

UR都市機構の都市再生事業実施基準の概要

基準の明確化と第三者機関での検証結果の評価によって、政策的意義の高い都市再生事業を実施。

UR都市機構は、独立行政法人整理合理化計画（平成19年12月閣議決定）を受けて都市再生事業実施に係る基準を策定し、都市再生事業の政策的意義、民間のみでは実施困難な要因、事業の採算性及び民間投資誘導の見込み等が基準に適合するかを検証した上で都市再生事業を実施してきました。

平成23年4月からは、UR都市機構が実施する都市再生事業の区分（「民間都市再生事業の支援」「地方公共団体のまちづくり支援・補完」）ごとに基準を策定し、適合検証を行うこととなりました。また、検証結果については事業着手前に、学識経験者等の第三者から構成される事業評価監視委員会の評価を受けることになりました。評価結果については、事業実施後にUR都市機構ホームページにおいて公表いたします。

民間都市再生事業の支援の検証

1 政策的意義

国の関与する計画への位置づけ、計画内容を確認

- ・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など

* 「国の関与する計画」…都市再生特別措置法第2条第3項の都市再生緊急整備地域または同法第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

地方公共団体のまちづくり支援・補完の検証

1 政策的意義

国の政策に沿った地方公共団体の都市再生関連のまちづくりのための計画、事業実施の議会承認などを確認

- ・集約型都市構造への転換
- ・集約拠点の再生
- ・まちなか居住の促進
- ・安全・安心まちづくりの推進 など

2 政策実現効果の目標

エリア特性をふまえ、政策目的に応じた政策実現効果の目標を設定

3 地方公共団体や地権者等の意向の確認

- (1) 地方公共団体の要請
地域のまちづくり等の観点から、UR都市機構による事業実施を必要と判断した内容
- (2) 地権者等の要請
民間事業者のみでは事業実施困難と判断した内容

3 地方公共団体の意向の確認

- (1) 地方公共団体の要請
・地域のまちづくり等の観点から、UR都市機構による事業実施を必要と判断した内容
・地方公共団体が自ら事業実施することが困難、または適切ではないと判断した内容
- (2) 地方公共団体との役割分担
・事業実施における地方公共団体とUR都市機構との適切な役割分担（補助金、リスク分担、関連事業の実施等）

4 民間困難性と民間支援の確認

- (1) 民間事業者の事業実施意向の確認
地方公共団体や地権者等の同意のもと、UR都市機構に代わり事業を実施する事業者を公募し、その結果として条件を満たす応募者がいない場合
- (2) 民間支援内容の確認
・長期化リスクの軽減
・中立・公平性のある調整

4 民間困難性と民間投資誘導の確認

- (1) 民間事業者では代替できないことの確認
・長期化リスク等の内在
- ・中立性・公平性の必要性
- ・施行権能を用いる事業であること
- (2) 民間誘導内容の確認
・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
- ・建築物建設について民間事業者を原則公募
- ・市街地再開発事業における特定事業参加者、特定建築者制度等の活用

5 事業採算性の確認

事業実施に伴う想定キャッシュフローの正味現在価値（割引率は原則4%）や事業収支を確認

第三者委員会における適合検証結果の評価

・事業着手前に、基準への適合検証結果について第三者委員会の審議・評価を受ける

・評価結果の事業への反映・見直し

UR都市機構による都市再生事業の実施、評価結果の公表