

規制の事後評価書(要旨)

法律又は政令の名称	都市緑地法等の一部を改正する法律
規制の名称	(1)緑化地域の緑化率に係る基準の強化 (2)PFI事業として公園施設の設置・管理を行う場合の許可期間の延伸 (3)保育所その他の社会福祉施設を占用許可の対象として追加 (4)田園住居地域の創設 (5)田園住居地域内の農地における開発規制 (6)生産緑地地区の面積要件の見直し (7)生産緑地地区における建築規制の緩和 (8)生産緑地の買取り申出が可能となる始期の延期
規制の区分	規制の新設・拡充・緩和
担当部局	都市局公園緑地・景觀課、都市計画課 住宅局市街地建築課
評価実施時期	令和4年12月14日
事前評価時の想定との比較	<p>(1)～(8)のいずれについても、事前評価時における課題は継続しており、事前評価後に課題を取り巻く社会経済情勢や科学技術の変化による影響又は想定しなかった影響の発現はなかったため、それぞれ以下の通り、引き続き必要性が認められる。</p> <p>(1)緑化地域の緑化率に係る基準の強化 ヒートアイランド現象のさらなる緩和等を図る観点から、空地においてのみならず、屋上緑化も前提とした緑化率規制を講ずることを認めるために、緑化率の上限値を一律25%に改めることとした本規制の必要性に変化はない。</p> <p>(2)PFI事業として公園施設の設置・管理を行う場合の許可期間の延伸 PFI事業として公園施設の設置又は管理を行う場合において、当該設置・管理の許可期間を、当該事業の契約期間の範囲内で公園管理者が定める期間(最長30年)に延伸することでPFI事業の活用推進を図る本規制の必要性に変化はない。</p> <p>(3)保育所その他の社会福祉施設を占用許可の対象として追加 国家的な課題である待機児童問題に対応しつつ、都市公園の有効な活用を図るため、保育所等を占用物件に追加することとした本規制の必要性に変化はない。</p> <p>(4)田園住居地域の創設 都市内で営まれる農業の利便の増進を図るとともに、農地と住宅が一体となった良好な住環境を保護するための新たな用途地域(田園住居地域)を創設した本規制の必要性に変化はない。</p> <p>(5)田園住居地域内の農地における開発規制 農地からの転換を防ぐため、田園住居地域内の農地において行われる土地の形質の変更若しくは建築物の建築その他工作物の建設又は一定の物件の堆積は、市町村長の許可を必要とした本規制の必要性に変化はない。</p> <p>(6)生産緑地地区の面積要件の見直し 小規模な農地の保全を図るため、公園、緑地その他の公共空地の整備の状況及び土地利用の状況を勘案して必要があると認めるときは、政令で定める基準に従い、条例で、区域の規模に関する条件を別に定めることができることとした本規制の必要性に変化はない。</p> <p>(7)生産緑地地区における建築規制の緩和 都市農地における農業活動の収益性を高めたり、生産地での直接消費に農産物等を供して一定の収入を確保する途を開いたりするため、農産物の加工・販売・調理提供を行う施設(直売所、農家レストラン等)を、生産緑地地区における設置許可の対象となる施設として追加することとした本規制の必要性に変化はない。</p> <p>(8)生産緑地の買取り申出が可能となる始期の延期 都市計画による生産緑地の保全を確実なものとするため、所有者による買取り申出が可能となる時期を延期する仕組みを活用できることとした本規制の必要性に変化はない。</p>
費用、効果(便益)及び間接的な影響の把握	
(遵守費用)	<p>(2)(3)(4)(6)(7)及び(8)について 事前評価時点では、遵守費用を想定していなかったところ、今後も費用の発生は想定されず、事前評価時の想定と乖離はない。</p> <p>(1)緑化地域の緑化率に係る基準の強化 事前評価時点では、建築物の緑化に要する費用を想定していたところ、規制改正後に緑化地域において建築物が建築された事例はあるものの、建築物の緑化に要する費用は建築物の規模等によって異なり、また、全国の都市計画策定状況を具に把握することはできないため、当該費用について定量化することは困難である。</p> <p>(5)田園住居地域内の農地における開発規制 事前評価時点では、許可の申請費用を想定していたところ、令和4年4月現在、本制度の適用実績が存在せず、遵守費用は発生していない。なお、今後、本制度が適用される場合の許可申請に要する費用については、開発行為を行う区域の面積、開発行為を行う目的(自己の居住用、自己の業務用、その他)等の要素によって大きく左右されるため、定量化することは困難である。</p>

(行政費用)	<p>(1) (4) 及び (7) について 事前評価時点では、行政費用を想定していなかったところ、今後も費用の発生は想定されず、事前評価時の想定と乖離はない。</p> <p>(2) PFI事業として公園施設の設置・管理を行う場合の許可期間の延伸 事前評価時点では、許可に係る業務に関する費用を想定していたところ、本規制緩和の適用開始から令和4年1月1日現在において、全国で約14万8,125円の行政費用が発生したことが推計できる。</p> <p>(3) 保育所その他の社会福祉施設を占用許可の対象として追加 事前評価時点では、許可に係る業務に関する費用を想定していたところ、本規制緩和の適用開始から令和3年度末現在において、全国で約161万7,525円の行政費用が発生したことが推計できる。</p> <p>(5) 田園住居地域内の農地における開発規制 事前評価時点では、許可に係る業務に関する費用を想定していたところ、令和4年4月現在、本制度の適用実績が存在せず、行政費用は発生していない。なお、今後、本制度が適用される場合の許可に係る事務に要する費用については、開発行為の規模等、多数の要素によって大きく左右されるため、定量化することは困難である。</p> <p>(6) 生産緑地地区の面積要件の見直し 事前評価時点では、条例制定に係る業務に関する費用を想定していたところ、本規制緩和の適用開始から令和3年12月末現在において、全国約1,244万2,500円の行政費用が発生したことが推計できる。</p> <p>(8) 生産緑地の買取り申出が可能となる始期の延期 事前評価時点では、告示に係る業務に関する費用を想定していたところ、本規制緩和の適用開始から令和4年6月末現在において、全国約5,332万5,000円の行政費用が発生したことが推計できる。</p>
(効果)	<p>(1) 緑化地域の緑化率に係る基準の強化 事前評価時点においては、市街化が進展し稠密な土地利用が行われている中心市街地等において、良好な環境の形成に必要な緑の確保が図られるという効果を想定していたところ、それらの効果の定量化については、全国の中心市街地等の緑化率を計る指標の不在により困難である。</p> <p>(2) PFI事業として公園施設の設置・管理を行う場合の許可期間の延伸 事前評価時点においては、民間の活力を活かした公園施設の設置管理が促進され、公園利用者の利便の向上や行政コストの削減が図られるという効果を想定していたところ、その効果は多様であるため定量化することは困難である。</p> <p>(3) 保育所その他の社会福祉施設を占用許可の対象として追加 事前評価時点においては、国家的な課題である待機児童問題への対応が進められるとともに、都市公園の利用が促進され、都市公園の機能の増進が図られるという効果を想定していたところ、令和3年度末時点の都市公園内の保育所等の設置件数は、国家戦略特別区域内のみに限定されていた規制緩和前の18件と比して約233%増加した42件となっており、一定の効果が確認できる。なお、都市公園の利用が促進され、都市公園の機能の増進が図られたかについては、その効果は多様であるため定量化することは困難である。</p> <p>(4) 田園住居地域の創設 事前評価時点では、都市内で営まれる農業の利便の増進と、農地と住宅が一体となった良好な住環境の保護が図ることが可能となるという効果を想定していたところ、令和4年4月現在、本制度の適用実績はないが、今後、本制度が適用される場合には、引き続き、事前評価時点と同様の効果が期待できる。</p> <p>(5) 田園住居地域内の農地における開発規制 事前評価時点では、田園住居地域の市街地像を損なうような一定規模以上の開発を制限することにより、農地が存する地域の特性が無秩序に損なわれる事態を回避することが可能となるという効果を想定していたところ、令和4年4月現在、本制度の適用実績はないが、今後、本制度が適用される場合には、引き続き、事前評価時点と同様の効果が期待できる。</p> <p>(6) 生産緑地地区の面積要件の見直し 事前評価時点においては、現行制度では生産緑地地区とすることができない小規模な農地の中でも市街地において高い緑地機能を発揮している農地について、生産緑地地区として保全することが可能となり、都市内の緑地機能の確保が図られるという効果を想定していたところ、三大都市圏特定市において規制拡充後(平成30年～令和3年)に新たに267haの生産緑地地区が指定され、規制拡充前(平成26年～29年)の199haと比して34%増加していることから、一定の効果が確認できる。</p> <p>(7) 生産緑地地区における建築規制の緩和 事前評価時点においては、都市農地における農業活動の収益性を高めることで、生産緑地の所有者等が営農を継続できるようになり、都市農地を適正に保全していくことが可能になるという効果を想定していたところ、令和3年12月末時点において、製造・加工施設4件、直売所14件、農家レストラン1件が許可されており、一定の効果が確認できる。</p> <p>(8) 生産緑地の買取り申出が可能となる始期の延期 事前評価時点においては、生産緑地地区の告示の日の30年以後、当該生産緑地は所有者の意思のみに委ねられ、都市計画不安定な状態に置かれることとなるが、生産緑地の買取り申出が可能となる始期を延期する制度を設けることで、良好な都市環境を図る上で特に有効な生産緑地の保全の継続が図られ、都市内の緑地機能の確保が図られるという効果を想定していたところ、令和4年6月末時点において、全国で4,636haの特定生産緑地地区が指定されており、生産緑地の継続的な保全について一定の効果が確認できる。</p>
(便益(金銭価値化))	<p>(1)、(2)、(3)、(6)、(7) 及び (8) について 当該措置については一定の効果が確認できるが、その効果は多様であるため金銭価値化することは困難である。</p> <p>(4) 及び (5) について 令和4年4月現在、本制度の適用実績はないため、便益を金銭価値化して把握することは困難である。</p>
(副次的な影響及び波及的な影響)	副次的な影響及び波及的な影響は確認されていない。

<p>考察</p>	<p>(1)緑化地域の緑化率に係る基準の強化 本措置により遵守費用が発生しているものの、中心市街地等における良好な環境の形成に必要な緑の確保という政策目的の達成と比して、極めて限定的である。</p> <p>(2)PFI事業として公園施設の設置・管理を行う場合の許可期間の延伸 本措置により行政費用が発生しているものの、当該費用は単発的に発生するものであり、公園利用者の利便の向上や行政コストの長期的な削減が図られるという効果と比して、極めて限定的である。</p> <p>(3)保育所その他の社会福祉施設を占用許可の対象として追加 本措置により行政費用が発生しているものの、当該費用は単発的に発生するものであり、国家的な課題である待機児童問題の解消への貢献と比して、極めて限定的である。</p> <p>(4)田園住居地域の創設 本制度に係る遵守費用、行政費用は発生していないが、担当課にて行ったアンケート調査によると令和4年4月1日時点で、本制度の活用意向あり、関心ありと答えた自治体数は187にのぼり、今後の活用が期待される。本制度により、都市内で営まれる農業の利便の増進と、農地と住宅が一体となった良好な住環境の保護が図ることが可能となるという効果が期待できる。</p> <p>(5)田園住居地域内の農地における開発規制 令和4年4月現在、本制度の適用実績はないため、本制度に係る遵守費用、行政費用は発生していないが、担当課にて行ったアンケート調査によると令和4年4月1日時点で、本制度の活用意向あり、関心ありと答えた自治体数は187にのぼり、今後の活用が期待される。今後、本制度により、田園住居地域の市街地像を損なうような一定規模以上の開発を制限することにより、農地が存する地域の特性が無秩序に損なわれる事態を回避することが可能となるという効果が期待できる。</p> <p>(6)生産緑地地区の面積要件の見直し 本措置により行政費用が発生しているものの、当該費用は条例制定時のみに発生するものであり、市街地において高い緑地機能を発揮している農地を生産緑地地区として保全することで、都市内の緑地機能の確保が図られるという効果と比して、極めて限定的である。</p> <p>(7)生産緑地地区における建築規制の緩和 本措置に係る遵守費用、行政費用は発生していない。一方で、都市農地における農業活動の収益性を高めることで、生産緑地の所有者等が営農を継続できるようになっているという効果が発生している。</p> <p>(8)生産緑地の買取り申出が可能となる始期の延期 本措置により行政費用が発生しているものの、当該費用は単発的に発生するものであり、良好な都市環境を図る上で特に有効な生産緑地の保全の継続が図られ、都市内の緑地機能の確保が図られるという効果と比して、極めて限定的である。</p> <p>以上より、(1)～(8)いずれについても、便益が費用を上回り、継続することが妥当である。</p>
<p>備考</p>	