

独立行政法人都市再生機構に係る 平成21年度概算要求の概要

平成20年10月20日

1-1. 独立行政法人整理合理化計画(H19.12.24閣議決定)の概要(UR関係)

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。事業実施に当たり、当該事業の基準への適合について検証した上で、外部有識者からなる事業評価監視委員会において検証結果を評価し、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。
- 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。
- 市街地再開発事業の施行・参加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。

ニュータウン事業

- ニュータウン事業について、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る。

1-2. 平成21年度都市再生機構の概算要求について

①国費要求額

(単位：百万円)

	H21年度要求	H20年度予算	対前年度	倍率
出資金	55,100	52,100	3,000	1.06
セーフティネット型	30,000	30,000	0	1.00
居住環境整備型	21,500	18,500	3,000	1.16
まちなか再生・まちなか居住推進型	3,000	3,000	0	1.00
都市機能更新型	600	600	0	1.00
補給金	509	1,117	▲ 608	0.46
交付金	30,118	33,400	▲ 3,282	0.90
国庫補助金	35,689	35,707	▲ 18	1.00
都市開発資金貸付金	545	545	0	1.00
国費計	121,961	122,869	▲ 908	0.99

②資金調達要求額

(単位：百万円)

	H21年度要求	H20年度予算	対前年度	倍率
財政融資資金	540,800	734,000	▲ 193,200	0.74
民間資金	414,978	963,962	▲ 548,984	0.43
民間借入金	84,900	323,800	▲ 238,900	0.26
政府保証債（短期）	140,000	400,000	▲ 260,000	0.35
財投機関債	90,000	110,000	▲ 20,000	0.82
公募債	100,000	130,000	▲ 30,000	0.77
宅地債券	78	162	▲ 84	0.48
借入金等計	955,778	1,697,962	▲ 742,184	0.56

③業務収入等予定額

内容：主に賃貸住宅の家賃収入予定額や土地の売却収入予定額

1,221,973百万円

(昨年度：1,336,165百万円 ▲114,192百万円)

④都市再生機構の収入予定額

①国費＋②資金調達＋③業務収入等＝**2,299,712百万円**

(昨年度：3,156,996百万円 857,284百万円の減、0.73倍)

※昨年度より収入予定額が減額となっているのは、事業量の減や過去に借り入れた資金の償還額が昨年度よりも少ないことなどによる。

1-3. 都市・居住環境整備推進出資金(セーフティネット型)

出資金創設の背景

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

住宅セーフティネット法(平成19年度成立)

- 公的賃貸住宅管理者は、住宅確保要配慮者(低額所得者・高齢者・子育て世帯等)の居住の安定に配慮するよう努めなければならない。

出資金の概要

セーフティネット型出資金

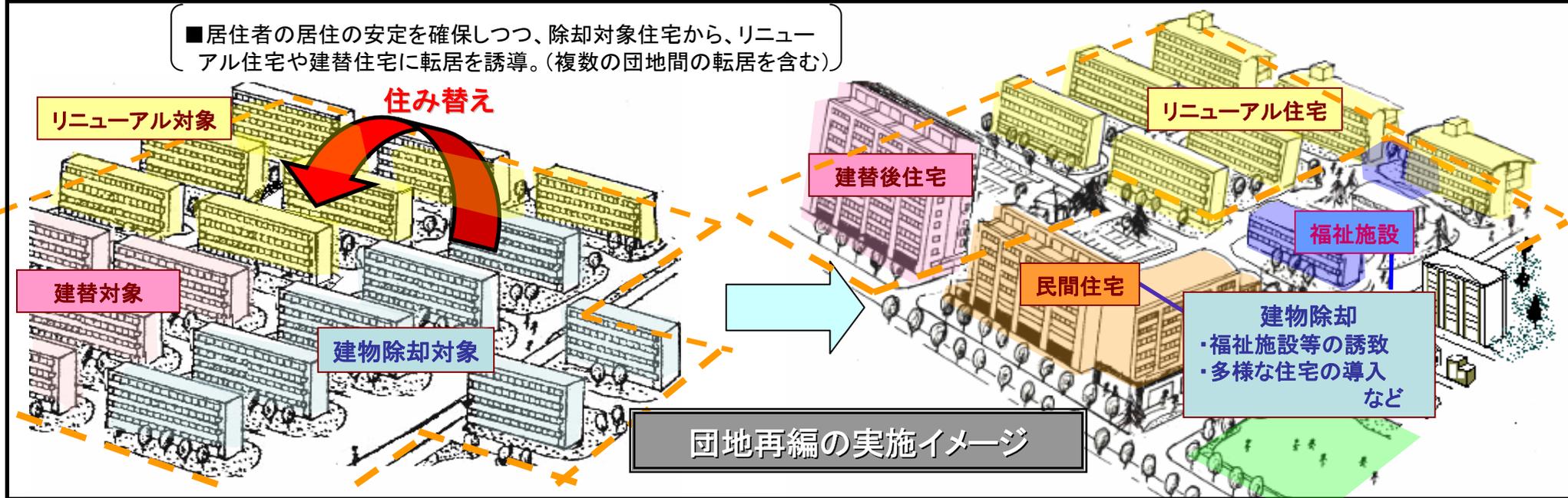
ストックの更新・再編が高齢者など低所得の既存入居者の居住の安定を脅かすものとならないよう、建替・改善に伴う家賃負担増を抑制するための出資金制度を平成20年度に創設。平成21年度要求では、エレベーター設置した際の家賃負担増を抑制するための拡充を要望中。

(参考) 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)



1-3. (参考) 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】

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)

団地別整備方針に従い、団地再生やストック活用を行うに当たっては、

- 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

するよう努める。

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



1-4. 都市・居住環境整備推進出資金(居住環境整備型)

必要性

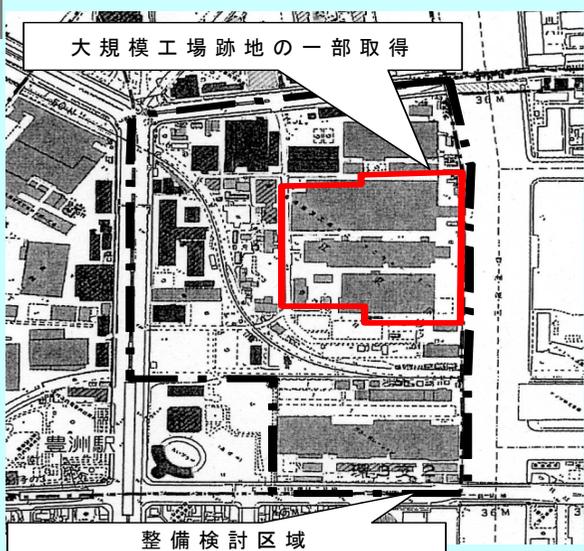
- ・居住環境整備事業は、大都市の既成市街地において、社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換、住宅市街地の整備等を行う事業であることから、権利者調整や基盤整備に期間を要するため、出資金の投入により、事業推進のために先行取得する用地に係る金利を軽減する必要がある。
- ・また、UR賃貸住宅の住宅セーフティネットとしての役割の重点化を図るため、UR賃貸住宅ストックのリニューアルや耐震化の推進、社会福祉施設の誘致等を行う事業については、工事費や用地費に係る金利を軽減する必要がある。

機能・効果等

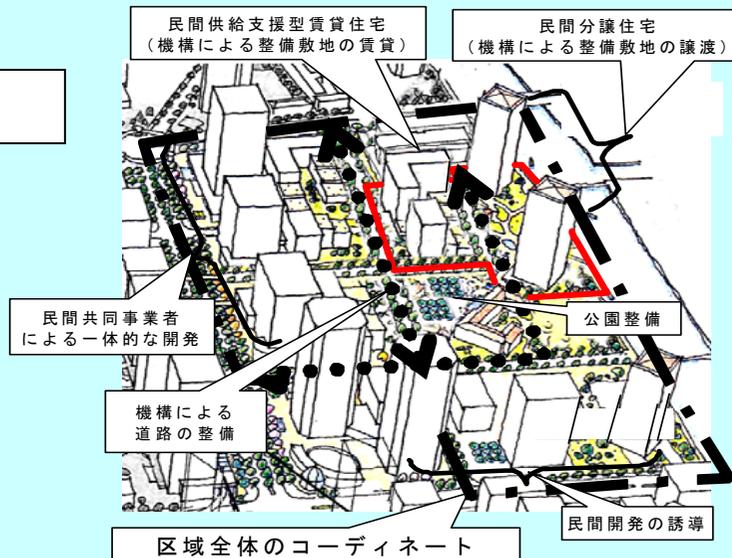
- ・四大都市圏等の既成市街地に、大規模工場跡地の用地先行取得や民間事業者による良質な賃貸住宅の供給支援(機構が整備した敷地を民間賃貸住宅事業者に定期借地を行う事業)等により、住宅市街地の整備を促進し、民間の都市再生を誘導する。
- ・賃貸住宅ストックのリニューアルや建替え等を複合的に活用したストック再生、既存賃貸住宅ストックの耐震化、団地再生事業に伴う整備敷地等を活用した社会福祉施設の誘致等を通じ、地域施策と連携した既存賃貸住宅ストックの有効活用を図る。
- ・平成21年度要求では、団地再生事業に昭和30年代団地を追加することを要求中。

イメージ

従前



従後



1-5. 都市・居住環境整備推進出資金(まちなか再生・まちなか居住推進型)

必要性

- ・細分化した青空駐車場や空き店舗の増加により活力を失いつつある**地方都市の中心市街地**において、**土地の集約化等権利調整を伴う事業**を行うことにより、まちの賑わいを創出することが求められている。
- ・地方都市を中心として、中心市街地では、古からの錯綜した権利関係が未調整のまま残されていることも多く、また大都市都心部に比べ不動産の市場規模が小さいために、販売時期の調整や段階的な処分が必要になるなど事業期間が長期にわたるため、出資金の投入により、事業推進のために先行取得する用地等に係る金利を軽減する必要がある。

機能・効果等

- ・都市再生機構が低未利用地を取得し、権利関係の集約・調整を行い、地方公共団体と適切な役割分担を図りつつ、**当該用地を核としたコーディネート、敷地整備等を行うことにより**、まちなか居住の促進やにぎわいの創出などの**中心市街地の活性化を推進**する。
- ・平成21年度要求においては、民間による既存建築物の再生を可能とするため、既存建築物の取得等について制度拡充要望中。

イメージ

従前

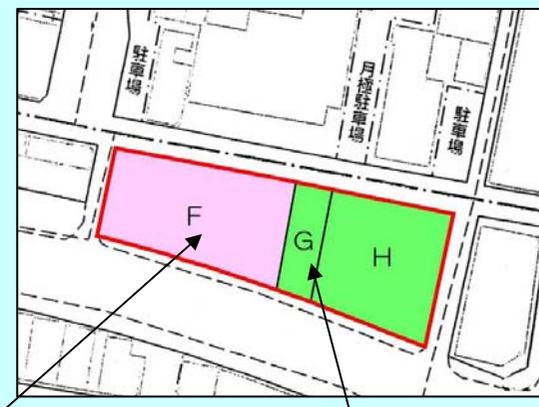
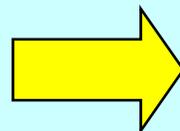
機構による細分化した低未利用地の先行土地取得



追加取得土地

地区内への移転・残留希望

従後



地権者による建物更新

土地交換・追加取得等により敷地を集約化し、まちなか居住用地として民間事業者へ譲渡

1-6. 都市・居住環境整備推進出資金(都市機能更新型)

必要性

都市機能更新事業は、事業規模が大きく、既成市街地内で行われるため権利者が多く、かつ、基盤整備を伴う事業であることから、事業期間が長期にわたるため、出資金の投入により、事業推進のために先行取得する用地等に係る金利を軽減する必要がある。

機能・効果等

事業を円滑に進めるために必要な用地の先行取得等を行い、都市機能更新事業(土地区画整理事業や市街地再開発事業)を強力に推進することにより、高度な都市機能(商業・業務・文化等)の誘導や、交通機能(駅前広場の整備等)の強化を図り、都市構造の再編や都市拠点施設の形成を行う。

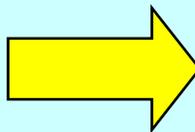
イメージ

従前



市街地再開発事業の施行

従後



商業、住宅、音楽スタジオ等の整備により、音楽を中心とした地域活性化拠点を形成

2. 都市再生機構の経営状況（平成19年度 B/S、P/Lの状況）

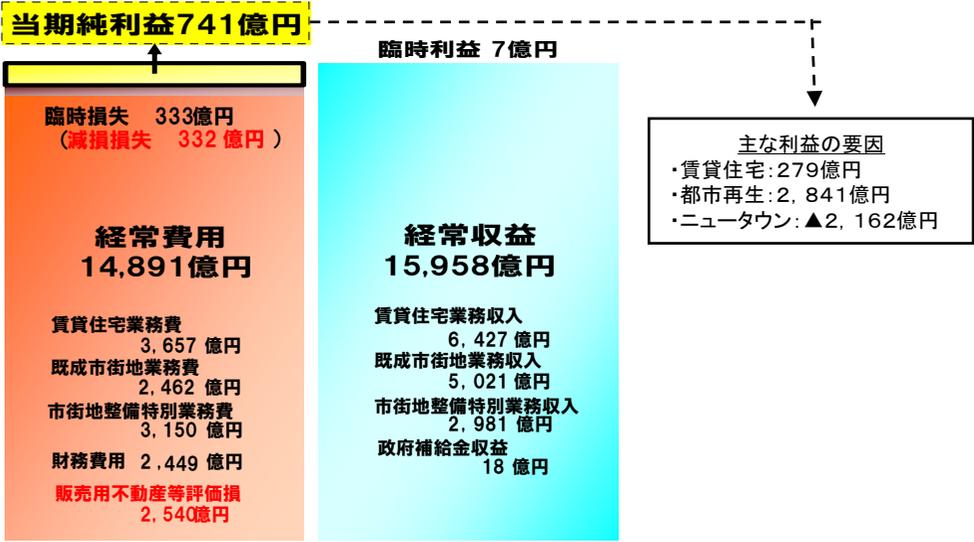
都市再生機構は平成16年7月の機構設立時の資産評価において、主にニュータウン事業において地価下落等の影響により、含み損が発現したため、約7,300億円の繰越欠損金が生じたが、国からの財政的支援に頼らず、平成30年度末までには解消するべく、機構の自らの経営改善努力により順調に削減を行っているところ。

■ 平成19年度バランスシート

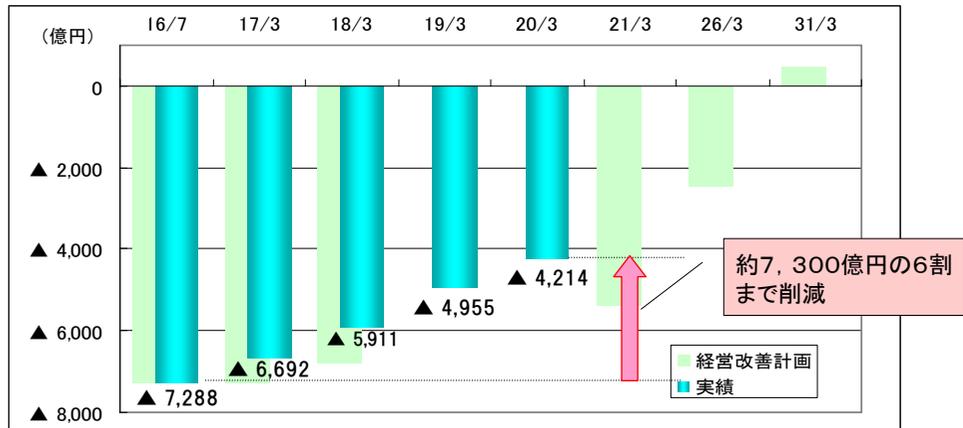
[法人合算]

(資産の部)		(負債及び純資産の部)	
(単位: 億円/単位未満切捨て)		(単位: 億円/単位未満切捨て)	
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 (賃貸施設、定期借地等)	8,525 (5.5%)	都市再生債券等	1兆8,144 (11.7%)
建設仮勘定	5,441 (3.5%)	その他 (未払金、引当金等)	9,866 (6.4%)
販売用不動産等 (仕掛中のもの含む)	1兆3,992 (9.0%)	純資産	5,497
<ul style="list-style-type: none"> 販売用不動産 874 仕掛不動産勘定 1兆3,118 		資本金等	9,712 (6.3%)
割賦等譲渡債権	6,796 (4.4%)	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%)	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



3-1. ニュータウン事業の早期完了に向けた取り組み

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。

3-2. 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



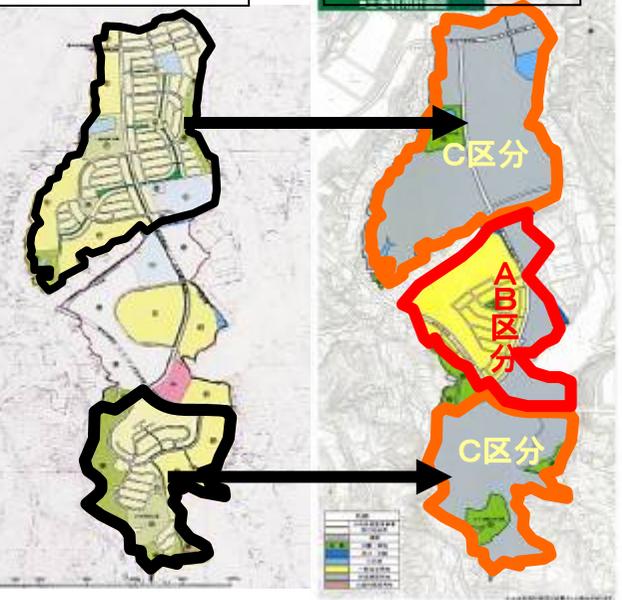
需要に応じて宅地整備を実施

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)

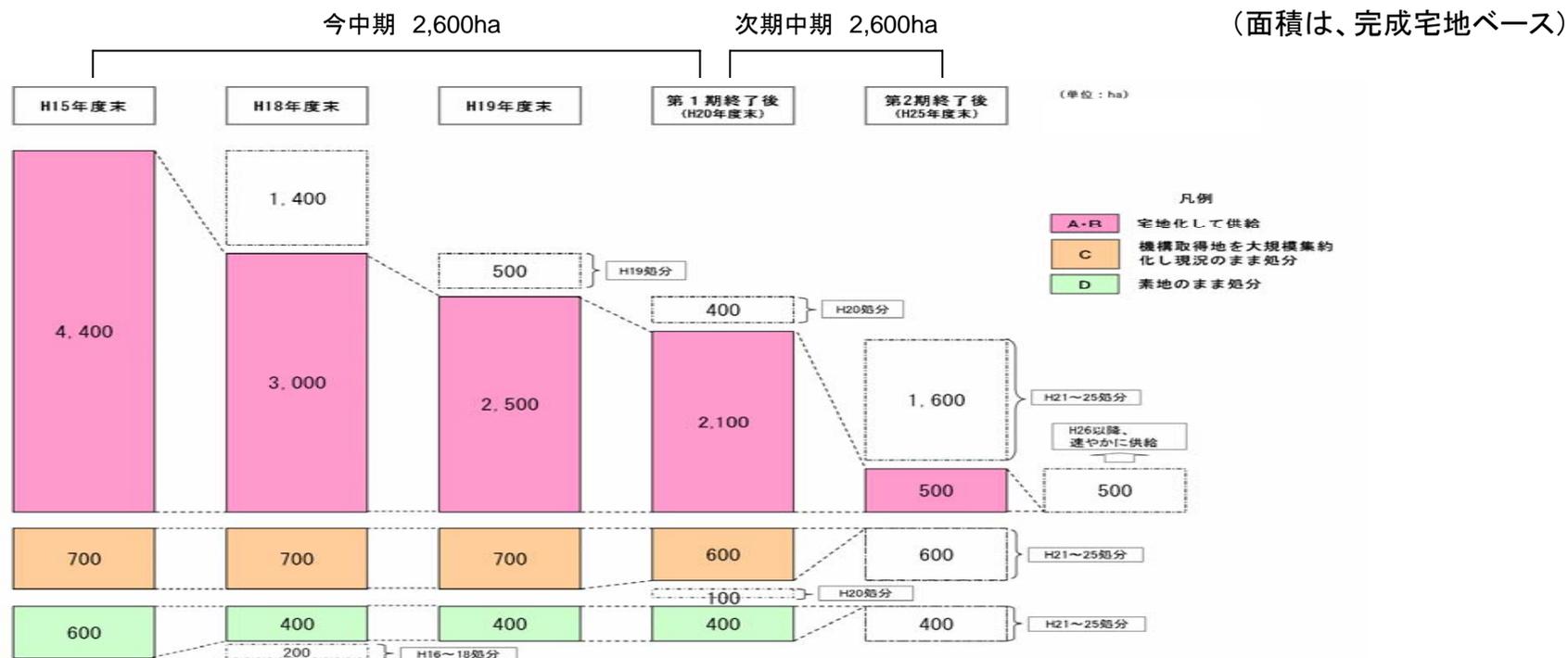
3-3. ニュータウン事業の供給・処分状況

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約5,700haのニュータウン用地を、H25年度末までに約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

- ◆ 平成16年度から19年度までに約2,100haを処分。平成20年度は約500haの処分を予定。その結果、本中期計画期間中(5年間)で約2,600haを処分する見込み。
- ◆ 本中期計画目標2,000haについては、計画より1年早く達成。



(参考)出資金の概要

類 型	平成20年度までの 累計受入額 (億円)	主 な 対 象
都市・居住環境整備推進出資金	9,423	
居住環境整備型	3,670	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生に必要な住宅市街地整備のための用地の取得 ・民間賃貸住宅の供給支援(機構が整備した敷地を民間賃貸住宅事業者に定期借地する事業等) ・賃貸住宅ストックを再生する事業、既存賃貸ストックの耐震化 ・団地再生事業に伴う整備敷地等を活用した社会福祉施設の誘致等
密集市街地整備促進型	250	<ul style="list-style-type: none"> ・密集市街地における拠点開発や公共施設整備等のための事業用種地の取得
都市機能更新型	117	<ul style="list-style-type: none"> ・都市機能の更新等を目的とする都市機能更新事業(土地区画整理事業、市街地再開発事業及び都市機能高度化促進事業)のための用地の取得等
防災公園街区整備型	1,125	<ul style="list-style-type: none"> ・地震災害等に対し脆弱な構造となっている都市の既成市街地において、防災公園と周辺市街地の整備改善を一体的に行うための工場跡等低未利用地の取得
防災環境軸整備型	85	<ul style="list-style-type: none"> ・密集法に基づく「防災街区整備方針」が定められた地域において、避難路や延焼遮断帯を形成する都市計画道路と沿道市街地を一体的に整備するための用地の取得
まちなか再生・まちなか居住促進型	90	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地活性化基本計画により定められた区域において、中心市街地活性化の推進を目的とした細分化土地の集約化等権利調整を行うための低未利用地等の取得等
土地有効利用型	2,980	<ul style="list-style-type: none"> ・四大都市圏等の既成市街地に存する細分化した土地や大規模工場跡地等の低未利用地の取得
宅地供給促進型	806	<ul style="list-style-type: none"> ・定期借地を利用した宅地供給事業のための定期借地権付住宅用地等
セーフティネット型	300	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅ストックの再生・再編に伴い、移転が必要となる低所得(収入分位25%以下)の既存入居世帯が移転する建替え後又は改善後住宅に入居した者の家賃減額分

(参考)政府補給金・交付金について

○ 政府補給金・交付金

良質な賃貸住宅を安定的に供給するため、家賃で回収すべき金利を借入金利よりも政策的に低く設定していたことにより発生していた利子収支差等を補填するもの。

平成21年度の補給金・交付金307億円は、過年度(13年度及び14年度)の補給金を後年度措置するものであり、平成21年度が最終年度。

(参考)交付金・補給金の推移

単位: 億円

	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度
合計	435	435	405	375	345	307

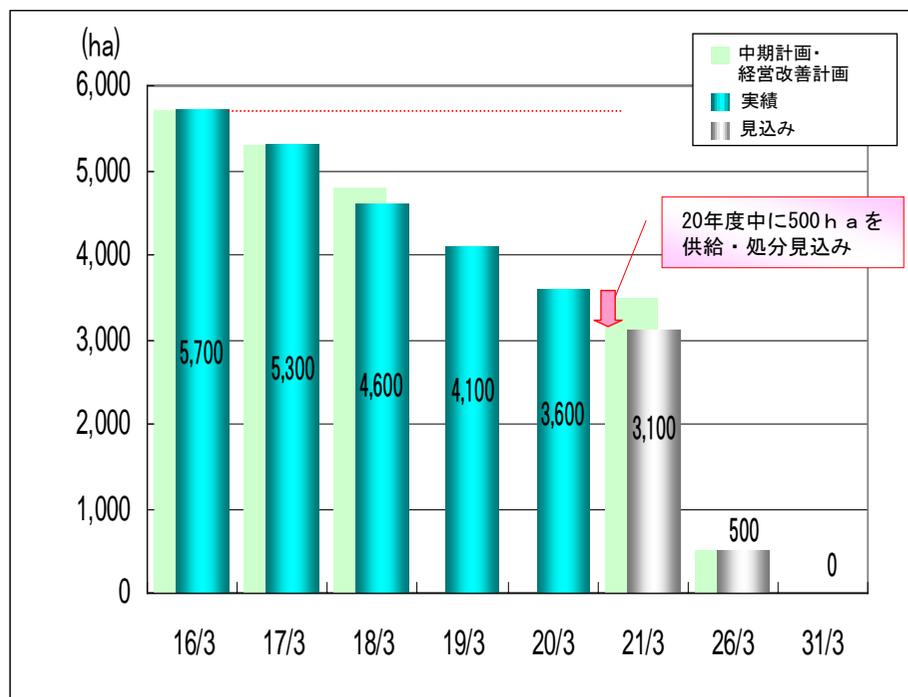
(参考)財務状況関連データ①

宅地造成等経過勘定の資産推移

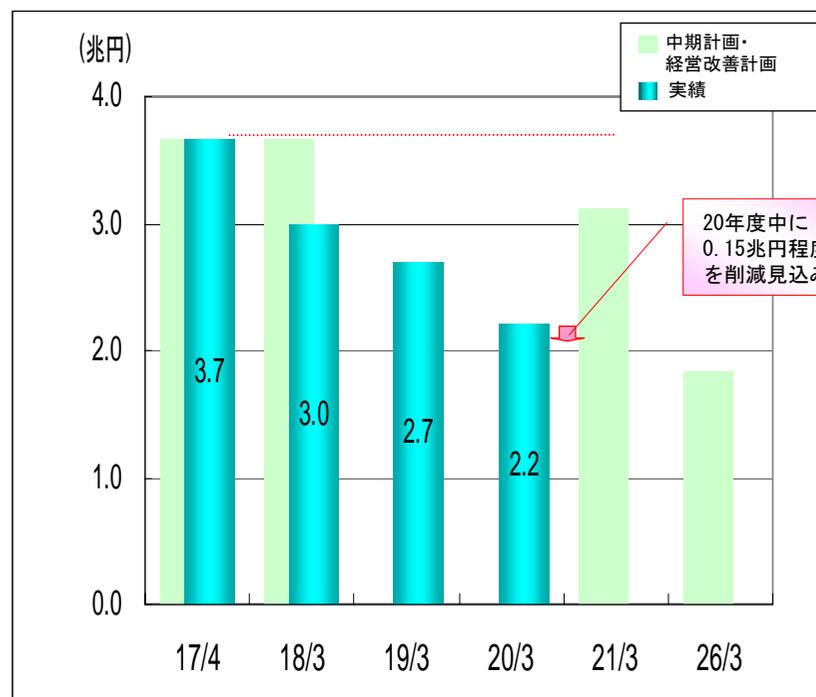
平成16年度から平成20年度までを計画期間とする中期計画目標2,000haについては、計画より1年早く達成。平成20年度は約500haの処分を予定。5年間で約2,600haを処分の見込み。

(面積は、完成宅地ベース)

■ 用地の供給・処分

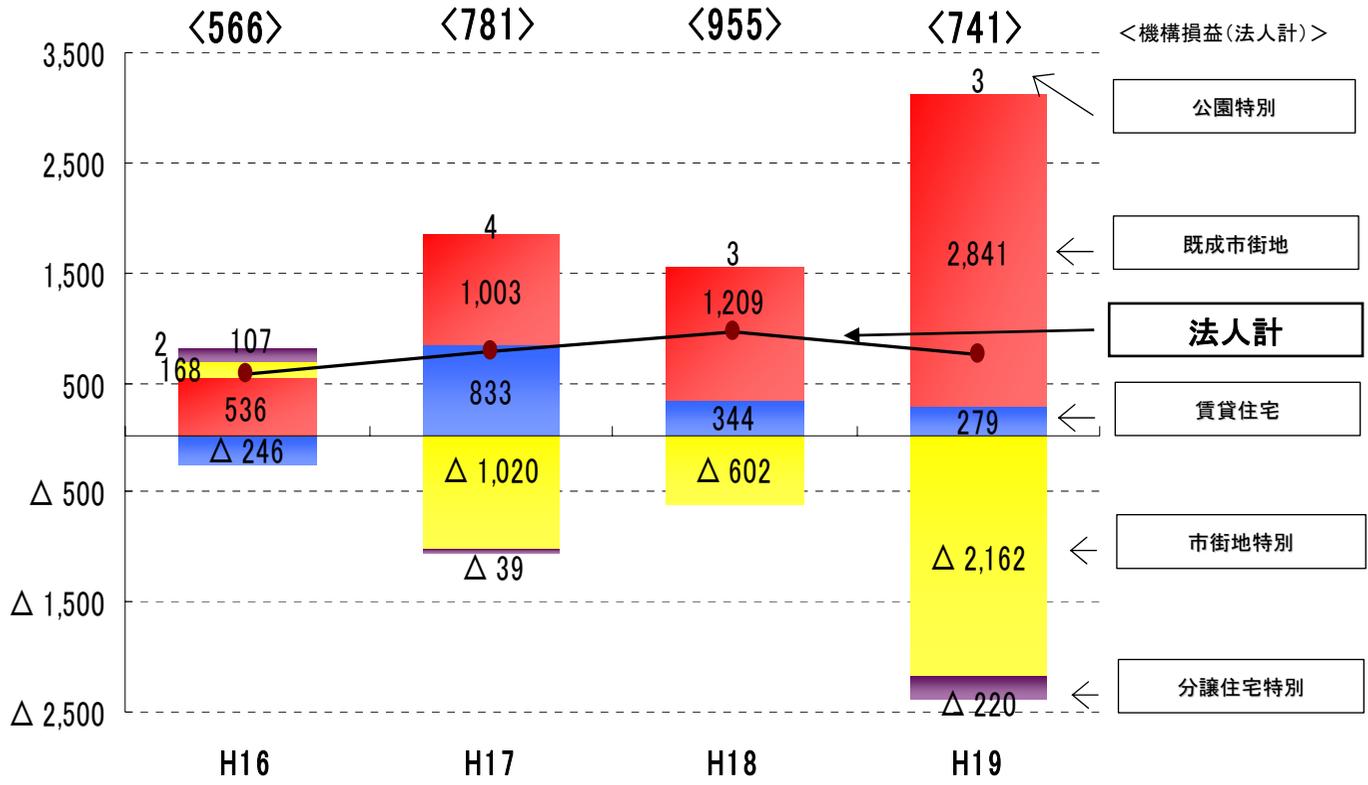


■ 資産の縮減



(参考)財務状況関連データ②

セグメント別損益の状況

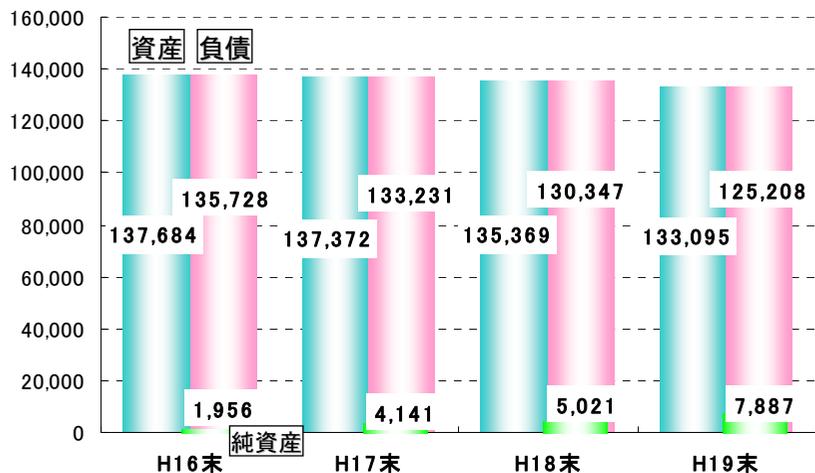


※費用及び収益について、上記5セグメントに区分して経理しているところ。

勘定別バランスシートの状況

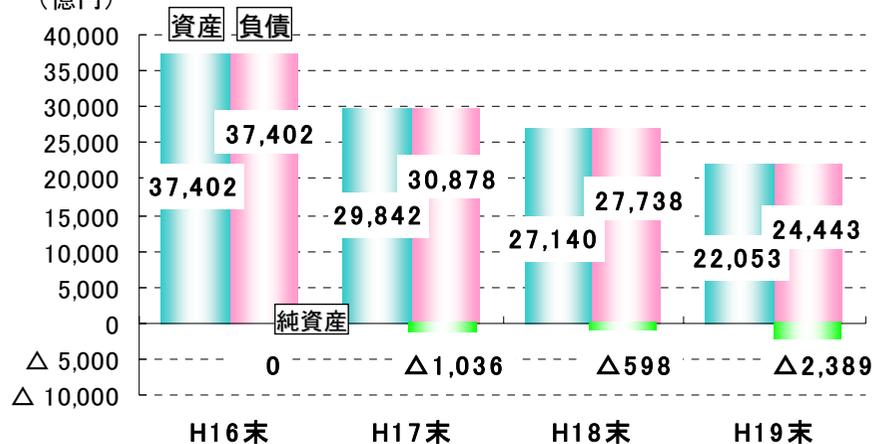
【都市再生勘定】

(億円)



【宅地造成等経過勘定】

(億円)



【法人計】

(単位:億円)

	機構設立 (H16.7)	H16末	H17末	H18末	H19末
資産	174,897	175,087	167,214	161,593	155,149
負債	173,611	173,130	164,109	157,169	149,651
純資産	1,286	1,956	3,105	4,423	5,497