

## 第6回 集団規定に係る基準検討委員会 要旨

日 時：令和7年7月14日（月）10：00～12：05

場 所：中央合同庁舎3号館 2階 住宅局 局議室・オンライン併用

### 1. 開会

### 2. 議事

- (1) 用途規制、建築協定・一団地認定、景観・街並み形成のあり方について
- (2) 有田委員長からの話題提供（用途に起因する課題、近年の用途特定許可活用の展開、長期的な制度改革の可能性について）
- (3) 藤井委員からの話題提供（建築協定の現状把握と課題、地方公共団体による捉え方について）

#### ① 用途規制のあり方について

（新たな用途や社会ニーズ変化に対する用途規制）

- 現行の異なる用途を排除し、等質性を求めるのではなく、用途の多様性を許容することが求められている。用途の性能規定化や用途地域ごとに目標とする市街地環境の水準や工学的な性能評価の基本的枠組みが示されてもよいのではないかと。
- 日本のまちの実態として特に商業地域、住居地域などで用途が混在した地域があり、ある意味では日本の特徴として世界的に評価されており、混合地域を積極的に位置付けてはどうか。市場の原理に任せて混在をつくるのではなく、目指す地域として積極的に位置付けた上で、計画的にどう複数の用途を複合させるか考える必要があると思う。
- 用途について、器としての建物なのか、内部の業態等なのか、といった議論は重要かと思う。諸外国の例のように、大きな建物であっても街並みと調和したもので、内部には必要な機能を持たせるといったことが技術的には可能なため、そういった解決策や手法もあわせて用途規制のあり方を検討できると良いと思う。
- 毎年のように出現する新用途や近年は用途名称と施設の実態が必ずしも一致していない等、用途の判断は複雑さを増している。
- 用途の複合化だけでなく、時間的に用途を使い分けていたり、同じ福祉系の用途であっても高齢者、障がい者、児童と異なる対象での使い分けもされたりしている。その用途判断に当たっては、マネジメントによって使われ方の部分に応じて周辺への影響を判断する部分を見ていく必要がある。
- 事前確定的に市街地水準や規制を明示させるのではなく、時間軸の中で持続可能な環境を動的に確保し、新たなニーズに対応する柔軟性が求められている。そのためには、コントロールするのではなく、維持・管理していくマネジメント型のシステムへの転換が必要ではないかと。

（法第48条ただし書き許可による用途規制の特例制度）

- 近隣外部性の工学的影響評価として、交安防衛上だけで十分か、また、用途地域に応じた建築物の立地の必要性や公益性の根拠や考え方を規定してはどうか。
- 許可の際は、条件附加を活用し、その内容についてはストック活用型社会を踏まえて

も、法第12条に基づく定期報告の対象として特定行政庁としてモニタリングをしたり、許可条件に違反した際の罰則を活用したりしてはどうか。また、ビッグデータを活用することで、動的なモニタリング方法論の研究開発が進むとよい。

- 定量的に評価することは工学的に難しい部分であるが、安全性を中心にモニタリングと定期報告をどのようにやるのか集団規定の観点で検討することが課題だと思う。
- 社会ニーズ変化に伴う政策的変化に対応した基準法側からのメッセージを発することが大切である。特例制度はあくまでも特例であり、例えばコンパクトシティを意識した住居専用地域の再構築は大きなメッセージになるかと思う。

#### (地域の状況に応じた用途規制)

- 法別表第2に用途地域ごとに建築可・不可の用途を列記するのではなく、政令に位置づけた上で、政令に留めて標準的な用途を例示し、具体の取扱いは市町村条例に委任してはどうか。
- 法別表第2を政令に委任し、又は告示化するという案は機動性が増して良いと思う一方で、恣意的に力が働くことが懸念されるため、バランスが重要だと思う。
- まちづくりの誘導のための用途規制という文脈では、用途地域自体のあり方を検討するよりも、特別用途地区や地区計画などを積極的に活用できる仕組み、例えば手続きの柔軟化などを検討すべきかと思う。
- 用途地域のシステムでは、指定容積率のメニューがセットになっており、あわせて土地利用の分野では、市街地のコンパクト化を進めようとしているが上手くいっていない実態がある。立体的に成長と縮退のマネジメントをすべきだと思う。人口減少の都市では、容積率が過大に設定されていることが多く、今の市街地の用途と容積率の実態に即し適正に設定し直すことが必要だと考える。
- 市街地像にリンクし長期にわたり柔軟に活用できる制度設計が必要とされているのではないかと感じている。
- 用途地域が細分化されていった中で、機能していない用途地域もあるように思う。あるべき市街地像と現状の市街地像に乖離があるという意味で、上手く機能していない用途地域にどのようなものがあるか、整理する必要があると思う。
- 地区計画を単なる補完的な制度としてだけでなく、都市の再構築や周辺住民との基本的な調整装置として、制度上の役割を明確にし、より中心的な位置づけを与えていく必要があるのではないか。具体的には、用途地域の見直しに際し、例えば地区計画への置き換えを制度的に容易に可能とする仕組みを導入、あわせて策定運用を後押しする支援措置を含めて制度づくりを進めていけないか。制度は地域の変化・現状に追随する形で進んでいると思うが、制度自体が地域の再構成を先導、誘導していく枠組みへと転換していくことが、これからの都市政策に1つの革新的な課題になるのではないか。
- 用途地域に適格な保育所での音問題は騒音規制法ではなく条例で対応している。それには限界があるので、騒音行政は、エミッションではなく、アイミッション(流入防止・保護)を重視する姿勢が今後は重要になってくると思う。集団規定においても、そのあたりが上手く取り入れられると良いと思う。

## ② 建築協定のあり方について

- 建築協定は、一人協定から分譲されると土地所有者等に協定の内容が認知されていなかったり、用途制限など現状に合わない厳しすぎるルールが足かせになっていた。運営委員会の高齢化や担い手不足などによる継続性の課題や、全員合意や手続きの複雑さなどの合意形成のハードルが高く変更・廃止の難しさがあるなどの課題が多い。
- 住民の協定であることから、土地所有者等が協定維持のために動く努力義務があっても良いのではないか。協定の内容が認知されていない理由の一つに自動更新もあると思う、自動更新のあり方も今後見直すべきかと思う。
- 建築協定を存続させる目的から自動更新を定めている一方で、協定内容を見直す機会を持つために自動更新のあり方を検討する必要があると思う。その際には地区計画への移行もあわせて検討する体制が良いと思う。
- 現在は地区計画がある中で、建築協定を活用する意義は何か。建築協定から地区計画への移行における懸念点としてあげられる「まちづくりに対する意識が低下する可能性」については、地区計画策定後の見直しや評価を付加するなど、対応策は考えられると思う。
- 建築協定の更新において隣接地が増加した場合の建築協定のあり方に課題感がある。運営委員会自体のモチベーション維持の課題もあり、協定内容の見直しに関するルールなどがあると良いと思う。
- 建築協定を適切に管理・運営していく区画数にも限界があると思うが、その実態を正確に現状把握できていない課題もある。

## ③ 一団地認定のあり方について

- 一団地認定を解除する際には、緑地や景観の一体感が変化してしまうことに対応する計画の策定、その後の管理運営、エリアマネジメント等について考える必要があると思う。また、残った側の敷地に対する中長期的な計画も必要だと考える。
- 敷地は、それぞれの規制の基礎になる単位であることから、一団地認定の手続きが、関連する都市計画法上・建築基準法上の様々な手続きの最初にあると矛盾がなくなる。一団地認定のタイミングの検討も必要だと考える。
- 一団地認定において、交安防衛上の観点でどこまで求めるか。

## ④ 景観・街並み形成のあり方について

- 景観計画は法的拘束力が弱いことから、用途や接道の特例許可の機会に、景観計画の内容を担保させるなど、交安防衛上の評価だけでなく他法令との整合性を許可手続きの中に組み込むことはできないか検討いただきたいと思う。
- 街並み誘導型地区計画によって、結果的に圧迫感のある街路空間が創出されたエリアが少なからずあることから、街並み誘導型地区計画の効果をどのように評価するか検討が必要かと思う。
- 天空率や総合設計制度での容積率の緩和や個別案件の緩和は、景観を考慮した上で

検討されるべきかと思う。

- 眺望を得るということは、同時に日照や採光も得るとも言える場合があり、そういった意味で街並みと景観について、衛生や日照、採光、通風も含めて一体的に考えていくこともあり得ると思う。

### 3. 閉会

以 上