

規制改革推進のための3か年計画（再改定）

平成21年3月31日
閣議決定

目 次

I	共通的事項	1
II	重点計画事項	
1	医療	9
2	福祉、保育、介護	21
3	雇用・就労	29
4	農林水産業	31
5	地域活性化	88
6	生活基盤	91
7	独禁政策	92
8	環境	95
9	海外人材	101
10	貿易	107
11	運輸	109
12	ネットワーク産業	117
13	金融	118
14	住宅・土地	128
15	労働	133
16	基本ルール	136
17	教育・研究	137
18	法務・資格	144
19	官業改革	155
III	措置事項	
1	「規制改革集中受付月間」関係	160
2	官業改革関係	
ア	施設等の整備・管理・運営等	161
イ	検査・登録・資格試験等	172
ウ	調査・研究、研修等	179
エ	給付、徴収等	185
オ	その他	186
3	基本ルール関係	
ア	規制に関する手続の見直し	194
イ	その他	209

14 住宅・土地

(1) ワンルームマンション建築規制の見直し

条例や行政指導による地方自治体のワンルームマンション建築規制について、早急に調査を実施し原因を解明し、過剰な1戸あたり面積規制や住宅附置規制について、地方自治との関係や都市部等におけるワンルームマンションに関する政策のあり方等を整理の上、地方自治体向けガイドラインを作成するなどし、各自治体に適切な助言を行う。**【平成21年度措置】**(Ⅲ住宅ア34)

(2) コンビニエンスストアの深夜営業規制について

条例や行政指導による地方自治体のコンビニエンスストアの深夜営業規制について、コンビニエンスストアにおける営業の自由を阻害しないよう、留意する必要がある。条例による営業規制や、行政指導により実質的に営業規制が行われる場合に、土地利用、都市計画・建築規制に関する法の趣旨に反することなどが生じないように、それらとの関係について十分に精査し、規制の限界を考慮する必要がある旨、地方自治体に情報提供・助言する。同時に、事業者同士のフランチャイズ契約については、関係法令におけるルールが存在しており、地方自治体においてこれに反して民間の契約に過度に介入しないよう適切に対応する必要があることについて情報提供し、助言する。

【平成20年度以降逐次措置】(Ⅲ住宅ア35)

(3) 競売制度の改善について

競売制度について、様々な改善すべき課題等について、関係機関と密接な連携の下に、引き続き調査・分析を行い、検討する。**【平成21年度検討開始】**(Ⅲ住宅ア⑱)

(4) 老朽化マンション等の建替えの促進

① マンションの建替え促進を阻む諸問題に係る調査

区分所有法(建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号))について、マンション建替えの現場で指摘されている、改善すべき各種課題に関して、法務省は、国土交通省と密接な連携の下、関係者のニーズについて総合的に調査を行い、現在の区分所有法が適切にマンション建替えニーズに答えているか否か、マンション建替えに関する手続きをより合理化できる余地がないか等について検討を進める。

【平成21年度調査開始、平成21年度以降検討】(Ⅲ住宅ア⑳a)

② マンションの建替え促進を阻む運用状況に係る調査

規制改革推進のための第三次答申－規制の集中改革プログラム－
(平成 20 年 12 月 22 日 規制改革会議)【抜粋】

II. 各重点分野における規制改革

5 社会基盤

(1) 住宅・土地分野

① ワンルームマンション建築規制の見直し

【問題意識】

ワンルームマンション居住者はゴミ出しや騒音のマナーが悪いなどの理由で、ワンルームマンションの新規建設を阻害する条例や指導要綱を作成する地方自治体が増えてきている。例えば、1戸あたりの専有面積を 25 平方メートル以上とする面積規制、総戸数のうち一定割合を 40 平方メートル以上とする住宅附置規制などである。こうした規制は、ワンルームマンションの需要が高いと思われる東京 23 区に集中しており、既に多くの区で何らかの規制が導入されている。

戸建て居住者やファミリー向けマンション居住者は生活マナーが良く、ワンルームマンション居住者に限って生活マナーが悪いという意見は合理性がない。仮に生活マナーが大きな問題となっているのであれば、ワンルームマンション居住者に限らず、すべての居住者に対してゴミ出しや騒音に関する行為規制を導入したり、民事の不法行為法で処理すべきであり、建築規制で対応すべき問題ではない。生活マナーの問題は建築行為という財産権行使における最低住戸規模の規制理由にはならない。

また、多くの区では、総戸数 10 戸未満のアパートにはこうした規制を適用していない。ワンルームマンションのみ規制して、類似した住居であるアパートを規制しないことも合理性を欠いている。企業が開発するワンルームマンションのみを規制し、地元の地主が所有しているであろうアパートについては配慮しているという指摘もある。

こうした問題を詳細に把握するために、当会議では民間事業者等にヒアリングを行った。ヒアリングによれば、東京 23 区内のワンルームマンションで需要が多い部屋は「20 平方メートル前後で家賃は 8 万円以内」である。しかしながら、各区の建築規制の影響により、最近の新築物件は「25 平方メートル以上」となり、家賃も高く設定せざるを得ないケースが増えている。少しでも広い部屋に住みたいという願望は多くの消費者に共通するところであるが、広い部屋のみが供給されることにより、結果として消費者に高額な家賃負担を強いていることとなる。同様に「総戸数のうち一定割合を 40 平方メートル以上」という建築規制により、ワンルームタイプの部屋とファミリータイプの部屋が混在するマンションが建築されているが、これも消費者のニーズに合わず、入居希望者が少なくなっているケースもあるようである。同時に、消費者ニーズが少ないマンション建設を強いられることによる、民間企業の事業意欲減退も顕著である。

また、1戸あたりの専有面積を25平方メートル以上とする面積規制は、政府が決定した住生活基本計画（全国計画）に記載のある、単身者向け住宅の「最低居住面積水準」を根拠に規制しているという指摘もある。しかし、同計画においては、併せて「単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合」には、上記の面積によらないことができる、ともしている。ワンルームマンションを建築するに当たっては、「比較的短期間の居住を前提」としているものも相当数あると考えられ、こうした規定を考慮することなく、直ちに同計画の数字により、建築規制を行うべきものではない。同時に、単身者は地域コミュニティに溶け込みにくいので居住させるべきではないという、いささか感情的な意見もあるようだが、地域コミュニティに溶け込まないことと建築規制は別問題である。

個人の主たる財産である居住用建築物について、一般消費者が契約する際に判別が難しい、安全面や衛生面などを法令で規制することには妥当性を見出せる。しかしながら「ワンルームマンション居住者はマナーが悪い」等の先入観で、建築規制を行うことに正当性はない。憲法上の財産権、居住移転の自由の侵害である蓋然性も濃厚である。

ワンルームマンション居住者の多くは、通勤通学の利便性や経済的事情により都心部のワンルームマンションに居住せざるを得ないと想定され、その中には所得の低い人も含まれると考えられる。各自治体が実施しているワンルームマンション建築規制の影響で消費者ニーズを満たす物件が供給されなくなると、そうした人々が希望する住居を得られない等の危惧がある。既得権益者の保護のために、格差問題などで配慮されるべき単身者などの居住権を奪うことは正当化できない。

【具体的施策】

条例や行政指導による地方自治体のワンルームマンション建築規制について、早急に調査を実施し原因を解明し、過剰な1戸あたり面積規制や住宅附置規制について、地方自治との関係や都市部等におけるワンルームマンションに関する政策のあり方等を整理の上、地方自治体向けガイドラインを作成するなどし、各自治体に適切な助言を行うべきである。【平成21年度措置】

規制改革推進のための3か年計画（再改定）

（平成21年3月31日 閣議決定）【抜粋】

規制改革推進のための3か年計画（改定）（平成20年3月25日閣議決定）の改定に当たっては、暮らしの安心・豊かさ・利便性の向上に結びつく分野及び新たな産業や技術を生み出し新規の需要と雇用の創出に結びつく分野に重点的に焦点を当てて取りまとめられた「規制改革推進のための第3次答申」（平成20年12月22日規制改革会議）に示された「具体的施策」を最大限に尊重する旨の閣議決定（平成20年12月26日）を踏まえ、第3次答申の指摘事項を重点計画事項として列記する等下記のとおり改定する。

II. 重点計画事項

14 住宅・土地

（1）ワンルームマンション建築規制の見直し

条例や行政指導による地方自治体のワンルームマンション建築規制について、早急に調査を実施し原因を解明し、過剰な1戸あたり面積規制や住宅附置規制について、地方自治との関係や都市部等におけるワンルームマンションに関する政策のあり方等を整理の上、地方自治体向けガイドラインを作成するなどし、各自治体に適切な助言を行う。【平成21年度措置】（Ⅲ住宅ア34）

III. 措置事項

16 住宅・土地関係

ア 住宅・土地

事項名	措置内容	改定計画等との関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
34ワンルームマンション建築規制の見直し （国土交通省）	条例や行政指導による地方自治体のワンルームマンション建築規制について、早急に調査を実施し原因を解明し、過剰な1戸あたり面積規制や住宅附置規制について、地方自治との関係や都市部等におけるワンルームマンションに関する政策のあり方等を整理の上、地方自治体向けガイドラインを作成するなどし、各自治体に適切な助言を行う。	重点・住宅 （1）			措置