

## 規制の事前評価書(要旨)

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                     |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 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            | (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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |
| 規制の区分            | 規制の緩和                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |
| 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29日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |
| 規制の目的、内容及び必要性等   | <p>[課題及びその発生原因]<br/> 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。</p> <p>[規制の内容]<br/> 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。</p> |                                                                                     |
| 直接的な費用の把握        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                     |
|                  | (遵守費用)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 当該規制緩和に伴う遵守費用は発生しない。                                                                |
|                  | (行政費用)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 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。 |
| 直接的な効果(便益)の把握    | 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。                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |
| 副次的な影響と波及的な費用の把握 | 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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                     |

|              |                                                                                                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 費用と効果(便益)の関係 | 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。 |
| 代替案との比較      | 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ことが考えられるが、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。                    |
| その他関連事項      | 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。                                                                                                                     |
| 事後評価の実施時期等   | 施行5年後に事後評価を実施。                                                                                                                                                     |
| 備考           |                                                                                                                                                                    |

## 規制の事前評価書(要旨)

|                  |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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            |        | 規制の拡充                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 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29日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 規制の目的、内容及び必要性等   |        | [課題及びその発生原因]<br>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。<br>[規制の内容]<br>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的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。<br>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。 |
| 直接的な費用の把握        |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                  | (遵守費用) | 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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                  | (行政費用) | 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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 直接的な効果(便益)の把握    |        | 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。                                                                                                                                                                                                                                       |
| 副次的な影響と波及的な費用の把握 |        | 本規制の導入による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(便益)の関係 | 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。 |
| 代替案との比較      | 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ことが考えられるが、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、過剰規制となるため、規制案を採用することが妥当である。                                                  |
| その他関連事項      | 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)。                          |
| 事後評価の実施時期等   | 施行5年後に事後評価を実施。                                                                                                                                                     |
| 備考           |                                                                                                                                                                    |

## 規制の事前評価書（要旨）

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                 |
| 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            | 規制の拡充                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                 |
| 担当部局             | 国土交通省都市局都市計画課・住宅局市街地建築課                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                 |
| 評価実施時期           | 令和2年6月29日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                 |
| 規制の目的、内容及び必要性等   | <p>[課題及びその発生原因]</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>[規制以外の政策手段の内容]</p> <p>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。</p> <p>[規制拡充の内容]</p> <p>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。</p> |                                                                                                                                                                                                                 |
| 直接的な費用の把握        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                 |
|                  | (遵守費用)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 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。 |
|                  | (行政費用)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 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。                                                                    |
| 直接的な効果(便益)の把握    | <p>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。</p> <p>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、<math>(48,000円 \div 6年) + (46円 \times 183回) = 16,418円</math>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。</p>                                     |                                                                                                                                                                                                                 |
| 副次的な影響と波及的な費用の把握 | 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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                 |
| 費用と効果(便益)の関係     | <p>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。</p> <p>副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。</p> <p>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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                 |
| 代替案との比較          | <p>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阻害は、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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                 |

|            |                                                                                                                                           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| その他関連事項    | 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) |
| 事後評価の実施時期等 | 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。                                                                                                         |
| 備考         |                                                                                                                                           |

## 規制の事前評価書（要旨）

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |
| 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            | 規制の緩和                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |
| 担当部局             | 国土交通省都市局都市計画課・住宅局市街地建築課                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |
| 評価実施時期           | 令和2年6月29日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |
| 規制の目的、内容及び必要性等   | <p>〔課題及びその発生原因〕</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>〔規制緩和の内容〕</p> <p>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。</p>                                                                                                                                                                                           |                      |
| 直接的な費用の把握        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |
|                  | (遵守費用)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 当該規制緩和に伴う遵守費用は発生しない。 |
|                  | (行政費用)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 当該規制緩和に伴う行政費用は発生しない。 |
| 直接的な効果(便益)の把握    | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(注)直接工事費(参考:『建築施工単価(2019年10月)』)…<br/> 木造建物解体費(上屋解体):4,400円/㎡<br/> 屋根新設工事費(平形スレート屋根):6,500円/㎡<br/> 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㎡<br/> 共通費(管理費等)…直接工事費の30%<br/> 総計…(4,400円×100㎡+6,500円×100㎡+1,610円×360㎡)×1.3=2,170,480円(税抜)</p> |                      |
| 副次的な影響と波及的な費用の把握 | 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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |
| 費用と効果(便益)の関係     | <p>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。</p> <p>副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。</p> <p>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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 代替案との比較    | <p>[代替案の内容]<br/> 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。</p> <p>[費用]<br/> ・遵守費用<br/> 遵守費用は発生しない。<br/> ・行政費用<br/> 行政費用は、規制案と変わらない。</p> <p>[効果]<br/> 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。</p> <p>[副次的な影響及び波及的な影響]<br/> 副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。</p> <p>[費用と効果の把握]<br/> 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。</p> <p>[規制案と代替案の比較]<br/> 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。</p> |
| その他関連事項    | 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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 事後評価の実施時期等 | 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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 備考         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



## 規制の事前評価書（要旨）

|                  |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 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）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 規制の区分            |        | 規制の拡充                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 担当部局             |        | 国土交通省都市局都市計画課・住宅局市街地建築課                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| 評価実施時期           |        | 令和2年6月29日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| 規制の目的、内容及び必要性等   |        | [課題及びその発生原因]<br>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。<br>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。<br>[規制の内容]<br>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。 |  |
| 直接的な費用の把握        |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|                  | (遵守費用) | 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遵守費用が発生する。                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|                  | (行政費用) | 当該規制に係る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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 直接的な効果（便益）の把握    |        | 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。                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 副次的な影響と波及的な費用の把握 |        | 本規制の導入による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（便益）の関係     |        | 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。<br>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。                                                                                                                                                      |  |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 代替案との比較    | 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ことが考えられるが、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。 |
| その他関連事項    | 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）。                                                                                                                                             |
| 事後評価の実施時期等 | 施行5年後に事後評価を実施。                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 備考         |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## 規制の事前評価書（要旨）

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                            |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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）                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                            |
| 規制の区分            | 規制の拡充                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                            |
| 担当部局             | 国土交通省都市局都市計画課・住宅局市街地建築課                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                            |
| 評価実施時期           | 令和2年6月29日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                            |
| 規制の目的、内容及び必要性等   | <p>[課題及びその発生原因]</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>[規制の内容]</p> <p>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。</p> |                                                                                            |
| 直接的な費用の把握        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                            |
|                  | （遵守費用）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 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。 |
|                  | （行政費用）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 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。        |
| 直接的な効果（便益）の把握    | 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。                                                                                                                                                                       |                                                                                            |
| 副次的な影響と波及的な費用の把握 | 本規制の導入による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（便益）の関係     | 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。                                                                                                              |                                                                                            |

|            |                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 代替案との比較    | 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ことが考えられるが、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。 |
| その他関連事項    | 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）。                                                                                             |
| 事後評価の実施時期等 | 施行5年後に事後評価を実施。                                                                                                                                                                                                                        |
| 備考         |                                                                                                                                                                                                                                       |