

第3回 集団規定に係る基準検討委員会 要旨

日 時：令和6年12月25日（水）10：00～11：00

場 所：オンライン開催

1. 開会

2. 議事

（1）現在検討中の事項について

（市街地環境の整備改善）

- 市街地環境への貢献が少ないマンション建替型総合設計で、更に高さ制限の緩和がなされる根拠が不明瞭である。斜線制限を適用除外することによる効果のスタディや、特定行政庁で実施されている様々な視点での救済措置の取組例等について整理してはどうか。
- 市街地環境への貢献と要除却認定マンションを建て替えることのバランスについて、敷地単位では解決するのが難しいと思う。
- 建替えによる公益性は敷地の中に閉じた議論であり、一方で、集団規定は敷地周辺の外部性との兼ね合いによるものであり、市街地環境への負荷が一定程度以下になるかどうかの問題になるため、例えば典型的な市街地の構造に照らしてシミュレーションしても良いかと思う。

（検討における全般的な課題）

- 既存不適格のマンションを建て替える際に高さ制限等により同規模のマンションが建てられないことと、事業採算性の観点から保留床を確保するために規模が大きくなることで高さ制限等によりマンションが建てられないことは、分けて議論する必要があるかと思う。
- 人口が減少し、経済が縮小する縮減社会においては、ストックを十分に活用して管理を充実させていくという方向性が妥当であると考えられる。従って、特例措置を行ってまでマンション建替えを促進させるのであれば、建替えがどのような状況で必要になっているのかを把握することが大切だと思う。
- 特例はあくまでも救済措置であり、「やむを得ない場合のみ」というニュアンスを入れた方が良いと思う。建替えを促進することとのジレンマも踏まえつつ、慎重に検討してほしい。
- 防災性の観点から容積率を増やすことが可能であるが、その建築物が災害時、災害後にも継続利用できるという前提が崩れないようにする等、市街地環境以外も含めた全体的な観点での検討が必要かと思う。

（地域性）

- 街並み保全やその他の理由から、斜線制限や絶対高さ制限が大切な場合もあるため、機械的に運用するのではなく、地域との協議を行いながら決めていくプロセスを重視してほしい。

- 地方の実情や独自規制との整合性を考慮すべき。
- 緩和できるかは市街地特性による部分があると考えられるため、どこでも一律に適用できるのではなく、地域のまちづくり計画や景観計画等との整合を条件にするなどの工夫をすることが考えられる。
- 人口減少時代において、地方都市郊外に建つマンションをどうしていくべきかについて検討する必要がある、特例をどこでも適用できるということではなくてよいと思う。
- 地域での紛争問題も考えられるため、自治体が近隣との関係について精査し、地域の実情に合わせて基準づくりをできる仕組みが良いと思う。

(その他の課題)

- 総合設計制度による公開空地が、地域のためになっているのか、使われ方が課題である中で、公開空地の使い勝手などもあわせて検討できるとより良い市街地環境になると思う。
- 高経年マンションは日影規制の既存不適格が多くある印象であり、検討案のように高さ制限について緩和を行ったとしても建替えが難しいのではないかと。
- 高さ制限の緩和は日影規制とセットになるため、日影規制の許可基準に関して国から提案や事例を提供してもらえると運用しやすいと思う。
- 災害後の再建時にこのような特例を活用できると良いと思う。
- 現在は建替えに関する議論が主に進んでいるが、将来的にはリノベーション・部分改修などによって長寿命化を図っていくことについても、議論ができるようになると良い。
- 長期的には住宅需要が縮小するため、建替えに着手できるマンションの早い者勝ちになり、最終的には建替えできないマンションが残っていくのではないかと懸念する。

3. 閉会

以 上