

分野	2 住宅・土地、公共工事 (4) 宅地供給等土地利用	意見・要望提出者	(社)経済団体連合会	
項目	市街地再開発事業における建築基準法第86条の地権者全員同意要件の撤廃			
意見・要望等の内容	<p>市街地再開発事業は、住宅・商業・業務系など、複合した用途の開発となることが多く、円滑な施設運営等の観点から、複数棟の計画が行われることが通例である。その場合、建物計画の自由度の高い建築基準法第86条第1項の一団地認定によることが合理的なため、本制度を活用して市街地再開発手続きを行ってきた。</p> <p>しかしながら、今般、連担建築物設計制度の創設に伴い、一団地認定を活用したこれら市街地再開発事業においても、地権者全員の合意が必要となったことは、社会的・経済的意義の極めて大きい都市再開発事業の推進を阻害するものである。</p> <p>市街地再開発事業の権利調整・合意形成は、都市再開発法に定められた確固たる手続きによって行われており、複数棟計画の内容についても、この手続きの中で権利調整や合意形成を行うことで、問題ないとする。</p> <p>したがって、都市再開発法に基づく市街地再開発事業については、建築基準法に基づく地権者の全員同意要件の適用対象から除外すべきである。</p>			
関係法令	建築基準法第86条第3項、都市再開発法第14条	共管	なし	
制度の概要	<p>1998年6月の建築基準法改正により、連担建築物設計制度（建築基準法第86条第2項）が創設されたことに伴い、一団地の総合的設計を行なう際にも、全地権者の同意が必要となった。これにより、市街地再開発事業において、一団地の総合的設計を活用して、複数建築物を建築する場合は、権利調整手続（組合設立にかかる地権者の2/3以上の同意・権利変換・組合決議等）に加えて、上記建築基準法に基づく地権者の全員同意要件が課せられることとなった。</p>			
中間公表資料との関係	国土交通省関係34頁			
状況	措置済・措置予定 (実施(予定)時期:	検討中	措置困難	その他
規制改革推進3か年計画における記載	該当なし			
(説明)	<p>次のとおり、一団地の総合的設計制度ではその効果の及ぶ範囲が、市街地再開発事業の権利調整の対象範囲とは異なることから別の要件を課しているものであり、措置は困難である。</p> <p>一団地の総合的設計制度の適用を受けた土地の区域内では、将来にわたって、全体を一敷地とみなし、当該区域内の他の建築物とは無関係に建築を行うことはできなくなる。このため、関係者の権利を保護する観点から認定申請に当たっては、必ず当該区域内の土地について所有権・借地権を有する者の同意を得ることとしているものである。</p> <p>一方、都市再開発法に基づく市街地再開発事業では、当該事業において建築される建築物等を対象として権利調整手続きが行われるものである。</p> <p>したがって、一団地の総合的設計制度においては、事業が完了した後にも、当該土地の区域において建築物を建て替える場合等に制限が及ぶこととなるため、市街地再開発事業における権利調整手続きと異なる要件を課しているものであり、市街地再開発事業の場合は、当該事業の社会的・経済的意義という観点から一団地の総合的設計制度における全員同意要件を適用しないことは適当ではないと考える。</p>			
担当局課室名	住宅局 市街地建築課(連絡先: 03-5253-8515)			

分野	2 住宅・土地・公共工事 (4) 宅地供給等土地利用	意見・要望提出者	(社) 経済団体連合会	
項目	市街地再開発事業の区域要件の緩和			
意見・要望等の内容	市街地再開発事業による大規模共同住宅の建て替えを促進するため、「耐用年限(60年)の2/3以上を経過しているもの」という経過年数規定を短縮化し、第一種市街地再開発事業の施行区域の要件を緩和すべきである。			
関係法令	都市再開発法第3条 同法施行令第1条の4	共管	なし	
制度の概要	都市再開発法に基づく第一種市街地再開発事業を施行するには、区域内の耐火建築物の合計が一定比率以下であることが必要であるが、耐火建築物であっても耐用年限の3分の2を経過しているものは耐火建築物に加えないこととしている。例えば、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造の住宅については耐用年限は60年と定められており、40年を経過すれば耐火建築物として扱われないこととなる。			
中間公表資料との関係	国土交通省関係35頁			
状況	措置済・措置予定 (実施(予定)時期:	検討中	措置困難	その他
規制改革推進3か年計画における記載	【10(3)ア】市街地再開発事業の施行区域要件 市街地再開発事業の施行区域要件における経過年数規定の短縮化について検討を行う。			
(説明)	市街地再開発事業の施行区域要件における経過年数規定の短縮化について検討を行う。			
担当局課室名	都市・地域整備局市街地整備課 (連絡先: 03-5253-8412) 住宅局市街地建築課			

分野	2 住宅・土地、公共工事 (4) 宅地供給等土地利用	意見・要望提出者	個人
項目	市街化調整区域の一部解除		
意見・要望等の内容	JR、私鉄の駅から1km以内の調整区域(5～6m幅員の道路の確保が条件)は解除し、一律市街化区域にして欲しい。		
関係法令	都市計画法第7条 他	共管	なし
制度の概要	市街化区域及び市街化調整区域は、都市計画に、「無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を区分して」定めるもの。		
中間公表資料との関係	記載なし		
状況	措置済・措置予定 (実施時期：)	検討中	措置困難 その他
規制改革推進3か年計画における記載	【記載なし】		
(説明)	市街化区域及び市街化調整区域は、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成、都市近郊の優良な農地との健全な調和等を総合的に勘案し、地域の実情に即して都道府県が定めるものであり、鉄道駅の周囲1km以内の区域を一律に市街化区域に指定するものではないが、鉄道駅の周囲の地域については、既に相当数の街区を形成している場合や計画的な開発計画のある場合には、市街化区域に編入されてきているところである。		
担当局課室名	都市・地域整備局都市計画課 (連絡先：03-5253-8409)		

分野	2 住宅・土地、公共工事関係 (4) 宅地供給等土地利用	意見・要望提出者	(社)経済団体連合会	
項目	都市公園における22(33)キロボルト配電用変圧器の占用条件の緩和			
意見・要望等の内容	22(33)キロボルト配電用変圧器を都市公園法第7条第1号の「変圧塔その他これらに類するもの」とし、これを設置する場合の当該都市公園の面積規制を撤廃すること。			
関係法令	都市公園法第7条、同施行令第12条、第16条	共管	なし	
制度の概要	<ul style="list-style-type: none"> 公園管理者は、公園施設以外の工作物その他の物件または施設が、都市公園法第7条各号に掲げるものに該当し、都市公園の占用が公衆のその利用に著しい支障を及ぼさず、かつ、必要やむを得ないと認められるものであって、政令で定める技術基準に適合する場合に限り、これを設けて都市公園を占有することを許可することができる。 変圧塔は、5ヘクタール以上の敷地面積を有する都市公園に設置される場合に限り、許可の対象となる。 			
中間公表資料との関係	国土交通省関係36頁			
状況	措置済・措置予定 (実施(予定)時期:	検討中	措置困難	その他
規制改革推進3か年計画における記載	【記載なし】			
(説明)	<p>都市公園は、都市の中の貴重なオープンスペースであるだけでなく、緑あふれた美しい街並みづくりに寄与しているものであり、その本来の目的からすれば、公園施設以外の工作物その他の物件又は施設により都市公園を占有することは、都市公園の効用を阻害することになるため、公園管理を適正に行う観点から、占用許可申請に係る物件が、法第7条各号に規定する物件に該当し、及び当該占用が公衆の公園利用に著しい支障を及ぼさず、かつ、必要やむを得ないと認められるものに限り、許可を与えることとしている。</p> <p>本件要望にある22(33)kv配電用変圧器は、変圧器本体、22kvキャビネット、低圧分岐装置及び第三者の安全確保に必要な施設等から構成され、また、全体として占有面積が大きくなることなどから、その設置は都市公園の効用を著しく阻害するものである。</p> <p>また、美しい街並みづくりのために電線等の地中化が推進されている時代の流れにも逆行するものであり、占用条件の緩和は困難である。</p>			
担当局課室名	都市・地域整備局公園緑地課(連絡先:03-5253-8418)			

分野	2 住宅・土地・公共工事 (4) 宅地供給等土地利用	意見・要望提出者	規制改革委員会
項目	マンション建替えの円滑化		
意見・要望等の内容	必要に応じて住宅政策の見地からも、マンションの建替えが円滑に実行できるための方策について検討する。		
関係法令	区分所有法	共管	法務省
制度の概要	<p>マンションの建替えについては、建物の区分所有等に関する法律第62条により、「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の価額その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至ったとき」に、集会において、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で建替え決議をすることができることとされている。</p> <p>しかし、この制度については実際に運用する場合に、建替え決議後、建替えを行う主体に法人格を付与する仕組みがなく、安定的に建替えを行うことができない等の問題があると指摘されている。</p> <p>そうした問題点を含め、現行の区分所有法の問題点が整理され、必要により運用の改善等が図られるのと併行して、必要に応じて住宅政策の見地からも、マンションの建替えを円滑に実行できるための方策について検討を行うものである。</p>		
中間公表資料との関係	国土交通省関係37頁		
状況	措置済・措置予定 (実施(予定)時期:	検討中	措置困難 その他
規制改革推進3か年計画における記載	<p>【10 住宅・土地、公共工事関係 (3) 個別事項 ア 住宅・土地】</p> <p>マンション建て替えの円滑化</p> <p>マンション建て替えについて、現行の建物の区分所有等に関する法律の問題点を整理し、見直しについての検討を進めるとともに、必要に応じて住宅政策の見地からも、マンションの建て替えが円滑に実行できるための方策について検討する。</p> <p>(次々期通常国会に関係法案提出予定)</p>		
(説明)	<p>マンションの建替えについては、建物の区分所有等に関する法律第62条により、「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の価額その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至ったとき」に、集会において、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で建替え決議をすることができることとされている。</p> <p>しかし、この制度については実際に運用する場合に、建替え決議後、建替えを行う主体に法人格を付与する仕組みがなく、安定的に建替えを行うことができない等の問題があると指摘されている。</p> <p>そうした問題点を含め、現行の区分所有法の問題点が整理され、必要により運用の改善等が図られるのと併行して、必要に応じて住宅政策の見地からも、マンションの建替えを円滑に実行できるための方策について検討を行うものである。</p>		
担当局課室名	住宅局 市街地建築課(連絡先: 03-5253-8515)		

分野	2 土地・住宅・公共工事 (4) 宅地供給等土地利用	意見・要望提出者	規制改革委員会
項目	(3) 中山間地域の計画的な保全 ア 都市計画法改正の円滑な施行		
意見・要望等の内容	<p>中山間地域の計画的な保全を図る観点から、農業的土地利用から都市的土地利用への土地利用転換が見込まれる地域については、準都市計画区域制度の活用が図られるべきである。とりわけこうした土地利用転換が見込まれる区域で、従前、農業的土地利用に関する規制が課せられている場合には、こうした規制の解除等と十分な連携を図りつつ、制度の活用が図られるべきである。</p> <p>当該制度に係る法改正は公布後（平成12年5月19日公布）一年以内に施行される予定であるが、地方公共団体が制度を十分使いこなせるよう、可能な限り早期に、運用にあたっての技術的助言を作成し、改正法の円滑な施行を図るべきである。</p>		
関係法令	都市計画法	共管	なし
制度の概要	<p>都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法第73号）により、準都市計画区域制度を創設。都市計画区域外において、市町村が「準都市計画区域」を指定し、用途地域、風致地区等土地利用の整序のために必要な都市計画を定められることとした。当該区域においては、開発許可制度等も基本的に都市計画区域内と同様に適用される。</p>		
中間公表資料との関係	国土交通省関係38頁		
状況	措置済・措置予定	検討中	措置困難 その他
規制改革推進3か年計画における記載	【記載なし】		
<p>(説明) 都市計画の事務について、地方公共団体の都市計画の運用を支援する国の技術的な助言として「都市計画運用指針」を策定し、平成12年12月28日付にて地方公共団体に送付。</p> <p>当該指針には、</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画制度全体を貫く、運用についての国の考え方 新制度を含む各制度の趣旨、想定している使い方の具体的な例示 都市計画の見直し、都市計画決定手続についての必要性、考え方 制度の複合的な運用についての考え方 <p>等を記述している。</p>			
担当局課室名	都市・地域整備局 都市計画課（連絡先：03-5253-8409）		

分野	2 土地・住宅・公共工事 (4) 宅地供給等土地利用	意見・要望提出者	規制改革委員会
項目	(6) 都市郊外部における計画的な土地利用転換・保全 ア 都市計画法改正の円滑な施行		
意見・要望等の内容	都市計画区域、市街化区域及び市街化調整区域の線引き、開発許可については、都市計画法が改正され、都市郊外部における計画的な土地利用転換・保全に資する制度改正がなされた。当該制度に係る法改正は公布後（平成12年5月19日公布）一年以内に施行される予定であるが、地方公共団体が制度を十分使いこなせるよう、可能な限り早期に、運用にあたっての技術的助言を作成し、改正法の円滑な施行を図るべきである。		
関係法令	都市計画法	共管	なし
制度の概要	<p>都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法第73号）により、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開発許可制度について、一定の宅地水準の確保のため、技術基準については、地域特性に応じて地方公共団体が条例で基準を強化または緩和できるようにする、 ・市街化調整区域について全国一律の基準により開発行為を抑制するのではなく、区域内の状況に応じた開発許可基準になるよう、弾力化を図ること、 ・三大都市圏等の一定の都市計画区域以外について、線引きするか否かを原則都道府県が選択できることとすること、 ・その際、線引きしない都市計画区域のうち用途地域が定められていない区域において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が図られるよう、特定用途制限地域制度を導入すること <p>等の制度の創設・改正がなされた。</p>		
中間公表資料との関係	国土交通省関係39頁		
状況	措置済・措置予定	検討中	措置困難
	(実施時期：平成12年12月)		
規制改革推進3か年計画における記載	【記載なし】		
<p>(説明) 都市計画の事務について、地方公共団体の都市計画の運用を支援する国の技術的な助言として「都市計画運用指針」を策定し、平成12年12月28日付にて地方公共団体に送付。</p> <p>当該指針には、</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画制度全体を貫く、運用についての国の考え方 新制度を含む各制度の趣旨、想定している使い方の具体的な例示 都市計画の見直し、都市計画決定手続についての必要性、考え方 制度の複合的な運用についての考え方 <p>等を記述している。</p>			
担当局課室名	都市・地域整備局 都市計画課（連絡先：03-5253-8409）		

分野	2 土地・住宅・公共工事 (4) 宅地供給等土地利用	意見・要望提出者	規制改革委員会	
項目	(5) 都心部の都市内の土地の有効利用促進方策 ア 都市計画法改正の円滑な施行			
意見・要望等の内容	都市計画法の改正により、都心部の都市内の土地の有効利用促進に資する制度改正がなされた。当該制度に係る法改正は公布後（平成12年5月19日公布）一年以内に施行される予定であるが、地方公共団体が制度を十分使いこなせるよう、可能な限り早期に、運用にあたっての技術的助言を作成し、改正法の円滑な施行を図るべきである。			
関係法令	都市計画法	共管	なし	
制度の概要	<p>都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法第73号）により、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業地域内であって、適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、土地の高度利用を図るため、未利用となっている建築物の容積の活用を可能とする ・用途地域内であれば、どこでも地区計画を定めることができるよう、地区計画を定めることができる土地の区域に関する要件を再整理 ・道路、河川等の都市施設について当該施設を整備する立体的な範囲等を都市計画に定めうることとするとともに、立体的な範囲を定めた場合における建築行為の許可基準の特例の新設 ・都道府県又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、決定理由を記載した書面を添えて、当該都市計画の案を公衆の縦覧に供するとともに、都市計画の決定手続きについて、条例で必要な規定を定めうることとする ・市町村は地区計画策定手続きを定める条例において、住民等から地区計画の案となるべき事項等を申し出る方法を定めうることとする <p>等の制度の創設・改正がなされた。</p>			
中間公表資料との関係	国土交通省関係 40頁			
状況	措置済・措置予定	検討中	措置困難	その他
	(実施時期：平成12年12月)			
規制改革推進3か年計画における記載	【記載なし】			
<p>(説明) 都市計画の事務について、地方公共団体の都市計画の運用を支援する国の技術的な助言として「都市計画運用指針」を策定し、平成12年12月28日付にて地方公共団体に送付。</p> <p>当該指針には、</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画制度全体を貫く、運用についての国の考え方 新制度を含む各制度の趣旨、想定している使い方の具体的な例示 都市計画の見直し、都市計画決定手続についての必要性、考え方 制度の複合的な運用についての考え方 <p>等を記述している。</p>				
担当局課室名	都市・地域整備局 都市計画課（連絡先：03-5253-8409）			

分野	2 土地・住宅・公共工事 (4) 宅地供給等土地利用	意見・要望提出者	規制改革委員会
項目	(6) 都市郊外部における計画的な土地利用転換・保全 ウ 土地利用に係るマスタープランの拡充		
意見・要望等の内容	<p>わが国の国土全体の土地利用については、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、自然環境保全法といった個別法による土地利用規制が、それぞれの固有の法目的の実現のためになされている。</p> <p>このうち、都市計画のマスタープランについては、都市計画法が改正され、市街化区域、市街化調整区域の「整備、開発又は保全の方針」が拡充された。</p> <p>当該制度に係る法改正は公布後（平成12年5月19日公布）一年以内に施行される予定であるが、地方公共団体が制度を十分使いこなせるよう、可能な限り早期に、運用にあたっての技術的助言を作成し、改正法の円滑な施行を図るべきである。</p>		
関係法令	都市計画法	共管	なし
制度の概要	<p>都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法第73号）により、都市計画のマスタープランについては、都市計画法が改正され、市街化区域、市街化調整区域の「整備、開発又は保全の方針」を拡充し、線引きと独立した都市計画区域のマスタープランとしてすべての都市計画区域で策定されることとされた。</p>		
中間公表資料との関係	国土交通省関係 4 1 頁		
状況	措置済・措置予定	検討中	措置困難
	(実施時期：平成12年12月)		
規制改革推進3か年計画における記載	【記載なし】		
<p>(説明) 都市計画の事務について、地方公共団体の都市計画の運用を支援する国の技術的な助言として「都市計画運用指針」を策定し、平成12年12月28日付にて地方公共団体に送付。</p> <p>当該指針には、</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画制度全体を貫く、運用についての国の考え方 新制度を含む各制度の趣旨、想定している使い方の具体的な例示 都市計画の見直し、都市計画決定手続についての必要性、考え方 制度の複合的な運用についての考え方 <p>等を記述している。</p>			
担当局課室名	都市・地域整備局 都市計画課（連絡先：03-5253-8409）		

分野	2 住宅・土地、公共工事 (4) 宅地供給等土地利用	意見・要望提出者	規制改革委員会
項目	(6) 都市郊外部における計画的な土地利用転換・保全 ウ 土地利用に係るマスタープランの拡充		
意見・要望等の内容	我が国の国土全体の土地利用については、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、自然環境保全法といった個別法による土地利用規制が、それぞれの個別の固有の法目的の実現のためになされている。 こうしたそれぞれの規制の調整等を図る観点から、マスタープランである国土利用計画法の土地利用基本計画の機能の強化が図られる必要がある。		
関係法令	国土利用計画法	共管	なし
制度の概要	国土利用計画法の土地利用基本計画 都道府県知事が、国土利用計画（全国計画及び都道府県計画）を基本として、都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域の五地域と土地利用の調整等に関する事項を内容として定めるものであり、都市計画法等個別規制法に基づく諸計画に対する上位計画として、行政部内の総合調整機能を果たすとともに、土地取引、開発行為に関して、規制の基準としての役割を果たすものである。		
中間公表資料との関係	国土交通省関係 4 2 頁		
状況	措置済・措置予定 (実施(予定)時期：	検討中	措置困難 その他
規制改革推進3か年計画における記載	【 10(3)ア 】 土地利用に係る個別規制法に基づく諸計画に対する上位計画としての土地利用基本計画が果たすべき機能に関しては、国土利用計画、全国総合開発計画及び各圏域のブロック計画との関係の整理の必要性についての検討と併せ、現行の土地利用基本計画の内容の詳細化の必要性、計画の策定手続の在り方と策定支援方策について、今後の制度の改正も含めて、更に検討を進める。		
(説明)	旧土地政策審議会企画部会において、土地利用基本計画の機能の充実・強化について検討を進めてきており、今後は国土審議会に設置される土地政策分科会において引き続き検討を進めていく予定。		
担当局課室名	土地・水資源局土地利用調整課(連絡先:03-5253-8381)		