

## 規制の事前評価書

評価実施日：平成28年2月4日

政策	都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案		
担当課	都市局まちづくり推進課 都市計画課 市街地整備課 住宅局市街地建築課	担当課長名	望月 一範 宇野 善昌 英 直彦 香山 幹
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>【法律案の名称】 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案</p> <p>【関連条項とその内容】</p> <p>(1) 都市再生特別地区の容積率規制の見直し（都市再生特別措置法第36条）</p> <p>(2) 都市再生特別地区の道路の上空利用の拡充（都市再生特別措置法第36条の2）</p> <p>(3) 誘導施設に係る都市再開発法の特例（都市再生特別措置法第104条の2）</p> <p>(4) 特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項の拡充（都市再生特別措置法第109条）</p> <p>(5) 都市再生推進法人の指定要件の緩和（都市再生特別措置法第118条）</p> <p>(6) 市街地再開発事業の施行区域の見直し（都市再開発法第2条の2等）</p> <p>(7) 市街地再開発促進区域の拡充（都市再開発法第7条の4及び7条の8）</p> <p>(8) 個別利用区制度の創設（都市再開発法第7条の11等）</p> <p>(9) 権利変換手続の特則の拡充（都市再開発法第110条）</p> <p>② 規制の目的</p> <p>都市の国際競争力及び防災機能を強化するとともに地域の実情に応じた市街地の整備を推進し、都市の再生を図ることを目的とする。</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> <p>7 都市再生・地域再生の推進</p> <p>b 関連する施策目標</p> <p>25 都市再生・地域再生を推進する</p> <p>c 関連する業績指標</p> <p>123 民間都市開発の誘発係数（民都機構が関わった案件の総事業費を当該案件の民都機構支援額で除したもの）</p> <p>125 都市機能更新率（市街地再開発事業等により4階建以上の建築物へ更新された宅地面積の割合）</p> <p>d 業績指標の目標値及び目標年度</p> <p>123 12.0倍（平成24～28年度の平均）</p> <p>125 44.0%（平成30年度）</p> <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</p> <p>—</p> <p>④ 規制の内容</p> <p>(1) 都市再生特別地区の容積率規制の見直し（都市再生特別措置法第36条）</p> <p>【規制の緩和】都市再生特別地区において定められる建築物の容積率の最高限度は一律400%以上としなければならないとされているところ、区域を区分して容積率の最高限度を定める場合には、その平均が400%以上であればよいこととし、規制の柔軟化を図る。</p>		

(2) 都市再生特別地区の道路の上空利用の拡充（都市再生特別措置法第36条の2）

【規制の緩和】特定都市再生緊急整備地域内に限らず、都市再生緊急整備地域において定められる都市再生特別地区の区域内でも、道路の上空又は路面下について建築物の建築等を認める規制緩和措置を講じる。

(3) 誘導施設に係る都市再開発法の特例（都市再生特別措置法第104条の2）

【規制の緩和】立地適正化計画に記載された市街地再開発事業の施行者は、当該立地適正化計画に記載された誘導施設の整備に関する事業（都市再生推進法人が実施するものに限る。）の用に供するため必要があるときは、当該施行者が取得した施設建築物の一部等については、公募によらず賃貸又は譲渡することができることとする。

(4) 特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項の拡充（都市再生特別措置法第109条）

【規制の緩和】特定用途誘導地区に関する都市計画において、建築物の建築面積の最低限度及び容積率の最低限度を定めることができることとする。

(5) 都市再生推進法人の指定要件の緩和（都市再生特別措置法第118条）

【規制の緩和】まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする会社を都市再生推進法人として指定する際に求められる「政令で定める要件」を、撤廃することとする。

(6) 市街地再開発事業の施行区域の見直し（都市再開発法第2条の2等）

【規制の緩和】市街地再開発事業の施行区域に、建築物の建築面積の最低限度及び容積率の最低限度が定められた特定用途誘導地区の区域を追加するとともに、市街地再開発事業の施行区域の前提となる当該区域内の耐火建築物の割合を算定する際に、建築面積が高度利用地区等に関する都市計画において定められた建築面積の最低限度を相当程度下回る耐火建築物については、耐火建築物に含めないこととする。

(7) 市街地再開発促進区域の拡充（都市再開発法第7条の4及び7条の8）

【規制の拡充・緩和】市街地再開発促進区域内の要件として特定用途誘導地区等を追加することとする。

(8) 個別利用区制度の創設（都市再開発法第7条の11等）

【規制の緩和】有用な既存ストックの有効活用を図るため、既存建築物の除却を基本とする市街地再開発事業において、一定の既存建築物を存置又は移転することができる区域（個別利用区）を設けることができることとする。

(9) 権利変換手続の特則の拡充（都市再開発法第110条）

【規制の緩和】原則として公募により決定することとされている特定建築者について、施行地区内の関係権利者の全員の同意が得られた場合には、公募をしないで決定することを可能とする。

#### ⑤ 規制の必要性

(1) 都市再生特別地区の容積率規制の見直し（都市再生特別措置法第36条）

都市計画決定権者が都市再生特別地区を定めて街並みを誘導していく上では、低層のコミュニティ施設など低容積の建築物を整備する区画と高度利用を図る区画とを設け、メリハリのきいた市街地整

備を図ることが必要となるが、十分ではない。(＝目標と現実のギャップ)

これは、地区内の建築物の容積率の最高限度を一律 400%以上としており、低容積の建築物を整備しにくいためである。(＝原因分析)

このため、都市再生特別地区内の街区ごとに、高度利用を図りつつ、良好な街並みを形成するため、高層・低層のメリハリのある市街地整備を誘導する必要がある。(＝課題の特定)

具体的には、都市再生特別地区において定められる建築物の容積率の最高限度は一律 400%以上としなければならないとされているところ、区域を区分して容積率の最高限度を定める場合には、その平均が 400%以上であればよいこととし、規制の柔軟化を図る。(＝規制の具体的内容)

(2) 都市再生特別地区の道路の上空利用の拡充（都市再生特別措置法第 36 条の 2）

地域の核となるビジネス・生活拠点の形成を図るべき都市再生緊急整備地域内において、都市機能のまちなかへの集約や中心部における賑わいの創出を図る必要があるが、十分ではない。(＝目標と現実のギャップ)

これは、地方都市の中心部の街区・敷地が小さいことが多く、大規模な施設整備が困難なためである。(＝原因分析)

このため、地方都市の中心部において、道路の上空を利用して床面積の大きい建築物が建築できるようにする必要がある。(＝課題の特定)

具体的には、特定都市再生緊急整備地域内に限らず、都市再生緊急整備地域において定められる都市再生特別地区の区域内でも、道路の上空又は路面下について建築物の建築等を認める規制緩和措置を講じる。(＝規制の具体的内容)

(3) 誘導施設に係る都市再開発法の特例（都市再生特別措置法第 104 条の 2）

集約型都市構造の実現を図る上では、市街地再開発事業を活用しながら、地域に必要な都市機能を市街地の中心拠点に集約立地させていくことが期待されるが、現状では、集約立地が十分には進んでいない。(＝目標と現実のギャップ)

これは、市街地再開発事業によって生み出された施設建築物の一部等が公募により賃貸又は譲渡されることとされており、地域に必要な都市機能の導入を図るために必ずしも活用されないことが一因である。(＝原因分析)

このため、地域に必要な都市機能の導入を図っていくため、市街地再開発事業により生み出された施設建築物の一部等を公募によらずに賃貸又は譲渡できるようにする必要がある。(＝課題の特定)

具体的には、立地適正化計画に記載された市街地再開発事業の施行者は、当該立地適正化計画に記載された誘導施設の整備に関する事業（都市再生推進法人が実施するものに限る。）の用に供するため必要があるときは、当該施行者が取得した施設建築物の一部等については、公募によらず賃貸又は譲渡することができることとする。(＝規制の具体的内容)

(4) 特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項の拡充（都市再生特別措置法第 109 条）

都市機能のまちなかへの集約や中心部における賑わいの創出を図る必要があり、そのためには、誘導施設を中心とした市街地の高度利用を図る必要があるが、十分ではない。(＝目標と現実のギャップ)  
誘導施設の立地に十分な規模の土地を確保しにくいためである。

(=原因分析)

このため、狭小敷地の統合の促進及び中高層建築物の建築の促進を図る必要がある。(=課題の特定)

具体的には、特定用途誘導地区に関する都市計画において、建築物の建築面積の最低限度及び容積率の最低限度を定めることができることとする。(=規制の具体的内容)

(5) 都市再生推進法人の指定要件の緩和(都市再生特別措置法第118条)

地方公共団体の財政難や民間まちづくり活動の成熟化・ノウハウの蓄積に伴い、市町村の出資を受けない民間まちづくり団体の発意による多様なまちづくり活動が広がってきているが、こうしたまちづくり会社は、まちづくり活動により行政機能を補完する意思・能力があるにもかかわらず、十分にその役割を發揮できていない。(=目標と現実のギャップ)

これは、都市再生推進法人の指定を受けることができず、活動が制約されているためである。(=原因分析)

このため、市町村の出資を受けないまちづくり会社を法的に位置づけ、まちづくり活動の環境を整備する必要がある。(=課題の特定)

具体的には、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする会社を都市再生推進法人として指定する際に求められる「政令で定める要件(市町村の有する議決権の割合が3%以上であること等)」を、撤廃し、指定対象を拡大することとする。(=規制の具体的内容)

(6) 市街地再開発事業の施行区域の見直し(都市再開発法第2条の2等)

①集約型都市構造の実現を図る上では、市街地再開発事業を活用しながら、地域に必要な都市機能を市街地の中心拠点に集約立地させていくことが期待されるが、現状では、集約立地が十分には進んでいない。

②また、駅前等の大街区化が求められる地域等において土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る上では、市街地再開発事業を活用しながら、地域の実情に応じた土地の有効高度利用を図ることが期待されるが、現状では、土地の有効高度利用が十分には進んでいない。(=目標と現実のギャップ)

これは、

①地域に必要な都市機能の誘導を図るための有効な手段がないこと

②また、当該区域の前提となる耐火建築物の割合の算定にあたり、建築面積が150㎡以上の建築物が耐火建築物として算定される対象になることにより地域の実情に応じた区域設定ができないことが一因である。(原因分析)

このため、市街地再開発事業の施行区域の要件として、

①地域に必要な都市機能の誘導を促進するエリアを対象とする必要があるとともに、

②当該区域の前提となる耐火建築物の割合の算定にあたり、建築面積が150㎡以上の建築物であっても、地域において求められる建築面積の最低限度から著しく狭小な建築面積の建築物を耐火建築物として算定する対象外として扱う必要がある。(=課題の特定)

具体的には、市街地再開発事業の施行区域に、

①建築物の建築面積の最低限度及び容積率の最低限度が定められた特定用途誘導地区の区域を追加するとともに、

②市街地再開発事業の施行区域の前提となる当該区域内の耐火建築物の割合を算定する際に、建築面積が高度利用地区等に関する都市計画において定められた建築面積の最低限度を相当程度下回る耐火建築物については、耐火建築物として算定する対象に含めないこととする。(=規制の具体的内容)

(7) 市街地再開発促進区域の拡充(都市再開発法第7条の4及び7条の8)

市街地再開発促進区域内で民間活力を生かした集約型都市構造の実現を図る上では、市街地再開発事業等を活用しながら、地域に必要な都市機能を市街地の中心拠点に集約立地させていくことが期待されるが、現状では、集約立地が十分には進んでいない。(=目標と現実のギャップ)

これは、地域に必要な都市機能の誘導を促進するための有効な手法がないことが一因である。(=原因分析)

このため、市街地再開発促進区域制度を活用した誘導施設の整備を図ることができるよう、当該促進区域の要件として、都市機能の誘導を促進するエリア等を対象とする必要がある。(=課題の特定)

具体的には、市街地再開発促進区域の要件として、特定用途誘導地区等の区域を追加するとともに、当該促進区域が実効性あるものとなるよう、

- ・市街地再開発促進区域内において特定用途誘導地区等に関する都市計画に適合しない一定の建築物を建築しようとする場合に都道府県知事の許可を要することとするほか、
- ・市街地再開発促進区域内における都市計画法に基づく開発行為の許可対象から一定の公益性を有する建築物の建築を除くこととする。(=規制の具体的内容)

(8) 個別利用区制度の創設(都市再開発法第7条の11等)

空き地や青空駐車場等の低未利用地が散在する地方都市の中心市街地において、地域の特性に合わせ、連続的な街並みを形成し、まちの賑わいの創出を図る上では、市街地再開発事業を活用しながら、まちの賑わいを創出することが期待されるが、現状では、当該事業の活用が十分には進んでいない。(=目標と現実のギャップ)

これは、市街地再開発事業が既存建築物の除却を基本とする事業であるため、存置又は移転が望まれる有用な既存ストックまでもが他の建築物と同様に原則除却されてしまうことが一因である。(=原因分析)

このため、市街地再開発事業において、存置又は移転が望まれる有用な既存ストックを除却することなく有効活用するための制度を創設する必要がある。(=課題の特定)

具体的には、有用な既存ストックの有効活用を図るため、既存建築物の除却を基本とする市街地再開発事業において、一定の既存建築物を存置又は移転することができる区域(個別利用区)を設けることができることとする。(=規制の具体的内容)

(9) 権利変換手続の特則の拡充(都市再開発法第110条)

民間活力を効果的に活用し土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る上では、特定建築者制度を効果的に活用しながら、土地の有効高度利用を目的とする市街地再開発事業を実施することが期待されるが、現状では、特定建築者制度を効果的に用いた市街地再開発事業が十分には進んでいない。(=目標と現実のギャップ)

これは、特定建築者の選定が原則公募により行われるものであるため、事業の初期段階から施行者を支援する事業協力者が必ずしも特定建築者になれず、民間事業者の参入意欲が後退していることが一因である。(=原因分析)

このため、事業の初期段階から施行者を支援する事業協力者が必ず特定建築者になることを可能とする必要がある。(=課題の特定)

具体的には、原則として公募により決定することとされている特定建築者について、施行地区内の関係権利者の全員の同意が得られた場合には、公募をしないで決定することを可能とする。(=規制の具体的内容)

<p>想定される代替案</p>	<p>(1)～(3)、(5)、(6)、(8)、(9)については、規制の緩和であり、当該規制案以外の規制の緩和はないため、代替案を設定できない。  (4)については、特定用途誘導地区制度は、既存の都市計画の規制の緩和であり、それに伴い必要な事項を追加する趣旨であるため、代替案は設定できない。  (7)については、既に措置されている他の許可対象との並び及び規制の緩和のため代替案を設定できない。</p>
<p>規制の費用</p>	<p>① 当該規制案における費用の要素</p> <p>a 遵守費用</p> <p>(1) 都市再生特別地区の容積率規制の見直し（都市再生特別措置法第36条）  ・特になし</p> <p>(2) 都市再生特別地区の道路の上空利用の拡充（都市再生特別措置法第36条の2）  ・建築物の建築の認定申請に要する費用</p> <p>(3) 誘導施設に係る都市再開発法の特例（都市再生特別措置法第104条の2）  ・特になし</p> <p>(4) 特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項の拡充（都市再生特別措置法第109条）  ・特になし</p> <p>(5) 都市再生推進法人の指定要件の緩和（都市再生特別措置法第118条）  ・都市再生推進法人の指定の申請、変更届に要する費用</p> <p>(6) 市街地再開発事業の施行区域の見直し（都市再開発法第2条の2等）  ・特になし</p> <p>(7) 市街地再開発促進区域の拡充（都市再開発法第7条の4及び7条の8）  ・許可の申請費用</p> <p>(8) 個別利用区制度の創設（都市再開発法第7条の11等）  ・個別利用区内外に権利変換される費用</p> <p>(9) 権利変換手続の特則の拡充（都市再開発法第110条）  ・特になし</p> <p>b 行政費用</p> <p>(1) 都市再生特別地区の容積率規制の見直し（都市再生特別措置法第36条）  ・都市計画の決定・変更に関する事務</p> <p>(2) 都市再生特別地区の道路の上空利用の拡充（都市再生特別措置法第36条の2）  ・都市計画決定権者による道路管理者との協議に要する費用  ・都市計画の決定・変更に関する事務  ・特定行政庁の建築物の建築の認定に関する事務に要する費用</p> <p>(3) 誘導施設に係る都市再開発法の特例（都市再生特別措置法第104条の2）  ・特になし</p> <p>(4) 特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項の拡充（都市再生特別措置法第109条）  ・都市計画の決定・変更に関する事務  ・特定行政庁の建築物の建築の認定に関する事務に要する費用</p> <p>(5) 都市再生推進法人の指定要件の緩和（都市再生特別措置法第118条）  ・市町村の都市再生推進法人の指定に関する事務・監督等に関する事務に要する費用</p> <p>(6) 市街地再開発事業の施行区域の見直し（都市再開発法第2条の2等）  ・特になし</p> <p>(7) 市街地再開発促進区域の拡充（都市再開発法第7条の4及び7条の8）</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・許可に係る業務に関する費用</li> <li>(8) 個別利用区制度の創設（都市再開発法第7条の11等） <ul style="list-style-type: none"> <li>・個別利用区内外への権利変換に伴う建築物等の移転・除却費用</li> </ul> </li> <li>(9) 権利変換手続の特則の拡充（都市再開発法第110条） <ul style="list-style-type: none"> <li>・特になし</li> </ul> </li> </ul> <p>c その他の社会的費用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 都市再生特別地区の容積率規制の見直し（都市再生特別措置法第36条） <ul style="list-style-type: none"> <li>・特になし</li> </ul> </li> <li>(2) 都市再生特別地区の道路の上空利用の拡充（都市再生特別措置法第36条の2） <ul style="list-style-type: none"> <li>・特になし</li> </ul> </li> <li>(3) 誘導施設に係る都市再開発法の特例（都市再生特別措置法第104条の2） <ul style="list-style-type: none"> <li>・特になし</li> </ul> </li> <li>(4) 特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項の拡充（都市再生特別措置法第109条） <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺地区における市街地環境への影響（高さ制限があるので、市街地環境の影響は極めて軽微）</li> </ul> </li> <li>(5) 都市再生推進法人の指定要件の緩和（都市再生特別措置法第118条） <ul style="list-style-type: none"> <li>・特になし</li> </ul> </li> <li>(6) 市街地再開発事業の施行区域の見直し（都市再開発法第2条の2等） <ul style="list-style-type: none"> <li>・特になし</li> </ul> </li> <li>(7) 市街地再開発促進区域の拡充（都市再開発法第7条の4及び7条の8） <ul style="list-style-type: none"> <li>・特になし</li> </ul> </li> <li>(8) 個別利用区制度の創設（都市再開発法第7条の11等） <ul style="list-style-type: none"> <li>・特になし</li> </ul> </li> <li>(9) 権利変換手続の特則の拡充（都市再開発法第110条） <ul style="list-style-type: none"> <li>・特になし</li> </ul> </li> </ul>
<p>規制の便益</p>	<p>① 当該規制案における便益の要素</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 都市再生特別地区の容積率規制の見直し（都市再生特別措置法第36条） <p>都市再生特別地区全体として、高度利用を図りつつ、高層・低層のメリハリのある良好な街並みの形成が可能となる。</p> </li> <li>(2) 都市再生特別地区の道路の上空利用の拡充（都市再生特別措置法第36条の2） <p>本来開放空間である道路の上空又は路面下を活用して、大規模な公共施設・商業施設等の整備が可能となる。</p> </li> <li>(3) 誘導施設に係る都市再開発法の特例（都市再生特別措置法第104条の2） <p>地域に必要な都市機能の集約立地が促進されるとともに、地域の実情に応じた市街地整備が推進され、都市の再生が図られる。</p> </li> <li>(4) 特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項の拡充（都市再生特別措置法第109条） <p>狭小敷地の統合及び中高層建築物の建築の促進を図ることができる。</p> </li> <li>(5) 都市再生推進法人の指定要件の緩和（都市再生特別措置法第118条） <p>民間まちづくり会社のまちづくりへの積極的な参画（都市再生特別措置法に基づく都市計画や都市再生整備計画の提案等）により民間のノウハウが活用され、都市の再生の推進を図ることができる。</p> </li> </ul>

	<p>(6) 市街地再開発事業の施行区域の見直し（都市再開発法第2条の2等） 地域に必要な都市機能の集約立地が促進されるとともに、地域の実情に応じた市街地整備が推進され、都市の再生が図られる。</p> <p>(7) 市街地再開発促進区域の拡充（都市再開発法第7条の4及び7条の8） 民間活力を生かしながら地域に必要な都市機能の集約立地が促進されるとともに、地域の実情に応じた市街地整備が推進され、都市の再生が図られる。</p> <p>(8) 個別利用区制度の創設（都市再開発法第7条の11等） 地域に必要な都市機能の集約立地が促進されるとともに、地域の実情に応じた市街地整備が推進され、都市の再生が図られる。</p> <p>(9) 権利変換手続の特則の拡充（都市再開発法第110条） 民間活力を効果的に活用し、地域の実情に応じた市街地整備が推進され、都市の再生が図られる。</p>
<p>規制の効率性 （費用と便益の関係の分析）</p>	<p>本案については、遵守費用、行政費用は共に一定程度発生するものの、これらの措置を講じることにより、都市の国際競争力及び防災機能が強化され、また、地域の実情に応じた市街地整備が推進され、都市の再生が図られることから、便益が費用を上回っていると考えられる。</p>
<p>有識者の見解、 その他関連事項</p>	<p>○ 日本再興戦略（平成27年6月30日閣議決定）（抄） 「…国際的なビジネス拠点や地域の核となるビジネス・生活拠点を形成するため、法改正も視野に入れた都市再生制度の見直しを速やかに行い、来年度までに可能なものから順次支援措置を講ずる。」 「都市機能の集約化のための事業手法等について、新たな制度の創設も含めて検討し、支援措置に反映」</p> <p>○ まち・ひと・しごと創生基本方針2015（平成27年6月30日閣議決定）（抄） 「地方創生のためには…地方都市におけるコンパクトシティの形成…等を推進していくことが重要である。」 「官民連携によるエリア開発を促進するため、…空き家・空き店舗や公共施設・公的不動産等の利活用の促進、…都市再開発における手続の合理化…等について検討する。」</p> <p>○ 規制改革実施計画（平成27年6月30日閣議決定）（抄） 「地方公共団体や事業者等にとって、法定再開発による事業の選択肢を実質的に拡大するため、施行区域に関し、合計に占める耐火建築物の面積や、耐用年限に対する経過年数に係る要件を満たさない場合でも、他の要件に適合することで高い公共性が認められ、現に再開発が実現された事例や、今後想定される再開発のモデル等を関係者の意見を踏まえて整理し、公表する。」</p> <p>○ まち・ひと・しごと創生総合戦略（2015改訂版）（平成27年12月24日閣議決定）（抄） 「有効な既存ストックを残しつつ散在する低未利用地を集約して有効活用する手法の創設（中略）など、ソフトとハードの両面からまちづくり活動を支援する事業の拡充等を盛り込む。」</p>
<p>事後評価又は事後検証の実施方法及び時期</p>	<p>附則第4条において、政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、改正後の規定の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとするとしており、平成33年度にRIA事後検証シートにより事後検証を実施する。また、事後検証までの期間を分析対象期間とする。</p>
<p>その他 （規制の有効性等）</p>	<p>① 規制の有効性 国際ビジネス環境・生活環境の整備や大規模災害に対応するための環境</p>



	<p>整備により都市の国際競争力及び防災機能が強化され、また、人口減少・高齢化の進展に対応したコンパクトで賑わいのあるまちづくりのための整備・管理手法の充実化により地域の実情に応じた市街地整備が推進され、都市の再生が図られる。</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------