

第1回 集団規定に係る基準検討委員会 議事要旨

日時：令和5年10月12日（木）10：00～12：00

場所：住宅局議室（対面・オンライン併用開催）

1. 開会

事務局からあいさつがあった。

2. 議事

（1）集団規定に係る基準検討委員会の設置について

事務局から資料1に基づいて集団規定に係る基準検討委員会の設置の趣旨等について説明があった。

（特に意見等はなし）

（2）集団規定に係る技術基準の検討等について

集団規定に係る技術基準の検討等について、事務局より資料2に基づいて説明があった。以下の意見等があった。

2-1 策定済の基準（報告）

①最近の集団規定の動向

②R4改正で策定した基準

（いずれも特に意見等はなし）

2-2 現在検討中の基準案

①改正空家法における接道規制の合理化

- ・空家等活用促進区域について、設定される区域の規模や目的等と接道規制及び用途規制の緩和の許容範囲はセットで議論されるべきではないか。
- ・空家等活用促進区域に指定する区域として、空家等のある木造住宅密集地域が想定されるが、接道規制を合理化することにより、空家等の活用と市街地の安全性の確保の目的がバッティングしないか。
- ・空家等活用促進区域以外における接道規制の運用についても、市町村に検討してもらうと良いのではないか。
- ・接道規制の特例が適用される場合、その特例は継続的に認められるのか、それとも条件を付して一度のみ認められるのか、その検討が必要ではないか。
- ・外国では、防火地域と準防火地域といったゾーニングの制度がなくなっている。「防火地域又は準防火地域等」と「それ以外」で基準を分けて規定する必要はないのではないか。
- ・接道規制の特例を考える際は、道路のネットワークを評価することが必要ではないか。
- ・空家等活用促進区域ではなく、地区計画により対応することも可能ではないか。

②接道規制の特例認定の対象拡大

- ・敷地周辺の道路のネットワークを含めて評価した上で、認定を判断された方がよいのではないか。

- ・将来的な検討課題として、4 m以上の幅員があれば建築基準法上の道路として位置付けられないか。

③改正空家法における用途規制の合理化について

- ・自治体独自の規定が義務を課し権利を制限する場合、計画適合への判断だけでよいか疑問がある。制限の根拠として条例を制定することについて検討が必要ではないか。
- ・ある一定以上の空家等の改修を伴う場合、建築物省エネ法の規定の適用を受けるので、規制の合理化とあわせて配慮する必要があるのではないか。
- ・空家等が増えている伝統的建造物群保存地区での活用を期待したい。地区ごと、用途ごとに想定される周辺への影響とその発生要因を整理して検討が進むことを望む。
- ・低層住居専用地域における空家活用では、自動車等の利用による交通負荷に対する配慮事項を示した手引きにするのが良いのではないか。
- ・それぞれの自治体において、環境についての専門家などの人的リソースが不足していることもあり、手引きなどで示されたとしても、実際どこまで実効性があるか分からない。そのため、どれだけ具体的に記載することができるかがポイントになるのではないか。
- ・許可条件として付した内容が維持されているか確認することも重要ではないか。
- ・空家等活用促進区域ではなく、地区計画により対応することも可能ではないか。

④EV充電器を設置した場合の総合設計制度の見直しについて

- ・域外貢献の割増しの仕組みも取り入れるのであれば、EV充電器を敷地の外に設置することも評価できるのではないか。また、駐車場の附置義務など駐車場に係る規制とあわせて検討した方がよいのではないか。
- ・住宅／非住宅と新規／既存という、4つのマトリクスの中で方向性を議論するのが良いのではないか。既存の公開空地に設置する際は、ウォークアブルの視点や景観上の配慮について検討する必要があるのではないか。
- ・EV充電器を設置した後の維持コストや運用などについて考慮する必要があるのではないか。モニタリングの機能をどのように担保するのかといった議論も必要ではないか。
- ・住宅と非住宅では、管理運営という観点から大きく異なる。特に分譲マンションの場合、管理が複数人の合意形成によるものとなる。誰が責任をもって公開空地の管理を行うのかといった、管理のあり方も含めて議論をする必要があるのではないか。
- ・総合設計制度の目的は市街地の環境の整備改善であり、カーボンニュートラルの実現は地球環境の持続改善である。総合設計制度の目的を踏まえると、EV充電器の設置による容積率割増は妥当性を欠いているのではないか。
- ・容積率割増というインセンティブ手法ではなく、支援をしながらも義務を課すといった手法の方が妥当ではないか。
- ・EV充電器の設置による容積率割増により、逆に市街地環境に対して負荷がかかることも想定されるため、容積率割増はしない方針で検討するのが良いのではないか。
- ・地域貢献の創出を容積インセンティブ手法に依存していること自体も問題がある。「地域貢献機能(=広場創出)」と「市街地環境の整備改善」が対応していたが、現在の地域貢献機能は必ずしも市街地環境の整備改善と関係がないものもある。制度活用の実態把握をしたうえで、社会経済情勢の変化に合わせて地域貢献機能を柔軟に変更できる仕組みを考えることも必要ではないか。
- ・様々なものが全て社会貢献ということで、容積率割増されることに疑問を感じている。単に容積

率割増をするのではなく、時代によって求められる内容が変化することも考慮し、公共的な施設や公開空地について改めて検討をする必要があるのではないか。

- ・総合設計制度は都市計画決定手続きと比べて利害関係者が見えにくいために、民主的な理解を得るための手続きをどのように設けるかが難しい。
- ・EV 充電器や保育園などの分散的に誘導されるべき機能（サービス）に対して、総合設計制度というやり方が有効か懐疑的である。
- ・新たに許可をする特定の建築物を対象として、EV 充電器の設置を要件とすることはハードルが高いのではないか。
- ・基礎充電ではなく、経路充電として急速充電器を設置することが市街地の環境の整備改善につながるのではないか。
- ・EV 充電器がどこに設置されているのかについて、既に設置することとなっている公開空地の看板に明示することは勿論であるが、それ以外にカーナビやオンライン地図等において場所が分かるなどの仕組みも必要ではないか。

2-3 今後検討見込みの基準について

①危険物に係る貯蔵量規制の合理化

②ラック式倉庫の規制の合理化

（いずれも特に意見等はなし）

③人流ビックデータを活用した建物用途規制の運用支援技術の開発について

- ・用途変更による交通量増減、その影響を把握することは重要であり、人流ビックデータを駆使し、それを客観的に示すことができれば大変すばらしいことではないか。
- ・現行の基準について、制定時の考え方がわからなくなっているものも多い。将来的に人流ビックデータなどを用いて説明できるようになると、今後の基準の見直し検討において、制定の根拠がわかり、加えて数字やデータを用いて比較ができるので非常に役立つのではないか。
- ・数字を使って目安を示せること、大都市の他でも活用できることは有意であり、ガイドラインや手引きで示すことができれば、非常に役立つのではないか。

2-4 その他

その他、集団規定に係る全般的な内容について以下の意見があった。

- ・用途地域と建築基準法で規定する用途の対応関係は妥当か。建築基準法は、建築時点での一敷地ごとの適用であり、それが累積して市街地環境を形成しているが、既存の市街地がストックとして成立している中で、空家等の活用などにより柔軟な用途の複合化を許容する方向に進めるとすると、既存の体系では対応が難しい。柔軟な運用を考えると特例許可を極めて例外的な状況にしか使わないのではなくて、むしろ柔軟な用途の複合化やストック活用の観点から、政策的に積極的な手段として、特例許可を活用していくのがよいのではないか。接道規制の特例許可が多い実態や用途規制の特例許可を柔軟に活用する方針が出てきている中で、それらについては何か検討の余地があるのではないか
- ・実際の建築物の用途が建築基準法で定める用途の考え方に合わなくなっている。用途の複合化、時間による使い方の変化などの実態があり、このように複雑化していることを考慮した上で、用途規制については議論する必要があるのではないか。

- ・ 集団規定を考える際に交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないという観点だけでよいのか問題提起したい。住宅の増加による学校教育施設の不足等、規制の緩和をすることで本来想定していなかった負荷が発生することもある。
- ・ 例えば、集合住宅にEV充電器を設置したとすると、外からの人が利用する可能性があり、現在考えられている住宅の発生集中原単位では負荷を過小評価することになってしまう。このように、昨今の建物用途の複合化・多機能化等によって発生負荷の考え方も変わっており、原単位自体の考え方を見直すことも集団規定の議論の1つとなるのではないか。
- ・ 接道規制について、図面申請主義によって、現場と図面が異なる状況が生じる場合があるがそれでよいのか。
- ・ 接道規制について、密集市街地においては2方向避難が確保できればよいといった観点等を踏まえた総合的な基準の検討ができないか。
- ・ 接道規制の特例を受けた路地に接する建築物が、人口減少に伴って減っていく中で、接道規制を将来的にどのように考えていくか検討が必要になる。
- ・ 建築協定について、運営が困難になっているものがある中で、今後の建築協定によるまちづくりのあり方について検討していただきたい。
- ・ 商業地域の歩道に庇を設ける場合、設置が難しい。気候変動による暑さ対策として、積極的に庇の設置を誘導する策が考えられないか。
- ・ 太陽光パネルの設置促進を図っている中で、それを合理的に機能させるという観点から、中高層をダウンゾーニングさせるなどの規制も考えられないか。
- ・ 集中豪雨による雨水流出などの水害対策として、土地の浸水性向上のために、非建蔽地における取組みを進めるべきではないか。
- ・ 様々な管理者や権利関係者がいる中で、建築基準法の仕組みは非常に難しい。現状の建築物ストックが少しでも改善するように、わかりやすい体系の中で、建替え等が進んでいく仕組みを常に考えることが大事である。
- ・ 建築基準法の複雑な制度を活かしていくことは、自治体の職員ではかなり難しいと感じる。民間において、資格制度や人材育成が進んでいるか、全体としては気になる。
- ・ 関東大震災から100年を迎えたが、未だに同じようなリスクを抱えている街に住んでいる状況にある。集団規定のあるべき姿を考えると、大地震時のリスクを低減させるためにも、防災の観点の議論があってもよいのではないか。

3. 閉会