

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

平成24年8月10日（国土交通大臣より諮問）
「今後の建築基準制度のあり方について」

平成25年2月21日（答申）
「住宅・建築物の耐震化促進方策のあり方について」（第一次答申）

耐震改修
促進法改正
(H25)

平成26年2月14日（答申）
「木造建築関連基準等の合理化及び効率的かつ実効性ある確認検査制度等の構築に向けて」（第二次答申）

建築基準法
改正
(H26)

平成30年2月16日（答申）
「既存建築ストックの有効活用、木造建築を巡る多様なニーズへの対応並びに建築物・市街地の安全性及び良好な市街地環境の確保の総合的推進に向けて」（第三次答申）

建築基準法
改正
(H30)

令和4年2月1日（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）及び今後の建築基準制度のあり方（第四次答申）について

建築物省エネ法及び
建築基準法改正（R4）

令和7年4月～（予定）

「今後の建築基準制度のあり方」及び「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方」の継続検討課題について議論を開始

平成26年10月27日（国土交通大臣より諮問）
「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について」

平成27年1月28日（答申）
「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について」（第一次答申）

建築物
省エネ法制定
(H27)

平成31年1月31日（答申）
「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について」（第二次答申）

建築物
省エネ法改正
(H31)

経済社会情勢の変化

人口減少
少子高齢化

2050年
カーボンニュートラル

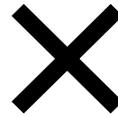
既存建築ストック
の充足

DXの進展

災害の
激甚化・頻発化

工事費・人件費
の高騰

等



残された課題 ※

建築物における
質の向上

既存建築ストックの
有効活用

木材利用の促進

新材料・新技術
の導入促進

持続可能な
市街地の実現

人材確保・育成

等

※ 前回答申（令和4年2月）における引き続き検討すべき課題

多様化・複雑化した社会的要請に適切に対応するためには、
時間軸をもって、官民連携で取り組むことが不可欠

今後の建築行政について、市場への事前明示性を高めつつ、効率的な政策の企画立案を行うため、
10年程度の将来を見据えた中長期的なビジョンが必要ではないか

必要なものは
早期に対応

令和7年4月 第47回建築分科会・第21回建築基準制度部会・第25回建築環境部会

- ・審議会の進め方
- ・今後の建築基準制度のあり方及び住宅・建築物の省エネ対策のあり方に関する検討について

・建築分野の中長期的なあり方に関する懇談会
・**集団規定に係る基準検討委員会**
・建築物のライフサイクルカーボンの算定・評価等を促進する制度に関する検討会(案)
等の枠組みを活用しつつ、中長期の課題の洗い出し等を実施

- 開催時期等：R7.4～9月（5回開催を想定）
- 実施方法：
 - 「集団規定（用途、形態、接道、その他）のあり方」をテーマとして論点提起・議論
 - 論点を整理し部会へ報告

令和7年9～10月頃 建築分科会・建築基準制度部会・建築環境部会

- ・今後の建築基準制度のあり方及び住宅・建築物の省エネ対策のあり方に係る検討状況について
- ・検討の方向性（素案）

・建築基準制度部会
・建築環境部会
において、それぞれ今後のあり方について数回議論

※「集団規定に係る基準検討委員会」は必要に応じて開催

令和7年12月頃 建築基準制度部会・建築環境部会

- ・建築分科会への報告案について

パブリックコメントの実施を想定

令和8年1月頃 建築分科会等 中間的なとりまとめを予定

引き続き具体的な課題について議論

※「集団規定に係る基準検討委員会」において、「中間的なとりまとめ」を踏まえて議論

令和9年春頃 中長期的なビジョンのとりまとめを予定

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

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

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



開催日
(予定)

本日 
4/25
第4回
(R7 1回目)


6/5
第5回
(R7 2回目)


7/14
第6回
(R7 3回目)


8/26
第7回
(R7 4回目)


9/29
第8回
(R7 5回目)

議題・
テーマ
(予定)

【あり方検討キックオフ】

- ・集団規定総論
- ・接道規制

- ・形態規制
- ・総合設計

- ・用途規制
- ・一団地認定、建築協定

- ・その他の論点
- ・とりまとめ(案)提示

【とりまとめ】

○ 集団規定のあり方に関する論点では、以下のキーワード(例)が考えられる。

総論

<規制のあり方>

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

(参考) 建築基準法の制定・主な改正経緯 (集団規定)

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。