

賃貸住宅事業と都市再生事業を担う体制と 団地再生事業のあり方について

平成22年5月27日
国土交通省

団地再生事業によるまちづくりの実施

- 既存ストックの大半は昭和30年代から40年代に建設されたものであり、住宅規模や間取り、設備水準等の老朽化、陳腐化が著しい。
- 今後の人口減少を踏まえ、現在76万戸あるストック量の適正化を図ることが必要。
- 団地を取り巻く周辺市街地の状況が変化しており、まちづくりの課題を抱えている状況。

団地再生事業の実施

○建替えや既存住宅の改良により、戸数を縮減・集約化しつつ、ニーズにマッチした住宅を供給

賃貸住宅供給

- 戸数の縮減・集約化により生み出された土地を新たなまちづくりに活用
- 必要な公共施設の整備等を行い、周辺の市街地整備の課題を解消

まちづくり

団地再生事業には、賃貸住宅供給とまちづくりの2つの視点が存在。

団地再生事業における賃貸住宅供給とまちづくりに関する論点

○上位計画や地域のまちづくりの課題等を踏まえ、望ましい土地利用を検討し、建替住宅、公益施設、民間住宅、商業施設等の用途配置をどのように図るべきか。

○新たな土地利用を行う上で必要な公共施設の整備を実施するにはどうすべきか。

○民間等の開発を含む地区全体の事業をコーディネートすることにより、各事業の円滑な実施、統一の取れた街並みの形成等による地域のポテンシャルアップをどのように図るべきか。

ストック再生・再編方針に伴う平成30年度までの再編戸数について

居住者の居住の安定を十分に確保しつつ、約10万戸の再編に着手し、約5万戸のストックを削減
(約8万戸程度の既存ストックを削減して、建替えによる戻り住宅等を約3万戸程度供給)

エリアごとの人口動向、需要動向に加え、団地の特性に応じた類型ごとの事業の進め方、規模を勘案の上、規模の適正化や空家増加等のリスク軽減を図るため、平成30年度までの再編戸数を設定。

※ 実際の事業着手に際しては、事業価値と継続管理の現在価値を比較し、個別地区毎に経営判断

団地類型		管理戸数 (平18末)	再編戸数	削減戸数	再編戸数設定の考え方
団地再生 16.1万戸 着手 7.8万戸 用途廃止 ▲6.1万戸 戻り 2.3万戸 (削減 ▲3.8万戸)	全面建替え	3.7万戸	着手 3.6万戸	▲1.5万戸	H30年度までに着手予定の団地の管理戸数
			用途廃止 ▲3.5万戸		着手から用途廃止までの期間を勘案して設定
			戻り等 2.0万戸		対象団地の着手済区域や近隣団地の戻り率を勘案して設定
	一部建替え	4.2万戸	着手 1.8万戸	▲0.8万戸	(S30年代) 対象団地ごとに建替えに着手予定の戸数 (S40年代以降) H30年度までに着手予定の団地の管理戸数の約4割と設定
			用途廃止 ▲1.1万戸		(S30年代) H30年度までに全着手戸数を用途廃止すると設定 (S40年代以降) H26年度までの着手戸数を用途廃止
			戻り等 0.3万戸		(S30年代) 対象団地の着手済区域や近隣団地の戻り率を勘案して設定 (S40年代以降) 戻り率を着手戸数の約6割とし、住宅建設期間を勘案し設定
集約化	8.1万戸	着手 2.4万戸	▲1.5万戸	対象団地の管理戸数の約3割と設定(団地は特定せず、毎年度均等に着手)	
		用途廃止 ▲1.5万戸		H26年度までの着手戸数を用途廃止	
用途転換	0.8万戸	着手 0.6万戸	▲0.6万戸	入居者の居住の安定のため、管理戸数の約2割を継続管理とし、対象団地の約8割と設定	
		用途廃止 ▲0.6万戸		H30年度までに全着手戸数を用途廃止	
土地所有者等への譲渡、返還等	3.3万戸	着手 1.9万戸	▲1.9万戸	H30年度までに譲渡等を行い、又は返還期限を迎える団地の管理戸数	
		用途廃止 ▲1.9万戸			
(密集市街地等)	—	(戻り等 0.8万戸)	—	(密集市街地等の事業に係る従前居住者用住宅等の戸数を設定)	
合計	20.2万戸	着手 10.3万戸	▲5.5万戸		
		用途廃止 ▲8.6万戸			
		戻り等 3.1万戸			

(注)再生・再編方針策定時の数値

※ 平成60年頃までの長期的見通しとして、人口が現在の約7割となることを踏まえ、現在のストックの概ね約3割を削減

当地区の課題（地方公共団体にとっての課題）

- ・老朽化した建物、土地の高度利用促進
- ・駅前にふさわしい商業・業務機能が未集積
- ・良質な都市型住宅の不足
- ・都市計画道路等の整備 等

建替事業（賃貸住宅経営）のみの視点

- ・既存団地（建替前）の敷地のみで、建替事業（高度利用化）は実施可能
- ・周辺地権者を巻き込んで土地交換・再開発事業等を行うことは、建替事業の「長期化」につながり、経営のデメリットとなる可能性あり

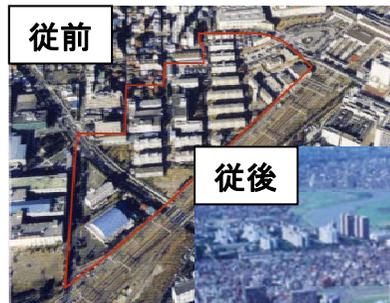
建替事業のみを行った場合

- ・各権利者が個別に事業を実施
- ・「都市計画道路の整備」等の外部経済性の生じる施設の整備や、土地交換等の土地利用の調整は、各権利者が各々の利益追求のために事業を実施することとなることから、期待し難い。
- ・この結果、当地域全体のポテンシャルアップが十分に図られず、都市の成長が促進されない。

都市再生を含めた政策実施機関・経営主体としての視点

- ・建替事業の「長期化」のリスクはあるものの、都市再生により地域全体のポテンシャルがアップすれば、賃貸住宅経営にとってもプラス効果あり。
- ・政令指定都市の主要駅前の基盤整備であり、政策的意義は大きい。
- ・「都市計画道路の整備」等の公共施設整備や、土地交換等の土地利用の調整を積極的に行う主体が必要。

両事業共通の経営主体である機構（旧公団）が、これらを総合的に勘案し、建替事業と都市再生事業を一体的に実施



【公団事業の概要】

建替事業概要

- 【従前】昭和32・33年度管理開始
- 敷地面積 約1.1ha
- 賃貸住宅 260戸

- 【従後】敷地面積 約0.9ha
- 賃貸住宅 574戸、保育所、店舗

市街地再開発事業概要

- 【従前】権利者数 70人
- 延床面積 約0.7ha
- 【従後】地上27階・地下2階建て
- 延床面積 約11.4ha
- 事務所、文化施設、店舗

建替事業と駅前の市街地再開発
および周辺道路整備を行うととも
に、少子高齢施設の誘致、公営
住宅・民間事業者による住宅建設
など総合的な街づくりを展開

<機構建替事業>

【従前】

昭和34・35年度管理開始 約16ha
機構賃貸住宅 1,793戸(2~5階)

【従後】

平成9年度 ~管理開始
機構賃貸住宅 1,204戸(3~14階)
※借上公営住宅86戸含む
公園、県営住宅、保育園、デイサービスセンター等



市街地再開発事業(H18.11撮影)

■霞ヶ丘団地建替事業及び周辺市街地整備

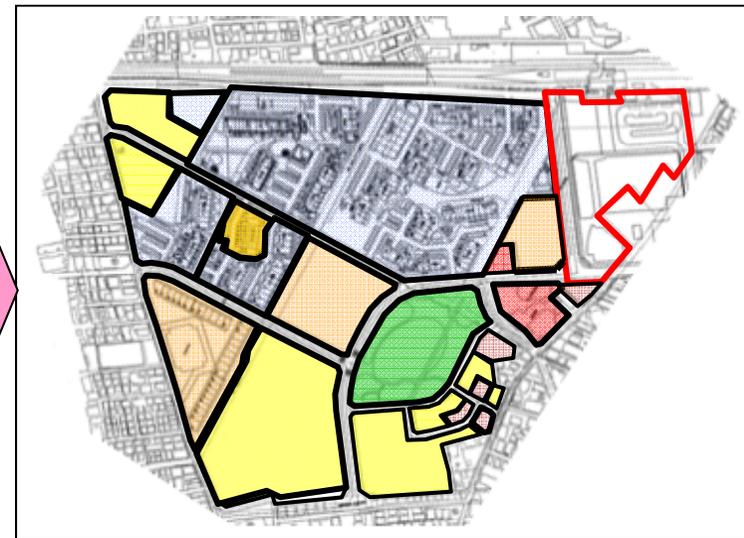


- 上福岡駅西口住宅市街地総合整備事業
- 霞ヶ丘団地建替事業
- 第一種市街地再開発事業
- 西口駅前通線沿道地区の整備

上福岡駅西口駅前地区
第一種市街地再開発事業

(機構施行)
事業面積2.6ha
事業期間H14~H18年度

■霞ヶ丘団地建替後土地利用図



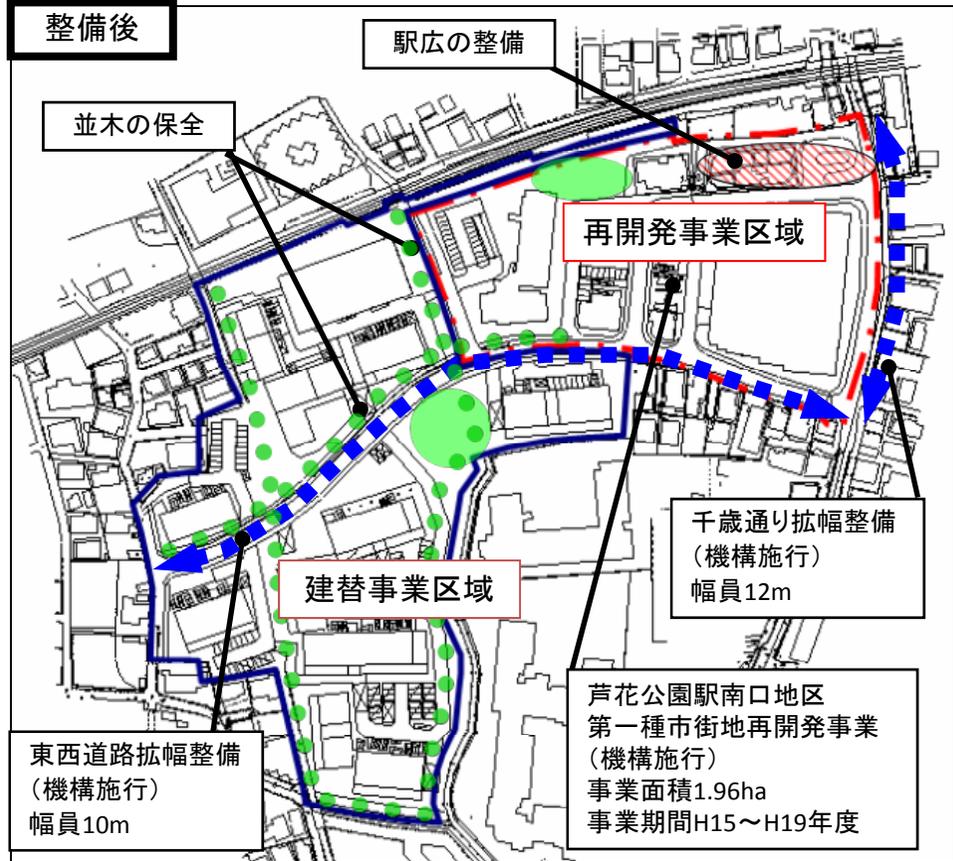
- | | |
|---|--|
| UR賃貸住宅 | 譲渡用地
(集合住宅) |
| 県営住宅 | 譲渡用地
(戸建住宅) |
| 公共事業代替地 | 市街地再開発 |
| 公益施設用地 | |

建替事業に併せて駅前の再開発事業を行うとともに、駅前広場新設、既存道路拡幅などの都市基盤の整備、および子育て支援施設の充実化を図るなど総合的な街づくりを展開

整備前



整備後



<機構建替事業>

【従前】
昭和33年度管理開始
約3.7ha
機構賃貸住宅 573戸(4~5階)



【従後】
平成15年度 ~管理開始
機構賃貸住宅 511戸(4~14階)
保育園等



建替後住宅



整備後の東西道路

建替事業に併せて駅前広場及び周辺道路整備を行うとともに、少子高齢施設の誘致、民間事業者による住宅建設など多様な住宅供給を実現し、総合的な街づくりを展開

【従前】
昭和32年度管理開始
約9.8ha
機構賃貸住宅 724戸
(3・4階)



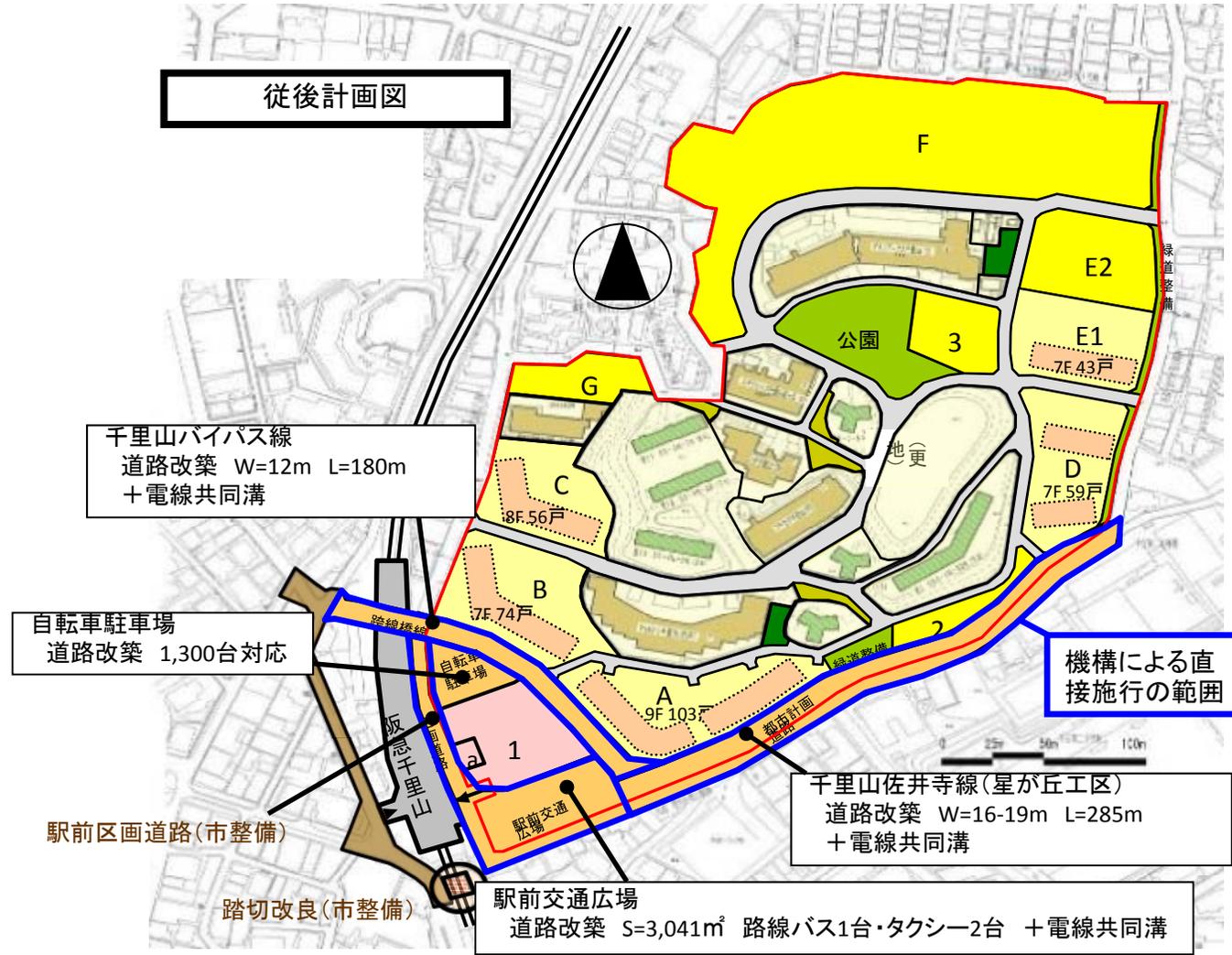
【従後】
平成26年～管理開始(予定)
機構賃貸住宅 約350戸
公園、駅前広場、住宅、少子高齢施設、民間分譲住宅等



千里山団地の現況



千里山佐井寺線の現況



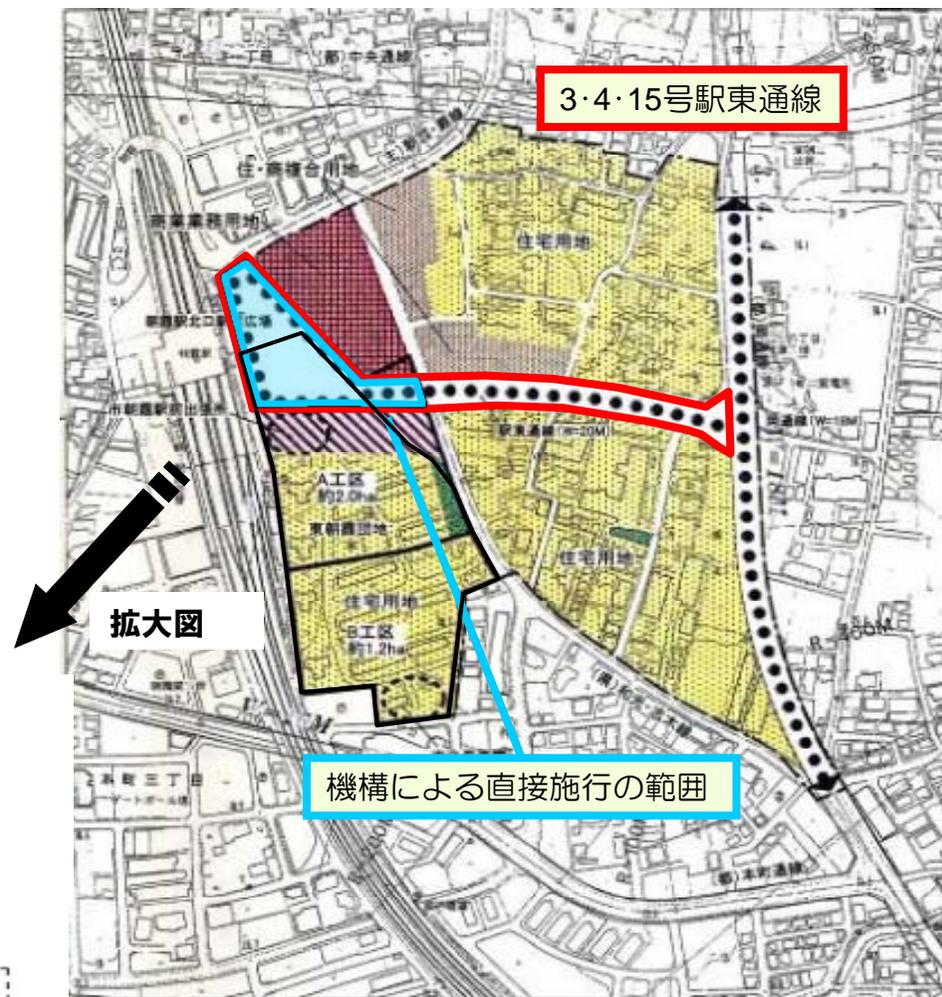
建替事業に併せて、朝霞駅東口駅前広場を含む都市計画道路の一部と地下自転車駐車場を、機構の直接施行制度を活用して整備。団地敷地を駅前広場用地及び従前地権者代替地として一部活用を図りつつ、公共団体の都市計画道路整備と連携し、総合的なまちづくりを展開

《直接施行の事業内容》

- 施行面積 : 約0.6ha
- 事業期間 : 平成15年度 ~ 平成19年度
- 公共施設整備 : 都市計画道路(駅前広場含む)
地下自転車駐車場



駅前広場等の整備



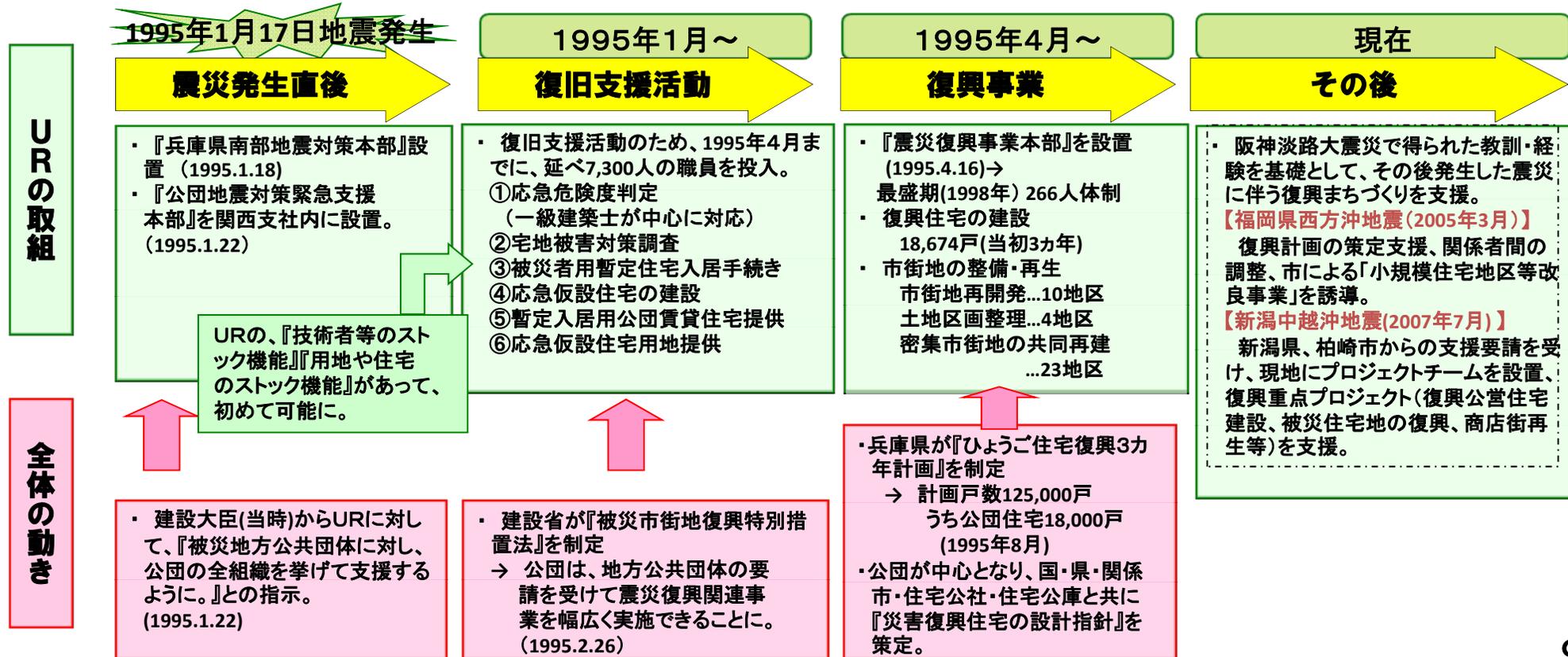
<p><機構建替事業> 約2.7ha</p>	
<p>【従前】 昭和35年度管理開始 機構賃貸住宅435戸 (2・5階、19棟)</p>	<p>【従後】 平成16~18年度管理開始 機構賃貸住宅485戸 (9~14階、6棟) ※借上公営住宅50戸含む</p>

災害に対応した総合的なまちづくりの実施①

災害後の復興まちづくりの迅速な実行においては、公共施設等の整備とあわせて復興住宅を迅速に整備することが求められるが、これをどのような体制で行うべきか。

阪神淡路大震災における震災復興への取組

- 国家的課題であるという認識の下、全支社から機動的に人材を結集させ当初の復旧を支援するとともに、その後の復興支援のため、神戸市内に震災復興事業本部を設置
- 被災地の緊急かつ健全な復興を目指して2月には『被災市街地復興特別措置法』が公布・施行、その後直ちに被災市街地復興推進地域が指定、神戸市からの要請を受けて市街地整備事業の事業計画づくりに着手
- 機構のあらゆる経験、ノウハウ等をフルに活用し、早急の事業の立ち上げ、権利者との調整を精力的に進めながら早期の使用収益開始を実現



災害に対応した総合的なまちづくりの実施②

密集市街地の効果的かつ効率的な改善を図るためには、従前居住者用賃貸住宅等の供給が必要となる場面も想定されるが、これをどのような体制で行うべきか。



事業初期段階、事業実施段階
のコーディネートの実施

低未利用地の活用による防災性の
高い街区の形成

- ・民間事業者による不燃化建物の供給の支援
- ・一時避難場所の整備
- ・地区の利便性向上に資する生活支援施設、福祉施設等の整備

従前居住者用賃貸住宅の整備

都市計画道路等の整備・
移転代替地の整備



地区内道路・公園等の整備

防災街区整備事業の実施