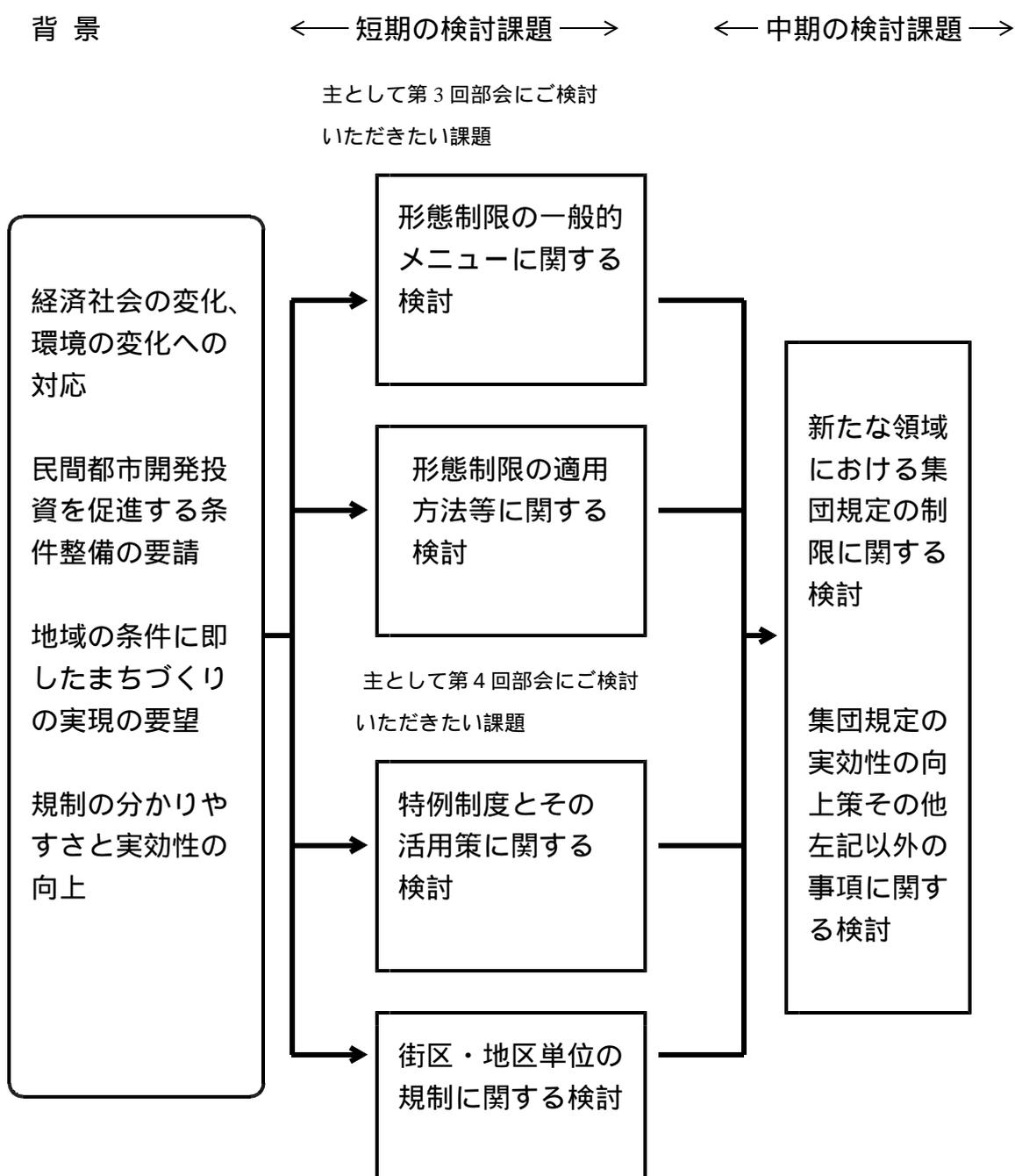


## 建築基準法 集団規定のあり方に関する検討課題（案） （主として形態制限、特例制度に関するもの）

我が国が直面する現下の状況に鑑み、都市の再生を円滑に進めるための建築基準法集団規定のあり方につき、できる限り早急に検討審議を行い、対応方針の確立を図ることが期待されている。

その中でも、特に各界から多数の意見や指摘のある、容積率制限等の形態制限及び特例制度に関する検討課題を整理する。



## 形態制限の一般的メニューに関する検討課題（案）

用途地域に基づく一般的な形態制限は、全国の都市で適用できる汎用性のある類型を想定し、基本的に守るべき建築物の基準を規定したものであるが、各種制限の中には、前面道路幅員による容積率の低減係数や、斜線制限の勾配、日影時間の測定面など、複数のメニューはあるものの、用途地域が定められると一律の数値が適用されるものがある。

これに対し、経済社会の変化を踏まえつつ、地域の自然的・社会的条件に即した規制を適用することができるよう、容積率メニューをはじめとする各制限の選択の幅を拡大すべきとの指摘がある。また、新たな居住・就業形態や複合市街地などへの対応の在り方を検討すべきとの指摘もある。

特に、近年の居住水準や就業環境の向上により、住宅や事務所等の一人当たり床面積が拡大するなど、建築物の延べ面積と公共施設に与える負荷との関係が、容積率制限の導入時と比して変化している状況にある。

また、ミニ開発の進行による劣悪な市街地の形成を防止するため、敷地面積の最低限度の制限について、一層の普及を図るべきとの指摘がある。

これら指摘を踏まえ、集団規定の基本となる、用途地域ごとの形態制限の一般的メニューについて、その選択肢をどう設定すべきか。

### （課題の例）

- ・ 用途地域ごとの形態制限の一般的メニューで選択肢を充実すべき事項はなにか。
- ・ 各事項についてその選択肢をどのように拡充すべきか。
- ・ 特に用途地域ごとの容積率の上限はどの程度とすべきか。
- ・ 前面道路幅員による低減係数はどのような設定とすべきか。
- ・ 用途地域の一般的なメニューと地区計画等による詳細な規制との関係をどう考えるべきか。

## 形態制限の適用方法等に関する検討課題（案）

集団規定の各制限については、目的の明確化や内容の簡明化に留意しつつ、総点検をすべきとの指摘があり、平成10年の建築基準法改正で単体規定に導入された、制限内容の「性能規定化」の考え方について、集団規定においても導入の検討をすべきとの意見がある。

特に、斜線制限については、敷地が狭い場合などに外壁が斜めになった異質な建築物が出現していることも事実であり、そもそもの導入の趣旨に沿った合理的な規制方法により本来の効果を発揮させるようにすべきとの意見がある。

容積率制限についても、建築物の用途により交通、下水道等への負荷には差異がみられること等を踏まえ、合理化すべきとの指摘がある。

また、交通、下水道等との負荷バランスの確保よりも、むしろ市街地環境の確保に重きがあると考えられる良好な戸建て住宅地等においては、建築物の高さ・壁面の位置の制限等によりきめ細かくコントロールすれば、容積率制限よりも実効性が確保できるとの意見がある。さらに、容積率制限の目的が公共施設に対する負荷の抑制にあることを明確化してむしろ直接的に交通量等を抑制する手法とすることが必要との指摘がある。

集団規定の制限内容の「性能規定化」の検討は、どのように進めるべきか。

特に、容積率制限及び斜線制限についてこのような指摘をどのように反映すべきか。

(課題の例)

- ・ 集団規定の各制限における「性能規定化」とはどのような事項についてどのように進めるべきか。
- ・ 「性能規定化」で規定すべき性能指標や性能水準は何か。これらをどのように評価すべきか。
- ・ 景観や美観といった事項をどう評価すべきか。
- ・ 「性能規定化」の導入によって生じる既存不適格建築物の程度、割合をどのように考慮すべきか。また、既存不適格建築物の増改築の取扱いをどうすべきか。
- ・ 斜線制限の目的を達成するために適した制限方法はどのようなものか。
- ・ その制限方法を導入する場合、付加すべき条件などがあるか。
- ・ 容積率制限の目的を達成するために適した制限方法はどのようなものか。
- ・ 建築物の用途別に容積率制限を区分するとしてどのような区分と設定が可能か。
- ・ その他容積率制限の算定方法をどのように合理化すべきか。
- ・ その制限方法を導入する場合、付加すべき条件などがあるか。

## 特例制度とその活用策に関する検討課題（案）

地区計画制度については、地区の特性に応じて各種の制度メニューが設けられているものの、複雑で分かりにくいなどの指摘がある。

規制強化型及び緩和型の地区計画制度を含め、分かりやすく使いやすいものへと整理する必要はないか。

（課題の例）

- ・ 分かりやすく使いやすい地区計画制度はどのようなものか。
- ・ 従来の各種地区計画制度による規制強化及び緩和のメリットをどのように整理すべきか。

民間都市開発投資を促進するためには、民間事業者の時間リスクの軽減等を図りつつ、その創意工夫を活かし、早期の投資環境を整える観点から、集団規定の各制限においても、土地所有者等の権利の確保や利害関係者への影響を適切に配慮しつつ、民間事業者の計画意図を積極的に受け止め、柔軟かつ早期に対応すべきとの指摘がある。

また、今日の都市においては、円滑な土地利用転換や複合高度利用を進める上で、複数の規制（例：容積率制限、斜線制限、用途制限、日影制限等）に関する緩和や合理化を同時に実施しなければ実現しない多機能複合型の市街地開発プロジェクトを円滑に実現することが求められている。

しかしながら、これら規制に関する複数の特例制度を同時に活用するにあたっては、許可又は認定に係る手続きの重複等、申請者に大きな時間的な負担を負わせている場合がある。

このような状況のもと、集団規定の各制限の緩和を行う特例制度に係る手続きについてどのように考えるべきか。

（課題の例）

- ・ 特例制度に係る手続きを合理化するためにどのような措置が必要か。
- ・ 地方公共団体の特例制度に係る審査を効率化するためにどのような措置が必要か。
- ・ 土地所有者や利害関係者等の権利の確保についてどのような配慮が必要か。

集団規定の各制限の緩和を行う特例制度の許認可には一定の時間を要し、また、必ずしも審査の方法や判断の基準の全てが明示されているわけではないことから、規制の緩和を受けようとする民間事業者には一定の事業リスクが伴い、投資環境の整備上課題のある場合があるとの指摘がある。

集団規定の各制限の緩和を行う地方公共団体における適用方法や程度について、透明性・公平性を一層高めるための方策をどのように考えるべきか。

また、これら特例制度の活用を促進する方策はどうあるべきか。

(課題の例)

- ・ 地方公共団体の特例制度に係る運用方針をどのように設定し公表すべきか。
- ・ 地方公共団体のまちづくりの方針を運用方針にどのように反映すべきか。
- ・ 地方公共団体の裁量による判断をどのように考えるべきか。
- ・ 特例制度の活用を促進するためどのような支援策が必要なのか。

産業構造転換の進展により、臨海部等において大規模な低未利用地が発生し、都市構造の再編や良好な市街地の形成のために有効に活用することが期待されている。また、こうした土地で暫定的な用途の建築物を許容することなどにより、中長期・段階的な土地利用転換を誘導していくべきとの指摘がある。

さらに、バブル経済の崩壊後、都心部等において、虫食い状の低未利用地が多く発生している。

また、更新期を迎えるマンション等の建築ストックには、これまでの容積率制限の全面導入などの制度改正による既存不適格建築物も多いものと見込まれ、建替えに当たり従前延べ面積が確保できないなど、ストック更新の隘路の一つになっている。

こうした状況に適切に対応するため、集団規定の各制限の緩和を行う特例制度の活用を図る必要はないか。

(課題の例)

- ・ 集団規定の各制限やその緩和を行う特例制度を、どのような場合にどのように活用することが効果的か。

## 街区・地区単位の規制に関する検討課題（案）

一般的な建築制限は、原則として一敷地・一建築物ごとに適用される。

しかしながら、土地の有効高度利用や統一的な町並みの形成、まとまった規模での計画的な開発を、基礎的な環境水準を確保しつつ効率的に進めるためには、街区、通り沿いなどの一定のまとまりのある単位での規制の適用が必要との指摘がある。

このような街区・地区単位の規制をどう考え、どのように導入することが望ましいか。

（課題の例）

- ・ 街区・地区単位の規制の内容として、どのような事項につきどのように適用することが想定されるか。
- ・ 街区・地区単位の規制を導入する単位、条件はどのようなものか。
- ・ このような規制を実施するために、どのような措置が必要か。

## 新たな領域における集団規定の制限に関する検討課題（案）

景観・眺望、日照、騒音、圧迫感、プライバシーなどの市街地環境に対するニーズがより高度化してきている。また、既成市街地内の貴重な緑が喪失されつつあるとの指摘もある。さらに地球規模の環境問題への対応の観点から、市街地全体の環境・エネルギー対策の重要性が叫ばれている。

このようなニーズに対応して、集団規定の制限内容をどう設定すべきか。

（課題の例）

- ・ 集団規定の制限内容として拡充・追加すべき事項があるか。
- ・ こうした事項は、建築物の最低限度の基準として定めることが妥当か。
- ・ 追加した事項に対する既存不適格建築物への対応をどうすべきか。