

第9回 地域活性化ワーキング・グループ 議事録

1. 日時：平成26年12月16日（火）15:58～16:55

2. 場所：中央合同庁舎第4号館4階共用第4特別会議室

3. 出席者：

（委員）安念潤司（座長）、滝久雄（座長代理）、長谷川幸洋、松村敏弘
（事務局）羽深規制改革推進室長、刀禰規制改革推進室次長、柿原参事官
（事業者）一般社団法人日本経済団体連合会（株式会社奥村組）

4. 議題：

（開会）

1. 事業者からのヒアリング

「既存不適格建築物に対する遡及適用の緩和について」

2. 地域活性化ワーキング・グループの検討項目について

（閉会）

5. 議事概要：

○柿原参事官 それでは、ただいまから規制改革会議第9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、御多用中、御出席いただき、ありがとうございます。

本日、所用によりまして、翁委員、佐久間委員は御欠席です。

それでは、開会に当たりまして、安念座長から御挨拶をいただきます。よろしくお願ひします。

○安念座長 どうも皆さん、ありがとうございます。お忙しいところ御参集いただきまして心より御礼申し上げます。

本日は、建築物の有効活用に関連いたします「既存不適格建築物に対する遡及適用の緩和について」の要望を事業者から伺いますとともに、地域活性化ワーキング・グループといたしまして、取り組む当面の検討項目について議論をいたします。

地域活性化ワーキング・グループにおきましては、10月に規制改革ホットライン「地域活性化の集中受付」を実施いたしまして、地域の現場で御苦労されている方々から数多くの要望を御提案いただきました。また、この分野で御活躍の有識者の方々から、様々な問題意識も伺ってまいりました。これらの貴重な御要望、御意見を生かしまして、当ワーキングとして、当面取り組む検討項目の案を考えましたので、本日御議論いただきたいと存じます。では、どうぞ今日もよろしくお願いいたします。

○柿原参事官 ありがとうございます。

それでは、報道の皆様はここで御退室願ひします。

(報道関係者退室)

○柿原参事官 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、あらかじめ御了承願います。

以後の進行は、安念座長をお願いいたします。よろしくをお願いいたします。

○安念座長 どうもありがとうございます。

それでは、議題1「既存不適格建築物に対する遡及適用の緩和について」に入らせていただきます。本件は、規制改革ホットラインの「地域活性化の集中受付」に寄せられた提案です。既存不適格建築物の利用に関連した提案として、10月29日の第4回ワーキング・グループでヒアリングをいたしました「地域の廃校利用に係る規制について」とも関連するものでございます。

それでは、事業者の方よりヒアリングをしたいと思っておりますので、関係者の方はお入りください。どうもありがとうございます。どうぞお掛けください。

(事業者入室)

○安念座長 今日はお忙しいところ、お運びいただきまして、誠にありがとうございます。私が座長をしております安念と申します。どうぞよろしくお願い申し上げます。

本件につきましては、経団連さんから規制改革ホットラインを通じて御要望いただいております。そこで、経団連さん御自身と株式会社奥村組さんにおいでいただきました。

早速でございますが、御説明をいただいてよろしゅうございましょうか。

○経団連 このたびは、このような機会を頂戴いたしまして誠にありがとうございます。また、常日頃より、規制改革に御尽力を賜りまして厚く御礼を申し上げます。

今回、御説明を申し上げます「既存不適格建築物に対する遡及適用の緩和」につきましては、テーマでもございます「空きキャパシティ」の再利用といったところでも重要でございますし、正に既存の資産を有効活用していくという観点から、非常に重要な改革要望であると認識をしております。是非、今回の御要望につきまして前向きにお聴き取りいただければと考えてございます。

具体的な説明につきましては、要望元でもございます奥村組の皆様よりお願いをしたいと思いますのでございます。

○経団連(奥村組) それでは、御説明をさせていただきます。

私は、奥村組の西日本支社で建築設計の仕事に携わっております松崎と申します。よろしく申し上げます。

お手元の資料に沿って説明させていただきたいと思っております。「既存不適格建築物に対する遡及適用の緩和について」という要望です。

1枚めくっていただきまして、「用語の定義」というところで若干説明させていただきたいと思っております。今回、建築基準法の関係の要望になります。建築基準法の記事の中で、世間一般の方が使われている言葉と少しいメージが違うような意味合いのところがあります

ので、その説明を若干させていただいた上で要望の説明をしたいと思います。

まず、「既存不適格とは」ということなのですけれども、建設当初は適法に建てられた建築物が、その後の法改正により現行の法規に適合しなくなっているもの、これを既存不適格と申します。そのままの状態では違法ではない。ただし、増築とか改築、大規模修繕・模様替え、用途変更、こういったことを行う場合には、一定範囲の是正義務、我々は遡及適用という言い方をするのであるけれども、それが生じるというものでございます。

あと、「特殊建築物」という言葉がございます。学校、病院、劇場、商業施設、その他そこに列挙している用途なのですけれども、いわゆる不特定多数の方とか障害者の方が利用する施設、あるいは多数が就寝する施設、若しくは災害の危険性が高い施設とかの用途が指定されております。

また1枚めくっていただきまして、「増築とは」ということで書かせていただいています。増築というのは、法的に言いますと、建築物の床面積が増える工事を行う、これが増築ということに該当します。イメージ図を描いておるのであるけれども、左上、3階建ての四角い建物があるとしまして、その右の方の矢印を見ていただきますと、右の方に赤い部分で少し広げていっている、そういったイメージ図です。これは面積が増えるということで増築なのですけれども、その下に「構造上分離増築」と書いております。これは、増築をして一体的に使うのですけれども、建物の構造体同士を少し離して作りまして、構造的な力が伝わらなくする。その間は薄いぺらぺらの床とか壁をつくって、使い方としては一体の建物になるのですけれども、ただ、構造体としては、地震の横揺れとかが来たときにお互いに影響が出ない、そういう増築を構造上分離増築といいます。

下の方の矢印を見ていただきますと、3階建ての建物の上に赤い部分が乗っかっているような増築、これは上の重さが直に下に伝わりますので、構造上一体の増築ということになります。また、斜め下の矢印を見ていただきますと、同じように横に増築する場合でも、構造体同士をしっかりと結合させてつくる増築、こういったものは構造上一体の増築ということになります。

右側にちょっと別のパターンの図を描いておるのであるけれども、これが今回の要望に関連する増築です。右側の方に描いていますのは、建物の中に少し高さの高い部屋がある場合に、その中間に床を設けて床面積を増やすといったパターンの工事です。これも面積が増えますので増築に該当します。こういった形の工事もあります。

また1枚めくっていただきまして、「用途変更とは」ということです。そこに、上の方に建物全体、棟単位で用途変更する例を挙げております。建物全体を、例えば病院から福祉施設に変えるとか、そういった例です。下の方には建物の一部を用途変更する例を挙げております。下駄履きマンションの1階の店舗が入れ替わるといったようなものもこれになります。この建物単位のもの、それから一部分のもの、いずれも用途変更に該当します。

続きまして、もう1枚めくっていただきますと、「改築とは」と、それから「大規模の修繕・大規模の模様替えとは」ということで少し説明を書かせていただいております。こち

らの方は、今回の要望に直接関連がありませんので割愛させていただきますけれども、その下に書いております囲みの中です。新築、増築、改築、それから移転というのは建物そのままの形で位置を動かすことなのですけれども、大規模の修繕・模様替え、用途変更、こういったことをやる時には確認申請という手続が必要になります。あと、冒頭に説明しました既存不適格への遡及ということも発生します。

一方、これらに該当しない工事というのがあります。我々は改修工事という言い方をしたりするのですけれども、一般のリフォームとかそういったものです。こういったことについては確認申請は要らず、また、既存不適格の遡及もない。言わば勝手にできるということになります。

そういった用語があるのですけれども、ここからは要望の1つ目を御説明させていただきます。「建築物の用途変更を行う場合の既存不適格遡及適用範囲の見直し」ということです。

「現行規制の概要」といたしましては、建築基準法の87条3項に出てまいります。この項目に挙がっている各条項について既存不適格部分がある、法律が変わっているような場合に用途変更する場合、その条項に係る建物全体の既存不適格については是正が必要になります。一部、政令で指定する類似用途相互間を除くということで免除規定があるのですけれども、これにつきましては、その下の囲みの中です。類似の用途相互間、そこに列挙されています用途の括弧でくくってある中の範囲であれば、こういった遡及適用はしないよという免除規定はあります。ただし、ここに挙げられている分だけですので、これに該当しない用途変更というのは幾らもあります。

また1枚めくっていただきまして、遡及適用が発生するのは87条3項に挙がっている条文に対してということで、そうしたらどういうことが具体的にあるかということで、主なものを抜粋しております。まず、法の27条というものがありまして、これは一定範囲以上の特殊建築物用途の建物は耐火建築物といった火災に対して強い、レベルの高い建物にしなければならないという規定です。これにつきましては、昭和46年に福祉施設とか飲食店、物販店等の用途が追加になっております。昭和52年には患者収容施設のある診療所、これもそれまで入っていなかったのですけれども、追加になっております。

続いて、法の35条、これが避難及び消火に関する基準ということで、昭和46年に排煙設備、非常用照明、非常用進入口といった規定ができております。それ以前の建物にはこういった設備は付いておりません。昭和48年頃にかけて階段に関する規定がいろいろと整備されております。階段に関しましては、その階にある一定の用途があれば、そんなに大きくない建物であっても2か所以上階段を付けなければいけないという規定もありまして、これにつきましては、平成15年に、その2か所以上の階段が義務付けられる用途として、風俗営業の店舗あるいは児童福祉施設等といった用途が追加になっております。

続いて、法の36条、階段の構造の中で、平成12年に階段に手すりの設置が義務付けられております。これは転落防止の意味の手すりではなくて、福祉的な昇り降りて体を支える

ような手すり、これが階段には必ず要るということになっております。

続いて、法の36条、防火区画といったところがあります。防火区画というのは、御存じかもしれませんがけれども、壁とか防火戸といったもので、同じ建物の中で火災の拡大を防ぐ、そういったものが防火区画です。これに関しまして、昭和44年に堅穴区画、階段とかエレベーターを区画して火災が上に上がるのを防ぐ、そういった区画。あるいは昭和48年に防火戸の技術基準の整備とかが行われています。近いところでは、平成14年にエレベーター扉の防火戸扱いの廃止というのがあります。これは、実はこの時までには一般のエレベーター扉、細かく見ますと、エレベーターの扉というのは回りに少し隙間があつたりするのですけれども、このときまでは防火戸同等だよということが認められていたのです。これが平成14年に廃止になりまして、したがって、この時期以前に建てられている建物のエレベーターの扉は現行法上は防火区画がされていないという状態になっております。あと、平成17年には防火シャッターですけれども、これの危害防止装置といたしまして、防火シャッターが下降してきたときに人が挟まれる事故を防止する、そういった装置の義務付けが行われております。こういった法改正があります。

もう一つ挙げていますのは、法の48条、用途地域という地域の指定による建物用途の規制です。これも昭和46年頃から各地で順次指定が行われていますので、それ以前に建っている建物についてはその用途が合わないといったケースもあります。

あとは、先ほど説明しました防火区画について、※印で避難施設関連と書いているのですけれども、これは実は法87条3項を読みますと、防火区画はこの遡及適用の対象になると読めないのですね。文章的には非常に分かりにくい法文になっています。ただ、私どもが活動しております関西地区とかで行政庁の窓口などに相談しますと、この防火区画というのも法35条の避難に関連する施設なので遡及適用しますという回答が返ってきます。ただし、これにつきましては、多少判断が分かれるところのようで、行政庁さんの方でも、扱いをちょっと今、調整しているところということは聞いております。ただ、適用されますと非常に遡及範囲が広がるものになります。

次のページ、「現行規制の概要」ということで、用途変更の確認申請について少し説明しております。これにつきましては、これも要望と直接関連しませんので説明は割愛させていただきたいと思うのですけれども、一定の用途変更は確認申請の対象になるということの説明しております。

続きまして、現行規定の「問題点」です。既存不適格部分がある建築物においては、小規模な用途変更を行う場合であっても、建物全体についてその是正工事が必要になり、直接の用途変更工事に比較してその負担が大きいというケースがあります。

下に私どもが取り扱った事例を紹介しておりますけれども、地方都市の駅前に建つ3階建ての複合用途ビルです。左側の絵が現行のイメージなのですけれども、建物右奥の方にはエレベーターがあり、共用部分には防火シャッターが何枚か付いております。これに2階のテナントの美容室が出ていくということで、代わりに飲食店を入れたいという相談

が持ち込まれました。調べますと、建設年度等から防火シャッターあるいは先ほどのエレベーター扉についてのやり替えが発生するということが分かりました。テナント入れ替えということになりますと、入ってくるテナントさんも改装の費用ですとか、飲食店であれば厨房設備とか、そういったものである程度の予算は見込まれておるのですけれども、それでもせいぜい1,000万とか2,000万とかいったオーダーになろうと思います。

ところが、この共用部分のエレベーターの扉あるいは防火シャッターとかの工事が発生しますと、さらに数百万、あるいは建物規模によってはそれ以上の費用が発生しまして、この建物の場合、共用部分にたまたまそういうものがありましたので、ビルのオーナーさんが負担してやることを考えられたのですけれども、ビルのオーナーさんにしましても、一旦は負担してもやはり賃料で回収しなければいけませんので、結局、その事業性が悪くなるということで、どうしたものかということで、この計画は、今はまだ検討中になっております。こういった例は、私どもはしばしば相談を持ち込まれております。同業他社とかに聴きましても、ちょくちょくあるよということをお聞きしております。

それに対する規制緩和の要望の内容なのですけれども、次のページになります。用途変更を行う場合における既存不適格の遡及適用対象について、一定規模以上の用途変更のみ遡及適用するというようにしていただけないかという要望です。その遡及適用対象とする一定規模としては、用途変更する部分が100平米超かつ建物全体の床面積の10分の1を超えるぐらいの場合に対して遡及適用ということで考えられないだろうかと考えております。

考え方としまして、既存不適格の是正というのは必要なものだろうと思っております。ただ、建設当時は適法に建てられたものであり、用途変更工事の規模に比較して、その負担の大きさというのを考慮していただけないかと考えております。この緩和により、用途変更を伴うテナント入れ替えといった場合に事業者の負担が減ることで計画が進めやすくなって、既存建築物の有効活用、空き室の減少等につながるのではないかと考えております。これが要望の1つ目です。

続きまして、要望の2つ目の説明をさせていただきます。次のページに書いてあります「既存不適格建築物の構造上一体増築の安全性確認基準の見直し」ということで、構造基準の話になります。

まず、「現行規制の概要」なのですけれども、これは、実は国土交通省様の方でつくられている法改正の説明資料を転載させていただいております。平成24年9月に法改正がありまして、増改築時の構造遡及適用の一定緩和が図られております。このときの眼目は、左下に青く囲っている部分なのですけれども、先ほど説明した分離増改築の場合に既存部分は耐震診断基準でオーケーだよということになっております。耐震診断基準でオーケーという意味合いは、後ほどまた説明させていただきます。

1枚めくっていただきまして、それに対して構造上一体増築の場合どうなるかですけれども、増築規模は既存部分の2分の1以下ですけれども、構造上一体増築の場合ということで、この資料の真ん中のケース3に相当します。ここで書かれていますのは、現行法規

に準じた構造計算により、建物全体が構造耐力上安全であることを確認するとなっております。

また、次のページをめくっていただきまして、現行法規に準じた構造計算というのが具体的にはどういうことかと言いますと、増築後の建物全体について、建築基準法施行令に従った構造・規模別の構造計算を行って安全性を確認する。具体的には、そこに書いています限界耐力計算ですとか、許容応力度計算、層間変形角、その他もろもろの計算方法、これを建物の構造・規模別に必要な計算をして安全性を確認するという規定になっております。

問題点なのですけれども、次のページをめくっていただきまして、まず、問題点1として「安全性の確認方法」というところがあります。構造上一体増築の場合、小規模な増築であっても、建物全体に対して現行法に従った構造計算による安全性確認が必要となります。新耐震設計法以降と書いてあるのですけれども、最近でも数々の構造計算ルールの部分的な改正がありまして、最新のルールに従って再計算を行いますと、過去の建物であれば部分的に安全性を満たさないところが出てくるというケースがあります。

どういった改正が行われているかというところを、下にちょっと大まかなところを抜粋しておるのですけれども、昭和56年に新耐震設計法というものが施行されております。これは、それまでと地震に対する考え方が大きく変えられておりまして、新しい耐震設計法ということになります。この基準で設計されておれば、現在の耐震診断基準とかにおいても一定の安全性があると判断されております。それが昭和56年なのですけれども、それ以降、平成に入りましてからもいろいろちょっと構造計算のルールが変わっております。平成12年には鉄骨造の柱の足元の設計の仕方が変わっている。そのほか、平成19年には鉄骨造、それから、RC造と書いているのは鉄筋コンクリートなのですけれども、そういったものについてもいろいろ細かい計算ルールが変わっております。こういった計算ルールの変更がありますので、現行のやり方で再計算すると、必ずしも元の設計のとおりにならないところが多々出てくるということです。

もう一つ、問題点2といたしまして、次のページになるのですけれども「安全性確認結果に対する対応」です。構造上分離増築の場合は、先ほど説明したとおり、既存部分に関しては、耐震診断基準に適合させればオーケーということになっておりますけれども、構造上一体増築の場合は、現行法に準じた構造計算により、もし適合しない部分があれば、現行法に沿って適合させる必要が生じます。耐震診断基準によって適合させるか、現行法に沿った対応をするかということの違いをその下の囲みで説明しております。耐震診断の結果、もし補強が必要と、この部分がちょっと弱いということになった場合は、耐震壁とか耐震架構等の増設、柱の補強材巻き付けといったことを行います。

右側にイメージ図があるのですけれども、黒い四角い建物に対して、赤で書いています門型の構造フレームとか、あるいはもともと開口部、窓であった部分に壁を増設したりとか、こういうことをして地震の揺れに対する強度をアップします。これについては、あと

施工アンカーというものを使って既存の構造体と一体化をすることができます。あと施工アンカーというのは、元の構造体にドリルで穴をあけて、それに鉄筋を差し込んで強力な接着剤で一体化するというのが、あと施工アンカーなのですけれども、こういった工法が可能ですので、後づけの施工が比較的容易にできます。

それに対して、下に書いています現行法に沿った対応をしようと思いますと、あと施工アンカーというのが認められておりません。どうするかと言いますと、既存構造部材を一旦撤去してやり替えるといったこと、あるいはコンクリートを研り取ると書いているのですけれども、壊して削り取って鉄筋を新たに並べ直して、またコンクリートを打ち直すといった改修方法が必要になってまいります。右側のイメージ図で、例えば、着色しています柱とか、はりとかが計算を満たさないととなりますと、これを取ってもう一回つくるといった、ほとんど現実的でないような改修方法が必要になるということで、非常に難しい対応になるということです。

そういった問題があるのですけれども、次のページに私どもが扱いました事例を紹介しております。上の方は、地方都市の駅前に建つ百貨店なのですけれども、地下1階・2階・3階が駐車場になっておりまして、地下3階は機械式の駐車場に自動車用エレベーターで降りていくような形になっていたのです。ところが、地下3階の駐車場がちょっと使い勝手が悪かったので、自動車用エレベーターを撤去して、地下1階、地下2階床の昇降路の開口を塞いで、地下1階、地下2階のレイアウトを変えて使いやすくするといった要望があったのです。ところが、この昇降路の開口を塞ぐというのが構造上一体の増築に該当することが分かりまして、そうすると、この建物全体に構造遡及が発生するというので、それなりの規模の建物ですから、再計算をすれば、まずどこか具合の悪いところが出てくるということで、ちょっとこれはもう無理だろうという判断になりまして、結局、その昇降路を撤去しない範囲でのレイアウト変更だけやろうということになりました。ですので、思ったほどの良いレイアウトにはならないということになっております。

下に書いてあります事例は、市街地に建つ映像スタジオを持った事務所ビルなのですけれども、左側の建物の図で青い線で書いていますところ、ここは3層吹き抜けのスタジオだったのです。これをもう使わないからということで、高さに余裕がありますので途中で床をつくって事務室を増やしたいという要望をいただいたのですけれども、これにつきましても、重さがそのまま下の基礎に伝わるような構造になったため、これも構造上一体増築になるということで、構造遡及の問題で無理だなということで、この計画についてはもう断念されております。こういった事例をやっております。

それに対して、「規制緩和要望の内容」なのですけれども、最後のページになりますが、既存建物の建築面積や最高高さ、総階数が増えない、今、説明した事例がそれに当たりますけれども、そういった条件での小規模な構造上一体増築につきましても、構造上分離増築の場合の既存部分の扱いと同様に、構造既存不適格への遡及適用、現行法に沿った構造計算、再計算といったやり方はせずに、建設当時の設計内容で構造安全性が確認できる、

当初の余力の範囲の増築であって、かつ、耐震性に関してもし不足するようであれば、耐震診断基準に適合しなければ耐震補強を行うと、そういった方法で増築が認められるようにしていただけないかという要望でございます。

この緩和によって、内部に吹き抜けとか階高の大きい空間のある既存建築物の改修の際に計画の幅が広がって、既存ストックの有効活用、空きビルの解消等に貢献すると考えております。

要望の説明は以上でございます。

○安念座長 どうもありがとうございました。

それでは、ディスカッションに移りましょう。どなたからでも御発言ください。

どうぞ。

○長谷川委員 この100平米、それから10分の1と設定した根拠は何ですか。

○経団連（奥村組） 当初、100平米と考えておったのですけれども、と言いますのが、ちょっと説明を割愛しました用途変更の場合の確認申請の対象が、100平米を超える特殊建築物の変更のときに確認申請が必要になるのですね。100平米であれば、その確認申請と同じ線引きになりますので、制度として分かりやすいといったところもあって100平米ということを考えておったのです。ただ、先ほど説明した事例とかを見ていただきますと、100平米の店舗というのはかなり小さな店舗になりまして、実例的には、100平米までの緩和では実際に役に立たないかなど。実際に多い相談は、やはり100平米ないし200平米ぐらいまでのテナントというのが割と多いですね。

そういうところで100平米よりももう少し広くと考えたのですけれども、建物全体の10分の1であれば、こういった商業ビル、千数百平米ある建物であれば百数十平米までいけるということで、建物がどんどん大きくなりますと、その辺りの緩和の数字も大きくなるのですけれども、これは、実は建物の増築のときの既存不適格遡及につきましても、その不適格遡及を決めている基準によっては、建物の2割までの増築だったら遡及適用を免除しようとか、そういった項目も他にはありまして、建物の10分の1、1割ぐらいまでの増築であれば、全体を損ねることはないのではないかという考えで提案させていただいております。

○長谷川委員 ということは、100平米を超えても1割を超えていなければ良いだろうということですね。

○経団連（奥村組） そうです。

○安念座長 他にいかがですか。

どなたに伺うのが良いか、用途の変更それ自体の定義というのは建築基準法の中にあるのでしたか。御存じですか。

○経団連（奥村組） 私の知る限りですけれども、用途変更とはという定義付けは特にされていらないと思います。用途変更というのが法文上出てくるのは87条の用途変更への適用ということで、こういう用途変更は確認申請が要りますよ、あるいは用途変更する際には

用途地域に合わせなければいけませんよ、それから、既存不適格がある場合には適用させなければいけないですよといった内容が定義されているだけだと思います。

○安念座長 私もそう理解していたのですが、今、いただいた御説明の4スライド目ですけども、そうすると、例えばという例でお出しになった下駄履きマンションの1階に3店舗があって、その3店舗のうちの1つを、例えば福祉施設にするとか、それから、実際に奥村組さんが御経験になったところの2階のテナントが美容室から飲食店に変わったというのが用途の変更であるということを明文の形で決めた規定はないような気がするのですけれども、どういう御理解ですか、プロの方は。

○経団連（奥村組） 用途変更とはこういうものだという規定とか解説というのは私も見たことはないのです。ただ、100平米を超える特殊建築物への用途変更には確認申請が要りますという規定がありますね。この規定について、審査される行政庁さんの方で、こういう場合は要りますよといった解説を出されていたりするのですけれども、それを見ますと、先ほちょっと説明を割愛しましたがけれども、スライドの8ページです。用途を変更して100平米超の特殊建築物とする場合というものに何が該当するかという下に書いてある例なのですけれども、もともと80平米の車庫があったのに対して、用途変更してさらに車庫を広げて100平米を超えるようになったと、こういうものは用途変更の確認申請が要りますよ。あるいは物販店舗から飲食店舗に変更すると、これがその変更する部分そのものが100平米を超えていますと、こういう場合に確認申請が要りますよと。こういった内容については、行政庁さんが出されている質疑応答集とかに文書として出ております。

○安念座長 分かりました。

もうちょっと、私からで恐縮なのですが、7スライド目は87条3項の話ですね。

○経団連（奥村組） はい。

○安念座長 これは特殊建築物にする話ではなくて、大部分の場合は、もともと特殊建築物であったものをまた用途変更するという場合だと思うのですけれども、ここで法36条について、防火区画については遡及適用の対象ではないのではないかという御疑念というか考え方があるやに伺ったように思います。

87条3項というのは、用途変更の場合、この規定とこの規定とこの規定が1号以下の特例というか例外的な場合に当てはまらない限りは、この条文、この条文、この条文を準用しますよという規定になっていますね。そうすると、36条の防火区画については、そこで言うところの「第三十六条中第二十八条第一項若しくは第三十五条に関する部分」というものにこの防火区画は入らないのではないかというお考えと理解してよろしいですか。

○経団連（奥村組） そうですね。法文35条と36条の中で、防火区画という言葉は36条の方に出てくるのですね。35条には挙がっていないのですけれども、この87条3項の遡及適用の規定は、35条は遡及します、36条中35条に関連する部分は遡及しますという書き方になっているのですね。ですので、この文章をそのまま国語的に読みますと、防火区画は入っていないのではないかなと読めるのです。ただ、審査される行政庁さんの方の御意見で

は、35条というのは避難及び消火に関する基準だと。ですので、避難に関係するものは一般的に入るということで、防火区画というのは避難にも関連するので遡及適用の対象になりますと、そういう判断をされる行政庁さんが複数あるということです。

○安念座長 一方、判断しない行政庁も複数あるということですか。

○経団連（奥村組） 私どもが御意見をお聴きした範囲の中では、聴いた行政庁さんはみんなそういった御意見で、逆に、昨今は民間確認検査機関というのがあるのですけれども、そちらの主事とかにお聴きしますと、文章上は対象にならないと読めますねと。法文の話ですので、文章に従って判断するとそうなりますねというところで、ちょっと意見が分かれているということです。

これにつきましては、先ほども説明しましたとおり、行政庁さんの側でも判断がばらついているということ認識されていまして、それについて統一調整の動きがあるやに聞いております。ただ、例えば、一番多い御意見は、用途変更する部分と、そこから出口までの避難経路については遡及適用しようといった御意見もあるのですけれども、先ほど説明しました防火シャッターですとかエレベーターの昇降路とかいったものは、大概、避難経路に面して付いておりますので、結局のところ、共用部分への波及が結構大きくなってしまいうところもありまして、現状ややグレーのところではありますが、それはそれとして用途変更の遡及範囲は緩和を考慮していただけないかということで出しております。

○安念座長 分かりました。

他にいかがですか。

どうぞ。

○長谷川委員 美容院を料理店へという例が挙げられているのですけれども、こういうニーズというのは相当あるものですか。ぱっと見の印象では、美容院と料理店が両方入っている用途ビルは都心などはかなり多いと思うのですけれども、実態はどうなのでしょう。

○経団連（奥村組） ここではたまたま美容院から飲食店への事例がありましたので御紹介したのですけれども、用途変更というのは、法文で挙げられている類似の用途間の変更でなければ、それ以外は全て用途変更ということになりますので、飲食店から物販店への変更であっても用途変更なのです。あるいはその逆であったり、あるいは飲食店を美容室、サービス店舗に変えたりとか、そういったところ、類似の用途として挙げられているもの以外は全て用途変更として遡及適用の対象になりますので、そういう意味では、遡及適用が問題になる事例というのはちょくちょくあると認識しております。

私どもの方でも、それは年間何十件もあるわけではないのですけれども、年間1～2件ばらばら毎年のように来ますし、同業他社の設計部門の方に聴いても、やはり同じような状況ということは聞いておりますので、それなりに件数はあるのだろうとっております。

○長谷川委員 そうすると、ちょっと確認ですけれども、そもそも特殊建築物というのは不特定多数が集まるからということなわけだと理解すると、飲食店から逆の場合、例えば、美容院とか物販店であれば、不特定多数が集まるわけではないから厳しくする必要はある

のかとも思うのだけれども、安念さん、そこはどうなっているのでしょうか。

○安念座長 それは分かりませんね。

私もこの点はちょっと前に考えたのだけれども、類似の用途相互間では用途変更ではないとすれば、その論理的な前提として、用途というものが言葉で定義されているわけです。しかし、一般に建築物が、例えば、100種類とか200種類とかある用途のどれかでなければならぬとなっているわけではないですね、別に。必ずどれかに帰属するというようにはなっていないと思うのですよ。

○経団連（奥村組） そうですね。用途の扱いというのも建築基準法の中に何段階かありまして、ここで既存不適格の遡及とか、あるいは用途変更の確認申請が要するときの用途もあれば、法48条で用途地域の規制がありますね。あれには結構はっきり業種ごとに書いてあるのですけれども、あそこで出てくる用途というのは、法の87条とかに出てくるものよりも、もっとはるかに細かい分類で用途というのが出てくるのですね。ですので、一言に用途と言いましても、そのときそのときで対象とされているイメージというか概念に幅があるのかなということは思います。

○安念座長 どうぞ。

○長谷川委員 つまり、私の質問はすごく単純なことで、そもそも用途が指定されているのは、このペーパーにあるように不特定多数や障害者等が利用すると。であるから、それなりの安全性確保が必要でしょうということで細かく決まっているのだとすると、不特定多数はこれからは集まらない用途に変えるのですと、つまり飲食店から理容室に変えるのですと、それだったら不特定多数は来ませんというのであれば厳しくチェックする必要はないのではないかというのが私の素人の考えなのですが、そこはどうなのか。

○安念座長 それは分からないけれども、どうだとお考えになりますか。これは奥村組さんに伺うのも妙な話だが。

○経団連（奥村組） 1つちょっと気をつけないといけないのは、法87条の1項に確認申請のことが書いてあるのですね。これには100平米を超える特殊建築物への変更は確認申請を出さなければいけないよと書いてあるのです。ところが、87条の3項は単に用途変更を行う場合とだけ書いていまして、特殊建築物とか何とかということは一切関係ないのでね。

○安念座長 用途Aから用途Bは全部含まれる。

○経団連（奥村組） 用途が変われば、全て87条3項はかかると。規模も決まっていなくて、何から何への用途変更というのも。ただ、唯一、類似の用途間の変更だけは外しますよと、それだけが決まっているという形になっていますので、そういう意味ではかなり範囲が広いというか、そういう法文になっております。

○安念座長 なぜかは分からないのですね。分からないというのは、用途Aから用途Bがここで言う用途の変更であるならば全部87条3項はかぶってくることになるので、なぜ87条3項を適用することになるのか。それは建物の用途の危険性が増すからなのか、それと

も、より建物の強度が必要であるからなのか、恐らくそういうものが全部一緒くたになっていて、こうだというのは多分ないのだと思いますね。

しかも、どれが用途の変更かも分からないですよ。例えば、床屋が理容店になるのが用途の変更かどうか、この条文からだけでは分からない仕組みだと私は認識しているのですが、けれどもね。

○経団連（奥村組） そうですね。ただ、物販店というくくりが1つありますので、物販店同士であれば変更にならない。そういう意味では、サービス店舗同士であれば変更にならない、そういったところはもう常識的に判断せざるを得ないかとは思いますが。

ただ、87条3項で遡及適用を求められているのは、ほとんどは防火耐火に関する規定です。そういった安全性に対して、この機会を捉えて既存不適格を直してもらおうという趣旨だろうとは思っています。ただ、その防火耐火に関する基準というの、その部分だけを捉えてかかってくるのではなくて、建物全体の規模とか建物全体の用途でかかってくるので、1テナントの変更のときに、それを建物全館、既存遡及の対応をするというのはちょっと苦しいところがあると、そういったところかと思えます。

○長谷川委員 では、もう一つついでにお伺いしますが、このスライド6にあるいろいろな事例が挙がっていますね、劇場からテレビスタジオに至るまで。実務をやっておられて、このように使おうと思っている施設は、この用途のどこにも入らないのではないかとと思われるような新たな形態の利用形態みたいなものにぶつかるということはございますか。

○経団連（奥村組） ちよくちよくあります。ちよくちよくというか、昨今では福祉施設ですとかそういったもので新たな業態がどんどん出てきておりますので、そういったものを含めまして、これは用途変更になるのだろうか、どうなのだろうかというところで迷って審査の窓口相談に行ったりとか、結局、そういうことで判断をしていっているところなんです。

○長谷川委員 最終判断は、その審査の窓口の担当者が判断しているということなのか。

○経団連（奥村組） はい。事例がいろいろ出てきますと、審査の窓口の方でもそういったことで判断基準というのを定められて、法文を補足する形でいろいろ公開されたりとかもしておるのですが、それでも迷うところはありますし、そういう場合は、相談して判断していくということになるかと思えます。

○長谷川委員 分かりました。

そうすると、初めの質問に戻るのだけれども、そのときの担当者の御判断の基準というのは、ここに挙げられた不特定多数が集まるか、あるいは障害者が利用するかということに、結局、戻ってくるのでしょうか。

○経団連（奥村組） そういったことに関連する施設であれば、そういうところでの判断になってくるかと思えます。ただ、申し上げましたように、必ずしも特殊建築物用途だけ

の問題ではありませんので。

○長谷川委員 分かりました。

これ以上、奥村組さんに聞いてもしようがないですね。ありがとうございます。

○安念座長 どうもありがとうございました。

ちょっと個人的なことで申しわけないですが、私は中央大学法科大学院というところにいるのですが、今ちょうど奥村組さんに外壁の修理をやっていただいております。あれはここで言う増築、改築、模様替え等々にはなりませんのですか。

○経団連（奥村組） 外壁というのは主要構造部の一つになりますので、もしその外壁全体の半分以上をやりかえているのであれば、大規模の修繕若しくは模様替えに該当する可能性があります。ただし、外壁そのもの本体、これをやり替える場合の話ですので、表面を模様替え、仕上げを変えるとか、何かを付け足すとか、そういったものは大規模修繕・模様替えには該当しないという判断になります。

○安念座長 ありがとうございます。

半世紀前のビルですので既存不適合もいいところのはずなので、どうなっちゃっているのだろうと、どうも安心いたしました。

今日は大変参考になるお話及び御提案を伺うことができまして、大変、有り難く存じます。今後とも御指導くださいますようお願いいたします。

（事業者退室）

○安念座長 どうもありがとうございました。

今日の話は、なかなか具体的な御提案で本当におもしろかったですね。

それでは、次は、この議題はこれで終わったといたしまして、議題2の「地域活性化ワーキング・グループの検討項目について」に移らせていただきます。

当ワーキングといたしましては、もう御案内のように、規制改革ホットライン「地域活性化の集中受付」を10月に実施いたしまして、現場のニーズに裏打ちされた多数の規制改革要望の御提案をいただきました。また、地域活性化に関連する分野の方からのヒアリングも伺ってきたところでございます。これら課題の中から優先的に検討すべきものとして11項目を案として選びましたので、本日御議論をしていただきたいと思います。

それでは、事務局からまず御説明をお願いします。

○柿原参事官 それでは、資料2に沿いまして御説明いたします。

具体的な話に入る前に総論的に申し上げます。ここにある項目につきまして、全部で11項目ございますけれども、今、お話がありましたとおり「地域活性化の集中受付」や有識者からのヒアリングの下に優先的に取り組むべき事項ということでまとめたものでございます。

優先的に取り組む理由といたしましては、有識者の問題意識に合致するなど地域活性化への貢献度が高いものや、法改正の必要あるいは安全規制などになっていて精緻な議論が必要で時間が掛かるようなものから選ばせていただいております。

なお、この項目に含まれていない項目につきましても、今後、事務局において精査を行い、追加することを予定しております。

また、一部の項目につきましては、規制改革本会議の方でも御議論いただくことを予定しております。

個別の項目につきましては、そこにありますとおりであります。全体の構成といたしましては、11月21日にこのワーキングでまとめていただきました取組方針に大きく3つの柱があったかと思えますけれども、1つ目の柱が『空きキャパシティ』の再生・利用の関係で、そこにある3項目です。今日、お話がありました建築物の有効活用を始め、用途地域の建築物の制限、既存公共施設の利活用促進を挙げさせていただいております。

2つ目の柱を挙げますと、「地域における道路の多面的機能の発揮」の件では、道路の利活用促進のための規制緩和というのを提案させていただいております。

3つ目の柱であります地方版規制改革会議に関連する項目として、「主に地方自治体が所管する規制の改革」ということで2項目、宿泊業の関係、飲食店営業の関係の緩和を提案させていただきます。

そのほか「その他」ということで7. から11. まで、移動・輸送手段の多様化、あるいは着地型観光、建設業の許可、あるいは技術者制度の見直し、都市再開発の手続などを提案させていただいております。

以上でございます。

○安念座長 ありがとうございます。

とにかくこれはやろうという構えでよろしゅうございますかね。とにかくこれはやろうと言ったって、今日は1. の中にさらに一部分なのだけれども、それだけでもえらい大変な高い山だなということが分かってしまいましたね。

では、とにかくこれはやるという心構えでやって、当然のことだけれども入れ替えとか、追加はあるべしという考えでいくということではよろしゅうございますか。まあ、余り入れ替えはないだろうな。結局、追加でしょうね。

何かこう、1つだけだと簡単なのではないかとか思っていると、やはりプロの話は聞いていいような悪いような、どっちみち聞かなければいけないのだけれども、これ1つだけでこんなに大変なのかよと、そういうことですので、頑張りましょう。

では、こういうことでやっていくことにいたしましょう。

それでは、何かありますか。

○柿原参事官 次回のワーキングの日程につきましては、追って御連絡差し上げます。よろしく申し上げます。

○安念座長 ありがとうございます。