

規制の事前評価書(要旨)

政策の名称	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	
担当部局	国土交通省住宅局市街地建築課	電話番号：03-5253-8509 e-mail: shigaichi@mlit.go.jp
評価実施時期	平成26年2月27日	
規制の目的、内容及び必要性等	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。	
	法令の名称・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)
想定される代替案	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	費用の要素	代替案の場合
(遵守費用)	・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、売渡し等の事務手数料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。	当該規制案と同種の費用が発生する。
(行政費用)	・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。	当該規制案と同種の費用が発生する。
(その他の社会的費用)	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。)	特になし
規制の便益	便益の要素	代替案の場合
	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、死者発生的主要原因であり、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。	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。
政策評価の結果 (費用と便益の関係の分析等)	<ol style="list-style-type: none"> ① 当該規制案 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る。 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。 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。 	
有識者の見解その他関連事項	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。 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。	
レビューを行う時期又は条件	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。	
備考		