

1-(1)	建築物の用途変更を行う場合の既存不適格遡及適用対象範囲の見直し
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建築基準法第87条第1項、第3項
要望の具体的内容	<p>既存建築物の一定規模(例えば100㎡未満)かつ一定の用途変更(例えば、物販店舗等を飲食店舗等に用途変更)については、既存不適格の遡及対象外とすべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>建築基準法第87条第3項より、既存建築物の用途を変更する場合、(類似の用途間の変更を除いて)既存不適格の遡及適用対象となる。このため、商業ビルのテナント入れ替え等、100㎡未満の物販店舗を飲食店舗に用途変更する場合でも、遡及適用対象を免れず、ビル全体に与える影響に鑑みて用途変更を断念するケースもある。</p> <p>一定の規模(例えば100㎡未満)の既存建築物の用途を(例えば物販店舗等から飲食店舗等に)変更する場合については、既存不適格の遡及対象としないことにより、リノベーションが促進され、既存建築物の有効利用に寄与することが期待できる。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(2)	既存不適格建築物の構造上一体増築の安全性確認基準の見直し
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建築基準法施行令第137条の2
要望の具体的内容	<p>階高に余裕のある部分の一部に中間階を増床したり、吹き抜け部分を床にする場合等、床面積は(例えば既存面積の1/10程度まで)増えても建築面積や建物階数・高さが増えないといった一定範囲内の既存不適格建築物の構造上一体増築の安全性確認については、後付けで対応できる耐震補強の手法での既存部分の改修も認めるべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>2012年9月の建築基準法施行令第137条の2の改正により、既存部分の1/2を超える増改築であっても、分離増改築(新たにエキスパンションジョイントその他の相互に応力を伝えない構造方法のみで増改築に係る部分とそれ以外の部分が接する増改築)の場合は、増改築部分が現行基準に適合し、既存部分が一定の耐震性能を確保すれば、既存不適格建物として存続可能となった。一方、既存部分の1/2以下の増改築であっても、増改築部分と既存部分が構造上一体である場合には、増改築部分と既存部分を合わせた建築物全体について、現行法に従った一定の構造計算による安全性確認が必要となる。</p> <p>既存不適格建築物において、階高に余裕のある部分の一部に中間階を増床したり、吹き抜け部分を床にする等の増築は構造上一体増築の扱いとなるため、現行法に従った一定の構造計算による安全性確認が必要となる。ここで安全とは判定できない部分が出てくると、増築内容に比して大規模・非現実的な改修が求められ、結果として増築自体を諦めることとなる。</p> <p>一定範囲内の既存不適格建築物の構造上一体増築(建築時の構造計算における許容範囲内の増築)について、分離増改築における既存部分の扱いと同様に、後付けで対応できる耐震補強の手法による既存改修で安全性が認められれば、増築が容易となり、既存建築物の有効活用が促進される。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(3)	小屋裏等に設置する収納スペースの容積不算入の周知徹底
要望の視点	4.その他
規制の根拠法令	建築基準法第92条、建築基準法施行令第2条
要望の具体的内容	<p>小屋裏等に設置する収納スペースにつながる階段が固定階段の場合、当該スペースを「収納」とするか「納戸」とするか判断が自治体によって異なっているが、収納に係る面積・高さの規定を満たしている場合には「収納」と一律判断し、容積不算入となるよう周知徹底すべきである。また、固定階段に踊り場を設けた場合についても同様の取扱いとするよう周知徹底すべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>小屋裏等に設置する収納スペースにつながる階段について、可動はしごを設置する場合は、「収納」と一律判断され、容積不算入となっている。一方、固定階段については、安全面からその設置を認め、容積不算入とする自治体もあれば、固定階段が設置されることで、収納に係る面積・高さの規定を満たしていても、「納戸」と判断し、容積に参入する自治体もある。また、小屋裏等に収納物を容易に上げることを可能とするために、固定階段の途中に踊り場を設ける場合についても、「納戸」と判断する自治体が多い。</p> <p>2013年度の規制改革要望において、政府から、「固定階段とすることは妨げていない」という回答があったが、固定階段を伴う小屋裏収納に対する判断が自治体毎に分かれている状況が続いており、収納と一律判断するよう周知徹底すべきである。あわせて、固定階段の途中に踊り場を設ける場合についても収納と判断するように周知徹底すべきである。</p> <p>固定階段を伴う小屋裏収納が収納と判断されれば、安全性を向上させながら小屋裏スペースの有効活用を図ることが可能となる。また、その際、固定階段の途中に踊り場を設けることができれば、利便性と安全性が更に向上する。</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-(4)	商業地域、近隣商業地域、準住居地域における倉庫業倉庫の用途制限の見直し
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92条、建築基準法施行令第2条
要望の具体的内容	<p>倉庫業を営む倉庫において原動機を使用する場合であっても、「工場」とせずに、作業場の床面積制限なく倉庫業を営むことを認めるべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>倉庫業倉庫は、Eコマース等の伸長や物流会社の3PL事業の拡大に伴い、倉庫内作業の効率化を図るため、自動搬送設備や自動倉庫、ピッキングや流通加工等のためのフォークリフトやコンベヤ(これらはマテリアルハンドリング(以下「マテハン」)と呼ばれる)等の原動機を含む設備の導入が重要となっている。</p> <p>しかし、建築基準法第48条より、商業地域、近隣商業地域、準住居地域では、倉庫業を営む倉庫の建設が可能であるにもかかわらず、マテハンを導入した場合には、建築基準法上、原動機を使用する「工場」扱いとなり、その作業場の床面積は150㎡以下(商業地域、近隣商業地域)あるいは50㎡以下(準住居地域)に制限され、時代のニーズにあった倉庫開発が実質上不可能となっている。</p> <p>倉庫業を営む倉庫において原動機を使用する場合であっても、「工場」とせずに、作業場の床面積制限なく倉庫業を営むことを認めることにより、時代のニーズにあった新規倉庫建設や既存倉庫の建替が進み、物流環境がより一層向上することが期待される。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省 住宅局市街地建築課

1-(5)	倉庫業倉庫に関する規制の見直し
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建築基準法施行令第112条、建築基準法第53条、建築基準法施行令第112条第13項
要望の具体的内容	<p>倉庫業を営む倉庫について、防火区画の緩和、庇の建築面積算定方法の緩和、倉庫内の小規模な間仕切りに関する準耐火構造規制の緩和を行うべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>①防火区画の緩和 建築基準法施行令第112条より、倉庫業を営む倉庫は1,500㎡毎に防火区画を設けることが求められている。そのため、倉庫にコンベア等の長いマテリアルハンドリングを導入しようとしても、防火区画内規制があるため、導入を諦めるケースが多く発生し、既存倉庫業の効率化が阻害されている。他方、倉庫を新設する際には、同法同条但書きの「やむを得ない場合」として、消火栓や避難誘導灯を設置すること等により防火区画の設定が免除される。 既存倉庫についても、消火・避難設備の設置を充実させること等を条件に防火区画の設定が免除されれば、安全を確保しながら倉庫業の更なる効率化を図ることができる。</p> <p>②庇の建築面積算定方法の緩和 建築基準法施行令第2条第2号より、倉庫業の建蔽率を算定する際、庇が1m以上突き出ている場合には先端より1m後退した部分までが建築面積に算入される。 一定程度までの庇を建築面積に算入しないなど、建築面積算定方法を緩和すれば、豪雨時においても、大型トラックが庇の下で荷降・荷積作業を迅速に行うことができ、待機トラックによる交通渋滞やCO2排出増の防止、荷物の定刻運搬等が実現できる。</p> <p>③倉庫内の小規模な間仕切りに関する準耐火構造規制の緩和 建築基準法施行令第112条第13項より、建物の一部が特殊建築物の場合は、その部分とその他の部分を準耐火構造の床・壁等で区画しなければならない。 このため、倉庫内に伝票入出力作業場など事務作業をするために間仕切りを設置しようとする場合でも、倉庫部分と作業場を準耐火構造の床・壁等で区画することが求められると、本来不要なコスト増を招くこととなる。 そもそも、小規模作業場のための間仕切りにまで準耐火構造を要求しなくても、建築基準法に基づく防火安全対策が講じられており、倉庫全体の安全性は十分確保されている。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(6)	駅のホームドアの不燃材料使用規制の見直し
要望の視点	3.規制・制度の撤廃や見直し
規制の根拠法令	消防法第8条、建築基準法第2条9号、建築基準法施行令第108条の2、鉄道に関する技術上の基準を定める省令等の解釈基準の一部改正について(国鉄技第124号(平成16年12月27日))
要望の具体的内容	駅のホームドアの扉部分における不燃材料使用規制を緩和し、樹脂製扉を容認すべきである。
規制の現状と要望理由等	<p>近年、駅のホームにおける旅客の転落防止策としてホームドアの設置が検討されているケースが増加している。ホームドアの扉部分は、建築基準法施行令第108条の2や「鉄道に関する技術上の基準を定める省令等の解釈基準の一部改正について」等により、不燃であることが求められるため、現在、ガラスが採用されている。</p> <p>ポリカーボネート樹脂は、鉄道や自動車、電機電子機器の部材として使用されており、難燃性が証明されており、安全上問題がないことに加えて、軽量で割れても飛散せず、また、透明であることから安全上・景観上も優れている。</p> <p>ホームドアの扉部分について、不燃材料使用規制を緩和し、ガラスに加えて樹脂を容認することにより、ホームドアの早期普及が可能となり、転落事故の防止に寄与できる。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省、消防庁

1-(7)	機械排煙設備における排煙機能力基準の見直し
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建築基準法施行令第126条の3の第9項
要望の具体的内容	<p>機械排煙設備における排煙機能力(排煙風量)について、建物用途(病院など)、室容積等の条件に応じて柔軟な基準を設けるべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>建築基準法施行令第126条の3の第9項より、同施行令第126条の2に定める建築物に設置される機械排煙設備の排煙機能力は、室用途・室容積に関係なく1分間に120㎡以上で、かつ、防煙区画部分の床面積1㎡につき1㎡以上(2以上の防煙区画に係る排煙機の場合は最大の床面積1㎡につき2㎡以上)の空気を排出する能力を有するものでなければならない。</p> <p>しかし、排煙機能力が1㎡/㎡(2以上の防煙区画に係る場合は2㎡/㎡)の機械排煙設備は、起動時に避難用のドアにかかる圧力などを考慮せずに基準が設定されているため、室容積が小さく、気密性のよい防煙区画で起動すると、ドアが開き難くなり、女性・子供・病人の避難に支障をきたす恐れがある。実際、竣工検査や定期検査において、排煙設備起動時に数人がかりでも避難階段扉を開けることができない事例が発生している。</p> <p>建物用途(病院など)、室容積等の条件に応じて、機械排煙設備における排煙機能力(排煙風量)の基準を柔軟に設けることで、起動時においても、建物内の避難対象者全員を支障無く避難誘導できるようになる。</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-(8)	建築材料の防耐火性能認定試験の見直し
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建築基準法第37条第2項
要望の具体的内容	<p>一度国土交通大臣の認定を得た建築材料(発泡プラスチック系断熱材)の原材料の一部である発泡剤を、防耐火性能が従来と同等以上と評価できる新たな発泡剤に切り替える場合、簡易な審査により認定すべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>建築基準法37条第2項より、建築物に使用する建築材料は、国土交通大臣の防耐火認定が必要であり、そのためには、性能評価機関における認定試験に合格しなければならない。</p> <p>建築材料の一部である断熱材(イソシアヌレートフォーム)の原材料の一つの発泡剤として、現在のHFC(フルオロカーボン)よりも高性能で地球温暖化係数が非常に低い発泡剤が開発されており、経済産業省も切り替えを後押ししている。</p> <p>しかし、既に認可を受けた認定書には試験体(断熱材(イソシアヌレートフォーム))の仕様が細かく記載されるため、新たな発泡剤に切り替える場合、従来と同等以上の防火性能を確保できるものであっても、性能評価機関の認定試験を全て(30~40種類)受験し直さなければならない。</p> <p>認定試験の再受験には3年程の時間および1億円を超える費用がかかるため、新たな発泡剤への切り替えが進まず、結果として、温室効果ガス削減が大きく遅れることになる。</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)	建築物の安全性に関する大臣認定期間の短縮化
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20条
要望の具体的内容	<p>建築基準法第20条第1号に定める高さが60メートルを超える建築物や、第2号のロで定める制震構造建築物、第3号のロで定める免震構造建築物について、大臣認定期間を短縮化すべきである(例えば、申請は速やかに受け付けるとともに、受付日から新規の認定の場合は必ず2カ月以内、軽微な変更の場合は必ず1カ月以内で認定する等)。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>高さが60メートルを超える建築物(建築基準法第20条第1号)や、高さが60メートル以下でも建築基準法第20条第2号のロや第3号のロに定める建築物は、その安全性について、国土交通大臣の認定(大臣認定)を受ける必要がある。</p> <p>2013年度の規制改革要望において、政府から、「大臣認定の審査期間の短縮に努めている」と回答があったが、現状では、申請してから認定を得るまで3カ月以上を要しており、大臣認定の申請前に、指定の性能評価機関において既に1カ月半程度の審査を経ていることも踏まえると、4カ月～5カ月もの間、工事等に着手できず工期の長期化やコスト増を招いている。性能評価機関の審査と同等の1カ月半程度まで大臣認定期間を短縮することは可能と考えられる。</p> <p>認定期間が短縮されれば、工事着工、テナント入居スケジュールの明確化が図られ、経済活動の活性化に寄与することが期待される。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(10)	建築物の避難安全性能に関する大臣認定期間の短縮化
要望の視点	1.行政手続の簡素化
規制の根拠法令	建築基準法施行令第129条の2の第1項
要望の具体的内容	建築物の階が避難安全性能を有するものであることについての国土交通大臣の認定期間を短縮すべきである。
規制の現状と要望理由等	<p>建築基準法施行令第129条の2の第1項が定める、建築物の階が避難安全性能を有するものであることについて国土交通大臣の認定を受けるためには、指定の性能評価機関により事前の手続きを経なければならない、しかも、性能評価機関における審査および大臣認定の申請から取得まで6カ月以上かかっている。このため、円滑かつ迅速なビジネス実行の大きな障害となっている。</p> <p>性能評価機関にて審査を経ていることを踏まえれば、大臣認定の申請から取得までの期間を短縮することは可能と考えられる。</p> <p>大臣認定期間が短縮されれば、施設の閉鎖期間が短縮され、テナントの早期入居が可能となり、経済活動の活性化に寄与することが期待される。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(11)	大臣認定を取得した昇降機の軽微な変更による認定再取得時における手続きの見直し
要望の視点	1.行政手続の簡素化
規制の根拠法令	建築基準法施行規則第11条の2の3第2項第2号、建築基準法第68条の26
要望の具体的内容	<p>構造方法について既に大臣認定を取得した昇降機について、部品の改廃等の理由で軽微な変更を行い、大臣認定を再取得した場合、大臣認定番号が変わらないようにすべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>建築基準法第68条の26に基づき、構造方法について国土交通大臣の認定を得た昇降機について、部品の改廃等の理由で軽微な変更を行う場合、同法施行規則第11条の2の3の第2項第2号より、大臣認定を再度取得しなければならないが、その際、認定番号が変わってしまう。</p> <p>大臣認定番号が変わった場合、所定の手続きなくして、新たな大臣認定における変更内容を当初の大臣認定で納めた昇降機に対して反映することができない。</p> <p>このため、同じ型の昇降機であるにもかかわらず、当初の大臣認定で納めた昇降機の部品を改廃後の部品に交換するには、特定行政庁に確認・指示に従い、建築基準法第12条第3項または同条第5項による報告を行う、あるいは、同法第87条の2の確認申請および同法第7条の完了検査を受けることにより大臣認定書を引き替えるという一連の手続きを踏まなければならない。しかも、全国各地の昇降機の部品を交換する度に手続きが生じており、大きな手間となっている。</p> <p>構造方法について既に大臣認定を取得した昇降機について、部品の改廃等の理由で軽微な変更を行い、大臣認定を再取得した場合でも、大臣認定番号が変わらなければ、既に納めた昇降機を所管する各々の特定行政庁に確認・大臣認定書の引き換えを行う必要がなくなり、事務手続きの大幅な効率化につながる。</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-(12)	建設業法に基づく技術者設置要件の緩和
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建設業法第26条
要望の具体的内容	<p>建設業法上の主任技術者、監理技術者の専任要件について、請負代金の金額を引き上げる等要件を緩和すべきである。</p> <p>また、例えば密接な関連のある二以上の建設工事を同一の場所または近接した場所において施工する場合等、数件の工事を兼務しても品質等に問題がないと判断できる工事においては、監理技術者の兼務を認めるべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>発注者から直接工事を請け負った特定建設業者は、3,000万円(建築一式工事は4,500万円)以上の工事を下請施工させる場合は監理技術者を設置しなければならない(建設業法第26条第2項)。また、公共性のある工作物に関する重要な工事で工事1件の請負代金額が2,500万円(建築一式工事の場合は5,000万円)以上となる場合、工事現場ごとに専任のもの(主任技術者あるいは監理技術者)を設置しなければならない(同第3項)。</p> <p>現状、建設工事の内容を問わず、請負金額により専任が求められるため、監理技術者等を配置せずとも建設工事の適正な施工を確保できる工事にも関わらず、不足する監理技術者等の確保がままならず、受注することがかなわないケースが生じている。例えば、電気工事・電気通信工事では、機器製作が工事の大部分を占め、現地工事が監理技術者等を必要とする規模にならないことも少なくない。</p> <p>さらに、現状では金額要件が税込金額とされていることから、増税の都度、請負金額から消費税額を差し引いた税抜金額が引き下げられることとなっており、事実上、技術者設置にかかる規制は強化されている。</p> <p>加えて就業者の減少や高齢化により、監理技術者確保が難しくなっている中で、一定の場合に監理技術者の兼務を認めることで、施工効率の向上を図ることができる。</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-(13)	建設業法上の法人の「役員」要件の見直し
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建設業法第7条 平成19年3月30日 国交省告示第438号 平成20年1月31日 国総建第278号
要望の具体的内容	<p>経營業務の執行に関して取締役会の決議を経て取締役会または代表取締役から具体的な権限委譲を受けていると実質的に認められる場合には、執行役員も建設業法第7条の「役員(業務を執行する役員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。以下同じ。)」の「これらに準ずる者」として認めるとともに、建設業許可基準における役員経験年数の制限を緩和するなど、建設業法上の法人の役員要件を見直すべきである。</p> <p>また、「経営の補佐業務」に該当する具体的職位の判断が都道府県に委ねられ見解が異なるため例示をすべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>現在、法人が建設業の許可を受けるにあたっては、常勤である「役員」の一人が、(イ)許可を受けようとする建設業に関し5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。「役員」の範囲の見直しについて、近年のコーポレート・ガバナンスの傾向として、会社法の改正に伴い、企業内における取締役の数が大幅に減少しており、実質的にその業務の多くを執行役員が遂行している実態がある。「建設業法第七条第一号イに掲げる者と同等以上の能力を有する者を定める件」(昭和四十七年三月八日建設省告示第三百五十一号)において、「取締役会設置会社において、取締役会の決議により特定の事業部門に関して業務執行権限の委譲を受ける者として選任され、かつ、取締役会によって定められた業務執行方針に従って、代表取締役の指揮及び命令のもとに、具体的な業務執行に専念した経験」を認めており、会社の業務執行に関する意思決定に参画することが法令上担保されている取締役等から権限を移譲され、相応の業務執行経験を有する執行役員であれば、建設業法第7条に定められる「役員」の「これらに準ずる者」として認めても、建設業の適正な経営を確保することは可能である。</p> <p>さらに、例えば電気通信工事業や電気工事業等一定の業種においては、3年程度で一通りの業務経験を積むことが可能であり、建設業の適正な経営に必要な知識や経験を備えているかについては、一律に「取締役」等としての経験年数要件を課すことは適切ではない。</p> <p>また、経営の補佐業務に関して、都道府県により、取締役でない支社長が補佐と認められるケースと認められないケースなどがあり、判断が異なるため、統一すべきである。</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-(14)	電気通信工事・機械器具設置業における監理技術者資格者の要件緩和
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建設業法第15条 建設業法施行令
要望の具体的内容	<p>電気通信工事・機械器具設置工事の監理技術者資格者証取得について、令第5条の3で定めている指導監督的実務経験に必要な請負額を引き下げ「元請」要件を外すとともに、他業種における業務経験を実務経験として考慮する、講習・試験制度により実務経験年数の短縮を図る等、要件を速やかに緩和すべきである。</p> <p>また、施工管理技士検定種目に電気通信工事・機械器具設置工事を追加すべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>電気通信工事・機械器具設置工事の監理技術者となるためには、元請で請負金額4,500万円以上の工事での指導監督的経験を2年以上有するか、一級の国家資格を有していることが必要である。</p> <p>しかしながら、電気通信工事では、近年の技術革新による据付機器の小型化・低価格化により、請負工事金額4,500万円以上となる工事が少なくなっている。機械器具設置工事についても、例えば昇降機の据付や回収に関する工事は、現在では建築工事の下請けとして受注する機会が多く、元請として4,500万円を超える工事案件は少なくなっており、資格者の確保が困難となることが予想される。</p> <p>また、実務経験で資格要件を満たすためには、一定期間の実務経験(大学卒3年以上、高卒5年以上、指定学科以外10年以上)が必要となるが、指定学科以外では豊富な現場経験がある場合においても、資格取得に長時間を有することとなる。</p> <p>電気通信工事や機械器具設置工事では、「技術士」の有資格者のみしか保有資格による監理技術者証の取得が認められていない。代替となる資格を拡充することで、新たな監理技術者の確保が可能となる。</p> <p>昨年の同内容の要望に対する回答でも「検討予定」となっており、速やかな対応が求められる。</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-(15)	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28条
要望の具体的内容	<p>老朽化物件・耐震性に問題のある物件に関して一定の基準を定め、それらの要件に該当する物件の建替えや法定再開発認可等を賃貸人が更新拒絶・解約申し入れを行う場合の正当事由とすべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>現行法の正当事由の要件が抽象的であるため、物理的・社会的に建替えの必要性がある建物についても、正当事由の有無を巡って賃貸人・賃借人間に見解の相違が生じ、長期の交渉を強いられ、最終的に裁判での解決を余儀なくされることも少なくなく、負担する時間、金銭等のコストが過大になっている。</p> <p>賃貸人の中には、賃借人の明け渡しを実現するまでに多くの時間とコストを要することを憂慮し、建替えを実施する意向があるにもかかわらず、現存する建物の大規模修繕をやむなく選択する事例が散見される。</p> <p>その場合、建物倒壊やそれに伴う賃借人の人的被害等を避けるため、賃貸人は現存の建物について多額の大規模修繕費用の支出を余儀なくされ、修繕後の賃料等では投資が回収できないことも少なくない。この状況が続けば、賃貸人が大規模修繕すら断念して放置してしまい、老朽化した建物が益々増加することすら懸念される。</p> <p>老朽化・耐震性の判断に用途・築年数等に応じた一定の基準を設けた上で、該当する物件の建替え(区分所有法の建替え決議も含む)においては、これを賃貸人の更新拒絶・解約申し入れの正当事由とすべきである。とくに法定再開発の認可については、適用要件を含めて一定の法的手順に基づき決定された事項であるため重視すべきである。</p>
制度の所管官庁及び担当課	法務省民事局

1-(16)	区分所有法における決議要件の見直し
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	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>老朽化した建物等の建替え等を促進する観点から、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(商業用・オフィス用について頭数要件を削除し、議決権要件のみとする等)、決議要件自体の緩和などの見直しを行うべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>区分所有建物の管理組合総会の決議要件については、①普通決議(区分所有者及び議決権の各過半数の賛成)②特別決議【ex.共用部分の重大変更、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)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)の3種類がある。</p> <p>これら要件が緩和されることで、老朽化した建物や、省エネ化・バリアフリー化に対応していない建物の建替えや修繕が推進される。なお、今般施行される改正マンション建替え円滑化法については、頭数要件の緩和といった部分の改善が見られないため、同法改正の有無に拘わらず、不動産市場の活性化という観点から、区分所有法の決議要件全般において広く検討すべきである。</p> <p>また、決議要件の緩和により、建替え決議に賛成した区分所有者の買取り負担が大きくなるという懸念については、区分所有法上では、建替え決議に賛成した区分所有者は、賛成しなかった区分所有者に対して売渡し請求権を行使して買い取る権利が発生するのみであり、要件の緩和が直ちに負担の増加要因とはならない(負担が過大な場合には建替えを中止するという選択肢も可能)。</p>
制度の所管官庁及び担当課	法務省民事局、国土交通省住宅総合整備課、市街地建設課

1-(17)	都市再開発法区域要件の見直し
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	都市再開発法第3条
要望の具体的内容	<p>都心部における再開発事業の促進を図るために、都市再開発法第3条で定める施行区域要件を見直し、すべての建築・宅地面積の中で耐火建築物が占める建築・敷地面積の割合が3分の2を超えない限り認定する、政令が定める耐用年限を短縮する、築年数の浅い建築物でも所有者の再開発事業への同意を条件に認定する、等の緩和をすべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>築年数の浅い大規模建築物など都市再開発法第3条に該当する建築物の建築面積又は敷地面積が、区域内にあるすべての建築面積の3分の1又はすべての宅地の面積の3分の1を超えると、再開発事業として都市再開発法の適用を受けられない。</p> <p>都心の木密地域など災害に対する脆弱性が懸念される地域における防災・減災対策や、ビルの省エネ化などエリア全体での低炭素化を進めるためには、再開発事業の推進が不可欠であるが、本規制により地域の一体的な再開発が妨げられているケースがある。</p> <p>要望内容のとおり緩和を図ることで、公共施設の整備・更新の他、都市の防災性能や環境性能の向上が図られるとともに、土地・建物所有者の意思が反映されやすくなる。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省都市局市街地整備課

1-(18)	市街地再開発事業における一団地の総合的設計制度等に係る同意基準の緩和
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	都市再開発法第111条、建築基準法第86条
要望の具体的内容	<p>市街地再開発事業を進める場合においては、建築基準法の一団地の総合的設計制度における地権者全員同意基準を緩和すべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>市街地再開発事業は、都市機能の低下が見られる地域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的としており、公共の福祉の観点から地権者の3分の2の同意を前提に事業を進めることができる。一方、建築基準法による一団地の総合的設計制度の認定申請に際しては、地権者の財産権保護の観点から地権者全員の同意が必要とされている。</p> <p>一団地の総合的設計制度は、複数の建築物を有機的に連携させた高度な土地利用の可能性を広げることから、都市計画上も有用な手段であるが、多数の地権者がいる市街地再開発事業においては、地権者全員の同意を得ることは非常に困難であり、一団地の総合的設計制度を活用することができない。</p> <p>市街地再開発事業では、権利変換計画を行う際、地権者全員の権利が規定されるとともに、行政による認可を経てから権利変換が行われ、結果として、計画に同意した地権者により土地・建物が共有・区分所有されることになる。このプロセスを、一団地の総合的設計制度における地権者全員の同意を得ることとみなし、市街地再開発事業に限っては、地権者全員同意基準を緩和をすべきである。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省都市局市街地整備課

1-(19)	市街地再開発組合の設立要件の見直し
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	都市再開発法第14条
要望の具体的内容	<p>市街地の計画的な再開発を促進するため、都市再開発法第14条に定める市街地再開発組合の設立要件について、宅地所有者・借地権者「それぞれ」頭数の3分の2以上かつ宅地総面積と借地総面積の合計の3分の2以上の同意が必要とされているところ、特に頭数の「それぞれ」の部分を見直し、「宅地所有者と借地権者の総数の3分の2以上」とすべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>現在、都市再開発法に基づき、第一種市街地開発事業を進めるための市街地再開発組合を設立するためには、再開発を行う区域内の宅地所有者と借地権者について「それぞれ」頭数の3分の2以上の同意が求められている。</p> <p>しかし、とくに借地権者が少数の場合、再開発事業に反対する借地権者の意向が過度に大きく影響し、全体では大勢を占める宅地所有者や他の借地権者が再開発事業を推進したいと考えている場合でも、事業がストップしてしまう。</p> <p>都市再開発法では、組合設立後は土地所有者、借地権者ともに組合員として同じ立場となり、借地権者も土地所有者と借地権に応じて同等の権利を有する。組合設立時においても「宅地所有者と借地権利者の総数」で同意要件を課すべきである。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省都市局市街地整備課

1-(20)	都市再生特区における「公共施設」の見直しによる情報インフラ整備の促進
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	都市再生特別措置法第2条 都市再生特別措置法施行令第1条
要望の具体的内容	観光立国や防災対策の更なる推進に向け、都市再生特別措置法第2条第2項が定める「公共施設」の内容に公衆無線LANなどの情報インフラ整備を追加すべきである。
規制の現状と要望理由等	<p>都市再生特別措置法第2条第1項により、「都市開発事業」とは公共施設整備を伴うものと定義されており、同法第2条第2項により、「公共施設」とは道路・公園・広場その他政令に定めるものと定義されている。</p> <p>観光立国や防災対策のさらなる推進においては、公共空間での公衆無線LANの整備が有用であるが、費用負担する整備主体の不在や設置に関する手続の問題等により整備が促進されないのが現状である。</p> <p>情報インフラ設備を「公共施設」とみなすことで、開発にあたり事業者の費用でインフラ整備が促進されることが期待される。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省 都市局

1-(21)	都市再生特別地区における容積配分の自由度の向上
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	都市再生特別措置法第36条第2項
要望の具体的内容	<p>都市再生特別地区(以下「都市再生特区」という。)全体では高度利用を図りつつも、都市再生特区内でのメリハリのある都市開発ができるよう、都市再生特別措置法(以下「都再特措法」という。)第36条第2項で定める建築物の容積率の最高限度「10分の40以上の数値を定めるものに限る。」を撤廃あるいは引き下げるべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>都市再生特別措置法では、第36条第2項にて建築物の容積率の最高限度を「10分の40以上の数値を定めるものに限る。」と定め、土地の一律的な高度利用を誘導している。このため、街区全体を一つのプロジェクトで開発する場合以外では、個別の建築物が採算性を上げるために400%以上に設定された最高限度に近い容積率で建築されてしまい、高層ビル等の高度利用街区と広場や低層商業施設・公共施設等の低利用街区等を内包したメリハリのある魅力的な都市作りができない。あらかじめ街区ごとに適切な容積率を定めておかない限り、結果的に、一団地認定や事業者・所有者間での一体開発に向けた調整が必要となり、事業の遅延や特区内でのコンセプトの不統一さへとつながるからである。</p> <p>都市再生特区は、従来の都市計画と違い周囲とのバランスではなく、ある区域において土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域に定められる地区であるが、当該地区を一律で容積率の最高限度を定めることは合理的ではなく、その地域の実情に応じて適切に建築物の建築を誘導するため、高度利用を図るエリアと低利用により環境を確保するエリアを一体的な計画により整備する開発を念頭に、街区ごとに適切な容積率の最高限度を定めつつ、都市再生特区全体で土地の高度利用が図られることが望ましい。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省 都市局都市計画課・都市局まちづくり推進課

1-(22)	都市再開発法における都市計画事業認可手続と市街地再開発組合設立認可手続の簡素化
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	都市再開発法第11条
要望の具体的内容	<p>市街地再開発事業における行政手続の実務では、地方自治体が市街地再開発事業の都市計画決定手続を開始するに際して、都市計画決定後に行われる市街地再開発組合設立の認可申請時に必要とされる地権者の合意形成を図ることまで先に求めている。このため、都市計画決定に重ねて、組合設立認可にも地権者の合意形成手続(縦覧・公告・意見書の処理等)を行わなければならない。事業の都市計画決定手続と組合設立の認可申請手続を同時に(もしくは並行して)行える等、手続を簡素化すべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>市街地再開発事業を施行するに当たっては、事業の都市計画決定の後、市街地再開発組合設立の認可を得ることが求められているが、都市計画決定の手続に際して、予め再開発事業により影響を受ける地権者の合意形成を図るよう地方自治体から指導されており、都市計画決定の段階で、権利変換を含む地権者の合意形成が概ね完了している場合が大半である。国から関係地方公共団体へ法律上必要のない要件を課すことがないように再三通知されているものの、いまだに改善が図られていない。</p> <p>都市計画決定の手続と市街地再開発事業の認可の手続については、本来、目的が異なるものであるが、現実の手続においては都市計画決定時に地権者の同意が既に得られているにも係らず、その後の組合設立の認可申請においても事業計画の縦覧を行う等の重複が発生し、工事着手まで多くの時間がかかり、関係権利者の財産権に影響が出ている。</p> <p>現在、都市計画決定後、組合設立の認可申請を行っているがこれらを同時に行う、もしくは都市計画決定時に組合設立要件と同等の関係権利者の合意形成が図られている時には組合設立認可手続きの一部を省略できる等の改善を図ることで、事業期間が短縮され、魅力あるまちづくりが推進されることが期待されるとともに、施行区域内の建築物等の建築制限など関係権利者の財産権が制限される期間の短縮につながり、関係権利者の保護も図られる。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省 都市局都市計画課・都市局市街地整備課

1-(23)	集合住宅の窓ガラス等の改良の促進に向けた区分所有法の規定の見直し
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	区分所有法、標準管理規約
要望の具体的内容	<p>マンション標準管理規約において、共用部である窓ガラス等の改良は原則、管理組合がその責任と負担において、計画修繕を行わなければならないが、管理組合が速やかに実施できない場合は、各区分所有者の責任と費用において工事が行うことができると例示されている。これを区分所有法に規定し、集合住宅の窓ガラス等の改良を促進すべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>現在のマンション標準管理規約第22条で窓ガラス等の改良は第1項で原則、管理組合の責任と負担において実施することが定められており、第2項で管理組合が速やかに実施できない場合、各区分所有者の責任と費用において工事が行うことができるよう例示している。しかし、築古のマンションでは規約の整備が不十分でこの規定が明記されていない場合がある。また一部、規約の整備が十分な物件では共用部の改修について「居住者は、共用部に係る模様替えなどを自ら行うことができない。共用部分にかかわる模様替等(緊急に必要とする修繕工事を除く。)が必要な場合には、理事長が総会の決議を経て決定する」と記載されている場合もあるが、「緊急に必要とする工事」に含まれるかどうか各管理組合で判断ができない場合、総会決議が必要となってしまう。</p> <p>現在、区分所有者は結露や隙間風対策で窓や扉の改修をしようとするれば、管理組合との折衝、管理規約の改定から行わなければならない、時間と労力が掛かる上に、断熱性などの住環境性能は集合住宅においては住戸位置によって異なるため他の区分所有者の理解、賛同を得づらい。このため改修工事を行えず、住環境が改善されないケースもある。</p> <p>とくに中古物件の購入にあたっては、リフォーム、リノベーション工事の可否が購入者の意思決定に大きく影響を与えるため、上記の改善が図られることで、築古物件の流通促進へとつながる。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(24)	実態上道路として使われていない道路を廃止する際の行政手続きの簡素化
要望の視点	3.規制・制度の撤廃や見直し
規制の根拠法令	都市計画法第29条(開発行為の許可)
要望の具体的内容	<p>「道路の廃止」は、都道府県知事等による開発行為の許可が必要とされている。しかし、建築計画敷地内にある実態上道路として使われていない道路(私道であって二項道路(建築基準法第42条2項にある特定行政庁が指定した見なし道路)ではないもの等)の廃止については、開発行為の許可を不要とすべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>「道路の廃止」は、「土地の区画形質の変更」に該当し、都道府県知事等による開発行為の許可が求められている。しかし、建築計画敷地内の「実態上、道路として使われていない道路(私道であって二項道路でないもの等)の廃止であっても、都市計画法上の「32条事前協議」から「37条制限解除」まで、多岐に渡り関係各課と協議・締結を遂行しなければならない。(なお、前段の条件を満たす道路であれば、所有者の権利として、第三者の通行を封鎖することも可能と理解している。)</p> <p>なお、一般的には建築計画敷地内に存在する「道路の廃止」については、当該計画時に行政と事前協議を行っており、改めて開発許可をとる必要性はないものと考えられる。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省 都市局都市計画課

1-(25)	工期延長に伴う請負金額変更の可能化
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	公共工事標準請負契約約款
要望の具体的内容	<p>工事着手後、関連工事の遅れ及び工事中断等により、受注者の責によらない工事延期が発生した場合には、工期延長に伴い発生する必要経費について、請負金額変更の手続きができるように、国交省制定の公共建築工事積算基準に関して、あらかじめ工期を設定した経費算出方法に基準を改訂するか、工期延期にて発生する必要経費を実費精算もしくは経費のみを算出する方法を定めて精算できる等、見直しを図るべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>発注者(各地方自治体等)と請負契約を締結する場合、工事費の算定にあたっては、機器および工事に必要な資材(数量)を基に算出しており、現場作業時に必要な経費(現場事務所および現場代理人等)の積算については、直接工事費を対象額として各費目ごとに設定した率での計上を基本としている。</p> <p>そのため、機器および工事資材に関する設計変更が生じた場合は、それに伴う経費等については(率により)自動計算され、差額分が設計変更費として精算されることとなるが、機器及び工事資材の変更が伴わず、関連工事等の影響で工期変更のみが生じた場合には、現状の積算基準では、差額費用(延長分の現場事務所費および現場代理人費等)を算出することができない。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(26)	建設業法上の工事請負契約に関する契約の簡素化
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建設業法第19条
要望の具体的内容	<p>建設業法では、億円単位の建設工事も、数千円の営繕工事も、受発注時に同じレベルの手続きが求められる。</p> <p>また、突発の緊急工事は、現場の手当が優先されることが多く、業法で求められる事前の書類交付が事実上できないことも多い。</p> <p>日常的に発生する小額営繕工事、突発の緊急工事を念頭に一定の条件を設けることで、手続きの簡素化・省略をすべきである。</p> <p>例えば、工事請負基本契約書が締結されている会社間では、</p> <ul style="list-style-type: none"> ①日常の営繕工事は、書類の記載事項を簡素化・省略する ②緊急工事は、対応完了速やかに注文書・請書を交付する等の対応が考えられる。
規制の現状と要望理由等	<p>建築工事の請負契約にあたっては建設業法(第19条)により工事前の契約書、注文書・請書といった書面の相互交付が義務付けられ、その内容についても工事着手時期をはじめ、業法で定める事項の記載が必要とされるなど細かく規定されている。</p> <p>これらの対象となる工事については金額等の基準がなく、計画的かつ長工期で億円単位の建設工事と、突発対応も多い、日常の数千円・数万円の小規模・短期間の営繕工事が、同レベルの事務手続き(書類の記載内容、交付のタイミング)となっている。</p> <p>工事発注前の書類交付が必要とされているが、現実には緊急工事などは現場手当が優先され事前の書類交付ができないこともある。業法で求められる内容が、実務と乖離していることがあり、結果として業法の不履行を増長する事態となっている。</p> <p>また、発注側の業法の認知度が低いため、物品購入や業務委託と同様の処理で工事発注されることもある一方、受注側は受注を優先し、発注側に是正を求めることが難しいため、この点も業法の不履行につながりやすい。</p> <p>業法の目的である「工物品質確保や費用支払」の適正運用が担保されれば、その手段である手続の簡素化・省略は可能と考える。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省 土地・建設産業局建設業課

1-(27)	公共工事応札要件(監理技術者指定業種)の緩和・統一
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建設業法第2条
要望の具体的内容	下水道施設(大型合併浄化槽を含む)の機械設備工事に従事する監理技術者の要件(業種)を「機械器具設置、水道施設、管工事のいずれでも可能」として全国で統一すべきである。
規制の現状と要望理由等	<p>現状、下水道施設(大型合併浄化槽を含む)の機械設備工事に係る公共工事入札が行われる場合、発注者(地方自治体)が設定する応札要件のなかで、監理技術者の要件(業種)が、機械器具設置であったり、水道施設であったり、管工事であったり、または複数であったりと発注者毎に一律ではない設定となっている。</p> <p>同工事に関しては、発注者は違えど工事内容は同種であり、機械器具設置、水道施設、管工事いずれか一つの資格を有していれば技術管理が可能であることは、実際に各発注者が指定する監理技術者要件からも明らかである。同工事に関してはいずれの資格保有者でも対応可能であることを全国で統一することで、応札できる企業が増え、健全な競争が促進される。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(28)	工場製作期間における監理技術者制度の適用要件緩和
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建設業法
要望の具体的内容	<p>建築業法では、工場製作の過程を含む工事の工場製作過程においても、監理技術者の管理が必要とされているが、この工場製作期間を管理する監理技術者の資格取得要件については、「工事現場における実務経験を有していなくても取得可能な監理技術者資格(工場製作期間限定)」を新設すべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>現状、監理技術者は、工場製作期間、現地施工期間に関わらず、工事現場での指導・監督的立場の実務経験が必要とされている。</p> <p>工場製作期間に関しては、技術者は現地着工前に店社勤務の状態で工場製作における品質・工程等の管理を実施しており、工事現場での実務経験を取得することは難しい。このままでは、実際に工場で作成管理をしているものが監理技術者の資格を新規取得ができず工場製作期間の監理技術者が不足することが懸念される。</p> <p>工場製作期間において、工場製作の管理を行うものに限定して、監理技術者の資格取得要件を緩和し、当該技術者の確保を図るべきである。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(29)	工事期間における監理技術者等の途中交代要件の追加
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
要望の具体的内容	<p>監理技術者制度運用マニュアルにある監理技術者等の途中交代要件の「監理技術者等の死亡、傷病または退職等、真にやむを得ない場合」に、家族の介護の必要を理由とした配置転換等も加えるべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<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、監理技術者等の死亡、傷病または退職等、真にやむを得ない場合に加え、①受注者の責によらない延長の場合、②工場から現地へ工事の現場が移行する時点、③大規模な工事で一つの契約工期が多年に及ぶ場合を挙げている。</p> <p>また現場では、「真にやむを得ない場合」について、監理技術者の死亡・傷病・退職のみと限定的に運用するケースもあると言われている。</p> <p>現実には、監理技術者本人の死亡、傷病に限らず、家族の介護等を理由に配置転換を要する場合もあり、マニュアルの途中交代要件にある「真にやむを得ない場合」について、監理技術者の家族の介護の必要を理由とした配置転換も含まれるようマニュアルにて明確化すべきである。</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-(30)	点検整備等における業務発注要件の統一
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建設業法
要望の具体的内容	<p>下水道施設並びに汚泥再生センターにおける設備点検整備及び小修繕業務等の本来建設工事の対象にならない業務に関する発注形態が、各地方公共団体によって「建設工事発注」扱いになっている場合がある。発注者側に「建設工事発注」と「業務委託発注」の適用区分を周知し発注内容の統一を図るべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>現状、下水道施設並びに汚泥再生センターにおける設備点検整備及び小修繕に関しては、本来、建設工事の対象にならないにも関わらず、各地方公共団体でその発注形態の適用区分が統一されておらず、建設工事として発注される場合がある。</p> <p>これにより、業務委託契約であれば、作業責任者の選任で済むものが、監理技術者を求められることになる。</p> <p>また、平成26年6月4日公布(国土交通省)の建設業法改正に示される「施工体制台帳作成・提出義務について、下請負発注金額による下限撤廃」にともない、元請業者には書類作成義務が課せられる。</p> <p>こうした状況は、事業者に無用の負担を課すのみならず、中小事業者が本来受注できる業務を受注できなくなることが懸念され、早急に運用を見直すべきである。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(31)	所管行政庁への報告が義務付けられた耐震診断実施者の資格要件の変更
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	建築物の耐震改修の促進に関する法律施行規則第5条
要望の具体的内容	所管行政庁への報告が義務付けられた耐震診断実施者の資格要件について、構造設計一級建築士であれば、登録資格者講習を免除すべきである。
規制の現状と要望理由等	<p>所管行政庁への報告が義務付けられた耐震診断を実施できるのは、建築士で、かつ、国土交通大臣が定める講習を修了した者となっている。構造設計一級建築士であっても、一部科目の受講が免除されるだけで講習自体は免除されない。講習は、対象建物の構造種別によって、木造耐震診断資格者講習、鉄骨造耐震診断資格者講習、鉄筋コンクリート造耐震診断資格者講習、鉄骨鉄筋コンクリート造耐震診断資格者講習の4種類あり、全構造種別を耐震診断できるようにするためには4つの講習を修了しなければならない。</p> <p>構造設計一級建築士は、構造設計の専門家であることは当然として、構造設計一級建築士の資格取得時にも耐震診断・耐震補強が試験範囲の内容となっており、あらためて耐震診断資格者講習を受講する必要は無い。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(32)	住宅瑕疵担保履行法の供託に関する販売戸数の合算
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	特定住宅瑕疵担保責任の確保に関する法律
要望の具体的内容	<p>①同一事業者が建設業と宅建業を兼業している場合、請負戸数と分譲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。</p> <p>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には、メーカー傘下の代理店の請負戸数・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。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>①同一事業者が建設業と宅建業を兼業している場合 同一主体が建設業と宅建業を兼業する場合を想定していないため、建設業と宅建業を兼業している事業者は、請負と売買の契約形態ごとに戸数を把握の上、両者を合算して供託金額を算出することが求められている。しかし、契約形態の違いが事業者が負うべき資力を決定する重要な要素になるわけではないため、契約形態ごとに区別して算出する合理性は見出せない。</p> <p>②住宅メーカーが販売代理店方式を採用している場合 供給事業者(販売代理店)ごとに供託金額を算出して合計するため、販売代理店方式を採用するか否かで、同じ戸数であっても供託金額が変わってしまう。消費者保護とは異なる次元で供託金額が決定される仕組みとなっており、合理性を欠く。メーカーが瑕疵担保責任の連帯保証をしている等、メーカーと販売代理店の一体性が認められる場合には、販売代理店の戸数を合算して供託金額を算出したとしても、消費者保護の実効性は担保される。</p> <p>昨年の回答において、「現状を踏まえながらさらなる検討を行っていく」とされており、早急に具体的な措置を取る必要がある。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省住宅局住宅生産課

1-(33)	鉱山、碎石山における国有保安林解除手続きの簡素化
要望の視点	1.行政手続きの簡素化
規制の根拠法令	森林法第27条
要望の具体的内容	鉱山、碎石山における保安林の解除手続きのうち、事業継続案件については申請手続きを簡素化すべきである。
規制の現状と要望理由等	<p>鉱山、碎石山の採掘を行うにあたり、保安林がある場合にはその解除申請が必要になるが、採掘場の拡充など、すでに実施している事業を継続する場合でも、新規申請と同様の手続きが必要であり、負担が大きい。</p> <p>事業継続案件は、地元行政や住民の理解がすでに得られている場合が多いため、簡素化した手続きとしても特段支障が生じるとは考えにくい。また、負担軽減および審査の迅速化につながる。震災後、建築資材への需要が増加する中、申請手続きにかかる期間を短縮することで、資材の迅速な供給が可能となり、また、今後想定される大規模災害に伴う突発的な増産へも円滑に対応することが可能となる。</p>
制度の所管官庁及び担当課	林野庁

1-(34)	公拡法における届出免除区域の設定
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	公有地の拡大の推進に関する法律第4条
要望の具体的内容	一定規模以上の土地(市街化区域:3,000㎡以上)の売却に際し、課されている契約締結前の届出について、都道府県の判断により適用除外地域を指定できるようにすべき。
規制の現状と要望理由等	<p>一定規模以上の土地(市街化区域:3,000㎡以上)を売却しようとする場合、公拡法第4条により、契約締結前に都道府県知事に対して届出を行い、買取を希望する地方公共団体がいるか確認する必要がある。また、買取を希望する地方公共団体がいない旨の通知を受けてから(または届出から)3週間を経ないと売買契約を締結することが出来ない。</p> <p>工業専用地域など、使用用途が限定され、地方公共団体が買取を希望する可能性は低いと考えられる土地についても一律に本届出が必要であり、円滑な土地取引の妨げとなっている。</p> <p>事前に適用除外地域を指定することで、より円滑・迅速な土地取引が可能となり、活発な土地取引に資することが期待される。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省

1-(35)	会社分割時の不動産登記の要件緩和
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	不動産登記法31条、32条
要望の具体的内容	<p>事業再編により会社分割を実施した時の建物の所有者変更について、権利の登記がされていない表題部のみの場合は、権利の登記をせずとも表題部で変更ができるようにすべき。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>事業再編による会社分割の際、権利の登記がされていない表題部のみの登記の所有者を変更する場合、一旦権利の保存登記をして、その後、所有権移転登記をしなければならない。そのため、保存および移転それぞれの登記に登録免許税が必要になっている。</p> <p>権利の登記をするかどうかは所有者の意思によるにも関わらず、会社分割時において権利の登記を求めるのは、合理性を欠き、機能的な会社再編の妨げになっている。</p> <p>表題部だけで所有者の変更ができるようになれば、産業活性化につながる会社分割を推進することが可能となる。</p>
制度の所管官庁及び担当課	法務省

1-(36)	建築士法第24条の8 書面交付義務の免除
要望の視点	3.規制・制度の撤廃や見直し
規制の根拠法令	建築士法 第24条の8
要望の具体的内容	<p>延べ面積が300㎡を超える新築以外についても、書面契約を行った場合は、建築士法第24条の8に規定される書面交付義務を免除すべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>建築士法第24条の8において、「建築士事務所の開設者は、設計受託契約又は工事監理受託契約を締結したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、書面を当該委託者に交付しなければならない」とされているが、今般の改正により、延べ面積が300㎡を超える新築については、書面契約を行った場合は書面の交付義務を免除することとなった。</p> <p>しかし、新築であっても延べ面積が300㎡に満たない小規模工事や、延べ面積に関わらず改修工事については、書面契約を行った場合でも書面交付義務があり、負担が重い。また、延べ面積300㎡超の新築のみ書面交付義務が免除され、それ以外の建築物について免除を適用しないとする合理的理由が見つからない。</p>
制度の所管官庁及び担当課	国土交通省 建築指導課

1-(37)	外国人旅行者の利便性向上のための消費税免税制度の見直し
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	消費税法
要望の具体的内容	<p>外国人旅行者向け消費税免税制度については、事業者が「輸出物品販売場」として物品を免税販売するためには、所轄の税務署長に販売場ごとに許可を受け、免税手続も個別の販売場ごとに行うことになっているところ、個別の店舗での対応が難しい地方の商店街や観光地域、また物産センターやテナント式の商業施設などを念頭に、免税手続業務を第三者に委託することを可能にするとともに、委託を前提とした免税許可申請を認めるべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>外国人旅行者向け消費税免税制度については、外国人旅行者のショッピングにおける利便性を向上させ、日本における旅行消費を増加させるため、平成26年度税制改正で、対象品目の拡大等及び手続の簡素化が行われたところであり、今後は地方の免税店を拡大し、地方を訪れる外国人旅行者が地方ならではの特産品を免税店で買い物できるようにすることが課題となっている。</p> <p>こうした中、現行の法律では、事業者が「輸出物品販売場」として物品を免税販売するためには、所轄の税務署長に販売場ごとに許可を受け、免税手続も個別の販売場ごとに行わなければならないため、地方の商店街の商店など体力に余裕のない個別の販売店が免税対応に取り組むことを躊躇する原因となっている。</p> <p>免税手続きの第三者委託という選択肢を導入すれば、個店ごとの対応が難しい地方の商店街や観光地域などでも商店街・観光地域単位の取り組むことが比較的容易になる可能性がある。また、物産センターやテナント式の商業施設などでも、施設内の個々の店舗での手続に代わって専用カウンターでまとめて免税手続をすることが可能になれば、旅行者・事業者ともに大幅に利便性が向上する。</p>
制度の所管官庁及び担当課	財務省

1-(38)	訪日外国人観光客に対する査証発給要件の緩和・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>観光立国の実現に向け、訪日旅行の需要が拡大する可能性がある国・地域等を念頭に、国内の治安維持の確保のための入国審査体制の強化・手続の合理化等と平行して、査証発給要件の緩和をさらに進めるべきである。また、中国については、個人観光客を対象に導入された東北3県数次ビザの一層の活用に向けて、対象エリアを東北6県、次いで全国へと順次拡大するとともに、査証発給審査の際の所得要件の緩和ならびに手続に必要なとされる書類の統一を図るべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>政府が昨年7月に実施したタイ・マレーシアをはじめとする東南アジア諸国に対する査証発給要件の大幅な緩和は、タイで前年比7割以上も訪日旅行者が増加する等、訪日外国人旅行者1,000万人の達成に大きく貢献した。</p> <p>こうした成果を踏まえ、今後も、訪日旅行の需要が拡大する可能性がある国・地域等を念頭に、また、国内の治安維持の確保のための入国審査体制の強化・手続の合理化等と平行して、査証発給要件の緩和をさらに進めるべきである。</p> <p>また、中国については、2011年7月より沖縄を訪問する個人観光客、2012年7月より東北3県を訪問する個人観光客に対して、沖縄復興・震災復興の観点から数次査証が発給されている。震災で観光に大きな打撃を受けたのは日本海側も同様であり、東北全体の観光の復興に配慮するため、対象エリアを東北6県に拡大するとともに、治安等に大きく影響しない限り、次いで全国へと順次拡大するべきである。</p> <p>また、発給審査の段階で厳しい要件を課しては、制度が有効に機能しない。所得要件の緩和を図るとともに、北京や上海といった中核都市と地方都市では支払能力を証明するために求められる書類(会社源泉徴収等、個人事業主の場合では住宅の登記簿、銀行の残高証明等)にも違いが出ているため、手続き必要書類の統一を図るべきである。</p>
制度の所管官庁及び担当課	外務省領事局外国人課

1-(39)	通訳案内士試験の改善
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	通訳案内士法
要望の具体的内容	<p>観光立国に向け、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ために資格が必要とされる通訳案内士の裾野を広げるため、年1回しか行われない通訳案内士の試験を複数回の試験実施に拡充するとともに、現在の一律の資格制度をレベル分け(例:1級、2級)すべきである。また資格の対象言語について、現在の10ヶ国語に加えてマレーシア語等東南アジア諸国の言語を追加すべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>現在の通訳案内士制度に基づく通訳案内士は、都心部かつ英語での資格取得者に集中しており、訪日外国人旅行者2,000万人時代には地方を中心にアジア言語等で案内できる人材が不足することが懸念される。</p> <p>現在においても、地域限定通訳案内士制度の創設やTOEIC等筆記試験免除の対象となる資格の拡大等、制度・運用の見直しが行われているが、依然として現場で通訳案内士が不足している。将来的に現状の2倍の訪日外国人旅行者に対応するためには、試験実施回数や試験会場の見直しを行い、希望者が受験しやすい環境を作るべきである。また、現在の通訳案内士試験の合格率が3割以下と難関となっている中で、現在求められているレベルより下のレベルの資格を設け、利用者が利用目的に応じて適切なレベルの通訳案内士を選択できるようにすべきである。加えて今後、経済成長と観光客に対する査証の発給要件の見直し等により東南アジアからの旅行者の増加が見込まれるなか、それに応じて現在の試験対象言語を追加すべきである。</p>
制度の所管官庁及び担当課	観光庁

1-(40)	ITを活用した外国語ガイドサービスの普及開発に向けた通訳案内士法の解釈の明確化
要望の視点	2.基準や要件の見直し
規制の根拠法令	通訳案内士法
要望の具体的内容	<p>ITを活用した日本の観光のおもてなしの強化、ならびに、ITを活用した通訳観光ガイドシステムという新たなビジネスモデルの創出とグローバル展開を実現するため、外国人旅行者に対してクラウド技術等を活用して旅行に関する案内を自動的・機械的に行うサービスや観光客と同じ言語を話すスタッフが遠隔地(特に海外)から情報通信端末により旅行に関する案内をするサービスについては、通訳案内士法の規定する「通訳案内」に該当しないことを明確化すべきである。</p>
規制の現状と要望理由等	<p>通訳案内士法では、「報酬を得て」「通訳案内をする(外国人に付き添い、外国人を用いて、旅行に関する案内をする)」ことを通訳案内士の業務としており(第2条)、通訳案内士でない者が報酬を得て、通訳案内を業として行うことを禁止している(第36条)。</p> <p>こうした中、昨今の技術進歩と共に、将来的にはたとえガイドが旅行者に付き添っていないなくても、クラウドによる機械的・自動的対応で限りなく双方向に近い旅行に関する案内を外国語で行うサービスが可能になると考えられる。また、近い将来には、タブレットやウェアラブル端末を用いることで、外国人旅行者と同じ言語を話すスタッフが遠隔地から旅行者にきめ細かく案内を行うサービスも可能となるはずである。</p> <p>ITを活用した日本の観光のおもてなしの強化、ならびに、ITを活用した通訳観光ガイドシステムという新たなビジネスモデルの創出とグローバル展開を実現するため、上記のようなサービスの提供は通訳案内士が行う業務とは別物であり、現行の通訳案内士法の規制の対象とはならないことを明確化すべきである。</p>
制度の所管官庁及び担当課	観光庁