

規制の事後評価書

法律又は政令の名称：マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律（平成 26 年法律第 80 号）

規制の名称：耐震性不足のマンションの除却の促進

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：住宅局市街地建築課

評価実施時期：平成 30 年 3 月 29 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、耐震性不足のマンションが多数存在しており、国民の生命・身体保護の観点から、それらの耐震化を促進する必要があると認識していたが、こうした課題を取り巻く社会経済情勢等として特段の変化はない。

- ② 事前評価時におけるベースラインの検証

事前評価時には、耐震性を有していない旧耐震基準のマンションが約 106 万戸存在し、それらの耐震化の促進を図らなければ改善されない状況をベースラインとしており、社会経済情勢等に特段の変化はないことからベースラインに変更はない。

- ③ 必要性の検証

マンション及びその敷地を売却する際に、民法の原則では区分所有者の全員の同意が必要となる。耐震性を有していない旧耐震基準のマンションの除却の促進を図るために 4 / 5 の同意で売却を可能とするなど、国民の生命・身体保護を図るため耐震性不足のマンションの解消を促進するための措置を講じる必要性は、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

平成 28 年度までに事例はないので遵守費用は発生していない。

⑤ 「行政費用」の把握

平成 28 年度までに実例はないので行政費用は発生していない。

⑥ 効果（定量化）の把握

マンションの建替え等は特に合意形成に時間を要するものであり、平成 28 年度までに本制度を活用した実績はないが、本制度により耐震性を有していない旧耐震基準のマンションにおける巨大地震発生時の人的被害・物的被害等の軽減が大幅に図られることとなる。

⑦ 便益（金銭価値化）の把握

本制度の活用により、耐震性を有していない旧耐震基準のマンションの建替え等が進み、巨大地震発生時の人的被害・物的被害等の軽減が図られることとなり、事前評価時に予測した便益とかい離はないが、本制度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

当該規制に係る副次的な影響及び波及的な影響は特に見受けられない。

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

本制度は、耐震性を有していない旧耐震基準のマンションの建替え等の促進を通じて、国民の生命・身体の保護を図るものである。マンションの建替え等は、特に合意形成に時間を要するものであるため、平成 28 年度までの実績はないものの、平成 29 年度に本制度を活用した建替え等が 3 件予定され、今後もさらなる制度の適用が見込まれているところであり、本制度の活用により巨大地震発生時のマンションに係る人的被害・物的被害が大幅に軽減され、費用に比較して効果（便益）は非常に大きなものになると想定される。以上のことから、本制度を継続することが妥当である。