含む

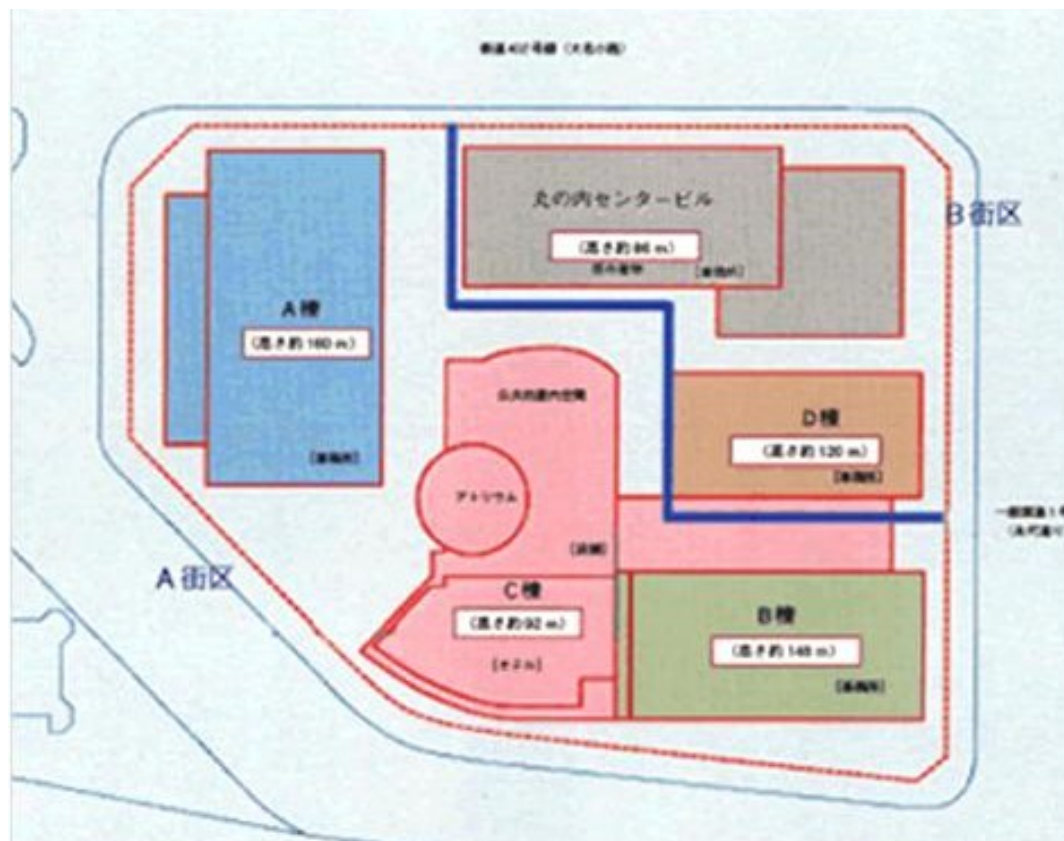
## <制度のイメージ>





## 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：334,695m<sup>2</sup>  
 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)

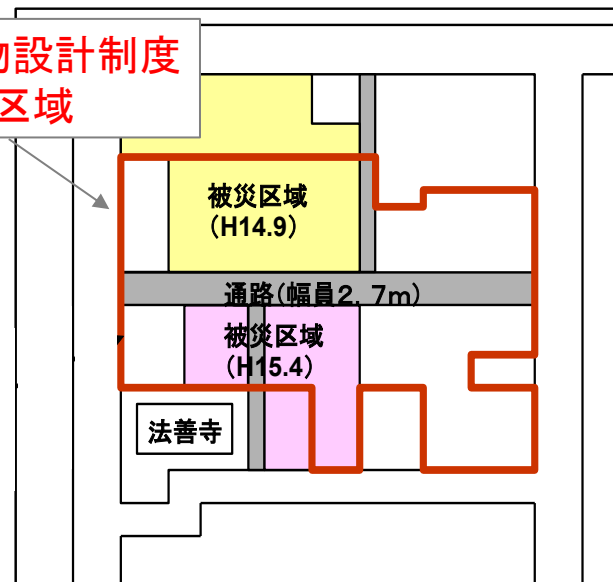
## ● 法善寺横丁における連担建築物設計制度の活用事例

所在地：大阪府中央区 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。

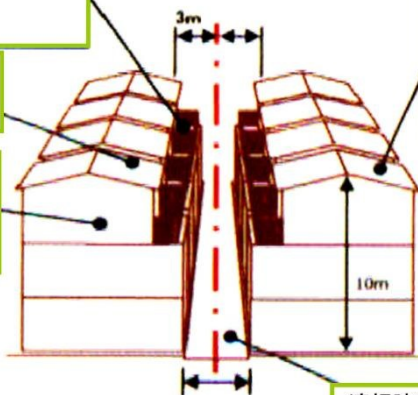
連担建築物設計制度  
認定区域



- ・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



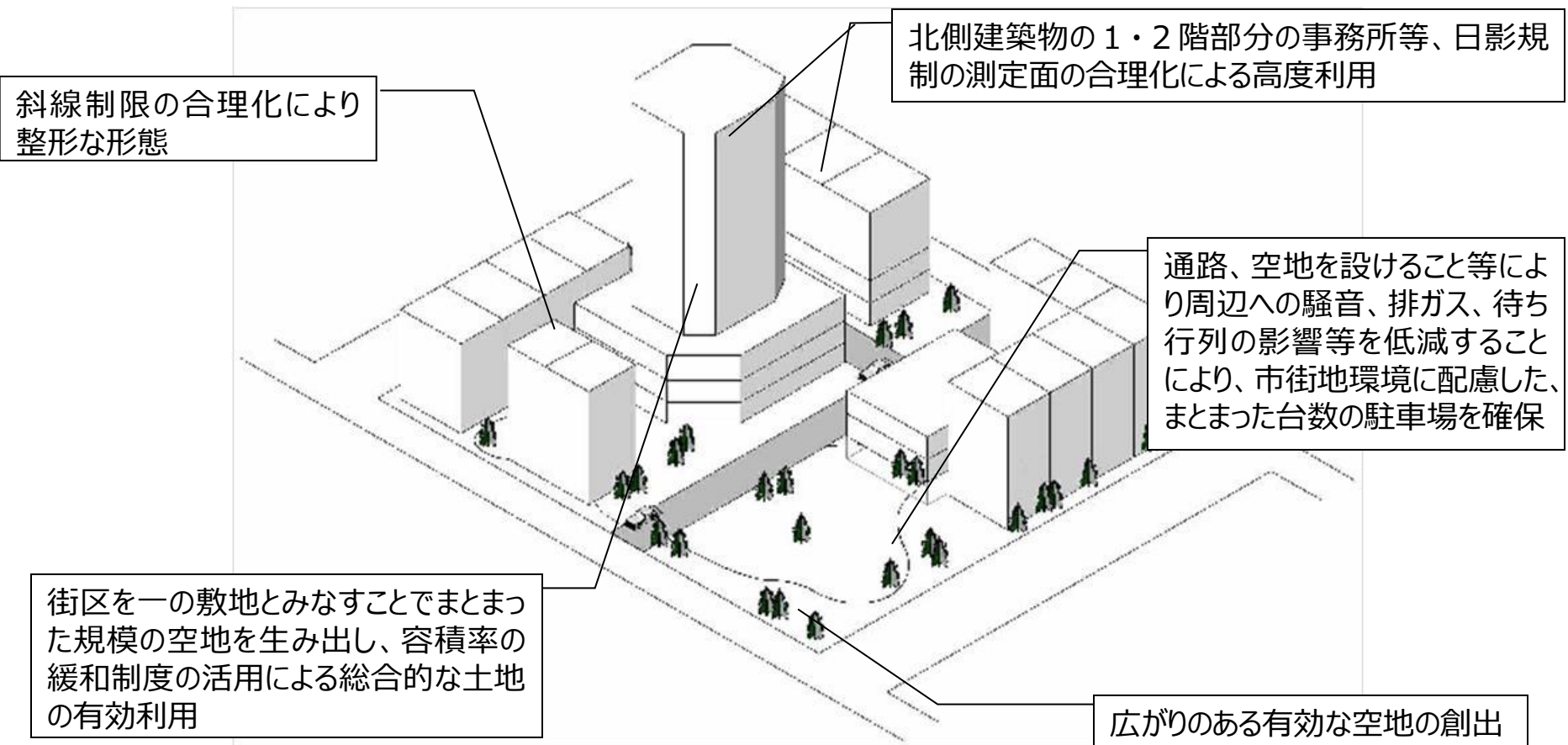
※国総研資料 第368号「密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック～まちづくり誘導手法を用いた建替え促進のために～」より引用

# 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7年3月末現在）

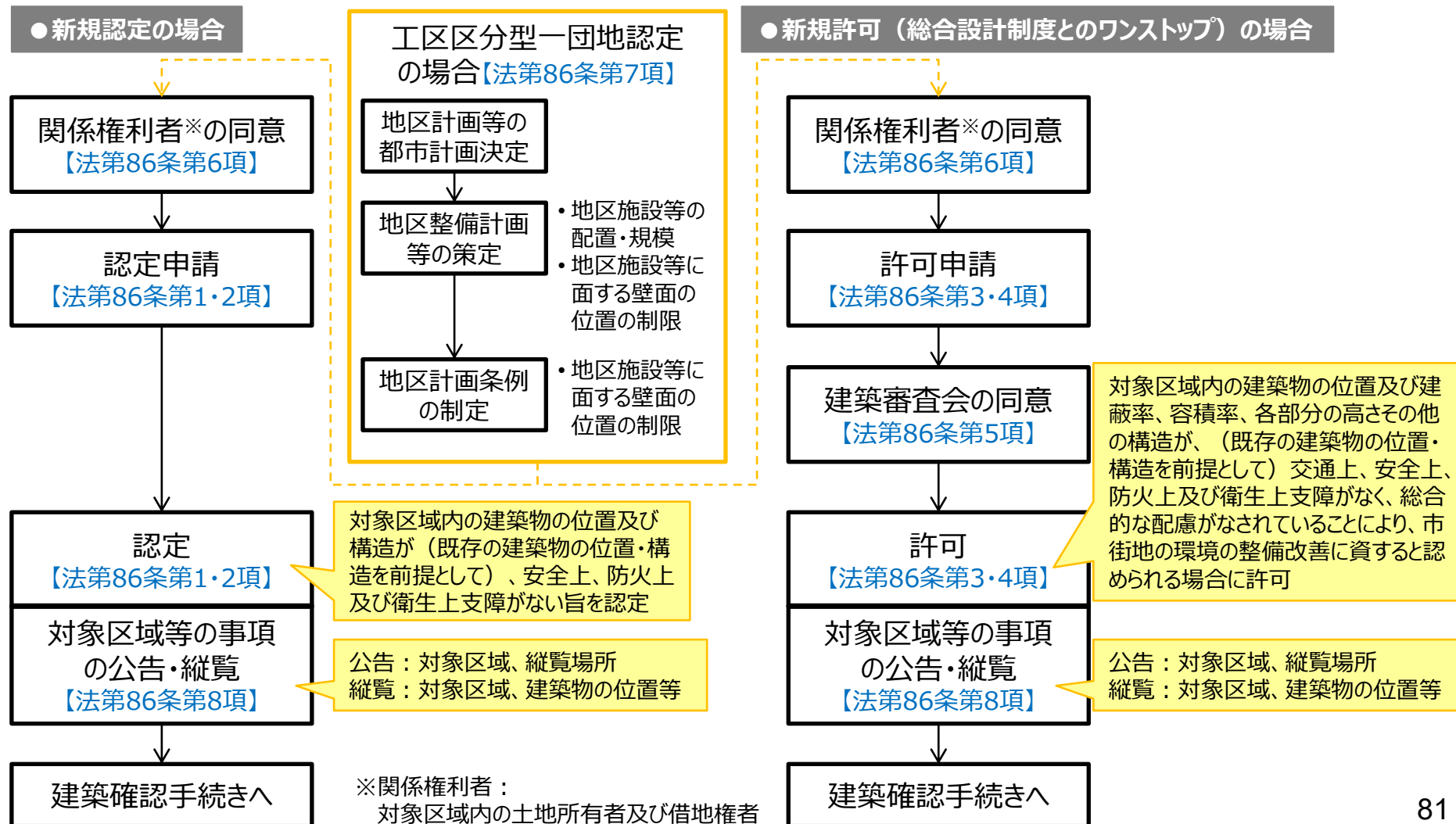


# 一団地の総合的設計制度等における認定等の手続(新規認定の場合)

○ 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

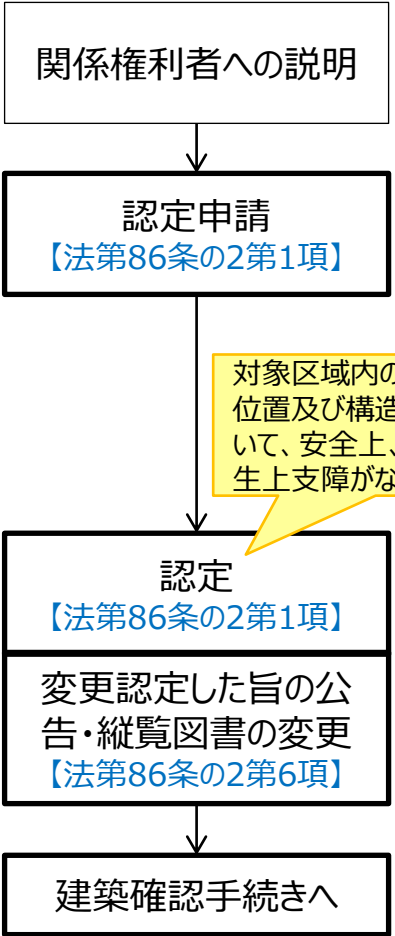
※ 建替えの場合、関係権利者の同意は不要だが、申請に係る建築物の計画に関する説明措置が必要



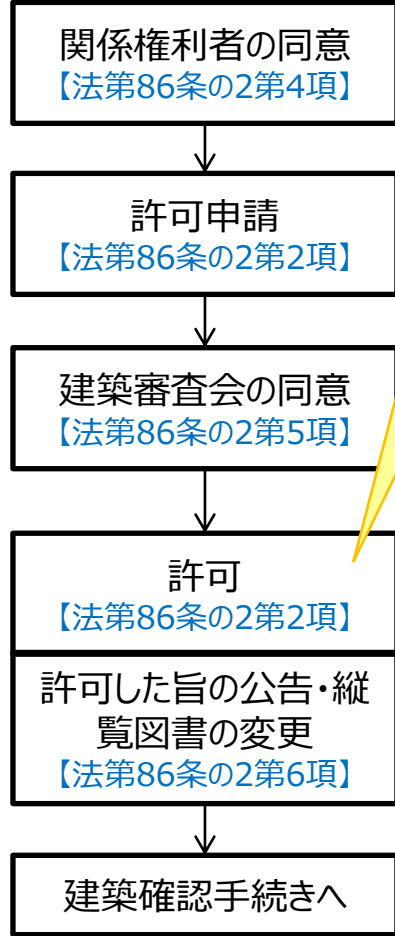
# 一団地の総合的設計制度等における認定等の手続(建替・追加の場合)

- 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



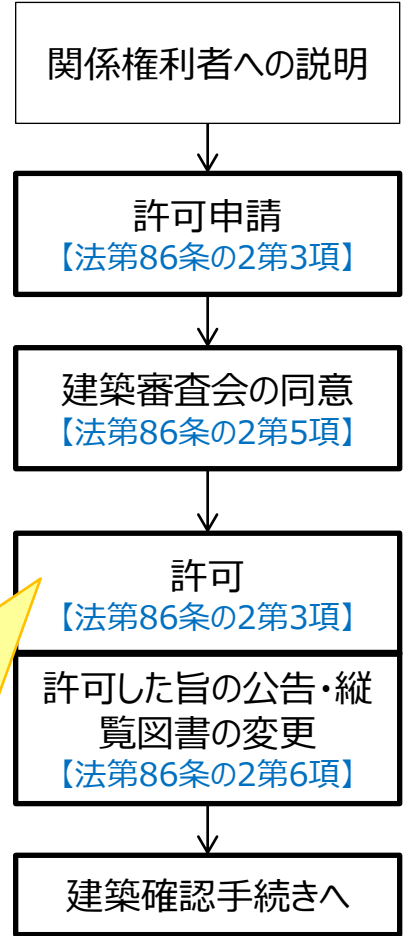
## ● 公告認定対象区域内での増築・建替における総合設計制度の活用



・対象区域内の他の建築物の位置及び構造との関係性において、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない  
 ・市街地の環境の整備改善を阻害することがない  
 ・政令で定める空地を維持することとなる  
 と認める場合に許可

・対象区域内の他の建築物の位置及び構造との関係性において、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない  
 ・市街地の環境の整備改善を阻害することがない  
 ・政令で定める空地を維持することとなる  
 と認める場合に許可

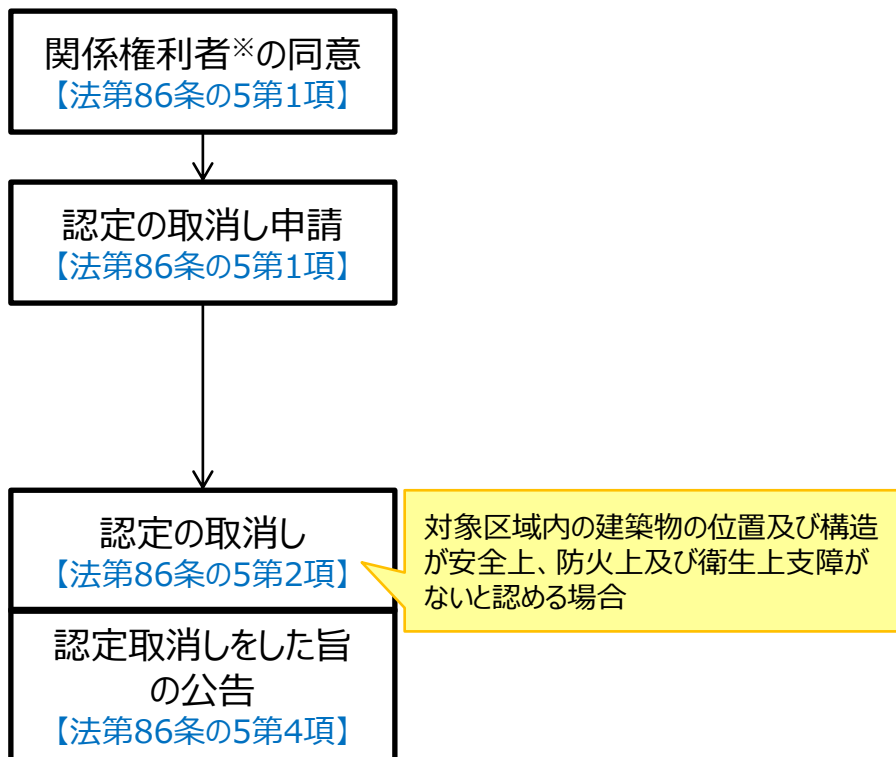
## ● 公告許可対象区域内での増築・建替



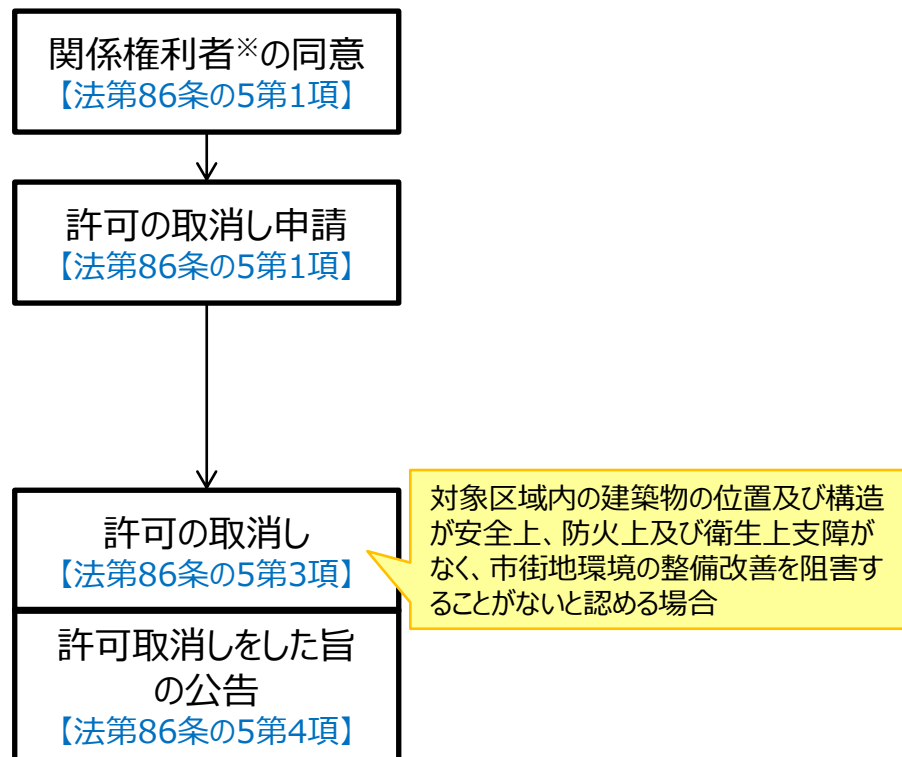
# 一団地の総合的設計制度等における認定等の手続(取消しの場合)

- 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)

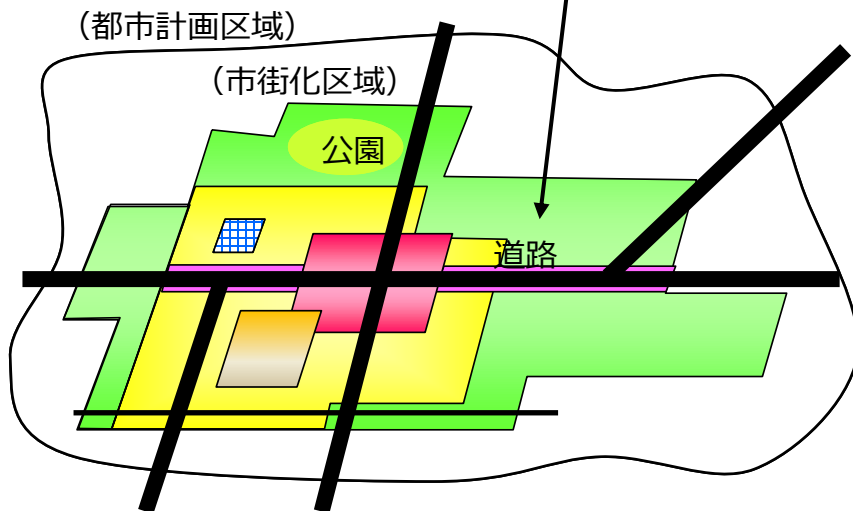
- 都市計画には、さまざまな手法が用意されており、きめ細やかに都市計画を定めることができる。
- 定められた都市計画を実施するために建築基準法に基づいた条例等を用いて規制を行う。

## <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：16地区（令和7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

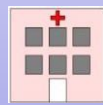
### 都市機能誘導区域内

- 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%】



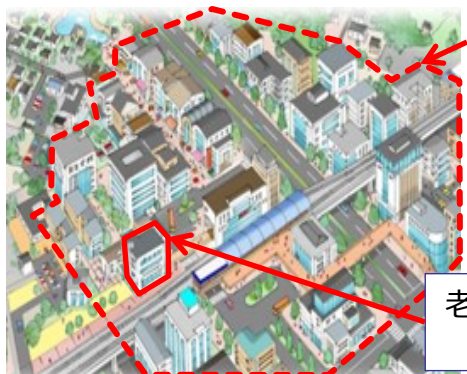
### 都市計画

- 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】



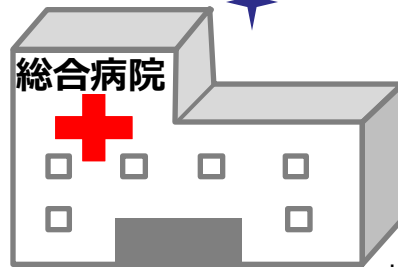
エリアを指定

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：1都市（令和7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

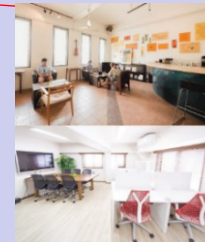
#### 居住環境向上用途誘導地区に指定



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

# 防火地域・準防火地域(法第61～66条)

- 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：32,038ha、準防火地域：337,287ha（令和7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	耐火建築物			一定の 防火措置※1	+ 準耐火 建築物相当	
2階建	耐火建築物			防火構造の 建築物※2	準耐火建築物	
平屋建	耐火建築物			+ 防火構造の 建築物相当		
	+ 準耐火建築物相当					

※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。

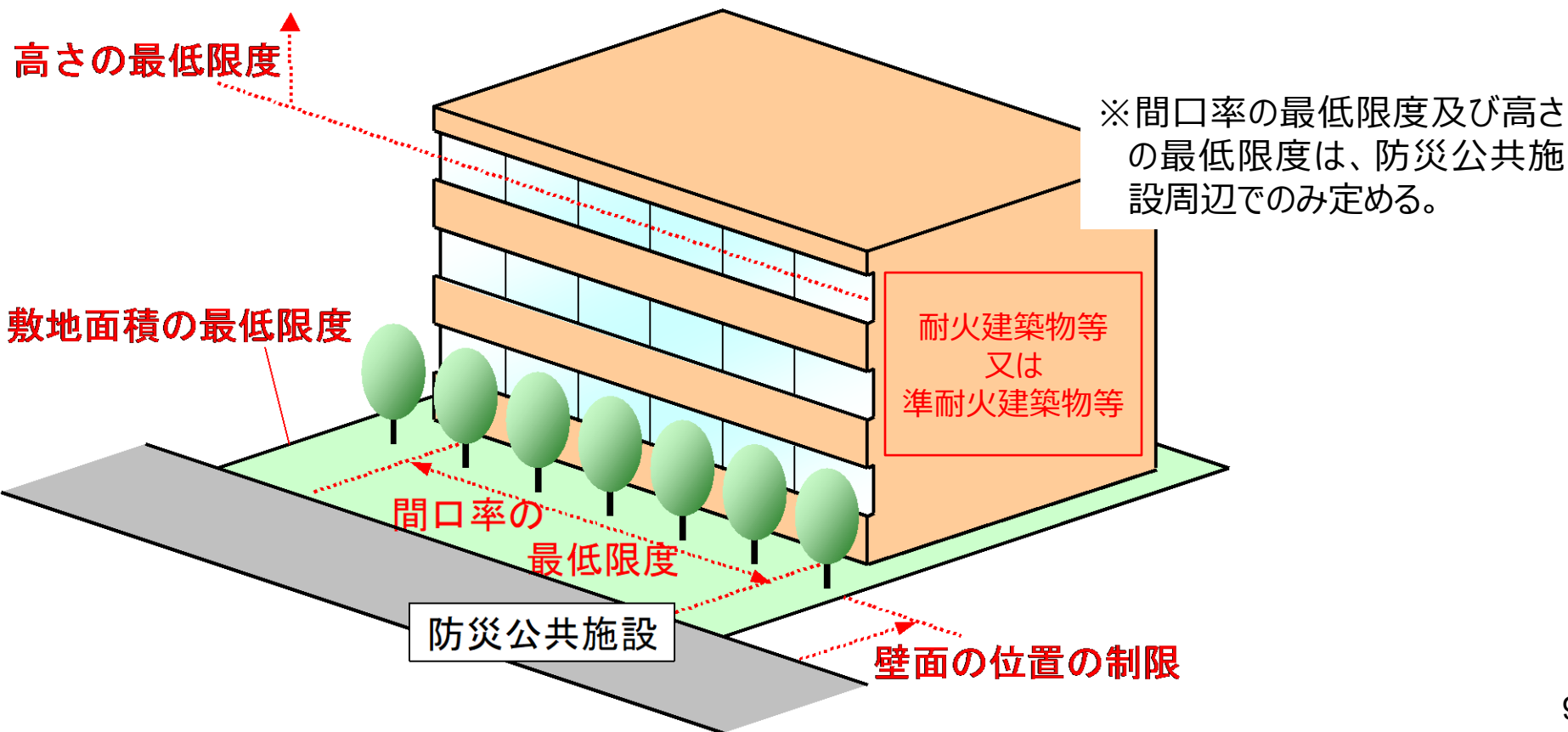
※2：木造建築物の場合は、外壁・軒裏を防火構造とし、かつ、外壁開口部に片面防火設備を設けた建築物とする。それ以外の場合は、外壁開口部に片面防火設備を設けた建築物とする。

# 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：14都市（令和7年3月末現在）

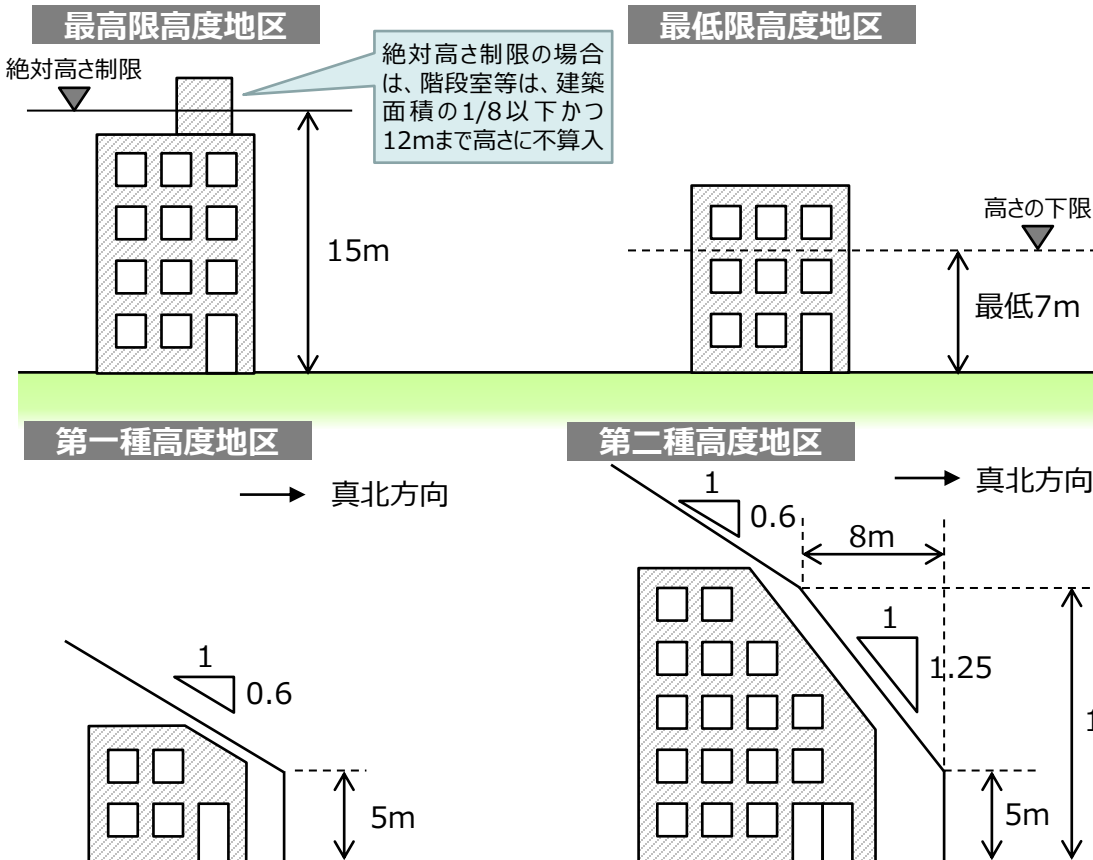
<制度イメージ>



# 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。

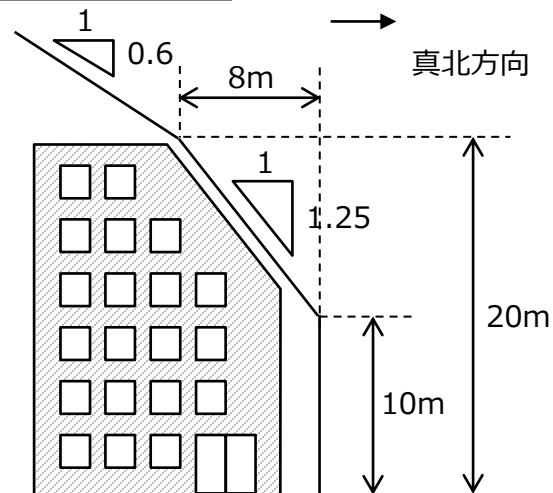
## <高度地区の指定イメージ>



## <高度地区の指定状況> (令和7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	269,110	14.3
最低限高度地区	2,874	0.2
斜線型高度地区	157,066	8.4
計	429,050	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)

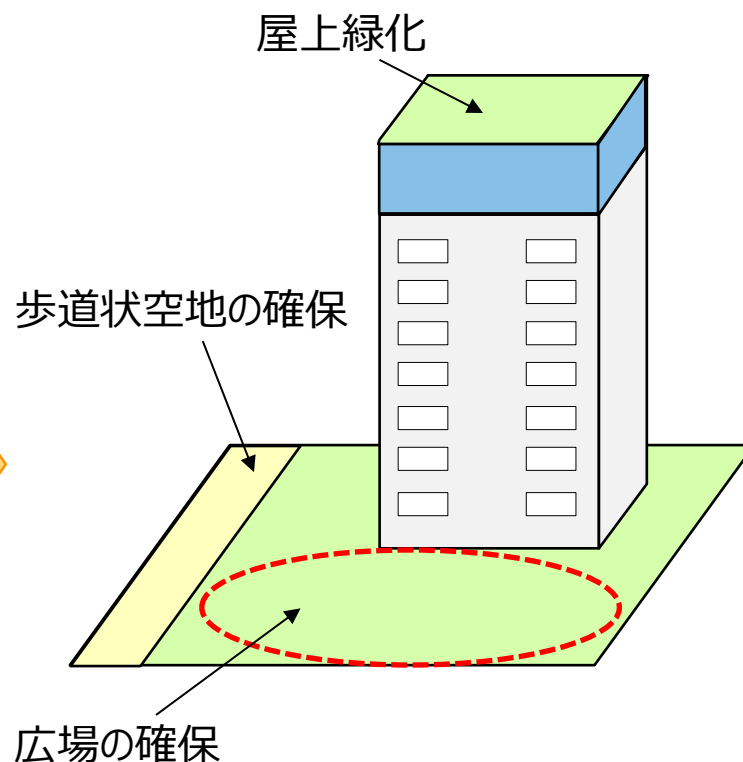
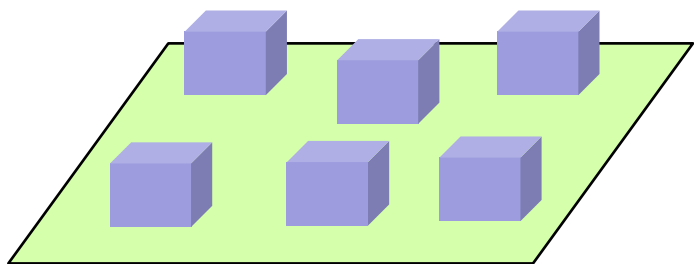
- 高度利用地区は、土地の有効利用を図るとともに、いわゆるペンシルビルを抑制し、敷地の整理統合を図るべき地区である。【昭和44年創設】
- 小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を促進することを目的としている。

実績：285都市（令和7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%）

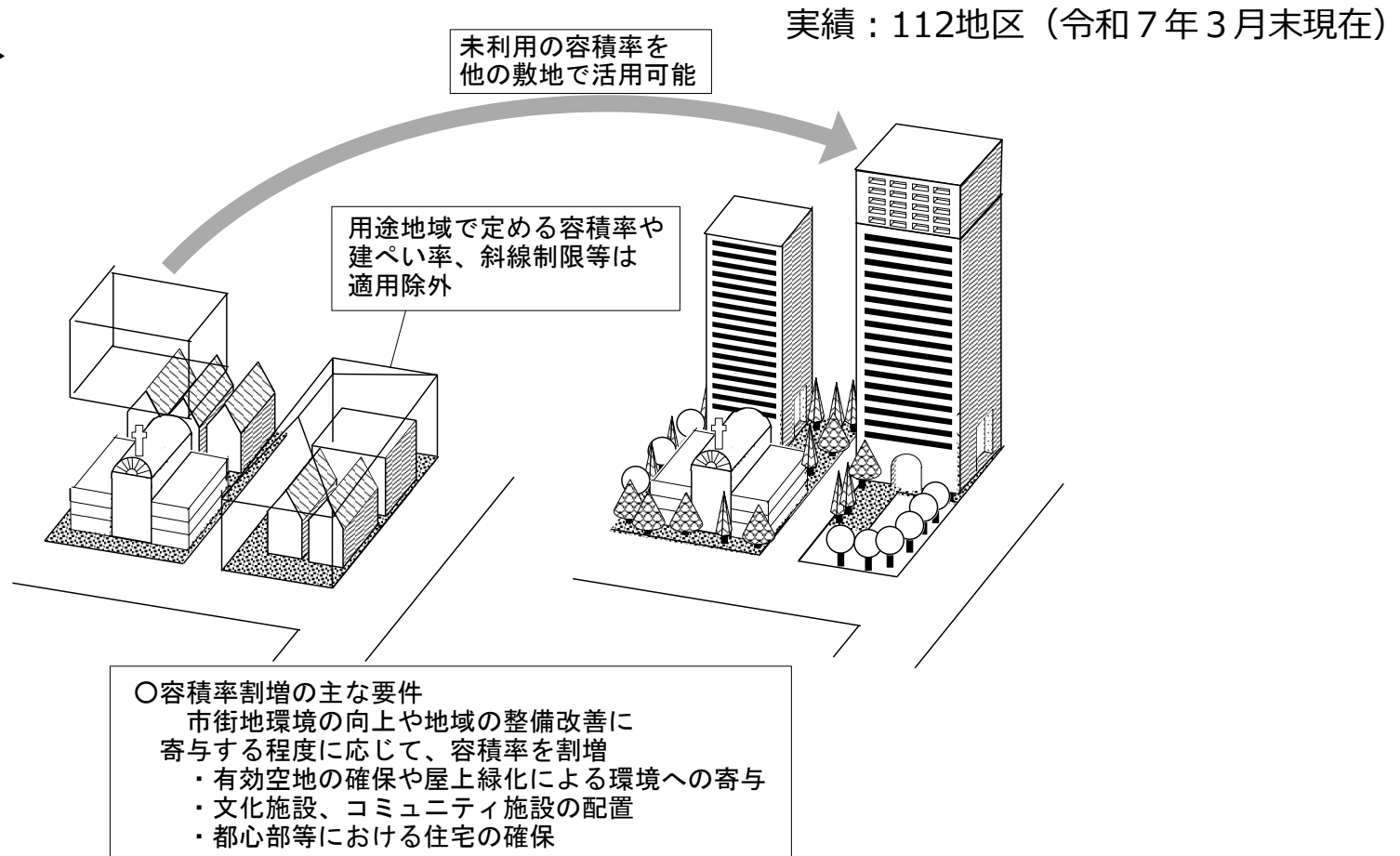
高度利用地区：容積率900,1000,1100%  
に緩和



# 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>



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

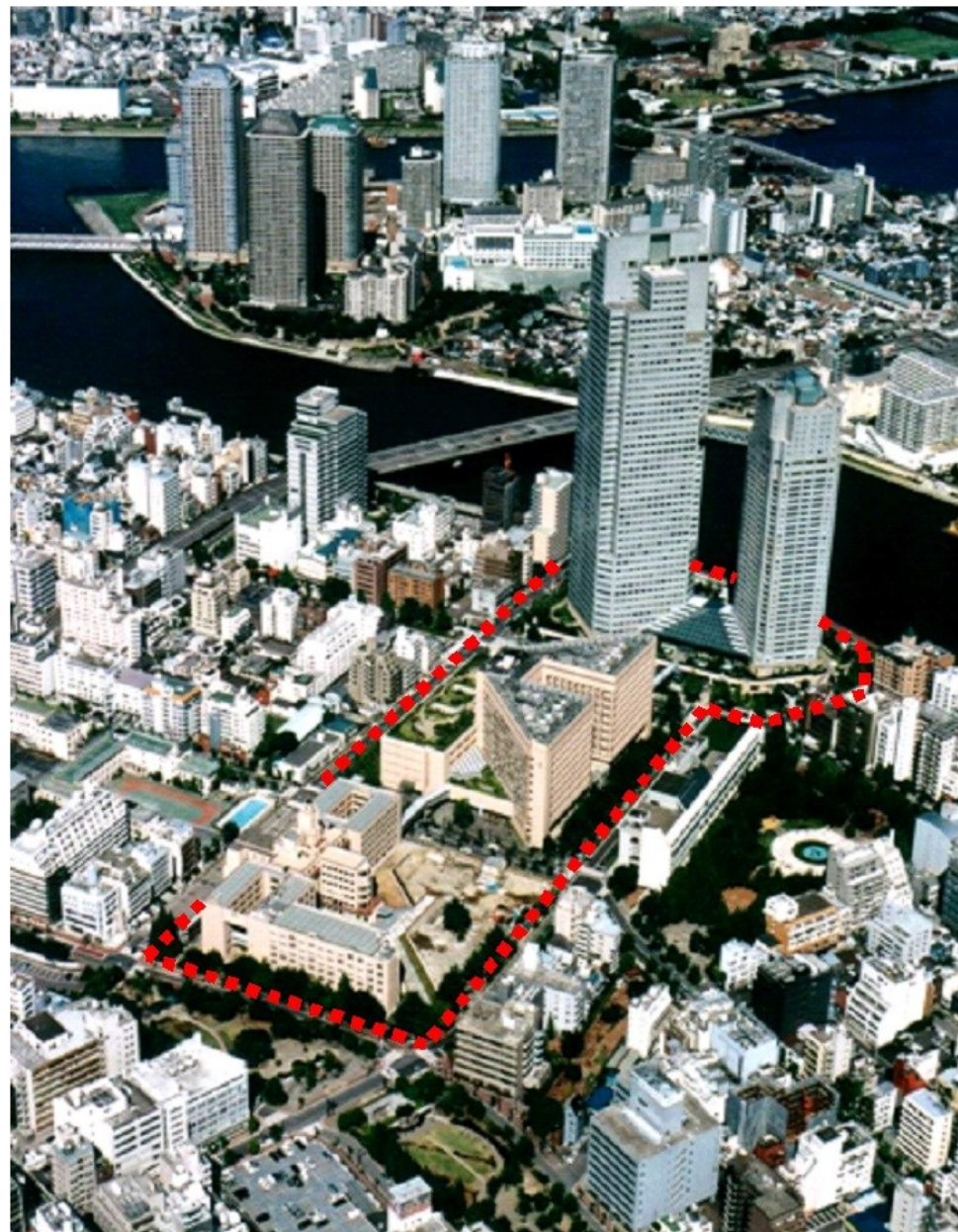
階数：地上37階地下4階

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



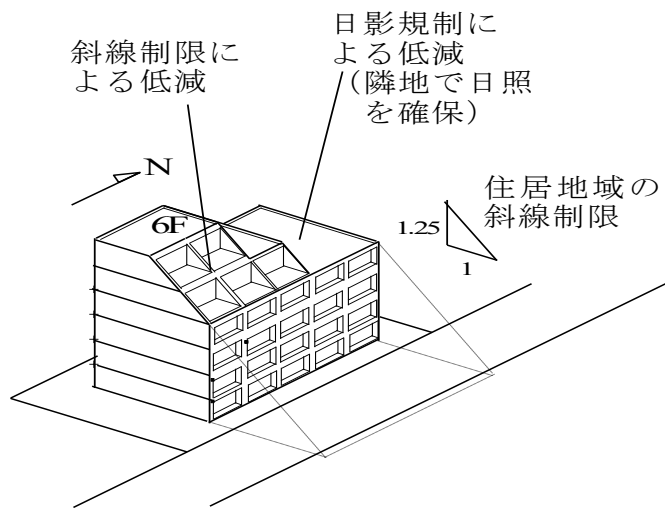
○ 都市における居住機能の適正な配置を図るため、高層住宅の建設を誘導すべき地区を都市計画に位置づけ、容積率の引き上げ、斜線制限の緩和、日影規制の適用除外等を行う。【平成9年創設】

実績：2地区（令和7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%

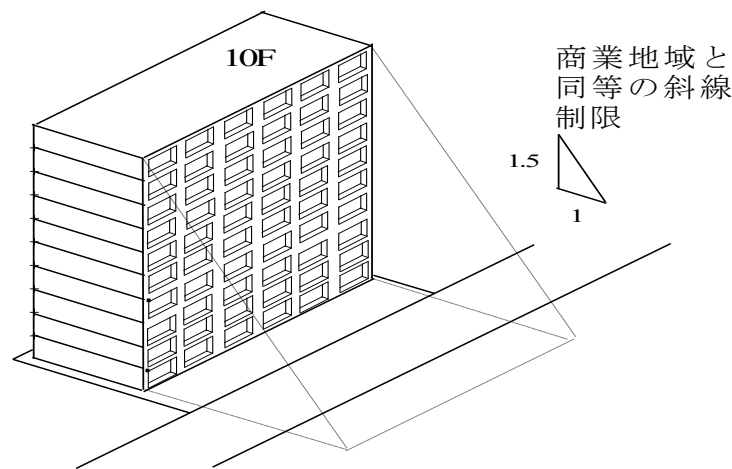


斜線制限、日影規制等  
により使用可能容積率  
が3割程度低減

使用可能容積率  
約 280%

### <高層住居誘導地区>

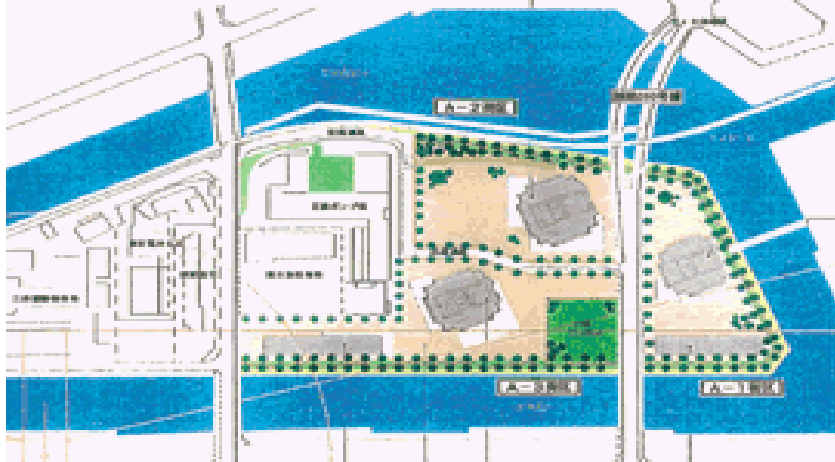
高層住居誘導地区  
全て住宅の場合 600%



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)

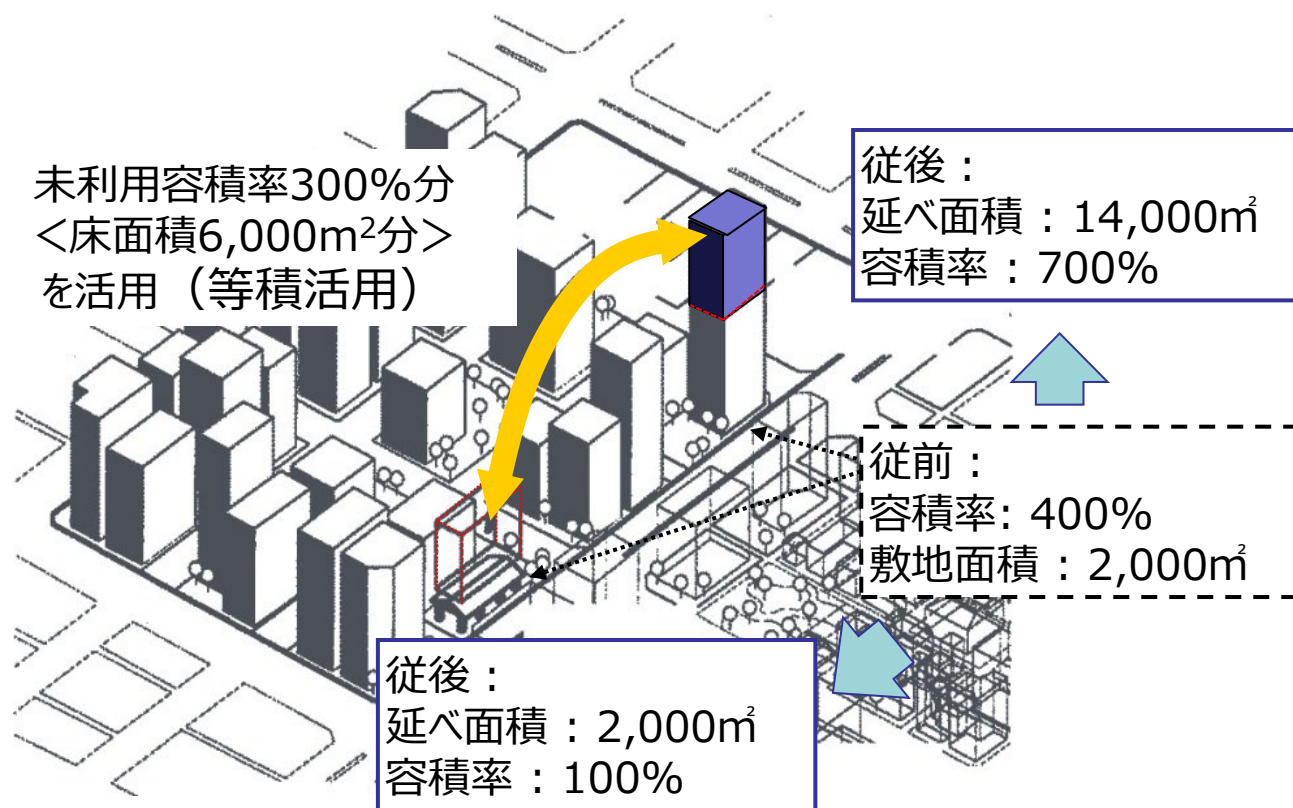
工場跡地に大規模マンションなどが建設された。  
用途地域：第2種住居地域(容積率：400%)  
近隣商業地域(容積率：400%)  
高層住居誘導地区：容積率600%に緩和  
日影規制を適用除外

# 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7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】

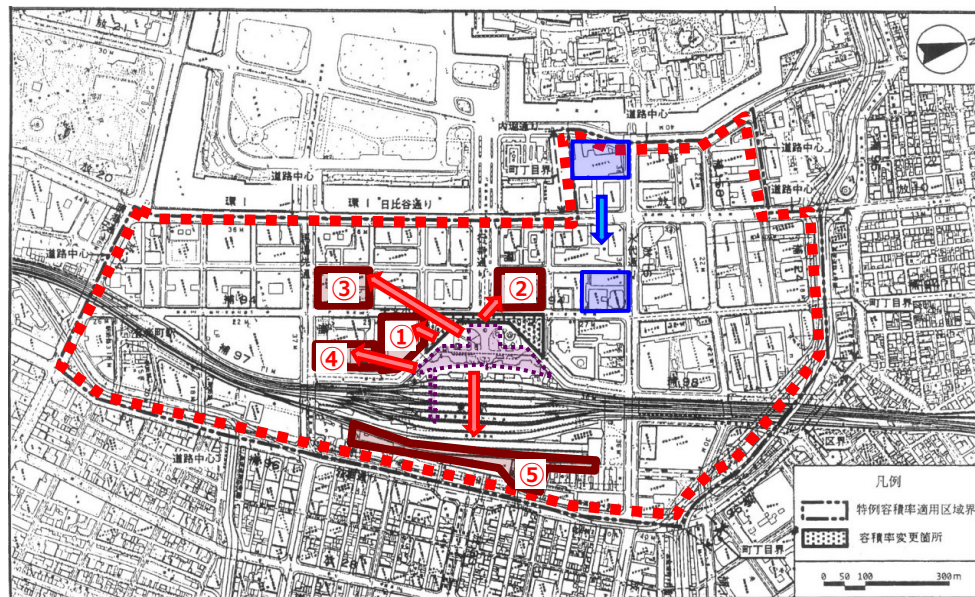
位置：千代田区・中央区

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：135地区（令和7年12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              ・斜線制限
- ・高度地区による高さ制限                ・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：64地区（令和7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】

条例制定実績：1地区（令和7年3月末現在）

## <制度イメージ>

軒先を削ることが不要

屋根形状の変更が不要

斜線制限の緩和(第56条)

北側隣地斜線

北方向

隣地境界線

道路内建築制限の緩和(第44条)

住宅

道路

道路境界線

建ぺい率制限の緩和(第53条)

# 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：47地区（令和7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7年3月末時点)

指定都市	70都市（89地区）
総指定面積	1,464ha



# 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、本瓦葺または棧瓦葺の屋根をもつ「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)

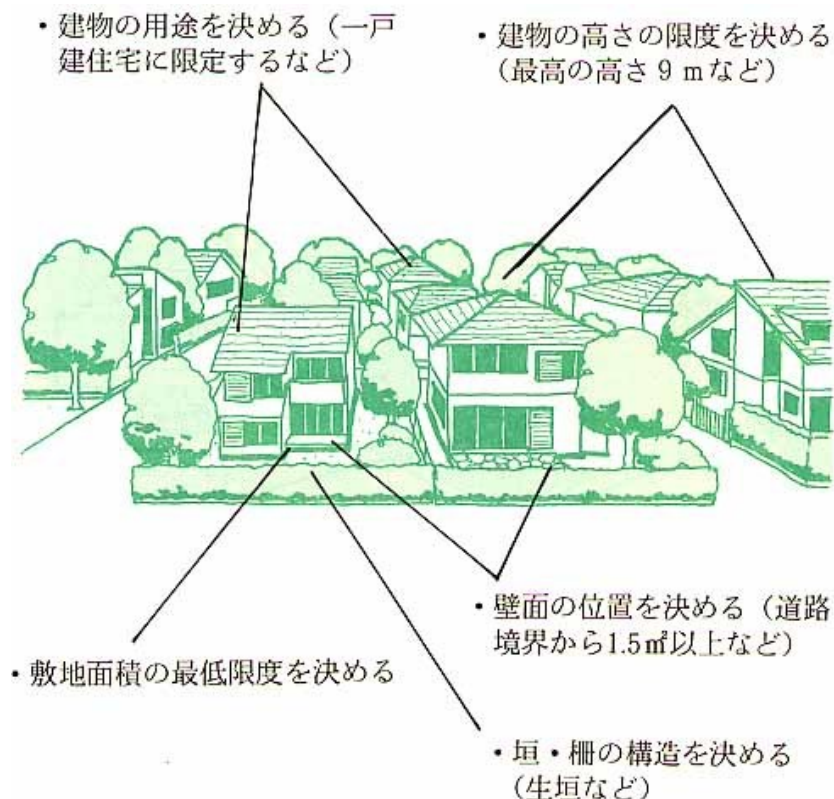
市条例により、道路内建築制限、建蔽率制限等を緩和。



- 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：9,023地区（令和7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。

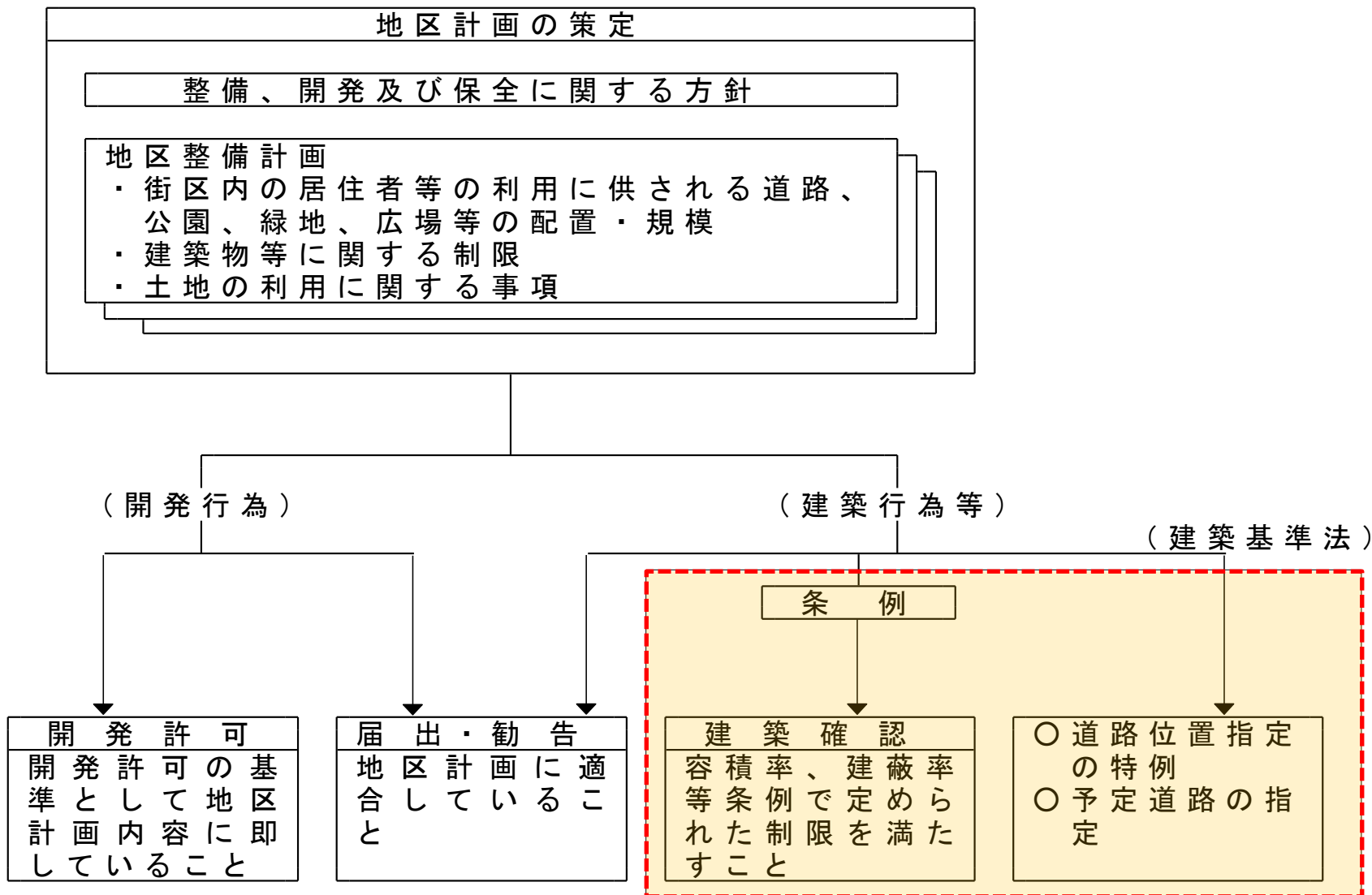
## <地区レベルの主な都市計画・建築規制制度>

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：293地区（令和7年3月末時点）

## <制度イメージ>

【前】工業専用地域・200%  
 （原則、住宅、商業施設等は不可）

工場



容積の移転も可

段階的な開発も可

【後】（工業専用地域・200%のまま）  
 ・住宅・商業施設も建築可能  
 ・容積率の割増も可能  
 （例：200%⇒500%）

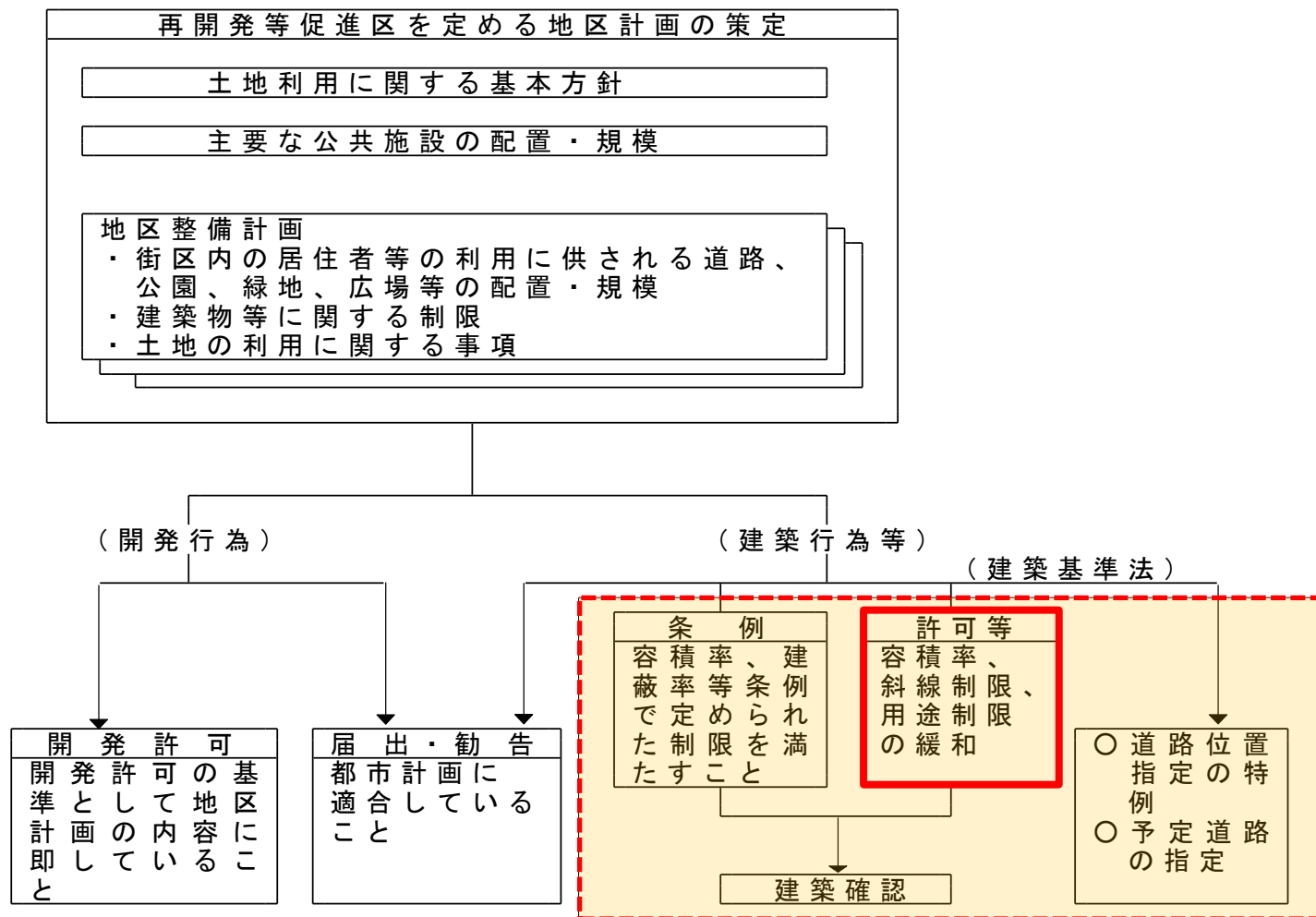


土地の有効・高度利用を  
 図るため必要な公共施設  
 （道路、公園、屋上緑化空地等）

# 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



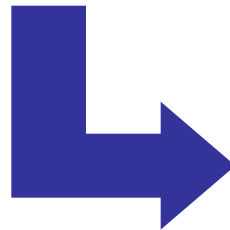
晴海一丁目地区 (晴海トリトンスクエア)  
(東京都中央区)

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

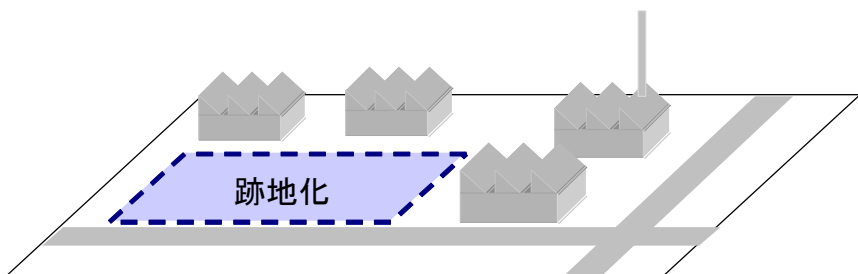
竣工年月：平成12年1月



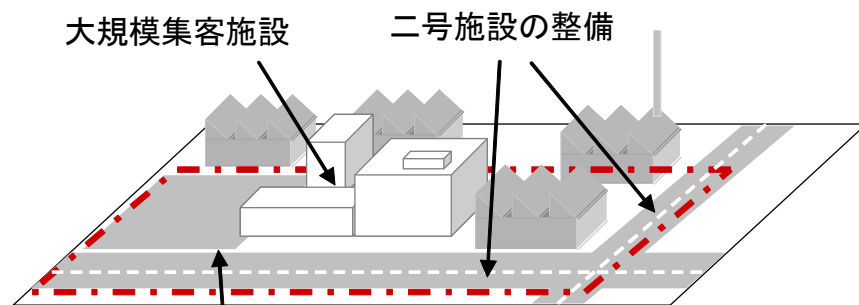
- 大規模集客施設の立地が制限されている用途地域等において、用途地域を変更せずにスポット的に当該施設の立地を認めることができる地区である。【平成18年創設】
- 土地の利用状況の著しい変化、適正な公共施設の不足等に該当する区域について、土地利用に関する基本方針、道路等の施設の配置・規模を定め、大規模集客施設に関する用途制限を適用除外とすることにより、商業その他の業務の利便の増進を図るものである。

実績：17地区（令和7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。



地区計画及び開発整備促進区の区域

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。

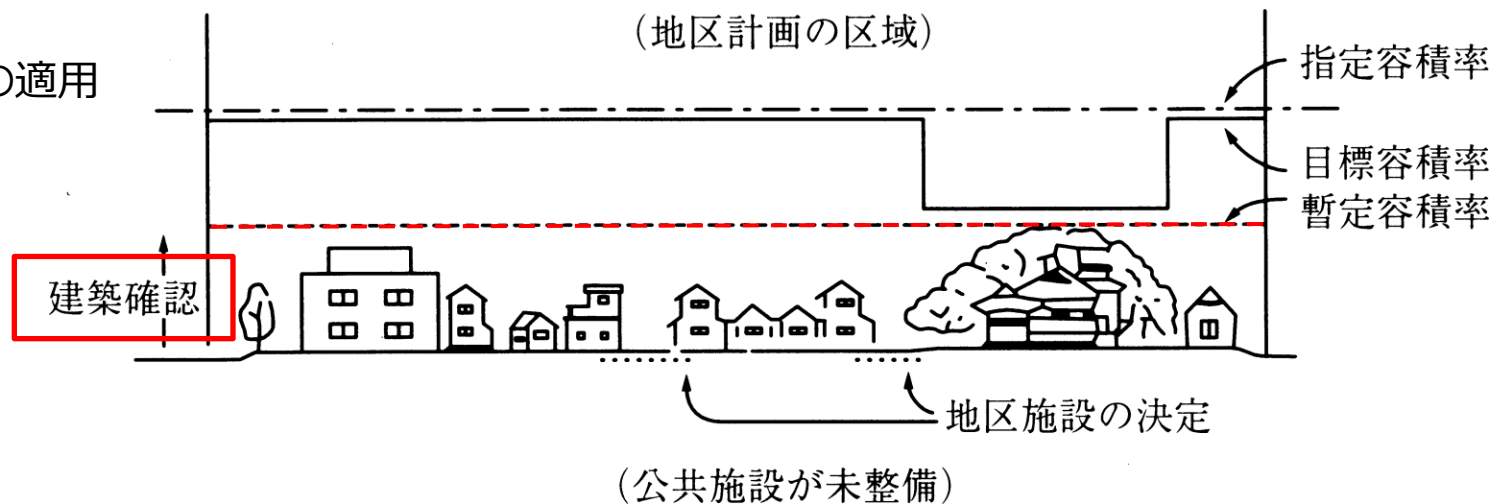
# 誘導容積型地区計画(法第68条の4)

- 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】**

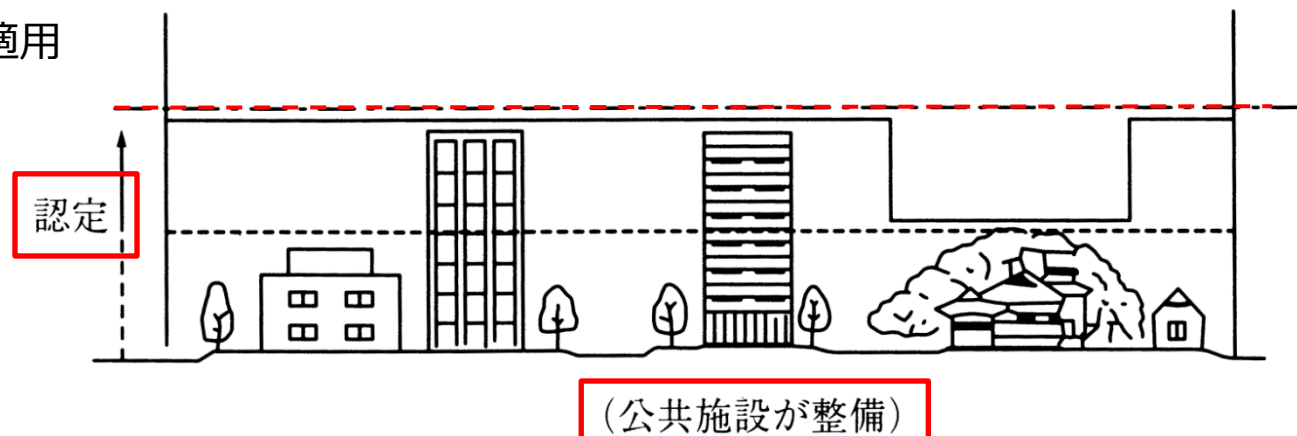
実績：83地区（令和7年3月末時点）

## <制度イメージ>

### ① 暫定容積率の適用



### ② 誘導容積率の適用

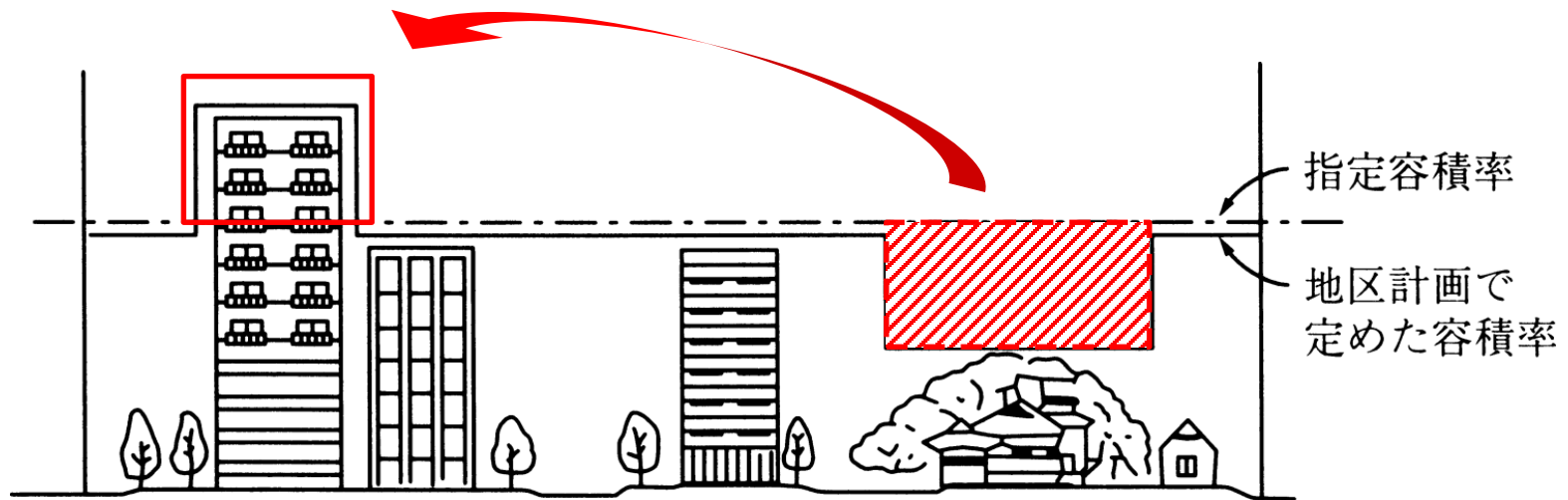


## 容積適正配分型地区計画(法第68条の5)

- 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：17地区（令和7年3月末時点）

## &lt;制度イメージ&gt;



- ・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>

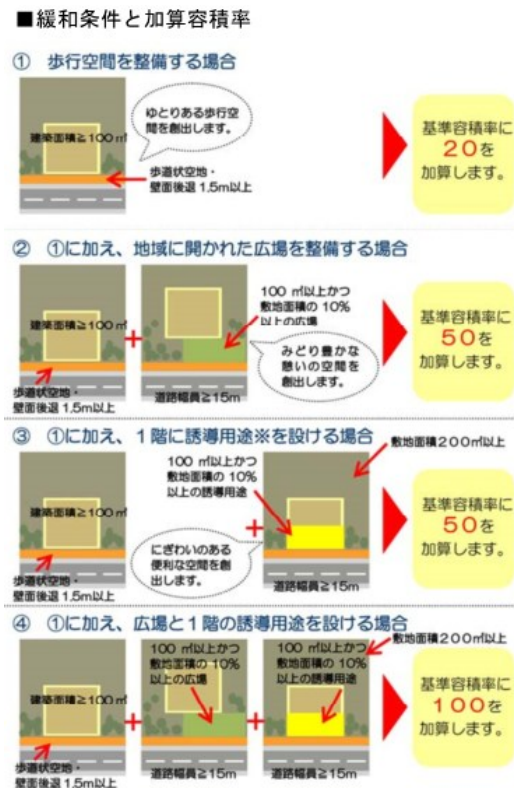
都心創成川東部地区  
(北海道札幌市)

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：90地区（令和7年3月末時点）

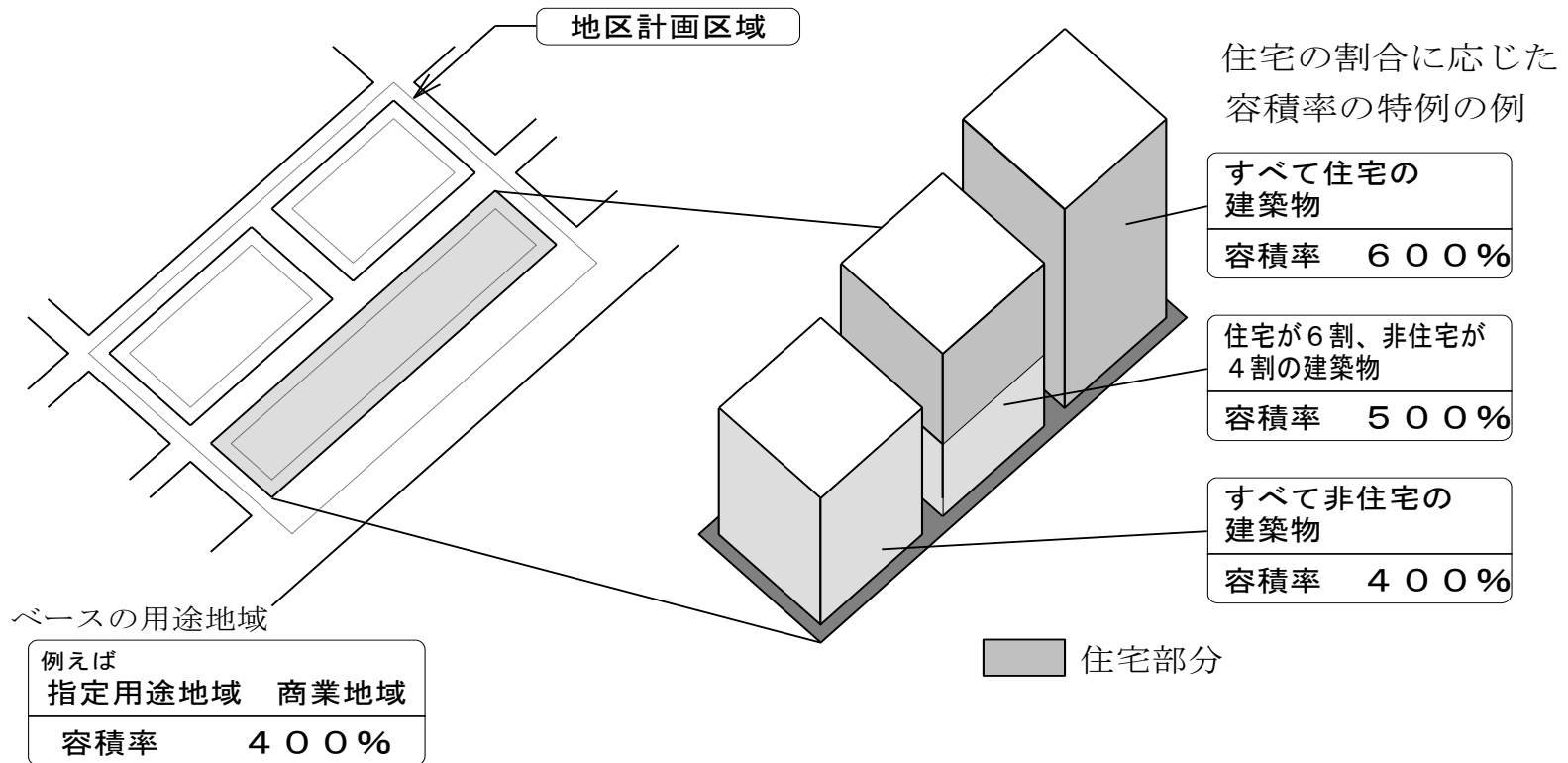


# 用途別容積型地区計画(法第68条の5の4)

- 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：27地区（令和7年3月末時点）

## <制度イメージ>

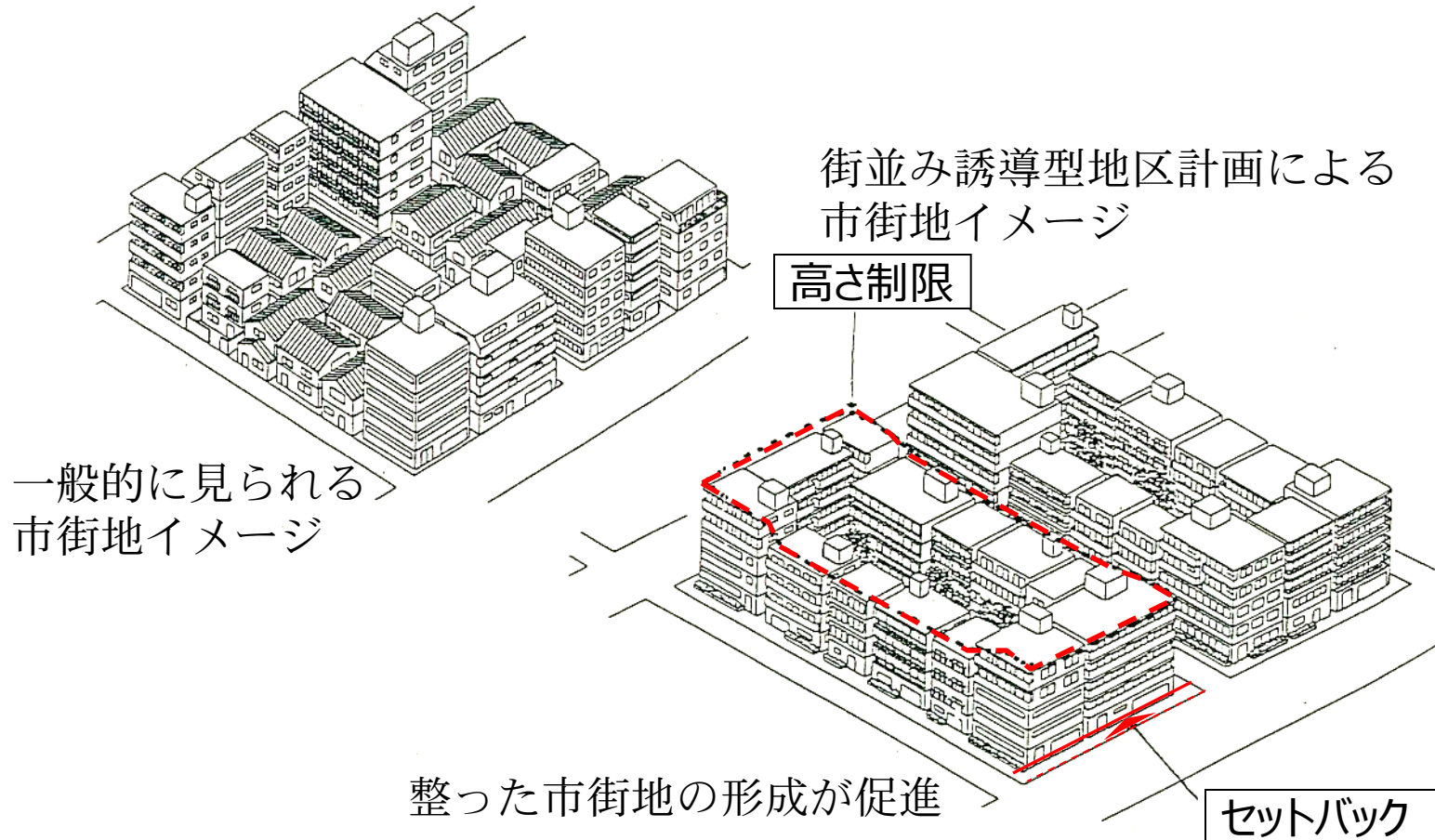


# 街並み誘導型地区計画(法第68条の5の5)

- 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：117地区（令和7年3月末時点）

## <制度イメージ>



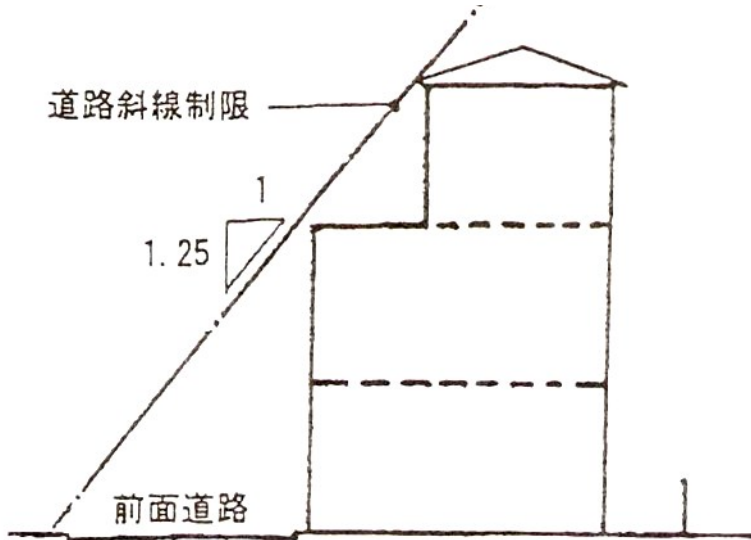
# 街並み誘導型地区計画(法第68条の5の5)

- 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>

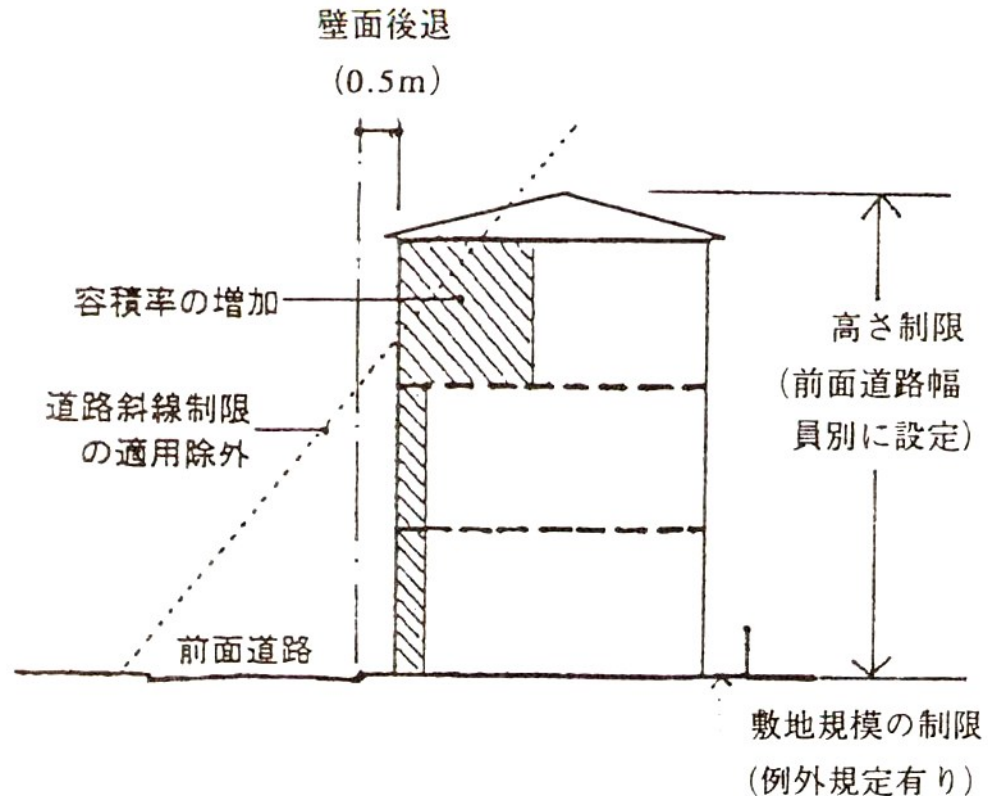
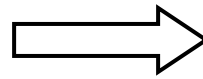
### 従来

- ・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



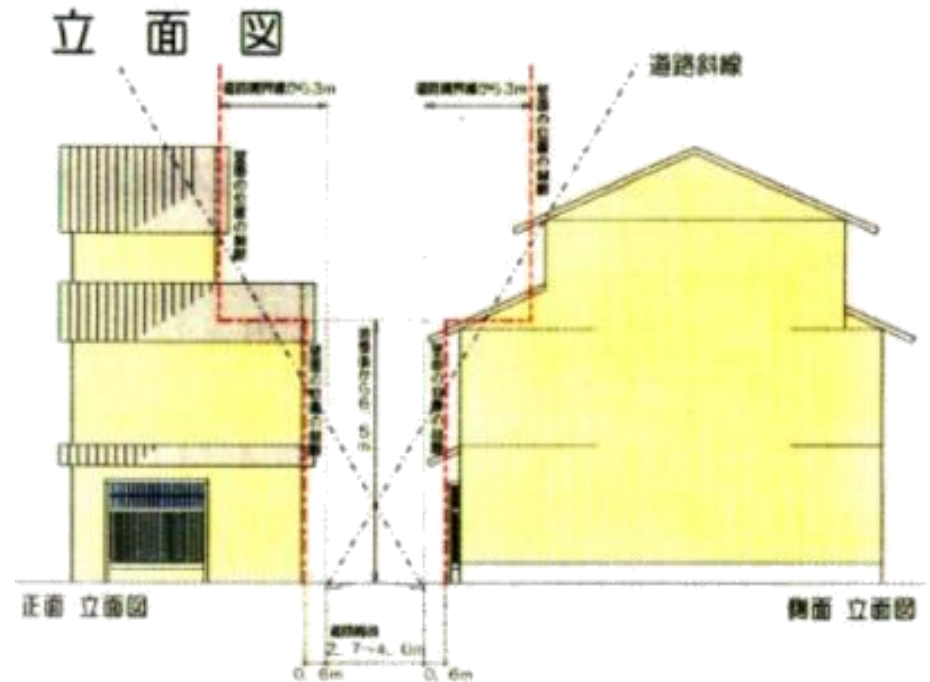
# 街並み誘導型地区計画(法第68条の5の5)

## <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)

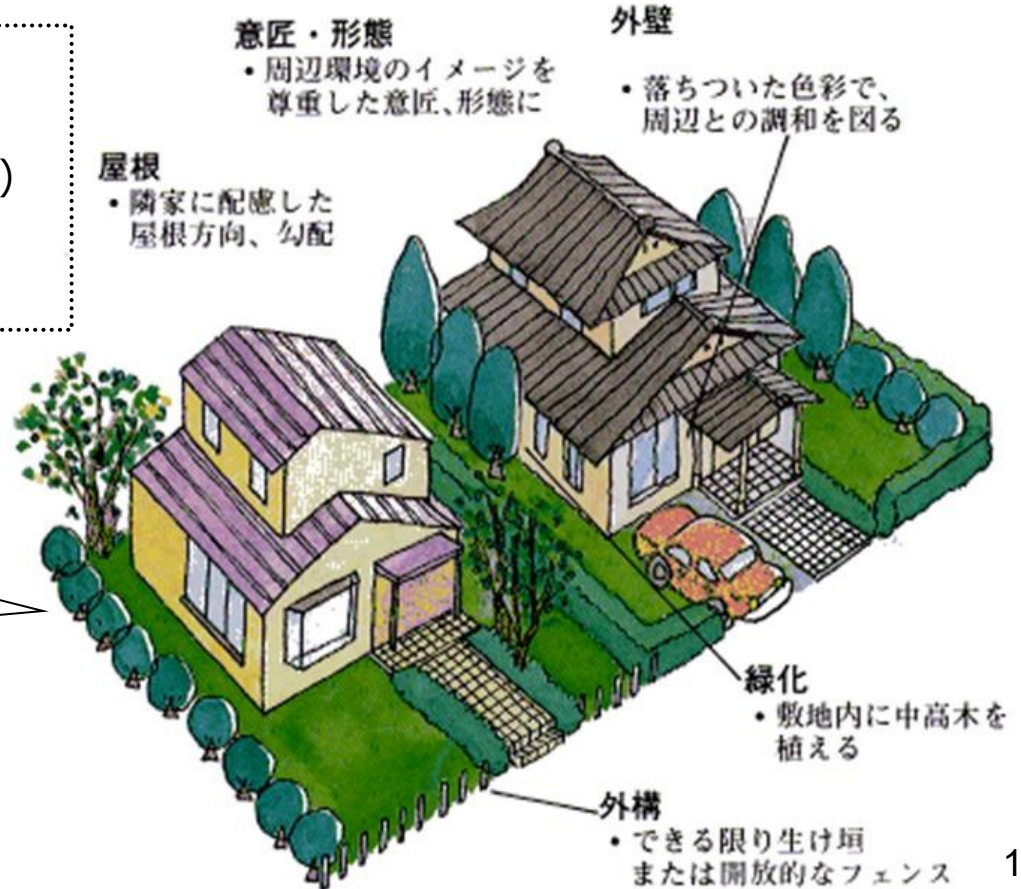
- 法に定める制限のほか、簡便な手続きで、住民の全員合意で定めたルールについて地区内の所有者等が変動しても安定的・継続的にその効果を確保できる制度である。
- 住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進するなど、建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するため、土地所有者等の全員の同意に基づき建築物の基準に関する協定を締結できる。

## <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, 489件（令和7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)

