

社会資本整備審議会 建築分科会
第3回 集団規定のあり方部会 議事要旨

1. 日 時：平成13年11月12日(月) 15:00～17:05

2. 場 所：経済産業省別館827会議室

3. 議事要旨：

隣地斜線制限に関しては、日影制限等があれば必要はなく、道路斜線制限の回り込みの緩和制度と同様に街の景観が異質なものとならないような配慮が必要である。

地権者間で隣地斜線制限に代わる別のルールで採光等を確保できる手法を採り入れる合意があれば市街地環境上の問題はなくルールを置きかえてもよいのではないか。

ミニ開発等では、隣地斜線制限や北側斜線制限により、異質な空間が生じる。複数の建築物をまとまりのある形態として計画できる考え方が必要である。

道路に沿いの街並み景観を確保するためには、セットバックすることが一律に斜線制限の緩和につながるという考え方は改めるべきである。

「街並みを作る」という観点からは、個々にセットバックを行うことが街並み景観上マイナスの場合もあるため、地域性によりセットバック緩和を行わないという選択肢も必要である。

隣地斜線制限は戸建住宅を前提とした隣棟間隔や天空の確保の為には有効であったかもしれないが、今後は天空率による制限への置き換えが必要である。

斜線制限は、規制のアカウンタビリティの確保の観点からも、天空率による制限にすべきである。

総合設計制度のような許可制度の概念を拡大していくなかで、天空率による制限を一般化すべきである。

斜線制限は、街の出来栄を示すことと通風・採光等を確保する点で一定の役割を果たしており、天空率は、通風、採光等をチェックするという意味では良いが、すべてにおいて斜線制限に代わるには問題がある。街の姿を誘導するという仕組みが必要である。

天空率による制限は、一般の認知が少ないため具体的に説明することが難しく、斜線制限との選択性として運用する必要がある。

斜線制限の目的である採光・通風等は人工的に確保もできる。また、都市と郊外では採光・通風等に対する必要性も異なるため、斜線制限を適用しない地域も必要である。集団規定による規制の内容については、主観的な判断ではなく、建築物が与える迷惑の程度が総量的に大きいかどうかを地価に対する影響としてヘドニック法を活用し定量化したスタディを行った上で要否を判断すべきである。

建築制限の対象領域を広げるのであれば敷地の周辺にどれだけ迷惑をかけているかを実証的に示す必要がある。

外部不経済については、相隣関係等の近隣レベルから街並み等の地区レベルまで幅が

あり、その上で一般制度と特例制度の役割分担やお互いの位置付けを検討すべきである。

第一種住居地域から商業地域までにおいては、エリア全体のポテンシャルを高めるためにも斜線制限は適用せず具体的な建築計画の内容に応じた容積率を定めるべき。低層住居専用地域においてはエリア全体のポテンシャルより個々の敷地の環境を守るための最低限の基準として斜線制限は必要である。

下水道や道路等に与える建築物のインフラ負荷については、技術の向上や周辺の状態の変化により与条件が変わるので、地価への影響の定量化は難しい。

地価のみを基準とするのではなく、総合的に市街地環境を考える必要がある。

斜線制限のように代替的な方法により制限を調整する考え方と、大規模敷地内の良好な計画では建築基準法そのものを適用除外とするような考え方の 2 つの考え方が必要である。

地区計画等の特例制度については、地区外への影響を考慮した上で、地区内の一定の関係権利者の合意により地区内についてはいかようにでも規定できるべき。

個別化・弾力化については創意工夫が生まれる可能性があり賛成である。一般制度は残しながら小さな地区単位で制限を弾力化する方法とすべきである。

地方公共団体による特例規定の運用は具体的な緩和基準が公開され、緩和基準の適用の「予測可能性」ができるよう改善する必要がある。

都市再生の促進の観点からも迅速に緩和制度を適用できる手法が必要である。

手続きの合理性も必要であるが、計画の合理性についての根拠も必要である。

制度の趣旨が説明できることと適切な規制であることとは別の問題であり、規制の必要性を含め規制のあり方を考え直すべきである。

建築紛争になった時、行政として行わなければならないときに制度の趣旨が説明できることが必要である。

仕様規定的なメニュー方式の規定はそろそろ見直すべきであるが、性能規定に完全に置き換えるのではなく、仕様規定との選択性とする制度が考えられる。

個々の敷地に対する現行の仕様規定をすべて性能規定に置き換えることは、建築確認の審査上困難である。

性能規定の対極に仕様規定があるのではなく、仕様規定であって性能規定的というものはあり得る。今回は仕様規定型の性能規定を考えるべきである。

集団規定は都市計画の枠の中で建築物の形態を規制しており、用途地域の指定による影響が大きい。広域に一律の用途地域を指定し、一律の建築規制を行うのではなく、きめ細かな区域ごとに区分して規制できることが必要である。

仕様規定であるとしても現状よりもよりきめ細かなメニューを選択できるようにすべきである。

無駄な時間コストを削減する観点から地域の個性に応じた規制を導入すべき。

戸建住宅に適しているルールを、高層建築にもあてはめているのではないか。

複数の敷地がまとまりのある計画であれば、一団の敷地とみなし個々の敷地についての最低限度を緩和できる規定が必要である。

法律で定める容積率のメニューの間に中間的なメニューを設けるなど地方公共団体が地域性を考慮して制限の程度を自由に決定できる仕組みについての議論が必要。容積率制限と形態制限との役割分担については、インフラ負荷を容積率制限に、環境コントロールを形態制限に分担させ定量化した上で見直すべき。また、容積率制限によってインフラとのバランスのコントロールができているのか示すべきである。ルールを厳密化する一方、敷地境界について明確に確認できる手段を検討すべきである。