

1-(1)	建築確認申請・審査手続の迅速化
要望の視点	1.行政手続の簡素化
規制の根拠法令	建築基準法第6条
要望の 具体的内容	<p>経済対策(2010年9月)に則り、建築確認申請・審査制度を見直し、審査期間を短縮すべきである。具体的には、</p> <p>①建築確認審査の法定期間を遵守すべきである。</p> <p>②建築確認審査の法定期間を構造計算適合性判定を要するものは35日、それ以外の建築物(4号建築物を除く)は21日に短縮すべきである。</p> <p>③国は、各都道府県に対して、構造計算適合性判定機関の拡充、特定行政庁の構造計算適合性判定機関への指定など、審査件数に見合う体制に拡充すべきである。</p> <p>④構造計算適合性判定機関の事前相談の活用を推進すべきである。</p>
規制の現状と 要望理由	<p>2007年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、建築確認審査の法定期間は、4号建築物(小規模建築物)は7日、それ以外の建築物は35日、構造計算適合性判定を要するものは最大70日まで延長できることになった。さらに、2010年6月より、建築確認手続き等の運用改善が図られ、構造計算適合性判定を要する物件については、現在の確認審査期間(約70日)の半減を目指して取組むこととされている。</p> <p>しかし、実際には、法定期間を超えて、建築確認審査が長期化しているケースが後を絶たない。建築確認審査及び適合性判定審査に要する実日数は2010年4月段階で平均57.4日かかっており、3カ月以上の長期を要することもある。現状では、各都道府県によって、構造計算適合性判定機関の数にばらつきがあり、2010年3月末時点で、1機関のみが4道県、2機関のみが16府県あるなど、構造計算適合性判定機関の拡充が進んでいないことも要因となっている。</p> <p>そもそも建築確認審査の法定期間自体が長く、建築確認審査に時間がかかる結果、工場の生産ラインの稼働や研究開発施設の開設、商業施設の開業等に遅れが生じ、新しい技術、商品、サービスをタイムリーに市場に投入できず、企業の研究開発、生産活動、さらにはわが国産業の国際競争力を大きく阻害している。</p> <p>来年の通常国会で建築基準法の改正を行うべく、現在、政府において、構造計算適合性判定制度や建築確認審査の法定期間等のあり方について検討が進められているが、建築確認申請・審査手続の迅速化につながる制度の見直しを行う必要がある。</p>
制度の所管官庁 及び担当課	国土交通省住宅局建築指導課

1-(2)	構造計算適合性判定の対象範囲の緩和
要望の視点	3.規制・制度の撤廃や見直し
規制の根拠法令	建築基準法第6条第1項第3号、第20条第1項第2号、第3号
要望の具体的内容	<p>低層の小規模建築物については、高さ、軒高等に関わらず、構造計算適合性判定の対象から除外すべきである。特に、3階建以下の建物の場合、軒高さ9mを超えると構造計算適合性判定の対象とする規制を撤廃もしくは見直すべきである。</p>
規制の現状と要望理由	<p>小規模建築物について、高さ13mまたは軒高9mを超える木造または鉄骨造の建築物等については、構造計算適合性判定の対象となる。建築確認に要する期間は通常数日ですむものが、構造計算適合性判定の対象になると最大70日に増加するとともに、構造計算書作成など構造計算適合性判定に係る費用が余計にかかることになる。小規模建築物については、予算や工期面で余裕がないため、多くの場合は構造計算適合性判定を避ける計画をとらざるをえない。3階建の建物については、基礎高さや室内天井高を低くし、軒高を抑え、構造計算適合性判定を回避している。基礎高さの短縮はメンテナンスや床下の通風上の問題があり、建物の長期使用を阻害する。また、天井高さについても、長期優良住宅の認定基準では躯体天井高さ2.65m以上とされているが、3階建住宅については2.2～2.4m程度にせざるをえず、快適な住空間を確保することができない。</p> <p>そもそも、構造計算適合性判定の具体的な判定内容に照らせば、小規模な建物の構造安全性については、建築確認審査において建築主事等が具備すべき能力において確認可能な範囲にある。また、軒高9mの制限は、建築基準法制定以来、建物が小規模であるかの構造上の目安として用いられているが、耐震安全性や構造上の根拠に基づいた数値ではない。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省住宅局建築指導課

1-(3)	建築物等に係る大臣認定制度の見直し
要望の視点	1.行政手続の簡素化
規制の根拠法令	建築基準法第6条、第20条
要望の 具体的内容	<p>建築物等に係る大臣認定(耐火性能検証法、避難安全検証法、超高層建築物の構造計算)について、</p> <p>①性能評価後の国土交通省における認定手続については、廃止、もしくは少なくとも国土交通大臣への届出のみとすべきである。</p> <p>②仮に大臣認定制度を維持する場合には、大臣認定の処理期間の法定化や、性能評価及び大臣認定と建築確認の並行審査の導入等により、認定期間を短縮化すべきである。</p> <p>③また、大臣認定案件の変更手続きについて、一定の要件の下で、完了検査の際の一括審査を認めるなど簡素化すべきである。</p>
規制の現状と 要望理由	<p>耐火性能検証法や避難安全検証法において高度な検証法によって性能を確認する場合、及び超高層建築物の構造計算については、国土交通省が指定する性能評価機関の性能評価を取得し、国土交通大臣の認定を受ける必要がある。</p> <p>大臣認定案件については、建築確認申請時に大臣認定通知を添付する必要がある。そのため、建築確認申請に先立って、性能評価(約3カ月)と大臣認定書の発行(約2カ月)にあわせて5カ月程度を要することになる。さらに、性能評価後の国土交通省の大臣認定の担当者は2名のみで、申請時期によっては大臣認定書の交付が長期化している。</p> <p>また、大臣認定案件については、変更が発生する毎に、大臣認定を再度取得することになっている。そのため、工事の中断等が生じるおそれがあるため、間仕切り、内装など建築主の設計変更の要望に応えられないことが多い。完了検査の際の一括審査を認めるなど簡素化すべきである。</p> <p>なお、2010年1月に、国土交通省から「建築確認手続き等の運用改善の方針について」が示され、6月から建築基準法施行規則及び関係告示の改正等が施行された。このなかで、超高層建築物等の構造計算や避難安全検証法等に係る大臣認定の変更手続きについて、迅速化を図ることがうたわれているが、具体的な改善策が明らかにされていない。</p>
制度の所管官庁 及び担当課	国土交通省住宅局建築指導課

1-(4)	建築確認における軽微な変更の取扱基準の整備
要望の視点	3.規制・制度の撤廃や見直し
規制の根拠法令	建築基準法施行規則第3条の2
要望の具体的内容	<p>計画の変更に伴う建築確認申請を要しない「軽微な変更」について、対象範囲を拡大するとともに、審査機関毎の解釈に齟齬が生じることのないよう、建築基準法施行規則第3条の2第1項に示されている軽微な変更の対象や各号の関係などについて分かりやすい形で条文を見直すべきである。</p>
規制の現状と要望理由	<p>建築確認について、計画の変更に伴う建築確認申請を要しない「軽微な変更」の範囲について、建築基準法施行規則第3条の2第1項第一号から第十五号までに掲げるものであって、変更後も建築物の計画が建築基準関係規定に適合することが明らかなものとなっている。しかし、</p> <p>①施行規則第3条の2第1項第一号から第十五号以外にも、建物配置の変更や門、塀に係る変更、室用途の変更など、建築基準関係規定に適合することが明らかである変更項目があるが、これらは現行制度上、軽微変更扱いにならない。</p> <p>②国土交通省は条文の解釈として、施行規則第3条の2第1項各号の一つに該当すれば他の号に抵触する変更であっても軽微変更扱いが可能と説明している。例えば、天井高さを低くすることに伴い、換気設備能力を減少させる場合、前者は第十四号に該当するが、後者は第十五号の範疇を越えることとなるが、一体性のある「一の変更」の単位毎に判断することとなり、一体として建築基準関係規定に適合する場合には軽微な変更にあたりとされている(建築確認手続きの運用改善に関する講習会Q&amp;A <a href="http://www.mlit.go.jp/common/000115619.pdf">http://www.mlit.go.jp/common/000115619.pdf</a> のNO.66、69)。これらの解釈がわかりにくく、また、一体性のある「一の変更」の単位の判断も明確でないことから、審査機関毎の取扱いにばらつきが生じている。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省住宅局建築指導課

1-(5)	建築物の仮使用承認手続及び完了検査制度の見直し
要望の視点	3.規制・制度の撤廃や見直し
規制の根拠法令	建築基準法第7条の6 同施行令第13条、第13条の2 同施行規則第4条の16
要望の 具体的内容	<p>①仮使用承認手続の迅速化を図るべきである。そのため、民間の確認検査機関も仮使用承認手続をできるようにすべきである。</p> <p>②未済部分が貸ビル等のテナント貸室内に限られ、避難施設等に未済部分がなく、安全上、防火上、避難上特に支障のない場合は、完了検査制度とは別に「一部完了検査制度」を新たに創設すべきである。</p>
規制の現状と 要望理由	<p>建築基準法により、建築物全体の全ての部分の工事が完了しない限り、完了検査申請はできない。そのため、建物内の一部において工事未済の状態でも完了部分を使用する場合には、仮使用承認制度が適用されることとなる。</p> <p>貸ビルについては、一部未入居のまま使用を開始するケースも多い。しかし、仮使用承認手続は煩雑で通常1～3カ月を要するため、未入居部分に本来必要のない暫定的な内装仕上げを施して完了検査を受けるといった無駄が発生しているケースも多い。</p> <p>そもそも現状では、建築確認申請は民間の確認検査機関に開放されており、中間検査、完了検査を含めて実施できるが、仮使用承認手続については特定行政庁しか行うことができない。そのため、民間の確認検査機関が建築確認審査、中間検査、完了検査を行う建築物について、その途中段階にあたる仮使用承認だけ、特定行政庁が行わなければならないことは、審査の効率化、迅速化の面からみて不合理である。建築物仮使用承認の検査内容は、実質的に完了検査の内容と変わらず、民間の確認検査機関でも対応可能である。仮使用承認の審査の結果、適合性に欠ける場合には、仮使用承認をしなければよいのであって、特定行政庁のみがその主体となる必要はない。</p> <p>また、貸室の一部がスケルトン状態でも、完了検査が可能となるような「一部完了検査制度」を創設し、仮使用承認制度よりも手続きの短縮化を図るべきである。この場合、残る未済部分については、順次、該当完了部分のみを対象として、「一部完了検査手続」を継続して適用する。</p>
制度の所管官庁 及び担当課	国土交通省住宅局建築指導課

1-(6)	既存不適格建築物の増改築に係る基準の緩和
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建築基準法第86条の7第1項 建築基準法施行令第137条の2第1号
要望の具体的内容	<p>既存不適格建築物に増改築を行う場合、増改築部分の面積が既存部分の面積の2分の1を超える場合でも、増改築部分が既存部分とエキスパンションジョイント等で構造分離されている場合には、既存部分への現行基準の適用緩和を認めるべきである。</p>
規制の現状と要望理由	<p>建築基準法では、既存不適格建築物の増改築を行う際、原則として既存部分の現行基準への適合を求めている。2005年の改正建築基準法により、エキスパンションジョイント等相互に応力を伝えない構造方法のみで接続し増改築する場合は、既存部分への面積の2分の1以下の増改築であれば、既存部分の適用緩和措置を受けることができる。</p> <p>しかし、2分の1を超える増改築の場合、既存部分を現行基準に適合させなければならないため、全て建替えるか、別棟を新設しなければならない。製造業等では急速に変わる市場動向に合わせて生産能力を拡張する必要があるが、機動的な対応ができず、生産効率、さらにはわが国の産業競争力の向上を阻害している。また、鉄道駅では混雑緩和やバリアフリー、再開発等の施設改善が進まない要因ともなっている。</p> <p>エキスパンションジョイントは、構造上別棟と同等の安全性が担保される接合技術である。その安全性は既存の建物面積に対する増改築部分の面積比率の大小によって左右されるものではなく、増改築面積を既存建物面積の2分の1以下とする合理的根拠はない。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省住宅局建築指導課

1-(7)	環境負荷低減に資する設備の容積率規制の緩和
要望の視点	4.その他
規制の根拠法令	建築基準法第52条第14項第1号
要望の具体的内容	<p>建築基準法第52条第14項第1号に基づき、地方自治体が条例等で定める容積率制限の緩和について、潜熱回収型給湯器もその対象となることを条例等で明文化するよう技術的助言を行うべきである。</p>
規制の現状と要望理由	<p>建築基準法に基づき、機械室などが大きな建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防災上及び衛生上支障がないと認めたものについて、通常の容積率の限度を超えることができる。当該規定に基づき、地方自治体が独自の判断に基づき条例で定める容積率緩和の対象として潜熱回収型給湯器が含められておらず、容積率緩和の対象外として運用されていることが多い。</p> <p>一方、『明日の安心と成長のための緊急経済対策』における構造改革特区に係る臨時提案等に対する政府の対応方針(2010年6月2日)では、「自然冷媒ヒートポンプ・蓄熱システムなど環境負荷の低減に資する設備が建築基準法に基づく特定行政庁の許可による容積率の緩和対象であることについて、技術的助言を発出し、周知徹底を図る」とされている。「新成長戦略実現に向けた3段構えの経済対策」に盛り込まれた「住宅・ビル等における省エネ設備・新エネ設備の導入促進」(2010年度中検討・結論・措置)の一環として、技術的助言において、自然冷媒ヒートポンプ・蓄熱システムとともに、各地方自治体が条例等で潜熱回収型給湯器についても容積率緩和対象として明文化するよう措置すべきである。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省住宅局建築指導課、市街地建築課

1-(8)	住宅用屋上設置太陽光発電設備に係る高さ規制の緩和
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建築基準法施行令第2条1項6のロ
要望の具体的内容	<p>住宅等の建物の屋上に太陽光発電装置(ソーラーパネル)を設置する場合、建築物の高さ規制の算定面積に算入しないようにすべきである。</p>
規制の現状と要望理由	<p>建築基準法の規定により、建物の屋上にある階段室、昇降機塔、物見塔などのペントハウス部分の合計面積が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合は、日影規制に係る高さ制限に算入しないことになっている。</p> <p>屋上に太陽光パネルを設置した場合、太陽光パネルの面積については、ほとんどの自治体(特定行政庁)では当該高さ規制に係るペントハウス部分の面積算定の枠外との判断を行っている。しかし、一部の自治体(特定行政庁)では太陽光パネルの面積をペントハウス部分の面積に算入するため、建物面積の8分の1を超えた場合、太陽光パネル以外のペントハウス部分が高さ制限に抵触し、太陽光パネルの設置をあきらめざるをえない事態が発生している。当該太陽光パネルは架台に設置するもので近隣の日照を遮るものではなく、また架台の四方は開放されており、居室的な使用をするものではない。</p> <p>わが国が環境・エネルギー大国を目指す上で、太陽光などの再生可能エネルギーの普及拡大が大きな鍵を握る。このような実態は、建物の屋上スペースを有効に利用して、太陽光パネルを設置することを阻害するものである。「新成長戦略実現に向けた3段階の経済対策」に盛り込まれた「住宅・ビル等における省エネ設備・新エネ設備の導入促進」(2010年度中検討・結論・措置)の一環として、各自治体(特定行政庁)に対し、是正を図るよう指導を徹底すべきである。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省住宅局建築指導課

1-(9)	準工業地域におけるバイオガス製造事業に関する建築規制の緩和
要望の視点	3.規制・制度の撤廃や見直し
規制の根拠法令	建築基準法第48条第10項 建築基準法施行令第130条の9の5
要望の具体的内容	<p>再生可能エネルギーの有効利用の観点から、ガス事業法上の準用事業者についても、準工業地域においてバイオガスの製造ができるよう、建築基準法の用途規制を緩和すべきである。</p>
規制の現状と要望理由	<p>建築基準法により、準工業地域においては、ガス事業法上の準用事業者はバイオガス製造を行う場合、建築規制が課されている。一方、一般ガス事業、簡易ガス事業としてバイオガス製造を行う場合は、建築規制が除外されている。</p> <p>バイオガスは、エネルギー利用という点では現在十分に利用されていない。特に、下水処理場等で発生する消化ガスは、通常、自家使用以外に利用用途がなく、自家使用を超える余剰分については廃棄されている。今後、こうした余剰消化ガスを都市ガス品質まで高度に精製し、活用することが期待されている。</p> <p>バイオガスの製造については、消化ガスに含まれる不純物の除去、熱量調整、付臭等基本的に確立された技術を基にした工程であり、準用事業者に現状課されている保安に係る規定で安全性は担保されている。そもそも用途地域における用途制限については、経済社会の変化、国民のニーズ、技術進歩等に対応して、不断に見直すべきである。</p> <p>政府は、地球温暖化防止、循環型社会の形成等の観点から、バイオマスの利活用推進を進めており、2009年6月に施行されたバイオマス活用促進基本法では、バイオマスを供給する関連事業の創出のため、必要な施策を講ずることとしている。今後のバイオガスの利活用推進に向けた取組みを阻害することのないよう、現実的な対応をすべきである。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省住宅局建築指導課、市街地建築課、都市・地域整備局下水道企画課

1-(10)	都市開発やエリアマネジメント活動に係る行政手続のワンストップ化
要望の視点	1.行政手続の簡素化
規制の根拠法令	都市再生特別措置法第19条、第46条の2
要望の具体的内容	<p>都市開発やエリアマネジメント活動において、行政の許認可が必要な事項(都市計画、警察、消防、食品衛生、道路等)をワンストップで申請できるように、①申請窓口を一本化する、あるいは②関係行政機関、民間事業者等が関係者が参加する協議会(市町村都市再生整備協議会のメンバーの拡充など)を組織し、そこで審査、確認されたエリアマネジメント活動に関する計画、公的空間の管理運営方針等については行政手続の簡素化、省略を図る などの措置をすべきである。</p>
規制の現状と要望理由	<p>公的空間の管理運営やエリアマネジメント活動において、自治体、警察署、消防署、道路管理者など複数の行政機関毎に個別の手続、調整が必要とされ、多くの時間とコストがかかっている。このような行政手続の窓口の一本化により、手続の簡素化、短縮化すべきである。</p> <p>「国土交通省成長戦略」(2010年5月)では、「まちづくりに係る官民連携組織(ワンストップ機能)の立ち上げを促進し、まちのリニューアルを図るための規制緩和と支援を行う」ことがうたわれている。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省 都市・地域整備局まちづくり推進課、国土計画局広域地方整備政策課

1-(11)	再々開発事業に向けた都市再開発法の改正
要望の視点	3.規制・制度の撤廃や見直し
規制の根拠法令	都市再開発法
要望の具体的内容	<p>再開発ビルの建替え(再々開発)を可能とするよう、都市再開発法を改正すべきである。</p>
規制の現状と要望理由	<p>都市再開発法(1969年制定)に基づく都市開発事業でできた再開発ビルのうち、30年以上前に事業完了した初期再開発事業のなかにはリニューアル・耐震補強の費用がかさみ、建替えを選択しなければならない再開発ビルが各地に見られ始めている(初期再開発事業等は全国で約300地区、ビル数で約860)。しかし、現行の都市再開発法では、再開発事業の施行区域の要件として、「当該区域内の土地利用が細分化されていること等により、当該区域内の土地利用が著しく不健全であること」とされているため、都市再開発法を活用した再々開発事業は困難であり、中心市街地の重要な地区に老体をさらすことになっている。元々そのような再開発ビルは都市計画で位置づけられ、まちづくりにとって重要な場所にあり都市のシンボルともなったビルであり、当該位置の重要性は変わらない。</p> <p>かかる地区で、まちづくり上重要なもの(中心市街地活性化法に基づき認定を受けた区域、都市再生特別措置法に定める緊急整備地域や密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に基づく防災再開発促進地区など)を再々開発事業地区として現行の再開発法に制度的な位置づけを行い、スムーズな事業展開が図れるようにする必要がある。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(12)	老朽建築物等の建替え等に資する容積率の緩和
要望の視点	3.規制・制度の撤廃や見直し
規制の根拠法令	建築基準法第52条 都市計画運用指針等
要望の 具体的内容	<p>「新成長戦略実現に向けた3段構えの経済対策」(平成22年9月10日閣議決定)に盛り込まれた「環境負荷の低減、高齢社会への対応、財政負担の抑制、防災機能の向上、経済の活性化などの観点から、地区外の環境保全など幅広い環境貢献措置を評価した容積率の緩和、老朽建築物の建替えに資する容積率の緩和に係る具体的施策について検討し、結論を得る。〈平成22年度検討・結論〉」について、具体的かつ魅力的な行動指針が講じられるよう早期に措置すべきである。</p>
規制の現状と 要望理由	<p>大都市、地方都市ともに、マンションなどの建物の老朽化が進むなか、建替えや改修が思うように進まず、良質な街並みや生活環境の形成、住民の安全・安心の確保、低炭素化の推進の面から大きな社会問題となっている。</p> <p>都市の住宅やオフィスの良質な建築ストックへの建替えを推進していくためには、多数の権利者調整の事業コストに見合うインセンティブとなるよう、環境性能や耐震性などに優れた良質な建築物については、容積率、建ぺい率、道路斜線制限等の各種の建築規制の緩和を図るべきである。</p> <p>国土交通省成長戦略(平成22年5月)においても、「大都市の枢要地区で、従来の容積率規制に拘らず、民間事業者の都市の成長に寄与する幅広い環境貢献の取組を評価して容積率を大幅に緩和」することや、「まちの管理・リニューアルへの民間の参加を促すため、地方公共団体等が、民間の公的な貢献の程度に見合った容積率緩和(中略)等を行いやすくなるよう国が方針を示す」ことがうたわれており、早期に措置すべきである。</p>
制度の所管官庁 及び担当課	国土交通省都市・地域整備局都市計画課

1-(13)	特例容積率適用地区の拡大
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	都市計画法 9条15項 建築基準法 57条の2
要望の具体的内容	特例容積率適用地区を拡大すべきである。
規制の現状と要望理由	<p>容積率緩和の制度として、地区単位で敷地間の容積の移転を可能とする「特例容積率適用地区」には、現在は大手町、丸の内、有楽町地区のみが指定されている。これらの地区以外にも水辺再生や通り・路地の再生など、地元発意により官民協働で公共空間・公共財を創り出し、街を再生する意義が認められる地区が存在し、その実現のためには政策的支援が必須である。これら再生事業は、広範囲にわたる地区内の再開発に併せて、当該地区における事業者や居住者の生活再建・再構築を図るものである。</p> <p>国は、このような事業の推進に向け、都市計画において特別容積率適用地区を拡大するよう、自治体に助言・指導をすべきである。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(14)	民有地内に道路区域を設ける場合の容積率緩和
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建築基準法第44条、第52条
要望の具体的内容	<p>歩道橋、地下出入口の新設や既存道路の拡幅整備のため、民有地内の一部に道路区域を設ける場合については、当該道路区域の容積率相当を民有地内で使用できるようにすべきである。</p>
規制の現状と要望理由	<p>道路区域に指定された部分については、建築物の敷地面積に含めることができないため、容積率の対象とならない。新たに歩道橋を設置し、その橋脚や階段が民有地内に設置される場合、当該部分も道路区域に指定されることになる。結果として当該部分の容積率相当を民有地側で使用することができない。</p> <p>本要望が認められれば、民間側が都市の公共インフラ整備に積極的に協力しやすくなる。その結果、例えば、用地の高騰や代替地の取得難により、都市計画決定後も塩漬けになっている道路整備事業についても、民有地の有効活用を通じて促進される。</p>
制度の所管官庁及び担当課	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

1-(15)	道路占用許可基準の緩和
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	道路占用許可基準(昭和52年9月1日東京都告示第751号) 道路法第32条、第33条
要望の具体的内容	道路の占用が道路本来の機能を阻害しないことを前提として、道路法第32条に規定する許可の対象として「街の付加価値向上に寄与するもの」や「都市基盤整備に寄与するもの」を追加するとともに、道路占用許可基準については六メートル超の通路幅員や、縦断的な道路占用を認めるなど柔軟に運用すべきである。
規制の現状と要望理由	<p>地上交通の緩和または多人数の避難等の公共的利便に寄与する地下通路を整備する場合において、「通路幅員は、必要最低限とし、六メートル以下とすること」「通路は、原則として道路の中心線に対して直角に結ぶものであること」という道路占用許可基準があるため、例えば、再開発と合わせて既存の駅コンコースや地下街等との一体的な地下空間や地下歩行者ネットワークを整備しようとしても当該基準により限定的な接続しかできない。</p> <p>大都市の国際競争力の強化を図るうえで、駅を中心として交通需要に対応可能な都市基盤の強化を図るとともに、安全で快適な回遊性の高い地下歩行者ネットワークを強化・充実させることが重要であるが、既存の鉄道施設等の占用エリア内での改善だけでは限界がある。よって、駅等の周辺における再開発計画と連携して一体的な地下空間の整備を図るため、道路占用許可基準の緩和を要望する。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(16)	定期借家制度の見直し
要望の視点	3.規制・制度の撤廃や見直し
規制の根拠法令	借地借家法第38条第2項・第3項・第4項・第6項 附則(平成11年12月15日法律第153号)第3条 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4条
要望の 具体的内容	<p>①宅地建物取引業者が媒介して契約する事業用定期借家にあつては、契約に際しての書面交付・説明義務は不要とすべきである。少なくとも同一当事者間での期間満了後の再契約の際には、改めての書面交付・説明義務は不要とすべきである。</p> <p>事業用定期借家にあつては、1年以上契約の場合における期間満了に際しての通知期間内の終了通知を不要とすべきである。</p> <p>②居住の用に供する建物の賃貸借が普通建物賃貸借に基づくものであつても、建物の貸主と借主の合意により、定期建物賃貸借に変更できるようにすべきである。</p>
規制の現状と 要望理由	<p>①定期借家契約の締結に際しては、書面交付・説明義務が課せられている。これは契約時に宅地建物取引業者が媒介する場合、義務づけられている重要事項説明と重複する。また、定期建物賃貸借期間が1年以上である場合、建物賃貸人は、期間満了の1年前から6カ月前までの間に、建物賃借人に対し賃貸借が終了する旨の通知をする必要がある。</p> <p>事業用定期借家にあつては、契約当事者は本来的に対等であるにもかかわらず、書面交付・説明・終了通知義務はその対等性に矛盾しており、大量の契約口数を処理しなければならない現場の契約事務を煩雑にさせている。また、定期借家として契約したにもかかわらず、書面交付・説明・終了通知義務違反により、普通借家契約(正当事由借家)に変換してしまうという当事者の意思に全く反する法律効果を付与するのは著しく不合理な規制である。</p> <p>②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。</p>
制度の所管官庁 及び担当課	法務省民事局

1-(17)	借地借家法における正当事由制度の見直し
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	借地借家法 第6条、28条
要望の具体的内容	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。
規制の現状と要望理由	<p>①借地借家法では、建物の普通賃貸借契約において、賃貸人が更新拒絶・解約申し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他、利用状況、従前の経過、現況、財産給付である。</p> <p>明渡しに関して賃貸人・賃借人間で争いが生じた場合には、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。</p> <p>例えば、賃貸人が建物の建替を予定する場合、その他に正当事由たりえる事由が無い場合には、明渡しが認められることは皆無に等しく、また、建物の老朽化を正当事由にする場合、相当の老朽化でなければ同様に明渡しは認められない。</p> <p>②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形成のためにも、借地借家法の改正が必要である。</p>
制度の所管官庁及び担当課	法務省民事局

1-(18)	都市再開発法における借家継続規定の緩和
要望の視点	3.規制・制度の撤廃や見直し
規制の根拠法令	都市再開発法第77条第5項 都市再開発法第88条第5項
要望の具体的内容	<p>都市再開発法に基づき、都道府県知事による再開発事業計画の認定を受けた場合において、法に定める借家の継続を原則としつつも、例外として従前・従後で家主が取得する床の用途が変わる場合や、施設画面上、借家人の区画を用意することが困難である場合には、これらを正当事由とする家主からの賃貸借契約の更新拒絶・解約申し入れを可能とすべきである。</p>
規制の現状と要望理由	<p>市街地再開発事業においては、従前の権利関係を従後も継続することを原則的な考え方としており、施行地区内の建築物の借家権者は、家主に対して与えられる施設建築物について借家権を取得する(家主が権利の返還を希望せず施行地区外に転出する場合は施行者の保留床について借家権が与えられる。)このため、例えば、家主が従前と従後で用途変更を希望する場合(例:店舗から事務所への用途変更)も、借家継続の規定に基づき借家人のために店舗床を取得せざるを得ないため、家主の再開発事業参画の心理的な障害となっている。また、施設計画を検討する際も、組合員ではない借家人の意向にも配慮した計画を検討せざるを得ず、再開発組合内の合意形成が一層困難になっている。</p> <p>大都市における国際競争力を強化するためには、老朽化したビル等の建替えを促進する市街地再開発事業制度を積極的に活用し、安全で良好な街づくりや利便性の高い交通基盤等を早期に形成することが重要である。しかしながら、土地の所有者および借地権者の合意形成に加えて、借家人との合意形成が大きな障害となっている。家主としては、借家継続のために借家人用の床を取得するか、契約を解約するために一般的には借家人に対して多額の明渡し料等を支払う必要があり、再開発事業参画の障害となっているため、上記内容を要望する。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(19)	マンションの建替えの円滑化等に関する法律における住宅最低面積の緩和
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	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
要望の具体的内容	<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。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>
規制の現状と要望理由	<p>整備する住宅について最低面積が定められているが、1戸当り面積が大きくなると居住者の経済的負担も大きくなることから、面積の小さいワンルームマンションの建て替えが困難である。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を可能とするべく、経済対策(2010年閣議決定)に従って、2010年度中に使い勝手の良い制度とすべきである。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省住宅局

1-(20)	区分所有法における決議要件の緩和
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建物の区分所有等に関する法律第17条、第39条、第62条
要望の具体的内容	<p>区分所有建物に係る管理組合総会の決議要件(特殊決議、特別決議、普通決議)について、頭数要件の緩和、特別決議や特殊決議における規約で別段の定めができる範囲の拡大、建物の主要用途毎の決議要件の設定、決議要件自体の緩和など見直しを図るべきである。</p>
規制の現状と要望理由	<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>大都市、地方都市ともに、マンションなどの建物の老朽化が進むなか、建物の耐震性や耐火性が不足していたり、省エネ化やバリアフリー化に対応していないなど、住民の安全・安心の確保、良好な住環境や街並みの形成といった観点から大きな社会問題となっている。また、地球温暖化対策上、家庭部門からのCO2排出量の削減が急務であるが、省エネ性能の高い建築物への建替えは効果の大きい対策である。しかし、建替えのための合意形成の難しさなどにより思うように建替えが進んでいない。こうした老朽化した建築物の良質なストックへの建替えを推進していくため、区分所有法上の各種決議要件を緩和すべきである。</p> <p>国土交通省成長戦略(平成22年5月)においても、「老朽マンションの改修・建替えを促進するため、改修や建替えの決議要件等の見直しについて法務省と連携して検討する」とされており、早期に見直すべきである。</p>
制度の所管官庁及び担当課	<p>法務省民事局 国土交通省住宅総合整備課、市街地建築課、総合政策局不動産課</p>

1-(21)	区分所有法における一括建替え決議要件の緩和
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建物の区分所有等に関する法律 第70条
要望の具体的内容	<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以上の要件を削除または緩和(多くとも過半数)すべきである。</p>
規制の現状と要望理由	<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>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、ごく少人数の反対により、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>
制度の所管官庁及び担当課	<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、総合政策局不動産産業課</p>

1-(22)	市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施
要望の視点	1.行政手続の簡素化
規制の根拠法令	「平成14年1月23日付け国都計第209-1号、同420-1号、同国住街大94-1号、都市・地域整備局 都市計画課長、市街地整備課長、住宅局市街地建築課長」通知
要望の具体的内容	<p>上記の通知「1.都市再開発法に基づく認可等に関する手続きの適正な実施について -(1)都市計画決定」の項では、「都市計画決定は事業化の見通しをもって行うことが必要であるが、地権者等の都市計画同意は要件とされていない」と指導されているにもかかわらず、一部の行政庁・政令指定都市においては、都市計画決定をするにあたり権利者の都市計画同意書の収集・提出を求めることがある。再度、同通知の徹底を図るべきである。</p>
規制の現状と要望理由	<p>市街地再開発事業において、都市計画決定の際に、事業化の見通しを判断する目安として、権利者の80～90%の都市計画同意書の収集・提出を求めてくる行政庁がいまだに存在する。都市計画決定は再開発事業のスタートラインであり、このような指導をされ続けたのでは再開発の芽を摘むことにも繋がりがかねない。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(23)	各省庁・自治体発注工事における提出書類の書式統一
要望の視点	1.行政手続の簡素化
規制の根拠法令	国土交通省大臣官房官庁営繕部監修 公共建築工事標準仕様書
要望の具体的内容	<p>各省庁・自治体発注の工事における提出書類の書式を全国建設業協会統一様式(全建統一様式)に統一すべきである。</p>
規制の現状と要望理由	<p>各省庁・自治体発注の工事における提出書類の書式は、行政庁毎に異なり、多岐に渡っているため、全建統一様式のみとして頂きたい。これにより、書類作成に費やす多くの時間を本来業務である工事管理に当てることができ、発注者、請負者共に業務、費用の効率化と施工品質向上が図れる。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省住宅局建築指導課

1-(24)	公共工事における随意契約のガイドラインの確実な適用
要望の視点	4.その他
規制の根拠法令	<p>予算決算及び会計令(第102条の4)  公共工事における随意契約のガイドライン 中央公共工事契約制度運用連絡協議会モデル</p>
要望の具体的内容	<p>公共工事における随意契約のガイドラインでは「新開発工法等を用いる必要がある工事」の場合には、随意契約が認められている。このような工事では、同ガイドラインの適用を徹底し、随意契約が可能となるようにすべきである。</p>
規制の現状と要望理由	<p>公共工事では、ある一定額以上の契約においては一般競争入札とする大原則がある。その一方、「公共工事における随意契約のガイドライン 中央公共工事契約制度運用連絡協議会モデル(昭和59年3月23日採択)」によれば、「特許工法等の新開発工法等を用いる必要がある工事」は随意契約にできる可能性があるとしてされている。</p> <p>しかし、現状では、こうしたケースにおいて随意契約が採用された事例は無い。新規工法の場合、実質的な設計業務は工法開発会社しか行えないため、通常、工法開発会社が、設計業務を担当することになる。この場合、一般競争入札であると、設計と施工の分離の原則から、結果として、工法開発会社は、入札に参加できない。</p> <p>このような状況では、新規開発工法の適切な運用ができないばかりでなく、今後の新規工法開発の促進が阻害される可能性があることから、公共工事における随意契約のガイドラインの適用を徹底すべきである。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(25)	監理技術者等の途中交代ルールの徹底
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	監理技術者制度運用マニュアル二-二(4)
要望の具体的内容	<p>監理技術者制度運用マニュアルは、一定の基準(経験や資格)を満たしている場合は、工事途中であっても監理技術者の交代を認めている。通達等により、このルールの適用の徹底を図るべきである。</p>
規制の現状と要望理由	<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)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動する時点、③大規模工事で一つの工期が多年に及ぶ場合を挙げている。また、いずれの場合であっても、発注者と発注者から直接建設工事を請け負った建設業者との協議により、交代の時期は工程上一定の区切りと認められる時点とするほか、交代前後における監理技術者等の技術力が同等以上に確保されるとともに、工事の規模、難易度等に応じ一定期間重複して工事現場に設置するなどの措置をとることにより、工事の継続性、品質確保等に支障がないと認められることが必要であるとされている。</p> <p>このように工事途中での監理技術者の交代はルール上は可能となっているが、発注者が交代を認めることが殆どないため、交代が認められやすくなるよう、通達等の対応を要望する。</p> <p>監理技術者の途中交代が可能となれば、効率的な人員配置が可能となる。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省総合政策局建設業課

1-(26)	集合住宅の面積制限の緩和
要望の視点	3.規制・制度の撤廃や見直し
規制の根拠法令	江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例 葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱第8条 墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例第8条
要望の具体的内容	<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り、国はガイドラインを作成するなど地方自治体に対し適切な補助を行うべきである。</p>
規制の現状と要望理由	<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) 江戸川区… 15戸以上となる部分の住戸を平均70㎡  2) 葛飾区 … 30戸以上となると  ①総戸数×50% - 55㎡以上  ②総戸数×20% - 75㎡以上  ①と②の平均 - 65㎡以上  3) 墨田区 … 総戸数が50戸以上かつ総戸数の1/2超が40㎡以上の住戸となる場合は、総戸数の20%以上を70㎡以上とする。</p> <p>単独世帯やDINKS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観点から、床面積に過大な制限を課すべきではない。</p>
制度の所管官庁及び担当課	江戸川区都市開発部都市計画課 葛飾区住環境整備課 墨田区都市計画部開発調整課

1-(27)	自動車保管場所証明申請書の統一及び記載方法の見直し
要望の視点	1.行政手続の簡素化
規制の根拠法令	自動車の保管場所の確保等に関する法律 第4条
要望の具体的内容	<p>自動車保管場所証明申請書の書式を全国統一するとともに、自動車保管場所証明申請書に記載する自動車の保管場所の位置については、地番表記で足りることを明確にすべきである。</p>
規制の現状と要望理由	<p>企業では、全国の自動車保管場所についてデータベースを構築し、統括管理しているが、自動車保管場所証明申請(車庫証明申請)書は各都道府県により書式が異なるため、事務処理に無用な負担を課している。</p> <p>また、自動車保管場所証明申請書の保管場所に関する記載方法について、地番表記とも住居表記とも定められていないため、住居表記の無い保管場所を地番表記で記載すると、管轄警察署が、以前の住居表記で記載するよう指示することがあり、その都度、所轄警察署への説明など、事務手続き上、大きな手間が生じている。</p>
制度の所管官庁及び担当課	警察庁

1-(28)	中国人訪日査証の要件緩和・見直し
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	外務省設置法
要望の具体的内容	<p>個人観光査証について、年収25万元以上の観光客に限り、数次査証が発給されるようにすべきである。</p> <p>団体観光査証について、日本滞在中に常時2名以上の添乗員の同行が義務付けられているが、自由行動時においてはこれを不要とすべきである。</p>
規制の現状と要望理由	<p>2009年7月に年収25万元以上の観光客について個人観光査証の発給が解禁されたが、1年経て失踪など大きな問題も起きていないことから、観光客のリピーター化促進のために査証有効期間内であれば何度でも訪日可能な数次査証を導入すべきである(韓国は既に数次査証を認めており、競争上劣後することとなる)。</p> <p>団体観光についても、個人自由行動の制限が緩和されれば、団体観光の利便性と個人観光の趣向の多様性に対応した旅行企画が可能となり、訪日客の増加が期待できる。</p>
制度の所管官庁及び担当課	外務省領事局外国人課