

## 規制の事前評価書

評価実施日：平成28年6月21日

政策	都市再生特別措置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に関する政令案		
担当課	都市局まちづくり推進課 市街地整備課 住宅局市街地建築課	担当課長名	望月 一範 英 直彦 香山 幹
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</p> <p>【関連条項とその内容】</p> <p>宅地建物取引業法において重要事項として説明すべき法令上の制限に、下記の3点を追加する。(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)</p> <p>(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</p> <p style="padding-left: 20px;">※ 承継効とは、売買等により土地所有者がかわっても、従後の土地所有者等に対して協定の内容が及ぶ効力をいう。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>② 規制の目的</p> <p>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係る規定、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について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>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 style="padding-left: 20px;">9 市場環境の整備、産業の生産性向上、消費者利益の保護</p> <p>b 関連する施策目標</p> <p style="padding-left: 20px;">31 不動産市場の整備や適正な土地利用のための条件整備を推進する</p> <p>c 関連する業績指標</p> <p style="padding-left: 20px;">121 指定流通機構(レインズ)における売却物件に係る各年度の成約報告件数</p> <p>d 業績指標の目標値及び目標年度</p> <p style="padding-left: 20px;">165千件(平成28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 style="padding-left: 20px;">—</p> <p>④ 規制の内容</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</p> <p>【規制の拡充】(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、(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、及び(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について、宅地建物取引業法において重要事項として説明すべき法令上の制限に追加する。</p>		

⑤ 規制の必要性

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

非常用電気等供給施設協定の区域内の土地所有者等は、当該協定に定められた内容に従うことが求められ、これらの実質的な費用負担や協定に違反した場合の違約金などが課されることもあり得ることから、これらの土地や建物の購入者等が承継効について知らずに取引をした場合、不測の損害を被る可能性がある。(=目標と現状のギャップ)

こうした不測の損害は、非常用電気等供給施設協定の区域内の土地及び建物購入者等が、承継効に基づく当該土地及び建物に係る義務を取引時に知らなかったことにより生じるものである。(=原因分析)

非常用電気等供給施設協定の区域内の土地及び建物の購入者等に対して、こうした承継効に基づく義務を事前に知らせることが出来れば、当該購入者等は不測の損害を被ることを回避することができる。(=課題の特定)

このため、宅地建物取引業者に対して、非常用電気等供給施設協定の承継効に関する宅地建物の購入者等への事前説明を義務づけることにより、当該購入者等が承継効に係る義務について売買契約等の締結前に知ることができるよう措置することが必要である。(=規制の具体的内容)

(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

個別利用区内の宅地又はその使用収益権を取得した者は、権利変換期日から個別利用区内の宅地の整備等に係る工事完了公告の日まで、当該宅地を使用収益できないこととされているが、主に権利変換期日から建築物の移転までの間に当該宅地の売買契約等が締結される場合、契約締結に際し当該宅地の購入者等に対して当該宅地の使用収益可能時期を知らせておかなければ、当該購入者等が当該宅地を使用収益することを想定していたとしても、実際には使用収益できないといった不測の損害を被る可能性がある。(=目標と現状のギャップ)

こうした不測の損害は、当該宅地の購入者等が、当該宅地の使用収益可能時期を取引時に知らなかったことにより生じるものである。(=原因分析)

当該宅地の購入者等に対して、当該宅地の使用収益可能時期を事前に知らせることが出来れば、当該購入者等は不測の損害を被ることを回避することができる。(=課題の特定)

このため、宅地建物取引業者に対して、当該宅地の使用収益の停止に関する事前説明を義務づけることにより、当該宅地の購入者等が使用収益可能時期について売買契約等の締結前に知ることができるよう措置することが必要である。(=規制の具体的内容)

(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

特定用途誘導地区内の土地所有者等は、都市計画で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以上である必要があり、宅地建物の購入者等がこれらの制限等について知らずに取引をした場合、不測の損害を被る可能性がある。(=目標と現状のギャップ)

こうした不測の損害は、宅地建物の購入者等が、特定用途誘導地区内のこれらの制限等を取引時に知らなかったことに

	<p>より生じるものである。(＝原因分析)</p> <p>特定用途誘導地区内の土地及び建物の購入者等に対して、これらの制限等を事前に知らせることが出来れば、当該購入者等は不測の損害を被ることを回避することができる。(＝課題の特定)</p> <p>このため、宅地建物取引業者に対して、特定用途誘導地区内の建築物の容積率の最低限度及び建築面積の最低限度に関する宅地建物の購入者等への事前説明を義務づけることにより、当該購入者等がこれらの制限等について売買契約等の締結前に知ることができるよう措置することが必要である。(＝規制の具体的内容)</p>
<p>想定される代替案</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</p> <p>(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</p> <p>宅地建物の取引に際し、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について、宅地建物の購入者等に対して説明するよう行政庁から宅地建物取引業者に要請する。</p> <p>(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</p> <p>宅地の取引に際し、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について、宅地の購入者等に対して説明するよう行政庁から宅地建物取引業者に要請する。</p> <p>(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</p> <p>宅地建物の取引に際し、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について、宅地建物の購入者等に対して説明するよう行政庁から宅地建物取引業者に要請する。</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>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</p> <p>(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</p> <p>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について、認可された協定が縦覧されている市町村まで確認する費用や宅地建物の購入者等に説明する費用。</p> <p>(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</p> <p>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あり使用収益が停止されているかについて、行政庁まで確認する費用や宅地購入者等に説明する費用。</p> <p>(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</p> <p>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にあるかについて、市町村等まで確認する費用や宅地建物の購入者等に説明する費用。</p>

	<p>b 行政費用 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)～(3) 特になし</p> <p>c その他の社会的費用 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)～(3) 特になし</p> <p>② 代替案における費用の要素</p> <p>a 遵守費用 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</p> <p>(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（宅地建物の購入者等に対して説明するように行政庁から宅地建物取引業者に要請） 行政庁からの要請に従った場合、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。</p> <p>(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（宅地の購入者等に対して説明するように行政庁から宅地建物取引業者に要請） 行政庁からの要請に従った場合、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あり使用収益が停止されているか確認する費用や宅地の購入者等に対して説明する費用。</p> <p>(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（宅地の購入者等に対して説明するように行政庁から宅地建物取引業者に要請） 行政庁からの要請に従った場合、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等に説明する費用。</p> <p>b 行政費用 (1)～(3) 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>c その他の社会的費用 (1)～(3) 特になし</p>
規制の便益	<p>① 当該規制案における便益の要素 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>② 代替案における便益の要素 (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</p>

	<p>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>(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。</p> <p>(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>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の際し、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。</p> <p>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> <p>(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の際し、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。</p> <p>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> <p>(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の際し、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。</p> <p>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>
<p>有識者の見解、 その他関連事項</p>	<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> <p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○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</p>

	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。
事後評価又は事後検証の実施方法及び時期	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。
その他 (規制の有効性等)	本案は、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係る規定、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について知らぬままに取引し、不測の損害を被ることを防止することにより、目標である消費者保護が図られるため、当該規制は有効である。