

規制の事前評価書

法律又は政令の名称：都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令案（仮称）

規制の名称：（１）開発公園の設置に関する基準を地方公共団体の条例で緩和する場合の政令の基準の緩和（都市計画法施行令第 29 条の 2 関係）

規制の区分：新設、改正（拡充、緩和）、廃止 ※いずれかに○印を付す。

担当部局：都市局都市計画課

評価実施時期：令和 2 年 6 月 2 9 日

1 規制の目的、内容及び必要性

① 規制を実施しない場合の将来予測（ベースライン）

現行制度は、開発区域における利便施設の確保のため、都市計画法の開発許可の基準として、同法施行令において開発区域の面積が 3,000 m²以上 50,000 m²未満の場合には開発区域の 3%以上の面積の公園、緑地又は広場（以下、「開発公園等」という。）の設置を義務付けている。

ただし、周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が現に存する場合や地方公共団体が周辺に公園、緑地又は広場を設置予定の場合など、開発行為完了後も周辺に存在し続けることが担保されている公共の用に供する空地が確保可能である場合であって、当該基準によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合にあっては、同法施行令に定める基準に従って地方公共団体の条例で定めることにより当該基準を緩和し、開発公園等の設置を不要とすることが可能となっている。

しかし、現行制度においては、基準が緩和されるのは、公園、緑地及び広場が地方公共団体によって設置予定の場合に限定されていることから、国や民間事業者といった地方公共団体以外の者により公園、緑地又は広場が開発区域の周辺に設置が予定されており、環境の保全、災害の防止、利用者の利便確保等の支障がないことに鑑みれば開発公園等の設置が本来は不要であると考えられる場合であっても、これまで開発許可を受けようとする民間事業者に対して新たな開発公園等の設置義務を課してきたところである。

当該規制については、以下の理由により開発公園等の設置が義務付けられてきた。

- ・公園、緑地又は広場はレクリエーション空間として居住者等の利便の増進に寄与するほか、環境の保全、防災性の向上など、良好な都市環境を形成する上で根幹的な施設として、都市内において一定程度必要とされること
- ・都市内において一定程度必要とされる公園等の整備が十分ではない中で、一定規模のまとまった開発行為を行う場合、当該開発行為に伴う居住者等の増加により周辺の公園等のインフラに負荷を与え、周辺の居住者等の利便を損なうことになることから、本来は自治体が公園

等の整備を行うべきであるが、少なくとも開発区域内の居住者等の利便を確保するため必要な公園等の設置については受益者負担に基づき民間事業者が行うことが必要であること

しかし、開発許可に伴い設置された小規模な公園等が増加する一方、地方公共団体の厳しい財政制約、市町村合併に伴う市域の拡大等により、地方公共団体による適切な公園の管理が困難な状況になっている。このため、地方公共団体においては自ら以外の主体による公園等の設置のニーズは変わらずあるものの、一方で、開発に伴い散発的に整備された小規模公園は、地方公共団体にとって管理上、財政上不都合であるとの意見が寄せられており、また、開発許可を受けた民間事業者からは、新たに小規模公園等を設置するよりも、民間等の主体によりすでに設置が予定されている公園等も含め既存資源を有効活用することが合理的との意見が寄せられており、今般の開発許可制度の見直しの機会を捉え改正することが必要である。

しかるに、現行制度による規制を継続する場合、開発公園等の設置が本来は不要であると考えられる場合であっても、民間事業者に対して新たな開発公園等の設置義務を課すという状態が継続することとなる。

(参考) 地方公共団体以外の者が整備する公園、緑地又は広場として想定される事例

- ・ 民間事業者、NPO 等が、都市緑地法等に基づき、所有する土地（民有地）について、地域住民等が利用する緑地、広場として整備する場合
- ・ 民間事業者が、建築基準法等に基づき、公開空地（歩行者等が日常自由に通行又は利用可能な空地）を整備する場合
- ・ 都市再生推進法人が、都市再生特別措置法等に基づき、地域住民、来街者等が利用する広場等を整備する場合
- ・ 上記のほか、民間事業者が、行政との契約、協定等に基づき、地域住民等が利用する公園、緑地又は広場を整備する場合
- ・ 国が、国営公園又は公共空地（東北被災 3 県の復興記念公園、明治 150 年記念大磯邸園）を整備する場合

② 課題、課題発生の原因、課題解決手段の検討（新設にあつては、非規制手段との比較により規制手段を選択することの妥当性）

〔課題及びその発生原因〕

現行制度では、地方公共団体以外の者により公園、緑地又は広場が開発区域の周辺に整備される予定の場合、環境の保全、災害の防止、利用者の利便確保等の開発公園等の設置趣旨を満たしているにもかかわらず、民間事業者に対し新たに開発公園等の設置義務を課すこととなり、過大な負担を強いることとなる。

その原因は、現行制度が、開発区域の周辺において地方公共団体以外の者が公園、緑地又は広場を設置する予定の場合における開発公園等の設置基準を緩和していないことによる。

〔規制緩和の内容〕

開発区域の周辺において地方公共団体以外の者により公園、緑地又は広場の設置が予定されて

いる場合、開発許可制度において求められる開発公園等の設置を不要とすることができることとする。

2 直接的な費用の把握

- ③ 「遵守費用」は金銭価値化（少なくとも定量化は必須）

当該規制緩和に伴う遵守費用は発生しない。

- ④ 規制緩和の場合、モニタリングの必要性など、「行政費用」の増加の可能性に留意

開発許可を行う地方公共団体において、地方公共団体以外の者により開発区域の周辺に公園、緑地又は広場の設置が予定されていることを提出書類によって確認する費用が見込まれる。ただし、当該規制緩和に伴い増加する業務は地方公共団体において人員の増強等を求めるものではなく、現在の開発許可に係る事務の執行体制において対応することが可能であり、発生する費用は軽微であると想定される。

3 直接的な効果（便益）の把握

- ⑤ 効果の項目の把握と主要な項目の定量化は可能な限り必要

本規制の緩和により、開発区域の周辺で地方公共団体以外の者により公園、緑地又は広場の設置が予定されている場合において民間事業者による開発公園等の設置が不要となるため、当該設置費用が軽減されるという効果が発生する。

なお、当該効果は個別のケースによって異なると考えられるため、定量化することは困難であるが、例えば、150 m²の公園の設置が不要となった場合、遊具やトイレ、植栽といった整備の内容にもよるが、おおむね数百万円以上の負担が軽減される。

- ⑥ 可能であれば便益（金銭価値化）を把握

便益（金銭価値化）については、上記「⑤効果の項目の把握と主要な項目の定量化は可能な限り必要」に記載。

- ⑦ 規制緩和の場合は、それにより削減される遵守費用額を便益として推計

本規制緩和措置により削減される遵守費用については、上記「⑤効果の項目の把握と主要な項目の定量化は可能な限り必要」に記載。

4 副次的な影響及び波及的な影響の把握

- ⑧ 当該規制による負の影響も含めた「副次的な影響及び波及的な影響」を把握することが必要

本規制の拡充により副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

5 費用と効果（便益）の関係

- ⑨ 明らかとなった費用と効果（便益）の関係を分析し、効果（便益）が費用を正当化できるか検証

本規制緩和措置により、遵守費用は発生しない。行政費用は発生するが軽微である。

一方、効果として、開発区域の周辺で民間団体等が公園、緑地又は広場を設置する場合において開発公園等の設置が不要となるため、新たに開発公園等を整備する費用が軽減されるという効果が発生する。

したがって、本規制緩和措置による効果は、費用を上回ると考えられ、当該規制緩和を行うことが妥当である。

6 代替案との比較

- ⑩ 代替案は規制のオプション比較であり、各規制案を費用・効果（便益）の観点から比較考量し、採用案の妥当性を説明

[代替案の内容]

開発区域の周辺において、公園、緑地又は広場の設置が予定されている場合に加え、開発区域の周辺に田畑が存在する場合、開発許可制度において求められる開発公園等の設置を不要とすることができることを代替案とする。

[費用]

・ 遵守費用

遵守費用は発生しない。

・ 行政費用

行政費用は、規制案と変わらない。

[効果]

代替案では、良好な住環境の形成や災害の防止といった効果は発生するが、田畑は公共の用に供する空地ではないため、開発行為完了後も周辺に存在し続けることが担保されていないことから、環境の保全、災害の防止、利用者の利便確保等に将来的に支障が生ずる可能性があり、効果は限定的である。

[副次的な影響及び波及的な影響]

副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

[費用と効果の把握]

代替案は、遵守費用は発生せず、行政費用は規制案と変わらない。効果は限定的である。

[規制案と代替案の比較]

代替案は、規制案と比べ効果が限定的であるため、規制案が妥当である。

7 その他の関連事項

⑪ 評価の活用状況等の明記

本規制緩和措置については、地方公共団体、民間事業者へのヒアリングを行い、規制の検討を行った。

8 事後評価の実施時期等

⑫ 事後評価の実施時期の明記

本規制については、施行から5年後（令和8年）に事後評価を実施する。

⑬ 事後評価の際、費用、効果（便益）及び間接的な影響を把握するための指標等をあらかじめ明確にする。

地方公共団体への聞き取り等（アンケート）によって、費用、効果（便益）及び間接的な影響を把握する。

規制の事前評価書

法律又は政令の名称：都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令案（仮称）

規制の名称：（２）農地の保全に係る地区計画の区域内において届出・勧告の対象となる行為について（都市計画法施行令第 38 条の 4）

規制の区分：新設、改正（拡充）、緩和、廃止 ※いずれかに○印を付す。

担当部局：国土交通省都市局都市計画課

評価実施時期：令和 2 年 6 月 2 9 日

1 規制の目的、内容及び必要性

① 規制を実施しない場合の将来予測（ベースライン）

都市農業振興基本法（平成 27 年法律第 14 号）及び都市農業振興基本計画（平成 28 年 5 月閣議決定）により、都市の農地は「いずれ宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと位置付けが転換された。

現行の地区計画制度においては、農業の利便の増進のために規制する必要がある土石等の堆積を届出・勧告の対象としていないなど、宅地と農地が一体として存在する小規模な区域において、農業の利便の増進及びこれと調和した良好な居住環境の確保を図るためのきめ細やかな対応ができるような仕組みになっていない。

このため、本年 6 月に通常国会において成立した都市再生特別措置法等の一部を改正する法律により、都市計画法における地区整備計画の記載事項に「現に存する農地で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものにおける土地の形質の変更その他の行為の制限に関する事項」の規定を追加し、当該事項が定められている地区計画の区域内における土地の区画形質の変更、建築物の建築その他政令で定める行為について、届出・勧告の対象とされた。また、市町村の条例で、当該行為について市町村長の許可を受けなければならないこととすることができることとされた。

また、現行の地区計画制度は、都市計画法により、地区計画の区域内における土地の区画形質の変更、建築物の建築その他政令で定める行為に対し、市町村長への事前の届出義務を課している。

よって、今般の法改正に伴い、地区整備計画において「現に存する農地で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものにおける土地の形質の変更その他の行為の制限に関する事項」が定められている地区計画の区域内における届出の対象とする「その他政令で定める行為」について、新たに政令改正により定めることが必要となる。

このため、今般の政令案においては、現行の都市計画法及び同法施行令において、農地の保全に係る地区計画の区域内において、既に規定のある田園住居地域（注 1）内の農地の区域内における許可の対象行為と同様の規制が必要であると考えられるため、届出・勧告の対象行為として規定することとする。

具体的には、田園住居地域内の農地の区域内における許可の対象行為のうち、現行制度において届出・勧告の対象行為として規定のある「土地の形質の変更、建築物の建築及び工作物の建設」以外の「土石、廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第1項に規定する廃棄物（注2）及び資源の有効な利用の促進に関する法律第2条第4項に規定する再生資源の堆積（注3）」（以下「土石等の堆積」という。）について規定することとする（注4）。

（注1） 田園住居地域：農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域をいう。

（注2） 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第1項に規定する廃棄物
：ごみ、粗大ごみ、燃え殻、汚泥、ふん尿、廃油、廃酸、廃アルカリ、動物の死体その他の汚物又は不要物であって、固形状又は液状のもの（放射性物質及びこれによって汚染された物を除く。）をいう。

（注3） 資源の有効な利用の促進に関する法律第2条第4項に規定する再生資源
：使用済物品等又は副産物のうち有用なものであって、原材料として利用することができるもの又はその可能性のあるものをいう。

（注4） 農地における土石等の堆積は、乾燥した汚泥や紙くず等の飛散、産業廃棄物の腐食部からの有害物質の流出等により周辺営農環境の著しい悪化をもたらし、再び農地へ戻すのが著しく困難となる懸念がある。

しかるに、このような措置を定めない場合、改正法に定める農地の保全に係る地区計画の区域内で行われた土石等の堆積に対し、改正法の定める届出・勧告の対象行為としての的確に規制を実施することができず、今般の改正法の目的を果たすことができない。

② 課題、課題発生の原因、課題解決手段の検討（新設にあつては、非規制手段との比較により規制手段を選択することの妥当性）

〔課題及びその発生原因〕

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案において新設された、農地の保全に係る地区計画の区域内における届出・勧告を的確に実施するためには、今般の改正法の施行に併せ、届出・勧告の対象となる行為として土石等の堆積について同法施行令に定める必要がある。

〔規制の内容〕

農地の保全に係る地区計画の区域において、届出、勧告、許可という規制措置を講ずることについては、今般の改正法において定められており、今般の政令案はその施行のために必要となる具体の規制対象行為を定めるものであるため、代替の政策手段をとることはできない。

今般の改正法においては、地区整備計画の記載事項に「現に存する農地で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものにおける土地の形質の変更その他の行為の制限に関する事項」の規定を追加し、当該事項が定められている地区計画の区域内における土地の区画形質の変更、建築物の建築その他政令で定める行為について、届出・勧告の対象とすること等について定められたが、本政令案において、当該事項が定められている地区計画の区域内において届出・勧告の対象となる行為として、土石等の堆積を定めることとする。

2 直接的な費用の把握

③ 「遵守費用」は金銭価値化（少なくとも定量化は必須）

土石等の堆積の届出に係る一定程度の遵守費用が発生する。

本規制を導入することにより、届出 1 件当たり 2,474 円の費用が生じる。

※届出に係る事務費用

届出に係る人件費を書類作成 30 分、窓口届出 30 分（移動時間を含む）、と仮定すると、届出 1 件に 2,474 円の費用が生じる。

平均給与額（年間）÷年間総労働時間（事業所規模 30 人以上）＝届出者の時給

$4,407,000 \div 1,781 = 2,474.45 \div 2,474$

$2,474 \times 1 = 2,474 \text{ 円}$

しかしながら、地域によって農地の保全のニーズが異なるため、全体の件数の把握は困難であり、規制全体に係る遵守費用の把握は困難である。

④ 規制緩和の場合、モニタリングの必要性など、「行政費用」の増加の可能性に留意

当該規制に係る行政費用として、届出内容の確認・勧告に係る費用が発生する。また、増加する事務は各行政庁において人員の増強等を求めるものではなく、現在の執行体制において対応することが可能であり、発生する費用は軽微であると想定される。

3 直接的な効果（便益）の把握

⑤ 効果の項目の把握と主要な項目の定量化は可能な限り必要

本規制の拡充について、地区整備計画の記載事項に「現に存する農地で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものにおける土地の形質の変更その他の行為の制限に関する事項」が定められている地区計画の区域内において届出・勧告の対象となる行為として、土石等の堆積を定めた上で、届出・勧告を的確に実施できるようになり、都市において営まれる農業について、営農環境の改善や適正な営農の確保といった農業の利便の増進や、地域住民の暮らしにゆとりをもたらす良好な居住環境の保護を図ることが可能となり、農業と調和した良好な居住環境を確保するという今般の改正法の趣旨を達成することができるという効果が発生する。

なお、当該効果は、地区整備計画がどのような区域でどのような範囲に定められるかなど、市町村の判断によるため、一律の定量的な把握は困難であるが、例えば、仮に、地域住民の暮らしにゆとりをもたらす施設である市民農園について、本規制による予防措置がないため市民農園を有する宅地内農地が農地として保全されず当該地区内における宅地内農地が全て消滅した結果、やむを得ず 20km 離れた市民農園に向かうこととし移動に 1 時間かかる場合と、本規制による予防措置により、宅地内農地が農地として保全され、都市の住宅エリア内に設ける市民農園を農地内に確保できる場合を比較すると、こうした移動時間が不要となり、暮らしに身近な場で農業を

体験可能となるという効果が発生する。

⑥ 可能であれば便益（金銭価値化）を把握

上記のとおり当該規制の拡充の効果については定量的に把握することは困難であり、このため金銭価値化も困難であるが、上記効果において仮定した事例について、市民農園を活用する住宅エリアの住民の数が1日あたり50人とし、短縮される移動時間1時間を全て労働時間に充てるものと仮定し、最低賃金を1,000円/時間として試算すると、当該エリアにおいて1日あたり5万円の便益が発生する。

⑦ 規制緩和の場合は、それにより削減される遵守費用額を便益として推計

該当なし

4 副次的な影響及び波及的な影響の把握

⑧ 当該規制による負の影響も含めた「副次的な影響及び波及的な影響」を把握することが必要

当該規制の拡充による副次的な影響及び波及的な影響は発生しない。

5 費用と効果（便益）の関係

⑨ 明らかとなった費用と効果（便益）の関係を分析し、効果（便益）が費用を正当化できるか検証

当該規制の拡充により、一定の遵守費用が発生する。行政費用は発生するが軽微である。一方、農業と調和した良好な居住環境を確保するという改正法の趣旨を達成することができるという効果が見込まれる。また、副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

これらのことから、効果が費用を上回ると考えられることから、当該規制の拡充は妥当である。

6 代替案との比較

⑩ 代替案は規制のオプション比較であり、各規制案を費用・効果（便益）の観点から比較考量し、採用案の妥当性を説明

[代替案の内容]

土砂の堆積等に加え、建設現場で用いる鋼板の堆積を届出・勧告の対象行為として定めることを代替案とする。

[費用]

・ 遵守費用

個別の届出に要する費用は変わらないが、届出対象の範囲が拡大するため、規制案に比べ、遵守費用全体の総額は増加する。

・ 行政費用

届出対象の範囲が拡大するため、規制案に比べ、届出内容の確認・勧告に係る費用が増加するが軽微である。

[効果]

鋼板を農地へ堆積するケースとしては、農地周辺において建築物の建築を行う際、資材置き場として農地を使用する場合が想定される。このため、代替案は、常に農地を本来目的に沿って使用収益することが可能となる環境が確保され、今般の改正法の趣旨の一つである農業の利便の増進の観点からは、規制案と比べ、営農環境の確保の点では、一定の追加的な効果が得られる。一方で、堆積された鋼板は、乾燥した汚泥や紙くず等の飛散等により周辺営農環境の著しい悪化をもたらす懸念のある土石等の堆積に比べ、営農に与える影響が比較的少ないため、堆積鋼板についてまで規制対象を拡大することは過剰規制となる。

[費用と効果（便益）の把握]

当該代替案の場合、遵守費用全体の総額は増加し、行政費用は増加するが軽微である。代替案は、規制案と比べ一定の追加的な効果が得られるが、過剰規制となる。

[規制案と代替案の比較]

代替案は、過剰規制となるため規制案が妥当である。

7 その他の関連事項

⑪ 評価の活用状況等の明記

本年6月に通常国会において成立した都市再生特別措置法等の一部を改正する法律に係る内容については、社会資本整備審議会都市計画・歴史的風土分科会都市計画部会都市計画基本問題小委員会において検討が行われた（本規制拡充措置については、同委員会において直接的な検討は行われていない）。

8 事後評価の実施時期等

⑫ 事後評価の実施時期の明記

本規制については、施行から5年後（令和7年）に事後評価を実施する。

⑬ 事後評価の際、費用、効果（便益）及び間接的な影響を把握するための指標等をあらかじめ明確にする。

- ・ 地方公共団体への聞き取り等（アンケート）によって、費用、効果（便益）及び間接的な影響を把握する。
- ・ 各都道府県において実施される都市計画基礎調査等を指標として活用する。

規制の事前評価書

法律又は政令の名称：都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令案（仮称）

規制の名称：（3）居住環境向上用途誘導地区内の建築物等の北側の隣地等との関係についての高さ制限の適用における、屋上の小規模な突出物の建築物の高さへの算入（建築基準法施行令第2条第1項第6号口関係）

規制の区分：新設、改正（拡充、緩和）、廃止 ※いずれかに○印を付す。

担当部署：都市局都市計画課
住宅局市街地建築課

評価実施時期：令和2年6月29日

1 規制の目的、内容及び必要性

① 規制を実施しない場合の将来予測（ベースライン）

現行制度では、立地適正化計画における居住誘導区域において居住を誘導し人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティの持続的な確保を図っているが、第一種低層住居専用地域等においては、用途の制限により、個別に特定行政庁の許可を得た場合を除き、病院、店舗等の日常生活に必要な施設が円滑に立地できない。

このため、本年6月に通常国会において成立した都市再生特別措置法等の一部を改正する法律により、都市再生特別措置法に規定される立地適正化計画に、居住誘導区域ごとにその立地を誘導すべき居住環境向上施設（注1）及び当該居住誘導区域に当該居住環境向上施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策を記載することができることとしている。

加えて、居住誘導区域内において、居住環境向上施設の建築を誘導する必要がある区域について、都市計画に、居住環境向上用途誘導地区を定めることができるとし、その全部又は一部を居住環境向上用途誘導地区において誘導すべき用途に供する建築物に限って、用途、容積率の制限の緩和を講じることとしている。

当該緩和措置が講じられることにより、地域の状況に応じ、居住環境向上施設を設定し、居住環境向上用途誘導地区を定めることにより、市町村が政策的に施設の立地を誘導することが可能となる。

また、当該地区における市街地の環境を確保するために必要な場合には、居住環境向上施設を含む当該地区内のすべての建築物を対象に、建築物の建蔽率の最高限度の制限、壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度の制限を都市計画で定めることができるとしている。

さらに、建築基準法に「居住環境向上用途誘導地区内においては、建築物の高さは、居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において建築物の高さの最高限度が定められたときは、当該最高限度以下でなければならない。」とする規定を追加している。

一方、現行制度においては、建築基準法における建築物の高さの算定にあたっては、同法施行

令により、屋上の小規模な突出物（階段室、昇降機塔等）の一定部分については建築物の高さに算入しないことを原則としている。

ただし、住居専用地域における日照の確保を目的として、第１種・第２種低層住居専用地域等において行う北側斜線制限（注２）、周辺より突出した高さの建築物が建築される蓋然性が高まる特例容積率適用地区内（注３）において、日照の確保を目的として、北側斜線制限の適用がない地域において行う北側斜線制限と同様の制限といった、建築物等の北側の日照確保を主な目的とする高さ制限の規定に係る建築物の高さの算定に当たっては、屋上の小規模な突出物についても建築物の高さに算入することとしている。

居住環境向上用途誘導地区内において、居住環境向上施設について容積率制限が緩和され、周辺より突出した高さの建築物が建築される蓋然性が高まることから、日照の確保を目的として、都市計画で定める建築物の高さ制限の一つとして、居住環境向上施設であるか否かにかかわらず、地区内の全ての建築物を対象に北側斜線制限と同様の制限が設定された場合には、屋上の小規模な突出物について建築物の高さに算入することが必要となる。

このため、今般の政令案においては、建築基準法施行令を改正し、居住環境向上用途誘導地区における建築物等の北側の日照確保を主な目的とする高さ制限の規定に係る建築物の高さの算定にあたっては、屋上の小規模な突出物を建築物の高さに算入する規制の拡充を行うこととしている。

しかるに、本規制の拡充を行わない場合、居住環境向上用途誘導地区において、建築物等の北側の日照確保を阻害する建築物等の建築を許容することとなり、日照、採光、景観等の観点から市街地環境全体に支障をきたす可能性がある。

（注１）居住環境向上施設：病院、店舗その他の都市の居住者の日常生活に必要な施設であって、居住環境の向上に資するものをいう。

（注２）北側斜線制限：都市計画において定めることができる建築物の高さ制限の一つであり、前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に応じてかかる建築物の高さの制限をいう。

（注３）特例容積率適用地区：第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は工業地域内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、建築基準法第５２条の規定による建築物の容積率の限度からみて未利用となっている建築物の容積の活用を促進して土地の高度利用を図るため定める地区をいう。

② 課題、課題発生の原因、課題解決手段の検討（新設にあつては、非規制手段との比較により規制手段を選択することの妥当性）

〔課題及びその発生原因〕

現行制度では、改正法により新設された居住環境向上用途誘導地区において、屋上に小規模な突出物のある建築物が建築された場合、当該建築物の北側の建築物等の日照確保を阻害する可能性がある。

その原因は、現行制度が、改正法により新設された居住環境向上用途誘導地区において、建築物等の北側の日照確保を主な目的とする高さ制限の規定に係る建築物の高さの算定にあたり、屋上の小規模な突出物を建築物の高さに算入する規制を実施していないことによる。

〔規制以外の政策手段の内容〕

原因を解決するにあたっては、ガイドライン等を策定することにより、居住環境向上用途誘導地区内に建築物を建築しようとする者に対して、屋上の小規模な突出物について、当該建築物の北側の建築物等の日照確保を阻害しない適正な高さとするよう要請することが考えられる。しかし、建築主は要請に応じる義務はなく、どの程度要請に対応するか不確実であり、効果は限定的であるため、規制手段の採用が妥当である。

〔規制拡充の内容〕

居住環境向上用途誘導地区における建築物等の北側の日照確保を主な目的とする高さ制限の規定に係る建築物の高さの算定にあたっては、屋上の小規模な突出物を建築物の高さに算入することとする。

2 直接的な費用の把握

② 「遵守費用」は金銭価値化（少なくとも定量化は必須）

遵守費用として、建築物の設計上の自由度が制約され、建築のために取得した土地の活用に制限がかかるという一定の費用が発生する。この費用については、屋上の小規模な突出物を有する建築物と北側に隣接する敷地との距離、当該建築物の北側における道路の有無及びその幅員、当該突出物の高さや屋上の配置場所、敷地が北側にどのように面しているかなど、それぞれの土地や建築物等の状況等によって異なるため、定量的に把握することは困難である。

④ 規制緩和の場合、モニタリングの必要性など、「行政費用」の増加の可能性に留意

建築主からの申請に対し行う建築確認及び完了検査の際に、本規制の遵守状況を申請図面及び建築現場で確認するための費用が発生する。また、増加する事務は各行政庁において人員の増強等を求めるものではなく、現在の執行体制において対応することが可能であり、発生する費用は軽微であると想定される。

3 直接的な効果（便益）の把握

⑤ 効果の項目の把握と主要な項目の定量化は可能な限り必要

建築物等の北側の日照確保を主な目的とする高さ制限が定められた居住環境向上用途誘導地区において、屋上の小規模な突出物を建築物の高さに算入することにより、建築物の北側に隣接する建築物等の日照が確保できる。これにより、建築物の外壁の調湿や敷地内の植栽の健全な生育、居住者の心身の健康など、日照が遮られると得られない様々な効用が期待できる。

なお、これらの効用を定量化することは困難であり、個別のケースによって異なると考えられるが、一例として、南側に建築物が立つことによって日照が阻害される住宅について、洗濯物が日光のみでは十分に乾かないため衣類乾燥機を使用する必要性が生じた場合、仮に、衣類乾燥機の購入費用を 48,000 円とし、1 回の使用における電気代を約 46 円、耐用年数 6 年（減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和 40 年大蔵省令別表第一））とし、年間の外干し回数を 183 回とした場合、 $(48,000 \text{ 円} \div 6 \text{ 年}) + (46 \text{ 円} \times 183 \text{ 回}) = 16,418 \text{ 円}$ との試算結果より、1 年あたり 16,418 円の衣類乾燥機の使用に伴う費用が必要となるが、本規制拡充措置が講じられることにより、こうした費用が不要となる効果が発生する。

⑥ 可能であれば便益（金銭価値化）を把握

便益（金銭価値化）については、上記「⑤ 効果の項目の把握と主要な項目の定量化は可能な限り必要」に記載。

⑦ 規制緩和の場合は、それにより削減される遵守費用額を便益として推計

特になし

4 副次的な影響及び波及的な影響の把握

⑧ 当該規制による負の影響も含めた「副次的な影響及び波及的な影響」を把握することが必要

本規制の拡充による副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

5 費用と効果（便益）の関係

⑨ 明らかとなった費用と効果（便益）の関係を分析し、効果（便益）が費用を正当化できるか検証

本規制拡充措置により、遵守費用について一定の費用が発生し、行政費用は発生するが軽微である。一方、効果については、建築物等の北側の日照確保を主な目的とする高さ制限が定められた居住環境向上用途誘導地区において、屋上の小規模な突出物を建築物の高さに算入することにより、建築物の北側に隣接する建築物の日照が確保できるという効果が発生する。

副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

これらのことから、効果が費用を上回ると考えられることから、当該規制拡充措置は妥当であ

る。

6 代替案との比較

- ⑩ 代替案は規制のオプション比較であり、各規制案を費用・効果（便益）の観点から比較考量し、採用案の妥当性を説明

[代替案の内容]

本規制の目的は、改正法の容積率緩和等の規制緩和により、周辺より突出した高さの建築物が建築される蓋然性が高まる居住環境向上用途誘導地区において、病院や店舗等の居住環境向上施設の立地促進と当該建築物の北側に隣接する住宅等の建築物における重要な日照の確保を両立させることにあり、北側の建築物等への日照障害は、屋上の小規模な突出物それ自体が発生させる日影が発生原因であることから、屋上の小規模な突出物を建築物の高さに算入し、規制しなければ、本規制の政策目的を達成できないため、本規制案が妥当であり、代替案は考えられない。

7 その他の関連事項

- ⑪ 評価の活用状況等の明記

本年 6 月に通常国会において成立した都市再生特別措置法等の一部を改正する法律に係る内容については、社会資本整備審議会都市計画・歴史的風土分科会都市計画部会都市計画基本問題小委員会において検討が行われた。（本規制拡充措置については、同委員会において直接的な検討は行われていない）

8 事後評価の実施時期等

- ⑫ 事後評価の実施時期の明記

本規制については、施行から 5 年後（令和 7 年）に事後評価を実施する。

- ⑬ 事後評価の際、費用、効果（便益）及び間接的な影響を把握するための指標等をあらかじめ明確にする。

特定行政庁等への聞き取り等によって、費用、効果及び間接的な影響を把握する。

規制の事前評価書

法律又は政令の名称：都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令案（仮称）

規 制 の 名 称：（４）既存不適格のまま大規模の修繕又は大規模の模様替を行うことを許容する建築物における居住環境向上用途誘導地区の建築物の建蔽率、壁面の位置、高さの制限の適用を受けない既存不適格建築物の追加（建築基準法施行令第 137 条の 12 第 2 項関係）

規 制 の 区 分：新設、改正（拡充、緩和）、廃止 ※いずれかに○印を付す。

担 当 部 局：都市局都市計画課
住宅局市街地建築課

評 価 実 施 時 期：令和 2 年 6 月 2 9 日

1 規制の目的、内容及び必要性

① 規制を実施しない場合の将来予測（ベースライン）

現行制度では、立地適正化計画における居住誘導区域において居住を誘導し人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティの持続的な確保を図っているが、第一種低層住居専用地域等においては、用途の制限により、個別に特定行政庁の許可を得た場合を除き、病院、店舗等の日常生活に必要な施設が円滑に立地できない。

このため、本年 6 月に通常国会において成立した都市再生特別措置法等の一部を改正する法律により、都市再生特別措置法に規定される立地適正化計画に、居住誘導区域ごとにその立地を誘導すべき居住環境向上施設（注 1）及び当該居住誘導区域に当該居住環境向上施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策を記載することができることとしている。

加えて、居住誘導区域内において、居住環境向上施設の建築を誘導する必要がある区域について、都市計画に、居住環境向上用途誘導地区を定めることができることとし、その全部又は一部を居住環境向上用途誘導地区において誘導すべき用途に供する建築物に限って、用途、容積率の制限の緩和を講じることとしている。

当該緩和措置が講じられることにより、地域の状況に応じ、居住環境向上施設を設定し、居住環境向上用途誘導地区を定めることにより、市町村が政策的に施設の立地を誘導することが可能となる。

また、当該地区における市街地の環境を確保するために必要な場合には、居住環境向上施設を含む当該地区内のすべての建築物を対象に、建築物の建蔽率の最高限度の制限、壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度の制限（以下「建蔽率制限等」という。）を都市計画で定めることができることとしている。

一方、現行制度では、建築基準法において、既存不適格建築物（注 2）について、建蔽率制限等に適合しないまま増改築を行うことを許容していないが、全ての大規模の修繕又は大規模の模

様替（注 3）を行うことについては許容している。

その理由は、既存不適格建築物における大規模の修繕又は大規模の模様替は、増改築とは異なり、建築物の形態を大幅に変更するものではなく、建築物の建蔽率、壁面の位置及び建築物の高さを大幅に変更することとはならないことから、建蔽率制限等が確保しようとする市街地の環境をさらに悪化させるものではなく、この機会を捉えてまで建築物全体を現行の基準に適合させる義務を建築主に課すとなると、過度な負担を強いることとなり不合理であるためである。

居住環境向上用途誘導地区においても、当該地区における市街地の環境を確保するために必要な場合に、当該地区内のすべての建築物を対象に、建蔽率制限等を都市計画で定めることができることとしており、これらの新たな規定に関して当該地区において既存不適格建築物となる建築物において行われる大規模の修繕又は大規模の模様替については、建蔽率制限等の規制により確保しようとする市街地の環境をさらに悪化させることとはならないことに鑑み、その適用を除外することが必要となる。

このため、今般の政令案においては、建築基準法の規定に適合しないまま大規模の修繕又は大規模の模様替を行うことを許容する既存不適格建築物に、居住環境向上用途誘導地区における建蔽率制限等の適用を受けない既存不適格建築物を追加することとしている。

しかるに、今般の政令案における措置を定めないまま改正法を施行した場合、居住環境向上用途誘導地区に存する既存不適格建築物において大規模の修繕又は大規模の模様替が行われるケースにおいて、建蔽率制限等の規制により確保しようとする市街地の環境をさらに悪化させるものではないところ、この機会を捉えてまで当該地区において都市計画が定める建蔽率制限等への適合義務を建築主に課すことは、建築主に過度な負担を強いることとなり不合理な状態を惹起することとなる。

（注 1）居住環境向上施設：病院・店舗など日常生活に必要な施設であって、居住環境の向上に資するものをいう。

（注 2）既存不適格建築物：建築時に適法であった既存の建築物が、その後の法令の改正等により違反建築物とならないよう、新たな規定のうち適合していないものについて適用を除外された建築物をいう。

（注 3）大規模の修繕又は大規模の模様替
：建築物の主要構造部（屋根・柱・壁等）の一種以上について、行う過半の修繕又は模様替をいう。

② 課題、課題発生の原因、課題解決手段の検討（新設にあつては、非規制手段との比較により規制手段を選択することの妥当性）

〔課題及びその発生原因〕

現行制度のままでは、改正法により新設された居住環境向上用途誘導地区にかかる規制に適合しないまま、大規模の修繕又は大規模の模様替を行えないことから、当該既存不適格建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替を行う者に、現行の基準に適合させる義務を課すという過剰な負担を強いることとなる。

その原因は、現行制度では、建蔽率制限等に適合しないまま大規模の修繕又は大規模の模様替を行うことを許容する既存不適格建築物に、居住環境向上用途誘導地区における建蔽率制限等の

適用を受けない既存不適格建築物が含まれていないことによる。

[規制緩和の内容]

建蔽率制限等に適合しないまま大規模の修繕又は大規模の模様替を行うことを許容する既存不適格建築物に、居住環境向上用途誘導地区における建蔽率制限等の適用を受けない既存不適格建築物を追加する。

2 直接的な費用の把握

- ③ 「遵守費用」は金銭価値化（少なくとも定量化は必須）

当該規制緩和に伴う遵守費用は発生しない。

- ④ 規制緩和の場合、モニタリングの必要性など、「行政費用」の増加の可能性に留意

当該規制緩和に伴う行政費用は発生しない。

3 直接的な効果（便益）の把握

- ⑤ 効果の項目の把握と主要な項目の定量化は可能な限り必要

本規制緩和措置により、居住環境向上用途誘導地区に存する既存不適格建築物について、改正法により新設された居住環境向上用途誘導地区における建蔽率制限等に係る規定に適合しないまま、建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替を行うことが可能となる。

なお、当該効果は、個別のケースによって工事費が異なるため、一律の定量的な把握は困難であるが、例えば、居住環境向上用途誘導地区の建築物の高さ制限に適合していない木造3階建ての建築物の大規模の修繕を行う際に、本地区の高さ制限に適合させるために床面積が100㎡ある3階部分を減築する場合においては、減築のための工事費用として約217万円（注）要すると仮定すると、本規制緩和措置が講じられることにより、当該費用が不要となる効果が発生する。

（注）直接工事費（参考：『建築施工単価（2019年10月）』）…

木造建物解体費（上屋解体）：4,400円/㎡

屋根新設工事費（平形スレート屋根）：6,500円/㎡

外部足場工事費（建地幅600mm・存置3月）：1,610円/㎡ ※外周40m×高さ9m＝360㎡

共通費（管理費等）…直接工事費の30%

総計… $(4,400円 \times 100㎡ + 6,500円 \times 100㎡ + 1,610円 \times 360㎡) \times 1.3 = 2,170,480円$ （税抜）

- ⑥ 可能であれば便益（金銭価値化）を把握

便益（金銭価値化）については、上記「⑤ 効果の項目の把握と主要な項目の定量化は可能な限り必要」に記載。

- ⑦ 規制緩和の場合は、それにより削減される遵守費用額を便益として推計

特になし

4 副次的な影響及び波及的な影響の把握

- ⑧ 当該規制による負の影響も含めた「副次的な影響及び波及的な影響」を把握することが必要

本規制の緩和による副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

5 費用と効果（便益）の関係

- ⑨ 明らかとなった費用と効果（便益）の関係を分析し、効果（便益）が費用を正当化できるか検証

本規制緩和措置により、遵守費用及び行政費用は発生しない。一方、効果については、居住環境向上用途誘導地区内の既存不適格建築物について、改正法により新設された居住環境向上用途誘導地区における建蔽率制限等に係る規定に適合しないまま、建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替を行うことが可能となり、建築物の不適合部分を規定に適合させるための工事費用が不要となるという効果が発生する。

副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

これらのことから、効果が費用を上回ると考えられることから、当該規制緩和措置は妥当である。

6 代替案との比較

- ⑩ 代替案は規制のオプション比較であり、各規制案を費用・効果（便益）の観点から比較考量し、採用案の妥当性を説明

[代替案の内容]

居住環境向上用途誘導地区における建蔽率制限等に係る規定に関し既存不適格建築物となる建築物について、「政令で定める範囲」を今般の政令改正により新たに定め、増築及び改築についても既存不適格のまま行えるよう緩和することを代替案とする。

[費用]

・ 遵守費用

遵守費用は発生しない。

・ 行政費用

行政費用は、規制案と変わらない。

[効果]

代替案により、増築及び改築についても既存不適格のまま行えるようになるため建築主にとって、土地及び建物の利活用の自由度が規制案と比べ向上するという効果が発生する一方で、「①規制を実施しない場合の将来予測（ベースライン）」に前述のとおり、既存不適格建築物における大規模の修繕又は大規模の模様替とは異なり、増改築は建築物の形態を大幅に変更するものであり、建築物の建蔽率、壁面の位置及び建築物の高さを大幅に変更するおそれがあることから、建蔽率制限等の規制により確保しようとする市街地の環境をさらに悪化させることとなるという不適切な状態を惹起するおそれがある。

[副次的な影響及び波及的な影響]

副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

[費用と効果の把握]

代替案は、遵守費用は発生せず、行政費用は規制案と変わらない。効果については、建蔽率制限等の規制により確保しようとする市街地の環境をさらに悪化させることとなるという不適切な状態を惹起するおそれがある。

[規制案と代替案の比較]

代替案は、規制案と比べ、市街地の環境をさらに悪化させることとなるという不適切な状態を惹起するおそれがあるものであるため、規制案が妥当である。

7 その他の関連事項

⑪ 評価の活用状況等の明記

本年6月に通常国会において成立した都市再生特別措置法等の一部を改正する法律に係る内容については、社会資本整備審議会都市計画・歴史的風土分科会都市計画部会都市計画基本問題小委員会において検討が行われた。（本規制緩和措置については、同委員会において直接的な検討は行われていない）

8 事後評価の実施時期等

⑫ 事後評価の実施時期の明記

本規制については、施行から５年後（令和７年）に事後評価を実施する。

- ⑬ 事後評価の際、費用、効果（便益）及び間接的な影響を把握するための指標等をあらかじめ明確にする。

特定行政庁等への聞き取り等によって、費用、効果及び間接的な影響を把握する。

規制の事前評価書

法律又は政令の名称：都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令案（仮称）

規制の名称：（５）宅地建物の広告や事業の開始時期の制限の対象となる行為の追加（宅地建物取引業法施行令第２条の５、不動産特定共同事業法施行令第７条関係）

規制の区分：新設、改正（拡充）、緩和）、廃止 ※いずれかに○印を付す。

担当部署：都市局都市計画課
住宅局市街地建築課

評価実施時期：令和２年６月２９日

1 規制の目的、内容及び必要性

① 規制を実施しない場合の将来予測（ベースライン）

現行の地区計画制度においては、農業の利便の増進のために規制する必要がある土石等の堆積を届出・勧告の対象としていないなど、宅地と農地が一体として存在する小規模な区域において、農業の利便の増進及びこれと調和した良好な居住環境の確保を図るためのきめ細やかな対応ができるような仕組みになっていない。

また、現行制度では、立地適正化計画における居住誘導区域において居住を誘導し人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティの持続的な確保を図っているが、第一種低層住居専用地域等においては、用途、容積率の制限により、個別に特定行政庁の許可を得た場合を除き、病院、店舗等の日常生活に必要な施設が円滑に立地できない。

このため、本年６月に通常国会において成立した都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（以下「改正法」という。）により

・都市計画法（昭和４３年法律第１００号）を改正し、都市計画法における地区整備計画（注１）に定めることができる事項として、「現に存する農地で、農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものにおける土地の形質の変更その他の行為の制限に関する事項」を追加し、当該事項が定められている区域内の農地の区域内においては、農地の保全に係る地区計画の区域内の農地の区域内における土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は土石その他の政令で定める物件の堆積の行為については、市町村の条例で当該行為について市町村長の許可を受けなければならないこととすることができる旨の規定（同法第５８条の３第１項）（以下「農地の保全に係る地区計画における土地の形質の変更等の許可」という。）が新設されるとともに、

・建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）を改正し、居住環境向上用途誘導地区内（注２）においては、居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において建築物の高さの最高限度が定められ

たときは、建築物の高さは、当該最高限度以下でなければならないが、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでないとする規定（同法第 60 の 2 の 2 第 3 項）（以下「居住環境向上用途誘導地区内の高さ制限を不適用とする許可」という。）が新設されたところである。

一方、宅地建物取引業法においては、昭和 46 年当時、宅地建物取引業者との間で完成前の宅地建物の売買契約を締結したものの、宅地の開発や建物の建築にあたって必要な宅地の開発許可や建物の建築確認を受けられず、工事が行われなない等のトラブルが発生していた。この場合、仮に販売事業者が手付倍戻しにより契約を解除した場合であっても、購入者は、取得予定であった宅地建物を取得できなくなることから、代替となる宅地建物の取得に伴う追加的な負担が生ずるほか、当該宅地建物を取得することを前提として行っていた転居等の準備が無駄となる等の損害が生じていた。こうした事態を防止するため、昭和 46 年の法改正により、宅地の造成又は建築物の建築に関する工事の完了前においては、宅地建物取引業者は、当該工事に関し必要とされる開発許可、建築確認その他法令に基づく許可等の処分であって政令で定めるものがあつた後でなければ、宅地建物の広告や売買契約の締結等を行ってはならないこととされた。

今般の改正法により追加された、農地の保全に係る地区計画における土地の形質の変更等の許可及び居住環境向上用途誘導地区内の高さ制限を不適用とする許可については、当該工事に関し必要とされる開発許可等と同様、当該工事に関し必要となる手続であるため、宅地建物取引業法施行令及び不動産特定共同事業法施行令を改正し、宅地建物取引業法及び不動産特定共同事業法上の宅地建物の広告や契約締結等の開始時期の制限に係る処分に追加することが必要である。

しかるに、本規制の拡充を行わない場合、農地の保全に係る地区計画における土地の形質の変更等の許可及び居住環境向上用途誘導地区内の高さ制限を不適用とする許可を受けることを前提として広告や契約締結がなされた宅地建物について、実際には許可を受けることができない場合において、宅地建物の購入者等が損害を被る可能性がある。

（注 1）地区整備計画：主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の政令で定める施設及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画をいう。

（注 2）居住環境向上用途誘導地区：居住立地適正化計画に記載された居住誘導区域のうち、当該居住誘導区域に係る居住環境向上施設を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域をいう。

（注 3）不動産特定共同事業：投資家から出資を募り、当該投資家に対し、不動産の売買や賃貸等の不動産取引から生ずる収益又は利益の分配を業として行うことをいう。

② 課題、課題発生の原因、課題解決手段の検討（新設にあつては、非規制手段との比較により規制手段を選択することの妥当性）

〔課題及びその発生原因〕

現行制度では、改正法により新設された農地の保全に係る地区計画における土地の形質の変更等の許可及び居住環境向上用途誘導地区内の高さ制限を不適用とする許可を受けることを前提として広告や契約締結がなされた宅地建物について、実際には許可を受けることができない場合には、宅地建物の購入者、あるいは不動産特定共同事業の契約の相手方が損害を被る可能性がある。

その原因は、改正法により新設されたこれらの許可について、宅地建物取引業法及び不動産特定共同事業法上の広告及び契約締結等の開始時期の制限に係る処分に含まれていないことによる。

〔規制以外の政策手段の内容〕

宅地建物の取引等に際し、都市計画法に基づく農地の保全に係る地区計画における土地の形質の変更等の許可及び建築基準法に基づく居住環境向上用途誘導地区内の高さ制限を不適用とする許可を受ける前に広告や契約締結をしないように、ガイドラインを定めるとともに市町村から宅地建物取引業者及び不動産特定共同事業者に要請する代替案が考えられる。

しかし、宅地建物取引業者及び不動産特定共同事業者が、ガイドラインや市町村からの要請に応じる義務はなく、実際には上記許可を受けることができない場合に発生する損害を防止する効果は限定的であるため、規制手段の採用が妥当である。

〔規制拡充の内容〕

農地の保全に係る地区計画における土地の形質の変更等の許可及び居住環境向上用途誘導地区内の高さ制限を不適用とする許可に係る規定について、宅地建物取引業法及び不動産特定共同事業法上の宅地建物の広告や契約締結等の開始時期の制限に係る処分に追加する。

2 直接的な費用の把握

③ 「遵守費用」は金銭価値化（少なくとも定量化は必須）

当該規制に係る遵守費用として、宅地建物取引業者及び不動産特定共同事業者が、農地の保全に係る地区計画における土地の形質の変更等の許可及び居住環境向上用途誘導地区内の高さ制限を不適用とする許可を得る前に広告、契約締結等を行うことができなくなることに伴い、本規制がなければ本来締結できたはずの契約を締結できないという機会損失に係る一定の費用が発生する。

なお、当該費用は、宅地建物取引業者、不動産特定共同事業者が手掛ける個別の案件毎の事業規模、締結する個々の契約金額、その時々における宅地建物や不動産投資に対する消費者ニーズの多寡といった個々の事情によって異なると考えられるため、一律の標準的な費用の算定は困難であるが、例えば、宅地建物取引業者が1戸あたり予想利益100万円の宅地建物100戸を未完成段階で分譲販売する事業案件について、

- ・ 契約締結数は広告・販売期間の長さに比例する
 - ・ 本規制がない場合、広告・販売開始から宅地造成・建物完成までの間に全戸販売が完了する
 - ・ 本規制の導入により、広告・販売開始から宅地造成・建物完成までの期間が、規制がない場合と比べ 10%短くなる
 - ・ 広告・販売開始から宅地造成・建物完成までの間に販売が完了しなかった住戸は販売促進のために 10%の販売価格の割引が必要となり、予想利益も 1 戸あたり 90 万円に減少する
- ものと仮定して試算した場合、当該事例における機会損失に係る費用は、100 万円と推定される。

$$\begin{aligned} & \text{建物完成後に販売する場合の 1 戸あたり予想利益の減少額} \times \text{建物完成後に販売する分譲戸数} \\ & (\text{従来の 1 戸あたり予想利益} \times \text{規制導入に伴う割引率}) \times (\text{分譲戸数} \times \text{規制導入に伴う広告・} \\ & \text{販売期間の短縮率}) = \text{機会損失額} \\ & (100 \text{ 万円} \times 0.1) \times 100 \text{ 戸} \times 0.1 = 100 \text{ 万円} \end{aligned}$$

④ 規制緩和の場合、モニタリングの必要性など、「行政費用」の増加の可能性に留意

当該規制に係る行政費用として、宅地建物取引業者又は不動産特定共同事業者に対する報告徴収及び立入検査、違反行為是正措置の指示、業務停止命令、宅地建物取引業者にあつては免許の取消し、不動産特定共同事業者にあつては許可等の取消しの各監督処分を課すための費用が発生するが、その費用の規模については、宅地建物取引業者を免許し、又は不動産特定共同事業者を許可等した国土交通大臣・金融庁長官又は都道府県知事において、本規制に係る監督処分に係る事務のみについて人員の増強等を求める必要のある程度のものではなく、現在の執行体制において対応することが可能であり、増加する事務に関して発生する費用は軽微であると想定される。

3 直接的な効果（便益）の把握

⑤ 効果の項目の把握と主要な項目の定量化は可能な限り必要

本規制拡充措置により、農地の保全に係る地区計画における土地の形質の変更等の許可及び居住環境向上用途誘導地区内の高さ制限を不適用とする許可を前提として広告や契約締結がなされた宅地建物について、実際には許可を受けることができない場合において、当該宅地建物の購入者等が損害を被る事態を排除することができる。

なお、本規制拡充措置の効果である排除可能となる損害額は、個別のケースによって異なると考えられるため、一律に定量化することは困難であるが、例えば、未完成段階で分譲販売された戸建て住宅の購入契約を 3,000 万円で締結した購入者が手付金として 100 万円を支払ったが、当該分譲住宅を販売する宅地建物取引業者が、本規制に係る許可を得られず、分譲宅地を完成させることができず、宅地建物取引業者にも請求できないケースにおいては、手付金 100 万円が返還

されないという損害が発生するが、本規制拡充措置により 100 万円の損害発生を未然に防止することが可能になるという効果が発生する。

⑥ 可能であれば便益（金銭価値化）を把握

便益（金銭価値化）については、上記「⑤ 効果の項目の把握と主要な項目の定量化は可能な限り必要のとおり」に記載。

⑦ 規制緩和の場合は、それにより削減される遵守費用額を便益として推計

該当なし

4 副次的な影響及び波及的な影響の把握

⑧ 当該規制による負の影響も含めた「副次的な影響及び波及的な影響」を把握することが必要

本規制の拡充により副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

5 費用と効果（便益）の関係

⑨ 明らかとなった費用と効果（便益）の関係を分析し、効果（便益）が費用を正当化できるか検証

本規制について、宅地建物取引業者及び不動産特定共同事業者が許可を受ける前に広告等を行うことができなくなることに伴う機会損失に係る遵守費用が一定程度発生する。行政費用は発生するが軽微である。

一方、効果（便益）として、本規制拡充措置により、農地の保全に係る地区計画における土地の形質の変更等の許可及び居住環境向上用途誘導地区内の高さ制限を不適用とする許可を前提として広告や契約締結がなされた宅地建物について、実際には許可を受けることができない場合において、宅地建物の購入者等が損害を被る事態を排除することが可能となることから、規制による効果は、規制による費用を上回ると考えられる。

6 代替案との比較

- ⑩ 代替案は規制のオプション比較であり、各規制案を費用・効果（便益）の観点から比較考量し、採用案の妥当性を説明

[代替案の内容]

規制案に代えて、宅地建物取引業者に対し、農地の保全に係る地区計画における土地の形質の変更等の許可及び居住環境向上用途誘導地区内の高さ制限を不適用とする許可について、当該許可をまだ受けていない旨を宅地建物の広告や契約締結時に交付する書面において表示する義務を課すことを代替案とする。

[費用]

・ 遵守費用

遵守費用は、機会損失がなくなるため、規制案と比べ減少する。

・ 行政費用

行政費用は、規制案と変わらない。

[効果]

仮に表示義務を課したとしても、宅地の開発や建物の建築にあたって必要な宅地の開発許可や建物の建築確認を受けられず、工事が行われない等、宅地建物の購入者等に損害を与える可能性を排除できないことから、効果は限定的である。

[副次的な影響及び波及的な影響]

副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

[費用と効果の把握]

代替案は、遵守費用は減少し、行政費用は変わらない。効果については、限定的である。また、副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

[規制案と代替案の比較]

代替案は、規制案と比べて遵守費用が減少するものの、宅地の開発や建物の建築にあたって必要な宅地の開発許可や建物の建築確認を受けられず、工事が行われない等、宅地建物の購入者等に損害を与える可能性を排除することができず、当該規制措置の目的を達成するためには、規制案が妥当である。

7 その他の関連事項

- ⑪ 評価の活用状況等の明記

本年 6 月に通常国会において成立した都市再生特別措置法等の一部を改正する法律に係る内容については、社会資本整備審議会都市計画・歴史的風土分科会都市計画部会都市計画基本問題小委員会において検討が行われた。(本規制拡充措置については、同委員会において直接的な検討は行われていない)

8 事後評価の実施時期等

⑫ 事後評価の実施時期の明記

本規制については、施行から 5 年後（令和 7 年）に事後評価を実施する。

⑬ 事後評価の際、費用、効果（便益）及び間接的な影響を把握するための指標等をあらかじめ明確にする。

宅地建物取引業者への聞き取り等によって、本規制が宅地建物取引業者及び不動産特定共同事業者に過重な負担を課していないか等を把握し、事後評価を行う。

規制の事前評価書

法律又は政令の名称：都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令案（仮称）

規制の名称：（6）宅地建物取引業法第 35 条第 1 項第 2 号の法令に基づく制限（宅地建物取引業法施行令第 3 条関係）

規制の区分：新設、改正（拡充）、緩和）、廃止 ※いずれかに○印を付す。

担当部局：都市局都市計画課
住宅局市街地建築課

評価実施時期：令和 2 年 6 月 2 9 日

1 規制の目的、内容及び必要性

① 規制を実施しない場合の将来予測（ベースライン）

現行の地区計画制度においては、農業の利便の増進のために規制する必要がある土石等の堆積を届出・勧告の対象としていないなど、宅地と農地が一体として存在する小規模な区域において、農業の利便の増進及びこれと調和した良好な居住環境の確保を図るためのきめ細やかな対応ができるような仕組みになっていない。

また、現行制度では、立地適正化計画における居住誘導区域において居住を誘導し人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティの持続的な確保を図っているが、第一種低層住居専用地域等においては、用途、容積率等の制限により、個別に特定行政庁の許可を得た場合を除き、病院、店舗等の日常生活に必要な施設が円滑に立地できない。

このため、本年 6 月に通常国会において成立した都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（以下「改正法」という。）により

・都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）を改正し、都市計画法における地区整備計画（注 1）に定めることができる事項として、「現に存する農地で、農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものにおける土地の形質の変更その他の行為の制限に関する事項」を追加し、当該事項が定められている区域内の農地の区域内においては、農地の保全に係る地区計画の区域内の農地の区域内における土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は土石その他の政令で定める物件の堆積の行為については、市町村の条例で当該行為について市町村長の許可を受けなければならないこととすることができる旨の規定（同法第 58 条の 3 第 1 項）（以下「農地の保全に係る地区計画における土地の形質の変更等の許可」という。）が新設されるとともに、

・建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）を改正し、居住環境向上用途誘導地区内（注 2）においては、居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において建築物の建蔽率の最高限度の制限等が定められたときは、それらの制限に適合しなければならないとする規定（同法第 60 の 2 の

2 第 1 項から 4 項まで）（以下「居住環境向上用途誘導地区内の建蔽率等の制限」という。）が新設されたところである。

一方、宅地建物取引業法においては、宅地建物の売買、貸借等の契約が成立した後になって都市計画法等の公法上の制限、抵当権等の第三者の権利その他の事項について当事者の認識の相違が顕在化し、当該宅地建物を予定していた用途に使用できない等、購入者に不測の損害を与えるトラブルが発生していたことから、こうした不測の損害を防止するため、宅地建物取引業者が、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物の購入者等」という。）に対して、都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限で契約内容の別に応じて政令で定めるものに関する事項の概要について、宅地建物取引業法上の説明すべき重要事項として宅地建物取引士に説明させることを義務付けている。

今般の改正法により追加された、農地の保全に係る地区計画における制限及び居住環境向上用途誘導地区内の建蔽率等の制限については、宅地建物の購入者等が、法令に基づく制限について知らずに取引した場合、当該宅地建物を予定した用途に使用できない等の不測の損害を被る可能性があるため、宅地建物取引業法上の説明すべき重要事項として宅地建物取引士に説明させることが必要である。

よって、宅地建物取引業法施行令を改正し、宅地建物取引業法において重要事項として説明すべき法令上の制限に追加することが必要である。

しかるに、本規制の拡充を行わない場合、農地の保全に係る地区計画の区域及び居住環境向上用途誘導地区の区域内の宅地建物の購入者等が、法令に基づく制限について知らずに取引し、当該宅地建物を予定した用途に使用できない等の不測の損害を被る可能性がある。

（注 1）地区整備計画：主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の政令で定める施設及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画をいう。

（注 2）居住環境向上用途誘導地区：立地適正化計画に記載された居住誘導区域のうち、当該居住誘導区域に係る居住環境向上施設を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域をいう。

② 課題、課題発生の原因、課題解決手段の検討（新設にあっては、非規制手段との比較により規制手段を選択することの妥当性）

〔課題及びその発生原因〕

現行制度では、改正法により新設された農地の保全に係る地区計画が設定されている区域及び居住環境向上用途誘導地区の区域内の宅地建物の購入者等が、法令に基づく制限について知らずに取引し、不測の損害を被る可能性がある。

その原因は、現行制度が、改正法により新設されたこれらの許可について、宅地建物取引業法において重要事項として説明すべき法令上の制限に位置付ける規制を実施していないことによる。

〔規制以外の政策手段の内容〕

宅地建物の取引等に際し、都市計画法に基づく農地の保全に係る地区計画における制限及び建築基準法に基づく居住環境向上用途誘導地区内の建蔽率等の制限について、宅地建物の購入者等に対して説明するように、ガイドラインを定めるとともに市町村から宅地建物取引業者に要請する代替案が考えられる。

しかし、宅地建物取引業者には、ガイドラインや市町村からの要請に応じる義務はなく、宅地建物の購入者等が、実際には上記制限について知らずに取引した場合に発生する不測の損害を防止する効果は限定的であるため、規制手段の採用が妥当である。

〔規制拡充の内容〕

宅地建物取引業法において重要事項として説明すべき法令上の制限として、農地の保全に係る地区計画における制限及び建築基準法に基づく居住環境向上用途誘導地区内の建蔽率等の制限を追加する。

2 直接的な費用の把握

③ 「遵守費用」は金銭価値化（少なくとも定量化は必須）

当該規制に係る遵守費用として、宅地建物取引業者が、宅地建物の売買等に際し、農地の保全に係る地区計画における制限及び居住環境向上用途誘導地区内の建蔽率等の制限があるかについて市町村に確認するための費用が発生する。

また、宅地建物取引士が、宅地建物の購入者等に対して、都市計画法に基づく農地の保全に係る地区計画における制限及び建築基準法に基づく居住環境向上用途誘導地区内の建蔽率等の制限について説明する費用が発生する。

上記の確認業務については、宅地建物取引業者においては、これまでも市町村に出向き確認を行っている他の都市計画法等の制限と併せて確認するものであり、また、上記の説明業務についても同様に、これまでも宅地建物の購入者等に対して説明を行っている他の重要説明事項と併せて説明を行うものであるため、本規制拡充措置に係る追加の費用負担は大きな負担とはならないと考えられる。

なお、上記の確認業務及び説明業務を他の業務と併せて行った場合に発生する追加の費用は、宅地建物取引業者が手掛ける案件数や、個々の事業に係る市町村まで移動するのに要する時間といった個々の事情によって異なると考えられるため、一律の標準的な費用の算定は困難であるが、以下の一定の仮定を置いて試算すると、1件あたり約1,237円と推定される。

※宅地建物取引業者が市町村に出向き、当該市町村の条例による制限の内容を確認するために要する費用

当該作業を処理する担当者を1名とし、当該規制に係る内容の確認に追加で10分要するも

のと仮定すると、確認 1 件あたり 412 円の費用が生じる。

平均給与額（年間）÷年間総労働時間（事業所規模 30 人以上）＝確認者の時給

$4,407,000 \div 1,781 = 2,474.45 \div 2,474$ 円

確認時間×人数×確認者の時給＝確認に要する費用

$10 \text{ 分} \times 1 \times 2,474 = 412$ 円

※宅地建物取引士が、宅地建物の購入者等に対して説明するために要する費用

当該作業を処理する担当者を 1 名とし、当該規制に係る内容の説明の準備及び説明に追加でそれぞれ 10 分要するものと仮定すると、説明 1 件あたり 825 円の費用が生じる。

平均給与額（年間）÷年間総労働時間（事業所規模 30 人以上）＝説明者の時給

$4,407,000 \div 1,781 = 2,474.45 \div 2,474$ 円

（準備時間＋説明時間）×人数×説明者の時給＝説明に要する費用

$(10 \text{ 分} + 10 \text{ 分}) \times 1 \times 2,474 = 825$ 円

④ 規制緩和の場合、モニタリングの必要性など、「行政費用」の増加の可能性に留意

当該規制に係る行政費用として、宅地建物取引業者に対する報告徴収及び立入検査、違反行為是正措置の指示、業務停止命令、免許の取消しの各監督処分を課すための費用が発生するが、その費用の規模については、宅地建物取引業者を免許した国土交通大臣又は都道府県知事において、本規制に係る監督処分に係る事務のみについて人員の増強等を求める必要のある程度のもではなく、現在の執行体制において対応することが可能であり、増加する事務に関して発生する費用は軽微であると想定される。

3 直接的な効果（便益）の把握

⑤ 効果の項目の把握と主要な項目の定量化は可能な限り必要

本規制拡充措置により、法令上の制限である、農地の保全に係る地区計画における制限及び居住環境向上用途誘導地区内の建蔽率等の制限に係る情報について、宅地建物の購入者等が、購入前に情報を把握し、適切な購入判断を行うことができるようになるため、宅地建物の購入者等が、当該法令上の制限に係る情報を知らずに取引し、不測の損害を被る事態を防止することができる。

なお、本規制拡充措置の効果である防止可能となる不測の損害額は、個別のケースによって異なると考えられるため、一律に定量化することは困難であるが、例えば、建物の建築を目的に、

建設業者が、農地の保全に係る地区計画における土地の形質の変更等の許可に係る制限の存在を知らないまま、宅地建物取引業者の仲介により 1,000 万円で土地を購入したが、市町村から許可を得られなかったため本来の目的として使用することができず、宅地建物取引業者の仲介により再度その土地を売却した場合、宅地建物取引業者へ支払う手数料として最大で約 40 万円（※）が必要となるが、本規制拡充措置により、そうした事態の発生を防ぐことができ、その結果、当該手数料が不要となるという効果が発生し得る。

（※）昭和 45 年建設省告示第 1552 号（宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額）において規定される、売買又は交換の媒介に関する報酬の額の上限額

⑥ 可能であれば便益（金銭価値化）を把握

便益（金銭価値化）については、上記「⑤ 効果の項目の把握と主要な項目の定量化は可能な限り必要のとおり」に記載。

⑦ 規制緩和の場合は、それにより削減される遵守費用額を便益として推計

該当なし

4 副次的な影響及び波及的な影響の把握

⑧ 当該規制による負の影響も含めた「副次的な影響及び波及的な影響」を把握することが必要

本規制の拡充により副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

5 費用と効果（便益）の関係

⑨ 明らかとなった費用と効果（便益）の関係を分析し、効果（便益）が費用を正当化できるか検証

遵守費用について、宅地建物取引業者が宅地建物の売買等に際し、農地の保全に係る地区計画における制限及び居住環境向上用途誘導地区内の建蔽率等の制限があるかについて確認する費用や当該宅地建物の購入者等に説明する費用が生ずるが、当該費用は大きな負担とはならないと

考えられる。行政費用は発生するが軽微である。

一方、効果（便益）として、本規制拡充措置により、農地の保全に係る地区計画における制限及び居住環境向上用途誘導地区内の建蔽率制限等の法令上の制限について事前に重要事項として説明されることにより、宅地建物の購入者等が不測の損害を被る事態を防止することが可能となることから、規制による効果は、規制による費用を上回ると考えられる。

6 代替案との比較

- ⑩ 代替案は規制のオプション比較であり、各規制案を費用・効果（便益）の観点から比較考量し、採用案の妥当性を説明

[代替案の内容]

規制案に代えて、宅地建物取引業者に対し、農地の保全に係る地区計画における制限及び居住環境向上用途誘導地区内の建蔽率等の制限について、契約締結時に交付する書面に記載する義務を課すことを代替案とする。

[費用]

・ 遵守費用

遵守費用は、規制案と比べ説明の義務がなくなるため、規制案と比べ減少する。

・ 行政費用

行政費用は、規制案と変わらない。

[効果]

仮に契約締結時に交付する書面への記載義務を課したとしても、宅地建物の購入者等が、実際には上記制限について知らずに取引し、当該宅地建物を予定した用途に使用できない等の不測の損害を被る可能性を排除できないことから、効果は限定的である。

[副次的な影響及び波及的な影響]

副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

[費用と効果の把握]

代替案は、遵守費用は減少し、行政費用は変わらない。効果については、限定的である。また、副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

[規制案と代替案の比較]

代替案は、規制案と比べて遵守費用が減少するものの、宅地建物の購入者等が、実際には上記制限について知らずに取引し、当該宅地建物を予定した用途に使用できない等の不測の損害を被る可能性を排除することができず、当該規制措置の目的を達成するためには、規制案が妥当であ

る。

7 その他の関連事項

⑪ 評価の活用状況等の明記

本年 6 月に通常国会において成立した都市再生特別措置法等の一部を改正する法律に係る内容については、社会資本整備審議会都市計画・歴史的風土分科会都市計画部会都市計画基本問題小委員会において検討が行われた。(本規制拡充措置については、同委員会において直接的な検討は行われていない)

8 事後評価の実施時期等

⑫ 事後評価の実施時期の明記

本規制については、施行から 5 年後（令和 7 年）に事後評価を実施する。

⑬ 事後評価の際、費用、効果（便益）及び間接的な影響を把握するための指標等をあらかじめ明確にする。

宅地建物取引業者への聞き取り等によって、本規制が宅地建物取引業者に過重な負担を課していないか等を把握し、事後評価を行う。