

都市再生事業実施基準

(目的)

第1条 この基準は、独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）が都市再生事業を実施するに当たり、民間事業者が行う都市再生事業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役割を担うものに限るための事業実施基準等に関する事項を定めるものである。

(定義)

第2条 この基準において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 機構法 独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）
- 二 都市再生事業 機構法第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（委託に基づき行うもの、機構法第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。）
- 三 特別措置法 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）
- 四 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
- 五 事業評価監視委員会 独立行政法人都市再生機構事業評価実施規程（平成16年独立行政法人都市再生機構規程第23号）第11条第1項の規定に基づく事業評価監視委員会

(事業実施基準)

第3条 機構が実施する都市再生事業は、民間事業者が行う都市再生事業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。

- 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ないものとする。
 - 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又はこれらの者の相当数により構成される団体（以下「地権者等」という。）からの要請があること。
 - 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 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。
 - 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ないものとする。
- 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4条 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。
- 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。

(国が関与する地域内の事業実施基準への適合の検証)

- 第5条 機構が実施する事業が、次条第1項第1号に該当する場合は、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として適合検証を行うものとする。

(適合検証の方法)

- 第6条 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4条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。
- 一 事業を実施する区域が特別措置法第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 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
 - 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 別表に掲げる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はこの限りではない。
- 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。
- 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。）。
- 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4条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。
- 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 別表に掲げる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。
 - 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。
- 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。）。

（検証結果の評価等）

- 第7条 機構は、第4条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事業評価監視委員会の意見を聴かなければならないものとする。
- 2 事業評価監視委員会は、検証の結果について評価を行うものとする。
 - 3 事業評価監視委員会は、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。
 - 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号ただし書きの場合は、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。

(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8条 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、機構法第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。
- 2 前項の場合においては、事業評価監視委員会は前条第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。

(運用に必要な事項)

- 第9条 この基準に定めるもののほか、この基準の運用に必要な事項については別に定める。

附 則

(施行期日)

- 第1条 この基準は、平成23年4月21日から施行する。

(事業実施基準の適用除外)

- 第2条 この基準は、施行日において既に事業を実施しているもの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。

別表 政策実現効果

事業の目的	区域	政策目的	政策実現効果の項目の一例
(1) 民間事業者が行う都市再生事業に対する支援	都市再生緊急整備地域及び都市再生予定地域	<ul style="list-style-type: none"> ●国際競争力強化 ●低炭素型社会の促進 ●交通結節点等の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ●民間建設投資誘発額 ●大規模（Aクラス）ビルの床面積 ●街区規模 ●居住人口 ●就労者数（外国人就労者数等） ●乗り換え時間 <p style="text-align: right;">等</p>
(2) 地方公共団体が行うまちづくりに対する支援及び補完	大都市	<ul style="list-style-type: none"> ●集約型都市構造への転換 ●集約拠点の再生（都市基盤の再構築、工場跡地等の土地利用転換） 	<ul style="list-style-type: none"> ●居住人口 ●踏み切り待ち時間 ●交通混雑度 ●民間建設投資誘発額 <p style="text-align: right;">等</p>
	地方都市	<ul style="list-style-type: none"> ●集約型都市構造への転換 ●まちなか居住の促進 ●集約拠点の再生（老朽建築物の建替え促進） 	<ul style="list-style-type: none"> ●まちなか居住人口 ●公益・福祉施設等の整備 ●歩行者通行量 ●バリアフリー整備 ●民間建設投資誘発額 <p style="text-align: right;">等</p>
	密集市街地等	<ul style="list-style-type: none"> ●安全・安心まちづくりの推進（災害事前復興） ●避難地の確保 	<ul style="list-style-type: none"> ●消防活動困難区域 ●避難路の延長 ●不燃領域率 ●避難場所の面積（避難人口） <p style="text-align: right;">等</p>

注) 大都市区域は、四大都市圏等の区域とし、大都市区域以外の区域を地方都市区域とする。