

都市再生機構の現状と課題

2008年9月



国土交通省

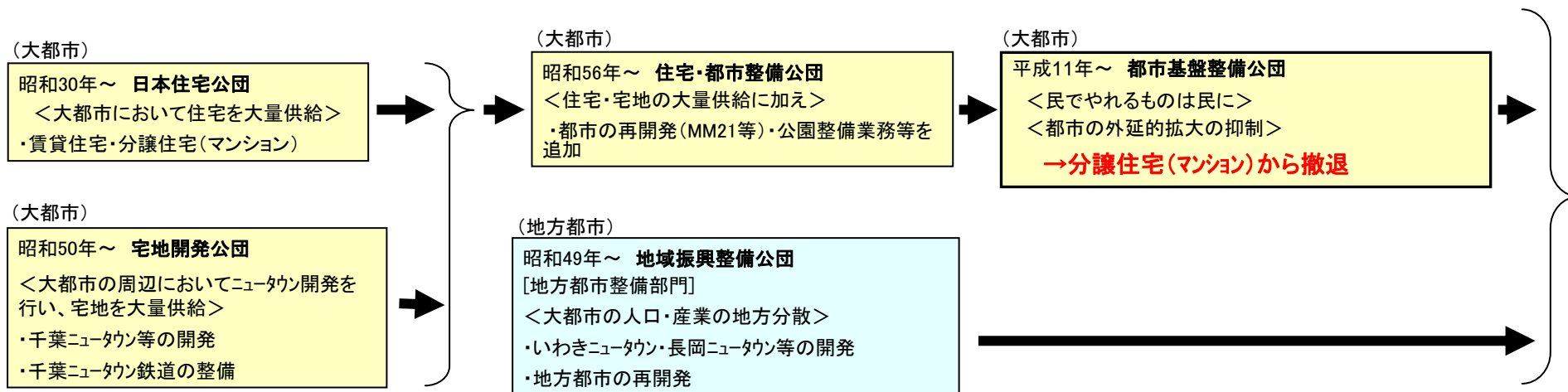
1-1. 都市再生機構の概要

- 名称 独立行政法人都市再生機構 (URBAN RENAISSANCE AGENCY)
(略称: UR都市機構)
- 設立 平成16年7月1日
- 所在地 神奈川県横浜市中区本町6-50-1
- 設立根拠法 独立行政法人通則法、独立行政法人都市再生機構法
- 理事長名 小川 忠男
- 役員数 役員9名(理事長1名・副理事長1名・理事7名)、監事3名
(平成20年7月1日現在)
- 職員数 職員4,072人(平成20年4月1日現在)
- 主務省 国土交通省

主要な財務データ(平成19年度)

損益状況		
経常収益	15,959 億円	
経常費用	14,891 億円	
当期総利益	741 億円	
財政状況		
資産	155,150 億円	機構設立時(16年7月)より、約2兆円圧縮
負債	149,652 億円	機構設立時より、有利子負債を約2.3兆円削減
有利子負債	139,249 億円	
資本金	9,485 億円	
繰越欠損金	4,214 億円	機構設立時より、3千億円削減

1-2. 都市再生機構の沿革



平成16年7月1日設立 独立行政法人 都市再生機構

業務の見直し

《整理合理化計画》(H13閣議決定)

→ニュータウン開発 大都市・地方都市共に撤退。

(新規に事業着手しない。既存事業については中止・縮小を含めた事業見直しを行うとともに、早期に処分を図る。)

→賃貸住宅：新規供給は原則廃止し、民間賃貸住宅の供給を支援。

→鉄 道：民間鉄道事業者への事業譲渡。

→国営公園内の有料施設：新規事業の廃止。

都市再生に民間を誘導する業務

- 都市再生推進のため業務エリアを既成市街地 に限定
- 自ら全てを行う『フルセット型』から、
民間投資を誘発する『バックアップ型』への転換

賃貸住宅の管理等の業務

- 既存賃貸住宅の管理(増築、改築を含む)、建替えの継続

1-3. 都市再生機構の業務の概要

都市再生

民間事業者、地方公共団体と役割分担しながら、既成市街地における都市再生を推進。

→コーディネート、基盤整備により民間事業を支援するバックアップ型に転換



豊洲2丁目(東京都)

- 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
- 都市再生事業の実施基準を明確化(H20.3)

賃貸住宅

高齢者や子育て世帯など住宅弱者のためのセーフティネット機能を含め社会的に必要な賃貸住宅を供給。

→新規建設から原則撤退
→約77万戸の賃貸住宅ストックの再生・活用



大島六丁目団地(東京都)

- 高齢者、子育て世帯等の政策的に配慮が必要な者への供給に重点化
- 賃貸住宅ストックの再生・再編を進め、規模の適正化を推進

経
過
業
務

ニュータウン

国や地方公共団体の政策的位置付けのもと、ニュータウンを整備し、住宅・宅地を供給。

→新規事業の廃止



港北ニュータウン(神奈川県)

- H25年度までに工事完了、H30年度までに供給・処分完了

特定公園施設

国営公園内の有料施設について、機構が資金調達して設置・管理。

→新規事業の廃止



海洋生態科学館:国営海の中道海浜公園(福岡県)

- H30年度までに処分完了

1-4. 都市再生機構の経営状況 (B/S、P/Lの状況)

都市再生機構は平成16年7月の機構設立時の資産評価において、主にニュータウン事業において地価下落等の影響により、含み損が発現したため、約7,300億円の繰越欠損金が生じたが、国からの財政的支援に頼らず、平成30年度末までには解消するべく、機構の自らの経営改善努力により順調に削減を行っているところ。

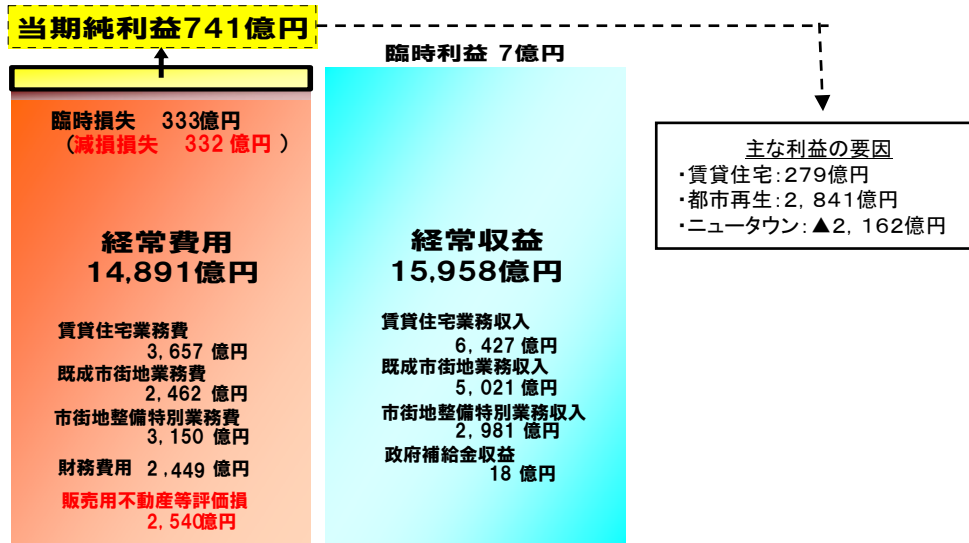
■ 平成19年度バランスシート

[法人合算]

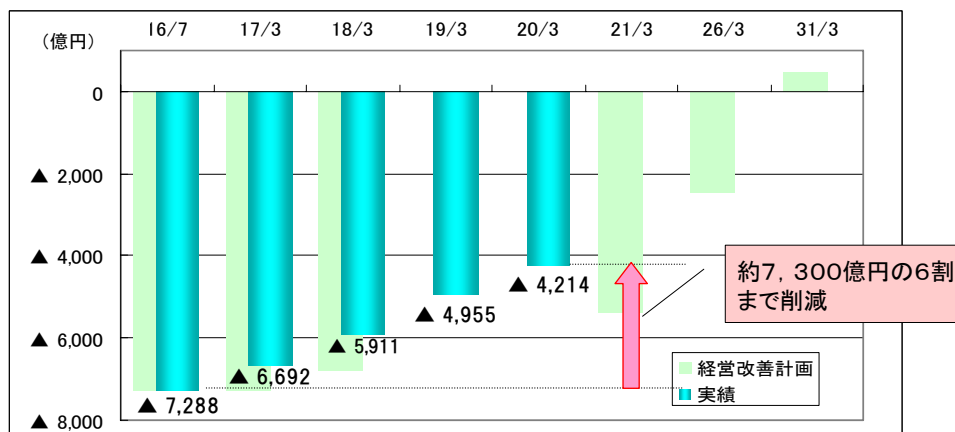
(単位: 億円/単位未満切捨て)

(資産の部)	(負債及び純資産の部)
賃貸住宅 11兆6,918 (75.4%)	長期借入金 12兆1,640 (78.4%)
その他賃貸用不動産 8,525 (5.5%) (賃貸施設、定期借地等)	うち財投資金 10兆4,165 民間資金 1兆6,934
建設仮勘定 5,441 (3.5%)	都市再生債券等 1兆8,144 (11.7%)
販売用不動産等 1兆3,992 (9.0%) (仕掛中のもの含む) [販売用不動産 874 仕掛不動産勘定 1兆3,118]	その他 9,866 (6.4%) (未払金、引当金等)
割賦等譲渡債権 6,796 (4.4%)	純資産 5,497 資本金等 9,712 (6.3%) 繰越欠損金 △4,214 (△2.7%)
その他(現預金等) 3,475 (2.2%)	
合計 15兆5,149 (100%)	合計 15兆5,149 (100%)

■ 平成19年度損益の状況



■ 繰越欠損金の削減



1-5. 独立行政法人整理合理化計画(H19.12.24閣議決定)～UR部分の抜粋～

事務及び事業の見直し

【都市再生事業】

- 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、防災上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。
- 上記のほか、地域のまちづくりの方針との関係で支障がない事業については、売却を進め、民間の事業機会創出のバックアップに努める。

【賃貸住宅事業】

- 賃貸住宅ストックの有効活用を図るとともに、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の趣旨も踏まえ、募集時の優先入居や福祉施設の誘致により、高齢者、子育て世帯等の政策的に配慮が必要な者への適切な賃貸住宅の供給に重点化する。
- すべての賃貸住宅団地を対象に、居住者の居住の安定に配慮した上で、賃貸住宅の削減目標や団地ごとに建替え、リニューアル、規模縮小、売却等の方向性を明確にした再編計画を平成19年内に策定し、できる限り規模の適正化に努める。なお、保有する資産を売却するに当たっては、適正な価格で売却するよう努める。
- 独立行政法人都市再生機構法第26条第1項第2号の要件を厳格に運用し建替事業を厳選した上で、賃貸住宅の削減戸数を明確にする。
- 市街地再開発事業の施行等に伴う賃貸住宅の新規供給については、原則として行わないものとする。
- 賃貸住宅事業について、国民への説明責任を果たすため、減額家賃適用入居者の数、家賃減額の総額等を公表する。
- UR営業センターにおけるすべての業務及びUR営業センターに近接するエリア内の団地の「現地案内所」における現地案内業務について、民間競争入札を実施する。

【ニュータウン事業等】

- ニュータウン事業についてはこれまでの計画を前倒して供給・処分を完了するよう努め、特定公園施設業務についてはこれまでの計画を前倒して業務を完了するよう努める。

【組織の見直し】

- 都市再生機構の政策目的に沿って業務の見直しを行った上で、これらの業務に即した組織形態を検討し、3年後に結論を得ることとする。

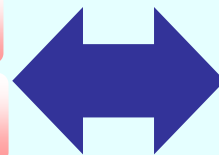
2-1. 都市再生におけるURの役割

都市再生プロジェクト

大規模工場跡地等の土地利用転換

地方都市等の賑わい創出やまちなか居住推進

防災上危険な密集市街地の整備改善 等



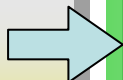
- 国家的なプロジェクト
- 社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換
- 地域の活性化に資するまちづくり
- 国民の生命・財産の安全・安心の確保



政策的な必要性が高い都市再生事業を、民間事業者、地方公共団体と役割分担しながら推進

民間事業者

- 多数の権利者の権利調整が困難
- 事業の収益性が低く、懐妊期間が長い
- 事業が長期化するなど内在リスクが大きい



都市再生機構

- 国の政策実施機関としての中立性・公平性
- 国の出資金、財投資金による事業資金の安定確保
- 事業経験等を活用したリスクコントロール
- 道路整備の直接施行権能



計画構想段階のコーディネートや事業実施段階での基盤整備等を実施



地方公共団体

- ノウハウの不足
- 人員、組織の不足
- 財政事情

民間事業者

比較的短期間で実施可能な、リスクの少ない基盤整備後の建築



2-2. 都市再生事業の例①(都市構造の転換)～豊洲二丁目地区～

豊洲二丁目地区土地区画整理事業の流れ

【事業概要】

○東京駅から3.5km圏、15haを超える大規模工場跡地の土地利用転換を図り、臨海部の魅力的な複合市街地を形成する

- ・所在地 東京都江東区豊洲二丁目
- ・事業手法 土地区画整理事業
- ・施行者 機構
- ・施行面積 約23.6ha
- ・事業期間 平成15年度～平成19年度
- ・総事業費 約100億円

H12年3月、都よりコーディネート要請

多様な機能を持つ複合市街地の実現

《従前》



《従後》



民間事業者による施設建築

- 基盤整備後の施設建設は、比較的短期で資金回収が可能であり、機構と民間との役割分担により、施設・住宅の建設は民間事業者が実施
- ・商業施設・・・アーバンドックららぽーと豊洲 (H18.10開業)
- ・分譲住宅・・・パークシティ豊洲 (H20.3入居)

工場跡地の土地利用転換のためのコーディネート
(計画・構想段階)

東京都・江東区・地権者がコーディネートを機構に要請

H12～H15

- 公共団体・地権者のコーディネーターとして参画
 - ・土地利用計画、事業計画の策定
 - ・事業手法の検討
 - ・公共団体及び地権者の意向の調整 など



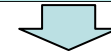
○東京都は、都が整備すべき都市計画道路の整備を伴うもの等を中心に事業を実施し、他の事業にまでは手が回らない状況

○江東区には近年、区施行の区画整理事業の実績がない

○港湾施設(防潮護岸)を始めとする公共施設整備に伴う関係機関との調整業務などによる事業の長期化リスクが大きい。



東京都・江東区・地権者が機構へ事業要請



機構施行の土地区画整理事業(基盤整備段階)

H15.11施行認可 ⇒ H19.7換地処分

- 公共施設の一体的な整備
 - ・道路・・・地区幹線道路、交通広場の整備
 - ・公園・・・既存の公園を海側に移設し整備
 - ・防潮護岸・・・防潮堤と護岸を一体として整備(港湾局へ委託)
- 敷地整備
 - 商業施設・業務施設・住宅の用途に適した敷地を整備

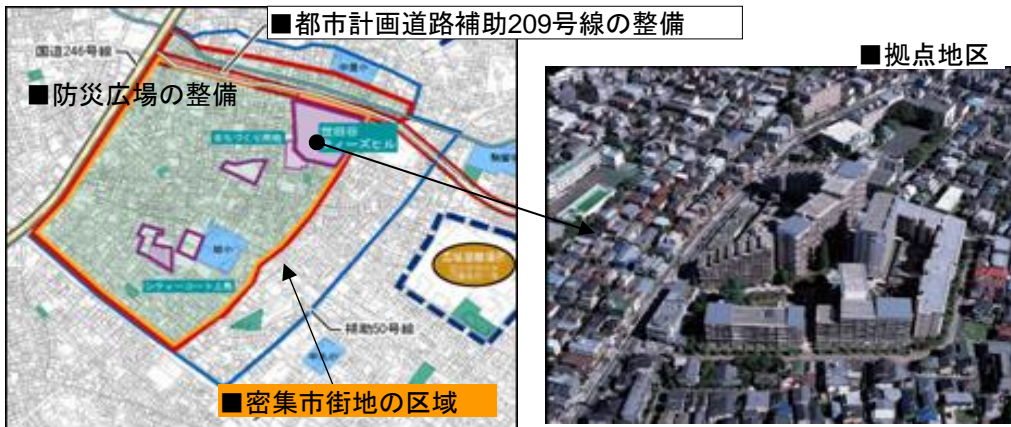
2-3. 都市再生事業の例②(防災性の向上)～三軒茶屋地区～

〔事業概要〕

○密集市街地において土地の取得を行い、道路や広場の整備による周辺市街地も含め防災性の向上に寄与する街区を形成するとともに、都市計画道路の拡幅整備・不燃化による延焼遮断帯を形成し、密集市街地の安全性を向上。

- ・事業手法 住宅市街地総合整備事業
(密集住宅市街地整備型)
- ・事業面積 約3ha
- ・事業期間 平成8年3月～平成19年3月
- ・権利者数 189人

政策的意義(防災性)



〔民間事業者による住宅建設等〕

○機構と民間との役割分担により、分譲住宅の建設、生活便利施設等の運営を民間事業者が実施。

○敷地内に代替地を確保し、道路整備に伴い移転が必要な者のために活用

民間誘導

- ・民間分譲住宅・・・109戸(H12.12入居)
- ・生活支援施設・・・高齢者支援施設、子育て支援施設、医療施設、店舗(H14.3供用開始)の民間運営

計画構想段階(密集市街地の改善に資する計画の作成)

周辺市街地の防災性の向上に資する計画づくりを世田谷区等と機構が実施するとともに、輻輳した権利関係の調整が伴い民間では実施が困難な道路整備について、世田谷区と機構が協議を行い、区の同意に基づく機構の施行を検討。

H8～H9

三軒茶屋地区基本構想策定委員会の設置

(メンバー:東京都、世田谷区、都市機構)

○地域の密集市街地の課題の整理・検討

○一時避難広場、主要生活道路、敷地内の通り抜け通路の確保等による市街地全体の防災性能の向上

○都市計画道路の整備や移転者用代替地の確保

○立地やライフスタイルに応じた住宅供給及び民間事業者との役割分担

H10～H11

まちづくり協議会との地域の課題等に関する意見交換

公共団体の意向

基盤整備等の実施

権利者調整(189人)を含む道路等の公共施設整備、防災広場の整備、代替地の整備等は民間では実施困難。

H12.3～H14.8

○拠点地区における基盤整備等

・道路・・・主要生活道路、敷地内通路等の整備(機構施行)

・防災広場・・・一時避難広場の整備(機構施行)

・敷地整備・・・民間分譲住宅用地等の整備(機構施行)

・道路整備のための移転用代替地の整備(機構施行)

・住宅整備・・・機構賃貸住宅(523戸)の建設(当時は建設可)

H13.3～H19.3

○都市計画道路補助209号線の整備(権利者数189人)

・従前幅員6mを16mに拡幅、延長約630mの整備(機構施行)

民間のみでは困難

2-4. 都市再生事業の例③(地方都市の活性化)～北田大手町地区(鹿児島県鹿屋市)～

〔事業概要〕

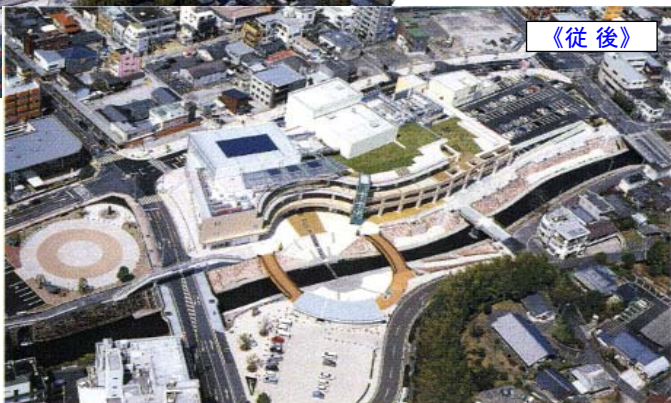
- 大隅地方拠点都市地域の都市核の形成
- 商業基盤の低下が顕著である中心市街地の活性化
- ・地区名称 リナシティかのや
- ・所在地 鹿児島県鹿屋市北田町・大手町
- ・事業手法 第一種市街地再開発事業(機構施行)
- ・地区面積 約1.7ha
- ・権利者数 147人
- ・事業期間 平成16年度～平成18年度
- ・事業費 101億円
- ・延床面積 約16,000㎡(公益施設、商業・業務、駐車場等)

政策的意義(地方都市の活性化)



《従前》

地方都市の複合交流拠点の形成



《従後》

事業化のためのコーディネート(計画・構想段階)

公共団体(鹿児島県及び鹿屋市)及び地権者が、公共性、中立性、ノウハウを有する機構に事業協力を要請

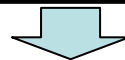
公共団体・地権者の意向

地元の再開発準備組合が発足(H7)したが、事業が進展せず、地方都市において不足している再開発のノウハウに期待

再開発事業のコーディネートを開始(H11)

- ・身の丈にあった再開発の事業フレームの構築(法定容積率400%に対し137%、処分見込みがある床のみ整備)
- ・中心市街地の賑わい機能を水辺プラザ事業等国や市の関連事業と一体的に計画

H13 都市計画決定

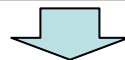


多数の地権者の権利関係の調整、公共施設整備等を伴い、再開発施行者としてのノウハウとマンパワーが必要なため、公共団体や民間では実施困難

民間のみでは困難



公共団体(鹿児島県・鹿屋市)から施行の要請



市街地再開発事業(法定再開発事業段階)

- H16 事業計画認可
- H17 権利変換認可
- H17 工事着工

民間事業者による事業参画

建築物の整備と保留床処分に当たっては、保留床を取得する民間事業者が施行者に代わって建築物を建設する特定建築者制度を活用

民間誘導

H19 竣工

2-5. 事業実施基準の概要

基準への適合の検証(全て確認)

①政策的意義

- ☆国策等との整合性を確認
 - ・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に資するまちづくり
 - ・安全で安心して暮らせるまちづくり など

②民間のみでは実施困難

- ☆権利関係が複雑で調整に時間を要したり、大規模な公共施設整備が必要であるなど、事業に内在するリスクが大きい、事業実施にあたり中立性・公平性が求められるなどを確認

③民間の投資誘導

- ☆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
- ☆上物建設等について民間事業者を原則公募。また、市街地再開発事業において、特定事業参加者、特定建築者制度等の活用

事業の採算性の確認

- ☆事業実施に伴う想定キャッシュフローの正味現在価値や事業収支を確認(政策的必要性を踏まえ、財政融資資金等の活用も考慮し、事業実施が可能か否か判断)

地方公共団体や地権者の意向の確認

- ☆政策を実現するうえで地方公共団体及び地権者が、民間事業者のみでは困難と判断し、URへ事業要請等
- ☆地域のまちづくり等のため必要な事業であるが、予算の制約等から地方公共団体がURへ事業要請等(URが有するまちづくりのノウハウを生かして事業を実施しないと事業が頓挫するおそれがある場合など)

第三者委員会での評価・結果の公表

- ☆検証結果については、直近に開催される事業評価監視委員会に報告し、評価を受ける。
- ☆機構は評価結果を公表。
- ☆事業実施中・完了後も別途、評価を実施

評価結果の事業への反映・見直し

- 政策目的に資するまちづくりの実現
- 地域のまちづくりへの貢献
- 民間事業者の事業機会の創出 など

2-6. 実施基準に基づく都市再生事業の今後の方向性

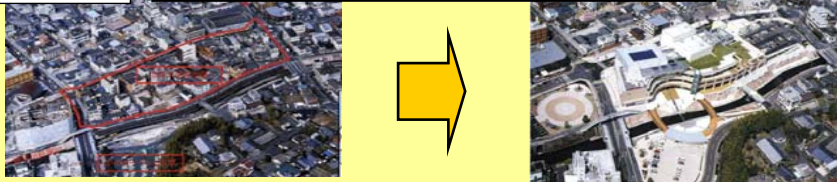
今後取り組みを強化する事業

- 中心市街地活性化等の地方都市の**地域活性化**に資する事業（事例 鹿児島県鹿屋市など）

《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 大阪駅北ヤードなど）

廃止・縮小する事業

- **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 池上新町地区など）

《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）

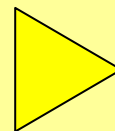
《従前》



《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：豊洲シeltaワー（豊洲駅前地区）など）



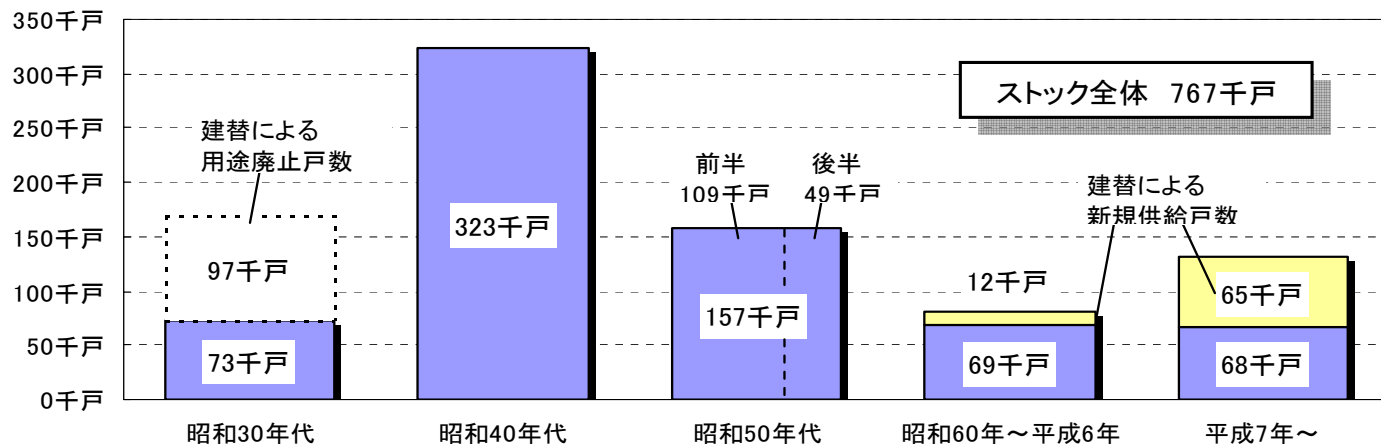
3-1. UR賃貸住宅ストックの現状

UR賃貸住宅ストックは、昭和30年代以降の経済成長、大都市への人口集中を背景として、時々の社会経済情勢や住宅・都市政策を反映して団地の規模や立地条件、住宅の規模や設備水準等が極めて多岐にわたっており、老朽化しているものも少なくない

■空家の状況(H19年度)

募集・斡旋中の空家 3.0%
 募集停止中の空家 4.8%
 合計 7.8%

■管理開始年代別管理戸数（平成20年3月末現在）

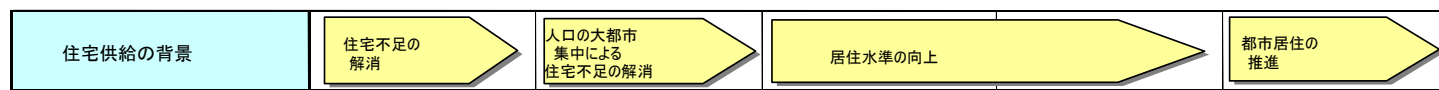


■全国のUR賃貸住宅の分布

	団地数	戸数
首都圏(東京・神奈川・千葉・埼玉・茨城)	954	427,245
中部圏(愛知)	137	54,673
近畿圏(大阪・兵庫・京都・奈良)	428	209,543
九州圏(福岡)	170	47,723
その他	122	27,885
計	1,811	767,069

■管理開始年代別ストックの特徴

	ストック全体	S30年代	S40年代	S50年代	S60～H6年度	H7年度～
管理戸数	767,069戸	73,141戸	323,227戸	157,271戸	81,357戸	132,073戸
団地数	1,811団地	207団地	384団地	347団地	426団地	447団地
団地規模	424戸/団地	374戸/団地	875戸/団地	437戸/団地	199戸/団地	263戸/団地
立地			郊外化が進む			都心回帰
住戸規模	54.1㎡/戸	39.4㎡/戸	45.5㎡/戸	52.7㎡/戸(前半) 65.8㎡/戸(後半)	70.6㎡/戸	70.1㎡/戸
家賃	68,700円	43,600円	49,900円	64,600円	97,400円	116,100円

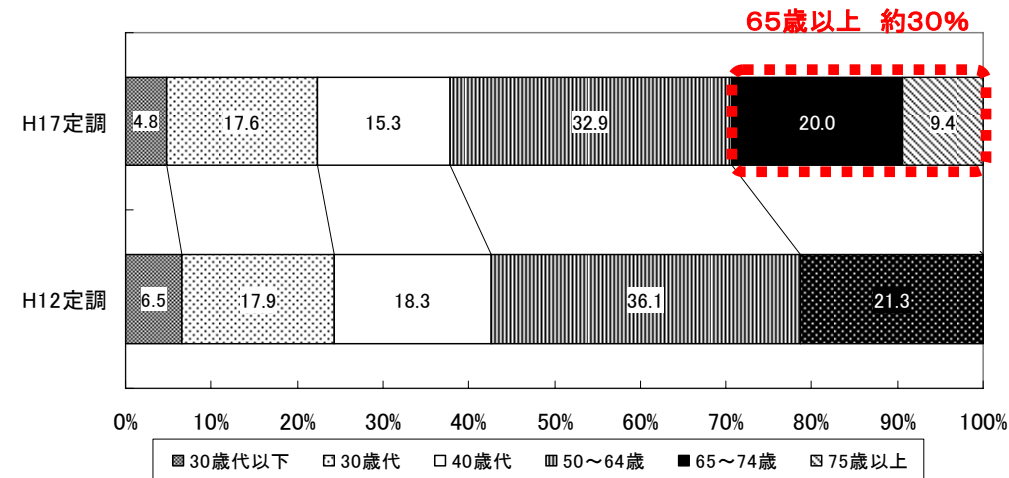


3-2. UR賃貸住宅の居住者の属性等

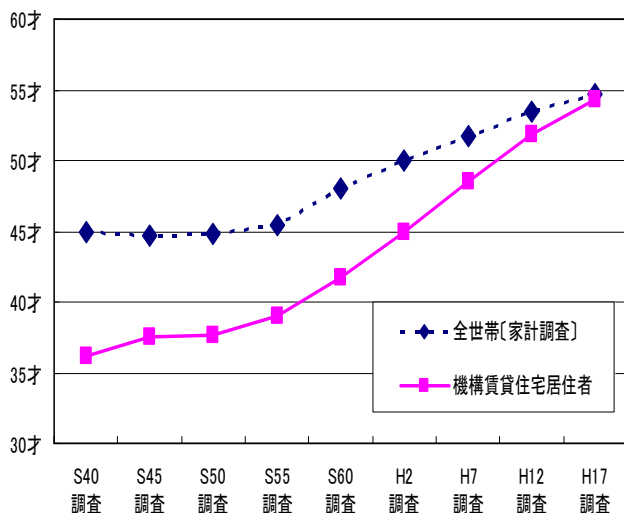
■平成17年度定期調査

世帯主年齢(平均)		54.3才
居住人数(平均)		2.2人
年収(平均)	世帯全体	505万円
	世帯主	418万円
共稼ぎ世帯率		39.5%
高齢者(65歳以上)がいる世帯 <うち高齢単身者>		33.2% <11.3%>
居住年数(平均)		11年8ヶ月

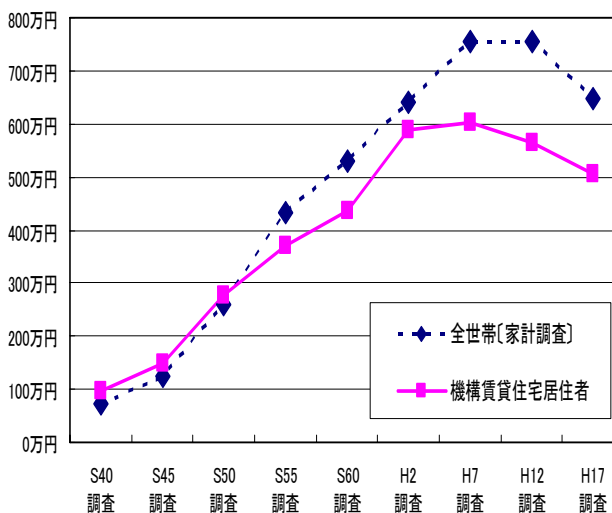
■世帯主年齢(年齢別分布)



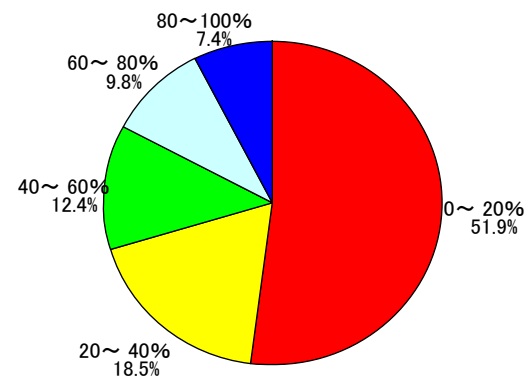
■平均世帯主年齢の推移



■平均世帯収入の推移



■収入分位別入居世帯の割合



※全国・勤労者世帯の年間収入五分位階級(総務省統計局:家計調査年報 平成16年<貯蓄・負債編>統計表)を基に作成

3-3. UR賃貸住宅の政策的役割

- ⇒ 市場において不足している良質な賃貸住宅(比較的規模の**大きい賃貸住宅**及び**高齢者向けのバリアフリー対応**がなされた賃貸住宅)の供給
- ⇒ 高齢者等の居住の安定のための**セーフティネット機能**を含め社会的に必要な賃貸住宅ストックの維持

◆◆◆UR賃貸住宅の特徴◆◆◆

○入居資格(収入要件)

- ・原則、平均月収が基準月収額(月額家賃の4倍又は33万円)以上、又は、月額家賃の100倍以上の貯蓄残高

※ただし、上記要件に満たない場合であっても、平均月収が基準月収額の1/2以上あり、かつ、同居親族の収入や勤務先又は同居親族からの家賃補給(1/2以上)との合算額が基準月収額を超える場合は入居可能。

- ・**高齢者、障害者及び母子家庭**については、平均月収が**基準月収額の1/2未満であっても入居可能**

※扶養等親族の平均月収が基準月収額以上であること、及び、扶養等親族が家賃等の支払いについて連帯責任を負うことの確約が必要。

○その他入居条件

- ・礼金・仲介手数料・更新料不要
- ・保証人不要

○住宅規模等

- ・平均床面積**54㎡**(昭和60年以降は平均70㎡)
- ・バリアフリー化 39%

○少子高齢化、居住の安定への配慮

- ・**高齢者向け優良賃貸住宅の供給**
- ・**高齢者、子育て支援施設の誘致**
- ・家賃改定等に伴う家賃の一部減額
- ・高齢者等の住宅変更の優遇

○非営利型の政策的賃貸住宅

- ・長期低利の財政融資資金、70年償却で安定的経営

3-4. 団地の類型化及び団地別整備方針の策定

エリア毎に賃貸住宅ストック(1,806団地 77万戸(平18末)※)の再生・活用の方向性を検討

同一需給圏等のエリアで、人口動向、需要動向等を勘案の上、立地条件、ストック量、ストック構成(住戸 規模・築年数・家賃帯等)等を分析し、平成30年度までの再生・活用の方向性を検討

なお、昭和30年代の建替対象団地についても、上記方向性に沿って見直し

※平成19年12月26日方針策定時の対象数



エリア毎の再生・活用の方向性に沿って、全団地の団地別整備方針を策定

【団地別整備方針の考え方】

- 機構では、団地自治会、居住者、地方公共団体に対し、再生・再編方針について周知・説明
- 昭和30年代の建替方針変更、団地再生、用途転換の対象団地については、各住宅に自治会説明に準じた文書を配布

団地の類型		対象戸数	再生・再編の考え方
団地再生	全面建替え	約4万戸	団地を全面的に建替え
	一部建替え	約4万戸	団地の一部の建替えを予定し、一部の既存住宅を改善
	集約	約8万戸	団地の集約化に併せて、一部の既存住宅の改善
	計	約16万戸	まちづくりにより団地を再生
ストック活用		約57万戸	既存住宅の改善
用途転換*		約1万戸	団地全体をUR賃貸住宅以外の用途へ転換
土地所有者等への譲渡、返還等		約3万戸	全面借地方式市街地住宅を譲渡等、特別借受賃貸住宅を返還

*【用途転換の考え方】地域のストック量が少なく、将来需要の厳しい、団地内での集約化が難しい小規模な団地(概ね200戸未満)

- ①既存の住宅について時代のニーズに合わせるため、立地・特性に応じて住戸内(間取り・設備等)、住棟共用部(エントランス・共用廊下等)、屋外環境等を改善
- ②高齢者や子育て世帯等が安心して住み続けられるよう、バリアフリー改修等を推進
- ③公共団体、地域の民間事業者・NPO法人等と連携し、高齢者支援や子育て支援サービスに係る施設を積極的に誘致

□賃貸住宅の建替え



□既存住宅のバリアフリー化



□高齢者・子育て支援施設の誘致



現在のストック(約77万戸)を**居住者の居住の安定を十分確保**しつつ、平成30年度までに、**約10万戸の再編に着手**し、**約5万戸のストックを削減**平成60年頃までに、現在のストックの概ね3割を削減

3-5. 都市再生機構の賃貸住宅の再生・再編方針

ストック再生・再編方針の策定

ストックや居住者の現状

- 高度成長期に郊外に大量供給された住宅が老朽化
- 将来の人口・世帯数の減少を考えると需要低下のおそれ
- 入居者の高齢化が急速に進み、過半が低所得者

再生・再編方針(削減目標)の策定

- 建替え、改善、集約など団地別に整備方針を策定
- 概ね10年後までに10万戸の再編に着手し、5万戸を削減
- 将来的(平成60年頃)にはストックの3割を削減

既存入居者の居住の安定の確保

平成20年度予算

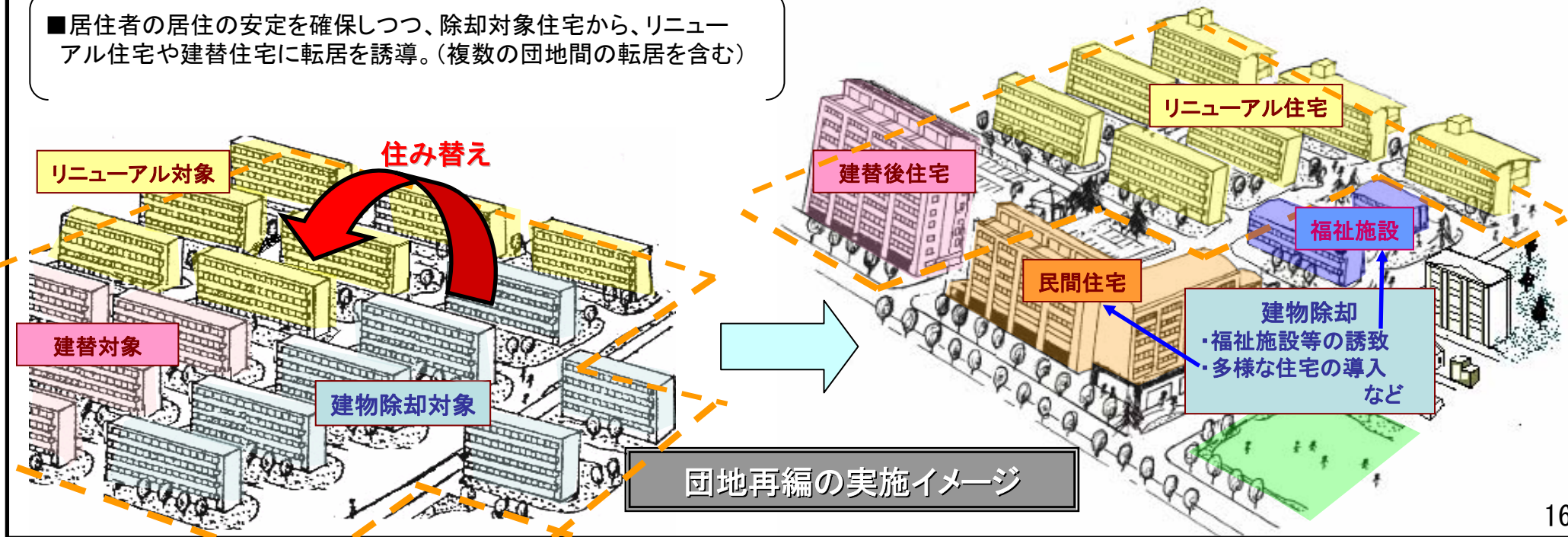
ストックの更新・再編が高齢者など低所得の既存入居者の居住の安定を脅かすものとならないよう、建替・改善に伴う家賃負担増を抑制するための出資金制度を創設
(20年度予算:400億円)

安心住空間創出プロジェクト

厚生労働省と連携して、団地内の施設や空き地に福祉施設等を誘致し、地域の福祉拠点として整備

※「5つの安心プラン」に位置づけ、高齢者が安心して暮らし続けるための介護等サービスの充実や子育て支援のための保育所等の併設を推進

■居住者の居住の安定を確保しつつ、除却対象住宅から、リニューアル住宅や建替住宅に転居を誘導。(複数の団地間の転居を含む)



3-6. 住生活基本法・住宅セーフティネット法におけるUR賃貸住宅の位置付け

住生活基本法(平成18年6月公布・施行)

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定等を定める。

- (基本理念)・現在及び将来の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等
- ・住民が誇りと愛着を持つことのできる良好な居住環境の形成
 - ・民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と消費者利益の擁護及び増進
 - ・**低額所得者、高齢者、子育て家庭等の居住の安定の確保**

住生活基本計画(全国計画)(平成18年9月閣議決定)

・10年間(H18年度～27年度)における目標、基本的な施策等を定める。

《目標》

- ・良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継
- ・良好な居住環境の形成
- ・国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備
- ・**住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保**

UR賃貸住宅を含む

《基本的な施策(抜粋)》

- ・重層的な住宅セーフティネットの構築を図るため、**公的賃貸住宅の一体的運用や柔軟な利活用等の推進**
- ・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、**公的賃貸住宅ストックの有効活用の推進**
- ・**公的賃貸住宅と福祉施設の一体的整備の推進** 等

住宅セーフティネット法(平成19年7月公布・施行)

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本方針(国土交通大臣策定)【第4条】

【公的賃貸住宅】の供給の促進

国及び地方公共団体

UR賃貸住宅を公的賃貸住宅に位置付け

- **住宅確保要配慮者の事情を勘案し、既存ストックの有効活用を図りつつ、適切な公的賃貸住宅の供給の促進【第5条】**

公的賃貸住宅の管理者

- **入居者の選考に当たり、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮【第5条】**

国及び地方公共団体

賃貸住宅に関する適切な情報の効果的かつ効率的な提供、相談の実施【第7条】
住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策等との連携【第8条】

【民間賃貸住宅】への円滑な入居の促進

国及び地方公共団体

- 住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する支援【第6条】

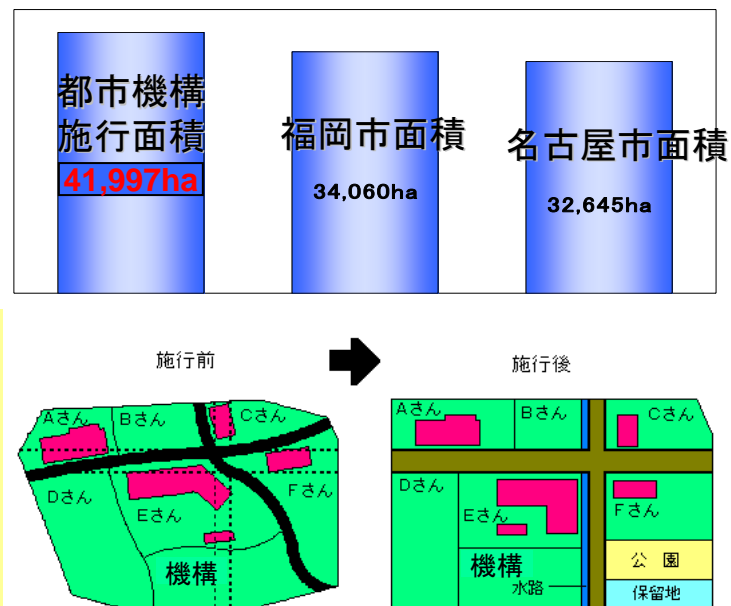
民間賃貸住宅を賃貸する事業者

- 国及び地方公共団体が講ずる施策に協力【第6条】

※「住宅確保要配慮者」: 低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等住宅の確保に特に配慮を要する者

4-1. ニュータウン事業の概要

- 都市再生機構の前身の日本住宅公団発足(昭和30年)以降、住宅・宅地供給を行うため、現在までに、281地区 41,997ha (うち施行中54地区11,737ha:平20.4時点)のニュータウンを整備。
- 筑波研究学園都市、関西文化学術研究都市をはじめ、つくばエクスプレス沿線開発等、国や地方公共団体の政策的位置づけのもと、事業実施。
- 施行面積や地権者数等の規模が大きく、大半が地方公共団体からの要請を受けて事業実施。
- 一般地権者の所有地も含めて開発を行う方式の土地区画整理事業での整備が約7割。



住宅不足の解消やバブル崩壊などにより、ニュータウン事業については、収束に向け以下の見直しを実施。

<特殊法人等整理合理化計画(平13.12閣議決定)>

- 新規のニュータウン事業は廃止
- 採算性に問題があるプロジェクトの見直し、継続事業の速やかな完了

<都市再生機構発足(平16.7都市再生機構法)>

- 都市再生機構法において、ニュータウン事業は「宅地造成等経過業務」として位置づけ、平成17年度から宅地造成等経過勘定」として区分経理

<変更中期目標(平17.6国土交通省)>

- 既に着手した事業については、当初20年での完了予定のものを概ね10年で完了
 - ・第2期中期目標期間中(平成25年度末)までに工事完了
 - ・第3期中期目標期間中(平成30年度末)までに供給・処分を完了
- 事業中止等の抜本的な事業見直しを行い、完成前の状態でも処分を進めるなど、供給・処分を促進

4-2. ニュータウン事業の早期完了に向けた取り組み

変更中期目標(25年度工事完了、30年度供給・処分完了)の確実な達成を図るため、事業中止等の抜本的な事業見直しと合わせ、下記の実施方針により土地の処分促進を図っており、早期事業完了に向けた取り組みを精力的に実施中。

(1) 処理区分の設定

・各地区の進捗状況や需要動向等に応じて、ニュータウン用地を下記に分類。

- ①AB区分:機構移行後、10年で供給できる見込みの用地を厳選して完成宅地化(約4,400ha)
- ②C区分:機構取得地を大規模集約化し、山林・田畑等のまま現況処分(約700ha)
- ③D区分:機構事業を中止し、機構取得地は素地処分(約600ha)

(2) 処分方法の多様化

- ①法人向けポータルサイトで、全社の事業用地を一括して情報発信するなど、インターネットによる情報提供を促進。
- ②開発オプション権方式による新たな公募方法を実施。

4-3. ニュータウン用地の処理区分

AB区分

- ・機構移行後10年で供給できる見込みの用地を厳選して完成宅地化
- ・幹線道路等のインフラ整備は実施
- ・機構取得地は一定規模で集約化し、細街路の整備等については需要動向を勘案して、弾力的に実施

完成宅地化



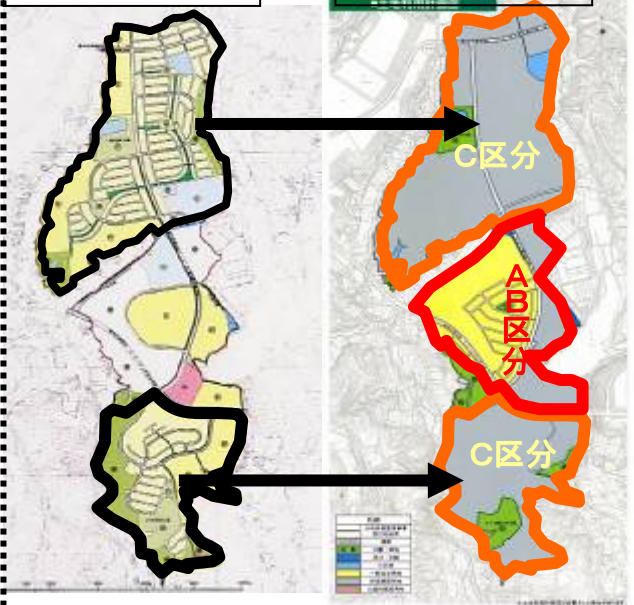
需要に応じて宅地整備を実施

C区分

- ・機構取得地を大規模集約化し山林・田畑等の現況のまま処分
(幹線街路等のみ整備)

見直し前
土地利用計画

見直し後
土地利用計画



D区分

- ・事業を中止又は区域縮小した地区においては、素地(現況のまま)処分



(機構取得地の活用)
八王子川口地区
自然環境を保全、配慮した産業拠点として整備予定(八王子市住宅・都市整備公社)

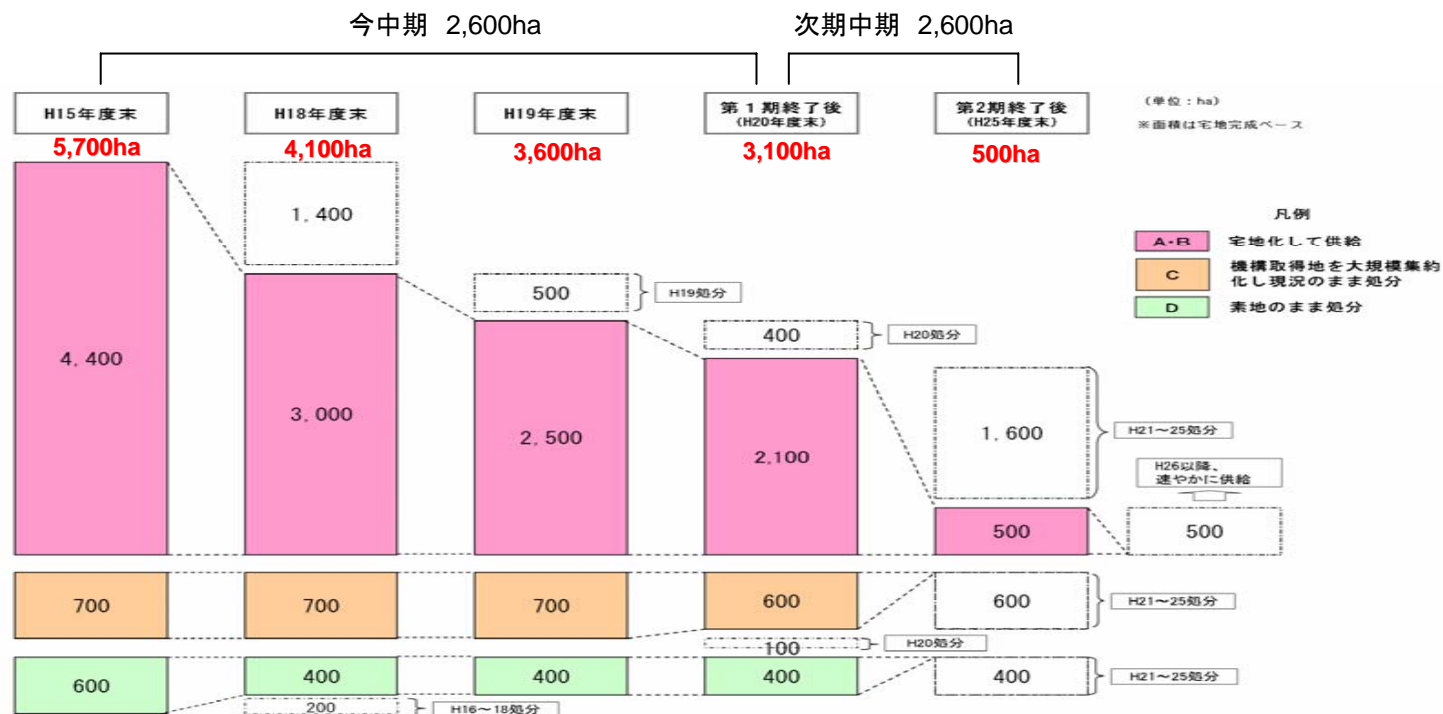
4-4. ニュータウン事業の供給・処分状況

目 標

- ◆ H25年度末までに工事を完了させ、H30年度末までにニュータウン用地を全て供給・処分。
- ◆ H15年度末時点の完成宅地ベースで5,700haのニュータウン用地を、H25年度末までに5,200ha供給・処分(中期計画期間中の目標は2,000ha以上の供給・処分)。

進捗状況

- ◆ H17年度は820ha、H18年度は約540haを供給・処分。
- ◆ H19年度は約550haの供給・処分。
- ◆ 中期計画目標2,000haについては、計画より1年早くH19年度に達成。
- ◆ 次期中期も今中期実績見込みと同程度を処分予定。



5-1. 特定公園施設業務の概要

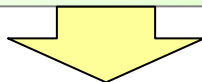
業務の概要

- 国営公園内における公園施設のうち、受益者負担の考え方に基づき、利用料金を徴収する施設(レストラン、売店等)について、公共事業により整備・管理する公園施設とは別に、従前機構が有利子資金を調達して設置・管理
- 全国16国営公園において総計119施設を管理。

事業の早期完了に向けた取組み

特殊法人等整理合理化計画(H13.12月)に基づき、都市機構の設立にあたり、**新規事業は行わない**との見直しを講じるとともに、一部の特定公園施設について、国営公園管理者等との調整を経て、**廃止等の措置を実施**。

⇒ 各公園施設の状況を踏まえ、公園管理者、機構、関係地方公共団体との間で協議し、譲渡又は廃止により、**平成30年度までに施設の処分の完了を目指す**。



〈独立行政法人整理合理化計画(平成19年12月)〉

【ニュータウン整備事業等】

○(前略)特定公園施設についてはこれまでの計画を前倒して業務を完了するよう努める。



独立行政法人整理合理化計画を踏まえ、業務完了の前倒しを検討中

6-1. 関係法人の業務の見直し、契約改革への取組み

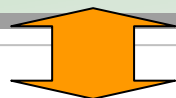
	住宅・都市整備公団 (S56.10~H11.9)	都市基盤整備公団 (H11.10~H16.6)	(独)都市再生機構 (H16.7~)
閣議決定等	<p>特殊法人の整理合理化について (H7.2閣議決定)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公団との業務分担を整理、公団補完業務に重点化 ・大規模修繕工事から段階的撤退 ・経営安定、出資目的を達成したものは、公共団体等の同意を得て、保有株式を売却し、自立化 	<p>特殊法人等整理合理化計画 (H13.12閣議決定)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅管理の民間委託範囲の拡大 	<p>(独)都市再生機構法案に対する附帯決議 (H15.5衆、H15.6参)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子会社・関連会社等の整理合理化 ・随意契約の適用の厳格化、民間事業者の業務機会の拡大 ・財務内容等の情報公開の推進
具体の取組み	<p>○大規模修繕工事(5,000万円以上の競争入札工事)からの撤退(H7~) ⇒JSの受注額シェア H5:70%(139億円)→H15撤退完了</p> <p>○中規模修繕工事(200万円以上5,000万円未満の競争入札工事)からの撤退(H10~) ⇒JSの受注額シェア H10:29%(84億円)→H15撤退完了</p>	<p>○関係会社の再編整理 ⇒ H13年度末 58社 → H18年度末現在 28社</p> <p>○植栽剪定工事を段階的に民間開放(H11~) ⇒ 1,167団地で実施(H18年度末実績)</p> <p>○窓口案内等業務の民間開放(H14~) 約1,000団地の公募をH20年度までに実施予定</p>	<p>○一般の民間企業が実施可能な業務からの撤退(機構設立時~) 民間に委ね得る業務からは撤退 機構の競争入札には不参加</p> <p>整理合理化計画を受け、 ●随意契約の廃止 ●市場化テストの導入 を実施</p>

6-2. 関係法人についての今後の取組み

● 関係法人の概要

○機構自らが行うよりも業務運営の効率化等を図る観点から、出資規定等に基づき設立

- ・ 居住者サービス会社（8社）： 賃貸住宅管理の関わる居住者サービスの提供や居住環境の維持向上等を行う会社
- ・ 地区サービス会社（15社）： 再開発施設や利便施設の管理・運営等を行う会社
- ・ 業務代行会社（5社）： 機構業務の効率的な推進のため、機構業務を代行・補完する会社



指摘された問題点等を踏まえ、見直し

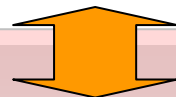
● これまでの取組み

○ **会社数の大幅削減**

58社(H13年度末)⇒**28社(平成18年度末)**

○ 一般の民間企業が実施可能な業務からの撤退

大・中規模補修工事から撤退等



独立行政法人整理合理化計画の指摘事項等を踏まえ、**更なる見直し**

● 今後の取組み

◇ **随意契約の見直し**

⇒ 関連会社等との随意契約について、原則すべて競争性のある契約方式への移行を図る。

◇ **剰余金の還元等**（居住者サービス会社・業務代行会社）

⇒ 自己資本水準が高い会社の剰余金は機構の政策目的にふさわしい活用方策を講じる

◇ **株式売却の推進**（地区サービス会社）

⇒ 経営が安定し、出資目的を達成した会社は、地方公共団体等の同意を得つつ、株式を売却

◇ **再就職の自粛**

⇒ 統一的なルールである独立行政法人通則法の改正を受けて適切に対応。当面は自粛

◇ **住宅管理協会の組織形態の見直し**

⇒ 全面的な事業内容の見直しを行うとともに、組織形態の見直しを検討中。