

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の施行に伴う関係政令の整備に関する政令案

規制の名称：特定業務施設等誘導地区内において、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度が定められている場合における、屋上の小規模な突出物の建築物の高さへの算入（建築基準法施行令第2条第1項第6号ロ関係）

規制の区分：☐新設 ☒拡充 ☐緩和 ☐廃止

担当部局：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10月6日

1 規制の必要性・有効性

【新設・拡充】

<法令案の要旨>

- ・第221回国会において成立した都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和8年法律第23号）による改正後の建築基準法に特定業務施設等誘導地区（第60条の4）が追加され、特定業務施設等誘導地区内では、特定業務施設等について容積率制限が緩和され、周辺より突出した高さの建築物の建築が可能となった。これに伴い、屋上の小規模な突出物の建築物の高さへの算入に係る政令の規定について、周辺建築物の日照の確保を担保するため、特定業務施設等誘導地区内の建築物の高さの算定にあたっては北側斜線制限型高さ制限（周辺より突出した高さの建築物が建築される蓋然性が高まるため、日照の確保を目的として、北側斜線制限の適用がない地域においてこれと同様の制限等をかけるものをいう）が特定業務施設等誘導地区に関する都市計画に定められた場合に限り、屋上の小規模な突出物を建築物の高さに算入することとする。

<規制を新設・拡充する背景、発生している課題とその原因>

- ・建築基準法においては、建築物の安全性の確保や周辺市街地への影響を抑える観点から、建築物の高さに応じた規制や高さそのものの制限を規定しており、これらの規定を適用する場合の建築物の高さの算定方法は、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号において定めている。同号ロにおいて、階段室、昇降機塔等の通例屋上に突出して設置される小規模なものについては、建築物の高さに算入しないことを原則としているが、特定用途誘導地区・居住環境向上用途誘導地区においては、各地区の誘導施設について容積率制限が緩和され、周辺より突出した高さの建築物が建築される蓋然性が高まることから、都市計画で定める建築物の高さ制限の一つとして、誘導施設・居住環境向上施設であるか否かにかかわらず、地区内の全ての建築物を対象に、建築物の北側の日照確保を主な目的とする高さ制限の規定に係る建築物の高さの算定にあたっては、屋上の小規模な突出物を建築物の高さに算入する規制を講じている。今般追加された特定業務施設等誘導地区においても、同様の観点から措置を行う必要がある。

<必要となる規制新設・拡充の内容>

- ・建築基準法施行令第2条第1項第6号ロを改正し、特定業務施設等誘導地区内の建築物の高さの算定にあたっては北側斜線制限型高さ制限が特定業務施設等誘導地区に関する都市計画に定められた場合に限

り、屋上の小規模な突出物を建築物の高さに算入することとする。

2 規制の妥当性（その他の手段との比較検証）

【新設・拡充】

<その他非規制手段の検討状況>

☐ 検討した ☒ 検討しなかった

（検討した内容・結果： ）

（検討しなかった理由）

☐ 具体の規制内容は、下位の法令等で検討されることになるため

☐ 規制を共管する他の府省で、別途、比較検証を行っているため

☒ 既存規制の拡充を検討しており、非規制手段を検討する余地がないため

☐ 既に非規制手段を導入しており、その他の非規制手段案もないため

☐ 既存規制の緩和・廃止に伴って付随的に発生する規制であり、全体的には遵守費用が軽減するため

☐ その他

（「その他」の具体的理由： ）

<その他の規制手段の検討状況>

☐ 検討した ☒ 検討しなかった

（検討した内容・結果： ）

（検討しなかった理由）

☐ 具体の規制内容は、下位の法令等で検討されることになるため

☐ 規制を共管する他の府省で、別途、比較検証を行っているため

☒ 既存規制の拡充を検討しており、既存規制と本規制案との間に他の規制手段案がないため

☐ 既存規制の緩和・廃止に伴って付随的に発生する規制であり、全体的には遵守費用が軽減するため

☐ その他

（「その他」の具体的理由： ）

3 効果（課題の解消・予防）の把握

【新設・拡充】

- ・ 建築物の北側の日照確保を主な目的とする高さ制限が定められた特定業務施設等誘導地区内において、屋上の小規模な突出物を建築物の高さに算入することにより、建築物の北側に隣接する建築物等の日照が確保できる。これにより、建築物の外壁の調湿や敷地内の植栽の健全な生育、居住者の心身の健康など、日照が遮られると得られない様々な効用が期待できる。

参考文献： 安本晋也、平川翼、「住宅が享受する日照の健康保全への役割とその地理的分布の問題」．都市住宅学 2024 第 119・120 号．都市住宅学会編集委員会編集．公益社団法人都市住宅学会．2024．p. 55-59.

4 負担の把握

【新設・拡充】

<遵守費用>

- ・ 本規制により、建築物の設計上の自由度が制約され、規制に適応させるための改修工事を行う必要が生じる等の一定の費用が発生するものの、本規制がなければ北側に隣接する建築物等の日照を遮ることとなるため、必要な措置である。この費用については、屋上の小規模な突出物を有する建築物と北側に隣接する敷地との距離、当該建築物の北側における道路の有無及びその幅員、当該突出物の高さや屋上の配置場所、敷地が北側にどのように面しているかなど、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、現状は定量化することは困難であるが、仮定で一の特定業務施設等誘導地区につき、撤去が必要なケースがおおよそ3件程度見込まれるところ、例えば、特定業務施設等誘導地区内の既存不適格建築物に関して、建築基準法の定める範囲を超える増改築を行う際に、特定業務施設等誘導地区の建築物の高さ制限に対応するために屋上の階段室（水平投影面積 12 m²（注1））の撤去を行う場合においては、工事費用として1件あたり約34万円（注2）要すると推定される。事後評価を実施する令和13年においては、特定行政庁等への聞き取り等によって、費用を定量化するように努める。

（注1）建築面積 100 m²の建築物の屋上に設置されているものと仮定

（注2）直接工事費（参考：『建築施工単価（2026年7月）』）…

木造建物解体費（上屋解体、共同住宅、手こわし、東京）：3,180 円/m²

外部足場工事費（建地幅 600mm・存置 3 月）：1,770 円/m² ※外周 14m×高さ 9m=126 m²

共通費（管理費等）…直接工事費の 30%

総計…(3,180 円×12 m²+1,770 円×126 m²)×1.3=339,534 円(税抜)

<行政費用>

- ・ 建築主からの申請に対し行う建築確認及び完了検査の際に、本規制の遵守状況を申請図面及び建築現場で確認するための費用が発生する。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。令和2年に居住環境向上用途誘導地区を新設した際に同様の規制を行っているところ、事後評価において規制の対象となる建築物がなかったことから、具体的に確認作業等に要する時間は不明確であり、現状は発生する作業時間を定量化することは困難であるが、事後評価を実施する令和13年においては、特定行政庁等への聞き取り等によって、費用を定量化するように努める。

<その他の負担>

- ・ なし

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

<主な意見内容と今後調整を要する論点>

- ・ 制度の検討段階において、利害関係者である自治体に対して業務施設の立地誘導を行っていない理由をアンケートで聞いた結果、「立地適正化計画へ位置づけて良いか分からなかったから」といった意見や、「国土交通省が作成している立地適正化計画の手引きにおいて、専ら都市の居住者以外の者の宿泊のみに特化した宿泊施設、都市の居住者の共同の福祉や利便に寄与しないオフィス等の施設は、誘導施設として想定していな

いと記載があるため、業務施設は都市に必要な機能として示しながらも、誘導施設には設定しなかった」、「施設を誘導するための支援制度がない」といった意見が寄せられた。

また、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も議論し、「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を受け、今般の制度改正に至った。

今後は、新設された制度に対する意向調査や活用状況を注視し、制度や運用を引き続き検討する。

<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

本規制については、施行から5年後（令和13年度）に事後評価を実施する。

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の施行に伴う関係政令の整備に関する政令案

規制の名称：①既存不適格のまま増改築を許容する建築物への特定業務施設等誘導地区内の建築物の容積率及び建築面積の最低限度制限に係る既存不適格建築物の追加（建基法施行令 137 条の 9 関係）

②既存不適格のまま大規模修繕等を行うことを許容する建築物への特定業務施設等誘導地区内の建築物の容積率及び建築面積の最低限度並びに高さ制限に係る既存不適格建築物の追加（第 137 条の 12 第 7 項）

規制の区分：☐新設 ☐拡充 ☒緩和 ☐廃止

担当部局：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 10 月 6 日

1 規制の必要性・有効性

【緩和・廃止】

＜法令案の要旨＞

- ・第 221 回国会において成立した都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和 8 年法律第 23 号）による改正後の建築基準法に特定業務施設等誘導地区（第 60 条の 4）が追加されたことに伴い、既存不適格建築物に係る政令の規定について、既存不適格のまま増改築を行うことを許容する建築物及び既存不適格のまま大規模の修繕又は大規模の模様替を行うことを許容する建築物に、特定業務施設等誘導地区内の既存不適格建築物を追加することとする。

＜規制を緩和・廃止する背景、発生している課題とその原因＞

- ①既存不適格建築物について、政令で定める範囲内の増改築においては、一定の規定について現行基準への適合を求めないこととしており（建築基準法第 86 条の 7 第 1 項）、その政令で定める範囲として、既存不適格の内容が当該建築物の容積率の最低限度又は建築面積に係るものであるときの増築については、増築後の建築面積が都市計画において定められた建築面積の最低限度の 3 分の 2 を超えないこと及び増築後の容積率が都市計画において定められた容積率の最低限度の 3 分の 2 を超えないことを定めている（建築基準法施行令第 137 条の 9 第 1 項柱書・第 2 号・第 3 号）。これは、建築物はいったん建築されると数十年の長期にわたって使用されるうえ、その間には増改築がされることが一般的であるところ、小規模な増改築の際にまで一律に建築基準法令の規定が適用されることとすると、当該建築物の所有者に過剰な負担を課すこととなるためである。
- ②既存不適格建築物について、政令で定める範囲内の大規模の修繕又は大規模の模様替においては、一定の規定について現行基準への適合を求めないこととしており（建築基準法第 86 条の 7 第 1 項）、その政令で定める範囲として、既存不適格の内容が、都市計画法第 8 条第 1 項第 4 号の 2 に掲げる地区（都市再生特別地区等）に関する建築基準法の規定等に係るものであるときの大規模の修繕又は大規模の模様替については、全

ての大規模の修繕又は大規模の模様替（用途地域内等の建築物に係る大規模の修繕又は大規模の模様替を除く（※１））と定めている（建築基準法施行令第 137 条の 12 第 7 項）。これは、大規模の修繕又は大規模の模様替については、増改築と異なり形態が大幅に変更されるものではないことから、地区に関する建築基準法の規定が確保しようとする市街地環境を悪化させるものではなく、また、この機会を捉えてまで建築物全体を最新の基準に適合させることは不合理であるためである。

（※１）用途地域等に関する規定又は防火地域及び準防火地域内の建築物に関する規定に係る既存不適格建築物についてのこれらの規定に不適格のまま行うことができる大規模の修繕又は大規模の模様替の範囲は、別途、建築基準法施行令第 137 条の 12 第 13 項及び第 14 項において定められている。

＜必要となる規制緩和・廃止の内容＞

①今般、特定業務施設等誘導地区内の建築物の容積率及び建築面積の最低限度制限（建築基準法第 60 条の 4 第 1 項）を同法第 86 条の 7 に追加したことに伴い、建築基準法施行令第 137 条の 9 を改正し、既存不適格のまま増改築を行うことを許容する建築物に、同法第 60 条の 4 第 1 項の適用を受けない既存不適格建築物のうち、増築後の建築面積及び容積率が特定業務施設等誘導地区に関する都市計画において定められた最低限度の 3 分の 2 を超えないものを追加することとする。

②今般、特定業務施設等誘導地区内の建築物の容積率及び建築面積の最低限度並びに高さ制限（建築基準法第 60 条の 4 第 1 項及び第 2 項）を同法第 86 条の 7 に追加したことに伴い、建築基準法施行令第 137 条の 12 第 7 項を改正し、既存不適格のまま大規模の修繕又は大規模の模様替を行うことを許容する建築物に、同法第 60 条の 4 第 1 項及び第 2 項の適用を受けない既存不適格建築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）

※「緩和」であるため空欄

【新設・拡充】

＜その他非規制手段の検討状況＞

☐ 検討した ☐ 検討しなかった

（検討した内容・結果： ）

（検討しなかった理由）

☐ 具体の規制内容は、下位の法令等で検討されることになるため

☐ 規制を共管する他の府省で、別途、比較検証を行っているため

☐ 既存規制の拡充を検討しており、非規制手段を検討する余地がないため

☐ 既に非規制手段を導入しており、その他の非規制手段案もないため

☐ 既存規制の緩和・廃止に伴って付随的に発生する規制であり、全体的には遵守費用が軽減するため

☐ その他

（「その他」の具体的理由： ）

＜その他の規制手段の検討状況＞

☐ 検討した ☐ 検討しなかった

（検討した内容・結果： ）

（検討しなかった理由）

- ☐ 具体の規制内容は、下位の法令等で検討されることになるため
 - ☐ 規制を共管する他の府省で、別途、比較検証を行っているため
 - ☐ 既存規制の拡充を検討しており、既存規制と本規制案との間に他の規制手段案がないため
 - ☐ 既存規制の緩和・廃止に伴って付随的に発生する規制であり、全体的には遵守費用が軽減するため
 - ☐ その他
- (「その他」の具体的理由：)

3 効果（課題の解消・予防）の把握

【緩和・廃止】

- ① 本規制緩和措置により、特定業務施設等誘導地区に存する既存不適格建築物について、既存不適格のまま建築物の増改築を行うことが可能となる。

なお、当該効果は、個別のケースによって工事費が異なるため、一律の定量的な把握は困難であるが、一
の特定業務施設等誘導地区につきおおよそ3件程度の総対象数への効果が見込まれるところ、例えば、特定
業務施設等誘導地区の建築面積の最低限度が 500 m²と定められている場合、その制限に適合していない 100
m²の建築物を 200 m²に増改築を行う際に、本地区の建築面積に適合させるために床面積をさらに 300 m²増築
する場合においては、増築のための工事費用として約 753 万円（注）要すると仮定すると、本規制緩和措置
が講じられることにより、当該費用が不要となる効果が発生する。

（注）直接工事費（参考：『建築施工単価（2026年7月）』）…

床工事（ラワン合板）：2,950 円/m²

壁工事（ラワン合板）：2,430 円/m² ※外周 60m×高さ 5m

天井工事（ラワン合板）：2,430 円/m²

屋根工事（平形スレート屋根）：8,300 円/m²

外部足場工事費（建地幅 600mm・存置 3 月）：1,770 円/m² ※外周 60m×高さ 9m=540 m²

共通費（管理費等）…直接工事費の 30%

総計… $(2,950 \text{ 円} \times 300 \text{ m}^2 + 2,430 \text{ 円} \times 60 \text{ m} \times 5 \text{ m} + 2,430 \text{ 円} \times 300 \text{ m}^2 + 8,300 \text{ 円} \times 300 \text{ m}^2 + 1,770 \text{ 円} \times 540 \text{ m}^2) \times 1.3$
=7,525,440 円(税抜)

- ② 本規制緩和措置により、特定業務施設等誘導地区に存する既存不適格建築物について、既存不適格のまま建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替を行うことが可能となる。

なお、当該効果は、個別のケースによって工事費が異なるため、一律の定量的な把握は困難であるが、一
の特定業務施設等誘導地区につきおおよそ3件程度の総対象数への効果が見込まれるところ、例えば、特定
業務施設等誘導地区の建築物の高さ制限に適合していない木造3階建ての建築物の大規模の修繕を行う際
に、本地区の高さ制限に適合させるために床面積が 100 m²ある3階部分を減築する場合においては、減築の
ための工事費用として約 267 万円（注）要すると仮定すると、本規制緩和措置が講じられることにより、当
該費用が不要となる効果が発生する。

（注）直接工事費（参考：『建築施工単価（2026年7月）』）…

木造建物解体費（上屋解体、戸建住宅、手こわし、東京）：5,850 円/m²

屋根新設工事費（平形スレート屋根）：8,300 円/m²

外部足場工事費（建地幅 600mm・存置 3 月）：1,770 円/㎡ ※外周 40m×高さ 9m=360 ㎡
共通費（管理費等）…直接工事費の 30%
総計…(5,850 円×100 ㎡+8,300 円×100 ㎡+1,770 円×360 ㎡)×1.3=2,667,860 円(税抜)

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＞

- ①当該規制緩和により、一定の既存不適格建築物について建築基準法令の規定を適用しないこととすることで、当該建築物の所有者に負担を課すことを防止しているため、顕在化する負担は発生しない。
- ②当該規制緩和により、一定の既存不適格建築物について建築基準法令の規定を適用しないこととすることで、当該建築物の所有者に負担を課すことを防止しており、また、大規模の修繕又は大規模の模様替については、増改築と異なり形態が大幅に変更されるものではないことから、地区に関する建築基準法の規定が確保しようとする市街地環境を悪化させるものではなく、ため、顕在化する負担は発生しないものと想定する。

＜行政費用＞

- ①当該規制緩和に伴う行政費用については、建築確認における例外を確認する手間が発生するが、対象となる総件数は一の特定業務施設誘導地区につき 3 件程度と想定され、また、既に建築確認における例外が多数あるところ、今般の規制緩和に伴う行政費用は発生しても軽微である。
- ②当該規制緩和に伴う行政費用については、建築確認における例外を確認する手間が発生するが、対象となる総件数は一の特定業務施設誘導地区につき 3 件程度と想定され、また、既に建築確認における例外が多数あるところ、今般の規制緩和に伴う行政費用は発生しても軽微である。

＜その他の負担＞

- ①なし
②なし

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

＜主な意見内容と今後調整を要する論点＞

- ・制度の検討段階において、利害関係者である自治体に対して業務施設の立地誘導を行っていない理由をアンケートで聞いた結果、「立地適正化計画へ位置づけて良いか分からなかったから」といった意見や、「国土交通省が作成している立地適正化計画の手引きにおいて、専ら都市の居住者以外の者の宿泊のみに特化した宿泊施設、都市の居住者の共同の福祉や利便に寄与しないオフィス等の施設は、誘導施設として想定していないとの記載があるため、業務施設は都市に必要な機能として示しながらも、誘導施設には設定しなかった」、「施設を誘導するための支援制度がない」といった意見が寄せられた。

また、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も議論し、「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を受け、今般の制度改正に至った。

今後は、新設された制度に対する意向調査や活用状況を注視し、制度や運用を引き続き検討する。

＜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

本規制については、施行から5年後（令和13年度）に事後評価を実施する。

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の施行に伴う関係政令の整備に関する政令案

規制の名称：③宅地建物の広告や事業の開始時期の制限の対象となる行為の追加（宅地建物取引業法施行令第2条の5、不動産特定共同事業法施行令第7条関係）

規制の区分：☐新設 ☒拡充 ☐緩和 ☐廃止

担当部局：都市局都市計画課

評価実施時期：令和8年10月6日

1 規制の必要性・有効性

【新設・拡充】

<法令案の要旨>

- ・第221回国会において成立した都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和8年法律第23号。以下「改正法」という。）により新たに追加された事項について、宅地建物取引業法施行令及び不動産特定共同事業法施行令で定める広告や売買契約の締結等及び事業の開始時期の制限に係る処分に追加するため、政令を改正するものである。

<規制を新設・拡充する背景、発生している課題とその原因>

- 宅地の造成又は建築物の建築に関する工事の完了前においては、宅地建物取引業者は、当該工事に関し必要とされる開発許可、建築確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものがあった後でなければ、
 - ①当該工事に係る宅地建物の売買その他の業務に関する広告
 - ②当該工事に係る宅地建物につき、自ら当事者として、若しくは当事者を代理して行うその売買若しくは交換の契約の締結、又はその売買若しくは交換の媒介をしてはならないこととされており（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第33条（①）及び第36条（②））、具体の処分については、宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）第2条の5において定められている。
- 宅地の造成又は建築物の建築に関する工事の完了前においては、不動産特定共同事業者は、当該工事に関し必要とされる開発許可、建築確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものがあった後でなければ、
 - ①当該工事に係る宅地建物についての不動産特定共同事業に関する広告
 - ②当該工事に係る宅地建物についての不動産特定共同事業をしてはならないこととされており（不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号）第18条第1項（①）及び第19条（②））、具体の処分については、不動産特定共同事業法施行令（平成6年政令第413号）第7条において定められている。

＜必要となる規制新設・拡充の内容＞

(1) 建築基準法第 60 条の 4 第 2 項ただし書の許可

- 建築基準法による特定用途誘導地区内の高さ制限を不適用とする許可（同法第 60 条の 3 第 2 項ただし書）等は、広告や売買契約等の対象となる宅地の造成及び建築物の建築に係る工事に関し必要とされるものであることから、宅地建物取引業法施行令第 2 条の 5 第 2 号及び不動産特定共同事業法施行令第 7 条第 2 号に規定されている。
- 改正法により、特定業務施設等誘導地区内の高さ制限を不適用とする許可に関する規定（同法第 60 条の 4 第 2 項ただし書）が新設されることから、上記の許可等と同様に、これを追加することとする。

(2) 建築基準法第 60 条の 4 第 3 項の規定に基づく条例の規定による処分

- 特別用途地区内においては、地方公共団体の条例で、建築の制限又は禁止に関して必要な規定を定めることができることされており（建築基準法第 49 条第 1 項）、当該条例の規定による処分は、広告や売買契約等の対象となる宅地の造成及び建築物の建築に係る工事に関し必要とされるものであることから、宅地建物取引業法施行令第 2 条の 5 第 2 号及び不動産特定共同事業法施行令第 7 条第 2 号に規定されている。
- 改正法により、特定業務施設等誘導地区内においても、地方公共団体の条例で、建築の制限等に関して必要な規定を定められる旨の規定（建築基準法第 60 条の 4 第 3 項）が新設されることから、当該規定に基づく条例の規定による処分について、上記の条例の規定による処分と同様に、これ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】

＜その他非規制手段の検討状況＞

☐ 検討した ☒ 検討しなかった

（検討した内容・結果： ）

（検討しなかった理由）

- ☐ 具体の規制内容は、下位の法令等で検討されることになるため
- ☐ 規制を共管する他の府省で、別途、比較検証を行っているため
- ☒ 既存規制の拡充を検討しており、非規制手段を検討する余地がないため
- ☐ 既に非規制手段を導入しており、その他の非規制手段案もないため
- ☐ 既存規制の緩和・廃止に伴って付随的に発生する規制であり、全体的には遵守費用が軽減するため
- ☐ その他
（「その他」の具体的理由： ）

＜その他の規制手段の検討状況＞

☐ 検討した ☒ 検討しなかった

（検討した内容・結果： ）

（検討しなかった理由）

- ☐ 具体の規制内容は、下位の法令等で検討されることになるため
- ☐ 規制を共管する他の府省で、別途、比較検証を行っているため
- ☒ 既存規制の拡充を検討しており、既存規制と本規制案との間に他の規制手段案がないため
- ☐ 既存規制の緩和・廃止に伴って付随的に発生する規制であり、全体的には遵守費用が軽減するため

☐ その他

(「その他」の具体的理由：)

3 効果（課題の解消・予防）の把握

【新設・拡充】

- ・本規制拡充措置により、特定業務施設等誘導地区内の高さ制限を不適用とする許可及び同地区内の条例による処分を前提として広告や契約締結がなされた宅地建物について、実際には許可を受けることができない場合において、当該宅地建物の購入者等及び不動産特定共同事業の契約の相手方が損害を被る事態を排除することができる。

なお、本規制拡充措置の効果である排除可能となる損害額は、個別のケースによって異なると考えられるため、一律に定量化することは困難であるが、例えば、未完成段階で分譲販売された戸建て住宅の購入契約を 3,000 万円で締結した購入者が手付金として 300 万円を支払ったが、当該分譲住宅を販売する宅地建物取引業者が、本規制に係る許可を得られず、分譲宅地を完成させることができず、宅地建物取引業者にも請求できないケースにおいては、手付金 300 万円が返還されないという損害が発生するが、本規制拡充措置により 300 万円の損害発生を未然に防止することが可能になるという効果が発生する。特定業務施設等誘導地区は、今般の法改正で新設した地域地区のため、当該地区において今後行われる宅地建物の開発又は建築の件数を現状定量化することはできないが、事後評価を実施する令和 13 年度においては、当該地区を都市計画に定めた地方自治体に聞き取り調査することにより定量化が可能である。

4 負担の把握

【新設・拡充】

<遵守費用>

- ・当該規制に係る遵守費用として、宅地建物取引業者及び不動産特定共同事業者が、特定業務施設等誘導地区内の高さ制限を不適用とする許可及び同地区内の条例による処分を得る前に広告、契約締結等を行うことができなくなることに伴い、本規制がなければ本来締結できたはずの契約を締結できないという機会損失に係る一定の費用が発生する。

なお、当該費用は、宅地建物取引業者、不動産特定共同事業者が手掛ける個別の案件毎の事業規模、締結する個々の契約金額、その時々における宅地建物や不動産投資に対する消費者ニーズの多寡といった個々の事情によって異なると考えられるため、一律の標準的な費用の算定は困難であるが、例えば、宅地建物取引業者が 1 戸あたり予想利益 100 万円の宅地建物 100 戸を未完成段階で分譲販売する事業案件について、

- ・契約締結数は広告・販売期間の長さに比例する
- ・本規制がない場合、広告・販売開始から宅地造成・建物完成までの間に全戸販売が完了する
- ・本規制の導入により、広告・販売開始から宅地造成・建物完成までの期間が、規制がない場合と比べ 10% 短くなる
- ・広告・販売開始から宅地造成・建物完成までの間に販売が完了しなかった住戸は販売促進のために 10% の販売価格の割引が必要となり、予想利益も 1 戸あたり 90 万円に減少する

ものと仮定して試算した場合、当該事例における機会損失に係る費用は、100 万円（※）と推定される。特定業務施設等誘導地区は、今般の法改正で新設した地域地区のため、当該地区において今後行われる宅地建物の開発又は建築の件数を現状定量化することはできないが、事後評価を実施する令和 13 年度においては、当該地区を都市計画に定めた地方自治体に聞き取り調査することにより定量化が可能であると考えられる。

※建物完成後に販売する場合の1戸あたり予想利益の減少額×建物完成後に販売する分譲戸数

(従来の1戸あたり予想利益×規制導入に伴う割引率) × (分譲戸数×規制導入に伴う広告・販売期間の短縮率) = 機会損失額

(100万円×0.1) × 100戸×0.1=100万円

<行政費用>

- ・本規制は、事業者に対する広告・契約締結等の制限であり、行政庁において新たな審査等の事務が生じるものではないことから、行政費用は発生しない。

<その他の負担>

- ・なし

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

<主な意見内容と今後調整を要する論点>

- ・制度の検討段階において、利害関係者である自治体に対して業務施設の立地誘導を行っていない理由をアンケートで聞いた結果、「立地適正化計画へ位置づけて良いか分からなかったから」といった意見や、「国土交通省が作成している立地適正化計画の手引きにおいて、専ら都市の居住者以外の者の宿泊のみに特化した宿泊施設、都市の居住者の共同の福祉や利便に寄与しないオフィス等の施設は、誘導施設として想定していないとの記載があるため、業務施設は都市に必要な機能として示しながらも、誘導施設には設定しなかった」、「施設を誘導するための支援制度がない」といった意見が寄せられた。

また、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も議論し、「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を受け、今般の制度改正に至った。

今後は、新設された制度に対する意向調査や活用状況を注視し、制度や運用を引き続き検討する。

<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

本規制については、施行から 5 年後（令和 13 年度）に事後評価を実施する。

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の施行に伴う関係政令の整備に関する政令案

規制の名称：④宅地建物取引業法第35条第1項第2号の法令に基づく制限（宅地建物取引業法施行令第3条第2号、第7号、第58号関係）

規制の区分：☐新設 ☒拡充 ☐緩和 ☐廃止

担当部局：都市局都市計画課

まちづくり推進課

公園緑地・景観課

評価実施時期：令和8年10月6日

1 規制の必要性・有効性

<法令案の要旨>

- ・第221回国会において成立した都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和8年法律第23号）による改正後の建築基準法に特定業務施設等誘導地区（第60条の4）が追加されたことに伴い、当該地区に係る事項を宅地建物取引業法施行令で定める重要事項説明の事項に追加するため、政令を改正するものである。

<規制を新設・拡充する背景、発生している課題とその原因>

- 宅地建物取引業者が宅地建物の購入者等に対して、都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限で契約内容の別に応じて政令で定めるものに関する事項の概要について、宅地建物の使用・収益・処分に係る重要事項として宅地建物取引士に説明させることを義務付けており（宅地建物取引業法第35条第1項第2号）、具体の制限については、宅地建物取引業法施行令第3条において定められている。

<必要となる規制新設・拡充の内容>

（1）宅地建物取引業法施行令第3条第1項第2号（建築基準法関係）

- 建築基準法の容積率制限、建築面積制限、高さ制限、用途規制は、緩和規定も含めて全て、宅地建物の使用・収益・処分に係る法令上の制限であることから、宅地建物取引業法施行令第3条第1項第2号に規定されている。
- 改正法により、特定業務施設等誘導地区内の容積率制限、建築面積制限、高さ制限、用途規制（同法第60条の4第1項から第4項まで）【①】が新設されることから、上記の制限と同様に【①】を追加することとする。

（2）宅地建物取引業法施行令第3条第1項第7号（景観法関係）

- 景観法第36条の規定に基づき、景観行政団体又は景観整備推進法人は、景観重要建造物の所有者との間で管理協定を締結することができることとされている。当該協定には、協定締結後に景観重要建造物となった者に対してもその効力が及ぶ、いわゆる承継効が付与されており（景観法第41条）、同条は宅地建物の使用・収益・処分に係る法令上の制限であることから、宅地建物取引業法施行令第3条第1項第7号に規定されている。

- 改正法により、景観法第 46 条の 2 の規定に基づき、景観行政団体又は景観整備推進法人は、景観再生事業 ※1 を実施するにあたり、建造物の所有者との間で再生協定を締結することができることとなるが、当該協定にも承継効が付与されることから（同条第 5 項の規定による同法第 41 条の準用）【②】、上記の制限と同様に【②】を追加することとする。

※1 人口減少や建造物の老朽化等により良好な景観が損なわれている区域（景観計画区域内にあるものに限る。）において、所有者に代わって行う建造物の改修等により、当該区域内の良好な景観を再生する事業

（3）宅地建物取引業法施行令第 3 条第 58 号（都市再生特別措置法関係）

①固有魅力維持向上協定等の承継効

- 都市再生特別措置法第 45 条の 2 の規定に基づき、都市再生緊急整備地域内の一団の土地の所有者等は、その全員の合意により都市再生歩行者経路協定を締結することができることとされており、当該協定には承継効が付与されている（同法第 45 条の 7、第 45 条の 8 第 5 項、第 45 条の 11 第 4 項）が、これらの規定は宅地建物の使用・収益・処分に係る法令上の制限であることから、宅地建物取引業法施行令第 3 条第 1 項第 58 号に規定されている。

- 改正法により、以下の協定制度が創設されたところ、これらの協定にも承継効が付与されることから、上記の制限と同様に【③】【④】を追加することとする。

・固有魅力維持向上協定（都市再生特別措置法第 72 条の 2 第 1 項）

⇒固有魅力形成建築物等の一体的な整備又は管理が必要と認められる区域内の一団の土地の所有者等の全員の合意により締結

⇒同条第 3 項の規定による同法第 4 章第 7 節の準用【③】により承継効が付与

・防災施設管理協定（都市再生特別措置法第 108 条の 5 第 1 項及び第 2 項）

⇒市町村と立地適正化計画にその整備又は管理に関する事項が記載された防災施設の所有者等との間で締結

⇒同法第 108 条の 10【④】により承継効が付与

②特定固有魅力形成建築物の増築等の届出義務

- 都市再生特別措置法第 88 条第 1 項及び第 2 項の規定に基づき、居住誘導区域外において一定規模以上の住宅開発を行おうとする者は行為に着手する日の 30 日前までに行為の種類等を市町村長に届け出なければならないこととされているが、これらの規定は宅地建物の使用・収益・処分に係る法令上の制限であることから、宅地建物取引業法施行令第 3 条第 1 項第 58 号に規定されている。

- 改正法により、都市再生整備計画に記載された固有魅力維持向上区域内において、特定固有魅力形成建築物の増築等をしようとする者は行為に着手する日の 30 日前までに行為の種類等を市町村長に届け出なければならないこととなる（都市再生特別措置法第 46 条の 9 第 1 項及び第 2 項）【⑤】ことから、上記の制限と同様に【⑤】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】

＜その他非規制手段の検討状況＞

☐ 検討した ☒ 検討しなかった

（検討した内容・結果： ）

（検討しなかった理由）

- ☐ 具体の規制内容は、下位の法令等で検討されることになるため
- ☐ 規制を共管する他の府省で、別途、比較検証を行っているため
- 既存規制の拡充を検討しており、非規制手段を検討する余地がないため
- ☐ 既に非規制手段を導入しており、その他の非規制手段案もないため
- ☐ 既存規制の緩和・廃止に伴って付随的に発生する規制であり、全体的には遵守費用が軽減するため
- ☐ その他
(「その他」の具体的理由：)

<その他の規制手段の検討状況>

- ☐ 検討した ■ 検討しなかった
(検討した内容・結果：)

(検討しなかった理由)

- ☐ 具体の規制内容は、下位の法令等で検討されることになるため
- ☐ 規制を共管する他の府省で、別途、比較検証を行っているため
- 既存規制の拡充を検討しており、既存規制と本規制案との間に他の規制手段案がないため
- ☐ 既存規制の緩和・廃止に伴って付随的に発生する規制であり、全体的には遵守費用が軽減するため
- ☐ その他
(「その他」の具体的理由：)

3 効果（課題の解消・予防）の把握

【新設・拡充】

(建築基準法関係について)

- ・ 本規制拡充措置により、特定業務施設等誘導地区内の容積率制限等の法令上の制限について事前に重要事項として説明されることにより、宅地建物の購入者等が不測の損害を被る事態を防止することが可能となることから、規制による効果は、規制による費用を上回ると考えられる。

なお、本規制拡充措置の効果である防止可能となる不測の損害額は、個別のケースによって異なると考えられるため、一律に定量化することは困難であるが、例えば、特定業務施設等誘導地区内の土地を業務施設の建設を目的として、宅地建物取引業者の仲介により 1,000 万円で購入した事業者が、容積率の最低限度制限の存在を知らなかったために当初計画していた規模の建物を建築できず、宅地建物取引業者の仲介により再度その土地を売却した場合、宅地建物取引業者へ支払う手数料として最大で約 40 万円※2が必要となるが、本規制拡充措置により、そうした事態の発生を防ぐことができ、その結果、当該手数料が不要となるという効果が発生し得る。特定業務施設等誘導地区は、今般の法改正で新設した地域地区のため、当該地区において今後行われる宅地建物の開発又は建築の件数を現状定量化することはできないが、事後評価を実施する令和 13 年度においては、当該地区を都市計画に定めた地方自治体に聞き取り調査することにより定量化が可能であると考えられる。

※2 昭和 45 年建設省告示第 1552 号（宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額）において規定される、売買又は交換の媒介に関する報酬の額の上限額

(景観法関係について)

- ・ 本規制拡充措置により、再生協定の対象となる建造物であること及び当該協定には承継効が付与されてい

ること等、建物の使用・収益・処分に係る法令上の制限を事前に重要事項として説明されることにより、宅地建物の購入者等が不測の損害を被る事態を防止することが可能となることから、規制による効果は、規制による費用を上回ると考えられる。

なお、本規制拡充措置の効果である防止可能となる不測の損害額は、個別のケースによって異なると考えられるため、一律に定量化することは困難であるが、例えば、再生協定の対象の建造物を宅地建物取引業者の仲介により 1,000 万円で購入した者が、当該協定の存在を知らなかったために、当該建造物を当初予定していた用途に利用することができず、再度その建造物を売却する場合、宅地建物取引業者へ支払う手数料として最大で約 40 万円※2が必要となるが、本規制拡充措置により、そうした事態の発生を防ぐことができ、その結果、当該手数料が不要となるという効果が発生し得る。景観法に関する再生協定は、今般の法改正で新設した協定のため、今後行われる建物の売買等の件数を現状定量化することはできないが、事後評価を実施する令和 13 年度においては、地方自治体に聞き取り調査することにより定量化が可能であると考えられる。

(都市再生特別措置法関係について)

○固有魅力維持向上協定の承継効について

- ・ 本規制拡充措置により、固有魅力維持向上協定の対象となる固有魅力形成建築物等又はその敷地である土地の区域内であること及び当該協定には承継効が付与されていること等、宅地建物の使用・収益・処分に係る法令上の制限を事前に重要事項として説明されることにより、宅地建物の購入者等が不測の損害を被る事態を防止することが可能となることから、規制による効果は、規制による費用を上回ると考えられる。

なお、本規制拡充措置の効果である防止可能となる不測の損害額は、個別のケースによって異なると考えられるため、一律に定量化することは困難であるが、例えば、固有魅力維持向上協定の対象区域内的の土地を宅地建物取引業者の仲介により 1,000 万円で購入した者が、当該協定の存在を知らなかったために、当該土地上に設置された固有魅力形成建築物等の管理義務を引き継いだ結果、当該土地を当初予定していた用途に利用することができず、再度その土地を売却する場合、宅地建物取引業者へ支払う手数料として最大で約 40 万円※2が必要となるが、本規制拡充措置により、そうした事態の発生を防ぐことができ、その結果、当該手数料が不要となるという効果が発生し得る。固有魅力維持向上協定は今般の法改正で新設した協定であるため、本協定の対象となる固有魅力形成建築物等の売買取引の件数を現状定量化することはできないが、事後評価を実施する令和 13 年度においては、本協定の対象となる固有魅力形成建築物等を位置付けた地方自治体に、本協定の対象となる固有魅力形成建築物等の件数を聞き取り調査することにより定量化が可能であると考えられる。

○防災施設管理協定について

- ・ 本規制拡充措置により、防災施設管理協定の対象となる防災施設又はその敷地である土地の区域内であること及び当該協定には承継効が付与されていること等、宅地建物の使用・収益・処分に係る法令上の制限を事前に重要事項として説明されることにより、宅地建物の購入者等が不測の損害を被る事態を防止することが可能となることから、規制による効果は、規制による費用を上回ると考えられる。

なお、本規制拡充措置の効果である防止可能となる不測の損害額は、個別のケースによって異なると考えられるため、一律に定量化することは困難であるが、例えば、防災施設管理協定の対象区域内的の土地を宅地建物取引業者の仲介により 1,000 万円で購入した者が、当該協定の存在を知らなかったために、当該土地上に設置された防災倉庫の管理義務を引き継いだ結果、当該土地を当初予定していた用途に利用することができず、再度その土地を売却する場合、宅地建物取引業者へ支払う手数料として最大で約 40 万円※2が必要となるが、本規制拡充措置により、そうした事態の発生を防ぐことができ、その結果、当該手数料が不要となるという効果が発生し得る。防災施設管理協定は、今般の法改正で新設した協定のため、当該地区において

今後行われる宅地建物の開発又は建築の件数を現状定量化することはできないが、事後評価を実施する令和13年度においては、当該地区を都市計画に定めた地方自治体に聞き取り調査することにより定量化が可能であると考えられる。

○特定固有魅力形成建築物の増築等の届出義務について

- ・ 本規制拡充措置により、都市再生整備計画に記載された固有魅力維持向上区域内の特定固有魅力形成建築物の増築等の届出義務が生じること等、宅地建物の使用・収益・処分に係る法令上の制限を事前に重要事項として説明されることにより、宅地建物の購入者等が不測の損害を被る事態を防止することが可能となることから、規制による効果は、規制による費用を上回ると考えられる。

なお、本規制拡充措置の効果である防止可能となる不測の損害額は、個別のケースによって異なると考えられるため、一律に定量化することは困難であるが、例えば、固有魅力維持向上区域内の特定固有魅力形成建築物について、当該建築物の増築等を目的として宅地建物取引業者の仲介により1,000万円で購入した者が、当該建築物の増築等の届出義務の存在を知らなかったために、当該土地に設置された当該建築物の増築等を行うことができず、再度その土地を売却する場合、宅地建物取引業者へ支払う手数料として最大で約40万円※2が必要となるが、本規制拡充措置により、そうした事態の発生を防ぐことができ、その結果、当該手数料が不要となるという効果が発生し得る。特定固有魅力形成建築物は、今般の法改正で新設した制度であるため、特定固有魅力形成建築物の売買取引の件数を現状定量化することはできないが、事後評価を実施する令和13年度においては、特定固有魅力形成建築物を都市再生整備計画に位置付けた地方自治体に聞き取り調査を実施することにより定量化が可能であると考えられる。

4 負担の把握

【新設・拡充】

<遵守費用>

(建築基準法関係について)

- ・ 遵守費用について、宅地建物取引業者が宅地建物の売買等に際し、特定業務施設等誘導地区の容積率等の制限があるかについて確認する費用や当該宅地建物の購入者等に説明する費用が生ずるが、当該費用は大きな負担とはならないと考えられる。

なお、以下の一定の仮定を置いて試算すると、1件あたり約1,150円※3と推定される。

- ・ 平均給与額（年間、不動産取引業計）÷総実労働時間（年間、事業所規模10人以上）＝担当者の時給
 $4,775,000 \div 2,076 \div 2,300 \text{ 円}$
- ・ 確認業務（当該規制に係る内容の確認に追加で10分要するものと仮定） $10 \text{ 分} / 60 \text{ 分} \times 1 \text{ 人} \times 2,300 \text{ 円} \div 383 \text{ 円}$
- ・ 説明業務（当該規制に係る内容の説明の準備及び説明に追加でそれぞれ10分要するものと仮定） $20 \text{ 分} / 60 \text{ 分} \times 1 \text{ 人} \times 2,300 \text{ 円} = 767 \text{ 円}$

合計 $383 \text{ 円} + 767 \text{ 円} = 1,150 \text{ 円}$

※3 給与額及び労働時間の出典は次のとおり。

賃金構造基本統計調査 / 令和7年賃金構造基本統計調査 一般労働者 産業大分類（厚生労働省）

- ・ 特定業務施設等誘導地区は、今般の法改正で新設した地域地区のため、当該地区において今後行われる宅地建物の開発又は建築の件数を現状定量化することはできないが、事後評価を実施する令和13年度においては、当該地区を都市計画に定めた地方自治体に聞き取り調査することにより定量化が可能であると考えられる。

(景観法関係について)

- ・ 遵守費用について、宅地建物取引業者が建物の売買等に際し、再生協定による建物の使用・収益・処分に係る法令上の制限があるかについて確認する費用や当該建物の購入者等に説明する費用が生ずるが、当該費用は大きな負担とはならないと考えられる。

なお、以下の一定の仮定を置いて試算すると、1 件あたり約 1,150 円※3 と推定される。

- ・ 平均給与額（年間、不動産取引業計）÷総実労働時間（年間、事業所規模 10 人以上）＝担当者の時給
 $4,775,000 \div 2,076 \approx 2,300$ 円
 - ・ 確認業務（当該規制に係る内容の確認に追加で 10 分要するものと仮定）
 $10 \text{ 分} / 60 \text{ 分} \times 1 \text{ 人} \times 2,300 \text{ 円} \approx 383$ 円
 - ・ 説明業務（当該規制に係る内容の説明の準備及び説明に追加でそれぞれ 10 分要するものと仮定）
 $20 \text{ 分} / 60 \text{ 分} \times 1 \text{ 人} \times 2,300 \text{ 円} = 767$ 円
- 合計 383 円 + 767 円 = 1,150 円

- ・ 景観法に関する再生協定は、今般の法改正で新設した協定のため、今後行われる建物の売買等の件数を現状定量化することはできないが、事後評価を実施する令和 13 年度においては、地方自治体に聞き取り調査することにより定量化に努める。

(都市再生特別措置法関係について)

○固有魅力維持向上協定の承継効について

- ・ 遵守費用について、宅地建物取引業者が宅地建物の売買等に際し、固有魅力維持向上協定による宅地建物の使用・収益・処分に係る法令上の制限があるかについて確認する費用や当該宅地建物の購入者等に説明する費用が生ずるが、当該費用は大きな負担とはならないと考えられる。

なお、以下の一定の仮定を置いて試算すると、1 件あたり約 1,150 円※3 と推定される。

- ・ 平均給与額（年間、不動産取引業計）÷総実労働時間（年間、事業所規模 10 人以上）＝担当者の時給
 $4,775,000 \div 2,076 \approx 2,300$ 円
 - ・ 確認業務（当該規制に係る内容の確認に追加で 10 分要するものと仮定）
 $10 \text{ 分} / 60 \text{ 分} \times 1 \text{ 人} \times 2,300 \text{ 円} \approx 383$ 円
 - ・ 説明業務（当該規制に係る内容の説明の準備及び説明に追加でそれぞれ 10 分要するものと仮定）
 $20 \text{ 分} / 60 \text{ 分} \times 1 \text{ 人} \times 2,300 \text{ 円} = 767$ 円
- 合計 383 円 + 767 円 = 1,150 円

- ・ 固有魅力維持向上協定は今般の法改正で新設した協定であるため、本協定の対象となる固有魅力形成建築物等の売買取引の件数を現状定量化することはできないが、事後評価を実施する令和 13 年度においては、本協定の対象となる固有魅力形成建築物等を位置付けた地方自治体に、本協定の対象となる固有魅力形成建築物等の件数を聞き取り調査することにより定量化が可能であると考えられる。

○防災施設管理協定について

- ・ 遵守費用について、宅地建物取引業者が宅地建物の売買等に際し防災施設管理協定による宅地建物の使用・収益・処分に係る法令上の制限があるかについて確認する費用や当該宅地建物の購入者等に説明する費用が生ずるが、当該費用は大きな負担とはならないと考えられる。

なお、以下の一定の仮定を置いて試算すると、1 件あたり約 1,150 円※3 と推定される。

- ・ 平均給与額（年間、不動産取引業計）÷総実労働時間（年間、事業所規模 10 人以上）＝担当者の時給
 $4,775,000 \div 2,076 \approx 2,300$ 円
- ・ 確認業務（当該規制に係る内容の確認に追加で 10 分要するものと仮定）
 $10 \text{ 分} / 60 \text{ 分} \times 1 \text{ 人} \times 2,300 \text{ 円} \approx 383$ 円

- ・説明業務（当該規制に係る内容の説明の準備及び説明に追加でそれぞれ 10 分要するものと仮定）

$$20 \text{ 分} / 60 \text{ 分} \times 1 \text{ 人} \times 2,300 \text{ 円} = 767 \text{ 円}$$

$$\text{合計 } 383 \text{ 円} + 767 \text{ 円} = 1,150 \text{ 円}$$

- ・防災施設管理協定は、今般の法改正で新設した協定のため、当該協定の対象区域の土地において今後行われる宅地建物の開発又は建築の件数を現状定量化することはできないが、事後評価を実施する令和 13 年度においては、当該地区を都市計画に定めた地方自治体に聞き取り調査することにより定量化が可能であると考えられる。

○特定固有魅力形成建築物の増築等の届出義務について

- ・遵守費用について、宅地建物取引業者が宅地建物の売買等に際し、都市再生整備計画に記載された固有魅力維持向上区域内の特定固有魅力形成建築物に該当するか等、宅地建物の使用・収益・処分に係る法令上の制限があるかについて確認する費用や当該宅地建物の購入者等に説明する費用が生ずるが、当該費用は大きな負担とはならないと考えられる。

なお、以下の一定の仮定を置いて試算すると、1 件あたり約 1,150 円※3 と推定される。

- ・平均給与額（年間、不動産取引業計）÷総実労働時間（年間、事業所規模 10 人以上）＝担当者の時給

$$4,775,000 \div 2,076 \div 2,300 \text{ 円}$$

- ・確認業務（当該規制に係る内容の確認に追加で 10 分要するものと仮定）

$$10 \text{ 分} / 60 \text{ 分} \times 1 \text{ 人} \times 2,300 \text{ 円} \div 2,300 \text{ 円} = 383 \text{ 円}$$

- ・説明業務（当該規制に係る内容の説明の準備及び説明に追加でそれぞれ 10 分要するものと仮定）

$$20 \text{ 分} / 60 \text{ 分} \times 1 \text{ 人} \times 2,300 \text{ 円} = 767 \text{ 円}$$

$$\text{合計 } 383 \text{ 円} + 767 \text{ 円} = 1,150 \text{ 円}$$

- ・特定固有魅力形成建築物は、今般の法改正で新設した制度であるため、特定固有魅力形成建築物の売買取引の件数を現状定量化することはできないが、事後評価を実施する令和 13 年度においては、特定固有魅力形成建築物を都市再生整備計画に位置付けた地方自治体に聞き取り調査を実施することにより定量化が可能であると考えられる。

<行政費用>

（建築基準法関係について）

- ・本規制は、宅地建物取引業者が宅地建物の購入者等に対して行う説明義務を追加するものであり、行政庁において新たな審査等の事務が生じるものではないことから、行政費用は発生しない。

（景観法関係について）

- ・本規制は、宅地建物取引業者が建物の購入者等に対して行う説明義務を追加するものであり、行政庁において新たな審査等の事務が生じるものではないことから、行政費用は発生しない。

（都市再生特別措置法関係について）

○固有魅力維持向上協定の承継効について

- ・本規制は、宅地建物取引業者が宅地建物の購入者等に対して行う説明義務を追加するものであり、行政庁において新たな審査等の事務が生じるものではないことから、行政費用は発生しない。

○防災施設管理協定について

- ・本規制は、宅地建物取引業者が宅地建物の購入者等に対して行う説明義務を追加するものであり、行政庁において新たな審査等の事務が生じるものではないことから、行政費用は発生しない。

○特定固有魅力形成建築物の増築等の届出義務について

- ・ 本規制は、宅地建物取引業者が宅地建物の購入者等に対して行う説明義務を追加するものであり、行政庁において新たな審査等の事務が生じるものではないことから、行政費用は発生しない。

＜その他の負担＞

- ・ なし

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

＜主な意見内容と今後調整を要する論点＞

(1) 制度の検討段階において、利害関係者である自治体に対して業務施設の立地誘導を行っていない理由をアンケートで聞いた結果、「立地適正化計画へ位置づけて良いか分からなかったから」といった意見や、「国土交通省が作成している立地適正化計画の手引きにおいて、専ら都市の居住者以外の者の宿泊のみに特化した宿泊施設、都市の居住者の共同の福祉や利便に寄与しないオフィス等の施設は、誘導施設として想定していないとの記載があるため、業務施設は都市に必要な機能として示しながらも、誘導施設には設定しなかった」、「施設を誘導するための支援制度がない」といった意見が寄せられた。

また、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も議論し、「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を受け、今般の制度改正に至った。

今後は、新設された制度に対する意向調査や活用状況を注視し、制度や運用を引き続き検討する。

(2) 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懇談会の場において、委員より、地方都市では地域資源を保全するだけでなく、その活用を通じた地域経済の活性化へ取組の力点が置かれ始めているところ、まちの歴史等を体現しているものの、文化財には指定されていないような建造物等の保全・活用をどこまで行うかという点は、対象とすべき範囲や基準がそれぞれ異なるため、地域毎に自ら決める必要があるとの意見があった。

＜関連する会合の名称、開催日＞

(1) 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）。

(2) 都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会において、規制内容を含めた新しい時代の都市再生のあり方について検討が行われた（令和7年5月16日中間とりまとめ）。

＜関連する会合の議事録の公表＞

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

(2) https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000088.html

(意見聴取しなかった理由)

- ☐ 具体の規制内容は、下位の法令等で検討されることになるため
- ☐ 遵守費用が増加せず、規制対象者以外の利害関係者もないため
- ☐ 参加者の抽出又は参集が困難なことから、別途、アンケート調査を行っているため
- ☐ 規制を共管する他の府省で、別途、意見聴取を行っているため
- ☐ その他

(「その他」の具体的理由：)

6 事後評価の実施時期

本規制については、施行から5年後（令和13年度）に事後評価を実施する。