

【その他成長戦略関係⑤】

規制改革事項	借地借家法における正当事由制度の見直し（建物の老朽化、耐震性など）
規制の概要	借地借家法では、賃貸人による更新拒絶・解約申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ほか、従前の経過、利用状況、現況、財産給付である。明け渡しに関し賃貸人・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うえで、裁判所等で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。たとえば、建替えのみを理由に明け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け渡しが認められない。（借地借家法第28条）
賛成の意見	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法改正により正当事由とすべきである。
慎重な意見	借地借家法が、あらゆる借家契約に適用される一般法であり、借主保護をも趣旨としていることを踏まえ、借主の利益が害されるおそれ等も考慮しつつ、慎重に検討する必要がある。

【その他成長戦略関係 ⑥】

規制改革事項	既存不適格建築物の活用のための建築基準法の見直し
規制の概要	<p>建築後の建築基準法改正により、現行の法令が適用されれば違法建築物となる既存不適格建築物については、一定の要件を満たす場合を除き、増築、改築等を行う際に現行法の規定に適合させる必要がある。(建築基準法第 86 条の 7 他)</p>
賛成の意見	<p>中古住宅を活用する際にはリフォームを行うことが一般的であるが、既存不適格建築物の場合、大規模なリフォームを行う際には現行の建築基準法に適合させる必要があるため、リフォーム箇所以外も改築等を行わなければならない。結果として既存建築物の利活用が進まない要因となっている。</p> <p>このため、既存不適格のままでもよいとされる上記の一定の要件を拡大し、既存建築物の利活用を促進すべきである。</p>
慎重な意見	<p>建築基準法は、建築物の構造等に関する最低の基準を定めて国民の生命、健康及び財産の保護を図ることを目的としている。このため、最低限の基準を満たさない建築物が長く残ることとなるような見直しはすべきではない。</p>

【その他成長戦略関係 ⑦】

規制改革事項	区分所有法上の建替え・改修に係る要件の緩和
規制の概要	<p>区分所有法上、管理組合総会の決議要件は、以下のとおり、区分所有者数と持分面積比による議決権の両方で必要となっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替えの場合は4／5以上の賛成 ・改善工事等の改修を行なう場合は3／4以上の賛成
賛成の意見	<p>上記の4／5、3／4の決議要件は過大なのではないか。また、決議要件が区分所有者数（人数要件）と持分面積比による議決権（面積要件）と2種類あり、両方をクリアする必要はあるのか。所有者が極めて少ない場合、僅かな反対者がいるだけで人数要件をクリアできず。建替えや改善工事等が進まない要因となっている。</p> <p>一律の要件緩和が困難な場合には、建物の主要用途毎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、人数要件を削除して面積要件のみとし、併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>
慎重な意見	<p>上記の決議要件は、民法 251 条の全員の合意の原則の特則を定めたものであり、平成 14 年の法改正において緩和されたところ。緩和後においても支障が生じていないかなどの検証等慎重な対応が必要である。</p>

【その他成長戦略関係 ⑧-a】

<p>規制改革事項</p>	<p>容積率の緩和 耐震化、省エネ化に資する老朽マンションの容積率緩和</p>
<p>規制の概要</p>	<p>建築基準法では、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の容積率は、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えることができる。</p>
<p>賛成の意見</p>	<p>老朽マンションの建替えを促進するため、例えば、以下の3項目に該当する場合には、許容容積率を緩和する。</p> <p>①1981年（新耐震設計法適用）以前に建設。</p> <p>②専用部分について、車椅子と人がすれ違える廊下、車椅子が回転できる洗面所・浴室等、高齢者・身体障害者等が自立した日常生活を営むことが可能な住戸。</p> <p>③省資源・省エネルギー等地球環境への配慮</p> <p>容積率が緩和されれば、現状より各戸の面積は広くなり、新たに誕生する居室を分譲すれば建替え費用も捻出しやすくなり、建替えが容易になる。</p> <p>耐震改修の実現性に乏しい老朽マンションを耐震性能に優れたものへ誘導する優遇策をとることによって、マンションの耐震化が促進される。</p> <p>また、高齢者・身体障害者等が生活圏を変えることなく、自立した日常生活及び社会生活を確保できる。</p> <p>さらに、一定の環境性能評価基準を満たしたマンションを建築することにより、省資源・省エネルギー等地球環境へ配慮することができる。</p>
<p>慎重な意見</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 個別の建築物の建替え計画や地域の実情に応じて、建築基準法第59条の2に基づく総合設計制度や、地区計画等の都市計画諸制度を活用することによって容積率制限を緩和することは可能である。 ● 高齢者、障害者等の移動等の円滑化が図られた建築物に対しては、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）第19条に基づく認定特定建築物に対する容積率の特例、バリアフリー法第24条に基づく建築物特定施設に対する容積率の特例が設けられている。

【その他成長戦略関係 ⑧-b】

<p>規制改革事項</p>	<p>容積率の緩和 有料老人ホーム等における容積率への共用部分の不算入</p>
<p>規制の概要</p>	<p>建築基準法では、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分は、容積率を算定する際の延べ面積に算入しないが、有料老人ホーム・ケアハウス等は共同住宅として認められず、容積率が緩和されない。</p>
<p>賛成の意見</p>	<p>有料老人ホーム等について、共同住宅とは別類型として容積率の緩和を認める、又は、共同住宅の定義に有料老人ホーム等を含める。 有料老人ホームやケアハウス等、高齢者の住まいとなっている共同住宅について、容積率から共用部分を除外する等の緩和をおこなうことにより、家賃相当額の低廉化、介護基盤の緊急整備を実現し得る。</p>
<p>慎重な意見</p>	<p>個々の建築物の用途については、実態に応じて、特定行政庁において判断されることとなるが、適合高齢者専用賃貸住宅（原則、各戸床面積が 25 m²以上、各戸が台所・水洗便所等を備えていること等の条件を満たしているもの）の基準に適合し、かつ、登録を行うことで、共同住宅として取り扱うことが可能である。</p>

【その他成長戦略関係 ⑭】

<p>規制改革事項</p>	<p>建築確認・審査手続きの簡素化</p>
<p>規制の概要</p>	<p>構造計算書偽装問題を受け、一定規模以上の建築物を対象にピアチェックを行う構造計算適合性判定制度の導入、建築主事が行う確認審査の方法を示した確認審査等に関する指針の制定等といった、建築確認・検査の厳格化を内容とした建築基準法の改正が行われ、申請図書の記載内容の詳細化・添付書類の増、審査期間の長期化等による建築着工の大幅な落ち込みなどの影響が生じている。</p> <p>※ 国土交通省において、建築確認・審査手続きの簡素化にかかる問題点について、本年1月に建築確認手続き等の運用改善の方針について公表が行われたところ（6月施行予定）。</p> <p>また、法改正が必要な事項についても、本年3月より「建築基準法の見直しに関する検討会」が設置され検討が進められているところ。</p>
<p>賛成の意見</p>	<p>平成19年6月から建築確認に係る審査手続きが改正になり、従来1か月程度だった審査期間が3か月以上もかかるなど長期化し、企業の事業運営におけるスピーディな対応が阻害され、機会損失を生じさせている。現状では、後工程の審査機関では前工程の審査が完全に確認されないと次のステップに移ってくれないが、建築主事や消防、判定機関等の各機関での審査を直列ではなく、並列にて進めるなどの審査手法の合理化により、審査期間の短縮化が可能である。加えて、審査機関や審査者により、確認審査の運用にバラツキがあり混乱の一因となっているため、審査基準等の周知徹底・技術的助言等も行うべき。</p> <p>また、構造計算概要書と構造計算書など申請図書の内容が重複するものは統一化し、各図書の記載すべき事項の簡略化、明示化等の申請図書の簡素化を図るべきである。</p>
<p>慎重な意見</p>	<p>欠陥建築物の再発防止や国民生活の安全安心の観点から、審査の厳格化等については、引き続き堅持すべきである。</p>

<p>規制改革事項 (※必ず御記入下さい)</p>	<p>「居住系ビル敷地に指定された事務系容積率の移転制度」による都心住居系ビルの容積率緩和</p>
<p>規制の概要 (※必ず御記入下さい)</p>	<p>まず、一定の都心地区の各敷地に、事務系ビル用の基準容積率と、それより割り増しした住居系容積率とを指定する。つぎに、住居系ビルが建つ敷地の地主は、その敷地に建設できなかった事務系ビル用の基準容積率を、この地区内の別の敷地の地主に売却できるものとする。</p>
<p>賛成の意見</p>	<p>上記移転制度のもとでは、居住系ビルの建築に対して事務系ビルの敷地の地主から実質的な補助金が支払われることになるから、都心の居住系ビルが増える。これは、職住近接を可能にし、共働き夫婦の子育ての困難を軽減する。</p> <p>元来、事務系ビルの制限の目的の1つは、通勤鉄道への負荷を抑制することだが、居住系ビルの増加は、通勤鉄道への負荷をむしろ減らす。しかもこの制度の下では、ある地区内に住居系ビルがどれだけ建てられても、この地区に許可された事務系の床面積の総量は、全体としては減らないため、オフィス集積の利益も妨げない。</p>
<p>慎重な意見</p>	<p>都心の高層化は景観を害する</p>

<p>規制改革事項 (※必ず御記入下さい)</p>	<p>建築確認申請・審査手続きの円滑化</p>
<p>規制の概要 (※必ず御記入下さい)</p>	<p>2007年6月 2007年の改正建築基準法の施行により建築確認の審査期間が長期化している。</p> <p>2010年6月には、「建築確認手続き等の運用改善」が施行されるとのことであるが、これが特定行政庁や指定確認検査審査機関等による運用に差が生じないように周知徹底されることが必要である。</p> <p>一定規模以上の建築物については、構造計算適合性判定（ピアチェック）が必要となるが、審査件数に見合う適合性判定の体制を拡充することが望まれる。</p> <p>特殊な構造方法や材料等に関する大臣認定、型式適合認定に関し、これらの性能等に係る評価方法については、必要に応じ、適宜、速やかに整備され徹底されることが必要である。</p> <p>また、大臣認定に係る認定手続き等にあつては、申請後速やかに審査がなされ認定書公布の期間を短縮することが望まれる。例えば、大臣認定申請から認定書公布までの標準審査期間の明示等も行うべきである。</p> <p>住宅建設に際しての様々な申請手続きが（建築確認、住宅性能評価、長期優良住宅認定、住宅瑕疵担保責任保険など）必要となっており、申請書類の簡素化、申請、審査のワンストップ化等の整備が必要である。</p>
<p>賛成の意見</p>	
<p>慎重な意見</p>	

<p>規制改革事項 (※必ず御記入下さい)</p>	<p>木造耐火構造に関する性能評価試験(大臣認定申請用)の試験方法の一部見直し。</p>
<p>規制の概要 (※必ず御記入下さい)</p>	<p>耐火構造に係る性能評価試験の方法については「業務方法書」として整備され、指定試験機関による共有がなされている。例えば、木造の1時間耐火構造にあつては、1時間(60分間)の試験炉での加熱試験を行った後、試験体を試験炉に設置したまま、通常は加熱時間の3倍以上の時間の放置により、試験後の温度上昇の有無や試験体を構成する木材等の炭化の有無等を確認することとされている。これは、実際の火災時を想定した試験方法と推測するが、特に、外壁にあつては、通常は、火災終了(隣接する建築物等の火災時を含め)とともに、屋外側は外気にさらされることとなることから、上記の試験方法のような高温の余熱を蓄えた試験炉に設置したままでの一定時間の放置は過剰な評価となっていると考えられる。従つて、特に外壁の屋外側に関する性能評価試験にあつては、加熱終了後の一定時間の放置については、試験炉から外した(脱炉)状況により放置することとする合理的な見直しが見直されるべきである。</p>
<p>賛成の意見</p>	<p></p>
<p>慎重な意見</p>	<p></p>

<p>規制改革事項 (※必ず御記入下さい)</p>	<p>鉄筋コンクリート造と木造との併用構造とする校舎等の構造計算に関する規定の緩和。</p>
<p>規制の概要 (※必ず御記入下さい)</p>	<p>一般的な建築物にあつては構造計算により構造安全性を確認する必要があるが、特に、鉄筋コンクリート造 (RC 造) と木造の併用構造とする場合、例えば、1 階を RC 造とし 2、3 階を木造とする校舎等の計画において、軒高 9 m、高さ 13 m を超える場合等にあつては、一般的な構造計算に加え、偏心率、層間変形角、剛性率の計算 (2 次設計) が求められている。このとき、RC 造と木造との併用構造の場合は RC 造部分を含む剛性率の検討は通常は成立せず、このような計画は実質困難となっている。一方、延べ床面積が 500 平米以下の併用構造の建築物にあつては、関連告示により 1 階の RC 造部分を除き剛性率の検討を行うことが規定されており、結果、住宅レベルの建築物は計画可能であるが、学校等の計画 (地階を RC 造とし 1～3 階を木造とする場合も同様の行政指導) は実質不可能な規定となっている。工学的には、500 平米以下に限定する意味合いはないと考えられ、「500 平米以下」の規定を削除し、当該建築物にあつては、「RC 造部分を除いた剛性率の検討」としてよいとする緩和がなされるべきである。</p> <p>これにより木造校舎の建築が可能となり、国産材の利用推進にも資すると考える。</p>
<p>賛成の意見</p>	
<p>慎重な意見</p>	