

<規制評価シート> (各府省作成)

【その他(住宅・土地) 1】

規制改革事項(事務局記載)	老朽化建築物等の建替えに資する建築規制の緩和	
規制の概要(事務局記載)	<p>【概要】 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。</p> <p>-----</p> <p>【根拠法令】 建築基準法第52条他</p>	
所管省庁	担当府省	国土交通省
	担当局名	住宅局 都市・地域整備局
	担当課・室名	市街地建築課 都市計画課
規制・制度の概要	根拠法令等 (条項名まで記載) ※告示・通達等に根拠がある場合、併せて記載	建築基準法第52条(容積率)、第59条の2(総合設計)
	目的	建築物の敷地、構造、設備及び用途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。
	対象	建築物
	規制・制度の制定時期、主な改正経緯	建築基準法(昭和25年5月24日法律第201号)
規制改革要望等への対応	規制改革の方向性(事務局記載)	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。
	上記規制改革の方向性への考え方	<p>○ 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。</p> <p>○ 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。</p>
	【対応可能性のある場合】見直し予定及びその内容	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发出予定。
	【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	

<規制評価シート> (各府省作成)

【その他(住宅・土地) 2】

規制改革事項(事務局記載)		借地借家法における正当事由制度の見直し
規制の概要(事務局記載)		<p>【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。 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が認められない。</p> <p>【根拠法令】 借地借家法第28条</p>
所管省庁	担当府省	法務省
	担当局名	民事局
	担当課・室名	参事官室
規制・制度の概要	根拠法令等(条項名まで記載) ※告示・通達等に根拠がある場合、併せて記載	借地借家法第28条
	目的	借家権設定者及び借家権者双方に存する多種多様な利益状況を勘案しつつ、不当な更新拒絶等を防止し、借家人の生活・営業等の本拠の安定を図るため。
	対象	建物の賃貸借契約
	規制・制度の制定時期、主な改正経緯	正当事由制度は、昭和16年の旧借家法改正により導入された。 旧借地法、旧借家法及び建物保護に関する法律を統合した借地借家法(平成4年8月1日施行)は、上記正当事由制度の枠組みを維持しつつ、「貸主が自らその建物を使用する場合その他正当の事由がある場合」と規定されていた正当事由の内容について、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裁判実務の取扱いを条文上明らかにするため、現行法のとおりの正当事由の内容を明確にした。
規制改革要望等への対応	規制改革の方向性(事務局記載)	建物の賃貸人が更新拒絶・解約申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。
	上記規制改革の方向性への考え方	対応困難
	【対応可能性のある場合】 見直し予定及びその内容	
	【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>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が認められ、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時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> <p>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。</p>

<規制評価シート> (各府省作成)

【その他(住宅・土地) 3】

規制改革事項(事務局記載)		区分所有法における団地の一括建て替え要件の緩和
規制の概要(事務局記載)		<p>【概要】 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。</p> <p>.....</p> <p>【根拠法令】 区分所有法第70条</p>
所管省庁	担当府省	法務省
	担当局名	民事局
	担当課・室名	参事官室
規制・制度の概要	根拠法令等(条項名まで記載) ※告示・通達等に根拠がある場合、併せて記載	区分所有法第70条
	目的	団地内の建物全体を一括して建て替えることは、各棟ごとに建て替える場合と比較して、敷地の有効活用が可能となり、また、敷地の一部を処分することにより建て替え費用を捻出することが可能となるなどのメリットが認められるところ、所定の要件を満たすような強い一体性を有する団地については、団地全体で5分の4以上の賛成が得られた場合に、本来であれば5分の4以上の賛成が必要となる各棟の建て替え決議要件を3分の2以上の賛成にまで緩和することにより、団地全体として合理的な建て替えを実現することを可能にしたもの。
	対象	以下の要件を満たす団地 ① 団地内にある数棟の建物の全部が区分所有建物であること ② ①の建物の敷地がその団地内にある建物の団地建物所有者の共有(建物の敷地利用権が所有権以外の権利である場合には、その権利の準共有)に属していること ③ 団地管理組合において、団地内にある区分所有建物全部の管理または使用に関する規約が定められていること
	規制・制度の制定時期、主な改正経緯	平成14年の区分所有法改正前は、団地内の区分所有建物の一括建て替えについては特段の規定が設けられておらず、団地内の区分所有建物の建て替えは各棟ごとに決定されることとなっており、他の建物の区分所有者がこれに関与することは予定されていなかった。 平成14年の区分所有法改正により、所定の要件を満たす団地について、団地管理組合の5分の4以上の賛成かつ各棟ごとに3分の2以上の賛成があれば、団地内の建物全体の一括建て替えを実施することができる制度が創設された。
規制改革要望等への対応	規制改革の方向性(事務局記載)	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。
	上記規制改革の方向性への考え方	対応困難
	【対応可能性のある場合】 見直し予定及びその内容	
	【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	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、各棟ごとに5分の4以上の建て替え決議が成立しなければ団地全体の建て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て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、建て替えに反対をする棟を除いて建て替えを行うことも可能とされている(区分所有法第69条)。 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。

< 規制評価シート > (各府省作成)

【その他(住宅・土地) 4】

規制改革事項(事務局記載)		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
規制の概要(事務局記載)		<p>【概要】 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。</p> <p>【根拠法令】</p>
所管省庁	担当府省	国土交通省
	担当局名	都市・地域整備局
	担当課・室名	都市計画課
規制・制度の概要	根拠法令等(条項名まで記載) 告示・通達等に根拠がある場合、併せて記載	都市計画法 第8条 第1項 第四号、同条 第3項 第二号リ 建築基準法 第60条 等
	目的	市街地環境の向上に寄与するなど、都市空間の魅力を高めるプロジェクトに対して、環境への貢献を評価して、一般的な容積率制限を超える高度利用を認めるもの
	対象	
	規制・制度の制定時期、主な改正経緯	
規制改革要望等への対応	規制改革の方向性(事務局記載)	<p>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。</p> <p>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。</p>
	上記規制改革の方向性への考え方	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。
	【対応可能性のある場合】 見直し予定及びその内容	上記の通り現行制度で対応可能。
	【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	

<規制評価シート> (各府省作成)

【その他(住宅・土地) 5】

規制改革事項(事務局記載)		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
規制の概要(事務局記載)		<p>【概要】 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。</p> <p>【根拠法令】 建築基準法第44条</p>
所管省庁	担当府省	国土交通省
	担当局名	道路局、住宅局、都市・地域整備局
	担当課・室名	道路局路政課道路利用調整室、住宅局市街地建築課、都市・地域整備局都市計画課
規制・制度の概要	根拠法令等(条項名まで記載) ※告示・通達等に根拠がある場合、併せて記載	道路法第32条第7号、第47条の6、道路法施行令第7条第6号及び第7号 建築基準法第44条、建築基準法施行令第145条 都市計画法第12条の11
	目的	良好な市街地環境を維持しつつ適正かつ合理的な土地利用を促進するため。 道路構造の保全及び交通の安全の確保のため。
	対象	道路、道路上空又は路面下の建築物
	規制・制度の制定時期、主な改正経緯	道路法(昭和27年6月10日法律第180号) 建築基準法(昭和25年5月24日法律第201号) 都市計画法(昭和43年6月15日法律第100号)
規制改革要望等への対応	規制改革の方向性(事務局記載)	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。
	上記規制改革の方向性への考え方	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。
	【対応可能性のある場合】見直し予定及びその内容	「上記規制改革の方向性への考え方」のとおり。
	【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	

<規制評価シート> (各府省作成)

【その他(住宅・土地) 6】

規制改革事項(事務局記載)		老朽再開発ビルの再々開発事業に向けた環境整備
規制の概要(事務局記載)		<p>【概要】 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。</p> <p>【根拠法令】 都市再開発法第3条</p>
所管省庁	担当府省	国土交通省
	担当局名	都市・地域整備局、住宅局
	担当課・室名	市街地整備課(都市)、市街地建築課(住宅)
規制・制度の概要	根拠法令等 (条項名まで記載) ※告示・通達等に根拠がある場合、併せて記載	都市再開発法第3条第1項第3号
	目的	第一種市街地再開発事業の施行区域の条件を定めるもの
	対象	第一種市街地再開発事業を施行しようとする者
	規制・制度の制定時期、 主な改正経緯	昭和44年制定
規制改革要望等への対応	規制改革の方向性(事務局記載)	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。 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。
	上記規制改革の方向性への考え方	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。
	【対応可能性のある場合】 見直し予定及びその内容	上記の通り現行制度で対応可能。
	【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	

<規制評価シート> (各府省作成)

【その他(住宅・土地) 7】

規制改革事項(事務局記載)		特例容積率適用地区の拡大
規制の概要(事務局記載)		<p>【概要】 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。</p> <p>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。</p> <p>【根拠法令】 都市計画法第9条、建築基準法第57条の2</p>
所管省庁	担当府省	国土交通省
	担当局名	都市・地域整備局
	担当課・室名	都市計画課
規制・制度の概要	根拠法令等 (条項名まで記載) ※告示・通達等に根拠がある場合、併せて記載	都市計画法 第9条第15項 建築基準法 第57条の2
	目的	・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。
	対象	・第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は工業地域内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域
	規制・制度の制定時期、主な改正経緯	・平成12年 特例容積率適用区域制度を創設 ・平成16年 特例容積率適用地区へ変更
規制改革要望等への対応	規制改革の方向性(事務局記載)	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。本制度の活用へ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。
	上記規制改革の方向性への考え方	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。 また、容積率特例制度の活用等について(技術的助言)(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。 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。
	【対応可能性のある場合】見直し予定及びその内容	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。
	【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	

<規制評価シート> (各府省作成)

【その他(住宅・土地) 8】

規制改革事項(事務局記載)		構造計算適合性判定の対象範囲の見直し
規制の概要(事務局記載)		<p>【概要】 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。</p> <p>【根拠法令】 建築基準法第6条第5項、第20条第1項第2号、3号</p>
所管省庁	担当府省	国土交通省
	担当局名	住宅局
	担当課・室名	建築指導課
規制・制度の概要	根拠法令等 (条項名まで記載) ※告示・通達等に根拠がある場合、併せて記載	建築基準法第6条第5項、第20条第1項第二号、三号
	目的	高度な構造計算を要する一定規模以上の建築物については、建築物の安全性の確認を確実に行うため、建築物の建築確認時における建築主事等による審査に加え、指定構造計算適合性判定機関による構造計算に係る審査を行い、チェックを複層的に行うこととしている。
	対象	高度な構造計算を要する一定規模以上の建築物
	規制・制度の制定時期、 主な改正経緯	平成19年に制定
規制改革要望等への対応	規制改革の方向性(事務局記載)	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9m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。
	上記規制改革の方向性への考え方	「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。
	【対応可能性のある場合】 見直し予定及びその内容	「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。
	【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	

<規制評価シート> (各府省作成)

【その他(住宅・土地) 9】

規制改革事項(事務局記載)		「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
規制の概要(事務局記載)		<p>【概要】 自動車整備工場は商業地域、近隣商業地域では300㎡以下、準住居地域では150㎡以下、第1種・第2種住居地域では50㎡以下のものしか建築できない。</p> <p>【根拠法令】 建築基準法第48条、別表第二</p>
所管省庁	担当府省	国土交通省
	担当局名	住宅局
	担当課・室名	市街地建築課
規制・制度の概要	根拠法令等 (条項名まで記載) ※告示・通達等に根拠がある場合、併せて記載	建築基準法第48条(用途地域等)、同別表第2(用途地域等内の建築物の制限)
	目的	建築物の敷地、構造、設備及び用途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。
	対象	建築物
	規制・制度の制定時期、 主な改正経緯	昭和25年 建築基準法 制定 平成5年 同法 改正(用途地域の整備)
規制改革要望等への対応	規制改革の方向性(事務局記載)	「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。
	上記規制改革の方向性への考え方	○ 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。
	【対応可能性のある場合】 見直し予定及びその内容	「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。
	【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	「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。

<規制評価シート> (各府省作成)

【その他(住宅・土地) 10】

規制改革事項(事務局記載)		建築物の仮使用承認手続及び完了検査制度の見直し
規制の概要(事務局記載)		<p>【概要】 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。 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。</p> <p>【根拠法令】 建築基準法第7条の6</p>
所管省庁	担当府省	国土交通省
	担当局名	住宅局
	担当課・室名	建築指導課
規制・制度の概要	根拠法令等 (条項名まで記載) ※告示・通達等に根拠がある場合、併せて記載	建築基準法第7条の6
	目的	工事中の建築物を使用する場合に想定される災害の発生を防止するため、完了検査を受けていない新築工事中の一定規模の建築物等は原則として使用禁止としている。一方で、工事中の建築物を使用したいという要望もあり、特定行政庁等が安全上、防火上及び避難上支障がないと認めた場合は、当該建築物を使用できることとしている。
	対象	一定規模の建築物の新築 等
	規制・制度の制定時期、主な改正経緯	昭和52年に制定
規制改革要望等への対応	規制改革の方向性(事務局記載)	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。
	上記規制改革の方向性への考え方	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。 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、裁量の無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。 完了検査は工事を完了した際に建築基準法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。
	【対応可能性のある場合】 見直し予定及びその内容	
	【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	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。

<規制評価シート> (各府省作成)

【その他(住宅・土地) 11】

規制改革事項(事務局記載)		環境に配慮した開発を阻害する鉱業法の見直し
		<p>【概要】</p> <p>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。</p> <p>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っても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。</p> <p>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。</p> <p>【根拠法令】</p> <p>鉱業法第27条</p>
所管省庁	担当府省	経済産業省
	担当局名	資源エネルギー庁資源・燃料部
	担当課・室名	政策課
規制・制度の概要	根拠法令等(条項名まで記載) ※告示・通達等に根拠がある場合、併せて記載	鉱業法第27条
	目的	出願の日時の早い者に優先権を与えること
	対象	
	規制・制度の制定時期、主な改正経緯	昭和25年12月20日法律289号
規制改革要望等への対応	規制改革の方向性(事務局記載)	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。
	上記規制改革の方向性への考え方	<p>鉱業法は、鉱物資源を合理的に開発することによっ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)。</p> <p>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> <p>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。</p> <p>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)、また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)。</p> <p>なお、温泉掘採に伴うメタンガス(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が鉱業法第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。</p> <p>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に配慮した法体系となっている。</p> <p>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。</p>
	【対応可能性のある場合】見直し予定及びその内容	
	【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>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、鉱物資源の合理的な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。</p> <p>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。</p>

【その他(住宅・土地) 2】

規制改革事項(事務局記載)		借地借家法における正当事由制度の見直し
規制の概要(事務局記載)		<p>【概要】</p> <p>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。</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。</p> <p>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が認められない。</p> <p>【根拠法令】</p> <p>借地借家法第28条</p>
所管省庁	担当府省	国土交通省
	担当局名	住宅局
	担当課・室名	マンション政策室
規制・制度の概要	根拠法令等 (条項名まで記載) ※告示・通達等に根拠がある場合、併せて記載	借地借家法第28条
	目的	借家権設定者及び借家権者双方に存する多種多様な利益状況を勘案しつつ、不当な更新拒絶等を防止し、借家人の生活・営業等の本拠の安定を図るため。
	対象	建物の賃貸借契約
	規制・制度の制定時期、主な改正経緯	正当事由制度は、昭和16年の旧借家法改正により導入された。 旧借地法、旧借家法及び建物保護に関する法律を統合した借地借家法(平成4年8月1日施行)は、上記正当事由制度の枠組みを維持しつつ、「貸主が自らその建物を使用する場合その他正当の事由がある場合」と規定されていた正当事由の内容について、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裁判実務の取扱いを条文上明らかにするため、現行法のとおり正当事由の内容を明確にした。
規制改革要望等への対応	規制改革の方向性(事務局記載)	建物の賃貸人が更新拒絶・解約申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。
	上記規制改革の方向性への考え方	国土交通省は、法務省及び内閣府と共同で、正当事由制度が存在するため老朽化マンションの建替えが阻害されているとの意見を踏まえ、建替え決議がされたマンションにおける賃借人の建物明渡しに係る実態の調査をするために、平成19年度から平成20年度にかけて、老朽化マンション等の実態に係るアンケート調査を実施し、その結果を平成20年11月に公表した。また、アンケート調査の結果を踏まえて、平成20年度にヒアリング調査を実施し、その結果を平成21年9月に公表した。 これら実態調査の結果において、マンション建替えにおける借家人対応に苦慮している実態が相当程度認められたこと(建替え事業実施済又は実施中のマンションの事業担当者に対する調査において、借家人に対する対応が不要であった案件は75件中22件(29.3%)にすぎず、それ以外に「高額な立退料を求められた」が18件(24%)、「借家人が転居に反対した」9件(12%)となっており、また、事業者に対するヒアリング調査においても複数の事業者から建替え決議の正当事由化がなされれば、実務で苦勞している借家人対応がやりやすくなるとの意見があった)を踏まえつつ、さらなる実態調査も含めて、借地借家法における正当事由制度の見直しについての検討を行う必要があると考える。
	【対応可能性のある場合】見直し予定及びその内容	国土交通省と法務省が連携して、マンション再生における借家人の建物明け渡しの課題を把握し、借地借家法における正当事由制度の見直しについての検討を行う(H23年度から検討開始)
	【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	

【その他(住宅・土地) 3】

規制改革事項(事務局記載)		区分所有法における団地の一括建て替え要件の緩和
規制の概要(事務局記載)		<p>【概要】 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。</p> <p>【根拠法令】 区分所有法第70条</p>
所管省庁	担当府省	国土交通省
	担当局名	住宅局
	担当課・室名	マンション政策室
規制・制度の概要	根拠法令等 (条項名まで記載) ※告示・通達等に根拠がある場合、併せて記載	区分所有法第70条
	目的	団地内の建物全体を一括して建て替えることは、各棟ごとに建て替える場合と比較して、敷地の有効活用が可能となり、また、敷地の一部を処分することにより建て替え費用を捻出することが可能となるなどのメリットが認められるところ、所定の要件を満たすような強い一体性を有する団地については、団地全体で5分の4以上の賛成が得られた場合に、本来であれば5分の4以上の賛成が必要となる各棟の建て替え決議要件を3分の2以上の賛成にまで緩和することにより、団地全体として合理的な建て替えを実現することを可能にしたもの。
	対象	以下の要件を満たす団地 ① 団地内にある数棟の建物の全部が区分所有建物であること ② ①の建物の敷地がその団地内にある建物の団地建物所有者の共有(建物の敷地利用権が所有権以外の権利である場合には、その権利の準共有)に属していること ③ 団地管理組合において、団地内にある区分所有建物全部の管理または使用に関する規約が定められていること
	規制・制度の制定時期、主な改正経緯	平成14年の区分所有法改正前は、団地内の区分所有建物の一括建て替えについては特段の規定が設けられておらず、団地内の区分所有建物の建て替えは各棟ごとに決定されることとなっており、他の建物の区分所有者がこれに関与することは予定されていなかった。 平成14年の区分所有法改正により、所定の要件を満たす団地について、団地管理組合の5分の4以上の賛成かつ各棟ごとに3分の2以上の賛成があれば、団地内の建物全体の一括建て替えを実施することができる制度が創設された。
規制改革の方向性(事務局記載)	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。	
規制改革要望等への対応	上記規制改革の方向性への考え方	<p>昭和40年代以前に分譲された団地は、住宅公団及び地方住宅供給公社が分譲したのもだけでも約19万戸(当時のマンションストック44万戸の43%)にのぼり、これら多くの団地ストックの老朽化により、住環境のみならず、地域の活力の低下が懸念される。このため、団地の建て替えの円滑化が喫緊の重要課題となっている。</p> <p>団地の建て替えに当たっては、土地の有効利用や良好な居住環境の確保(効率的な建物の配置、まとまった空地の確保、余剰敷地の譲渡等)のため、団地内の建物全体の一括建て替えを望む区分所有者が多い(マンション建て替え円滑化法に基づく団地建て替え事例19団地全てが団地内建物全棟の建て替えである)が、団地内に小敷戸からなる小規模な建物が存在する場合、団地全体の5分の4以上が建て替えを望んでいても、当該棟のごく少数者の反対で事業全体が進められなくなっている例(例えば、約700戸の団地で全体の82%が建て替えに賛成しているが、10戸の住棟1棟で2/3以上の賛成が得られず事業が中断している例がある)がみられ、立法当時には想定しなかった状況が生じている。</p> <p>国土交通省が、法務省及び内閣府と共同で、建て替え決議要件のあり方を検討するために、平成19年度から平成20年度にかけて行った老朽化マンション等の実態に係るアンケート調査(平成20年11月に公表)においても、一括建て替え決議における棟ごとの要件を見直すべきとの回答が多かった(建築後30年超のマンションの管理組合又は建て替え相談のあるマンション管理組合に対する調査において、「団地全体要件があれば、棟ごとの要件は不要、撤廃すべき」との回答が48.6%、「棟ごとの3分の2という要件を引き下げるべき」との回答が11.4%であり、「見直す必要はない」は22.9%にとどまった。)</p> <p>以上から、団地の一括建て替え決議における棟ごとの要件は、マンションの建て替えにおいて問題となっている状況であり、要件緩和等の見直しを行う必要があるものとする。</p> <p>なお、マンションの建て替えの円滑化を図るためには、単棟の建て替え決議の要件の見直しについても一体として検討することが必要であり、上記の検討にあたっては、建て替え決議の要件のあり方について幅広く検討することが必要であるとする。</p>
	【対応可能性のある場合】 見直し予定及びその内容	国土交通省と法務省が連携して、マンションの建て替え決議要件に係る課題を把握し、区分所有法における団地の一括建て替え決議要件を含めた建て替え決議要件のあり方についての検討を進める(H23年度から検討開始)
	【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	