

規制の事前評価書(要旨)

法律又は政令の名称	地域再生法の一部を改正する法律案
規制の名称	(1)建築物の容積率の算定に係る認定の特例(第17条の43関係) (2)建築物の高さの限度に係る許可の特例(第17条の44関係)
規制の区分	新設・改正(拡充・ <u>緩和</u>)・廃止 ※いずれかに○印を付す。
担当部局	内閣府地方創生推進事務局
評価実施時期	令和6年2月
1. 規制の目的、内容及び必要性	(1)建築物の容積率の算定に係る認定の特例 容積率に算入されない部分を有する住宅の用途を変更して、地域住宅団地再生事業計画で定めた方針に適合する建築物とする場合について、引き続き、当該部分の床面積を容積率に算入しないこととするための特例認定を設ける。 (2)建築物の高さの限度に係る許可の特例 建築基準法第55条第4項第2号の規定に基づく許可を受けた学校の用途を変更して、地域住宅団地再生事業計画で定めた方針に適合する建築物とする場合について、引き続き、建築物の高さ制限を適用除外とするための特例認定を設ける。
2. 直接的な費用の把握	
① 遵守費用	認定申請の手数料等の費用が発生するが、軽微であると想定される。
② 行政費用	認定申請に対して特定行政庁が審査に要する費用が発生するが、特定行政庁の判断に当たっての裁量は狭く、また、特定行政庁において新たな事務を担うものではないため、その費用は軽微であると想定される。なお、住宅団地再生に取り組む中で、当該規制緩和を契機として新たに計画を策定する市町村も想定されるが、規制緩和に特化して発生するものではないため、軽微であると想定される。
3. 直接的な効果(便益)の把握	既存の住宅や廃校の用途を、住宅団地再生を図るために必要な用途に変更する場合について、容積率制限に係る床面積の不算入の対象や第一種低層住居専用地域等における建築物の高さ制限の適用除外の対象として措置することで、住宅団地の住民の日常生活に必要な施設の整備が促進され、これまで以上に住宅団地再生を推進することができるという効果が想定される。
4. 副次的な影響及び波及的な影響の把握	当該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	・当該規制緩和に伴い、認定申請の手数料等の遵守費用が発生するが、軽微であると想定される。また、行政費用についても、認定に関する事務に係る費用等が発生するが、その費用は軽微である。 ・一方、当該規制緩和の効果(便益)として、住宅団地の住民の日常生活に必要な施設の整備が促進され、これまで以上に住宅団地再生を推進することができるという効果が見込まれる。また、副次的な影響及び波及的な影響は特段想定されない。 ・以上より、効果(便益)が費用を上回ると考えられることから、当該規制緩和は妥当である。
6. 代替案との比較	代替案として、既存の住宅や廃校の用途を住宅団地再生を図るために必要な用途に変更する場合については、建築基準法の容積率や建築物の高さの制限を超える部分について特定行政庁の認定を要せずとも、各制限の適用除外とすることが考えられるが、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ことから、特定行政庁の認定を必要とすべきである。
7. その他の関連事項	地方公共団体及び民間事業者等の関係者で構成される住宅団地再生連絡会議において、住宅団地の再生・転換方策について、先進事例の研究、調査、意見交換等が実施され、「住宅地の既存の住宅・建築物を、地域住民の活動拠点、子育て支援施設や高齢者支援施設等の拠点、カフェ等の憩いの場、テレワーク拠点、地域交通や地域物流の拠点等の多様な用途に用いることができるよう、第一種低層住居専用地域等における用途、床面積等の都市計画規制や建築規制を緩和するための制度を充実する必要がある。」旨を含む提言がなされた。(令和5年12月7日)
8. 事後評価の実施時期等	当該規制については、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。
備考	