

規制の事前評価書

評価実施日：平成26年2月27日

政策	マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案		
担当課	住宅局市街地建築課	担当課長名	杉藤 崇
規制の目的、内容、必要性等	<p>① 法令案等の名称・関連条項とその内容 マンション敷地売却制度及び容積率緩和特例の創設に伴う所要の措置 (102～105条、109～139条、141～146条、160・161条)</p> <p>② 規制の目的 耐震性不足のマンションの除却の促進を図ることで、国民の生命・身体 の保護を図る。</p> <p>③ 規制の目的に関係する目標</p> <p style="margin-left: 20px;">a 関連する政策目標</p> <p style="margin-left: 40px;">4 水害等災害による被害の軽減</p> <p style="margin-left: 20px;">b 関連する施策目標</p> <p style="margin-left: 40px;">11 住宅・市街地の防災性を向上する</p> <p style="margin-left: 20px;">c 関連する業績指標</p> <p style="margin-left: 40px;">平成26年度国土交通省事後評価実施計画業績指標</p> <p style="margin-left: 40px;">56 多数の者が利用する一定の建築物及び住宅の耐震化率（①建築物、 ②住宅）</p> <p style="margin-left: 20px;">d 業績指標の目標値及び目標年度</p> <p style="margin-left: 40px;">①90%（平成27年度）</p> <p style="margin-left: 40px;">②90%（平成27年度）</p> <p style="margin-left: 20px;">e 規制により達成を目指す状況についての具体的指標</p> <p style="margin-left: 40px;">—</p> <p>④ 規制の内容</p> <p style="margin-left: 20px;">ア 耐震診断が行われたマンションの区分所有者は、特定行政庁に対し、当該マンションを除却する必要がある旨の認定の申請することができることとし、認定を受けたマンションについては、建物及びその敷地を売却する旨の決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）をすることができることとする。</p> <p style="margin-left: 20px;">イ 都道府県知事等は、アの認定を受けたマンションの除却が行われていないと認めるときは、当該マンションの区分所有者に対し、必要な指示をすることができることとし、当該区分所有者が正当な理由なく指示に従わなかったときは、その旨を公表することができることとする。</p> <p style="margin-left: 20px;">ウ アの認定を受けたマンションを除却し、当該マンションの敷地において新たに建築されるマンションで、一定の要件を満たすものについて、容積率制限を緩和することができることとする。</p> <p style="margin-left: 20px;">エ アの認定を受けたマンションを買い受けようとする者（以下「認定を受けた買受人」という。）は、マンションの買受け及び除却並びに代替建築物の提供等に関する計画（以下「買受計画」という。）について、都道府県知事等の認定を受けることができることとし、マンション敷地売却決議においては、この認定を受けた者を買受人としなければならないこととする（認定を受けていない者を買受人とした場合、決議は無効となる）。</p> <p style="margin-left: 20px;">オ 認定を受けた買受人は、認定に係るマンションにおいてマンショ</p>		

	<p>ン敷地売却決議が実施された場合にはその旨を届け出なければならないこととし、また、買受計画に基づき、マンションの買受け及び除却並びに代替建築物の提供等を実施しなければならないこととする。</p> <p>カ 認定を受けた買受人について、都道府県知事等による報告徴収、勧告、勧告に従わない旨の公表ができることとする。</p> <p>キ マンション敷地売却をより円滑に実施するための特別の組合（マンション敷地売却組合、以下「組合」という。）設立に係る認可制度を設けることとし、当該組合について所要の内部管理規定を設けることとする（区分所有者は、組合を設立せずにマンション敷地売却を行うことも可能）。</p> <p>ク 組合について、都道府県知事等による報告徴収、勧告、措置命令等の監督ができることとする。</p> <p>ケ 組合は、マンションとその敷地に関する権利とそれに対応して支払う分配金・補償金の額について定める分配金取得計画を策定し、都道府県知事等の認可を受けなければならないこととする。（組合は、分配金取得計画に基づき関係権利者に分配金・補償金を支払い、同計画で定める権利消滅期日における関係権利の一斉変動を経て、マンションとその敷地を取得することとなる。）</p> <p>⑤ 規制の必要性</p> <p>耐震性不足であることが確認されたマンションについては、国民の生命・身体保護の観点から、その除却を促進するための措置を講ずる必要があるが、現在はマンションの耐震化を促進させる十分な制度環境が整っていない状況にある。（→目標と現状のギャップ）</p> <p>現行法では、マンションと敷地の一括売却については民法原則に基づく全員同意要件が、建替えについては容積率の不足などが、区分所有者の合意形成に少なからず支障をきたしている。（→原因の分析）</p> <p>耐震性不足のマンションについては、一層の耐震化を促進させるべく、マンション及びその敷地の売却を円滑に行うことを可能とする制度を創設する必要がある。（→課題の特定）</p> <p>このため、マンションを除却する必要がある旨の認定を受けたマンションについては、4/5以上の賛成でマンション敷地売却制度を活用することができることとする。</p> <p>具体的には、耐震診断が行われたマンションの区分所有者は、当該マンションを除却する必要がある旨の認定の申請をすることができ、認定を受けたマンションについてはマンション敷地売却決議をすることができることとし、当該マンションの敷地において新たに建築されるマンションで、一定の要件を満たすものについて、容積率制限を緩和することができることとする。</p> <p>また、認定を受けた買受人については、買受計画について都道府県知事等の認定を受けることができることとし、認定に係るマンションにおいてマンション敷地売却決議が実施された場合にはその旨を届け出なければならない。買受計画に基づき、マンションの買受け及び除却並びに代替建築物の提供等を実施しなければならない。</p> <p>さらには、組合設立に係る認可制度を設けることとし、組合は分配金取得計画を策定し、都道府県知事等の認可を受けなければならない。</p> <p>なお、当該マンションの区分所有者、認定を受けた買受人及び組合については、都道府県知事等による監督等を行うことができることとする。（→規制の具体的内容）</p>
想定される代替案	容積率の緩和特例のないマンション敷地売却制度を創設することとする。
規制の費用	① 当該規制案における費用の要素 a 遵守費用

	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの区分所有者に、耐震診断の費用、組合の設立の申請費用、分配金取得計画の作成・申請費用、売渡し等の事務手続費用及びマンションの除却費用が発生する。(耐震診断の費用については補助制度を設けている(原則国1/3、地方自治体1/3)) ・買受人となろうとする者に、買受計画の作成・申請費用が発生する。 <p>b 行政費用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定行政庁に、耐震性不足の認定に必要な費用が発生するとともに、必要に応じて区分所有者に対する指示及び公表に係る費用が発生する。 ・都道府県知事等に、買受計画・組合の設立・分配金取得計画の認定事務及び監督等の事務に必要な費用が発生する。 <p>c 社会的費用</p> <p>新たに建築されるマンション周辺の市街地環境への影響 (今回の容積率制限の緩和は、市街地環境への悪影響はないことを要件に、個別許可に基づき行われるものであり、新たに建築されるマンション周辺の市街地環境への悪影響は生じないか、生じたとしても極めて少ない。)</p> <p>② 代替案における費用の要素</p> <p>a 遵守費用 当該規制案と同種の費用が発生する。</p> <p>b 行政費用 当該規制案と同種の費用が発生する。</p> <p>c 社会的費用 特になし</p>
<p>規制の便益</p>	<p>① 当該規制案における便益の要素</p> <p>南海トラフの巨大地震や首都直下地震が最大クラスの規模で発生した場合に、東日本大震災を超える甚大な人的・物的被害が発生することがほぼ確実視されているが、首都直下地震の被害想定において、「建築物の被害は、死者発生的主要因素であり、さらに火災の延焼、避難者の発生、救助活動の妨げ、災害廃棄物の発生等の被害拡大の要因であることから、あらゆる対策の大前提として、建築物の耐震化の取組を推進する必要がある」とされているように、耐震化は巨大地震発生時の人的被害・物的被害等の軽減のための基本的施策であることから、本法案における規制により、巨大地震発生時のマンションに係る人的被害・物的被害等が大幅に軽減され、便益は非常に大きなものになると想定される。</p> <p>② 代替案における便益の要素</p> <p>新たに建築されるマンションの容積率が緩和されないため、特に既存不適格の状況下にあるマンションについては、必要な床面積が確保できず区分所有者間での合意形成に支障を来し、耐震性不足の老朽化マンションの建替えが円滑に進まず、地震に対する安全性が確保されていないマンションが存置されることになり、巨大地震発生時のマンションに係る人的被害・物的被害等が大幅に軽減されず、便益は少ない。</p>
<p>規制の効率性 (費用と便益の関係の分析)</p>	<p>① 当該規制案</p> <p>遵守費用、行政費用及び社会的費用が一定程度発生するが、上記の非常に大きな便益に鑑みると、便益が費用を大幅に上回るものと考えられ</p>

	<p>る。</p> <p>② 代替案 規制案と同程度の遵守費用及び行政費用が一定程度発生し、社会的費用は発生しないものの、当該規制案より便益が少ない。</p> <p>③ 結論 当該規制案に優位性が認められ、これによることが適当であると考えられる。</p>
有識者の見解、 その他関連事項	<p>平成26年社会資本整備審議会建築分科会に設置された建築基準制度部会の各委員の意見も伺い、本法案を作成しているものである。</p> <p>耐震化の目標については、「地震防災戦略」（中央防災会議策定（平成17年））において、住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化率を平成27年までに90%と設定している。</p>
事後評価又は事後検証 の実施方法及び時期	<p>平成29年度実施の政策チェックアップにおいて事後評価を実施。</p>
その他 （規制の有効性等）	<p>本法案により、耐震性不足のマンションの除却が促進され、将来的に発生することが予測されている南海トラフ巨大地震や首都圏直下地震等の巨大地震発生の際に、多くの国民の生命、身体をより確実に保護することができるため、有効なものである。</p>