

規制の事後評価書

法律又は政令の名称：都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（平成28年法律第72号）

規制の名称：（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条関係）

（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関係）

（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関係）

（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条関係）

（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条関係）

（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等関係）

（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関係）

（8）個別利用区制度の創設（都市再開発法第7条の11等関係）

（9）権利変換手続の特則の拡充（都市再開発法第110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：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

評価実施時期：令和4年3月10日

1 事前評価時の想定との比較

- ① 課題を取り巻く社会経済情勢や科学技術の変化による影響及び想定外の影響の発現の有無

（1）都市再生特別地区の容積率規制の見直し

事前評価時点において、都市再生特別地区を定めて都市の再生を図ろうとする際には、事業地区内に、良好な居住環境の実現のため、公園や広場と一体となった低層のコミュニティ施設等を整備する区画などを設ける場合があった。しかし、都市再生特別地区に関する容積率の最高限度は400%以上で定めなければならないこととされていたため、そうした区画において400%を下回る容積率の最高限度を定めることを可能とし、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という課題があった。そのため、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する規制の緩和を行ったところであ

る。

事後評価時点において、都市再生特別地区に上記のような低層の区画を設ける需要に変化はなく、都市再生特別地区に関する容積率の最高限度を一律に400%以上とする必要性を生じさせる社会経済情勢や科学技術の変化は存在していない。また、制度を運用する自治体を対象としたアンケート調査を実施したところ、当該規制緩和に関する特段の意見は示されていない。

(2) 都市再生特別地区の道路の上空利用の拡充

事前評価時点において、地方都市では、老朽化の進む公共施設の建替え・再配置の際、コンパクトシティの形成等の観点から、都市機能を都市中心部へ立地させる動きがあった。また、地方中核都市の中心市街地では、広い集客圏を対象とした大規模商業施設や総合病院の建築需要があるなど、地方都市は比較的大規模な施設の整備が進められている状況に置かれていた。しかし、地方都市の中心部の街区・敷地は小さいことが多いため、中心市街地に広い集客圏を対象とした大規模商業施設や総合病院のような一定規模以上の敷地を必要とする建築物を整備しようとするとき、適地が確保できない場合があるという課題があった。そのため、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ため、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を行ったところである。

事後評価時点において、地方都市における上記のような建築物の建築需要に変化はなく、当該建築物のフロア面積の確保を容易にするような社会経済情勢や科学技術の変化は存在していない。また、制度を運用する自治体を対象としたアンケート調査を実施したところ、当該規制緩和に関する特段の意見は示されていない。

(3) 誘導施設に係る都市再開発法の特例

事前評価時点において、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ていた。しかし、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いたことから、市街地再開発事業が、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ていないという課題があった。そのため、地域に必要な都市機能の導入が図られるよう、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規制の緩和を行ったところである。

事後評価時点において、集約型都市構造の実現を図る必要性に変化はなく、都市機能の集約立地を容易にするような社会経済情勢や科学技術の変化は存在していない。

(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

事前評価時点において、医療施設など特定の誘導施設を有する建築物に限定して容積率・用途制限等を緩和することで、当該誘導施設の立地を誘導することを目的とした特定用途誘導地区制度が設けられていた。しかし、都市機能の集約が望まれる中心市街地において、地域によっては、土地利用が細分化されているとともに、低層の空き家・空き店舗や駐車場等の低未利

用地が散在している等のため、誘導施設を整備するだけの十分な規模の敷地が確保できない場合があるという課題があった。そのため、狭小敷地の統合の促進及び中高層建築物の建築の促進に向け、特定用途誘導地区に関する都市計画において、建築物の容積率の最低限度及び建築面積の最低限度を定めることができることとする規制の緩和を行ったところである。

事後評価時点において、このような中心市街地における土地の細分化の進行等による敷地不足の状況に変化はなく、敷地確保を容易にするような社会経済情勢や科学技術の変化は存在していない。また、制度を運用する自治体を対象としたアンケート調査を実施したところ、当該規制緩和に関する特段の意見は示されていない。

(5) 都市再生推進法人の指定要件の緩和

事前評価時点において、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た。しかし、こうしたまちづくり団体は、都市再生推進法人の指定を受けることができず、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、十分にその役割を発揮できていないという課題があった。そのため、まちづくり活動の環境整備に向け、都市再生推進法人の指定要件である「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規制緩和を行ったところである。

事後評価時点において、市町村の出資を受けない民間まちづくり団体のまちづくり活動により行政機能の補完を図る必要性に変化はなく、そうした民間まちづくり団体がその役割を十分に発揮することを容易にするような社会経済情勢や科学技術の変化も存在していない。

(6) 市街地再開発事業の施行区域の見直し

事前評価時点において、

- 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必要がある。

しかしながら、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から、集約立地が十分には進んでいない。

- ② 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必要がある。

しかしながら、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となり、土地の有効高度利用が十分には進んでいない。

という課題があった。そのため、

- ①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
- ②市街地再開発事業の施行区域内の前提となる当該区域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

という規制緩和を行ったところである。

事後評価時点において、集約型都市構造の実現を図る必要性や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必要性に変化はなく、都市機能の集約立地や土地の有効高度利用を容易にするような社会経済情勢や科学技術の変化は存在していない。

(7) 市街地再開発促進区域の拡充

事前評価時点において、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ていた。しかし、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ために、市街地再開発事業を活用した都市機能の集約立地が十分には進んでいないという課題があった。そのため、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、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、

- ・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とする規制拡充

- ・当該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緩和

を行ったところである。

事後評価時点において、市街地再開発促進区域内において集約型都市構造の実現を図る必要性に変化はなく、都市機能の集約立地を容易にするような社会経済情勢や科学技術の変化は存在していない。

(8) 個別利用区制度の創設

事前評価時点において、空き地や低未利用地が散在する地方都市の中心市街地において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することが期待されていた。しかし、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ために、市街地再開発事業の活用が進まないという課題があった。そのため、有用な既存ストックの有効活用が図られるよう、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緩和を行った。

事後評価時点において、空き地や低未利用地が散在する地方都市の中心市街地においてまちの賑わいの創出を図る必要性に変化はなく、まちの賑わいの創出を容易にするような社会経済情勢や科学技術の変化は存在していない。

(9) 権利変換手続の特則の拡充

事前評価時点において、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（施行者以外の者（民間事業者等）による施設建築物の建築を可能とする制度）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ていた。しかし、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という課題があった。そのため、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よう、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、公募をしないで特定建築者を決定することを可能とする規制緩和を行ったところである。

事後評価時点において、民間活力を効果的に活用し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必要性に変化はなく、土地の有効高度利用を容易にするような社会経済情勢や科学技術の変化は存在していない。

② 事前評価時におけるベースラインの検証

(1) 都市再生特別地区の容積率規制の見直し

事前評価時点においては、本規制緩和を行わない場合、都市再生特別地区における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たことにより、高層・低層のめり張りのある良好な市街地整備を誘導できなくなるという状況をベースラインとして想定していた。

(2) 都市再生特別地区の道路の上空利用の拡充

事前評価時点においては、本規制緩和を行わない場合、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は、道路の上空又は路面下について建築物の建築等を認めていなかったことにより、同地域が指定されるような地方都市では、道路の上空を利用して床面積の大きい建築物を建築することができず、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が困難になるという状況をベースラインとして想定していた。

(3) 誘導施設に係る都市再開発法の特例

事前評価時点においては、本規制緩和を行わない場合、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が公募により賃貸又は譲渡されるために、地域に必要な都市機能の導入を図る上で市街地再開発事業が必ずしも活用されないことにより、当該都市機能の集約立地が十分に進まない状況をベースラインとして想定していた。

(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

事前評価時点においては、本規制緩和を行わない場合、土地利用が細分化され、低層の空き家・空き店舗等の低未利用地が散在している地域においては、誘導施設の立地に十分な規模の土地を確保しにくく、容積率の最高限度及び用途制限の緩和のみによっては、誘導施設の整備を図ることが困難になるという状況をベースラインとして想定していた。

(5) 都市再生推進法人の指定要件の緩和

事前評価時点においては、本規制緩和を行わない場合、市町村の出資を受けない民間まちづくり団体は、都市再生推進法人の指定を受けることができず、活動が制約されるため、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、十分にその役割を発揮できないという状況をベースラインとして想定していた。

(6) 市街地再開発事業の施行区域の見直し

事前評価時点においては、本規制緩和を行わない場合、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や地域の実情に応じた市街地再開発事業の区域設定ができないことにより、地域に必要な都市機能の集約立地や地域の実情に応じた土地の有効高度利用が十分に進まない状況をベースラインとして想定していた。

(7) 市街地再開発促進区域の拡充

事前評価時点においては、本規制及び規制緩和を行わない場合、市街地再開発促進区域内において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により、当該都市機能の集約立地が十分に進まない状況をベースラインとして想定していた。

(8) 個別利用区制度の創設

事前評価時点においては、本規制緩和を行わない場合、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ることにより、市街地再開発事業がまちの賑わいを創出するために十分に活用されない状況をベースラインとして想定していた。

(9) 権利変換手続の特則の拡充

事前評価時点においては、本規制緩和を行わない場合、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により、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進まない状況をベースラインとして想定していた。

いずれの措置についても、事前評価後、課題を取り巻く社会情勢や科学技術の変化による影響は生じておらず、規制の事前評価時には想定していなかった影響も発現していないため、ベースラインに変化はない。

③ 必要性の検証

(1) 都市再生特別地区の容積率規制の見直し

(2) 都市再生特別地区の道路の上空利用の拡充

(3) 誘導施設に係る都市再開発法の特例

(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

(5) 都市再生推進法人の指定要件の緩和

(6) 市街地再開発事業の施行区域の見直し

(7) 市街地再開発促進区域の拡充

(8) 個別利用区制度の創設

(9) 権利変換手続の特則の拡充

いずれの措置についても、事後評価時点において、事前評価時における課題は継続している。また、事前評価後、課題を取り巻く社会経済情勢や科学技術の変化による影響は発生しておらず、規制の事前評価時には想定しなかった影響も発現していない。よって、いずれの措置についても、事前評価時に想定した必要性に変化はない。

2 費用、効果（便益）及び間接的な影響の把握

④ 「遵守費用」の把握

（１）都市再生特別地区の容積率規制の見直し

事前評価時点では、遵守費用を想定していなかったところ、今後も費用の発生は想定されず、事前評価時の想定と乖離はない。

（２）都市再生特別地区の道路の上空利用の拡充

事前評価時点では、建築物の建築の認定申請に要する費用を想定していたところ、令和３年９月現在、本制度の適用実績が存在せず、遵守費用は発生していない。なお、今後、本制度が適用される場合の認定申請に要する費用については、建築物の規模や用途等の多数の要素によって大きく左右されるため、定量化することは困難である。

（３）誘導施設に係る都市再開発法の特例

事前評価時点では、遵守費用を想定していなかったところ、今後も費用の発生は想定されず、事前評価時の想定と乖離はない。なお、令和３年３月現在、本制度の適用実績はない。

（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

事前評価時点では、遵守費用を想定していなかったところ、今後も費用の発生は想定されず、事前評価時の想定と乖離はない。なお、令和３年９月現在、本制度の適用実績はない。

（５）都市再生推進法人の指定要件の緩和

本措置は規制の緩和であり、遵守費用は発生しておらず、今後も費用の発生は想定されない。

（６）市街地再開発事業の施行区域の見直し

事前評価時点では、遵守費用を想定していなかったところ、今後も費用の発生は想定されず、事前評価時の想定と乖離はない。なお、令和３年３月現在、本制度の適用実績はない。

（７）市街地再開発促進区域の拡充

事前評価時点では、許可の申請費用を想定していたところ、令和３年３月現在、本制度の適用実績が存在せず、遵守費用は発生していない。なお、今後、本制度が適用される場合の許可申請に要する費用については、許可申請者数や申請に係る書類作成能力が申請者によって異なることから定量的な把握は困難である。

（８）個別利用区制度の創設

令和３年３月現在、個別利用区制度を活用した市街地再開発事業の完了事例が生じており、当該地区で個別利用区制度を活用するにあたっては、事前評価時点に想定していた遵守費用

(個別利用区内の宅地への権利変換の申出に係る費用)が発生している。

当該申出に要する費用については、申出者の人数や申出に係る書類作成能力が申出者によって異なることから定量的な把握は困難である。

(9) 権利変換手続の特則の拡充

事前評価時点では、遵守費用を想定していなかったところ、当該規制緩和による遵守費用は発生しておらず、事前評価時の想定と乖離はない。

⑤ 「行政費用」の把握

(1) 都市再生特別地区の容積率規制の見直し

本改正事項の適用について、事前評価時点に想定していた都市計画の決定・変更に関する事務にかかる費用が発生している。しかしながら、都市計画の決定・変更に係る費用については、前提となる分析・調査や公聴会の開催等、発生する事務が多様であるため、定量的な把握は困難である。

(2) 都市再生特別地区の道路の上空利用の拡充

事前評価時点においては、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・変更に関する事務に要する費用及び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を想定していたところ、令和3年9月現在、本制度の適用実績は無いため、行政費用は発生していない。なお、今後、本制度が適用される場合の道路管理者との協議及び建築物の建築の認定に要する費用については、道路の種別や構造、建築物の規模や用途等の多数の要素によって、大きく左右されるため、また、都市計画の決定・変更に係る費用については、前提となる分析・調査や公聴会の開催等、発生する事務が多様であるため、定量化することは困難である。

(3) 誘導施設に係る都市再開発法の特例

事前評価時点では、行政費用を想定していなかったところ、今後も費用の発生は想定されず、事前評価時の想定と乖離はない。なお、令和3年3月現在、本制度の適用実績はない。

(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

事前評価時点においては、都市計画の決定・変更に関する事務に要する費用及び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を想定していたところ、令和3年9月現在、本制度の適用実績は無いため、行政費用は発生していない。なお、今後、本制度が適用される場合の建築物の建築の認定に関する事務に要する費用については、建築物の規模や用途等の多数の要素によって大きく左右されるため、また、都市計画の決定・変更に係る費用については、前提となる分析・調査や公聴会の開催等、発生する事務が多様であるため、定量化することは困難である。

(5) 都市再生推進法人の指定要件の緩和

都市再生推進法人の指定要件が緩和されたことにより実際に新たに発生した行政事務は存在しないため、当該措置を講じたことによる行政費用は発生していない。

(6) 市街地再開発事業の施行区域の見直し

事前評価時点では、行政費用を想定していなかったところ、今後も費用の発生は想定されず、事前評価時の想定と乖離はない。なお、令和3年3月現在、本制度の適用実績はない。

(7) 市街地再開発促進区域の拡充

事前評価時点においては、許可に係る業務に関する費用を想定していたところ、令和3年3月現在、本制度の適用実績は無いため、行政費用は発生していない。なお、今後、本制度が適用される場合は、許可に係る業務に関する費用が行政費用として発生するが、都道府県又は市において増加した事務は既存の体制で実施することとなるため、発生する行政費用は軽微であると考えられ、事前評価時の想定と乖離はない。

(8) 個別利用区制度の創設

事前評価時点では、個別利用区内外への権利変換に伴う建築物等の移転・除却費用を想定していたが、当該費用は、市街地再開発事業に要する費用として原則施行者が負担するものであり、行政費用には該当しない。また、この他に当該措置を講じたことによる行政費用は発生していない。

(9) 権利変換手続の特則の拡充

事前評価時点では、行政費用を想定していなかったところ、当該規制緩和による行政費用は発生しておらず、事前評価時の想定と乖離はない。

⑥ 効果（定量化）の把握

(1) 都市再生特別地区の容積率規制の見直し

事前評価時点においては、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という効果を想定していたところ、本措置により、容積率の柔軟化が図られたことにより、実際にそれらの効果が発現していると考えられるが、それらの効果の定量化については、発生する効果が上記のとおり多様であるため、定量化することは困難である。

(2) 都市再生特別地区の道路の上空利用の拡充

事前評価時点では、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という効果を想定していたところ、令和3年9月現在、特

定都市再生緊急整備地域外における都市再生特別地区の道路について重複利用区域を都市計画に定めている自治体はないので、適用実績はないが、今後、本制度が適用される場合には、引き続き、事前評価時点と同様の効果が期待できる。

(3) 誘導施設に係る都市再開発法の特例

事前評価時点では、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という効果を想定していたところ、令和3年3月現在、本制度の適用実績はないが、今後、本制度が適用される場合には、引き続き、事前評価時点と同様の効果が期待できる。

(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

事前評価時点では、本措置により、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という効果を想定していたところ、令和3年9月現在、特定用途誘導地区のうち、当該地区に関する都市計画に建築物の容積率の最低限度又は建築物の建築面積の最低限度を定めたものは存在しないので、適用実績はないが、今後、本制度が適用される場合には、引き続き、事前評価時点と同様の効果が期待できる。

(5) 都市再生推進法人の指定要件の緩和

事前評価時点においては、民間まちづくり会社のまちづくりへの積極的な参画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という効果を想定していたところ、事前評価以後、令和2年10月末時点で新たに44社のまちづくり会社の都市再生法人として指定されており、本措置により、民間まちづくり団体が様々なまちづくり活動に主体的に参画し、民間のノウハウを生かしながらまちづくりに関する行政機能を補完するという効果が発生している。

この効果の定量化については、発生する効果が多様であるため、定量化することは困難である。

(6) 市街地再開発事業の施行区域の見直し

事前評価時点では、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という効果を想定していたところ、令和3年3月現在、本制度の適用実績はないが、今後、本制度が適用される場合には、引き続き、事前評価時点と同様の効果が期待できる。

(7) 市街地再開発促進区域の拡充

事前評価時点では、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という効果を想定していたところ、令和3年3月現在、本制度の適用実績はないが、今後、本制度が適用される場合には、引き続き、事前評価時点と同様の効果が期待できる。

(8) 個別利用区制度の創設

事前評価時点では、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という効果を想定していたところ、令和3年3月現在、個別利用区制度を活用した市街地再開発事業は1件完了しており、当該地区では、空き地や低未利用地が散在する地方都市の中心市街地において、まちの賑わいの創出に寄与するという効果が発生している。また、従来は有用な既存ストックを除却することが原則となっていたために、市街地再開発事業の施行が困難だった地域においても、個別利用区制度を活用した市街地再開発事業を施行することでまちづくりを行うことができるという効果が発生している。さらに、個別利用区制度の活用により存置又は移転する既存の建築物については、除却する必要がないことから、従来除却に要していた費用を削減することができるという効果が発生している。

これらの効果の定量化については、発生する効果が上記のとおり多様であるため、定量化することは困難である。

(9) 権利変換手続の特則の拡充

事前評価時点では、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という効果を想定していたところ、令和3年3月現在、拡充された権利変換手続の特則を活用した市街地再開発事業が1件施行されたことを確認している。

本特則の活用により、事業計画や権利変換計画の作成段階から民間事業者の参入意欲を増進させる効果が発生している。また、特定建築者制度の活用が進むことで、民間活力を効果的に活用した市街地再開発事業により土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を推進する効果が発生している。

これらの効果の定量化については、発生する効果が上記のとおり多様であるため、定量化することは困難である。

⑦ 便益（金銭価値化）の把握

(1) 都市再生特別地区の容積率規制の見直し

(5) 都市再生推進法人の指定要件の緩和

(8) 個別利用区制度の創設

(9) 権利変換手続の特則の拡充

⑥に記載のとおり、当該措置の効果について定量的に把握することは困難であり、このため金銭価値化も困難である。

(2) 都市再生特別地区の道路の上空利用の拡充

(3) 誘導施設に係る都市再開発法の特例

(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

(6) 市街地再開発事業の施行区域の見直し

(7) 市街地再開発促進区域の拡充

令和3年3月現在、これらの制度の適用実績は無いため、便益を金銭価値化して把握することは困難である。

⑧ 「副次的な影響及び波及的な影響」の把握

副次的な影響及び波及的な影響は確認されていない。

3 考察

⑨ 把握した費用、効果（便益）及び間接的な影響に基づく妥当性の検証

(1) 都市再生特別地区の容積率規制の見直し

本措置に係る遵守費用、行政費用は発生していない。一方で、本措置により、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っているという効果が発生している。

(2) 都市再生特別地区の道路の上空利用の拡充

令和3年9月現在、適用実績はないため、本措置に係る遵守費用、行政費用は発生していない。今後、本措置により、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効果が期待できる。

(3) 誘導施設に係る都市再開発法の特例

令和3年3月現在、適用実績はないため、本措置に係る遵守費用、行政費用は発生していない。今後、本措置により、地域に必要な都市機能の集約立地、地域の実情に応じた市街地整備の促進という効果が期待できる。

(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

令和3年9月現在、適用実績はないため、本措置に係る遵守費用、行政費用は発生していない。今後、本措置により、狭小敷地の統合及び中高層建築物の建築が促進されるという効果が期待できる。

(5) 都市再生推進法人の指定要件の緩和

本措置に係る遵守費用として、都市再生推進法人の指定の申請、変更届に要する費用が発生しているが、行政費用は発生していない。

一方で、本措置により、民間まちづくり団体が様々なまちづくり活動に主体的に参画し、民間のノウハウを生かしながらまちづくりに関する行政機能を補完するという効果が発生してい

る。

費用と効果を比較すると、まちづくりに関する行政機能を補完するという効果に対して、本措置による遵守費用の増加は社会的に受忍できる範囲に収まっており、今後も同様の効果が発生すると考えられる。

(6) 市街地再開発事業の施行区域の見直し

令和3年3月現在、適用実績はないため、本措置に係る遵守費用、行政費用は発生していない。今後、本措置により、地域に必要な都市機能の集約立地、地域の実情に応じた市街地整備の促進という効果が期待できる。

(7) 市街地再開発促進区域の拡充

令和3年3月現在、適用実績はないため、本措置に係る遵守費用、行政費用は発生していない。今後、本措置により、民間活力を活用した都市機能の集約立地や市街地整備の促進という効果が期待できる。

(8) 個別利用区制度の創設

本措置に係る遵守費用として、個別利用区内の宅地への権利変換の申出に係る費用が発生しているが、本措置に係る行政費用は発生していない。一方、本措置により、市街地再開発事業を活用してまちの賑わいの創出に寄与するという効果や、市街地再開発事業の施行が困難だった地域においても市街地再開発事業を活用したまちづくりを行うことができるという効果、既存の建築物の除却に要する費用を削減することができるという効果が発生している。

費用と効果を比較すると、まちの賑わいの創出に寄与するという効果等に対して、本措置による遵守費用は社会的に受忍できる範囲に収まっており、今後も効果が費用を上回ると考えられる。

(9) 権利変換手続の特則の拡充

本措置に係る遵守費用及び行政費用は発生していない。一方、本措置により、事業計画や権利変換計画の作成段階から民間事業者の参入意欲を増進させ、民間活力を効果的に活用した市街地再開発事業により土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を推進する効果が発生している。

また、(1)～(9)いずれについても、副次的な影響及び波及的な影響は確認されていない。

したがって、(1)～(9)のいずれの措置についても継続することが妥当である。