

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

国土交通省 住宅局 市街地建築課

○令和9年春頃の「中長期的なビジョン」の策定に向けて、まずは令和8年1月頃に「中間的なとりまとめ」を行う予定。

○本委員会では、「中間的なとりまとめ」に向けて、今後の中長期的な集団規定のあり方について、テーマごとに課題や論点（「～について検討すべきではないか」等）をご議論いただき、本年9月を目途に論点整理をお願いしたい。

※「中間的なとりまとめ」で整理された論点への対応については、令和8年3月以降、引き続き本委員会でご議論をお願いしたい



開催日
(予定)

★
4/25
第4回
(R7 1回目)

★
6/5
第5回
(R7 2回目)

★
7/14
第6回
(R7 3回目)

本日 ★
8/26
第7回
(R7 4回目)

★
9/29
第8回
(R7 5回目)

議題・
テーマ
(予定)

【あり方検討キックオフ】

・集団規定総論
・接道規制

・形態規制
・総合設計

・用途規制
・建築協定、
一団地認定
・景観・街並み

・とりまとめ(案)提示
・その他の論点
(審査・運用等)

【とりまとめ】

令和7年4月 第47回建築分科会・第21回建築基準制度部会・第25回建築環境部会

- ・審議会の進め方
- ・今後の建築基準制度のあり方及び住宅・建築物の省エネ対策のあり方に関する検討について

・建築分野の中長期的なあり方に関する懇談会
・集団規定に係る基準検討委員会
・建築物のライフサイクルカーボンの算定・評価等を促進する制度に関する検討会(案)
等の枠組みを活用しつつ、中長期の課題の洗い出し等を実施

○開催時期等：R7.4～9月（5回開催を想定）

○実施方法：

- 「集団規定（用途、形態、接道、その他）のあり方」をテーマとして論点提起・議論
- 論点を整理し部会へ報告

令和7年10月 建築分科会・建築基準制度部会・建築環境部会

- ・今後の建築基準制度のあり方及び住宅・建築物の省エネ対策のあり方に係る検討状況について
- ・検討の方向性（素案）

・建築基準制度部会
・建築環境部会
において、それぞれ今後のあり方について数回議論

※「集団規定に係る基準検討委員会」は必要に応じて開催

令和7年12月頃 建築基準制度部会・建築環境部会

- ・建築分科会への報告案について

パブリックコメントの実施を想定

令和8年1月頃 建築分科会等 中間的なとりまとめを予定

引き続き具体的な課題について議論

※「集団規定に係る基準検討委員会」において、「中間的なとりまとめ」を踏まえて議論

令和9年春頃 中長期的なビジョンのとりまとめを予定

前回（～第6回）までの本委員会でのご意見から、集団規定に係る中長期的なあり方の検討に向けた大所高所での論点を整理。具体的にご意見は「検討の方向性」「具体的な取組の方向性」「留意点」として示す。

<これまでのご意見のまとめ（項目）> ※全体版は委員限り資料1

1. 社会経済情勢の変化を踏まえた市街地とは何か。

○集団規定が**目指す市街地環境**とは何か。

- ・現行の集団規定に基づく規制の水準は適切か、交通・安全・防火・衛生の確保以外の目的はあり得るか。
- ・見直しを検討する場合、全国一律の最低基準とすべきか、誘導目標とすべきか。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。

○集団規定の目的を実現するための**特定行政庁や建築審査会などの役割**はどうあるべきか。

2-1. 市街地の安全性や防災性を図るための方策はどうあるべきか。

- 安全性を確保しつつ、**狭あい道路沿道の建築物の更新**を促進するため、どのように取り組むべきか。
- セットバックによる**後退用地の適正管理**をどのように確保していくべきか。
- 2項道路などの**道路情報の整備・公開**をどのように進めていくべきか。
- 激甚化する**災害対策**に向けて、集団規定の制限はどうあるべきか。

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。

- 形態規制の目的（公安防衛）**を実現する手法として、現行の規制内容は合理的か。
- 今後、人口減少が進行し**床需要が低下**する中で、容積率の緩和はどうあるべきか。
- 建築物の**新たな用途や社会ニーズの変化**に対して、用途規制はどのように対応していくべきか。
- 住宅地の**高齢化や更新期**を迎える中で、**持続可能**な建築協定や一団地認定制度はどうあるべきか。

前回（～第6回）までの本委員会でのご意見から、集団規定に係る中長期的なあり方の検討に向けた大所高所での論点を整理。具体的にご意見は「検討の方向性」「具体的な取組の方向性」「留意点」として示す。

<これまでのご意見のまとめ（項目）（続き）> ※全体版は委員限り資料1

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。

- 地方部と都心部などの地域性を踏まえたまちづくりを実現するための集団規定はどうあるべきか。
- 地域性を踏まえたきめ細やかな用途規制の強化・緩和はどのようにあるべきか。
- 地域性を踏まえた土地利用の適正化を実現するための形態規制はどうあるべきか。
- 公開空地の確保等の公共貢献を誘導するインセンティブ手法として、現行の総合設計制度の内容は合理的か。
- 総合設計制度によって創出される公開空地の質の評価や適切な管理のあり方について、どのように考えるべきか。
- 地域にとって望ましい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。

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。

- 既存ストックの活用を促進していくうえで、既存不適格建築物に係る制限緩和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。

4. 建築分野における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に向けて、集団規定による建築物への制限はどうあるべきか。

論点とりまとめの建築分科会への報告に向けて

■ 本委員会での議論のとりまとめ

第4～6回の事務局資料で示した「論点」例の単位で1つの論点の項目（＝中論点）を構成し、留意点、検討の方向性、具体的な取組の方向性（短期的／中長期的）へ整理している。

2-1. 市街地の安全性や防災性を図るための方策はどうあるべきか。

中論点(案)	留意点	検討の方向性	具体的な取組の方向性	
			短期的	中長期的
安全性を確保しつつ、狭あい道路沿道の建築物の更新を促進するため、どのように取り組むべきか。	...	...	...	...



■ 建築分科会への報告

大論点（1. 2. 3-0...のまとめ）ごとに留意点、検討の方向性、具体的な取組の方向性を包括的に整理する予定。

論点	留意点	検討の方向性	具体的な取組の方向性
2-1. 市街地の安全性や防災性を図るための方策はどうあるべきか。	● ...	● ...	● ...