

1-(1)	建築物の屋上に設置する太陽光発電設備設置基準の見直し
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建築基準法第2条 国住指第1152号(平成24年7月4日)
要望の具体的内容	<p>屋上駐車場の上部に架台をかけて太陽光発電設備を設置する場合について、増築には該当せず建築確認が不要な場合を具体的に示すとともに、その旨技術的助言等で特定行政庁に明示すべきである。</p> <p>また、屋上に設置される太陽光発電設備は建築物の高さ規制の算定面積に参入しないことを徹底すべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>建築物の屋上駐車場の上部に架台をかけて太陽光発電設備を設置する場合、その下にある駐車場や倉庫スペースについては「屋内の用途」と扱われ、架台・太陽光発電設備が主要構造部としての扱いを受け、建築確認が必要と指導される場合がある。</p> <p>既存物件を活用した太陽光発電設備の設置にあたり、屋上駐車場は貴重なスペースであるが、建築物扱いとされると容積、防災、構造等に関して一般建築物と同等の仕様を求められ、設置コストが大きくなるため、既存物件において設置が進まない一因となっている。</p> <p>2012年度の当会要望に対し、国土交通省より、「建築物の屋上に設置する太陽光発電設備を屋根と取り扱うかどうかについては、個別の計画の内容により、特定行政庁が判断しているところです。よって、個別の計画に応じて、現行でも対応可能です。」と回答が公表されているが、どのような計画であれば、「現行でも対応可能(建築確認不要)」なのか具体的な基準等を示すべきである。</p> <p>また、屋上設置の太陽光発電設備は、2011年3月25日の規制緩和措置「屋上に設置する太陽光発電設備等の高さの算定の取扱いの明確化」により、ほとんどの自治体で高さ規制(水平投影面積の8分の1)に係るペントハウス部分の面積算定の枠外と判断されているが、一部の自治体では依然ペントハウス部分の面積に参入している。この場合、高さ規制に抵触し、設置を諦める事態が発生していることから、改めて上記規制緩和措置を徹底すべきである。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(2)	建築基準法旧第38条大臣認定(耐火・避難)取得建築物の現行法上の取扱い適正化
要望の視点	3.規制・制度の撤廃や見直し
規制の根拠法令	建築基準法第3条、第87条、旧第38条
要望の具体的内容	<p>建築基準法旧第38条(以下、旧38条)の大臣認定を取得した建築物について、現行の建築基準法令における適法性を確認できるようにすべきである。</p> <p>旧38条による大臣認定該当部分とそれ以外に分け、該当部分以外を増改築・用途変更する場合は、旧38条大臣認定該当部分の既存遡及を免除すべきである。</p> <p>また、避難安全検証法の部分適用を積極的に検討すべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>旧38条の大臣認定を取得した建築物の増改築、用途変更を行う場合、原則として建物全体について、現行法令基準への適合(既存遡及)が求められる。しかし、旧38条大臣認定は個別の仕様に基づく認定制度であるため、現行法令基準との関係は不明確であり、適合性(既存不適格としての取扱いを含む)を確認できず、建築確認申請ができない。</p> <p>旧38条の大臣認定取得建築物を現行法令基準(性能規定を含む)に合わせて改修しようとするれば、階段や排煙設備、防火区画など基幹となる構造・設備の改修が不可欠となり、部分的な増改築や用途変更にとどまらない全面改修となる。工事費の莫大さのみならず建物使用の全館中止等が避けられず、実質的に改修は不可能である。</p> <p>旧38条の大臣認定を取得した良質な建築物の有効活用を促していくためには、一定の要件の下、旧38条大臣認定の有効性を認め、該当範囲を既存遡及の適用除外とする等の特例措置を講じることが必要である。また、旧38条該当部分の改修を行う場合であっても、現行法性能規定の弾力化(部分適用や検証方法の個別認定)により、技術的な解決の道を残すべく最大限の配慮を行うべきである。</p> <p>旧38条大臣認定建物の改修が可能となれば、建設当時のまま陳腐化した建築物を時代のニーズに合致した建築物として再生・活用することが促進される。また、老朽化設備の改修により建物の安全性が回復・向上するとともに、防災性能向上への対応も容易となる。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(3)	超高層建築物の大臣認定期間の短縮
要望の視点	1.行政手続の簡素化
規制の根拠法令	建築基準法第20条
要望の具体的内容	<p>建築基準法第20条にて定める高さ60メートルを超える超高層建築物の許認可の構造耐力に関する大臣認定の期間を短縮すべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>高さが60メートルを超える超高層建築物はその安全性について、国土交通大臣の認定(大臣認定)を受ける必要があり、大臣認定を受けるためには、指定の性能評価機関により事前の審査を受けなくてはならない。</p> <p>現状、性能評価機関にて、委員会や部会の開催も含めた1カ月半程度の審査期間を経た後、評価機関での審査資料や性能評価書を添付して大臣認定を申請し、認定までは2カ月半から3カ月を要している。しかし、既に指定の性能評価機関にて審査を経ていることを踏まえれば、認定まで評価機関と同等の1カ月半程度までは短縮可能だと考えられる。</p> <p>認定機関が短縮されれば、工事着工、テナント入居の早期化が図られ、経済活動の活性化に寄与することが期待される。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(4)	建築材料の品質に係る性能評価制度の弾力的な運用
要望の視点	1.行政手続の簡素化
規制の根拠法令	建築基準法第37条
要望の具体的内容	<p>建築材料の品質に係る性能評価において、汎用性の低い限定的な使用を想定しているものについては、審査内容や審査期間等を簡素化した柔軟な運用を行うべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>建築物に使用する指定建築材料は建築基準法第37条により、日本工業規格または日本農林規格に適合するもの、あるいは、国土交通大臣の認定を受けたものと定められている。大臣認定を受ける場合、性能評価を通じて、安全上、防火上または衛生上必要な品質に関する技術的基準に適合していることが求められるが、この性能評価は汎用品を想定した評価内容であるため、かなり多様なケースを想定した審査内容となっている。このため、オーダーメイド品など限定的な使用を想定した建築材料にとっては、過剰な性能を求められてしまう。</p> <p>例えば、規模の大きな建築物や複雑な形状の建築物に使用する免震装置は、個々の建築物の形状等に応じたオーダーメイドの方が効果的であるが、性能評価を通じて過剰なスペックを求められる。このため、オーダーメイド免震装置の開発意欲が削がれてしまっている。</p> <p>防災や環境性能の向上に資する新技術の開発を促進する観点から、性能評価について、特定の個別建築物など限定された条件での使用を前提に、審査内容や審査期間等を簡素化した柔軟な運用を行うべきである。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(5)	小屋裏等に設置する収納スペースの容積不算入の徹底
要望の視点	4.その他
規制の根拠法令	建築基準法第92条、建築基準法施行令第2条
要望の具体的内容	<p>小屋裏等に設置する収納スペースにつながる階段が固定階段の場合、当該スペースが収納と判断されるか、納戸と判断されるか、自治体により判断が分かっている。収納に係る面積、高さの規定を満たしている場合、一律、収納と判断し、容積不算入となるよう徹底すべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>小屋裏等に設置する収納スペースにつながる階段について、可動はしごを設置する場合は、一律、収納と判断され、容積不算入となっている。一方、固定階段については、安全面からその設置を認め、容積不算入とする自治体もあれば、固定階段が設置されることで、収納に係る面積、高さの規定を満たしていても、納戸と判断し、容積に参入する自治体もある。</p> <p>このように自治体ごとに固定階段を伴う小屋裏収納に対する判断が分かれており、一律収納と判断するよう徹底すべきである。</p> <p>小屋裏スペースの活用が進み、住居における空間の有効利用につながることを期待される。また、可動はしごに比べて、安全面で優れる固定階段の設置が進めば、住居の安全性の向上にも寄与するものと思われる。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省住宅局建築指導課

1-(6)	屋根等を付帯する橋梁の躯体部分構造への道路橋示方書の適用
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建築基準法構造関係規定
要望の具体的内容	<p>屋根等を付帯する橋梁などの道路構造物(屋根付き歩道橋、上空通路など)について、屋根等の付帯構造を除いた躯体部分に限っては、建築基準法構造関係規定ではなく、道路橋示方書(土木基準)の適用を認めるべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>屋根を有しない橋梁については、建築物扱いとならず、国土交通省が定める道路橋示方書(土木基準)に基づく構造設計により安全性が確保されている。一方、近年増えつつある屋根付き歩道橋のような付帯設備を伴う橋梁については、建築物扱いとなり、建築基準法構造関係規定に基づき、安全性を確保しなければならない。</p> <p>ユニバーサルデザインが求められる中、道路上空に設ける橋梁について、屋根設置の対応が必要になるケースが増加しているが、もともと建築基準法構造関係規定は、橋梁構造への適用を想定しているものではないため、道路橋示方書による設計と比較すると過大設計となるケースが見られる。</p> <p>屋根等の付帯構造には建築基準法構造関係規定を適用しつつも、橋梁の躯体には従来通り道路橋示方書を適用することで、これまでの橋梁設計実績やノウハウの活用が可能になる。また、道路橋示方書においても、屋根等の付帯設備が追加される場合は、その荷重の増加に応じて基礎部分の強度を向上する等の対応を求められており、付帯設備に応じた安全性を確保することが可能である。</p> <p>本規制の緩和により、道路橋示方書に基づき設計された既存歩道橋への屋根設置の自由度が高まり、既存ストックを活用した社会資本整備が進むことが期待される。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(7)	屋上に設置する設備機器の高さ算入要件の緩和
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建築基準法施行令第2条
要望の具体的内容	建築物の屋上部分に設置される設備機器等の水平投影面積が当該建築物の8分の1を超えると、高さに参加されるが、この規制を緩和すべきである。
規制の現状と要望理由等	<p>建築物の屋上部分に設置される設備機器等は水平投影面積が当該建築物の8分の1を超えると、高さに参加されてしまう。</p> <p>しかし、屋上部分の活用の形態は規制の制定当時より、大きく変化しており、時代環境に則して、本規制を緩和することが求められる。例えば、かつて屋上部分に設置されるものは、高架水槽とセントラル空調用の外調機ぐらいであったが、今では個別空調機の屋外機、屋上受変電設備、屋外発電機設備などが設置されるようになっている。</p> <p>防災力強化や環境性能向上など、一定の要件の下、高さ参加規制が緩和されれば、屋上部分の有効活用が進み、事業継続性をはじめとする機能強化につながる。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(8)	非常用エレベーターへの機械室を有しないエレベーターの適用
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	平成12年建設省告示第1413号 建築基準法施行令第129条の13の3第12項
要望の 具体的内容	<p>保護対策を前提に機械室を有しないエレベーター（以下、機械室なしエレベーター）についても、非常用エレベーターへの適用を認めるべきである。建築基準法施行令第129条の13の3第12項に「国土交通大臣の認定を受けたもの」を追加することで、機械室なしエレベーターの非常用エレベーターへの適用を可能とすべきである。</p>
規制の現状と 要望理由等	<p>機械室なしエレベーターは、1998年から国内市場に登場するとともに急速に普及し、2012年度新設ロープ式エレベーター設置台数の90%を占めるに至っているが、建物高さが31mを超える際に設置が必要な、非常用のエレベーターへの適用は2000年建設省告示第1413号第3号により、認められていない。また、新たに適用を申請することもできない。</p> <p>非常用エレベーターの設置及び構造については、「昇降機技術基準の解説 2009年版」の中で、建築基準法施行令第129条の13の3第9項の解説として、「ドアスイッチの機能を無効にして戸が完全に閉まりきらなくても運転できる機能（二次消防運転）を備えること」を義務付けている。つまり、消火活動により放水した水が昇降路内に入り込んだ場合でもエレベーターが動くことを求めている。</p> <p>つまり、機械室なしエレベーターについても、昇降路内に水が入り込んだ場合に昇降路内にある駆動装置と制御器に、水が直接かからない対策または水がかかっても動く対策をすることで、機械室のあるエレベーターと同等の性能および安全性が確保できる。</p> <p>火災時消防運転の際に昇降路内に水が入り込むことを考慮した防滴対策を行うことで、機械室なしエレベーターの非常用エレベーターへの適用を可能としてもらいたい。屋上等での機械室の設置が不要になれば、建築計画の自由度が拡大するとともに、建築コストが低減される。</p>
制度の所管官庁 及び担当課	国土交通省



1-(9)	エレベーターの煙感知器点検口におけるスイッチ等の設置規定の緩和
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	平成20年国土交通省告示1454号 昇降機技術基準の解説 2009年版
要望の 具体的内容	<p>エレベーターの昇降路頂部に設置する煙感知器用の点検口について、点検口の下端が頂部すき間寸法より上側に位置する場合は、点検口へのスイッチ及び錠の設置を適用除外とすべきである。</p>
規制の現状と 要望理由等	<p>エレベーターに係る実際の技術基準等について、建築確認時に「昇降機技術基準の解説 2009年版」への準拠が求められるなど、本解説書が実質的な運用基準となっている。</p> <p>本解説書では、平成20年国土交通省告示1454号第1号ハについて、「動力線引き込み口やエレベーター及び昇降路内設置機器(煙感知器なども含)の点検口などをさす。なお、昇降路に点検口を設ける場合は、点検口にスイッチ及び錠を取り付けるなどの措置を行い、戸が開いた時にはエレベーターの動力を切り、動かないようにすること。」としている。</p> <p>しかし、昇降路の頂部に設置する煙感知器用の点検口については、エレベーターが突き上げても点検口まで到達しない場合(具体的には点検口の下端が頂部すき間寸法より上側に位置する場合は)、昇降路外の人または物が、かごまたは釣合おもりに触れるおそれがないので、スイッチ及び錠の設置を適用除外としてもらいたい。</p> <p>高所におけるスイッチ及び錠の点検作業は危険を伴うものであり、スイッチ及び錠の設置が適用除外となれば、労働災害発生リスクが軽減される。</p>
制度の所管官庁 及び担当課	国土交通省

1-(10)	機械室なしエレベーターの昇降路内温度上昇に関する要件の見直し
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建設省告示第1413号第1の三の口 (平成12年5月31日)
要望の 具体的内容	<p>本件告示には、機械室なしエレベーターについて「駆動装置及び制御器(以下駆動装置等)を設ける場所には、換気上有効な開口部、換気設備または空気調和設備を設けること。ただし、機器の発熱により駆動装置等を設けた場所の温度が摂氏7度以上上昇しないことが計算により確かめられた場合においては、この限りでない。」とあるが、この内「摂氏7度以上上昇しない」の部分について「摂氏40度を超えない」に変更すべきである。</p>
規制の現状と 要望理由等	<p>エレベーターには機械室を有するものと機械室なしのものがある。 一般的に、機械室を有するエレベーターの機械室は建物屋上に塔屋として設置され、機械室なしエレベーターは、建物内部にある昇降路内に駆動装置が設置される。</p> <p>換気設備等については、機械室を有するものは、建築基準法施行令第129条の9第三号にて、機械室に「換気上有効な開口部又は換気設備を設けること」とされ、加えて、国交省監修の「建築基準法及び同法関連法令 昇降機技術基準の解説」では機械室の室温は摂氏40度以下に保つこととされている。</p> <p>一方、機械室なしエレベーターについては、上記のとおり、開口部又は換気設備等の設置を原則としつつも、「計算上摂氏7度以上上昇しない場合」の例外規定が設けられている。</p> <p>「昇降機技術の解説」では、昇降路の温度上昇の上限を摂氏7度としているのは、機械室を有するエレベーターの機械室と同様に、昇降路内温度の上限を摂氏40度とし、昇降路外温度を摂氏33度(日本の夏の日中の最高温度(平均))と想定したことによるとされ、上昇温度が摂氏7度以下であっても摂氏40度を超えない措置を講ずる必要があるともされている。</p> <p>ここで、一般的に機械室なしのエレベーターは機械室を有するエレベーターと比較し以下の特性がある。</p> <p>① 外気温度や日射の影響を受けにくい ② 昇降路の容積が大きく、かつ乗場扉開閉による空気の出入りがある</p> <p>このため、駆動装置等の設置場所の温度は相対的に低く保たれる。建物内に空調設備がある場合にはその影響を受けることもできる。</p> <p>この結果、寒冷地はもとより、寒冷地以外の場所においても、上昇温度が摂氏7度以上となっても、温度自体は摂氏40度に至らないと計算される場合があるが、この場合にも換気設備等の設置が必要となる。</p> <p>昇降路内の温度を摂氏40度以下に保つという本来の主旨から考えれば、この場合の換気設備の設置は不要であると考えるので、告示内容の変更を要望するものである。</p>
制度の所管官庁 及び担当課	国土交通省

1-(11)	既存建築物に係る確認申請ならびに完了検査の取得手続きに係る法整備
要望の視点	4.その他
規制の根拠法令	建築基準法
要望の具体的内容	<p>確認済証あるいは検査済証が未交付となっている手続き上の違反建築物について、改めて確認申請ならびに完了検査を取得するための手続きを整備すべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>現状、改修・修繕工事時の確認申請未提出、あるいは、完了検査の未受検により、手続き上の違反建築物となっている建築物は少なくない。しかし、こうした建築物については、施工部分を撤去した上で、確認申請を行い、確認済証を交付された後、再施工し、完了検査を受けなければならない、現実的に適法化できない状態になっている。</p> <p>再施工による是正という方法ではなく、現在の状態にて確認申請、完了検査を行い、建築基準関係規定に適合していれば、確認済証あるいは検査済証の交付を得られるよう、法令等の手続きを整備すべきである。</p> <p>現状、手続き上の違反建築物が不動産取引における障害となることがあり、改めて確認申請ならびに完了検査を行うことが可能になれば、不動産市場の活性化に寄与するものと考えられる。また、手続き上の違反建築物を減少させることにもつながる。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(12)	旧耐震基準マンションの建て替え促進に向けた容積率緩和
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建築基準法第52条
要望の具体的内容	<p>旧耐震基準のマンションについて、現行耐震基準への適合を目的とする建替え計画について、容積率の緩和を要望する。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>旧耐震基準のマンションのほとんどが容積率に関して既存不適格の状態であり、建替えを通じて床面積の減少が避けられない。このため、建替えにあたっては、容積率の緩和が可能となる総合設計制度の適用を検討するものの、適用が可能となるものはごく一部にとどまり、多くが公開空地の確保や規模要件を満たせず、総合設計制度を活用することができていない。結果、旧耐震基準のマンションの建替えが進まず、住まいの面から防災・減災を進める上での障害となっている。</p> <p>容積率が既存不適格となっている旧耐震基準のマンションについて、現行耐震基準に適合する建替えを促進するためには、容積率を緩和することが求められる。</p> <p>現状、100万戸を超える旧耐震基準のマンションの建替えが進めば、地域の防災力向上につながることを期待される。</p> <p>なお、2013年6月14日に閣議決定された規制改革実施計画においても、「老朽化マンションについて、建替えを含めた再生事業が円滑に進むよう、区分所有建物に係る権利調整の在り方や建築規制等の在り方、専門家による相談体制等を含め、多角的な観点から総合的な検討を行い、結論を得る。」とされており、建替え促進に向けた諸規制の緩和を検討すべきである。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(13)	市街地再開発事業における一団地の総合的設計制度等に係る同意基準の緩和
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建築基準法施行令第86条、都市開発法第111条
要望の具体的内容	市街地再開発事業を進める場合においては、建築基準法の一団地の総合的設計制度における地権者全員同意基準を緩和すべきである。
規制の現状と要望理由等	<p>市街地再開発事業は、都市機能の低下が見られる地域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的としており、公共の福祉の観点から地権者の3分の2の同意を前提に事業を進めることができる。一方、建築基準法による一団地の総合的設計制度の認定申請に際しては、地権者の財産権保護の観点から地権者全員の同意が必要とされている。</p> <p>一団地の総合的設計制度は、複数の建築物を有機的に連携させた高度な土地利用の可能性を広げることから、都市計画上也有用な手段であるが、多数の地権者がいる市街地再開発事業においては、地権者全員の同意を得ることは非常に困難であり、一団地の総合的設計制度を活用することができない。</p> <p>市街地再開発事業では、権利変換計画を行う際、地権者全員の権利が規定されるとともに、行政による認可を経てから権利変換が行われ、結果として、計画に同意した地権者により土地・建物が共有・区分所有されることになる。このプロセスを、一団地の総合的設計制度における地権者全員の同意を得ることとみなし、市街地再開発事業に限っては、地権者全員同意基準を緩和をすべきである。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(14)	再開発等促進区における公開空地申請の柔軟化
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	都市計画法 第12条の5 都市計画法 第68条の2
要望の具体的内容	<p>地区計画の再開発等促進区において、都市計画段階で申請する公開空地の面積について、幅を持たせた申請を認めるなど柔軟に対応すべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>現在、再開発等促進区において、容積率の緩和につながる公開空地面積の申請は都市計画段階でのみ認められている。しかし、都市計画段階では精緻な計画が定まっていないうえ、都市計画段階で申請した公開空地の面積は確実に確保される必要があるため、申請面積ではどうしても控えめな数字になってしまう。すなわち、現状、最小限の公開空地しか設けることができていない。</p> <p>都市計画段階で行う公開空地面積の申請、ならびに、その容積率評価について、建築確認申請時点までに精緻な設計を完了することを前提に、幅を持たせた柔軟な対応を認めてもらいたい。</p> <p>都市計画段階での公開空地面積が増え、容積率が高まれば、事業者にとって空間の高度利用が可能になる。また、公開空地が増えれば、近隣居住者が自由に通行・利用できるスペースが増え、より良いまちづくりにつながる。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(15)	都市再開発法施行区域要件の見直し
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	都市再開発法第3条
要望の具体的内容	都市再開発法第3条で定める施行区域要件を緩和すべきである。
規制の現状と要望理由等	<p>築年数の浅い大規模建築物など都市再開発法第3条に規定する耐火建築物の建築面積または敷地面積が区域内にあるすべての建築面積の3分の1またはすべての宅地の面積の3分の1を超えると、再開発事業として都市再開発法の適用を受けられない。</p> <p>都心の木密地域など災害に対する脆弱性が懸念される地域における防災・減災対策や、ビルの省エネ化などエリア全体での低炭素化を進めるためには、再開発事業の推進が不可欠であるが、本規制により地域の一体的な再開発が妨げられているケースがある。</p> <p>再開発事業が促進されれば、防災性能、環境性能の向上が図られ、都市の国際競争力の強化につながる。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(16)	都市再開発法における都市計画事業認可手続きと組合設立認可手続きの簡素化
要望の視点	1.行政手続きの簡素化
規制の根拠法令	都市再開発法第11条
要望の具体的内容	<p>市街地再開発事業における行政手続きでは、市街地再開発事業の都市計画決定手続きを開始するのに際し、組合設立の認可申請時に必要とされる地権者の合意形成を図ることまで求められている。このため、都市計画決定および組合設立認可においてそれぞれ実施している手続き(縦覧・公告・意見書の処理等)が、実質的に重複している。事業の都市計画決定と組合設立の認可申請を同時に行える等、手続きを簡素化すべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>組合施行の市街地再開発事業を施行するにあたっては、事業の都市計画決定の後、組合設立の認可を得ることが求められている。さらに、都市計画決定の手続きに際しては、あらかじめ再開発事業により影響を受ける地権者の合意形成を図るよう行政から指導されている。このため、都市計画決定の段階で、権利変換を含む地権者の合意形成が概ね完了しているが、これは、本来、組合設立の認可に際して求められるものであり、都市計画決定と組合設立認可において手続きの重複が発生し、工事着手まで多くの時間が必要となっている。具体的には、都市計画決定時に、地権者の同意が既に得られているにもかかわらず、その後の組合設立の認可申請においても、事業計画の縦覧等の手続きが行われている。</p> <p>現在、都市計画決定後、組合設立の認可申請を行っているが、これらを同時に行うことで、縦覧等の重複する手続きを一本化することが可能となり、事業期間が短縮され、魅力あるまちづくりが推進されることが期待されるとともに、施行区域内の建築物等の建築制限など関係権利者の財産権が制限される期間の短縮につながり、関係権利者の保護も図られる。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省



1-(17)	都市再開発法組合設立要件の緩和
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	都市再開発法第14条の1
要望の具体的内容	<p>組合設立の法定要件は、宅地所有者・借地権利者「それぞれ」頭数の3分の2以上かつ宅地総面積と借地総面積の合計の3分の2以上と定められているが、特に「それぞれ」の要件を緩和し、「宅地所有者と借地権利者の総数」の要件とすべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>借地権利者数が少数の場合、借地権者の意向が大きく影響し、多くの他の宅地所有者が再開発事業を推進したいと考えている場合でも、事業がストップしてしまう。(例:宅地所有者30人が賛成しても、借地権者5人中2人の反対で要件を満たさない。)</p> <p>アジアヘッドクォーター特区エリア等の都心部において帰宅困難者受入施設が不足する中、地域の防災拠点となる施設の早期開設が求められている。耐震性に優れ自家発電設備・通信設備等が備わった防災に優れたビル等の施設は、被災時において地域のためにも必要である。よって、都心部の再開発を促進することは、公共の福祉に資するものであり、都市の防災力向上につながる。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(18)	都市再生特別地区における容積率の最高限度の下限の緩和
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	都市再生特別措置法第36条第2項
要望の具体的内容	<p>都市再生特別措置法第36条第2項で定める建築物の容積率の最高限度「10分の40以上の数値を定めるものに限る。」を撤廃、あるいは、引き下げるべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>都市再生特別措置法では、第36条第2項にて建築物の容積率の最高限度を「10分の40以上の数値を定めるものに限る。」と定め、土地の一律的な高度利用を誘導している。このため、街区をまたがる開発では、高層ビル等の高度利用街区と広場や低層商業施設・公共施設等の低利用街区に分けたメリハリのある開発を行うことができない。</p> <p>現在、都市開発を進めるにあたっては、周辺の環境や街区ごとの個性に応じた空間設計が求められ、すべての建築物に対して一律に容積率400%以上を設定してしまうと魅力ある都市開発につながらない場合がある。行政機関との協議の中で、高度利用を図る要件として豊かなオープンスペース等の空間整備が求められることもあるが、容積率の最高限度が障害となり、実現することができない。</p> <p>容積率の最高限度の下限を撤廃、あるいは、引き下げることができれば、高層化等により高度利用する街区と都市の魅力向上に資する施設・空間を整備する低利用の街区を一体的に開発することが可能となり、都市の魅力向上に貢献する。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(19)	区分所有法における建替え決議要件の見直し
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建物の区分所有等に関する法律第17条、第39条、第62条
要望の具体的内容	<p>旧耐震基準のマンションをはじめ老朽化した建物の建替えを促進する観点から、区分所有建物に係る管理組合総会の決議要件等を緩和・見直すべきである。</p> <p>具体的には、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・頭数要件の緩和(普通・特別・特殊決議)</li> <li>・規約で別段定めができる範囲の拡大(特別・特殊決議)</li> <li>・建物用途毎の決議要件の設定可能化(商業用・オフィス用について頭数要件を削除等)</li> </ul> <p>などを図るべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>区分所有建物について、管理組合総会の決議要件は以下の通り。</p> <p>①普通決議(例:共用部分の軽微変更) 区分所有者および議決権の各過半数の賛成。ただし、規約で別段の定めが可能。</p> <p>②特別決議(例:共用部分の重大変更(大規模修繕等)、規約変更) 区分所有者および議決権の各4分の3の賛成。原則、規約で別段の定めはできないが、「共用部分の重大変更」に限り、規約により区分所有者の定数を過半数まで減ずることが可能。</p> <p>③特殊決議(建替決議) 区分所有者および議決権者の各5分の4の賛成。規約で別段の定めはできない。</p> <p>旧耐震基準のマンションをはじめ建物の老朽化が進む一方、建替えの決議要件が厳しく、建替えが進んでいない。建替え要件が緩和されれば、省エネ、防災、高齢化対応等に資する良質な住宅が供給され、不動産市場の活性化にもつながる。</p> <p>なお、2013年6月14日に閣議決定された規制改革実施計画においても、「老朽化マンションについて、建替えを含めた再生事業が円滑に進むよう、区分所有建物に係る権利調整の在り方や建築規制等の在り方、専門家による相談体制等を含め、多角的な観点から総合的な検討を行い、結論を得る。」(平成25年度検討・結論)とされており、建替え決議要件の緩和を図ってほしい。</p>
制度の所管官庁及び担当課	法務省民事局、国土交通省住宅総合整備課、市街地建築課、土地建設産業局不動産課

1-(20)	借地借家法における正当事由制度の見直し
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	借地借家法第6条、第28条
要望の具体的内容	<p>建物の賃貸人が更新拒絶・解約申し入れを行う場合の正当事由を拡大し、建物の老朽化や耐震性の不足を理由とした建替えの必要性、区分所有法に定める建替え決議や法定再開発などの認定等を正当事由とすべきである。</p> <p>とりわけ、事務所や店舗などの住居用以外の建物賃借契約について、更新拒絶・解約申し入れを行う際の要件を緩和すべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>借地借家法では、建物の普通賃貸借契約において、賃貸人の更新拒絶・解約申し入れの正当事由に含まれるのは、建物の使用を必要とする事情のほか、利用状況、従前の経過、現況、財産給付である。明け渡しに関して賃貸人・賃借人の間で争いが生じた場合には、上記正当事由を総合的に考慮したうえで、裁判所等が判断している。</p> <p>良好なまちづくりのためには、定期的な建物等の更新が不可欠であるが、賃借人との明け渡し交渉の不調がそれを著しく阻害している。建物の老朽化を正当事由にする場合、相当の老朽化が進んでいないと明け渡しが認められず、賃貸人が新たな土地活用をする足かせとなっている。また、良好なまちづくりや周辺環境にも悪影響が出ている。さらには、大規模災害に備えた地域の防災・減災の取組みが求められる中、旧耐震基準で建築され、現行の耐震基準を満たさない建物の改築・建替えは急務であるが、借地借家法の正当事由制度がこれを阻害する一因ともなっている。</p> <p>賃貸人にとって円滑に明け渡しを受けることができれば、建物の建替え需要を増やし、経済の活性化にもつながる。また、良好なまちづくりは地域住民の生活環境向上にも寄与する。</p>
制度の所管官庁及び担当課	法務省民事局

1-(21)	良質な賃貸住宅等の供給促進に関する特措法の見直し
要望の視点	3.規制・制度の撤廃や見直し
規制の根拠法令	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、附則第4条
要望の具体的内容	<p>居住の用に供する建物の賃貸借が普通建物賃貸借に基づくものであっても、建物の貸主と借主の合意がなされた場合は、当該合意書を公正証書化することを要件として、定期建物賃貸借に切り替えられるようにするべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法(以下、特措法)附則第3条により、「当事者が、その賃貸借を合意により終了させ、引き続き新たに同一の建物を目的とする賃貸借をする場合には、当分の間、(中略)借地借家法第三十八条の規定は、適用しない」とされ、定期建物賃貸借への切り替えができない。耐震化などを理由に建替え等を行う際、賃借人に明け渡しを求めるには、正当事由を備えるか、これを補完する金員を支払わざるを得ず、特措法附則3条の存在が不動産市場の活性化を阻害する要因となっている。</p> <p>このため、貸主、借主の間で合意がなされた場合は、当該合意書を公正証書化することを要件として、定期建物賃貸借に切り替えられるようにするべきである。なお、公正証書化に際しては、公証人が賃借人に対し、建物賃貸借の切り替えの法的な意味、リスク等を説明の上、賃借人がこれを了承した旨を公証人の署名捺印ともに付記することで、借主の保護を図ることが可能となる。</p> <p>また、特措法附則第4条において、「国は、この法律の施行後四年を目途として、居住の用に供する建物の賃貸借の在り方について見直しを行うとともに、この法律の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする」とあり、国の早急な対応が求められる。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省、法務省

1-(22)	宅建業者間における重要事項説明義務の軽減
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	宅地建物取引業法第35条
要望の 具体的内容	<p>宅地建物取引業法35条による「重要事項の説明等」の見直しを行い、宅建業者間の売買・交換については同条が適用されないものとするべきである。</p> <p>重要事項説明においては書面交付に加えて口頭による説明が義務づけられているが、宅建業者が買主または借主となる取引については、少なくとも口頭による重要事項説明は省略できるようにすべきである。</p>
規制の現状と 要望理由等	<p>宅建業法が宅建業者に対して重要事項説明義務を課す目的は、不動産取引について知見の乏しい一般消費者を保護する点にあるといえる。さらに、口頭による説明義務まで課しているのは、専門用語の多い重要事項説明書だけでは一般消費者にとって理解が困難であるからだといえる。</p> <p>とすれば、不動産取引のプロである宅建業者が買主または借主となる不動産取引についてまで、口頭による重要事項説明を行う必要性は低いと考えられる。少なくとも、買主または借主となる宅建業者の承諾がある場合には、口頭による重要事項説明は省略できるようにすべきである。</p> <p>これにより、重要事項説明に要する人的コストや時間的コストを削減することができ、不動産取引の活性化に資するものとする。</p>
制度の所管官庁 及び担当課	国土交通省

1-(23)	宅地建物取引業法における「契約締結等の時期の制限」の要件の見直し
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	宅地建物取引業法第36条
要望の具体的内容	<p>宅地建物取引業法第36条による「契約締結等の時期の制限」の要件の見直しを行い、宅建業者間の売買・交換については同条が適用されないものとすべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>宅地建物取引業法(以下、「法」)第36条では契約締結時期等の制限を適用する主体を宅地建物取引業者(法第2条第3号、以下「宅建業者」としており、宅建業者間の取引についても適用は除外されていない(法第78条第2項参照)。本規制により、例えば、宅建業者間であっても、開発造成前の土地について開発許可(都市計画法第29条第1項、同条第2項)を受けた後でなければ、①宅建業者が当事者として売買または交換の契約を締結すること、②宅建業者が当事者を代理して売買または交換の契約を締結すること、③宅建業者が当事者の一方または双方から委託を受けて売買または交換の媒介をすることができない。</p> <p>このため、宅建業者が販売用の土地を購入するための取引の円滑化が阻害される結果となり、不動産市場の活性化を図ることができない。</p> <p>他方、宅建業者間の取引の場合、宅建業者に対しては宅地建物取引の専門家として当該取引において許可等の処分を受けられないリスクについて適切に評価をすることが期待でき、宅建業者は評価の結果を契約条件に反映することが可能である。</p> <p>したがって、本規制はその目的に対して過度の制限を定めるものであり、不動産取引の円滑化、不動産市場の活性化の見地から見直すべきである。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(24)	建設業法上の法人の「役員」要件の見直し
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建設業法第7条 国土交通省告示第438号(平成19年3月30日) 国総建第278号(平成20年1月31日)
要望の具体的内容	<p>経営業務の執行に関して取締役会の決議を経て取締役会または代表取締役から具体的な権限委譲を受けていると実質的に認められる場合には、執行役員も建設業法第7条の「役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。以下同じ。)」の「これらに準ずる者」として認めるとともに、建設業許可基準における役員経験年数の制限を緩和するなど、建設業法上の法人の役員要件を見直すべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>現在、法人が建設業の許可を受けるにあたっては、常勤である「役員」の一人が、(イ)許可を受けようとする建設業に関し5年以上経営業務の管理責任者としての経験を有する者、または、(ロ)国土交通大臣に(イ)と同等以上の能力を有すると認定した者であることが求められている(建設業法第7条第1号)。「役員」の範囲の見直しについて、昨年度の規制改革要望に対する国土交通省からの回答では「対応不可」とされているが、近年のコーポレート・ガバナンスの傾向として、会社法の改正に伴い、企業内における取締役の数が大幅に減少しており、実質的にその業務の多くを執行役員が遂行している実態がある。「建設業法第七条第一号イに掲げる者と同等以上の能力を有する者を定める件」(昭和四十七年三月八日建設省告示第三百五十一号)において、「取締役会設置会社において、取締役会の決議により特定の事業部門に関して業務執行権限の委譲を受ける者として選任され、かつ、取締役会によって定められた業務執行方針に従って、代表取締役の指揮及び命令のもとに、具体的な業務執行に専念した経験」を認めており、会社の業務執行に関する意思決定に参画することが法令上担保されている取締役等から権限を移譲され、相応の業務執行経験を有する執行役員であれば、建設業法第7条の「役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。以下同じ。)」の「これらに準ずる者」として認めても、建設業の適正な経営を確保することは可能である。また、例えば、電気通信工事業や電気工事業等一定の業種においては、3年程度で一通りの業務経験を積むことが可能であり、建設業の適正な経営に必要な知識や経験を備えているかについては、一律に「取締役」等としての経験年数要件を課すことは適切ではない。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省



1-(25)	建築業許可手続きにおける書類提出の緩和
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建築業法7条、8条
要望の具体的内容	<p>建築業許可要件における申請、変更手続きの合理化を図り、現在全ての役員に求められている書類提出を緩和すべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>建築業許可を取得する際には、4つの許可要件を備えていること、および欠格要件に該当しないことが必要となっている。許可要件のひとつの「誠実性」や欠格要件に該当しないことの証明として、非常勤を含む役員全ての略歴書や身分証明書、成年被後見人・被補佐人でない旨の登記証明書などの書類を提出することが求められている。</p> <p>全ての役員のこれらの書類の提出により法人の誠実性などを担保することは、他業種と比較しても時勢にそぐわないと思料され、また非常勤を含む全ての役員に対して提出を課すことは実態を考慮しても過剰である。</p> <p>規制をより合理的なものとすることにより、建設業許可手続きの円滑化が図られ、民間事業者の事業の効率化、円滑化に資すると考えられる。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省 総合政策局建設業課

1-(26)	建設業法上の現場代理人の要件の周知徹底
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建設業法 第19条の2
要望の具体的内容	<p>建設業法上、現場代理人の身分に係る規定は無く、現場代理人が正社員であることを要さない旨、周知徹底すべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>発注者から現場代理人が正社員であることを求められることが多いが、建設業法では現場代理人の身分に係る規定は無い。正社員の配置が要求される結果、現場代理人要員の人数により入札に参加できる工事件数の制約になり、入札における競争を阻害する要因となっている。現場代理人が正社員であることを要さない旨、周知徹底されることにより、入札参加機会の増大による入札での競争性の確保や震災復興にともなる建設需要への一層の対応が可能となる。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(27)	主任技術者および監理技術者の雇用関係の取り扱いの緩和
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建設業法第26条
要望の 具体的内容	<p>高年齢者雇用安定法に規定する継続雇用制度の適用を受けている者について、雇用期間を特に限定することなく、常時雇用されている者とみなすことにより、建設業者が当該制度の適用を受ける者を建設現場の監理技術者または主任技術者として配置可能とするとともに、親会社およびその連結子会社の間の出向社員に係る主任技術者または監理技術者の直接かつ恒常的な雇用関係の取り扱いについて、親会社が建設業を取得していない場合でも、恒常的雇用契約に準ずる取扱いとするなど、主任技術者及び監理技術者の雇用関係の取り扱いを一層柔軟なものとするべきである。</p>
規制の現状と 要望理由等	<p>建設業者が各建設現場に配置する監理技術者等については、当該建設業者との「恒常的な雇用関係」にある者であることが要件化されているが、雇用期間が限定されている高齢者継続雇用制度の適用を受ける者は、当該要件を満たさないことから、監理技術者等として配置することができない。同様に、親会社からの出向社員について、建設工事に関する主任技術者や監理技術者の資格要件を充足しているも、現状では、親会社が建設業を取得していない場合は、主任または監理技術者にはなれない。近年、定年延長や雇用機会の65歳までの義務化等により、高齢者継続雇用制度の活用や、子会社への再雇用を前提とした親会社から子会社への出向により、高齢者が建設業に関する業務に従事する機会が増している。これらのケースは、恒常的な雇用関係に準ずるものと考えられ、また、主任技術者ないし監理技術者としての技術的な資格要件を満たしていれば、その能力は担保できることから、雇用関係についての取り扱いを緩和することで、経験豊かつ国家資格等を有する優秀な技術社員を有効活用し、技術者不足の解消と高年齢者の雇用促進を図るべきである。</p>
制度の所管官庁 及び担当課	国土交通省

1-(28)	建設業法に基づく技術者設置要件の緩和
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建設業法第26条 建設業法施行令第27条
要望の具体的内容	建設業法上の主任技術者、監理技術者の専任要件について、請負代金の金額を引き上げる等要件を緩和し、震災等に伴う建設需要の増大に迅速に対応すべきである。
規制の現状と要望理由等	<p>発注者から直接工事を請け負った特定建設業者は、3,000万円(建築一式工事は4,500万円)以上の工事を下請施工させる場合は監理技術者を設置しなければならない(建設業法第26条第2項)。また、公共性のある工作物に関する重要な工事で工事1件の請負代金額が2,500万円(建築一式工事の場合は5,000万円)以上となる場合、工事現場ごとに専任のもの(主任技術者あるいは監理技術者)を設置しなければならない(同第3項)。</p> <p>現状、建設工事の内容を問わず、請負金額により専任が求められるため、監理技術者等を配置せずとも建設工事の適正な施工を確保できる工事にも関わらず、不足する監理技術者等の確保がままならず、受注することがかなわないケースが生じている。例えば、電気工事・電気通信工事では、機器製作が工事の大部分を占め、現地工事が監理技術者等を必要とする規模にならないことも少なくない。また、平成6年12月14日付施行令改正以降、金額要件の変更がなく、現在の施工技術レベルの向上に即して金額が設定されているとは言い難い。</p> <p>金額要件について、代金額を引き上げるとともに、建設工事の内容に応じて、柔軟に設定する等により、建設工事の適正な施工を確保しつつ、震災等に伴う建設需要の増大に迅速に対応することが可能となる。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(29)	監理技術者制度運用マニュアルの適切な運用の周知徹底
要望の視点	4.その他
規制の根拠法令	監理技術者制度運用マニュアル三-(2) 同 二-二(4)
要望の 具体的内容	<p>監理技術者制度運用マニュアルの記載事項と異なる運用がなされている自治体に対し、マニュアルの運用を徹底するよう周知すべきである。</p>
規制の現状と 要望理由等	<p>監理技術者制度運用マニュアル(2004年3月1日)では、例えば、請負契約の締結後、現場施工期間に着手するまでの期間は、契約期間中であっても専任を要しないとある。また、監理技術者の途中交代が認められる場合として、監理技術者の死亡・傷病、職により真にやむを得ない場合に加え、①受注者の責によらない延長の場合、②工場から現地へ工事現場が移動する時点③大規模工事で一つの工期が多年に及ぶ場合を挙げている。</p> <p>2011年度の当会要望に対する国土交通省の回答では、本マニュアルによる運用につき、様々な機会を通じて自治体職員等に対し説明し周知徹底を図るとされた。その後、例えば、下水道工事では地域差はあるものの徹底が促進されている一方、上水道工事に関しては徹底されていない事例も見られる。また、一部自治体においては、電機工事における機器製作等現場施工が発生しない期間も専任期間としたり、途中交代条件を死亡・傷病、退職のみとするなど、依然としてマニュアルと整合しない運用がみられる。したがって、国土交通省には、改めて文書による周知徹底をお願いしたい。</p> <p>マニュアルと整合的な運用が徹底されることで、監理技術者の一層の有効活用が可能となり、震災による建設需要の増大への一層の対応が可能となる。</p>
制度の所管官庁 及び担当課	国土交通省、厚生労働省

1-(30)	電気通信工事における監理技術者資格者の要件緩和
要望の視点	3.規制・制度の撤廃や見直し
規制の根拠法令	建設業法第15条第2号イ・ロ、第26条、第27条 建設業法施行令第5条の3、第27条の3
要望の 具体的内容	<p>電気通信工事の監理技術者資格者証取得について、令第5条の3で定めている指導監督的実務経験に必要な請負額を、例えば、2,500万円以上に引き下げるとともに、施工管理技士の対象工事種類に電気通信工事を追加することや、他業種における電気通信設備の業務経験を実務経験として考慮する等、要件を緩和すべきである。</p>
規制の現状と 要望理由等	<p>電気通信工事の監理技術者となるためには、3～10年の実務経験のほか、元請で請負額4,500万円以上の工事での指導監督的な実務経験を2年以上必要としている。また、保有資格による取得に関しても「技術士(電気・電子)」のみが認められている。しかしながら、技術革新による据付機器の小型化・低価格化により、請負額4,500万円以上となる工事件名が少なくなり、必要とされる実務経験を積む機会が乏しくなっている。</p> <p>請負額を、近年の技術革新による低価格化も踏まえ、2,500万円以上に引き下げたとしても、同請負額は建設業法上専任の主任技術者を要する水準となる規模であり、「的確な施工管理」を行うに必要な、工程・品質・安全管理および指導監督に関する知識・技術力は十二分に習得することが可能である。加えて、施工管理技士の検定項目に電気通信工事を追加することや、例えば、プラント設備工事における電気通信設備の業務等、他業種における電気通信設備の業務経験を実務経験として考慮することで、必要な技術を確保しながらも、新たな監理技術者の確保が可能となる。</p>
制度の所管官庁 及び担当課	国道交通省

1-(31)	電気通信工事における主任技術者および監理技術者の設置基準単位の明確化
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建設業法第26条、同施行令第27条
要望の具体的内容	<p>電気通信工事における主任技術者および監理技術者の設置基準の単位(請負代金)を各工事現場ごととし、その旨をガイドライン等で徹底すべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>電気通信工事における技術者の配置については、税込請負額が2,500万円以上の場合は現場専任の主任技術者を、さらに下請業者への発注額の総額が税込3,000万円以上となる場合は現場専任の監理技術者の配置が必要とされている(建設業法第26条、建設業法施行令第27条)。</p> <p>電気通信工事における技術者の設置基準の単位(請負代金)について、同一の発注者から個別の契約で受注した異なる現場の工事を合算し、その金額に基づき技術者を設置するよう指導を行っている地方整備局がある。このため、工事現場あたりの請負代金は数十～数百万円程度であるにも拘わらず、合算した金額が2,500万円、3,000万円を超し、工事現場ごとに専任の主任技術者や監理技術者の設置が求められ、多くの主任技術者や監理技術者が必要となるケースが生じ、人員コストが嵩んでいる。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(32)	住宅瑕疵担保履行法上の供託に関する販売戸数の合算
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	特定住宅瑕疵担保責任の担保に関する法律
要望の 具体的内容	<p>①同一事業者が建設業と宅建業を兼業している場合、請負戸数と分譲販売戸数を合算した戸数をもとに、供託基準額を算出すべきである。</p> <p>②住宅メーカーが販売代理店方式を採用している場合、メーカーが瑕疵担保責任の連帯保証をしていること等により、メーカーと販売代理店の一体性が確認できる場合には、メーカー傘下の代理店の請負戸数・販売戸数を合算した戸数をもとに、供託基準額を算出すべきである。</p>
規制の現状と 要望理由等	<p>①同一事業者が建設業と宅建業を兼業している場合 法律上、同一の主体が建設業と宅建業を兼業する場合を想定していないため、建設業と宅建業を兼業している事業者は、請負と売買の契約形態ごとに戸数を把握して、供託金額を算出の上、両者を合算して供託することが求められている。しかし、同法は契約形態ごとに消費者保護に必要な資力に差を設けておらず、契約形態の違いが消費者保護にあたり、事業者が負うべき資力を決定する重要な要素になるわけではない。責任を負うべき主体が同一である中、契約形態ごとに区別して算出する合理性は見出せない。</p> <p>②住宅メーカーが販売代理店方式を採用している場合 供給事業者(販売代理店)ごとに供託金額を算出して合計するため、販売代理店方式を採用するか否かで、同じ戸数であっても供託金額が変わってしまう。消費者保護とは異なる次元で供託金額が決定される仕組みとなっており、合理性を欠く。メーカーが瑕疵担保責任の連帯保証をしている等、メーカーと販売代理店の一体性が認められる場合には、販売代理店の戸数を合算して供託金額を算出したとしても、消費者保護の実効性は担保される。</p>
制度の所管官庁 及び担当課	国土交通省住宅局住宅生産課



1-(33)	建築整備士による建築物の各種申請に係る設備関係規定の適合確認の可能化
要望の視点	3.規制・制度の撤廃や見直し
規制の根拠法令	建築士法第20条の3
要望の具体的内容	<p>建築物における各種申請(確認申請・増築申請・計画変更申請など)における設備関係規定への適合確認において、設備設計一級建築士だけでなく、建築設備士による確認も可能とすべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>3階以上かつ床面積5,000㎡超の建築物の設計には設備設計一級建築士による自らの設計が関連法規の適合確認を受ける事になっているが、絶対数が少なく、確認に非常に時間がかかっている。</p> <p>建築士法改正により、建築物の法(設備関係規定)適合確認を目的として設備設計一級建築士が制度化されたが、同建築士が確認する内容は、建築整備士の法令試験内容にも含まれていることから、設備設計一級建築士と建築設備士の「法(設備関係規定)適合」確認能力は同等であると考えられる。</p> <p>本要望を実現する事で、確認に係る時間短縮が図れるとともに、建築設備士の有効活用にもつながる。</p> <p>(参考)</p> <p>各資格者の絶対数は設備設計一級建築士4,283人(2012年9月30日現在 建築技術教育普及センター)、建築設備士35,142人(2012年3月31日現在 建築技術教育普及センター)であり、建築設備士が約8倍の人数となっている。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(34)	建築物における駐車施設の附置要件の緩和
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	駐車場法第20条 標準駐車場条例(平成24年12月24日付け国土交通省通達)
要望の具体的内容	<p>建物への駐車施設の附置について、現状では国土交通省からの通達により、附置が求められる建物規模や台数算定根拠のガイドライン(標準的な数値、目安)が標準駐車場条例として示されているが、その要件を、求められる附置駐車場台数が削減される方向で見直すべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>前項記述の標準駐車場条例に基づき、例えば東京都においては、駐車場整備地域・商業地域・近隣商業地域で特定施設用途の床面積1,500㎡以上の建築物については、床面積250㎡ないし300㎡に1台の割合で附置義務駐車場を設ける必要がある旨規定されている。</p> <p>この標準駐車場条例は、時代の状況に応じて適宜改正されてきてはいるものの(平成24年改正では、附置義務駐車施設の集約、駐車場需要に応じた附置義務の柔軟な対応等の追加)、現在の実情として、特に公共交通網の整備された東京都心部の建築物等においては、附置義務として必要とされて設置した駐車場が実際には低利用となっている事例が多々見られる。そのため、各地条例(特に都心部)やその適用を受けた建築物における駐車場の利用実態を改めて調査した上で標準駐車場条例で示されている標準的な数値が妥当であるかを検証し、ガイドラインを見直すとともに、国から地方公共団体への働きかけを行うべきである。</p> <p>附置義務駐車場の必要台数や、そもそも附置義務駐車場が必要とされるビル規模の下限が緩和されれば、新築ビルの事業性向上につながり建替え需要の一層の顕在化が期待できるとともに、建築プラン上も自由度が増し、都市の魅力向上に資する新規ビル建設を促進するものと考えられる。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省 都市・地域整備局

1-(35)	道路占用許可対象物の見直し
要望の視点	3.規制・制度の撤廃や見直し
規制の根拠法令	道路法第32条第1項 共同溝の整備等に関する特別措置法第2条第5項
要望の具体的内容	道路法の占用許可対象物として、「自立型エネルギー供給に資する導管等各種施設」(例:熱導管・電気自営線・中水管等)を加えるべきである。
規制の現状と要望理由等	<p>共同溝は、二以上の公益事業者の公益物件を収容するため道路管理者が道路の地下に設ける施設とされているため、道路法による占用許可対象として、民間が整備する共同溝的な施設の概念が明確にはもうけられていない。このため、例えば、民間が都市地域で自立型のエネルギーネットワークを構築するために、地域冷暖房の導管に、熱導管や電線、中水管等も合わせて整備しようとしても、占用協議に多大な時間がかかるもしくは占用が困難な状況である。</p> <p>本要望は、環境面では、エリア内のエネルギーの融通による省エネ化並びにエネルギー消費量およびCO2排出量の削減に貢献する。防災面では、災害時の中水融通や事業継続を可能とする電力・熱の供給を可能とするなど、都市のさらなる環境性および防災性向上に資するものである。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(36)	訪日外国人観光客に対する査証発給要件の緩和・見直し
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	外務省設置法第4条
要望の具体的内容	<p>観光立国の実現に向け、訪日外国人観光客への査証発給要件の緩和・見直しをさらに進める。今後訪日旅行の高い伸びが見込まれ、また、2013年に友好協力40周年を迎えたASEAN諸国については、2013年夏のタイおよびマレーシア向けのビザ免除、ベトナムおよびフィリピン向けの数次ビザ化、インドネシアの数次ビザに係る滞在期間延長に加え、対象国の拡大を含めてさらなる措置を検討すべきである。また、中国人個人観光客向けには、東北3県数次ビザを東北6県に拡大、次いで全国を対象とした数次ビザを導入すべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>&lt;規制の現状&gt; ASEAN諸国については、2013年6月に閣議決定された「日本再興戦略」に基づき、タイおよびマレーシア向けのビザ免除、ベトナムおよびフィリピン向けの数次ビザ化並びにインドネシアの数次ビザに係る滞在期間の延長が2013年7月より実施された。また、中国については、2011年7月より沖縄を訪問する個人観光客、2012年7月より東北三県を訪問する個人観光客に対して、沖縄振興・震災復興の観点から数次ビザが発給されている。</p> <p>&lt;要望理由&gt; 観光分野でも国際競争が激化する中、訪日外国人旅行者数を2030年に3,000万人超とするという「日本再興戦略」で掲げた目標を達成し、観光立国を実現するためには、治安や受入れ体制の強化等に配慮しつつも、近隣諸国を上回る思い切ったビザ要件の緩和が必要である。また、中国人個人観光客については、数次ビザの対象を東北3県から6県に、さらには全国に拡大することで、観光客の誘致がしやすくなる。</p> <p>&lt;要望が実現した場合の効果&gt; より多くの観光客、特に消費意欲の高い中国人個人観光客に来日してもらえるよう、現在沖縄・東北3県に限られている数次ビザの対象地域を拡大することが、震災復興、さらには観光立国による経済成長の大きな足がかりとなる。また、観光による人的交流の拡大は、相手国・地域との友好関係の基盤の強化につながる。</p>
制度の所管官庁及び担当課	外務省領事局外国人課

1-(37)	寄港地上陸許可手続の運用改善とトランジット・ビザ発給方法の見直し
要望の視点	3.規制・制度の撤廃や見直し
規制の根拠法令	出入国管理及び難民認定法第14条 外務省設置法第4条
要望の具体的内容	<p>観光立国の実現の観点から、わが国の主要国際空港等において、自動化ゲートの活用・混雑時の既存ブースのフル運用を含め入国審査体制の強化を図りつつ、わが国を経由して外国に向かう旅行者がわが国に上陸を希望する場合に寄港地上陸許可が迅速に下り、速やかに入国できるようにする。また、最先便以外の便での出国や2回目以降の寄港地上陸を認める等、運用の柔軟化を図る。</p> <p>加えて、わが国を経由して外国に向かう旅行者にわが国での最大14日間の滞在を認めるトランジット・ビザについて、わが国の主要国際空港でも発給する、大使館等に行かなくてもネットで申請・受給する等、発給方法を見直す。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>&lt;規制の現状&gt; 寄港地上陸制度は、わが国を経由して外国に向かう旅行者がわが国への上陸を希望する場合に入国審査官が入管法第14条に基づき72時間以内の上陸を許可する制度であり、法律上は査証の有無を問わない。現在は観光立国の観点から一度に数千人の外国人旅行者が上陸する大型クルーズ船の入国審査にも活用されている。この制度は海外にも周知されているが、既に寄港地上陸許可制度を利用したことがあることや出国予定便が最も早い便でないことなどを理由に不許可になる事例が散見される。</p> <p>わが国を経由して外国に向かう旅行者向けには、わが国で最大14日間の滞在を認めるトランジット・ビザの制度もあるが、予め在外公館の窓口で申請・取得する必要がある、取得機会が限られている。</p> <p>なお、韓国では無査証入国が可能でない国の国民でも、アメリカ、日本、カナダ、オーストラリア、ニュージーランドの5カ国中いずれか1カ国の査証と最終目的地までの航空券を所持する旅行者には30日以内の無査証入国を認めている。</p> <p>&lt;要望理由&gt; 観光立国の観点から、わが国の主要国際空港等を経由して海外に向かうことを予定している外国人旅行者に対しても国内観光・ショッピングの機会を増やすべきである。</p> <p>&lt;要望が実現した場合の効果&gt; 観光立国の実現に向け、外国人旅行者の数、国内消費額の拡大に資する。</p>
制度の所管官庁及び担当課	法務省入国管理局 外務省領事局外国人課

1-(38)	クルーズ船入港時の入国審査手続の見直し
要望の視点	3.規制・制度の撤廃や見直し
規制の根拠法令	出入国管理及び難民認定法第6条他
要望の具体的内容	<p>クルーズ船入港時の入国審査手続の迅速化・円滑化を図るため、入国審査体制の強化を図りつつ、大型クルーズ船については、入国審査官が事前に海外から乗船し、上陸する外国人乗客に対し航行中の船内で入国審査手続を完了する海外臨船審査を実施すべきである。</p> <p>加えて、外国人乗客の利便性を向上し、入国審査官の負担を軽減するため、他国のクルーズ船への対応事例も参考に、対面式入国審査・写真撮影・指紋採取を省略する、パスポートに代えて運行会社が発行するクルーズカードでの上陸を認める等の新たな制度を検討・導入すべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>&lt;規制の現状&gt;  政府は2012年6月から乗客数2,000名超の大型クルーズ船に対しては、入国審査官が海外から乗船して航行中に船内でパスポートをチェックするとともに、外国人乗客に対して従来行っていた顔写真の撮影は省略する等の手続の簡素化を行っているが、入港後に指紋の採取と個人識別情報との照合を行う時間が取られるため、外国人乗客の国内への滞在時間が短くなっていた。</p> <p>&lt;要望理由&gt;  海外臨船審査の実施により、上陸を希望する外国人乗客に対する入国審査手続が航行中の船内で完了することになれば、クルーズ客は国内での滞在時間を長くすることができる。また、他国が行っているような対面式入国審査・写真撮影・指紋採取等の省略、クルーズカードによる上陸が可能になれば、乗客と入国審査官の負担が軽減され、乗客にとっての利便性が高まる。</p> <p>&lt;要望が実現した場合の効果&gt;  外国人乗客の負担軽減・利便性の向上は外国人のわが国に対する好印象を強め、訪日外国人観光客数の伸びに繋がる。また外国人乗客のわが国での滞在時間の増加は、上陸中に観光や買い物に向ける時間の増加につながり、国内消費の増大による経済の活性化に大きく貢献する。</p>
制度の所管官庁及び担当課	法務省入国管理局

1-(39)	第三種旅行業が取扱う企画旅行の実施範囲の拡大
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	旅行業法施行規則第1条の2
要望の具体的内容	第三種旅行業が取扱う募集型企画旅行(パッケージ)の実施範囲を現在の隣接市町村等から隣接都道府県等まで拡大する。
規制の現状と要望理由等	<p>&lt;規制の現状&gt; 現在の旅行業法施行規則では、旅行業の種類を第1種、第2種、第3種、地域限定の4種に分けている。取扱うことができる募集型企画旅行(パッケージ)の実施範囲は、第1種は海外まで、第2種は国内まで、第3種と地域限定はともに国内の営業所のある市町村とその隣接市町村に限定されている。</p> <p>&lt;要望理由&gt; 交通網の発達により旅行者の一日の行動範囲が広域化しており、旅行者が求めるいわゆる着地型旅行(地域(着地)側の事業者が主体となって提供する地域の観光資源を基にした旅行商品や体験プログラム)も隣接する都道府県にまで広がることもある(例:伊勢(三重県)と熊野(和歌山県)を結ぶ熊野古道伊勢路)。着地型旅行を提供する事業者を増やすため、2013年4月には取り扱う旅行の範囲を全て隣接市町村に限定し、その代わりに必要とされる営業保証金や基準資産の額も第三種より引き下げられた地域限定旅行業が創設されたが、隣接市町村より広い範囲の着地型旅行の提供の機会の充実を図り、また地域限定と第3種との差別化を図るためにも、第3種の提供できる募集型企画旅行の範囲を隣接都道府県まで拡大すべきである。</p> <p>&lt;要望が実現した場合の効果&gt; 観光立国の実現に向け、旅行者が選択できる着地型旅行の幅が拡大するするとともに、地域に根差して魅力的な着地型旅行を提供する事業者の競争力が強化される。</p>
制度の所管官庁及び担当課	観光庁観光産業課