

規制の事前評価書

評価実施日：平成26年5月23日

政策	都市再生特別措置法等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		
担当課	都市局都市計画課 住宅局市街地建築課	担当課長名	和田 信貴 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</p> <p>【政令案の名称】 都市再生特別措置法等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</p> <p>【関連条項とその内容】</p> <p>(1) 宅地建物取引業法上の説明すべき重要事項として、都市再生特別措置法に基づく届出義務があること及び建築基準法に基づく特定用途誘導地区内の高さ制限、用途制限の緩和を追加（宅地建物取引業法第35条第1項、同法施行令第3条第1項）</p> <p>(2) 宅地建物取引業法及び不動産特定共同事業法上の広告の開始時期の制限及び契約締結等の時期の制限等に関する事項を追加（宅地建物取引業法第33条及び第36条、同法施行令第2条の5、不動産特定共同事業法第18条第1項及び第19条、同法施行令第6条）</p> <p>② 規制の目的</p> <p>(1) について、居住誘導区域外における一定規模以上の住宅等の建築等や都市機能誘導区域外における誘導すべき施設の建築等について、都市再生特別措置法に基づく届出義務がある場合及び宅地建物の使用・処分等について建築基準法及び同法に基づく条例による制限等がある場合に、宅地建物の購入者等がこれを知らぬままに取引し、不測の損害を被ることを防止するため。</p> <p>(2) について、宅地建物の取引等に際し、広告で表示した宅地建物や契約の内容とされた宅地建物と現実に完成した物件の形状等と大きく異なることを防止し、消費者利益を保護するため。</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: 20px;">9 市場環境の整備、産業の生産性向上、消費者利益の保護</p> <p style="margin-left: 20px;">b 関連する施策目標</p> <p style="margin-left: 20px;">31 不動産市場の整備や適正な土地利用のための条件整備を推進する</p> <p style="margin-left: 20px;">c 関連する業績指標</p> <p style="margin-left: 20px;">145 指定流通機構（レイズ）における売却物件に係る各年度の成約報告件数</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: 20px;">165千件（平成28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: 20px;">—</p> <p>④ 規制の内容</p>		

(1) 宅地建物取引業法上の説明すべき重要事項として、都市再生特別措置法に基づく届出義務があること及び建築基準法に基づく特定用途誘導地区内の高さ制限、用途制限の緩和を追加

規制の拡充。居住誘導区域外における一定規模以上の住宅等の建築等や都市機能誘導区域外における誘導すべき施設の建築等の事前届出義務があること及び特定用途誘導地区内における建築物の高さ制限、用途制限の緩和について、宅地建物取引業法上の説明すべき重要事項として追加することとする。

(2) 宅地建物取引業法及び不動産特定共同事業法上の広告の開始時期の制限及び契約締結等の時期の制限等に関する事項を追加

規制の拡充。建築基準法第60条の3第1項に基づく高さ制限の適用を受けないための特定行政庁の許可を、宅地建物取引業法及び不動産特定共同事業法上の広告の開始時期の制限及び契約締結等の時期の制限等に係る行政処分に追加することとする。

⑤ 規制の必要性

(1) 宅地建物取引業法上の説明すべき重要事項として、都市再生特別措置法に基づく届出義務があること及び建築基準法に基づく特定用途誘導地区内の高さ制限、用途制限の緩和を追加

居住誘導区域外における一定規模以上の住宅等の建築等や都市機能誘導区域外における誘導すべき施設の建築等について、事前届出・勧告の対象となるところ、これらの建築等をしようとする者が当該届出義務の存在について事前に知らない場合、不測の損害を被る可能性がある。

特定用途誘導地区内においては、都市計画で定められた建築物の高さの最高限度以下である必要があること、また、条例で用途制限を緩和することができるが、宅地建物の購入者等がこれらの制限等について事前に知らない場合、不測の損害を被る可能性がある。(=目標と現状のギャップ)

こうした不測の損害は、これらの建築等をしようとする者や宅地建物購入者等が、当該届出義務の存在や特定用途誘導地区内のこれらの制限等を当該宅地建物の取引時に知らなかったことにより生ずるものである。(=原因分析)

これらの建築等をしようとする者や宅地建物の購入者等が、宅地建物の取引時に当該届出義務やこれらの制限等を事前に知っていれば、不測の損害を被ることを防止することができる。(=課題の特定)

このため、宅地建物取引業者に対して、当該届出義務の存在や特定用途誘導地区内の高さ制限等について当該宅地建物の取引をしようとする者への事前説明を義務付けることにより、不測の損害を防止できるよう措置することが必要である。(=規制の具体的内容)

(2) 宅地建物取引業法及び不動産特定共同事業法上の広告の開始時期の制限及び契約締結等の時期の制限等に関する事項を追加

特定用途誘導地区内における建築物の高さは、都市計画で定められた建築物の高さの最高限度以下である必要があるものの、特定行政庁が用途上・構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この制限の適用がないこととされているところ、この許可を前提として広告等がなされた宅地建物について、実際には許可を受けることができない場合には、現実完成した建物の形状等と大きく異なることとなり、当該宅地建物の購入者等がこれらの制限等について事前に知らない場合、不測の損害を被る可能性がある。(=目標と現状のギャップ)

こうした不測の損害は、特定行政庁の許可の有無が不確実な時点で広

	<p>告等がなされることにより生ずるものである。(＝原因分析)</p> <p>特定行政庁の許可の有無が確実にされた時点以後に広告等を行えば、不測の損害を被ることを防止することができる。(＝課題の特定)</p> <p>このため、建築基準法第 60 条の 3 第 1 項に基づく高さ制限の適用を受けないための特定行政庁の許可について、宅地建物取引業法及び不動産特定共同事業法上の広告の開始時期の制限及び契約締結等の時期の制限等に係る行政処分に追加することとする。(＝規制の具体的内容)</p>
<p>想定される代替案</p>	<p>(1) 宅地建物の取引等に際し、都市再生特別措置法に基づく届出義務や建築基準法に基づく特定用途誘導地区内の高さ制限等について、宅地建物購入者等に対して説明するように行政庁から宅地建物取引業者に要請する。</p> <p>(2) 宅地建物の取引等に際し、特定用途誘導地区内の建築物の高さ制限等に係る特定行政庁の許可を受ける前に広告等をしないように行政庁から宅地建物取引業者等に要請する。</p>
<p>規制の費用</p>	<p>① 当該規制案における費用の要素</p> <p>a 遵守費用</p> <p>(1) 宅地建物取引業法上の説明すべき重要事項として、都市再生特別措置法に基づく届出義務があること及び建築基準法に基づく特定用途誘導地区内の高さ制限、用途制限の緩和を追加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地建物取引業者が宅地建物の売買等に際し、当該宅地建物が届出義務及び特定用途誘導地区内の高さ制限等の対象となるか確認する費用や宅地建物の購入者等に説明する費用。(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、届出義務及び特定用途誘導地区内の高さ制限等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>(2) 宅地建物取引業法及び不動産特定共同事業法上の広告の開始時期の制限及び契約締結等の時期の制限等に関する事項を追加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地建物取引業者等が特定行政庁による許可の有無を確認する費用。(極めて少ない) <p>b 行政費用</p> <p>(1) 宅地建物取引業法上の説明すべき重要事項として、都市再生特別措置法に基づく届出義務があること及び建築基準法に基づく特定用途誘導地区内の高さ制限、用途制限の緩和を追加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし。 <p>(2) 宅地建物取引業法及び不動産特定共同事業法上の広告の開始時期の制限及び契約締結等の時期の制限等に関する事項を追加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし。 <p>c その他の社会的費用</p> <p>(1) 宅地建物取引業法上の説明すべき重要事項として、都市再生特別措置法に基づく届出義務があること及び建築基準法に基づく特定用途誘導地区内の高さ制限、用途制限の緩和を追加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし。 <p>(2) 宅地建物取引業法及び不動産特定共同事業法上の広告の開始時期の制限及び契約締結等の時期の制限等に関する事項を追加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし。

	<p>② 代替案における費用の要素</p> <p>a 遵守費用</p> <p>(1) 宅地建物購入者等に対して説明するように行政庁から宅地建物取引業者に要請</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地建物取引業者が宅地建物の売買等の際し、当該宅地建物が届出義務及び特定用途誘導地区内の高さ制限等の対象となるか確認する費用や宅地建物の購入者等に説明する費用。(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、届出義務及び特定用途誘導地区内の高さ制限等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。)(当該規制案より少ない) <p>(2) 特定行政庁の許可を受ける前に広告等をしないように行政庁から宅地建物取引業者等に要請</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地建物取引業者等が特定行政庁による許可の有無を確認する費用。(当該規制案より少ない) <p>b 行政費用</p> <p>(1) 宅地建物購入者等に対して説明するように行政庁から宅地建物取引業者に要請</p> <ul style="list-style-type: none"> ・行政庁が宅地建物取引業者に対して要請するための費用。 <p>(2) 特定行政庁の許可を受ける前に広告等をしないように行政庁から宅地建物取引業者等に周知</p> <ul style="list-style-type: none"> ・行政庁が宅地建物取引業者等に対して要請するための費用。 <p>c その他の社会的費用</p> <p>(1) 宅地建物購入者等に対して説明するように行政庁から宅地建物取引業者に要請</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし。 <p>(2) 特定行政庁の許可を受ける前に広告等をしないように行政庁から宅地建物取引業者等に要請</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし。
<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>(1) について、届出義務や特定用途誘導地区内の高さ制限等について事前に重要事項として説明されないことにより生ずる不測の損害を防止することができる。</p> <p>(2) について、特定用途誘導地区内の高さ制限の適用を受けないことについての不確実性により生ずる不測の損害を防止することができる。</p> <p>② 代替案における便益の要素</p> <p>(1) について、届出義務や特定用途誘導地区内の高さ制限等について事前に重要事項として説明されないことにより生ずる不測の損害を一部防止することができるが、宅地建物取引業者に説明義務がないため、不確実性が大きく便益は限定的である。</p> <p>(2) について、特定用途誘導地区内の高さ制限の適用を受けないことについての不確実性により生ずる不測の損害を一部防止することができるが、宅地建物取引業者等に遵守義務がないため、不確実性が大きく便益は限定的である。</p>

<p>規制の効率性 (費用と便益の関係の分析)</p>	<p>(1) 当該規制案について、宅地建物取引業者が宅地建物の売買等に際し、当該宅地建物が届出義務及び特定用途誘導地区内の高さ制限等の対象となるか確認する費用や宅地建物の購入者等に説明する費用が生ずるが、既存制度においても宅地建物取引業者は一定の事項を重要事項として説明すべき義務を負っているため、新たに特段の費用が生ずるものではない。一方、届出義務や特定用途誘導地区内の高さ制限等について事前に重要事項として説明されないことにより生ずる不測の損害は重大であることから、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> <p>一方、代替案の場合、当該規制案に比べて行政費用がより多く発生するとともに、発生する便益も限定的であることから、当該規制案の方が効率的である。</p> <p>(2) 当該規制案について、宅地建物取引業者等が特定行政庁による許可の有無を確認する費用が生ずるが、当該許可の有無は容易に確認することができることから、極めて少ないものである。一方、特定用途誘導地区内の高さ制限の適用を受けないことについての不確実性により生ずる不測の損害は重大であることから、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> <p>一方、代替案の場合、当該規制案に比べて行政費用がより多く発生するとともに、発生する便益も限定的であることから、当該規制案の方が効率的である。</p>
<p>有識者の見解、 その他関連事項</p>	<p>特になし。</p>
<p>事後評価又は事後検証 の実施方法及び時期</p>	<p>政策チェックアップにより検証する。</p>
<p>その他 (規制の有効性等)</p>	<p>本案は、都市再生特別措置法に基づく一定の届出義務並びに建築基準法に基づく一定の高さ制限又は用途制限について、事前に知らず又は制限の内容が確定する以前に契約を行うことにより生ずる損害を防止することにより、消費者保護に資することができるため有効な規制である。</p>