

規制の事後評価書(要旨)

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) (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) (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) (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) (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) (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) (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) (8)個別利用区制度の創設(都市再開発法第7条の11等) (9)権利変換手続の特則の拡充(都市再開発法第110条)
規制の区分	規制の拡充・緩和
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
事前評価時の想定との比較	(1)～(9)のいずれについても、事前評価時における課題は継続しており、事前評価後に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又は想定しなかった影響の発現はなかったため、それぞれ以下の通り、引き続き必要性が認められる。 (1)都市再生特別地区の容積率規制の見直し 都市再生特別地区内に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等において、当該区画に400%を下回る容積率の最高限度を定めることが可能となるようにするという当該措置の必要性に変化はない。 (2)都市再生特別地区の道路の上空利用の拡充 都市再生特別地区内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場合等において、道路の上空又は路面下の活用が可能となるようにするという当該措置の必要性に変化はない。 (3)誘導施設に係る都市再開発法の特例 地域に必要な都市機能の導入を図るため、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することを可能とし、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性に変化はない。 (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 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物の建築面積の最低限度を定めることが可能となるようにするという当該措置の必要性に変化はない。 (5)都市再生推進法人の指定要件の緩和 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ため、都市再生推進法人の指定要件を緩和するという措置の必要性に変化はない。 (6)市街地再開発事業の施行区域の見直し 集約型都市構造の実現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ため、市街地再開発事業の施行区域の要件を緩和する当該措置の必要性に変化はない。

(7)市街地再開発促進区域の拡充
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誘導し、集約立地させていくため、市街地再開発促進区域の要件を拡充するという当該措置の必要性に変化はない。

(8)個別利用区制度の創設
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当該措置の必要性に変化はない。

(9)権利変換手続の特則の拡充
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ため、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)の効果的な活用に向け、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当該措置の必要性に変化はない。

費用、効果(便益)及び間接的な影響の把握

(遵守費用)

(1)(3)(4)(6)及び(9)について
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、(3)(4)(6)及び(9)にかかる制度の適用実績はない。

(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。

(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。

(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。

<p>(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 事前評価時に想定していたとおり、都市計画の決定・変更に関する事務に係る費用が発生している。しかし、当該費用は、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。</p> <p>(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ないため、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、多数の要素に左右され、また、都市計画の前提となる分析・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。</p> <p>(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。</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 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、適用実績はなく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費用については、建築物の規模や用途等、多数の要素に左右され、また、都市計画の前提となる分析・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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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になるため、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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
---------------	--

(効果)

(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、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。

(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、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。

(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、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。

(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が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が、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などの効果が発生しているが、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、民間事業者のノウハウを効果的に活用した市街地再開発事業が施行されるという効果が発生しているが、定量化することは困難である。

(便益(金銭価値化))	(1)(5)(8)及び(9)について 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)(3)(4)(6)及び(7)について 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。
(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確認されていない。
考察	<p>(1)都市再生特別地区の容積率規制の見直し 遵守費用・行政費用は発生していない。一方で、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> <p>(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、遵守費用、行政費用は発生していない。今後、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。</p> <p>(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、遵守費用、行政費用は発生していない。今後、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。</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 令和3年9月現在、適用実績はないため、遵守費用、行政費用は発生していない。今後、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。</p> <p>(5)都市再生推進法人の指定要件の緩和 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、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。</p> <p>(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、遵守費用、行政費用は発生していない。今後、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。</p> <p>(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、遵守費用、行政費用は発生していない。今後、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。</p> <p>(8)個別利用区制度の創設 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、行政費用は発生していない。まちの賑わいの創出に寄与するという効果等</p>

に対して、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

遵守費用及び行政費用は発生していない。一方、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。

備考