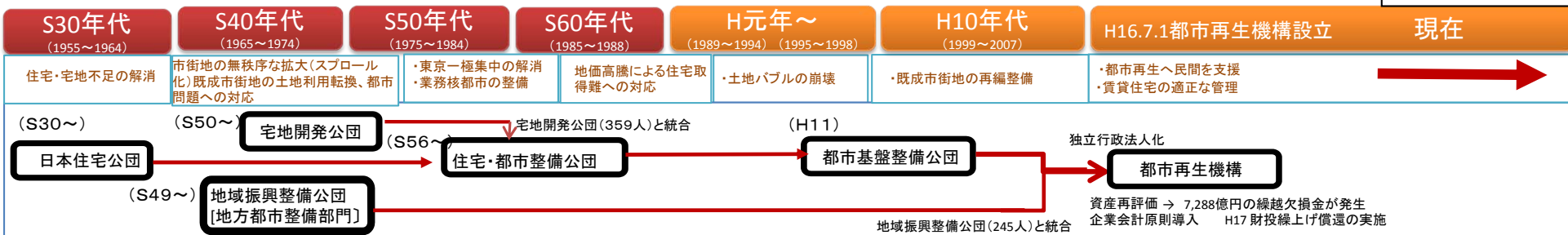


都市再生機構の変遷



総事業費
借入金等
資本金
主な出資金
職員数

項目	S30年代	S40年代	S50年代	S60年代	H元年~	H10年代	H16.7.1	現在
総事業費	166億円	1,419億円	11,300億円	11,350億円	11,627億円	14,224億円	8,184億円	4,886億円
借入金等	40億円	3,655億円	34,402億円	80,148億円	99,343億円	148,633億円	162,984億円	136,974億円
資本金	72億円	769億円	812億円	995億円	1,032億円	6,513億円	8,552億円	10,006億円
主な出資金	S31~39 産投出資金 賃貸住宅の家賃低減	S40~H21 利子収支差を補填するための補給金・交付金			H1~9 地価上昇に対応して、住宅用地を先行取得するための出資金	H10補~17 土地の流動化を促進し未利用地の活用のための出資金		H20 賃貸住宅再生・再編に伴う家賃減額のための出資金
職員数	868人	3,445人	5,086人	5,461人	5,053人	4,856人	4,463人	3,994人

住宅
賃貸住宅
分譲住宅
家賃等
関連会社

項目	S30年代	S40年代	S50年代	S60年代(4年間)	H元~H9	H10~H18	H20末現在
住宅供給	大都市地域における中堅勤労者向けの住宅建設・供給	景気刺激策としての効果も期待された住宅建設の促進	大都市の工場跡地等の用途転換による住宅・宅地の供給	地価高騰による住宅取得難		高齢者等住宅セーフティネット世帯の居住の安定の確保	
賃貸住宅	約172,000戸	約495,000戸	約652,000戸	約687,000戸	約726,000戸	約769,000戸(H18ピーク)	約764,000戸
分譲住宅	約105,000戸	約324,000戸	約159,000戸	約36,000戸	約78,000戸	約95,000戸	
家賃等	原価家賃(大臣承認)	S36 日本住宅公団法改正 S36 団地サービス設立(現在の日本総合住生活(JS))	S53 第1回継続家賃改定(以降計8回)	S55 住宅管理協会設立	H11 市場家賃の導入	H16 新規賃貸供給の原則撤退 H19 UR賃貸住宅ストックの再生・再編方針の策定	H20 大臣要請による家賃値上げ見送り 居住者サービス系の子会社: 日本総合住生活(JS)1社 この他、JSが設立した会社が6社あり

NT
大都市郊外部のNT開発
地方都市におけるNT開発
関連会社

項目	S30年代	S40年代	S50年代	S60年代(4年間)	H元~H9	H10~H18	H20末現在
宅地供給面積の推移	1,249ha	3,621ha	2,833ha	2,292ha	9:3,808ha	20:4,246ha	H16 機構発足時保有NT宅地 5,900ha → H20年度末保有NT宅地 3,300ha
NT開発事例	日本住宅公団 S35 高蔵寺ニュータウン S38 多摩ニュータウン	S43 筑波研究学園都市 S45 電ヶ崎ニュータウン	S44 千葉ニュータウン S54 八王子みなみ野シティ	住宅・都市整備公団	H4 つくばEX沿線開発		H16 機構発足時保有NT宅地 5,900ha → H20年度末保有NT宅地 3,300ha H25年度工事完了、H30年度供給処分完了の方針
関連会社		S44 新都市センター開発株設立(地区サービス会社) これを皮切りに、各NTの地区センター施設を管理運営する会社が設立	S49 団地開発株(現在の(株)URリンクージ)が設立 宅地関係の補償交渉業務等の外部化	S57 都市再開発株(現在の(株)新都市ライフ)が設立		H16 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。)	地区サービス系の子会社: (株)新都市ライフ等14社 まち開きに合わせ、地元公共団体や企業と共同出資で設立した会社が1社あり この他、(株)URリンクージ等子会社が出資して作られた会社が5社あり

まちづくり

項目	S30年代	S40年代	S50年代	S60年代	H元年~	H10年代	H16.7.1	現在
まちづくり	既成市街地の不燃化							災害に強い安全で安心なまちづくり
事例	S48 立花一丁目 公団施行による市街地再開発事業の第1号		S56 大川端リパシティ21 造船所跡地の土地利用転換	S57 みなとみらい21中央 立川基地跡地関連 住宅建設を伴わない都市機能の更新を目的とした都市再開発事業		H7 三軒茶屋(密集住宅市街地整備促進事業) H7 震災復興事業(阪神淡路大震災)	H10 土地有効利用事業(総合経済対策) 土地の細分化土地等の用地を公団が取得し、これらの土地を整形、集約化し、基盤整備を行うことで、土地の有効利用を実現	H13 豊洲二・三丁目 民間事業者による市街地整備等を支援するための基盤整備を実施。 大都市の改造による国際競争力の向上 H16 大手町(連鎖型都市再生事業) 日本経済の中核的役割を担う地区において、老朽化した建物を連鎖的に建替えることで、ビジネス拠点として再構築を図る。

都市再生機構の変遷 住宅①

		昭和30年度～	昭和40年度～	昭和50年度～																											
		日本住宅公団(S30～)			住宅・都市整備公団(S56～)																										
背景・施策等		<ul style="list-style-type: none"> 鳩山首相の所信表明演説で、住宅建設42万戸計画とこれを達成するための新しい機関の設置を表明 大都市圏における中堅勤労者のための住宅建設・供給 <p>例) 金岡団地(S31堺市)、ひばりヶ丘(S34東久留米市) 香里団地(S33枚方市)、常盤平(S35松戸市)</p> <p>S36 日本住宅公団法改正 S36 団地サービス(株)設立(現:日本総合住生活(株))→団地修繕業務等の外部化</p> <table border="1"> <tr> <td>○S31年度末</td> <td>賃貸</td> <td>分譲</td> </tr> <tr> <td>管理戸数累計</td> <td>14,213</td> <td></td> </tr> <tr> <td>年間供給戸数</td> <td>14,213</td> <td>2,698</td> </tr> </table>	○S31年度末	賃貸	分譲	管理戸数累計	14,213		年間供給戸数	14,213	2,698	<ul style="list-style-type: none"> 経済不況状況を打開するための景気刺激策として、住宅建設の促進 <table border="1"> <tr> <td>○S40年度末</td> <td>賃貸</td> <td>分譲</td> </tr> <tr> <td>管理戸数累計</td> <td>192,878</td> <td></td> </tr> <tr> <td>年間供給戸数</td> <td>21,250</td> <td>1,200</td> </tr> </table>	○S40年度末	賃貸	分譲	管理戸数累計	192,878		年間供給戸数	21,250	1,200	<ul style="list-style-type: none"> 大都市地域の工場跡地等の用途転換による住宅・宅地の供給 賃貸住宅に対し「遠」「高」「狭」の批判 <p>S55 (財)住宅管理協会設立 →団地の現地管理業務(家賃収納、滞納督促、入退去手続、修繕発注、団地巡回等の定型的な業務)の外部化</p> <p>S57 (株)関西都市整備センター(現在の(株)URサポート(H16設立))設立(公団の出資なし) →関西地域における住宅の計画・設計、監理、再開発関連業務の外部化</p> <table border="1"> <tr> <td>○S50年度末</td> <td>賃貸</td> <td>分譲</td> </tr> <tr> <td>管理戸数累計</td> <td>519,889</td> <td></td> </tr> <tr> <td>年間供給戸数</td> <td>24,695</td> <td>10,682</td> </tr> </table>	○S50年度末	賃貸	分譲	管理戸数累計	519,889		年間供給戸数	24,695	10,682
	○S31年度末	賃貸	分譲																												
管理戸数累計	14,213																														
年間供給戸数	14,213	2,698																													
○S40年度末	賃貸	分譲																													
管理戸数累計	192,878																														
年間供給戸数	21,250	1,200																													
○S50年度末	賃貸	分譲																													
管理戸数累計	519,889																														
年間供給戸数	24,695	10,682																													
家賃		<ul style="list-style-type: none"> 原価家賃(建設大臣承認) * 賃貸住宅の減価償却期間を70年とし、また、その建設・管理のための借入金を年利率5%以下、毎年元利均等で償還することを前提に家賃を設定 <p>S31 賃貸住宅供給家賃 4,600円</p>	<p>S40 賃貸住宅供給家賃 10,200円</p>	<p>S50 賃貸住宅供給家賃 35,400円</p> <ul style="list-style-type: none"> 改定実施戸数 約350千戸 引上限度額 7,000円 平均引上額 5,300円 (14,300円→19,600円) 平均引上率 37.1% 当時の平均住戸面積 45.1㎡ 生活保護世帯等に対する家賃減額特別措置 対象世帯304件 減額費用0.6億円 <p>以降、各家賃改定において国会審議が慣習化</p> <p>○継続家賃改定の理由 古い公団住宅の家賃が据え置かれていたため、物価に応じて上昇する修繕費、管理経費を賄いきれなくなったため。</p> <p>第1次家賃改定(S53)</p> <p>この改定で約20万人が家賃を不払いし、うち約3,800人が訴訟に至る。</p> <p>第2次家賃改定(S58)</p>																											
	住宅																														
資金支援		<p>S30 旧日本住宅公団設立時出資金公団設立のための出資金</p> <p>昭和30年度～ 賃貸住宅を適正な家賃で供給するため、 ・資金運用部借入金を充当 ・産投特会からの出資金を投入 賃貸住宅の建設等に係る資金に充当 (S31～39 累計612億円)</p>	<p>昭和40年度～ 出資金制度を補給金(政策的に低く設定している回収資金コストと借入資金コストとの利子収支差損を補填)による対応に変更</p> <p>S40年度 3億円 → S49年度 171億円 → S59年度 1,706億円</p>	<p>S53～55 家賃改定団地の施設整備に係る出資金 集会所、広場等団地環境の整備費に充当 (累計113億円)</p> <p>S54 住環境施設用地出資金 新規の賃貸住宅の家賃の低減を図るため、団地内のオープンスペース等の用地費の一部に充当(42億円) →用地費全体の6%に充当。家賃低減効果は4,400円/戸</p> <p>S54～H3 特定住宅市街地総合整備促進事業出資金 大都市の工場等の跡地を住宅地に転換するに際し、高い地価のもと新規に供給する賃貸住宅の家賃の低減を図るため、先行取得用地費の一部に充当(累計25.36億円)</p>																											

都市再生機構の変遷 住宅②

		昭和60年度～	平成10年度～	平成16年度～																																							
		住宅・都市整備公団	都市基盤整備公団(H11～)	都市再生機構(H16～)																																							
背景・施策等		<ul style="list-style-type: none"> ・地価高騰による住宅取得難への対応 ・昭和61年度～ 賃貸住宅建替事業 サンラフレ朝潮橋(S63大阪市、建替第一号) ・分譲住宅新規着手から撤退(H9) ・高齢者向け優良賃貸住宅供給開始(H11) ・新規賃貸住宅原則撤退(H13) <p>建替のための用途廃止戸数 :S63年度 525戸</p> <p>建替賃貸住宅供給戸数 :S63年度 95戸</p> <p>昭和30年代団地が対象</p> <p>○S63年度末 賃貸 分譲 管理戸数累計 686,964 年間供給戸数 7,606 5,657</p> <p>・H4 (株)都市整備センター(現在の(株)URリンケージ(H16設立))設立 首都圏における住宅の計画・設計、監理、再開関連業務の一部外部化(公団の出資なし)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・土地バブルの崩壊による土地取引の停滞 ・建替のための用途廃止戸数 :H10年度 6,911戸 ・建替賃貸住宅供給戸数 :H10年度 5,978戸 <p>独立行政法人化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・企業会計原則の導入 ・資産再評価とNT等保有土地の含み損による繰越欠損金の発生 <p>○H10年度末 賃貸 分譲 管理戸数累計 733,133 年間供給戸数 14,273 2,412</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者世帯、子育て世帯など住宅確保要配慮者(住宅セーフティネット階層)への重点化(H19～) ・ストックの再生・再編方針の推進(H19～) ・建替のための用途廃止戸数 :H16年度 6,226戸 ・建替賃貸住宅供給戸数 :H16年度 4,246戸 <p>○H16年度末 賃貸 分譲 管理戸数累計 766,952 年間供給戸数 7,327 87</p> <p>○H20年度末 賃貸 管理戸数累計 763,947 年間供給戸数 3,238</p>																																							
	家賃	<ul style="list-style-type: none"> ・建替関連家賃減額(S63) 対象世帯 42世帯(減額額1千万円) 3年毎の一括見直し等をルール化 S60 賃貸住宅供給家賃 72,800円 改定実施戸数 約416千戸 平均引上額 2,800円 平均引上率 5.9% 第3次家賃改定(S63) 家賃改定ルール設定 第4次家賃改定(H3) 第5次家賃改定(H7) 	<ul style="list-style-type: none"> ・H11～ 市場家賃化 ・家賃改定ルール(現行)設定 ・建替関連家賃減額(H10) 対象世帯12,817世帯(減額額54億円) H10 賃貸住宅供給家賃 98,600円 改定実施戸数 約214千戸 平均引上額 1,700円 平均引上率 3.5% 第6次家賃改定(H12) 第7次家賃改定(H15) 	<ul style="list-style-type: none"> ・建替関連家賃減額(H16) 対象世帯15,386世帯(減額額54億円) 改定実施戸数 約148千戸 平均引上額 1,300円 平均引上率 2.5% H19 賃貸住宅供給家賃 124,800円 第8次家賃改定(H18) 第9次家賃改定当面延期(H21) 																																							
	住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和60年度 家賃による回収コストの引き上げ等による政府補給金等縮減策を実施 ・補給金 S60年度 1,739億円 → H9年度 1,297億円 <table border="1"> <tr> <td></td> <td>第3次改定</td> <td>第4次改定</td> <td>第5次改定</td> </tr> <tr> <td>・改定実施戸数</td> <td>約320千戸</td> <td>約360千戸</td> <td>約366千戸</td> </tr> <tr> <td>・引上限度額例</td> <td>9,000円</td> <td>7,500円</td> <td>7,000円</td> </tr> <tr> <td>・平均引上額・率</td> <td>4,600円 17.8%</td> <td>3,700円 11.8%</td> <td>3,300円 8.8%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>25,800円</td> <td>31,400円</td> <td>37,600円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>↓</td> <td>↓</td> <td>↓</td> </tr> <tr> <td></td> <td>30,400円</td> <td>35,100円</td> <td>40,900円</td> </tr> <tr> <td>・当時の平均住戸面積</td> <td>48.7㎡</td> <td>49.5㎡</td> <td>50.4㎡</td> </tr> <tr> <td>・特別措置対象世帯</td> <td>484件</td> <td>685件</td> <td>1,026件</td> </tr> <tr> <td>・同減額費用</td> <td>0.6億円</td> <td>1.2億円</td> <td>2.0億円</td> </tr> </table> <p>H元～9年 地価高騰による住宅取得の困難化に対応するため、賃貸住宅用地取得費の一部に充当する出資金を措置。(累計779億円)</p>		第3次改定	第4次改定	第5次改定	・改定実施戸数	約320千戸	約360千戸	約366千戸	・引上限度額例	9,000円	7,500円	7,000円	・平均引上額・率	4,600円 17.8%	3,700円 11.8%	3,300円 8.8%		25,800円	31,400円	37,600円		↓	↓	↓		30,400円	35,100円	40,900円	・当時の平均住戸面積	48.7㎡	49.5㎡	50.4㎡	・特別措置対象世帯	484件	685件	1,026件	・同減額費用	0.6億円	1.2億円	2.0億円	<ul style="list-style-type: none"> 平成10年度～ ・財投の償還方式の変更(元利均等償還→元金均等償還)と補給金の縮減 ・補給金 H10年度 1,177億円 → H15年度 519億円 H10～13 居住環境整備推進出資金(現:居住環境整備型)バブル崩壊後、土地の流動化と都心地域等の低未利用地等の活用観点から賃貸住宅用地費の一部に充当する出資金を措置(累計855億円) H11～ 継続家賃改定に係る減額措置への補助 市場家賃に移行したことに伴い、低所得高齢者等の家賃上昇を抑制するための費用に対して補助 H12～20 賃貸住宅建替事業等家賃対策補助金 建替事業に伴い、低所得高齢者等の家賃の上昇を抑制するための費用に対して補助(累計35.2億円) H11～ 高齢者向け優良賃貸住宅に係る家賃減額への補助 H13～17年度に管理開始した11,110戸には運用金(累計444.5億円)上記以外のものについては補助金(H20 5.7億円) H20年度末 減額対象世帯 18,282世帯、家賃減額 約31億円
	第3次改定	第4次改定	第5次改定																																								
・改定実施戸数	約320千戸	約360千戸	約366千戸																																								
・引上限度額例	9,000円	7,500円	7,000円																																								
・平均引上額・率	4,600円 17.8%	3,700円 11.8%	3,300円 8.8%																																								
	25,800円	31,400円	37,600円																																								
	↓	↓	↓																																								
	30,400円	35,100円	40,900円																																								
・当時の平均住戸面積	48.7㎡	49.5㎡	50.4㎡																																								
・特別措置対象世帯	484件	685件	1,026件																																								
・同減額費用	0.6億円	1.2億円	2.0億円																																								