

令和2年 地方分権改革に関する提案募集 提案事項

国土交通省 最終的な調整結果

管理番号

163

提案区分

B 地方に対する規制緩和

提案分野

土木・建築

提案事項(事項名)

公園施設として設置される建築物について建築基準法第 48 条の特例許可を弾力的に行えるようにする見直し

提案団体

特別区長会

制度の所管・関係府省

国土交通省

求める措置の具体的内容

建築基準法第 48 条による特例許可について、利害関係者からの公開による意見聴取及び建築審査会の同意の要否や実施方法を、条例又は規則で定めることにより柔軟に決定できるようにしてほしい。もしくは、当該特例許可について、Park-PFI 等の官民連携手法を用いて建築する場合には、実施方針策定や事業者選定に支障が出ないように、策定等の手続と並行して、特定行政庁が定める住民との合意形成等を担保する手続を公園管理者が行うことをもって、意見聴取及び審査会同意に代えることができるようにしてほしい。

具体的な支障事例

ある特別区では、公共施設等総合管理計画において、公共施設の整備にあたっては民間の知恵と力を最大限活かすことを基本方針に掲げ、官民連携の推進を各分野において展開することを目指しており都市公園の整備においても、区民ニーズを踏まえた上質なサービスの提供と財政負担の軽減化を図るため、民間活力の導入の検討が必要と考えている。

同区の用途地域は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域が区域全体の約 75%を占めており、建築できる建築物の用途が厳しく制限されている。用途地域の建築規制で原則認められない建築物の建築に当たっては、用途地域の変更によることも考えられるが、局地的に1つの建築物の建築を認めるために、都市計画法上の手続を要する用途地域変更について時間をかけて行うことは現実的ではない。また、特例許可に当たっては、建築基準法第 48 条第 15 項に基づき「あらかじめその許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければならない」ととされているが、この要件について、建築物の用途や建築手法に応じて特定行政庁がその要否を柔軟に判断することや、弾力的な方法で運用すること等は法令上定められていない。

同区ではスポーツ施設の充実に対する区民のニーズが大きいことから、区が取得した大規模な国家公務員宿舎跡地を活用して、Park-PFI や PFI 等の官民連携手法により、団体競技で使用可能な区民向けの一定規模の観客席付き体育館を含む都市公園の整備を計画しているところである。建築に当たっては用途地域の特例許可が必要となるが、意見聴取及び審査会同意の手続は事業者及び事業計画が決定してから行わなければならないため、民間事業者は公募手続を経て選定された後で事業計画の見直しや中止等を迫られることが想定される等、その後の事業の円滑な実施に支障が生じる可能性がある。このことを理由に公募への参加を躊躇する民間事業者も多いことから、住民のニーズが大きいにも関わらず、民間のアイデアやノウハウを活用した魅力的な都市公園の整備に支障をきたしているものと考えられる。

制度改正による効果（提案の実現による住民の利便性の向上・行政の効率化等）

用途地域に合致しない公園施設の設置に当たって、特例許可の手続を特定行政庁と公園管理者が連携して柔軟かつ円滑に行うことができるようになる。特に官民連携手法の活用には、公募に参加する民間事業者のリスクが低減されることから、公園施設の設置における官民連携手法の活用が促進されることとなり、ひい

ては、民間のアイデア等により地域における都市公園のポテンシャルを活かした魅力ある街づくりが可能となる
ことが期待される。

根拠法令等

建築基準法第 48 条、都市公園法第 2 条第 2 項、第 5 条の 2、第 5 条の 3、第 5 条の 4、第 5 条の 5、第 5 条の 6、都
市公園法施行令第 5 条、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第 5 条、第 7 条、
第 8 条等

追加共同提案団体及び当該団体等から示された支障事例（主なもの）

茨城県、水戸市、高崎市、川崎市、浜松市、兵庫県、熊本市、宮崎市、沖縄県

○当市内の都市公園（第一種低層住居専用地域にて現在計画中）において今後 Park-PFI を活用した公園整備
計画があるので同様の懸念がある。
○用途地域に適合しない既存不適格の都市公園施設を改築する予定があるが、48 条の特例許可については、
建築審査会の同意を得るための事前協議等に長期間を要することになるので、将来的に円滑に手続きが行え
るよう検討いただきたい。
○当市でも、市内の総合公園内にカフェを併設した民設民営の運動施設公募の際、用途地域が第一種低層住
居専用地域であるため、公聴会開催や建築審査会の同意が必要である点や、これらの審議に時間がかかる
点、さらに同意が得られるか未知数である点などの理由で、民間企業が手を挙げにくい事例があった。もし手続
きの一部が適用除外となる場合、こうした公民連携手法による公園施設の設置は、より実施しやすくなると思わ
れる。
○都市公園法改正により、新たに創設された Park-PFI（公募設置管理制度）を活用することは、民間の優良な
投資を誘導し、公園管理者の財政負担の軽減が図られるとともに、老朽化した公園施設の改修や新たな収益施
設導入等を民間事業者が行うことにより、民間のアイデア等を活かした、公園の質・利便性・魅力の向上等が
期待できる。今後、厳しい財政状況下でサービスの維持や多様化する住民ニーズに対応するため、Park-PFI
（公募設置管理制度）の積極的な導入を検討する必要あり、事業推進にあたっては、コスト縮減等の観点からよ
り迅速で柔軟な対応が求められることが予想されるため、建築基準法第 48 条の特例許可について見直す必要
性があると考え。ただし、年間の申請件数や社会情勢の変化等を考慮した場合、特定行政庁ごとに条例・規
則を定めて対応することは困難であることから、建築可能な建築物として位置付けるため建築基準法の改正が
必要であると思われる。

各府省からの第 1 次回答

特定行政庁が、許可にあたって周辺住環境への影響について判断するためには、具体的な計画をもって利害
関係者の意見や審査会の同意を得る必要がある。
なお、Park-PFI 等の事業の手続きと並行し、具体的な建築計画をもって、効率的に特例許可の手続きを行うな
どの工夫も考えられる。

各府省からの第 1 次回答を踏まえた提案団体からの見解

PFI や Park-PFI 等の官民連携手法による公園施設の整備について、公募指針の策定や事業者選定、事業計
画の決定等を行う過程で、公園管理者が周辺住民等の利害関係者や学識経験者の意見を聴くことにより、住民
の合意形成や第三者によるチェック等が予め十分に担保されていると特定行政庁が判断できるのであれば、改
めて建築基準法第 48 条第 15 項に基づく意見聴取や審査会同意等の手続（以下、「特例許可手続」という。）を
行う必要がないのではないかと考える。本提案はこのような問題意識から、公募指針策定や事業者選定等の過
程の中に、住民の合意形成等を図る手続を組み込むことで、特例許可手続に代えることを可能とするよう求める
ものである。
特別区以外の追加共同提案団体からも同様の課題が提示されているが、PFI や Park-PFI 等の手法による公園
施設の整備において、建築基準法の特例許可により行った事例やその過程で生じた課題、あるいは特例許可
手続が支障となって官民連携手法の導入を断念した事例等について、全国の地方公共団体における状況を把
握された上で検討をお願いしたい。
「新たな時代の都市マネジメントに対応した都市公園等のあり方検討会最終報告書」においても民間事業者との

連携を加速することとされており、貴省においても Park-PFI 等を積極的に推進されているものと承知しているところ、複数の地方公共団体において、特例許可手続が必要であるために官民連携手法の導入に支障を来した事例が生じていることに鑑み、都市公園に関する制度を所管される立場からも、その解消に資するよう制度改正等を行うことを望む。

なお、「具体的な建築計画」について、事業計画の案を民間事業者から提案いただく場合には、事業者の選定後でなければ当該計画が決定しないため、並行して手続を行うことは不可能と思われるが、どのような工夫が可能なのか、具体的にお示し頂きたい。

各府省からの第 1 次回答を踏まえた追加共同提案団体からの見解

【水戸市】

現状では、Park-PFI 事業に対し、あらかじめ許可することができず、業者決定後に建築基準法第 48 条の許可取得が必要となり、時間と労力を要する。具体的な建築計画をもって、効率的に特例許可の手続きを行うためにも建築基準法第 48 条の改正が必要と考える。具体的には、公園施設として設置される建築物は、法 48 条の適用を除外又は緩和してよいと考えている。

地方六団体からの意見

【全国知事会】

特例許可の基準については、地方分権改革推進委員会第 2 次勧告を踏まえ、条例に委任する、又は条例に補正を許容するべきである。

各府省からの第 2 次回答

特定行政庁が、許可にあたって周辺住環境への影響について判断するためには、具体的な計画をもって利害関係者の意見や審査会の同意を得る必要がある。

なお、特定行政庁が特例許可にあたり、良好な住居の環境を害するおそれがないこと等を判断するために必要な情報を含む建築計画をもって、Park-PFI 等の事業公募の手続きと並行し、利害関係者の意見聴取をすることで、効率的に特例許可の手続きを行うなどの工夫も考えられる。

令和 2 年の地方からの提案等に関する対応方針（令和 2 年 12 月 18 日閣議決定）記載内容

5【国土交通省】

(3) 建築基準法(昭 25 法 201)

(i) 用途地域の制限に適合しない建築物の建築に係る特定行政庁による許可(48 条 1 項から 14 項。以下「特例許可」という。)については、地方公共団体が公募する民間事業者からの提案段階であっても、特定行政庁が周辺の住居の環境に及ぼす影響等を踏まえ、特例許可の判断をすることが可能な建築計画を用いて、利害関係者への意見聴取及び建築審査会の同意取得(同条 15 項)を行うことが可能である旨を明確にしつつ、その運用等について、特定行政庁に令和 2 年度中に通知する。