

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 検討について(資料編)

1. 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検討について（参考資料）
2. 各種データ

1. 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検討について（参考資料）	
（１）建築物における質の向上	P3
（２）既存建築ストックの有効活用	P13
（３）木材利用の促進	P21
（４）新材料・新技術の導入促進	P28
（５）持続可能な市街地の実現	P36
（６）人材確保・育成	P46
（７）建築物におけるLCAの推進について	P65
2. 各種データ	
（１）経済社会情勢関係	P69
（２）建築行政関係	P76

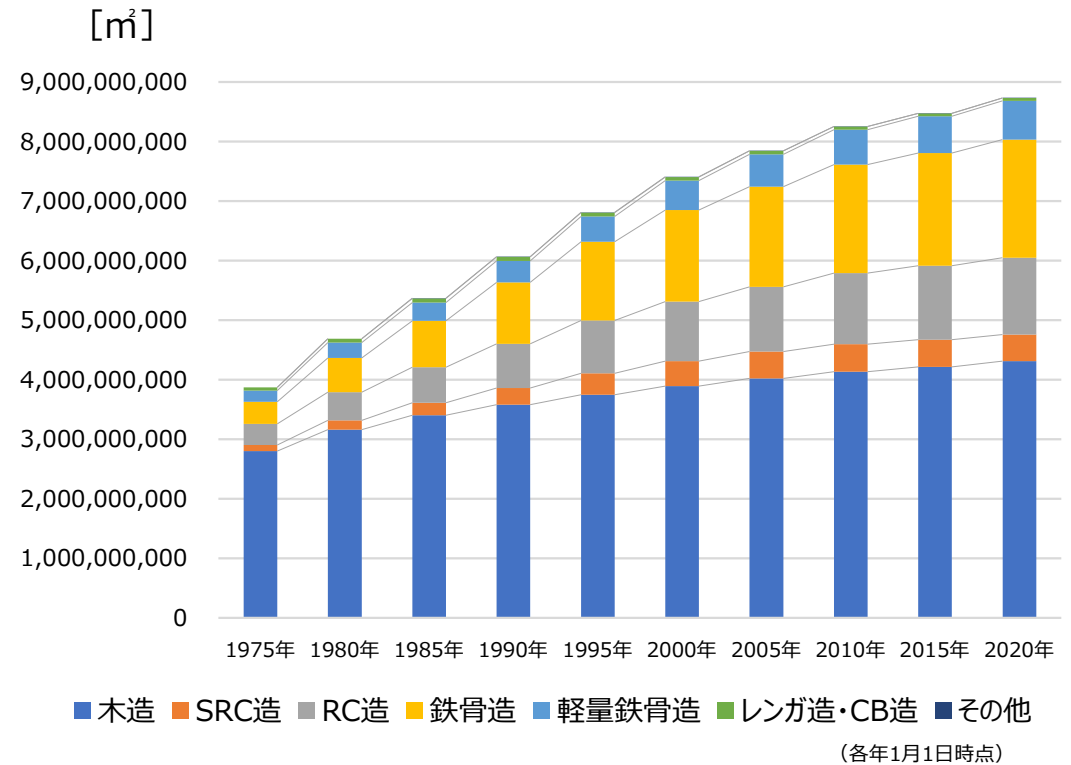
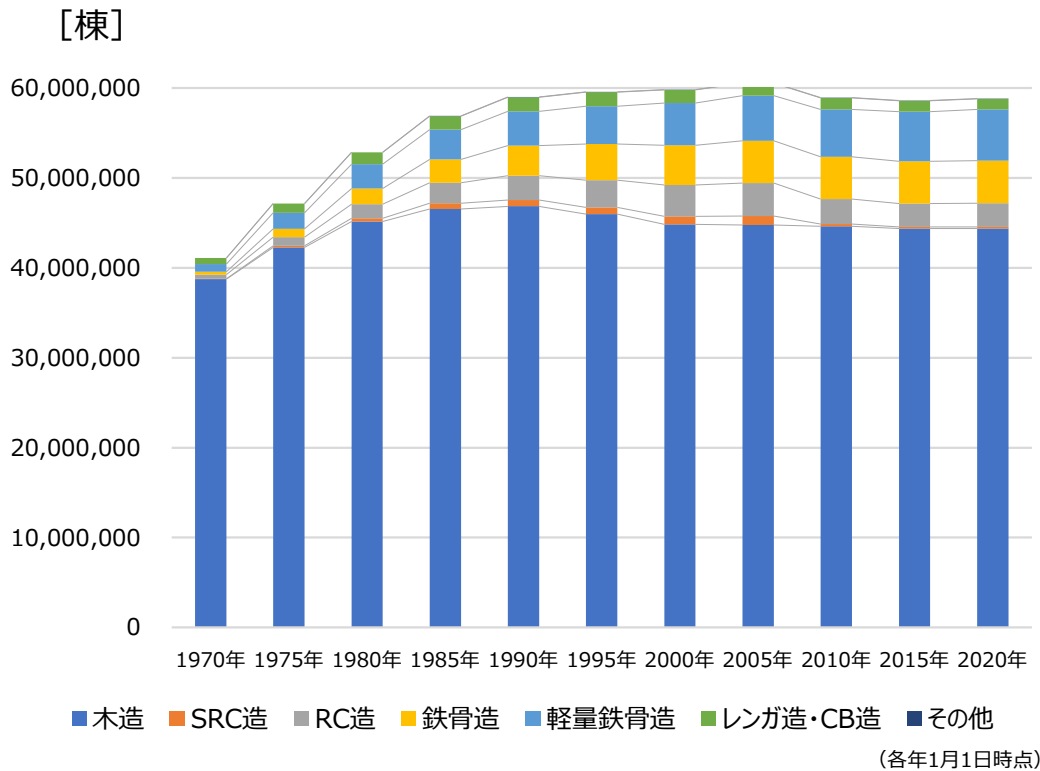
1. 今後の建築基準制度のあり方及び今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方の検討について(参考資料)

- (1) 建築物における質の向上
- (2) 既存建築ストックの有効活用
- (3) 木材利用の促進
- (4) 新材料・新技術の導入促進
- (5) 持続可能な市街地の実現
- (6) 人材確保・育成
- (7) 建築物におけるLCAの推進について

1.(1)建築物における質の向上

建築物の動向(ストック)

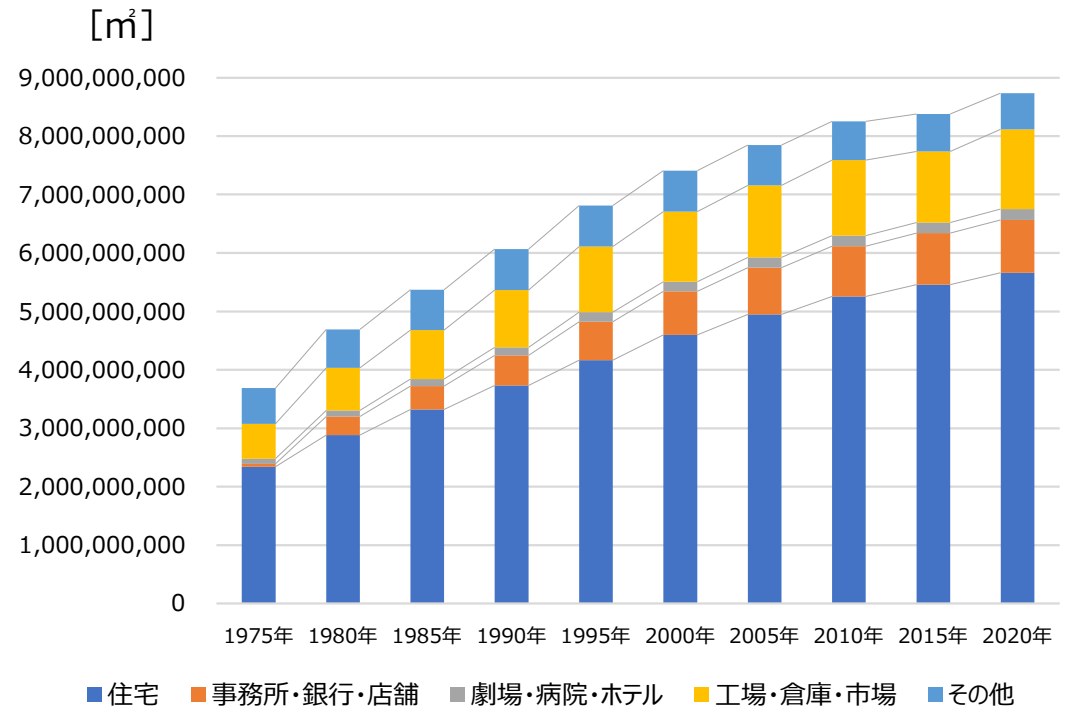
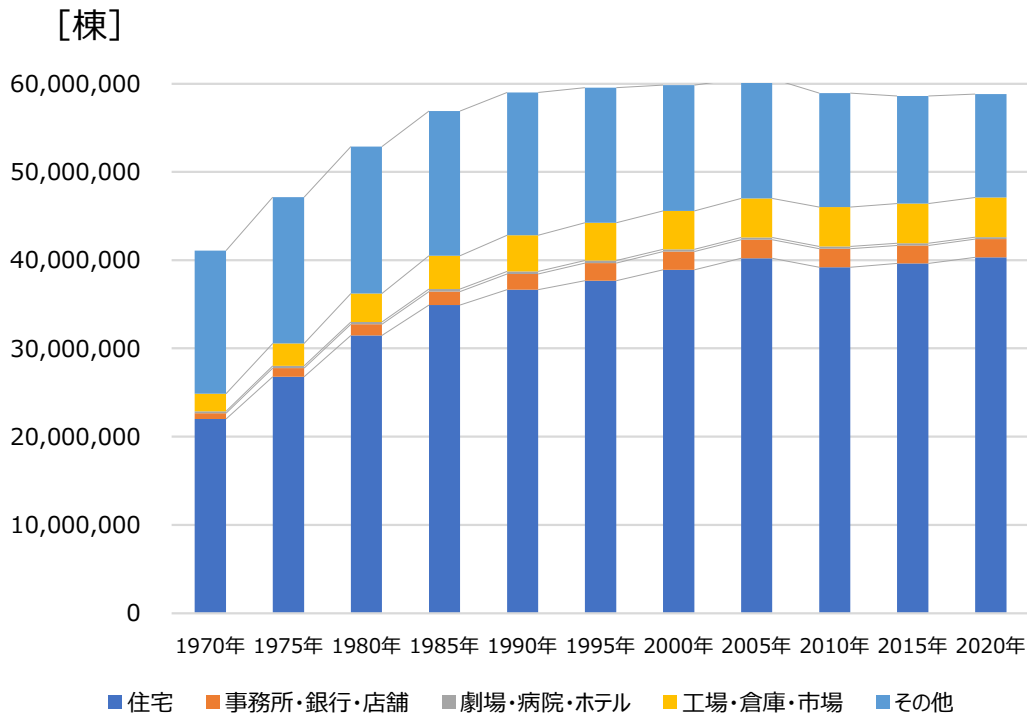
<建築ストック動向（構造別）（左：棟数、右：床面積）>



出典：固定資産の価格等の概要調書

建築物の動向(ストック)

<建築ストック動向（用途別）（左：棟数〔棟〕、右：床面積〔㎡〕）>

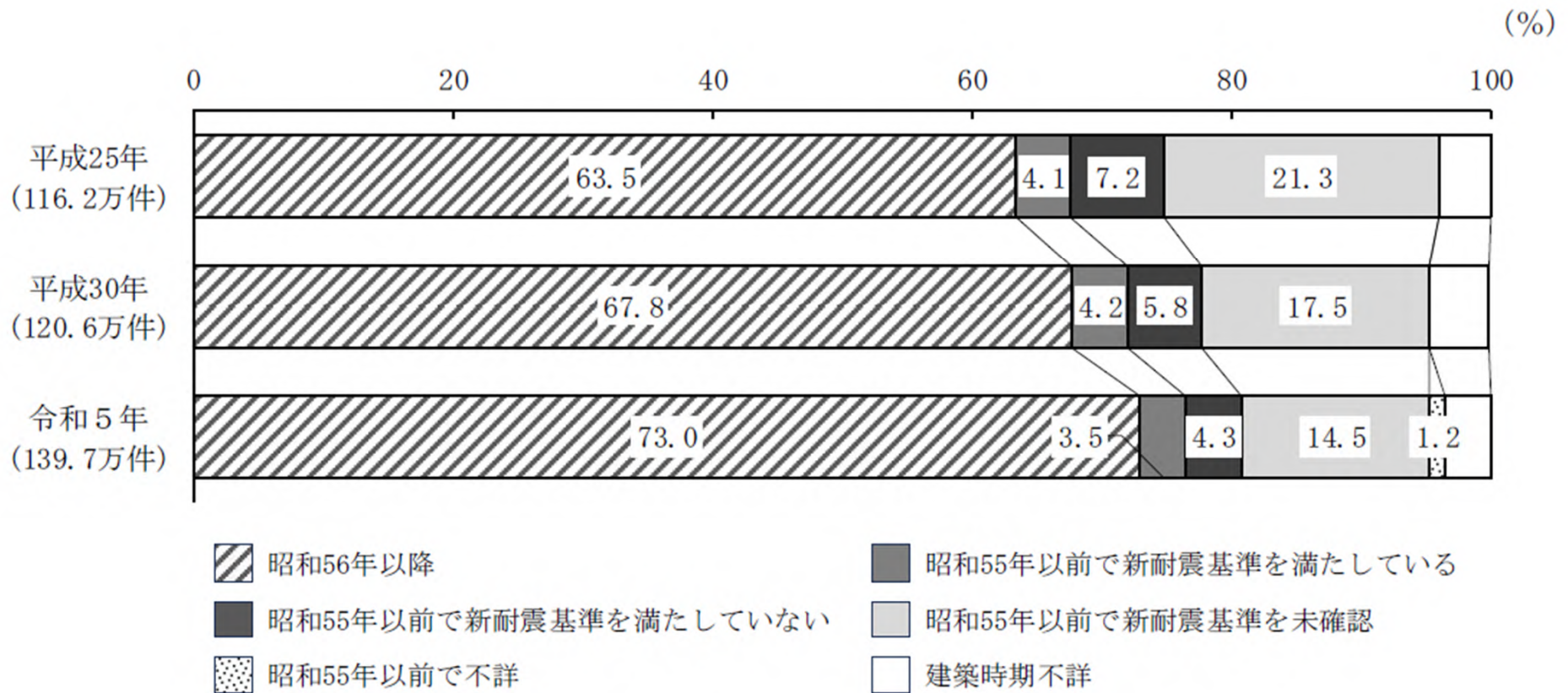


出典：固定資産の価格等の概要調書

法人所有建物の新耐震基準への適合状況

- 昭和56年の建築基準法による新耐震基準施行前である昭和55年以前に建築された建物の件数割合は23.5%（全体に対する割合）で、平成30年調査の27.6%、平成25年調査の32.6%と比べて低下している。
- 新耐震基準施行後の昭和56年以降の建物と、昭和55年以前で新耐震基準を満たしている建物の件数割合を合わせた割合は76.5%となり、新耐震基準に適合している割合は上昇を続けている。

<建物の建築時期、新耐震基準への適合状況別建物件数割合>

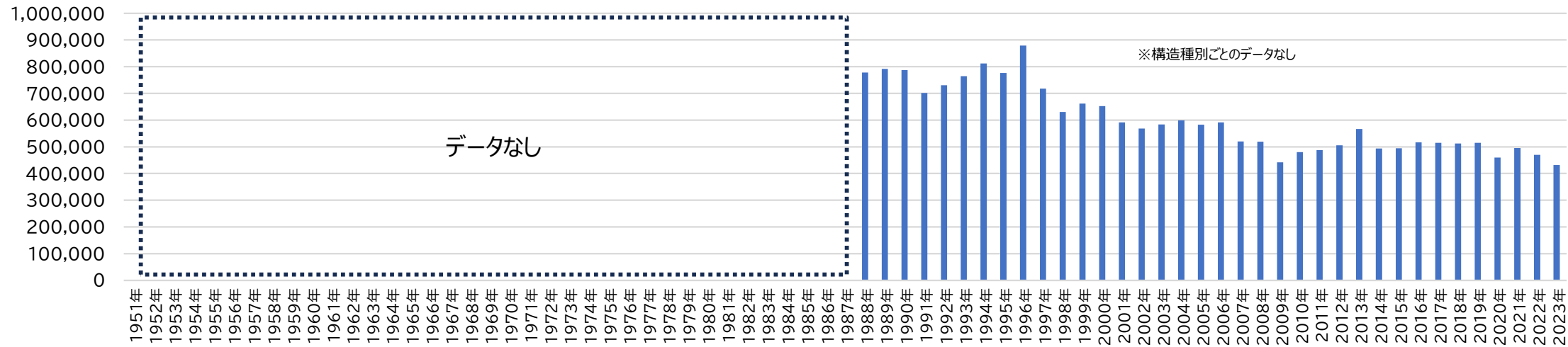


注) () 内の数字は建物所有件数 (単位: 万件)

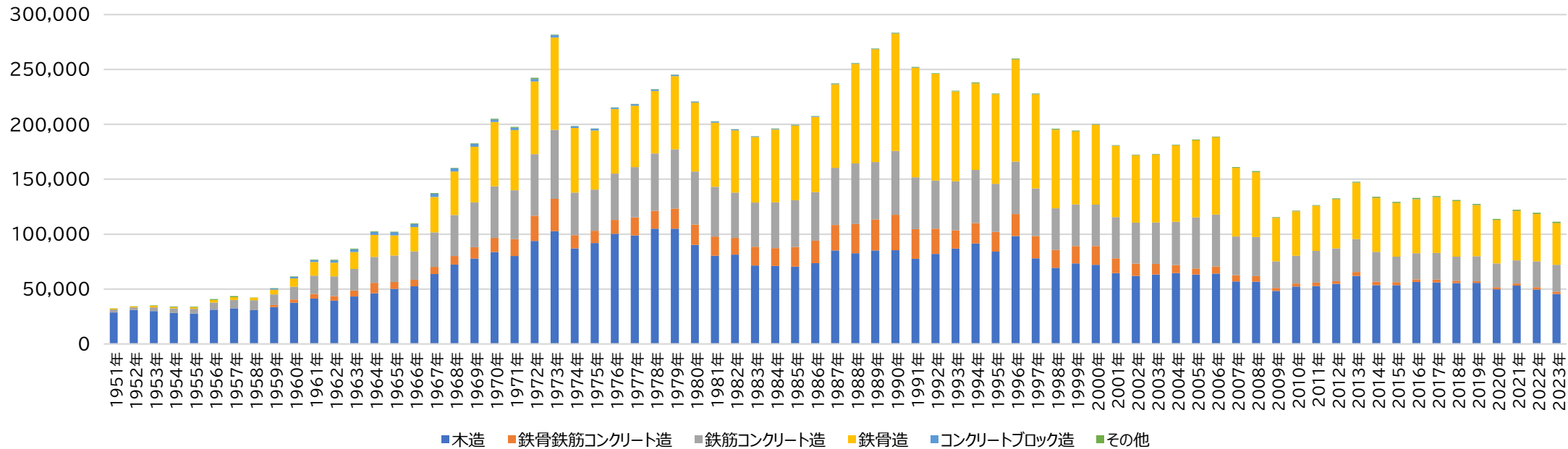
建築物の動向(フロー)

<建築着工動向（上：棟数、下：床面積）>

[棟]



[千㎡]



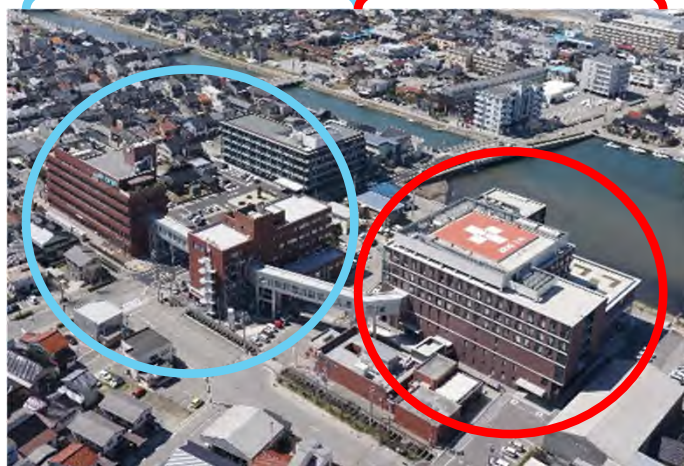
建築物の使用継続性

- 令和6年能登半島地震において、免震構造の建築物では構造躯体の損傷が確認されなかった。また、病院の免震構造の病棟において、家具等の転倒被害がなく、地震後の機能継続が図られた。
- 大地震で大きな揺れのあった地域にある木造住宅は、損傷により構造耐力が低下している可能性があり、住民等が住み続けられるか否かを判断できるよう「木造住宅の地震後の安全チェック」の周知が必要である。

免震構造の病棟と耐震改修を行った病棟の被害の違い

耐震構造の病棟
(非免震構造)

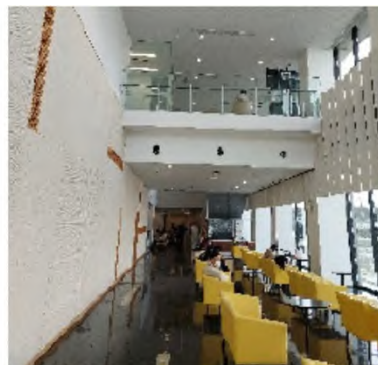
免震構造の病棟



病院の全体像

免震構造の病棟では、家具等の転倒被害はなく、地震後も機能継続できた。

耐震改修を行った病棟では、構造体の被害は確認されなかったものの、家具等の転倒被害により機能継続が困難となった。



免震構造の病棟の地震後の状況



耐震構造の病棟の地震後の状況

写真提供：(一社)日本免震構造協会

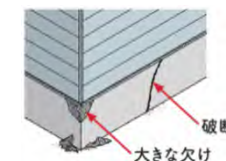
対策の方向性

- ・「防災拠点等となる建築物に係る機能継続ガイドライン」の活用促進

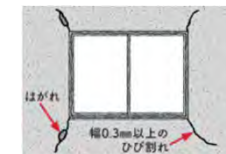
木造住宅の地震後の安全チェック



窓の開閉がしづらくなった



基礎に大きな損傷がある



外壁の損傷が比較的大きい

「木造住宅の地震後の安全チェック」のひとつでも該当する場合、市町村や専門家へ相談

対策の方向性

- ・「木造住宅の地震後の安全チェック」の周知

防災拠点等となる建築物に係る機能継続ガイドライン

- 熊本地震をはじめ、これまでの大地震においては、倒壊・崩壊には至らないまでも、**構造体の部分的な損傷、非構造部材の落下等**により、地震後の**機能継続が困難となった事例**が見られた。
- 大地震時に**防災拠点等となる建築物**（庁舎、避難所、病院等。以下「防災拠点建築物」）については、大地震時の安全性確保に加え、**地震後も機能を継続できるよう、より高い性能**が求められると考えられる。
- 防災拠点建築物について、**機能継続を図るにあたり参考となる事項を記載したガイドライン**をとりまとめ、周知。
※一般の共同住宅やオフィス等も、本ガイドラインを参考にして大地震後の居住継続、機能継続を図ることが考えられる。
・H30 ガイドラインのとりまとめ（新築版）
・R1 既存建築物活用の追補版のとりまとめ

＜熊本地震において機能継続に支障が生じた防災拠点建築物＞

施設	状況
役場・役所等の庁舎	大津町、益城町、宇土市、人吉市、八代市の庁舎において、 庁舎の損傷・倒壊等 のため外部に機能を移転。※1
避難所	益城町で避難所指定された建築物は、新耐震基準又は耐震改修済のものであったが、 非構造部材や構造部材の損傷・落下等 により、避難所としての使用を検討した14棟のうち6棟が使用不可能であった。※2
病院	病棟の損壊等 により、12病院で入院診療を制限した。※3

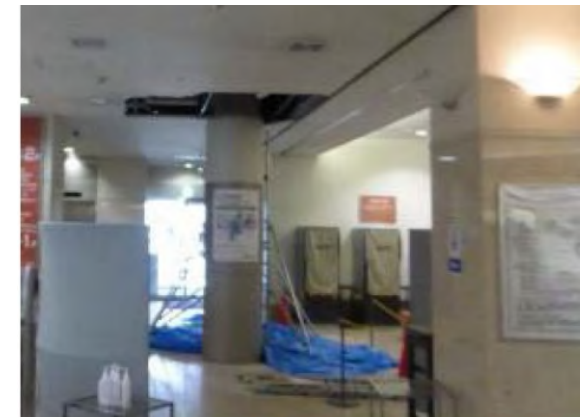
※1 総務省 熊本地震被害報より / ※2 国土交通省調べ / ※3 厚生労働省 熊本地震被害報より



庁舎における構造部材の損傷



体育館における天井の損傷

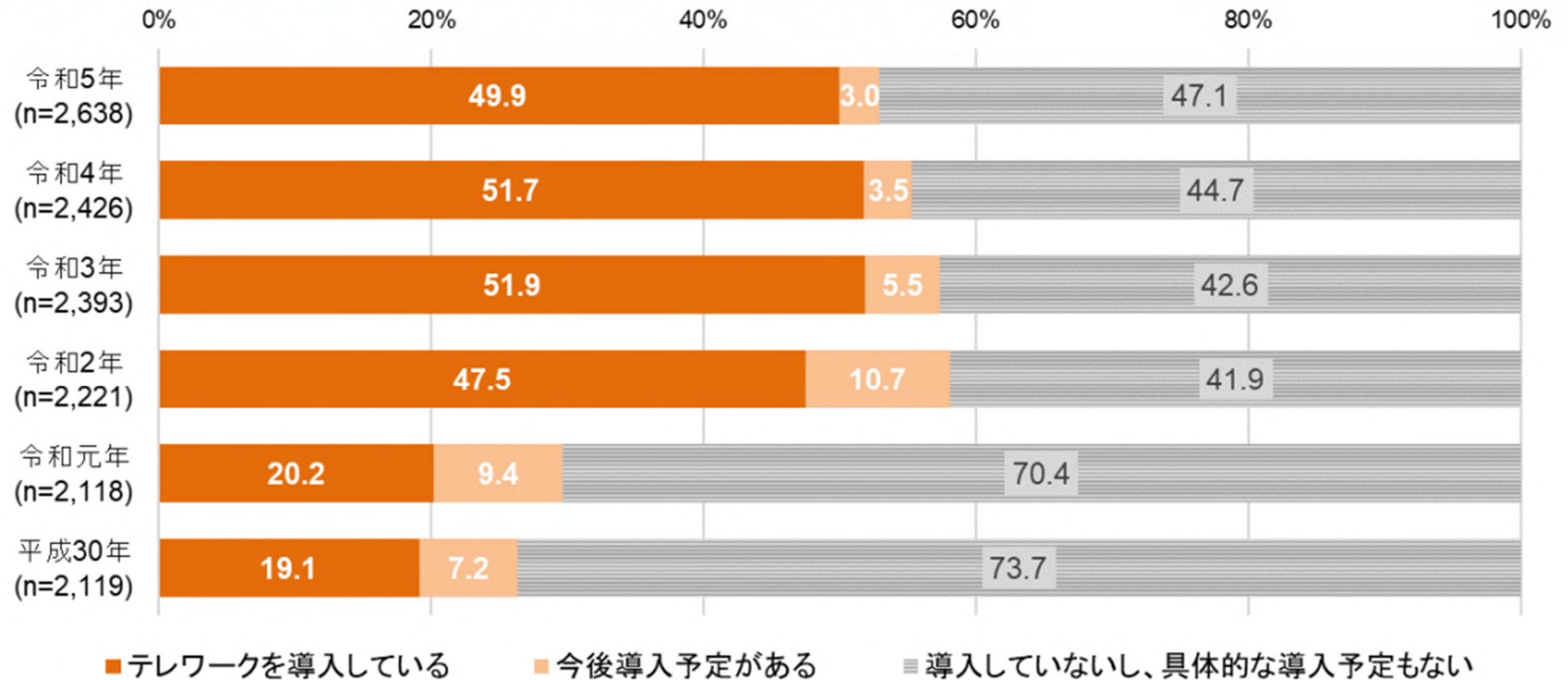


病院における天井の損傷

民間企業におけるテレワークの導入状況

テレワークの導入状況

テレワークを導入している企業の割合は約5割となっており、「導入していないし、具体的な導入予定もない」企業が増加傾向にある。

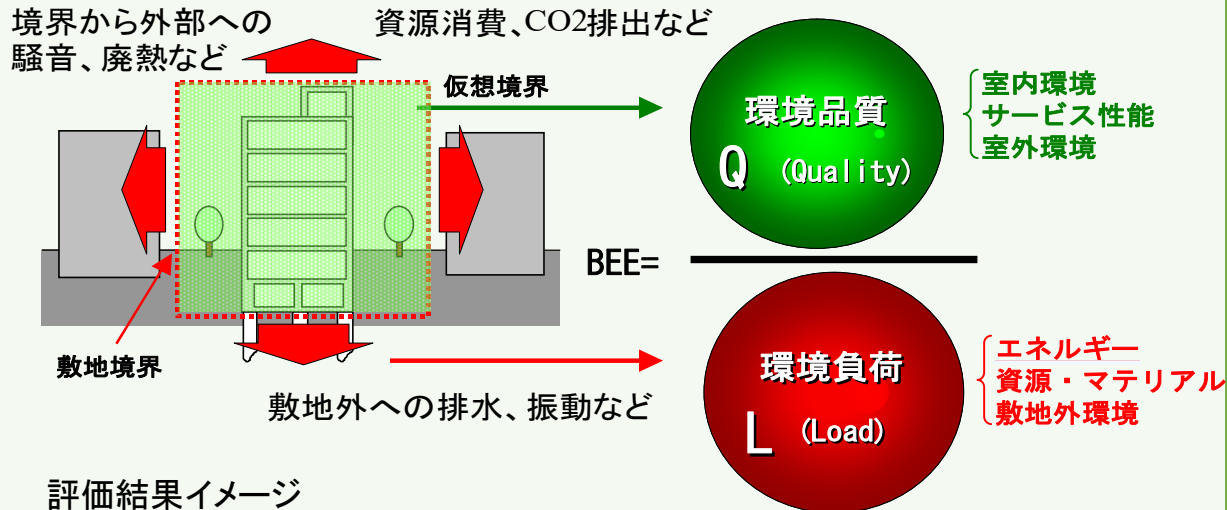


属性範囲 : 公務を除く産業に属する常用雇用者規模100人以上の企業
 調査対象数 : 6,121企業 [有効送付数 : 4,715企業]
 有効回収数 : 2,640企業

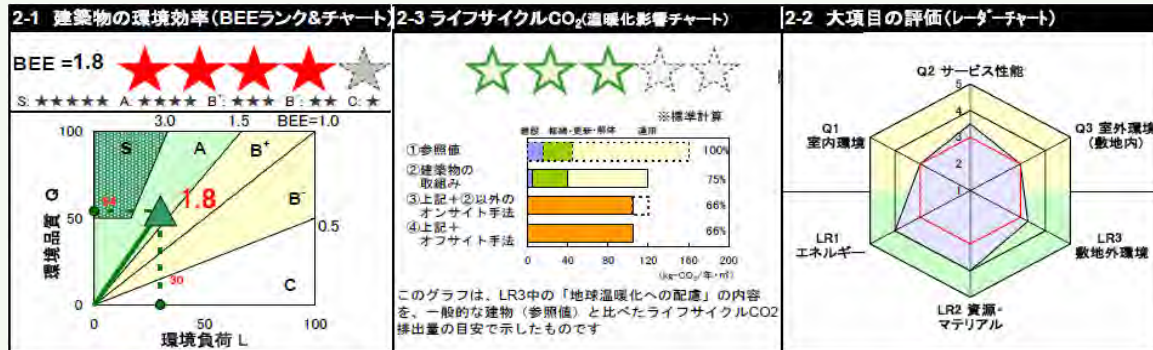
建築環境総合性能評価システム(CASBEE)の概要

- 「**建築環境総合性能評価システム**（CASBEE：Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）」は、**住宅・建築物・街区等の環境品質の向上**（室内環境、景観への配慮等）と**地球環境への負荷の低減等**を、**総合的な環境性能として一体的に評価**を行うもの。
- CASBEEは一般財団法人住宅・建築SDGs推進センター(IBECS)が運用する認証制度であり、**事業への投資の喚起や建築物の環境性能のアピール等を目的に活用**されている。

CASBEEのイメージ



評価結果イメージ



CASBEEの全体像

住宅系

CASBEE-戸建(新築)	CASBEE-住宅健康チェックリスト
CASBEE-戸建(既存)	CASBEEすまい改修チェックリスト
CASBEE-住戸ユニット(新築)	CASBEE-レジリエンス住宅チェックリスト

建築系

CASBEE-建築(新築)	CASBEE-短期使用
CASBEE-建築(既存)	CASBEE-学校
CASBEE-建築(改修)	自治体版CASBEE
CASBEE-インテリアスペース	CASBEE-ヒートアイランド
CASBEE-不動産	CASBEE-ウェルネスオフィス

街区系

CASBEE-街区	CASBEE-コミュニティ健康チェックリスト
-----------	------------------------

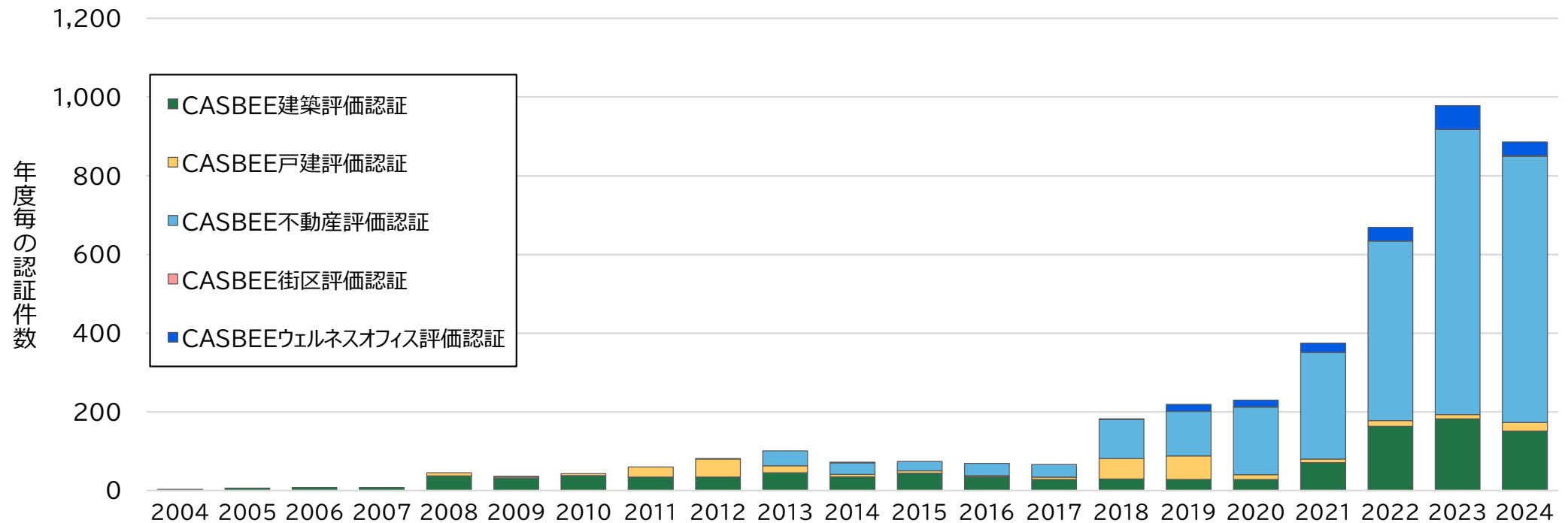
都市系

CASBEE-都市 / CASBEE-都市(詳細版)
CASBEE-都市(世界版) ※パイロット版

CASBEE認証物件数の推移

■ 認証機関によるCASBEE認証物件数（2025年2月末時点）

年度	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合計
CASBEE建築評価認証	3	6	8	8	37	32	38	34	34	45	35	44	35	28	29	28	28	71	163	182	151	1,039
CASBEE戸建評価認証					8	3	5	26	46	18	6	6	3	6	52	60	12	9	15	11	22	308
CASBEE不動産評価認証										38	29	24	31	32	99	113	172	271	456	725	676	2,666
CASBEE街区評価認証						1	0	0	1	0	2	0	0	0	2	0	1	0	0	0	2	9
CASBEEウェルネスオフィス評価認証																18	17	24	35	60	35	189
年度認証件数	3	6	8	8	45	36	43	60	81	101	72	74	69	66	182	219	230	375	669	978	886	4,211



(2)既存建築ストックの有効活用

第五次循環型社会形成推進基本計画について②



改定の背景およびポイント

- 循環型社会の形成に向けて資源生産性・循環利用率を高める取組を一段と強化するためには、従来の延長線上の取組を強化するのではなく、大量生産・大量消費・大量廃棄型の経済・社会様式につながる一方通行型の線形経済から、持続可能な形で資源を効率的・循環的に有効利用する**循環経済（サーキュラーエコノミー）**への移行を推進することが鍵。
- 循環型社会形成のドライビングフォースとなる「循環経済」への移行は、**気候変動、生物多様性の損失、環境汚染等の社会的課題を解決し、産業競争力の強化、経済安全保障、地方創生、そして質の高い暮らしの実現**にも資するもの。
- また、循環経済への移行により循環型社会を形成することは、将来にわたって質の高い生活をもたらす「**新たな成長**」を実現し、地上資源基調の「**ウェルビーイング/高い生活の質**」を実現するための重要なツール。
- こうした認識の下、**今回の改定では、循環経済への移行に関係者が一丸となって取り組むべき重要な政策課題と捉え、循環型社会形成に向けた政府全体の施策を取りまとめた国家戦略として本計画を策定。**



循環型社会のドライビングフォースである循環経済



循環経済（サーキュラーエコノミー）への移行加速化パッケージの基本的な考え方

- 循環経済（サーキュラーエコノミー）への移行は、廃棄物等を資源として最大限活用し、付加価値を生み出し、新たな成長につながるもの
- 気候変動や生物多様性の保全といった環境課題の解決に加え、地方創生や質の高い暮らしの実現、産業競争力強化、経済安全保障の確保にも貢献
- 循環型社会形成推進基本計画の下、国家戦略として政府一体となり推進

廃棄物等の再資源化例

- ・ 家電、パソコン等の小型家電、蓄電池等（都市鉱山）から金・銀・銅やレアメタル等の金属を回収し、再資源化
- ・ プラスチックを回収し、再度プラスチックとして再資源化
※ペットボトルをペットボトルに水平リサイクルする等
※世界で自動車製造において再生プラスチック活用の動き
- ・ コンクリート塊、アスファルト・コンクリート塊等の建設廃棄物の再資源化
- ・ 農山漁村のバイオマス資源（木材、農作物非食用部、家畜排せつ物等）を徹底活用
- ・ 下水污泥からリンを回収し、肥料化
- ・ 商慣習見直しや食品寄附促進等の食品ロス削減の推進・食品循環資源の飼料化・肥料化
- ・ 廃棄物焼却時に発生する熱を利用した発電
- ・ 衣料品のリペア、リユース



循環経済への移行を進め、廃棄物等の再資源化を質・量両面の水準を引き上げることで以下を達成

・ 9割以上が中小事業者であり、全国各地で廃棄物処理・リサイクル
・ 資源循環業として、付加価値を生み出すことで地域経済へ貢献

廃棄物処理・リサイクル業者

自治体

製造業

・ 地域の資源循環のマネージャー兼コーディネーターであり、関係者間の連携・協働を促進して、地域の循環資源を活用した取組を創出

・ 環境配慮設計、再生材の使いこなしにより、ブランディング力を向上させ、グローバルな競争力を強化

循環経済（サーキュラーエコノミー）への移行加速化パッケージ 概要

地域の循環資源を生かした豊かな暮らしと地域の実現

地域の再生可能資源の徹底活用

- 国民各層における資源循環ビジョン・モデルの共有や地域への実装支援【経産、環境】
※産官学からなるサーキュラーパートナーズの活用や全市町村からなる資源循環自治体フォーラム創設
- レアメタルを含む小型家電など地域の循環資源の回収・再資源化の促進【環境、経産】
- 食品ロス削減、サステナブルファッション、使用済おむつリサイクルの推進【消費者、農水、経産、環境】
- 新しい地方経済・生活環境創生交付金等による地方公共団体の取組支援等【地方創生】
- 廃棄物や未利用資源などの地域資源を活用した地域脱炭素の推進【環境】
- 資源循環に資する「地域生活圏」の形成【国交】

農山漁村のバイオマス資源の徹底活用

- 地域の未利用資源等を活用した農林漁業循環経済地域づくりに向けた支援【農水】
- 中高層をはじめとする木造建築の推進や木質系新素材の技術開発の支援【農水、国交】

資源価値を可能な限り活用するまちづくり・インフラ整備

- 下水汚泥資源の有効利用の推進、建設リサイクルの高度化【国交、農水】
- 長く使える住宅ストックの形成・空き家等の利活用・インフラ長寿命化の推進【国交】

循環経済型ビジネスの拡大

- 付加価値が高く利用しやすいリユースビジネス等*の支援【環境、経産】
※新たな売り方（リメイク、アップサイクル、シェアリング等）の促進、電子的なプラットフォームの活用（eコマース等）など
- 大阪万博での「日本版CE」の発信【経産、環境】

国内外一体の高度な資源循環ネットワークの構築

資源循環を促進する制度的対応

- 再生材利用拡大、環境配慮設計の可視化・価値化等のための制度的枠組み構築
- 太陽光パネルのリサイクル促進等に向けた制度的枠組み構築

製造業と廃棄物処理・リサイクル業（資源循環業）の連携強化による再生材供給拡大

- 再資源化事業等高度化法の認定事業による製造業と資源循環業の連携強化【環境】
- 資源循環分野における外国人材確保【環境】
- 自動車向け再生プラスチック市場構築のための産官学コンソーシアムの形成【環境、経産】
- 事業者間で素材情報等を共有する情報流通プラットフォームの構築支援【経産、環境】

高度な再資源化技術・設備に対する投資促進

- 高度な分離・回収技術やAI導入による高効率な設備等の技術開発・設備導入支援【環境、経産】
- 環境配慮の製品設計等を可能とする技術開発への支援【経産】
- バイオものづくりの社会実装に向けた支援【経産】
- 持続可能な航空燃料（SAF）供給体制の構築促進【経産、国交、環境】
- 廃棄物処理施設を核にCO2等を資源として活用する新たな循環産業の創出【環境】

我が国をハブとする資源循環ネットワーク・拠点の構築

- 資源循環ネットワーク・拠点構築に向けたF S事業（全国12カ所）実施や港湾の選定・整備【環境、国交】
- 不適正ヤードへの対応強化等による金属スクラップの不適正な国外流出抑制等【環境、経産】
- ASEAN諸国の電子スクラップの我が国での再資源化体制の構築【環境、経産】
- アフリカにおける廃棄物管理プロジェクト形成支援等を通じた廃棄物インフラ輸出機会の創出【環境、国交】

資源循環市場の創出拡大に向けた国内外のルール形成

- 資源循環分野での企業の循環性情報開示のスキーム（GCP）等の国際ルール形成を主導【環境】
- 政府調達における循環性基準の導入によるマーケットの創出支援【環境】

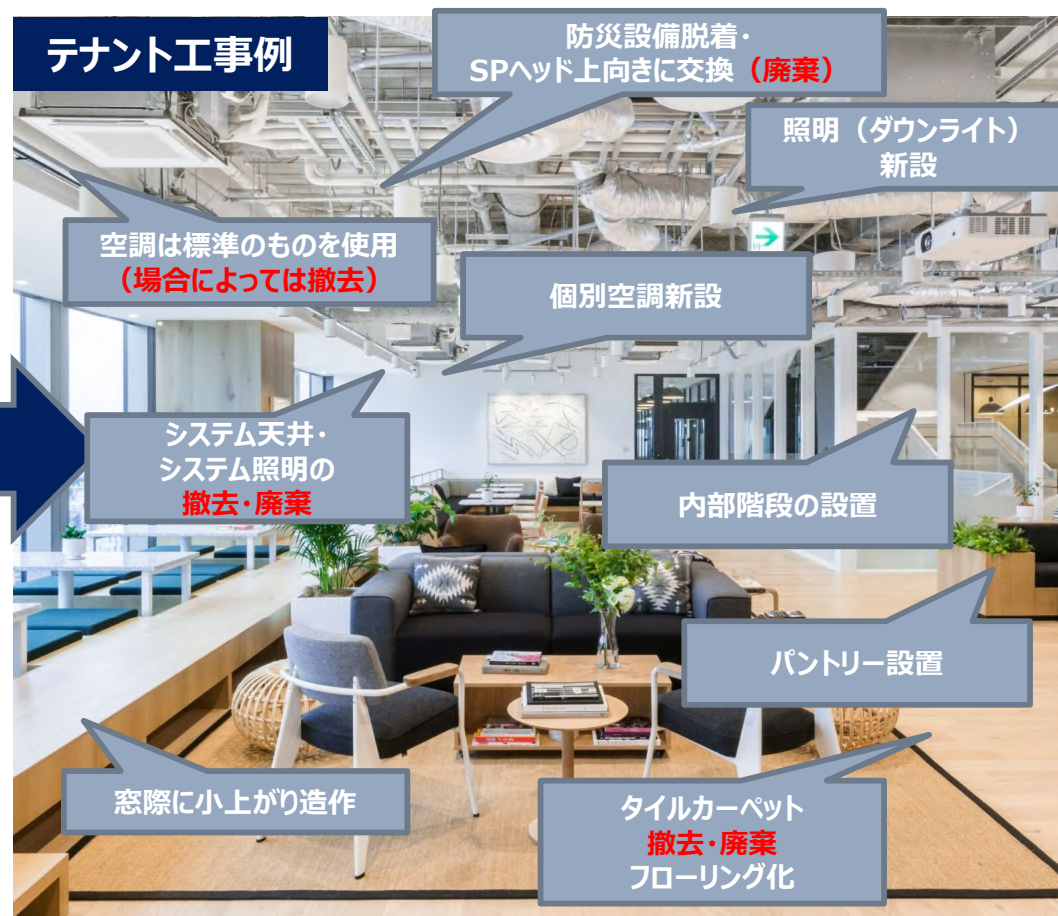
- 全国各地で発生する廃棄物を循環資源として活用し、さらに、海外で発生する循環資源も取り込むことで、新たな成長を生み出す。
→ 循環経済関連ビジネス市場規模を2030年までに80兆円に拡大
→ 全国各地に存在する資源循環業の拡大、地域の課題解決を通じた地方創生、質の高い暮らしの実現
- 循環資源を最大限活用し、安定的な再生材供給体制を整え、資源循環型の新しいものづくり・輸出大国の確立に貢献する

ビルテナント工事の事例



<廃棄部材>

- 床関連 ビル標準タイルカーペット、場合によってはOAフロア
- 天井関連 ビル標準システム天井
600角システム天井の下地・ボード・吊りボルト
照明器具、空調制気口、ダクトの一部、場合によっては空調機器
防災設備（スプリンクラー・感知器・非常照明・非常スピーカー等）



<テナントでの間仕切り壁設置（会議室や役員室など）>

- ・会議室・役員室・来客エリア等の場合などは、間仕切り壁設置に伴い、**既設のシステム天井を撤去・廃棄**の上、新規の天井材（在来天井など）を設置。
それに伴い**既存の照明・防災設備を撤去・廃棄**の上、新規の設備を設置

既存不適格建築物への緩和措置(大規模の修繕・模様替の例)

- 既存不適格である規定については、原則、大規模修繕・模様替の際に、現行の規定に適合させることとしている。
- しかし、建築主の負担が過大になることもあることから、一定の条件の大規模修繕・模様替については、既存不適格である規定を引き続き既存不適格とすることができる緩和措置を講じている。(法第86条の7、令第137条の12)

< 2 階建て木造一戸建て住宅の大規模の修繕・大規模の模様替を行う場合の緩和措置 >

【構造耐力】
構造耐力上の危険性が増大しなければ、既存不適格のままでOK
(重い屋根にふき替えないなど)
※法第86条の7第1項、令第137条の12第1項

【容積率、建蔽率、高さ、壁面後退】
既存不適格のままでOK
※法第86条の7第1項、令第137条の12第2項

【防火地域・準防火地域、22条区域内の屋根、22条区域内の外壁(延焼のおそれのある部分)】
現行基準に適合させる(緩和なし)

【防火地域・準防火地域内の制限】
延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置すれば既存不適格のままでOK
※法第86条の7第1項、令第137条の12第9項

【道路内建築制限】
周囲の環境を悪化させるような建築物の形態の変更(周囲の環境の維持・向上のために必要なものを除く)を伴わず、特定行政庁が通行・安全・防火・衛生上支障がないと認めれば、既存不適格のままでOK
※法第86条の7第1項、令第137条の12第7項

【居室、建築設備、階段に係る制限】
大規模の修繕・大規模の模様替を行わない部分は既存不適格のままでOK
※法第86条の7第3項

【接道】
利用者の増加が見込まれる用途変更を伴わず、特定行政庁が交通・安全・防火・衛生上支障がないと認めれば、既存不適格のままでOK
※法第86条の7第1項、令第137条の12第6項

【建築材料】(基礎のコンクリート・鉄筋)
大規模の修繕・大規模の模様替を行わない部分は既存不適格のままでOK
※法第86条の7第3項

前面道路

敷地

既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化

令和4年6月17日公布
令和6年4月1日施行

改正前

防火・避難規定における既存不適格遡及の緩和措置は限定的にしか設けられておらず（※）、原則遡及適用されるため、ストック活用が困難な場合がある。

※法では小規模増改築に係る第26条、第27条、第61条の緩和措置

改正概要

- 既存不適格建築物の増築等における既存遡及を緩和する規定を大幅に拡充する。

既存遡及を緩和する増築等	対象規定
① 増築等を行わない部分（法第86条の7第3項、第87条第4項）	廊下幅（令第119条） 内装制限（法第35条の2）等 ※建築物の一部分のみ遡及させることで効果を発する一部の規定のみ対象
② 増築等が小規模・部分的な範囲に限る場合（法第86条の7第1項）	①の 対象 規定 を除 く 規定
■ 小規模増改築（小規模な機能向上工事） ⇒基準時の延べ面積1/20以下かつ50㎡以下（火災の発生のおそれの少ない用途に供する部分を除く。）の増改築 ※既存部分の危険性が增大しないこと等の追加要件あり（P31～33） ■ 防火別棟・避難別棟を増築 ※増築等により別棟とみなすことができる部分を新設する場合 ■ 屋根・外壁の大規模修繕・模様替	
③ 火熱遮断壁等で区画された別棟部分（法第86条の7第2項、第87条第4項） ※増築等の前から、別棟とみなすことのできる部分が2以上存在する場合	主要構造部規定 防火区画規定※ ※ただし、過去の火災事例を踏まえ、縦穴区画の規定においては例外的に遡及を要求することを想定（P29）

改正の効果

増築等に当たっての防火・避難規定における現行規定の適用範囲を規定の趣旨上適用させるべき最低限の部分に限定することで、一定の安全性向上を図りつつ、増築等による建築物の省エネ化やストックの有効活用を円滑化する。

歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドラインについて

1. 目的

- 魅力ある観光まちづくりのため、現行の建築基準への適合が難しい歴史的建築物も活用することが重要
- 条例により、現状変更の規制及び保存のための措置が講じられた歴史的建築物については、建築基準法の適用を除外する仕組み（建築基準法第3条第1項第3号）が設けられているが、内容の自由度が高い独自条例の制定など文化財保護条例以外の仕組みにより適用を除外している取組みは限定的
- このため、独自条例の制定等の取組みを促進するため、条例制定のプロセスや留意点、安全性確保のための代替措置の事例等を盛り込んだガイドラインを踏まえ公表（H30.3.16）

2. 検討体制

地方公共団体、建築の専門家、国で構成する「歴史的建築物の活用促進に向けた建築基準に関する連絡会議」を設置（H29.2）し、審議。

【地方公共団体】

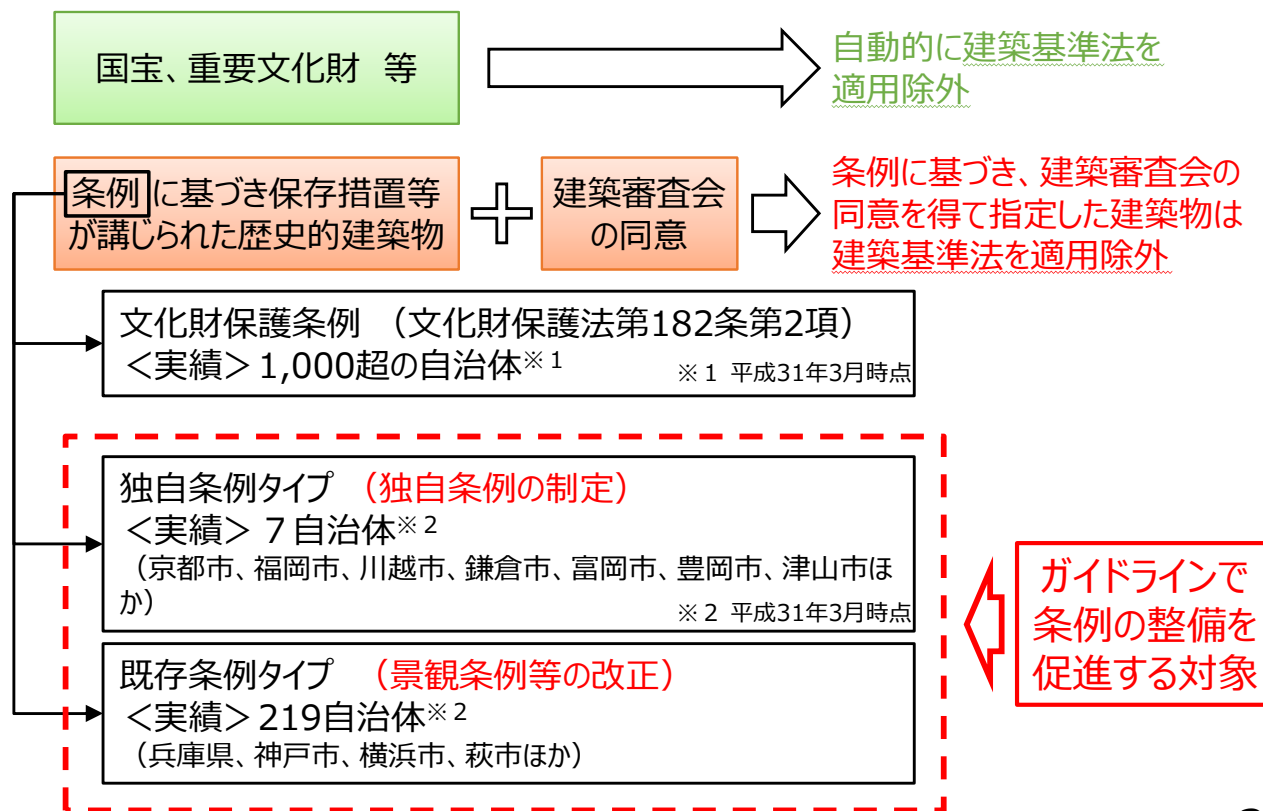
富岡市※ 川越市※ 横浜市※ 鎌倉市※ 藤沢市 小田原市
氷見市 京都市※ 兵庫県※ 神戸市※ 豊岡市※ 津山市※
福岡市※ ※建築基準法適用除外条例を制定済み

【学識経験者】

後藤 治（工学院大学建築学部建築デザイン学科 教授）
長谷見 雄二（早稲田大学理工学部建築学科 教授）
藤田 香織（東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 准教授）

【建築設計関係者】

公益社団法人 日本建築士会連合会
一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会
公益社団法人 日本建築家協会



(3)木材利用の促進

1. (3)木材利用の促進

中高層木造建築物の事例

令和7年3月時点

竣工予定のものは完成予想パース

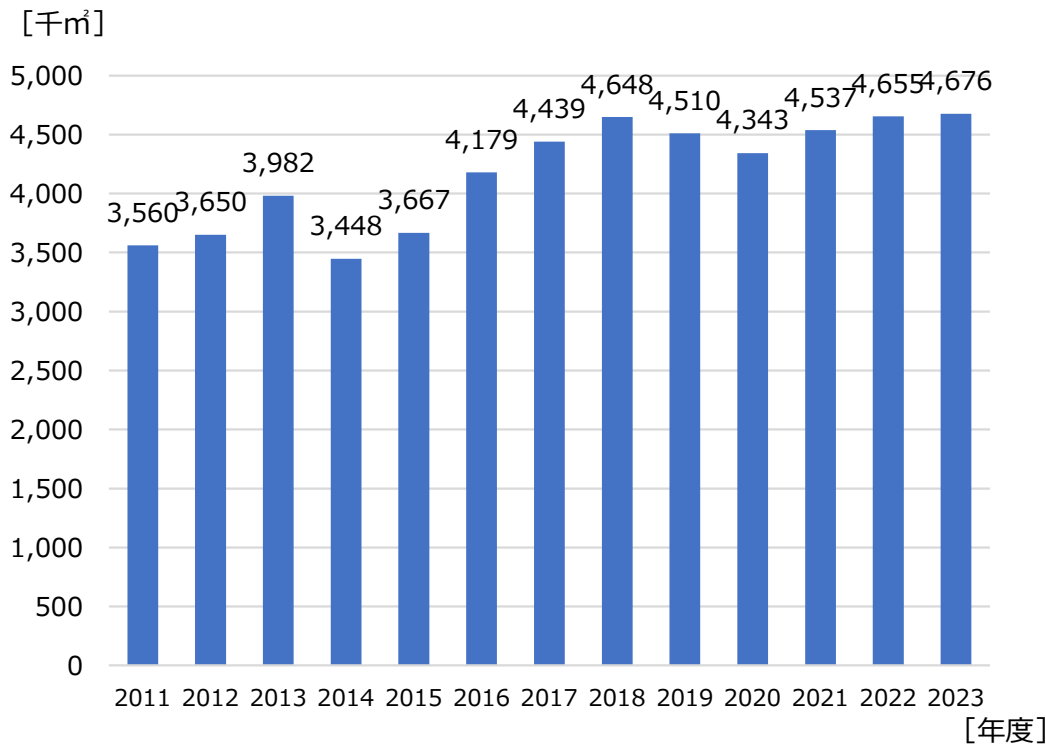
※当パースは現時点のイメージであり、今後変更の可能性があります



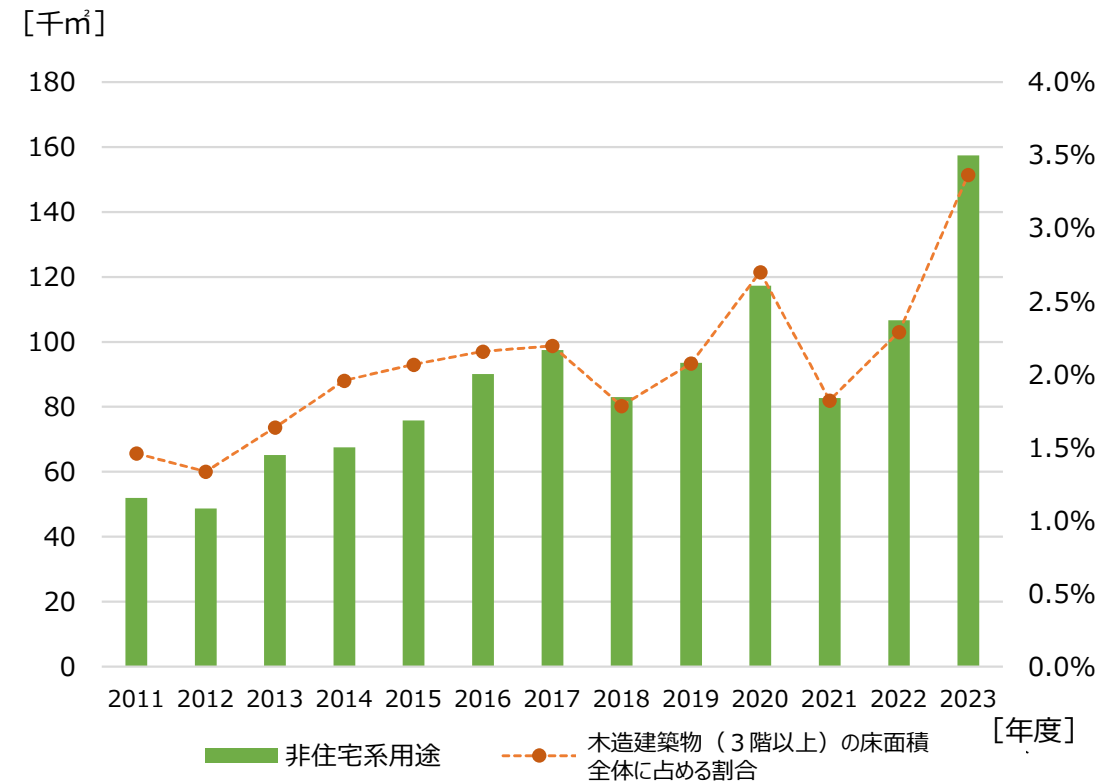
木造建築物の新築着工床面積の推移

- 木造建築物（3階以上）の新規着工床面積は増加傾向にあり、2023年度には約4,700千㎡となっている。
- 木造建築物（3階以上）の新規着工床面積における非住宅用途の割合は増加傾向にあり、2023年度には全体の約3%強を占めている。

木造建築物（3階以上）の新規着工床面積の推移



うち、非住宅用途の床面積と全体に占める割合の推移

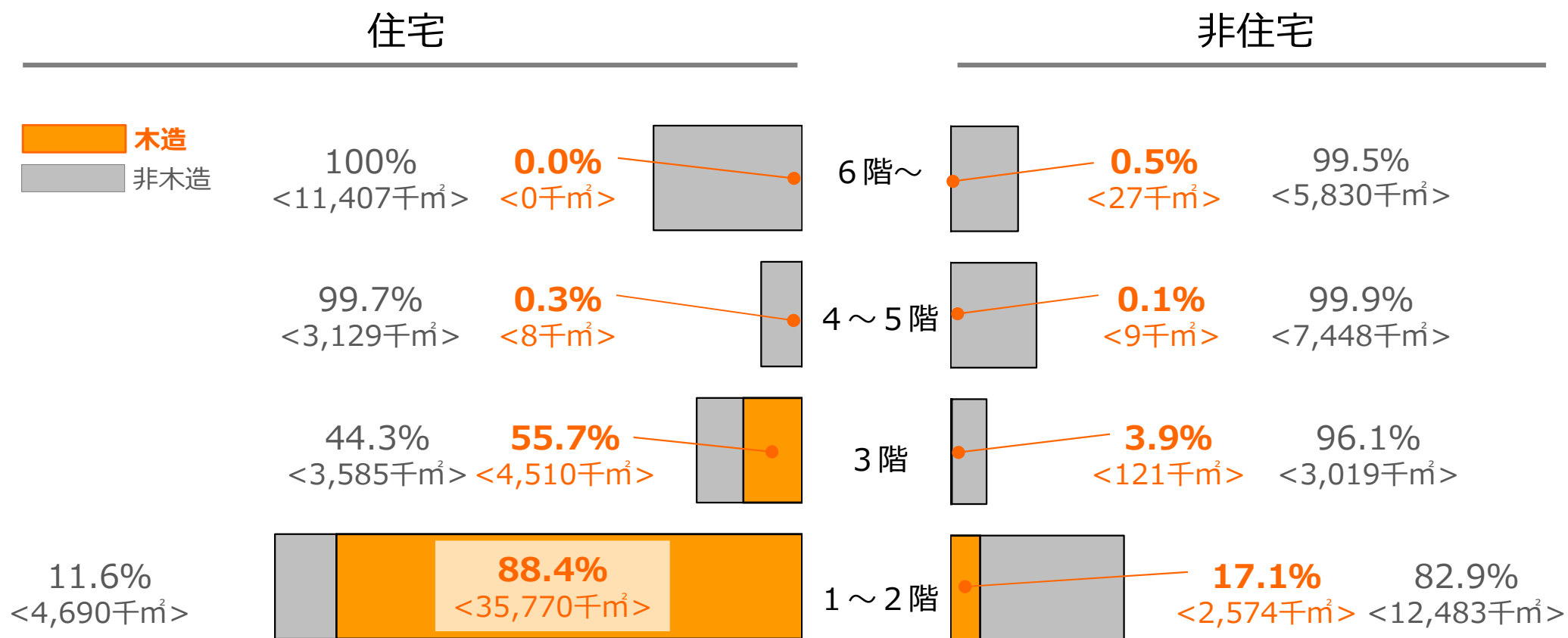


※住宅系：居住専用建築物、居住専用準住宅、居住産業併用建築物

新築建築物に占める木造建築物の割合(R5年度着工・床面積)

○低層の住宅では木造が8割超を占めるが、中高層住宅や非住宅建築物では木造はまだ少なく、こうした未開拓領域での木造化を進めていくことが重要。

○中高層建築物等での木材利用の促進に向け、建築基準の合理化や木造化プロジェクトへの支援を推進。



※住宅には「居住専用建築物」「居住専用準住宅」「居住産業併用建築物」を含む。

(R5年度「建築着工統計」)

木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン

目的

- 木造の**非住宅建築物の耐久性に係る評価の基準や枠組みを示す**ことで、**第三者評価**をしやすいとする。
- 建築事業者や建築主と金融、会計、投資分野とが相互に連携しながら本ガイドラインに基づく取組を促進する。
- 資産価値の可視化を通じた木造建築物の普及と市場価値の向上に寄与**する。

評価対象

新築の木造の非住宅建築物

※木造住宅（共同住宅を含む）については、住宅性能表示制度により評価

評価の方法

平面図や断面図、仕様書（仕上げ表）等の**設計図書**に必要事項を明示し、その内容を**登録住宅性能評価機関が審査**する。

評価の基準

※住宅性能評価の基準を参考としている

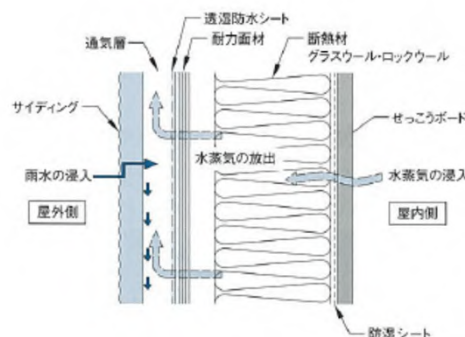
下記イ～ハについて、それぞれ必要な措置が講じられていること。

イ 構造躯体の内部への雨水の浸入の防止 カーテンウォール等による雨水の遮断 等



断面イメージ

ロ 雨水の浸入があった場合の速やかな排出 外壁の通気層による雨水の速やかな排出 等



浸入した雨水、湿気等の水分排出の仕組み※1

※1 国土技術政策総合研究所資料第975号 第XⅢ章木造住宅外皮の換気・通気計画ガイドライン

ハ 雨水が浸入し滞留した場合の構造躯体の防腐処理等

薬剤処理による腐朽等の防止 等



薬剤を加圧注入した木材※2

※2 木net～木と森の情報館～、一般財団法人日本木材総合情報センター

ガイドラインに基づく第三者評価を実施する登録住宅性能評価機関一覧

○ 登録住宅性能評価機関数：13機関（令和7年4月11日時点）

1. 国土交通大臣登録(2以上の地方整備局の管轄区域にまたがり住宅性能評価の業務を実施):計8機関

登録番号	機関名	主たる事務所所在地	評価申請の案内・受付を行う各機関URL	受付開始
国土交通大臣1	一般財団法人ベターリビング	東京都	https://www.cbl.or.jp/	-
国土交通大臣2	一般財団法人日本建築センター	東京都	https://www.bcj.or.jp/	-
国土交通大臣17	富士建築センター（株）	神奈川県	http://www.fjken.com/	-
国土交通大臣18	（株）ハウスジーマン	東京都	https://www.house-gmen.com/	○
国土交通大臣38	日本建築検査協会（株）	東京都	https://jcia.co.jp/	○
国土交通大臣42	（株）ERIソリューション	東京都	https://www.s-eri.co.jp/	-
国土交通大臣44	（株）住宅あんしん保証	東京都	https://www.j-anshin.co.jp/	○
国土交通大臣50	一般財団法人 静岡県建築住宅まちづくりセンター	静岡県	https://www.shizuoka-kjm.or.jp/	-

2. 地方整備局長登録(1の地方整備局の管轄区域内において住宅性能評価の業務を実施):計5機関

登録番号	機関名	主たる事務所所在地	評価申請の案内・受付を行う各機関URL	受付開始
中部地方整備局長4	一般財団法人愛知県建築住宅センター	愛知県	https://www.abhc.jp/	-
近畿地方整備局長14	（株）兵庫確認検査機構	兵庫県	https://kakunin.co.jp/	-
近畿地方整備局長21	アール・イー・ジャパン（株）	大阪府	https://re-japan.co.jp/	-
近畿地方整備局長23	（株）確認検査機構プラン21	奈良県	http://plan-21.co.jp/	-
近畿地方整備局長30	一般財団法人大阪建築防災センター	大阪府	https://www.okbc.or.jp/housing/	-

建築物への木材利用に係る評価ガイドンス（林野庁, 2024年3月）

- 林野庁では、ESG投資等において、建築物に木材を利用する建築事業者、不動産事業者や建築主が、投資家や金融機関に対して建築物への木材利用の効果を訴求し、それが積極的に評価されるよう、国際的なESG関連情報開示の動向も踏まえた評価項目及び評価方法を整理したガイドンスを作成・公表（2024年3月）。

■ ガイドンスにおける評価の全体像

評価分野	評価項目 (建築事業者等が行う取組)	評価方法
1. カーボンニュートラルへの貢献	①建築物のエンボディドカーボンの削減	✓ ライフサイクルアセスメント（LCA）により算定した、建築物に利用した木材の製品製造に係る温室効果ガス（GHG）排出量を示す。
	②建築物への炭素の貯蔵	✓ 林野庁「建築物に利用した木材に係る炭素貯蔵量の表示に関するガイドライン」により炭素貯蔵量を示す。
2. 持続可能な資源の利用	①持続可能な木材の調達（デュー・デリジェンスの実施）	✓ 利用する木材について、以下を確認していることを示す。また、i)についてはその量や割合を示す。 i) ①合法伐採木材等の流通及び利用の促進に関する法律（クリーンウッド法）に基づき合法性が確認でき、かつその木材が産出された森林の伐採後の更新の担保を確認できるものであること、又は②認証材（森林認証制度により評価・認証された木材）であることのいずれかであること。 ii) サプライチェーンにおいて「責任あるサプライチェーン等における人権尊重のためのガイドライン」を踏まえた人権尊重の取組が実施されていること。
	②森林資源の活用による地域貢献	✓ 地域産材（又は国産材）の利用の有無、利用量や利用割合を示す。 ✓ 地域産材の活用を目的として、地域の林業・木材産業者と建築物木材利用促進協定等を締結していることを示す。 ✓ 産業連関表を用いて、木材利用による地域経済への波及効果を定量的に示す。
	③サーキュラーエコノミーへの貢献	✓ サーキュラーエコノミーの観点から、木材は再生可能資源として評価されるものであることを示す。 ✓ 建築物において循環性（サーキュラリティ）を意識した、例えば以下のような取組を実施していることについて具体的な内容を、可能な場合は定量的に示す。 i) 木材利用により非生物由来の（再生不可能な）バージン素材の利用を削減している。 ii) 再利用木材（木質ボード等）を活用している。 iii) 解体時の環境負荷を低減する設計を採用している。
3. 快適空間の実現	内装木質化による心身面、生産性等の効果	✓ 建築物の用途等に応じて、訴求度が高い内装木質化の効果を示す。



(4)新材料・新技術の導入促進

大臣認定制度の概要

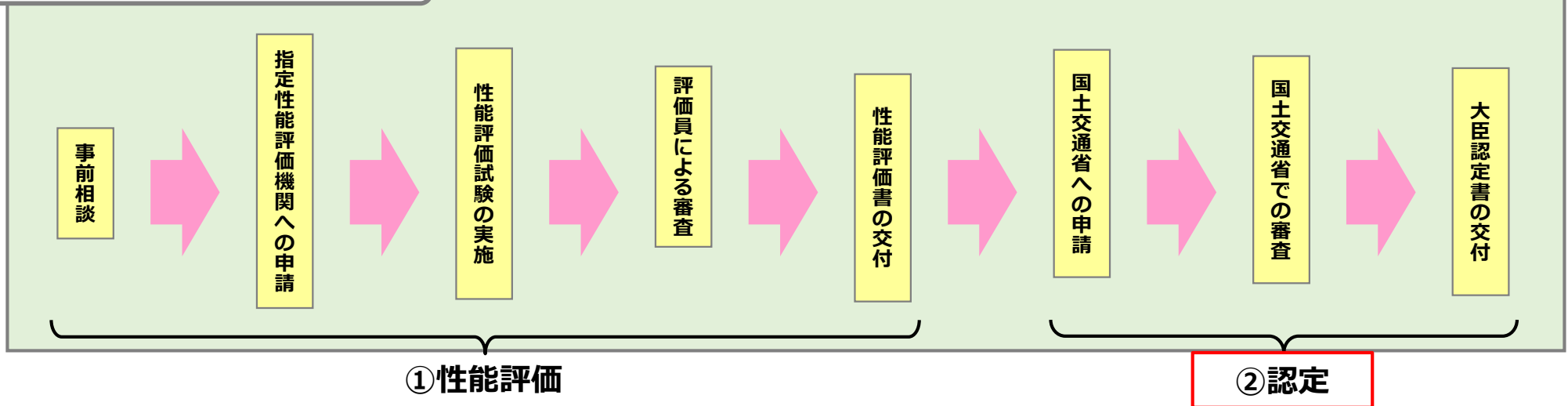
構造方法等の認定（建築基準法第20条等、第68条の25）とは、

- ・現行の建築基準法令の求める性能に関し、仕様規定には適合しない多様な建築材料や構造方法等の導入を可能とするため、その性能が建築基準法に適合していることを国土交通大臣が認定する制度
- ・以下の2つのプロセスを経て実施される。

① **性能評価**： 申請のあった構造方法等の性能を確かめるための技術評価。
国土交通大臣の指定を受けた指定性能評価機関において行われる。

② **認 定**： 性能評価機関において交付された性能評価書に基づき、国土交通省において行われる。

大臣認定のフロー



特殊構造方法等の認定（建築基準法第38条）とは、

- ・ 予想しない特殊の構造方法又は建築材料を用いる建築物を対象として、法令の規定に適合するものと同等以上の効力があることを、国土交通大臣が認定する制度

※ 性能評価の仕組みはない。

第一次大極殿院建造物に係る特殊構造方法等認定(第38条認定)の概要

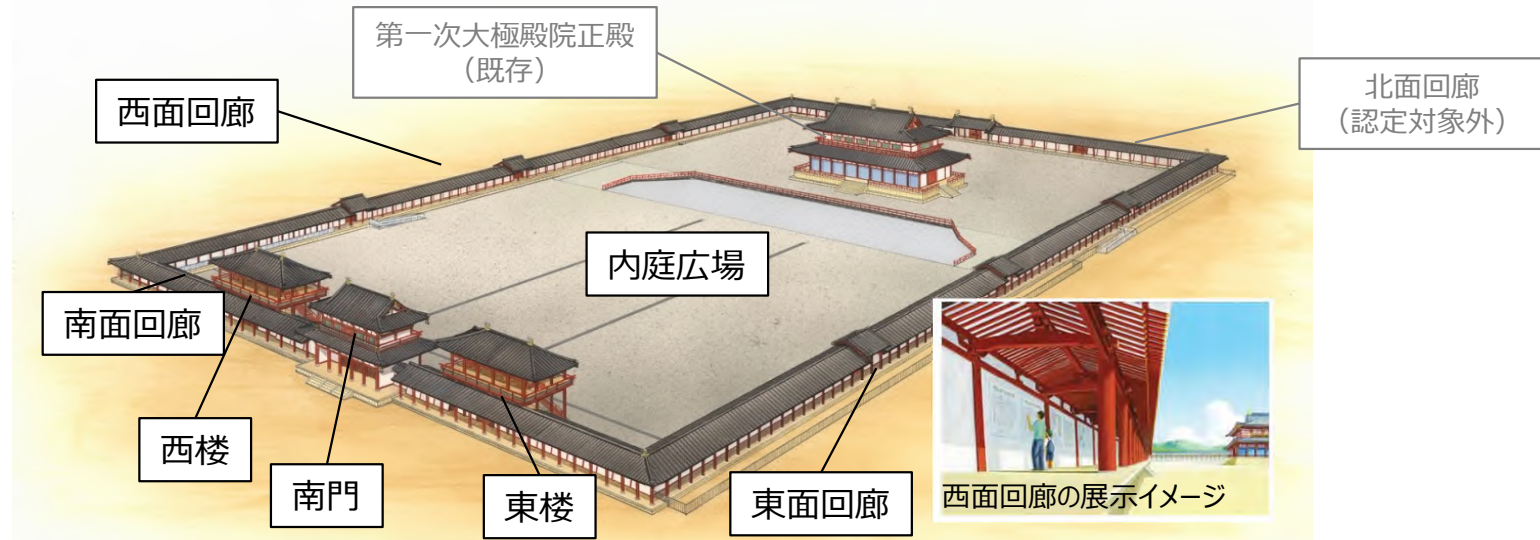
■計画概要

- 申請者
国土交通省 近畿地方整備局 国営飛鳥歴史公園事務所
- 計画地
国営飛鳥歴史公園内（奈良県奈良市）
- 計画内容
第一次大極殿院の門、東西楼及び回廊を当時の構法で復原するもの
- 認定日
平成29年2月14日、（第1回変更）令和6年6月28日
※第1回変更では首里城火災を踏まえ防火対策を強化
（炎感知器へグレードアップ、易操作性消火栓の追加など）
- 工事スケジュール
（南門）着工 平成29年 竣工 令和4年
（東楼）着工 令和4年 竣工 令和7年（予定）

■抵触条文と対応

- 計画された内容が各抵触条文において要求される性能と同等以上の性能を有しているものと評価して認定

抵触条文	計画内容に対する評価
法第21条（大規模木造の制限）	（出火防止） ・可燃物量が少ない ・公園内では火気を使用しない （火災の拡大防止） ・初期消火態勢が整っている ・火災の拡大を抑制する土壁を有している （加害防止） ・30分間は倒壊しない ・盛期火災となっても周囲へ加害する恐れが極めて少ない
法第26条（防火壁の設置）	
令第114条 （小屋裏の隔壁設置）	
令第126条の2（排煙設備）	（避難安全性） ・避難の妨げとなる高さまで煙が降下しない
法第35条の2（内装制限）	



第一次大極殿院建造物復原整備計画における完成予想図

建設用3Dプリンターを利用した建築物に関する規制の在り方について

令和6年8月 3Dプリンター対応検討委員会報告書概要

- 規制改革実施計画（令和5年6月16日閣議決定）において、**建設用3Dプリンター（以下「3Dプリンター」という。）を利用した建築規制の在り方を検討**すること等を位置づけ。
- **令和5年度**に検討会を設置（主査：名城大学 寺西浩司教授）し、3Dプリンターの社会実装に向けて、機動的で柔軟な規制となるよう、**検討の方向性を取りまとめ**。

I. 建設用3Dプリンターを利用した建築物に関する規制の在り方

【3Dプリンターの社会実装に向けた規制上の課題】

- ① 構造安全性の検証が比較的容易な小規模な建築物についても構造方法の大臣認定（法第20条認定）が必要。
- ② 3Dプリンターは、建設現場等で材料を製造するため、工場での品質管理を前提とする材料の品質管理制度（法第37条認定）の適用は困難。
- ③ 法第20条認定に際し、一部の柱等のみを3Dプリンターにより造形し、他は一般的なRC造とする場合でも、建築物全体での法第20条認定の審査が必要。
- ④ 法第20条認定に際し、材料等の長期的な性状を検証するための試験等に長期間必要。



【対応方針】

- ① 小規模建築物を対象とした**仕様基準を新設**。
【R6年度：検証実験、基準検討等 R7年度：基準化】
- ② 3Dプリンターや材料毎に、設計方法、施工方法、検査方法等のマニュアル等を策定した上で、大臣による特殊な材料の強度指定を行い、構造計算を可能化。
【R7年度：構造・強度指定に関する基準化】
- ③ 建築物の一部を3Dプリンターで造形する場合の法第20条認定の合理化。（通常部分は確認申請手続きによる）
【R6年度：部分的な評価の考え方等について整理・検討】
- ④ 材料等の長期的な性状が全て明らかでない場合でも、モニタリング等の措置を条件に法第20条認定を可能化。
【R6年度：モニタリング等の条件設定等について整理・検討】

※ このほか、3Dプリンターで造形する非構造部材（外装材、型枠）としての利用に際して、脱落等の防止措置に関する注意喚起を実施

II. デジタル時代における規制の在り方

研究開発サイクルの加速、研究から実装までのプロセスの短期化等のデジタル技術の特徴を踏まえ、安全性の確保を前提として、新技術等を建築規制において可能な限り受け止め、社会実装を進めていくことが望ましい。

- ① できあがり時点で部材性能を確認するなど、性能・品質確認の審査プロセスの柔軟化
- ② 建築物の部分での認定、モニタリング等を条件とした認定など、新技術の実装促進のための法第20条認定の運用柔軟化
- ③ 安全性の確保を前提として、継続的な規制の在り方及び必要な見直しの検討

建築物における建設用3Dプリンターの利用促進に向けた取組

- 建設用3Dプリンターによりモルタルを構造部材として使用する場合、現行制度では**構造方法の大臣認定(法第20条認定)**が必要。
- ➡ 構造安全性と品質を確保しながら、3Dプリンターによる建築物が建築し易くなるよう、
- ・ **仕様基準の創設や構造計算の可能化(特殊な材料の強度指定)。**
 - ・ **法第20条認定の運用改善等**を実施。

<3Dプリンターによる建築物の基準上の取扱い>

3Dプリンターにより
モルタルを用いて壁等
を造形、**非構造部材**
として使用

3Dプリンターにより
モルタルを用いて型枠を造形、
非構造部材として使用
(構造耐力に期待しない)

3Dプリンターにより
モルタルを用いて型枠を造形、
構造部材として使用
(構造耐力に期待)

3Dプリンターにより
モルタルを用いて
構造部材を造形して使用
(構造耐力に期待)

モルタル型枠内部に
構造部材として鉄筋を配して
コンクリートを充填※1

モルタル型枠内部に
構造部材として鉄筋を配して
コンクリートを充填※1

特殊なモルタル等を
構造部材として使用

外装材等として
取扱い可能

※脱落等の防止措置に関する
注意喚起

<外装材としての使用例>



株式会社Polyuse HPより

鉄筋コンクリート造の
建築物として取扱い可能
(「鉄筋コンクリート造」として
仕様規定が適用)

<鉄筋コンクリート造の建築物としての使用例>



株式会社社会澤高圧コンクリート HPより



株式会社清水建設 HPより

<小規模建築物※2>

仕様基準の創設

<中・大規模建築物>

構造計算の可能化
(特殊な材料の強度指定※3)

OR

<建築基準法第20条の規定に基づく大臣認定>
(構造耐力上主要な部分等に特殊な建築材料を使用)

- **建築物の一部を3Dプリンターで造形する場合の法第20条認定を合理化**
- **材料等の長期的性状が明らかでない場合も、モニタリング等の措置を条件に法第20条認定の可能化**

<法第20条大臣認定の取得例※4>



株式会社大林組 HPより

※1 型枠内部に構造部材としてモルタルを充填し使用する場合、法第20条認定が必要

※2 当面、型枠内部は鉄筋コンクリート造を想定

※3 3Dプリンターや材料毎に、設計方法、施工方法等のマニュアルを整備し、個別に材料強度を指定

※4 3Dプリンターによりモルタルを用いて型枠(非構造部材)を造形し、内部にモルタルを充填(構造部材として使用)

環境配慮型コンクリートを利用した建築物に関する規制の在り方について

令和6年8月 環境配慮型コンクリート対応検討委員会報告書概要

- 規制改革実施計画（令和5年6月16日閣議決定）において、カーボンニュートラル実現に資する環境配慮型コンクリートの社会実装に向けて、規制の在り方を検討すること等を位置づけ。
- **令和5年度に**検討会を設置（主査：東京大学 野口貴文教授）し、機動的で柔軟な規制となるよう、**検討の方向性を取りまとめ**。

I. 環境配慮型コンクリートの利用促進に向けた規制の在り方

【対応方針】

【環境配慮コンの利用促進に向けた規制上の課題】

- ① 環境配慮型コンクリートの構成材料は多様であり、鉄筋コンクリート造基準（RC造基準※1）の適用可否がわかりにくい。
- ② 構造方法の大臣認定（法第20条認定※2）に際し、一部の柱等のみを環境配慮コンクリートを用い、他は一般的なRC造とする場合でも、建築物全体での法第20条認定の審査が必要。
- ③ 法第20条認定に際し、材料等の長期的な性状を検証するための試験等に長期間必要。



- ① **RC造基準を適用可能な材料と新たな基準が必要な材料の考え方を整理・明確化。**【R6年度：取扱いの明確化等】
 - ・ **セメント不使用でもRC造基準を適用可能な材料を大臣認定（法第37条認定※2）の対象化。**
【R6年度：取扱いの明確化等】
 - ・ **RC造基準が適用できない材料については、品質管理・仕様基準の整備、大臣の強度指定により、構造計算を可能化。**
【法第20条認定の実績を踏まえ基準への位置づけを検討】
- ② 建築物の**一部に環境配慮型コンクリートを用いる場合の法第20条認定の合理化。**（通常部分は確認申請手続きによる）
【R6年度：部分的な評価の考え方等について整理・検討】
- ③ 材料等の長期的な性状が全て明らかでない場合でも、**モニタリング等の措置を条件に法第20条認定を可能化。**
【R6年度：モニタリング等の条件設定等について整理・検討】

II. 新たな認定制度の創出等も含めた規制の在り方

カーボンニュートラル実現に向けたこれまでにない材料・技術開発が進められ、今後も革新的な技術の出現が見込まれる中、安全性の確保を前提として、新技術等を建築規制において可能な限り受け止め、社会実装を進めていくことが望ましい。

- ① 特別な調査・研究に基づき法第37条認定ができるようにするなど、**性能・品質確認の審査プロセスの柔軟化**
- ② 建築物の部分での認定、モニタリング等を条件とした認定など、**新技術の実装促進のための法第20条認定の運用柔軟化**
- ③ 安全性の確保を前提として、**継続的な規制の在り方及び必要な見直しの検討**

※1 RC造基準：・コンクリートの材料、強度、養生・鉄筋の継手及び定着・型枠及び支柱の除去・鉄筋のかぶり厚さ・柱、床版、はり、耐力壁の構造 等

※2 法第20条認定：構造方法の大臣認定 法第37条認定：建築材料の大臣認定

新材料(環境配慮型コンクリート)を用いる建築物への対応

- 新材料を建築物の構造耐力上主要な部分等に使用する場合、材料の品質・強度等の性能確認だけでなく、**当該材料を用いた建築物の構造安全性の確保も必要。**

- ・鉄筋コンクリート造基準（RC造基準※¹）を適用可能な材料と新たな基準が必要な材料の考え方を整理・明確化
- ・RC造基準が適用可能な材料を拡大し、法第37条認定の対象化
- ・その他の材料についても法第20条認定の運用の改善等により、導入を促進

① 材料としての性能等の確認	圧縮強度、施工性、耐久性、品質管理などを確認
② 構造耐力上主要な部分等に使用するための仕様規定の確認	従来のコンクリートの性状との比較を行い、かぶり厚さ、鉄筋等の 現行の仕様規定を適用可能かどうか 確認

RC造基準を適用可能な材料と新たな基準が必要な材料の考え方を整理・明確化

① RC造基準が適用可能な材料 (従来のコンクリートと同じ管理・設計が可能) セメントを用いないもの※²も コンクリートに該当することを明確化 ➡ 法第37条大臣認定の対象化 + (現行のRC造基準の適用が可能)	② RC造基準が適用できない材料 (従来のコンクリートと類似だが、特殊な管理・設計が必要) ＜当面＞ 法第20条認定の取得により、 材料・構造部材の性能を確認 ↓ ＜実績の蓄積＞ 品質管理・仕様基準の整備、大臣の 強度指定により、構造計算を可能化	③ その他材料※³ 建築基準法第20条の規定に基づく大臣認定 (構造耐力上主要な部分等に特殊な建築材料を使用) ○ 建築物の一部に環境配慮型コンクリートを使用する場合の法第20条認定を合理化 (通常部分は確認申請手続きによる) ○ 材料等の性状が明らかになっていない場合でも、モニタリング等の措置を条件に法第20条認定を可能化
--	--	--

※ 1 RC造基準：・コンクリートの材料、強度、養生 ・鉄筋の継手及び定着 ・型枠及び支柱の除去 ・鉄筋のかぶり厚さ ・柱、床版、はり、耐力壁の構造 等

※ 2 通念上のセメントとは異なる結合材を用いるもので、材料の特性からRC造基準（かぶり厚さ等）が適用可能と認められるもの

※ 3 「② RC造基準が適用できない材料」も対象とすることが可能

省エネ性能に係る未評価技術について

- 非住宅建築物のZEB化に向けては、その取り組みに資する未評価技術について、（公社）空気調和・衛生工学会がWEBプログラムにおける未評価技術を公表している。

1. CO₂濃度による外気量制御	2. 自然換気システム	3. 空調ポンプ制御の高度化	4. 空調ファン制御の高度化
5. 冷却塔ファン・インバータ制御	6. 照明のゾーニング制御	7. フリークーリング	8. デシカント空調システム
9. クール・ヒートレンチシステム	10. ハイブリッド給湯システム等	11. 地中熱利用の高度化	12. コージェネレーション設備の高度化
13. 自然採光システム	14. 超高効率変圧器	15. 熱回収ヒートポンプ	

2025年2月 同学会が追加項目を公表

16. バイオマスエネルギー利用
17. 下水熱等利用システム
18. 太陽熱利用の高度化
19. AI制御等による省エネシステム
20. 高効率厨房換気システム
21. デマンドレスポンス
22. 水素製造・貯蔵・利用システム
23. 瞬間加温式自動水栓

(5)持続可能な市街地の実現

用途地域による建築物の用途制限(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。

用途地域等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、寄宿舍、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以下のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	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。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	○	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。
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	③：2階以下。
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	④：物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	○	■：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10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	
事務所等	1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲：2階以下
	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		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	▲：3,000㎡以下
風俗施設・遊戯施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	▲：3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	▲：10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	▲：10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	△	△	×	○	○	○	×	×	▲	▲：客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満
	キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	▲：個室付浴場等を除く
設・公 等・施 校・施	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	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	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	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。
	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	○	○	○	○	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。
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	※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。

低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの用途制限の見直し

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの立地に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について（技術的助言）

【平成28年 8 月 3 日付 国住街第93号】

○許可方針

- 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域において、当該許可基準に適合し、当該用途地域の良好な環境を害するおそれがないと認められるものについて許可の対象にすること。

○許可基準

- 立地環境としては、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域を保護しつつ、住民の日常生活のために立地を許容するかどうか次の①～③の例と参考としながら総合的に判断すること。

①地域住民の生活利便性が欠ける地域、②地域の主要な生活道路の沿道等、③将来土地利用の転換が見込まれる地域。

- その他に室外機からの騒音や臭気への対策、店舗や屋外看板、駐車場の自動車からの光等の夜間照明への対策、周囲の住居との調和した景観への配慮、交通負荷や渋滞発生を抑える対策、自動車等と人との交通安全対策等の基準を定めている。

○バリアフリーへの対応等により、売り場の床面積が通常より大きくなる場合には、許可にあたっても計画の合理性を総合的に判断し、対応を図ること。

○コンビニ以外の店舗についても、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域における法48条の許可の際には、本準則の趣旨を踏まえて参考とすること。

(参考)

用途地域内の建築物の用途制限 ○：建築可能な用途 ×：原則として建築不可能な用途 △・▲：面積などの制限あり	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	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	指定のない区域	備考
コンビニエンスストア	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	▲：2階以下かつ ≤150㎡

倉庫内で原動機を用いる場合の用途制限の見直し

準住居地域、近隣商業地域及び商業地域における原動機を用いた仕分、包装、荷造等の諸作業を伴う倉庫の立地に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について（技術的助言）

【平成28年8月29日 国住街第100号】

○許可方針

原動機を用いた仕分、包装、荷造等の諸作業を伴う倉庫で、

- 「倉庫業を営む倉庫」としての機能を有するものについては、準住居地域、近隣商業地域及び商業地域において、当該許可基準に適合し、当該用途地域における市街地環境を害するおそれがない等と認められるものについて、許可の対象とすること。
- 「倉庫業を営む倉庫」としての機能を有するもの以外のものについても、本許可準則を準用すること。

○許可基準

仕分、包装、荷造等の諸作業に伴って、原動機を用いることにより発生する騒音及び振動、道路交通について許可基準を定めている。

（参考）

用途地域内の建築物の用途制限 ○：建築可能な用途 ×：原則として建築不可能な用途 △・▲：面積などの制限あり	専用 第一種 低層住居 地域	専用 第二種 低層住居 地域	専用 第一種 中高層住居 地域	専用 第二種 中高層住居 地域	第一 種住居 地域	第二 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	工 業 地 域	工 業 専 用 地 域	指 定 の な い 区 域	備考
倉庫業を営む倉庫	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
工場（原動機有り）	×	×	×	×	△	△	△	▲	▲	○	○	○	○	△：≤50㎡ ▲：≤150㎡

※上表で立地が規制されている場合であっても、県又は市町村が当該地域の環境を害するおそれがない等と認めて立地を許可すること等が可能。

「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について」(抄)

(平成5年 建設省住指発第225号 建設省住街発第 94号)

○工場の取扱いについて

仕分、包装、荷造等の諸作業を伴う倉庫についても、法による用途規制において工場として取り扱って差し支えない。

シェアオフィス等の立地規制に関する特例許可の円滑化

背景

- 新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、テレワークが急速に普及しており、自宅の近隣等において、テレワークを行う場としてのシェアオフィス等の利用ニーズが高まっているとの指摘がある。
- 第一種低層住居専用地域等においては、原則として、特定行政庁の許可が無ければ、建築物をシェアオフィス等として利用することができない。



措置の内容

- 特定行政庁がこの許可を円滑に行うことができるよう、許可の基本的な考え方を示した許可準則（案）（騒音、道路交通に関する配慮等）を令和3年6月25日に発出。

＜参考＞シェアオフィス等（事務所）の用途が規制されている地域（建築基準法第48条）

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域。小規模な店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域。小中学校などの他、150㎡までの一定の店などが建てられる。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域。病院、大学、500㎡までの一定の店などが建てられる。

特定行政庁が当該地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、**許可の条件の範囲内で建築可能**

LNGサテライト施設・LPG中核充填所の立地円滑化

令和6年10月4日
市街地建築課長通知

背景

- 2050年カーボンニュートラルの実現に向けたグリーンエネルギーへの燃料転換に伴い、**LNGサテライト施設**（病院、商業施設等の敷地内等に設置されLNGを供給する貯蔵・処理施設）を市街地に立地させるニーズが高まっている。
- 大規模な自然災害等への対応力強化のため、市街地での**LPG中核充填所**（経済産業省資源エネルギー庁が指定する、災害時に地域へLPGを自立的に供給する貯蔵・処理施設）の整備・統合が進められており、大きな貯蔵量へのニーズが高まっている。

今回の措置

用途地域ごとの最大の貯蔵・処理量を超えるLNGサテライト施設・LPG中核充填所について、**周辺市街地に及ぼす影響を低減するための措置を講じる**ことを条件とする等、**建築基準法第48条ただし書き許可**にあたっての考え方を明示した。（許可の考え方を通知）

※別途、高圧ガス保安法等に基づく規制により、周辺市街地に対しては一定の安全性が確保される。

■ 建築基準法に基づくLNG、LPGの最大貯蔵量

用途地域等		最大貯蔵量
都市計画区域内	市街化区域	一低専、二低専、一中高、田住
		二中高、一住、二住、準住居
		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
	市街化調整区域	原則不可
	区域指定なし	制限なし
都市計画区域外		制限なし

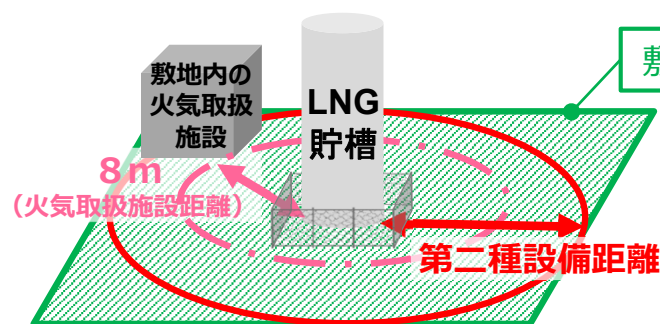
【法第48条ただし書き許可のための条件（概要）】

- ① 貯蔵・処理設備と敷地境界線までの距離を、**第二種設備距離**※1以上※2
- ② （LNGサテライト施設のみ）**敷地内の火気取扱施設**に対して貯蔵・処理設備との**離隔距離 8 m**※1以上
- ③ （LNGサテライト施設のみ）貯槽から2 m以上離隔してフェンス等の設置（周囲での火気使用等防止）
- ④ （LPG中核充填所のみ）容器置場と敷地境界線までの距離を**第二種置場距離**※1以上※2
- ⑤ 適切な貯蔵量、出入口の位置への配慮等

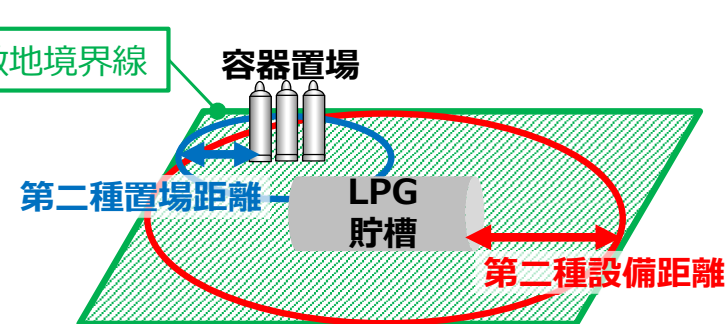
※1 一般高圧ガス保安規則又は液化石油ガス保安規則に規定。障壁等の設置による緩和あり。

※2 隣地が河川又は海等（人が立ち入らず、開発行為が見込まれないもの）で、周辺市街地の安全性を確保できる範囲については、第二種設備距離及び第二種置場距離を敷地内に収めなくても可。

■ LNGサテライト施設



■ LPG中核充填所



農産物の生産等を行う建築物に係る建築基準法第48条の特例許可事例(尼崎市)

経緯

令和2年1月16日
市街地建築課通知

- ・鉄道事業者が高架下に野菜栽培所の増築を計画。
- ・栽培過程で使用される空調機や養液循環ポンプ等があること、作業場の床面積の合計が50㎡を超えていることから、建築基準法第48条の規定に基づく特例許可を取得。

施設概要

- ・用途地域：第一種住居地域、第二種住居地域（過半は第一種住居地域）
- ・形式：完全人工光型植物工場
（水耕式無農薬栽培。閉鎖環境で太陽光を使わずに環境を制御して周年・計画生産を行う野菜栽培施設）
- ・延床面積：約835㎡
- ・栽培面積：約630㎡
- ・作業時間：9～17時
- ・出荷時間：9～15時頃
- ・車両台数：2t・4t車 1日計5往復程度
普通車 1日計5往復程度
- ・従業員数：社員3名、パート従業員10名／日



内部の様子



栽培装置
(参考)



概要

○許可年月

・平成25年9月

○騒音・振動

- ・原動機による騒音は事業者がシミュレーションを行い、規制値を十分満足する計画。
- ・南側の住宅に配慮し、競艇場に面した申請地の北側に室外機を配置する計画。
- ・鉄道の高架下であり、通常の製造工場のような騒音・振動を伴う作業もない。

○排水

- ・市の公共下水道への排出基準を満足。

○交通

- ・搬出経路となる交差点の交通量全体に占める割合からみて周辺交通への影響はごく軽微。
（現状の12時間あたりの交通量約1200台に対し、今回の計画による通行車両は延べ20台）
- ・発生する交通量負荷に対して交通基盤が一定程度整っている。
- ・敷地内に搬出入車両の駐車・待機スペースを確保。

廃校の用途変更に係る建築基準法第48条の特例許可事例(東京都世田谷区)

経緯

- ・公立小中学校の適正規模化・適正配置に伴い廃校となった小学校跡地を、多世代の地域活動や交流活動に活用できる場として、計画。
- ・地域の防災拠点及び地域コミュニティ拠点として公益上必要不可欠であることから、集会所の立地を許可。

施設概要

用途地域	第1種低層住居専用地域		
許可対象用途	地域集会施設（集会所）		
敷地面積	約 7,500 m ²	建築面積	約1,970 m ²
延べ面積	約 4,300 m ²	緩和用途面積	約1,870 m ²
容積率／建蔽率	約 57 % ／ 約 26 % （指定：150 % ／ 50 %）		
構造・階数	R C造 地上3階	周辺道路幅員	北側 4 m 南側 4 m

付近見取図

令和5年1月19日
市街地建築課通知



許可概要

許可の観点	・良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可。 ・公益上やむを得ないと認めて許可。
上記判断の理由	・歩道状空地の設置、防音対策、緑化等の措置を鑑み、判断。 ・防災拠点機能、施設開放による子供の遊び場・地域コミュニティ拠点として、公益上必要不可欠であることを鑑み、判断。
騒音対策	・空調室外機置場に防音パネルを設置した。 ・旧体育館棟の窓サッシの改修により防音対策を行った。
防災対策	・地域集会所は会議室、多目的室・防災倉庫・管理事務室等で構成され一体的に利用される。旧体育館棟を多目的室としてそのまま残すことで、避難所機能を維持し、旧校舍棟とともに、平時は地域コミュニティ活動の場として活用。
環境対策	・職員が使用する敷地北面の生垣、南面の人が集まる場所は植栽帯、広場西側に樹木を増やす等、敷地境界に緑地帯を増やした。
地域貢献	・地域集会所は近隣住民を対象とした施設として運営し、区内外からの不特定多数の利用には供さない。
交通安全対策	・主出入口である南側道路を可能な限りセットバックするとともに、歩道状空地を整備した。プール解体後に屋外広場等の外部空間を設置し道路の見通しを確保した。路上駐輪対策として十分な台数の駐輪スペースを設置した。

狭あい道路対策に関するガイドライン(令和6年3月)

＜対策の必要性・ガイドラインの目的＞

- 令和3年3月に閣議決定された住生活基本計画においては、新たに狭あい道路対策に係る目標が位置付けられるなど、**狭あい道路の拡幅整備の推進は、安全で良好な環境を形成する上で引き続き重要な課題。**
- 本ガイドラインは、**狭あい道路の解消に向けた制度構築や、事業実施の望ましいあり方、先進的な事例**を示すことにより、地方公共団体の取組が広がるとともに、取組の更なる推進を図ることを目的としている。

第1章 狭あい道路の取組の現状

- 1-1 狭あい道路の現状
- 1-2 狭あい道路に関する建築基準法の規定
- 1-3 狭あい道路整備に適用可能な国の支援制度
- 1-4 狭あい道路対策の課題

第2章 課題に応じた取組の進め方

- 2-1 道路情報の整備・公開
- 2-2 セットバック・拡幅整備
- 2-3 後退用地の管理
- 2-4 体制の整備

第3章 狭あい道路整備の実務

- 3-1 実態の把握
- 3-2 適切な目標設定(重点的に取組むべき地域及び路線の選定)
- 3-3 計画的な拡幅整備
- 3-4 事前協議
- 3-5 周知・広報の活動
- 3-6 事業制度の構築

第4章 資料編

- (1) 地方公共団体の取組事例
- (2) 関連する国の制度

狭あい道路整備等促進事業

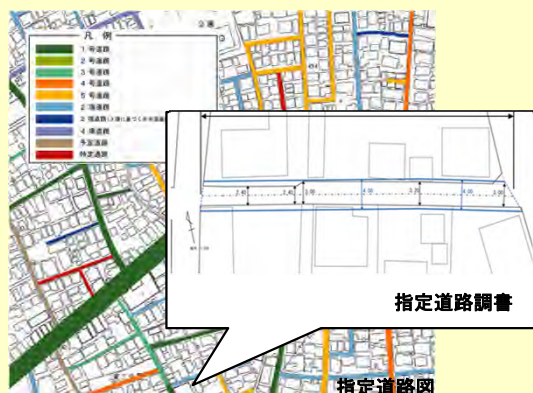
- 安全な住宅市街地の形成を図るため、地方公共団体が実施する狭あい道路に係る情報整備や、狭あい道路のセットバック、敷地の共同化・一道路化等による無接道敷地の解消に要する費用に対して支援を行う。

※狭あい道路：主に、幅員が4m未満である狭い私道 等

令和7年度当初予算：社会資本整備総合交付金等の内数

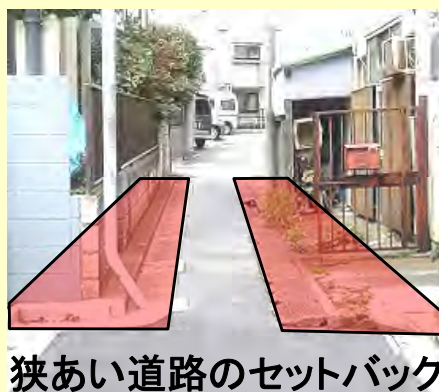
事業の概要

- ①建替え・セットバックを円滑化するため、**地方公共団体が行う狭あい道路の情報整備**を支援



- ②避難路等の**安全性を確保する必要性の高い箇所**では、狭あい道路の**セットバック**に要する費用や、敷地の共同化・一部道路化等を併せた無接道敷地の解消に要する費用に対して支援

敷地の共同化等を併せた無接道敷地の解消イメージ



- 交付率** 地方公共団体が実施する場合：国 1 / 2、地方公共団体 1 / 2
民間事業者等が実施する場合：国 1 / 3、地方公共団体 1 / 3、民間 1 / 3
- 期限** ①情報整備について、令和11年3月31日まで 令和7年度当初予算において延長
②拡幅整備について、令和11年3月31日まで

(6)人材確保・育成

特定行政庁、各種の機関、資格者等の状況

○ 建築行政を支える特定行政庁、各種の機関、技術者と連携し、建築物の安全性の向上を推進していくことが必要

○ 特定行政庁	447機関	※R6.4時点
○ 建築行政職員	8,331人	※R6.3時点
建築主事	1,389人	
建築監視員	1,615人	

○ 指定確認検査機関	130機関	※R6.4時点
うち 大臣指定	26機関	
地方整備局長指定	40機関	
知事指定	64機関	
確認検査員	3,543人	※R6.3時点

○ 指定構造計算適合性機関	49機関	※R6.4時点
うち 大臣指定	13機関	
地方整備局長指定	3機関	
知事指定	33機関	

○ 指定性能評価機関	29機関	※R6.4時点
------------	------	---------

○ 指定認定機関	7機関	※R6.3時点
----------	-----	---------

○ 建築士事務所	94,010人	※R6.4時点
うち 一級建築士事務所	69,978人	
二級建築士事務所	23,866人	
木造建築士事務所	166人	

○ 建築士		※R6.4時点
一級建築士	381,303人	(134,379人)
構造一級建築士	10,518人	
設備一級建築士	6,114人	
二級建築士	793,212人	(79,753人)
木造建築士	19,005人	(366人)

※ () 内の人数は所属建築士数

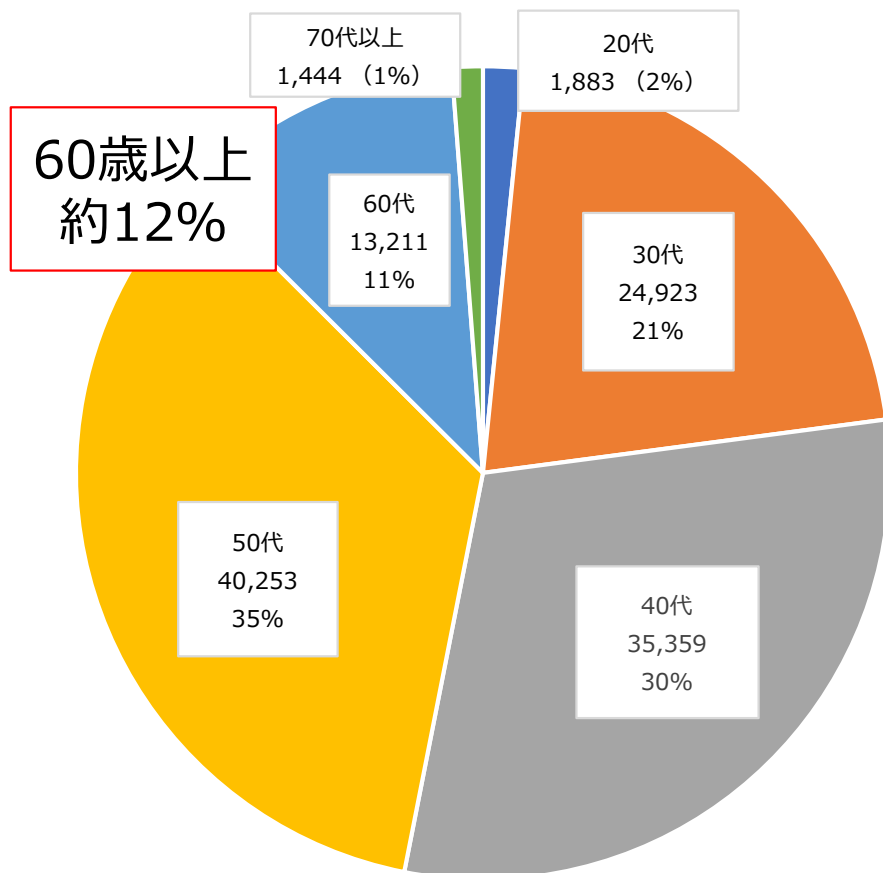
○ 建築設備士	44,783人	※R6.4時点
---------	---------	---------

○ 定期調査・検査資格者		
特定建築物調査員	16,609人	※R6.3時点
防火設備検査員	17,851人	
昇降機設備検査員	27,730人	
建築設備検査員	18,391人	

一級建築士(所属建築士)の年齢構成の変化

- 平成20年以降、一級建築士（所属建築士）の高齢化が進んでおり、令和6年時点で60代以上の割合が4割（15年前と比べ約3.6倍）。

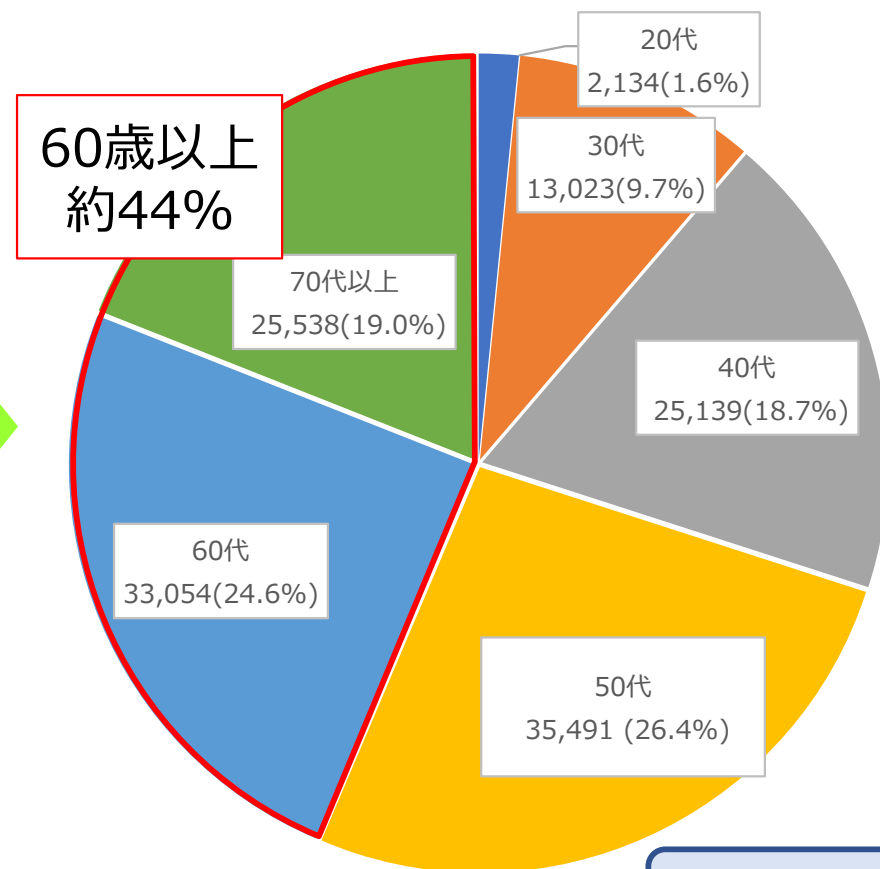
平成20年（推計値）



平成20年4月1日時点（推計値）

※平成30年4月1日時点で所属建築士であった者であって、平成20年3月31日までに建築士登録を行った者の年齢構成

令和6年



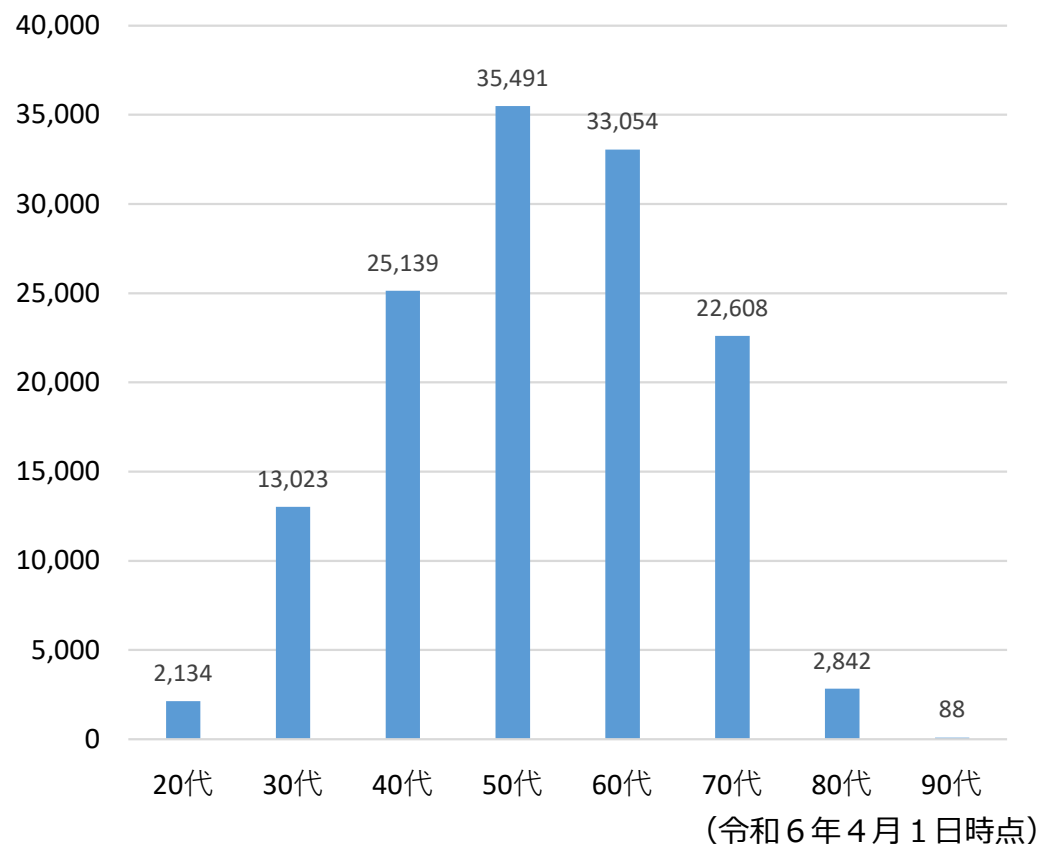
※一級建築士の登録数
381,303人（R6.4.1時点）

令和6年4月1日時点

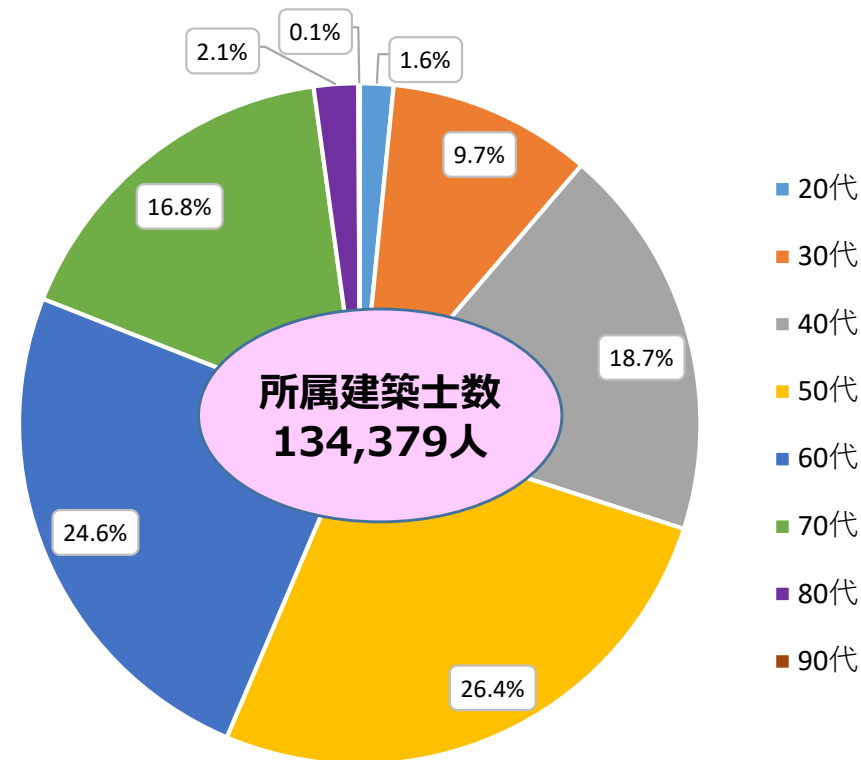
一級建築士(所属建築士)の数・年齢構成

- 登録している一級建築士約38万人のうち、所属建築士は約13.4万人。
- 所属建築士のうち、50代以上が全体の約70%を占めている。

年代別所属建築士数



年代別所属建築士分類

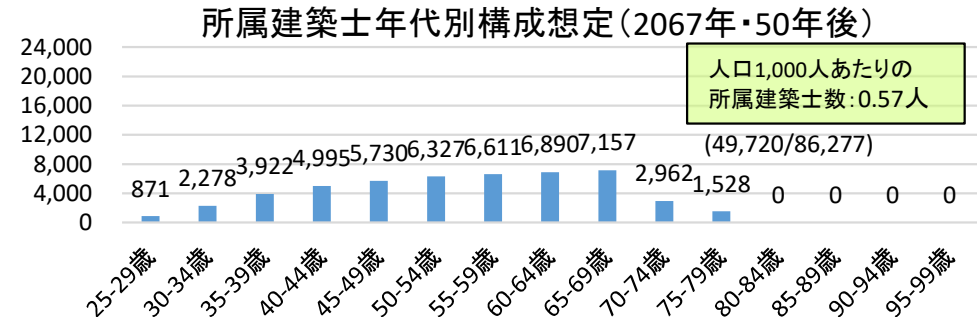
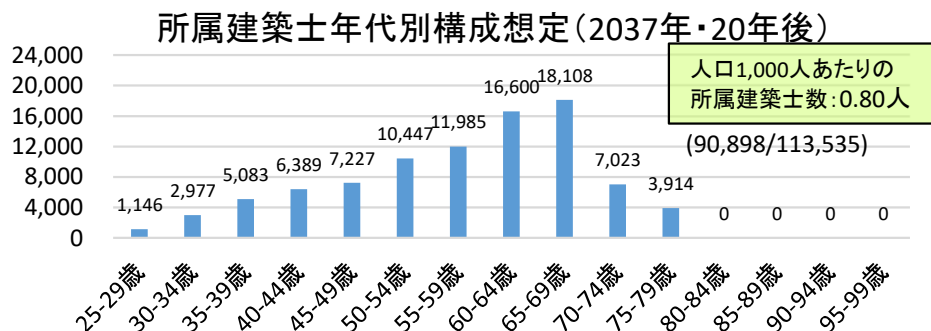
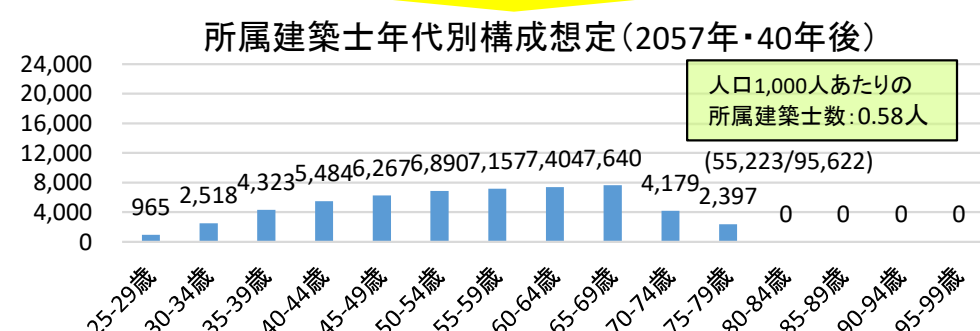
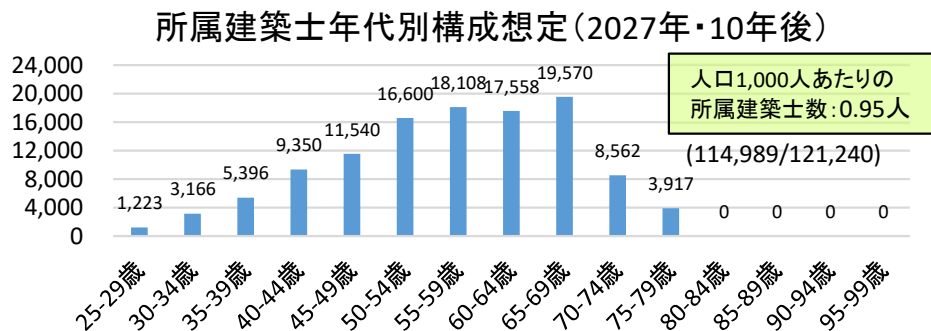
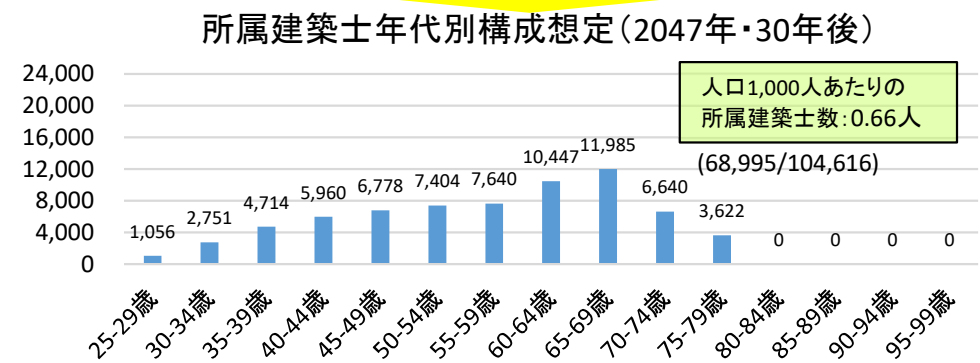
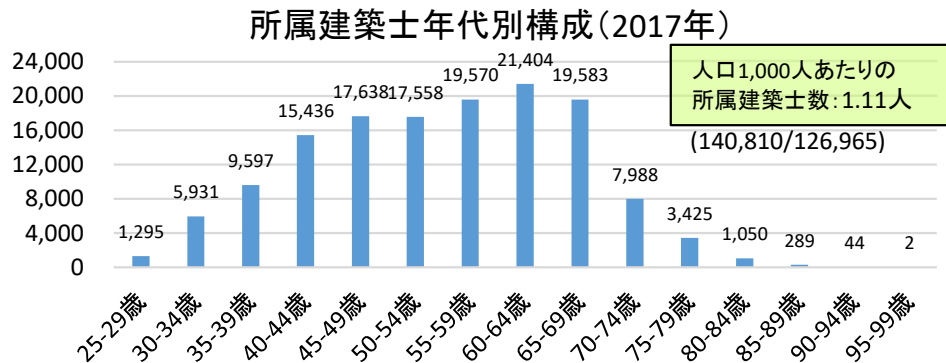


※一級建築士の登録数
381,303人 (R6.4.1時点)

※所属建築士：建築士事務所に所属している建築士
(建築士が設計、工事監理、その他の業務を業として行うときは、建築士事務所に所属していることが必要)

一級建築士(所属建築士)の今後の見込み

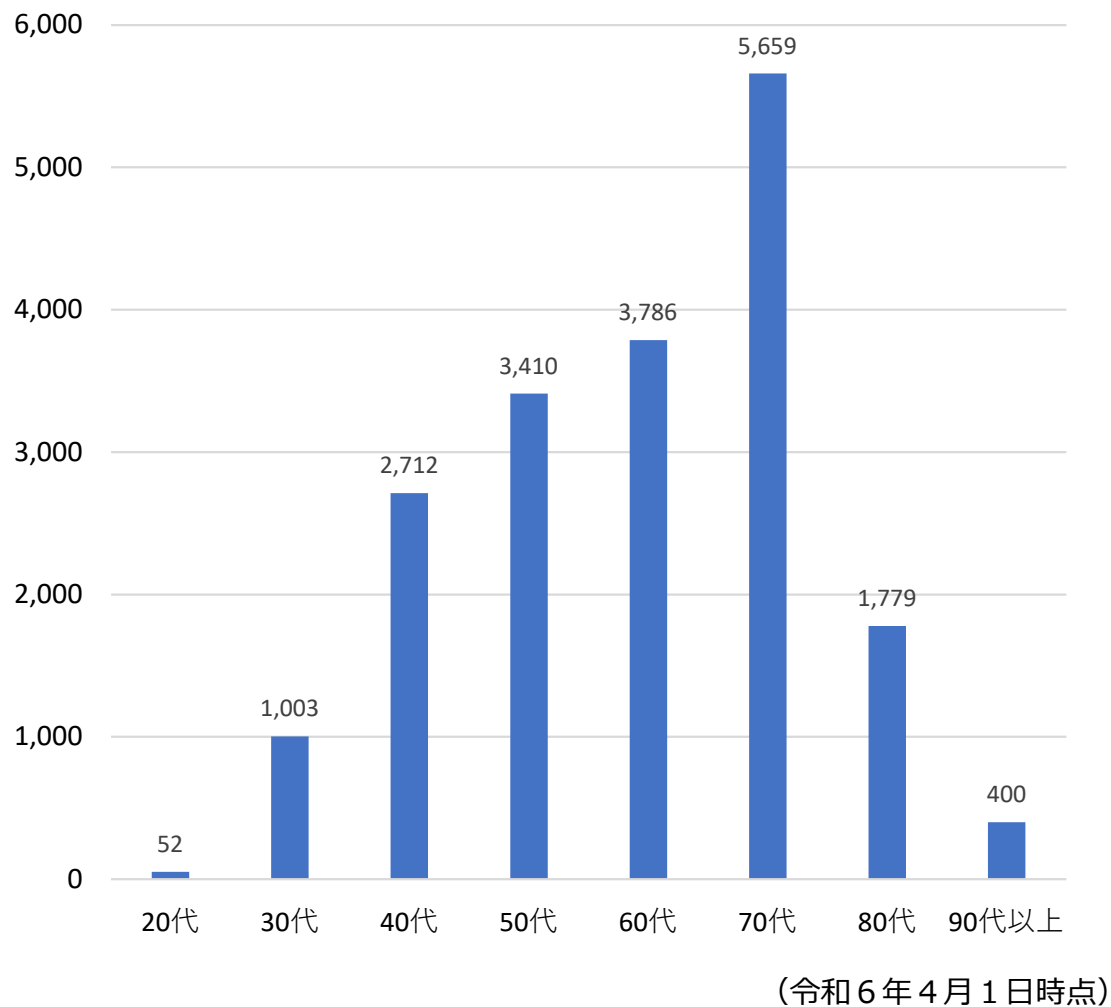
- 現在の傾向が維持される場合、所属建築士数は30年後には半減する見込み（14.0万人→6.9万人）。
- 人口減少を勘案した人口1000人当たりの所属建築士数も4割減（1.11人/千人→0.66人/千人）。



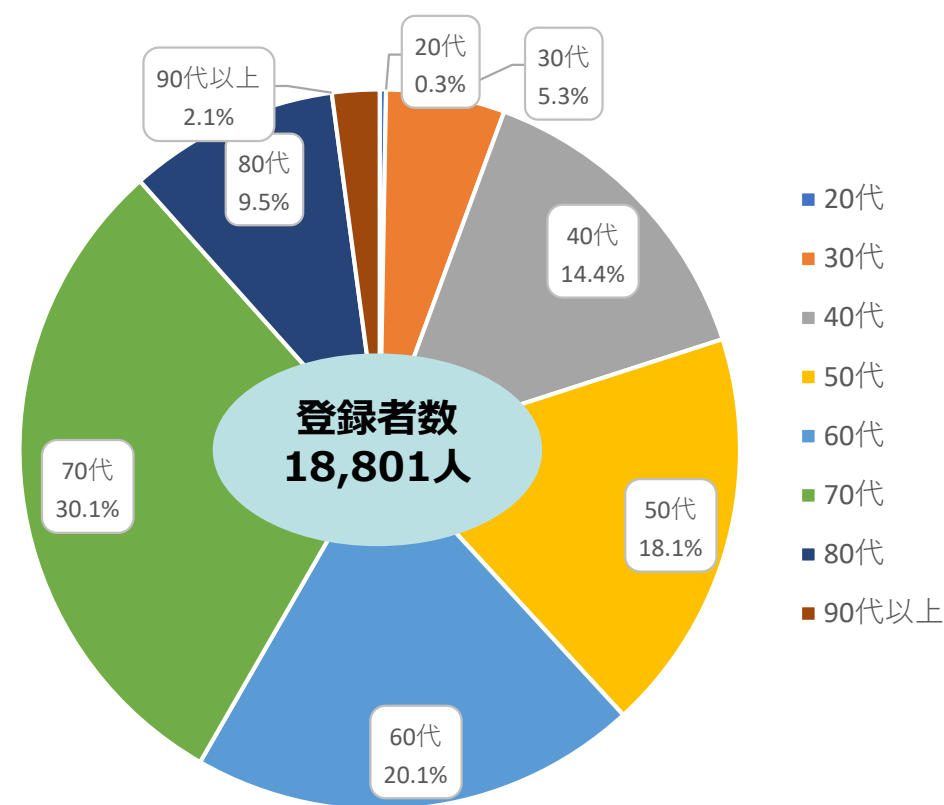
建築基準適合判定資格者の数・年齢構成

○ 70代の資格者が最も多く、資格者のうち50代以上が全体の80%以上を占めている。

年代別一級建築基準適合判定資格者数

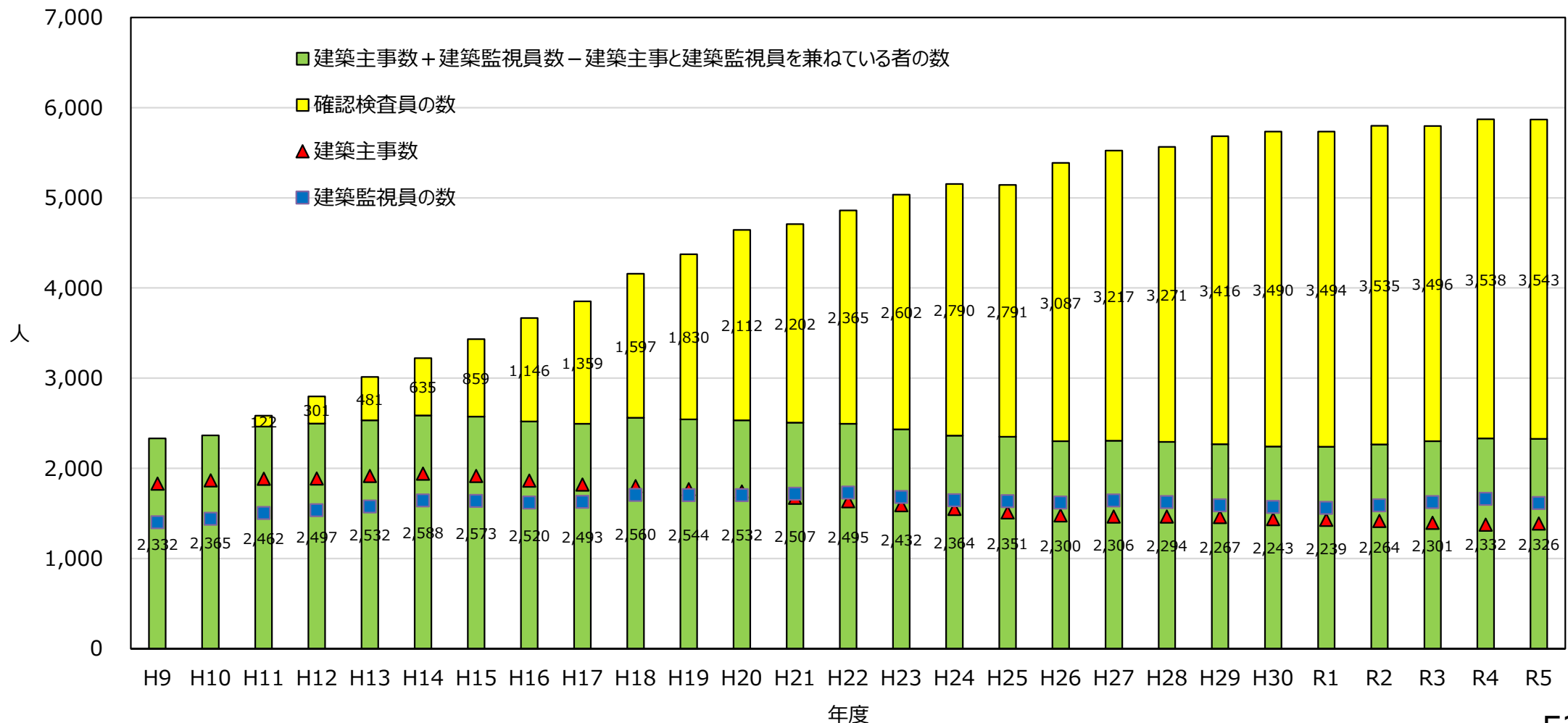


年代別一級建築基準適合判定資格者分類



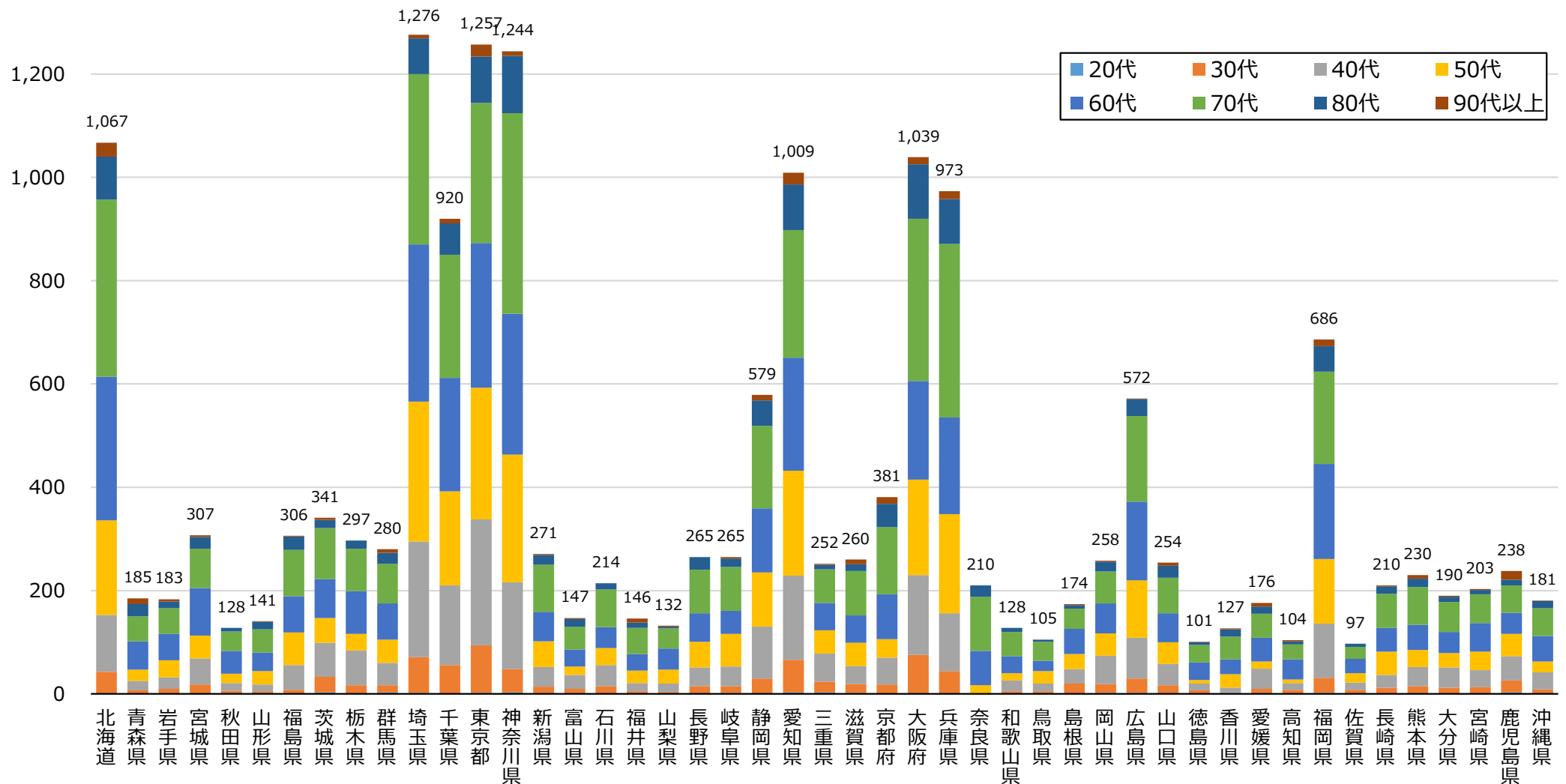
建築主事・確認検査員の数等の推移

- 建築確認検査は、建築主事又は指定確認検査機関が行うこととされている。また、指定確認検査機関においては、特定行政庁の建築主事と同等の資格を有する確認検査員が建築確認検査を行うこととされている。
- 平成10年度は、約1,800人の建築主事のみで対応していたが、平成11年5月、建築確認検査を民間に開放し、行政は、監査、違反是正、処分等を中心に行うこととした結果、令和5年度は、建築主事約1,400人と確認検査員約3,500人の合計約4,900人の体制で、建築確認検査が行われている。



建築基準適合判定資格者の数・年齢構成

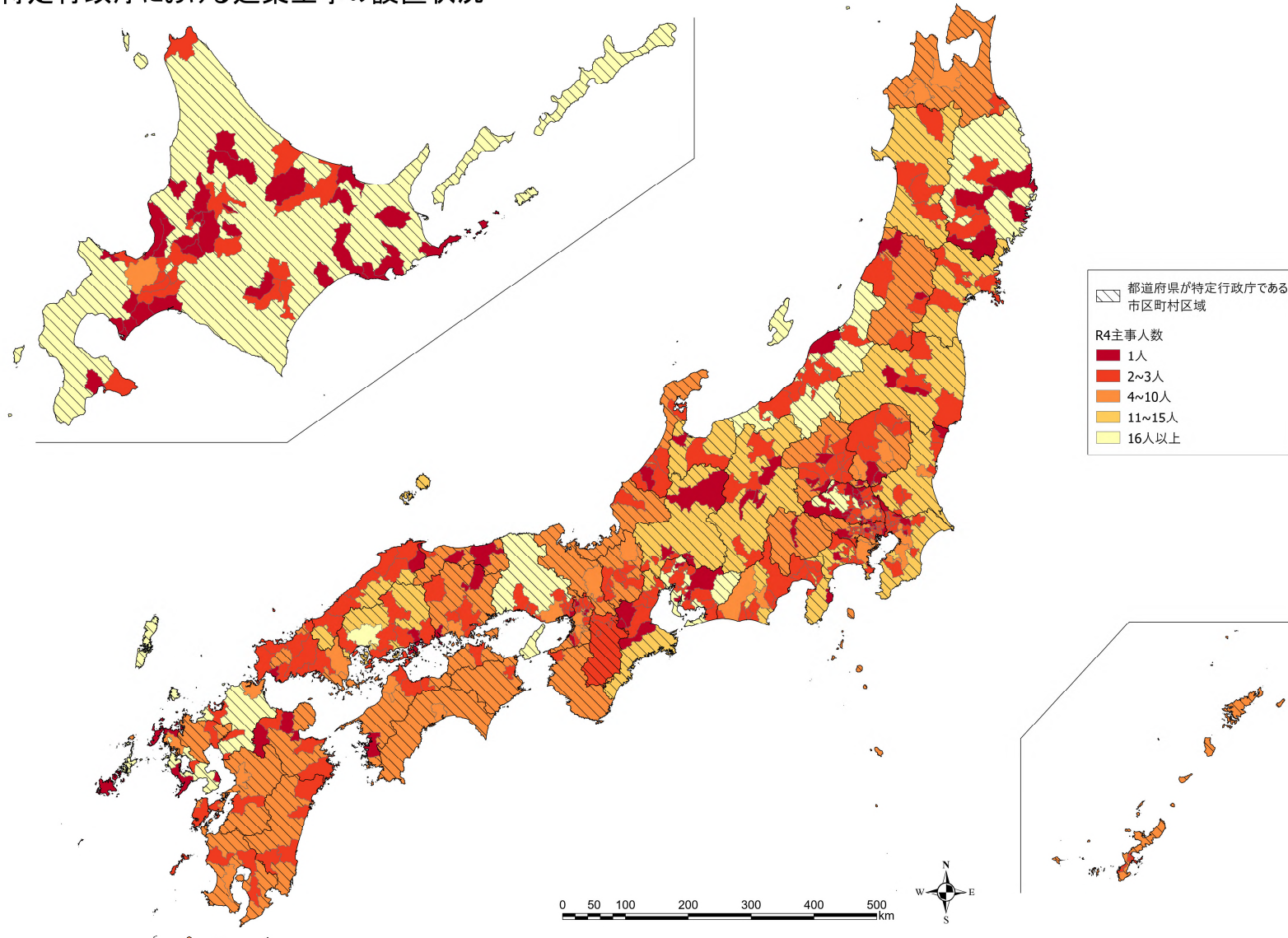
- 20代の建築基準適合判定資格者がいる自治体は23都道府県と、約半数である。
- 30代以下の資格者が3人以下の都道府県もあり、高齢化が進んでいる。



特定行政庁別 建築主事の設置人数

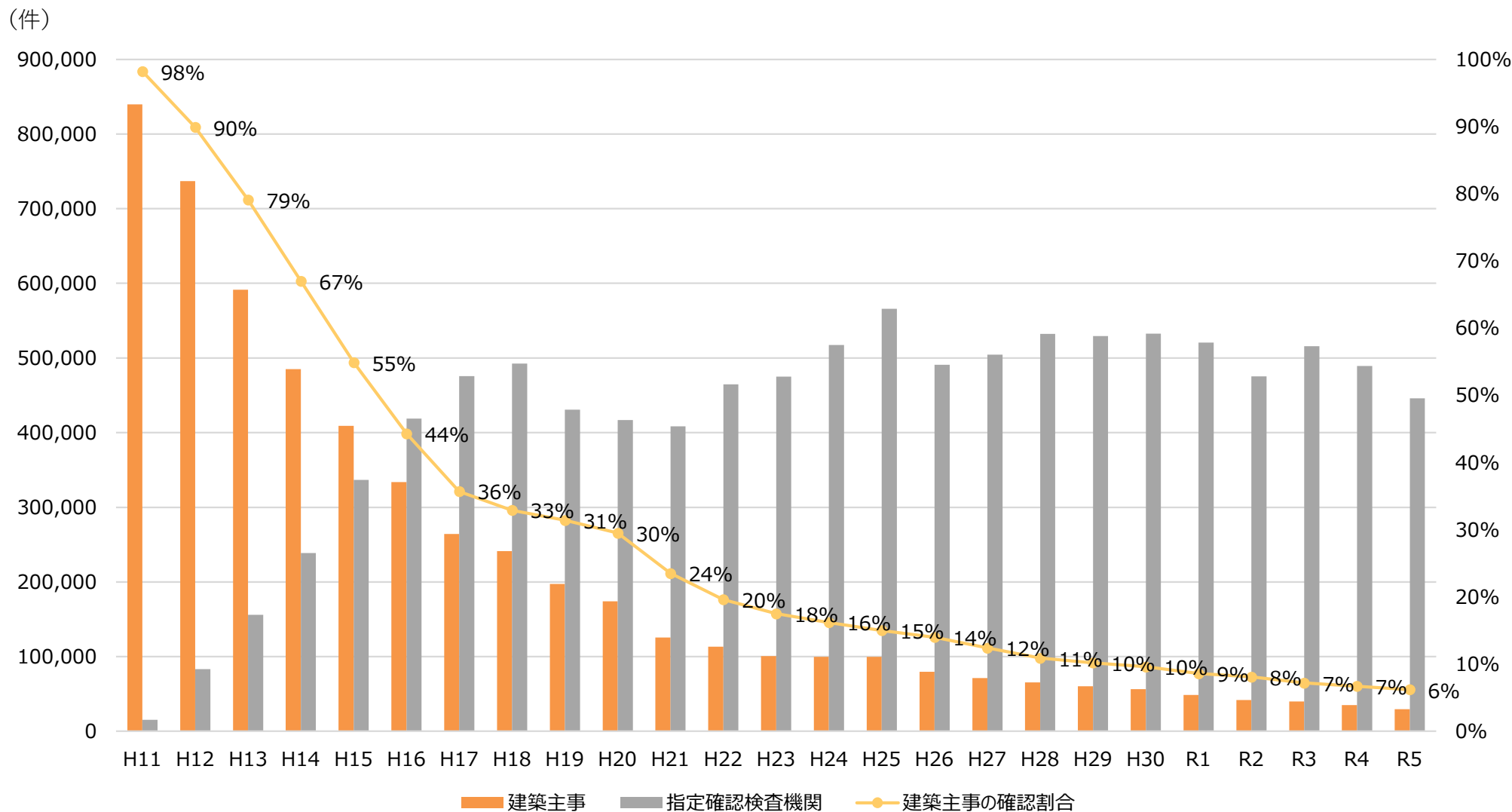
- 建築主事の設置人数を特定行政庁別にみると、地方部の中小規模市町村において3人以下のところが多くなっている。

特定行政庁における建築主事の設置状況（令和4年度）



建築確認における建築主事・指定確認検査機関のシェアの推移

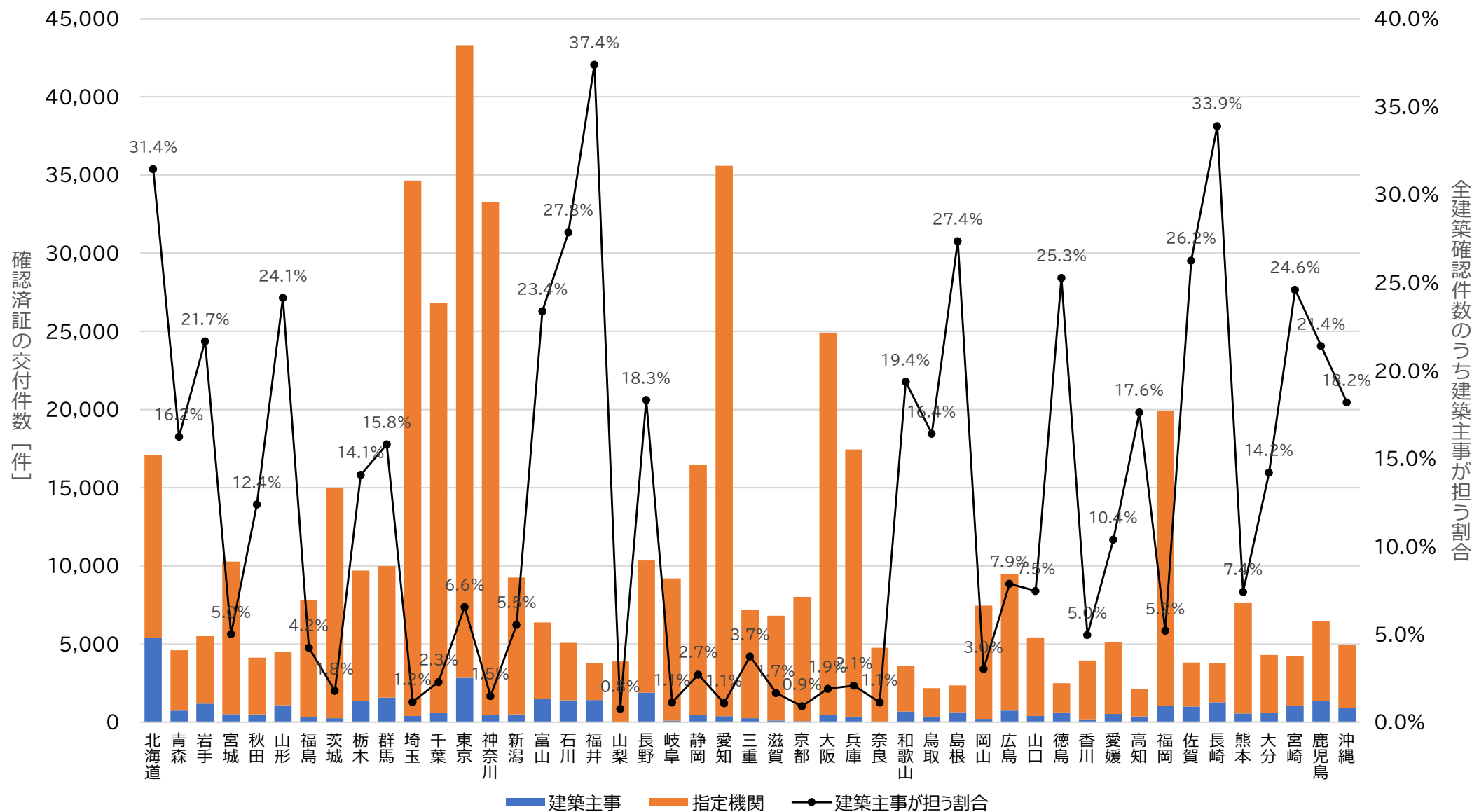
- 建築確認件数に占める建築主事のシェアは減少しつづけており、近年では1割を割り込んでいる。
- 指定確認検査機関における建築確認件数はここ10年ほどは約50万件程度で推移している。



建築基準法施行状況調査（R5年度集計）を基に作成

建築確認における建築主事・指定確認検査機関の分担状況(都道府県別)

○ 建築確認件数に占める建築主事のシェアは概ね都市部で低く、地方部で高くなっている。

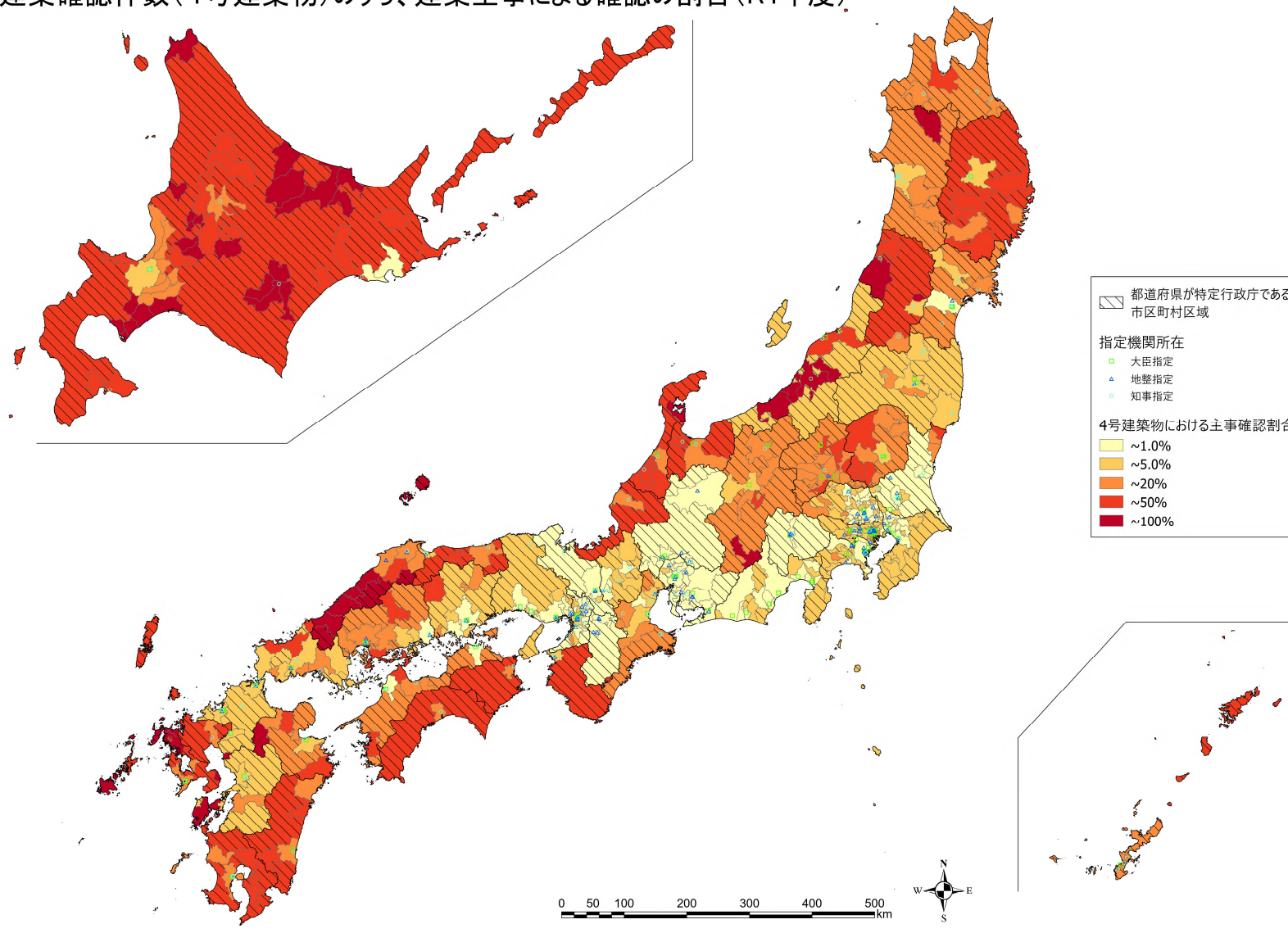


(出典) 株式会社アルテップ 令和6年度「建築基準法・建築士法等の円滑な執行体制の確保に関する事業」において作成されたグラフを、使用許諾を得て国土交通省において加工して掲載。

建築確認における建築主事・指定確認検査機関の分担状況(特定行政庁別)

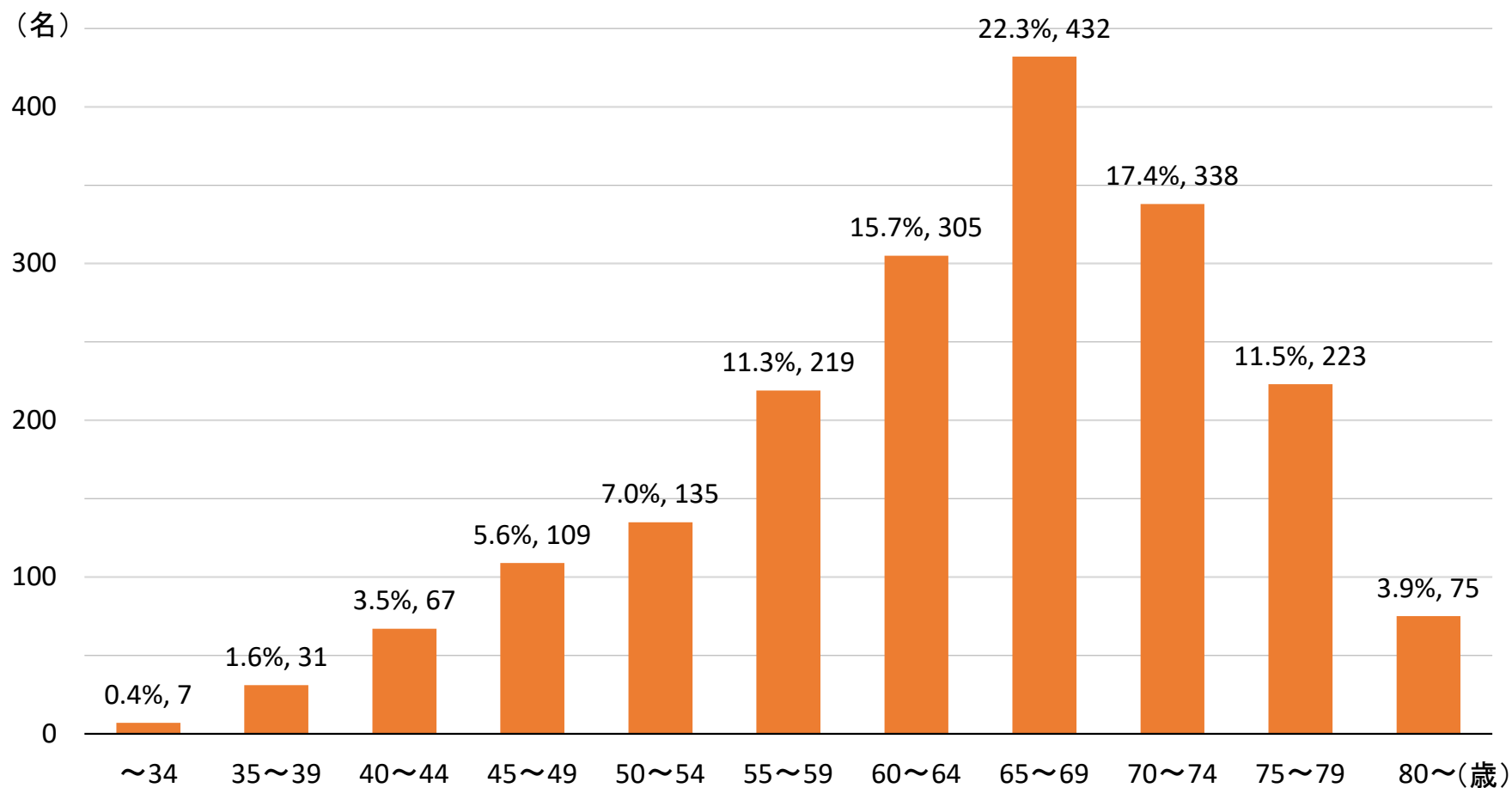
- 建築確認件数に占める建築主事のシェアを特定行政庁別にみると、指定確認検査機関の事務所が近くに存在しない特定行政庁において、シェアが高くなっている。

建築確認件数(4号建築物)のうち、建築主事による確認の割合(R4年度)

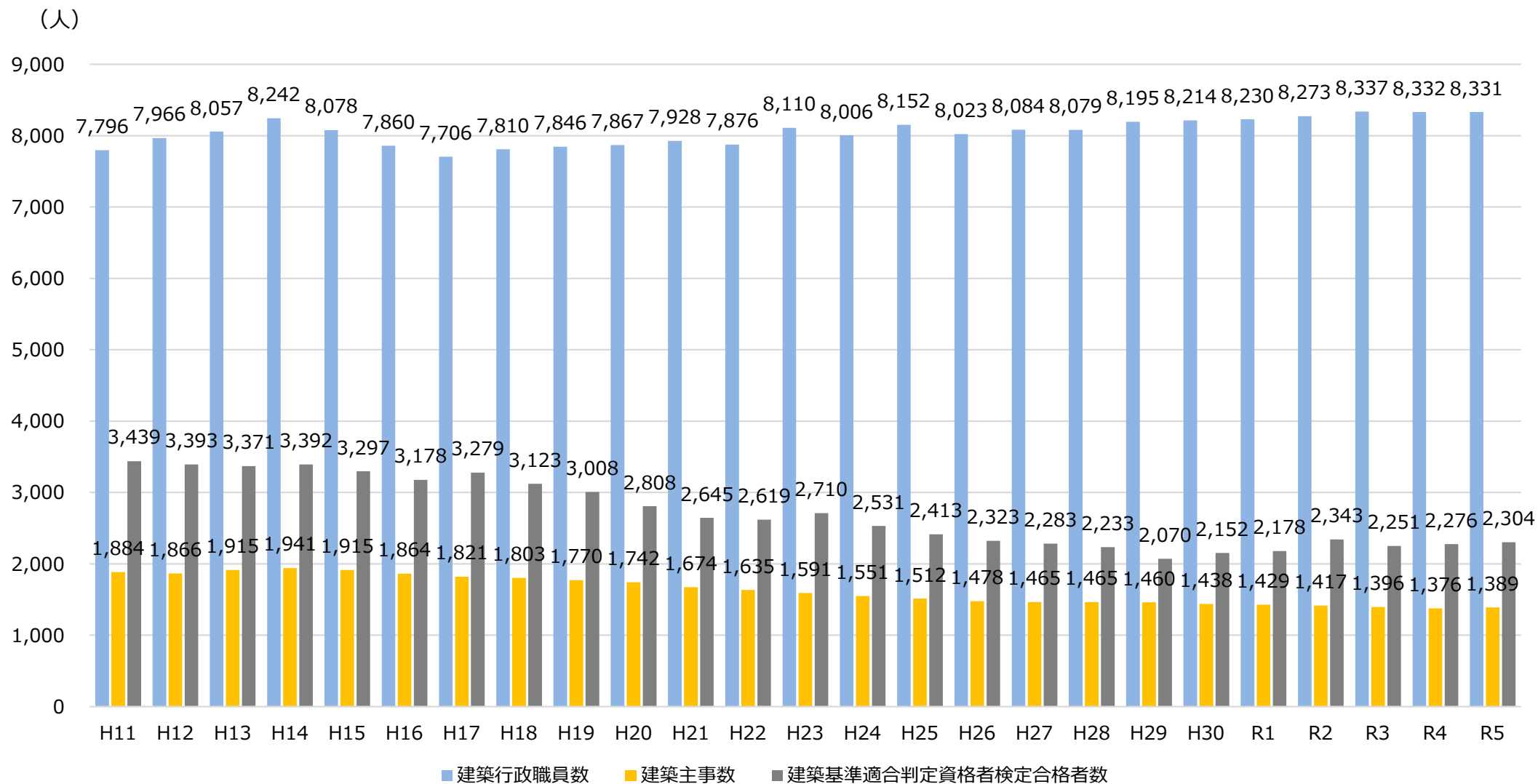


構造計算適合判定資格者の年齢別登録者数

○ 構造計算適合判定資格者は、令和6年4月現在で1,941名登録されており、平均年齢は64.7歳となっている。



建築行政職員の推移



建築基準法施行状況調査（R5年度集計）を基に作成

BIM (Building Information Modelling)とは

BIMとは、①及び②の情報が入った「建物情報モデル」を構築するシステム。

① 3次元の形状情報

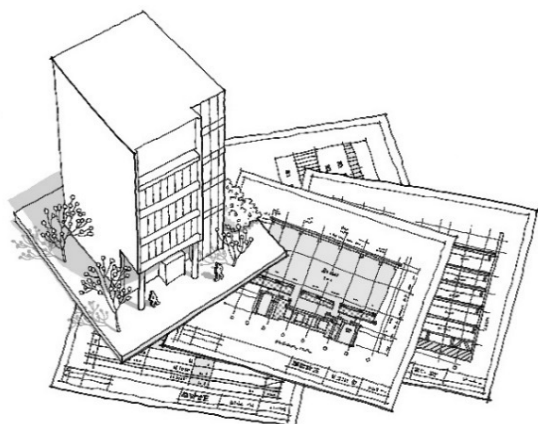
② 室等の名称・面積、材料・部材の仕様・性能、仕上げ等、建物の属性情報

現在の主流 (CAD)

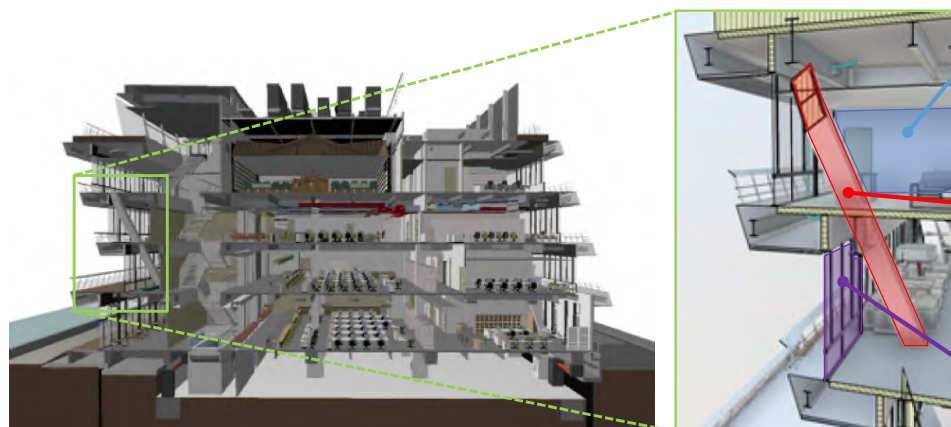
- 図面は別々に作成
- 壁や設備等の属性情報は図面とアナログに連携
- 竣工後は設計情報利用が少ない

BIMを活用した建築生産・維持管理プロセス

- 1つの3次元形状モデルで建物をわかりやすく「見える化」し、コミュニケーションや理解度を向上
- 各モデルに属性情報を付加可能
- 建物のライフサイクルを通じた情報利用／IoTとの連携が可能



平面図・立面図・断面図／構造図／設備図



BIMモデル
(建物全体)

BIMモデル
(室内部分を拡大)

<壁の属性情報>

- ・壁仕上、下地材
- ・壁厚
- ・遮音性能
- ・断熱性能
- ・不燃・準不燃・難燃
- ・天井裏の壁の有無 等

<柱の属性情報>

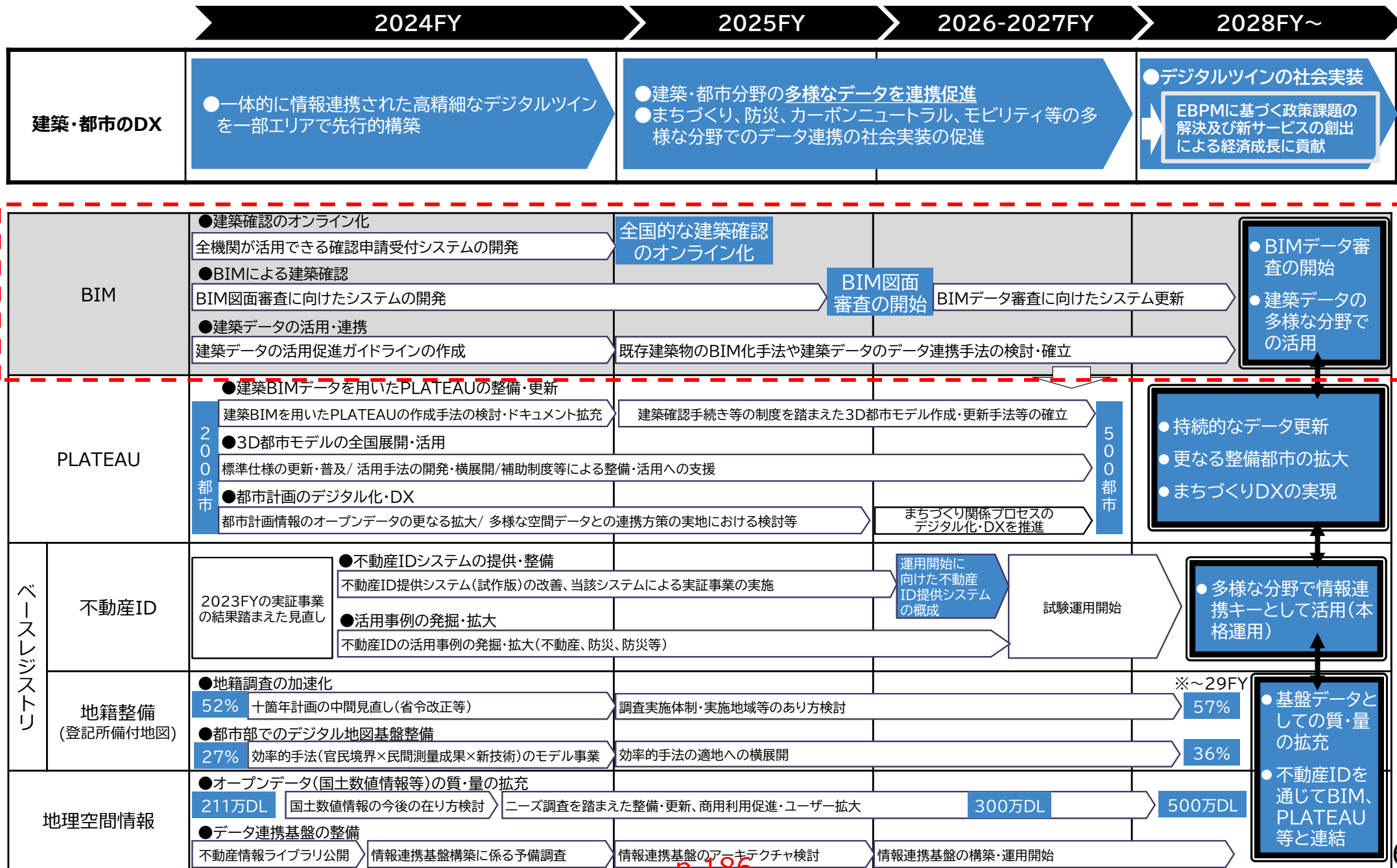
- ・構造、材種
- ・材料強度
- ・仕上、下地材
- ・不燃・準不燃・難燃 等

<開口部の属性情報>

- ・開閉機構
- ・防火性能
- ・断熱性能
- ・金物、錠、ハンドル 等

「建築・都市のDX」官民ロードマップ(令和6年6月24日改訂)

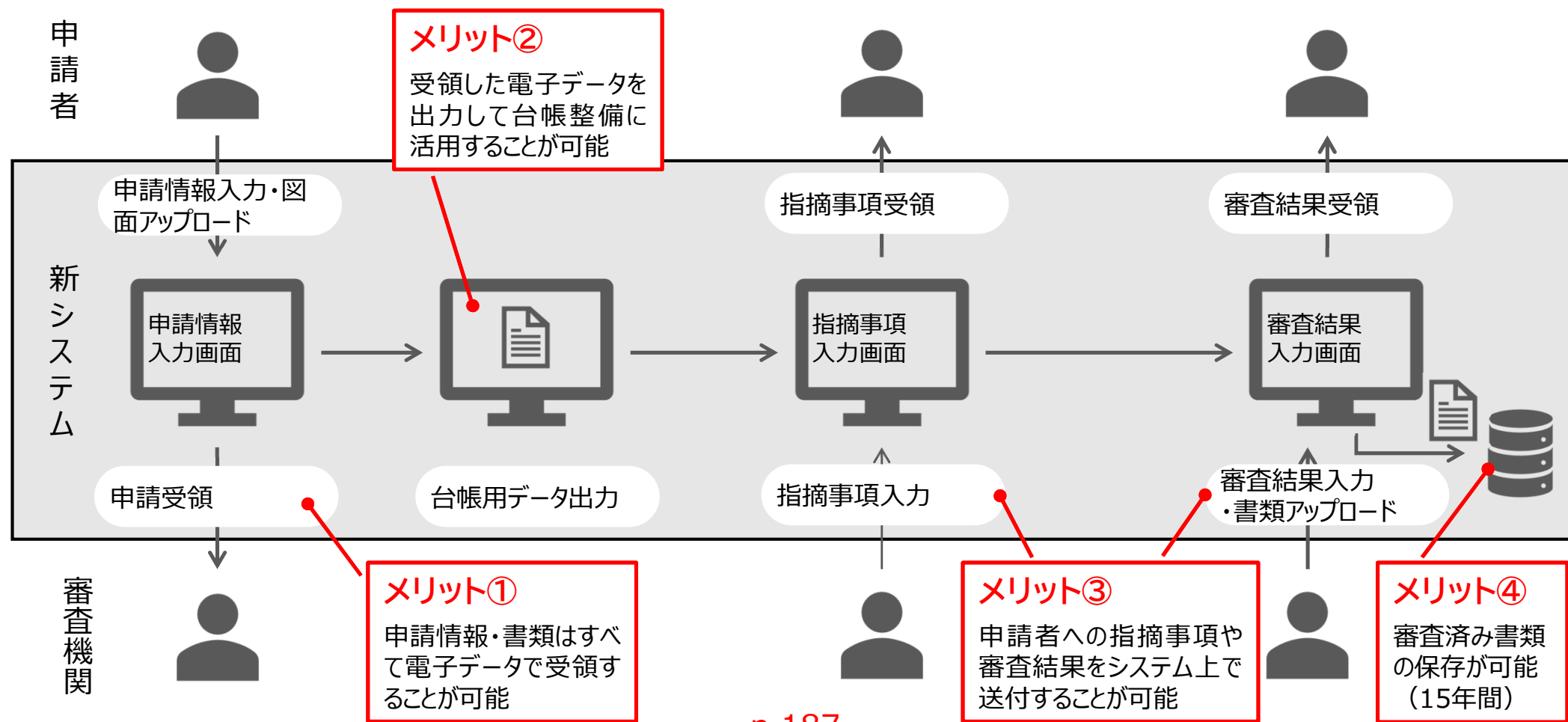
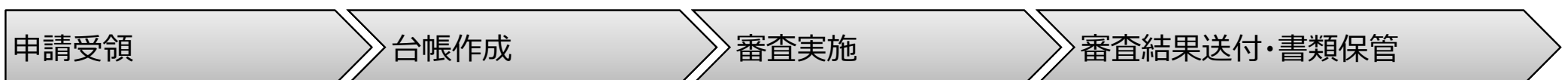
- 2025年～データ連携を推進、2028年～デジタルツインの社会実装を目指す。



建築確認電子申請受付システムによる業務イメージ

建築確認のオンライン化を促進するため、全ての特定行政庁及び全ての指定確認検査機関で利用可能な電子申請受付システムを2025年4月に供用開始。

- 利用料のみで使用可能
- 構造適判、省エネ適判、消防同意の手続きが可能
- 順次、BIMによる建築確認、定期報告、許認可等の手続きを可能とするを高い拡張性



建築確認電子申請受付システムの機能拡張等スケジュール

1. 共通化の方法

建築分野の生産性の向上を促進するため、建築基準法に基づく行政手続のデジタル化に必要な基盤となるシステム整備等を行う。

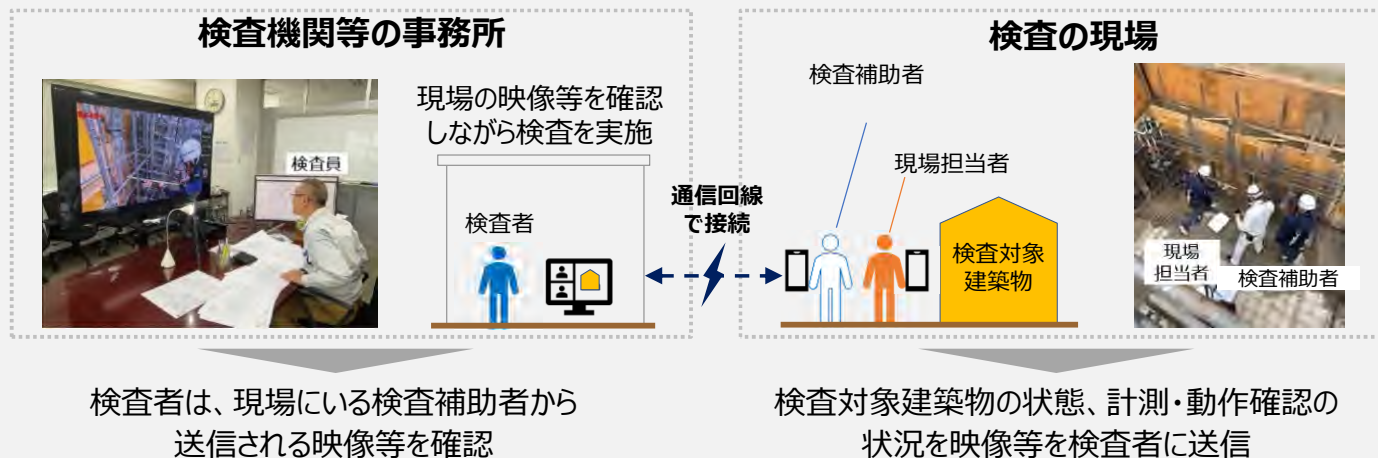
2. 対象とする手続の共通化の推進スケジュール



建築基準法に基づく完了検査の遠隔実施について

- 生産年齢人口が減少する中で建築物の安全性を担保するため、持続可能な審査・検査体制の確保が求められる。
- 建築基準法に基づく完了検査等について、リモートで実施することにより、移動時間の削減や一日当たりの検査箇所数の増等が可能となり、生産性向上や働き方改革に資すると期待されるところ、実施にあたっての基本的な考え方を運用指針として公表し、実施に向けた環境整備を行った。

<完了検査等のリモート実施のイメージ>

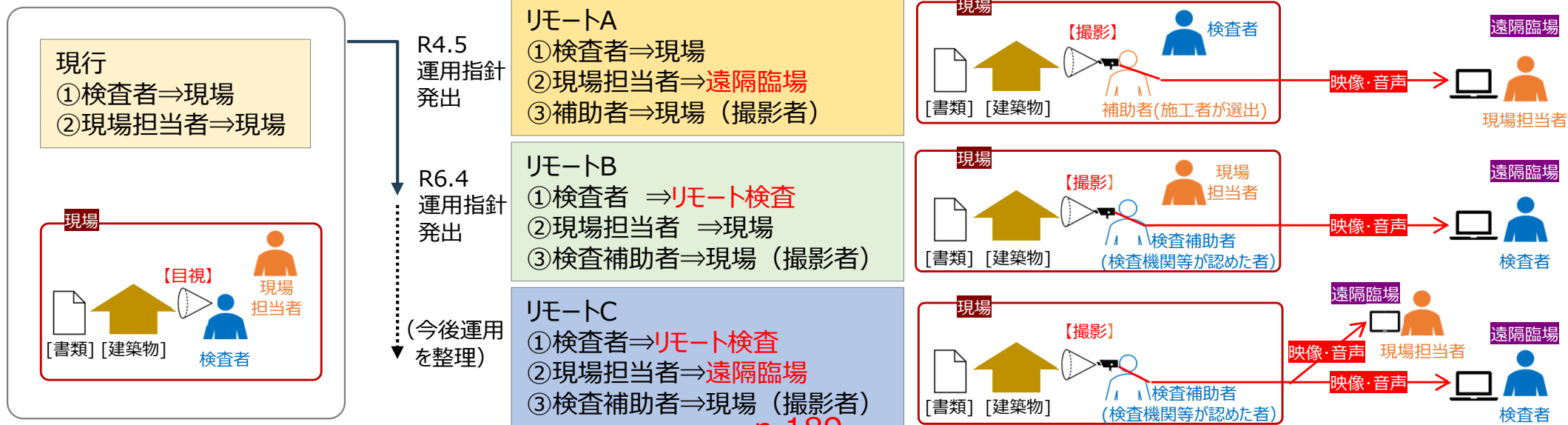


<リモート検査のメリット>

- ・移動時間の削減
- ・1日当たりの検査箇所数の増
- ・在宅での検査も可能に



■リモート検査のパターンと運用指針との関係



(7)建築物におけるLCAの推進について

1. (7)建築物におけるLCAの推進について

建築物LCAに関する国際的な動向

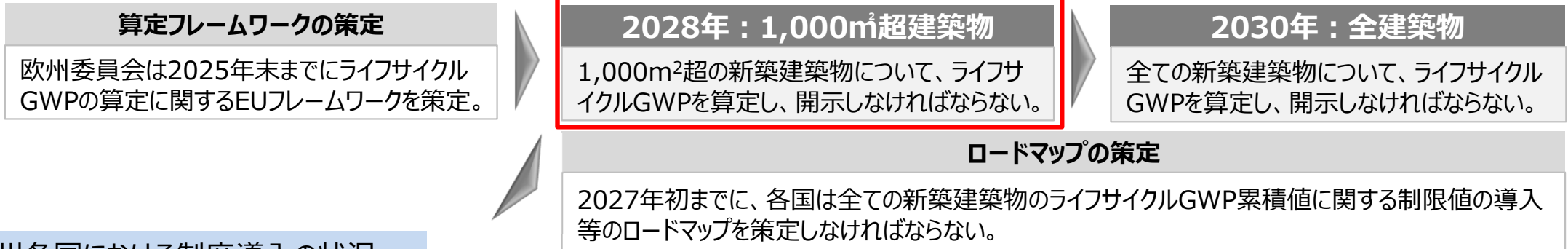
R6.11.11開催「建築物のライフサイクルカーボン削減に関する関係省庁連絡会議(第1回)」資料3より抜粋

- 2023年G7環境大臣会合コミュニケ等において、**建物のライフサイクルの脱炭素化の重要性**を指摘。
- 欧州委員会は、2024年4月にEU建築物エネルギー指令を改正し、加盟国に対して、**2028年から一定規模以上の新築建築物に対して、ライフサイクルGWP※の算定及び開示を義務付け**ることを決定。既に現時点で欧州 9 か国でエンボディドカーボンやライフサイクルカーボンを算定することを義務付ける制度を導入。
※ ライフサイクルGWP (Global Warming Potential) : 建築物のライフサイクル全体 (50年) における温室効果ガスの影響を二酸化炭素量に換算したもの(kgCO2eq/m²)

G7気候・エネルギー・環境大臣会合コミュニケ (2023年4月16日)
建物のライフサイクル全体の排出量を削減する目標を推進することを推奨する。

G7都市大臣会合コミュニケ (2023年7月9日)
設計、建設から運用、管理、解体に至るまで、**ネット・ゼロの建築物のライフサイクルを推進する必要**があることに留意する。

EU建築物エネルギー性能指令の概要



欧州各国における制度導入の状況

国	評価義務	CO2排出量制限	備考
オランダ	2013-	2018-	事務所及び住宅が対象、エンボディドカーボンが算定範囲
スウェーデン	2022-	2027-	100㎡以上が対象、エンボディドカーボンが算定範囲
フランス	2022-	2022-	住宅、事務所、教育施設が対象
デンマーク	2023-	2023-	全用途対象
フィンランド	2025-	2025-	全用途対象
ロンドン	2021-	なし	一定規模以上の全用途(建設地による)

※表中の6か国のほか、
 ノルウェー(2022年)
 エストニア(2025年予定)
 アイスランド(2025年予定)
の3か国においても制度導入。

(参考)各種計画における建築物LCAの位置付けについて

経済財政運営と改革の基本方針2024(骨太の方針)(令和6年6月21日閣議決定)【抄】

第2章 3. 投資の拡大及び革新技术の社会実装による社会課題への対応

(2) GX・エネルギー安全保障

(略) …**建築物※** (中略) **の脱炭素化を進める。**… (略)

※ 建設から解体までのライフサイクル全体で、CO₂排出削減を促進するための取組。

地球温暖化対策計画 (令和7年2月18日閣議決定)【抄】

第3章 目標達成のための対策・施策

第2節 地球温暖化対策・施策

2. 分野横断的な施策

(1) 目標達成のための分野横断的な施策

(e) 住宅・建築物のライフサイクルカーボン削減

○住宅・建築物のライフサイクルカーボン削減

建築物に用いる建材・設備のGX価値が市場で評価される環境を整備するとともに、建築物の脱炭素化を図るため、関係省庁の緊密な連携の下、使用時だけでなく、建設から解体に至るまでの建築物のライフサイクルを通じて排出されるCO₂等（ライフサイクルカーボン）の算定・評価等を促進するための制度を構築する。

(略)

(g) GX市場創造

○住宅・建築物のライフサイクルカーボン削減（再掲）

GX2040ビジョン～脱炭素成長型経済構造移行推進戦略 改訂～(令和7年2月18日閣議決定)【抄】

2. GX産業構造

(2) 実現に向けたカギとなる取組

4) GX産業につながる市場創造

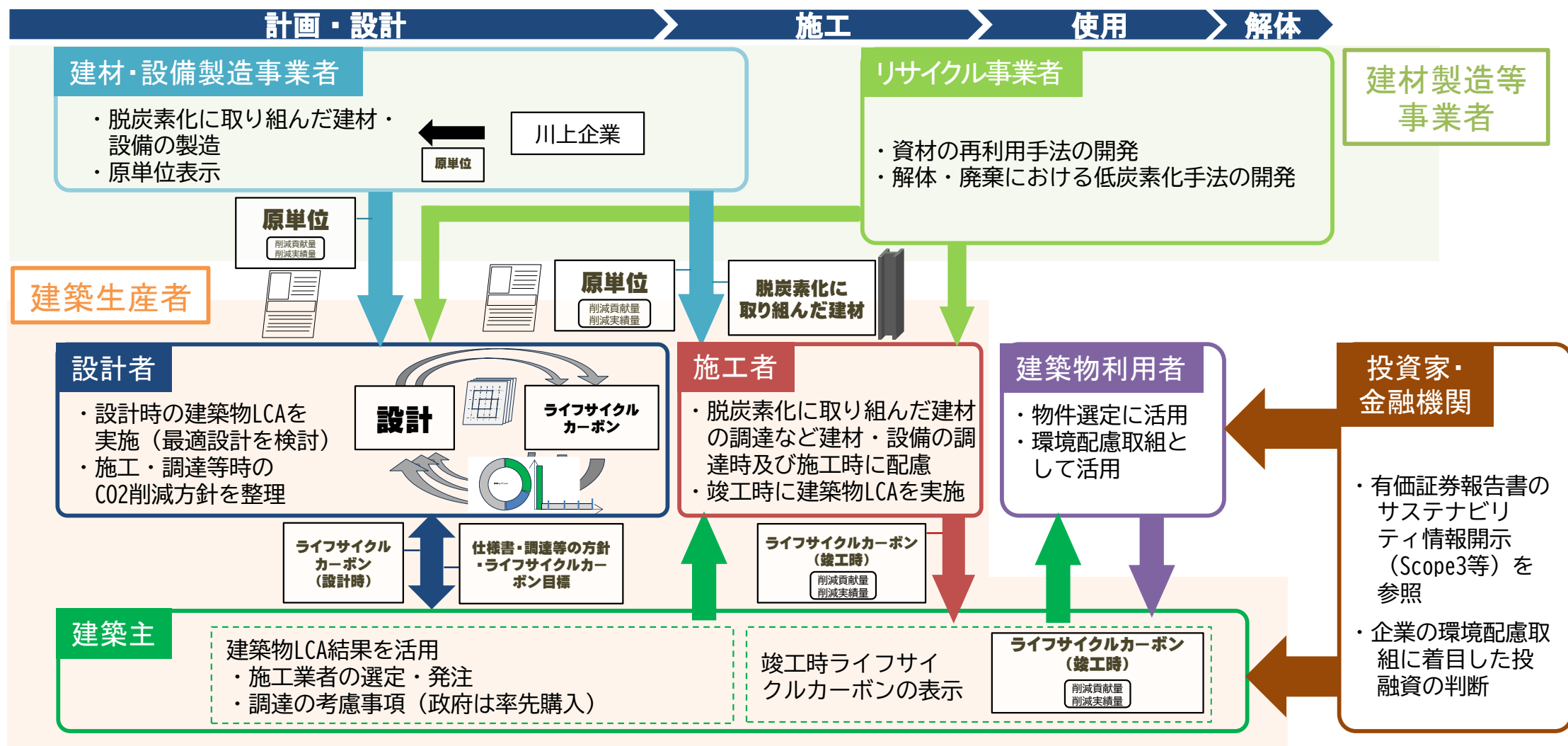
③ GX製品・サービスの積極調達

イ) 民間企業の調達促進

(略)

また、**建築物に用いる建材・設備のGX価値が市場で評価される環境を整備するとともに、建築物の脱炭素化を図るため、関係省庁の緊密な連携の下、使用時だけでなく、建設から解体に至るまでの建築物のライフサイクルを通じて排出されるCO₂等（ライフサイクルカーボン）の算定・評価等を促進するための制度を構築する。**

(参考)建築物LCAを活用した各主体による脱炭素化の取組



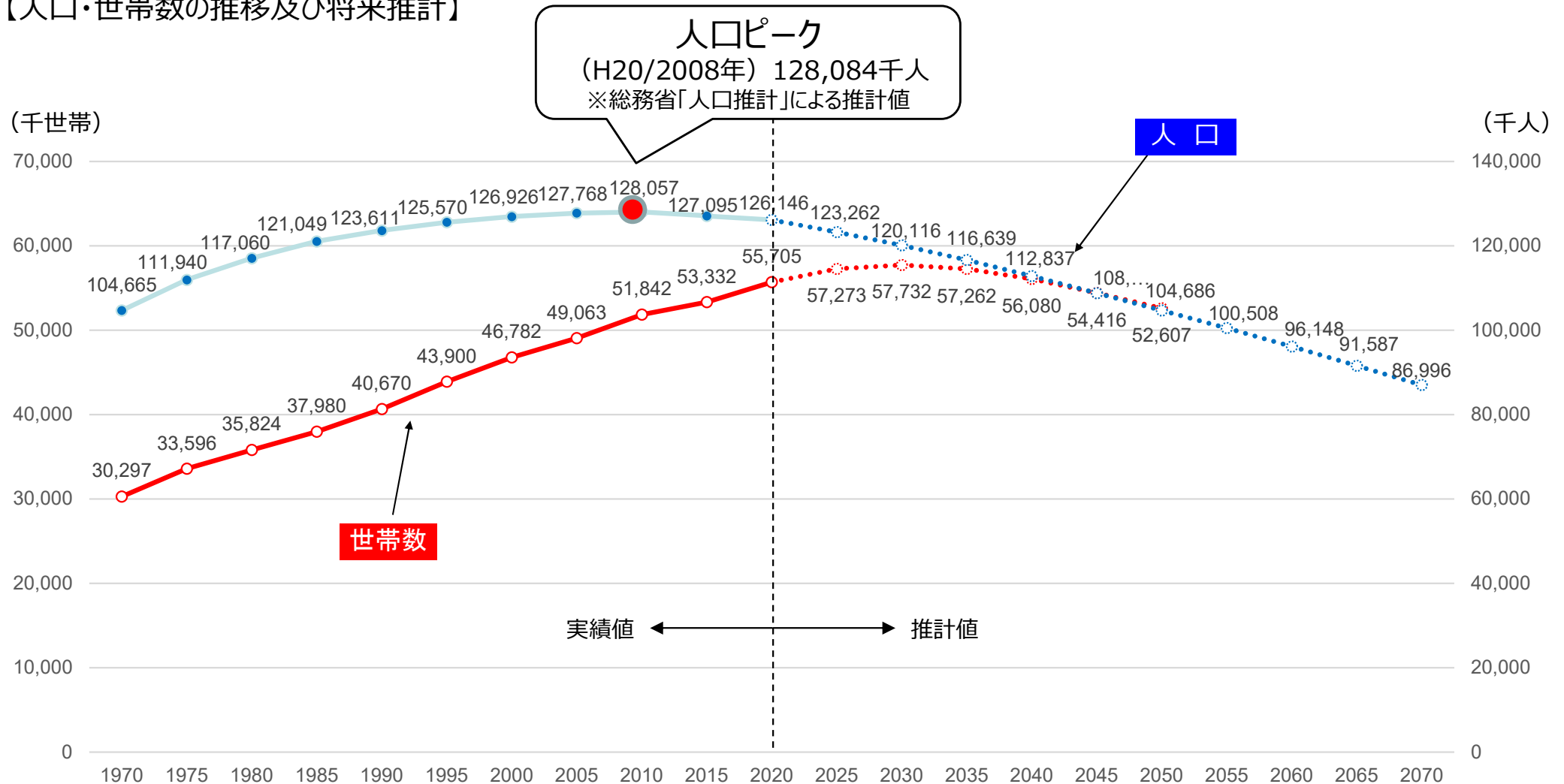
2. 各種データ

(1) 経済社会情勢関係

我が国の人口・世帯数の推移・将来推計

- 我が国の人口は平成20年（2008年）頃をピークに減少
- 世帯数は2030年まで増加傾向が見込めるものの、将来的に世帯数も減少に転じる（推計）

【人口・世帯数の推移及び将来推計】



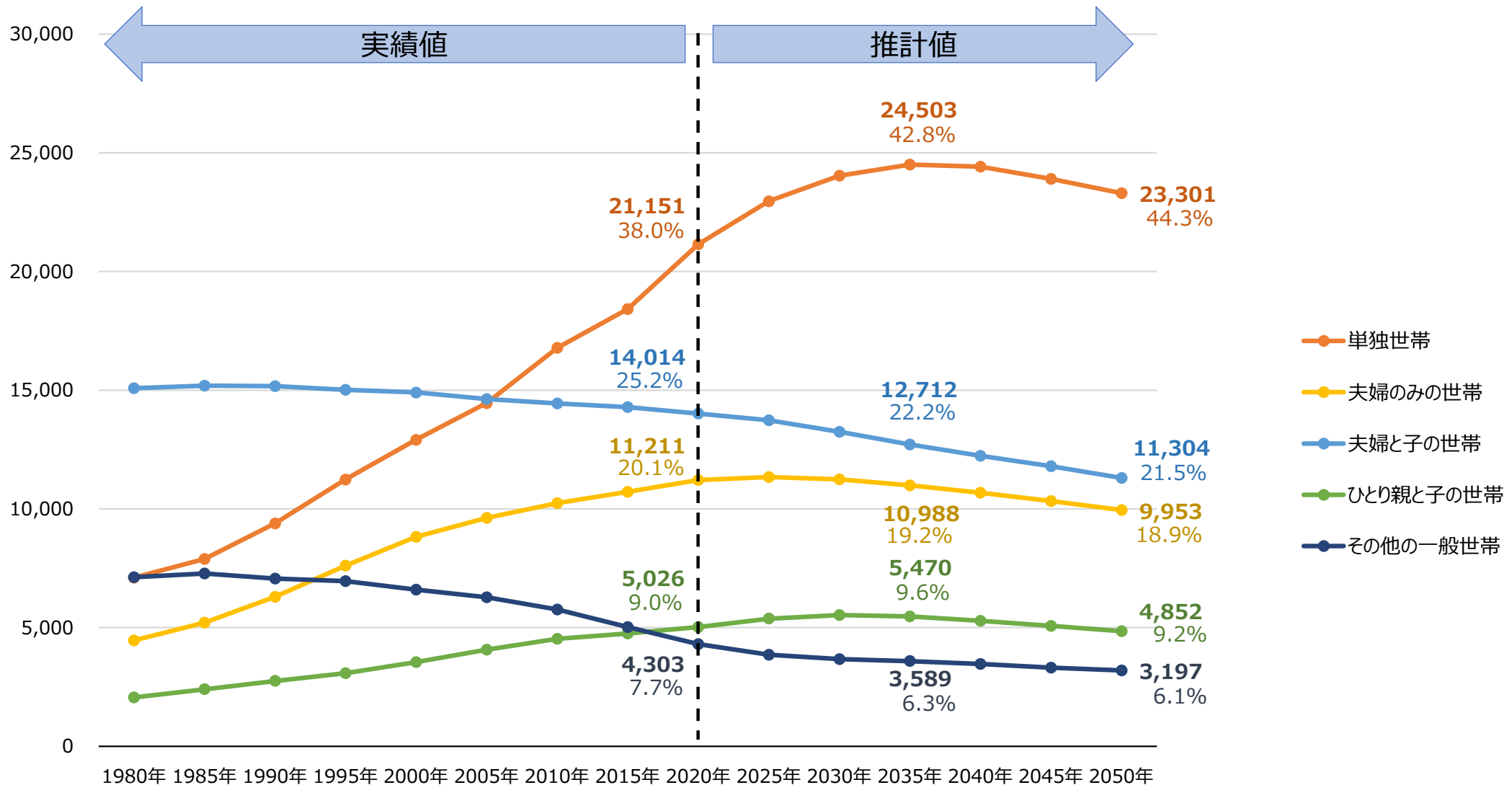
(出典) 実績値：総務省「国勢調査」

推計値：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（令和5年推計）」[出生中位（死亡中位）推計]

国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（令和6年推計）

世帯類型別世帯数の変化(1980~2050年)

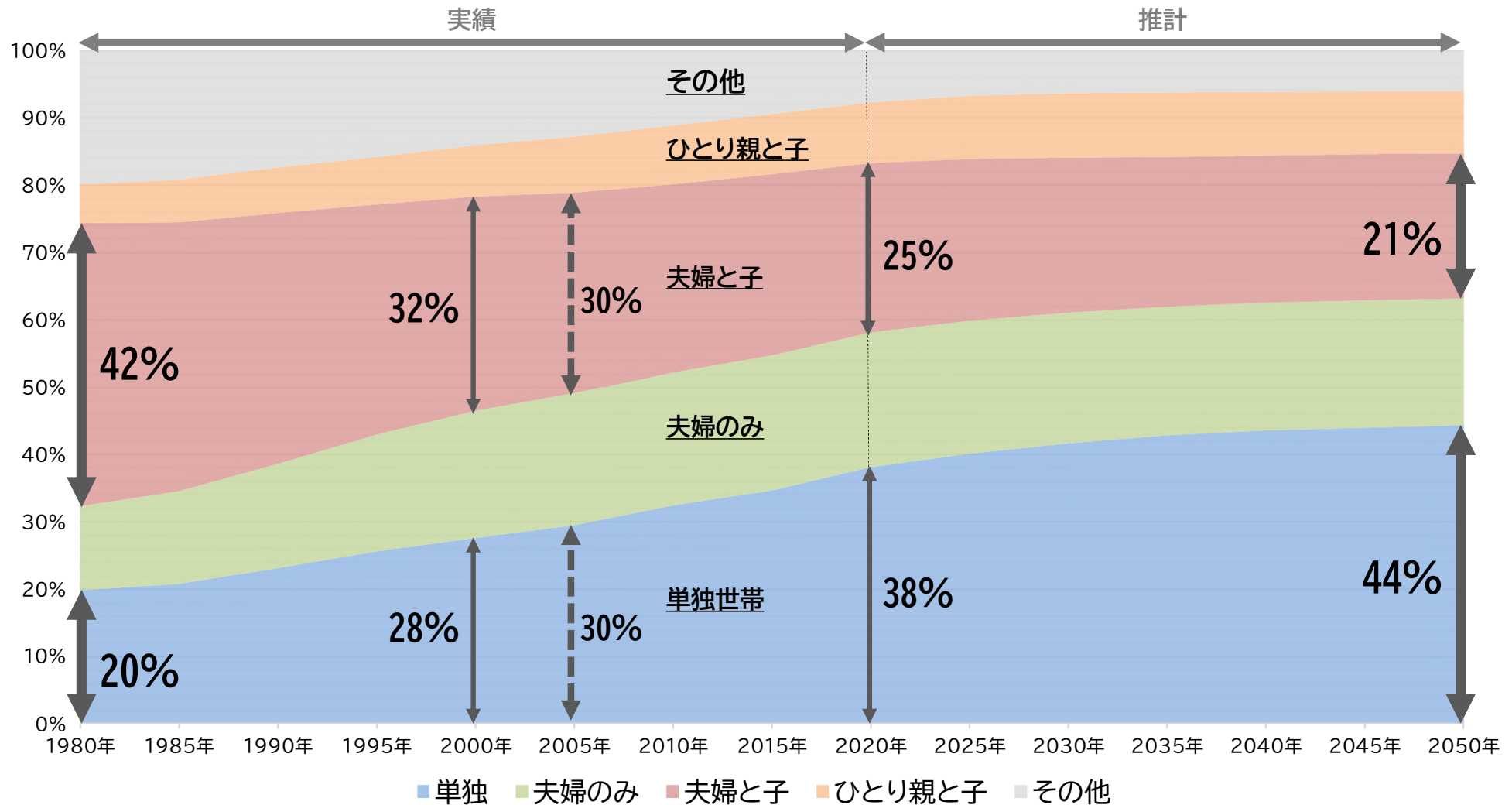
- 単独世帯は、2010年に最も多い類型となって以降、増加が続いており、2020年時点では総世帯数の4割弱を占めている。2035年頃にかけて増加する見通し。
- その他の世帯類型については、2050年にかけて概ね横ばい～減少傾向となる見通し。



家族類型別世帯数の割合の推移 (1980～2050年)

○ 夫婦と子世帯、単独世帯が占める割合は、2005年を境に逆転し、2050年には1980年のシェアを入れ替えた割合となる。

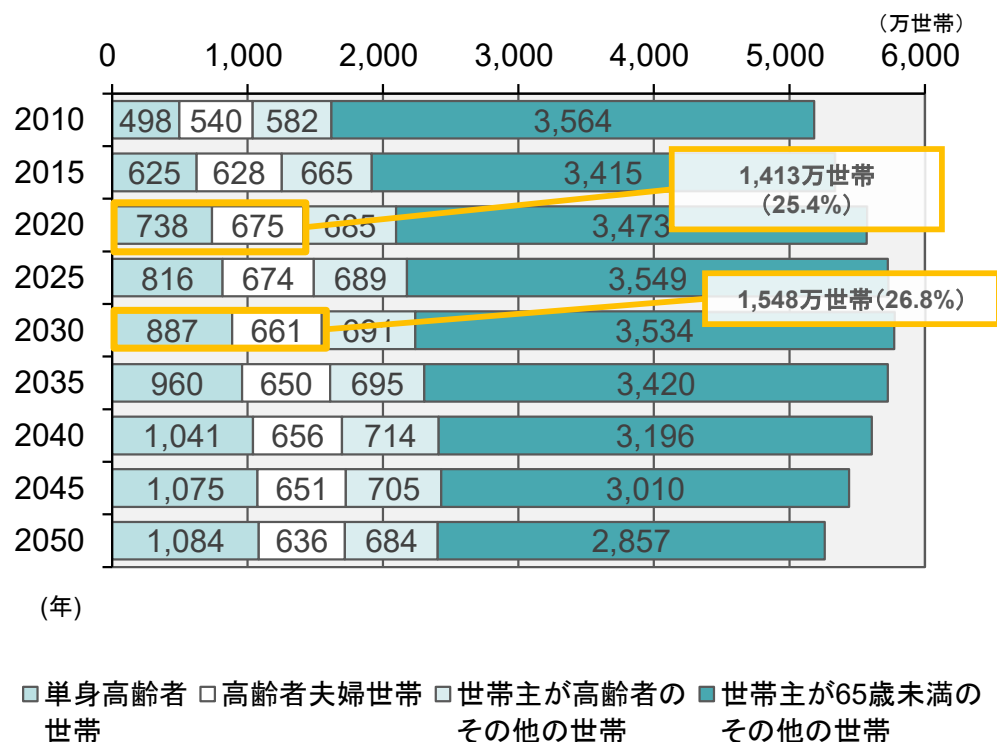
一般世帯に占める家族類型別割合の推移 (1980-2050)



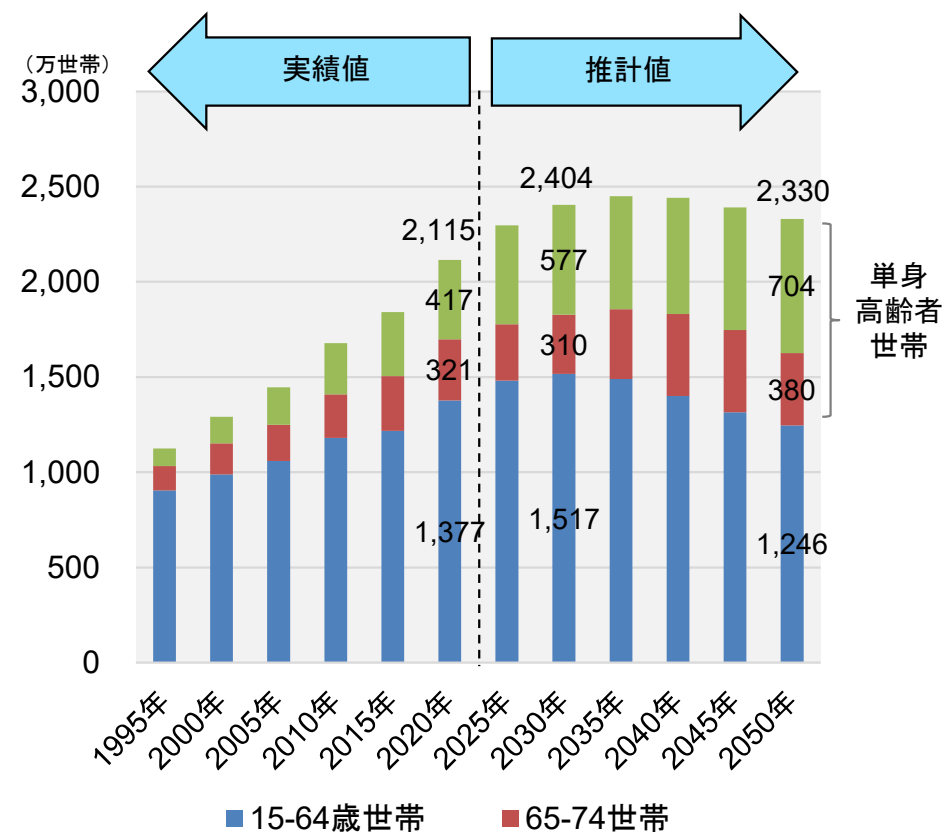
年齢別単身世帯数と高齢者世帯数の推移

- 今後、高齢者世帯は増加し、2030年には約1,500万世帯を超える見通し。
- このうち、単身高齢者世帯は、2030年には約900万世帯に迫る見通し。

【高齢者世帯数の推移】



【年齢別単身世帯数の推移】



出典：

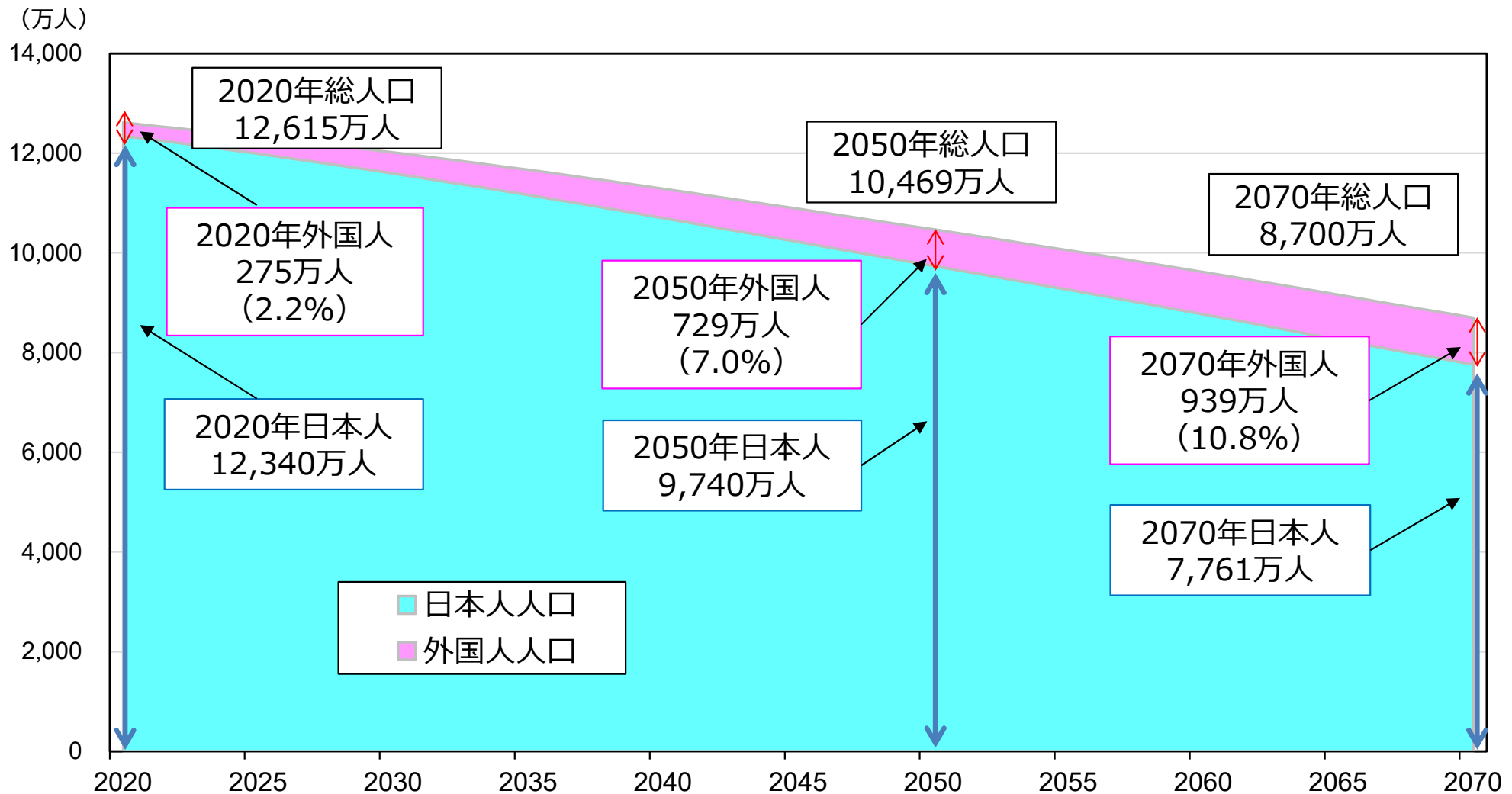
（左）国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成25・30年、令和6年推計）を基に国土交通省作成

（右）国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成25・30年、令和6年推計）及び総務省「国勢調査」を基に国土交通省作成

総人口の将来推計(日本人・外国人別内訳)

- 総人口において、日本人は減少が加速する一方、外国人は増加。
- 日本人人口は、2048年に1億人を割り、2050年に9,740万人、2070年に7,761万人。
- 外国人人口は、2050年に729万人（総人口の7.0%）、2070年に939万人（同10.8%）。

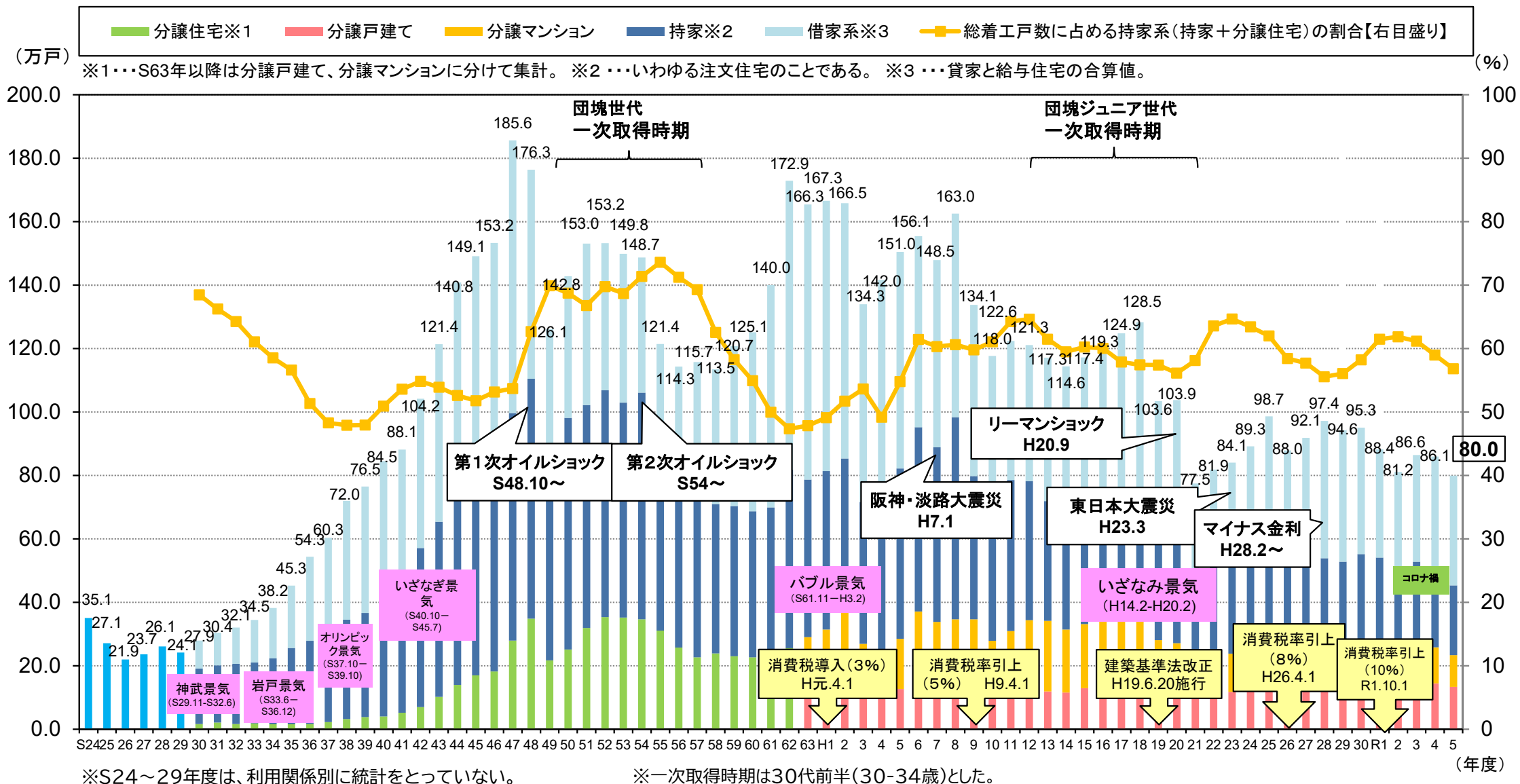
<日本人人口及び外国人人口の推移>



(出典) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(令和5年推計)」を基に国土交通省作成
グラフ内のパーセンテージは総人口に占める外国人人口の割合。

新設住宅着工戸数の推移(長期)

- 新設住宅着工戸数は、昭和42年度に100万戸を越えて以降、増減しつつも100万戸超の水準で推移。
- リーマンショック以後は100万戸を下回り、令和5年度は80万戸。



出典：国土交通省「住宅着工統計」

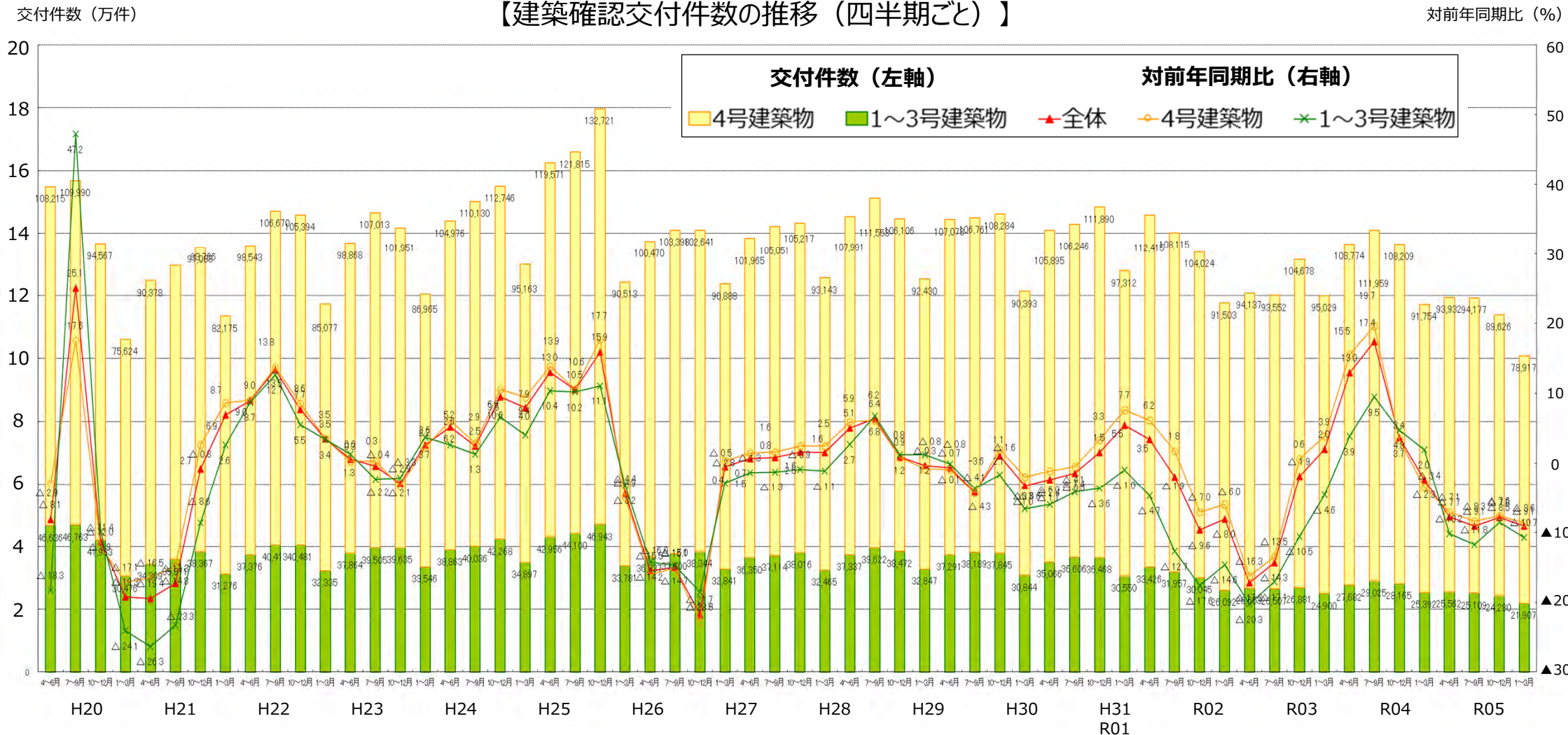
2. 各種データ

(2) 建築行政関係

建築確認交付件数の推移

○ 建築確認件数の最新値は、前四半期からおよそ13,100件（約11.5%）減少。前年同期と比べると、1～3号建築物※¹は2,600件程度（約10.7%）の減少、4号建築物※²は7,500件程度（約8.6%）減少している。

【建築確認交付件数の推移（四半期ごと）】



※¹ 特殊建築物、一定規模以上の建築物（R4改正前の建築基準法第6条第1項第1～3号）

※² 1～3号建築物以外の建築物で木造2階建て等の小規模建築物（R4改正前の建築基準法第6条第1項第4号）

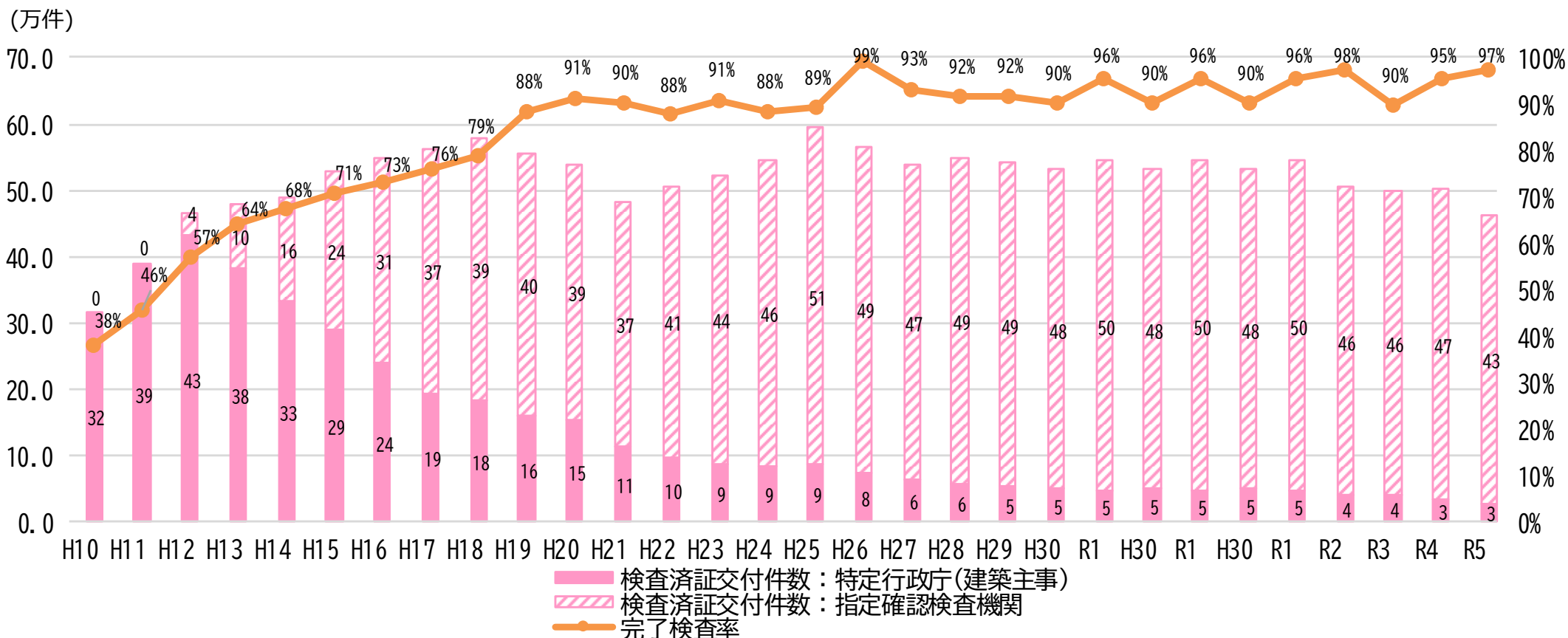
（国土交通省調べ）

検査済証交付件数・完了検査率の推移

- 審査・検査側の体制の充実により検査済証交付件数は増加し、完了検査率（※）も平成10年度に約4割であったが、近年は9割以上となっている。
- なお、現在は完了検査の9割超を指定確認検査機関が担っている。

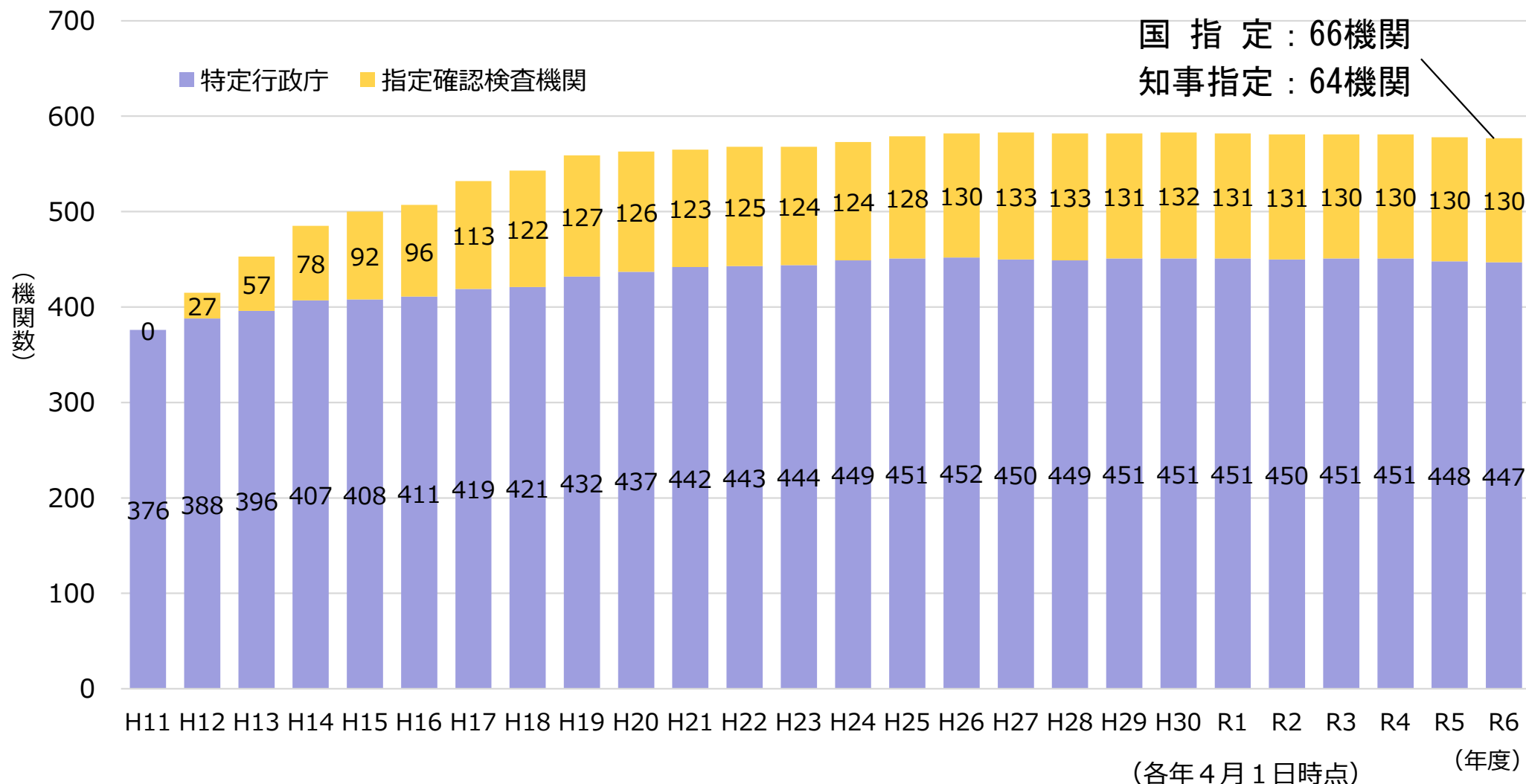
※完了検査率 = 当該年度における検査済証交付件数 / 当該年度における確認件数

【特定行政庁(建築主事)・指定確認検査機関における検査済証交付件数・完了検査率の推移】



特定行政庁と指定確認検査機関の数

- 特定行政庁は平成11年から微増してきたが、近年はほぼ横ばいである。
- 指定確認検査機関は民間開放により約130機関まで増加し、近年はほぼ横ばいである。



国(大臣又は整備局長)指定 : 2以上の都道府県で業務を行う場合
都道府県知事指定 : 1の都道府県で業務を行う場合

(国土交通省調べ)

建築物エネルギー消費性能適合性判定の実績

- 令和5年度における建築物エネルギー消費性能適合性判定（省エネ適判）の件数は、12,672件。
- 省エネ適判の9割超は、登録建築物エネルギー消費性能判定機関（登録省エネ判定機関）において行われている状況。
- 改正法の施行時では、登録省エネ判定機関の数は128機関、省エネ適判員は2,708名となり、施行前と比べ増加。

○省エネ適判の件数（令和5年度） ※ 所管行政庁・登録省エネ判定機関に対する調査による。

所管行政庁	登録省エネ判定機関	合計
727 (5.7 %)	11,945 (94.3 %)	12,672 (100 %)

○省エネ適判を行う所管行政庁と登録省エネ判定機関の数（令和7年4月1日時点）

所管行政庁数※1	442
登録省エネ判定機関数※2	128

※1 限定特定行政庁、特別区を含む。

※2 参考：108機関（令和6年9月時点）

○省エネ適判員の状況（令和7年4月1日時点）

適判員数※
2,708

※ 参考：897名（令和6年9月時点）

省エネ適判員講習 延べ修了者数	品確法に基づく評価員講習 延べ修了者数
3,649	20,485