

規制の事後評価書

法律又は政令の名称：建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律
(平成25年法律第20号)

規制の名称：(1) 所管行政庁による指示内容の拡大(拡充)
(2) 耐震診断の義務付け(新規)
(3) 所管行政庁による指示の対象となる建築物の範囲の拡大(拡充)
(4) 耐震改修計画の認定基準の緩和(緩和)
(5) 耐震改修計画の認定に係る容積率及び建ぺい率の特例(緩和)
(6) 建築物の地震に対する安全性に係る認定(新規)
(7) 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定(緩和)

規制の区分：新設、改正 (拡充)、(緩和)、廃止 ※いずれかに○印を付す。

担当部局：国土交通省住宅局建築指導課・市街地建築課

評価実施時期：平成30年3月28日

1 事前評価時の想定との比較

- ① 課題を取り巻く社会経済情勢や科学技術の変化による影響及び想定外の影響の発現の有無

事前評価時には、大規模な地震の発生に備えて、建築物の地震に対する安全性の向上を促進することが必要である一方、所有者の任意に委ねるのみでは耐震化が十分に図られないため、規制の見直しの必要があると認識していたが、事前評価時以降もこのような課題を取り巻く社会経済情勢等に変化は見受けられない。

- ② 事前評価時におけるベースラインの検証

(1) 事前評価時には、「耐震改修」の定義に「一部の除却」が含まれておらず、一部の除却により耐震性の向上を図ることが適当な場合においても、所管行政庁が指示を行うことができないことにより、建築物の地震に対する安全性の向上を図ることができない可能性がある想定していたが、事前評価時以降に社会経済情勢等の変化は見受けられないため、このことに変わりはない。

(2) 事前評価時には、旧耐震基準で建築された特定建築物の相当数について耐震診断がされていないことにより、当該建築物の耐震性の有無及び耐震改修の必要性が判断できず、建築物

③ 必要性の検証

事前評価時と同様に、大規模な地震の発生に備えて、建築物の地震に対する安全性の向上を促進することが必要であり、当該規制（緩和）の必要性は引き続き認められる。

2 費用、効果（便益）及び間接的な影響の把握

④ 「遵守費用」の把握

(1)

[事前評価時の測定指標]

所管行政庁が下記 A～C の建築物の所有者に対して行う「一部の除却」に係る耐震改修の指示の遵守費用として、当該建築物の所有者において、建築物の一部の除却の費用が発生する。

A 不特定かつ多数の者が利用する建築物等

B 都道府県が耐震改修計画に定める大規模な地震が発生した場合においてその利用を確保することが公益上必要な建築物の所有者

C 都道府県又は市町村が耐震改修促進計画に定める避難路の沿道建築物

[遵守費用]

所管行政庁の指示を受けた場合、建築物の所有者において、建築物の一部の除却の費用が発生した。

[費用推計との比較]

建築物の一部の除却に係る費用は対象となる建築物の規模等によって異なるため、遵守費用を定量的に把握することは困難である。

(2)

[事前評価時の測定指標]

当該規制により耐震診断の義務付け対象となる下記 A～C の建築物の所有者が行う耐震診断に係る遵守費用として、当該建築物の所有者において、耐震診断費用が発生する。

A 都道府県が耐震改修促進計画に定める大規模な地震が発生した場合においてその利用を確保することが公益上必要な建築物

B 都道府県又は市町村が耐震改修促進計画に定める特に重要な避難路の沿道建築物

C 不特定かつ多数の者が利用する建築物等のうち大規模なもの

[遵守費用]

耐震診断の義務付け対象となる建築物の所有者において、耐震診断費用が発生した。

[費用推計との比較]

実際に耐震診断を行うのは個々の建築物の所有者であり、また、耐震診断にかかる費用は対象となる建築物の規模等によって異なるため、遵守費用を定量的に把握することは困難である。

(3)

[事前評価時の測定指標]

所管行政庁が避難路沿道の建築物の所有者に対し行う耐震診断又は耐震改修に係る指示の遵守費用として、当該建築物の所有者において、耐震診断又は耐震改修の費用が発生する。

[遵守費用]

所管行政庁の指示を受けた場合、建築物の所有者において、耐震診断又は耐震改修の費用が発生した。

[費用推計との比較]

建築物の耐震診断又は耐震改修にかかる費用は対象となる建築物の規模等によって異なるため、遵守費用を定量的に把握することは困難である。

(4)～(6)

[事前評価時の測定指標]

当該規制（緩和）による遵守費用は想定されていない。

[遵守費用]

当該規制（緩和）による遵守費用は発生していない。

[費用推計との比較]

費用推計とのかい離は生じていない。

(7)

[事前評価時の測定指標]

当該規制緩和による遵守費用は想定されていない。

[遵守費用]

一部の区分所有者において、意思に反して区分所有建築物の耐震改修が行われたことにより遵守費用が発生した可能性があるが、そうした費用の性格に鑑み、定量的に把握することは困難である。

⑤ 「行政費用」の把握

(1)

[事前評価時の測定指標]

所管行政庁が前記④（１）の A～C の建築物の所有者に対して行う「一部の除却」に係る耐震改修の指示の行政費用として、所管行政庁において、指示等に係る費用が発生する。

[行政費用]

所管行政庁において、一部の除却の指示等に係る費用が発生した。

[費用推計との比較]

当該規制に係る一部の除却の指示等は、増築や改築の指示といった所管行政庁が建築物の所有者に対して行う指示等のうちの1つであり、一部の除却の指示等に係る業務量の増加分を定量的に把握することは困難である。

(2)

[事前評価時の測定指標]

当該規制により耐震診断の義務付け対象となる前記④(2)のA～Cの建築物のうち、Bの建築物に係る行政費用として、都道府県及び市町村において、耐震診断費用が発生する。

また、A～Cの建築物に係る行政費用として、所管行政庁において、耐震診断の結果の公表や命令等の措置に係る費用が発生する。

[行政費用]

都道府県及び市町村において、Bの建築物の耐震診断に要する費用の負担が発生した。また、所管行政庁において、耐震診断の結果の公表や命令等の措置に係る費用が発生した。

[費用推計との比較]

当該規制に係る耐震診断費用の負担について、耐震診断にかかる費用は対象となる建築物の規模等によって異なるため、行政費用を定量的に把握することは困難である。

また、当該規制に係る措置の費用について、当該措置に係る業務量の増加分を定量的に把握することは困難であるが、事前評価時の想定とかい離はないと考えている。

(3)

[事前評価時の測定指標]

避難路沿道の建築物の所有者に対し行う耐震診断又は耐震改修に係る指示の行政費用として、所管行政庁において、指示等に係る費用が発生する。

[行政費用]

所管行政庁において、耐震診断又は耐震改修の指示等に係る費用が発生した。

[費用推計との比較]

当該措置に係る業務量の増加分を定量的に把握することは困難であるが、事前評価時の想定とかい離はないと考えている。

(4)

[事前評価時の測定指標]

耐震改修後も引き続き既存不適格建築物として扱うことのできる建築物の対象の拡大に係る行政費用として、所管行政庁において、耐震改修計画の認定に係る費用が発生する。

[行政費用]

所管行政庁において、耐震改修計画の認定に係る費用が発生した。

[費用推計との比較]

当該認定に係る業務量の増加分を定量的に把握することは困難であるが、事前評価時の想定とかい離はないと考えている。

(5)

[事前評価時の測定指標]

所管行政庁において、既存耐震不適格建築物が増築により容積率関係規定又は建ぺい率関係規定に適合しないこととなることについて、やむを得ないものであると認めた場合に係る行政費用として、耐震改修計画の認定に係る費用が発生する。

[行政費用]

所管行政庁において、耐震改修計画の認定に係る費用が発生した。

[費用推計との比較]

当該認定に係る業務量の増加分を定量的に把握することは困難であるが、事前評価時の想定と
かい離はないと考えている。

(6)

[事前評価時の測定指標]

当該規制による行政費用は想定されていない。ただし、所管行政庁において、建築物が地震に
対する安全性に係る基準に適合している旨の認定、取消し等に係る行政費用が発生する。

[行政費用]

当該規制による行政費用は発生していない。ただし、所管行政庁において、地震に対する安全
性に係る基準に適合している旨の認定、取消し等に係る行政費用が発生した。

[費用推計との比較]

当該認定等に係る業務量の増加分を定量的に把握することは困難であるが、事前評価時の想定
とかい離はないと考えている。

※認定実績・・・1,448件（平成25年～平成28年）

(7)

[事前評価時の測定指標]

耐震診断が行われた区分所有建築物に耐震改修の必要がある旨の認定等を行う場合、所管行政
庁において、認定等に係る行政費用が発生する。

[行政費用]

所管行政庁において、耐震改修の必要性の認定等に係る行政費用が発生した。

[費用推計との比較]

当該認定等に係る業務量の増加分を定量的に把握することは困難であるが、事前評価時の想定
とかい離はないと考えている。

※認定実績・・・2件（平成25年～平成28年）

⑥ 効果（定量化）の把握

- (1) 所管行政庁が建築物の所有者に対し、建築物の一部の除却の指示を行うことが可能となり、所管行政庁による耐震改修の促進の手段が増加し、建築物の地震に対する安全性の向上の促進に寄与したと考えられるため、事前評価時に予測した効果とかい離はないが、どの程度、安全性の向上が図られたかを定量的に把握することは困難である。
- (2) 地震によって倒壊等した場合に被害が甚大となると想定される建築物について、耐震性の有無及び耐震改修の必要性が明らかとなり、建築物の地震に対する安全性の向上の促進に寄与したと考えられるため、事前評価時に予測した効果とかい離はないが、どの程度、安全性の向上が図られたかを定量的に把握することは困難である。
- (3) 避難路沿道の建築物を所管行政庁による指示の対象とし、当該建築物の耐震化を促進することにより、地震発生時の避難や消火活動を適切に行うことができる状況の整備に寄与したと考えられるため、事前評価時に予測した効果とかい離はないが、どの程度、整備に寄与したかを定量的に把握することは困難である。
- (4) 建築物に地震に対する安全性が確保される適切な耐震改修を行った場合について、当該耐震改修が増改築にあたるとしても、当該建築物を既存不適格建築物として取り扱うことができるようになり、建築物の地震に対する安全性の向上の促進に寄与したと考えられるため、事前評価時に予測した効果とかい離はないが、どの程度、安全性の向上が図られたかを定量的に把握することは困難である。
- (5) 既存耐震不適格建築物が、増築により容積率関係規定又は建ぺい率関係規定に適合しないこととなる場合であっても、所管行政庁がやむを得ないものであると認め、耐震改修計画の認定をすることで、引き続き既存耐震不適格建築物として取り扱うことができるようになり、建築物の地震に対する安全性の向上の促進に寄与したと考えられるため、事前評価時に予測した効果とかい離はないが、どの程度、安全性の向上が図られたかを定量的に把握することは困難である。
- (6) 地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定を受けた建築物に対して、当該認定を受けている旨の表示を付することができることにより、国民が建築物を利用するに当たり、耐震性があることを容易に確認でき、地震に対する安全性について判断できるようになったとともに、国民の建築物の耐震化に対する意識の向上に寄与したと考えられるため、事前評価時に予測した効果とかい離はないが、どの程度、国民の意識の向上が図られたかを定量的に把握することは困難である。

※認定実績・・・1,448件（平成25年～平成28年）（再掲）

(7) 耐震改修の必要があると所管行政庁が認定した区分所有建築物について、建物の区分所有等に関する法律に規定する決議要件が緩和されたことで、耐震改修の円滑な実施が促進され、建築物の地震に対する安全性の向上の促進に寄与したと考えられるため、事前評価時に予測した効果とかい離はないが、どの程度、安全性の向上が図られたかを定量的に把握することは困難である。

※認定実績・・・2件（平成25年～平成28年）（再掲）

⑦ 便益（金銭価値化）の把握

住宅・建築物の耐震化等の防災対策を推進することにより、人的被害、経済被害等は大幅に軽減され、南海トラフ巨大地震や首都直下地震においては、住宅・建築物の耐震化等の減災効果を見込まない場合と比べると、資産等の被害額は約半減するとされている。「南海トラフ巨大地震の被害想定について（第二次報告）（平成25年3月 中央防災会議防災対策推進会議 南海トラフ地震対策ワーキンググループ）」、「首都直下地震の被害想定と対策について（最終報告）（平成25年12月 中央防災会議首都直下地震対策検討ワーキンググループ）」

[南海トラフ巨大地震の被害想定]

測定指標	対策の有無	対策なし	対策あり※
被害額（兆円）		169.5	80.4

※【試算の仮定】

- ・建物の耐震化率：100%
- ・急傾斜地崩壊危険箇所の対策整備率：100%
- ・電熱器具等からの出火を防止する感震ブレーカー等の設置率：100%
- ・家庭用消火器等の消火資機材保有率の向上等による初期消火成功率の向上

[首都直下地震の被害想定]

測定指標	対策の有無	対策なし	対策あり※
被害額（兆円）		95.3	45.0

※【試算の仮定】

- ・建物の耐震化率：100%
- ・電熱器具等からの出火を防止する感震ブレーカー等の設置率：100%
- ・家庭用消火器等の消火資機材保有率の向上等による初期消火成功率の向上

当該規制（緩和）は上記のとおり地震による被害の減少に寄与するが、上記の被害想定への減少は、【試算の仮定】のとおり、建物の耐震化率が100%であることや、耐震化率以外の要素を前提としているため、当該規制（緩和）による効果分を把握することはできない。

- (1) 所管行政庁が建築物の所有者に対し、建築物の一部の除却の指示を行うことが可能となり、所管行政庁による耐震改修の促進の手段が増加し、建築物の地震に対する安全性の向上の促進に寄与したと考えられるため、事前評価時に予測した便益とかい離はないが、上記のとおり当該規制の効果については定量的に判断することは困難であり、そのため効果を金銭価値化して便益を把握することもできない。
- (2) 地震によって倒壊等した場合に被害が甚大となると想定される建築物について、耐震性の有無及び耐震改修の必要性が明らかとなり、建築物の地震に対する安全性の向上の促進に寄与したと考えられるため、事前評価時に予測した便益とかい離はないが、上記のとおり当該規制の効果については定量的に判断することは困難であり、そのため効果を金銭価値化して便益を把握することもできない。
- (3) 避難路沿道の建築物を所管行政庁による指示の対象とし、当該建築物の耐震化を促進することにより、地震発生時の避難や消火活動の適切な実施に寄与したと考えられるため、事前評価時に予測した便益とかい離はないが、上記のとおり当該規制の効果については定量的に判断することは困難であり、そのため効果を金銭価値化して便益を把握することもできない。
- (4) 建築物に地震に対する安全性が確保される適切な耐震改修を行った場合について、当該耐震改修が増改築にあたるとしても、当該建築物を既存不適格建築物として取り扱うことができるようになり、建築物の耐震化の促進に寄与したと考えられるため、事前評価時に予測した便益とかい離はないが、上記のとおり当該規制緩和の効果については定量的に判断することは困難であり、そのため効果を金銭価値化して便益を把握することもできない。
- (5) 既存耐震不適格建築物が、増築により容積率関係規定又は建ぺい率関係規定に適合しないこととなる場合であっても、所管行政庁がやむを得ないものであると認め、耐震改修計画の認定をすることで、引き続き既存耐震不適格建築物として取り扱うことができるようになり、建築物の地震に対する安全性の向上の促進に寄与したと考えられるため、事前評価時に予測した便益とかい離はないが、上記のとおり当該規制緩和の効果については定量的に判断することは困難であり、そのため効果を金銭価値化して便益を把握することもできない。
- (6) 地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定を受けた建築物に対して、当該認定を受けている旨の表示を付することができることにより、国民が建築物を利用するに当たり、耐震性があることを容易に確認でき、地震に対する安全性について判断できるようになり、また加えて、建築物の所有者に耐震性確保に対するインセンティブが働き、建築物の耐震改修の促進にも寄与していると考えられるため、事前評価時に予測した便益とかい離はないが、上記のとおり当該規制の効果については定量的に判断することは困難であり、そのため効果を金銭価値化して便益を把握することもできない。

(7) 耐震改修の必要があると所管行政庁が認定した区分所有建築物について、建物の区分所有等に関する法律に規定する決議要件が緩和されたことで、耐震改修の円滑な実施が促進され、建築物の地震に対する安全性の向上の促進に寄与したと考えられるため、事前評価時に予測した便益とかい離はないが、上記のとおり、当該規制緩和の効果については定量的に判断することは困難であり、そのため効果を金銭価値化して便益を把握することもできない。

⑧ 「副次的な影響及び波及的な影響」の把握

当該規制（緩和）に係る副次的な影響及び波及的な影響は特段見受けられなかった。

3 考察

⑨ 把握した費用、効果（便益）及び間接的な影響に基づく妥当性の検証

南海トラフ地震防災対策推進基本計画（平成 26 年 3 月中央防災会議決定）や首都直下地震緊急対策推進基本計画（平成 27 年 3 月閣議決定）、住生活基本計画（平成 28 年 3 月閣議決定）などの各種計画において、耐震化の目標を定めているところであり、「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」（平成 18 年国土交通省告示第 184 号）においては、住宅の耐震化率及び多数の者が利用する建築物の耐震化率について、平成 32 年までに少なくとも 95 パーセントにすることを目標とするとともに、平成 37 年までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消することを目標としている。

住宅の耐震化率及び多数の者が利用する建築物の耐震化率の最新値がそれぞれ約 82%、約 85%（平成 25 年）であることを踏まえれば、これらの目標の達成に向け、引き続き耐震化に向けた取組を実施することが必要である。

- (1) 当該規制の導入に伴い、遵守費用として建築物の一部の除却の費用が発生し、行政費用として一部の除却の指示等に係る費用が発生した。

一方、当該規制の導入により、所管行政庁が建築物の所有者に対し建築物の「一部の除却」の指示を行うことが可能となり、所管行政庁による耐震改修の促進の手段が増加し、建築物の地震に対する安全性の向上の促進に寄与した。なお、副次的な影響及び波及的な影響は特段見受けられなかった。

上記の費用と効果（便益）を比較すると、費用が一定程度発生するものの、大規模地震の人的被害、経済被害等が軽減されるという効果（便益）は費用を上回るものであり、今後も同様の効果（便益）が発生すると考えられることから、当該規制を継続することが妥当である。

- (2) 当該規制の導入に伴い、遵守費用として耐震診断費用が発生し、行政費用として都道府県及び市町村において、耐震診断費用が発生し、また、所管行政庁において、建築物の耐震診断の結果の公表や命令等の措置に係る費用が発生した。

一方、当該規制の導入により、地震によって倒壊等した場合に被害が甚大となると想定される建築物について、耐震性の有無及び耐震改修の必要性が明らかとなり、建築物の地震に対する安全性の向上の促進に寄与した。なお、副次的な影響及び波及的な影響は特段見受けられなかった。

上記の費用と効果（便益）を比較すると、費用が一定程度発生するものの、大規模地震の人的被害、経済被害等が軽減されるという効果（便益）は費用を上回るものであり、今後も同様の効果（便益）が発生すると考えられることから、当該規制を継続することが妥当である。

- (3) 当該規制の導入に伴い、遵守費用として建築物の耐震診断又は耐震改修の費用が発生し、行政費用として耐震診断又は耐震改修の指示等に係る費用が発生した。

一方、当該規制の導入により、避難路沿道の建築物を所管行政庁による指示の対象とし、

当該建築物の耐震化を促進することにより、地震発生時の避難や消火活動の適切な実施に寄与した。なお、副次的な影響及び波及的な影響は特段見受けられなかった。

上記の費用と効果（便益）を比較すると、費用が一定程度発生するものの、大規模地震の人的被害、経済被害等が軽減されるという効果（便益）は費用を上回るものであり、今後も同様の効果（便益）が発生すると考えられることから、当該規制を継続することが妥当である。

- (4) 当該規制緩和に伴い、遵守費用は発生せず、行政費用として耐震改修計画の認定に係る費用が発生した。

一方、当該規制緩和により、地震に対する安全性が確保される適切な耐震改修を行った場合についても、既存不適格建築物として取り扱うことができるようになり、建築物の耐震化の促進に寄与した。なお、副次的な影響及び波及的な影響は特段見受けられなかった。

上記の費用と効果（便益）を比較すると、費用が一定程度発生するものの、大規模地震の人的被害、経済被害等が軽減されるという効果（便益）は費用を上回るものであり、今後も同様の効果（便益）が発生すると考えられることから、当該規制緩和を継続することが妥当である。

- (5) 当該規制緩和に伴い、遵守費用は発生せず、行政費用として耐震改修計画の認定に係る費用が発生した。

一方、当該規制緩和により、既存耐震不適格建築物が、増築により容積率関係規定又は建ぺい率関係規定に適合しないこととなる場合であっても、所管行政庁がやむを得ないものであると認め、耐震改修計画の認定をすることで、引き続き既存耐震不適格建築物として取り扱うことができるようになり、建築物の地震に対する安全性の向上の促進に寄与した。なお、副次的な影響及び波及的な影響は特段見受けられなかった。

上記の費用と効果（便益）を比較すると、費用が一定程度発生するものの、大規模地震の人的被害、経済被害等が軽減されるという効果（便益）は費用を上回るものであり、今後も同様の効果（便益）が発生すると考えられることから、当該規制緩和を継続することが妥当である。

- (6) 当該規制の導入に伴い、遵守費用は発生していないが、所管行政庁において地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定、取消し等に係る費用が発生した。

一方、当該規制の導入により、地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定を受けた建築物に対して、当該認定を受けている旨の表示を付することができることにより、国民が建築物を利用するに当たり、容易に耐震性があることを確認でき、国民自らが安全を確保することに寄与した。加えて、建築物の所有者に耐震性確保に対するインセンティブが働き、建築物の耐震改修の促進にも寄与している。なお、副次的な影響及び波及的な影響は特段見受けられなかった。

上記の費用と効果（便益）を比較すると、費用が一定程度発生するものの、大規模地震の人的被害、経済被害等が軽減されるという効果（便益）は費用を上回るものであり、今後も同様の効果（便益）が発生すると考えられることから、当該規制を継続することが妥当である。

(7) 当該規制の導入に伴い、遵守費用は発生せず、行政費用として耐震改修の必要性の認定等に係る費用が発生した。

一方、当該規制緩和により、耐震改修の必要があると所管行政庁が認定した区分所有建築物について、建物の区分所有等に関する法律に規定する決議要件を緩和されたことで、耐震改修の円滑な実施が促進され、建築物の地震に対する安全性の向上の促進に寄与した。なお、副次的な影響及び波及的な影響は特段見受けられなかった。

上記の費用と効果（便益）を比較すると、費用が一定程度発生するものの、大規模地震の人的被害、経済被害等が軽減されるという効果（便益）は費用を上回るものであり、今後も同様の効果（便益）が発生すると考えられることから、当該規制緩和を継続することが妥当である。