

規制の事前評価書(要旨)

政策の名称	都市再生特別措置法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案	
担当部局	国土交通省都市局まちづくり推進課	電話番号: 03-5253-8406 e-mail: g_CRB_MDS@mlit.go.jp
評価実施時期	平成24年5月14日	
規制の目的、内容及び必要性等	<p>宅地建物の購入者等が、退避経路協定、退避施設協定及び管理協定の承継効(※)に基づく土地及び建物に係る義務について、事前に知らない場合に被る不測の損害を回避するため、宅地建物取引業者が、宅地建物の購入者等に対して、取引主任者をして説明すべき重要事項として、退避経路協定、退避施設協定及び管理協定に係る承継効(※)の規定を追加することとする。</p> <p>※ 承継効とは、売買等により土地所有者等が代わっても、従後の土地所有者等に対して協定の内容が及ぶ効力をいう。</p>	
	法令の名称・関連条項とその内容	<p>【法令の名称・関連条項】 宅地建物取引業法第35条第1項 宅地建物取引業法施行令第3条第1項 【内容】 宅地建物取引業者が、宅地建物の購入者等に対して、取引主任者をして説明すべき重要事項として、退避経路協定、退避施設協定及び管理協定に係る承継効の規定を追加することとする。</p>
想定される代替案	特になし。	
規制の費用	費用の要素	代替案の場合
(遵守費用)	<p>宅地建物取引業者は、宅地建物の売買等に際し、当該宅地建物が退避経路協定又は退避施設協定の区域内にあるか、及び管理協定の目的となる備蓄倉庫に係るものであるかについて、認可された協定が縦覧されている市町村まで行って確認した上で、当該協定に基づく承継効に係る義務について、宅地建物取引主任者をして購入者等に対して説明させなければならない。</p> <p>(ただし、宅地建物取引業者は他の説明事項に係る確認のため、いずれにしても市町村に行かなくてはならず、退避経路協定、退避施設協定及び管理協定に係る確認をしなくてはならなくなったとしても、大きな負担とはならないと考えられる。)</p>	—
(行政費用)	特になし。	—
(その他の社会的費用)	特になし。	—
規制の便益	便益の要素	代替案の場合
	<p>本規制案が導入されない場合に発生する宅地建物の購入者等の負担(※)が回避される。</p> <p>※ 本規制案が導入されない場合、宅地建物の購入者等は、購入等に際し、当該宅地建物が退避経路協定又は退避施設協定の区域内にあるか、及び管理協定の目的となる備蓄倉庫に係るものであるかについて、認可された協定が縦覧されている市町村まで行って確認しなければならないことになる。(さもなければ、知らない場合に被る不測の損害が発生することになる。なお、他の法令上の行為制限については、宅地建物取引主任者から事前に説明があるため、購入者等自ら市町村に確認に行く必要がない。)</p>	—
政策評価の結果 (費用と便益の関係の分析等)	<p>退避経路協定、退避施設協定及び管理協定の承継効に関する説明を宅地建物取引業者に対して義務付けたとしても、もともと宅地建物取引業者は他の説明事項に係る確認のため、市町村に行かなくてはならないことから、特に大きな負担とはならないと考えられる。</p> <p>一方で、宅地建物取引主任者により、当該説明が行われた場合、宅地建物の購入者等が、退避経路協定、退避施設協定及び管理協定の承継効に基づく土地及び建物に係る義務について、事前に市町村に確認に行く必要がなくなり、かつ、知らない場合に被る不測の損害が回避されることとなる。</p> <p>このため、規制による便益は、規制による費用を大きく上回ると考えられる。</p>	
有識者の見解その他関連事項	特になし。	
レビューを行う時期又は条件	<p>平成29年度末までにRIA事後検証シートにより事後検証を実施。 (「規制の目的、内容、必要性等」欄③cの指標が業績指標として設定された場合は、平成28年度政策チェックアップ(平成29年度実施)において事後評価を実施。) また、事後検証までの期間を分析対象期間とする。</p>	
備考	特になし。	