

## 6 . 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>電気通信工事業者における監理技術者要件の拡大</p>
<p>規制の現状</p>	<p>建設業法における特定建設業に該当する許可を受けるにあたり、工事業者は監理技術者を配置しなければならない。 その要件としては、イ.国土交通大臣が定める技術検定又は免許の取得者、ロ.指導監督的実務の経験者(注)、ハ.大臣がイ.又はロ.の該当者と同等と認めた者 のいずれかに該当することとされているが、電気通信工事業者にはイ.における技術検定が単独では設置されておらず、代替として電気通信以外の内容も含む「電気・電子部門」の資格を取得することとされている。</p> <p>(注)電気通信工事の発注者から直接請け負い、その請負金額が45百万円以上である工事に関し2年以上指導監督的な実務の経験を有する者。</p>
<p>要望内容</p>	<p>監理技術者の申請要件として、従来の電気・電子部門とは別個に、電気通信工事業者に対する単独の技術検定を創設・設置すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>建設業法の規定に基づく試験資格が許可等の要件の対象となっている電気工事業者など技術者の育成が容易となっている業種もある中で、当該要件は一部の事業に課せられた特別な規制となっている。電気通信工事業者にとって高度かつ専門的な電気・電力業の知識を必要とする資格を取得することは大変困難であるため、電気通信工事に必要な有資格者が不足し、IT革命推進に向けたインフラ整備の大きな障壁となっている(現実的には実務経験充足による資格取得を目指すこととなるが、発注工事の小規模化が続く中、限られた工事の実務経験者という要件のみでは有資格者の不足は避けられない状況である)。本件は規制改革・民間開放推進3か年計画(平成16年3月19日)でも取上げられており、早期に要件を拡大すべきである。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建設業法第15条第2項、第26条第2項、第27条の1 建設業法施行令第27条の3 「建設業法第15条第2号イの国土交通大臣が定める試験及び免許を定める件」(昭和63年6月6日 建設省告示第1317号)</p>
<p>制度の所管官庁 及び担当課</p>	<p>国土交通省総合政策局建設業課</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(2)</p>	<p>主任技術者・監理技術者への出向者の就任制限の緩和</p>
<p>規制の現状</p>	<p>企業集団に属する建設業者間(親会社とその連結子会社)において、出向社員を出向先が工事現場に主任技術者又は監理技術者として配置する場合、当該出向社員と該当出向先の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。しかし、親会社又は連結子会社(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者であることを、その要件の一つとしている。</p>
<p>要望内容</p>	<p>監理技術者・主任技術者の親子会社間の出向について、さらに規制を緩和し、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監理技術者・主任技術者の出向を認めるべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>当該企業が属する建設業種に要請される技術者としての技量、経験、ノウハウを十分に保有する場合で、かつ連結納税制度を適用している親子間会社における出向者は出向先企業の指揮命令系統下で管理統率されることから、当該企業の技術者として、その職責を全うすることが十分可能である。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建設業法第26条第1項、第2項、第3項 「親会社及びその連結子会社の間の出向社員に係る主任技術者又は監理技術者の直接的かつ恒常的な雇用関係の取扱い等について」(平成15年1月22日 国総建第335号)。</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省総合政策局建設業課</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(3)</p>	<p>公共工事標準請負契約約款における現場代理人常駐の定義の明確化</p>
<p>規制の現状</p>	<p>「公共工事標準請負契約約款」第10条2項は、「現場代理人は、この契約の履行に関し、工事現場に常駐し、その運営、取締りを行う」としている。この点に関して、「常駐」の定義が不明確なため、契約工期全般にわたって現場代理人の駐在を強いられる、現場代理人が24時間、365日にわたって現場に駐在することを強いられるといった事態が生じている。</p>
<p>要望内容</p>	<p>「公共工事標準請負契約約款」第10条2項に関する解釈通達を發布し、現場代理人は実工事期間のみ「常駐」すればよく、契約工期全般に亘る必要はないこと  「常駐」とは、24時間、365日にわたって現場に張り付くことを要さないことを明確にすべきである。  公共工事に関する契約の大半が「公共工事標準請負契約約款」に倣って作成されている現状に鑑みれば、同約款の解釈を明確化する必要がある。</p>
<p>要望理由</p>	<p>契約工期に比べ、現場における実工事期間が著しく短いケースがある。例えば、エレベータの設置工事の場合、標準的な契約工期は1年であるが、そのうちの大半が設計・工場における機器製作に充てられ、現場におけるエレベータ設置の実工事は1ヶ月程度である。かかる場合、実工事期間の1ヶ月間だけ現場代理人を「常駐」させれば十分であり、何ら具体的な仕事がないにも関わらず、契約工期全般に亘って「常駐」させることは、受注者にとって人的資源の無駄遣いとなる。  また、携帯電話の普及など連絡手段が発達した今日、「常駐」を24時間・365日現場に張り付くことを意味すると捉える合理性は少なくなっている。  &lt;参考&gt;  「監理技術者資格者証運用マニュアル」(2004年3月改正)では、監理技術者等の配置にあたっての特例装置として、「請負約款締結後、現場施工に着手するまでの期間(現場事務所の設置、資機材の搬入または仮設工事等が開始されるまでの間。)については、たとえ契約工期中であっても工事現場への専任は要しない」との解釈が示されている。現場代理人についても同様の措置が可能である。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>公共工事標準請負契約約款第10条第2項</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省総合政策局建設業課</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(4)</p>	<p>監理技術者等の途中交代の弾力的運用</p>
<p>規制の現状</p>	<p>監理技術者制度運用マニュアル(平成16年3月1日)二-二(4)では、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、傷病または退職により真にやむを得ない場合に加えて、受注者の責によらない工期の延長の場合、工場から現地へ工事現場が移行する時点、大規模工事で一つの工期が多年に及ぶ場合が挙げられている。しかし、これら場合を除いて、発注者が工事を請け負った建設業者に対して工事途中での監理技術者交代を認めることは殆どないのが実情である。</p>
<p>要望内容</p>	<p>一定の基準(例えば当該契約期間中1回、あるいは、当該事業年度中1回等)を条件に、監理技術者の工事途中での交代を妨げるものではない旨の通達等を発布することで監理技術者の交代が弾力的にできるよう措置すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>監理技術者の途中交代が弾力的に行えることによって、効率的な人員配置が可能となる。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>監理技術者制度運用マニュアル二-二(4)</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(5)</p>	<p>建設業許可要件の緩和</p>
<p>規制の現状</p>	<p>建設業においては、建設業の経営業務について総合的に管理した経験を有する「経営業務の管理責任者」が許可を受けようとする工事業種ごとにいることが許可要件の1つとされている。  法人の場合、経営業務の管理責任者と認定されるためには、「許可を受けようとする建設業に関しては5年以上、許可を受けようとする業種以外の建設業に関しては7年以上、役員または建設業法施行令第3条に規定する使用人の地位にあり、経営業務を総合的に執行した経験を有すること」または「許可を受けようとする建設業に関し、7年以上経営業務を補佐した経験を有すること」が求められている。</p>
<p>要望内容</p>	<p>一定規模以上の会社の役員(取締役)については、経営業務を総合的に執行した経験年数(5年または7年)の要件を短縮すべきである。  執行役員としての経験も役員と同等の扱いとすべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>現行では、一定規模以上の会社の役員であっても、個人事業主であっても、一律の要件(5年または7年の経験)としているが、その質については、同レベルの経験を有しているとは言い難い。  少なくとも「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」で定義する大会社等の取締役については、個人事業主と同一の要件(5年または7年)とするのではなく、経験年数を短縮する緩和措置を講ずるべきである。  また執行役員については昨年、経営業務の管理責任者として認められ得る旨明確化され、一定の前進が見られるものの、役員と同等の扱いとはなっていない。  取締役会を機動的な経営判断の場と位置付けその員数を削減し、業務執行については、執行役員制度を導入している企業が増加傾向にあるなかで、むしろ執行役員の方が「経営業務の管理責任者」としての経験(工事内容に応じた資金の調達、資材の購入、技術者・下請負人の配置、下請契約の締結)を有している場合もある。  従って、実質的な審査により「経営業務の管理責任者」と認められる執行役員については、役員と同等の扱いとするべきである。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建設業法第7条</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省総合政策局建設業課</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(6)</p>	<p>住居系用途地域における共同住宅の附属駐車場の面積制限及び階数制限の緩和</p>
<p>規制の現状</p>	<p>住居系用途地域において、共同住宅の附属駐車場の面積は低層住居系では600㎡以下、中高層住居系では3,000㎡以下に制限されている。また階数についても、低層住居系では1階のみ、中高層住居系では2階以下に制限されている。これらの制限により、共同住宅に必要な不可欠な駐車場が確保できなかったり、緑地面積が少なくなる等の弊害が生じている</p>
<p>要望内容</p>	<p>共同住宅に必要な駐車場を全て確保できるよう、住居系用途地域における共同住宅の附属駐車場の面積制限及び階数制限を緩和すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>共同住宅の附属駐車場の面積は、建物規模及び敷地規模にかかわらず絶対面積で制限されている。従って共同住宅の規模が大きい場合、駐車場の設置率を低くする、敷地を細分化して利用する、延べ面積に算入されない平面式駐車場を多くする、といった計画とせざるを得ない。その結果、自動車が収容しきれない、土地の細分化が促進される、敷地の大部分を平面式駐車場とするため緑地面積が減る等の弊害が生じている。また、共同住宅の附属駐車場の階数が2階以下に制限されていることによっても同じ弊害が生じている。一団地認定を取得した場合の緩和措置はあるものの、その場合、絶対面積制限があるため上記の弊害は生じている。住環境を保護する上で、共同住宅等の規模に一定の制限を加えることは理解できるが、一定規模の共同住宅の建設を認めておきながら、駐車場に関する独自の規制が存在するために、共同住宅の規模に見合った駐車場が確保できない、あるいは無理矢理確保するために土地の利用効率の悪い平面式駐車場を多くするといった事態が生ずることは本末転倒である。本件については規制改革・民間開放推進3か年計画(改定)(平成17年3月25日 閣議決定)でも触れられており、早急に結論を出すべきである。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法第48条、別表第2 建築基準法施行令第130条の5、5の2、5の5、7の2</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省住宅局建築指導課</p>



<p>土地・住宅・都市再生・観光(7)</p>	<p>建築基準法におけるIHクッキングヒーターの取扱いの明確化【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>建築基準法第28条3項は「かまど、こんろ、その他火を使用する設備若しくは器具を設けたもの(政令で定めるものを除く。)には、政令で定める技術的基準に従って、換気設備を設けなければならない」と定めている。  また、同法第35条の2は「かまど、こんろ、その他火を使用する設備若しくは器具を設けたものは、政令で定める技術的基準に従って、その壁及び天井(天井のない場合においては、屋根)の室内に面する部分の仕上げを防火上支障がないようにしなければならない」と定めている。</p>
<p>要望内容</p>	<p>IHクッキングヒーターをはじめとする電磁式調理器等には裸火がないことから、法28条3項および法35条の2は適用されないと解釈した上で、通達等を発布してその旨を明示すべきである。(現在、地方自治体によって同法に該当しているとされているケースと該当しないとしているケースがあり、取扱いがまちまちである)</p>
<p>要望理由</p>	<p>IHクッキングヒーターをはじめとする電磁式調理器等を同法28条3項、35条2項の規定から外すことにより、多様な換気の組合せ・内装プランニングが民間の創意工夫により生み出される。  また、必要に応じた換気設備の規模、内装仕上げを選択することができるようになると、過剰な設備の導入を回避でき、省エネやCO2の削減につながる。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法第28条、第35条の2</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省住宅局建築指導課</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(8)</p>	<p>「地役権の登記の抹消」の申請における共同申請主義の見直し【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>権利に関する登記の申請については、不動産登記法第60条により共同にて申請することが原則となっており、地役権の登記の抹消に係る申請についても、登記義務者たる地役権者と、登記権利者たる土地所有者とが共同して申請することとなっている。(実際、申請書類上も当事者双方の住所、氏名の記載と、押印が必要とされている)</p>
<p>要望内容</p>	<p>不動産登記法第60条を改正し、地役権の抹消登記について、地役権者と地役権設定者の共同申請ではなく、登記義務者である地役権者単独でも申請できるようにすべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>権利に関する登記の申請人は、申請情報と併せて登記原因証明情報を提供しなければならない(不動産登記法第61条)。この登記原因証明情報については、申請人のうち登記義務者の記名押印のみにより差し入れられたものでも有効とされている。  登記原因証明情報の提供について、登記義務者のみによる差し入れが有効とされることに鑑みると、地役権の登記の抹消の申請についても申請人共同で行う必要はなく、登記義務者たる地役権者のみにより単独でできると考えてしかるべきである。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>不動産登記法第60条、第61条</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>法務省民事局参事官室</p>



<p>土地・住宅・都市再生・観光(9)</p>	<p>複合分譲マンションにおける商業店舗の改修工事の要件緩和</p>
<p>規制の現状</p>	<p>建物の区分所有等に関する法律第17条は、建物の共用部分の変更について、その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除き、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議が必要としている。この点に関し、「形状又は効用の著しい変更」の定義が不明確なため、分譲マンション内の商業店舗がファザード部分等の変更を行う場合、建物の構造に影響を与えないものであっても、共用部分に変更を加えたとして、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議が必要となる場合がある。</p>
<p>要望内容</p>	<p>通達等を発布し、「形状又は効用の著しい変更」の定義を明確化すべきである。特に、店舗のリニューアル等でファザード部分等に変更を加える場合、どのような変更が「形状又は効用の著しい変更」に該当するのかについて明示すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>区分所有者及び議決権の各4分の3以上の議決が要求される「その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除き」との規定は、その解釈をめぐる意見の対立を生む場合が多い。このため、ファザード部分等の変更を行う場合、建物の構造には影響を与えないものであっても、外壁を構成するため、共用部分に変更を加えたとして区分所有者及び議決権の各4分の3以上の同意が必要とされ、手間取ることが多い。商業店舗は競争激化に伴い、外壁等へのテナント工事の要望は多く、改修のサイクルも短縮化する傾向にある。規定の明確化により商業店舗のリニューアルが容易となり、店舗営業の活性化を図ることが可能となる。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建物の区分所有等に関する法律第4条、第17条</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>法務省民事局参事官室</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(10)</p>	<p>分譲マンションにおける集会室の容積率不算入【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>共同住宅については、1997年の建設省通達により、「共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積については、容積率算定上、その延べ面積に算入しない」とこととされたが、集会スペースについては対象外とされた。</p>
<p>要望内容</p>	<p>分譲マンションの集会室については、容積率の算定外とすべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>マンション管理については、2000年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が公布され、これを受けた国土交通省告示「マンション管理適正化指針」において、「管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある」との記載があり、管理組合の活動の重要性が指摘されている。</p> <p>分譲マンションにおける集会室は管理組合の月1回ほどの理事会や年1～2回程度の総会を開催するスペースとして重要性が高いにもかかわらず、容積率の対象となっているため、100戸を超える大型マンションでも、集会室を設置していない場合も少なくない。</p> <p>今後の管理組合の活動に資するため、容積率の対象外とすることで、集会室設置に対するインセンティブを高める必要がある。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>都市計画及び建築基準法の一部を改正する法律の一部の施行について (平成9年6月13日 建設省住街発第72号、同第73号) マンションの管理の適正化の推進に関する法律第3条、第4条 マンションの管理の適正化に関する指針 (平成13年8月1日 国土交通省告示第1288号)</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省住宅局建築指導課</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(11)</p>	<p>オフィスの住宅転用を目的とした規制緩和</p>
<p>規制の現状</p>	<p>オフィスビル(耐火構造)においては、5階以下の階で、且つ避難階の直上階にあつては、その階における居室の床面積の合計が400㎡未満の場合、2方向避難階段を設置しないでよい。しかし、共同住宅(耐火構造)の場合、床面積の合計が200㎡を超える場合2方向避難階段の設置が義務付けられている。よつて、5階以下の階で、且つ避難階の直上階の床面積合計が200㎡以上400㎡未満のオフィスビルは、そのままでは共同住宅への転用ができない。</p>
<p>要望内容</p>	<p>共同住宅(耐火構造)についても、オフィスビル(耐火構造)同様、5階以下の部分では、避難階の直上階については居室の床面積が400㎡を超える場合についてのみ2方向避難路の設置を義務付けるべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>防災対策、安全対策が十分取られる必要性については、オフィスビルも共同住宅も全く同じであり、共同住宅とオフィスビルとで2方向避難路の設置が義務付けられる要件が同じとすべきである。重要なことは、安全に避難階に達することができる設備が実質的に整っていることであり、共同住宅(耐火構造)について居室の床面積が200㎡を超えているというだけの理由で2方向避難路の設置を義務付けるのはあまりにも画一的である。</p> <p>建築ストックの有効活用が求められるなか、空室を抱えた既存の事務所ビルを住宅に転用することは、都市の活性化や省資源の観点からも有効な方策である。現在、都心において中型オフィスビル(200㎡以上、300㎡以下)の空室率が最も高く(約8%)、また、この程度のオフィスビルが規模的にも住宅転用に適している。オフィスビルと共同住宅との防災・安全基準が異なっていることが転用を妨げることないよう、措置すべきである。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法施行令第121条第1項、2項</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省住宅局建築指導課</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(12)</p>	<p>斜線制限の撤廃・緩和</p>
<p>規制の現状</p>	<p>2003年1月の建築基準法改正により、商業地域内の建築物の基準容積率が1300%まで拡大されている(建築基準法52条1項3号)。一方で、道路斜線の適用距離が従前の35m上限から、容積率に応じて最大50mまで引き上げられており(建築基準法56条、同別表第3)、容積率の充足の妨げとなっている。</p>
<p>要望内容</p>	<p>基準容積率の拡充に伴い最大50mに引き上げられた商業地域内の道路斜線の適用距離について、従前どおり35m上限とする、あるいは、現在1.5と定められている数値を引き上げることで容積率の充足を可能とすべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>基準容積率が引き上げられたにも関わらず、道路斜線適用距離の引き上げによって容積率の充足が妨げられている。斜線規制は容積率の充足を妨げ、土地の高度利用を妨げるばかりか、土地の規模によって建築物の高さがまちまちになり、景観を損ねるといった弊害を孕んでいる。特に、50m道路に面した街区がほとんど存在しないことに鑑みれば、50m上限自体が非現実的な数値である。また、道路反対側での採光、通風確保が可能な場合など、画一的な道路斜線制限自体が無意味な場合も多々存在することに留意すべきである。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法第52条1項3号、第56条、別表第3</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省住宅局建築指導課</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(13)</p>	<p>宅建業法上の仲介手数料の規制緩和</p>
<p>規制の現状</p>	<p>宅地建物取引業者が宅地・建物の売買、交換、貸借の代理・媒介に関して受けることのできる報酬(仲介手数料)の額は、国土交通大臣の定める告示により、上限が定められている。</p>
<p>要望内容</p>	<p>仲介手数料の上限規制を緩和すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>一定範囲内の報酬を支払うことで基本的サービスが受けられることが重要であるが、いかにサービス内容に付加価値をつけても仲介手数料は頭打ちということでは、仲介業者としても「仕事の質はともかく数をこなす」方が有利ということになり、顧客志向と離れた結果を招きかねない。そもそも仲介手数料はサービスの質の対価として市場が決定するものであり、仲介業者による不当利得を防止するための最低限の規制のみで十分である。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>宅建業法46条1項 「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」(昭和45年10月23日建設省告示第1552号)</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省総合政策局不動産課</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(14)</p>	<p>定期借家制度の見直し</p>
<p>規制の現状</p>	<p>定期借家制度導入前に締結された賃貸住宅契約は、当分の間定期賃貸住宅契約への切替が認められない(良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法附則第3条)。  定期借家契約に際しては、契約の更新がなく、期間の満了とともに契約が終了する旨契約書とは別に書面を交付の上説明しなくてはならない(借地借家法38条2項)。  床面積200㎡未満の居住用建物の借家人は、当該住居がやむを得ない事情により生活の本拠とできなくなった場合、特約がなくても中途解約できる(借地借家法38条5項)。</p>
<p>要望内容</p>	<p>定期借家制度導入前に締結された賃貸住宅契約についても既存の賃貸借契約を合意解約し、定期借家契約に変更できるようにすべきである。  定期借家契約に際し、書面交付・説明の義務を廃止すべきである。  床面積200㎡未満の居住用建物の借家人の中途解約権を見直すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>既存の借家契約を定期借家に切り替えることが出来ないことが定期借家制度普及のネックとなっている。  契約上定期借家である旨明記されていれば十分であり、別途書面交付・説明をすることは手続を煩雑にするだけである。  借家人の一方的な中途解約権は法的安定性を阻害し、定期借家制度普及のネックとなっている。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法附則第3条  借地借家法第38条第2項、第38条第5項</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>法務省民事局総務課</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(15)</p>	<p>立体道路制度の一般道路への適用【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>細街路が多く、街区規模が小さい既成市街地において、ひとつの街区をまとめただけでは十分な街区規模にもならず、計画的な街づくりを行うためには、道路をまたいだ複数街区での一体開発が必要となる場合がある。しかし、道路上への建物建築は原則として認められない(建築基準法44条)。特定行政庁の認定の下、道路内の建物建築を認める「立体道路制度」があるが、同制度は一般道路には適用されないため、複数街区の一体開発は事実上困難である。</p>
<p>要望内容</p>	<p>既存道路を公衆用道路として残しつつ、複数街区の一体開発を行うことができるよう、特に緊急性を要する都市再生特別地区における開発については、立体道路制度の既存一般道路への適用を認めるべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>街区規模が小さな既成市街地を、時代のニーズに対応した大きな街区に再生し、街としての連続性を確保し、オープンスペースなどを創出することができる。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法第44条 道路法第47条</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、住宅局市街地建築課、建築指導課、道路局路政課 内閣官房都市再生本部</p>



<p>土地・住宅・ 都市再生・観光(16)</p>	<p>共同住宅の共用部の容積率不算入の兼用住宅への適用【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>建築基準法第52条第5項において、共同住宅の共用廊下、又は階段の用に供する部分の延べ床面積は容積率不算入と規定されているが、事務所等を兼ねる兼用住宅については通達により対象外とされている。</p>
<p>要望内容</p>	<p>共同住宅における兼用住宅についても、延べ床面積不算入対象とすべきである。若しくは、共同住宅における兼用住宅を明確に定義し、良質な住環境を侵害しない範囲については、同様に共用部不算入の適用を受けられるよう検討すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>ライフスタイルの多様化に伴い、住まいながら仕事をする人々(SOHO使用)が増えている中、共同住宅における兼用住宅の概念が明確でないため、入居希望者がどのような制約を受けるのか曖昧である。また、この規制は、特定行政庁が定住促進を目的に設置する付置住宅への都心居住推進の弊害となっている。今後は、多様な住文化を受け入れ、法52条4項の主旨であるゆとりある廊下等を備えた良質な共同住宅の環境を提供すべきである。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法第52条第5項 「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律の一部の施行について」 (建設省住街発第73号 1997年6月13日)</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(17)</p>	<p>都市再生特別地区における前面道路幅員による容積率の制限の緩和【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>都市再生特別地区内の建築物の容積率は、建築基準法第52条1項に掲げられた数値が最高限度となる(建築基準法第60条の2第4項)。しかも、開発と併せて道路の両側を拡張する予定があり、まず道路の片側の拡幅のみを先行する場合、片側拡幅の際の道路幅によって容積率が制限される運用となっている。</p>
<p>要望内容</p>	<p>建築基準法第60条の2第4項を改正し、都市再生特別地区については、建築基準法第52条1項に定められている容積率制限を適用しないよう措置すべきである。      仮に、第52条1項が適用されるとしても、「都市計画等によって道路幅員拡張の予定が明らかな場合、容積率については拡張後の幅員を基準とする」という通達を出すことで容積率の拡大を可能とすべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>特定街区(建築基準法第60条第3項)、再開発地区計画(同第68条の5第1項参照)については、建築基準法第52条1項の容積率制限が適用されないことに鑑み、都市再生特別地区についても同様の扱いとすべきである。      第52条1項が適用されるとしても、将来的に道路が拡幅されることが明らかであれば、拡幅後の幅員を基準として何ら問題ない。容積率の緩和によって土地の高度利用、都市再生が促進される。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法第52条1項、第60条の2第4項</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省住宅局建築指導課</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(18)</p>	<p>一団地認定に際しての地権者全員同意要件の撤廃</p>
<p>規制の現状</p>	<p>1998年6月の建築基準法改正により、一団地の総合的設計を行う際にも、全地権者の同意が必要となった(第86条第6項)。これにより、市街地再開発事業において、一団地の総合的設計を活用して、複数建物を建築する場合は、権利調整手続に加えて、上記建築基準法に基づく地権者の全員同意要件が課せられることとなった。</p>
<p>要望内容</p>	<p>都市再開発法に基づく市街地再開発事業については、建築基準法に基づく地権者の全員同意要件の適用対象から除外すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>一団地認定(第86条第3項)の下、同一敷地内に複数の建物を建てようとしていたところ、地権者全員の同意が得られなかった場合、都市計画を変更する必要がある。2002年1月23日の通達によって、「都市計画の変更等は建築計画に支障のないものとする」よう配慮されており、この点は評価できるが、都市計画の変更には審議会に諮る等の時間を要し、スケジュール的なロスを被ることになる。一団地認定がそのまま認められれば、そもそも都市計画の変更手続は不要であり、地権者全員同意の緩和を行うべきである。</p> <p>地権者全員の同意が得られる見込がないのならば、最初から「同一敷地に複数の建物を建築する」という一団地認定ではなく、「1敷地1建物」という通常の都市計画を策定すればよいという議論がある。しかし、一団地認定の方が自由度が高く、効率的である。例えば、一団地認定を受けていれば、都合によって建築計画を変更したい場合(例えば3棟のビル建設の予定を2棟の高層ビル建設に変更したい場合)、容積率等が許容された範囲で自由に変更できる。しかし、通常の都市計画の場合、同じような建築計画の変更を行うには審議会を経た上で都市計画の変更をしなくてはならず、手続的にも時間的にも問題がある。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法第86条第3項、第6項 都市再開発法第14条以下</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省住宅局市街地建築課</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(19)</p>	<p>地形地物に拠らない区域設定の容認【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>都市計画運用指針に基づき、用途地域の区域等の境界は原則として道路、鉄道、その他の施設、河川、海岸、がけ、その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものによって定めることが望ましいとされている。これに基づき、都市計画の区域設定に際しても区域の境界は地形地物であることが求められている。</p>
<p>要望内容</p>	<p>区域設定(特に都市再生特別地区の設定)に際しては、地形地物に拠らない設定を認めるべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>都市再生特別地区は殆どが従来からの既成市街地であるため、プロジェクトを始動させる場合、限られた時間の中で関係権利者の合意を得て道路等の地形地物を境界として区域設定することが困難な場合が多々ある。事業の早期実施の都合上、地形地物に関らず柔軟に区域設定をしていくことが不可欠である。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>都市計画運用指針 4 - 2 - 1 D(3)2</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、住宅局建築指導課 内閣官房都市再生本部</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(20)</p>	<p>絶対高さ制限を定める高度地区の指定について【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>新宿区をはじめとする都内の自治体において、建築物の絶対高さの制限を厳しくする動きがある。</p>
<p>要望内容</p>	<p>通達等を発布することで、一律の基準として絶対高さ制限を定める場合でも、計画的な街づくりについては例外を認め得ること、制限の導入に伴い地権者・所有者等に不測の損害を与えないよう経過措置を設けることを徹底すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>建物の高さは都市景観を形作る要素の一つであるが、それが全てではない。また、高さの上限を制限しても、上限の範囲内で高さを自由に決定できるとすれば、チグハグな都市景観の出現を防止できない。さらには、高さだけを制限することで建ぺい率いっばいに建物を建設し、かえって緑地を増やすことがままならないという悪循環もあり得る。このように絶対高さ制限は、街並や市街地環境の向上に繋がらない可能性がある。建物の集約化、広場や緑地の形成、災害に強い街への転換、必要な都市機能の誘導を図るべく計画的な街づくりを推進する上で、絶対高さ制限はその妨げとなる。さらに、過度な絶対高さの制限は、所有者の財産権を必要以上に制約してしまう可能性もある。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>自治体の条例等</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省住宅局市街地建築課、建築指導課</p>

<p>土地・住宅・ 都市再生・観光(21)</p>	<p>緊急整備地域内における日影規制の緩和【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>都市再生特区(都市再生特別措置法36条)であっても、周辺地域に日影規制がある場合、その適用を受けることになり、建築の自由度が制限される。</p>
<p>要望内容</p>	<p>都市再生を進めていく緊急整備地域内については、現行の日影規制を廃止又は緩和すべきである。 もしくは、特区を活用し都市再生を図る区域の周辺については、一定規模以上の空地を確保した場合には日影規制を緩和もしくは撤廃するなどの仕組みを検討すべきである。 また、日影規制に加えて建物の最高高さの限度についても、柔軟に対応していく必要がある。</p>
<p>要望理由</p>	<p>容積利用面において高さが抑制されると、空地を滅失して建築せざるを得ず、結果的に地域全体で多大なオープンスペースを消失することになる。 日影規制を緩和することで、建築面積を増やすことなく、ある一定規模以上の緑地、オープンスペース等を確保しながら建築計画を行なうことが可能となる。 また、このような開発を街区全体で連続して行うことでヒートアイランド化現象の抑制にも寄与する。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>都市再生特別措置法第36条 建築基準法第56条の2</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、住宅局建築指導課 内閣官房都市再生本部</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(22)</p>	<p>集合住宅における容積率算定の緩和措置の対象設備の範囲拡大及び運用方法の明確化[新規]</p>
<p>規制の現状</p>	<p>建築基準法第52条13項は、特定行政庁が許可したものについて容積率の緩和を認めている。この点に関し、自然冷媒を用いたヒートポンプ・蓄熱システムについては、国土交通省通達(昭和60年12月21日住街発114)の改正によって容積率緩和の対象として例示されるに至ったが、電気温水器や新冷媒ヒートポンプ給湯機(代替フロン系)については明確な記載がなされていない。</p> <p>また、同法第52条13項1号は、「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床面積に対する割合が著しく大きい場合～」としており、上記通達に例示された設備はセントラル機器を想定した内容となっている。さらに、上記通達が「技術的助言」という扱いであるため、その運用が自治体によって異なっている。</p>
<p>要望内容</p>	<p>自然冷媒を用いたヒートポンプ・蓄熱システムに加え、新冷媒ヒートポンプ給湯機(代替フロン系)および電気温水器についても国土交通省通達に例示し、建築基準法52条13項の容積率緩和の対象となるよう措置すべきである。また、同通達の運用について、各自治体に徹底すべきである。</p> <p>さらに、自然冷媒を用いたヒートポンプ・蓄熱システム、新冷媒ヒートポンプ給湯機(代替フロン系)および電気温水器について建築基準法52条13項の容積率緩和措置の対象とするに止まらず、同52条5項の容積率不算入の対象とすることを検討すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>自然冷媒を用いたヒートポンプ給湯器に限らず、代替フロン等の新冷媒ヒートポンプ給湯器および電気温水器についても、環境負荷の低減に資する設備である。中でも代替フロン等の新冷媒ヒートポンプ給湯器は、自然冷媒を用いたヒートポンプ給湯器と仕組みや機能面で相違がないといえる。また、これら温水器は貯湯タンク内の水を災害時等に非常用水として活用できるなど、防災面でも極めて有効である。家庭用の給湯エネルギーの効率化の観点からすると、多様な熱源による住宅形成が一層望まれ、自然冷媒ヒートポンプ給湯機に限らず、広く省エネルギー機器の普及促進を図ることが望まれる。</p> <p>従って、新冷媒ヒートポンプ給湯機および電気温水器についても緩和の対象として明記するとともに運用に関する明確な通知、もしくは、容積不算入の対象に追加することにより、普及促進を図ることができる。</p> <p>これにより、家庭分野の省エネルギーの促進、機器排熱の減少によるヒートアイランド現象の緩和が進む。また、少子高齢化社会や多様な住環境ニーズに適し、かつより安全な住宅の普及の促進へと繋がる。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法第52条第5項、第52条第13項 「中水道施設等を設置する建築物に係る建築基準法第52条1項 現13項 第1号の規定の運用について」(昭和60年12月21日 住街発第114号)</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省住宅局建築指導課</p>



<p>土地・住宅・都市再生・観光(23)</p>	<p>圧縮天然ガス自動車燃料充てん設備の蓄ガス量上限の拡大【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>建築基準法施行令では、圧縮ガスの貯蔵に関してガス種、貯蔵形態に関係なく一律に貯蔵上限量が定められており、商業地域、住居系地域にて実用に即した規模の天然ガススタンドの建設が困難となっている。</p>
<p>要望内容</p>	<p>天然ガススタンドの蓄ガス量上限を拡大すべきである。  具体的には、現行で数量限度が最低な住居系地域での上限を350Nm<sup>3</sup>から1,700Nm<sup>3</sup>まで拡大すべきである。さらに、他の用途地域についても、最低1,700Nm<sup>3</sup>まで拡大すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>圧縮天然ガス自動車は、運輸部門におけるNO<sub>x</sub>、PM削減による都市内環境保全に加え、CO<sub>2</sub>排出量削減による地球環境保全に資することができる自動車であり、早期の普及が期待される。しかし、燃料供給インフラである天然ガススタンドの設備規模について、特に普及効果の高い都市部における蓄ガス量の制限により、実用に即した天然ガススタンドの建設が困難となっている。  そこで、蓄ガス量上限の拡大により燃料供給インフラの建設と既設スタンドの拡張を進め、天然ガス自動車の普及を加速すべきである。  なお、圧縮天然ガススタンドは、高圧ガス保安法にて他の高圧ガス設備と比較し、安全対策が追加(受け入れ配管、圧縮機出口、蓄ガス器出口、ディスプレイ等への緊急遮断弁設置、感震装置の設置等)されている。また、蓄ガス量が増えることによるリスクは隣地への影響を与えないという高圧ガス保安法の各基準の考え方から、上記安全対策により変わらない。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法施行令第116条、第130条の9</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(24)</p>	<p>「コンビニエンスストア等を使用した主催旅行商品等の販売に関する旅行業約款」に関する規制緩和【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>旅行業者がコンビニエンスストア等営業所以外の場所を使用して主催旅行契約の締結を行う場合には、当該コンビニエンスストア等に旅行者から旅行業者へ接続するオンラインシステムの端末機が整備されていることが要求される。また、このオンラインシステムの端末機には、旅行者が旅行業者と連絡がとれるよう、電話機が備え付けられていることが要求されている。</p>
<p>要望内容</p>	<p>オンラインシステムの端末機への電話機設置義務を廃止すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>端末機自体に電話機が設置されていなくても、携帯電話やコンビニエンスストアの電話機等で旅行者と旅行業者とが必要に応じて連絡をとることは可能であり、特段の支障はない。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>コンビニエンスストア等を使用した主催旅行商品等の販売に関する旅行業約款(平成9年5月2日 運観旅第273号)</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省総合政策局観光担当参事官室</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(25)</p>	<p>韓国に対する商用・観光ビザの免除【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>2005年3月現在、わが国は59カ国に対して商用・観光ビザを免除しているが、その中に韓国は含まれていない。</p>
<p>要望内容</p>	<p>韓国を商用・観光ビザ免除国に含めるべきである。具体的には、現在、「愛・地球博覧会」の開催に伴い9月30日まで暫定的に採用されている韓国への商用・観光ビザ免除措置を恒久化すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>外国旅行者を対象とした観光は、「ビジット・ジャパン・キャンペーン」に見られるように国の施策としても重要な意味をもち、また地域活性化の手段としても注目すべきものである。 特に、アジア諸国からの観光客は今後最も増加率が高いと予想されるが、アジア諸国で現在、商用・観光査証が免除されているのはシンガポール、ブルネイ、香港、マカオのみである。今後、査証免除対象国を増加させていくべきであり、特に、韓国については 現在訪日する外国人数の一番多い国が韓国であり、規制緩和が進めば日韓の交流が進み、一層の集客が見込めること イギリス、フランス、ドイツ等は韓国を査証免除国にしていること 韓国は日本人に対して査証免除措置をとっていること 現在万博に伴う期間限定査証免除が行われており、過去にもサッカーワールドカップ日韓共催時に期間限定査証免除を行った実績があること 等に鑑み、早急に実現すべきである。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>出入国管理及び難民認定法第6条</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>外務省領事局外国人課 法務省入国管理局入国在留課</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(26)</p>	<p>中国からの訪日団体観光旅行に対する本邦内における 取扱い旅行会社の選定審査の常時受付【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>中国からの訪日団体観光旅行については、日中両国政府の指定する旅行会社を取り扱うこととなっている。日本側取扱い旅行会社の認可は旅行会社からの申請を常時受け付けているのではなく、中国における査証発給対象地域の拡大等の機会に合わせ、取扱い希望旅行会社を募り、国土交通省が追加選定・認可している(平成12年6月20日の日中両国政府間の合意事項の2.(2)(ロ)は「日本側取扱い旅行会社については、今後運輸省にて募集を行う」と記すのみ)。</p>
<p>要望内容</p>	<p>日本側取扱い旅行会社の認可に関する旅行会社からの申請を、常時受け付けるべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>中国からの訪日団体観光旅行をビジネスとして取り扱うかどうかは各社の経営判断であるが、ひとたび当該ビジネスに参入することが意思決定された際に、その申請自体の受け付けを行っておらず、次の申請募集時期を待つというのでは機会損失が大きい。意思決定がなされ、体制を整えた旅行会社の申請については、常時受け付け、審査を行うことで、特に問題はないと思われる。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>平成12年6月20日の日中両国政府間の合意事項</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省総合政策局旅行振興課</p>