

規制の事前評価書

評価実施日：平成29年5月9日

政策	都市緑地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等に関する政令案		
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	宇野 善昌 淡野 博久
規制の目的、内容、必要性等	<p>① 政令案等の名称・関連条項とその内容</p> <p>【政令案の名称】 都市緑地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等に関する政令案</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、田園住居地域における制限を追加（宅地建物取引業法第35条第1項第2号、宅地建物取引業法施行令第3条第1項第1号及び第2号）</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及び契約締結等の前に受けなければならない許可等に、田園住居地域に係る許可を追加（宅地建物取引業法第33条及び第36条、宅地建物取引業法施行令第2条の5第1号及び第2号、不動産特定共同事業法第18条第1項及び第19条、不動産特定共同事業法施行令第6条第1号及び第2号）</p> <p>② 規制の目的</p> <p>(1) について、宅地建物の購入者等が、田園住居地域における制限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、田園住居地域に係る許可を前提として広告や契約締結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、建築等の事業が頓挫することなどによる当該宅地建物の購入者等が不測の損害を被ることを防止し、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>a 関連する政策目標</p> <p>1 少子・高齢化等に対応した住生活の安定の確保及び向上の促進</p> <p>2 良好な生活環境、自然環境の形成、バリアフリー社会の実現</p> <p>4 水害等災害による被害の軽減</p> <p>b 関連する施策目標</p> <p>1 居住の安定確保と暮らしやすい居住環境・良質な住宅ストックの形成を図る</p> <p>7 良好で緑豊かな都市空間の形成、歴史的風土の再生等を推進する</p> <p>11 住宅・市街地の防災性を向上する</p> <p>c 関連する業績指標</p> <p>24 都市域における水と緑の公的空間（制度等により永続性が担保されている自然的環境）確保量</p> <p>d 業績指標の目標値及び目標年度</p> <p>24 14.1 m²/人（平成32年度）</p> <p>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>—</p>		

	<p>④ 規制の内容</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、田園住居地域における制限を追加</p> <p>規制の拡充。都市計画法に基づく田園住居地域内における建築等の制限及び建築基準法に基づく田園住居地域における用途制限等について、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。</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及び契約締結等の前に受けなければならない許可等に、田園住居地域に係る許可を追加</p> <p>規制の拡充。都市計画法に基づく田園住居地域に係る市町村長の許可及び建築基準法に基づく田園住居地域に係る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及び契約締結等の前に受けなければならない許可等に追加することとする。</p> <p>⑤ 規制の必要性</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、田園住居地域における制限を追加</p> <p>田園住居地域における制限を知らずに宅地建物の購入等をした場合、事後に建築等をしようとした場合に当該制限により、予定どおりに建築をすることができないなどの不測の損害を被る可能性がある。(=目標と現状のギャップ)</p> <p>こうした不測の損害は、法改正により創設された田園住居地域における制限について、宅地建物取引業法上の説明すべき重要事項に含まれていないことにより生ずるものである。(=原因分析)</p> <p>宅地建物取引業法上の説明すべき重要事項に田園住居地域における制限を追加すれば、宅地建物の購入者等が、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>規制の具体的内容は、前述の④(1)のとおり。</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及び契約締結等の前に受けなければならない許可等に、田園住居地域における許可を追加</p> <p>田園住居地域に係る許可を前提として広告や契約締結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、建築等の事業が頓挫したり、その建築物等の形状等が大きく異なることとなり、当該宅地建物の購入者等が不測の損害を被る可能性がある。(=目標と現状のギャップ)</p> <p>こうした不測の損害は、法改正により創設された田園住居地域に係る許可が、広告及び契約締結前に受けなければならない許可に含まれていないことにより生ずるものである。(=原因分析)</p> <p>広告及び契約締結前に受けなければならない許可に田園住居地域に係る許可を追加すれば、宅地建物の購入者等が、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>規制の具体的内容は、前述の④(2)のとおり。</p>
想定される代替案	(1)については、宅地建物の取引等に際し、田園住居地域における制限について、宅地建物の購入者等に対して説明するように市町村長等から

	<p>宅地建物取引業者に要請する代替案が考えられる。</p> <p>(2) については、宅地建物の取引等に際し、田園住居地域内に係る許可を受ける前に広告や契約締結をしないように市町村長等から宅地建物取引業者等に要請する代替案が考えられる。</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、田園住居地域における制限を追加</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、当該宅地建物が田園住居地域における制限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。 <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及び契約締結等の前に受けなければならない許可等に、田園住居地域に係る許可を追加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地建物取引業者等が許可を受ける前に広告等を行うことができなくなるコスト。 <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、田園住居地域における制限を追加</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及び契約締結の前に受けなければならない許可等に、田園住居地域に係る許可を追加</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、田園住居地域における制限を追加</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及び契約締結等の前に受けなければならない許可等に、田園住居地域に係る許可を追加</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市町村長等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に際し、当該宅地建物が田園住居地域における制限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。 <p>(2) 特定行政庁の許可を受ける前に広告や契約締結をしないように市町村長等から宅地建物取引業者等に要請</p> <ul style="list-style-type: none"> ・許可等の前に広告等を行うことができなくなるコスト。 <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市町村長等から宅地建物取引業者に要請</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市町村長等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や契約締結をしないように市町村長等から宅地建物取引業者等に周知</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市町村長等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 (1) 宅地建物購入者等に対して説明するように市町村長等から宅地建物取引業者に要請 ・特になし。 (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市町村長等から宅地建物取引業者等に要請 ・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 (1) について、田園住居地域における制限を事前に重要事項として説明されないことにより生ずる、予定どおりに建築等を行うことができないなどの不測の損害を防止することができる。 (2) について、田園住居地域内における建築等に係る許可を受けられないことについての不確実性により生ずる、広告や契約の対象となる建築等の事業が頓挫したり、その建築物等の形状等が大きく異なることによる不測の損害を防止することができる。 ② 代替案における便益の要素 (1) について、田園住居地域における制限を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が発生する可能性を減少させることができるが、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。 (2) について、田園住居地域内における建築等に係る許可を受けられないことについての不確実性により生ずる不測の損害が発生する可能性を減少させることができるが、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、当該宅地建物が田園住居地域における制限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。しかし、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、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、田園住居地域における制限について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。一方、田園住居地域における制限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、発生する便益は限定的であり、さらに行政費用が発生することから、当該規制案の方が効率的である。 (2) 当該規制案についての費用としては、宅地建物取引業者等が許可を受ける前に広告等を行うことができなくなるコストが生じる。一方、田園住居地域内における建築等に係る許可を受けられないことについての不確実性により生ずる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、発生する便益は限定的であり、さらに行政費用が発生することから、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>

事後評価又は事後検証の実施方法及び時期	都市緑地法等の一部を改正する法律案に関する規制の事後評価と合わせて平成 34 年度に R I A 事後検証シートにより事後検証を実施する。
その他 (規制の有効性等)	本案は、都市計画法に基づく田園住居地域内における建築等の規制及び建築基準法に基づく田園住居地域における用途制限等について、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ため有効な規制である