

規制の事前評価書

法律又は政令の名称：高齢者、障害者等の移動等の円滑化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：(1) ホテル等の車椅子使用者用客室の設置基準の見直し（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第 15 条関係）
(2) 宅地建物取引業法第 35 条第 1 項第 2 号の法令に基づく制限（宅地建物取引業法施行令第 3 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。

担当部署：国土交通省総合政策局安心生活政策課・住宅局建築指導課

評価実施時期：平成 30 年 8 月 13 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）

以下のとおり、それぞれ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。

(1) ホテル等の車椅子使用者用客室の設置基準の見直し

2,000 m²以上のホテル等を建築しようとする場合に、建築する客室の総数が 50 以上のときは、車椅子使用者用客室を当該客室総数の 100 分の 1 以上設けなければならないこととする。
現在、

- ・車椅子使用者は総人口の約 1 %を占める状況にあること
- ・ホテル等の更なるバリアフリー化に対する社会的要請が高まっていること

を踏まえると、現行の規制下においてホテル等が提供する車椅子使用者用客室は、必ずしもこうした車椅子使用者の宿泊ニーズの高まりに対し十分確保されているとは言えず、本規制の拡充を行わない場合、引き続き、車椅子使用者がホテル等を利用しようとした際に、車椅子使用者用客室が十分に確保されていないことにより宿泊ができない状態が継続する。

※車椅子使用者用客室：車椅子使用者（車椅子を使用している者）が円滑に利用できる客室

(2) 宅地建物取引業法第 35 条第 1 項第 2 号の法令に基づく制限

移動等円滑化施設協定（※ 1）の承継効（※ 2）に係る規定について、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。

本規制の拡充を行わない場合、協定区域内の土地の購入者等が、承継効の存在について知らぬままに取引し、当該土地を予定した用途に使用できない等の不測の損害を被る可能性がある。

※ 1 移動等円滑化施設協定とは、障害者対応型トイレや案内所等協定区域内の移動等円滑化に資する施設についての土地所有者等による協定である。

※ 2 承継効とは、売買等により地権者が代わっても、その地権者に対して協定の内容が及ぶ効力をいう。

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）

（１）ホテル等の車椅子使用者用客室の設置基準の見直し（第 15 条第 1 項関係）【規制強化】

〔課題及びその発生原因〕

現行では、2,000 ㎡以上のホテル等を建築しようとする場合に、建築する客室の総数が 50 以上のときは、車椅子使用者用客室を 1 以上設けなければならないこととされている。現在、

- ・ 車椅子使用者は総人口の約 1 %を占める状況にあること
- ・ ホテル等の更なるバリアフリー化に対する社会的要請が高まっていること

を踏まえると、現行の規制下においてホテル等が提供する車椅子用客室数は、必ずしもこうした車椅子使用者の宿泊ニーズの高まりに対し十分確保されているとは言えず、本規制の拡充を行わない場合、引き続き、車椅子使用者がホテル等を利用しようとした際に、車椅子用客室数が十分に確保されていないことにより宿泊ができない状態が継続する。

このため、多数の者が利用するホテル等において、客室の総数に対する車椅子使用者用客室の比率を増加させることが必要である。

〔規制以外の政策手段の内容〕

ホテル等の事業者による自主的な整備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〕

2,000 ㎡以上のホテル等を建築しようとする場合に、建築する客室の総数が 50 以上のときは、車椅子使用者用客室を当該客室総数の 100 分の 1 以上設けなければならないこととする。

（２）宅地建物取引業法第 35 条第 1 項第 2 号の法令に基づく制限

〔課題及びその発生原因〕

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（以下「バリアフリー法」という。）の一部を改正する法律により、新たにバリアフリー法に承継効付きの移動等円滑化施設協定を創設することとした。

同協定の承継効について、宅地建物取引業法上の重要事項説明の対象としない場合、協定区域内の土地の購入者等が、承継効について知らずに取引し、当該土地を予定した用途に使用できない等の不測の損害を被る可能性がある。

〔規制以外の政策手段の内容〕

土地の取引等に際し、バリアフリー法に基づく移動等円滑化施設協定に係る承継効の規定について、土地の購入者等に対して説明するように認可された協定が縦覧されている市町村

から宅地建物取引業者に要請する代替案が考えられる。

しかし、宅地建物取引業者に説明義務がなく、市町村からの要請にどの程度対応するかが不確定であるため、効果は限定的である。また、現行の宅地建物取引業法において、バリアフリー法に基づく移動等円滑化経路協定（承継効あり。）に基づく制限を重要事項として宅地建物取引業者に説明を義務付けているため、移動等円滑化施設協定の承継効に係る規定について、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し、規制の手段を採用することが妥当である。

[規制拡充の内容]

移動等円滑化施設協定の承継効に係る規定について、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。

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）

（１）ホテル等の車椅子使用者用客室の設置基準の見直し

当該規制強化に係る遵守費用として、ホテル等の建築主等において、車椅子使用者用客室の整備に伴う建築費用及び車椅子使用者用客室を基準に適合するように維持するための費用が増加する可能性がある。

なお、当該遵守費用は、対象となるホテル等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。

（２）宅地建物取引業法第 35 条第 1 項第 2 号の法令に基づく制限

遵守費用として、宅地建物取引業者は、土地の売買等に際し、当該土地が移動等円滑化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行って確認した上で、当該協定に基づく承継効に係る義務について、宅地建物取引士をして購入者等に対して説明させなければならなくなることが想定される。

なお、費用は個別のケースによって異なると考えられるため、定量化又は金銭価値化することは困難であるが、宅地建物取引業者は他の説明事項に係る確認のため、いずれにしても市町村の役所に行かなくてはならず、移動等円滑化施設協定に係る確認をしなくてはならなくなったとしても、大きな負担とはならないと考えられる。

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

（１）ホテル等の車椅子使用者用客室の設置基準の見直し

建築確認の際に本規制に関する申請書類等の確認を行うこととなるが、各処分庁が建築確認業務を実施する際の作業の一部として実施されるものであるため、発生する費用は極めて軽微である。

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

（１）ホテル等の車椅子利用者用客室の設置基準の見直し

ホテル等の客室の総数に応じて車椅子利用者用客室が設けられることにより、車椅子使用者がホテル等を利用しやすくなる。また、車椅子利用者用客室が増加することにより、ホテル等の更なるバリアフリー化に対する社会的要請に応えることとなる。

（２）宅地建物取引業法第 35 条第 1 項第 2 号の法令に基づく制限

本規制の拡充により、土地の購入者等が、移動等円滑化施設協定の承継効に係る規定について、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ができる。なお、効果は個別のケースによって異なると考えられるため、定量化することは困難である。

⑥ 可能であれば便益（金銭価値化）を把握

（１）ホテル等の車椅子利用者用客室の設置基準の見直し

当該規制強化の効果である、車椅子利用者のホテル宿泊ニーズへの的確な対応、ホテル等の更なるバリアフリー化に対する社会的要請に応えることについては、車椅子利用者のホテル利用ニーズが宿泊エリアや宿泊目的等により異なることや、個人の満足度の向上や社会的公益の増大等、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。

（２）宅地建物取引業法第 35 条第 1 項第 2 号の法令に基づく制限

上記⑤のとおり、効果を定量的に把握することが困難であるから、効果の金銭価値化も困難である。

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

（１）ホテル等の車椅子利用者用客室の設置基準の見直し

当該規制強化により、ホテル等を新築する場合、当該ホテル等の建築主等において、規制強化前にホテル等を建築した建築主等に比べ、車椅子利用者用客室の整備に伴う建築費用及び車椅子利用者用客室を基準に適合するように維持するための費用が増加する可能性がある。

一方、車椅子使用者がホテル等を利用することが容易になることに伴い、ホテル等を拠点とした観光やビジネスなど経済的波及効果も期待される。

(2) 宅地建物取引業法第35条第1項第2号の法令に基づく制限

当該規制強化による副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

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

(1) ホテル等の車椅子使用者用客室の設置基準の見直し

当該規制強化に係る遵守費用として、ホテル等の建築主等において、車椅子使用者用客室の整備に伴う建築費用及び車椅子使用者用客室を基準に適合するように維持するための費用が増加する可能性がある。また、建築確認の際に生じる行政費用は極めて軽微である。

また、当該規制強化による副次的な影響及び派生的な影響として、ホテル等を新築する場合、当該ホテル等の建築主等において、規制強化前にホテル等を建築した建築主等に比べ、上述の遵守費用が発生する可能性がある。

一方、当該規制強化による効果（便益）として、車椅子使用者がホテル等を利用しやすくなり、ホテル等の更なるバリアフリー化に対する社会的要請に応えることになるとともに、車椅子使用者による、ホテル等を拠点とした観光やビジネスなど経済的波及効果が期待される。

これら費用、副次的な影響、派生的な影響及び効果（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。

(2) 宅地建物取引業法第35条第1項第2号の法令に基づく制限

本規制について、宅地建物取引業者が土地の売買等の際し、当該土地が移動等円滑化施設協定の区域内にあるか確認する費用や当該土地の購入者等に説明する費用が生ずるが、宅地建物取引業者にとって大きな負担とはならないと考えられる。一方、移動等円滑化施設協定の承継効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損害は重大であることから、規制による効果は、規制による費用を大きく上回ると考えられる。

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

（１）ホテル等の車椅子使用者用客室の設置基準の見直し

〔代替案の内容〕

2,000 m²以上のホテル等を建築しようとする場合に、建築する客室の総数が50以上100以下のときは車椅子使用者用客室を1以上、当該客室総数が101以上のときは2以上設けなければならないこととする。

〔費用〕

a. 遵守費用

ホテル等の建築主等において、建築費用が増加する可能性がある。

b. 行政費用

建築確認の際に費用が生じるが極めて軽微である。

〔効果〕

客室の総数が101以上のホテル等に2以上の車椅子使用者用客室が整備されることとなり、車椅子使用者がホテル等を利用しやすくなる。

〔副次的な影響及び波及的な影響〕

代替案においては、ホテル等の建築主等において、車椅子使用者用客室の整備に伴う建築費用及び車椅子使用者用客室を基準に適合するように維持するための費用が増加する可能性がある。

一方、車椅子使用者がホテル等を利用することが容易になることに伴い、ホテル等を拠点とした観光やビジネスなどの経済波及効果も期待される。

〔規制案と代替案の比較〕

規制案と代替案を比較すると、規制案ではホテル等の客室の総数に応じて車椅子使用者用客室が設けられる一方、代替案では客室の総数が201以上のホテル等においても2以上設ければよいこととなり、車椅子使用者用客室が十分整備されない可能性がある。遵守費用については、対象となるホテル等の規模や構造等により異なるが、いずれも建築費用が増加する。また、行政費用については、いずれも発生するが極めて軽微である。以上により、車椅子使用者がホテル等を利用しやすくなるという効果がより見込まれる規制案を採用することとする。

（２）宅地建物取引業法第35条第1項第2号の法令に基づく制限

〔代替案の内容〕

土地の購入者等から当該宅地建物が移動等円滑化施設協定の対象となるか確認を求められた場合に宅地建物取引業者が移動等円滑化施設協定の承継効に係る規定について説明しなければならないこととする代替案が考えられる。

〔費用〕

a. 遵守費用

土地の購入者等から確認を求められた場合のみ、宅地建物取引業者が、当該宅地建物が移動等円滑化施設協定の対象となるか確認する費用や、土地の購入者等に説明する費用が想定される。

b. 行政費用

代替案に伴う行政費用は発生しない。

[効果]

土地の購入者等が不測の損害を被る可能性を減少させることができるが、土地の購入者等が必ずしも当該土地が移動等円滑化施設協定の区域内にあるか確認を求めるとは限らないため、効果は限定的であり、購入者等に重大な損害が生じる可能性がある。

[副次的な影響及び波及的な影響]

特になし。

[費用と効果の把握]

遵守費用は規制案と比べて若干軽減する一方、土地の購入者等が必ずしも当該土地が移動等円滑化施設協定の区域内にあるか確認を求めるとは限らないため、効果は限定的であり、購入者等に生じる損害を防止できない。

[規制案と代替案の比較]

遵守費用は若干軽減するが、発生する効果も限定的であるため、規制案の方が効率的である。

7 その他の関連事項

⑪ 評価の活用状況等の明記

(1) ホテル等の車椅子使用者用客室の設置基準の見直し

ホテル又は旅館のバリアフリー客室基準の見直しに関する検討会において、規制強化内容について検討が行われた（平成 30 年 6 月 12 日とりまとめ）。

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。

(1) ホテル等の車椅子使用者用客室の設置基準の見直し

ホテル等の事業者や障害者団体等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。

(2) 宅地建物取引業法第 35 条第 1 項第 2 号の法令に基づく制限

移動等円滑化施設協定の区域内の宅地建物の購入者等が不測の損害を被っていないか、本規制が宅地建物取引業者に過重な負担を課していないかという観点から事後評価を行う。

