

独立行政法人都市再生機構法案要綱

第一 機構の目的

独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）は、機能的な都市活動及び豊かな都市生活を営む基盤の整備が社会経済情勢の変化に対応して十分に行われていない大都市及び地域社会の中心となる都市において、市街地の整備改善及び賃貸住宅の供給の支援に関する業務を行うことにより、社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び居住環境の向上を通じてこれらの都市の再生を図るとともに、都市基盤整備公団（以下「都市公団」という。）から承継した賃貸住宅等の管理等に関する業務を行うことにより、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図り、もって都市の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与することを目的とすること。

（第二条関係）

第二 資本金

機構の資本金について所要の規定を設けること。

（第五条関係）

第三 役員

機構の役員の数、職務及び権限、任期、欠格要件等について所要の規定を設けること。

第四 業務の範囲

一 機構は、第一の目的を達成するため、次の業務を行うものとする。

1 既に市街地を形成している区域において、市街地の整備改善を図るための建築物の敷地の整備（公共の用に供する施設を併せて整備するもの又は細分された土地を一団の土地として有効かつ適切に利用できるよう整備するものに限る。）又は宅地の造成並びに整備した敷地又は造成した宅地の管理及び譲渡を行うこと。

2 既に市街地を形成している区域において、良好な居住性能及び居住環境を有する利便性の高い中高層の賃貸住宅その他の国の施策上特にその供給を支援すべき賃貸住宅の敷地の整備、管理及び譲渡を行うこと。

3 既に市街地を形成している区域において、都市再開発法による市街地再開発事業、土地区画整理法による土地区画整理事業、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による住宅街区整備事業及び流通業務市街地の整備に関する法律による流通業務団地造成事業を行うこと。

- 4 既に市街地を形成している区域において、市街地再開発事業、土地区画整理事業又は住宅街区整備事業に参加組合員等として参加すること（6の業務を併せて行うものに限る。）。
- 5 都市再開発法に規定する特定建築者がいない場合において、特定建築者として特定施設建築物の建設を行い、並びにその管理、増築又は改築（以下「増改築」という。）及び譲渡を行うこと。
- 6 既に市街地を形成している区域における市街地の整備改善に必要な調査、調整及び技術提供を行うこと。
- 7 既に市街地を形成している区域において、機構による1から3までの業務の実施と併せて整備されるべき公共の用に供する施設の整備、管理及び譲渡を行うこと。
- 8 既に市街地を形成している区域において、地方公共団体からの委託に基づき、民間事業者による市街地再開発事業、土地区画整理事業等の施行と併せて整備されるべき公共の用に供する施設の整備、管理及び譲渡を行うこと。
- 9 第九の整備敷地等について、公募の方法等により譲渡し、又は賃貸しようとしたにもかかわらず、一定の条件を備えた応募者がいなかった場合において、次に掲げる住宅又は施設の建設を行い、並び

にそれらの管理、増改築及び譲渡を行うこと。

イ 2に規定する賃貸住宅

ロ イの賃貸住宅の建設と一体として事務所、店舗等の用に供する施設の建設を行うことが適当である場合におけるそれらの用に供する施設

ハ 整備敷地等の利用者の利便に供する施設

ニ 整備敷地等の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の高度化を図るため住宅又は事務所、店舗等の用に供する施設を建設する必要がある場合における当該住宅又は施設

・ 土地等の取得を要する業務（委託に基づき行うものを除く。）の実施に必要な土地等を提供した者又は当該業務が実施される土地の区域内の居住者等（以下「土地提供者等」という。）の申出に応じて、当該土地提供者等に譲渡し、又は賃貸するための住宅又は事務所、店舗等の用に供する施設の建設を行い、並びにそれらの管理、増改築及び譲渡を行うこと。

・ 地方公共団体からの委託に基づき、根幹的な一定規模以上の都市公園の建設、設計及び工事の監督管理を行うこと。

- ・ 都市公団から承継した賃貸住宅等の管理、増改築及び譲渡を行うこと。
- ・ 9のイ及び・の賃貸住宅についての賃貸住宅の建替え並びにこれにより新たに建設した賃貸住宅の管理、増改築及び譲渡を行うこと。
- ・ 又は・の業務に係る賃貸住宅の居住者の利便に供する施設の整備、管理及び譲渡を行うこと。
- ・ の賃貸住宅の建替えに併せて、次の業務を行うこと。
 - イ 当該賃貸住宅の建替えと併せて整備されるべき公共の用に供する施設の整備、管理及び譲渡を行うこと。
 - ロ 当該賃貸住宅の建替えと併せてこれと一体として事務所、店舗等の用に供する施設の建設を行うことが適当である場合において、それらの用に供する施設の建設を行い、並びにその管理、増改築及び譲渡を行うこと。
- 八 当該賃貸住宅の建替えにより除却すべき賃貸住宅の居住者の申出に応じて、当該居住者に譲渡するための住宅の建設を行い、並びにその管理及び譲渡を行うこと。
- ・ 災害の発生により緊急に賃貸住宅を建設する必要がある場合において、第六の国土交通大臣の求め

又は第七の地方公共団体からの要請に基づき当該賃貸住宅の建設を行い、並びにその管理、増改築及び譲渡を行うこと。
(第十一条第一項関係)

二 機構は、一の業務のほか、筑波研究学園都市建設法による筑波研究学園都市建設事業、関西文化学術研究都市建設促進法による関西文化学術研究都市の建設、被災市街地復興特別措置法第二十二条第一項に規定する業務及び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第三十一条に規定する業務を行うものとする。
(第十一条第二項関係)

三 機構は、一及び二の業務のほか、それらの業務の遂行に支障のない範囲内で、委託に基づき、建築物の敷地の整備、宅地の造成、一定の住宅の建設、これらと併せて整備されるべき公共の用に供する施設の整備、市街地再開発事業等と併せて行うことが必要な事務所、店舗等の用に供する施設の建設等の業務を行うことができるものとする。
(第十一条第三項関係)

第五 民間事業者との協力等

一 機構は、第四の業務の実施に当たっては、それぞれの都市の実情に応じて、できる限り民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、民間事業者との協力及び役割分担が適切に図られるよう努めなけれ

ばならないものとする。

(第十二条第一項関係)

二 機構は、第四の一の二の業務の実施に当たっては、当該業務の実施により整備した敷地における民間事業者の賃貸住宅の建設の見通しを十分勘案して行わなければならないものとする。

(第十二条第二項関係)

第六 国土交通大臣の要求

国土交通大臣は、国の利害に重大な関係があり、かつ、災害の発生その他特別の事情により緊急の実施を要すると認めるときは、機構に対し、第四の一の1、2、3等の業務に関し、当該業務に関する計画を示して、必要な措置をとることを求めることができるものとし、この場合において、国土交通大臣は、あらかじめ、関係地方公共団体の意見を聴き、その意見を尊重しなければならないものとする。

(第十二条関係)

第七 関係地方公共団体からの要請等

一 機構は、第四の一の3の業務で都市再開発法又は土地区画整理法の規定より実施するもの(以下「特定再開発等業務」という。)については、関係地方公共団体からの要請に基づき行うものとする。

二 地方公共団体は、災害の発生により緊急に賃貸住宅を建設する必要があるときは、機構に対し、第四の一の・の業務に関し、当該業務に関する計画を示して、その実施を要請することができるものとする。

三 機構は、都市再生特別措置法における都市再生緊急整備地域において同法の地域整備方針に即して特定再開発等業務を実施しようとするときは、あらかじめ、当該業務に関する計画について関係地方公共団体の意見を聴き、その意見を尊重して行わなければならないものとする。

四 機構は、賃貸住宅の建設（賃貸住宅の建替えを含む。）等に係るものを実施しようとするときは、あらかじめ、当該業務に関する計画について関係地方公共団体の意見を聴かなければならないものとする。

（第十四条関係）

第八 都市計画の決定等の提案

一 機構は、第四の6の業務に係る市街地の整備改善に関し、都市計画の決定又は変更をする必要がある場合、都市計画法第二十一条の二の規定に基づき、都市計画決定権者に対し提案できるものとする。

二 機構が国土交通大臣の求め又は地方公共団体の要請に基づき行う第四の一の1、2、3等の業務の実

施に関し、都市計画の決定又は変更をする必要がある場合の特例を認めるものとする。

(第十五条関係)

第九 整備敷地等の譲渡又は賃貸の方法

機構は、整備敷地等については、当該整備敷地等において建設すべき建築物に関する事項等に関する計画を定め、その計画に従って建築物の建設をしようとする者に譲渡し、又は賃貸しなければならないものとし、この場合において、機構は、公募し、その応募者のうちから公正な方法で選考しなければならないものとする。

(第十六条関係)

第十 投資

機構は、業務運営の効率化等を図るため特に必要がある場合においては、国土交通大臣の認可を受けて、第四の一の3、4、5等の業務の実施により建設した事務所、店舗等の用に供する施設の管理、整備敷地等の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の高度化を図るための建築物の建設又は管理に関する業務等を行う事業に投資することができるものとする。

(第十七条関係)

第十一 特定公共施設工事

一 機構は、第四の一の七等の業務を行う場合において、敷地の整備又は宅地の造成と併せて整備されべき次の公共の用に供する施設（以下「特定公共施設」という。）に係る工事（以下「特定公共施設工事」という。）については、当該特定公共施設の管理者の同意を得て、その管理者に代わって当該工事を施行することができるものとする。

1 道路（高速自動車国道及び一般国道を除く。）の新設又は改築

2 都市公園（地方公共団体が設置するものに限る。）の新設又は改築

3 公共下水道又は都市下水路の設置又は改築

4 一級河川（指定区間内のものを除く。）以外の河川（準用河川を含む。）の河川工事

（第十八条第一項関係）

二 機構は、特定公共施設工事を施行する場合には、特定公共施設の管理者に代わってその権限の一部を行うものとする。

（第十八条第二項関係）

三 特定公共施設の管理者である地方公共団体が一の同意をしようとするときは、あらかじめ、その議会の議決を経なければならないものとする。

（第十八条第三項関係）

四 国が当該特定公共施設の管理者（管理者が地方公共団体の長である場合には、その長の統轄する地方公共団体。五において同じ。）に対し交付すべき負担金又は補助金は、機構に交付するものとする。

（第二十二条第二項関係）

五 特定公共施設の管理者は、特定公共施設の新設等に関する工事の施行に要する費用の額から四の負担金又は補助金の額を控除した額を機構に支払わなければならないものとする。

（第二十二条第四項関係）

第十二 賃貸住宅の管理等

一 機構は、賃貸住宅の新規入居者の家賃の額については、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定めなければならないものとする。

（第二十五条第一項関係）

二 機構は、賃貸住宅の家賃の額を変更しようとする場合においては、近傍同種の住宅の家賃の額、変更前の家賃の額、経済事情の変動等を総合的に勘案して定めなければならないものとし、この変更後の家賃の額は、近傍同種の住宅の家賃の額を上回らないように定めなければならないものとする。

（第二十五条第二項関係）

三 機構は、一又は二にかかわらず、居住者が高齢者、身体障害者その他の特に居住の安定を図る必要がある者で一又は二による家賃を支払うことが困難であると認められる場合等においては、家賃を減免することができるものとする。

(第二十五条第四項関係)

四 機構は、次の要件に該当する場合には、賃貸住宅の建替えをすることができるものとする。

1 除却する賃貸住宅の大部分が耐用年限の二分の一を経過していること又はその大部分につき賃貸住宅としての機能が災害その他の理由により相当程度低下していること。

2 第四の一の二の賃貸住宅を新たに建設する必要があること又は賃貸住宅の需要及び供給の現況及び将来の見通しを勘案して当該地域に良好な居住性能及び居住環境を有する賃貸住宅を十分確保する必要があること。

(第二十六条第一項関係)

五 機構は、賃貸住宅の建替えに関する計画について関係地方公共団体から申出があつた場合においては、公営住宅又は社会福祉施設等の整備を促進するため、賃貸住宅の建替えに併せて、当該賃貸住宅の建替えに支障のない範囲内で、土地の譲渡その他の必要な措置を講じなければならないものとする。

(第二十六条第二項関係)

六 機構は、賃貸住宅の建替えにより除却すべき賃貸住宅の居住者で当該賃貸住宅の建替えに伴いその明渡しをするもの（以下「従前居住者」という。）に対して、必要な仮住居を提供しなければならないものとする事。

（第二十七条関係）

七 機構は、従前居住者で、当該賃貸住宅の建替えにより新たに建設される賃貸住宅への入居を希望する旨を申し出たものを、当該賃貸住宅に入居させなければならないものとする事。

（第二十八条関係）

八 機構は、賃貸住宅の建替えに併せて公営住宅が整備される場合において、従前居住者で公営住宅に入居する資格を有するものが当該公営住宅への入居を希望したときは、その入居を容易にするように特別の配慮をしなければならないものとする事。同時に、当該公営住宅の事業主体は、機構が行う措置に協力するよう努めなければならないものとする事。

（第二十九条関係）

九 機構は、従前居住者を、賃貸住宅の建替えにより新たに建設した賃貸住宅又は機構が管理する他の賃貸住宅に入居させる場合において、新たに入居する賃貸住宅の家賃が従前の賃貸住宅の最終の家賃を超えることとなり、当該入居者の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、当該入居者の家賃を減額することができるものとする事。

（第三十二条関係）

第十三 利益及び損失の処理の特例等

機構の業務における利益及び損失の処理について所要の規定を設けること。

(第三十二条関係)

第十四 長期借入金及び都市再生債券

機構は、業務に必要な費用を充てるため、国土交通大臣の認可を受けて、長期借入金をし、又は都市再生債券を発行することができるものとする。

(第三十四条関係)

第十五 債務保証

政府は、国会の議決を経た金額の範囲内において、機構の長期借入金又は都市再生債券に係る債務について保証することができるものとする。

(第三十五条関係)

第十六 主務大臣等

この法律及び独立行政法人通則法における主務大臣等について、所要の規定を設けること。

(第三十八条関係)

第十七 国家公務員共済組合法及び国家公務員宿舎法の適用に関する特例等

国家公務員共済組合法の適用に関する特例を定め、及び国家公務員宿舎法の適用除外を定めること。

(第四十条及び第四十一条関係)

第十八 罰則

機構の役員に関し、所要の罰則規定を設けること。

(第四十二条関係)

第十九 附則

一 施行期日

この法律の施行期日について定めること。

(附則第一条関係)

二 地域振興整備公団の権利及び義務の承継等及び都市公団の解散等

1 機構の成立の時に現に地域振興整備公団が有する権利及び義務のうち一部の業務に係るものは、国が承継する資産を除き、権利及び義務の承継に関し必要な事項を定めた承継計画書において定めるところに従い、その時において機構が承継するものとする。

(附則第三条関係)

2 都市公団は、機構の成立の時に解散するものとし、国が承継する資産を除き、その一切の権利及び義務は機構が承継するものとする。

(附則第四条関係)

三 業務の特例

1 機構は、当分の間、第四の業務のほか、改正前の地域振興整備公団法第十九条の四第一項の規定により事業実施基本計画について主務大臣の認可を受けた業務、廃止前の都市基盤整備公団法（以下「旧都市公団法」という。）第二十八条第一項の業務のうちこの法律の施行前に開始されたもの等を行うことができるものとする。

（附則第十二条関係）

2 機構は、当分の間、第四及び1の業務のほか、旧都市公団法附則第十一条第一項に規定する鉄道業務を行うことができるものとする。

（附則第十三条関係）

四 経過措置

この法律の施行に伴う所要の経過措置等について規定すること。

（附則第十七条から第二十四条まで関係）

五 関係法律の改正

関係法律の一部を改正するものとする。

（附則第二十五条から第七十六条まで関係）