

令和7年 10 月 16 日
一般社団法人 不動産協会

第 47 回社会資本整備審議会建築分科会等合同会議 追加意見

本会議につきまして、当協会より、持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な社会を目指すにあたって、以下の通り追加意見を提出させていただきます。

○2050 年カーボンニュートラルの実現に資する制度設計について

・カーボンニュートラル実現に向けた「社会機運の醸成」と「経済合理性の確保」の両立

環境性能の高い建築物の普及には、上記要素を同時に実現することが不可欠である。

ZEH が住宅ローン減税等によって消費者の選択を促進したように、更なる省エネ性能の向上や GHG 排出量削減価値が市場で正当に評価されるよう、持続的な支援制度の継続が不可欠である。あらゆる建物用途においてもカーボンニュートラル実現への取組みが市場から積極的に選ばれるよう、戦略的な制度設計が求められる。

・環境性能向上に向けた「技術革新」を促進する仕組みの再構築

建物の形状・用途・構造は多様で、環境性能・安全性・快適性など幅広い性能が求められる一方、建材や設備機器の技術革新や建物としての研究開発が十分に進んでおらず、特に新技術の実用化や採用については進みづらい評価体系になっている。

この課題を解決するためには、産官学の連携による研究・実証を通じて建物用途に応じた評価手法を整備し、建材・機器の技術革新や新技術の導入を促進する仕組みや制度の構築が求められる。

・省エネ施策から非化石エネルギー転換に向けた制度設計の見直し

改正省エネ法では非化石エネルギーへの転換が目的に明記され、海外では再エネ利用量や CO₂ 排出量を評価指標とする事例も見られる中、建築物省エネ法では BEI が主要な評価手法となっており、こうした取組みは反映されていない。

空地や緑化要件により敷地内での再エネ設備の設置が制限される中、オフサイト再エネの活用など、建物単体の性能評価にとどまらず、地域や広域での環境負荷低減を評価対象とする制度設計が望まれる。

○都市の個性の確立と持続可能性を両立するまちづくりに向けた建築規制の課題解消

・画一的な規制体系の解消

現行の建築規制は全国一律の基準に基づいており、地域の実情に合わないケースが多い。さらには敷地単位での規制では街区全体の調和が図れず、景観形成も困難であるため、地域ごとの特性に応じた建物や用途の配置・形状を調整できる仕組みが必要。

・使用用途を変更する際の「遡及範囲」の明確化

増改築・使用用途の変更などを行う際、使用用途を変更する際における遡及適用範囲が複雑かつ自治体ごとの運用差もあることから、消防法等の他の法令と連動した遡及範囲の明

確化と可視化等が必要。例えば、各種法改正の履歴をもとに既存不適格の可能性を判定できるデジタルツールを開発が求められる。

・環境負荷低減を目的としたスケルトン竣工に向けた規制緩和

オフィスビル等においては天井やカーペットの内装を標準仕様で仕上げた上で検査済証の交付を受けているが、テナント仕様への変更時に標準仕様の内装は撤去、廃棄されている。建物完成の定義の見直し等も含めた廃棄物削減に資する制度への転換が必要。

○ストック全体での性能向上に向けた新築供給と既存のバランスの取れた整理

- ・既存ストックにおける環境や耐震性能等に関する実態把握が必要と考える。
- ・良質なストックの構築には、新築の供給、既存の機能更新、利用価値を失った物件の適切な除却をバランス良く進めることが必要。

○中高層建築物における木材利用の促進について

- ・ 会員企業は木材利用に果敢に取り組んでいるが、2016 年の告示により CLT 設計法が策定されたばかりと、RC 造等に比べ歴史が浅く、進化の途上にあると認識している。
- ・ 例えば、原則、防火地域では耐火建築物が求められる中、認定工法や仕様が限定的であることの他、防火地域の制度化時に想定されなかった中高層木造建築物への制度対応が途上にあり、都市部で展開される同建築物の普及において隘路となっている。
- ・ RC 造等と並ぶ施主の選択肢とすべく、歴史の浅さを視野に入れ、市街地との相隣関係を踏まえた防火地域の細分化や、内装制限等の防耐火に係る規制の合理化、建築基準法令・消防法令の連携強化を通じた一層の制度整備が必要と考える。
- ・ 本年予定されている施行令改正のように、科学的検証により性能が確認された場合に、合理的な取扱いが認められる方向性を高く評価している。今後、木材を用いた内装について緩和が進むことを期待する。

○戸建住宅とマンションの仕様・特性に即した制度設計や研究の必要性

- ・戸建住宅とマンションの仕様・特性は大きく異なるため、消費者ニーズや事業性を踏まえつつ、各々個別の制度設計が必要であると考ええる。
- ・様々な形状や仕様に応じたマンションの環境性能に関する研究は進んでいないことに加え、マンションへの戸建住宅基準の転用が、戸建住宅とマンションでZEH化率の推移や長期優良住宅の認定実績に大きな差を生むことに繋がっていると考ええる。

○マンション再生の促進に資する既存ストック活用の隘路の解決

- ・改正マンション関係法(令和7年5月成立)により、建替え決議等の多数決要件が原則 4/5、一定の客観的事由がある場合には 3/4 に緩和されたが、建替えの際に必要な建築基準法の「一団地の取り消し」や、都市計画法の「開発許可」、実態と登記が異なる場合の「登記更

正」、敷地権登記がない場合の「官民境界確認」などで、区分所有者の全員同意を求められる場合があり、マンション再生(既存ストック活用)の隘路になっているので見直しを要望する。

- ・社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 マンション政策小委員会において、当協会より建替え等の際に必要な関連法における全員同意が求められる手続きの見直しを要望し、令和7年2月のとりまとめに採り上げられた。更に、令和7年9月の今後のマンション政策のあり方に関する検討会において、マンション建替円滑化法第4条に基づき、国土交通大臣が定めるマンションの再生等の円滑化に関する基本的な方針の改正の方向性に「国は、建替え等の際に必要な関連法における手続について、実態の把握を行った上で、建替え等の事業円滑化のために必要な対応を検討するよう努めることとする」旨が追加されている。建築分科会においても、検討いただきたい。

<参考>

- *社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 マンション政策小委員会

令和6年11月 不動産協会 説明資料（9頁～16頁ご参照）

<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001844143.pdf>

令和7年2月とりまとめ（13頁7行～9行ご参照）

<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001863976.pdf>

- *今後のマンション政策のあり方に関する検討会 和7年9月配布資料（9頁ご参照）

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001909547.pdf>

以上