

第4回住宅・土地・環境WG 国土交通省からのヒアリング項目(H16.11.2)

1. 用途地域内の建築物の用途制限の緩和について

- ・日常生活に不可欠な便利施設となっているコンビニエンスストア等は、工業生産活動の障害となるものではなく、郵便局等と同様に、工業生産活動に従事している方々も含め利便性を向上させる施設と考えられるため、工業専用地域においても、全国一律に当該店舗等の出店が可能となるよう建築基準法第48条に基づく別表第二等を見直すべきと考えるが見解を伺いたい。

また、日本国内の工場は、経済のグローバル化の進展や重厚長大の産業構造からの変革等により、急速に海外移転が進んでいるため、コンビナートなどが立地する工業専用地域において、跡地が空き地となっている状況も見受けられる。このため、上記コンビニエンスストア等以外にも、現在、工業専用地域では建築できない用途があるが、工業用地の跡地の利用の促進を図るため、全体として用途規制を緩和することについて、見解を伺いたい。

- ・本格的な高齢化社会の到来の中で、高齢者にとっても家から至近にあるコンビニエンスストア等は、郵便局等と同様に、最低限の生活利便性を向上させる施設と考えられる。第1種低層住居専用地域は低層住宅に係る良好な住居の環境を保護する地域であるため、当該店舗等の第1種低層住居専用地域への出店に当たっては、最低限の条件等を付した上で、全国一律に出店が可能となるよう建築基準法第48条に基づく別表第二等を見直すべきと考えるが見解を伺いたい。

- ・港湾地域の再生が求められる中、港湾施設等の事業に従事している方々だけでなく、港湾地域に訪れる人々の利便性等を向上させる施設として、コンビニエンスストアやその他施設について、臨港地区においても単体での出店等が可能となるように、何らかの措置をすべきと考えるが見解を伺いたい。(なお、当会議が(社)日本フランチャイズチェーン協会からヒアリングをしたところ、川崎市の臨港地区(商港区)では、現在もコンビニエンスストア単体での出店が認められていない状況にある。)

また、上記コンビニエンスストア等に限らず、これまで限定的にしか利用されていない港湾地域全体の土地の有効活用について見解を伺いたい。

2. 容積率規制の見直し等について

- ・「規制改革・民間開放推進3か年計画(平成16年3月19日閣議決定)」の「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)」(別添1参照)の関連で、今年度検討開始予定の用途(住宅、事務所、店舗等)別の容積率とインフラ負荷との関係の調査状況等について伺いたい。

・都心住宅はむしろ混雑の減少要因と考えられ、今後の都心住宅の抑制要因として機能することを排除するために、都心住宅に関する容積率を緩和すべきと考えるが、貴省の検討状況をお伺いしたい。

また、平成 14 年の建築基準法改正（第 52 条第 7 項）で第一種住居地域～準工業地域内の一定の条件に合致する住宅系建築物については、指定容積率の 1.5 倍まで緩和する旨の改正がなされたが、現在の各自治体における適用状況についても併せてお伺いしたい。

3. 市街地再開発事業の推進方策について

・「規制改革・民間開放推進 3 か年計画（平成 16 年 3 月 19 日閣議決定）」の「市街地再開発事業の推進方策（国土交通省）」（別添 2 参照）の検討、措置状況についてお伺いしたい。

4. 土地収用法の積極的な活用等について

・「規制改革・民間開放推進 3 か年計画（平成 16 年 3 月 19 日閣議決定）」の「土地収用法の積極的な活用等（国土交通省）」（別添 3 参照）の各項目の周知徹底、調査・検討状況についてお伺いしたい。

・平成 15 年 3 月の適期申請等に関する国土交通省の通達等では、土地収用法における事業認定の申請は、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を経た時までとあるが、この基準を超えないとやってはならないと理解している起業者が非常に多く、極めて遅らせた運用が定着しており、課題があると考えますが、貴省の見解を伺いたい。

5. 公営住宅の管理運営の円滑化について

・公的賃貸住宅は中所得者向けの種類（特定優良賃貸住宅等）で空き家が目立つ一方で、高齢者や母子・父子世帯の増加で、公営住宅に入居を希望する世帯は多様化しており、国土交通省では収入や年齢で入居できる住宅が限定される制度を改め、空き家を有効活用できるようにすること等を目的として法案の提出の動きがある旨報じられているが、本件に関する貴省の具体的な検討状況を伺いたい。

・公営住宅管理に関する研究会の報告書（平成 15 年 9 月 国土交通省住宅局）にも触れられているが、公営住宅の適正な管理の観点から、高額所得者や収入超過者の自主的退去を促す方策が求められるとともに、例えば、一人暮らしの方には、狭い部屋に移るようなインセンティブを与えるため、住替えを促進する方策を含めた家賃体系の見直しが必要と考えるが、上記公的賃貸住宅制度の見直し等の中での検討状況について伺いたい。

住宅・土地

(別添1)

事項名	措置内容	前計画等との関係	実施予定時期		
			平成16年度	平成17年度	平成18年度
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 都心部の職住近接が求められる地域において、複合的な用途を促進するため、都市再生特別地区や用途別容積型地区計画等の積極的な活用を推進する。	計画・住宅ア重点、A P 9	逐次実		
	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。		検討		
(国土交通省及び関係省庁)	c 上記b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。	重点・A P 9	検討開始		

住宅・土地

(別添2)

事項名	措置内容	前計画等との関係	実施予定時期		
			平成16年度	平成17年度	平成18年度
市街地再開発事業の推進方策 (国土交通省)	市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新に資する等の公共性を有する市街地再開発事業について、組合設立認可申請における地権者同意に係る人数要件及び面積要件の在り方や市街地再開発組合を円滑に設立するための方策等について検討し、その結果を踏まえ、市街地再開発組合を含めた民間主体がより円滑に事業を推進できるようにするための措置を講ずる。	重点・住宅2 (2)	措置		

事項名	措置内容	前計画等との関係	実施予定時期		
			平成16年度	平成17年度	平成18年度
土地収用法の積極的活用等 (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。	重点・住宅2(4)	逐次実施		
	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。平成13年の改正土地収用法の施行状況や今後の判例を注視しつつ、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、今後、引き続き調査・検討を進めていく。		逐次実施		