

## 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案

規制の名称：(1) 路外駐車場設置の届出・勧告及び駐車場出入口設置の制限等  
(第 62 条の 9・第 62 条の 10・第 62 条の 11)

駐車施設の附置義務に係る特例 (第 62 条の 12)

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：都市局まちづくり推進課

街路交通施設課

評価実施時期：令和 2 年 2 月 6 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）

我が国の都市を巡る状況は、生産年齢人口の減少、社会経済の多様化など、経済社会活動の両面から変化が生じており、駅前等のまちなかにおける歩行者空間の不足や商店街のシャッター街化等の多くの都市に共通する課題に対応し、都市の魅力を向上させるため、経済活動の場としても社会活動の場としても活用できる、快適で魅力ある交流・滞在空間を提供することが求められている。

このため、まちなかにおいて、多様な人々が集い、交流する「居心地が良く歩きたくなる」空間を官民一体となって形成し、都市の魅力を向上させるとともに、住民にとって暮らしやすい環境を整備する必要があるところ、今般の法改正において、滞在の快適性及び魅力の向上のために必要な公共公益施設の整備等を行う必要がある区域（以下、「滞在快適性等向上区域」（仮称）という。）を定め、都市再生整備計画に当該区域における滞在の快適性・魅力向上に必要となる事業等に関する事項を記載し実施することとしている。

滞在快適性等向上区域（仮称）においては、歩行者や公共交通を中心としたまちづくりを推進することが重要であり、歩行者の移動上の利便性及び安全性を確保し、滞在者等の活動の円滑化を図ることが必要であるが、現行の駐車場法によれば、他の道路に駐車場の出入口を設置することが可能な場合であっても、滞在快適性等向上区域（仮称）におけるメインストリートなど、歩行者の交流・滞在空間として特に重要な道路に当該駐車場の出入口を設置することも可能であり、歩行者の移動上の利便性・安全性に支障を及ぼすこととなるため、こうした滞在の快適性等の向上に重要な道路については、極力、駐車場からの車両の出入りをさせないよう、出入口の位置の適正化を図ることが必要とされている。加えて、現状では、まちづくりの観点から路外駐車場等の配置コントロールを行う仕組みがなく、小規模な駐車場の散在を招いていることから、路外駐車場や附置義務駐車施設を集約すること等により、配置の適正化を図ることが必要とされている。

よって、今般の法改正において、

(1) 駐車場の出入口の位置の適正化については、市町村が、都市再生整備計画に、「滞在快適

性等向上区域」(仮称)にある道路のうち、駐車場の出入口の設置を制限すべき道路(以下、「駐車場出入口制限道路(仮称)」という。)を記載することができることとし、当該道路を定めたときは、やむを得ない場合として条例で定めた場合を除き、駐車場出入口制限道路(仮称)に条例で定める規模以上の駐車場の自動車の出入口を設けてはならないものとする

(2) 駐車場の配置の適正化については、

・市町村が、都市再生整備計画に、滞在快適性等向上区域(仮称)における路外駐車場の配置及び規模の基準を記載することができることとし、当該基準を定めたときは、条例で定める規模以上の路外駐車場を設置しようとする者に対し、届出義務を課すとともに、歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のために必要がある場合には、当該届出をした者に勧告することができることとする

・市町村が、都市再生整備計画に、集約駐車施設の位置及び規模を記載することができることとし、当該位置及び規模を定めたときは、建築物の附置義務駐車施設を集約駐車施設に設けることができる等の旨を条例で定めることができることとする

といった措置を講ずることとしている。

このような措置を講じない場合、当該区域において無秩序に路外駐車場が整備されることにより、当該区域への自動車の流入が誘引され、歩行者の交流・滞在空間として特に重要な道路においても、沿道の駐車場への自動車の頻繁な出入りが発生し、自動車と歩行者との輻輳により安全が阻害されるとともに、まちの賑わいや魅力が失われるといった状況が今後とも継続する。

## 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]

「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の創出を促進するためには、過度な自動車の流入を抑制し、歩行者の快適性及び安全性の向上を図ることが必要であるが、現状では、まちなかの各所において駐車場への出入り交通が発生し、自動車と歩行者との輻輳による安全阻害という支障が生じ、まちの賑わいや魅力が失われる状況が発生している。

その原因は、歩行者の快適性及び安全性の向上を図るために必要となるまちなかの駐車場の出入口の位置の適正化等の措置が講じられることなく、まちなかにおける無秩序な駐車場の整備が進められてきたことによるものである。

[規制以外の政策手段の内容]

原因を解決するにあつては、居心地が良く歩きたくなるまちなかエリア(滞在快適性等向上区域(仮称))において駐車場を設置しようとする者に対し、国によるガイドライン等により駐車場の適正配置を働きかけることが考えられる。しかし、要請ベースの取組では十分な実効性が期待できないことから、規制という手段を採用することが妥当である。

[規制の内容]

○ 路外駐車場設置の届出・勧告（規制の新設）

市町村は、都市再生整備計画に、滞在快適性等向上区域（仮称）における路外駐車場の配置及び規模の基準を記載することができることとし、当該基準を定めたときは、条例で定める規模以上の路外駐車場を設置しようとする者に対し、その30日前までに市町村長への届出を義務づけることとする。また、市町村長は、歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のために必要がある場合には、届出をした者に勧告することができることとする。

○ 駐車場出入口設置の制限等（規制の新設）

市町村が都市再生整備計画において定めた駐車場出入口制限道路（仮称）に接して、条例で定める規模以上の路外駐車場（以下「出入口制限対象駐車場（仮称）」という。）の自動車の出入口を設置してはならない（ただし、やむを得ない場合として条例で定める場合を除く。）こととし、当該道路に面する土地に出入口制限対象駐車場（仮称）の設置等をしようとする者に対し、その30日前までに市町村長への届出を義務づけることとする。また、市町村長は、必要な場合は、届出をした者に勧告及び命令を行うことができることとする。

○ 駐車施設の附置義務に係る特例（規制の緩和・拡充）

滞在快適性等向上区域（仮称）において、駐車場法に基づく附置義務条例によって、一定の規模・用途の建築物又は敷地内に設置義務を課している附置義務駐車施設について集約駐車施設への設置を認めることとする（規制の緩和）ほか、駐車場出入口制限道路（仮称）に接して附置義務駐車施設が設置された集約駐車施設の自動車の出入口を設けることを制限することができることとする（規制の拡充）。

## 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) 路外駐車場設置の届出・勧告及び駐車場出入口設置の制限等

駐車場出入口設置の制限等に伴う遵守費用については、駐車場の出入口は本制の適用有無にかかわらず設置されるものであり、その増設等を求めるものではないため、新たな規制に伴う費用は発生しない。

当該規制に係る遵守費用として、路外駐車場の設置等に係る届出書類の作成費用が生じるが、駐車場の設置規模や出入口の周辺状況によって届出に添付する書類（図面等）の作成に要する費用が異なるため、一律の標準的な費用の算定が困難であるが、以下の仮定を置いて試算した場合、本規制を導入することにより、届出1件当たり3,711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 60 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 3,711 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 円÷1,781 時間＝2,474.45≒2,474 円

2,474×1.5＝3,711 円／件

（平均給与額については、国税庁「民間給与実態統計調査」（平成 30 年）、年間総労働時間については、厚生労働省「労働統計要覧」（平成 29 年）による）

(2) 駐車施設の附置義務に係る特例

当該規制による追加的な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) 路外駐車場設置の届出・勧告及び駐車場出入口設置の制限等

当該規制に係る行政費用として、届出の受理、勧告及び命令に係る費用が発生する。当該規制の導入及びその適用範囲等については市町村が任意に条例で定めることができるものであるため一律に標準的な費用を把握することはできないが、当該規制の導入に伴い増加する事務は市町村において人員の増強等を求めるものではなく、現在の届出駐車場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。

(2) 駐車施設の附置義務に係る特例

当該規制緩和に係る行政費用として、条例に基づく駐車施設の附置が適正になされているかどうかのモニタリングに係る費用が発生する。ただし、当該規制の導入及びその適用範囲等については地方公共団体が任意に条例で定めることができるものであるため一律に標準的な費用を把握することはできないが、当該規制の導入に伴い増加する事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、現在の附置義務駐車施設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

本規制の創設によって、居心地が良く歩きたくなるまちなかエリアにおける駐車場の適正配置を図ることにより、歩行者の移動上の利便性及び安全性が確保され、当該エリアに様々な人・投資を呼び込む都市の新たな魅力の創出が図られるという効果がある。適用される地区ごとに、その地区の規模や歩行者の交流・滞在を促進するために整備される公共公益施設の種類の異なることや、移動の利便性及び安全性についてはその性質上評価が難しいことから、全体的な効果の定量化は困難であるが、例えば、歩道上で発生した人对車両事故のうち、525 件（2018 年、全国）が駐車場入庫時に発生しており、これらの発生が一定程度抑制されることが想定されるほか、歩行者中心の快適な公共空間創出の取組を行った姫路駅北駅前広場におい

ては、駅前の歩行者交通量が約7万人（H25）から約8万人（H27）に増加しており、同様に歩行者交通量が増加することが期待される。

#### ⑥ 可能であれば便益（金銭価値化）を把握

上記⑤のとおり、本規制の効果については定量的に把握することは困難であることから金銭価値化も困難であるが、仮に歩道上の交通事故が1件減少した場合の便益を1件あたりの自賠責保険金支払額により表すとすると、交通事故が1件減少した場合には約70万円の便益が発生すると考えられる。

※1件あたりの自賠責保険金支払額

自賠責保険支払総額（2017年度）÷自賠責保険支払件数（2017年度）

7,960億円÷1,190,099件≒約67万円

（自賠責保険支払総額、自賠責保険支払件数については、損害保険料率算出機構「2018年度自動車保険の概況」による）

#### 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

(2) 駐車施設の附置義務に係る特例

当該規制の緩和の対象となる建築物において、当該建築物又はその敷地内への附置義務駐車施設の整備費用と、当該附置義務駐車施設を集約駐車施設に設置することに伴う集約施設賃料との差額が削減される。

## 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

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。

## 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) 路外駐車場設置の届出・勧告及び駐車場出入口設置の制限等

(2) 駐車施設の附置義務に係る特例

(1)の規制に係る遵守費用については一定の申請費用が発生し、(2)の規制による追加的な遵守費用は発生しない。また、行政費用は発生するが軽微である。効果については、本規制の導入によって、居心地が良く歩きたくなるまちなかエリアにおいて、歩行者の移動上の利便性及び安全性を確保され、都市の魅力向上という効果が見込まれる。

以上より、効果が費用を上回ると考えられることから、本規制の創設は妥当である。

## 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]

規制案における規制のうち、附置義務駐車施設の集約駐車施設への設置について、規制案における「設置できる」という規制緩和ではなく「設置しなければならない」として設置を義務付け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

行政費用は発生するが軽微である。

[効果]

規制案と同内容の効果が発生する。

[副次的な影響及び波及的な影響]

建築物又はその敷地内に駐車施設が設置されることが望ましい施設（病院等）であっても一律に当該病院等の施設から離れた場所にある集約駐車施設への設置義務が課されることに伴い、駐車施設までの離れた距離を移動することが必要となるため、移動に制約を抱える車いす使用者や重量のある荷物や多数の荷物の搬出入を行うこともある貨物事業者等にとっての利便性が著しく低下するなど、建物の用途や利用者の特性に応じたきめ細かな駐車需要への対応が困難となる。

[費用と効果（便益）の比較]

規制案と同程度の費用が発生し、また、規制案と同内容の効果が発生するが、副次的な影響及び波及的な影響として建築物利用者への非常に大きな支障が生じる場合がある。

[規制案と代替案の比較]

代替案と規制案は同程度の費用・効果が発生する一方、代替案では副次的な影響及び波及的な影響として非常に大きな支障が生じる場合がある。よって、規制案を採用することが妥当である。

## 7 その他の関連事項

- ⑪ 評価の活用状況等の明記

本法案は、産学官の関係者からなる「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」において提言が行われた内容に基づく規制である。

## 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により、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案

規制の名称：(2) 地区整備計画の記載事項の追加（都市計画法第 12 条の 5 第 7 項）

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 2 月 6 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。

そのため、本改正により、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住居環境を確保するため必要なものの保全に関する事項」の規定を追加し、当該事項が定められている小規模な区域内の農地においては、土地の形質の変更、建築物の建築その他政令で定める行為について、届出・勧告の対象とするとともに、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ができる旨の規定を設けることが必要である。

当該措置が講じられることにより、例えば、農地の土木資材置き場としての利用、建築物の建築などを事前に防ぐことが可能となり、農地の保全が図られる。それにより、都市住民への地元産の新鮮な農産物の供給、良好な景観の形成、災害時における延焼防止など、地区全体で農業と調和した良好な居住環境を確保することが可能となる。

また、農地の保全と併せて、地区整備計画に農地と一体として活用できる広場（地区施設）を整備することや、隣接地における建築による日照条件の悪化や夜間の人工光による農地への影響を防ぐための建築規制を設けることで、農業の利便の増進を図ることができる。

こうした、農業の利便の増進と調和した良好な居住環境の確保が求められる地区においては、宅地と農地が一体として存在する小規模な区域について、何ら措置を講じない場合、いずれ宅地化される可能性がある農地であって、当該地区の存する自治体、当該地区に居住する住民及び当該地区に農地を有する農業者といった地域の関係者が地区整備計画の策定を通じ保全を選択した農地について、引き続き農地として保全することが可能となるという予防措置を講じることができるようになる。

しかるに、このような措置を講じない場合、保全が必要な農地において開発が行われ、農業の利便の増進と調和した良好な居住環境の確保できないことが考えられる。

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]

都市に存在する農地の保全について、市街化区域は計画的に市街化を図るべき区域とされていることから、都市にあるべき農地において一定規模の開発が行われることで、農業の利便の増進や、これと調和した良好な居住環境を一体的に確保することができないことが考えられる。

その原因は、都市における小規模な区域において、農業の利便の増進や、これと調和した良好な居住環境を確保するための農地の保全を明確に位置付けて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、都市にあるべき農地を開発しようとする者に対して農地以外の土地において開発を行うための費用の一部を補助することが考えられる。しかし、膨大な行政費用が生じ、かつ十分な実効性を確保することができないほか、都市にあるべき農地以外の土地における他の開発者との公平性が確保できないため、規制手段の採用が妥当である。

[規制の内容]

地区整備計画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、建築物の建築等の行為については、届出・勧告の対象とする。また、市町村は条例で、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もの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)

建築物の建築等の行為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)

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

$2,474 \times 1 = 2,474 \text{ 円}$

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（加えて、条例を制定する場合にあつては、条例制定に係る費用、建築物の建築等の許可に係る費用）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

本規制の拡充により、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るという効果がある。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、都市内で営まれる農業の利便の増進と調和した良好な居住環境の保護という大きい効果が見込まれる。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]

土地の形質の変更、建築物の建築その他政令で定める行為について、届出の対象とするが、勧告制度は設けないことを代替案とする。

### [費用]

#### ・ 遵守費用

届出に係る費用について規制案と同等の追加的な遵守費用が発生するが、勧告を受けた場合に対応するための費用は発生しない。

#### ・ 行政費用

規制案で発生する行政費用のうち勧告に係る費用は発生せず、代替案で発生する行政費用は軽微である。

### [効果]

代替案は届出に係る行為に対する勧告制度を設けないため、届出に係る行為が地区計画に適合していない場合には是正を当該行為者に働きかけることができず、都市において営まれる農業の利便の増進やこれと調和した良好な居住環境の保護を図るという効果は規制案と比べて限定的である。

[副次的な影響及び波及的な影響]

本代替案による副次的な影響及び波及的な影響は発生しない。

[費用と効果（便益）の把握]

代替案は、一定程度の遵守費用・行政費用が発生する一方、都市内で営まれる農業の利便の増進と調和した良好な居住環境の保護という効果が見込まれるが、その効果は限定的である。また、副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

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、代替案は妥当である。

[規制案と代替案の比較]

代替案は、効果の発生が限定的であり当該規制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

本評価に以下のデータを用いた。

- ・ 国税庁「民間給与実態統計調査」（平成 30 年）
- ・ 厚生労働省「労働統計要覧」（平成 29 年）

本規制拡充について、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。

## 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案

規制の名称：(3) 居住環境向上用途誘導地区（仮称）における用途・容積率の制限の緩和等（都市再生特別措置法第 81 条第 1 項、第 94 条の 2 第 1 項、第 2 項、都市計画法第 33 条第 1 項、建築基準法第 52 条、第 60 条の 2 の 2 第 1 項～第 5 項）

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  
住宅局市街地建築課

評価実施時期：令和 2 年 2 月 6 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、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。

そのため、本改正においては、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（仮称）（※）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（仮称）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（仮称）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（仮称）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、例えば、各地域の都市計画において第一種低層住居専用地域の中に居住環境向上用途誘導地区（仮称）を定め、当該地区において立地を可能とする居住環境向上施設（仮称）として病院を定めた場合、本来、第一種低層住居専用地域において建築できない病院が立地できることとなる。併せて、病院を立地する場合における容積率を緩和する措置が講じられることにより、市町村が設定する居住環境向上用途誘導地区（仮称）に必要な施設規模を有する病院の立地を誘導することが可能となる。このように、地域の状況に応じ、居住環境向上施設（仮称）を設定し、居住環境向上用途誘導地区（仮称）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（仮称）を含む当該地区内のすべての建築物を対象に、建蔽率の最高限度の制限、壁面の位置

の制限及び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こととしている。

しかるに、これらの措置を講じない場合、引き続き、第一種低層住居専用地域等において、居住環境向上施設（仮称）が円滑に立地できず、居住者の生活利便性の向上を図ることが困難な状況が続くことが考えられる。

※居住環境向上施設（仮称）：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

## 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〕

第一種低層住居専用地域等において徒歩圏内に病院、店舗等日常生活に必要な生活利便施設がない地区も存在し、当該地区においては居住者の生活利便性の向上を図ることが困難な状況が続いている。

その原因は、第一種低層住居専用地域等が良好な居住環境を保護するために定める地域とされているため、原則として生活利便施設に対して用途等の制限がかけられており、例外的な手続きである個別許可を行う場合、許可を取得するまでの手続に相当な時間を要するとともに、用途等の制限がかかる施設を立地したいと考えるエリアにおいて申請を行った場合に許可が得られるか事前には分からないため、生活利便施設が円滑に立地できないことによる。

### 〔規制の内容〕

居住誘導区域内において、居住環境の向上のため、都市計画に居住環境向上用途誘導地区（仮称）を定めることができるとし、居住環境向上用途誘導地区（仮称）においてその全部又は一部を誘導すべき用途に供する建築物に限って、用途、容積率の制限を緩和する。

また、当該地区において、市街地の環境を確保するため必要な場合には、当該地区内のすべての建築物を対象に、建蔽率の最高限度の制限、壁面の位置の制限及び高さの最高限度の制限を規定することができることとする。

## 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）

本規制緩和に伴う追加的な遵守費用は、規制緩和に伴い措置する建築物の高さ等の制限に係る費用も含め発生しない。

### ③ 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、現行制度において建築基準法の規定に基づき、生活利便施設の用途、容積率制限を緩和していた個別の許可が、居住環境向上用途誘導地区（仮称）の設定に伴い不要になるため、当該行政費用は減少する。

また、同地区において、市街地の環境を確保するため必要な場合は当該地区内のすべての建築物を対象に建蔽率の最高限度等を制限することに伴い、当該制限に係る項目に関する建築確認に係る費用が発生する。

なお、これらの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

#### ④ 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

居住環境向上用途誘導地区（仮称）における用途、容積率の規制の緩和によって、生活利便施設が円滑に立地することにより、居住者の生活利便性の向上という大きな効果がある。

なお、当該効果は、住宅地の徒歩圏内における生活利便施設の立地ニーズがどの程度あるか、住宅地のある地域の人口密度等によって異なるため、定量的な把握は困難であるが、例えば、仮に、これまで徒歩圏内に生活利便施設がないため、最寄りの生活利便施設まで毎日往復 20 分間強のバスによる移動時間を要していた住宅地の居住者がいるとした場合、徒歩圏内において生活利便施設が立地することにより、1 ヶ月で約 10 時間の移動時間短縮効果が発生する。

#### ⑤ 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緩和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、上記効果で仮定した事例について、最寄りの生活利便施設まで毎日往復 20 分間強のバスによる移動時間をする住民の数が 1 日あたり 30 人とし、短縮される移動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、当該地区において 1 ヶ月あたり約 30 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

当該規制緩和により、個別の許可を得るための費用が不要となるが、許可申請の対象となる施設の用途や規模、数によって費用が変わるため、定量化は困難である。

### 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

当該規制の緩和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

当該規制の緩和により、遵守費用は発生しない。行政費用は一定の費用が発生するが軽微である。一方、立地的適正化計画における居住誘導区域のうち、第一種低層住居専用地域等のエリアにおいて、生活利便施設が円滑に立地することにより居住者の生活利便性が向上するという大きな効果が見込まれる。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

[代替案の内容]

規制の緩和の範囲を限定し、建築物の容積率については緩和を行わず、用途についてのみ緩和できることとする。

[費用]

・ 遵守費用

遵守費用は発生しない。

・ 行政費用

行政費用は発生するが軽微である。

[効果]

用途についてのみ制限を緩和することとすると、第一種低層住居専用地域において店舗、病院等が立地することは可能となるが、その一方で、建築物の容積率について緩和が行われなため、病院や店舗等の生活利便施設が、そのサービス提供にあたり必要となる床面積を十分に確保することができず、十分なサービスを提供することができないおそれがあるため、居住者の生活利便性の向上という効果は限定的である。

[副次的な影響及び波及的な影響]

代替案による副次的な影響及び波及的な影響は発生しない。

[費用と効果（便益）の比較]

代替案は、行政費用は発生するが軽微である。一方、その効果は限定的である。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、その効果が限定的であり当該規制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

本規制拡充について、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。

## 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案

規制の名称：(4) 災害リスクの高いエリアにおける開発行為の抑制（都市計画法第 33 条第 1 項第 8 号、都市再生特別措置法第 88 条第 5 項）

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 2 月 6 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）

都市計画法第 33 条第 1 項第 8 号においては、災害が生じた場合に所有者、利用者等に被害が及ぶこと、災害リスクの高いエリアにおいて市街化が進展すること等を防止するため、「自己居住用以外の住宅」（分譲住宅、賃貸住宅等）又は「自己業務用以外の施設」（貸オフィス、貸ビル、貸店舗、貸倉庫等）に係る開発行為については、原則として、災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域（以下、「災害危険区域等 4 区域」という。）を開発区域内に含めてはならないこととしている。一方、スーパーマーケット、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場、学校等の「自己業務用の施設」については、制度制定時（昭和 44 年）には比較的小規模な施設が想定されており、また、開発者自らが災害リスクを知ることができる等の理由により、本規定の対象とはしていない。しかしながら、近年、自然災害が頻発化・激甚化し、実際に平成 30 年の西日本豪雨、令和元年の台風 19 号等においては、災害リスクの高いエリアに立地する「自己業務用の施設」が被災し、施設の利用者等に被害が発生している。

また、都市再生特別措置法第 88 条においては、居住誘導区域内への居住の誘導を阻害しないようにするため、立地適正化計画の区域のうち居住誘導区域外において、3 戸以上の住宅又は 1 戸若しくは 2 戸の住宅で規模が 0.1ha 以上のものの開発行為等を行おうとする場合には市町村長への届出が必要で、また、市町村長は、届出に係る行為が住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、必要な勧告をすることができるとしている。しかしながら、本規定に基づく届出・勧告のみでは、災害リスクの高いエリアにおける住宅開発の抑止効果は低く、今後、自然災害の頻発化・激甚化に伴い、被害が発生するおそれが高まっている。

これらを踏まえ、本改正により、災害リスクの高いエリアにおける開発行為を抑制することが必要である。

しかるに、災害リスクの高いエリアにおける開発の抑制を行わない場合、災害リスクの高いエリアにおける市街化の進展をもたらす、被害を増大させるおそれがある。

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]

災害リスクの高いエリアへの住宅及び自己業務用の施設の立地に伴う市街化の進展により、住宅や自己業務用の施設の所有者、利用者等に対する被害を拡大させる可能性がある。

その原因は、災害リスクの高いエリアにおける自己業務用の施設の開発がが開発許可制度において可能であることや、立地適正化計画の区域のうち居住誘導区域外における住宅等の開発に対する届出・勧告という手法は、強制的ではなく、あくまで開発者の任意の協力を仰ぐ形で立地誘導を図るものであることによる。

[規制以外の政策手段の内容]

課題を解決するにあつては、例えば災害リスク情報を開発者に提供し、自主的な立地抑制を促すことも考えられる。しかし、災害リスク情報の提供に基づく開発者の任意の取組みを期待するだけでは、十分な実効性を確保できず、効果は限定的であるため、規制手段の採用が妥当である。

[規制の内容]

都市計画法第33条第1項8号を改正し、現行の災害リスクの高いエリア(災害危険区域等4区域)における開発行為に係る規制について、対象を自己業務用の施設に係る開発行為に拡大する(注1)。

また、現行の都市再生特別措置法第88条では、立地適正化計画の区域のうち、居住誘導区域外の災害リスクの高いエリアにおける住宅の開発等については、立地を適正なものとするために市町村長は必要な勧告を行うことができる。今回、同条を改正し、任意の協力を仰ぐ形での立地誘導を図るという立地適正化計画の趣旨を損なわない範囲において、より効果的、かつ、実効性のある手段として、災害危険区域等4区域内で開発を行おうとする事業者が勧告に従わなかった場合にその旨を公表することができることとする(注2)。

注1) 災害リスクの高いエリアにおける開発行為に係る規制について、自己の居住の用に供する住宅については、規制は行わない。

注2) 立地適正化計画の区域のうち、居住誘導区域外の災害リスクの高いエリアにおける住宅の開発行為等については、3戸未満の住宅又は1戸若しくは2戸の住宅で規模が0.1ha未満のもの開発行為等については、届出・勧告の対象としない。

## 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)

開発地としてどのような土地を選ぶかは開発者次第であり、より地価の安い土地を選ぶことも十分考えられるため、規制拡充による追加の遵守費用が必ずしも発生せず、本規制拡充に伴い、追加的な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

都市再生特別措置法第88条の改正に伴う規制に係る行政費用として、公表に係る費用が発生する。

一方で、都市計画法第33条第1項第8号の改正に係る規制については、現行制度において災害リスクの高いエリアにおける開発の申請に対し、個別に許可の判断をしているところ、災害リスクの高いエリアでの開発が原則不許可になることが明確化されることで、当該エリアに係る開発の申請は減少することが想定される。このため、申請の受理、許可の判断等に係る行政費用は減少する。

なお、発生する行政費用については、災害リスクの高いエリアにおいて開発者次第となるため、定量的に把握することは困難であるが、いずれの事務も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

災害リスクの高いエリアにおける新規開発の抑制によって、災害リスクの高いエリアでの市街化の進展の防止、住民、施設の利用者等、従業員等の安全確保という大きな効果が見込まれる。

なお、当該効果は、災害リスクの高いエリアにおける開発ニーズがどの程度あるかなど、開発者次第となり、また地域によっても異なるため、定量的な把握は困難であるが、例えば、仮に、災害リスクの高いエリアにおいて激甚な豪雨により土砂災害が発生した場合、10人の従業員が就業する工場や事業所を当該災害リスクの高いエリアに立地させないことにより、当該10人の生命身体の安全が確保されること、所有する資産が被害にあわないといった効果が発生する。

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。

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

当該規制の拡充には、一定程度の行政費用が発生する一方、災害リスクの高いエリアでの市街化の進展の防止、住民、施設の利用者、従業員等の安全確保、資産が被害にあわないといった効果が見込まれる。また、副次的な影響及び波及的な影響は発生しない。

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]

自己業務用の施設のうち、二次利用者が比較的少ない事務所等一部施設については、災害リスクの高いエリアにおける開発行為を認めることとする。

### [費用]

#### ・ 遵守費用

追加的な遵守費用は発生しない。

#### ・ 行政費用

行政費用は発生するが軽微である。

### [効果]

代替案は、自己業務用の施設の一部の施設については開発行為を認めるため、災害リスクの高いエリアでの市街化の進展の防止、住民、施設の利用者、従業員等の安全確保、災害からの資産の保全という効果は規制案と比べて限定的である。

### [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発生しない。

### [費用と効果（便益）の把握]

代替案は、一定程度の行政費用が発生するが軽微である。遵守費用は発生しない。効果は限定的である。また、副次的な影響及び波及的な影響は発生しない。

### [規制案と代替案の比較]

代替案は、効果の発生が限定的であり当該規制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

本規制拡充について、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。

また、規制主体である地方公共団体、規制客体となる自己業務用の施設、住宅等に関する業界等に対して、本規制拡充の趣旨、内容等について説明が行われた。

## 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9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。