

規制の事前評価書

評価実施日：平成24年7月11日

政策	都市再開発法施行令及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律施行令の一部を改正する政令案		
担当課	都市局市街地整備課 住宅局市街地建築課	担当課長名	望月 明彦 坂本 努
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】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市再開発法 第九十九条の三第一項 ・都市再開発法施行令 第四十条の二 ・密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律 第二百三十六条第一項 ・密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律施行令 第四十条 <p>【内容】</p> <p>再開発事業において、参加組合員として事業当初から保留床の2分の1以上を取得することが定款で定められている者について、組合は、公募によらず、特定建築者とすることができることとする。</p> <p>なお、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律における防災街区整備事業についても、同様の制度があるため、同様の改正を行うこととする。</p> <p>② 規制の目的</p> <p>経済情勢の変化等に伴う近年の厳しい再開発事業等の事業環境において、都市再生の一翼を担う再開発事業等の円滑な推進を図るため。</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> <ul style="list-style-type: none"> 7 都市再生・地域再生の推進 4 水害等災害による被害の軽減 <p>b 関連する施策目標</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 5 都市再生・地域再生を推進する 1 1 住宅・市街地の防災性を向上する <p>c 関連する業績指標</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 5 0 都市機能更新率 6 7 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 <p>d 業績指標の目標値及び目標年度</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能更新率 目標値：41.0%（平成25年度） 実績値：39.3%（平成23年度） 初期値：36.9%（平成20年度） ・地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 目標値：約3,000ha（平成27年度） 実績値：約6,000ha（平成22年度） 初期値：約6,000ha（平成22年度） <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 特になし。</p>		

④ 規制の内容

【規制の緩和】

組合が施行する再開発事業においては、建築物（施設建築物）の建築は組合が行うことが原則であるが、施設建築物の建築を他の民間事業者等（特定建築者）に行わせることもできるとされている（都市再開発法第99条の2第1項）。

組合が特定建築者を選定するに当たっては、現行制度上、国、地方公共団体、地方住宅供給公社等を特定建築者とする場合を除き、公募によることとされている（都市再開発法第99条の3第1項、都市再開発法施行令第40条の2）が、今回の改正では、組合の定款により、保留床（注1）の2分の1以上を取得することとされている参加組合員（注2）である者について、組合が、公募をせずに特定建築者とすることができることとするものである。

なお、密集市街地における防災街区の整備に関する法律における防災街区整備事業についても、同様の制度が存在するため、同様の改正を行うものである。

（注1）保留床

施設建築物のうち、従前の地権者が取得する部分以外の部分を指す。再開発事業においては、この保留床の売却益により事業費を賄う仕組みとなっている。

（注2）参加組合員

将来一定の保留床を取得することを約し、その対価を負担することにより再開発事業に参加する者を指す。

⑤ 規制の必要性

近年の経済情勢の変化等に伴い、再開発事業の事業環境は厳しくなっており、組合が施行する再開発事業の円滑な推進を図るためには、参加組合員の事業への参入（保留床の取得）を促進することが必要である。

一方、特定建築者制度は、再開発事業に民間活力の活用を推進するための制度であるが、活用が十分には進んでいない状況にある。

（＝目標と現状のギャップ）

特定建築者制度は、民間事業者にとって、自らのニーズを反映した施設建築物を建築することを可能とするものであるが、特定建築者の選定は権利変換後に公募により行われるものであるため、民間事業者が再開発事業に参入するインセンティブに必ずしもなっていない。

（＝原因分析）

一定の参加組合員については、組合が公募をせずに特定建築者とすることができることとなれば、これをインセンティブとして、参加組合員の再開発事業への参入が促され、再開発事業の円滑な推進に資することとなる。

（＝課題の特定）

このため、組合の定款により保留床の2分の1以上を取得することとされている参加組合員である者（すなわち、事業費の概ね2分の1以上を負担し、一定の事業リスクを負担する者）について、組合が公募をせずに特定建築者とすることができる者に追加することとする。なお、同様の制度を有する密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律における防災街区整備事業についても、同様の措置を講ずることとする。

（＝規制の具体的内容）

想定される代替案	特になし。
規制の費用	<ul style="list-style-type: none"> a 遵守費用 特になし。 b 行政費用 特になし。 c その他の社会的費用 特になし。
規制の便益	本規制（緩和）を導入することにより、参加組合員の再開発事業等への参入が促され、再開発事業の円滑な推進に資することとなる。
規制の効率性 （費用と便益の関係の分析）	本規制（緩和）に伴う費用は発生しないため、便益が費用を上回っていると考えられる。
有識者の見解、 その他関連事項	特になし。
事後評価又は事後検証 の実施方法及び時期	平成29年度末までにRIA事後検証シートにより事後検証を実施。また事後検証までの期間を分析対象期間とする。
その他 （規制の有効性等）	本規制（緩和）は、参加組合員の再開発事業等への参入を促し、再開発事業の円滑な推進を図るためのインセンティブとして、有効である。