

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資格要件の拡大</p>
<p>規制の現状</p>	<p>建設業法(昭和24年法律第100号)第15条2項の規定に基づき、電気通信工事業者が特定建設業の許可を受けるにあたっては、営業所ごとに次のいずれかに該当する者(監理技術者資格を有する者)を専任で置かなければならないとされている。</p> <p>① 技術士法に基づく電気・電子部門の技術士 ② 電気通信工事に関する一定の実務経験に加えて、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4500万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>また、第26条2項では、発注者から直接建設工事を請け負った特定建設業者は、当該建設工事を施工するための下請契約の請負代金が3000万円以上の工事の際し、これらに該当する者(監理技術者)を該当工事ごとに配置しなければならないとされている。</p> <p>なお、2500万円以上の公共性のある工作物に関する工事については、専任(常駐)で配置しなければならないとも規定されている。</p>
<p>要望内容</p>	<p>電気通信工事に関する主任技術者については、2005年度に電気通信主任技術者資格(検定試験)取得者で取得後5年の実務経験を有する者を認定することになったが、監理技術者の資格取得についても他業種と同様に技術検定制度を創設の上、技術検定による合格者等を建設業法の許可等の技術者要件として追加規定すべきである。</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、ICTの利活用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(2004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3条1項2号、7条2号、15条2号、26条2項・3項、27条 建設業法施行令第2条、5条の3、27条、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(建設省告示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、①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、②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、 ①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 ②「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べきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>①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ヵ月程度である。かかる場合、実工事期間の1ヵ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。 ②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。 『「全国規模の規制改革及び市場化テストを含む民間開放要望」に対する各省庁からの再回答について』(2005年8月12日)では、「『現場代理人の常任期間については、発注者と請負者の個別契約によって個々の工事の態様に応じて定めることを妨げてはならない』という趣旨については、発注者に対し、必要に応じ適宜周知を図ってまいりたい」と回答しているが、依然として現場代理人は現場に長時間在中することを強いられる場合が多い。 <参考> 「監理技術者資格者証運用マニュアル」(2004年3月改正)で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(2004年3月1日)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、①受注者の責によらない工期の延長の場合、②工場から現地へ工事現場が移行する時点、③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>一定の条件下であれば、監理技術者の途中交代によって建設工事の適正な施工が阻害されるおそれはない。また、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、建設業の経營業務について総合的に管理した経験を有する「経營業務の管理責任者」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。</p> <p>法人の場合、経營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、経營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年以上経營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>① 一定規模以上の会社の役員(取締役)については、経營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。</p> <p>② 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。</p> <p>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。</p> <p>また執行役員については昨年、経營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。</p> <p>近年では、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は、むしろ執行役員が「経營業務の管理責任者」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と考える。</p> <p>従って、実質的な審査により「経營業務の管理責任者」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>分譲マンションにおける集会室の容積率不算入</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。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>『『全国規模の規制改革及び市場化テストを含む民間開放要望』に対する各省庁からの再回答について』(2005年8月12日)では、「マンションの集会室は、集会室等の用途に供される床として利用されるものであり、集会室を容積率に算入しないこととするのは適当ではない」としている。集会室は確かに床として利用されるが、共同住宅の共用の用に供するものなので、廊下や階段と同等に扱い、容積率に算入すべきでない。</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(7)</p>	<p>緊急整備地域内における日影規制の緩和</p>
<p>規制の現状</p>	<p>都市再生特区(都市再生特別措置法第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、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高さの上限についても、引き続き柔軟に対応するよう、運用を改善すべきである。</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(8)</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(建築基準法第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(建築基準法第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、景観を損ねるという弊害を孕んでいる。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(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く」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>区分所有法における決議要件の緩和【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>区分所有建物は用途(居住用、商業用、オフィス用)に関係なく、管理組合総会の決議要件が一律以下の通りに定められている。</p> <p>①普通決議(第39条:共用部分の軽微変更等) 区分所有者及び議決権の各過半数の賛成。但し、規約で別段の定めが可能。</p> <p>②特別決議(第17条:共用部分の重大変更、第31条:規約の変更) 区分所有者及び議決権の各4分の3の賛成。なお、「共用部分の重大変更」については、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(第62条建替決議) 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>要望内容</p>	<p>建物の主要用途毎に、組合総会の決議要件を定めるべきである。例えば、居住用は現行のままとしても、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する等の措置とすべきである。また、規約で別段の定めができる範囲を広げるべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>現行の建物区分所有法は、分譲マンション等、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)が近似しているケース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。</p> <p>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、費用拠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。</p> <p>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り、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>根拠法令等</p>	<p>建物の区分所有に関する法律第17条、31条、39条、62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(11)</p>	<p>CO2冷媒ヒートポンプ給湯機(エコキュート)の延べ面積の不算入</p>
<p>規制の現状</p>	<p>自然冷媒を用いたヒートポンプ・蓄熱システムを設ける建築物で、「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」(建築基準法第52条第14項第1号)については、容積率の緩和が可能である旨、国土交通省より都道府県等に対して通知されている(2004年2月27日)。 これに伴い、許可が下りる事例も散見されるようになったが、一方で、①許可しない旨明言している自治体の存在、②特定行政庁による許認可手続によるスケジュールの遅延等が原因で、ほとんどの案件で容積率の緩和が実現できていない。</p>
<p>要望内容</p>	<p>特定行政庁の許可による容積率の緩和(建築基準法第52条第14項1号)ではなく、同法第52条6項に基き、特定行政庁の判断によることなく、一律に緩和の対象とすべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>本案件での容積緩和は、特定行政庁が建築審査会において計画全体を審査しなければならない内容ではなく、建築基準法第52条6項に基き一律に対応しても問題ない。 また、建築基準法第52条14項1号の運用では、 ①許可をすることにより、過剰に近隣対応に追われる可能性があり、責任を負うことは避けたい。 ②許可している事例が少なく、もう少し様子をみたい。 ③技術的助言であり、運用するかどうかは特定行政庁の裁量。 といったことを理由に、特定行政庁が許可の判断をすることに対して抵抗感を抱いているのが実情である。 『『全国規模の規制改革及び市場化テストを含む民間開放要望』に対する各省庁からの再回答について』(2005年8月12日)は「同法第52条第6項の対象とすることは、建築物の規模が拡大し、市街地環境が悪化するおそれがあることから適当ではない」との内容であったが、本案件における緩和対象面積は、建築基準法52条6項で対象となっている共用廊下等での容積不算入面積と比較しても市街地環境が悪化するおそれがあるほど大きいものではない。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法第52条第6項、第52条14項1号</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省住宅局市街地建築課</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(12)</p>	<p>貯湯式給湯機(エコキュート、電気温水器など)の延べ面積の不算入【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>貯湯式給湯機で一定量の水を確保している設備が防火用備蓄施設として認められるのか明確でない。また、防災用備蓄施設については、建築基準法第52条第14項1号に基き、特定行政庁の許可があった場合に限って容積率の緩和が認められているに過ぎない。</p>
<p>要望内容</p>	<p>①貯湯式給湯機(エコキュート、電気温水器など)を防火用備蓄施設として認めるべきである。 ②その上で、防火用備蓄施設を建築基準法第52条6項の対象とし、一律に延べ面積に不算入とすべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>ライフラインである水道は、地震等の大災害に際して復旧に相当の時間を要する可能性がある。この点、貯湯式給湯機は日常生活に必要不可欠な設備である一方、災害時には備蓄設備としても転用できることから、その普及は、防災の観点からも非常に有益である。例えば370リットルの貯湯槽を有する電気温水器ならば、家族4人の3日分の生活用水を備蓄することになる(非常災害時に必要な生活用水量=30リットル/人日と試算)。実際、阪神大震災などにおいては、貯湯式給湯機が水道が復旧するまでの間役立った例がある。このように、貯湯式給湯機については防災の観点から有効で、その普及が期待されるにも関わらず、①そもそも防火用備蓄施設に該当するのか明確でない、②防火用備蓄施設に該当したとしても建築基準法52条14項1号に基き、特定行政庁の許可の下で容積率不算入が認められるに過ぎないことから普及が進まない。特に、共同住宅に貯湯式給湯機を設置した場合、設計可能住戸数が少なくなるため積極的に採用されることはなく、設置スペースをとらない従来システムの採用が多くなっている。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法第52条第6項、52条14項1号</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省住宅局市街地建築課</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(13)</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の促進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(借地借家法第38条2項)。 ③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(借地借家法第38条5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>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。 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・説明をすることは手続を煩雑にするだけである。 ③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>法務省民事局参事官室</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(14)</p>	<p>借地借家法における正当事由制度の見直し【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>建物賃貸借契約においては、契約終了時に貸主に「正当事由」がない限り、契約の更新拒絶が認められていない。 現状、建物賃貸借契約の「正当事由」はなかなか認められず、また、相当程度に劣化し、物理的・機能的・経済的に陳腐化した建物であっても、裁判になれば、更新拒絶(正当事由)が認められるためには「正当事由」を補完するものとして、莫大な「立退料」の支払を裁判所から求められている。</p>
<p>要望内容</p>	<p>建物賃貸借契約における正当事由制度を廃止すべきである。仮に正当事由制度を存続させる場合においても、立退料の上限を設定すべきである。 なお、立退料の上限としては、以下の何れかの方法が考えられる。 ①用途別(例: オフィス系は賃料の2年分、商業系は3年分、住居系は1年分が上限) ②建替目的別(例: 全てのテナントの立退き完了後2年以内に解体工事に着手する場合は上限あり) ③築年数別(例: 築30年以上の建物については上限あり)</p>
<p>要望理由</p>	<p>①上記の通り、更新拒絶に関して裁判所が高額な立退料を認定していることから、特に都市部において土地機能の更新(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からも好ましくない状況になっている。 ②不動産の流動化が進んでいる現在、特に開発型流動化案件においては、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。この点、上限を設定することにより、貸主側としては上限以内の立退料を暫定的に借主側に支払うことで立ち退きを実現し、おって裁判等により金額を確定することが可能となる(すなわち迅速な明渡が可能となる)。 ③借家における正当事由制度は、住宅不足が懸念されていた戦時中の昭和16年に立法化された制度であり、借家が十分に存在する現在においては、既に社会的使命を終えている。 ④立退料が高額なので、結果的に、立ち退き料目的の不正業者の介在を助長している。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>借地借家法第28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(15)</p>	<p>民間発案型PFI事業へのインセンティブ付与【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>PFI事業実施プロセスに関するガイドライン1-2は民間事業者からの発案について言及しているが、民間発案に対するインセンティブについては明示されていない。</p>
<p>要望内容</p>	<p>PFI事業実施プロセスに関するガイドラインを改正し、①入札に際して発案者に一定の「持ち点」を与える措置、②発案に要した費用の一部補填等、民間事業者による発案に対するインセンティブを定めるべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>PFIは民間の創意工夫を最大限活用することでVFMを極大化することにその意義があり、今後さらにPFIを推進していく上では民間事業者による積極的な発案が求められる。しかし、PFI事業の発案には調査・立案段階で多大な費用がかかるため、民間事業者としては何らかのインセンティブがないと発案しにくいのが実情である。2004年3月の自民党PFI推進調査会において、所管省庁より①入札に際して発案者に一定の「持ち点」を与える措置、②発案に要した費用の一部補填等は妨げない旨表明されており、早急な制度化が望まれる。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>PFI事業実施プロセスに関するガイドライン1-2</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>内閣府PFI推進室</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(16)</p>	<p>送電線の上空占有許可申請の免除【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>送電線が道路上空を通過する場合、占有許可を申請する必要がある(道路法第32条)。また、送電線が都市公園上空を通過する場合も占有許可の申請が必要である(都市公園法第6条)。このため、既に電線が設置されている土地に道路が新設ないし拡幅された場合、都市公園ができた場合、改めて占有許可を得る必要がある。</p>
<p>要望内容</p>	<p>既設電線下に道路や都市公園が新設された場合の上空占有許可申請を免除すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>既設電線下に道路や都市公園を新設する場合、もとより上空に電線があるものを了解の上で新設していると推定され、改めて申請手続をする必要はない。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>都市公園法第6条、道路法第32条</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省道路局、都市整備局</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(17)</p>	<p>旅館・ホテルにおける外国人宿泊者の旅券写しの取得・保存の見直し【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>「テロの未然防止に関する行動計画(平成16年12月10日国際組織犯罪等・国際テロ対策本部決定)」に基づき、旅館業法施行規則(昭和23年厚生省令第28号)が改正され、2005年4月1日より、旅館・ホテルの宿泊者名簿に外国人宿泊者の国籍ならびに旅券番号の記載が義務づけられるようになった。併せて、厚生労働省健康局長通達により、当該外国人宿泊者の旅券のコピーをとり、宿泊者名簿とともに保存するよう指導されている。</p>
<p>要望内容</p>	<p>外国人宿泊者に係る旅券の写しの取得・保存を省略できるようにすべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>当該措置の趣旨は十分に理解できるが、その目的は、旅館・ホテルが外国人宿泊者に旅券の呈示を求め、宿泊者名簿記載事項の内容と照合することで十分達成し得る。この運用を見直すことにより、外国人宿泊者及び旅館・ホテル双方の負担の軽減を図り、外国人宿泊者のより円滑な受入れを推進すべきである。現に、旅券のコピーをとる際に、外国人宿泊者が視認できない場所(事務室等のバックヤード)で旅券を一時的に預らざるを得ない場合があり、外国人宿泊者から不安や不信が表明されるといった事態が生じていることに留意された。また、外国人団体ツアー客の場合、旅行会社を通じて事前あるいはチェックイン時に国籍及び旅券番号を記載したツアー客リストが提供されるため、旅券の呈示のみにて国籍・旅券番号を確認できる。にも拘らず、個々人について旅券のコピーをとらなければならないため、長時間待たせ、クレームが発生する事態も少なからず生じている。</p> <p>運用の改善により外国人旅行者に対する接遇が向上すれば、ビジット・ジャパン・キャンペーンをはじめとする観光立国の推進に資するものと考えらる。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>テロの未然防止に関する行動計画(平成16年12月10日国際組織犯罪等・国際テロ対策本部決定) 旅館業法施行規則第4条の2 旅館業法施行規則の一部を改正する省令の施行について(平成17年2月9日厚生労働省健康局長通達) 旅館業法施行規則の一部を改正する省令の施行に関する留意事項について(平成17年2月9日厚生労働省健康局生活衛生課長通達)</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>厚生労働省健康局生活衛生課</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(18)</p>	<p>建築基準法における防耐火・避難安全性能に関する性能評価・大臣認定の弾力的運用【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>テナントビル(オフィス・商業施設等)の場合、防耐火・避難安全性能に関する性能評価および大臣認定を受ける時点ではテナントが決定していないケースが多く、その申請は想定される内装(間仕切り・扉等の位置や仕様)に基づいて行わざるを得ない。このため、申請図が竣工時における実際の内装とは異なり、竣工検査前に評価、認定を再取得しなければならないケースがある。</p>
<p>要望内容</p>	<p>防耐火・避難安全性能に関する性能評価および大臣認定は、防災性能を満足するためのマニュアル(内装設計条件、簡易避難計算によるチェック方法等)まで含めて評価・認定し、竣工時のテナント内装が申請図と異なっても、マニュアルにより性能を満足することが確認できれば、評価・認定の内容に合致すると判断すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>テナントビルの新築にあたっては、着工時点では入居テナントが決まっていなのが実状である。実際の内装が当初の申請図と異なっていることを理由に評価・認定の再取得をせざるを得ないことになると手続等に時間を要するため、検証見直し資料作成前にテナント内装設計を確定させるようスケジュールを前倒しする必要が生じる(約2ヵ月、竣工前約6ヵ月)。また、テナントによってスケジュールの前倒しが受け容れられなければ、建物竣工時の入居を見送らざるを得ない。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法第6条 建築基準法施行令第108条の3第1項、第108条の3第4項、第129条の2、第129条の2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(19)</p>	<p>市街地再開発事業における権利変換手続の合理化【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>市街地再開発事業の権利変換では、全員同意型の場合を除き、権利変換に伴い所有権以外の権利が消滅する(都市再開発法第87条1項)。このため、再開発事業区域内を地下鉄が通っている場合、権利変換に伴い、地下鉄事業者が土地に設定している区分地上権も一旦消滅し、再度地上権を設定するために土地共有者全員の同意を取り付けることが求められる。</p>
<p>要望内容</p>	<p>地下鉄の区分地上権は、権利変換の際に分離して取り扱うべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>地下鉄区分地上権は、市街地再開発事業施行前から存在し、シールドのために半永久的に存続することが想定されるものである。にも拘らず、この区分地上権が権利変換によって消滅し、土地共有者全員の同意の下で任意に再設定するとなれば、地下鉄事業者が再設定できないリスクを孕むことになり、利用者にも影響が出ることが想定される。</p> <p>道路については公共施設として権利変換の際に分離して取り扱われている(都市再開発法第82条)。地下鉄についてもその公共性に鑑み、同様の取扱が求められる。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>都市再開発法第82条、第87条1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</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(20)</p>	<p>市街地再開発事業における土地調書・物件調書作成時期の前倒し【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>市街地再開発事業に際しては、認可公告(都市再開発法第60条2項)があった後に土地調書・物件調書を作成することが要求されている(第68条1項)。このため、認可公告以前に危険除去や文化財調査等の目的で事業区域内の建物の解体を先行した場合、当該建物について土地調書・物件調書に記載することができず、権利変換に際して従前資産として認められない。</p>
<p>要望内容</p>	<p>認可公告以前の土地調書・物件調書作成を認めるべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>認可公告まで建物を解体せずに保存しておく、例えば文化財保護法で義務付けられている文化財調査への着手が先送りとなり、事業スケジュールに遅れが出る可能性がある。また、老朽化して危険な状態の建物が長期間放置されるおそれがある。そこで、認可公告に先行して建物を解体しているのが実情であり、結果として建物の解体費用や残存価値該当分がディベロッパーの持ち出しとなっている。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>都市再開発法第60条2項、68条1項</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省都市・地域整備局総務課、市街地整備課</p>

<p>土地・住宅・ 都市再生・観光(21)</p>	<p>共同住宅の附属駐車場の取り扱いについて【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>共同住宅で地下に附属駐車場がある場合の廊下等は、住宅の用に供する部分ではなく駐車場用途に供する部分とされ、容積の不算入が認められていない。</p>
<p>要望内容</p>	<p>共同住宅の附属駐車場に関わる部分は住宅の用に供する部分と見なし、当該部分の容積の不算入を認めるべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>住宅用途の地階の部分と共同住宅の共用部分については容積不算入できるとされている半面、地下に附属駐車場が設置されている場合、当該駐車場への廊下やファンルームなどの部分は容積不算入とすることができない。これは当該部分を住宅用途とみなしていないためであると思われるが、住宅専用の建物の附属駐車場であれば住宅用途の地階或いは共用部と同列に捉えるべきである。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法第52条第3項、第5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(22)</p>	<p>建設業における国土交通大臣許可申請書類の提出方法の見直し【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>建設業における国土交通大臣許可の更新を受けようとする者は、有効期間満了の日前30日までに申請書を提出しなければならない(建設業法施行規則第5条)。必要書類(「許可(更新)申請」、「役員等の変更届」、「営業年度終了届」)の提出に際しては、正本一通及び営業所のある都道府県の数と同一部数の写しが必要である(同7条、12条)。</p>
<p>要望内容</p>	<p>提出書類は、国土交通大臣宛に提出する「正本」のみとし、都道府県への「写し」提出義務は廃止すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>国土交通省で受理された「正本」の内容は、「建設業者データベース」にオンライン入力されており、各都道府県は端末にて内容の閲覧が可能である。高度情報化社会が進展している今日、写しの提出義務の廃止によって、許可申請者のコスト削減が可能となる(会社によっては、届出書類作成に年間約100万円の業務委託費が発生しているが、部数削減によって年間20万円程度のコスト削減が見込まれる。全国展開している会社ほどコスト削減効果は大きい)。また、各都道府県においても書類保管スペースが削減できるといったメリットが見込める。因みに、宅建業者の大臣免許については、2001年までは写しの提出が求められていたが、データベースの開設と同時にこれが廃止されており、建設業許可においても同様の措置が採られてしかるべきである。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建設業法施行規則第5条、7条、12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(23)</p>	<p>景観形成・土地の有効利用の観点からの北側斜線制限・日影規制の見直し【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>東西方向の道路の両側に路線商業があり、北側の路線商業の裏に低層住宅、中高層住宅用途地域等住居系地域がある場合、当該住居系地域には北側斜線制限(建築基準法第56条1項3号)、日影規制(同56条の2)が適用される。このため、同じ路線商業でも北側(南側接道)の敷地は南側(北側接道)に比べ建物の高さ等の自由度が低く、土地の有効活用が妨げられているのみならず、道路の両側のスカイラインが揃わないチグハグな景観形成を助長する結果となっている。</p>
<p>要望内容</p>	<p>道路南側の敷地と北側の敷地で同じ高さ・形態の建物建築が可能となるよう、北側斜線制限、日影規制を見直すべきである。また、北側で商業系用途地域と隣接する敷地、もしくは、敷地内に用途境界線が存在し、用途境界線より北側が商業系用途地域である場合、北側斜線制限の適用除外とすべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>日影規制、北側斜線制限等により、道路の南北によって建築できる建物に違いがあるため、道路の両側の建物の高さが揃った整然とした街並の形成が阻害されている(加えて、日影規制は敷地を細分化することで高い建物を建てることができるという「抜け道」もあり、日影規制の機能自体を果たしていないケースもある)。また、商業地域に隣接する住居系地域では、日影規制や北側斜線制限よりも、土地の有効利用や街並の統一が優先されるべきである。本件は、地区計画を設定することで街並の統一感を確保することがもっとも望ましいが、併せて北側斜線規制、日影規制自体についても抜本的に見直すべきである。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法第56条1項3号、第56条の2</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省住宅局建築指導課、都市・地域整備局都市計画課</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(24)</p>	<p>住宅に係る形式適合認定制度の簡素化【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>建築物の形式適合認定(建築基準法第68条の10、68条の11)は、建築基準法第2章に定める「建築物の敷地、構造及び建築設備」に関する幅広い規定に適合していることを前提とする。このため、軽微な部材を追加する場合でも、これら全ての項目が新規申請扱いとなり、全ての項目について審査(期間6ヵ月程度)を受ける必要がある。</p>
<p>要望内容</p>	<p>軽微な部材(内装仕上げ材・設備機器等で大臣認定および個別認定を得ているもの)を追加する場合は新規申請扱いとせず、追加登録とする等の措置とすべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>①内装仕上げ材や設備機器等の軽微な部材を追加する場合でも新規申請扱いとされ、建物全体について構造計算の実施や構造図面の添付が必要となるため、無駄かつ負担が大きい。 ②全ての項目について審査を受けなくてはならず、時間を要するため、モデルサイクルの速い仕上げ材や設備機器については、形式適合認定審査を通過した時点には、既に旧製品になっているケースがある。 ③新規申請扱いになるため、認定申請費用のほか資料作成費等が嵩む(会社によっては年間数千万円の負担増)。その結果は住宅価格に転嫁されることがある。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法第19条-41条、第68条の10、第68条の11</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(25)</p>	<p>住宅に関する次世代省エネ基準の既築物件に対する適用【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>「住宅に係るエネルギー使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針」によれば、次世代省エネ基準を満たすためには、新築・既築に関わらず、床下・天井・開口部・壁などすべての項目で基準を充たさなければならない。</p>
<p>要望内容</p>	<p>既築住宅に関しては開口部のみ、床下・天井のみなど、一部分の断熱性の改善についても省エネ基準の判定が可能な仕組みに変更すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>現在審議中の住生活基本法案においては、「量」から「質」へ住宅政策を転換し、新築・既築を問わず良質な住宅ストックの流通を活性化させることが重要施策に位置づけられている。</p> <p>次世代省エネ基準に関しては、床下・天井・開口部・壁などすべての項目で基準を充たす必要があるが、既築住宅をすべての省エネ基準に適合させるために改修することは、居住者の手間・費用・時間なども考慮すると現実的ではなく、部分改修が一般的である。</p> <p>既築住宅の部分改修のケースにおいて、当該工事部分の省エネ基準判定を可能とすることで、消費者(所有者)にとって改修投資に対する安心感、信頼感を醸成し、改修の増加、つまりは質の高い住宅の増加につながる。また省エネ改修を行った既築住宅が流通した場合でも、省エネ性が当該住宅の資産価値・信頼性を上げ、既存住宅市場の活性化も期待できる。また省エネ改修によりCO2削減にも貢献できる。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>「住宅に係るエネルギー使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針」(平成18年国土交通省告示第378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</p>

<p>土地・住宅・都市再生・観光(26)</p>	<p>住宅性能表示制度の見直し【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能の評価を行う場合に、平成18年国土交通省告示第379号「日本住宅性能表示基準」によって、地震などに対する強さ(耐震性)、火災に対する安全性、柱や土台の耐久性、省エネルギー対策(温熱環境)など新築住宅で計10分野29項目、既存住宅で7分野22項目について、すべて評価を行う必要がある。</p>
<p>要望内容</p>	<p>現在日本住宅性能表示基準に規定されているすべての項目の評価を行う総合的な判定とは別に、耐震性に限定した評価を行う「耐震判定」の仕組みを創設すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>耐震性に問題のある住宅は2003年現在、全国で1,150万戸(うち木造住宅は1,000万戸)あるが(国土交通省推計)、耐震化改修工事は進んでいない。耐震改修は他の改修に比べ、ニーズ・緊急性は高いものの、住宅性能表示制度以外の公的な判定制度は無く、全項目の検査を行うと、費用・手間がかかるため、耐震改修工事の需要を喚起できない。 2003年現在約75%の住宅耐震化率を今後10年間で90%に引き上げるという目標が掲げられている。利用者にとって比較的手間が少なく、信頼性の高い住宅性能表示制度を活用した耐震判定制度の創設により、耐震化率の向上に寄与できる。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>住宅の品質確保等の促進に関する法律第3条 平成18年国土交通省告示第379号「日本住宅性能表示基準」 建築物の耐震改修の促進に関する法律第3条</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、建築指導課</p>