

規制の事前評価書(要旨)

政策の名称	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	
担当部局	国土交通省都市局都市計画課	電話番号： 03-5253-8111 e-mail: crbtki@ou.mlit.go.jp
	国土交通省住宅局市街地建築課	電話番号： 03-5253-8111 e-mail: hobske@ou.mlit.go.jp
評価実施時期	平成26年5月23日	
規制の目的、内容及び必要性等	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、消費者保護を図ることを目的とする。	
	法令の名称・関連条項とその内容	<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】 (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>
想定される代替案	代替案:	<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>
規制の費用	費用の要素	代替案の場合
(遵守費用)	<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> <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>	<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 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。)(当該規制案より少ない)</p> <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 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>

(行政費用)	<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特になし。</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特になし。</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 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> <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 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>
(その他の社会的費用)	<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特になし。</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特になし。</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特になし。</p> <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特になし。</p>
規制の便益	<p style="text-align: center;">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 style="text-align: center;">代替案の場合</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>
政策評価の結果 (費用と便益の関係の分析等)	<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。 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。 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>	
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	政策チェックアップにより検証する。	
備考		