

## 規制・制度改革検討シート（案）

## 【その他（住宅・土地） 1】

事項名	老朽化建築物等の建替えに資する建築規制の緩和	
規制・制度の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>大都市、地方都市ともにマンションなどの老朽化が進むなか、容積率の既存不適格などの理由により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。</li> </ul> <p>&lt;根拠法令&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>建築基準法第52条他</li> </ul>	
改革の方向性（当初案）	<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽化した都市の住宅やオフィスなどの建築物の建替えを推進していくためには、容積率の既存不適格物件について従前の容積率を認めるなど、容積率・建蔽率、斜線制限等の建築規制の緩和を図るべきである。</li> </ul>	
担当府省の回答	上記改革の方向性への考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>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等を緩和することが可能。</li> <li>なお、「新成長戦略実現に向けた3段階の経済対策（平成22年9月10日閣議決定）」においてとりまとめられているとおり、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、平成22年度中に措置を講じることとしている。</li> </ul>
	【対応可能性のある場合】見直し予定及びその内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽建築物の建替え促進のため、容積率の緩和に係る総合設計制度の活用について、平成22年度中に技術的助言を発出予定。</li> </ul>
	【対応困難とする場合】要望へ対応した場合に生じる問題点及び問題点に対する補完措置の有無等	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>

<p>改革事項に対する基本的考え方</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 老朽化建築物の建替えが進まない大きな要因として、容積率に関して既存不適格のものが多く、建替えると面積が小さくなるということが一番の問題となっており、特に31m規制の時代（現在の容積率規制がかかる以前）に建てられたものは殆どが既存不適格であるとの指摘もあり、面積が小さくなるため建替えたくても建替えられないものが多い。</li> <li>・ せめて古い建物を既存建物と同じ容積を認めて更新させないと、耐震性など危険なものが残存することとなり、安全安心の観点から問題である。この問題について建築行政を所管する国土交通省の考え方を国民に明確に示すべきである。</li> <li>・ 特に、既存不適格で建替えると面積が減少する若しくは容積率を限度まで使用済みの事業者も参画不能な物件については、危険な状態のまま崩壊を待つことしかできない閉塞状態となる可能性が高く、所有者のみならず周辺住民への影響などを考慮すれば看過することはできないものとする。</li> <li>・ 関係省庁で実施した分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査結果においても、建替えを具体的に進める事業上の問題点として、「既存不適格（容積率オーバー等）で事業スキームが組み立てられなかった」が最も多くあげられており、最低限、老朽建築物の建て替えに関する施策の充実に資するため、大都市圏の既存不適格物件の実態を把握するなどの調査を行うべきである。また、老朽建築物の建替えについての国民の意識を喚起するためにも、総合設計制度や地区計画等の建替えに効果的な手法・制度を周知することも重要である。</li> </ul>
<p>具体例、経済効果等</p>	

改革案	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 容積率の既存不適格物件となっている老朽建築物の建替え方策の検討に向けて、大都市圏内の既存不適格物件について、実態把握のための調査を行う。 【平成 23 年度措置】</li></ul>
-----	---

【その他（住宅・土地） 2】

事項名	借地借家法における正当事由制度の見直し	
規制・制度の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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、裁判所等にて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。</li> <li>・ 賃貸人が建替えを予定する場合、その他に正当事由足りえる事由が無い場合には、明渡しを認められることは皆無に等しく、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を認められない。</li> </ul> <p>&lt;根拠法令&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 借地借家法第 28 条</li> </ul>	
改革の方向性（当初案）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>	
担当府省の回答	上記改革の方向性への考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 対応困難</li> </ul>
	【対応可能性のある場合】見直し予定及びその内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・</li> </ul>
	【対応困難とする場合】要望へ対応した場合に生じる問題点及び問題点に対する補完措置の有無等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物の老朽化等を理由にマンションの建替え決議がされたことを正当事由とすることについては、法務省において、国土交通省との密接な連携の下に、建替え決議がされたマンションにおける借家人の建物明渡しに係る実態を把握し、見直しの要否を検討するために、平成</li> </ul>

		<p>19年度から平成20年度にかけて、老朽化マンションの実態調査（アンケート調査及びヒアリング調査）を実施し、その結果を平成20年11月（アンケート調査）及び平成21年9月（ヒアリング調査）に公表した。これらの実態調査の結果、正当事由制度が建替え事業の進捗を阻害しているとの立法事実は認め難く、一方で、建替えの必要性等を常に正当事由とした場合、高齢者や零細企業等、正当事由により保護されるべき借家人が一方的に立退きを強制されることとなり、その保護の要請に反すること、正当事由という柔軟な判断枠組みが硬直化することとなり、借家人との適切な利害調整を図ることができなくなることなどの問題が生じるため、現行の正当事由制度を維持することが適当と考える。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ なお、上記規制の概要記載の「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。賃貸人が建替えを予定する場合、その他に正当事由足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、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。」という点については、根拠が不明確であり、正当事由に関する裁判例の分析結果として、その適切性には疑問がある。</li> </ul>
<p>改革事項に対する基本的考え方</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ すべての建物について将来的には必ず建替えや改修が必要になるが、多数の老朽化した又は耐震性が劣る危険な建物の存在が大きな社会問題になる前に、円滑に建替えや改修を可能にする制度を準備しておく必要がある。</li> <li>・ 「実態調査の結果、正当事由制度が建替え事業の進捗を阻害しているとの立法事実は認め難」との意見であるが、実態調査の結果によると、借家人の退去が円滑に進むような仕組みが建替えを円滑に進めるために必要であると</li> </ul>

する回答が認められる上、建替え決議がある場合に賃貸借契約を終了できる又は借家権の消滅を請求できる制度を肯定する回答が多いことからすれば、正当事由制度を含めた制度改正を行うことにより、借家人の退去が円滑に進み、老朽化した又は耐震性の弱い建物の建替えや改修が少なからず促進されるものとする。

- ・ なお、上記規制の概要欄に記載した「正当事由に関する裁判例の分析結果として、その適切性には疑問がある。」との意見があったが、現場で建替えや再開発に従事した事業者から寄せられた率直な実感であり、検討の参考とされたい。
- ・ 借家人保護の要請が重要であることには異存はないが、上記実態調査以外の個別事例においても現行の正当事由制度では、借家人の存在により明け渡しを求める裁判に長期間を要したり、高額の立退料の支払いを要求されるなどの理由により建替え事業や再開発が円滑に進まない事例があるとの指摘も踏まえ、真摯に検討すべきである。
- ・ 当事者双方の事情等様々な事情を総合的に考慮して正当事由を判定している現行制度においても、建替え決議がなされ、借家人に対し転居先の手配や適切な立退料等の補償をした際には、正当事由の有無を判断するにあたって適切に考慮されることになるため、建替えの必要性等を常に正当事由とする見直しは適当ではないという意見であると思われるが、そうであるならば、マンションの管理組合や所有者、事業者に対して、どのような方策をとれば正当事由に該当するかの予測可能性の向上や裁判に要する期間、費用等の社会的費用の軽減を図る観点からの最低限の対応として、法務省において、過去の判例の整理・分析を行い正当事由に関する具体的な事例集等を作成し・公表する

	等の情報提供を行うべきである。
具体例、経済効果等	<p>【要望具体例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、老朽化や再開発による建替えを正当事由として明示するなどの見直しが必要である。</li> </ul>
改革案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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ることについて、借家人保護の重要性を踏まえつつ、関係省庁と連携して総合的に検討を進める。</li> </ul> <p>【平成 23 年度検討開始】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ マンションの管理組合や所有者、事業者に対して、どのような方策をとれば正当事由に該当するかの予測可能性の向上や裁判に要する期間・費用などの社会的費用の軽減を図る観点から、過去の判例の整理・分析を行い正当事由に関する具体的な事例集等を作成し・公表する等の情報提供を行う。</li> </ul> <p>【平成 23 年度早期に措置】</p>

【その他分野（住宅・土地） 3】

事項名	区分所有法における団地の一括建て替え要件の緩和	
規制・制度の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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て替えを決議することが出来る。但し、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。</li> </ul> <p>&lt;根拠法令&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区分所有法第70条</li> </ul>	
改革の方向性（当初案）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区分所有法における一括建て替え決議の要件を、団地全体の区分所有者及び議決権のそれぞれ5分の4以上の賛成のみとし、各建物毎の区分所有者及び議決権のそれぞれ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。</li> </ul>	
担当府省の回答	上記改革の方向性への考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 対応困難</li> </ul>
	【対応可能性のある場合】見直し予定及びその内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・</li> </ul>
	【対応困難とする場合】要望へ対応した場合に生じる問題点及び問題点に対する補完措置の有無等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ①同一の敷地内に複数の区分所有建物があり、その敷地を団地建物所有者全員で共有している団地であっても、異なる建物の区分所有者間では、それぞれ他の建物について何らの権利も持っていないのであり、敷地の共有関係を媒介にした団体に過ぎない団地全体の多数者の意思をもって、建て替えを望まない区分所有者が多数を占める建物について建て替えを強制することは、建物と敷地とを別個の権利としている日本の法制度一般と比較して、隔たりが大きすぎるものと考えられ、また、②建て替えが必要とされるのは平成14年改正前のマンションであると思われるところ、平成14年改正前は、</li> </ul>

		<p>各棟ごとに5分の4以上の建替え決議が成立しなければ団地全体の建替えが実施できないこととされていたので、団地全体の多数者の意思のみによって建替えができることにすると大幅な制度変更となり、その区分所有者の信頼を損なう可能性がある。以上からすれば、各棟ごとの決議要件を削除することはできないものとする（なお、区分所有法上、建替えに反対をする棟を除いて建替えを行うことも可能とされている（区分所有法第69条））。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>また、平成14年改正前は各棟ごとに5分の4以上の賛成が必要とされていたことを考えると、これ以上の緩和については、より慎重な検討が必要である。</li> </ul>
<p>改革事項に対する基本的考え方</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>古い団地型マンションは、住戸面積が狭く、耐震性が低い、エレベーターがないなどの構造や設備も不十分なものが多いだけでなく、空き住戸化、賃貸化、居住者の高齢化などの地域社会への影響も指摘されており、建替えの促進が望まれるところであるが、合意形成の難しさなどから建替えが進んでいない現実がある。</li> <li>昭和40～50年代のいわゆる「マンションブーム」により公団・公社等による団地型マンションの供給も大幅に増加し、その頃に供給された団地型マンションも既に築30年を超え、建替えを検討する時期を迎えているところである。</li> <li>また、団地の建物全部を一括して建替えることにより、複数の低層棟を集約し高層化するなど敷地利用の効率化が図れ、また、容積率に余裕のある団地においては、敷地の一部や余剰床を処分することにより建替え費用を捻出することができるなど大きなメリットを得られる場合が多く、今後増大すると予想されている団地型マンションの円滑な建替えを可能とする制度を準備しておく必要がある。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、仮に全体の団地管理組合の5分の4以上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以上の賛成が得られず、全体としてみるとわずか数%の反対により、全体の80%以上の総意が翻ることとなる場合があり、上記メリットを享受することができないばかりか、建替えを断念せざるを得なくなり、老朽・陳腐化した団地に住み続けることとなるなど建替えを希望する大多数の区分所有者にとって酷な事態を強いるものとなっている。</li> <li>・ 区分所有法第69条により、反対する棟を除いて建替えは可能であるとの意見についても、そのような場合においては、反対する一棟を除いた形での建替え計画を練り直すしかないが、反対する一棟を除いた合理的な建替え計画を立てるのは現実的に困難な場合がほとんどであり、結局、団地全体の建替えを断念せざるを得ないこととなる。</li> <li>・ この問題は、人数が急速に増加していた経済成長期に建設された大規模ニュータウン等における団地に代表される居住者の高齢化に伴う諸問題や都市再生等にも関係するものであり、少なくとも関係省庁と連携して団地の建替えや再生について総合的に検討を進めるべきである。</li> </ul>
<p>具体例、経済効果等</p>	<p><b>【要望具体例】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 団地内の反対者が反対者を一つの棟に集めようとする動きが見受けられる事例などもあり、このような場合などを前提とすれば各棟ごとに3分の2以上の賛成を一律に求める現在の決議要件は厳しすぎ、棟ごとの区分所有者の賛成要件は撤廃すべきである。</li> </ul>

改革案	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 高齢化社会への対応、都市再生等の観点から、区分所有法における団地内建物の一括建替え決議要件のあり方について、関係省庁と連携して総合的に検討を行う。 【平成 23 年度検討開始】</li></ul>
-----	--

【その他（住宅・土地） 4】

<p>事項名</p>	<p>民間事業者による開発に併せた公共施設整備等の促進のためのインセンティブ拡充</p>
<p>規制・制度の概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間事業者が開発事業に併せて公共施設を整備する際の公共貢献に見合った容積率ボーナス等のインセンティブが十分ではないため、民間側の積極的な協力が得られないなど都市整備が円滑に進まない一要因ともなっている。</li> </ul> <p>&lt;根拠法令&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・</li> </ul>
<p>改革の方向性（当初案）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国、地方公共団体ともに今後も厳しい財政状況が続く中においては、民間資金も活用して公共施設の整備及び維持管理を的確に行っていくことが求められている。</li> <li>・ このため、民間事業者が開発事業に併せて公共施設を整備する際のインセンティブとして、公園、地下コンコース、歩道橋等の整備や既存道路の拡幅などの協力に見合った容積率の割増などの容積率ボーナスの付与、日影・斜線制限の緩和等を行うなど、当該公共貢献に見合った誘導方策の拡充を行うべきである。</li> </ul>
<p>担当府省の回答</p> <p>上記改革の方向性への考え方</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 容積率、日影・斜線制限等を緩和することが可能な都市計画制度として、高度利用地区、特定街区、高度利用型地区計画等がある。これらの制度を活用して容積率制限の緩和を行うにあたっては、地域整備のための広域的な公共・公益施設の整備等を評価することが考えられる旨を都市計画運用指針（平成 12 年 建設省都計発第 92 号 建設省都市局長通知）において周知しているところであり、地方公共団体の判断により現行制度で対応可能である。なお、判断にあたっては、交通施設及び供給処理施設の容量や周辺地域に対する環境上の影響等を勘案して過大にならない範囲で行われることとなる。</li> </ul>

	<p>【対応可能性のある場合】 見直し予定及びその内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上記の通り現行制度で対応可能。</li> </ul>
	<p>【対応困難とする場合】 要望へ対応した場合に生 じる問題点及び問題点に 対する補完措置の有無等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・</li> </ul>
<p>改革事項に対する 基本的考え方</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国、地方公共団体ともに今後も厳しい財政状況が続く中においては、民間資金も活用して必要な財源を確保し、公共施設の整備及び維持管理を的確に行っていくことが必要不可欠である。</li> <li>・ 具体的には、民間事業者が都市開発事業にあわせて、公共施設の新設や老朽化した公共施設の更新を行った際には、容積率の割増しなどのインセンティブの付与や、公園等の公共施設を整備する際の規格・基準や道路等の占用許可等の運用の弾力化等を行い民間の資金等で公共施設整備を行う際の障害を外していくことが必要と考える。</li> <li>・ 例えば、新たに歩道橋を設置してその橋脚や階段が既存の民有地内に設置される場合等には、当該部分も道路区域に指定されることになる。道路区域に指定された部分については、用地買収され当然に建築物の敷地面積に含めることができないため、結果として容積率も縮減されることになる。</li> <li>・ このような場合に、当該部分の面積を敷地面積に算入することが認められれば、従前敷地面積と同じ容積を確保することが可能となるため、都市の公共インフラ整備への協力に対する民有地所有者へのインセンティブとなり、都市開発事業等の促進が図られるものとする。</li> <li>・ 民間事業者が開発事業に併せて公共施設を整備する際のインセンティブとして、公園、地下コンコース、歩道橋等の整備や既存道路の拡</li> </ul>

	<p>幅などの協力に見合った容積率の割増などの容積率ボーナスの付与、日影・斜線制限の緩和等を行うなど、当該公共貢献に見合った誘導方策について、更なる活用が図られるよう地方公共団体に対して周知を徹底すべきである。また、それらの誘導策の具体的事例を収集し、情報提供を充実させるべきである。</p>
<p>具体例、経済効果等</p>	
<p>改革案</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地方公共団体によっては制度の活用に消極的であったり、理解が不十分なところもあるため、その制度が活用されない理由等の実態を調査・検証した上で、民間事業者が開発事業に併せて行う公園、地下コンコース、歩道橋等の整備や既存道路の拡幅への協力等の公共貢献に見合った容積率の割増、日影・斜線制限の緩和等の誘導方策について、更なる活用が図られるよう地方公共団体に対して周知を徹底するとともに、それらの誘導策の具体的な事例を収集し、情報提供を充実させるべきである。</li> </ul> <p>【平成 23 年度早期に措置】</p>

【その他（住宅・土地） 5】

事項名	都市開発事業を対象とした道路空間への建築制限の緩和	
規制・制度の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現行制度では、道路上空又は路面下に建築物や工作物等を建築できるのは、地区計画区域内の自動車専用道又は特定高架道路で特定行政庁が認めるものなどに限られている。</li> </ul> <p>&lt;根拠法令&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築基準法第 44 条</li> </ul>	
改革の方向性（当初案）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 街区の面積が比較的小さい中心市街地等で複数街区をまとめて一定規模の敷地として開発することが求められる場合などに、既存の道路用地の所有権・通行機能を残しつつ、一般道路、細街路等の道路上空を活用した大街区による建築空間とするなど道路空間と建築物の立体的利用を可能とすべきである。</li> </ul>	
担当府省の回答	上記改革の方向性への考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一般道路における道路空間と建築物の立体的利用については、道路区域内に建築することができる建築物の範囲の拡大等、所要の措置を講ずることとしている。</li> </ul>
	【対応可能性のある場合】見直し予定及びその内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「上記規制改革の方向性への考え方」のとおり。</li> </ul>
	【対応困難とする場合】要望へ対応した場合に生じる問題点及び問題点に対する補完措置の有無等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・</li> </ul>
改革事項に対する基本的考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道路の通行機能を残した上で、道路上空を活用した大街区による建築空間とすることで、複数街区にまたがる一体的な土地利用が図られ、快適で賑わいのある連続した都市空間を形成することが可能となる。</li> <li>・ 歴史のある古い街並みを持つ地区など細街路が多い地区の都市再生の手法として効果を発揮するものと考えられる。</li> <li>・ このため、一定の良質な都市空間づくりに資す</li> </ul>	

	<p>る開発などについては、細街路等の道路と敷地の柔軟な再編を実施できるよう、道路区域内に建築することができる建築物の範囲の拡大等規制の緩和を行い、道路空間と建築物の立体的利用による大街区化の都市開発事業を可能とするべきである。</p>
<p>具体例、経済効果等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 複数街区にまたがる一体的な土地利用が可能となり、快適で賑わいのある連続した都市空間が形成できる。</li> </ul>
<p>改革案</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 街区の面積が比較的小さい中心市街地等で複数街区をまとめて一定規模の敷地として開発することが求められる場合などに、既存の一般道路の通行機能を残しつつ、一般道路、細街路等の道路上空を活用し、道路空間と建築物の立体的利用による大街区化の都市開発事業を可能とする方策について検討を行い、所要の措置を講ずる。【平成 23 年度検討・措置】</li> </ul>

【その他（住宅・土地）6】

事項名	老朽再開発ビルの再々開発事業に向けた環境整備	
規制・制度の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市再開発法では「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」などが、再開発事業の施行区域の要件とされている。</li> </ul> <p>&lt;根拠法令&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市再開発法第3条</li> </ul>	
改革の方向性（当初案）	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市再開発法の「再開発事業の施行区域の要件」を満たせない等の理由により、法定再開発で建築された再開発ビルは、再々開発（建替え）することが難しいと言われている。</li> <li>このため、中心市街地活性化法に基づき認定を受けた区域等のまちづくり上重要なものについては、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なうなど、スムーズな事業展開を可能とするための方策について検討を行うべきである。</li> </ul>	
担当府省の回答	上記改革の方向性への考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>上記「再々開発」については、個別の状況によるが、都市再開発法上の要件に必ずしも当てはまらないものではないため、その旨、会議等の機会を利用して関係者に周知するとともに、相談にも応じているところ。</li> </ul>
	【対応可能性のある場合】見直し予定及びその内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>上記の通り現行制度で対応可能。</li> </ul>
	【対応困難とする場合】要望へ対応した場合に生じる問題点及び問題点に対する補完措置の有無等	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>
改革事項に対する基本的考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>初期の都市再開発法の市街地再開発事業等として建設された駅前の再開発ビル（以下「再開発ビル」という。）において、老朽化や核テナントの撤退等によるビル全体の管理運営の困難などにより、建替えを検討している地区が</li> </ul>	

	<p>みられるが、都市再開発法第3条第3項に規定されている「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」という要件が満たせず都市再開発法による建替えを行うことが困難とされている事例が見受けられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ また、再開発ビルは従前の細分化された土地に関係した権利者を収容していることなどから区分所有者等の権利者が多いため、都市再開発法の権利変換手法を活用しないと建替えが実質的に困難である事例が多いとの指摘もある。</li> <li>・ 都市再開発法制定から40年を経過し、今後、再開発ビルの建替えを円滑に進めることは都市再生の観点からも重要であると考えられるため、過去に市街地再開発事業等により施行された地区の実態調査を行い、再開発ビルの建替えに関する法制度上等の問題点について検討を行うべきである。</li> <li>・ 少なくとも、都市再開発法第3条第3項の「当該区域内に十分な公共施設がないこと、当該区域内の土地の利用が細分されていること等」の規定は「当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全であること」の例示であることを踏まえ、それ以外の当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全であることの実例を明示するなど技術的助言を行うべきである。</li> </ul>
<p>具体例、経済効果等</p>	<p><b>【要望具体例】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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老朽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）。</li> <li>・ しかし、現行の都市再開発法では、再開発事</li> </ul>

	<p>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> <ul style="list-style-type: none"> <li>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なうなど、スムーズな事業展開が図れるようにする必要がある。</li> </ul>
<p>改革案</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>過去に市街地再開発事業等により施行された地区の実態調査を行い、法制定当時とは土地利用、建物利用の形態が著しく変化したことを踏まえ、再開発ビルの建替えに関する法制度上等の問題点、とりわけ当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全であることの要件の是非について検討を行う。</li> </ul> <p>【平成 23 年度検討開始】</p>

【その他（住宅・土地） 7】

<p>事項名</p>	<p>特例容積率適用地区の拡大</p>
<p>規制・制度の概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特例容積率適用地区は、第一種・第二種低層住居専用地域および工業専用地域を除く9つの用途地域内において、適正な配置及び規模の公共施設を備え、かつ、用途地域で指定された容積率の限度からみて未利用となっている建築物の容積の活用を促進することにより、土地の有効利用を図ることを目的とする地域地区である。</li> <li>・ この区域内においては、土地所有者等の申請に基づき、特定行政庁が複数の敷地について、これらの敷地に係る容積の限度の和が、基準容積率による容積の限度の和を超えない範囲内において、それぞれの敷地に適用される特別の容積率の限度を指定することにより、敷地間の容積の移転が可能となる。</li> </ul> <p>&lt;根拠法令&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画法第9条、建築基準法第57条の2</li> </ul>
<p>改革の方向性（当初案）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 老朽マンションの建替えや密集市街地の建物の共同化の促進等の都市再生の観点から、未利用容積を移転することにより土地の高度利用を可能とする本制度の活用を促進すべきであるが、現在、全国で1地区しか指定されていないところである。本制度の活用の促進に向け地方公共団体に助言・周知を行うほか必要に応じて指定要件を見直すことも検討すべきである。</li> </ul>
<p>担当府省の回答</p>	<p>上記改革の方向性への考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特例容積率適用地区制度については、その運用について都市計画運用指針（平成12年12月28日建設省都計発第92号建設省都市局長通知）において周知しているところであり、地方公共団体の判断により活用が可能な制度である。</li> <li>・ また、容積率特例制度の活用等について（技</li> </ul>

		<p>術的助言) (国都計第 105 号、国住街第 177 号平成 20 年 12 月 25 日 国土交通省 都市・地域整備局 都市計画課長 住宅局 市街地建築課長通知) において、都市の枢要な位置にあり土地の高度利用が期待される地区における未利用容積の活用については特例容積率適用地区等の活用が考えられる旨周知を図っているところ。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ なお、指定要件としては、適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域で、かつ、建築物の容積率の限度からみて未利用となっている建築物の容積の活用を促進して土地の高度利用を図る必要のある区域としているが、当該地区の指定にあたっては、インフラ負荷上支障のない範囲で指定を行う必要があることから、上記要件を変更することは考えていない。</li> </ul>
	<p>【対応可能性のある場合】 見直し予定及びその内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上記の通り、既に特例容積率適用地区制度の活用について周知を行っているところ。</li> </ul>
	<p>【対応困難とする場合】 要望へ対応した場合に生じる問題点及び問題点に対する補完措置の有無等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・</li> </ul>
<p>改革事項に対する基本的考え方</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 老朽マンションの建替えや密集市街地の建物の共同化の促進等の都市再生の観点から、未利用容積を移転することにより土地の高度利用を可能とする本制度の活用を促進すべきであるが、現在、全国で 1 地区しか指定されていないところである。本制度の積極的な活用を図るため、「適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域」等の指定基準の考え方について、当該区域内の一部に公共施設の整備水準が高くない地区があっても当該地区が容積率移転を受けないことが担保できる措置が講じられている場合や将来、適正な配置及び規模の公共施設の整備が確実と見込まれる場合であれ</li> </ul>

	<p>ば、指定可能であることを示すなど地方公共団体に技術的助言を行うべきである。</p>
<p>具体例、経済効果等</p>	<p>【要望具体例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 国は、このような事業の推進に向け、都市計画において特例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。</li> </ul>
<p>改革案</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特例容積率適用地区制度は土地の有効利用を図る上で効果的な制度であるが、現在、全国で1地区しか指定されていない。このため、他の地区で活用されない理由を調査・検証するとともに、「適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域」等の指定基準の考え方について、当該区域内の一部に公共施設の整備水準が高くない地区があっても当該地区が容積率移転を受けないことが担保できる措置が講じられている場合や将来、適正な配置及び規模の公共施設の整備が確実と見込まれる場合であれば指定可能であることを示すなど、その積極的な活用を図るため、地方公共団体に技術的助言を行うべきである。</li> </ul> <p>【平成 23 年度早期に措置】</p>

【その他（住宅・土地） 8】

事項名	構造計算適合性判定の対象範囲の見直し	
規制・制度の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認手続きにおいて、高度な構造計算を要する高さ 20mを超える鉄筋コンクリート造の建築物など一定規模以上の建築物については、都道府県知事又は指定構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定が義務付けられている。</li> </ul> <p>&lt;根拠法令&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築基準法第 6 条第 5 項、第 20 条第 1 項第 2 号、3 号</li> </ul>	
改革の方向性（当初案）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高さ 13mまたは軒高 9 mを超える木造または鉄骨造の建築物についても、構造計算適合性判定の対象となっているところであるが、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。少なくとも、3階建以下の建物の場合、軒高さ 9 mを超えると構造計算適合性判定の対象とする規制については見直すべきである。</li> </ul>	
担当府省の回答	上記改革の方向性への考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「建築基準法の見直しに関する検討会」において、「構造計算適合性判定の対象範囲については、構造計算ルート毎の審査の難易度を検証し、対象外とすることが可能な範囲等について精査を行うため、技術的検討を行う委員会を設置し、当該委員会における検討結果を踏まえ、制度見直しを検討する必要がある」と指摘されている。</li> </ul>
	【対応可能性のある場合】見直し予定及びその内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「建築基準法の見直しに関する検討会」における指摘を受け、「構造計算適合性判定制度関連技術検討委員会」を設置し、第一回委員会を本年 11 月 15 日に開催したところであり、当該委員会における検討結果を踏まえ、制度見直しを検討することとしている。</li> </ul>

	<p>【対応困難とする場合】          要望へ対応した場合に生          じる問題点及び問題点に          対する補完措置の有無等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・</li> </ul>
<p>改革事項に対する          基本的考え方</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、構造計算適合性判定を避ける計画を採用する作用が働き、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場合も多いとの指摘もある。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などの問題が生じている。</li> <li>・ 安全安心の確保が第一ではあるが、構造上の取扱い・判断が難しい鉄筋コンクリート造について高さ20mまで構造適合性判定の対象とならないことを踏まえれば、木造又は鉄骨造の小規模建築物で軒下9mを超えるとその対象となることは過重な規制との指摘は相当であると考えられるため、耐震安全性や構造上の観点から技術的に検討を行った上で、制度の見直しを行うべきである。</li> </ul>
<p>具体例、経済効果等</p>		<p>【要望具体例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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</li> </ul>

	<p>ある。また、軒高 9 m 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>
<p>改革案</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3 階建て以下の小規模建築物を構造計算適合性判定の対象範囲から除外することなどについて、国土交通省に設置された「構造計算適合性判定制度関連技術検討委員会」における検討結果を踏まえ、制度の見直しを検討し、結論を得る。</li> </ul> <p>【平成 22 年度検討・結論】</p>

【その他（住宅・土地） 9】

事項名	自動車整備工場に対する建築基準法の用途地域ごとの面積制限の緩和	
規制・制度の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>自動車整備工場は商業地域、近隣商業地域では 300 m<sup>2</sup>以下、準住居地域では 150 m<sup>2</sup>以下、第 1 種・第 2 種住居地域では 50 m<sup>2</sup>以下のものしか建築できない。</li> </ul> <p>&lt;根拠法令&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>建築基準法第 48 条、別表第二</li> </ul>	
改革の方向性（当初案）	<ul style="list-style-type: none"> <li>自動車整備工場については、環境対策や騒音対策、地域住民への生活配慮を施しているなど各整備工場の実態や周辺環境に与える影響等を踏まえ、用途地域ごとの面積制限の緩和を行うべきである。</li> </ul>	
担当府省の回答	上記改革の方向性への考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>個別の計画について、特定行政庁が良好な住居の環境又は商業その他の業務の利便を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、自動車整備工場を建築することが可能である。</li> </ul>
	【対応可能性のある場合】見直し予定及びその内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>「上記規制改革の方向性への考え方」のとおり、現行制度で対応可能。</li> </ul>
	【対応困難とする場合】要望へ対応した場合に生じる問題点及び問題点に対する補完措置の有無等	<ul style="list-style-type: none"> <li>「上記規制改革の方向性への考え方」のとおり、現行制度で対応可能。</li> </ul>
改革事項に対する基本的考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>自動車整備工場は、第 1 種・第 2 種住居地域では 50 m<sup>2</sup>以下、準住居地域では 150 m<sup>2</sup>以下、商業地域、近隣商業地域では 300 m<sup>2</sup>以下などの面積による規制がなされているが、そもそも、単純に床面積だけで規制することの合理性は低いものと考えられる。</li> <li>自動車整備工場は現行規制が制定された当時と比べ、使用する機器・設備等の振動や騒音レベルは相当低下していることに加え、建物自体に遮音措置を講じているので、そもそも工場</li> </ul>	

	<p>として取り扱うことは適当ではなく、幹線道路沿いであれば住居地域においても面積制限を設けることなく建築を認めても支障はない地域も多いものと考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本規制は、工場の騒音等から周辺環境を守るという趣旨と理解するが、そうであるならば、自動車整備工場の機器等の振動・騒音レベルの低下や遮音性能等技術の進歩を踏まえ周辺環境に与える影響等にも配慮しつつ総合的に検討を行い、適時適切に見直しを行うことが必要である。</li> <li>・ 少なくとも本規制の改正時に発出された「自動車整備工場に係る建築基準法第48条第5項から第7項までの規定に関する許可の運用について（平成5年6月25日付、建設省住街発第95号）」の通達による運用で建築可能としている面積程度までは、公聴会や建築審査会の同意等の手続きを経ずともその地域の実情を熟知している特定行政庁の判断で許可を可能とするなど見直しを行うべきである。</li> </ul>
<p>具体例、経済効果等</p>	<p>【要望具体例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自動車ディーラーが整備工場を新設・増設する際、現状、工業地域以外では十分な面積の工場を建設することは実質不可能であり、交通量が多く騒音の大きい一級国道に面する土地であっても、住居地域であるケースが多いことから新規出店・移転・増設を諦めざるを得ない状況にある。十分な面積を確保し、自動車利用者への安全・安心の提供のためにも要件を緩和すべきである。</li> <li>・ 住居地域でも公聴会等を開催し、近隣住民の理解を得られれば、工場新設・増設の可能性はあるといわれるが、実際のところ公聴会等はなかなか実現しない。</li> </ul>

改革案

- ・ 自動車整備工場に対する建築基準法の用途地域ごとの面積制限については、周辺環境に与える影響等にも配慮しつつ、機器等の振動・騒音レベルの低下や遮音性能等技術の進歩を踏まえ、公聴会や建築審査会の同意等の手続きを経ずとも建築可能な面積を拡大することについて検討し、結論を得た上で、平成 23 年に国会提出予定の建築基準法改正案に盛り込む。  
【平成 22 年度検討開始、可能な限り速やかに措置】

【その他（住宅・土地）10】

事項名	建築物の仮使用承認手続及び完了検査制度の見直し
規制・制度の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物を新築する場合又は建築物の増築等の工事で、避難施設、消火設備、排煙設備等に関する工事をする場合において、一定の条件を満たした場合には、検査済証の交付を受ける前においても、当該建築物又は建築物の部分を仮に使用することができる旨が規定されている。</li> <li>・ 上記の一定の条件の例としては、特定行政庁が、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めて仮使用の承認をしたときが挙げられる。</li> </ul> <p>&lt;根拠法令&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築基準法第7条の6</li> </ul>
改革の方向性（当初案）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の仮使用承認手続の迅速化を図るため、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。また、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スケルトン状態でも完了検査を可能とする「一部完了検査制度」を新たに創設すべきである。</li> </ul>
担当府省の回答	<p>上記改革の方向性への考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物を使用しながら増築等の工事を施工して火災が発生し、100名以上の死者を出す等の重大な事故が発生したことにかんがみ、検査済証の交付前の建築物の使用制限規制と、仮使用承認制度を創設。</li> <li>・ 仮使用承認にあたっては、工事中の建築物について想定される危険要因を具体的に検討し、個々の危険要因に対応した安全上、防火上又は避難上の対策が適切に講ぜられているか否かを建築物の使用状況等を勘案して総合的な見地から個別に判断することが必要であり、裁量のない羈束行為である建築確認・検査とは異なり、確認検査機関に行わせることはできない。</li> <li>・ 完了検査は工事を完了した際に建築基準法</li> </ul>

		<p>令への適合を検査するものであり、工事完了前に部分的に検査を行ったとしても、全体の工事を完了した際に再度検査を行う必要がある。また、工事が完了していない段階では、工事に伴う火気の使用等により、火災の発生する可能性が高く、工事中の建築物を使用することにより災害発生の際の被害が拡大することが想定され、防火管理の体制など安全上、防火上及び避難上支障がないことを特定行政庁が総合的に判断する必要がある。</p>
	<p>【対応可能性のある場合】 見直し予定及びその内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・</li> </ul>
	<p>【対応困難とする場合】 要望へ対応した場合に生じる問題点及び問題点に対する補完措置の有無等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 同一行政区域内であっても、機関により、新築工事中の一定規模の建築物等を使用する場合に安全上、防火上及び避難上講ずる措置が適切であるか否かに関し、バラバラの判断がなされ、結果として、工事中に使用される部分の安全性が確保されなくなる可能性がある。</li> </ul>
<p>改革事項に対する基本的考え方</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ それにより、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のみ、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り、建築物の仮使用承認手続の迅速化を図るため、民間の確認検査機関も仮使用承認手続をできるように検討を行うべきである。</li> <li>・ 建築物仮使用承認の審査内容についても、オフィスビルなど用途によっては、工事中の建築物について想定される危険要因、個々の危険要因に対応した安全上、防火上又は避難上の対策について建築確認や完了検査と同様に詳細に</li> </ul>

	<p>チェックリスト化することも可能な物件もあるものと考えられ、必ずしも特定行政庁のみがその主体となる必要はないのではないかと。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>例えば、賃貸用オフィスビルについては、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う無駄を余儀なくされるとの指摘も踏まえ、消防設備や避難経路等についてはすべて完了し、テナント部分の一部の入居者が決まっていなかったことにより、壁や床などの内装のみ未完了である場合に限定するなどすれば、審査する項目も限定されることから、確認検査機関に仮使用承認を行わせることに大きな支障はないものと考えられる。</li> </ul>
<p>具体例、経済効果等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>
<p>改革案</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸用オフィスビルなどで、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う無駄を余儀なくされるとの指摘も踏まえ、消防設備や避難経路等についてはすべて工事が完了し、安全上、防火上及び避難上支障がないことが合理的に判断できる場合であって、テナント未入居部分のみが、壁や床などの内装工事を残し工事完了している場合に限り、確認検査機関に仮使用承認を行わせることなどについて検討を行い、結論を得る。</li> </ul> <p>【平成23年度検討・結論】</p>

【その他（住宅・土地）11】

<p>事項名</p>	<p>環境に配慮した開発を阻害する鉱業法の見直し</p>
<p>規制・制度の概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 温泉から発生するメタンガスは CO2 の 20 倍を超える温室効果を持つといわれているため、温泉付マンション等を建設する際には、コージェネレーションシステムで燃焼させ有効活用して環境に配慮すべきところであるが、その当該敷地のメタンガスに鉱業権の試掘権が出願されている場合、先に出願された試掘権に優先権が生じ、鉱業権の侵害となるため当該温泉のメタンガスの活用ができないこととなる。</li> <li>・ このため、メタンガスを自然放出せざるを得ないなど環境へ悪影響を及ぼす事態を惹起したり、その鉱業権の出願にあたっては土地所有者の同意が不要であるなど理不尽な制度となっている。</li> <li>・ また、試掘権の出願者の情報は経済産業局では教えてはもらえないため、鉱業権の取扱いについて出願者と協議をしようとしても事実上不可能であり、環境配慮型の良質な住宅等開発に支障が生じているなど土地所有者等の権利を害する制度となっている。</li> </ul> <p>&lt;根拠法令&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鉱業法第 27 条</li> </ul>
<p>改革の方向性（当初案）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 温泉付マンション等の開発の際に地球環境や土地所有者の権利を害する可能性のある鉱業法第 27 条の優先権や出願について、土地所有者等関係者との合理的な調整が可能となるよう、見直しを行うべきである。</li> </ul>
<p>担当府省の回</p> <p>上記改革の方向性への考え方</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鉱業法は、鉱物資源を合理的に開発することによつて公共の福祉の増進に寄与するため、鉱業に関する基本的制度（鉱業権制度）を定めることを目的とする（鉱業法第 1 条）。</li> <li>・ 鉱業権制度は、細分化した土地所有権では鉱物の合理的な開発が期待し得ないことから、鉱</li> </ul>

		<p>物資源を掘採する権限を土地所有権から分離し、これを鉱業権として、国が鉱業を行おうとする者に賦与するもの。その方法は先願主義に基づいている（鉱業法第 27 条）。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 先願主義は、鉱業権設定の出願が同一地域において競合した場合、いずれを優先するかについて、国の自由裁量ではなく、また出願人の資力、能力等その他主観的要件に関係なく、出願日時の先後による形式的要件によって定めようとするもの。もっとも優先権は、必ず許可される権利ではなく、他の出願に優先して処分を受けることを意味する。すなわち、先願について許可又は不許可処分を行った後、後願を順次処分することになる。</li> <li>・ 鉱業権は、鉱区内において登録を受けた鉱物及びこれと同種の鉱床中の鉱物を掘採し、取得する権利であり（鉱業法第 5 条）、まだ掘採されない鉱物は、鉱業権によらなければ、掘採してはならないとされる（鉱業法第 7 条）。</li> <li>・ なお、温泉採掘に伴うメタンガス（可燃性天然ガス）の漏出であって、有効利用を行う場合は、鉱物の取得を目的としており、営利目的を持って土地から分離しているため鉱業法第 7 条にいう「掘採」に該当。このため、この場合は鉱業権を設定することが必要である。</li> <li>・ 一方、鉱業権設定の審査に際しては、鉱業権と地上の諸権益（環境への配慮等）と調整を図るため、出願地に係る都道府県知事との協議を要する（鉱業法第 24 条）。同協議の結果、都道府県から「支障あり」との回答があった場合、鉱害防止の観点から事業の設備に関する設計書を鉱業出願人から提出させている（鉱業法第 26 条）。また、許可基準として、一般公益やその他の産業の利益を損じ、公共の福祉に反するときは不許可とされる（鉱業法第 35 条）等、現行の鉱業法は、鉱業実施に伴う公益への影響</li> </ul>
--	--	---

		<p>に配慮した法体系となっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ なお、出願者の情報は、個人情報に該当し公開することができないが、鉱業権設定が許可された場合は、鉱業原簿の登録事項（鉱業法第59条）となるため、所用の手続きを経て閲覧することが可能である。</li> </ul>
	<p>【対応可能性のある場合】 見直し予定及びその内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・</li> </ul>
	<p>【対応困難とする場合】 要望へ対応した場合に生じる問題点及び問題点に対する補完措置の有無等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 仮に先願主義をとらないこととした場合、国民が平等に鉱業に参加する機会が失われること、鉱物発見者が保護されなくなること等から、鉱物資源の合理的開発が図られない可能性がある。また、鉱業の実施にあたり、土地所有者の同意を義務づけた場合、土地所有権は細分化されており、地下の鉱床に対応した合理的な開発を期待することが困難となる。</li> <li>・ 鉱業実施に伴う一般公益やその他産業への影響については、現行鉱業法体系の下で適切に措置されている。</li> </ul>
<p>改革事項に対する基本的考え方</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 通常は温泉水のみを利用し、メタンガスは大気放散されている例が多いが、CO<sub>2</sub>の20倍を超える温室効果があるため、環境対応の観点からコージェネレーション設備により有効利用すべきものである。</li> <li>・ 温泉を掘削し、温泉付きマンションを開発する際の「温泉採掘に伴うメタンガス（可燃性天然ガス）の漏出であって、有効利用を行う場合は、鉱物の取得を目的としており、営利目的を持って土地から分離しているので鉱業法第7条にいう「掘採」に該当。このため、この場合は鉱業権を設定することが必要である。」という解釈であるならば、本件のように鉱業権の設定が鉱業出願の運用により事実上困難な場合には、温泉採掘に伴う温室効果の高いメタンガスの漏出分を大気放散することを経済産業省</li> </ul>

	<p>が誘導していることにもなりかねず、地球温暖化対策の観点からも有効利用することを阻害するものとなっており、環境政策的にも問題である。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 石炭や鉄鉱石などの個体の鉱物と違い温泉という別の利用目的を持つ財産に付随して漏出されるメタンガス等の可燃性天然ガスの鉱業法上の取り扱いについては、地球温暖化対策の観点も踏まえ、より合理的に行うべきである。</li> <li>・ 現状では鉱業権設定が許可されないと出願者の情報が公開されないため出願中の鉱業権の取扱いについて、出願者と調整もできないこととなっている。出願から許可までが短期間で行われるのであればまだしも、現状では、鉱業権（試掘権）の出願から鉱業権の設定までの処理期間に関する規定がないため、申請後数年経過しても利用目的が確定していないなどの理由で申請中のまま放置されているのが通例である。</li> <li>・ そのような長期間にわたり、鉱業権設定の出願中においても鉱業法第27条の優先権でその権利が保護されるということであれば、他者が所有する土地の合理的利用を制限する以上、その出願者に係る情報は、最低限、土地所有者等の利害関係者には、公開されるべきものであり、土地所有者において出願者と鉱業権の取扱いについて調整を可能とすべきである。</li> </ul>
<p>具体例、経済効果等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ー</li> </ul>
<p>改革案</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鉱業出願については、鉱業権（試掘権）の出願から鉱業権の設定までの処理期間に関する規定がないため、申請後数年経過しても利用目的が確定していないなどの理由で申請中のまま放置されているのが通例である。このため、</li> </ul>

	<p>出願から設定許可までの処理期間のあり方について検討を行うとともに、鉱業権の出願者に係る情報については、鉱業法第 27 条により優先権が付与され他者が所有する土地の合理的利用を制限する以上、出願者と鉱業権の取扱いについて調整を行うことに合理性が認められる土地所有者等の利害関係人に開示することについて検討し、速やかに措置する。</p>
--	---

【平成 23 年度早期に措置】