

集団規定に係るあり方の検討について

国土交通省 住宅局 市街地建築課

○令和9年春頃の「中長期的なビジョン」の策定に向けて、まずは令和8年1月頃に「中間的なとりまとめ」を行う予定。

○本委員会では、「中間的なとりまとめ」に向けて、今後の中長期的な集団規定のあり方について、テーマごとに課題や論点（「～について検討すべきではないか」等）をご議論いただき、本年9月を目途に論点整理をお願いしたい。

※「中間的なとりまとめ」で整理された論点への対応については、令和8年3月以降、引き続き本委員会でご議論をお願いしたい



○ 集団規定のあり方に関する論点では、以下のキーワード(例)が考えられる。

総論

<規制のあり方>

- ・集団規定の意義・目的(最低の基準、公共の福祉の増進(相隣関係の調整、インフラ負荷の調整 等))
- ・市街地環境の評価軸(交安防衛)・目標水準
- ・目的と手段(規制内容)の関係
- ・規制の実効性
- ・規制の柔軟性・事前明示性・分かりやすさ
- ・性能規定化
- ・地域との協議
- ・国と地方(法律と条例)の関係
- ・都市計画(立地適正化計画等)との関係

<課題への対応>

- ・新たな政策課題(既存ストックの有効活用、気候変動、災害の激甚化 等)への対応
- ・地域固有の価値の保全・創出

接道

<規制のあり方>

- ・接道規制の弾力的運用
+ 安全性の確保
- ・道路ネットワークの視点

<課題への対応>

- ・道路情報の整備・公開
- ・後退用地の維持管理
- ・狭あい道路の拡幅整備
の促進

用途

<規制のあり方>

- ・用途地域の性能の明示
- ・条件付き許可の可能性

<課題への対応>

- ・新たな用途への対応
(許可の円滑化・柔軟化
等)

形態

<規制のあり方>

- ・インフラ負荷と延べ面積
の関係
- ・容積率緩和と公共貢献の
関係(受益と負担等)
- ・公共貢献の内容、公開空
地の有効性

<課題への対応>

- ・公開空地の維持管理
- ・太陽光発電等への対応
- ・都市構造の集約化

その他

<規制のあり方>

- ・持続可能な一団地認定や
建築協定のあり方
- ・協定・契約的手法の活用

<課題への対応>

- ・敷地に係る様々な課題
(敷地の二重使用等)
- ・非建蔽地の取扱い

⇒これらの論点例も参考に、集団規定の中長期的なあり方に関する論点をまとめていく。

事務局からは例示として以下の論点を提示。委員会では、これらの論点に限らない広範な観点から議論

接道

- 2項道路などの道路情報の整備・公開をどのように進めていくべきか。
- セットバックによる後退用地の適正管理をどのように確保していくべきか。
- 安全性を確保しつつ、狭あい道路沿道の建築物の更新を促進するため、どのように取り組むべきか。

用途

- 建築物の新たな用途や社会ニーズの変化に対して、用途規制はどのように対応していくべきか。
- 特例許可等の判断に資するような用途地域の性能等に関する情報をどのように示していくべきか。
 - ・新たな用途への対応(許可の円滑化・柔軟化等)
- 地域の状況に応じた細やかな用途規制の強化・緩和はどのようにあるべきか。

形態

- 形態規制の目的(交通・安全・防火・衛生)を実現する手法として、現行の規制内容は合理的か。更なる合理化の検討は必要か。
- 形態規制の目的として、新たな観点を導入すべきか(カーボンニュートラル、水害対策、コンパクトシティ等)。導入する場合、規制内容はどうか。
- 公開空地の確保等の公共貢献を誘導するインセンティブ手法として、現行の総合設計制度の内容は合理的か(公共貢献と容積率緩和の関係性等)。
- 市街地環境へのニーズが変化する中で、公共貢献の内容について、更なる柔軟化の検討は必要か。
- 今後、人口減少が進行し床需要が低下する中で、容積率緩和以外のインセンティブとして、どのような内容が考えられるか。
- 総合設計制度によって創出される公開空地の質の評価や適切な維持管理のあり方について、どのように考えるべきか。
- 既存ストックの活用を促進していくうえで、既存不適格建築物に係る制限緩和など形態規制の柔軟化について、どのように考えるべきか。

その他

- 住宅地の高齢化や更新期を迎える中で、持続可能な建築協定や一団地認定制度はどうか。
- 地域にとって望ましい街並みや景観の形成を促進するために、どのような取組を進めていくべきか。