

規制の事前評価書

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：新設、改正(拡充)緩和、廃止 ※いずれかに○印を付す。

担当部局：不動産・建設経済局不動産課・不動産市場整備課

評価実施時期：令和4年11月10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)

第208回国会において成立した、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、法律名が宅地造成及び特定盛土等規制法に改められたほか、特定盛土等規制区域が新設され、当該区域内で特定盛土等、土石の堆積を行うには、都道府県知事に届け出、又は許可を得なければならないとされたところ(宅地造成及び特定盛土等規制法第27条第1項、第28条第1項、第30条第1項及び第35条第1項)。

(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(昭和27年法律第176号)第33条及び第36条では、宅地建物の取引に際し、広告で表示した物件と現実に完成した物件の形状等に大きな差が生じること等を防止するため、宅地建物取引業者が工事完了前に広告を行う等の場合、政令で定める行政処分等の後に行うべきものとし、宅地建物取引業法施行令(昭和39年政令第383号)第2条の5において当該行政処分を列挙している。

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については、当該許可を前提として広告等がなされた建物について、実際には許可を受けることができない場合には、建物の完成が事実上不可能となり、規制の拡充を行わない場合、当該建物の購入者等が建物の受け渡しを受けられないこととなり、不測の損害を被る可能性がある。

また、不動産特定共同事業法(平成6年法律第77号)第18条第1項及び第19条においても、投資家保護の観点から、広告の規制や事業実施の時期に関する制限が規定されているところであり、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、不動産特定共同事業法施行令(平成6年政令第413号)第7条に列挙する行政処分等があった後でなければ、当該工事に係る宅地建物について、不動産特定共同事業の広告及び事業実施は禁止されている。

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について規制の拡充を

行わない場合、当該許可を受けることを前提に広告や契約締結が行わ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、建物の完成が事実上不可能となり、投資家が不測の損害を被る可能性がある。

(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

宅地建物取引業法第35条第1項第2号では、宅地建物の使用等について公法上の制限がある場合に、購入者等が不測の損害を被ることを防止するため、宅地建物取引業者が相手方に対し、都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限で契約内容の別に応じて政令で定めるものに関する事項の概要を説明するよう義務付け、宅地建物取引業法施行令第3条において当該法令に基づく制限を規定している。

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・許可について規制の拡充を行わない場合、宅地建物の購入者等が、法令に基づく制限について知らずに取引し、建物の完成が事実上不可能となり、宅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。

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) 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

[課題及びその発生原因]

現行制度では、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受けることを前提に広告や契約締結等がなされた宅地建物について、実際には当該許可を受けることができない場合には、宅地建物の購入者等が損害を被る可能性がある。

その原因は、改正法により新設された当該許可について、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含まれていないことによる。

[規制以外の政策手段の内容]

宅地建物の取引等に際し、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受ける前に広告や契約締結をしないように、ガイドラインを定めるとともに都道府県から宅地建物取引業者及び不動産特定共同事業者等に要請する代替案が考えられる。

しかし、宅地建物取引業者及び不動産特定共同事業者が、ガイドラインや都道府県からの要請に応じる義務はなく、実際には当該許可を受けることができない場合に発生する損害を防止する効果は限定的であるため、規制手段の採用が妥当である。

[規制の内容]

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について、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) 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

[課題及びその発生原因]

現行制度では、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の制限に係る宅地建物の購入者等が、法令に基づく制限について知らずに取引し、不測の損害を被る可能性がある。

その原因は、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、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位置付ける規制を実施していないことによる。

[規制以外の政策手段の内容]

宅地建物の取引等の際し、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、宅地建物の購入者等に対して説明するように、ガイドラインを定めるとともに都道府県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は、ガイドラインや都道府県からの要請に応じる義務はなく、宅地建物の購入者等が、実際には上記制限について知らずに取引した場合に発生する不測の損害を防止する効果は限定的であるため、規制手段の採用が妥当である。

[規制の内容]

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) 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

当該規制に係る遵守費用として、宅地建物取引業者及び不動産特定共同事業者が、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得る前に広告及び契約締結等を行うことができなくなることに伴い、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する。

なお、当該費用は、宅地建物取引業者、不動産特定共同事業者が手掛ける個別の案件毎の事業規模、締結する個々の契約金額、その時々における宅地建物や不動産投資に対する消費者ニーズの多寡といった個々の事情によって異なると考えられるため、一律の標準的な費用の算定は困難であるが、例えば、宅地建物取引業者が1戸あたり予想利益100万円の宅地建物10戸を未完成段階で分譲販売する事業案件について、

- ・ 契約締結数は広告・販売期間の長さに比例する
 - ・ 本規制がない場合、広告・販売開始から宅地造成・建物完成までの間に全戸販売が完了する
 - ・ 本規制の導入により、広告・販売開始から宅地造成・建物完成までの期間が、規制がない場合と比べ10%短くなり、販売戸数のうちの10%は宅地造成・建物完成までに販売が完了しない
 - ・ 広告・販売開始から宅地造成・建物完成までの間に販売が完了しなかった住戸は販売促進のために10%の販売価格の割引が必要となり、予想利益も1戸あたり90万円に減少する
- ものと仮定して試算した場合、当該事例における機会損失に係る費用は、10万円と推定される。

建物完成後に販売する場合の1戸あたり予想利益の減少額×建物完成後に販売する分譲戸数
(従来の1戸あたり予想利益×規制導入に伴う割引率) × (分譲戸数×規制導入に伴う広告・販売期間の短縮率) = 機会損失額

$$(100 \text{ 万円} \times 0.1) \times 10 \text{ 戸} \times 0.1 = 10 \text{ 万円}$$

(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

当該規制に係る遵守費用として、宅地建物取引業者が、宅地建物の売買等に際し、上記制限があるかについて都道府県に確認するための費用が発生する。

また、宅地建物取引士が、宅地建物の購入者等に対して、上記制限について説明する費用が発生する。

上記の確認業務については、宅地建物取引業者においては、これまでも都道府県等に出向き確認を行っている他の都市計画法等の制限と併せて確認するものであり、また、上記の説明業務についても同様に、これまでも宅地建物の購入者等に対して説明を行っている他の重要説明事項と併せて説明を行うものであるため、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考えられる。

なお、上記の確認業務及び説明業務を他の業務と併せて行った場合に発生する追加の費用は、宅地建物取引業者が手掛ける案件数や、個々の事業に係る特定行政庁等まで移動するのに要する時間といった個々の事情によって異なると考えられるため、一律の標準的な費用の算定は困難であるが、以下の一定の仮定を置いて試算すると、1件あたり約1,352円と推定される。

※宅地建物取引業者が都道府県等に出向き、制限の内容を確認するために要する費用

当該作業を処理する担当者を1名とし、当該規制に係る内容の確認に追加で10分要するものと仮定すると、確認1件あたり451円の費用が生じる（平均給与額は「令和2年分民間給与実態統計調査」（国税庁）、年間総労働時間は「毎月勤労統計調査」（厚生労働省）を参照。数値はいずれも令和2年のもの。

平均給与額（年間）÷年間総労働時間（事業所規模30人以上）＝確認者の時給

$4,555,000 \div 1,685 = 2,703.26 \div 2,703$ 円

確認時間×人数×確認者の時給＝確認に要する費用

$10 \text{分} / 60 \text{分} \times 1 \times 2,703 \div 450.5 \div 451$ 円

※宅地建物取引士が、宅地建物の購入者等に対して説明するために要する費用

当該作業を処理する担当者を1名とし、当該規制に係る内容の説明の準備及び説明に追加でそれぞれ10分要するものと仮定すると、説明1件あたり901円の費用が生じる。

平均給与額（年間）÷年間総労働時間（事業所規模30人以上）＝説明者の時給

$4,555,000 \div 1,685 = 2,703.26 \div 2,703$ 円

（準備時間＋説明時間）×人数×説明者の時給＝説明に要する費用

$(10 \text{分} + 10 \text{分}) / 60 \text{分} \times 1 \times 2,703 = 901$ 円

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) 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

当該規制に係る行政費用として、宅地建物取引業者又は不動産特定共同事業者に対する報告徴収及び立入検査、違反行為是正措置の指示、業務停止命令、宅地建物取引業者にあつては免許の取消し、不動産特定共同事業者にあつては許可等の取消しの各監督処分を課すための費用が発生するが、その費用の規模については、宅地建物取引業者を免許し、又は不動産特定共同事業者を許可等した国土交通大臣・金融庁長官又は都道府県知事において、本規制に係る監督処分に係る事務のみについて人員の増強等を求める必要のある程度のものでなく、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と想定される。

(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

当該規制に係る行政費用として、宅地建物取引業者に対する報告徴収及び立入検査、違反行為是正措置の指示、業務停止命令、免許の取消しの各監督処分を課すための費用が発生するが、その費用の規模については、宅地建物取引業者を免許した国土交通大臣又は都道府県知事において、本規制に係る監督処分に係る事務のみについて人員の増強等を求める必要のある程度のものでなく、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と想定される。

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) 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

本規制拡充措置により、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することができる。

なお、本規制拡充措置の効果である排除可能となる不測の損害額は、個別のケースによって異なると考えられるため、一律に定量化することは困難であるが、例えば、未完成段階で分譲販売された戸建て住宅の購入契約を3,000万円で締結した購入者が手付金として100万円を支払ったが、当該分譲住宅を販売する宅地建物取引業者が、本規制に係る許可を得られず、分譲宅地を完成させることができず、宅地建物取引業者にも請求できないケースにおいては、手付金100万円が返還されないという損害が発生するが、本規制拡充措置により100万円の損害発生を未然に防止することが可能になるという効果が発生する。

(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

本規制拡充措置により、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係る情報について、宅地建物の購入者等が、購入前に情報を把握し、適切な購入判断を行うことができるようになるため、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。

なお、本規制拡充措置の効果である防止可能となる不測の損害額は、個別のケースによって異

なると考えられるため、一律に定量化することは困難であるが、例えば、建物の建築を目的に、建設業者が、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に係る制限の存在を知らないまま、宅地建物取引業者の仲介により1,000万円で購入したが、都道府県知事から許可を得られなかったため本来の目的として使用することができず、宅地建物取引業者の仲介により再度その土地を売却した場合、宅地建物取引業者へ支払う手数料として最大で約40万円(※)が必要となるが、本規制拡充措置により、そうした事態の発生を防ぐことができ、その結果、当該手数料が不要となるという効果が発生し得る。

(※) 昭和45年建設省告示第1552号(宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額)において規定される、売買又は交換の媒介に関する報酬の額の上限額

⑥ 可能であれば便益(金銭価値化)を把握

(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

便益(金銭価値化)については、⑤に記載のとおり。

(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

便益(金銭価値化)については、⑤に記載のとおり。

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

(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

該当なし。

(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

該当なし。

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) 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

本規制の拡充により副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

(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

本規制の拡充により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）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

本規制について、宅地建物取引業者及び不動産特定共同事業者が許可を受ける前に広告等を行うことができなくなることに伴う機会損失に係る遵守費用が一定程度発生する。行政費用は発生するが軽微である。

一方、効果（便益）として、本規制拡充措置により、改正法により新設された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、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。

（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

遵守費用について、宅地建物取引業者が宅地建物の売買等に際し、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があるかについて確認する費用や当該宅地建物の購入者等に説明する費用が生ずるが、当該費用は大きな負担とはならないと考えられる。行政費用は発生するが軽微である。

一方、効果（便益）として、本規制拡充措置により、当該許可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。

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）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

[代替案の内容]

規制案に代えて、宅地建物取引業者及び不動産特定共同事業者に対し、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について、当該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を代替案とする。

[費用]

・ 遵守費用

遵守費用は、機会損失がなくなるため、規制案と比べ減少する。

・ 行政費用

行政費用は、規制案と変わらない。

[効果（便益）]

仮に表示義務を課したとしても、購入者等にとっては、当該許可を受けられる見込みの確実性について判断するための情報がないことから、仮に当該許可を受けられなかった場合、建物の完成が事実上不可能となり、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、効果は限定的である。

[副次的な影響及び波及的な影響]

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）の比較]

代替案は、遵守費用は減少し、行政費用は変わらない。効果については、限定的である。また、副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

[規制案と代替案との比較]

代替案は、規制案と比べて遵守費用が減少するものの、当該許可を受けられず、建物の完成が事実上不可能となり、宅地建物の購入者等に損害を与える可能性を排除することができず、当該規制措置の目的を達成するためには、規制案が妥当である。

(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

[代替案の内容]

規制案に代えて、宅地建物取引業者に対し、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を代替案とする。

[費用]

・ 遵守費用

遵守費用は、規制案と比べ説明の義務がなくなるため、規制案と比べ減少する。

・ 行政費用

行政費用は、規制案と変わらない。

[効果（便益）]

仮に契約締結時に交付する書面への記載義務を課したとしても、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、建物の完成が事実上不可能となり、宅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を排除できないことから、効果は限定的である。

[副次的な影響及び波及的な影響]

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）の比較]

代替案は、遵守費用は減少し、行政費用は変わらない。効果については、限定的である。また、副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

[規制案と代替案との比較]

代替案は、規制案と比べて遵守費用が減少するものの、宅地建物の購入者等が、実際には上記制限について知らずに取引し、建物の完成が事実上不可能となり、宅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を排除することができず、当該規制措置の目的を達成するためには、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

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。

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。

8 事後評価の実施時期等

⑫ 事後評価の実施時期の明記

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。

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）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

宅地建物取引業者への聞き取り等によって、本規制が宅地建物取引業者及び不動産特定共同事業業者に過重な負担を課していないか等を把握し、事後評価を行う。

（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

宅地建物取引業者への聞き取り等によって、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等を把握し、事後評価を行う。

規制の事前評価書

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：新設、改正（拡充、緩和）、廃止 ※いずれかに○印を付す。

担当部局：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

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）

建設業法において、建設業を営もうとする者は国土交通大臣又は都道府県知事による建設業の許可を受けなければならないこととされているところ、同法や建設工事の施工等に関する法令の規定に違反したことにより、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又はその刑の執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者については、その許可をしてはならないこととされている。

当該建設工事の施工等に関する法令の規定として、現在、宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域内における都道府県知事の災害防止措置命令違反等が規定されている。

今般、宅地造成等規制法の改正により、都道府県知事が、特定盛土等又は土石の堆積を行った場合に居住者等の生命又は身体に危害を生ずるおそれが特に大きいと認められる区域として指定した「特定盛土等規制区域」内において、当該都道府県知事の許可を受けずに施工を行う建設業者等に対し、災害防止措置命令等を行うことができることとされたところ。

当該命令に違反し罰金刑の適用を受けた建設業者は、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が、規制強化を行わない場合、当該建設業者が、許可の取消し後、直ちに再び許可を受けることが可能となり、これにより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。

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〕

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。

[規制強化の内容]

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。

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）

本規制強化による遵守費用は発生しない。

- 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

本規制強化により、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。

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

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見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。

- ⑥ 可能であれば便益（金銭価値化）を把握

⑤の効果について、金銭価値化することは困難である。

- 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

本規制による副次的な影響は想定されない。

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、

- ・ 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。

(※) 建設業許可（国土交通大臣許可）の取消し件数

令和3年：0件、令和2年：1件、令和元年：1件

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

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。

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。

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。

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

[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。

[代替案の便益]

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。

[代替案の費用]

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。

[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。

[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。

7 その他の関連事項

⑪ 評価の活用状況等の明記

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。

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。

8 事後評価の実施時期等

⑫ 事後評価の実施時期の明記

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。

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。

建設業許可の取消し件数をモニタリングするとともに、建設業許可事務の実施主体である各地方整備局への聞き取りにより、費用及び波及的な影響を把握する。