

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

令和7年4月

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～

「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）

V.引き続き検討すべき課題等

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「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」抜粋 令和4年2月1日 社会資本整備審議会答申

(前略)

脱炭素社会の実現も含めた建築物の質の確保・向上のためには、今回検討できなかった課題についても対応していく必要があり、引き続き、本審議会での議論を踏まえ、以下の事項も含めて今後とも継続して検討していく必要がある。

1. 建築物の質の向上に向け、特に住宅分野に比べ**総合的な評価・表示・誘導体系の整備が遅れている非住宅建築物における質の向上を誘導**する政策のあり方
2. 既存建築ストックの有効活用に向け、現行基準に適合させるための改修等に加えて、**ハードによらない代替策を講ずることにより現行基準が求める安全性を確保する方策**や、用途変更時の合理的な手続きのあり方
3. 建築物の木造化の促進について、建築物への木材利用にあたって課題となる主要構造部規定以外の構造基準、内装制限等の規定や、**コスト上・維持管理上の課題、市場において木材を利用することの評価がされづらいといった課題に対応した施策**のあり方
4. **新材料・新技術の導入を促進**するための制度のあり方
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
6. 建築物の質の確保・向上に向けて、**官民の技術者の確保・育成、設計者等の技術向上**や、設計業務、工事監理業務、関連資格制度等のあり方

戦後

拡大・成長
(昭和)

安定・成熟
(平成)

現在

?

将来

＜社会的背景＞

市街地大火の発生
人的被害を伴う建築物火災
宮城県沖地震
人口集中・都市のスプロール
建築物に起因する近隣紛争

大震災（阪神・淡路、東日本）
構造計算書偽装問題
ストック活用の促進
土地利用の高度化
建材による健康への影響

人口減少・少子高齢化
2050カーボンニュートラル
DXの進展
：

建築基準法・建築士法【S25】

建築物単体の関連法

市街地の関連法

安全性確保等への対応

【S34,38,45,51,55,58,62改正等】

- ・ 防火・避難規定の強化
- ・ 新耐震基準の導入
- ・ 形態・用途規制の強化
- ・ 執行体制の強化

時代のニーズへの対応

【H2,4,5,7,9,10,14,16,18,26,30,R4改正等】

- ・ 性能規定化
- ・ 形態規制の合理化
- ・ 確認・検査の民間開放
- ・ 執行体制の強化
- ・ 建材規制の強化

省エネ法【S54】

耐震改修促進法【H7】
住宅品確法【H11】
マンション関連法【H12/14】
バリアフリー法【H18】
長期優良住宅法【H20】
建築物省エネ法【H27】 等

宅地造成等規制法【S36】
(新)都市計画法【S43】
都市再開発法【S44】

密集法【H9】
都市再生特措法【H14】
景観法【H16】
歴史まちづくり法【H20】 等

**多様化・複雑化した社会的要請に対応するため、
建築分野における中長期的なあり方はどうあるべきか。**

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

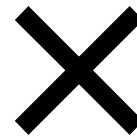
既存建築ストック
の充足

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

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

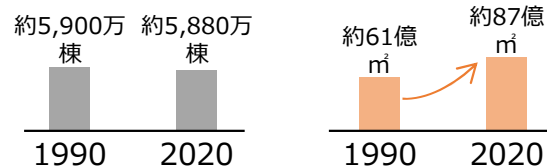
建築物における質の向上

1. 建築物の質の向上に向け、特に住宅分野に比べ**総合的な評価・表示・誘導体系の整備が遅れている非住宅建築物における質の向上を誘導**する政策のあり方

<既存建築ストックの充足>

非住宅含む建築ストック：

- 約6千万棟で推移・床面積は増加 ※1

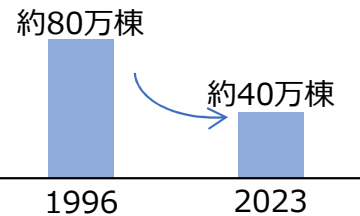


- 新耐震基準の建築物は7割超 [2023] ※2

※1: 固定資産の価格等の概要調査 ※2: 法人土地・建物基礎調査

建築着工統計：

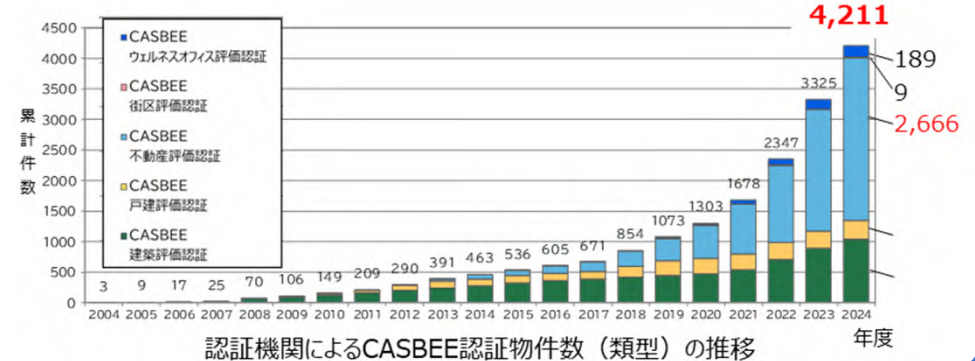
- ピーク時の1/2に減少



<性能評価指標等の活用ニーズ高まり>

建築物の性能評価：

- CASBEE不動産をはじめとする環境性能評価ニーズの拡大



<建築物に求める性能の多様化>

頻発する災害への備え：

- 発災後の機能継続・早期復旧に対するニーズの高まり

生活環境・労働環境：

- コロナ禍で住まい方や働き方が変化

国際的規制動向：

- EUにおけるライフサイクルGWP※3の算定・開示義務

※3 Global Warming Potential: 気候変動への影響を評価する指標

例えば・・・

- 建築物の質を誘導するために、今後の人口動態や社会情勢の変化としてどのようなものを踏まえるべきか。
- 建築物の安全上、防火上、衛生上の観点で最低基準を定めているが、建築物の質として誘導すべきものやその水準はどのようなものか。

既存建築ストックの有効活用

2. 既存建築ストックの有効活用に向け、現行基準に適合させるための改修等に加えて、**ハードによらない代替策を講ずることにより現行基準が求める安全性を確保する方策**や、用途変更時の合理的な手続きのあり方

<サーキュラーエコノミー>

サーキュラーエコノミー（循環経済）への移行促進：

- ・循環経済関連ビジネスの市場規模の拡大

約50兆円
(2020年)

↓
80兆円以上
(2030年)



ネット・ゼロ・
ネイチャーポジティブ

経済安全保障・
産業競争力強化

地方創生・
質の高い暮らし

(出典) 環境省HP

建築物からの廃棄物対策：

- ・テナント入居時に内装をテナント仕様に変更することで生じる未使用材等を削減するニーズの増大

<既存建築物に関するニーズと課題>

既存建築物に関する合理化ニーズ：

- ・古民家や空き家を宿泊施設やレストランに用途変更する際に課せられる排煙などの避難規定の合理化
例) ・自然排煙口の不燃化措置、排煙口の設置位置及び有効面積の合理化
・防火構造の代替措置となる改修方法等の位置付け

<ハードによらない代替策の例>

歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン：

- ・安全上、防火上及び衛生上の支障が生じないように必要な代替措置を講じ、建築基準法を適用除外



例えば・・・

- 未使用の材料を用いて新築される建築物を前提とした基準や手続きについて、既存建築ストックやリサイクル材等の活用を前提とした場合には、どのような制度体系が考えられるのか。

木材利用の促進

3. 建築物の木造化の促進について、建築物への木材利用にあたって課題となる主要構造部規定以外の構造基準、内装制限等の規定や、**コスト上・維持管理上の課題**、**市場において木材を利用することの評価がされづらいといった課題に対応**した施策のあり方

<中大規模木造建築物の整備促進>

中大規模木造建築物の整備事例：



FLATS WOODS木場
[2020]
12階/共同住宅/木造,
S造,RC造/竹中工務店



awaもくよんプロジェクト
[2023]
4階/共同住宅(県営
住宅) /木造/徳島県



**東京海上ビルディング
新築工事(仮称)**
[2028予定]
20階/事務所等/木造,S造,
SRC造/東京海上日動

<木造建築物の価値の見える化>

第三者評価の枠組み：

- 「木造建築物における耐久性評価のためのガイドライン」の整備
【2024.12】

木材利用効果の訴求・積極的評価のための環境整備：

- 建築物への木材利用に係る評価ガイダンスの整備【林野庁・2024.3】

評価分野	評価項目
カーボンニュートラルへの貢献	①建築物のエンボディカーボンの削減 ②建築物への炭素の貯蔵
持続可能な資源の利用	①持続可能な木材の調達 ②森林資源の活用による地域貢献 ③サーキュラーエコノミーへの貢献
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



例えば・・・

- 木材利用の可能性を拡大するために、木造建築物の耐久性の確保や評価をどのように進めていくべきか。
- 設計・施工等の面から、中大規模建築物の合理的な構造として、「木造」が選ばれるには、どのような環境整備や情報提供、支援ツールが必要か。

新材料・新技術の導入促進

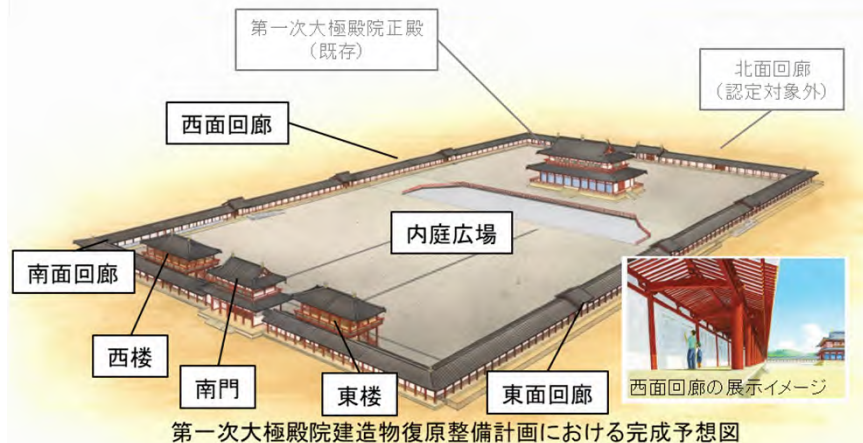
4. 新材料・新技術の導入を促進するための制度のあり方

<大臣認定制度の運用状況>

特殊な構造方法・材料に関する認定制度（法第38条）：

- ・H26改正により現行の建築基準法令が想定していない構造方法等の認定制度の創設（認定件数 1 件）

※ 新建築材料は、20条認定（構造認定）で対応



<現行の基準が想定していない材料・技術>

新技術・新材料の台頭：

- ・日本産業規格（JIS）等により標準化されていない新しい材料を建築物に使用するためには、使用する建築物ごとに大臣認定が必要となることがあるなど、社会実装にハードル

例）建設用3Dプリンターによるモルタル部材

<当面の一般化方策>

強度も負担する
RC造の壁の
型枠

<市場ニーズ>

モルタル材だけで
建築物を構成



法第20条大臣認定の取得例
（出典）株式会社大林組 HP

例えば・・・

- 新技術・新材料に機動的に制度面の対応をするためには、どのような体制が考えられるか。
- 市場環境として新技術や新材料の導入を抑制している可能性のある課題はどのようなものが考えられるか。

持続可能な市街地の実現

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

<用途規制における現代ニーズへの対応>

新たな用途に係る特例許可手続きの円滑化：

- ・特定行政庁の判断の参考となる許可準則等の整備

許可準則・技術的指針等の例

- コンビニエンスストア（第一種低層住居専用地域等）【2016】
- 物流倉庫（原動機を用いる倉庫）【2016】
- シェアオフィス（第一種低層住居専用地域等）【2021】
- LNGサテライト施設・LPG中核充填所（危険物貯蔵）【2024】
等

許可事例の情報提供

- 植物工場【2020】
（騒音・振動等に係る観点の考え方とあわせて許可事例を周知）
- 廃校の用途変更【2023】
（第一種低層住居専用地域における許可事例を周知）
等

植物工場
内部の様子▶



※廃校の用途変更については、上記の他、地域再生法改正により許可手続きを円滑化【2019・2024】

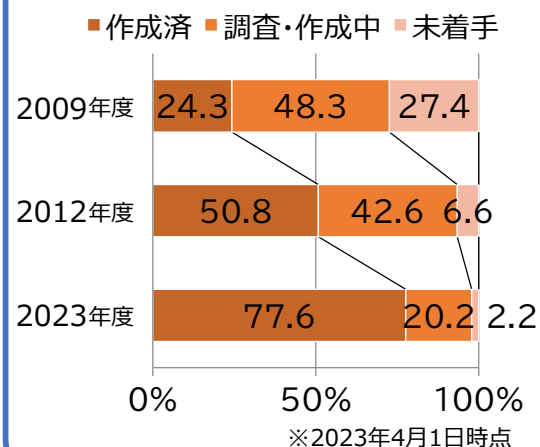
<狭あい道路対策の状況>

危険な狭あい道路の解消対策：

- ・指定道路図・指定道路調書の作成の促進や、地方公共団体の取組促進のためのガイドライン策定、補助制度の整備

指定道路図の作成状況

狭あい道路対策に関するガイドライン【2024.3】



例えば・・・

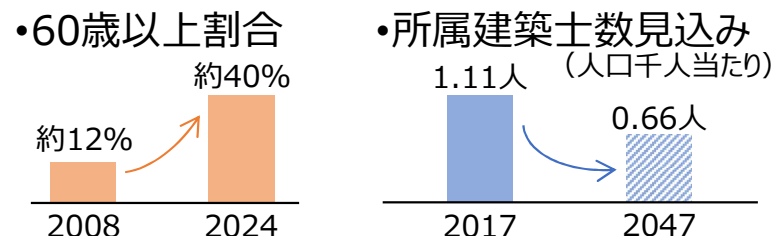
- 人口減少や災害激甚化などの社会環境の変化、良好な街なみ景観の形成や既存建築ストックの有効活用などの社会的ニーズの変化に対応する、持続可能な市街地の実現に向けた集団規定の規制とはどのようなものか。

人材確保・育成

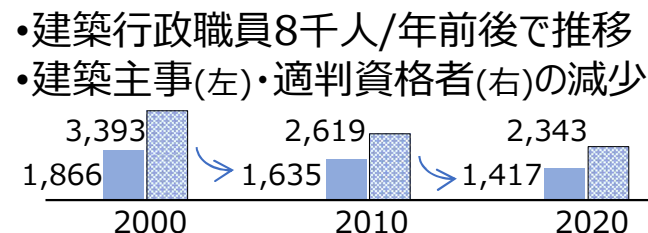
6. 建築物の質の確保・向上に向けて、**官民の技術者の確保・育成**、**設計者等の技術向上**や、設計業務、工事監理業務、関連資格制度等のあり方

<少子高齢化・担い手不足>

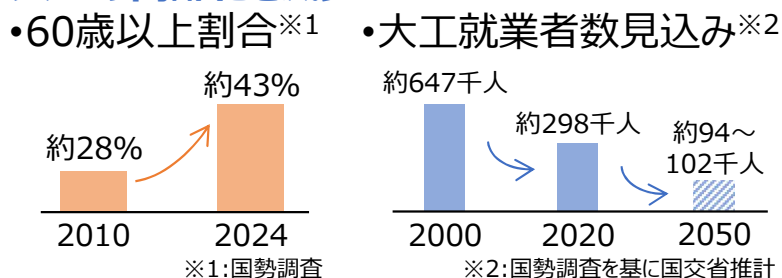
一級建築士の高齢化と減少：



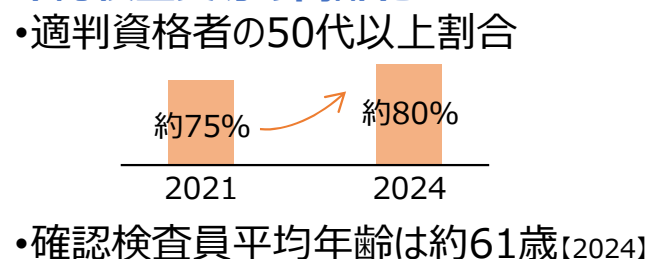
建築技術職員の不足：



大工の高齢化と減少：



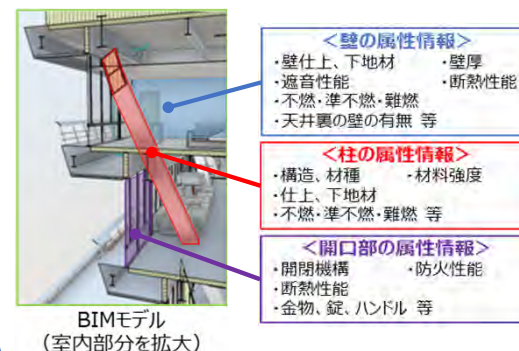
確認検査員等の高齢化：



<DXの推進>

建築BIMの活用促進：

- 2026春 BIM図面審査
- 2029春 BIMデータ審査



行政手続きのDX：

- 建築確認検査のオンライン化

例えば・・・

- 経済社会情勢の変化やDXの推進等を踏まえ、建築生産の担い手（設計、施工、維持管理等）として確保すべき能力や量をどう考えるか。
- 建築行政の担い手（国、特定行政庁、指定確認検査機関等）のそれぞれが果たすべき役割や相互の関係をどのように考えるか。

(参考)住生活基本計画見直しに係る議論のうち建築分野にも関わる主なご意見

第58回～第62回住宅宅地分科会での委員発言等を要約

建築物における質の向上

- 生活様式の変化による騒音問題
- ハザードエリアでの立地規制
- 温熱環境
- 浸水対策
- 建築物の質と生活の質のバランス
- 性能向上とコストのバランス

既存建築ストックの有効活用

- 「住宅」の範囲（民泊・SOHO・用途変更など）
- 耐震化ニーズと実家問題
- 増改築・大規模修繕等での遡及や手続き
- 耐震化・部分耐震
- 改修履歴の継承
- 既存ストック活用は「低」炭素（LCA）

木材利用の促進

- 伝統的工法（和の住まい）の継承

新材料・新技術の導入促進

- ICTを活用したスマートホーム化

持続可能な市街地の実現

- まちなみや景観の地域性
- 市街化調整区域の線引きや例外規定の見直し
- 「住宅」の範囲（民泊・SOHO・用途変更など）【再掲】
- 一団地認定の解除
- 建築協定の全員同意
- 小規模面的開発における木密課題
- 都市全体での防災対策・浸水対策【再掲】
- 空き家問題解決に向けた柔軟な運用・合理化

人材確保・育成

- 建築士に期待される職能
- 行政職員の不足
- 大工・建築士の数
- 伝統的工法（和の住まい）の継承【再掲】
- DIYニーズ

横断的な課題

- 適切な維持管理（ドレン排水等）
- 省エネ促進の道行き（市場への長期的プロセスの可視化）
- 防災対策
- 建物評価と情報開示