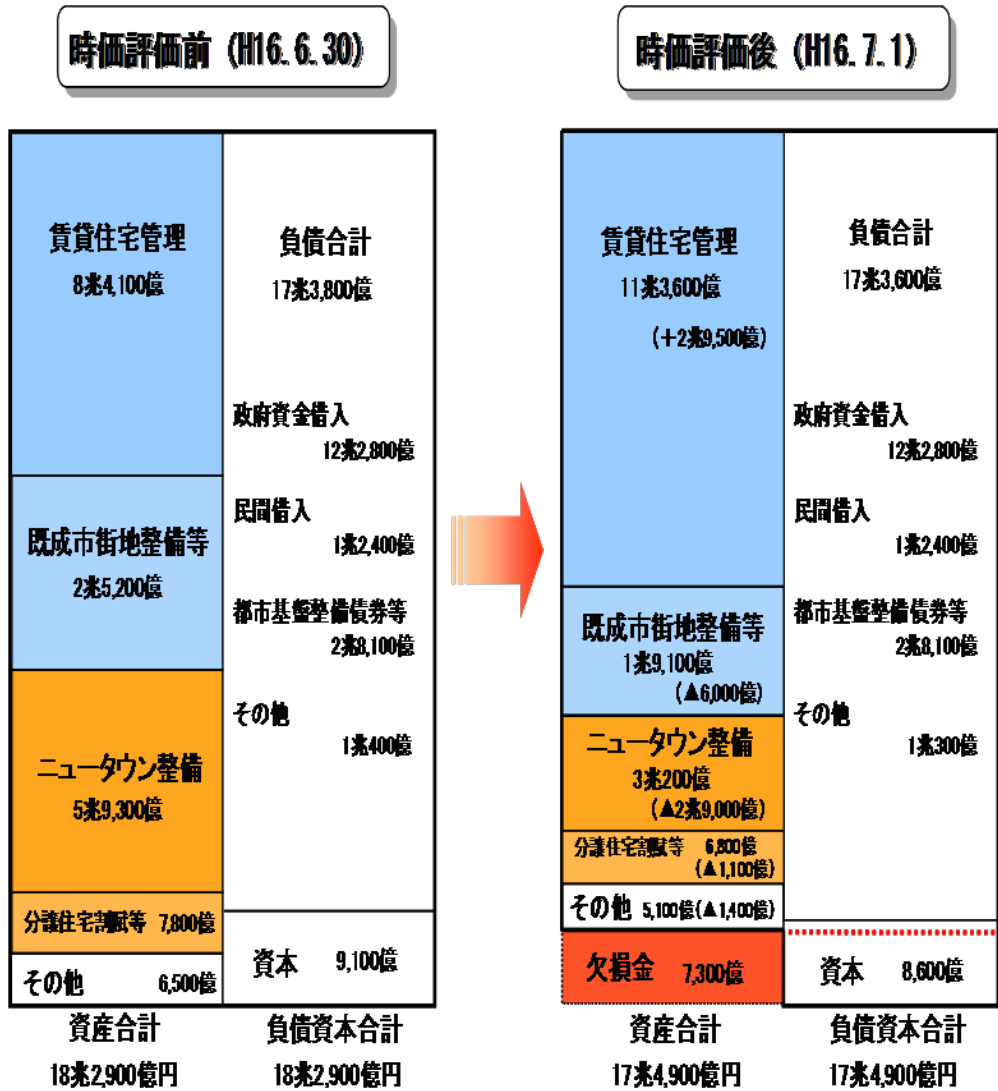


都市再生機構の経営状況について

平成22年3月18日
国土交通省

1. 都市再生機構全体

開始B／Sと時価評価について



➤ 都市機構は、平成16年7月の設立時の時価評価に伴い、主にニュータウン事業の含み損により約**7,300億円(※)**の繰越欠損金をもって発足。

※ 国土交通省に設置された資産評価委員会が実施した資産評価の結果、事業用資産で約6,200億円の評価損が発生。
このほか、独立行政法人会計基準適用に伴う資産・負債組替(貸倒引当金の計上等)にと併せて、約7,300億円の繰越欠損金を計上した。

➤ この繰越欠損金を、国費による支援に頼らず、機構の自助努力により解消するため、平成17年7月、経営改善計画を策定。

評価方法の概要

- 賃貸用不動産(建物及びその敷地)
 - ・収益価格を標準とし、簡便な方法による積算価格を比較考量して決定
- 販売用不動産(土地)
 - ・地区別の開発法を応用した方法で価格を求め、決定

(注)・時価評価前は、旧都市公園と旧地域公園(地方都市開発整備等事業勘定)の合算値である。
・四捨五入のため合計等は必ずしも一致しない。

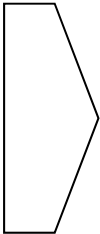
事業部門別有利子資金構成

			資 金 種 別								備 考
			財政融資資金			政府保証債 (短期)	民間借入金		財投機関債 公募債	宅地債券	
			30年	15年	10年		長期	短期			
都 市 再 生 勘 定	都 市 機 能 更 新	都 市 機 能 更 新	—	—	○	—	○	○	○	—	財政融資資金(15年) ＝国庫補助金、補助起債相当分を除外 財投機関債・民間借入金 ＝財投対象を除外
		関 連 公 共 施 設	—	○	—	—	○	—	○	—	
	土 地 有 効 利 用	土 地 有 効 利 用	—	—	○	—	○	○	○	—	財政融資資金(15年) ＝国庫補助金、補助起債相当分を除外 財投機関債・民間借入金 ＝財投対象を除外
		関 連 公 共 施 設	—	○	—	—	○	—	○	—	
	防 災 公 園	防 災 公 園 整 備	—	—	○	—	○	○	○	—	財政融資資金(15年) ＝国庫補助金、補助起債相当分を除外 財投機関債・民間借入金 ＝財投対象を除外
		関 連 公 共 施 設	—	○	—	—	○	—	○	—	
	居 住 環 境 整 備 (分 特 除 く)	住 宅 (都 市 再 生 支 援 ・ 建 替)	○	—	—	—	—	—	—	—	財政融資資金(15年) ＝国庫補助金、補助起債相当分を除外 財投機関債・民間借入金 ＝財投対象を除外
		施 設 整 備	—	—	—	—	○	—	○	—	
		関 連 公 共 施 設	—	○	—	—	○	—	○	—	
		市 街 地 環 境 整 備	—	—	—	—	○	—	○	—	
		住 宅 改 善	○	—	—	—	—	—	—	—	
		財 務 支 出	○	—	—	○	○	○	○	—	
宅 地 造 成 等 経 過 勘 定	整 備 (大 都 市 圏)	NT (大 都 市) 整 備	—	—	—	○	○	—	—	○	
		財 務 支 出	—	—	—	○	○	—	○	—	
	整 備 (地 方 都 市)	NT (地 方 都 市) 整 備	—	—	—	○	○	—	—	—	
		財 務 支 出	—	—	—	○	○	—	○	—	
	分 譲 特 別	経 過 措 置 分 譲 住 宅	—	—	—	○	○	—	—	—	
		財 務 支 出	—	—	—	○	○	—	○	—	
	公 園 特 別	財 務 支 出	—	—	—	○	○	—	○	—	
	調 達 条 件	償 還 期 間	30年	15年	10年	2年・4年	3年	1ヶ月	5年・10年	4～10年	買入消却及び 満期一括償還
5年			2年	5年	—	—	—	—	—		
償 還 方 法		半年賦 元金均等償還	半年賦 元金均等償還	半年賦 元金均等償還	満期一括償還	半年賦 元金均等償還	満期一括償還	満期一括償還	満期一括償還		
		金 利 設 定	10年毎に 金利見直し	固 定	固 定	固 定	変 動	固 定	固 定	割引債	

4

平成20事業年度損益計算書(機構全体)

有利子負債
13.7兆円



(費用の部)			(単位: 億円/単位未満切捨て)			(収益の部)		
譲渡原価	2,968					賃貸住宅業務収入	6,455	
既成市街地	813					うち家賃収入	5,695	
市街地特別	2,130					施設賃貸料収入	321	
(うち敷地譲渡)	1,905					共益費収入	301	
		(27.7%)				諸収入	137	
減価償却費	788							
賃貸住宅	776	(7.3%)						
財務費用	2,379							
支払利息	2,373							
(うち賃貸住宅)	2,185							
		(22.2%)						(60.2%)
業務費						既成市街地整備改善業務収入		
一般管理費	3,284						703	(6.6%)
(譲渡原価、減価償却費を除く)						(うち敷地譲渡)	340	
管理業務費	2,909							
(うち賃貸住宅)	2,639					市街地整備特別業務収入	2,061	
役職員給与等	110					(うち敷地譲渡)	1,789	
		(30.6%)						(19.2%)
販売用不動産等評価損	382	(3.6%)				政府補給金収益	11	(0.1%)
減損損失	303	(2.8%)				補助金等収益	886	(8.3%)
その他	334	(3.1%)				(うち国)	364	
当期純利益	284	(2.7%)				財務収益	274	(2.6%)
						その他	332	(3.0%)
合計	10,724	(100%)				合計	10,724	(100%)

賃貸住宅
76万戸
↓
収益全体の
60%

2. 賃貸住宅部門

平成20事業年度損益計算書(賃貸住宅部門)

(単位: 億円/単位未満切捨て)

(費用の部)			(収益の部)		
減価償却費	776	(11.8%)	賃貸住宅業務収入 6,455		
財務費用	2,188	(33.3%)			
業務費(修繕費、公租公課等)	2,745	(41.8%)			
減損損失	266	(4.1%)			
その他	41	(0.6%)			
当期純利益	551	(8.4%)	政府補給金収益 11 (0.2%) 補助金等収益 37 (0.6%) 財務収益 13 (0.2%) その他 52 (0.7%)		
合計	6,570	(100%)	合計	6,570	(100%)

うち支払利息 2,185
債券発行費 3

うち管理業務費 2,639

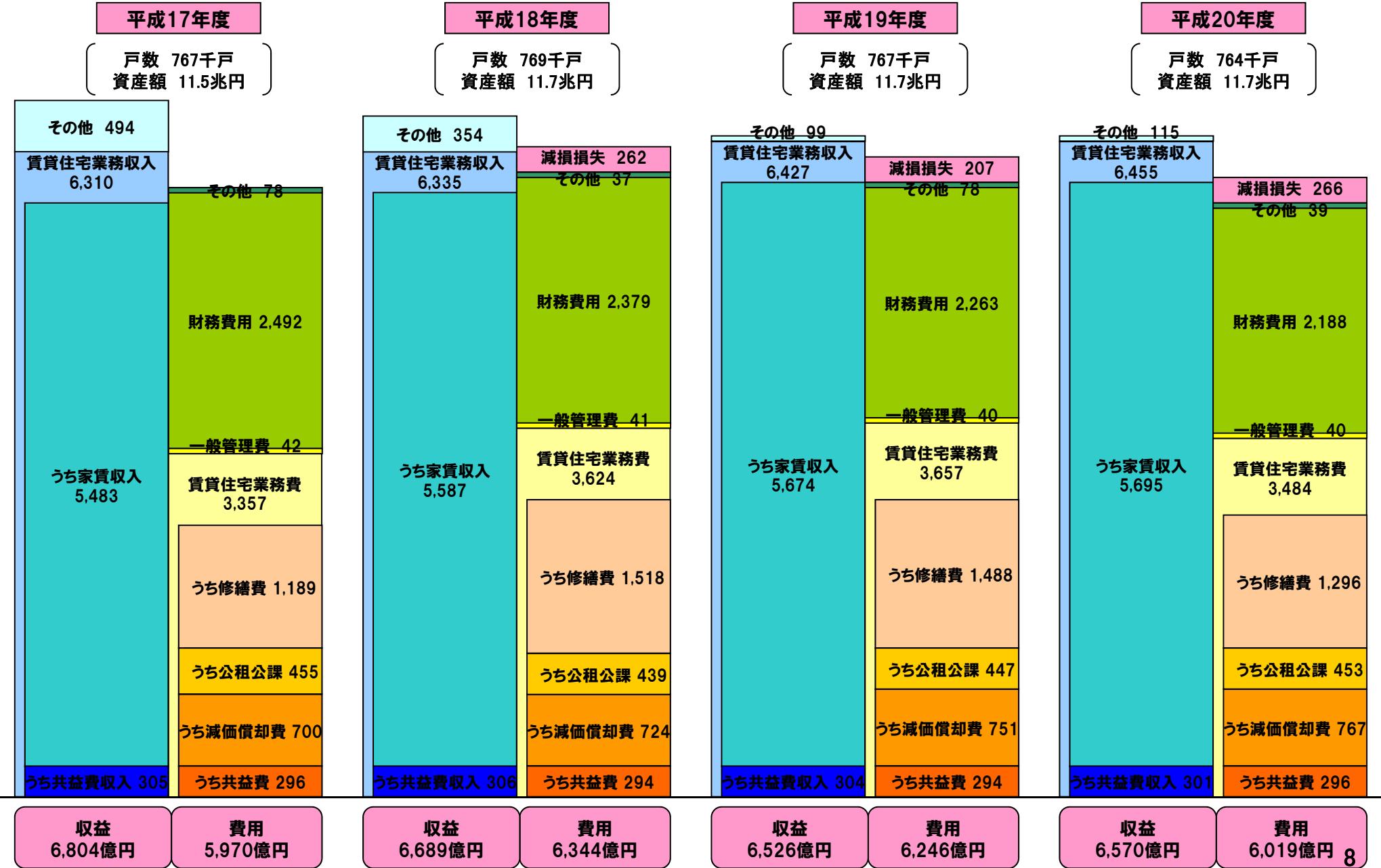
- 管理費 403
- 修繕費 1,254
- 公租公課 453
- 共益費 296
- 土地等借料 134
- 役職員給与等 63

うち役職員給与等 10

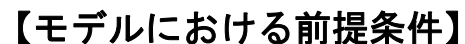
うち国 35
地方 1

うち割賦利息収入 12

近年の賃貸住宅部門収支の内訳



＜建物＞

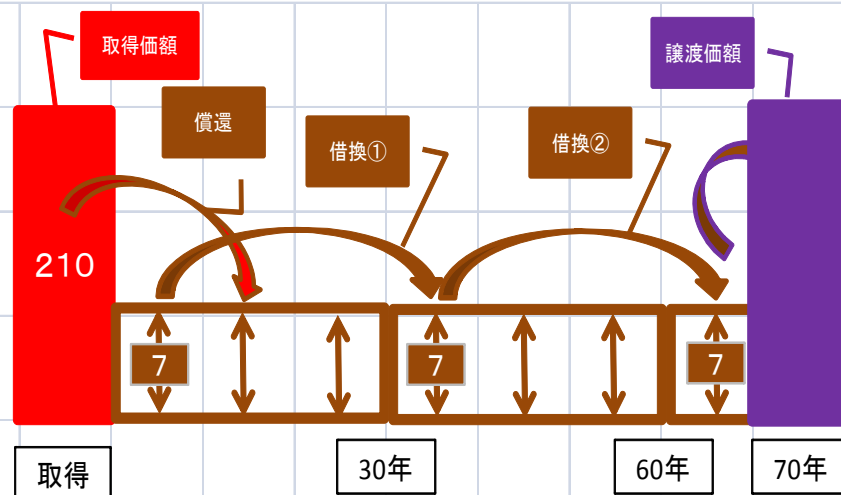


- 70年分の賃料収入の中で建物の原価を回収（＝収支均衡）
- 建物に対する追加投資は見込まない
- 減損発生は見込まない ○金利負担は発生しない

【特徴】

- 財投償還期間30年と実際の家賃収入のギャップ
⇒ **借換**が必要

＜土地＞



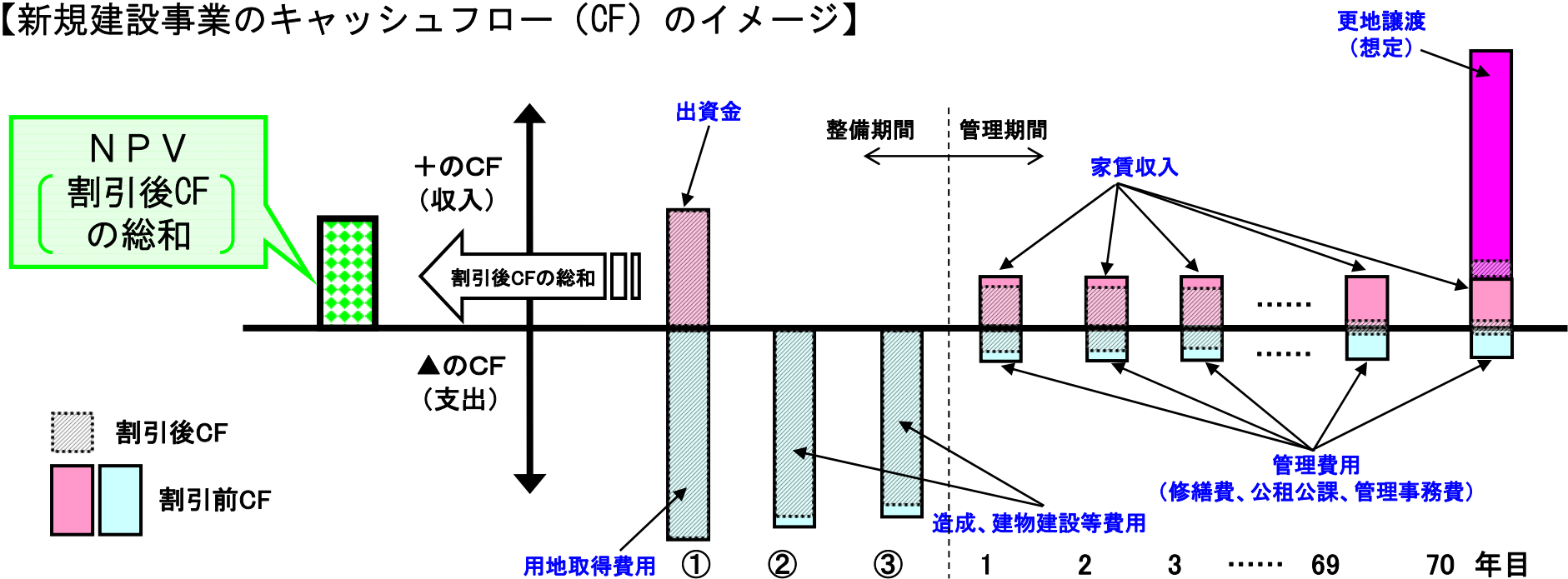
【モデルにおける前提条件】

- 土地の取得価額については保有中には回収しない
- 【特徴】
- 土地投資額は事業完了後（譲渡時）に回収

賃貸住宅事業の投資判断について(新規建設)

新規建設の投資判断については、事業において発生するキャッシュフローをベースに、事業リスクに見合う割引率を設定した上で、事業開始から営業開始後70年目までの総収入を現在価値化したキャッシュが、同期間の総支出を現在価値化したキャッシュを上回る（正味現在価値<NPV>が正）ことを確認した場合に、投資適格を認めている。

【新規建設事業のキャッシュフロー（CF）のイメージ】



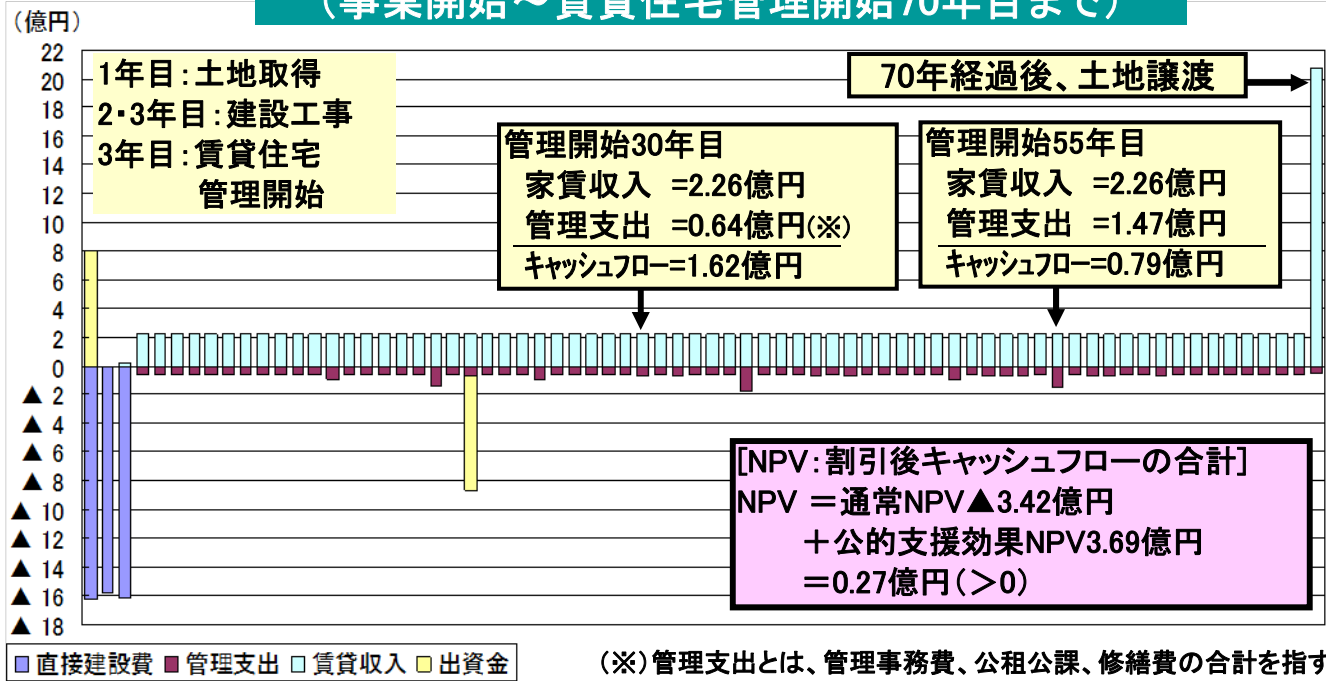
- 地区固有の建設費用やスケジュール変動等の事業リスク：キャッシュフローに反映
- 長期にわたる賃料、金利の変動等のマーケットリスク：割引率に反映

[モデルケース] 新規賃貸住宅建設

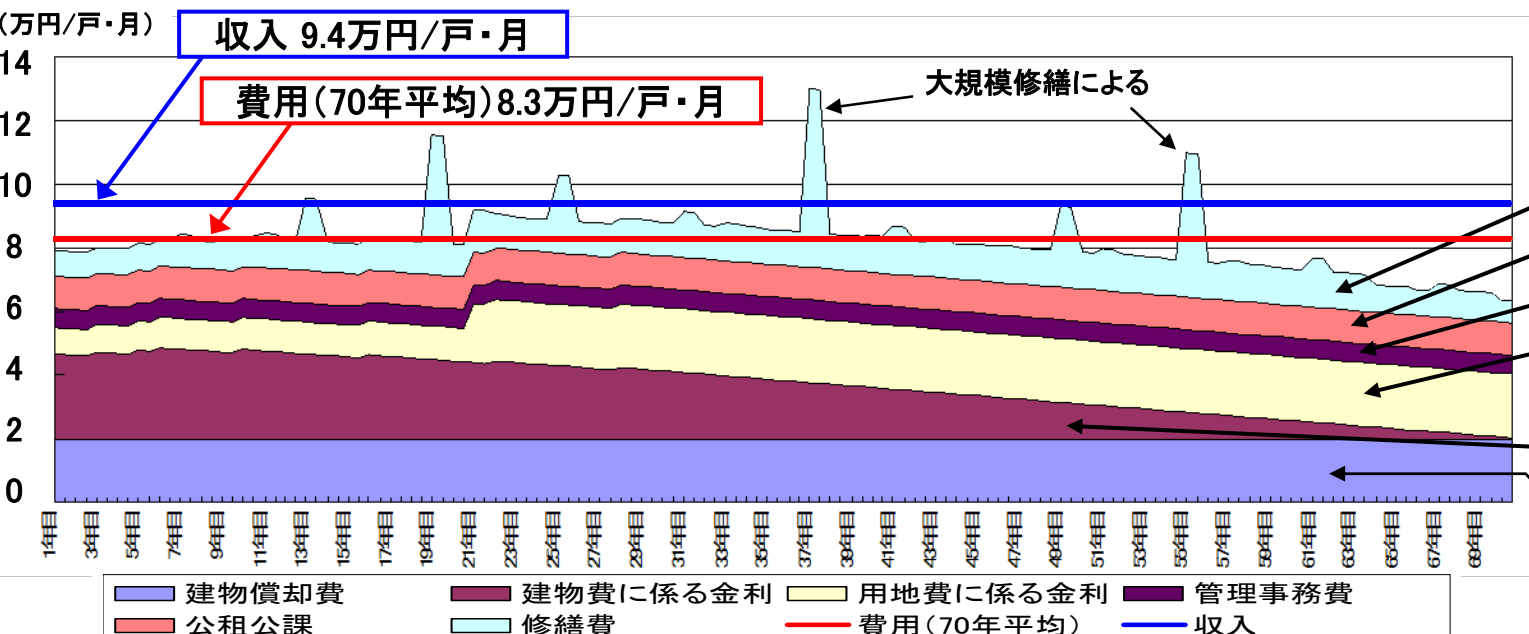
[設定条件]

- 敷地面積 0.8ha
- 建設戸数 200戸 (55㎡/戸)
- 土地購入費 20万円/㎡ (16億円)
- 工事費 1,500万円/戸 (30億円)
- 出資金 土地取得から管理開始後20年間、土地購入費の50%を充当
- 家賃 9.9万円/戸・月 (空家率5%を見込むと9.4万円/戸・月)

利払前・割引前キャッシュフロー
(事業開始～賃貸住宅管理開始70年目まで)



費用・収入の推移(戸当たり)



費用の構成
(70年平均)

修繕費	1.3万円 (21%)
公租公課	1.0万円 (12%)
管理事務費	0.6万円 (7%)
用地費に係る金利	1.7万円 (16%)
建物費に係る金利	1.7万円 (16%)
建物償却費	2.0万円 (24%)
合計	8.3万円 (100%) 11

3. 都市再生部門

平成20事業年度損益計算書(都市再生部門)

(費用の部)				(収益の部)			
譲渡原価				既成市街地整備改善業務収入			
813				703			
〔うち敷地譲渡 357 施設等譲渡 455〕				〔うち敷地譲渡 340 賃貸料収入 140 施設等譲渡収入 215 諸収入 7〕			
(63.0%)				(54.5%)			
減価償却費 5 (0.4%)				補助金等収益 328 (25.5%)			
財務費用 121 (9.4%)							
業務費(修繕費、公租公課等) 47 (3.7%)							
一般管理費 (譲渡原価、減価償却費を除く) 47 (3.7%)							
販売用不動産等評価損 55 (4.3%)				財務収益 149 (11.6%)			
減損損失 10 (0.9%)							
その他 103 (8.1%)				〔うち割賦利息収入 145〕			
〔うち受託費 97〕							
当期純利益 132 (10.2%)				その他 108 (8.4%)			
〔うち受託収入 145〕							
合計 1,289 (100%)				合計 1,289 (100%)			

うち支払利息 121

うち管理業務費 38
〔管理費 4
修繕費 8
公租公課14
共益費 8〕
役職員給与等 2

うち国 104
地方 223

13

投資判断基準の考え方について

- 公団時代は事業収支により投資判断をしていたが、平成17年から新規着手する事業について、すべて、民間企業で広く用いられている「当該事業において想定されるキャッシュフローの正味現在価値(NPV)」を算定することにより事業の採算性を判断。
- 具体的には国等からの財政支援を勘案した機構版NPVの算定を行い、原則として、NPVが0以上となる事業に着手。

<民間事業者の事業に対する考え方>

- ・相応の利益水準の確保
- ・株主への配当、説明責任
- ・事業の高い採算性
- ・短期的成果を重視する傾向

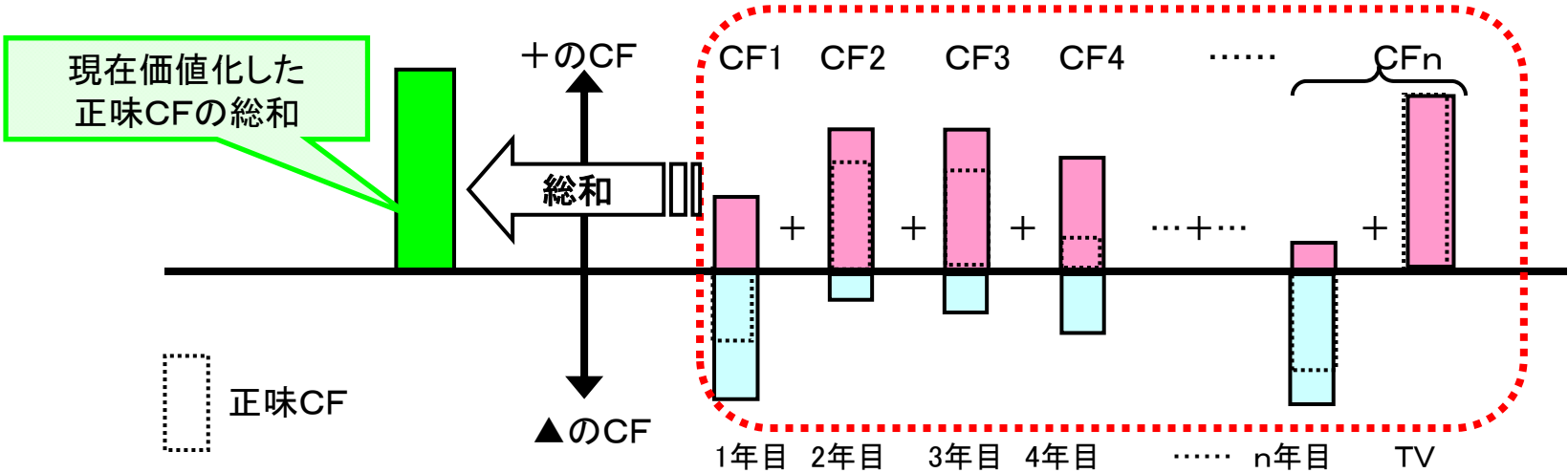
(民間事業者の採算性)

○民間事業者の採算性の指標ともなるAクラスビル(稼働物件)の期待利回りは、丸の内・大手町地区 4.5%、政令市平均 6.59%、中核都市 8.2%

開発型案件の場合には、更に期間リスク等に見合うプレミアムが上乗せされる。

◆NPV(正味現在価値)の考え方

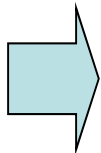
投資(事業)の価値は、投資が将来生み出すキャッシュフロー(CF)の現在価値で決まるという考え方。
毎期の正味CFを、リスクを加味した割引率で割引いた現在価値の総和である正味現在価値(NPV)を算出。これが正の場合に投資することとする経営判断のこと。



都市再生事業のビジネスモデルについて

【都市再生事業の進め方】

- 事業化検討段階においては、自治体のまちづくり方針等を踏まえ、地権者を始めとする関係者間の調整や合意形成を図るコーディネートを推進。
- 事業実施段階においては必要な公共施設の整備や整備した土地等の譲渡等を行うことで、民間事業者の参画誘導を実施。



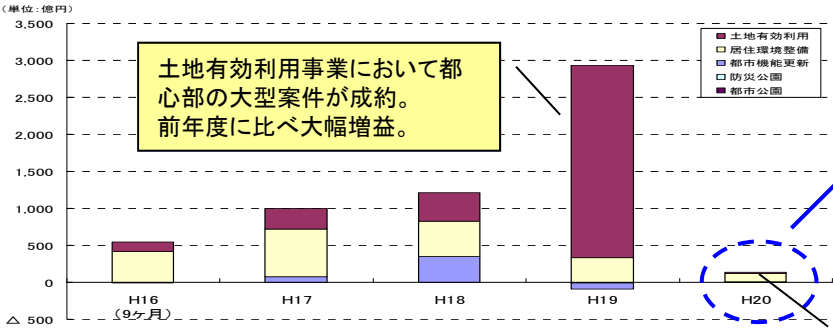
事業期間が長期化することが多く
市場リスクの変動を受けやすい

(ビジネスモデル)

事業手法	ビジネスモデル	特 色	土地譲渡益 (平成20年度)
【法定事業】 都市機能更新 (区画整理・再開発)	投下資金は保留地・保有床譲渡や補助金等で回収(原則、収支相償)	・収支相償のため、採算性は高くない ・資金投下から回収まで時間を要する ・事業収支が経済情勢、金利変動、地価変動の影響を受ける	5億円
【任意事業】 土地有効利用	取得した土地を周辺地との共同化等により付加価値をつけて譲渡し、投下資金回収	・資金投下から回収まで時間を要する ・事業収支及び損益が経済情勢、金利変動、地価変動の影響を受ける	23億円

(注) 単位未満は四捨五入

都市再生セグメント損益の推移



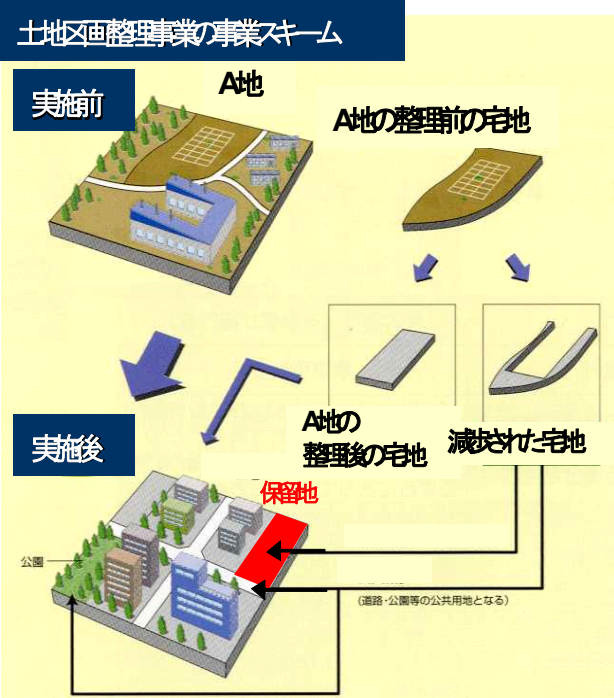
平成20年度損益

当期純利益 132億円	その他収益 406億円
その他費用 344億円	補助金等収益 328億円
施設等譲渡原価 455億円	施設譲渡収入 215億円
敷地譲渡原価 357億円	敷地譲渡収入 340億円

- ・当期純利益(132億円)のうち土地譲渡益分は30億円程度。
- ・差の約100億円は、過去に譲渡した土地等の割賦利息収入、賃貸収入等に基づく収益。

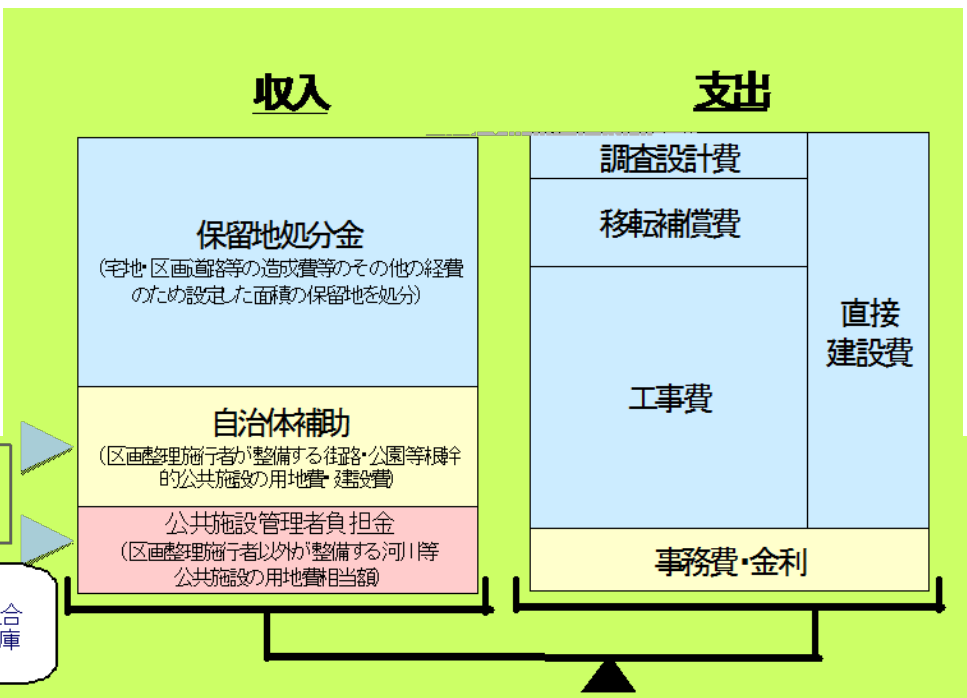
リーマンショック(H20.9)後の景気・不動産市況低迷により販売が低迷。前年度に比べ大幅減益。

都市再生事業のビジネスモデルについて(土地区画整理事業)



土地区画整理事業は、土地所有者等から少しずつ土地を提供(減歩)を受け、公共施設整備のための公共用地として活用するとともに、土地の一部(保留地)を売却して事業資金に充当する。

保留地は公共施設整備等を実施した後に売却することになり、**事業実施のために相当程度の収入が得られるのは事業後半に及ぶケースが多い。**



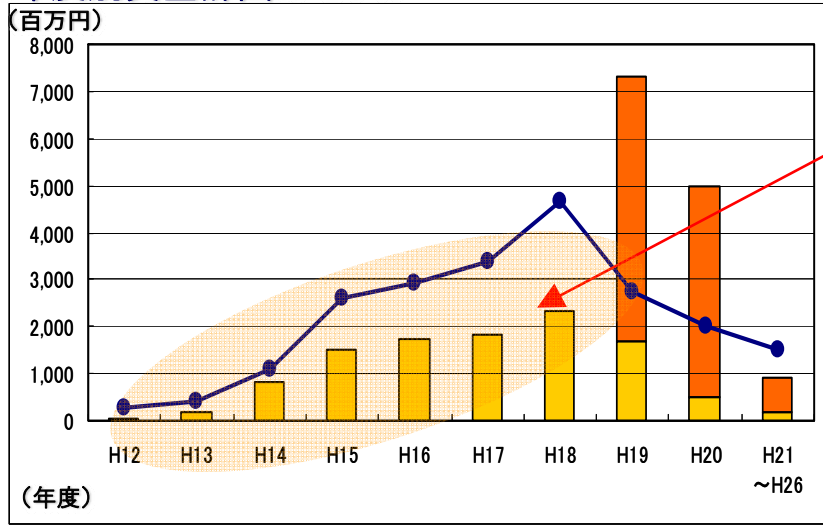
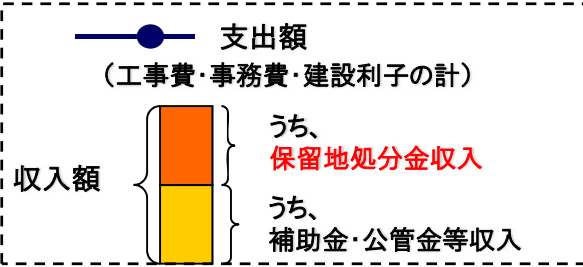
国庫補助金
(整備される公共施設に対象とした自治体等への補助)

公共施設に着目して算定。
都市再生機構、自治体、組合等の施行主体によらず、国庫補助金額は同額。

土地区画整理事業の年度別資金計画のモデル

※人口30～50万人程度の中核都市の駅前における土地区画整理事業(区域面積約20ha程度)を想定

- ・ 施行期間: H12～H25年度(清算期間5年間含む)
- ・ 事業費 約200億円



H12～H18の間、支出額と補助金等収入との差分を施行者が調達する必要

(最大調達額(H18) 約85億円)

都市再生事業のビジネスモデルについて(土地有効利用事業)

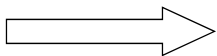
土地有効利用事業の事業スキーム

(整備前)

取得土地: 現況の利用可能容積率 約250%



事業期間 3年程度



隣接地の追加取得や
土地交換により敷地を
一体化

(整備後)

土地交換後: 利用可能容積率 約350%(プラス100%の有効利用)

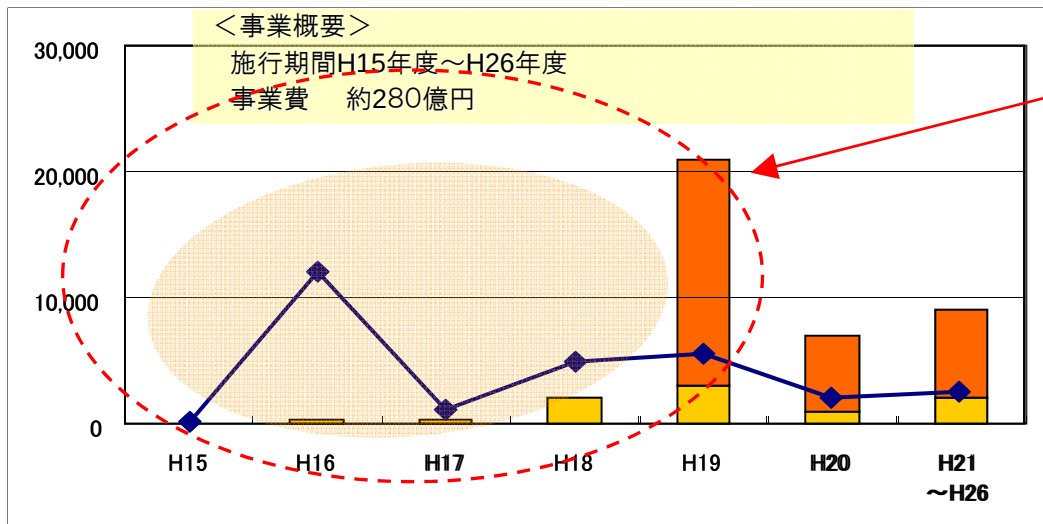


まちづくりを推進するために土地を適時に取得しなければならない場合(公共団体のまちづくり方針が定められているが、地権者に売却意向がある場合等)

先行的に土地を取得する必要がある、都市計画手続きや基盤整備が完了した後に民間に売却することになり、それまでの資金負担が発生。

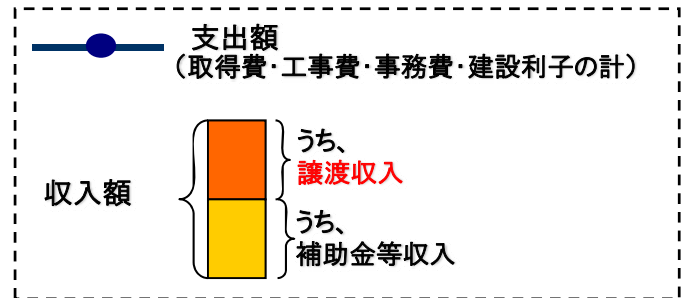
土地有効利用事業の年度別資金計画のモデル

(百万円)



土地を取得後、都市計画手続きや基盤整備等を行った後、H19年度まで収入と支出の差額を負担することが必要となる

(H15～H18の負担額 約160億円)



4. ニュータウン部門

平成20事業年度損益計算書(ニュータウン部門)

(単位: 億円/単位未満切捨て)			
(費用の部)		(収益の部)	
譲渡原価		市街地整備特別業務収入	
2,130		2,061	
〔うち敷地譲渡 1,548 施設譲渡 582〕		〔うち敷地譲渡 1,789 賃貸料収入 200 施設譲渡収入 60 諸収入 11〕	
(74.3%)		(71.8%)	
うち支払利息 61		補助金等収益	
財務費用 63		520	
(2.2%)		(18.1%)	
業務費(修繕費、公租公課等)		財務収益	
一般管理費 148		54	
(譲渡原価、減価償却費を除く)		(1.9%)	
販売用不動産等評価損		その他	
319		129	
(11.1%)		〔うち受託収入 92〕	
(0.7%)		(4.6%)	
減損損失 19		当期純損失	
(0.7%)		103	
その他		(3.6%)	
187		合計	
〔うち受託費 93〕		2,868	
(6.5%)		(100%)	
合計		合計	
2,868		2,868	
(100%)		(100%)	

うち管理業務費 103

〔管理費 43
修繕費 12
公租公課 38〕

役職員給与等 22
貸倒引当金繰入額 10

うち国 224
地方 295

うち割賦利息収入 38
配当金収入 12

平成20事業年度貸借対照表(宅地造成等経過勘定(ニュータウン部門等))

(単位:億円/単位未満切捨て)

(資産の部)		(負債及び純資産の部)	
市街地整備特別資産	7,043	長期借入金	6,500
	(販売用不動産 842 賃貸用不動産 6,200)		(民間借入金 6,251)
	(34.2%)		(31.5%)
仕掛不動産勘定 建設仮勘定	1兆1,118	都市再生債券等	1兆937
	(市街地特別 1兆1,086)		
	(53.9%)		(53.1%)
割賦等譲渡債権等	1,489	その他	3,573
	(市街地特別 1,183 分譲特別 305)		
	(7.2%)		(17.3%)
その他	962	純資産	資本金等 869 (4.2%)
	(4.7%)		繰越欠損金 △1,266 (△6.1%)
			△396 (△6.1%)
合計	2兆614 (100%)	合計	2兆614 (100%)

有利子負債

都市再生債券等	1兆 937
民間借入金	6,251
計	1兆7,188
無利子借入金	249

都市再生勘定の純利益683億円のうち、賃貸住宅管理を含む都市再生業務の運営に支障のない範囲の396億円を宅地造成等経過勘定に繰り入れることで、債務超過を解消。

勘定	当期利益	純資産	繰入後純資産
都市再生	683	6,757	6,361
宅地造成等経過	▲398	▲396	0
機構計	284	6,361	6,361

資本金等

政府出資金	869
繰延ヘッジ損益	876
	△7

19年度末繰越欠損金 △3,256

当期総利益	1,990
	△1,266

(注)「都市再生債券等」の残高は額面ベース(債券発行差額を加味していない)

5. 都市再生機構に付与されている事項

財政融資資金

出典：財務省作成資料等をもとに国土交通省作成

国債（財投債）の発行を通じて金融市場から調達した資金等を、財政融資資金として政府が支援するに相応しい事業を行う国の特別会計や地方公共団体、公庫、独立行政法人などに長期・固定・低利で融資する制度。

対象：①法律の定めるところにより、予算について国会の議決を経、又は承認を得なければならない法人
（財政融資資金法第10条第1項第4号）

②特別の法律により設立された法人（上記の法人を除く。）で国、上記の法人及び地方公共団体以外の者の出資のない者のうち、特別の法律により債券を発行し得るもの（財政融資資金法第10条第1項第8号）

特殊会社における財政融資対象機関
日本政策投資銀行、日本政策金融公庫

上記の対象を満たさなくなった場合には、地方公共団体における財政融資対象事業の民営化、電源開発株式会社の民営化等の先例によれば、契約書に基づき、一括で繰上償還を求められる可能性が高い。

なお、電源開発株式会社の民営化に際しては、「特殊法人等の整理合理化について」（平成9年6月6日閣議決定）において、「5年程度の条件整備期間を置いた後、民営化する。その場合、財政投融資等資金調達等における財務体質の強化、九電力による保有株式の売却等の措置を講じる。」とされたことを受け、①平成10年度首に貸付後15年を経過したものについて一括償還、②各年度末において貸付後15年を経過したものを一括償還することとされた（→これにより、民営化後10年を経過した時点で貸付残高がゼロとなる。）

《財政融資資金の特性》

- ・ 調達期間：超長期（30年）の調達が可能
- ・ 調達金利：固定・低金利の安定的な調達が可能
- ・ 調達ロット：国の財政投融資計画により調達ロットが決定

- 償還が長期にわたり安定的に推移
- 毎年の調達ロットを低く抑えることができる
⇒ リファイナンス・リスクが低減
- 機動的な資金調達を行いにくい
- 原則として繰上償還が不可能

《民間資金の特性》

- ・ 調達期間：短期が中心（超長期（30年）の調達が困難）
- ・ 調達金利：市場の評価、金融機関の貸出スタンス等により大きく異なる
- ・ 調達ロット：投資家のポートフォリオや信用力に応じて金融機関が設定する与信枠により調達ロットが決定

- 与信枠の範囲内であれば機動的な資金調達が可能
- （条件次第で）繰上償還も自由に行える
- 早期償還により、毎年の調達ロットが増加
⇒ リファイナンス・リスクが増大
- 金融市況が悪化した場合には資金確保が困難になるおそれ

政府保証

- ・法人の発行する債券又は貸付金について、政府が元利払いを保証する制度。
- ・事実上、国債と同等の信用力が得られる（発行体からすれば低利での資金調達が可能となる。）。
- ・限度額については、毎年度の一般会計予算 予算総則に個別の法人ごとに規定し、国会の議決を得ている。
- ・債務保証の期間が5年以上のものは、財政投融资計画に計上される

（財政融資資金の長期運用に対する特別措置に関する法律第5条第2項第3号）

原則

法律により禁止

（参考）法人に対する政府の財政援助の制限に関する法律（抄）（昭和21年法律第24号）

第3条 政府又は地方公共団体は、会社その他の法人の債務については、保証契約をすることができない。ただし、財務大臣の指定する会社その他の債務については、この限りでない。

例外

以下の条件を満たす場合に限り、政府保証を行うことが可能。

- ①国の行政の一端を担うものとして極めて公共性、公益性の高い業務を行っていること
- ②業務の執行、財務会計等についての国の監督が十分行き届き、従って、債務保証に係る借入金等の使途及び当該債務の履行の確実性をチェックし得ること

なお、発行には、各発行体の設立根拠法等に債券発行規定及び政府が債務の保証契約を行うことができる旨の規定を置く必要。

特殊会社等における政府保証対象法人

- <対象>（特殊会社）関西国際空港、中部国際空港、日本環境安全事業、日本政策金融公庫、日本政策投資銀行、産業革新機構
（認可法人）企業再生支援機構、預金保険機構、銀行等保有株式取得機構、農水産業協同組合貯金保険機構
（指定法人）民都機構 （その他）社会保険診療報酬支払基金、生命保険契約者保護機構、投資者保護基金
- <当分の間> 成田国際空港、東日本・中日本・西日本・首都・阪神・本四高速道路
- <設立後5年間> JR本州3社
- <対象外> NTT、JT、日本郵政、日本アルコール産業、東京地下鉄、商工中金、輸出入・港湾関連情報処理センター

法人税

課税

- 公益法人(収益事業を行う場合等)
- 株式会社等(特殊会社を含む)

法人税法第4条

固定資産税

○右記以外の固定資産

地方税法第348条第1項及び第2項に各号列記

非課税

- 公共法人(法人税法別表第1に規定する法人)
 - ・独立行政法人(国及び地方公共団体のみによる出資)
 - ・日本政策金融公庫、日本貿易保険(予定)
→国による100%出資規定。ただし、利益の国庫納付規定あり。
- 公益法人(法人税法別表第2に規定する法人)
 - ・独立行政法人(国及び地方公共団体以外への配当規制)
 - ・一般社団(財団)法人(非営利型)

- (1) 国、地方公共団体が保有する固定資産
- (2) 用途による非課税(用途非課税)
 - ・機構が取得した特定公共施設の用に供される土地に適用される固定資産税の非課税措置
- (3) 非課税独法※が保有する資産
※非課税独法(地方税法第25条第1項): 独立行政法人のうちその資本金の額若しくは出資金の額の全部が国により出資されることが法律において定められているもの又はこれに類するものであつて、その実施している業務のすべてが国から引き継がれたものとして総務大臣が指定したもの。

<都市再生機構に認められている主な税制特例>

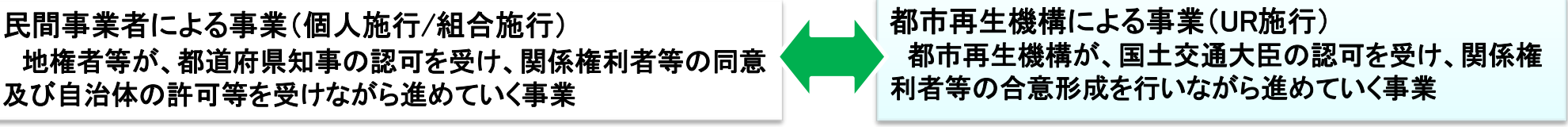
国 税	所得税	利子所得等に係る所得税の非課税
	印紙税	機構作成文書に係る印紙税の非課税
地 方 税	不動産取得税 特別土地保有税	機構が住宅の用に供する土地、国又は地方公共団体による公共公用施設の敷地として不動産を取得する場合の非課税
	不動産取得税	機構が既成市街地において非住宅系の業務の用に供する土地を取得する場合の課税の特例

施行権能

・都市再生機構が土地区画整理事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業等を施行する場合、地権者同意を不要とする等の自治体と同等の権能が与えられている。

土地区画整理事業・市街地再開発事業・防災街区整備事業等の法定事業に係る施行権能

【民間事業者による事業との性格の違い】



【都市再生機構に付与された特別の地位】

- ・事業地区内の土地に権利を有せずとも施行者となることが可能
- ・事業計画等の認可に際し、権利者の同意は不要。機動的に事業を実施することが可能

都市再生機構に付与された施行権能の例

土地区画整理事業	個人・組合施行	自治体・UR施行
事業計画認可の要件 (土地区画整理法)	個人: 地権者全員の同意(第8条第1項) 組合: 地権者及び地積の2/3以上の同意(第18条第1項)	国土交通大臣(又は都道府県知事)の認可を受けて施行する。地権者の同意要件はない(自治体: 第52条第1項、UR施行: 第71条の2第1項)
市街地再開発事業	個人・組合施行(第一種市街地再開発事業)	自治体・UR施行(第一種及び第二種市街地再開発事業)
事業計画認可の要件 (都市再開発法)	個人: 権利者(借家人含む)全員の同意(第7条の13第1項) 組合: 地権者及び地積の2/3以上の同意(第14条第1項)	国土交通大臣(又は都道府県知事)の認可を受けて施行する。地権者の同意要件はない(自治体: 第51条第1項、UR施行: 第58条第1項)

関連公共事業の直接施行

・道路等の公共施設の整備を土地区画整理事業等の施行に併せ実施可能。

機構の行う事業に併せて行う道路等の公共施設整備に係る施行権能

直接施行制度の意義

<ノウハウ・マンパワー>

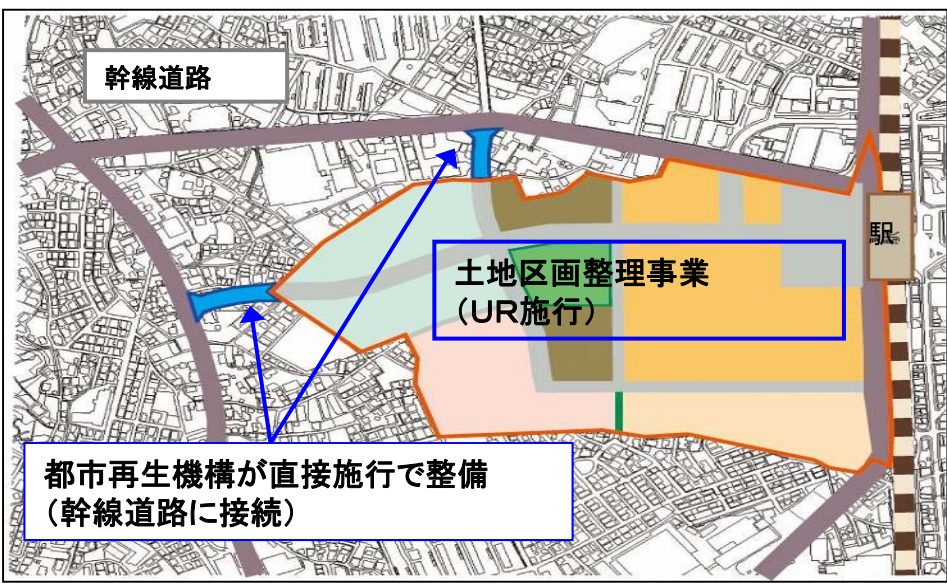
・機構が、蓄積してきた用地取得や事業調整、工事の設計・施工・検査のノウハウの投入により、自治体職員の一時的な増員の軽減

<財政>

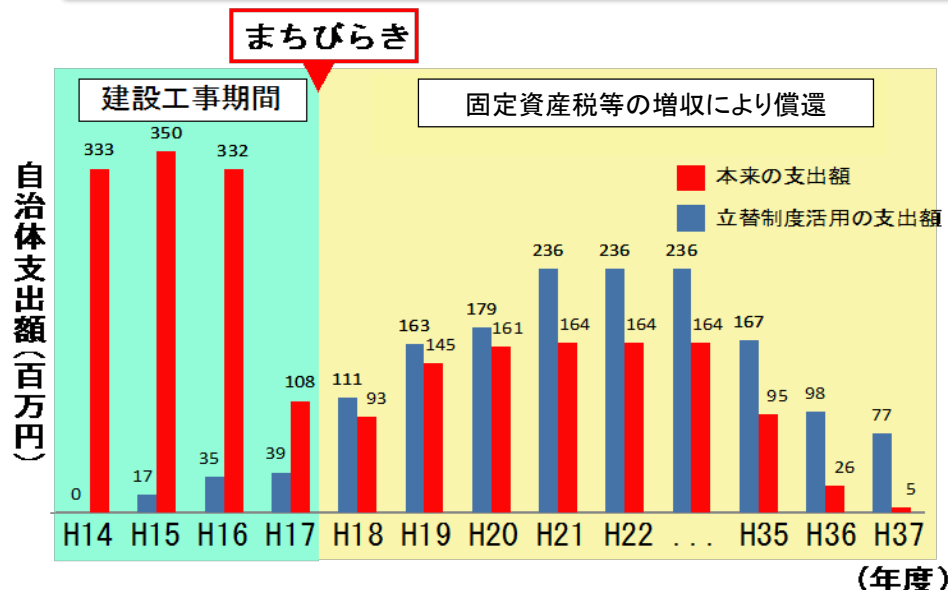
・機構が事業費を立替え、自治体の費用負担の一部について長期割賦を活用することにより、まちづくり事業後の固定資産税等自治体税収の増加分による返済が可能に

<工程調整>

・機構が施行する都市再生事業に関連する公共施設との一体的施行による早期効果の発現と一体的なリスク管理



自治体支出の比較(一般財源+地方債償還分の比較) (街路事業 総事業費66億円 うち国庫補助金33億円)



都市開発事業の施行においては、関連公共施設が適時、適切に整備されることが必要。

しかし、機構の実施事業は大規模であったり、権利関係が輻輳していることが多く、公共施設に係る占用許可等の権限が付与されないと、一つ一つの占用許可を管理者に引き継がねばならず、公共施設の整備に支障をきたす。

このため、機構の業務目的及びその公共性にかんがみ、主として手続きの簡素化による業務の迅速な実施、経費の縮減を図る観点から、以下の国みなし規定が設けられている。

URにおける主な国みなし規定(機構法施行令第34条)	法令名・条項
嘱託登記	不動産登記法第25条第1項
建築確認申請に代えて、建築主事への建築計画の通知で足りる等の手続きの簡略化	建築基準法第18条
宅地建物取引業法の適用を受けることなく、宅地建物取引業を営むことができる	宅地建物取引業法
開発行為をしようとする場合、都道府県知事の許可不要 地区計画等の区域内において区画形質の変更等をしようとする場合には市町村長への届出不要	都市計画法第29条第1項第4号 都市計画法第58条の2第1項第3号