

# 平成26年度まちづくり委員会 委員会資料

請願 第 93 号

〔 安心して住み続けられる家賃制度を求める請願 〕

## 目 次

- ・独立行政法人都市再生機構の賃貸住宅の家賃の概要等…………… 1
- ・資料1 「独立行政法人都市再生機構法案に対する附帯決議（衆・参）」 …… 2
- ・資料2 「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件」 …… 3
- ・資料3 「独立行政法人改革等に関する基本の方針（講ずべき措置）」 …… 4
- ・資料4 「川崎市における都市再生機構賃貸住宅団地一覧表」 …… 6

## 独立行政法人都市再生機構の賃貸住宅の家賃の概要等

### 1 独立行政法人都市再生機構の賃貸住宅の家賃について

独立行政法人都市再生機構法第 25 条

第 1 項：機構は、賃貸住宅に新たに入居するものの家賃の額については、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定めなければならない。

第 2 項：機構は、賃貸住宅の額を変更しようとする場合においては、近傍同種の住宅の家賃の額、変更前の家賃の額、経済事情の変動等を総合的に勘案して定めなければならない。この場合において、変更後の家賃の額は、近傍同種の住宅の家賃の額を上回らないように定めなければならない。

### 2 継続家賃の改定について

居住者の代表を含む学識経験者等で構成される諮問機関（経営基本問題懇談会家賃部会）において取りまとめられた「継続家賃改定ルール」に従って、家賃の改定を実施することになります。

現在、居住されている方に適用される「継続家賃改定ルール」では、改定周期は 3 年毎、改定時期は原則として 4 月 1 日とされています。

前回の改定は、平成 26 年 4 月に実施されましたが、国土交通大臣からの要請により、機構において検討した結果、一定の間、負担軽減措置が講じられました。

### 3 独立行政法人都市再生機構法案に対する附帯決議について

平成 15 年 5 月 14 日の衆議院附帯決議及び平成 15 年 6 月 13 日の参議院附帯決議

－資料 1 参照

### 4 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件について

平成 19 年 6 月 8 日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（略称：住宅セーフティネット法）案に対する附帯決議

－資料 2 参照

### 5 独立行政法人改革等に関する基本的な方針における講ずべき措置について

平成 25 年 12 月 24 日の閣議決定

－資料 3 参照

### 6 川崎市における都市再生機構賃貸住宅について

川崎市内 34 団地の一覧表

－資料 4 参照

## 独立行政法人都市再生機構法案に対する附帯決議（衆・参）

衆議院（平15.5.14）	参議院（平15.6.13）
政府は、本法の施行に当たっては、次の諸点に留意し、その運用については遺憾なきを期するべきである。	都市再生機構は、自主的、自律的な運営を行う独立行政法人として、所期の成果を挙げるためには、業務運営の効率化と財務内容の改善を図るとともに、中期目標に基づく中期計画の適正かつ確実な実施を図るべきである。 以上のような観点に立って、政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に遺憾なきを期するべきである。
一. 政府は、住宅が国民生活を支える基本的な基盤であり、ゆとりある住宅に安心して住むことが生活の真の豊かさ確保するうえで重要であることに鑑み、多様な居住を実現する政策を通じて国民生活の安定と福祉の増進に寄与するよう努めること。	一. 都市再生機構は、都市基盤整備公団と地域振興整備公団の地方都市開発整備業務部門が統合され設立されることから、効率的な業務運営が行われるよう組織の簡素化等を図ること。また、機構設立後においても、事務・事業や組織の見直しを行うこと。
二. 政府は、高齢者その他の住宅に困窮する者をはじめ国民の居住の安定が図られるよう、公的賃貸住宅の計画的整備、高齢者向け賃貸住宅の供給の促進のための制度拡充等により、国民の住宅セーフティネットの構築に努めること。	二. 機構は、経費の削減、譲渡用資産及び未利用地の早期処分並びに支払利息の低減等による財務体質の強化を図るとともに、財務内容等の情報開示を積極的に進めること。
三. 独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）は、都市基盤整備公団から継承する既存の賃貸住宅について、居住者の居住の安定を図ることを政策目標として明確に定め、居住者との信頼関係を尊重し、十分な意思疎通と連携の下に住宅や利便施設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。	三. 機構は、市街地の整備改善に関する業務の実施に当たっては、関係権利者の意思が反映されるよう努め、地方公共団体、民間事業者等との協力及び適切な役割分担を図るとともに、コーディネート業務等のノウハウが積極的に活用されるよう努めること。
四. 機構は、賃貸住宅の家賃の設定及び変更にあたっては、居住者にとって過大な負担とならないよう家賃制度や家賃改定ルールに対する十分な配慮に努めること。特に、低所得の高齢者等に対する家賃の減免や建替えに伴う急激な家賃の上昇の抑制については、居住者が安心して住み続けることが出来るよう十分に配慮すること。	四. 機構は、民間事業者では実施することが困難でリスクの高い事業を行うにあたっては、創意工夫等により、事業リスクの軽減に努めるとともに、リスク管理の徹底を図ること。
五. 機構は、老朽化した賃貸住宅の建替えにあたっては、居住者の居住の安定を図るとともに、良好な街づくりとコミュニティの維持に努めること。また、賃貸住宅の建替えに併せた公営住宅や福祉施設等の整備への協力に努めること。	五. 機構の保有する土地については、公的資産として活用し、公園・福祉施設・公営住宅等公的な利用を図るよう努めること。
六. 機構は、市街地の整備改善に関する業務の実施にあたっては、地方公共団体及び民間事業者との協力及び役割分担を図るとともに、関係権利者の意思を十分反映するよう努めること。	六. 機構は、民間事業者の賃貸住宅の建設の見通しを十分勘案しつつ、その供給支援に努めるとともに、良質な賃貸住宅供給が確保されるようその補完的役割を適切に果たすよう努めること。
七. 機構は、賃貸住宅事業とその他の事業との区分経理を明確にするとともに、財務内容等の情報公開を積極的に進め、国民にわかりやすい業務運営を行うよう努めること。	七. 機構は、都市基盤整備公団から承継する賃貸住宅について、居住者との信頼関係を尊重し、居住者の居住の安定を図り、住宅や利便施設等の適切な維持管理を行うとともに、家賃が低所得の高齢者等の居住者に対して過大な負担とならないよう配慮すること。
八. 国土交通省の独立行政法人評価委員会には、機構の賃貸住宅の居住者の意見が参酌されるよう配慮すること。	八. 機構は、老朽化した賃貸住宅の建替えにあたっては、低所得高齢者等への建替家賃減額制度に配慮するなど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。
九. 機構の子会社、関連会社等については、整理、合理化を図るとともに、財務内容等に関する情報公開を推進すること。また、機構と子会社、関連会社との契約にあたっては、関係法人との随意契約の適用を厳格に行い、機構関連業務の業務委託契約について、競争入札を原則とし、一般の民間企業の業務機会の拡大に努めること。	九. 機構の理事長その他の役員を選任においては、適切な人材を広く内外から起用されるよう十分配慮すること。
十. 機構の設立にあたっては、都市基盤整備公団と地域振興整備公団の地方都市開発整備業務部門の統合の下で効率的な業務運営を行うことができるよう、組織等を定めること。機構設立後においても、事務・事業や組織の見直しを行うとともに、経費の削減、支払利息の低減等による一層の経営基盤の強化、経営の合理化に努めること。	十. 機構への移行にあたっては、これまで維持されてきた職員との雇用の安定を含む良好な労働関係に配慮すること。
十一. 機構の理事長その他の役員を選任においては、適切な人材を広く起用するよう十分配慮すること。その際、役員の報酬及び退職手当については、独立行政法人通則法の趣旨を踏まえ、機構及び役員の実績を的確かつ厳格に反映させること。また、政府は、機構の役員報酬及び退職手当の水準を、国家公務員及び他の独立行政法人の役員と比較ができる形で分かりやすく公表し、国民の理解を得るよう努めること。	十一. 機構の子会社、関連会社等については、整理、合理化を図るとともに、財務内容等に関する情報公開を推進すること。また、機構関連業務の業務契約について、関係法人との随意契約の適用を厳格に行い、競争入札を原則とし、中小企業への発注機会の拡大のための分離分割方式の活用を含め一般の民間事業者の業務機会の拡大に努めること。

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  
(略称：住宅セーフティネット法)案に対する衆議院附帯決議（平成 19 年 6 月 8 日）

## 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件

政府は、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の施行に当たっては、次の事項について適切な措置を講じるべきである。

- 一 地方公共団体が地域の実情を踏まえて弾力的かつ効果的に住宅セーフティネットを構築できるよう、DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者をはじめとして多様な住宅確保要配慮者の範囲設定の在り方、施策の進め方等に関しきめ細かに基本方針に位置付けるよう努めること。
- 二 公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度の再編により新たに創設される地域優良賃貸住宅制度について、住宅確保要配慮者の賃貸住宅に対する需要に的確に対応した公的賃貸住宅の供給が行われるよう、制度の適切な運用の促進に努めること。
- 三 公的賃貸住宅の入居者により当該住宅が適切に維持されるよう、公的賃貸住宅の管理者を通じて入居者のモラルに関する啓発に努めること。
- 四 住宅確保要配慮者に対するきめ細かな援助を実現するため、賃貸住宅の供給の促進に関する施策と福祉に関する施策の適切な連携により、医療施設、介護施設、子育て支援施設等の整備促進などが図られるよう、公的賃貸住宅団地内の敷地、施設等の有効活用の推進を含め必要な支援に努めること。
- 五 本法において定められた独立行政法人都市再生機構の本来の役割を十分認識し、その組織体制等不断の見直しを行うとともに、同機構の管理する賃貸住宅について、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。
- 六 住宅確保要配慮者が円滑に民間賃貸住宅に入居できるよう、行政及び様々な主体が参加し必要な協議を行う場である居住支援協議会について、その設立や活動への支援、運営の公平性の確保及び情報公開の徹底等の透明性の確保への支援に努めること。
- 七 公営住宅の入居者等の生活の安全と平穏を確保するため、公営住宅における暴力団排除に向けた措置を、関係行政機関との連携により早急かつ効果的に講じること。

閣議決定（平成 25 年 12 月 24 日）

## 独立行政法人改革等に関する基本的な方針

### Ⅲ 独立行政法人組織等の見直し

#### 2. 各独立行政法人等について講ずべき措置

##### 【都市再生機構】

- 中期目標管理型の法人とする。
- 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(平成 19 年法律第 112 号)の趣旨も踏まえ、急速な高齢化が見込まれる地域に存する団地について、本法人の経営を悪化させないよう留意の上、福祉医療施設の誘致等を推進する。
- 東京都心部の高額賃貸住宅(約 13,000 戸)については、平成 26 年度から順次、サブリース契約により民間事業者に運営を委ね、将来的に、賃貸住宅事業の経営の過度な負担とならない限り、売却する。
- 居住者の居住の安定に配慮した上で、定期借家契約の活用等により収益性が低い団地の統廃合等を加速する観点から、「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針」に基づく具体的な実施計画を平成 26 年度中に策定する。
- 関係会社が行う賃貸住宅の修繕業務について、平成 26 年度からの 3 年間で平成 25 年度比 10%のコスト削減を図る。また、その達成状況を見極めた上で、本法人との資本関係や業務の範囲等の当該関係会社のあり方について平成 29 年度中に結論を得る。
- 平成 26 年から、稼働率など需給の状況に応じた募集家賃の引下げや引上げを機動的かつ柔軟に行うとともに、平成 27 年度中に継続家賃の引上げ幅の拡大等の家賃改定ルールの見直しを行い、適切な家賃収入を確保する。また、低所得の高齢者等に対する政策的な家賃減額措置について、公費で実施することを検討し、平成 26 年度中に結論を得る。
- 都市再生事業について、開発型 SPC(特別目的会社)の活用など民間との連携手法を多様化することにより、民間支援を強化するとともにリスクに見合った適正な収益の確保を図る。
- ニュータウン事業について、平成 25 年度までに完了しなかった工事を早期に完了させるとともに、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。
- 人員規模については、「独立行政法人整理合理化計画」(平成 19 年 12 月 24 日閣議決定)に基づき、平成 25 年度末において平成 20 年度末に比べて 2 割削減するとの目標は達成する見込みであり、東日本大震災に係る体制強化の必要性もあることから、当面、現在の水準は維持することとする。

- 関係会社について、役割や組織の在り方、本法人との契約の在り方について整理した上で、平成30年度までにその数を半減する。
- 都市再生機構技術研究所を将来的に建築研究所に移管することを検討し、平成26年中に結論を得る。
- 上記の改革を進めるにあたり、5年、10年、20年を区切った経営改善計画を作成するとともに、民間出身の役職員の活用拡大を含め、民間のノウハウを採り入れた実施体制の構築を図る。
- 本法人は、国の財政支出や財政融資を用いて多額の契約を行い、公共事業を実施していることから、事業の実施において、法人に対する信頼性が確保されるよう、法令遵守及び契約の適正性を確保するための体制の強化を図る。

## 資料 4

川崎市における都市再生機構賃貸住宅団地一覧表（平成26年11月末時点）

No.	団地名	管理開始年度	管理戸数	所在区	所在地
1	砂子	昭32	18戸	川崎区	川崎区砂子2-10-1
2	榎町	昭36	36戸		川崎区榎町3-1
3	堀之内	昭38	66戸		川崎区榎町9-21
4	大師中町	昭39	84戸		川崎区大師駅前1-8-2
5	川崎日進	昭52	195戸		川崎区日進町23-1
6	サンスクエア川崎	昭60	279戸		川崎区日進町1
7	川崎旭町ハイツ	昭63	154戸		川崎区旭町一丁目2-5
8	コンフォール川崎富士見	平15	493戸		川崎区富士見一丁目6-11
9	ミラリオ大師河原	平18	240戸		川崎区大師河原1-11-1
10	かわさきテクノピア堀川町ハイツ	昭62	143戸	幸区	幸区堀川町66-13
11	アーベインビオ川崎	平13	574戸		幸区大宮町26-3
12	新丸子	昭37	50戸	中原区	中原区新丸子町699-3
13	小杉町	昭37	51戸		中原区小杉町3-1
14	新城	昭38	76戸		中原区新城1-1-2
15	武蔵中原	昭39	70戸		中原区上小田中六丁目27-5
16	小杉三丁目	昭40	54戸		中原区小杉町3-414
17	新城第二	昭42	60戸		中原区新城1-3-1
18	小杉御殿	平1	232戸		中原区小杉御殿2-47
19	木月住吉	平4	292戸		中原区木月住吉町1885-13
20	シティコート元住吉	平8	182戸	中原区木月1417-2	
21	子母口	昭45	164戸	高津区	高津区子母口458-3
22	アーバンハイツみぞのくち	平5	55戸		高津区下作延558
23	アーバンハイツ菅生ヶ丘	平6	57戸	宮前区	宮前区菅生ヶ丘34-1
24	コンフォール生田菅生ヶ丘	平9	33戸		宮前区菅生ヶ丘24
25	コーポレート鷺沼	平9	39戸		宮前区鷺沼一丁目7-1
26	星が丘パークランドつぐみ台	昭61	166戸	多摩区	多摩区菅仙谷三丁目1
27	星が丘パークランドひよどり台	昭62	220戸		多摩区菅北浦五丁目7
28	星が丘パークランドほおじろ台	平1	114戸		多摩区菅北浦四丁目15
29	コンフォール菅仙谷	平14	170戸		多摩区菅仙谷2-9-1
30	虹ヶ丘	昭50	1,578戸	麻生区	麻生区虹ヶ丘二丁目
31	アーベイン百合ヶ丘第一	昭62	11戸		麻生区百合ヶ丘一丁目7-71
32	アーベイン百合ヶ丘第二	昭62	12戸		麻生区百合ヶ丘一丁目8-4
33	サンラフレ百合ヶ丘	平8	1,080戸		麻生区百合ヶ丘一丁目17
34	百合ヶ丘みずき街	平17	349戸		麻生区百合ヶ丘三丁目21他
合計			7,397戸		