

規制の事前評価書

法令案の名称：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) 駐車施設の附置義務に係る特例（都市再生特別措置法第 62 条の 12）
(2) 駐車施設の附置義務に係る特例（都市再生特別措置法第 117 条の 5）

規制の区分：新設 拡充 緩和 廃止

担当部局：国土交通省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 8 年 3 月 9 日

1 規制の必要性・有効性

【緩和・廃止】

<法令案の要旨>

都市の魅力及び活力の向上を通じて、都市の再生を図るため、公共公益施設の整備及び管理に関する協定制度の創設、固有魅力維持向上区域（仮称）が都市再生整備計画に定められた場合における関係法律の特例、都市機能誘導区域に特定業務施設等（仮称）の立地を誘導するための措置、市町村都市再生協議会によるまちづくり推進活動計画（仮称）の作成等の措置を講ずるとともに、土地区画整理事業及び市街地再開発事業に係る手続の見直し、都道府県による広域景観基本方針（仮称）の策定、景観計画に基づいて行う景観再生事業（仮称）の創設、歴史的風致維持向上計画に記載する重点区域の範囲の拡大等の所要の措置を講ずる。

<規制を緩和・廃止する背景、発生している課題とその原因>

規制を緩和・廃止する背景

地方部を中心に人口減少が進み、仕事やまちなかの魅力の不足により、若者の地方離れが深刻化する中、地方都市等においては、生活サービス機能の需要も担い手も不足し、その存続が危機的な状況となっている。

また、災害に強い地域づくり、市街地整備事業における所有者不明土地等対策も求められている状況にある。

このような状況に対しては、都市機能の集積や地域資源の活用、様々な主体との連携等により、地域の稼ぐ力を創出しつつ、都市の魅力を磨き上げ、維持・向上させていくとともに、都市における防災面の取組の強化や、所有者不明土地対策の充実も図ることが喫緊の課題となっている。

発生している課題等

○都市再生特別措置法関係

(1) 駐車施設の附置義務に係る特例（第 62 条の 12）

我が国の都市を巡る状況は変化しており、精神的な豊かさや生活の質、価値の向上に重きを置く社会に移行する中で、都市を構成する主体や価値観が多様化している。

そのような中で、多様な居住者、滞在者等を惹きつけるためには、そのまちでしか感じられない風情や情緒など、地域の特性を活かした固有の魅力を発揮し、居住者、滞在者等が都市への帰属意識や愛着を高める

ことができ、そこでの活動や滞在の質が向上するような求心力の高い都市機能の提供が必要である。

上記の実現には、地域固有の魅力の核となっている既存建築物の活用が重要な役割を果たすことから、当該建築物や周辺施設の活用による都市機能の充実や、これらの取組に連動した民間事業の実施など、エリアとして一体的な魅力の維持及び向上を図る取組が必要であるが、こうした既存建築物は、所有者がその活用を希望していたとしても、活用に至るまでの改修コスト等の負担が大きいことなどから、活用されずに滅失し、エリアとしての価値が失われてしまうケースがある。

他方、前述の昨今の都市を巡る潮流の変化を踏まえれば、こうした地域固有の魅力を維持及び向上する取組を進めることが、そのまちでしか感じられない風情や情緒を活かした都市の再生に有効である。

しかしながら、こうした取組を民間の自主性に委ねることで、地域固有の魅力を形成する既存建築物の改修を行う際の敷地内への附置義務駐車施設の整備により、当該建築物の保全に支障を及ぼす恐れがあるため、エリア固有の魅力の維持及び向上の観点から附置義務駐車施設の配置の適正化を図る必要がある。

(2) 駐車施設の附置義務に係る特例（第 117 条の 5）

都市の再生に当たっては、公共の施策実施のみならず、民間事業者等の投資・ノウハウ活用による相乗効果の発揮が必要であり、官民連携の観点が不可欠である。

この点、エリアマネジメントは、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組であり、地域の状況に応じて様々な活動が進められてきた。エリアマネジメントを担う中心的存在である都市再生推進法人の数は加速度的に増加しており、また、各地における取組も広範化・多様化している。こうした広範で多様な活動を実施するに当たって、エリアマネジメント団体は、公共空間を活用したオープンカフェ、広告物の設置等を行うことで、賑わいの創出等に努めているところ、取組に際し、様々なステークホルダーに逐次協議をする必要があり、取組の実施が円滑に進まないこと等が課題となっており、これらの課題を踏まえ、円滑なエリアマネジメントの実施を促すため、市町村都市再生協議会は、都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき土地の区域等において、当該区域の魅力及び活力の向上に資するまちづくりの推進を図る活動（以下「まちづくり推進活動」という。）に関する計画（まちづくり推進活動計画（仮称））を作成することができることとする予定である（第 117 条の 2）。

この点、まちづくり推進活動には、滞在者等の快適性の向上又は利便の増進に資する施設の整備及び管理に関する活動や、滞在者等の滞在及び交流の促進を図るための広報又は行事の実施が想定されること、それら活動の効果を十全に発揮するためには、当該活動等が行われる区域において、滞在者等の安全な交通や、円滑な行事の実施を実現する必要があることから、車両の頻繁な出入りを伴う附置義務駐車施設について、その配置を適正化する必要がある。

<必要となる規制緩和・廃止の内容>

○都市再生特別措置法関係

(1) 駐車施設の附置義務に係る特例（第 62 条の 12）

市町村は、都市再生整備計画に、固有魅力維持向上区域（仮称）（※）における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（第 46 条第 24 項第 2 号ロ）、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旨を条例で定めることができることとする（第 62 条の 12）。

(※) 地域固有の魅力の維持及び向上による居住者、滞在者等の活動及び滞在の質の向上を図る必要がある区域

(2) 駐車施設の附置義務に係る特例 (第 117 条の 5)

市町村協議会は、まちづくり推進活動計画 (仮称) に、まちづくり推進活動を実施する区域における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 (第 117 条の 2 第 9 項)、当該位置及び規模を定めたときは、市町村は、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旨を条例で定めることができることとする (第 117 条の 5)。

2 規制の妥当性 (その他の手段との比較検証)

※今回の規制は緩和に係る内容であるため、記入しない。

3 効果 (課題の解消・予防) の把握

【緩和・廃止】

(1) 駐車施設の附置義務に係る特例 (第 62 条の 12)

本規制緩和によって、固有魅力維持向上区域 (仮称) における附置義務駐車施設の配置の適正化が行われることで、地域固有の魅力形成する既存建築物の適正な保全が図られ、地域固有の魅力が維持及び向上し、居住者、滞在者等の都市への帰属意識や愛着の醸成に繋がると期待される。

これらの効果については、現状では定量化することは難しいが、事後評価書を作成するまでには、本規制緩和の活用実績 (導入自治体数等) について調査することなどにより、可能な限り把握するように努める。

(2) 駐車施設の附置義務に係る特例 (第 117 条の 5)

本規制緩和によって、まちづくり推進活動を実施する区域における車両の頻繁な出入りを伴う附置義務駐車施設の配置の適正化が行われることで、滞在者等の安全な交通や、円滑な行事の実施が図られ、まちづくり推進活動の効果を十全に発揮させることに繋がると期待される。

これらの効果については、現状では定量化することは難しいが、事後評価書を作成するまでには、本規制緩和の活用実績 (導入自治体数等) について調査することなどにより、可能な限り把握するように努める。

4 負担の把握

【緩和・廃止】

<規制緩和・廃止により顕在化する負担>

○都市再生特別措置法関係

(1) 駐車施設の附置義務に係る特例 (第 62 条の 12)

本規制緩和による顕在化する負担は発生しない。

(2) 駐車施設の附置義務に係る特例 (第 117 条の 5)

本規制緩和による顕在化する負担は発生しない。

<行政費用>

○都市再生特別措置法関係

(1) 駐車施設の附置義務に係る特例（第 62 条の 12）

本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、本規制緩和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、本規制緩和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。

(2) 駐車施設の附置義務に係る特例（第 117 条の 5）

本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、本規制緩和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、本規制緩和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。

<その他の負担>

—

5 利害関係者からの意見聴取

【新設・拡充、緩和・廃止】

■意見聴取した □意見聴取しなかった

(意見聴取しなかった理由)

- 具体の規制内容は下位法令に委任するため、意見聴取する中身がない
- 遵守費用が発生せず、意見聴取する理由がない
- 参加者の抽出又は参集が困難なため、別途、アンケート調査を行っている
- 他の府省で、別途、関連する意見聴取を行っており、それを参考としている
- その他

(具体の理由：)

<主な意見内容と今後調整を要する論点>

- 学識者や地方公共団体、経済団体の関係者等から構成される分科会等の場において、都市再生整備計画制度においては、地域資源を保全するための措置等が不十分であることが課題である旨示されたところ。これを踏まえ、今般の改正により地域資源を保全するための措置を講じることとしており、当該措置を講じることにより、課題は解消済である。
- また、学識者等から構成される分科会等の場において、エリアマネジメントについては、多様な関係者との調整に課題がある旨示されたところ。これを踏まえ、今般の改正により多様な関係者との円滑な調整を可能

とするための措置を講じることとしており、当該措置を講じることにより、課題は解消済である。

<関連する会合の名称、開催日>

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、規制内容を含めた今後の都市政策のあり方について検討が行われた（令和8年1月14日とりまとめ）。

<関連する会合の議事録の公表>

https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s204_toshikeikakukihonmondai.html

6 事後評価の実施時期

【新設・拡充、緩和・廃止】

<見直し条項がある法令案>

- ・見直し条項（期限5年）を踏まえた事後評価の実施時期は令和13年度であり、それまでに事後評価を実施予定。

規制の事前評価書

法令案の名称：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) 特定固有魅力形成建築物（仮称）の増築等の届出・勧告等（都市再生特別措置法第46条の9）

(2) 路外駐車場の設置の届出・勧告（都市再生特別措置法第62条の9）

規制の区分：新設 拡充 緩和 廃止

担当部局：国土交通省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8年3月9日

1 規制の必要性・有効性

【新設・拡充】

<法令案の要旨>

都市の魅力及び活力の向上を通じて、都市の再生を図るため、公共公益施設の整備及び管理に関する協定制度の創設、固有魅力維持向上区域（仮称）が都市再生整備計画に定められた場合における関係法律の特例、都市機能誘導区域に特定業務施設等（仮称）の立地を誘導するための措置、市町村都市再生協議会によるまちづくり推進活動計画（仮称）の作成等の措置を講ずるとともに、土地区画整理事業及び市街地再開発事業に係る手続の見直し、都道府県による広域景観基本方針（仮称）の策定、景観計画に基づいて行う景観再生事業（仮称）の創設、歴史的風致維持向上計画に記載する重点区域の範囲の拡大等の所要の措置を講ずる。

<規制を新設・拡充する背景、発生している課題とその原因>

規制を新設・拡充する背景

地方部を中心に人口減少が進み、仕事やまちなかの魅力の不足により、若者の地方離れが深刻化する中、地方都市等においては、生活サービス機能の需要も担い手も不足し、その存続が危機的な状況となっている。

また、災害に強い地域づくり、市街地整備事業における所有者不明土地等対策も求められている状況にある。

このような状況に対しては、都市機能の集積や地域資源の活用、様々な主体との連携等により、地域の稼ぐ力を創出しつつ、都市の魅力を磨き上げ、維持・向上させていくとともに、都市における防災面の取組の強化や、所有者不明土地対策の充実も図ることが喫緊の課題となっている。

発生している課題等

○都市再生特別措置法関係

(1) 特定固有魅力形成建築物（仮称）の増築等の届出・勧告等

我が国の都市を巡る状況は変化しており、精神的な豊かさや生活の質、価値の向上に重きを置く社会に移行する中で、都市を構成する主体や価値観が多様化している。

そのような中で、多様な居住者、滞在者等を惹きつけるためには、そのまちでしか感じられない風情や情

緒など、地域の特性を活かした固有の魅力を発揮し、居住者、滞在者等が都市への帰属意識や愛着を高めることができ、そこでの活動や滞在の質が向上するような求心力の高い都市機能の提供が必要である。

上記の実現には、地域固有の魅力の核となっている既存建築物の活用が重要な役割を果たすことから、当該建築物や周辺施設の活用による都市機能の充実や、これらの取組に連動した民間事業の実施など、エリアとして一体的な魅力の維持及び向上を図る取組が必要であるが、こうした既存建築物は、所有者がその活用を希望していたとしても、活用に至るまでの改修コスト等の負担が大きいことなどから、活用されずに滅失し、エリアとしての価値が失われてしまうケースがある。

他方、前述の昨今の都市を巡る潮流の変化を踏まえれば、こうした地域固有の魅力を維持及び向上する取組を進めることが、そのまちでしか感じられない風情や情緒を活かした都市の再生に有効である。

しかしながら、こうした取組を民間の自主性に委ねることで、行政の覚知しないところで地域固有の魅力を形成する既存建築物が除却される等により、地域固有の魅力が失われてしまうことが課題となっている。

(2) 路外駐車場の設置の届出・勧告

前述のとおり、昨今の都市を巡る潮流の変化を踏まえれば、地域固有の魅力を維持及び向上する取組を進めることが、そのまちでしか感じられない風情や情緒を活かした都市の再生に有効である。

しかしながら、こうした取組を民間の自主性に委ねることで、地域固有の魅力を形成する既存建築物の活用により当該区域内の駐車場需要が増大した結果、当該建築物を核とする一体的な都市空間といったまちの魅力の形成や、当該建築物及びこれと一体的に整備される活動空間（広場等）における活動を阻害する位置に路外駐車場が新設される恐れがあるが、地域固有の魅力の維持及び向上を図る観点から路外駐車場の配置の適正化を行う仕組みがなく、街並みの連続性等の地域固有の魅力が失われてしまうことが課題となっている。

<必要となる規制新設・拡充の内容>

○都市再生特別措置法関係

(1) 特定固有魅力形成建築物（仮称）の増築等の届出・勧告等

市町村は、都市再生整備計画に、地域固有の魅力を形成する既存建築物の改修及び活用等を通じて、固有魅力維持向上区域（仮称）（※）及び地域固有の魅力に関する事項を記載することができることとし（第46条第2項第6号）、所有者の同意を得た上で、固有魅力維持向上区域（仮称）内の固有の魅力の維持及び向上に資する建築物（以下「固有魅力形成建築物（仮称）」という。）であって、公共公益施設として活用するための改修が居住者、滞在者等の活動及び滞在の質の向上のため特に必要と認められるもの（以下「特定固有魅力形成建築物（仮称）」という。）の改修及び活用に関する事項を記載することができることとする（同条第24項第1号）。

これらが記載された場合、当該特定固有魅力形成建築物（仮称）を増築、改築、移転又は除却（以下「増築等」という。）しようとする者に対し、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等とする（第46条の9）。

（※）地域固有の魅力の維持及び向上による居住者、滞在者等の活動及び滞在の質の向上を図る必要がある区域

(2) 路外駐車場の設置の届出・勧告

市町村は、都市再生整備計画に、固有魅力維持向上区域（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（第46条第24項第2号イ）、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の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、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（第62条の9第5項）。

2 規制の妥当性（その他の手段との比較検証）

【新設・拡充】

<その他の規制手段の検討状況>

■検討した（（1）、（2）） □検討しなかった

（検討した内容・結果又は検討しなかった理由）

（1）特定固有魅力形成建築物（仮称）の増築等の届出・勧告等

課題を解決するにあたっては、特定固有魅力形成建築物（仮称）を増築等しようとする者に対し、特定固有魅力形成建築物（仮称）を適切に管理させる義務を課すこととすることも考えられるが、本規制の目的は都市再生整備計画に公共公益施設の整備に関する事項として位置づけられた特定固有魅力形成建築物（仮称）の改修及び活用を図ることにあり、自ら適切に管理させることまで義務づけることは本目的を超え過度な規制となり得ることから、増築等に係る届出義務を課すこととする。

（2）路外駐車場の設置の届出・勧告

課題を解決するにあたっては、特定固有魅力形成建築物（仮称）の存する土地及びこれに隣接する土地に限り、路外駐車場の設置の届出を義務付けることも考えられるが、固有魅力維持向上区域（仮称）は、エリアとして一体的な地域固有の魅力の維持及び向上を図る区域であるところ、規制対象を特定固有魅力形成建築物（仮称）及びこれに隣接する土地のみに限定すると、地域固有の魅力の維持及び向上を図るという目的の達成が難しくなることから、当該区域内を一律に規制対象とすることとする。

<その他非規制手段の検討状況>

■検討した（（1）、（2）） □検討しなかった

（検討した内容・結果又は検討しなかった理由、既に導入済みの非規制手段の内容）

（1）特定固有魅力形成建築物（仮称）の増築等の届出・勧告等

課題を解決するにあたっては、特定固有魅力形成建築物（仮称）を増築等しようとする者に対し、国によるガイドライン等により特定固有魅力形成建築物の改修及び活用に支障を及ぼす増築等を控えることを働きかけることも考えられる。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。

（2）路外駐車場の設置の届出・勧告

課題を解決するにあたっては、固有魅力維持向上区域（仮称）において路外駐車場の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路外駐車場の適正配置を働きかけることも考えられる。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。

3 効果（課題の解消・予防）の把握

【新設・拡充】

(1) 特定固有魅力形成建築物（仮称）の増築等の届出・勧告等

本規制の創設によって、特定固有魅力形成建築物（仮称）を増築等しようとする者への届出・勧告制度を設け、勧告を受けた者の申出を踏まえ、その者に対し、当該特定固有魅力形成建築物（仮称）に関する権利の処分についてあっせん等の必要な措置を講ずることで、特定固有魅力形成建築物（仮称）の改修及び活用を可能とし、居住者、滞在者その他の者の活動及び滞在の質の向上を通じて、居住者、滞在者等の都市への帰属意識や愛着の醸成が図られるという効果があると期待される。

これらの効果については、現状では定量化することは難しいが、事後評価書を作成するまでには、本制度の活用実績（件数）について調査することなどにより、可能な限り把握するように努める。

(2) 路外駐車場の設置の届出・勧告

本規制の創設によって、固有魅力維持向上区域（仮称）における路外駐車場の配置の適正化が行われることにより、街並みの連続性等の地域固有の魅力が維持及び向上し、居住者、滞在者等の都市への帰属意識や愛着の醸成に繋がると期待される。

これらの効果については、現状では定量化することは難しいが、事後評価書を作成するまでには、本規制の活用実績（導入自治体数等）について調査することなどにより、可能な限り把握するように努める。

4 負担の把握

【新設・拡充】

<遵守費用>

○都市再生特別措置法関係

(1) 特定固有魅力形成建築物（仮称）の増築等の届出・勧告

本規制の遵守費用は届出に係る費用が想定される。

本規制を導入することにより、特定固有魅力形成建築物（仮称）を増築等しようとする者に届出が義務付けられることから、届出1件当たり2,789円（※1）の事務費用が生じる。

また、往復で1件当たり74円（※2）の届出を行うための移動費用が生じる。

合計すると、届出1件に2,863円の費用が発生する。

$(2,789 + 74 = 2,863 \text{ (円)})$

なお、本規制は、施行5年後に見直すことから、分析対象期間は5年とする。

以上から、85,890円（※3）の遵守費用が生じると見込まれる。

※1 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2,789円の費用が生じる。

$$\left(\begin{array}{l} \text{平均給与額（年間）} \div \text{年間総労働時間（事業所規模30人以上）} = \text{届出者の時給} \\ 4,780,000 \text{ 円} \div 1,714 \text{ 時間} = 2,788.79 \approx 2,789 \text{ 円} \\ 2,789 \text{ 円} \times 1 \text{ 時間} = 2,789 \text{ 円/件} \end{array} \right)$$

（※）届出様式はA4紙1枚であることを想定

(平均給与額については、国税庁「民間給与実態統計調査」(令和6年)、年間総労働時間については、厚生労働省「労働統計要覧」(令和6年)による)

※2 届出を行うための移動費用

車で移動し、役所等までの距離を4.2km(※)、燃費を19.8km/ℓ、ガソリン1ℓ175円と仮定すると、届出1件に74円の費用が生じる。

$$\left(\begin{array}{l} 4.2\text{km} \div 19.8\text{km}/\ell \times 175\text{円}/\ell = 37.1212 \div 37\text{円 (片道)} \\ 37\text{円} \times 2 = 74\text{円/件} \end{array} \right)$$

(※) 役所等までの距離は、日本の総面積を総市町村数で割ったものから市町村の平均面積を算出し、市町村の形状を円形と仮定することで、平均距離を算出している。

(ガソリン乗用車の平均燃費については、国土交通省「自動車燃費一覧」(令和7年3月)、ガソリン1ℓあたりの価格については、資源エネルギー庁「給油所小売価格調査」の年平均(令和6年)による)

※3 遵守費用

本規制の対象となる特定固有魅力形成建築物(仮称)が位置付けられる固有魅力維持向上区域(仮称)(※1)の件数について、1年間に6計画(※2)に位置付けられ、全て1回増築等を行うと仮定すると、

$$\left(\begin{array}{l} (\text{届出1件当たりの費用}) \times (\text{特定固有魅力形成建築物(仮称)の増築等の件数}) \times 5\text{年} = \text{遵守費用} \\ 2,863\text{円} \times 6\text{件} \times 5\text{年} = 85,890\text{円} \end{array} \right)$$

(※1) 特定固有魅力形成建築物(仮称)は、固有魅力維持向上区域(仮称)において、地域固有の魅力の維持及び向上を図る取組の核として、一つの区域に一件位置付けられることを想定。

(※2) 歴史的風致維持向上地区計画の認定都市件数(100件:平成20年開始。1年当たり6件と想定。)を参考に算出している。

(2) 路外駐車場の設置の届出・勧告

本規制の遵守費用は届出に係る費用が想定される。

本規制を導入することにより、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届出が義務付けられることから、届出1件当たり4,184円(※1)の事務費用が生じる。

また、往復で1件当たり74円(※2)の届出を行うための移動費用が生じる。

合計すると、届出1件に4,258円の費用が発生する。

$$(4,184\text{円} + 74\text{円} = 4,258\text{円})$$

なお、本規制は、施行5年後に見直すことから、分析対象期間は5年とする。

以上から、127,740円(※3)の遵守費用が生じると見込まれる。

※1 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4,184円の費用が生じる。

$$\left(\begin{array}{l} \text{平均給与額(年間)} \div \text{年間総労働時間(事業所規模30人以上)} = \text{届出者の時給} \\ 4,780,000\text{円} \div 1,714\text{時間} = 2,788.79 \div 2,789\text{円} \\ 2,789\text{円} \times 1.5\text{時間} = 4,183.5 \div 4,184\text{円/件} \end{array} \right)$$

(平均給与額については、国税庁「民間給与実態統計調査」(令和6年)、年間総労働時間については、厚生労働省「労働統計要覧」(令和6年)による)

働省「労働統計要覧」（令和6年）による）

※2 届出を行うための移動費用

車で移動し、役所等までの距離を4.2km（※）、燃費を19.8km/ℓ、ガソリン1ℓ175円と仮定すると、届出1件に74円の費用が生じる。

$$\left[\begin{array}{l} 4.2\text{km} \div 19.8\text{km}/\ell \times 175\text{円}/\ell = 37.1212 \approx 37\text{円（片道）} \\ 37\text{円} \times 2 = 74\text{円}/\text{件} \end{array} \right]$$

（※） 役所等までの距離は、日本の総面積を総市町村数で割ったものから市町村の平均面積を算出し、市町村の形状を円形と仮定することで、平均距離を算出している。

（ガソリン乗用車の平均燃費については、国土交通省「自動車燃費一覧」（令和7年3月）、ガソリン1ℓあたりの価格については、資源エネルギー庁「給油所小売価格調査」の年平均（令和6年）による）

※3 遵守費用

本規制の対象となる路外駐車場の配置及び規模の基準が位置付けられる固有魅力維持向上区域（仮称）（※1）の件数について、1年間に6計画（※2）に位置付けられ、全て1件届出を行うと仮定すると、

$$\left[\begin{array}{l} (\text{届出1件当たりの費用}) \times (\text{路外駐車場の設置の届出の件数}) \times 5\text{年} = \text{遵守費用} \\ 4,258\text{円} \times 6\text{件} \times 5\text{年} = 127,740\text{円} \end{array} \right]$$

（※1） 路外駐車場の配置及び規模の基準は、固有魅力維持向上区域（仮称）において、一つの区域に一件位置付けられることを想定。

（※2） 歴史的風致維持向上地区計画の認定都市件数（100件：平成20年開始。1年当たり6件と想定。）を参考に算出している。

<行政費用>

○都市再生特別措置法関係

（1）特定固有魅力形成建築物（仮称）の増築等の届出・勧告等

・制度周知に要する広報費用

本規制の対象となる特定固有魅力形成建築物（仮称）を増築等しようとする者に対して、本規制に関する周知・広報を行う必要が生じる。周知・広報先としては、約6件/年（※1）が見込まれる。

1件当たりの広報費用については、1.1円（※2）が見込まれる。

なお、本規制は、施行5年後に見直すことから、分析対象期間は5年とする。

以上から、33円の行政費用（※3）が生じる。

（※1） 固有魅力維持向上区域が1年間に計画に位置付けられる件数

歴史的風致維持向上地区計画の認定都市件数（100件：平成20年開始。1年当たり6件と想定。）を参考に算出

（※2） 1件当たりの広報費用

標準的なフライヤーとし、A4、片面カラーを想定

（※3） 行政費用

1.1円×6件×5年=33円

（2）路外駐車場の設置の届出・勧告

本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。本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、本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。

<その他の負担>

—

5 利害関係者からの意見聴取

【新設・拡充、緩和・廃止】

意見聴取した 意見聴取しなかった

(意見聴取しなかった理由)

- 具体の規制内容は下位法令に委任するため、意見聴取する中身がない
- 遵守費用が発生せず、意見聴取する理由がない
- 参加者の抽出又は参集が困難なため、別途、アンケート調査を行っている
- 他の府省で、別途、関連する意見聴取を行っており、それを参考としている
- その他

(具体の理由：)

<主な意見内容と今後調整を要する論点>

学識者や地方公共団体、経済団体の関係者等から構成される分科会等の場において、都市再生整備計画制度においては、地域資源を保全するための措置等が不十分であることが課題である旨示されたところ。これを踏まえ、今般の改正により地域資源を保全するための措置を講じることとしており、当該措置を講じることにより、課題は解消済である。

<関連する会合の名称、開催日>

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、規制内容を含めた今後の都市政策のあり方について検討が行われた（令和8年1月14日とりまとめ）。

<関連する会合の議事録の公表>

https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s204_toshikeikakukihonmondai.html

6 事後評価の実施時期

【新設・拡充、緩和・廃止】

<見直し条項がある法令案>

- ・見直し条項（期限5年）を踏まえた事後評価の実施時期は令和13年度であり、それまでに事後評価を実施予定。

規制の事前評価書

法令案の名称：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) 特定業務施設等誘導地区（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 6 項、第 108 条の 4、都市計画法第 33 条第 1 項、建築基準法第 52 条、第 60 条の 4）

規制の区分：新設 拡充 緩和 廃止

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 8 年 3 月 9 日

1 規制の必要性・有効性

【緩和・廃止】

<法令案の要旨>

都市の魅力及び活力の向上を通じて、都市の再生を図るため、公共公益施設の整備及び管理に関する協定制度の創設、固有魅力維持向上区域（仮称）が都市再生整備計画に定められた場合における関係法律の特例、都市機能誘導区域に特定業務施設等（仮称）の立地を誘導するための措置、市町村都市再生協議会によるまちづくり推進活動計画（仮称）の作成等の措置を講ずるとともに、土地区画整理事業及び市街地再開発事業に係る手続の見直し、都道府県による広域景観基本方針（仮称）の策定、景観計画に基づいて行う景観再生事業（仮称）の創設、歴史的風致維持向上計画に記載する重点区域の範囲の拡大等の所要の措置を講ずる。

<規制を緩和・廃止する背景、発生している課題とその原因>

規制を緩和する背景

地方部を中心に人口減少が進み、仕事やまちなかの魅力の不足により、若者の地方離れが深刻化する中、地方都市等においては、生活サービス機能の需要も担い手も不足し、その存続が危機的な状況となっている。

また、災害に強い地域づくり、市街地整備事業における所有者不明土地等対策も求められている状況にある。

このような状況に対しては、都市機能の集積や地域資源の活用、様々な主体との連携等により、地域の稼ぐ力を創出しつつ、都市の魅力を磨き上げ、維持・向上させていくとともに、都市における防災面の取組の強化や、所有者不明土地対策の充実も図ることが喫緊の課題となっている。

発生している課題等

○都市再生特別措置法、都市計画法及び建築基準法関係

(1) 特定業務施設等誘導地区（仮称）における用途・容積率の制限の緩和等

都市の普遍的な魅力である利便性や快適性の向上のためには、都市が「密度の経済性」を発揮し、多様な財・サービスが供給されることが重要であり、そのために立地適正化計画制度により、快適で暮らしやすい都市構造への転換を推進してきた。現行制度では、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業

施設等)の立地の適正化を図るため、これらを緩やかに誘導する措置を講じることができることとされている。

住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化をより一層推進していくためには、業務施設等(注)がまちなかに集積することで職住近接の確保や、都市機能増進施設の利用者確保による住宅・都市機能増進施設が立地しやすい環境を創出する必要がある。

しかしながら、まちなかに業務施設等を立地するにあたっては、都市計画による用途・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、業務施設等が円滑に立地できないことがある。

また、例えば、特定のエリアに業務施設等を誘導しようとしても、企業の撤退等により生じた敷地がまとめて住宅地に転用されてしまい、集積が図られないほか、誘導する産業の種類によっては騒音等によるトラブルが発生することがあるなど、問題が生じる場合があることから、適切な土地利用環境を確保するために土地利用をコントロールすることが効果的な場合もある。

(注) 業務施設等：事務所や研究施設等の業務施設や業務支援施設、宿泊施設やアリーナ等の集客施設。

<必要となる規制緩和・廃止の内容>

○都市再生特別措置法、都市計画法及び建築基準法関係

(1) 特定業務施設等誘導地区(仮称)における用途・容積率の制限の緩和等

立地適正化計画の記載事項に、都市機能誘導区域にその立地を誘導すべき特定業務施設等(注)及びその立地を図るために市町村が講ずべき施策に関する事項を加えることとし、以下の措置を講ずることとする。

都市機能誘導区域内において、特定業務施設等誘導地区(仮称)に関する都市計画を定めることができることとし、特定業務施設等誘導地区(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、容積率・用途の緩和の措置を講じるほか、誘導すべき用途以外の用途に供する建築物の建築を制限する措置を講じることとする。

また、土地の高度利用を図るなど当該地区における市街地の環境を確保するため必要な場合にあつては、容積率の最高限度に加えて、容積率及び建築面積の最低限度を定めることができることとする。

その他、比較的低層の建築物が並ぶ市街地において高い建築物が建設され、日照・景観が害されるなど、周辺の市街地環境を確保するため必要な場合には、建築物の高さの最高限度を定めることができることとする。

(注) 特定業務施設等：業務施設若しくは新たな事業の創出若しくは事業の展開の促進を図るための施設又は観光旅客の来訪及び滞在の促進に資する施設であつて、居住者の雇用機会の増大又は昼間人口の増加による誘導施設の維持に寄与し、かつ、良好な居住環境と調和するものをいう。

2 規制の妥当性(その他の手段との比較検証)

※今回の規制は緩和に係る内容であるため、記入しない。

3 効果(課題の解消・予防)の把握

【緩和・廃止】

(1) 特定業務施設等誘導地区(仮称)における用途・容積率の制限の緩和等

特定業務施設等誘導地区（仮称）における用途・容積率の制限の緩和によって、特定業務施設等が円滑に立地することが可能となるほか、同地区において必要に応じて特定業務施設等の立地にあたって支障となるような建築物の建築を制限することにより、都市機能誘導区域において適切な土地利用環境を確保しながら、特定業務施設等を誘導することが可能となる。

当該規制の緩和により、居住者・来訪者・滞在者など多くの人々が利用する施設をまちなかに集積することが可能となり、職住近接の確保や都市機能増進施設の利用者確保による立地しやすい環境の創出ができ、ひいては周辺の居住誘導区域への居住の誘導や人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等を図ることができるという大きな効果がある。

なお、当該効果は、都市機能誘導区域における業務施設等の立地ニーズがどの程度あるか、どのような業務施設等が立地するか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、複数のオフィスが都市機能誘導区域内に立地し、雇用が 100 人規模生まれた場合、当該オフィスがなければ他の都市圏へ流出しうる 100 人が当該都市圏にとどまることになり、人口密度が維持されるほか、オフィスの近くに居住する人口が増加することで居住誘導区域への居住誘導が図られ、その人々が利用する都市機能増進施設も立地しやすくなり、都市機能の持続性が向上するという効果が発生する。これらの効果については、現状では定量化することは難しいが、事後評価までに、都市計画基礎調査等の指標を活用して特定業務施設等誘導地区（仮称）数を調べるとともに、可能であれば導入都市にヒアリングすることによって、本規制緩和の効果を把握することとする。

4 負担の把握

【緩和・廃止】

<規制緩和・廃止により顕在化する負担>

○都市再生特別措置法、都市計画法及び建築基準法関係

(1) 特定業務施設等誘導地区（仮称）における用途・容積率の制限の緩和等

当該規制の緩和により顕在化する負担はない。

当該規制の緩和によってまちなかに特定業務施設等の円滑な立地が可能となる一方で、必要に応じて誘導すべき用途以外の用途に供する建築物の建築制限や建築物の高さの最高限度の制限がなされるが、これらの制限の根拠となる条例や都市計画は住民の意見を反映しながら作成されるものであり、仮に当該規制の緩和による直接的な支障が認められる場合には、その支障に対する意見も踏まえて条例や都市計画が定められる（都市計画法第 16 条、第 17 条）ことから、その影響は限定的と考えられる。

<行政費用>

○都市再生特別措置法、都市計画法及び建築基準法関係

(1) 特定業務施設等誘導地区（仮称）における用途・容積率の制限の緩和等

当該規制緩和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、建築物ごとに用途、容積率を緩和していた個別の許可が、特定業務施設等誘導地区（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、土地の高度利用を図るなど当該地区における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容積率の最低限度及び建築面積の最低限度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、増減を考慮しても発生する費用は軽微であると想定される。

<その他の負担>

—

5 利害関係者からの意見聴取

【新設・拡充、緩和・廃止】

■意見聴取した □意見聴取しなかった

(意見聴取しなかった理由)

- 具体の規制内容は下位法令に委任するため、意見聴取する中身がない
- 遵守費用が発生せず、意見聴取する理由がない
- 参加者の抽出又は参集が困難なため、別途、アンケート調査を行っている
- 他の府省で、別途、関連する意見聴取を行っており、それを参考にしている
- その他

(具体の理由：)

<主な意見内容と今後調整を要する論点>

○学識者や地方公共団体、経済団体の関係者等から構成される有識者会議の場において、委員より、人口減少と需要縮小が進むなかで、都市の再構築を図る上で民間投資を促進する「業務機能」の誘導を重視する方向性は重要であるが、業務機能は現行法令において明確な定義が存在していないため、今後は、「業務機能」を行政概念にとどめず、都市計画法体系の中で明確に位置づけ、土地利用制度上の機能区分として定義するとともに、立地適正化計画制度における都市機能誘導区域と、用途地域など既存制度との法的連動の仕組みを構築することにより、制度の一貫性と地域間での比較可能性が確保され、地方自治体における土地利用誘導の実効性が高まるとの意見があった。

<関連する会合の名称、開催日>

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、規制内容を含めた今後の都市政策のあり方について検討が行われた(令和8年1月14日とりまとめ)。

<関連する会合の議事録の公表>

https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s204_toshikeikakukihonmondai.html

6 事後評価の実施時期

【新設・拡充、緩和・廃止】

＜見直し条項がある法令案＞

- ・見直し条項（期限5年）を踏まえた事後評価の実施時期は令和 13 年度であり、それまでに事後評価を実施予定。

規制の事前評価書

法令案の名称：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) 定着物の移転の必要を生じないように換地計画を定めなければならない宅地の追加
(土地区画整理法第95条第4項)

(2) 換地処分後の区分地上権等の保全（土地区画整理法第6条第8項、第89条の5、
第98条第1項、第99条第1項及び第3項、第104条第4項）

(3) 共有地への換地処分（共有持分の付与）を可能とする制度改正（土地区画整理法第
90条の2、第91条第3項、第94条、第104条第7項）

(4) 換地処分前における地役権の設定の請求を可能とする規定の整備（土地区画整理法
第115条）

(5) 市街地再開発事業に関する都市計画における記載事項の追加等（都市再開発法第5
条の2、第14条第2項、第33条第2項、第50条の4第2項、第50条の9第2項、
第72条第3項及び第4項、第111条第2項、第118条の6第3項及び第4項）

(6) 市街地再開発事業の施行区域の見直し（都市再開発法第2条の2、第3条）

(7) 個別利用区制度の対象となる施設の拡充（都市再開発法第70条の2第2項第2号）

規制の区分：新設 拡充 緩和 廃止

担当部局：国土交通省都市局市街地整備課

評価実施時期：令和8年3月9日

1 規制の必要性・有効性

【新設・拡充】

<法令案の要旨>

都市の魅力及び活力の向上を通じて、都市の再生を図るため、公共公益施設の整備及び管理に関する協定制度の創設、固有魅力維持向上区域（仮称）が都市再生整備計画に定められた場合における関係法律の特例、都市機能誘導区域に特定業務施設等（仮称）の立地を誘導するための措置、市町村都市再生協議会によるまちづくり推進活動計画（仮称）の作成等の措置を講ずるとともに、土地区画整理事業及び市街地再開発事業に係る手続の見直し、都道府県による広域景観基本方針（仮称）の策定、景観計画に基づいて行う景観再生事業（仮称）の創設、歴史的風致維持向上計画に記載する重点区域の範囲の拡大等の所要の措置を講ずる。

<規制を新設・拡充する背景、発生している課題とその原因>

規制を新設・拡充する背景

地方部を中心に人口減少が進み、仕事やまちなかの魅力の不足により、若者の地方離れが深刻化する中、地方都市等においては、生活サービス機能の需要も担い手も不足し、その存続が危機的な状況となっている。

また、災害に強い地域づくり、市街地整備事業における所有者不明土地等対策も求められている状況にある。

このような状況に対しては、都市機能の集積や地域資源の活用、様々な主体との連携等により、地域の稼

ぐ力を創出しつつ、都市の魅力を磨き上げ、維持・向上させていくとともに、都市における防災面の取組の強化や、所有者不明土地対策の充実も図ることが喫緊の課題となっている。

発生している課題等

○土地区画整理法関係

(1) 定着物の移転の必要を生じないように換地計画を定めなければならない宅地の追加

土地区画整理事業では、照応の原則（土地区画整理法（以下、「区画法」という。）第 89 条）に則り従前の宅地に対する換地が定められるが、特に施行地区内に特定固有魅力形成建築物（仮称）（※）を含む場合、その地域固有の魅力を形成する建築物としての価値を適切に保存するためには、当該建築物が換地処分によってむやみに移転することがないように取り扱う必要がある。

また、都市の「固有の魅力」の向上のためには、従来から保全を図るべき建築物として定められてきた景観重要建造物（景観法第 19 条）や歴史的風致形成建造物（地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（以下、「地域歴史的風致法」という。）第 12 条）についても同様に、その地域固有の景観や歴史的風致を形成する建造物としての価値を適切に保存するためには、当該建造物が換地処分によってむやみに移転することがないように取り扱う必要がある。

※固有魅力維持向上区域（仮称）（地域固有の魅力の維持及び向上による居住者、滞在者等の活動及び滞在の質の向上を図る必要がある区域）内の固有の魅力の維持及び向上に資する建築物であって、公共公益施設として活用するための改修が居住者、滞在者等の活動及び滞在の質の向上のため特に必要と認められるもの

○都市再開発法関係

(5) 市街地再開発事業に関する都市計画における記載事項の追加等

第一種市街地再開発事業においては、原則として、施行地区内の土地所有者・借地権者（建物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者）のいずれに対しても施設建築物（再開発ビル）の一部（床）が与えられるが、施設建築敷地（再開発ビルが存する土地）に関する権利については、土地所有者に対しては施設建築敷地の所有権が与えられるものの、借地権者に対しては施設建築物の所有を目的とする地上権の共有持分しか与えられない。このように異なる地位であることを踏まえ、事業にあたっての地権者同意の取得等において、土地所有者と借地権者は異なる取り扱いをされることとなっている。

一方、近年の第一種市街地再開発事業においては、土地所有者と同等に借地権者に対しても施設建築敷地の所有権が与えられる「地上権非設定型」が主流となり、これによって、借地権者も土地所有者と同等の地位を有することができるようになってきた。また、個人施行（全員同意）を除く市街地再開発事業は都市計画決定を要するところ、地権者（土地所有者及び借地権者）の発意によって都市計画提案をなし、当該提案を踏まえて都市計画決定がなされることが多く、この場合においては、実態として、権利変換計画の作成イメージを含め、早い段階で地権者間の機運が醸成されていることが多い。

しかしながら、法律上、地上権非設定型による旨は事業の同意の後、権利変換計画の作成の段階で初めて決まることとされており、それまでの間、たとえ早い段階から機運が醸成されていた場合であっても、施行地区内の借地権者にあつては、同型によって施設建築敷地の所有権を取得することが確実でない、不安定な状態に置かれることとなる。

<必要となる規制新設・拡充の内容>

○土地区画整理法関係

(1) 定着物の移転の必要を生じないように換地計画を定めなければならない宅地の追加

【規制の拡充】土地区画整理事業の施行地区内に特定固有魅力形成建築物（仮称）、景観重要建造物又は歴史的風致形成建造物であってその性質上移転することが適当でないものが存する宅地が含まれる場合には、当該建築物の移転の必要が生じないように、換地計画を定めるものとする。

○都市再開発法関係

(5) 市街地再開発事業に関する都市計画における記載事項の追加等

【規制の新設】第一種市街地再開発事業に関する都市計画において、地上権非設定型による旨を定めることができることとし、その旨が都市計画に定められた事業においては、地上権非設定型（又は全員同意型）によって権利変換計画を定めなければならないこととする。また、都市計画提案に基づいて地上権非設定型による旨が都市計画に定められる場合、市街地再開発組合又は再開発会社が施行する事業にあつては、その事業の施行について全地権者（土地所有者及び借地権者）の3分の2以上の同意を得なければならないこととする。これにより、借地権者が土地所有者と同等の権利・地位を有することとなることを都市計画決定段階から担保する。

【緩和・廃止】

<法令案の要旨>

都市の魅力及び活力の向上を通じて、都市の再生を図るため、公共公益施設の整備及び管理に関する協定制度の創設、固有魅力維持向上区域（仮称）が都市再生整備計画に定められた場合における関係法律の特例、都市機能誘導区域に特定業務施設等（仮称）の立地を誘導するための措置、市町村都市再生協議会によるまちづくり推進活動計画（仮称）の作成等の措置を講ずるとともに、土地区画整理事業及び市街地再開発事業に係る手続の見直し、都道府県による広域景観基本方針（仮称）の策定、景観計画に基づいて行う景観再生事業（仮称）の創設、歴史的風致維持向上計画に記載する重点区域の範囲の拡大等の所要の措置を講ずる。

<規制を緩和・廃止する背景、発生している課題とその原因>

規制を新設・拡充する背景

地方部を中心に人口減少が進み、仕事やまちなかの魅力の不足により、若者の地方離れが深刻化する中、地方都市等においては、生活サービス機能の需要も担い手も不足し、その存続が危機的な状況となっている。

また、災害に強い地域づくり、市街地整備事業における所有者不明土地等対策も求められている状況にある。

このような状況に対しては、都市機能の集積や地域資源の活用、様々な主体との連携等により、地域の稼ぐ力を創出しつつ、都市の魅力を磨き上げ、維持・向上させていくとともに、都市における防災面の取組の強化や、所有者不明土地対策の充実も図ることが喫緊の課題となっている。

発生している課題等

○土地区画整理法関係

(2) 換地処分後の区分地上権等の保全

現行の土地区画整理事業においては、施行地区内の所有権及び地役権以外の権利は、換地処分後は換地上

に移転することとされている（区画法第 104 条第 2 項）。

このため、施行地区内の宅地の上空又は地下に区分地上権等を設定して鉄道等が設置されている場合、当該鉄道等の存する宅地の一部又は全部が従前地と異なる位置に換地されると、当該従前地には区分地上権等が存しないこととなり、当該鉄道等による空間利用の根拠が存在しない状態になる。

現在計画中の土地区画整理事業において、地下鉄の存する土地を施行地区に含むところ、当該地下鉄の所有を目的とする区分地上権を従前地に存置し続ける必要があることから、上記の現行制度下、換地計画に制約が生じることとなっている事例がある。

(3) 共有地への換地処分（共有持分の付与）を可能とする制度改正

現行の区画法上、共有地への換地処分については、一定の場合（高度利用地区への換地（区画法第 89 条の 4）、狭小土地の所有者に対する換地（区画法第 91 条））に限定されている。

これに対して、近年のまちづくりの動向を踏まえた場合、区画法第 89 条の原則等に反しない範囲において、複数の宅地の所有者について同一の宅地の共有持分を与えることが必要となる事態が生じている。

例えば、自己使用の意向を有しない複数の地権者の土地を企業等の施設（工場、商業施設等）に賃貸するために集約する事例が複数あるが、現行では土地区画整理事業内での共有化ができないことから、各地権者が一筆の極細の土地を集約する形態で行わざるを得ず、各筆各地権者別に賃貸借契約を締結するという複雑かつ不安定な状態となっている。

(4) 換地処分前における地役権の設定の請求を可能とする規定の整備

地役権は、性質上、特定の土地に専属するものであることから、土地区画整理事業により換地処分があってもなお従前の宅地に存在することとされ、その上で、要役地たる工作物等の移転・除却によって行使する利益のなくなった地役権は消滅することとなる。

例えば、電力会社が、鉄塔を要役地（自分の土地）、送電線の敷設・所有地を承役地（他人の土地）として送電線路敷設地役権を設定している場合において、土地区画整理事業により施行地区内の鉄塔が従前の要役地とは別の土地に移転した場合、従前の鉄塔のために設定されていた送電線路敷設地役権は、施行地区内外問わず、行使する利益がなくなり、消滅することとなる。

これに対し、区画法第 115 条の規定により、換地処分後に、現に従前と同一の利益を受けることができなくなったことをもって地役権の設定の請求を行うことは可能であるものの、承役地が施行地区外の広域にわたる場合には、多くの地権者との調整が必要であり、換地処分から全地権者との調整が完了するまでの間、送電線路のための権利が不安定な状態（無権利状態）に置かれることとなっている。

○都市再開発法関係

(6) 市街地再開発事業の施行区域の見直し

今般の都市再生特別措置法の改正により、都市機能誘導区域内において、特定業務施設等誘導地区（仮称）に関する都市計画を定めることができることとし、その記載事項として、容積率の最低限度及び建築面積の最低限度を定めることができることとするところ、特定業務施設等の立地が求められる街区において、敷地の統合や中高層建築物の建築が促進され、土地の高度利用と産業拠点となる複合施設等の特定業務施設等（※）の整備が図られることが期待される。

しかしながら、各土地所有者等の自発的な建築活動や任意の再開発に向けた相互の調整に期待するばかりでは、一部地権者の反対により調整が停滞する等、実際に高度利用が実現されるまでに相当な期間を要する

ことが見込まれる。

このため、短期間のうちに特定業務施設等の導入を目的とした街区の再整備と高度利用を実現する必要がある場合は、一定の強制力を有する市街地再開発事業の手法を活用することを可能とする必要がある。

(※) 特定業務施設等：業務施設若しくは新たな事業の創出若しくは事業の展開の促進を図るための施設又は観光旅客の来訪及び滞在の促進に資する施設であって、居住者の雇用機会の増大又は昼間人口の増加による誘導施設の維持に寄与し、かつ、良好な居住環境と調和するものをいう。

(7) 個別利用区制度の対象となる施設の拡充

市街地再開発事業では、原則として施行地区内の既存建築物は除却され、この例外として一定の既存建築物については特定の区域（個別利用区）に存置又は移転することができることとされているが、特に施行地区内に特定固有魅力形成建築物（仮称）を含む場合、その地域固有の魅力を形成する建築物としての価値を適切に保存するためには、当該建築物がむやみに除却されないことがないように取り扱う必要がある。

また、都市の「固有の魅力」の向上のためには、従来から保全を図るべき建築物として定められてきた景観重要建造物（景観法第19条）や歴史的風致形成建造物（地域歴史的風致法第12条）についても同様に、その地域固有の景観や歴史的風致を形成する建造物としての価値を適切に保存するためには、当該建造物がむやみに除却されないことがないように取り扱う必要がある。

<必要となる規制緩和・廃止の内容>

○土地区画整理法関係

(2) 換地処分後の区分地上権等の保全

【規制の緩和】鉄道等、立体都市計画決定がされた都市計画施設であって施行地区内の土地の上空又は地下における存置の必要性が特に高い施設のために設定されていた区分地上権等について、換地上に移転等しないこととする。

(3) 共有地への換地処分（共有持分の付与）を可能とする制度改正

【規制の緩和】権利者全員の同意がある場合に、共有地への換地処分ができる規定を整備する。

(4) 換地処分前における地役権の設定の請求を可能とする規定の整備

【規制の緩和】換地処分により消滅する地役権の代わりとなる新たな地役権を設定する必要がある場合においては、換地処分よりも前の段階において関係地権者との協議を行い、換地処分から遅れることなく権利関係を確定させるための規定を整備する。

○都市再開発法関係

(6) 市街地再開発事業の施行区域の見直し

【規制の緩和】市街地再開発事業の施行区域に、建築物の建築面積の最低限度及び容積率の最低限度が定められた特定業務施設等誘導地区の区域を追加する。

(7) 個別利用区制度の対象となる施設の拡充

【規制の緩和】その存置又は移転を目的として個別利用区（一定の既存建築物を存置又は移転することができる区域）への権利変換の申出を行うことができるものの対象に、特定固有魅力形成建築物（仮称）、景観重要建造物及び歴史的風致形成建造物を追加することとする。

2 規制の妥当性（その他の手段との比較検証）

【新設・拡充】

<その他の規制手段の検討状況>

○土地区画整理法関係

（1）定着物の移転の必要を生じないように換地計画を定めなければならない宅地の追加

■検討した □検討しなかった

（検討した内容・結果又は検討しなかった理由）

本規制案に代えて、区画法第95条第1項に規定する「位置・地積等に特別の考慮をして換地を定めることができる宅地」の類型に、特定固有魅力形成建築物（仮称）、景観重要建造物又は歴史的風致形成建造物であってその性質上移転することが適当でないものが存する宅地を追加することも検討したが、位置・地積等に特別の考慮ができたとしても、これらの建築物の移転の必要が生じる換地計画の作成を完全に排除することができないことから、当該規制措置の目的を達成するためには、本規制案が妥当である。

○都市再開発法関係

（5）市街地再開発事業に関する都市計画における記載事項の追加等

□検討した ■検討しなかった

（検討した内容・結果又は検討しなかった理由）

本規制案は、現行の第5条（住宅建設の目標の設定）と同様に都市計画決定の段階で「定めることができる」事項（地上権非設定型による旨）を追加し、当該事項が都市計画に定められた事業においては、当該事項等を事業段階でも遵守せねばならないこととすることで、都市計画の実現を担保するものである。このため、規定の性質上、代替案を設定することはできない。

<その他非規制手段の検討状況>

○土地区画整理法関係

（1）定着物の移転の必要を生じないように換地計画を定めなければならない宅地の追加

□検討した ■検討しなかった

（検討した内容・結果又は検討しなかった理由、既に導入済みの非規制手段の内容）

土地区画整理事業の施行地区内に、特定固有魅力形成建築物（仮称）、景観重要建造物又は歴史的風致形成建造物であってその性質上移転することが適当でないものが存する宅地が含まれる場合、これらの建築物は魅力あるまちづくりの核となりうるものであり、移転をすることによりその価値を減じるおそれがあるときは、これらの移転がないように換地計画を定めることが望ましい旨をガイドラインで示す案が考えられる。

しかし、同事業の施行者にはガイドラインに従う義務はなく、性質上移転することが適当でないこれらの建築物の移転を防止する効果は限定的であることから、本規制案の採用が妥当である。

○都市再開発法関係

(5) 市街地再開発事業に関する都市計画における記載事項の追加等

検討した 検討しなかった

(検討した内容・結果又は検討しなかった理由、既に導入済みの非規制手段の内容)

地上権非設定型による旨を法定の都市計画決定事項とはせず、都市計画提案の段階で地上権非設定型による旨の同意を得ることが許容される旨を明示した上で、当該同意があった場合は権利変換計画の作成を地上権非設定型によらねばならない旨を、各施行者に対して通知等する案が考えられる。

しかし、法定されていない事項については拘束力を有せず、施行者が地上権非設定型（又は全員同意型）によらず権利変換計画を定めることが完全に排除されないところ、地上権非設定型によることを確実に担保させるには、本規制案の採用が妥当である。

3 効果（課題の解消・予防）の把握

【新設・拡充】

○土地区画整理法関係

(1) 定着物の移転の必要を生じないように換地計画を定めなければならない宅地の追加

施行地区内に、移転することがその性質上困難な特定固有魅力形成建築物（仮称）・景観重要建造物・歴史的風致形成建造物が存在する場合でも、これらの建造物としての価値を適切に保存しながら、土地区画整理事業を実施することが可能となる。建造物としての価値の保存への寄与という効果について事前評価時点で定量的に示すことは困難であるが、事後評価に向けて、「施行地区内に特定固有魅力形成建築物（仮称）・景観重要建造物・歴史的風致形成建造物が存在する土地区画整理事業の件数」を把握するように努める。

○都市再開発法関係

(5) 市街地再開発事業に関する都市計画における記載事項の追加等

地権者の発意により、都市計画決定の段階であらかじめ地上権非設定型による旨を定めることで、地権者の意向を踏まえた権利変換計画の作成等を円滑かつ適正に実施できることとなる。権利変換計画の作成等の円滑化・適正化という効果について事前評価時点で定量的に示すことは困難であるが、事後評価に向けて、「地上権非設定型による旨が都市計画決定された件数」を把握するように努める。

【緩和・廃止】

○土地区画整理法関係

(2) 換地処分後の区分地上権等の保全

地下鉄等の都市計画施設の空間利用の根拠となる権利が保全されるため、権利関係の安定を図りつつ、土地区画整理事業を施行することができる。権利関係の安定という効果について事前評価時点で定量的に示すことは困難であるが、事後評価に向けて、「事業計画において土地区画整理法第6条第8項の規定により都市計画施設を定めている土地区画整理事業の件数」を把握するように努める。

(3) 共有地への換地処分（共有持分の付与）を可能とする制度改正

共有地への換地処分を可能とすることで、地域住民が希望する形での土地利用が図られることとなる。地

域住民の希望の実現という効果について事前評価時点で定量的に示すことは困難であるが、事後評価に向けて、「共有持分の付与を検討している土地区画整理事業の件数」を把握するように努める。

(4) 換地処分前における地役権の設定の請求を可能とする規定の整備

換地処分までの間に新たな地役権の設定についての協議が可能となることで、換地処分後に地役権が存在しない状況が長く継続することを防止し、権利関係の安定を図ることが可能となる。権利関係の安定という効果について事前評価時点で定量的に示すことは困難であるが、事後評価に向けて、「換地処分前に地役権設定協議がなされた件数」を把握するように努める。

○都市再開発法関係

(6) 市街地再開発事業の施行区域の見直し

一定の強制力を有する市街地再開発事業の手法を活用することで、短期間のうちに特定業務施設等の導入を目的とした街区の再整備と高度利用を実現することが可能となる。街区の再整備と高度利用の実現という効果について事前評価時点で定量的に示すことは困難であるが、事後評価に向けて、「特定業務施設等誘導地区において施行されている市街地再開発事業の件数」を把握するように努める。

(7) 個別利用区制度の対象となる施設の拡充

特定固有魅力形成建築物（仮称）・景観重要建造物・歴史的風致形成建造物の価値を保全しつつ、これらの建築物を含む地域において市街地再開発事業を通じた魅力あるまちづくりが可能となる。魅力あるまちづくりの実現という効果について事前評価時点で定量的に示すことは困難であるが、事後評価に向けて、「特定固有魅力形成建築物（仮称）・景観重要建造物・歴史的風致形成建造物が個別利用区制度の対象となった市街地再開発事業の件数」を把握するように努める。

4 負担の把握

【新設・拡充】

<遵守費用>

○土地区画整理法関係

(1) 定着物の移転の必要を生じないように換地計画を定めなければならない宅地の追加

施行者（非公共施行）が換地設計に要する費用が想定されるが、換地設計に要する費用は現行でも要することとなっており、かつ、施行地区の面積に影響される等、各個別事例によるところ、一概に遵守費用を算定することは困難である。

○都市再開発法関係

(5) 市街地再開発事業に関する都市計画における記載事項の追加等

施行者（非公共施行）が事業計画及び権利変換計画の策定・施設建築物の設計に要する費用が想定されるが、これらの費用は現行でも要することとなっており、かつ、施行地区の面積に影響される等、各個別事例によるところ、一概に遵守費用を算定することは困難である。

<行政費用>

○土地区画整理法関係

(1) 定着物の移転の必要を生じないように換地計画を定めなければならない宅地の追加

施行者が換地設計に要する費用が想定されるが、換地設計に要する費用は現行でも要することとなっており、かつ、施行地区の面積に影響される等、各個別事例によるところ、一概に行政費用を算定することは困難である。

○都市再開発法関係

(5) 市街地再開発事業に関する都市計画における記載事項の追加等

都市計画提案を踏まえて地方公共団体が都市計画決定を行うのに要する費用が想定されるが、都市計画決定にあたっての各手続において要する費用は各個別事例によるところ、一概に行政費用を算定することは困難である。

また、施行者が事業計画及び権利変換計画の策定・施設建築物の設計に要する費用が想定されるが、これらの費用は現行でも要することとなっており、かつ、施行地区の面積に影響される等、各個別事例によるところ、一概に行政費用を算定することは困難である。

<その他の負担>

—

【緩和・廃止】

<規制緩和・廃止により顕在化する負担>

○土地区画整理法関係

(2) 換地処分後の区分地上権等の保全

施行者（非公共施行）が土地評価・換地設計に要する費用が想定されるが、土地評価・換地設計に要する費用は現行でも要することとなっており、かつ、施行地区の面積に影響される等、各個別事例によるところ、一概に顕在化する負担を算定することは困難である。

(3) 共有地への換地処分（共有持分の付与）を可能とする制度改正

共有地に換地処分される費用が想定されるが、物件により換地処分において要する費用が異なること、一概に顕在化する負担を算定することは困難である。

また、換地に代えて共有地に土地の共有持分を与えられることに伴い施行者（非公共施行）が負担する建築物等の移転・除却費用が考えられるが、場所により地価が異なり、かつ、物件の種類によりその価額も異なるため、一概に顕在化する負担を算定することは困難である。

(4) 換地処分前における地役権の設定の請求を可能とする規定の整備

保全される地役権の登記費用が生じる。承役地の不動産1個あたり1,500円（登録免許税法別表第一（四））を要する。

○都市再開発法関係

(6) 市街地再開発事業の施行区域の見直し

特になし

(7) 個別利用区制度の対象となる施設の拡充

個別利用区内に権利変換される費用が想定されるが、物件により権利変換において要する費用が異なるところ、一概に顕在化する負担を算定することは困難である。

また、個別利用区内への権利変換に伴い施行者（非公共施行）が負担する建築物等の移転費用が考えられるが、場所により地価が異なり、かつ、物件の種類によりその価額も異なるため、一概に顕在化する負担を算定することは困難である。

<行政費用>

○土地区画整理法関係

(2) 換地処分後の区分地上権等の保全

施行者が土地評価・換地設計に要する費用が想定されるが、土地評価・換地設計に要する費用は現行でも要することとなっており、かつ、施行地区の面積に影響される等、各個別事例によるところ、一概に行政費用を算定することは困難である。

(3) 共有地への換地処分（共有持分の付与）を可能とする制度改正

換地に代えて共有地に土地の共有持分を与えられることに伴い施行者が負担する建築物等の移転・除却費用が考えられるが、場所により地価が異なり、かつ、物件の種類によりその価額も異なるため、一概に行政費用を算定することは困難である。

(4) 換地処分前における地役権の設定の請求を可能とする規定の整備

特になし

○都市再開発法関係

(6) 市街地再開発事業の施行区域の見直し

特になし

(7) 個別利用区制度の対象となる施設の拡充

個別利用区内への権利変換に伴い施行者が負担する建築物等の移転費用が考えられるが、場所により地価が異なり、かつ、物件の種類によりその価額も異なるため、一概に行政費用を算定することは困難である。

<その他の負担>

—

5 利害関係者からの意見聴取

【新設・拡充、緩和・廃止】

意見聴取した ■意見聴取しなかった

(意見聴取しなかった理由)

具体の規制内容は下位法令に委任するため、意見聴取する中身がない

遵守費用が発生せず、意見聴取する理由がない

参加者の抽出又は参集が困難なため、別途、アンケート調査を行っている

他の府省で、別途、関連する意見聴取を行っており、それを参考としている

■その他

(具体の理由：規制(1)については、国土交通省都市局まちづくり推進課において「特定固有魅力形成建築物(仮称)の増築等の届出・勧告等」の関係で、学識者や地方公共団体、経済団体の関係者等から構成される有識者会議の場において意見聴取を行っており、それを参考としている。その他については、計画の作成等において取り得る選択肢を増加させる改正であり、その選択肢を選択した施行者、地方公共団体や地権者において負担が生じるものであって全ての事業において負担を生じるものではないことに加え、今後どの事業において適用されるかが事前評価時点で不明であるため意見聴取が困難である。)

<主な意見内容と今後調整を要する論点>

なし

<関連する会合の名称、開催日>

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、規制内容を含めた今後の都市政策のあり方について検討が行われた(令和8年1月14日とりまとめ)。

<関連する会合の議事録の公表>

https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s204_toshikeikakukihonmondai.html

6 事後評価の実施時期

【新設・拡充、緩和・廃止】

<見直し条項がある法令案>

- ・見直し条項(期限5年)を踏まえた事後評価の実施時期は、(1)(6)(7)は令和13年度、(2)(3)(4)(5)は令和14年度であり、それまでに事後評価を実施予定。

規制の事前評価書

法令案の名称：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) 再生協定（仮称）に基づく行為に係る行為規制の適用除外（景観法第16条）
(2) 景観整備推進法人（旧：景観整備機構）の指定要件の緩和等（景観法第92条）
(3) 景観計画区域内の増築等及び歴史的風致形成建造物の増築等に係る届出のみなし（景観法第16条）

規制の区分：新設 拡充 緩和 廃止

担当部局：国土交通省都市局公園緑地・景観課

評価実施時期：令和8年3月9日

1 規制の必要性・有効性

【緩和・廃止】

<法令案の要旨>

都市の魅力及び活力の向上を通じて、都市の再生を図るため、公共公益施設の整備及び管理に関する協定制度の創設、固有魅力維持向上区域（仮称）が都市再生整備計画に定められた場合における関係法律の特例、都市機能誘導区域に特定業務施設等（仮称）の立地を誘導するための措置、市町村都市再生協議会によるまちづくり推進活動計画（仮称）の作成等の措置を講ずるとともに、土地区画整理事業及び市街地再開発事業に係る手続の見直し、都道府県による広域景観基本方針（仮称）の策定、景観計画に基づいて行う景観再生事業（仮称）の創設、歴史的風致維持向上計画に記載する重点区域の範囲の拡大等の所要の措置を講ずる。

<規制を緩和・廃止する背景、発生している課題とその原因>

規制を緩和・廃止する背景

地方部を中心に人口減少が進み、仕事やまちなかの魅力の不足により、若者の地方離れが深刻化する中、地方都市等においては、生活サービス機能の需要も担い手も不足し、その存続が危機的な状況となっている。

また、災害に強い地域づくり、市街地整備事業における所有者不明土地等対策も求められている状況にある。

このような状況に対しては、都市機能の集積や地域資源の活用、様々な主体との連携等により、地域の稼ぐ力を創出しつつ、都市の魅力を磨き上げ、維持・向上させていくとともに、都市における防災面の取組の強化や、所有者不明土地対策の充実も図ることが喫緊の課題となっている。

発生している課題等

○景観法関係

(1) 再生協定（仮称）に基づく行為に係る行為規制の適用除外

良好な景観を生かしたまちづくりの推進に当たっては、民家等の建造物の外観の改修を軸とした取組が重要であるが、現在では低未利用のまま長年が経過している建造物が多くなっており、その取組が十分に進められていない。

景観法上、行政が主導して良好な景観に積極的に取り組むための制度的手段がないため、行政が景観計画に基づく良好な景観の整備に取り組むための制度の創設が必要だが、景観法上は景観計画区域内の良好な景観を保全するための行為規制を設けていることから、当該制度を活用した改修等を行う場合の行為規制との調整が必要であるという課題がある。

(2) 景観整備推進法人（旧：景観整備機構）の指定要件の緩和

近年、建造物の再生や利活用に関する事業を行う主体としてまちづくり会社等の民間事業者がリノベーション等を通じて良好な景観の形成に取り組む事例が増えているが、良好な景観を生かしたまちづくりにおいて、こうした民間のノウハウを十分に活用できていないという課題がある。

これは、景観法第 92 条の規定により景観整備機構として指定を受けることができる主体は、設立目的から業務の遂行を担保できるという観点で一般社団法人若しくは一般財団法人又は特定非営利活動法人に限定されており、こうした民間事業者を景観整備機構として指定することができないためである。

(3) 景観計画区域内の増築等及び歴史的風致形成建造物の増築等に係る届出のみなし

都市再生特別措置法において、都市再生整備計画に固有魅力維持向上区域（仮称）（※1）を定め、当該区域の核となる特定固有魅力形成建築物（仮称）（※2）の増築等に係る届出義務を創設することとしているが、その趣旨は、景観計画区域内に存する建築物や歴史的風致形成建造物と同様に、その価値を現状の状態のまま保存することであるから、一の行為に対して同一の相手方に同一の趣旨を有する複数の届出義務を課すことは行為者にとって過剰な負担を強いることとなる。

（※1） 地域固有の魅力の維持及び向上による居住者、滞在者等の活動及び滞在の質の向上を図る必要がある区域

（※2） 固有魅力維持向上区域（仮称）内の固有の魅力の維持及び向上に資する建築物であって、公共公益施設として活用するための改修が居住者、滞在者等の活動及び滞在の質の向上のため特に必要と認められるもの

<必要となる規制緩和・廃止の内容>

○景観法関係

(1) 再生協定（仮称）に基づく行為に係る行為規制の適用除外

景観行政団体又は景観整備推進法人は、景観計画に定められた事業実施方針に従い、景観再生事業を実施するにあたり、建造物の所有者との間において、景観再生事業の実施に関する協定（以下「再生協定」という。）を締結できることとし、推進法人が再生協定を締結する際にはあらかじめ景観行政団体の長の認可を受けなければならないこととする。認可を受けた再生協定に基づき景観計画区域内において建造物の改築等の行為を行う場合には、届出、設計変更等に係る勧告や変更命令等の行為規制の適用除外とすることとする。

(2) 景観整備推進法人（旧：景観整備機構）の指定要件の緩和等

景観整備機構の指定対象に、現行の一般社団法人若しくは一般財団法人又は特定非営利活動法人に加えて「良好な景観の形成を図ることを目的とする会社」を追加する。また、指定対象の拡大に伴い、景観整備推進法人に関する特例措置の適用対象も拡大する。

(3) 景観計画区域内の増築等及び歴史的風致形成建造物の増築等に係る届出のみなし

都市再生整備計画に定められた特定固有魅力形成建築物について、増築等をしようとする者が市町村長に届出を行った場合、当該届出を、景観法における景観計画区域内における増築等及び地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律における歴史的風致形成建造物の増築等に係る届出とみなすこととする。

2 規制の妥当性（その他の手段との比較検証）

※今回の規制は緩和に係る内容であるため、記入しない。

3 効果（課題の解消・予防）の把握

【緩和・廃止】

○景観法関係

(1) 再生協定（仮称）に基づく行為に係る行為規制の適用除外

推進法人が、建造物の所有者と再生協定を締結する場合にはあらかじめ景観行政団体の認可を必要とし、当該認可を受けた再生協定に基づいて建造物の改修・活用等を行う場合には、届出等の行為規制の適用除外とすることにより推進法人がより円滑に事業活動を行うことができるようになり、良好な景観を創出する取組が促進されることになると考えている。

事後評価に向けては、締結された再生協定の件数を把握することをもって本規制の効果を把握することとする。

(2) 景観整備推進法人（仮称）（旧：景観整備機構）の指定要件の緩和

推進法人について、現行の要件で指定することができる一般社団法人若しくは一般財団法人又は特定非営利活動法人のみならず、「良好な景観の形成を図ることを目的とする会社」を追加することで、民間事業者の活力やノウハウを景観行政に活用することができるようになると考えている。

これらの効果については、現状では定量化することは難しいが、事後評価書を作成するまでには、新たに景観整備推進法人（仮称）に指定された会社の数を把握することなどにより、定量化する。

(3) 景観計画区域内の増築等及び歴史的風致形成建造物の増築等に係る届出のみなし

都市再生整備計画に定められた特定固有魅力形成建築物について、増築等をしようとする者が市町村長にした届出を景観計画区域内の増築等又は歴史的風致形成建築物の増築等に係る届出とみなすことで、手続きの重複を解消し、それらの建築物の所有者の負担を軽減することができ、良好な景観の形成や歴史的風致の維持・向上に資する建造物の保全・改修が行いやすくなると考えている。

これらの効果については、現状では定量化することが難しいが、事後評価書を作成するまでには、実際に重複した届出件数を把握することなどにより、定量化する。

4 負担の把握

【緩和・廃止】

<規制緩和・廃止により顕在化する負担>

○景観法関係

(1) 再生協定に基づく行為に係る行為規制の適用除外

本規制緩和により、何らかの顕在化する負担は想定されない。

(2) 景観整備推進法人（仮称）（旧：景観整備機構）の指定要件の緩和

本規制緩和により、一般社団法人、一般財団法人又は特定非営利活動法人でない会社も、現行法の景観整備機構が行う業務を推進法人として行うことができるようになるが、業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものという要件は変わらないため、何らかの顕在化する負担は想定されない。

(3) 景観計画区域内の増築等及び歴史的風致形成建造物の増築等に係る届出のみなし

本規制緩和により、何らかの顕在化する負担は想定されない。

<行政費用>

○景観法関係

(1) 再生協定に基づく行為に係る行為規制の適用除外

本規制緩和により、行政費用は発生しない。

(2) 景観整備推進法人（仮称）（旧：景観整備機構）の指定要件の緩和

景観行政団体は、景観整備推進法人の指定にあたっては業務を適正かつ確実に行うことができるか否かを審査したうえで指定し、指定したときは当該景観整備推進法人の名称等を公示しなければならない。当該指定の審査及び公示の手続きに係る費用が発生すると想定される場所、当該費用については、各景観行政団体や各協定の内容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が、例えば、担当者2人が指定にあたっての書面審査・ヒアリングに計4時間を要すると仮定して試算すると、認可の実施に要する費用は1件あたり約1.4万円と推定される。（※A）

（※A）再生協定の認可に係る費用の推計

①行政担当者の時給：平均給与月額（一般行政職員）÷労働時間（1か月あたり）

$317,951 \div 168 = 1,892.565 \div 1,800$ （円）

②時間費用：4×2=8（時間）

①×②=14,400（円）

(3) 景観計画区域内の増築等及び歴史的風致形成建造物の増築等に係る届出のみなし

本規制緩和により、行政費用は発生しない。

<その他の負担>

—

5 利害関係者からの意見聴取

【新設・拡充、緩和・廃止】

■意見聴取した □意見聴取しなかった

(意見聴取しなかった理由)

- 具体の規制内容は下位法令に委任するため、意見聴取する中身がない
- 遵守費用が発生せず、意見聴取する理由がない
- 参加者の抽出又は参集が困難なため、別途、アンケート調査を行っている
- 他の府省で、別途、関連する意見聴取を行っており、それを参考にしている
- その他

(具体の理由：)

<主な意見内容と今後調整を要する論点>

リノベーションを行っている事業者等から本改正に係る意見を聴取した中で、今般措置する「再生協定に基づく行為に係る行為規制の適用除外（景観法第 16 条）」、「景観整備推進法人（旧：景観整備機構）の指定要件の緩和（景観法第 92 条）」のいずれも、リノベーションの促進による景観再生につながるものであるとして、特段の反対意見はなかった。

<関連する会合の名称、開催日>

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、規制内容を含めた今後の都市政策のあり方について検討が行われた（令和 8 年 1 月 14 日とりまとめ）。

<関連する会合の議事録の公表>

https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s204_toshikeikakukihonmondai.html

6 事後評価の実施時期

【新設・拡充、緩和・廃止】

<見直し条項がある法令案>

- ・見直し条項（期限 5 年）を踏まえた事後評価の実施時期は令和 13 年度であり、それまでに事後評価を実施予定。