

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細則

(政策的意義及び民間のみでは実施困難な要因)

第1条 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（以下「基準」という。）

第3条第1号及び第2号に掲げる事項に係る基準第5条に規定する検証を行う場合には、次の各号に掲げるものを確認するものとする。

一 都市再生事業が、次に掲げる事業のいずれかに該当することにより、基準第1条に掲げる公の政策目的に資するものと認められること。

イ 都市再生特別措置法に基づき設置された都市再生本部が決定した都市再生プロジェクト等の国家的プロジェクトとして実施される事業

ロ 社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換に資するものとして、大規模工場跡地等の低未利用地の土地利用転換による都市機能の高度化や既成市街地における生活、交流、経済拠点の形成を図る事業

ハ 中心市街地活性化等の地域活性化に資するものとして、地方都市等の中心市街地における賑わい創出やまちなか居住の推進等を図る事業

ニ 防災性向上や環境改善による国民が安全で安心して暮らせるまちづくりに資するものとして、防災対策の推進や良好な住宅市街地の形成が必要な区域において、防災上危険な建築物の建替促進による耐震・不燃化の促進や避難場所・避難路等の市街地環境の整備改善を図る事業

ホ その他前各号の事業と同等に公の政策目的に資するものと認められる事業

二 都市再生事業が、次に掲げる事項のいずれかに該当することにより、民間のみでは実施困難な要因を有していると認められること。

イ 権利者数が多く権利調整に時間を要すること、他の周辺整備事業や都市計画との調整が必要であること等により、事業期間長期化のおそれがある等、民間事業者のみで負うには事業に内在するリスクが高いと見込まれること。

ロ 事業区域が大きく、基盤整備等に伴う初期投資額が多額であること等から、懐妊期間が長い事業である、又は期待される収益が事業費用に比して低位である等により、民間事業者のみでは適正な収益が得られないと見込まれること。

ハ 属性の異なる権利者の存在、過去の再開発計画の頓挫等により、関係者の合意形成が困難である等、中立性や公平性が求められること。

ニ 地区に早期に解決すべき重要な課題があること等により、地方公共団体等の政策に沿ったまちづくりへの民間誘導が強く必要とされること、主要な地権者等に公的機関による事業実施の強い意向があること等、公的機関としての公共性を求められること。

ホ 事業スケジュールに影響を与える可能性のある大規模又は複雑な公共施設の整備が必要であること等により、機構が有する施行権能に基づき事業を行うことが合理的であると見込まれること。

三 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当該事業の実施が必要であると判断したことが、機構に対する要請、同意、事業認可等の書面により確認できること。

四 地権者等が民間事業者のみでは実施困難と判断したことが、地権者等又は地権者等の相当数により構成される団体の要請又は同意に係る書面により確認できること。

2 前項第四号に規定する確認は、都市再生事業が次に掲げるもののいずれかに該当する場合には、その確認を要しないものとする。

一 機構法第 13 条に規定する国土交通大臣の要求又は機構法第 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

二 国又は地方公共団体がその所有地の機構への譲渡を妥当であると判断したことが客観的に確認できる場合

三 政策的意義が高い事業であるにもかかわらず、事業の特性等から前項第四号に規定する確認が困難な場合において、地方公共団体からの要請等に係る書面（前項第三号に係る書面を含む。）により、地方公共団体が民間事業者のみでは事業実施が困難であると判断したことが客観的に確認できる場合

（事業の採算性）

第 2 条 基準第 3 条第 3 号に掲げる事項に係る基準第 5 条に規定する検証は、次の各号に掲げるものを確認することにより行うものとする。

一 事業実施に伴う想定キャッシュフローの事業実施又は事業参加の決定時点における正味現在価値

二 事業実施又は事業参加の決定時点における事業収支（土地等の譲渡を伴う事業に限る。）

（適切な民間誘導）

第 3 条 基準第 3 条第 4 号に掲げる事項に係る基準第 5 条に規定する検証は、基盤整備後の民間事業者の事業参画機会の創出に係る計画内容を確認することにより行うものとする。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる場合については、その確認を要しないものとする。

一 民間事業者による事業に機構が参加する場合

二 機構法等の規定に基づき国又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

附則

（施行期日）

第 1 条 この細則は、平成 20 年 4 月 1 日から施行するものとする。