

第5回住宅・土地・環境WG 国土交通省からのヒアリング項目(H16.11.18)

1. 用途地域内の建築物の用途制限の緩和について

(1)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の店舗は、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。このため当該地域のニーズがあり、道路等の一定の条件を満たす場合には第1種低層住居専用地域から第2種低層住居専用地域に速やかに変更されること等が、現状においては不可欠である。このため、全国的な都市計画運用指針等に当該変更のための条件を改めて明確化し、しかるべく対応する旨の地方公共団体への周知徹底をすべきと考えるが貴省の見解を伺いたい。

(2)工業専用地域における複数の工場の従業員向けのコンビニエンスストア等の店舗の出店は、特段問題ないと考えられることから、建築基準法第48条第12項のただし書きの特定行政庁の許可等により速やかに対応するよう、地方公共団体に対して技術的助言をすべきと考えるが貴省の見解を伺いたい。

(3)また、中・長期的には、ライフスタイルの多様化(生活の24時間化等)等、社会・経済の大きな変化を踏まえるとともに、コンビニエンスストア等とも密接に関係する郵便局の民営化の動向にも留意しつつ、地域のニーズの変化に応じて弾力的かつ機動的に対応できるように、現在の建築基準法第48条に基づく別表第二による規制のあり方の見直しについて、検討すべきと考えるが貴省の見解を伺いたい。

2. 容積率規制の見直し等について

(1) 貴省において平成16年度から実施している容積率とインフラ負荷との関係の調査については、都市における昼・夜間人口、平日・休日の状況、日常時のみならず災害等の緊急時の状況や、都心と郊外の区分において業務核都市における機能分散等を考慮するなど、より正確に把握し、適正に調査いただきたいと考えるが貴省の見解を伺いたい。

(2)また、上記の調査の中で、容積率のあり方と環境、景観に関しては、地方自治体が新住民の排除のために名目として環境や景観を使うことのないように、容積率との関係でできるだけ調和をめざすという手法について研究すべきと考えるが貴省の見解を伺いたい。

(3) 公開空地等における一般の人が利用する公共性のある通路や広場などに、屋根をかける場合に、建築基準法上、屋根および柱を有することから、「建築物」として扱われ、建築上の面積(建ぺい率、容積率)に通常加算されてしまう。建築基準法では、「屋内の用途に供しない」ことが床面積に算入しない条件となっているが、公開空地の広場等は、賑わいを演出する空間として利用されおり、その屋根は、雨や直射日光を避けることを目的に設

置され、空地の効用を増進させるものである。また、その空間は十分な開放性を有する準屋外空間といえるものである。従って、公開空地等の通路や広場に屋根をかけた場合でも、屋内的な利用に供するとみなさず、建築上の面積（建ぺい率・容積率）への算入をしないこととするよう見直すべきと考えるが貴省の見解を伺いたい。

3．道路空間と建築物の立体的利用の推進について

・「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「道路空間と建築物の立体的利用の推進（国土交通省）」（別添参照）の検討状況について伺いたい。

4．土地収用法の積極的な活用等について

(1)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いるため、3年又は80%「まで」の中に、「極力早く」申請すること等が含まれている旨、当該通達の本来の趣旨を文書により明確に周知徹底すべきと考えるが貴省の見解を伺いたい。

(2)土地の明渡裁決の取消訴訟等において、事業認定等の行政処分に関する「違法性の承継」を認める場合には、事業認定の法律的效果の安定性を損なうおそれがあるため、「違法性の承継」を遮断し早期に確定が可能なものは早期に確定すべく立法的に対応することもあわせて調査・検討いただきたいと考えるが具体的な調査・検討内容も含め貴省の見解を伺いたい。

住宅・土地

(別添)

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
道路空間と建築物の立体的利用の推進 (国土交通省)	都市における土地の高度利用、街並みの連続性や賑わいを創出する観点から、良好な市街地環境の形成や道路管理上支障が無く、都市計画上の位置付けが明確にされるなど、一定の要件を満たす場合には、道路空間と建築物の立体的利用を図ることについて早急に検討を行い、結論を得る。	重点・AP 13(2) 〔計画・住宅ア〕	結論		