

# 規制改革・民間開放推進会議 官業民間開放WG ヒアリング調査票

[所管省庁名：国土交通省]

【事務・事業名】 都市再生事業 他

1. 根拠法令	独立行政法人都市再生機構法(平成15年6月20日法律第100号)
2. 実施主体	独立行政法人 都市再生機構
3. 従事者数	役員数: 16名(平成18年4月1日現在) 職員数: 4,308名(平成18年4月1日現在)
4. 予算額	29,282億円(平成18年度)
5. 事務・事業の内容	<p>(1)都市再生事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・産業構造の転換に伴う土地利用転換の促進</li> <li>・既存市街地における生活・交流・経済の拠点の形成</li> <li>・地方における中心市街地の活性化</li> <li>・都市の防災性の向上と密集市街地の改善</li> <li>・民間への敷地の整備供給による民間賃貸住宅供給の支援</li> </ul> <p>(2)賃貸住宅事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市基盤整備公団から承継した既存賃貸住宅ストック等の維持管理及び建替え・リニューアル等による再生・活用</li> </ul> <p>(3)経過業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新規事業を実施しないこととされたニュータウン開発事業等の計画的な事業完了</li> </ul>
6. 民間開放の状況	<p>都市再生機構は、都市再生分野における民間の新たな事業機会を創出し、民間の潜在力を最大限引き出すための条件整備を実施し、また既存賃貸住宅の管理においても民間参入の範囲を拡大している。</p> <p>(1)都市再生事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・機構への移行時に、業務の実施方法を土地取得から上もの建設まで全てを自ら行うフルセット型から事業のコーディネート・基盤整備等、民間による都市再生事業の条件整備を行うバックアップ型に転換し、民間の新たな事業機会の創出及び事業支援を行っている。</li> <li>・自ら土地を取得して行う新規建設を原則廃止し、民間供給支援型賃貸住宅制度により敷地を整備・提供し、民間賃貸住宅の供給を支援している。</li> </ul> <p>(2)賃貸住宅事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸住宅の管理については、可能な限り民間委託の範囲を拡大し、効率化を図ることとし、平成14年度に供給した一部の新規団地から現地管理業務の民間委託を開始している。また、既存賃貸住宅については、平成16年度から段階的に実施している。</li> <li>・建替事業の実施により生み出された整備敷地については、地方公共団体と連携により公共公益施設等の用地としての活用を図るとともに、多様なニーズに対応するため、民間住宅等の敷地として譲渡等を行っている。</li> </ul> <p>(3)経過業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ニュータウン整備事業について、新規事業は着手しないこととし、既に実施中の事業についても計画的な事業完了を目指している。また、大街区で民間事業者へ処分するなど民間事業者への供給拡大を行っている。</li> </ul>

規制改革・民間開放推進会議 官業民間開放WG ヒアリング調査票

〔所管省庁名：国土交通省〕

【事務・事業名】 都市再生事業 他

<p>7. 当該事務事業を廃止した場合の影響</p>	<p>(1)都市再生事業                  ・都市再生の取組は、大規模で長期間を要し、時価や金利等の変動によるリスクが大きいこと、権利関係が複雑し調整が難しいこと、採算性が低いなどの要因から民間事業者ではその事業リスクを負担しきれず、民間の参画が困難な事例が多い。都市再生は我が国の都市における重要課題であり、機構はこれら民間では負担しきれない事業リスクを負担し、民間を都市再生へ誘導することが機構の役割であり、このため、当該事業を廃止した場合、我が国の都市における重要課題である都市再生の推進に支障が生じる恐れがある。</p> <p>(2)賃貸住宅事業                  ・ファミリー向けの比較的規模の大きい賃貸住宅や高齢者向けのバリアフリー対応がなされた賃貸住宅などは、市場において十分な量が確保されていない良質な賃貸住宅として、引き続き機構が保有管理していく必要がある。当該事業が廃止された場合、これらを確保することが困難になり、居住中の約200万人の居住者の方々の居住の安定が損なわれる恐れがある。</p>
<p>8. 更なる民間開放についての見解</p>	<p>(1)都市再生事業                  ・今後も民間の事業機会の創出、民間の潜在力を最大限引き出すため、諸条件整備・事業化支援等のコーディネートを行うとともに、民間のパートナーとして適切な役割分担のもと事業に参画し、新たな民間事業機会の創出を推進する。</p> <p>(2)賃貸住宅事業                  ・賃貸住宅の管理については、今後とも引き続き、可能な限り民間委託の範囲を拡大し、効率化を図ることとしていく。                  ・建替事業の実施にあたっては、今後とも引き続き、公共公益施設等の用地として地方公共団体と連携を図りつつ、整備敷地を民間住宅等の敷地として譲渡する。</p>

規制改革・民間開放推進会議 官業民間開放WG ヒアリング調査票

[所管省庁名：国土交通省]

【事務・事業名】 都市再生事業 他

9. 個別の質問項目

①都市再生機構の「経営改善に向けた取組みについて」(平成17年7月1日)において、「2(2)具体的な取組」の「バランスシートの改善」の項目の中で、保有資産の売却促進について書かれているが、これについての現状の取組み成果および今後の計画について、以下の点も含めて具体的に示されたい。[・未使用用地(建設未着工または未造成地)の処分が停滞しているのではないかと・準備金の取り崩しが続いているのではないかと・含み損の大幅な圧縮はどの程度進んだか]

・別紙1参照

②機構が関わる開発プロジェクトの最近の代表的な事例の概要、それらの遂行に当たっての基本方針(都市基盤施設の整備方針、容積率活用、景観や環境への配慮、民間や自治体との連携、民間と比べた場合の特徴・差別化戦略など)を示されたい。また、採算性に問題のあるプロジェクトの見直しは進んでいるのかについて具体的に示されたい。

・別紙2-1 別紙2-2参照

③民間デベロッパーなどと比較して、機構の業務は、どのような事項が、どのような市場の失敗に関する論拠により、どの程度必要と考えられるのか、それは永続的なものであるのか、一時的なものであるのか、また、機構に投入される公的資金の量や用途はどのように合理化されるのか、についてできるだけ具体的に示されたい。

・別紙3参照

④機構の関連企業、団体などの業務内容、機構による出資・請負・補助等資金の投入の内訳、機構の現役・OB職員の受け入れ状況、を具体的に示されたい。

・別紙4参照

⑤「特殊法人等整理合理化計画」(平成13年12月18日)の中で、行わないことが決まっている事業について、速やかな終了へ向けた工程表などが準備されているか示されたい。

・ニュータウン整備事業については、中期目標(平成17年6月変更)において、第二期中期目標期間中(～平成25年度)に工事完了し、第三期中期目標期間中(～平成30年度)中に供給完了することとしている。

・自ら土地を取得して行う賃貸住宅の新規建設は原則行わない。賃貸住宅事業は、当該計画の趣旨に沿って平成14年度に創設された「民間供給支援型賃貸住宅制度」に基づき、民間賃貸住宅用地の敷地整備・供給による民間誘導を図っている。なお、機構法附則第12条第1項第2号で位置付けられた賃貸住宅は中期計画において第一期中期目標期間中(～平成20年度)に業務を完了する。

・分譲住宅事業についてはその供給を既に終了しており、また住宅建設工事未着工敷地に関しては、係争等のやむをえない事情のものを除き、敷地供給をもって第一期中期計画期間中(～平成20年度)に業務を完了することとしている。

・特定公園施設整備事業については、整理合理化計画作成時実施中のものも含め、既に完了している。

・鉄道事業については、既に事業譲渡済みである。

規制改革・民間開放推進会議 官業民間開放WG ヒアリング調査票

[所管省庁名：国土交通省]

【事務・事業名】 都市再生事業 他

⑥上記特殊法人等整理合理化計画の中では、都市基盤整備公団の市街地整備改善事業においても、地域振興整備公団の地方都市開発整備事業においても「都市の再生を図るもの」のみを継続することとしているが、この「都市の再生を図るもの」と判断する基準について具体的に示されたい。

・現在の都市においては、防災上危険な密集市街地、長時間通勤、慢性的な交通渋滞、緑やオープンスペースの不足、工場跡地等の土地利用転換、中心市街地の衰退、情報インフラの整備や少子高齢化に伴うバリアフリー対応など、様々な課題が山積している。

機構が取り組むべき都市再生とは、このような状況において、都市の拡大への対応から都市の中へと目を向けて、魅力と活力にあふれ国際的競争力も備えた「21世紀の新しい都市」への再生を図ることと考える。

・具体的には、既に市街地を形成している地域における、産業構造の転換に伴う大規模な土地利用再編、生活・交流・経済の拠点の形成、都市の防災性の向上と密集市街地の改善、民間賃貸住宅の供給支援等を通じた良好な住宅市街地形成等が、機構が取り組むべき分野の例として挙げられる。

⑦上記特殊法人等整理合理化計画の中で、旧都市基盤整備公団の賃貸住宅事業の項目において、「賃貸住宅の管理については、可能な限り、民間委託の範囲を拡大し効率化を図る。また、居住の安定に配慮しつつ、入居者の同意を得た上で、可能なものは棟単位で賃貸住宅の売却に努める。」とあるが、これについての現状の取り組み成果および今後の計画について具体的に示されたい。

・賃貸住宅の管理の民間委託については、可能な限り民間委託の範囲を拡大し効率化を図ることとし、平成14年度に供給した一部の新規団地から現地管理業務を開始している。既存賃貸住宅については平成16年度から段階的に実施し、平成17年度においては新たに74団地の事業者の公募を行った(平成17年度末時点で152団地の公募を実施済)。平成20年度までに概ね約1,000団地を順次公募をしていく予定である。民間委託対象業務として、入居時の案内、退去時の手続き、居住者からの願い出・届出受付、団地内巡回業務、集会所使用管理、居住者への連絡事項伝達等を行っている。

・棟単位での賃貸住宅の売却については、全面借地方式市街地住宅(昭和30年から40年前半を中心に建設された借地上の区分所有建物で、全249団地)の活用手法については、有識者の意見を踏まえ、法定再開発等のほか譲渡を一手法とすることを定めたストック総合活用計画に従い、その課題等を整理した上で、これまでに譲渡等の活用方策について要望のあった、土地所有者等に対し活用手法について意向調査を行ったところである(85団地)。

・今後、引き続き土地所有者等との具体的な協議を実施し、協議の調ったものから譲渡手続きを進めていく予定である。

規制改革・民間開放推進会議 官業民間開放WG ヒアリング調査票

【所管省庁名：国土交通省】

【事務・事業名】 都市再生事業 他

⑧上記、特殊法人等整理合理化計画の中で、旧都市基盤整備公団の市街地整備改善事業の項目において、「新規の宅地分譲事業(都市の外延的拡大につながるいわゆるニュータウン開発事業)は廃止する」となっているが、「都市再生機構平成18年度計画」(平成18年3月31日)において「Ⅱ3(1)ニュータウン整備事業」の項目の中で「土地の早期供給・処分のため、大街区で民間事業者へ処分するなど完成前の状況でも処分を進め、中止・縮小を含め、抜本的に事業計画を見直し、事業を実施する。また、事業初期段階にある地区については、事業リスクの縮小が図られ採算性の確保が確実な場合にのみ事業を実施することとする」とある。実際に採算性の観点から事業が継続されるケースはどの程度あるのか、また、その場合に「採算性」の基準は何か示されたい。

・整理合理化計画の中で、「新規の宅地分譲事業は廃止する」とされている点については、中期目標において既に新規に事業着手しないことと明確に位置づけられている。

お尋ねの内容については、平成17年6月に変更した中期目標で具体的に位置づけられたものであって、それ以降、初期段階11地区において事業の見直しを実施することとしている。平成17年度において、5地区については中止1地区・縮小1地区・事業計画見直し3地区を実施した。残り6地区については引き続き取扱いを検討している。なお、それ以前は、整理合理化計画に基づき、事業実施中の全ての地区において中止も含めた見直しの検討を行い、中止10地区・縮小5地区を決定した。

・これらの見直しにあたっては、中止・縮小を含めいくつかの案を比較検討し、「今後の回収—今後の投資」が最大になるよう検証を行っている。

⑨上記特殊法人等整理合理化計画の中で、旧都市基盤整備公団の賃貸住宅事業の項目において、「自らと土地を取得して行う賃貸住宅の新規建設は行わない」となっているが、「都市再生機構平成18年度計画」(平成18年3月31日)において「Ⅱ1(4)民間事業者による良質な賃貸住宅ストックの形成等」の項目の中で「民間供給支援型賃貸住宅制度を活用し、民間事業者によるファミリー向け賃貸住宅の供給を支援するため、都市基盤整備公団から承継した土地及び新たに取得した土地について敷地整備を行う。民間支援の取組にもかかわらず民間事業者による供給が行われない場合に限り、市場補完として機構が建設する」とある。実際に民間事業者による供給が行われないため、機構により賃貸住宅の新規建設を行うケースはどの程度あるのか、また、その場合に「民間事業者による供給が行われない」のはどのような理由によるものか示されたい。

・民間供給支援型賃貸住宅制度に基づく民間事業者公募を機構が行った17地区のうち、公募不調につき賃貸住宅を建設する予定となっているのは1地区のみである。

・当該公募に当たっては、都市再生パートナーシップ協議会における情報提供、エントリー制度等による意見交換を行うことにより、民間事業者の参画促進を図っているところであるが、公募不調となったのは、当該地区が大規模工場跡地の土地利用転換に向けた開発の途上にあり、公共公益施設整備などまちの熟成度が充分でない状況と民間事業者が判断し、進出に慎重になったためと認識している。

※別紙においてご説明される場合は「別紙参照」とご記入ください。