

#### 4 . 都市・土地

| 項目【根拠法】   | 現 状  | 要望内容【期待される効果】   |
|---|--|---|
| (17)工場立地法の生産施設面積、緑地率の緩和<br>【工場立地法第4条1項第2号他、同施行規則他】              | 工場を新設する場合、例えば面積に対する生産施設面積比率40%以下、緑地率25%以上等厳しい条件となっている。仮に建屋面積5,000㎡の工場を造る場合には12,500㎡もの用地確保が必要となり事業者の負担が非常に大きく、事業の採算性に大きく影響し、新規工場立地の阻害要因となっている。また事業に供しない更地が35%（100% - 40% - 25%）も発生し、土地の利用効率（土地生産性）が非常に悪い。   | 住宅地域、商業地域から離れた工場や工業専用地域内の工場にあっては左記規制を緩和する。<br>【新規工場の立地促進による経済再生および活性化。遊休工場用地の有効活用（例えば別企業誘致）による経済再生および活性化】                                   |
| (18)公有水面埋立法・埋立地に関する処分の制限に係る規制撤廃<br>【公有水面埋立法第27条、（旧）公有水面埋立法第27条】 | 埋立地を有効活用するために、使用貸借、賃貸等の権利の設定または譲渡を行う際、現行法27条では竣工後10年間、都道府県知事の許可が必要とされている。一方、昭和48年改正前の旧法による埋立許可を受けた土地においてはこの10年経過後も無期限で許可が必要であり、登記簿には禁止事項として「埋立地に関する権利の設定または譲渡について港湾管理者の長の許可を受けなければならない」旨の処分期限登記が記載されている。当社所有の埋立地（旧法適用）の一部は大府府および堺市と今後都市的利用を検討中であり、一部事業については既に実行しているが、同事業が仮に将来構想に合致した土地利用であっても、当初埋立目的と異なる場合は許可理由について検討期間を要し、その後許可手続きを行う必要があり、新法と旧法で著しく対応が違い、不公平である。 | 旧法免許埋立地で竣工後10年を経た土地については処分制限登記を自動的に外す。<br>【新規事業の立地促進による経済再生および活性化。用地の有効活用促進】  |
| (19)開発工事と建築工事の同時着工の可能化<br>【都市計画法29.36.37条等】                     | 開発申請対象の大規模な建築工事（分譲マンション等）において、都市計画法37条の適用基準が各行政庁により大きく異なり、特に基準の厳密な行政の下では、同一物件の工事で一連のものでも、無理に開発と建築の工事を分離し、時間と建築コストの上昇を招いている。（都計法29条許可 開発工事 36条検査 確認申請 建築工事という流れ）  | 37条の適用基準を大幅に緩和し、一体の工事であれば、全て開発と建築の同時着工を認めるべき。<br>【開発工事36条検査の期間が不要になり、時間コストと工事コストが圧縮できる。事業主・建築会社・一般（最終）ユーザーのみならず、近隣住民にとっても工事期間短縮によるメリットが大きい】 |

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>(20)建築基準法 / 接道条件の緩和・確認申請業務の緩和<br/>【建築基準法第43条、市条例】</p>          | <p>臨海工場は大規模敷地に大小多数の建物を建て、敷地内には関連数十社も同時に操業を行っているケースが多い。これらの工場建物新築増築は頻繁に行われているが、現状1敷地1申請～検査済書交付後でなければ他の案件の提出ができないことになっており、建築行為の同時進行を図る上で障害となるケースがある。<br/>臨海工場の一部が老朽化・操業停止し、かつ更新投資の需要がない場合は、用地有効活用の観点から他用途や新事業に転活用することが地域経済的にも望ましいと思われるが、敷地制約上および接道条件上、新たに道路を築造し敷地を分割しない限り実現が困難である。</p>  | <p>1つの建築確認申請の書類審査がすめば確認済証受領、工事中であっても次の開発申請・確認申請を可能にする。<br/>臨海工場等大規模工場の遊休転活用に際し、接道条件を緩和し、構内道路を一般道路的に解釈し、1敷地内での他用途活用、新事業活用を可能にする。<br/>【工場操業の効率化。新規事業の立地促進による経済再生および活性化。用地の有効活用促進】</p>   |
| <p>(21)既存不適格住宅の増改築に係る規制緩和<br/>【建築基準法】</p>                         | <p>現在、住宅ストックの約半数が1980年以前に建築されたものであり、現行建築基準法からみれば既存不適格となる。しかし、阪神大震災においても築1980年以前の住宅が全て倒壊したわけではなく、一定の耐震性能を有しているものも少なからず存在する。このような良質住宅をリフォームする場合であっても、リフォーム後の建築物全体が現行法に適合していることが求められる。</p>   | <p>既存不適格住宅を全て現行法に適合させるのではなく、優良な住宅については一定の基準を設け、その基準に応じたりフォームが可能になるよう新たに規定を設ける。<br/>【特に大阪の既成市街地を再生させる場合に、既存不適格という理由から全て取り壊すことになれば、合理性に欠ける。一定の基準を設けてリフォームを促進することにより、市街地開発をスムーズに行うことができ、併せて違法リフォームをなくすことで、中古住宅における良質なストックを形成することが可能となる】</p>  |
| <p>(22)特定建設業の許可(変更)申請における専任の監理技術者に係る書類の簡素化<br/>【建設業法15条、27条等】</p> | <p>建設業法第15条に基づき、電気通信工事業者が特定建設業の許可を受けるにあたっては、各営業所に専任の技術者(電気通信工事に関する一定の実務経験に加えて、電気通信工事の発注者から直接請け負い、その請負金額が45百万以上である工事に関し2年以上指導監督的な実務の経験を有する監理技術者)の配置が必要とされている。<br/>この専任の技術者について、新規または変更の申請(各都道府県に委任)を行う際には、監理技術者の資格を有することを証明するため、様式10号「指導監督的実務経験証明書」と提示書類(証明書記載工事の契約書・注文書)の提出が求められている。その一方、監理技術者については、同法第27条に基づき、専任の技術者の申請と同様の書類(様式10号「指導監督的実務経験証明書」等)を提出し、監理技術者資格者証(カード形式のもの)の交付を受けている。つまり、監理技術者を専任の技術者として登録する際には、監理技術者資格者証を保有しているにもかかわらず、同様の書類を同様の行政窓口にも再度提出することが求められている。</p> | <p>専任技術者の新規・変更の申請について、「監理技術者資格者証」の提示(または写しの提示)をもって、受理する。(監理技術者については、建設業法第27条の18・19に基づき、専任技術者の新規・変更の申請と同様の書類提出をもって(財)建設業技術者センターより、監理技術者資格者証が交付されている。長期にわたり2年以上の指導監督的実務経験を証明する資料(工事請負契約書、監督員任命書等)を保存することは、管理のための稼働や費用など、企業に対する負担が大である。出向により2年以上の技術監督的実務経験をj得る場合は、契約当事者ではないため、工事請負契約書を確保すること自体が困難である。)<br/>【専任技術者の変更申請における行政・民間双方の事務作業の軽減 免許証及び免許番号等の活用による申請作業の電子化(IT化)推進】</p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>(23)建物用途転換に伴う各種規制の緩和<br/>【消防法、建築基準法】</p>              | <p>大阪市の御堂筋沿いのビル1階のかつて金融機関が使っていた空スペースを別の用途（飲食店）に転換しようとするれば、建築基準法や消防法によりスプリンクラーの設置などが必要となるなど、建物の多くの部分の改修をしいられる。また、価値ある近代建築を再利用する際にも同様に多くの改修が必要となる。これらの理由から既存建築物が活用されない状況がある。</p> | <p>既存ビル内フロアーの用途転換に係る規制を緩和する。<br/>【既存オフィスビルの1F店舗化等賑わいを生む施設への転換が促進される。オフィスビルの住宅転用による都心居住の促進（ニューヨークでは奨励されている）。価値ある近代建築の活用】</p>          |
| <p>(24)土地区画整理事業における事業計画設定・変更手続きの柔軟化<br/>【土地区画整理法第6条】</p> | <p>土地区画整理事業における事業計画の設定・変更（区域の設定、施行期間、計画の範囲等）に係る手続きが煩雑であり、決定までに長期間を要する。</p>   | <p>土地区画整理法第6条9項、10項に定められた規定を緩和し、柔軟な事業計画の設定、施行を可能にするとともに、手続きの簡素化・迅速化をはかる<br/>【地域ニーズに合致した土地の有効利用がはかれる】。</p>                            |
| <p>(25)駐車場附置義務規制の緩和<br/>【駐車場法、大阪条例（昭和39年）】</p>           | <p>商業地域、近隣商業地域等では駐車場整備地区が定められているが、公共交通機関の整備されている地域においては、駐車場を整備しても使われず、過剰感がある。また、駐車場計画が建築計画に与える制約も大きい。</p>  | <p>公共交通機関が整備されている地域のビル（公共交通機関へのアプローチが直接できる建物など）については、規制を緩和する。<br/>【公共交通機関と建物との接続の奨励及び、公開空地などへの民地提供など良好な街区形成が進み、空間を効果的に活用する事ができる】</p> |