

第5回 集団規定に係る基準検討委員会 要旨

日 時：令和7年6月5日（木）14：00～16：15

場 所：中央合同庁舎3号館 2階 住宅局 資料室・オンライン併用

1. 開会

2. 議事

（1）形態規制のあり方について

（2）桑田委員からの話題提供（日影規制の背景及び事例を踏まえた課題と対応策等について）

（3）大澤委員からの話題提供（総合設計制度における公開空地の維持管理や地域貢献機能のあり方等について）

① 形態規制に係るあり方の検討の方向性について

（形態規制の目的と検討の方向性）

- 持続可能な市街地の実現という課題において、低エネルギー消費に加え、住環境が安定していて住み続けることができるという意味を含んで検討すべきではないか。
- 確保すべき市街地環境を、単体規定も含めてどのような手段で担保しているのか、その中で形態規制がどのような役割を担っているのかを整理し直せるとよいのではないか。
- そもそも規制の目標性能を明らかにしなければならないのではないか。現在生じている具体的な問題を提示した上で、その個別問題を集団規定という枠で考えるか、それぞれの地方公共団体において考えるべきことなのかを明確にしていくべき。集団規定のツールが既にあり、地方公共団体による優良事例があるのであれば、その事例周知を行うという対応も考えられる。
- 法制度の合理化・緩和検討に際して、予期せぬ方向に形態規制で誘導してしまうことに注意が必要である。例えば消防法や電波法など、他のルールとの整合を比較しながら検討すべきかと思う。
- 建築の自由と都市全体のバランスを調整する空間管理の中核的制度和認識できる形態規制において、規制緩和による想定外の建物の出現など、制度の運用面におけるアンバランス化は看過できない問題であると思う。
- ネガティブインパクトの低減という観点で考えるのであれば、集団規定の観点は交安防衛になると思うが、積極的な価値を評価するのであれば、法目的をしっかりと議論し直すことが求められる。例えば、太陽光発電パネルを搭載するために容積率を緩和する制度とした場合には、形態が増大することになり、近隣環境に本来ネガティブインパクトを与えることになる。その負担を被るのは近隣ではあるが、公共貢献を受ける対象が地球規模になるのであれば、補助金のように金銭的インセンティブを与えればよいのではないか。その場合は、必ずしも建築行政側で公共貢献先を受ける必要はないという議論があり得ると考えられ、公共貢献先の範囲の妥当性は確認しておいた方がよいと思う。
- 集団規定は政策判断の結果が都市計画など建築基準法の外側にある。政策判断の部分はどうしていくか、ということを考えるべき。

(各規制における課題)

- 高さ制限(斜線制限)と同等の市街地環境を確保する代替手法として天空率制度が導入され、合理化が図られたようだが、北側斜線制限に関しては、日照について同等の市街地環境を確保できていると言えるのか疑問がある。
- 天空率規制は、景観という観点からも検討されるべきかと思う。
- 日影規制は、環境要素である日照時間を直接的に確保する基準ではなく、環境要素を阻害する要素である日影時間を規制する間接的な仕組みであり、規制に則っていても環境要素が実際に確保できているか不透明であるとの課題がある。
- 日影規制における地盤面算定について、現代では算定ツールが出てきているので、法令の規定に基づいて平均地盤面を算出しなくてもよいのではないか。
- 商業地域は居住環境の確保を目的とした用途地域ではないが、住宅用途の立地が著しく拡大する状況にあり、制度趣旨と目的が乖離してしまっている。今後、こうした地域の居住環境確保を形態規制でどのように取り扱うか、考えるべきではないか。

② 形態規制におけるカーボンニュートラル、水害対策等への対応について

- カーボンニュートラルの観点から壁面太陽光パネル(PV)の促進が図られると思うが、日影規制はPVの普及にどれほど有効なのか検討した方がよいと思う。例えば、商業地域には大規模開発が集中し、PV等の先端技術が導入されやすい状況にある一方で、日影規制がかからないことは、PV導入の足かせになる可能性がある。
- カーボンニュートラルに向けて太陽光発電の稼働を効率化させる形態規制の検討は急務だと思う。現在の一部地方公共団体での運用は、北側で発電効率上不利な立地においても一律の規制がなされ、不公平が生じているように思う。
- 壁面PVも含めた太陽光パネルの積極的な導入は、光の反射面が増え、周辺に影響を与える可能性があるため、集団規定的な観点からも検討も必要と考えられる。諸外国のガイドラインなども参考にするとよいと思う。
- 太陽光パネルは出火の危険性があるという認識を持った方がよい。
- 水害対策について、一律に適用できるわけではないが、住宅を浸水させないという視点から、高層マンションの1・2階を商業用途にして容積率は不算入とし、その分の容積を住宅用途として使えるようにするという考えはあってもよいのではないか。

③ 総合設計制度のあり方について

(公開空地と公共貢献のあり方)

- 計画との適合性を踏まえ「何を公共貢献としてみなすことができるか」各地方公共団体において、明確な基準を設ける必要があると思う。
- 地方公共団体がエリアでの需要を認識した上で都市像を持ち、それに即した計画を設計者に対して求めていくべきだと思う。
- 人口減少時代において、空間や土地で公共貢献するという手法は頭打ちであるように思う。諸外国における、例えば、アメリカのウォークアブル政策における空地の点在や、イギリスのセクション106のような金銭的インセンティブの手法、生物多様性に

における貢献など、地域から都市、環境まで対象を拡大して公共貢献を検討すべきかと思う。

- 建築時にディベロッパーだけがインセンティブを得られている現況から、時系列的に均等化する必要があると思うため、海外において実践されるように金銭的インセンティブはシンプルであり現実的にあり得るかと思う。
- 地域における用途や機能の必要性は変化するため、総合設計制度による許可を受けた建築物について、地域のビジョンや需要を踏まえて、当初は想定しなかった用途・機能への変更を可能にする仕組みが必要ではないか。
- まちのビジョンに応じて公共貢献や緩和の許容限度を決めるということが本来は必要であり、その地域でのまちづくり計画（方針）をしっかりと定めることが重要である。そこで示したビジョンを実現するために、規制緩和手法の適用の考え方を明文化するとともに、用途地域の変更や特別用途地区などのツールも柔軟に活用していくのがよい。
- エリアによって求められる公共貢献が異なるため、必ずしも公開空地の確保だけを公共貢献とするものではないと思う。公開空地の確保を公共貢献とする場合であっても、複数の公開空地をつなげていく等の地区ベースでの戦略が必要と考えられる。また、気候変動対応として暑熱や内水氾濫に対応することも、公共貢献になるかと思う。
- 場所によっては容積を使わないことがむしろ公共貢献という考え方もできるのではないか、それによる税制優遇などのボーナスを与えることは考えられないか。
- 許可する際に、市街地環境の整備改善に資するという観点で、公開空地以外の公共貢献の手法が議論に挙がっている。
- 法令上は敷地内での空地の確保のみを求めているが、もう少し大きな枠組みがあるのではないか。一定のエリア内での市街地環境改善のために金銭的インセンティブを与える、カーボンニュートラルへの寄与を公共貢献とするなど、大きな目的を持つ方向で取り組むべきだと思う。
- 地区等のエリア内への公共貢献の制度を作る場合、そのような公共性の妥当性を検証しその実現性を審査する手続きが必要となる中で、現状の建築基準法の枠組みの中で、敷地外への公共貢献を認めていくことに課題があり、審査手続きの妥当性を確認する必要がある。

（公開空地の維持管理・活用のあり方）

- 公開空地の活用の課題に関しては、憩いや賑わいの場としての営利目的も含む柔軟な活用、長期的な活用を積極的に許容していったらどうか。また、維持管理の課題に関しても問題が顕在化しつつあり、パイロン等を設置する事例もあるが、公開空地が使える状態にしておくことは必要なのではないか。
- 公共貢献によって創出された空間について、管理義務に関する規定の強化、例えば評価やルール化の義務付け等をしっかり行っていく必要があると思う。
- 特に一般的なマンションの管理組合が公開空地を管理するために、例えば法人格を取得して活用を図っていくのは、ハードルが高い。また、建築物の修繕費等には公開

空地の活用にかかる費用まで見込まれておらず、資金面でも厳しい。公開空地の維持管理・活用のあり方は、住宅系の用途と商業・業務系の用途とで分けて議論すべきかと思う。

- 敷地の運営管理のクオリティが市街地環境へ影響すると考えられるが、総合設計制度の枠組みの中では、特定行政庁の許可準則に合致していれば許可が下りている現状があり、運営管理については審査対象に含めていないという、制度の根本的な課題がある。

(インセンティブ手法としての容積率緩和のあり方)

- 住宅用途でしか容積率を使い切ることができない実態があり、商業地域等の都心部や駅近等において、既に住宅用途が多く立地する現状にある。こうした近況を鑑みるに、総合設計制度における住宅の容積率緩和は既に役目を終えたように思う。
- 大都市における容積率の拡大は、床需要の低下を招くだけでなく、空き家・空き地の増加として現れ、インフラコストの増大という問題を引き起こす可能性がある。また、大都市での容積率の過剰な拡大は、結果的に地方都市の衰退を招くことにもなりかねないため、今後、建築基準法において容積率の拡大を引き続き認めていくべきか、改めて検討していくべきだと思う。
- 地域に必要な住宅以外の用途を入れた場合は相対的に容積率緩和の上限を大きくし、そうでない場合は割増率を低減することで、住宅以外の他機能の導入を促進することができないか。
- 超高層の区分所有マンションの立地に関しては、建て替えが難しいという点を踏まえ、本来は都市計画でしっかりと定めてほしい。
- 地方公共団体の中には、流入人口対応や駅前等の住宅供給等の政策判断のもと、総合設計制度や基準容積率のあり方について議論している実態もある。
- マンション建替法で分譲住宅の容積率緩和の対応はあるが、まちづくりの観点から賃貸住宅へのインセンティブについても、検討されると良いと思う。
- 容積緩和により建設された超高層マンションにおいて、居住実態のない住戸が増えたり、理事長が当該マンションに居住していなかったりなどが懸念され、建物の維持管理や管理組合の継承が深刻な課題であると思っている。公開空地の管理や使用について、例えば6大都市における状況を詳しく調査するなどして、そのあり方について国交省として考えを示すことを検討しても良いのではないかと。

④ 既存ストック活用の促進について

- 既存ストックの更新や活用は、今後ますます重要となる政策課題であって、その意味で一定の柔軟化はやむを得ないかと思うが、容積率の安易な緩和は将来世代に負担となる可能性があり、ハード的な負担を残さない支援策やインセンティブが妥当なのではないか。
- 日影規制に係る既存不適格の件数は多く、課題と認識している。

3. 閉会

以 上