

集団規定の中長期的なあり方の検討の 論点案について

集団規定に係る基準検討委員会 とりまとめ資料

■目指す市街地

論点	留意点	検討の方向性	具体的な取組の方向性
1. 社会経済情勢の変化を踏まえて市街地において何を目指すべきか。	● 社会的要請や国民ニーズ、市街地・建築のあり方の変化 - 人口減少・高齢化、空き家・空き地の増加、相続の増加 - 災害の激甚化 - カーボンニュートラル、SDGs - ユニバーサルデザイン化 - eコマースの拡大・物流増 ● 全体利益と個々の利益・ニーズとの調整 ● 時間軸（運営、管理、更新） ● 技術的進展や単体規定の合理化等を踏まえた都市・建築のあり方の変化 ● 地方部と都市部の違い ● 地区・街区や道路ネットワークを考慮した市街地環境の評価 ● 目指す都市構造との整合（コンパクト＋ネットワーク、ウォークブル 等）	● 人口減少社会において、<u>既成市街地の既存建築物の活用・更新への投資を促進しながら、安全・良好な市街地環境を実現</u> ● 集団規定が目指す市街地環境としては、引き続き、交通・安全・防火・衛生を最低基準として、その目標水準を確認しつつ市街地環境を確保するとともに、地区・街区レベルで、これをより高い水準に誘導することや、他の政策目的※の実現を誘導することなど、持続可能で個性ある市街地形成の実現を目指す。 ※他の政策目的の例 - カーボンニュートラル - 良好な景観や緑化 - 暑熱対策 等	

■目指す市街地環境の実現に向けた方策

論点	留意点	検討の方向性	具体的な取組の方向性
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。	● 都市政策との関係 ● 全国一律で厳格に適用すべき規制と、地域の実情や合意を踏まえた柔軟な運用とのバランス ● 制度のわかりやすさ ● 既成市街地において既存ストックの柔軟な活用・更新を可能とし、投資を呼び込む視点 ● 建築物の単体性能と集団規定の関係性 ● 地方部と都市部での規制効果の違い ● 地区・街区や沿道のスケールを想定した市街地環境の評価・モニタリング ● 他法令の規制・手続きとの関係性 ● ビッグデータやシミュレーション技術の活用 ● 市街地環境を評価する技術的知見の必要性 ● 市街地環境の評価や制度の運用を担う官民の体制や仕組みの必要性 ● 集団規定の運用、ノウハウの蓄積・共有を支える団体等の少なさ	● <u>既成市街地を前提として目指すべき市街地の実現に向けた規制や誘導、運用のあり方の検討</u> ● <u>市街地環境の目標水準やその工学的性能評価の検討を踏まえた制度・運用の合理化</u> ● <u>建築物の単体性能に応じた集団規定の合理化</u> ● <u>制度の事前予見性や運用しやすさの向上</u> - 許可基準の明確化 - 確認・認定の対象拡大 - 統廃合・簡素化 等 ● <u>地区・街区や沿道等の単位で市街地環境を確保する手法の検討</u> ● 官民の体制の補完・支援等	● 現在生じている又は生じると見込まれる課題の把握、対応方法の検討 ● 集団規定が保護する市街地環境の目標水準や工学的性能評価方法の検討 ● 法を運用する特定行政庁支援のための情報やツール、体制の整備

■目指す市街地環境の実現に向けた方策

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確保するための方策はどうあるべきか。 【主に接道規制】	【接道】 ● 最低水準をどのようなレベルとするか（大災害時の想定等） ● 地区・街区や沿道等の単位での評価の重要性と、敷地単位で審査するという確認検査の特性 ● 2項道路等に接する敷地での審査の困難さ ● 規制が市街地の更新の阻害要因となっている可能性 - 喉元敷地でセットバック等が進まない現状 - 建物更新・自主的改善の遅れ - 2項道路等の道路情報の整理・公開の遅れ 等 ● 接道の改善に伴う地価や家賃への影響 ● 民の財産権が残る後退用地で私的利用が制限される現状 【災害の激甚化】 ● 浸水リスクのある地域における形態規制の誘導	● 接道規制の目標水準とその工学的性能評価方法の検討、制度・運用の合理化 ● 地区・街区や沿道等の単位で確保すべき性能、道路ネットワークを考慮した特例許可等のあり方の検討 ● 特例許可等を円滑に活用できる仕組み ● 施策間の連携を確保するための取組の検討（空き家・空き地、道路、密集市街地対策など） ● 後退用地の適正管理に向けた方策の整理 ● 水害対策に寄与する形態等を確保又は誘導する手法の検討	● 地区・街区性能や道路ネットワークを想定した工学的性能評価方法の検討の促進、これに基づく単体性能等に応じた基準、特例許可等の考え方等の検討 ● 道路情報整備の促進方策の検討（課題把握、GIS化の促進等） ● 有効幅員確保のための法令上の対策の検討 ● 水害対策へのインセンティブや支障となっている形態規制等の整理

■目指す市街地環境の実現に向けた方策

論点	留意点	検討の方向性	具体的な取組の方向性
2-2. 市街地の良好な環境を確保するための方策はどうあるべきか。 【主に形態規制・用途規制】	【形態・用途共通】 ● 高さ規制等の緩和や用途の特例許可等により現出した建築物による、周辺への予期しない影響 【形態】 ● 床需要の低下、空き家・空き地増加 ● 市街地の成長と縮退のマネジメント ● 総合設計制度の許可基準や運用上の課題 － 規制緩和の条件としてより広く公共貢献を認めることの妥当性（地球環境への寄与、費用負担等） － 公開空地の活用・維持管理の課題 － 住宅用途以外が計画されにくい実態（事業性の低さ） 【用途】 ● 用途混在へのニーズの高まり（環境維持とのバランス、投資の阻害） ● 用途規制における新たな用途への対応 ● ビッグデータやシミュレーション技術の活用【再掲】 【その他】 ● 建築協定や一団地認定制度の全員合意のハードルの高さ ● 街並み維持の課題（一団地認定等廃止後の絵姿等を検討する必要性）	● <u>人口減少社会における容積率インセンティブのあり方の検討</u>（総合設計制度等） ● <u>規制緩和の条件としての公共貢献のあり方の検討</u> ● <u>用途規制や形態規制が保護する目標水準と工学的性能評価方法の検討、制度・運用の合理化</u> ● <u>環境維持とのバランスを保ちながら用途混在を許容する方策の検討</u> ● <u>全員合意制度のあり方の検討</u> ● <u>運営・管理の視点を踏まえた建築協定のあり方の検討</u>	● 容積率緩和制度（総合設計制度等）の活用状況やまちづくりへの影響等の実態把握・分析 ● 諸外国や都市計画制度等の特例制度（容積率緩和等）における公共貢献の実際とその考え方に関する情報整理・分析 ● 工学的性能評価方法に基づくニーズの大きい用途等に対する特例許可の考え方の検討 ● 全員合意の制度・運用の見直し

■目指す市街地環境の実現に向けた方策

論点	留意点	検討の方向性	具体的な取組の方向性
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。 【主に地域のまちづくり・景観形成】	● 既成市街地において地区計画の適用を普及拡大させることの課題 ● 敷地分割による市街地環境の悪化 ● 用途の複合化や既存ストック活用・更新に向けた既存の緩和・強化制度の積極的活用 ● 他法令（景観法、開発許可等）の規制・手続きとの関係性	● <u>地区計画制度の活用拡大や既存の地区計画の見直しに向けた取組</u>（より良い市街地環境の確保や実現に関する市民意識の向上、専門家派遣・コーディネート、行政側の体制の充実や工夫等） ● <u>用途規制の特例許可や特別用途地区等の既存制度を使いやすくするための仕組みの検討</u>（手続きの柔軟化等） ● <u>良好な街並み・景観の形成に向けた取組</u>	● まちづくりの課題やテーマ等に応じた集団規定や各種制度の組み合わせに関する情報提供 ● ニーズの大きい用途に対する特例許可の運用の円滑化、条件付き許可の有効性検討 ● 大臣承認の柔軟化 ● 地区計画等を活用した良好な街並み・景観の形成事例の把握

■ 既存ストック活用・更新に向けた方策

論点	留意点	検討の方向性	具体的な取組の方向性
3. 既存ストックの活用・更新を促進するための方策はどうあるべきか。	● 新たなニーズに対応した建築物を取り込む、又は既存ストックを活用する時代への転換 ● 安全性を確保するために更新すべき市街地の存在 ● 既存ストック活用・更新のための投資を呼び込む視点 ● 既存不適格建築物に対する柔軟な対応と市街地環境の確保との関係	● <u>既存ストックの活用・更新や用途の混在化の実現に向けた、既成市街地への投資を阻害する要因となっている制度・運用の合理化の検討</u>（住宅地で地域のニーズが高い施設の立地がしやすくなる等） ● <u>用途地域ごとにパッケージ化された用途・形態規制の柔軟化等のあり方の検討</u>	● 用途の混在化や既存ストックの活用・更新等を阻害している集団規定等の有無を整理

■ 地球環境問題への対応に向けた方策

論点	留意点	検討の方向性	具体的な取組の方向性
4. 建築分野における地球環境問題への対応を促進するための方策はどうあるべきか。	● 市街地におけるグリーンインフラの導入やエネルギーの地産地消等の社会的要請 ● 太陽光パネルの普及に対して集団規定で考慮すべき範囲 - 発電の効率化、北側敷地との不公平 - 高層建築物における制約 ● 太陽光発電における日影規制の有効性 ● 公共貢献先が周辺市街地を超える場合に建築行政で評価する妥当性 ● 気候変動等に起因する暑熱化による市街地の快適性の低下等 ● 木材利用の評価（カーボンニュートラルへの寄与と市街地の防火性の確保）	● <u>カーボンニュートラルに対する建築行政の対応（考え方）の全体像を踏まえた集団規定の対応の検討</u> ● <u>暑熱対策として誘導できること・すべきことの整理</u>	● 太陽光発電の効率性を高める上での市街地や建築物の形態等の課題の整理 ● 太陽光パネルが市街地環境に及ぼす影響についての情報整理