

(独)都市再生機構の整理合理化計画の進捗状況等について

平成20年6月25日
国土交通省

1. 独法整理合理化計画(H19.12.24閣議決定)の進捗状況(UR関係の主要事項)

都市再生事業

- 機構が行う事業は、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。
- 事業の基準を平成19年度内に明確化。
- ➡平成20年3月に基準を策定。今後は第三者委員会の評価を受け、評価結果を公表。

賃貸住宅事業

- 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供給に重点化。
- ➡平成20年度から優先入居を実施するとともに、厚生労働省と連携し「安心住空間創出プロジェクト」を推進。
- 賃貸住宅の削減目標やリニューアル、規模縮小等を示したストック再編計画を平成19年内に策定し、規模の適正化に努める。
- ➡平成19年12月に「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」を公表。(一部団地で自治会等への説明を実施。)

関連会社等

- 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に移行。
- ➡居住者等の理解を得て、段階的に実施。(686億円 → 6億円)
- ➡自己資本水準が高い関連会社等の剰余金については、株主総会等の承認を経て、今後3年で解消。
- 併せて、民間競争入札を実施。
- ➡官民競争入札等監理委員会における審議を経て、平成20年度に民間競争入札を行う。

組織の見直し等

- 人員について、平成20年度末目標(4,000人)から平成25年度末までに更に概ね2割削減する。
- ➡平成20年4月時点で4,072人であり、目標に向けて取組中。
- 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。
- ➡自民党住宅土地調査会の「住宅関係独立行政法人のあり方に関する検討小委員会」において議論。

2-1. 都市再生事業の今後の方向性

- ◆ コーディネート業務により、地方公共団体や民間のニーズを的確に把握し、開発コンセプトの策定や事業手法の検討を実施することで、民間投資誘導等をサポート。



- ◆ 事業化段階においては、公の政策目的に資するもので民間のみでは事業実施が困難な場合に、適切な役割分担のもとに事業に参画。



- ◆ 基盤整備を行った後は、上物建設について民間事業者の公募を行う等、民間の事業参画機会を計画的に創出。

事業実施基準
に基づき参画
の是非を判断

2-2. 都市再生事業の今後の方向性（取組みを強化する事業）

URが行う都市再生事業については、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事業への取組みを強化し、民間のみでは実施困難な事業に限定

◆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）



地方都市の複合交流拠点の形成



◆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）



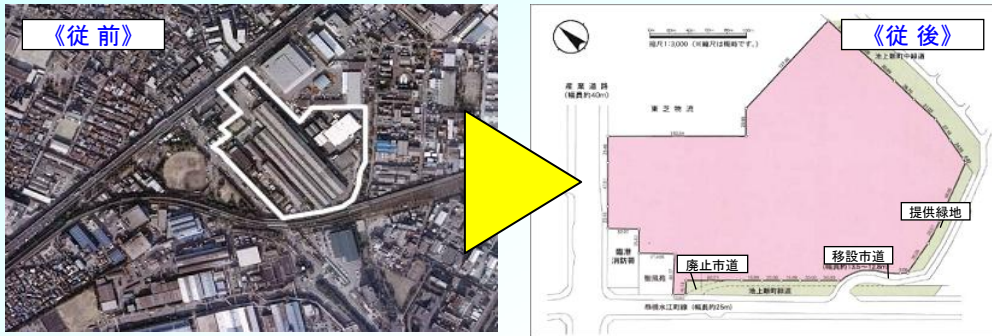
◆社会経済情勢の変化に対応した都市構造の転換に資する等、公の政策目的に資するもので民間のみでは実施困難な事業（事例 大阪駅北ヤードなど）

など

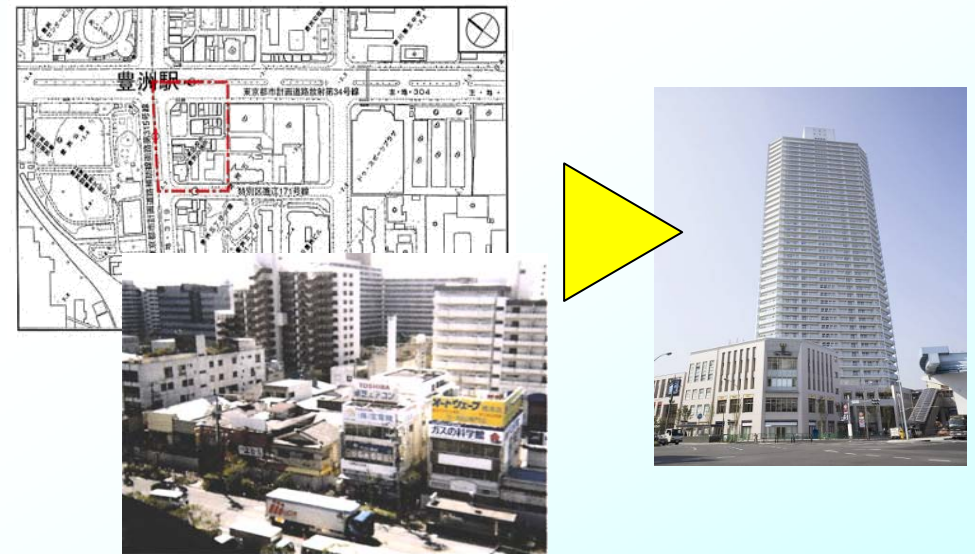
2-3. 都市再生事業の今後の方向性（廃止・縮小する事業）

民間で実施可能な以下の事業等については、廃止・縮小する。

- 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）



- 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：豊洲江ノワ-（豊洲駅前地区）など）



- 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）



市街地再開発事業において、当初、住宅用の保留床として予定されていたにもかかわらず、住宅を供給しようとする民間事業者がない場合は、地方公共団体の要望等がある場合に限り、やむを得ない例外的措置として、URが事業の採算性を確認のうえ、賃貸住宅を供給することができる。→基準に記載し、検証の対象。

2-4. 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事業の採算性の確保

☆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)

④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

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

3-1. 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



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

○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

【団地別整備方針の考え方(案)】

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

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

□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



3-2. 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10万戸の削減に着手し、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

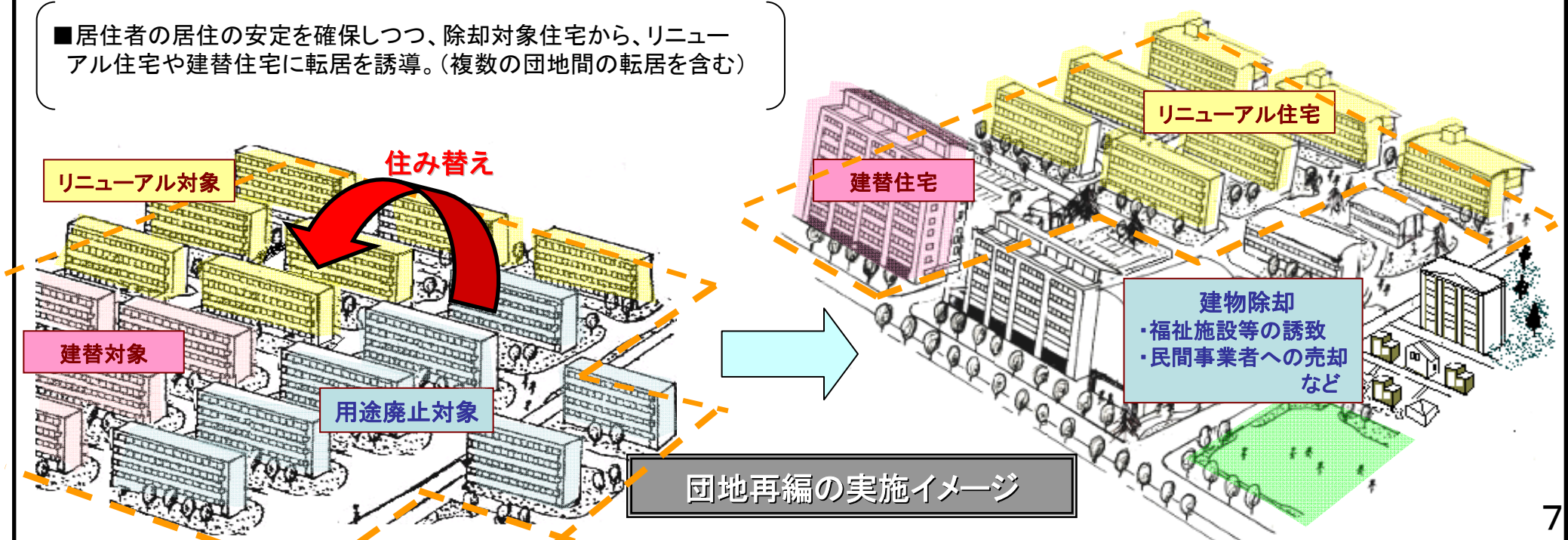
平成20年度予算

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の増加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

■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)



4. 関係法人との随意契約見直しの推移見込み

契約の内容	H18年度実績	競争化移行への考え方
賃貸住宅現地管理業務	413億円	居住者の理解が不可欠な業務 ①H20年度 : 制度構築 ②H21年度 : 試行実施 ③H22年度 : 本格実施
都市再生業務 (再開発、区画整理事業等における地権者交渉等)	225億円	地権者の信頼関係が必要な業務 ①業務の節目に切替 ②H22年度までに原則切替
ニュータウン業務		ニュータウン業務は経過業務 地権者の信頼関係が必要な業務 ①業務自体が時限的 ②業務の節目に切替 ③H25年度までに完了予定
その他 (システム、事務所賃貸等)	48億円	随意契約は、事務所賃貸・雑誌広告等に限定 残りはH20年度に競争化
合計	686億円	

最終的に
6億円

事務所賃貸や雑誌広告などに限定

◇ 剰余金の活用方策の検討



関連会社等の剰余金を含めた自己資本水準を検証し、同業種より自己資本水準が高い日本総合住生活(株)については、資本金及び利益準備金以外の剰余金について、他の株主の理解を得た上で、株主総会等における承認を経て、今後3年で更なる団地環境整備を通じた還元及び増配により解消していく。

◇ (財)住宅管理協会の組織のあり方の検討



住宅管理協会が実施しているUR賃貸住宅の現地管理業務について、居住者の理解を得ながら、企画判断を伴う中核的業務はインハウス化、その他は競争性のある契約方式へ、平成22年度までに段階的に移行しつつ、更なる透明性を確保するため、組織形態の見直しを検討。

◇ 市場化テストの実施



UR営業センターにおけるすべての業務(計4箇所、うち1箇所については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を含む。)について、平成20年度に民間競争入札を実施(平成21年度から民間事業者による業務開始予定)。