

## ◎独立行政法人都市再生機構業務方法書

(平成16年7月1日規程第1号)

改正 平成17年7月22日規程第11号(イ)  
平成18年4月1日規程第1号(ロ)  
平成18年8月22日規程第8号(ハ)  
平成19年4月1日規程第1号(ニ)  
平成19年9月28日規程第12号(ホ)  
平成20年3月31日規程第30号(ヘ)  
平成21年3月11日規程第18号(ト)  
平成22年4月20日規程第1号(チ)  
平成23年4月21日規程第1号(リ)  
平成23年7月27日規程第6号(ヌ)  
平成24年4月5日規程第1号(ル)  
平成24年8月31日規程第26号(ヲ)  
平成25年4月1日規程第1号(ワ)  
平成25年8月23日規程第2号(カ)  
平成26年3月28日規程第42号(コ)  
平成26年8月19日規程第14号(ク)  
平成27年4月1日規程第1号(ケ)  
平成28年3月9日規程第23号(ク)  
平成30年8月31日規程第16号(ツ)  
令和元年7月5日規程第2号(ネ)  
令和元年12月23日規程第11号(ナ)  
令和2年7月30日規程第2号(ウ)  
令和3年7月28日規程第4号(ム)  
令和3年12月7日規程第10号(ウ)  
令和4年11月22日規程第9号(キ)  
令和5年12月14日規程第14号(ノ)  
令和6年4月1日規程第1号(オ)

### 目次

第1章 総則（第1条・第2条）

第2章 都市再生のための市街地の整備改善等(リ)

第1節 都市再生事業の実施基準（第2条の2－第2条の7）

第2節 建築物の敷地の整備、管理及び譲渡等（第3条－第18条）

第3節 市街地再開発事業等（第19条－第27条）

第4節 コーディネート業務（第28条－第30条の3）(ナ)(ウ)

第5節 公共施設及び利便施設の整備等（第31条－第34条）

第6節 市街地施設等の建設、管理及び譲渡等（第35条－第52条）

第7節 都市公園の建設等（第53条－第59条）

第8節 海外調査等業務（第59条の2）（ツ）

第3章 賃貸住宅の管理等（第60条－第70条）

第4章 その他の業務（第71条－第75条）

第5章 業務委託の基準（第76条・第77条）

第6章 競争入札その他契約に関する基本的事項（第78条－第80条）

第7章 役員（監事を除く。）の職務の執行が法令に適合することを確保するための体制その他機構の業務の適正を確保するための体制の整備に関する事項（第81条－第95条）（V）

第8章 雑則（第96条－第102条）（V）

附則

## 第1章 総則

（目的）

**第1条** この業務方法書は、独立行政法人通則法（平成11年法律第103号。以下「通則法」という。）第28条第1項の規定に基づき、独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）の業務の方法について、基本的な事項を定め、もってその業務の適正な運営に資することを目的とする。

（業務運営の基本方針）

**第2条** 機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号。以下「法」という。）第3条の目的を達成するため、通則法第29条第1項の規定により主務大臣から指示された中期目標に基づき、業務の適正かつ効率的な運営に努めるものとする。

2 機構は、業務を実施するに当たっては、民間事業者等との協力及び役割分担を適切に図るよう努めるとともに、その公共性にかんがみ地方公共団体その他の関係機関と緊密な連携に努めるものとする。

3 機構は、法附則第4条第1項の規定により解散した都市基盤整備公団（以下「旧都市公団」という。）から承継した賃貸住宅等を適切に管理すること等により、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保及び居住者の居住の安定を図るよう努めるものとする。

## 第2章 都市再生のための市街地の整備改善等

### 第1節 都市再生事業の実施基準

（事業実施基準）

**第2条の2** 機構が実施する都市再生事業（法第11条第1項第1号から第5号まで及び第9号並びに附則第12条第1項第6号の規定に基づき行う業務（法第17条の2第2項第1号に規定する投資対象事業（以下「投資対象事業」という。）を含むものとし、委託に基づき行うもの、法第13条第1項に規定する国土交通大臣の求めに基づくもの並びに機構の保有する資産等の管理、建替え、譲渡等及びこれらを効率的

- かつ円滑に実施するために必要なものを除く。)をいう。以下同じ。)は、民間事業者が行う都市再生事業(国が関与する地域内において民間事業者が実施する市街地の整備改善に関する事業をいう。以下同じ。)に対する支援又は地方公共団体が行うまちづくりに対する支援及び補完のうちいずれかを目的とするものとする。(リ)(ロ)
- 2 機構が民間事業者が行う都市再生事業に対する支援を目的として都市再生事業を実施する場合は、次の各号に掲げるすべての事項を満たさなければならぬものとする。(リ)
- 一 事業を実施する区域が国が関与する地域内の区域であること。
  - 二 機構に対して地方公共団体からの要請があること。
  - 三 機構に対して事業地区内の宅地について所有権若しくは借地権を有する者等これらの者の相当数により構成される団体又は機構と共同して投資対象事業に投資をしようとする民間事業者(以下「地権者等」という。)からの要請があること。(ロ)
  - 四 機構の事業実施により、国又は地方公共団体が立てた政策の実現に当該事業が及ぼす効果(以下「政策実現効果」という。)が十分に期待できること。
  - 五 機構の事業実施によって民間事業者に対する適切な支援が行われること。
  - 六 原則として事業実施者を公募したにもかかわらず応募者がいないこと。(ロ)
  - 七 機構の事業採算性が確保されていること。
- 3 機構が地方公共団体が行うまちづくりに対する支援及び補完を目的として都市再生事業を実施する場合は、次の各号に掲げるすべての事項を満たさなければならぬものとする。(リ)
- 一 機構の事業実施に対して地方公共団体からの要請があること。
  - 二 機構と地方公共団体との役割分担が確認されていること。
  - 三 機構の事業実施により、政策実現効果が十分に期待できること。
  - 四 民間事業者が地方公共団体を代替して事業を実施することが困難であること。
  - 五 民間事業者の事業への参入の促進が図られること。
  - 六 機構の事業採算性が確保されていること。
- (事業実施基準への適合の検証)

- 第2条の3** 機構は、都市再生事業の実施又は当該事業への参加の決定を行う場合は、当該事業が前条第2項各号又は第3項各号に掲げる事項(以下「事業実施基準」という。)に適合しているかどうかについて検証を行うものとする。(リ)
- 2 機構は、前項の適合検証を行った都市再生事業において検証した事項に変更がある場合には、当該事業が事業実施基準に適合しているかどうかについて再度検証を行うものとする。(リ)

## 第2条の4 削除(リ)(オ)

(適合検証の方法)

第2条の5 機構は、民間事業者が行う都市再生事業に対する支援を目的として都市再生事業を実施する場合は、第2条の3に規定する検証において次の各号に掲げる事項を確認するものとする。(リ)

- 一 事業を実施する区域が都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第2条第3項に規定する都市再生緊急整備地域内の区域又は同法第3条に規定する都市再生本部が定めた都市再生予定地域内の区域であること。
- 二 地域のまちづくり等の観点から機構による事業の実施が必要であると判断したことを示す機構に対する要請、同意又は事業認可等の書面が地方公共団体から提出され、その判断が妥当と認められること。
- 三 民間事業者のみでは実施が困難であると判断した理由を記載した書面が地権者等から提出され、その理由が妥当と認められること。ただし、次に掲げるもののいずれかに該当する場合には、本号の確認を要しないものとする。
  - イ 法第14条に規定する関係地方公共団体からの要請がある場合
  - ロ 国又は地方公共団体の所有地を機構へ譲渡することが妥当であると対象土地の管理者等が判断したことが客観的に確認できる場合
- 四 政策実現効果に関する目標が適切に設定されていること。
- 五 事業実施により民間事業者に対して、次に掲げるいずれかの支援が行われること。
  - イ 事業の長期化のおそれがある等の事業に内在するリスクが軽減されること。
  - ロ 関係者の合意形成が困難である等の場合において、機構の有する中立性及び公平性の活用が図られること。
- 六 地方公共団体、地権者等から機構が事業の実施者を公募することに対する同意を得て、少なくとも次に掲げる条件を有する者を公募し、その結果として応募者がいなかったこと。ただし、地方公共団体、地権者等から公募することに対する同意が得られない場合又は投資対象事業に投資する場合はこの限りでない。(リ)
  - イ 機構が策定した事業計画等に従って事業を行うこと。
  - ロ 事業を実施するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分な者であること。
- 七 次に掲げる事項を満たすことにより、機構の事業採算性（投資対象事業にあつては投資採算性。以下同じ。）が確保されていること。ただし、事業の実施により整備される建築物の敷地又は造成される宅地をその取得及び整備又は造成に要した費用並びに事務費等を基準とした対価で譲渡（以下「原価譲渡」という。）を行う

場合には、イを満たすことは要しないものとする。(ウ)

イ 事業実施又は事業参加の決定時点において算定した事業のキャッシュフローに係る正味現在価値（以下「NPV」という。）が正であること。なお、NPVを算定するための割引率は原則として4%とするが、個別事業の特性及び金融市場等の外部環境の変化を考慮するものとする。

ロ 事業実施又は事業参加の決定時点において算定した事業収支が正であること（土地等の譲渡を伴う事業に限る。）。

八 投資対象事業にあっては、原則として機構単独で最大の投資割合となっていないこと。(ウ)

2 機構は、地方公共団体が行うまちづくりに対する支援及び補完を目的として都市再生事業を実施する場合は、第2条の3に規定する検証において次の各号に掲げる事項を確認するものとする。(リ)

一 次に掲げるすべての事項が記載された地方公共団体の書面が提出され、記載されている理由が妥当と認められること。

イ 地方公共団体が地域のまちづくり等の観点から機構による事業の実施が必要であると判断した理由。

ロ 地方公共団体が自ら事業を実施することが困難である又は適切でないとして判断した理由。

ハ 事業地区が国の政策に沿った地方公共団体の都市再生に関するまちづくりのための計画に位置付けられていること又は地方公共団体が事業地区における事業の実施について議会からの承認（災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第2条第10号に規定する地域防災計画に位置付けられることが確実な事業に限る。）を得ていること。

二 事業実施に当たり、地方公共団体が応分のリスク若しくは費用の負担を行う又は機構が実施する事業に関連する事業を自ら行うなど適切な役割を果たしていること。

三 政策実現効果に関する目標が適切に設定されていること。

四 次に掲げる事項のいずれかに該当することにより、民間事業者が地方公共団体を代替して事業を実施することが困難であること（二にあっては、投資対象事業に係るものに限る。）。(ウ)

イ 事業の長期化等のリスクが内在する事業であること。

ロ 関係者間の利害調整のために中立性及び公平性が必要な事業であること。

ハ 機構が有する施行権能が必要な事業であること。

ニ 機構と共同して投資しようとする民間事業者から民間のみでは投資が困難であると判断した理由を記載した書面が提出され、その理由が妥当と認められること。(ウ)

五 民間事業者の事業参画機会の創出に係る計画が妥当であること。ただし、民間事業者が行う都市再生事業に機構が参加する場合又

は国若しくは地方公共団体等に土地等を譲渡等することが予定される場合には、この限りでない。

六 次に掲げる事項を満たすことにより、機構の事業採算性が確保されていること。ただし、原価譲渡を行う場合には、イを満たすことは要しないものとする。

イ 事業実施又は事業参加の決定時点において算定した事業のキャッシュフローに係るNPVが正であること。なお、NPVを算定するための割引率は原則として4%とするが、個別事業の特性及び金融市場等の外部環境の変化を考慮するものとする。

ロ 事業実施又は事業参加の決定時点において算定した事業収支が正であること（土地等の譲渡を伴う事業に限る。）。

七 投資対象事業にあつては、原則として機構単独で最大の投資割合となっていないこと。(リ)

(検証結果の評価等)

**第2条の6** 機構は、第2条の3の規定に基づき検証を行った結果、事業実施基準に適合しているものとして都市再生事業を実施しようとするときは、検証の結果について、当該事業の実施前に機構内部に設置されている外部の有識者で構成される委員会（以下「委員会」という。）の意見を聴かなければならないものとする。(リ)

2 委員会は、検証の結果について評価を行うものとする。(リ)

3 委員会は、前項の評価を行うに際して、次の各号に掲げる事項について審議しなければならないものとする。(リ)

一 前条第1項第4号及び第2項第3号に規定する政策実現効果に関する目標の妥当性

二 前条第1項第6号ただし書の場合は、同意が得られない理由の妥当性

4 機構は、第2項の評価の結果を事業着手後速やかに公表するものとする。(リ)

(都市再生事業において例外的に賃貸住宅を供給する場合)

**第2条の7** 機構は、原則として行わないこととされている都市再生事業の実施に伴う賃貸住宅の新規供給については、法第11条第1項第10号の規定による場合のほか、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（平成9年法律第49号）第30条の2第1項の規定による場合に限り、行うことができるものとする。(リ)

2 前項の場合においては、委員会は前条第3項各号に掲げる事項のほか、賃貸住宅を新規に供給することの妥当性についても審議しなければならないものとする。(リ)

**第2節** 建築物の敷地の整備、管理及び譲渡等

(建築物の敷地の整備又は宅地の造成の基準)

**第3条** 機構は、建築物の敷地の整備又は宅地の造成を行うときは、

次に掲げる基準に適合するよう行うものとする。

- 一 法第11条第1項第1号から第4号まで、同条第2項又は法附則第12条第1項の業務により整備される建築物の敷地又は造成される宅地（以下「整備敷地等」という。）は、原則として一団の土地として有効かつ適切に利用できる規模及び形状を有するものであること。
  - 二 建築物の敷地の整備又は宅地の造成に係る事業を行う区域（以下この項において「整備区域」という。）は、健全な市街地として一体的に整備される自然的及び社会的条件を備えている土地の区域であること。
  - 三 整備区域を健全な市街地として土地の有効かつ適切な利用が図られたものとするため、当該整備区域又はその周辺の区域に適正な配置及び規模の公共の用に供する施設、公益的施設その他必要な施設が備えられるように、当該整備区域の周囲におけるこれらの施設の整備の状況及び見込みに応じて必要となるこれらの施設の用地を確保すること。
  - 四 整備区域及びその周辺の区域における良好な環境の形成又は保全を図るため必要な措置が講じられること。
- 2 機構は、建築物の敷地の整備又は宅地の造成に当たっては、当該敷地又は宅地の規模等に応じ必要となる輸送力の確保及び整備敷地等の利用者の利便に供する施設の整備又は確保に努めるものとする。
  - 3 機構は、整備敷地等の整備（法第11条第1項第1号によるものに限る。）に伴い機構が取得する施設等を賃貸又は譲渡するものとし、当該施設等の管理及び譲渡の基準については、第6節に定める市街地施設等に準ずるものとする。（オ）

（土地有効利用事業による敷地の整備等）

**第4条** 機構が、法第11条第1項第1号の規定に基づき、土地有効利用事業（土地の有効利用を図り、良好な市街地の形成を促進することを目的に、第3項に規定する業務を行う事業をいう。以下同じ。）を行う区域は、次の各号のうち、既に市街地を形成している区域とする。（第32条の2に規定することもまんなか公園まちづくり事業において行う場合を除く。）。（ロ）（ハ）（ヌ）（タ）（チ）（オ）

- 一 四大都市圏等（ウ）
- 二 都市再生特別措置法第81条第2項第3号に規定する都市機能誘導区域（ク）
- 三 市町村において、都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画（同条第2項第3号に規定する都市機能誘導区域を定めるものに限る。）の策定又は変更に向けた具体的な取組を開始・公表しており、公表から5年経過するまでに策定又は変更することが確実と見込まれる場合における、以下のいずれかの区域（カ）（キ）（ク）

イ 市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域において設定される用途地域内のうち、鉄道・地下鉄駅（ピーク時間運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る。）から半径1キロメートルの範囲内又はバス・軌道の停留所・停車場（ピーク時間運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る。）から半径500メートルの範囲内の区域(オ)

ロ 都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針（その他これに相当する計画を含む）において、都市機能を誘導する方針を定めている区域(オ)

2 土地有効利用事業の対象となる土地は、単独で利用することが非効率な細分化された土地や不整形地、都市計画の決定又は変更等を行うことにより土地の有効・高度利用が図れる大規模工場跡地等の低未利用地とする。

3 機構は、前項の低未利用地を取得し、周辺の土地の追加取得、土地の交換及び共同化建築物の建設による敷地の集約化、整形化並びに公共の用に供する施設の整備等を実施することにより、有効利用が可能な建築物の敷地として整備を行い、当該整備敷地等及び当該整備敷地等の整備に伴い機構が取得する施設等を賃貸又は譲渡するものとする。(イ)

（民間供給支援型賃貸住宅敷地の整備等）

**第5条** 機構が、民間供給支援型賃貸住宅（法第11条第1項第1号又は第2号の規定により整備した敷地に民間事業者が建設し賃貸する住宅をいう。以下この条において同じ。）の敷地の整備、管理及び譲渡を行う区域は、原則として四大都市圏の既に市街地を形成している区域で、かつ、住宅供給が必要とされている地域内の区域とする。

2 機構は、民間供給支援型賃貸住宅の事業者を募集しようとするときは、次に掲げる事項に関する条件を提示するものとする。

一 賃貸住宅の建設に係るバリアフリー等の最低限確保すべき水準

二 賃貸住宅の賃借人の資格

三 賃貸住宅の賃借人の募集及び決定の方法

四 賃貸住宅の管理において遵守すべき事項

3 機構は、前項の規定により事業者を募集しようとするときは、事前に事業実施地区の情報を民間事業者に提供し、民間事業者の意向を必要に応じて計画条件に反映させるものとする。

（都市計画の提案等）

**第6条** 機構は、健全な市街地を形成するために必要があると認められる場合には、整備敷地等について、都市計画法第21条の2に規定する都市計画の決定若しくは変更の提案を行い、又は建築基準法（昭和25年法律第201号）第70条第1項若しくは第76条の3第1項に規定する建築協定等を締結し、若しくは定めるものとする。(ニ)(オ)

（譲渡の対価等の決定）

**第7条** 機構は、整備敷地等を譲渡するときは、近傍同種の土地の取



引価格と均衡を失しないよう、譲渡の対価を定めるものとする。ただし、これにより難い特別の事情があると機構が認める場合には、整備敷地等の取得及び整備又は造成に要した費用並びに事務費等を基準とし、整備敷地等の位置、品位及び用途を勘案して定めることができる。

- 2 機構は、整備敷地等を賃貸するときは、近傍同種の土地の地代（権利金を含む。以下この項及び第9条第1項において同じ。）と均衡を失しないよう、地代を定めるものとする。前項ただし書の規定は、これにより難い特別の事情がある場合について準用する。

（譲受人等の募集方法）

**第8条** 機構は、原則として整備敷地等（法第16条第1項本文の規定により譲渡し、又は賃貸するもの及び土地提供者等又は独立行政法人都市再生機構に関する省令（平成16年国土交通省令第70号。以下「省令」という。）第25条第1項第1号から第10号までに掲げる者若しくは同条第2項若しくは附則第5条第1項若しくは第2項に規定する者に譲渡し、又は賃貸するものを除く。第10条において同じ。）の譲受人又は賃借人を公募するものとする。（イ）（リ）（ロ）

- 2 省令第26条第1項の規定は、前項の公募について準用する。（リ）

（譲受人等の資格）

**第9条** 整備敷地等（土地提供者等、自己の居住の用に供する宅地を必要とする者又は省令第25条第1項第11号若しくは第12号に掲げる者に譲渡し、又は賃貸するものに限る。）の譲受人又は賃借人は、少なくとも次に掲げる条件（譲受人である場合にあっては、第3号を除く。）を具備する者とする。ただし、第3号に掲げる条件については、機構が特別の事情があると認めるときは、この限りでない。（リ）（ロ）

一 当該整備敷地等に機構が定める土地の利用計画に従って自ら住宅又は事務所、店舗等を建設しようとする者であること。

二 譲渡の対価又は地代の支払能力がある者であること。

三 地代の支払につき確実な保証人がある者であること。

- 2 機構は、特別の事情があるときは、前項の規定にかかわらず、譲受人又は賃借人の資格を別に定めることができる。

（譲受人等の決定）

**第10条** 機構は、整備敷地等の譲受け又は賃借りの申込みをした者の数が譲渡し、又は賃貸する整備敷地等の区画数を超えるときは、抽選その他公正な方法により選考して、整備敷地等の譲受人又は賃借人を決定するものとする。

- 2 機構は、前項の規定にかかわらず、整備敷地等の譲受人又は賃借人を決定する場合において、特別の必要があると認めるときは、譲渡し、又は賃貸しようとするそれぞれ区画された整備敷地等（以下この項及び第74条において「画地」という。）で、その位置、面積、

価額等が類似する二以上の画地を、機構が適当と認めて一の申込受付の単位としたもの（以下この項において「申込受付単位」という。）に係る画地の譲受け又は賃借りの申込みをした者に、それらの者が当該申込受付単位のうちから譲り受け、又は賃借する画地を選択するための順位を抽選その他公正な方法により決定し、当該順位に従い、それらの者の希望するところにより、当該申込受付単位に係る画地を譲渡し、又は賃貸することができる。

（譲渡の対価の支払方法）

**第11条** 整備敷地等の譲渡の対価の支払は、即時支払（整備敷地等の引渡しの日（機構が必要があると認める場合にあっては、別に定める日）までに譲渡の対価の全部を一時に、又は分割して支払う方法をいう。以下同じ。）又は30年以内の割賦支払の方法によるものとする。

2 機構は、前項の規定にかかわらず、整備敷地等の譲受人の申出により、譲渡の対価の全部若しくは一部の支払期間を短縮し、又は譲渡の対価の全部若しくは一部を一時支払とすることができる。

3 機構は、整備敷地等の譲受人が、災害その他特別の事情により、譲渡の対価の支払が著しく困難となった場合には、譲渡の対価の支払方法を変更することができる。

4 整備敷地等の割賦支払に係る割賦金の額の算出方法は、別に定めるものとする。

（権利金等の受領）

**第12条** 機構は、整備敷地等の使用に関し、権利金、敷金又は保証金を賃借人から受領することができる。

2 機構は、整備敷地等の使用に関し整備敷地等の賃借人の共通の利便を図るために必要がある場合には、整備敷地等の使用に関する共益費を賃借人から受領する。この場合において、共益費の額は、賃借人の受益の程度を勘案し、必要の限度において、かつ、賃借人相互間の公平を図るように算定した額とする。

（所有権の移転）

**第13条** 機構は、整備敷地等の譲渡契約を締結した日において、当該整備敷地等の譲受人にその所有権を移転するものとする。ただし、機構が必要があると認めるときは、この限りでない。

（抵当権の設定）

**第14条** 機構は、整備敷地等の譲渡の対価の支払が割賦支払の方法によるものである場合には、当該整備敷地等の譲渡の対価につき機構が有する債権を担保するため、譲受人に当該整備敷地等の上に第一順位の抵当権を設定させるものとする。ただし、機構が特別の必要があると認めるときは、譲受人若しくは譲受人以外の者に、当該整備敷地等以外のものの上に第一順位の抵当権を設定させ、又は譲受

人に、当該整備敷地等の上に第二順位の抵当権を設定させることができる。

(譲渡契約等の内容)

**第15条** 機構は、整備敷地等の譲渡契約又は賃貸契約を締結するときは、少なくとも次の各号（法第16条第1項本文の規定により譲渡し、又は賃貸する場合以外の場合にあっては、第1号を除く。）に掲げる事項を契約の内容として定めるものとする。

- 一 譲渡等計画に従って建築物を建設すること。
- 二 機構が指定する期間内に、当該整備敷地等において建築物を建設すること。
- 三 機構が指定する期間内に、当該整備敷地等に関する所有権を移転し、又は地上権、質権、抵当権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転しようとするときは、あらかじめ、機構の承諾を受けること。
- 四 機構が指定する期間内は、当該整備敷地等を契約により定められた用途以外の用途に供しないこと。ただし、機構の承諾を得たときは、他の用途に変更することができる。
- 五 前各号に掲げる事項その他譲渡契約又は賃貸契約の条項に違反した場合の当該契約の解除その他の措置

(譲渡契約等の解除条件)

**第16条** 機構は、整備敷地等の譲受人又は賃借人が次のいずれか（法第16条第1項本文の規定により譲渡し、又は賃貸する場合にあっては、第2号を除く。）に該当する場合には、当該整備敷地等に係る譲渡契約若しくは賃貸契約を解除することができ、当該整備敷地等に係る譲渡契約に買戻しの特約を付した場合において機構が特に必要と認めるときは、当該整備敷地等を買戻すことができる。ただし、買戻しについては、工場の用に供する整備敷地等を工場抵当法（明治38年法律第54号）に基づく工場財団を組成する物件とするものについて機構の承諾を得たときは、この限りでない。

- 一 資格を偽る等不正な行為によって譲り受け、又は借り受けた場合
- 二 機構が定める土地の利用計画に従って建築物を建設しなかった場合
- 三 機構の承諾を得ないで、機構が指定する期間内に、当該整備敷地等の原状を変更した場合（建築物の建設に伴い通常必要とされる変更をした場合を除く。）
- 四 賃貸契約にあっては、地代の支払を3か月以上遅延した場合
- 五 前各号に掲げる場合のほか、前条各号に掲げる事項その他譲渡契約又は賃貸契約の条項に違反した場合

(譲渡の対価の一時支払)

**第17条** 機構は、整備敷地等の譲渡契約で譲渡の対価の支払が割賦支払の方法によるものについて、譲受人の契約義務違反その他当該譲渡契約を解除するに足りる事由があると認めるときは、直ちに、譲受人に対して譲渡契約に係る譲渡の対価の残額（当該残額のうち、当該残額の支払を受ける日以後の事務費、貸倒れ等による損失を補てんするための引当金及び利子に相当する部分を除く。）の支払を請求することができる。

（譲渡契約を解除した場合の措置）

**第18条** 機構は、整備敷地等の譲渡契約を解除した場合には、譲受人に整備敷地等を返還させるものとする。

2 機構は、整備敷地等の譲渡契約を解除した場合には、譲受人に対し、譲渡契約に定める引渡しの日からその解除の日に至るまでの間における整備敷地等の使用料相当額及び譲渡契約の解除に伴い機構が受けた損害を補てんするに足りる金額の支払を請求するものとする。ただし、使用料相当額については、機構が特別の事情があると認めるときは、この限りでない。

3 前項の場合において、機構は、譲受人が整備敷地等の対価として既に支払った額に相当する金額が、前項の規定により機構が譲受人に対し支払を請求すべき金額に満たない場合には、譲受人に対しその差額の支払を請求し、譲受人が整備敷地等の譲渡の対価として既に支払った額に相当する金額が、前項の規定により機構が譲受人に対し支払を請求すべき金額を超える場合には、譲受人に対し、その差額を返還するものとする。

### **第3節 市街地再開発事業等**

（市街地再開発事業等を施行する区域）

**第19条** 機構が、法第11条第1項第3号の規定に基づき、同号に規定する事業（以下この節において「市街地再開発事業等」という。）を施行する区域は、委託に基づき行う場合を除き、次の各号に掲げる区域とする。（イ）（ロ）（リ）（タ）

一 都市再生特別措置法第2条第3項に規定する都市再生緊急整備地域内の区域（ロ）（リ）

二 都市再生特別措置法第3条に規定する都市再生本部が決定した都市再生プロジェクトに位置づけられた事業又は当該プロジェクトに関連する事業が実施される地区を含む一定の地域内の区域（ロ）

三 都市再生特別措置法第46条第1項に規定する都市再生整備計画に位置づけられた事業が実施される地区を含む一定の地域内の区域（ロ）

四 都市再生特別措置法第81条第2項第3号に規定する都市機能誘導区域（ロ）（ハ）（ヌ）（タ）

五 都市再生推進事業制度要綱（平成12年3月24日付建設省経宅発第37-2号、都計発第35-2号、住街発第23号）第2条の1に規定する都市・居住

環境整備重点地域内の区域(ロ)

- 六 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3条第1項第1号に規定する防災再開発促進地区内の区域(ロ)(リ)
  - 七 住宅市街地総合整備事業制度要綱(平成16年4月1日付国住市第350号)第2第11号イに規定する整備地区内の区域(ロ)(リ)
  - 八 首都圏整備法(昭和31年法律第83号)第2条第2項に規定する首都圏整備計画、近畿圏整備法(昭和38年法律第129号)第2条第2項に規定する近畿圏整備計画若しくは中部圏開発整備法(昭和41年法律第102号)第2条第2項に規定する中部圏開発整備計画に位置づけられた事業又はこれらの計画に関連する事業が実施される地区を含む一定の地域内の区域(ロ)
  - 九 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律(平成4年法律第76号)第2条第2項に規定する拠点地区内の区域(ロ)
  - 十 被災市街地復興特別措置法(平成7年法律第14号)第5条第1項に規定する被災市街地復興推進地域内の区域(ロ)
- 2 次の各号に掲げる場合の市街地再開発事業等を施行する地区又はその地区を含む一定の区域は、前項の規定にかかわらず、当該各号に掲げる区域とする。
- 一 市街地再開発事業等を土地有効利用事業(第4条に規定する事業をいう。次条において同じ。)、防災公園街区整備事業(第32条に規定する事業をいう。次条において同じ。)又はこどもまんなか公園まちづくり事業(第32条の2に規定する事業をいう。次条において同じ。)の目的のために施行する場合にあっては当該事業を行う区域(オ)
  - 二 市街地再開発事業等を法第11条第1項第13号に基づく賃貸住宅の建替え(以下この節において単に「賃貸住宅の建替え」という。)と一体的に施行する場合にあっては当該建替えを実施する区域(施行区域の面積)

**第20条** 機構が市街地再開発事業等を施行する区域の面積は、委託に基づき行う場合を除き、次の各号に掲げる事業ごとに、原則として、当該各号に掲げる面積以上とする。(リ)

一 市街地再開発事業

イ 都市再開発法(昭和44年法律第38号)第2条の2第5項の規定により施行する市街地再開発事業で次の(イ)から(ハ)までに掲げるものにあつては、それぞれ(イ)から(ハ)までに定める面積

(イ) 民間事業者が行う都市再生事業に対する支援の目的のために施行するもの 1ヘクタール

(ロ) 地方公共団体が行うまちづくりに対する支援及び補完の目的のために施行するもの 1ヘクタール

(ハ) 密集市街地の整備、土地有効利用事業、防災公園街区整備事業

又はこどもまんなか公園まちづくり事業の目的のために施行するもの 都市再開発法第2条第1号に規定する第一種市街地再開発事業にあつては、0.1ヘクタール、同号に規定する第二種市街地再開発事業にあつては、0.5ヘクタール(オ)

- ロ 都市再開発法第2条の2第1項の規定により施行する市街地再開発事業で次の(イ)から(ハ)までに掲げるものにあつては、それぞれ(イ)から(ハ)までに定める面積
- (イ) 民間事業者が行う都市再生事業に対する支援の目的のために施行するもの 1ヘクタール(市街地の改善に先導的効果を有し、かつ、都市再生に著しく貢献するものである場合にあつては、0.5ヘクタール)
  - (ロ) 地方公共団体が行うまちづくりに対する支援及び補完の目的のために施行するもの 1ヘクタール(市街地の改善に先導的効果を有し、かつ、都市再生に著しく貢献するものである場合にあつては、0.5ヘクタール)
  - (ハ) 密集市街地の整備、土地有効利用事業、防災公園街区整備事業又はこどもまんなか公園まちづくり事業の目的のために施行するもの 0.1ヘクタール(オ)
- ハ 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律第8条第1項の同意基本計画に係る拠点地区若しくは都市再生特別措置法第81条第2項第3号に規定する都市機能誘導区域(以下この条において「都市機能誘導区域」という。)において施行する市街地再開発事業又は賃貸住宅の建替えと一体的に施行する市街地再開発事業 都市計画上、市街地再開発事業の施行地区にふさわしい土地の高度利用形態に適合した適正な街区が形成されるような規模(ロ)(ハ)(イ)

二 防災街区整備事業 0.1ヘクタール

三 土地区画整理事業

- イ 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第3条の2第1項の規定により施行する土地区画整理事業で次の(イ)から(ホ)までに掲げるものにあつては、それぞれ(イ)から(ホ)までに定める面積

- (イ) 民間事業者が行う都市再生事業に対する支援の目的のために施行するもの 5ヘクタール
- (ロ) 地方公共団体が行うまちづくりに対する支援及び補完の目的のために施行するもの 5ヘクタール(都市機能誘導区域において、土地区画整理事業について都市計画に定める施行区域の面積又は都市計画法第12条の4第1項第1号に掲げる地区計画等に定める当該地区計画等の区域の面積が5ヘクタール以上で、当該区域内で地方公共団体と機構が区域を区分して事業を施行するものにあつては、2ヘクタール)(イ)

- (ハ) 密集市街地の整備、土地有効利用事業、防災公園街区整備事業又はこどもまんなか公園まちづくり事業の目的のために施行するもの 1ヘクタール(オ)
- (ニ) 市街地再開発事業と一体的に施行するもの 1ヘクタールかつ第1号に掲げる規模
- (ホ) 住宅市街地整備の拠点的开发等のために施行するもの 1ヘクタールかつ当該拠点的开发等の規模
- ロ 土地区画整理法第3条第1項の規定により施行する土地区画整理事業で次の(イ)から(ホ)までに掲げるものにあつては、それぞれ(イ)から(ホ)までに定める面積
  - (イ) 民間事業者が行う都市再生事業に対する支援の目的のために施行するもの 5ヘクタール
  - (ロ) 地方公共団体が行うまちづくりに対する支援及び補完の目的のために施行するもの 5ヘクタール
  - (ハ) 密集市街地の整備、土地有効利用事業、防災公園街区整備事業又はこどもまんなか公園まちづくり事業の目的のために施行するもの 0.1ヘクタール(オ)
  - (ニ) 市街地再開発事業と一体的に施行するもの 0.1ヘクタールかつ第1号に掲げる規模
  - (ホ) 住宅市街地整備の拠点的开发等のために施行するもの 0.1ヘクタールかつ当該拠点的开发等の規模

四 住宅街区整備事業 1ヘクタール

五 流通業務団地造成事業 30ヘクタール

(関係地方公共団体からの要請に基づく特定再開発等業務の実施)

**第21条** 法第14条第1項本文に規定する特定再開発等業務を実施するに当たっては、関係地方公共団体が示す当該業務に関する計画に従い、原則として、当該関係地方公共団体等と共同して事業を行うものとし、この場合においては、役割分担、費用負担等について当該関係地方公共団体等と協議するものとする。

(土地区画整理事業により新設等する公共施設の供用開始)

**第22条** 機構が土地区画整理事業により土地区画整理法第2条第5項に規定する公共施設を新設し、又は変更する場合は、原則として、同法第103条第4項に規定する換地処分公告のあった日の翌日から当該公共施設の供用を開始することができるように努めるものとする。

(市街地再開発事業等の受託)

**第23条** 機構は、市街地再開発事業等を行う場合において、当該事業が地方公共団体その他の市街地再開発事業等の施行者又は施行者となろうとする者(以下この節において「施行者等」という。)からの

委託に基づくものであるときは、施行者等と委託協定を締結するものとする。

2 前項の委託協定においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 目的
- 二 業務の内容及び範囲
- 三 業務の開始及び完了の時期
- 四 費用の額及びその受領方法
- 五 その他必要な事項

(市街地再開発事業等の費用の負担)

**第24条** 機構は、前条の規定により業務を行うときは、これに要する費用を施行者等に負担させるものとする。

2 前項の費用の範囲は、次に掲げるものとする。

- 一 市街地再開発事業等に直接必要な調査費、設計費、補償費及び工事費
- 二 業務を行うため必要とする人件費、旅費及び庁費
- 三 業務の処理上必要な一般管理費
- 四 その他業務の処理に伴い必要を生じた費用

(市街地再開発事業、防災街区整備事業、土地区画整理事業又は住宅街区整備事業への参加)

**第25条** 機構は、法第11条第1項第4号の規定に基づき、市街地再開発事業、防災街区整備事業、土地区画整理事業又は住宅街区整備事業において参加組合員となる場合には、権利変換計画又は換地計画に定めるところにより機構が取得することとなる施設建築物の一部等若しくは建築施設の部分、防災施設建築物の一部等若しくは防災建築施設の部分、宅地又は施設住宅の一部等及び負担金等の概算額その他の必要な事項について、市街地再開発組合、防災街区整備事業組合、土地区画整理組合又は住宅街区整備組合の設立認可の申請前に同組合を設立しようとする者(同組合の設立認可後に参加組合員となる場合にあっては、同組合)と参加協定を締結し、同組合の定款に必要な事項を定めさせるものとする。

(イ)

2 機構は、法第11条第1項第4号の規定に基づき、市街地再開発事業又は防災街区整備事業において特定事業参加者となる場合には、権利変換計画に定めるところにより機構が取得することとなる施設建築物の一部等若しくは建築施設の部分又は防災施設建築物の一部等若しくは防災建築施設の部分及び負担金等の概算額その他の必要な事項について、事業計画認可の申請前に施行者となろうとする者(事業計画認可後に特定事業参加者となる場合にあっては、施行者)と参加協定を締結し、規準又は施行規程に必要な事項を定めさせるものとする。(イ)



(特定建築者としての特定施設建築物等の建設等)

**第26条** 機構は、法第11条第1項第5号の規定に基づき、市街地再開発事業又は防災街区整備事業において同号に規定する特定建築者又は防災特定建築者となる場合には、権利変換計画に定めるところにより機構が取得することとなる特定施設建築物又は特定防災施設建築物の全部又は一部の所有を目的とする敷地に関する権利の譲受けに関し必要な事項等について、施行者による特定建築者又は防災特定建築者の承認申請前に、施行者と契約を締結するものとする。

(市街地再開発事業の施行に伴う民間事業者の活用)

**第27条** 機構は、法第11条第1項第3号の規定に基づき市街地再開発事業を施行する場合は、特定事業参加者制度、特定建築者制度、特定業務代行方式等により当該事業への参画を希望する民間事業者に対し、事業初期段階から事業実施地区の情報を提供し、当該事業に係る民間事業者の要望を必要に応じて事業計画に反映させるものとする。

#### 第4節 コーディネート業務

(市街地の整備改善に必要なコーディネート業務)

**第28条** 機構が、法第11条第1項第6号の規定に基づき、市街地の整備改善に必要な調査、調整及び技術の提供(以下「コーディネート業務」という。)を行う区域は、四大都市圏及び人口50万人以上の大都市並びに地域社会の中心となる都市における既に市街地を形成している区域とする。(ハ)(オ)

2 前項のコーディネート業務を実施するに当たっては、都市再生に民間事業者を誘導するための条件整備等を目的とするものとし、市街地の整備改善方策の提案や民間事業者等が事業を成立させるための調整等を行うほか、必要に応じて都市計画法第21条の2第2項の規定に基づく都市計画の決定等の提案を行うものとする。(ニ)

(コーディネート業務の受託)

**第29条** 機構は、コーディネート業務が、地方公共団体その他の市街地の整備改善に関する事業を実施し、又は実施しようとする者からの委託に基づくものであるときは、委託しようとする者と委託契約及び必要に応じて委託協定を締結するものとする。

2 前項の委託契約又は委託協定においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 目的
- 二 コーディネート業務の内容及び範囲
- 三 コーディネート業務の開始及び完了の時期
- 四 費用の額及びその受領方法
- 五 その他必要な事項

(コーディネート業務の費用)

**第30条** 機構は、前条第1項の規定によりコーディネート業務を行うときは、これに要する費用を委託しようとする者に負担させるもの

とする。

2 前項の費用の範囲は、次に掲げるものとする。

- 一 コーディネート業務を行うために直接必要な調査費、調整費及び技術の提供費
- 二 コーディネート業務を行うため必要とする人件費、旅費及び庁費
- 三 業務の処理上必要な一般管理費
- 四 その他業務の処理に伴い必要を生じた費用  
(マンションの建替え等に係るコーディネート業務)

**第30条の2** 前2条の規定は、機構が法第11条第2項第4号の規定に基づきマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第105条の2に規定する業務を行う場合に準用する。この場合において、第29条第1項中「地方公共団体その他の市街地の整備改善に関する事業を実施し、又は実施しようとする者」とあるのは、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条の2に規定する同法第102条第1項の認定を申請しようとする者又は要除却認定マンションの管理者等」と読み替えるものとする。(ウ)(ム)

(地域住宅団地再生事業に係るコーディネート業務)

**第30条の3** 機構が、法第11条第2項第5号の規定に基づき、地域再生法（平成17年法律第24号）第17条の52の業務を行う区域は、同法第5条第4項第11号に規定する地域住宅団地再生区域とする。

(ナ)(ウ)(ム)

2 第29条及び第30条の規定は、前項の業務を行う場合に準用する。この場合において、第29条第1項中「地方公共団体その他の市街地の整備改善に関する事業を実施し、又は実施しようとする者」とあるのは、「地域再生法（平成17年法律第24号）第5条第4項第11号に規定する地域住宅団地再生事業を実施し、又は実施しようとする者」と読み替えるものとする。(ナ)(ウ)

(空家等及び空家等の跡地の活用に係るコーディネート業務)

**第30条の4** 第29条及び第30条の規定は、機構が法第11条第2項第9号の規定に基づき空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第20条に規定する業務を行う場合に準用する。この場合において、第29条第1項中「地方公共団体その他の市街地の整備改善に関する事業を実施し、又は実施しようとする者」とあるのは、「空家等対策の推進に関する特別措置法第7条第1項に規定する空家等対策計画を作成した市町村」と読み替えるものとする。(ノ)

## 第5節 公共施設及び利便施設の整備等

(公共施設及び利便施設の整備の基準)

**第31条** 機構が整備する公共の用に供する施設（以下「公共施設」という。）は、当該公共施設を整備する目的に適合した配置、規模、構

造及び設備を有するものとする。

- 2 機構が整備する整備敷地等の利用者又は賃貸住宅の居住者の利便に供する施設（地方公共団体の委託又は譲渡予約によるものに限る。以下この節において「利便施設」という。）は、当該施設を整備する目的に適合した配置、規模、構造及び設備を有するものとする。

（防災公園街区整備事業による防災公園の整備等）

**第32条** 機構が、防災公園街区整備事業（地方公共団体からの要請を受け、法第11条第1項第7号の規定に基づく防災公園の整備と法第11条第1項第1号から第3号までの規定に基づく周辺の市街地の整備改善を一体的に行い、都市の防災機能の向上を図る事業をいう。）を行う区域は、大都市地域又は地震防災に関する対策を強化する必要がある地域等の既成市街地で、かつ、防災機能が確保されていないと認められる区域とする。

- 2 前項による防災公園の整備は、地域防災計画その他の地方公共団体が策定する防災に関する計画において、避難地又は防災活動拠点として位置付けられている（位置付けられることが確実であるものを含む。）おおむね1ヘクタール以上のものを対象とする。（イ）

（こどもまんなか公園まちづくり事業による都市公園の整備等）

**第32条の2** 機構が、こどもまんなか公園まちづくり事業（地方公共団体からの要請を受け、法第11条第1項第7号の規定に基づく都市公園（こどもまんなか公園づくり支援事業制度要綱（令和6年4月1日付国都公景第97号）に基づくものに限る。）の整備と同項第1号から第3号までの規定に基づく周辺の市街地の整備改善を一体的に行う事業をいう。）を行う区域は、四大都市圏及び人口50万人以上の大都市並びに地域社会の中心となる都市における既に市街地を形成している区域とする。（オ）

（法第11条第1項第8号の業務を行う場合の民間事業者の施行する事業の区域の面積等）

**第33条** 機構が法第11条第1項第8号の規定に基づき公共施設を併せて整備する場合の民間事業者が施行する事業の区域の面積又は住宅の戸数は、次の各号に掲げる事業ごとに、当該各号に掲げる面積又は戸数以上とする。

- 一 法第11条第1項第8号イ、ニ、へ及びトの事業 1ヘクタール
- 二 法第11条第1項第8号ロの事業 第20条第2号に規定する面積
- 三 法第11条第1項第8号ハの事業 2.5ヘクタール
- 四 法第11条第1項第8号ホの事業 100戸

（整備費用の立替え）

**第34条** 機構が、地方公共団体の委託又は譲渡予約により公共施設又は利便施設を整備しようとするときは、当該地方公共団体の財政状況等により適時にこれらの施設を整備することが困難であることその他の機構が別に定める事由がある場合に限り、機構の資金を使用することができるものとする。この場合において、機構は、当該地

方公共団体との協議に基づき、当該施設の建設計画を作成するものとする。

- 2 機構は、前項の施設を整備したときは、速やかに当該施設をその管理者となるべき者に引き継ぐものとする。
- 3 機構は、第1項の施設を整備後、原則として3年以内に当該地方公共団体から当該施設を整備に要した費用の支払を受けるものとする。ただし、当該地方公共団体の財政状況等からみて特別の事情がある場合には、地方公共団体の一般財源による部分について、その支払を割賦支払の方法によるものとすることができる。
- 4 前項ただし書の割賦支払の方法による利率は、第1項の機構の資金の財源とされる借入金の利率を基に償還事務経費の額を勘案して別に定める率とする。
- 5 第3項ただし書の割賦支払の方法による場合の償還期間については別に定める。

#### 第6節 市街地施設等の建設、管理及び譲渡等

(市街地施設等の建設等の基準)

**第35条** 機構が建設又は整備する法第11条第1項第9号ロ、ハ及びニ、第10号、第14号並びに第15号ロ及びハの住宅又は施設(第31条第2項に規定する利便施設を除く。以下「市街地施設等」という。)は、当該住宅又は施設を建設又は整備する目的に適合した規模、構造及び設備を有するものとする。

(譲渡の対価等の決定)

**第36条** 機構は、市街地施設等を譲渡するときは、近傍同種の住宅又は施設の価額と均衡を失しないよう、譲渡の対価を定めるものとする。ただし、これにより難い特別の事情がある場合には、市街地施設等の建設(市街地施設等の取得を含む。)に要した費用及び事務費等を基準とし、市街地施設等の位置、用途等を勘案して定めることができる。

- 2 機構は、市街地施設等(住宅を除く。)を賃貸するときは、近傍同種の施設の賃貸料(権利金を含む。以下この項において同じ。)の額と均衡を失しないよう、賃貸料を定めるものとする。前項ただし書の規定は、これにより難い特別の事情がある場合について準用する。
- 3 機構は、第39条第2項の規定に基づいて住宅を賃貸する事業を行おうとする者に住宅を賃貸するときは、近傍同種の住宅の家賃の額を基準とし、当該住宅の管理に要する経費等を勘案して、賃貸料を定める。第1項ただし書の規定は、これにより難い特別の事情がある場合について準用する。(㊦)

(譲受人等の募集方法)

**第37条** 機構は、原則として市街地施設等の譲受人又は賃借人を公募するものとする。

- 2 省令第26条第1項の規定は、前項の公募について準用する。(㊧)

- 3 第1項の規定にかかわらず、機構は、次に掲げる場合には、市街地施設等の譲受人又は賃借人について、その募集を公募によらないことができる。
- 一 土地提供者等又は法第27条に規定する従前居住者（以下「従前居住者」という。）に譲渡し、又は賃貸する場合
  - 二 国若しくは地方公共団体又は特別の法律により設立された法人その他これに準ずる者に譲渡し、又は賃貸する場合
  - 三 第49条に規定する特定賃貸住宅と一体として建設を行う市街地施設等を当該特定賃貸住宅の譲受人に譲渡し、又は賃貸する場合
  - 四 災害、不良住宅等の撤去、都市計画法に基づく都市計画事業、土地収用法（昭和26年法律第219号）第20条（同法第138条第1項において準用する場合を含む。以下同じ。）の規定による事業の認定を受けている事業又は公共用地の取得に関する特別措置法（昭和36年法律第150号）第2条に規定する特定公共事業の執行に伴う住宅の除去その他の機構が特に必要と認める事由がある場合
  - 五 法第17条の2第1項の規定により機構の投資を受けて同項に規定する事業を営む者に当該事業により建設される市街地施設等を譲渡し、又は賃貸する場合(イ)
- （譲受人等の決定）

**第38条** 機構は、市街地施設等の譲受け又は賃借りの申込みをした者の数が譲渡し、又は賃貸する市街地施設等の数を超えるときは、抽選その他公正な方法により選考して、市街地施設等の譲受人又は賃借人を決定するものとする。

（譲受人等の資格）

**第39条** 市街地施設等の譲受人は、少なくとも次に掲げる条件を具備する者とする。ただし、第4号に掲げる条件については、機構が特別の事情があると認めるときは、この限りでない。

- 一 住宅である市街地施設等（第2項の規定に基づいて賃貸する住宅及び第37条第3項第5号に基づき事業を実施する者に譲渡する住宅を除く。以下この節において「住宅施設」という。）にあつては、次に掲げる者であること。(イ)(ウ)
- イ 自ら居住するため又は親族の居住の用に供するため住宅施設を必要とする者(ウ)
- ロ 事業者でその使用する従業員に対し住宅施設を貸し付け、又は譲渡しようとするもの(ウ)
- ハ 特定の事業者の使用する従業員に対し住宅施設を供給する事業を行う会社その他の法人(ウ)
- ニ 自ら居住するため若しくは親族の居住の用に供するため住宅施設を必要とする者又は事業者でその使用する従業員に対し住宅施設を貸し付けようとするものに対し住宅施設を譲渡する事業

を行おうとする者（機構の定める基準に従い当該住宅施設の主要構造部（建築基準法第2条第5号に規定するものをいう。以下同じ。）以外の部分を設けた者に限る。）（㍵）

二 住宅施設を除く市街地施設等（以下この節において単に「施設」という。）にあっては、当該施設をその設置の目的に応じて経営する能力がある者であること。（㍶）（㍷）

三 譲渡の対価の支払能力がある者であること。

四 譲渡の対価の支払につき確実な保証人がある者であること。

2 施設の賃借人は、少なくとも次に掲げる条件を具備する者とする。ただし、施設のうち、住宅を賃貸する事業を行おうとする者に賃貸する住宅にあっては、公募の方法により譲渡しようとしたにもかかわらず、前項第3号及び第4号に掲げる条件を備えた応募者がいなかった場合、又は民間事業者と共同で実施する業務により建設され、当該民間事業者から経営の立ち上がり段階における支援を目的として、当該住宅の賃貸に係る要請があった場合において、当該住宅を譲渡するまでの間、賃貸できるものとする。（㍸）（㍿）

一 施設をその設置の目的に応じて経営する能力がある者であること。

二 賃貸料の支払能力がある者であること。

（譲渡の対価の支払方法）

**第40条** 住宅施設の譲渡の対価の支払は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める支払の方法によるものとする。（㍿）（㊀）

一 前条第1項第1号イに掲げる者に譲渡する場合 即時支払

二 前条第1項第1号ロ又はハに掲げる者のうち機構の定める規模の事業及び機構の定める業種の事業を営む者に譲渡する場合 支払期間が20年以内の割賦支払

三 前条第1項第1号ロ又はハに掲げる者のうち前号の機構の定める規模の事業及び機構の定める業種の事業以外の事業を営む者に譲渡する場合 支払期間が15年以内の割賦支払

四 前条第1項第1号ニに掲げる者に譲渡する場合 即時支払

2 施設の譲渡の対価の支払は、即時支払又は支払期間20年を原則とする割賦支払の方法によるものとする。

3 機構は、前2項の規定にかかわらず、市街地施設等の譲受人の申出により、譲渡の対価の全部若しくは一部の支払期間を短縮し、又は譲渡の対価の全部若しくは一部を一時支払とすることができる。

4 機構は、住宅施設の譲渡の対価の支払が割賦支払の方法によるものである場合に、住宅施設の譲受人が災害その他特別の事情により、譲渡の対価の支払が著しく困難となったときは、譲渡の対価の支払方法を変更することができる。（㊁）

5 市街地施設等の割賦支払に係る割賦金の額の算出方法は、別に定

めるものとする。

(所有権の移転に関する規定の準用)

**第41条** 第13条の規定は、市街地施設等の所有権の移転について準用する。

(抵当権の設定)

**第42条** 機構は、市街地施設等の譲渡の対価の支払が割賦支払の方法によるものである場合には、当該市街地施設等の対価につき機構が有する債権を担保するため、譲受人に当該市街地施設等の上に第一順位の抵当権を設定させるものとする。

2 機構は、第39条第1項第1号ロ又はハに掲げる者である住宅施設の譲受人がその住宅施設の所有権の移転を受けた後、従業員又は特定の事業者の使用する従業員（以下この条及び第44条において「従業員」という。）にその所有権を直ちに移転する場合には、前項の規定にかかわらず、当該住宅施設の所有権の移転を受けた従業員に、当該住宅施設の譲渡の対価につき機構が有する債権を担保するため、当該住宅施設の上に第一順位の抵当権を設定させるものとする。(ソ)

3 機構は、住宅施設について特別の必要があると認めるときは、前2項の規定にかかわらず、譲受人、従業員若しくはこれらの者以外の者に、当該住宅施設以外のものの上に、第一順位の抵当権を設定させ、又は譲受人若しくは従業員に、当該住宅施設の上に第二順位の抵当権を設定させることができる。(ソ)

4 機構は、必要があると認めるときは、住宅施設の譲渡の対価につき機構が有する債権を担保するため、前3項の規定による担保のほか、別に相当の担保を供させるものとする。(ソ)

5 機構は、施設について特別の必要があると認めるときは、第1項の規定にかかわらず、譲受人若しくは譲受人以外の者に、当該施設以外のものの上に第一順位の抵当権を設定させ、又は譲受人に、当該施設の上に第二順位の抵当権を設定させることができる。

(譲渡契約等の内容)

**第43条** 機構は、市街地施設等の譲渡契約又は賃貸契約を締結するときは、少なくとも次に掲げる事項を契約の内容として定めるものとする。

一 機構が指定する期間内に、当該市街地施設等に関する所有権を移転し、又は質権、抵当権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転しようとするときは、あらかじめ、機構の承諾を受けること。

二 機構が指定する期間内に当該市街地施設等を契約により定められた用途以外の用途に供しないこと。ただし、機構の承諾を得たときは、他の用途に変更することができる。

三 前2号に掲げる事項その他譲渡契約又は賃貸契約の条項に違反

した場合の当該契約の解除その他の措置

(住宅施設の譲渡契約の解除条件等) (㉞)

**第44条** 機構は、第39条第1項第1号イに掲げる住宅施設の譲受人が次のいずれかに該当する場合には、当該住宅施設に係る譲渡契約を解除することができる。ただし、当該住宅施設に係る譲渡契約に買戻しの特約を付した場合において、機構が特に必要と認めるときは、当該住宅施設を買い戻すことができる。(㉞)

- 一 資格を偽る等不正な行為によって譲り受けた場合
- 二 譲渡の対価の支払を遅延した場合
- 三 機構の承諾を得ないで、機構が指定する期間内に、住宅施設を模様替し、又は増築した場合(㉞)
- 四 機構が指定する期間内に、住宅施設を故意又は重大な過失によりき損した場合(㉞)
- 五 前各号に掲げる場合のほか、前条各号に掲げる事項その他譲渡契約の条項に違反した場合

2 機構は、第39条第1項第1号ロ又はハに掲げる者である住宅施設の譲受人が、第1項各号(第2号を除く。)のいずれかに該当する場合のほか、次のいずれかに該当する場合には、当該住宅施設に係る譲渡契約を解除することができる。前項ただし書の規定は、この場合について準用する。(㉞)

- 一 譲渡の対価の支払を3か月以上遅延した場合
- 二 機構の承諾を得ないで、機構が指定する期間内に、住宅施設を従業員以外の者に譲渡し、又は貸し付けた場合(㉞)
- 三 住宅施設に火災保険を付さなかった場合(機構が特に火災保険を付す必要がないと認めたときを除く。)(㉞)

3 機構は、第39条第1項第1号ニに掲げる者である住宅施設の譲受人が第1項各号のいずれかに該当する場合のほか、次のいずれかに該当する場合は、当該住宅施設に係る譲渡契約を解除することができる。第1項ただし書の規定は、この場合について準用する。(㉞)

- 一 機構の承諾を得ないで、機構が指定する期間内に、自ら居住するため若しくは親族の居住の用に供するため住宅施設を必要とする者若しくは事業者でその使用する従業員に対し住宅施設を貸し付けようとするもの以外の者に住宅施設を譲渡し、又は他人に住宅施設を貸し付けた場合(㉞)
- 二 機構が指定する期間内に、譲受人から住宅施設を譲り受けることとなる者の選定を機構の定める基準に従わないで行った場合(㉞)  
(施設の譲渡契約等の解除条件等)

**第45条** 機構は、施設の譲受人が次のいずれかに該当する場合には、当該施設に係る譲渡契約を解除することができる。前条第1項ただし書の規定は、この場合について準用する。



- 一 資格を偽る等不正な行為によって譲り受けた場合
  - 二 譲渡の対価の支払を3か月以上遅延した場合
  - 三 譲渡の対価の支払が完了するまでの間に、故意又は重大な過失により施設をき損した場合
  - 四 前各号に掲げる場合のほか、第43条各号に掲げる事項その他譲渡契約の条項に違反した場合
- 2 機構は、施設の賃借人が次のいずれかに該当する場合には、当該施設に係る賃貸契約を解除することができる。
- 一 資格を偽る等不正な行為によって借り受けた場合
  - 二 賃貸料又は共益費の支払を3か月以上遅延した場合
  - 三 機構が指定する期間内に、施設を契約をもって定めた用途に供しなかった場合
  - 四 施設を故意又は重大な過失によりき損した場合
  - 五 前各号に掲げる場合のほか、第43条各号に掲げる事項その他賃貸契約の条項に違反した場合  
(譲渡の対価の支払等に関する規定の準用)

**第46条** 第17条及び第18条の規定は、市街地施設等について準用する。  
(権利金等の受領等に関する規定の準用)

**第47条** 第12条の規定は施設の使用に係る権利金等の受領について、第67条の規定は施設の賃貸料に係る信用保険契約の締結等について準用する。

(市街地再開発事業、防災街区整備事業又は住宅街区整備事業による施設等の譲渡等の基準)

**第48条** 第36条、第37条(第3項を除く。)及び第38条から前条までの規定は、他の法令に別段の定めがある場合を除き、法第11条第1項第3号から第5号までの業務(第3号又は第4号の業務にあつては、市街地再開発事業、防災街区整備事業又は住宅街区整備事業に係るものに限る。)により建設される施設等(法第11条第1項第1号の規定による整備敷地等の整備に伴い機構が取得する施設等、同項第13号の規定により建設する賃貸住宅、同項第14号又は第15号ロ若しくはハの規定により当該賃貸住宅と併せて整備する施設又は住宅及び同項第16号の規定により建設する賃貸住宅を除く。)について準用する。(ホ)(ハ)(ヨ)(ネ)(ウ)

2 前項において準用する第39条第2項ただし書の規定にかかわらず、法第11条第1項第3号(市街地再開発事業に係るものに限る。)又は第4号(市街地再開発事業に参加組合員として参加する場合に限る。)の業務により建設される施設等は、他の法令に別段の定めがある場合を除き、次に掲げる場合に限り、当該施設等を譲渡するまでの間賃貸することができるものとする。(ハ)(ヨ)(ネ)

一 公募の方法により譲渡しようとしたにもかかわらず、第39条第1項第2号から第4号まで(住宅施設にあつては第3号及び第4号)に掲げる条

- 件を備えた応募者がいなかった場合(ヨ)(リ)(ネ)
- 二 当該業務を民間事業者と共同で実施し、当該民間事業者から経営の立ち上がり段階における支援を目的として、当該施設等の賃貸に係る要請があった場合(ヨ)(ネ)
- 三 当該業務（法第11条第1項第3号の業務に限る。）により建設される施設等のうち、地域に貢献する機能の用に供する施設（都市計画に当該施設を整備することを定めるものに限る。）について、地権者等から運営の立ち上がり段階における支援を目的として、当該施設等の賃貸に係る要請があった場合(ウ)
- 四 当該業務を実施する地区を含む一定の区域におけるまちづくり（国又は地方公共団体の都市再生に関する計画に定められたものに限る。）の実現に向けた長期的な関与について、地方公共団体から要請があり、その関与に当該施設等の賃貸が必要な場合(オ)
- 3 第1項において準用する第37条第1項、第39条第2項ただし書及び前項の規定にかかわらず、次に掲げる場合には、施設等の譲受人又は賃借人について、その募集を公募によらないことができる。(ネ)
- 一 法第11条第1項第3号若しくは第4号の業務（市街地再開発事業又は防災街区整備事業に係るものに限る。）又は第5号の業務により建設される施設等を、土地提供者等又は国若しくは地方公共団体に譲渡し、又は賃貸する場合
- 二 法第11条第1項第4号の業務（市街地再開発事業又は防災街区整備事業に係るものに限る。）により建設される施設等を、当該施設等の効率的な運営を目的として、民間事業者（機構以外の組合員をいう。以下この号において同じ。）の要請を受け、一括賃貸（機構及び民間事業者が共同して同一の者に賃貸することをいう。）により賃貸する場合(オ)
- 4 第36条第3項の規定は、前2項の施設等について準用する。(ネ)
- (オ)

（特定賃貸住宅の譲渡等の基準）

**第49条** 機構が譲渡することを目的として建設（取得を含む。以下同じ。）を行う賃貸住宅（以下「特定賃貸住宅」という。）の管理及び譲渡等の基準については、次条から第52条までに定めるほか、第35条、第36条第1項、第41条、第42条（第2項及び第5項を除く。）、第43条、第44条（第3項を除く。）及び第46条の規定を準用する。この場合において、第44条第1項中「第39条第1項第1号イ」とあるのは「第51条第1項第1号ハ、ニ又はホ」と、同条第2項中「第39条第1項第1号ロ又はハ」とあるのは「第51条第1項第1号イ又はロ」と読み替えるものとする。

（特定賃貸住宅の譲渡の対価の支払の方法）

**第50条** 特定賃貸住宅の譲渡の対価の支払は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める支払の方法によるものとする。た

だし、機構が必要があると認めるときは、譲渡の対価のうち当該特定賃貸住宅に必要な土地の取得及び造成に要する費用を基準として機構が定める額については、一時支払とすることができる。

一 次条第1項第1号イ又はロに掲げる者のうち機構の定める規模の事業又は機構の定める業種の事業を営む者に譲渡する場合 支払期間が30年以内の割賦支払

二 次条第1項第1号イ又はロに掲げる者のうち前号の機構の定める規模の事業及び機構の定める業種の事業以外の事業を営む者に譲渡する場合 支払期間が15年以内の割賦支払

三 次条第1項第1号ハからホまでに掲げる者に譲渡する場合 支払期間が35年以内の割賦支払

2 機構は、前項第1号から第3号までの規定にかかわらず、特定賃貸住宅の譲受人の申出により、譲渡の対価の全部若しくは一部の支払期間を短縮し、又は譲渡の対価の全部若しくは一部を一時支払とすることができる。

3 機構は、特定賃貸住宅の譲受人が、災害その他特別の事情により、譲渡の対価の支払が著しく困難となったときは、譲渡の対価の支払の方法を変更することができる。

4 特定賃貸住宅の割賦支払に係る割賦金の額の算出方法は、別に定めるものとする。

(特定賃貸住宅の譲受人の資格)

**第51条** 特定賃貸住宅の譲受人は、少なくとも次に掲げる条件を具備する者とする。ただし、第3号に掲げる条件については、機構が特別の事情があると認めるときは、この限りでない。

一 次に掲げる者であること。

イ 事業者でその使用する従業員に対し住宅施設を貸し付けようとするもの(イ)

ロ 特定の事業者の使用する従業員に対し住宅施設を賃貸する事業を行う会社その他の法人(ロ)

ハ 自ら居住するため若しくは親族の居住の用に供するため住宅施設を必要とする者(以下この項において単に「住宅施設を必要とする者」という。)又は住宅施設を必要とする者に住宅施設を賃貸する事業を行う者に対し居住性の特に良好な住宅施設を賃貸する事業を行おうとする者(ハ)

ニ 事業者でその使用する従業員に対し住宅施設を貸し付けようとするもの又は事業者でその使用する従業員に対し住宅施設を貸し付けようとするものに住宅施設を賃貸する事業を行う者に対し居住性の特に良好な住宅施設を賃貸する事業を行おうとする者(ニ)

ホ 機構に対し住宅施設を賃貸する事業を行おうとする者(ホ)

二 譲渡の対価の支払能力がある者であること。

- 三 譲渡の対価の支払につき確実な保証人がある者であること。
- 2 機構は、特別の事情があるときは、前項の規定にかかわらず、譲受人の資格を別に定めることができる。
- (返還させた住宅等の管理又は処分)

**第52条** 機構が特定賃貸住宅の譲渡契約を解除して当該特定賃貸住宅を返還させ、又は特定賃貸住宅の買戻しをした場合における当該住宅の管理又は処分の方法は、別に定めるものとする。

#### 第7節 都市公園の建設等

(都市公園の建設の受託)

**第53条** 機構は、法第11条第1項第11号の規定に基づき、四大都市圏及び人口50万人以上の大都市並びに地域社会の中心となる都市において、地方公共団体からの委託により都市公園の建設を行う。(ウ)

- 2 前項による都市公園の建設の受託に当たっては、委託しようとする地方公共団体における都市公園事業の執行体制の状況、当該都市公園の整備の緊急性等を勘案し、機構が当該都市公園の建設を行う必要があると認められるものを受託するものとする。

(委託協定の締結)

**第54条** 機構は、都市公園の建設、設計及び工事の監督管理（以下この節において「都市公園の建設等」という。）を受託しようとするときは、委託しようとする地方公共団体と委託協定を締結するものとする。

- 2 前項の委託協定においては、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める事項を定めるものとする。

##### 一 建設の場合

- イ 目的
- ロ 建設の内容及び範囲
- ハ 建設の開始及び完了の時期
- ニ 費用の額及びその受領方法
- ホ 委託しようとする地方公共団体において行うべき措置
- ヘ 建設の完了後の措置に関する事項
- ト その他必要な事項

##### 二 設計又は工事の監督管理の場合

- イ 目的
- ロ 設計又は工事の監督管理の内容及び範囲
- ハ 設計又は工事の監督管理の開始及び完了の時期
- ニ 費用の額及びその受領方法
- ホ 委託しようとする地方公共団体において行うべき措置
- ヘ その他必要な事項

(都市公園の建設費等の負担)

**第55条** 機構は、都市公園の建設等を行うときは、これに要する費用

を委託しようとする地方公共団体に負担させるものとする。

2 前項の費用の範囲は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定めるものとする。

一 建設の場合

イ 工事の施行に直接必要な工事請負費、原材料費その他の工事費

ロ 工事の監督、検査その他工事の施行のために必要とする人件費、旅費及び庁費

ハ 業務の処理上必要とする一般管理費

ニ その他業務の処理に伴い必要を生じた費用

二 設計の場合

イ 設計を行うために直接必要な調査費、計画費その他の設計費

ロ 調査、積算その他設計を行うため必要とする人件費、旅費及び庁費

ハ 業務の処理上必要とする一般管理費

ニ その他業務の処理に伴い必要を生じた費用

三 工事の監督管理の場合

イ 工事の監督管理のため必要とする人件費、旅費及び庁費

ロ 業務の処理上必要とする一般管理費

ハ その他業務の処理に伴い必要を生じた費用

(特定公園施設の管理の基準)

**第56条** 法附則第12条第1項第2号の規定に基づき機構が管理する法附則第18条により廃止される前の都市基盤整備公団法（平成11年法律第76号。以下「旧都市公団法」という。）第28条第1項第11号に規定する公園施設（以下「特定公園施設」という。）で物品の販売の用に供するものに係る営業は、次項に規定する要件を備える者がいない場合及び機構が自ら当該営業を行うことを必要とする特別の事情がある場合を除き、機構以外の者に行わせるものとする。

2 機構以外の者で特定公園施設に係る前項の営業その他の営業を行うものは、当該営業を当該特定公園施設の設置の目的に適合して行うことができる十分な資力及び信用を有する者とする。

3 機構は、特定公園施設に係る営業を行う者から営業料を徴収するものとする。

(料金等の額の決定)

**第57条** 機構は、特定公園施設の利用に係る料金又は前条第3項の規定による営業料の額を定めるに当たっては、機構が管理するすべての特定公園施設に係る当該料金及び営業料の徴収総額（機構が自ら物品の販売の用に供する特定公園施設に係る営業を行う場合における物品の販売収入額を含む。）が機構が管理するすべての特定公園施設の設置及び管理に要する費用の合算額を償うものであり、かつ、

類似のものの料金又は営業料を勘案して公正妥当なものとなるよう定めるものとする。

(関連公園施設の建設及び管理)

**第58条** 機構は、特定公園施設の管理に係る工事の施行上密接な関連のある公園施設（以下この節において「関連公園施設」という。）の建設及び管理を受託しようとするときは、国と委託協定を締結するものとする。

2 前項の委託協定においては、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める事項を定めるものとする。

一 建設の場合

- イ 目的
- ロ 建設の内容及び範囲
- ハ 建設の開始及び完了の時期
- ニ 費用の額及びその受領方法
- ホ その他必要な事項

二 管理の場合

- イ 目的
- ロ 管理の内容及び範囲
- ハ 費用の額及びその受領方法
- ニ その他必要な事項

(関連公園施設の建設費等の負担)

**第59条** 機構は、関連公園施設の建設及び管理を行うときは、これに要する費用を国に負担させるものとする。

2 前項の費用の範囲は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定めるものとする。

一 建設の場合

- イ 工事の施行に直接必要な工事請負費、原材料費その他の工事費
- ロ 工事の監督、検査その他工事の施行のため必要とする人件費、旅費及び庁費
- ハ 業務の処理上必要とする一般管理費
- ニ その他業務の処理に伴い必要を生じた費用

二 管理の場合

- イ 施設の維持管理に直接必要な需要費、役務費その他の管理費
- ロ 施設の修繕、保全その他維持管理を行うため必要とする人件費、旅費及び庁費
- ハ 業務の処理上必要とする一般管理費
- ニ その他業務の処理に伴い必要を生じた費用

**第8節** 海外調査等業務

(法第11条第2項第10号に掲げる海外調査等業務) (ナ) (7) (4) (1)

**第59条の2** 機構は、法第11条第2項第10号の規定に基づき、海外社

会資本事業への我が国事業者の円滑な参入に資する調査、調整及び技術の提供を実施するときは、国土交通大臣が定める海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進を図るための基本的な方針に従って行うものとする。(ツ)(チ)(ウ)(ム)(リ)

### 第3章 賃貸住宅の管理等

(賃貸住宅の建設の基準)

**第60条** 機構は、賃貸住宅（法第11条第1項第3号から第5号まで、第9号、第13号若しくは第16号又は法附則第12条第1項第2号の規定により機構が建設、管理及び譲渡を行う賃貸住宅をいう。以下この条において同じ。）の建設を行うとき（第64条第1号へに掲げる者が賃貸住宅の主要構造部以外の部分を設ける場合を含む。）は、次に掲げる基準に適合するよう行うものとする。

一 住棟その他の建築物は、賃貸住宅の敷地内及びその周辺地域の良好な居住環境を確保するために必要な居住性能等を有するとともに、少子・高齢化、環境等に対する配慮がなされていること。

二 賃貸住宅は、必要な設備を備え、構造の安定性、火災時の安全性、劣化の軽減、維持管理への配慮、温熱環境、空気環境、光・視環境及び高齢者等への配慮等に関する適切な住宅性能を有すること。

三 賃貸住宅の規模及び間取りは、ファミリー向けを中心として入居者の世帯構成等に応じ、必要な水準が確保されていること。

2 機構は、賃貸住宅の立地条件、戸数等に応じ必要となる賃貸住宅の居住者の利便に供する施設の整備又は確保に努めるものとする。

3 第1項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目等は、別に定める。

(近接地建替えの実施基準)

**第60条の2** 機構は、近接地建替え（法第11条第1項第13号に規定する賃貸住宅の建替えのうち、現に存する賃貸住宅の除却を行うとともに、これらの存していた土地に近接する土地に新たにこれらに代わるべき賃貸住宅を建設することをいう。以下同じ。）を実施する場合は、次の各号に掲げるすべての事項を満たさなければならないものとする。(リ)

一 近接地建替えの実施により当該地域における賃貸住宅（機構が賃貸する住宅をいう。以下同じ。）が減少すること。

二 近接地建替えのための土地の取得に当たっては、当該土地所有者と民間事業者との間で土地譲渡に関する具体的な協議が行われていないことを、当該土地所有者又は地方公共団体に確認すること。

三 団地の統廃合等に伴い高齢者等の移転先として必要となる1階住戸やバリアフリー住戸を既存の賃貸住宅のみで確保することが

困難であること。

四 新たに建設する賃貸住宅への入居者は、近接地建替えにより入居する高齢者等を優先すること。

五 前各号の内容が適切に実行される計画となっていることについて、別に定めるところにより機構内部に設置される外部の有識者で構成される委員会の確認を受けること。

(住宅を賃貸する事業を行う者等に賃貸する場合の賃貸料の決定)

**第61条** 機構は、第64条第1号ロからヌまでに掲げる者に対して賃貸住宅を賃貸するときは、近傍同種の住宅の家賃の額を基準とし、当該賃貸住宅の管理に要する経費等を勘案して、賃貸料又は家賃(額を変更しようとする場合の家賃を除く。)を定める。ただし、これにより難い特別の事情があると認める場合には、賃貸住宅の建設(賃貸住宅の取得を含む。)に要した費用及び事務費等を基準として定めることができる。(リ)

(賃借人の募集方法)

**第62条** 機構は、第64条第1号イ、ニ、ホ、ヘ、ト又はチに掲げる者(ヘに掲げる者にあつては、賃貸住宅の主要構造部以外の部分を設ける者及び都心部の高額賃貸住宅において賃貸住宅を賃貸する事業を行おうとする者に限る。)に賃貸住宅を賃貸するときは、原則として賃貸住宅の賃借人を公募するものとする。(イ)

2 省令第26条第1項の規定は、前項の公募について準用する。(リ)

3 第1項の規定にかかわらず、機構は、土地提供者等若しくは従前居住者に賃貸する場合又は災害、不良住宅の撤去、都市計画法に基づく都市計画事業、土地収用法第20条の規定による事業の認定を受けている事業若しくは公共用地の取得に関する特別措置法第2条に規定する特定公共事業の執行に伴う住宅の除去その他の特別な事由により機構が必要があると認める場合は、賃貸住宅の賃借人の募集を公募によらないことができる。

(敷金等の受領等)

**第63条** 機構は、賃貸住宅の賃借人(次条第1号ヘ、ト又はチに掲げる者を除く。)から、賃貸契約締結時の家賃又は賃貸料の3月分に相当する金額の範囲内において敷金を受領することができる。ただし、家賃又は賃貸料の額が変更された場合は、敷金の額を変更することができる。

2 機構は、賃貸住宅の賃借人が、次条第1号ヘ、ト又はチに掲げる者である場合にあつては、当該賃借人から、賃貸料、賃貸契約の終了時における当該住宅の原状回復のために通常要する費用その他賃貸契約から生ずる債務を担保するため敷金を受領することができる。前項ただし書の規定は、次条第1号ヘ、ト又はチに掲げる者が賃借人である賃貸住宅の賃貸料の額が変更された場合について準用する。



- 3 機構は、賃貸住宅の使用に関し、賃貸住宅の入居者の共通の利便を図るために必要がある場合には、賃貸住宅の賃借人から、住宅の使用に関する共益費を受領するものとする。この場合において、その共益費の額は、入居者の受益の程度を勘案し、必要の限度において、かつ、賃借人相互間の公平を図るように算定した額とする。
- 4 機構は、賃貸住宅の賃借人から、第1項又は第2項に規定する敷金及び前項に規定する共益費以外に、権利金その他これに類する金品を受領しないものとする。

(賃借人の資格)

**第64条** 賃貸住宅の賃借人は、少なくとも次に掲げる条件を具備する者とする。

一 次に掲げる者であること。

イ 自ら居住するため又は親族の居住の用に供するため住宅を必要とする者（りに掲げる者に該当するものを除く。）

ロ 現に住宅に困っている者に対し住宅を賃貸しようとする地方公共団体、地方住宅供給公社又は地方公共団体が財産を提供して設立した一般社団法人若しくは一般財団法人で住宅の管理を行うことを目的とするもの(ト)

ハ 既成市街地における住宅市街地の整備改善に関する事業が実施される区域内において当該事業の実施に伴い移転が必要となった者に対し住宅を賃貸しようとする地方公共団体又は地方住宅供給公社

ニ 事業者でその使用する従業員又は学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校及び同法第134条第1項に規定する各種学校（以下「学校等」という。）を設置した者でその学校等に在学する者に対し住宅を貸し付けようとする者（へ及びりに掲げる者に該当するものを除く。）(ヨ)

ホ 特定の事業者の使用する従業員又は学校等に在学する者に対し住宅を賃貸する事業を行う会社その他の法人（へ及びりに掲げる者に該当するものを除く。）(ヨ)

へ 第60条第1項に掲げる基準その他機構の定める基準に従い賃貸住宅の主要構造部以外の部分を設け、若しくは当該部分を取得し、当該賃貸住宅を賃貸する事業を行おうとする者、当該事業者でその使用する従業員に対し当該賃貸住宅を貸し付けようとする者又は都心部の高額賃貸住宅において賃貸住宅を賃貸する事業を行おうとする者(ヨ)

ト 介護保険法（平成9年法律第123号）第42条の2第1項に規定する指定地域密着型サービス事業者で当該賃貸住宅において同法第8条第20項に規定する認知症対応型共同生活介護を行おうとするもの若しくは同法第54条の2第1項に規定する指定地域密着型介護予防

サービス事業者で当該賃貸住宅において同法第8条の2第15項に規定する介護予防認知症対応型共同生活介護を行おうとするもの又は高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第9条第1項に規定する登録事業者で当該賃貸住宅において同法第7条第5項に規定する登録事業を行おうとするもの（へに掲げる者に該当するものを除く。）（イ）（ロ）（ヌ）（フ）（ウ）

チ 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第22条に規定する社会福祉法人、医療法人、一般社団法人若しくは一般財団法人、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）に基づき設立された特定非営利活動法人又は障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）第29条第1項に規定する指定障害福祉サービス事業者で当該賃貸住宅において同法第5条第17項に規定する共同生活援助を行う事業を行おうとするもの（へに掲げる者に該当するものを除く。）（ロ）（ト）（チ）（リ）（ウ）

リ 機構とへ、ト又はチに掲げる者の賃貸契約がやむを得ない事情により終了した賃貸住宅の転借をしている者

ヌ 法第11条第1項第8号に掲げる事業又はマンションの建替え等の円滑化に関する法律第2条第4号に定めるマンション建替事業を施行する者で当該事業の施行に伴い移転が必要となった者に対して必要な仮住居を提供しようとするもの（ム）

二 家賃又は賃貸料の支払能力がある者であること。

（賃借人の決定）

**第65条** 機構は、前条第1号イ、ニ、ホ、ト又はチに掲げる者に賃貸住宅を賃貸する場合において、賃借りの申込みをした者の申込戸数が賃貸すべき賃貸住宅の戸数を超えるときは、抽選その他公正な方法により選考して、当該賃貸住宅の賃借人を決定するものとする。

2 機構は、前条第1号イに掲げる者に係る第62条第1項の公募及び前項の選考をするときは、地域の賃貸住宅の需要の現況及び将来の見通しを勘案して、高齢者等住宅に困窮する者が入居することができるよう配慮するものとする。

3 機構は、前条第1号へに掲げる者（賃貸住宅の主要構造部以外の部分を設ける者及び都心部の高額賃貸住宅において賃貸住宅を賃貸する事業を行おうとする者に限る。）に賃貸住宅を賃貸するときは、当該賃貸住宅の主要構造部以外の部分の建設に関する計画を提出させ審査する方法（賃貸住宅の主要構造部以外の部分を設ける者に限る。）、競争入札の方法その他賃貸住宅の公正かつ適切な賃貸の実施が確保される方法により選考して、当該賃貸住宅の賃借人を決定するものとする。

（ヨ）

（賃貸契約の内容）

**第66条** 機構は、第64条第1号ニ又はホに掲げる者に賃貸住宅を賃貸

するときは、少なくとも次に掲げる事項を賃貸契約の内容として定めるものとする。

一 当該賃貸住宅を事業者若しくは特定の事業者で自ら居住するため住宅を必要としている従業員又は学校等に在学する者若しくは特定の学校等に在学する者で自ら居住するため住宅を必要としている者に貸し付けること。(イ)

二 当該賃貸住宅の使用に関し、従業員又は学校等に在学する者から権利金その他これに類する金品を受領してはならないこと。ただし、賃借人が機構に対して支払うべき共益費及び敷金の金額の範囲内において、共益費及び敷金を受領することは、この限りでない。(イ)

2 機構は、第64条第1号へに掲げる者（都心部の高額賃貸住宅において賃貸住宅を賃貸する事業を行おうとする者に限る。）に賃貸住宅を賃貸するときは、将来的な譲渡の可能性を付した事項を賃貸契約の内容として定めるものとする。(イ)

（信用保険契約の締結等）

**第67条** 機構は、賃貸住宅の家賃又は賃貸料について、その債権を担保するため、信用保険契約を締結する等必要な措置を講ずるものとする。

（賃貸契約の解除条件）

**第68条** 機構は、賃貸住宅の賃借人が次のいずれかに該当する場合には、当該賃貸住宅に係る賃貸契約を解除することができる。

一 資格を偽る等不正な行為によって借り受けた場合

二 家賃又は共益費の支払を3か月以上遅延した場合

三 賃貸住宅を居住の用途以外の用途に供した場合（機構の承諾を得て、又は機構が予め定めるところにより、賃貸住宅の一部を居住の用途以外の用途に供した場合を除く。）

四 機構の承諾を得ないで、賃貸住宅を模様替し、又は増築した場合

五 賃貸住宅を故意又は重大な過失によりき損した場合

六 前各号に掲げる場合のほか、賃貸契約の条項に違反した場合

2 機構は、第64条第1号イに掲げる者である賃貸住宅の賃借人が前項各号のいずれかに該当する場合のほか当該賃貸住宅を他人に貸し付けた場合には、当該賃貸住宅に係る賃貸契約を解除することができる。

3 機構は、第64条第1号ニ又はホに掲げる者である賃貸住宅の賃借人が第1項各号のいずれかに該当する場合のほか第66条各号に掲げる事項その他賃貸契約の条項に違反した場合には、当該賃貸契約を解除することができる。

（賃貸住宅の処分）

**第69条** 機構は、特別の必要があると認めるときは、賃貸住宅を賃借人、当該賃貸住宅の建設と一体として建設された施設の譲受人、当該賃貸住宅の敷地について所有権若しくは借地権を有する者又は会社その他の法人に譲渡することができる。

2 前項の規定により賃貸住宅を譲渡する場合における譲渡の対価及び譲渡の方法は、別に定めるものとする。

3 機構は、特別の事由により必要があると認めるときは、賃貸住宅について、その住宅としての用途を廃止することができる。

(災害の発生により緊急に行う賃貸住宅の建設等)

**第70条** 機構が法第11条第1項第16号の業務を行う場合の賃貸住宅の建設、管理及び譲渡の方法その他の必要な事項については、別に定めることができる。

#### 第4章 その他の業務

(法第11条第3項各号に掲げる業務の受託)

**第71条** 機構は、法第11条第3項各号に掲げる業務を受託する場合には、受託契約の定めるところにより、その業務に要する費用を委託者に負担させるものとする。

2 前項の業務の範囲及び実施の方法その他受託に伴う必要な事項は、別に定めるものとする。

(法附則第12条第1項第4号に規定する業務)

**第72条** 第13条、第17条、第18条、第35条、第36条第1項、第37条(第3項第3号を除く。)、第38条、第39条第1項(第2号を除く。)、第40条(第2項を除く。)、第42条(第5項を除く。)、第43条及び第44条の規定は、法附則第12条第1項第4号に規定する業務に係る住宅(以下「分譲住宅」という。)の譲渡について準用する。この場合において、次に掲げる分譲住宅で旧都市公団がその解散の際に譲渡契約を締結していない住宅については、第40条第1項第1号中「即時支払」とあるのは「支払期間が35年以内の割賦支払」と読み替えるものとする。

一 平成9年度以前に締結された建設工事の請負契約により建設された住宅

二 平成9年度以前に締結された住宅の取得に関する契約により取得した住宅

三 平成9年度以前に都市再開発法第11条第1項の規定による認可を受けた市街地再開発事業で同法第9条の定款において参加組合員として定められたものの施行により取得した住宅

2 機構が分譲住宅の譲渡契約を解除して当該分譲住宅を返還させ、又は分譲住宅の買戻しをした場合における当該住宅の管理又は処分の方法は、別に定めるものとする。

(賃貸住宅等の業務の特例)

**第73条** 機構は、法附則第14条第1項の規定により同項に規定する業務を行う場合には、賃貸住宅及び施設の建設、管理及び譲渡の方法その他必要な事項について別に定めるものとする。

(宅地債券関連宅地の譲受人の決定の特例)

**第74条** 機構は、省令附則第7条第2項第4号に規定する宅地債券関連宅地（以下この条において単に「宅地債券関連宅地」という。）である宅地を譲渡しようとするときは、第10条の規定にかかわらず、同一期日に譲渡しようとする宅地債券関連宅地のすべての画地を一の申込受付単位とし、当該宅地債券関連宅地に係る画地の譲受けの申込みをした者で、その申込みの際次の各号に該当するもの（以下この条において「積立満了者」という。）を先順位者（それらの者のうち、当該宅地債券関連宅地をその者の第2希望順位以下の宅地債券関連宅地とする積立満了者があるときは、当該順位により積立満了者間の順位を決定する。）とし、当該宅地債券関連宅地について譲受けの申込みをした積立満了者以外の者を後順位者として、抽選その他公正な方法により、それらの者が譲り受ける画地を選択するための順位を決定し、当該順位に従い、それらの者の希望するところにより、当該宅地債券関連宅地に係る画地を譲り渡すものとする。この場合において、必要があるときは、積立満了者以外の者の申込みの受け付けの日を、積立満了者による画地の選択の日以後とすることができる。

一 その者（その被相続人を含む。）に係る省令附則第7条第1項の募集の際定められた同条第2項第1号の期日に、機構が法附則第15条第1項の規定により発行した都市再生機構宅地債券（以下この項において「宅地債券」という。）を引き受けた者（その相続人を含む。）であること。

二 その者（その被相続人を含む。）の引き受けた宅地債券のうち、額面金額（当該宅地債券のうち満期償還を受けたものがあるときは、償還前の額面金額を含む。）の合計額において5割以上で機構の定めた割合以上になる宅地債券を所有している（満期償還を受けた場合を含む。）者であること。

三 その者（その被相続人を含む。）に係る省令附則第7条第1項の募集の際同条第2項第5号に掲げられた優先譲受期間内に同項第4号に掲げられた宅地債券関連宅地の譲受けの申込みをした者であること。

2 機構は、第10条及び前項の規定にかかわらず、宅地債券関連宅地の画地ごとに譲受けの申込みを受け付け、当該申込みをした者のうち積立満了者を積立満了者以外の者に優先させ、抽選その他公正な方法により選考して、当該画地の譲受人を決定することができる。

3 旧都市公団が旧都市公団法第55条第2項の規定により発行した都

市基盤整備公団宅地債券を引き受けた者（その相続人も含む。）については、その者を都市再生機構宅地債券積立者とみなして前2項の規定を適用する。この場合において、第1項第1号中「都市再生機構宅地債券（以下この項において「宅地債券」という。）」とあるのは「都市再生機構宅地債券（旧都市公団が旧都市公団法第55条第2項の規定により発行した都市基盤整備公団宅地債券を含む。以下この項において「宅地債券」という。）」と読み替えるものとする

（住宅の譲受人の決定の特例）

**第75条** 機構は、住宅を譲渡しようとする場合において、独立行政法人都市再生機構法施行令（平成16年政令第160号）附則第32条による改正前の住宅宅地債券及び宅地債券令（昭和38年政令第146号）附則第2項の規定により読み替えて適用される同令第4条第2項に規定する住宅債券積立者（以下この条において単に「住宅債券積立者」という。）で当該住宅の譲受けの申込みの際次の各号に該当するもの（以下この条において「積立満了者」という。）があるときは、第38条の規定にかかわらず、機構が定める基準に従い、当該積立満了者を先順位者とし、当該住宅の譲受けの申込みをした当該積立満了者以外の者を後順位者として、それぞれ抽選その他公正な方法で選考して、当該住宅の譲受人を決定するものとする。

一 その者（その被相続人を含む。）に係る省令附則第14条の規定による廃止前の都市基盤整備公団法施行規則（平成11年建設省令第41号）附則第2条の規定により廃止される前の住宅・都市整備公団法施行規則（昭和56年建設省令第12号。以下この項において「旧住都公団法施行規則」という。）第28条第1項の募集の際定められた同条第2項第1号の期日に特別住宅債券を引き受けた者（その相続人を含む。）であること。

二 その者（その被相続人を含む。）の引き受けた特別住宅債券のうち、額面金額（当該特別住宅債券のうち満期償還を受けたものがあるときは、償還前の額面金額を含む。）の合計額において5割以上で機構の定めた割合以上になる特別住宅債券を所有している（満期償還を受けた場合を含む。）者であること。

三 旧住都公団法施行規則第28条第2項第4号に規定する優先譲受期間内に住宅の譲受けの申込みをした者であること。

2 旧都市公団法附則第6条第1項の規定により解散した住宅・都市整備公団が旧都市公団法附則第17条の規定による廃止前の住宅・都市整備公団法（昭和56年法律第48号）第55条第2項の規定により発行した特別住宅債券を引き受けた者（その相続人を含む。）については、その者を住宅債券積立者とみなして前項の規定を適用する。この場合において、同項第1号及び第2号中「特別住宅債券」とあるのは「特別住宅債券（旧都市公団法附則第6条第1項の規定により

解散した住宅・都市整備公団が旧都市公団法附則第17条の規定による廃止前の住宅・都市整備公団法（昭和56年法律第48号）第55条第2項の規定により発行した特別住宅債券を含む。）』と読み替えるものとする。

## 第5章 業務委託の基準

（業務委託の基準）

**第76条** 機構は、自ら実施することが効率的でないとする場合には、国若しくは地方公共団体又はこれらの者以外の者で機構がその能力等を勘案して適当と認めるものに次に掲げる業務を委託することができる。

- 一 調査、測量、試験及び研究
- 二 工事の設計
- 三 工事の施行
- 四 工事の監督及び検査
- 五 土地その他の不動産又は権利の取得、設定及び交換並びにこれらに伴う補償
- 六 整備敷地等、賃貸住宅、市街地施設等及び第72条に規定する分譲住宅の賃借人又は譲受人の募集、賃貸又は譲渡に関する契約の締結、家賃等又は譲渡の対価等の収納、維持補修その他の管理
- 七 積立者の募集
- 八 特定公園施設に係る利用料金の収納、営業その他の管理
- 九 その他機構の業務の遂行上委託することが適当であると認める業務

2 機構は、前項の規定により業務の委託をする場合には、機構が別に定める基準に従い、その業務に要する費用を負担するものとする。  
（委託契約の締結等）

**第77条** 機構は、前条の規定により業務を他に委託しようとするときは、当該業務の委託を受けようとする者と当該業務の委託に関する契約を締結するものとする。

2 前項の契約においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 委託業務の名称及び契約金額
- 二 委託業務の目的及び内容
- 三 委託業務の場所
- 四 委託業務の開始及び終了の時期
- 五 契約金額の支払の時期及び方法に関する事項
- 六 契約の変更に関する事項
- 七 その他必要と認められる事項

## 第6章 競争入札その他契約に関する基本的事項

（契約の方法）

**第78条** 機構は、売買、貸借、請負その他の契約を締結する場合には、一般競

- 争に付するものとする。
- 2 前項の規定にかかわらず、次の各号の一に該当する場合には、指名競争に付するものとする。
    - 一 契約の性質又は目的により競争に加わるべき者が少数で、前項の競争に付する必要がないとき。
    - 二 前項の競争に付することが不利と認められるとき。
  - 3 前2項の規定にかかわらず、次の各号の一に該当する場合には、随意契約によるものとする。
    - 一 契約の性質又は目的が競争を許さないとき。
    - 二 災害の応急復旧工事を行う場合その他緊急を要する場合において競争に付する暇がないとき。
    - 三 競争に付することが不利と認められるとき。
    - 四 競争に付する場合よりも明らかに有利と認められるとき（前号を除く。）。
  - 4 前3項に規定する場合のほか、機構の事業運営上特に必要がある場合には、指名競争又は随意契約によることができる。  
（競争契約の締結）

- 第79条** 競争による契約は、その契約の目的に従い、予定価格の制限の範囲内で最高の価格又は最低の価格をもって申込みをした者を契約の相手方とするものとする。ただし、機構の支出の原因となる契約のうち別に定めるものについて、相手方となるべき者の申込みに係る価格によっては、その契約の内容に適合した履行がなされないおそれがあると認められるとき、又はその者と契約を締結することが公正な取引の秩序を乱すこととなるおそれがある著しく不相当と認められるときは、予定価格の制限の範囲内の価格をもって申込みをした他の者のうち最低の価格をもって申込みをした者を契約の相手方とすることができる。
- 2 機構の所有に属する財産と機構以外の者の所有する財産との交換に関する契約その他その性質又は目的から前項の規定により難しい契約については、同項の規定にかかわらず、価格及びその他の条件が機構にとって最も有利なもの（同項ただし書の場合にあっては、次に有利なもの）をもって申込みをした者を契約の相手方とすることができる。
  - 3 機構は、別に定めるところにより事業運営上必要があると認めるときは、前2項の規定にかかわらず、申込みをした者のうち予定価格の制限の範囲内で最低の価格をもって申込みをした者（第1項ただし書の場合にあっては、予定価格の制限の範囲内をもって申込みをした他の者のうち最低の価格をもって申込みをした者、前項の場合にあっては、価格及びその他の条件が機構にとって最も有利なもの（前項において引用する第1項ただし書の場合にあっては、次に有利なもの）をもって申込みをした者）とその価格について協議を行い、合意を得て、その者を契約の相手方とすることができる。この場合において契約の価格は、合意を得た価格とする。



(整備敷地等の賃貸及び譲渡契約)

**第80条** 整備敷地等、住宅及び施設の賃貸、譲渡及び引渡し等の契約については、本章の規定にかかわらず、法、省令並びに第2章第2節及び第6節並びに第3章その他別に定めるところによる。(リ)

**第7章** 役員(監事を除く。)の職務の執行が法令に適合することを確保するための体制その他機構の業務の適正を確保するための体制の整備に関する事項(ル)

(内部統制に関する基本方針)

**第81条** 機構は、役員(監事を除く。)の職務の執行が法令に適合することを確保するための体制その他機構の業務の適正を確保するための体制を整備するとともに、継続的にその見直しを図るものとする。(ル)

(法人運営に関する基本的事項)

**第82条** 機構は、法人の運営基本理念及び運営方針を策定するものとする。(ル)

2 機構は、役員及び職員の倫理及び行動に関する指針を定めるものとする。(ル)

(理事会の設置及び理事の分掌に関する事項)

**第83条** 機構は、理事会の設置及び理事の分掌に関する規程等を整備し、次の事項を定めるものとする。(ル)

- 一 機構の意思決定の方法
- 二 理事会の設置
- 三 理事の事務分掌

(中期計画等の策定及び評価に関する事項)

**第84条** 機構は、中期計画等の策定及び評価に関する規程等を整備し、次の事項を定めるものとする。(ル)

- 一 中期計画等の策定方法
- 二 中期計画等の進捗管理体制
- 三 中期計画等に基づき実施する業務の評価体制
- 四 中期計画等の進捗状況のモニタリング
- 五 業務手順の作成
- 六 評価活動の適切な運営に関する事項
- 七 業務実績報告の作成

(内部統制の推進に関する事項)

**第85条** 機構は、内部統制の推進に関する規程等を整備し、次の事項を定めるものとする。(ル)

- 一 役員を構成員とする会議の設置
- 二 内部統制を担当する役員
- 三 本社における内部統制推進部門及び推進責任者
- 四 本部等における内部統制推進責任者
- 五 内部統制を担当する役員、内部統制推進部門及び推進責任者間における

報告会

- 六 内部統制を担当する役員から第1号に規定する会議への報告等
  - 七 内部統制を担当する役員と職員との意見交換
  - 八 内部統制を担当する役員によるモニタリング
  - 九 内部統制推進部門におけるモニタリング
  - 十 コンプライアンス違反等の事実発生時における対応方針等
  - 十一 反社会的勢力への対応方針等
  - 十二 研修会の実施
- (リスク評価と対応に関する事項)

**第86条** 機構は、業務実施の障害となる要因を事前にリスクとして識別、分析及び評価し、当該リスクへの適切な対応を可能とする規程等を整備し、次の事項を定めるものとする。(v)

- 一 リスク管理委員会の設置
- 二 業務部門ごとの業務フローの作成
- 三 業務フローごとに内在するリスク因子の把握及びリスク発生原因の分析
- 四 把握したリスクに関する評価
- 五 リスク発現時における対応方針、広報方針・体制
- 六 保有施設の点検及び必要な補修等
- 七 事故・災害等の緊急時に関する事項
  - イ 防災業務計画及び事業継続計画の策定及び計画に基づく訓練等の実施
  - ロ 事故・災害時の対策本部の設置、構成員の決定
  - ハ 事故・災害時の初動体制の構築及び情報収集の迅速な実施

(情報システム等の整備と利用に関する事項)

**第87条** 機構は、情報システムの活用等により、業務執行に係る意思決定プロセス及び経費支出の承認プロセスに係るチェック体制を確保するとともに、理事長の指示及び法人のミッションの確実な役職員への伝達並びに職員から役員への必要な情報の伝達が確保できる仕組み等を整備するものとする。(v)

2 機構は、情報システムの利用に関する規程等を整備し、次の事項を定めるものとする(v)

- 一 業務システムを活用した効率的な業務運営
- 二 情報を利用可能な形式に整えて活用できる事項

(情報セキュリティの確保及び個人情報保護に関する事項)

**第88条** 機構は、情報セキュリティの確保及び個人情報保護に関する規程等を整備し、次の事項を定めるものとする。(v)

- 一 情報セキュリティの確保に関する事項
  - イ 情報システムのぜい弱性対策、アクセスログの定期的点検、情報リテラシーの向上など情報システムにまつわるリスクに対するコントロールが適切に整備・運用されていることを担保するための有効な手段

の確保

ロ 情報漏えいの防止

二 個人情報保護に関する事項

イ 個人情報保護に係る点検活動の実施

ロ 「行政機関等の保有する個人情報の適切な管理のための措置に関する指針」の遵守（※）

（監事及び監事監査に関する事項）

**第 89 条** 監事は、監事及び監事監査に関する事項を監事監査要綱に定めるものとする。（レ）

2 機構は、監事が定める監事監査要綱を遵守するものとする。（レ）

3 役員（監事を除く。）及び職員は、他の役員又は職員が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は通則法、個別法若しくは他の法令に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、直ちに、その旨を監事に報告しなければならない。（レ）

4 職員は、監事から、その職務を行うために必要な文書の提出又は説明を求められたときは、これに応じなければならない。（レ）

（内部監査に関する事項）

**第 90 条** 機構は、監査室を設置し内部監査を実施するとともに、内部監査の結果に対する改善措置状況を理事長に報告するものとする。（レ）

（内部通報・外部通報に関する事項）

**第 91 条** 機構は、内部通報及び外部通報に関する規程等を整備し、次の事項を定めるものとする。（レ）

一 内部通報窓口及び外部通報窓口の設置

二 内部通報者及び外部通報者の保護

三 内部通報及び外部通報が、内部統制を担当する理事や監事に確実にかつ内密に報告される仕組みの整備

（入札・契約に関する事項）

**第 92 条** 機構は、入札及び契約に関する規程等を整備し、次の事項を定めるものとする。（レ）

一 監事及び外部有識者からなる契約監視委員会の設置

二 談合情報がある場合の緊急対応

三 契約事務の適切な実施、相互けん制の確立

四 随意契約とすることが必要な場合の明確化

五 通則法第 19 条第 7 項に規定する子法人との契約に関する取扱い

六 前号に規定する契約に係る再委託等情報の把握

（情報の適切な管理及び公開に関する事項）

**第 93 条** 機構は、情報の適切な管理及び公開に関し、文書管理規程等を整備し、法人の意思決定に係る文書が適切に管理されることを担保するとともに、財務情報を含む法人情報の W e b 等での公開に関する規程等を整備するものとする。（レ）

(役員等の責任の一部免除又は限定に関する事項)

**第94条** 機構は、役員及び会計監査人の通則法第25条の2第1項の賠償責任について、法令に定める要件に該当する場合には、主務大臣の承認によって、賠償責任額から総務大臣が定める額を控除して得た額を限度として、免除することができる。(レ)

(職員の人事・懲戒に関する事項)

**第95条** 機構は、職員の人事管理方針に関する規程等を整備し、次の事項を定めるものとする。(レ)

- 一 業務の適正を確保するための定期的な人事ローテーション
- 二 子法人との人事交流の在り方
- 三 職員の懲戒基準
- 四 長期在籍者の存在把握

#### 第8章 雑則(レ)

(延滞金)

**第96条** 機構は、整備敷地等、市街地施設等、特定賃貸住宅若しくは分譲住宅の譲渡の対価又は整備敷地等の地代、賃貸住宅の家賃若しくは賃貸料若しくは市街地施設等の賃貸料の支払を怠った者に対しては、支払をすべき金額につき、その支払をなすべき期日の翌日から支払をした当日までの日数に応じ、機構の定める割合により算定した延滞金の支払を請求するものとする。ただし、天災等の不可抗力その他機構が支払を怠ったことにつきやむを得ない事由があると認めるときは、その全部又は一部の額について、請求しない。

(違約金)

**第97条** 機構は、整備敷地等、市街地施設等、特定賃貸住宅又は分譲住宅の譲受人が、当該整備敷地等、市街地施設等、特定賃貸住宅又は分譲住宅の譲渡契約の条項に違反した場合には、当該譲受人に対し違約金の支払を請求することができる。

(国等に関する特例)

**第98条** 機構は、国若しくは地方公共団体又は特別の法律により設立された法人その他これに準ずる者に対し、整備敷地等、賃貸住宅、市街地施設等又は分譲住宅を譲渡し、又は賃貸するときは、第14条、第15条、第42条、第43条、第63条第1項及び第2項並びに第66条(第42条及び第43条にあっては、第49条及び第72条第1項において準用する場合を含む。)の規定によらないことができる。

(民有林における開発行為等)

**第99条** 機構は、法附則第12条第1項第1号又は第2号の業務(同号の業務にあっては、公的資金による住宅及び宅地の供給体制の整備のための公営住宅法等の一部を改正する法律(平成17年法律第78号)第3条の規定による改正前の法第11条第2項第1号又は第2号の業務に限る。)の業務として、森林法(昭和26年法律第249号)第10条の2第1項に規定する地域森林計画の対

象となっている民有林における開発行為を行う場合（都道府県知事の許可を受けようとするものを除く。）は、その開発行為が同条第2項各号に該当しないものとなるよう、あらかじめ都道府県知事と調整するものとする。(イ)  
(宅地建物取引等)

**第100条** 機構が行う法第11条並びに法附則第12条及び第14条の規定に基づく宅地建物取引においては、別に定めるところにより、宅地建物取引に関する専門的知識を有する職員の養成に努め、適正かつ公平な宅地建物取引を行うよう、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）で定める手法に準じた手法によって業務を行うものとする。(イ)

(伝統的建造物群保存地区における建築物の建築等)

**第101条** 機構は、文化財保護法（昭和25年法律第214号）第143条第1項に規定する伝統的建造物群保存地区において文化財保護法施行令（昭和50年政令第267号）第4条第5項後段の規定により協議することとされている行為を行う場合は、その行為が都市の健全な発展に資するものとなるよう、同条第3項に規定する基準に適合するよう行うものとする。(イ)

(都市計画法の開発行為等)

**第102条** 機構は、法第11条第1項第1号、第2号、第7号、第9号、第10号若しくは第12号から第17号まで又は法附則第12条第1項第1号若しくは第2号の業務として、独立行政法人都市再生機構法施行令第34条の規定の適用を受けないと仮定した場合に都市計画法第29条第1項若しくは第2項又は同法第43条第1項の許可を要する行為を行う場合、その行為が都市の健全な発展と秩序ある整備に資するものとなるよう、同法第29条第1項又は第2項の許可を要する行為については同法第33条に定める基準（市街化調整区域に係る行為にあっては同条及び同法第34条に定める基準）、同法第43条第1項の許可を要する行為については都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条に定める基準に適合するよう行うものとする。(イ)

## 附 則

(施行期日)

**第1条** この業務方法書は、平成16年7月1日から施行する

(第34条第4項に係る経過措置)

**第2条** 法附則第3条第1項により権利及び義務を機構に承継した地域振興整備公団及び旧都市公団が着手した地区において機構が整備する公共施設及び利便施設の整備に要した費用については、第34条第3項ただし書に定める割賦支払の方法による場合の支払金の利率は、同条第4項の規定にかかわらず借入金の利率を基に別に定める率とする。

(建築物の耐震診断及び耐震改修の業務の実施)

**第3条** 第71条の規定は、機構が法附則第12条第1項第5号の規定に基づき建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第29条の業務を行う場合に準用する。(ロ)カ)

(密集市街地整備に伴う従前居住者用賃貸住宅の建設等の業務の実施)

**第4条** 第35条及び第102条の規定は、機構が法附則第12条第1項第6号の規定に基づき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30条の2第1項に規定する業務を行う場合に準用する。この場合において、第35条中「法第11条第1項第9号ロ、ハ及びニ、第10号、第14号並びに第15号ロ及びハ」とあるのは「法附則第12条第1項第6号」と、第102条中「法第11条第1項第1号、第2号、第7号、第9号、第10号若しくは第12号から第17号まで又は法附則第12条第1項第1号若しくは第2号」とあるのは「法附則第12条第1項第6号」と読み替えるものとする。(ホ)(ノ)

**第5条** 削除 (ル)

(防災公園街区整備事業による防災公園の整備の特例)

**第6条** 第32条第1項に規定する防災公園街区整備事業が都市再生推進事業制度要綱第10条第7項に規定するリノベーション整備計画に位置付けられた場合にあつては、当該計画が同要綱第10条の6第2項各号の要件に適合するものに限り、第32条第2項中「おおむね1ヘクタール以上」を「0.15ヘクタール以上」とする。(ニ)(ホ)

**附則(イ)**

この規程は、平成17年7月22日から施行する。

**附則(ロ)**

この規程は、平成18年4月1日から施行する。

**附則(ハ)**

この規程は、平成18年8月22日から施行する。

**附則(ニ)**

この規程は、平成19年4月1日から施行する。

**附則(ホ)**

この規程は、平成19年9月28日から施行する。

**附則(ハ)**

この規程は、平成20年4月1日から施行し、改正後の第48条の規定について、同日前に都市再開発法第60条第2項各号に掲げる公告があつた事業については、なお従前の例による。

**附則(ト)**

この規程は、平成21年3月11日から施行する。

**附則(チ)**

この規程は、平成22年4月20日から施行する。

**附則(リ)**

この規程は、平成23年4月21日から施行する。ただし、第2条の2から第2条の7までの規定は、この規程の施行前に実施された事業及び独立行政法人都市再生機構の都市再生事業実施に係る基準を定める規程(平成19年独立行政法人都市再生機構規程第29号)の規定に基づく検証が既に行われているものについては適用しない。

#### 附 則(ヌ)

この規程は、平成23年8月2日から施行する。ただし、第64条第1号トの改正規定は、高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律（平成23年法律第32号）の施行の日（平成23年10月20日）から施行する。

#### 附 則(ル)

この規程は、平成24年4月5日から施行する。

#### 附 則(ロ)

この規程は、平成24年8月31日から施行する。

#### 附 則(リ)

この規程は、平成25年4月1日から施行する。ただし、第64条第1号チ中「第10項に規定する共同生活介護又は同条第16項」を「第15項」に改める規定は、平成26年4月1日から施行する。

#### 附 則(ハ)

この規程は、建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律（平成25年法律第20号）の施行の日（平成25年11月25日）から施行する。

#### 附 則(ニ)

この規程は、平成26年4月1日から施行する。

#### 附 則(ホ)

- 1 この規程は、平成26年8月19日から施行する。
- 2 第4条第1項、第19条第1項第8号並びに第20条第1項第1号ハ及び同項第3号イ（ロ）に規定する「都市機能誘導区域」は、次の各号に規定する区域を含むものとする。
  - 一 次のイ及びロを満たす場合における都市機能誘導区域となることが見込まれる区域（ただし、平成29年3月31日までに限る。）
    - イ 平成29年3月31日までに都市機能誘導区域を含む立地適正化計画（都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画をいう。以下同じ。）が作成されることが確実と見込まれること。
    - ロ イの立地適正化計画に、平成31年3月31日までに居住誘導区域（都市再生特別措置法第81条第2項第2号に規定する居住誘導区域をいう。以下同じ。）が設定されることが確実と見込まれること。
  - 二 平成31年3月31日までに居住誘導区域が設定されることが確実と見込まれる立地適正化計画に定められる都市機能誘導区域（ただし、平成31年3月31日までに限る。）
- 3 改正前の第4条第1項、第19条第1項第8号並びに第20条第1項第1号ハ及び同項第3号イ（ロ）の規定は、平成29年3月31日までに中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第9条第7項に規定する認定を受けた基本計画を作成した市町村においては、当該基本計画に係る同条第2項第9号の計画期間に限り、この規程の施行後も、なおその効力を有する。

#### 附 則(ヘ)

この規程は、平成27年4月1日から施行する。

**附 則(ソ)**

この規程は、平成28年3月9日から施行する。

**附 則(ツ)**

この規程は、平成30年8月31日から施行する。

**附 則(ネ)**

この規程は、令和元年7月5日から施行する。

**附 則(ナ)**

この規程は、地域再生法の一部を改正する法律（令和元年法律第66号）の施行の日（令和2年1月5日）から施行する。

**附 則(フ)**

この規程は、令和2年7月30日から施行する。

**附 則(ク)**

この規程は、令和3年7月28日から施行する。

**附 則(ケ)**

この規程は、令和3年12月7日から施行する。

**附 則(コ)**

この規程は、令和4年11月22日から施行する。

**附 則(カ)**

この規程は、令和5年12月14日から施行する。

**附 則(キ)**

この規程は、令和6年4月1日から施行する。