

第30回 地域活性化ワーキング・グループ 議事録

1．日時：平成28年3月29日（火）14：00～15：21

2．場所：中央合同庁舎第4号館4階共用第2特別会議室

3．出席者：

（委員）安念潤司（座長）、滝久雄（座長代理）、岡素之（議長）、佐久間総一郎、
松村敏弘

（事務局）刀禰規制改革推進室次長、渡邊参事官、永山企画官

（国土交通省）住宅局建築指導課 石崎課長、藤原課長補佐

住宅局市街地建築課 香山課長、田伏課長補佐

4．議題：

（開会）

1．国土交通省からのヒアリング

「検査済証のない建築物の流通促進について」

2．国土交通省からのヒアリング

「用途地域における建築物制限の緩和について」

（閉会）

5．議事概要：

渡邊参事官 それでは、規制改革会議第30回地域活性化ワーキング・グループを開催いたします。

皆様方には、御多用の中、御出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

本日、所用によりまして、翁委員と長谷川委員は御欠席でございます。本日、岡議長にも御出席をいただいております。

それでは、議事を進めさせていただきます。

なお、本ワーキング・グループにおきましては、議事録を公開することとなっておりますので、御了承願います。

それでは、以後の進行は安念座長にお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。

安念座長 それでは、議題に入らせていただきます。

議題1「検査済証のない建築物の流通促進について」、国土交通省からヒアリングを行います。石崎課長、藤原補佐には何度も何度も同じようなことお運びをいただいて、本当にありがとうございます。

まず、事務局から本件の概要について、資料1-1の御説明をお願いいたします。

渡邊参事官 資料1-1「『検査済証のない建築物の流通促進』について」の資料でございます。

検査済証のない建築物につきましては、1月26日のワーキング・グループにおきまして、昨年6月の実施計画で記載がございます「法適合状況調査のためのガイドラインの運用改善」という項目につきまして、フォローアップということで国土交通省からヒアリングをいたしました。今回は事業者からの御意見も踏まえまして、その既定項目を超えた更なる対応につきまして、御議論いただきたいと思いますと考えております。

まず「1. 現行規制の概要」の部分でございますけれども、建築物の完了検査ということで、建築主は、建築物の工事が完了したときは、その検査を申請しなければならないということにまずなっております。建築主等は、適合していることを認めるときは、建築主に対して検査済証を交付するということになってございます。

それにつきまして(2)の部分でございますけれども、建築主は、検査済証の交付を受けた後でなければ、建築物を使用し、又は使用させてはならないと規定がされてございます。

その上で「2. 検査済証交付の実態」でございます。下に、「ガイドライン」に載っているグラフを付けてございますけれども、平成10年以前につきましては、検査申請の実施の有無のフォローアップが十分でなかったということで理由を聞いてございますが、そういうことが原因で完了検査率は4割を下回っていたというところが、現在問題として浮上してきているということかと思っております。

なお、下の参考2のところがございますように、平成10年の法改正によりまして、この建築確認と検査が民間、いわゆる指定確認検査機関に開放されたということで、検査率も向上してきておるとい状況だと認識してございます。

2ページ目「3. 事業者からの主な意見」ということで、事務局の方で複数の事業者から、今回の議題でございます検査済証のない建築物の流通の促進につきましてヒアリングを行いました。主な意見を記載してございます。

まず、検査済証がないということが先ほど申し上げた法に抵触をするということでもって、コンプライアンスを重視する企業は手を付けたがらない状況にあるということもございます。現行制度におきましては、増築、用途変更に伴う建築確認を必要としない場合におきましては、検査済証がないままということになりまして、法適正化の手段がないという意見がございます。

でございますけれども、建物を改修する場合、大がかりなものでない建築確認を必要としない場合でも、あえて増改築等の建築確認が必要となるような大規模な工事を行って検査済証を取得するような場合もあると聞いております。

として、このような状況を踏まえまして、既存ストック活用の可能性を広げるため、検査済証の代わりとなって法適合状況を証明する証明書(仮称)としておりますけれども、そのようなフローを整備すべきという意見もございます。これは法違反の救済に当たるといことは承知の上でということで、以前の検査済証の取得率が低かったという実態も踏まえて、何らかの条件を付けて救済をしてほしいという意見もございます。

として、「ガイドライン」に基づく法適合状況調査につきまして、国の方で「国の保証と同じ」というようなことを言うてくれれば、使われやすくなって金融機関の判断などもされやすいのではないかという意見もございます。

でございますけれども、「ガイドライン」で「検査済証とみなされるものではない」という形で明記をされているために、ガイドラインに基づいて調査を行ったところで、コンプライアンス違反が解決されるものではない、検査済証が発行されなくても何らかの証明書、手続をもって「同等とみなす」ということが通知あるいは公的文書で明記をしてもらえれば、使用しやすくなるという意見もございます。

最後、でございますけれども、マンションを一棟買ひして賃貸に出す事業も行っているが、検査済証があるということが絶対条件となっておってなかなか進められないという意見もございます。

3ページ目「4. 論点」を示してございます。今、申し上げましたように、様々な事業者からの意見も踏まえまして、既存ストックの活用の観点から、検査済証がなく法適合状況が証明されないことが理由で買い手がつかず、活用されないままとなっている建築物につきましても、その売買の活性化を図ることが必要と考えてございます。このため、委員の方々の御意見も伺った上で、このような論点を提示してございまして、増築や用途変更に伴う建築確認を必要としない状況にある検査済証のない建築物に係る法適合状況を証明するための措置として、例えば、以下のいずれかの対応を検討すべきではないかということで、以下、3点ございます。

まず、建築確認の必要がない小規模なりフォームを行う場合におきましても、指定確認検査機関を用いて法適合状況調査を行い、既存不適格調書を作成して、それを特定行政庁が受理し、「法適合証明書」を発行するというようなフローを整備するというのが1つ目でございます。

次に、本来建築確認が必要ない場合でありましても、検査済証がない建築物につきまして、所有者が望む場合には、建築確認を求めることができるようにするということが2つ目でございます。

最後、「ガイドライン」に基づく法適合状況調査で不適合事項がなかった場合につきましては、その建築物が法令の基準に適合しているものと何らかの形でみなすということを3つ目として提示してございます。

以上のような論点につきまして、事前に国土交通省に御提示をさせていただいておりまして、今回、各論点に対する見解を御説明いただきたいと思いますと考えておりますので、よろしくお願ひいたします。

以上でございます。

安念座長 それでは、国交省さんからお願いいたします。

国土交通省（石崎課長） では、まず資料を説明させていただければと思います。資料1 - 2でございます。

これも従前からの紙と基本的に同じものでございますが改めて。新規整備段階、建築確認をします。この段階で当然図面に基づいてします。中間検査は施工段階の適法性の確認をします。最後、完了検査で工事完了段階の適法性を確認することになります。これに基づいて検査済証を交付するわけなのですが、完了検査で当然検査済証という書類を出すわけなのですが、現場を見に行き行ってさっと見て、それで出しているというわけではありません。基本的には、それまでの間、建築確認で適法性を確認し、また工事管理者の方が施工の状況を確認していますので、その工事管理の状況について説明を求め、場合によっては書類の確認、工事管理の状況の説明を受けて、その上での検査済証の交付ということになりますので、当然ながら、検査済証の交付というものを出すためには、それなりの書類であるとか、現場検査の状況などの確認をした上で出しているものでございます。

こういう形で出ている検査済証に関しては、当然ストック段階で、例えば何らかの増改築をするとか、そういう際にこの検査済証があれば、その部分については終わっているという考え方でいろいろなものが整理されていくというものでございます。

現在、当然ながらその段階で、そういう書類がなければ一定の整理を求めることとなりますが、一番我々としてネックになっているのは、どこが既存不適格でどこが適法なのか。これを仕分けるのが結構手間がかかっているという話を事業者の方からも聞いてございます。それを何とか解決したいということで、今までガイドラインを作り、その状況をきちんとどうやって世の中に定着させていくのかというのが一番課題と認識させていただいているところでございます。

2枚目でございますが、ガイドラインにつきましては、従前、もうさすがに何度か説明させていただいています。平成26年7月2日にガイドラインを出しました。

対象は当然ながら全ての建物。

調査実施主体は指定確認検査機関。

調査に必要な図書は「建築確認図書」ですけれども、調査方法に関しましては完了検査の指針をベースにして、正直なところ、現段階で判断できるものについて調査をして、その範囲内で責任を負うという整理をさせていただいてございます。

これにつきまして、4ページでございますが、どうやってそれをよりきちんと実効性のあるものにしていこうかということでアンケート調査を実施し、前回、アンケートの結果の状況で、正直なところ、公共団体で使っている率が決して高くはないよと。ただ、中身をよく見ると、結局、公共団体はそれなりに今までも工夫をしてきて、ある程度要するに目をつぶるところはつぶるという表現がいいのかどうか分かりませんが、ある程度を現実的な線で落としていくので、あえてガイドラインがなくてもというところが多いという面もありました。ただ、それはだめだと、固いことを言っていることもあるというのも事実でございますので、そこについてまたさらにということ。

もう一つは、これから事業者の方々、リフォームをされていらっしゃるの方々とか、そういう事業者の方々にヒアリングをしますというお話を前回申し上げました。

5 ページでございまして、不動産会社、設計会社、ゼネコンですとかこういうところにヒアリングをある程度して、今、そのの整理をしている段階ですが、現段階でのヒアリングの主な意見でございます。意見とすれば、今、事務局の方から御説明があった話と割と似ているところがございます。

として、ガイドラインというのがある程度、余り逆に位置付け過ぎないようにと我々注意したせいもあるのですが、どのように捉えてよいかよく分からないというような意見。

として、新築で済証がない建物はほとんどないけれども、その後、無申請の増築を行って、最終的な検査済証がないものというのは正直多々あります。無断増築という言い方で、確かに世の中にはそういうものがあるだろうと思います。

、これも我々が把握しているとおりだと思いますが、前向きに検討している行政庁とそうでない行政庁で大分差があるというもの。

あと正直なところ、これは事業者の意見だと思いますが、所有者の方が過敏過ぎるのではないのでしょうかというところ。

として、仮使用のまま検査済証を取得していなかったものについて、12条5項で対応してもらったことがありましたということ。

有効活用に関する問題点は検査済証の問題というよりも、既存不適格の遡及適用の方の話ではないでしょうか。そちらの方が大きいのではないだろうかということ。

はまさしく、今日事務局からいただいた済証がない場合、何かのお墨付きがないでしょうか。

、ガイドラインを改正するにしても、手順が増えないようにしてほしいというようなもの。

これはガイドラインを位置付けようとする、どうしても固くきちんとして位置付けようとする、それだけどうしてもガイドラインの中身を固いものにせざるを得ませんので、改正するのはありがたいけれども、手順、手間は増えないようにしてほしいということ。

、調査の結果適法・既存となった場合、特定行政庁はどのように扱うか。やはり位置付けの話と手間の話の裏腹の関係があるので、そこをどう落とそうかというのが我々とある意味ではよく分かってらっしゃって、同じ悩みをしてらっしゃると感じたと思いました。

は、調査の結果、違法となった場合の対応方法、フローを示してもらえないと使いたくない。申請したことによって現時点よりも悪化する、それは非常に怖いので、なかなかそういう手続があっても難しいのですよねという話をされていました。

こういう状況でございまして、現状認識に関しては、事務局の方が聞かれた話と我々が聞いている話は非常によく似ているかなと思ってございます。

論点に関する紙を今日はお出しできていないのですけれども、基本的な方向としては一緒なのだと思います。要するに、よりきちんとした形でそれをうまく動くように位置付けてほしいという御提案をいただいているのだと考えてございます。ただ、これに関しましてはなかなか難しいのが、我々も位置付けをはっきりさせればはっきりさせるほどより使

ってもらえるという点がございませうが、当然、位置付けをはっきりさせれば、例えば特定行政庁にこれを出してくださいということになれば、特定行政はそれだけきちんとしたものでなければ出せない、調べてくださいという話にどうしてもなってまいりますので、それを出すということが果たしていいのかどうかというのは非常に現実問題としてかえって難しくなるのかな。

あと往々にしてそうですが、例えばそれを選択肢の一つとして示したところとすると、公共団体は当然ながら、今度はそれを出してくださいと、それがなければ今まで運用である程度、これはこの範囲という形で整理したものが基本的には多分現実問題として死んでいって、一番固い制度だけが残ってしまう。そこが我々としても何か位置付けがしっかりしたものを出せば出すほど逆にそういう結果があるだろうというような思いがございませう。

あと公共団体の話であれば、ある程度、正直なところ、サービス業務的なものになりませうので、特定行政庁にそれをやれという義務付けられるかということ、法律的な問題としてなかなか難しい。そういう面もありますので、我々としては、指定確認検査機関の事務として位置付けて、今、申しましたようなバランス、現実よりももう一步進めなければならぬという点は全く我々も同様でございませうので、そういう中で行政庁がきちんと飲み込み、位置付けと、かつ余り固くなり過ぎない、運用としてちょうどいいバランスが取れる、そういう形を事業者の方々はずっと今ヒアリングをして大体雰囲気はよく分かってまいりましたので、その範囲内で何ができるのかという点について、できるだけ早く結論を世の中に出して、こうやれば100点というのは正直なところなかなか難しいと思ひませうけれども、一步でも二歩でも進めるものが絶対必要だと我々も思ひませうので、それについては結論を出して措置してまいりたいと思ひませう。

この問いに関してはわかりかし今まで言っている話で難しいところがありますということになってしまひませうが、我々の現状でございませう。

安念座長 どうもありがとうございます。

お立場は私もよく分かっているつもりでございませう。ディスカッションに入りたいと思ひませうが、去年の6月の実施計画について申せば、要するにガイドラインをもう少し宣伝しましませうねと、ありていに言えばそういうことで、そのことについてのお取組はもうしていただいているということは私たちも十分認識してあります。そこで、この場での議論は石崎さんには本当に申し訳ないのだけれども、6月実施計画の土俵をかなり広げたような話になってしまひませうので、その点は新規事項になってしまひませう、これは今でも随分御苦心をいただいているのに大変申し訳ないなと思ひませう。

ただ、一方で、これはもうまさにそちらでも把握しておられるように、やはり業者さんからの御要望は非常に強いということと、もう一つは、これは御案内のとおりだと思ひませうが、私どもの任期はもう間もなくで、その後がどうなるか分からなくて、ここで何かしら方向性のようなものを確認しておきたいと思ひませう。政府の機関で、御省はもちろはずっとお持ちだらうけれども、またそれとは別の立場でこういう問題意識を発信し続

ける機能というか組織というのがそもそもあるかどうか分からない状態なものですから、とりあえずここで中間的な方向性を打ち出すことができれば、我々としては遺言というか、多少仕事をしたことになるかなと思っている次第なのでございます。それが私どもの問題意識のようなことを申し上げました。

どうぞ、どなたからでも結構です。

ここから先は半ば交渉みたいなことですが、私も、10年も20年も経ってから、検査済証を出せというのは無理だと思っています。というのは、こんなこと釈迦に説法だけれども、検査済証はあくまでも原則はこういうことですね。私の認識が誤りだと思ったら教えていただきたいのですが、竣功の段階で、その建物という物が物理的に法規に適合しているということで出されるもののはずですから、そこからあと5年も10年も経ってからというのは本来の法の仕組みと違っているはずで、それはタイムマシンに乗って過去に遡らなければ本来出せないというものだとも私も思っています。ですから、それは法制度上、無理だと思うのです。

問題は、1つは、このガイドラインというのは再々御説明をいただいているように、固くしすぎるとまたそれはそれで法令と同じことになってしまうので面倒だが、やわらか過ぎると実効性がない。その微妙なナローパスのところをたどっておられる、大変な御苦心だと思うのです。これはこれで大変有意義なことなのですが、言うまでもないことだけれども、増改築、用途変更ということが念頭にある話と理解しております。

一方、そこまで行かない、つまり、リフォーム程度で使い続けたい。特に所有者とか賃借権者が変わる、要するに流通ですね、これにうまく適合できる仕組みがなかなかない。この資料の中にもありましたが、最近では施主さんも金融機関もコンプライアンスに非常に敏感になっていて、ちゃんとしたものでないと事業としてやらない、あるいは金を付けないというのがあって、これは望ましい方向だと思うのです。ところが、そうすると今度は検査済証の欠缺を埋めるなかなか適切な手段がないものだから、結局のところ、セカンダリーマーケットの育成という国交省さんの大きな政策、あるいは国策となかなかうまくマッチしない。こういう問題があるように思うのです。

そこで、ガイドラインはガイドラインで大変結構なので、建築確認を法令上受ける必要のないような物件を利用してセカンダリーマーケットを育成するという観点から、検査済証と同等のサーティフィケートを作れというのは無理だろうが、何かそれに準ずるような、この範囲では適合性が確認できたとか、いろいろなアイデアがあると思うのですが、そういう制度を作るということをやや中期的な観点で御検討いただくというようなことはどうでしょうか。ジャストアイデアにしかすぎないのですが。

国土交通省（石崎課長） 我々、このガイドラインは、もちろん直接今、法律的に整理できるのは、要するに増改築ですとか用途変更の手続の中でしたけれども、もともとこれ自体は、まさしくガイドラインも名前が確かそういう名前ではなくて、全般的なガイドライン、増改築の手続でなくても使えるガイドラインという形になっていますので、言って

みれば、このガイドラインに基づいて指定確認検査機関が出す、一定のこの範囲での証明証というのをどうにかしてきちんと位置付ける、もう少しできると、それを活用してもらえないのではないか。

ただ、分からないことも含めて分かりましたと出すわけには、これはもうどこの機関もできませんので、やはりこの範囲ではなくて、例えばその書類があれば、少なくとも何らかの形で今度、増改築する際に、恐らく誰もその後、行政にかからないのであるならば、多分余り皆さん気にされない。後で用途変更がかかったときに急にだめと言われるというのは問題があるということだと思いますので、それが1回出れば、この範囲では少なくともこれは大丈夫だよという形で位置付けるというのが役立つのではないかと。

安念座長 それはよく分かります。

国土交通省（石崎課長） なので、今、割とガイドラインをどこまでやるというのはフリーなのです。それがいいところと思って我々もやっているのですが、そのところを多少不自由にして、少なくともこのくらいはやってくださいと言いながら、かつ、公共団体にある程度このくらいをやったものについては、少なくともこの範囲では絶対受け取れよという形で位置付ける。そこを今、緩やかにやることによって割と柔軟性でやっているのですけれども、多少どちらも言ってみればガイドラインの範囲を多少中身をこのくらいを割いてやってくれということと、それと裏腹にある程度位置付けを、少なくともこの範囲で認めてくれよというのをもう少し狭めることができるのではないかと考えています。

それをやれば逆にそういう書類があるということで、これはこういう調査が終わっているものだという形で世の中に対して説明をすることができるのではないかと考えています。なので、このガイドラインは割と一生懸命やっていますのは、ガイドラインがそういうようなこれまでの指摘も含めて使えるのではないかと考えています。そこを何とか我々としては期待したいと考えています。

安念座長 私の分かりが悪いのでこうやって申し上げるのだらうと思うのですが、建築確認を要する増改築あるいは用途変更であれば、直に行政がかかわってくるわけですから、好むと好まざるとにかかわらずいろいろ検査をしたり、書類を整えたりしなければいけない。しかし、通常の範囲のリフォームであれば、建築確認を要しない場合がある。要しないのだから、それはいいではないかと言われれば、それはそうなのだけれども、先ほども申しましたように、そういう場合であっても例えば転売をするとか、業者さんが賃借権を設定するとか、さらにはそれに対して銀行がファイナンスをするという場合に、しかし、何かお墨付きがないとなかなか今はうまく回っていかない。この部分が事業者さんにとっては割につらいところなので、こんなことはもう釈迦に説法だと思うのですが、そこもどうでしょうか。ガイドラインは非常に有用なものなので、そこも使えるように持っていく。今だって思想としてはそうなのですけれども、ますますそこを啓蒙していただくというような方向性というのはあり得ますか。

国土交通省（石崎課長） まさしくガイドラインを用途変更の手續だけではなくて、一般的な形で使うように例えばもっときちんと努力をしろと言われれば、全く我々はそのとおりとしか言いようがないと思いますので、それを今、申し上げたガイドラインをとにかくきちんとしたもの、ある程度範囲を多少きつくなっても狭めてやって、それを要するに世の中に出して、こういう範囲で使えるものだからぜひ使ってくださいというのをいろいろなジャンルでやっていくということは、我々の住宅局の行政の方向性として、全くそのとおりだと思います。

安念座長 建築確認がもらえれば、これは検査済証がなくても建築確認で一種の適法性が担保されるわけで、これはどれほど頻度のある話かは分からないなと思って聞いているのですが、本当はリフォームで済むものをもう少し手を伸ばして、本当は不必要なのだけれども、増改築にして、つまり、建築確認が要る程度の増改築ということにして、それでわざわざ建築確認をもらうという例もあるのだとおっしゃる事業者がいらっしゃるのですが、どうですか。御存じの範囲でそんなことは本当にそれほどあるのかなと実は私も思っているのです。

国土交通省（石崎課長） 直接聞いたことがないですけれども、ただ、やはりそのところは行政が直接関われば関わるほどどうしても固くなります。

安念座長 それは当然です。

国土交通省（石崎課長） なので、そのところは我々としては、先ほど言いましたが、特定行政庁はただでも煩雑なところですので、そこについて言ってみれば必ずやらなければならないこと以外もやってくれというのはなかなかきついものが制度的にはあると思いますので、そこは指定確認検査機関というちょうど真ん中ぐらいのものがありますので、そこがやるというのがいいバランスなのかなとは考えています。それが実効性のあるシステムを一番作れる道ではないか。

安念座長 いかがですか。

滝さん、どうぞ。

滝座長代理 少し財産価値が変わりますね。検査済証を取れていないということの中でね。

安念座長 それはそうです。

滝座長代理 そういう意味では、例えばお年寄りになって子供に相続というようなことなども考え、ちゃんとしておこうというようなときに、検査済証を取れるなら取っておこうと。そのようなときに、本当は法律的にはしなければいけないのだけれども、取りたければ取ってもいいよということで、その頻度が結構あれば、担保力の問題もあり、後からなかなか難しいのかもしれないけれども、そんなことを思うのです。

国土交通省（石崎課長） なかなか行政庁が関わる、我々として行政庁が制度として作るとなると、任意で何か公共団体が出したいのであれば、別に公共団体が自分でやればいいというだけの話なのですけれども、我々がもし制度として仕組むとやってくださいとい

う制度の仕組み方しかできないので、それはやはりかなりきちんとした制度として組まざるを得ないと思います。果たしてそれが望まれるものなのかどうかというと非常に難しいだろうし、また特定行政庁としても、そういうものが果たして受け取れるようなものなのかというと、法律的には結構厳しいと思います。

なので、はっきり申し上げまして、やはりそのところは法手続をやっていなかったものとして、どう逆にサービスを提供するかということだと思いますので、それはサービスを提供する形として構成していくのが一番素直なのだというように我々は思います。

安念座長 当面の運用としては、私も全くそうだと思うのですが、しかし、どうでしょうか。ある種の人間ドックみたいなもので、任意ではあるのだけれども、何か新しい仕事についたり、外国に行ったりするときには受けておく心安心だということと似ていると思うのですが、これはもう御省御自身が中古住宅というか、セカンダリーマーケットを大いに育成しなければいけない。建ったばかりのものを壊すのはもったいない話で、先ほど雑談していましたが、やはり住宅の性能も非常に上がっているわけだから、これからは長持ちさせようというのは大きな社会の方向。

これはこれでそのとおりだし、それにまた先の物件についてはほとんど検査済証も取れているから、その点では大変進歩があるのですが、そうはいても、それこそ違法な増改築というのを全件摘発することもできないし、結局どうでしょうか。セカンダリーマーケットというのは何かの形で権利が移転する。したがって、そこにはお金がついてくるところですから、その時点で建築確認でもない、しかし、検査済証でももちろんない。何か流通を円滑にするサティフィケートというのか、何と言っているのか私もよく分からないのですが、何かしらの制度的な手当てというのは、サービスを超えて中期的には法制度として用意していかなければいけないという趨勢ではないでしょうか。

国土交通省（石崎課長） 多分法的にというのがどういう意味なのか。例えば今回、宅建業法を改正して、重要事項説明の中で一定の調査をした場合には位置付けましょうというような形の位置付け方。まさしく、これなどは言ってみれば宅建業法の中で一定のルールみたいなものを位置付けて、世の中に対して調査をきちんとオーソライズするというものだと思いますので、我々として基準法の検査済証にかわるみたいな話になると物すごくどうしても固いものにならざるを得なくて、なかなか難しいと思います。

なので、要するに何らかの形で我々としても、それがどういう法律の段階なのか。要するに単なる通知でなのか、もう少し違うレベルなのか、告示とかそういうレベルなのかとか、そういうのはもちろん公共団体の人がみんな受け取ってくださいと言わなければならないので、もう少し位置付けをはっきりしなければならない。例えば法律で公共団体はやらなければならないというような世界のものと余り意味がないものになってしまうだろうと我々は思います。要するに意味がないのはそれだけ固いものにどうしてもなってしまいますので、むしろ今のような形でどこまでこの位置付けをするのか。単なる通知で我々もいいのかどうかという話はあると思いますので、それを先ほど宅建業法で例えばこうい

う位置付けがありますと、基準法の仕組みなのか、別の仕組みなのかはありますけれども、何らかの位置付けをやった方が公共団体はやってくれると思う。その位置付けを高めるやり方については、言ってみれば調査の自由度をどこまで許すのか。それをやりながら高める方法を考えなければならぬと思っていますし、それをやりたいと思っています。

ただ、いきなりこういう形で法律で特定行政庁にやらせるという形になると、それは無理があると思います。

安念座長 それは私もよく分かるのです。実は調査とか検査は、どっちみち民間企業がやるしかないわけですね。つまり、流通するについては何らかのお墨付きをが必要だが、検査それ自体は民間の病院がするのと同じことで、物理的な仕事そのものは民間がやるしかない。

ここで話題にしているのは、公共というか当局の方がその仕組みをどう円滑にしていただけかという話だと思います。私は何も検査済証に代わるものとか、建築確認でなければいけないとは全然思わないです。要するにセカンダリーマーケットを育成するための方法、つまりは資金、ファイナンスを付けようと思えば付けられるのにお墨付きがないばかりに付けられないといったような、そういう機会損失を防ぐという方法があればいい。それには、いろいろな手段を考えればいいと思うし、今おっしゃったように宅建業法の枠内でやるということも全く極めて正当なやり方なのではないかと思っています。我々の遺言だから何度も申しますと、要するにセカンダリーマーケットを育成したいし、それについては業者さんの要望が非常に強い。ただ、これもお気づきだと思うけれども、彼らは彼らで余り柔軟なところがなくて、検査済証と建築確認ぐらいしか知らないものだから、ひたすらそれにこだわるのです。第三のもう少し使い勝手のいい柔軟なアイデアがないものか、出ないものかなと思うのですが、それがなかなか出ない。これが私の今の認識です。何となくそういうように思っております。

国土交通省（石崎課長） それは全く共通認識だと思いますので、我々としては、おっしゃるとおり、確認と検査と言っていると多分出口がないので、言ってみれば基準法の手続の中に括弧つきでガイドラインみたいなものを出しているわけなのですけれども、これが第三の道だと我々は思っています。では、これをどうやっていくのが課題かと思っております。

安念座長 議長から何かどうぞ。

岡議長 今のお話もあり、当面、ガイドラインでこの問題、全面的解決案かどうかはともかく、その手法としてだと思っております。これを具体的なものにして、少しでも有効活用できるようなもの、物件を増やしていくということで、今日いただいた資料にも中身が書いてあるのですけれども、どうですか。課長から見て、これを効果あるものにするために具体的にどういうようにしたらいいのかということについて、あれば教えてほしいのです。

国土交通省（石崎課長） まだ余り結論が我々もあるわけではないのですけれども、今、ガイドラインを割と柔軟なものにするために、最低これをしなければならないみたいなこ

とをガイドラインに書いていないのです。それがあって、当然位置付けもしようがないという裏腹なものがあります。なので、そうするとガイドラインをある程度少なくともこのぐらいやってくれというのをもう少しはっきりしなければならない。それと裏腹にして、何らかの形で要するにレベルをもう少しきちんと上げて、公共団体が国交省はこういうように言っているものなのねというのをはっきり伝えるようなものをきちんと位置付ける。両方、結局これはもう片方をやることによって片方がそうなりますので、そのぎりぎりの線を探っていくのかなと思って、それを何とかしたいと私は思っております。

安念座長 そうですね。ほかはいかがでしょうか。

それでは、私どもとしては、政治の情勢もあるので勝手に決められないのですが、6月頃の答申に向けてまた頑張っていきたいと思っております。今日の会議の成果として、セカンダリーマーケットを育成しよう、さらに、そのためにはガイドラインをますます充実させていこうというのも共通の認識として確認できました。その中で、確かに検査済証、建築確認、直ちに代わるものというのはできるわけではないが、建築確認を要しないような流通の形態についてもガイドラインをさらに使い勝手をよくして、何かしら民間の事業者さんが安心して購入したり、あるいはファイナンスができるといったような仕組みを中期的に検討していくという点では、そもそも誰も反対する人もいない話ですが、共通の認識として構築できたように思います。表現はまた事務局でいろいろ検討していただくこととなりますが、6月答申に向けて、何とか我々としては、どこか国交省さんのまた外でそういう視点を持ち続けていただくような組織ができれば、そこに我々の考えを受け継いでいただきたいなと思っておりますので、何度も何度も本当に御足労いただいて恐縮なのですが、また一層の御協力と御教示をお願いしたいと存じます。どうぞよろしくお願いたします。

国土交通省（石崎課長） よろしくお願いたします。

安念座長 事務局からはよろしいですか。また交渉というか折衝してください。お願いたします。どうもありがとうございました。

岡議長 ぜひこのガイドラインが使えるものになるようにというところをひとつ。

国土交通省（石崎課長） 分かっています。私も何とかしたいと思っております。

安念座長 これは言われなくてもね。どうもありがとうございました。

（国土交通省住宅局建築指導課関係者退室）

経って（国土交通省住宅局市街地建築課関係者入室）

安念座長 議題2でございます。「用途地域における建築物制限の緩和について」、国土交通省さんからヒアリングを行いたいと思っておりますが、前提となる知識につきまして、事務局から資料2-1で御説明をいただきたいと存じます。

渡邊参事官 資料2-1でございます。

用途地域における建築物制限の緩和につきましては、3月7日のワーキング・グループにおきまして、有識者として筑波大学の有田教授から「現行の用途規制の課題」について

お話を伺いました。それも踏まえまして、今回、ホットラインへの要望が多々来てございますので、それへの対応ということで御議論をいただきたいと思っております。

まず、現行制度の概要を書いておりますけれども、先般の3月7日のワーキング・グループでのものと同じでございますし、国土交通省さんからもこの後説明がございますので、省略させていただきます。

資料の3ページが建築物制限の例外ということで書いてございますけれども、特別用途地区・地区計画の活用につきましては、条例によって建築物制限の強化・緩和ができる、ただし、緩和の場合には国土交通大臣の承認が必要ということと、特定行政庁の許可ということで、48条のただし書でございますけれども、特定行政庁が市街地環境を害するおそれがない、あるいは公益上やむを得ないこと等を認めて許可した場合には立地ができる、ただし、許可の場合には、利害関係者の公開による意見聴取と、かつ、建築審査会の同意が必要ということになっております。

4ページ以降が各要望事項とその論点を書いております。要望は5つございますけれども、国土交通省からの回答におきましては、いずれも、今申し上げた例外措置によりまして「現行制度下で対応可能」としておるわけでございますけれども、今申し上げましたように、特別用途地区・地区計画の活用につきましては、条例の制定が必要であるということ、また、特別行政庁の許可につきましては、いろいろ書物を見るなり話を聞いても、必ずしも機動的には用いられていないというような指摘がございますものですから、例えばということで、以下のような個別の対応を検討すべきではないかということで論点を提示してございます。

1つ目が、倉庫業倉庫の用途制限の関係でございます。それぞれの要望、国土交通省の回答につきましては、別紙1～5に付けてございますけれども、要望のポイントと論点という形で順次御説明をしております。

倉庫業の倉庫の関係の要望のポイントでございますけれども、原動機を使用する場合でありまして、現行、工場扱いとされているものにつきまして、作業場の床面積の制限なく倉庫業を営むことを認めてほしいということでございます。

床面積の制限につきましては、その下の参考4に書いてございますとおり、商業地域と近隣商業地域におきましては150平方メートル以下、準住居地域におきましては50平方メートル以下とされております。

論点といたしましては、時代のニーズに合った新規倉庫建設、既存倉庫の建替が進むよう、既に平成5年の通達、下の参考4のところに書いてございますけれども、仕分、包装、荷造等の諸作業を伴う倉庫は工場として取り扱われている現行の運用を改めて、原動機を使用した場合につきましては、周辺環境への影響が少ない場合には、「倉庫業を営む倉庫」として取り扱うこととすべきではないかとしてございます。

資料の5ページ、要望の2つ目でございます。第一種中高層住居専用地域における事務所用途制限でございますけれども、要望のポイントといたしましては、この地域におき

まして、現行、「銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗」という形で建築基準法施行令で建築が認められておりますけれども、これに類する税理士事務所でありますとか、会計事務所、建築事務所は建築できないこととなっており、建築ができるようにしてほしいというところでございます。

論点といたしましては、要望にあるような税理士事務所等につきましては、現行、建築が認められている銀行の支店などと周辺環境への影響等の面では差異がないと考えられますので、同様の取扱いとできないかとしてございます。

3つ目の要望、低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの出店の関係でございますけれども、要望のポイントといたしまして、まず第一種低層住居専用地域におきましては、現行、コンビニエンスストアは出店できないとなっております、これを出店できることとした上で、200平方メートル以下まで認めてほしいということ、また、第二種低層住居専用地域におきまして、現行、150平方メートルまでとなっておりますものを200平方メートルまで認めてほしいというところでございます。

論点といたしましては、コンビニエンスストアにつきまして、「買い物難民」への対応、バリアフリーへの対応といった観点から、第一種低層住居専用地域における出店、第二種低層住居専用地域における面積制限の緩和を認めるよう措置すべきではないかとしてございます。

なお、6ページの参考6のところにありますけれども、平成17年の技術的助言によりまして、第一種低層住居専用地域については、必要に応じ、第二種低層住居専用地域への変更等、きめ細かい運用を図るとの技術的助言が既に出されている状況でございます。

4つ目の要望、自動車修理工場の関係でございますけれども、要望のポイントといたしましては、現行法が改正された当時と比較すると、自動車修理工場の防音・騒音対策は大幅に向上しているほか、自動車本体の環境対策も進んでいるということで、住居地域あるいは準住居地域における自動車修理工場の床面積の制限を緩和してほしいということで、参考7のところがございますように、第一種住居地域と第二種住居地域におきましては50平方メートル以下、準住居地域におきましては150平方メートル以下というのが現行の制限でございます。

これに対しましての論点として、既に平成24年に、参考7の2つ目にありますけれども、必要な規模の工場の立地を容易にするためということで、48条ただし書許可の運用に係る技術的助言が出されておりますけれども、要望にありますような自動車修理工場における防音・騒音対策の向上等を踏まえまして、一般的な措置として床面積の規制の緩和が検討できないかということにしております。

5つ目の要望が7ページでございます。工業専用地域における物品販売業・小売業の出店規制の緩和ということで、特にコンビニエンスストアでございますけれども、現行、工業専用地域ではコンビニエンスストアは出店ができないということでありまして、それができるようにするというのと、店舗面積の制限は他と同様にしてほしいという要

望でございます。論点といたしましては、こちらも既に平成17年に、下に書いてございますとおり、個別の状況に応じて、ただし書許可の活用により認めることが適切であるとの技術的助言が出されておるわけでございますけれども、要望も踏まえまして、一般的な措置として、コンビニエンスストアなど工業専用地域内で働く従業員等の需要が高い店舗については建築可能とすることを検討すべきではないかとしてございます。

最後に（6）ということで、要望事項と別に、先般の3月7日のワーキング・グループにおきまして有田教授からお話ございました用途地域規制の在り方という大き目の話につきましの論点でございます。

ここにございますように、新たな社会的ニーズに対応し用途地域規制の在り方を見直す観点から、有田教授が「条件付用途許可制度」というものを提案されておりますので、この制度についてどのように考えるかということも、論点として最後に書いてございます。

以上のとおり、5つの要望、有田教授の御提案につきまして、論点を整理いたしまして、事前に国土交通省に御提示をさせていただいております。各論点に対する見解をこの後、国土交通省から御説明をいただきたいと思っております。

なお、要望4の自動車修理工場の関係、要望5の工業専用地域におけるコンビニエンスストアの関係につきましては、当方の論点の提示が遅れたものですから、口頭で御説明をいただけるということにしておりますので、よろしく願いいたします。

事務局からは以上でございます。

安念座長 ありがとうございます。

それでは、よろしゅうございますでしょうか。

国土交通省（香山課長） 市街地建築課長の香山でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

お手元の資料2-2をもとに御説明をさせていただきます。

用途地域関係、これまでも何度か御説明をしておりますので、ごく簡単に御紹介をさせていただきます。都市計画法あるいは建築基準法の中で、市街地の区域につきましては12の用途地域、住居系7つ、商業系2つ、工業系3つ、こういった用途地域を決めまして、それぞれの用途地域の中で立地可能な建築物の用途というものを定めている、これが原則でございます。

その概要が3ページと打っておりますけれども、用途地域による建築物の立地規制例ということで、特に今回、議論の俎上に上がっております用途を中心にまとめてございます。ご覧いただきますとお分かりのとおり、住居系の中でも第一種低層、第二種低層、第一種中高層、第二種中高層、いわゆる住居専用地域というのがございまして、こういった地域については、住居以外の用途の立地については、比較的厳しい規制が行われているという状況でございます。これが全国適用される規制の原則でございますが、一方で、地域ごとに規制の強化あるいは緩和をできる制度というものが建築基準法上、用意をされています。

4ページをご覧ください。1つは、特別用途地区という整理でございますけれども、都

市計画に特別用途地区を定め、そこで用途と規制について、原則の規制よりも強化をする。あるいは原則の規制を緩和して、より広い用途の立地を可能にする。こういったことができる制度でございます。御紹介しておりますものは、箱根町における住居地域に旅館等の立地を可能にする特別用途地区の例でございます。これまでに特別用途地区の指定実績でございますが、全国で700地区弱の実績が既にご覧いただけます。

これはまず条例によって一般化してルールを変えて用途の立地規制を自治体ごとに変えていくという制度でございますが、これに加えて、ルールそのものは変更しないのだけれども、個別に建築物の周辺市街地へ与える影響等、これを判断しながら許可をしていくという建築基準法第48条の許可という制度がございます。この許可の実績も御紹介しておりますが、12の用途地域の中で許可件数事案の実績で全体、これまで3,328件ということで、特に先ほど御紹介いたしましたような住居専用地域での許可というものの実績が多くなっているという状況でございます。

6ページは、さらにこういった建築基準法上の措置に加えて都市計画に地区計画を定める場合がございますけれども、この地区計画におきましても用途以外の各種の制限に加えて、用途の規制強化、緩和ができる。こういったものが定められた場合には、建築基準法上の新しい地域に適用されるルールになるというものでございます。

それぞれ以下は事前に御提示いただきました論点についての考え方を御説明させていただきたいと思っております。

まず第1点目、倉庫業倉庫の用途の見直しというものでございますけれども、近年、物流の高度化等を受けまして、倉庫というものの形態が大きく変化していると私も理解しております。すなわち、従前のような物品を保管するということにとどまらず、原動機等を使って、そこでさまざまな作業を行うような倉庫の形態というのが出てきている。こういった機能を持った倉庫について、どういう規制を適用していくかという論点ですけれども、やはり原動機等を持って作業を行うということを考えますと、その周辺の市街地に与える影響というものは工場に比較的近いものと考えざるを得ないということで、私も、過去の通達によりまして、一定の原動機を使う作業を行うものについては、工場としての立地規制を適用するという考え方でございます。

一方で、物流の高度化あるいは技術の進展に伴って、その周辺への影響を相当程度減らす技術というのも進化しているのだろうということは感じておりまして、そういった面から見ますと、特例許可を少し柔軟に運用できるようなことを考えていってはどうか。

将来のことを言えば、恐らくこういったハイブリッドの機能については、工場としての規制を当てはめ続けるのが正しいのかどうかということは、少し許可の実績等を見ながら検討していく必要があるかなと思っております。

次に、税理士事務所、会計事務所等でございます。先ほど申し上げましたように、いわゆる住居専用地域におきましては、居住をする、そのための環境を守るということを用途規制の最大の目的としておりますので、住居以外の用途については、比較的制限的に立地

を認めています。基本的な考え方は、住民の方々が日常的に使用して必要なもの、例えば小学校、中学校、公益施設、あるいは非常に小規模な物販店舗、こういったものに限って認めていこう。こういう考え方の中で、従前から銀行の支店等、日常的に住民の方が使われるものについては一定の事務所を認めておりますが、今回御提案いただきました税理士事務所、会計事務所、建築事務所といったものは必ずしも日常的に必要な事務所とは考えられませんので、私どもとしては一般の事務所と同様の扱いにするのが適切ではないかというように考えております。

論点の3つ目でございます。低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアということで、これもよく御要請を受けるところでございます。その背景は、やはりコンビニエンスストアというのが従来の単なる物販店というよりは、各種の機能を備えた生活利便施設に近い性格を持ってきているということがあろうかと思えます。したがって、住居専用地域での立地を現行規制しておりますけれども、その状況によって特例許可の活用ができるような方策を考えていきたいと思っております。

ただ、一般論として、一種低層住居専用地域にはコンビニエンスストアを例外なく作れるようにすべきだという議論になりますと、これは一低専という制度そのものをやめるということにしかありませんので、そこは特定行政庁が個別の状況を見ながら許可をしていくということを柔軟に運用できるような措置を考えてみたいと思っております。バリアフリー化に対応して150平方メートルを超えるということについても、同様に考えてございます。

自動車修理工場については、事前にいただいた資料が直前だったものですから資料は間に合っておりませんが、これについては従来から周辺に与える影響を具体的に把握して、総合的に判断して許可をするということで技術的助言を發出させていただいております。したがって、その周辺への影響というものは一律に事前に決定することは非常に困難で、個別に判断していく必要があるのかなと考えてございます。この技術的助言を發出した結果、近年では年間50件以上の許可実績が上がってございますので、この運用を周知徹底していくということかなと思っております。

工業専用地域における物販小売業。これもコンビニということで、背景にはコンビニというものの性格が少し変わってきているということがあろうかと思えます。ただ、一方で、工業系の用途地域、先ほど3地域と申し上げました。準工業地域、工業地域、工業専用地域ということで、この中でも特に工業専用地域は、工業という機能に特化することで、工業等の生産性を最大化するというのを目的にしておりますので、一般的に物販店の立地を許容するということは難しいだろうと思っております。むしろその際には従前の議論と同様でございますけれども、工業地域、一定の用途混在を認める地域として用途指定の変更を行うということを検討すべきだと考えてございます。

ただ、一方で、個々の地域ごとに需要と必要性があるというものについては、例外許可というものの運用をより柔軟にできるような措置については、考えていきたいと思ってお

ります。

最後でございます。有田教授のお話。これは大変難しいところでございます、やはり諸外国と日本では土地利用規制の考え方そのものが違います。日本の場合は、あらかじめ用途地域を決め、そこで立地可能なもの、可能でないものというものを示すことで事前に予見が可能であるというスタイルですが、欧米の中には、基本的に土地利用は原則自由ではないという世界を前提にしながら、個別に許可をしていくという考え方をとることもあります。これは一概にどちらの制度全体が正しいのかということと言えるものではないと思いますが、日本が比較的土地利用が自由だという世界の中で、今、直ちに許可制を用いるということは、用途緩和になる部分もあるでしょうけれども、かなりの部分、規制強化にならざるを得ない部分があるのではないかとということで、慎重な議論が必要ではないかなと考えております。

安念座長 どうもありがとうございました。

有田先生は御省のOBなのですってね。

国土交通省（香山課長） 左様です。

安念座長 だから、有田先生のおっしゃることは大体お分かりだろうし、有田先生がというよりも、建築学会がゾーニングの考え方をもう一回検討しようとしておられるようです。これには恐らく御省も何かの形でコミットしておられると思うので、そこら辺のことはもう御存じだと思うのですが、スペシャルパーミッションに似たような発想というのは、昔から日本でも多分紹介されていて、御省の中でも検討はされたかのようなことを伺ったのですが、そうでもないのですか。

国土交通省（香山課長） その情報を事前にいただいて調べてみたのですけれども、形跡としてはよく分かりません。

安念座長 確かに今のゾーニングが完璧だという人は多分いないのだろうけれども、では、どう直すのですかと聞かれると、個別の手直しはともかくとして、根本的に見直すとなるとほとんど哲学論争で、果てしないなという感じが有田先生のお話をこの前に伺ったときにしました。

国土交通省（香山課長） おっしゃるとおりだと思います。土地利用規制であるとかというものを本質的にどう組み立てるかという問題ですので、それは我が国の制度が絶対正しいということではありませんけれども、ここまで定着している制度をドラスチックに変えるということは非常に大きな影響があると思いますし、混乱を招くと考えております。

安念座長 雑談みたいで申し訳ないけれども、日本の土地利用は欧米先進国との対比で言えば割に緩やかというか、自由という感じですか。

国土交通省（香山課長） そのように理解をしています。

安念座長 昔、私が学者になり初めのころ、この前、文化勲章をお受けになった塩野宏先生のゼミでドイツの都市計画の文献を読んだのですが、びっくりしました。とにかくBプランというもので、ほとんど1戸ごとというか、階ごとに利用目的をがちがちに決めて

しまつて、日本とはまるっきり違うというのを感じたのですが、あれは日本で無理でしょうね。

国土交通省（香山課長）　　と思います。

安念座長　　どうもありがとうございました。雑談みたいなのですみません。どなたからでもどうぞ。

佐久間さん、どうぞ。

佐久間委員　　ありがとうございます。

今、御説明を受けて、そうかなと思うのもありましたけれども、あれと思うのが2つありまして、まず1つは、第一種中高層の税理士事務所、会計事務所、建築事務所。ここはそれがなかなか認められないというときに、利用が一般的ではない。居住者の日常生活の利便性というところから銀行とは違うのだとなってくると、コンビニはいいのかということになるので、ここの理屈はおかしいのではないか。

やはり迷惑がかかるかかからないかというところで多分コンビニはだめなのでしょうから、それと同じ基準で言うと、ここで税理士事務所、会計事務所、建築事務所を除くというのはちょっと理屈が合わないのではないか。逆になぜだめなのですかというところは全く今の御説明で分からなかったの、そこを教えてください。

逆に銀行の方が泥棒が入ったり、強盗が入ったり、いろいろな人が来てお金を扱いますから、銀行が隣にある方が嫌だなと。税理士事務所、会計事務所、建築事務所はそんな人も来ないだろうし、ひっそりとされているので問題はないのだろうと思うわけですので、そこが分からなかったという点。

あともう一つ、工業専用地域についてコンビニができないというところなのですが、これは工業専用地域の目的から言って、むやみやたらに工場以外のものができるとう開発に支障が生じるというのは分かるのですが、最初に工業専用地域に指定して開発するという成長段階は分かるのですが、今の時代、工業専用地域にしても工場も集まらない、空き地が増えているというような状況になっていけば、コンビニがあった方がいい。コンビニが来ることによって、また工場が来るということにもなるので、ここは時限で考えるべきではないか。つまり、工業専用地域としてスタートして何年か経っても工場が来なければ、もうコンビニでも何でも許した方がいいのではないか。何でもというのは言い過ぎなので、少なくとも工場働く人にとって利便性を考える、先ほどの銀行ではありませんが、コンビニは認める。最初から認めると専用地域の真ん中にコンビニができて工場が動かないのではしょうがないので、これは最初はいいとして、ある年限、例えば5年とか経って全くなければコンビニは許す。こういう考え方を導入することの余地がないのか。この点についてお伺いしたいと思います。

安念座長　　いかがでしょうか。

国土交通省（香山課長）　　まず、第1点でございますが、基本的にこれがいいのか悪いのかは別として、住居専用地域というのは基本的に住むための地域であるということで、

できるだけ用途を住む機能に純化していこうという発想があります。したがって、そこに住むために必要な学校であったり、小規模な物販店であったり、あるいは幼稚園のようなもの、派出所等、教会、寺院といった公益的なもの、これに限って認めている。その延長線上で銀行というのは日々お金をおろしに行くでしょう。小規模な店舗というのは毎日のようにお買い物をされるでしょうということで立地を認めています。

会計事務所等が周囲に多大な影響を与えるかどうかということはさておいて、日常的にその地域の方が利用する施設では少なくともないだろうということで、一般的に事務所というのは従前の中でも限られたところしか認められていないということになっていますので、どういう事務所までというのは線引きが非常に難しいのですけれども、建築事務所あるいは会計事務所というものを日常的に住民の方が利用する事務所とは考えていないために現行のような規制になっています。

工専について御指摘のとおりだと思います。工業専用地域として、工業という機能に特化したエリアを作った後で、土地利用の転換が起こって、一定程度の用途の混在を認めるべき社会的環境、地域的環境になることは当然あるかと思えます。したがって、そういう場合には当然用途地域そのもの、工業地域というある程度工業と多少の用途混在を認めている用途地域でございますので、こういった用途地域へ転換をする、あるいは先ほど御紹介をしたような特別用途地区あるいは地区計画といったことで、少し用途を限って限定して緩和をしていくということがなされるべきなのだろうなと思っております。

佐久間委員 その用途を変えるというのは、それはそれで結構なことなのですが、そこまで行かない、多分それはかなり大変な手続が必要なので、工業専用地域であっても、単純に5年経って埋まっていなければコンビニは許すというルールにした方がいいのではないということなのですが、それが逆になぜ問題なのでしょう。

国土交通省（香山課長） 建築基準法というのは安定的に規制をかけている世界ですので、5年経ってルールを変えるというのは、まさに用途地域を変更することにほかならないと思います。

佐久間委員 そうすると、5年経って埋まらなかったら自動的に用途地域を変更できるというようにするということを言われているのですか。

国土交通省（香山課長） 自動的に当然変更されません。地方自治体が都市計画の手続を経て用途地域というのを変更します。

佐久間委員 それが非常に不便なので。

国土交通省（香山課長） それを言われると、都市計画制度そのもののお話ですし、都市計画法の中では5年ごとに基礎調査を行うということが位置付けられておりまして、当然、基礎調査というのは各地の都市計画の変更につながるものだと思います。

佐久間委員 別に5年というのは私が例で言っているもので、10年でもいいのです。その問題は、都市計画とか云々ということではなくて、もう実態に照らして、それはもう必要がないのですから、工場に働いている人のために、そういう手続なしにコンビニは認め

るといふ形にした方がいいのではないかとっているのです。それがなぜ問題なのでしょうか。

国土交通省（香山課長） 問題だということを申し上げているわけではなくて、地域の意思でそうされたいのであれば、手続を経て実施されればいいと思います。

佐久間委員 これは規制改革なので、その手続を経てというのはなくしてもいいのではないかとっているのです。

国土交通省（香山課長） 建築基準法上の規定というのは、先ほども申し上げましたけれども、年月が経って規制が自動的に変更されるという考え方は基本的にはありませんで、一定の規制があればそれは安定的に規制が継続する。規制を変更する場合には変更の手続をとる。

佐久間委員 今の法律ではそれができないというのは分かっているのです、私が今、お聞きしているのは、10年でもいいのですけれども、手続なしにコンビニは認めるというルールにした場合、何が問題に具体的になるのでしょうか。

安念座長 どうでしょうね。どう思われますか。なかなかこれは難問ですね。

国土交通省（香山課長） それは恐らく時限を限って工業専用地域を指定しておくというのでしかないのかなと、私自身の感想はそう思います。

岡議長 先ほど佐久間さんが指摘した2点、私も聞こうと思っていたのです。住宅地でも住民の利便性から銀行はいいのではないかとこの考え方と、工業専用地域だけでも、そこで働いている方々の利便性からコンビニがあってもいいのではないかとこの考え方は同じだと思ふのです。だから、住宅地で銀行がオーケーになったら、ここは世の中の変化。コンビニがなかったときの法律だったらいざ知らず、そういったものがあって、その方々が求めているのであれば。

国土交通省（香山課長） もちろんそうです。

岡議長 利便性という観点で私はよろしいのではないかなと思います。佐久間さんが何度も聞いているように、大問題が起きるといふようなことはないのかなと。地域を12の種類で分けているといふのは大変いいことだと思います。欧米との比較でも、さらにまた柔軟性を増していただいていることもよく分かってきた。その柔軟性の一環として、工業専用地域において、そこで働いている方々の利便性のためにコンビニを作ることはいいではないかといふようなことを決めたらいいのではないかと聞いておったのですけれども、いかがでしょうか。

国土交通省（香山課長） ただ、工業専用地域といふ地域を指定しているのは、その地方公共団体の意思として指定をしているわけです。その意思の確認のないままに自動的に5年たったらコンビニができる、あるいはコンビニを許容しない工業専用地域といふものを認めないといふことはどうなのかなといふ感じがします。当然地域として選択して、この地域はコンビニを立地可能とする。あるいは一般ルールとしてはそうしないけれども、個別に影響を考えてコンビニの立地を許可していくといふ行動をとられることは何ら問題

ないですし、むしろ積極的に進めていただきたいと思います。

安念座長 特例許可で対応しかねるような事態かどうかということですね。現行法の枠組みの中で考えればね。

岡議長 そうすると、今、課長の御説明にあったように、工業専用地域のある何々市で、そこにコンビニを作ることがニーズとしてあるということを認めたら、やってもらってもいいですよという話ですね。

国土交通省（香山課長） そうです。

安念座長 それは現行法で可能ということですか。技術的助言を発出しておられるわけだし。

どうぞ。

岡議長 ついでに、佐久間さんの話の続きなのだけれども、現行規定だったら税理士事務所もいいのではないかと。

国土交通省（香山課長） そこは事務所をどこで線を引くかというのは難しいのです。

岡議長 住んでいる方々に迷惑がかかるようなものを持ってきてはいけないと思います。そういう意味では、必要なものと迷惑をかけないという2つの要素が必要だと思うのです。そういう判断から、銀行はいいのではないかと、利便性も高まるよね、迷惑もかからないよねということだろうと思って聞いていたのですけれども、この御要望にあるように、全部がいいかどうか分からないけれども、私などは、個人的に言うと、税理士事務所があったら便利だなと思います。

安念座長 岡議長は高額所得者だからではないですか。

岡議長 高額かどうかはともかく、税金の相談。マイナンバーが入るからということで、ニーズによる、というのは分かるのだけれども、住民の利便性という観点で見ると、銀行がオーケーだったら、税理士事務所などもいいのではないかと。銀行は、課長の説明ではお金の出し入れとかのニーズがあるというお話だったですね。でも、最近、お金の出し入れなどはコンビニで全部できるのですね。

国土交通省（田伏課長補佐） 課長補佐の田伏と申します。

「第二種住居専用地域」というように一中高、二中高と以前分かれていなかった平成4年以前のときの改正の経緯を申し上げますと、第一種中高層住居専用地域と第二種中高層住居専用地域というのは、もともと第二種住居専用地域というような1つのカテゴリーでございました。そのときに一中高と二中高を分けようとしたのはなぜかといいますと、第二種住居専用地域の中に事務所がはびこってまいりまして、住居専用地域と言いつつ、事務所がさまざま共同住宅の中ですとかはびこってきたというようなことが社会問題としてございました。それを分けるために、第二種の方だけ事務所を許容しましょう、第一種は原則として拒否しましょうということで第一種と二種を分けさせていただいた経緯がございます。ただ、一方で、事務所の中でも地域の方々に特化して個人が使うというものということで銀行の支店等を列挙させていただいた経緯がございます。

一方で、そのときの議論として、では、その反対で、事務所側に何を寄せようかというのももちろんそのとき議論がございましたけれども、やはり事務所が集まって事務所同士がお互い営業活動をするような話。例えば税理士事務所ですとか、個人が確定申告する場合ももちろんございますけれども、やはり事務所側の方々、事業者の方々を使うような用途もございますし、そちらの側面が強うございますので、そういったものは二中高側の事務所に寄せようというような経緯があったものでございます。

佐久間委員 別にこれは認めたらとって第一種中高層住専につくらなければいけないというわけではないので、開く人はほかではないのでお客がないところに作るわけがないので、逆に多分こういう事務所ができるところはそれなりの需要のあるところに作るということになるのです。ですから、そういう意味では、銀行と同じです。つまり、誰も住んでいないところに銀行の支店ができるわけがない。実際、私の住んでいるところからは銀行がいなくなってしまったというところで需要がなかったのでしょうか。

ということなので、それは税理士事務所がそこにできるということは、周りの人が使うからだと思うのです。そうでなければ、駅前に作ればいいので、そこは別に認めたらそこにできると考える必要は全くないので、それは需要と供給で決まるということなので、ここは近所に迷惑がかかるか、かからないか。これは何の事務所でもいいというわけにはいかないで、これは多分まさに土業なので、何か問題があったらその摘発は容易にできるということで税理士、会計士、建築士ということになっているのだらうと思いますから、この3つは少なくとも銀行よりは周りに迷惑がかからないはずですから、問題がないというように考えられるのではないかと思います。

あと先ほどの工業専用地域、これは私、年限と言ったのは、最初からやるのはどうかなと思ったからなので、逆に言えば、もう工業専用地域、コンビニは許すというようにある面積比で、例えば工場敷地の一角で営業するようなものは許すというように改正をすることで、それが何か問題になるのでしょうか。

安念座長 後者の点、どうお考えになりますか。

国土交通省（香山課長） 工業専用地域はインフラも含めて工業のために使うということで基本的には作れたエリア。したがって、一般の方々が利用するということは極力排除をしています。ただ、一方で、工場の労働者にとって必要な機能を持ってきているということも確かだらうと思います。後半言われた同じ敷地内にとりものが仮に当該工場の職員のみを対象にするような売店であれば、それは工場の機能の一部と考えていいかと。工場に付随、附属するものと考えてよろしいかと思います。

国土交通省（田伏課長補佐） それは現行でも立地可能でございます。

佐久間委員 それとは違って、つまり、主にそこで働いている人ですけれども、それだけでは多分なかなか採算が合わない、もしくはある意味では周りの工場から使わせろという話が絶対出ますから、そこはオープンで出入りできる。これは今、マンションなどでもコンビニを下に持ってきて、別にマンションに住んでいない人にも使えるようなところが

ありますから、そういうようなものが最初から認めるという設計というのが多分昔はこういうコンビニみたいな形態がなかったからだと思うのですが、最初から認めればいいのではないかと思うのですが、それはいかがでしょうか。

安念座長 法令でということですね。

佐久間委員 法令レベルです。

安念座長 これはまたこれで大問題になるけれども、何か現時点でコメントはありますか。

国土交通省（香山課長） 繰り返しになりますけれども、そういう需要が出てきて、その工場以外の立地を認めていくべきだという議論は、その土地の利用形態を変更していく議論だと思います。したがって、それは正面から用途規制そのものを変更する。一般的なルールとして地区計画・特別用途地区でコンビニを立地可能とすることも可能ですので、それは個々の自治体の判断に委ねたいと考えています。

安念座長 分かりました。それでは、先ほどの事務所の件ですが、これは考え方の問題であるようです。住むという機能に特化させたのが住専だから、事務所を出店するのを仮に認めるとしても、住むという機能にとって一般的に必要なものかどうかということで決めましょう。そうすると、銀行は毎日お金を引き出しに行くかどうかは、最近は確かに怪しいけれども、税理士事務所に比べれば住むという機能にとって一般的に必要なものだろう。だから、例外許可の形では認めるのです。こういう御説明で、これはこれで1つの一貫した御説明。一方、佐久間さんのおっしゃるのは、そうではなくて、ネガティブ・エクスタナリティーズというか、負の外部性というものに着目すれば、むしろ銀行の支店よりは事務所の方がネガティブ度が低いのではないか。これはこれで1つの考え方だから、これは答申に向けてまた話し合いをさせていただきたいと思います。

工専については、ゾーニングというものの考え方のフィロソフィーに関わることだと思うので、なかなか歩み寄るということにはできないと思いますが、いずれにせよ、私どもでの考え方をもう一回整理して御検討をいただきたいと存じます。その他につきましては、いろいろ前向きに御検討いただいたので、私としては大変ありがたく思っております。

どうぞ。

国土交通省（香山課長） 1点だけ補足をさせていただきますと、用途地域を今、分けておりますが、コンビニを立地可能とするかどうか、事務所を立地可能とするかどうか、それぞれメニューとしていずれも選択を可能な用途になっています。したがって、今、事務所を立地させていない一種の中高層あるいはコンビニが立地不可能である一低専というような地域の意思によって主体的にその地域を選択しているということは御理解いただきたいと思います。

安念座長 それはよく分かります。私の家のすぐ近くにも最近コンビニができて、そうか、あそこは一低専ではなかったのだなと思いました。道一本を隔てるだけなのですからけれどもね。店舗なのだけれども、銀行の支店などもそういうところがあると思いますけ

れども、社会インフラ類似のものに成長する、変身するということはあるものなのですね。

国土交通省（香山課長） 雑談として聞いていただきたいのですが、やはりコンビニというものの機能がただ物を売っている場所ではなくて、お話にも出ましたけれども、銀行の支店の機能であったり、宅配の取り次ぎの機能であったり、さまざま生活インフラに近づいてきているということは実際そうだと思います。

倉庫のお話もそうなのですが、いろいろな物の用途というのが従前の考えられていた用途と機能や性格が変わってきているということはいえようかと思しますので、もっと非常に長期的に考えれば、用途の当てはめが今のままでいいのかどうかという議論はあるかと思えます。

安念座長 どうもありがとうございます。それでは、6月の答申に向けまして、また事務局を通じて話し合いをさせていただきたいと思しますので、今後とも御協力、御教示を賜りますようにどうぞよろしくお願いいたします。

今日は何回も何回もお呼び立てをして本当に失礼いたしました。どうもありがとうございました。

（国土交通省住宅局市街地建築課関係者退室）

安念座長 それでは、今日はどうも皆さん、ありがとうございました。