

②「建物用途規制の性能基準に関する研究」の評価結果（事前評価）

【総合評価】

本研究は、性能に基づく合理的な建物用途規制の実現により、良好な市街地環境を形成する観点から重要な研究であり、必要性が高いことから、国総研で重点的に実施すべきものと評価する。

なお、研究の実施にあたっては、社会的合意を得るための視点に十分に配慮して進められたい。

【研究を実施するにあたっての留意事項】

なお、研究を実施するにあたっては、以下の点についても留意されたい。

- ・研究を進める上で、葬儀場の建設等、地域で紛争になっている事例を扱っていただきたい。
- ・建築基準法の詳細な別表を全国一律で適用するよりも、地域に任せる方法を主に検討すべきである。
- ・合意形成の方法については、イギリスの官民物流改善パートナーシップ（FQP）等の例も参考に、ソフトの手法も含めて検討されたい。
- ・都市という場を意識すると、複数の建物用途が相互干渉することによる影響（例えば、スーパー銭湯の隣にカラオケスナックが出てきた場合など）が考えられるため、考慮されたい。
- ・市街地環境を示す指標は非常に多いので、どの指標を選べば大体の市街地環境を捉えられるかという観点で研究を進めていただきたい。
- ・活動制限や補償など、何らの措置を伴った条件付きで建築を許可することは、市街地のコントロールを考えると今後は重要な方法になると思うので、許可、不許可以外の第3の方法として検討していただきたい。
- ・竣工後に用途変更される場合もあることを考慮すると、敷地境界線上の基準値を各性能で設定することになるのではないか。
- ・集団規定は、単体規定ともリンクしているため、単体規定への影響も視野に入れられたい。
- ・性能評価項目として、定量化手法が未確立と考えられる「文化性」「審美性」についても、検討していただきたい。
- ・環境項目指標に関して、社会的合意が得られる評価の方法が重要であるので、よく検討されたい。

平成18年10月23日

国土技術政策総合研究所研究評価委員会分科会

第二部会主査 村上 周三