

1. 土地・住宅・都市再生・観光分野

<p>土地・住宅・都市再生・観光(1)</p>	<p>住宅瑕疵担保履行法上の供託に関する販売戸数の合算【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>住宅瑕疵担保履行法の供託金制度において、大数法則により販売・請負戸数が多いほど戸当たりの供託基準額が下がっているが、以下の場合、規模のメリットが働かない。 ①同一事業者が建設業・宅建業を兼業している場合、注文住宅と分譲住宅の戸数を合算できない。 ②販売代理店方式を採用している場合、各販売店の販売戸数を合算できない。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律</p>
<p>要望内容</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、請負住宅と分譲住宅の請負・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。 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、メーカーが企画・生産した構造部材を代理店が採用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は、メーカー傘下の代理店の販売・請負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>要望理由</p>	<p>上記のとおり変更することにより、相対的に高すぎる供託金負担が住宅の価格に転嫁され、結果として消費者負担が増える事態を回避できる。また、建設業と宅建業を兼業するか否か、販売代理店方式を採用するか否かによる不公平が解消し、公正な競争を維持できる。 上記のとおり変更しても、法律の目的である消費者保護の実効性は確保できる。 本件に関しては、「規制改革推進のための3カ年計画(再改定)」(2009年3月31日閣議決定)でも取り上げられ、平成22年度に結論を得ることとされているが、要望の趣旨に鑑み、極力早期に実現すべく、迅速に検討を進めるべきである。</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生産課</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(2)</p>	<p>住宅瑕疵担保履行法上の保留床に対する供託金等の取り扱いの改善 【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>分譲住宅が主用途となる組合施行型の第一種市街地再開発事業において、権利変換により権利床を取得する権利床住戸と、保留床としてデベロッパー等が取得し第三者に分譲する住戸に分かれるケースが多い。その際、住宅瑕疵担保履行確保法に基づく供託金等の算定において、再開発組合から工事を請け負った建設会社は、権利床・保留床の戸数を合算した戸数をもとに供託金等の算定を行うよう指導がなされている。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律</p>
<p>要望内容</p>	<p>組合施行型の再開発における上記供託金の算定において、施設建築物竣工までの間に、瑕疵担保請求権が発注者である再開発組合から、権利床取得者および保留床取得者に移行する旨の約定がなされている場合、住宅瑕疵担保履行確保法に基づく供託金の算定に際しては、保留床が宅建業者であるデベロッパーを通じて第三者に分譲されるという前提で、権利床相当住戸数をもとに算定することとすべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>通常の組合施行型の市街地再開発事業では、建物竣工後1年程度で発注者である再開発組合が解散することとなるため、施工者に対する瑕疵担保請求権は、それぞれの権利を原始取得する権利床取得者もしくは保留床取得者に譲渡することとし、その旨を覚書等で約している事例が多い。 このような場合においては、デベロッパーが取得し第三者に分譲する住戸部分に関しては、デベロッパーが売主として供託金もしくは保険をかけることになり、建設会社が保留床相当として供託する部分について、二重に供託等の措置をとることになり、合理性を欠く。</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生産課</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(3)</p>	<p>住宅の建設に係る諸手続の提出書類の共用化【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>住宅建設の際、従来の建築確認と性能表示の申請業務に加え、2009年度から長期優良住宅普及促進法、住宅瑕疵担保責任履行法が施行されるのに伴い、これらに基づく申請業務が発生する。これらの申請手続に当たっては、重複する書類が多いにもかかわらず、それぞれの手続毎に一部ずつ提出を求められ、現場検査等の検査・審査を行っている。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法施行規則第1条の3 住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則第5条 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律施行規則第28条 長期優良住宅の普及の促進に関する法律</p>
<p>要望内容</p>	<p>一戸の住宅に関して、建築確認、性能表示、長期優良住宅、瑕疵担保保険の申請を、一つの機関に同時申請する場合、申請書以外の配置図、平面図、立面図などの共通図書は共用できるとし提出は一部のみとするともに、現場検査などの重複する検査・審査は同時に行うこととすべきである。 また、建築確認、性能表示の申請では、第三者機関の認定・認証を取得している場合は認証特例として矩計図、床伏図の提出が免除されるが、長期優良住宅、瑕疵担保保険についても同様の措置を講じるべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>類似の確認内容であるにもかかわらず法令が異なるため、それぞれの申請ごとに図書の提出と現場検査を行うのは、合理的でない。一戸の住宅に対し、千枚程度の書類が必要となり、また個々に検査や審査を実施するため、顧客への引渡しが遅れる。 さらに新しい制度が増えるたびに顧客や事業者の負担が増えていく一方では、任意制度である住宅性能表示制度の活用や、長期優良住宅認定の取得等を断念せざるを得ない状況が出てくる可能性があり、長期的に法の目的を達することができず、消費者が不利益を被る可能性がある。また事業者にとっても、負担の増大は経済活動に大きな支障をきたすことになるため、手続の合理化が必要である。</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、住宅生産課</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(4)</p>	<p>建築確認申請・審査手続の円滑化</p>
<p>規制の現状</p>	<p>2007年6月の改正建築基準法の施行に伴い、建築確認審査手続に構造計算適合性判定が導入された結果、従来1ヶ月程度であった審査期間が最低2～3ヶ月、場合によっては6ヶ月を超えている。構造計算適合性判定機関の数の不足(1つしかない都道府県もある)も、審査の滞りの一因となっている。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法第6条</p>
<p>要望内容</p>	<p>建築確認申請・審査制度の合理化を図り、審査期間を短縮すべきである。 具体的には、 ①構造計算適合性判定の対象を限定すべきである(たとえば製造工場を除外する等)。 ②国は、各都道府県に対して、都道府県内の適合性判定に係る体制の増強、構造計算適合性判定機関の拡充、都道府県以外の特定行政庁の構造計算適合性判定機関への指定など、審査件数に見合う形で適合性判定の体制を早期に拡充するよう、指導すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>市場における製品サイクルの短縮や製品コストの低下など、営業利益の確保が厳しい状況の下で、企業運営・安定雇用を維持するためには、企業の競争力を強化し、経営のスピード化を図ることが不可欠となっている。 しかし、改正建築基準法施行以降、確認申請・審査期間の長期化が、企業の事業運営におけるスピーディーな対応を阻害し、機会損失をもたらしている。また、法制度の整備・運用が不十分な状況で法改正が施行されたことにより、審査機関の許認可申請業務が停滞しているばかりでなく、設計者に改正内容が周知徹底されておらず、設計・申請・審査業務の混乱を招いている。こうした状況は、改正から2年が経過しても、改善の兆しが見られない。 そもそも、製造工場は住宅に比べてシンプルな構造となっており、外から直接、鉄骨構造を確認できるため、住宅並みの審査を行うことは過剰である。</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・観光(5)</p>	<p>既存不適格建築物の増改築における構造遡及適用基準の緩和</p>
<p>規制の現状</p>	<p>建築基準法の改正により現行規定に合わなくなった建築物は既存不適格建築物として扱われ、増改築を行う場合、既存部分の現行基準法の構造規定への適合(構造遡及)が求められる。 ただし、既存部分と増改築部分とをエキスパンション・ジョイントで構造分離する場合、増改築部分が基準時の延べ面積の2分の1を超えない限りにおいて、構造遡及が緩和される。 また、2005年の建築基準法改正以前は、「別棟とみなす渡り廊下の基準」を満たすことにより構造遡及が免除されていたが、法改正以降、この基準の適用が認められなくなった。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法第86条の7第1項 建築基準法施行令第137の2第1号</p>
<p>要望内容</p>	<p>エキスパンション・ジョイントで構造分離することを条件として、増改築部分の面積が基準時の延べ面積の2分の1を超える場合においても、構造遡及の緩和を認めるべきである。 また、「別棟とみなす渡り廊下の基準」を復活させ、構造遡及を免除すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>工場・病院等は、既存建築物を時代のニーズに合わせて拡張する必要があり、既存建築物と一体となった増築が不可欠である。特にクリーンルームが必要な施設や入院患者、高齢者等が利用する施設は、屋内で既存部分とつなげて増築することが必須である。全体計画認定を取得しても、遡及工事が免除されるわけではなく、休業することなく使い続けなくてはならない建築物の場合、遡及工事が困難なため、2分の1以上の増改築そのものが難しくなる。 また鉄道隣接建物や線路上空建物は、日々の列車の安全運行を確保し、かつ営業を継続させながらの工事となり、施工環境が非常に厳しい。そのため、構造遡及を受けた建物を大幅に改修するには莫大な工事費と工期がかかり、2分の1以上の増改築を選択することは現実的にできない。駅の混雑緩和やバリアフリー化、再開発に伴う大規模改修を行おうとしても、構造遡及が大きな障害となる。 このように、構造規定の既存不適格については、技術的に後からの是正が困難もしくは不可能な場合が多い。既存建築物を耐震改修し、エキスパンション・ジョイントでつないで増築すれば問題ないにもかかわらず、増改築面積が基準時の2分の1までに限られてしまう。 建築基準法の構造規定の改正が多く、新築建物もすぐに既存不適格になってしまう現状では、既存ストックの活用の観点からも、基準時の2分の1までという規制を撤廃するとともに、「別棟とみなす渡り廊下の基準」の適用による構造遡及の緩和を認めるべきである。</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・観光(6)</p>	<p>新耐震基準以降の工業化住宅の増改築における建築確認の簡素化 【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>建築基準法の改正により、施行日以前の建築物は既存不適格建築物として取り扱われ、増築部分の床面積が2分の1以下の場合、既存部分は耐震改修方に基づく耐震診断基準を満たすことの証明が求められ、2分の1を超える場合、既存部分は現行法への適合が求められる。 工業化住宅の認定を受けた既存部分についても、構造証明が要求される。 一部の民間確認機関では、高度な審査を受けた工業化住宅については建築確認の受付を拒否される事例も発生している。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法第86条の7第1項 建築基準法施行令第137条、第137条の2 平成18年1月25日国土交通省告示第184号、第185号</p>
<p>要望内容</p>	<p>1981年新耐震基準以降の工業化認定を受けた建築物については、増改築工事における既存部分の建築確認は認定書の写しと検査済証により行うこととすべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>1981年以降、鉄骨造住宅の高さ20m以下、階数3以下、バルコニーの出2m以下規模の建築物に係る構造関係規定は改正されておらず、これ以降に建設された住宅は現行法の基準に適合している。 既存部分と増改築部分がエキスパンション・ジョイントで構造上切り離されている場合、既存部分は増築により地震力の影響が増加することなく、当該部分のみ負担できれば構造上問題ない。 既存部分の構造計算書作成に10万円程度の費用を要し、また確認期間が長引くことにより着工の遅れが生じている。</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・観光(7)</p>	<p>既存建築物の改修時の手続等の明確化【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>既存建築物の改修における「模様替え」「修繕」の定義、および「模様替え」「修繕」「用途変更」の規模による確認手続の要否についての判断基準が不明確であり、特定行政庁毎、案件毎に判断が異なる(例:屋根付屋外駐輪場を同規模、同仕様で更新する場合、減築及び増築にあたり確認が必要という判断と、確認は不要という判断が見られる)。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法第6条</p>
<p>要望内容</p>	<p>既存建築物の改修における「模様替え」「修繕」の定義、および「模様替え」「修繕」「用途変更」の規模による確認手続の要否について、判断基準を明確にし、各特定行政庁に周知すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>限られた資源の有効活用は、社会的な命題である。既存建築物の再生・有効利用等における手続の簡素化および判断基準の明確化は、より多くの事業者の機会を生み、ストックの流動化を促進するとともに、市場原理に基づいた品質確保・向上につながる。</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・観光(8)</p>	<p>型式適合認定・製造者認証の基準の緩和</p>
<p>規制の現状</p>	<p>型式適合認定および製造者認証を受けた建築物に、型式適合認定および製造者認証、大臣認定等を受けた住宅設備・建築材料(エレベーター、内装仕上材等)が用いられる場合、当該住宅設備・建築材料の設計変更により認定・認証番号が変わると、建築物の認定・認証を取り直さなければならず、その手続に半年から1年程度かかる。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法第68条の10、11</p>
<p>要望内容</p>	<p>型式適合認定および製造者認証を受けた建築物に用いられる住宅設備・建築材料の設計変更が、建築物の構造安全性に影響しない場合は「軽微な変更」とし、建築物の認定・認証を簡易な手続で取り直すことができるようにすべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>個々に認定・認証を受け性能が確認された住宅設備・建築材料に変更する場合も新規申請扱いとされるため、認定申請費用、資料作成費用等がかさむ。また手続に半年から1年程度かかる。 認定・認証の審査に期間を要するため、モデルサイクルの短い住宅設備・建築材料については、認定取得後の運用開始時期には、既に旧製品になっているケースがある。軽微な変更の柔軟な取り扱いが認められれば、改良されたより性能・品質の高い製品を迅速に顧客に提供することが可能になる。</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・観光(9)</p>	<p>建築物の完了検査制度の見直し【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>建築物全体の全ての部分が完了しない限り、完了検査申請はできない。建物内の一部の事務室内、一部の店舗区画内においてテナント要望等との関係から工事未済部分が出る場合には、仮使用承認制度を利用せざるを得ない実態がある。</p>
<p>規制の根拠法令</p>	<p>建築基準法第7条の6、同施行令第13条、同施行令第13条の2、同施行規則第4条の16</p>
<p>要望内容</p>	<p>未済部分が貸ビル等のテナント貸室内に限られ、建築基準法施行令第13条規定の避難施設等には未済部分がなく、安全上、防火法、避難上、特に支障がない場合には、現行規定の建築基準法第7条、同法第7条の2の完了検査制度とは別に、「一部完了検査制度」を新たに制定し、「一部完了検査済証」を受けて使用できる制度とすべきである。残る未済部分については、順次「一部完了」検査手続を継続し、検査対象は該当する未済部分のみとすることで、仮使用承認制度(建築基準法第7条の6第1項第1号)における手続期間と比較して短縮化することを要望する。</p> <p>建築物の証券化、コンプライアンスが叫ばれている時代、定期報告対象の建物規模等に限定することで法令遵守に係る追跡調査も可能であり、十分対応できると考える。なお、上記のようなケースに該当しない場合は、仮使用承認制度を利用することとなる。</p>
<p>要望理由</p>	<p>貸ビルにおいては、テナントとの入居確定後に内部仕上げを変更するニーズが発生する。そのため、テナント貸室内をスケルトン状態に留めておくことは無駄な廃棄物等の軽減につながり、昨今の社会経済状況、環境保全、省エネ対策等を鑑みれば非常に有効な手段といえる。しかし、スケルトン状態での運用には、確認申請建築物が全部完了する前の一部使用に係る仮使用承認申請手続が必要となる。一般的にはその手続に1～3ヶ月程度の時間を要する。テナント内装工事の規模によっては短時間で済む場合もあり、許可待ちで使用できない等の不都合が発生する。その為、ほとんどの貸ビルでは完了検査に対応すべく仮の内装仕上げを行い検査済証を受けているのが実態である。</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・観光(10)</p>	<p>容積率緩和に係る地階の住宅用途の規制緩和【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものの「住宅の用途に供する部分」の床面積は、算入しないものとされている。</p>
<p>規制の根拠法令</p>	<p>建築基準法第52条第3項</p>
<p>要望内容</p>	<p>地下部分に関しては容積不算入とする「住宅の用途に供する部分」を、「住宅の用途及びこれと用途上不可分の関係にあるものに供する部分」と改正すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>日本の住宅事情は改善されつつあり、社会経済状況の変化もあって住宅入居者の生活レベルが多様化してきている。生活の質を高める意味で、マンション居住者用のアスレチッククラブ、居住者用倉庫等の施設が併設されることも少なくない。 こうした住宅と密接不可分の関係にある附属施設は、道路を含み、都市施設に与える負荷のないものと思われるため、住宅の用途、もしくは関係用途に解せるよう改正すべきである。</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・観光(11)</p>	<p>道路斜線制限の規制緩和</p>
<p>規制の現状</p>	<p>建築基準法第86条関係の総合的設計を行う場合において、区域内のある敷地が2以上の前面道路に接続する場合、道路斜線制限の、いわゆる回りこみ規定が認定区域全体については利用できない不都合がある。</p>
<p>規制の根拠法令</p>	<p>建築基準法第86条、第56条第6項、同施行令第132条 建築基準法質疑応答集3及び4(建設省住宅局内建築基準法研究会編 第一法規)</p>
<p>要望内容</p>	<p>建築基準法施行令第132条第1項本文中の「建築物の前面道路」の部分を「建築物のある敷地の前面道路」と改正するか、「一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の運用指針」第四技術的基準(5)その他(2)のなお書き部分を削除すべきである(本運用指針は、「規制の根拠法令」欄に記載の建築基準法質疑応答集第4に収録されている)。</p>
<p>要望理由</p>	<p>建築基準法第86条において、特例対象規定の適用については一敷地内にあるものとして扱うことが明確にされており、前面道路が2以上ある場合における、いわゆる道路斜線の回りこみ規定(建築基準法第56条第6項、同施行令第132条)もこの特例対象規定とされていることから、法令の規定上は疑義が生じない。</p> <p>しかしながら、施行令第132条第1項本文中の「建築物の前面道路」との規定に着目した説明が同運用指針のなお書きとして特記されていることから、運用上、特定行政庁において混乱をきたしているケースが見られる。</p> <p>建築基準法が一敷地一建築物を原則(施行令第1条第1号)としていることを考慮すれば、施行令第132条第1項の表現は「建築物のある敷地の前面道路」と理解し、結果として、法第86条において認定区域内の全ての敷地は一の敷地と見做せ、支障は生じない。</p> <p>斜線制限が極端に緩和されてしまう懸念があるとするれば、容積率規定(法第52条2項に関しても一敷地と見做されること)等と同様に、特定行政庁の判断に委ねられるべきと考える。</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・観光(12)</p>	<p>住宅の収納スペースの取り扱いの明確化【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>住宅の小屋裏部分、天井裏部分等を利用して設ける収納スペースは、その規模[※]により建築基準法上は、床面積に不算入でよいことになっているが、建築主事によっては算入を求められる場合がある(特に東京都内でそのような事例が多く見られる)。</p> <p>[※]住宅の小屋裏部分、天井裏部分等を利用して設ける収納スペースで、最高の内法高さが1.4m以下で、かつ、その水平投影面積がその存する部分の床面積の1/2未満</p>
<p>規制の根拠法令</p>	<p>建築基準法第52条 建築基準法第92条 建築基準法施行令第2条 平成12年6月1日建設省住指発第682号</p>
<p>要望内容</p>	<p>建築基準法に則して、全国一律で床面積に不算入とするよう、国は技術的指導・助言により徹底すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>床面積に参入されるかどうか、担当者により見解が異なるため、建築計画をたてづらくなっている。</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・観光(13)</p>	<p>重複歩行距離制限の規制緩和【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>全館避難安全検証法によって建築物の全館避難安全性能が検証された場合においても、直通階段までの歩行距離について、重複部分が2分の1を越えてはならない規定が除外されていない。</p>
<p>規制の根拠法令</p>	<p>建築基準法施行令第129条の2の2第1項</p>
<p>要望内容</p>	<p>全館避難安全性能が検証された場合には、歩行距離の重複制限も適用しないように、建築基準法施行令第129条の2の2第1項に、第121条第3項を追加規定すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>全館避難安全検証は、火災室のある階の煙等が上階に通じる階段室や竖穴へ進入する前に、建物内の全員が地上に避難できることを建物内の各火災室について確認するものである。 全館避難安全検証法によって建築物の全館避難安全性能が検証された場合においては、建物内の全てのものが安全に屋外まで避難できることが検証されたのであるから、歩行距離の制限規定が適用除外とされていることとの関係から、建築基準法施行令第121条第3項の重複距離の制限規定について存置しておくことは合理的でないと思われる。</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・観光(14)</p>	<p>大規模太陽光発電設備の取り扱いの見直し【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>大規模な太陽光発電設備を地上に設置する際、一般的に太陽電池アレイを柱のみで支える構造となる。この場合、担当する建築主事の判断によって、建築確認申請が不要となる事例がある一方、太陽電池アレイの水平投影面積部分が屋内的用途と解釈されて建築物とみなされ、確認申請が必要となる事例もある。このように各地の建築主事の判断が統一されていないため、大規模太陽光発電設備の設置の大きな阻害要因となっている。</p>
<p>規制の根拠法令</p>	<p>建築基準法第6条</p>
<p>要望内容</p>	<p>太陽光発電設備を地上に設置する場合には、建築物とみなさないことを明確にし、建築確認申請を不要とすべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>政府の目標である「低炭素化社会の実現」を受けて2009年から電気事業者によるメガワットソーラ、あるいは公共施設での大規模ソーラの建設が始まろうとしているが、この規模の発電設備を地上に設置する場合、現状では、各建築主事のアレイ下部の解釈によって、建築確認申請の要否がまちまちであるため、設置作業を大きく阻害している。太陽光発電設備を地上に設置する場合、建築物の屋根に設置する場合と異なり、太陽電池アレイの下部は、電池モジュール冷却のための通風機能となっており、屋内的用途とはいえないので、確認申請は不要とすべきである。</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・観光(15)</p>	<p>風車の耐風性能評価方法の見直し【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>風車の建設においては、建設地点で風速を計測しているため、関連するデータがある。しかし、耐えるべき風圧は建築基準法による規定を適用されるため、過剰な耐風圧性能を求められるケースが考えられる。</p>
<p>規制の根拠法令</p>	<p>建築基準法(平成12年建設省告示第1454号) 発電用風力設備に関する技術基準</p>
<p>要望内容</p>	<p>風車に要求される耐風速に関して、風車の設計条件としての最大風速を求めるとして、風車建設地点場所における最低1年間以上の期間を有する風速観測データと気象官署の風速観測データとの相関係数を利用する方法、もしくは極値風速マップ・極値風速データベースを用いて決定する方法を認めるべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>一般建築物の耐風速は、数十～数百年間に予想される最大風速として定義され、気象官署等の長期(例えば10年以上)の風速観測データが利用できる地点で求められた値を、地域を代表する値(マップ)として採用する考え方が用いられ、建築基準法もこの考え方を採用している。</p> <p>しかしながら、風車に関しては、建設時点での短期(1年程度)の風速観測データが利用できる場合が多く、気象官署等の長期のデータを有する地点との風速の相関係数が良好であれば、その相関係数を用いて最大風速を推定することが技術的に可能とされている。例えば、風車の国際規格(IEC61400-1Third edition Wind Turbines Part 1:Design requirements)において、建設地点と気象官署等の風速相関を用いて予測する方法(Measure-correlate-prediction:MCP法)として示されている。</p> <p>地形の影響などで、場所場所で風速が異なっているのに、広大な地区毎に風速が決まっていることは風車の導入においては不合理であり、風速は、平成12年建設省告示第1454号を適用するほか、一定の計測データがある場合は、その採用が検討されれば、再生可能エネルギーの普及がこれまで以上に加速される。</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省住宅局 資源エネルギー庁</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(16)</p>	<p>駐車場用換気装置の基準の見直し【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>駐車場の構造如何にかかわらず駐車場内部の空気を1時間につき10回以上直接外気と交換する能力を有する換気装置を設けなければならない。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>駐車場法第11条 同施行令第6条、第12条</p>
<p>要望内容</p>	<p>駐車場用換気装置の換気能力の基準を、自動車排出ガス規制の強化等による環境の変化も考慮し、必要十分な水準まで低減すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>駐車場を利用する車輛に関しては、自動車排出ガス規制等、時代とともにその規制が厳しくなっている。また、低炭素化への動きが活発になる中、ハイブリッドカー等の開発も進み車輛の性能は格段に進歩した。しかし、駐車場の換気回数を規定する内容は、1957年に駐車場法が制定されて以降改定されていない。現状の駐車場環境の状況を見直し、実態に応じた換気回数を設定することで、換気設備の省エネルギー化が図れるものとする。</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・観光(17)</p>	<p>建設業許可要件の緩和</p>
<p>規制の現状</p>	<p>①法人が建設業の許可を受けるに当たっては、常勤役員の一人在、(イ)許可を受けようとする建設業に関し5年以上、それ以外の建設業に関し7年以上、経營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。 ②役員とは、株式会社の場合、取締役とされている。 ③経營業務の管理責任者とは、法人の役員、支店長、営業所長等とされている。 ④経營業務の管理責任者に準ずる地位にあつて7年以上経營業務を管理または補佐した経験を有する者も上記(ロ)に該当する者と認められるが、営業部長その他の管理職社員以上の地位にあることが要件とされる。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建設業法第7条 昭和47年3月8日建設省告示第351号 平成16年3月31日国総建第356号 平成20年1月31日国総建第278号</p>
<p>要望内容</p>	<p>①許可を受けようとする建設業に関し5年以上、それ以外の建設業に関し7年以上の経験要件を、それぞれ2年以上、3年以上に短縮すべきである。 ②取締役に加え執行役員も役員として認めるべきである。 ③経營業務の管理責任者として、役員、支店長、営業所長に加え、「支店長・営業所長の上位組織の管理責任者」を追加すべきである。 ④副事業部長、副支店長、副所長等、筆頭職を補佐する地位にある者も「営業部長その他の管理職社員以上の地位」にある者とみなすべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>①2003年の商法改正により取締役の任期が1期2年から1年となり、役員就任年数が短期化する一方、事業環境の変化が一層加速する中で、常勤役員の高い経験年数によって経営品質を確保するという方法は実態にそぐわなくなっている。 ②近年、取締役の人数を削減し、業務執行については執行役員制度を導入する企業が増加傾向にある。このような状況下では、執行役員は業務執行上、商法の定める役員と同等の責任を有している。 ③大企業の場合、役員と支店長・営業所長の間にも例えば事業部長等の階層がある。現行の規定では、役員の次に位置し、支社長より高度の経営判断を行う大組織の責任者が要件に該当せず、それよりはるか下に位置する支店長・営業所長のみが該当することになり、実態にそぐわない。 ④組織上、営業部長の上位者として事業部長等の職制がある場合、事業部長を補佐する副事業部長は、当然、営業部長より上位になる。「管理職社員以上の地位」にあり、経營業務を担う事業部長を「補佐」しているにもかかわらず、筆頭職ではないことを理由に経營業務管理責任者としての要件を満たしていないとされる事例があるが、実態にそぐわない。</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・観光(18)</p>	<p>主任技術者／監理技術者への出向者の就任要件の緩和</p>
<p>規制の現状</p>	<p>企業集団に属する建設業者の間(親会社とその連結子会社の間に限る)の出向社員を出向先の会社が工事現場に主任技術者または監理技術者として置く場合に、当該出向社員と当該出向先会社との間に直接的かつ恒常的な雇用関係があるものとして取り扱うことが2003年1月に通知された。この場合、親会社または連結子会社(その連結子会社が2つ以上ある場合には、それらのすべて)のいずれか一方が経営事項審査を受けていないことが要件となっている。</p> <p>また、建設業でない親会社から、建設業である子会社への出向者は、所属建設業者と直接的、かつ恒常的な雇用関係があるとはみなされず、監理技術者資格証の交付を受けることができない。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建設業法第26号第1項、第2項、第3項 平成14年4月16日国総建第97号「持ち株会社の子会社が置く主任技術者または監理技術者の直接的かつ恒常的な雇用関係の取り扱いについて」 平成15年1月22日国総建第335号「親会社およびその連結子会社の間の出向社員に係わ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り扱い等について」</p>
<p>要望内容</p>	<p>主任技術者・監理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、</p> <p>①親会社、子会社がともに経営事項審査を受けている場合でも、同一物件への親会社・子会社の同時入札の禁止を条件として、親子会社間、および子会社間の主任技術者・監理技術者の出向を認めるべきである。</p> <p>②建設業でない親会社から建設業である子会社への出向者にも、監理技術者資格証を交付すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>①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、主任技術者、監理技術者が出向先で職務を行うことに支障はなく、「親子会社がとも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。本規制緩和を実施しても、親子会社の同時入札を禁止することにより、他の入札者との平等性を保つことは可能である。また、本規制緩和を実施するとペーパーカンパニーが増加するとの指摘があるが、これは建設業許可申請時の審査、経営事項審査を厳格化することで解決可能である。さらに、営業所の専任技術者には出向者が就任することが認められており、それと比較すると本規制緩和に反対する論理的根拠に欠ける。</p> <p>また、連結機能グループにおいては、業務運営の効率化、合理化、品質向上のために、機能分社化や子会社間における人材流動化を行っているケースがあるが、現状では親会社からの出向者しか主任技術者・監理技術者に就任することができず、グループ内で人材の有効活用が妨げられている。したがって、子会社間の出向社員についても、就任を認めるべきである。</p> <p>②2006年12月20日に交付された「建築士法等の一部を改正する法律」により建設業法の一部が改正され、監理技術者資格証および監理技術者講習の受講が必要な工事の範囲が拡大された。出向社員に監理技術者資格証の交付が認められないため、必要な監理技術者の確保に支障をきたしている。</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・観光(19)</p>	<p>主任技術者／監理技術者の専任義務の見直し</p>
<p>規制の現状</p>	<p>①公共性のある施設もしくは工作物または多数の者が使用する施設もしくは工作物に関する重要な建設工事で、請負代金が5,000万円以上の建築一式工事については、工事現場毎に専任の主任技術者または監理技術者を置かなければならない。 ②発注者から直接、建築工事を請け負った特定建設業者は、下請契約の請負金額が4,500万円以上になる場合、主任技術者に代えて監理技術者を置かなければならない。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建設業法第26条第2項、第3項 建設業法施行令第2条、第27条</p>
<p>要望内容</p>	<p>①専任の主任技術者または監理技術者を置かなければならない建築一式工事の範囲をより限定すべきである。たとえば、 (イ)店舗併用住宅等、一部公共性のある建物の場合、3階建て以下の住居の用に供する部分については、専任を求めないこととする。 または、 (ロ)3階建て以下の住居の用に供する部分については、基準額を1億円に、そのうち工業化住宅認定等により品質管理が確保されているものについては1億5,000万円に引き上げるべきである。 ②監理技術者の設置を求める基準額を1億円以上に引き上げるべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>設備機器の多様化・高度化に伴う元受金額や工事額の高額化に伴い、以前は監理技術者の設置や技術者の専任を求められなかった工事についても、監理技術者の設置や技術者の専任が求められるようになっている。 また、工業化住宅認定のように技術革新により施工の合理化や品質管理の徹底が図られている工事について、そうした努力が専任義務の基準に反映されていない。 設備機器の多様化・高度化に伴う工事額の高額化や技術革新努力を反映した基準とすることにより、合理的な事業運営を可能とすべきである。</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・観光(20)</p>	<p>監理技術者資格取得要件の緩和</p>
<p>規制の現状</p>	<p>監理技術者資格を取得するためには、 (イ)定められた試験に合格または免許を受けていること (ロ)一定の実務経験を有すること(指定建設業の場合を除く) (ハ)(イ)(ロ)と同等以上の能力を有すると国土交通大臣の認定を受けること のいずれかを満たす必要がある。 (ロ)については、学歴または資格により異なる年数の実務経験(指定学科卒業以外の場合、10年以上)に加え、2年以上の指導監督的実務経験(対象案件の請負金額4,500万円以上)が求められる。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建設業法第7条第2号、第15条 建設業法施行令第5条の3</p>
<p>要望内容</p>	<p>①建設業法第7条第2号ロの実務経験の必要年数を、10年から5年に短縮すべきである。 ②建設業法第15条第2号ロの指導監督的実務経験の対象案件を請負金額4,500万円以上から3,000万円以上(建設業法施行令第5条の3で定める金額を3,000万円)に拡大すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>①実務経験年数は正味の工期分であり、1年間で半年分くらいの工期しかない業種の場合、10年分の経験を積むために、約20年もの年数を要する。その結果、必要な技術者を必要な工事拠点に配置するだけの有資格者を確保することがきわめて難しい状況になっている。 ②大都市部においては大規模・高層建物工事等が多数あり、指導監督的実務経験の対象案件が十分にあるが、地方においては対象とならない小規模案件が多いため、監理技術者の不足が懸念される。</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・観光(21)</p>	<p>グループ企業間の建設工事一括下請負の規制緩和【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>①一括下請負の禁止 建設業法第22条により、元請業者が請け負った工事を一括して第三者へ下請負させることは原則として禁止されている。特に、公共工事の場合は、公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律第12条により例外なく禁止されている。</p> <p>②主任技術者の配置 建設業法第22条第3項により発注者の承諾を得た場合でも、同法第26条により元請業者による主任技術者の配置が必要とされている。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建設業法第22条、第26条 公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律第12条</p>
<p>要望内容</p>	<p>①元請・下請間に100%の資本関係がある(下請が元請の100%子会社)場合は、一括下請負禁止規制の適用を除外すべきである。</p> <p>②建設業法第22条第3項により発注者が一括下請負を承諾している場合は、元請業者による主任技術者等の配置は不要とすべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>SI(システム・インテグレーション)を手がける企業は、プログラム開発だけでなく、ハードウェアやアプリケーションの納入、機器類の据付工事やケーブル類の配線工事、その他電源工事、空調工事など、システム稼動のために必要な作業を総合的に請け負うことが多い。</p> <p>こうしたなか、SIを手がける企業のうち、グループ経営を行う企業集団においては、親会社が元請業者としてシステム構築を請け負い、そのうち工事についてはグループ内の工事専門子会社に下請負させることがある。この場合、親会社に代わって、当該工事にかかる全般的な役割(施工計画の立案、現場監督人の選出、工事施工上の下請負人への指導・監督等)を工事専門子会社が担うことがある。</p> <p>ところが、公共工事では一括下請負が例外なく禁止されるため、当該工事子会社とは別に親会社内に工事部門を設けざるを得ず、リソースのグループ内最適配置が行えない。一括下請負規制は、発注者が元請業者を信頼して発注している以上、元請業者が自ら施工しないのはその信頼に反するという理由からと思われる。しかし、発注者がグループ経営を行う企業集団に工事を発注する場合、そのグループ全体でのブランドや総合力を信頼して工事を発注していることが多い。したがって、100%の資本関係がある親子会社の場合、当該子会社は実質的には親会社の一部門と見られ、一括下請負をしても発注者の信頼は損なわれないことから、一括下請負を許容してよいはずである。</p> <p>一括下請負が認められる場合には、当該下請会社において工事全体の状況を把握できることから、当該下請会社の主任技術者のみで、当該工事全体につき適正な施工のための技術上の管理を行うことができるので、元請業者による主任技術者の配置義務を廃止して問題ない。</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・観光(22)</p>	<p>営業所毎の特定／一般建設業の選択制化【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>建設業を営む者は、発注者から直接請け負う建設工事について一定の額を超える下請契約を締結して施工しようとする者は特定建設業の許可を受けなければならない、それ以外のものは一般建設業の許可を受けなければならないとされている。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建設業法第3条、第15条</p>
<p>要望内容</p>	<p>特定建設業者として複数の営業所を設けて建設業を営む者は、その営業所毎に特定建設業または一般建設業の選択ができるものとし、選択された区分に準じた技術者の配置ができるようにすべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>特定建設業者の許可を受けた場合、大規模な工事の受注が見込めない営業所にも建設業法第15条第2号の技術資格者を配置しなければならない、経営資源の最適化の観点から、合理的とはいえない。複数の営業所を持つ特定建設業者が、戦略的に最適な技術者配置を柔軟に行えるようにすべきである。</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・観光(23)</p>	<p>建設工事現場の標識掲示義務の緩和【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>建設業者は、その店舗および建設工事の現場毎に、公衆の見やすい場所に、国土交通省令の定めるところにより、許可を受けた建設業法別表第一の下欄の区分による建設業の名称、一般建設業または特定建設業の別その他国土交通省令で定める事項を記載した標識を掲げなければならない。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建設業法第40条</p>
<p>要望内容</p>	<p>建設工事現場での標識の掲示義務は、元請負人のみに限定すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>戸建住宅の建設現場においては、その敷地規模からして、現場に関わるすべての建設業者が標識を掲げることは、物理的に無理がある(たとえば道路に面する敷地の幅が8mの住宅の場合、フェンス一面が標識で埋め尽くされる)。工事全体にわたる内容や進捗、下請負の状況を把握している元請負人が標識を掲げていれば、法の目的は満たされるはずである。</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・観光(24)</p>	<p>公共工事請負契約における現場代理人の直接雇用要件の撤廃 【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>公共工事標準請負契約約款では、現場代理人について、請負事業者による直接雇用を求めているが、実際には直接雇用を要件とし、子会社からの出向者等の就任が認められない場合がある。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>公共工事標準請負契約約款</p>
<p>要望内容</p>	<p>公共工事請負契約において、現場代理人の直接雇用要件を課さないよう、発注者に対し周知徹底を図るべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>現場代理人については、公共工事標準請負契約約款に常駐要件はあるが、直接雇用要件は規定されておらず、発注者により要件の上乗せが行われている。その結果、たとえば請負事業者の工事専門子会社が各地域に技術者を配置しているケースにおいて、当該子会社の技術者を親会社に出向させる形で現場代理人に就任させることができず、技術者の有効活用が図れない。</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 国土交通省総合政策局建設業課入札制度企画指導室</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(25)</p>	<p>公共工事の入札における地域要件の見直し【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>地方自治体および各省の地方支局が実施する公共工事の入札において、近隣地域内における事業所の所在等を競争参加資格や指名基準とする、いわゆる地域要件が設定される場合が多い。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律第15条 平成18年5月23日「公共工事の入札及び契約の適正化を図るための措置に関する指針」 平成20年12月22日総行行第171号／国総入企第21号「公共工事の入札及び契約の適正化の推進について」等</p>
<p>要望内容</p>	<p>公共工事の入札における地域要件の設定が、過度に競争性を低下させるような運用とならないよう、指針をより実効あるものとするとともに、発注者に対し周知徹底を図るべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>地域要件は、地域の中小・中堅建設業者の育成や、将来における維持・管理を適切に行うという観点から設定されているものと思われる。しかし、実際には、当該地域内に、当該入札に係る契約を最も適切に履行する能力を有する事業者がいないために、履行能力の劣る事業者が落札する場合もあり、公正な競争を阻害している。</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 国土交通省総合政策局建設業課入札制度企画指導室</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(26)</p>	<p>借地借家法における正当事由制度の見直し</p>
<p>規制の現状</p>	<p>①借地借家法では、建物の普通賃貸借契約において、賃貸人による更新拒絶・解約申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。明け渡しに関し賃貸人・賃借人間で争いが生じた場合は、上記正当事由を総合的に考慮したうえで、裁判所等に判断されるのが現状であり、傾向としては賃借人に有利な判断が下される場合が多い。たとえば、建て替えのみを理由に明け渡しが認められることは皆無に等しく、老朽化の場合は相当な老朽化でなければ明け渡しが認められない。</p> <p>②本来、対等な当事者の自由な契約によるべき事業用建物の賃貸借についても、正当事由規定が適用され、一方的にテナントに有利な契約とせざるを得ない。他方、定期借家制度は事業用建物にはなじまない。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>借地借家法第28条</p>
<p>要望内容</p>	<p>①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、再開発を理由とした建替えの必要性などを正当事由とすべきである。</p> <p>②①を実現するための具体的な措置を講ずるとともに、そのスケジュールを明示すべきである。</p> <p>③事業用建物の賃貸借については、正当事由規定を適用除外し、更新を可能とする新たな事業用借家制度を創設すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>①良好な街づくりのためには、一定程度の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。耐震性能の強化についても、明け渡し交渉の困難により不可能となることが多い。良好な街づくりや良好な建物ストックの形成のためにも、借地借家法の改正が必要である。</p> <p>②要望①に対し、平成18年度規制改革・民間開放要望集中受付月間(10月)における省庁再回答では、「自民党定期借家権等PTにおいて議員立法を視野に入れた検討が続けられているところであるから、法務省としては、借地借家法を所管する立場から、引き続き、的確・迅速な情報提供を行うなど、必要な協力を行ってまいりたい」とされているが、その後、何ら具体的な進展がなく、上記の問題が解決されていないことから、解決に向け有効な措置をとるべきである。</p> <p>③本来対等な当事者の自由な契約によるべき事業用建物の賃貸借について、テナントに有利な契約を強いるのは不適切である。一方、内部造作等に多額のコストを要する店舗テナント等にとって、非更新型契約では資金回収に不安が生じる。問題がなければ賃貸借を継続することが一般的な事業用建物には、定期借家制度は使い勝手が悪い。また抵当権に優先していた定期借家権であっても、再契約すると抵当権に遅れ対抗できなくなるなど、問題がある。したがって、事業用建物の賃貸借について、これらの問題を克服した事業用借家制度を創設すべきである。</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・観光(27)</p>	<p>定期借家制度の見直し</p>
<p>規制の現状</p>	<p>①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に関する特別措置法附則第3条)。 ②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(借家借地法第38条第2項)</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>良質な賃貸住宅の供給の促進に関する特別措置法附則第3条 借地借家法第38条第2項</p>
<p>要望内容</p>	<p>①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。 ②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。 ③上記①②を実現するための具体的な措置を講ずるとともに、そのスケジュールを明示すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>①既存の借家契約を定期借家に切り替えることができないことが、定期借家制度普及のネックとなっている。建物賃貸人にとっては、建物の大規模改修や建て替えが困難となり、良好な建物ストックの形成が阻害される。 ②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・説明を求めることは、手続を煩雑にするだけである。 ③上記要望①②に対し、平成19年度規制改革要望集中受付月間(6月)の省庁回答においては、「平成15年7月以降、与党議員による、法改正に向けた具体的な検討が進められており、法務省においても必要協力等を行っているところ」との回答があったが、4年以上を経ても何ら具体的な進展がなく、上記のような問題が解決されていないことから、解決に向け有効な措置をとるべきである。</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・観光(28)</p>	<p>区分所有法における決議要件の緩和</p>
<p>規制の現状</p>	<p>区分所有建物については、管理組合総会の決議要件は以下のとおりである。</p> <p>①普通決議(例:共用部分の軽微変更) 区分所有者及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【例:大規模修繕】、規約の変更) 区分所有者及び議決権の各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) 区分所有者及び議決権の各5分の4の賛成。規約で別段の定めはできない。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)第17条、第39条、第62条</p>
<p>要望内容</p>	<p>「規制改革推進のための3か年計画(改定)」(平成20年3月25日閣議決定)に記載された検討を早急に行うとともに、検討の期限を明示すべきである。その際、建替以外の決議要件についても、総合的に見直すべきである。</p> <p>なお、一律の要件緩和が困難な場合、建物の主要用途毎に決議要件を定めることとすべきである。たとえば、居住用は現行のままとして、商業用・オフィス用については、頭数要件を削除して議決権要件のみとし、併せて規約で別段の定めができる範囲を拡大すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>「規制改革推進のための3か年計画(改定)」(平成20年3月25日閣議決定)において、区分所有法の決議要件に関し、「区分所有者及び議決権の各5分の4という特別多数決要件は過大なのではないか、区分所有者数による多数決要件は必要なのかどうかといった論点を含む調査を行い、できる限り早期に基本的方向等について検討し、結論を得る」とされている。しかし、実施予定時期が平成21年度以降と遅く、建替決議要件に限られており、かつ検討の期限も明確にされていない。</p> <p>現行の建物区分所有法は、区分所有者が相当数存在し、かつ各区分所有者の持分割合(専有部分面積割合)が近似している分譲マンションを念頭に規定されており、決議要件においても例外ではない。一方、オフィス・商業用途の区分所有建物においては、1~2名程度の大オーナーが専有部分の大半を有し、多数の小オーナーが一部の専有部分を有しているケースも多いが、現行の制度においては、大規模改修工事を実施する際に「頭数要件」が充足されず、当該建物の経済的価値の大半を有している大オーナーの権利が制限されているケースも多々ある(例えば、商業ビルにおいて集客力を高めるために外壁や共用部の大規模改修工事を実施しようとした場合、費用抛出を嫌がる個人オーナーが4分の1以上存在すると大規模改修工事は実施できず、当該建物の大半を有する大オーナーに多大な不利益が生じる)。同様のことは、建物の建替についても該当する。特に上記不都合は、築数十年の老朽化したビルにおいて顕著であるため、また、このような区分所有ビルでは管理規約が存在しないことが多いため、立法化により解決を図る必要がある。</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>法務省民事局 国土交通省住宅総合整備課</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(29)</p>	<p>区分所有法における一括建替え決議要件の緩和</p>
<p>規制の現状</p>	<p>建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)により、団地区分所有者集会において、団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数により、団地内建物の一括建替えを決議することができる。ただし、各団地内建物毎に区分所有者及び議決権の3分の2以上の賛成を得る必要がある。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建物の区分所有等に関する法律第70条</p>
<p>要望内容</p>	<p>区分所有法における一括建替え決議の要件を、団地全体の区分所有者及び議決権のそれぞれ5分の4以上の賛成のみにし、各建物毎の区分所有者及び議決権のそれぞれの3分の2以上の要件を廃止または緩和(多くとも過半数)すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>複数の棟からなる住宅団地は、各棟の区分所有者数に差のある場合がある(例えば、タワー棟と低層棟から成る一団地の場合)。仮に全体の団地管理組合の5分の4の賛成が得られたとしても、区分所有者数の少ない棟において、ごく少数の反対により、その棟の3分の2の賛成が得られず、全体としてみるとわずか数%の反対により、全体の80%の総意が翻ることとなる場合がある。今後増大すると予測される建替え事業の推進に多大な影響があると考えられる。</p> <p>土地は原則として区分所有者の一筆共有であり、建物については区分毎に個別に評価されることから、全体での賛成が要件を満たせば、個々の権利者の権利を保護していると考えられる。そのため、建物別の区分所有者の賛成要件は撤廃すべきである。</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>法務省民事局 国土交通省住宅局市街地建築課、住宅総合整備課</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(30)</p>	<p>マンション建替え円滑化法における住宅最低面積の緩和【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>整備する住宅について最低面積が定められており、1戸当たり面積の小さいワンルームマンションの建て替えが困難となっている。</p>
<p>規制の根拠法令</p>	<p>マンションの建替えの円滑化等に関する法律施行規則第15条</p>
<p>要望内容</p>	<p>建替え前の1戸当たり面積が50㎡未満のワンルームマンションに限り、建て替え後の最低住宅面積および居室数の条件を緩和すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>規則では最低住宅面積が50㎡(単身:25㎡、やむをえない場合30㎡)かつ2以上の居室を設ける必要があり、ワンルームマンションの建て替えに不適である。しかし、ワンルームマンションのなかには、老朽化が進み、耐震化が必要となっているものが多い。安全性の確保という観点から、ワンルームマンションの建て替えも可能とする制度とすべきである。</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省住宅局</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(31)</p>	<p>マンション建替えに際しての開発許可要件の緩和 【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>都市計画法上、開発行為の許可にあたって、「相当数の同意」が必要要件となっており、行政庁によっては全員の同意を求めることも多い。</p>
<p>規制の根拠法令</p>	<p>都市計画法第33条第1項14</p>
<p>要望内容</p>	<p>マンション建替え円滑化法に基づきマンションの建替えを行う場合は、開発行為の許可時の同意要件を、マンション建替え円滑化法が規定する同意数(3分の2、4分の3等)と同数以下とすべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>マンションの建替えにあたっては、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が施行され、権利変換方式による建替えが可能になったが、再建マンションの建設の際、開発行為による許可が必要となることが多い。また開発行為の許可は、再建マンションの建設の初期段階の許可行為であり、建替え決議前に許可を受ける場合もある。このような厳しい同意条件を行政庁が求めた場合、実質的にマンションの建替えが進まないことがある。</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省都市・地域整備局都市計画課</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(32)</p>	<p>老朽マンション建替え促進のための容積率緩和【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>建築基準法第52条第14項において、同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、第1項から第9項までの規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができると定められている。</p>
<p>規制の根拠法令</p>	<p>建築基準法第52条</p>
<p>要望内容</p>	<p>下記3項目を満足する郊外型マンションの建替えに対する許容容積率の緩和を要望する。(現許容容積率*1.25) ①1981年(新耐震設計法適用)以前に建設。 ②郊外(都心居住容積ボーナス適用区域以外)の、主として住居系地域における既存マンションの建替えによる高齢者・身体障害者等の自立した日常生活及び社会生活を確保。具体的には、共同住宅の専用部分について、車椅子が通行できる廊下、車椅子と人がすれ違える廊下、車椅子が回転できるトイレ、洗面所、浴室のように高齢者・身体障害者等が自立した日常生活を営むことが可能な住戸を形成。 ③省資源・省エネルギー等地球環境への配慮(IBECのCASBEE評価A、Sレベル)</p>
<p>要望理由</p>	<p>容積率が緩和されれば、現状より各戸の面積は広くなり、新たに誕生する居室を分譲すれば建替え費用も捻出しやすくなり、建替えが容易になる。 耐震改修の実現性に乏しい老朽マンションを耐震性能に優れたものへ誘導する優遇策をとることによって、マンションの耐震化が促進される。 また、高齢者・身体障害者等が生活圏を変えることなく、自立した日常生活及び社会生活を確保できる手法として有益である。 さらに、PAL・CEC・CASBEE等の評価基準を満たしたマンションを築くことにより、省資源・省エネルギー等地球環境へ配慮する。</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・観光(33)</p>	<p>危険な状態にある団地の建替え事業の法定市街地再開発事業化【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>建物が危険な状態にあり団地を建替える場合、マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づき、全体の5分の4、各棟3分の2が賛成する必要があり、建替えの緊急度と事業進捗の度合いに乖離が生じる場合が多い。</p>
<p>規制の根拠法令</p>	<p>建物の区分所有等に関する法律第70条 マンションの建替えの円滑化等に関する法律第9条、第102条 都市再開発法第2条の2、第3条</p>
<p>要望内容</p>	<p>危険または有害な状況にあるため、建替え勧告を受けた団地については、都市再開発法第3条に規定される再開発事業の施行要件の対象とし、建替え事業を市街地再開発事業として施行可能とすべきである。 また、市街地再開発事業の施行要件である都市計画の決定等については、都市計画案の状態、再開発事業の認可を行い、追って都市計画決定を行うなど柔軟な対応を行う必要がある。</p>
<p>要望理由</p>	<p>現状では、団地建替え事業は、建物が危険な状態であっても、建替え決議等が必要となるため、少数の反対により、初期段階で事業が停滞する可能性がある。 危険度の高い案件については、地方公共団体が、マンション建替え円滑化法に規定される「危険又は有害な状態にあるマンション」として勧告を行い、その勧告を受けた団地の建替え事業を都市再開発法に基づく市街地再開発事業として施行を可能とする。これにより、権利者にとっては、法に基づく権利の保護が担保され、施行者にとっては、法に則った手続で大多数の意向を反映した迅速な事業推進が可能となる。</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 国土交通省都市・地域整備局市街地整備課 法務省民事局</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(34)</p>	<p>特定業務代行者の選定における事業協力者としての加点評価【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>市街地再開発事業について、事業協力者が特定業務代行者募集に応募した場合、事業に関する情報を把握していることから、応募者の機会均等の公平性が阻害されているという指摘を受ける可能性がある。</p>
<p>規制の根拠法令</p>	<p>「民間能力の活用による市街地再開発事業の推進について」 (平成8年建設省都再発第151号、住街発第72号)</p>
<p>要望内容</p>	<p>事業協力者が特定業務代行者選定前に存在していた場合の選定において、事業協力者と他の応募者との間で公平性が確保されているということを国土交通省が通知等で明らかにすべきである。 また、市街地再開発事業における特定業務代行者の募集にかかる選定基準の作成に関して、事業協力者として事業の推進に携わった実績を評価する基準を設定すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>市街地再開発事業の初動期において、事業協力者が担う事務局の支援、必要資金の立替え等の業務は増加する傾向にある。特定業務代行者の選定基準が建設工事費によるところが大きくなった場合、事業立上げまでの期間が長くなるといった再開発事業の特性があるなか、それまでの事業推進に投下した資金やマンパワーを容易に転化しづらい事業協力者が不利をこうむらないよう何らかの手当てが必要と考える。 また、近年の法令順守の厳格化に伴い、選定時における応募者の機会均等が保たれる形での選定基準の設定が求められる。</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・観光(35)</p>	<p>民間都市再生事業計画認定の申請期限の延長【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>都市再生特別措置法における民間都市再生事業計画の認定を申請できる期限は、2007年3月の法改正により、2007年3月31日から2012年3月31日に延長された。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>都市再生特別措置法附則第3条</p>
<p>要望内容</p>	<p>民間都市再生事業計画認定の申請期限を早期に延長または無期限とすることにより、民間事業者が長期にわたる大規模都市再生プロジェクトを期限切れのリスクを冒すことなく推進できる環境を整備すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>大規模プロジェクトの場合、関係者の調整や事業スキームの構築に相応の期間を要する例も多く、認定申請の準備が整うまでに申請期限が切れるリスクを抱えてプロジェクトを推進することには困難が伴う。</p>
<p>制度の所管官庁 及び担当課</p>	<p>内閣官房地域活性化統合事務局 国土交通省都市・地域整備局まちづくり推進課</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(36)</p>	<p>都市再生特別地区の提案容積率制度の活用要件の緩和</p>
<p>規制の現状</p>	<p>都市再生特別地区の提案容積率制度は、本来、既存の用途地域等に基づく用途、容積率等の規制を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることができる制度であるが、実際には既存制度の容積率に各種地域貢献に応じた容積率を積み上げて容積率が認められている。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>都市再生特別措置法第37条第1項、第36条第2項</p>
<p>要望内容</p>	<p>本来の制度趣旨に則り、提案者が合理的な理由を提示した場合、都市再生特別地区の提案容積率制度を柔軟に運用すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>提案容積率制度が既存制度の容積率をベースとして運用されている実態は、既存の都市計画を前提にしない自由な都市計画の創造を目指し創設された制度の趣旨に反する。</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</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(37)</p>	<p>地下鉄等軌道上に設定された区分地上権の扱いの見直し</p>
<p>規制の現状</p>	<p>地下鉄等の軌道に設定された区分地上権を含む市街地再開発事業は都市再開発法上、原則型や地上権非設定型の権利変換計画が作成できない。</p>
<p>規制の根拠法令</p>	<p>都市再開発法第75条第1項 都市再開発法第87条第1項 都市再開発法第109条の2 都市再開発法第110条</p>
<p>要望内容</p>	<p>地下鉄の軌道に設定された区分地上権を含む市街地再開発事業について、原則型や地上権非設定型の権利変換計画が作成できるようにすべきである。 例えば、立体道路においては、都市再開発法第109条の2の規定により、第111条における地上権非設定型の適用が可能であるので、これを鉄道施設等の敷地についても適用する等の対応が考えられる。</p>
<p>要望理由</p>	<p>地下鉄軌道が入っている区域での再開発は、都市再開発法第110条における全員同意型でなくては再開発ができない状況であるが、全員同意型を前提とすると、スケジュールの見通しが立ちにくいことから円滑な事業進捗が困難となる。 鉄道整備が進んだ首都圏においては、上記のような問題を抱えた再開発地区が多々見受けられる。鉄道施設は不特定多数の者が利用する公の交通機関であり、公共に貢献する施設が地区内にあることによって、事業進捗に支障をきたすという状況を解消するために権利変換の特例等の法整備が望まれる。</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</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(38)</p>	<p>集合住宅の面積制限の緩和【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>集合住宅の床面積について、各自治体で下記のような制限が設けられている。</p> <p>①足立区:29戸を超える部分の床面積の平均を75㎡以上とする。</p> <p>②江戸川区:15戸を超える部分は平均70㎡以上とする。</p> <p>③葛飾区:30戸以上の集合住宅につき、住戸数の50%以上の床面積を55㎡以上、かつ20%以上の床面積を75㎡以上とする。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>①足立区環境整備基準第37条(2)</p> <p>②江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例</p> <p>③葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱第8条</p>
<p>要望内容</p>	<p>集合住宅の住戸に関する70㎡以上の床面積制限については、55㎡以下に緩和すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>東京都総務局による「東京都世帯数の予測」によれば、一世帯当たりの人数は一貫して減少しており、平成32年には2.01人になると予想されている。また、世帯主が65歳以上の世帯が大幅に増加すると見られる。</p> <p>単身世帯や二人世帯の急増、世帯収入の低下に対応し、ニーズに合った住宅を供給するために、ニーズとかけ離れた面積要件は緩和すべきである。</p> <p>「規制改革推進のための3カ年計画(再改定)」(2009年3月31日閣議決定)においても、2009年度中に「過剰な1戸あたり面積規制や住宅附置規制について、(中略)地方自治体向けガイドラインを作成するなどし、各自治体に適切な助言を行うべきである」(平成21年度措置)とされているところ、迅速かつ着実な措置が求められる。</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>足立区開発指導課 江戸川区都市計画課 葛飾区住環境整備課</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(39)</p>	<p>住宅付置義務制度・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(住宅付置・開発協力金)、中央区(開発協力金)、港区(住宅付置)、江東区(開発協力金)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の拠出が求められる。</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 江東区マンション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 品川区大規模建築物の住宅付置に関する指導要綱 等</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、国土交通省は、2003年3月4日付「宅地開発指導要綱の適正な見直しについて」において、指導要綱およびこれに基づく行政指導の適正な見直しを行うよう、地方公共団体に要請しているが、未だ上記6区の住宅付置義務・開発協力金制度には改善が見られないところ、改めて指導の徹底を図るべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>地価下落局面の到来を契機として、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においては、都心人口の空洞化を阻止するという、住宅付置義務制度の意義は薄れている。 他方で、最近、都心地区への居住人口急増により、インフラ整備が追いつかないという理由で、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、建築コストもかさむ。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、住宅付置義務制度以上の効果が期待される。都心居住の推進の観点からは、区ごとではなく、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。 「規制改革推進のための3か年計画(再改定)」(平成21年3月31日閣議決定)においても、「過剰な1戸あたり面積規制や住宅付置規制について、(中略)地方自治体向けガイドラインを作成するなどし、各自治体に適切な助言を行うべきである」(2009年度措置)されているところ、迅速かつ着実な措置が求められる。</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>法務省民事局、国土交通省住宅局住宅総合整備課、千代田区、中央区、港区、江東区、台東区、品川区</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(40)</p>	<p>開発指導要綱の見直し【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>埼玉県では、条例、開発指導要綱等により、一定以上の敷地面積を有する建築物を建設する際に、以下のような指導がなされている。</p> <p>①雨水貯留 春日部市・さいたま市：1haあたり500m³の雨水貯留</p> <p>②緑化 県全域：敷地3,000m²以上の場合、緑化計画届が必要、かつ最大25%の緑化率</p> <p>③浄化水放流 県全域：浄化槽経由後の浄化水の国・県道道路側溝への放流不可</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>春日部市開発行為等指導要綱 さいたま市開発指導要綱 埼玉県環境基本計画 埼玉県県土整備事務所指導</p>
<p>要望内容</p>	<p>国土交通省は、2003年3月4日付「宅地開発指導要綱の適正な見直しについて」において、指導要綱およびこれに基づく行政指導の適正な見直しを行うよう、地方公共団体に要請しているところであるが、同要請の趣旨をさらに周知徹底すべきである。</p> <p>特に埼玉県においては、①雨水抑制量の緩和、②緑化面積の緩和、③浄化槽経由後の浄化水の放流許可を行うべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>①春日部市、さいたま市においては、浸透管、浸透枡を利用した雨水抑制量の算定数値が厳しく、他市町村に比べ浸透管、浸透枡を多く設置する必要があり、莫大なコストがかかる。</p> <p>②雑草の処理、樹木の剪定等、緑地の維持管理が事業者にとって大きな負担となる。</p> <p>③インフラが未整備で、かつ国・県道にしか接道していない店舗は、浄化槽の放流先がなく、やむを得ず汲み取り槽を設置して処理水を汲み取っており、莫大なコストがかかる。市道側への放流は認められるが、その下流は県道の側溝であり、矛盾している。また住宅の放流が認められるにもかかわらず、事業者の放流が認められないのは矛盾している。</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>春日部市開発指導課、河川課 さいたま市開発指導課、河川課 埼玉県環境政策課 埼玉県県土整備事務所</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(41)</p>	<p>工場立地法の運用の見直し【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>敷地面積に対する環境施設面積(含む緑地)割合は下限25%と規定されている。工場立地法運用例規集の一部改正(2008年6月11日)により、都道府県や市町村は、国が定める範囲内において環境施設面積割合を独自に設定できることとなったが、新規立地工場の誘致を目指す一部の地域でしか設定されておらず、既存工場(法施行以前に設置された工場)には殆ど適用されていない。</p>
<p>規制の根拠法令</p>	<p>工場立地法第4条 工場立地法施行規則 工場立地に関する準則第1条、第2条、第3条 工場立地法運用例規集</p>
<p>要望内容</p>	<p>地方自治体は積極的に地方準則を活用し、地域の雇用確保のため生産性の向上、設備更新を図る場合に環境施設面積の割合の緩和を図るよう、国が通達を出すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>厳しい経済状況の中、企業は経費削減に取り組んでいるが、緑化面積要件は敷地面積の確保等、大きな負担となっており、とりわけ既存の都市型工場ではその存廃にもつながりかねない問題となっている。 また、新規立地工場への優遇措置は、現下の投資抑制の情勢に鑑みれば、実効性を有していないものと思われ、既存工場に対して制度上不公平なものである。</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>経済産業省</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(42)</p>	<p>工場立地法の緑地面積変更に関わる手続の見直し【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>工場立地法では、現在届出されている緑地面積がたとえ僅かでも減少する工事を行う場合は、変更許可申請の提出が必要であり、許可が下りるのに申請許可日および着工日を除いて90日を要する。短縮申請の制度を利用しても30日を要する。</p>
<p>規制の根拠法令</p>	<p>工場立地法第8条</p>
<p>要望内容</p>	<p>工場立地法において、生産施設の面積については30㎡まで変更届不要となっている。緑地面積の減少についても、定められた面積比率を満たし、かつ、一定面積(30㎡)以下の変更であれば軽微変更として扱い、変更許可申請の提出を不要とすべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>工場排水管の閉塞や発塵する原料を使用する製品の需要急増など、安全衛生や環境保安上の問題が発生し、急ぎ緑地の一部に排水経路や排気装置等の施設を設置する必要が生じても、現行の規制では、設備の設置工事に着手するまでに30日以上を要し、安全衛生・環境保安上の処置が遅れる。</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>経済産業省</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(43)</p>	<p>太陽光発電設備の設置面積の緑地面積への算入【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>工場立地法では、周辺環境との調和を図るため、敷地面積9,000㎡以上または建築面積3,000㎡以上の工場については敷地面積について緑化基準(緑地面積率及び環境施設面積率)を設けて、基準面積以上の緑化を義務付けている。 また、敷地面積に対する生産施設面積についても基準値以下にしなければならない。 以上の足かせがあつて、太陽光発電設備の導入が進まない。</p>
<p>規制の根拠法令</p>	<p>工場立地法</p>
<p>要望内容</p>	<p>太陽光発電設備の設置面積の一定割合を緑地面積または環境施設面積に算入すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>①政府の新エネルギーの導入目標のうち、太陽光発電の設備容量は1999年度実績20.9万kwに対して、2010年度目標は482万kwと23倍で計画しているが、2003年度の実績は86万kwと1999年度比約4倍と2010年度の目標達成は厳しい状況であり、実効ある普及促進策を早急に実施する必要がある。太陽光発電設備設置面積の一定割合を緑地面積に算入するという緩和措置を導入することで、その緩和された土地を生産設備のために活用できるため、積極的な設備投資が行われ、地球温暖化対策に寄与する太陽光発電設備の普及促進が進むと考えられる。 ②各地方自治体の中で太陽光発電設備を設置した場合、その一定割合について緑化面積に算入することができるという条例を制定しているところが出てきている。 (例えば、兵庫県では「環境の保全と創造に関する条例」で建築物に太陽光発電設備を設置した場合、その設置面積の2分の1を乗じて得た面積を緑地の面積に算入することができることになっている。ただし、これは工場立地法が適用されない規模の事業所に限られている。) ③2006年に産業界の規制緩和の要望を受けて「産業構造審議会地域経済産業分科会工場立地法検討小委員会」が開催され、太陽光発電設備についても2008年6月に「工場立地法運用例規」の見直しがあったが、今一步進んだ規制緩和となっていないこと、また、地球温暖化対策が緊急の課題であるがその普及が進展していないことから再要望する。 ④経済産業省が民間企業と共同で設置している「ソーラー・システム産業戦略研究会」が2009年3月18日に公表した報告書において「工場立地法における太陽光発電システムのあり方について、その重要性の増大等を踏まえながら、検討に着手していく必要がある」としており、本要望はその趣旨に沿うものである。</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>経済産業省</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(44)</p>	<p>立体道路制度の対象の拡充【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>1989年に創設された立体道路制度の適用は、新設道路、自動車専用道路に限られている。</p>
<p>規制の根拠法令</p>	<p>道路法第32条 建築基準法第44条 都市計画法12の11</p>
<p>要望内容</p>	<p>立体道路制度の適用範囲を一般道、既存道路にまで拡充すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>震災復興、戦災復興等の区画整理事業を行った地域や、土地が細分化された地域において、街区の再編を伴う再開発事業を行なう場合、地区内の道路の廃止が困難な場合が想定される。既存の道路を存置したまま、道路と建築物が地下部分、地上部分で重層的に整備できる制度が必要である。都市計画上の担保を条件にするなど、既存道路、一般道にまで適用を拡充すべきと考える。</p> <p>国土交通省は、一般道路における道路空間と建築物の立体的利用について、「規制改革推進のための3か年計画」に沿って、検討を行い、平成21年度に結論を得ることとしているが、早期に結論を明らかにし、具体的な対応策を実施すべきである。</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省道路局、都市地域整備局、住宅局</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(45)</p>	<p>既設歩道車両出入口設置規制の緩和【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>既設歩道に車両出入口を設けるにあたっては、道路管理者により、用途に応じて切り下げ幅に制限が課されている。国道・県道の場合、乗用・小型貨物自動車2トン程度は4m以内、普通・大型貨物自動車6.5トン以下は8m以内、大型貨物自動車6.5トン超は12m以内とされ、コンビニエンス・ストアについては、4～6mとされている。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>道路法第24条</p>
<p>要望内容</p>	<p>コンビニエンス・ストアの車客による利用実態を確認の上、一律に許可基準を設定するのではなく、立地や敷地面積に応じた許可基準を設定すべきである。その際、歩行者の安全確保をした上で、車両の出入りに不自由のない8m以上の切り下げ幅を確保すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>道路法第24条自体が、車庫への出入りのための歩道の切り下げを想定して規定されているため、コンビニエンス・ストアの駐車場の出入口に適用することには無理がある。駐車場への出入口があまりに狭いために、道路施設または敷地内の構造物への衝突等による破損も多く発生している。また、歩行者にとっても、出入口付近で歩道の高低差が発生するため、健常者はもとより、ベビーカー、車椅子利用者にとっては、非常に危険な状態である。</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省道路局 各都道府県</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(46)</p>	<p>企業再編に伴う土地譲渡等に関する届出の規制緩和 【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>都市計画区域内の土地等で、一定の面積以上の土地を有償譲渡（現物出資、事業譲渡、物的会社分割を含む）しようとする場合、土地の所有者は、譲渡日の3週間前までに土地の所在する市区町村長を経由して、これを都道府県知事に届け出る必要がある。また、当該土地については、都道府県知事から買取らない旨の通知があるまで（届出から3週間以内）、又は都道府県知事から買取協議の通知があった場合は、通知日から3週間（届出から最長6週間以内）、譲渡が禁止される。</p>
<p>規制の根拠法令</p>	<p>公有地の拡大の推進に関する法律第4条、第8条</p>
<p>要望内容</p>	<p>現物出資又は事業譲渡、物的会社分割等の事業再編に伴う土地の有償譲渡については、公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出及び一定期間の譲渡禁止義務を廃止すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>現物出資又は事業譲渡、物的会社分割等の事業再編に伴う土地移転は、再編対象事業と一体的なものとして移転し、通常の土地取引とは性格が大いに異なるところ、このような場合にも、届出義務、一定期間の譲渡禁止義務を課すことにより、円滑な事業再生や企業再編が阻害される可能性がある。</p> <p>また、合併や人的分割による土地移転は、土地の有償譲渡に該当しないものと解され、公有地の拡大の推進に関する法律による規制の対象外となっていることとのバランスを失する。</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>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(47)</p>	<p>宅地建物取引業法上の報酬の規制の緩和 【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>宅地建物取引業者が宅地または建物の売買、交換または賃借の代理または媒介に関して受け取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とされており、特に賃借の媒介に関して双方から收受可能な報酬の合計額は借賃の1ヶ月分が上限と規定されている。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>宅地建物取引業法第46条第1項 昭和45年建設省告示第1552号(平成16年2月18日一部改正)</p>
<p>要望内容</p>	<p>宅地建物取引業者が、建物の賃借の媒介に関して、法人から受け取る報酬の額の上限規制を緩和すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>現行の規定では、賃借の媒介に関して收受可能な報酬額の上限は、借賃の1か月分とされている。しかし、定期建物賃貸借制度の施行に伴い、長期契約が一般化した現在、長期契約(10年間等)を制約させた際の仲介会社等の報酬額が借賃の1ヶ月分では、業務の対価としては過小であると言わざるを得ない。このように業務内容にかかわらず報酬額が頭打ちになると、仲介会社等としては「仕事の質はともかく数をこなす」方が有利となり、顧客志向と離れた結果(顧客ニーズと物件のミスマッチ)を招くおそれがある。したがって、仲介会社等による不当利得を防止するため、報酬の請求額が個人の場合は除くとしても、法人から受け取る報酬額については、業務の対価として適切な報酬となるよう、上限規制を緩和すべきである。</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・観光(48)</p>	<p>有価証券による宅建業者営業保証金の保管替えの容認【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>宅建業者は、営業保証金を主たる事務所の最寄の供託所に供託しなければならない。主たる事務所を変更した際には、供託所も変更することとなる。この場合、供託法では、有価証券による営業保証金の保管替えが認められているにもかかわらず、宅地建物取引業法に有価証券の保管替えを許容する規定がない。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>宅地建物取引業法第29条、第30条 供託規則第21条の6</p>
<p>要望内容</p>	<p>宅建業の営業保証金の供託所変更においても、有価証券の保管替えを認める規定を設けるべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>宅地建物取引業法に有価証券の保管替えを認める規定がないため、宅建業者の営業保証金に有価証券が含まれる場合は、変更後の供託所に新たに営業保証金を供託した後に、変更前の供託所に返還を求めなければならない、一時的に二重に供託しなければならない。</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・観光(49)</p>	<p>登記完了後に交付される書類の記載内容の改善【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>不動産登記法改正(2005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、2008年7月14日以降、すべての法務局が電子申請対象登記所となった。 電子申請対象登記所から登記完了後に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、以下のとおりとなっている。 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 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>根拠法令等</p>	<p>不動産登記規則第181条第2項 不動産登記準則第37条第1項</p>
<p>要望内容</p>	<p>電子申請対象登記所から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。 平成18年度の規制改革要望における本要望に対し、政府から「表示すべき登記事項について検討を行うとともに、平成19年度以降、必要なシステム改修についても併せて検討したい」との回答があったところ、その進捗状況を示すとともに、すみやかに改善を実施するよう求める。 記載内容の改善が困難である場合には、登記完了後に交付される書類とともに、登記事項が確認できる書類(全部事項証明書等)を追加的な手続、手数料なしで交付すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>不動産登記法改正前は、登記所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とともに、権利設定登記における乙区の順位番号も記載されていた。 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、公簿地積等、登記内容の確認できない項目がある。 特に、権利設定登記における乙区の順位番号については、登記完了後に当該地の全部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、全部事項証明書等の交付手数料(全部事項証明書1,000円/通、登記事項要約書500円/登記記録、不動産登記情報480円/筆)が必要となる。</p>
<p>制度の所管官庁 及び担当課</p>	<p>法務省</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(50)</p>	<p>新築住宅の建設請負のクーリング・オフ規定適用除外【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>現行の特定商取引法施行令で、クーリング・オフ規定の適用が除外されるのは、乗用自動車のみである。 2009年1月30日に公示された、「特定商取引に関する法律施行令の一部を改正する政令案に対する意見募集の結果」においては、自動車リースについてクーリング・オフ規定の適用除外が妥当とされる一方、新築住宅の建設請負については適用除外が認められていない。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>特定商取引に関する法律第9条 特定商取引に関する法律施行令第4条</p>
<p>要望内容</p>	<p>特定商取引法施行令において、クーリング・オフ規定の適用除外対象として、乗用自動車、自動車リースに加え、新築住宅の建設請負を規定すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>当該役務は、自動車の販売が対象から除外されている趣旨からすれば、当然に除外されてしかるべき役務である。 当該役務は、販売条件についてはもちろんのこと、極めて個別かつ多項目にわたる対象物(住宅)の仕様について、相当の期間にわたって交渉を重ねた末に契約に至ることが通常の取引の態様である役務である。このような役務についての契約がクーリングオフ可能となれば、役務の提供側はクーリングオフ期間の営業活動に著しい制限を加えられることになり、これが当該期間内の契約履行の停滞を招くことにつながって、顧客に不利益をもたらすことにもなり、それらがいまって、業界や日本経済への悪影響は免れないものと思料する。 なお、このような取引について、注文者との打合せを通じ、注文者が請負人を自宅に呼んで請負契約を締結することが通常であるからと、法第26条第5項第1号に該当するとの解釈もあり得る。しかし、当該役務に関しては、相当期間にわたって交渉を重ねた末に契約することが常であり、契約締結時までは顧客と営業担当との間に既知の関係ができていくがゆえに、形式的には、営業担当が顧客に対して自宅訪問の約束をとりつけて契約を交わすことが圧倒的に多い(通常は、顧客・営業担当ともに、顧客に契約のためだけに事務所までご足労願うことは考えない)。このような場合に、外見上、顧客が自宅で契約したい旨申し入れなかったことをもって、クーリングオフが可能と主張する事態が発生することも有り得、法の運用時に無用の混乱を招きかねない。このため、法第26条第3項第1号の政令で定める「その販売条件等についての交渉が相当の期間にわたり行われることが通常の取引の態様である商品又は役務」として定めるべきである。</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>経済産業省商務情報政策局消費経済政策課</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(51)</p>	<p>通訳案内士制度の見直し【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>報酬を受けて外国人に付き添い、外国語を用いて旅行に関する案内をする「通訳案内士」になるには、観光庁長官が実施する「通訳案内士試験」に合格して都道府県に氏名、住所等を登録する必要がある。この手続きを踏まずに上記の業務を行うことは違法であり、通訳案内士法により罰せられることとなっている(50万円以下の罰金)。 しかしながら、単なる通訳や添乗員ではなく、ガイドの対価として報酬を得ているとの立証は難しく、ガイドを雇った側に対する罰則も無いため、報酬の安い無資格ガイドが横行している。</p>
<p>規制の根拠法令</p>	<p>通訳案内士法</p>
<p>要望内容</p>	<p>資格を難易度別に階層化し、通訳案内業務の従事者の重層化と増加を図るなど、通訳案内士制度のあり方を見直すとともに、無資格者への抜本的な対策を打ち出すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>海外からの旅行者に、正しい日本を理解してもらうために、国や自治体は資格制度を設けているものの、資格取得には高度な知識が要求され、取得したところで収入もそれほど高くないため、外国人を中心とした無資格ガイドが横行している。こうした無資格ガイドの横行は訪日旅行の質を低下させ、リピーターの増加を妨げる。 観光庁は2010年までに訪日外国人旅行者数を1,000万人にするという目標を打ち出しているが、着実に目標を達成するためには、通訳案内士制度のあり方を見直し、有資格者を増加させることで、訪日旅行の質を向上させることが必要である。</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>観光庁</p>