

改革工程表に基づく地方公共団体への意向確認結果

<実施目的>

「独立行政法人都市再生機構の改革に係る工程表」において、「賃貸住宅部門の資産・負債の圧縮を図るとともに、地域の住宅政策により適した住宅の提供を図るため」「地方公共団体における買取り、借上公営住宅としての活用、地方公共団体と連携した管理・運営、福祉拠点としての再整備等に関する意向を確認し、必要に応じ協議を行う」とされたことから、各地方公共団体に対する以下の各項目についての意向確認及び協議を実施したものの。

<実施期間>

平成23年2月～平成24年3月

<実施方法>

訪問等による趣旨説明の上、意向確認の調査票により回答

<対象となる地方公共団体>

250団体(29都道府県及び221市区等)

確認事項①地方公共団体における買取りについて

UR賃貸住宅の買取り意向の有無について

➤ 買取りを希望する	0団体
➤ 条件次第で協議・検討は可能	5団体
➤ 現時点で買取りの意向はないが、条件次第で検討する可能性がある	18団体
➤ 買取りの意向はない	227団体

【買取りを希望しない主な理由】

- ・ 財政状況が厳しいため。(39団体)
- ・ 公営住宅の管理戸数を増やすことは計画していないため。(25団体)
- ・ UR賃貸住宅については、今後もURが管理運営を継続すべきと考えるため。(4団体)
- ・ 買い取ったとしても、組織体制上配置できる人的資源や管理運営のノウハウがないため。(3団体)
- ・ たとえ無償譲渡を受けても、公営住宅として管理・運営できる財政的余力がないため。(1団体)

【仮に買い取るとした場合の主な条件等】

- ・ 買取価格が無償あるいは低廉であること。(1団体)
- ・ エレベーター設置等のバリアフリー化工事が終わっており、買取り後に大きな改修投資が必要ないこと。(1団体)
- ・ (自ら新築もしくは借り上げる場合と比較して)財政的なメリットがあること。(1団体)
- ・ 買い取る際は、現入居者を全員退去させることが必要。(4団体)
(現入居者の入居基準が公営住宅の入居基準と必ずしも一致しないと想定されるため。)
- ・ 現在の公営住宅としての借上期間終了後に買い取るか引き続き借り上げるかを検討中。(2団体)
(阪神・淡路大震災復興関連)

確認事項②借上公営住宅としての活用について

地方公共団体でUR賃貸住宅を借上げ、公営住宅等として管理・運営する意向の有無について

➤ 借り上げたい	3団体
➤ 今後借上げを検討予定	14団体
➤ 一時的な借上げの形であれば検討する可能性がある	20団体
➤ 現時点で借上げの意向はないが、今後検討する可能性がある	16団体
➤ 現時点で借上げ意向はない	197団体

【借り上げる場合の主な条件や借上げの目的】

- ・ エレベーター設置等も含めてバリアフリー化工事が完了していることが借上げの条件。(7団体)
- ・ 既存公営住宅の廃止に係る代替住宅として借上げ。(3団体)
- ・ 公営住宅の建替えや集約化等に伴う仮移転先住宅として借上げ。(13団体)
- ・ 被災時(震災・火災等)の仮住居として借上げ。(7団体)
- ・ 密集市街地整備に伴う従前居住者の受入れやマンション建替・耐震改修時の仮住居として借上げ。(3団体)

【借上げが困難な主な理由】

- ・ 公営住宅の管理戸数を増やすことは計画していないため。(41団体)
- ・ 財政状況が厳しいため。(25団体)
- ・ UR賃貸住宅は、借上げ対象外としているため。(4団体)
- ・ 借り上げたとしても、組織体制上配置できる人的資源や管理運営のノウハウがないため。(2団体)

確認事項③ 地方公共団体と連携した管理・運営について

UR賃貸住宅が地方公共団体の住宅政策と連携して適切に管理・運営されるために、どのような仕組みが必要かについて

- URとの情報交換等を行う体制の整備や公営住宅の建替え・改善事業に伴う仮移転先としての仮住居としての使用等が考えられる。

【主な意見等】

情報交換・連絡体制等の整備	・ 相互の意見交換の場や協議・調整する体制の構築。(51団体)
	・ 団地概要、空家情報、管理状況等の情報共有体制の構築。(14団体)
	・ 日常的な見守り、生活相談、緊急対応時等の連携体制の構築。(2団体)
	・ 地域の住宅管理の一元化を図るための効率的な管理・運営体制の構築。(2団体)
移転先住宅としての活用	・ 市営住宅の建替え・改善事業に伴う仮移転先として借上げられる仕組みの構築。(13団体)
	・ 公営住宅の収入超過者・高額所得者への移転先住宅等として提供できる仕組みの構築。(10団体)
	・ 被災時(震災・火災等)の仮住居として提供できる仕組みの構築。(7団体)
	・ 密集市街地整備に伴う従前居住者の受入れやマンション建替・耐震改修時の仮住居として借り上げられる仕組みの構築。(3団体)
UR賃貸住宅としての継続を希望	・ 住宅確保要配慮者の居住の安定を確保し、住宅セーフティネットの役割を担うことを期待。(16団体)
	・ URによる管理としつつ、行政では家賃補助を行うなど、入居者負担が少なくなる仕組みの構築。(2団体)

確認事項④福祉拠点としての再整備等について

UR賃貸住宅を地域の活性化及び福祉の拠点として再整備を行うことや少子高齢化社会対応したミックスコミュニティを形成するなど、地域の住宅政策上においてどのようなことを期待するか

- 多世代が居住するまちづくりの推進や、団地再生等の実施に合わせ、地域の活性化及び福祉拠点としての再整備等を期待する。

【主な意見等】

ミックスコミュニティの形成	<ul style="list-style-type: none">・ 地方自治体の住宅政策上、様々な世代により構成されるミックスコミュニティを形成させるために、UR賃貸住宅が活用されることは重要。(12団体)・ 高齢者から若年子育て世代まで様々な階層が混在するまちづくりの促進が必要だが、自治体では財政上の理由で積極的にそのような施策を展開できず、URに期待。(1団体)
福祉拠点としての再生	<ul style="list-style-type: none">・ 団地再生等の実施に合わせた、地域活性化及び福祉拠点としての再整備を期待。(9団体)・ 社会福祉施設が全体的に不足しており、UR賃貸住宅の敷地等において社会福祉関連サービスの提供が可能であれば連携した事業実施を検討したい。(1団体)
バリアフリー化	<ul style="list-style-type: none">・ 高齢者や子育て世帯等の入居に対応したエレベーター設置等のバリアフリー化を進めてほしい。(4団体)

意向確認対象の地方公共団体

地域	都道府県	数	市町村	数	団地数	管理戸数
北海道	北海道	1	札幌市ほか	6	42	9,041
東北	宮城県	1	仙台市	1	16	4,078
関東	茨城県	5	水戸市ほか	5	17	5,081
	埼玉県		さいたま市ほか	28	154	82,797
	千葉県		千葉市ほか	15	115	89,524
	東京都		千代田区ほか	46	426	171,957
	神奈川県		横浜市ほか	13	211	75,173
北陸	新潟県	2	新潟市ほか	2	2	125
	石川県		金沢市	1	2	196
中部	岐阜県	4	各務原市	1	2	851
	静岡県		静岡市ほか	4	7	1,998
	愛知県		名古屋市ほか	20	124	53,283
	三重県		津市ほか	4	6	2,488
近畿	滋賀県	6	大津市	1	4	2,040
	京都府		京都市ほか	7	50	23,836
	大阪府		大阪市ほか	31	224	114,679
	兵庫県		神戸市ほか	10	124	53,226
	奈良県		奈良市ほか	8	24	15,727
	和歌山県		和歌山市	1	3	1,162
中国	岡山県	3	岡山市	1	1	71
	広島県		広島市	1	12	1,623
	山口県		下関市ほか	2	7	1,659
四国	香川県	2	高松市	1	1	140
	高知県		高知市	1	1	41
九州	福岡県	5	福岡市ほか	7	166	47,502
	長崎県		諫早市	1	1	77
	熊本県		熊本市	1	3	632
	宮崎県		宮崎市	1	2	329
	鹿児島県		鹿児島市	1	4	815
合計		29団体		221団体	1,751団地	760,151戸