

持続可能な都市を実現するための高経年マンション再生に関する意見書

2023年（令和5年）3月16日

日本弁護士連合会

第1 意見の趣旨

- 1 高経年マンションの再生に関する制度は、良好な都市環境の保全、廃棄物やCO₂の発生抑制等を図ることで、持続可能な都市を実現することが重要であることに鑑み、建替えの促進を優先することなく、長寿命化を図ることに相当の重みをおいて、検討がされるべきである。
- 2 容積率緩和の特例を認める制度等による都市環境への影響の検証を経ることなく、マンションの建替え等の円滑化に関する法律等による容積率緩和の特例の対象をさらに拡大することに反対する。

第2 意見の理由

1 はじめに

(1) 持続可能な都市の実現に関する当連合会の2010年意見書

当連合会は、2010年8月19日、「持続可能な都市の実現のために都市計画法と建築基準法（集団規定）の抜本的改正を求める意見書」を公表している（以下「2010年意見書」という。）。

2010年意見書では、「持続可能な都市の実現」のために、「快適で心豊かに住み続ける権利が保障されるべきこと」（同意見書の趣旨1及び意見の理由中第2の1）、「都市計画の基本理念・基準として、地球環境保全、まちなみ・景観との調和、緑地保全、自動車依存社会からの転換、子ども・高齢者・障がいがある人等への配慮並びに地域経済及び地域コミュニティの活性化を定め、市町村マスタープラン及び地区詳細計画などの都市計画・規制基準の策定、開発・建築審査はこれに沿って行われなければならないこと」（同意見書の趣旨3）、「計画なければ開発なしの原則」及び「建築調和の原則」の実現のため制度を整備すること（同意見書の趣旨2）、「都市計画及び規制基準の各策定手続、許可手続への早期の住民参加を権利として保障すること」（同意見書の趣旨6）などを提言した。

2010年意見書では、かかる提言に当たって、「無秩序に高層マンションが乱立する中、旧来の商業地域がその活力をほとんど失ったり、かつての新興住宅地で住民の半数近くが65歳以上の高齢者となって地域社会の崩壊が

はじまったり、老朽化し居住者も減ったマンションが大規模修繕も建替えもできないまま朽果てつつある状況が各地で見られる状況となってきている。今までのようなまちづくりを漫然と続けると、経済的にも各都市が崩壊しかねない状況が生まれている。」ことを指摘している（同意見書の意見の理由中第1の4）。

(2) 都市部における人口集中の弊害

日本では、都市計画・建築法制を抜本的に変革しないまま、逆に、総合設計許可制度、再開発促進区を定める地区計画制度、国家戦略特別区域法・都市再生特別措置法の制度等により容積率緩和の特例を定め、都市部における開発を促進した。

結果として、十分なインフラが整わないままに都市部における高層マンション建設が進み¹、急激かつ局所的な人口増加が生じ、日照阻害や風害等の弊害が生じるとともに、学校施設・上下水道・交通機関などの都市の公的インフラに及ぼす影響は深刻なものとなっている²。

一方で、上記の状況とも関連し、人口減少時代において、大都市への勤労年齢の人々の集中とあいまって、地方における人口減少・高齢化の加速化³や特に地方における空き家の急激な増加が起きている⁴。

このように都市部における人口集中の弊害として、空き家の増加と都市部

1 最新の政府統計である、2018年住宅・土地統計調査によれば、2003年から2018年までの15年間で「15階建以上」の高層マンションの増加数は60万戸と、約3倍に増えており、しかも、その半分は、東京都と大阪府に集中している。

2 山岡淳一郎「生きのびるマンション—二つの老いをこえて」（岩波新書 2019年8月）

3 2022年4月15日に発表された、人口推計（2021年10月1日現在）によれば、2020年と2021年の合計で、0.2%以上の社会増をしたのは、東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県、大阪府、福岡県のみで、それ以外は、東北、信越北陸、和歌山、中国、四国、九州でいずれも大幅な人口減となっている（同推計の「図5 都道府県別人口の増減要因（自然増減率及び社会増減率）」及び「表3 人口増減要因別都道府県」）。

同統計によれば、勤労世代（15歳から64歳）の人口比率が、全国平均を4%以上下回っているのは、宮城県と福島県以外の東北4県、和歌山県、日本海側の中国3県、香川県以外の四国3県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県であり、逆に、同世代の人口比率が、全国平均を4%以上上回っているのは、東京都だけである。

4 前記2018年住宅・土地統計調査によれば、空き家は848万9千戸と、2013年と比べ、29万3千戸（3.6%）増となっており、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は13.6%と、2013年から0.1%上昇し、過去最高となっている。

特に、別荘などの二次的住宅を除いた空き家率は、和歌山県、徳島県、鹿児島県、高知県、愛媛県、山口県、大分県など（空き家率は18%から15%）で、2013年から2018年の間で、和歌山県の2.3%増加を筆頭に、1%以上増加している（2018年住宅・土地統計調査 3頁の表2-2）。同じ2013年から2018年の間に、東京都、埼玉県、神奈川県、愛知県では、0.5%以上空き家率が減少している（同）。

における環境影響と公的インフラへの悪影響の増大が生じている可能性がある。

(3) 建替え及び新築による環境負荷の増加

同時に、マンションの建替えを含む新築によって、マンションの主たる建築資材である鉄鋼やセメント⁵といった資材が製造され、それによるCO₂排出が続けられ、あるいは、建替えのための既存マンションの解体等によって、廃棄物が出し続けられている。日本では、現在も市場で流通する住宅の80%以上が新築住宅のまま推移しており⁶、その結果、以上のような新築による環境負荷も増加している⁷。

また、一部のタワーマンションについては、将来的なメンテナンスの問題が考慮されておらず、建替えをする際の莫大な解体コストの問題もあり、将来重大な問題を生じさせかねないことが指摘されている⁸。

(4) 海外における既存建築の活用・長寿命化の潮流

2015年の国連サミットで採択されたSDGs (Sustainable Development Goals)では、「11. 住み続けられるまちづくり」を17の目標の1つとして定め、その細項目において、「スラムの改善」「参加型・包摂的・持続可能な人間居住計画・管理能力の強化」「廃棄物の管理」を定めているところである。

そのような中、ドイツ・オランダ・デンマーク等では、住宅リフォーム工事が建築工事の過半数を占め、また、アメリカ合衆国では、市場で流通する住宅の90%以上が中古住宅となっている⁹。ドイツ・オランダ・デンマークやアメリカ合衆国等では、既存住宅それ自体が価値を持ち、建物の解体・新築は圧倒的に少ない。100年以上の建物でも、大規模改修をして使い続けられている。

(5) 建築ストックの活用と長寿命化

建築に携わる建築関連5団体（社団法人日本建築学会・日本建築士連合会・日本建築士事務所協会連合会・日本建築家協会・建築業協会）は、2000

5 2021年2月26日の、第3回 中央環境審議会地球環境部会中長期の気候変動対策検討小委員会 産業構造審議会産業技術環境分科会 地球環境小委員会地球温暖化対策検討ワーキンググループ合同会合「温室効果ガス排出の現状等」によれば、鉄鋼とセメント窯業の排出する二酸化炭素は、日本全体の約18%となる。

6 国土交通省中古住宅流通促進・活用に関する研究会（参考資料）2013年6月・2頁

7 日本経済新聞2022年6月18日「住宅改修のCO₂、建て替えの半分に 住友不動産や東大」
<https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUC162AN0W2A610C2000000/>

8 齊藤広子、浅見泰司編著「タワーマンションは大丈夫か?!」プロGRESS 2020年4月

9 国土交通省中古住宅流通促進・活用に関する研究会（参考資料）2013年6月・2頁

年6月1日には「地球環境・建築憲章」を制定し、「1. 建築は世代を超えて使い続けられる価値ある社会資産となるように、企画・計画・設計・建設・運用・維持される。(長寿命)」ように取り組むとしている¹⁰。

今や既存の建築ストックの有効活用が不可欠であり、持続可能な都市を実現するためには、日本の都市計画・建築法制を抜本的に変革するとともに、安易な容積率緩和による新築や建替えの促進から脱却し、既存住宅や既存マンションの長寿命化を目指す、ストック重視の社会への転換を図らなければならない。

(6) マンションの建替えは、地方では進まないこと

そもそも、マンションの建替えは、地方ではほとんど進んでいない。

マンション再生協議会の調査によれば¹¹、2022年3月時点のマンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替円滑化法」という。）による建替え事業認可物件のうち、地方都市は、仙台、熊本、新潟、那覇が各1件あるにすぎず、後は首都圏などの大都市に所在している。その他の区分所有建物の建替え案件でも、同協議会の調査では、2001年以降に竣工した110件のうち、地方都市は、大分が2件、熱海、仙台が各1件あるだけである。

それは、地方においては、坪単価が低く、マンションの建替えの事業性の確保がそもそも困難であるからである。

なお、全国で見た場合、2020年度末で築40年超のマンションが103万3,000戸に対し、マンション建替え実績は21,900戸（263件、2021年4月時点）¹²と2%にとどまっている。

2 マンション再生について政府の施策の動向

(1) 建築ストックの活用と長寿命化に向けた施策

2002年の区分所有法及びマンション建替円滑化法の改正は、建替え決議の要件等を区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数決を得るのみで建てかえが実施できるものであったが、その際の参議院の附帯決議（2002年12月3日）において、「七、環境保全、高齢者・障害者居住、良質なマ

10 地球環境・建築憲章 <https://www.aij.or.jp/jpn/databox/2000/000707.htm>

11 マンション再生協議会 http://m-saisei.info/tatekae/enkatsukajirei_index.html

12 国土交通省住宅局 参事官(マンション・賃貸住宅担当) 矢吹周平「改正マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法について」2021年11月・3頁及び10頁
https://www.tokyo-kanteishi.or.jp/jp/wp-content/uploads/2021/10/20211101_shiryu01.pdf

ンションストックの活用等の観点から、増改築等による既存マンションの再生手法の普及を図るなど、マンションの長寿命化を図られるよう積極的な取組を行うこと。」「八 健全な中古マンション市場の育成に留意し、良好に管理され防災や居住環境の面で良質なマンションが適切に評価されるよう必要な措置を講ずるよう努めること。」などが決議された¹³。それを受けて、国土交通省は、居住環境を改善しつつマンションの長寿命化を図る上で重要となる改修について、その手法の普及等を目的として、2004年6月に、「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」¹⁴を作成公表した。

さらに、2009年3月に国土交通省社会資本整備審議会が作成公表した答申「分譲マンションストック500万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」¹⁵においては、「マンションの建替えに関しては、これまで、2008年10月時点で129件（被災マンションは含まない。）の完了事例があるが、老朽マンションのストック全体の一部にとどまっている。」「これまでの建替え事例をみると、都心や駅前など、立地条件の良いマンションについては、事業協力者の協力によって建替え事業が進められているが、郊外のマンションや建築規制の厳しいマンションでは、事業協力者の協力が得られにくいため、建替えが進まない状況が見受けられる。」と分析した上で、「マンションが良質な住宅ストックとなるよう、マンション政策を実施していく必要がある。」とし、「マンションについても、国民の豊かな住生活の実現のため、ストックとして課題のあるマンションの改善について、適切な改修・建替え等を支援していく必要がある。」と改修・建替えに同等の重みをもって対策を推進するとしている。

国土交通省では、その後も、2012年8月に「持続可能社会における既存共同住宅ストックの再生に向けた勉強会とりまとめ」¹⁶を作成公表し、マンションなど共同住宅の修繕・改修についての技術情報をとりまとめた。また、2020年度からは高経年マンションの再生に向けて「マンションストック

13 第155回国会 <https://www.sangiin.go.jp/japanese/joho1/kousei/gian/155/pdf/k031550101550.pdf>

14 国土交通省「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001374063.pdf>

15 社会資本整備審議会「分譲マンションストック500万戸時代に対応したマンション政策のあり方について（答申）」（2009年3月）
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/tenpu/toushin.pdf>

16 国土交通省「持続可能社会における既存共同住宅ストックの再生に向けた勉強会とりまとめ」
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000037.html

長寿命化等モデル事業」を開始¹⁷するなどした。

他にも、国土交通省は、既存建築物の耐震安全性の向上のための諸事業（住宅・建築物安全ストック形成事業¹⁸等）や高経年マンションの改修を促進しその再生を促す事業（既存ストック再生型優良建築物等整備事業¹⁹）などを進めている。

(2) 区分所有建物の建替え等の決議要件緩和を目指す政府の方針

このように、国土交通省などでは、建築ストックの活用と長寿命化に向けた施策もとられている。

他方で政府は、2008年3月25日に閣議決定された「規制改革推進のための3か年計画（改定）」²⁰の「Ⅱ．重点計画事項」「4 住宅・土地」では、「老朽化マンション等の建替えの促進」を掲げた（同計画には、マンション改修による再生についての項目はない）。

また、2020年7月17日に閣議決定された「規制改革実施計画」において、「老朽化や被災した区分所有建物の再生の円滑化」の名のもとに、「建替え決議に必要となる5分の4以上の賛成という要件の緩和、強行規定とされている同要件を任意規定とすること等の方策」の検討を求めた。

その後、2022年6月7日に閣議決定された「規制改革実施計画」では、「一定の要件を設定して建替え決議割合を引き下げること検討するに当たっては、2002年の建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）改正前に規定されていた「費用の過分性要件」が、費用が過分であるか否かの判断が難しいために削除された経緯があるように、抽象的な要件を設定してしまうと、かえって建替えが円滑に進まないおそれがあることを踏まえること。」など建替え促進につながる建替え要件緩和を促す方向で進める方針が決定されている。

これら規制改革実施計画を受け、法務省及び国土交通省は、一般社団法人

17 国土交通省「マンションストック長寿命化等モデル事業」

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr5_000037.html

18 国土交通省 住宅・建築物の耐震化に関する支援制度（2022年度）関連

<https://www.kkr.mlit.go.jp/kensei/jutaku/taishintaisaku.html>

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001474777.pdf>

19 国土交通省 優良建築物等整備事業（既存ストック再生型）関連

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000080.html

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001478482.pdf>

20 内閣府・規制改革会議「規制改革推進のための3か年計画（改定）」（2008年3月25日閣議決定）

<https://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/publication/2008/0325/index.html>

金融財政事情研究会に設置された区分所有法制研究会（以下「研究会」という。）に参画し、老朽化し、または、被災した区分所有建物の再生の円滑化に向けた規制改革を検討し、2022年9月に報告書²¹（以下「研究会報告書」という。）を取りまとめた。現在は、この研究会報告書を受ける形で、区分所有法の改正が、法制審議会に諮問され、区分所有法制部会において検討されている。

研究会報告書では、「第3 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策」との章が設けられたが、最初に「1 建替えを円滑化するための仕組み」及び「2 建替え決議等がされた場合の賃借権等の消滅」を定めており、区分所有建物の建替えを中心に据えている。また、「3 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み」では、敷地売却を主にしている。「4 団地内建物の建替え等を円滑化するための仕組み」においても、建替え・敷地売却が、相当の割合を占めている。

他方、マンションの長寿命化は、研究会報告書では、「2」の「(2) 専有部分を含めた区分所有建物の刷新を可能とする仕組み」の部分にのみ記載されている。

(3) 容積率緩和の特例の対象拡大に向けた動き

研究会では、「当研究会のヒアリングにおいては、建替え決議の要件の緩和による老朽化マンションの再生の円滑化は、区分所有法制だけで解決できるわけではなく、建替えのインセンティブをどのように確保するか（中略）など、区分所有法制の周辺にあるプラクティスも重要であるとの指摘があった」とした上で、「マンション建替え円滑化法においては、（中略）マンションの建替えに係る容積率制限の緩和の仕組み（マンション建替え円滑化法第105条）が設けられている」という問題提起がされている²²。

他方、マンション建替円滑化法第105条は、2014年及び2020年改正時に順次容積率緩和の特例を制定し（下記Ⅰ）、かつ対象を拡大しており（下記Ⅱ～Ⅴ）、

- Ⅰ. 耐震性不足を理由に要除却認定を受けたマンション
- Ⅱ. 火災安全性不足
- Ⅲ. 外壁等剥落危険性
- Ⅳ. 配管設備不足等による著しい衛生上の有害のおそれ

21 区分所有法制に関する研究報告書 https://www.kinzai.or.jp/uploads/houkoku_.pdf

22 区分所有法制研究会・研究会資料2「区分所有建物の建替え決議の要件の在り方（1）」（以下「研究会資料2」という。）・10頁から11頁まで。

V. バリアフリー不適合

といった建築物それ自体の安全性や衛生面に問題がある場合については、既に容積率緩和による建て替え促進を図っている。

マンション建替円滑化法第105条の容積率緩和の特例は総合設計許可制度（建築基準法第59条の2）に倣った仕組みである。総合設計許可制度及びマンション建替円滑化法第105条の容積率緩和の特例は、都市計画における位置づけなしに、容積率緩和を認めるものである。

3 高経年マンションの再生に関する制度は、建替えの促進を優先することなく、長寿命化を図ることに相当の重みをおいて、検討がされるべきであること（意見の趣旨1）

(1) 地震をはじめとした災害が多い日本において、一定の場合にマンションの建替えが必要になる場合があること自体は否定できない。

もともと、以下の3つの観点から、高経年マンションの再生に関する制度の検討は、長寿命化を図ることに相当の重みをおいてなされるべきである。

第1に、過度な建替え促進は、本来、耐震補強や一棟リノベーション等による長寿命化を図ることが出来るマンションについてまで、建替えをさせてしまうおそれがある。前記研究会報告書でも、「機能性や耐震性等の観点で実質的に建替えと同様の結果を得ることが出来る上、工事費用や廃棄物発生の抑制を図ることが出来る一棟リノベーション工事は、区分所有者の負担軽減の観点からも環境保護の観点からも利点が多く、区分所有建物の刷新を図る新たな手法として、これを促進する方策を検討する必要がある。」としているが（研究会報告書97頁）、過度な建替え促進は、これと矛盾するものである。

さらに、マンションの主たる建築資材である鉄鋼やセメント²³といった資材の製造によって二酸化炭素排出を続け、解体によって廃棄物を出し続けることによる環境への負荷も、国際的にみてもはや許容できなくなっている。

第2に、マンションの建替え促進は、大都市圏の一部への人口集中をもたらし、大都市の一部での急激な人口増加が学校施設・上下水道・交通機関などの都市の公的インフラに深刻な影響を及ぼし、日照阻害・風害など都市環境の悪化を発生させている。

また、既に社会問題化している地方の人口減少・空き家数の更なる増加を

23 2021年2月26日の、第3回中央環境審議会地球環境部会中長期の気候変動対策検討小委員会 産業構造審議会産業技術環境分科会 地球環境小委員会地球温暖化対策検討ワーキンググループ合同会合「温室効果ガス排出の現状等」によれば、鉄鋼とセメント窯業の排出する二酸化炭素は、日本全体の約18%となる。

もたらしている可能性がある。

そもそも規制改革実施計画は、「今後老朽化したマンションが更に増加していく」としているが、実際に示されている資料を見ると、「高経年マンションが増えている」事実をもって、「老朽化マンションが増加している」ことと同視していることが分かる。例えば、国土交通省社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策小委員会における国土交通省の配布資料「マンション政策の現状と課題」、区分所有法制研究会の東京都など各自治体の資料も、高経年マンションが増えている事実を示しているにすぎない。言うまでもなく、高経年化と老朽化は異なる。長寿命化が図られれば、高経年化しても、老朽化しないのであって、長寿命化を図るための措置が検討されなければならない。

第3に、マンション再生の原則を長寿命化に置くことで、これから新築するマンションについて、長寿命となるような構造や設備等とすることを促す効果が期待される点である。

製品においては、生産者が、その生産した製品が使用され、廃棄された後においても、当該製品の適切なリユース・リサイクルや処分に一定の責任（物理的又は財政的責任）を負うという考え方（拡大生産者責任）が採られ、これにより環境配慮設計（D f E）を促すようになってきているが、マンションをはじめとした建築物においても、同様の考え方を採用すべきといえる。

(2) 以上のことから、高経年マンションの再生に関する制度は、良好な都市環境の保全、廃棄物やCO₂の発生抑制等を図ることで、持続可能な都市を実現することが重要であることに鑑み、建替えの促進を優先することなく、長寿命化を図ることに相当の重みにおいて、検討がされるべきである。

むしろ長寿命化の観点からは、共用部分の変更²⁴にかかる決議要件の緩和や専有部分を含む更新工事（一棟リノベーション工事や配管の全面更新）の多数決による実施²⁵こそ検討すべきである。

4 容積率の緩和について（意見の趣旨2）

(1) 容積率緩和の検討状況

24 「エレベーターの設置工事や、柱を切断して免震部材を挿入するなどの建物の基本的構造部分に大がかりな改変を加える耐震補強工事」は、「躯体部分やその機能に著しい変更をもたらすものとして、共用部分の変更に当たる場合が多いと考えられる」ので、共用部分の変更となる。

25 区分所有法制に関する研究報告書 97頁から100頁まで。

前記研究会は、私法上のルールを定める区分所有法改正について検討していることもあり、容積率の緩和特例の対象拡大の議論は議題としていない。

もともと、前述のとおり研究会において、「建替えのインセンティブをどのように確保するか」も併せて検討する必要性が示唆されている上²⁶、これを受けて国土交通省において、「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」が2022年10月31日に発足したところであり、今後、容積率緩和の特例の対象拡大について議論されることが懸念される。

(2) 大都市の一部を除いて容積率緩和では、マンション建替え促進につながらないこと

既に述べたように、容積率が緩和された場合であっても、広い床面積を確保したところで、元々の坪単価が低ければ、事業性確保に繋がらない結果、容積率緩和は、大都市の一部の建替えを促進することはあっても、それ以外の地域において、マンション建替えの促進につながらない。

逆に、大都市の一部での容積率緩和による高層マンション建設は、大都市の一部への人口集中の一因となっており、地方における人口減少の加速化とも関連している可能性がある。

(3) 容積率緩和による都市環境の悪化

他方、容積率緩和は、次のような都市環境の悪化をもたらしている。

東京都渋谷区広尾一丁目では、周辺地が低層の住宅を中心とする住宅地等（一戸建てや中層の共同住宅、宗教施設や外国の在日公館）であるという地域性を有するにもかかわらず、総合設計許可により323.95%の容積率が437.55%にまで緩和等され、最高で高さ110.25mのオフィスビル等を建築できることとなり、周辺の街並みと著しく異なる建築物が建てられた。

また、神奈川県川崎市中原区武蔵小杉では、超高層マンションの林立によって、駅が著しく混雑する状況が発生した²⁷。また、ビル風や日照時間の問題も深刻となる²⁸などの問題も指摘されている。この超高層マンションの林立は、再開発促進区を定める地区計画制度により、大規模な規制緩和がなされた中でなされたものの、その運用に際して川崎市が総合設計制度の許可基準を準用し、機械的一律の緩和を行ったことが、弊害を拡大したという指摘が

26 区分所有法制研究会・研究会資料2・10頁から11頁まで。

27 産経新聞 2018年10月19日記事

<https://www.sankei.com/article/20181019-PKAHPC5NIZLHRDFSZ525V243C4/2/>

28 前注参照

されている。急激な人口増加が学校施設・上下水道・交通機関などの都市の公的インフラに及ぼす影響は深刻である。

武蔵小杉だけでなく、都内でも湾岸地域（中央区、江東区、港区、品川区）や文京区などの一部で保育園・小学校などの不足が深刻な状況が生まれている²⁹。しかも深刻なのは、こうした急増は、基本的には10年程度で急減に転じるので、増設した公的施設がたちまち過剰となることである³⁰。

(4) 容積率制度の在り方

本来、容積率は、当連合会の2010年8月19日の意見書のとおり、住民参加の上、法的拘束力を持つ市町村マスタープランにおいて定められ、地球環境保全、まちなみ・景観との調和、緑地保全、自動車依存社会からの転換、子ども・高齢者・障がいがある人等への配慮並びに地域経済及び地域コミュニティの活性化などの基本理念に沿って行われなければならない。

しかし、特にマンションなどの共同住宅では、地下住宅部分の容積率緩和や共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積・エレベーターの昇降路部分の床面積の容積率不算入など、容積率規制において優遇措置が多数講じられた。

そのうえ、マンションの容積率の緩和特例を定めるマンション建替円滑化法第105条が、総合設計許可制度を参照し、都市計画決定を経ることなく、容積率の緩和を可能とした。

以上のように、本来あるべき住民参加の過程や都市計画決定の過程を経ることなく、容積率が緩和される結果、都市計画が想定していなかった高密度での土地利用や超高層建築物が生じることとなった。

それに伴い、前述のように、都市環境に悪影響を及ぼすことになり、弊害が生じている例がみられる。

さらに、容積率の緩和は、東京などの大都市の一部に人口を集中させ、地方における人口減少と高齢化を加速化し、地方における空き家率も増加させ、大都市の一部と地方との格差を拡大することにも繋がっている可能性がある。

都市の無限定な開発を抑制し、良好な都市環境を確保し、国土のバランスのとれた発展のためには、総合設計許可制度をはじめ、これまでの容積率緩和制度の検証が必要である。その検証を経ることなく、マンション建替円滑

29 日本経済新聞 2018年3月31日 「タワマン乱立、児童あふれ小学校悲鳴 東京湾岸地区」

30 東京都内では、1970年代に数多くの小学校が新設されたが、そのほとんどが現在廃校または統合となった。

化法等による容積率緩和の特例の対象をさらに拡大することに反対する。

5 結語

以上のことから、当連合会は、「第1 意見の趣旨」記載のとおり、意見を述べるものである。

以上