

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-(1)	建築基準法における日影規制緩和措置の拡大（線路敷に接する場合）	建築物の日影規制緩和のうち、建築物の敷地が線路敷に接する場合には、当該線路敷所有者の同意が得られれば、敷地境界線は、当該線路敷の全幅の外側にあるものとみなすよう緩和するべきである。	<p>建築基準法第56条の2第3項「日影による中高層の建築物の高さの制限」の規定による同条第1項本文の規定の適用の緩和に関する措置は、同法施行令第135条の12「日影による中高層の建築物の高さの制限の緩和」1項において、「建築物の敷地が線路敷に接する場合においては、当該線路敷に接する敷地境界線は、当該線路敷の幅の1/2だけ外側にあるものとみなす。ただし、当該線路敷の幅が10mを超えるときは、当該線路敷の反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離5mの線を敷地境界線とみなす。」と規定されている。</p> <p>しかし、鉄道線路には、地下鉄のように日照時間が全く無いものも存在することから、必ずしも日照が必要であるとも考えられない。そのため、建築物の敷地が線路敷に接する場合において、当該線路敷敷き所有者の同意が得られた場合に限り、当該線路敷に接する敷地境界線は、当該線路敷の全幅の外側にあるものとみなすべきである。これにより、線路敷に接した土地の更なる高度利用が期待できる。</p>	建築基準法第56条の2第3項 同法施行令第135条の12第1項
1-(2)	都市再生特別地区内の建築物に係る日影規制の適用除外規定の新設	都市再生特別地区について、特定街区（建築基準法第52条から第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第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円滑かつ迅速に図られるよう、制度拡充を図るべきである。	<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>また、特定都市再生緊急整備地域は、地方公共団体からの申出を受けて都市再生本部が指定する、または、都市再生本部が関係地方公共団体の意見を聴いた上で指定するものであり、国と関係地方公共団体との間の合意の下に指定されている地域である。</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を十分に発揮しきれていない。</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円滑かつ迅速に図られるよう、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>なお、日影規制については、地方公共団体が条例で指定する区域の変更や、当該規制に適合しない建築物であっても特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可した場合においては、当該規制を適用除外とする規定があるなど、現行制度下でも対応可能とされている。しかし、条例改正や個別許可については適用除外の可能性は低く、地方公共団体による対応は非現実的であり、都市開発プロジェクトの計画とりまとめや関係者の合意形成に予測できない時間を要し、円滑かつ迅速に都市再生を推進する上での課題となっている。</p> <p>国の制度として、日影規制の適用除外を予め明示することにより、都市再生特別地区の制度創設の趣旨が全うされ、都市再生の推進に大きな効果が期待できる。</p>	建築基準法第56条の2、第60条の2
1-(3)	建設業における監理技術者の設置に関する緩和	建設業法26条2、3において、特定建設業者は請負金額3,500万円以上（建築一式工事は7,000万円）の「重要な建設工事」について「監理技術者」を専任させなければならない。 しかし、ストック市場が拡大し工事が小型化する中で、近接する複数の工事（工事の関係が密接かどうかを問わず）を一定の条件下で一人の技術者が兼務することは十分可能と思われる。確認申請が不要な工事については高度な監理レベルを必要としない工事も存在することから、専任に対する緩和措置を要望する。また、併せて、金額に対する要件緩和も「建築一式工事は10,000万円」とするよう要望する。	<p>監理技術者配置の対象範囲の歴史を辿ると次のようになる。</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成01年06月 公共工事に監理技術者制度導入 平成18年12月20日 「建築士法等の一部を改正する法律」公布（対象を2年以内に拡大；監理技術者配置を個人住宅を除く工事に） 平成20年11月28日 建設業法一部改正 範囲拡大施行（専任の監理技術者；民間工事も資格者証、講習修了証が必要） 平成28年6月1日 建設業法施行令一部改正（監理技術者の専任が必要な請負代金額の引き上げ） <p>しかしながら、監理技術者資格者証運用マニュアル同解説に、「(1) 建設業における技術者の意義」として、次の記載がある。 「建設業者は、（中略）技術力を発揮して、建設工事の適正かつ生産性の高い施工が確保されることが極めて重要である。」 監理技術者等の職務は、施工内容を把握し、技術関連の従事者、専門工事業者の指導監督を行い、適切な施工計画・監理を実施することにある。</p> <p>現行の資格者であれば、請負金額3,500万円以上（建築一式工事は7,000万円）の工事であっても近接工事であれば、モバイルによる緊急対応等も可能であり、建築主の許可のもとに2つ以上の工事を兼務する能力は有するものと考えられる。</p> <p>特にストック市場が拡大し工事が小型化する中で、リニューアル工事等の確認申請が不要な工事については高度な監理レベルを必要としない工事が存在することもあり、専任に対する適用範囲と金額（建築一式工事は10,000万円）の緩和措置を要望する。これは、技術者の力を最大限に発揮することにつながり、生産性の高い施工に寄与するものと考えられる。</p>	建設業法26条 主任技術者及び監理技術者の設置等

1-(4)	建設業における主任技術者の設置に関する緩和	<p>建設業法26条1、3において、一般建設業者は請負金額3,500万円以上の請負金額の場合、工事規模の大小、元請・下請の別に関わらず、「主任技術者」を専任させなければならない。</p> <p>しかし、ストック市場が拡大し工事が小型化する中で、近接する複数の工事（工事の関係が密接かどうかを問わず）を一定の条件下で一人の技術者が兼務することは十分可能と思われること、工事の中には材料・工場加工の割合が多く現場での管理が少ないものも存在することから、専任に対する緩和措置を要望する。</p>	<p>主任技術者配置の対象範囲の歴史を辿ると次のようになる。</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成01年06月 「公共工事に監理技術者制度導入」 平成18年12月20日 「建築士法等の一部を改正する法律」公布（対象を2年以内に拡大；監理技術者配置を個人住宅を除く工事に） 平成20年11月28日 建設業法一部改正 範囲拡大施行（専任の監理技術者；民間工事も資格者証、講習修了証が必要） 平成28年6月1日 建設業法施行令一部改正（主任技術者の専任が必要な請負代金額の引き上げ） <p>主任技術者の職務として「当該工事現場における建設工事の施工の技術上の管理をつかさどるもの」となっており、施工計画を作成し、具体的な工事の工程管理や品質管理を行うと共に、安全管理、労務管理を行うことにある。</p> <p>しかし、工事の中には材料・工場加工の割合が多く現場での工事管理が少ないものも存在する。また、現行の資格者であれば、請負金額3,500万円以上の工事であっても近接工事であれば、モバイルによる緊急対応等も可能であり、2つ以上の工事を兼務する能力は有するものと考えられる。</p> <p>建設業法施行令第27条第2項において、「前項に規定する建設工事のうち密接な関係のある二以上の建設工事を同一の建設業者が同一の場所又は近接した場所において施工するものについては、同一の専任の主任技術者がこれらの建設工事を管理することができる。」とあるものの、適用範囲で対象となる工事は非常に限定されており、今後の人的資源有効活用という点においては不十分である。これらのことから、主任技術者の専任に対する緩和措置を要望する。</p> <p>これは、技術者の力を最大限に発揮することにつながり、生産性の高い施工に寄与するものと考えられる。</p>	建設業法26条 主任技術者及び監理技術者の設置等
1-(5)	電気通信工事業における監理技術者資格者の要件緩和	<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引き下げ、かつ「元請」要件を外すとともに、他業種における業務経験を実務経験として考慮する、講習・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を追加すべきである。</p>	<p>電気通信工事・機械器具設置工事の監理技術者となるためには、元請で請負金額4,500万円以上の工事での指導監督的経験を2年以上有するか、一級の国家資格を有していることが必要である。</p> <p>しかし、電気通信工事では、近年の技術革新による掘削機器の小型化・低価格化により、請負工事金額4,500万円以上となる工事が少なくなっている。また、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有することとなる。</p> <p>電気通信工事では「技術士」の有資格者のみしか保有資格による監理技術者証の取得が認められていないが、保有者数が少なく、監理技術者の中でも人員確保が深刻な状態である。そこで、代替となる資格を拡充することで、新たな監理技術者の確保が可能とするよう要望する。</p> <p>このように実態に即した請負額への引き下げ、元請要件の廃止、技術士以外の資格制度を創設することで、喫緊の課題である監理技術者の高齢化に歯止めをかけ、次世代の人材確保も可能になることから、電気通信工事に関する継続的な事業を行える企業が増えると考えられる。</p>	建設業法施行令第5条の3
1-(6)	区分所有法における決議要件の緩和	<p>区分所有建物に係る建替え決議要件について、頭数要件の緩和、別段の定めができる範囲の拡大、決議要件の緩和など見直しを図るべきである。</p>	<p>区分所有法では、建替え決議にあたり、「区分所有者数及び議決権の各4/5以上」の賛成が必要とされているが、4/5 という要件が重く、合意形成が難航するほか、小面積住戸の所有者の意向が区分所有者数要件によって過大に反映される課題や、戸数の比較的小規模マンションでの建替えにおいては、建替え決議要件を満たすことが困難な事例が多い。</p> <p>過去の当該課題の検討により、「マンションの建替えの円滑化に関する法律」が改正され、耐震性不足の認定を前提に、大規模改修の決議要件が3/4 から過半数に変更される等、一定の議決権緩和が実施されているものの、建替え決議数は従前から変更がない状況であり、課題として残存している。</p> <p>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。また、耐震性が十分でない老朽化建物の建替えは、国土強靱化計画や日本再興戦略等にも記載されている通り、国としての喫緊の課題である。こうした状況において、決議要件の緩和は、建替えのスピードアップに大きく貢献し、ひいてはマンションのスラム化回避、国際競争力の強化といった公益にも資するものである。また、このような緩和を行っても、マンション建替えにおける反対者に対しては、時価での金銭買取が法律で定められており、反対者が権利上不利を被ることはないものと考えられる。</p> <p>昨年度の法務省回答において、建替え決議要件の緩和により、建替えに要する社会的・経済的コストが増大し、費用負担の問題が建替えを阻害する大きな要因として存在する以上、建替え決議要件の緩和により建替えが大きく促進されるとはいえないとの説明があったが、「建替えに要する社会的・経済的コスト」の実質は、反対者からの買取りのために一時的な資金手当てを要するというに過ぎず、その後の売却によって回収されるべきものであり、総体としてのコストが増加するものではない。</p> <p>仮に、全般的な見直しが難しい場合であっても、緊急性に伴う要件（一定の築年数の建物、耐震性能、緊急輸送道路沿いに面した建物）を設け、決議要件の緩和（例えば、区分所有者数及び議決権の各2/3以上に緩和など）を行うことも検討するべきと考える。</p>	借地借家法、建物の区分所有等に関する法律第62条第1項マンションの建替え等の円滑化に関する法律等

1-(7)	区分所有法の建替え決議及び都市再開発法の市街地再開発事業の事業計画の認可に基づく借家人の明渡し	老朽化建物の建替えを行う場合に、区分所有法の建替え決議および都市再開発法の市街地再開発事業の事業計画の認可がなされた場合、借家人から明渡しを行う必要性が法的に生じる（例えば、建物賃貸借契約の解約申入れが可能となる、建物賃貸借契約の更新拒絶が可能となる、正当の事由として位置付ける等により）という措置を講じるよう要望する。	<p>国土強靱化基本計画において、耐震性が不十分である建物の耐震化の促進、密集市街地の不燃化等が、課題として位置づけられている。また、16年6月に閣議決定された日本再興戦略においても、「空き家を含む旧耐震住宅の除却・建て替え等を促進」が官民連携プロジェクトに位置付けられ、旧耐震建物の建替え加速化、スピードアップが国策として位置づけられている。</p> <p>一方、区分所有建物で区分所有者及び議決権の各4/5以上の同意が得られ、耐震性向上を目的に建替え決議がなされたとしても、あるいは都市再開発法に基づき市街地再開発事業の事業計画の認可がなされたとしても、借家人は、建替え決議や市街地再開発事業の事業計画の認可を理由として明け渡す必要はない。そのため、当該建物の借家人が明け渡しに同意しない場合は、建替え等を進めることができず、建物の耐震化（建替え）が長期化することとなる。最終的に裁判での解決を与無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。</p> <p>建物の防災性向上の迅速化は社会的急務であるが、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、切迫する大地震の危機への対応等の妨げとなっている。不動産については、私人の財産であると共に、一定の公共性のある財産としての性格を有することも考慮した緩和措置が妥当だと考える。耐震性不足マンションについての敷地売却決議制度が新設されたとおり、耐震性の欠如を重視する特別扱いには合理性がある。</p> <p>そのため、例えば、指定建築事務所等の第三者から耐震性不足の認定を受けた一定の築年数を超える建物で、耐震性向上に係る建替え決議がなされた場合や、市街地再開発事業において事業計画の認可がなされた場合には、借家人から明渡しを行う必要性が生じるような法的措置を講じるよう要望する。</p>	借地借家法、マンションの建替え等の円滑化に関する法律、区分所有法、都市再開発法等
1-(8)	国家戦略特区内における都市計画関連制度の緩和① (都市再生特別地区の柔軟な運用)	<p>近年の急速な国際経済環境の変化その他の経済社会情勢の変化に対応した用途導入により、本質的な国際競争力の強化を図ることを目的に、国際戦略特区内の都市再生特別地区に関し、以下の運用緩和を提案する。国においても、地方公共団体が特区制度を柔軟に運用できるよう環境整備に努められたい。</p> <p>①都市計画図書の「貢献用途と割合の定め」において、関連上位計画等の主旨を逸脱しない範囲内で用途を限定しない柔軟な記載を許容すること。</p> <p>②都市計画決定後において、前述の記載の範囲においては提案内容の変更に関し、都市計画変更を伴わない形で関係部署等と協議し、変更手続きができる旨を地方公共団体が定める特区運用基準へ位置付けること。</p>	<p>特区都市計画図書の「容積率の最高限度」において「貢献用途と割合」を定めるため、変更する際、都市計画決定の変更に該当する。</p> <p>近年、東京の国際競争力強化に資する都市の大規模開発が多数、計画されているが、都市計画手続きや関係者の合意形成等に時間を要するため、事業期間は長期化する傾向にある。一方、都市計画時点で貢献用途と割合を固定し、概ねの用途構成とボリュームを設定することにより、マーケットニーズに沿った用途導入による都市再生の妨げとなる懸念がある。長期にわたる事業期間の中で時代の変化に沿った計画の見直しをタイムリーに進めることで、市場動向に沿った真の都市再生への貢献や国際競争力の強化に資することが可能になると考えられる。</p> <p>このように都市計画図書のうち「貢献用途と割合」の柔軟な記載を許容するとともに、都市計画決定後における提案内容の簡素な変更手続きをルール化することで、長期にわたる事業においても、柔軟な用途変更が可能になる。</p>	都市計画法第21条の2 都市再生特別措置法第37条 国家戦略特別区域法
1-(9)	国家戦略特区内における都市計画関連制度の緩和② (市街地再開発事業の都市計画に関する柔軟な運用)	<p>国際経済環境の変化その他の経済社会情勢の変化や市街地再開発事業の特殊性に配慮した事業の推進を図ることを目的に、以下の市街地再開発事業に関する運用緩和を要望する。国においても、市街地再開発事業に係る都市計画制度に関して、地方公共団体が柔軟に運用できるよう環境整備に努められたい。</p> <p>①地方公共団体の市街地再開発事業マニュアル等に、都市再生特別地区制度を活用する事業に限り、協議等による都市計画変更を伴わない変更ルールを追加。</p> <p>②市街地再開発事業の都市計画で定める用途に関する事項「主要用途」の定めにおいて、都市再生特別地区制度を活用する事業に限り、関連上位計画等の主旨を逸脱しない範囲内で用途を限定しない柔軟な記載を可能すること。</p>	<p>市街地再開発事業の都市計画では、用途に関する事項「主要用途」「住宅建設の目標」を目標として定めることから、将来的な用途変更の程度によっては、都市計画の変更を要する場合がある。また、市街地再開発事業は、都市計画段階、事業認可段階、権利変換段階における段階的な合意形成を要し、関係者との調整に長期間を要する特殊性があり、都市計画決定以降においても、権利者意向等を踏まえた建築計画の柔軟な変更の潜在的なニーズがある。</p> <p>長期事業化傾向にある市街地再開発事業において、時代の変化に沿った計画の見直しをタイムリーに進めることで、国家戦略特別区域法及び都市再生特別措置法の目的である急速な社会情勢の変化に対応した都市再生の速やかな推進を図ることが期待できる。</p> <p>このように、市街地再開発事業の都市計画変更手続きを関連法及び上位計画の主旨の範囲で簡素化することで、都市計画決定後における建築計画の変更を円滑かつスピーディに行うことが可能となり、長期事業期間中の市場動向に対応した用途変更が可能になる。</p>	都市再開発法第7条の16・第38条 都市再生特別措置法 国家戦略特別区域法

1-(10)	国家戦略特区内における都市計画関連制度の緩和③ (環境影響評価制度に関する運用上の緩和)	<p>国際経済環境の変化その他の経済社会情勢の変化に対応した用途導入を図ることを目的に、都市再生特別地区の柔軟な運用及び市街地再開発事業の都市計画に関する柔軟な運用についての要望と併せ、国家戦略特区内の環境アセス制度に関し、以下の運用緩和を提案する。</p> <p>①建築計画等の変更時において、アセスの軽微な修正となる範囲(例:延床面積、高さが10%以上増加しない等)を明確化すること。</p> <p>②予め複数の予測評価を行うことにより、予測幅内の変更は手続きを不要とするルールを制度化すること。</p> <p>③アセス予測評価の前提となる交通計画及び交通管理者協議は、開発事業の進捗に応じた段階的な検討・協議を行うことを明確化すること。(都市計画段階は交通フレーム検証、歩車動線計画等、設計段階は駐車場等の詳細計画など)</p>	<p>環境影響評価では、評価公告後に用途等の変更が生じる場合、変更内容に基づく再予測を行い、協議の上で変更届を提出し審議会の意見を聞くこととされている。一方で、条例では変更幅の規定がないため、手続きやり直し要否の決定ややり直す場合でもどこまで遡るかなどについては審議会判断によることとされ、評価書案を初めから作成した場合、概ね1年半の期間を要することとなり、事業スケジュールへの影響が大きい。</p> <p>そこで、都市計画に関する柔軟な運用についての要望と共に、環境影響評価の手続きにおいても長期にわたる事業期間の中で時代の変化に沿った計画の見直しをタイムリーに進められるよう要望する。そのためには、アセス手続きの変更時のルール、予め複数の予測を行うルールを制度化することや、それに伴う交通計画検討・交通管理者協議を事業進捗に即したものとしていくことが必要である。そのことにより、長期事業期間中の市場動向に対応した柔軟な変更とスムーズな事業推進が可能になり、真の都市再生や国際競争力の強化に寄与するものと考えられる。</p>	環境影響評価法 都市再生特別措置法 国家戦略特別区域法
1-(11)	ピロティ・大屋根下部の容積率緩和	<p>ピロティ・大屋根下部においては、屋内的用途(オープンカフェ・屋内イベント広場等)として活用する場合、容積率が発生する旨指導がなされているが(技術的助言)、屋外空間の活用が阻害されている。芸術文化等に親しめる環境整備及びこれを起点とした賑わい空間創出のため、運用改善を要望する。</p>	<p>建築基準法および建設省通達により、ピロティ・大屋根下部を屋内的用途(オープンカフェ・屋内イベント広場等)として活用する場合には現時点で容積対象となる。従って、ピロティ・屋根のない広場が計画されざるを得ない傾向にあり、イベント等の開催可否が天候に左右されることから、実態として誘致できるイベント等に制約が生じている。なお、昨年東京ビルディング協会から東京都に対して規制緩和を提出したが、東京都独自の敷量でピロティ・大屋根下部の容積率の取扱いの規制緩和を行うことは困難との回答を得ている。</p> <p>オリンピック・パラリンピック時のイベント会場として、またオリンピック・パラリンピック後も芸術文化発信拠点(アーティストによる屋外パフォーマンスや洗練された屋外展示など)としての利用を促進し、誰もが身近に芸術文化等に親しめる環境整備を行うことは、日本の芸術文化都市としての成長に資すると考えられる。さらに、これを起点により活気にあふれる賑わい空間創出が期待できる。</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 (通達)昭和61年4月30日
1-(12)	有料老人ホーム建築における共同住宅並みの容積緩和	<p>建築基準法上「共同住宅」に該当する建物では、共用の廊下や階段、エントランスホール、エレベーターホールなどが、容積率算定上、延床面積から除外される(以下、地下室の緩和を含め「容積緩和」という)。</p> <p>しかし、老人福祉法上の「有料老人ホーム(以下、「ホーム」という)」を建てる場合、建築基準法上「老人ホーム」用途となると容積は緩和されない。</p> <p>その結果、同敷地で投資建物の用途を判断する場合、「ホーム」は小さな建物になるため、分譲住宅等「共同住宅」が採択される蓋然性が高くなる。</p> <p>今般、社会的ニーズも高く、整備が急務である「ホームの建築」に関し、「共同住宅」同等の「容積緩和」を要望する。</p>	<p>共同住宅(分譲マンション、賃貸マンション等)も建設可能な高齢者住宅に相応しい土地(周辺環境、交通アクセス、利便性等)にて、建築基準法上の「老人ホーム」を建築する場合、「共同住宅」と比較すると、共同住宅で認められている容積緩和が受けられない結果、住戸専有に係る容積対象延床面積が減少する。</p> <p>同じ敷地で建築可能な建物面積が小規模にならざるを得ないこと、すなわち投資効率が悪いことになるため、建物新築の事業判断または投資決定をする場合、同じ住宅系では「ホーム※」は「共同住宅」よりも劣後する。</p> <p>※老人福祉法上の「有料老人ホーム」の判断基準: 高齢者を入居させ、①食事の提供、②入浴、排泄、食事の介護、③洗濯、掃除等の家事、④健康管理の少なくとも一つのサービスを提供する場合は、「サービス付き高齢者向け住宅」登録を行っているも、老人福祉法第29条に定める「有料老人ホーム」に該当する。老人福祉法上「有料老人ホーム」に該当すると、建築基準法上は「老人ホーム」用途の扱いとなる。</p> <p>容積緩和に関し、「共同住宅」では、共用の廊下や階段、エントランスホール、エレベーターホールなどが、容積率算定上、延床面積から除外されている。これに加え、建築基準法では「住宅の容積率算定に当たり地下室の床面積を延べ面積に算入しない特例を老人ホーム等についても適用する(建築基準法第52条第3項)」と規定され、容積緩和は建築基準法上はすでに手当てされているものの、一部の都道府県では、老人福祉法上「有料老人ホーム(サービス付き高齢者向け住宅を含む。以下同様)」に該当すると、地下室は作れない(例:東京都福祉保健局・東京都有料老人ホーム設置運営指導指針)。</p> <p>日本の(超)高齢社会において、高齢者のすまいのひとつである「ホーム」を整備しやすくすることは、社会的ニーズの高いことであると考えられる。</p> <p>緩和により、共同住宅用途の土地建物投資効率と比較しても遜色がなくなれば、「ホーム」の適正な整備が進むと思われる。また、従来より利便性、環境が向上した立地条件に「ホーム」が建てられることになり、入居者も安全・安心・快適に、より充実した生活を送ることが期待できる。</p>	老人福祉法第29条(有料老人ホームの規定等) 有料老人ホームの設置運営標準指導指針について(地方自治法第245条の4第1項に規定された技術的な助言に基づく「厚生労働省通知」) 建築基準法第52条第6項(共同住宅の共用廊下等の面積緩和)

1-(13)	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、国ならびに地方公共団体が施設（建築物及びその付帯設備）の新営を行う際に適用されるものであり、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られている。</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造のみが記載されており、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誤解を与える表記となっている。</p> <p>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ことを要望する。</p>	<p>現在、国及び地方公共団体の営繕担当部門が庁舎などの施設整備を行う際、まずは新営予算単価に記載されている単価表を元に予算要求を行うことになるため、1～2階建ての庁舎施設についてはRC造またはW造、3～5階建てについてはRC造で基本的な検討を行うことが一般的となっている。昨年度、同様の規制改革要望を提出したところ、国土交通省より「（予算要求はともかく、）実際の設計にあたっては設計者が建物の構造種別を、その規模、形状、経済性等を考慮して決定するため、最も合理的な構造種別を選択することを妨げる要因になっているとの指摘はあたらぬ」との回答があった。しかしながら、実際に建設事業を行う段階においても「予算要求時の基本検討案通り」に事業を進めることは当然」とらえていた地方公共団体も多く、新営予算単価の記載内容が構造種別の選定に大きな影響を与え、事実上の“規制”となっている。</p> <p>国土交通省が公表している建築着工面積統計データ（平成27年度）によれば、一般的な（民間も含む）事務所建築の構造種別はRC造13%、S造71%に対し、公務用建築ではRC造39%、S造46%とその乖離は著しい。公用建築と民間建築では求められる機能の違いがあり構造種別選択に多少の影響があるのは当然であるが、これほどまでの大きな相違があるとは考えにくく、新営予算単価の存在が構造種別の選択に影響を及ぼしていると考えられる。このため、今年度も、昨年度同様、改訂の申し入れを行うものである。</p> <p>昨今の建設事情により、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。要望の実現により、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が期待できる。</p>	新営予算単価
1-(14)	都市計画基礎調査の民間利用促進	<p>今後のIoT等を活用した都市再生を考える場合、都市の現状を分析することが必須であり、その際に、都道府県が実施する都市計画基礎調査（特に建物調査）の活用が有効である。</p> <p>しかし、民間へのデータ貸与に関しては、判断を行う権限を有している各都道府県に、目的外使用として拒否されることが多い。</p> <p>これは、明確な規定が存在しないことに起因するものであるが、オープンデータ化の時代においては、積極的に緩和すべき事項である。</p>	<p>都市計画基礎調査は、都市計画法第6条に基づき、概ね5年毎に都道府県において調査を行うものとされており、法令により調査事項を規定するとともに、技術的助言である都市計画基礎調査実施要領において、その詳細が提示されている。当該調査のデータは、都市計画の検討のみならず、他のまちづくりに活用可能であり、他部局のデータも組み込みながらGIS上で活用するなど、各種まちづくりの分析、検討に活用している先進的な地方公共団体も一部には見られるが、民間企業がデータ活用を目的に都道府県の都市計画課に申請した場合、概ね目的外使用との理由で拒否されることが多い。</p> <p>しかし、まちづくりにかかる各種データのオープンデータ化は、民間都市開発事業、都市機能施設の立地など各種の積極的かつ効率的な民間ビジネスの展開を促すなど、国際競争力を確保した都市形成並びに目指すべき都市の将来像を実現する上で有効な取り組みである。このため地方公共団体においては、データ公開に制約のない地域統計データ等から積極的なオープンデータ化に取り組むとともに、都市計画基礎調査（特に建物調査、土地利用調査）において、必要に応じて、属性データの匿名化等の適切な処理をした上で、パーソナルデータの取り扱い等に配慮しつつ、民間事業者等のニーズがあるデータについては提供が可能な環境整備を行う等、将来におけるオープンデータ化への対応を念頭にいた取組みが必要である。</p> <p>要望の実現により、現状の都市のストックを活かした、平常時の都市のバリューアップ並びに災害時のレジリエンス向上を目的として、詳細な都市情報とともに、IoT、ビッグデータ、人工知能等を活用した都市マネジメントが普及して行くと思われる。GISを基盤とした都市計画基礎調査（特に建物調査、土地利用調査）の上に、先進の都市情報（人・車の動き、鉄道沿線の人の流れ、エネルギーの流れ等）が再現され、将来の都市活動（平常時・災害時）の高度化に向けた都市政策・都市開発に大きく寄与すると思われる。</p>	都市計画法第6条（都市計画に関する基礎調査）
1-(15)	セメント等のコンクリート構成材料のJIS改正後品質値が建築基準法第三十七条二号で定めるコンクリートの品質基準へ円滑に反映されるスキームの構築	<p>セメント協会はセメントJISの品質値を改正の都度、建築基準法第三十七条二号に該当する大臣認定コンクリートの性能評価試験、即ち、「JIS改正前後品を使用したJIS A 5308の種類に該当しないコンクリートの比較試験（仮称）」を実施し、報告書を公表する。</p> <p>国土交通省による当該報告書を審査の結果、改正後セメントの品質が大臣認定コンクリートに影響を及ぼさないと技術的同等性の判断が得られた場合、建築基準法第三十七条二号で定めるコンクリートの品質基準に統替える扱いとし、同報告書を再申請時の「別添図書」の一部として、簡素化および再申請手数料を軽減した再申請の手続きスキームを要望する。</p>	<p>建築基準法第三十七条二号で定めるコンクリートの構成材料の品質基準については、建設省告示1446号に示されている。セメントの場合、「コンクリートに使用するセメントは、密度、比表面積、凝結（始発時間及び終結時間）、安定性、圧縮強さ及び水和熱の基準値及び組成が定められたものであること。ただし、水和熱にあつては、コンクリートの材料特性値に影響しない場合においては、この限りでない。」と記述され、指定性能評価機関が品質基準値を独自に定めている。</p> <p>セメントJISは、環境面の社会的要請や技術開発、将来の原料事情等を考慮し定期的に見直しを行い、必要に応じて「品質規格値」を改正している。しかし、これらが大臣認定の品質要件となっている場合、改正JIS品の普及の大きな支障になっている。具体的には以下の通り。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同一の製品に対して遵守すべき品質値がJISと大臣認定で複数存在する。 ・サーベイランスがない大臣認定制度では再認定でしか品質値を変更できない。 ・改正前後品の同等性を評価するスキームが未確立であることと再認定費が高額であるため、既認定に対する改正JIS品を供給できる環境が整わない。 <p>建築基準法第三十七条二号の大臣認定コンクリートが障害となり、社会的要請に応えた改正JIS品を供給できない環境が続くことは、公益性の観点からも問題が大きい。そのため、セメントJISの改正が大臣認定制度へ平易に反映され、改正JIS品が大臣認定を受けたコンクリートの材料として円滑に流通出来る環境が整う制度への見直しを希望する。また、再認定費用の面では建築基準法施行規則第十一条の二三（手数料の額）の第2項第二号に「軽微な変更」の場合は手数料の軽減が定められている。JIS改正項目に限定した再申請の手数料を同規則における「軽微な変更」の適用についても要望する。</p> <p>セメントに関しては、2009年に改正したJIS R 5210（ポルトランドセメント）の品質値の製品が供給できない環境が続いており、今後ともその見直しは立っていない。要望が実現すれば2009年改正の製品が供給できるだけでなく、今後、JIS改正と大臣認定の品質基準値変更手続きが平行して進められるので社会的要請に応えるセメントが供給できる。また、本件はセメントだけでなく、コンクリート用の骨材や化学混和剤も同様であり、全てのコンクリートの構成材料にも良い効果を及ぼすものとする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法第三十七条二号 ・建設省告示1446号

1-(16)	第一種低層住居専用地域における調剤薬局出店規制の緩和	<p>第一種低層住居専用地域においては、病院は集客力の高い施設とのことで建設が制限されているが、診療所は建設可能となっている。 現状では、診療所で処方箋をもらっても他の用途地域の調剤薬局に行かなければならないため、患者の利便性を著しく阻害している。 そのため、第一種低層住居専用地域においても調剤薬局の出店規制の緩和を希望する。</p>	<p>建築基準法48条（用途地域・用途制限）により、第一種低層住居専用地域においては病院の建設は認められていないが、診療所は認められている。 医薬分業の指導のもと院外処方としている診療所は多いが、調剤薬局は第一種低層住居専用地域には建設できない為、患者は処方箋を持って別の用途地域にある調剤薬局に行かなくてはならない。 厚生労働省の提案する「地域包括ケアシステム」を構成する末端の施設が診療所（かかりつけ医）であり、調剤薬局も地域の健康ステーション（かかりつけ薬局）としての機能が益々求められてきている。 現行制度においても、建築基準法施行令130条の3の規定を用いて第一種低層住居専用地域に薬局を開局することも可能ではある。しかし、それは居住部分の不必要な設置や店舗面積の面での厳しい制限など、調剤薬局として非効率かつ不十分な機能のものとならざるを得ない。そのため、今後は地域にとって必要不可欠な施設として幅広く調剤薬局の建設を認めるべきである。</p>	建築基準法48条（用途地域・用途制限）
1-(17)	公有地の拡大の推進に関する法律第4条に定める届出義務の一部廃止	<p>「公有地の拡大の推進に関する法律」第4条に定める届出の内、市街化区域5千㎡以上及び「宅鉄法」重点区域5千㎡以上の土地取引に関する事前届出義務を廃止する。</p>	<p>一定規模以上の土地を売却しようとする場合、公拡法第4条の規定に従い、契約締結前に届出を行い、買取を希望する地方公共団体がいるかどうかを確認する必要がある。また、買取を希望する地方公共団体がいない旨の通知（「買取団体不存在」の通知）又は届出から3週間を経ないと売買契約を締結することが出来ない。（買取を希望する地方公共団体が現れた場合は、公拡法第6条の規定により、交渉する義務あり） しかし、昨今の公共団体の財政事情等から勤業し、届出後公共団体と買取協議に入る事例は皆無であり、法律義務自体が形骸化しており、過剰な法律規制である。届出義務を廃止する事により、契約当事者の事務負担量が軽減され、公共団体の事務負担量も軽減されることで、経費の削減に繋がる。結果として、土地取引が活発化すると考える。</p>	公有地の拡大の推進に関する法律 第4条・第5条・第6条・第8条
1-(18)	軽微な建設工事の要件見直し	<p>軽微な工事の要件は、消費税を含んだ限度額設定となっており、消費税の導入及び増税で、より厳しいものになっている。 2016年6月に施行された監理技術者等の専任要件や特定建設業者の許可要件が緩和されたにもかかわらず、軽微な工事の要件は、事実上の引き締めとなっている。 建設業の許可を持たない業者を広く活用するために、政令で定める軽微な建設工事の要件である「工事一件の請負代金の額が建築一式工事にあっては千五百万円に満たない工事又は延べ面積が百五十平方メートルに満たない木造住宅工事、建築一式工事以外の建設工事にあっては五百万円に満たない工事」という要件を見直すべきである。</p>	<p>建設工事を営もうとする者は建設業の許可を受けなければならない。ただし、軽微な建設工事のみを請け負うことを営業とする者は、この限りでない。ここでの「軽微な建設工事」とは「工事一件の請負代金の額が建築一式工事にあっては千五百万円に満たない工事又は延べ面積が百五十平方メートルに満たない木造住宅工事、建築一式工事以外の建設工事にあっては五百万円に満たない工事」のことである。 建設工事の需要は2020年の東京オリンピック開催を前に増加しており、請負価格は上昇している。一方、建設業者の高年齢化や厳しい受注状況で建設業者数や建設工事従事者数は減少している。請負工事を完成させるためには建設業の許可をもたない新規業者や小規模の工事業者を必要としているが、建設業の許可を持たない業者は五百万円未満の請負工しか施工できない。 2016年6月に建設業法施行令が改正され、監理技術者または主任技術者の工事現場ごとの専任要件は、建築一式工事が五千万円以上から七千万円以上に、建築一式工事以外が二千五百万円以上から三千五百万円以上に、また、特定建設業者の許可要件は、建築一式工事が四千五百万円以上から六千万円以上に、建築一式工事以外が三千万円以上から四千万円以上が緩和されたが、軽微な工事の要件は改正されず、消費税導入により消費税額分が逆に引き締めとなっている。 建設工事が社会に及ぼす影響を考えると、建設業の許可をもたない業者の請負工事に一定の制限を設けることは重要であるが、「軽微な建設工事」の「請負代金の上限額を引き上げる」、または「消費税額を金額制限に含めるのではなく別立てで計算出来るようにする」といった緩和をしても、注文者や社会に影響を与えるものではない。むしろ、規制の緩和により、建設業者の施行能力が向上し、建設工事の需要に応じられる環境が整うため、建設価格も安定するとともに、新規業者の参入も期待でき、建設労働者が増加することで建設工事現場における労働環境の改善も図ることが期待できる。</p>	建設業法第三条 政令第一条の二

1-(19)	地下通路の占用基準の緩和および地下広場の占用許可物件への追加	<p>道路の地下空間を活用した、良質な歩行者空間を形成する地下通路について、現行の基準では、必要最低限の占用しか認められておらず、災害時の一時避難場所として滞留可能な地下広場の整備については、占用許可物件として位置付けられていない。</p> <p>都市再生プロジェクト等とあわせて地域のニーズに対応した、ゆとりある良質な歩行者空間、災害時の一時避難場所として滞留可能な地下広場を整備するために、道路占用許可基準を緩和する旨の通知（技術的助言）を、国から地方公共団体に対して発出することを要望する。</p>	<p>現行の東京都の道路占用許可基準及び道路占用物件配置基準においては、道路地下部を占用する地下通路について、「幅員は必要最小限とし、6m以下」と定められており、交通量予測等から求められる、必要最低限の占用しか認められていない。また、地下広場については、占用許可物件として認められていない。そのため、地域に求められる大規模な空間や将来計画されている都市再生プロジェクト等に伴う交通需要の増加に対応した歩行者空間の確保が困難である。</p> <p>土地の高度利用が進む都市部においては、道路の地下空間等を重層的に活用した歩行者通路や広場等は、ゆとりある良質な歩行者空間の創出や災害に備えた避難場所の確保という観点から、重要な施設であり、これらは都市再生プロジェクトと一体となった整備が求められているところである。</p> <p>そこで、都市再生プロジェクト等と一体的に、地域の求めるゆとりある良質な空間形成、災害時の利用を想定した地下広場の整備を推進するために、道路占用基準及び道路占用物件配置基準に定められている、地下通路の幅員の基準について、一律の基準にとらわれず、地域のニーズにあわせて柔軟な対応を可能にするともに、現在、占用許可物件に該当しない地下広場についても、占用許可の対象に追加する旨の通知（技術的助言）を、国から各地方公共団体に対し、発出することを要望する。</p>	<p>道路法 道路占用許可基準及び 道路占用物件配置標準 (東京都)</p>
1-(20)	窓面採光装置設置にともなう規制緩和	<p>「建築基準法第28条」において「居室の採光および換気」についての定めがあり、居室や教室など居住空間における床面積に対する採光可能な窓の面積の比率が1/5から1/10になるように規制されている。この際に、窓面積に関しては、天窓など採光により有利な場合には3倍に補正できることが定められている。</p> <p>そこで、垂直な窓に採光装置を設置した際に、通常の窓より効率的に室内に光を取り込むことが出来る場合は、垂直な窓に設置する採光装置に対しても補正係数が適用できるように要望する。</p>	<p>床面積に対する窓開口部の割合については、例えば①住宅1/7、②保育所、幼稚園、小、中、高等学校1/5、③病室1/7、などと定められている。この際、採光に有利な天窓は面積を3倍に補正することが可能となっている。</p> <p>これを、垂直面の窓でも効率的に光を室内に取り込むことが可能な場合、採光装置を取り付けた窓面積に一定の補正係数をかけられるよう要望する。例えば、床面積に対する窓開口部の割合が1/10の物件において、窓の1/3に採光装置を設置し、設置部分だけ補正係数を4とすることが出来れば、開口部割合は1/5となる。</p> <p>これにより、空きオフィスなどの窓に採光装置を設置することで保育所や幼稚園・学校などに転用することが出来れば、待機児童問題の緩和に大きな効果を期待できる。また、住宅などでも採光の条件を満たせず、サービスルームとせざるを得ない物件において居室化することが可能となり、土地・空間の有効利用が可能となる。</p>	<p>建築基準法第28条 建築基準法施行法令 第20条</p>
1-(21)	経営業務の管理責任者の選任要件（経験年数）の緩和	<p>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。この要件につき、①を3年以上、②を5年以上と緩和すべきである。</p>	<p>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。</p> <p>しかし、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なる原因となっている。</p> <p>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をも閉ざすものとなっている。また、同族企業でない限り、同一人が5年から7年に渡り、役員または令3条の使用人として在任することは、我が国の企業実態に即していない。</p> <p>経営業務の管理責任者の要件を緩和することにより、人材の確保の困難さによる廃業を確実に防止し、建設作業員の不足に歯止めをかけることができる。なお、本要望で提案した必要な経験年数については、例えば電気通信工業や電気工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のおとり2年の差を設けたものである。</p>	<p>建設業法第7条第1項、 同第15条第1項</p>

1-(22)	建築基準法 建築物の活用 旧38条大臣認定建	<p>2016年6月「建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）」等が通知されている所だが、改正は部分的であるため、さらなる適正化を要望する。</p> <p>具体的には、①旧38条認定建物の改修に伴う既存適及範囲の確認方法の簡素化および適用範囲の適正化（区画等に関する部分等）、ならびに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）」の検討結果について、対策されていない部分の早期実施である。</p>	<p>建築基準法旧38条認定は、法令では対応できない革新的な構造や技術などの採用を、個別の建築プロジェクトごとに大臣認定で特例的に認める仕組みであったが、2000年の同法性能規定導入時に38条が削除され、個別プロジェクトごとの特例認定ができなくなったことにより、当該建築物は法令上すべて既存不適格扱いとなっている。</p> <p>大臣認定物件で既存不適格となっている項目のうち、一部は、現行法が求める水準に至っていないものがあるものの、多くの項目が現実的な性能として現行法が求める水準をクリアしているにも関わらず、建築確認申請が必要な用途変更（100㎡以上）、増築（防火地域は全ての増築）、大規模修繕（主要構造部の過半）では、増改築部分だけでなく建物全体に対し現行法上の既存不適格箇所の是正が求められることから、各種変更や工事が実質不可能になるなどの問題が発生している。</p> <p>2016年6月1日の法改正では、旧38条大臣認定物件の既存不適格項目への一部対処がなされたものの、現行法の性能検証の手法を用いても、以前として既存不適格となる項目が多く残っている。例えば、耐火建築物の規定として、鉄骨の柱梁等に耐火被覆等の耐火措置を行わなければならない点や面積区画の規定により防火区画を新たに計画しなければならない点（建物の構成により物理的に対応不可能な場合もある）等が挙げられる。</p> <p>既存不適格については全て解決して初めて増改築等の申請ができることから、部分的な解決では根本的な解決には至らず、引き続き、法改正等の対応を要望する。</p> <p>38条認定を受けている建築物には、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が日本国の経済活動には有効である。また、要望の実現により、2000年以降、政策・社会的要求に対し建築物として対応すべき事項（防災性能の向上等）の実施促進につながることを期待される。</p>	建築基準法38条
--------	------------------------------	---	---	----------