

## 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。

提出期限は、平成22年3月8日(月)とさせていただきます。

提出日	平成21年12月24日	平成22年3月8日
団体名	社団法人 東京建築士会 法規委員会	第2回説明会「要綱」の骨子配賦後の追加意見
会社名		
氏名	委員長 小田圭吾	
連絡先		
項目	意見	追加意見
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。	住宅は性能評価、瑕疵担保等の法整備が進み、緩和で促進させる時代は過ぎたと思われるので、住宅性能等の建築物の性能による評価は、割増ではなく許可条件とする方がよいのではないのでしょうか。また、特定街区、特区、再地区等の他の都市開発諸制度との連携も、今後、都市全体からみた建築ストックの質の向上に寄与するために必要と思料いたします。
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。	特に生木を対象として評価する場合は、維持管理の仕組みを明らかにしておくことが重要と思います。地域に適した多種多様な空地の整備が必要と思われ、一律な評価はさげ、地域のまちづくり団体等との調整を行うなど客観的な質の評価を行う仕組みをオプションで導入されたら良いのではないのでしょうか。
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るでしょう。メーカーのカatalog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。	
隣地境界線等からの離隔距離の確保について		従前案と比べて近隣住民への配慮としては後退した案ですが、不動産業界の要望も理解できるので止むを得ない範囲と思料いたします。余談ですが、隣地境界線からの離隔距離は改正案で最低2mを義務付けています。これは避難空地としてか環境衛生面からか隣接地への高層建物の圧迫間の配慮からか、その理由によっては隣地の土地利用(鉄道敷、河川敷等)の状況によっては緩和があり得るのではないのでしょうか。
住宅の評価について		高齢者住宅係数割増が賃貸部分に限定するのか。今回廃止される「市街地複合住宅総合設計制度」の二の舞となるのではないのか。分譲でもその仕様が高齢者住宅以上である住宅を確保する計画の場合には割増が必要ではないのでしょうか。
環境性能の評価について		<ul style="list-style-type: none"> <li>・定性的な質の評価に定量的な評価基準と同様な評価基準を設けることは難しい作業です。CASBEE制度や東京都建築物環境計画制度等のように社会的に認められた客観的な評価方法等に基づく仕組みの導入が必要だと思います。</li> <li>・例えば、エネルギーの使用の合理化に関する法律は、経済的社会的環境に応じた燃料資源の有効な利用の確保に資するため建築物等についてのエネルギーの使用の合理化に関する措置を旨とした法律であるため環境性能の評価になじみません。</li> <li>・割増容積率を復活させる条件が、①再生可能エネルギー等の利用、②エネルギー負荷を低減する設計上の工夫、③運用時のエネルギー低減に寄与する取組の全てを行う場合にのみ限定していますが、他の要素も加えられるような手当てでもしておかれたら良いのではないかと思います。</li> <li>・一定以上の環境性能を許可の条件とすることは問題ないでしょう。条件ではなく、環境性能の程度により評価する手法は、建築基準法第59条の2で許されている許可の権限の範囲(特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建ぺい率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したもの)を超えないように配慮すべきという意見もあります。昭和46年から昭和52年10月までは建築基準法第52条第3項第3号で建ぺい率80%で空地60%、建ぺい率80%で空地40%等が条件で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものでした。したがって問題は「建ぺい率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより」と環境性能との相関の理論構成です。「建ぺい率」を空地との相関とし、空地の評価倍率等を総合的な配慮の一部として環境性能に結びつける苦しい理論構成となります。事後でも構いませんが法を改正して「各部分の高さ」の後に「や環境性能」を追加し、ヒートアイランドと市街地環境の整備改善を追認明確化したほうが良いと感じます。</li> </ul>
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と思料いたします。	容積率超過(既存不適格)により建替えが困難な老朽化共同住宅の建替えについては、空地率の条件は、法令で定める許可条件を満たし、建替え前の空地率を満足すれば、建替え前の容積率の確保を図ることができる仕組みとするべきではないのでしょうか。現行の素案では優良な空地を設けなくても建替え前の容積率を与える仕組みとなっており、優良な空地の確保が難しいと思料いたします。

<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>共同住宅建替えについても、老朽化要件はこれまで通りとして、要件適用の厳格運用の必要が有ると思います。</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むしろ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頂けたらと思います。</p>	<p>医療施設の建替えを総合設計制度でサポートするのは、上記環境性能についての欄記載の理由で、「市街地環境の整備改善に資する」の拡大解釈が過ぎるとの意見も有ります。</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れば、要綱の記述や解説で補完して頂きたいと思います。</p>	<p>住宅性能評価係数のうち、「①構造の安定」項目での耐震等級等については、住宅に限らず、事務所ビル等の不特定多数が利用する建築物についても、建築物の優良性を担保する観点から、必要な耐震等級等を許可の最低条件として定めることが必要ではないでしょうか。</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>「計画中の建築物」と認める場合の要件は何でしょうか。地元への説明会等を行っていない場合でも、都又は地元区市へ説明を始めていれば計画中となるのか、計画中の建築物認める条件等を明文化し、速やかにオープンしていただきたい。</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>東京の目指すまちづくりに積極的に貢献させるために制度化された「都の総合設計許可要綱」であることから、都市計画制度等に基づき地域の将来像を明らかにして、地域に適した建築計画の質及び量の確保が促進できる許可制度としていただきたい。わかりやすく地域バランスの取れる優良な建築活動の促進に寄与できる仕組みが必要だと思います。</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>	