

## 研究概要書：建物用途規制の性能基準に関する研究

研究代表者名：都市研究部長 後藤 隆之  
技術政策課題：(3) 住環境・都市環境の改善と都市構造の再構築  
(11) 技術基準の高度化  
関係研究部：都市研究部  
研究期間：平成19年度～平成21年度  
総研究費（予定）：約180百万円

### 1. 研究の概要

建築基準法の建物用途規制においては、近年の社会・経済情勢の変化に伴い新たな概念の問題用途が出現し市街地環境を悪化する等、従来 of 仕様の規定の枠組では合理的対応が困難な状況が全国で生じている。

本研究では、性能に基づく合理的な建物用途規制の実現に向け、建物用途が市街地環境に及ぼす影響度合いに着目し、影響度合いを定量的に計測・予測し指標値を評価する技術的手法を開発するとともに、用途地域で守られるべき環境基準の明確化の検討を行う。

### 2. 研究の目的

建物用途が市街地環境に及ぼす影響度合いを定量的に計測・予測し指標値を評価する技術的手法を開発するとともに、用途規制で守られるべき環境基準の明確化を検討する調査研究を行うことを目的とする。そして、近年の土地利用の多様化に弾力的かつ機動的に対応するため、性能に基づく合理的な建物用途規制の実現に向けた建築基準法の見直しに寄与することを目指す。

### 3. 自己点検結果

#### (必要性)

#### (1) 合理的な建物用途規制の必要性

現行の建物用途規制については、S25の法制定時以来、業態や外形基準（規模等）に基づく仕様の規定により行われており、社会・経済情勢の変化に伴い新たな概念の建物用途が出現した場合には、用途区分を追加・細分化する等、規定内容を改正することで対応している。しかし、建物用途が市街地環境に及ぼす影響度合いという観点からすると、近年の社会・経済情勢の変化や技術革新等に伴って、従来 of 仕様の規定の枠組では合理的対応が困難な状況が全国で生じている。

例えば、いわゆる「スーパー銭湯」は、用途区分上まちなかの「銭湯」を想定した「公衆浴場」に分類されるため、どの用途地域においても立地が可能であるが、「銭湯」よりも施設利用者の自動車利用による騒音等の市街地環境への影響度合いが著しく大きいことから、地域の性格にそぐわない形で立地し良好な市街地環境が損なわれる例が生じている。一方、工場の低騒音の設備への転換や防音構造化等、技術革新により、現行法で想定された建物用途の市街地環境への影響度合いを低減化することも可能となってきた。

#### (2) 合理的な建物用途規制実現のための技術開発の必要性

このような社会・経済情勢の変化や技術革新等に伴う土地利用の多様化に弾力的かつ

機動的に対応するには、建物用途が市街地環境に及ぼす影響度合いを考慮した性能に基づく合理的な建物用途規制方策が必要であるが、そのためには市街地環境への影響度合いを定量的に計測・予測し指標値を評価する技術的手法を開発するとともに、用途地域で守られるべき環境基準の明確化を検討することが必要である。

### (3) 国総研としてのミッション

(1) の合理的な建物用途規制は、国土交通省が建築基準法の見直し等により実現すべきものであり、そのための技術開発は国土交通省の研究機関である国総研で実施することが必要である。

建築基準法集団規定は大きく建物形態規制と建物用途規制により構成されるが、国総研都市研究部では、従来、両規制の性能基準に関する研究を継続的に実施すべき主要な研究課題として捉えており、建物形態規制の性能基準に関する研究については現在実施中である(H16~18度事項立て予算「都市型社会に対応した良好な市街地環境の確保のための調査研究」)。今回新たに実施する「建物用途規制の性能基準に関する研究」により、建物形態規制と建物用途規制の知見を一体化させながら、建築基準法集団規定に関して必要な技術開発を総合的に進めるものである。

(参考)

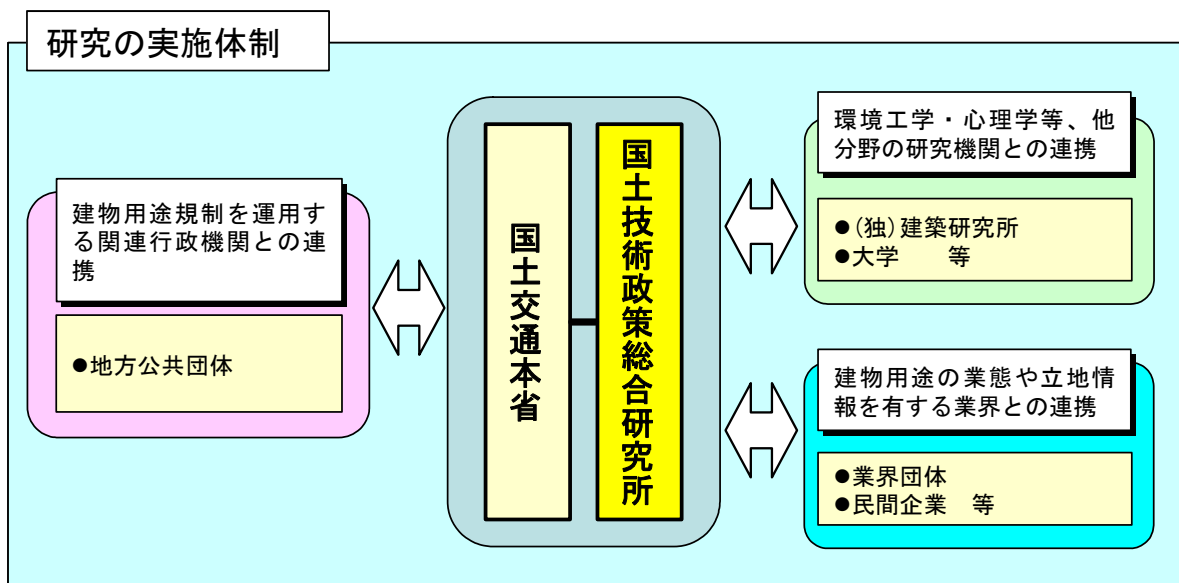
なお、規制改革・民間開放推進3か年計画(H18.3.31閣議決定)、および、社会資本整備審議会答申(H18.2.1)において、用途地域の市街地像の明確化と、建築物の周辺環境への影響度合いを考慮した性能に基づく用途規制方策の在り方について、速やかに検討を開始することが求められている。

### (効率性)

#### ●研究の実施体制

本研究は、全国的な課題を対象とし、国の法改正に関わるものであるため、国の研究機関において検討を行うことが効率的である。

建物用途規制の運用実態・課題に関する情報収集や研究成果の行政施策への反映に関する検討においては、本省住宅局市街地建築課、都市・地域整備局都市計画課、及び全国の地方公共団体等の関連行政機関と連携・調整するとともに、建物用途が市街地環境



に及ぼす影響度合いの定量化の検討については、環境工学・心理等・経済学等、他分野

の研究蓄積を有する(独)建築研究所や大学等の外部研究機関、建物用途の業態や立地に関する情報を有する業界団体や民間企業とも連携・協力することにより、研究の効率的な実施を図る。

### ●研究の実施方法

本研究では、(1)建物用途が市街地環境に及ぼす影響項目を体系的に整理した上で、(2)各項目の影響度合いを定量的に把握するための測定手法および評価指標を開発し、(3)開発した評価指標を用いて建物用途が市街地環境に及ぼす影響度合いを実測調査・分析するとともに、(4)様々な建物用途が混在する用途地域毎に市街地環境の実測調査を行い、用途地域で実現されている市街地環境を明らかにする。

#### 年度計画と研究費配分

区分 (目標、サブテーマ、分野等)	実施年度			総研究費 約180 [百万円]
	H19	H20	H21	研究費配分
(1) 建物用途が市街地環境に及ぼす影響項目の体系的整理 ①建物用途の市街地環境への影響項目の抽出・整理 ②建物用途規制で対象とすべき市街地環境への影響項目に関する体系的整理				約34.5 [百万円]
(2) 建物用途が市街地環境に及ぼす影響の測定手法および評価指標の開発 ①関連法令における評価手法の整理 ②建物用途単体の及ぼす影響項目の測定手法および評価指標の検討 ③複数建物による影響の測定手法および評価指標の検討				
(3) 建物用途が市街地環境に及ぼす影響の実測・分析 ①建物用途の分布状況の調査 ②建物用途毎の市街地環境への影響度合いの実測調査 ③建物用途毎の影響項目の評価指標値の分析				約65.5 [百万円]
(4) 用途地域における市街地環境の実測・分析 ①実測対象市街地の選定 ②全国各地の用途地域実測調査 ③用途地域における市街地環境の分析・検討				約80 [百万円]

**(有効性)**

「研究成果及び活用方針（別紙様式）」参照。本研究の主な成果は、建物用途が市街地環境に及ぼす影響度合いの測定・評価手法の開発と、実測調査による各建物用途及び各用途地域の環境項目指標値のデータ整備であるが、用途地域で守られるべき環境基準や建築基準法 48 条ただし書き許可の判断基準の明確化、建築基準法別表第 2 の建物用途区分の詳細化等、建物用途規制に係る技術基準・運用指針の策定や法改正等の行政施策への反映が期待される。

## 研究課題名:建物用途規制の性能基準に関する研究

研究の成果目標	期待される研究成果	研究成果の活用方針(施策への反映・効果等)	備考
建物用途規制の性能基準に関する研究	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物用途が市街地環境に及ぼす影響項目の体系的整理</li> <li>建物用途が市街地環境に及ぼす影響の測定手法および評価指標の開発</li> <li>建物用途が市街地環境に及ぼす影響の実測・分析</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物用途が市街地環境に及ぼす影響項目 (騒音、振動、交通混雑等) の体系化</li> <li>建物用途が市街地環境に及ぼす影響の評価指標 (等価騒音レベル、振動加速度レベル、発生集中交通量等) の開発</li> <li>各建物用途が市街地環境に及ぼす影響指標値のデータ整備</li> <li>各建物用途が市街地環境に及ぼす影響の評価手法の開発</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各用途地域における市街地環境指標値のデータ整備</li> <li>各用途地域における環境基準 (試案)</li> </ul>
		<p>用途地域で守られるべき環境基準や建築基準法48条ただし書き許可の判断基準の明確化、建築基準法別表第2の建物用途区分の詳細化等、建物用途規制に係る技術基準・運用指針の策定や法改正等の行政施策への反映</p>	<p>参考資料 3 および 4</p>

# 「建物用途規制の性能基準に関する研究」研究マップ

予算計上課題名

課題①: 建物用途規制の性能基準に関する研究

研究分野			現状分析・現状の把握等	性能評価の技術開発・制度検討				政策化		
			制度の変遷等の調査分析	運用実態調査	性能項目の抽出	評価指標の検討	市街地実測調査	性能指標の水準値に関する検討	性能基準の一般的検証法の検討	性能基準の例示仕様の検討
単体規定			■	■	■	■	■	■	■	■
集団規定	形態規制	日照・採光環境	■	■	■	■	■	■	■	■
		視覚的環境	■	■	■	■	■	■	■	■
		風環境	■	■	■	■	■	■	■	■
		防火・避難	■	■	■	■	■	■	■	■
		その他	■	■	■	■	■	■	■	■
	用途規制	住居系建物用途	■	■	■	■	■	■	■	■
		商業系建物用途	■	■	■	■	■	■	■	■
		工業系建物用途	■	■	■	■	■	■	■	■
		公益系建物用途	■	■	■	■	■	■	■	■



かなり研究が進んでいる研究領域



いくらか研究が進んでいる研究領域



ほとんど研究が進んでいない研究領域



国総研で過去に取り組んできた研究領域

①