

規制の事後評価書

法令の名称：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

規制の名称：(1) 開発公園の設置に関する基準を地方公共団体の条例で緩和する場合の政令の基準の緩和（都市計画法施行令第 29 条の 2 関係）

規制導入時の区分：☐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

評価実施時期：令和 7 年 11 月 26 日

1 事後評価結果の概要

<規制の内容>

開発区域の周辺において地方公共団体以外の者により公園、緑地又は広場の設置が予定されている場合、開発許可制度において求められる開発公園等の設置を不要とすることができることとする。

<今後の対応>

☒そのまま継続 ☐拡充して継続 ☐緩和して継続 ☐廃止

<課題の解消・予防の概況>

☒おおむね想定どおり

☐想定を下回るが、対応の変更は不要

☐想定を下回り、対応の変更が必要

☐想定を設定していないが、対応の変更は不要

☐想定を設定していないが、対応の変更が必要

※ 「おおむね想定どおり」以外の回答の場合は、「3 考察」において、対応変更が不要な理由又は対応変更の内容を記載

<行政費用の概況>

☒おおむね想定どおり

☐想定を上回るが、対応の変更は不要

☐想定を上回り、対応の変更が必要

☐想定を設定していないが、対応の変更は不要

☐想定を設定していないが、対応の変更が必要

※ 「おおむね想定どおり」以外の回答の場合は、「3 考察」において、対応変更が不要な理由又は対応変更の内容を記載

<規制緩和・廃止により顕在化する負担の概況（緩和・廃止のみ）>

☒おおむね想定どおり

☐ 想定を上回るが、対応の変更は不要

☐ 想定を上回り、対応の変更が必要

☐ 想定を設定していないが、対応の変更は不要

☐ 想定を設定していないが、対応の変更が必要

※ 「おおむね想定どおり」以外の回答の場合は、「3 考察」において、対応変更が不要な理由又は対応変更の内容を記載

2 事前評価時の予測との比較

<効果（課題の解消・予防）>

		算出方法と数値
民間事業者等による 開発公園等の設置費用の軽減	事前評価時	本規制の緩和により、開発区域の周辺で地方公共団体以外の者により公園、緑地又は広場の設置が予定されている場合において民間事業者による開発公園等の設置が不要となるため、当該設置費用が軽減されるという効果が発生する。 なお、当該効果は個別のケースによって異なると考えられるため、定量化することは困難であるが、例えば、150 m ² の公園の設置が不要となった場合、遊具やトイレ、植栽といった整備の内容にもよるが、おおむね数百万円以上の負担が軽減される。
	事後評価時	本規制緩和により、開発区域の周辺で地方公共団体以外の者により公園、緑地又は広場の設置が予定されている場合において、民間事業者等による開発公園等の設置が不要となるため、当該設置費用が軽減される効果が事前評価時に想定されていた。公園の規模や整備の内容が個別のケースによって大きく異なると想定されることから、当該効果を直接的に定量化し、把握することは困難であるが、以下の指標に係る事前評価時からの実績を踏まえると、以下の通り当該効果は想定どおり生じているものと考えられる。 ・都市計画法施行令 29 条の 2 第 2 項第 3 号ロに基づく開発公園設置基準緩和条例の制定数：6 件（令和 6 年 3 月時点 令和 5 年度開発許可制度施行状況調査より）

<負担>

■行政費用

		算出方法と数値
開発区域周辺の設置予定公園を確認する費用	事前評価時	開発許可を行う地方公共団体において、地方公共団体以外の者により開発区域の周辺に公園、緑地又は広場の設置が予定されていることを提出書類によって確認する費用が見込まれる。ただし、当該規制緩和に伴い増加する業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、現在の開発許可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、発生する行政費用は軽微であると想定される。
	事後評価時	現在の開発許可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、事前評価時の想定と乖離はなく、行政費用は軽微である。

■規制緩和・廃止により顕在化する負担（緩和・廃止のみ）

	算出方法と数値
--	---------

—	事前評価時	—
	事後評価時	—

■その他の負担

—

3 考察

- ・本規制緩和の直接的な効果を定量的に把握することは困難であったが、その参考となる数値について記載した。
- ・本規制緩和により、民間事業者等による公園等の設置に係る費用が軽減されたと推測される。
- ・一方で、各地方公共団体において開発区域周辺に設置が予定されている公園等を確認する費用が発生したが、既存の開発許可業務の一部として行われることから発生した費用は軽微であったと考えられる。また、本規制緩和による副次的な影響及び波及的な影響も生じていない。
- ・以上により、これらの措置は継続することが妥当である。

規制の事後評価書

法令の名称：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

規制の名称：(2) 農地の保全に係る地区計画の区域内において届出・勧告の対象となる行為について（都市計画法施行令第38条の4）

規制導入時の区分：☐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

評価実施時期：令和7年11月26日

1 事後評価結果の概要

<規制の内容>

地区整備計画に「現に存する農地で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものにおける土地の形質の変更その他の行為の制限に関する事項」が定められている地区計画の区域内において届出・勧告の対象となる行為として、土石等の堆積を定めることとする。

<今後の対応>

☒そのまま継続 ☐拡充して継続 ☐緩和して継続 ☐廃止

<課題の解消・予防の概況>

☒おおむね想定どおり

☐想定を下回るが、対応の変更は不要

☐想定を下回り、対応の変更が必要

☐想定を設定していないが、対応の変更は不要

☐想定を設定していないが、対応の変更が必要

※ 「おおむね想定どおり」以外の回答の場合は、「3 考察」において、対応変更が不要な理由又は対応変更の内容を記載

<遵守費用の概況（新設・拡充のみ）>

☒おおむね想定どおり

☐想定を上回るが、対応の変更は不要

☐想定を上回り、対応の変更が必要

☐想定を設定していないが、対応の変更は不要

☐想定を設定していないが、対応の変更が必要

※ 「おおむね想定どおり」以外の回答の場合は、「3 考察」において、対応変更が不要な理由又は対応変更の内容を記載

<行政費用の概況>

☒おおむね想定どおり

☐ 想定を上回るが、対応の変更は不要

☐ 想定を上回り、対応の変更が必要

☐ 想定を設定していないが、対応の変更は不要

☐ 想定を設定していないが、対応の変更が必要

※ 「おおむね想定どおり」以外の回答の場合は、「3 考察」において、対応変更が不要な理由又は対応変更の内容を記載

2 事前評価時の予測との比較

<効果（課題の解消・予防）>

		算出方法と数値
農地保全型地区計画の区域内における土石等の堆積を届出・勧告の対象とすることによる都市農業の利便の増進、農業と調和した良好な居住環境の保護等の効果	事前評価時	<p>本規制の拡充について、地区整備計画の記載事項に「現に存する農地で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものにおける土地の形質の変更その他の行為の制限に関する事項」が定められている地区計画の区域内において届出・勧告の対象となる行為として、土石等の堆積を定めた上で、届出・勧告を的確に実施できるようになり、都市において営まれる農業について、営農環境の改善や適正な営農の確保といった農業の利便の増進や、地域住民の暮らしにゆとりをもたらす良好な居住環境の保護を図ることが可能となり、農業と調和した良好な居住環境を確保するという今般の改正法の趣旨を達成することができるという効果が発生する。</p> <p>なお、当該効果は、地区整備計画がどのような区域でどのような範囲に定められるかなど、市町村の判断によるため、一律の定量的な把握は困難であるが、例えば、仮に、地域住民の暮らしにゆとりをもたらす施設である市民農園について、本規制による予防措置がないため市民農園を有する宅地内農地が農地として保全されず当該地区内における宅地内農地が全て消滅した結果、やむを得ず 20km 離れた市民農園に向かうこととし移動に 1 時間かかる場合と、本規制による予防措置により、宅地内農地が農地として保全され、都市の住宅エリア内に設ける市民農園を農地内に確保できる場合を比較すると、こうした移動時間が不要となり、暮らしに身近な場で農業を体験可能となるとという効果が発生する。</p> <p>上記のとおり当該規制の拡充の効果については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が、上記効果において仮定した事例について、市民農園を活用する住宅エリアの住民の数が 1 日あたり 50 人とし、短縮される移動時間 1 時間を全て労働時間に充てるものと仮定し、最低賃金を 1,000 円/時間として試算すると、当該エリアにおいて 1 日あたり 5 万円の便益が発生する。</p>
	事後評価時	<p>令和 6 年度都市計画現況調査によれば、農地保全型地区計画の策定実績があると回答したのは 0 自治体であったが、本地区計画及び本地区計画に基づく条例制度（※）の活用を検討している自治体としては 4 自治体ほどを把握しており、今後本規制の活用による上述の効果が見込まれる。</p> <p>（※）農地保全型地区計画が定められた区域内の農地においては、建築物の建築等の行為は届出・勧告の対象だが、さらに市町村は条例で当該行為について市町村長の許可を受けなければならないものとすることができる。</p>

<負担>

■ 遵守費用（新設・拡充のみ）

		算出方法と数値
届出に係る事務費用	事前評価時	事前評価時において、届出に係る事務費用について、全体の件数の把握は困難であるとしながらも、以下のとおり推計した。

		<p>※届出 1 件に係る事務費用 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 2,474 円の費用が生じる。</p> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px;"> <p>・ 平均給与額（年間）÷ 年間総労働時間（事業所規模 30 人以上） ＝（届出者の時給） → 4,407,000 ÷ 1,781 = 2,474.45 ≒ 2,474（円）</p> </div>
	事後評価時	令和 7 年現在、農地保全型地区計画の策定実績があると回答した自治体はなく、届出が行われていないと考えられるため、当該遵守費用は発生しなかった。

■行政費用

		算出方法と数値
届出内容の確認、勧告に係る費用	事前評価時	届出内容の確認・勧告に係る費用の発生が想定されるが、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。
	事後評価時	令和 7 年現在、農地保全型地区計画の策定実績があると回答した自治体はなく、届出や勧告も行われていないと考えられることから、行政費用は発生していないが、今後当該地区計画が策定された際にも、各行政庁の執行体制において対応することが可能であり、事前評価時の想定と乖離はなく、行政費用は軽微であると見込まれる。

■その他の負担

—

3 考察

- ・事前評価時に想定した課題は現在も継続しており、ベースラインについても社会経済情勢等の変化による影響は生じていないため変化はない。
- ・令和 7 年現在、農地保全型地区計画の策定実績があると回答したのは 0 自治体だが、本規制の活用を検討している自治体を 4 自治体ほど把握しているところ、今後本規制の活用による便益が発生することが見込まれる。また、建築行為等の規制がかかっていない農地については、市街化区域内に限った場合においても、この 30 年で約 6 割減少しているという状況であり、本規制により建築行為等による更なる農地の減少を抑止する必要がある。
- ・以上により、都市における農業の利便の増進や地域住民の暮らしにゆとりをもたらす良好な居住環境の保護を図るためには、これらの措置は継続することが妥当である。

規制の事後評価書

法令の名称：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

規制の名称：(3) 居住環境向上用途誘導地区内の建築物等の北側の隣地等との関係についての高さ制限の適用における、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号口関係）

規制導入時の区分：☐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7年11月26日

1 事後評価結果の概要

<規制の内容>

建築基準法におけ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（階段室、昇降機塔等）の一定部分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。ただし、住居専用地域における日照の確保を目的として、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地区内等において、建築物等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当たっては、屋上の小規模な突出物についても建築物の高さに算入することとしている。

居住環境向上用途誘導地区内において、居住環境向上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、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、建築物等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の拡充を行った。

<今後の対応>

☒そのまま継続 ☐拡充して継続 ☐緩和して継続 ☐廃止

<課題の解消・予防の概況>

☒おおむね想定どおり

☐想定を下回るが、対応の変更は不要

☐想定を下回り、対応の変更が必要

☐想定を設定していないが、対応の変更は不要

☐想定を設定していないが、対応の変更が必要

※ 「おおむね想定どおり」以外の回答の場合は、「3 考察」において、対応変更が不要な理由又は対応変更の内容を記載

<遵守費用の概況（新設・拡充のみ）>

☐おおむね想定どおり

☐想定を上回るが、対応の変更は不要

☐ 想定を上回り、対応の変更が必要

☒ 想定を設定していないが、対応の変更は不要

☐ 想定を設定していないが、対応の変更が必要

※ 「おおむね想定どおり」以外の回答の場合は、「3 考察」において、対応変更が不要な理由又は対応変更の内容を記載

＜行政費用の概況＞

☒ おおむね想定どおり

☐ 想定を上回るが、対応の変更は不要

☐ 想定を上回り、対応の変更が必要

☐ 想定を設定していないが、対応の変更は不要

☐ 想定を設定していないが、対応の変更が必要

※ 「おおむね想定どおり」以外の回答の場合は、「3 考察」において、対応変更が不要な理由又は対応変更の内容を記載

2 事前評価時の予測との比較

<効果（課題の解消・予防）>

		算出方法と数値
本規制により確保される日照に伴う効果	事前評価時	建築物等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居住環境向上用途誘導地区において、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。なお、これらの効用を定量化することは困難であり、個別のケースによって異なると考えられるが、一例として、南側に建築物が立つことによって日照が阻害される住宅について、洗濯物が日光のみでは十分に乾かないため衣類乾燥機を使用する必要がある場合、仮に、衣類乾燥機の購入費用を 48,000 円とし、1 回の使用における電気代を約 46 円、耐用年数 6 年（減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和 40 年大蔵省令別表第一））とし、年間の外干し回数を 183 回とした場合、 $(48,000 \text{ 円} \div 6 \text{ 年}) + (46 \text{ 円} \times 183 \text{ 回}) = 16,418 \text{ 円}$ との試算結果より、1 年あたり 16,418 円の衣類乾燥機の使用に伴う費用が必要となるが、本規制拡充措置が講じられることにより、こうした費用が不要となる効果が発生する。
	事後評価時	令和 6 年都市計画現況調査によると、居住環境向上用途誘導地区は、令和 6 年 3 月 31 日現在、1 都市（鹿児島県鹿児島市、令和 6 年 3 月設定）、40 地区、合計 158.0ha 設定されている。鹿児島市に聞き取りを行った結果、当該都市の居住環境向上用途誘導地区において、用途・容積率制限が緩和された建築物は 2 件（令和 7 年 7 月現在。うち、用途緩和 1 件、容積率緩和が 1 件となっている。）ある。事前評価時と同様、日照が確保されることで得られる効果について、定量化することは困難であり、個別のケースによって異なるものと考えられるが、今後居住環境向上用途誘導地区が各地で設定され、用途・容積率が緩和される建築物が増加し、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ところ、本規制により、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に貢献することが期待される。

<負担>

■ 遵守費用（新設・拡充のみ）

		算出方法と数値
高さ制限による土地利用の制限に伴う遵守費用	事前評価時	—
	事後評価時	本規制により、建築物の設計上の自由度が制約され、建築のために取得した土地の活用に制限がかかるという一定の費用が発生する。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

		<p>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、定量的に把握することは困難であるが、例えば、居住環境向上用途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、工事費用として約 31 万円（注 2）要すると推定される。</p> <p>（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（2025 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）：1,610 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+1,610 円×126 m²)×1.3=313,326 円(税抜)</p>
--	--	---

■行政費用

		算出方法と数値
高さ制限の遵守状況確認により発生する費用	事前評価時	<p>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。</p>
	事後評価時	<p>鹿児島市に聞き取りを行ったところ、当該制限に係る法令遵守の監督事務については、そのみによって人員の増強等の必要が生ずる程度のものではなく、現在の執行体制において対応することが可能であり、増加する事務に関して発生する費用は軽微であるとのことであった。</p> <p>以上により、行政費用については、事前評価時の想定から引き続き変わらない。</p>

■その他の負担

—

3 考察

- ・事前評価書では、居住環境向上用途誘導地区において、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される効果を見込んでいた。
- ・本規制に伴い発生する行政費用は軽微であり、遵守費用については一定程度発生するが、定量化することは困難である。

- 一方、居住環境向上用途誘導地区は1都市（令和6年度末時点）にて設定されており、今後、居住環境向上用途誘導地区の設定件数が増加すると想定されるところ、建物の屋上の小規模な突出物を建築物の高さに算入する本規制は、事前評価時同様、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の創出に大きく資すると考えられる。
- 以上より、本規制措置は継続することが妥当である。

規制の事後評価書

法令の名称：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

規制の名称：(4) 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
おける居住環境向上用途誘導地区の建築物の建蔽率、壁面の位置、高さの制限の適用を
受けない既存不適格建築物の追加（建築基準法施行令第137条の12第2項関係）

規制導入時の区分：☐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7年11月26日

1 事後評価結果の概要

<規制の内容>

建蔽率制限等に適合しないまま大規模の修繕又は大規模の模様替（注1）を行うことを許容する既存不適格建築物（注2）に、居住環境向上用途誘導地区（注3）における建蔽率制限等の適用を受けない既存不適格建築物を追加した。

（注1）大規模の修繕又は大規模の模様替

：建築物の主要構造部（屋根・柱・壁等）の一種以上について、行う過半の修繕又は模様替をいう。
増改築と異なり、建築物の形態を大幅に変更するものではない。

（注2）既存不適格建築物

：建築基準法における新たな規定の施行又は適用により、当該規定への不適合が生じた既存建築物。
当該規定の適用から除外されるため、すぐさま違反建築物として対応の必要性が生じることはない
が、増築等の工事をする際には、当該規定が適用される。

（注3）居住環境向上用途誘導地区

：居住誘導区域内において、居住環境向上施設に限定して用途規制や容積率の緩和を行うことにより、
地域の住環境を保全しつつ日常生活に必要な居住環境向上施設を有する建築物の建築を誘導する
ことを目的とする地域地区。

<今後の対応>

☒そのまま継続 ☐拡充して継続 ☐緩和して継続 ☐廃止

<課題の解消・予防の概況>

☒おおむね想定どおり

☐想定を下回るが、対応の変更は不要

☐想定を下回り、対応の変更が必要

☐ 想定を設定していないが、対応の変更は不要

☐ 想定を設定していないが、対応の変更が必要

※ 「おおむね想定どおり」以外の回答の場合は、「3 考察」において、対応変更が不要な理由又は対応変更の内容を記載

<行政費用の概況>

☒ おおむね想定どおり

☐ 想定を上回るが、対応の変更は不要

☐ 想定を上回り、対応の変更が必要

☐ 想定を設定していないが、対応の変更は不要

☐ 想定を設定していないが、対応の変更が必要

※ 「おおむね想定どおり」以外の回答の場合は、「3 考察」において、対応変更が不要な理由又は対応変更の内容を記載

<規制緩和・廃止により顕在化する負担の概況（緩和・廃止のみ）>

☒ おおむね想定どおり

☐ 想定を上回るが、対応の変更は不要

☐ 想定を上回り、対応の変更が必要

☐ 想定を設定していないが、対応の変更は不要

☐ 想定を設定していないが、対応の変更が必要

※ 「おおむね想定どおり」以外の回答の場合は、「3 考察」において、対応変更が不要な理由又は対応変更の内容を記載

2 事前評価時の予測との比較

<効果（課題の解消・予防）>

		算出方法と数値
居住環境向上用途誘導地区の制限に適合させるための工事費用の削減効果	事前評価時	<p>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、例えば、居住環境向上用途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㎡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217万円（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。</p> <p>（注）直接工事費（参考：『建築施工単価（2019年10月）』）… 木造建物解体費（上屋解体）：4,400円/㎡ 屋根新設工事費（平形スレート屋根）：6,500円/㎡ 外部足場工事費（建地幅600mm・存置3月）：1,610円/㎡ ※外周40m×高さ9m＝360㎡ 共通費（管理費等）…直接工事費の30% 総計…(4,400円×100㎡+6,500円×100㎡+1,610円×360㎡)×1.3＝2,170,480円(税抜)</p>
	事後評価時	<p>居住環境向上用途誘導地区における既存不適格建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替は、令和7年3月時点において実績がないが、今後、居住環境向上用途誘導地区における既存不適格建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替を行うこととなる場合には、引き続き事前評価時時点と同様の効果が期待できる。なお、居住環境向上用途誘導地区の制限に適合させるための工事費用について、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、例えば、居住環境向上用途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㎡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259万円（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。</p> <p>以上より、事前評価時に比べて工事費が増加していることも踏まえると、本規制緩和措置の効果はより大きくなっていると推察される。</p> <p>（注）直接工事費（参考：『建築施工単価（2025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/㎡ 屋根新設工事費（平形スレート屋根）：8,300円/㎡ 外部足場工事費（建地幅600mm・存置3月）：1,610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㎡+1,610円×360㎡)×1.3＝2,592,980円(税抜)</p>

<負担>

■行政費用

		算出方法と数値
当該規制緩和に伴う行政費用	事前評価時	当該規制緩和に伴う行政費用は発生しない。
	事後評価時	事前評価時の想定と乖離はない

■規制緩和・廃止により顕在化する負担（緩和・廃止のみ）

		算出方法と数値
規制緩和により顕在化する負担	事前評価時	当該規制緩和により顕在化する負担は発生しない。
	事後評価時	事前評価時同様、当該規制緩和により顕在化する負担は発生しない。
<p>■その他の負担</p> <p>—</p>		

3 考察

- ・事前評価書では、居住環境向上用途誘導地区内の既存不適格建築物について、既存不適格建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替に際し、居住環境向上用途誘導地区の制限に適合させるための工事費用の削減効果を見込んでいた。
- ・本規制緩和により、上記工事費用が不要となり、近年工事費が増加していることも踏まえると、事前評価時の想定を上回る効果が現れているものと推察される。
- ・また、本規制緩和措置による行政費用及び顕在化する負担は発生しない。
- ・以上より、効果が費用を上回ると考えられることから、当該規制緩和措置は引き続き、継続することが妥当である。

規制の事後評価書

法令の名称：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

規制の名称：(5) 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）

規制導入時の区分：☐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7年11月26日

1 事後評価結果の概要

＜規制の内容＞

宅地建物取引業法及び不動産特定共同事業法において、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、宅地建物取引業者及び不動産特定共同事業者等は、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あって政令で定めるものがあった後でなければ、宅地建物の広告や売買契約の締結等を行ってはならないこととされている。

令和2年に成立した都市再生特別措置法等の一部を改正する法律により追加された、農地の保全に係る地区計画における土地の形質の変更等の許可及び居住環境向上用途誘導地区（注1）内の高さ制限を不適用とする許可については、工事に関し必要とされる開発許可等と同様、当該工事に関し必要となる手続であるため、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を改正し、宅地建物取引業法及び不動産特定共同事業法上の宅地建物の広告や契約締結等の開始時期の制限に係る処分に追加した。

（注1）居住環境向上用途誘導地区：居住立地適正化計画に記載された居住誘導区域のうち、当該居住誘導区域に係る居住環境向上施設を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域をいう。

＜今後の対応＞

☒そのまま継続 ☐拡充して継続 ☐緩和して継続 ☐廃止

＜課題の解消・予防の概況＞

☒おおむね想定どおり

☐想定を下回るが、対応の変更は不要

☐想定を下回り、対応の変更が必要

☐想定を設定していないが、対応の変更は不要

☐想定を設定していないが、対応の変更が必要

※ 「おおむね想定どおり」以外の回答の場合は、「3 考察」において、対応変更が不要な理由又は対応変更の内容を記載

<遵守費用の概況（新設・拡充のみ）>

☒ おおむね想定どおり

☐ 想定を上回るが、対応の変更は不要

☐ 想定を上回り、対応の変更が必要

☐ 想定を設定していないが、対応の変更は不要

☐ 想定を設定していないが、対応の変更が必要

※ 「おおむね想定どおり」以外の回答の場合は、「3 考察」において、対応変更が不要な理由又は対応変更の内容を記載

<行政費用の概況>

☒ おおむね想定どおり

☐ 想定を上回るが、対応の変更は不要

☐ 想定を上回り、対応の変更が必要

☐ 想定を設定していないが、対応の変更は不要

☐ 想定を設定していないが、対応の変更が必要

※ 「おおむね想定どおり」以外の回答の場合は、「3 考察」において、対応変更が不要な理由又は対応変更の内容を記載

2 事前評価時の予測との比較

<効果（課題の解消・予防）>

		算出方法と数値
<p>農地の保全に係る地区計画における土地の形質の変更等の許可及び居住環境向上用途誘導地区内の高さ制限を不適用とする許可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ける、当該宅地建物の購入者等が損害を被る事態を排除する効果</p>	事前評価時	<p>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 100 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 100 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 100 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。</p>
	事後評価時	<p>事前評価時同様、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、当該規制により、農地の保全に係る地区計画における土地の形質の変更等の許可及び居住環境向上用途誘導地区内の高さ制限を不適用とする許可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ことによる当該宅地建物の購入者等が損害を被る事態を未然に防止することに貢献できたと考えられる。</p> <p>事前評価時に示した例を挙げると、手付金 100 万円の損害の発生を未然に防止できたほか、住宅の購入契約に係る時間及び交通費、さらには当該住宅に入居できなかったために新たに住宅を探す費用及び時間の発生を未然に防止することができたと考えられる。</p>

<負担>

■ 遵守費用（新設・拡充のみ）

		算出方法と数値
<p>宅地建物取引業者及び不動産特定共同事業者が、農地の保全に係る地区計画における土地の形質の変更等の許可及び居住環境向上用途誘導地区内の高さ制限を不適用とする許可を得る前に広告、契約締結等を行うことができないことに伴い、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</p>	事前評価時	<p>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、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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

ないという機会損失に係る費用		<p>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</p> <p>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（注）と推定される。</p> <p>（注）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</p> <p>$(100 \text{ 万円} \times 0.1) \times 100 \text{ 戸} \times 0.1 = 100 \text{ 万円}$</p>
	事後評価時	<p>事前評価時同様、宅地建物取引業者及び不動産特定共同事業者が、農地の保全に係る地区計画における土地の形質の変更等の許可及び居住環境向上用途誘導地区内の高さ制限を不適用とする許可を得る前に広告、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費用が発生するが、宅地建物の種類及び立地等によって損失の程度は異なるため、定量的に示すことは困難である。</p>

■行政費用

		算出方法と数値
事業者に対する報告徴収及び立入検査、違反行為是正措置の指示、業務停止命令等に要する費用	事前評価時	<p>当該規制に係る行政費用として、宅地建物取引業者又は不動産特定共同事業者に対する報告徴収及び立入検査、違反行為是正措置の指示、業務停止命令、宅地建物取引業者にあつては免許の取消し、不動産特定共同事業者にあつては許可等の取消しの各監督処分を課すための費用が発生するが、その費用の規模については、宅地建物取引業者を免許し、又は不動産特定共同事業者を許可等した国土交通大臣・金融庁長官又は都道府県知事において、本規制に係る監督処分に係る事務のみについて人員の増強等を求める必要のある程度のものでなく、現在の執行体制において対応することが可能であり、増加する事務に関して発生する費用は軽微であると想定される。</p>
	事後評価時	<p>宅地建物取引業者又は不動産特定共同事業者に対する報告徴収及び立入検査、違反行為是正措置の指示、業務停止命令、宅地建物取引業者にあつては免許の取消し、不動産特定共同事業者にあつては許可等の取消しの各監督処分を課すための費用について、事前評価時同様、本規制に係る監督処分に係る事務のみについて人員の増強等を求める必要のある程度のものでなく、現在の執行体制において対応することが可能であり、増加する事務に関して発生する費用は軽微であると想定される。</p>

■その他の負担

—

3 考察

- ・事前評価書では、農地の保全に係る地区計画における土地の形質の変更等の許可及び居住環境向上用途誘導地区内の高さ制限を不適用とする許可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ける、当該宅地建物の購入者等が損害を被る事態を排除する効果を見込んでいた。
- ・本規制の導入により、遵守費用・行政費用として一定の費用が生じていると推察されるが、いずれも軽微であると想定される。
- ・一方で、事前評価時同様、農地の保全に係る地区計画における土地の形質の変更等の許可及び居住環境向上用途誘導地区内の高さ制限を不適用とする許可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ことによる当該宅地建物の購入者等が損害を被る事態は未然に防止されており、本規制による効果が現れていると考えられる。
- ・以上により、効果が費用を上回ると考えられることから、本規制は引き続き、継続することが妥当である。

規制の事後評価書

法令の名称：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

規制の名称：(6) 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 条関係）

規制導入時の区分：☐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 7 年 11 月 26 日

1 事後評価結果の概要

<規制の内容>

宅地建物取引業法においては、宅地建物取引業者が、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物の購入者等」という。）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、宅地建物取引業法上の説明すべき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いる。

令和 2 年 6 月に通常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により追加された、農地の保全に係る地区計画における制限及び居住環境向上用途誘導地区（注 1）内の建蔽率等の制限については、宅地建物の購入者等が、法令に基づく制限について知らずに取引した場合、当該宅地建物を予定した用途に使用できない等の不測の損害を被る可能性があるため、宅地建物取引業法施行令を改正し、宅地建物取引業法において重要事項として説明すべき法令上の制限として、農地の保全に係る地区計画における制限及び建築基準法に基づく居住環境向上用途誘導地区内の建蔽率等の制限を追加した。

（注 1）居住環境向上用途誘導地区：立地適正化計画に記載された居住誘導区域のうち、当該居住誘導区域に係る居住環境向上施設を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域をいう。

<今後の対応>

☒そのまま継続 ☐拡充して継続 ☐緩和して継続 ☐廃止

<課題の解消・予防の概況>

☒おおむね想定どおり

☐想定を下回るが、対応の変更は不要

☐想定を下回り、対応の変更が必要

☐想定を設定していないが、対応の変更は不要

☐ 想定を設定していないが、対応の変更が必要

※ 「おおむね想定どおり」以外の回答の場合は、「3 考察」において、対応変更が不要な理由又は対応変更の内容を記載

＜遵守費用の概況（新設・拡充のみ）＞

☒ おおむね想定どおり

☐ 想定を上回るが、対応の変更は不要

☐ 想定を上回り、対応の変更が必要

☐ 想定を設定していないが、対応の変更は不要

☐ 想定を設定していないが、対応の変更が必要

※ 「おおむね想定どおり」以外の回答の場合は、「3 考察」において、対応変更が不要な理由又は対応変更の内容を記載

＜行政費用の概況＞

☒ おおむね想定どおり

☐ 想定を上回るが、対応の変更は不要

☐ 想定を上回り、対応の変更が必要

☐ 想定を設定していないが、対応の変更は不要

☐ 想定を設定していないが、対応の変更が必要

※ 「おおむね想定どおり」以外の回答の場合は、「3 考察」において、対応変更が不要な理由又は対応変更の内容を記載

2 事前評価時の予測との比較

<効果（課題の解消・予防）>

		算出方法と数値
宅地建物の購入者等が不測の損害を被る事態の防止効果	事前評価時	<p>本規制拡充措置により、法令上の制限である、農地の保全に係る地区計画における制限及び居住環境向上用途誘導地区内の建蔽率等の制限に係る情報について、宅地建物の購入者等が、購入前に情報を把握し、適切な購入判断を行うことができるようになるため、宅地建物の購入者等が、当該法令上の制限に係る情報を知らずに取引し、不測の損害を被る事態を防止することができる。</p> <p>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、建物の建築を目的に、建設業者が、農地の保全に係る地区計画における土地の形質の変更等の許可に係る制限の存在を知らないまま、宅地建物取引業者の仲介により 1,000 万円で土地を購入したが、市町村から許可を得られなかったため本来の目的として使用することができず、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（※）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。</p> <p>（※）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</p>
	事後評価時	<p>事前評価時同様、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、本規制拡充措置により、法令上の制限である、農地の保全に係る地区計画における制限及び居住環境向上用途誘導地区内の建蔽率等の制限に係る情報について、宅地建物の購入者等が、購入前に情報を把握し、適切な購入判断を行うことができるようになるため、宅地建物の購入者等が、当該法令上の制限に係る情報を知らずに取引し、不測の損害を被る事態を未然に防止することに貢献できたと考えられる。</p>

<負担>

■遵守費用（新設・拡充のみ）

		算出方法と数値
宅地建物取引業者が市町村に法令による制限を確認するための費用及び宅地建物取引業者が宅地建物の購入者等に対して法	事前評価時	<p>当該規制に係る遵守費用として、宅地建物取引業者が、宅地建物の売買等に際し、農地の保全に係る地区計画における制限及び居住環境向上用途誘導地区内の建蔽率等の制限があるかについて市町村に確認するための費用が発生する。</p> <p>また、宅地建物取引士が、宅地建物の購入者等に対して、都市計画法に基</p>

<p>令による制限について説明する費用</p>		<p>づく農地の保全に係る地区計画における制限及び建築基準法に基づく居住環境向上用途誘導地区内の建蔽率等の制限について説明する費用が発生する。</p> <p>上記の確認業務については、宅地建物取引業者においては、これまでも市町村に出向き確認を行っている他の都市計画法等の制限と併せて確認するものであり、また、上記の説明業務についても同様に、これまでも宅地建物の購入者等に対して説明を行っている他の重要説明事項と併せて説明を行うものであるため、本規制拡充措置に係る追加の費用負担は大きな負担とはならないと考えられる。</p> <p>なお、上記の確認業務及び説明業務を他の業務と併せて行った場合に発生する追加の費用は、宅地建物取引業者が手掛ける案件数や、個々の事業に係る市町村まで移動するのに要する時間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、以下の一定の仮定を置いて試算すると、1 件あたり約 1,237 円と推定される。</p> <p>※宅地建物取引業者が市町村に出向き、当該市町村の条例による制限の内容を確認するために要する費用</p> <p>当該作業を処理する担当者を 1 名とし、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すると、確認 1 件あたり 412 円（注 1）の費用が生じる。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>平均給与額（年間）÷年間総労働時間（事業所規模 30 人以上）＝確認者の時給</p> <p>$4,407,000 \div 1,781 = 2,474.45 \div 2,474$ 円</p> <p>確認時間×人数×確認者の時給＝確認に要する費用</p> <p>$10 \text{ 分} \times 1 \times 2,474 \div 60 = 412$ 円</p> </div> <p>※宅地建物取引士が、宅地建物の購入者等に対して説明するために要する費用</p> <p>当該作業を処理する担当者を 1 名とし、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すると、説明 1 件あたり 825 円の費用が生じる。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>平均給与額（年間）÷年間総労働時間（事業所規模 30 人以上）＝説明者の時給</p> <p>$4,407,000 \div 1,781 = 2,474.45 \div 2,474$ 円</p> <p>（準備時間＋説明時間）×人数×説明者の時給＝説明に要する費用</p> <p>$(10 \text{ 分} + 10 \text{ 分}) \times 1 \times 2,474 \div 60 = 825$ 円</p> </div>
	事後評価時	<p>事前評価時同様、宅地建物取引業者が市町村に法令による制限を確認するための費用及び宅地建物取引業者が宅地建物の購入者等に対して法令による制限について説明する費用が発生するが、宅地建物が存在する地域の都市計画によって損失の程度は異なるため、定量的に示すことは困難であるが、事前評価時と同様の仮定を置いて試算すると、1 件あたり約 1,330 円と推定され事前評価時に比べて人件費が高騰しているが、これまでも宅地建物の購</p>

		<p>入者等に対して説明を行っている他の重要説明事項と併せて説明を行うものであるため、本規制拡充措置に係る追加の費用負担は大きな負担とはなっていないと考えられる。</p> <p>※宅地建物取引業者が市町村に出向き、当該市町村の条例による制限の内容を確認するために要する費用</p> <p>当該作業を処理する担当者を1名とし、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すると、確認1件あたり443円の費用が生じる。</p> <p>平均給与額（年間）※¹÷年間総労働時間（事業所規模30人以上）※²=確認者の時給 4,595,000円÷1,726時間≒2,662円/時間 確認時間×人数×確認者の時給=確認に要する費用 10分×1×2,662≒443円</p> <p>※宅地建物取引士が、宅地建物の購入者等に対して説明するために要する費用</p> <p>当該作業を処理する担当者を1名とし、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すると、説明1件あたり887円の費用が生じる。</p> <p>平均給与額（年間）※¹÷年間総労働時間（事業所規模30人以上）※²=説明者の時給 4,595,000円÷1,726時間≒2,662円/時間 ※1）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5年）より。 ※2）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5年）より。</p> <p>（準備時間+説明時間）×人数×説明者の時給=説明に要する費用 （10分+10分）×1×2,662≒887円</p>
--	--	---

■行政費用

		算出方法と数値
事業者に対する報告徴収及び立入検査、違反行為是正措置の指示、業務停止命令等に要する費用	事前評価時	当該規制に係る行政費用として、宅地建物取引業者に対する報告徴収及び立入検査、違反行為是正措置の指示、業務停止命令、免許の取消しの各監督処分を課すための費用が発生するが、その費用の規模については、宅地建物取引業者を免許した国土交通大臣又は都道府県知事において、本規制に係る監督処分に係る事務のみについて人員の増強等を求める必要のある程度のものではなく、現在の執行体制において対応することが可能であり、増加する事務に関して発生する費用は軽微であると想定される。
	事後評価時	宅地建物取引業者に対する報告徴収及び立入検査、違反行為是正措置の

		指示、業務停止命令、免許の取消しの各監督処分を課すための費用について、事前評価時と同様、現在の執行体制において対応することが可能であり、増加する事務に関して発生する費用は軽微であると想定される。
<p>■その他の負担</p> <p>—</p>		

3 考察

<ul style="list-style-type: none"> ・事前評価書では、法令上の制限である、農地の保全に係る地区計画における制限及び居住環境向上用途誘導地区内の建蔽率等の制限に係る情報について、宅地建物の購入者等が、購入前に情報を把握し、適切な購入判断を行うことができるようになるため、宅地建物の購入者等が、当該法令上の制限に係る情報を知らずに取引し、不測の損害を被る事態を防止する効果を見込んでいた。 ・本規制の導入により、遵守費用・行政費用として一定の費用が生じていると推察されるが、いずれも大きな負担とはなっていないと考えられる。 ・一方で、事前評価時同様、宅地建物の購入者等が、法令に基づく制限について知らずに取引し、当該宅地建物を予定した用途に使用できない等の不測の損害を未然に防止することに貢献できたと考えられる。 ・以上により、効果が費用を上回ると考えられることから、本規制は引き続き、継続することが妥当である。
