

規制の事前評価書

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施行令の一部を改正する政令案

規制の名称：一定の規模以上の塀が附属する建築物の耐震診断義務付け対象建築物への追加（第4条関係）

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

評価実施時期：平成30年10月11日

1 規制の目的、内容及び必要性

① 規制を実施しない場合の将来予測（ベースライン）

平成30年6月に発生した大阪府北部を震源とする地震において、建築物に附属するブロック塀の倒壊被害が発生したことを踏まえると、現状において、一部の塀については地震に対する十分な安全性が確保されているとは言えないことが判明した。本規制強化を行わない場合、地震時に建築物及び建築物に附属する塀が倒壊することにより道路閉塞が発生し、多数の者の円滑な避難が困難となる可能性がある状況が継続する。

したがって、規制強化を行わなかった場合、今後も現状から変化はないことが予想されるため、現状をベースラインとすることとする。

② 課題、課題発生の原因、課題解決手段の検討（新設にあつては、非規制手段との比較により規制手段を選択することの妥当性）

[課題及びその発生原因]

平成30年6月に発生した大阪府北部を震源とする地震において、建築物に附属するブロック塀の倒壊被害が発生したことを踏まえると、現状において、一部の塀については地震に対する十分な安全性が確保されているとは言えないことが判明した。本規制の拡充を行わない場合、地震時に建築物及び建築物に附属する塀が倒壊することにより道路閉塞が発生し、多数の者の円滑な避難を困難となる可能性がある状況が継続する。

このため、地震時の避難の安全性を確保する観点から、都道府県又は市町村が指定する避難路の沿道の一定の規模以上の塀が附属する建築物について、耐震診断を義務付けることが必要である。

[規制以外の政策手段の内容]

塀の附属する建築物の所有者による自主的な耐震診断・耐震改修を促すための啓発等の非規制の手段では、効果が十分に発現していないため規制手段の採用が妥当である。

[規制強化の内容]

都道府県又は市町村が耐震改修促進計画において指定する避難路に接する通行障害建築物に、倒壊した場合において避難路の幅員の過半を閉塞するおそれがあり、かつ、一定の長さを超える塀※1が附属する建築物を追加する。

※1 原則として、当該塀の高さが（前面道路の境界線までの水平距離+前面道路の幅員の2分の1に相当する距離※2）÷2.5を超え、かつ、当該塀の長さ※2が25mを超えるもの

※2 地形、道路の構造その他の状況により、上記の原則によることが不適当である場合は、国土交通省令で定める距離、長さ

2 直接的な費用の把握

③ 「遵守費用」は金銭価値化（少なくとも定量化は必須）

都道府県又は市町村の耐震改修促進計画に避難路が指定された場合に、当該避難路の沿道の建築物で、一定の規模以上の塀が附属するものの所有者において、耐震診断に係る費用が発生する。

なお、当該遵守費用は、対象となる建築物の規模や構造等により異なるため、定量的に把握することは困難である。

④ 規制緩和の場合、モニタリングの必要性など、「行政費用」の増加の可能性に留意

所管行政庁において、都道府県又は市町村の耐震改修促進計画において指定された避難路の沿道の一定の規模以上の塀が附属する建築物に係る耐震診断費用の補助に係る費用が発生するが、対象となる建築物の規模や構造等により異なるため、定量的に把握することは困難である。

また、所管行政庁において、耐震診断結果の公表等に係る費用が発生するが、軽微である。

3 直接的な効果（便益）の把握

⑤ 効果の項目の把握と主要な項目の定量化は可能な限り必要

都道府県又は市町村の耐震改修促進計画において指定された避難路の沿道における、地震によって倒壊等が生じた場合に被害が甚大となると想定される一定の規模以上の塀を有する建築物について、耐震性の有無及び耐震改修の必要性が明らかとなり、地震時の避難の安全性が確保されることにより、地震に対する安全性の向上が図られることとなる。

⑥ 可能であれば便益（金銭価値化）を把握

当該規制強化の効果である、地震時の避難の安全性の確保による地震に対する安全性の向上については、避難路を使用する人数が地域や時間帯により異なることや、円滑な避難が困難となることによる危険性の増大や避難に要する時間の増加など、必ずしも金銭化できない価値を含め考慮すべき要素が多岐にわたることから、定量的に把握することは困難であり、したがって、金銭

価値化して便益を把握することも困難である。

- ⑦ 規制緩和の場合は、それにより削減される遵守費用額を便益として推計

4 副次的な影響及び波及的な影響の把握

- ⑧ 当該規制による負の影響も含めた「副次的な影響及び波及的な影響」を把握することが必要

当該規制強化による副次的な影響及び波及的な影響は発生しない。

5 費用と効果（便益）の関係

- ⑨ 明らかとなった費用と効果（便益）の関係を分析し、効果（便益）が費用を正当化できるか検証

当該規制強化に係る遵守費用として、都道府県又は市町村の耐震改修促進計画に避難路が指定された場合に、当該避難路の沿道の建築物で、一定の規模以上の塀が附属するものの所有者において、耐震診断に係る費用が発生する。また、行政費用として、所管行政庁において、都道府県又は市町村の耐震改修促進計画において指定された避難路の沿道の一定の規模以上の塀が附属する建築物に係る耐震診断費用の補助に係る費用及び耐震診断結果の公表等に係る費用が発生する。なお、当該規制強化による副次的な影響及び波及的な影響は発生しない。

一方、当該規制強化による効果（便益）として、都道府県又は市町村の耐震改修促進計画において指定された避難路の沿道における、地震によって倒壊等が生じた場合に被害が甚大となると想定される一定の規模以上の塀を有する建築物について、耐震性の有無及び耐震改修の必要性が明らかとなり、地震時の避難の安全性が確保されることにより、地震に対する安全性の向上が図られることとなる。

これら費用及び効果（便益）を比較すると、費用が一定程度発生するものの、上記のような効果（便益）に対して、当該規制強化に伴う費用の発生は社会的に受忍できる程度のものであり、当該規制強化を行うことが妥当である。

6 代替案との比較

- ⑩ 代替案は規制のオプション比較であり、各規制案を費用・効果（便益）の観点から比較考量し、採用案の妥当性を説明

当該規制の代替案としては、次のような代替案が想定される。

[代替案の内容]

塀が附属する全ての建築物に耐震診断を義務付ける。

[費用]

・ 遵守費用

塀が附属する全ての建築物の所有者において、耐震診断に係る費用が発生する。

なお、当該遵守費用は、対象となる建築物の規模や構造等により異なるため、定量的に把握することは困難である。

・ 行政費用

所管行政庁において、塀が附属する全ての建築物に係る耐震診断費用の補助に係る費用が発生するが、対象となる建築物の規模や構造等により異なるため、定量的に把握することは困難である。また、所管行政庁において、耐震診断結果の公表等に係る費用が発生する。

[効果（便益）]

塀が附属する全ての建築物について、耐震性の有無及び耐震改修の必要性が明らかとなり、地震に対する安全性の向上が図られることとなる。

[費用と効果（便益）の比較]

当該代替案に係る遵守費用として、塀が附属する全ての建築物の所有者において、耐震診断に係る費用が発生する。また、行政費用として、所管行政庁において、塀が附属する全ての建築物に係る耐震診断費用の補助に係る費用及び耐震診断結果の公表等に係る費用が発生する。なお、当該規制強化による副次的な影響及び波及的な影響は発生しない。

一方、当該規制強化による効果（便益）として、塀が附属する全ての建築物について、耐震性の有無及び耐震改修の必要性が明らかとなり、地震に対する安全性の向上が図られることとなる。

これら費用及び効果（便益）を比較すると、上記のような効果（便益）に対して、代替案における費用は塀が附属する全ての建築物に発生し、過剰な規制に伴う大きな社会的費用が生じる。

[副次的な影響及び波及的な影響]

当該代替案による副次的な影響及び波及的な影響は発生しない。

[代替案と規制案の比較]

規制案は、塀の高さについては多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがあるものを対象と

し、塀の長さについては過剰な規制となることを避ける観点から通常の一戸建て住宅を対象から除外することとしており、一方、代替案は過剰な規制に伴う大きな社会的費用が生じるため、規制案が妥当である。

7 その他の関連事項

⑪ 評価の活用状況等の明記

特になし。

8 事後評価の実施時期等

⑫ 事後評価の実施時期の明記

本規制強化については、施行から5年後に事後評価を実施する。

⑬ 事後評価の際、費用、効果（便益）及び間接的な影響を把握するための指標等をあらかじめ明確にする。

地方公共団体への聞き取り等によって、費用、効果及び間接的な影響を把握する。