

<p>(行政費用)</p>	<p>宅地建物取引業法に基づき説明すべき法令上の制限への追加 (1)都市再生特別措置法に基づく非常用電気等供給施設協定に係る承継効の規定 特になし (2)都市再開発法に基づく個別利用区内の宅地の使用収益の停止に係る規定 特になし (3)建築基準法に基づく特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた建築物の容積率の最低限度及び建築面積の最低限度の規定 特になし</p>	<p>宅地建物取引業法に基づき説明すべき法令上の制限への追加 (1)都市再生特別措置法に基づく非常用電気等供給施設協定に係る承継効の規定 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。 (2)都市再開発法に基づく個別利用区内の宅地の使用収益の停止に係る規定 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。 (3)建築基準法に基づく特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた建築物の容積率の最低限度及び建築面積の最低限度の規定 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>(その他の社会的費用)</p>	<p>宅地建物取引業法に基づき説明すべき法令上の制限への追加 (1)都市再生特別措置法に基づく非常用電気等供給施設協定に係る承継効の規定 特になし (2)都市再開発法に基づく個別利用区内の宅地の使用収益の停止に係る規定 特になし (3)建築基準法に基づく特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた建築物の容積率の最低限度及び建築面積の最低限度の規定 特になし</p>	<p>宅地建物取引業法に基づき説明すべき法令上の制限への追加 (1)都市再生特別措置法に基づく非常用電気等供給施設協定に係る承継効の規定 特になし (2)都市再開発法に基づく個別利用区内の宅地の使用収益の停止に係る規定 特になし (3)建築基準法に基づく特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた建築物の容積率の最低限度及び建築面積の最低限度の規定 特になし</p>
<p>規制の便益</p>	<p style="text-align: center;">便益の要素</p> <p>宅地建物取引業法に基づき説明すべき法令上の制限への追加 (1)について、宅地建物の購入者等が、非常用電気等供給施設協定の承継効に基づく土地に係る義務について知らぬまま取引し、不測の損害を被ることを防止することができる。 (2)について、宅地の購入者等が、個別利用区内の宅地の使用収益の停止について知らぬまま取引し、不測の損害を被ることを防止することができる。 (3)について、宅地建物の購入者等が、特定用途誘導地区に係る義務について知らぬまま取引し、不測の損害を被ること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、非常用電気等供給施設協定の承継効に基づく土地に係る義務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、不確実性が大きく効果は限定的である。 (2)について、個別利用区内の宅地の使用収益の停止に係る規定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、不確実性が大きく効果は限定的である。 (3)について、特定用途誘導地区に係る義務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、不確実性が大きく効果は限定的である。</p>
<p>政策評価の結果 (費用と便益の関係の分析等)</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、当該宅地建物が非常用電気等供給施設協定の区域内にあ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、市町村に確認すれば当該宅地建物が協定の区域内にあるかどうかを簡単に把握できる。一方、非常用電気等供給施設協定の承継効に基づく土地に係る義務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。 代替案の場合、発生する便益が限定的であり、行政費用も発生することから、当該規制案の方が効率的である。 (2)当該規制案について、宅地建物取引業者が宅地の売買等に際し、当該宅地が個別利用区内の宅地で使用収益が停止されている宅地であるか確認する費用や宅地の購入者等に説明する費用が生ずるが、行政庁に確認すれば個別利用区内の宅地の使用収益が停止されているかどうか簡単に把握できる。一方、個別利用区内の宅地で使用収益が停止されているか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。 代替案の場合、発生する便益が限定的であり、行政費用も発生することから、当該規制案の方が効率的である。 (3)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、当該宅地建物が特定用途誘導地区内にあるか確認する費用や宅地建物の購入者に説明する費用が生ずるが、市町村等に確認すれば当該宅地建物が特定用途誘導地区内にあるかどうかを簡単に把握できる。一方、特定用途誘導地区に係る義務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。 代替案の場合、発生する便益が限定的であり、行政費用も発生することから、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	<p>都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(平成28年6月7日公布)により、下記の制度が創設された。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○非常用電気等供給施設協定の創設(都市再生特別措置法第45条の21) 都市再生緊急整備地域内の土地所有者等は、その全員の合意により、都市再生安全確保計画に記載された事項に係る非常用電気等供給施設の整備又は管理に関する協定を市町村長の認可を受けて締結することができる。 ○個別利用区制度の創設(都市再開発法第7条の11等) 市街地再開発事業によって造成される施設建築敷地以外の建築物の敷地となるべき土地の区域(「個別利用区」という。)を定め、施行地区内の宅地の所有者又は借地権者は、一定の要件に該当する建築物を個別利用区内に存置又は移転することができる。 ○特定用途誘導地区に関する建築規制の追加(建築基準法第60条の3) 特定用途誘導地区に関する都市計画において、新たに建築物の容積率の最低限度及び建築面積の最低限度に係る規制を定められるようになった。
レビューを行う時期又は条件	都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案に関する規制の事前評価の事後検証と合わせて平成33年度に事後検証シートにより実施する。
備考	