

都市再生事業実施に係る基準について

UR都市機構におきましては、平成 19 年 12 月に閣議決定された「独立行政法人整理合理化計画」を踏まえ、「都市再生事業実施に係る基準案」を策定し、今年 2 月 20 日～3 月 10 日にかけて実施したパブリックコメントの募集結果及び平成 19 年度第 3 回事業評価監視委員会の審議を経て、当該基準を決定したので発表します。

(マスコミ関係の方のお問い合わせ先)

本社 業務企画部 企画チーム

(電話) 045-650-0383

本社 カスタマーコミュニケーション室 報道担当

(電話) 045-650-0887

街に、ルネッサンス



UR都市機構

都市再生事業実施に係る基準について

1 政府方針

●規制改革推進のための3ヵ年計画【平成19年6月閣議決定】

- 機構の行うべき都市再生事業を民間のみでは実施困難なものとするため、例えば、権利関係が輻輳し調整が難しいこと、採算性が低いことなど機構が事業を行うことのできる基準を明確化する。

●整理合理化計画【平成19年12月閣議決定】

- 都市再生機構が行う都市再生事業は、現在計画実行中のものを除き、防災性の向上や環境の改善、地方の都市再生など公の政策目的に資するものに限定する。
- 都市再生機構が行うべき都市再生事業の機構施行としての事業実施や参加組合員としての事業参加については、当該手法で事業を実施する必要性、事業の採算性、賃貸住宅政策上の必要性等があるものに限定することとし、それらを判断するための基準を平成19年度内に明確化する。
- 機構施行としての事業実施又は参加組合員としての事業参加の決定に当たり、上記の基準への適合について検証した上で、直近に開催される外部有識者からなる事業評価監視委員会に報告し、同委員会において検証結果の評価を行うとともに、都市再生機構は、評価結果を公表することにより説明責任を果たす。

2-1 都市再生事業の今後の方向性

◆ コーディネート業務により、地方公共団体や民間のニーズを的確に把握し、開発コンセプトの策定や事業手法の検討を実施することで、民間投資誘導等をサポート。

◆ 事業化段階においては、公の政策目的に資するもので民間のみでは事業実施が困難な場合に、適切な役割分担のもとに事業に参画。

◆ 基盤整備を行った後は、上物建設について民間事業者の公募を行う等、民間の事業参画機会を計画的に創出。

事業実施基準に基づき参画の是非を判断

2-2 都市再生事業の今後の方向性 (取組みを強化する事業)

URが行う都市再生事業については、中心市街地の活性化、防災性の向上など公の政策目的に資する事業への取組みを強化し、民間のみでは実施困難な事業に限定

◆中心市街地活性化等の地域活性化に資する事業 (事例 鹿兒島県鹿屋市など)

【従前】



地方都市の複合交流拠点の形成



【従後】

◆防災性向上に資する密集市街地の整備改善のための事業 (事例 三軒茶屋地区など)

■都市計画道路補助209号線の整備

■防災広場の整備



■密集市街地の区域



◆社会経済情勢の変化に対応した都市構造の転換に資する等、公の政策目的に資するもので民間のみでは実施困難な事業 (事例 豊洲二丁目地区など)

など

3

2-3 都市再生事業の今後の方向性 (廃止・縮小する事業)

民間で実施可能な以下の事業等については、廃止・縮小する。

・大規模な公共施設整備の必要がない工場跡地を取得して整備するような事業 (事例 油上新町地区など)

【従前】



【従後】

・不整形地を取得した後に、周辺を追加買収し整備するような小規模な事業 (事例 東日本橋一丁目地区など)

【従前】



【従後】

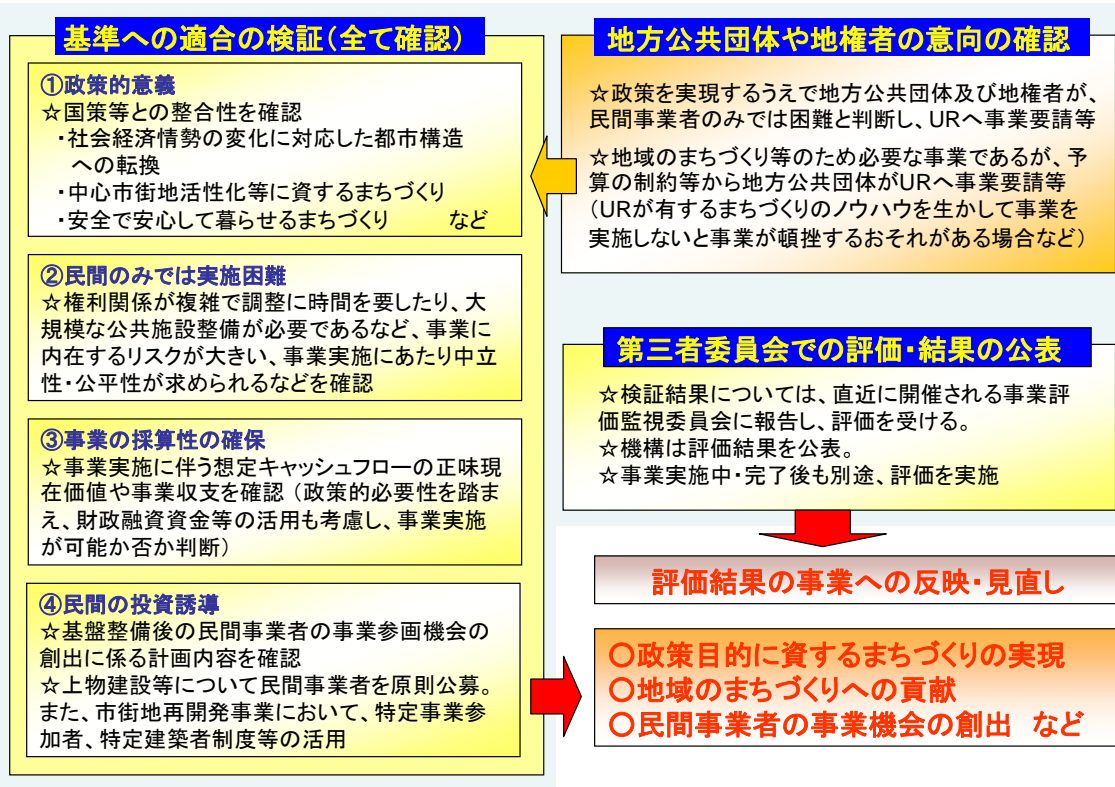
・市街地再開発事業の施行等により、新規にUR賃貸住宅を供給する場合 (事例：豊洲エリア(豊洲駅前地区)など)



市街地再開発事業において、当初、住宅用の保留床として予定されていたにもかかわらず、住宅を供給しようとする民間事業者がない場合は、地方公共団体の要望等がある場合に限り、やむを得ない例外的措置として、URが事業の採算性を確認のうえ、賃貸住宅を供給することができる。→基準に記載し、検証の対象。

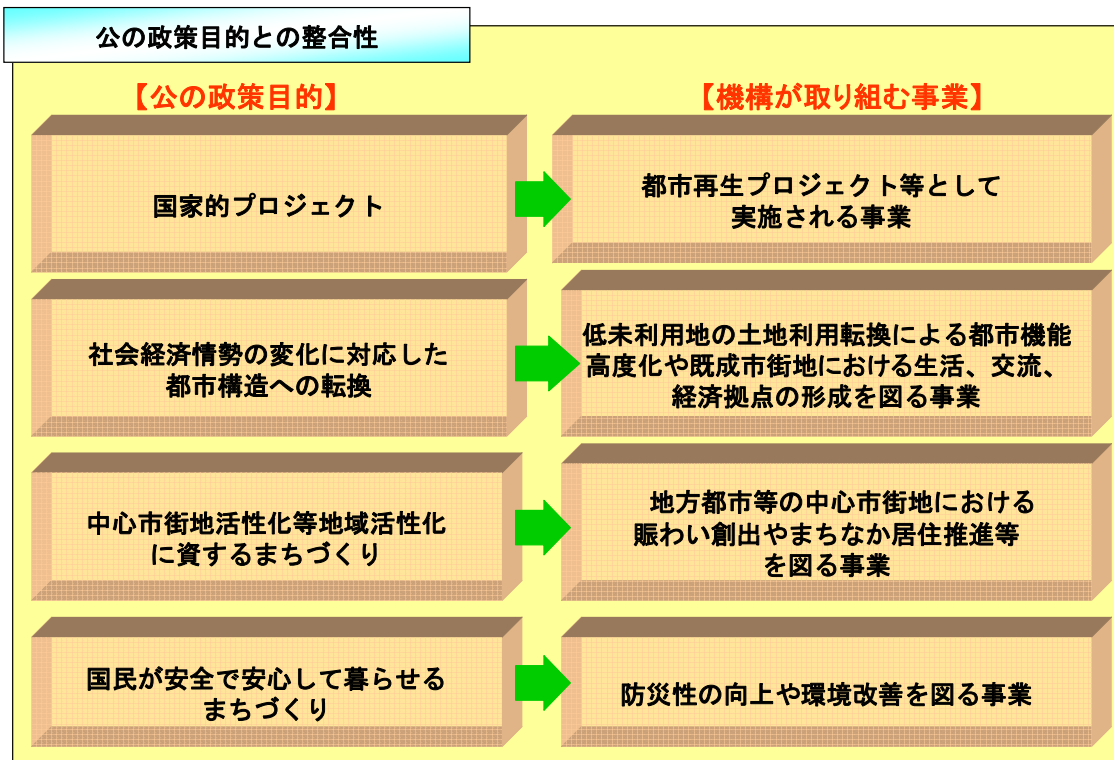
4

3 事業実施基準の概要



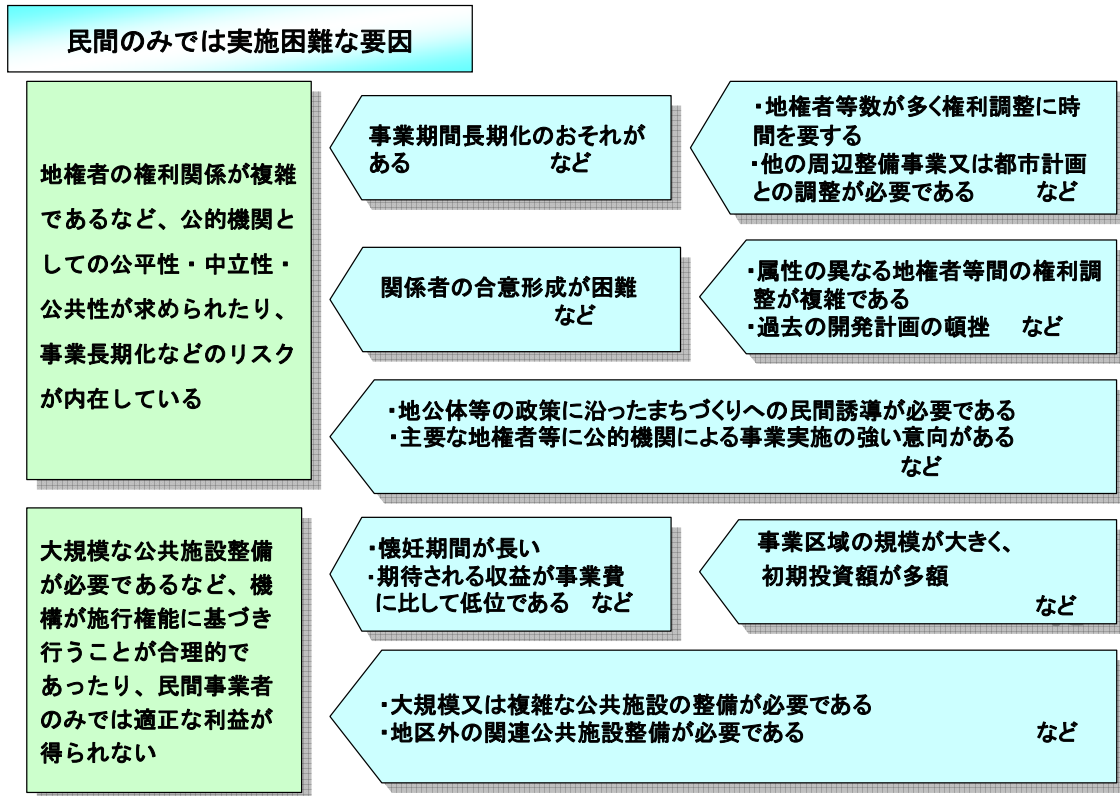
5

(参考1) 政策的意義



6

(参考2) 民間のみでは実施困難



7

4 当該基準及び基準細則の内容

別紙の通り。

以上

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

(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、社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換、中心市街地活性化等地域活性化に資するまちづくり又は国民が安全で安心して暮らせるまちづくり等、公の政策目的に資するもので民間のみでは実施困難なものに限定するための事業実施基準等に関する事項を定めることを目的とする。

(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号及び第9号の規定に基づき行う事業（委託に基づき行うものを除く。）

(事業実施基準)

第3条 機構は、実施する都市再生事業を公の政策目的に資するもので民間のみでは実施困難なものに限定するために、次の各号に掲げるすべての事項を満たす場合にのみ事業を実施するものとする。

- 一 政策的意義を有していること
- 二 民間のみでは実施困難な要因を有していること
- 三 機構の事業採算性が確保されていること
- 四 事業実施において適切な民間誘導がなされること

(例外的に賃貸住宅の新規供給を行う場合)

第4条 機構は、原則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を例外的に行うものを賃貸住宅政策上の必要性があるものに限定するため、前条各号に掲げる事項と併せて、次の各号に掲げるすべての事項を満たす場合にのみ賃貸住宅の新規供給を行うことができるものとする。

- 一 地方公共団体の住宅政策や都市計画等において住宅の供給が必要とされており、かつ地方公共団体から当該事業地区における賃貸住宅の新規供給に係る要請等があること。
- 二 当該賃貸住宅の新規供給が、高齢者、子育て世帯等の政策的に配慮が必要な者への支援、防災性向上や環境改善等の地域の課題に対応した良質な住宅ストック形成に資するものと認められること。
- 三 機構の賃貸住宅事業として採算性が確保されていること。
- 四 賃貸住宅を新規供給しようとする民間事業者がないこと。

(事業実施基準への適合の検証)

第5条 機構は、事業実施又は事業参加の決定若しくは変更(前二条各号に掲げる事項(以下「事業実施基準」という。)の適合状況に変更がある場合に限る。)にあたり、都市再生事業が事業実施基準に適合するか検証するものとする。

(検証結果の評価等)

第6条 機構は、前条の検証結果について、直近の事業評価監視委員会に報告する。

- 2 事業評価監視委員会は、前項の検証結果の評価を行うものとする。
- 3 機構は、前項の評価結果を公表するものとする。

附則

(施行期日等)

第1条 この基準は、平成20年4月1日から施行するものとする。ただし、「独立行政法人整理合理化計画」(平成19年12月24日閣議決定)の閣議決定の際に計画実行中の都市再生事業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事業については、この基準は適用しない。

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。