

集団規定の中長期的なあり方の検討に係る論点とりまとめの概要

集団規定に係る基準検討委員会 とりまとめ資料

集団規定に係る基準検討委員会 集団規定の中長期的なあり方に係る検討経過

○建築分野の中長期的なビジョンの策定に向けて、建築基準法の集団規定については、令和7年4月より「集団規定に係る基準検討委員会」を5回開催し、今後の集団規定の中長期的なあり方について議論。

○各回では、テーマ毎に検討の論点(「～について検討すべきではないか」等)や検討の方向性、課題・留意点等について意見交換を行い、中長期的なビジョンの検討に向けた論点整理を行った。



集団規定に係る基準検討委員会

目的等

- 目 的：建築基準法の集団規定に関する技術基準の検討
- 設置者：国土交通省住宅局
- 事務局：国土交通省住宅局および国土技術政策総合研究所（国総研）都市研究部

委員等

委員長	有田 智一	筑波大学システム情報系社会工学域 教授
委員	東 康子	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 担当係長)
	内海 麻利	駒澤大学 法学部政治学科 教授
	大澤 昭彦	東洋大学 理工学部建築学科 准教授
	加藤 仁美	元 東海大学 工学部建築学科 教授
	桑田 仁	芝浦工業大学 建築学部建築学科 教授
	坂井 文	東京都市大学 都市生活学部 教授
	中村 英夫	日本大学 理工学部土木工学科 教授
	竹谷 修一	国立研究開発法人 建築研究所 防火研究グループ長
	萩原 一郎	東京理科大学 国際火災科学専攻 非常勤講師 同 火災科学研究所 客員教授
	藤井 さやか	筑波大学 システム情報系社会工学域 教授
	牧 紀男	京都大学 防災研究所 教授
	三木 保弘	国立研究開発法人 建築研究所 環境研究グループ長
	村山 顕人	東京大学 大学院工学系研究科 都市工学専攻 教授
	横島 潤紀	神奈川県環境科学センター 調査研究部 主任研究員
オブ	中野 卓	国立研究開発法人 建築研究所 都市研究グループ主任研究員
	成瀬 友宏	国土交通省 国土技術政策総合研究所 建築研究部長

○建築分野における中長期的なあり方の検討に向けて、集団規定全般における課題や各基準や運用における具体的な課題、検討の方向性等を議論し、今後の中長期的なあり方を検討する上での論点として整理。

<とりまとめの全体像>

背景

社会経済情勢(社会的要請や国民ニーズ等)の変化

人口減少／空き家・空き地の増加／災害の激甚化／カーボンニュートラル／物流増／技術的進展／目指す都市構造(コンパクト＋ネットワーク等) 等

1. 社会経済情勢の変化を踏まえて市街地において何をを目指すべきか

人口減少社会において、既成市街地の既存建築物の活用・更新への投資を促進しながら安全・良好な市街地環境を実現

2. 目指す市街地環境を実現するための方策はどうあるべきか

2-1. 市街地の安全性・防災性の確保と更新の促進・円滑化
【主に接道規制】

2-2. 人口減少や新たな社会ニーズ等を踏まえた市街地の良好な環境の確保
【主に形態規制・用途規制】

2-3. 個性ある市街地形成を実現する環境整備
【主に地域のまちづくり・景観形成】

3. 既存ストックの活用・更新を促進するための方策はどうあるべきか

既存ストックの活用・更新の促進

建築分野の共通課題

4. 地球環境問題対応を促進するための方策はどうあるべきか

地球環境問題への対応の促進

建築分野の共通課題

背景 社会経済情勢(社会的要請や国民ニーズ等)の変化
人口減少・高齢化／空き家・空き地の増加、相続の増加／災害の激甚化／カーボンニュートラル、SDGs／ユニバーサルデザイン化／
eコマースの拡大・物流増／技術的進展や単体規定の合理化等を踏まえた都市・建築のあり方の変化／
目指す都市構造(コンパクト＋ネットワーク、ウォーカブル等) 等

1. 社会経済情勢の変化を踏まえて市街地において何をを目指すべきか

●集団規定が目指す市街地環境の確保とは何か

- 人口減少社会において、既成市街地の既存建築物の活用・更新への投資を促進しながら安全・良好な市街地環境を実現
- 引き続き、交通・安全・防火・衛生を最低基準として、その目標水準を確認しつつ市街地環境を確保
地区・街区レベルでより高い水準への誘導、他の政策目的※の実現への誘導など、持続可能で個性ある市街地形成を目指す
※他の政策目的の例) カーボンニュートラル、良好な景観や緑化、暑熱対策 等

【留意点】地方部と都市部の違い／全体利益と個々の利益・ニーズとの調整／時間軸(運営、管理、更新) 等

2. 目指す市街地環境を実現するための方策はどうあるべきか

●集団規定の目的を実現するための方策はどうあるべきか

- 既成市街地を前提とした規制や誘導、運用のあり方の検討
- 市街地環境の目標水準やその工学的性能評価の検討を踏まえた制度・運用の合理化、事前予見性の向上
- 市街地環境の評価や制度の運用を担う官民の体制(特定行政庁、建築審査会、民間団体等)の補完・支援等

【留意点】既存ストックの柔軟な活用・更新を可能とし、投資を呼び込む視点／建築物の単体性能と集団規定の関係性／
ビッグデータやシミュレーション等の技術の活用／制度の分かりやすさ／他法令の規制・手続きとの関係性／
集団規定のノウハウの蓄積・共有や規定の運用を支える団体等の少なさ 等

市街地の安全性・防災性の確保と更新の促進・円滑化

2-1. 市街地の安全性や防災性を確保するための方策はどうあるべきか(主に接道規制)

- 狭あい道路沿道の建築物の更新を促し安全性を確保するため、どのように取り組むべきか
→接道規制の目標水準・工学的性能評価方法の検討と制度・運用の合理化、地区・街区や沿道等の単位での評価・道路ネットワークの考慮 等
- 激甚化する災害への対策に向けて、集団規定はどうあるべきか
→水害対策に寄与する建築物の形態等(高基礎やピロティ化など)を確保又は誘導する手法の検討

人口減少や新たな社会ニーズ等を踏まえた市街地の良好な環境の確保

2-2. 市街地の良好な環境を守るための方策はどうあるべきか(主に形態規制、用途規制)

- 人口減少が進行し床需要の低下が指摘される中で、容積率(総合設計制度等)はどうあるべきか
→人口減少社会における容積率インセンティブのあり方の検討(総合設計制度等)、規制緩和の条件としての公共貢献のあり方の検討 等
- 新たな用途の出現や社会ニーズの変化の中で、用途規制が保護する市街地環境の目標水準とは何か、その実現に向けて現行規制は合理的か
→用途規制の目標水準・工学的性能評価方法の検討と制度・運用の合理化、環境維持とのバランスを保ちながら用途混在を許容する方策の検討 等
- 住宅地の更新や運営管理の課題がある中で、より良好な市街地環境の形成のために、建築協定や一団地認定はどうあるべきか
→全員合意制度のあり方の検討、運営・管理の視点を踏まえた建築協定のあり方の検討 等

個性ある市街地形成を実現する環境整備

2-3. 個性ある市街地形成のための方策はどうあるべきか(主に地域のまちづくり・景観形成)

- 地域性を考慮・尊重した建築物群や街区を実現するための規制・誘導はどうあるべきか
→地区計画制度の活用拡大や既存の地区計画の見直しに向けた取組、特別用途地区等の既存制度を使いやすくするための仕組みの検討(手続きの柔軟化等)
- 地域が目指す街並みや景観の形成を促進するために、どのような取組を進めていくべきか
→地区計画等を活用した良好な街並み・景観の形成に向けた取組の促進 **48**

既存ストックの活用・更新の促進

建築分野の共通課題

3. ストックの活用・更新を促進するための方策はどうあるべきか

●既存不適格建築物に係る規制の合理化など、集団規定の柔軟化についてどのように考えるべきか

→既存ストックの活用・更新や用途の混在化の実現に向け、既成市街地への投資を阻害する要因となっている制度・運用の合理化を検討

→用途地域ごとにパッケージ化された用途・形態規制の柔軟化等のあり方の検討

【留意点】新たなニーズに対応した建築物を取り込む、又は既存ストックを活用する時代への転換／安全性を確保するために更新すべき市街地の存在／既存ストック活用・更新のための投資を呼び込む視点／既存不適格建築物に対する柔軟な対応と市街地環境の確保との関係 等

地球環境問題への対応の促進

建築分野の共通課題

4. 地球環境問題対応を促進するための方策はどうあるべきか

●カーボンニュートラルの実現や温暖化への対応において、集団規定による制限はどうあるべきか

→カーボンニュートラルに対する建築行政の対応(考え方)の全体像を踏まえた集団規定における対応(太陽光発電の効率性を高める市街地環境の実現等)の検討

→暑熱対策として誘導できること・すべきことの整理

【留意点】太陽光パネルの普及に対して集団規定で考慮すべき範囲(発電の効率化、北側敷地との不公平、高層建築物における制約)／公共貢献先が周辺市街地を超える場合に建築行政で評価する妥当性／木材利用の評価(カーボンニュートラルへの寄与と防火性の確保) 等