

「国と地方の協議」(平成31年春)規制の特例措置に関する協議

整理番号	31101	特区名	アジアヘッドクォーター特区			
提案事項名	コワーキングスペース等に登記した外国企業に対する、在留資格「経営・管理」の取得における事務所要件の緩和					
提案事項の具体的な内容	<p>地域協議会において認定されたコワーキングスペース等で登記した外国人に対して</p> <p>①日本での起業時(登記で確認)から3年未満の申請であること。                  ②事業所として利用するコワーキングスペース等の所在地に登記していること。                  ③当該コワーキングスペース利用期間中の就労時間について、一定の場所の利用保証があること。                  ④日本で起業した日から3年経過する日が1年以内に到来する申請においては、新たな事業所の確保が見込まれること。                  ⑤特例措置の適用を受ける者は原則1企業につき1名であること。</p> <p>などの要件を満たした場合に、在留資格「経営・管理」の「事業所の確保」の要件に適合しているものみならず。</p>					
政策課題とその解決策	<p>現在、コワーキングスペース等は都内に増えており、今後も外国企業、外国人にとって、事業所としてスタンダードなものとなる。その際に、当該規制の緩和が実現されることにより、外国人の日本進出を促し、対内直接投資を呼び込むことにつながる。</p>					
担当省庁の対応	F:各省が今後検討		担当省庁名	出入国在留管理庁	担当課名	政策課
規制法令等	<p>出入国管理及び難民認定法第7条第1項第2号                  同法別表第1の2                  出入国管理及び難民認定法第7条第1項第2号の基準を定める省令</p>					
規制等の趣旨	<p>出入国管理及び難民認定法においては、本邦に在留する外国人は、同法及び他の法律に特別の規定がある場合を除き、上陸許可若しくは取得に係る在留資格又はそれらの変更に係る在留資格をもって在留するものとする。在留資格は法別表第一又は第二の上欄に掲げるとおりとし、これらの在留資格をもって在留する者は、その在留資格に応じて同表の下欄に掲げる活動又は身分若しくは地位を有する者としての活動を行うことができることとされている。</p>					
国と地方の協議 1回目 見解	<p>提案を踏まえ、今後、具体的な実施方法について調整する。                  ただし、提案内容について、例えば、以下の要件を追加することを検討する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・東京都又は地域協議会が起業のための事業計画等を確認し、支援対象として認定すること。</li> <li>・コワーキングスペース等を事業所とする期間中は、上記事業計画の認定を受けた企業の代表者が事業活動状況等を東京都又は地域協議会に定期的に報告すること。</li> </ul>					
実施時期	未定	スケジュール	東京都と検討を進める			
指定自治体の回答	b:条件付き了解		書面協議(2回目)の希望	希望しない		
理由等	<p>本件について、前向きにご検討いただいたことで、外国企業の誘致を推進するうえで、非常に重要と考えている。当特区としても、認定コワーキングスペースについて制度を検討し、出入国在留管理庁に報告を行うことを念頭に置いているが、認定コワーキングスペースが支援対象について管理し、都に報告することが可能かどうかを出入国在留管理庁においても確認をされたい。</p>					
内閣府整理	ii:取組を実現するため、法令等の措置を行うという方向性について合意に至り、一部条件等を詰めるための協議を継続するもの					
コメント	<p>法務省より、提案を踏まえた具体的な実施方法について調整するとの見解が示され、指定自治体は了解しているため、法務省は、担当省庁の見解に記載の追加要件を含め、指定自治体と具体的な調整を進めること。</p>					

「国と地方の協議」(平成31年春)規制の特例措置に関する協議

整理番号	31104	特区名	アジアヘッドクォーター特区		
提案事項名	市街地再開発組合の設立要件の見直し				
提案事項の具体的な内容	都市再開発法第14条に定める市街地再開発組合の設立要件について、宅地所有者・借地権者「それぞれ」頭数の3分の2以上かつ宅地総面積と借地総面積の合計の3分の2以上の同意が必要とされているところ、特に頭数の「それぞれ」の部分を見直し、「宅地所有者と借地権者の総数の3分の2以上」としていただきたい。				
政策課題とその解決策	現行法は、「地区内における完全所有土地と借地の件数のバランス次第で、過度に保護される権利者が生じてしまう」不公平な構造となっている。都市再開発法上、組合設立後は土地所有者、借地権者ともに組合員として同じ立場となり、借地権者も土地所有者と借地権に応じて同等の権利を有するという点をも考慮し、組合設立時においても「宅地所有者と借地権者の総数の3分の2以上」を同意要件とすることで合理化が図られる。				
国と地方の協議 1 回目	担当省庁の対応	E:対応しない		担当省庁名	国土交通省
	担当課名	都市局市街地整備課			
	規制法令等	都市再開発法第14条			
	規制等の趣旨	市街地再開発組合が設立されると全ての所有者及び借地権者が自動的に組合員となり、事業施行の費用を分担する等組合員としての義務を負うこととなる。また、事業施行にあたっては所有者と借地権者の利害が異なる場合も生じることから、所有者と借地権者の「それぞれ」三分の二以上の同意を得ることを要件としている。			
	担当省庁の見解	所有者と借地権者は、権利変換において異なる取扱いをなされるなど、利害が異なる権利者である。所有者と借地権者の総数の3分の2以上の合意で市街地再開発組合を設立できることとすると、いずれか一方の意向のみで市街地再開発事業が施行される可能性があり、公平性や権利者保護の観点から問題がある。 本要件が事業推進の支障になっている具体的な事例も不明であることから、本提案のみをもって都市再開発法第14条に定める市街地再開発組合の設立要件を改正することは困難である。			
	実施時期	—		スケジュール	—
	指定自治体の回答	d:その他		書面協議(2回目)の希望	希望しない
	理由等	本件については、所有者と借地権者のバランスが極端に偏りがある場合に、一票の格差が生じてしまうことで、全体としての意見が、一部の意見により覆されてしまうことに問題があると考えている。建物の機能更新は、社会的にも必要になってきている。国土交通省の意見でもあった、反対する人に対しての丁寧な説明をし、理解してもらうというプロセスは確かに重要であるが、今後、具体的な課題が発生した際には改めて協議をさせていただきたい。			
	内閣府整理	iv:自治体は省庁から提示された見解を受け入れたが、必要が生じた場合に改めて協議を行うもの			
	コメント	国土交通省より、所有者と借地権者のいずれか一方の意向のみで市街地再開発事業が施行される可能性がある以上は、公平性や権利者保護の観点から問題があり、市街地再開発組合の設立要件を改正することは困難である旨の見解が示された。 上記見解に対し、指定自治体は具体的な課題が発生した際に改めて協議することとしたため、一旦協議を終了する。			

「国と地方の協議」(平成31年春)規制の特例措置に関する協議

整理番号	31105	特区名	アジアヘッドクォーター特区		
提案事項名	借地借家法における建物の普通賃貸借契約における賃貸人の更新拒絶・解約申入れにかかる正当事由に関する借家審判制度の創設				
提案事項の具体的な内容	借地借家法における建物の普通賃貸借契約における賃貸人の更新拒絶・解約申入れにかかる正当事由に関する紛争を迅速かつ適正に解決するため、借家審判制度(仮称)の創設を求める。				
	<p>【借家審判制度(仮称)の概要】</p> <p>(1) 趣旨 裁判所の手続として、借家の正当事由を巡る紛争を、迅速、適正、柔軟かつ実効的に解決するための制度として、借家審判制度を創設する。</p> <p>(2) 対象となる紛争 借家審判制度の対象とする紛争は、借家(建物賃貸借)における賃貸人と賃借人と間に生じた正当事由を巡る紛争とする。具体的には、正当事由の存否を巡る紛争と立退料の金額を巡る紛争を想定する。</p> <p>(3) 手続の概要 裁判所において、原則として3回以内の期日で解決する(回数制限)。借家審判手続では、裁判官である審判官1名と、借家の正当事由に関する専門的な知識経験を有する審判員2名(弁護士、不動産鑑定士が考えられる)とで組織する審判委員会が審理し、適宜調停を試み、調停がまとまらなければ、事案の実情に応じた解決をするための判断(借家審判)をする。借家審判に対する異議申立てがあれば、訴訟に移行する。</p> <p>(4) 補足説明 参考となる制度として労働審判手続がある。同手続は、我が国における、労働関係事件の専門性、事件の増加動向等を踏まえ、訴訟手続に限らず、簡易・迅速・柔軟な解決が可能なADRも含め、労働関係事件の適正・迅速な処理のための方策を検討する必要があるとの問題意識を踏まえて創設された。借家の正当事由を巡る紛争についても、専門性があること、相当数の事件が想定されること(今後耐震対策のための建替え等を考えれば増加も容易に予想される)、賃貸人・賃借人の経済的基盤にかかわる事件であり早期解決の必要性も強いことなどから、新たな紛争解決手続を創設すべき社会的要請がある。</p>				
政策課題とその解決策	借家審判制度(仮称)を創設することで、老朽化や耐震上の問題がある借家人が存する建物について建替えや大規模改修を迅速に実現することにより、都市の安全性の確保や円滑な市街地更新の推進、切迫する大地震への対応の改善等が期待できる。				
国と地方の協議 1回目	担当省庁の対応	E:対応しない		担当省庁名	法務省
	担当課名	民事局参事官室			
	規制法令等	借地借家法, 民事訴訟法, 民事調停法等			
	規制旨等の趣	賃貸人が更新可能な借家契約の対象となっている建物の明渡しを賃借人に求める方法としては、契約の更新を拒絶する正当の事由があるとして賃貸借契約の解約の申入れをすることが考えられる。そして、この正当の事由の有無をめぐる契約当事者間の争いを解決する方法としては、賃貸人が賃借人に対して賃貸借契約の終了に基づく建物明渡請求訴訟を提起して裁判所の判決を求めることのほか、民事調停の手続により、当事者間の合意により、又は、調停に代わる裁判所の決定により、解決を図ることが考えられる。			
	担当省庁の見解	ご提案の「借家審判制度(仮称)」を新たに設けることについては、その必要性を含め、慎重に検討する必要がある。このほか、ご提案の「借家審判制度(仮称)」を新たに設けることについては、労働審判制度と異なり、審判委員会を構成する適切な専門家を確保することができるかどうか、立退きを求められることとなる賃借人側に手続の迅速な進行に向けたインセンティブがあるかどうかなども問題となり得る。 なお、借地借家法第28条の正当の事由の有無をめぐる紛争の解決手段については、既存の制度の下でも、民事訴訟や民事調停の手続があり、裁判所においては、個別具体的な事案に応じて適切な判断がされていると承知している。また、その手続に要する時間の点については、例えば、平成30年の統計によると、民事第一審訴訟事件全体の平均審理期間が9.0か月であったのに対して、建物事件(建物の明渡し、引渡し、収去、建物に関する登記手続を請求する事件等)の平均審理期間は3.9か月であり、建物事件の審理期間は民事訴訟事件の中でも迅速に行われているものと承知している。このように、現行制度の枠内においても、紛争の当事者が、事案に応じて適切な手続の申立てをし、適時に適切な主張立証活動を行えば、裁判所において適正かつ迅速な紛争解決を図ることが可能となっている。法務省としては、引き続き、これらの手続の運用状況等を注視してまいりたい。			
	実施時期	—	スケジュール	—	
	指定自治体の回答	d:その他	書面協議(2回目)の希望	希望しない	
理由等	本件について、法務省として、現行の制度による対応可能性を注視していただけたことであるが、制度創設に向けては、労働審判制度と同様の制度であるが、客観的に適正な評価による結論を導き出すことが、賃借人、賃貸人双方にとって不要な時間と労力、金銭をかけないで済むため、労働審判制度における使用者と労働者という党派的な対立関係を前提とする必要はなく、弁護士、不動産鑑定士による正当な判断がなされることは重要であると考え。今後、当特区としても現行制度の活用を進めつつ、現行の調停等の手続における課題が明確になった際は改めて協議をさせていただきたい。				
内閣府整理	iv:自治体は省庁から提示された見解を受け入れたが、必要が生じた場合に改めて協議を行うもの				
コメント	法務省より、現行制度の枠内においても裁判所において適正かつ迅速な紛争解決を図ることが可能であるとなっているが、引き続き手続の運用状況等を注視する旨の見解が示された。 上記見解に対し、指定自治体は、現行制度の活用を進めつつ、現行の調停等の手続における課題が明確になった場合に改めて協議をすることとしたため、一旦協議を終了する。				

「国と地方の協議」(平成31年春)規制の特例措置に関する協議

整理番号	31106	特区名	アジアヘッドクォーター特区			
提案事項名	建物区分所有法における決議要件の変更					
提案事項の具体的な内容	<p>区分所有建物の建替え決議の要件を見直し、都市再開発法に基づく組合設立要件と同様の「区分所有者及び議決権の各3分の2以上」の賛成とするよう変更していただきたい。</p> <p>このような変更を行っても、マンション建替えにおける反対者に対しては、時価での金銭買取が法律で定められており、反対者が権利上不利をこうむることはないものとする。</p> <p>過去に建替え決議の要件を法改正で緩和したことに示されているとおり、現行の決議要件が絶対的に正しいとは到底いえず、どこで線を引くかの相対的な問題であるとする。その線引きにあたっては、マンションのスラム化回避、国際競争力の強化という喫緊の重要課題という公益性も考慮するべきである。</p>					
政策課題とその解決策	<p>旧耐震基準(S56以前)マンションの存在等により、老朽化マンションの建替え需要が増している。しかし、建替え決議要件が過大であることにより都市機能の更新が進まない現状にある。制度改正により、老朽化マンションの建替えの円滑化が期待できる。</p>					
担当省庁の対応	E:対応しない		担当省庁名	法務省, 国土交通省	担当課名	(法務省)民事局参事官室 (国土交通省)住宅局市街地建築課マンション政策室
規制法令等	建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)第62条第1項					
規制等の趣旨	<p>区分所有建物の建替えは、個々の区分所有者の有する区分所有権の処分を伴うものであり、本来は、区分所有者全員の同意を要することになるが、それでは建替えが極めて困難となり、建物の老朽化等に適切に対応することができない。</p> <p>そこで、区分所有法においては、区分所有建物が物理的に一体不可分であり、区分所有権が相互に密接な関連性を有していることに鑑み、多数決に基づく建替えの制度が設けられている(第62条)。</p> <p>他方、反対者の意思に反する建替えを認める以上、反対者への財産的補償が必要となるため、区分所有法では、建替え決議の賛成者から反対者に対する時価での売渡し請求の制度が設けられている(第63条第4項)。</p>					
国と地方の協議 1回目 見解 担当省庁の	<p>区分所有法の決議により行う建替えは、個々の区分所有者にとって、生活や社会経済活動の本拠にもなる区分所有権の処分を伴うもので、各区分所有者の自由に任されている事項であり、本来であれば全員同意を要するものであることから、これを多数決により行うことの正当性を担保するためには、多数決の要件は厳格である必要がある。また、建替え決議の内容を実現するためには、建替え決議に賛成した区分所有者は、決議に賛成しなかった区分所有者に対して、売渡し請求権を行使してその権利を買い取らなければならないが、決議要件を緩和した場合には、その分だけ買取りの費用負担が重くなるなど、建替えに要する社会的・経済的コストが増大することになる。このように、建替え決議は、建替えに反対する区分所有者はもとより、これに賛成する区分所有者にも極めて重大な影響を及ぼすものであることに鑑みると、区分所有法の建替え決議の要件を緩和することについては、慎重な検討が必要であるとする。</p>					
実施時期	—	スケジュール	—			
指定自治体の回答	d:その他		書面協議(2回目)の希望	希望しない		
理由等	<p>本件について、社会的・経済的コストが増大することは承知している。しかしながら、それによって、建て替えが進まず、建物の価値を低下させることは、反対する側にとっては、最終的な時価を下げることになる。当特区は都心部の地価の高額なエリアが指定されていることから、現状での建て替えにインセンティブを見出す事業者が存在するものと理解している。また、本件は、建て替え全体で考えた際の入り口の部分であり、当該規制の緩和のみによって建て替えが行われるものではない。都心部の老朽化した建物の機能更新は、東京の国際競争力向上からも重要な規制緩和になり得るため、当特区においても継続して本件について検討を進めたく、都心部における老朽化建物の機能更新の社会的必要性を鑑み、再度協議をお願いする場合はご対応頂きたい。</p>					
内閣府整理	iv:自治体は省庁から提示された見解を受け入れたが、必要が生じた場合に改めて協議を行うもの					
コメント	<p>法務省より、区分所有法の決議により行う建替えは、本来であれば全員同意を要するものであることから、これを多数決により行うことの正当性を担保するためには、多数決の要件は厳格である必要がある、また建替えに要する社会的・経済的コストが増大するなど、極めて重大な影響を及ぼす恐れがあるため対応は困難である旨の見解が示された。</p> <p>上記見解に対し、指定自治体は、継続して検討を進め、都心部における老朽化建物の機能更新の社会的必要性に鑑み、改めて協議をすることとしたため、一旦協議を終了する。</p>					

「国と地方の協議」(平成31年春)規制の特例措置に関する協議

整理番号	31107	特区名	アジアヘッドクォーター特区			
提案事項名	宿泊施設の整備促進に向けた通路階段等の容積緩和					
提案事項の具体的な内容	<p>建築基準法第52条第6項において、「宿泊施設の客室部分に係る共用の廊下・階段等に供する部分」も容積率の算定基礎となる床面積から除外するよう、改正する。</p>					
政策課題とその解決策	<p>政府によって「明日の日本を支える観光ビジョン」が策定され(2016年3月)、観光立国の推進に向けた一層の取り組みが進められている中、宿泊施設の供給確保に向けて、より一層の取り組みが求められる。</p> <p>この点、2016年6月に国交省より「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度の創設に係る通知」が発出された。また、当通知を踏まえ、東京都は「宿泊施設の整備促進に向けた都市開発諸制度活用方針等の改定について」発出し、対策を講じている。</p> <p>しかし、上記制度は、都市計画制度の活用を前提としており、政策目標(2020年訪日外国人旅行者数4000万人など)から鑑みると、一定の効果はあると思われるが、さらなる政策導入が必要である。</p> <p>なお、老人ホーム等の共用廊下や階段等の用に供する部分については、日常的な生活の場として使われず、滞在者が各居室等間で通行するために用いられ、発生集中交通量を増加させないため、道路等の公共施設への負荷を増大させるおそれがないとの理由から、2018年9月から当措置が施行されている。</p> <p>この点、宿泊施設の客室に係る部分の共用廊下・階段等についてのみ、同様の措置を設けるとすれば、老人ホーム等に対する措置の場合と同等に発生集中交通量を増加させず、道路等の公共施設への負荷を増大させるおそれがないと考える。</p> <p>また、共同住宅から宿泊施設への用途変更の際にも同措置を適用することで、空き家問題の解決にも資すると考える。</p>					
国と地方の協議 1 回目	担当省庁の対応	D:現行法令で対応可能	担当省庁名	国土交通省	担当課名	住宅局市街地建築課
	規制法令等	建築基準法第52条(容積率)				
	規制等の趣旨	容積率は、建築物の密度を規制することにより、道路、公園、上下水道等の都市施設の供給能力ないしは処理能力とのバランスを保つことを目的として行われており、もって市街地環境の悪化の防止を図るものである。				
	担当省庁の見解	<p>宿泊施設については、共同住宅と比べると、食堂や浴室等を共同で設けることで一部屋あたりの面積を小さくすることができることから、共同住宅と比べ、施設構成によっては単位床面積あたりの利用者数が著しく大きくなるおそれがある。</p> <p>また、宿泊施設における発生交通量については住宅や老人ホーム等に比べ倍以上であると承知している。そのため、宿泊施設の共用の廊下又は階段の用に供する部分を容積率算定上の床面積に算入しないこととすると、発生交通量等を著しく増加させ、道路等の公共施設への負荷を増大させるおそれがあるため、宿泊施設の共用廊下等を容積率算定の対象から一律に除外することは困難である。</p> <p>なお、宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度については、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針等の中で、宿泊施設の整備促進に向けた運用を定めているところであり、まずはこれらの制度の活用を庁内で検討されたい。</p>				
	スケジュール	-				
	指定自治体の回答	d:その他	書面協議(2回目)の希望	希望しない		
	理由等	<p>本件については、宿泊施設においても宿泊特化型の、いわゆるバンケットホール等の不特定多数が利用する施設を有しない宿泊施設であり、建て替えにおいて、既存の共同住宅に適用されていた容積率の緩和を適用していただきたいものである。そのため、既存制度の活用については承知しているものの、そのどれもが大規模な計画におけるものであり、老朽化等により機能更新が求められてきている共同住宅については、現に多くの共同住宅が建築されている現状から、今後、共同住宅としてのニーズだけでなく多様な活用を進めていくうえでも、本提案を行った背景は認識をしていただければと考えている。そのうえで、既存制度の活用における課題が明確になった際には、改めて協議をさせていただきたい。</p>				
	内閣府整理	iv:自治体は省庁から提示された見解を受け入れたが、必要が生じた場合に改めて協議を行うもの				
	コメント	<p>国土交通省より、宿泊施設の容積緩和については、発生交通量が住宅や老人ホーム等に比べ倍以上であるため道路等の公共施設への負荷を増大させるおそれがあるなどの問題があり指定自治体の提案内容を認めるのは困難であるが、現行制度において宿泊施設の整備促進に向けた運用を定めているため、まずはそれらの制度の活用を検討してほしい旨の見解が示された。</p> <p>上記見解に対し、指定自治体は、既存制度の活用を行い課題が明確になった際は改めて協議することとしたため、一旦協議を終了する。</p>				