

6 . 土地・住宅分野

土地・住宅(1)	都市再生に向けたグランドデザインの策定と10ヵ年計画の策定・実行【新規】		
規制の現状	<p>グローバル化に伴う国際的な都市間競争が激化しているなかで、諸外国では、既に、政府の強力なリーダーシップの下、地域や期間を限定して集中的に民間の都市開発を促す特別制度を創設するなど、対策を強化しており、近年、海外の主要都市は大きく変貌している。</p> <p>それに対し、わが国の都市、とりわけ東京圏では、経済的規模に比べて、その居住・生活環境は極めて貧弱であり、都市再生の必要性が高まっている。</p>		
要望内容 と要望理由	<p>(要望)</p> <p>21世紀に求められる都市像を描き、その実現のための基本的な政策の方向性(基幹的なインフラの重点的な整備<環状道路、空港等>や、都市中心部における高度利用の促進<街路整備、街区の統合・拡大、容積率等の緩和>と緑地・オープンスペース等の確保等)を示し、さらに具体的な政策目標等を明示するグランドデザインを早期に策定すべきである。</p> <p>これを踏まえて、官が基盤整備を行い、民が事業を展開するという官民パートナーシップのスキームを原則として、内閣総理大臣の強力なリーダーシップの下に、都市再生の10ヵ年計画を策定し、期間・地区を限定し、短期・集中的に民間投資を誘発する思い切った政策パッケージを展開すべきである。具体的には、「都市再生戦略地域」(仮称)の指定や税負担軽減の特例、高度利用の促進等に資する諸規制の緩和、都市関連インフラの重点的整備などが必要である。加えて、PFI推進に資する制度改革、不動産税制の改革、不動産証券化等資金調達の多様化に資する制度整備、さらには都市計画法・建築基準法等の基本制度の再構築を急ぐ必要がある。</p> <p>(理由)</p> <p>都市は経済・社会・文化発展の活力の源泉であり、わが国においても、グローバルな視点で都市の競争力を重視するとともに、震災への対応など防災性を備えた、安全・安心できる都市作りなど、都市構造の改編に向けた都市政策を早急に講じる必要がある。</p> <p>具体的には、都心部における昼夜間人口比率や平均通勤時間、平均住宅規模、新耐震基準建物の割合、緑化率といった、具体的な政策目標およびその達成年限を設定し、実効性を確保することが重要である。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	都市計画法、建築基準法等		
所 管 官 庁	国土交通省	担当課等	

土地・住宅(2)	市街地再開発事業の施行区域要件の緩和		
規制の現状	<p>都市再開発法に基づく第一種市街地再開発事業を行う際、耐火建築物の中高層住宅が立ち並ぶ区域において、「耐用年限(60年)の2/3以上を経過しているもの等を除いた耐火建築物の比率が一定割合以下であること」という施行区域の要件を満たさなければ施行できない。</p>		
要望内容 と要望理由	<p>(要望)</p> <p>「耐用年限(60年)の2/3を経過しているもの」という経過年数規定を短縮化し、第一種市街地再開発事業の施行区域の要件を緩和すべきである。</p> <p>規制改革推進3ヵ年計画において、「市街地再開発事業の施行区域要件における経過年数規定の短縮化について検討を行う」旨が盛り込まれた。安心・安全な都市空間の形成という観点から、要望の早期実現を図るべきである。</p> <p>(理由)</p> <p>鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造の中高層住宅について、耐用年限(60年)の2/3以上、すなわち40年以上経過していないものでも、建て替えニーズが大きいものもある。特に、1981年の新耐震基準以前に建築されたものについては、地震に対して脆弱であり、地震発生時に甚大な被害が生じる可能性が高いことから、これら老朽化した大規模共同住宅の建て替えを促進する必要がある。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	<p>都市再開発法第3条 都市再開発法施行令第1条の4</p>		
所 管 官 庁	国土交通省	担当課等	都市・地域整備局市街地整備課、住宅局市街地建築課

土地・住宅(3)	市街地再開発事業における建築基準法第 86 条の地権者全員同意要件の撤廃		
規制の現状	<p>1998 年 6 月の建築基準法改正により、連担建築物設計制度(建築基準法第 86 条第 2 項)が創設されたことに伴い、一団地の総合的設計を行う際にも、全地権者の同意が必要となった。これにより、市街地再開発事業において、一団地の総合的設計を活用して、複数建物を建築する場合は、権利調整手続(組合設立にかかる地権者の 2/3 以上の同意・権利変換・組合決議等)に加えて、上記建築基準法に基づく地権者の全員同意要件が課せられることとなった。</p>		
要望内容 と要望理由	<p>(要望) 都市再開発法に基づく市街地再開発事業については、建築基準法に基づく地権者の全員同意要件の適用対象から除外すべきである。</p> <p>(理由) 市街地再開発事業については、都市再開発法に基づき、権利調整手続が課せられているにもかかわらず、一団地の総合的設計を活用した複数建築物を建築する場合には、地権者全員同意要件が課せられており、事業推進の足かせとなっている。</p> <p>国土交通省は、「市街地再開発事業における権利調整は当該事業で建築される建築物等を対象にしているのに対し、一団地の総合的設計制度の場合の権利調整は将来にわたるものであるため、本要望は措置困難である」としている。しかしながら、市街地再開発事業の権利調整・合意形成は、それまで細分化していた権利を同一建物に集約し将来にわたって自ら自由に建築等を行なう権利を制限することになるため、都市再開発法に定められた確固たる手続によって行なわれているものであり、それは一団地の総合的設計に起因する権利制限よりはるかに大きな命題も含んで意思決定がなされているというべきであり、この都市再開発法の手続に委ねることで問題ないとする。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	<p>建築基準法第 86 条第 3 項 都市再開発法第 14 条</p>		
所 管 官 庁	国土交通省	担当課等	住宅局市街地建築課

土地・住宅(4)	既存建物の用途変更に伴う関連法規の見直し【新規】		
規制の現状	<p>既存ビルのうち事務所用途部分を店舗など特定用途に変更する場合、建築基準法と消防法の用途変更手続きが必要となる。用途変更手続きの後は、「特殊建築物の用途を一定面積以上含む複合用途の建物」の取扱いとなるため、建築基準法、消防法関連の規定を全館にわたり適用される。</p>		
要望内容 と要望理由	<p>(要望) 既存建物の用途変更を円滑に行えるよう、建築基準法等の関連法規を見直すべきである。</p> <p>(理由) 既存ビルの事務所部分を商業施設などに一部改修し、にぎわい施設をまちに集積させようとした場合、建築基準法等関連法規の規定により、多額の費用をかけてビル全体を改修しないと店舗化が進められない場合が多い。</p> <p>用途変更時において、別テナントが入居中である等の理由で、改修必要範囲が広範で改善の手間やコストが大きく施工対応が難しい項目や設備として、縦穴区画を中心とした各種防火区画の改善とその対応としての煙感知器、排煙設備、スプリンクラー等がある。</p> <p>既存ビルについて、時代の変遷とともに、当初想定していた用途とは異なる用途に供される場合があることから、スムーズな用途変更を可能とすべきである。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	建築基準法、消防法		
所 管 官 庁	国土交通省、消防庁	担当課等	

土地・住宅(5)	容積緩和手法における割増容積率の用途規制の緩和【新規】		
規制の現状	<p>東京都心において、総合設計、特定街区制度等の都市開発諸制度の活用により、容積率の割増しを受けた場合、容積率の割増し部分を事務所等業務用にすることはできず、その用途は、交流施設（会議場等）、文化施設（劇場等）、活性化施設（店舗等）といったものに限定されている。</p>		
要望内容 と要望理由	<p>（要望） 容積緩和手法における割増容積率の用途制限を廃止し、業務床への配分を可能にすべきである。国においても、都市における国際競争力の強化や経済活性化等の観点から、地方自治体に対して指導すべきである。 少なくとも、情報関連施設等については、国際的ビジネスセンターに必要な不可欠なインフラであり、積極的に誘致を図る観点から、容積率の割増部分に充てることを認めるべきである。</p> <p>（理由） 国際的な都市間競争が激化するなかで、東京圏の再生ひいては日本経済の再生のため、特に東京都心区において、国際競争力を備えたビジネスセンターを構築することが重要であり、既存オフィスビルの高機能型オフィスビルへの建替え促進を図るべきである。 近年、築年数の経過した容積消化率の高い業務特化ビルの建替えが増加してきているが、ビルの高層化によるコアスペースの増大、ゆとりあるオフィス・エントランスなど、共用部分の増大により、有効床面積が減少してしまうケースが生じる。加えて、就業者一人当たりの床面積を増やす傾向にあることから、建替えによって、ビル内で働く就業者数が減少してしまう。こうした事情のうえに、割増容積率の用途規制があるため、既存オフィスビルの建替えが阻害されている。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	東京都「業務商業重点地区の指定と都市開発諸制度の運用方針」(平成9年4月2日)		
所 管 官 庁	国土交通省、東京都	担当課等	

土地・住宅(6)	都市再開発諸制度における「街並み形成への寄与」項目の積極的適用 【新規】		
規制の現状	<p>都心における再開発事業の際、総合設計制度や特定街区といった都市開発諸制度の活用により、容積率の割増しを得ることが通例であるが、現行の運用では、容積率の割増しを受けるための主な評価事項は「空地の提供」である。</p>		
要望内容 と要望理由	<p>(要望) 都心部において、都市再開発諸制度の運用に際しては、容積率の割増しを受ける評価事項として、「空地の提供」のみならず、「街並み形成への寄与」(例えば、周囲と調和した連続的な壁面の形成や、路面に沿った連続的な店舗の配置、アトリウム等屋内歩行者空間の形成等)も積極的に適用すべきである。</p> <p>(理由) 東京都心部など、外部に十分な歩行者空間が確保されている地域においては、容積率の割増しを受けることを目的として無理に空地を確保することは、かえって、ビルの活動と歩行者とを隔絶させ、殺伐とした空間が生まれてしまう危険性がある。加えて、特に東京都心において、建物の連続性や建物低層部の連続的な都市活動の展開(店舗やショールーム等)がなければ、その魅力は大きく失われてしまう。</p> <p>このように、現行の都市開発諸制度の外部空地評価主義は、地域によっては、街づくりの視点と相反する場合がある。都市開発諸制度に係る東京都の運用基準では唯一、特定街区制度において、「街並み形成への寄与」を評価項目として謳っているが、適用事例はわずかである。今後、容積率の割増しにあたっては、地域の状況や敷地の位置付けに応じ、「街並み形成への寄与」について、適切な評価をすべきである。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	<p>東京都総合設計許可要綱 東京都高度利用地区指定方針及び指定基準 東京都特定街区運用基準 東京都再開発地区計画運用基準</p>		
所 管 官 庁	国土交通省、東京都	担当課等	都市・地域整備局

土地・住宅(7)	駐車場付置義務制度の緩和・弾力化 【新規】		
規制の現状	<p>駐車場法に基づき、東京都や大阪市などの地方公共団体では、駐車場付置義務条例が制定されており、駐車場整備地区内または商業地域等において、一定規模を超える建築物の新築等に際しては、算定基準に基づき、駐車施設を付置しなければならない。</p> <p>現状の算定基準は画一的であり、特に、「鉄道駅に近接している」といった敷地条件が考慮されていないため、都心部のオフィスビル等においては過大な初期投資、維持・保全費の負担を強いられている。</p>		
要望内容 と要望理由	<p>(要望)</p> <p>画一的な駐車場付置義務基準を改め、建築物の用途や建築敷地の交通特性等を考慮した、弾力的な基準の設定や運用を図るよう、国は地方自治体に対し指導すべきである。特に、公共交通機関が高度に整備された都心部等では、付置義務基準を引き下げる方向で見直すべきである。</p> <p>(理由)</p> <p>同一の都市や同一の施設用途であっても、駐車需要量は、建築物が立地する地区の公共交通機関の利用環境等によって差異があり、鉄道等の公共交通機関が高度に整備されている都心部等では、現行の付置義務基準が想定している駐車需要より小さい(例えば、都心の大手町・丸の内・有楽町地区では、ピーク時でも平均稼働率は50%程度)。このため、遊休床ともいべき空き駐車スペースを生じさせるとともに、結果的にビル所有者側に過度な負担を強いたり、事業採算性を悪化させている。</p> <p>特に、都心では駐車場の大半が地下駐車場であることから、建設コストが膨大となり、また、有料で一般に開放することにより、セキュリティの問題や収入に比べて運営コストが嵩むといった問題が生ずる。</p> <p>付置義務基準の緩和・弾力化等により、建築物建替えのインセンティブとなり、都市機能の更新が期待できる。加えて、建設コストや管理コストの圧縮により、ビル賃貸料の低下も見込まれる。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	<p>駐車場法 第5章 地方自治体策定の駐車場条例</p>		
所 管 官 庁	国土交通省	担当課等	都市・地域整備局

土地・住宅(8)	付置義務住宅制度の見直し		
規制の現状	東京都千代田区、中央区、港区等の指導要綱により、大規模建築物を建築する際には、土地面積・建築物の規模に応じて、一定割合の住宅付置または開発協力金拠出が必要である。		
要望内容 と要望理由	<p>(要望)</p> <p>都心の区単位で行われている、大規模建築物への住宅付置義務・開発協力金制度を廃止すべきである。国においても、各地方自治体に対する指導の徹底を図るべきである。</p> <p>(理由)</p> <p>地価下落により、都心部においても集合住宅の供給が活発化し、人口の都心回帰が見られるようになった今日、高い地価がもたらす都心人口の空洞化を阻止するといった、付置義務住宅制度の本来の意義は薄れつつある。</p> <p>そもそも、同一建築物内に、住宅と非住宅が混在することは、施設配置上非効率で、建設コストも嵩む。また、住宅付置の代替として拠出された開発協力金も、同一区内に住宅適地がない等の理由により、有効に活用されていないのが現状である。</p> <p>都心部における住宅供給の促進は、総合設計制度(市街地住宅総合設計、都心居住型等)の活用・推進により、付置義務住宅制度以上の効果が期待できる。</p> <p>都心居住の推進の観点からは、区毎ではなく、都心区一体となった住宅政策を講じるべきである。</p> <p>本要望の実現により、都心部において、事業性の高い効率的な建築物の計画が可能となり、不動産の有効活用、不動産の流動化も促進される。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	地方自治体(千代田区、台東区、中央区、港区、文京区、新宿区、品川区)の各住宅付置義務		
所 管 官 庁	国土交通省、地方自治体	担当課等	住宅局市街地建築課

土地・住宅(9)	東京都心部における風致地区の指定や規制内容の見直し【新規】		
規制の現状	東京都心には現在7カ所の風致地区(明治神宮、芝、弁慶橋、市ヶ谷、御茶ノ水、上野、関口台)が指定され、地区の特性によって、緑地や特徴的自然地形、歴史的建物の保護等を目的として、建ぺい率や高さの制限が課されている。これらの地区は、概ね昭和30年代までに指定されたものである。		
要望内容 と要望理由	<p>(要望)</p> <p>東京都心部に指定されている風致地区について、指定の目的を勘案し、かつ風致地区に指定された地区およびその周辺の土地利用を踏まえ、風致地区の指定そのものや規制内容を見直すべきである。国においても、現状に併せて適宜見直すよう、指導すべきである。</p> <p>(理由)</p> <p>東京都心部の風致地区は、高度経済成長前に指定されたものであり、その後の都市の発展により、土地利用が著しく変化し、当初の目的を達成していない地区も見られる。</p> <p>具体的には、街区内部(中央部)に維持されてきた緑等は、必ずしもその周辺の道路から視認することができなくなっているなど、現行の風致地区規制は、都市景観に欠かせない都市の「緑」等の確保に役立っていないのが現状である。</p> <p>街区内部のまとまった緑地等を周辺の道路からも視認される「緑」、親しみやすい「緑」とするためにも、建物の集約化を促進し、建物周囲に空間を確保し、街区内部の「緑」を周辺に拡張していくことが重要である。</p> <p>風致地区の規制は主として建ぺい率と建物の高さ制限からなっているため、こうした街区外周部の整備を阻害する可能性が高い。</p> <p>今後、守るべき風致の内容により、例えば建ぺい率をより規制する代わりに高さ規制を緩和し、併せて緑被率の規制を課すなど、画一的な規制内容を見直し、区域の土地利用の状況等を踏まえた規制を行うべきである。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	東京都風致地区条例		
所 管 官 庁	国土交通省、東京都	担当課等	

土地・住宅(10)	都市計画決定された駅前広場区域の容積率の移転【新規】		
規制の現状	<p>都市計画施設区域において建築物の建築をしようとする者は、都道府県知事の許可が必要であるが、一般的に、都市計画決定された駅前広場区域では建築物の建築が許可されない。加えて、同区域は建築基準法上、道路と認められ、建築敷地に算入できないため、当該区域の容積率が未利用である。</p>		
要望内容 と要望理由	<p>(要望) 都市計画決定された駅前広場区域において、駅前広場区域の容積を駅前広場区域と地権者が同一である隣接区域に移転することを可能にすべきである。</p> <p>(理由) 駅前広場は、交通結節点としての機能や防災、景観上の重要な機能を果たす必要があることから、建築物の建築が許可されず、容積率は未利用である。他方、駅前広場は、都市の中心に位置し、都市政策上高い容積率が設定されるなど高度利用を促進すべき地区に存する。 駅前広場の機能を保全しつつ、都市中心部における土地利用の高度化を促進させる観点から、駅前広場の容積を同一地権者の隣接用地に移転することを認めるべきである。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	<p>都市計画法 53条 建築基準法 42条、43条</p>		
所 管 官 庁	国土交通省	担当課等	鉄道局、住宅局、 都市・地域整備局

土地・住宅(11)	地域冷暖房施設の建設促進に向けた規制緩和【新規】		
規制の現状	<p>建築基準法上、地域冷暖房施設に係る規定が明記されていないため、解釈が統一されておらず、「工場」と判断する地方自治体が多い。よって、工業地域や準工業地域以外の地域において、地域冷暖房施設を設置する場合、同法第 48 条 13 項により、公開による意見徴収を行い、かつ建築審査委員会の同意を得なければならない。</p> <p>東京都は、地域冷暖房施設について、建築基準法上、第 52 条 11 号に規定する「同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分」に該当するものと解しており、よって、地域冷暖房施設を建物内に設ける場合には、東京都の許可を受ければ、当該施設部分に係る分の容積率の割増しを受けることができる。</p> <p>しかしながら、公害防止の観点から地域冷暖房施設の普及を図っている東京都においても、特定街区制度等と併用する場合には、建築基準法第 52 条 11 号に基づく割増しが認められていない。</p>		
要望内容 と要望理由	<p>(要望)</p> <p>工業地域や準工業地域以外の地域において、地域冷暖房施設が設置規制の対象とならないよう、建築基準法上の位置付けを明確にし、地方自治体に対する指導を徹底すべきである。</p> <p>地域冷暖房施設の設置にあたり、特定街区制度などの他の容積率割増制度と併用する場合にも、第 52 条 11 号に基づく容積率の割増しを認めるよう、地方自治体に対する指導を徹底すべきである。</p> <p>(理由)</p> <p>地域冷暖房施設は、都市計画法では都市施設として認められており(第 11 条ならびに施行通達)、省エネルギー、環境保全に寄与する施設として、国、地方自治体ともに認めている施設である。</p> <p>地域冷暖房施設は、本来建設を推進すべき建築物であるにもかかわらず、現状では、建設準備段階における手続きが煩雑であり、建設推進の障害となっている。</p> <p>地域冷暖房施設の設置により、他の用途に供される部分が減少する場合、ビル所有者等は地域冷暖房施設の建設を躊躇することになる。都市活動による環境負荷を軽減させるためにも、地域冷暖房施設を設置するインセンティブ措置を拡大すべきである。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	<p>建築基準法 第 48 条および別表 2、第 52 条</p> <p>都市計画法 第 11 条、「都市計画法の施行について」(昭和 44 年 9 月)</p>		
所 管 官 庁	国土交通省 東京都など地方自治体	担当課等	

土地・住宅(12)	住宅地域内における吊上式自動車車庫の建設許可の緩和【新規】		
規制の現状	1960年の通達により、吊上式自動車車庫（垂直循環式立体駐車場）は住宅地域内において建築することが認められていない。		
要望内容 と要望理由	<p>（要望） 現在、住宅地域には建築が認められていない吊上式自動車車庫について、例えば低層住居専用地域を除く住宅地域において建築できるようにすべきである。</p> <p>（理由） 吊上式自動車車庫は、製品化して既に30年余の歴史を有する。特に、近年は、技術進歩により、景観面にも工夫が可能となり、また、機械音が外部に漏れにくい外装工法も可能となっている。吊上式自動車車庫は建築物本体に組み込むことが可能なことから、マンション等の住宅建築物本体に組み込めば、周辺地域への景観・騒音の問題はかなり軽減される。</p> <p>また、吊上式自動車車庫は、自動車収容効率が高いことから、本規制の緩和が実現すれば、住宅地における駐車台数設置率が高められ、不法駐車等の軽減につながることを期待できる。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	建築基準法 「吊上式自動車車庫の取扱いについて」(昭和35年12月8日)		
所 管 官 庁	国土交通省	担当課等	住宅局

土地・住宅(13)	都市計画法 37 条制限解除の積極的適用【新規】		
規制の現状	<p>都市計画法第 29 条の開発許可を受けて土地の造成を行ない、当該土地に建築物を建築する場合、通常、造成工事に係る完了検査を行い適合と認められなければ、建築物を建築してはならないが、都道府県知事が支障がないと認めた場合には、造成工事完了前に建築工事に着手できる(都市計画法 37 条制限解除)。</p> <p>当該制限解除について、通常、中高層建築物においては認められるものの、戸建住宅の建築が目的の場合には認められないことが多い。また、認められる場合も、道路等公共施設部分の完成まで工事が進行した段階で認められることが多い。</p>		
要望内容 と要望理由	<p>(要望)</p> <p>土地造成後速やかに建築工事に着手することが明らかな場合は、建物の用途によらず、工事の安全性が確認された段階で、都市計画法 37 条制限解除を認めるべきである。また、国は、37 条制限解除が受けられる事例として、その旨、法令上明記すべきである。</p> <p>(理由)</p> <p>いったん造成工事を完了させてから建築着工する場合、完成させた擁壁を部分的に撤去したり、仕上げた地盤面を再び掘削するなど、工事上の無駄が多くなる。建築物の完了検査と併せて造成部分も検査することで開発許可上も問題ない。</p> <p>37 条制限解除を積極的に認めることにより、コスト削減と事業期間の短縮が図られ、また環境への配慮という意味からも有意義である。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	都市計画法第 37 条 地方自治体の判断		
所 管 官 庁	国土交通省、地方自治体	担当課等	都市・地域整備局

土地・住宅(14)	コンビニエンスストアの出店規制の緩和【新規】		
規制の現状	<p>都市計画法第 34 条第 8 号の政令等に基づき、市街化調整区域において、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる休憩所(ドライブイン)・給油所(ガソリンスタンド)等については、開発許可が認められている。埼玉県及び群馬県では、この度、同号に基づく許可運用基準が改正され、「沿道サービス型コンビニエンスストア」の出店が可能となった。しかしながら、他の都道府県においては認められていない。</p>		
要望内容 と要望理由	<p>(要望) 埼玉県や群馬県のみならず、全国的に、沿道サービス型のコンビニエンスストアの市街化調整区域への出店を認めるべきである。</p> <p>(理由) 例えば、眠気覚ましに立ち寄って飲料を飲んだり、弁当やパンを買って食べるなど、ドライブ中の休憩場所として、コンビニエンスストアを利用する人が増えており、沿道サービス型のコンビニエンスストアに対するニーズは大きい。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	都市計画法第 34 条第 8 号、 都市計画法施行令 第 29 条の 3		
所 管 官 庁	国土交通省	担当課等	都市・地域整備局 都市計画課

土地・住宅(15)	映画館建設に係る用途規制の緩和		
規制の現状	<p>建築基準法の用途地域規制により、「劇場・映画館・演芸場又は観覧場」の用に供する建物の建築については、原則として、客席面積の合計が200㎡以上の場合は商業地域及び準工業地域に、客席面積の合計が200㎡未満の場合はこれに加えて準住居地域及び近隣商業地域にのみ許容されている。それ以外の地域に建設する場合は、公聴会の開催等の一定の手続きを経て、特定行政庁が周辺の環境を害するおそれがない等と認めて許可した場合においては、建築が可能となっている。</p>		
要望内容 と要望理由	<p>(要望)</p> <p>工業地域においても、インフラ整備を含めて不特定多数の集散を想定し、その対策を十分に講じているショッピングセンター等と併設する映画館(いわゆるシネマコンプレックス)については、用途規制を緩和し、個別許可を要することなく、建築を原則許可するようにすべきである。</p> <p>(理由)</p> <p>産業構造の変化によって工業地域における遊休土地が増加しその有効利用が強く望まれている現状や、都市の多様性や健全な娯楽施設としての映画館事業に対するニーズに対応し、シネマコンプレックス等を併設する大規模商業施設等の多目的文化商業施設については、用途規制を早急に緩和する必要がある。</p> <p>用途規制等による良好な都市・居住環境の維持は街づくりの観点から重要であるが、予め不特定多数の人の集散を想定して十分なインフラ整備が行われている場合には、不特定多数の集散を予定していない工業地域においても、周辺の環境を害するおそれはないと考える。</p> <p>また、上記要望の実現により、工業地域における遊休土地の有効利用が促進されるとともに、文化発信型の商業施設が建設されることによって、地域社会の多様なニーズに応えていくことが可能となる。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	<p>建築基準法第48条 都市計画法</p>		
所 管 官 庁	国土交通省	担当課等	住宅局市街地建築課

土地・住宅(16)	都市開発事業に係る環境アセスメントの簡素化【新規】		
規制の現状	<p>大規模な開発事業などの環境に著しい影響を及ぼすおそれのある事業を実施する際、その事業の実施が環境に与える影響について調査、予測、評価を行い、その結果について、関係する自治体などの意見を聞きながら、環境への影響をできるだけ少なくする観点から、環境影響評価（環境アセスメント）を実施することとされている。</p> <p>環境影響評価法では、道路の新設・改築、ダム、鉄道、飛行場、ガス製造所、廃棄物処理施設等の建設のほか、土地区画整理事業（75ha以上）なども対象としているが、東京都では、独自の条例により、高層建築物の新設等も対象事業に含めている。</p>		
要望内容 と要望理由	<p>（要望）</p> <p>環境アセスメントは、現況調査から評価書案の公示・縦覧、評価書の公示・縦覧までの手続に3年近くを要するなど、手続きに相当の時間を要する。円滑な都市開発事業の促進の観点から、スピーディで効率的かつ効果的な運用を行うべきであり、国は、地方自治体等に対しその旨指導を行うべきである。特に、東京都においては、下記の事項について見直しを図るべきである。</p> <p>電波障害については、予測評価項目から除外すること 他の事業と比較して規模が小さい以下の事業について、対象事業から除外すること</p> <p>a)高層建築物の新設（高さ100m以上かつ延床面積10万㎡以上） b)住宅団地の新設(1000戸以上) c)駐車場の設置又は変更(1000台以上)</p> <p>（理由）</p> <p>電波障害については、共同受信施設等の対策を行うことにより問題を解決することができるが、建物着工後でない具体的な対策方法等について明言ができない。また、紛争予防条例など他の制度でも対処は可能である。</p> <p>電波障害のみならず、大気汚染、騒音、振動、日影、風害等の影響については、中高層建築物に係る紛争の予防と調整に関する条例に基づき、近隣住民に対する説明会等を開催する義務があり、同条例の手続きで補完することができる。また工事中の影響については、東京都環境確保条例、その他関係する法令を遵守することで対処できる。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	環境影響評価法 東京都環境影響評価条例		
所 管 官 庁	東京都、国土交通省	担当課等	

土地・住宅(17)	都市再開発事業における行政代執行の活用・強化【新規】		
規制の現状	<p>組合施行の再開発事業において、都市再開発法上の適切な法的手続きを踏んでいる場合、土地・建物の明渡しを拒絶している者に対し、土地建物の明渡しについて行政の強制執行権を認められているが、現状では運用されていない。</p> <p>特に東京都においては、その権限が特別区長に委ねられていることから、実効性のないものになっている。</p>		
要望内容 と要望理由	<p>(要望)</p> <p>地方公共団体において、代執行を専門とする部署を設けるなど、行政の強制執行権の活用を促進すべきである。</p> <p>(理由)</p> <p>一部の反対者により、都市再開発事業が進まず、多くの人々の利益あるいは公共の福祉が損なわれているケースが多い。行政代執行を行いやすくすることにより、新しい街づくりが進められる。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	都市再開発法第 98 条 2 項		
所 管 官 庁	国土交通省	担当課等	

土地・住宅(18)	借家契約終了の「正当な事由」の緩和【新規】		
規制の現状	<p>現行法令上、建物の賃貸人による賃貸借契約の解約の申し入れは、建物の賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事業等、正当の事由があると認められる場合でなければ、行うことができないこととされ、現状、借地借家人に対して手厚い保護が講じられている。</p>		
要望内容 と要望理由	<p>(要望) 市街地再開発事業の施行ならびに新耐震基準以前に建築された建物の耐震建物への建替えについて、借家契約終了の正当事由として認めるべきである。</p> <p>(理由) 都心等において、老朽化が進み耐震上も問題のある建物が多く存在するが、賃貸借契約の解約問題で難航しているために放置されているビルが多数ある。 市街地再開発事業の施行や耐震建物への建替えを借家契約終了の正当事由として認め、安全・安心な都市作りに資する再開発事業や建物の建替えを円滑に進められるようにすべきである。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	借地借家法第 28 条		
所 管 官 庁	法務省	担当課等	民事局

土地・住宅(19)	許認可事業の施行に伴う道路新設・廃止の場合の道路法上の手続の簡素化【新規】		
規制の現状	<p>都市再開発法に基づき認可を受けた市街地再開発事業、土地区画整理法の認可を受けた土地区画整理事業等のうち、都市計画決定を受けた事業についても、当該事業の施行により道路が新設・廃止される場合には、別途、道路法上の認定手続として、議会の承認が必要とされる。</p>		
要望内容 と要望理由	<p>(要望) 都市計画決定を受けた許認可事業の施行により、道路が新設・廃止される場合には、道路法上の手続(議会の議決)を不要とするべきである。</p> <p>(理由) 許認可事業は、各法令に基づく手続を経ており、道路の新設・廃止についても道路管理者である地方自治体と協議のうえ計画決定している。特に、当該事業につき、都市計画決定を受けている場合には、決定にあたり、議会の議員も委員として参加している都市計画審議会の議を経ており、別途道路法上の手続を義務付ける必要はない。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	道路法第7条第2項、同法第8条第2項		
所 管 官 庁	国土交通省	担当課等	

土地・住宅(20)	電線の地中化に資する電力設備の公園用地への設置条件の緩和【新規】		
規制の現状	都市公園法により、変圧塔は5 h a以上の敷地面積を有する都市公園にしか設置できない。		
要望内容 と要望理由	<p>(要望)</p> <p>電線類の地中化に必要な変圧器等の地上機器を5 h a以下の公園敷地にも設置できるようにすべきである。</p> <p>(理由)</p> <p>今日、都市の再生や景観美化等の観点から電線類の地中化が求められている。電線類の地中化のためには、変圧器や開閉器等の機器の設置場所が必要となり、通常は、これらの機器の設置スペースを路上に確保している。</p> <p>しかしながら、歩道がない道路や歩道幅が狭い道路では、この機器スペースの確保が困難であり、そのため、電線の地中化が進まないのが現状である。</p> <p>従って、電線の地中化に資する変圧器等を設置する場合には、都市公園の敷地面積規制を撤廃し、面積の小さな都市公園にも、変圧器等の設置を可能とすべきである。これにより、電線類地中化計画の適用可能地域が拡し、都市景観ならびに都市災害防止機能の向上が図られる。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	都市公園法 第7条 都市公園法施行令 第16条		
所 管 官 庁	国土交通省	担当課等	都市・地域整備局公園 緑地課

土地・住宅(21)	立体道路制度の有効活用等【新規】		
規制の現状	<p>道路法、建築基準法では、原則として道路内に建築物を建築することが禁じられているが、1989年の道路法の一部改正により、道路と建築物の一体整備が可能となった（立体道路制度）。</p> <p>しかしながら、現在の立体道路制度は、道路法に基づく自動車専用道路の新設・改造に限り、適用が認められている。</p>		
要望内容 と要望理由	<p>（要望）</p> <p>自動車専用道路以外の道路や、既存の自動車専用道路上においても、立体道路制度を適用できるようにすべきである。</p> <p>（理由）</p> <p>都心部や副都心地区等では、既存の道路が地域分断の要因となっており、道路を取り込んだ一体的な街づくりの形成が困難となっている。立体道路制度について、単に道路を作るための制度という考え方から、連続性、一体性をもった街づくりの形成を促進するための制度という考え方に移行すべきである。</p> <p>また、事業中の一時的移転先の確保が難しいことが再開発事業の進まない要因の一つとなっている。そこで、立体道路制度を活用し、道路上空に人口地盤を設定して、その上に建築物を一時的に建築し、移転先を確保することにより、防災に強い街づくりが促進される。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	<p>道路法 第47条の5～第48条</p> <p>都市計画法 第12条の5第8項</p> <p>都市再開発法 第8条の8の2第4項、第109条の2</p> <p>建築基準法 第43条第1項2号、第44条第1項第3項</p> <p>道路法等の一部を改正する法律等の施行について（通達、平成元年）</p>		
所管官庁	国土交通省	担当課等	道路局、都市・地域整備局等

土地・住宅(22)	P F I 事業の特性を踏まえた事業者選定手続の法制化		
規制の現状	<p>現行法令上の一般競争入札では、必要に応じて資格審査を経た上で、一回の入札手続によって、最低価格あるいは価格及びその他の条件が最も有利な者一名を落札者とし、あらかじめ定めた条件により契約を締結することが基本とされている。</p>		
要望内容 と要望理由	<p>(要望)</p> <p>P F I 事業における民間事業者の選定に際し、多段階選抜方式や優先交渉権者との時間をかけた契約交渉等、P F I の特性を踏まえた下記のような新たな事業者選定手続を一般競争入札の類型という形で法制化し、P F I 推進法に則って行われるP F I 事業に限り、適用できるようにすべきである。</p> <p>民間事業者の選定を多段階に分け、落札者を絞り込む手続き 価格を含めた多様な提案内容につき、総合的に評価し、最も適していると思われる落札候補者(優先交渉権者)を選定する手続 落札候補者(優先交渉権者)の提示内容をベースに、資金調達条件を満たす条項を含めた複雑多岐な契約内容につき、詳細な協議・交渉を経て、最終的な契約締結を行う手続 仮に交渉の結果、契約に至らない場合、次点者の提案を採用し、再度交渉を経て契約する手続き</p> <p>(理由)</p> <p>P F I は、ライフサイクルコストの縮減を最大化するために最適な発注手法である、性能発注を基本とし、官民の適正なリスク分担を事前に明確化するほか、その事業範囲は、公共施設の建設、維持管理、運営、資金調達等に及び、その契約は複雑多岐かつ長期にわたる。また、P F I 事業の資金調達は、安定した事業遂行を担保できるプロジェクト・ファイナンスを基本とするが、その実現には、金融機関等の要求条件を契約書等に盛り込む必要がある。このように、従来 of 法制度の枠組みを超えた新しい公共サービスの調達方法であるP F I の特性を最大限発揮させるとともに、官民双方の入札手続に係る負担を軽減させるためには、上記のような事業者選定手続が必要である(契約交渉により、契約内容の根幹部分に変更されることはない)。</p> <p>これは、わが国法令上明確な法規定のない「公募型プロポーザル方式」と実質的に同じ手続であり、E U ルールやW T O 政府調達協定では明確に認められているものの、わが国の一般競争入札手続では想定されていない。このままでは、官側が片務的な契約内容を民間事業者に強いることにより、適正な官民のリスク分担が実現されない可能性や、事業の安定性が担保されない可能性、さらには民間の参入意欲を削ぐ恐れ等もある。</p> <p>現在財政構造改革が重要な課題となっており、P F I に対する期待は高いが、本問題の解決なしにP F I 事業の健全な発展はありえない。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	会計法 29 条の 3,5,6、予算決算及び会計令 72 条、73 条、99 条の 2,3 地方自治法 234 条		
所 管 官 庁	財務省、総務省	担当課等	

土地・住宅(23)	公有地の拡大の推進に関する法律の見直し【新規】		
規制の現状	<p>「公有地の拡大の推進に関する法律」(公拡法)は、公有地の拡大の計画的な推進等を図るため、道路法や都市公園法に基づく道路・都市公園の予定地や土地区画整理事業内の土地など、法第4条に掲げる事項に該当する土地等を売却しようとする場合には、あらかじめ、都道府県知事に対し、当該土地の所在・面積、譲渡予定価格、売却する相手方等を届出なければならない。</p> <p>当該届出のあった土地について、都道府県知事ならびに関係市町村等は、必要があれば、買取りの協議を行う。</p>		
要望内容 と要望理由	<p>(要望)</p> <p>公拡法に基づき届出を要する土地のうち、法第4条第1項第5号に定める生産緑地、ならびに同第6号に定める一定面積以上の土地(市街化区域では5,000㎡以上)については、届出不要とすべきである。</p> <p>(理由)</p> <p>公的セクターが取得する土地は、道路法や都市公園法に基づく道路や都市公園の予定地など、あらかじめ設定した諸条件に基づく土地や地域であり、単に一定規模以上の面積の土地が売却されるからといって、その土地を公的セクターが取得することはあり得ない。</p> <p>また、生産緑地法に定められた生産緑地については、生産緑地法に基づく市町村長に対する買取申出手続や農地法に基づく許可が必要とされており、公拡法に基づく届出を併せて義務付ける必要はない。</p> <p>そもそも、同法に基づく届出を行う際には、すでに売却先が決定しており、事実上、公的セクターが土地を買い取る事例はあまりない。また、届出により、土地取引に係る事務が煩雑となるほか、都道府県知事からの通知が来るまで当該取引が滞ることになる。従って、同法に基づく届出の対象範囲は必要最小限にすべきである。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	公有地の拡大の推進に関する法律 第4条		
所 管 官 庁	国土交通省、総務省	担当課等	

土地・住宅(24)	工業(場)等制限法の見直し【新規】		
規制の現状	<p>産業及び人口の過度の集中を防止する観点から、工業(場)等制限法に基づき、首都圏(近畿圏)における既成市街地(既成都市区域)での工場及び大学等の新增設は厳しく制限されている</p>		
要望内容 と要望理由	<p>(要望) 首都圏、近畿圏における既成市街地(既成都市区域)の工業(場)等制限区域において、工場及び大学等の新增設が可能になるよう、工業(場)等制限法の廃止を含め、さらなる見直しを図るべきである。</p> <p>(理由) 新産業・新事業創出等の観点から、経済発展に大きな役割を果たす大都市部において、企業の生産・研究機能と大学等の研究・教育機能の空洞化を防止し、産学の有機的な連携を実現することにより、産業競争力の強化に資するイノベーションを促す必要がある。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	<p>首都圏の既成市街地における工業等の制限に関する法律 近畿圏の既成都市区域における工場等の制限に関する法律</p>		
所 管 官 庁	国土交通省	担当課等	大都市圏整備局企画課

土地・住宅(25)	工場立地法に係わる規制緩和【新規】		
規制の現状	<p>工場立地法では、敷地面積に対し緑地及び環境施設を一定割合以上設置することを義務付けている。</p> <p>緑地とは一定面積内に高木や低木等が一定の数以上あること、環境施設とは噴水、水流、池その他の修景施設、屋外運動場、広場等であり、それらは管理されていなければならない。</p> <p>生産施設や緑地の面積変更、移転等が生じた場合、変更を届出なければならない。その際、樹木本数、種別(低木、高木等)を記載する。</p> <p>新設・変更届出をした者は、その届出が受理された日から90日を経過した後でなければ、新設又は増設してはならない。</p>		
要望内容 と要望理由	<p>(要望)</p> <p>緑地、環境施設の定義を拡大し、例えば、渡り鳥等その地域特有の動植物の保護の観点から保全すべき干潟等の土地についても緑地、環境施設として認めるべきである。</p> <p>緑地内容については、樹木の本数や種別の概略を記載すればよいこととするなど、記載内容を簡素化すべきである。</p> <p>工場立地法に基づく新設・変更届出受理後の着工可能日を現行90日間から40～50日程度に短縮すべきである。</p> <p>(理由)</p> <p>環境保全の概念が、従来の公害防止の概念から、自然環境の保全を含めたより広い概念に変化してきており、工場立地法においてもその考え方を反映させるべきである。</p> <p>緑地内の樹木本数を把握することは、敷地が大きな工場ほど数千本単位の樹木を有するため、本数把握、数量管理に多大な労力を要する。樹木・草花は、大きく成長する一方で、枯れるものでもあり、届出の都度、数量を把握しなければならないのは大きな負担となっている。</p> <p>企業は、経営環境の変化に応じて、生産設備の新設・変更及び環境対策の実施につき、以前に増してスピーディな対応が求められている。審議に90日も要すると、せつかくの新設・変更等の投資効果が薄れてしまい、場合によっては計画を断念せざるをえない。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	<p>工場立地法第4条第1項第1号、同施行規則第3条、第4条</p> <p>工場立地に関する準則第2条、第3条</p> <p>工場立地法施行規則第6条第2項第4号</p> <p>工場立地法第11条</p>		
所管官庁	経済産業省	担当課等	経済産業政策局 地域経済産業施設課

土地・住宅(26)	暫定利用の促進に向けた規制緩和		
規制の現状	<p>建築基準法では、新設建築物のみを仮設建築物として認めている。また、仮設建築物を設置できる期間は1年間と定められている。</p>		
要望内容 と要望理由	<p>(要望) 建築基準法第85条第4項の仮設建築物として新設建築物以外の既設建築物を含めるべきである。 仮設建築物を設置できる期間は1年間とされているが、例えば最長3年間とするなど、期間を延長すべきである。</p> <p>(理由) 遊休地・遊休建物の有効活用、不動産取引の活性化を図ることは重要な政策課題である。 臨海部の遊休地には、大規模工場等の既設建築物があり、これら遊休不動産の暫定利用の促進につながる。 展示場やイベント会場、研究開発施設など、仮設建築物として設置できる建築物の用途を拡げるべきである。社会通念上、仮設建築物の期間が1年間であることが適切かどうか、疑問が残る。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	建築基準法第85条第4項		
所管官庁	国土交通省	担当課等	住宅局建築指導課

土地・住宅(27)	旧建築基準法第 38 条廃止に伴う、 新材料・新工法の開発促進制度の創設と増築に伴う規制緩和【新規】
規制の現状	<p>1998 年の建築基準法改正前は、同法 38 条により、新材料・新工法の採用が比較的容易であった(規定と同等以上の効力があると建設大臣が認める場合には認められた)。しかし、98 年の改正により、38 条が削除され、新材料は法 37 条の認定がないと構造材料として使用できなくなった。また、法の仕様規定を少しでも満たさない新工法を採用する場合、すべて「限界耐力法」という全く新規の構造計算を要求されることとなった。</p> <p>上記に伴い、旧 38 条により建設された建築物を増築する場合、増築部分のみならず、既築部分も改正法の内容に適合する必要がある。</p>
要望内容 と要望理由	<p>(要望)</p> <p>比較的規模の小さい建築物である一戸建住宅に関し、建築基準法の仕様規定を満たさない新材料・新工法の適用にあたっては、「限界耐力法」のみならず、従来の方法も含めた合理的かつ多様な計算方法も認めるべきである。</p> <p>これにより、旧法下で建築された戸建住宅を増築する場合、旧法の下で認められた既築部分についても、法適合性が確保されるように措置すべきである。</p> <p>新法への移行期限が 2002 年 5 月着工までに迫っていることから、審査期間を考慮し、早急に、措置を講ずるべきである。早急に結論付けられない場合は、新法移行までの猶予期間を延長すべきである。</p> <p>また、戸建住宅に限らず、新材料を建築物の構造上主要な部分に使用する場合に、第 37 条に基づく審査・認定方法が明確でなく、認定を受けにくいのが現状であり、技術的基準等を明らかにすべきである。</p> <p>(理由)</p> <p>より低廉で、より豊かな住空間を持つ住宅を供給すべく、新材料・新工法の積極的な開発を行ってきたが、旧法 38 条の廃止により、新工法を採用する場合には、限界耐力法による構造計算を行わなければならなくなった。限界耐力法での構造計算は、戸建住宅のような規模の建築物には、技術的、コスト的に問題が大きく、新材料・新工法の市場導入が事実上困難となる。</p> <p>旧法 38 条に相当するような、新材料・新工法の開発促進制度を創設することにより、住宅の高機能化、低価格化が期待できる。</p> <p>旧法第 38 条により建築された建築物を増築する場合、建設基準法上の確認申請が必要となるが、新築部分のみならず既築部分の構造安全性についても、改正法に基づく安全の確認が求められる。</p> <p>その際、既築部分が改正法の仕様規定に適合していない場合、限界耐力法によって構造安全性を確認することが求められるが、戸建住宅の増築のような小規模工事に対して限界耐力法を適用することは、技術的、コスト的に負担が大きい。</p> <p>旧法 38 条により建築された建築物は、構造安全性の実績があり、安全面では問題ない。単に計算手法が異なることにより既築部分についても補強・改造が必要となることは、増築コストが嵩むことはもちろん、消費者の納得を得られず、事実上増築が行われないことになる。省資源、廃棄物の削減の観点からも、安全上問題のない既存建物の長寿命化を図ることは、社会的な要請である。</p>

規制の根拠となる 関係法令等	建築基準法 旧第 38 条、建築基準法施行令 第 36 条 2 号 建築基準法 37 条、建築基準法施行令第 144 条の 3		
所 管 官 庁	国土交通省	担当課等	住宅局建築指導課

土地・住宅(28)	戸建住宅に係る型式認定制度等の適用範囲の拡大と簡素化【新規】
規制の現状	<p>1998 年の建築基準法の改正により、建築物一般に対して型式認定制度（同一の型式で量産される建築物について、あらかじめ国土交通大臣が認定した場合<型式認定>、建築主事または指定確認機関による個別の建築確認は不要とする制度）が導入されたことにより、プレハブ住宅では従来の工業化住宅性能認定制度が廃止された。</p> <p>これにより、プレハブ住宅について、今回導入された型式認定は、従来に比べて制約が多すぎて適用出来ないものが多くなった。加えて、新制度では、追加や変更という概念がないため、細かな部材を変更する場合にも、新規申請扱いとなり、一連の全ての審査を毎回受ける必要が生じている。</p>
要望内容 と要望理由	<p>(要望)</p> <p>プレハブ住宅の基礎部分を型式から外し、建築主事が個別に確認することにより、型式認定制度の適用範囲を拡大すべきである。また、混構造住宅や地下室付き住宅も型式認定の範囲に含めるべきである。</p> <p>プレハブ住宅に係る型式認定について、従来と同様、型式の変更を可能とすべきである。また、住宅の構造部分のみで認定を受けることを可能とすべきである。</p> <p>新法への移行期限が 2002 年 5 月着工までに迫っていることから、審査期間を考慮し、早急に、上記措置を講ずるべきである。早急に結論付けられない場合は、新法移行までの猶予期間を延長すべきである。</p> <p>(理由)</p> <p>住宅供給者としては、型式適合認定や型式部材等製造者認証を活用し、建築確認申請手続を合理化し、申請に伴う消費者負担を軽減したいが、新制度では、敷地条件に併せた設計が必要なプレハブ住宅の基礎部分についても、型式適合認定の審査の範囲とされるため、型式認定の際に、基礎断面が規定されてしまう。これにより、敷地条件により基礎断面が異なる場合には、同一の型式認定とみなされないこととなり、基礎部分以外はすでに型式認定で確認済みであるにもかかわらず、建物全体について、個別の建築確認を要する。このため、構造計算の実施や構造図面の添付等が必要となり、消費者に過重な負担を強いることになる。基礎部分を一連の型式から除外することにより、敷地に適合した基礎形式が選択できる。</p> <p>また、混構造住宅や地下室付き住宅について、現状では型式適合認定の適用が認められていない。</p> <p>新制度への移行により、些細な部分の変更であっても新規申請扱いとなるため、認定申請費用や資料作成工数、審査準備工数が大幅に増大し（年間 1 社あたり数千万円の負担増）、住宅コストを押し上げる。</p>

規制の根拠となる 関係法令等	建築基準法第 68 条の 10、68 条の 11		
所 管 官 庁	国土交通省	担当課等	住宅局建築指導課

土地・住宅(29)	建設業許可要件の緩和【新規】
規制の現状	建設業を営もうとする者は、国土交通大臣又は都道府県知事の許可が必要であるが、法人が許可を受けようとする場合、常勤役員のうち少なくとも一人は、許可を受けようとする建設業について、5年以上経營業務の管理責任者としての経験を有していなければならない。
要望内容 と要望理由	<p>(要望)</p> <p>「常勤役員が、許可を受けようとする建設業の管理責任者を5年以上経験していなければいけない」という建設業許可要件について、経營業務の管理責任者としての経験期間を短縮すべきである。</p> <p>(理由)</p> <p>建設業は、他の産業と異なり、工事ごとにその工事内容に応じ、資金調達、資材購入、技術者の配置等独特な経営ノウハウが必要であり、建設業の経験を積んだ経営管理者が求められることは認められる。しかしながら、一定規模以上の企業については、上記業務につきそれぞれ組織的な対応を行っており、また、近年、効率的な企業運営のため、分社化し、連結グループ内において人材活用を図っている企業が多いこと等から、役員の経験期間という、形式的な要件を設定することの意義は薄れてきている。そもそも、他の産業分野において、固有の経営ノウハウを必要としながらも、法の保護なく営まれている分野もあり、建設業にどの程度の特殊性があるか疑問である。</p> <p>現在、建設業に意欲・能力をもって取り組もうとしても、経験年数が建設業への参入障壁となっている。また、本要件が、連結グループによる効率的な企業運営の阻害要因となっている。</p> <p>特に、今後の発展が期待される通信分野等に係わる建設業務については、既存大手企業以外の企業の新規参入を容易にし、通信インフラの整備が加速されることが期待できる。</p>
規制の根拠となる 関係法令等	建設業法第 7 条第 1 号

所 管 官 庁	国土交通省	担当課等	総合政策局建設業課
---------	-------	------	-----------

土地・住宅(30)	建設業法における監理技術者・主任技術者配置基準の緩和【新規】
規制の現状	<p>建設工事の実施に際し、元請業者は工事現場に主任技術者・監理技術者を配置しなければならない。公共工事の品質確保の観点から、それら技術者は、元請業者に直接的かつ恒常的な雇用関係にある者に限定されており、元請業者の連結子会社に在籍する技術者では認められない。</p> <p>公共性のある工作物に関する重要な工事の場合には、主任技術者・監理技術者は、工事現場毎に専任・常駐できる者でなければならない。専任・常駐で設置すべき期間は原則契約工事期間であるが、監理技術者資格者証運用マニュアルにより、「橋梁工事等に含まれる工事製作過程で、同一工場内で他の同種工事にかかる製作と一元的な監理体制のもとで行われる場合には、設置される技術者は必ずしも専任を要しない」とされている。</p>
要望内容 と要望理由	<p>(要望)</p> <p>元請業者が工事現場に配置する監理技術者・主任技術者について、当該元請企業が支配する連結子会社に在籍する技術者を配置することを可能とすべきである。とりわけ、機器製作と建設工事(据付工事)が一体となった一括請負工事契約において、機器製作メーカーが元請となる場合には可能とすべきである。</p> <p>橋梁工事のみならず、機器製作と建設工事が一体となった一括請負契約の場合には、主任技術者・監理技術者の工事現場への専任・常駐は、現場工事期間のみとし、機器製作期間の専任は不要とすべきことを明確にし、地方自治体等に周知徹底を図るべきである。</p> <p>(理由)</p> <p>現在、多くの企業では、商法改正(単独決算から連結決算重視への移行)への対応や経営体質の強化、専門性の強化等の観点から、本社の一部機能を分社化する傾向がある。特に、元請となる機器製作メーカーは、工事まで含めた一括請負に対応するために工事部門を保有しているが、物品製作に必要な生産手段と現地工事に必要な生産手段とが大きく異なるため、工事専門の体制を構築することを目的として、工事施工部門の一部を組織上子会社に行っていることが多い。したがって、連結子会社に在籍する監理技術者を配置しても、元請業者の発注者に対する責任は十分果たし得る。</p> <p>企業は、専門特化された企業として分社化、グループ経営化を図り、国際競争に勝ち残る経営努力を行っているなかで、上記のような建設業法上の硬直的な規制は、企業の経営努力の成果をそぐものである。工場製作期間中は、高度な技術・設備を用い、専門の技術・技能集団が、工場長のもとに一元的・体系的に確立された管理体制のもとで製作に当たっており、監理技術者・主任技術者が管理するまでもなく、発注者保護の観点からも特に問題はない。運用マニュアルにおいて、工場製作期間は必ずしも専任を要しないと記載されているにもかかわらず、契約工期を通しての専任設置を要求される場合が殆どである。</p>

規制の根拠となる 関係法令等	建設業法第 26 条 建設省経建発第 58 号、57 号（監理技術者資格者証運用マニュアル）		
所 管 官 庁	国土交通省	担当課等	総合政策局建設業課

土地・住宅(31)	監理技術者となるための技術検定の種目に電気通信工事の追加【新規】		
規制の現状	<p>特定建設業の許可を受ける場合、監理技術者の配置が義務付けられており、その監理技術者は、法第 27 条第 1 項の規定による技術検定その他の法令の規定により建設大臣が定めるものに合格した者等であるか、許可を受けようとする建設業で 2 年以上の指導監督的な実務経験がある者等でなければならない。</p> <p>現在、技術検定の種目に電気通信工事がないため、の実務経験要件を満たさなければ、電気通信工事者の監理技術者になることができない。他方、電気工事業に対しては技術検定が行われており、技術者の育成が比較的容易となっている。</p>		
要望内容 と要望理由	<p>（要望） 監理技術者となるための技術検定に、電気通信工事の種目を追加すべきである。</p> <p>（理由） 電気通信工事者の監理技術者となるためには、建設業法で規定する技術検定が設置されておらず、また、別途の試験が非常に難関であることから、電気通信工事者の監理技術者となるためには、2 年間の実務経験要件を満たさなければならないのが実情である。そのため、監理技術者となるために、子会社等に出向させて 2 年間実務経験を積ませるといった手段を用いなければならない場合も多い。</p> <p>電気通信工事においても、電気工事業と同様な技術検定を創設することにより、監理技術者の育成・増加を図り、IT 革命を推進するうえで必要なインフラを円滑に整備できる環境整備を図るべきである。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	建設業法第 15 条、第 27 条、建設業法施行令第 27 条の 3		
所 管 官 庁	国土交通省	担当課等	総合政策局建設業課

土地・住宅(32)	建設業法許可に係る変更申請書類の簡素化【新規】		
規制の現状	<p>特定建設業の許可に関し、営業所ごとに、専任の監理技術者を置く必要がある。監理技術者は、その資格を証明する「監理技術者資格証」が交付されている。人事異動等により、専任の監理技術者の変更申請を行う際、都道府県によっては、監理技術者資格審査時に提出した書類(証明書記載工事の契約書・注文書の原本等)を再度提出させている。建設業の許可ならびにその更新・変更の際、役員、使用人の略歴を添付しなければならない。複数県に営業所がある場合、添付書類等は、許可権者の国土交通大臣のみならず、営業所のある都道府県にも提出しなければならない。</p>		
要望内容 と要望理由	<p>(要望)</p> <p>専任の監理技術者の変更申請にあたり、新たに専任の技術者として申請する者が監理技術者資格申請時に提出した書類の提出は不要とし、「監理技術者資格証」の提示のみで済むよう、都道府県への指導を徹底すべきである。</p> <p>人事異動により役員、使用人が交代した場合、建設業許可の変更届に際し、略歴等の添付書類を簡素化すべきである。</p> <p>(理由)</p> <p>専任の監理技術者を申請する際、監理技術者資格申請時に提出した原本を提出しなければならないのでは、仮に申請者が20年以上前に資格を取得した場合、その間、申請書類を保存義務期限を越えて保管しておかなければならないことになる。企業活動の実態から乖離した書類提出要求であり過剰である。</p> <p>監理技術者には資格証が交付されており、資格要件を確認するだけであれば、本資格証の提示でも問題はないと考えられる。</p> <p>全国に営業所がある企業では、定期人事異動により役員、使用人の変更があった場合、許可変更届の添付書類の作成・提出に必要な業務量とコストは多大である。</p> <p>国や都道府県では、建設省許可申請事項に関し、電算機による処理が進んでいる。人事異動等により所属事業場が変わった場合、既に登録した個人データの活用により、添付書類の削減を図るべきである。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	<p>建設業法 第15条第2項、第26条第2項、第27条の18 建設業法 第3条、第6条、同施行規則第7条</p>		
所 管 官 庁	国土交通省	担当課等	総合政策局建設業課

土地・住宅(33)	建設業法に基づく提出書類の簡素化【新規】		
規制の現状	<p>公共工事を発注者から直接請け負おうとする建設業者は、1年に1回「経営事項審査」を受けなければならない、その為の申請書類の提出が義務づけられている。当該書類に「工事経歴書」があり、申請直前1年間の完成工事につき、工事の業種毎に工事完成高の7割を超えるところまで、請負代金の大きい順に記載しなければならない。</p> <p>地方自治体によっては、建設作業の工程が完了する度ごとに、当該建築物と工事監理者（又は資格のある代理者）が写っている写真を提出するよう、指導している。</p>		
要望内容 と要望理由	<p>(要望)</p> <p>公共工事を発注者から直接請け負おうとする建設業者が「経営事項審査」時に提出しなければならない「工事経歴書」について、「完成工事实績」の記載を、例えば工事の業種毎に、金額が大きい上位10件程度とするなど、簡素化すべきである。</p> <p>工程ごとに工事監理者が写っている写真の提出の義務付けが行われないよう、地方自治体に対して指導すべきである。</p> <p>(理由)</p> <p>大企業においては、工事経歴書に記載する完成工事实績は、業種毎に何百件にも及ぶことから、提出書類作成に係る負担を軽減すべきである。</p> <p>工程毎に工事監理者が出向いて写真を撮るのは負担が大きく、また、同種の指導は多くの自治体では行われていない。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	<p>建設業法 第27条の23第5項、同施行規則第19条の三、同施行規則様式第2号の2記載要領 地方自治体の指導</p>		
所 管 官 庁	国土交通省、地方自治体	担当課等	総合政策局建設業課

土地・住宅(34)	建設業許可および経営事項審査、入札参加資格における会社分割規定の整備【新規】		
規制の現状	<p>会社分割を行う場合、営業を継承する会社において、事業を支障なく継承するための建設業許可等の取扱いが法令上、整備されていない。</p> <p>現行によれば、営業を継承する会社において、建設業許可・経営事項審査、入札参加資格等について、分割期日後新たに許可申請・審査申請・業者登録を行わなければならないことから、これらが完了するまで、事業に空白期間を生じることになる。</p>		
要望内容 と要望理由	<p>(要望)</p> <p>会社分割に伴い建設事業に空白期間が生じないように、建設業法等において、建設業許可および経営事項審査、入札参加資格における会社分割規定を整備すべきである。具体的には、</p> <p>建設業許可・経営事項審査を法人単位でなく、連結等グループ単位での許可・審査にすべきである。</p> <p>上記、グループ単位での許可が認められない場合、分割期日を待つことなく、建設業許可の事前申請・事前許可を可能とすべきである。</p> <p>会社分割等企業再編にかかる建設業法上の取扱いについて、通達等を早期に示すべきである。そのなかで、落札済案件は分割会社へ承継させること、経審における「営業年数」は承継できることとすべきである。</p> <p>入札参加資格について、(1)あるいは(2)と同様に、改善すべき指針を定め、これに基づき、関係各庁、地方公共団体等宛に指導を徹底すべきである。</p> <p>(理由)</p> <p>事業会社が会社分割制度を用いて事業部門を分社化し、持株会社となる場合、建設工事を営む事業部門を単純に新設分割により分社化すると、事業に空白期間を生じてしまう。</p> <p>従って、現行制度のもとで、上記の空白期間を最短にしようとするれば、事前に「受皿会社」を設立し、この受皿会社においてあらかじめ建設業許可を取得したのち、事業会社の工事を含む部門を受皿会社に対し吸収分割するという、煩雑かつ時間のかかる手続を踏まざるをえない。また、このとき、受皿会社における建設業許可取得要件維持のため技術者等を受皿会社に配置せざるをえず、人材活用・費用負担の両面から無駄が生じる。加えて、受皿会社における当初の経審点数は低く、大規模な工事の入札に参加できない。</p> <p>また、地方自治体等によっては入札参加資格の受付期間が限定されており、建設業許可等の取得時期が合わない場合、それまでの間、当該自治体等の行う入札に参加できない。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	<p>建設業法 第3～17条、第27条の23～第27条の32 建設業法施行令 第1条～第5条の4、第27条の13～第27条の14 建設業法施行規則 第1条～第13条、第18条～第21条 「建設業者の合併に係る建設業法上の事務取扱いの円滑化等について」 (H7.12.4 建設省経建発第297号) 「建設業の譲渡に係る建設業法上の事務取扱いの円滑化等について」 (H10.12.24 建設省経建発第350号)</p>		
所管官庁	国土交通省	担当課等	総合政策局建設業課

土地・住宅(35)	宅地建物取引業免許に係る申請手続等の電子化・簡素化		
規制の現状	<p>宅地建物取引業を営むものは、国土交通大臣または都道府県知事の免許を受けなければならない。免許に係る申請手続は非常に煩雑で、添付書類も多い。役員や従業員等の変更があった場合、30日以内に、その旨をその免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届出なければならない。</p>		
要望内容 と要望理由	<p>(要望) 宅地建物取引業免許に係る申請、届出等の手続について、電子化を図るなど、手続を簡素化すべきである。 規制改革推進3ヵ年計画において、当該手続について、「インターネット等を利用した申請等が可能なシステム整備を図る」旨盛り込まれたことは評価できるが、電子署名等の導入も含め、手続の簡素化が着実に図られるようにすべきである。</p> <p>(理由) IT等を活用することにより、事務負荷の軽減やペーパーレス化を推進すべきである。 特に、外資系企業にとって、宅地建物取引業免許に係る申請手続は、行政書士にすべてを依頼しなければならないほど煩雑であり、重い負担となっていることから、新規参入による活性化の阻害要因ともなっている。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	宅地建物取引業法 第4条、第8条、第9条等		
所 管 官 庁	国土交通省	担当課等	総合政策局不動産課