

都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令及び関係省令の整備等に関する意見とそれに対する国土交通省の考え方

・都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律の施行期日を定める政令案

(頂いた御意見)
特になし。

・都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令案

< 都市計画法施行令 >

第6条の2関係

(頂いた御意見)

立体都市施設の対象となる都市施設として、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設を規定するのは問題であり、処理施設は除外すべきではないか。

(国土交通省の考え方)

都市計画施設の区域について都市施設を整備する立体的な範囲を定める立体都市計画制度は、都市施設を整備する立体的な範囲(空間・地下)を都市計画上明確にし、都市計画施設の区域内であっても建築行為が当該施設を整備に支障が及ばないことが明らかな場合には建築制限を適用除外又は建築を許可することを事前に明示することにより、建築の自由度を高め適正かつ合理的な土地利用の促進を図る、建築制限に関する規制緩和措置です。また、御指摘の施設について、本制度の対象としては、地中に敷設するごみ搬送用の管路などを想定しています。

第9条第1項関係

(頂いた御意見)(同様の意見1件)

10ha未満の風致地区の都市計画決定について、市町村とするのは十分ではなく、さらなる権限委譲が必要ではないか。

(国土交通省の考え方)

風致地区の都市計画決定については、従来より都道府県が広域的な観点から比較的大規模な風致地区を決定してきたところですが、近年の緑地等の保全の必要性の高まりを受け、小規模な緑地等の積極的な保全を行うため、地域の実情に通じた市町村が小規模な風致地区を指定することができることとしたものであり、現在の風致地区の決定状況を勘案すると、10haを基準として都道府県と市町村に区分することが適当であると考えます。

なお、緑地保全地区(地域地区)及び緑地(都市施設)についても、10haを基準として、都道府県と市町村との間の権限配分を行っているところです。

第9条第2項関係

(頂いた御意見)

産業廃棄物処理施設に係る都市計画決定権限を市町村から都道府県に移管することについて、都市計画審議会を設置している指定都市は除外してもよいと考えるが如何。

(国土交通省の考え方)

産業廃棄物処理施設の都市計画決定については、引き続き、指定都市が行います。

(頂いた御意見) (同様の意見 2 件)

産業廃棄物処理施設は道路のようにネットワークを形成する施設ではなく、処理施設建設を予定する市町村にのみ負担のかかる施設である等の理由から、産業廃棄物処理施設の決定権限は、市町村のままとすべきではないか。

(国土交通省の考え方)

産業廃棄物処理施設の都市計画決定をはじめ、都道府県が都市計画決定をしようとする際には、都市施設を管理することとなるものと協議しなければならないとされています(都市計画法第23条第6項)。

また、産業廃棄物処理施設に関する都市計画の決定は、広域の見地から都道府県が行うことが適当であると考えており、平成12年2月の都市計画中央審議会の答申においても、この旨の提言がなされています。

第14条関係

(頂いた御意見)

都市計画区域も規模や広域的な位置づけは千差万別であるため、人口、産業集中の著しくない区域における都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の決定については、国の同意は不要ではないか。

(国土交通省の考え方)

国の利害に重大な関係がある都市計画については、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において調整を図る必要があると考えています。

なお、国土交通大臣との協議は、国の利害との調整を図る観点に限られるものであり、都道府県の自主性を損なうものではありません。

第19条関係

(頂いた御意見)(同様の意見2件)

区域区分が定められていない都市計画区域における開発許可の規制対象規模を原則1000㎡とし、都道府県の規則による引き下げを可能とすべき。

(国土交通省の考え方)

区域区分が定められていない都市計画区域においては、市街化区域に比べて開発圧力が低いことから、国民の負担と政策効果を勘案し、3000㎡以上を規制の対象としていますが、市街化の状況等により特に必要があると認められる場合には、都道府県の規則により300㎡まで引き下げを可能としています。

(頂いた御意見)(同様の意見2件)

準都市計画区域における開発許可の規制対象規模を原則1000㎡とし、都道府県の規則による引き下げを可能とすべき。

(国土交通省の考え方)

準都市計画区域においては、区域区分が定められていない都市計画区域と同様に市街化区域に比べて開発圧力が低いことから、国民の負担と政策効果を勘案し、3000㎡以上を規制の対象としていますが、市街化の状況等により特に必要があると認められる場合には、都道府県の規則により300㎡まで引き下げを可能としています。

(頂いた御意見)

準都市計画区域における開発許可の規制対象規模を原則10000㎡とすべき。

(国土交通省の考え方)

準都市計画区域においては、国民の負担と政策効果を勘案し、公園等の公共施設の整備が義務づけられる3000㎡以上を規制の対象としています。

(頂いた御意見)

都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発許可の規制対象規模を原則1000㎡とすべき。

(国土交通省の考え方)

都市計画区域及び準都市計画区域外においては、法律で一定の市街地を形成することが見込まれる規模が規制対象とされており、この考え方から、1ha(おおむね50戸程度の建築物の建築が見込まれる)以上の開発行為を規制対象としました。

(頂いた御意見)

第19条第2項において、三大都市圏の既成市街地等で行われる開発行為の許可対象規模を500㎡としている規定を維持していただきたい。

(国土交通省の考え方)

現行の規定を維持しています。

(頂いた御意見) (同様の意見 2 件)

第 19 条第 2 項において、三大都市圏の既成市街地等で行われる開発行為の許可対象規模が 500 m²と定められているが、一層の規制緩和による土地流動化のため緩和していただきたい。

(国土交通省の考え方)

三大都市圏におけるミニ開発による無秩序な市街化を防止し、基盤施設の整備された計画的市街化を図ることを目的としたものであり、集团的に道路等公共施設を整備すべき規模として 500 m²の規制規模が定められています。

第 25 条第 7 号関係

(頂いた御意見)

第 25 条第 7 号について、5 ha 以上の開発における公園の設置義務が緩和されているが、緑地や広場については公共団体が管理・帰属を受けにくいいため、緩和すべきでない。

(国土交通省の考え方)

大規模な商業店舗などの住宅系以外の開発については、防災上必要な空間あれば足り、公園に限定する必要がないものと考えています。維持・管理上の問題は、分筆登記や管理協定等により措置することが適当と考えます。

第 26 条関係

(頂いた御意見)

第 26 条第 2 号について、地下浸透が可能な地域については地下浸透でも可能とするよう緩和していただきたい。

(国土交通省の考え方)

第 26 条第 2 号の規定については、地下浸透を行った後対応が必要な雨水等について適用される規定です。

(頂いた御意見)

第 26 条第 4 号を削除すべきでない。

(国土交通省の考え方)

浄化槽法の改正 (平成 13 年 4 月 1 日施行) により、終末処理場を有する公共下水道及びし尿処理施設で処理する場合を除き合併処理浄化槽の設置が義務づけられたことにより、公共用水域に放出される排水は合併処理がなされることとされたので、本号の意義はなくなったことから削除しました。

第29条の2第1項関係

(頂いた御意見)

道路幅員の強化の基準について上限を設けるべきではない。

(国土交通省の考え方)

道路幅員の強化を無制限に認めることは、公共団体が整備すべき道路についてまでも民間事業者に整備を求めることにつながるため、不相当と考えます。

(頂いた御意見)(同様の意見2件)

第29条の2第1項第5号及び第6号について、公園の設置基準は、現行の上限3%を維持していただきたい。

(国土交通省の考え方)

良好な居住環境を確保すべき地域や中高層建築物の建築が多い地域等について、6%を上限に地方公共団体の条例で強化を可能とする趣旨であり、全国一律的な基準はあくまで3%です。

(頂いた御意見)

第29条の2第1項第5号及び第6号について、6%の上限を設定すべきではなく無制限とすべき。

(国土交通省の考え方)

強化を無制限に認めることは、公共団体が整備すべき公園についてまでも民間事業者に整備を求めることにつながるため、不相当と考えます。

(頂いた御意見)

密集市街地においては、防災面や住環境からみて広い公園等を設置する必要があり、第25条第6号及び第7号の強化は是非とも必要である。

(国土交通省の考え方)

公園等の設置基準の強化は、最終的には地方公共団体が条例で行うこととなります。

(頂いた御意見)

第29条第1項第11号について、緩衝帯の設置基準は現行の基準を維持していただきたい。

(国土交通省の考え方)

特に騒音、振動等の環境障害の著しい建築物等の建築を予定している場合に、20m地方公共団体の条例で強化を可能とする趣旨であり、全国一律的な基準を引き上げるものではありません。

第29条第2項関係

(頂いた御意見)

第29条第2項第2号について、既成市街地で行われる開発行為で設置される道路の幅員について、4mまで緩和を可能としているが、緩和を認めるべきでない。

(国土交通省の考え方)

既成市街地においては、周辺の道路整備水準を勘案して6mの道路幅員を求める必要性がない場合が想定されるため、4mまで緩和を可能としました。

(頂いた御意見)

第29条第2項第3号について、周辺に相当程度の公園等がある場合であっても緩和すべきではない。

(国土交通省の考え方)

地方公共団体が開発区域の周辺に相当規模の公園の設置を予定している場合には、近い将来、公園等の整備が確実に予想されることから、あえて開発区域内に公園を設置させる必要性がない場合も想定されることから緩和を可能としました。

第29条の3関係

(頂いた御意見)(同様の意見2件)

最低敷地規模規制については、用途地域によっては厳しい規制となり、開発抑制につながりかねないので、「原則165㎡を超えない」とすべき。

(国土交通省の考え方)

原則200㎡を超えない範囲で地方公共団体の条例で最低敷地規模規制を可能としているので、地方公共団体の条例で165㎡の最低敷地規模規制をかけることは可能です。

第29条の6関係

(頂いた御意見)

現行都市計画法第43条第1項第6号に規定する既存宅地制度の要件に該当する地域は、改正後の都市計画法第34条第8号の3に規定する地方公共団体が条例で定める区域にすべて含めていただきたい。

(国土交通省の考え方)

改正後の都市計画法第34条第8号の3の区域は、地方公共団体が法の趣旨に従い条例で定めることができるとされています。

(頂いた御意見)

改正後の都市計画法第 3 4 条第 8 号の 3 の規定に基づく許可にあたっては、市街化調整区域と調和した開発を担保できるように、最低敷地規模規制等の技術基準を附加すべき。

(国土交通省の考え方)

改正後の都市計画法第 3 4 条第 8 号の 3 の条例の区域指定とセットで、同法第 3 3 条第 3 項の規定の基づき地方公共団体の条例で開発許可の技術基準を強化することは可能です。

< 風致地区内における建築等の規制の基準を定める政令 >

(頂いた意見)

風致地区内における色彩の変更に関する規制の追加は、C I (コーポレイトアイデンティティ) カラーへの影響等が考えられるので、条例の制定等に際しては、弾力的な基準の適用をしていただきたい。

(国土交通省の考え方)

今回の改正により追加された許可基準は、風致地区の現状に鑑み、風致を維持するために必要なものと考えており、これらの基準の適用については、地方公共団体が地域の実情に応じた運用を行うものと考えています。

(頂いた御意見)

風致地区内における建築等の規制の基準を定める政令の改正により追加又は明確化される許可基準を条例に盛り込むか否かは、条例策定主体によることとされたい。

(国土交通省の考え方)

今回の改正により追加された許可基準は、風致地区の現状に鑑み、風致を維持するために必要なものと考えており、盛り込むか否かを条例策定主体に委ねることは適当ではないと考えます。

(頂いた御意見)

土地の形質の変更等に伴う樹木等の保全又は植栽を行う場合の基準の明確化について、面積に対する数値目標だけでは、せっかく確保された緑地についての景観的な効果等が発揮されないため、植栽位置について少なくとも 5 0 % を隣接道路沿いとする等緑化の効果が発揮されるような最低基準を定められないか。

(国土交通省の考え方)

御指摘については、地域の状況に応じて、地方公共団体の条例で対応することが考えられます。

< 建築基準法施行令 >

第 1 3 0 条の 2 関係

(頂いた御意見)

特定用途制限地域内において条例で定める制限の基準のうち、「当該地方公共団体の長が許可したものについて、当該条例に定める制限の適用の除外に関する規定」を定めるかどうかは、当該地方公共団体の判断に委ねるべきである。

(国土交通省の考え方)

用途制限について定めた建築基準法第 4 8 条において、個別具体的な状況から判断して、特定行政庁の許可により適用除外にする旨が規定されています。このこととのバランスを考え、本規定を設けているものです。

(頂いた御意見)

都市郊外にショッピングセンターが集積され、生活インフラを構成している現状にかんがみ、用途制限の基準の制定に当たっては、この点に十分に配慮していただきたい。

(国土交通省の考え方)

建築基準法上の用途規制として適切な制限を行うため、条例の基準として、「特定用途制限地域に関する都市計画に定められる用途の概要に即し、当該地域の良好な環境の形成又は保持に貢献する合理的な制限であることが明らかなもの」を政令に規定します。

第 1 3 0 条の 9 の 4 関係

(頂いた御意見)

環境対策として C N G バス (圧縮天然ガスを利用したバス) の導入を図ろうとしているが、圧縮天然ガススタンドに関する今回の規制緩和措置の対象外である第 2 種中高層住居専用地域における同施設の建築も可能とするようお願いしたい。

(国土交通省の考え方)

第 2 種中高層住居専用地域については、中高層住宅の専用地域として工場の建築は原則として禁止しています。一方、今回の規制緩和措置の対象とした用途地域については、当該地域の住居の環境や商業の利便等を害さない範囲で工場の建築を認めているところであり、圧縮天然ガススタンドについてもこれらを害さないものと判断して建築を認めることとしたものです。

なお、具体的な土地利用の状況等から判断して、第 2 種中高層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認め、特定行政庁が許可した場合には、建築することが可能です。

(頂いた御意見) (同様の意見 1 件)

スキューバダイビングにて必要となる圧縮空気の詰換所についても、圧縮ガススタンドと同様の緩和措置をするべきではないか。

(国土交通省の考え方)

圧縮天然ガススタンドについては、以下の観点から判断して今回の措置を行うものです。ご指摘の詰換所についても、火災危険性、環境阻害等の観点から支障がないと判断できるまでは、規制緩和を行うことは困難です。

工程が定型的で作業員の判断に頼らない自動運転制御が可能。一般高压ガス保安規則等でその旨が義務付けられ、安全停止の方法が確立されている。

複数のガスを混合する等の工程がなく、通常と異なる化学的反応が生じて爆発を起こすようなことはない。

燃焼の物性に基づく火災危険性においてガソリン等と比較して危険ということはない。

その他の環境阻害要因についても、有害なばい煙や排水を出さず、周辺環境を悪化させるような騒音、振動を同工程において発生することはない。

(頂いた御意見)

圧縮天然ガススタンドが市街地環境への悪影響がないとする理由について、市民が判断できる情報を提供すべきである。

(国土交通省の考え方)

工場についても、技術の進展等により火災危険性、環境阻害要因を低減した特殊の製造方法等が開発され、当該特殊の機械、物質等を用いた場合には、規制の継続が必要でなくなる事態が生じることも考えられます。このため、火災危険性、環境阻害等を客観的に判断して支障がないと認められるものは、当該規制を適用除外することとしています。

圧縮天然ガススタンドについても、上記の から までの観点から、当該用途規制の適用除外とすることが適当と考えたものです。

なお、他の圧縮ガス製造工場と比較して火災、爆発等の危険性が著しく低くなっていることから、高压ガス保安法上では、保安物件（学校、病院、住居等）等からの離隔距離が緩和され、住居の集まる地域等においても立地が可能となっています。また、消防法上では、原則として他の危険物取扱施設等の設置が認められていない給油取扱所においても圧縮天然ガススタンドを併設することが可能となっています。

第135条の4の7及び第135条の4の8関係

(頂いた御意見)(同様の意見1件)

特例容積率の限度の指定等の申請について同意を得るべき利害関係者を、申請の簡素化を図る観点から、必要最小限とすること。また、その範囲が建築基準法第86条の認定の申請について同意を得るべき利害関係者の範囲と異なる理由は何故か。

(国土交通省の考え方)

建築基準法第86条の認定では、適用区域内で利用可能な容積率は区域内の他の建築物の容積率により相対的に定まるものであり、また、区域全体では利用可能な容積率には変動がないため、担保権者等の同意は要件とされていません。一方、本制度は、指定行為を通じて特例敷地ごとにあらかじめ利用可能な容積率を一義的に定める点において土地の経済的な利用価値に与える変動が大きくなることが予想されるため、土地の利用権者のみならず担保権者の同意も要件とするものです。

第135条の4の9関係

(頂いた御意見)

商品の搬出入のために設置した荷捌き場のひさし、オープンモール形式のショッピングセンターにおける買い物客の風雨よけに設けられたひさしを建築物から除かれる部分に加えていただきたい。

(国土交通省の考え方)

今回の建ぺい率の制限の緩和に当たり、隣地境界線から後退した壁面線等を越えても良い建築物としてひさし等を規定しています。したがって、こららのものも、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した場合には、建築が可能です。

・都市計画法施行規則及び建築基準法施行規則の一部を改正する省令案

< 都市計画法施行規則 >

(頂いた御意見)

第26条第5号八において、管渠の長さがその内径又は内のり幅の120倍を超えない範囲でマンホールの設置を求めているが、維持管理上支障がないので緩和を可能としていただきたい。

(国土交通省の考え方)

今回の都市計画法施行規則の改正により、第26条第4号に規定する、公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分の内径又は内のり幅を地方公共団体の条例で強化することを可能とする予定であるので、省令第26条第5号八については現行の基準を維持する必要があると考えています。

. その他

道路車線に関する意見、信号機の設置に関する意見、道路標識に関する意見等
他法令に関する御意見等については、今回の都市計画法及び建築基準法の一部を改正
する法律の施行に伴う関係政令及び関係省令の整備等とは関係のないものであるので、
回答を控えさせていただきます。