

都市再生機構の役割について

平成25年10月18日
国土交通省

- 1.賃貸住宅事業
- 2.都市再生事業
- 3.ニュータウン事業
- 4.東日本大震災への対応
- 5.国庫補助金等の受入れ実績

1-1.URが果たしてきた役割(住宅供給)

- 機構の前身である日本住宅公団は、昭和30年に高度成長に伴う都市圏への急速な人口流入に対応するため、中堅勤労者向けの共同住宅を大量供給することを役割として設立。

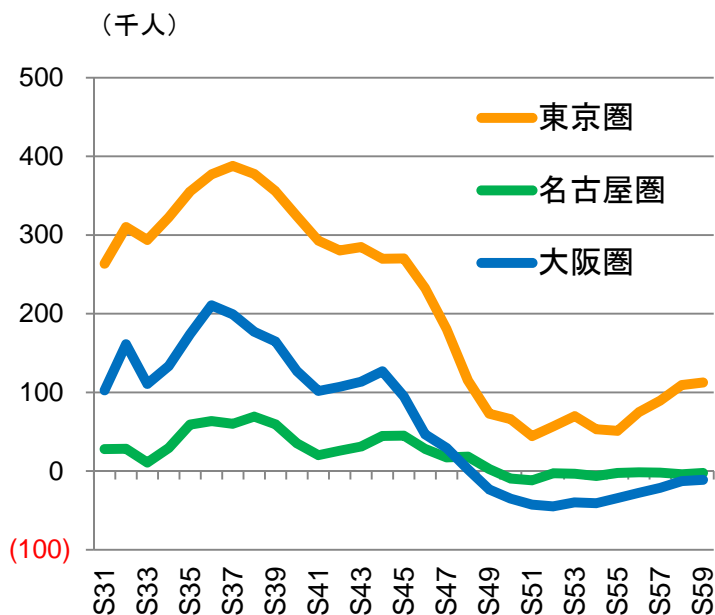
※当初の公団住宅は原価家賃としていたが、家賃水準が高く「高嶺の花」と言われていた。

(当初供給された住宅(約40㎡)家賃4,600円/月、国家公務員の初任給8,700円/月)

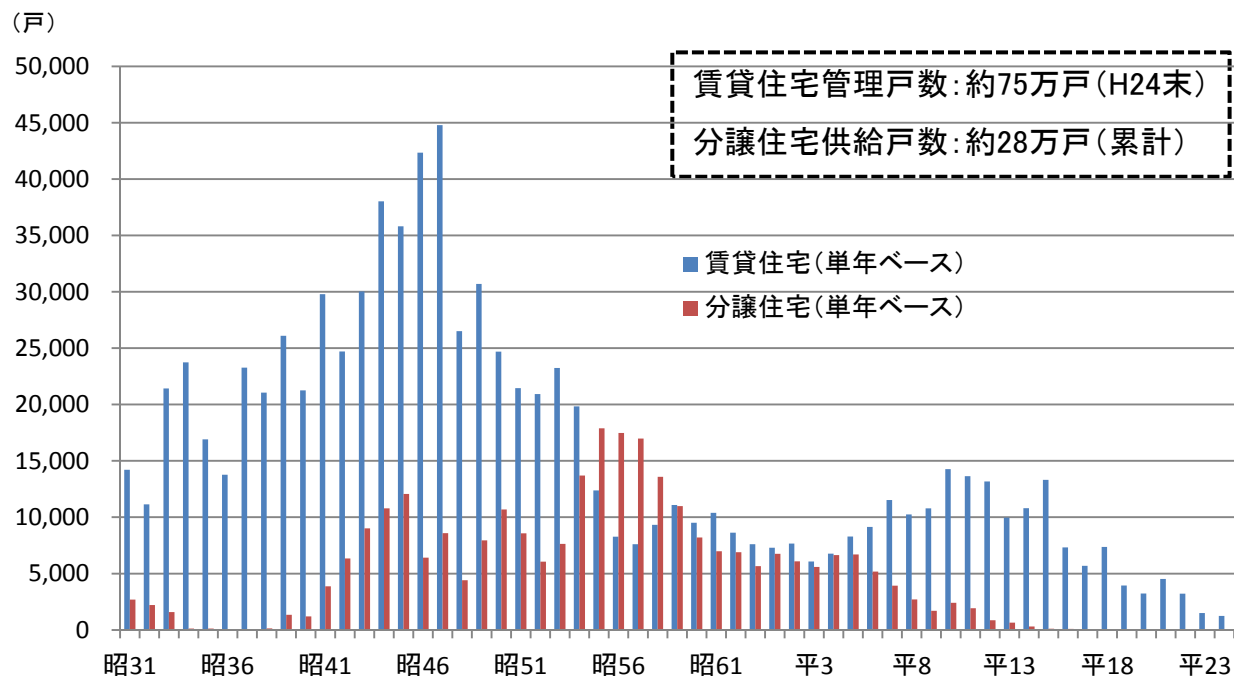
このため、建物の償却期間を70年とすること、建設のための借入金に対する利子補給などの措置が定められた。

- 公団は、郊外部や既成市街地の工場跡地等の大規模団地、土地所有者との共有による市街地住宅(下層階が店舗等で上層階が住宅といういわゆる「ゲタバキ住宅」)、再開発の保留床を活用した賃貸住宅など様々なタイプの住宅を供給。

■三大都市圏への人口純流入数の推移



■住宅供給実績の推移(賃貸・分譲別)



1-2.UR賃貸住宅ストックの現状

○ UR賃貸住宅ストックは、昭和30年代以降の経済成長、大都市への人口集中を背景として、時々の社会経済情勢や住宅・都市政策を反映して団地の規模や立地条件、住宅の規模や設備水準等が極めて多岐にわたっており、老朽化しているものも少なくない

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)	911	418,445
中部圏(愛知)	124	53,262
近畿圏(大阪・兵庫・京都・奈良)	422	205,474
九州圏(福岡)	162	46,561
その他	113	27,155
計	1,732	750,897

※平成24年度末現在

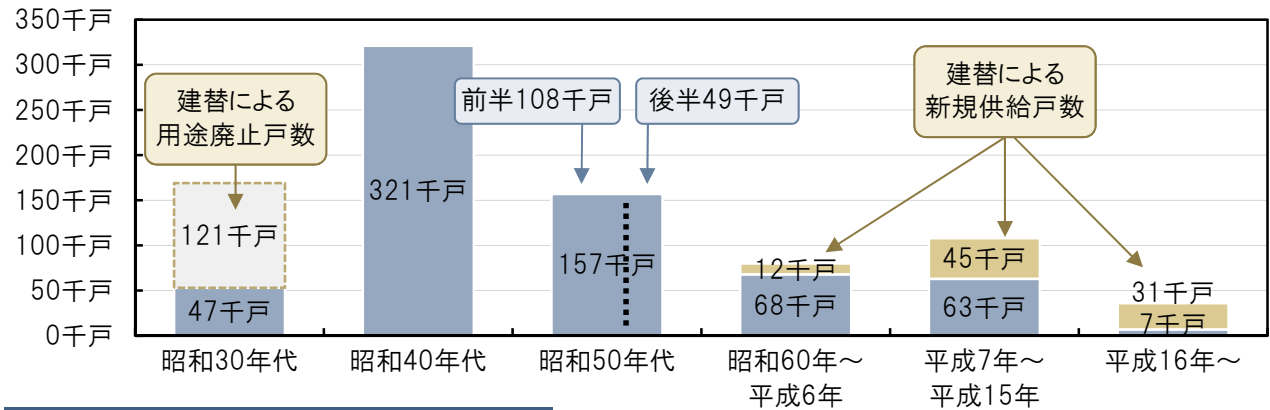
空家の状況

募集・斡旋中の空家 5.5%

管理開始年代別管理戸数

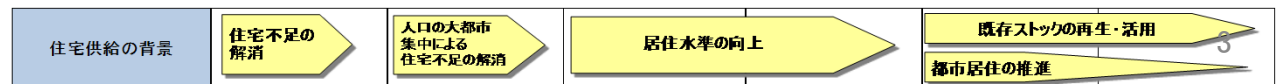
(平成24年度末現在)

ストック全体 751千戸



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年~H6年	H7年~H15年	H16年~
管理戸数	750,897戸	47,287戸	320,745戸	156,861戸	80,202戸	107,733戸	38,069戸
団地数	1,732団地	157団地	373団地	346団地	384団地	384団地	88団地
団地規模	434戸/団地	325戸/団地	895戸/団地	437戸/団地	217戸/団地	269戸/団地	320戸/団地
立地			郊外化が進む			都心回帰	
住戸規模	54.9㎡/戸	39.7㎡/戸	45.6㎡/戸	52.7㎡/戸(前半) 65.8㎡/戸(後半) 56.8㎡/戸	70.6㎡/戸	70.2㎡/戸	68.6㎡/戸
募集家賃	72,800円	47,500円	53,400円	66,400円	97,600円	115,800円	119,600円



1-3.機構の役割について(賃貸住宅事業)

- 機構の賃貸住宅については、中堅勤労者向けの住宅の大量供給という旧公団設立当初の役割は終了。
- 今後は、需要動向にも配慮しつつ既存団地の再編・再生を進め、ストックの規模の縮減を図っていくことが基本。
- このため、団地の立地・規模・収支状況等に応じ、地方公共団体とも連携しながら、建替え等による集約化、用途廃止、土地の処分等を進めていく方針。

■分譲住宅からの撤退(平成9年)

『分譲住宅業務からは、適切な経過措置を講じた上、撤退する。』
 (「特殊法人等の整理合理化について」平成9年6月6日閣議決定)

■賃貸住宅の新規供給停止(平成13年)

『自ら土地を取得して行う賃貸住宅の新規建設は行わない。』
 (「特殊法人等整理合理化計画」平成13年12月18日閣議決定)

■UR賃貸住宅ストック再生・再編方針(平成19年策定)

- エリア毎の再生・活用の方向性に沿って、全団地(1,806団地(平18末))の団地別整備方針を策定
- ストック(約77万戸(平18末))を居住者の居住の安定の確保に配慮しつつ、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
- 再編に伴い生じる敷地を活用し、介護、医療等のサービス機能を積極的に誘致

【団地類型ごとの方針】

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

※ ゲタバキ住宅(市街地住宅)については、共有のため改修が困難であり、家賃収入が見込めないことから赤字が恒常化。このため、土地所有者等と活用方策について協議を実施し、速やかに処分等の策を講じる。

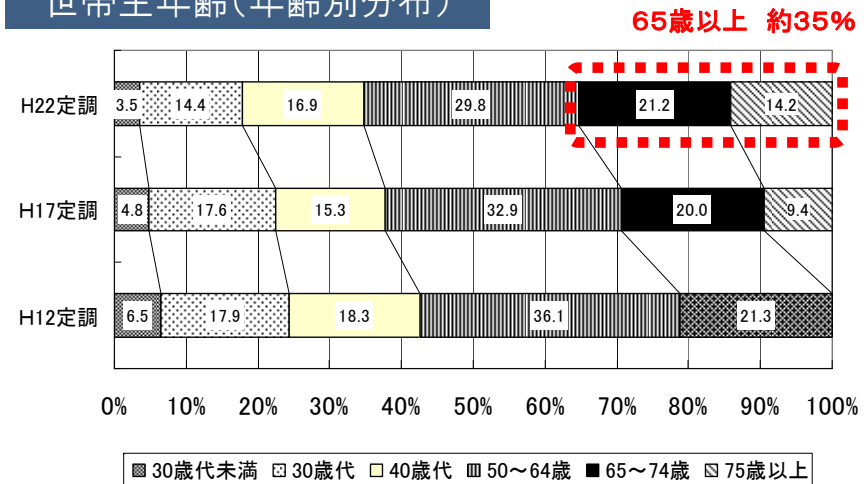
※ 住宅団地については、需要動向(入居の見込み)等をふまえて、再編。
 なお、住宅団地の再編については、居住者の居住の安定に配慮する必要があることから、事業が長期化し、家賃収入の減少によるマイナス面にも配慮する必要。

- 一方、賃貸住宅居住者は高齢者・低所得者の増加が顕著であり、今後さらにこうした傾向が進む見込み。
- 平成15年の都市再生機構法の審議や平成19年の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（議員立法）においては、機構賃貸住宅をセーフティネットの一端として位置づけるよう求められているところ。
- 公的企業体としての経営の健全性を保ちつつ、高齢者・低所得者に対する措置を実施。

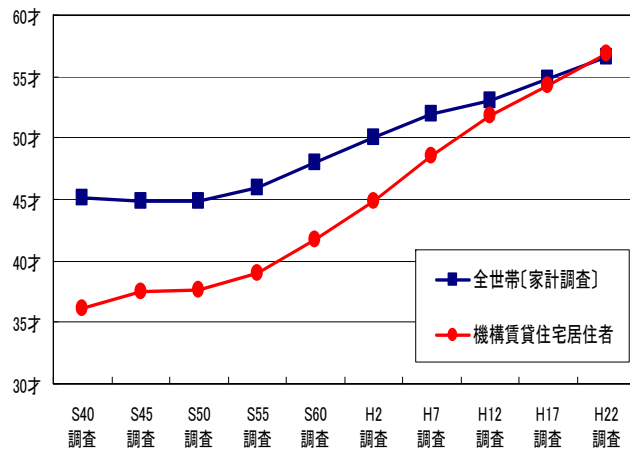
平成22年度定期調査

世帯主年齢(平均)	56.8歳	
居住人数(平均)	2.1人	
年収(平均)	世帯全体	484万円
	世帯主	402万円
共働き世帯率	37.3%	
高齢者(65歳以上)がいる世帯 《うち高齢単身者》	38.9% 《14.9%》	
居住年数(平均)	13年3ヶ月	

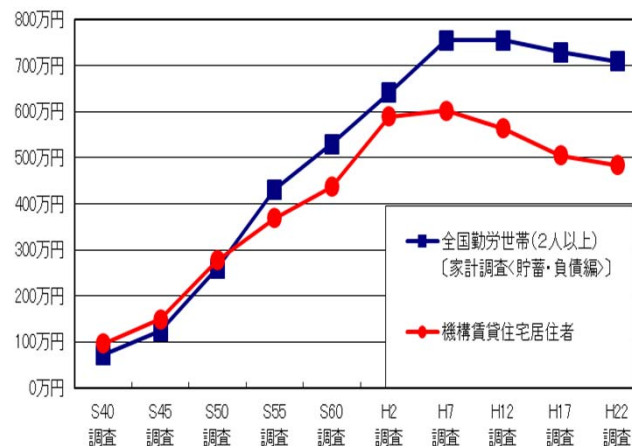
世帯主年齢(年齢別分布)



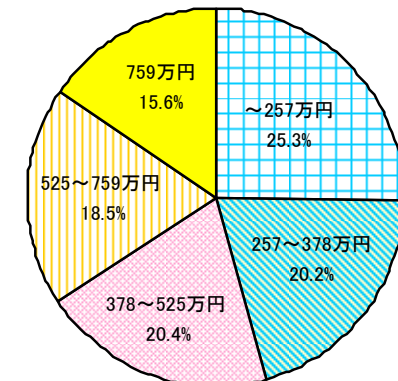
平均世帯主年齢の推移



平均世帯収入の推移



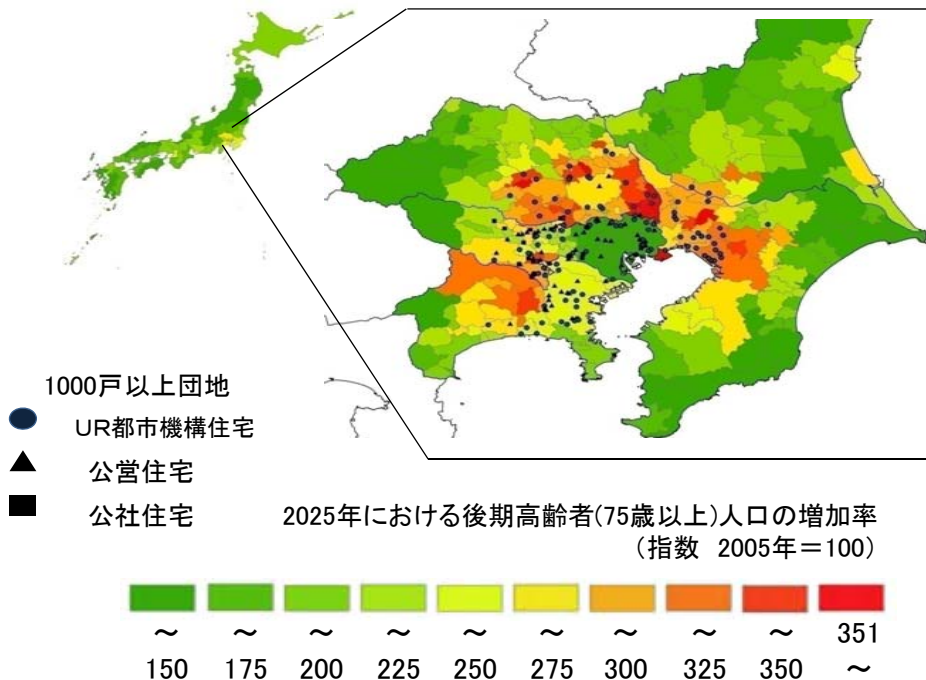
収入分位別入居世帯の割合



※全国総世帯の年間収入五分位階級
(総務省統計局:家計調査年報 平成21年
<家計収支編>統計表)を基に作成
(単身世帯も含む収入五分位の境界値による)

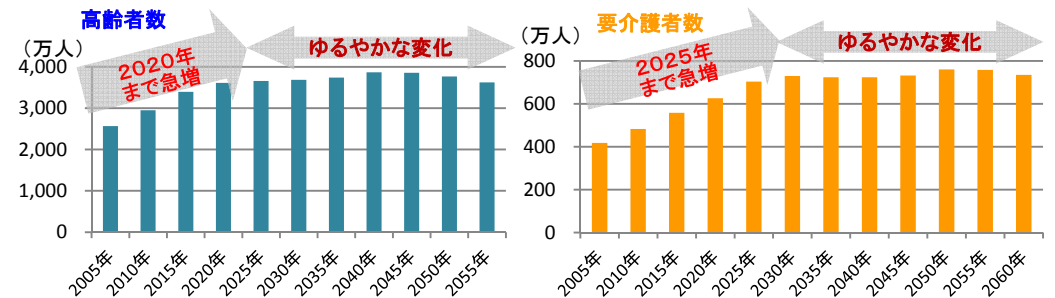
- 特に、大都市圏では、郊外部を中心に今後高齢者が急増すると見込まれており、高齢者の居住の安定の確保が、国の住宅政策にとっても、各地方公共団体のまちづくり政策にとっても大きな課題。
特別養護老人ホームなどの施設の拡大には限界があることから、可能な限り在宅で住み続けられる(必要な医療・介護・生活サービスが受けられる)ようにしていくことが必要(このため、厚生労働省と連携して施策を展開)。
- 機構に対しては、団地の立地する地方公共団体からも
 - ①高齢者が安心して住み続けられるよう団地ストックを改善していくこと
 - ②団地内の土地や建物を活用して医療施設や福祉施設を誘致し、団地を地域の福祉拠点とするまちづくりを進めていくことなどが要請されている状況。
- 持続可能なまちづくり・地域づくりの観点から、PPP手法など民間活力を活用しつつ、まちづくりを進めていくことが必要。

■首都圏での高齢化の伸び率(後期高齢者の人口増加率)と大規模団地



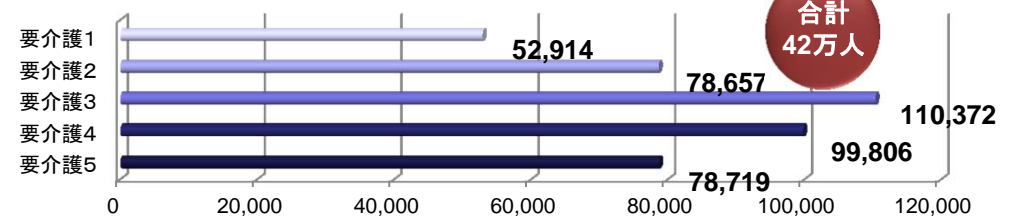
■高齢者数・要介護者数の将来推計

○ 高齢者人口は2020年まで急増、要介護者数は2025年まで急増、その後は緩やかに変化。
○ 2025年までに高齢者人口は1.4倍に増加するが、要介護認定者は1.7倍になると推計



※要介護者数は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年)」を基に、年齢階層別の要介護認定者数の割合(75歳～:約29.4%、65～74歳:約4.3%)を乗じて算定。人数は第1号被保険者(65歳～)のみの推計で、要支援者数を含む。

■特別養護老人ホーム申込者数



※平成21年度の特別養護老人ホーム定員総数は、約44万人。

(厚生労働省調べ(平成21年12月集計))

1-4.UR賃貸住宅に関する附帯決議等

住宅セーフティネット法

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律
*H19.6 全会一致で成立

→都市再生機構の賃貸住宅を弱者に対するセーフティネットとして位置づけ

- 国・地方公共団体は、住宅確保要配慮者の住宅の確保について配慮を必要とする事情を勘案し、**公的賃貸住宅の適切な供給の促進**に努めなければならない
- 公的賃貸住宅管理者(都市再生機構を含む)は、**入居者の選考に当たり、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮**するよう努めなければならない

同 附帯決議

- **医療・介護・子育て支援施設等の整備促進**などが図られるよう、**団地内の敷地、施設等の有効活用の推進**に努めること
- 機構賃貸住宅について、住宅確保要配慮者の居住の安定を図る観点から**入居者負担や入居者選考に係る適切な配慮**を行い、**住宅セーフティネットとしての役割の充実に努めること**

都市再生機構法

附帯決議

*H15.5,6 全会一致で決議

- 政府は、国民の**住宅セーフティネットの構築**に努めること
- **既存の賃貸住宅団地について、居住者の居住の安定を図る**ことを明確に定め、**居住者との信頼関係を尊重**し、住宅等の適切な維持管理を行い、快適な生活環境の確保に努めること
- 家賃制度や家賃改定ルールに対する十分な配慮に努め、特に、**低所得の高齢者等については、急激な家賃の上昇の抑制**について十分に配慮すること
- **建替えに当たっては、居住者の居住の安定を図るとともに、良好なまちづくりとコミュニティの維持**に努めること。併せて生ずる敷地については、**公園・福祉施設・公営住宅等公的な利用に努めること**

1-5. UR賃貸住宅の減額措置について

名称	目的	減額の概要	適用要件	適用実績(平24)
家賃改定減額措置	家賃改定に伴う家賃の上昇により負担が増加する低所得の高齢者世帯等の居住の安定を図ること	改定後の家賃を市場家賃と公営並家賃の中間家賃まで減額(改定前の家賃が下限)	低所得(注1)の ・高齢者世帯 ・母子世帯 ・障害者世帯 ・子育て世帯 ・生活保護世帯	適用世帯 約37,800 減額総額 約18億円 (うち国費(注4)支援 約9億円)
高優賃減額措置	高優賃制度に基づき、居住者の居住の安定の確保を図ること	収入区分に応じて国が定める水準まで減額	低所得(注1)の ・高齢者世帯	適用世帯 約22,000(注2) 減額総額 約51億円(注3) (うち国費(注4)支援 約15億円)
ストック再生・再編に伴う減額措置	老朽化した賃貸住宅の、建替事業等により移転が必要となる居住者の居住の安定を図ること	<p>全面建替事業</p> <p>【一般減額】 50㎡まで、建替後市場家賃の20%を減額</p> <p>【特別減額】 50㎡まで、建替後市場家賃の50%を限度とし、公営住宅に準ずる家賃まで減額</p> <p>全面建替事業以外</p> <p>【一般減額】 市場家賃を20%減額</p> <p>【特別減額】 従前家賃(大部分が相当低額)まで減額(一定期間後は、市場家賃と公営並家賃の中間家賃)</p>	<p>【一般減額】 移転対象者</p> <p>【特別減額】 移転対象者のうち、低所得(注1)の</p> <p>・高齢者世帯 ・母子世帯 ・障害者世帯 ・子育て世帯 ・生活保護世帯</p>	適用世帯 約25,500 減額総額 約88億円 (うち国費(注4)支援 約62億円)

注1 低所得とは、原則として月額所得15.8万円以下

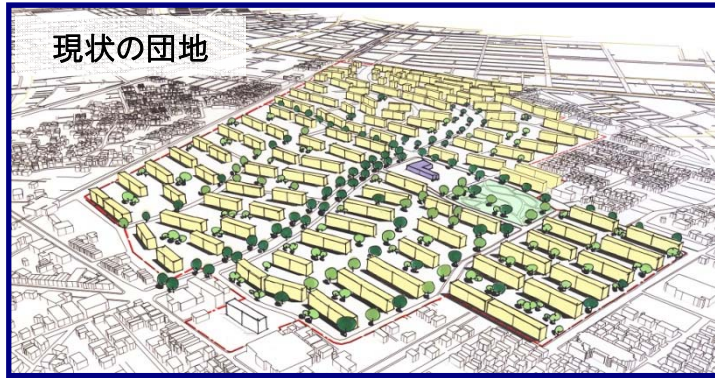
注2 高優賃住宅の減額適用世帯数は管理戸数

注3 既存賃貸住宅の改善に要した費用(改善に要した費用に係る国からの補助の額を控除した額)の回収に必要な家賃から入居者負担額を控除した額の総額

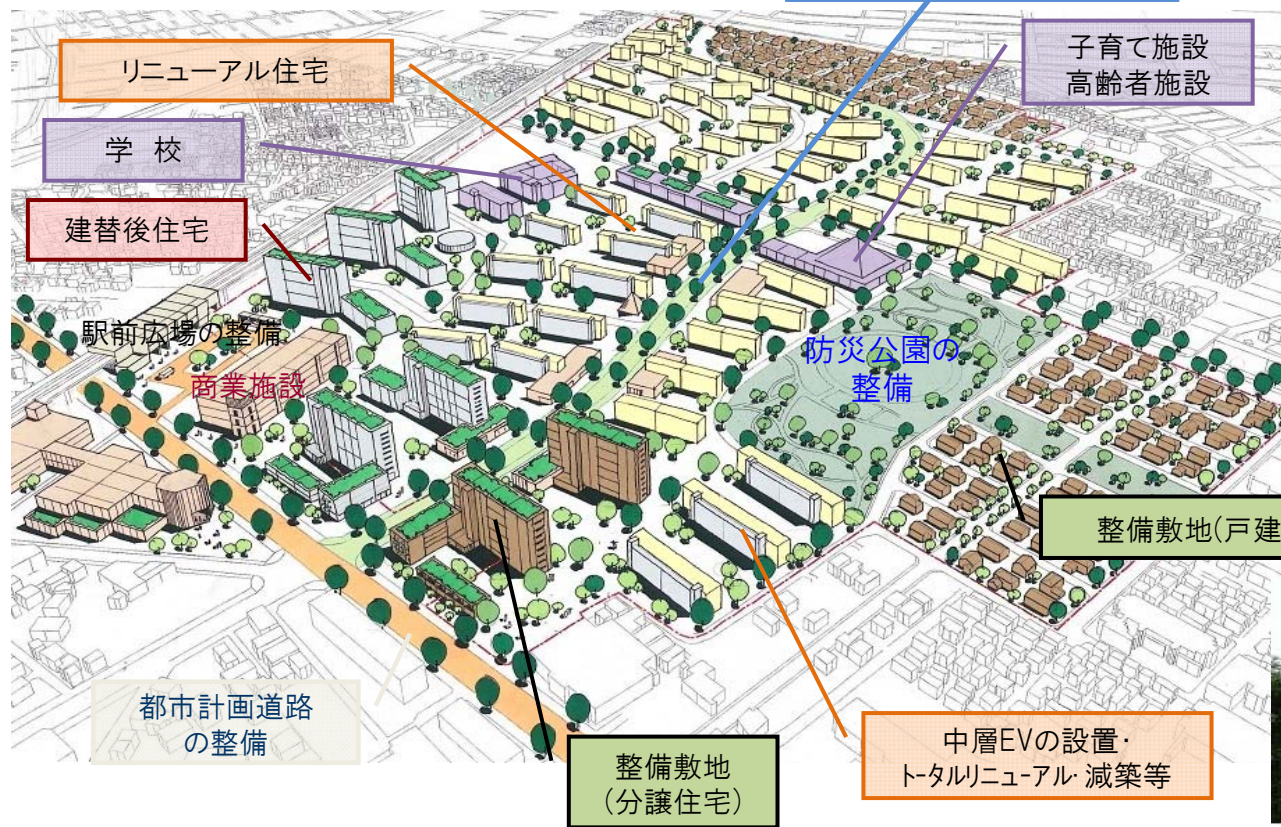
注4 補助金、出資金等を含む

	適用世帯	減額総額	うち国費
合計	85,300世帯	156億円	85億円

1-6. 団地再生の実施イメージ



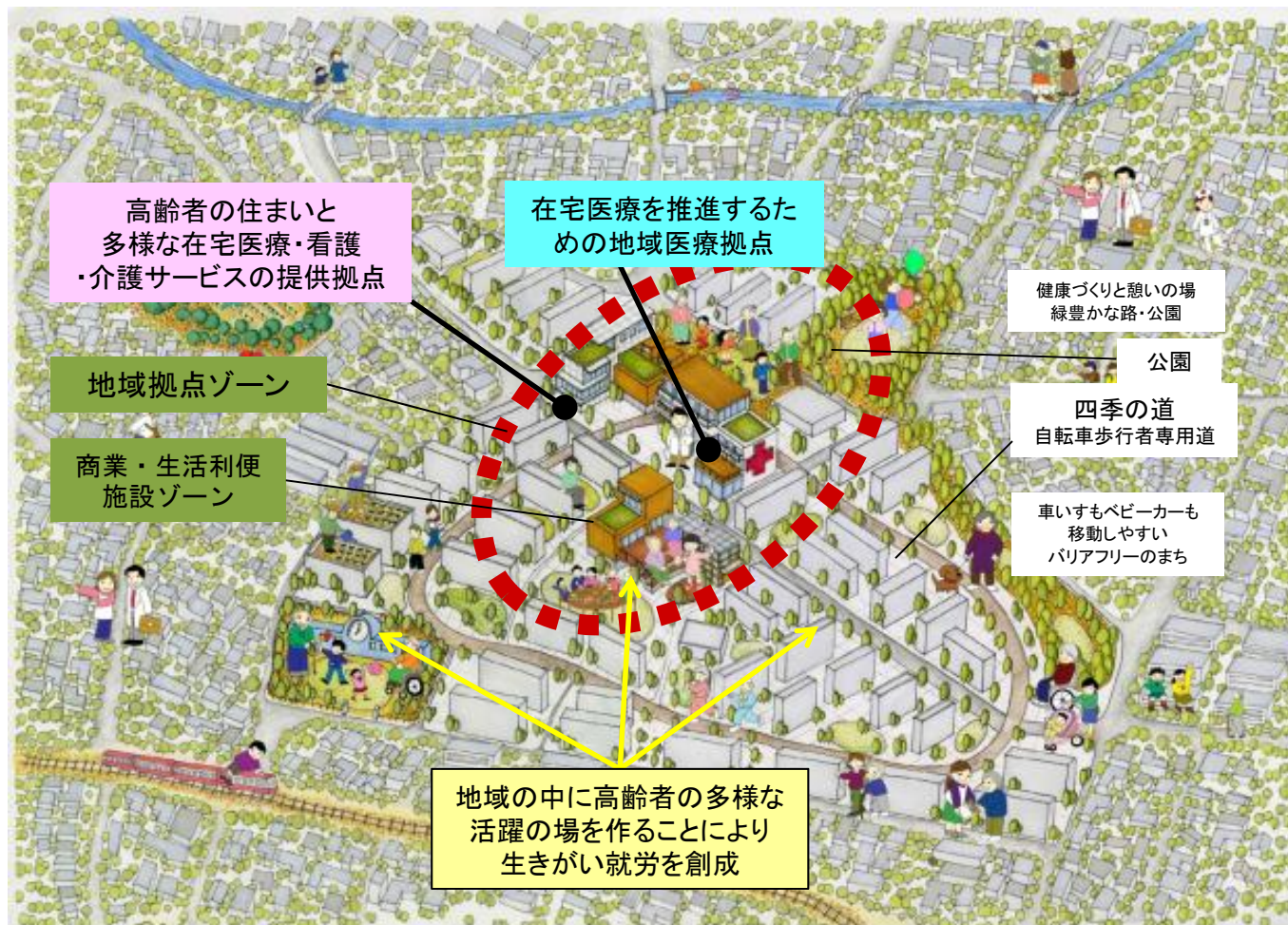
地方公共団体の意見を聴きつつ、既存ストックの建替え、集約、改修を行い、まちづくりを推進



1-7.スマートウェルネス住宅への取り組み【UR団地を活用した地域の福祉拠点の形成】

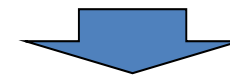
- 団地を、高齢者がいつまでも在宅で安心、元気に生活ができる拠点に再生
※長寿社会に向けたまちづくりをハード・ソフト両面から実現

将来の豊四季台地域のイメージ



豊四季台モデル

- ① 地域の医療、福祉拠点、サービス付き高齢者向け住宅の整備
 - ② 周辺地域を含めた高齢者、子育て支援サービスの提供
- 豊四季台団地が拠点となって、地域全体が超高齢社会にあっても安心して暮らすことを可能にする。



全国の団地へ展開

- 官民連携し全国の団地において展開
- U R が超高齢社会に向けた持続可能で活力あるまちづくりに貢献

1-8.UR賃貸住宅の家賃改定

平成11年の原価家賃から市場家賃への移行に際し、居住者代表を含む有識者の意見を聞いてまとめたルールに従い、家賃を改定してきたところ

募集家賃改定ルール

- 家賃：不動産鑑定評価
- 改定周期：1年周期（原則、年度当初である4月1日^(注1)）

(注1) 引下げは1月1日に実施

- H12年～H18年の家賃改定は、3年ごとに実施
- H21年の改定は「当面延期」（金子大臣 H20.12）
- 2年後のH23年に改定を決定。ただし、半年間（～H23.9）は値上げを猶予し、その後の半年間（～H24.3）は値上げ額の半額を免除の措置（大島大臣 H23.3）

継続家賃改定ルール

【家賃の引き上げ】

- 改定周期：3年毎（12年、15年、18年、21年、23年。次回は26年4月の予定）

※H23年の家賃改定に係る記者発表資料において、次回は26年4月1日の予定である旨を公表

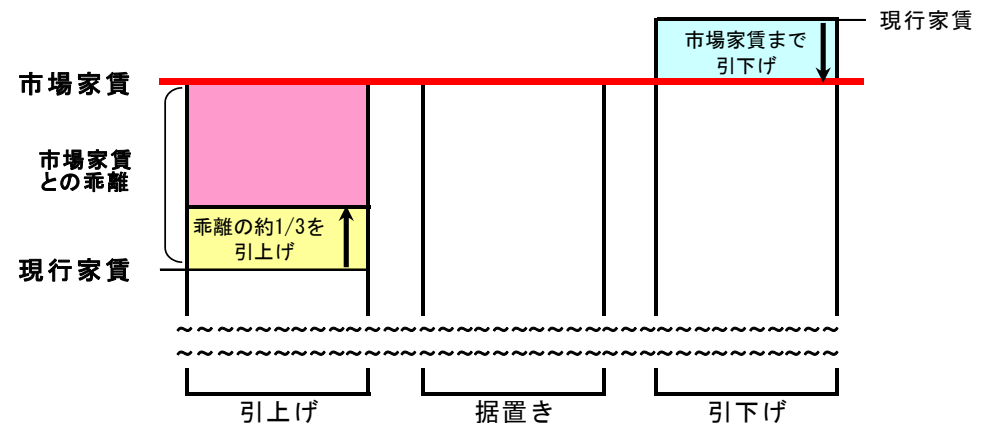
○引き上げ方法：

- ・継続家賃が市場家賃より低い場合 → 一定額（差額の概ね1/3）を引き上げ

○激変緩和措置等：

- ・改定額が6,000円超の場合は激変緩和措置
- ・低所得の高齢者世帯、母子世帯、心身障害者世帯等については、居住の安定を図るため、家賃改定に伴う家賃の上昇を抑制する特別措置を実施^(注2)
(注2) 近傍同種の住宅の家賃と公営並家賃の中間水準家賃（改定前家賃が下限）まで減額する措置

概念図



【家賃の引き下げ】

- 改定周期：毎年

○引き下げ方法：

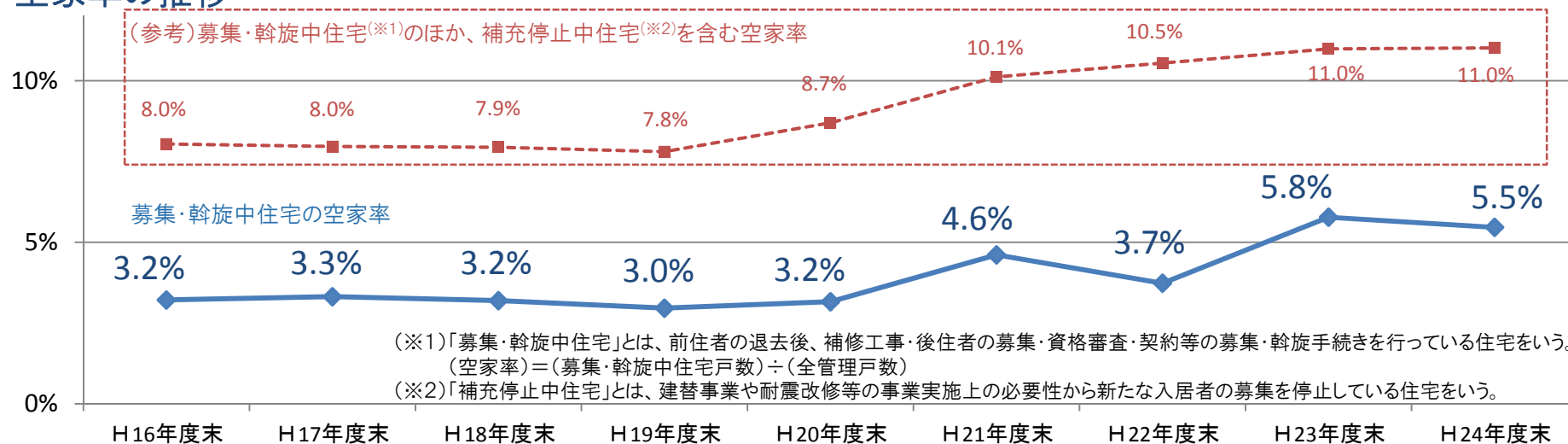
- ・継続家賃が市場家賃より高い場合 → 市場家賃まで直ちに引き下げ

※引き上げと引き下げの方法、それぞれ民間の一般的な慣習（市場の実態）と異なる。

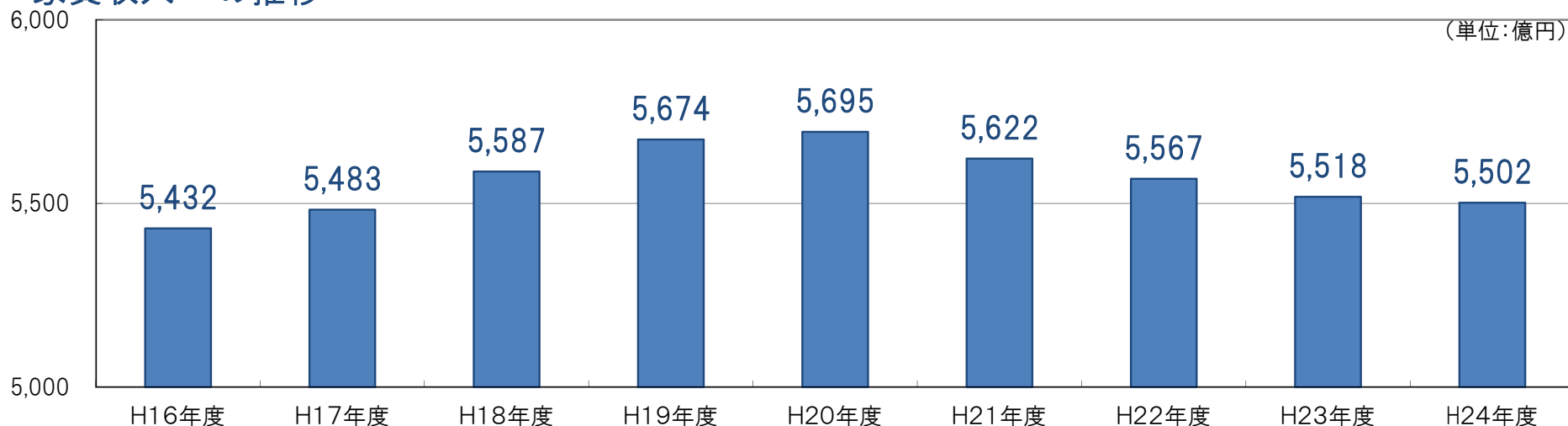
1-9.空家率・家賃収入の推移

- 空家率は、需要期に向けて営業推進の強化を図ったことから、年度末時点では前年度末から改善しているものの、年度を通しての家賃収入は4期連続の減少となった。

空家率の推移



家賃収入^(※3)の推移



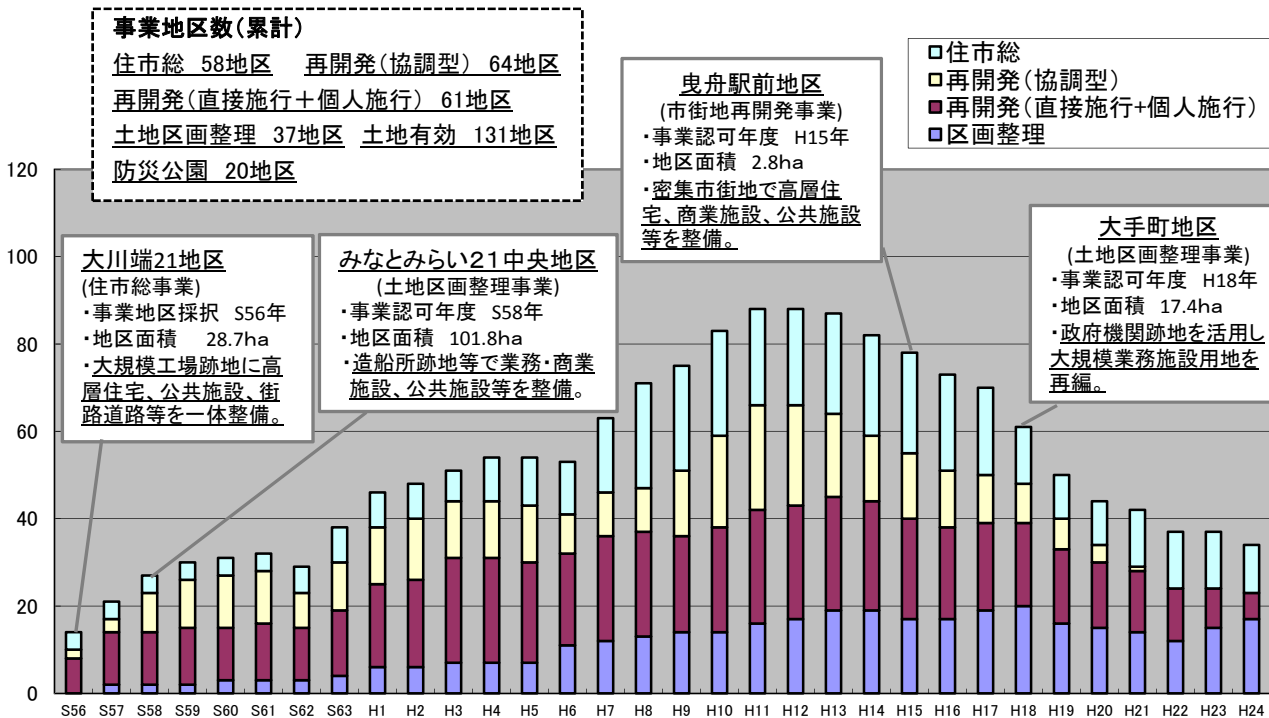
(※3)家賃収入とは、住宅用途として使用されている賃貸収入である(サブリースを含む)。なお、共益費、施設賃貸料、駐車場使用料、国費(出資金・補助金)は含まない。

2-1.URの果たしてきた役割(都市再生)

- 都市再生事業については、昭和44年の都市再開発法制定により市街地再開発事業の施行者として位置付けられ、40年代後半から再開発事業への取組みがスタート。
- 昭和56年の住宅・都市整備公団設立とともに本格化、大規模な区画整理事業等を実施。
- バブル崩壊後は土地の整序・流動化による民間都市開発の支援、密集市街地の改善等、事業期間が長期にわたり、民間・地方公共団体のみでは対応できない事業を推進。
- なお、地方都市の再生は、平成16年の機構設立時から実施(地域振興整備公団の業務を承継)。

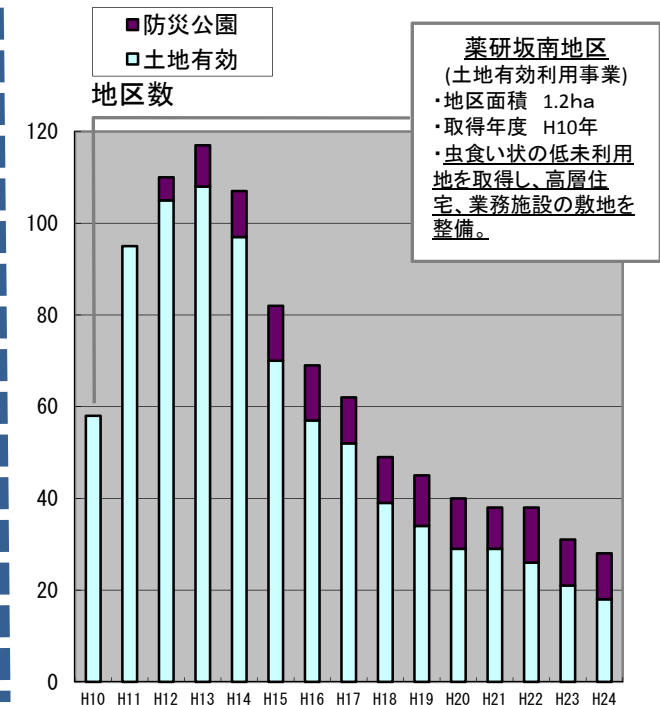
■都市再生事業地区数の年次推移

① 市街地再開発事業、土地区画整理事業及び住宅市街地総合整備事業



※S56年以前には、市街地再開発事業(直接施行+個人施行)3地区(立花一丁目地区、川越駅前脇田町、野毛町三丁目地区)、市街地再開発事業(協調型)2地区(中町地区、上六地区)、住宅市街地総合整備事業3地区(木場、神宮東、淀川リバーサイド地区)を実施。

② 土地有効利用事業及び防災公園街区整備事業 (土地の整序・流動化による民間都市開発の支援、既成市街地における防災機能の強化)



- 都市再生事業については、ノウハウや組織・人員が十分でない地方公共団体を補完して、再開発事業等を実施するほか、防災上緊急性の高い密集市街地の整備改善を実施。
- また、国際的な都市間競争の激化に対応して、大都市の成長基盤を整備するための事業を(事業が長期間にわたりリスクの大きい場合等に限り)民業補完の観点から実施。
- こうした外部効果のある(公共性の高い)事業については、機構は、事業中仕掛資産の総量コントロールを行いながら、適切な官民等の役割分担の下で実施。

1. 民間事業者が行う都市再生事業に対する支援を目的とした都市再生事業

- ① 国又は地方公共団体が立てた政策の実現
- ② 成長戦略、国際競争力向上等の都市政策的観点から、民間との連携によりプロジェクト全体のより高い経済効果、付加価値を実現
- ③ 地域性、想定される民間事業者の特性との役割分担を踏まえた業務のやり方の工夫

⇒機構が参画することにより民間事業が促進される場合には、それに見合う適切な費用、収益の分担が必要等

2. 地方公共団体が行うまちづくりに対する支援及び補完を目的とした都市再生事業

- ① 地方公共団体又は国が立てた政策の実現
- ② 地方公共団体に不足しているまちづくりの技術力、人材、ノウハウの補完を効果的に行う
- ③ 民間事業者支援とは異なる、地域の実情に合わせた適切な役割分担の仕組み

⇒期待収益率(ポテンシャル)の低い地域における事業が多く、採算性確保、出口戦略等の工夫が必要等

⇒ 上記2類型及び大規模災害時の復興支援等、事業等の性格に応じた手法、基準等に基づき実施する必要

2-2.都市再生事業について

都市再生の政策的意義

- 1 国家的プロジェクトへの取組み
- 2 社会情勢の変化に対応した都市構造への転換
- 3 地方都市の中心市街地活性化
- 4 防災性の向上や環境改善による安全・安心なまちづくり

■ 民間事業者、地方公共団体と役割分担しながら、大規模な基盤整備を伴う事業や密集市街地整備など、民間のみでは実施困難な政策的意義の高い事業に重点化。

民間事業者や地方公共団体が実施困難な理由

民間事業者

- 多数かつ複雑な権利調整の中立・公平性
- 事業の収益性が低い
- 事業の長期化リスクをできるだけ減らす方向

地方公共団体

- ノウハウの不足
- 人員、組織の不足
- 事業立上げに必要な初期投資が困難

※ 機構法案審議の際、参考人(三井不動産社長)から「地価下落の可能性のあるマーケットでは民間再開は困難」、「六本木ヒルズなどの民間事例はレアケース」、「中立的な機構に期待」、「民間は上物整備に注力したい」との意見

都市再生機構の役割

基盤整備等を行い、民間事業者の都市開発・住宅建設を誘導

- 国の政策実施機関としての中立性・公平性
- 事業経験等を活用したリスクコントロール
- 国の出資金、財投資金
- 道路、河川等の公共施設整備に関する権限代行

都市再生機構

- 計画構想段階のコーディネート
- 事業実施段階での基盤整備
- 再開発、密集市街地整備

民間事業者

- 比較的短期間で、リスクの少ない基盤整備後の都市開発・住宅建設

2-3.都市再生事業の事例(1/2)

1 国家的プロジェクトへの取組み

大手町地区

連鎖型都市再生による国際ビジネス拠点の再構築

- 日本経済の中核機能を担う24時間稼働型の本社が集中。多くの建築物が機能更新時期到来
 - 業務活動を中断することなく老朽化建物を連鎖的に建替え
- 日本経団連、新聞社、政府系機関など多種多様な地権者
 - 中立性・公平性を活かした権利調整
- 都市計画道路等の公共施設整備が必要
 - URによる基盤整備及びまちづくりコーディネート

所在地	東京都千代田区・中央区	施行面積	約17.4ha
事業期間	平成16年度～41年度(施行期間<清算期間含む>)		



2 社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換

豊洲二・三丁目地区

まちの価値・ポテンシャルを高めるまちづくり

- 大規模工場跡地の土地利用転換を図り、臨海部の魅力的な複合市街地を形成
 - 東京都、江東区及び民間土地所有者からURに参画要請
- 港湾施設を始めとする公共施設整備が必要
 - URによる基盤整備及び関係機関との協議・調整
- 民間事業者が商業施設及び分譲マンション等を建設
 - アーバンドックらぽーと豊洲 など

所在地	東京都江東区	施行面積	約52.9ha
事業期間	平成15年度～19年度		



2-3.都市再生事業の事例(2/2)

3 地方都市の中心市街地活性化

勝田駅東口地区

市の玄関口に相応しい空間の形成とまちなか居住の推進

- 駅東口の交通結節点機能の強化、ホテル、住宅、市民交流施設、駐輪場等の整備
- 地域の実情に即した再開発事業フレームへの見直し
→ 停滞していた再開発をリスタートし事業を推進
- ノウハウ・マンパワーの提供
→ 再開発の実績がなくノウハウ・体制が不足する市から事業の一部を受託し事業推進を支援
- 民間活力の導入
→ 特定建築者制度、特定事業参加者制度の活用

所在地	茨城県ひたちなか市	事業面積	約1.5ha
権利者数	54人	事業期間	平成19年度～24年度
延床面積	約10,200㎡(商業・業務、公益施設等)		



従前



従後

4 防災性の向上や環境改善による安全・安心なまちづくり

曳舟駅前地区

密集市街地における防災性の向上

- 公共施設整備と併せて良好な住環境の創出。防災性に優れたまちづくりを実現
→ 墨田区及び地権者からURに参画要請
- 多数かつ複雑な権利関係の調整、公共施設整備が必要
→ 中立性・公平性を活かした権利調整
- 民間事業者が商業施設、分譲マンションを建設
→ イトーヨーカドー(H22年11月開業)など

所在地	東京都墨田区	事業面積	約2.8ha
権利者数	272人	事業期間	平成15年度～22年度
延床面積	約138,000㎡(住宅、生活支援施設、商業、駐車場等)		



従前



従後

2-4.新たな都市再生実施基準の概要

基準の明確化と第三者機関での検証結果の評価によって、政策的意義の高い都市再生事業を実施。

民間都市再生事業の支援の検証

1 政策的意義

国の関与する計画への位置づけ、計画内容を確認

- ・ 国際競争力強化 ・ 低炭素型社会の促進
- ・ 交通結節点等の整備 など

*「国の関与する計画」・・・都市再生特別措置法第2条第3項の都市再生緊急整備地域または同法第3条に規定する都市再生本部が定めた都市再生予定地域内の区域など。

2 政策実現効果の目標

エリア特性を踏まえ、政策目的に応じた政策実現効果の目標を設定

3 地方公共団体や地権者等の意向の確認

(1) 地方公共団体の要請

地域のまちづくり等の観点から、UR都市機構による事業実施を必要と判断した内容

(2) 地権者等の要請

民間事業者のみでは事業実施困難と判断した内容

4 民間困難性と民間支援の確認

(1) 民間事業者の事業実施意向の確認

地方公共団体や地権者等の同意のもと、UR都市機構に代わり事業を実施する事業者を公募し、その結果として条件を満たす応募者がいない

- ・ 事業主体 ・ 共同事業者など

(2) 民間支援内容の確認

- ・ 長期化リスクの軽減
- ・ 中立・公平性のある調整

5 事業採算性の確認

事業実施に伴う想定キャッシュフローの正味実現在価値(割引率は原則4%)や事業収支を確認

地方公共団体のまちづくり支援・補完の検証

1 政策的意義

国の政策に沿った地方公共団体の都市再生関連のまちづくりのための計画、事業実施の議会承認などを確認

- ・ 集約型都市構造への転換 ・ 集約拠点の再生
- ・ まちなか居住の促進 ・ 安全・安心まちづくりの推進 など

3 地方公共団体や地権者等の意向の確認

(1) 地方公共団体の要請

- ・ 地域のまちづくり等の観点から、UR都市機構による事業実施を必要と判断した内容
- ・ 地方公共団体が自ら事業実施することが困難、または適切ではないと判断した内容

(2) 地方公共団体との役割分担

- ・ 事業実施における地方公共団体とUR都市機構との適切な役割分担(補助金、リスク分担、関連事業の実施等)

4 民間困難性と民間投資誘導の確認

(1) 民間事業者では代替できないことの確認

- ・ 長期化リスク等の内在 ・ 中立性・公平性の必要性
- ・ 施行権能を用いる事業であること

(2) 民間誘導内容の確認

- ・ 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
- ・ 建築物建設について民間事業者を原則公募
- ・ 市街地再開発事業における特定事業参加者、特定建築者制度等の活用

事業評価監視委員会における評価

・ 事業着手前に基準への適合検証結果について事業評価監視委員会の審議・評価を受ける ・ 評価結果の事業への反映・見直し

UR都市機構による都市再生事業の実施、評価結果の公表

2-5.新たな都市再生事業実施基準を適用した事例(1/2)

民間都市再生事業の支援の事例

大手町二丁目地区(市街地再開発事業(個人施行))

国際的な中枢業務・交流拠点及び賑わい空間形成

1 政策的意義

- 都市再生緊急整備地域【東京駅・有楽町駅周辺地域】内の区域
都市再生緊急整備地域の整備目標(国際的な中枢業務拠点形成等)の実現

2 政策実現効果の目標

高次の中枢業務拠点形成及び賑わい創出

3 地方公共団体や地権者等の意向の確認

千代田区及び地権者からURに対し事業参画の要請

4 民間困難性と民間支援の確認

- ・URの有する中立性・公平性の活用による官民地権者の合意形成

- ・保留床公募(予定)による民間事業者参画支援

5 事業採算性の確認

事業実施に伴う想定キャッシュフローの正味現在価値(割引率4%)及び事業収支は適正に確保されている。

※ 事業評価監視委員会における評価

平成23年度第3回事業評価監視委員会(H23.11.14)

所在地	東京都千代田区	事業面積	約2.0ha
権利者数	5者	事業期間	平成25年度～30年度
延床面積	約349,000㎡(事務所、店舗、駐車場等)		



2-5.新たな都市再生事業実施基準を適用した事例(2/2)

地方公共団体のまちづくり支援・補完の事例

立川基地跡地昭島地区(土地区画整理事業)

基地跡地の地方公共団体の計画に沿ったまちづくり

1 政策的意義

- 昭島市都市計画マスタープラン(H23.3)
 - 立川市都市計画マスタープラン(H23.3)
- 基地跡地の大規模国有地を、地方公共団体の計画に基づき、国の広域機能の導入、賑わいと活気の創出、環境・景観に配慮した土地利用転換を図り、拠点市街地を形成

2 政策実現効果の目標

上位計画等で位置づける広域的機能の立地、就業人口、駅乗降客数の増加、公園用地等の確保

3 地方公共団体の意向確認

東京都、昭島市、立川市からURIに施行要請
⇒二つの地方公共団体にまたがり、国の施設整備と同時に施行される大規模事業の実績等

4 民間困難性と民間投資誘導の確認

・関係公的機関の緊密な調整を要し、国有地の基盤整備を地公体の計画に沿って行う公的事业。(駅前周辺土地利用に民間参入を計画)

5 事業採算性の確認

事業実施に伴う想定キャッシュフローの正味現在価値(割引率4%)及び事業収支は適正に確保されている。

※ 事業評価監視委員会における評価

平成23年度第1回事業評価監視委員会(H23.4.25)

所在地	東京都昭島市・立川市	事業面積	約66.1ha
権利者数	3人(他に共有者52人)	事業期間	平成24年度～33年度



従後

- 公園
- 国利用・公的利用
- 都利用(調整池)
- 環境保全用地
- 民間利用

従前



3-1. ニュータウン事業 代表的なニュータウン（首都圏）

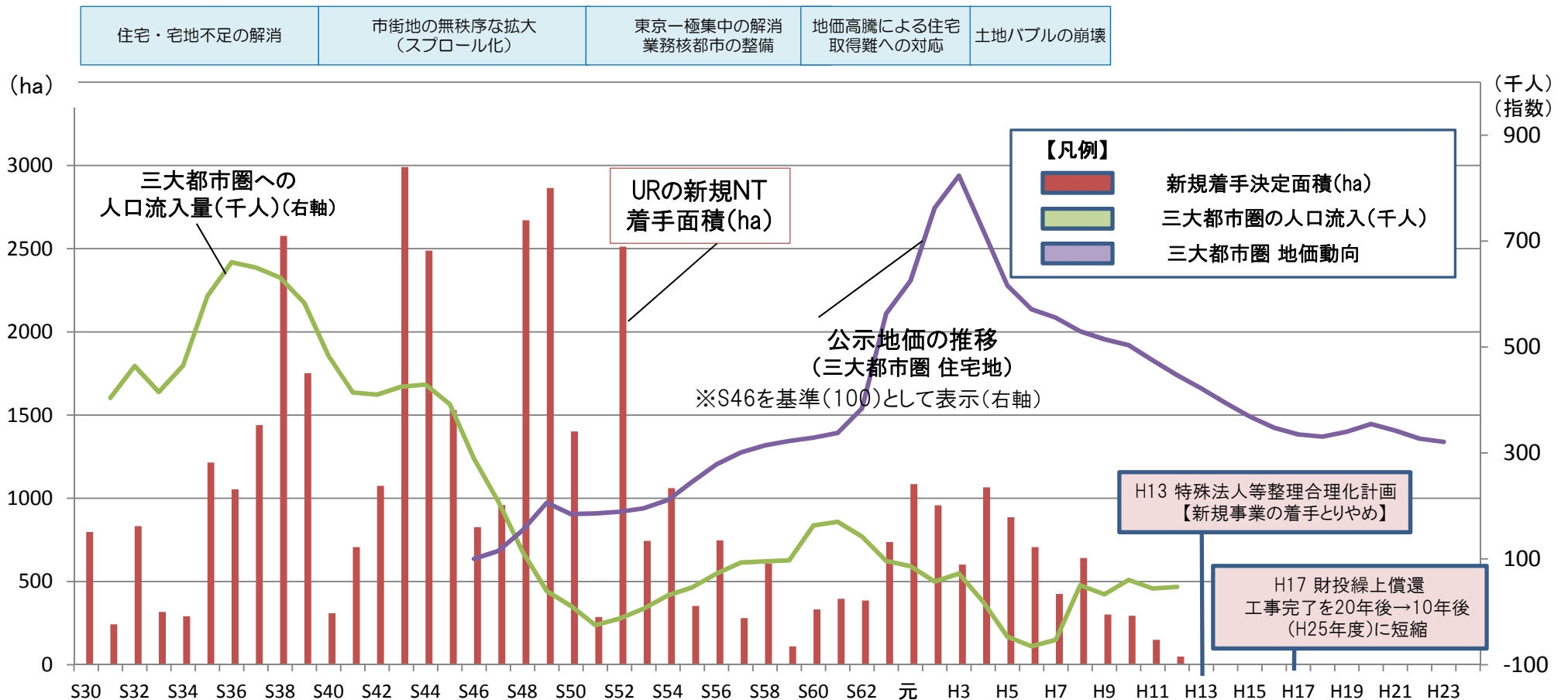


3-2. ニュータウン事業 歴史

○大都市圏では、昭和30年の日本住宅公団設立以来、都市への人口及び産業の急速な集中に伴う住宅不足解消のため、大都市地域等における住宅・宅地の大量供給を目的として業務を展開。 【272地区、38,300ha】

○地方都市圏では、昭和49年の地域振興整備公団設立以来、国土の均衡ある発展と地域の振興を図るため、地域づくりの理念を踏まえ、新都市開発など地方都市の開発整備業務を展開。 【20地区、5,700ha】

【全国計292地区、44,000ha】



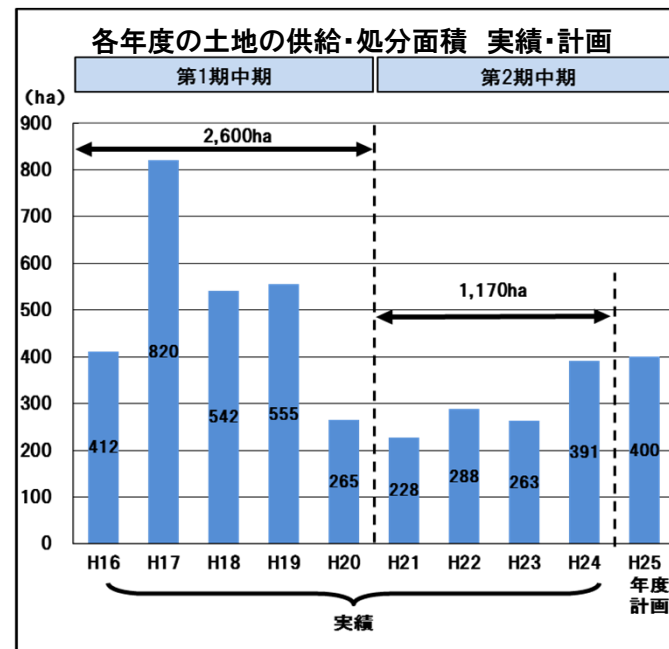
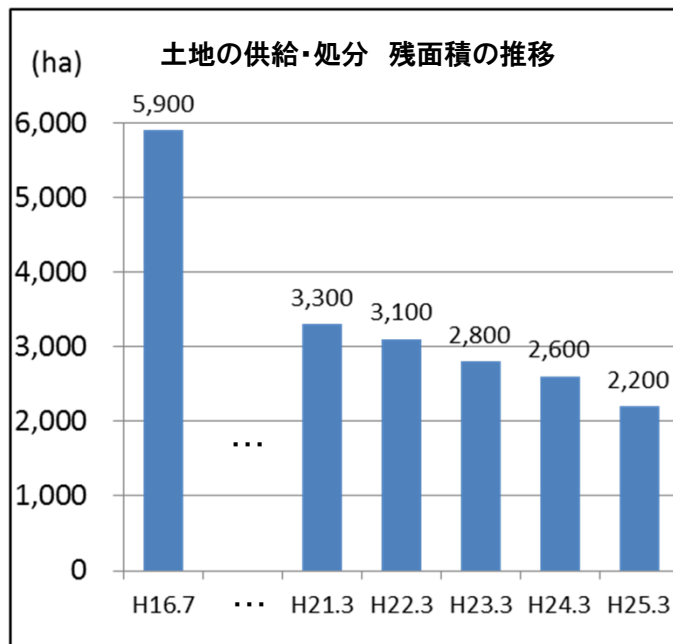
3-3. ニュータウン事業 実施状況

平成24年度末の状況(各地区名は主な地区を記載)

	①事業中 〔土地区画整理事業や新住宅市街地開発事業により工事を行っている地区〕	②事業完了 〔①の事業が完了した地区〕	③事業中止等 〔事業実施を前提に土地取得を行ったが、社会情勢等の変化を踏まえ中止等した地区〕	合計
大都市圏	26地区 6,100ha 千葉ニュータウン(千葉県印西市他) 葛城(茨城県つくば市) 国際文化公園都市(大阪府茨木市他)	235地区(うち土地の供給・処分済183地区) 29,900ha(うち土地の供給・処分済17,200ha) 多摩ニュータウン(東京都多摩市他) 筑波研究学園都市(茨城県つくば市) 港北ニュータウン(神奈川県横浜市)	事業中止 11地区 区域縮小 (3地区) 1,800ha 500ha 高山(奈良県生駒市) 荒川本郷(茨城県阿見町) 印旛中央(千葉県印西市)	272地区 38,300ha
地方都市圏	4地区 800ha 盛岡南新都市(岩手県盛岡市) 山形新都市(山形県山形市)	16地区(うち土地の供給・処分済10地区) 4,800ha(うち土地の供給・処分済2,900ha) 吉備高原都市(岡山県吉備中央町) いわきニュータウン(福島県いわき市)	区域縮小 (1地区) 100ha 本庄新都心(埼玉県本庄市)	20地区 5,700ha
計	30地区 6,900ha	251地区(うち土地の供給・処分済193地区) 34,700ha(うち土地の供給・処分済20,100ha)	事業中止 11地区 区域縮小 (4地区) 1,800ha 600ha	292地区 44,000ha

3-4. ニュータウン事業 供給・処分状況

- 機構設立時点(H16.7)に約5,900haあったニュータウン用地は、約2,200ha (H24年度末)まで削減
 - 第1期中期目標期間(H16～20年度)は、目標2,000haに対し実績2,600haと計画を達成。
 - 第2期中期目標期間(H21～25年度)は、リーマンショックの影響によりH21～24の4ヵ年実績が1,170haとなり目標(2,600ha以上)の達成は厳しいものの、H24実績は約400ha(前年度比+約50%)まで回復。



H22年12月
閣議決定「独立行政法人の事務・事業の見直し基本方針」
「現在実地中の事業については、平成25年度までに工事を完了し、地価動向等の市場環境の変化にも留意しつつ、平成30年度までの土地の供給・処分完了に向けた取組を促進する。」

H24年度
ニュータウン用地の供給・処分実績
391ha (計画:650ha)
うち大都市 350ha
うち地方都市 41ha

4-1.東日本大震災への対応状況等(1/2)

国土交通省及び被災公共団体の要請等により、被災された方への支援を行っております。

1 被災者の方々へのUR賃貸住宅の提供

(平25.10.1現在)

- 被災された皆様にご入居いただけるUR賃貸住宅を一定期間無償で提供(延べ970戸※)。現在は応急仮設住宅等として被災県等に372戸※提供(URは被災県等から家賃等を受領)※平25.8.1現在。
- コミュニティの維持、地方公共団体による支援等を考慮し、一定のまとまった戸数を確保できる関東地域の団地を中心に選定し、被災された皆様への支援策についても、地方公共団体と協議を実施。
- 慣れない地域に避難されてきた皆様が少しでも早く地域に馴染み、安心して生活できるように、団地自治会等の協力を得て、交流会を開催。



2 応急仮設住宅建設用地等の提供

- 事業地区用地約8haを応急仮設住宅建設用地等として無償※で提供。
※いわきニュータウン地区は平成25年7月1日より有償

宮城県仙台市 (あすと長町地区)	応急仮設住宅建設用地: 約0.74ha 応急仮設住宅(福祉仮設住宅)建設用地: 約0.64ha
福島県いわき市 (いわきニュータウン地区)	応急仮設住宅建設用地: 約6.87ha
岩手県盛岡市 (盛岡南新都市地区)	仮住まい住宅:25戸 ※平成25年4月1日盛岡市へ無償譲渡



あすと長町地区 仮設住宅用地

上) H23.3.25撮影 下) H23.4.15撮影



3 応急仮設住宅建設支援要員等の派遣

- 応急仮設住宅建設支援要員の派遣(平成23年3月17日～平成23年8月13日)
 - ・ 国土交通省からの要請に基づき、宮城・岩手・福島の3県に職員を派遣。(延べ181名、最大30名体制)
 - ・ 応急仮設住宅建設のための業務支援として、候補地調査、配置計画の策定、設計、工事監理等を実施。
- 被災宅地危険度判定士の派遣(平成23年4月18日～平成23年4月23日)
 - ・ 国土交通省からの要請に基づき、「被災宅地危険度判定」を担当する職員3名を仙台市に派遣。



〈参考〉URの被災状況

UR賃貸住宅

一部団地で敷地内の液状化やコンクリートたたき部分に亀裂等が生じたものの、1団地(仙台市)を除き、建物の主要構造部の破損等は見られず。

都市再生・ニュータウン等の事業中地区

一部地面のクラック等が発生したものの、大きな被害なし。復旧工事を概ね完了。

4-1.東日本大震災への対応状況等(2/2)

(平25.10.1現在)

1 復興計画策定等の技術支援

- 岩手県、宮城県、福島県からの要望を受けた国土交通大臣から、被災市町村における復興計画の策定等に係る機構からの専門家の派遣等の技術支援について要請。
- 被災県市町村(1県・18市町村に延べ55名)に職員を派遣し、復興計画の策定等を支援。
※現在1県・2市に4名派遣中



2 復興まちづくり推進等支援

- 被災市町(20市町村)と復興まちづくりを協力して推進するための覚書や協定等を締結。
- 被災公共団体からの委託又は要請を受けた地区について、
 - ・復興市街地整備事業
 - ・災害公営住宅の整備をURが支援。
- 復興市街地整備事業24地区、災害公営住宅整備44地区について、支援を開始。

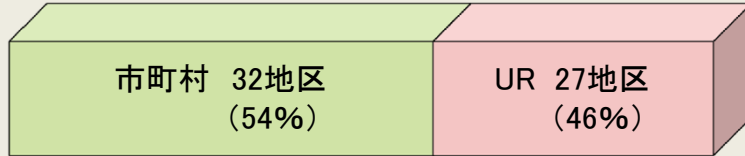
平成25年4月より、復興の一層の加速化のため、被災市町に設置した現地復興支援事務所(12事務所)等を中心に、震災復興支援担当職員を80名規模で増強。

(H25.3:220名→303名体制へ) ※H25.10.1時点で320名

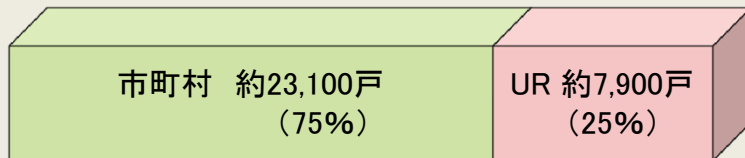
4-3.復興事業全体に占める都市再生機構の支援地区数等

I 復興市街地整備

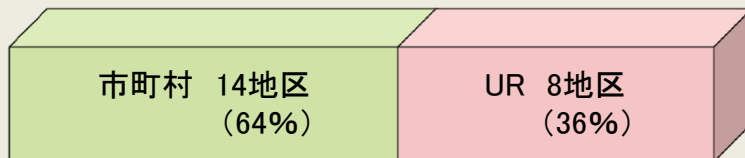
① 土地区画整理事業 全体 59地区



② 防災集団移転促進事業 全体 約31,000戸



③ 津波復興拠点整備事業 全体 22地区

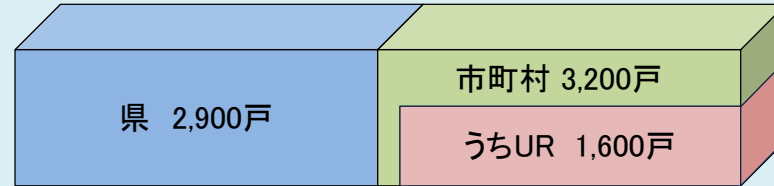


④ 漁業集落防災機能強化事業 全体 90地区

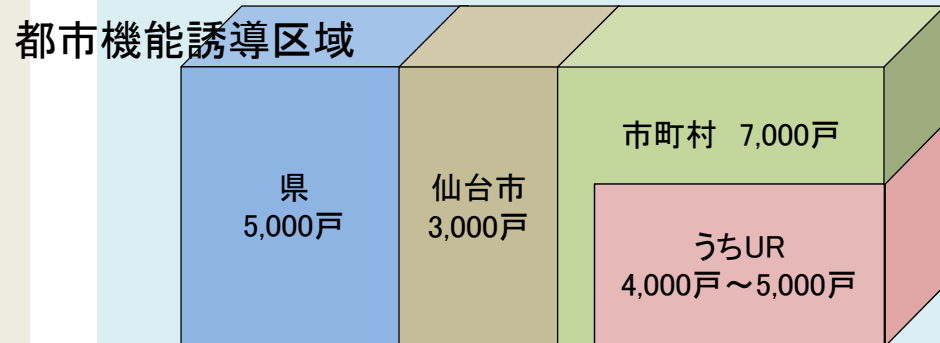


II 災害公営住宅 (建設主体:受託等を含む)

① 岩手県 縣市町村合計 6,100戸



② 宮城県 縣市町村合計 15,000戸



③ 福島県 ※全体計画戸数は未定

- ・原子力災害避難者向け 3,700戸 (第一次整備計画 H25.6.14)
- ・地震、津波被災者向け 2,500戸

(UR支援戸数は未定)

※H25. 7末現在、UR調べによる見通し

※URの支援地区数・戸数は、事業中・協議中地区の積上げ

5-1.国庫補助金等の受入れ実績について

■国庫補助金

		H21	H22	H23	H24	H25(予算)
都市再生	地方公共団体に代わって行う道路・公園等の公共施設整備や都市再生事業の推進等に係る補助	119億円	116億円	90億円	98億円	88億円
賃貸住宅		135億円	178億円	138億円	150億円	116億円
	うち地方公共団体に代わって行う道路・公園等の公共施設整備や高 優賃の整備、住宅の耐震改修等に係る補助	119億円	160億円	112億円	120億円	82億円
	うち居住者の安定の確保のための家賃減額に係る補助	16億円	18億円	26億円	30億円	34億円
N T	地方公共団体に代わって行う道路・公園等の公共施設整備等に係る 補助	204億円	123億円	114億円	103億円	181億円
震災復興	地方公共団体への職員派遣等による技術支援に係る補助	—	—	4億円	4億円 復興庁予算	—
合 計		457億円	416億円	347億円	355億円	385億円

■出資金

		H21	H22	H23	H24	H25(予算)
都市再生	民間事業者による良質な賃貸住宅の供給支援や都市再生事業を推進 するための用地取得等に係る出資金	222億円	—	—	—	—
賃貸住宅	賃貸住宅のストック再生・再編により家賃が上昇する低所得高齢者世 帯等の家賃の上昇を抑制するための費用やストックの改善に係る費用 に充てるための出資金	354億円	—	—	—	—

■都市開発資金

		H21	H22	H23	H24	H25(予算)
都市再生	都市再生事業の推進に係る工事費等の財源としての無利子借入金	2億円	2億円	3億円	3億円	3億円
N T	都市開発事業の推進に係る工事費等の財源としての無利子借入金	3億円	2億円	—	—	—

■補給金等

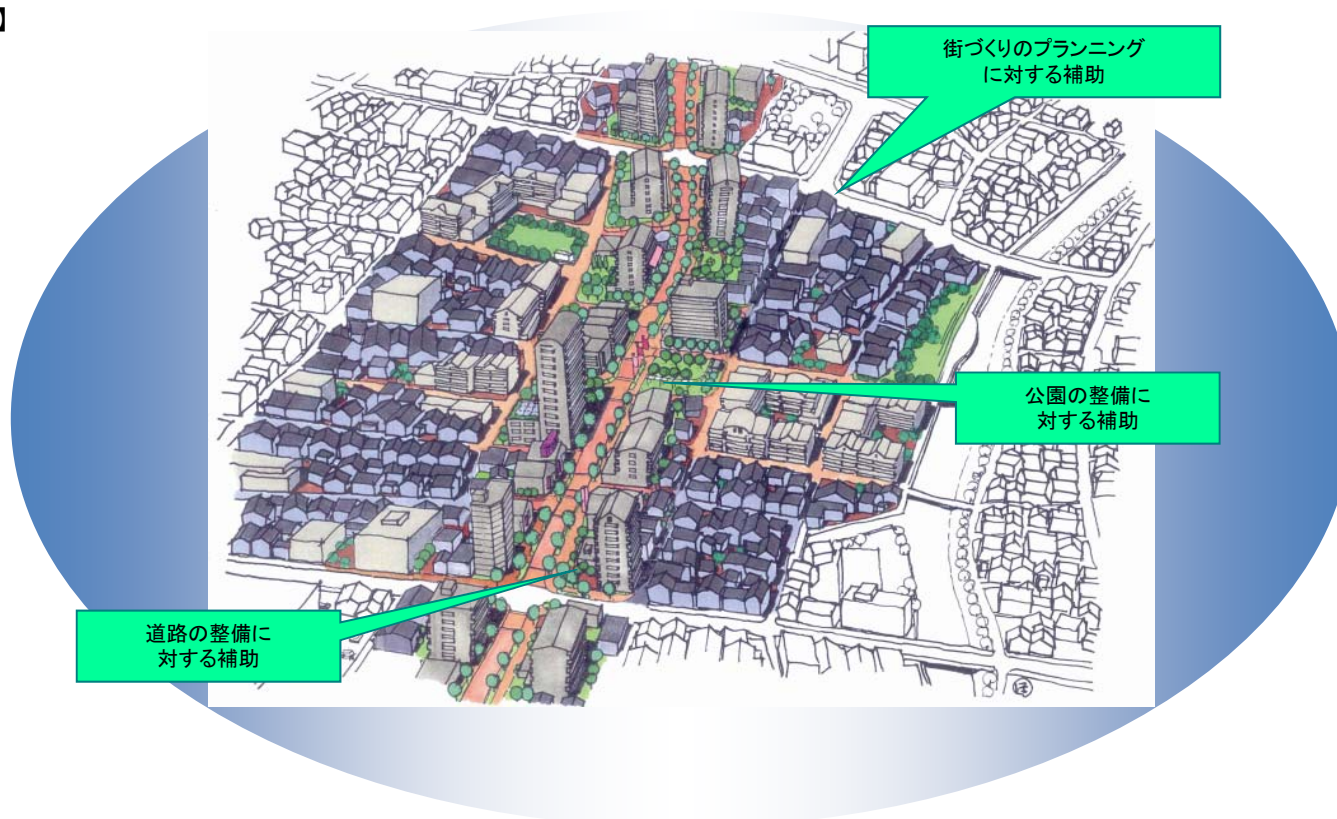
		H21	H22	H23	H24	H25(予算)
賃貸住宅	家賃負担低減のため、家賃で回収すべき金利を借入金利より低く設定 することによる利子収支差補填のための補給金等(H15以降の新規着 手分廃止)	306億円	—	—	—	—
N T	関連公共公益施設の立替費用の償還について、地方公共団体の財政 負担軽減のため、据置期間中は無利子とするために必要な経費の一 部を国が機構に補給するもの(H22年度をもって終了)	700万円	300万円	—	—	—

5-2.(参考)国庫補助金等の受入れイメージ

都市再生部門

国や地方公共団体の政策目的に資する都市再生を推進するため、街づくりのプランニングや道路・公園等の公共施設整備等に当たり、国から補助金等を受け入れています。

【イメージ】



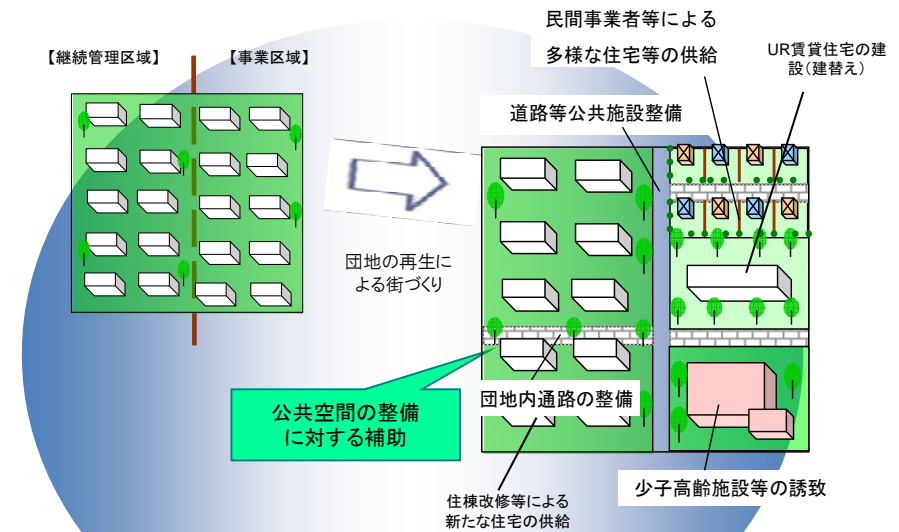
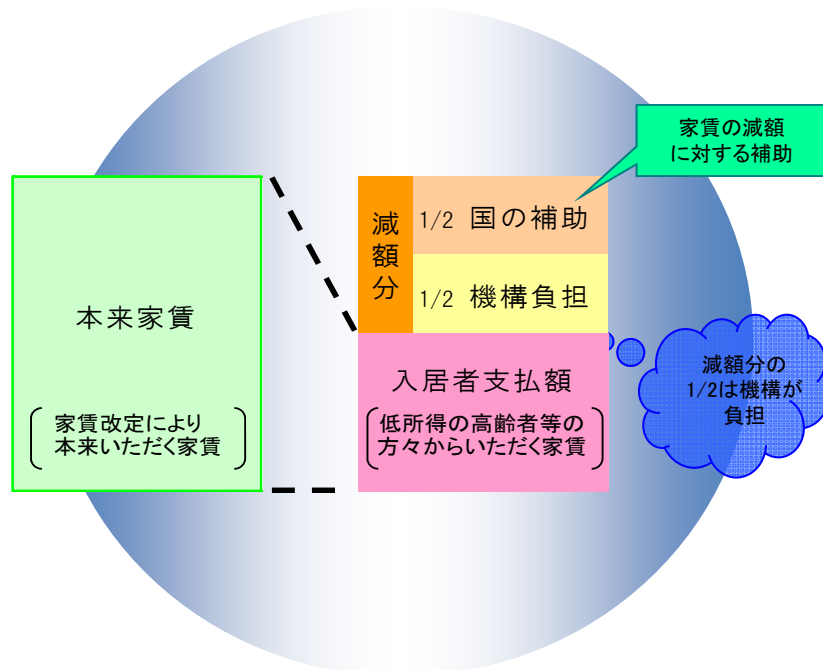
※国からの補助金は、都市再生機構・地方公共団体・組合等に関わらず、施行主体に交付されます。

5-2.(参考)国庫補助金等の受入れイメージ

賃貸住宅部門

特に居住の安定確保を図る必要がある低所得の高齢者世帯等に対する家賃減額や既存賃貸住宅を活用した団地再生等による街づくりに伴う公共空間等の整備のため、国から補助金等を受け入れています。

【イメージ】



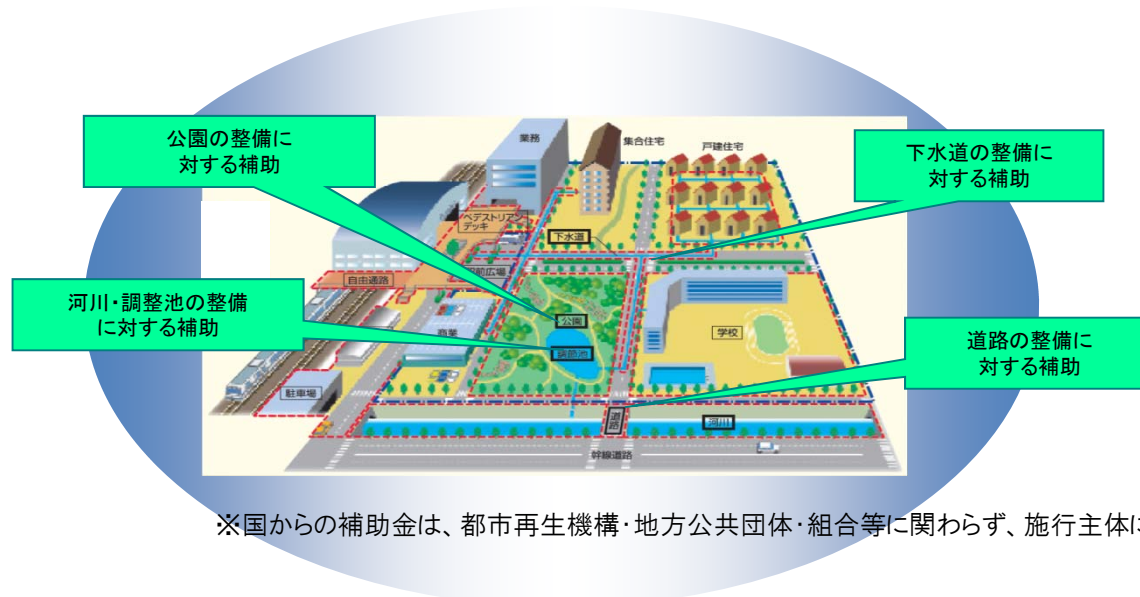
※国からの補助金は、都市再生機構・地方公共団体等に関わらず、施行主体に交付されます。

5-2.(参考)国庫補助金等の受入れイメージ

ニュータウン部門

安全で快適な街づくりといった国や地方公共団体の政策目的を達成するため、地方公共団体との協議に基づき整備する道路・公園といった公共施設について、国から補助金等を受け入れています。

【イメージ】



※国からの補助金は、都市再生機構・地方公共団体・組合等に関わらず、施行主体に交付されます。

震災復興支援部門

国等からの要請に基づき、被災地方公共団体に対して災害復旧・復興関連業務に係る技術支援を迅速かつ円滑に行うため、国から補助金4億円を受け入れています。
(平成23年度及び平成24年度の2ヵ年限りの措置)