

16 住宅・土地関係

ア 住宅・土地

事項名	措置内容	改定計画等との 関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
不動産取引価格情報開示の推進 (国土交通省)	a 現状取引に関するアンケートについての回収率は25%程度と低い水準にとどまっており、「情報は見たいが、自分の情報は開示したくない」という傾向が顕著であるため、今後は情報公開の公益性や社会的責任などを国民に浸透させるよう努めるとともに、回収率向上のための施策を検討する。	改定・住宅 ア	一部措置済	措置	
	b 取引価格情報提供制度について検討する際には、EDINET や J-REIT の情報とリンクを張る、あるいは、一体的にそういう情報も取り入れて提供するなど、価格情報を提供する全体の体系の中で情報を充実させる方策についても検討する。		一部措置済	措置	
	c 提供される内容について、駅までの距離や用途地域など周辺環境等の状況がわかるものとし、それらを、地図上で重ねて見ることができるようしたり、容積率のデータや前面道路のデータを入れるなど使い勝手のよいものとする方策についても検討する。		措置済		
	d 取引情報は個人情報をも多分に含むことに留意しつつ、まずは地方公共団体の地価担当部局と取引情報の共有化を図る。さらに、取引に関するアンケート調査の回収率の動向を踏まえながら、景観価値の分析等政策目的の範囲内で行政内部で横断的に情報を共有することについて、検討する。		一部措置済	措置	

事項名	措置内容	改定計画等との 関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
不動産取引に関する運用改善 (国土交通省、法務省)	<p>a 甲乙丙三者が売買等に関与する場合であっても、「第三者のためにする契約」又は「買主の地位の譲渡」により、実体上、所有権が「甲 丙」と直接移転し、中間者乙を経由しないときには「甲 丙」と直接移転登記をすることが当然に可能である旨を確認し、法務省は、その場合の登記原因証明情報について、各登記所や日本司法書士会連合会、不動産取引の関連団体を通じて、関係者への周知を行った。</p> <p>しかし、乙が宅地建物取引業者(以下「宅建業者」という。)で丙が一般消費者である場合には、このような契約形態によれば、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。以下「宅建業法」という。)で設けられている消費者保護を目的とする規定が適用されるか否か、あるいはこのような契約形態が宅建業法第33条の2の規定(自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約の締結の制限)に違反するのではないかなどの疑義が生じるなど、不動産取引の現場にはなお一部混乱が見受けられる。そのため、国土交通省等の関連省庁において、一定の契約によって甲から丙への直接の移転登記を行うに際しての障害となる要素を取り除くとともに、これが広く活用されるようにするために関係団体等に対して一層の周知、啓蒙を図る。</p> <p>【宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令(平成19年国土交通省令第70号)】</p> <p>【平成19年7月10日国総動第19号国土交通省総合政策局不動産課長通知】</p>	改定・住宅 ア	措置済 (7月 施行)		

事項名	措置内容	改定計画等との 関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
(国土交通省)	<p>b 「第三者のためにする契約」を活用し、かつ、乙丙間の契約を他人物の売買契約とする場合、宅建業法第33条の2の規定に抵触することとなるが、乙が他人物の所有権の移転を実質的に支配していることが客観的に明らかである場合等、一定の類型に該当する場合にはこの規定の適用が除外されることが明確となるよう、国土交通省令等の改正を含む適切な措置を講ずる。</p> <p>【宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令（平成19年国土交通省令第70号）】</p> <p>「買主の地位の譲渡」を活用する場合、又は「第三者のためにする契約」を活用し、乙丙間の契約を無名契約とする場合は、不動産登記制度上何ら問題のないことは法務省から既に周知されているが、乙丙間の契約は民法上の典型契約たる宅地建物の売買契約とは異なるため、乙が宅建業者であっても宅建業法の規律を受けないこととなり、丙は消費者保護上不安定な地位にあるため、そのような契約形式による場合には、宅建業者乙に宅建業法上の重要事項説明や瑕疵担保責任の特例等の規制が及ばないことや、瑕疵担保責任については個別の合意に基づく特約によることなど、丙が自らの法的地位を十分に理解した上で無名契約として締結することはもとより望ましいが、無名契約とする場合については、宅建業法で規律するものでない旨についても周知徹底を図る。</p> <p>【平成19年7月10日国総動第19号国土交通省総合政策局不動産課長通知】</p>		措置済 (7月 施行)		

事項名	措置内容	改定計画等との 関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
賃貸住宅市場 の整備 (国土交通省)	<p>a 賃貸住宅における紛争の防止、速やかな解決を図るため、連帯保証人や各種一時金などの市場慣行について実態調査を行い、消費者に対し情報提供するとともに、実態調査結果を踏まえて賃貸住宅標準契約書の見直しを行う。その際、紛争の原因として最も件数の多い原状回復については、標準的な損耗の範囲を具体化するなど、賃貸人、賃借人との合意形成に有効な方策について併せて検討する。</p> <p>また紛争解決の防止、解決の具体的な手段として、定期借家、保険、債務保証や裁判外紛争処理等を活用する方策について具体的に検討を進める。</p>	改定・住宅 ア	検討	結論	
	<p>b ファミリー向けの広い賃貸住宅は依然として不足しており、借家に居住する4人以上の世帯の約18%(約46万世帯)が最低居住水準未満となっている。一方で、今後、高齢化社会が進む中で、高齢者の住み替えに伴う持家の賃貸化は、進むものと思われる。これらの問題の解決策として、持家ストックの賃貸化を促進し、ファミリー向けの賃貸住宅として有効活用する方策について検討する。その際、継続的・安定的な家賃収入が得られ、一定期間後に自分のもとへ帰ってくることを前提とし、持家ストックの賃貸化促進の有効策と考えられる定期借家制度の活用策について、今後行われる市場調査の結果を踏まえ、検討を進める。</p>		結論		

事項名	措置内容	改定計画等との 関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
借家制度の改善 (法務省)	<p>a 定期借家制度の見直しに関して、居住用建物について当事者が合意した場合における定期借家契約への切替えは良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法（平成11年法律第153号）において禁止されているが、同法の規定により施行後4年を目途に居住用建物賃貸借の在り方について見直しをして、同法の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとされている。また法改正の検討事項として、ア)居住用建物について、当事者が合意した場合には定期借家権への切替えを認めること、イ)定期借家契約締結の際の書面による説明義務の廃止、ウ)居住用定期借家契約に関して借主からの解約権（強行規定）の任意規定化、エ)賃貸人及び賃借人が合意すれば更新手続きだけで契約を延長できる更新型借家契約制度の創設及びその際に契約を公正証書によらずとも締結可能とすること等について議論がなされているところである。所管省庁は、関係省庁と連携しつつ、借家制度運用の実態、制度改正に対するニーズ等に関する調査を踏まえ、定期借家市場の活性化、土地の有効利用を一層図る観点から、論点の整理、具体的な方策の策定に資する情報提供をさらに積極的に行う。</p>	改定・住宅 ア	逐次実施		
	<p>b 正当事由制度の在り方の見直しに関しても、借地借家法（平成3年法律第90号）上の正当事由について、ア)建物の使用目的、建替えや再開発等の事情を適切に反映した客観的な要件とすること、イ)立退き料を正当事由の要件として位置づけること及びその客観的な算定基準を明確にすることについて法改正の議論があることを踏まえ、同様に、所管省庁は関係省庁と連携しつつ、借家市場の活性化、土地の有効利用を一層図る観点から、論点の整理、具体的な方策の策定に資する情報提供を積極的に行う。</p>		逐次実施		

事項名	措置内容	改定計画等との 関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
通勤鉄道における時間差料金制の導入 (国土交通省)	時間差料金制の導入に伴う制度的課題、プロセス、政策的意義、技術的課題(ICカード技術の活用の可能性等) 並びに実験的導入の可能性等について、中長期的に都市や住宅、都市基盤施設などの姿がどうあるべきかという国土政策一般における広範な課題を踏まえたうえで、検討の深度化を図り、具体的課題を抽出するとともに、そこで抽出された具体的課題の克服方法についても併せて検討し、これら課題の取扱いについて検討を進め、極力早期に結論を得る。	改定・住宅 ア	継続的に検討		
住宅購入後の瑕疵に対する被害者救済の仕組みの整備 (国土交通省)	瑕疵担保責任の履行の確保に関する保険制度、供託、基金等の仕組みについては、建築物の安全性が適切な費用負担のもとに最大限確保されることとなるよう、リスクに応じた費用負担、消費者、業者のモラルハザードの回避、安全性を高める関係者の努力が促進されることとなるインセンティブの付与、関連情報の開示、不良業者の排除の促進等の観点を踏まえ、検討する。 【特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成 19 年法律第 66 号)】	改定・住宅 ア	法案成立、公布	一部措置済(4 月施行)	措置(10 月施行予定)

事項名	措置内容	改定計画等との 関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
住宅瑕疵担保 履行法における 供託金制度 の見直し (国土交通省)	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	重点・住宅 (7)			平成22 年度結 論

事項名	措置内容	改定計画等との 関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
一般道路における道路空間と建築物の立体的利用 (国土交通省)	<p>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。</p> <p>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。</p>	重点・住宅 (10)〔改定・住宅ア〕			検討・結論
土地収用法の積極的な活用等 (国土交通省)	a 国家的見地から重点的かつ早急な推進が求められる事業については、今般、「収用委員会審理において、事業認定の公益性に関する不服など収用委員会審理に関係のない主張をすることができない」旨を明文化するなど、土地収用法の抜本的な改正（平成14年7月施行）が行われたことを踏まえ、収用委員会において適確な審理の進行が行われるよう、国として収用委員会等に対して一層の周知徹底を図る。また、併せてその用地の取得等に関して事業認定の適期申請ルールや用地取得状況の公表等について国として事業者等に対して周知徹底を図る。	改定・住宅ア	逐次実施		

事項名	措置内容	改定計画等との 関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
	<p>b 近年、土地の明渡裁決の取消訴訟等において、既に出訴期間を徒過した先行処分たる事業認定の違法性が争われ、明渡裁決等の執行停止が提起されるような事例が見られるが、このような行政処分に関する「違法性の承継」を認める場合には、事業認定の法律効果の安定性を損なうおそれがある。</p> <p>このため、平成13年の改正土地収用法の施行状況やこれまでの判例を注視しつつ、また改正行政事件訴訟法の平成17年4月の施行に伴い、行政処分の早期確定の必要性はますます強まっている状況を踏まえ、違法性の承継の遮断の可否ないしそれに関する規定の設置について、平成19年度中に検討し結論を得る。その検討結果を踏まえて、土地収用法等の改正も含めて、違法性の承継を遮断するために必要な措置を講ずる。</p>		平成19年検討、早期に措置		

事項名	措置内容	改定計画等との 関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
	<p>c 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等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。</p> <p>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。</p>	重点・住宅 (6)			結論

事項名	措置内容	改定計画等との 関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
大規模店舗等の立地コントロールの適正化 (国土交通省)	<p>郊外部において、大規模店舗等の立地を都市計画、建築規制等による新たな法的仕組みでコントロールしようとする試みについて、既存の競合する店舗等との競争を抑制するなど需給調整や既得権擁護となるようなことがあってはならず、環境悪化、交通渋滞の激化、都市基盤施設の利用効率の低下、集積による利便の増進等の土地利用の外部性をコントロールする観点から運用されるようにする必要がある。</p> <p>大規模店舗等の立地コントロールが適正に行われるようにするためにガイドラインを発出することにより、地方公共団体に対し、技術的助言を行う。 【平成19年6月1日国都計第27号国土交通省都市・地域整備局都市計画課長通知】</p>	改定・住宅ア	措置済		
容積率規制の見直し等 (国土交通省)	a 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。	重点・住宅(12) 〔改定・住宅ア a〕	検討	検討	検討

事項名	措置内容	改定計画等との 関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
	<p>b 従来、容積率制限の目的はインフラに対する負荷の制限と良好な市街地環境の維持とされてきている。他方、景観に関する規制は、地域の良好な景観形成を図るため、建築物の形態意匠、高さ等の規制を行うものであるが、結果として容積率や建築物の高さなど希少な都市空間を過度に抑制する方向で機能しないよう、景観価値と景観価値を守るにより失われる利益の双方を分析する手法について引き続き検討を行い、一定の成果を得て、自治体に対してその成果の活用に関して、情報の提供・助言を行う。</p> <p>【「景観形成の経済的価値分析に関する検討報告書」及び「建築物に対する景観規制の分析手法について」の公表（平成19年6月15日）】</p>	改定・住宅 ア b	措置済		
	<p>c 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。</p>	重点・住宅 (12)			検討
	<p>d 建築基準法上、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。</p>	重点・住宅 (11)〔改定・住宅アc〕			結論
<p>公営住宅の管理運営の円滑化 (国土交通省)</p>	<p>a 収入超過者に課される割増家賃の算定基準となる近傍同種の住宅の家賃が民間賃貸住宅の市場家賃と乖離している状況を是正し、収入超過者の自主的な退去を促すインセンティブとして有効に機能するようにするため、近傍同種の住宅の家賃の算定の際に、礼金や更新料等の要素を加味している賃貸事例比較法に基づいた算定方法を考慮した上で、どの地域でも市場家賃と同水準となるよう検討し、措置する。</p>	改定・住宅 ア	措置		

事項名	措置内容	改定計画等との 関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
	<p>b 単身の高齢者世帯が広い住宅に居住するなど、居住状況にミスマッチが生じている場合に、入居希望者がいる地域においては、許容規模を超える住居に居住している入居者の自主的住替えを促すため、許容規模を超える部分については、近傍同種の住宅の家賃と同水準の割増家賃を課すことを義務付けるよう通知を発出する。</p> <p>【平成 19 年 6 月 1 日国住備第 13 号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知】</p>		措置済		
<p>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 (国土交通省)</p>	<p>入居基準に関するチェックを定期的実施するとともに、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。</p> <p>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。</p>	<p>重点・住宅 (5)</p>			結論

事項名	措置内容	改定計画等との 関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
区分所有法の 建替え決議要 件に係る調査 (法務省、国土 交通省)	<p>老朽化マンションや損傷を受けたマンションの建替えの促進が求められている。</p> <p>マンション建替えの際の決議要件を定めた建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)が平成14年に改正され、建替え決議要件の見直しが図られたところであるが、改正後の決議要件においても建替えのために必要な区分所有者の同意(区分所有者及び議決権の各5分の4以上)が得られなかったために建替えが進まない場合がある、特に人数要件が制約になったり、5分の4という要件が重過ぎたりするという意見を踏まえ、法務省は、国土交通省との密接な連携の下に、決議要件のあり方の検討のために、同改正以降に建替えのあったマンションや何らかの支障があって建替えができなかったマンションも含め、また、実務者へのヒアリング等により当初から建替えを断念した事例等も踏まえつつ、老朽化マンション等の建替えの実態を調査するとともに、決議要件の緩和が老朽化マンション等の建替え促進にどの程度寄与するのか等を調査する。</p> <p>その際、区分所有者及び議決権の各5分の4という特別多数決要件は過大なのではないか、区分所有者数による多数決要件は必要なのかどうかといった論点を含む調査を行い、できる限り早期に基本的方向等について検討し、結論を得る。</p>	改定・住宅 ア	調査実 施	調査実 施	平成21 年度以 降でき る限り 早期に 検討・結 論

事項名	措置内容	改定計画等との 関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
建替え決議がされたマンションにおける賃借人の建物明渡しに係る調査 (法務省、国土交通省)	<p>マンション等の区分所有建物の建替えにあたり、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第62条に規定する建替え決議がされた場合、当該区分所有建物の所有者は建物の取り壊しができるように、専有部分の明渡しをしなければならないところ、専有部分の占有者が賃借人であったときは、賃貸借契約の解約申入れ・更新拒絶等をして賃借人に対して明渡しを求めなければならず、その際、その区分所有建物について建替え決議がされていることは正当事由の考慮要素として位置づけられている。この点について、明渡しを求めるには裁判等によって解決せねばならず、賃借人の存在により建替え計画が停滞してしまう場合があるという意見を踏まえ、所管省庁（法務省・国土交通省）において、建替え決議がされたマンションにおける賃借人の建物明渡しに係る実態を調査する。</p> <p>その際、賃借人の存在に係る諸事情が建替え事業の進捗を阻害する要因になっているのではないかという論点を含む調査を行い、できる限り早期に基本的方向等について検討し、結論を得る。</p>	改定・住宅	調査実施	調査実施	平成21年度以降できる限り早期に検討・結論
老朽化マンション等の建替えの促進 (法務省、国土交通省)	a 区分所有法について、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。	重点・住宅 (4)			平成21年度調査開始、平成21年度以降検討

事項名	措置内容	改定計画等との 関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
(国土交通省)	<p>b 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う適切な措置を講じる。</p> <p>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。</p>	重点・住宅 (4)			措置
<p>マンションの建替えの円滑化等に関する法律の運用の適正化 (国土交通省)</p>	<p>a マンションの建替えの円滑化等に関する法律(平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。)は、権利変換計画の認可申請に当たり、権利変換計画への抵当権者の同意を求めており、当該同意が得られない場合には、「損害を与えないようにするための措置」等を記載した書面の添付を求めているが、この内容が不明確なため、事実上抵当権者の同意が必要となっている場合がある。この内容については法律施行時の通知により一定の措置を例示しているが、権利変換の手続の円滑化を図る観点から「損害を与えないようにするための措置」についてさらに具体的な例示を検討し、その成果を認可権者である都道府県に対し周知する。</p> <p>【平成20年3月31日国住マ第43号国土交通省住宅局市街地建築課長通知】</p>	改定・住宅 ア	措置済		

事項名	措置内容	改定計画等との 関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
	<p>b 隣接施行敷地所有者及び借地型マンションにおける底地所有者が建替後マンションの区分所有権等を取得するためには、参加組合員として事業に参加するか、組合員全員の同意を得て特定分譲を受けることが必要であると考えられているため、当該の者にマンション建替え事業に参画するインセンティブが働いていない。このため、組合員全員の同意がない場合においても、円滑化法に基づき、区分所有権者等と同等に特定分譲を受けることができる旨を周知徹底する。</p> <p>【平成19年12月25日国住マ第32号国土交通省住宅局市街地建築課長通知】</p>		措置済		
競売の民間開放について (法務省)	<p>平成17年12月に発足した「競売制度研究会」において、これまでの米国その他の諸外国における民間競売制度等についての調査検討、我が国における現行の裁判所による競売制度についての実情等を踏まえ、抵当権者、債務者、一般債権者等の利害関係者の正当な利益保護、手続の合理化・迅速化、実務界のニーズがあるかどうか、あるとすればどのようなニーズがあるか等に留意し、我が国の競売制度の改善策として取り入れるべき点がないか、取り入れるべき点があるとしたらどのような内容が考えられるかについて、関係機関との密接な連携の下に検討を行い、結論を得る。</p>	改定・住宅 ア	措置済		
競売制度の改善について (法務省)	<p>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。</p>	重点・住宅 (3)			検討開始

事項名	措置内容	改定計画等との 関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
不動産競売における反社会的勢力の介入排除のための方策 (法務省、警察庁)	現在の不動産競売手続において、反社会的勢力の排除については、民事執行法第65条等の規定において配慮がなされているところであるが、反社会的勢力が一般企業を装ったり、その関係者・代理人等を通じて物件を競落し、転売するなど、競売制度を利用して資金を獲得しているという実態がある。法務省、警察庁において、関係機関との密接な連携の下に、反社会的勢力やその関係者における不動産競売への介入に対する問題点と有効な対策について検討を開始し、できる限り早期に結論を得る。	改定・住宅ア		検討開始	
21 用途地域内の建築物の用途制限の見直し (国土交通省)	建築基準法による用途規制の方法は、業態や外形基準によるものが主となっており、ライフスタイルの多様化を始めとした社会・経済情勢の変化等へ弾力的かつ機動的に対応するため、求められる性能に基づく合理的な用途規制方策の在り方について、調査・検討を開始する。	改定・住宅ア	検討	検討	検討
22 用途規制方策の在り方の具体的検討 (国土交通省)	a 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。	重点・住宅(9) 〔計画・住宅ア〕			結論
	b 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。	重点・住宅(9)			措置

事項名	措置内容	改定計画等との 関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
23密集市街地等における老朽化した建築物の建替促進の検討 (国土交通省)	<p>密集市街地等においては、老朽化した建築物(既存不適格建築物や接道不良建物等を含む。)の建替えが進まない為に、地域の環境、防災上大きな問題となっている。このため、当該建築物の建替えを促進するための方策が必要であり、さらに、一定の地域への貢献がある場合に、地域の合意を前提として、建築規制等の制限を緩和することについて、建替え促進のための事業等の仕組みを含め検討を開始する。</p> <p>【都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(平成19年法律第19号)】</p>	改定・住宅ア	措置済 (9月施行)		
24地図情報の民間開放の推進 (国土交通省)	<p>現在の測量法(昭和24年法律第188号)は、地図が紙ベースであった時代に作られており、地図及び地図情報の利用環境について、今日のデジタル地図を広範に利用する社会に十分適合したものとなるように見直していく必要がある。また、民間が、基本測量成果(すべての測量の基礎となる測量で国土地理院の行うものにより得られた測量成果)、公共測量成果(測量に要する費用の全部若しくは一部を国又は公共団体が負担し、若しくは補助して行う測量により得られた測量成果)を利用しようとした場合、その目的に応じて、複製承認(測量法第29条、43条)、使用承認(測量法第30条、44条)の申請を、国土地理院の長、測量計画機関の長に対し行うこととなっており、その際の手続きが、IT時代の今日の視点からは煩雑となっている実態が指摘されている。</p> <p>このため、地図を活用した民間のビジネス機会を拡大し、営利目的・非営利目的を問わず、複製を含めてより簡単、迅速な利用を可能とするため、以下の点について検討する。</p>	改定・住宅ア			

事項名	措置内容	改定計画等との 関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
	<p>a デジタル地図を広範に利用する社会に適合するとともに、地図及び地図情報について民間が測量する場合も含め、利用者が利用しやすい環境を構築するために、法制面も含めて検討する。 【測量法の一部を改正する法律（平成19年法律第55号）】</p>		法案成立、公布	措置済 （4月施行）	
	<p>b 複製承認、使用承認手続きについては、承認を一部不要とするなど手続きを簡素化し、民間による基本測量成果、公共測量成果の利用を活発化させる方策について検討する。 【測量法の一部を改正する法律（平成19年法律第55号）】</p>		法案成立、公布	措置済 （4月施行）	
	<p>c 基本測量成果、公共測量成果については、適正な対価を支払えば、営利目的でそのまま複製する場合であっても複製可能とするという方法を含め、測量成果の流通を促進するための対価及び利用制限のより効率的な在り方について検討する。 【測量法の一部を改正する法律（平成19年法律第55号）】</p>		法案成立、公布	措置済 （4月施行）	
	<p>また、公共測量成果に関しては、上記b及びcを公共団体に周知するためのガイドラインの作成等についてもあわせて検討する。 【平成20年4月1日国地総務第343号】</p>		措置	措置済	
<p>d 基本測量成果のみならず、公共測量成果についても、広く一般（企業／個人）に対して、国土地理院が一括して提供するといった測量成果のインターネット上でのワンストップサービスを早期に実現すべく検討を進める。例えば、電子媒体にダウンロードして使用できるなど、デジタル情報として活用範囲の広がるようなシステム構築を考慮する。 【測量法の一部を改正する法律（平成19年法律第55号）】</p>		法案成立、公布	措置済 （4月施行）		

事項名	措置内容	改定計画等との 関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
	e 測量の重複排除を進め、効率的な地図更新を行うために、民間も含めて、国土地理院以外が行った測量の成果をより多く基本測量成果、公共測量成果の更新に活用する方法について検討する。 【平成20年3月31日国土交通省告示第413号】 【平成20年3月31日国土地第667号】		措置済		
25都心部における混合用途地域の創設の検討等 (国土交通省)	a 従来、容積率制限の目的はインフラに対する負荷の制限と良好な市街地環境の維持とされてきているが、中期的には、都心部における容積率制限の目的はインフラに対する負荷の制限とし、良好な市街地環境の維持は形態制限により担保する方向を目指すことを始め、用途地域制度などの目的やそれを実現するための手法に関する基本的な検討をする。その際には、都心部における複合的な用途を積極的に誘導する「混合用途地域」の創設等についても検討する。	改定・住宅 ア21	検討	検討	検討
(国土交通省及び関係省庁)	b 上記aの容積率制限に関する検討に当たっては、以下のような分析・検討を行う。 (1) 住宅、事務所、店舗等の用途別のインフラ負荷を時間帯別に定量的に分析する。 (2) (1)の結果を踏まえ、複合的用途がどれだけのインフラ負荷を正味で及ぼすかを分析する。 (3) ソフト面のインフラ対策の可能性と効果についても研究、検討を行う。		検討	検討	検討
26空港の事業評価の情報開示 (国土交通省)	事業評価制度の導入前に着手された空港整備事業については、新規採択時の評価は実施されていないので、空港整備事業の透明性をより一層高めるとともに、都市の利便性や競争力の向上に資する都市部の空港に対する国民の理解の向上を図るため、事業に要した費用、加えて主要空港については便益を分かりやすい形で公表していく。	改定・住宅 ア22	逐次実施		

事項名	措置内容	改定計画等との 関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
27都市交通基盤等の整備 (国土交通省)	a 国際的水準の都市づくりを実現するためには、整備が進んでいない都市計画道路について、整備目標年限を定めた上で、その早期達成に努めることが重要であるため、公共用地取得に係る財源確保及び執行体制の強化を図る。	改定・住宅 ア23	逐次実施		
	b 完了期間宣言路線といった取組を拡大して、完了・供用時期を明示し、供用を早める取組を強化する。		逐次実施		
28都市再生のための関連施策の一体的推進 (金融庁、総務省、財務省、国土交通省)	都市再生のため、土地の流動化を図る観点から、例えば、多様な主体の不動産証券市場への参加促進による不動産市場の活性化等、投資促進の観点から規制の見直しや、予算、税制の活用を行う。	改定・住宅 ア24	逐次実施		
29重疊的規制の整理・合理化 (総務省、国土交通省)	a 排煙設備は、人命を守り火災により発生した煙を排出するための設備であるが、消防法の規定が消火活動上の支障とならないようにすることを目的としている一方、建築基準法の規定は避難上支障とならないようにすることを目的としている。沿革的には、当初は消防法のみ規定があったものであるが、次第に建築基準法の規定が整備されてきたため、現在の運用では、両法が適用される場合でも、概ね建築基準法の基準で設定すればよいとされている。今後とも、このような例においては、関連する規定を所管する省庁間で十分連携を取り合い、法令改正等により必要が生じた場合には、統一的な運用を行うために必要な手続を所管省庁間で定め、外部に公表する。	改定・住宅 ア25	検討、逐次実施		

事項名	措置内容	改定計画等との 関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
	b 建築基準法においては、スプリンクラー設備が設置されている場合に防火区画や内装不燃化の緩和ができるとされ、消防法においては、逆に防火区画された小区画室についてはスプリンクラー設備の設置が免除されている。このように、代替的な内容の規定相互間においては今後とも、技術水準の向上等を踏まえつつ、必要が生じた場合には、整理・合理化を推進する。		検討、逐次実施		
30加圧防排煙システムに係る 手続の見直し (国土交通省)	a 加圧防排煙システムについては、大臣認定によらず、建築主事等による建築確認により採用することができるよう技術的可否を含め検討する。その際、排煙設備は一般空調用の換気ファン(排気ファン)を兼用できるよう検討する。	改定・住宅 ア26	措置(できるだけ早い時期)		
(総務省、国土交通省)	b 加圧防排煙システムを採用する際に、避難階段附室と非常用エレベーターロビーを兼用できるよう、消防法の性能規定化の中で検討するとともに、その結果を踏まえて、建築基準法においても附室とロビーの兼用を検討する。			逐次検討	
31地籍調査の積極的推進等 (国土交通省)	土地情報の基礎である地籍の明確性は、都市再生の円滑な実施の前提条件であることから、その実施率が低い都市部において、一定の目標に向けて計画的集中的に地籍調査を行えるよう、財源確保及び外部専門技術者の活用等執行体制の強化を図る。	改定・住宅 ア27	逐次実施		
32公的土地の有効活用 (国土交通省)	地方公共団体等の公的主体が所有する公営住宅等の用に供する土地が必ずしも有効に活用されていないという実態を踏まえ、PFI事業の積極的推進等により、民間施設も含めた複合・高度利用を推進し、都市を中心とした、公的主体が所有する土地の有効活用を図る。	改定・住宅 ア28	逐次実施		

事項名	措置内容	改定計画等との 関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
33地震保険制度 の在り方の見 直し (財務省、金融 庁)	地震発生時の国家全体の被害を最小化するため、事前の自主的な耐震化に資するとの観点から、関係省庁等の密接な連携の下に、現在の地震保険制度における保険料率等の在り方について、改善すべき点があるかどうか、改善すべき点がある場合に他に考慮すべき点は何かなどについて総合的に検証を行い、可能な限り早期に保険料率改定のタイミングに向けて結論を得る。	改定・住宅 29		検討開 始	
34ワンルームマ ンション建築 規制の見直し (国土交通省)	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。	重点・住宅 (1)			措置
35コンビニエン スストアの深夜 営業規制につ いて (経済産業省、 国土交通省)	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。	重点・住宅 (2)		平成20年度以降逐 次措置	

事項名	措置内容	改定計画等との 関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
36土地取引等に 伴う土壌汚染 情報の開示と 適切な土壌汚 染対策の周知 (国土交通省、 環境省)	土壌汚染対策について、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、適切な土壌汚染対策の周知徹底に努めるとともに、例えば、土壌汚染の状況、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する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壌汚染情報を整備し、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。	重点・住宅 (8)			結論

イ 公共施設・サービス等の民間開放の促進

事項名	措置内容	改定計画等との 関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
河川占用許可の弾力化 (国土交通省)	a 河川占用許可の弾力化については、都市再生プロジェクト(大阪市、広島市)における取組に関して、経済合理性の観点から、利活用に伴う利用者の負担の適正化を図りつつ、地域合意の下社会実験を実施するとともに、その実施状況を見守りつつ、地域の要望があった場合には、治水上の安全性を始めとした河川管理上の支障が無く、かつ地域の合意形成が図られた場合について、こうした社会実験を拡大するための措置を講ずる。	改定・住宅 イ	逐次実施		
	b 地域の賑わい創出のために、既得権益化の排除や河川空間整備を一層推進するための新たな財源確保の方策等のスキームを検討し、結論を得る。		結論		

ウ その他

事項名	措置内容	改定計画等との 関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
事業用定期借地権の存続期間の上限の引上げ (法務省、国土交通省)	事業用定期借地権の活用実態に関する調査の結果を踏まえ、今後、民間事業者の情報提供協力を得て、存続期間の上限を引き上げることについての弊害の有無を見極めるなどした上、その是非を検討する。 【借地借家法の一部を改正する法律(平成19年法律第132号)】	改定・住宅 ウ	措置済 (1月 施行)		
公有地の信託事業の場合の公共用施設の建設等の制限の緩和 (総務省)	地方公共団体の公有地において、公用・公共用施設の建設等を目的とする信託を可能とすることについて検討し、結論を得る。	改定・住宅 ウ	結論		

事項名	措置内容	改定計画等との 関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
用途地域による水素貯蔵量の制限（スタンド規模の制約）の見直し （国土交通省）	建築基準法の下では、水素供給スタンドについて、用途地域ごとに水素貯蔵量の制限があり、市街地にスタンドを建設する場合は小規模にならざるを得ないが、燃料電池自動車の普及の観点から、制限数量の増加見直しの可否について検討する。	改定・住宅 ウ	結論		
建設業に係る許可申請の電子化 （国土交通省）	建設業許可に係る申請、届出等手続について、インターネット等を利用した申請等が可能な部分からのシステム整備を図る。	改定・住宅 ウ	逐次実施		
宅地建物取引業に係る免許申請の電子化 （国土交通省）	宅地建物取引業の免許に係る申請、届出等手続について、インターネット等を利用した申請等が可能な部分からのシステム整備を図る。	改定・住宅 ウ	措置済		
インターネットを利用した登記情報提供システムの利用時間の延長 （法務省）	インターネットを利用した登記情報提供システムの利用時間の延長については、レガシーシステムの見直しに係るシステム最適化の計画の中で実現すべく、平成16年度以降検討する。	改定・住宅 ウ	措置済		
工場立地法における工場等の立地に関する準則の特例 （経済産業省）	工場等の立地に関する準則については、自治体からの要望や実需なども踏まえつつ、地域の実情に応じた緑地面積率等の設定がより一層可能となるよう、措置する。 【企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化に関する法律(平成19年法律第40号)】	改定・住宅 ウ	措置済 (6月施行)		

事項名	措置内容	改定計画等との 関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
固体酸化物型燃料電池(SOFC)の実証実験を円滑に行うための規制緩和 (総務省)	固体酸化物型燃料電池(SOFC)について、平成19年度に消防法令上の規制のあり方について検討・検証を行い、その結果を踏まえ、建築物等からの保有距離等について所要の措置を講ずるものとする。	改定・住宅ウ	一部措置済	措置済	
電気工事士法及び電気工事業の業務の適正化に関する法律の対象となる電気工事の範囲の見直し (経済産業省)	電気工事士法及び電気工事業の業務の適正化に関する法律の規制対象となる電気工事の範囲について、安全性を確保しつつ検討を行い、必要があると判断された場合は見直しを図る。 【電気工事士法施行規則の一部を改正する省令(平成20年経済産業省令第86号)】	改定・住宅ウ		措置済 (2月施行)	
道路附属物駐車場について指定管理者制度による利用料金制度を実施することが可能であることの明確化 (国土交通省)	道路附属物駐車場について、駐車場の利用に係る料金を指定管理者の収入として帰属させることが可能であることを道路管理者あてに書面により通知する。 【平成20年3月31日国道政第36号、国道国防第130号、国道地調第13号 道路局路政課長、国道・防災課長、地方道・環境課長通知】	改定・住宅ウ	措置済		
道路廃止に伴う不用管理物件の管理期間の短縮 (国土交通省)	廃止された道路を利用していた者の利益保護及び他の道路管理者が別の道路として使用する機会が確保できるよう、一般的な考え方を整理のうえ、道路廃止に伴う不用管理物件の管理期間の短縮が可能となるよう措置する。	改定・住宅ウ	速やかに措置		

事項名	措置内容	改定計画等との 関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
建設業許可・宅建業免許の申請・変更届における添付書類の見直し (国土交通省)	a 建設業許可の申請及び役員の就退任に伴う変更届の際に提出する役員略歴書のうち、現住所等の個人情報に当たる項目の閲覧については、個人情報保護の観点から、当該項目については閲覧させないこととし、具体的な実施方法について、実務上の課題等を配慮しつつ、結論を得る。	別表3 - 14		結論	
	b 宅地建物取引業免許の申請及び役員等の就退任に伴う変更届の際に提出する役員等の略歴書のうち、住所等の個人情報に当たる項目については、個人情報保護の観点から閲覧させないこととし、具体的な実施方法について、消費者利益保護や実務上の課題等に配慮しつつ、結論を得る。	別表3 - 15		結論	
エレベータに対する定期点検時の検査免除 (厚生労働省)	クレーン等安全規則第154条に規定する定期自主検査においては、同時期に実施された建築基準法第12条に基づく定期検査を実施したことをもって、当該定期自主検査を実施したものとみなして差し支えない旨、都道府県労働局に対し通知する。 【平成20年9月22日基安安第0922001号厚生労働省労働基準局安全衛生部安全課長通知】	別表1 - 3		措置済	
ペレットストーブの設置基準の緩和 (国土交通省)	ストーブから天井・壁までの間の一定の範囲に不燃性能を求めることにより、それ以外の部分には木材等による仕上げを行うことを許容する方法については、平成20年に募集したパブリックコメントを踏まえて新たに告示を制定し、平成21年度から施行する。 【平成21年2月27日国土交通省告示第225号】	別表5 - 1276		一部措置済(2月公布)	措置(4月施行予定)