

(説明)

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。

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。

したがって、一団地の総合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、全員同意要件の適用対象から除外することは適当ではないと考える。

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)2/3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 都市再開発法施行令第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を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。			
計画等における記載	該当なし			
状 況	☐ 措置済・措置予定 ☒ 検討中 ☐ 措置困難 ☐ その他 (実施(予定)時期:)			
(説明) 現在国土交通省において、都市の再生・再構築の推進を図る方策を検討することを目的とする市街地整備研究会を開催している。当該研究会において市街地再開発事業に係る施行区域要件の見直しを含めて今後の市街地整備の手法を総合的に検討しているところである。				
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	(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	・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。			
計画等における記載	該当なし			
状 況	☐ 措置済・措置予定 ☐ 検討中 ☒ 措置困難 ☐ その他 (実施(予定)時期：)			
(説明) 都市公園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。 本件要望にあるように22kv配電用変圧器について、22kvキャビネット、低圧分岐装置及び利用者の安全確保に必要な施設等を分離して設置した場合でも、占用面積の合計が減少することではなく、都市公園の効用を著しく阻害することには変わりはない。したがって都市公園法第7条第2号に定める「変圧塔その他これに類するもの」に該当するとは言えず、当該都市公園の面積基準の如何にかかわらず、都市公園に設置することはできない。 なお、昨年度の当課回答にある「公園施設以外の工作物その他の物件又は施設は都市公園の効用を阻害することはあっても、これを増進することはありません。」における「効用」とは、都市公園の都市における貴重なオープンスペースとしての効用等を意味するものである。				
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	該当なし			
計画等における記載	該当なし			
状 況	☐ 措置済・措置予定 ☒ 検討中 ☐ 措置困難 ☐ その他			
(説明) 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。 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。 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。				
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	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	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。 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	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。		
計画等における記載			
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)		
(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。 当該指針には、 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 等を記述している。			
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 (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	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、 ・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 等の制度の創設・改正がなされた。		
計画等における記載			
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）		
（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。 当該指針には、 - 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 等を記述している。			
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 (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	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、 ・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にするとともに、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にする ・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にする 等の制度の創設・改正がなされた。		
計画等における記載			
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）		
（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。 当該指針には、 - 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、都市計画決定手続きについての必要性、考え方 - 制度の複合的な運用についての考え方 等を記述している。			
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 (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	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。 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」を拡充された。 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	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。		
計画等における記載			
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）		
（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。 当該指針には、 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 等を記述している。			
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 (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	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。			
計画等における記載	規制緩和推進 3 か年計画（再改定） 別紙 4 「2 住宅・土地、公共工事関係（4）宅地供給等土地利用」 土地利用基本計画の機能の強化（12 年度検討 国土庁）			
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			
(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）			