

都市再生機構の改革案について

平成25年11月20日

国土交通省

【改革の方向性】

- 住宅・都市政策に関する政策課題の変化に対応した業務の見直し
 - 〔 中堅勤労者向けの住宅・宅地供給、都心居住
→ 人口減少・少子高齢対応、住宅セーフティネット、安全・安心、都市の活性化・国際競争力 〕
- 国民負担リスク回避のための持続的経営基盤の確立
(民間活用等による収益拡大、コスト削減、資産の高収益化、負債圧縮)

【賃貸住宅事業】

- ① 住宅セーフティネット・大都市圏における少子高齢化への対応
 - ・ 居住者の高齢化が進行。また、低所得の子育て世帯、外国人が入居するなど、実態的な住宅セーフティネットの機能の維持。
 - ・ 民間等と連携した、団地の地域福祉拠点化、生活支援サービスの提供。
 - ・ 子育て世帯の入居促進によるミクストコミュニティ形成。
 - ・ 新たな住まい方(三世代近居等)の実践を通じた、民間や地方公共団体への先導的なモデルの提示。
- ② 役割を果たすための経営基盤の確立
 - ・ 将来の経営リスク・国民負担リスクを回避するための収益拡大、コスト削減、負債圧縮。
 - ・ 将来の住宅需要を考慮したストックの適正化。

【都市再生事業】

- ① 政策的意義の高い事業の実施、URが有するノウハウ・技術等の提供
 - ・ 都市の国際競争力の向上、密集市街地の改善、地方都市の再生等の国家的政策ニーズへ対応。
 - ・ 東京オリンピック、都市開発の国際展開戦略といった新たな政策ニーズにも今後貢献。
 - ・ 老朽化したマンションの再生、公営住宅団地の再生・福祉拠点化を支援。
- ② 民間事業者との連携メニューの多様化と適正な収益の確保
 - ・ 公平中立な立場を生かした総合調整力や出資金・財投資金という長期安定的な資金を活用してURしか取り得ないリスクを負担し、それに由来する収益を確保するとともに、民間にも新たなビジネスチャンスを提供。
 - ・ 民間との連携メニューを多様化することにより、上記取組を一層推進。

【改革の視点】

- これまで累次の検討がなされてきたURの改革について、20年先を見据えた方向性を示す。
- URの役割を明確化するとともに、役割を果たしていくための改革・経営基盤の確立を目指す。
特に、金利上昇リスク、地価下落リスク等の財務上の課題への対応や、賃貸ストック老朽化対策により、持続的な経営を行う。
- 役割の明確化・経営基盤の確立により、UR職員の士気の向上が図られるよう留意する。
- 居住者の居住の安定に配慮する。
- 東日本大震災の復興支援に支障のないよう配慮する。

【各事業等の改革案】

【賃貸住宅事業】

① 都心高額賃貸住宅における民間的経営

- ・ 東京都心部のタワーマンション等の高額賃貸住宅について、可能なものから順次サブリース(買取オプション付き)を実施し、収益力向上を図る(上下分離方式の導入)。
- ・ セグメント区分等により経営の透明性を向上させる。

② 家賃設定方法等の見直し

- ・ 稼働率等の状況に応じて柔軟かつ戦略的に募集家賃を設定し、入居促進及び家賃収入増を図る。
- ・ 家賃改定ルール・減額措置の見直しにより、収入増と経営負担回避を図る。(インフレリスクにも対応可能)
- ・ 家賃減額措置について、国の政策として実施する事業については、国の支援のあり方を見直す。

③ 管理業務のコスト削減

- ・ 安全・安心の確保に十分配慮しつつ、仕様の精査、発注方法、執行体制の見直し等を行う。
- ・ 外部コンサルタントを活用した修繕コストの抑制に係る対策を着実に推進する。
- ・ 経営状況、景気動向、金利動向等を勘案し、修繕・改修を計画的に行い、経年劣化等に伴うリスクに備える。

④ 団地別・エリア別経営戦略の策定

- ・ 団地毎の収益等の状況を踏まえ、収益改善効果が高い団地に集中投資するなど経営管理の徹底を図る。
また、耐震改修の他、市場における競争力の維持・向上、ストック良質化を計画的に実施する。
- ・ 人口/世帯数・高齢者数等を踏まえた将来需要を考慮し、ストックの削減を図る。
- ・ 団地の再生・再編の加速のため、PPPスキームの多様化、複数団地の統廃合、定期借家制度のさらなる導入・活用を図る。

⑤ 超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成

- ・ 居住者の高齢化・低所得化が進み、実態的に公営住宅の役割を果たしており、引き続き居住の安定確保を図る。
- ・ 施設誘致や民間サービスの導入等により、地域医療福祉拠点として再生(全国で100団地程度)を図る。
見守り、生活相談、介護サービス等を備えた高齢者の居住に適する住宅環境を提供する。
- ・ 子育て世帯の入居促進・三世代近居促進により、ミクストコミュニティの形成を図る。

【都市再生事業】

○ 民間事業者との連携メニューの多様化と適正な収益の確保

- ・ URが負担するURしか取り得ないリスクに由来する収益の確保を通じて、収益の安定化を図りつつ、UR全体の財務改善に寄与。
- ・ 民間支援という立場は徹底しつつ、民間との連携メニューを多様化し民間に新たなビジネスチャンスを提供することにより、都市再生を強力に推進。

(例)・ 開発型SPCへの出資を可能とすることによる民間との共同事業

- ・ 再開発事業による公共公益床の取得、URが取得する再開発床の公募譲渡原則の緩和・一時保有による再開発事業の立ち上がり支援(都心部の保留床等(高額賃貸住宅)については、原則として上下分離)
- ・ 土地有効利用事業による先行取得地の譲渡原則の緩和

○ 老朽化したマンションの再生、公営住宅団地の再生・福祉拠点化を支援。

【ニュータウン事業】

① 事業の収束に向けた取組の加速

- ・ 平成26年度以降残る工事の早期完了を図る。
- ・ 平成30年度までの土地の供給・処分完了に向け取組む。
(民間営業力の活用、事業者ニーズに対応した弾力的な供給処分、新たな需要の創出)

② 損失の最小化

- ・ 最も収益の上がるタイミングで積極的に処分するなど、収益の最大化を図る。
- ・ 発注方法の見直し、整備の簡素化等、工事費を徹底して削減。

【東日本大震災の復興支援】

- 復興事業のピーク(平成26～27年度)を迎えるにあたり、最優先業務として取り組む。
- 一層の体制強化・所要人員を確保(常勤職員数に反映)

【その他経営改革の取組み】

- 総合的なコスト改善に資する取組を継続して実施する。
- 給与水準の適正化に取り組む。
- 不要な保有資産については、不動産市場等の動向等に留意しつつ、処分促進を図る。

【関係会社】

① 関係会社の数の大幅削減

- ・ 日本総合住生活(株)の子会社については、資本関係を解消し、関係会社でなくする。
- ・ 都市再生事業等の支援業務を行う業務代行会社について、会社統合等により経営基盤の強化を図る。
- ・ ニュータウン地区等のサービス会社は、他の株主等の理解を得つつ、株式売却により関係会社でなくする。

② 居住者サービスを行う会社の改革

UR賃貸住宅経営の収益最大化の観点から、

- ・ 住宅管理センター業務を行っている(財)住宅管理協会については、独立行政法人整理合理化計画(平成19年)※を踏まえ、その後継組織である(株)URコミュニティに事業譲渡を行う。また、100%子会社の利点を活かし、経営の透明性を確保し、徹底的なコスト削減を図る。

※閣議決定(H19.12)「組織形態を見直すことにより連結決算を行うなど、都市再生機構との関係等について情報を公表し、透明性を確保する」

- ・ 日本総合住生活(株)については、そのあり方を抜本的に見直す。