

規制の事前評価書

法律又は政令の名称：建築基準法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：(1) 宅配ボックス設置部分に係る容積率制限の合理化
(建築基準法施行令第2条第1項第4号及び第3項第6号関係)
(2) 小規模な特殊建築物に係る異種用途区画の規制の合理化
(建築基準法施行令第112条第12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：住宅局建築指導課・市街地建築課

評価実施時期：平成30年7月30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）

(1) 宅配ボックス設置部分に係る容積率制限の合理化

宅配便の再配達を削減し、運送業の生産性向上と働き方改革実現を図るため、宅配ボックスの設置を促進することは、政府として取り組むべき喫緊の課題となっている（※）。

現行制度では、宅配ボックスを屋内に設置した場合、その設置部分は容積率算定の基礎となる延べ面積に算入されることから、容積率算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととする規制緩和を行わなければ、屋内への宅配ボックスの設置が進まず、こうした社会的な要請に答えられない状態が継続する。

※「未来投資戦略2018」（平成30年6月15日閣議決定（抜粋））

「宅配便の再配達を削減し、運送業の生産性向上と働き方改革実現を図るため、共同住宅への宅配ボックスの設置を推進するとともに、オフィスや病院等においても、宅配ボックス設置部分に係る容積率の扱いの合理化について検討し、本年中に結論を得る」

(2) 小規模な特殊建築物に係る異種用途区画の規制の合理化

現行制度では、一の建築物の内部に異なる用途が存在している場合、用途に応じて利用形態等が異なり、火災時に避難の遅れが生じる原因となることから、異なる用途の部分に延焼や煙が拡大しないよう、原則として異種用途区画を行うことを義務付けている。

一方で、近年、技術的知見の蓄積により、2階以下で小規模な特殊建築物については、異種用途区画を行わずとも火災発生時に在館者が安全に避難できることが確認されたにもかかわらず、2階以下で小規模な特殊建築物に係る異種用途区画の規制の合理化を行わない場

合、引き続き、このような建築主等の負担となる状態が継続する。

※異種用途区画：特殊建築物（病院、劇場等の不特定多数の者が使用する建築物等）の用途とその他の用途との境界部分を、一定の性能を有する壁や防火設備で区画すること

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）

（１）宅配ボックス設置部分に係る容積率制限の合理化（建築基準法施行令第２条第１項第４号及び第３項第６号関係）【規制緩和】

[課題及びその発生原因]

容積率規制とは、道路その他の都市施設との均衡を考慮して、建築物の密度を規制することにより、建築物から発生する都市施設への負荷を統制することを目的とし、その負荷は建築物全体で評価される。

近年、電子商取引(EC)の拡大に伴い、宅配便の取り扱い個数が急増しており、宅配便の再配達を削減するために宅配ボックスの設置が求められているが、現行制度では、宅配ボックスを屋内に設置した場合、その設置部分は容積率算定の基礎となる延べ面積に算入されることから、屋内への設置が進んでいない現状にある。

一方、宅配ボックスは、容積率算定の基礎となる延べ面積の算定から除外している自動車車庫や備蓄倉庫等と同様、建築物の内部に設けられても一定の上限を設ければ都市施設への負荷が増大しないことから、延べ面積の算定から除外することが可能である。

本規制の合理化は、屋内への宅配ボックスの設置促進を通じ、再配達の削減に必要な規制の合理化であり、さらに、再配達トラックの交通量・路上駐車減少により、道路等の都市施設への負荷の減少が期待できる。

以上のことから、宅配ボックスを設置する部分についても同様の取扱とすることが適当である。

[規制緩和の内容]

宅配ボックスを設置する部分について、一定の上限（※）を設けた上で、容積率算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととする。

※延べ面積（建築物の各階の床面積の合計）に、利用者ニーズを踏まえ、宅配ボックスの設置に必要となる床面積を勘案して設定した数値である 100 分の 1 を乗じて得た面積

（２）小規模な特殊建築物に係る異種用途区画の規制の合理化（建築基準法施行令第 112 条第 12 項関係）【規制緩和】

[課題及びその発生原因]

現行制度では、異なる用途の部分に延焼や煙が拡大しないよう、原則として異種用途区画を行うことを義務付けている。

２階以下で小規模な特殊建築物については、近年の技術的知見の蓄積によれば、異なる用途の部分があっても情報共有が容易で、火災発生時に在館者が安全に避難できることが確認されていることから、当該規制を合理化し、建築主の負担軽減を図ることが適当である。

[規制緩和の内容]

2階以下で小規模な特殊建築物については、異種用途区画を行わなくてよいこととする。

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）

(1) 宅配ボックス設置部分に係る容積率制限の合理化

当該規制緩和に伴う遵守費用は発生しない。

(2) 小規模な特殊建築物に係る異種用途区画の規制の合理化

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

(1) 宅配ボックス設置部分に係る容積率制限の合理化

建築確認の際に本規制に関する申請書類等の確認を行うこととなるが、各処分庁が建築確認業務を実施する際の作業の一部として実施されるものであるため、発生する費用は極めて軽微である。

(2) 小規模な特殊建築物に係る異種用途区画の規制の合理化

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

(1) 宅配ボックス設置部分に係る容積率制限の合理化

宅配ボックスの設置が促進されることにより、再配達が増え、運送業の生産性向上と働き方改革の実現という喫緊の課題として取り組むべき社会的要請に応えることができる。また、都市施設への負荷の減少、新たに設置された宅配ボックスを利用する個人の利便性向上が期待できる。

(2) 小規模な特殊建築物に係る異種用途区画の規制の合理化

削減される遵守費用以外に発生しない。

⑥ 可能であれば便益（金銭価値化）を把握

（１）宅配ボックス設置部分に係る容積率制限の合理化

上記⑤に記載した各効果については、その性質上、効果を定量化することは困難であり、したがって、金銭価値化して便益を把握することも困難である。

（２）小規模な特殊建築物に係る異種用途区画の規制の合理化

削減される遵守費用以外は発生しない。

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

（１）宅配ボックス設置部分に係る容積率制限の合理化

当該規制緩和による遵守費用の変動は生じない。

（２）小規模な特殊建築物に係る異種用途区画の規制の合理化

規制緩和前と比較して、当該規制緩和の対象となる建築物の建築主において、建築費用が減少するが、当該費用は建築物の用途、規模、構造等により異なるため、削減される遵守費用を定量化、金銭価値化して把握することは困難である。

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

（１）宅配ボックス設置部分に係る容積率制限の合理化

定量的な把握は困難ではあるが、再配達トラックの交通量・路上駐車が減少することにCO₂削減が期待される。

（２）小規模な特殊建築物に係る異種用途区画の規制の合理化

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

(1) 宅配ボックス設置部分に係る容積率制限の合理化

当該規制緩和に係る遵守費用は発生せず、建築確認の際に生じる行政費用も極めて軽微である。なお、当該規制緩和による副次的影響及び波及的影響は特段想定されない。

一方、当該規制緩和による効果（便益）として、宅配ボックスの設置が促進されることにより、再配達が増減し、運送業の生産性向上と働き方改革の実現という喫緊の課題として取り組むべき社会的要請に応えることができる。また、都市施設への負荷の減少、宅配ボックスを利用する個人の利便性向上が期待できる。

また、副次的な効果として、再配達トラックの交通量・路上駐車が減少することに伴うCO₂削減が期待される。

これら費用と効果（便益）、副次的な効果を比較すると、費用が一定程度発生するものの、上記のような効果（便益）が見込まれ、効果（便益）が費用を上回ると考えられることから、当該規制緩和を行うことが妥当である。

(2) 小規模な特殊建築物に係る異種用途区画の規制の合理化

当該規制緩和に伴う費用は想定されず、また、副次的な影響及び波及的影響は特段想定されない。

一方、当該規制緩和による効果（便益）として、2階以下で小規模な特殊建築物について、異種用途区画を行う必要がなくなり、建築主等の負担が軽減されることとなる。

以上により、当該規制緩和は効果（便益）のみが発生するものであることから、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

(1) 宅配ボックス設置部分に係る容積率制限の合理化

[代替案の内容]

宅配ボックスを設置する部分については、上限を設けることなく、全て容積率の算定の基礎となる建築物の延べ面積に算入しないこととする。

[費用]

a. 遵守費用

代替案による新たな遵守費用は発生しない。

b. 行政費用

代替案による新たな行政費用は発生しない。

[効果]

宅配ボックスを設置する部分の床面積が建築物の延べ面積の 100 分の 1 を超える場合であっても、全て容積率の算定の基礎となる建築物の延べ面積に算入しないこととすることにより、より多くの宅配ボックスを設置することが可能となる。

[副次的な影響及び波及的な影響]

必要十分な数を超えて宅配ボックスの設置を認めると、仮にある建築物の 1 階分を全て宅配ボックス設置部分として建築確認の申請がされた場合、その全てを容積率に算入しないこととすることになる。しかしながら、その後に用途転用がされた場合、広大なスペースが本来の用途とは異なる、居室等のインフラ負荷を増大させるおそれのある用途に用いられるおそれが生じる。

[費用と効果の把握]

費用については、代替案と規制案は同じである。

効果については、代替案は一定の効果が見込まれるものの、用途転用によって、本来の用途とは異なる用途に用いられるという副次的な影響及び波及的な影響が発生することが想定される。

[規制緩和案と代替案の比較]

代替案では、必要十分な数以上の宅配ボックスの設置部分についても容積率に算入しないこととすることで、インフラ負荷を増大させるおそれのある用途に用いられる可能性が生じる。「建築物の密度を規制することにより、地域で行われる社会経済活動の総量をコントロールし、市街地の良好な環境の確保、建築物と道路等の公共施設との負荷のバランスを図る」という容積率規制の目的を果たしつつ、宅配ボックスの設置促進を図るためには、規制緩和案が妥当である。

(2) 小規模な特殊建築物に係る異種用途区画の規制の合理化

第 112 条第 13 項の対象となる建築物（3 階以上で客席の床面積の合計が 200 m²以上の劇場等）についても同様の規制緩和を行うこととする代替案が考えられるが、現段階では技術的知見の蓄積を踏まえた安全性の確認がされていないため、本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

特になし。

8 事後評価の実施時期等

⑫ 事後評価の実施時期の明記

建築基準法の一部を改正する法律（以下「法」という。）に関する規制の事後評価と合わせて、法の施行から 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。

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。