

## 規制の事後評価書

法律又は政令の名称：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（平成24年政令第216号）

規制の名称：組合施行事業に係る特定建築者制度に係る規制緩和

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：都市局市街地整備課・住宅局市街地建築課

評価実施時期：平成30年3月29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

事前評価時点では、市街地再開発事業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における防災街区整備事業（以下、「市街地再開発事業等」という。）の事業環境が厳しい中で、民間活力を活用していくことが必要な状況を想定しており、事前評価後、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は発現していない。

- ② 事前評価時におけるベースラインの検証

事前評価時は、市街地再開発事業等について民間活力の活用が必要であるにもかかわらず、民間事業者の事業参入に対するインセンティブを付与することを目的とした特定建築者制度（※）が十分に活用されていない状況をベースラインとしていた。事前評価後、社会情勢等の変化はなく、このベースラインに変更はない。

※都市再開発法第99条の2においては、施行者は、施設建築物の建築を他の者に行わせることができ、その者（特定建築者）は保留床を取得することとされている。特定建築者の選定に当たっては、特定建築者が公的事業である再開発事業で生み出された保留床を取得することとなっていることから、原則公募とされている。しかし、特定建築者の選定は権利変換後に行われ、かつ公募のため、民間事業者が再開発に参入するインセンティブに必ずしもなり得ていなかった。

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第235条においても同様の制度がある。

### ③ 必要性の検証

本規制（緩和）は、民間事業者の市街地再開発事業等への参入のインセンティブとして、事業の当初段階から参加する一定の要件を満たす民間事業者が、公募によらず特定建築者として当該事業で建築する施設の建築を行うことを可能としたものである。事前評価時と同様、引き続き地方公共団体の財政制約が厳しい中で、民間活力の活用がなければ市街地再開発事業等の事業環境が厳しい状況のため、本制度により、民間活力を活用し市街地再開発事業等を推進する必要性は引き続き認められる。

## 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

既存制度における規制を緩和するものであり、本規制（緩和）に係る遵守費用は発生しない。

### ⑤ 「行政費用」の把握

本規制（緩和）については、行政による追加の認可等を必要としないため、本規制（緩和）に係る行政費用は発生しない。

⑥ 効果（定量化）の把握

本規制（緩和）を利用した事業の実績はない。

⑦ 便益（金銭価値化）の把握

本規制（緩和）の導入による効果が未だ発現していないため、便益についても同様に発現していない。

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発生していない。

### 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

市街地再開発事業等は、事業構想から事業着手までに長期間を要することから、本規制（緩和）を利用した事業の実績は未だなく、遵守費用、効果（便益）が発現しておらず、間接的影響はない。しかしながら、引き続き地方公共団体の財政制約が厳しい中で、民間活力の活用がなければ市街地再開発事業等の事業環境が厳しい状況となることは、事前評価時と同様である。このため、本制度により、民間活力を活用し市街地再開発事業等を推進する必要性は引き続き認められることから、本制度については、継続することが妥当である。