

## 7. 土地・住宅・都市再生分野

<p>土地・住宅・都市再生(1)</p>	<p>第1種低層住居専用地区における店舗建築制限の緩和[新規]</p>
<p>規制の現状</p>	<p>建築基準法施行令第130条の3は、第1種低層住居専用地区に建設する店舗について、延べ面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ、店舗部分の床面積の合計が50㎡を超えてはならない旨定めている。</p>
<p>要望内容</p>	<p>第1種低層住居専用地区について、第2種低層住居専用地区同様、150㎡までの店舗建設を認めるべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>店舗、特にコンビニエンス・ストアの客の過半数が徒歩5分以内のところから来店するのが現状である。特に学生、若年層は住居を決定する際の判断材料として「コンビニエンス・ストアが近くにある」という点を重視する傾向がある。第1種低層住居専用地区に店舗の設置を認めることで、消費者の利便性を図ることができる。また、高齢化社会の到来に伴い、住宅に近接して店舗・コンビニエンス・ストアを設置することで、一人暮らしの高齢者の負担を軽減することができる。にも関わらず、現行制度の下では、50㎡を越える店舗の設置が認められず、十分なサービスが提供できないばかりか、店舗面積を超える面積の住宅部分を確保しなくてはならず、過大な負担である。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法第48条 同別表第二「用途地域内の建築物の制限」、建築基準法施行令第130条の3</p>
<p>制度の所管官庁 及び担当課</p>	<p>国土交通省住宅局市街地建築課、建築指導課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(2)</p>	<p>主任技術者・監理技術者への出向者の就任制限緩和</p>
<p>規制の現状</p>	<p>監理技術者、主任技術者は請負企業と「直接かつ恒常的な雇用関係」があることが要件とされている。その要件は順次緩和されているが、親子会社間の出向については、親会社またはその連結子会社のいずれか一方が経営事項審査を受けていないことが条件として課されている。</p>
<p>要望内容</p>	<p>監理技術者、主任技術者の親子会社間の出向についてさらなる規制緩和をすべきである。具体的には、親会社、子会社が共に経営事項審査を受けている場合でも監理技術者、主任技術者の出向を認めるべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>出向者は出向元、出向先双方に雇用関係がある上、特に親子会社間の出向者についてはグループ企業内の実質的かつ密接な連関がある。このため、監理技術者、主任技術者が出向先で職務を行うことに支障はなく、「親子会社が共に経営事項審査を受けている」という形式的理由で会社間の連関が否定され、出向者に「直接的かつ恒常的」な雇用関係が認められないのは不合理である。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建設業法第26条3項、 「親会社及びその連結子会社の間の出向社員に係る主任技術者又は監理技術者の直接的かつ恒常的な雇用関係の取扱い等について」(平成15年1月22日国総建第335号)</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省総合政策局建設業課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(3)</p>	<p>建築業許可要件の緩和</p>
<p>規制の現状</p>	<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」等は明示的に認められていない。</p>
<p>要望内容</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ならない」という建設業許可要件を緩和し、例えば満2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、一定の条件のもとで「執行役員」も明示的に認める、連結子会社であれば「非常勤役員」も認めるなど弾力的な取扱いをすべきである。なお、本件に関しては、政府も「規制改革集中受付月間への対応方針」において「執行役員」についての弾力的な取扱いを図る観点から審査の取扱い方針を策定するとしており評価するが、改めて早急に取扱い方針を定めるよう求めたい。</p>
<p>要望理由</p>	<p>確かに建設業は、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るため、経験を積んだ経営管理者が求められる。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見出せない(仮に経験期間に関する要件が必要だとしても、企業の役員は通常2年で改選されるので、2年以上の経験がある役員は仕事ぶりが評価されて再任されている、すなわち十分な経験と実績があるとみなせる)。また、経營業務の管理責任者の対象に「執行役員」が明示的に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。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建設業法第7条1号</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省総合政策局建設業課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(4)</p>	<p>工場立地法に係る規制緩和</p>
<p>規制の現状</p>	<p>工業立地法第4条の1、「工場立地に関する準則」(平成10年大・厚・農・通・運告1号)において、生産施設の建設・増改築に関し、敷地面積に対する上限割合が定められている(業種区分毎に10,15,20,30,40%)  また、同法、同準則において、一定の緑地面積率、環境施設面積率の確保が義務付けられている。  工場立地法第11条1項において、新設・変更届の受理後90日を経ないと着工できない旨定められている。</p>
<p>要望内容</p>	<p>生産施設の敷地面積に対する上限割合を緩和すべきである。  緑地面積率について、その比率の軽減を要望する(特に太陽光発電設備を設置している場合等)。また、未稼働地(雑草緑地)の緑地面積への算入を認める、対象事業所の敷地外に緑地や環境施設を確保することを認める、といった措置を行うべきである。  新設・変更届受理後の着工可能日を現行の90日から50日程度に短縮すべきである(工場立地法第11条2項が「相当であると認める場合」について日数の短縮を認めているが、あくまでも原則は90日であり、改善が望まれる)  なお本件については、政府も「規制改革集中受付月間への対応方針」において、15年度中に所要の措置を行うとしており評価するが、改めて早急に対応することを求めたい。</p>
<p>要望理由</p>	<p>生産施設の敷地面積率に上限が存在するため、設備投資、増改築の際に新たな工業用地の取得、既存の施設の建て替え等が必要となり、過大な費用負担となっている。新用地の取得費が軽減されれば、設備更新の原価率が低減し、国際競争力の向上が期待できる。  緑地面積確保のための負担が軽減される。特に太陽光発電装置のような環境配慮設備を導入しているにも関わらず、それが緑地と競合しては本末転倒である。また、敷地外に緑地を確保することで、環境に配慮しつつ各企業の工場設備をコンパクトに連携させることも可能となる。敷地内に緑地を確保することを義務付けるのはあまりにも画一的である。  新設・変更届受理後の着工可能日を短縮することで顧客のニーズに合わせた迅速な対応が可能となる。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>工場立地法第4条の1  「工場立地に関する準則」(平成10年大蔵省・厚生省・農林水産省・通商産業省・運輸省告示1号)  工場立地法第11条</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>経済産業省経済産業政策局地域経済産業施設課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(5)</p>	<p>建築物の耐震改修計画の認定範囲拡大[新規]</p>
<p>規制の現状</p>	<p>「建築物の耐震改修の促進に関する法律」5条3項3号によると、耐震改修計画が 壁のない部分に壁を設けることで建築物の延べ床面積を増加させる増築、大規模の改修、大規模の模様替えを伴うものであるときは、耐震関係規定以外の建築基準法、これに基づく命令、条例の規定に適合しなくても認定されうるとしている。しかしながら、純粋な床面積の増大を伴う増築についてはその対象外となっている。</p>
<p>要望内容</p>	<p>純粋な床面積の増大を伴う増築についても、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」5条3項3号の対象とし、耐震関係規定以外の建築基準法、これに基づく命令、条例の規定に適合しなくても耐震計画の認定が可能とすべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>隣接する複数の建築物を構造的に連結して耐震改修する場合、一部の建築物に十分な体制を与える集中工事をすれば、他の建物が建築基準法等の規定に適合しなくても連結建築物群としての耐震性能を十分向上させることができる。むしろ建築物一つ一つに耐震工事を施すことは使い勝手の悪さを助長するなど非効率であるばかりか、大地震の際に建物同士が衝突するといった危険性をもはらんでいる。にも関わらず、複数の建物の連結工事は「床面積が純粋に増大」に該当してしまうという形式的な理由のため、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」5条3項3号の適用を受けられず、不合理である。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>「建築物の耐震改修の促進に関する法律」5条3項3号</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省住宅局建築指導課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(6)</p>	<p>電気通信工事業者における監理技術者要件の拡大</p>
<p>規制の現状</p>	<p>建設業法における特定建設業に該当する許可を受けるにあたり、工事業者は監理技術者を配置しなければならない。  その要件としては、イ.国土交通大臣が定める技術検定又は免許の取得者、ロ.指導監督の実務の経験者(注)、ハ.大臣がイ.又はロ.の該当者と同等と認めた者 のいずれかに該当することとされているが、電気通信工事業者にはイ.における技術検定が単独では設置されておらず、代替として電気通信以外の内容も含む「電気・電子部門」の資格を取得することとされている。</p> <p>(注)電気通信工事の発注者から直接請け負い、その請負金額が45百万円以上である工事に関し2年以上指導監督的な実務の経験を有する者とする。</p>
<p>要望内容</p>	<p>監理技術者の申請要件として、従来の電気・電子部門とは別個に、電気通信工事業者に対する単独の技術検定を創設・設置する。</p>
<p>要望理由</p>	<p>建設業法の規定に基づく試験資格が許可等の要件の対象となっている電気工事業など技術者の育成が容易となっている業種もある中で、一部の事業に課せられた特別な規制となっている。電気通信工事業者にとって高度かつ専門的な電気・電力業の知識を必要とする資格を取得することは大変困難である。よって、電気通信工事に必要な有資格者が不足し、IT革命推進に向けたインフラ整備の大きな障壁となっている(現実的には実務経験充足による資格取得を目指すこととなるが、発注工事の小規模化が続く中、限られた工事の実務経験者という要件のみでは有資格者の不足は避けられない状況である)。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建設業法第15条の二、第26条第2項、第27条の一  建設業法施行令第27条の3  昭和63年6月6日建設省告示第1317号</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省総合政策局建設業課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(7)</p>	<p>付置義務住宅制度・開発協力金負担等の見直し</p>
<p>規制の現状</p>	<p>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。</p>
<p>要望内容</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り、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。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となるよう地方公共団体に見直しを要請する旨明らかにした点は評価でき、今後、本要望の趣旨が着実に実現されるよう、措置を徹底すべきである。</p>
<p>要望理由</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。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。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。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>
<p>根拠法令等</p>	<p>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</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省住宅局市街地建築課  総合政策局宅地課民間宅地指導室</p>

<p>土地・住宅・都市再生(8)</p>	<p>共同住宅・オフィスビルの容積率算定基準のさらなる合理化</p>
<p>規制の現状</p>	<p>共同住宅やオフィスビルにおいて、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、地域冷暖房施設引込部分の機械室、太陽光発電設備スペース、燃料電池設備スペース、CO<sub>2</sub>冷媒ヒートポンプ給湯機は明示的に容積緩和対象になっていない。</p>
<p>要望内容</p>	<p>共同住宅・オフィスビル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、地域冷暖房施設引込部分の機械室、太陽光発電設備スペース、燃料電池設備スペース、CO<sub>2</sub>冷媒ヒートポンプ給湯機を容積緩和の対象とすべきである。また、既に容積率の緩和制度が適用されている事項については、その旨特定行政庁に周知徹底すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>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、地域冷暖房施設引込部分の機械室、太陽光発電設備スペース、燃料電池設備スペース、CO<sub>2</sub>冷媒ヒートポンプ給湯機は、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、良質な住宅・オフィス供給を促進する観点から容積緩和の対象とすべきである。政府も「基本方針2003」において「用途別容積型地区計画における住宅の容積率割増算定方法の多様化を含め、容積率割増に関する弾力的な運用を図る」としており、この点は評価できるが、さらに進めて、「『規制改革推進のためのアクションプラン・12の重点検討事項』に関する答申」(15年7月15日・総合規制改革会議)で言及されている通り、地球環境への貢献、都市構造の改良に資する場合は容積率を大幅に緩和する姿勢が求められよう。なお、「規制改革集中受付月間への対応方針」によると太陽光発電設備スペースについては容積率緩和制度の適用対象となっているとのことであり、その旨周知徹底願いたい。</p>
<p>根拠法令等</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>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省住宅局市街地建築課、建築指導課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(9)</p>	<p>共同住宅における屋内駐車場の容積率緩和限度の見直し【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>建築基準法施行令第2条3項によると、屋内駐車場については容積率上限の5分の1までしか容積率不算入の対象にならない。</p>
<p>要望内容</p>	<p>容積率上限の5分の1まで容積率不算入という基準を緩和し、4分の1程度まで不算入とすることを認めるべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>本格的車社会を迎え、一世帯に複数台数の車両を所持するケースが一般化している。このため市街地では駐車場の絶対的不足により、違法駐車による渋滞発生等、都市環境に悪化をもたらす現象が多発している。抜本的対策として集合住宅の駐車場の収容能力を増大させる必要があるが、そのためには駐車施設の容積対象不算入面積を今以上に緩和する必要がある。駐車場の緩和措置により都市環境の維持・向上を促進するとともに、集合住宅の市場の活性化も期待される。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法施行令第2条1項4号、同第2条3項</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省住宅局市街地建築課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(10)</p>	<p>学校における天井の高さの見直し【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>建築基準法施行令21条2項は、学校(専修学校、各種学校及び幼稚園を除く。)の教室でその床面積が50㎡を超えるものについて、天井の高さが3m以上でなければならない旨定めている。</p>
<p>要望内容</p>	<p>規制値を3m以上から2.5m以上に改定すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>床面積の増大、環境配慮設計の推進などの効果が期待される。建設費用の軽減にも繋がり学校建替えニーズの掘り起しともなる。そもそも現在の規制値3mの根拠は学校建築に空調設備、換気設備等の機械設備の導入されなかった昭和30年代までの、主として夏季の通風あるいは冬季の密閉時の空気量の確保を前提とした法規である。むしろ近年では、絶対階高が大きく近隣への影響が大きい、工事費が増大する、空調・照明効率が悪いといった弊害が生じる場合が散見される。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法施行令21条2項</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省住宅局建築指導課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(11)</p>	<p>国土利用計画法23条に基づく土地取引後届出制度の廃止【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>国土利用計画法23条1項は、同2項に定める場合を除き、土地売買を行った際、買主は契約後2週間以内に売買価格や利用目的等について都道府県知事に届け出なければならないとしている。</p>
<p>要望内容</p>	<p>国土利用計画法23条に基づく土地取引後届出制度を廃止すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>土地利用に関しては都市計画法、建築基準法等に基づき規制されており、国土利用計画法独自に事後届出制度を導入する根拠が見当たらない。土地購入者の手続負担を軽減し、土地取引を円滑化する上で、事後届出制度を廃止すべきである。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>国土利用計画法23条</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省土地・水資源局土地利用調整課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(12)</p>	<p>宅地建物取引業法33条に基づく広告開始時期制限の緩和【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>宅地建物取引業者は、建物の売買について、当該建物の建築工事の完了前においては、建築基準法第6条第1項に基づいた建築確認があった後でなければ、広告をしてはならない。</p>
<p>要望内容</p>	<p>建物について、建築確認前でも広告を開始できるよう認めるべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>売買予定の不動産についての広告を早期に開始できることは売主にメリットがあるのみならず、情報を早期に得られることは消費者の側にもメリットが大きい。消費者保護の観点からは、宅地建物取引業法第36条に基づき、建築確認前に売買契約を締結できないことになっており、これで充分である。また、開発許可等の法令上の許可と異なり、建築確認は、建築基準法の基準に合致していれば必ず確認を受けることができるという位置づけの処分であり、広告開始時期制限の扱いを変えて差し支えない。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>宅地建物取引業法33条</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省総合政策局不動産課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(13)</p>	<p>市街化調整区域内における店舗開設基準の緩和【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>市街化調整区域内において店舗を開設する場合、同域内に居住する者の日常生活を営むために必要な店舗で(都市計画法34条1号)、かつ区域内に居住する者自らが営む(都市計画法施行令35条3号)といった非常に限定的な場合にしか許可されず、事実上、商業施設の設置ができない状況となっている。</p>
<p>要望内容</p>	<p>「区域内に居住する者自らが営む」という要件の撤廃ないし緩和を認めるべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>市街化調整区域内では、基本的に商業施設が少なく、交通手段も整っていないことが多いため、当該区域内の居住者は不便な日常生活を強いられることがある。店舗の開設は周辺住民の生活向上に貢献するといえる。市街化調整区域内においては、周辺環境、将来的な開発計画への配慮が必要なことは言うまでもないが、「区域内に居住する者自らが営む」という要件がこれに資する理由はないと考える。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>都市計画法34条1号、同43条 都市計画法施行令35条3号</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省都市・地域整備局市街地整備課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(14)</p>	<p>駅構内の開発許可基準の緩和【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>駅構内に小規模店舗を開設する場合、当該店舗自体の面積が小さくても、駅構内全体の敷地面積が基準となる。このため、都市計画法29条1項1号ならびに都市計画法施行令19条1項によって、1000㎡以下の開発は都道府県知事の許可が不要であるとされているにも関わらず、その適用を受けない。他方、都市計画法29条1項3号は、駅舎その他鉄道の施設等公益上必要な建物の建築については都道府県知事の許可が不要であると定めているが、駅構内の店舗は駅舎そのものとはみなされないため、同条項の適用も受けない。よって、一連の都道府県知事による許可を得るための手続が必要となる。</p>
<p>要望内容</p>	<p>店舗自体の床面積が都市計画法施行令19条1項が定める範囲内であれば、駅構内全体の床面積に関らず、許可を要しない開発行為として認めるよう要望する。あるいは、駅構内の店舗を駅舎そのものの一部として、都市開発法29条1項3号の適用対象とし、許可を要しない開発行為として認めるべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>駅構内の店舗について、床面積の算定基準は駅構内全体としておきながら、駅舎そのものとは認められないという取扱いは中途半端かつ不合理である。駅構内における小規模な店舗の新設については、都市計画法の目的である「都市の健全な発展と秩序ある整備」等を阻害するものではなく、開発行為に際して許可を必要とする合理的理由はないと考える。駅構内の店舗は、鉄道利用者はもとより、周辺住民にとっても利便性が飛躍的に向上することを留意されたい。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>都市計画法29条1項1号 都市計画法施行令19条1項 都市計画法29条1項3号</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省都市・地域整備局市街地整備課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(15)</p>	<p>不動産特定共同事業契約成立前の書面交付時の説明手段の簡素化【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>不動産特定共同事業法24条は、契約前に契約内容および履行に関する事項について書面を交付して説明をしなければならないと定める。この説明については、説明手段が不明確であるため、遠隔地の顧客についても、説明手続の確実性のために対面説明を行っている。</p>
<p>要望内容</p>	<p>不動産特定共同事業契約の成立前の書面の交付時の説明については、説明書面を開示し、必要に応じて質問を受け付けることでもって「説明」とみなすなど、説明手段の簡素化・明確化を図るべきである。なお本件については政府も「規制改革集中受付月間への対応方針」においてビデオ・DVD等の電子機器の活用を可能とする方向で検討中としているが、これらが説明手段の簡素化に資するよう措置すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>説明書面の開示のみで内容が理解できる場合が多く、対面説明を煩わしいと感じている投資家が多い。そのため、遠隔地の投資家や投資家の属性等によっては対面説明ではなく、別途説明書面の開示によって説明した方が、契約当事者双方にとってメリットがあると考え。不明な点があった場合は補足の説明をし、内容を確認できた旨の確認書を受けることで実質的かつ効率的に目的を達成できる。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>不動産特定事業法24条</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省総合政策局不動産課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(16)</p>	<p>宅建業法における取引一任代理の最低資本金基準の緩和(新規)</p>
<p>規制の現状</p>	<p>宅地建物取引業者が、宅地・建物の売買、交換、貸借に係る判断を契約によって一任され、これらの取引の代理、媒介を行う「取引一任代理等」については、国土交通大臣の認可が必要であるが(宅建業法50条の2第1項)、宅地建物取引業法施行規則19条2の2第1号は、資本金が1億円以上の株式会社でなければ認可されない旨定めている。また、投資信託及び投資法人に関する法律9条2項の8に基づき、投資信託委託業を営もうとする場合、取引一任代理業の認可を受けている必要がある。このため、投資信託委託業を営む際も結果的に「資本金1億円以上」の規制に服することとなる。</p>
<p>要望内容</p>	<p>宅地建物取引業法施行規則19条2の2第1号の最低資本金額を現行の1億円から引き下げるよう認めるべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>そもそも、投資信託委託業者は投資家から預かった出資金を運用する立場である。このため、投資信託委託業者に運用できる組織体制があるか否かが問題であり、資本金が1億円以上である必要はない。むしろ、現状では、投資信託法上の事業を行う場合、最低でも1億円以上の事業コストがかかるリスクがあることになり、この点、最低資本金要件の緩和が望まれる。事業に対する参入障壁が緩和されることで事業組成者が増え、多彩な商品提供が見込まれる。投資家にとっては、投資商品の選択肢の拡大とサービスの向上効果が期待でき、併せて、不動産証券化市場の活性化に資することとなる。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>宅建業法50条の2第1項 宅建業法施行規則19条の2の2第1号 投資信託及び投資法人に関する法律9条2項の8</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省総合政策局不動産課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(17)</p>	<p>橋梁に添架される管路等の占用料の合理化・一本化</p>
<p>規制の現状</p>	<p>橋梁に管路等を添架するにあたっては、道路法による占用申請(道路法32条)と河川法による占用申請(河川法24条)を行い、占用料については、道路(道路法32条)、河川(河川法32条)それぞれで徴収されている。</p>
<p>要望内容</p>	<p>同一箇所において占用料を重複徴収されることは疑問であり、占用料を一本化するあるいは、いずれかの占用料を減額するなどの措置を講じるべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>河川と道路の区域が重複する場合、公物管理上の必要性から河川法、道路法それぞれに基づいた占用許可が必要とされるのはやむを得ない面もある。しかしながら、占用料については、当該公物の管理が重複することで管理費用の削減が図られている場合もあることを勘案すれば(例えば河川工事と道路工事の同時施工による工事費の縮減など)、占用料が重複することは不合理である。一本化(最低でもいずれかの占用料の軽減)が必要かつ可能と考える。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>道路法32条、同39条 河川法24条、32条</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省道路局路政課河川局水政課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(18)</p>	<p>複合型分譲住宅における店舗の改修工事の要件緩和(新規)</p>
<p>規制の現状</p>	<p>一棟の建物に存在している住居、店舗、事務所、倉庫等は規約により当該建物の共用部分とすることができ(建物の区分所有等に関する法律4条2項)、共用部分の変更は区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議を要する(同17条1項)。このため、複合型分譲住宅内の店舗を改修する際、手続が煩雑で時間を要する。</p>
<p>要望内容</p>	<p>「建物の区分所有等に関する法律」17条1項の決議の必要条件を(例えば過半数程度まで)緩和すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>議決の必要条件の緩和によって、店舗等のリニューアルの際の時間・コストが節約できる。また、専有部分に影響を与える場合は当該専有部分の所有者の同意が必要とされており(同17条2項)、決議の要件を緩和しても所有者の保護の観点から問題はないと考える。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建物の区分所有等に関する法律4条、同17条</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>法務省民事局参事官室</p>

<p>土地・住宅・都市再生(19)</p>	<p>PFI事業における減価償却制度の見直し【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>建築物・設備等の耐用年数は「減価償却資産の耐用年数に関する省令」で画一的に定められており、PFI事業期間に応じて変更することができない。</p>
<p>要望内容</p>	<p>建物・設備の耐用年数をPFI事業期間に応じて変更できるよう認めるべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>現状では、PFI事業を実施する場合、事業期間は15～30年間に設定されることがほとんどであるが、建物の種類によっては耐用年数30年超となり、PFI事業は建物の減価償却を完了する前に事業期間終了となるため、事業期間終了時点で多額の残存帳簿価額が発生する。事業期間終了時に建物を公共部門に無償譲渡する場合、SPCは除却損失として損金計上するために、SPCの安定的経営を圧迫し、結果的にVFMの最大化を妨げる要因となる。PFI事業の事業期間終了時に減価償却を完了することで、残存帳簿価額を“0”にすることができ、PFIの推進、ひいては公共部門全体における財政軽減負担が可能と考える。確かに国税庁通達「売買とされるPFI事業について」によって、公共側が実質的受益者であり、かつ、実質的に費用を負担している場合、賃貸借があった時点で売買があった、すなわちBOTであってもBTOと同視する運用が認められている。しかし、民間収益施設がある場合、「公共側が実質的に費用を負担している」という要件を満たさず、どのような取扱いになるのか不明確である。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>減価償却資産の耐用年数に関する省令1条、同別表</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>財務省主税局税制第一課 内閣府PFI推進室</p>

<p>土地・住宅・都市再生(20)</p>	<p>商業地域における道路斜線制限の緩和【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>本年1月の建築基準法改正により、商業地域内の建築物の基準容積率が1300%まで拡大されている(建築基準法52項1項3号)。しかし一方で道路斜線の適用距離が従前の35m上限から、容積率に応じて最大50mまで引き上げられている(建築基準法56条、同別表第3)。この適用距離の引き上げによって、かえって容積率の充足が不可能となっている。</p>
<p>要望内容</p>	<p>基準容積率の拡充に伴い最大50mに引き上げられた道路斜線の適用距離について、従前どおり35m上限とする、あるいは 現在1.5と定められている数値を引き上げる、といった措置をとることで容積率の充足が可能となるよう要望する。</p>
<p>要望理由</p>	<p>本件では、せっかく基準容積率が引き上げられたにも関わらず、道路斜線適用距離の引き上げによって容積率の充足が不可能となっている。斜線規制は容積率の充足を妨げ、土地の高度利用を妨げるばかりか、土地の規模によって建築物の高さがまちまちになり、景観を損ねるという弊害を孕んでいるといえる。特に、50m道路に面した街区はほとんど存在しないことに鑑みれば、50m上限自体が非現実的な数値である。また、道路反対側での採光、通風確保が可能な場合など、画一的な道路斜線制限自体が無意味な場合も多々存在することに留意されたい。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法52条1項3号、同56条、同別表3</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省住宅局建築指導課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(21)</p>	<p>PFI事業における民間収益施設の流動化(新規)</p>
<p>規制の現状</p>	<p>PFI法11条の2は、選定事業者が、当該選定事業に係る建物を所有した場合、行政財産たる土地を「当該選定業者」に対して貸し付けるとしている。よって、当該選定事業者が民間収益施設の所有権を第三者に譲渡した場合であっても、土地は当該選定業者に対して貸し付けられる。換言すれば、第三者は民間収益施設の所有権譲渡を受けても土地の貸付を受けられないため、事実上民間収益施設の流動化が阻害されている。</p>
<p>要望内容</p>	<p>選定事業者のみならず選定事業者から建物の譲渡を受けた第三者にも土地の貸付けを認めるべく、PFI法11条の2を改正すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>民間収益施設部分の所有者の変更が、直ちに公共施設等の用途または目的を妨げるとは考えられない。運営主体を限定する等により公共施設等の用途または目的は十分に担保されると考えられ、全面的に権利処分を認めないのではなく、より規制の範囲を限定するべきである。</p> <p>民間収益施設を流動化可能とすることにより、資金の早期回収が見込める等、事業者の選択肢が広がり、事業参画の可能性が増す。また公共側にとってもより多数の民間事業者が競争参加することにより、VFMの更なる追求が可能になる。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>PFI法11条の2</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>内閣府PFI推進室 財務省理財局国有財産政策課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(22)</p>	<p>オフィスの住宅転用を目的とした規制緩和(新規)</p>
<p>規制の現状</p>	<p>オフィスの5階以下の部分では、避難階の直上階については居室の床面積が200㎡を超える場合についてのみ2方向避難路の設置が義務付けられている(建築基準法施行令121条1項5号口)。これに対して、共同住宅の場合、避難階の直上階であるか否かに係らず床面積100㎡を超える場合に2方向避難路の設置が義務付けられている(同121条1項4号)。このため、オフィスを共同住宅に転用する際の妨げとなっている。</p> <p>近隣商業地域又は商業地域の住宅の居室については、居室面積の7分の1以上を開口部とする採光規定がある(国土交通省告示第303号)ため、これもオフィスを共同住宅に転用する際の妨げとなっている。</p>
<p>要望内容</p>	<p>共同住宅についても、オフィス同様、5階以下の部分では、避難階の直上階については居室の床面積が200㎡を超える場合についてのみ2方向避難路の設置を義務付けるべきである。</p> <p>居室面積の7分の1以上を開口部とする採光規定を漸次緩和すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>防災対策、安全対策が十分取られる必要性についてはオフィスも共同住宅も全く同じである。よって、共同住宅とオフィスとで2方向避難路の設置が義務付けられる要件が同じでしかるべきである。要は、安全に避難階に達することができるよう設備が実質的に整っていることが大事なのであり、共同住宅について居室の床面積が100㎡を超えているというだけの理由で2方向避難路の設置を義務付けるのはあまりにも画一的であると考え。建築ストックの有効活用が求められるなか、空室を抱えた既存の事務所ビルを住宅に転用することは、都市の活性化や省資源の観点からも有効な方策である。しかし、オフィスと共同住宅との防災・安全基準が異なっていることで転用が進まないのは不合理である。</p> <p>採光規定に関しては、上記告示により緩和されているが、オフィスの住宅転用促進の観点から、さらなる緩和が必要である。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法施行令121条          建築基準法28条1項          「建築物の開口部で採光に有効な部分の面積の算定方法で別に定めるものを定める件」(平成15年3月28日 国土交通省告示第303号)</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省住宅局建築指導課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(23)</p>	<p>宅建業法上の仲介手数料の規制緩和(新規)</p>
<p>規制の現状</p>	<p>宅地建物取引業者が宅地・建物の売買、交換、貸借の代理・媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる(宅建業法46条1項)とされており、その上限は賃料1ヵ月分である。</p>
<p>要望内容</p>	<p>仲介手数料の上限規制を緩和すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>宅地建物取引に関する有益な情報を迅速に入手するためには、仲介会社に対するインセンティブを与える必要があるが、現状の規制では賃料1ヶ月分を上回る手数料を支払うことが出来ず、更なるインセンティブを与えることが出来ない。仲介業者としてもサービス内容にかかわらず仲介手数料が頭打ちになってしまうと、「仕事の質はともかく数をこなす」方が有利ということになり、顧客志向と離れた結果を招きかねない。そもそも仲介手数料はサービスの質の対価として市場が決定するものであり、仲介業者による不当利得を防止するための最低限の規制のみで十分であると考える。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>宅建業法46条1項</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省総合政策局不動産課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(24)</p>	<p>複合映画館の建設に係る用途地域規制の緩和</p>
<p>規制の現状</p>	<p>複合映画館(シネマコンプレックス)は、建築基準法48条で定める用途地域のうち、原則、商業地域と準工業地域にしか建設できない(建築基準法別表第2)。第二種住居地域(別表第2(へ))、工業地域(別表第2(る))に映画館を建設することはできず、また準住居地域(別表第2(と))、近隣商業地域(別表第2(ち))には200㎡を超えるものを建設できない。他の用途地域に建設する場合に必要な特定行政庁の許可(この許可は、建築基準上「やむを得ないと認めて許可」とし、許可自体が例外的な位置づけとなっている)についても、広く特定行政庁の裁量認められている結果、その意思決定過程に明瞭さを欠き、またその手続きも建築審査会の同意を得る必要がある事や公聴会を経るなど煩雑である。</p>
<p>要望内容</p>	<p>大型商業施設の建設が認められている第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、工業地域においてシネマコンプレックスの建設が特定行政庁の許可なく認められるよう、建築基準法別表第2を改正すべきである。また、用途のみをもって峻別する建築基準法の用途地域規制そのものを、抜本的に見直すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>シネマコンプレックスは郊外の大規模商業施設と併設される場合が殆どである。大規模商業施設の建設が認められているものの映画館の建設が認められない第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、工業地域にシネマコンプレックスが併設されたショッピングセンターを建設する場合、シネマコンプレックスの部分のみ別途、煩雑な特定行政庁の許可を得る必要があり、建設過程上、著しくその活動を阻害している。建築基準法上、映画館のカテゴリーについて、不特定多数が集散する娯楽施設であり周辺の環境に与える影響が大きいというマイナス志向で、「劇場、映画館、演劇場又は観覧場」を一つの分類にしていると考えられるが、そのような形式的な分類ではなく、大規模商業施設と併置され地域に根ざした複合映画館である、シネマコンプレックスという新しい事業形態に積極的な意義を見だし、法制度上、大規模商業施設と同程度の用途地域規制に改正する必要がある。郊外において複合的な商業・娯楽施設が一体的に建設可能となれば生活の質の向上にもつながると考える。「規制改革の推進に関する第2次答申」(平成14年12月12日)で、都市部における職・住・商・学・遊などの複合的な用途を促進するための「混合用途地域」の創設が提唱されているように、用途のみによる住み分けである用途地域規制制度は、時代の変化に対応していないのが現状である。用途地域規制には、環境保全等の考えが入り混じっているものと思われるが、本来、用途と環境は別物であると考え</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法48条、同法別表第2</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省住宅局市街地建築課、都市・地域整備局市街地整備課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(25)</p>	<p>都市計画法に定める開発行為の適用除外への特定規模電気事業の追加【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>都市計画法に定める開発行為を行うには国土交通大臣の許可が必要である(都市計画法29条1項)。この適用除外として「公益上必要な建物」が規定されており(同29条1項3号)、「電気事業法第2条第1項9号に規定する電気事業(特定規模電気事業を除く)の用に供する同項第14条に規定する電気工作物を設置する施設である建築物」はこの適用除外の対象である(都市計画法施行令21条1項14号)。このため、一般電気事業、卸電気事業、特定電気事業は開発行為に伴う規制の適用が除外されるが、規制緩和に伴う新規参入者は適用除外の恩恵を受けない。</p>
<p>要望内容</p>	<p>都市計画法施行令21条1項14号の括弧内の「特定規模電気事業を除く」という文言を削除し、特定規模電気事業を都市計画法の開発行為の適用除外の対象とすべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>一般電気事業、卸電気事業、特定電気事業は開発行為に伴う規制の適用が除外されるが、規制緩和に伴う新規参入の特定規模電気事業は適用を受ける。特に、川崎市においては市条例により開発行為としての市条例アセスの適用ともなり、電気事業法に基づく環境アセスに加えて二重の異種アセス手続きの対象となりえ、川崎臨海部の工業専用地域における工場跡地利用ですら、極めて大きな制約を受けることとなる。そのため、新規参入者の大きな障壁となり、公正な競争となっていない。</p> <p>立地に関する行政手続き条件において、新規参入者に過剰な負担を与えず、公正な競争を促すことにより、特定規模電気事業の参入を活発化し、エネルギーコストを低減し、我が国経済の活性化を図られる。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>電気事業法2条 都市計画法29条3項 都市計画法施行令21条1項14号</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省</p>

<p>土地・住宅・都市再生(26)</p>	<p>公有水面埋立地における権利移転の柔軟化【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>公有水面埋立工事を竣工した場合、これを都道府県知事に届出て認可を受ける必要がある(公有水面埋立法22条)。都道府県知事の認可後10年間は当該埋立地の所有権移転、地上権、質権、賃借権の設定を都道府県知事の許可なく行うことができない(同27条)。このため、不動産流動化が阻害されており、SPC等による倒産隔離が行えない。</p>
<p>要望内容</p>	<p>所有権移転、地上権、質権、賃借権等の設定に関する制限期間の撤廃ないし緩和を要望する。確かに、特区法の改正等によって制限期間は短縮されつつあるが、少なくとも、証券化された部分については適用除外とするなど、更なる措置を講じるべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>不動産流動化の進展が期待できる。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>公有水面埋立法22条、27条</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省</p>

<p>土地・住宅・都市再生(27)</p>	<p>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</p>
<p>規制の現状</p>	<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、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、地役権変更登記をしない限り、分筆先の土地に要役地地役権の登記が転写されてしまう。</p>
<p>要望内容</p>	<p>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の添付があるときは、要役地地役権の登記は転写しないよう不動産登記法に特例措置を設けるべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>現行の不動産登記法では、分筆先の土地に要役地地役権を転写されないようにするには、すべての承役地地権者と共同で地役権変更登記を申請する必要があるが、実務的に承役地地権者が多数にわたる場合、すべての承役地地権者から同意を得るのは困難である。地役権は、自己の土地(要役地)の便益のために他人の土地(承役地)を使用する権利であることから、地役権者が要役地地役権を一部放棄しても、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。よって地役権者自らが分筆先の土地について権利放棄する旨の承諾書を添付した場合においては、分筆先の土地に要役地地役権の登記を転写すべきではない。確かに、登記官は当事者の意思表示なく地役権の変更の登記に該当する措置をすることはできない。しかし、承諾書の添付によって要役地地役権者の地役権の一部放棄の意思が明らかである場合、登記を転写しないことにつきことさら問題ないと考える。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>不動産登記法83条、同114条</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>法務省民事局民事第2課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(28)</p>	<p>耐火貫通口の工法における認定手順の簡素化【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>通信用建物の上下階を通信ケーブルや電力ケーブルが貫通する箇所(耐火貫通口)の工法については、第三者機関である(財)日本建築総合試験所による性能評価試験を受験し、国土交通大臣の認定を受けなければならない(建築基準法第68条の26、建築基準法施行令第129条の2の5第七項八)。</p>
<p>要望内容</p>	<p>過去に認定を受けた耐火貫通口・通信ケーブル等と同じ素材の場合、性能評価試験を設計図面による書類審査に簡素化等、耐火貫通口の工法における認定手順を簡素化すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>大臣認定を取得するまでに、試験機関との事前打合せ、申請、性能評価試験の実施、性能評価委員会の開催、性能評価書の発行、大臣認定申請の工程が必要であり、膨大な時間がかかる。また、1工法につき、最低2試験体の準備・提供が必要となり、コスト高であると共に、試験場が全国に2カ所(大阪と草加)しかなく、試験待ち状態が頻繁に発生している。以上の理由により、迅速な光ファイバー等設備敷設に支障をきたしている。</p> <p>耐火貫通口の方法や貫通しているケーブル種別(例えばJIS仕様等)の情報と、設計図面等必要書類の審査により認定可否できるようになれば、設備敷設期間の大幅な短縮及び新たな工法認定を取得する都度発生している莫大な費用の削減ができ、通信事業者による光ファイバー等設備投資の活性化を促し、政府のe-Japan計画の趣旨にも資する。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法第68条の26  建築基準法施行令第129条の2の5第七項八  (財)日本建築総合試験所「防耐火構造部材及び防火材料の性能評価申請要領」  同「防火区画等を貫通する管の性能試験・評価業務方法書」</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省住宅局建築指導課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(29)</p>	<p>再開発促進区における建築基準法上の規制緩和【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>再開発促進区においては、地区計画の策定・決定によって(都市計画法12条の5以下)建築物の用途制限が緩和されることがある。しかし、その場合であっても、建築基準法48条ならびに同別表第2において認められていない建物建築する場合、建築審査会、公聴会手続を経た上で特定行政庁の許可を受ける必要がある。</p>
<p>要望内容</p>	<p>建築基準法48条を改正し、地区計画等により用途制限の緩和が都市計画決定された場合は、建築審査会、公聴会を不要として、地区計画等の地区における建築行為の事前届け出制度(都市計画法58条の2)、建築確認で対応すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>都市計画決定された旧再開発地区計画で、緩和が定められているにもかかわらず、建築基準法上の手続は、基準法48条第1項～第12項単独許可申請と変わらない。これでは規制に関して、事実上二重チェックをしていることは無駄であり、都市計画法と建築基準法が連動していないことが問題である。公聴会に先立ち、一定範囲内の利害関係者(土地建物の所有者)、居住者の調査、リスト作成を申請者側に求める自治体があり、コスト的にも負担が大きい。公聴会、建築審査会開催の時間、コスト、無駄な議論が省けるよう措置されたい。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法48条、同別表第2、都市計画法12条の5以下</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省住宅局市街地建築課、都市・地域整備局市街地整備課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(30)</p>	<p>自動車整備工場の立地に関する規制緩和</p>
<p>規制の現状</p>	<p>建築基準法における土地の用途制限により、住宅地における自動車整備工場の建築が制限されており、ユーザーに近い位置での工場設置、建て替えが困難となっている。</p>
<p>要望内容</p>	<p>(1)新築の場合の整備工場設置可能面積を拡大すべきである。  住宅専用地域について、50㎡以下を条件に設置を認める(現行は設置不可)  第1・2種住居地域について、150㎡以下であることを条件に設置を認める(現行50㎡以下)  準住居地域について、300㎡以下であることを条件に設置を認める(現行150㎡以下)  近隣商業・商業地域について、500㎡以下であることを条件に設置を認める(現行300㎡以下)  (2)第1・2種住居地域、準住居地域における現有面積での建て替えを認めるべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>過度な立地制限は、ユーザーの利便性を損なう。また、現在の自動車整備工場は環境対策も施されている。例えば、ISO14001取得に代表される通り、きめ細かな環境対策がなされており、騒音等の心配はない。住宅地域に隣接した自動車整備工場の建て替え促進による周辺環境の向上も期待できる。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法第48条、同「別表第2用途地域内の建築物の制限」</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省住宅局建築指導課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(31)</p>	<p>公有地の信託事業の場合の公共用施設の建設等の制限の緩和(新規)</p>
<p>規制の現状</p>	<p>地方公共団体は、公有地に信託設定することができる(地方自治法238条5項2号)。しかし、この際、公共用施設の建設は地方公共団体の責任と負担において行なわれるべきとし、公共用施設の建設を主たる目的とする信託は行えない(昭和61年5月30日自治行第61号)。</p>
<p>要望内容</p>	<p>公有地信託事業でも公用・公共用施設を主とする施設が建設可能になるよう、規制緩和すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>公用・公共用施設の建設を主たる目的とする信託ができないため、床面積で公用・公共用地が過半の建物は公共用地信託事業では出来ない。現在PFI方式により類似の事業がすすめられていることからすれば、公有地信託事業でも公用・公共用施設を主とする施設が建設可能になるよう規制緩和が必要である。公共施設建設への民間資金導入の方式の選択枝が増えることで、公共地有効活用件数が増加し、景気停滞を克服する一つの契機ができると思う。 2000年以降PFI事業は年毎に増加してきており、この傾向は自治体を中心とする公共側のニーズとしてはそのまま継続する可能性が予測されるが、この際これを実現する手法の選択枝を増やしておくことが必要といえる。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>地方自治法第96条第1項第7号、同第238条の5第2項 昭和61年5月30日自治行第61号自治事務次官通知</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>総務省自治行政局行政課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(32)</p>	<p>定期借家制度の見直し【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>定期借家制度導入前に締結された賃貸住宅契約は、当分の間定期賃貸住宅契約への切替が認められない(良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法附則第3条)。  定期借家契約に際しては、契約の更新がなく、期間の満了とともに契約が終了する旨契約書とは別に書面を交付の上説明しなくてはならない(借地借家法38条2項)。  床面積200㎡未満の居住用建物の借家人は、当該住居がやむ得ない事情により生活の本拠とできなくなった場合、特約がなくても中途解約できる(借地借家法38条5項)。</p>
<p>要望内容</p>	<p>定期借家制度導入前に締結された賃貸住宅契約についても既存の賃貸借契約を合意解約し、定期借家契約に変更できるようにすべきである。  定期借家契約に際し、書面交付・説明の義務を廃止すべきである。  床面積200㎡未満の居住用建物の借家人の中途解約権を見直すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>既存の借家契約を定期借家に切り替えることが出来ないことが制度普及のネックとなっている。  契約上定期借家である旨明記されていれば十分であり、別途書面交付・説明をすることは手続を煩雑にするだけである。  借家人の一方的な中途解約権は法的安定性を阻害し、定期借家制度普及のネックとなっている。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法附則第3条  借地借家法38条2項、38条5項</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省住宅局住宅総合整備課  法務省民事局</p>

<p>土地・住宅・都市再生(33)</p>	<p>病院施設における避難経路の基準緩和[新規]</p>
<p>規制の現状</p>	<p>消防法施行令別表1(六)に掲げられる「病院」で、2階建て以上、収容人員20人以上のもの(消防法施行令25条1項)については、避難階または地上に通じる避難階段が2以上設置されていなければならない(消防法施行規則26条)。</p>
<p>要望内容</p>	<p>避難用のエレベータが確保されているといった実質的な防災上の条件を満たす場合、建築基準法ならびに同施行令で定められているオフィスビルの避難経路設置基準をもって適法とすべきである。(建築基準法施行令121条1項5号口は、オフィスビルの5階以下の部分では、避難階の直上階については居室の床面積が200㎡を超える場合についてのみ2方向避難路の設置を義務付けている)</p>
<p>要望理由</p>	<p>防災対策、安全対策が十分取られる必要性についてはオフィスビルも病院も全く同じである。よって、病院とオフィスビルとで2方向避難路の設置が義務付けられる要件が同じでしかるべきである。要は、安全に避難階に達することができるよう設備が実質的に整っていることが大事なのであり、病院についてオフィスビルと異なった2方向避難路の設置を義務付けるのはあまりにも画一的であるとする。建築ストックの有効活用が求められるなか、高層ビル等への病院入居が効率的なケースがある。しかし、オフィスビルと病院との防災・安全基準が異なっていることがオフィスビルへの病院入居の妨げになっているのは不合理である。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>消防法17条  消防法施行令別表1、消防法施行令25条1項  消防法施行規則26条  建築基準法施行令121条1項5号</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>総務省消防庁</p>

<p>土地・住宅・都市再生(34)</p>	<p>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</p>
<p>規制の現状</p>	<p>1998年6月の建築基準法改正により、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(86条6項)。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>
<p>要望内容</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>要望理由</p>	<p>一団地認定(86条3項)の下、同一敷地内に複数の建物を建てようとしていたところ、地権者全員の同意が得られなかった場合、都市計画を変更する必要がある。確かに、平成14年1月23日の通達によって、「都市計画の変更等は建築計画に支障のないものとする」よう配慮されており、この点は歓迎される。しかし、都市計画の変更には審議会に諮ったりする時間を要し、スケジュール的な口スを被ることになる。一団地認定がそのまま認められれば、そもそも都市計画の変更手続は不要であり、地権者全員同意の緩和が望まれる。</p> <p>確かに、地権者全員の同意が得られる見込みがないのならば、最初から「同一敷地に複数の建物を建築する」という一団地認定ではなく、「1敷地1建物」という通常の都市計画を策定すればよいという議論がある。しかし、一団地認定の方が自由度が高く、効率的である。例えば、一団地認定を受けていれば、都合によって建築計画を変更したい場合(例えば3棟のビル建設の予定を2棟の高層ビル建設に変更したい場合)、容積率等が許容された範囲で自由に変更できる。しかし、通常の都市計画の場合、同じような建築計画の変更を行うには審議会を経た上で都市計画の変更をしなくてはならず、手続的にも時間的にも厄介である。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法第86条第3項、6項 都市再開発法第14条以下</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省住宅局市街地建築課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(35)</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)。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</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>要望理由</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。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>根拠法令等</p>	<p>都市計画法第37条</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省総合政策局宅地課民間宅地指導室</p>

<p>土地・住宅・都市再生(36)</p>	<p>公有地の拡大の推進に関する法律の見直し</p>
<p>規制の現状</p>	<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。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>
<p>要望内容</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>要望理由</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。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。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>
<p>根拠法令等</p>	<p>公有地の拡大の推進に関する法律 第4条</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省総合政策局国土環境・調整課</p>