

委員・事業者からの提案一覧【建築・土地利用】

資料2

提案名	提案者	提案内容	支障事例	規制の根拠						処理の方向性			
				国の法令	国の運用	大阪府の条例	大阪市の条例	大阪府運用	大阪市運用		規定の概要		
既存ストックの再生	一団地総合設計制度の緩和	経済団体	民法の共有既定との整合性を図りつつも、一定の要件を満たすものについては、全員合意条件の緩和を行うべき	マンションの建て替えに必要な住民の決議は4/5であるが、一団地総合設計制度で団地地域の縮小、拡大など団地区域の変更を伴う場合は全員同意が条件。	○建築基準法 86条（一の敷地とみなすこと等による制限の緩和） 86条の5（一の敷地とみなすこと等の認定又は許可の取消し）							第86条の5 公告対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者は、その全員の合意により、当該公告対象区域内の建築物に係る第86条第1項若しくは第2項若しくは第86条の2第1項の規定による認定又は第86条第3項若しくは第4項若しくは第86条の2第2項若しくは第3項の規定による許可の取消しを特定行政庁に申請することができる。	規制改革ホットラインへの提案
	既存不適格住宅に関する容積緩和	マンション建設事業者	・耐震性が不足している等、一定の要件を満たすマンション建替え事業については容積率の緩和を図るべきではないか。	・容積率に余裕のないマンションや、既存不適格であり減床しなければならないマンションの建替えを行う上で、容積率制限が障害となっている。 ※総合設計制度による容積割増では公開空地などの制約が大きく、かつ高層建物となり工期延長による仮住まい期間の延長や高層化による建築コスト増大の負担が弊害となる	○建築基準法52条、59条の2							52条：用途区域毎の容積率を示す。 59条の2 敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建ぺい率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率の緩和	規制改革ホットラインへの提案
	検査済証が無い住宅(建築物)の救済措置の創設	建築士団体	・既存住宅(建築物)の活用を促進するため、検査済証が無い住宅(建築物)を救済する公的な仕組みが必要。 ・検査済証が無い住宅(建築物)について、①適法性を判断するため、国において統一的な基準の策定及び②当該基準に基づく調査を経て適法と認められる建築物を適法建築物(既存不適格建築物を含む)とみなして増築・用途変更等の手続きが円滑に行える仕組みづくりが必要。	・既存住宅を増築・用途変更等を行う場合、建築基準法により建築確認申請の手続きが必要であり、その場合、原則、既存住宅の法適合を証する検査済証が必要となる。 ・しかし、平成10年頃までは、検査済証の交付率が20%台を推移しており、多くの住宅(建築物)は完了検査を受検しておらず、検査済証の交付を受けていない。 ・そのため、是正可能な建築物であっても、検査済証が無いことを理由に実施を断念する場合がある。	○建築基準法第6条、第7条								第六条 建築主は、建築物を建築しようとする場合、建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合等においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。
用途規制緩和	用途規制緩和	原委員 岸委員 マンション建設事業者 建設設計コンサル	住民の利便あるいは、必要性の高いものについては用途規制緩和を行うべき	・住居専用地域に、住民介護用の事務所を設置しようとする場合認められない	○建築基準法48条1～3条、 ○都市計画法、建築基準法別表第二							・建築基準法48条別表第2では、用途地域内建築物を制限列挙しており、いわゆる住居専用地域に事務所が含まれていない	規制改革ホットラインへの提案
集合住宅の消防にかかるとする基準にすること	マンションの非常用電源重油の量	有識者	・自家発電機にかかる規制については、災害時のみ稼働する非常用発電機に限定して規制緩和を検討すべき	・建築基準法では、用途地域に応じて危険物の貯蔵量が規定されている。 ・2000リットルを超える貯蔵タンク(地下)は地下タンク貯蔵所として政令の基準を満たす必要あり。 ・自家発電機を24時間稼働したときの燃料消費量が2000リットルを超える自家発電機の設置は、危険物一般取扱所となり、政令基準を満たす必要あり。 ・規制量を守ると40時間程度しかもたない	建築基準法48条、建築基準法施行令116条、 令130条の9、消防法10条、危険物の規制に関する政令	危険物の規制に関する政令						消防法第十条 指定数量以上の危険物は、貯蔵所(移動タンク貯蔵所を含む。)以外の場所でこれを貯蔵し、又は製造所、貯蔵所及び取扱所以外の場所でこれを取り扱ってはならない。ただし、所轄消防長又は消防署長の承認を受けて指定数量以上の危険物を、十日以内の期間、仮に貯蔵し、又は取り扱う場合は、この限りでない。 ○3 製造所、貯蔵所又は取扱所においてする危険物の貯蔵又は取扱は、政令で定める技術上の基準に従ってこれをしてしなければならない。 ○4 製造所、貯蔵所及び取扱所の位置、構造及び設備の技術上の基準は、政令でこれを定める。	規制改革ホットラインへの提案
	準工業地域における引火性危険物関係の事業所や研究所の扱い	引火性危険物製造業	少なくとも製造に関わらない事務所・研究所は通常の建築物の扱いに緩和されたい	・昭和38年に大阪市から引火性危険物製造業の許可を得て操業。当時工業地域から、現在は準工業地域。準工では引火性危険物製造業は不適格建築物の指定を受け、既存の20%以上の増設不可、壊したら再建も不可。製造だけでなく事務所や研究所も同じ扱い。	○建築基準法施行令137条の7							第137条の7 法第3条第2項の規定により法第48条第1項 から第13項 までの規定の適用を受けない建築物について法第八十六条の七第一項の規定により政令で定める範囲は、増築及び改築については、次に定めるところによる。 一 増築又は改築が基準時における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対して制限を定めた規定に適合すること。 二 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の一・二倍を超えないこと。 五 用途の変更(第百三十七条の十八第二項に規定する範囲内のものを除く。)を伴わないこと。	規制改革ホットラインへの提案
建設業の許可等に関すること	建設業の分類が情勢に合っていない	行政書士	ガイドラインの見直しに加え、法律上の業種を現在の状況に併せて見直すべき。	・建設業法(昭和28年制定)においては業種を法律で28業種に分類しているが、その分類が現在の情勢に合致しておらず、国土交通省によるガイドラインにより、無理やり業種を当てはめている状況。	○建設業法2条、その他	建設業法ガイドライン						：第2条 「建設工事」とは、土木建築に関する工事で別表第一として28業種を示す)	規制改革ホットラインへの提案
	建設業の役員経験年数	行政書士	・本規定の削除あるいは、年数の短縮化、講習の受講などの代替措置を作ること	・建設業の経営経験(取締役以上)が5年以上でないと、経営者は新規参入(500万円以上の請負受注)できなくなっている。参入規制といえる。しかし経営者にならなければならない仕事が法律上あるかといえれば無い。 ・大企業の子会社では役員が2年で交代する。5年の建設業の役員経験が欠ける恐れが高い。	○建設業法7条、国交省告示第438号(建設業法第7条第1号イに掲げる者と同等以上の能力を有する者を定める件)							法7条で常勤役員1人が 許可を受けようとする建設業に関し五年以上経営業務の管理責任者としての経験を有する者と規定)	規制改革ホットラインへの提案

提案名	提案者	提案内容	支障事例	規制の根拠						処理の方向性	
				国の法令	国の運用	大阪府の条例	大阪市の条例	大阪府運用	大阪市運用		規定の概要
屋外広告物条例上、掲出の禁止区域に該当する官公署等の民間広告物	事業者	官公署等で民間事業者による屋外広告物(地域案内板等)の掲出需要を受けており、公共性に対する一定の配慮を誘導しながら、民間広告物が掲出できるよう、条例の規制緩和を行う	現在、大阪府屋外広告物条例では屋外広告物の掲出が官公署等では禁止されている。一方で、他法令で表示、設置されるもの・道先案内図その他公共上やむを得ない施設名称として掲出されるもの・公共団体等が地域における公共的な取組みや管理に要する費用に充当する目的で掲出されるものなどが適用除外として取扱われている。官公署等の公共施設の利活用が求められている昨今、規制緩和が必要			○大阪府屋外広告物条例(第四条第一項)				屋外広告物を掲出、設置できない場所 八号 官公署、学校、研究所、図書館、美術館、音楽堂、公会堂、記念館、体育館、天文台、記念塔の敷地	府市改善
建築物の検査済証発行の際の意見書制度の廃止	建築士団体	大阪市が実施している建築物の検査済証発行の際の意見書制度を廃止された。事前協議に対する完成報告と検査済み証の発行は分けて整理すべきであり、1日でも早く検査済証を取得し事業活動を開始したい民間事業者の意向を尊重していただきたい	・建築物等の検査済証を交付するに当たり、大阪市では意見書による関係各課の回答がないと発行されない。						大規模建築物事前協議制度をはじめとしたまちづくりを誘導する各制度等の実効性を高めるため意見書の運用を実施	建築基準法では、検査済証の交付にあたって、建築基準関係規定以外については適合性の確認をする規定はないが、大阪市では大規模建築物事前協議制度をはじめとしたまちづくりを誘導する各制度等の実効性を高めるため意見書の運用を実施している。	府市改善