

# 委員私案について

[提出者]

○海老根 靖 典 委員

○安 念 潤 司 委員

都市再生機構のあり方に関する検討についての意見

平成22年7月14日

藤沢市長 海老根 靖典

## 1 都市再生機構（UR）の存在意義

（1）国の住宅政策の一環として、政策的な観点から、賃貸住宅の供給を担っていること。

低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定を確保するため、URがストックしている賃貸住宅の一定部分を充てることは、本格的な少子高齢社会を迎えるこれからの時代にあつて、住宅のセーフティネットと地域コミュニティの形成という視点から重要であると考えます。

政策的な観点から、低所得者で高齢者向けの賃貸住宅団地の供給は、必要であるが、住宅の世帯構成が低所得者で高齢者ばかりでは、地域のまちづくりの視点からは偏った地域社会になることが懸念されるので、団地としては、若い世代も含め、多様な世帯構成になるほうが、望ましい。

### ☆参考

国が定めた「住生活基本計画」において

- ・住生活の安定の確保及び向上の促進のために、国及び地方公共団体の役割は、市場に委ねては、適切な資源配分が確保できない場合にその誘導
- ・補完を行うことにある とされている。

（2）規模の大きいURの団地は、その存在が地域社会との結びつきが強く、自治体のまちづくりに、重要な役割を担っていること。

URの団地は、一つ一つの規模が大きく、自治体にとっては、公的な最大の地権者であります。URの団地を含めた地域のまちづくりの責任は、自治体が担っていますが、URには、最大の公的地権者として、建て替えや集約化、売却処分など土地利用転換時には、公的な視点から、地域のまちづくりに対し、自治体の協力者となっただきたい。特に、建て替え等によって、政策的な観点から住宅供給をする場合には、都市計画的な位置づけ、都市基盤整備、福祉や医療等との連携など、自治体及び居住者、近隣住民との合意形成や連携が重要となります。

このようなことから、公的セクターとして、URが担う役割は大きいと考えます。

（3）URが行う都市再生事業は、自治体が地域の特性を活かして進める都市づくりにとって、事業手法として極めて効果があり、URは公的な最大の協力者として、重要な役割を担っていること。

地方分権がますます進む中で、自治体は地域の特性を活かした都市づくりを責任をもって進めることがいっそう求められています。その一方で、自治体の財政状況は今後も厳しいことが予測されており、また、職員数も削減が求められています。そのような中で、地域の特色ある都市づくりを進めるには、再開発や区画整理等の事業経験が豊富で、様々なノウハウを持ち、技術水準も高く、また公的セクターとしての信頼性もあるURが果たす役割は大きいものと考えます。

さらに、政府資金を活用できること、民間デベロッパーと比べると自治体としてのリスクを軽減できること、時間のかかる困難性の高い事業を自治体に替わって実施することから自治体の負担を軽減できることなど、自治体の都市づくりにとって効果が上がることが数多くあり、その役割は重要です。

## 2 論点について

### (1) 論点1：「賃貸住宅と事業と都市再生事業を同一の組織とするか、別個の組織とするか」について

○同一組織とするほうが良いと思います。

賃貸住宅事業の団地再生事業は、地域や自治体との連携が不可欠であり、自治体の都市づくりとの整合を図ることが重要です。それには、都市再生事業の経験、ノウハウ、技術を活用することが、効果的であります。

そのため、同一組織がよいと考えます。

但し、賃貸住宅事業は、まずストックとして削減できる対象は削減することが必要であると考えます。

#### ☆参考

賃貸住宅事業については次のように分けて考えることも可能です。

- A ストックとして削減する対象は、H30年までの再編計画（約20万戸に対して）では、団地再生事業の削減も含め、約5.5万戸であるが、全体の76万戸の再編計画を立て、さらに多くする。

約1/4の削減計画なので、その割合で推定すると、全体で約19万戸の削減が考えられる。

H30年までの再編計画	
約20万戸について	
・団地再生	16.1万戸
着手	7.8
廃止	6.1
戻り	2.3
(削減)	3.8
・団地再生の削減も含め	
削減	5.5万戸
(用途転換、土地所有者等への譲渡、返還等)	

- B 修繕しながら維持を図る。  
(対象は概ね昭和50年代以降に建設された住宅)

この中には、高収益を生む団地、政策的に維持を図る団地、一般的に維持を図る団地が考えられる。

維持費については、経費の削減、建物や土地の有効活用による別途収入の増にも取り組む。

- C 団地再生事業を進める。(H30までの再編計画では約75%が再生事業の対象)

全面建て替え、一部建て替え、集約化の3方式より再生事業を行う。  
都市再生事業との連携を図る。

(2) 論点2-1) : 「賃貸住宅事業の今後のあり方について」

○賃貸住宅事業については、政策目的を明確にすることが必要です。

現在の住宅を補修改善しながら維持を図る住宅においても、団地再生事業を経た上で新たに供給する住宅においても、政策目的としては、一般的に、低所得の高齢者層に向けた住宅としての供給になります。しかしながら、今後の少子化対策や地域のまちづくりとの整合という視点からすれば、地域コミュニティを形成していくためには、子育て世帯も含めた、多世代からなる世帯構成が望ましいと考えます。そのような視点から、政策目的を明確にし、URのためだけの税金の投資ではなく、地域のまちづくりに寄与していることを示す必要があると考えます。

☆参考

A ストックの縮減は必要である。

B 維持を図る。

ア 高収益団地

保有し内部的な補助とするか、民間に処分するかは、新たな体制が決める。

イ 通常の団地

維持管理にはより民間の力を借りることも必要である。但し、地域貢献をどのように展開するか、高齢者等へのサービスをどのように進めるかなど地域や自治体、NPOとの連携が求められる。

# 藤沢市内にある善行団地でも、高齢者のためのサービスをNPOと連携して展開している。  
このような事例は多い。

C 団地再生事業を進める。

自治体のまちづくりとの連携を図る  
まちづくりの主体は、自治体である。URは公的  
主体として、自治体の最大の協力者となる。

(3) 論点2-2) : 「賃貸住宅事業を担う組織形態について」

○組織形態については、基本は、URという公的主体が担うのが良いと思います。  
また、民間マンションの建て替えの難しさということを考慮すると、建て替え事業を進めるには、URという公的主体がよいと考えます。  
但し、論点2-1)においても示したように、大きく、三つに分けて整理しておく必要があると思います。

☆参考

Aについて

ストックの縮減については、URが担う必要はないと考えます。処分のための会社はありうると考えます。

Bについて

高収益団地は、URとして保有するケースと民間に売却するケースがあると考えます。  
通常の団地は、URが維持を図るものと考えます。

Cについて

URとして事業に取り組むのがよいと考えます。

(4) 論点3-1) : 「都市再生事業において担うべき事業範囲」について

- 都市再生事業については、事業の意義として、公益性への寄与があるかどうか、また事業の実現性があるかどうかなど、実施基準を明確化して、事業範囲を決めた方がよいと考えます。また、実施した事業については、公益性の寄与度（例えば公共施設の整備状況など）、自治体の都市づくりとの連携状況、地域社会の形成への貢献度、事業投資との効果などの点から、評価を行うことが必要と考えます。また、賃貸住宅事業の団地再生事業は、都市再生事業の経験やノウハウを生かすことから、その一環であると位置づけた方がよいと考えます。

☆参考：事業範囲

- ① 再開発事業、土地区画整理事業を事業者として担う  
(例) 川崎駅西口、上福岡霞ヶ丘団地建て替え  
芦花公園南口再開発

#いずれも、建て替え事業に伴い、地元自治体との一体的なまちづくりを進めるために、事業者になっている

- ② 直接施行  
朝霞駅前駅前広場等の整備  
千里山駅前広場道路整備

- ③ 民間開発の誘導

民間の土地を買収し、公共施設整備を行って処分

☆参考：藤沢市の事例

湘南C-X都市再生事業について

- ・上記の事業範囲のうち、湘南C-Xの事業は、事業者として、また直接施行の事業、さらに協定による関連公共施設整備事業も行いました。
- ・土地区画整理事業の施行者（個人同意施行）となり、事業期間は平成17年度から21年度の4ヶ年半という短い期間で施行できました。
- ・直接施行により、街路事業・道路事業を実施しました。
- ・関連公共施設整備として、デッキ整備、駐輪場整備等を実施しました。
- ・これらによって、市にとっては、事業の効率的な進捗が図られたこと、また、予算の平準化と技術職員の最小限の配置が可能となりました。

(5) 論点3-2) : 「都市再生事業を担う形態」について

- 自治体の代わりに都市づくり事業を行うこと、民間事業者では担えない事業の補完をすることなどから、公的な主体が望ましいと考えます。施行権能の保持ということを考慮すると、現在の組織が望ましいと考えます。

(6) 論点4) : 「ニュータウン事業をどのように扱うか」について

○事業の経緯を見ると、URの事業から、分離することは難しいと考えます。しかしながら、事業の方向性としては、廃止の考え方でよいと考えます。

(7) 論点5) : 「ガバナンスを強化するためにどのような方策を講ずべきか」について

○URの政策目的、存在意義を明確化することが必要と考えます。  
当たり前のことですが、債務は、早く返済していくこと、支出抑制、収入拡大については様々な手法によって最大限努めることが必要です。  
透明性と責任の明確化を図ることも重要であると考えます。

(8) その他として

○民間都市開発機構とは、都市再生事業において、関係もあることから、それぞれのあり方について、検証することも必要ではないでしょうか。

参考1 藤沢市内にあるUR賃貸住宅

団地名	管理開始年度	管理戸数	棟数
辻堂	S 3 9	1 9 1 1	4 2
善行	S 4 0	2 2 7 1	7 6
辻堂駅前ハイツ	S 6 2	6 7	1
善行第二	S 6 3	3 5	1
善行第三	H 1	1 1 4	3
善行第四	H 3	5 5	1
パークサイド駒寄	H 3	2 3 9	4
コーポレート湘南台	H 6	3 9	2
コンフォール藤沢 (旧藤沢団地の建替え)	H 1 3	7 9 0	1 6
計		5 5 2 1 戸	

①これらのうち、旧藤沢団地は建て替え事業が完了している。

コンフォール藤沢 7 9 0 戸

うち、1 0 7 戸を市が借り上げ、借り上げ市営住宅住宅とし供給している。

また、旧藤沢団地の一部は民間の社会福祉法人がURから土地を取得し、高齢者等の福祉施設を設置している。

②辻堂団地については、集約型の計画で協議している。

・敷地 1 2 4 6 0 0 m<sup>2</sup>

・集約型の計画で、URと協議している

UR継続管理区域 約8. 8 h a  
戸数 1 3 1 1 戸 2 9 棟  
人口 2 7 2 7 人  
高齢化率 約4 1 %

事業区域 約3. 7 h a  
除却戸数 6 0 0 戸  
民間処分や自治体等への売却

URのあり方に関する検討会 打ち合わせ

2010年7月

文責・安念潤司

	<p><b>債務の処理</b></p> <p>Hard-landing Scenario 「外科手術」的処方 長期有利子債務の一部を一般会計に付け替えるなど、財政資金による支援を実行する</p>
<p><b>組織のミッションの再定義</b></p> <p>Market-oriented 組織形態は、株式会社が第一選択 資産の売却・分社化などは経営判断 社会政策の実施は、他の民間企業とイコール・フットディングで 公営住宅階層の居住者に対しては、一代に限り、財政資金を用いて既得権を保護する</p>	<p>0</p> <p>Policy-oriented 社会政策実施のツール 高優質化などの加速度的実現 財源は、内部補助+財政資金</p> <p>Soft-landing Scenario 「漢方薬」的処方 財投債による資金調達</p>

注

- ① 組織としてのミッションをどう再定義するか、長期有利子債務をどう処理するかは、URの将来像をどのように描くにせよ、必ず選択肢を提示しなければならない論点である。
- ② 縦軸・横軸は、論理的には独立している。
- ③ Policy-oriented なミッションの再定義は Soft-landing Scenario と親和的であり、Market-oriented なミッションの再定義は Hard-landing Scenario と親和的ではあるが、あくまでも親和的というだけで、論理必然の結びつきがあるわけではない。
- ④ 例えば、Market-oriented なミッションの再定義をしつつ、財政資金の投入は行わず、長期債務の全部または一部を「債務保有機構」的な機関に移し替えて、長期的に弁済するという方式も考えられる。
- ⑤ また、Policy-oriented なミッションの再定義をしたからといって、長期債務の処理について何らかの見通しを立てなければならない。
- ⑥ 債務の処理について Hard-landing Scenario をとる場合、一般政府全体を見れば、債務をある部門から他の部門へと移し変えただけにすぎない。この点で、一般政府の累積債務がいまだ巨額化していなかった国鉄処理のケースと異なる。