

平成21年12月24日

## 総合設計制度の改正に関する意見

総合設計制度の改正に関して、ご意見をお聞かせください。

提出期限は、平成21年12月24日(木)とさせていただきます。

提出日	2009/12/24
団体名	社団法人 東京建築士会
会社名	
氏名	法規委員会委員長 小田 圭吾
連絡先	社団法人 東京建築士会 事務局 鈴木 克己 TEL 03-3536-7711
項目	意見
公開空地	容積制限の主旨から考えて、現行の歩道状空地の有効計数2.5は緩和しすぎとの意見も有ったので、今回の上限2.0は妥当と考えます。広場状空地に関しては質の高い空地を構成するために必要な空地と考えられますので上限は現行の1.2から1.5程度に引き上げたほうが良いと思います。また、地先の歩道の幅員や通行量に応じて係数を増減するなどの仕組みを道路にランクをつけて実施するなどの配慮があっても良いのではないのでしょうか。
公開空地の質 みどり	みどりについては、位置的な連続性だけではなく、建設前後の連続性に配慮するものとし、既存の高木等を伐採した場合は、係数を減ずるものとするなどの配慮が望ましい。みどり以外についても、たとえば、既存の門塀を生かす等、景観の継続性に寄与する計画について割増係数を上げるなどの配慮があっても良いのではないのでしょうか。ランドマーク、時間の中の都市などの観点から。
公開空地の質ストリートファニチュア	公開空地内のストリートファニチュアについては、従来計画建物の専用使用とみなされ公共性に当たらないなどの指導がありました。閉鎖専用していない公開空地に関しては是認すべきです。また、広場状空地等にとっては必要な施設と思われるので一定の設置個数配置のガイドラインを設けるべきだと思います。また、そのデザイン性は重要ですので、デザインの良し悪しでも配点する必要があります。メーカーのカタログ製品に例示的にデザインの配点を付け、新たなものには申請により配点するなどの仕組みを景観等の審議会などを利用して作られたら如何でしょうか。また、維持管理に関しても広告などの容認できる仕組みを検討したらどうでしょうか。
防災 寄与施設・敷地共同化	地域の寄与施設拡大には賛成です。交通発生やインフラ負荷の無い防災施設は計画建物用であるかどうかを問わず緩和しても問題ないはず。また敷地の共同化に関しては、共同化することで一般的に容積率は向上しますので、同様の観点からは慎重な運用が必要と思われるが向上しない形態の土地のみに適用する等の配慮が必要だと思います。

<p>防災 共同住宅建替え</p>	<p>容積率超過(既存不適格)の建替え問題は、既存不適格関係の建築基準法改正で対応すべきテーマと思われるが、暫定的に総合設計制度で対応することは賛成です。しかしながら、区分所有の組合では建替えか補修かで意見がまとまらないことが多く、特に高齢者は、建替えを望まない場合がみられることや、近隣住民からの訴訟等も考慮して、区分所有法の決議要件や、市街地環境の整備改善に資することの合理性などを慎重に要件化することを検討すべきです。「評価のねらい・考え方」に記載された一定の住宅面積、住宅性能はこうしたものには当たらず、高齢者のことを考慮すると他の観点としたほうが良いのではないかと思います。</p>
<p>公益施設</p>	<p>共同住宅附属自動車車庫の要件の内、住戸数以上は高齢者が増加し、地域用という観点からはずしても良いのではないかと思います。説明会で駐輪場の件も出ていましたが駐輪場は延床面積の1/5以内に収まるはずですので、特に緩和対象として必要は無く、解説等に1/5算定時に優先して1/5対象として計算してよいと書くだけで足りると思います。また、地域として駐車場が不足している場合も想定されますので非住宅も検討していただけたらと思います。</p>
<p>全 般</p>	<p>各評価項目について、出来得る限り例示や評価を方法を明確にして、担当者毎にばらつきの出にくい公平性のある制度としていただけるよう、要綱の記述や解説で補完して頂きたいと思います。</p>
<p>経過措置</p>	<p>現行法で計画している事前協議や協議中案件に配慮して現行制度の有効期間を、緩和された制度の施行と重複して可能にするなどの配慮を考えたら如何でしょうか。</p>
<p>その他</p>	<p>住居系の緩和減少は、平成8年の用途地域制度の改正で第1種中高層住居専用地域などの指定で住宅の確保が都市計画的に可能となったことから誘導政策としての使命が無くなったと理解できますが、未だに住宅付置を求めている特別区に、本改正の主旨をあわせて自粛するよう求めていただきたいと思います。</p>
<p>提出先</p>	<p>東京都都市整備局市街地建築部建築企画課  eメールアドレス:S0000168@section.metro.tokyo.jp  FAX番号:03-5388-1356  ※ 各団体にてご意見を取りまとめ、ご提出していただけると幸いです。</p>