

規制の事前評価書

評価実施日：平成25年3月7日

政策	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案		
担当課	住宅局建築指導課 市街地建築課	担当課長名	井上勝徳 杉藤崇
規制の目的、内容、必要性等	<p>① 法令案等の名称・関連条項とその内容 【関連条項とその内容】</p> <p>(1) 所管行政庁による指示内容の拡大関係（第2条第2項、第12条第2項（附則第3条第3項で準用する場合を含む）、第15条第2項関係）</p> <p>(2) 耐震診断の義務付け関係（第7条、附則第3条）</p> <p>(3) 所管行政庁による指示の対象となる特定建築物の範囲の拡大関係（第15条第2項関係）</p> <p>(4) 耐震改修計画の認定基準の緩和関係（第17条第3項第3号関係）</p> <p>(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関係（第17条第3項第5号及び第6号、同条第8項及び第9項関係）</p> <p>(6) 建築物の地震に対する安全性に係る認定関係（第22条関係）</p> <p>(7) 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定関係（第25条関係）</p> <p>② 規制の目的 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一層促進する。</p> <p>③ 規制の目的に関係する目標</p> <p style="margin-left: 20px;">a 関連する政策目標</p> <p style="margin-left: 40px;">4 水害等災害による被害の軽減</p> <p style="margin-left: 20px;">b 関連する施策目標</p> <p style="margin-left: 40px;">11 住宅・市街地の防災性を向上する</p> <p style="margin-left: 20px;">c 関連する業績指標</p> <p style="margin-left: 40px;">平成25年度国土交通省事後評価実施計画業績指標</p> <p style="margin-left: 40px;">57 多数の者が利用する一定の建築物及び住宅の耐震化率（①建築物、②住宅）</p> <p style="margin-left: 20px;">d 業績指標の目標値及び目標年度</p> <p style="margin-left: 40px;">①90%（平成27年度）</p> <p style="margin-left: 40px;">②90%（平成27年度）</p> <p style="margin-left: 20px;">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 style="margin-left: 40px;">—</p> <p>④ 規制の内容</p> <p>(1) 所管行政庁による指示内容の拡大関係（規制の強化・拡充）</p> <p style="margin-left: 20px;">「耐震改修」の定義を拡大し、所管行政庁が、A～Cの所有者に対して、本法の技術指針事項に基づき行う耐震改修の指示の内容等に「一部の除却」を加える。</p> <p style="margin-left: 20px;">A 不特定かつ多数の者が利用する建築物等</p> <p style="margin-left: 20px;">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</p> <p style="margin-left: 20px;">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</p> <p>(2) 耐震診断の義務付け関係（規制の創設）</p> <p style="margin-left: 20px;">ア) 下記A～Cの所有者は、耐震診断を行い、その結果をA及びBの所有者にあっては都道府県又は市町村が耐震改修促進計画に定める期限までに、Cの所有者にあっては平成27年末までに所管行政庁に報告しな</p>		

なければならないこととする。

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

イ) 所管行政庁は、所有者が耐震診断の結果を報告せず、又は虚偽の報告をしたときは、当該所有者に対し、報告を行い、又は報告の内容を是正すべきことを命ずることができ、また、命令をしたときには、その旨を公表しなければならないこととする。

ウ) 所管行政庁は、当該命令又は公表の施行に必要な限度において、報告徴収、立入検査ができることとする。

(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関係（規制の強化・拡充）

所管行政庁は、避難路沿道建築物について必要な耐震診断又は耐震改修等が行われていないと認めるときは、当該避難路沿道建築物の所有者に対し、必要な指示をすることができ、正当な理由がなく、指示に従わない場合は、その旨を公表することができることとする。

(4) 耐震改修計画の認定基準の緩和関係（規制の緩和）

耐震改修計画を認定できる対象となる増改築の範囲をなくすことにより、耐震改修後も引き続き既存不適格建築物として扱える対象を拡大する。

(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関係（規制の緩和）

所管行政庁が、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がやむを得ないと認め、耐震改修計画の認定をしたときは、当該認定に係る建築物については、当該規定を適用しないこととする。

(6) 建築物の地震に対する安全性に係る認定関係（規制の創設）

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の所有者は、当該建築物、その利用に関する広告等に、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とし、これ以外の者については、当該認定を受けている旨の表示又はこれと紛らわしい表示を付することを禁止することとする。

(7) 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定関係（規制の緩和）

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（マンション等）について、大規模な耐震改修の意思決定に必要な集会の決議要件を緩和することとする。（区分所有法の特例：4分の3→過半数）。

⑤ 規制の必要性

「地震防災戦略」（平成17年中央防災会議決定）の平成27年に住宅・建築物の耐震化率を90%とする目標の達成のためには一層の耐震化促進が必要であるが、平成20年時点の住宅・建築物の耐震化率はそれぞれ約79%、約80%にとどまっているなど、住宅・建築物の耐震化は十分に進んでいない。（＝目標と現状のギャップ）

(1) 所管行政庁による指示内容の拡大関係

建築物の一部を除却する工事によって耐震性の向上が可能なケースがあるが、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、行政により、その促進が十分になされていない。(＝原因分析)

所管行政庁が「一部の除却」の指示を行うことを可能とすることで、行政による耐震改修の促進の手段を増やす必要がある。(＝課題特定)

「耐震改修」の定義に「一部の除却」を含める。(＝規制の具体的内容)

(2) 耐震診断の義務付け関係

耐震化を促進するためには、まず耐震診断を行い、耐震性の有無及び耐震改修を行う必要があるかどうかを判断することが必要であるが、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。(＝原因分析)

現行法では、特定建築物の所有者に対して耐震診断の努力義務を課しているに留まるが、耐震化を更に促進するためには、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、耐震診断に係る規制を一層強化する必要がある。(＝課題特定)

このような建築物のうち、特に耐震化の必要が認められるものの所有者については、耐震診断を行い、一定の期限までに所管行政庁に報告する義務を設ける。加えて、実効性確保のため、耐震診断結果の報告をしない場合の命令措置等を設ける。(＝規制の具体的内容)

(3) 所管行政庁による指示の対象となる特定建築物の範囲の拡大関係

東日本大震災後の南海トラフ巨大地震の新たな被害想定では、地震後の津波や火災時における逃げ惑い防止、迅速な消火活動等のために避難路沿道建築物の耐震化が必要とされ、社会的な認識も高まっているが、行政による十分な働きかけができていない。(原因分析)

現行法では、避難路沿道建築物については、耐震診断及び耐震改修の指導・助言ができるに留まっているが、避難路沿道建築物の耐震化を進めるためには、指導・助言よりも一段強い規制を課す必要がある。(＝課題特定)

所管行政庁による指示の対象となる建築物に、避難路沿道建築物を加える。(＝規制の具体的内容)

(4) 耐震改修計画の認定基準の緩和関係

地震に対する安全性が確保される適切な耐震改修であったとしても、当該耐震改修が増改築に当たる場合、既存不適格建築物としての取扱が認められていないケースがあり、これが障害となって耐震改修が十分に進んでいない。(原因分析)

近年、従来想定されていなかった合理的な耐震改修手法が開発されてきており、また、今後も現在想定できない新たな耐震改修手法が出てきた場合には迅速に活用できるようにする必要があるが、現行の建築物の耐震改修の促進に関する法律において、耐震改修計画の認定対象となる工事は、増築は「柱の径若しくは壁の厚さを増加させ、又は柱若しくは壁のない部分に柱若しくは壁を設けることにより建築物の延べ面積を増加させるもの」に、改築は「形状の変更(軽微な変更を除く。)を伴わないもの」に限定されており、そうした耐震改修手法を活用した場合に耐震改修計画の認定の特例が受けられない場合がある。(＝原因分析)

耐震改修であれば、その手法を限定せずに耐震改修計画の認定の特例を活用できるようにする必要がある。(＝課題特定)

所管行政庁が建築物の耐震改修計画を認定することができる増改築について、その範囲の限定をなくすこととする。(＝規制の具体的内容)

(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関係

耐震改修を行う際に、建築物の用途又は構造によっては増築を選択せざるを得ない場合があるが、その床面積や建築面積の増大の程度によ

	<p>ては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り、これが障害となって耐震改修が十分に進んでいない。(＝原因分析)</p> <p>耐震改修を目的として増築される部分は、都市施設等への影響はないに等しいため、耐震改修を認める必要がある。(＝課題特定)</p> <p>所管行政庁が、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がやむを得ないと認め、耐震改修計画の認定をしたときは、当該認定に係る建築物については、当該規定を適用しないこととする。(＝規制の具体的内容)</p> <p>(6) 建築物の地震に対する安全性に係る認定関係</p> <p>建築物を利用するに当たり、当該建築物が耐震性を有しているか否かについて国民の関心が高まっているにも関わらず、耐震性の有無を判断するメルクマールがないため、耐震性を外観から判断することは困難であることから、耐震性の有無を認識しないまま、広く建築物を利用しているのが現状である。(＝原因分析)</p> <p>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、地震に対する安全性について判断できるような制度を創設することが必要である。(＝課題特定)</p> <p>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の所有者以外の者については、当該認定を受けている旨の表示又はこれと紛らわしい表示を付することを禁止することとする。 (＝規制の具体的内容)</p> <p>(7) 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定関係</p> <p>分譲マンションの高経年化や老朽化が進み、その耐震化を図ることが喫緊の課題であるが、耐震改修の必要性に対する区分所有者間の意識のズレ等から、その合意形成を図ることが難しいことから、依然として耐震性能に劣るマンションストックが多く存在する。(＝原因分析)</p> <p>地震により倒壊のおそれがある区分所有建築物については、耐震改修に係る意思決定を円滑化する必要がある。(＝課題特定)</p> <p>そのため、このような区分所有建築物については、区分所有法の決議要件を緩和する。(＝規制の具体的内容)</p>
<p>想定される代替案</p>	<p>(1) 「耐震改修」の定義を拡大することとせず、従来通り「一部の除却」を指示すること等はできないこととしておく。</p> <p>(2) 全ての建築物に耐震診断を義務付ける。</p> <p>(3) 所管行政庁による指示の対象となる特定建築物の範囲を全ての建築物へ拡大する。</p> <p>(4) 特になし。</p> <p>(5) 特になし。</p> <p>(6) 民間の認定についても、地震に対する安全性を有する旨の表示を認める。</p> <p>(7) 特になし。</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) 所管行政庁による指示内容の拡大関係 指示に従った場合、建築物の所有者に建築物の一部の除却の費用が発生する。</p> <p>(2) 耐震診断の義務付け関係 義務付け対象となる建築物の所有者について、耐震診断費用が発生する。</p> <p>(3) 所管行政庁による指示の対象となる特定建築物の範囲の拡大関係 指示に従った場合、避難路沿道の建築物の所有者に耐震改修費用が発</p>

	<p>生ずる。</p> <p>(4) 耐震改修計画の認定基準の緩和関係 特になし。</p> <p>(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関係 特になし。</p> <p>(6) 建築物の地震に対する安全性に係る認定関係 特になし。</p> <p>(7) 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定関係 特になし。</p> <p>ただし、耐震診断・耐震改修の費用については、国・地方公共団体による助成が行われる場合がある。</p> <p>b 行政費用</p> <p>(1) 所管行政庁による指示内容の拡大関係 所管行政庁に指示等に係る費用が発生する。</p> <p>(2) 耐震診断の義務付け関係 都道府県及び市町村は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の耐震診断の費用を負担することとなる。 また、所管行政庁に、耐震診断の結果の公表、命令等の行政関与に係る費用が発生する。</p> <p>(3) 所管行政庁による指示の対象となる特定建築物の範囲の拡大関係 避難路沿道建築物への指示対象の拡大に伴い、避難路沿道建築物についても、所管行政庁に、耐震診断結果の公表、命令等の行政関与に係る費用が発生することとなる。</p> <p>(4) 耐震改修計画の認定基準の緩和関係 所管行政庁に認定等に係る費用が発生する。</p> <p>(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関係 所管行政庁に認定等に係る費用が発生する。</p> <p>(6) 建築物の地震に対する安全性に係る認定関係 当該規制に関する費用は特になし。ただし、所管行政庁に認定、取消し等に係る費用は発生する。</p> <p>(7) 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定関係 所管行政庁に認定等に係る費用が発生する。</p> <p>上記に加え、耐震診断・耐震改修の費用については、国・地方公共団体による助成が行われる場合がある。</p> <p>② 代替案における費用の要素</p> <p>a 遵守費用</p> <p>(1) 特になし。</p> <p>(2) 全ての建築物の所有者に耐震診断費用が発生する。</p> <p>(3) 全ての建築物の所有者について、耐震改修費用が発生する可能性がある。</p> <p>(4) ～ (7) 特になし。</p> <p>b 行政費用</p> <p>(1) 特になし。</p> <p>(2) 全ての建築物の耐震診断の結果の公表、命令等の行政関与に係る費用が発生する。</p> <p>(3) 全ての建築物への指示対象の拡大に伴い、行政関与に係る所管行政庁の費用が現行より増加する。</p> <p>(4) ～ (7) 特になし。</p>
規制の便益	① 当該規制案における便益の要素

	<p>南海トラフの巨大地震や首都直下地震が最大クラスの規模で発生した場合に、東日本大震災を超える甚大な人的・物的被害が発生することがほぼ確実視されている。具体的には、南海トラフの巨大地震の被害想定は建物被害約94～240万棟、死者数約3～32万人とされている。なお、首都直下地震の被害想定は現在見直し中である。</p> <p>当該規制案によれば、新たに多くの住宅・建築物の耐震化が促進されることとなり、これらの被害を含む地震による被害を相当程度軽減することが可能となる。上記の被害想定においては、被害総額がまだ明らかになっていないが、上記の想定被害棟数や想定死者数からすれば、当該規制案による便益は非常に大きなものになると想定される。</p> <p>② 代替案における便益の要素</p> <p>代替案（2）及び（3）では、①以上の便益が得られるものと見込まれる。</p> <p>一方、代替案（1）では、「一部の除却」の方法による耐震改修が進まないこととなり、十分な便益が得られず、また、代替案（6）によれば、地震に対する安全性を十分に有さない建築物についても広く利用され続ける可能性があり、便益が減殺される。</p>
<p>規制の効率性 （費用と便益の関係の分析）</p>	<p>（1）</p> <p>① 当該規制案 遵守費用及び行政費用が一定程度発生するが、上記の非常に大きな便益に鑑みると、便益が費用を大幅に上回るものと考えられる。</p> <p>② 代替案 遵守費用及び行政費用は発生しないが、建築物の一部を除却する工事によって耐震性を向上させることが適当なケースであっても、倒壊等の危険性がある場合を除いては、行政により耐震改修が促されることはなく、一部の除却による耐震改修の促進による便益は十分には得られない。</p> <p>③ 結論 当該規制案に優位性が認められ、これによることが適当であると考えられる。</p> <p>（2）及び（3）</p> <p>① 当該規制案 遵守費用又は行政費用が一定程度発生するが、上記の非常に大きな便益に鑑みると、便益が費用を大幅に上回るものと考えられる。</p> <p>なお、耐震診断費用は、1棟あたり250万円から1000万円程度（5000平米換算）、耐震改修費用は、1棟あたり7500万円から2億5千万円程度（5000平米換算）となるが、これらが行われないことにより多数の人的被害が発生することを想定すれば、これらに係る費用は限定的であると言える。</p> <p>② 代替案 当該規制案以上の便益は得られるものの、優先度の低い住宅・建築物についてまで耐震診断が強いられることや過大な負担を伴う指示が行われるなど、大きな社会的費用が生じることとなる。</p> <p>③ 結論 代替案は当該規制案よりも耐震化の促進に資する可能性はあるものの、これによる社会的費用の増大に比して、増大する便益は限定的であり、耐震診断や耐震改修に要する費用に鑑みれば、住宅・建築物の所有者に対して過度な規制を課すものとも考えられる。したがって、当該規制案に優位性が認められ、これによることが適当であると考えられる。</p> <p>（4）、（5）及び（7）</p>

	<p>当該規制案によって発生する遵守費用はなく、行政費用についても、上記の非常に大きな便益に鑑みると、便益が費用を大きく上回るものと考えられる。</p> <p>なお、(5)に関して、耐震改修に関して容積率及び建ぺい率の特例を設けることによる都市施設等への影響はなく、これに伴う社会的費用は発生しない。</p> <p>(6)</p> <p>① 当該規制案 行政費用は一定程度発生するものの、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、地震に対する安全性について判断した上で建築物を利用することとなり、国民自らが安全を確保するのに資する。加えて、表示の有無に応じて建築物の利用の選別が進むことにより、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が期待できる。</p> <p>② 代替案 耐震化の確保に対するインセンティブは一定程度見込まれるが、利用者が画一的に耐震性を判断できないことにより、地震に対する安全性を十分に有さない建築物についても広く利用され続ける可能性がある。</p> <p>③ 結論 当該規制案と代替案と比較して、本法案の優位性が認められ、本法案によることが適当であると考えられる。</p>
<p>有識者の見解、 その他関連事項</p>	<p>平成25年2月に社会資本整備審議会（建築分科会及び同建築基準制度部会）においてとりまとめられた、今後の建築基準制度のあり方について（第一次答申）「住宅・建築物の耐震化促進方策のあり方について」を踏まえ、本法案が作成された。</p> <p>耐震化の目標については、「地震防災戦略」（中央防災会議策定（平成17年））において、住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化率を平成27年までに90%と設定している。</p>
<p>事後評価又は事後検証 の実施方法及び時期</p>	<p>平成28年度実施の政策チェックアップにおいて事後評価を実施。</p>
<p>その他 （規制の有効性等）</p>	<p>今回の改正により、東日本大震災を踏まえて耐震化を促進すべき住宅・建築物が規制の対象となるとともに、一定の建築物について耐震診断を義務付けるなど規制内容も強化されることなどにより、巨大地震から多くの国民の生命、身体及び財産を、より確実に保護することができるため、有効なものである。</p>