

3. 確認型総合設計制度に関する適用状況の変遷と制度的課題

- 全国の特定期行政庁を対象として -

Changing application and problem of Planned Development Design System by conviction.

- In specific administrative agency all over the country. -

土屋 哲*・岡崎 篤行**・松井 大輔***

Tsuchiya Satoshi*, Okazaki Atsuyuki**, Matsui Daisuke***

The planned development design system by conviction applicant was introduced by the revision of Building Standard Law in 2002. The aim of this system was swiftness of permitting procedure and easing the Floor Area Ratio Restriction. Five years has been went by from this system was introduced. The purpose of this study is to adduce the problem from landscape by changing application and performance of constructions. The results are as follows;1)A few specific administrative agency all over the country has been changing application and a few they use this system actively.2)The performance of construction is few.3)In this terms, this system is low need.

Keywords: Planned Development Design System by conviction, Building Standard Law 52(8), Easing the Floor Area Ratio Restriction, specific administrative agency
確認型総合設計制度 建築基準法第 52 条第 8 項 容積率緩和 特定期行政庁

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つとして、総合設計制度における適用審査手続迅速化のため、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。本制度で容積率緩和対象となるのは、用途地域のうち第 1 種住居地域、第 2 種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域内において、政令で定める敷地及び空地規模を確保した住居系建築物である。それら一定の基準を満たした建築物を、許可を経ずに建築確認のみで容積率を 1.5 倍以下で緩和する制度である。これらの内容から本制度は周辺の町並みから突出したマンションの出現で、住環境や景観など、今後のまちづくりに大きな影響を与えることが懸念される点⁽¹⁾、さらに相当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⁾も指摘されている(表 1)。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くなる可能性がある。よって不必要な制度だと考える。

本制度施行から 6 年が経過し、容積率緩和適用地域を変更する自治体や、容積率緩和の実績を見ることができるようになった。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)制度の必要性の観点から制度的課題を示すことを目的とする。

2. 研究の位置づけと枠組み

これまでに法律施行時の運用実態、当時の特定期行政庁の適用理由及び適用を決定する際の都市計画審議会における審議内容についての研究⁽²⁾が行われている。その結果、「全国的な適用状況としては、地方・郊外部では本制度による

影響が少ないと判断し全面的に適用している」、「都心部では影響を懸念し適用を見送る形で全域を適用除外地域としている」、「一方で法改正から施行までの期間が短かったことを反映し、都市計画審議会での審議内容や説明資料が不十分であった」などのことが明らかになっている。本研究は、それ以降から現在までの適用状況の変遷、運用の詳細についての分析、建設実績に着目し、制度の課題をより詳細に明らかにするものである(図 1)。

本研究は特定期行政庁⁽³⁾285 自治体(都道府県 47⁽⁴⁾、法 4 条 1 項設置市⁽⁵⁾82、法 4 条 2 項設置市⁽⁶⁾156)を対象として、現在の運用・建設実績について資料調査・電話ヒアリング・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、本制度の景観から見た制度的課題を分析し制度に対する提案を行う。

以上に基づき本研究では、3 章で確認型総合設計制度の全国的な運用実態と法施行から現在までの変遷を示す。4 章で制度運用における適用地域と緩和上限値の傾向について考察する。さらに 5 章では本制度による建設実績の現状について考察する。最終的に 6 章では 3、4、5 章をふまえて本制度の必要性の有無について言及する。

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 (2)	備考
許認可	建築確認のみ	周辺に与える影響への配慮が担保されない	
住宅の有無	全部又は一部		
敷地規模	1,000㎡以上(住居系地域は2,000㎡以上)		条例により特定期行政庁が規模に関して独自に指定できる
空地条件	規模は敷地の2割以上かつ空地の2分の1以上は道路に接する	空地は公開でなく、用途に関して制限は無いため周辺への影響が良好になるとは言えない	条例により特定期行政庁が規模に関して独自に指定できる
適用範囲	第1種住居地域	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
	第2種住居地域		
	準住居地域		
	近隣商業地域		
	準工業地域		
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

*学生会員 新潟大学大学院自然科学研究科(Niigata Univ.)

**正会員 新潟大学工学部建設学科(Niigata Univ.)

***正会員 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻(Univ. of Tokyo)

表2:特定行政庁による適用状況

区分	全面適用			区分	全面適用			区分	全域除外		区分	全域除外		区分	一部適用																									
	都市名	理由	実績		都市名	理由	実績		都市名	理由		都市名	理由		都市名	適用地域	緩和上限	理由	実績																					
都道府県	岩手	C	×	法4条2項設置市	山形	B	0	都道府県	北海道	I'	法4条2項設置市	小樽	C'	都道府県	大阪	商業	12倍	D''	1																					
	宮城	J	0		日立	F	0		青森	I'		弘前	C'		岡山	全地域	12倍	D''	0																					
	秋田	J	0		土浦	C	0		埼玉	A'		ひたちなか	C'		法4条1項設置市	函館	近商・商業	15倍	A''	×																				
	山形	J	×		高萩	B	0		千葉	I'		つくば	C'			宇都宮	商業	15倍	D''	×																				
	山梨	E	×		古河	B	0		神奈川	I'		栃木	H'			横浜	商業	11倍	B''	×																				
	長野	C	0		小山	J	1		岐阜	I'		上尾	A'			金沢	商業	1.5倍	A''	×																				
	新潟	J	×		足利	D	0		滋賀	I'		草加	A'			名古屋	※1	11倍	A''	×																				
	富山	C	×		鹿沼	A	×		福岡	A'		春日部	A'			大阪	商業・準工業	12倍/1.5倍	D''	×																				
	福井	B	0		佐野	B	0		宮崎	I'		狭山	A'			堺	第2/近商・商業	1.5倍	D''	×																				
	静岡	C	×		那須塩原	A	×		札幌	I'		新座	A'			東大阪	商業	1.5倍	D''	×																				
	三重	D	×		太田	B	×		盛岡	E'		佐倉	I'			和歌山	商業	1.3倍	A''	×																				
	京都	C	×		館林	A	×		仙台	C'		八千代	I'			法4条1項設置市	八戸	商業	15倍	D''	×																			
	兵庫	J	×		伊勢崎	B	0		川口	A'		千代田	A'		中央		500%以下の区域	12倍	A''	×																				
	奈良	B	0		桐生	A	×		川越	A'		港	A'		新宿		地区整備計画区域	11倍	A''	6																				
	和歌山	I	0		甲府	J	×		所沢	A'		文京	A'		豊田		地区整備計画区域	12倍	A''	0																				
	鳥取	C	×		松本	B	0		越谷	A'		台東	A'		品川		500%以下の区域	1.2倍	A''	0																				
	鳥根	B	0		上田	J	0		さいたま	A'		江東	A'		荒川		500%以下の区域	12倍	A''	0																				
	広島	C	×		長岡	J	0		千葉	I'		目黒	A'		呉		商業	15倍	A''	1																				
	山口	D	0		上越	A	0		船橋	B'		大田	A'		別府		※2	15倍	C''	0																				
	徳島	C	0		柏崎	A	0		松戸	D'		世田谷	A'		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>全面適用</th> <th>全域除外</th> <th>一部適用</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>都道府県</td> <td>29</td> <td>9</td> <td>2</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>法4条1項設置市</td> <td>20</td> <td>45</td> <td>9</td> <td>74</td> </tr> <tr> <td>法4条2項設置市</td> <td>59</td> <td>61</td> <td>8</td> <td>128</td> </tr> <tr> <td>全体</td> <td>108</td> <td>115</td> <td>19</td> <td>242</td> </tr> </tbody> </table>						全面適用	全域除外	一部適用	合計	都道府県	29	9	2	40	法4条1項設置市	20	45	9	74	法4条2項設置市	59	61	8	128	全体
	全面適用	全域除外	一部適用	合計																																				
都道府県	29	9	2	40																																				
法4条1項設置市	20	45	9	74																																				
法4条2項設置市	59	61	8	128																																				
全体	108	115	19	242																																				
香川	B	0	三条	A	0	市川	I'	渋谷	A'	<p>※3, ※4</p> <p>【凡例】</p> <p><都市名></p> <p>□:適用変更都市</p> <p><適用理由></p> <p>A~J:図3参照</p> <p>A'~I':図4参照</p> <p>A''~D'':図5参照</p> <p><建設実績></p> <p>数値:建設実績棟数</p> <p>×:建設実績無把握</p> <p>【補注】</p> <p>※1:中高層階住居専用地区と容積率 800%又は 1000%の区域を除く中心市街地</p> <p>※2:JR 日豊本線、富士見通鳥居線、海岸線で囲まれた地域</p> <p>※3:表内数値は自治体数</p> <p>※4:無回答の自治体は 42 自治体</p>																														
愛媛	C	×	新発田	A	0	市原	B'	中野	A'																															
高知	A	0	高岡	A	×	柏	I'	杉並	A'																															
佐賀	C	×	七尾	C	0	八王子	A'	豊島	A'																															
長崎	J	×	小松	D	1	町田	A'	北	A'																															
熊本	A	0	白山	B	×	川崎	B'	板橋	A'																															
大分	A	0	福井	A	0	横須賀	H'	練馬	A'																															
鹿児島	C	×	沼津	C	×	藤沢	B'	足立	A'																															
沖縄	C	×	富士	C	×	相模原	I'	葛飾	A'																															
法4条1項設置市	旭川	E	0	富士宮	A	1	新潟	C'	江戸川						A'																									
	青森	J	0	焼津	A	0	富山	I'	府中	A'																														
	秋田	D	0	津	J	×	岐阜	I'	調布	A'																														
	いわき	B	0	鈴鹿	B	0	豊橋	C'	武蔵野	A'																														
	郡山	J	1	松坂	B	0	岡崎	I'	三鷹	A'																														
	福島	A	×	桑名	H	0	春日井	B'	日野	A'																														
	前橋	B	4	宇治	C	×	京都	I'	立川	A'																														
	長野	B	0	羽曳野	J	0	吹田	B'	国分寺	A'																														
	静岡	C	×	伊丹	B	0	高槻	G'	鎌倉	I'																														
	豊田	B	0	米子	B	0	茨木	I'	厚木	I'																														
	四日市	J	0	松江	B	0	八尾	B'	平塚	E'																														
	奈良	C	×	出雲	A	0	神戸	I'	小田原	I'																														
	福山	B	1	総社	J	0	尼崎	B'	茅ヶ崎	I'																														
	下関	B	0	東広島	J	0	姫路	G'	各務原	I'																														
	徳島	C	0	尾道	J	×	西宮	I'	草津	I'																														
	松山	B	7	山口	C	×	加古川	I'	彦根	C'																														
	高知	C	1	宇部	C	1	倉敷	B'	近江八幡	I'																														
	長崎	G	1	周南	J	×	岡山	I'	守山	D'																														
	大分	A	0	今治	B	0	広島	B'	東近江	I'																														
	那覇	J	0	新居浜	J	×	福岡	B'	寝屋川	B'																														
法4条2項設置市	釧路	A	0	日田	J	0	北九州	I'	箕面	I'																														
	苫小牧	A	0				久留米	B'	池田	B'																														
	室蘭	A	0				熊本	C'	三田	I'																														
	帯広	A	0				宮崎	I'	芦屋	F'																														
	北見	A	0				鹿児島	I'	高砂	B'																														
	江別	A	0				津山	F'	玉野	C'																														
	塩竈	C	0				大牟田	B'	佐賀	B'																														
	石巻	B	×				八代	B'	都城	B'																														
	大崎	C	0				延岡	B'																																

3. 確認型総合設計制度の運用実態と変遷

3-1. 全国運用実態

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⁷⁾、115自治体が全域除外⁸⁾、19自治体が一部適用⁹⁾という現状である。都道府県では全面適用29/40自治体、全域除外9/40自治体、一部適用2/40自治体。法4条1項設置市では全面適用20/74自治体、全域除外45/74自治体、一部適用9/74自治体。法4条2項設置市では全面適用59/128自治体、全域除外61/128自治体、一部適用8/128自治体と言う結果になった(表2)。都道府県では全面適用、法4条1項設置市では全域除外が多く、法4条2項設置市では全域除外、全面適用ともに同程度と言う状態である(図2)¹⁰⁾。適用状況は、法施行直後から現在までには大きな変化は見られないが図2は変遷を表す物ではないので単純に比較はできない。

3-2. 適用理由

(1) 全面適用自治体

現在全面適用の108自治体の適用理由として「緩和不使用」又は「需要無し」といったものが51自治体あり、47%を占めている。これは全面適用の自治体において本制度が活用されない事を前提に考えられての結果である。一方で「規制する理由なし」「法令通りで支障なし」といった法令を遵守する対応が合わせて30自治体あった。特に本制度による容積率緩和を積極的に使用する方針ではないものの、現状として特に規制して緩和を使用する地域を限定するほどの影響を及ぼしていないために、このような対応がなされている。そんな中1自治体(1%)においては「住宅供給促進」と言った適用理由が挙げられたが、全国的なものから見れば特殊な事例の適用理由と考えることができる(図3)。

全国的な適用状況から全面適用の自治体においては、積極的に緩和を活用する事を目的として適用している自治体は極少数である。この事から全面適用自治体における制度自体を活用しようと言う姿勢は低いと言える。

(2) 全域除外自治体

現在全域除外の115自治体の適用除外理由として「他自治体との協議の結果」「影響懸念」等の適用除外理由があげられている(図4)。「他自治体との協議の結果」と言うのは、東京都と埼玉県内の全特定行政庁で協議し、制度に対する対応の足並みを揃えた結果である。他にも高度地区等の他規制との整合性をとるためや、そもそも容積率緩和自体の実績が無いことから除外している。

適用理由を把握した自治体内では当面の対応として除外し、今後現状の市街地と都市計画との整合性等から適用に変更することの是非を検討している自治体はなかった。よって今後全域除外から一部適用又は全面適用に変更する自治体が発生する可能性は低いと言える。

(3) 一部適用自治体

現在一部適用の19自治体の適用理由として「街中居住促進」が最も多く11自治体ある。他の「建替え促進」も積極的に緩和を活用する事を目的としている。また、「無回答」

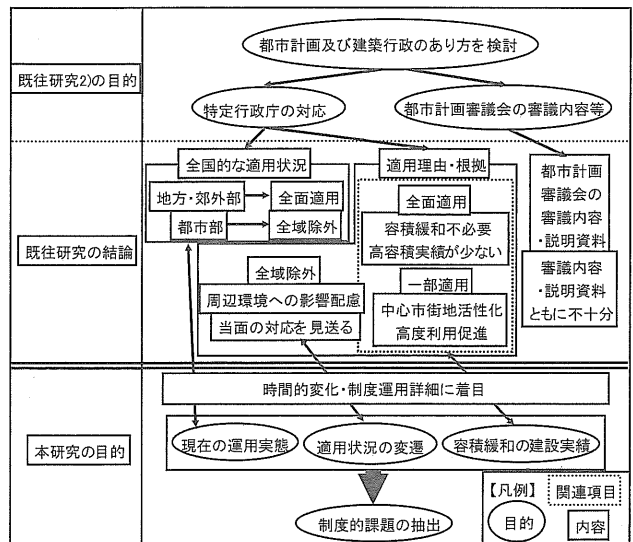


図1: 既往研究との関係性

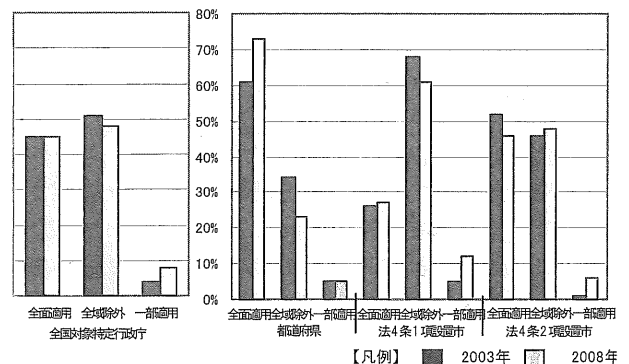


図2: 特定行政庁の別に見た現在と施行直後の適用状況

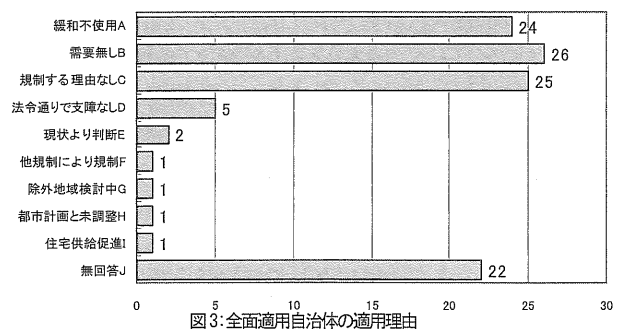


図3: 全面適用自治体の適用理由

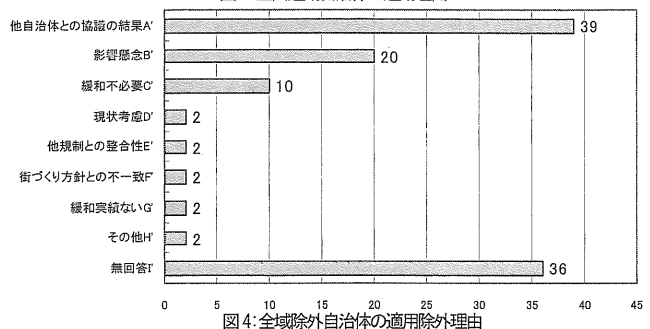


図4: 全域除外自治体の適用除外理由

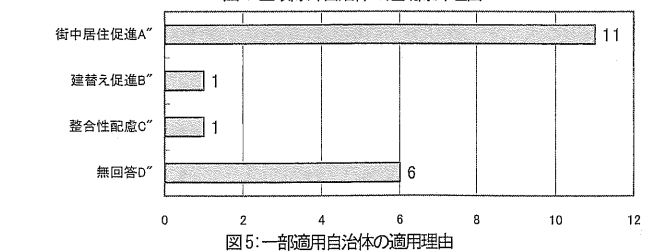


図5: 一部適用自治体の適用理由

が6自治体あるが、一部適用に決定する過程において、緩和が活用されるべき地域や緩和上限値の検討が行われたと捉えることができる(図5)。これは本制度を全面適用すべきでは無いと言う対応からのものと考えられる。

3-3. 適用状況の変遷の傾向

法施行後に適用地域等の変更を行った自治体は11自治体(函館市、ひたちなか市、つくば市、横浜市、平塚市、新潟市、金沢市、堺市、和歌山市、呉市、別府市)確認できた。その中でも全面適用から全域除外に変更を行った自治体はひたちなか市、つくば市、平塚市、新潟市の4自治体。全面適用から一部適用に変更を行った自治体は函館市のみであった。一部適用の対象区域を縮小する変更を行った自治体は金沢市。全域除外から一部適用に変更を行ったのは横浜市、堺市、和歌山市、呉市、別府市の5自治体(表3)であり、全域除外又は一部適用から全面適用に変更した自治体は無かった。

この適用の変更により規制強化になったのは6自治体、規制緩和になったのは5自治体である。また、全国的に見ると適用を変更した自治体が11自治体は少ないとも言える。近年の適用変更状況から見ても規制強化に変更する自治体が増加傾向にあると言える(図6)。その背景には、新潟市のように政令指定都市制定による人口増加を見越してのマンション建設増加による景観紛争や近隣住民との紛争を予見し、それらの防止及び、景観や住環境の維持のためのものや、つくば市のように鉄道開通による駅設置によって、駅前周辺のマンション建設増加による諸問題を防止するためのものがあることが、ヒアリング調査等により明らかになった。一方で法施行後の早期に全域除外から一部適用に変更した自治体は、法改正から法施行までの期間が短かったことから、当面の対応として全域除外にし、その後一部適用に変更したものと考えられる。しかし法施行から現在までの6年間に全域除外から一部適用に変更した5自治体のみで、また変更しなかったそれ以外の111自治体の除外理由に、当面の対応としての除外との回答が無かったことから、全国的には全域除外から何らかの適用に変更する必要性は低い可能性がある。

4. 一部適用自治体の制度運用詳細

4-1. 適用地域

一部適用の19自治体において適用地域に関しては、商業地域が11自治体と最も多い。次いで2自治体が近隣商業地域である。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(図7)。図7中のその他の内容については容積率500%以下の区域等の容積率による区分を指定しているのが3自治体。地区整備計画区域を指定しているのが2自治体。用途地域の種別に対応させず、具体的な地域を指定しているのが2自治体あった。

4-2. 緩和上限値

容積率緩和上限値に関しては、1.2倍と1.5倍が最も多

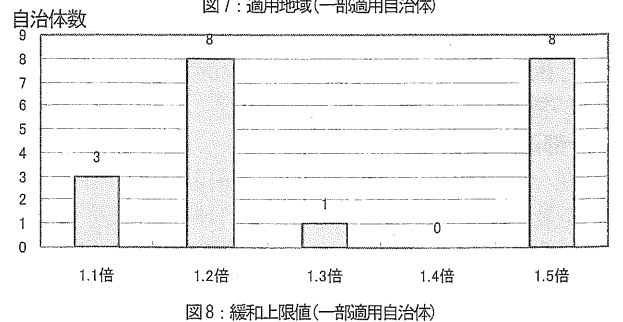
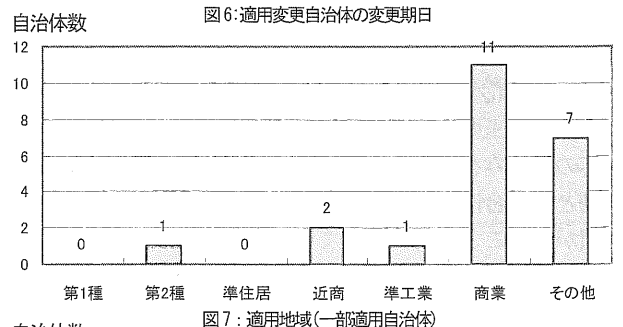
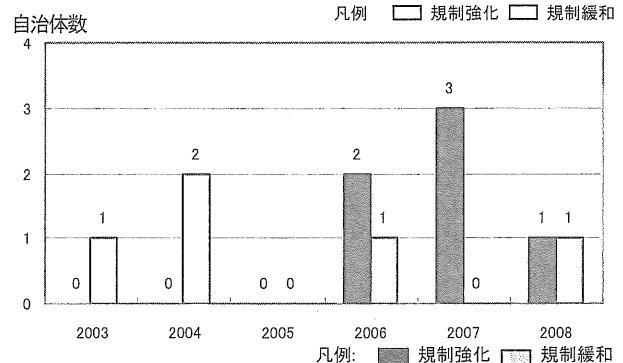
く、8自治体ずつで、次いで1.1倍が3自治体であった。適用区域に応じて緩和上限値それぞれ指定している自治体も1例確認された(図8)。内容としては第2種住居地域では1.2倍とし、近隣商業地域・商業地域では1.5倍とするものである。この自治体においては後述する建設実績が6事例確認されている。

政令による敷地及び空地規模の緩和適用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。このことから本制度を運用する上で特に細かく緩和要件を変更する必要性が無いものであったと考えられる。

これらの事より、一部適用は主として商業系の地域で使用されており、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一部適用の自治体内では限定的な運用に留まっていると言える。

表3: 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
呉市	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 ↑ 強化 ↓
堺市	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	雑種(1)	1.5倍	整合性配慮	2006/4/5	
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	建替え促進	2004/1/1	
函館市	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	2006/9/11	
新潟市	全面適用	全域除外			緩和不必要	2006/8/21	
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	



5. 確認型総合設計制度の建設実績

5-1. 建設実績の概要

確認型総合設計制度による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3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。

全体では建設実績を把握しているが0棟が66自治体、1棟が11自治体、2棟が1自治体、3棟が1自治体、4棟が1自治体、6棟が1自治体、7棟が1自治体であった。

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。現在の所、本制度が原因による建築紛争の発生は把握されていないが、先述の様に本制度の運用に対して懸念を示している自治体もあり、本制度が総合設計制度と同等の容積率緩和が可能であるにも係わらず制度の性質上、把握が困難である事は問題であると言える。

5-2. 適用状況別建設実績

(1) 全面適用自治体

全面適用の自治体で建設実績を把握しているのは71自治体であり、0棟が61自治体、1棟が8自治体、4棟が1自治体、7棟が1自治体であった(図9)。

この事から全面適用の自治体において本制度により容積率緩和が可能にあるにも係わらず、殆どの自治体では使用されていない制度であると言える。

(2) 一部適用自治体

一部適用の自治体で建設実績を把握しているのは8自治体あり、0棟が5自治体、1棟が2自治体、6棟が1自治体であった(図10)。一部適用の自治体は19自治体あるが、その中の5自治体においては建設実績がない事から、本制度を活用することを前提にしているにも係わらず、必ずしも積極的に容積率緩和が行われるわけではないと言える。

都道府県では全面適用、法4条1項設置市は一部適用の自治体が多い傾向にある。これは人口密度の高い法4条1項設置市の中でも一部適用の自治体はさらに人口が多い自治体である傾向があり、集合住宅等の建設が他の自治体に比べ多いことによるものと考えられる。

5-3. 特定行政庁の区別建設実績

(1) 都道府県建設実績

都道府県における建設実績は13自治体が0棟という結果になり、内12自治体が全面適用、1自治体が一部適用と言う結果になっている(図11)。建設実績が1棟以上の自治体は確認されなかった。そのため、建設実績を把握していない自治体においても同様に建設実績が非常に少ない可能性が高い。と言うのは法4条1項設置市、法4条2項設置市と比較すると都道府県の管轄する範囲は人口密度が低い傾向があり、本制度による建設実績が発生しづらいと考えられるからである。

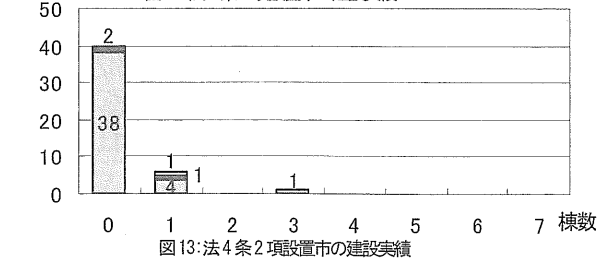
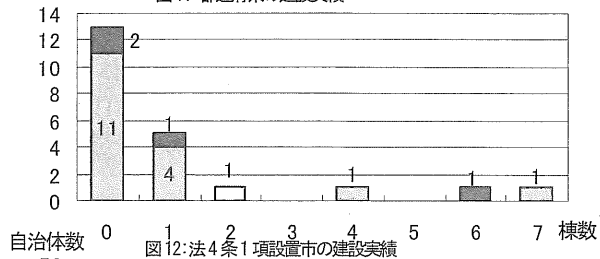
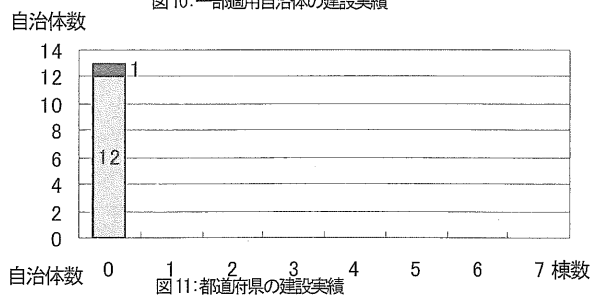
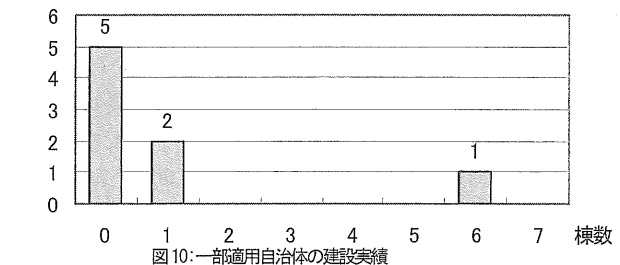
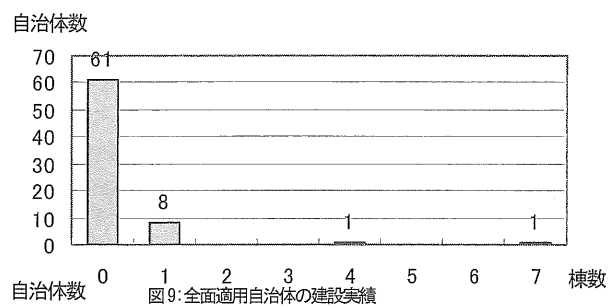
また、都道府県の全特定行政庁数に対して建設実績を把握している自治体数は少ないと言える。都道府県においては管轄する範囲が広大である事から、建設実績について把

握している自治体が少なかったと考えられる。

(2) 法4条1項設置市建設実績

法4条1項設置市における建設実績は13自治体が0棟、5自治体が1棟、2棟、4棟、6棟、7棟がそれぞれ1自治体ずつという結果になった(図12)。局所的に他の自治体に比べ建設実績が多い自治体が確認されたが、施行から6年経過しての実績としては多いとは言えない。

この事より法4条1項設置市は人口が25万人以上の都市であるため、都道府県と比較すると建設実績が1棟以上ある自治体が確認されたが、建設実績を把握している法4条1項設置市全体としては約6割の自治体で建設実績がなく、需要が有るとは判断できない。



【凡例(図11~13共通)】■ 全面適用 ■ 一部適用 □ 全域除外

(3) 法4条2項設置市建設実績

法4条2項設置市における建設実績は40自治体で0棟、5自治体で1棟、1自治体で3棟という結果になった。法4条2項設置市の全域除外の自治体で以前適用していた際の建設実績が把握されていたものが2自治体あり、それぞれ1棟と3棟であった。このことから、法4条2項設置市においては建設実績を把握している自治体においては大多数が0棟という結果が得られ、建設実績の低さが伺える。他の特定行政庁の区別と比較しても法4条2項設置市で建設実績を把握している自治体は多く、自治体の規模の大きさが他の二つと比べても小さいことから可能であったと推測される。建設実績が法4条1項設置市に比較して少ないことは、法4条1項設置市よりも人口が少ない事が原因の一つと考えられる。

6. 確認型総合設計制度の制度的課題

先述の様に本制度は住環境や景観形成への影響力が大きいと考えられるが、運用実態及び建設実績を適用状況別に見ると、現状としては全域除外の自治体においては除外理由として当面の対応として除外しているものは無い。このことから今後適用に変更する可能性は低く、変更によって建設実績が発生することも無いと言える。

全面適用の自治体においては本制度による緩和が必要であるという適用理由のものが1自治体のみと極少数である。建設実績についても約8割が0棟と活用はされていない。

一部適用の自治体においては限定的な運用に留まっている。このことから本制度の自治体側が適用しない地域を都市計画審議会の議を経て指定して初めて、適用しない地域を定める制度の枠組みが現状に即して無いことが言える。また建設実績も把握している自治体では殆ど無く、全面適用の自治体と合わせても本制度の需要は低いと言える(図14)。このことから本制度は全国的には殆ど使われていない制度であり必要性は低いと言える。また、先述の通り景観保全の視点から見ても見直すべき制度であると言える。

7. 結論

(1) 全国実態は全面適用が108/242自治体(45%)、全域除外が115/242自治体(48%)、一部適用が19自治体(8%)であった。現在までに適用を変更した特定行政庁は11自治体であり大きな変化は見られないが、近年は規制を強化する適用の変更が増加している。

(2) 全域除外から一部適用に変更した5自治体においては、本制度による緩和をよく検討した上での変更であり、全面適用のままでは活用するのは問題であるためのものと考えられる。現在当面の対応として除外した自治体がない事からも全域除外の自治体が今後減少する可能性は低い。

(3) 全面適用で本制度を活用する方針の自治体は1自治体(1%)のみであり、他の全面適用の自治体においては緩和が使われない現状から、全面適用を維持している自治体が多数である。建設実績に関しては約8割の自治体において0

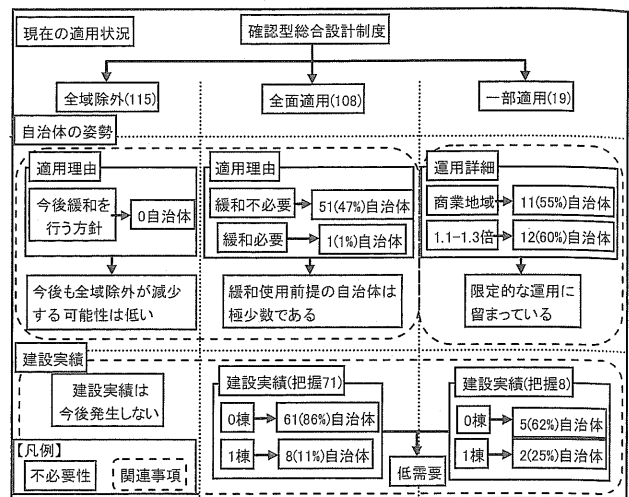


図14: 制度的課題の相関 (0内自治体数)

棟であり、制度の需要はほぼ無いと言える。

(4) 一部適用の自治体において、適用地域を商業系地域に指定する傾向があり約7割になる。また、緩和上限値については1.5倍より低い値で指定している自治体は6割ある。このことから一部適用自治体の運用は限定的であり、建設実績においても把握している自治体においては少なく、需要は低いと言える。

(5) 以上の運用実態、建設実績から各特定行政庁の本制度に対する活用姿勢、需要は共に低く、必要な制度であるとは言えない。本制度は景観紛争を助長しかねないことから、既往研究¹⁾でも指摘されているように廃止又は、基本的には非適用とし、自治体自身が都市計画との整合性や、市街地環境を考慮し、必要な場合に限り適用する地域を指定する内容の制度に改変することが望ましいと考える。

【謝辞】

調査にご協力いただいた全国の特定行政庁の方々には感謝申し上げます。

【補注】

- (1) 第154回国会国土交通委員会議事録、第107回新潟市都市計画審議会議事録、第139回平塚市都市計画審議会議事録等
- (2) 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
- (3) 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。
- (4) 東京都では都内の特定行政庁の適用を指定し、運用は都内の各特定行政庁によって行われる。
- (5) 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
- (6) 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
- (7) 本制度を規定の地域全域を適用し緩和上限値を最大の1.5倍で適用している状態
- (8) 本制度による容積率緩和が適用される地域が無い状態
- (9) 本制度を規定の地域の中から全てでは無い地域を適用又は緩和上限値を1.5倍未満以下で適用している状態
- (10) 図2における2003年の資料は当時の特定行政庁を対象とした既往研究²⁾から得られたものである。本研究によって自治体の適用状況が新たに判明したものがあり、データの母数が異なるため割合で表示している。また、適用の変更による変遷は表3、図6に示すものである。
- (11) 別府国際観光温泉文化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日豊本線、富士見通鳥居線、海岸線で囲まれた地域を除く全域

【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