

第7回 集団規定に係る基準検討委員会 要旨

日 時：令和7年8月26日（火）13：00～15：00

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

(2) 東委員長からの話題提供（特定行政庁の集団規定の運用における課題や実情について）

① 市街地環境の目標水準や評価について

- 市街地環境の目標を決められることが望ましい一方で、新規の投資が見込める場所とストック活用を考えなければいけない地域があることを踏まえると、一律の目標水準を示すことは難しいと思う。
- 地区・街区という表現に関して、ネットワークという文言が適切な場合もあるかと思う。特に交通に関しては、ネットワークでつながっていることが重要であり、検討の際には必要な考え方かと思う。
- 街区・地区、ネットワークや建築群とあるが、少なくとも複数の敷地を群として見たときのエリアの現状の性能、またそれらの担保のされ方について、評価できると良いと思うが、難しい課題とも認識している。
- 建築基準法において、目指す市街地そのものが全体としてどのようなものか分かりにくいいため、単体規定以外にも市街地としてどのような要素や要求がそれぞれの建物にあるか、一度整理する方が良いと思う。
- 単体規定は社会的要請に応じて規制緩和されてきた一方で、省エネ性能などは強化され複雑になってきており、集団規定を合理化することが本当にできるのだろうかと思う。ある程度使いやすいシミュレーション技術を提供し、合理的に評価できるようツール化し、工学的な評価方法の検討に繋げていくという整理もあるかと思う。
- 単体規定は基準を引き上げている一方で、集団規定がそれらに対応していないのではないかという問題意識がある。単体規定が目指す方向性と集団規定の整合性がとれているかが今後の前提になるかと思う。
- 「良好な街並み」などは数値化することが難しく、またこのような表現はこれまでに多くなされているが、そういったものが客観的に示されるツール、評価方法があると良いと思う。
- カーボンニュートラルや暑熱対策、緑化などは、交安防衛上の観点と繋がっていることもあるため、その関係の有無や内容、誘導目標と最低基準などについて確認、整理することが必要だと思う。

② 集団規定を運用するための体制や特定行政庁等へのフォローについて

- 国土交通省に限らず各省庁の建築関係の人や専門家組織を巻き込んだ組織を形成し、短期間であってもその組織による調査・研究、基準作りなどが重要だと思う。イギリスのCABEをイメージした組織である。
- 申請図面だけでなく、現場を確認する必要があると考えるため、特定行政庁の役割と

して、特定行政庁が持っている現場の知見を生かす仕組みがあり得るかと思う。

- 現行制度をどう上手く使うかという視点で、例えば制度のテーマごとや政策課題に応じた使い方や留意点に関する手引き／ガイドラインを作成することについて、論点としてあげても良いのはでないか。
- 担い手問題に関連して、例えば特定行政庁内でも一級建築士の人数も徐々に減少しており、将来的な審査体制を維持することができるか、根本的な問題があると思う。許認可などの審査プロセスを支援する新たなツールとして積極的にAIなどを活用することを検討しても良いのではないか。
- 現在の建築審査会では、問題の本質が都市計画にあると考えられる事案でも、審査請求があれば審査をすることになる。建築審査会の位置づけや役割をどう考えるか整理すべきではないかと思う。

③ 市街地の安全性や防災性を確保するための方策について

- 防火性能の高い建築物の公共貢献が見える化、またそれに応じて何かしらのボーナスを与えられると良いと思う。多少単体規定を満足していなくても、集団規定の中で地区として性能を確保していく形を進めても良いかと思う。
- 狭あい道路の性能水準については、工学的かつ建物の性能も含めて考えて良いかと思う。
- 2項道路後退について、他法令とうまく連携して解決できると良いと思う。またその際、建築基準法は財産的な部分にも関与するため、厳しすぎることなく、バランスを取れると良いと思う。

④ 市街地の良好な環境を守るための方策について

- 建築協定は区域内の意思決定に委ねる仕組みではあるが、現状のままでは改善は難しいため、建築協定を変更するサポートや変更の仕組み自体を考えなければならないと思う。
- 建築協定や地区計画について、世代交代によるニーズの変化などを理由に問題が生じることもあると考えられ、住宅地を持続可能なものにしていくために柔軟な対応ができる制度や仕組みが必要だと思う。
- 建築協定を結ぶことの効果やメリットが、定量的に見える化されることが必要だと思う。

⑤ 個性ある市街地形成のための方策について

- 土地利用の適正化や公共貢献は、社会的な課題や公共資本の質の向上など、より大きな文脈に関わるものであるため、個性あるまちづくりの一要素に留めるのではなく、社会全体の課題解決の観点から今後掘り下げられる位置づけを検討してはどうか。
- 敷地外を超えた公共貢献について、地域の公共施設の再整備や維持管理に資金を出すことが公共貢献として制度化されているイギリスの事例が参考になると思う。
- ものをつukらない形での公共貢献のあり方について、検討する必要があるのではないかと感じている。
- 建築基準法の許可条件などに、例えば、景観形成基準への適合などを附加することで、景観計画が担保できるのではないか。集団規定を含めまちづくりという大きな目的の中で、様々な法律を生かし、連動させながら誘導する必要があると思う。

- 建築基準法関連規定についての規定を変えることは難しいが、現場のニーズも踏まえて考える余地があるように思う。

⑥ スtock活用・更新を促進するための方策について

- スtockの利活用のための投資であることが分かるニュアンスが好ましい。
- スtock活用時代に集団規定における既存不適格に柔軟に対応していく場合、制度を適用した際に、それが法目的に対して適正かということについて、利用状況について事後モニタリングの規定をどう充実化するかについて、特定行政庁の人員が減っていることも考慮し検討することが重要だと思う。

⑦ 論点の洗い出しを踏まえた検討の進め方について

- 論点が多岐にわたり迷う部分が多く、すべてを一緒に議論するのは難しいため、制度に関する議題、安全に関する議題と分け、それらと個性あるまちづくりとは分けて議論の方が良いかと思う。

3. 閉会

以 上