

規制の事前評価書

法律又は政令の名称：広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律の一部を改正する法律案

規制の名称：特定居住促進区域における建築基準法上の用途規制の合理化（第24条関係）

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：国土政策局広域地方政策課

評価実施時期：令和6年2月8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、地方部を中心として、人口減少が著しく進行している地域が増加している。このような地域では、一定数の人口を前提とするインフラや生活必需サービスの維持が困難となりつつあり、少子高齢化により人口の自然増が大きく見込めない中、居住者の生活環境が持続不可能となるおそれが高まっている。

このような地域の活性化を図るためには、「二地域・多地域居住」（都市部等の現住所以外に生活する場所を有すること。以下「特定居住」という。）を通じて、その地域の外から地域内への人の流れを創出・拡大することが喫緊の課題となっており、市町村主体で特定居住を行う者（以下「特定居住者」という。）を受け入れるための環境整備を進める必要がある。

これには、空家をはじめとする既存建築物を活用した特定居住者の利便性の向上や就業機会の創出が必要であるところ、こうした既存建築物を活用しやすくするための制度的な措置を講じなければ、既存建築物の活用が進まず、地域における特定居住者向けの環境整備が進まないことが想定される。

具体的には、空家をはじめとする既存建築物を活用するに当たり、建築基準法上の用途規制により制限された用途への変更等を行うためには特例許可を受ける必要があるが、特例許可について事前に許可がなされるか否かの予見可能性が低いことから、規制緩和を行わなかった場合には、既存建築物を円滑に活用することができず、特定居住者向けの環境整備が現状の状態以上に進まないことが想定される。

したがって、現状をベースラインとする。

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]

建築基準法において、都市計画で定める用途地域に応じて建築できる建築物の用途を制限しているため(同法第48条及び別表第2)、特定居住の促進を図るための既存建築物の活用に当たり、用途変更等を行うことが困難となる場合があることが課題となっている。一定の場合には、特定行政庁による個別の許可を得て、用途規制の適用を除外することが可能であるが(同法第48条第1項～第4項ただし書に係る用途規制の特例許可)、許可要件が明らかでないために予見可能性が低いことから、許可のハードルが高く、既存建築物の活用に支障を及ぼしている。

[規制緩和の内容]

建築基準法第48条第1項～第4項ただし書に係る用途規制の特例許可の対象として、市町村が特定居住促進計画において定めた用途規制の特例の適用を受けるための要件(以下「用途特例適用要件」という。)(※)に適合する建築物を追加することとする。

※用途特例適用要件を定める際には、特定行政庁と協議し、同意を得なければならない。

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)

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

市町村及び特定行政庁において、用途特例適用要件を定める際の協議等に係る費用が発生するとともに、特定行政庁が申請を受けて許可を行うための費用が発生する。当該費用については、各自治体によって人員体制や運用実態等が異なることから、一律に把握することは困難であるが、本規制緩和によって増加する事務は各自治体に対して人員の増強等を求めるまでのものではなく、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

用途規制の特例の適用を受けるに当たり、予見可能性が向上することにより、特定居住の促進を図るための既存建築物の活用が促進される効果が期待できる。なお、当該効果については、対象となる個々の建築物の規模、構造、状態等によって効果が大きく異なることや、必ずしも金銭化できない価値もあることから、定量的に把握することは困難である。

⑥ 可能であれば便益（金銭価値化）を把握

上記のとおり本規制緩和の効果については、定量的に把握することが困難であることから、金銭化して便益を把握することも困難である。

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

用途規制の特例に係る予見可能性が向上することにより、用途規制の特例の適用を受けるまでの検討に要していた費用及び時間が減少すると考えられる。これについては、対象となる個々の建築物の用途、立地、規模、構造等によって異なるため、定量化することは困難であり、金銭化して便益を把握することも困難である。

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

本規制緩和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

本規制緩和による遵守費用は発生しないが、用途特例適用要件を定める際の協議等に係る行政費用が発生する。

他方、本規制緩和により、用途規制の特例の適用を受けるに当たり、予見可能性が向上することで、既存建築物の活用が促進されるという効果が見込まれ、費用を上回ると考えられることから、本規制緩和を行うことは妥当である。

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]

用途規制の特例を受けるための要件に適合する建築物については、一律に建築基準法上の用途規制の適用除外とする。

[費用]

遵守費用は発生しない。また、行政費用については、本規制案と同様、要件を定める際の協議に係る費用が発生するが、許可の手續費用が減少する。

[効果（便益）]

既存建築物の用途変更等がより容易になり、特定居住の促進を図るための既存建築物の活用が一層促進される効果が期待できる。

[副次的な影響及び波及的な影響]

市街地環境へ悪影響を及ぼすような用途変更等も可能となり、用途規制の本来の趣旨を逸脱するおそれがある。

[費用と効果（便益）の比較]

規制案と比べ、費用は減少し、特定居住の促進を図るための既存建築物の活用が一層促進される効果が期待できる。一方で、良好な市街地環境が守られなくなるという大きな負の影響が発生することが想定される。

[規制案と代替案の比較]

代替案は、本来の規制の趣旨に適さない既存建築物の用途変更等が可能となり、本来守られるべき市街地環境を確保できないおそれがある。したがって、特定行政庁が、特定居住促進計画において定められた用途特例適用要件に適合すると認めて許可したものに限り、用途規制の特例の対象とする本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

国土審議会推進部会移住・二地域居住等促進専門委員会において、規制緩和の内容を含めた今後の特定居住の促進に向けた対応について検討が行われた（令和6年1月9日中間とりまとめ）。

8 事後評価の実施時期等

⑫ 事後評価の実施時期の明記

広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律の一部を改正する法律案附則第4条の規定を踏まえ、施行から5年を経過した時点において、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。

市町村等への聞き取り等によって、費用、効果及び間接的な影響を把握する。