

社会資本整備審議会第 5 回都市計画分科会・建築分科会 第 5 回集団規定のあり方部会合同会議指摘事項

都市計画と建築規制

総論

都市計画や集団規定部分の建築規制の根拠は、外部不経済のコントロールと道路等のインフラ負荷のコントロールである。

集団規定は明らかに都市計画の領域の話であり、そもそも都市計画法と建築基準法に分けて考える必要はない。

都市の再生

土地の高度利用については、都市再生の手法ではあるが、結果として本当に都市の快適性に資するのか。快適性が失われれば、経済的に発展しても意味がない。広い意味での都市の快適性は誰がどのように担保するのか。

高齢化社会の到来を踏まえたまちづくり・都市計画をしていく必要がある。日本のバリアフリー化は、車椅子、視覚障害者が中心で、杖障害者、高齢者に対する対応が遅れている。

今後は、老朽化マンションが問題であり、所有権移転のシステムを考える必要。実際に、住んでいるのはお年寄りが多く、建前だけでは解決しない。例えば、4分の3の同意で都市基盤整備公団が買うことができるようにすること等も検討する必要。

各地域の指導要綱が目指すものには、環境の保全やゴミ対策など様々な価値があることから、これを法律に取り込むことはできないのかについて検討すべき。

開発エネルギーがある地域とない地域との仕分けが必要。

都市の再生の議論においては、大都市のみではなく、日本全体を考えるべき。歴史的・文化的都市、地方都市、漁村等の問題に対して中長期的な視点から考える必要。

民間による都市計画の提案制度の導入

民間のアイデアを取り込むことはぜひやって欲しい。

民間の創意工夫によるまちづくりの促進、民間からの提案制度は大変良い。しかし、実際に手続を進めていく上で、行政の指導は恣意的、不明確で時間がかかりすぎている。都市計画、特例許可等についても民間と行政の間で文書でやり取りして確認する仕組みを考える必要がある。

民間による都市計画の提案制度にとって重要なのは速効性である。一方、現実にまちづくりの効率を阻害しているのは、地方公共団体の指導力・能力の欠如である。この点を解決するためには、決定権・許認可権を必要に応じて上位の公共団体（最終的には国）が行使できるようにするべきである。

民間提案で都市計画を柔軟に変えるのはいいが、全体との関係でどう変えるべきかとの視点も重要。

地権者や開発事業者だけでなく、そこに住む人、活動する人の声がどうやって反映されるのか検討すべき。

住民参加においては、手続を簡素化しつつ計画の早い段階から公開の討論によって判断できるような総合的取組を可能にする手続が必要ではないか。

住民参加のプロセスの議論を一步進めて、どの段階で、どういう判断があったのか、どういう人々が関係したのか等を明確化する必要がある。

都市計画法の意見提出について、縦覧できるような透明性の高い制度を考える必要。

良好な市街地の整備を実現するための新たな土地利用の仕組み

事前明示性を高めることも重要だが、地方公共団体が事業者との協議を通して地域における環境等価値を高める必要性を考慮し、分かりやすく、透明性のある協議の仕組みを考えることが重要。

例えば、指定容積率 1,000 % で公共施設を確保することにより、+ 300 % となるものが、行政的指導により、結果的に 1,230 % に落ち着く例もある。これは、事前明示性がないため。大雑把なメニューの中で自由度を持たせればよい。

街区を誰が決めるのかという問題において、住民参加手続、透明性の議論が行われているが、非常に難しい問題。

臨海部等土地利用を動かしたいが、なかなか動かない地域については時限を切ってゾーニングを変更することも中期的には考えるべき。

地区計画制度の見直し

例えば、緩和型の再開発地区計画、建築基準法の総合設計等はほぼ同領域の

制度であるが時々の課題に対応することで、追加されてきた結果分かりにくくなっており、相互調整が必要である。

形態制限の一般的メニューに関する検討課題

規制の緩和について

規制の合理化という観点からは、「緩和」の議論だけでなく、「強化」の議論も言葉を含めてされてよいのではないかと考える。

集団規定の議論については、緩和ではなく、地域ごとの形態規制の合理化であると認識。

容積緩和は混雑緩和と都市環境確保のコントロールと言われているが、床で混雑や環境を緩和するという考え方は取り払うべき。

都市計画のゾーニングとの関係

集団規定は用途地域制のエリア設定の上、選択的あるいは一律的に決まる。エリアのゾーニングは都市計画、その中身は建築で行われている。仮に形態規制を地域に応じてメニューを増やし、詳細化した場合、エリアも詳細化する可能性があり、都市計画としてゾーニングをどのように考えるかが問題。

密集市街地、歴史的地域、集落地区等ある程度エリアが決まっている場合、地域に応じたゾーニングが可能。しかし、都市計画のゾーニングが変わらないのであれば、建築基準法としてエリアを指定することが可能なのか。その際、都市計画とどのように整合性を図っていくのかを考える必要がある。

街区・地区単位の規制に関する検討課題

街区レベルの規制について、建築的観点からは、街区規制は敷地コントロールを集合的に拡張していくものとして捉えたもの。一方、都市計画的観点からは、地区計画を縮小していったものとして捉えている。当初の出発点が異なっており、注意が必要。

街区単位の形態を規制する視点が重要。積極的に街区形態のメニューを用意して、それを選択できるシステムを作るという発想が必要。

地区計画と街区単位の制度の関係をどのように考えるのか。街区単位のものを地区計画で行うという議論がある。一方、建築確認とは異なった計画許可のような新しい制度を入れるということもありうる。

街区の問題は、都市デザインについて正當に議論されていないことが非常に問題。都市デザインの社会的位置づけが必要。

ロンドンのセントポール寺院の斜線制限のように、広域的に景観を形成するような斜線制限について検討してみてもどうか。

都市の総量規制の概念について

都市の快適性を担保するための手法として、環境で取り入れられているような総量規制の概念を取り入れることが必要。総量規制を考える際の決め手は高さ。

都市の総量規制の議論は、何の総量を規制するのか、また、総量に限りがあるのかについて明らかではないまま議論しても無意味。

今まで総量規制の議論は都市計画の範疇外と考えられていたが、都市圏において定量的に検討する必要。

総量規制の議論も、街区形態のメニューの議論に置き換えることができるのではないか。ヨーロッパ型にするのか、超高層型にするのか、分かりやすいメニューを検討する必要がある。

水資源、下水道の処理など環境に与える負荷といった都市活動全体の総量をどうするかは重要な問題。