

集団規定に係る技術基準の検討等について

国土交通省 住宅局 市街地建築課
国土技術政策総合研究所 都市研究部

- 1 策定済の基準（報告）**
- 2 現在検討中の基準案**
- 3 今後検討見込みの基準**

1 策定済の基準（報告）

1-1 最近の集団規定の動向

1-2 R4改正で策定した基準

- 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

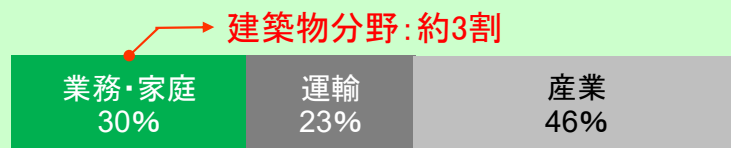
※ 以外は、他法令の改正に伴い集団規定の見直し等を実施

背景・必要性

- 2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減(2013年度比)の実現に向け、2021年10月、地球温暖化対策等の削減目標を強化

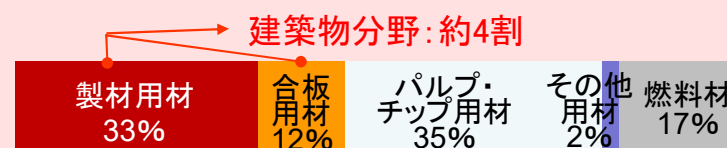
エネルギー消費の約3割を占める 建築物分野での省エネ対策を加速

＜エネルギー消費の割合＞(2019年度)



木材需要の約4割を占める 建築物分野での木材利用を促進

＜木材需要の割合＞(2020年度)



○「エネルギー基本計画」(2021年10月22日閣議決定)※

- ・ 2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す。
- ・ 建築物省エネ法を改正し、省エネルギー基準適合義務の対象外である住宅及び小規模建築物の省エネルギー基準への適合を2025年度までに義務化するとともに、2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、整合的な誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げ、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げを遅くとも2030年度までに実施する。

※「地球温暖化対策計画」(2021年10月22日閣議決定)にも同様の記載あり

○「成長戦略フォローアップ」(2021年6月18日閣議決定)

- ・ 建築基準法令について、木材利用の推進、既存建築物の有効活用に向け、2021年中に基準の合理化等を検討し、2022年から所要の制度的措置を講ずる。

＜2050年カーボンニュートラルに向けた取組＞

【2050年】

ストック平均で、ZEH・ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス/ビル)水準の省エネ性能の確保を目指す

【2030年】

新築について、ZEH・ZEB水準の省エネ性能の確保を目指す

抜本的な取組の強化が必要不可欠

目標・効果

建築物分野の省エネ対策の徹底、吸収源対策としての木材利用拡大等を通じ、脱炭素社会の実現に寄与。

- 2013年度からの対策の進捗により、住宅・建築物に係るエネルギー消費量を約889万kL削減(2030年度)

■ 省エネ性能の底上げ

建築物省エネ法

全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け

- ※ 建築確認の中で、構造安全規制等の適合性審査と一体的に実施
- ※ 中小工務店や審査側の体制整備等に配慮して十分な準備期間を確保しつつ、2025年度までに施行する

	現行			改正	
	非住宅	住宅		非住宅	住宅
大規模 2,000㎡以上	適合義務 2017.4~	届出義務	→	適合義務 2017.4~	適合義務
中規模	適合義務 2021.4~	届出義務		適合義務 2021.4~	適合義務
300㎡未満 小規模	説明義務	説明義務		適合義務	適合義務

■ より高い省エネ性能への誘導

建築物省エネ法

住宅トップランナー制度の対象拡充

【現行】 建売戸建
注文戸建
賃貸アパート

【改正】 **分譲マンション**
を追加

省エネ性能表示の推進

- ・ **販売・賃貸の広告**等に省エネ性能を**表示する方法**等を国が告示
- ・ 必要に応じ、**勧告・公表・命令**

(類似制度)
窓・エアコン等の
省エネ性能表示



(参考) 誘導基準の強化

低炭素建築物認定・長期優良住宅認定等
[省令・告示改正]

一次エネルギー消費量基準等を強化

	【現行】	【改正】
非住宅	省エネ基準から ▲20%	▲30~40% (ZEB水準)
住宅	省エネ基準から ▲10%	▲20% (ZEH水準)

■ ストックの省エネ改修

住宅金融支援機構法

住宅の省エネ改修の低利融資制度の創設 (住宅金融支援機構)

- 対象：自ら居住するための住宅等について、省エネ・再エネに資する所定のリフォームを含む工事
- 限度額:500万円、返済期間:10年以内、担保・保証：なし

形態規制の合理化

省エネ改修で設置

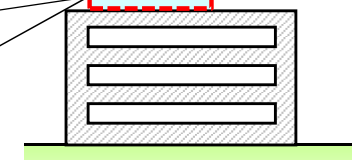
建築基準法

高さ制限等を満たさないことが、
構造上やむを得ない場合

➡ (市街地環境を害さない範囲で)
形態規制の**特例許可**

高効率の
熱源設備

絶対高さ制限



■ 再エネ設備の導入促進

建築物省エネ法

促進
計画

市町村が、地域の実情に応じて、太陽光発電等の
再エネ設備*の設置を促進する区域*を設定

※ 区域は、住民の意見
を聴いて設定。



* 太陽光発電
太陽熱利用
地中熱利用
バイオマス発電 等

再エネ導入効果の説明義務

- ・ 建築士から建築主へ、再エネ設備の導入効果等を書面で説明
- ・ 条例で定める用途・規模の建築物が対象

形態規制の合理化 ※新築も対象

促進計画に即して、
再エネ設備を設置する場合

➡ 形態規制の**特例許可**



太陽光パネル等で屋根をかけると建蔽率(建て坪)が増加

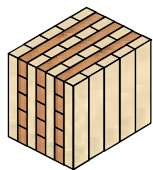
3000㎡超の大規模建築物の 全体の木造化の促進

(現行) 耐火構造とする か
3000㎡毎に耐火構造体 (壁等)
で区画する必要あり

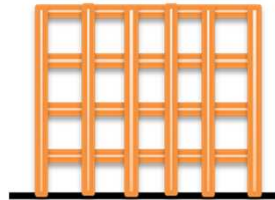
石こうボード
(木材を不燃材料で覆う必要)



新たな木造化方法の導入



燃えしろ設計法
(大断面材の使用)



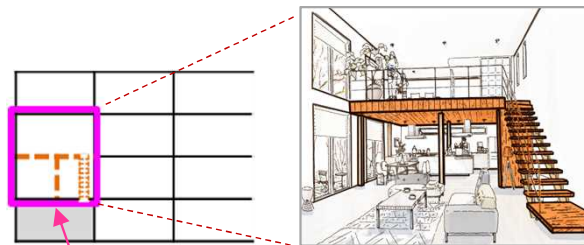
防火区画の強化

大規模建築物における 部分的な木造化の促進

(現行) 壁、柱、床などの全ての部位に例外なく一律の耐火性能※を要求

※建築物の階数や床面積等に応じて要求性能を規定

防火上他と区画された範囲の
木造化を可能に



高い耐火性能の壁・床
で区画された住戸等

メゾネット住戸内の部分
(中間床や壁・柱等) を木造化
【区画内での木造化】

低層部分の木造化の促進 (防火規制上、別棟扱い)

延焼を遮断する壁等を設ければ、
防火上別棟として扱い
低層部分※の木造化を可能に

※3階建ての事務所部分等



(現行)
3階建ての低層部にも
階数4以上の防火規制を適用

延焼を遮断する壁等

低層部分
木造化を可能に

【その他】 階数に応じて要求される耐火性能基準の合理化 [政令・告示改正]

(例) 90分耐火性能等で対応可能な範囲を新たに規定 (現行は60分刻み (1 時間、2 時間 等))

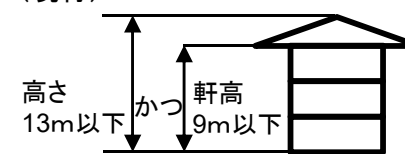
簡易な構造計算で建築可能な3階建て木造建築物の範囲を拡大

(現行) 高さ13m以下かつ軒高9m以下は、二級建築士でも設計できる簡易な構造
計算 (許容応力度計算) で建築可能

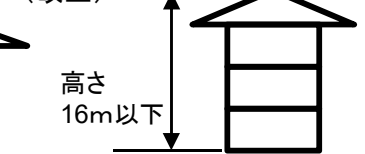
簡易な構造計算の対象を高さ16m以下に拡大

※建築士法も改正

(現行)



(改正)



建築基準法

建築士法

【その他】 伝統構法を用いた小規模木造建築物等の構造計算の適合性を審査する手続きを合理化

○建築基準法に基づくチェック対象の見直し

木造建築物に係る構造規定等の審査・検査対象を、現行の非木造建築物と揃える (省エネ基準を含め適合性をチェック)
⇒2階建ての木造住宅等を安心して取得できる環境を整備

○既存建築物の改修・転用を円滑化するため、既存不適格規制・採光規制を合理化

等

建築基準法

建築物省エネ法

- 「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」(令和4年法律第69号)が令和4年6月13日に成立、6月17日に公布された。建築基準法に基づく集団規定においては、形態規制の合理化、一団地の総合的設計制度等の対象行為の拡充等が措置された。
- その他、「建築基準法施行令の一部を改正する政令」(令和5年政令第34号)が令和5年2月10日に公布され、倉庫等の大規模庇等に係る建蔽率算定上の建築面積の算定方法の合理化が措置された。

形態規制の合理化

- 建築物再生可能エネルギー利用促進区域における形態規制に係る特例許可の創設
 - 建築物の構造上やむを得ない場合における高さ制限に係る特例許可の拡充
 - 建築物の構造上やむを得ない場合における建蔽率・容積率に係る特例許可の拡充
 - 住宅及び老人ホーム等の機械室等の容積率不算入に係る認定制度の創設
 - 倉庫等の大規模庇等に係る建蔽率算定上の建築面積の算定方法の合理化(運用改善政令)
- 【施行日：令和6年4月1日】
- 【施行日：令和5年4月1日】

一団地の総合的設計制度等の対象行為の拡充

- 一団地の総合的設計制度・連担建築物設計制度の対象行為として大規模の修繕・大規模の模様替を追加
- 【施行日：令和5年4月1日】

既存不適格規制の合理化

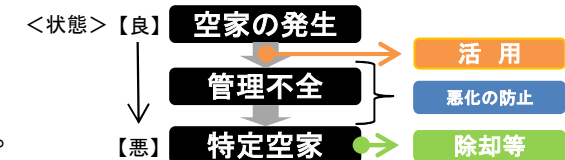
- 既存不適格建築物の一定範囲内の増築等において、安全性等の確保を前提に接道義務・道路内建築制限の遡及適用を合理化
- 【施行日：令和6年4月1日】

令和5年6月14日公布(公布の日から6か月以内に施行)

背景・必要性

○居住目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



改正法の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制等**を合理化
- ・市区町村長から**所有者に対し**、指針に合った**活用を要請**

②財産管理人による所有者不在の空家の処分 (詳細は3. ③)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人に指定**
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村※から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**

③財産管理人※による空家の管理・処分 (管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

集団規定全般

- 社会資本整備審議会 答申「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方（第三次答申）及び建築基準制度のあり方（第四次答申）について」（令和4年2月1日）（抄）

「脱炭素社会の実現に向けた、建築物の省エネ性能の一層の向上、CO2貯蔵に寄与する建築物における木材の利用促進及び既存建築ストックの長寿命化の総合的推進に向けて」

V. 引き続き検討すべき課題等

5. 社会環境の変化に対応した持続可能な市街地の実現に向けた集団規定のあり方

住宅団地再生関係

- 成長戦略等のフォローアップ（令和5年6月16日閣議決定）（抄）

IV. 「経済社会の多極化」関連のフォローアップ

＜都市の競争力向上＞

地域の住宅団地の再生による「多世代・多機能のまち」を創出するため、市町村の再生事業計画案を住民、民間事業者等が提案する仕組みや小規模店舗等日常生活に必要な施設の建築制限を緩和すること等を検討し、2023年度中に結論を得て、所要の措置を講ずる。

マンション政策関係

- 「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」のとりまとめ（令和5年8月10日公表）（抄）

3 マンションを巡る課題と今後の施策の方向性

3.2 マンションの建替え等の円滑化

3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備

(3) 建替え事業における建築規制に基づく制約

＜課題＞

○ マンションの建築後に建築基準法の形態規制が制定された場合、建替えに際しては当該形態規制に適合させる必要があるため、建替え前の建物規模を確保できないことから、事業性や合意形成の確保が困難な場合があり、この解消が必要。

(4) 団地型マンションの再生円滑化

＜課題＞

○ 団地型マンションの再生に向けてこれまで講じてきた施策の活用状況等について検証が必要。

1 策定済の基準（報告）

1－1 最近の集団規定の動向

1－2 R4改正で策定した基準

現状・改正主旨

- 接道義務や道路内建築制限の既存不適格となっている建築物については、大規模修繕等となる省エネ改修等を行う場合には現行規定が適用されてしまうため、省エネ改修等自体を断念せざるを得ない。

改正概要

【施行日：令和6年4月1日】

- 既存不適格建築物について、安全性等の確保を前提に接道義務・道路内建築制限の遡及適用を合理化

現行

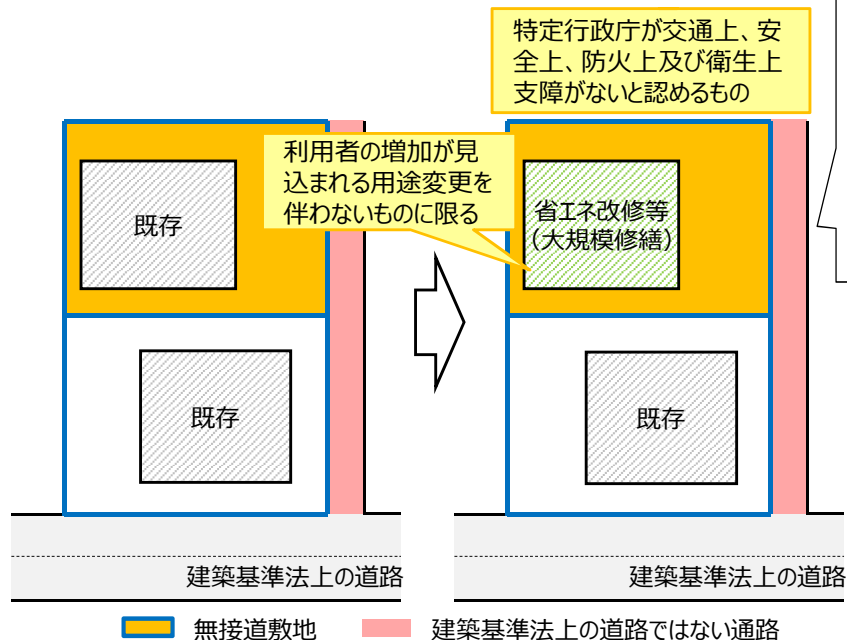
増改築、大規模修繕等の際は現行基準適合が必要

改正後

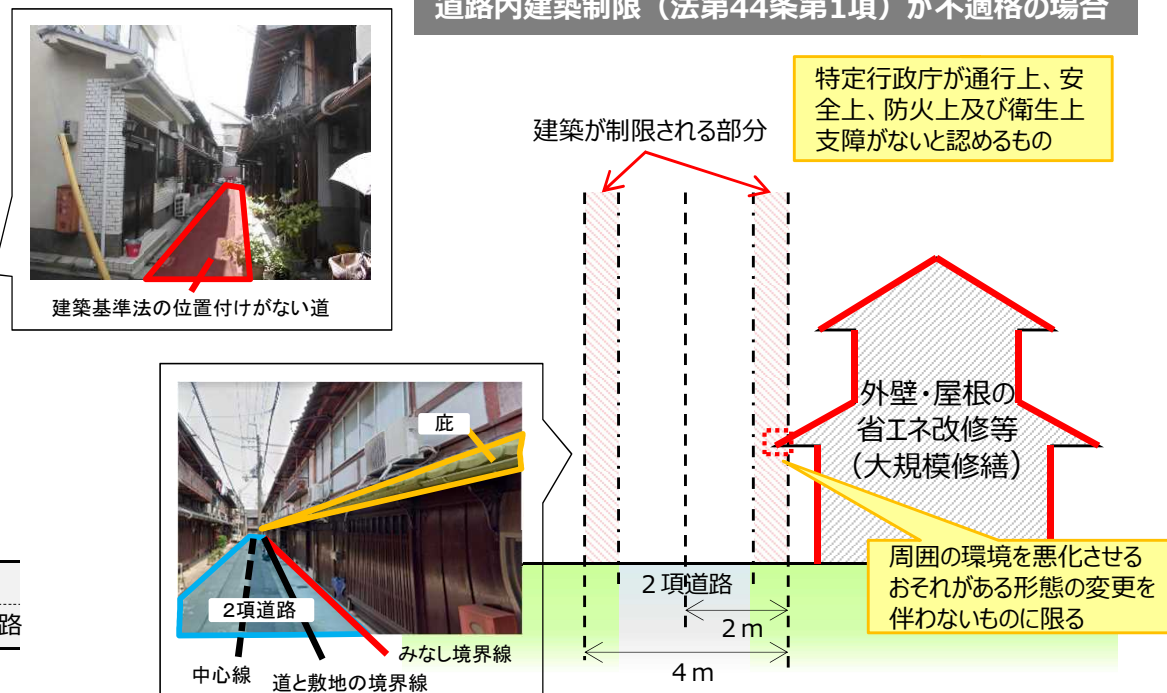
政令で定める範囲内において大規模修繕等をする場合には、現行基準を適用しない

＜政令で定める範囲のイメージ【令第137条の12第6項・第7項】＞

接道義務（法第43条第1項）が不適格の場合



道路内建築制限（法第44条第1項）が不適格の場合



現状・改正主旨

- 近年、物流倉庫等では大規模な庇を設けるニーズが増えているが、当該庇は建蔽率算定時の建築面積に算入されるため、合理化が求められている。

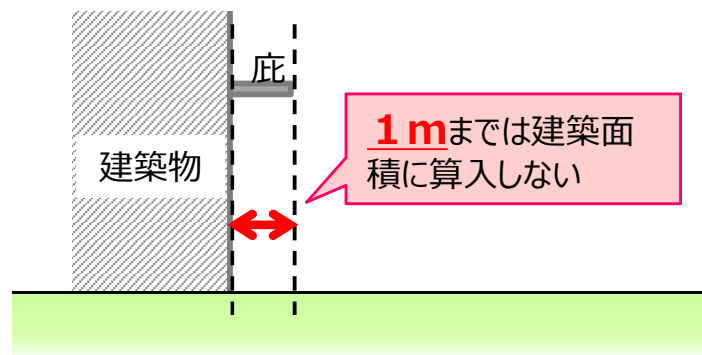
改正概要

【施行日：令和5年4月1日】

現行

建築物の庇について、端から**1m**までは建築面積に算入しない

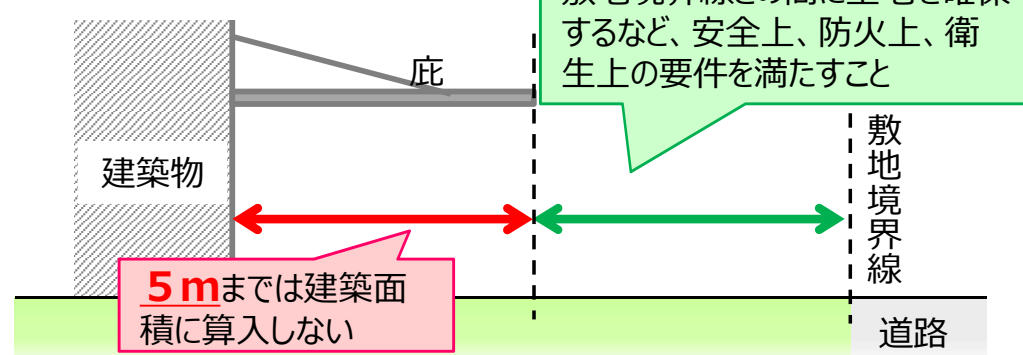
＜現行制度のイメージ＞



改正

敷地境界線との間に空地を確保するなど一定の要件を満たす倉庫等の庇について、端から**5m**までは建築面積に算入しないこととし、建蔽率制限を合理化

＜改正後のイメージ＞

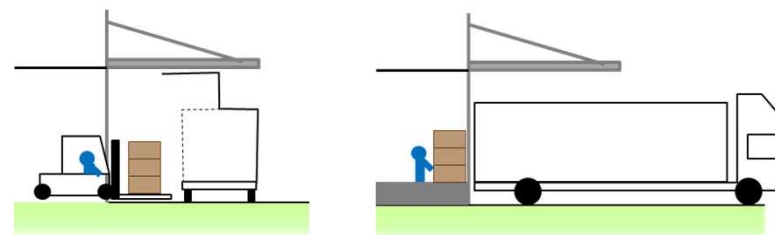


※ 一定の要件については、別途、告示で定めている

＜物流倉庫の大規模庇のイメージ＞



＜大規模庇下の積卸し作業イメージ＞



趣旨

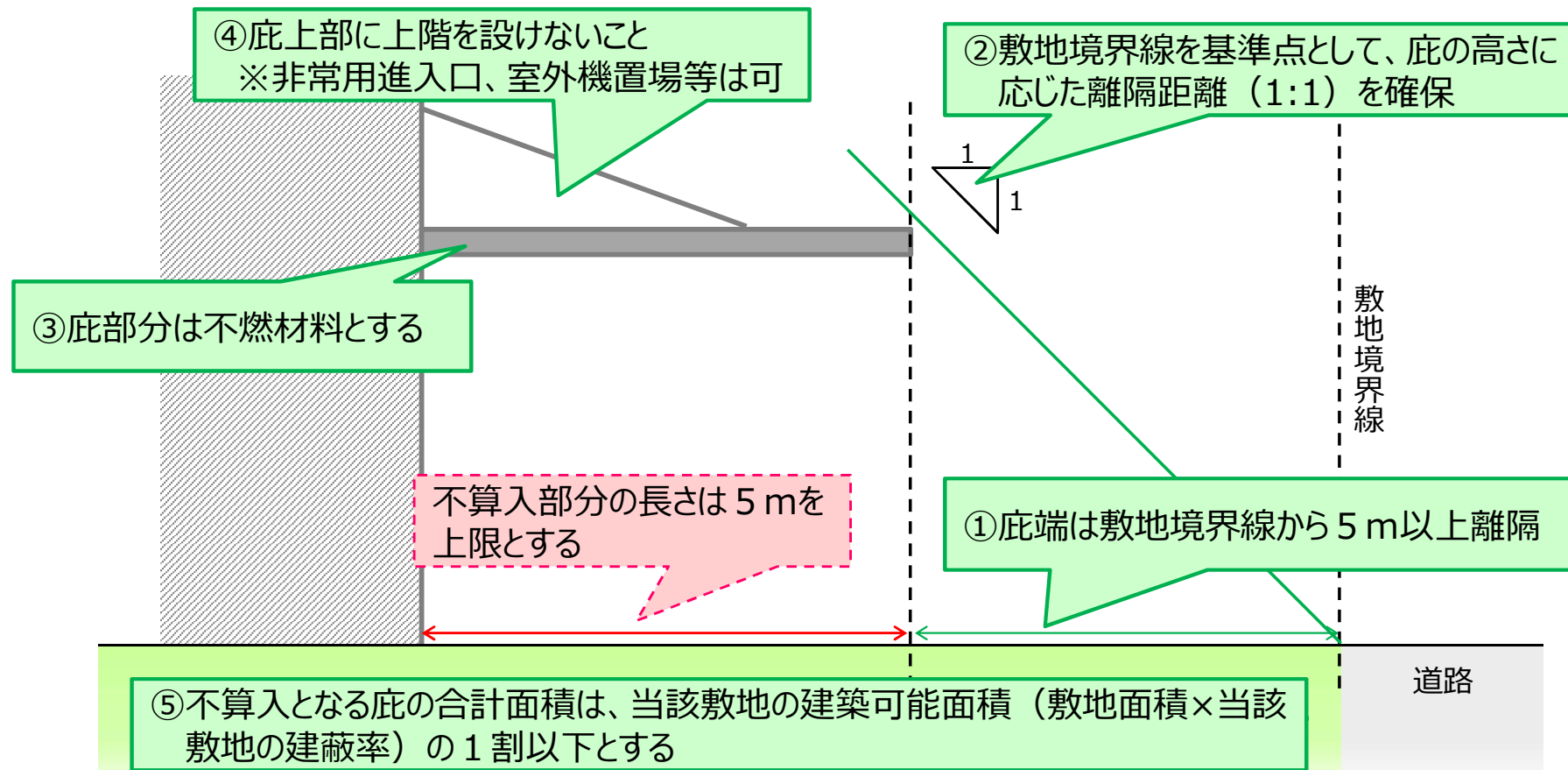
- 大規模庇に係る建築基準法施行令の見直しに伴い、「安全上、防火上及び衛生上支障がない軒等」を国土交通大臣が告示で定めることが必要。

告示の概要

【施行日：令和5年4月1日】

【対象】工場又は倉庫の用途に供する建築物で、
専ら貨物の積卸し等の業務のために設けられる庇等

【凡例】 ：施行令で定めている内容
 ：今回の告示で定める内容



2 現在検討中の基準案

2-1 改正空家法における接道規制の合理化

2-2 接道規制の特例認定の対象拡大

2-3 改正空家法における用途規制の合理化

2-4 EV充電器を設置した場合の総合設計制度
の見直し

2 現在検討中の基準案

2-1 改正空家法における接道規制の合理化

2-2 接道規制の特例認定の対象拡大

2-3 改正空家法における用途規制の合理化

2-4 EV充電器を設置した場合の総合設計制度 の見直し

制度概要

- 市区町村は、**中心市街地や地域再生拠点等の区域**のうち、空家の分布や活用の状況等からみて、空家の活用が必要と認める区域を、「**空家等活用促進区域**」として区域内の**空家の活用指針**とともに「空家等対策計画」に定め、**規制の合理化等の措置**を講じることができる。
- 区域内では、**活用指針に合った空家活用**を市区町村長から**所有者に要請**することが可能（要請時には、市区町村長は、必要に応じて当該空家の権利の処分に係るあっせん等を行うよう努める）。

〔空家等活用促進区域として指定されることが想定される区域〕

- ① **中心市街地**（中心市街地の活性化に関する法律第2条）
例：空家等を商店街の店舗として活用することにより、中心市街地がエリアとして有する商業機能・都市機能の向上を図る。
- ② **地域再生拠点**（地域再生法第5条第4項第8号）
例：空家等に移住者用交流施設として活用することにより、移住ニーズに対応し、生活サービスの維持・確保等を図る。
- ③ **地域住宅団地再生区域**（地域再生法第5条第4項第11号）
例：空家等をスタートアップ企業によるオフィス使用や、ネット通販の配送拠点として活用することにより、地域コミュニティの維持を図る。
- ④ **歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域**（地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第2条第2項）
例：空家等を周囲の景観と調和する形で観光施設として活用することにより、観光振興や、歴史的風致の維持を向上を図る。
- ⑤ 上記のほか、市区町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として**省令で定める区域**

①（中心市街地の商店街）



②（調整区域の既存集落）



③（住宅団地）



④（歴史的な町屋の残る地区）



現行

- 接道義務を満たさない幅員4m未満の道に接している空家の建替え等のためには、個別許可が必要となり手続きのハードルが高い

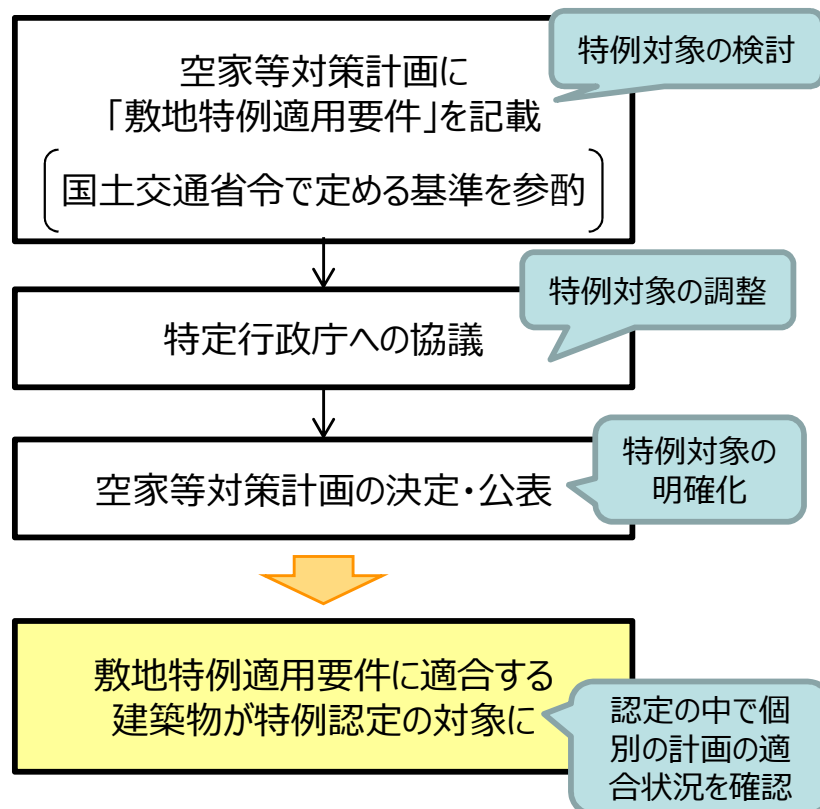
改正概要

【施行日：公布の日から6か月以内】

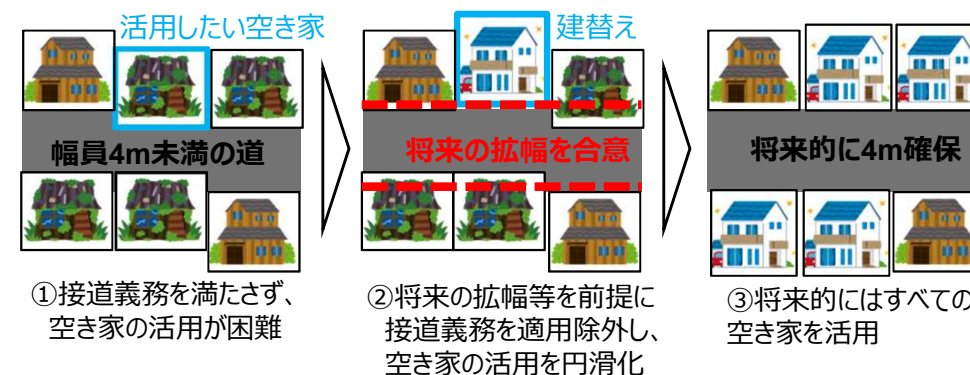
- 市区町村が定めた空家等活用促進区域において建築基準法の接道規制を合理化

創設 市区町村が定める空家等活用促進区域において、あらかじめ**適用除外の要件を明示**するとともに、**建築審査会の同意を不要**とすることで、建築基準法の接道義務の適用除外を円滑化

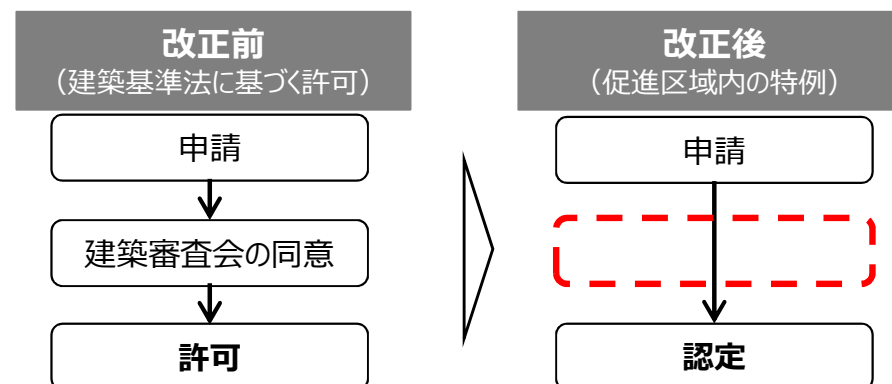
<特例の流れ>



<促進区域において認められる例>



<特例による効果>



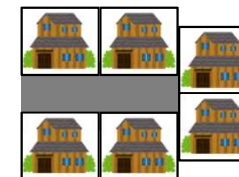
【参考】改正空家法の接道特例の対象となり得る道の類型

建替えのための条件

① 集団規定の適用時に立ち並びのある袋路に当時から存在していた建築物【集団規定適用時の状況】

- ・集団規定が適用される際に、建ち並びがあった場合でも、
稀に**特定行政庁の定める2項道路の指定要件※**に該当しないケースがある

※一部の特定行政庁では独自に要件を設定
(ex 京都市：袋路は対象外、東京都：避難・通行上の問題がある袋路は対象外)



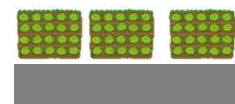
袋路（行き止まり道）

② 集団規定の適用時に立ち並びのなかった道に特例的に建築されたもの

- ・集団規定が適用される際に、**立ち並びがなかった道**に、
集団規定の適用後、**特定行政庁の個別判断※**により、
建築が認められたもの

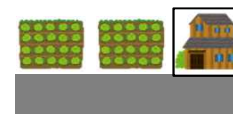
※「法第43条第2項第2号の特例許可」や、その前身の制度である
「旧法第43条第1項ただし書」

【集団規定適用時の状況】



立ち並びがない
(2項道路にならない)

【建築時の状況】



個別判断により建築

③ 集団規定の適用後に使用することになった道に特例的に建築されたもの

- ・**集団規定の適用後に使用されることになった道**で、
幅員が4m確保できない等の理由で位置指定道路の
指定を受けられず、**特定行政庁の個別判断※**により、
建築が認められたもの

※「法第43条第2項第2号の特例許可」や、その前身の制度である
「旧法第43条第1項ただし書」

【集団規定適用時の状況】



道として使用されていない

【建築時の状況】



個別判断により建築

- ・安全上等の支障がないこと
- ・特定行政庁の特例許可

空家法の
特例の
対象に
なり得る

(参考) 2項道路に集団規定適用時から存在していた建築物

- ・**集団規定が適用されるに至った際**、現に**建築物が立ち並んでいる**
幅員4m未満の道で特定行政庁が指定したもの(2項道路)に、
当時から存在する建築物

【集団規定適用時の状況】



- ・セットバック

参酌基準案

- 建築基準法第43条2項2号の特例許可基準（包括同意基準を基本）のうち、多くの特定行政庁で採用されている標準的な基準を定めるイメージ。
- 特定行政庁における基準の策定状況を踏まえ、区域に応じた以下 2 種類の基準を規定することを想定。参酌基準（省令）には、基準を策定している特定行政庁の概ね 5 割を満たす基準を定めることとする。

類型	参酌基準			
	建物構造	規模	用途	拡幅合意等
防火地域又は準防火地域等 	・耐火建築物等又は準耐火建築物等 ・耐震診断基準に適合していること。	・2階以下	・一戸建ての住宅	・道を道路とみなして、その中心線から水平距離 2 メートルの線をその道路の境界線とみなすこと。 ・将来道を拡幅する旨の合意が近隣でなされていること。
上記の区域以外 	・耐震診断基準に適合していること。		・一戸建ての住宅 ・兼用住宅	・道を道路とみなして、法第 3 章の規定（容積率、斜線制限等）に適合させること。

※参酌基準には規定しないが、一定数の特定行政庁が定めている基準については、空家等活用促進区域の設定に係る手引きにおいて紹介し、市町村が省令基準を参酌する際のオプションとして参考にしていただくことを想定。

2 現在検討中の基準案

2-1 改正空家法における接道規制の合理化

2-2 接道規制の特例認定の対象拡大

2-3 改正空家法における用途規制の合理化

2-4 EV充電器を設置した場合の総合設計制度
の見直し

○これまで特例許可の実績の蓄積があるものについて、あらかじめ定めた基準に適合すれば、建築審査会の同意を不要とする手続の合理化を行う。

1. 現行制度

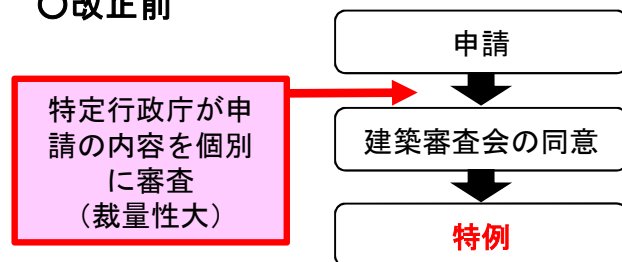
【原則】建築物の敷地は、建築基準法上の「道路」に2m以上接していなければならない（第43条第1項）

【特例】敷地の周囲に広い空地を有する等の要件を満たす建築物で、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て建築審査会の同意を得て許可したものについては、適用しない（同項ただし書）

2. 改正の内容

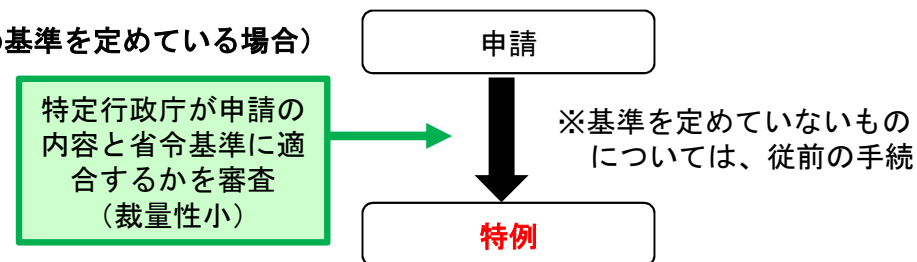
【特例】避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準^①に適合する幅員4m以上の道（道路に該当するものを除く。）に2m以上接している建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準^②に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについても、接道規制を適用しないこととする（この場合においては、**建築審査会の同意は不要**とする。）。

○改正前



○改正後

（あらかじめ基準を定めている場合）



<省令事項>

①避難及び通行の安全上必要な道の基準（規則第10条の3関係）

農道等の公共の用に供する道や位置指定道路の基準に適合する道であること

②利用者が少数である建築物の基準（規則第10条の3関係）

当該通路等に発生する交通量を制限する観点から、延べ面積200㎡以内の一戸建ての住宅とする

③接道規制に係る特例認定の申請に必要な提出書類（規則第10条の4の2第2項関係）

申請者等が道を将来にわたって通行することについての、管理者等の承諾書を添えるものとする

現行

- H30年改正により、幅員4m以上の道に2m以上接する建築物のうち、以下の①かつ②の認定基準に適合するもので、特定行政庁が交安防衛支障がないと認めるものは、接道規制を適用しないこととされた。(建築審査会の同意不要)
- 特定行政庁の特例許可基準(包括同意基準を基本)について整理した結果、②の基準(建築物の用途・規模)について、現行の認定基準より柔軟に運用されていることが確認された。

	委任事項(法43条第2項第1号)	認定基準(規則第10条の3)
①	避難及び通行の安全上必要な省令で定める基準	農道等の公共の用に供する道や位置指定道路の基準に適合する道であること(第1項、第2項)
②	利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し省令で定める基準	延べ面積200㎡以内の一戸建ての住宅であること(第3項)

※②の場合、申請の際に、道を将来にわたり通行すること等について、土地の所有者等の承諾書を添えるものとする(規則第10条の4の2第2項)

方向性

- 改正空家法による空家等活用促進区域内の接道規制の合理化と合わせて、接道規制の運用をより円滑化させるため、特定行政庁における接道規制の特例許可の運用実態を踏まえ、②の基準について、その対象範囲を以下のとおり拡大する。

現行
規模：延べ面積200㎡以内
用途：一戸建ての住宅

見直し案

- 「農道等の公共の用に供する道」の場合[※1]
→ 規模：延べ面積500㎡以内
用途：別表第一(い)欄(一)項に掲げる用途[※2]以外
- 「位置指定道路の基準に適合する道」の場合[※1]
→ 規模：延べ面積500㎡以内
用途：一戸建ての住宅／兼用住宅／長屋

※1 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

※2 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

2 現在検討中の基準案

2-1 改正空家法における接道規制の合理化

2-2 接道規制の特例認定の対象拡大

2-3 改正空家法における用途規制の合理化

2-4 EV充電器を設置した場合の総合設計制度
の見直し

現行

- 空き家を多様な用途の建築物として活用するためには、個別許可が必要となり手続きのハードルが高い

改正概要

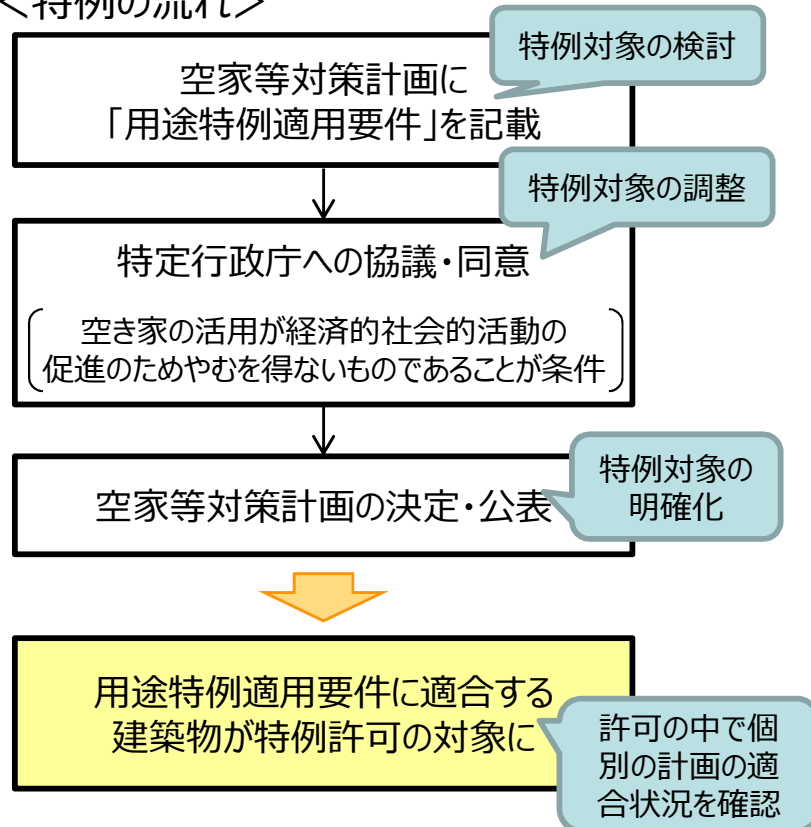
【施行日：公布の日から6か月以内】

- 市区町村が定めた空家等活用促進区域において建築基準法の用途規制を合理化

創設

市区町村が定める空家等活用促進区域において、あらかじめ**適用除外の要件を明示**することで、建築基準法の用途規制の適用除外を円滑化

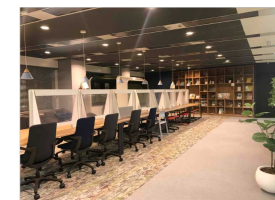
<特例の流れ>



<特例対象として想定される例>

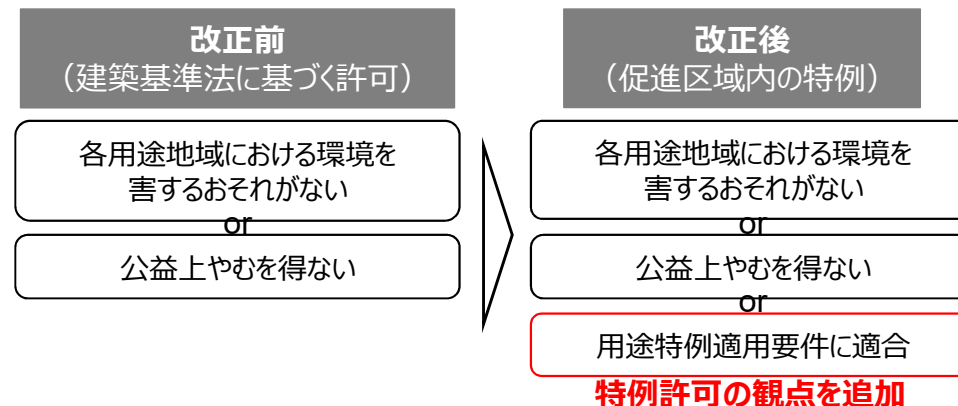


第一種低層住居専用地域に指定されている中心市街地で空き家をカフェとして活用



第一種中高層住居専用地域に指定されている住宅団地で空き家をシェアオフィスとして活用

<特例による効果>



誘導用途

- 空家等活用促進区域の空家等を活用する上で経済的社会的活動の促進のために必要な用途について定める。
- 市町村が空家等活用促進指針に規定する。

用途規制（建築基準法第48条）

- 都市計画における土地利用計画の実現を図るとともに、市街地の景観を保全するためのもっとも基本的な制限であり、建築物の密度、形態等の制限と併せて、健康で文化的な都市生活を実現させ、都市活動をより機能的なものにするために定められるルールである。これにより、市街地を構成する各建築物、各用途相互の悪影響を防止するとともにそれぞれの用途に応じ十分な機能を発揮させようとしている。
- ただし、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。

空家等活用促進指針に誘導用途に応じた
用途特例適用要件を規定し、特例許可の対象とすることで、
空家の利活用を実現

建築基準法による用途の制限(建築基準法第48条・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。

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域※	備考
○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり																
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	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	○	
	150㎡以下の店舗 立地不可	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
		×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
		×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	×	④	○	
事務所等	1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	小規模な事務所 (シェアオフィス) 立地不可
	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		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	▲：10,000㎡以下 ▲：客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満 ▲：個室付浴場等を除く
風俗施設・遊戯施設	ボウリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	
	娯楽施設等	×	×	×	×	▲	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	
	外車券場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	▲	
	ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	▲	
公共施設等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
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	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下 ■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※著しい騒音を発生するものを除く。
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	危険性が大きいおそれ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ない

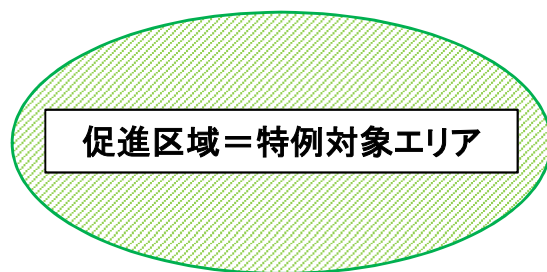
※ 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域を除く。

以下の観点で要件を検討することを想定（促進区域及び誘導したい用途が決まっている場合）。

- ①誘導用途の立地が、**用途地域の指定の目的に大きく反しないエリア**であること
- ②区域内の用途地域の指定の目的に応じた、**環境悪化が防止**されていること

- ①誘導用途の立地が、**用途地域の指定の目的に大きく反しないエリア**であること
 - （１）促進区域内のすべてのエリアで該当 → ②の要件のみ設定
 - （２）促進区域内のすべてのエリアで非該当 → 用途規制の特例は活用しない
 - （３）促進区域内の一部のエリアで該当 → **特例対象エリア**を要件として設定

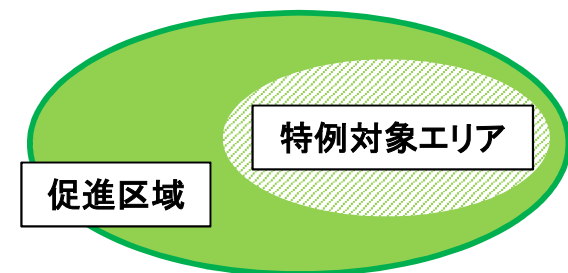
（１）の場合



（２）の場合



（３）の場合



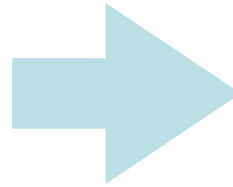
（例）**住居専用地域に指定されている住宅団地**を促進区域とし、**シェアオフィス**を誘導用途とする場合

特例対象エリア

- ・地域コミュニティ拠点としても活用可能なシェアオフィスの立地により、良好な住居の環境を向上させるエリア
 - ・地域の主要な生活道路の沿道等、シェアオフィスの立地により良好な住居の環境を害するおそれが少ないエリア 等
- これらの考え方を踏まえ、具体的なエリアを設定

②区域内の用途地域の指定の目的に応じた、**環境悪化が防止**されていること

手順 1 : 各誘導用途に対して
周辺の市街地環境への影響※と
その発生要因について整理する。



手順 2 : 手順 1 で抽出した各要
因について、想定される対策を検討
し、用途特例適用要件を設定する
際に参考となるものを整理する。

→手順 2 で整理しものを**環境悪化を防止するための措置**を要件として設定

※騒音、振動、臭気、水質、交通渋滞・交通危険性、夜間照明、火災危険性、防犯・プライバシー 等

(例) **住居専用地域に指定されている住宅団地**を促進区域とし、**シェアオフィス**を誘導用途とする場合

環境悪化を防止するための措置

- | | |
|---------|--|
| (騒音) | 地域の実情に応じ、騒音に配慮した措置を講ずること (例：施設の外に利用者が滞留しないような措置、駐車場や駐輪場の設置可否の検討、営業時間の制限等) |
| (臭気) | 地域の実情に応じ、臭気に配慮した措置を講ずること (例：喫煙制限やごみ置き場の位置や構造等) |
| (交通渋滞) | 地域の実情に応じ、局所的な交通量の発生や近隣の路上駐車増加等の道路交通に対する影響に配慮した措置を講ずること (例：適切な幅員の道路に接していること、敷地の外に利用者が滞留することのないような措置等) |
| (交通危険性) | 地域の実情に応じ、交通・防犯等の安全に配慮した措置を講ずること (例：駐車場や駐輪場の設置の要否や出入口の位置の検討、駐車場や駐輪場の見通し確保や動線配慮等) |

各用途において、一般的に想定される発生要因を落とし込んだものをベースに、建築基準法第48条の許可実績の中で実際に講じられている対策から補足する形で整理。

(整理のイメージ)

周辺影響	発生要因								
	物販店・飲食店			宿泊施設			事務所(シェアオフィス)		
交通渋滞・交通危険性			車両出入			車両出入			車両出入
防犯・プライバシー				夜間出入			夜間出入		
火災危険性		火気使用調理		火気使用煙草・花火	火気使用調理		火気使用煙草		
騒音	利用者騒音	営業騒音施設騒音	交通騒音	利用者騒音	営業騒音施設騒音	交通騒音	利用者騒音	営業騒音施設騒音	交通騒音
振動		設備機器等	交通振動		設備機器等	交通振動		設備機器等	交通振動
臭気		調理・排水・ごみ		煙草	調理・排水・ごみ		煙草		
水質		排水			排水			排水	
夜間照明		施設内の照明			施設内の照明			施設内の照明	

2 現在検討中の基準案

2-1 改正空家法における接道規制の合理化

2-2 接道規制の特例認定の対象拡大

2-3 改正空家法における用途規制の合理化

**2-4 EV充電器を設置した場合の総合設計制度
の見直し**

背景・整備目標

2050 年カーボンニュートラルの実現に向けて、E V 普及に向けた充電器の整備のための規制・制度の見直し等も求められているところである。また、E V 用充電器の整備については、「2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」（2021年 6 月改定）において、

- 公共用の急速充電器 3 万基を含む充電インフラを15 万基設置（遅くとも2030年までにガソリン車並みの利便性を実現）
- 充電インフラの普及促進や規制緩和等により、最適な配置やビジネス性の向上を進めるとともに、充電設備の普及が遅れている集合住宅に対する導入を促進

などが、目標として位置付けられている。

<EV充電器の利用形態>

(EV充電器の設置例)



自宅車庫



コンビニ

高速道路SA・PA

(出典：第1回 充電インフラ整備促進に関する検討会 事務局資料)

■ 規制改革実施計画（令和 5 年 6 月 1 4 日閣議決定）

Ⅱ 実施事項 3. 個別分野の取組 <グリーン分野>

(1) カーボンニュートラルに向けた E V 普及のための充電器の整備に向けた見直し

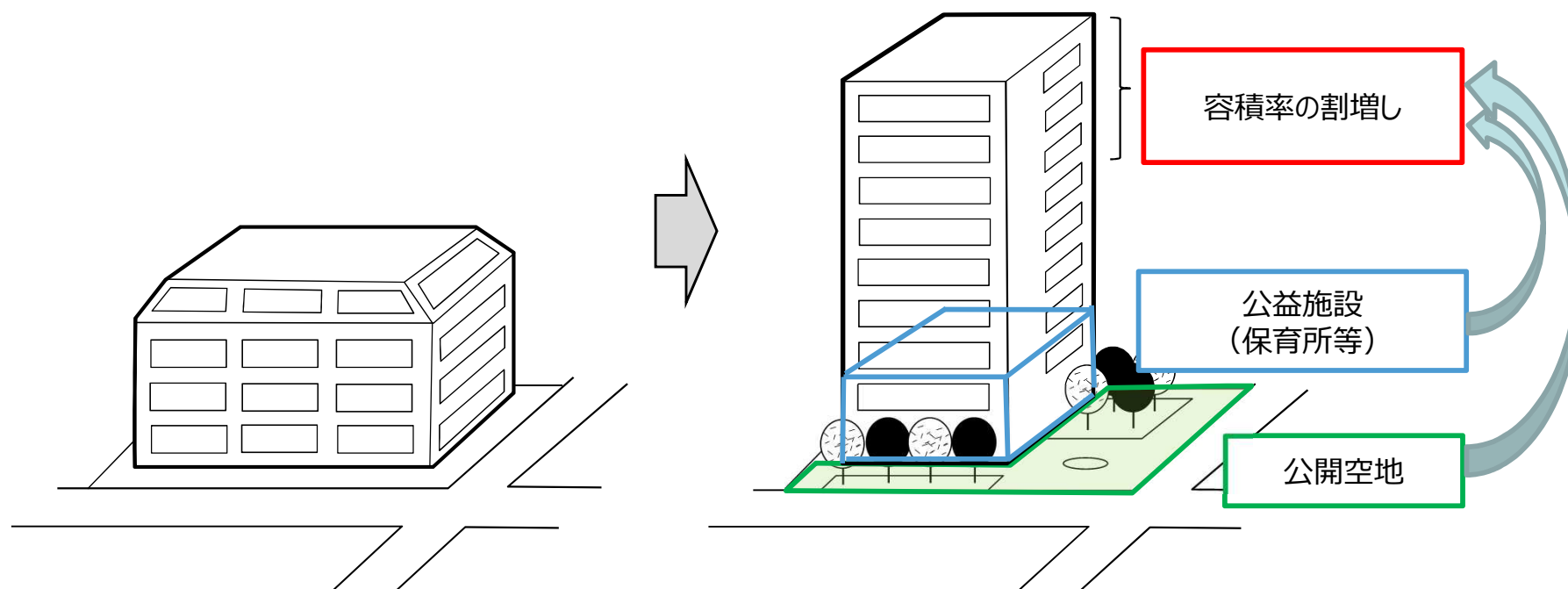
No.	事項名	規制改革の内容・実施時期
11	集合住宅における充電スペースに係る総合設計制度上の扱いの合理化	国土交通省は a 及び b の場合について、充電器を一般に開放する場合か否かにかかわらず、「敷地内に E V 充電器を設置する建築物」を市街地の環境の整備改善に資するものとして、建築基準法に基づく総合設計制度による容積率割増しを行うことについて検討した上で（その際には、当該充電用スペースが公開空地になる場合と同等水準の容積率の割増しを行うことについても検討する。）、各地方公共団体に通知する等の必要な措置を講ずる。 a 新築の集合住宅の建設の際に、当該集合住宅の駐車場等も含めた敷地内に E V 用充電器を設置する場合 b 既存の集合住宅において、既に設定されている公開空地に E V 用充電器を設置する場合 【令和 5 年度検討・結論、結論を得次第速やかに措置】

- 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45年創設】

＜総合設計制度のイメージ＞
（通常の建築計画）

許可の実績（令和4年3月末時点）：全3,695件
（総合設計制度で建築）

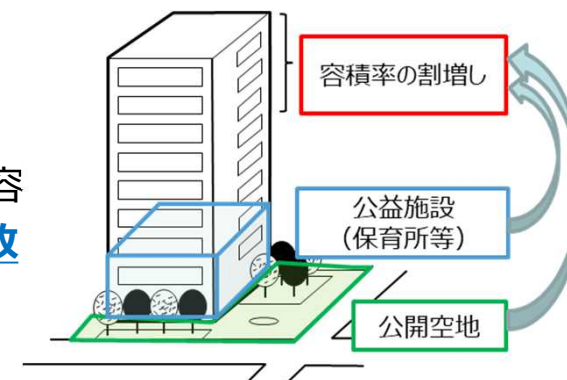


【容積緩和が可能となる要素（公開空地以外）】

- ・ 高度かつ総合的に環境に配慮した建築物（CASBEE等） ・ 保育所等
- ・ 自動車車庫（①一般公共の用に供される自動車車庫 ②共同住宅の地下に設ける附属自動車車庫）
- ・ 災害時における地域住民の防災上の安全性確保に資する施設
（①地域住民の一時的な滞在施設 ②雨水貯留施設・雨水浸透施設）

検討の方向性

- 総合設計制度を活用し、**EV充電器の設置を促進する方法**としては、以下の方法（又は、以下の方法の組合せ）が考えられる。
 - ① 主に**既存の公開空地内**で、例外的に、EV充電器の設置 & EVの駐車を許容
 - ② 既存・新規を問わず、公開空地とは別に、**公共貢献要素（市街地環境の改善に資する取組）**の一つとして、EV充電器の設置を評価
 - ③ 特定の建築物（新規許可）を対象に、EV充電器の設置を**要件**とする



	論点		類似の制度・取組
①	- どのようなEV充電器を対象とするか →スペック：普通／急速 →利用者：公共用／専用 →充電目的：基礎／目的地／経路 - どのようなエリアを対象とするか →EV充電器空白地や充電需要に対応しきれていないエリアなど	- 活用されていない公開空地の有効活用が可能 - 新規物件でも設置を許容するかどうか 従来の公開空地の目的・役割（主に歩行者が通行・利用できる都市のオープンスペース）との整合	- 空地の利便向上に寄与する公衆便所等の小規模施設【国準則】 - 放置駐輪が多い駅周辺等の公共用駐輪場や都心エリアのシェアサイクルポート【横浜市等】
②	建築物の用途（住宅／非住宅）により必要な措置が異なるか - 歩行者・利用者の安全性配慮（動線計画や見通し）	- EV充電器の設置による公共貢献をどう評価するか（EV社会の実現に向け、市街地の負荷を敷地内で処理） - 他の公共貢献要素と比べ、効果・ハードルのバランスが妥当か	環境への配慮（CASBEE評価）、保育所等、公共の用に供する自動車車庫、共同住宅の地下駐車場、災害時の一時滞在施設、雨水貯留槽等の水害対策【国準則】
③	EV充電器設置による市街地への負の影響（交通負荷等）をどう評価するか	需要がない・見込みが低い場合に、過度な負担とならないか	駐車場を整備する場合には、原則1台以上のEV充電器を設置【東京都】

⇒ 特定行政庁や事業者等の意見も踏まえ引き続き検討

3 今後検討見込みの基準

3-1 危険物に係る貯蔵量規制の合理化

3-2 ラック式倉庫の規制の合理化

**3-3 人流ビッグデータを活用した建物用途規制の
運用支援技術の開発**

3 今後検討見込みの基準

3-1 危険物に係る貯蔵量規制の合理化

3-2 ラック式倉庫の規制の合理化

3-3 人流ビッグデータを活用した建物用途規制の 運用支援技術の開発

危険物の貯蔵等に係る規制の合理化に関する検討会の設置

目的

- ・危険物の貯蔵等に係る用途規制の合理化の方針検討
- ・LNGサテライト設備及びLPG中核充填所の立地円滑化に向けた検討

スケジュール

第1回委員会（危険物の貯蔵等に係る用途規制の現状・課題等）：

令和5年3月8日

第2回委員会（個別施設の合理化方針（案）等）：

：

令和5年5月25日

第3回委員会（個別施設の許可準則（案）等）：

令和5年冬頃

委員等

座長	萩原 一郎	東京理科大学 研究推進機構総合研究院 教授
委員	土橋 律	東京大学 大学院工学系研究科 教授
	岡 泰資	横浜国立大学 大学院環境情報研究院 教授
	吉川 暢宏	東京大学 生産技術研究所 教授
	有田 智一	筑波大学 システム情報系社会工学域 教授
	長沼 充祥	高圧ガス保安協会 保安技術部門保安基準グループ 保安基準チームリーダー
	木戸 真己	日本建築行政会議 市街地部会分科会 主査（大阪市）
	庄野 喬之	日本建築行政会議 市街地部会分科会 会員（川崎市）
	成瀬 友宏	国立研究開発法人建築研究所 防火研究グループ長
	中野 卓	国立研究開発法人建築研究所 住宅・都市研究グループ主任研究員
オブ	岩見 達也	国土交通省 国土技術政策総合研究所 都市研究部都市防災研究室長
	勝又 済	国土交通省国土技術政策総合研究所 都市研究部都市計画研究室長
		（一社）水素バリューチェーン推進協議会、（一社）全国LPガス協会
		（一社）日本ガス協会、経済産業省、総務省消防庁

※敬称略

(1)
危険物の貯蔵等に係る用途規制の合理化の方針検討

(2)
LNGサテライト施設及びLPG中核充填所の立地円滑化に向けた検討

危険物の貯蔵等に係る用途規制の現状

危険物の貯蔵等に係る用途規制の課題

LNGサテライト施設の課題

LPG中核充填所の課題

危険物の貯蔵等に係る用途規制の合理化の方針(案)検討

第2回検討会の議事

①
合理化の方針整理



②ー1
LNGサテライト施設の合理化検討

LNGサテライト施設の許可基準(準則)作成

②ー2
LPG中核充填所の合理化検討

LPG中核充填所の許可基準(準則)作成

- 第1回検討会でいただいたご意見を踏まえ、危険物の貯蔵等に係る用途規制の合理化の方針を整理。
- 各検討内容については、検討結果及びそのプロセスを報告書としてとりまとめ、HP等で公表することとする。

短期

中期

長期

○ 実績のある危険物について 個別にリスク把握（LNG、LPG、CNG等）

- ・既存の技術的基準検討内容や事故事例等を踏まえた（相対的な）安全性の検証

許可準則の策定

（行政庁による許可手続の円滑化）

○ 実績の少ない危険物も含め 定量的な「リスク評価の方針」 整理

※リスクベースの評価のための科学的な根拠に基づく数値を用意することにはハードルがあることに留意。

○「リスク評価の方針」に基づき 個別にリスク把握

- ①業界団体等でリスク評価
- ②本検討会で審査

許可準則の策定

（行政庁による許可手続の円滑化）

○用途地域に応じた数量規制 のあり方について検討（施行令 等改正）

- ・立地の蓄積や建築基準法上規制している危険物の網羅的なリスクアセスメントの実施を踏まえた検証
- ・この際、安全性以外の観点から用途規制上配慮すべき事項（交通上等）について検討

第1 許可方針

- ・第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域及び工業専用地域において、第2の許可基準に適合し、かつ、個別に、当該用途地域における環境を害する恐れがない等と認められる圧縮天然ガススタンドについて、許可の対象とするものとする。

第2 許可基準

(1) 安全性

- ・高圧ガス保安法第5条第1項の規定に基づき、一般高圧ガス保安規則(昭和41年通商産業省令第53号)第7条第2項各号に掲げる基準に適合するものとして都道府県知事の許可を受けたものであること。

(2) 貯蔵量

- ・当該圧縮天然ガススタンドから供給を受ける圧縮天然ガス自動車の需要量等を考慮して、必要な量の圧縮天然ガスを貯蔵するものであること。

(3) 出入口の位置

- ・当該圧縮天然ガススタンドの出入口は、交差点の近接部、急勾配の道路、バス停の近接部等の天然ガス自動車等の出入りが道路交通の支障となる場所又は圧縮天然ガス自動車の出入りが困難な場所を避け、極力周囲の居住環境や道路交通に対する影響が少ない場所に設けること。

(4) 騒音

- ・圧縮天然ガスの圧縮処理に伴い発生する騒音に関しては、空気圧縮機を使用する工場が、第2種中高層住居専用地域では立地できず、第1種住居地域から準住居地域では原動機の出力が原則1.5kW(国土交通大臣が防音上有効な構造と認めて指定する場合は7.5kW)以下に制限されていることを踏まえ、周囲の市街地における騒音環境と比較して、各用途地域における市街地環境を害するものとならないことが、使用する機械等の種類からみて客観的かつ合理的に判断されるものであること。若しくは、周囲に対する騒音の低減を図るための対策が十分に取られることにより上記と同様の状態となることが客観的かつ合理的に判断されるものであること。

(5) その他

- ・当該圧縮天然ガススタンド内において、高圧ガス保安法、ガス事業法、消防法等の法令により規制を受けない酸素等のガスが、大量に貯蔵又は滞留することのないような措置が講じられていること。

第3 その他

- ・第1及び第2に記載された諸手続き等が円滑に進められるよう、各都道府県の高圧ガス保安法所管部局等との情報交換を密接に行うことが必要である。このため、圧縮天然ガススタンドに係る様々な情報を関係部局間で共有するなど、各関係部局間の日常的な連携を図る取り組みを行うことが重要である。

3 今後検討見込みの基準

3-1 危険物に係る貯蔵量規制の合理化

3-2 ラック式倉庫の規制の合理化

3-3 人流ビッグデータを活用した建物用途規制の
運用支援技術の開発

目的

物流業界からの合理化要望等も踏まえた、倉庫の建築物特性やインフラ負荷等に応じた容積率の算定方法など集団規定の合理化方策の検討

スケジュール

第1回委員会

(実態把握・方針案提示) :
令和5年8月30日

第2回委員会

(内容検討) :
令和5年度秋頃

第3回委員会

(とりまとめ) :
令和5年度冬頃

委員等

座長	有田 智一	筑波大学システム情報系社会工学域 教授
委員	桑田 仁	芝浦工業大学 建築学部建築学科 教授
	大澤 昭彦	東洋大学 理工学部建築学科 准教授
	益田 崇史	日本建築行政会議 市街地部会 部会長 (横浜市 建築局 建築指導部 建築企画課 課長補佐)
	天野 正義	日本建築行政会議 基準総則部会 副部会長 (愛知県 建築局 建築指導課 主査)
	森 智弘	日本建築行政会議 防災部会 (京都市 都市計画局 建築指導部 建築審査課 係長)
	成瀬 友宏	国立研究開発法人建築研究所 防火研究グループ長
	中野 卓	国立研究開発法人建築研究所 住宅・都市研究グループ主任研究員
オブ	岩見 達也	国土交通省 国土技術政策総合研究所 都市研究部都市防災研究室長
	勝又 済	国土交通省国土技術政策総合研究所 都市研究部都市計画研究室長
		(一社)不動産協会、(一社)日本倉庫協会、アマゾンジャパン合同会社
		国土交通省住宅局参事官(建築企画担当) 付、総合政策局貨物流通事業室

※敬称略

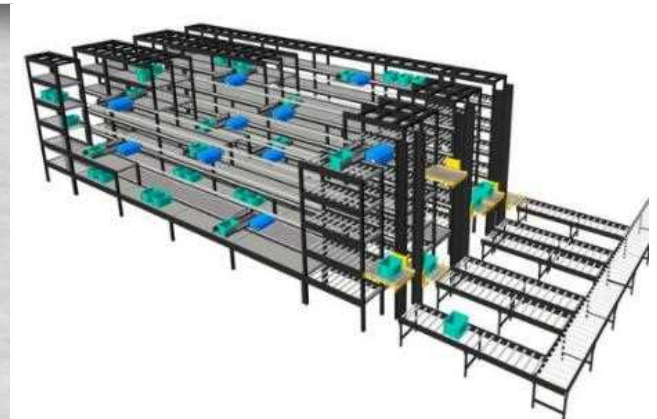
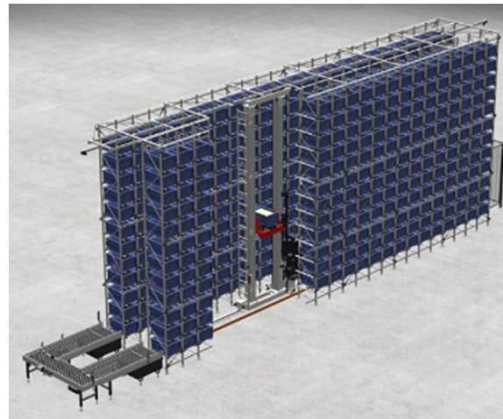
1. 現行の容積率規制の概要

<延べ面積の算定方法:ラック式倉庫の運用(JCBA編集「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例」)>

- **ラック式倉庫（立体自動倉庫）** ※の床面積の合計の算定は、一般的には以下のとおり運用されている。
 - ・ 法第3章（第5節及び第8節を除く。）の規定を適用する場合については、**ラックを設置している部分の高さ5mごとに床があるものとして床面積の合計を算定**する。
 - ・ それ以外の場合については、当該部分の階数を1として床面積の合計を算定する。

※物品の出し入れを搬送施設によって自動的に行い、通常人の出入りが少ない倉庫

ラック式倉庫（立体自動倉庫）の例



3 今後検討見込みの基準

3-1 危険物に係る貯蔵量規制の合理化

3-2 ラック式倉庫の規制の合理化

**3-3 人流ビッグデータを活用した建物用途規制の
運用支援技術の開発**

人流ビッグデータを活用した建物用途規制の運用支援技術の開発

(令和5年度—令和7年度)



デジタル社会の実現を見据え、用途地域における立地規制の特例許可^{*})に係る申請・審査を効率化し、地域ニーズに対応した施設の立地円滑化等を図るため、人流ビッグデータ^{**)}を活用して建物用途ごとの発生集中原単位等の利用者の交通特性(時刻別、車・徒歩などアクセス手段別の利用者数 等)を推計する手法を開発し、施設立地による影響を評価するための当該交通特性のデータ集と交通面の審査マニュアルを作成する。

^{*}) 特定行政庁による建築基準法第48条ただし書許可 ^{**)} 携帯電話GPSデータ等

現状の問題点

「デジタル社会の実現に向けた重点計画」(令和5年6月9日閣議決定)

行政手続の簡素化やワンストップ・プッシュ型のサービスの実現など住民の利便性向上につなげるとともに、地方公共団体の職員の業務時間やコスト削減を図る等、地方公共団体におけるデジタル・ガバメントの実現を推進

- 既存住宅地へのコンビニやコワーキングスペースの立地など、用途地域で制限されている建物用途の立地ニーズが増加 → 「特例許可」で立地可能
しかし..
- 特例許可に当たっては、当該建物用途の立地による周辺影響を事前に評価する必要 → 交通面の定量的評価手法や参考基準が未確立
- 中小規模の施設は発生集中原単位等の交通特性データが未整備
→ 類似施設の実測が必要で、申請者の金銭的・時間的負担が大きい



図1 住宅地内で特例許可により立地する施設の例

成果 (アウトプット)

- ・ 人流ビッグデータを活用した建物用途毎の発生集中原単位等の推計手法に関する手引き
- ・ 主要な建物用途に係る利用者交通特性データ集及び特例許可における交通面の審査マニュアル
⇒ 建物用途規制の特例許可に係る技術的助言へ反映

技術的課題と研究内容

技術的課題

- ・ 制限されている建物用途を立地させたときの周辺への交通面での影響を定量的に評価する手法や参考基準がない (→(3))
- ・ 人口流動のビッグデータを建物の利用者数等の把握に活用する手法が確立されていない (→(2))

(1) 特例許可事例における交通影響の評価方法・基準の実態把握

- ・ 全国の特定行政庁から許可事例に係る申請・審査資料を収集し、主に中小規模施設の交通面での評価方法・基準の傾向分析を行い、許可実績や地域ニーズの高い用途を抽出。

(2) 人流ビッグデータを活用した発生集中原単位等の推計手法の開発とデータ集の作成

- ・ 人流ビッグデータを活用した発生集中原単位等の交通特性の推計手法を開発し、(1)で抽出した用途を中心に、(3)の審査マニュアルに対応したデータ集を作成。

(3) 特例許可における交通面の審査マニュアルの作成

- ・ 特定行政庁が建物用途規制の特例許可の審査を行う際に、許可すべきか否か、また、どのような許可条件を付すべきかの判断をサポートするマニュアルを作成。

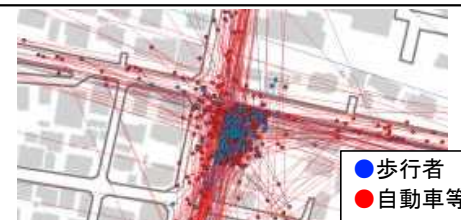


図2 コンビニへの来訪手段別の例 (GPSデータ)

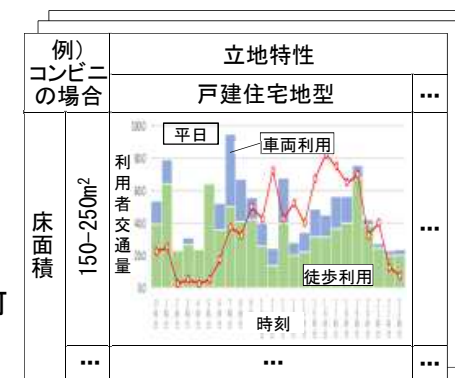


図3 利用者交通特性データ集のイメージ

社会に与える効果(アウトカム)

- ・ 建物用途規制の特例許可手続きにおける特定行政庁及び申請者の負担軽減
- ・ 将来の建築確認の電子化やAIによる自動審査も見据えたデジタル社会実現への寄与
- ・ “新たな日常”に対応した施設の立地円滑化
- ・ 既存ストックを有効活用したカーボンニュートラル実現への寄与

1. 特例許可実例における交通影響の評価手法・基準の実態把握

全国の特定行政庁から許可実例に係る申請・審査資料を収集し、主に中小規模施設の交通面での評価方法・基準の傾向分析を行い、許可実績や地域ニーズの高い用途を抽出する。

① 特例許可実例の収集と定量的評価方法・基準の運用実態調査

○ 特例許可実例の収集

- ・全国の特定行政庁より、許可実例に係る申請・審査資料を収集
- ・公聴会や建築審査会で求められる交通面での配慮事項と対応方法の実態を整理



図1 申請者が作成・提出する交通面の評価書の例

○ 交通面での定量的評価方法・基準の運用実態調査

- ・特例許可の審査における交通面での評価方法や基準を整理し傾向を分析
- ・大規模交通マニュアルや大店立地法等の大規模施設を対象とした既存の評価方法の活用例を整理
- ・2. で作成する利用者交通特性データの集計・表章項目を検討

利用者交通特性データの集計・表章項目の例

発生集中原単位

交通手段分担率

台換算係数

時間集中率 等

② 特例許可ニーズの高い建物用途の抽出・分析

○ 許可実績の多い建物用途の抽出・分析

- ・申請・審査の件数の多い建物用途や規模・立地特性の傾向を分析
- ・申請・審査で時間を要する案件の特徴を整理
- ・審査で求められる交通特性データの粒度や精度の傾向を分析

表1 建物用途別・用途地域別に見た特例許可に係る実績(国総研調査)

建物用途	用途地域別・法第48条ただし書許可件数									
	1低専	2低専	1中高	2中高	1住	2住	準住	近商	商業	準工
住宅等	1	1	6	0	1	1	0	0	2	0
学習塾等教室	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ホテル・旅館等	12	0	5	2	6	1	0	0	1	0
学校等	18	1	7	0	5	0	0	0	0	10
集会場等	39	1	40	6	26	11	1	0	0	5
体育館等	43	1	30	5	14	4	0	0	0	0
公的施設	44	7	30	2	7	2	0	0	0	1
水道・電気・ガス・下水等	16	3	20	4	4	0	0	0	0	1
病院等	21	1	3	3	0	0	0	0	0	3
福祉施設等	6	1	0	0	0	0	1	0	0	0
店舗・飲食店等	56	5	34	12	29	1	0	0	5	0
ナイトクラブ等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事務所等	44	3	42	4	13	9	2	1	5	1
工場等	11	1	33	15	105	89	28	22	18	0
自動車庫等	14	0	33	14	37	28	11	1	2	0
倉庫等	18	1	11	0	3	4	1	1	1	0
危険物の貯蔵・処理	1	0	8	25	7	38	0	0	16	5

※アンケートで収集したH25.4.1~H29.9.30における全国の実績1362件の結果から抜粋

○ 今後ニーズの高まりが予想される建物用途の抽出・分析

- ・コワーキングスペース等の“新たな日常”に対応した新しい建物用途を抽出
- ・先行自治体の取組事例を調査



利用者交通特性データ集で対象とするニーズの高い用途や場面を特定

2. 人流ビッグデータを活用した発生集中原単位等の推計手法の開発とデータ集の作成

人流ビッグデータを活用した発生集中原単位等の交通特性の推計手法を開発し、1. で抽出した用途を中心に、3. の審査マニュアルに対応したデータ集を作成する。

① 人流ビッグデータを活用した発生集中原単位等の推計手法の開発

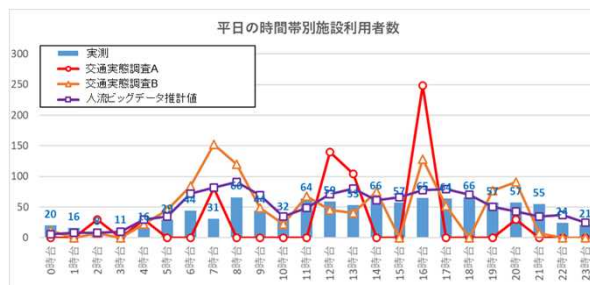
○ 交通手段別の施設来訪者の動きを人流ビッグデータから抽出



対象施設への移動データを取得

○ 実測値や統計値による推計人口の補完・検証

- ・交通実態調査等の詳細情報の補完方法を検討
- ・カウンター等による現地測定との比較 など



交通実態調査等との比較・補完



現地でのカウンター計測

○ 周辺の地域特性をパラメータとした発生集中原単位の検討

人口密度 × 道路交通量

土地利用 etc

発生集中原単位

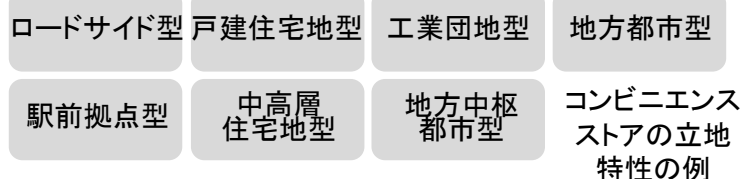
② 用途・規模・立地特性別の利用者交通特性データ集の作成

○ 対象施設のデータ抽出

- ・1. で特定したニーズの高い建物用途を対象に、当該用途に係る施設の建物データを収集し、人流ビッグデータを抽出

○ 用途・規模・立地特性別の類型化等

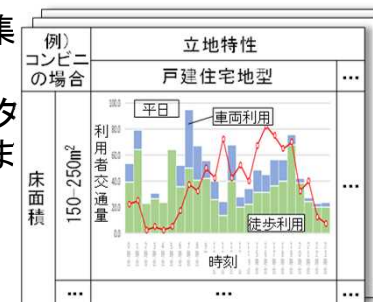
- ・用途種別、床面積、立地特性※等の項目の組み合わせからデータ集のカテゴリを設定し、カテゴリ毎にデータを集計



※都市規模、用途地域、周辺土地利用、前面道路幅員、近傍の交通量等

○ データ集の作成

- ・カテゴリ毎に集計したデータを元に、データ集として取りまとめる方法を検討



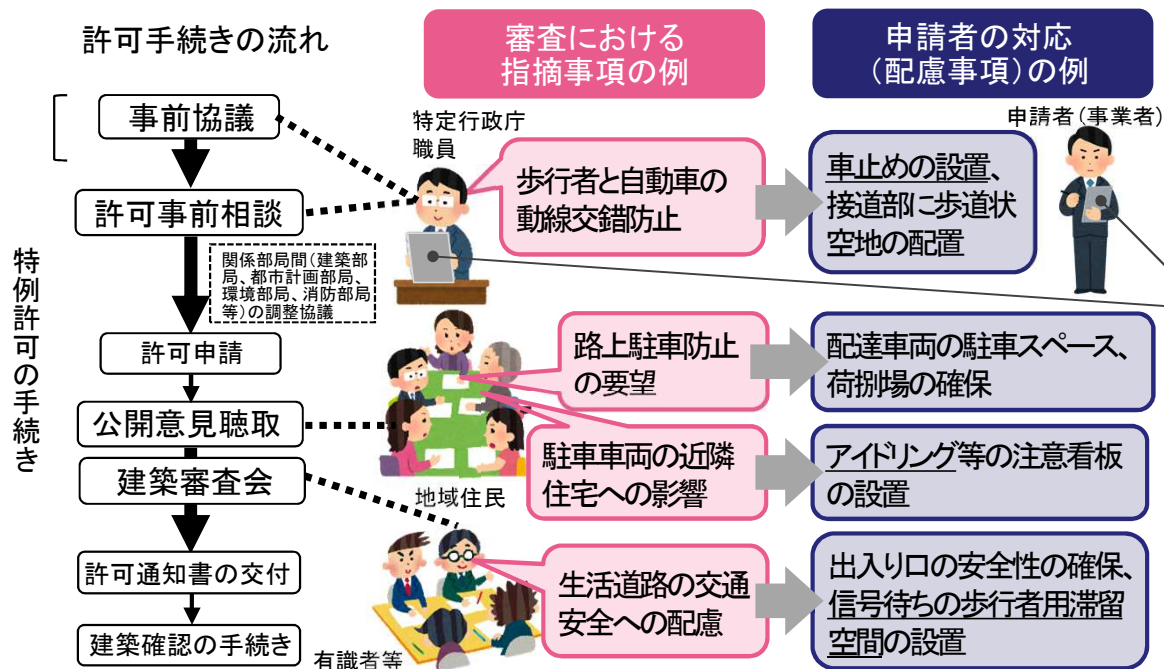
3. 特例許可における交通面の審査マニュアルの作成

特定行政庁が建物用途規制の特例許可の審査を行う際に、許可すべきか否か、また、どのような許可条件を付すべきかの判断をサポートする審査マニュアルを作成する。

(2. の利用者交通特性データ集を用いて、許可に際しての配慮事項や参考値等を解説。)

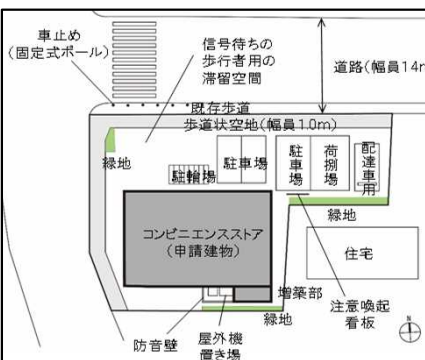
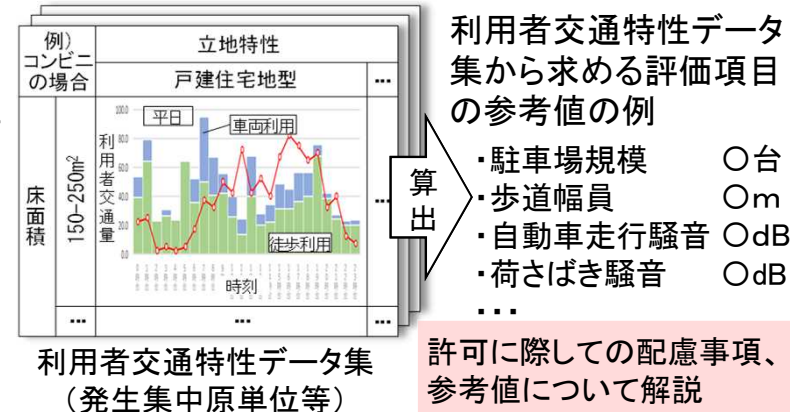
活用場面

許可手続きの各段階において、審査側、申請者側双方が審査マニュアルを活用し許可に際しての配慮事項、参考値等を参照することで、手続きを円滑化。



- ① 特例許可における交通面での配慮事項・参考値等の検討・整理
- ② ケーススタディの実施
- ③ マニュアルの作成

審査マニュアルの記載事項(イメージ)



代表的な事例のケーススタディとその解説

コンビニエンスストアの許可の例

活用メリット

