

業務方法書

第1章 総 則

(目的)

第1条 この業務方法書は、一般財団法人民間都市開発推進機構(以下「機構」という。)の定款(以下「定款」という。)第4条第2項の規定に基づき、定款第4条第1項各号に掲げる事業のうち必要なものについて、その業務の方法を定め、もってその適正かつ円滑な運営に資することを目的とする。

(基本方針)

第2条 機構は、この業務方法書の規定に従って行う業務が民間都市開発の推進に関する特別措置法(昭和62年法律第62号。以下「民間都市開発法」という。)第3条第1項の規定により指定された民間都市開発推進機構として行うものであることにかんがみ、民間都市開発法、都市再生特別措置法(平成14年法律第22号。以下「都市再生法」という。)その他の関連する法令に定められた目的を達成するため、各業務の確実かつ効率的な運営に努めるものとする。

(用語)

第3条 この業務方法書第4条から第17条まで及び第29条から第53条までにおいて使用する用語は、民間都市開発法において使用する用語の例による。

2 この業務方法書第18条から第27条第2項まで及び第28条第1項において使用する用語は、都市再生法において使用する用語の例による。

3 この業務方法書第27条第3項及び第28条第2項において使用する用語は、広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律(平成19年法律第52号)において使用する用語の例による。

(公表)

第3条の2 機構は、この業務方法書の規定に従って行った業務について、事業年度毎に、対象事業の箇所、事業者の氏名又は名称、機構の支援額その他所要の事項を、インターネットの利用その他の適切な方法で、事業者の了解を得た上で公表するものとする。

第2章 参加業務

(参加業務)

第4条 機構は、特定民間都市開発事業の施行に要する費用の一部(民間都市開発法第2条第2項第1号に掲げる民間都市開発事業にあつては、公共施設等の整備に要する費用の額の範囲内に限る。)を負担して、当該事業に自ら共同事業者として参加し、これにより取得した不動産を賃貸又は譲渡するものとする。

(参加対象事業の選定基準)

第5条 前条の参加(以下この章において「参加」という。)の対象事業の選定基準は、次に掲

げるものとする。

- 一 当該事業が、良好な市街地の形成と都市機能の維持及び増進を図る上で有効と認められるものであること。
- 二 当該事業の事業化又は円滑な推進のため、参加の必要性が高いものと認められるものであること。
- 三 負担した費用の回収が確実と認められること。

(参加の方法)

第6条 機構は、参加を行う場合には、共同事業者たる民間事業者と次に掲げる事項をその内容に含む協定を締結しなければならない。

- 一 参加の対象事業の実施区域、概要、施行期間その他事業計画の基本に関する事項
- 二 当該事業の施行に要する費用の分担に関する事項
- 三 当該事業により整備される施設及びその敷地の配分に関する事項
- 四 当該事業により整備される施設及びその敷地の管理又は処分の方法に関する事項

(共同型都市再構築業務)

第6条の2 機構は、特定民間都市開発事業(民間都市開発法第2条第2項第2号に掲げる民間都市開発事業を除く。)の施行に要する費用について、一般金融機関の行う金融等を補完する観点から、その一部(公共施設等、都市再生法第19条の2第1項に規定する整備計画に記載された同条第8項に規定する事項に係る国際競争力強化施設及び都市再生法第103条第1項第1号の政令で定める公益的施設の整備に要する費用の額の範囲内に限る。)を負担して、当該事業を自ら共同事業者として施行(以下この章において「共同施行」という。)し、これにより取得した不動産を賃貸又は譲渡するものとする。

(共同施行対象事業の選定基準)

第6条の3 前条の共同施行の対象事業の選定基準は、次に掲げるものとする。

- 一 当該事業が、良好な市街地の形成と都市機能の維持及び増進を図る上で有効と認められるものであること。
- 二 次のいずれかに該当する事業であること。
 - イ 防災上有効な施設を有する建築物(優れた環境性能を備えたもの又は港湾施設であって港湾労働者等の津波等からの一時的な避難場所としての利用に供されるものに限る。)の整備に関する事業
 - ロ 都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設を有する建築物の整備に関する事業
 - ハ 宿泊施設その他の都市の来訪者又は滞在者を増加させるため必要な施設を有する建築物の整備に関する事業
- 三 当該事業の事業化又は円滑な推進のため、共同施行の必要性が高いものと認められるものであること。
- 四 負担した費用の回収が確実と認められること。
- 五 一般の金融機関の行う金融等を補完するものであること。

(共同施行の方法)

第6条の4 機構は、共同施行を行う場合には、共同事業者たる民間事業者と次に掲げる事項をその内容に含む協定を締結しなければならない。

- 一 共同施行の対象事業の実施区域、概要、施行期間その他事業計画の基本に関する事項
- 二 当該事業の施行に要する費用の分担に関する事項
- 三 当該事業により整備される施設及びその敷地の配分に関する事項
- 四 当該事業により整備される施設及びその敷地の管理又は処分の方法に関する事項

第3章 融通業務

(融通業務)

第7条 機構は、特定民間都市開発事業を施行する者に対し、当該事業の施行に要する費用（民間都市開発法第2条第2項第1号に掲げる民間都市開発事業にあつては、公共施設等の整備に要する費用）に充てるための長期かつ低利の資金の融通を行うものとする。

(融通対象事業の選定基準)

第8条 前条の融通（以下この章において「融通」という。）の対象事業の選定基準は、次に掲げるものとする。

- 一 当該事業が、良好な市街地の形成と都市機能の維持及び増進を図る上で有効と認められるものであること。
- 二 当該事業の事業化又は円滑な推進のため、融通の必要性が高いものと認められるものであること。
- 三 融通した資金の回収が確実と認められること。

(融通の方法)

第9条 融通は、民間都市開発法第4条第2項の規定により株式会社日本政策投資銀行及び沖縄振興開発金融公庫とそれぞれ締結する協定に従い行うものとする。

第4章 貸付業務

(貸付業務)

第10条 機構は、民間都市開発法附則第14条第1項第1号に規定する事業を施行する者、同項第2号に規定する事業を施行する者（地方公共団体（その出資され、又は拠出された金額の全部が地方公共団体により出資され、又は拠出されている法人を含む。）の出資又は拠出に係る法人に限る。）及び同条第3項第2号から第4号までに規定する事業を施行する民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）第2条第5項の選定事業者に対し、当該事業の施行に要する費用に充てる資金の一部を無利子で貸し付けるものとする。

(貸付対象事業の選定基準)

第11条 前条の貸付け（以下この章において「貸付け」という。）の対象事業の選定基準は、次に掲げるものとする。

- 一 当該事業の事業化又は円滑な推進のため、貸付けの必要性が高いものと認められるものであること。
- 二 当該事業又はこれと密接に関連する他の事業により生ずる収益により、貸付けた資金の回収が確実と認められること。

(貸付金額の限度)

第12条 第10条の規定による貸付金(以下この章において「貸付金」という。)の金額の限度は、対象事業の施行に要する費用のうち別に定めるところにより算定した額とする。

(償還期間等)

第13条 貸付金の償還期間は、20年(5年以内の据置期間を含む。)以内とし、その償還は、均等半年賦償還の方法によるものとする。

(違約金)

第14条 機構は、貸付けを受けた者が、第10条の規定による貸付金の返還を怠ったときは、当該返還をすべき期日の翌日から支払日までの日数に応じ、当該返還すべき金額に年10.95%の割合で計算した金額を違約金として徴収することができる。

(繰り上げ償還)

第15条 機構は、貸付けを受けた者が貸付けの条件に違反した場合には必要に応じて償還期限の繰り上げを行うものとする。

(債権の保全)

第16条 機構は、貸付けを受ける者に対し、担保の提供、保証人の保証その他の債権保全のため必要な措置を求めるものとする。

(手数料)

第17条 機構は、貸付けを受ける者から、貸付け業務の執行に必要な費用として別に定める額を手数料として徴収することができる。

第5章 メザニン支援業務

(メザニン支援業務)

第18条 メザニン支援業務は、ミドルリスク資金の供給を通じて、民間事業者による優良な都市開発事業を推進することを目的とする。

2 機構は、前項の目的を達成するため、次に掲げる方法により、認定事業者の認定事業の施行に要する費用の一部(公共施設等及び都市再生法第29条第1項第1号の政令で定める公益的施設の整備に要する費用の額の範囲内に限る。)について支援するものとする。

一 次に掲げる民間事業者に対する資金の貸付け又は当該民間事業者が発行する社債の取得

イ 認定事業者(株式会社、合同会社又は特定目的会社(以下「株式会社等」という。)であるものに限る。)であって専ら認定事業の施行を目的とするもの

ロ 専ら、認定事業者から認定建築物等又は認定建築物等に係る信託の受益権を取得し、その管理及び処分を行うことを目的とする株式会社等

二 次に掲げる民間事業者に対する資金の貸付け

イ 認定事業者であって認定事業に係る財産を自己の固有財産及び他の認定事業に係る財産と分別して管理するもの

ロ 認定事業者から認定建築物等又は認定建築物等に係る信託の受益権を取得し、そ

の管理及び処分を行う株式会社等であって認定事業に係る財産を自己の固有財産及び他の認定事業に係る財産と分別して管理するもの

- 3 機構は、第1項の目的を達成するため、次に掲げる方法により、認定整備事業者の認定整備事業の施行に要する費用の一部（公共施設等の整備に要する費用の額の範囲内に限る。）について支援するものとする。
 - 一 次に掲げる民間事業者に対する資金の貸付け又は当該民間事業者が発行する社債の取得
 - イ 認定整備事業者であって専ら認定整備事業の施行を目的とする株式会社等
 - ロ 専ら、認定整備事業者から認定整備建築物等又は認定整備建築物等に係る信託の受益権を取得し、その管理及び処分を行うことを目的とする株式会社等
 - 二 次に掲げる民間事業者に対する資金の貸付け
 - イ 認定整備事業者であって認定整備事業に係る財産を自己の固有財産及び他の認定整備事業に係る財産と分別して管理するもの
 - ロ 認定整備事業者から認定整備建築物等又は認定整備建築物等に係る信託の受益権を取得し、その管理及び処分を行う株式会社等であって認定整備事業に係る財産を自己の固有財産及び他の認定整備事業に係る財産と分別して管理するもの
- 4 機構に審査会を置くものとし、前二項に規定する資金の貸付け又は社債の取得（以下この章において「貸付け又は社債の取得」という。）の対象事業の選定にあたっては、当該審査会の審議を経て、これを行うものとする。
- 5 前項の規定は、機構が選定した対象事業の計画を変更する場合に準用する。

（メザニン支援対象事業の選定基準）

第19条 貸付け又は社債の取得の対象事業の選定基準は、次に掲げるものとする。

- 一 当該事業の事業化又は円滑な推進のため、資金の貸付け又は社債の取得の必要性が高いものと認められるものであること。
- 二 貸付ける資金又は取得する社債の償還が確実と認められること。
- 三 貸付ける資金又は取得する社債の金利は、当該事業のリスクを適切に反映した、公的支援としてふさわしい水準とし、機構の収入が支出を償うに足るものであること。
- 四 一般の金融機関の行う金融等を補完するものであること。

（審査基準）

第20条 資金の貸付け又は社債の取得に係る審査は、事業完工リスク、採算性リスク、ストラクチャーリスク等に係る分析・評価を、それぞれ工事請負業者の信用力・事業費増加の可能性、事業のマーケット評価・キャッシュフロー・資産価値、資金調達・信用補完措置等に着眼して行うものとし、当該審査の基準の詳細は別に定める。

（区分経理）

- 第21条 機構は、メザニン支援業務に関する経理を区分し、特別の経理区分を設けて整理しなければならない。
- 2 機構は、前項の規定により設置する経理区分の管理に当たっては、資産と負債を総合的に管理し、メザニン支援業務の財務の安定性を確保するものとする。

（引当等のための資金の確保）

第22条 機構は、メザニン支援業務に係る引当等のため、都市再生推進会計において、民間

都市開発事業支援業務引当金に加え、所要の資金を確保するものとする。

第6章 削除

第23条から第26条まで 削除

第7章 まち再生出資業務

(まち再生出資業務)

第27条 機構は、次に掲げる方法により、認定整備事業者の認定整備事業の施行に要する費用の一部(公共施設等及び都市再生法第71条第1項第1号の政令で定める公益的施設の整備に要する費用の額の範囲内に限る。)について支援するものとする。

- 一 認定整備事業者(専ら認定整備事業の施行を目的とする株式会社等に限る。)に対する出資
 - 二 専ら、認定整備事業者から認定整備建築物等又は認定整備建築物等に係る信託の受益権を取得し、その管理及び処分を行うことを目的とする株式会社等に対する出資
 - 三 認定整備建築物等を整備又は取得し、その管理及び処分を行うことを内容とする不動産取引を対象とする不動産特定共同事業契約に基づく出資
 - 四 受託した土地に認定整備建築物等を整備し、その管理及び処分を行うことを内容とする信託の受益権の取得
- 2 機構は、次の掲げる方法により、認定誘導事業者の認定誘導事業の施行に要する費用の一部(公共施設等及び都市再生法第103条第1項第1号の政令で定める公益的施設の整備に要する費用の額の範囲内に限る。)について支援するものとする。
- 一 認定誘導事業者(専ら認定誘導事業の施行を目的とする株式会社等に限る。)に対する出資
 - 二 専ら、認定誘導事業者から認定誘導建築物等又は認定誘導建築物等に係る信託の受益権を取得し、その管理及び処分を行うことを目的とする株式会社等に対する出資
 - 三 認定誘導建築物等を整備又は取得し、その管理及び処分を行うことを内容とする不動産取引を対象とする不動産特定共同事業契約に基づく出資
 - 四 受託した土地に認定誘導建築物等を整備し、その管理及び処分を行うことを内容とする信託の受益権の取得
- 3 機構は、次に掲げる方法により、認定事業者の認定事業の施行に要する費用の一部(公共施設並びにこれに準ずる避難施設、駐車場その他建築物の利用者、都市の居住者及び滞在者その他の関係者の利便の増進に寄与する施設の整備に要する費用の額の範囲内に限る。)について支援するものとする。
- 一 認定事業者(専ら認定事業の施行を目的とする株式会社等に限る。)に対する出資
 - 二 専ら、認定事業者から認定建築物等を取得し、その管理及び処分を行うことを目的とする株式会社等に対する出資
 - 三 認定建築物等を整備又は取得し、その管理及び処分を行うことを内容とする不動産取引を対象とする不動産特定共同事業契約に基づく出資
 - 四 受託した土地に認定建築物等を整備し、その管理及び処分を行うことを内容とする信託の受益権の取得

(まち再生出資対象事業の選定基準)

第28条 前条第1項及び第2項の出資及び信託受益権の取得(以下この項において「出資等」という。)の対象事業の選定基準は、次に掲げるものとする。

- 一 当該事業の事業化又は円滑な推進のため、出資等の必要性が高いものと認められるものであること。
 - 二 当該出資等に係る事業からの配当の支払いを可能とする利益の発生等が確実であると見込まれること。
 - 三 一般の金融機関の行う金融等を補完するものであること。
- 2 前条第3項の出資及び信託受益権の取得(以下この項において「出資等」という。)の対象事業の選定基準は、次に掲げるものとする。
- 一 当該事業の事業化又は円滑な推進のため、出資等の必要性が高いものと認められるものであること。
 - 二 当該出資等に係る事業からの配当の支払いを可能とする利益の発生等が確実であると見込まれること。
 - 三 一般の金融機関の行う金融等を補完するものであること。

第8章 土地取得・譲渡業務

(土地取得・譲渡業務)

第29条 機構は、事業見込地の取得及び管理を行うとともに、取得した事業見込地を民間都市開発事業を施行する者に譲渡するものとする。ただし、当該事業見込地における民間都市開発事業の施行に支障のない範囲内で、当該事業見込地の買取りを希望する国、地方公共団体その他建設省令で定める公共的団体、事業用地適正化計画の認定を受けた事業者又は当該計画に係る隣接土地の所有権者若しくは借地権者(以下この章において「国、地方公共団体等」という。)に譲渡できるものとする。

(事業見込地の選定基準)

第30条 前条の事業見込地の取得対象となる土地の選定基準は、次に掲げるものとする。

- 一 当該事業見込地を取得することが良好な市街地の形成と都市機能の維持及び増進を図る上で有効と認められるものであること。
- 二 民間都市開発事業の事業化又は円滑な推進のため、取得の必要性が高いものと認められるものであること。

(取得の対価の算定)

第31条 機構が事業見込地を取得する場合における取得の対価は、類地の時価を基準として、鑑定評価、課税評価額等を勘案し、直近の地価の動向や土地の利用価値等を踏まえながら、厳正に評価した適正な額とする。

(売戻しに係る特約の附帯等)

第32条 機構が事業見込地を取得する場合には、10年以内で期限を定め、当該期限までに当該事業見込地が民間都市開発事業の用に供されず、かつ、国、地方公共団体等に譲渡されない場合において、機構がやむを得ない事情によって請求したときは、当該事業見込地を機構に譲渡した者が当該事業見込地を買い戻す旨の特約を付さなければならない。

2 機構は、前項の特約を付する場合において、当該特約による買戻しの履行がされない場合に当該事業見込地を買い取るることについてその履行が確実であると認められる第三者があ

るときは、機構の請求にもかかわらず買戻しの履行がされない場合に当該事業見込地を買い取る旨、当該第三者と約することができるものとする。

- 3 機構は、事業見込地の所有者又は前項の規定により買取りを約する当該第三者に買戻し又は買取りに関して十分な信用力があると認められるときでなければ当該事業見込地を取得することができない。

(事業見込地の管理)

第33条 機構は、取得した事業見込地を適正に管理しなければならない。

(譲渡の対価の決定)

第34条 機構が事業見込地を民間都市開発法第2条第2項第1号に掲げる民間都市開発事業の用に供するため譲渡する場合における譲渡の対価は、次に掲げる額を合計した額とする。この場合において、機構は、第2号に掲げる額について、物価その他経済事情の変動等に伴い必要があると認めるときは、所要の調整を加えることができるものとする。

- 一 当該事業見込地の位置、品位、類地の時価等を勘案して算定した当該事業見込地の価額に、当該事業見込地の面積から次号により機構が定めた面積を差し引いたものの当該事業見込地の面積に対する割合を乗じて得た額。
 - 二 当該事業見込地の取得及び管理に要した費用の額に、当該事業見込地のうち公共施設並びにこれに準ずる避難施設、駐車場その他の建築物の利用者及び都市の居住者等の利便の増進に寄与する施設の用に供される部分に対応する面積として機構が定めるものの当該事業見込地の面積に対する割合を乗じて得た額。
- 2 機構が事業見込地を民間都市開発法第2条第2項第2号に掲げる民間都市開発事業の用に供するため譲渡する場合における譲渡の対価は、当該事業見込地の取得及び管理に要した費用の額とする。この場合において、機構は、物価その他の経済事情の変動等に伴い必要があると認めるときは、所要の調整を加えることができるものとする。
 - 3 民間都市開発の推進に関する特別措置法施行規則(昭和62年建設省令第19号)附則第4項第7号に規定する国土交通大臣の承認を得た場合においては、前2項の規定にかかわらず、機構が譲渡する事業見込地の譲渡の対価は、当該承認に係る額とする。
 - 4 事業見込地を譲り受ける者が国、地方公共団体等である場合の譲渡の対価は、別に定めるところによる。

(企画立案調整)

第35条 機構は、取得した事業見込地について、当該事業見込地を有効利用した優良な民間都市開発事業に関する基本構想、事業計画等の企画及び立案を行うとともに、周辺の地権者、地方公共団体等との調整を行うことにより、地区整備計画を定めるべきことについての要請等必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(土地活用型参加)

第36条 機構は、取得した事業見込地において施行される民間都市開発事業について、当該事業見込地を活用して、自ら共同事業者として参加し、これにより取得した不動産を賃貸又は譲渡するものとする。

(土地活用型参加対象事業の選定基準)

第37条 前条の事業見込地を活用した参加(以下この章において「土地活用型参加」という。)

の対象事業の選定基準は、次に掲げるものとする。

- 一 当該事業が、良好な市街地の形成と都市機能の維持及び増進を図る上で有効と認められるものであること。
- 二 取得した事業見込地の有効な活用が図られるものであること。
- 三 当該事業の事業化又は円滑な推進のため、土地活用型参加の必要性が高いと認められるものであること。四取得した事業見込地に係る対価の回収が確実であると認められること。

(土地活用型参加の方法)

第38条 機構は、土地活用型参加を行う場合には、共同事業者たる民間事業者と次に掲げる事項をその内容を含む協定を締結しなければならない。

- 一 土地活用型参加の対象事業の実施区域、概要、施行期間その他事業計画の基本に関する事項
- 二 当該事業の施行に要する費用等の分担に関する事項
- 三 当該事業により整備される施設及びその敷地の配分に関する事項
- 四 当該事業により整備される施設及びその敷地の管理又は処分の方法に関する事項

(道路用地の取得・譲渡)

第39条 機構は、その整備が隣接する事業見込地における民間都市開発事業の促進に資する道路となるべき区域の土地(以下この章において「道路事業見込地」という。)の取得及び管理をし、並びに取得した土地を当該道路を管理すべき者に譲渡するものとする。

(道路事業見込地の選定基準)

第40条 前条の道路事業見込地の取得対象となる土地の選定基準は、次に掲げるものとする。

- 一 民間都市開発事業の事業化又は円滑な推進のため、取得の必要性が高いと認められるものであること。
- 二 当該道路事業見込地に係る対価の回収が確実であると認められること。

(取得の対価の算定)

第41条 機構が道路事業見込地を取得する場合における取得の対価は、類地の時価を基準として、鑑定評価、課税評価額等を勘案し、直近の地価の動向や土地の利用価値等を踏まえながら、厳正に評価した適正な額とする。

(道路事業見込地の管理)

第42条 機構は、取得した道路事業見込地を適正に管理しなければならない。

(譲渡の対価の決定)

第43条 道路事業見込地の譲渡の対価は、当該道路事業見込地の取得及び管理に要した費用の額とする。この場合において、機構は、物価その他経済事情の変動等に伴い必要があると認めるときは、所要の調整を加えることができるものとする。

(取得及び譲渡の方法)

第44条 道路事業見込地の取得及び譲渡は、道路を管理すべき者と締結する協定に従い行うものとする。

(事業用地適正化計画の認定申請に係る進達)

第45条 機構は、事業用地適正化計画に係る国土交通大臣の認定の申請が機構を経由する
場合においては、当該申請を国土交通大臣に進達するものとする。

2 機構は、前項の申請をする者から、当該申請に係る進達の業務の執行に必要な費用として
別に定める額を手数料として徴収することができる。

第9章 助成業務

(助成業務)

第46条 機構は、民間都市開発事業の初期段階において、当該事業を企画推進する者に対
する出資及び当該事業に関する基本構想・事業計画策定等の基礎的調査を行う者に対す
る調査費用の補助等の助成を行うものとする。

(貸付対象調査等の選定基準)

第47条 前条の助成の対象調査等の選定基準は、次に掲げるものとする。

- 一 民間都市開発事業の事業化を目的として行われるものであること。
- 二 当該調査等に係る民間都市開発事業が良好な市街地の形成と都市機能の維持及び増
進を図る上で有効と認められるものであること。
- 三 民間都市開発事業の推進のため、当該調査等の実施の必要性が高いものと見込まれる
ものであること。

(助成に係る金額の限度)

第48条 第46条の規定による助成に係る金額の限度は、次に掲げるものとする。

- 一 出資金の金額の限度は、1件あたり1,000万円とする。
- 二 基礎的調査に対する補助金の金額の限度は、当該基礎的調査に要する費用の2分
の1に相当する金額又は500万円のいずれか少ない額とする。

(実績報告)

第49条 機構は、必要に応じ、助成を受けた者に、当該補助の対象調査等の状況又は成果を
記載した報告書その他の書類の提出を求めるものとする。

第10章 まちづくりファンド支援業務

(まちづくりファンド支援業務)

第50条 機構は、地域の資金等を活用し、当該地域内の一定の区域の価値向上に資するリノ
ベーションその他の民間事業者によるまちづくり事業(以下「民間まちづくり事業」という。)を
支援するため、民間まちづくり事業への出資、融資又は助成を行うまちづくりファンドに対し
て、出資又は資金拠出により支援を行うものとする。

(マネジメント型まちづくりファンド支援業務)

第50条の2 機構は、次の各号に掲げる要件に該当するまちづくりファンド(以下「マネジメント
型まちづくりファンド」という。)に対し、出資による支援を行う。

- 一 次のいずれかに該当するものであること。

- イ 有限責任事業組合契約に関する法律(平成17年法律第40号)第2条に規定する有限責任事業組合、投資事業有限責任組合契約に関する法律(平成10年法律第90号)第2条第2項に規定する投資事業有限責任組合、商法(明治32年法律第48号)第535条に規定する匿名組合契約によって成立する匿名組合又は民法(明治29年法律第89号)第667条第1項に規定する組合契約によって成立する組合
 - ロ 合同会社、株式会社その他の会社
- 二 機構の出資金が、マネジメント型まちづくりファンドとの契約等により、民間まちづくり事業(当該民間まちづくり事業と関連して一体不可分なソフト事業(人件費、賃借料その他の経常的な経費を充てて行うものを除く。)を含む。以下同じ。)への出資又は融資に充てられるものであること。
- 三 金融機関からの出資を受けるものであること。

(クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援業務)

第50条の3 機構は、次の各号に掲げる要件に該当するまちづくりファンド(以下「クラウドファンディング活用型まちづくりファンド」という。)に対し、資金拠出による支援を行う。

一 次のいずれかに該当するものであること。

イ 公益信託

ロ 公益法人

ハ 市町村長が指定するNPO等の非営利法人(都市再生法第118条第1項の規定により都市再生推進法人として指定された会社であって機構の拠出金を充てて行う民間まちづくり事業及び当該民間まちづくり事業により整備された施設等を使用して行う事業から生じる利益を当該会社の配当に充てないもの(以下「指定まちづくり会社」という。)を含む。)

ニ 復興まちづくり会社(特定被災地方公共団体(東日本大震災に対処するための特別の財政援助及び助成に関する法律(平成23年法律第40号)第2条に規定する特定被災地方公共団体をいう。以下同じ。)である市町村及びその市町村が属する道県が出資する会社(株式会社にあつては総株主(株主総会において決議をすることができる事項の全部につき議決権を行使することができない株主を除く。)の議決権に占める地方公共団体の有する議決権の割合が100分の3以上であること、持分会社(会社法(平成17年法律第86号))第575条第1項に規定する持分会社をいう。)にあつてはその社員のうちに地方公共団体があること。)であつて、機構の拠出金を充てて行う民間まちづくり事業及び当該民間まちづくり事業により整備された施設等を使用して行う事業から生じる利益を当該会社の配当に充てないものをいう。)

ホ 地方公共団体が設置する基金

二 機構の拠出金が、クラウドファンディング活用型まちづくりファンドとの契約等により、民間まちづくり事業への助成等(指定まちづくり会社が自ら行う民間まちづくり事業若しくは復興まちづくり会社が特定被災地方公共団体である市町村の区域内において自ら行う民間まちづくり事業への支出又は指定まちづくり会社(民間まちづくり事業を自ら行うものに限る。)、復興まちづくり会社(特定被災地方公共団体である市町村の区域内において民間まちづくり事業を自ら行うものに限る。))若しくは民間事業者(民間まちづくり事業を自ら行うものに限る。)への出資を含む。)に充てられるものであること。

三 助成等の対象がクラウドファンディング(インターネットサイトを通して、投資家等から資金を集める仕組みをいう。購入型及び寄付型に限る。以下同じ。)を活用して行う民間まちづくり事業であること。

- 2 前項の支援の対象とするクラウドファンディング活用型まちづくりファンドの選定に当たっては、機構にクラウドファンディング活用型まちづくりファンド選定委員会を置き、その議を経るものとする。

(まちづくりファンドの選定基準)

第51条 マネジメント型まちづくりファンドの選定基準は、次に掲げるものとする。

- 一 地域内の一定の区域の価値向上を図りつつ、当該地域の課題解決に資する民間まちづくり事業の事業化又は円滑な推進に必要な資金を供給するため、出資の必要性が高いものと認められるものであること。
 - 二 機構の出資金が、民間まちづくり事業への出資又は融資に充てられることが確実であること。
 - 三 当該出資に対する配当の支払を可能とするための収益性が十分に見込まれること。
- 2 クラウドファンディング活用型まちづくりファンドの選定基準は、次に掲げるものとする。
 - 一 クラウドファンディングの活用促進を図りつつ、景観形成、観光振興等の民間まちづくり事業の事業化又は円滑な推進に必要な助成等を実施するため、資金拠出の必要性が高いものと認められるものであること。
 - 二 機構の拠出金が、民間まちづくり事業への助成等に充てられることが確実であること。

(出資又は資金拠出に係る金額の限度等)

第52条 マネジメント型まちづくりファンドに対する機構の出資金額は当該まちづくりファンドの総資産額の2分の1の額を限度とする。

- 2 マネジメント型まちづくりファンドに対する機構による支援期間は最長20年とする。なお、当該まちづくりファンドから出資又は融資した各民間まちづくり事業からの回収期間については最長10年を目途とする。
- 3 クラウドファンディング活用型まちづくりファンドに対する機構の拠出金額は1億円を限度とする。ただし、機構が資金拠出した後の当該まちづくりファンドの総資産額の2分の1の額並びに対象となる当該まちづくりファンドに対する地方公共団体の拠出金額及び出資額を超える資金拠出は行わないものとする。

(実績報告)

第53条 機構は、必要に応じ、出資又は資金拠出を受けたまちづくりファンドに、当該出資又は資金拠出に係る出資、融資又は助成等の状況等を記載した報告書その他の書類の提出を求めるものとする。

第11章 雑 則

(細則)

第54条 理事長は、この業務方法書に定めるもののほか、業務の実施に関し必要な事項について細則を定めるものとする。

附 則

この業務方法書は、建設大臣及び運輸大臣の認可を受けた日から実施する。

(昭和63年1月29日)

この業務方法書の変更は、建設大臣及び運輸大臣の認可を受けた日から実施する。

(昭和63年8月1日)
この業務方法書の変更は、建設大臣及び運輸大臣の認可を受けた日から実施する。

(平成元年7月27日)

この業務方法書の変更は、建設大臣及び運輸大臣の認可を受けた日から実施する。

(平成6年3月15日)

この業務方法書の変更は、建設大臣及び運輸大臣の認可を受けた日から実施する。

(平成7年11月10日)

この業務方法書の変更は、建設大臣及び運輸大臣の認可を受けた日から実施する。

(平成11年4月1日)

附 則

1 この業務方法書の変更は、建設大臣及び運輸大臣の認可を受けた日から実施する。

(平成11年10月1日)

2 この業務方法書の変更前に法第4条第2項の規定により日本開発銀行及び北海道東北開発公庫とそれぞれ締結した協定(以下「旧協定」という。)に係る業務については、なお旧協定に従い行うものとする。

附 則

この業務方法書の変更は、建設大臣及び運輸大臣の認可を受けた日から実施する。

(平成12年7月10日)

附 則

この業務方法書の変更は、国土交通大臣の認可を受けた日から実施する。

(平成14年2月15日)

附 則

この業務方法書の変更は、国土交通大臣の認可を受けた日から実施する。

(平成14年6月13日)

附 則

この業務方法書の変更は、国土交通大臣の認可を受けた日から実施する。

(平成15年3月20日)

附 則

この業務方法書の変更は、国土交通大臣の認可を受けた日から実施する。

(平成17年4月1日)

附 則

この業務方法書の変更は、国土交通大臣の認可を受けた日から実施する。

(平成17年4月27日)

附 則

この業務方法書の変更は、平成19年4月1日から施行する。

(平成19年3月30日)

附 則

この業務方法書の変更は、平成19年8月6日から施行する。

(平成19年8月6日)

附 則

この業務方法書の変更は、平成20年10月1日から施行する。

(平成20年10月1日)

附 則

この業務方法書の変更は、平成21年4月1日から施行する。

(平成21年3月27日)

附 則

(実施期日)

第1条 この業務方法書は、国土交通大臣の認可を受けた日から実施する。

(平成21年6月16日)

(参加業務の特例)

第2条 機構は、当分の間、第4条に規定する業務について、共同事業者たる民間事業者が第5条に規定する参加の対象事業(以下「参加対象事業」という。)の用に供する土地の所有権を取得した日時から参加対象事業の用に供する建物の着工の日前までの間(以下「土地取得段階」という。)、当該事業に要する費用の一部を負担して参加することができる。ただし、土地取得段階における参加業務(以下「経済危機対応参加業務」という。)を行うことができるのは、平成24年3月31日までとする。

2 経済危機対応参加業務の方法は、第4条から第6条までに定めるもののほか、次条から附則第7条に定めるところによる。

(選定基準の特例)

第3条 土地取得段階における参加対象事業の選定基準は、第5条に定めるもののほか、次に掲げるものとする。

- 一 機構の申請に基づき、当該参加対象事業について、都市開発資金貸付要領に定めるところにより、国土交通大臣が承認したものであること。
 - 二 当該参加対象事業の施行後における公共施設の面積の事業区域の面積に対する割合が15%以上であること。
 - 三 当該参加対象事業における公共施設の整備費及び都市利便施設整備費並びに建築利便施設整備費に2分の1を乗じた額の合計額が、全体事業費のおおむね20%以上であること。
 - 四 当該参加対象事業の着工の日が、参加の日から起算して3年を超えない期間内であること。
- 2 機構は、審査委員会の議を経て、参加対象事業を選定しなければならない。
- 3 前2項の規定は、機構が選定した参加対象事業の計画を変更する場合に準用する。
- 4 この業務方法書において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 建築利便施設 建築物の利用者の利便の増進に寄与する施設

a) 供給処理施設

(給水施設、排水施設、電気施設、ガス施設、電話施設、ごみ処理施設等)、

その他の施設

(消防施設、避難施設、テレビ障害防除施設、監視装置、避雷施設)

b) 電気室、機械室、共同通行部分等

二 都市利便施設 都市の居住者等の利便の増進に寄与する施設

人工地盤、アトリウム、多目的ホール、都市情報センター、駐車場、社会教育(福祉)施設、港湾荷さばき施設、港湾旅客乗降用施設、港湾旅客待合所・休憩所その他都市の居住者社等の利用に広く供される施設

(参加限度額の特例)

第4条 土地取得段階において機構が負担することができる費用の限度額は、次に掲げる費用のうち少ないものの額とする。

- 一 用地費の総額に、公共施設整備費(用地費を除く。)及び建築利便施設整備費(用地費を除く。)の合計額の事業費(用地費を除く。)の額に対する割合 を乗じて得た額
- 二 土地評価額の50%の額

(抵当権の設定等の特例)

第5条 機構は、参加しようとするときは、参加対象事業の用に供する土地に対して、単独第1順位の抵当権を設定しなければならない。なお、償還期間を10年以内とする場合に限り、機構が共同第1順位の抵当権を設定することができる。ただし、この場合にあつては、参加対象事業のLTVを70%以下としなければならない。

- 2 前項の抵当権の価額の評価は、近傍類地の取引事例に基づく時価を基準に鑑定評価額を勘案する方法その他の一般に公正妥当と認められる方法により行わなければならない。
- 3 機構は、審査委員会の議を経て、前項の価額の評価を行わなければならない。

(貸付金の金利等の特例)

第6条 機構は、共同事業者たる民間事業者が参加の日から起算して3年を超えて着工しない場合は、直ちに機構が貸し付けた全ての資金の償還を請求しなければならない。ただし、埋蔵文化財の発見その他のやむを得ない事情により着工できない場合であつて、かつ、参加の日から起算して5年を超えない日までに着工する場合にあつては、この限りではない。

- 2 前項ただし書の場合において、機構は、当該民間事業者に対し、参加の日から起算して3年を超えた日から附則第3条第1項第4号の規定による着工の日(以下「着工の日」という。)までの間、機構が負担する金額に対して機構の貸出金利と公共特利(財政融資資金の貸付金利を基準として設定される政策金利をいう。以下同じ。)の差の2分の1を乗じた額を請求しなければならない。
- 3 機構は、着工の日を過ぎて共同事業者たる民間事業者が着工しない場合は、着工の日から起算して1年間を猶予期間とすることとし、かつ、当該民間事業者に対し、機構が負担する金額に対して機構の貸出金利と公共特利の差を乗じた額を 請求しなければならない。
- 4 前2項の規定により機構が収受する額は、着工の日又は共同事業者たる民間事業者の償還が完了する日までの間、経済危機対応特別勘定に機構の積立金として整理し、参加対象事業の着工のあつせん及び当該民間事業者以外の民間事業者を募集するために要する費用並びに貸倒れの引当てに要する費用に充てることとする。
- 5 機構は、参加対象事業の着工又は民間事業者の償還が完了した時点において、前項の規定による積立金の額が前項の費用の額を超える場合にあつては、その差額(利息の額を含む。)を国庫に納付しなければならない。
- 6 前各項の規定にかかわらず、共同事業者たる民間事業者による着工が困難であると判断される場合は、機構は、当該民間事業者に対し、貸付金の全額の償還を 求めなければならない。
- 7 前項の場合において、機構は、当該民間事業者が全部又は一部の償還を行わないときは、当該民間事業者に対し、機構が負担する金額に対して貸出金利と公共特利の差を乗じた額(参加の日から償還を行わない日までの間において生じた額 を含む。)及び違約金(原則として未償還の元本に対して年14%とする。以下 同じ。)を請求しなければならない。

- 8 機構は、前項の金利及び違約金を収受した場合は、当該参加対象事業に係る債務の償還又は処理が完了する日までの間、経済危機対応特別勘定に機構の積立金として整理し、当該参加対象事業に係る機構の債権の保全及び管理、参加対象事業の着工のあつせん、当該民間事業者以外の民間事業者を募集するために要する費用並びに貸倒れの引当てに要する費用に充てることとする。
- 9 機構は、参加対象事業に係る債務の償還又は処理が完了した時点において、前項の規定による積立金の額が前項の費用の額を超える場合にあつては、その差額（利息の額を含む。）を国庫に納付しなければならない。
- 10 第1項ただし書の場合における附則第3条第1項第4号の規定の適用にあつては、同号中「3年」を「5年」と読み替えて同号の規定を適用する。

（経済危機対応参加業務の公表）

第7条 機構は、附則第2条に規定する業務について、参加対象事業ごとに、それぞれ次に掲げる事項を、インターネットの利用その他の適切な方法で公表しなければならない。次に掲げる事項に変更があつた場合も、同様とする。

- 一 附則第3条第1項第1号の規定による国土交通大臣の承認の年月日及び機構の参加年月日
- 二 機構の共同事業者の氏名又は名称
- 三 事業の名称
- 四 事業の目的
- 五 機構の支援額
- 六 事業施行期間及び着工日
- 七 事業区域
- 八 事業に係る建築物及びその敷地並びに公共施設の整備の概要

（着工の日後における参加業務の実施の特例）

第8条 附則第2条の業務を行った場合における第4条の規定にあつては、同条中「費用の一部」を「費用の一部（附則第2条第1項の規定により機構が負担した費用を除く。以下この章において同じ。）」と読み替えて同条の規定を適用する。

（区分経理）

第9条 機構は、平成21年度補正予算に係る業務に関する経理を区分し、特別の経理区分を設けて整理しなければならない。

（平成21年度補正予算に係る公表）

第10条 機構は、前条の経理区分により経理される資金により支援を行った事業について、事業年度毎に、事業の箇所、事業者の氏名又は名称、機構の支援額その他所要の事項を、インターネットの利用その他の適切な方法で公表しなければならない。

附 則

- 1 この業務方法書の変更は、平成23年7月25日から施行する。

（平成23年7月25日）

- 2 この業務方法書の変更の施行の際、現に変更前の業務方法書第20条第5号に基づき行われている業務については、なお従前の例による。

附 則

この業務方法書の変更は、国土交通大臣の認可があった日から施行する。

(平成24年4月5日)

附 則

この業務方法書の変更は、国土交通大臣の認可があった日から施行する。

(平成25年3月15日)

附 則

この業務方法書の変更は、平成25年4月1日から適用する。

(平成25年6月11日)

附 則

この業務方法書の変更は、平成26年4月1日から適用する。

(平成26年3月26日)

附 則

この業務方法書の変更は、平成26年8月1日から適用する。

(平成26年8月1日)

附 則

この業務方法書の変更は、平成27年6月8日から適用する。

(平成27年6月8日)

附 則

この業務方法書の変更は、平成28年9月1日から適用する。

(平成28年9月1日)

附 則

この業務方法書の変更は、平成28年10月19日から適用する。

(平成28年10月19日)

附 則

1 この業務方法書の変更は、平成29年4月1日から適用する。

(平成29年3月22日)

2 この業務方法書の変更の際、現に変更前の業務方法書に基づき行われている業務については、当該変更前の業務方法書をなお効力を有するものとみなして適用する。

附 則

この業務方法書の変更は、平成31年4月1日から適用する。

(平成31年3月20日)