

規制の事前評価書(要旨)

法律又は政令の名称	宅地造成等規制法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
規制の名称	(1)宅地建物の広告及び契約締結等の開始時期の制限に係る処分の追加(宅地建物取引業法施行令第2条の5、不動産特定共同事業法施行令第7条関係) (2)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の追加(宅地建物取引業法施行令第3条関係)
規制の区分	規制の拡充
担当部局	国土交通省不動産・建設経済局不動産業課・不動産市場整備課
評価実施時期	令和4年11月10日
規制の目的、内容及び必要性等	(1)宅地造成等規制法の一部を改正する法律(令和4年法律第55号。以下「改正法」という。)により、新設された宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可について、宅地建物の購入者等が不測の損害を被ることを防止する観点から、宅地建物取引業法及び不動産特定共同事業法上の広告及び契約締結等の開始時期の制限に係る処分に追加する。 (2)改正法により、新設された宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく届出・許可について、宅地建物の購入者等が不測の損害を被ることを防止する観点から、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。
直接的な費用の把握	
(遵守費用)	(1)本規制がなければ本来締結できたはずの契約を締結できないという機会損失に係る一定の費用が発生し、当該費用については締結する契約金額等個々の事情により異なり、一律の標準的な費用算定は困難である。 (2)宅地建物取引業者が特定行政庁に制限の内容について確認する費用及び宅地建物取引士が宅地建物の購入者等に対し説明するための費用が発生するが、本規制拡充措置に係る追加の費用は大きな負担とはならないと想定される。
(行政費用)	現在の執行体制において対応することが可能であり、増加する事務に関して発生する費用は軽微である。
直接的な効果(便益)の把握	(1)改正法により新設された宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可を前提として広告や契約締結がなされた宅地建物について、実際には許可を受けることができない場合において、当該宅地建物の購入者等が損害を被る事態を排除できる。 (2)宅地建物の購入者等が、当該法令上の制限に係る情報を知らずに取引し、不測の損害を被る事態を防止することができる。
副次的な影響と波及的な費用の把握	副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。
費用と効果(便益)の関係	以下のとおり、当該規制案は妥当である。 (1)行政費用は発生するが軽微であり、遵守費用については本規制がないことによる機会損失が一定程度発生する一方、効果として宅地建物の購入者等が損害を被る事態を排除することが可能となり、規制による効果は、規制による費用を上回ると考えられる。 (2)遵守費用・行政費用ともに発生するものの大きな負担にはならない一方で、効果(便益)として当該許可・認定について事前に重要事項として説明されることにより、宅地建物の購入者等が不測の損害を被る事態を防止することが可能となることから、規制による効果は、規制による費用を上回ると考えられる。
代替案との比較	以下のとおり、代替案よりも当該規制案が妥当である。 (1)代替案として、許可をまだ受けていない旨を広告や契約締結時等に交付する書面において表示する義務を課すことが考えられるが、宅地建物の購入者等に損害を与える可能性を排除できないことから、規制案に比べて効果は限定的である。 (2)代替案として、改正法により新設された宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく制限について、契約締結時に交付する書面に記載する義務を課すことが考えられるが、宅地建物の購入者等が、上記制限について知らずに取引し、不測の損害を被る可能性を排除できないことから、規制案に比べて効果は限定的である。
その他関連事項	第208回国会において成立した改正法に係る内容については、内閣府に設置された有識者等による「盛土による災害の防止に関する検討会」において、第1回(令和3年9月)から第4回(令和3年12月)まで議論され、とりまとめられた提言に基づくものである。 ただし、本規制に関する措置については、同委員会において直接的な検討は行われていない。
事後評価の実施時期等	改正法に関する規制の事後評価とあわせて、改正法の施行から5年を経過した時点において、事後評価を実施する。
備考	

規制の事前評価書(要旨)

法律又は政令の名称	宅地造成等規制法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
規制の名称	災害防止措置命令等違反の建設業許可欠格要件への追加(建設業法施行令第3条の2)
規制の区分	改正(拡充)
担当部局	国土交通省不動産・建設経済局建設業課
評価実施時期	令和4年11月10日
規制の目的、内容及び必要性等	<p>特定盛土等規制区域内で都道府県知事の命令に違反し、罰金刑の適用を受けた者であって、その刑の執行を終わって5年を経過しない者については、建設業許可を与えないこととする。</p> <p>近年、各地で不適切な盛土に起因した甚大な人的・物的被害が発生しているところ、特定盛土等規制区域内で都道府県知事の命令に違反した不適正な建設業者は、安全施工の観点から極めて重大な違反を行っており、建設業者としての適正を期待し得ないところである。許可の取消し後、直ちに再び許可を受けることを可能とした場合、当該者が安全上極めて重大な違反を繰り返し、国民の生命又は身体に多大な危害を及ぼす可能性がある。</p>
直接的な費用の把握	
(遵守費用)	遵守費用は発生しない。
(行政費用)	国土交通省及び都道府県の建設業許可部局に、許可申請を行った者に係る都道府県知事命令違反歴の有無を確認する作業が生じるが、他の処分実績等の確認作業の一環として実施されるものであり、発生する追加の行政費用は極めて軽微である。
直接的な効果(便益)の把握	特定盛土等規制区域内で都道府県知事の命令に違反した者について、罰則の適用後5年間は建設業許可を与えないこととなり、当該者が安全上問題のある施工を行うことを防止することが可能となるが、盛土等の災害による被害は、地形や規模等により異なるものであり、また、規制措置によって防止することが可能となる災害の件数を予測することは不可能であるため、その効果を定量的に把握することは困難である。
副次的な影響と波及的な費用の把握	<p>本規制による副次的な影響は想定されない。</p> <p>また、本規制は、特定盛土等規制区域内で都道府県知事の命令に違反し、罰金刑の適用を受けた者であって、その刑の執行を終わって5年を経過しない者について、建設業許可を与えないこととするものであり、競争に負の影響を及ぼすが、現行でも、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地造成工事規制区域内で都道府県知事の命令に違反し、罰金刑の適用を受けた者であって、その刑の執行を終わって5年を経過しない者については建設業許可を与えないこととしていること ・刑の内容によらず、禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わって5年を経過しない者については建設業許可を与えないこととしていること ・また、建設業許可の取消し件数は少数で推移している中、盛土規制法の施行に当たっては、建設業者に対し、再度法令遵守の徹底を求めることとしており、同法に違反し罰金刑の適用を受ける建設業者が多数発生することとはならないと考えられることから、本規制により新たに建設業許可を与えないこととなる事業者の数は極めて少数であると考えられ、競争への影響は軽微である。
費用と効果(便益)の関係	<p>本規制による効果としては、特定盛土等規制区域内で都道府県知事の命令に違反した者について、罰則の適用後5年間は建設業許可を与えないこととなり、当該者が安全上問題のある施工を行うことを防止することが可能となる。</p> <p>また、本規制による費用として、遵守費用は想定されず、行政費用については追加費用が発生すると考えられるものの、極めて軽微である。</p> <p>以上から、本規制による効果が費用を上回ると考えられることから、本規制強化は妥当である。</p>

<p>代替案との比較</p>	<p>[代替案] 特定盛土等規制区域内で都道府県知事の命令に違反し、罰金刑の適用を受けた者について、建設業許可の欠格要件には該当させないこととしつつ、特定盛土等規制区域内での工事について、都度、行政の許可を受けることとする。</p> <p>[代替案の便益・費用] (便益)本規制案と同様、特定盛土等規制区域内で都道府県知事の命令に違反した者について、当該者が安全上問題のある施工を行うことを防止することが可能となる。 (費用)過去に特定盛土等規制区域内で都道府県知事の命令に違反した者が特定盛土等規制区域内で工事を行おうとする度に、行政に許可を申請することとなり、行政側はその審査を行うこととなる。このため、建設業者には許可申請に係る遵守費用が発生する。また、行政側には審査に係る行政費用が発生するほか、当該建設業者が申請どおりに安全施工を行っていることについて、モニタリングを行う費用が追加的に発生する。</p> <p>[副次的な影響及び波及的な影響] 代替案による副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。</p> <p>[規制案と代替案の比較] 以上のとおり、代替案は本規制案と同等の効果を得られるものの、代替案は、本規制案以上の遵守費用・行政費用が発生するため、本規制案を採用することが妥当である。</p>
<p>その他関連事項</p>	<p>第208回国会において成立した改正法に係る内容については、盛土による災害の防止に向け、盛土の総点検等を踏まえた対応方策等について検討をすることを目的として、内閣府に設置された有識者等による「盛土による災害の防止に関する検討会」において、第1回(令和3年9月)から第4回(令和3年12月)まで議論され、とりまとめられた提言に基づくものである。</p> <p>ただし、本規制に関する措置については、同委員会において直接的な検討は行われていない。</p>
<p>事後評価の実施時期等</p>	<p>改正法に関する規制の事後評価とあわせて、改正法の施行から5年を経過した時点(令和10年)において、事後評価を実施する。</p>
<p>備考</p>	