

## 1. 土地・住宅・都市再生分野

<p>土地・住宅・都市再生(1)</p>	<p>建築確認申請・審査手続の円滑化 【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>2007年6月に施行された改正建築基準法では、          ①第三者機関による構造計算適合性判定の追加、同判定を行う判定員の不足          ②構造計算のチェックの迅速化を図るための「大臣認定プログラム」の審査の遅れ          ③微細な設計変更についての確認手続の厳格化          ④設計者への法改正内容の周知不足による設計・申請手続・審査業務の混乱等により、建築確認申請・審査手続が長期化するという問題が生じている。</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          建築基準法施行規則</p>
<p>要望内容</p>	<p>建築確認申請・審査期間を短縮すべく、各種施策を早急を実施すべきである。          具体的には、          ①構造計算適合性判定員を早期に育成、増員すべきである。一方で、構造計算適合性判定が不要なケースの拡大について再検討すべきである。          ②構造計算に関する大臣認定プログラムの審査体制を早急に整備するとともに、プログラム数の充実ならびにその普及を図るべきである。          ③設計変更、とりわけ軽微な変更に伴う変更手続を合理化するとともに、その内容を明らかにし、運用を徹底すべきである。          ④特定行政機関、指定確認検査機関、建築士等に対し、運用にばらつきが出ないように、法改正の趣旨及び各種ガイドラインの浸透、徹底を図るべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>確認申請・審査期間の長期化による建設期間の長期化は、事業主に金利負担、収入機会損失等の経済的損失をもたらす、関連業界の収益悪化、さらには経済全体の景気後退をもたらす。</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(2)</p>	<p>PFIの拡大に向けた改善</p>
<p>規制の現状</p>	<p>PFIをめぐるのは、要求水準とのバランスを欠く無理な予定価格の設定、過度な価格競争の醸成、民間への不適切なリスク移転、選定基準の不透明性、要求水準のあいまいさ、選定結果に対する不十分な情報開示などのほか、そもそもPFIそのものが現行の一般競争入札制度になじまないといった問題がある。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>会計法 地方自治法 予算決算及び会計令 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律 PFI関連のガイドライン</p>
<p>要望内容</p>	<p>PFIを、利用者・発注者・事業者にとって魅力あるスキームとすべきである。特に、2008年度に措置される予定である下記①～④を着実に実施すべきである。 ①要求水準の明確化・定量化 ②発注者・事業者間の適正なリスク分担 ③PFI事業者選定手続の透明性の確保・向上 ④落札後の契約の見直しに関する柔軟な対応 また、⑤～⑧についても、引続き、実現に向けた検討がなされるべきである。 ⑤「債務負担行為」の柔軟な変更 ⑥失格要件の明確化と緩和 ⑦多段階選抜・競争的対話方式のPFI法、会計法、地方自治法の中への位置づけによる本格的導入 ⑧「予定価格」の柔軟な運用</p>
<p>要望理由</p>	<p>PFIの円滑な実施のためには、PFI法と関連法制度との整合性の確保を含む対応が必要である。これと同時に、運用上の課題や問題点に関しては、ビジネスの実態を考慮しつつ、ガイドラインに当該問題に関する内容、指針をより明確に示すべく必要な改定を行うとともに、その趣旨を当事者に徹底することが不可欠である。</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>内閣府民間資金等活用事業推進室</p>

<p>土地・住宅・都市再生(3)</p>	<p>建設業許可・宅建業免許の申請・変更届における添付書類の見直し【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>①建設業許可及び宅建業免許の申請及び役員の就退任に伴う変更届提出の際、当該企業の役員全員(建設業許可・宅建業免許を必要とする事業を担当しない役員を含む)の略歴書、常勤性を示すための健康保険証のコピー、身元証明書、登記事項のないことの証明書等の提出が求められる。 ②役員略歴書は公共の閲覧が可能であるが、役員の現住所(及び自治体によっては電話番号)の記入を求められる。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建設業法施行規則第4条 宅地建物取引業法施行規則第1条の2</p>
<p>要望内容</p>	<p>①建設業許可及び宅建業免許の申請及び役員の就退任に伴う変更届の際に求められる役員略歴書等の提出を、代表取締役及び建設業または宅建業に係る事業を担当する役員(代表取締役が事実と相違ないことを証明した組織図及び分野・部門統括・組織担当の添付により示す)に限り、それ以外の役員については一覧名簿及び商業登記簿謄本の添付にとどめるべきである。 ②建設業許可及び宅建業免許の申請及び役員の就退任に伴う変更届の際に提出する役員略歴書のうち、現住所及び電話番号等の個人情報に当たる項目は削除すべきである。削除が不可能な場合は、少なくとも公共の閲覧を不可能とすべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>①建設業許可・宅建業免許を必要とする事業の担当役員以外についても、略歴書等書類の提出が必要な合理的理由がない。役員数は、企業によっては数十名にのぼり、そのすべての委任状を得た上で行政書士に委託して必要書類を取得するのに多大な費用と時間を要する。さらに事業のグローバル化に伴い役員が海外常駐するケースもあり、その場合、本人の委任状の取得にも時間と手間を要する。 ②役員の現住所・電話番号等は、個人情報保護の観点から、提出書類から削除、または少なくとも公共の閲覧を不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、不動産業課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(4)</p>	<p>建築基準法における型式適合認定等の取得条件の緩和 【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>建築基準法における型式適合認定の対象となるためには、一連の規定(建物単体規定)すべてを満足することが条件とされており、構造安全性の担保と無関係な規定をひとつでも満たさないと(たとえば型式に登録していないクロスの使用)型式認定外となる。  構造関連規定のみでの認定として、建築基準法施行規則第1条の3に基づく図書省略認定があるが、これを用いて申請する場合、申請図書の一部である構造設計チェックシートを作成するために、構造事務所への外注費用として1棟当たり25万円以上の費用及び2週間程度の作成期間が必要となる。  また型式部材等製造者認証の取得は、型式適合認定の取得が前提となる。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法第68条の10、第68条の11  建築基準法施行規則第1条の3</p>
<p>要望内容</p>	<p>建築基準法施行規則第1条の3に基づく認定の取得条件を、構造計算プログラムの積極活用等により、緩和すべきである。  あわせて、建築基準法における型式適合認定、型式部材等製造者認証を、構造関連規定のみで取得できるようにすべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>型式認定・製造者認証・規則第1条の3に基づく認定のいずれも取得できなければ、ピアチェック対象となり、契約から確認許可まで半年程度を要する。  「規制の現状」に述べたような理由により、実際には規則第1条の3に基づく認定の申請はわずかである。規則第1条の3に基づく認定の審査において、認証物件の全棟社内チェックしているプライベートプログラムの結果出力を使用したチェックシートで認定が可能になるようにすべきである。  現状では、ほとんどの場合、型式適合認定、型式部材等製造者認証で申請している。そのため、プランニング・仕様決めにおいて型式認定・製造者認証の範囲内へと施主を誘導せざるを得ないケースが多く、施主の要望(構造関連規定に関わらない、クロス、換気設備、外装材等々)を十分に満たせない物件が発生する。したがって、消費者の要望に最大限対応するため、型式認定・製造者認証の取得条件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>国土交通省住宅局建築指導課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(5)</p>	<p>改正建築基準法による構造規定の既設遡及の弾力的運用【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>建築基準法により、増築の床面積が基準時の延べ面積の2分の1以下の場合は、既設部分が耐震改修法に基づく耐震診断基準を満たしていることを証明すること、2分の1を超える場合においては、既設部分についても最新の建築基準法令の規定に適合させることが求められる。最新の建築基準法令の規定には2007年6月20日に施行された構造関係規定も含まれ、数年前の新耐震基準を満たす建物であっても、技術的にこれを満たすことが不可能な場合も多い。全体計画認定に係るガイドラインの一部改正により、既設部分への遡及については20年程度の長期間にわたる全体計画に基づき実施することが認められるようになったが、20年後に実施できる保証はなく、実質的に増築を断念せざるを得なくなっている。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法第86の7 建築基準法施行令第137の2 「全体計画認定に係るガイドラインの一部改正について」(平成20年4月17日国住指第225号)</p>
<p>要望内容</p>	<p>増築時の既設建物への構造規定の遡及について、最新の建築基準法令の規定への適合の技術的困難に鑑み、防火区域を設ける、避難計画上、独立して機能させる、構造上独立にする等の条件を満たせば、適用除外とすべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>最新の構造関連規定の既設建物への遡及が技術的に困難であることから、長年にわたり描いてきた工場の増設計画が頓挫し、敷地の有効活用が妨げられるとともに、既設工場と新設工場間の動線が分断されることから、要員の運用効率の上まらない競争力の低い計画を余儀なくされる。</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省住宅局建築指導課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(6)</p>	<p>建築基準法第37条第2項の大臣認定手続の簡素化・迅速化 【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>炭素繊維強化プラスチック(CFRP)は、建築基準法第37条第1項の指定建築材料に含まれず、既存建築物の耐震改修等のごく限られた範囲を除き、建築物の構造材料としての使用が認められていない。同法第37条第2項の大臣認定を受けるためには、手続きがきわめて煩雑で、時間がかかる。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>建築基準法第37条</p>
<p>要望内容</p>	<p>建築基準法第37条第2項の大臣認定手続を簡素化・迅速化すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>軽量、高強度、高弾性、耐腐食性に優れる等の利点を有するCFRP部材の建築構造材料としての使用は、建築物の耐久性向上、性能向上に大きく貢献する。わが国の建築・土木分野におけるCFRPIに関する研究開発は世界でも進んでおり、学会等も数多く開催され、その成果として設計・施行指針等も発刊されているが、法的規制によりその成果がほとんど活用されていない。 優れた建築材料の活用を促進するために、大臣認定の手続きを簡素化・迅速化すべきである。</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省</p>

<p>土地・住宅・都市再生(7)</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上で、裁判所等が判断しているのが現状であり、賃借人に有利な判断が下される場合が多い。例えば、建替えのみを理由に明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、テナントに一方的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・解約申入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>②上記①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とし、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、「2006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、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。定期借家制度は、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、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は、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(8)</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り換えが認められない。 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。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>良質な賃貸住宅の供給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、手続きを煩雑にするだけである。 ③要望①②に対し、「2007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な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、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(9)</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、建替え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、建物の主要用途ごと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、あわ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」とされているが、実施予定時期が2009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、建物の建替え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 国土交通省住宅局住宅総合整備課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(10)</p>	<p>区分所有法における一括建替決議要件の緩和【新規】</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を決議することができる。ただし、各団地内建物ごと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、各建物ごとの区分所有者及び議決権のそれぞれの3分の2以上の要件を削除または緩和(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り(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り、今後増大すると予測される建替事業の推進に多大な影響があると考えられる。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ごと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(11)</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 【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>①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上げて容積率が認められている。 ②都市再生特別地区において定める容積率の最高限度は、400%以上でなければならない。</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>①都市再生特別地区の提案容積率制度を、本来の制度趣旨に則り、柔軟に運用すべきである。 ②都市再生特別地区において定める容積率の最高限度を400%以上とする制限を撤廃すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>①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。 ②提案容積率制度において、事業上の都合や土地利用上の考え方から、都市再生特別地区の指定区域を区分して、区分間で容積率を配分するところがあるが、その際、400%以上という制限が、適正な配分を妨げている。</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(12)</p>	<p>開発区域隣接土地所有者の同意取得の見直し【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>開発行為の申請に際し、都市計画法では「当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地またはこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行または当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること」が求められている。しかし、静岡県掛川市では、開発区域内に加え、開発区域隣接地の地権者及び地元自治会に対してまで、原則100%の同意を要しており、開発が滞るケースがある。例えば、開発区域隣接地の地権者一人が反対したために、開発を断念したり、着工が大幅に遅れる等、事業活動に支障をきたすケースが考えられる。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>都市計画法第33条第1項第14号 「掛川市土地利用事業の適正化に関する指導要綱」(掛川市告示第59号)に基づく土地利用事業の基準</p>
<p>要望内容</p>	<p>開発行為の申請に際しては、基本的に、都市計画法に則った形(開発区域内の地権者の相当数の同意を得る)に留め、開発区域隣接地の地権者の同意を求める要件は、見直すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>都市計画法では、「開発区域内の地権者等の相当数の同意を得る」ことが求められており、ほとんどの自治体については、同法に則り、開発区域内の地権者の同意のみを求めているが、特段の問題は発生していない。 したがって、開発申請に際し、開発区域隣接地の地権者についてまで原則100%の同意を求めることは、開発事業者に過剰な負担を課すものである。</p>
<p>制度の所管官庁 及び担当課</p>	<p>国土交通省 静岡県掛川市</p>

<p>土地・住宅・都市再生(13)</p>	<p>区域外道路の幅員要件の緩和【新規】</p>								
<p>規制の現状</p>	<p>都市計画法施行令では、開発区域内の主要道路は開発区域外の幅員9.0m（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為は6.5m）以上の道路に接続していることを求められている。しかし、愛知県岡崎市では、住宅の建築の用に供する目的であっても、条例により、区域外道路の幅員を、開発面積3,000㎡以上の場合は9.0m以上求められている。なお、同市の条例施行規則上、「市長が交通上及び防災上の支障がないと認める場合は、当該道路の幅員に係る要件を緩和することができるものとする。」と明記しているが、実態としては緩和措置はほとんど行われていない。</p> <p>《参考》 愛知県岡崎市「水と緑・歴史と文化のまちづくり条例施行規則」に定められた要件</p> <table border="1" data-bbox="555 689 1219 819"> <thead> <tr> <th>事業区域の面積</th> <th>道路の幅員</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,000平方メートル未満</td> <td>4メートル以上</td> </tr> <tr> <td>1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満</td> <td>6メートル以上</td> </tr> <tr> <td>3,000平方メートル以上</td> <td>9メートル以上</td> </tr> </tbody> </table>	事業区域の面積	道路の幅員	1,000平方メートル未満	4メートル以上	1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満	6メートル以上	3,000平方メートル以上	9メートル以上
事業区域の面積	道路の幅員								
1,000平方メートル未満	4メートル以上								
1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満	6メートル以上								
3,000平方メートル以上	9メートル以上								
<p>根拠法令等</p>	<p>都市計画法施行令第25条第4号 愛知県岡崎市「水と緑・歴史と文化のまちづくり条例施行規則」第19条</p>								
<p>要望内容</p>	<p>住宅の建築の用に供する区域外道路の幅員に関しては、都市計画法に則った基準(6.5m程度)を適用すべきである。</p>								
<p>要望理由</p>	<p>条例では、市長の判断で緩和が行われることになっているが、実態としては、開発面積3,000㎡以上の場合、基本的に9.0mの道路幅員を求められている。</p> <p>また、他の多くの自治体は、都市計画法施行令に則った基準(6.5m程度)を適用しているが、交通上及び、防災上も、特段の問題は生じていない。</p> <p>住宅の建築の用に供する目的にも関わらず、事実上、9.0m以上の道路幅員を義務づけているのは過大基準と思われる。</p>								
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省 愛知県岡崎市</p>								

<p>土地・住宅・都市再生(14)</p>	<p>許可を必要とする開発行為の範囲見直し【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>30cm以上の切土または盛土が発生する場合、造成面積に関係なく、許可を必要とする開発行為に該当する。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>都市計画法第29条第1項 都市計画法施行令第19条第1項 横須賀市「開発許可等の基準及び手続きに関する条例」第2条</p>
<p>要望内容</p>	<p>都市計画法の規定に基づき、一定面積(たとえば500㎡)に満たない切土または盛土については、開発許可を不要とすべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>都市計画法施行令第19条第1項は、1,000㎡(ただし、都道府県知事(指定都市にあっては、指定都市の長)が市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認めてその規模を300㎡以上1,000㎡未満の範囲内で別に定めた区域においては、当該規模)未満の切土または盛土について、都市計画法第29条第1項の適用を除外している。これに基づき、多くの大都市圏の市町村において、500㎡未満の切土または盛土については開発許可を不要としている。面積に下限を設けず開発許可の適用対象とする横須賀市の条例は過剰な負担を課すものであり、法令に基づき適用対象を限定すべきである。</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省 神奈川県横須賀市</p>

<p>土地・住宅・都市再生(15)</p>	<p>自転車駐車場設置義務の要件の見直し【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>西宮市まちづくり条例により、建築物の用途に応じて床面積に比例した自転車駐車場の設置を義務付けられるが、その際、床面積には歩廊(ペDESTリアン・デッキ)の面積が算入される。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>西宮市まちづくり条例</p>
<p>要望内容</p>	<p>自転車駐車場の設置が義務付けられる建築物の床面積を算定する際、公共の利用を目的とした歩廊(ペDESTリアン・デッキ)の面積は算入しないこととすべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>都市部および郊外の駅前については、土地の高度利用、歩車分離、バリアフリー等の観点から、歩廊(ペDESTリアン・デッキ)が建設される事例が増えてきている。歩廊については、屋根を設置すると建築物として取扱われ、その床面積に応じた自転車駐車場の設置が義務付けられる。自転車駐車場は、本来、店舗や事務所の利用者の利用に供するものとして、店舗・事務所面積に応じて面積が定められているものである。歩廊の面積を算入することはこの趣旨から外れ、事業者に過剰な投資を強いる結果となっている。</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>兵庫県西宮市</p>

<p>土地・住宅・都市再生(16)</p>	<p>地域冷暖房等にかかるエネルギープラント附属工作物の都市公園における占用の容認</p>
<p>規制の現状</p>	<p>2004年に創設された都市公園の公園区域を立体的に定める立体公園制度を利用することにより、都市公園の地下に「地域冷暖房施設」を設置することが可能になった(都市公園法第20条～第26条)。  しかしながら、煙突や冷却塔など地域冷暖房施設に附属する工作物については、「公園利用に著しい支障が生じる可能性がある」とされ、都市公園における占有が認められていない。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>都市公園法第7条  都市公園法施行令第5条、第12条</p>
<p>要望内容</p>	<p>地域冷暖房施設に附属する工作物についても、公共の安全を確保し、かつ美観などへ配慮する技術的基準を満たしていれば(例:煙突は都市公園法施行令第5条の便益施設として定められている時計台と一体化させる、冷却塔は同じく便益施設として定められている便所の上屋に設置する等)都市公園の占有を認めるべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>煙突は時計台と一体化、冷却塔は便所の上屋に設置することで、本工作物の占有が公衆の都市公園の利用に著しい支障を及ぼすものとは考えにくい。地下駐車場の附属施設である給気塔(口)やエレベータなどについて占有が認められていることに鑑みても、煙突や冷却塔等についても占有を容認すべきである。</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>国土交通省都市・地域整備局公園緑地課</p>

<p>土地・住宅・都市再生(17)</p>	<p>土地の使用権の不動産登記の実現【新規】</p>
<p>規制の現状</p>	<p>送電線の架線に伴う土地の上空使用については、起業者が申請の上、都道府県収用委員会の裁決を得て、土地収用法第101条第2項に基づき、当該土地の使用権を取得する。この「土地の使用権」は不動産登記法第3条に掲げる権利に該当しないため、不動産登記することができず、後日、争いが生じる可能性がある。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>不動産登記法第3条</p>
<p>要望内容</p>	<p>都道府県収用委員会の裁決により取得した「土地の使用権」を、不動産登記法第3条に掲げる権利に加え、不動産登記できるようにすべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>現状では、起業者が送電線の架線のために都道府県収用委員会の裁決手続を経て取得した「土地の使用権」の確保状況を公示する手段がないため、後日、当該土地の権利を取得する者が、当該「土地の使用権」が設定されていることを容易に知ることができない。その結果、土地取引の安全が損われるとともに、起業者にとっても当該土地の取得者から送電線の撤去要求等を受けるおそれが生じる。こうした双方にとってのリスクを回避するためには、「土地の使用権」を不動産登記することが望ましい。</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>法務省民事局</p>

<p>土地・住宅・都市再生(18)</p>	<p>国有地を取得する際の取得代金の納付方法の見直し</p>
<p>規制の現状</p>	<p>国有地を取得する際の取得代金は、現金または小切手以外の方法では納付できない。</p>
<p>根拠法令等</p>	<p>会計法第6条、第29条の9          予算決算及び会計令第28条          歳入徴収官事務規程第3条</p>
<p>要望内容</p>	<p>国有地を取得する際の取得代金の、振込(口座振替)等による納付を認めるべきである。          振込等による納付の導入を検討するとされているところ、その検討の期限を明示すべきである。          また、「慎重な検討が必要」とする理由として、具体的にいかなるケースを想定しているのか、示すべきである。</p>
<p>要望理由</p>	<p>「2007年度規制改革要望集中受付月間」(6月、10月)において、同様の要望を提出したのに対し、振込等による納付の導入を検討するとの回答があったものの、検討の期限が明示されていない。          また上記回答には「売買代金の過誤納等を防止し、厳正な債権者管理徹底の趣旨を踏まえ、国庫金の授受に遺漏が生じないためにどのような手当が必要かといった点を含め、慎重な検討が必要」とあるが、大半の事業者において、送金や取引決済に小切手より簡便な振込を利用することが一般化しており、特段の問題も生じていない。具体的にどのようなケースを想定して慎重な検討を要するとしているのか理解できない。</p>
<p>制度の所管官庁及び担当課</p>	<p>財務省理財局</p>