

国都計第 52 号
国都市第 47 号
国道利第 11 号
国住街第 115 号
平成 30 年 7 月 13 日

各地方整備局道路部長 殿
各地方整備局建政部長 殿
北海道開発局建設部長 殿
内閣府沖縄総合事務局開発建設部長 殿

国土交通省 都市局 都市計画課長
(公印省略)

都市局 市街地整備課長
(公印省略)

道路局 路政課長
(公印省略)

住宅局 市街地建築課長
(公印省略)

立体道路制度の運用について

標記については、平成 30 年 7 月 13 日付け国都計第 51 号、国都市第 46 号、国道利第 10 号、国住街第 114 号をもって都市局長、道路局長及び住宅局長から通知されたところであるが、さらに下記の事項に留意し、遺憾のないようにされたい。

なお、「立体道路制度の運用について」（平成 26 年 6 月 30 日付け国都計第 65 号、国都市第 59 号、国道利第 8 号、国住街第 69 号、都市局都市計画課長、都市局市街地整備課長、道路局路政課長、住宅局市街地建築課長通知）及び「立体道路制度の運用について」（平成 30 年 2 月 2 日付け国都計第 114 号、国都市第 92 号、国道利第 12 号、国住街第 190 号、都市局都市計画課長、都市局市街地整備課長、道路局路政課長、住宅局市街地建築課長通知）は廃止する。

記

第1 立体道路制度について

イ 立体道路制度の活用に係る手続

- ① 道路管理者は、地区計画の区域内の道路又は都市再生緊急整備地域の道路にお

いて、適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため必要があると認めるときは、道路の区域を空間又は地下について上下の範囲を定めたもの（以下「立体的区域」という。）とすることができる。

② 都市計画決定権者は、地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画において、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（以下「重複利用区域」という。）及び当該区域内における建築物等の建築又は建設の限界（以下「建築物等の建築限界」という。）を定めることとして、土地の利用に関する権利を有する者（以下「地権者」という。）からの意見聴取、道路管理者との協議等の手続を進め、道路管理者による道路の立体的区域の決定と相前後して、都市計画決定することが望ましい。

③ 地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画の内容に適合し、かつ、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 145 条第 1 項に定める基準に適合す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たものについては、建築主事等の確認を得れば、地区計画又は都市再生特別地区の区域のうち重複利用区域として定められている区域内の道路の上空又は路面下に建築することができる。

ロ 市街地再開発事業においても道路と施設建築物との一体的整備を行うことができることとされている。

ハ 本制度の活用に当たっては、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 23 条第 7 項又は都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 36 条の 2 第 2 項の規定により、建築物等の建築限界を定めようとするときは、あらかじめ、道路の管理者又は管理者となるべき者との協議を行うことが規定されていることや、地区計画又は都市再生特別地区の区域のうち重複利用区域として定められている区域内の道路は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 43 条第 1 項の規定に基づく接道の対象となる道路（以下「接道対象道路」という。）から除かれること等を踏まえ、道路管理部局（計画道路に係る将来道路管理者を含む）、都市計画部局、建築部局が緊密に連携して、立体的区域、重複利用区域等を定めるべきである。

第 2 道路の上下空間又は地下における建築物等の整備について

(1) 道路の立体的区域の決定について

イ 道路管理者は、適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため必要があると認めるときは、道路の構造保全・交通の危険防止、地権者の意向、周辺の地理的状况等を勘案し環境の保全に配慮しつつ、道路の区域を立体的に限定することにより、道路の上下の空間に建築物等を建築又は建設できるところである。

この場合、「適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため必要があると認めるとき」とは、都市的な土地利用が予定されている区域内において道路の新設又は改築を行う場合に、用地の所有権を取得する方途では事業の円滑な執行に支障をきたすおそれがある場合又は既存道路において地域の一体化や機能的かつ魅力に富んだ空間の創出等の地域活性化の観点から、良好な市街地環境を確保しつつ、土地の有効・高度利用を図るため必要があると認められる場合等を意味するものである。

- ロ 道路の立体的区域の範囲は、道路構造令（昭和 45 年政令第 320 号）第 12 条に定める建築限界に、専ら道路を支持又は保全するため道路の構造上必要となる高架道路の桁、支承、トンネルの躯体等の空間、道路の管理上必要な道路標識、換気施設等の空間、道路の維持管理の作業に必要となる空間等を加えたものとする。
- ハ 道路の区域を立体的区域として決定し、又は変更しようとするときは、トンネル構造の立体道路にあっては当該道路トンネル空間の全てを立体的区域として決定する等原則として立体的区域とその上空の建築物等との間に空間が生ずることのないように努めること。
- ニ 道路の区域を立体的区域として決定し、又は変更しようとするときは、立体的区域の決定又は変更に係る地域を管轄する都道府県公安委員会に協議しなければならないこととされていること（道路法（昭和 27 年法律第 180 号）第 95 条の 2 第 2 項）。この協議に当たっては、当該協議が道路の立体的区域の範囲を都道府県公安委員会の行う交通管理に支障の生ずることとならないように決定又は変更するためのものであることに鑑み、あらかじめ十分な連絡調整を行うこと等により、円滑に事務を処理し得るよう配慮すること。
- ホ 道路の立体的区域の公示は、千分の一以上の適切な縮尺の図面を用いること等により当該区域の範囲が明確となるようにすること。
- ヘ 以上のほか、以下の事項に留意すること。
- ① 立体的区域の決定に係る道路が、鉄道の下（鉄道に接続する区域を含む。）に存する場合は当該鉄道事業者と、国有地（各省庁所管に属する特殊法人又は認可法人が権原を有している土地を含む。）である場合は当該土地の権原を有する者と、立体的区域の決定について十分な連絡調整を行い協議を調えた上で、区域決定を行うこと。
- また、立体的区域の決定に係る道路の上下に日本国有鉄道清算事業団の債務等の処理に関する法律（平成 10 年法律第 136 号）第 13 条第 2 項に基づき日本鉄道建設公団から独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構が承継した土地又は同機構が買戻権を有する土地が存するか否かについて確認を行い、これらに該当する土地が存する場合には、立体的区域の決定について同機構の承認を得た上で、区域決定を行うこと。
- ② 道路の立体的区域の決定は、市街化区域並びに市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域における用途地域の定められている土地の区域に限られるものであること。
- ③ 原則として国立公園及び国定公園の区域内には道路の立体的区域を決定しないものとするとともに、やむを得ず決定することとなる場合は国立公園にあっては国立公園管理（官）事務所と、国定公園にあっては都道府県自然公園主管部局と協議すること。
- ④ 環境影響評価法（平成 9 年法律第 81 号）に基づき、道路の新設又は改築に係る環境影響評価を実施する場合で、対象となる道路に立体的区域が決定される区間がある場合には、道路の立体的区域の上下の空間又は地下についても、環境に及ぼす影響の調査、予測、評価の対象となるものであること。

(2) 道路一体建物に関する協定について

道路管理者は、道路の区域を立体的区域とした場合において、道路と道路区域外に新築される建物とが一体的な構造となることについて当該建物を新築してその所有者になろうとする者との協議が成立したときは、協定を締結して道路の新設、改築その他の管理を行うことができ、さらに道路の管理上必要があるときは協定に従って当該建物の管理を行うことができる。

この協定は、道路一体建物によって支持される道路が極めて公共性の高い公物であることに鑑み、その適正な管理を確保するため、あらかじめ建物の建築・管理の内容を定めておくこととするものであり、その締結は、道路一体建物及びそれによって支持される道路を整備するための必要条件であることから、建物の所有者になろうとする者との協議が調ったものについてのみ協定を締結し、道路一体建物に係る道路の整備を推進すること。

(3) 道路保全立体区域の指定について

イ 道路保全立体区域は「道路の構造を保全し、又は交通の危険を防止するため必要があると認めるとき」に指定されるものであるが、道路の区域を立体的に限定している道路の上下の空間から道路に及ぼされる障害を防止するため定められるものであることに鑑み、道路の上下の空間において、何らかの物件の設置、行為が行われ、それにより道路の機能に支障が生ずるおそれがあるような場合には、トンネル等の場合で明らかに道路機能に支障が生ずるおそれがないと認められる場合を除いて、原則として道路保全立体区域を指定し、あらかじめ道路の構造保全・交通の危険防止を図るべきである。

ロ 道路保全立体区域は当該区域内の土地等の所有者又は占有者に一定の行為制限を課すことに鑑み、その指定は必要最小限の上下の範囲に限るものとする。

ハ 道路保全立体区域内では、道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる場合は、土地等の所有者又は占有者は必要な措置を講じなければならないが、講じない場合には措置命令ができることとされているが、他の法律に基づく物件、又は他の法律に基づく行為は、当該物件又は行為が各々の法律に照らして適正なものである限りは、道路の構造や交通に支障を及ぼすことはまずありえないことから、そのような物件又は行為に対し特別の制限が加えられるものではない。

なお、他の法律に基づく物件又は行為が、各々の根拠法に照らして違法なものと認められる場合には、遅滞なく、各々の所管部局に対しその是正方申し入れ道路管理に支障の生ずることとならないようにすること。

ニ 鉄道の下（鉄道に接続する区域を含む。）に存する道路について、道路保全立体区域の指定又は変更を行おうとする場合は、当該鉄道事業者と十分な協議を行うこととし、協議が調わない場合には道路保全立体区域の指定を行わないものとする。

(4) その他

従来より、道路管理者と鉄道事業者との間で協定等により道路について上下の範囲を限定することとしている道路に関しては、道路管理者は当該協定等の趣旨を尊重し、

従前の取扱いと異ならないようにすること。

なお、この場合において協定等により鉄道事業者が有していた権利には何ら変更はないものとする。

第3 立体道路制度を適用する地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画について

(1) 地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画による立体道路制度の対象となる道路について

立体道路制度の対象となる道路には、既存の道路のほか、都市計画において定められた計画道路も含まれるため、新たな道路を整備しようとする場合において、立体道路制度の適用が必要なときは、都市計画道路として積極的に都市計画に定めることが望ましい。

(2) 立体道路制度を適用する地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画の計画事項について

道路の上空又は路面下において建築物等の建築又は建設が行われる場合は、土地の有効・高度利用に資するものとなるよう配慮することが重要であるが、市街地における道路空間は、単に通行の場というにとどまらず、日照、採光、通風等の確保、非常時の避難路、消防活動の場等として重要な機能を有していることから、立体道路制度の活用にあたっては、地区全体としてこれらの機能が確保されるよう、良好な市街地環境の確保の観点からも十分に配慮すべきである。このため、地区計画において、必要に応じ、地区施設の配置及び規模、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限等を適切に定め、良好な市街地環境が確保されるよう努めることが望ましい。また、都市再生緊急整備地域ごとに定められた都市再生緊急整備地域の整備に関する方針を踏まえたふさわしい都市空間の形成を図るとともに、防災・交通・衛生等の機能の確保等良好な市街地環境の確保を図る観点から、都市再生特別地区に関する都市計画において、建築物の高さの最高限度及び容積率の最高限度等をきめ細やかに設定することが望ましい。

(3) 立体道路制度を適用する地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画の区域の定め方について

重複利用区域及び当該区域内における建築物等の建築限界を定める地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画の区域は、これらの制度の本来の趣旨を的確に踏まえた上で、道路の上空又は路面下における建築物等の建築又は建設が周辺地域の市街地環境に与える影響を十分に勘案し、適切なものとなるように定めるべきである。

(4) 重複利用区域の定め方について

重複利用区域は、現実に建築物等の敷地として利用される部分についてのみ定めることとし、利用が予定されていない区域については定めるべきではない。

また、重複利用区域の設定については、立体道路制度の対象となる道路が接道対象道路として扱われなくなること等に鑑み、あらかじめ、特定行政庁と十分な連絡調整を行うべきである。

(5) 建築物等の建築限界の定め方について

地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に定める建築物等の建築限界は、

原則として道路構造令第 12 条に定める建築限界に、専ら道路を支持又は保全するため道路の構造上必要となる高架道路の桁、支承、トンネルの躯体等の空間、道路の管理上必要な道路標識、換気施設等の空間、道路の維持管理の作業に必要な空間等を加えた空間の境界線の上下と一致するものとし、縦断面図及び横断面図により、その上下を表示すべきである。その場合、縦断面図及び横断面図は、建築物等の建築限界が、容易に判断できるよう、適切な縮尺を設定することが望ましい。

(6) 立体道路制度を適用する地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画における容積率の設定方法について

道路の上空又は路面下において建築物の建築が行われる場合、都市計画において一般的には建築物の建築が想定されていない道路の利用に供される土地の区域の容積を活用することから、交通施設及び供給処理施設の容量や周辺地域に対する環境上の影響等を勘案して、必要に応じて、容積率の最高限度を適切に定めることが望ましい。また、重複利用区域を定める地区計画に再開発等促進区を定めることにより、又は都市再生特別地区に関する都市計画を定めることにより、基準容積率（用途地域に関する都市計画により定められた容積率の最高限度をいう。以下同じ。）とは別に容積率の設定を行う場合は、改めて、当該区域周辺の基準容積率、地区施設又は都市計画法第 12 条の 5 第 5 項第 1 号に規定する施設の配置及び規模、交通施設及び供給処理施設の容量、周辺地域に対する環境上の影響等を勘案しつつ適切に行うことが望ましい。

(7) 他機関等との協議等について

関係道路管理者への協議のほか、特定行政庁、道路の上空利用による視認性の低下によって生ずる道路交通安全と円滑への影響等についての都道府県公安委員会、建築物等の防火上の安全等についての所轄の消防長又は消防署長等の関係機関との必要な調整が行われるべきである。

市町村は、都市計画法第 23 条第 7 項の規定による道路の管理者又は管理者となるべき者との協議を行う場合は、地区計画の案の作成段階で行うことが望ましい。

(8) 周辺地権者等への情報提供

今回の法改正により、立体道路制度の適用対象が都市計画区域内の全ての道路へ拡充されたことから、既存の市街地において立体道路制度を適用するに当たっては、重複利用区域内の道路が接道対象道路から除かれること等を踏まえ、地方公共団体においては、立体道路制度の趣旨に沿って円滑な運用が図られるよう、ホームページで重複利用区域等に係る情報を掲載する等、重複利用区域及びその周辺の土地や建築物等の所有者等に対して、立体道路制度に係る適切な情報提供が行われるよう努めること。

第 4 重複利用区域における都市計画法第 53 条の制限の取扱い

地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に定める重複利用区域内において行う行為で、地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に定める建築物等の建築限界に適合して行われる道路法第 47 条の 8 第 1 項第 1 号に規定する道路一体建物の建築及び当該道路を管理することとなる者が行う建築物の建築については、都市計画法第 53 条の制限が適用されないことに留意すべきである。

また、都市計画に定められた道路に立体道路制度を適用する際、都市計画法第 11 条第

3 項の規定により都市施設を整備する立体的な範囲を都市計画に定めることも考えられる。

さらに、地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に定める重複利用区域内において行う建築物の建築で、地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に定める建築物等の建築限界に適合して行われるものについて都市計画法第 53 条の許可の申請がなされたときは、当該道路の整備上支障がないことが推定されるので、速やかに許可することが考えられる。

なお、都市モノレール、新交通システム、路外駐車場（バスターミナルの機能を有するものを含む。以下同じ。）、路外駐輪場等のうち、一般的な道の機能を有しないものであって、道路法第 47 条の 7 の立体的区域を定めた道路及びトンネル構造の道路が都市計画施設である場合、その区域内に建築物を建築しようとする際には、都市計画法第 53 条による許可対象として差し支えないことに留意することが望ましい。

第 5 立体道路制度を適用する道路に関する都市計画決定について

(1) 道路の都市計画の決定又は変更について

イ 都市施設である道路に関する都市計画について、重複利用区域及び当該区域内における建築物等の建築限界を定める地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画と併せて定める場合は、重複利用区域及び建築物等の建築限界を表示した平面図、縦断図及び横断定規図を計画図に添付することが望ましい。

ロ 立体道路制度の適用が予定される道路に関する都市計画を定める場合にあっては、立体道路制度の対象となる道路が接道対象道路として扱われなくなること等に鑑み、あらかじめ、特定行政庁と十分な連絡調整を行うべきである。

ハ 地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画の決定又は変更に併せて都市計画施設である道路に関する都市計画を変更しない場合においても、その後何らかの事由により当該都市計画道路に関する都市計画を変更する場合には、上記平面図、縦断図及び横断定規図を計画図に添付することが望ましい。

(2) 建築物等と一体的に整備される道路に係る環境への配慮について

都市計画に係る国土交通省所管事業に関する環境影響評価については、環境影響評価法により実施してきたところであり、建築物等と一体的に整備されることとなる道路に係る都市計画の決定又は変更（軽易な変更を除く。）を行うに際しても、必要に応じて、環境影響評価を行うものであることに留意が必要である。

第 6 市街地再開発事業における立体道路制度の活用について

(1) 道路と施設建築物との一体的整備を行うことができる市街地再開発事業について

イ 都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）第 109 条の 2 第 1 項及び第 118 条の 25 第 1 項並びに都市再生特別措置法第 36 条の 5 の規定により、事業計画において、施設建築敷地の上の空間又は地下に道路を設置し、又は道路が存するように定めることができる市街地再開発事業は、地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画において重複利用区域として定められている区域内における市街地再開発事業その他建築基準法第 44 条の規定に適合して、道路の上下の空間又は地下において施設

建築物の全部又は一部を建築する市街地再開発事業（都市再開発法施行令（昭和 44 年政令第 232 号）第 43 条の 2 及び第 46 条の 12）であることに留意が必要である。

- ロ 「建築基準法第 44 条（第 1 項第 3 号を除く。）の規定に適合」する場合とは、建築基準法第 44 条第 1 項第 1 号、第 2 号及び第 4 号に掲げる建築物を施設建築物として建築する場合のほか、道路区域であっても一般的な道の機能を有しないことから同条の適用においては「道路」とは取り扱われない土地の上に建築される建築物等同条の規制の対象外である建築物を施設建築物として建築する場合を含むことに留意が必要である。

(2) 一棟一筆の原則の例外について

- イ 事業計画において施設建築敷地の上の空間又は地下に道路を設置し、又は道路が存するように定めた場合（以下「事業計画に立体道路を定めた場合」という。）においては、権利変換計画又は管理処分計画は、施設建築敷地の道路部分については、それ以外の施設建築敷地の部分と別の筆の土地となるものとして定めなければならない。さらに、当該施設建築敷地の道路部分は、特別の事情がない限り、一筆の土地となるものとして定めなければならないことに留意が必要である（都市再開発法第 109 条の 2 第 2 項及び第 118 条の 25 第 2 項において準用する第 109 条の 2 第 2 項）。

- ロ 「特別の事情がある場合」とは、施設建築敷地内の道路が、その部分により管理者を異にする場合等施設建築敷地の道路部分について、複数の区分地上権を設定する必要がある場合を含むものであり、その場合には登記すべき区分地上権の数だけ筆を分ける必要があることに留意が必要である。

(3) 区分地上権の明細等について

- イ 事業計画に立体道路を定めた場合は、都市再開発法施行規則（昭和 44 年建設省令第 54 号）第 28 条第 3 項又は第 37 条の 5 第 3 項に規定する様式に従い、権利変換計画又は管理処分計画において道路の区分地上権の明細及び帰属並びにその存続期間その他の条件の概要を定めなければならないことに留意が必要である。

- ロ 「区分地上権の明細」とは、区分地上権が設定される区域の範囲のことであり、この区域の範囲は、原則として道路の立体的区域の範囲と一致することが望ましい。「存続期間」は、原則として「道路の存続期間中」とすることが望ましい。「その他の条件」としては、土地所有者等が道路管理に関し支障となる行為を行わないこととする等同種の道路を一般の道路事業で整備する場合において、当該道路の管理者が民法（明治 29 年法律第 89 号）第 269 条の 2 第 1 項後段の規定による制限として登記すべき事項を定めることが望ましい。

- ハ これらの事項を定めるに当たっては、当該道路の管理者となる者と十分に調整を行うことが望ましい。

(4) 区分地上権の設定対価について

- 道路の区分地上権の設定対価相当額については、施行者は、都市再開発法第 121 条第 1 項の公共施設管理負担金として、当該道路の管理者となる者に対して、その負担を求めることができるものであることに留意が必要である。

(5) 施設建築敷地の価額の概算額等の特例について

事業計画に立体道路を定めた場合における施設建築敷地の価額の概算額又は建築施設の部分の価額の概算額の算定に当たっては、都市再開発法施行令第 43 条の 3 又は第 46 条第 3 項若しくは第 46 条の 3 第 3 項の規定に基づき、道路の区分地上権の価額が当該施設建築敷地の道路部分の価額に占める割合を適正に参酌しなければならないことに留意が必要である。

第 7 道路内建築制限の合理化等について

(1) 道路内建築制限の合理化について

適正かつ合理的な土地利用を促進するため、地区計画又は都市再生特別地区の区域のうち重複利用区域として定められている区域内の道路の上空又は路面下においては、当該地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画の内容に適合し、かつ、建築基準法施行令第 145 条第 1 項に定める基準に適合す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るものが建築できることから、特定行政庁は、制度の趣旨に鑑み、良好な市街地環境の確保に十分配慮しつつ、この特例の適切な活用を図るべきである。

なお、当該建築物の建築に当たっては、建築基準法第 6 条等に基づく手続も必要であることを申し添える。

(2) 建築基準法第 44 条第 1 項第 3 号の認定について

イ 建築基準法第 44 条第 1 項第 3 号の規定に基づく特定行政庁の認定（以下「本認定」という。）については、市街地における道路が、安全で良好な環境の市街地を形成する上で極めて重要な役割を果たすものであり、道路内に建築物を建築することが周辺市街地の環境に極めて大きな影響を及ぼすことに鑑み、地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画の内容に適合する建築物について、安全上、防火上及び衛生上の観点から、具体の建築計画の内容、周辺市街地の状況等を十分勘案して運用を行うべきである。

ロ 重複利用区域内においては、当該地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画の内容に適合し、かつ、建築基準法施行令第 145 条第 1 項に定める基準に適合する建築物については、道路内建築制限が特定行政庁の認定により解除されることとされ、一方、地区計画又は都市再生特別地区の区域のうち重複利用区域として定められている区域内の道路は、建築基準法第 43 条以下の規定においては、第 44 条の規定を除き、道路として扱わないことに鑑み、重複利用区域の設定その他地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に係る計画策定に関し都市計画担当部局と緊密な連絡調整を図るべきである。

ハ 建築基準法第 44 条第 1 項第 3 号に基づいて、特定行政庁が「支障がない」と認めるに当たっては、あらかじめ、道路管理者、特定行政庁、消防長又は消防署長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長）等の関係機関において、消防・避難に係る事項一般について十分な連絡調整を行うべきである。

(3) 道路内に建築することができる建築物について

イ 本認定の対象となる建築物の基準については、建築物又は道路の一方で火災が起こった場合に他方に及ぶ影響を最小限に抑えけるとともに、建築物が道路の上空に設

けられる場合には、落下物により道路交通に支障が生ずることを防止する観点から建築基準法施行令第 145 条第 1 項を規定しており、個別具体の建築計画の内容、道路の形態、道路交通の状況等に即して適切に判断すべきである。

なお、建築基準法施行令第 145 条第 1 項第 2 号に規定する特定防火設備の基準については、昭和 48 年建設省告示第 2564 号によること。

ロ 以上のほか、以下の点に留意することが必要である。

- ① 自動車のみの交通の用に供する道路及び地区計画又は都市再生特別地区の区域のうち重複利用区域として定められている区域内の道路は、建築基準法第 43 条以下の規定においては、第 44 条の規定を除き、道路として扱われないことから、これらの道路内に建築する建築物の敷地は、これらの道路以外の他の道路に接道していることが必要なものであること。また、これらの道路は、容積率制限又は道路斜線制限の際の前面道路にはならず、さらに、これらの道路内に建築する建築物は、建築基準法第 57 条第 2 項に規定する道路内にある建築物には該当しないものであることから、他の道路を前面道路として道路斜線制限が適用されるものであること。

なお、地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画において、道路の一部にのみ重複利用区域を定める場合（例：既存の道路の上空に建築物を張り出して建築する場合等）については、当該道路のうち重複利用区域が定められていない部分（幅員等が建築基準法上の道路としての要件を満たすものに限る。）は接道対象道路として扱われ、容積率制限又は道路斜線制限の際の前面道路にもなること。

また、特に、市街地における既存の道路に重複利用区域を定める場合には、重複利用区域内の道路が接道対象道路から除かれること等を踏まえ、既存の建築物に係る建築基準法上の道路関係規定その他の規定に不適合が生じることがないように十分留意すること。

- ② 道路一体建物で、建築基準法第 43 条第 2 項に規定する建築物に該当するものについては、避難又は通行の安全の目的を達成するため、合理的に必要な範囲内で、同項の条例による制限の付加を図ることも考えられる。この場合において当該建築物の避難又は通行の安全の確保と円滑な消防活動の確保とは密接な関係にあることに鑑み、当該条例による制限を付加するに当たっては、合理的に必要な範囲内において、はしご車による避難・消防活動の円滑化等の観点も配慮すべきである。
- ③ 道路の上空又は路面下に建築される建築物に係る道路の区域のうち専ら道路交通の用に供する部分以外の部分は、当該建築物の床面積に算入されるものであること。
- ④ 建築基準法第 44 条第 1 項第 3 号による道路と一体的な構造である建築物等について、安全確保のために特段の措置を講ずることが必要であると考えられる場合には、(2)ハのとおり十分な調整を行うべきである。

(5) 地区計画の区域内において市町村が条例で定める制限について

イ 地区計画の区域内において市町村が条例で定める制限については、昭和 56 年 10

月 6 日付け建設省計民発第 29 号建設省都計発第 122 号建設省住街発第 72 号建設省計画局長、都市局長及び住宅局長通達「都市計画法及び建築基準法の一部改正について」、昭和 63 年 12 月 22 日付け建設省経民発第 52 号建設省都計発第 140 号建設省都再発第 131 号建設省住街発第 124 号建設省建設経済局長、都市局長及び住宅局長通達「都市再開発法及び建築基準法の一部改正について」等を踏まえ、特に以下の点に留意が必要である。

- ① 建築基準法第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例（以下「条例」という。）は、地区計画の内容のうち特に重要なものについて、建築基準法施行令第 136 条の 2 の 5 に規定する基準に従い、適正な都市機能と健全な都市環境を確保するため合理的に必要と認められる限度のものとするとともに、個別の建築物又はその計画が当該制限に適合するか否かが一義的に判断されるように明確なものとするべきである。
- ② 条例による制限は、地区計画の内容として定められたもののうちから定められるものであるので、条例で制限として定められることが見込まれる事項については、その内容について都市計画担当部局と緊密な調整を図るべきである。

ロ 建築物の建築の限界の制限については、以下の点に留意が必要である。

- ① 建築物の建築の限界の制限は、地区計画に重複利用区域が定められる場合に限って条例で制限として定めることができるものであり、建築物が一定の限界を超えて建築されることを制限することにより道路の整備をする上で必要となる一定の空間を確保する目的で定められる制限であることに留意が必要である。
- ② 建築物の建築の限界を条例で制限として定める場合にあつては、建築基準法施行令第 136 条の 2 の 5 第 1 項第 10 号に規定する基準に従い、道路の整備上合理的に必要と認められる限度のものとするとともに、個別の建築物又はその計画が当該制限に適合するか否かが一義的に判断されるように明確なものとするべきである。
- ③ 建築物の建築の限界の制限が条例で定められると、道路内建築制限がかからない場合であっても、その内側において建築物を建築することが制限されることとなるので、これにより不都合をきたすおそれがあるときには、個別に必要性を判断した上で当該制限の趣旨に反しない限りにおいて、条例に適用除外の規定を定めることも考えられる。

第 8 歩行者専用道路、自転車専用道路及び自転車歩行者専用道路

都市における土地の高度利用、街並みの連続性や賑わいを創出する観点から、良好な市街地環境の形成や道路管理上支障が無く、都市計画上の位置付けが明確にされるなど、一定の要件を満たす場合には、道路空間と建築物の立体的利用を図ることは重要である。特に、例えば、ペDESTリアンデッキ、自由通路やスカイウォークのような高架の歩行者専用道路については、街並みの連続性や賑わいの創出、駅周辺等におけるバリアフリー化といった観点からも、建築物との立体的利用を促進し、その整備を進めていくことが必要である。

このため、歩行者専用道路、自転車専用道路及び自転車歩行者専用道路についても、

立体道路制度を適用して差し支えない。なお、これらの道路についても、既存の建築物に係る建築基準法上の道路関係規定その他の規定に不適合が生じることがないように十分留意することは同様であること。

第9 その他

- イ いわゆる道路法の道路であっても、都市モノレール、新交通システム、路外駐車場、路外駐輪場等のうち、一般的な道の機能を有しないものについては、建築基準法第42条の「道路」として取り扱わないこととして差し支えないこと、また、従来どおり、トンネル構造の道路の上空については建築基準法第44条の制限が課されないものであることに留意が必要である。
- ロ 鉄道と交差する道路によって分断される鉄道事業者の敷地を含む鉄道周辺の計画的整備で良好な市街地環境の整備改善に資するものについては、必要に応じ総合設計、特定街区、地区計画、一団地の総合的設計等の適切な活用を図ることが考えられる。

国 都 計 第 52 号
国 都 市 第 47 号
国 道 利 第 11 号
国 住 街 第 115 号
平成 30 年 7 月 13 日

独立行政法人都市再生機構都市再生部長 殿
独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構総務部長 殿

国 土 交 通 省 都 市 局 都 市 計 画 課 長
 都 市 局 市 街 地 整 備 課 長
 道 路 局 路 政 課 長
 住 宅 局 市 街 地 建 築 課 長

立体道路制度の運用について

標記については、平成 30 年 7 月 13 日付け国都計第 51 号、国都市第 46 号、国道利第 10 号、国住街第 114 号をもって都市局長、道路局長及び住宅局長から通知されたところであるが、さらに下記の事項に留意し、遺憾のないようにされたい。

なお、「立体道路制度の運用について」（平成 26 年 6 月 30 日付け国都計第 65 号、国都市第 59 号、国道利第 8 号、国住街第 69 号、都市局都市計画課長、都市局市街地整備課長、道路局路政課長、住宅局市街地建築課長通知）及び「立体道路制度の運用について」（平成 30 年 2 月 2 日付け国都計第 114 号、国都市第 92 号、国道利第 12 号、国住街第 190 号、都市局都市計画課長、都市局市街地整備課長、道路局路政課長、住宅局市街地建築課長通知）は廃止する。

記

第 1 立体道路制度について

イ 立体道路制度の活用に係る手続

- ① 道路管理者は、地区計画の区域内の道路又は都市再生緊急整備地域の道路において、適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため必要があると認めるときは、道路の区域を空間又は地下について上下の範囲を定めたもの（以下「立体的区域」という。）とすることができる。
- ② 都市計画決定権者は、地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画において、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（以下「重複利用区域」という。）及び当該区域内における建築物等の建築又は建設の限界（以

下「建築物等の建築限界」という。)を定めることとして、土地の利用に関する権利を有する者(以下「地権者」という。)からの意見聴取、道路管理者との協議等の手続を進め、道路管理者による道路の立体的区域の決定と相前後して、都市計画決定することが望ましい。

- ③ 地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画の内容に適合し、かつ、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第145条第1項に定める基準に適合す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たものについては、建築主事等の確認を得れば、地区計画又は都市再生特別地区の区域のうち重複利用区域として定められている区域内の道路の上空又は路面下に建築することができる。

ロ 市街地再開発事業においても道路と施設建築物との一体的整備を行うことができることとされている。

ハ 本制度の活用に当たっては、都市計画法(昭和43年法律第100号)第23条第7項又は都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第36条の2第2項の規定により、建築物等の建築限界を定めようとするときは、あらかじめ、道路の管理者又は管理者となるべき者との協議を行うことが規定されていることや、地区計画又は都市再生特別地区の区域のうち重複利用区域として定められている区域内の道路は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第43条第1項の規定に基づく接道の対象となる道路(以下「接道対象道路」という。)から除かれること等を踏まえ、道路管理部局(計画道路に係る将来道路管理者を含む)、都市計画部局、建築部局が緊密に連携して、立体的区域、重複利用区域等を定めるべきである。

第2 道路の上下空間又は地下における建築物等の整備について

(1) 道路の立体的区域の決定について

イ 道路管理者は、適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため必要があると認めるときは、道路の構造保全・交通の危険防止、地権者の意向、周辺の地理的状況等を勘案し環境の保全に配慮しつつ、道路の区域を立体的に限定することにより、道路の上下の空間に建築物等を建築又は建設できるところである。

この場合、「適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため必要があると認めるとき」とは、都市的な土地利用が予定されている区域内において道路の新設又は改築を行う場合に、用地の所有権を取得する方途では事業の円滑な執行に支障をきたすおそれがある場合又は既存道路において地域の一体化や機能的かつ魅力に富んだ空間の創出等の地域活性化の観点から、良好な市街地環境を確保しつつ、土地の有効・高度利用を図るため必要があると認められる場合等を意味するものである。

ロ 道路の立体的区域の範囲は、道路構造令(昭和45年政令第320号)第12条に定める建築限界に、専ら道路を支持又は保全するため道路の構造上必要となる高架道路の桁、支承、トンネルの躯体等の空間、道路の管理上必要な道路標識、換気施設等の空間、道路の維持管理の作業に必要な空間等を加えたものとする。

ハ 道路の区域を立体的区域として決定し、又は変更しようとするときは、トンネル構造の立体道路にあっては当該道路トンネル空間の全てを立体的区域として決定

する等原則として立体的区域とその上空の建築物等との間に空間が生ずることのないように努めること。

ニ 道路の区域を立体的区域として決定し、又は変更しようとするときは、立体的区域の決定又は変更に係る地域を管轄する都道府県公安委員会に協議しなければならないこととされていること（道路法（昭和 27 年法律第 180 号）第 95 条の 2 第 2 項）。この協議に当たっては、当該協議が道路の立体的区域の範囲を都道府県公安委員会の行う交通管理に支障の生ずることとならないように決定又は変更するためのものであることに鑑み、あらかじめ十分な連絡調整を行うこと等により、円滑に事務を処理し得るよう配慮すること。

ホ 道路の立体的区域の公示は、千分の一以上の適切な縮尺の図面を用いること等により当該区域の範囲が明確となるようにすること。

ヘ 以上のほか、以下の事項に留意すること。

① 立体的区域の決定に係る道路が、鉄道の下（鉄道に接続する区域を含む。）に存する場合は当該鉄道事業者と、国有地（各省庁所管に属する特殊法人又は認可法人が権原を有している土地を含む。）である場合は当該土地の権原を有する者と、立体的区域の決定について十分な連絡調整を行い協議を調えた上で、区域決定を行うこと。

また、立体的区域の決定に係る道路の上下に日本国有鉄道清算事業団の債務等の処理に関する法律（平成 10 年法律第 136 号）第 13 条第 2 項に基づき日本鉄道建設公団から独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構が承継した土地又は同機構が買戻権を有する土地が存するか否かについて確認を行い、これらに該当する土地が存する場合には、立体的区域の決定について同機構の承認を得た上で、区域決定を行うこと。

② 道路の立体的区域の決定は、市街化区域並びに市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域における用途地域の定められている土地の区域に限られるものであること。

③ 原則として国立公園及び国定公園の区域内には道路の立体的区域を決定しないものとするとともに、やむを得ず決定することとなる場合は国立公園にあっては国立公園管理（官）事務所と、国定公園にあっては都道府県自然公園主管部局と協議すること。

④ 環境影響評価法（平成 9 年法律第 81 号）に基づき、道路の新設又は改築に係る環境影響評価を実施する場合で、対象となる道路に立体的区域が決定される区間がある場合には、道路の立体的区域の上下の空間又は地下についても、環境に及ぼす影響の調査、予測、評価の対象となるものであること。

(2) 道路一体建物に関する協定について

道路管理者は、道路の区域を立体的区域とした場合において、道路と道路区域外に新築される建物とが一体的な構造となることについて当該建物を新築してその所有者になろうとする者との協議が成立したときは、協定を締結して道路の新設、改築その他の管理を行うことができ、さらに道路の管理上必要があるときは協定に従って当該建物の管理を行うことができる。

この協定は、道路一体建物によって支持される道路が極めて公共性の高い公物であることに鑑み、その適正な管理を確保するため、あらかじめ建物の建築・管理の内容を定めておくこととするものであり、その締結は、道路一体建物及びそれによって支持される道路を整備するための必要条件であることから、建物の所有者になろうとする者との協議が調ったものについてのみ協定を締結し、道路一体建物に係る道路の整備を推進すること。

(3) 道路保全立体区域の指定について

イ 道路保全立体区域は「道路の構造を保全し、又は交通の危険を防止するため必要があると認めるとき」に指定されるものであるが、道路の区域を立体的に限定している道路の上下の空間から道路に及ぼされる障害を防止するため定められるものであることに鑑み、道路の上下の空間において、何らかの物件の設置、行為が行われ、それにより道路の機能に支障が生ずるおそれがあるような場合には、トンネル等の場合で明らかに道路機能に支障が生ずるおそれがないと認められる場合を除いて、原則として道路保全立体区域を指定し、あらかじめ道路の構造保全・交通の危険防止を図るべきである。

ロ 道路保全立体区域は当該区域内の土地等の所有者又は占有者に一定の行為制限を課すことに鑑み、その指定は必要最小限の上下の範囲に限るものとする。

ハ 道路保全立体区域内では、道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる場合は、土地等の所有者又は占有者は必要な措置を講じなければならないが、講じない場合には措置命令ができることとされているが、他の法律に基づく物件、又は他の法律に基づく行為は、当該物件又は行為が各々の法律に照らして適正なものである限りは、道路の構造や交通に支障を及ぼすことはまずありえないことから、そのような物件又は行為に対し特別の制限が加えられるものではない。

なお、他の法律に基づく物件又は行為が、各々の根拠法に照らして違法なものと認められる場合には、遅滞なく、各々の所管部局に対しその是正方申し入れ道路管理に支障の生ずることとならないようにすること。

ニ 鉄道の下（鉄道に接続する区域を含む。）に存する道路について、道路保全立体区域の指定又は変更を行おうとする場合は、当該鉄道事業者と十分な協議を行うこととし、協議が調わない場合には道路保全立体区域の指定を行わないものとする。

(4) その他

従来より、道路管理者と鉄道事業者との間で協定等により道路について上下の範囲を限定することとしている道路に関しては、道路管理者は当該協定等の趣旨を尊重し、従前の取扱いと異ならないようにすること。

なお、この場合において協定等により鉄道事業者が有していた権利には何ら変更はないものとする。

第3 立体道路制度を適用する地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画について

(1) 地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画による立体道路制度の対象とな

る道路について

立体道路制度の対象となる道路には、既存の道路のほか、都市計画において定められた計画道路も含まれるため、新たな道路を整備しようとする場合において、立体道路制度の適用が必要なときは、都市計画道路として積極的に都市計画に定めることが望ましい。

(2) 立体道路制度を適用する地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画の計画事項について

道路の上空又は路面下において建築物等の建築又は建設が行われる場合は、土地の有効・高度利用に資するものとなるよう配慮することが重要であるが、市街地における道路空間は、単に通行の場というにとどまらず、日照、採光、通風等の確保、非常時の避難路、消防活動の場等として重要な機能を有していることから、立体道路制度の活用にあたっては、地区全体としてこれらの機能が確保されるよう、良好な市街地環境の確保の観点からも十分に配慮すべきである。このため、地区計画において、必要に応じ、地区施設の配置及び規模、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限等を適切に定め、良好な市街地環境が確保されるよう努めることが望ましい。また、都市再生緊急整備地域ごとに定められた都市再生緊急整備地域の整備に関する方針を踏まえたふさわしい都市空間の形成を図るとともに、防災・交通・衛生等の機能の確保等良好な市街地環境の確保を図る観点から、都市再生特別地区に関する都市計画において、建築物の高さの最高限度及び容積率の最高限度等をきめ細やかに設定することが望ましい。

(3) 立体道路制度を適用する地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画の区域の定め方について

重複利用区域及び当該区域内における建築物等の建築限界を定める地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画の区域は、これらの制度の本来の趣旨を的確に踏まえた上で、道路の上空又は路面下における建築物等の建築又は建設が周辺地域の市街地環境に与える影響を十分に勘案し、適切なものとなるように定めるべきである。

(4) 重複利用区域の定め方について

重複利用区域は、現実に建築物等の敷地として利用される部分についてのみ定めることとし、利用が予定されていない区域については定めるべきではない。

また、重複利用区域の設定については、立体道路制度の対象となる道路が接道対象道路として扱われなくなること等に鑑み、あらかじめ、特定行政庁と十分な連絡調整を行うべきである。

(5) 建築物等の建築限界の定め方について

地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に定める建築物等の建築限界は、原則として道路構造令第 12 条に定める建築限界に、専ら道路を支持又は保全するため道路の構造上必要となる高架道路の桁、支承、トンネルの躯体等の空間、道路の管理上必要な道路標識、換気施設等の空間、道路の維持管理の作業に必要な空間等を加えた空間の境界線の上下と一致するものとし、縦断面図及び横断面図により、その上下を表示すべきである。その場合、縦断面図及び横断面図は、建築物等の建築限界が、容易に判断できるよう、適切な縮尺を設定することが望ましい。

- (6) 立体道路制度を適用する地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画における容積率の設定方法について

道路の上空又は路面下において建築物の建築が行われる場合、都市計画において一般的には建築物の建築が想定されていない道路の利用に供される土地の区域の容積を活用することから、交通施設及び供給処理施設の容量や周辺地域に対する環境上の影響等を勘案して、必要に応じて、容積率の最高限度を適切に定めることが望ましい。また、重複利用区域を定める地区計画に再開発等促進区を定めることにより、又は都市再生特別地区に関する都市計画を定めることにより、基準容積率（用途地域に関する都市計画により定められた容積率の最高限度をいう。以下同じ。）とは別に容積率の設定を行う場合は、改めて、当該区域周辺の基準容積率、地区施設又は都市計画法第 12 条の 5 第 5 項第 1 号に規定する施設の配置及び規模、交通施設及び供給処理施設の容量、周辺地域に対する環境上の影響等を勘案しつつ適切に行うことが望ましい。

- (7) 他機関等との協議等について

関係道路管理者への協議のほか、特定行政庁、道路の上空利用による視認性の低下によって生ずる道路交通安全と円滑への影響等についての都道府県公安委員会、建築物等の防火上の安全等についての所轄の消防長又は消防署長等の関係機関との必要な調整が行われるべきである。

市町村は、都市計画法第 23 条第 7 項の規定による道路の管理者又は管理者となるべき者との協議を行う場合は、地区計画の案の作成段階で行うことが望ましい。

- (8) 周辺地権者等への情報提供

今回の法改正により、立体道路制度の適用対象が都市計画区域内の全ての道路へ拡充されたことから、既存の市街地において立体道路制度を適用するに当たっては、重複利用区域内の道路が接道対象道路から除かれること等を踏まえ、地方公共団体においては、立体道路制度の趣旨に沿って円滑な運用が図られるよう、ホームページで重複利用区域等に係る情報を掲載する等、重複利用区域及びその周辺の土地や建築物等の所有者等に対して、立体道路制度に係る適切な情報提供が行われるよう努めること。

第 4 重複利用区域における都市計画法第 53 条の制限の取扱い

地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に定める重複利用区域内において行う行為で、地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に定める建築物等の建築限界に適合して行われる道路法第 47 条の 8 第 1 項第 1 号に規定する道路一体建物の建築及び当該道路を管理することとなる者が行う建築物の建築については、都市計画法第 53 条の制限が適用されないことに留意すべきである。

また、都市計画に定められた道路に立体道路制度を適用する際、都市計画法第 11 条第 3 項の規定により都市施設を整備する立体的な範囲を都市計画に定めることも考えられる。

さらに、地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に定める重複利用区域内において行う建築物の建築で、地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に定める建築物等の建築限界に適合して行われるものについて都市計画法第 53 条の許可の申請がなされたときは、当該道路の整備上支障がないことが推定されるので、速やかに許可

することが考えられる。

なお、都市モノレール、新交通システム、路外駐車場（バスターミナルの機能を有するものを含む。以下同じ。）、路外駐輪場等のうち、一般的な道の機能を有しないものであって、道路法第 47 条の 7 の立体的区域を定めた道路及びトンネル構造の道路が都市計画施設である場合、その区域内に建築物を建築しようとする際には、都市計画法第 53 条による許可対象として差し支えないことに留意することが望ましい。

第 5 立体道路制度を適用する道路に関する都市計画決定について

(1) 道路の都市計画の決定又は変更について

イ 都市施設である道路に関する都市計画について、重複利用区域及び当該区域内における建築物等の建築限界を定める地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画と併せて定める場合は、重複利用区域及び建築物等の建築限界を表示した平面図、縦断図及び横断定規図を計画図に添付することが望ましい。

ロ 立体道路制度の適用が予定される道路に関する都市計画を定める場合にあっては、立体道路制度の対象となる道路が接道対象道路として扱われなくなること等に鑑み、あらかじめ、特定行政庁と十分な連絡調整を行うべきである。

ハ 地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画の決定又は変更に併せて都市計画施設である道路に関する都市計画を変更しない場合においても、その後何らかの事由により当該都市計画道路に関する都市計画を変更する場合には、上記平面図、縦断図及び横断定規図を計画図に添付することが望ましい。

(2) 建築物等と一体的に整備される道路に係る環境への配慮について

都市計画に係る国土交通省所管事業に関する環境影響評価については、環境影響評価法により実施してきたところであり、建築物等と一体的に整備されることとなる道路に係る都市計画の決定又は変更（軽易な変更を除く。）を行うに際しても、必要に応じて、環境影響評価を行うものであることに留意が必要である。

第 6 市街地再開発事業における立体道路制度の活用について

(1) 道路と施設建築物との一体的整備を行うことができる市街地再開発事業について

イ 都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）第 109 条の 2 第 1 項及び第 118 条の 25 第 1 項並びに都市再生特別措置法第 36 条の 5 の規定により、事業計画において、施設建築敷地の上の空間又は地下に道路を設置し、又は道路が存するように定めることができる市街地再開発事業は、地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画において重複利用区域として定められている区域内における市街地再開発事業その他建築基準法第 44 条の規定に適合して、道路の上下の空間又は地下において施設建築物の全部又は一部を建築する市街地再開発事業（都市再開発法施行令（昭和 44 年政令第 232 号）第 43 条の 2 及び第 46 条の 12）であることに留意が必要である。

ロ 「建築基準法第 44 条（第 1 項第 3 号を除く。）の規定に適合」する場合とは、建築基準法第 44 条第 1 項第 1 号、第 2 号及び第 4 号に掲げる建築物を施設建築物として建築する場合のほか、道路区域であっても一般的な道の機能を有しないことから同条の適用においては「道路」とは取り扱われない土地の上に建築される建築物

等同条の規制の対象外である建築物を施設建築物として建築する場合を含むことに留意が必要である。

(2) 一棟一筆の原則の例外について

イ 事業計画において施設建築敷地の上の空間又は地下に道路を設置し、又は道路が存するように定めた場合（以下「事業計画に立体道路を定めた場合」という。）においては、権利変換計画又は管理処分計画は、施設建築敷地の道路部分については、それ以外の施設建築敷地の部分と別の筆の土地となるものとして定めなければならない。さらに、当該施設建築敷地の道路部分は、特別の事情がない限り、一筆の土地となるものとして定めなければならないことに留意が必要である（都市再開発法第 109 条の 2 第 2 項及び第 118 条の 25 第 2 項において準用する第 109 条の 2 第 2 項）。

ロ 「特別の事情がある場合」とは、施設建築敷地内の道路が、その部分により管理者を異にする場合等施設建築敷地の道路部分について、複数の区分地上権を設定する必要がある場合を含むものであり、その場合には登記すべき区分地上権の数だけ筆を分ける必要があることに留意が必要である。

(3) 区分地上権の明細等について

イ 事業計画に立体道路を定めた場合は、都市再開発法施行規則（昭和 44 年建設省令第 54 号）第 28 条第 3 項又は第 37 条の 5 第 3 項に規定する様式に従い、権利変換計画又は管理処分計画において道路の区分地上権の明細及び帰属並びにその存続期間その他の条件の概要を定めなければならないことに留意が必要である。

ロ 「区分地上権の明細」とは、区分地上権が設定される区域の範囲のことであり、この区域の範囲は、原則として道路の立体的区域の範囲と一致することが望ましい。「存続期間」は、原則として「道路の存続期間中」とすることが望ましい。「その他の条件」としては、土地所有者等が道路管理に関し支障となる行為を行わないこととする等同種の道路を一般の道路事業で整備する場合において、当該道路の管理者が民法（明治 29 年法律第 89 号）第 269 条の 2 第 1 項後段の規定による制限として登記すべき事項を定めることが望ましい。

ハ これらの事項を定めるに当たっては、当該道路の管理者となる者と十分に調整を行うことが望ましい。

(4) 区分地上権の設定対価について

道路の区分地上権の設定対価相当額については、施行者は、都市再開発法第 121 条第 1 項の公共施設管理負担金として、当該道路の管理者となる者に対して、その負担を求めることができるものであることに留意が必要である。

(5) 施設建築敷地の価額の概算額等の特例について

事業計画に立体道路を定めた場合における施設建築敷地の価額の概算額又は建築施設の部分の価額の概算額の算定に当たっては、都市再開発法施行令第 43 条の 3 又は第 46 条第 3 項若しくは第 46 条の 3 第 3 項の規定に基づき、道路の区分地上権の価額が当該施設建築敷地の道路部分の価額に占める割合を適正に参酌しなければならないことに留意が必要である。

第7 道路内建築制限の合理化等について

(1) 道路内建築制限の合理化について

適正かつ合理的な土地利用を促進するため、地区計画又は都市再生特別地区の区域のうち重複利用区域として定められている区域内の道路の上空又は路面下においては、当該地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画の内容に適合し、かつ、建築基準法施行令第145条第1項に定める基準に適合す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るものが建築できることから、特定行政庁は、制度の趣旨に鑑み、良好な市街地環境の確保に十分配慮しつつ、この特例の適切な活用を図るべきである。

なお、当該建築物の建築に当たっては、建築基準法第6条等に基づく手続も必要であることを申し添える。

(2) 建築基準法第44条第1項第3号の認定について

イ 建築基準法第44条第1項第3号の規定に基づく特定行政庁の認定（以下「本認定」という。）については、市街地における道路が、安全で良好な環境の市街地を形成する上で極めて重要な役割を果たすものであり、道路内に建築物を建築することが周辺市街地の環境に極めて大きな影響を及ぼすことに鑑み、地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画の内容に適合する建築物について、安全上、防火上及び衛生上の観点から、具体の建築計画の内容、周辺市街地の状況等を十分勘案して運用を行うべきである。

ロ 重複利用区域内においては、当該地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画の内容に適合し、かつ、建築基準法施行令第145条第1項に定める基準に適合する建築物については、道路内建築制限が特定行政庁の認定により解除されることとされ、一方、地区計画又は都市再生特別地区の区域のうち重複利用区域として定められている区域内の道路は、建築基準法第43条以下の規定においては、第44条の規定を除き、道路として扱わないことに鑑み、重複利用区域の設定その他地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に係る計画策定に関し都市計画担当部局と緊密な連絡調整を図るべきである。

ハ 建築基準法第44条第1項第3号に基づいて、特定行政庁が「支障がない」と認めるに当たっては、あらかじめ、道路管理者、特定行政庁、消防長又は消防署長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長）等の関係機関において、消防・避難に係る事項一般について十分な連絡調整を行うべきである。

(3) 道路内に建築することができる建築物について

イ 本認定の対象となる建築物の基準については、建築物又は道路の一方で火災が起こった場合に他方に及ぶ影響を最小限に抑えけるとともに、建築物が道路の上空に設けられる場合には、落下物により道路交通に支障が生ずることを防止する観点から建築基準法施行令第145条第1項を規定しており、個別具体の建築計画の内容、道路の形態、道路交通の状況等に即して適切に判断すべきである。

なお、建築基準法施行令第145条第1項第2号に規定する特定防火設備の基準については、昭和48年建設省告示第2564号によること。

ロ 以上のほか、以下の点に留意することが必要である。

- ① 自動車のみの交通の用に供する道路及び地区計画又は都市再生特別地区の区域のうち重複利用区域として定められている区域内の道路は、建築基準法第 43 条以下の規定においては、第 44 条の規定を除き、道路として扱われないことから、これらの道路内に建築する建築物の敷地は、これらの道路以外の他の道路に接道していることが必要なものであること。また、これらの道路は、容積率制限又は道路斜線制限の際の前面道路にはならず、さらに、これらの道路内に建築する建築物は、建築基準法第 57 条第 2 項に規定する道路内にある建築物には該当しないものであることから、他の道路を前面道路として道路斜線制限が適用されるものであること。

なお、地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画において、道路の一部にのみ重複利用区域を定める場合（例：既存の道路の上空に建築物を張り出して建築する場合等）については、当該道路のうち重複利用区域が定められていない部分（幅員等が建築基準法上の道路としての要件を満たすものに限る。）は接道対象道路として扱われ、容積率制限又は道路斜線制限の際の前面道路にもなること。

また、特に、市街地における既存の道路に重複利用区域を定める場合には、重複利用区域内の道路が接道対象道路から除かれること等を踏まえ、既存の建築物に係る建築基準法上の道路関係規定その他の規定に不適合が生じることがないよう十分留意すること。

- ② 道路一体建物で、建築基準法第 43 条第 2 項に規定する建築物に該当するものについては、避難又は通行の安全の目的を達成するため、合理的に必要な範囲内で、同項の条例による制限の付加を図ることも考えられる。この場合において当該建築物の避難又は通行の安全の確保と円滑な消防活動の確保とは密接な関係にあることに鑑み、当該条例による制限を付加するに当たっては、合理的に必要な範囲内において、はしご車による避難・消防活動の円滑化等の観点も配慮すべきである。
- ③ 道路の上空又は路面下に建築される建築物に係る道路の区域のうち専ら道路交通の用に供する部分以外の部分は、当該建築物の床面積に算入されるものであること。
- ④ 建築基準法第 44 条第 1 項第 3 号による道路と一体的な構造である建築物等について、安全確保のために特段の措置を講ずることが必要であると考えられる場合には、(2)ハのとおり十分な調整を行うべきである。

(5) 地区計画の区域内において市町村が条例で定める制限について

- イ 地区計画の区域内において市町村が条例で定める制限については、昭和 56 年 10 月 6 日付け建設省計民発第 29 号建設省都計発第 122 号建設省住街発第 72 号建設省計画局長、都市局長及び住宅局長通達「都市計画法及び建築基準法の一部改正について」、昭和 63 年 12 月 22 日付け建設省経民発第 52 号建設省都計発第 140 号建設省都再発第 131 号建設省住街発第 124 号建設省建設経済局長、都市局長及び住宅局長通達「都市再開発法及び建築基準法の一部改正について」等を踏まえ、特に以下の点に留意が必要である。

- ① 建築基準法第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例（以下「条例」という。）は、地区計画の内容のうち特に重要なものについて、建築基準法施行令第 136 条の 2 の 5 に規定する基準に従い、適正な都市機能と健全な都市環境を確保するため合理的に必要と認められる限度のものとするとともに、個別の建築物又はその計画が当該制限に適合するか否かが一義的に判断されるように明確なものとするべきである。
 - ② 条例による制限は、地区計画の内容として定められたもののうちから定められるものであるので、条例で制限として定められることが見込まれる事項については、その内容について都市計画担当部局と緊密な調整を図るべきである。
- ロ 建築物の建築の限界の制限については、以下の点に留意が必要である。
- ① 建築物の建築の限界の制限は、地区計画に重複利用区域が定められる場合に限って条例で制限として定めることができるものであり、建築物が一定の限界を超えて建築されることを制限することにより道路の整備をする上で必要となる一定の空間を確保する目的で定められる制限であることに留意が必要である。
 - ② 建築物の建築の限界を条例で制限として定める場合にあつては、建築基準法施行令第 136 条の 2 の 5 第 1 項第 10 号に規定する基準に従い、道路の整備上合理的に必要と認められる限度のものとするとともに、個別の建築物又はその計画が当該制限に適合するか否かが一義的に判断されるように明確なものとするべきである。
 - ③ 建築物の建築の限界の制限が条例で定められると、道路内建築制限がかからない場合であっても、その内側において建築物を建築することが制限されることとなるので、これにより不都合をきたすおそれがあるときには、個別に必要性を判断した上で当該制限の趣旨に反しない限りにおいて、条例に適用除外の規定を定めることも考えられる。

第 8 歩行者専用道路、自転車専用道路及び自転車歩行者専用道路

都市における土地の高度利用、街並みの連続性や賑わいを創出する観点から、良好な市街地環境の形成や道路管理上支障が無く、都市計画上の位置付けが明確にされるなど、一定の要件を満たす場合には、道路空間と建築物の立体的利用を図ることは重要である。特に、例えば、ペDESTリアンデッキ、自由通路やスカイウォークのような高架の歩行者専用道路については、街並みの連続性や賑わいの創出、駅周辺等におけるバリアフリー化といった観点からも、建築物との立体的利用を促進し、その整備を進めていくことが必要である。

このため、歩行者専用道路、自転車専用道路及び自転車歩行者専用道路についても、立体道路制度を適用して差し支えない。なお、これらの道路についても、既存の建築物に係る建築基準法上の道路関係規定その他の規定に不適合が生じることがないように十分留意することは同様であること。

第 9 その他

イ いわゆる道路法の道路であっても、都市モノレール、新交通システム、路外駐車

場、路外駐輪場等のうち、一般的な道の機能を有しないものについては、建築基準法第 42 条の「道路」として取り扱わないこととして差し支えないこと、また、従来どおり、トンネル構造の道路の上空については建築基準法第 44 条の制限が課されないものであることに留意が必要である。

- ロ 鉄道と交差する道路によって分断される鉄道事業者の敷地を含む鉄道周辺の計画的整備で良好な市街地環境の整備改善に資するものについては、必要に応じ総合設計、特定街区、地区計画、一団地の総合的設計等の適切な活用を図ることが考えられる。

国 都 計 第 52 号
国 都 市 第 47 号
国 道 利 第 11 号
国 住 街 第 115 号
平成 30 年 7 月 13 日

各都道府県担当部長 殿
各政令指定都市担当局長 殿

国 土 交 通 省 都 市 局 都 市 計 画 課 長
 都 市 局 市 街 地 整 備 課 長
 道 路 局 路 政 課 長
 住 宅 局 市 街 地 建 築 課 長

立体道路制度の運用について（技術的助言）

標記については、平成 30 年 7 月 13 日付け国都計第 51 号、国都市第 46 号、国道利第 10 号、国住街第 114 号をもって都市局長、道路局長及び住宅局長から通知されたところですが、さらに、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として下記のとおり通知いたしますので、下記の点に留意のうえ、適切な運用を図っていただきますようお願いいたします。

なお、「立体道路制度の運用について」（平成 26 年 6 月 30 日付け国都計第 65 号、国都市第 59 号、国道利第 8 号、国住街第 69 号、都市局都市計画課長、都市局市街地整備課長、道路局路政課長、住宅局市街地建築課長通知）及び「立体道路制度の運用について」（平成 30 年 2 月 2 日付け国都計第 114 号、国都市第 92 号、国道利第 12 号、国住街第 190 号、都市局都市計画課長、都市局市街地整備課長、道路局路政課長、住宅局市街地建築課長通知）を廃止します。

また、都道府県におかれては、この旨を貴管内市町村（政令指定都市を除く。）に対して、周知いただくようお願いいたします。

記

第 1 立体道路制度について

イ 立体道路制度の活用に係る手続

- ① 道路管理者は、地区計画の区域内の道路又は都市再生緊急整備地域の道路において、適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため必要があると認めるときは、道路の区域を空間又は地下について上下の範囲を定めたもの（以下「立体的区域」

という。)とすることができる。

- ② 都市計画決定権者は、地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画において、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（以下「重複利用区域」という。）及び当該区域内における建築物等の建築又は建設の限界（以下「建築物等の建築限界」という。）を定めることとして、土地の利用に関する権利を有する者（以下「地権者」という。）からの意見聴取、道路管理者との協議等の手続を進め、道路管理者による道路の立体的区域の決定と相前後して、都市計画決定することが望ましい。

- ③ 地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画の内容に適合し、かつ、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 145 条第 1 項に定める基準に適合す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たものについては、建築主事等の確認を得れば、地区計画又は都市再生特別地区の区域のうち重複利用区域として定められている区域内の道路の上空又は路面下に建築することができる。

ロ 市街地再開発事業においても道路と施設建築物との一体的整備を行うことができることとされている。

ハ 本制度の活用に当たっては、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 23 条第 7 項又は都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 36 条の 2 第 2 項の規定により、建築物等の建築限界を定めようとするときは、あらかじめ、道路の管理者又は管理者となるべき者との協議を行うことが規定されていることや、地区計画又は都市再生特別地区の区域のうち重複利用区域として定められている区域内の道路は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 43 条第 1 項の規定に基づく接道の対象となる道路（以下「接道対象道路」という。）から除かれること等を踏まえ、道路管理部局（計画道路に係る将来道路管理者を含む）、都市計画部局、建築部局が緊密に連携して、立体的区域、重複利用区域等を定めるべきである。

第 2 道路の上下空間又は地下における建築物等の整備について

(1) 道路の立体的区域の決定について

イ 道路管理者は、適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため必要があると認めるときは、道路の構造保全・交通の危険防止、地権者の意向、周辺の地理的状況等を勘案し環境の保全に配慮しつつ、道路の区域を立体的に限定することにより、道路の上下の空間に建築物等を建築又は建設できるところである。

この場合、「適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため必要があると認める」とは、都市的な土地利用が予定されている区域内において道路の新設又は改築を行う場合に、用地の所有権を取得する方途では事業の円滑な執行に支障をきたすおそれがある場合又は既存道路において地域の一体化や機能的かつ魅力に富んだ空間の創出等の地域活性化の観点から、良好な市街地環境を確保しつつ、土地の有効・高度利用を図るため必要があると認められる場合等を意味するものである。

ロ 道路の立体的区域の範囲は、道路構造令（昭和 45 年政令第 320 号）第 12 条に定める建築限界に、専ら道路を支持又は保全するため道路の構造上必要となる高架道

路の桁、支承、トンネルの躯体等の空間、道路の管理上必要な道路標識、換気施設等の空間、道路の維持管理の作業に必要となる空間等を加えたものとする。

ハ 道路の区域を立体的区域として決定し、又は変更しようとするときは、トンネル構造の立体道路にあつては当該道路トンネル空間の全てを立体的区域として決定する等原則として立体的区域とその上空の建築物等との間に空間が生ずることのないように努めること。

ニ 道路の区域を立体的区域として決定し、又は変更しようとするときは、立体的区域の決定又は変更に係る地域を管轄する都道府県公安委員会に協議しなければならないこととされていること（道路法（昭和 27 年法律第 180 号）第 95 条の 2 第 2 項）。この協議に当たっては、当該協議が道路の立体的区域の範囲を都道府県公安委員会の行う交通管理に支障の生ずることとならないように決定又は変更するためのものであることに鑑み、あらかじめ十分な連絡調整を行うこと等により、円滑に事務を処理し得るよう配慮すること。

ホ 道路の立体的区域の公示は、千分の一以上の適切な縮尺の図面を用いること等により当該区域の範囲が明確となるようにすること。

ヘ 以上のほか、以下の事項に留意すること。

① 立体的区域の決定に係る道路が、鉄道の下（鉄道に接続する区域を含む。）に存する場合は当該鉄道事業者と、国有地（各省庁所管に属する特殊法人又は認可法人が権原を有している土地を含む。）である場合は当該土地の権原を有する者と、立体的区域の決定について十分な連絡調整を行い協議を調えた上で、区域決定を行うこと。

また、立体的区域の決定に係る道路の上下に日本国有鉄道清算事業団の債務等の処理に関する法律（平成 10 年法律第 136 号）第 13 条第 2 項に基づき日本鉄道建設公団から独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構が承継した土地又は同機構が買戻権を有する土地が存するか否かについて確認を行い、これらに該当する土地が存する場合には、立体的区域の決定について同機構の承認を得た上で、区域決定を行うこと。

② 道路の立体的区域の決定は、市街化区域並びに市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域における用途地域の定められている土地の区域に限られるものであること。

③ 原則として国立公園及び国定公園の区域内には道路の立体的区域を決定しないものとするとともに、やむを得ず決定することとなる場合は国立公園にあつては国立公園管理（官）事務所と、国定公園にあつては都道府県自然公園主管部局と協議すること。

④ 環境影響評価法（平成 9 年法律第 81 号）に基づき、道路の新設又は改築に係る環境影響評価を実施する場合で、対象となる道路に立体的区域が決定される区間がある場合には、道路の立体的区域の上下の空間又は地下についても、環境に及ぼす影響の調査、予測、評価の対象となるものであること。

(2) 道路一体建物に関する協定について

道路管理者は、道路の区域を立体的区域とした場合において、道路と道路区域外に

新築される建物とが一体的な構造となることについて当該建物を新築してその所有者になろうとする者との協議が成立したときは、協定を締結して道路の新設、改築その他の管理を行うことができ、さらに道路の管理上必要があるときは協定に従って当該建物の管理を行うことができる。

この協定は、道路一体建物によって支持される道路が極めて公共性の高い公物であることに鑑み、その適正な管理を確保するため、あらかじめ建物の建築・管理の内容を定めておくこととするものであり、その締結は、道路一体建物及びそれによって支持される道路を整備するための必要条件であることから、建物の所有者になろうとする者との協議が調ったものについてのみ協定を締結し、道路一体建物に係る道路の整備を推進すること。

(3) 道路保全立体区域の指定について

イ 道路保全立体区域は「道路の構造を保全し、又は交通の危険を防止するため必要があると認めるとき」に指定されるものであるが、道路の区域を立体的に限定している道路の上下の空間から道路に及ぼされる障害を防止するため定められるものであることに鑑み、道路の上下の空間において、何らかの物件の設置、行為が行われ、それにより道路の機能に支障が生ずるおそれがあるような場合には、トンネル等の場合で明らかに道路機能に支障が生ずるおそれがないと認められる場合を除いて、原則として道路保全立体区域を指定し、あらかじめ道路の構造保全・交通の危険防止を図るべきである。

ロ 道路保全立体区域は当該区域内の土地等の所有者又は占有者に一定の行為制限を課すことに鑑み、その指定は必要最小限の上下の範囲に限るものとする。

ハ 道路保全立体区域内では、道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる場合は、土地等の所有者又は占有者は必要な措置を講じなければならないが、講じない場合には措置命令ができることとされているが、他の法律に基づく物件、又は他の法律に基づく行為は、当該物件又は行為が各々の法律に照らして適正なものである限りは、道路の構造や交通に支障を及ぼすことはまずありえないことから、そのような物件又は行為に対し特別の制限が加えられるものではない。

なお、他の法律に基づく物件又は行為が、各々の根拠法に照らして違法なものと認められる場合には、遅滞なく、各々の所管部局に対しその是正方申し入れ道路管理に支障の生ずることとならないようにすること。

ニ 鉄道の下（鉄道に接続する区域を含む。）に存する道路について、道路保全立体区域の指定又は変更を行おうとする場合は、当該鉄道事業者と十分な協議を行うこととし、協議が調わない場合には道路保全立体区域の指定を行わないものとする。

(4) その他

従来より、道路管理者と鉄道事業者との間で協定等により道路について上下の範囲を限定することとしている道路に関しては、道路管理者は当該協定等の趣旨を尊重し、従前の取扱いと異ならないようにすること。

なお、この場合において協定等により鉄道事業者が有していた権利には何ら変更は

ないものとする。

第3 立体道路制度を適用する地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画について

(1) 地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画による立体道路制度の対象となる道路について

立体道路制度の対象となる道路には、既存の道路のほか、都市計画において定められた計画道路も含まれるため、新たな道路を整備しようとする場合において、立体道路制度の適用が必要なときは、都市計画道路として積極的に都市計画に定めることが望ましい。

(2) 立体道路制度を適用する地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画の計画事項について

道路の上空又は路面下において建築物等の建築又は建設が行われる場合は、土地の有効・高度利用に資するものとなるよう配慮することが重要であるが、市街地における道路空間は、単に通行の場というにとどまらず、日照、採光、通風等の確保、非常時の避難路、消防活動の場等として重要な機能を有していることから、立体道路制度の活用にあたっては、地区全体としてこれらの機能が確保されるよう、良好な市街地環境の確保の観点からも十分に配慮すべきである。このため、地区計画において、必要に応じ、地区施設の配置及び規模、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限等を適切に定め、良好な市街地環境が確保されるよう努めることが望ましい。また、都市再生緊急整備地域ごとに定められた都市再生緊急整備地域の整備に関する方針を踏まえたふさわしい都市空間の形成を図るとともに、防災・交通・衛生等の機能の確保等良好な市街地環境の確保を図る観点から、都市再生特別地区に関する都市計画において、建築物の高さの最高限度及び容積率の最高限度等をきめ細やかに設定することが望ましい。

(3) 立体道路制度を適用する地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画の区域の定め方について

重複利用区域及び当該区域内における建築物等の建築限界を定める地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画の区域は、これらの制度の本来の趣旨を的確に踏まえた上で、道路の上空又は路面下における建築物等の建築又は建設が周辺地域の市街地環境に与える影響を十分に勘案し、適切なものとなるように定めるべきである。

(4) 重複利用区域の定め方について

重複利用区域は、現実に建築物等の敷地として利用される部分についてのみ定めることとし、利用が予定されていない区域については定めるべきではない。

また、重複利用区域の設定については、立体道路制度の対象となる道路が接道対象道路として扱われなくなること等に鑑み、あらかじめ、特定行政庁と十分な連絡調整を行うべきである。

(5) 建築物等の建築限界の定め方について

地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に定める建築物等の建築限界は、原則として道路構造令第12条に定める建築限界に、専ら道路を支持又は保全するため道路の構造上必要となる高架道路の桁、支承、トンネルの躯体等の空間、道路の管

理上必要な道路標識、換気施設等の空間、道路の維持管理の作業に必要となる空間等を加えた空間の境界線の上下と一致するものとし、縦断面図及び横断面図により、その上下を表示すべきである。その場合、縦断面図及び横断面図は、建築物等の建築限界が、容易に判断できるよう、適切な縮尺を設定することが望ましい。

(6) 立体道路制度を適用する地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画における容積率の設定方法について

道路の上空又は路面下において建築物の建築が行われる場合、都市計画において一般的には建築物の建築が想定されていない道路の利用に供される土地の区域の容積を活用することから、交通施設及び供給処理施設の容量や周辺地域に対する環境上の影響等を勘案して、必要に応じて、容積率の最高限度を適切に定めることが望ましい。また、重複利用区域を定める地区計画に再開発等促進区を定めることにより、又は都市再生特別地区に関する都市計画を定めることにより、基準容積率（用途地域に関する都市計画により定められた容積率の最高限度をいう。以下同じ。）とは別に容積率の設定を行う場合は、改めて、当該区域周辺の基準容積率、地区施設又は都市計画法第 12 条の 5 第 5 項第 1 号に規定する施設の配置及び規模、交通施設及び供給処理施設の容量、周辺地域に対する環境上の影響等を勘案しつつ適切に行うことが望ましい。

(7) 他機関等との協議等について

関係道路管理者への協議のほか、特定行政庁、道路の上空利用による視認性の低下によって生ずる道路交通安全と円滑への影響等についての都道府県公安委員会、建築物等の防火上の安全等についての所轄の消防長又は消防署長等の関係機関との必要な調整が行われるべきである。

市町村は、都市計画法第 23 条第 7 項の規定による道路の管理者又は管理者となるべき者との協議を行う場合は、地区計画の案の作成段階で行うことが望ましい。

(8) 周辺地権者等への情報提供

今回の法改正により、立体道路制度の適用対象が都市計画区域内の全ての道路へ拡充されたことから、既存の市街地において立体道路制度を適用するに当たっては、重複利用区域内の道路が接道対象道路から除かれること等を踏まえ、地方公共団体においては、立体道路制度の趣旨に沿って円滑な運用が図られるよう、ホームページで重複利用区域等に係る情報を掲載する等、重複利用区域及びその周辺の土地や建築物等の所有者等に対して、立体道路制度に係る適切な情報提供が行われるよう努めること。

第 4 重複利用区域における都市計画法第 53 条の制限の取扱い

地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に定める重複利用区域内において行う行為で、地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に定める建築物等の建築限界に適合して行われる道路法第 47 条の 8 第 1 項第 1 号に規定する道路一体建物の建築及び当該道路を管理することとなる者が行う建築物の建築については、都市計画法第 53 条の制限が適用されないことに留意すべきである。

また、都市計画に定められた道路に立体道路制度を適用する際、都市計画法第 11 条第 3 項の規定により都市施設を整備する立体的な範囲を都市計画に定めることも考えられる。

さらに、地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に定める重複利用区域内において行う建築物の建築で、地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に定める建築物等の建築限界に適合して行われるものについて都市計画法第 53 条の許可の申請がなされたときは、当該道路の整備上支障がないことが推定されるので、速やかに許可することが考えられる。

なお、都市モノレール、新交通システム、路外駐車場（バスターミナルの機能を有するものを含む。以下同じ。）、路外駐輪場等のうち、一般的な道の機能を有しないものであって、道路法第 47 条の 7 の立体的区域を定めた道路及びトンネル構造の道路が都市計画施設である場合、その区域内に建築物を建築しようとする際には、都市計画法第 53 条による許可対象として差し支えないことに留意することが望ましい。

第 5 立体道路制度を適用する道路に関する都市計画決定について

(1) 道路の都市計画の決定又は変更について

イ 都市施設である道路に関する都市計画について、重複利用区域及び当該区域内における建築物等の建築限界を定める地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画と併せて定める場合は、重複利用区域及び建築物等の建築限界を表示した平面図、縦断図及び横断定規図を計画図に添付することが望ましい。

ロ 立体道路制度の適用が予定される道路に関する都市計画を定める場合にあっては、立体道路制度の対象となる道路が接道対象道路として扱われなくなること等に鑑み、あらかじめ、特定行政庁と十分な連絡調整を行うべきである。

ハ 地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画の決定又は変更に併せて都市計画施設である道路に関する都市計画を変更しない場合においても、その後何らかの事由により当該都市計画道路に関する都市計画を変更する場合には、上記平面図、縦断図及び横断定規図を計画図に添付することが望ましい。

(2) 建築物等と一体的に整備される道路に係る環境への配慮について

都市計画に係る国土交通省所管事業に関する環境影響評価については、環境影響評価法により実施してきたところであり、建築物等と一体的に整備されることとなる道路に係る都市計画の決定又は変更（軽易な変更を除く。）を行うに際しても、必要に応じて、環境影響評価を行うものであることに留意が必要である。

第 6 市街地再開発事業における立体道路制度の活用について

(1) 道路と施設建築物との一体的整備を行うことができる市街地再開発事業について

イ 都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）第 109 条の 2 第 1 項及び第 118 条の 25 第 1 項並びに都市再生特別措置法第 36 条の 5 の規定により、事業計画において、施設建築敷地の上の空間又は地下に道路を設置し、又は道路が存するように定めることができる市街地再開発事業は、地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画において重複利用区域として定められている区域内における市街地再開発事業その他建築基準法第 44 条の規定に適合して、道路の上下の空間又は地下において施設建築物の全部又は一部を建築する市街地再開発事業（都市再開発法施行令（昭和 44 年政令第 232 号）第 43 条の 2 及び第 46 条の 12）であることに留意が必要である。

ロ 「建築基準法第 44 条（第 1 項第 3 号を除く。）の規定に適合」する場合とは、建築基準法第 44 条第 1 項第 1 号、第 2 号及び第 4 号に掲げる建築物を施設建築物として建築する場合のほか、道路区域であっても一般的な道の機能を有しないことから同条の適用においては「道路」とは取り扱われない土地の上に建築される建築物等同条の規制の対象外である建築物を施設建築物として建築する場合を含むことに留意が必要である。

(2) 一棟一筆の原則の例外について

イ 事業計画において施設建築敷地の上の空間又は地下に道路を設置し、又は道路が存するように定めた場合（以下「事業計画に立体道路を定めた場合」という。）においては、権利変換計画又は管理処分計画は、施設建築敷地の道路部分については、それ以外の施設建築敷地の部分と別の筆の土地となるものとして定めなければならない、さらに、当該施設建築敷地の道路部分は、特別の事情がない限り、一筆の土地となるものとして定めなければならないことに留意が必要である（都市再開発法第 109 条の 2 第 2 項及び第 118 条の 25 第 2 項において準用する第 109 条の 2 第 2 項）。

ロ 「特別の事情がある場合」とは、施設建築敷地内の道路が、その部分により管理者を異にする場合等施設建築敷地の道路部分について、複数の区分地上権を設定する必要がある場合を含むものであり、その場合には登記すべき区分地上権の数だけ筆を分ける必要があることに留意が必要である。

(3) 区分地上権の明細等について

イ 事業計画に立体道路を定めた場合は、都市再開発法施行規則（昭和 44 年建設省令第 54 号）第 28 条第 3 項又は第 37 条の 5 第 3 項に規定する様式に従い、権利変換計画又は管理処分計画において道路の区分地上権の明細及び帰属並びにその存続期間その他の条件の概要を定めなければならないことに留意が必要である。

ロ 「区分地上権の明細」とは、区分地上権が設定される区域の範囲のことであり、この区域の範囲は、原則として道路の立体的区域の範囲と一致することが望ましい。「存続期間」は、原則として「道路の存続期間中」とすることが望ましい。「その他の条件」としては、土地所有者等が道路管理に関し支障となる行為を行わないこととする等同種の道路を一般の道路事業で整備する場合において、当該道路の管理者が民法（明治 29 年法律第 89 号）第 269 条の 2 第 1 項後段の規定による制限として登記すべき事項を定めることが望ましい。

ハ これらの事項を定めるに当たっては、当該道路の管理者となる者と十分に調整を行うことが望ましい。

(4) 区分地上権の設定対価について

道路の区分地上権の設定対価相当額については、施行者は、都市再開発法第 121 条第 1 項の公共施設管理負担金として、当該道路の管理者となる者に対して、その負担を求めることができるものであることに留意が必要である。

(5) 施設建築敷地の価額の概算額等の特例について

事業計画に立体道路を定めた場合における施設建築敷地の価額の概算額又は建築施設の部分の価額の概算額の算定に当たっては、都市再開発法施行令第 43 条の 3 又

は第 46 条第 3 項若しくは第 46 条の 3 第 3 項の規定に基づき、道路の区分地上権の価額が当該施設建築敷地の道路部分の価額に占める割合を適正に参酌しなければならないことに留意が必要である。

第 7 道路内建築制限の合理化等について

(1) 道路内建築制限の合理化について

適正かつ合理的な土地利用を促進するため、地区計画又は都市再生特別地区の区域のうち重複利用区域として定められている区域内の道路の上空又は路面下においては、当該地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画の内容に適合し、かつ、建築基準法施行令第 145 条第 1 項に定める基準に適合す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るものが建築できることから、特定行政庁は、制度の趣旨に鑑み、良好な市街地環境の確保に十分配慮しつつ、この特例の適切な活用を図るべきである。

なお、当該建築物の建築に当たっては、建築基準法第 6 条等に基づく手続も必要であることを申し添える。

(2) 建築基準法第 44 条第 1 項第 3 号の認定について

イ 建築基準法第 44 条第 1 項第 3 号の規定に基づく特定行政庁の認定（以下「本認定」という。）については、市街地における道路が、安全で良好な環境の市街地を形成する上で極めて重要な役割を果たすものであり、道路内に建築物を建築することが周辺市街地の環境に極めて大きな影響を及ぼすことに鑑み、地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画の内容に適合する建築物について、安全上、防火上及び衛生上の観点から、具体の建築計画の内容、周辺市街地の状況等を十分勘案して運用を行うべきである。

ロ 重複利用区域内においては、当該地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画の内容に適合し、かつ、建築基準法施行令第 145 条第 1 項に定める基準に適合する建築物については、道路内建築制限が特定行政庁の認定により解除されることとされ、一方、地区計画又は都市再生特別地区の区域のうち重複利用区域として定められている区域内の道路は、建築基準法第 43 条以下の規定においては、第 44 条の規定を除き、道路として扱わないことに鑑み、重複利用区域の設定その他地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に係る計画策定に関し都市計画担当部局と緊密な連絡調整を図るべきである。

ハ 建築基準法第 44 条第 1 項第 3 号に基づいて、特定行政庁が「支障がない」と認めるに当たっては、あらかじめ、道路管理者、特定行政庁、消防長又は消防署長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長）等の関係機関において、消防・避難に係る事項一般について十分な連絡調整を行うべきである。

(3) 道路内に建築することができる建築物について

イ 本認定の対象となる建築物の基準については、建築物又は道路の一方で火災が起こった場合に他方に及ぶ影響を最小限に抑えるとともに、建築物が道路の上空に設けられる場合には、落下物により道路交通に支障が生ずることを防止する観点から建築基準法施行令第 145 条第 1 項を規定しており、個別具体の建築計画の内容、道

路の形態、道路交通の状況等に即して適切に判断すべきである。

なお、建築基準法施行令第 145 条第 1 項第 2 号に規定する特定防火設備の基準については、昭和 48 年建設省告示第 2564 号によること。

ロ 以上のほか、以下の点に留意することが必要である。

- ① 自動車のみの交通の用に供する道路及び地区計画又は都市再生特別地区の区域のうち重複利用区域として定められている区域内の道路は、建築基準法第 43 条以下の規定においては、第 44 条の規定を除き、道路として扱われないことから、これらの道路内に建築する建築物の敷地は、これらの道路以外の他の道路に接道していることが必要なものであること。また、これらの道路は、容積率制限又は道路斜線制限の際の前面道路にはならず、さらに、これらの道路内に建築する建築物は、建築基準法第 57 条第 2 項に規定する道路内にある建築物には該当しないものであることから、他の道路を前面道路として道路斜線制限が適用されるものであること。

なお、地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画において、道路の一部にのみ重複利用区域を定める場合（例：既存の道路の上空に建築物を張り出して建築する場合等）については、当該道路のうち重複利用区域が定められていない部分（幅員等が建築基準法上の道路としての要件を満たすものに限る。）は接道対象道路として扱われ、容積率制限又は道路斜線制限の際の前面道路にもなること。

また、特に、市街地における既存の道路に重複利用区域を定める場合には、重複利用区域内の道路が接道対象道路から除かれること等を踏まえ、既存の建築物に係る建築基準法上の道路関係規定その他の規定に不適合が生じることがないように十分留意すること。

- ② 道路一体建物で、建築基準法第 43 条第 2 項に規定する建築物に該当するものについては、避難又は通行の安全の目的を達成するため、合理的に必要な範囲内で、同項の条例による制限の付加を図ることも考えられる。この場合において当該建築物の避難又は通行の安全の確保と円滑な消防活動の確保とは密接な関係にあることに鑑み、当該条例による制限を付加するに当たっては、合理的に必要な範囲内において、はしご車による避難・消防活動の円滑化等の観点も配慮すべきである。

- ③ 道路の上空又は路面下に建築される建築物に係る道路の区域のうち専ら道路交通の用に供する部分以外の部分は、当該建築物の床面積に算入されるものであること。

- ④ 建築基準法第 44 条第 1 項第 3 号による道路と一体的な構造である建築物等について、安全確保のために特段の措置を講ずることが必要であると考えられる場合には、(2)ハのとおり十分な調整を行うべきである。

- (5) 地区計画の区域内において市町村が条例で定める制限について

イ 地区計画の区域内において市町村が条例で定める制限については、昭和 56 年 10 月 6 日付け建設省計民発第 29 号建設省都計発第 122 号建設省住街発第 72 号建設省計画局長、都市局長及び住宅局長通達「都市計画法及び建築基準法の一部改正につ

いて」、昭和 63 年 12 月 22 日付け建設省経民発第 52 号建設省都計発第 140 号建設省都再発第 131 号建設省住街発第 124 号建設省建設経済局長、都市局長及び住宅局長通達「都市再開発法及び建築基準法の一部改正について」等を踏まえ、特に以下の点に留意が必要である。

① 建築基準法第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例（以下「条例」という。）は、地区計画の内容のうち特に重要なものについて、建築基準法施行令第 136 条の 2 の 5 に規定する基準に従い、適正な都市機能と健全な都市環境を確保するため合理的に必要と認められる限度のものとするとともに、個別の建築物又はその計画が当該制限に適合するか否かが一義的に判断されるように明確なものとするべきである。

② 条例による制限は、地区計画の内容として定められたもののうちから定められるものであるので、条例で制限として定められることが見込まれる事項については、その内容について都市計画担当部局と緊密な調整を図るべきである。

ロ 建築物の建築の限界の制限については、以下の点に留意が必要である。

① 建築物の建築の限界の制限は、地区計画に重複利用区域が定められる場合に限って条例で制限として定めることができるものであり、建築物が一定の限界を超えて建築されることを制限することにより道路の整備をする上で必要となる一定の空間を確保する目的で定められる制限であることに留意が必要である。

② 建築物の建築の限界を条例で制限として定める場合にあっては、建築基準法施行令第 136 条の 2 の 5 第 1 項第 10 号に規定する基準に従い、道路の整備上合理的に必要と認められる限度のものとするとともに、個別の建築物又はその計画が当該制限に適合するか否かが一義的に判断されるように明確なものとするべきである。

③ 建築物の建築の限界の制限が条例で定められると、道路内建築制限がかからない場合であっても、その内側において建築物を建築することが制限されることとなるので、これにより不都合をきたすおそれがあるときには、個別に必要性を判断した上で当該制限の趣旨に反しない限りにおいて、条例に適用除外の規定を定めることも考えられる。

第 8 歩行者専用道路、自転車専用道路及び自転車歩行者専用道路

都市における土地の高度利用、街並みの連続性や賑わいを創出する観点から、良好な市街地環境の形成や道路管理上支障が無く、都市計画上の位置付けが明確にされるなど、一定の要件を満たす場合には、道路空間と建築物の立体的利用を図ることは重要である。特に、例えば、ペDESTリアンデッキ、自由通路やスカイウォークのような高架の歩行者専用道路については、街並みの連続性や賑わいの創出、駅周辺等におけるバリアフリー化といった観点からも、建築物との立体的利用を促進し、その整備を進めていくことが必要である。

このため、歩行者専用道路、自転車専用道路及び自転車歩行者専用道路についても、立体道路制度を適用して差し支えない。なお、これらの道路についても、既存の建築物に係る建築基準法上の道路関係規定その他の規定に不適合が生じることがないように十分

留意することは同様であること。

第9 その他

- イ いわゆる道路法の道路であっても、都市モノレール、新交通システム、路外駐車場、路外駐輪場等のうち、一般的な道の機能を有しないものについては、建築基準法第42条の「道路」として取り扱わないこととして差し支えないこと、また、従来どおり、トンネル構造の道路の上空については建築基準法第44条の制限が課されないものであることに留意が必要である。
- ロ 鉄道と交差する道路によって分断される鉄道事業者の敷地を含む鉄道周辺の計画的整備で良好な市街地環境の整備改善に資するものについては、必要に応じ総合設計、特定街区、地区計画、一団地の総合的設計等の適切な活用を図ることが考えられる。