

番号	提案事項名	提案の具体的内容	提案理由	具体的な根拠法令等
(1)	工事中の計画変更時における避難安全検証大臣認定再取得手続きの短縮もしくは免除	平成22年の建築基準法運用改善の主旨に則り、避難安全検証の大臣認定取得物件であっても、工事中の変更手続きを要しない変更の規定を設けていただきたい。具体的には、建築基準法施行規則第3条の2に定められている、「計画の変更に係る確認を要しない軽微な変更」に類する軽微な変更の内、避難安全検証に関係しない、若しくは避難上明らかに安全性を高める変更については、工事中の変更の手続きを要しない扱いとしていただきたい。また、「軽微な変更」に含まれないものであっても、避難安全検証上、明らかに安全性を高める変更も同様の扱いとしていただきたい。	大臣認定取得物件は計画変更に係る確認を要しない「軽微な変更」の対象外であり、建築基準関係規定に関わる変更についてはその変更の程度に関わらず大臣認定再取得の手続きが必要となる。確認済証取得後の工事中においても関係者要望の調整により設計変更が生じるケースが数多くあるが、上記の規制から大臣認定取得物件では竣工の1年～1年半程度前までに内装に関する全てを決定する必要がある。しかしこの時点ではまだテナントが決まらないことも多く、テナント要望で内装変更する部分については、標準内装で一度竣工させた後、すぐに標準内装を解体してテナント要望の内装工事を行うことが必要となり、入居時期の遅れにもつながる。そのため、テナント側の入居希望時期と折り合わず、テナント入居自体が不成立となるリスクも生じる。また、一度も使われない標準内装を廃棄することになるため廃棄物の増大にもつながっている。大臣認定再取得手続きの短縮（もしくは免除）により、テナント内装の決定時期を遅らせることができ、外資系企業等のテナント独自の内装ニーズにより対応しやすくなることが期待される。また、テナント内装の決定が間に合わない場合には一度標準内装で仕上げることとなるが、これを回避しやすくなることで標準内装解体に伴う廃棄物が削減されることも予想される。	建築基準法施行規則第3条の2（計画の変更に係る確認を要しない軽微な変更）
(2)	テナントオフィスビルにおけるテナント入居部分のスケルトン竣工の許可	テナントオフィスビルにおけるテナント入居部分の計画は、ビル本体の計画と同時に決定するとは限らないが、ビルの竣工時には未入居部分の内装も原則、完成しておかなければならず、無駄な労力と費用が生じている。これらを実態に即したものとするため、テナント未入居部分の内装をスケルトンとした状態で、ビルが竣工できるようにするべきである。	現状では、ビルの確認申請時に全ての設計内容を同時に申請する必要がある。また、ビルの完了検査を受ける際は、テナント未入居部分は標準内装で仕上げる必要がある。テナント部分は、その設計が確定した段階で、都度、計画変更を申請し、その後、標準内装を取り壊して、求める内装につくり替え、新たにビル全体の確認検査を受ける。しかし、ビル本体とテナント内装の計画時期や決定時期、ニーズの変化や寿命が異なるケースがほとんどなので、確認申請の対象をそれぞれ分けることにより、計画・設計・施工の二度手間をなくすとともに、ニーズの変化に対するオフィスビルの対応力を高めることができる。要望が実現すれば、オフィスビルの建設だけでなくリニューアルにおいても、省資源、ストック社会に対応し、オフィスの利用変化に柔軟に対応できる。	建築基準法第6条、第6条の2、第6条の3（確認申請に関する内容）
(3)	建築基準法 旧38条大臣認定建築物の活用	①建築基準法の旧38条認定建物の改修に伴う既存遡及範囲の確認方法の簡素化および適用範囲の適正化（避難安全検証法の部分適用等） ②「防火・避難対策等に関する実験的検討（平成24年度建築基準整備促進事業）」の検討結果を受けての早期対策の実施	2000年の建築基準法性能規定導入時に38条が削除され、当該建築物はすべて既存不適格となり、用途変更や増改築が実質不可能になるなどの問題が発生している。旧38条認定を受けている建築物は投資金額が大きい大型のビルや大空間アトリウムなどを持つ公共施設などが多数含まれており、良好な建築ストックを活用することは、現在国が推し進めているストックの有効活用や効果の最大化といった政策の方向性とも合致すると考えられる。2000年以降に建築物として要求される事項として、たとえば大規模災害時における帰宅困難者対応、防災等の観点からの自家用発電機の設置、さらには行政の方策を実現するための改修が速やかになることにより、都市としての国際競争力を維持することも期待される。	建築基準法
(4)	建築基準法における既存エスカレーターの脱落防止措置の緩和	建築基準法施行令第137条の2第1項（ハ）に基づく建築物の既存部分のエスカレーターの脱落防止措置の規定の緩和を願いたい。具体的には、経済的負担の少ない簡易な仕様による対策を緩和措置として許容していただきたい。	現行法に適合しなくなった建物（既存不適格建物）について、増築等一定規模以上の工事を行う際は、既存部分も含め現行法に適合させる、いわゆる「既存遡及」の規定がある。（法3条3項三号）エスカレーターの落下防止対策も例外ではなく、平成25年7月改正（平成26年4月施行）により遡及対象に加わった。一定規模以上の建築物の増改築を行う場合、既存エスカレーターに対する脱落防止措置として階高に応じた十分な「かかり代・隙間」、または落下防止措置を講じた場合は縮小された「かかり代・隙間」のいずれかを施すことが必要とされている。現実的に「かかり代・隙間」を確保するためには大掛かりな建物改修を必要とする場合が多く、結果的にエスカレーターを取り替えることとなり、経済的に大きな負担や工期延長が想定される。また、工期延長によって駅利用者にも不便をかけることとなる。既存エスカレーターの脱落防止措置について、経済的負担の少ない仕様・工法を特例的な緩和措置として定めることで、既存建築物の増改築を伴う事業活動が円滑に進められ、安全性の確保や経済活性化に資するほか、既存エスカレーターの耐用年限前の廃棄が回避され環境・資源対策にも効果があると考えられる。	建築基準法第3条第2項、同第3条3項第3号、同86条の7第1項、同施行令第137条の2第1項（ハ）
(5)	外壁の開口部で延焼のおそれのある部分の防火設備	建築基準法第2条9の2口および第64号に規定される通り、該当部分は「仕様規定」または「個別認定」された防火戸でなければならないとされている。新しい防火サッシを商品化する場合には、サッシメーカーに依頼して個別認定を長期間かけて取得するほかなく、ハウスメーカーはサッシメーカーに頼らざるを得ないのが現実である。既存の個別認定と比べ明らかに防火上支障がないもの（縦・横寸法が認定品より小さい、厚さが認定品より厚い等、同等以上の性能のものに部品交換したもの）は使用できるよう、通則認定を定めていただきたい。	外壁の開口部で延焼のおそれのある部分の窓についてはメーカーごとの個別認定のサッシを使用しなければならない。また、認定要件を安全性を高める側に逸脱しても新たな個別認定が必要となっている。街並みを構成する住宅の外観をデザインしていく際、重要な要素として窓が存在する。また住戸内部の空間の構成により変化する心地よさにも窓のデザインがとても重要である。ところが防火認定のない形状および寸法のサッシを使用する場合は、サッシメーカーの個別認定を待つしかない事実上、使用は困難な状況である。そこで既存の個別認定と比べ明らかに防火上支障がないもの（縦・横寸法が認定品より小さい、厚さが認定品より厚い、認定品の網入りガラスと同等以上の仕様の耐熱強化ガラスなど、同等以上の性能のものに部品交換したもの）は使用できるよう、通則認定を定めていただきたい。画一的な寸法形状のメーカー既製品の防火サッシだけでなく建物に調和したデザインされた防火サッシを建物に使用することで、心地よい居住空間が生まれ日々の生活が格段に豊かになり、意匠的に優れた建物が増えることで、美しい街並み形成の一助となると考えている。	建築基準法第2条9の2口、第64条、施行令109条の2、建告第1360号
(6)	住居系用途の自動車庫の面積規制の見直し	住居系に指定されている用途地域において、同一の敷地内において付属車庫の敷地や建物の規模にかかわらず一律に上限面積が規定されている。付属車庫の面積の規定は、例えば「住戸数×15㎡基準（車路を除く）」とするなど、住戸数や敷地面積、建物の延べ面積等に応じた上限を設けていただきたい。	建築基準法施行令130条の5において、住居系の用途地域の敷地について、同一敷地内の付属駐車場の面積の上限が規定されている（例えば、第一種低層住居専用地域における同一敷地の付属駐車場の上限面積は600㎡まで）。特に大規模な敷地において、機械駐車場、および地下駐車場の形態を持つ付属駐車場を設置できない事例がある。また必要な駐車台数を確保するため、上記制限の面積に算入されない駐車場を設ける場合、駐車場のスペースを確保するために、その分だけ建築物を建てることができず、指定された容積率を有効に活用できないという事例もあることをふまえ、付属車庫の面積規定は住戸数や敷地面積、建物の延べ面積等に応じて上限を設けるべきである。この見直しにより、良好な住環境の確保、および住民にとって必要と思われる駐車台数が確保できることが期待される。	建築基準法施行令130条の5

番号	提案事項名	提案の具体的内容	提案理由	具体的な根拠法令等
(7)	建築物の構造方法の認定等の変更対応の見直し	<p>構造部材や耐火構造部材、防火材料などの建築材において、建築基準法告示やJIS等の工業規格で一般化されていないものを使用する場合、国土交通大臣による認定制度がある。またこの認定制度は超高層や免震、全館避難安全性能などの建物全体でも活用されている。</p> <p>建築ストックが充実してきた現状において、既存建物の改修等の需要が増大しているが、大臣認定時に想定していた素材や部材が廃版・生産中止になっていたり、使われ方の条件も変化していることにより、認定時の条件を厳密に満たすことが困難な場合が生じている。</p> <p>利用が長期にわたる場合の利用方法の変更や、部分的な改修・維持保全が継続的に生じる建築物や建築設備においては、認定後の変更に対して、一定の基準を満たす場合には審査を簡易にすることや届出制にするなど、柔軟な対応を図るべきである。</p>	<p>大臣認定の内容変更について規定はなく、新たに大臣認定を再取得することで対応しているが、その審査期間、コストは新築時と同等である。また、建築基準法は新築時に最新の高い安全性に合わせる規制方式をメインに記述されているが、スクラップ&ビルドが大半であった高度成長の時代から、大型で耐久性の高い建物がストックされている成熟社会の時代に移っており、性能劣化を抑える維持保全や、使い方の変更に合わせた用途変更などの需要が増大している。</p> <p>このような環境変化の中で、大臣認定された部材や建物は、認定当時の材料や使われ方をベースにし、認定条件にもそれらが記載されていることがあり、材料が生産中止になっていたりすると、認定条件そのままでの更新が困難になる。</p> <p>また、建物の用途や使われ方の変化は断続的に起こるが、それぞれは小規模なため、その時々改修において、数か月かかる大臣認定の再取得を行っていくことは困難である。しかしながら、これらの改修等が行えないと安全性などの機能劣化を生じ、また建物の利活用、都市の活性化などに不具合が生じることになる。</p> <p>大臣認定された建物、部材の経年劣化への対応が柔軟にでき、また建物や都市の魅力再生に対して、所有者、維持管理者による対応を容易にするためには、一定の基準（例えば、①「確認申請の軽微な変更」基準の準用、②平成12年以降の新耐震基準を満たす建物である、など）を満たす場合、その審査を簡易にする、または届出制度にするといった対応が望ましい。</p> <p>審査の簡易化の具体案としては、①性能評価の過程での合理化（部分的な改修の場合、「部分の変更が全体に影響を与えないか」「変更部分が性能を満たしているか」に限定する）、②性能評価機関と国交省の審査の二重化の合理化が挙げられる。</p> <p>このような対応が実現すれば、認定品や認定建物を構成する部品など部分的な変更・更新に対応しやすくなるだけでなく、現在、認定後の変更の煩雑さや不確定さを理由に、新技術や新空間の採用やそれに向けての開発が滞る面も散見されるが、それが解消されることが期待される。</p>	<p>建築基準法第68条の25、建築基準法第2条第1項第7号、第9号の2、法37条第1項第2号、法38条、建築基準施行令129条の2、1219条の2の2など</p>
(8)	既存不適格ビルの建替えの円滑化に向けた特例制度の創設（緊急輸送道路沿にある容積オーバー建物建替時の現状容積確保の方策）	<p>建築基準法第59条の2に基づく総合設計制度は、空地面積や敷地面積が政令で定める規模以上を有して、特定行政庁が交通上、安全上などの支障がない場合などに、容積率等の緩和が受けられる制度であり、具体的な基準は各都道府県などが要綱で示しており、数多くの実績もある。</p> <p>しかし、容積オーバーの既存不適格ビルにおいて、現況容積を満たすための要件が厳しく、旧耐震ビルの建て替えが進まないと思われる事例が散見される。</p> <p>よって、特に、緊急輸送道路沿いなどについて、災害に強いまちづくりをすすめるため、これらの旧耐震ビルの建て替えが円滑な更新に寄与する特例制度を創設し、基準を緩和すべきである。</p>	<p>総合設計制度に基づき、容積緩和を受けるための要件として、空地の確保、敷地の集約化、などがあるが、これらの条件が障壁となり、旧耐震建物の建て替えが進まない。容積緩和を受けるための策の一つとして、空地を設ける場合があるが、敷地が大規模にならない場合は、建物が細くなり、使い勝手の悪い建物になってしまい、旧耐震ビルの更新が進まない。災害に強いまちづくりを進めるためには、このような旧耐震ビルの更新が円滑に進むための更なる規制緩和が必要である。</p> <p>特例制度を必要とする地域の特性として、緊急輸送道路沿いにある、もしくは比較的駅に近いなど利便性の高い地域が該当する。</p> <p>特例制度の創設によって、現状容積を維持した建て替えが容易になることにより、旧耐震ビルの更新が進み、災害に強い街並み形成に寄与できる。</p>	<p>建築基準法第59条の2、建築基準法施行令第136条1項3項</p>
(9)	都市再生特別地区内の建築物の日影規制適用除外	<p>都市再生特別地区について、特定街区（建築基準法52条から59条までの規定を適用除外）と同様に、建築基準法に「都市再生特別地区内の建築物については建築基準法56条の2（日影規制）を適用しない」とする規定を新設し、適切な土地の高度利用が図られるよう、制度拡充を図るべきである。</p>	<p>都市再生特別措置法に基づき国が指定する特定都市再生緊急整備地域は、都市開発事業等の円滑かつ迅速な施行を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進することが都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域である。</p> <p>都市再生特別地区は、特定都市再生緊急整備地域を含む都市再生緊急整備地域のうち、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途・容積率・高さ・配列等の建築物の建築を誘導するための都市計画の地域地区メニューのひとつである。</p> <p>都市開発プロジェクトの計画がまとまって都市再生特別地区を都市計画決定するエリアについては容積率緩和が措置されるが、特定都市再生緊急整備地域内の隣接地でプロジェクトの計画がまとまっておらず日影規制がかかっている場合、都市再生特別地区による高度利用の効果発揮が妨げられており、都市再生特別措置法の主旨実現が阻害されている。</p> <p>このため、特定都市再生緊急整備地域の指定趣旨に鑑み、適切な土地の高度利用が図られるよう、特定街区（建築基準法52条から59条までの規定を適用除外）と同様に、都市再生特別地区内の建築物について日影規制を適用除外とすべきである。</p>	<p>建築基準法第56条の2（日影による中高層の建築物の高さの制限）、建築基準法第60条の2（都市再生特別地区）</p>
(10)	容積制限の特例の対象となる施設の拡大	<p>都市景観に配慮するために、建物屋外に設置可能な設備を屋内設置に設置した際に、当該設備設置箇所を建築基準法第52条第14項第1号で規定されている容積制限の特例の対象としていただきたい。</p>	<p>現在、建築基準法第52条第14項第1号の対象となる施設は、建築基準法第52条第14項第1号の規定の運用等について（技術的助言）を参考に、各地方公共団体にて定めているが、当該技術的助言においては、環境負荷の低減等の観点からその設置を促進する必要性の高い設備等が例示されており、ビル等に設置される室外機等が屋内（ガラリで囲まれた屋根の下等）に設置される場合等は、当該特例の対象となっていない。</p> <p>近年国際競争力の高いまちづくりの必要性が高まる中、都市景観への配慮についても当該特例の対象とすることで、開発事業者が積極的に都市の景観づくりに参画できるような規制緩和が実現すれば、従来ビルの屋上や空地に設置されることの多かった施設の屋内設置が促進され、都市の景観の向上に寄与することが期待できる。</p>	<p>建築基準法第52条第14項第1号、建築基準法第52条第14項第1号の規定の運用等について（技術的助言）</p>
(11)	共同住宅の共用部の容積緩和	<p>共同住宅の共用部の容積緩和について、行政から保育所及び集会所等の設置の要請があった場合は、当該施設の床面積は容積対象外にしていただきたい。</p>	<p>エレベーターシャフト、防災用の備蓄倉庫、蓄電池・自家発電設備・貯水槽を設ける部分、機械室、駐車場・駐輪場、共同住宅の共用廊下・階段、地下等は、容積緩和の対象項目となっている。一方、保育所・集会所等は、行政から要請があつて設置する場合でも緩和対象になっていないことから、緩和対象としていただきたい。保育所や集会所は、居住環境の改善やコミュニケーション形成に役立つだけでなく、災害時の一時待機スペース等として地域に開放することも可能となる。</p>	<p>建築基準法第52条、建築基準法施行令第137条1、国住指第2315号（国住街第113号）</p>
(12)	バルコニーの延べ面積非算入の条件	<p>面積非算入の条件「バルコニーの幅2mまでの部分」の幅を2m以上に緩和していただきたい。</p>	<p>外気に有効に開放されている部分の高さが1.1m以上であり、かつ、天井の高さの1/2以上であるバルコニーは、幅2mまでの部分を床面積に算入しない。</p> <p>バルコニーは下層階にとっては庇の役割を果たす。バルコニーの幅を2m以上にすることで、庇が大きくなり、遮熱効果が高まり、省エネに寄与する。</p> <p>バルコニーに植栽を置くスペースが増え生活が豊かになるほか、下層階の遮熱対策となり、夏場のエアコンによる空調負荷減が期待できる。</p>	<p>建築基準法52条</p>

番号	提案事項名	提案の具体的内容	提案理由	具体的な根拠法令等
(13)	バルコニーの外気に有効に開放されている部分の取り扱い	<p>バルコニーの幅2mまでの部分が床面積に算入されない条件を、「バルコニーの見付面積の1/2以上が開放されている場合」として頂きたい。かつて、行政によっては、鉄柵タイプの手すりの柵の間部分は、「外気に有効に開放されている部分」と見なされていたが、現在は全国的に、どの手すりの場合も、手すりは全て外気に有効でないとされている。なお、手すり部分にルーバー等（近隣からの目隠し、日よけ措置）を設置することがあるが、実際にはルーバーの羽の間は外気に開放されているのに、外気に有効でないとされている。なお、ルーバーの羽が稼動式の場合は、最大で開放されている状態の見付面積を認めていただきたい。</p>	<p>バルコニーの幅2mまでの部分が床面積に算入されない条件は、外気に有効に開放されている部分の高さが1.1m以上であり、かつ、天井の高さの1/2以上であることとされているが、実際には外気に有効に開放されている部分でも、現制度では「手すりが設置されている」部分は全て外気に有効でないとされている。バルコニー正面から投影して外気に有効に開放されている部分（見付け面積）を、「有効」と認めて頂き、制度の内容を見直して頂きたい。</p> <p>なお、隣地と近接している住宅の場合のプライバシー確保のために、手すりの一部分にルーバー等を設置することが有効と考えられるが、ルーバーの羽の間は、実際には外気に有効に開放されているが、現在の制度で有効と認められない。ルーバー等は、遮熱効果もあるため省エネにも寄与し、これらの効果（プライバシー確保と省エネ）は、建築物にとって重要な機能と考えられる。最近ではバルコニーにウッドデッキを設置する家庭が増え、現制度の容積緩和を受けようとするウッドデッキの設置を見込んだ天井高にする必要があり、建築コストが高くなるだけでなく、建物の高さ規制の影響も受けやすくなっている。</p> <p>要望が実現すれば、ルーバーを設置できるようになり、遮熱効果が発揮され夏場のエアコンによる空調負荷減が期待できる。また、プライバシー確保による近隣トラブル回避や防犯性確保が期待できることに加え、余計に天井高を高くする理由がなくなり、現制度のための建築コストの上昇及び高さ規制の影響の懸念がなくなる。</p>	建築基準法施行令第2条第1項第3号、建設省住指発第115号
(14)	第一種低層住居地域における既存病院の建替えの促進	<p>第一種低層住居専用地域における既存病院の建替えにおいては、特定行政庁の許可を不要とし、その促進を図るべきである。</p>	<p>第一種住居専用地域においては病院の建築が認められていないが、第一種住居専用地域には従来病院が多く存在し、建替えの際には用途制限に抵触することとなる。</p> <p>一方で、建築基準法第48条1項のただし書きにある特定行政庁が認めた場合は可能とされており、このことは平成13年7月6日付け医政総発第16号、平成13年7月6日国住街発第57号の通達において「病院の建替えと容積率制限等に係る特例制度の運用について」においても、但し書き規定の柔軟な運用を図ることが望ましいとされている。</p> <p>しかし、現在、各都道府県において柔軟な運用がなされているとは言えず、通達の主旨が十分に反映されていないため、手続きに数ヶ月かかるほか、許可を得られる担保がないため、建て替えを行いつづらくなっている。</p> <p>通達の主旨に鑑み、但し書き規定にある特定行政庁の許可を受けることなく、第一種住居専用地域内に存する病院の建替えを認めるべきである。</p>	建築基準法第48条1、平成13年7月6日医政総初第16号、平成13年7月6日国住街第57号
(15)	工業専用地域における物品販売業・小売業の出店規制の緩和	<p>建築基準法第48条の、工業専用地域に建築してはならない建物から、物品販売業を営む店舗または飲食店を除外すべきである。</p> <p>特に、工業専用地域でのコンビニエンスストアの出店規制を緩和するとともに、緩和に際しては、コンビニエンスストアとして十分なサービスが提供できるように店舗面積等の制限は他の用途地域と同様にすべきである。</p>	<p>都市計画区域内の土地は建築基準法に基づく用途地域の規制によって、その使用方法が規制されている。企業活動において、その拠点での生産活動を廃止した場合に、その拠点が工業専用地域にあれば、建築基準法48条により主に工場や倉庫の用途でしか利用できず、自社での活用や他者への譲渡を行ううえで大きな制限となっている。当該地域の物品販売業や飲食店での活用に大きな問題は生じないと考えられる。</p> <p>工場の操業を停止した跡地等が、工業専用地域にあった場合、新たな活用方法が見つからず、長期間放置される事例が散見されており、有効活用が図られていない。他方、物品販売業を営む店舗または飲食店が建築できるようになれば、活用の可能性は大きく広がる。</p> <p>コンビニエンスストアの場合、臨海地区などの場合は工業専用地域内であっても、管轄する行政の許可により出店は可能であるが、工業専用地域内の工場・事業で働く従業員や配送に従事するドライバーからの要望は高い（食事、銀行、トイレなど）にもかかわらず、各県・市で対応が異なるため、ニーズの高い地域の多くで出店できない。コンビニエンスストアは工業専用地域内の工場・事業で働く従業員や配送に従事するドライバーに食料品などの買い物や、銀行ATM、公共料金、郵便などの生活に必要なサービスを提供でき、地域のセーフティステーションとして地域社会への貢献が可能である。</p>	建築基準法第48条
(16)	経営業務管理責任者に関する規制の見直し	<p>「規制改革実施計画（2015年6月30日閣議決定）」において、「建設業務管理責任者としての「経験年数」要件の見直し」について「平成27年度検討開始、平成28年度結論・措置」とされている。下記の具体的な見直し提案について検討いただきたい。</p> <p>【経験年数の緩和】</p> <p>現在、経営業務の管理責任者は、①許可を受けようとする建設業に関し5年以上、②許可を受けようとする建設業以外の建設業に関し7年以上の経営業務の管理責任者としての経験を有する者を常勤の役員から選任しなければならないとされているが、①については、3年以上、②については5年以上に見直すべきである。また、経営業務の管理責任者における経験年数要件について、補佐経験とすることのできる対象に『「政令第3条で定める使用人」に準ずる地位の者』を追加するべきである。</p> <p>【常勤要件の緩和】</p> <p>経営業務の管理責任者については、「常勤であるもの」が要件とされており、その判断に際しては、運用上「物理的に本店へ通える距離に居所を構えること」が要件とされているが、かかる運用について見直すべきである。</p>	<p>経営業務の管理責任者の選任時に求められる経験年数は、実態との乖離が大きく、制度本来の目的を果たしにくくする原因となっている。例えば、今日では、一企業の扱う業種は多岐に渡っており、建設業を専業としない企業も数多くある。その中で、経営業務の管理責任者の要件に5年から7年に渡る建設業に特化した経営経験を加えることは、人材確保の困難さに加え、将来的な人材育成の可能性も閉ざすものとなっている。</p> <p>必要な経験年数については、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ることを根拠とし、許可を受けようとする建設業以外については、従前どおり2年の差を設け、5年としている。</p> <p>また、経営業務の管理責任者になるためには、許可を受けようとする建設業に関し5年以上の経験を有することが求められるが、その他に「経営業務の管理責任者に準ずる地位で経営業務を補佐した経験」が7年以上あれば、同様に管理責任者となるための経験を有するとされている。ただし、その「準ずる地位」は、「法人の場合は役員に次ぐ職制上の地位にある者、個人の場合は当該個人に次ぐ職制上の地位にある者」に限られている。</p> <p>一方で、「経営業務管理責任者としての経験」では、役員でなくとも、「一定の権限を委任された支社長、支店長や営業所長等（政令第3条に定める使用人）」であれば、5年以上の経験で要件を満たすとされている。</p> <p>よって、一定の権限を委任された支社長、支店長や営業所長等（政令第3条に定める使用人）に準ずる地位での経験についても、補佐経験に含めるべきである。</p> <p>また、経営業務管理責任者については、「常勤」であることが求められ、その判断基準において「物理的に本店へ通える距離に居所を構えることを必要とする」運用がなされ、本店へ通える距離に居所を構えていない場合には「常勤性なし」と判断され、経営業務の管理責任者として認められていない。</p> <p>しかし、インターネットやテレビ電話など通信インフラの整備・発展によって、離れた場所においても業務を行える環境が整っていることから、本店に常時勤務していなければ、経営業務の管理責任者としての職務を果たせないとは言えない。</p> <p>よって、「常勤性」の判断にあたり、現在運用上求められている「本店までの居所要件」については、見直すべきである。</p>	建設業法第7条、第15条、建設業法施行令第3条、建設業許可事務ガイドライン（平成20年1月31日国総建第278号）
(17)	電気通信工事・機械器具設置工事における監理技術者資格者の要件緩和	<p>電気通信工事・機械器具設置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（4,500万円）と元請要件について見直しを検討するとともに、他業種における業務経験を実務経験として考慮する、国または地方公共団体が認定する講習や試験制度により実務経験年数の短縮を図る等、要件を速やかに緩和すべきである。また、施工管理技士検定種目に電気通信工事・機械器具設置工事を追加し、両工事における監理技術者を確保すべきである。</p>	<p>【請負額・元請要件】</p> <p>電気通信工事では、近年の技術革新による据付機器の小型化・低価格化により、請負工事金額が4,500万円以上となる工事が少なくなっている。また、機械器具設置工事に該当する昇降機の据付や改修に関する工事は、現在では建築工事の下請けとして受注する機会が多く、元請としての工事単独で4,500万円を超える工事案件は少ない。このような状況下においては、監理技術者資格の取得機会の減少により、資格者を保有・維持していくことが困難になることが予想される。</p> <p>昨年度の回答にあった「建設工事の適切な施工」という観点は最も重要ではあるが、4,500万円という基準および元請要件を定めた当時（金額については平成6年）と現在の電気通信工事、機械器具設置工事の内容と価格帯の変化に鑑みて、これらの基準・要件が適切かどうかについて再検討を求める。</p> <p>【講習・試験制度】</p> <p>現在、実務経験で資格要件を満たすためには、一定期間の実務経験（大学卒3年以上、高卒5年以上、指定学科以外10年以上）が必要となるが、指定学科以外では豊富な現場経験がある場合においても、資格取得に長時間を要することになる。実務経験の内容または国や地方公共団体が認定する講習を受講し、資格を取ることににより、必要となる経験年数を短縮できる制度を新設すべきである。</p> <p>【施工管理技士検定種目への追加】</p> <p>現在、技術士のみしか、監理技術者の資格要件の対象となっていないが、電気通信工事、機械器具設置工事を施工管理技士検定種目に追加することで、適用資格の拡大が実現し、必要な人材の確保が可能になる。</p>	建設業法第15条、建設業法施行令第5条の3

番号	提案事項名	提案の具体的内容	提案理由	具体的な根拠法令等
(18)	親会社及び連結子会社から成る企業集団内の会社間における建設技術者の有効活用	連結対象にある企業間（親会社と連結子会社間、連結子会社と連結子会社間）における技術者の異動を容易にし、在籍出向社員であっても出向先で主任技術者又は監理技術者として配置可能とする。	現行でも類似の特例制度があるが、連結子会社間の出向は不可であり、また、親会社と連結子会社間であっても、適用要件（経営事項審査に関する要件）が厳格すぎて同制度そのものを利用できない。 新設住宅着工が落ち込むなか、グループ会社にて、リフォームなどのストック市場に積極的に取組んでいるが、技術者に繋がりがあった場合は、相互に技術者を融通することが容易になる。 余剰となる新築部門に従事していた技術者を、リフォームで有効活用できるなど、グループ全体の生産性が向上する。また、長年培った技術を活かせることで、本人にとっても有用であり、人材の活性化に繋がる。	建設業法第26条
(19)	同一業種について許可営業店ごとの特定・一般建設業の選択の容認	同一業種について、一律に一般建設業、特定建設業と許可を与えるのではなく、同一業種においても許可営業所ごとに一般建設業、特定建設業を選択できるようにすべきである。	現行制度では、同一の許可営業店で異なる業種であれば、一方を一般建設業、もう一方を特定建設業とし許可を取得することができる。しかし、ある業種について一般、特定建設業のいずれかの許可を取得した場合、他に有する各営業店も取得した許可区分でしか営業ができない。 そのため、元請仕事を予定する大手建設業者以外でも特定建設業に該当する仕事を予定する業者（以下、一部該当業者）であれば、要件の厳しい特定建設業を取得する必要がある。このような現状により、専任技術者配置の困難さ等から地方に特定建設業の営業店を展開できないため、一般建設業であれば受注できる仕事に参入できず、それに起因して、地方での競争が進んでいない。 また、一部該当業者にとって、特定建設業に該当しない仕事を受注する際にも、一律に取得要件の厳しい特定建設業を取得した許可店での営業活動を要求する現行制度は、過度な規制であると考えられる。 以上を改善するため、同一業種においては許可営業所ごとに一般建設業、特定建設業を選択できるようにすべきである。 本要望は、元々特定建設業の許可を持つ業者に対し、許可要件の取得難易度の低い一般建設業の選択を容認するものであるとともに、この改善により、発注者の業者選定の選択肢が増え、適正な競争の中で建設工事が行われることが期待される。	建設業法第3条、第7条（一般建設業の許可の基準）、第15条（特定建設業の許可の基準）
(20)	開発行為を伴う場合の、建築工事の建築確認下付までの期間の短縮	建築工事において造成工事などの開発行為の許可が必要な場合、都市計画法29条の許可時に37条を同時に下付、あるいは37条の許可を免除し、すみやかに建築確認申請の受理がなされるよう、制度の見直しを要望する。	現行法規では、建築確認申請について、「開発完了公告⇒建築確認申請受理」または「29条下付⇒数日後37条受理～決裁期間7日間程度～37条下付⇒建築確認申請受理」の二通りの手続きがあるが、中高層住宅（特殊建築物）では、建築工事に造成工事を伴う事例が少なくなく、どちらが欠けても計画が成り立たず、開発行為を行う目的が明瞭である。 迅速に工事に取り掛かるべく、例えば「中高層住宅の建築時は、都市計画法29条の許可後、37条を同時下付あるいは37条の許可を免除し、すみやかに建築確認申請を受理する」といった手続きの簡略化が望ましい。 現在は並行して実施できない行政手続きを簡素化（並行）することで、事業期間を7～10日間程度短縮することが期待できる。	都市計画法第29条・第37条
(21)	大街区化における廃道許可手続きの簡素化（議会承認の不要化）	都市計画決定等で大街区化が確定した場合における道路法上の路線変更、廃止のための議会承認手続きについては免除すべきである。	道路の廃道（付替）に当たっては、都市計画決定後に道路法上の路線変更・廃止のための議会承認が必要になる。都市計画決定を伴う事業では、都市計画手続きにおける縦覧を行うため地域住民の合意を取る手続きを行っているにも関わらず、改めて議会承認手続きが必要となり、時間がかかっている。 都市計画決定等で大街区化が確定した場合における道路法上の路線変更、廃止のための議会承認手続きについて免除されれば、大街区化における協議・手続きが迅速化、円滑化されることが期待できる。	都市計画法第29条（開発行為の許可）、道路法第10条3項（路線の廃止又は変更）
(22)	周辺が単一の用途地域に囲まれている場合の用途地域変更の手続き簡素化（工業専用地域から、住宅・商業用地域への変更）	既に周辺が住宅系または商業系用途になっている工業専用地域の用途地域変更において、当該エリアの周辺が全て単一の用途地域になっている場合に限り、手続きを簡素化すべきである。	現状、都市計画区域内の土地は建築基準法に基づく用途地域の規制によって、その使用方法が規制されている。その規制された用途地域を変更するためには、都市計画法第19条により、都市計画マスタープランを作成し、地元住民への説明会等を実施、都市計画審議会を経て、市町村で決定されることが必要である。 こうしたプロセスの重要性は十分認識しているが、一方で、企業活動において、その拠点での生産活動を廃止した場合に、その拠点が工業専用地域であれば、建築基準法第48条により主に工場や倉庫の用途でしか利用できず、自社での活用や他者への譲渡を行ううえで大きな制限となっている。また、用途変更についても、多大な時間や費用、労力がかかり容易に変更することはできないことから、結果として新たな活用方法が見つからず、長期間放置されている事例もある。 その拠点周辺が工場地帯の中にあれば、用途変更の厳しさも合理性があるが、周辺が既に住宅系または商業系の用途になっている場合は、逆に新たに工場が建設されることが地域にとって必ずしも望ましいケースにはならないおそれもある。 そこで、工場の操業を停止した跡地等が、工業専用地域にあり、その周辺が既に単一の用途地域（住宅系または商業系）になっている場合については、通常の用途地域変更の手続きではなく、簡素化した手続きができるように法整備をお願いしたい。 その工場跡地が有効に活用され、地域住民の方々の要望を反映した形で土地の活用が可能になれば、地域経済の発展、産業の活性化にも貢献することが可能となる。	都市計画法第19条
(23)	借地借家法における正当事由制度の見直し	借地借家法における建物の普通賃貸借契約における賃貸人の更新拒絶・解約申入れにかかる正当事由について、①大規模な耐震改修工事または建替工事が実施される場合、耐震性能の向上による建物の安全性確保を正当事由とすること、②区分所有法に定める建替え決議や法定再開発の認可を正当事由とすること、③老朽化建物の建替えを行う場合に、用途・築年数に応じた立退料の上限を設定するなどの対応により、耐震化を推進し、円滑な市街地更新を推進すべきである。 なお、代替案として、裁判によらない借家関係の手続きとして、①労働審判に類似する（仮称）借家審判制度の創設、②借家紛争に関する専門部・集中部の創設（裁判所の運用の改善）ということも考えられるため、検討いただきたい。	（昨年の法務省回答において、正当事由の有無を判断するに当たって、個々の具体的事例に即して、適切に考慮されている旨のご説明があったが、）現行法の正当事由の要件は抽象的なものにとどまっており、物理的・社会的に建替えの必要がある建物についても、正当事由の有無を巡って賃貸人・賃借人間に見解の相違が生じ、長期の交渉を強いられている。裁判所の判断についても、正当事由の判断が曖昧なものであるため、裁判官による裁量の余地に幅があり、少なくとも予測可能性を著しく欠いている。借家人の退去が進められないことは、喫緊の課題である都市の安全性の確保や円滑な市街地更新の推進の妨げとなっている。最終的に裁判での解決を余議なくされることも少なくなく、負担する時間、金銭等のコストが過大なものとなっている。特に、耐震診断結果や建替決議・法定再開発の認可については、一定の法的手順に基づき調査され決定された事項であるという事情を重視すべきである。以上を勘案して、区分所有法の建替え決議や法定再開発事業の認可を正当事由とすることで、建築物の耐震性の確保や円滑な市街地更新が推進されることと考える。 以上に加えて、不動産に関する専門的知見を要する事件であるにもかかわらず、裁判所の体制として専門部や集中部により審理されておらず、多数の事件が多くの裁判所の通常部で個別的に審理判断されているため、結果として、各裁判所の示す判断（とりわけ立退料の金額に関する判断）において、この傾向が顕著なもの（と見受けられる）は統一したものとはいえず、当事者からすると予測可能性が著しく欠ける。 本件は、特に都市部において建築物の機能・性能の向上（建物の耐震改修や土地機能の更新（建物の建替））の大きな障害になっている上、都市の防災上の観点及び不動産資本の有効利用という経済合理性からも好ましくからざる状況になっている。都市の建築物ストックの有効活用が叫ばれるとともに、不動産の流動化が進んでいる現在、立退料の算定について予測可能性が低いことが、事業化に際しての大きなリスク要因となっている。正当事由制度は、住宅不足が懸念されていた戦時中に立法化された制度であり、現在の住宅事情をふまえた見直しが望ましい。	借地借家法第28条

番号	提案事項名	提案の具体的内容	提案理由	具体的な根拠法令等
(24)	建築士事務所登録手続き等の統一	<p>現在、建築士事務所登録等の手続き（新規登録、変更登録等）については、各地方自治体ないし各建築士事務所協会が窓口となっている。しかし、各自治体ないし各建築士事務所協会によって書式が異なり、また、記入方法・添付資料等についても統一されていないため、自治体ごとに個別対応しなければならず、業務効率低下につながっている。ついては、書式・記入方法（内容）・添付資料について、他法令（例えば、宅建業法、建設業法、測量法等）同様、国において定められたルールに基づき、全国で同様の運用をしていただきたい。</p>	<p>建築士法第23条（登録）、第23条の2（登録の申請）、第23条の5（変更の届出）等により、建築士事務所を開設する場合等には届出が必要である。しかし、届出書式は窓口（自治体または建築士事務所協会）ごとに異なり、その運用方法も窓口ごとに異なっている。具体例（例えば、役員変更の届出の例）として、以下のようなものがある。①添付資料が異なる例として、A窓口では新規に就任する役員について「登記されていないことの証明書」の提示を求められるが、その他の自治体では不要となる、②記載方法が異なる例として、A窓口では変更前と変更後の両方の役員の記載が求められるが、B窓口では就任後のみ記載する、③記載内容が異なる例として、A窓口では新任監査役の記事が求められるが、B窓口では記載不要となる。第23条の3における「役員等」の範囲の解釈が異なるものと思われる。運用に疑義が生じた場合には国（国交省）に都度窓口経由で問い合わせをしており、届出者・窓口・国のいずれにも余計な手間がかかっている。</p> <p>国において統一書式・運用ルールを決定し、各窓口で周知することにより、個別対応及び確認の手間も省け、業務効率化が見込める。</p>	建築士法第23条（登録）、建築士法第23条の2（登録の申請）、建築士法第23条の5（変更の届出）
(25)	第一種市街地再開発事業の施行区域要件の見直し	<p>近年のオフィスビルは基準階面積の大きなものが求められており、基準階面積の狭小のものは築年数の浅いビルでも競争力を失っている。また、環境への配慮として省エネ性能の向上もオフィスビルの既存ストックに求められているが、収益性の下がったビルにおいて、その様な設備投資は経営判断上厳しい。</p> <p>このような状況下で望まれるのは、共同事業化による大街区化であり、多数の権利者を有する地域では市街地再開発事業が有効である。しかし、都市再開発法の施行区域要件が厳しく、運用が限定的となっている。</p> <p>そこで、施行区域要件を緩和し、さらに都市における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べきである。</p>	<p>市街地再開発事業の施行区域の要件は都市再開発法第3条において定められている。老朽建物や狭小建物以外の耐火建築物の敷地面積が施行区域面積のおおむね3分の1以下であれば要件を満たすこととなる。都市再開発法3条第二項第二号で狭小建物を『建築面積が150平方メートル未満であるもの』と定義している。</p> <p>現状において、建築面積がわずかに150平方メートルを超える建物で耐用年数が3分の2を経過していなければ、老朽建物でも狭小建物でもないという扱いとなり要件を満たすことができない。しかし、それらの建物は既に競争力を失い空室となっていたり、テナントが入居中としても低廉な家賃であり、権利者は合理的な経済活動ができていない。</p> <p>オフィス需要の実態としては基準階専有面積1,000平方メートル前後のビルでさえ大量供給され競争力は低下してきている。これらのビルのレンタル比を75%と仮定すると建築面積は1,333平方メートルであり、法の定義と実態とは約9倍離れている。</p> <p>そこで、法3条第二項第二号の定めを『150平方メートル未満』ではなく、施工区域の都市計画に定める建築面積の最低限度と連動して定められることとし、市街地再開発事業をより活用しやすくすることで都市再開発法の目的を実現することが望ましい。</p> <p>要件が緩和されれば、市街地再開発事業が増加し、本来の法の目的である都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新が図られ、その結果、環境対策等も含めて公共の福祉に寄与するものと思われる。</p>	都市再開発法第3条
(26)	住宅瑕疵担保履行法の供託に関する販売戸数の合算	<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>	<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、合理性を欠いていると考えられる。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と思われる。</p> <p>昨年の回答において、「検討に着手」とされており、早急に具体的な措置をとる必要がある。</p>	特定住宅瑕疵担保責任の確保に関する法律
(27)	公共建築物における構造種別制限の見直し	<p>国土交通省大臣官房官庁営繕部が規定している「新営予算単価」は、国、地方公共団体が公共施設整備を行う際の基準となるものであり、建物別に「構造、階数」毎の建築工事費、電気設備工事費、機械設備工事費について定めている。</p> <p>同規定には、1、2階建ての庁舎についてはRC（鉄筋コンクリート）造およびW（木）造、3～5階建ての庁舎についてはRC造のみを記載しており、あたかも1～5階建ての低層庁舎にはS（鉄骨）造は適用対象外であるかの表記となっている。全国の公共施設整備関係者が合理的な構造種別の選択を行えるよう、階数1～5、8階建てについてもS造の項目を追記するよう要望する。</p>	<p>国土交通省大臣官房官庁営繕部が規定している「新営予算単価」は、国、地方公共団体が公共施設整備を行う際の基準となるものであるが、1、2階建ての庁舎についてはRC（鉄筋コンクリート）造およびW（木）造、3～5階建ての庁舎についてはRC造のみが記載されており、あたかも1～5階建ての低層庁舎においてS（鉄骨）造は適用対象外であるかの誤解を与える表記となっている。国・地方公共団体の公共施設整備担当部局の中には当該規定に盲目的に追従しているところもあるため、建設コストや工期縮減等の観点から施設内容に応じた最も合理的な構造種別を選択することを妨げる要因となっている。</p> <p>昨年9月、日本鉄鋼連盟より国土交通省官庁営繕部に対し、「施設毎に合理的な構造種別選択がなされるよう、階数1～5、8階建てについてもS（鉄骨）造の項目を追記いただきたい」との要望を申し入れたところ、本年6月に国土交通省官庁営繕部より「低層庁舎においてS造は一般的な構造種別ではないため記載しない。」との回答があった。しかしながら、国土交通省による公表データ（建築着工床面積、2014年度）によれば、「公務用建築物」における階数別のS造のシェアは、1階、2階共53%で過半を占めている他、3階（32%）、4～5階（22%）も相当程度の実績があり認識が異なる。また、同部が別途定めている「建築構造設計基準」においては、「建築物の構造形式及び構造種別は、設計上考慮すべき荷重及び外力に対する構造体の性能の水準の確保のほか、規模、形状、経済性等を考慮して決定する」と、建物の高さによるのではなく、それぞれの事情に応じて合理的な検討を行い、構造種別を決定するよう規定しており、「新営予算単価」も同じ原則に則って改訂すべきである。</p> <p>昨今の建設事情により、特に東日本地域においては、鉄筋工の不足やコンクリート資機材の高騰などRC造に特有の事情によって工事の遅延や入札不成立という事態が惹起されている。今後行われる公共施設整備において、地域事情や個々の建造物の規模、形状、経済性等を考慮して最も合理的な構造が採択されるようになれば、結果として多くの事例において施設整備費用の縮減、建設工期の短縮が図られることとなる。</p>	新営予算単価

番号	提案事項名	提案の具体的内容	提案理由	具体的な根拠法令等
(28)	建物区分所有法における決議要件の変更	<p>区分所有建物に係る管理組合総会の決議要件（特殊決議、特別決議、普通決議）について、頭数要件の緩和、特別決議や特殊決議における規約で別段の定めができる範囲の拡大、建物の主要用途毎の決議要件の設定（商業用・オフィス用について頭数要件を削除し、議決権要件のみとする等）、決議要件自体の緩和など見直しを図るべきである。</p> <p>特に、建替え決議について、建物区分所有法第62条中「区分所有者及び議決権の各5分の4以上」の賛成を必要とする要件を見直し、都市再開発法に基づく組合設立要件と同様の「区分所有者及び議決権の各3分の2以上」の賛成を要件と変更するよう求める。</p>	<p>省エネ化・バリアフリー化に対応した建物への建替えに伴い、CO2削減効果や良好な街並み形成に寄与できる。</p> <p>また、不動産市場の活性化にも寄与するものと考えられる。また、旧耐震基準（S56以前）マンションの存在等により、老朽化マンションの建替え需要が増している。しかし、建替え決議要件が過大であることにより都市機能の更新が進まない現状にある。このような状況下で、当制度の改革を行わないのは公共の福祉に反するものである。</p> <p>【頭数要件の緩和】</p> <p>不動産市場の活性化という観点から、決議要件全般において頭数要件の緩和を広く検討いただきたい。頭数要件の緩和について、「区分所有関係が一つの共同生活関係である」という側面について昨年法務省より回答があり、その部分について異議を唱えるものではないが、共同生活関係とは、特に区分所有者＝居住者であるマンションを想定したものであり、法人賃貸を目的としたオフィス乃至商業用途に特化したビルには当てはまらない。特に昨今の不動産市場の活性化・流動化により、区分所有者が機関投資家（ファンド・リート等）であることも多く、共同生活関係という考え方が変化してきており、現行の基準が不動産市場の活性化を妨げていることを念頭に置いて検討いただきたい。</p> <p>【建替え決議の緩和】</p> <p>都市再開発法にもとづく、市街地再開発事業の組合設立要件は「区域内の3分の2以上の賛成」であることに鑑みると、自らの意思で区分所有関係を構築している区分所有者の団体の建替え決議要件は、「5分の4以上の賛成」ではなく「3分の2以上の賛成」とすることが相当である。このような変更を行っても、マンション建替えにおける反対者に対しては、時価での金銭買い取りが法律で定められており、反対者が権利上不利をこうむることはないものと考えられる。</p> <p>昨年の法務省回答において、「建替え決議の内容を実現させるためには、決議に賛成しなかった区分所有者の権利を買い取ることであり、決議要件を緩和した場合、その分だけ買い取りの費用負担が重くなり、建替え事業にとっての障害になる可能性がある」旨の説明があったが、デベロッパーが関与する事案においては、その点が障害となる可能性は低い。</p> <p>自主建替えの事案においても、区分所有者が買い取りの費用負担も含めて建替え事業を進めるかどうかを判断すれば足り、決議要件を緩和することによって一概に建替え事業の障害が増すものではない。例えば現行基準では、買い取り費用の増加分を負担しても建替えをしたい区分所有者がいた場合でも、4/5以上の賛成がなければその検討すら出来ないところ、仮に決議要件が2/3に緩和されれば、コストアップを含めても建替えをしたいというニーズを満たす選択肢が与えられることとなり、より建替えの可能性が高まると考えられる。</p> <p>なお、建替え決議前に把握していた同意状況と実際の決議の結果に大きな差が生じた場合は、事前の想定より買い取り費用が増加し、資金調達の問題で建替え決議がなされても建替えの実現が困難になるケースが生じ得るが、あらかじめ決議に条件を付けるなどして対処策を定めることが可能であるし、決議要件の緩和によってもたらされる建替えの実現可能性の拡大という点と比較考量すると、この資金調達の点をもって、決議要件の緩和により建替えの実現可能性が後退するとは言えない。</p>	建物の区分所有等に関する法律第17条、第39条、第62条
(29)	建築物に設置するクレーン等設置規則内のエレベーターの設置届提出期限の見直し	<p>積載量1t以上の常設エレベーターを設置する場合、クレーン等安全規則第140条第1項ならびに同条第2項に沿ってエレベーターの設置届を労働基準監督署長に提出するが、そのいずれの場合も労働安全衛生法第88条が適用され、提出期限日が当該工事の開始の日の三十日前までと定められている。</p> <p>同規則第140条第2項での設置届の提出期限日は、同規則第140条第1項での設置届とは別の運用として、労働安全衛生法に基づく製造許可への適合性の審査などに必要な日数分のみを工事開始日から前倒した日に許容していただきたい。</p>	<p>積載量1t以上のエレベーターを設置しようとする場合、当該工事開始日の30日前までに、労働基準監督署長にエレベーターの設置届を提出することとなっている。</p> <p>このうち設置する建物が建築物であるときは、クレーン等安全規則第140条第2項に従って、建築基準法に基づく関連書類と確認済証を添付し労働基準監督署へ提出することとなっているが、この場合も同規則第140条第1項に沿った設置届と同様に、「工事の開始の日の三十日前まで」に提出することと定められている。</p> <p>同規則第140条第2項に則った届け出では労働安全衛生法に基づく設計書等の代わりに、事前に建築基準法への適合確認が済んだ設計関連書類ならびに確認済証の写しを添付することとなり、労働安全衛生法に基づく審査の一部が効率化されている。</p> <p>よってこの場合の提出期限日を、当該工事の開始の日から、労働安全衛生法に基づく製造許可への適合性の審査などに必要な日数分のみ前倒した日としていただきたい。（例：当該工事の開始の日の前日まで）</p> <p>これにより、建築物および昇降機を通した全体工事期間の短縮、建築物の早期竣工、使用開始が期待できる。</p>	労働安全衛生法第88条〔参考〕関連法規クレーン等安全規則第140条（設置届）、建築基準法第6条第1項第1号から第3号（建築物）、建築基準法第6条第1項（確認申請書）、第4項（確認済証）、建築基準法第87条の2（建築設備への準用）
(30)	「一団の土地」取引における国土利用計画法第23条第1項に基づく届出基準の明確化及び当該基準の全国的な統一	<p>国土利用計画法（以下「法」という）では一定面積以上（一契約あたりではなく、複数の土地を買い集める際は「一団の土地」合計面積）の土地取引について土地売買等の契約を行ったときは、権利取得者は、契約締結の日から2週間以内に市町村の長を経由して、都道府県知事に届け出なければならないことが義務付けられている。しかしながら、上記「一団の土地」の判断基準は、市町村によって異なり、地域によっては担当者毎にその基準が異なる事例も見受けられるため、全国的に当該判断基準を明確化し、統一を進めるべきである。</p>	<p>「一団の土地」取引については、平成20年に国土交通省より通知されている、「国土利用計画法に基づく土地取引の規制に関する措置等の運用指針」において、一定の基準が示されているものの、当該基準が具体性に欠ける（当該基準は①主体の同一性②物理的一体性③計画的一貫性、というもので、例えば「100m以上離れていれば近接とは言えない」等の具体的な数値等により明確になっていない）ことから、当該判断は市町村の裁量に任せられるところが多い。実際の「一団の土地」取引（隣接するロット内の購入）においても、契約前の行政照会時に、一度は「隣接地の取引であることから届出必要」との回答を得たものの、契約締結後に届出た際には「単独で届出必要面積を満たさず、購入済の隣接地との計画的一体性は認められない」として、一転して届出不要と判断された事例がある。</p> <p>市町村によって判断が異なるものの、届出を怠ることは許されないことから、購入予定及び購入済土地の所在や面積等を記録し、近接地において過去に購入実績があり、当該近接地と新たな購入予定地との合計面積が届出基準を満たす場合には、契約前に行政担当窓口を訪問し、届出要否の確認を実施しているが、地域によっては移動に多大な時間を費やす場合もあり、届出者の事務負担が大きい。</p> <p>届出基準が明確化され全国的に統一されれば、取引の都度、記録を残す作業や、行政担当窓口を訪問したうえでの届出要否の確認等の手間が省けるとともに、行政担当窓口と届出義務者との認識の違いによる不本意な届出もれを防ぐことができる。過去には市町村から「届出要件は満たさず不要と思うが、念のため届出してほしい」との不明瞭な回答を得た事例もあり、届出義務者のみならず、行政においても当該基準を明確化し統一することは純粋に業務の効率化という観点からもメリットがあると考えられる。</p>	国土利用計画法第23条第1項
(31)	登記完了後に交付される書類の記載内容改善	<p>登記完了後に交付される書類において、公簿地積、権利設定登記における目的・範囲・乙区の順位番号が確認できるよう記載内容を改善すべきである。もしくは、登記完了後に交付される書類に記載事項が確認できる書類（登記事項証明書等）を手数料なしで追加交付すべきである。</p>	<p>平成18年度および21年度の規制改革要望における本要望に対し、平成23年の関係法令改正によって一部要望事項が反映されたものの、「権利設定登記における目的・範囲」など乙区の「権利者その他の事項」について確認ができない内容となっており、要望事項が十分に反映されているとは言えないことから、再度改善を要望するものである。</p> <p>不動産登記法改正（平成17年3月施行）により、登記申請の方法として従来の「書面申請」に加え、「電子申請」による方法が認められ、平成20年7月14日以降すべての法務局への「電子申請」が可能となった。また、不動産登記規則の一部改正（平成23年6月施行）等により、登記完了後に法務局から交付される書類および記載内容は、申請方法の種別によらず次のとおりとなっている。</p> <p>①登記完了証 申請受付番号、受付年月日、登記の目的、不動産の表示（所在、地番、地目、地積、2以上の権利登記のときは順位番号に当該登記を識別するための符号）</p> <p>②登記識別情報通知書（表示登記・地役権設定登記に関しては交付されない） 不動産、不動産番号、受付年月日、受付番号、登記の目的、登記名義人、登記識別情報</p> <p>不動産登記法改正前は、登記所（法務局）から登記済証が交付されていたことから、登記内容を確認することが可能であった。しかし、同法改正により、登記完了後に交付される登記完了証および登記識別情報通知書では、権利設定登記における目的・範囲等の「権利者その他の事項」について、登記完了後に当該地の登記事項証明書等の交付を受けなければ確認できない状況にあり、登記事項証明書等の交付手数料（全部事項337円/通＝登記情報提供サービス利用時）が必要となる。</p>	不動産登記法第21条、不動産登記規則第181条、不動産登記事務取扱手続規則第37条

番号	提案事項名	提案の具体的内容	提案理由	具体的な根拠法令等
(32)	一般住宅・住居を利用した民泊の旅館業法の適用除外	<p>宿泊施設が現に不足し、今後も宿泊施設の新設が見込めない地域において、一般住宅・住居（区分所有建物を除く）にて年数回程度の民泊を実施する場合は、旅館業法等の適用外とする。</p> <p>※民泊：一般の家庭が対価を受領して、家人が使用している家屋（住宅・住居）に宿泊希望者を宿泊させるものであって、家人と同じ食事を提供するもの</p>	<p>地方では、期間限定のイベント開催時（祭り等）の観光需要に見合う宿泊施設機能を有さないため、機会損失が生じている。</p> <p>本要望のとおり、一般住宅においても民泊が可能となれば、十分な宿泊施設を有しない地域においても観光業の発展が見込まれるようになり、大規模なイベントやMICEの招致も可能になる。また一般家庭かつ家人が通常住んでいる家屋・住宅とし、かつ年数回程度と限定することで、旅館業法適用外となる宿泊施設の際限ない拡大は防がれると考える。</p> <p>なお、2015年度規制改革実施計画において、「小規模宿泊業のための規制緩和①イベント等を実施する際の「民泊」における規制緩和」が盛り込まれたが、「イベント開催時であって、宿泊施設の不足が見込まれることにより、開催地の自治体の要請等により自宅を提供するような公共性の高いケース」のみを旅館業法の適用除外にするとしており、適用如何の判断が曖昧であることから実際の適用は煩雑かつ困難である。</p>	旅館業法（第2条、3条、4条、5条、6条）
(33)	免税手続きカウンター設置可能範囲の拡大（1棟の建物内、大規模小売店舗内、商店街振興組合もしくは事業協同組合の地区内という限定の解除）	商店街振興組合、事業共同組合の存在しないエリアや隣接する建物等でも、免税手続きカウンターの設置を可能にする。	<p>平成27年4月の消費税法改正により、免税販売手続きを代理で行える免税手続きカウンターの設置が可能となったが、代理できる範囲は、1棟の建物内、大規模小売店舗内、商店街振興組合の地区内、事業共同組合の地区内に限定されているため、商店街振興組合、事業協同組合が存在しない一定エリアでは、免税手続きカウンターの設置ができない。また、隣接する2棟の建物間で、一体的に店舗を構成・運営している施設についても、建物毎に免税手続きカウンターを設置しなければならない。</p> <p>一定のエリア内、隣接する建物内において免税手続きを代理するカウンターの設置が可能になれば、外国人旅行者の利便性向上が図られ、旅行消費額の拡大につながることを期待される。</p>	消費税法施行令第18条
(34)	自動化ゲート利用者への免税販売制度の周知強化	入国時に自動化ゲートを利用する外国人旅行者に対して、免税販売を利用する場合はパスポートに認印が必須であることを周知徹底する。	<p>日本在留資格を有する外国人（再入国許可を有する者に限る）については、所定の登録手続き（指紋情報の提供等）をすることで、入国審査官から認印を受けることなく、自動化ゲートを通過して出入国ができる。</p> <p>免税手続きにおける非居住者の確認はパスポートの認印の有無で判断することと規定されている。自動化ゲート利用者は通常の手続きではパスポートに認印をもらうことはなく、別途認印を自ら申し出なければならない。この周知が十分でないために、免税購入できずにクレームやトラブルに繋がるケースがある。</p>	輸物品販売制度に関するQ&A（国税庁・平成26年8月）