

## 建築法体系勉強会メモ

浅見泰司

- ①勉強会のあり方、検討事項等に関する補足的な意見、②建築基本法に関し抱いているイメージ、  
③ストックに係る建築規制のあり方に関して、メモを提出します。

## 今後の建築法体系に求めるもの（上記①、③に対応）

1) 静的なコントロールから動的なコントロールを行う体系に大きく転換すべき

例えば、埋め込みセンサーやそうでなくても建築物の性能状況をモニタリングしていくことで、建設時だけのチェックだけではなく、建設後も定期的なチェックできる仕組みが必要ではないか。また、モニタリングの結果から、規制・誘導・課税・補助・改善命令など、様々な公的手段がとれることが必要。

2) 物的な規制だけの体系から、権利関係の整序や財政的措置なども連動する多角的なマネジメントが可能な体系に転換すべき

例えば、反対者の所有単位と賛成者の所有単位が空間的にも集約できるように、所有単位を絶対的な場所で規定せず、空間的な部材群で規定するように変更するなど、立て替えや増（減）改築の合意形成が容易となるよう所有単位と空間単位との整合性がとれるよう所有・課税・空間関係の体系を改めることが必要。

3) 独立建築物としてのチェックから集合的状況を加味したチェックの体系に転換すべき

現行法では、建設計画が出るごとに個別に許可・不許可を決定する方式であるために、過剰規制になっていたり、過小規制になっていたりする。例えば、複合日影問題では、単一では隣地の日照を確保できても、複数の敷地があることで、確保できないという問題が生じている。本来は、集合状態において過剰でも過小でもない規制があることが望ましい。ただ、そのためには、早い者勝ちのような状況を避けるために、契約行為を介在させて、後発の者が損をしないような工夫が必要となる。このように、集合的状況において、適切に機能する体系にしていくことが必要。このためには、集団規定であっても、性能規定的な発想を取り入れて、どのような性能が個々の敷地で守られているかを明確にすることが必要である。

#### 4) 金銭的な調整手段を建築法体系に組み入れるべき

現行法では、課税・補助・調整金などの仕組みを弾力的に組み込んだ調整ができない。しかし、単に許可不許可（もしくは条件付き許可）だけではなく、外部経済性をより柔軟に調整する手法として、価格機構を活用したコントロール手法が有効であることから、それを組み入れることが必要である。ストックに対して改善を促す手段としても優れている。

### **建築基本法のイメージ（上記②に対応）**

#### 建築物のあり方に関する基本的な原理

- 1) 建築物は個々の資産ではあっても、社会全体の資産の一つ。社会の状況に合わせて、それぞれが有効に活用されねばならない。
- 2) 建築物は用途に応じた安全性、機能性、広さなどを備え、また維持されねばならない。
- 3) 建物を利用者が、それらの情報を適切に知ることができ、必要に応じた対策を講じることができねばならない。
- 4) それを支える、生産、流通、維持管理、増（減）改築、建て替え、取り壊しの仕組みが整備されねばならない。
- 5) 建築物は個々だけの性能だけでなく、市街地を形作る集合体として、集合的状況での機能性が高く保たれねばならない。
- 6) 建築物の機能を発揮できるための社会的なサービスや外部性をコントロールするために、動的なコントロールや金銭的な調整手段など、より柔軟なマネジメント手法が取り込まれるべきである。

#### 上記原理を実現するための様々な仕組みの内容

他法律でもかまわない。個々の法律のみならず、法律群全体としての適切な連携をはかり、上記目的が達成されるようにしなければならない。