

事前評価票

施策等名	建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部改正	担当課 (担当課長名)	住宅局建築指導課 (課長 小川 富由)
施策等の概要	<p>建築物の耐震改修の一層の促進を図るため、基本方針及び都道府県耐震改修促進計画の策定、所管行政庁による指導及び助言等の対象となる特定建築物の範囲の拡大、所管行政庁の認定を受けた計画に係る特定建築物の耐震改修に必要な資金の貸付けに係る耐震改修支援センターによる債務保証の実施等の措置を講ずる。</p> <p>【第163回国会において、「建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律案」として提出】</p>		
施策等の目的	建築物の耐震改修を促進するための措置を講ずることにより、建築物の地震に対する安全性の向上を図る。		
関連する政策目標	8.地震・火災による被害の軽減		
関連する業績指標	多数の者が利用する建築物を耐震化する		
指標の目標値等	多数の者が利用する一定の建築物の耐震化率 約2割(H19年度)		
施策等の必要性	<p>(1)指示対象となる特定建築物の対象の拡大に伴う報告徴収及び立入検査の対象範囲の拡大</p> <p><u>目標と現状との間の問題点</u> 現行法上、耐震診断又は耐震改修の指示対象となる建築物は、不特定かつ多数の者が利用する特定建築物に限られており、学校、老人ホーム等 危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物が対象とされていない。</p> <p><u>原因分析</u> 特定建築物の中でも不特定かつ多数の者が利用するものについては、公共的な性格が強く、これらの利用者の安全性を確保する社会的要請が特に強いと考えられるため、所管行政庁による関与を強くしたものであるが、学校、老人ホーム等は不特定かつ多数の者が利用するとは言えないことから、現行法上、指示対象とはされていない。</p> <p>また、大規模地震対策特別措置法第7条において、強化地域内において地震防災応急計画の作成が義務づけられている施設として、不特定かつ多数の者が出入する施設、地震防災上の措置を講ずる必要があると認められる重要な施設(同法施行令第4条において、学校、児童福祉施設、老人福祉施設、有料老人ホーム等を規定)に加え、石油類、火薬類、高圧ガス等の製造、貯蔵、処理又は取扱いを行う施設が規定されているが、現行法上、こうした施設は指示対象とされていない。</p> <p><u>課題の特定</u> 小学校や老人ホームは多数の者が利用する建築物であると同時に、地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用するものであり、これら建築物の耐震化が急務となっている。</p> <p>また、危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物についても耐震性を確保する必要がある。</p> <p><u>導入する施策の具体的内容</u> こうした状況にかんがみ、今般、学校、老人ホーム等の施設及び一定の危険物であって一定数量以上のものの貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物について、指示対象となる特定建築物として追加する。また、指示対象となる特定建築</p>		

物の拡大に伴い、指示の適正な執行を確保するため、報告徴収及び立入検査の対象範囲もあわせて拡大する。

(2) 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（特定優良賃貸住宅法）の特例

目標と現状との間の問題点

特定優良賃貸住宅制度は、民間市場において特にストックが不足しているファミリー向け賃貸住宅の供給を促進し、中位所得の世帯の居住の安定を図ることを目的としているが、地域によって空家が増加しており、その利用促進が強く求められている。

また、住宅の耐震改修の工事を行うに際し、その内容によっては、工事期間中、当該住宅を居住の用に供することができなくなってしまうケースがあり、この場合の仮住居を円滑に確保できる見込みがないことが、耐震改修を実施する上での障害となってしまうことがある。

原因分析

特定優良賃貸住宅の有効活用が進まない原因としては、特定優良賃貸住宅の入居対象者が厳格に限られていることが考えられる。

また、現在、特定優良賃貸住宅には多数の空家が見られるものの、耐震改修の間の一時的な住居としては認められておらず、住居確保が困難な一因となっている。

課題の特定

特定優良賃貸住宅の空家の有効活用及び耐震改修の促進という2つの目的を同時に達成するため、特定入居者に対し、特定優良賃貸住宅の空家を一定期間（耐震改修工事の期間）賃貸することができるようにする必要がある。

一方で、特定優良賃貸住宅は、特定優良賃貸住宅法第3条の規定により都道府県知事（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項に規定する指定都市又は同法第252条の22第1項に規定する中核市の区域内にあっては、当該指定都市又は中核市の長。）による計画の認定を受けた認定事業者が特定優良賃貸住宅法に基づく各種支援措置を受けて供給するものであり、中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給という本来目的を逸脱して野放図に特定入居者に賃貸することは適切ではないと考えられる。

導入する施策の具体的内容

認定事業者が特定入居者に特定優良賃貸住宅の空家を一定期間賃貸するに際し、特定優良賃貸住宅の認定に係る権限を有する都道府県知事による承認を得なければならないこととする。

(3) 耐震改修支援センターの創設

目標と現状との間の問題点

耐震改修を行うにあたって、十分な自己資金がない建築物の所有者は、耐震改修資金について銀行等の金融機関から融資を受ける必要があるが、現状では、耐震改修資金が融資されない傾向にある。

原因分析

耐震改修を実施しても、将来的な収益増加につながり資金回収できる見込みがないと金融機関が判断し、耐震改修資金の融資を躊躇している。

課題の特定

耐震改修資金貸付けに係る金融機関のリスクが高く、資金が貸付けされない傾

	<p>向にある。</p> <p><u>導入する施策の具体的内容</u> 耐震改修に関する知識・経験を有し、債務保証業務を適確に行うことができる組織を「耐震改修支援センター」として国土交通大臣が指定することにより、金融機関の貸付けリスクを軽減し、貸付けされやすい環境を整える必要がある。</p>
社会的ニーズ	大規模地震が切迫する状況にある中、想定される被害を未然に防止する必要性は社会的に認識されているところであり、制度を通じてその実現を図る本施策は、社会的ニーズに合致している。
行政の関与	民間建築物に耐震化を求めるものであり、中立的な観点からチェックを行う必要があるため、行政の関与が不可欠である。
国の関与	大規模地震が切迫する状況にある中、想定される被害を未然に防止するためには、国家的課題として、建築物の耐震改修を強力に推進していくことが必要不可欠であり、国の関与が不可欠である。
施策等の効率性	耐震化率の向上のためには、建築物の耐震改修が不可欠である。耐震改修の指示対象の範囲の拡大や特定優良賃貸住宅への入居促進、耐震改修支援センターによる債務保証等は、既存制度の有効活用や必要最小限の規制の実施・拡大により耐震改修の促進を図るものであり、効率的である。
施策等の有効性	基本方針及び都道府県耐震改修促進計画の策定、所管行政庁による指導及び助言等の対象となる特定建築物の範囲の拡大、所管行政庁の認定を受けた計画に係る特定建築物の耐震改修に必要な資金の貸付けに係る耐震改修支援センターによる債務保証の実施等、耐震改修を促進するための多様な措置を講ずることにより、施策全体の実効性が高まる。
その他特記すべき事項	<p>見直しについて</p> <p><u>改正法附則第5条</u> (検討)</p> <p>第五条 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、新法の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。</p> <p>施行後5年経過後、状況を勘案して検討を行う予定である。</p>