

(事前評価)

研究開発課題名	人流ビッグデータを活用した建物用途規制の運用支援技術の開発	担当課 (担当課長名)	国土技術政策総合研究所 都市研究部 都市計画研究室 (都市計画研究室長：勝又済)
研究開発の概要	デジタル社会の実現を見据え、用途地域における立地規制の特例許可 <sup>*)</sup> に係る申請・審査を効率化し、地域ニーズに対応した施設の立地円滑化等を図るため、人流ビッグデータ <sup>**)</sup> を活用して建物用途ごとの発生集中原単位等の利用者の交通特性(時刻別、車・徒歩などアクセス手段別の利用者数等)を把握する手法を開発し、施設立地による影響を評価するための当該交通特性のデータ集と交通面の審査マニュアルを作成する。 *) 建築基準法第48条ただし書許可 ***) 携帯電話GPSデータ等 【研究期間：令和5～7年度 研究費総額：約 55百万円】		
研究開発の目的 (アウトプット指標、アウトカム指標)	既存住宅地へのコンビニやコワーキングスペースの立地など、用途地域で制限されている建物用途の立地ニーズが増加しているが、これらは用途地域における立地規制の特例許可で立地が可能である。しかし、特例許可に当たっては、当該建物用途の立地による周辺影響を事前に評価する必要があり、交通面の定量的評価手法や参考基準が未確立である。そこで、本研究では、用途地域における立地規制の特例許可に係る申請・審査を効率化し、地域ニーズに対応した施設の立地円滑化等を図るため、特例許可の手続きにおける特定行政庁及び申請者を支援する技術開発を行う。 【アウトプット(成果)】 ・人流ビッグデータを活用した建物用途毎の発生集中原単位等の推計手法の手引き ・主要な建物用途に係る利用者交通特性データ集及び特例許可における交通面の審査マニュアル ⇒建物用途規制の特例許可に係る技術的助言への反映 【アウトカム(社会に与える効果)】 ・建物用途規制の特例許可手続きにおける地方公共団体及び申請者の負担軽減 ・将来の建築確認の電子化やAIによる自動審査も見据えたデジタル社会実現への寄与 ・“新たな日常”に対応した施設の立地円滑化 ・既存ストックを有効活用したカーボンニュートラル実現への寄与		
必要性、効率性、有効性等の観点からの評価	【必要性】(科学的・技術的意義、社会的・経済的意義、目的の妥当性等) 特例許可の手続きにおいて、建築審査会では、交通混雑、交通危険に関する意見が多い。しかし、施設の立地による周辺への影響の定量的評価方法が未確立であるため、特定行政庁では、申請者から提出される評価書に対する審査・評価が困難で評価結果が適切かどうかの判断に苦慮している。特に、交通面の審査においては、立地の影響評価に必要な、建物用途毎の発生集中原単位等の利用者交通特性に係る信頼に足るデータが未整備である。その結果、申請者(事業者)の評価書作成等の負担が大きく、審査側(特定行政庁)も適切な審査が不可能で、双方時間・費用・手間がかかり運用が硬直化している。 【効率性】(計画・実施体制の妥当性等) 日本建築行政会議と連携し、そのネットワークを活用することで、全国の特定行政庁における特例許可の運用実態や許可実例に係る情報を、網羅的、効率的に収集する。マニュアルの作成では、本省と密接に連携し、従前の手法との整合をとりつつ、業界団体からも最新情報を受け、社会的な妥当性を検証し、手戻りがないよう実施する。また、所内の既存調査の結果を最大限に活用する。 【有効性】(目標の達成度、新しい知の創出への貢献、社会・経済への貢献、人材の養成等) ビッグデータを活用し、様々な立地・建築用途毎の利用者交通特性データを整備するこ		

	<p>とで、建物用途規制の特例許可手続きにおける特定行政庁及び申請者の負担を軽減し、特例許可を効率化する。これにより、コロナ禍を契機とした“新たな日常”に対応した生活利便施設等、きめ細かい住民ニーズに迅速かつ円滑に対応する。また、今後、一層増加が予想される空き家に対し、用途変更による有効活用を促進することで、既存ストック活用によるカーボンニュートラル実現にも寄与する。</p>
<p>外部評価の結果</p>	<p>本研究は、用途地域における立地規制の特例許可に係る申請・審査を効率化し、地域ニーズに対応した施設の立地円滑化等を図るため、人流ビッグデータ（携帯電話GPSデータ等）を活用して建物用途ごとの発生集中原単位等の利用者の交通特性（時刻別、車・徒歩などアクセス手段別の利用者数等）を把握する手法を開発し、施設立地による影響を評価するための当該交通特性のデータ集と交通面の審査マニュアルを作成するものであり、人流ビッグデータの分析に関する知見を有していること、また、審査マニュアルの作成にあたっては、国土交通省本省や特定行政庁との連携が不可欠であることから、国土技術政策総合研究所において実施すべきと評価する。</p> <p>なお、本研究の成果は、用途地域における立地規制の特例許可だけでなく、他の制度にも援用できるものと考えられるため、そういった点も視野に入れて検討されたい。</p> <p>&lt;外部評価委員会委員一覧&gt;  （令和4年7月6日、国土技術政策総合研究所研究評価委員会分科会（第二部会））</p> <p>主査 伊香賀 俊治 慶應義塾大学理工学部 教授  委員 河野 守 東京理科大学理工学研究科国際火災科学専攻 教授  清野 明 （一社）住宅生産団体連合会 建築規制合理化委員会副委員長  （一社）日本ツーバイフォー建築協会 技術部会顧問  藤井 さやか 筑波大学大学院システム情報系 准教授  松本 由香 横浜大学大学院都市イノベーション研究院 教授</p>

※研究費総額は現時点の予定であり、今後変わりうるものである。