

確認型総合設計制度に関する適用状況の変遷と景観から見た制度的課題 —全国の特定行政庁を対象として—

正会員 ○土屋哲*
同 岡崎篤行**

確認型総合設計制度 景観問題 建築基準法 52条8項
マンション 容積率緩和 特定行政庁

1. 研究の背景と目的

近年景観への関心が高まり、全国的にマンションの高さによる景観問題が発生している。そんな中2003年1月に都市再生関連法の一環として、総合設計制度の適用審査手続の迅速化のため、確認型総合設計制度(建築基準法第52条第8項)が施行された。本制度は特定の地域が自動的に容積率緩和の適用範囲になるという問題点^①が指摘されている。また建築確認のみで容積率が緩和されるため、行政や住民が介入する機会が無く突出した高さのマンションに十分な対応ができない可能性がある(表1)。

法律施行時の運用実態についての研究^②は行われているので、本研究ではそれ以降の現在までの適用状況の変遷と建設実績について着目している点が特徴である(図1)。そこで、本研究では本制度の全国的な①運用実態とその変遷②建設実績を明らかにし③景観の視点から制度的課題を示すことを目的とする。

2. 研究の方法

本研究は特定行政庁^③285自治体(都道府県47,政令市^④82,一般市^⑤156)を対象として、現在の運用・建設実績についてインターネットによる資料調査・電話ヒアリング、自治体への質問メールから全国実態を把握した(回収率85%)。そして既往研究との比較をふまえ、本制度の制度的課題を分析する。

3. 確認型総合設計制度の運用実態と変遷

確認型総合設計制度の全国的な運用実態の傾向は、242自治体中、108自治体が全面適用、115自治体が全域除外、19自治体が一部適用という現状である。地方都市では全面適用、大都市圏では全域除外、その中でも中心的な都市のいくつかはでは一部適用と言う運用の傾向が見られる。適用状況は、今までに大きな変化はない(図2)。

制度施行以降に適用地域等の変更を行ったのは11自治体で見られる。その中でも容積率に関して規制緩和の姿勢になったのが5自治体、逆に規制強化の姿勢になったのが6自治体であった(表2)。全域除外から一部適用に変更した自治体は本来的に緩和を活用する方針があったものである。また、現在全域除外の自治体において適用除外の理由が把握できた中で、今後緩和を行う方針のものは無かった。一方で全面適用の適用理由が把握できた自

表1:確認型総合設計制度の問題点

適用要件	制度内容	指摘されている問題点(1)	備考
許認可	建築確認のみ	周辺に与える影響への配慮が確保されない	
住宅の有無	全般又は一部		
敷地規模	1,000m ² 以上(住居系地 域は2,000m ² 以上)	条例により特定行政庁が規模 に因って独自に指定できる	
空地条件	複数は敷地の2割以上 かつ複数の2分の1以上 は適用地に該当する	複数は公園ではなく、用途に因して耕作は想 いため周辺への影響が良好になるとは言え ない	条例により特定行政庁が規模 に因って独自に指定できる
適用範囲	第1種住居地域 第2種住居地域 準工業地域 近隣商業地域 準工業地域 商業地域	左記の地域が自動的に緩和適用範囲になる	都市計画審議会の議を経て緩 和しない地域を指定できる
緩和上限	1.5倍以下	確認のみで1.5倍の緩和は大きすぎる	都市計画審議会の議を経て緩 和上限を指定できる

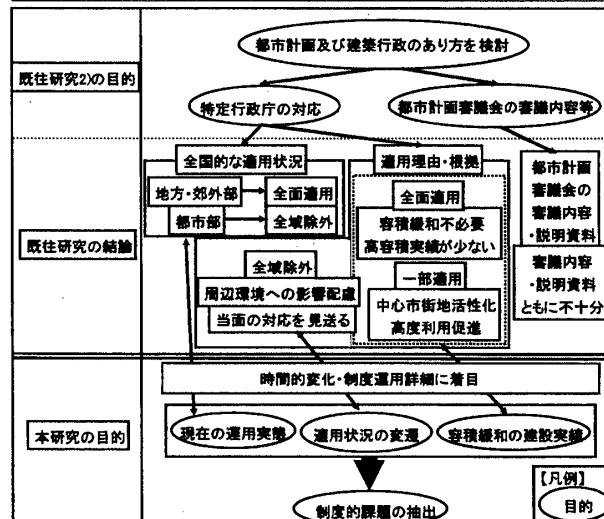
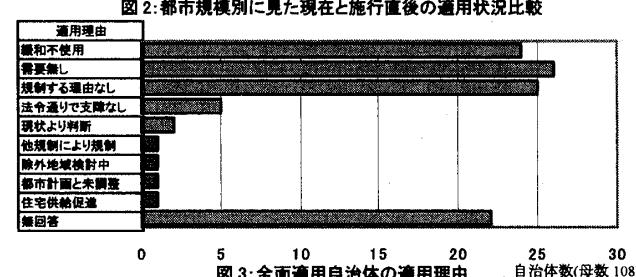
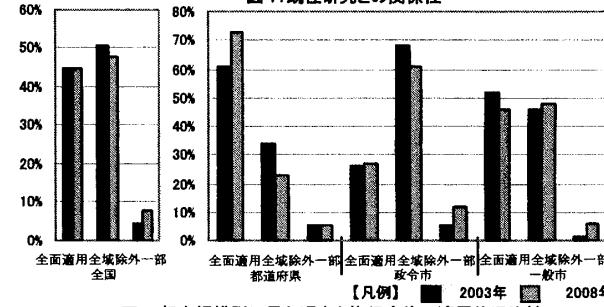


図1:既往研究との関係性



治体においては、住宅供給促進と言う理由から本制度を活用する目的のものは 1 自治体のみである(図 3)。

4. 一部適用自治体の制度運用詳細

本制度を街中居住促進等の目的で活用する一部適用の 19 自治体の適用地域に関しては、11 自治体の商業地域が最も多い。次いで 2 自治体が近隣商業地域である(図 4)。また、用途地域による区分によらず、具体的な地域を緩和しない地域として指定している自治体も確認されている。容積率緩和上限値に関しては、1.2 倍と 1.5 倍が最も多い 8 自治体で、次いで 1.1 倍が 3 自治体であった(図 5)。政令による敷地及び空地規模の緩和適要件を変更する条例を定めている自治体は確認されなかった。

これらの事より、一部適用は商業地域に限定して使用されており、6 割の自治体においては緩和上限値を低く変更している。したがって本制度は限定的な運用に留まっていると言える(図 7)。

5. 確認型総合設計制度の建設実績

確認型総合設計制度の建設実績については全面適用と一部適用の 127 自治体のうち 79 自治体で把握がなされていた。全域除外の 2 自治体でも以前適用していた際に建てられた事例が把握されている。

79 自治体中、事例が無いのが 66 自治体あり、全面適用では 8 割、一部適用は 6 割の自治体で建設実績が無いことになる。現在の所 1 棟のみと言うのが 11 自治体、それ以上と言うのが 6 自治体ある。都道府県では 0 棟のみであり、一般市でもほぼ同様であり、必要性は低いと言える(図 6,7)。本制度による建設実績を把握していない自治体が全面適用では 37 自治体、一部適用では 11 自治体ある。本制度が総合設計制度と同等の緩和が可能であるにも係わらず把握していない事は問題であると言える。

6. 結論

- 1) 本制度施行からの変化は小さいが、全域除外の自治体は今後減少する可能性は低く、全面適用の自治体の過半数は本制度による緩和を活用する方針は無い。
- 2) 本制度を活用している自治体において、適用地域を商業地域に限定する傾向があり、緩和上限値を 1.2 倍等おさえて指定する都市が多く、運用は極めて限定的であり、自動的に容積率緩和になる必要は無い。
- 3) 現在までに容積率緩和の実績が把握できている 81 自治体においては、緩和が適用された建築が 0 棟の都市が 66 自治体で 8 割を占めており本制度の必要性は低い。
- 4) 現状の運用実態や利用実態から本制度の必要性は低く、景観問題の原因の一つになりうる本制度は廃止又は基本的には非適用にし、必要な場合に限り自治体自身が選択する内容に改変するべきである。

表 2:適用変更都市

都市名	変更前	変更後	適用地域	緩和上限	変更理由	変更期日	規制
奥市	全域除外	一部適用	商業地域	1.5倍	街中居住促進	2004/6/21	緩和
柳市	全域除外	一部適用	第2/近商・商業	1.2倍/1.5倍	街中居住促進	2003/12/1	
別府市	全域除外	一部適用	補注(5)	1.5倍	整合性配慮	2008/4/5	
和歌山市	全域除外	一部適用	商業地域	1.3倍	街中居住促進	2008/1/1	
横浜市	全域除外	一部適用	商業地域	1.1倍	緩和促進	2004/1/1	
西郷市	全面適用	一部適用	商業地域	1.5倍	街中居住促進	2007/5/1	
金沢市	一部適用	一部適用	商業地域(縮小)	1.5倍	街中居住促進	2005/9/11	
新潟市	全面適用	全面適用			緩和不必要	2008/8/21	
つくば市	全面適用	全域除外			緩和不必要	2007/8/1	
ひたちなか市	全面適用	全域除外			緩和不必要	2007/12/1	
平塚市	全面適用	全域除外			整合性配慮	2008/9/30	強化

凡例: ■ 規制強化 □ 規制緩和
自治体数

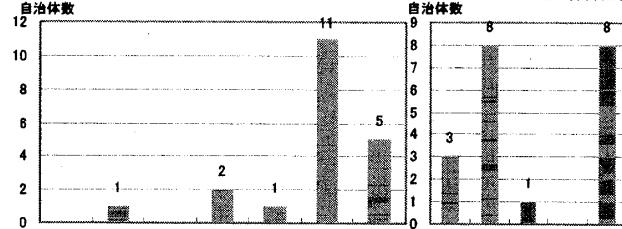


図 5: 緩和上限値(一部適用自治体)

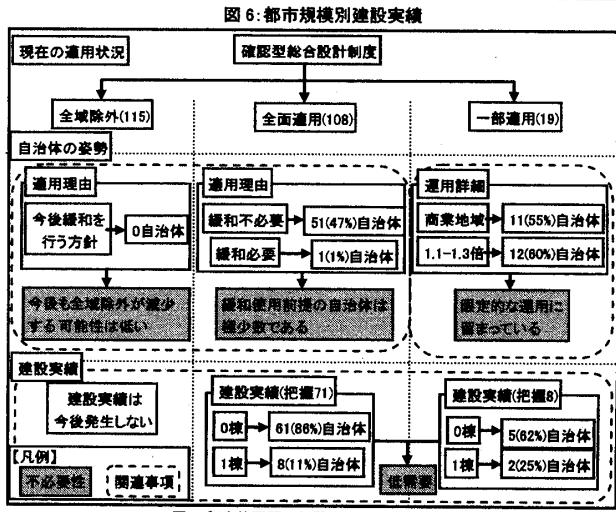
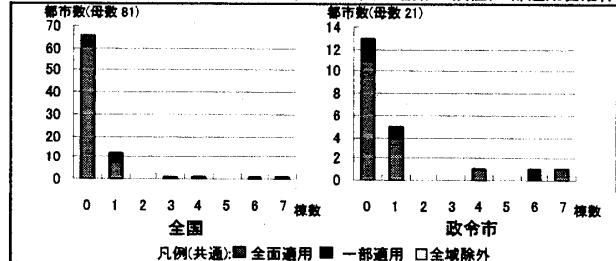


図 7: 制度的課題の相關(①内自治体数)

- (1) 本制度の問題点は大方・小泉¹、加藤²等によって指摘されている
 (2) 2008 年 4 月 1 日時点での都道府県、建築基準法第 4 条 1 項設置市及び 2 項設置市により建築主事を設置できる一般特定行政庁以上(東京都 23 区含む)を対象とする。
 (3) 建築基準法第 4 条第 1 項により人口 25 万人以上の建築主事設置義務のある市
 (4) 建築基準法第 4 条第 2 項により建築主事を設置することが出来る市
 (5) 別府国際観光温泉都市建設計画区域内の第 1 種住居地域、第 2 種住居地域、近隣商業地域、準工業地域及び商業地域のうち、JR 大豐本線、富士見通鳥居線、海岸線で囲まれた地域を除く全城

【参考文献】

- 1) 東京大学工学部都市計画研究室 HP 「建築基準法改正案に対する反対声明」 2002/3/26
<http://up.t.u-tokyo.ac.jp/doc/statement020326.html>
- 2) 加藤仁美(2004)「全国特定行政庁における確認型総合設計制度の適用状況に関する研究」第 39 回日本都市計画学会一般研究論文集, pp. 50-55

*新潟大学大学院自然科学研究科 博士前期課程

*Graduate Student, Graduate School of Science and Technology, Niigata Univ.

**新潟大学工学部建設学科 准教授・博士(工学)

**Assoc. Prof., Dept. of Civil Eng. and Architecture, Faculty of Eng., Niigata Univ., Dr. Eng.