

規制の事前評価書

法律又は政令の名称：特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律の一部の施行に伴う
関係政令の整備等に関する政令案

規制の名称：地区レベルの防災性を向上させるための地区計画制度の拡充（建築基準法
施行令第136条の2の5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：国土交通省住宅局市街地建築課

評価実施時期：令和3年5月21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）

近年の頻発・激甚化する自然災害に対応した防災まちづくりの一環として、地方公共団体において地区計画制度を活用する事例が出てきている。しかしながら、現行の地区計画制度においては、建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度及び建築物の居室の床面の高さの最低限度について、地区整備計画に定めることができるとされているが、当該事項を市町村の条例による制限として定めることができない。

この場合、当該事項については建築確認の対象とされず、その実効性が十分に確保されないこととなるため、地区計画の区域内における水災害等に対する防災性の向上が進展しない状況が今後も継続する。

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]

水災害等が頻発・激甚化する中、浸水被害が想定される区域等で、地域の合意に基づき、地区計画でより高い防災性を確保しようとする取組が広がり始めているが、現行制度の下では、これを建築のルールとして継続的・長期的に担保することができない。

その原因は、地区計画の区域内において条例で定める基準として、高い防災性を確保するための事項を定めることができず、実効性を十分に担保できないためであると考えられる。

[規制拡充の内容]

地区計画の内容として定められた事項について市町村の条例として定めることができる制限に係る基準（注）として、建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度及び建築物の居室の床面の高さの最低限度に関する事項を追加し、当該事項を市町村の条例による制限として定めることができることとする。また、当該条例に定められた制限は建築確認の対象となる。

(注) 政令案の「合理的数値」に基づく基準の考え方については、今後、技術的助言等で発出することを検討中。

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）

本規制拡充に係る遵守費用として、地区整備計画に記載された建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度及び建築物の居室の床面の高さの最低限度について、市町村が条例で制限を定めた場合、当該区域内の建築物の敷地及び床面のかさ上げのための費用が発生する。具体的な費用については、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。

また、本規制拡充に係る行政費用として、地区整備計画に記載された建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度及び建築物の居室の床面の高さの最低限度に基づいて市町村が条例を定めるための費用及び当該条例が定められた区域内における建築物の建築に関して特定行政庁が建築確認を行う際に当該事項について確認するための費用が発生する。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。

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 該当なし。

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、地区計画において、建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度及び建築物の居室の床面の高さの最低限度を市町村の条例による制限として定めることができることとなるため、水災害等に対する地区の防災性の向上に資するという大きな効果が見込まれる。また、水災害等が発生した場合において、当該制限に適合する建築物の復旧工事等の費用を一定程度削減されることにより、災害時における建築主や行政の経済負担を軽減する効果が見込まれる。

⑥ 可能であれば便益（金銭価値化）を把握

本規制の拡充の効果は、建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度及び建築物の居室の床面の高さの最低限度を新たに地区計画に定めようとする地区ごとに異なることから、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

本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

本規制の拡充においては、遵守費用として、地区整備計画に記載された建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度及び建築物の居室の床面の高さの最低限度について、市町村が条例で制限を定めた場合、当該区域内の建築物の敷地及び床面のかさ上げのための費用が発生する。

また、行政費用として、地区整備計画に記載された建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度及び建築物の居室の床面の高さの最低限度に基づいて市町村が条例を定めるための費用及び当該条例が定められた区域内における建築物の建築に関して特定行政庁が建築確認を行う際に当該事項について確認するための費用が発生するが、軽微である。

一方、本規制の拡充によって、地区計画において、街区の安全性の確保に資する事項が建築確認の対象となり、水災害等に対する地区の防災性の向上に資するという大きな効果が見込まれる。また、水災害等が発生した場合において、当該制限に適合する建築物の復旧工事等の費用を一定程度削減されることにより、災害時における建築主や行政の経済負担を軽減する効果が見込まれる。

上記を踏まえると、費用と効果について定量的に比較することは困難であるものの、国民の命とくらしを守る観点から、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

当該規制拡充の代替案としては、次のような代替案が想定される。

[代替案の内容]

地区整備計画において定められた建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度及び建築物の居室の床面の高さの最低限度について、地区計画の内容として市町村の条例として制限を定める代わりに、建築等の届出に際し、当該届出の内容が地区整備計画において定められた制限の内容に適合しないと市町村長が認めた場合に勧告を行わなければならないこととする。

[費用]

・ 遵守費用

建築物の敷地及び床面のかさ上げのための費用が発生する。

・ 行政費用

届出の内容が地区整備計画において定められた建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度及び建築物の居室の床面の高さの最低限度に関して適合しない場合に、届出主に対して勧告を行うための費用が発生する。

[効果（便益）]

勧告を行うことにより、地区整備計画の内容が一定程度遵守される一方、勧告は強制力を伴う手段ではないため、地区整備計画の内容が遵守されない事例は発生しうるものの、水災害等に対する地区の防災性の向上に資するという効果が見込まれる。また、水災害等が発生した場合において、当該制限に適合する建築物の復旧工事等の費用が一定程度削減されることにより、災害時における建築主や行政の経済負担を軽減する効果が見込まれる。

[費用と効果（便益）の比較]

代替案は、建築物の敷地及び床面のかさ上げのための費用が発生するとともに、勧告に要する費用が規制拡充案と比べて過剰に発生する。また、地区整備計画の内容が遵守されない事例が一定程度発生しうる。

[規制拡充案と代替案の比較]

代替案は、勧告は強制力を伴う手段ではないため、地区整備計画の内容が遵守されない事例は一定程度発生しうるということが想定される一方、規制拡充案は、地区整備計画の内容として定められた事項について、条例による制限として定め、当該制限について建築確認の対象とするものであり、当該制限に適合しない限り建築をすることができないため、代替案に比べてより実効性が確保されることから、当該規制の目的を達成するためには、規制拡充案が妥当である。

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、「水災害対策とまちづくりの連携のあり方」検討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

本規制拡充については、施行から5年後（令和8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。