

平成23年4月26日

「都市再生事業実施基準（案）」に関する意見等の募集の結果について

独立行政法人都市再生機構

当機構では、平成23年1月11日から平成23年1月31日まで、当機構ホームページにおいて「都市再生事業実施基準（案）」に関する御意見又は御提案（「意見等」といいます。）の募集を行った結果、意見募集に係るページに3,600件を超えるアクセスをいただくとともに、6件の意見等をいただきました。

いただいた意見等の概要及びそれに対する当機構の考え方を以下のとおり取りまとめましたので、公表いたします。

皆様方の御支援に深くお礼申し上げますとともに、今後とも当機構の業務につきまして御協力を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

○ いただいた意見等の概要と当機構の考え方

番号	意見等の概要	当機構の考え方
1	<p>地方公共団体が、鉄道連続立体交差、駅前広場、道路等の都市計画事業を実施する場合、これらの事業地内の地権者は転出することとなるが、都市における重要な駅前の商業地域等においては、地域商業活性化・地域まちづくりの観点から、隣接地における再開発等による生活再建が望ましい。このような生活再建の可能性が少なければ、都市計画事業実施の困難性も増す。</p> <p>都市計画事業による転出者を含む隣接地での公共施設も含めた再開発については、規模にかかわらず機構が実施できる事業に位置づけるべきである。</p>	<p>ご指摘の通り、都市における重要な駅前の商業地域等において、都市計画事業（公共施設等の整備）の実施に併せて、隣接地を含めた再開発を実施することは、都市計画事業を進める上で有効であると認識しており、機構として取り組むべき事業であると認識しております。</p> <p>今後は、具体の事業について事業実施基準への適合が確認されれば、機構として当該事業の実施に向けて検討を行うこととなります。</p>
2	<p>（1）民間事業者が行う都市再生事業を「国が関与する地域内において」としているが、この「国が関与する地域」は第5条第1項第1号で都市再生緊急整備地域・都市再生予定地域内と規定している。しかし国が関与する地域</p>	<p>（1）「国が関与する地域」には、様々な地域があると認識しております。その中で、都市再生緊急整備地域・都市再生予定地域は、計画的に民間事業者による都市再生を促進すべき地域として明確に位置付けられており、国が</p>

<p>は必ずしも緊急整備地域だけではない。</p> <p>一方、国・地方の財政状況等を考えると、今後ますます民間事業者が役割を担うことが期待され、「都市再生機構のあり方に関する検討会報告書」でも民間事業のリスクヘッジが機構の役割とされている。</p> <p>以上のことから、「国が関与する地域」には国が認定した計画等の地域を含めて、これらの地域での民間事業者の参画を促進させるべきである。</p> <p>(2) 民間事業者の都市再生事業の支援を目的とする場合において、機構の実施する事業は、事業の実施段階で必ず民間事業者が参画する機会があり、機構が事業主体となることにより複数の民間事業者が参画しやすい状況を生み出せることから、事業実施者の公募規定は不要である。</p> <p>(3) 機構の事業採算性の確保という項目の中に正味現在価値(NPV)が記載されているが、NPVは投資判断の指標であり、事業採算性の指標ではない。</p> <p>(4) 地方公共団体のまちづくり支援及び補完を目的とする場合において、地方公共団体が費用負担または関連事業の実施を確約するためには原則として議会の議決が必要になるが、機構が事業を実施することが明確になっていない段階でこのような議決を得ることは現実的ではない。</p>	<p>関与する地域として客観的に分かりやすく整理できるものと考えております。また、今般の外部有識者で構成される第三者委員会における検討においても同様の結論となったところです。</p> <p>都市再生緊急整備地域・都市再生予定地域以外の地域では、まちづくりの主体である地方公共団体を支援及び補完する役割の中で、地方公共団体との役割分担のもと民間事業者の参画を促進することになります。</p> <p>(2) 行政刷新会議や都市再生機構のあり方検討会の指摘を踏まえ、「民間のみでは実施困難なこと」の判断に客観性を持たせるため、公募という手続きの導入が必要と考えております。</p> <p>(3) 事業採算性の妥当性については、NPVに加えて必要に応じて事業収支についても確認することとしております。</p> <p>(4) 事業実施基準の適合検証は、機構が事業を実施する前に行う必要があります。適合検証の時期を見直すことは考えておりません。</p> <p>地方公共団体においては、必要な意思決定を行っていただくこととなりますが、意思決定の前に、機構としても適合検証を視野に入れた検討及び調整を十分に行わせていただき、地方公共団体の方々にご迷惑をおかけしないように努めて参ります。</p>
--	---

3	<p>(1) 地方公共団体が地方都市活性化のために、街づくりの一環として位置づけた事業であれば良いと考えます。</p> <p>(国政での位置づけを条件づけるのは、地方主権との関係で疑問が残ります)</p> <p>地方公共団体が適切な役割分担を果たしている場合とは、事業段階を意識している表現でしょうか？コンサルティング段階は、役割分担は調査費負担が良いと考えます。</p> <p>(2) 正味現在価値 (NPV) 算出の際の割引率の原則 4% の根拠資料は示されているのでしょうか？政策的に重要と考えられる事業の場合は、民間都市再生事業支援の場合より割引率が低くて良いと考えます。</p> <p>今後も金利の上昇が余り想定できない現時点での、原則 4% は高くはないのでしょうか？国債・銀行金利が 1% 上がった場合はどうなるのでしょうか？</p>	<p>(1) 国の機関である機構としては、国が定めた方針に基づき地方公共団体が位置つけた事業であれば、関与は可能と考えておりますが、国の方針に反するような事業については、機構として関与することは困難と考えております。</p> <p>地方公共団体の適切な役割分担としては、事業実施段階時におけるものと考えております。</p> <p>(2) NPV 算出の際の割引率は、機構の公的機関としての特性を考慮し、設定したものです。</p> <p>割引率は原則として 4% と設定しておりますが、個別事業の特性等も考慮することとしており、その際には根拠等について事業評価監視委員会において審議していただくこととしております。</p>
4	<p>地方公共団体のまちづくり支援及び補完を目的とする場合において、議会承認を得た後に、機構の検証や、事業評価監視委員会による評価が行われることについては、もし、検証や評価による事業修正等があった際の、議会説明や事業スケジュール上のリスクが大きく、事務実施上の大きな障害となります。</p> <p>このため、検証及び評価の時期等について、地方公共団体の議会承認との位置づけを踏まえて、見直しをされたい。</p>	<p>事業実施基準の適合検証及び評価は、事業を実施する前に行う必要があり、適合検証の時期等を見直すことは考えておりません。</p> <p>地方公共団体における意思決定の前に、機構としても適合検証を視野に入れた検討及び調整を十分に行わせていただき、地方公共団体の方々にご迷惑をおかけしないように努めて参ります。</p>
5	<p>国や圏域全体の経済成長を牽引する役割を担う拠点開発事業について</p>	<p>事業実施基準への適合を確認しつつ事業実施に努めて参ります。</p>

	は、地方公共団体と民間事業者での対応には限界があり、国の政策として、国などの支援や、国の事業実施機関である機構のリスク負担を含めた積極的な参画が必要である。	
6	民間が担えない部分を担い、民間事業者や地方公共団体が担えるところは後方支援に留めるという「都市再生事業実施基準（案）」の基本方針に反論するものではありませんが、事業の進め方を充分吟味されないまま、地域住民を苦しめる仕事を平然と行うことのないように、その運用方法を間違えないように強く求めます。	いただいた意見を真摯に受けとめ、適切な事業実施基準の運用に努めて参ります。

< 担当部署（お問い合わせ先） >

- 都市再生事業実施基準について  
都市再生企画部 パブリックコメント担当
- パブリックコメントの手続きについて  
カスタマーコミュニケーション室 パブリックコメント担当  
(住所) 〒231-8315  
神奈川県横浜市中区本町6-50-1  
横浜アイランドタワー  
(電話番号) 045-650-0111 (代)