

第8回 集団規定に係る基準検討委員会 要旨

日 時：令和7年9月29日（月）10：00～12：00

場 所：中央合同庁舎3号館 2階 住宅局 局議室・オンライン併用

1. 開会

2. 議事

（1） 集団規定の中長期的なあり方に係る論点とりまとめ（案）について

① 社会経済情勢の変化を踏まえた市街地について

- 国民の生命を守るという視点に基づき法は運用されているが、より高い水準を目指すのであれば、法において何を指すのか、具体的にどの水準を目指すのかを明確にすることが重要であり、それを前提とした議論が求められると思う。
- 「建築物の単体性能と集団規定の関係性」に関する検討の方向性は、「単体性能に応じた集団規定の合理化」とされているが、例えばエネルギー需要のような技術的観点からは、集団的性能に応じて単体性能をどう考えるかという視点も重要である。
- バリアフリーに関する記載がないが、関連分野として記載を検討すべきかと思う。

② 目指す市街地環境を実現するための方策について

- 「制度のわかりやすさ」に関しては、既存制度の棚卸しや再編・統廃合も含めて検討されるべきかと思う。例えば、住環境の形成や防災など地区の様々な課題解決の手段として地区計画を活用し、その中で規制の合理化ができることとしたが、わかりやすく、制度が活用されるのではないかと考えられる。
- エリア単位での対応を進めるには、敷地単位での審査を累積的に評価する必要があるが、性能が確保されれば個々の敷地で柔軟な対応が可能となるが、制度設計は複雑化するかと思う。

（接道規制・災害の激甚化）

- 「目標水準を確保」について、防災性能をどのレベルにするかということを確認し、対策を進めていくことで、単体の建物の防火性能や道路幅員を考慮した総合的な評価ができるようになる。
- 「建築物の単体性能に応じた集団規定の合理化」という表現について、最終的に性能要求を行う対象は単体の建築物であり、単体の建築物に性能要求を行った結果、集団としてどのような性能が達成されるのか、あるいは意図せずしてより高い性能が達成されるのかは、判断が難しいところ。今後の検討にあたっては、これまでの法第61条に関する議論も踏まえつつ、最終的に目指す方向性や検討可能な内容を見直していくことが望ましいかと思う。

（形態規制・用途規制）

- 容積率インセンティブや規制緩和の条件としての公共貢献のあり方について示されているが、インセンティブを効果的に機能させるには、まず規制の強化が必要になる側面もある。容積率規制を適正に調整するという視点も加えられると良い。
- 公共貢献に関する情報整理・分析について、諸外国において常に容積率制度が用いられているわけではないため、より広い視点で捉えるならば、「規制緩和と公共貢献」

という枠組みになるかと思う。

- 「用途混在」については、用途地域の議論が環境関連の法令とも密接に関係している。建築分野に閉じた議論となると、環境分野で混乱を招く可能性があるため、こうした法制度間の関係も踏まえて議論を進めることが望ましい。
- 特に高齢社会では、徒歩圏内に店舗があることの重要性が増している。生活環境への配慮を前提に、本来立地できない用途を特例的に認めるための複数のツールを設けることが望ましいかと思う。

(建築協定・一団地認定)

- 建築協定及び一団地認定における「全員同意のハードルの高さ」について、合意形成のプロセスにおける工夫の必要性について触れるべきかと思う。

(地域のまちづくり・景観形成)

- 「地区計画の普及拡大」という表現は、量的な広がりを意識させるが、実際には地区の質的な変化への対応も重要である。普及していない地域と、既存計画の柔軟な運用が必要な地域の両方があるため、「つくられたものへの柔軟な対応」という視点を含めた表現が適切である。地区計画はエリアマネジメントの重要なツールであり、今後さらに活用されていくことが期待される。
- 「特別用途地区」の使いやすさ向上、そのための大臣承認の柔軟化は非常に重要な視点である。用途地域・特別用途地区・地区計画を組み合わせることが一般的になることを示すことで、制度の使いやすさや必要性の説明がしやすくなると考えられ、「留意点」に記載するとよいと思う。
- 人口減少に伴う空き家の問題への対応は重要であり、地区計画が策定されている地域では、計画の大幅な見直しが必要となる可能性も考えられる。相続や高齢化などの社会的背景を踏まえた、地区計画等の変更のあり方を検討すべきかと思う。
- 接道規制や特別用途地区に関する大臣承認の問題については、全国一律で最低限確保すべき性能が存在するのか、その妥当性を再検討すべきであり、最低基準として国が責任を持つべき領域があるのかを確認する必要があるかと思う。最低基準の設定と現場ごとの柔軟性とのバランスを取ることは難しい課題であるため、現実的な解を見出していく必要があるかと思う。

③ 既存ストック活用・更新に向けた方策について

- 「投資を阻害する制度」については、逆に接道条件が悪い場所は不動産価値が低く、住み続けられるケースもあるため、ジェントリフィケーションの視点も考慮されると良いと思う。また、2項道路をセットバックしないことで良好な路地空間が形成されることもあり、細街路の持つ意味も含めて制度のあり方を検討する必要があるかと思う。
- 既存不適格建築物について、「制限緩和」という表現は「合理化」などの表現に合わせるべきかと思う。また、既存不適格建築物について、接道や地域のまちづくり、景観形成、歴史的街並みの維持にも関係する重要な視点であることから記載を検討すべきかと思う。
- 新市街地を一律のルールで整備するのではなく、既存ストックの性能を前提に、時間

をかけて段階的に改善していく必要がある。そのためには、ストック性能の変化をモニタリングする手法が求められるが、特定行政庁の負担や地域のまちづくりに関わる主体を置けるかも課題となる。

- エリア単位で性能を総合的に捉える場合、建築物の単体性能、道路状況、接道状況、集团的性能が全て関わってくる。現行制度では用途、形態、密度（容積率）の規制がパッケージ化されているが、各地域の状況に応じて、これらを柔軟に組み合わせて運用できるとよい。
- 現状の用途地域と容積率のメニューのあり方は、このままで良いのか、ダウンゾーニングを考える際に 100%単位で下げるのかなども含めて、検討の余地があるかと思う。

④ 地球環境問題への対応に向けた方策

- 「地球環境問題への対応」に関しては、グリーンインフラの普及や市街地への導入などを「留意点」として盛り込むべきかと思う。太陽光パネルは重要な手段の一つだが、市街地でのエネルギー創出には他にも多様な方法があり、より広い文脈の中で位置づけることが適切である。
- 「暑熱対策」を集団規定で扱う理由については、「留意点」に記載するのが望ましいかと思う。これまでの集団規定では日射・日照の確保が前提だったが、暑熱対策の観点から日影を積極的に設けることは大きな方針転換となるため、その意義に言及することが適切であると思う。
- 「地球環境問題対応」において、太陽光パネルや木材利用といった具体的な手段に言及する前に、「暑熱対策か日照確保か」といった上位の論点を整理しておく方がよいと思う。個別の対応策はその枠組みの中で位置づけることが望ましいかと思う。

⑤ 全般・その他

- 検討の方向性、具体的な取組みの方向性が示されているが、課題解決に向けた取組みは必ずしも明らかではなく、また、論点が多岐にわたっているため、今後は課題としての優先順位の検討が必要かと思う。

（２） 国土技術政策総合研究所における集団規定に係る調査研究について

- パリ市の 15 分都市は都市機能の近接性と都市環境を重視した象徴的な事例だが、日本の都市計画制度とは異なるため、用途地域の緩和だけで同様の効果を期待するのは難しいかと思う。日本でこの理念や手法を具体化するには、地区計画を基盤に、用途規制・形態規制・交通ネットワーク・公共施設を統合的に整える必要があるかと思う。
- 建物配置のバリエーションをシミュレーションソフトで試すなど、簡易ツールとして展開できるとよいかと思う。
- 詳細な条件の組み合わせの街区パターンを整理する際には、実態把握も合わせて行っていただくと参考になるかと思う。
- 用途地域制による課題はかなりあると思っており、日常生活機能の配置手法など前向きに検討いただきたいと思う。
- 交安防衛の検討の中でも、特に衛生に関しては法別表第 2 に原動機出力の数値が規定されているが、エリア単位で柔軟な対応が可能な場合には、出力にかかわらず許可できる制度設計が求められるかと思う。

3. 閉会

以 上