

第2回 集団規定に係る基準検討委員会 要旨

日 時：令和6年11月5日（火）10：00～12：00

場 所：住宅局会議室（対面・オンライン併用開催）

1. 開会

2. 議事

（1）最近の法令改正等の報告、現在検討中の事項、国総研の取組報告について

- 一団地認定の区域縮小に同意しない理由が手続きの煩雑さにあるのであれば、手続き上の合理化によって克服できるのではないか。反対者、同意をしない人の事情を十分に調査をして検討することが重要。
- 例えば一団地認定に残る部分での今後の建替えはどうかなど、一団地認定の区域縮小の際に住民にロードマップを示す必要があるのではないか。今後の展開の可能性などを示さなければ、本当の意味での同意には至らないと思う。
- マンションや団地の建替えを促進していくのであれば、残される部分での既存不適格などをどう扱うのかを示してもらえると、運用しやすい。

（2）中長期的に検討すべき集団規定に係る課題について（一団地以外）

① 用途規制

- 特別用途地区等による緩和を行う際には大臣承認が必要となり、事前審査も含めて結構な時間がかかることが問題である。用途緩和を自治体が柔軟に活用できる仕組みを考えていくことが重要だと思う。
- 根本的に用途規制を見直すことが必要だと思う。
- 昔は建築物の種類に基づき厳しく判断されていたが、近年は実態に応じて判断されるなどそうでもないということがある、そのような対応についても検討する必要があると思う。
- 別表や施行令で読みしろがなく、新しい用途をどう扱うかの議論がある。洗いざらい検討する必要があるかと思う。

② 接道規制・道路内建築制限

- 特定行政庁ごとに許可基準が異なり、また、審査する際の地図が許可案件の宅地周辺のみの局所的なものを用いる場合と許可案件の宅地と近隣の細街路網を示すものを用いる場合がある。本来的には宅地の周辺も含めた将来の細街路網（ネットワーク）を想定して審査していくことが重要であり、デジタルデータの活用などで将来像の見える統一的な仕組みをつくることは必要と思う。
- 人口減少が進み空き家も増える中、維持管理なども視野に入れた接道規制を考えていく時期になっている。ある行政庁では、無接道で空き地となった敷地を借りて、広場にしたり防災倉庫を設置したりする例がみられる。接道規制も住宅政策（空き家対策）や防災対策とリンクさせて検討する必要があると思う。
- 接道問題について、大災害時を想定して評価する必要があると思う。
- 商業業務地における暑熱対策として、公共空間に積極的に適度な陰をデザインでき

よう、(許可などによる) 建物の底による陰の可能性を検討する必要があるかと思う。

③ 気候変動対策・CNの取組

- 太陽光発電効率について考えられていない形態規制を、気候変動対策という意味でも再考する時期にきていると思う。
- 水害や雨水マネジメントについて、土地被覆や建物自体の被覆に係る技術開発があるため、それと気候変動対策と絡めてのルール作りがあり得ると思う。
- カーボンニュートラルへの対応について、建築行政として体系的にどのように考えていくべきか全体像を示した上で、集団規定の対応を検討することが良いかと思う。
- 許可のプロセスは時間がかかる、許可されるのかわかりにくいということがあり、脱炭素など広く普及させたいと考えているのであれば、許可ではなく確認申請などが良いのではないかと考える。
- ゼロエネルギービルは太陽光発電での制約から高層でないものになる状況がある。そうした制約と集団規定や市街地環境の観点との間でどう対処していくのが課題である。
- 単体規定と集団規定において検討すべき事項がトレードオフの関係である場合もあり、一体的に考える必要があると同時に難しい話でもある。
- 2050 年カーボンニュートラルの実現に向けて、市街地でも壁面 PV の普及が今後期待されるが、現状の集団規定が重視する「交安防衛」の基準で太陽光発電を読むことが難しく、今後どう対応するかは検討が必要ではないか。

④ 総合設計制度（公開空地等）

- 例えばマンションの公開空地において、住民がイベント開催などを目的に一時占有を検討しても、手続きが煩雑であり難しいという現状がある。今後は実態を把握し、公開空地を生きた空間として活用していく制度の在り方を検討する必要があると思う。
- 商業地域と住居系地域、また商業・業務系の建物用途なのか、区分所有マンションなのかによっても公開空地の考え方、使い方、管理の仕方が違う中で、一様に係数をつくっていることに疑問を感じている。地域貢献は何かなどについて整理する必要があると思う。
- 都心では容積率緩和による超高層マンションが林立しているが、投資目的や実際に住まわれていない場合もあるようで、維持管理面の懸念を含め、人口減少社会の中で抜本的な見直しが必要な時期に入っているのではないか。

⑤ 建築協定

- 30 年、40 年後の状態も見据え、管理の視点を入れて建築協定のあり方を検討する必要があると思う。

⑥ 災害対策

- 内水氾濫、浸水リスクのある地域での高さ制限や容積率について、ピロティ建築やかさ上げを上手く誘導する緩和策を検討する必要があるかと思う。
- かさ上げにより地盤の高さも変わるため、その点も考慮が必要。
- 地区計画などに垣柵の制限がある場合、止水壁をつくるのが難しく、敷地単位での水害対策で採りうる手段が限定される。従来の市街地づくりと水害対策の間で、価値

観が衝突する場面が生じている。

- 集団規定の中で防災の観点にもう少し重きを置いてほしい。防火地域の効果を検証し、今後のあり方を検討すべきと思う。
- 密集市街地の連担建築物設計制度が進まないことは問題であり、もう少しうまく進むような方向性を検討する必要があると思う。
- 浸水深などに応じて基礎の高さを上げることも考えられると思う。

⑦ 全般的な課題

(非建蔽部分)

- 1 敷地 1 建物の大前提の中で、非建蔽部分をどのようにつくっていくか踏み込んで議論した方が良いと思う。集団規定では、街並みや景観の話が落ちているように感じ、非建蔽地の取り方などについても言及できていない。非建ぺい地は例えばグリーンインフラに寄与するものとも考えられ、幅広く議論し、容積や建蔽の部分で示すことができないかと考えている。

(騒音)

- 自治体によって判断の方法が異なることがあると思う。事業者にとっては自治体によって対応が変わり、都合が悪いだろう。その違いについて問題を吸い上げて把握しても良いかと思う。

(他制度との連携の方向性)

- 地方都市と都心部では、規制の効果やイメージが異なる。また、立地適正化計画などにおいては、密度を維持しようとしながら市街地の形態を望ましい方向に向けようと試行している。この 2 点に資するように集団規定をリンクさせて考えていく必要があると思う。
- 例えばまちなみ・景観の形成の点では、景観意匠は景観法の認定、それ以外は建築確認で審査されるが、総合的に判断する必要があるという問題意識がある。これまでの議論の積み重ねや現代における論点を整理することが必要だと思う。協議・調整の仕組み、手続きの問題の議論も踏まえ、もう少し踏み込んだ集団規定のあり方を検討すべきかと思う。
- マンション建替えにおいて高度地区の緩和等の議論が出てきており、1, 2 棟のマンション建替えのために面的な高度地区を外す等の対応は本末転倒な結果を招く可能性がある。地域環境維持と建替えをセットで丁寧な検討を集団規定の中でするのが良いと思う。
- 集団規定の中だけでなく、関係する他制度との優先順位の付け方や手続きの順番の取り方などについて検討できると良いと思う。

(市街地環境の保護、公益性の観点)

- 都市の更新を進めるためには古い制度を柔軟に活用するための緩和が必要となるが、個別の権利利益に深く関わるため、集団規定の検討では規制や緩和の公共的な意義を示した上で、手続き及び制度の見直しのあり方を検討していくべき。
- 市街地自体が変わっているということもあり、高齢者が多くなっているなど、建物以外の変化についてどのように対応していくか検討が必要だと思う。
- 居室の機械換気や浴室乾燥設備等、住宅単体の技術革新やその普及が進んできた中

で、集団規定で守るべき衛生水準等の市街地環境の考え方が数十年前の発想のまま
で良いのかという論点があると思う。

- スtock時代において、評価基準の中で最初から街区スケールを想定した基準をつくる、あるいは街区レベルで先に計画を作っておかなければならないなどの課題が
できていると思う。
- 許可の事前予見性について検討が必要だと思う。
- 接道義務や用途規制に関する様々な特例許可をストック市街地において使いこなす
という意味では規制の合理化が進んできていると思う。実際の運用においては現場
ごとの地域性を許容していくことになるのではないかと感じる。その意味では手続
き面において各特定行政庁や建築審査会の役割をどうフォローするかが重要と感じ
る。地域社会・市民と行政との信頼をある程度担保する意味では、建築審査会によっ
て地域社会へのアカウンタビリティを果たすという方向性も考慮が必要である。

3. 閉会