

規制の事後評価書

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（平成二十六年法律第三十九号）

規制の名称：（1）住宅等の建築等の届出・勧告

（2）開発許可対象の拡大

（3）民間誘導施設等整備事業計画の認定に伴う所要の措置

（4）路外駐車場設置の届出・勧告

（5）駐車施設の附置義務規定

（6）誘導施設の建築等の届出・勧告等

（7）特定用途誘導地区の設定

（8）跡地等の管理の適正化に係る所要の措置

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

都市局まちづくり推進課

都市局街路交通施設課

住宅局市街地建築課

評価実施時期：令和2年3月31日

1 事前評価時の想定との比較

- ① 課題を取り巻く社会経済情勢や科学技術の変化による影響及び想定外の影響の発現の有無

(1) 住宅等の建築等の届出・勧告

事前評価時点において、人口減少と急速な高齢化が進む中、コンパクトで高齢者にやさしいまちづくりを推進するためには、一定の人口密度に支えられた医療、福祉、商業等の生活サービスが成立し、その維持を可能とするための一定程度にまとまった居住が不可欠であるが、モータリゼーションの進展等により、市街地が拡散して低密度な市街地が形成されていたため、立地適正化計画を策定し、同計画において居住を誘導するエリア（居住誘導区域）を定めた上で、区域内において区域外からの移住を進める支援策を講ずるとともに、区域外に居住することに対し、市町村長への届出及び市町村長による勧告により一定の規制をかける必要があるという課題があった。

事前評価時点に課題を取り巻く社会経済情勢として整理した、コンパクトで高齢者にやさしいまちづくりを推進するため、一定程度にまとまった居住が不可欠であるが、市街地が拡散して低密度な市街地の形成の抑制については、立地適正化計画が策定され、本施策が導入された地域においては効果が発生しているものの、立地適正化計画の策定には一定の期間を要するため未導入の地域が多数残っていることなど、事後評価時点までに社会経済情勢を大きく変化させるまでには至っておらず、コンパクトで高齢者にやさしいまちづくりを推進するため低密度な市街地の形

成を抑制することの必要性は引き続き認められることから、事前評価時点において整理した課題は継続している。

課題を取り巻く科学技術の変化については、事前評価時点以降、低密度な市街地であっても居住者が必要な生活サービスを成立・維持可能とするような技術革新は起こっていない。

事後評価時点において、課題を取り巻く社会経済情勢や科学技術の変化による影響は生じていない。また、制度を運用する自治体を対象としたアンケートや聞き取り調査を実施したところ、当該規制に関する特段の意見は示されていない。

(2) 開発許可対象の拡大

事前評価時点において、人口減少と急速な高齢化が進む中、コンパクトで高齢者にやさしいまちづくりを推進するためには、一定の人口密度に支えられた医療、福祉、商業等の生活サービスが成立し、その維持を可能とするための一定程度にまとまった居住が不可欠であるが、モータリゼーションの進展等により、工場跡地等の住宅開発が起りやすいエリアについて居住を抑制すべきエリアにおいても低密度な市街地が形成されているため、居住を抑制すべきエリアとして居住調整地域を定めた上で、当該地域内への居住に対し、住宅等の建築の用に供する目的で行う開発行為等について、あらかじめ開発許可を受けることを義務付けることにより、一定の規制をかける必要があるという課題があった。

事前評価時点に課題を取り巻く社会経済情勢として整理した、コンパクトで高齢者にやさしいまちづくりを推進するため、一定程度にまとまった居住が不可欠であるが、居住を抑制すべきエリアにおける低密度な市街地の形成の抑制については、適用実績はないものの、許可申請に対し、一定の要件に該当する場合を除き、許可をしてはならない制度としており抑制効果を有するものであるため、コンパクトで高齢者にやさしいまちづくりを推進するため低密度な市街地の形成を抑制することの必要性は引き続き認められることから、事前評価時点において整理した課題は継続している。

課題を取り巻く科学技術の変化については、事前評価時点以降、低密度な市街地であっても居住者が必要な生活サービスを成立・維持可能とするような技術革新は起こっていない。

事後評価時点において、課題を取り巻く社会経済情勢や科学技術の変化による影響は生じていない。また、制度を運用する自治体を対象としたアンケートや聞き取り調査を実施したところ、当該規制に関する特段の意見は示されていない。

(3) 民間誘導施設等整備事業計画の認定に伴う所要の措置

事前評価時点において、人口減少と急速な高齢化が進む中、コンパクトで高齢者にやさしいまちづくりを推進するためには、都市機能を一定のエリアに集約させることが不可欠であるが、市街地の拡散に伴い都市機能も拡散しているため、立地適正化計画を策定し、同計画において都市機能を誘導するエリア（都市機能誘導区域）を定めた上で、区域内において誘導施設を整備する都市開発事業に対し、支援策を講ずるとともに、計画認定を受けた事業者に対する報告の徴収等により、当該事業が確実に履行されることを担保する必要があるという課題があった。

事前評価時点に課題を取り巻く社会経済情勢として整理したコンパクトで高齢者にやさしいまちづくりを推進するため、都市機能を一定のエリアに集約させることが不可欠である。必要な

都市機能の誘導については、立地適正化計画が策定され、本施策が導入された地域においては効果が生じているものの、立地適正化計画の策定等には一定の期間を要するため、本施策が未導入の地域は多数残っているなど、事後評価時点までに社会経済情勢を大きく変化させるまでには至っておらず、医療、福祉、商業等の主に民間により整備される誘導施設の整備事業のうち、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図る上で特に効果的な事業に対し金融支援を行いつつ、当該制度に伴う所要の措置を講ずることの必要性については引き続き認められることから、事前評価時点において整理した課題は継続している。

課題を取り巻く科学技術の変化については、事前評価時点以降、市街地に都市機能施設が集積されていなくても、市街地内の居住者が必要な生活サービスの提供を受けることを可能とするような技術革新は起こっていない。

事後評価時点において、課題を取り巻く社会経済情勢や科学技術の変化による影響は生じていない。また、制度を運用する自治体や民間事業者から当該規制に関する特段の意見は示されていない。

(4) 路外駐車場設置の届出・勧告

事前評価時点において、高齢者にやさしいまちづくりを推進するためには、人の往来とともに周辺の駐車需要が増加する都市機能が集積した地域において、歩行者の移動上の利便性や安全性が確保される必要があるところ、駐車場の無秩序な立地により歩行者の動線が妨害されないよう、駐車場の配置の適正化を図るエリア（駐車場配置適正化区域）を定めた上で、当該エリアに駐車場を設置しようとする者に対し、市町村長への届出及び市町村長による勧告により一定の規制を課し、駐車場の配置が適正なものとなるよう促す必要があるという課題があった。

事前評価時点に課題を取り巻く社会経済情勢として整理した、特に都市機能が集積した地域における、駐車場の配置の適正化による歩行者の移動上の利便性や安全性の確保については、その後、駐車場の無秩序な立地により歩行者の動線が妨害され歩行者の移動上の利便性や安全性を阻害する状況の発生を抑止することの必要性は引き続き認められることから、事前評価時点において整理した課題は継続している

課題を取り巻く科学技術の変化については、事前評価時点以降、駐車場の配置の適正化を図ることなく抜本的に歩行者の移動の安全性・利便性を確保可能とするような技術革新は起こっていない。

事後評価時点において、課題を取り巻く社会経済情勢や科学技術の変化による影響は生じていない。また、制度を運用する自治体を対象としたアンケートや聞き取り調査を実施したところ、当該規制に関する特段の意見は示されていない。

(5) 駐車施設の附置義務規定

事前評価時点において、特に都市機能が集積するエリアにおいて、エリア内に立地する商業施設等の各施設に設けられた駐車施設への入庫待ちや空いている駐車施設を探すための自動車の移動に伴うエリア内道路の渋滞等といった無秩序な自動車交通による渋滞等が生じており、安全で効率的な自動車交通を実現するため、駐車場の配置の適正化を図るエリア（駐車場配置適正化区域）を定めた上で、当該エリア内において、集約駐車施設での駐車場の隔地確保を認めること

により、施設ごとに設けられた駐車施設を集約化する必要があるという課題があった。

事前評価時点に課題を取り巻く社会経済情勢として整理した、特に都市機能が集積するエリアにおける、無秩序な自動車交通による渋滞等の発生を抑止については、その後、当該エリアにおいて駐車場が適正配置されず、無秩序な自動車交通による渋滞等が発生する状況の発生を抑止することの必要性は引き続き認められることから、事前評価時点において整理した課題は継続している。

課題を取り巻く科学技術の変化については、事前評価時点以降、駐車場の配置の適正化を図ることなく抜本的に無秩序な自動車交通による渋滞等を解消可能とするような技術革新は起こっていない。

事後評価時点において、課題を取り巻く社会経済情勢や科学技術の変化による影響は生じていない。また、制度を運用する自治体を対象としたアンケートや聞き取り調査を実施したところ、当該規制に関する特段の意見は示されていない。

(6) 誘導施設の建築等の届出・勧告等

事前評価時点において、人口減少と急速な高齢化が進む中、コンパクトで高齢者にやさしいまちづくりを推進するためには、都市機能を一定のエリアに集約することが不可欠であるが、市街地の拡散に伴い都市機能も拡散しているため、立地適正化計画を策定し、同計画において都市機能を誘導するエリア（都市機能誘導区域）を定めた上で、区域外における都市機能の立地に対し、市町村長への届出及び市町村長による勧告により一定の規制をかける必要があるという課題があった。

事前評価時点に課題を取り巻く社会経済情勢として整理した、コンパクトで高齢者にやさしいまちづくりを推進するため、都市機能を一定のエリアに集約させることが不可欠であるが、市街地の拡散に伴う都市機能の拡散を抑止については、立地適正化計画が策定され、本施策が導入された地域においては効果が発生しているものの、立地適正化計画の策定には一定の期間を要するため未導入の地域が多数残っているなど、事後評価時点までに社会経済情勢を大きく変化させるまでには至っておらず、コンパクトで高齢者にやさしいまちづくりを推進するため都市機能の拡散を抑止することの必要性は引き続き認められることから、事前評価時点において整理した課題は継続している。

課題を取り巻く科学技術の変化については、事前評価時点以降、市街地に都市機能施設が集積されていなくても、市街地内の居住者が必要な生活サービスの提供を受けることを可能とするような技術革新は起こっていない。

事後評価時点において、課題を取り巻く社会経済情勢や科学技術の変化による影響は生じていない。また、制度を運用する自治体を対象としたアンケートや聞き取り調査を実施したところ、当該規制に関する特段の意見は示されていない。

(7) 特定用途誘導地区の設定

事前評価時点において、人口減少と急速な高齢化が進む中、コンパクトで高齢者にやさしいまちづくりを推進するためには、都市機能が一定のエリアに集約することが不可欠であるが、必要な都市機能を誘導することが必ずしもできていないため、立地適正化計画を策定し、同計画にお

いて特定の都市機能を誘導するエリア（特定用途誘導地区）を定めた上で、当該エリアにおける個別の建築物の用途に着目して、容積率・用途規制を緩和する必要があるという課題があった。

事前評価時点に課題を取り巻く社会経済情勢として整理した、コンパクトで高齢者にやさしいまちづくりを推進するため、都市機能を一定のエリアに集約させることが不可欠である。必要な都市機能の誘導については、立地適正化計画が策定され、本施策が導入された地域においては効果が発生しているものの、立地適正化計画の策定等には一定の期間を要するため未導入の地域が多数残っているなど、事後評価時点までに社会経済情勢を大きく変化させるまでには至っておらず、コンパクトで高齢者にやさしいまちづくりを推進するため、例えば、医療施設や福祉施設の建替え、増築や新築の際において、民間の建築投資も誘導しながら、これらの都市機能を一定のエリアに集約することの必要性は引き続き認められることから、事前評価時点において整理した課題は継続している。

課題を取り巻く科学技術の変化については、事前評価時点以降、市街地に都市機能施設が集積されていなくても、市街地内の居住者が必要な生活サービスの提供を受けることを可能とするような技術革新は起こっていない。

事後評価時点において、課題を取り巻く社会経済情勢や科学技術の変化による影響は生じていない。また、制度を運用する自治体を対象としたアンケートや聞き取り調査を実施したところ、当該規制に関する特段の意見は示されていない。

（８）跡地等の管理の適正化に係る所要の措置

事前評価時点において、人口減少と急速な高齢化が進む中、コンパクトで高齢者にやさしいまちづくりを推進するために、一定のエリアへの居住移転の促進を図る必要があるが、これにより移転元に跡地等が生じるため、当該跡地を適切に管理する必要があるが、現実には跡地等が荒廃し、防犯上、環境上の問題が生じている場合があるため、跡地等の所有者等に跡地等の適切な管理を求めるため、立地適正化計画に定めた跡地等管理指針に即した管理を行うよう勧告することにより一定の規制をかける必要があるという課題があった。

事前評価時点に課題を取り巻く社会経済情勢として整理した、コンパクトで高齢者にやさしいまちづくりを推進するため移転元に生じた跡地等の適切な管理がなされず、跡地等が荒廃し、防犯上、環境上の問題が発生することの抑止については、跡地等の所有者に対し適正な管理を働きかけることの必要性は引き続き認められることから、事前評価時点において整理した課題は継続している。

課題を取り巻く科学技術の変化については、事前評価時点以降、跡地等の所有者等の管理状況如何に関わらず、跡地の適切な管理を可能とするような技術革新は起こっていない。

事後評価時点において、課題を取り巻く社会経済情勢や科学技術の変化による影響は生じていない。また、制度を運用する自治体を対象としたアンケートや聞き取り調査を実施したところ、当該規制に関する特段の意見は示されていない。

② 事前評価時におけるベースラインの検証

（１）住宅等の建築等の届出・勧告

- (2) 開発許可対象の拡大
- (3) 民間誘導施設等整備事業計画の認定に伴う所要の措置
- (4) 路外駐車場設置の届出・勧告
- (5) 駐車施設の附置義務規定
- (6) 誘導施設の建築等の届出・勧告等
- (7) 特定用途誘導地区の設定
- (8) 跡地等の管理の適正化に係る所要の措置

いずれの規制についても、事前評価後、課題を取り巻く社会情勢や科学技術の変化による影響は生じておらず、規制の事前評価時には想定していなかった影響も発現していないため、ベースラインに変化はない。

③ 必要性の検証

- (1) 住宅等の建築等の届出・勧告
- (2) 開発許可対象の拡大
- (3) 民間誘導施設等整備事業計画の認定に伴う所要の措置
- (4) 路外駐車場設置の届出・勧告
- (5) 駐車施設の附置義務規定
- (6) 誘導施設の建築等の届出・勧告等
- (7) 特定用途誘導地区の設定
- (8) 跡地等の管理の適正化に係る所要の措置

いずれの規制についても、事後評価時点において、事前評価時における課題は継続している。また、事前評価後、課題を取り巻く社会経済情勢や科学技術の変化による影響は発生しておらず、規制の事前評価時には想定しなかった影響も発現していないため、ベースラインに変化はない。よって、いずれの規制措置についても必要性は引き続き認められる。

2 費用、効果（便益）及び間接的な影響の把握

④ 「遵守費用」の把握

- (1) 住宅等の建築等の届出・勧告

令和元年1月現在、住宅等の建築等に係る届出件数は2,454件あったことを確認しており、事前評価時点に想定していた遵守費用（建築しようとする者が、届出に要する費用）が発生している。

しかしながら、当該届出に要する費用については、書類作成能力が担当者によって異なるとともに、届出書類の提出の所要時間が事業者毎に違うこと等により異なることから、定量的な把握は困難であるが、建築しようとする建設業者の担当者を1人、届出書類作成及び届出書提出に2時間を要すると仮定すると届出に要する費用は13,887円と推定される。

令和2年度 設計業務委託等技術者単価（国土交通省）

基準日額 ○設計業務 技術員 27,900 円

○設計業務 主任技師 55,300 円

届出書類作成：作成2時間、監理者確認1時間

技術員：(27,900÷8)円×2時間=6,975 円

主任技師：(55,300÷8)円×1時間=6,912 円

合計：6,975 + 6,912 = 13,887 円

住宅等の建築等に係る届出は、届出書及び図面数枚程度であり、各届出者において作成に要する遵守費用については一定の費用はかかるものの軽微であり、当該規制により得られる効果に鑑み社会的に許容される金額である。事前評価時の想定と乖離はない。

(2) 開発許可対象の拡大

令和2年3月現在、許可申請の実績はないため、遵守費用は発生していない。

(3) 民間誘導施設等整備事業計画の認定に伴う所要の措置

令和2年3月現在、民間誘導施設等整備事業計画の認定申請件数は4件あったことを確認しており、事前評価時点に想定していた遵守費用（一定の規模以上の都市開発事業を行おうとする者が民間誘導施設等整備事業計画の認定申請に要する費用）が発生している。

しかしながら、当該認定申請に要する費用については、書類作成能力が担当者によって異なるとともに、認定申請書類の提出の所要時間が事業者毎に違うこと等により異なることから、定量的な把握は困難であるが、申請を行おうとする民間事業者の担当者を3人、認定申請書類作成及び申請書提出に8時間を要すると仮定すると認定申請に要する費用はおよそ6万円と推定される。

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）

（担当者の時給（円））×（認定申請書類準備に要する時間（時間））×（担当者の人数＝書類作成に要する費用（円））

2,474×8×3=59,376（円）

民間誘導施設等整備事業計画の認定に係る申請は、申請書7枚、図面9枚程度であり、各認定申請者において作成に要する遵守費用については一定の費用はかかるものの軽微であり、当該規制により得られる効果に鑑み社会的に許容される金額である。事前評価時の想定と乖離はない。

また、国土交通大臣から報告を求められた場合における報告費用については、現時点で適用実績はなく遵守費用は発生していない。

(4) 路外駐車場設置の届出・勧告

令和2年3月現在、適用実績はなく遵守費用は発生していない。

(5) 駐車施設の附置義務規定

令和2年3月現在、適用実績はなく遵守費用は発生していない。

(6) 誘導施設の建築等の届出・勧告等

平成31年1月現在、誘導施設の建築等に係る届出件数は366件あったことを確認しており、事前評価時点に想定していた遵守費用（誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為、建築行為等をしようとする者が届出に要する費用）が発生している。

しかしながら、当該届出に要する費用については、書類作成能力が担当者によって異なるとともに、届出書類の提出の所要時間が事業者毎に違うこと等により異なることから、定量的な把握は困難であるが、建築しようとする建設業者の担当者を1人、届出書類作成及び届出書提出に2時間を要すると仮定すると届出に要する費用は13,887円と推定される。

令和2年度 設計業務委託等技術者単価（国土交通省）

基準日額 ○設計業務 技術員 27,900円

○設計業務 主任技師 55,300円

届出書類作成：作成2時間、監理者確認1時間

技術員 : $(27,900 \div 8) \text{円} \times 2 \text{時間} = 6,975 \text{円}$

主任技師 : $(55,300 \div 8) \text{円} \times 1 \text{時間} = 6,912 \text{円}$

合計 : $6,975 + 6,912 = 13,887 \text{円}$

誘導施設の建築等に係る届出は、届出書及び図面数枚程度であり、各届出者において作成に要する遵守費用については一定の費用はかかるものの軽微であり、得られる効果に鑑み社会的に許容される金額である。事前評価時の想定と乖離はない。

(7) 特定用途誘導地区の設定

令和元年7月現在、特定用途誘導地区が3件定められたことを確認しており、当該地区に誘導施設を整備するに当たっては、事前評価時点に想定していた遵守費用（都市機能誘導区域に係る誘導施設を有する建築物の建築に要する用地取得費用）が発生している場合がある。

しかしながら、当該用地取得に要する費用については、設置しようとする誘導施設の延べ床面積と適用される容積率の緩和の程度によって異なることから、定量的な把握は困難であるが、建築しようとする誘導施設の延べ床面積を1,000㎡、容積率が400%から500%に緩和、用地の取得単価が80,000円/㎡と仮定すると、土地の高度利用が図れるようになることに伴い、法改正前より減少する用地取得費は4,000,000円と推定される。

誘導施設の延べ床面積 (㎡) ÷ 容積率 × 用地の取得単価 (円/㎡) = 用地取得費 (円)

(容積率が400%の場合の用地取得費)

$1,000 \text{ m}^2 \div 4 \times 80,000 \text{ (円/㎡)} = 20,000,000 \text{ (円)}$

(容積率が500%の場合の用地取得費)

$1,000 \text{ m}^2 \div 5 \times 80,000 \text{ (円/㎡)} = 16,000,000 \text{ (円)}$

容積率が 500%の場合の用地取得費 (円) - 容積率が 400%の場合の用地取得費 (円) = 法改正前より減少する用地取得費 (円)

$20,000,000 \text{ (円)} - 16,000,000 \text{ (円)} = 4,000,000 \text{ (円)}$

事前評価時の想定と乖離はない。

(8) 跡地等の管理の適正化に係る所要の措置

令和元年 12 月現在、適用実績はなく 遵守費用は発生していない。

⑤ 「行政費用」の把握

(1) 住宅等の建築等の届出・勧告

平成 31 年 1 月現在、住宅等の建築等に係る届出件数は 2,454 件実施されているあったことを確認しており、事前評価時点に想定していた行政費用 (市町村が届出処理に要する費用) が発生している。

しかしながら、増加した事務については既存の体制で処理されているため、発生した行政費用は軽微である。行政費用の内容について、事前評価時の想定との乖離はない。

勧告は 1 件であり、費用は僅少である。

(2) 開発許可対象の拡大

令和 2 年 3 月現在、申請の適用実績はなく行政費用は発生していない。

(3) 民間誘導施設等整備事業計画の認定に伴う所要の措置

令和 2 年 3 月現在、民間誘導施設等整備事業計画の認定申請件数は 4 件あったことを確認しており、事前評価時点に想定していた行政費用 (国及び市町村の許可業務に要する費用) が発生している。

しかしながら、計画の認定・公表に関する費用 (国) 及び計画の経由・意見具申 (市町村) に関し増加した業務は既存の体制で実施しており発生した行政費用は軽微である。行政費用の内容について、事前評価時の想定と乖離はない。

国土交通大臣の報告徴収、地位の継承の承認、改善命令、認定の取消しは、現時点で適用実績はなく行政費用は発生していない。

(4) 路外駐車場設置の届出・勧告

令和 2 年 3 月現在、適用実績はなく行政費用は発生していない。

(5) 駐車施設の附置義務規定

令和2年3月現在、適用実績はなく行政費用は発生していない。

(6) 誘導施設の建築等の届出・勧告等

平成31年1月現在、誘導施設の建築等に係る届出件数は366件実施されたことを確認しており、事前評価時点に想定していた行政費用（市町村が届出処理に要する費用）が発生している。

しかしながら、増加した事務については既存の体制で処理されているため、発生した行政費用は軽微である。行政費用の内容について、事前評価時の想定と乖離はない。

(7) 特定用途誘導地区の設定

令和元年7月現在、特定用途誘導地区が3件定められたことを確認しており、事前評価時点に想定していた行政費用（市町村が特定用途誘導地区設定に係る業務に要する費用）が発生している。

しかしながら、増加した事務については既存の体制で処理されているため、発生した行政費用は軽微である。行政費用の内容について、発生した行政費用に事前評価時の想定との乖離はない。

(8) 跡地等の管理の適正化に係る所要の措置

令和元年12月現在、適用実績はなく行政費用は発生していない。

⑥ 効果（定量化）の把握

(1) 住宅等の建築等の届出・勧告

平成31年1月現在、住宅等の建築等に係る届出件数は2,454件、勧告は1件実施され、届出・勧告制度が存在することにより、届出がなされた区域において居住誘導区域外における住宅開発等の動きを市町村が把握可能となるとともに、届出を受けた市町村による届出者への情報提供や調整等を行うことも可能となることで、開発を行う者によって開発を行う位置、規模等の変更などが、自発的に行われ、コンパクトで高齢者にやさしいまちづくりの推進に寄与するという効果が発生している。

これにより、生活圏の維持が図られるとともに、低密度な市街地形成が抑制・解消されることに伴い生活維持に必要なインフラ（上下水道、病院、公共施設等）の維持管理の合理化が可能となり、生活維持のための行政コストの削減に寄与するという効果が発生している。

その効果の定量化については、発生する効果が上記のとおり多様であるため、定量化することは困難であるが、コンパクトで高齢者にやさしいまちづくりに係る効果のうち、例えば、高齢者の自宅から最寄りの病院への移動時間が大幅に短縮されることに伴う効果について、郊外の総合病院への通院に片道1時間を要していたまちなかに居住する高齢者が、総合病院が誘導施策によりまちなかに移転し15分で通院可能となったケースを仮定すると、当該高齢者にとって、往復1時間30分の移動負担を軽減する効果が発生する。

(2) 開発許可対象の拡大

令和2年3月現在、適用実績はないものの、許可申請に対し、一定の要件に該当する場合を除

き、許可をしてはならない制度としており抑制効果を有するものであるため、居住を抑制すべきエリアである居住調整区域において低密度な市街地の形成を抑制する効果が発生している。

(3) 民間誘導施設等整備事業計画の認定に伴う所要の措置

令和2年3月現在、民間誘導施設等整備事業計画の認定については、前提となる立地適正化計画の策定や民間誘導施設等整備事業計画の認定に一定の期間を要するという理由により適用実績は4件ではあるが、立地適正化計画が策定され、本施策が導入された地域においては、都市機能の都市機能誘導区域への集約が図られ、コンパクトで高齢者にやさしいまちづくりの推進に寄与するという効果が発生している。

これにより、立地適正化計画が策定され、本施策が導入された地域においては、低密度な市街地形成が抑制・解消されることに伴い生活維持に必要なインフラ（上下水道、病院、公共施設等）の設置や維持管理の効率化が可能となり、生活維持のための行政コストの削減に寄与するという効果が発生している。

その効果の定量化については、発生する効果が上記のとおり多様であるため、定量化することは困難である。

(4) 路外駐車場設置の届出・勧告

令和2年3月現在、立地適正化計画に路外駐車場配置等基準を定めたいうえで、規制の適用に必要な条例を整備した市町村がないため、適用実績はなく、効果は発生していない。

(5) 駐車施設の附置義務規定

令和2年3月現在、立地適正化計画に集約駐車施設の位置及び規模に関する事項を定めたいうえで、規制の適用に必要な条例を整備した市町村がないため、適用実績はなく、効果は発生していない。

(6) 誘導施設の建築等の届出・勧告等

平成31年1月現在、誘導施設の建築等に係る届出は366件実施され、勧告の実績はないが、届出・勧告制度が存在することにより、届出がなされた区域において都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを市町村が把握可能となるとともに、届出を受けた市町村による届出者への情報提供や調整等を行うことも可能となることで、建築を行う者によって建築を行う位置、規模等の変更などが自発的に行われ、コンパクトで高齢者にやさしいまちづくりの推進に寄与するという効果が発生している。

これにより、生活圏の維持が図られるとともに、低密度な市街地形成が抑制・解消されることに伴う生活維持に必要なインフラ（上下水道、病院、公共施設等）の維持管理の合理化が可能となることに伴い、生活維持のための行政コストの削減に寄与するという効果が発生している。

その効果の定量化については、発生する効果が上記のとおり多様であるため、定量化することは困難であるが、コンパクトで高齢者にやさしいまちづくりに係る効果に係る定量化については、上記(1)と同様である。

(7) 特定用途誘導地区の設定

令和元年7月現在、特定用途誘導地区の設定については、前提となる立地適正化計画の策定や設定に伴い必要となる都市計画の変更手続きに一定の期間を要する等の理由により適用実績は3件ではあるが、立地適正化計画が策定され、本施策が導入された地域においては、当該地区への誘導施設の立地の誘導が図られ、コンパクトで高齢者にやさしいまちづくりの推進に寄与するという効果が発生している。

これにより、立地適正化計画が策定され、本施策が導入された地域においては、生活圏の維持が図られるとともに、低密度な市街地形成が抑制・解消されることに伴う生活維持に必要なインフラ（上下水道、病院、公共施設等）の維持管理の合理化が可能となることに伴い、生活維持のための行政コストの削減に寄与するという効果が発生している。

その効果の定量化については、発生する効果が上記のとおり多様であるため、定量化することは困難であるが、コンパクトで高齢者にやさしいまちづくりに係る効果に係る定量化については、上記（1）と同様である。

(8) 跡地等の管理の適正化に係る所要の措置

令和元年12月現在、立地適正化計画に跡地等管理指針を定める市町村が存しないため適用実績はなく、効果は発生していない。

⑦ 便益（金銭価値化）の把握

上記の通り当該規制の新設、拡充、緩和の効果について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。

⑧ 「副次的な影響及び波及的な影響」の把握

副次的な影響及び波及的な影響はない。

3 考察

⑨ 把握した費用、効果（便益）及び間接的な影響に基づく妥当性の検証

(1) 住宅等の建築等の届出・勧告

事前評価時に想定した課題は継続しており、ベースラインについて社会経済情勢等の変化による影響は生じていないため変化がなく、規制を継続する必要性が認められる。

平成31年1月現在、当該規制に係る遵守費用、行政費用が発生しているが軽微である。

立地適正化計画が策定され、本施策が導入された地域においては、当該規制措置により、居住誘導区域内への居住の誘導が図られるという効果が発生している。事前評価時の想定との乖離はなく、副次的な影響及び波及的な影響の発生は確認されていない。

以上により、当該規制措置は継続することが妥当である。

(2) 開発許可対象の拡大

事前評価時に想定した課題は継続しており、ベースラインについて社会経済情勢等の変化による影響は生じていないため変化がなく、規制を継続する必要性が認められる。

当該規制の拡充措置について、適用実績はないため、費用は発生していないが、居住調整区域において低密度な市街地の形成を抑制する効果が発生している。また、副次的な影響及び波及的な影響の発生は確認されていない。

当該規制の拡充措置は、居住誘導区域内への居住の誘導を図るために必要であり、今後とも、本規制による抑止効果が必要とされることから、当該規制措置を継続することが妥当である。

(3) 民間誘導施設等整備事業計画の認定に伴う所要の措置

事前評価時に想定した課題は継続しており、ベースラインについて社会経済情勢等の変化による影響は生じていないため、規制を継続する必要性が認められる。

令和2年3月現在、当該規制に係る遵守費用、行政費用が発生しているが軽微である。

立地適正化計画が策定され、本施策が導入された地域においては、当該規制措置による都市機能の都市機能誘導区域への集約が図られるという効果が発生している。副次的な影響及び波及的な影響は確認されていない。

以上により、当該規制措置を継続することが妥当である。

(4) 路外駐車場設置の届出・勧告

事前評価時に想定した課題は継続しており、ベースラインについて社会経済情勢等の変化による影響は生じていないため変化がなく、規制を継続する必要性が認められる。

当該規制措置について、適用実績はないため、費用及び効果は発生していない。また、副次的な影響及び波及的な影響の発生は確認されていない。

当該規制措置により、都市機能が集積したエリア内において、駐車場の無秩序な立地による歩行者の動線の妨害を抑止し、歩行者の移動上の利便性及び安全性の確保を図ることの必要性は引き続き認められることから、当該規制措置を継続することが妥当である。

(5) 駐車施設の附置義務規定

事前評価時に想定した課題は継続しており、ベースラインについて社会経済情勢等の変化による影響は生じていないため変化がなく、規制を継続する必要性が認められる。

当該規制措置について、適用実績はないため、費用及び効果は発生していない。また、副次的な影響及び波及的な影響の発生は確認されていない。

当該規制措置により、都市機能が集積したエリア内において、無秩序な自動車交通による渋滞等が発生する状況の発生を抑止し、安全で効率的な自動車交通を図ることの必要性は引き続き認められることから、当該規制措置を継続することが妥当である。

(6) 誘導施設の建築等の届出・勧告等

事前評価時に想定した課題は継続しており、ベースラインについて社会経済情勢等の変化による影響は生じていないため変化がなく、規制を継続する必要性が認められる。

平成 31 年 1 月現在、当該規制する遵守費用、行政費用が発生しているが軽微である。

立地適正化計画が策定され、本施策が導入された地域においては、当該規制措置により誘導施設の立地の誘導が図られるという効果が発生している。副次的な影響及び波及的な影響の発生は確認されていない。

以上により、当該規制措置を継続することが妥当である。

(7) 特定用途誘導地区の設定

事前評価時に想定した課題は継続しており、ベースラインについて社会経済情勢等の変化による影響は生じていないため変化がなく、規制を継続する必要性が認められる。

令和元年 7 月現在、当該規制に係る行政費用が発生しているが軽微である。

立地適正化計画が策定され、本施策が導入された地域においては、当該規制緩和措置により誘導施設の立地の誘導が図られるという効果が発生している。副次的な影響及び波及的な影響の発生は確認されていない。

以上により、当該規制措置を継続することが妥当である。

(8) 跡地等の管理の適正化に係る所要の措置

事前評価時に想定した課題は継続しており、ベースラインについて社会経済情勢等の変化による影響は生じていないため変化がなく、規制を継続する必要性が認められる。

当該規制措置について、適用実績はないため、費用及び効果は発生していない。また、副次的な影響及び波及的な影響の発生は確認されていない。

当該規制措置により、居住誘導施策の推進によって跡地の増加する居住誘導区域外の良い環境を維持することの必要性は引き続き認められることから、当該規制措置を継続することが妥当である。