

6 都市再生  
ア 住宅・土地

規制改革推進3か年計画(改定)(平成14年3月29日閣議決定)における決定内容						講ぜられた措置の概要等	備考
事項名	措置内容	実施予定時期					
		平成13年度	平成14年度	平成15年度			
不動産関連情報の一層の開示 (国土交通省)	b 地価公示価格の透明性及び社会的信頼性を高めるため、取引当事者・取引対象地等が特定されない範囲で、評価に用いた基礎的情報及び評価手続について、閲覧等により一般に公開できるようにするなど、地価公示価格情報の一層の開示を図る。	平成13年度以降逐次実施				(国土交通省) 地価公示に係る鑑定評価書記載事項のうち、現在情報公開法の手続を経て開示している情報を国土交通省の窓口での閲覧に供するための電子システムを構築し、平成13年地価公示に係る当該情報を閲覧に供する環境を整備した。 平成14年地価公示(平成14年3月26日公表)に関する公表資料において、具体的な評価手続等がより明確に分かる資料を追加した。 地価公示の意義、公示内容、活用方法に対する理解の一層の普及を図ることを目的として、具体的な評価手続や評価手法等を記載したパンフレットを作成・配布した。	
(総務省)	c 固定資産税評価額について、現在自己の資産に関する部分に縦覧が限定されているが、これを他の資産の評価額と比較できるよう、固定資産課税台帳の縦覧対象範囲の拡大を図るほか、更なる情報開示を進める。 (第154回国会に係る法案提出)	法案成立後公布	措置(4月一部施行予定、1月施行予定)		(総務省) 宅地の標準的な価格の閲覧制度の創設 固定資産税における縦覧制度の見直し(自己の資産と他の資産の価格等を比較可能とするための縦覧帳簿の整備)等を内容とする「地方税法の一部を改正する法律」(平成14年法律第17号)が公布された。(は平成14年4月1日施行、は平成15年1月1日施行予定)		
不動産鑑定評価の適正化 (国土交通省)	多様化・高度化する不動産の鑑定評価に対するニーズに的確に対応できるよう、収益性を重視した、より精緻な手法や、より詳細な調査等を位置付けた不動産鑑定評価基準への見直しを行うことにより、不動産鑑定士等が依頼者に対するより一層の説明責任を果たすことができるようにする。また、実務レベルにおいて、その基準に基づいた不動産鑑定評価の普及・定着を図る。	検討	措置		(国土交通省) 平成13年6月に設置された国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会において、不動産鑑定評価基準の改定方針を取りまとめる等不動産鑑定評価基準の在り方について検討を行っているところ。		
競売の実効性確保 (法務省)	民法(明治29年法律第89号)第395条の短期賃貸借保護制度については、抵当権に後れる賃借権で事前に抵当権者が合意しないものは競売実施後の存続を一切認めないなど、廃止を基本として検討する。 また、以下の点を含め、競売制度については担保制度に関する制度面、	検討	措置(法案提出)		(法務省) 法制審議会の担保・執行法制部会において審議を行い、平成14年3月、これまでの審議の結果を中間的に取りまとめた試案を作成・公表し、広く意見を求めている。		

規制改革推進3か年計画(改定)(平成14年3月29日閣議決定)における決定内容						講ぜられた措置の概要等	備考
事項名	措置内容	実施予定時期					
		平成13年度	平成14年度	平成15年度			
	<p>運用面の両面について必要な見直し・改善を検討する。</p> <p>(a) 競売参加者による物件内覧の機会の拡充</p> <p>(b) 占有の正当性を占有者が挙証できない場合につき占有権原を否定する途を開くこと</p> <p>(c) 民事執行法(昭和54年法律第4号)の保全処分など占有排除に関する処分については、当事者を確知できなくともその物件の占有者に対して効力が及ぶような立法措置</p> <p>(d) 最低売却価額の制度の在り方</p> <p>(e) 競売物件の瑕疵担保責任の在り方 (次期通常国会に係る法案提出予定)</p>						
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。	逐次実施				<p>(関係省庁)</p> <p>S P C・投資法人等が一定の不動産を取得した場合の軽減措置等、既存の特例の活用を図るほか、平成14年度税制改正において、次の措置を講じた。</p> <p>マンション建替えの円滑化に関する税制措置の創設(マンションの建替えの円滑化等に関する法律の施行に伴うもの)</p> <p>一定の中高層耐火建築物及びその敷地の所有権等の移転登記に対する登録免許税の軽減等</p>	
都市のグランドデザインの策定 (国土交通省)	<p>大都市地域については、都市計画法(昭和43年法律第100号)に基づくマスタープランにおいて、下記の項目についても明確に位置付けるよう措置する。</p> <p>(a) 都市の骨格・中核となる都市計画道路、大規模公園、緑地等の整備目標年度</p> <p>(b) 都市の過度な外延化の防止、職住近接の実現により、良好な都市環境を形成するための、都市全体と各エリアにおける人口密度(昼夜間人口)、一人当たり都市空間(住宅・オフィススペース)等に関する数値</p> <p>(c) ヒートアイランド現象の解消に資する、いわゆる「風の道」ともなる主要な緑地の配置の方針、確保目標</p>	平成14年度までに措置			<p>(国土交通省)</p> <p>同趣旨を内容とする「都市計画の迅速かつ適正な運用について」(平成14年1月23日付け国土交通省課長通知)を発出した。</p>		

規制改革推進3か年計画(改定)(平成14年3月29日閣議決定)における決定内容						講ぜられた措置の概要等	備考
事項名	措置内容	実施予定時期					
		平成13年度	平成14年度	平成15年度			
民間提案型の都市計画手続の導入 (国土交通省)	a 住民の意向を尊重し、これを適切に都市計画に反映させるよう、都市計画の提案に係る手続等を整備する。 (第154回国会に関係法案提出)	法案提出	措置(法案成立後公布、公布後6か月以内に施行予定)			(国土交通省) 住民等の自主的まちづくりの推進や、地域の活性化を図りやすくするため、土地所有者、まちづくり協議会、まちづくりNPO等が、一定の面積以上の一体的な区域について、土地所有者等の3分の2以上の同意を得て、都市計画の提案ができるようにするため、第154回通常国会に「建築基準法等の一部を改正する法律案」を提出した。	
都市計画・建築規制の事前明示性の確保 (国土交通省)	民間のまちづくりの意欲を高め、投資を積極的に誘導し、良好な市街地整備を実現するために、都市計画・建築規制の運用に関する基準について、さらに客観性・明示性の高いものとするとともに、容積率規制の緩和等の都市計画等に関する問い合わせについて、都道府県等が一定期間内に回答するような仕組みの導入を図るよう措置する。	平成14年度までに措置				(国土交通省) 同趣旨を内容とする「都市計画の迅速かつ適正な運用について」(平成14年1月23日付け国土交通省課長通知)を発出した。	
計画許可制度の導入 (国土交通省)	街区・地区単位で建築規制を課し、周辺との整合を勘案して緩和や規制を柔軟に行える仕組みを整備する。 (第154回国会に関係法案提出)	法案提出	措置(法案成立後公布、公布後6か月以内に施行予定)			(国土交通省) 街区・地区単位で規制の緩和や強化を柔軟に行いつつ、複数棟からなる建築計画を円滑・迅速に実現するため、総合設計制度と一団地認定制度の手続を一本化することなどを内容とする「建築基準法等の一部を改正する法律案」を第154回通常国会に提出した。	
集団規定等の性能規定化の推進 (国土交通省)	a 建築基準法(昭和25年法律第201号)の集団規定をできるだけ仕様規定から性能規定に移行させる。また、移行できない規定についても、その趣旨・目的の明確化や内容の簡明化に努める。例えば、道路斜線制限については、今後、簡明さの維持という点も十分に踏まえつつ、各種技術進歩を活用し、基本的指標である天空率等の考え方ができるだけ柔軟にいかされるようにする。 (第154回国会に関係法案提出)	法案提出	措置(法案成立後公布、公布後6か月以内に施行予定)			(国土交通省) 斜線制限と同程度の採光等を確保する建築物について斜線制限を適用しないことなどを内容とする「建築基準法等の一部を改正する法律案」を第154回通常国会に提出した。	
都市計画・建築規制の説明責任 (国土交通省)	a 都市計画決定権者が、用途、容積率等に係る規制について、その根拠の説明責任を果たすよう措置する。	平成14年度までに措置				(国土交通省) 同趣旨を内容とする「都市計画の迅速かつ適正な運用について」(平成14年1月23日付け国土交通省課長通知)を発出した。	

規制改革推進3か年計画(改定)(平成14年3月29日閣議決定)における決定内容					講ぜられた措置の概要等	備考
事項名	措置内容	実施予定時期				
		平成13年度	平成14年度	平成15年度		
	b 都市計画・建築規制に関する行政事件訴訟について、出訴要件の明確化の観点から、処分性、原告適格等に関する情報提供等ができるようにする。	検討	結論		(国土交通省) 出訴要件の明確化の観点から、地方公共団体から都市計画・建築規制に関する行政事件訴訟の判例を収集・整理し、情報提供等を行うことについて検討中。	
違反建築物対策 (国土交通省)	建築規制に関する違反是正の実効性確保のため、行政執行の積極的活用に向けた違反建築物対策のためのマニュアル策定や運用の徹底のための措置を始め、違反建築物に関する情報開示、賦課金等の経済的なインセンティブ効果のある対策等について、幅広い観点から検討する。	検討	結論		(国土交通省) 「既存建築物に係る違反対策推進計画策定のための具体的目標及び具体的対策の考え方(技術的助言)」及び「既存建築物に係る違反是正作業マニュアル(技術的助言)」の策定を検討中。	
市街地再開発事業の施行区域要件の緩和 (国土交通省)	市街地再開発事業の施行区域要件について、耐用年限の3分の2を経過した建築物は、耐火建築物の算定から除外されているが、地震災害に強いまちづくりを推進していく観点からも、この耐用年限の短縮化を図り、施行可能なエリアの拡大を行う。	措置済(12月施行)			(国土交通省) 「都市再開発法施行令の一部を改正する政令」(平成13年政令第408号)により措置。(平成13年12月19日公布、施行)	
第二種市街地再開発事業への民間参入 (国土交通省)	民間の資金やノウハウを活用し、魅力ある都市の再生や木造住宅密集地域の改善を積極的に推進するため、用地買収型である第二種市街地再開発事業の施行主体として、地方公共団体、公団等の公的主体に加え、一定要件を備えた民間主体も認める。 (第154回国会に係る法案提出)	法案提出	措置(法案成立後公布、公布後3か月以内に施行予定)		(国土交通省) 民間活力を活用した都市の再生を推進するため、ノウハウと資力・信用を有する民間事業者が地権者の参画を得て設立する株式会社又は有限会社(再開発会社)を市街地再開発事業の施行者に追加すること等を内容とする「都市再開発法等の一部を改正する法律案」を第154回通常国会に提出し、成立後に公布した。(平成14年3月31日の公布後3か月以内に施行予定)	
第一種市街地再開発事業の権利変換計画に係る認可の迅速化 (国土交通省)	第一種市街地再開発事業の権利変換計画の認可について、事業の迅速化を図る観点から、法令等の客観的基準に違反しないと認められる場合には、都道府県知事等は速やかに認可しなければならない旨周知徹底する。	措置済			(国土交通省) 権利変換計画の認可に当たっては、権利変換手続に関する規定に従い権利変換計画が策定されているか否かの審査を行うものであり、認可に際して、全員同意等関係権利者の一定の同意割合を基準とし、これを満たさない限り認可をしないとすることは不適当であること等を、平成13年度再開発事業担当課長会議において周知を図ったほか、「市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について」(平成14年1月23日付け国土交通省課長通知)により地方公共団体等に対して通知した。	

規制改革推進3か年計画(改定)(平成14年3月29日閣議決定)における決定内容						講ぜられた措置の概要等	備考
事項名	措置内容	実施予定時期					
		平成13年度	平成14年度	平成15年度			
都市再開発法における行政代執行の強化 (国土交通省)	市街地再開発事業の迅速化を図るため、施行者より請求があった場合には、都道府県知事等による行政代執行の的確な実施が確保されるよう、マニュアルの充実等運用の徹底を図る。	検討	結論			(国土交通省) 市街地再開発事業の施行に当たって、様々な調整等を経てもなお事業への協力が得られない権利者に対しては、土地の引渡し等の代執行も含めた的確な対応を行うよう、平成13年度再開発事業担当課長会議において周知を図ったほか、「市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について」(平成14年1月23日付け国土交通省課長通知)により地方公共団体等に対して通知した。 さらに、行政代執行の的確な実施のためのマニュアルの充実について現在検討中。	
街区内の容積率の配分変更等の円滑化 (国土交通省)	同一の街区内で複数の建築物を計画する場合、容積率の適切な配分変更等を円滑に行えるようにするため、一団地の総合的設計制度等を活用するほか、事業計画の変更等によって、高度利用地区、再開発地区計画等の都市計画について、内容の変更が必要となった場合には、迅速な手続により行うよう措置する。	平成14年度までに措置				(国土交通省) 同趣旨を内容とする「市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について」(平成14年1月23日付け国土交通省課長通知)を発出した。	
21地方公共団体における制度運営の適正化 (国土交通省、総務省)	地方公共団体による要綱行政については、駐車場や住宅付置義務、負担金や施設提供義務など実質的な強制を行うようなものは、これを条例化することを原則とするとともに、その内容を法令の趣旨に照らし適正なものとするなど、ルールの特明確化・客観化を図るよう要請する。 また、要綱による行政は、必要最小限の期間に限ることとし、その目的・意義を一定期間ごとに再検討し、できるだけ縮小することを基本とするよう要請する。	平成14年度までに措置				(国土交通省、総務省) 平成13年10月17日付けで地方公共団体に調査を行い、調査結果を集計中。	
22都市交通基盤等の整備 (国土交通省)	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。	平成13年度以降逐次実施				(国土交通省) 街路事業関係予算として、平成13年度第2次補正予算において77,517百万円、平成14年度当初予算として564,473百万円を計上した。	
23土地収用法の積極的活用 (国土交通省)	事業者土地収用法の事業認定等を適期に申請させるための措置について検討するとともに、事業の進行管理の適正化の観点から、適期申請に資する説明の責任を果たさせることを検討する。また、都市計画事業についても、適切な時期に事業者が収用手続に移行すべきことを明確化し、一定期間内にそれを完了させるための措置について検討する。	検討	結論			(国土交通省) 事業者土地収用法の事業認定等を適期に申請させるための措置 適期申請に資する説明責任を果たさせること 都市計画事業についても、適切な時期に事業者が収用手続に移行すべきことを明確化し、一定期間内にそれを完了	

規制改革推進3か年計画(改定)(平成14年3月29日閣議決定)における決定内容					講ぜられた措置の概要等	備考
事項名	措置内容	実施予定時期				
		平成13年度	平成14年度	平成15年度		
					させるための措置について、起業者等からなる検討会を開催し、検討しているところ。	
25民間委託等の推進による駐車違反の取締り業務の効率化(警察庁)	都心部における駐車違反取締りを効率化するため、引き続き当該業務の一部の民間委託等を積極的に推進する。	平成13年度以降逐次実施			(警察庁) 平成13年度補正予算により措置された緊急地域雇用特別交付金を活用し、8府県警察において、民間警備会社等に、違法駐車車両に対する監視・警告、違法駐車違反防止のための広報啓発活動などの違法駐車取締支援業務を委託している。	
27工業(場)等制限法の廃止(国土交通省)	首都圏及び近畿圏の既成市街地等における産業及び人口の過度の集中の防止等を目的として、一定床面積以上の工場や大学等の新增設を制限する工業(場)等制限法については、製造業従事者や工場立地件数の減少等の産業構造の変化、少子化の進行に伴う若年人口の減少等、社会経済情勢が著しく変化していることを踏まえ、これを廃止する。 (第154回国会に関係法案提出)	法案提出	措置(法案成立後公布・廃止)		(国土交通省) 工業(場)等制限法を廃止することを内容とする「首都圏整備法及び近畿圏整備法の一部を改正する等の法律案」を第154回通常国会に提出した。	
28区分所有法(昭和37年法律第69号)の建て替え要件の見直し(法務省)	区分所有法の建て替え要件を5分の4以上の合意のみとすることや、隣接敷地との敷地共同化による建て替えや住宅部分以外の床(商業・業務床)の大幅な増加を認めることも含めて、マンション建て替えを円滑に実施するための方策を早急に検討し、平成14年秋までに改正法案を作成する。 (平成14年度中に国会に関係法案提出予定)	検討	措置(法案提出)		(法務省) 法制審議会の建物区分所有法部会において審議を行い、平成14年3月、これまでの審議の結果を中間的に取りまとめた試案を作成・公表し、広く意見を求めている。	
29マンション建て替え法制の整備(国土交通省)	区分所有者による良好な居住環境を備えたマンションへの建て替え事業を円滑化するため、法的安定性の確保に留意しつつ、行政庁の認可に基づく法人格を有する建て替えのための団体の設立、抵当権等を含む関係権利が建て替えに伴って円滑かつ確実に再建建物に移行するための仕組みの整備等を内容とする新たな建て替え制度を整備する。 (第154回国会に関係法案提出)	法案提出	措置(法案成立後公布、公布後6か月以内に施行予定)		(国土交通省) 今後の老朽化マンションの急増に対応して、区分所有者による良好な居住環境を備えたマンションへの建替えの円滑化を図るため、第154回通常国会に「マンションの建替えの円滑化等に関する法律案」を提出した。	

規制改革推進3か年計画(改定)(平成14年3月29日閣議決定)における決定内容					講ぜられた措置の概要等	備考
事項名	措置内容	実施予定時期				
		平成13年度	平成14年度	平成15年度		
34マンションの維持管理に係る履歴情報の整備(国土交通省)	管理組合によるマンションの適正な維持管理を支援するとともに、中古マンションの市場での流通円滑化を図ることを目的として、管理組合及び中古マンション購入者による維持管理に係る履歴情報の利用可能性を高めるための方策を検討する。	検討	検討(結論)		(国土交通省) 平成13年3月の住宅の履歴情報活用システムの整備方針に係る調査報告を受け、関係業界との調整を実施した。	
35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。	平成13年度以降逐次実施			(国土交通省) 公営住宅等の建替え等に関しては、民間が行うPFI的手法を推進するため、平成14年度において助成制度を拡充することとした。	