

7 . 土地・住宅・都市再生分野

土地・住宅・都市再生（１）	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	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。		
要望内容 と要望理由	<p>(要望)</p> <p>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)</p> <p>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>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る。したがって、本件については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	建築基準法第 86 条第 3 項 都市再開発法第 14 条		
所 管 官 庁	国土交通省	担当課等	住宅局市街地建築課

<p>土地・住宅・ 都市再生（２）</p>	<p>共同住宅の容積算定基準のさらなる合理化【新規】</p>		
<p>規制の現状</p>	<p>共同住宅において、階段、廊下等の共用部、地下部分は容積緩和の対象になっているが、エレベーターシャフト、パイプスペース、ゴミ処理スペースは容積緩和対象になっていない。 また、バルコニーについて、幅 2 m を超えた部分は容積算入される。</p>		
<p>要望内容 と要望理由</p>	<p>（要望） 共同住宅のエレベーターシャフト、パイプスペース、ゴミ処理スペース、バルコニーについて、容積緩和の対象とすべきである。</p> <p>（理由） エレベーターシャフト、パイプスペース、ゴミ処理スペースは、廊下や階段の共用通行部分と同様に、都市インフラの一つであることから、容積緩和の対象とすべきである。 また、良質かつゆとりある居住環境の整備の観点から、幅 2 メートルを越すバルコニーについても、設置しやすくすべきである。</p>		
<p>規制の根拠となる 関係法令等</p>	<p>建築基準法第 52 条第 2 項、第 4 項 昭和 61 年通達「床面積の算定方法について」</p>		
<p>所 管 官 庁</p>	<p>国土交通省</p>	<p>担当課等</p>	<p>住宅局建築指導課</p>

土地・住宅・都市再生（３）	建築確認・検査業務と建築物仮使用承認の合理化【新規】		
規制の現状	<p>建築確認・検査業務は民間の「指定確認検査機関」に開放されているものの、検査済証の交付前に建物の工事中部分以外の完成部分を先行して仮使用する場合には、民間の指定確認検査機関ではなく、「特定行政庁の承認」が必要である。その際には、特定行政庁に計画の全容を最初から説明しなければならず、かえって手続き上の不都合が生じている。</p> <p>このため、工事工程上、仮使用を前提にした建築物の場合は、仮使用承認時を考え、建築確認申請を民間に出さずに行政に提出しているのが実情である。</p>		
要望内容 と要望理由	<p>（要望）</p> <p>建築物の仮使用について、承認基準を明確化したうえで、建築確認・検査と同様に、「指定確認検査機関」に申請してもよいこととすべきである。</p> <p>（理由）</p> <p>そもそも建築確認・検査手続きの迅速化を目的とした確認検査機関の民間解放が、仮使用承認を前提とする建物の場合には適用されず、その目的をなしえていない。</p> <p>現状でもマンションのモデルルーム等のため、建築物を仮使用するケースは多く、本要望の実現により、民間投資のスピードアップやスピーディな開発が実現される。また、今後、オフィスのスケルトン貸しやスケルトン・インフィル住宅の増加等によって、その必要性がより高まっていくと思われる。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	<p>建築基準法第7条の6第1項第1号（仮使用承認の申請）</p> <p>同 第77条の18（指定確認検査機関）</p> <p>同 第6条の2第1項（建築確認）</p> <p>同 第7条の2第1項（完了検査） 等</p>		
所 管 官 庁	国土交通省	担当課等	住宅局建築指導課

<p>土地・住宅・ 都市再生（４）</p>	<p>既存建物の用途変更に伴う関連法規の見直し</p>		
<p>規制の現状</p>	<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>		
<p>要望内容 と要望理由</p>	<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。 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、竪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。 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。オフィスビルから住宅への転用なども含め、既存ストックの有効活用を図る観点から、転用ビルに適用される新しい基準を設けるなど、スムーズな用途変更を可能とする方策を検討すべきである。</p>		
<p>規制の根拠となる 関係法令等</p>	<p>建築基準法第 87 条 建築基準法第 6 条等</p>		
<p>所 管 官 庁</p>	<p>国土交通省</p>	<p>担当課等</p>	<p>住宅局建築指導課</p>

<p>土地・住宅・都市再生（５）</p>	<p>都心における割増容積率の用途規制の緩和</p>		
<p>規制の現状</p>	<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>		
<p>要望内容 と要望理由</p>	<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>		
<p>規制の根拠となる 関係法令等</p>	<p>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）</p>		
<p>所 管 官 庁</p>	<p>国土交通省、東京都</p>	<p>担当課等</p>	<p>都市・地域整備局都市計画課、住宅局市街地建築課</p>

土地・住宅・都市再生（６）	付置義務住宅制度・開発協力金負担等の見直し		
規制の現状	東京都千代田区、中央区、港区、江東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>なお、「改革工程表」において、国土交通省が「指導要綱の実態把握の調査結果を公表」し、「指導要綱行政について、法令の趣旨に照らし適正なものになるよう・・・見直しをすること等を地方公共団体に要請」としたことは評価でき、今後、本要望の趣旨が着実に実現するようにすべきである。</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、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ている。他方で、最近、都心地区への居住人口の急増によりインフラ整備が追いつかないとの理由で、開発負担金を求めるケースが目立つ。</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。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	千代田区住宅付置制度要綱・千代田区開発協力金制度要綱 中央区市街地開発事業指導要綱 港区開発事業に係る定住促進指導要綱 文京区宅地開発並びに中高層建築物等の建設に関する指導要綱 台東区大規模建築物指導要綱 新宿区定住化の推進に関する指導要綱 品川区大規模建築物の住宅付置に関する指導要綱 江東区中高層建築物の建設に関する開発指導要綱		
所 管 官 庁	国土交通省	担当課等	総合政策局宅地課 住宅局市街地建築課

土地・住宅・都市再生（7）	都市再開発諸制度における「街並み形成への寄与」項目の積極的活用		
規制の現状	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。		
要望内容 と要望理由	<p>（要望）</p> <p>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）</p> <p>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	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		
所 管 官 庁	国土交通省、東京都	担当課等	都市・地域整備局

<p>土地・住宅・都市再生（８）</p>	<p>東京都心部における風致地区の指定や指定内容の見直し</p>		
<p>規制の現状</p>	<p>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。</p>		
<p>要望内容 と要望理由</p>	<p>（要望） 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） 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>		
<p>規制の根拠となる 関係法令等</p>	<p>東京都風致地区条例</p>		
<p>所 管 官 庁</p>	<p>国土交通省、東京都</p>	<p>担当課等</p>	

土地・住宅・都市再生（９）	駐車場付置義務制度の緩和・弾力化		
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>規制改革推進３か年計画（改定）において、「地区特性を考慮した駐車場付置義務基準に関する考え方について検討する」とされたことは評価でき、本要望の趣旨が実現されるようにすべきである。</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。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	<p>駐車場法 第5章</p> <p>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 街路課

<p>土地・住宅・ 都市再生（10）</p>	<p>駐車場の出入口位置規定の弾力化【新規】</p>		
<p>規制の現状</p>	<p>駐車場法により、駐車場の出入口は交差点の側端又は道路のまがりかどから5メートル以内の部分に設けてはならないと規定されている。本規定にはただし書き等がないために、硬直的な適用がなされている。</p>		
<p>要望内容 と要望理由</p>	<p>（要望） 駐車場出入口を交差点から5メートル以内の部分に設けてはならないという位置規定について、現実に即して柔軟に適用できるようにすべきである。</p> <p>（理由） 上記駐車場の出入口位置規定が硬直的に適用されることが、大規模都市再開発事業等の駐車場計画をたてるにあたって、大きな足かせになっている。交差点に信号を敷設するなど、交通安全上支障がないと認められる場合には、柔軟に適用すべきである。</p>		
<p>規制の根拠となる 関係法令等</p>	<p>駐車場法施行令第7条1項</p>		
<p>所 管 官 庁</p>	<p>国土交通省</p>	<p>担当課等</p>	<p>都市・地域整備局 街路課</p>

<p>土地・住宅・都市再生（11）</p>	<p>都市計画決定された駅前広場区域の容積率の移転</p>		
<p>規制の現状</p>	<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>		
<p>要望内容 と要望理由</p>	<p>（要望） 都市計画決定された駅前広場区域において、少なくとも鉄道会社が区分所有している当該駅前広場区域の容積分について、当該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。 駅前広場の用地については、鉄道会社と地方自治体が区分所有するケースがあり、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、鉄道会社が所有する駅前広場の容積部分については、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>		
<p>規制の根拠となる 関係法令等</p>	<p>都市計画法 53条 建築基準法 52条</p>		
<p>所 管 官 庁</p>	<p>国土交通省</p>	<p>担当課等</p>	<p>都市・地域整備局都市計画課 住宅局市街地建築課</p>

<p>土地・住宅・ 都市再生（12）</p>	<p>地域冷暖房施設の建設促進に向けた規制緩和</p>		
<p>規制の現状</p>	<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>要望内容 と要望理由</p>	<p>（要望） 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。「各府省等における対応状況」（2002 年 6 月）において、「地域冷暖房施設については、周辺の市街地環境に与える影響を見極めつつ対応する」とあり、規制改革推進 3 か年計画に検討スケジュールを盛り込み、早期に措置すべきである。</p> <p>（理由） 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。 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>規制の根拠となる 関係法令等</p>	<p>建築基準法 第 48 条および別表 2 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>		
<p>所 管 官 庁</p>	<p>国土交通省</p>	<p>担当課等</p>	<p>住宅局市街地建築課</p>

土地・住宅・都市再生（13）	建築基準法における給油所毎のガソリン地下貯蔵量の上限緩和【新規】		
規制の現状	<p>建築基準法では、危険物の貯蔵又は処理に供する建築物について、危険物の種類毎に用途地域に応じて、その数量を規定している。ガソリン等の第一石油類の地下貯蔵量は、工業地域、工業専用地域では無制限、それ以外の用途地域では、50,000L（50KL）が地下貯蔵量の上限とされている。第一種・第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域では、給油所の建設自体が許可されていない。</p>		
要望内容 と要望理由	<p>（要望） 工業地域、工業専用地域、第一種・第二種低層住居専用地域以外の用途地域に立地する給油所について、第一石油類（ガソリン）の地下貯蔵量の上限（50KL）を緩和すべきである。</p> <p>（理由） モータリゼーションが加速し始めた昭和40年代初頭と比較して、給油所当たりのガソリン販売量は2倍以上に増加しており、これに伴い、地下専用タンクの容量の拡大が求められている。特に揮発油には、ハイオクとレギュラーの2油種があり、輸送頻度の増加が物流経費、道路環境等に大きな負担を課している。</p> <p>給油所ではガソリンは地下貯蔵されており、貯蔵量の増大が外部に与える保安上の影響は小さい。現に、素材・施工法の進歩により地下タンクの安全性が向上したことを受け、2001年12月に、消防法に基づく「危険物の規制に関する政令」が改正され、給油所に設置される地下専用タンクの容量制限が撤廃された。</p> <p>しかしながら、建築基準法上のガソリン貯蔵量の上限が据え置かれているため、消防法の規制緩和の効果が十分に上がっていない。</p> <p>消防法と併せて建築基準法についても、地下タンクの性能向上を踏まえて規制緩和を行うことにより、石油製品の輸送・給油の効率化、市街地におけるタンクローリーの通行回数の減少、またそれに基づく環境負荷（ディーゼル排出ガス等）の低下や都市部交通量の低減等が期待できる。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	建築基準法施行令 第130条の9		
所 管 官 庁	国土交通省	担当課等	住宅局市街地建築課

<p>土地・住宅・都市再生（14）</p>	<p>都市再開発事業における行政代執行の活用・強化</p>		
<p>規制の現状</p>	<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>		
<p>要望内容 と要望理由</p>	<p>（要望） 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>規制改革推進3か年計画（改定）において、「行政代執行の的確な実施が確保されるよう、マニュアルの充実等運用の徹底を図る」旨盛り込まれたところであり、本要望の趣旨が実現されるようにすべきである。</p> <p>（理由） 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>		
<p>規制の根拠となる 関係法令等</p>	<p>都市再開発法第98条2項</p>		
<p>所 管 官 庁</p>	<p>国土交通省</p>	<p>担当課等</p>	<p>都市・地域整備局市街地整備課 住宅局市街地建築課</p>

<p>土地・住宅・都市再生（15）</p>	<p>借家契約終了の「正当な事由」の緩和</p>		
<p>規制の現状</p>	<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>		
<p>要望内容 と要望理由</p>	<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。 「各府省等における対応状況」（2002年6月）では、「措置するか否かを含めて検討中」とのことであり、規制改革推進3か年計画に検討スケジュールを盛り込み、本要望の趣旨が実現するようにすべきである。</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>		
<p>規制の根拠となる 関係法令等</p>	<p>借地借家法第28条</p>		
<p>所 管 官 庁</p>	<p>法務省</p>	<p>担当課等</p>	<p>民事局参事官室</p>

<p>土地・住宅・ 都市再生（16）</p>	<p>都市計画法 37 条制限解除の積極的適用</p>		
<p>規制の現状</p>	<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>		
<p>要望内容 と要望理由</p>	<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>		
<p>規制の根拠となる 関係法令等</p>	<p>都市計画法第 37 条 地方自治体の判断</p>		
<p>所 管 官 庁</p>	<p>国土交通省、地方自治体</p>	<p>担当課等</p>	<p>都市・地域整備局</p>

土地・住宅・都市再生（17）	立体道路制度の有効活用等		
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、国有財産法や地方自治法上の手続きを経ることを前提として、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、道路上空に人工地盤を設定して、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	道路局路政課

土地・住宅・都市再生（18）	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		
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	道路局路政課

<p>土地・住宅・ 都市再生（19）</p>	<p>橋梁に添架される管路の占用の取扱いの統一化【新規】</p>		
<p>規制の現状</p>	<p>橋梁に電線等の管路を添架するにあたっては、道路法による占用申請と河川法による占用申請を重複して行わなければならない。また、占用料金も道路及び河川に重複して支払いを行っている。</p>		
<p>要望内容 と要望理由</p>	<p>（要望） 橋梁に添架される管路等の占用申請および占用料の支払いは、道路法もしくは河川法のどちらか一方の取扱いとすべきである。</p> <p>（理由） 河川の上を電線等を渡す場合に、橋梁に管路を添架する場合があるが、その場合に、道路法ならびに河川法に基づく占用申請を重複して行わなければならない、申請手続ならびに占用料の支払いが重複化している。</p> <p>例えば、橋梁が道路法に基づく構造物である場合には申請・占用料の支払いを道路法のみ適用を図るなど、取扱いを統一化し、橋梁添架の申請手続の簡素化ならびに重複している占用料金の負担軽減を図るべきである。</p>		
<p>規制の根拠となる 関係法令等</p>	<p>道路法第 32 条 河川法第 24 条</p>		
<p>所 管 官 庁</p>	<p>国土交通省</p>	<p>担当課等</p>	<p>道路局路政課 河川局</p>

土地・住宅・都市再生（20）	公有地の拡大の推進に関する法律の見直し		
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を経た後でなければ行為制限が解除されないこととされており、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り、土地取引の自由が阻害される。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・都市再生（21）	要役地分筆登記に地役権者の承諾書を添付した場合の転写の取扱いの見直し【新規】		
規制の現状	<p>行政の道路拡張事業、遊休地の有効活用等に伴う譲渡要請を受けた場合、変電所等の要役地地役権の登記のある土地を分筆する際に、分筆先の土地の要役地地役権の登記を転写しないようにするためには、すべての承役地の所有権の登記名義人と要役地地役権者と共同で、地役権変更登記申請をする必要がある。</p>		
要望内容 と要望理由	<p>（要望） 要役地地役権の登記のある土地の分筆登記の申請書に要役地地役権者の権利消滅の承諾書を添付した場合には、要役地地役権の登記は転写しないものとするべきである。</p> <p>（理由） 要役地地役権者の承諾に基づく要役地地役権の一部放棄（転写しない）により、承役地の所有権の登記名義人が不利益を被ることはあり得ないが、一部放棄するためには、不動産登記法の規定上、すべての承役地の所有権の登記名義人と要役地地役権者と共同で、地役権変更登記申請をする必要がある。しかしながら、承役地地権者が多数にわたる場合、実務的には、すべての承役地の所有権の登記名義人により、登記義務者の権利に関する登記済証および印鑑証明書の交付を受けることは不可能に近い。</p> <p>本規制改革措置により、都市計画道路事業等の推進、遊休土地の有効活用推進等により、土地の流動化が図られることが期待できる。</p>		
規制の根拠となる 関係法令等	<p>不動産登記法 83 条 不動産登記法 114 条</p>		
所 管 官 庁	法務省	担当課等	民事第 2 課

土地・住宅・都市再生（22）	工場立地法に係る規制緩和		
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>工場敷地面積に対する緑地面積の最低基準(20~25%)を満たすことを前提として、一定面積未滿の軽微な緑地の撤去については、変更届出を不要とし、次に何らかの届出事由が生じたときに併せて報告することを認めるべきである。</p> <p>また、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。必要に応じ、変更命令可能期間(90日間)も短縮すべきである。</p> <p>(理由)</p> <p>工場立地法に基づく企業負担は過大であり、簡素化を検討すべきである。その一方策として、例えば、修繕による軽微な生産施設の面積増加と同様、30平方メートル未滿の軽微な緑地の撤去について、変更届出を不要とすべきである。また、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。本趣旨を実現するため、変更命令が可能な期間(90日)が障害となっているのであれば、変更命令期間についても短縮化すべきである。</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

<p>土地・住宅・都市再生（23）</p>	<p>建築物環境衛生管理技術者の選任基準の緩和【新規】</p>		
<p>規制の現状</p>	<p>特定建築物の所有者等は、一つの特定建築物ごとに建築物環境衛生管理技術者（以下、管理技術者）を専任で選任しなければならない。ただし、二以上の特定建築物について、相互の距離、それぞれの用途、構造設備、延べ面積、維持管理権原者の状況等から、一人の管理技術者が当該二以上の特定建築物の管理技術者となってもその職務を遂行するに当たって特に支障がないときはその限りではないとされている。</p> <p>現状、事務所用ビルについては、管理技術者の兼任を認めない地方自治体が多い。</p>		
<p>要望内容と要望理由</p>	<p>（要望）</p> <p>建築物環境衛生管理技術者の選任に関し、建築物の維持管理権原者が同じで、類似の構造設備であり、しかも歩いて数分以内の近接する敷地にある事務所用ビルについても、2棟ないし3棟まで、環境衛生管理技術者の兼任を認めるべきである。</p> <p>（理由）</p> <p>同一敷地内の複数建築物や、県が所有する近接する2棟又は3棟の建築物、自動車により1時間以内で移動可能な2棟又は3棟のスーパーマーケットのチェーン店、同一観光地域内の2棟又は3棟の旅館など、維持管理権原者が同じで、空調や給水設備等が類似しており、管理方法の統一化が可能であると判断される場合には、環境衛生管理技術者の兼任を認めることができるという通達が出されている。</p> <p>同様な考え方にに基づき、事務所用ビルについても、上記要望内容の条件を満たす場合には、管理技術者の兼任が認められることを明確化し、ビル管理業務の効率化等を可能とすべきである。</p>		
<p>規制の根拠となる関係法令等</p>	<p>建築物における衛生的環境の確保に関する法律 第6条 建築物における衛生的環境の確保に関する施行規則 第5条 厚生省生活衛生局企画課「建築物環境衛生管理技術者の選任に関する事例について」（1998年3月）</p>		
<p>所管官庁</p>	<p>厚生労働省</p>	<p>担当課等</p>	

<p>土地・住宅・ 都市再生（24）</p>	<p>P F I 事業の特性を踏まえた事業者選定手続きの法制化</p>
<p>規制の現状</p>	<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>
<p>要望内容 と要望理由</p>	<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、当該事業提案の内容に係る多段階選抜や契約交渉・協議の手続きを可能とするため、W T O 政府調達協定に準拠しつつ、公募型プロポーザル方式と類似的な手続きを新たな公共調達の一類型として明確にこれを法律上位置付け、P F I 事業に限って適用すべきである。</p> <p>また、法改正には時間を要することに鑑み、当面、ガイドライン等の作成により、対応すべきである。すなわち、現行法令解釈の下で、当該事業提案の内容についての多段階選抜方式や2～3社に絞り込んだ段階での契約交渉、さらには入札後の契約書案の軽微な変更等が可能であることなど、モデルとなるP F I 事業の事業者選定手続きを広く国・地方自治体、民間事業者等に対して公表し、周知徹底を図るべきである。</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。</p>

<p>要望内容 と要望理由</p>	<p>このようにPFI事業は、従来の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り、PFI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、上記多段階選抜や契約交渉の手続が必要である。これらの手続は、EUルールやWTO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。</p> <p>現行の一般競争入札のままでは、官側が片務的な契約内容を民間事業者が強いることにより、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。現在財政構造改革が重要な課題となっており、PFIに対する期待は高いが、本問題の解決なしにPFI事業の健全な発展はありえない。</p> <p>現行法令はPFI事業を想定していなかったことから、新しい公共サービスの調達手法を法的に明確に位置付けるべきである。</p> <p>当面、法改正には時間を要することに鑑み、現行法令で可能な範囲内で、ガイドライン等の作成により対応を図ることとし、官民双方に周知徹底を図るべきである。</p>		
<p>規制の根拠となる 関係法令等</p>	<p>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</p>		
<p>所 管 官 庁</p>	<p>財務省、総務省、内閣府</p>	<p>担当課等</p>	<p>主計局法規課 自治行政局行政課 PFI 推進室</p>

土地・住宅・都市再生（25）	建設業許可要件の緩和		
規制の現状	<p>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、「その役員（業務を執行する社員、取締役又はこれらに準ずる者）」のうち常勤であるものの一人は、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。現状では、上記に掲げる常勤の役員は、「取締役」であることが求められ、「執行役員」等は認められていない。</p>		
要望内容 と要望理由	<p>（要望） 「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ならない」という建設業許可要件を緩和し、例えば3年以上とするなど、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。 あるいは、同要件の「常勤する役員」について、一定規模以上の企業については、「執行役員」も認めるなど弾力的な取扱いをすべきである。</p> <p>（理由） 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。 また、経營業務の管理責任者の対象に「執行役員」が含まれていないことは、近年、執行役員制を導入している企業が増加している現状を鑑みれば、企業経営の実態に法制度が対応していないことを示している。法文上も、「役員」とは「業務を執行する社員、取締役又はこれらに準ずる者」とされており、「取締役」に限定せず、企業規模等に応じて適宜判断し、柔軟に認めるべきである。 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のが実態である。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。 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

<p>土地・住宅・ 都市再生（26）</p>	<p>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</p>
<p>規制の現状</p>	<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>
<p>要望内容 と要望理由</p>	<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あるいは元請会社の親会社や親会社の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>要望内容 と要望理由</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。</p> <p>「持ち株会社の子会社が置く主任技術者又は監理技術者の・・・雇用関係の取扱いについて」(2002年4月)において、持株会社制度による経営統合を行う場合等特定の場合に、一定の条件下で、親会社から子会社への主任技術者及び監理技術者の在籍出向を認めることとされたが、本措置では一括請負工事等を受注している事業者が分社化している場合には適用されないことから十分ではない。従って、上記のような分社化、グループ経営化に対応した措置を講じるべきである。</p> <p>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>		
<p>規制の根拠となる 関係法令等</p>	<p>建設業法第26条、建設省経建発第58号、57号</p>		
<p>所 管 官 庁</p>	<p>国土交通省</p>	<p>担当課等</p>	<p>総合政策局建設業課</p>

<p>土地・住宅・都市再生（27）</p>	<p>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</p>		
<p>規制の現状</p>	<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すか、あるいは難易度の高い「電気・電子部門の技術士」にならないければ、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>		
<p>要望内容 と要望理由</p>	<p>（要望）</p> <p>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>「各省庁等における対応状況」(2002 年 6 月)において、「措置するか否かを含めて検討中」とされているが、規制改革推進 3 か年計画にスケジュールを明記し、早期に実現を図るべきである。</p> <p>（理由）</p> <p>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、別途技術士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>		
<p>規制の根拠となる 関係法令等</p>	<p>建設業法第 15 条、第 26 条第 2 項、第 27 条の一 建設業法施行令第 27 条の 3 建設省告示第 1317 号（昭和 63 年 6 月 6 日）</p>		
<p>所 管 官 庁</p>	<p>国土交通省</p>	<p>担当課等</p>	<p>総合政策局建設業課</p>

土地・住宅・都市再生（28）	建設業法に基づく専任の技術者変更申請時における事務処理の緩和		
規制の現状	<p>特定建設業の許可を受けるにあたっては、工事業者は、管理技術者のなかから専任の者（以下専任の技術者）を、営業所ごとに配置しなければならない。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） 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。 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。 「各府省等における対応状況」（2002年6月）において、上記二つの要望は「措置するか否かを含めて検討中」とされたが、検討スケジュールを規制改革推進3か年計画に明記し、早期に要望を実現すべきである。</p> <p>（理由） 専任の技術者の変更申請時の提出書類の扱いは、地方公共団体によって差があるが、なかには、監理技術者資格申請時に提出した資料（証明書記載工事の契約書・注文書等<7年間保存>）の原本の提出を求める県もあるため、保存期限経過後も関係書類を保存・管理しなければならない、それに要する稼働やコスト負担が大きい。 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る。本規制改革により、官民双方の作業負担の軽減を図ることができ、将来的には資格証番号の電子通知等による申請作業のIT化推進が期待できる。 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。 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	建設業法第15条の二、第26条第2項、第27条の十八		
所 管 官 庁	国土交通省	担当課等	総合政策局建設業課

<p>土地・住宅・ 都市再生（29）</p>	<p>建設業法に基づく提出書類の簡素化</p>		
<p>規制の現状</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。 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>		
<p>要望内容 と要望理由</p>	<p>（要望） 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。 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う、地方自治体に対して指導を徹底すべきである。</p> <p>（要望理由） 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。 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>		
<p>規制の根拠となる 関係法令等</p>	<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>		
<p>所 管 官 庁</p>	<p>国土交通省、地方自治体</p>	<p>担当課等</p>	<p>総合建設局建設業課</p>

<p>土地・住宅・都市再生（30）</p>	<p>建設業法が規定する経營業務管理責任者の変更届出期限の緩和【新規】</p>		
<p>規制の現状</p>	<p>建設業法が規定する経營業務管理責任者の変更が生じた場合は、変更日から2週間以内に届出なければならない。また、新規に取締役が就任した場合は、就任日から1ヶ月以内に商業登記簿謄本等の添付書類とともに届け出なければならない。経營業務管理責任者は「常勤の役員」である必要があるため、新規就任の役員が経營業務管理責任者を兼務する場合は、「2週間以内」に「商業登記簿謄本」を添付して届け出る必要がある。</p>		
<p>要望内容 と要望理由</p>	<p>（要望） 建設業法が規定する「経營業務管理責任者」の変更届出期限を現行の「現行後2週間以内」から「変更後30日以内」に延長すべきである。</p> <p>（理由） 現状、商業登記簿謄本を入手するには2週間以上の時間を要する場合もあることから、商業登記簿謄本の添付が求められる経營業務管理責任者の変更届出を2週間の期限内に提出することが困難である。特に、ゴールデンウィークや年末年始などの休日が重なる場合には、実質の期間が5～6日程度しかなく、届出期間に間に合わない。</p> <p>建設業許可に係る変更届について、経營業務の管理責任者や専任技術者等の変更および決算報告等を除いて、「変更後30日以内」と規定していることから、「経營業務管理責任者」の変更も「変更後30日以内」とすべきである。</p>		
<p>規制の根拠となる 関係法令等</p>	<p>建設業法第7条、第11条</p>		
<p>所 管 官 庁</p>	<p>国土交通省</p>	<p>担当課等</p>	<p>総合政策局建設業課</p>

<p>土地・住宅・都市再生（31）</p>	<p>宅地建物取引業免許に係る申請手続等の電子化・簡素化</p>		
<p>規制の現状</p>	<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複雑で、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け出なければならない。</p>		
<p>要望内容と要望理由</p>	<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か年計画（改定）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、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>		
<p>規制の根拠となる関係法令等</p>	<p>宅地建物取引業法第3条、4条、8条、9条、15条</p>		
<p>所管官庁</p>	<p>国土交通省</p>	<p>担当課等</p>	<p>総合政策局不動産課</p>