

規制の事前評価書

法律又は政令の名称：地域再生法の一部を改正する法律案

規制の名称：(1) 建築物の容積率の算定に係る認定の特例（第17条の43関係）
(2) 建築物の高さの限度に係る許可の特例（第17条の44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：内閣府地方創生推進事務局

評価実施時期：令和6年2月

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）

「規制の新設又は改廃を行わない場合に生じると予測される状況」について、明確かつ簡潔に記載する。なお、この「予測される状況」は5～10年後のことを想定しているが、課題によっては、現状をベースラインとすることもあり得るので、課題ごとに判断すること。
(現状をベースラインとする理由も明記)

郊外住宅団地の再生については、これまで、「まち・ひと・しごと創生総合戦略2018改訂版」（平成30年12月21日閣議決定）や「地域魅力創造有識者会議」報告書（平成30年12月18日地域魅力創造有識者会議）において、就業・交流の場などの多様な用途を導入することによる多世代協働を図ることや、高齢者が安心して住み続けられるよう医療・福祉施設や生活利便施設、地域交通機能の充実を図ることが必要とされてきた。これらを踏まえ、地域再生法の一部を改正する法律（令和元年法律第66号）においては、「地域住宅団地再生事業」を新たに創設し、用途規制に係る特例許可等を柔軟化するなど、高齢化した居住者が住み続けられ、若者や子育て世代にとって魅力ある住宅団地への再生に向け、手続の合理化を実施する制度が措置された。

しかし、住宅団地においては、引き続き人口減少・少子高齢化、住宅・施設の老朽化、生活サービスの衰退、地域コミュニティの活力低下等の様々な課題が深刻化しているところ、既存のストックを活用しながら就業・多世代交流の場等の多様な用途の導入を一層促進し、若者・子育て世代にも対応した多世代・多機能のまちづくりへの転換を図るための更なる制度的な措置を講じなければ、住宅団地の再生に向けて適切に対処することができないことが想定される。これらの点については、「デジタル田園都市国家構想総合戦略（2023改訂版）」（令和5年12月26日閣議決定）においてもその方向性が盛り込まれているところである。

既存のストックを活用した多様な用途の導入に当たっては、建築基準法上の容積率の制限や建築物の高さの制限が支障となる場合があり、規制緩和を行わなかった場合、この課題は今後も引き続き継続し、住宅団地の再生を促進するに当たって支障となり得るため、以下のとおり、現状をベースラインとすることとする。

(1) 建築物の容積率の算定に係る認定の特例

住宅団地において、既存住宅ストックを活用し、その用途を変更して住民の日常生活に必要な施設を整備しようとする場合、建築基準法の容積率制限がネックとなり整備が進まず、住宅団地再生を十分に図ることができない。

(2) 建築物の高さの限度に係る許可の特例

住宅団地において、廃校を活用し、その用途を変更して住民の日常生活に必要な施設を整備しようとする場合、建築基準法の高さ制限がネックとなり整備が進まず、住宅団地再生を十分に図ることができない。

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)

課題は何か。課題の原因は何か。課題を解決するため「規制」手段を選択した経緯(効果的、合理的手段として、「規制」「非規制」の政策手段をそれぞれ比較検討した結果、「規制」手段を選択したこと)を明確かつ簡潔に記載する。

(1) 建築物の容積率の算定に係る認定の特例

[課題及びその発生原因]

建築基準法において、容積率の算定に当たっては、建築物の用途に応じて一部の床面積を算入しない緩和措置が設けられているが、その対象は共同住宅の共用廊下、駐車場等に限定されている(建築基準法(昭和25年法律第201号)第52条第6項等)。当該緩和措置の対象となっている既存住宅を、住宅団地再生を図るために必要な別の用途として活用する場合に当該緩和措置の対象から外れ、床面積として算入されてしまうことにより容積率制限を超えてしまうことが想定される。

[規制の内容]

容積率に算入されない部分を有する住宅の用途を変更して、地域住宅団地再生事業計画で定めた方針に適合する建築物とする場合について、引き続き、当該部分の床面積を容積率に算入しないこととするための特例認定を設ける。

(2) 建築物の高さの限度に係る許可の特例

[課題及びその発生原因]

建築基準法において、第一種低層住居専用地域等における建築物の高さの制限は、「学校等であつて、その用途上やむを得ない」と特定行政庁が認めて許可(以下「特例許可」という。)した場合(建築基準法第55条第4項第2号)等に限り適用除外とすることができる。廃校となった学校を住宅団地再生のために別の用途として活用する場合に特例許可の対象から外れ、建築物の高さの制限を超えてしまうことが想定される。

[規制の内容]

特例許可を受けた学校の用途を変更して、地域住宅団地再生事業計画で定めた方針に適合す

る建築物とする場合について、引き続き、建築物の高さ制限を適用除外とするための特例認定を設ける。

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）

「遵守費用」、「行政費用」について、それぞれ定量化又は金銭価値化した上で推計することが求められる。しかし、全てにおいて金銭価値化するなどは困難なことから、規制を導入した場合に、国民が当該規制を遵守するため負担することとなる「遵守費用」については、特別な理由がない限り金銭価値化を行い、少なくとも定量化して明示する。

【遵守費用】

本法案の KPI として「住宅団地再生を含む地方創生に資する官民共創型のプロジェクトを位置付けた地域再生計画の認定件数を施行後5年で約100件」としていることを踏まえると、地域住宅団地再生事業計画が1年で新たに約10件作成されると推計され、そのうち数件において、当該規制緩和のための特例認定申請が行われると考えられる。その際、申請者には認定申請の手数料等の費用が発生するが、その費用は軽微であると想定される。

【行政費用】

認定申請に対して特定行政庁が審査に要する費用が発生するが、今回の特例は既存建築物の形態を変更せず用途変更を行う場合を前提としており、周辺の市街地環境に与える影響が限定的であることから特定行政庁の判断に当たっての裁量は狭く、また、特定行政庁においては既に同様の認定事務を行っており、新たな事務を担うものではないため、その費用は軽微であると想定される。なお、住宅団地再生に取り組む中で、当該規制緩和を契機として新たに計画を策定する市町村も想定されるが、当該規制緩和は住宅団地再生の一手法であり、当該規制緩和の内容に特化して発生するものではないため、その費用は軽微であると想定される。

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

規制緩和については、単に「緩和することで費用が発生しない」とするのではなく、緩和したことで悪影響が発生していないか等の観点から、行政としてモニタリングを行う必要が生じる場合があることから、当該規制緩和を検証し、必要に応じ「行政費用」として記載することが求められる。

特例認定の際、特定行政庁は周辺環境への悪影響が生じないことを確認した上で認定を行うことになっているため、別途モニタリングを実施するための追加的な費用は発生しない。

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

規制の導入に伴い発生する費用を正当化するために効果を把握することは必須である。定性的に記載することは最低限であるが、可能な限り、規制により「何がどの程度どうなるのか」、つまり定量的に記載することが求められる。

既存の住宅や廃校の用途を、住宅団地再生を図るために必要な用途に変更する場合について、容積率制限に係る床面積の不算入の対象や第一種低層住居専用地域等における建築物の高さ制限の適用除外の対象として措置することで、地域住宅団地再生事業計画が1年で新たに約10件作成されると推計するとそのうち数件において当該規制緩和のための特例認定申請が行われることが見込まれ、現行制度下では不可能な住宅団地の住民の日常生活に必要な施設の整備が促進されることから、これまで以上に住宅団地再生を推進することができるという効果が想定される。

⑥ 可能であれば便益（金銭価値化）を把握

把握（推定）された効果について、可能な場合は金銭価値化して「便益」を把握することが望ましい。

規制緩和の効果については、対象となる個々の建築物（既存住宅や廃校）の用途、立地、規模、構造、利用状況等によって、効果は大きく異なることや、必ずしも金銭化できない価値も含め考慮すべき要素が多岐にわたることから、いずれの項目についても、定量的に把握することは困難である。

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

規制の導入に伴い要していた遵守費用は、緩和により消滅又は低減されると思われるが、これは緩和によりもたらされる結果（効果）であることから、緩和により削減される遵守費用額は便益として推計する必要がある。また、緩和の場合、規制が導入され事実が発生していることから、費用については定性的ではなく金銭価値化しての把握が前提となる。

新たに設ける特例により、本来遵守すべき建築基準法の容積率の制限や建築物の高さ制限の範囲を超えて、住宅団地の住民の日常生活に必要な施設の整備を行うことが可能となるが、対象となる建築物（既存住宅や廃校）ごとの用途、立地、規模、構造、利用状況等によって、効果は大きく異なることや、必ずしも金銭化できない価値も含め考慮すべき要素が多岐にわたることから、②（1）及び（2）とも、定量化することは困難であり、金銭化して便益を把握することも困難である。

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

副次的な影響及び波及的な影響を把握し、記載する。

※ 波及的な影響のうち競争状況への影響については、「競争評価チェックリスト」の結果を活用して把握する。

特例認定の際、認定を行う特定行政庁は周辺の住居環境への悪影響が生じないことを確認した上で認定を行うため、当該規制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

上記2～4を踏まえ、費用と効果（便益）の関係を分析し、記載する。分析方法は以下のとおり。

- ① 効果（便益）が複数案間でほぼ同一と予測される場合や、明らかに効果（便益）の方が費用より大きい場合等に、効果（便益）の詳細な分析を行わず、費用の大きさ及び負担先を中心に分析する費用分析
- ② 一定の定量化された効果を達成するために必要な費用を推計して、費用と効果の関係を分析する費用効果分析
- ③ 金銭価値化した費用と便益を推計して、費用と便益の関係を分析する費用便益分析

当該規制緩和に伴い、遵守費用としては、当該規制緩和のための特例認定申請の手数料等の費用が発生すると想定される。また、行政費用としては、認定に関する事務に係る費用等が発生するが、その費用はいずれも軽微である。一方、当該規制緩和の効果（便益）として、地域住宅団地再生事業計画が1年で新たに約10件作成されると推計するとそのうち数件において当該規制緩和のための特例認定申請が行われることが見込まれ、現行制度下では不可能な住宅団地の住民の日常生活に必要な施設の整備が促進されることから、これまで以上に住宅団地再生を推進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特段想定されない。

以上より、効果（便益）が費用を上回ると考えられることから、当該規制緩和は妥当である。

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

代替案とは、「非規制手段」や現状を指すものではなく、規制内容のオプション（度合い）を差し、そのオプションとの比較により導入しようとする規制案の妥当性を説明する。

[代替案の内容]

既存の住宅や廃校の用途を、住宅団地再生を図るために必要な用途に変更する場合については、建築基準法の容積率や建築物の高さの制限を超える部分について特定行政庁の認定を要せずとも、各制限の適用除外とする。

[費用]

代替案による費用は生じない。

[効果（便益）]

住宅団地の住民の日常生活に必要な施設の設置がより容易になる

[副次的な影響及び波及的な影響]

公共施設への負荷の大幅な増加や市街地環境への影響が及ぶような施設の整備も可能となり、各制限の本来の趣旨を逸脱するおそれがある。

[費用と効果（便益）の比較]

規制案と比べ、代替案によって費用は生じず、住宅団地の住民の日常生活に必要な施設の設置が一層促進される効果が期待できる。一方で、良好な市街地環境が守られなくなるという負の影響がかなり大きく発生することが想定される。

[規制緩和案と代替案との比較]

代替案は、本来の規制の趣旨に適さない建築物の整備が可能となり、街区全体の環境が悪化し、本来守られるべき市街地環境を確保できないおそれがある。したがって、既存の住宅や廃校の用途を、住宅団地再生を図るために必要な用途に変更する場合について、容積率制限に係る床面積の不算入の対象や第一種低層住居専用地域等における建築物の高さ制限の適用除外の対象として措置することとする規制緩和案が妥当である。

7 その他の関連事項

⑪ 評価の活用状況等の明記

規制の検討段階やコンサルテーション段階で、事前評価を実施し、審議会や利害関係者からの情報収集などで当該評価を利用した場合は、その内容や結果について記載する。また、評価に用いたデータや文献等に関する情報について記載する。

地方公共団体及び民間事業者等の関係者で構成される住宅団地再生連絡会議において、住宅団地の再生・転換方策について、先進事例の研究、調査、意見交換等が実施され、「住宅地の既存の住宅・建築物を、地域住民の活動拠点、子育て支援施設や高齢者支援施設等の拠点、カフェ等の憩いの場、テレワーク拠点、地域交通や地域物流の拠点等の多様な用途に用いることができるよう、第一種低層住居専用地域等における用途、床面積等の都市計画規制や建築規制を緩和するた

めの制度を充実する必要がある。」旨を含む提言がなされた。(令和5年12月7日)

8 事後評価の実施時期等

⑫ 事後評価の実施時期の明記

事後評価については、規制導入から一定期間経過後に、行われることが望ましい。導入した規制について、費用、効果（便益）及び間接的な影響の面から検証する時期を事前評価の時点で明確にしておくことが望ましい。

なお、規制改革実施計画（平成26年6月24日閣議決定）を踏まえることとする。

当該規制については、地域再生法の一部を改正する法律案附則第3条の規定を踏まえ、施行から5年を経過した時点において、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。

事後評価の際、どのように費用、効果（便益）及び間接的な影響を把握するのか、その把握に当たって必要となる指標を事前評価の時点で明確にしておくことが望ましい。規制内容によっては、事後評価までの間、モニタリングを行い、その結果を基に事後評価を行うことが必要となるものもあることに留意が必要

特定行政庁等へ、特例認定件数等について聞き取り等を行い、費用、効果等を把握する。