

14 住宅・土地

(1) ワンルームマンション建築規制の見直し

条例や行政指導による地方自治体のワンルームマンション建築規制について、早急に調査を実施し原因を解明し、過剰な1戸あたり面積規制や住宅附置規制について、地方自治との関係や都市部等におけるワンルームマンションに関する政策のあり方等を整理の上、地方自治体向けガイドラインを作成するなどし、各自治体に適切な助言を行う。**【平成21年度措置】**(住宅ア34)

(2) コンビニエンスストアの深夜営業規制について

条例や行政指導による地方自治体のコンビニエンスストアの深夜営業規制について、コンビニエンスストアにおける営業の自由を阻害しないよう、留意する必要がある。条例による営業規制や、行政指導により実質的に営業規制が行われる場合に、土地利用、都市計画・建築規制に関する法の趣旨に反することなどが生じないよう、それらとの関係について十分に精査し、規制の限界を考慮する必要がある旨、地方自治体に情報提供・助言する。同時に、事業者同士のフランチャイズ契約については、関係法令におけるルールが存在しており、地方自治体においてこれに反して民間の契約に過度に介入しないよう適切に対応する必要があることについて情報提供し、助言する。**【平成20年度以降逐次措置】**(住宅ア35)

(3) 競売制度の改善について

競売制度について、様々な改善すべき課題等について、関係機関と密接な連携の下に、引き続き調査・分析を行い、検討する。**【平成21年度検討開始】**(住宅ア)

(4) 老朽化マンション等の建替えの促進

マンションの建替え促進を阻む諸問題に係る調査

区分所有法(建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号))について、マンション建替えの現場で指摘されている、改善すべき各種課題に関して、法務省は、国土交通省と密接な連携の下、関係者のニーズについて総合的に調査を行い、現在の区分所有法が適切にマンション建替えニーズに応えているか否か、マンション建替えに関する手続きをより合理化できる余地がないか等について検討を進める。**【平成21年度調査開始、平成21年度以降検討】**(住宅ア a)

マンションの建替え促進を阻む運用状況に係る調査

建替え決議が行われたにも係らず、売り渡し請求を受けている者を含め全員同意を求める自治体の運用について国土交通省より通知が発出されているが、今後とも法の趣旨に反した運用が行われないよう適切な措置を講じる。

同様に、マンション建替組合の設立の際の都道府県知事等の認可については建替え合意者の4分の3以上の同意について、法の趣旨に反した運用が行われることのないよう、周知徹底する。【平成21年度措置】(住宅ア b)

(5) 公営住宅における新規入居者への定期借家契約の積極的な導入

入居基準に関するチェックを定期的を実施するとともに、入居基準を満たさない入居者への住み替えを促し、真の住宅困窮者に適切に公営住宅を供給する仕組みとして、公営住宅における定期借家制度の活用を図るものとする。関係機関と密接に連携し、定期借家契約の趣旨の周知徹底や事業主体である地方公共団体への助言を行うとともに、公営住宅に定期借家契約が導入された場合の、公営住宅法(昭和26年法律第193号)第23条に定める入居者資格や、第28条、第29条に定める収入超過者に対する措置等の法解釈や運用について明確化も早急に行う。

こうした定期借家契約の導入に関する多様な論点を整理したうえで、公営住宅における定期借家制度の活用について検討し、早期に結論を得る。【平成21年度結論】(住宅ア)

(6) 土地収用法の積極的な活用について

各事業に伴う用地取得に関して、収用手続きに移行する前に、任意交渉において早期かつ適正に用地を取得するべく、運用の改善が必要である。

用地取得に関する運用改善案として、ア)地権者との用地取得に関する交渉のうち、契約締結直前までの交渉について補償コンサルタント等の外部の専門家を幅広く活用するなど、民間委託を拡大するとともに、費用や時間の効率性を含め民間委託の効果を検証する、イ)用地取得の進捗状況を定期的に情報開示するとともに、当該事業の定量的な便益や、事業が遅れた場合の費用等についても情報開示する、ウ)現場の用地担当職員を含む事業主体が早期に用地を取得する動機を強める仕組みを構築すべく検討する、エ)地権者に事業の合理性を説明し、事業への納得感を得るために、地権者への説明、交渉において事業の計画等に精通した職員と用地担当職員との連携を強化する等を検討し、早期に所要の措置を講じる。また、価格提示してから6ヵ月以内に用地引渡しに合意した地権者への税控除を行っている。この価格提示について実態を精査のうえ、地権者に補償額の手がかりとなる情報を伝達する行為は必ず書面で行い、構造、権利関係等が複雑である等により移転が困難なものを除き伝達の行為から原則として2年以内に価格提示を行うとともに、広く事業主体間において、その旨

の情報共有を図る。

さらに、現在、厳密に遵守されているとは言い難い「用地取得率が80%となった時又は用地幅杭の打設から3年を経た時のいずれか早い時期までに土地収用手続きに移行すべき」というルールについて事業主体（現場の用地担当職員を含む）及び住民に再度周知徹底しルールを遵守し、事業主体ごとに遵守状況を調査し毎年公表するとともに、大規模事業も当該ルールの対象とする等も検討する。こうした検討も踏まえ、事業の計画段階から将来の供用までを見据えた周到な準備を行い、必要となる施策を適時適切に行う「用地取得マネジメント」を確立する。【平成21年度結論】（住宅ア c）

（7）住宅瑕疵担保履行法における供託金制度の見直し

過度な供託金負担等により消費者負担が増加しないよう、建設業と宅地建物取引業を兼営している事業者の供託金計算方法について、それぞれの事業毎の戸数を通算して供託金を拠出できるよう法改正を含めて所要の措置を講じる。また、一定の保証のもと販売代理店方式を採用している事業者の供託金計算方法についても、住宅品質確保法（住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号））に基づく瑕疵担保内容を記載した保証書に住宅メーカーが記名押印し代理店と連帯して瑕疵担保責任を果たすことを顧客に明示している、住宅メーカーが企画、生産した構造部材を代理店が採用している、といった要件を満たした場合について、代理店分を合算した戸数で供託金を拠出できるよう早期に結論を得る。【平成22年度結論】（住宅ア）

（8）土地取引等に伴う土壤汚染情報の開示と適切な土壤汚染対策の周知

土壤汚染対策について、調査対象の拡大、環境リスクに応じた合理的な対策、搬出汚染土壌の適正な管理を総合的に講じ、関係省庁が密接に連携し、適切な土壤汚染対策の周知徹底に努めるとともに、例えば、土壤汚染の状況、健康被害が生ずるおそれの有無に応じて、区域を分類するとともに、必要な対策を明確化しよう所要の措置を講じるほか、当該分類及び明確化された必要な対策について宅地建物取引業者による重要事項説明の項目に盛り込む、土地取引に有用な土壤汚染情報を整備し、開示するなど、消費者の負担が増加しないよう合理的で適切な対策が実施されるための対策について、早期に結論を得る。【平成21年度結論】（住宅ア36）

（9）用途規制方策の在り方

用途規制方策の在り方の具体的検討

用途地域において守られる環境が明確となり、公正かつ合理的な用途規制を実現

するために、その地域に適した周辺環境への影響度合い等を考慮した性能に基づく用途規制方策の在り方、及び、その建築行為の周辺に対するプラスの効果とマイナスの効果とのバランスにより、弾力的に運用する方策について早期に結論を得る。

【平成 21 年度結論】(住宅ア 22 a)

用途規制方策における弾力的な運用

現在の用途規制において、ニーズの高い建築物等について、性能に基づく評価を取り入れたうえで例外許可の判断基準を明示するなど、弾力的な運用が可能となるよう、所要の措置を講じる。【平成 21 年度措置】(住宅ア 22 b)

(10) 一般道路における道路空間と建築物の立体的利用

経済効率性の高い都市の創造の観点からは、都市部でも細街路の多い地域では、その機能更新の際に複数街区をまとめた開発が必要な場合がある。特に街区の面積が比較的小さい中心市街地を再開発等するとき、複数街区をまとめて一体化し、一定規模の敷地として開発することが求められるケースがあるが、街区間に従前からある一般道路について、通行機能の維持や道路利用者の利便の確保などの観点から廃道することが望ましくない場合が考えられる。このような場合に、街全体の方向性の中で、既存の通行機能を残しつつ、通行者の安全性や利便性、沿道の生活環境等を考慮しながら道路空間と建築物の立体的利用ができるよう、立体的利用が可能となる場合とそのための手続きを明確にし、開発における選択肢を増やすことが求められている。

したがって、廃道するという方法以外にも、道路空間と建築物の立体的利用が可能となるよう、そのニーズの把握を行うとともに、様々な個別ニーズに対応した手法を選択することが可能となるよう、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、早期に検討し結論を得る。【平成 21 年度検討・結論】(住宅ア)

(11) エレベーターに関する容積率規制の見直し等

建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)上、エレベーターの床面積は着床する階数分が容積率に算入されているが、容積率規制の趣旨及び経緯を踏まえ、エレベーターの床面積の容積率への算入方式について、着床する階数分を算入せず、床面積分に限定する方式の可否等、早期に結論を得る。【平成 21 年度結論】(住宅ア d)

(12) 容積率規制の見直し等

国土交通省にて平成 16 年度から実施している容積率制限とインフラ負荷との関係の調査については、都心・郊外、終日・ピーク時・昼間時、平日・休日、交通手

段等ごとに、建築物の用途別の交通インフラ負荷の大きさを分析するとともに、日常時のみならず災害等の緊急時の状況に関しても、検討する。【平成 21 年度検討】
(住宅ア a)

景観規制を中心とする建築規制の強化の進展を踏まえ、平成 19 年度に公表された「建築物に対する景観規制の分析手法について」の具体的活用について検討し、その成果を周知する。【平成 21 年度検討】(住宅ア c)