

都市再生機構の現状と課題について

平成22年2月
国土交通省

独立行政法人を巡る状況

民主党マニフェスト

○独立行政法人の実施する事業について、不要な事業や民間で可能な事業は廃止し、国が責任を負うべき事業は国が直接実施することとして、法人のあり方は全廃を含めて抜本的な見直しを進める。

さまざまな見直し

行政刷新会議

○すべての独立行政法人のすべての事務・事業について、国民的視点で、実態を十分に把握しつつ、聖域なく厳格な見直しを行う。

2 見直しの視点

出典：独立行政法人の抜本的な見直しについて（平成21年12月25日閣議決定）

(1) 事務・事業の抜本的な見直し

事業仕分けの成果を踏まえつつ、すべての独立行政法人のすべての事務・事業について、必要性、有効性、効率性の観点から、次の視点に立って抜本的に見直しを行う。

- ① 国民生活にとって真に不可欠なものであるか。
- ② 事業性を有するもの、民間の参入を阻害しているもの、国が一定の関与を行うことで民間が実施可能なものは民間において実施できないか。
- ③ 公的主体が実施すべきものであっても、事務・事業の効果が一部の地域にとどまるもの、地域に分散させることが可能なもの又は地方で類似の事務・事業を実施しているものなどについては、地方公共団体で実施できないか。
- ④ 一の主体により一体的に実施すること、類似の事務・事業を実施している他の主体により実施することにより効率的・効果的に国民へのサービスが提供できるものについては、他の主体で実施できないか。
- ⑤ 国自らが直接実施することが真に必要なものについては、徹底した効率化を図った上で、国の行政機関に事務・事業を移管できないか。

(2) 独立行政法人の廃止・民営化等

(3) 組織体制及び運営の効率化の検証

契約状況の点検・見直し

○各独立行政法人に契約監視委員会を設置し、以下の観点で契約状況の点検・見直しを実施（主務大臣による点検を行う）

- 競争性のない随意契約を継続しているものについて、随意契約事由が妥当であるか、契約価格が他の取引事例等に照らして妥当となっているか。
- 競争性のない随意契約から一般競争入札等への移行を予定しているものの前倒しが検討できないか。
- 契約が一般競争入札等によるものであっても、真に競争性が確保されているといえるか 等

出典：「独立行政法人の契約状況の点検・見直しについて」（H21.11.17閣議決定）

独立行政法人通則法改正

○余剰資産の国庫返納等を図るため、今通常国会に独立行政法人通則法の一部改正案が提出済

所管省庁である国土交通省としても厳しく見直しを行う必要がある。

1. 住宅政策、都市政策の執行機関としての必要性と位置付けを再検討し、その業務範囲を見直すこと
2. 業務範囲に対応して、組織の見直しを行い、あるべき組織形態を検討すること
その場合、業務代行を行っている関連会社等を含めて組織の合理化を図ること
3. 国の政策の執行機関に対するガバナンスのあり方について検討すること
4. 業務執行の効率性・透明性の観点から現在行われている随意契約をはじめとする契約形態を全面的に見直すこと
5. 機構の業務に関する国の助成のあり方を見直すこと

独立行政法人の契約状況の点検・見直しについて

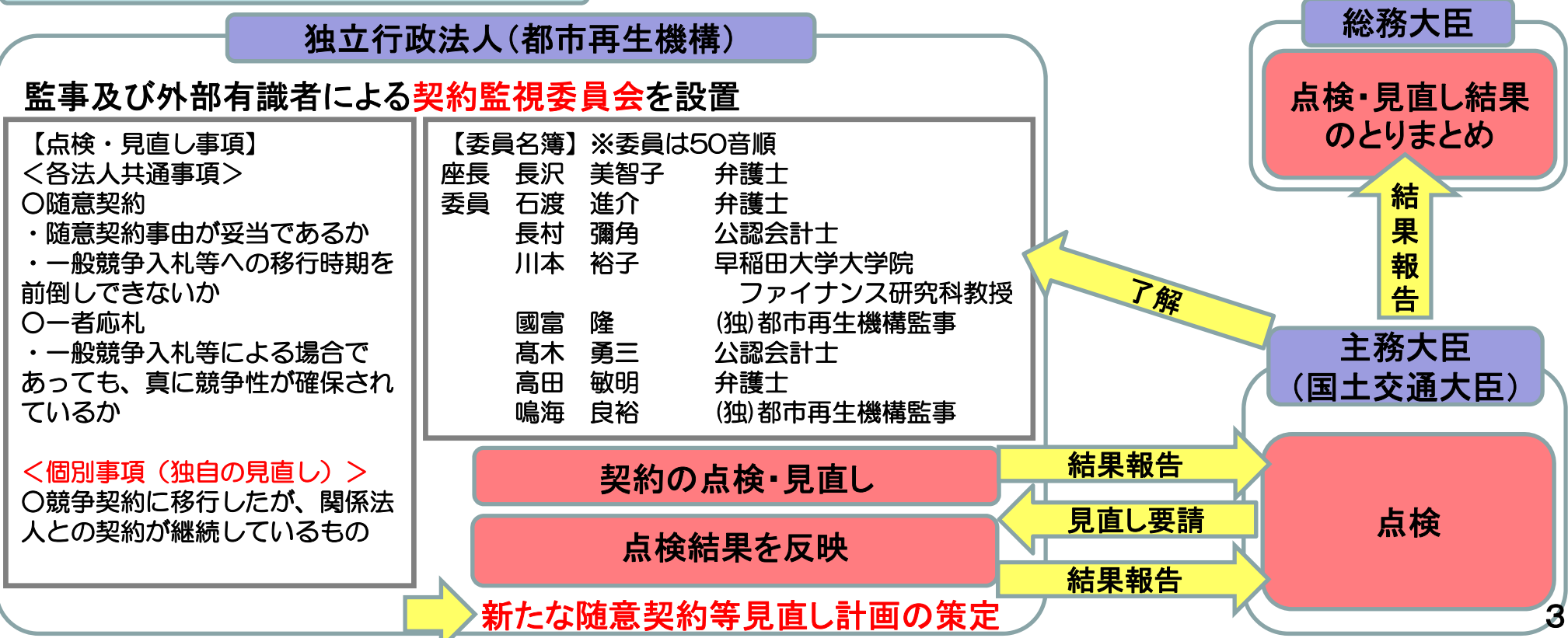
趣旨

独立行政法人の契約について、随意契約に対する厳しい批判に加え、一般競争入札等であっても一者応札・応募となっており競争性が確保されていないのではないかといった指摘も引き続き存在するため、その点検・見直しを行う。

点検・見直しの主な観点

- 競争性のない随意契約を継続しているものについて、随意契約事由が妥当であるか、契約価格が他の取引実例等に照らして妥当となっているか。
- 競争性のない随意契約から一般競争入札等への移行を予定しているものの前倒しが検討できないか。
- 契約が一般競争入札等による場合であっても、真に競争性が確保されているといえるか。

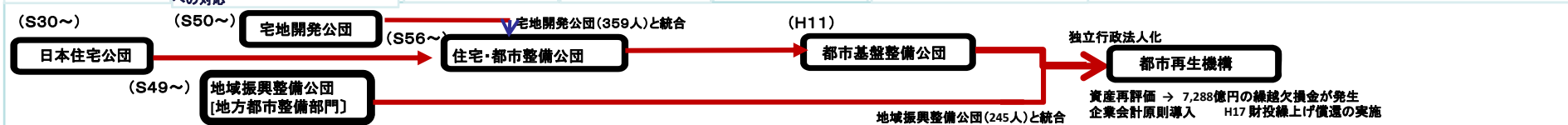
点検・見直しの体制



都市再生機構の変遷



S30年代 (1955~1964)	S40年代 (1965~1974)	S50年代 (1975~1984)	S60年代 (1985~1988)	H元年~ (1989~1994) (1995~1998)	H10年代 (1999~2007)	H16.7.1都市再生機構設立	現在
住宅・宅地不足の解消	市街地の無秩序な拡大(スプロール化) 既成市街地の土地利用転換、都市問題への対応	・東京一極集中の解消 ・業務核都市の整備	地価高騰による住宅取得難への対応	・土地バブルの崩壊	・既成市街地の再編整備	・都市再生へ民間を支援 ・賃貸住宅の適正な管理	



総事業費
借入金等
資本金
主な出資金
職員数

S30:166億円	S40:1,419億円	S50:11,300億円	S56:11,350億円	H元:11,627億円	H11:14,224億円	H16:8,184億円	H20:4,886億円
S30末:40億円	S40末:3,655億円	S50末:34,402億円	S56末:80,148億円	H元末:99,343億円	H11末:148,633億円	H16末:162,984億円	H20末:136,974億円
S30末:72億円	S40末:769億円	S50末:812億円	S56末:995億円	H元末:1,032億円	H11末:6,513億円	H16末:8,552億円	H20末:10,006億円
S31~39 産出資金 賃貸住宅の家賃低減	S40~H21 利子取支差を補填するための増設金・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	
S30:868人	S40:3,445人	S50:5,086人	S56:5,461人	S56~定期計画に基づき定員の純減 H元:5,053人	H11:4,856人	H16:4,463人	H20:3,994人

住宅

S30年代	S40年代	S50年代	S60年代(4年間)	H元~H9	H10~H18	H20末現在
・大都市域における中堅勤労者のための住宅建設・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	
約172,000戸 約105,000戸	・郊外立地の大規模団地の大量供給 約495,000戸 約324,000戸 約184,000戸	約652,000戸 約159,000戸 約214,000戸	・S61 建替事業開始 約687,000戸 約36,000戸 約54,000戸	・H9 分譲住宅から撤退決定 約726,000戸 約78,000戸 約96,000戸	・H16 新規賃貸供給の原則撤退 約769,000戸(H18ピーク) 約95,000戸 約24,000戸	・H19 UR賃貸住宅ストックの再生・再編方針の策定 約764,000戸
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	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

S30年代:1,249ha	S40年代:3,621ha	S50年代:2,833ha	S60年代(4年間):2,292ha	H元~9:3,808ha	H10~20:4,246ha	H16 機構貸付時保有NT宅地 5,900ha	H20年度末保有NT宅地 3,300ha
住宅・宅地不足の解消	市街地の無秩序な拡大(スプロール化)	・東京一極集中の解消 ・業務核都市の整備	地価高騰による住宅・宅地の取得難への対応			・H16 機構貸付時保有NT宅地 5,900ha	・H20年度末保有NT宅地 3,300ha H25年度工事了了、H30年度供給処分完了の方針
宅地供給面積の推移	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 竜ヶ崎ニュータウン	住宅・都市整備公団	H4 つくばEX沿線開発		・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リネージュ等子会社が出資して作られた会社が5社あり
宅地開発公団	S44 千葉ニュータウン S54 八王子みなみ野シティ	S50 長岡ニュータウン	S49 団地開発部(現在の(株)URリンク)が設立 宅地関係の権限交渉業務等の外部化				
地域振興整備公団	S44 新都市センター開発部設立(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	S57 都市再開発部(現在の(株)新都市ライフ)が設立					

大都市郊外部のNT開発

S48 立花一丁目 公園施行による市街地再開発事業の第1号	S56 大川端リバーシティ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) 都心部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 大手町(運搬型都市再生事業) 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。
既成市街地の不燃化	・S57 都市再開発部(現在の(株)新都市ライフ)が設立	・S57 都市再開発部(現在の(株)新都市ライフ)が設立	・S57 都市再開発部(現在の(株)新都市ライフ)が設立	・S57 都市再開発部(現在の(株)新都市ライフ)が設立	・S57 都市再開発部(現在の(株)新都市ライフ)が設立

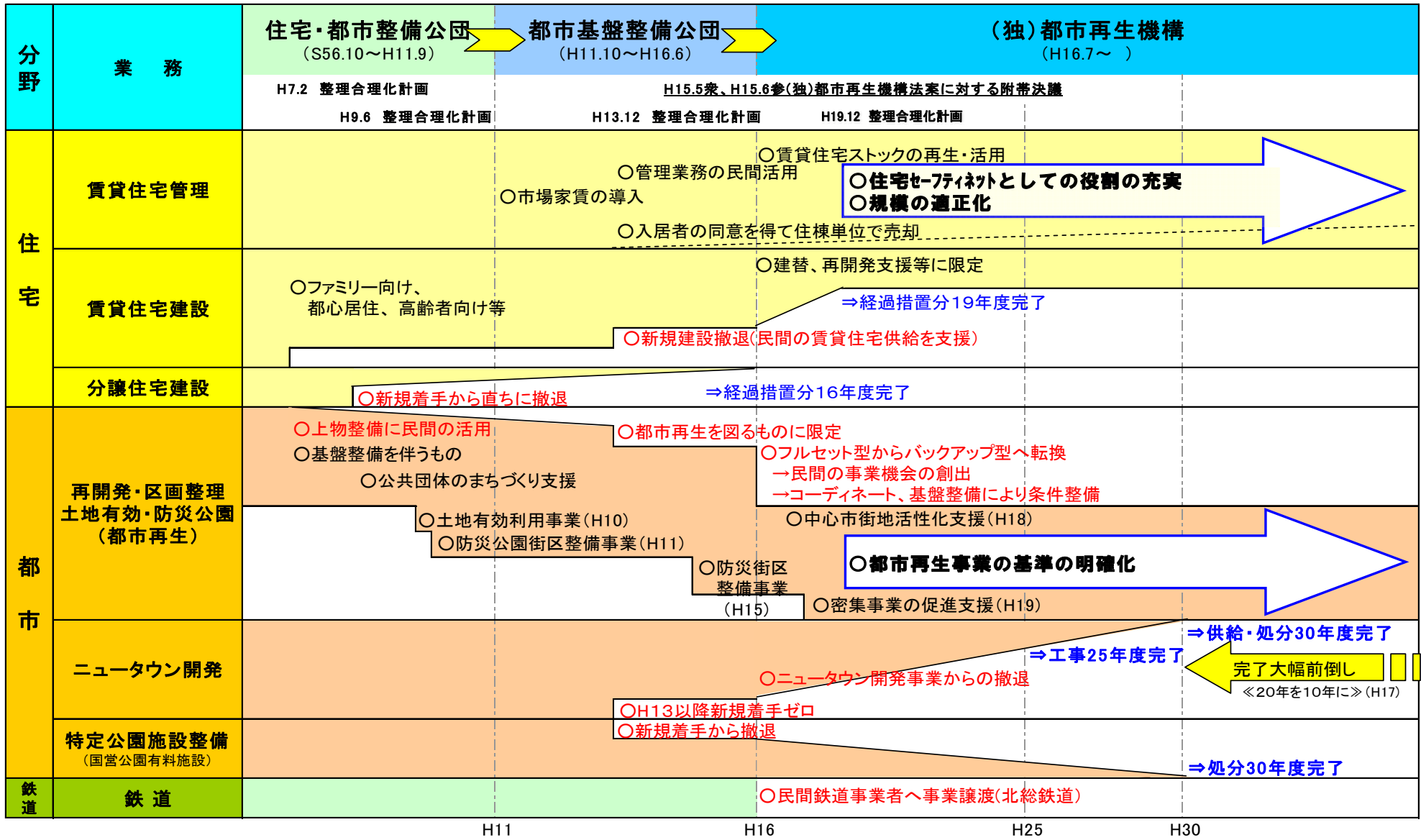
地方都市におけるNT開発

S48 立花一丁目 公園施行による市街地再開発事業の第1号	S56 大川端リバーシティ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) 都心部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 大手町(運搬型都市再生事業) 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。
既成市街地の不燃化	・S57 都市再開発部(現在の(株)新都市ライフ)が設立	・S57 都市再開発部(現在の(株)新都市ライフ)が設立	・S57 都市再開発部(現在の(株)新都市ライフ)が設立	・S57 都市再開発部(現在の(株)新都市ライフ)が設立	・S57 都市再開発部(現在の(株)新都市ライフ)が設立

まちづくり

S48 立花一丁目 公園施行による市街地再開発事業の第1号	S56 大川端リバーシティ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) 都心部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 大手町(運搬型都市再生事業) 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。
既成市街地の不燃化	・S57 都市再開発部(現在の(株)新都市ライフ)が設立	・S57 都市再開発部(現在の(株)新都市ライフ)が設立	・S57 都市再開発部(現在の(株)新都市ライフ)が設立	・S57 都市再開発部(現在の(株)新都市ライフ)が設立	・S57 都市再開発部(現在の(株)新都市ライフ)が設立

都市再生機構の業務の見直し



H11 H16 H25 H30

都市再生機構の概要

- 設立 平成16年7月1日
- 資本金 10,006億円(内訳:政府9,986億円、地方公共団体20億円) (平成20年度末現在)
- 役員数 役員13名(理事長1名・副理事長1名・理事8名、監事3名)(平成21年7月14日現在)
- 職員数 職員3,994人(平成20年度末現在)

主な業務

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

賃貸住宅

既存ストックを活用し、高齢者等の弱者のための賃貸住宅の供給。例外的に、まちづくりの一環としての賃貸住宅を供給。

経過業務

→新規事業の廃止(H13年度)

ニュータウン

○ H25年度までに工事完了、H30年度までに供給・処分完了

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

特定公園施設

○ H30年度までに処分完了

国営公園内の有料施設(レストラン・売店等)の設置・管理

部門別職員数(H21.4.1現在)

都市再生	1,495人
賃貸住宅	966人
ニュータウン	938人
公園	61人
共通	554人
合計	4,014人

都市再生機構役員名簿

(平成21年7月14日現在)

役職	氏名	任期	出身府省
理事長	小川 忠男	H20.7.1~H24.6.30	国土交通省
副理事長	井上 公章	H20.7.15~H24.7.14	民間(新日鐵)
理事長代理	尾見 博武	H21.7.14~H22.6.30	国土交通省
理事長代理	福永 清	H21.7.14~H22.6.30	都市再生機構
理事	飯原 一樹	H20.7.16~H22.7.15	財務省
理事(役員出向)	小川 富由	H21.7.14~H22.7.14	国土交通省
理事(役員出向)	石井 喜三郎	H21.7.14~H22.6.30	国土交通省
理事	細谷 清	H20.7.1~H22.6.30	都市再生機構
理事	小山 潤二	H21.7.14~H23.7.13	都市再生機構
理事	斉藤 親	H21.7.14~H22.6.30	国土交通省
監事	國富 隆	H20.7.1~H22.6.30	民間(東京ガス)
監事	鳴海 良裕	H21.7.14~H22.6.30	都市再生機構
監事	高岡 良一	H21.7.14~H22.6.30	国土交通省

都市再生機構の経営状況について①

都市機構は、平成16年7月の設立時後、時価評価を行ったところ、主にニュータウン事業の含み損により約7,300億円の繰越欠損金が生じていることが判明。

この繰越欠損金を、国費による支援に頼らず、機構の自助努力により解消するため、平成17年7月経営改善計画を策定。

第一期中期目標期間においては、繰越欠損金の削減目標約1,900億円に対して、約3,300億円超の利益を計上し、繰越欠損金は4,000億円を切るところまで削減。

その利益は、平成19年度までは好景気に支えられ、都心部を中心とした土地譲渡益で確保。不動産市況の悪化が顕著となった平成20年度は、安定した賃貸住宅部門の収益により利益を確保。

平成21年3月に、社会経済情勢の変化や政策的課題への適切な対応を行うため、経営改善計画を改定。

改定後の計画では、現在の不動産市況低迷の影響もあり、第二期中期目標期間における収益確保の柱は賃貸住宅部門となっている。

開始バランスシート

時価評価前 (H16. 6. 30)

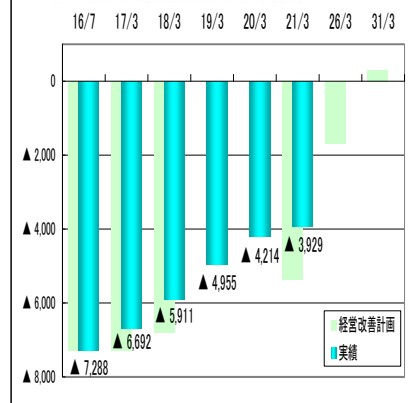
賃貸住宅管理 8兆4,100億	負債合計 17兆3,800億
既成市街地整備等 2兆5,200億	政府資金借入 12兆2,800億
ニュータウン整備 5兆9,300億	民間借入 1兆2,400億
分譲住宅割賦等 7,800億	都市基盤整備債券等 2兆8,100億
その他 6,500億	その他 1兆400億
資産合計 18兆2,900億円	資本 9,100億
	負債資本合計 18兆2,900億円

時価評価後 (H16. 7. 1)

賃貸住宅管理 11兆3,600億 (+2兆9,500億)	負債合計 17兆3,600億
既成市街地整備等 1兆9,100億 (▲6,000億)	政府資金借入 12兆2,800億
ニュータウン整備 3兆200億 (▲2兆9,000億)	民間借入 1兆2,400億
分譲住宅割賦等 6,800億 (▲1,100億)	都市基盤整備債券等 2兆8,100億
その他 5,100億 (▲1,400億)	その他 1兆300億
欠損金 7,300億	資本 8,600億
資産合計 17兆4,900億円	負債資本合計 17兆4,900億円

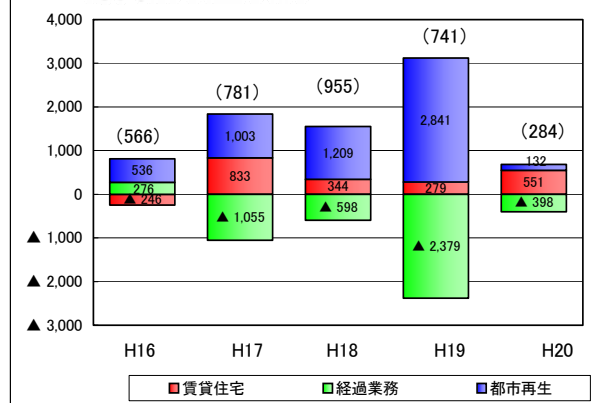
(注) 時価評価前は、旧都市公団と旧地域公団(地方都市開発整備等事業勘定)の合算値である。
四捨五入のため合計等は必ずしも一致しない。

繰越欠損金の削減 単位: 億円



※経営改善計画の21/3までは改正前、26/3以降は改正後

部門別収益状況 単位: 億円



損益見通し(経営改善計画改定後)

【単位: 億円】

機 構 計	第一期 (H16~H20)	第二期 (H21~H25)	第三期 (H26~H30)	10年計 (二期十三期)	15年計
賃 貸 住 宅	3,594	2,200	2,000	4,200	7,800
都 市 再 生	1,569	1,500	1,500	3,000	4,600
都 市 再 生	5,745	1,000	400	1,400	7,100
経 過 業 務	▲ 3,718	▲ 300	100	▲ 200	▲ 3,900

注) 第一期は計画策定時の見通し(平成20年度は年度計画)

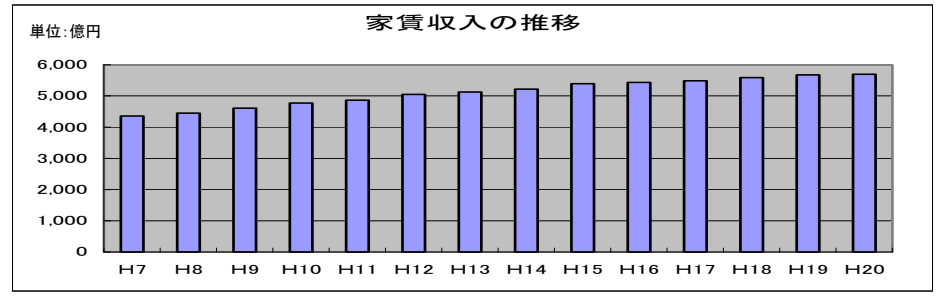
都市再生機構の経営状況について②

賃貸住宅部門の収入源である家賃収入は、比較的順調に推移。

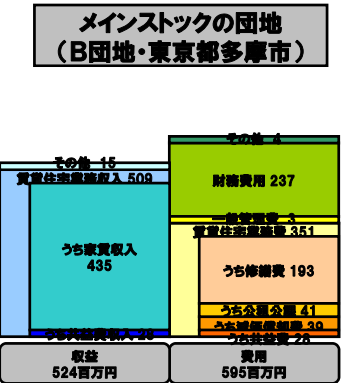
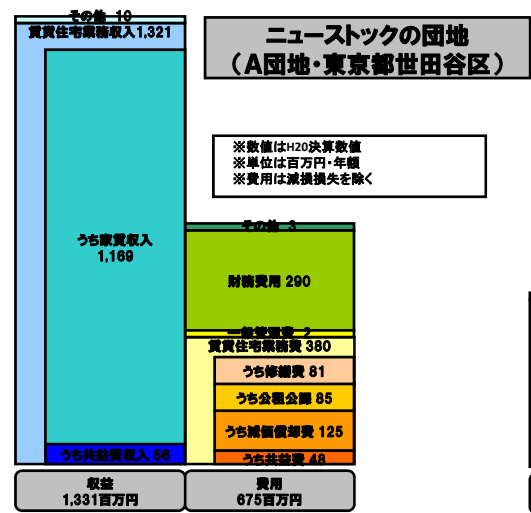
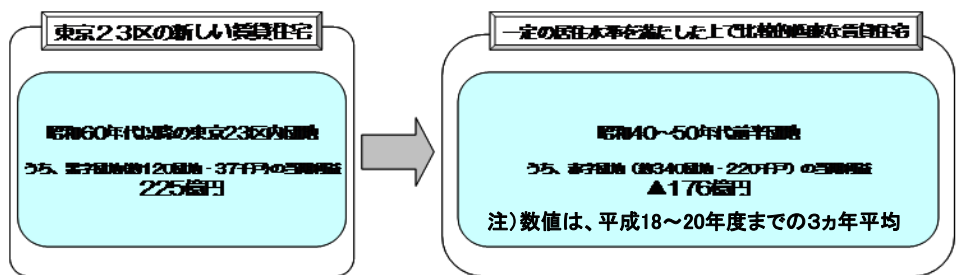
URの賃貸住宅事業の総資産利益率は約0.7%とほぼ収支均衡し、また、収益のよい団地で収益の悪い団地経営を補っている。

※ 総資産利益率＝賃貸住宅部門経常利益(818億円)
(減損前)÷賃貸住宅部門総資産(11兆6710億円)

UR賃貸住宅の経営状況



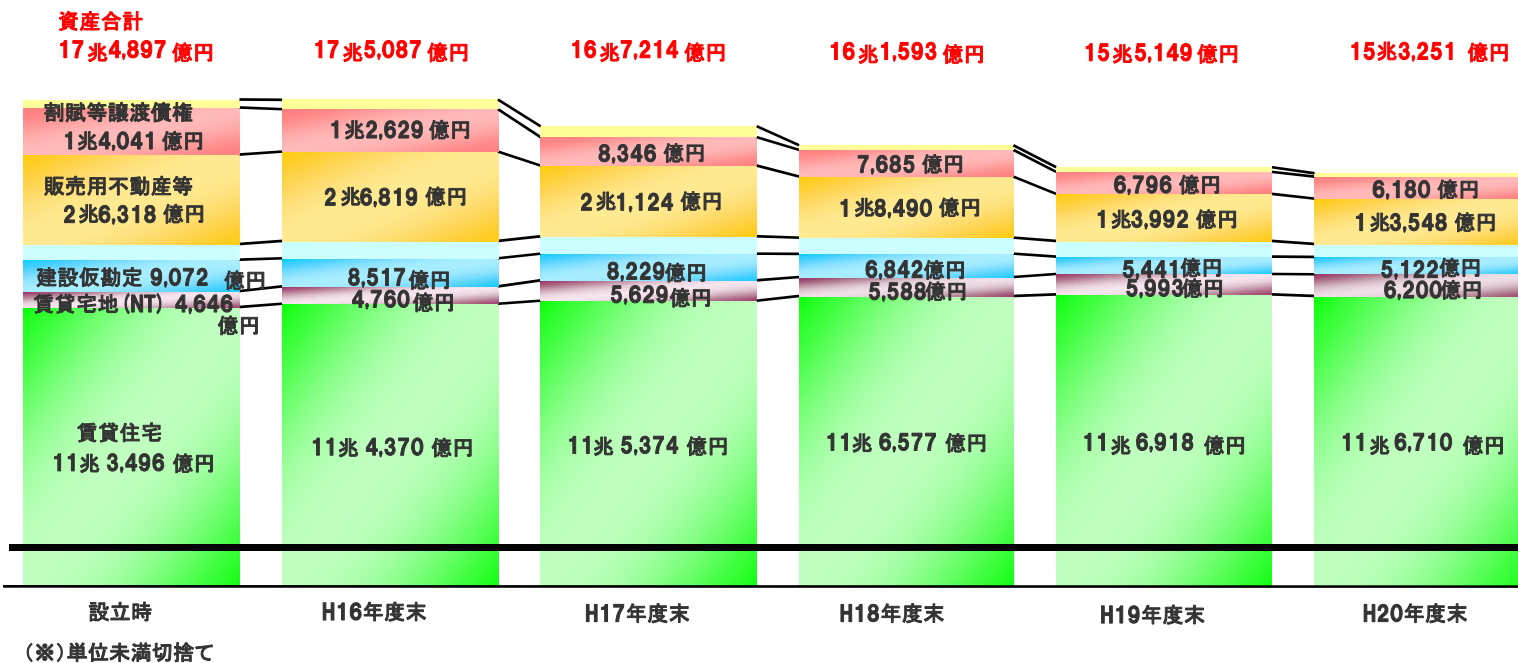
※単位未満四捨五入
 ※平成11年度は住宅・都市整備公団と都市基盤整備公団の賃貸住宅勘定の合算
 ※平成12年度～平成15年度は都市基盤整備公団の賃貸住宅勘定
 ※平成16年度は都市基盤整備公団と都市再生機構の賃貸住宅勘定の合算



都市再生機構の財政状況(資産及び負債の状況)

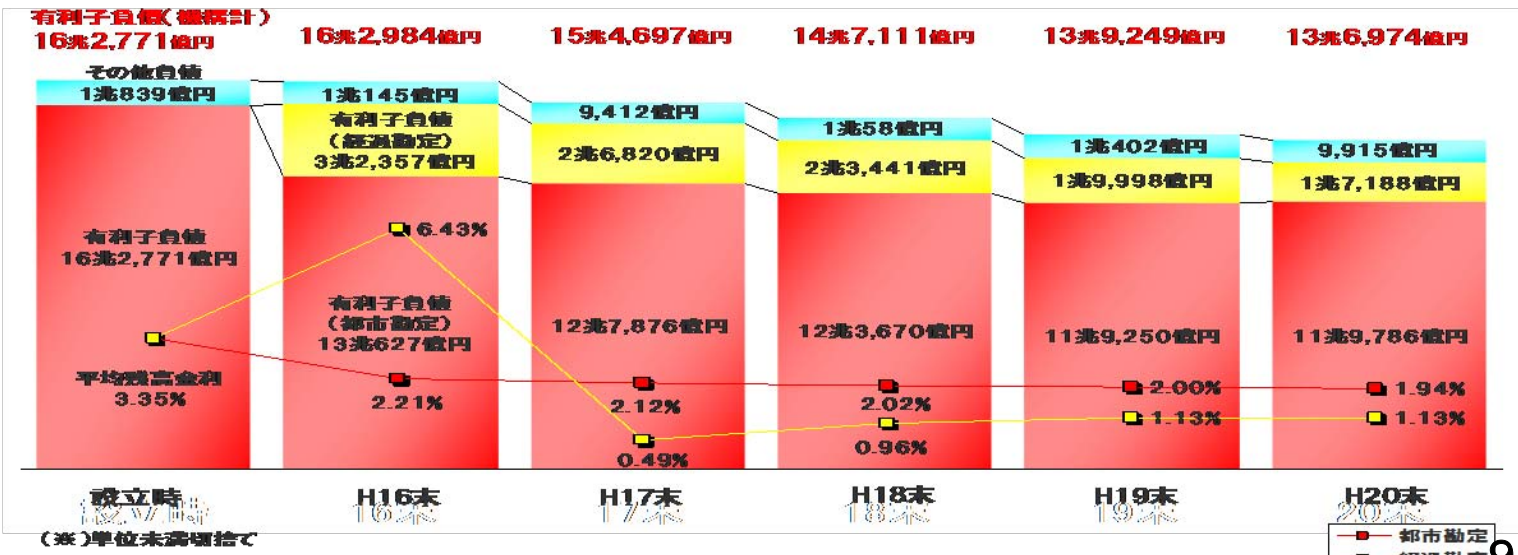
<資産の状況>

当期末の資産規模は約**15.3兆円**と前年度末に比べ約**1,900億円**減少し、設立時に対して約**12%**の減少。



<負債の状況>

当期末の有利子負債残高は約**13.7兆円**で、設立時に対して約**15%**の削減。



平成20年度 資金計画(実績)

収入(3兆3,404億円)

国費 (1,340億円)	財投資金 (7,796億円)	民間資金 (9,802億円)	業務収入等 (1兆4,466億円)
<ul style="list-style-type: none"> ・出資金: 521億円 ・補給金: 345億円 ・補助金: 468億円 ・都開資金: 5億円 		<ul style="list-style-type: none"> ・債券: 2,699億円 ・政保債: 4,001億円 ・民借: 3,100億円 ・宅債: 2億円 	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅: 6,651億円 ・既成市街地: 1,469億円 ・市街地特別: 2,219億円 ・利益繰入: 2,389億円 ・地公体補助: 625億円 ・前期繰越: 351億円 ・その他: 762億円



都市再生機構

支出(3兆3,404億円)

事業費 (3,537億円)	財務支出 (2兆2,532億円)	管理業務費等 (7,335億円)
<ul style="list-style-type: none"> ・都市機能更新: 291億円 ・土地有効利用: 98億円 ・防災公園街区整備: 85億円 ・居住環境整備: 1,296億円 ・ニュータウン整備(大都市): 1,202億円 ・その他: 565億円 	<ul style="list-style-type: none"> ・借入金等償還: 1兆9,894億円 (うち財投: 8,305億円) ・利子及債券発行諸費: 2,638億円 	<ul style="list-style-type: none"> ・一般管理費: 493億円 ・業務費: 3,334億円 ・利益繰入: 2,389億円 ・翌期繰越: 537億円 ・その他: 582億円

賃貸住宅

都市再生機構の賃貸住宅は、当初、中堅勤労者層を対象として供給されてきたが、現在は居住者の高齢化、低所得化が顕著となっている。

現在、用地を取得し、住宅を供給することは行っておらず、老朽ストックの建替えや再開発事業等まちづくり事業に伴う賃貸住宅供給に限定されている。

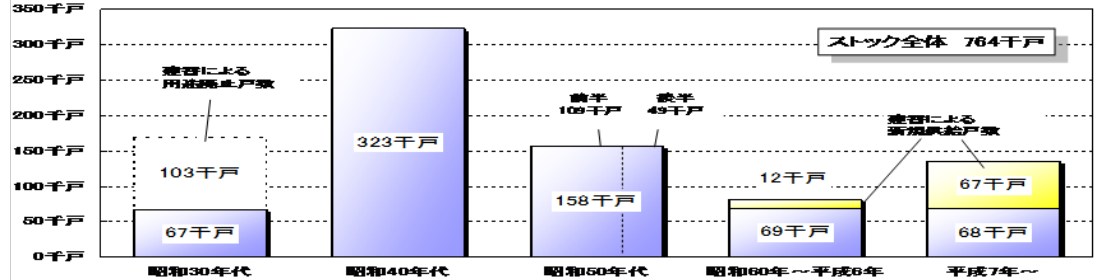
中堅勤労者層への住宅供給という役割は既に終了しており、現在の役割は、既存ストックを活用しながら、低所得の高齢者等の居住の安定を図ることに移っている。こうした観点から、家賃水準や家賃減額をどうするかが、以前にも増して課題となってきている。

また、団地における福祉施設、医療施設の導入等により、高齢者が安心して生活できる環境整備を進めていくことが重要な課題となっている。

■空家の状況

募集・斡旋中の空家	3.2%
募集停止中の空家	5.5%
計	8.7%

■管理開始年代別管理戸数



■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)	953	425,496
中部圏 (愛知)	135	54,518
近畿圏 (大阪・兵庫・京都・奈良)	426	208,452
九州圏 (福岡)	168	47,695
その他	120	27,786
計	1,802	763,947

■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	763,947戸	87,183戸	323,037戸	167,270戸	81,188戸	136,311戸
団地数	1,802団地	198団地	382団地	348団地	420団地	462団地
団地規模	424戸/団地	368戸/団地	878戸/団地 団地規模大・大量供給	436戸/団地	201戸/団地	287戸/団地
立地			郊外化が進む		都心回帰	
住戸規模	54.3㎡/戸	39.7㎡/戸	45.5㎡/戸	62.7㎡/戸 (前半) 65.8㎡/戸 (後半)	70.0㎡/戸	70.0㎡/戸
家賃	69,200円	44,100円	50,000円	84,700円	97,400円	115,800円

注: 住戸規模狭小(低設備水準) → 住戸規模改善

※データは平成20年度末現在

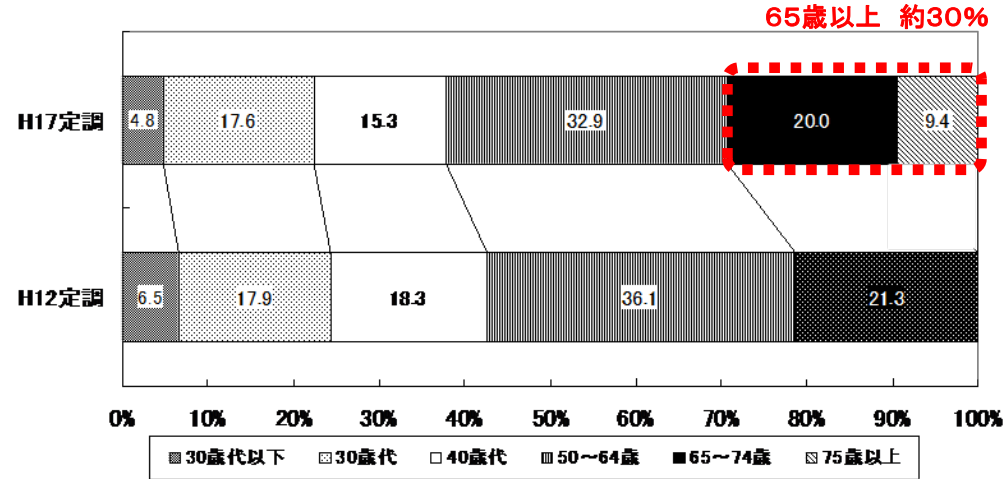


賃貸住宅居住者の属性等

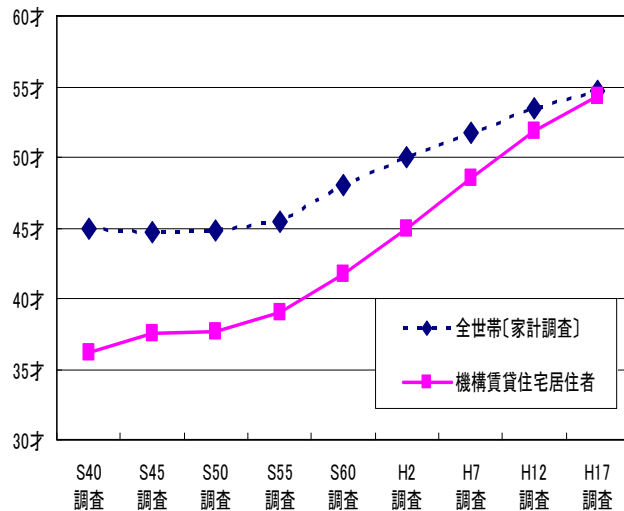
■平成17年度定期調査

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

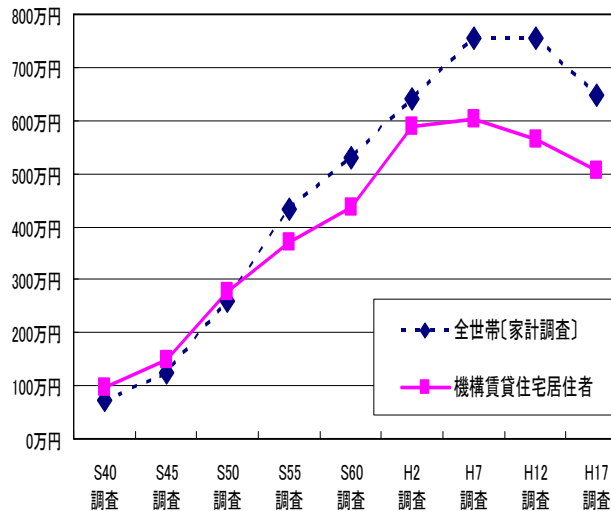
■世帯主年齢(年齢別分布)



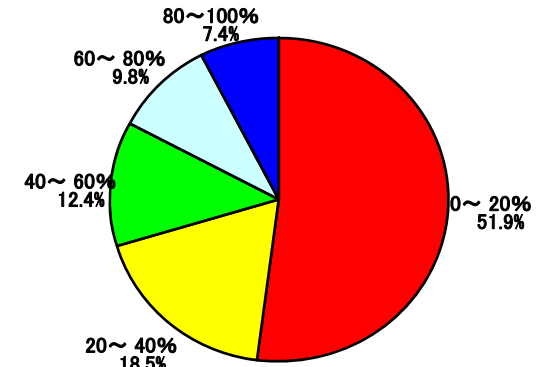
■平均世帯主年齢の推移



■平均世帯収入の推移



■収入分位別入居世帯の割合



※収入分位は、総務省統計局「家計調査年報＜貯蓄・負債編＞平成16年」における全国・勤労者世帯の年間収入五分位階級

ストック再生・再編方針の策定(H19.12.26)

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、再生・活用の方向性を策定



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(H20.2.29)



【団地の類型の考え方】

団地の類型	対象戸数 (平18末現在)	再生・再編の考え方	
団地再生	約16万戸	まちづくりにより団地を再生	
	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
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	

【改善等の取組み】

- 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、バリアフリー化を推進
- 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

【用途転換】 将来需要が厳しく、団地内での集約化が難しい小規模な団地(概ね200戸未満)

現在のストック(約76.9万戸)^{*}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

^{*}平18末現在

政策的な必要性が高い都市再生事業を、民間事業者、自治体と連携・役割分担しながら推進

成熟化時代のまちづくりのあり方

- ・人口増加、特に都市への急激な人口流入や産業集中への対応から量的充足を重視していた都市政策が終息し、都市の成熟化時代に突入
- ・人口減少・高齢化の急激な進展、中心市街地の衰退等といった社会・経済構造の変化
- ・地方分権の進展
- ・都市開発におけるリスクの増大、複雑化

自治体のまちづくり支援

国の政策実現のための取組
(国際競争力の強化等)

災害復興等緊急時の要請への対応

自治体や民間事業者が実施困難な事業に限定、民間事業者等による建築投資の誘発を図る。

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、資金回収開始までの期間が長い
- 事業が長期化するなど内在リスクが大きい

自治体

- ノウハウの不足
- 人員、組織の不足
- 財政事情

都市再生機構

- 国の政策実施機関としての中立公正性
- ノウハウ・事業経験等を活用したリスク調整
- 財投資金等による事業資金の安定確保
- 区画整理等の自治体と同等の施行権能と道路・下水道等の直接施行

コーディネートや事業実施段階での
基盤整備等を実施

民間事業者

都市再生機構が基盤整備した後の敷地において
建築整備等を実施(比較的短期間で実施可能なためリスクが小さい)

都市再生事業実施に係る基準 (平成20年3月)

1. 自治体の要請を受けて実施

2. 基準への適合の検証

- ・政策的意義の確認
- ・民間のみでは実施困難であることの確認
- ・民間の投資誘導に資することの確認
- ・事業の採算性の確認

3. 第三者委員会での評価・結果の公表

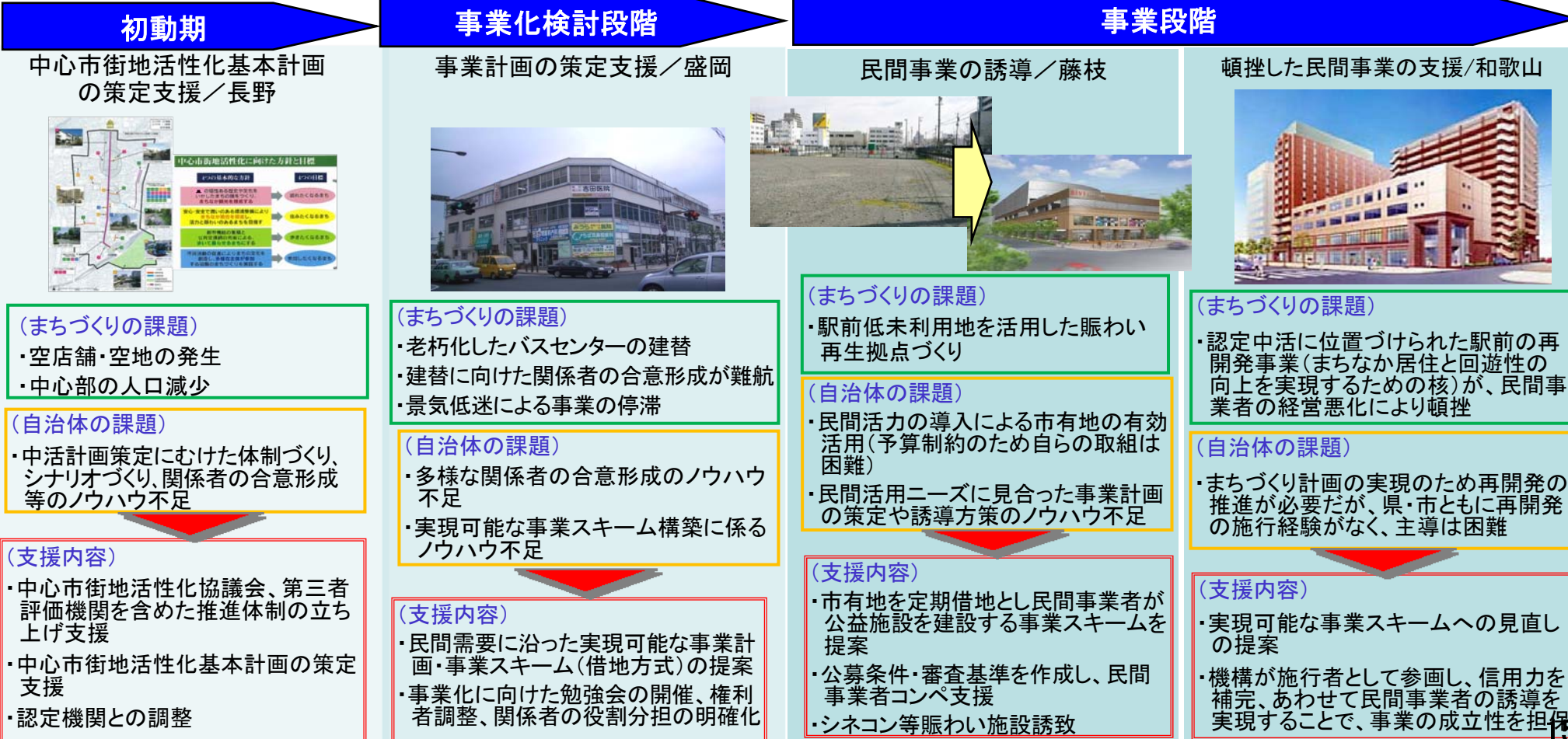
検証結果について、第三者委員会(事業評価監視委員会)に報告し評価を受ける。
その評価結果についてはHPIにて公表。

自治体のまちづくり支援

1. 自治体のまちづくり支援

- ・ 中心市街地活性化、コンパクトシティの実現、高齢者対応（バリアフリー等）、市街地の防災性の向上等の政策課題に対応した地方の意志に基づくまちづくりの実現
- ・ まちづくりの構想段階からの知識・経験・ノウハウの提供
- ・ 事業実施にかかる財政負担の平準化
- ・ 中立公正な立場での調整

まちづくりのプロセスと必要な知見・ノウハウ(まちづくり支援の例)



自治体のまちづくり支援 ～中心市街地活性化支援(鹿児島県鹿屋市)～

北田大手町地区市街地再開発事業

○まちづくりの課題：中心市街地の再活性化

・かつては大隅地域を代表する賑わいを有していたが、公共公益施設の移転、大型店の閉店、郊外展開が著しく、衰退の一途をたどっており、中心市街地の活性化が必要。

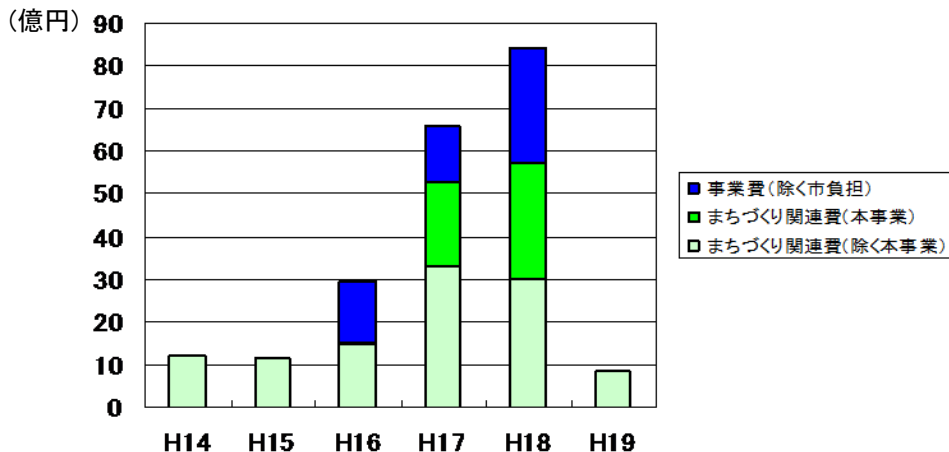
○自治体の課題ノウハウ・マンパワー、財政負担

・鹿屋市は市街地再開発事業により課題解決すべく計画したが、事業が停滞。鹿屋市は再開発の施行経験がなく 計画作り、事業の実施にあたりノウハウとマンパワーが必要。
・保留床処分等のための一時的な財政負担が困難。

〔事業概要〕

・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（都市再生機構施行）
・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）

鹿屋市 まちづくり関連費と再開発事業費



※まちづくり関連費は街路費、公園費及び区画整理費等の合計

URの支援内容

＜技術プールとしての必要性＞

○当事業は多数の地権者の権利関係に係る調整を伴う事業であり、**鹿児島県や鹿屋市にない再開発施行者としての豊富な実績とノウハウ**

○周辺公共施設管理者、国(河川)との調整能力

＜財政面での必要性＞

○事業費101億円の事業実施は鹿屋市の予算額から見て困難であり、URが市に代わって一時的に負担することで市の**財政負担を平準化**

＜人的負担の平準化としての必要性＞

○鹿屋市は当事業の実施と合わせ、地区周辺の広場整備等を一体的に実施しようとしていたため、専門的知識をもつ技術者が集中的に必要



2. 国際競争力の強化

- ・大都市における、多様な機能・人材の集積・交流を通じてイノベーションの創出、我が国の成長を牽引する場としての国際競争力の強化のための都市再生等、国として推進すべき政策課題の実現・促進
- ・民間事業者、自治体との適切なパートナーシップの構築
- ・民間都市開発促進のための土地の集約、基盤整備の実施

◇課題・留意事項

- 国全体が人口減少、成長力低下局面の中、東京は空港アクセス、税、ビジネス立ち上げ、自然災害リスク等で劣位にあることもあり、国際的位置付けの低下が懸念
- アジア諸都市との都市間競走が激化する中、ソウル、シンガポール、上海、天津等のアジア都市は国を挙げて競争力向上のための取組を推進
- 外国企業等の受入拡大のためには、単なるオフィス容量の拡大のほか、多面的な視点が重要
- 国、自治体の財政に余裕がない一方、民間には1400兆円を超える金融資産が存在

◇対応の視点

- アジア各都市の取組や羽田の国際化等を踏まえ、PPP(官民連携)の考え方に基づく都市政策の推進
- 国内における民間金融資産や海外資金の都市関連市場での有効活用
- 環境、居住、防災、文化などの多彩で高品質な都市機能の形成・保全・マネジメント
- 環境を重視する国際的な潮流を踏まえ、我が国の環境技術を活用したまちづくりの展開

◇国としての役割

- PPP(官民連携)の視点を踏まえた都市整備の戦略・枠組みの構築
 - 羽田の国際化などのインパクトを最大化する都市整備のオーソライズ、コーディネート
 - 積極的な民間活動・投資を支援する観点からの規制・手続きの見直し
 - 民間資金の都市関連市場への円滑な誘導のための枠組みの整備
- 我が国の最先端の環境技術を活用したまちづくりショーケースの整備

国際競争力の強化 ～国際金融拠点の機能誘導にかかる課題～

【現状と課題】

- 大手町地域では、多くの建物が老朽化し、ニーズに合った建物への建替の時期を迎えている。
- 国際金融・情報通信・メディアなどの分野で日本を代表する企業の本社機能が集積。業務活動の継続と機能更新の両立が課題。

都市再生緊急整備地域(H14.7)[東京駅・有楽町駅周辺地域]

「高次の業務機能とそれを支える高度な支援機能を備えた金融をはじめとする国際的な中枢業務・交流拠点を形成」

都市再生プロジェクト5次決定(H15.1)

「大手町合同庁舎跡地の活用による国際ビジネス拠点の再生」
⇒「段階的かつ連続的な建替」により実現を目指す

都市機構の役割

- ・連鎖型都市再生の具体的な事業スキームの構築
- ・国等行政機関、政府系金融機関、民間企業、SPC等の多様で異なる意思決定過程を有する権利者間の調整及び工程管理
- ・連鎖の起点となる合庁跡地の取得及び長期安定的な保有
- ・土地区画整理事業施行による土地の集約及び公共施設整備
- ・市街地再開発事業等の民間都市再生事業の支援

大手町連鎖型都市再生プロジェクト

地区の現状

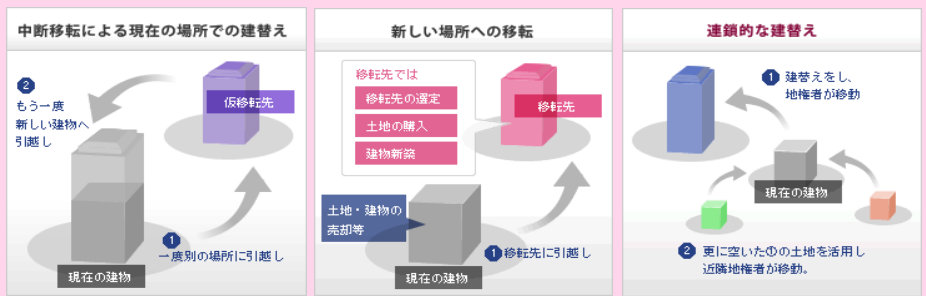
○大手町地域(約40ha)内は築30年を超えるビルが約7割。グローバル化、高度情報化への対応が懸念される。



○国・自治体も、国際的なビジネス拠点としての再生の必要性を認識

連鎖型都市再生

○個別に建物を更新するためには、仮移転先への中断移転や、新しい場所への転出が必要のため、業務活動が中断される。



○大手町合同庁舎跡地を連鎖の起点として活用した連続的な建替により、業務活動を中断することなく建物を円滑に更新することが可能となる。



連鎖型都市再生による民間の連鎖的建替を誘導するためには、連鎖の起点となる種地の長期安定的(10年間程度:400億円弱)な保有と中立な第三者による調整と事業推進が期待された。

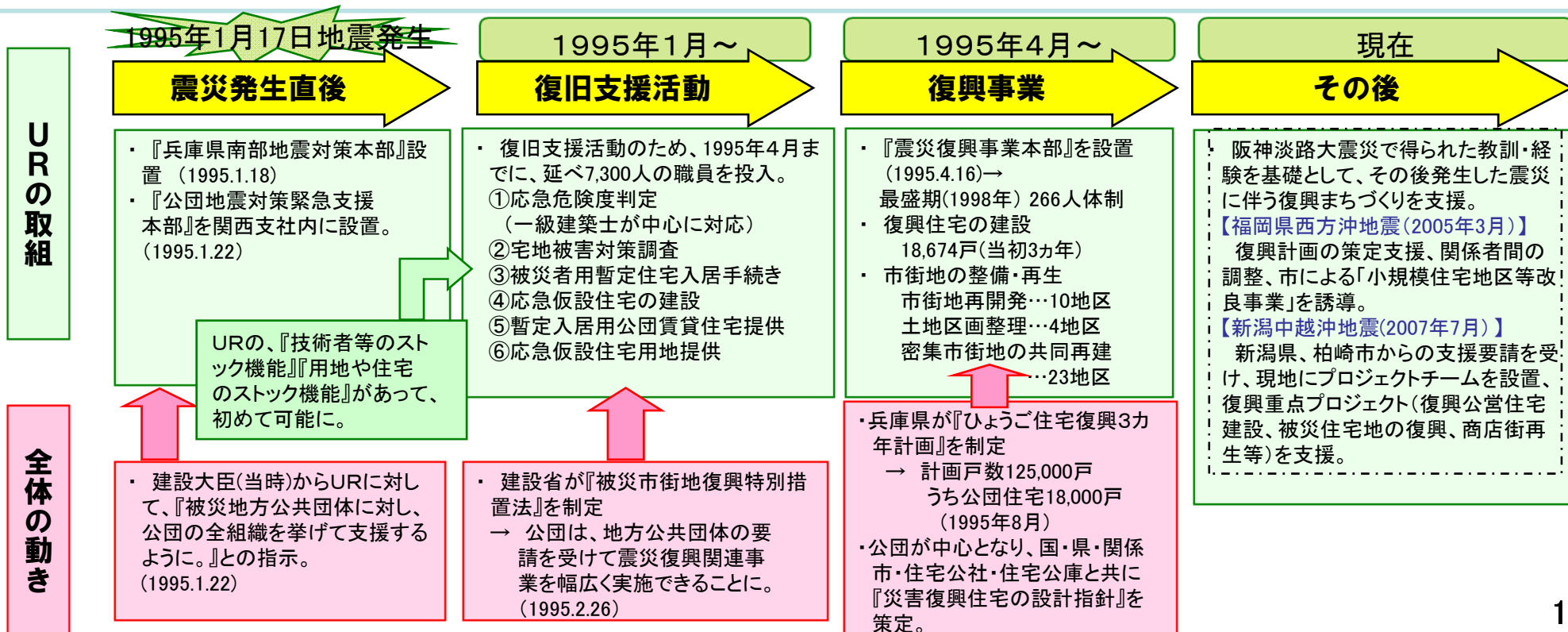
災害復興等緊急時の要請に対応

3. 災害復興等緊急時の要請に対応

- ・阪神大震災等の大規模災害時に国の危機管理の一貫としての復旧・復興を促進する支援部隊
- ・応急危険度判定、応急仮設住宅の建設等の緊急支援
- ・都市計画案の策定・支援、土地区画整理事業等の実施

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



災害復興等緊急時の要請に対応

【阪神淡路大震災における神戸への応援活動】

- ・自治体職員等の応援は14万4338人に及んだが、短期間に限定されたこと等から、URが体制を補完せざるを得ない状況があった。
- ・URの復興まちづくりへの総合的な取組みは、震災後、自治体や地権者等各方面から評価された。

自治体職員等の応援

- ◆当初の応援体制（震災直後の応援活動）
 - ▽時期…当初一ヶ月に集中
 - ▽人員…合計約19万6千人
 - ▽内容…①当初は → 物資の供給、保健医療等の救援活動、ライフライン等を中心とする都市施設の機能回復
 - ②次いで → 避難所の運営確立等
 - ③さらに → 被災者のための各種給付業務へ
- ◆中期的な応援体制（復旧・復興事業等への技術職員の派遣）
 - ▽時期…H7～8年度
 - ▽人員… 対神戸市 74人（H7年度、政令市11都市より）
対兵庫県 175人（H7年度、全都道府県、大阪市、広島市及び姫路市より）
 - ※土木・建築系全体職員数 神戸市 約1,900人（推計）
兵庫県 約1,900人（推計）
 - ▽内容…公営住宅建設、建築確認審査、住環境整備事業、民間住宅地の擁壁復旧等

URの支援が必要とされた要因

- ◆左記の応援にもかかわらず、当時の状況からURが体制を補完せざるを得なかった。
 - ✓ 絶対的な人員の不足（特に建築系職員等）
 - ✓ 継続的な支援の必要性（自治体の支援は当初一ヶ月に集中）
 - ✓ 国・民間との連携等やまちづくりノウハウの不足

URが行った支援

◆延べ7300人の職員を投入して緊急支援活動（発生当初）

① 応急危険度判定	48人体制	(25日間延べ1200人)
② 宅地被害対策調査	29人体制	(26日間延べ750人)
③ 暫定住宅入居手続き	44人体制	(22日間延べ970人)
④ 応急仮設住宅の建設	57人体制	(76日間延べ4350人)
⑤ 公団賃貸住宅の提供	5200戸確保	(3206戸提供)
⑥ 仮設住宅用地の提供	150ha確保	(40ha提供)

◆震災復興本部の体制継続（平成7年4月以降）

平成7年(当初)	4部16課5事務所	88人体制
平成10年(最盛期)	4部18課6事務所	266人体制

URへの評価

神戸市長(当時)：笹山幸俊氏

『地元自治体が十分な機能を発揮できない状況の中で、公団の有する組織力、機動力等がいかに有効であるかが示された。』

兵庫県知事(当時)：貝原俊民氏

『今回のような大規模な都市災害にあっては、公団のような存在なくしては、円滑な復旧・復興はありえない。』

◆自治体から評価された内容

『事業実施だけでなく、課題に対応した補助等を国に働きかけた』『設計指針をまとめたURハード部隊の知識とソフトな調整力』

◆地権者から評価された内容

『すべての窓口がURのみの一本でOK』（計画調整・設計・行政手続き・工事・割賦まで）
『URの総合コンサル能力が発揮された』（施策との整合、開発協議、周辺・権利調整、補償・税制度知識等）
『小規模事業への対応、事業途中での脱落者への対応』

- 旧日本住宅公団の発足(昭和30年)以降、これまでに、約300地区(約42,000ha)のニュータウンを整備。
(代表例: 多摩ニュータウン、港北ニュータウン、筑波研究学園都市、関西文化学術研究都市など)

● 現在は、同事業の早期完了に向けた取り組みを実施

機構設立時点(H16.7月)に、約5,900haあったニュータウン用地は、

- ⇒ 第1期中期目標期間中(H16~20年度)に、約2,600haを供給・処分(第1期中期目標: 2,000ha以上)
- ⇒ 第2期中期目標期間中(H21~25年度)に、約2,600ha以上を供給・処分予定

