

独立行政法人の概要（その1）

NO.	92	所管	国土交通省	法人名	都市再生機構	職員の身分	非公務員
-----	----	----	-------	-----	--------	-------	------

法人概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既成市街地の整備改善を図るための敷地の整備等 ・ 都市基盤整備公団から承継した賃貸住宅等の管理等 ・ ニュータウン整備事業等の実施（経過業務）
------	---

沿革	<p>昭30. 7日本住宅公団 → 昭56. 10住宅・都市整備公団</p> <p>昭50. 9宅地開発公団 → 昭56. 10住宅・都市整備公団</p> <p style="margin-left: 40px;">→ 平11. 10都市基盤整備公団</p> <p>昭37. 7産炭地域振興事業団 → 昭47. 10工業再配置・産炭地域振興公団 → 平16. 7独立行政法人都市再生機構（注）</p> <p style="margin-left: 40px;">↓</p> <p style="margin-left: 40px;">昭49. 8地域振興整備公団</p> <p>（注） 地域振興整備公団の産業系部門を除く。</p>
----	---

事業の概要	事業名	概要
	都市再生事業	<p>機構が取り組む都市再生の主な業務分野</p> <p>① 都市再生プロジェクト等の国家的プロジェクト</p> <p>② 社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換</p> <p>③ 地方都市等の中心市街地の活性化等の地域活性化</p> <p>④ 防災性向上や環境改善による安全・安心なまちづくり</p>
	賃貸住宅事業	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
	ニュータウン等事業	【経過業務】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工事・宅地の供給・処分
	特定公園施設業務	【経過業務】国営公園内における特定公園施設（国営公園内においてその利用について料金を徴収する公園施設）の管理

	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度
役員総数(官庁OB数)(10:1時点)	16 (8)	16 (8)	12 (6)	13 (5)
常勤役員数	16 (8)	16 (8)	12 (6)	13 (5)
非常勤役員数	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
常勤職員数【官庁OB】(現役出向)(1:1時点)	4,149	4,030	4,003	3,922 [1] (49)
非常勤職員数(官庁OB)(1:1時点)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
非人件費ポストの官庁OB数(021,12:11時点)(廃止予定ポスト)		0 (0)		

給与水準【事務・技術職員】(年齢・地域・学歴勘案)	120.7 (116.3)	120.6 (115.5)	119.1 (114.1)	- (-)
給与水準【研究職員】(年齢・地域・学歴勘案)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

国からの財政支出額の推移(百万円)	年度	平成19年度(当初)	平成20年度(当初)	平成21年度(当初)	平成22年度(政府案)
	一般会計	96,230	112,626	105,378	40,658
うち運営費交付金	0	0	0	0	
うち施設整備費補助金	0	0	0	0	
うちその他の補助金等	96,230	112,626	105,378	40,658	
特別会計	12,243	10,243	8,765	1,628	
うち運営費交付金	0	0	0	0	
うち施設整備費補助金	0	0	0	0	
うちその他の補助金等	12,243	10,243	8,765	1,628	
計	108,473	122,869	114,143	42,286	
支出予算額の推移(百万円)		3,082,809	3,125,904	2,228,127	2,465,166
収入予算額の推移(百万円)		3,077,823	3,116,441	2,228,147	2,465,101
国の財政支出/収入予算額(%)		4%	4%	5%	2%

財務データ(平成20年度、百万円)	資産合計	15,325,166	うち流動資産	2,107,276	負債合計	14,689,014	純資産合計	636,151	うち利益剰余金	-392,977
-------------------	------	------------	--------	-----------	------	------------	-------	---------	---------	----------

（参考）事業仕分けにおける指摘事項等

【項目名】（独）都市再生機構の事業 賃貸住宅の再生・再編

【評 決】見直しを行う（所要額を措置する方式に改める）

【反映の状況】所要額を措置する方式に変更

【項目名】（独）都市再生機構の事業 高齢者向け居住環境の整備及び都市・地域再生の推進

【評 決】予算計上見送り（実施については自治体/民間との協議に委ねる）

【反映の状況】予算計上見送り

独立行政法人の概要（その2）

NO.	92	所管	国土交通省	法人名	都市再生機構
-----	----	----	-------	-----	--------

○事務・事業の構造等（平成21年度）

（金額：百万円）

事務・事業名	事務・事業のスキーム （個別事業分類ごとの 決定スキーム 関係法条等）	支出予算額 （平成21年度合計）	収入予算額 （平成21年度合計）		特定関連会社・公益法人への支出 （平成21年度合計）	
			内訳 （名称）	（額）	法人名	額
都市再生事業	<p>独立行政法人都市再生機構法（以下、「機構法」という。）第3条において定める目的を達成するため、市街地再開発事業、土地区画整理事業、土地有効利用事業、防災公園街区整備事業、居住環境整備事業等の各種事業制度の活用や市街地再開発事業等の施行受託等により都市再生に民間を誘導するための基礎的な条件整備としての業務等を行うもの。</p> <p>機構法第11条第1項第1～11号、13～16号、第2項において、都市再生機構がその業務として都市再生事業を行う旨が定められている。また、中期目標において、公の政策目的に資するもので地方公共団体や民間事業者のみでは実施困難なものに限定することが記載されており、「都市再生事業実施に係る基準」（平成20年3月策定）に基づき、地方公共団体の要請を受け、政策的意義や民間事業者のみでは実施困難なこと等を確認、検証しながら事業を実施している。</p>	494,370	合計	494,370	日本総合住生活㈱	123
			国庫補助金総額	15,632	㈱新都市ライフ	111
			住宅市街地総合整備促進事業費補助	9,884	㈱関西都市居住サービス	4
			市街地再開発事業費補助	386	那覇新都市心㈱	1
			都市再生推進事業費補助	1,296	㈱URリネージュ	2,442
都市公園防災事業費補助	2,994	㈱URサポート	572			
都市防災推進事業費補助	51	㈱中部都市整備センター	302			
先導的都市環境形成促進事業費補助	30	㈱九州都市整備センター	392			
住宅市街地関連道路環境改善事業費	823	㈱URコムシステム	52			
都市再生関連道路交通円滑化事業費	168	㈱西日本住宅サービス	4			
政府出資金	44,218	㈱ハウジングアンドコミュニティ財団	10			
借入金及び債券収入	218,833	(財)ベターリビング	25(20)			
都市再生事業収入	185,369	(財)経済調査会	1			
受託収入	17,273	(財)計量計画研究所	7			
その他	13,046	(財)建設物価調査会	4			
		注：住宅市街地総合整備促進事業費補助は、都市再生事業と賃貸住宅事業にまたがる場合があるため、都市再生事業の方に計上。	(財)高齢者住宅財団	7		
			(財)国土技術研究センター	37		
			(財)都市みらい推進機構	4		
			(財)日本開発構想研究所	12		
			(財)日本交通公社	8		
			(財)日本不動産研究所	14		
			(社)環境情報科学センター	9		
			(社)街づくり区画整理協会	17		
			(社)建築研究振興協会	11		
			(社)再開発コーディネーター協会	8		
			(社)全国市街地再開発協会	8		
			(社)電気設備学会	12		
			(社)日本交通計画協会	27		
			(財)都市再生共済会	17		
	<p><市街地再開発事業> 機構が地方公共団体から要請等を受け、都市再開発法の規定により、施行規程及び事業計画について国土交通大臣等の認可を得たうえで行う。</p>					
	<p><土地区画整理事業> 機構が地方公共団体から要請等を受け、土地区画整理法の規定により、施行規程及び事業計画について国土交通大臣等の認可を得たうえで行う。</p>					
	<p><土地有効利用事業> 機構が地方公共団体の要請等を受け、四大都市圏等及び「中心市街地の活性化に関する法律」に規定する区域の低未利用地を取得し、有効利用可能な建築物の敷地として整備を行い、原則として民間事業者に譲渡する。</p>					
	<p><防災公園街区整備事業> 防災上危険性が高い大都市地域等において、機構が地方公共団体の要請を受け、企業保有地等を活用し、市街地の整備改善と一体的に防災公園を整備する。</p>					
	<p><居住環境整備事業> 機構が既成市街地において、地方公共団体の要請等を受け、密集市街地の整備改善、工場跡地等の土地利用転換、住宅団地の再生等のため、公共施設の整備や民間事業者と連携した住宅・福祉施設等の整備を行う。</p>					

事務・事業の構造等（平成21年度）

賃貸住宅事業

機構法第3条において定める目的を達成するため、都市基盤整備公団から承継した賃貸住宅等の管理に関する業務を行うもの。
 賃貸住宅等の管理等は、政策目的を踏まえ、機構が検討・決定するが、賃貸住宅の建替え等に係る業務については、地方公共団体からの要請に基づき行うもの（災害の発生により緊急に賃貸住宅を建設する必要があるもの）を除き、機構法第14条第6項に基づき、関係地方公共団体の意見聴取が必要とされている。
 機構法第11条第1項第9号、12～16号において、都市再生機構がその業務として賃貸住宅事業を行う旨が定められている。また、中期目標において、「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」等の主旨等を踏まえ、居住者の居住の安定を確保しつつ、個別団地毎の特性に応じた再生・活用を着実に進めるとともに、高齢者、子育て世帯等の政策的に配慮が必要な者への供給の重点化や福祉、防災等の地域多機能拠点としての整備を図るなどにより、多様化するニーズに対応すること等が記載されている。

1,345,539

合計	1,345,539	日本総合住生活協	62,337
国庫補助金総額	5,661	㈱新都市ライフ	117
住宅市街地総合整備促進事業費補助金の賃貸住宅家賃対策補助	4,440	㈱関西都市居住サービス	3
政府出資金	1,221	㈱中部新都市サービス	14
交付金	35,400	那覇新都心㈱	2
政府補給金	30,118	㈱URリネージュ	1,617
都市開発資金貸付金	500	㈱URサポート	588
借入金及び債券収入	249	㈱中部都市整備センター	82
賃貸住宅事業収入	605,067	㈱九州都市整備センター	65
その他	665,710	㈱URコムシステム	1,064
	2,838	㈱TCS	53
		㈱KNコーポレーション	25
		㈱西日本住宅サービス	26
		(財)高齢者住宅財団	38
		(財)住宅管理協会	27,580 (14,917)
		(財)神戸市都市整備公社	9
		(財)都市緑化技術開発機構	2
		(財)日本不動産研究所	146
		(社)茨城県公共職託登記士地家屋調査士協会	13
		(社)京都公共職託登記士地家屋調査士協会	6
		(社)建築研究振興協会	9
		(社)埼玉公共職託登記士地家屋調査士協会	7
		(社)神奈川県公共職託登記士地家屋調査士協会	9
		(社)静岡県公共職託登記士地家屋調査士協会	1
		(社)千葉県公共職託登記士地家屋調査士協会	15
		(社)東京公共職託登記士地家屋調査士協会	19
		(社)函館公共職託登記士地家屋調査士協会	1
		(社)福岡県公共職託登記士地家屋調査士協会	7
		(社)兵庫県公共職託登記士地家屋調査士協会	7
		(財)建設業技術者センター	1
		(財)都市再生共済会	36

NO.	92	所管	国土交通省	法人名	都市再生機構
-----	----	----	-------	-----	--------

ニュータウン等事業	機構法附則第12条の規定に基づき、継続事業のみ当分の間行うこととされた業務。既に着手した事業について、平成25年度までの工事完了、平成30年度までの用地の供給・処分の完了を目指している。	631,255	合計	631,276	日本総合住生活㈱	116	
			国費	国庫補助金総額	13,278	㈱新都市ライフ	94
				住宅市街地総合整備促進事業費補助	4,348	㈱西都市居住サービス	5
				都市再生推進事業費補助	50	那覇新都市㈱	2
				都市公園防災事業費補助	362	㈱URリンクージュ	9,387
				先導的都市環境形成促進事業費補助	5	㈱URサポート	2,109
				下水道事業費補助	585	㈱中部都市整備センター	310
				下水道防災事業費補助	698	㈱九州都市整備センター	315
				地球環境推進事業費補助	765	㈱URコムシステム	116
				住宅市街地関連道路環境改善事業費	5,679	㈱TCS	43
				安全市街地整備道路事業費補助	300	㈱西日本住宅サービス	6
				流域治水対策事業費補助	485	(財)日本自動車研究所	25
				政府補給金	9	(財)建設業技術者センター	1
				都市開発資金貸付金	300	(財)都市再生共済会	18
				自己収入	借入金及び債券収入	311,760	
ニュータウン等事業収入	296,757						
受託収入	7,872						
その他	1,299						
特定公園施設業務	機構法附則第12条第1項第2号の規定に基づき、継続事業のみ当分の間行うこととされた業務。新規業務を行わないとともに、既に着手した業務についても、平成30年度までの業務完了を目指している。	1,980	合計	1,980	日本総合住生活㈱	4	
			自己収入	借入金及び債券収入	14	㈱URリンクージュ	10
				公園業務収入	1,953	㈱九州都市整備センター	12
				その他	13	㈱URコムシステム	10

○国からの財政支出のうち特別会計からの支出の状況（特別会計別内訳）

<平成21年度予算合計>

(金額：百万円)

特別会計	法人合計	合計		
		社会資本整備事業特別会計	◎◎特別会計	◎◎特別会計
都市再生事業	991	991	0	0
賃貸住宅事業	245	245	0	0
ニュータウン等事業	7,529	7,529	0	0

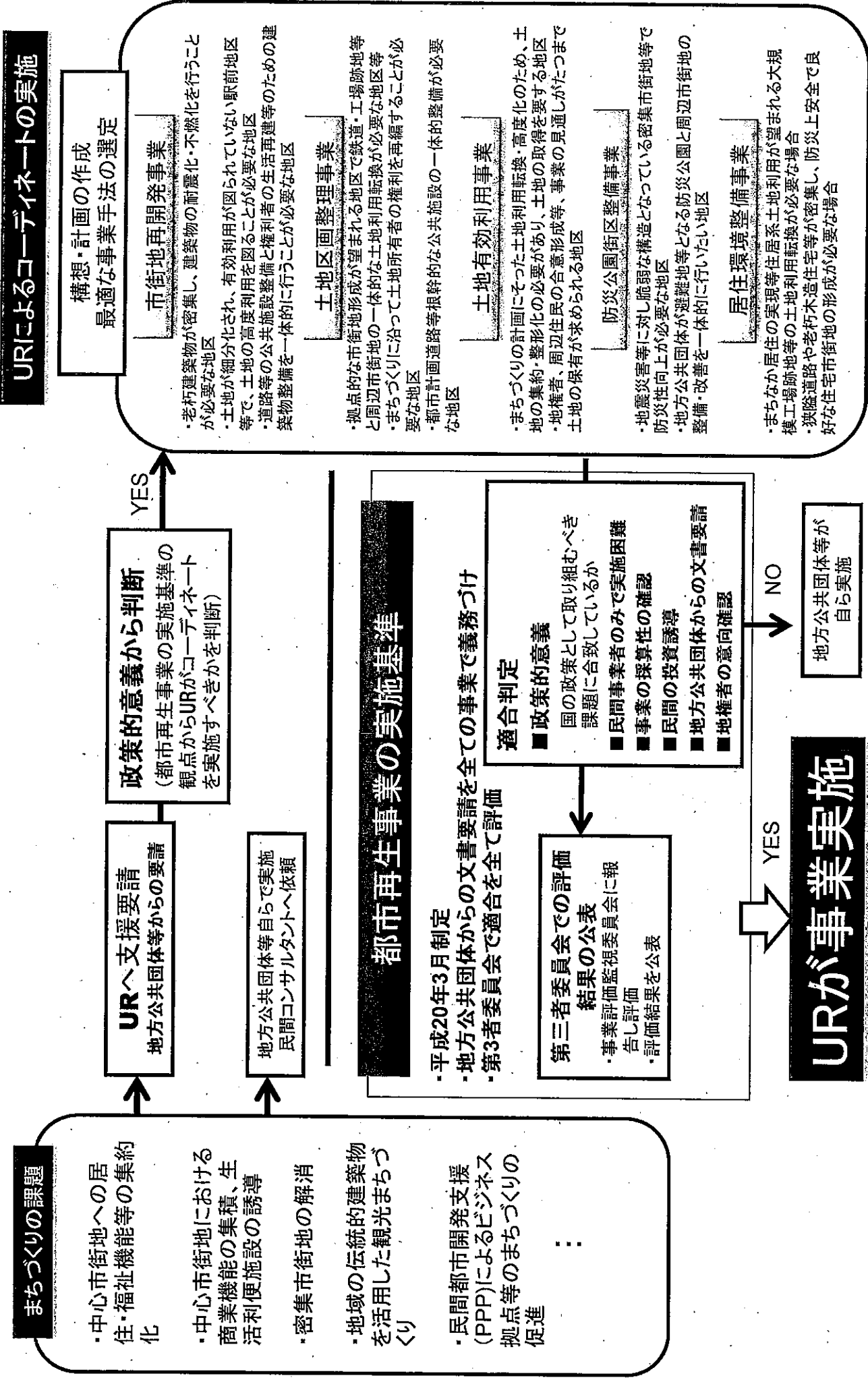
施策・事業シート (概要説明書)

独立行政法人名	都市再生機構	事業名	都市再生事業 (市街地再開発事業)					
担当法人内組織名	業務第一部	事業開始年度	昭和48年度					
担当府省・局・課室名	国土交通省都市・地域整備局まちづくり推進課 国土交通省住宅局長官事業支援調整室	作成責任者	まちづくり推進課長 栗田 卓也 民間事業支援調整室長 瀬口 芳広					
根拠法令 (具体的な条文 (〇条〇項など) も記載)	独立行政法人都市再生機構法 第11条1項3号、第11条1項4号、 第11条1項5号	関係する通知、計画等						
実施方法	<input checked="" type="checkbox"/> 直接実施 <input type="checkbox"/> 業務委託等 (委託先等:) <input type="checkbox"/> 補助金 [直接・間接] (補助先: 実施主体:) <input type="checkbox"/> 貸付 (貸付先:) <input type="checkbox"/> その他 ()							
	目的 (何のために)	大都市地域の既成市街地、地方都市の中心市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用、都市機能の更新、居住環境の整備、公共施設の整備等を図るため、一体的かつ総合的な再開発を促進すべき相当規模の地区等において、民間参画を誘導しつつ、市街地再開発事業を実施。						
	対象 (誰/何を対象に)	都市再生緊急整備地域や中心市街地活性化基本計画の区域等、国の施策に基づいて市街地の整備改善を促進すべき地域内において、土地・建物の共同化によって、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るべき防災上危険な建物を含む土地。						
	事務・事業のスキーム (決定スキームを含む)	市街地再開発事業とは、開発前の建物所有者や土地所有者等の権利を、新しくできる再開発ビルの床に関する権利に置き換えるとともに、敷地の共同化・高度利用を図り、建物の耐震・不燃化と道路等の公共施設整備を同時に行うもので市街地整備手法の一つ。 都市機構が実施する市街地再開発事業は、都市の国際競争力・安全性の向上や中心市街地活性化等の観点から公共性・必要性が高いにもかかわらず、事業が長期に及びリスクに見合う収益が十分に見込めない事業や、高いノウハウ・技術力が必要とされる事業等、地方公共団体や民間事業者のみでは実施が困難な場合に実施する事業であり、公平中立で豊富な事業経験を有する都市機構が、地方公共団体からの要請に基づき、国土交通大臣等の認可を受けて事業を実施。 なお、事業の実施にあたっては、平成19年12月24日の独立行政法人整理合理化計画を受けて策定した「都市再生事業実施に係る基準」に基づき事業の適合性の検証を行っている。						
実施体制	本社：218人 東日本支社：283人、東京都心支社：327人、千葉地域支社：31人、神奈川地域支社：96人、埼玉地域支社：55人、中部支社：59人、西日本支社：146人、九州支社：54人 ※都市再生事業については、各事業別に切り分けることが困難であるため、一括計上している。							
コスト	事業費	平成21年度予算額 (2次補正後)		国庫補助金総額 注3	959	百万円		
		財源	50,617		百万円	住宅市街地総合整備促進事業費補助金 (良好な居住環境形成に係る計画策定、建築物の整備に関する補助)	488	百万円
						市街地再開発事業費補助金 (政策課題に先導的に対応した建築物の整備に係る補助)	386	百万円
						都市再生推進事業費補助金 (都市の機能更新に係る計画策定費補助)	74	百万円
						先導的都市環境形成事業費補助金 (環境対策等に係る計画策定費補助)	11	百万円
						自己収入 (市街地再開発事業収入)	19,461	百万円
						自己収入 (地方補助金等収入)	13,657	百万円
受託収入	233	百万円						
その他 (土地使用料等)	91	百万円						
計 (B) ① 注2	34,401	百万円						
国費等依存率 A①~⑥ / (B①~⑥ + 借入金及び債券収入) *	12	%						
これまでの事業費等 (単位百万円)	年度	総額	備考 (契約の実績等)					
	H19 (決算額)	51,383	① 鶴大林組 (一般競争・不課) 197億 ② 大成建設組 (一般競争) 176億 ③ 新竹中工務店 (一般競争) 152億 ※借換全体での競争性のない随意契約比率36.0%					
	H20 (決算額)	52,356	① 鶴沼池組 (一般競争) 45億 ② 鶴大林組 (随意契約) 9億 ③ 三菱地所設計・日建JV (企画競争) 6億 ※借換全体での競争性のない随意契約比率30.6%					
	H21 (2次補正予算後)	51,341	① 鶴沼池・西武JV (一般競争) 10億 ② 鶴沼田組 (一般競争) 4億 ③ 鶴富士工 (一般競争) 3億 ※借換全体での競争性のない随意契約比率26.6% (第3四半期まで)					
	H22 (予算)	74,057						
平成22年度事業費内訳 (補助金の場合は負担割合等も)	直接建設費 68,016百万円 事務費 3,353百万円 受託総費 202百万円 業務費 1,725百万円 人件費 761百万円							
事業実施状況	【活動指標名】 / 年度実績・評価	単位	H19年度	H20年度	H21年度			
	事業実施地区数	地区	27	24	17			
予算執行率		%	73	90	-			

注1 上記の他、都市再生事業全体で、財務支出70,930百万円 (償還54,322百万円、支払利息16,609百万円) がある。
 注2 上記の他、都市再生事業全体で、借入金及び債券収入218,833百万円がある。
 注3 全て市町村が事業主体となる場合にも同様の補助が存在

施策・事業シート（概要説明書）					
独立行政法人名	都市再生機構	事業名	都市再生事業（市街地再開発事業）		
担当法人内組織名	業務第一部	事業開始年度	昭和48年度		
担当府省・局・課室名	国土交通省都市・地域整備局まちづくり推進課 国土交通省住宅局民間事業支援調整室	作成責任者	まちづくり推進課長 栗田 卓也 民間事業支援調整室長 瀬口 芳広		
事業/制度の必要性	<ul style="list-style-type: none"> 都市機構は、都市整備、まちづくりに関して、高齢化対応、防災性向上など都市ごとの政策上の必要性に対応して、地方公共団体の支援、民間事業者の補完の視点から、事業を実施している。 都市機構は事業実施に際し、都市整備、まちづくりの多様な課題に対応するために、多様な事業手法を駆使している。 都市機構については、白地から都市政策の執行機関としての必要性と位置付けについて、見直しを行っている。都市再生事業についても、都市整備を巡る環境変化の中での政策上の必要性を踏まえ、業務の範囲、組織形態などについて抜本的な見直しを行っている。 				
他の主体（国、自治体、他独法、民間等）による類似事業	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業（公共団体施行、地方住宅供給公社施行、組合施行、区画整理会社施行、個人施行（機構以外）） 市街地再開発事業（公共団体施行、地方住宅供給公社施行、組合施行、再開発会社施行、個人施行（機構以外）） 開発行為（都市計画法第29条）※民間による全面買取、共同化事業等 				
他の主体（国、自治体、他独法、民間等）との連携・役割分担	<ul style="list-style-type: none"> 都市機構は、まちづくりに係るノウハウ・人材等が不足する地方公共団体の行政機能の補完や民間事業者を都市再生に誘導するための条件整備を行うこととしており、公共団体からの事業実施の要請を受け、民間のみでは実施困難な場合に、都市再生事業実施基準に基づいた検証を行った上で事業を実施することとしている。 				
中期目標における記載	<p>（平成21年4月1日から平成26年3月31日までの5カ年間で） （中略）21世紀型の新たな都市の創造に向けた都市再生を進めるため、地方公共団体・民間事業者等とのパートナーシップの下、大都市及び地域社会の中心となる都市において、コーディネート業務、基盤整備等の条件整備を行うことにより、都市再生の先導的役割を果たすとともに、民間事業者による都市への投資を誘発し、経済再生の実現に寄与することとする。</p>				
中期計画における記載	<p>（中略）次に掲げる都市再生に係る業務の実施を通じて、都市再生における先導的な役割を果たしつつ、まちづくりに係るノウハウ・人材等が不足する地方公共団体の行政機能の補完や民間事業者を都市再生に誘導するための条件整備を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①都市再生プロジェクト等の国家的プロジェクト ②社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換 ③地方都市等の中心市街地の活性化等の地域活性化 ④防災性向上や環境改善による安全・安心なまちづくり 				
21年度計画における記載	市街地再開発事業、土地区画整理事業、防災街区整備事業、土地有効利用事業、住宅市街地総合整備事業、民間供給支援型賃貸住宅制度、防災公園街区整備事業等の各種事業制度の活用により、都市再生に民間事業者を誘導するための基礎的な条件整備として面的整備及び賃貸住宅の供給の支援に関する業務等を行う。				
目標達成状況 （中期目標等に係る指標の達成状況等）	【成果指標名】 / 年度実績・評価	単位	H19年度 （実績/目標）	H20年度 （実績/目標）	H21年度 （実績/目標）
	民間投資を誘発する基礎的な条件整備としての基盤整備・敷地整備（事業実施）	地区	109/114	101/106	未集計/100
	民間投資を誘発する基礎的な条件整備としての基盤整備・敷地整備（面的整備）	ha	83.6/52.1	51.8/67.7	未集計/40
事業/制度の自己評価・独法評価委員会による評価	<p>【自己評価】 ・都市再生事業実施基準制定以後、15地区において都市再生事業に着手したが、第三者委員会である事業評価監視委員会※において検証内容が適切である旨の評価を受けた。 ※【開催日程】H20年度：10月14日（第1回）、H21年度：6月23日（第1回）、11月30日（第2回）、3月1日（第3回） また都市機構については、白地から都市政策の執行機関としての必要性と位置付けについて、見直しを行っている。都市再生事業についても、都市整備を巡る環境変化の中での政策上の必要性を踏まえ、業務の範囲、組織形態などについて抜本的な見直しを行っている。</p> <p>【独法評価委員会による評価（独立行政法人都市再生機構平成20年度業務実績評価調査（H21年8月））】 （中略）都市再生事業については、平成20年3月に策定した「都市再生事業実施に係る基準について」に基づき、事業の実施又は参加の決定を行うこととしているが、平成20年度は事業監視委員会において、2件の審議が行われ、いずれも「基準に即し、適切に検証が行われている」との評価を受けている。 （中略）個別事業毎の事業リスクの定期的・定量的な把握・管理が着実に実施されているとともに、管理の精度向上のための改善も行われていることから、優れた実施状況であると認められ、評価できる。</p>				
諸外国での類似事業の例					
過去の行革等における指摘事項（整理合理化計画等）	<p>【特殊法人等整理合理化計画（平成13年12月）】 ・市街地整備改善事業は、都市再生を図るものに限定する。 ・都市再生に民間を誘導するため、事業施行権限を有する新たな独立行政法人を設置する。 ・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。</p> <p>【整理合理化計画（平成19年12月閣議決定）】 ・都市再生事業は、防災性の向上や環境の改善、地方の都市再生など公の政策目的に資するものに限定する。 ・都市再生事業の機構施行としての事業実施や参加組合員としての事業参加については、事業を実施する必要性、事業の採算性、賃貸住宅政策上の必要性等があるものに限定することとし、それらを判断するための基準を平成19年度内に明確化する。 ・事業実施等の決定に当たり、上記基準への適合について検証した上で、直近に開催される外部有識者からなる事業評価監視委員会に報告し、同委員会において検証結果の評価を行うとともに、都市機構は、評価結果を公表することにより説明責任を果たす。</p>				
特記事項 （事業/制度の沿革、事業の効率化に向けた取り組み、昨年の事業仕分けにおける指摘事項及びその対応等）	<p>（沿革） 昭和56年：住宅都市整備公団発足とともに着手。 当初：大規模工場跡地の遊休地や国鉄改革（S82）にともなう鉄道操車場跡地等の開発や、大都市圏の市街地再開発等を中心に実施。 近年：大都市において既成市街地の再編、土地の集約整形化による民間都市開発の推進、密集市街地等の防災性の向上、地方都市において中心市街地活性化等のまちづくりを支援。</p> <p>（整理合理化計画への対応） ・平成20年3月に都市再生事業実施に係る基準を策定、運用開始。 ・（昨年の事業仕分けにおける指摘事項） ・都市・地域再生の推進関連（出資金40億円）及び高齢者向け居住環境の整備（出資金40億円）については予算計上見送り。</p>				

都市再生事業のまちづくりの課題から事業実施までの流れ



まちづくりの課題

- ・中心市街地への居住・福祉機能等の集約化
- ・中心市街地における商業機能の集積、生活利便施設の誘導
- ・密集市街地の解消
- ・地域の伝統的建築物を活用した観光まちづくり
- ・民間都市開発支援(PPP)によるビジネス拠点等のまちづくりの促進
- ・
- ・

URへ支援要請
地方公共団体等からの要請

地方公共団体等自らで実施
民間コンサルtantへ依頼

政策的意義から判断
(都市再生事業の実施基準の観点からURがコーデイネートを実施すべきかを判断)

都市再生事業の実施基準

- 平成20年3月制定
- 地方公共団体からの文書要請を全ての事業で義務づけ
- 第三者委員会で適合を全て評価

適合判定

- 政策的意義
国の政策として取り組むべき課題に合致しているか
- 民間事業者のみで実施困難
- 事業の採算性の確認
- 民間の投資誘導
- 地方公共団体からの文書要請
- 地権者の意向確認

第三者委員会での評価
結果の公表
・事業評価監視委員会に報告し評価
・評価結果を公表



URが事業実施

地方公共団体等が自ら実施

URによるコーデイネートの実施

構想・計画の作成
最適な事業手法の選定

市街地再開発事業

- ・老朽建築物が密集し、建築物の耐震化・不燃化を行うことが必要な地区
- ・土地が細分化され、有効利用が図られていない駅前地区等で、土地の高度利用を図ることが必要な地区
- ・道路等の公共施設整備と権利者の生活再建等のための建築物整備を一体的に行うことが必要な地区

土地区画整理事業

- ・拠点的な市街地形成が望まれる地区で鉄道・工場跡地等と周辺市街地の一体的な土地利用転換が必要な地区等
- ・まちづくりに沿って土地所有者の権利を再編することが必要な地区
- ・都市計画道路等根幹的な公共施設の一体的整備が必要な地区

土地有効利用事業

- ・まちづくりの計画にそった土地利用転換・高度化のため、土地の集約・整形化の必要があり、土地の取得を要する地区
- ・地権者、周辺住民の合意形成等、事業の見通しがたつまで土地の保有が求められる地区

防災公園街区整備事業

- ・地震災害等に対し脆弱な構造となっている密集市街地等で防災性向上が必要な地区
- ・地方公共団体が避難地等となる防災公園と周辺市街地の整備・改善を一体的に行いたい地区

居住環境整備事業

- ・まちなか居住の実現等住居系土地利用が望まれる大規模工場跡地等の土地利用転換が必要な場合
- ・狭隘道路や老朽木造住宅等が密集し、防災上安全で良好な住居市街地の形成が必要な場合

都市再生事業①：市街地再開発事業

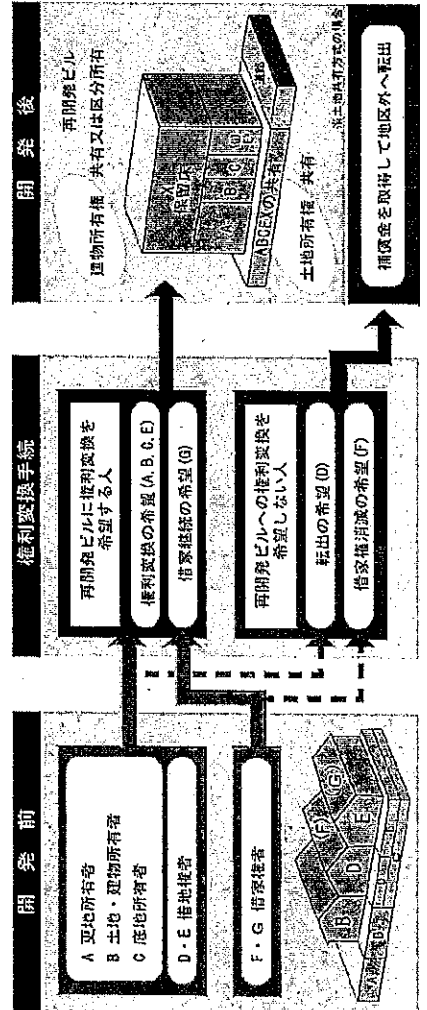
○駅前等の土地利用の細分化や老朽化した木造建築物の密集、十分な公共施設がないなどの地区で高度利用が求められる地区

- 開発前の土地・建物所有者の権利は、再開発ビルの床置き換えられる。
- 全面的に建物を除却し、敷地の共同化・高度利用を図る。
- あわせて駅前広場、道路等の公共施設を整備する。

市街地再開発事業の事業スキーム

【事業のながれ】

- ◎ 開発前の土地所有者や建物所有者等の権利を、原則として等価で新しくできる再開発ビルの床に関する権利に置き換える
- ◎ 敷地を共同化し、高度利用することにより、新たに生み出された床(保留床)を処分し、事業費に充当
- ◎ 再開発ビルへの権利変換を希望しない権利者は補償金を取得して地区外に転出



市街地再開発事業の事業実績【実例】

北田大手町地区(鹿児島県鹿屋市)

【事業の目的】

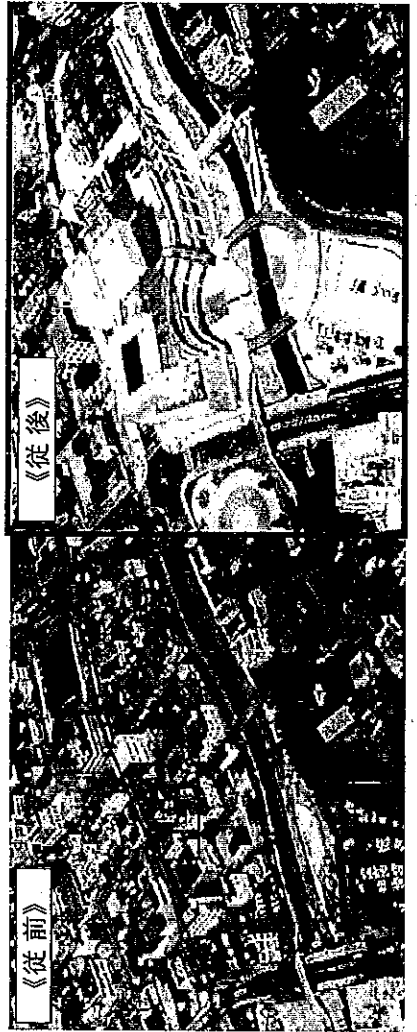
- 郊外の発展により商業基盤が著しく低下した中心市街地の活性化
- 老朽化・細分化した土地・建物を一体的に更新し、公共公益施設、従前地権者の店舗を含む商業施設等、中心市街地に相応しい多様な交流と憩いの場の形成
- 都心地区にふさわしい公共施設整備、景観の形成。

【都市機構への要請】(平成13年5月 鹿屋市より文書要請)

- ・鹿屋市のみならず鹿児島県も再開発事業の施行実績がない。
- ・多数の地権者との権利調整や、他の行政機関との調整が発生
- ・事業費101億円の事業実施は鹿屋市の予算額からみて困難であり、都市機構が市に代わって一時的に負担することで市の財政負担を平準化

【都市機構の取組】

- 中立公正な立場で、商業者、住民等幅広い層の約150名の権利者や河川管理者等公共施設管理者との関係者調整を実施
- まちづくりの方針に基づき、公共公益施設、商業施設等の用途を適切に配置。
- 商業施設等の民間事業者の誘致



施策・事業シート (概要説明書)

独立行政法人名	都市再生機構	事業名	都市再生事業 (土地区画整理事業)		
担当法人内組織名	業務第一部	事業開始年度	昭和57年度		
担当府省・局・課室名	国土交通省都市・地域整備局 まちづくり推進課	作成責任者	まちづくり推進課長 栗田 卓也		
根拠法令 (具体的な条文 ○条○項など)も記載	独立行政法人都市再生機構法 第11条1項3号、4号	関係する通知、計画等			
実施方法	■直接実施				
	□業務委託等 (委託先等:)				
	□補助金 [直接・間接] (補助先: 実施主体:)				
	□貸付 (貸付先:) □その他 ()				
事業/制度概要	目的 (何のために)	大都市地域の既存市街地、地方都市の中心市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用、都市機能の更新、公共施設の整備等を図るため、一体的かつ総合的な再開発を促進すべき相当規模の地区等において、民間参画を誘導しつつ、土地区画整理事業を実施。			
	対象 (誰/何を対象に)	都市再生緊急整備地域や中心市街地活性化の基本計画区域等の市街地の整備改善を促進すべき地域内において、土地の整形化や面的な公共施設の整備・改善により、健全な市街地の形成と都市機能の更新が図られる大規模工場跡地等の低未利用地や防災上危険な密集市街地等。			
	事務・事業の スキーム (決定スキームを含む)	土地区画整理事業とは、開発前の土地所有者等の権利を、整形で利用効率の高い新しい土地に関する権利に置き換え、開発前の土地の一部の提供を受けることで道路、公園等の公共施設用地を生み出すとともに、土地の利用価値の向上を図るもので市街地整備手法の一つ。 都市機構が実施する土地区画整理事業は、都市の国際競争力・安全性の向上や中心市街地活性化等の観点から公共性・必要性が高いにもかかわらず、事業が長期に及びリスクに見合う収益が十分に見込めない事業や、高いノウハウ・技術力が必要とされる事業等、地方公共団体や民間事業者のみでは実施が困難な場合に実施する事業であり、公平中立で豊富な事業経験を有する都市機構が、地方公共団体からの要請に基づき、国土交通大臣等の認可を受けて事業を実施。 なお、事業の実施にあたっては、平成19年12月24日の独立行政法人整理合理化計画を受けて策定した「都市再生事業実施に係る基準」に基づき事業の適合性検証を行っている。			
	実施体制	本社: 218人 東日本支社: 283人、東京都心支社: 327人、千葉地域支社: 31人、神奈川地域支社: 96人、埼玉地域支社: 55人、中部支社: 59人、西日本支社: 146人、九州支社: 54人 ※都市再生事業については、各事業別に切り分けることが困難であるため、一括計上している。			
コスト	平成21年度予算額 (2次補正後)		国庫補助金総額 注3		
	事業費	58,605 百万円	住宅市街地総合整備促進事業費補助金 (良好な居住環境形成に係る計画策定への補助)	907	百万円
			都市再生推進事業費補助金 (都市の機能更新に係る計画策定費補助)	495	百万円
			都市防災推進事業費補助金 (都市の防災性向上に係る計画策定への補助)	174	百万円
	人件費	2,004 百万円	都市防災推進事業費補助金 (都市の防災性向上に係る計画策定への補助)	51	百万円
			先導的都市環境形成事業費補助金 (環境対策等に係る計画策定費補助)	19	百万円
	総計	60,609 百万円 注1	都市再生関連道路交通円滑化事業費補助金 (事業に関連する都市計画道路整備費補助)	168	百万円
政府出資金			14,631	百万円	
		自己収入 (土地区画整理事業収入)	23,351	百万円	
		自己収入 (地方補助金等収入)	11,783	百万円	
		受託収入	3,352	百万円	
		その他 (土地使用料等)	11,120	百万円	
		計 (B) ②注2	65,143	百万円	
		国費等依存率 A①~⑤/ (B①~⑤+借入金及び債券収入)	12	%	
これまでの事業費等 (単位百万円)	年度	総額	備考 (契約の実績等)		
	H19(決算額)	43,713	①神竹中工務店 (一般競争) 17億 ②清水・日特・佐田建設JV (随意契約) 9億 ③清水・日特JV (随意契約) 4億 ※機構全体での競争性のない随意契約比率36.0%		
	H20(決算額)	30,232	①清水・日特・佐田建設JV (随意契約) 13億 ②鹿島道路㈱ (一般競争) 5億 ③神池・岩倉建設JV (随意契約) 5億 ※機構全体での競争性のない随意契約比率30.5%		
	H21(2次補正予算後)	60,609	①神前田建設工業 (一般競争) 8億 ②㈱フジタ (一般競争) 4億 ③管柱建設㈱ (随意契約) 3億 ※機構全体での競争性のない随意契約比率26.5% (第3四半期まで)		
	H22(予算)	33,695			
平成22年度事業費内訳 (補助金の場合は負担割合等も)	直接建設費 27,562百万円 事務費 1,393百万円 受託経費 1,888百万円 業務費 745百万円 人件費 2,107百万円				
事業実施状況	【活動指標名】 / 年度実績・評価	単位	H19年度	H20年度	H21年度
	事業実施地区数	地区	17	21	15
予算執行率		%	100	79	-

注1 上記の他、都市再生事業全体で、財務支出70,930百万円 (償還54,322百万円、支払利息16,609百万円) がある。
 注2 上記の他、都市再生事業全体で、借入金及び債券収入218,833百万円がある。
 注3 全て市町村が事業主体となる場合にも同様の補助が存在

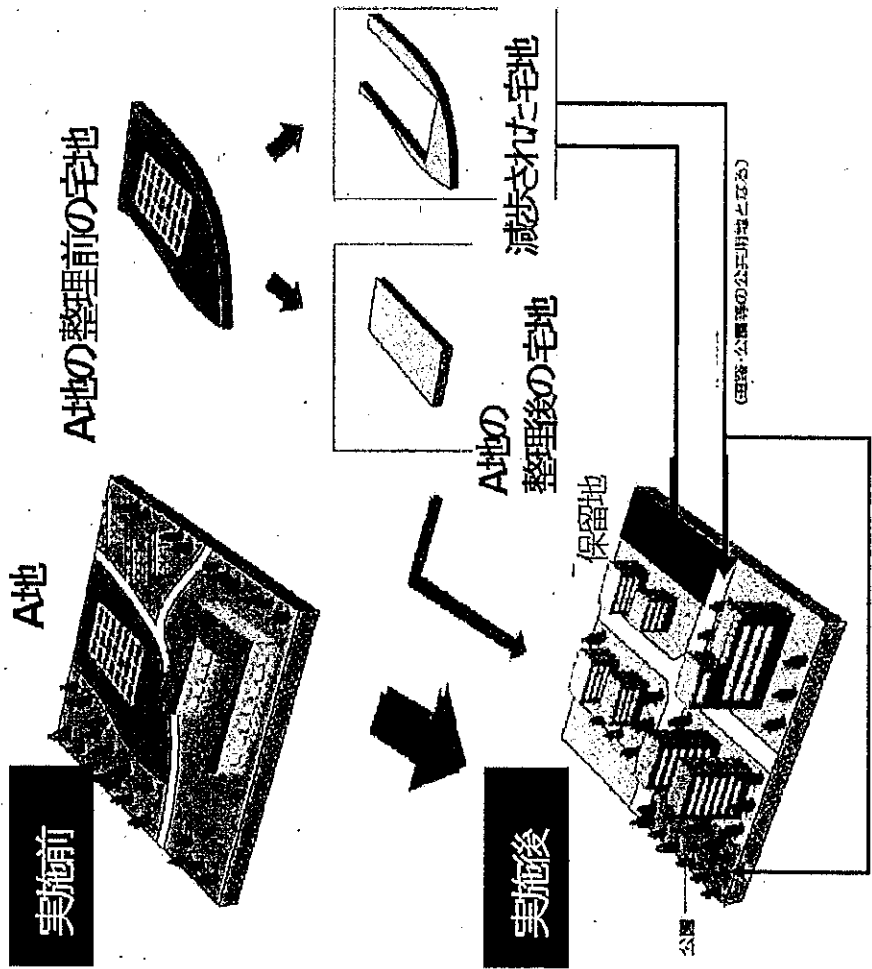
施策・事業シート (概要説明書)					
独立行政法人名	都市再生機構	事業名	都市再生事業 (土地区画整理事業)		
担当法人内組織名	業務第一部	事業開始年度	昭和57年度		
担当府省・局・課室名	国土交通省都市・地域整備局 まちづくり推進課	作成責任者	まちづくり推進課長 栗田 卓也		
事業/制度の必要性	<p>・都市機構は、都市整備、まちづくりに関して、高齢化対応、防災性向上など都市ごとの政策上の必要性に対応して、地方公共団体の支援、民間事業者の補完の観点から、事業を実施している。</p> <p>・都市機構は事業実施に際し、都市整備、まちづくりの多様な課題に対応するために、多様な事業手法を駆使している。</p> <p>・都市機構については、白地から都市政策の執行機関としての必要性と位置付けについて、見直しを行っている。都市再生事業についても、都市整備を巡る環境変化の中での政策上の必要性を踏まえ、業務の範囲、組織形態などについて抜本的な見直しを行っている。</p>				
他の主体(国、自治体、他独法、民間等)による類似事業	<p>・土地区画整理事業(公共団体施行、地方住宅供給公社施行、組合施行、区画整理会社施行、個人施行(機構以外))</p> <p>・市街地再開発事業(公共団体施行、地方住宅供給公社施行、組合施行、再開発会社施行、個人施行(機構以外))</p> <p>・開発行為(都市計画法第29条) ※民間による全面買収、共同化事業等</p>				
他の主体(国、自治体、他独法、民間等)との連携・役割分担	<p>・都市機構は、まちづくりに係るノウハウ・人材等が不足する地方公共団体の行政機能の補完や民間事業者を都市再生に誘導するための条件整備を行うこととしており、公共団体からの事業実施の要請を受け、民間のみでは実施困難な場合に、都市再生事業実施基準に基づいた検証を行った上で事業を実施することとしている。</p>				
中期目標における記載	<p>(平成21年4月1日から平成26年3月31日までの5カ年間)</p> <p>(中略)21世紀型の新たな都市の創造に向けた都市再生を進めるため、地方公共団体・民間事業者等とのパートナーシップの下、大都市及び地域社会の中心となる都市において、コーディネート業務、基盤整備等の条件整備を行うことにより、都市再生の先導的役割を果たすとともに、民間事業者による都市への投資を誘発し、経済再生の実現に寄与することとする。</p>				
中期計画における記載	<p>(中略)次に掲げる都市再生に係る業務の実施を通じて、都市再生における先導的な役割を果たしつつ、まちづくりに係るノウハウ・人材等が不足する地方公共団体の行政機能の補完や民間事業者を都市再生に誘導するための条件整備を行う。</p> <p>①都市再生プロジェクト等の国家的プロジェクト</p> <p>②社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換</p> <p>③地方都市等の中心市街地の活性化等の地域活性化</p> <p>④防災性向上や環境改善による安全・安心なまちづくり</p>				
2.1年度計画における記載	<p>市街地再開発事業、土地区画整理事業、防災街区整備事業、土地有効利用事業、住宅市街地総合整備事業、民間供給支援型賃貸住宅制度、防災公園街区整備事業等の各種事業制度の活用により、都市再生に民間事業者を誘導するための基礎的な条件整備として面的整備及び賃貸住宅の供給の支援に関する業務等を行う。</p>				
目標達成状況(中期目標等に係る指標の達成状況等)	【成果指標名】 / 年度実績・評価	単位	H19年度(実績/目標)	H20年度(実績/目標)	H21年度(実績/目標)
	民間投資を誘発する基礎的條件整備としての基盤整備・敷地整備(事業実施)	地区	109/114	101/106	未集計/100
	民間投資を誘発する基礎的條件整備としての基盤整備・敷地整備(面的整備)	ha	83.6/52.1	51.8/67.7	未集計/40
事業/制度の自己評価・独法評価委員会による評価	<p>【自己評価】</p> <p>・都市再生事業実施基準制定以後、15地区において都市再生事業に着手したが、第三者委員会である事業評価監視委員会※において検証内容が適切である旨の評価を受けた。</p> <p>※【開催日程】H20年度：10月14日(第1回)、H21年度：6月23日(第1回)、11月30日(第2回)、3月1日(第3回)</p> <p>また都市機構については、白地から都市政策の執行機関としての必要性と位置付けについて、見直しを行っている。都市再生事業についても、都市整備を巡る環境変化の中での政策上の必要性を踏まえ、業務の範囲、組織形態などについて抜本的な見直しを行っている。</p> <p>【独法評価委員会による評価(独立行政法人都市再生機構平成20年度業務実績評価調査(H21年8月))】</p> <p>(中略)都市再生事業については、平成20年3月に策定した「都市再生事業実施に係る基準について」に基づき、事業の実施又は参加の決定を行うこととしているが、平成20年度は事業監視委員会において、2件の審議が行われ、いずれも「基準に即し、適切に検証が行われている」との評価を受けている。</p> <p>(中略)個別事業毎の事業リスクの定期的・定量的な把握・管理が着実に実施されているとともに、管理の精度向上のための改善も行われていることから、優れた実施状況にあると認められ、評価できる。</p>				
諸外国での類似事業の例					
過去の行革等における指摘事項(整理合理化計画等)	<p>【特殊法人等整理合理化計画(平成13年12月)】</p> <p>・市街地整備改善事業は、都市再生を図るものに限定する。</p> <p>・都市再生に民間を誘導するため、事業施行権限を有する新たな独立行政法人を設置する。</p> <p>・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。</p> <p>【整理合理化計画(平成19年12月閣議決定)】</p> <p>・都市再生事業は、防災性の向上や環境の改善、地方の都市再生など公的政策目的に資するものに限定する。</p> <p>・都市再生事業の機軸施行としての事業実施や参加組合員としての事業参加については、事業を実施する必要性、事業の採算性、賃貸住宅政策上の必要性等があるものに限定することとし、それらを判断するための基準を平成19年度内に明確化する。</p> <p>・事業実施等の決定に当たり、上記基準への適合について検証した上で、直前に開催される外部有識者からなる事業評価監視委員会に報告し、同委員会において検証結果の評価を行うとともに、都市機構は、評価結果を公表することにより説明責任を果たす。</p>				
特記事項(事業/制度の沿革、事業の効率化に向けた取り組み、昨年の事業仕分けにおける指摘事項及びその対応等)	<p>(沿革)</p> <p>昭和56年：住宅都市整備公団発足とともに着手。</p> <p>当初：大規模工場跡地の遊休地や国鉄改革(S62)にともなう鉄道操車場跡地等の開発や、大都市圏の市街地再開発等を中心に実施。</p> <p>近年：大都市において既成市街地の再編、土地の集約整形化による民間都市開発の推進、密集市街地等の防災性の向上。地方都市において中心市街地活性化等のまちづくりを支援。</p> <p>(整理合理化計画への対応)</p> <p>・平成20年3月に都市再生事業実施に係る基準を策定、運用開始。</p> <p>(昨年の事業仕分けにおける指摘事項)</p> <p>・都市・地域再生の推進関連(出資金40億円)及び高齢者向け居住環境の整備(出資金40億円)については予算計上見送り。</p>				

都市再生事業②：土地区画整理事業

○ 拠点的な市街地の形成が望まれる、鉄道・工場跡地とその周辺地域も巻き込み一体的に土地利用転換が必要とされる地域

- ・ 開発前のそれぞれの土地所有者の権利を、再編し、整形化された土地に置き換える事業
- ・ 拠点市街地に相応しい駅前広場、幹線道路等の公共施設を一挙に整備
- ・ 事業後、土地の所有者が、用途にあった建築物を建築する(土地区画整理事業の施行者は建築物を施工しない)

土地区画整理事業の事業スキーム



【事業の流れ】

- 地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提示してもらい、この土地の一部を公共用地が増える分に充当⇒公共減歩
- また、その一部を売却し、事業資金の一部に充てる ⇒ (保留地減歩)
- 事業資金は、保留地の処分金のほか、公共側から支出される都市計画道路や公共施設等の整備費(用地費分含む)に相当する資金で構成
- 地権者は、従前に比べ宅地の面積は小さくなるものの、公共施設が整備され土地の区画が整った、利用価値の高い宅地が得られる

都市再生事業②：土地区画整理事業

土地区画整理事業の事業実績(実例)

あまがさき緑遊新都心地区(兵庫県尼崎市)

【事業の目的】

- 阪神地域の多数鉄道路線が交差する立地特性を活かした、尼崎市の都心としての文化、福祉、商業等の機能の導入
- 産業構造の転換に伴い使用されなくなった食品工場跡地の発生を景気に、一体的なまちづくりを実施
- 駅前広場、地区内の幹線道路等の都市の顔となる基盤施設の整備
- 都心地区としての工業、商業業務、住宅等の配置計画の実現のため、地権者の土地を適正に再配置

【都市機構への要請】 (平成13年7月 尼崎市より文書要請)

- ・事業着手時に市は既に3地区を施行中であり、工場の用途廃止により急遽発生した大規模な事業のため一時的に集中して発生する財政及び人員の負担に対応することが困難な状況。
- ・また、工場跡地を含む面的な市街地の再編のためには、多数の権利者との権利調整、適切な用途への転換、土地の処分による民間事業者の誘致等を短期間に実施することが必要となるが、市ではノウハウが不足。このため機構に事業を要請。

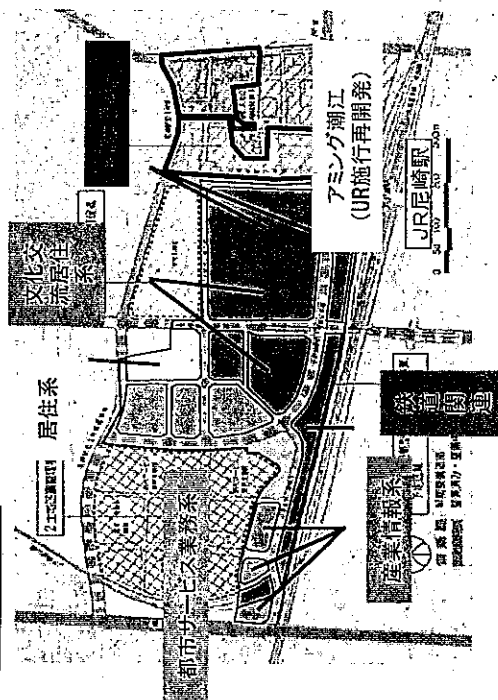
【都市機構の取組】

- 中立公正な立場で大企業から個人までの幅広い層の地権者(約60名)や公共施設管理者等との関係者調整を実施
- まちづくりの方針にもとづき商業・業務・住宅等の用途を適切に再配置
- 地区内幹線道路や駅前広場等の公共施設を整備

《従前》



《従後》



施策・事業シート (概要説明書)

独立行政法人名	都市再生機構	事業名	都市再生事業 (土地有効利用事業)				
担当法人内組織名	業務第一部	事業開始年度	平成10年度				
担当府省・局・課室名	国土交通省都市・地域整備局まちづくり推進課 国土交通省住宅局民間事業支援調整室	作成責任者	まちづくり推進課長 栗田 卓也 民間事業支援調整室長 瀬口 芳広				
根拠法令 (具体的な条文 (〇条〇項など) も記載)	独立行政法人都市再生機構法 第11条1項1号、同項6号、同項7号、同項8号	関係する通知、計画等					
実施方法	■直接実施						
	□業務委託等 (委託先等:)						
	□補助金 [直接・間接] (補助先: 実施主体:)						
	□貸付 (貸付先:) □その他 ()						
事業 / 制度概要	目的 (何のために)	細分化された土地の集約、公共施設整備の観点から、機構が土地を先行取得し、周辺を含めた基盤整備、適正な用途への転換や容積率の変更を公共団体と共に実施することにより土地利用転換を図り高度利用を促進する					
	対象 (誰/何を対象に)	特に有効高度利用を図るべき既成市街地内で、不整形であり公共施設が整っていないことなどから適正な土地利用が図られていない地区					
	事務・事業のスキーム (決定スキームを含む)	<p>既成市街地において民間事業者が低未利用地を取得し、周辺を含めた土地の集約・整形化、基盤性を行った上で、良好な都市開発事業を実施するには、関係地権者が多数にわたるなど、長期かつ多大な土地取得リスクがあり、民間事業者がこれを全面的に負担することは困難。</p> <p>そのため、都市機構は、特に有効高度利用を図るべき地域内で、公共団体の要請を受け、政策的意義、関係者の意向の確認、調整・交渉等を行った上で、低未利用地を取得。周辺の土地の追加取得等による敷地の集約化、整形化並びに公共施設の整備、用途転換や容積率の変更を公共団体と共に実施することにより、民間事業者等が開発可能な建築物の敷地を整備。</p> <p>整備後敷地は、原則、建築物の整備を行う民間事業者に、公募譲渡。</p> <p>事業の実施にあたり、平成19年12月24日の独立行政法人整理合理化計画を受けて策定した「都市再生事業実施に係る基準」に基づき事業の適合性の検証を行っている。</p> <p>なお、土地取得にあたっては、事業遅延、売却期間長期化、地価下落等のリスクを算定し土地取得予定価格を決定。併せて、調達金利を超える割引率(4%)によるNPV算定を行い採算性を検証。</p>					
	実施体制	<p>本社: 218人 東日本支社: 283人、東京都心支社: 327人、千葉地域支社: 31人、神奈川地域支社: 96人、埼玉地域支社: 55人、中部支社: 59人、西日本支社: 146人、九州支社: 54人 ※都市再生事業については、各事業別に切り分けることが困難であるため、一括計上している。</p>					
コスト	平成21年度予算額 (2次補正後)		財源	国庫補助金総額 注3	819	百万円	
	事業費	131,308		百万円	住宅市街地総合整備促進事業補助金 (良好な居住環境形成に係る計画策定、公共施設整備等への補助)	671	百万円
					都市再生推進事業費補助金 (都市の機能更新に係る計画策定費補助)	148	百万円
							百万円
	人件費	1,582		百万円			百万円
	総計	132,891		百万円注1	自己収入 (土地有効利用事業収入)	16,587	百万円
					その他 (土地使用料等)	819	百万円
			計 (B) ③ 注2	18,225	百万円		
			国費等依存率 A①~⑤/ (B①~⑤+借入金及び債券収入)	12	%		
これまでの事業費等 (単位百万円)	年度	総額	備考 (契約の実績等)				
	H19(決算額)	34,339	①岩田地崎・池野JV (一般競争) 3棟 ②大成建設 (随意契約) 0.8棟 ③三登建設 (一般競争) 0.7棟 ※機構全体での競争性のない随意契約比率36.0%				
	H20(決算額)	11,729	①岩田地崎・池野JV (随意契約) 2棟 ②大成建設 (随意契約) 1棟 ③大成建設 (随意契約) 0.9棟 ※機構全体での競争性のない随意契約比率30.6%				
	H21(2次補正予算後)	132,891	①岩田地崎・池野JV (随意契約) 5棟 ②大島建設土木㈱ (一般競争) 0.6棟 ③丸JRリンクージ (企画競争) 0.3棟 ※機構全体での競争性のない随意契約比率26.6% (第3四半期まで)				
	H22(予算)	11,966					
平成22年度事業費内訳 (補助金の場合は負担割合等も)	直接建設費 4,791百万円 事務費 5,518百万円 人件費 1,657百万円						
事業実施状況	【活動指標名】 / 年度実績・評価	単位	H19年度	H20年度	H21年度		
	事業実施地区数	地区	34	27	29		
予算執行率		%	68	29	-		

注1 上記の他、都市再生事業全体で、財務支出70,930百万円 (償還54,322百万円、支払利息16,609百万円) がある。
 注2 上記の他、都市再生事業全体で、借入金及び債券収入218,833百万円がある。
 注3 全て市町村が事業主体となる場合にも同様の補助が存在

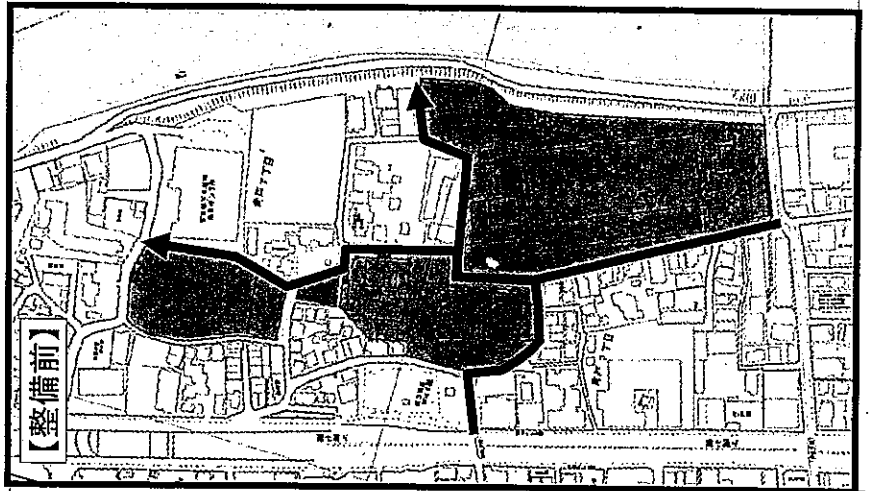
施策・事業シート(概要説明書)

独立行政法人名	都市再生機構	事業名	都市再生事業(土地有効利用事業)		
担当法人内組織名	業務第一部	事業開始年度	平成10年度		
担当府省・局・課室名	国土交通省都市・地域整備局まちづくり推進課 国土交通省住宅局民間事業支援調整室	作成責任者	まちづくり推進課長 栗田 卓也 民間事業支援調整室長 瀬口 芳広		
事業/制度の必要性	<ul style="list-style-type: none"> 都市機構は、都市整備、まちづくりに関して、高齢化対応、防災性向上など都市ごとの政策上の必要性に対応して、地方公共団体の支援、民間事業者の補完の観点から、事業を実施している。 都市機構は事業実施に際し、都市整備、まちづくりの多様な課題に対応するために、多様な事業手法を駆使している。 都市機構については、白地から都市政策の執行機関としての必要性と位置付けについて、見直しを行っている。都市再生事業についても、都市整備を巡る環境変化の中での政策上の必要性を踏まえ、業務の範囲、組織形態などについて抜本的な見直しを行っている。 				
他の主体(国、自治体、他独法、民間等)による類似事業	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業(公共団体施行、地方住宅供給公社施行、組合施行、区画整理会社施行、個人施行(機構以外)) 市街地再開発事業(公共団体施行、地方住宅供給公社施行、組合施行、再開発会社施行、個人施行(機構以外)) 開発行為(都市計画法第29条) ※民間による全面買収、共同化事業等 				
他の主体(国、自治体、他独法、民間等)との連携・役割分担	<ul style="list-style-type: none"> 都市機構は、まちづくりに係るノウハウ・人材等が不足する地方公共団体の行政機能の補完や民間事業者を都市再生に誘導するための条件整備を行うこととしており、公共団体からの事業実施の要請を受け、民間のみでは実施困難な場合に、都市再生事業実施基準に基づいた検証を行った上で事業を実施することとしている。 				
中期目標における記載	<p>(平成21年4月1日から平成26年3月31日までの5カ年間)</p> <p>(中略)21世紀型の新たな都市の創造に向けた都市再生を進めるため、地方公共団体・民間事業者等とのパートナーシップの下、大都市及び地域社会の中心となる都市において、コーディネート業務、基盤整備等の条件整備を行うことにより、都市再生の先導的役割を果たすとともに、民間事業者による都市への投資を誘発し、経済再生の実現に寄与することとする。</p>				
中期計画における記載	<p>(中略)次に掲げる都市再生に係る業務の実施を通じて、都市再生における先導的な役割を果たしつつ、まちづくりに係るノウハウ・人材等が不足する地方公共団体の行政機能の補完や民間事業者を都市再生に誘導するための条件整備を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 都市再生プロジェクト等の国家的プロジェクト 社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換 地方都市等の中心市街地の活性化等の地域活性化 防災性向上や環境改善による安全・安心なまちづくり 				
2-1年度計画における記載	市街地再開発事業、土地区画整理事業、防災街区整備事業、土地有効利用事業、住宅市街地総合整備事業、民間供給支援型賃貸住宅制度、防災公園街区整備事業等の各種事業制度の活用により、都市再生に民間事業者を誘導するための基礎的な条件整備として面的整備及び賃貸住宅の供給の支援に関する業務等を行う。				
目標達成状況(中期目標等に係る指標の達成状況等)	【成果指標名】 / 年度実績・評価	単位	H19年度(実績/目標)	H20年度(実績/目標)	H21年度(実績/目標)
	民間投資を誘発する基礎的な条件整備としての基盤整備・敷地整備(事業実施)	地区	109/114	101/106	未集計/100
	民間投資を誘発する基礎的な条件整備としての基盤整備・敷地整備(面的整備)	ha	83.6/52.1	51.8/67.7	未集計/40
事業/制度の自己評価・独法評価委員会による評価	<p>【自己評価】</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市再生事業実施基準制定以後、15地区において都市再生事業に着手したが、第三者委員会である事業評価監視委員会※において検証内容が適切である旨の評価を受けた。 ※【開催日程】H20年度：10月14日(第1回)、H21年度：6月23日(第1回)、11月30日(第2回)、3月1日(第3回) <p>また都市機構については、白地から都市政策の執行機関としての必要性と位置付けについて、見直しを行っている。都市再生事業についても、都市整備を巡る環境変化の中での政策上の必要性を踏まえ、業務の範囲、組織形態などについて抜本的な見直しを行っている。</p> <p>【独法評価委員会による評価(独立行政法人都市再生機構平成20年度業務実績評価調査(H21年8月))】</p> <p>(中略)都市再生事業については、平成20年3月に策定した「都市再生事業実施に係る基準について」に基づき、事業の実施又は参加の決定を行うこととしているが、平成20年度は事業監視委員会において、2件の審議が行われ、いずれも「基準に即し、適切に検証が行われている」との評価を受けている。</p> <p>(中略)個別事業毎の事業リスクの定期的・定量的な把握・管理が着実に実施されているとともに、管理の精度向上のための改善も行われていることから、優れた実施状況にあると認められ、評価できる。</p>				
諸外国での類似事業の例					
過去の行革等における指摘事項(整理合理化計画等)	<p>【特殊法人等整理合理化計画(平成13年12月)】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街地整備改善事業は、都市再生を図るものに限定する。 都市再生に民間を誘導するため、事業施行権限を有する新たな独立行政法人を設置する。 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。 <p>【整理合理化計画(平成19年12月閣議決定)】</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市再生事業は、防災性の向上や環境の改善、地方の都市再生など公の政策目的に資するものに限定する。 都市再生事業の機構施行としての事業実施や参加組合員としての事業参加については、事業を実施する必要性、事業の採算性、賃貸住宅政策上の必要性等があるものに限定することとし、それらを判断するための基準を平成19年度内に明確化する。 事業実施等の決定に当たり、上記基準への適合について検証した上で、直前に開催される外部有識者からなる事業評価監視委員会に報告し、同委員会において検証結果の評価を行うとともに、都市機構は、評価結果を公表することにより説明責任を果たす。 				
特記事項(事業/制度の沿革、事業の効率化に向けた取り組み、昨年の事業仕分けにおける指摘事項及びその対応等)	<p>(沿革)</p> <p>昭和56年：住宅都市整備公団発足とともに着手。</p> <p>当初：大規模工場跡地の遊休地や国鉄改革(S62)にともなう鉄道停車場跡地等の開発や、大都市圏の市街地再開発等を中心に実施。</p> <p>近年：大都市において既成市街地の再編、土地の集約整形化による民間都市開発の推進、密集市街地等の防災性の向上、地方都市において中心市街地活性化等のまちづくりを支援。</p> <p>(整理合理化計画への対応)</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成20年3月に都市再生事業実施に係る基準を策定、運用開始。 (昨年の事業仕分けにおける指摘事項) 都市・地域再生の推進関連(出資金40億円)及び高齢者向け居住環境の整備(出資金40億円)については予算計上見送り。 				

都市再生事業③：土地有効利用事業

- 特に有効高度利用を図るべき既存市街地において、不整形であり公共施設が整っていないことなどから、適正な土地利用が図られず、集約・整形化の必要がある地区が対象
- 土地利用転換を図り、高度利用を促進するため、細分化された土地の集約・公共施設整備の代替地確保等の観点から、機構が土地を先行取得し、周辺を含めた基盤整備を実施し、適正な用途への転換や容積率の変更等を地方公共団体と共に実施
- 土地取得にあたっては、事業遅延、売却期間長期化、地価下落等のリスクを算定し土地取得予定価格を決定。あわせて調達金利を超える割引率(4%)によるNPV算定を行い、採算性を検証
- 敷地整備後は原則として民間等に公募により譲渡し、有効利用を実現

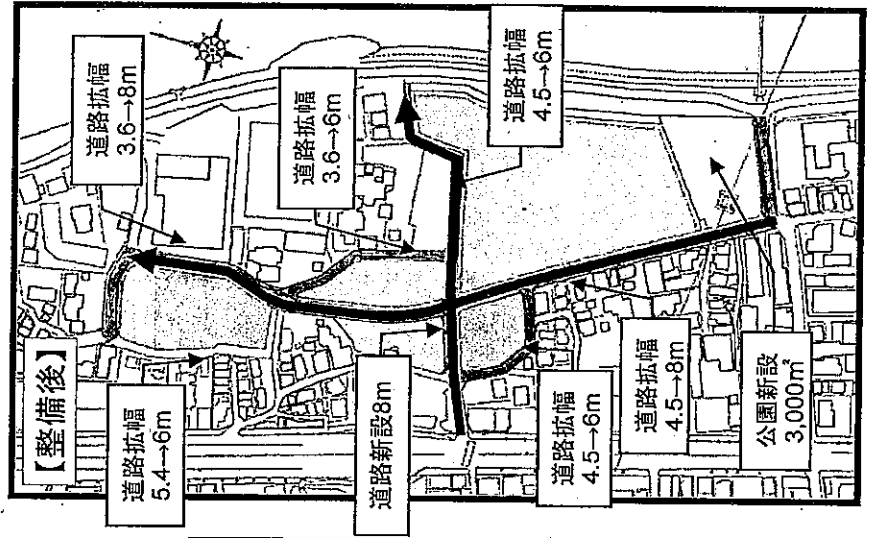
土地有効利用事業の事業スキーム



《当地区における取組み》

道路等の公共施設と併せ、立地に応じた用途制限等により土地利用転換を誘導

- ・地区の骨格となる幅員6~8mの主要生活道路整備
- ・狭路でクラク状の見通しの悪い道路線形の改善
- ・防災機能を併せ持つ2,500㎡の公園整備
- ・道路の改善、都市計画公園整備による居住環境の整備と防災性の向上
- ・地区計画策定による良好な居住環境の実現
- ・景観ガイドラインを策定し、街区間における建築計画の調整(色彩、植栽、照明 等)



都市再生事業③：土地有効利用事業

土地有効利用事業の事業実績【実例】

赤坂四丁目薬研坂南地区（組合施行等の再開発事業による共同化）

【事業の目的】

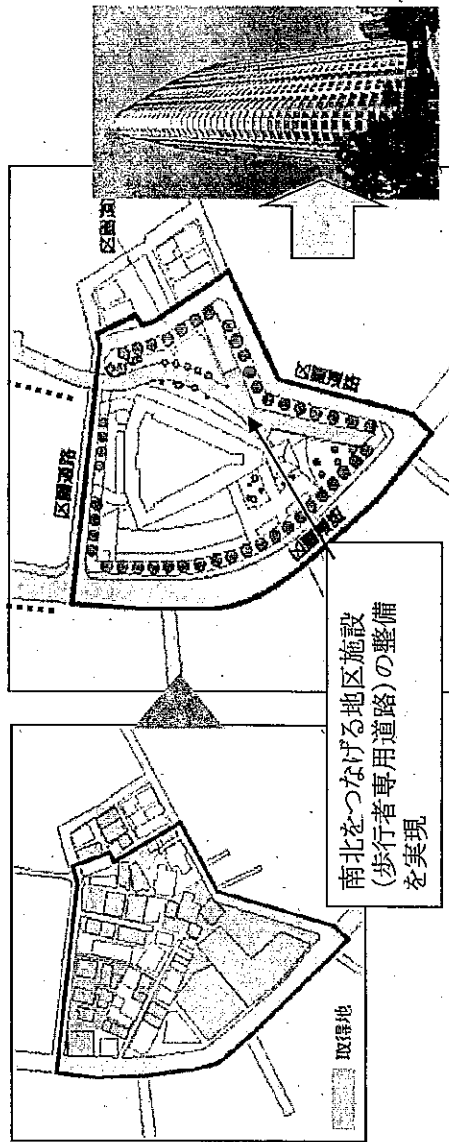
- ポテンシャルは高いにもかかわらず、地上げによる虫食い状態により環境が悪化、道路等が未整備である等、防災上の課題の解決が必要
- 機構の土地取得により、地権者の破綻により生じる土地の長期塩漬け、または将来のまちづくりの障害となるような土地取引を回避
- 権利者調整を機構が主体的に行うなど、組合等の再開発の事業支援により、土地高度利用を実現

【都市機構への要請】

- ・バブル期の民間事業者による地上げが頓挫、地元と区がまちづくりに関する検討会を立ち上げたが、経済情勢や先導的な役割を担う者が不在だったことから、活動が中断。
- ・区から、街づくりへの参画及び土地有効利用事業の活用について、文書で要請を受け、土地取得等を行うことにより再開発事業化を支援。

【都市機構の取組】

- 権利者調整が難航する等、長期化リスクが内在している間の土地の一時保有
- 地権者との調整を行い、地権者全員が施行主体となり整備の方向性を決定。→民間デベロッパーが参画する再開発事業を誘導
（土地取得時の土地所有者54名、借家人40名）
- 地区内道路、歩行者専用道路、オープンスペース等の公共施設の整備の実現



民間投資額 約140億円(推計)を誘発

事業番号 A-9-(4)

施策・事業シート (概要説明書)

独立行政法人名	都市再生機構	事業名	都市再生事業 (防災公園街区整備事業)				
担当法人内組織名	業務第一部	事業開始年度	平成11年度				
担当府省・局・課室名	国土交通省都市・地域整備局まちづくり推進課 国土交通省住宅局民間事業支援調整室	作成責任者	まちづくり推進課長 栗田 卓也 民間事業支援調整室長 瀬口 芳広				
根拠法令 (具体的な条文 (〇条〇項など) も記載)	独立行政法人都市再生機構法 第11条7号 (1号から3号までの業務と併せて実施)	関係する通知・計画等	経済新生対策 (国民の安全対策・安全な街づくり) (平成11年11月11日閣議決定)				
実施方法	■直接実施						
	□業務委託等 (委託先等:)						
	□補助金 [直接・間接] (補助先: 実施主体:)						
	□貸付 (貸付先:) □その他 ()						
事業/制度概要	目的 (何のために)	防災上危険性が高い大都市地域等の既成市街地において、都市機構が地方公共団体の要請を受け、民間保有地等を取得し、市街地の整備改善と一体的に防災公園を緊急に整備することにより、都市の構造的な防災機能を強化。					
	対象 (誰/何を対象に)	地震災害に対し脆弱な構造となっている大都市地域等の既成市街地で、地方公共団体より都市機構に事業の要請があった低未利用地・遊休地等の土地。					
	事務・事業のスキーム (決定スキームを含む)	地方公共団体の要請に基づき、都市機構が短期間に人員・資金を投入し、土地を一括取得の上、防災公園と周辺市街地の一体的な整備・改善を集中して実施する。防災公園は整備後、地方公共団体に引き渡し、市街地部分は敷地整備後、地方公共団体や民間事業者等へ譲渡する。 なお、事業の実施にあたっては、平成19年12月24日の独立行政法人整理合理化計画を受けて策定した「都市再生事業実施に係る基準」に基づき事業の適合性の検証を行っている。					
	実施体制	本社: 218人 東日本支社: 283人、東京都市支社: 327人、千葉地域支社: 31人、神奈川地域支社: 96人、埼玉地域支社: 55人、中部支社: 69人、西日本支社: 146人、九州支社: 54人 ※都市再生事業については、各事業別に切り分けることが困難であるため、一括計上している。					
コスト	平成21年度予算額 (2次補正後)		国庫補助金総額 注3	3,324	百万円		
	事業費	4,913 百万円		④	住宅市街地総合整備促進事業費補助金 (良好な居住環境形成に係る計画策定への補助)	165	百万円
					都市公園防災事業費補助金 (復旧・復興の拠点や避難地となる防災公園の整備に係る補助)	2,994	百万円
					都市再生推進事業費補助金 (都市の機能更新に係る計画策定費補助)	165	百万円
	人件費	55 百万円			自己収入 (防災公園事業収入)	4,184	百万円
総計	4,967 百万円 注1	その他 (土地使用料等)	7		百万円		
		計 (B) ④ 注2		7,515	百万円		
		国庫等依存率 A①~⑤/ (B①~⑤+借入金及び債券収入)		12	%		
これまでの事業費等 (単位百万円)	年度	総額	備考 (契約の実績等)				
	H19 (決算額)	3,038	①三ツ和総合建設業協同組合 (一般競争) 4億 ②朝電洋社 (一般競争) 2億 ③朝伊藤工務店 (一般競争) 2億 ※機構全体での競争性のない随発契約比率38.0%				
	H20 (決算額)	8,726	①矢野・奈良JV (一般競争) 7億 ②小柳建設組 (一般競争) 3億 ③朝丸山造園 (一般競争) 3億 ※機構全体での競争性のない随発契約比率30.6%				
	H21 (2次補正予算後)	4,967	①朝丸山造園 (一般競争) 3億 ②西武造園組 (一般競争) 3億 ③朝タイキ (一般競争) 3億 ※機構全体での競争性のない随発契約比率26.6% (第3四半期まで)				
	H22 (予算)	8,404					
平成22年度事業費内訳 (補助金の場合は負担割合等も)	直接建設費 8,208百万円 事務費 138百万円 人件費 58百万円						
事業実施状況	【活動指標名】 / 年度実績・評価	単位	H19年度	H20年度	H21年度		
	事業実施地区数	地区	9	9	9		
予算執行率			%	30	71		

注1 上記の他、都市再生事業全体で、財務支出70,930百万円 (償還54,322百万円、支払利息16,609百万円) がある。

注2 上記の他、都市再生事業全体で、借入金及び債券収入218,833百万円がある。

注3 全て市町村が事業主体となる場合にも同様の補助が存在

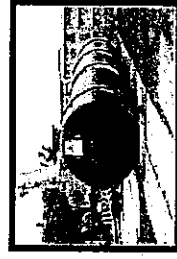
施策・事業シート (概要説明書)

独立行政法人名	都市再生機構	事業名	都市再生事業 (防災公園街区整備事業)		
担当法人内組織名	業務第一部	事業開始年度	平成11年度		
担当府省・局・課室名	国土交通省都市・地域整備局まちづくり推進課 国土交通省住宅局民間事業支援調整室	作成責任者	まちづくり推進課長 栗田 卓也 民間事業支援調整室長 瀬口 芳広		
事業/制度の必要性	<p>・都市機構は、都市整備、まちづくりに関して、高齢化対応、防災性向上など都市ごとの政策上の必要性に対応して、地方公共団体の支援、民間事業者の補完の視点から、事業を実施している。</p> <p>・都市機構は事業実施に際し、都市整備、まちづくりの多様な課題に対応するために、多様な事業手法を駆使している。</p> <p>・都市機構については、白地から都市政策の執行機関としての必要性と位置付けについて、見直しを行っている。都市再生事業についても、都市整備を巡る環境変化の中での政策上の必要性を踏まえ、業務の範囲、組織形態などについて抜本的な見直しを行っている。</p>				
他の主体 (国、自治体、他独法、民間等) による類似事業	<p>・土地区画整理事業 (公共団体施行、地方住宅供給公社施行、組合施行、区画整理会社施行、個人施行 (機構以外))</p> <p>・市街地再開発事業 (公共団体施行、地方住宅供給公社施行、組合施行、再開発会社施行、個人施行 (機構以外))</p> <p>・開発行為 (都市計画法第29条) ※民間による全面買収、共同化事業等</p>				
他の主体 (国、自治体、他独法、民間等) との連携・役割分担	<p>・都市機構は、まちづくりに係るノウハウ・人材等が不足する地方公共団体の行政機能の補完や民間事業者を都市再生に誘導するための条件整備を行うこととしており、公共団体からの事業実施の要請を受け、民間のみでは実施困難な場合に、都市再生事業実施基準に基づいた検証を行った上で事業を実施することとしている。</p>				
中期目標における記載	(平成21年4月1日から平成26年3月31日までの5カ年間)				
中期計画における記載	<p>(中略)21世紀型の新たな都市の創造に向けた都市再生を進めるため、地方公共団体・民間事業者等とのパートナーシップの下、大都市及び地域社会の中心となる都市において、コーディネート業務、基盤整備等の条件整備を行うことにより、都市再生の先導的役割を果たすとともに、民間事業者による都市への投資を誘発し、経済再生の実現に寄与することとする。</p> <p>(中略)次に掲げる都市再生に係る業務の実施を通じて、都市再生における先導的な役割を果たしつつ、まちづくりに係るノウハウ・人材等が不足する地方公共団体の行政機能の補完や民間事業者を都市再生に誘導するための条件整備を行う。</p> <p>①都市再生プロジェクト等の国家的プロジェクト ②社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換 ③地方都市等の中心市街地の活性化等の地域活性化 ④防災性向上や環境改善による安全・安心なまちづくり</p>				
2-1年度計画における記載	市街地再開発事業、土地区画整理事業、防災街区整備事業、土地有効利用事業、住宅市街地総合整備事業、民間供給支援型賃貸住宅制度、防災公園街区整備事業等の各種事業制度の活用により、都市再生に民間事業者を誘導するための基礎的な条件整備として面的整備及び賃貸住宅の供給の支援に関する業務等を行う。				
目標達成状況 (中期目標等に係る指標の達成状況等)	【成果指標名】 / 年度実績・評価	単位	H19年度 (実績/目標)	H20年度 (実績/目標)	H21年度 (実績/目標)
	民間投資を誘発する基礎的な条件整備としての基盤整備・敷地整備 (事業実施)	地区	109/114	101/106	未集計/100
	民間投資を誘発する基礎的な条件整備としての基盤整備・敷地整備 (面的整備)	ha	83.6/52.1	51.8/67.7	未集計/40
事業/制度の自己評価・独法評価委員会による評価	<p>【自己評価】</p> <p>・都市再生事業実施基準制定以後、15地区において都市再生事業に着手したが、第三者委員会である事業評価監視委員会※において検証内容が適切である旨の評価を受けた。</p> <p>※【開催日程】 H20年度：10月14日 (第1回)、H21年度：6月23日 (第1回)、11月30日 (第2回)、3月1日 (第3回)</p> <p>また都市機構については、白地から都市政策の執行機関としての必要性と位置付けについて、見直しを行っている。都市再生事業についても、都市整備を巡る環境変化の中での政策上の必要性を踏まえ、業務の範囲、組織形態などについて抜本的な見直しを行っている。</p> <p>【独法評価委員会による評価 (独立行政法人都市再生機構平成20年度業務実績評価調査 (H21年8月))】</p> <p>(中略)都市再生事業については、平成20年3月に策定した「都市再生事業実施に係る基準について」に基づき、事業の実施又は参加の決定を行うこととしているが、平成20年度は事業監視委員会において、2件の審議が行われ、いずれも「基準に即し、適切に検証が行われている」との評価を受けている。</p> <p>(中略)個別事業毎の事業リスクの定期的・定量的な把握・管理が着実に実施されているとともに、管理の精度向上のための改善も行われていることから、優れた実施状況にあると認められ、評価できる。</p>				
諸外国での類似事業の例					
過去の行革等における指摘事項 (整理合理化計画等)	<p>【特殊法人等整理合理化計画 (平成13年12月)】</p> <p>・市街地整備改善事業は、都市再生を図るものに限定する。</p> <p>・都市再生に民間を誘導するため、事業施行権限を有する新たな独立行政法人を設置する。</p> <p>・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。</p> <p>【整理合理化計画 (平成19年12月閣議決定)】</p> <p>・都市再生事業は、防災性の向上や環境の改善、地方の都市再生など公の政策目的に資するものに限定する。</p> <p>・都市再生事業の機構施行としての事業実施や参加組合員としての事業参加については、事業を実施する必要性、事業の採算性、賃貸住宅政策上の必要性等があるものに限定することとし、それらを判断するための基準を平成19年度内に明確化する。</p> <p>・事業実施等の決定に当たり、上記基準への適合について検証した上で、直前に開催される外部有識者からなる事業評価監視委員会に報告し、同委員会において検証結果の評価を行うとともに、都市機構は、評価結果を公表することにより説明責任を果たす。</p>				
特記事項 (事業/制度の沿革、事業の効率化に向けた取り組み、昨年の事業仕分けにおける指摘事項及びその対応等)	<p>(沿革)</p> <p>昭和56年：住宅都市整備公団発足とともに着手。</p> <p>当初：大規模工場跡地の遊休地や国鉄改革 (S62) にともなう鉄道停車場跡地等の開発や、大都市圏の市街地再開発等を中心に実施。</p> <p>近年：大都市において既成市街地の再編、土地の集約整形化による民間都市開発の推進、密集市街地等の防災性の向上。地方都市において中心市街地活性化等のまちづくりを支援。</p> <p>(整理合理化計画への対応)</p> <p>・平成20年3月に都市再生事業実施に係る基準を策定、運用開始。</p> <p>(昨年の事業仕分けにおける指摘事項)</p> <p>・都市・地域再生の推進関連 (出資金40億円) 及び高齢者向け居住環境の整備 (出資金40億円) については予算計上見送り。</p>				

都市再生事業④：防災公園街区整備事業

○防災上危険性が高い大都市地域等の既成市街地において、都市の構造的な防災機能を強化するため、地方公共団体からの要請に基づき、市街地の整備改善と防災公園の緊急的な整備を一体的に行う。

防災公園街区整備事業の事業スキーム



災害時に防災機能を発揮する備蓄倉庫や耐震性貯水槽、防火樹林帯等を備えた防災公園を整備



防災公園は地方公共団体に引渡し。市街地は土地を民間事業者等へ譲渡

都市再生事業④：防災公園街区整備事業

防災公園街区整備事業の事業実績(実例)

杉並区桃井三丁目

【事業の目的】

- 周辺は木造住宅や工場が多く、震災時の避難場所が不足する避難困難地域で、一次避難地となるべき公園が不足しており早急な対策が必要。
- 防災公園の整備と周辺市街地の整備改善を一体的に実現。

【都市機構への要請】 (平成12年12月 杉並区より文書要請)

- ・一時的に多額に必要となる土地取得資金を区が手当てすることが困難。
- ・周辺の住民の意向を反映しつつ、避難地となる公園と周辺市街地を一体的に整備改善するためのノウハウを期待。

【都市機構の取組】

- 民間企業の工場跡地を、地域に不足する防災機能を備えた避難場所として整備したいとの地方公共団体の要請を受け、防災公園の整備と市街地部分の整備改善を一体的に実施。

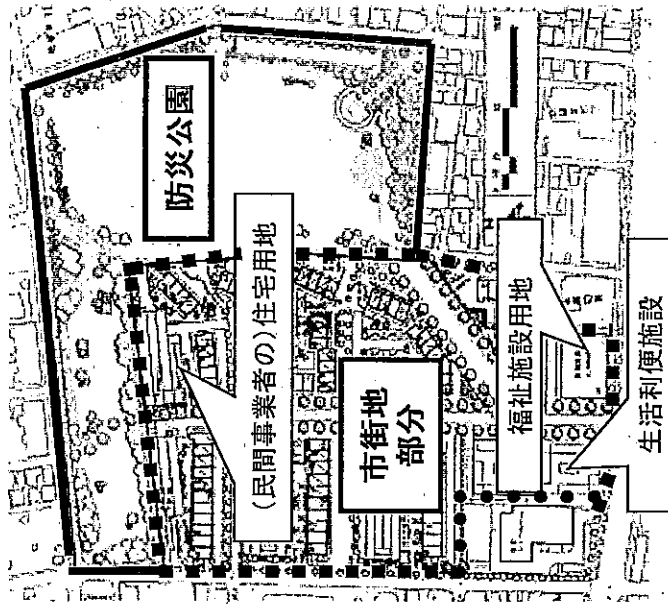
【防災公園：約4.0ha】

- ・災害時の活動拠点として機能する一次避難地となる公園を整備。(公園内には、備蓄倉庫、非常用トイレ等を設置)
- ・有効避難面積 整備前0.9㎡/人→整備後1.6㎡/人

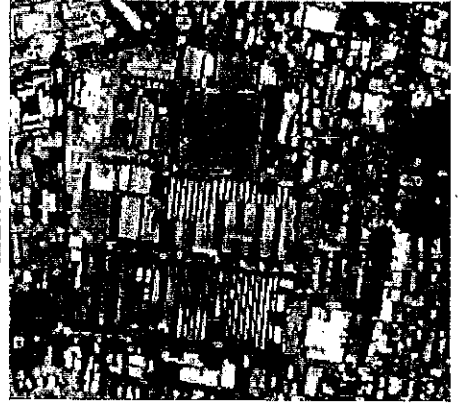
【市街地：約5.1ha】

- ・防災機能を高めるよう配慮した中高層住宅等を整備。

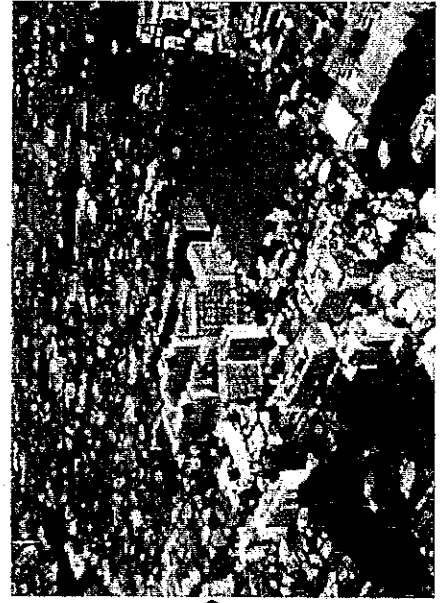
整備計画図



【整備前】



【整備中の全景】



施策・事業シート (概要説明書)

独立行政法人名		都市再生機構		事業名		都市再生事業 (居住環境整備事業)			
担当法人内組織名		業務第二部		事業開始年度		昭和30年度			
担当府省・局・課室名		国土交通省住宅局民間事業支援調整室		作成責任者		民間事業支援調整室長 瀬口 芳広			
根拠法令 (具体的な条文 (〇条〇項など) も記載)		独立行政法人都市再生機構法 第11条1項1~10号、16号、附則第12条1項6号		関係する通知、計画等					
実施方法		■直接実施							
		□業務委託等 (委託先等:)							
		□補助金 [直接・間接] (補助先: 実施主体:)							
		□貸付 (貸付先:) □その他 ()							
事業/制度概要	目的 (何のために)		大都市地域等の既成市街地において、防災上危険な密集市街地の整備改善、大規模工場跡地等の土地利用転換等を図ることにより、良好な居住環境を備えた住宅市街地を形成。						
	対象 (誰/何を対象に)		大都市地域等の既成市街地における防災上危険な密集市街地、公共施設等の基盤整備が必要な大規模工場跡地等。						
	事務・事業のスキーム (決定スキームを含む)		<p>防災上危険な密集市街地や大規模工場跡地等において、用地の先行取得、道路・公園等の必要な公共施設等の基盤整備を行った上で、建築物の敷地を譲渡又は賃貸することにより、民間事業者による良質な賃貸住宅や分譲住宅の供給、民間事業者と連携した福祉施設 (高齢者施設、子育て支援施設) 等の整備を誘導。</p> <p>また、防災上危険な密集市街地においては、避難地・避難路等の防災公共施設の整備等に伴い移転を余儀なくされる居住者の居住の安定確保を図るため、必要に応じて、地方公共団体の要請に基づき従前居住者用賃貸住宅の整備を行う。</p> <p>なお、事業の実施にあたっては、平成19年12月24日の独立行政法人整理合理化計画を受けて策定した「都市再生事業実施に係る基準」に基づき事業の適合性の検証を行っている。</p>						
	実施体制		<p>本社: 218人 東日本支社: 283人、東京都心支社: 327人、千葉地域支社: 31人、神奈川地域支社: 96人、 埼玉地域支社: 55人、中部支社: 59人、西日本支社: 146人、九州支社: 54人 ※都市再生事業については、各事業別に切り分けることが困難であるため、一括計上している。</p>						
コスト	平成21年度予算額 (2次補正後)								
	事業費		155,928	百万円	財源	国庫補助金総額 注3		9,623	百万円
	人件費		6,356	百万円		住宅市街地総合整備促進事業費補助金 (良好な居住環境形成に係る計画策定、公共施設整備等への補助)		8,065	百万円
	総計		162,284	百万円 注1		都市再生推進事業費補助金 (都市の機能更新に係る計画策定費補助)		735	百万円
						住宅市街地関連道路環境改善事業費補助 (地区内の都市計画道路の整備に係る補助)		823	百万円
						政府出資金		29,587	百万円
						自己収入 (居住環境事業収入)		96,347	百万円
				受託収入		2,388	百万円		
				その他 (土地使用料等)		961	百万円		
				計 (B) ⑤ 注2		138,906	百万円		
				国費等依存率 A①~④/ (B①~⑤+借入金及び債券収入)		12	%		
これまでの事業費等 (単位百万円)		年度	総額		備考 (契約の実績等)				
		H19 (決算額)	24,639		①日特・東武谷内田 JV (随意契約) 2億 ②千代田建設 (指名競争) 1億 ③大日本土木 (随意契約) 1億 ※機構全体での競争性のない随意契約比率36.0%				
		H20 (決算額)	21,181		①清水建設 (一般競争) 4億 ②船東東都大・フ文化事業団 (随意契約) 1億 ③東海工務 (一般競争・不採) 1億 ※機構全体での競争性のない随意契約比率30.6%				
		H21 (2次補正予算後)	162,284		①三豊建設 (一般競争) 2億 ②真研建設 (一般競争) 2億 ③船東東都大・フ文化事業団 (随意契約) 1億 ※機構全体での競争性のない随意契約比率26.6% (第3回半期まで)				
		H22 (予算)	52,920						
平成22年度事業費内訳 (補助金の場合は負担割合等も)		直接建設費 39,175百万円 事務費 1,130百万円 受託経費 2,023百万円 業務費 3,876百万円 人件費 6,716百万円							
事業実施状況		【活動指標名】 / 年度実績・評価		単位	H19年度	H20年度	H21年度		
		事業実施地区数		地区	49	46	56		
予算執行率				%	49	47	-		

注1 上記の他、都市再生事業全体で、財務支出70,930百万円 (償還54,322百万円、支払利息16,609百万円) がある。
 注2 上記の他、都市再生事業全体で、借入金及び債券収入218,833百万円がある。
 注3 全て市町村が事業主体となる場合にも同様の補助が存在

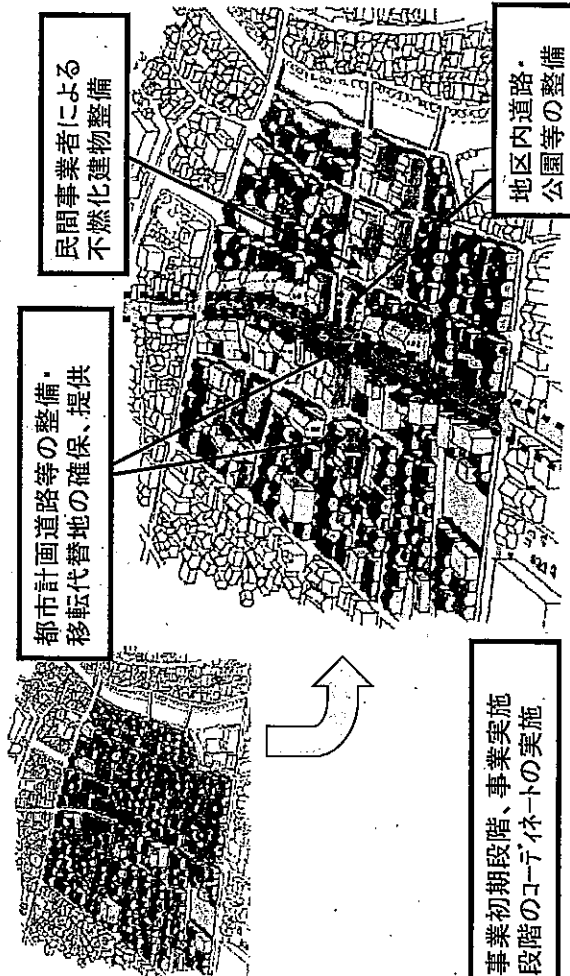
施策・事業シート(概要説明書)					
独立行政法人名	都市再生機構	事業名	都市再生事業(居住環境整備事業)		
担当法人内組織名	業務第二部	事業開始年度	昭和30年度		
担当府省・局・課室名	国土交通省住宅局民間事業支援調整室	作成責任者	民間事業支援調整室長 瀬口 芳広		
事業/制度の必要性	<ul style="list-style-type: none"> 都市機構は、都市整備、まちづくりに関して、高齢化対応、防災性向上など都市ごとの政策上の必要性に対応して、地方公共団体の支援、民間事業者の補完の視点から、事業を実施している。 都市機構は事業実施に際し、都市整備、まちづくりの多様な課題に対応するために、多様な事業手法を駆使している。 都市機構については、白地から都市政策の執行機関としての必要性と位置付けについて、見直しを行っている。都市再生事業についても、都市整備を巡る環境変化の中での政策上の必要性を踏まえ、業務の範囲、組織形態などについて抜本的な見直しを行っている。 				
他の主体(国、自治体、他独法、民間等)による類似事業	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業(公共団体施行、地方住宅供給公社施行、組合施行、区画整理会社施行、個人施行(機構以外)) 市街地再開発事業(公共団体施行、地方住宅供給公社施行、組合施行、再開発会社施行、個人施行(機構以外)) 開発行為(都市計画法第29条) ※民間による全面買収、共同化事業等 				
他の主体(国、自治体、他独法、民間等)との連携・役割分担	<ul style="list-style-type: none"> 都市機構は、まちづくりに係るノウハウ・人材等が不足する地方公共団体の行政機能の補完や民間事業者を都市再生に誘導するための条件整備を行うこととしており、公共団体からの事業実施の要請を受け、民間のみでは実施困難な場合に、都市再生事業実施基準に基づいた検証を行った上で事業を実施することとしている。 				
中期目標における記載	<p>(平成21年4月1日から平成26年3月31日までの5か年間)</p> <p>(中略)21世紀型の新たな都市の創造に向けた都市再生を進めるため、地方公共団体・民間事業者等とのパートナーシップの下、大都市及び地域社会の中心となる都市において、コーディネート業務、基盤整備等の条件整備を行うことにより、都市再生の先導的役割を果たすとともに、民間事業者による都市への投資を誘発し、経済再生の実現に寄与することとする。</p>				
中期計画における記載	<p>(中略)次に掲げる都市再生に係る業務の実施を通じて、都市再生における先導的な役割を果たしつつ、まちづくりに係るノウハウ・人材等が不足する地方公共団体の行政機能の補完や民間事業者を都市再生に誘導するための条件整備を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 都市再生プロジェクト等の国家的プロジェクト 社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換 地方都市等の中心市街地の活性化等の地域活性化 防災性向上や環境改善による安全・安心なまちづくり 				
2-1年度計画における記載	市街地再開発事業、土地区画整理事業、防災街区整備事業、土地有効利用事業、住宅市街地総合整備事業、民間供給支援型賃貸住宅制度、防災公園街区整備事業等の各種事業制度の活用により、都市再生に民間事業者を誘導するための基礎的な条件整備として面的整備及び賃貸住宅の供給の支援に関する業務等を行う。				
目標達成状況(中期目標等に係る指標の達成状況等)	【成果指標名】 / 年度実績・評価	単位	H19年度(実績/目標)	H20年度(実績/目標)	H21年度(実績/目標)
	民間投資を誘発する基礎的な条件整備としての基盤整備・敷地整備(事業実施)	地区	109/114	101/106	未集計/100
	民間投資を誘発する基礎的な条件整備としての基盤整備・敷地整備(面的整備)	ha	83.6/52.1	51.8/67.7	未集計/40
事業/制度の自己評価・独法評価委員会による評価	<p>【自己評価】</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市再生事業実施基準制定以後、15地区において都市再生事業に着手したが、第三者委員会である事業評価監視委員会※において検証内容が適切である旨の評価を受けた。 ※【開催日程】 H20年度：10月14日(第1回)、H21年度：6月23日(第1回)、11月30日(第2回)、3月1日(第3回) また都市機構については、白地から都市政策の執行機関としての必要性と位置付けについて、見直しを行っている。都市再生事業についても、都市整備を巡る環境変化の中での政策上の必要性を踏まえ、業務の範囲、組織形態などについて抜本的な見直しを行っている。 【独法評価委員会による評価(独立行政法人都市再生機構平成20年度業務実績評価調査(H21年8月))】 (中略)都市再生事業については、平成20年3月に策定した「都市再生事業実施に係る基準について」に基づき、事業の実施又は参加の決定を行うこととしているが、平成20年度は事業監視委員会において、2件の審議が行われ、いずれも「基準に即し、適切に検証が行われている」との評価を受けている。 (中略)個別事業毎の事業リスクの定期的・定量的な把握・管理が着実に実施されているとともに、管理の精度向上のための改善も行われていることから、優れた実施状況にあると認められ、評価できる。 				
諸外国での類似事業の例					
過去の行革等における指摘事項(整理合理化計画等)	<p>【特殊法人等整理合理化計画(平成13年12月)】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街地整備改善事業は、都市再生を図るものに限定する。 都市再生に民間を誘導するため、事業施行権限を有する新たな独立行政法人を設置する。 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。 【整理合理化計画(平成19年12月閣議決定)】 都市再生事業は、防災性の向上や環境の改善、地方の都市再生など公的政策目的に資するものに限定する。 都市再生事業の機構施行としての事業実施や参加組員としての事業参加については、事業を実施する必要性、事業の採算性、賃貸住宅政策上の必要性等があるものに限定することとし、それらを判断するための基準を平成19年度内に明確化する。 事業実施等の決定に当たり、上記基準への適合について検証した上で、直前に開催される外部有識者からなる事業評価監視委員会に報告し、同委員会において検証結果の評価を行うとともに、都市機構は、評価結果を公表することにより説明責任を果たす。 				
特記事項(事業/制度の沿革、事業の効率化に向けた取り組み、昨年の事業仕分けにおける指摘事項及びその対応等)	<p>(沿革)</p> <p>昭和56年：住宅都市整備公団発足とともに着手。</p> <p>当初：大規模工場跡地の遊休地や国鉄改革(S62)にともなう鉄道操車場跡地等の開発や、大都市圏の市街地再開発等を中心に実施。</p> <p>近年：大都市において既成市街地の再編、土地の集約整形化による民間都市開発の推進、密集市街地等の防災性の向上、地方都市において中心市街地活性化等のまちづくりを支援。</p> <p>(整理合理化計画への対応)</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成20年3月に都市再生事業実施に係る基準を策定、運用開始。 (昨年の事業仕分けにおける指摘事項) 都市・地域再生の推進関連(出資金40億円)及び高齢者向け居住環境の整備(出資金40億円)については予算計上見送り。 				

都市再生事業⑤：居住環境整備事業

○大都市地域等の既成市街地において、防災上危険な密集市街地の整備改善、大規模工場跡地等の土地利用転換等を図ることにより、良好な居住環境を備えた住宅市街地を形成するもの

居住環境整備事業の事業スキーム

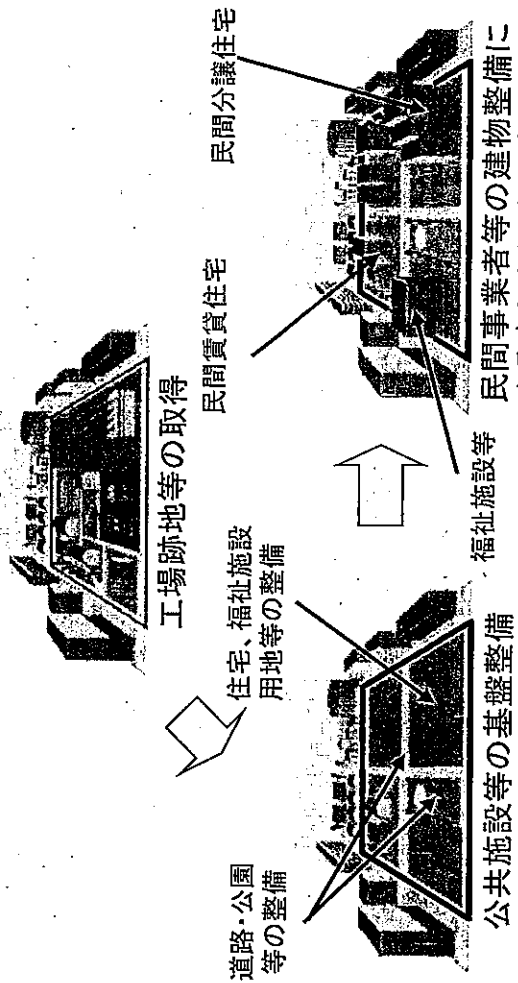
【密集住宅市街地整備型】



事業初期段階、事業実施段階のコーディネートの実施

○密集市街地の種地(工場跡地等)を先行取得し、一部用地を代替地として確保しながら道路・公園等の基盤整備を実施するとともに、住宅・福祉施設用地等として民間事業者等に譲渡することにより、事業費を回収

【拠点開発型】



○大規模な工場跡地等を先行取得し、都市計画変更手続きや、都市計画道路・公園等の基盤整備を実施し、住宅・福祉施設用地等として民間事業者等に譲渡・賃貸することにより、事業費を回収

都市再生事業⑤：居住環境整備事業

居住環境整備事業〔密集住宅市街地整備型〕の事業実績(実例)

三軒茶屋地区

〔事業の目的〕

- 地域の骨格となる幹線道路及び周辺の主要生活道路等の整備
- 大規模種地を活用した防災機能をもつオープンスペースネットワークの整備
- 居住環境・多様な生活ニーズに対応した都市型住宅の供給

〔都市機構への要請〕(平成11年10月 世田谷区とのまちづくり協定締結)

- ・マンパワーの制約等から都市計画道路の整備を区のみで実施することは困難なため、機構による整備を要請
- ・区は公共施設等以外の目的で大規模敷地を取得することは困難なため、区と協議調整のうえ、機構が用地取得

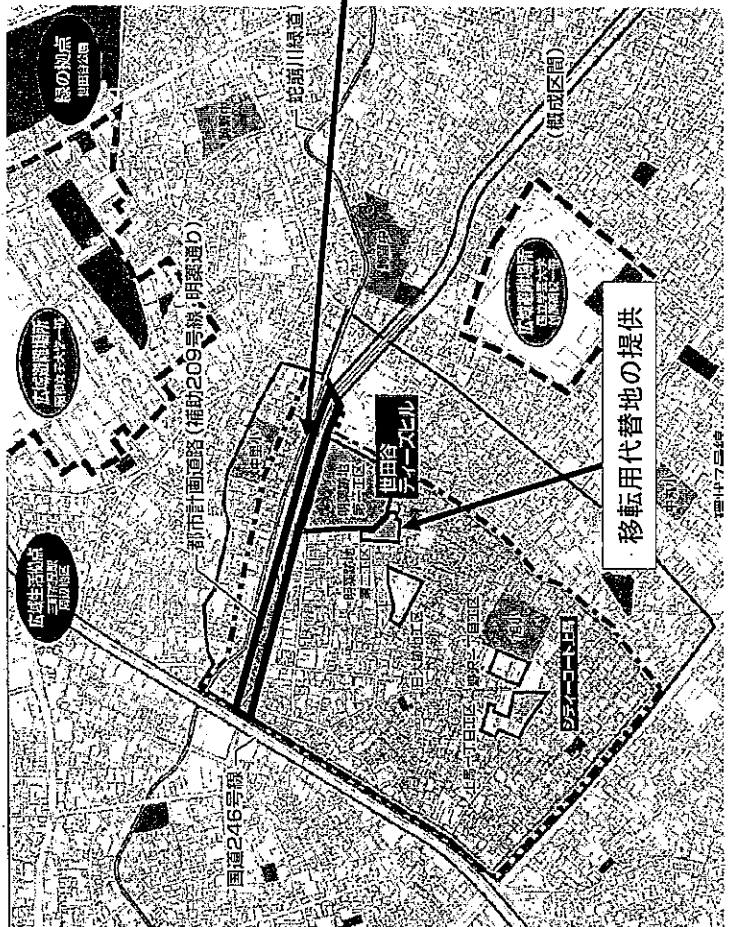
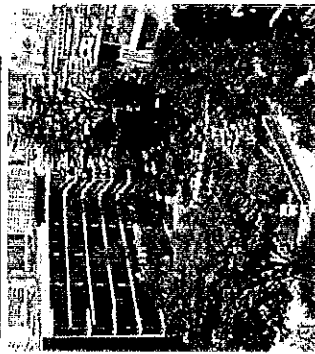
〔都市機構の取組〕

- 周辺市街地の防災性の向上に資する計画づくりを世田谷区等と連携して実施
- 防災性の向上に資する拠点地区における基盤整備等を実施
- 権利者調整を含む都市計画道路等の公共施設整備を実施

主要生活道路等の整備

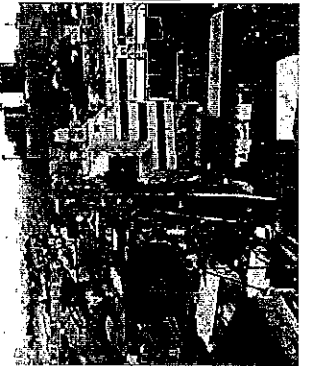


一時避難広場の整備

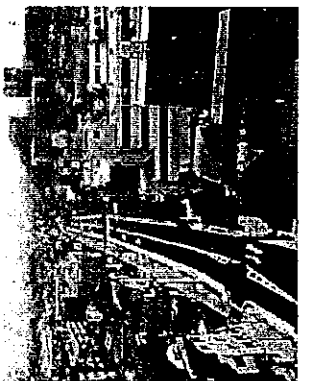


都市計画道路の整備・移転代替地の整備

整備前(H13. 8撮影)



整備後(H19. 3撮影)



施策・事業シート (概要説明書)									
独立行政法人名	都市再生機構		事業名	賃貸住宅事業 (賃貸住宅、関係施設の維持・管理)					
担当法人内組織名	住宅経営部		事業開始年度	昭和30年度					
担当府省・局・課室名	国土交通省住宅局民間事業支援調整室	作成責任者	民間事業支援調整室長 瀬口 芳広						
根拠法令 (具体的な条文 (〇条〇項など) も記載)	独立行政法人都市再生機構法 第11条12~16号 (以下「機構法」という。)		関係する通知・計画等						
実施方法	■直接実施								
	□業務委託等 (委託先等:)								
	□補助金 [直接・間接] (補助先: 実施主体:)								
	□貸付 (貸付先:) □その他 ()								
事業/制度概要	目的 (何のために)	都市公園から承継した賃貸住宅等の管理等に関する業務を行うことにより、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図り、もって都市の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与すること (機構法第3条)							
	対象 (誰/何を対象に)	賃貸住宅約76.4万戸、賃貸施設 約4.3千施設 (平成20年度末現在)、居住者数 約160万人							
	事務・事業のスキーム (決定スキームを含む)	<ul style="list-style-type: none"> 入居者の募集 (政策的に配慮が必要な者への優遇措置を実施) 家賃等の基準設定、家賃等の改定 (機構法第25条に基づく家賃算定等) 家賃等の収納その他債権管理 (家賃及び共益費等の収納等) 顧客対応 (入居者募集業務、高齢者相談等の居住者サービスの実施、問合せ・クレーム対応等) 住宅等の修繕、財産管理 (維持保全、計画的修繕の実施等) 既存住宅等ストックの改善活用 (リニューール、高齢者向改善等、団地環境整備、賃貸施設整備等) 							
	実施体制	本社: 104人 募集販売本部: 73人、東日本支社213人、千葉地域支社75人、神奈川地域支社84人、埼玉地域支社75人、中部支社70人、西日本支社214人、九州支社66人							
コスト	事業費	平成21年度予算額 (2次補正後)		国費等 (A)	国庫補助金総額	5,359	百万円		
		人件費	349,892		百万円	公的賃貸住宅家賃対策補助金	1,221	百万円	
						住宅市街地総合整備促進事業補助金 (高齢者向け優良賃貸住宅整備費補助)	4,138	百万円	
		総計	12,590		百万円	財源	政府出資金	5,400	百万円
							交付金	30,118	百万円
		総計	362,482		百万円注1	財源	政府補給金	500	百万円
							自己収入 (賃貸住宅事業収入)	665,710	百万円
その他 (土地使用料等)	1,586			百万円					
				計 (B) ① 注2	708,674	百万円			
				国費等依存率 A②/ (B②+借入金及び債券収入)	5	%			
これまでの事業費等 (単位百万円)	年度	総額		備考 (契約の実績等)					
	H19 (決算額)	354,279		① (財) 住宅管理協会 (随意契約) 25億 ② (財) 住宅管理協会 (随意契約) 22億 ③ (財) 住宅管理協会 (随意契約) 10億 ※機構全体での競争性のない随意契約比率36.0%					
	H20 (決算額)	327,374		① (財) 住宅管理協会 (随意契約) 31億 ② (財) 住宅管理協会 (随意契約) 26億 ③ (財) 住宅管理協会 (随意契約) 13億 ※機構全体での競争性のない随意契約比率30.6%					
	H21 (2次補正予算後)	362,482		① (財) 住宅管理協会 (企画競争) 15億 ② (財) 住宅管理協会 (企画競争) 14億 ③ (財) 住宅管理協会 (企画競争) 14億 ※機構全体での競争性のない随意契約比率26.6% (第3四半期まで)					
	H22 (予算)	361,921							
平成22年度事業費内訳 (補助金の場合は負担割合等も)	H22予算 361,921百万円 ①事業費 348,618百万円 (内訳) 賃貸住宅等の修繕費 (188,273百万円)、賃貸住宅等の管理業務費 (83,873百万円) 賃貸住宅等の公租公課 (46,788百万円)、賃貸住宅等の環境維持に係る共益費 (29,684百万円) ②一般管理費 (人件費) 13,303百万円								
事業実施状況	【活動指標名】 / 年度実績・評価	単位	H19年度	H20年度	H21年度				
	バリアフリー化の推進 目標値 平成20年度 約40% 平成25年度 約48% 平成30年度 約55%	%	約39	約40	約42				
	ストックの再編着手 【計画】平成30年度 10万戸	戸 (累計)	約25,000	約31,000	約34,000				
ストックの削減 【計画】平成30年度 ▲5万戸	戸 (累計)	▲約1,500	▲約4,700	▲約5,100					
予算執行率			%	98	93	-			

注1 上記の他、賃貸住宅事業全体で、財務支出920,365百万円 (償還701,255百万円、支払利息219,111百万円) がある。
 注2 上記の他、賃貸住宅事業全体で、借入金及び債券収入605,067百万円がある。

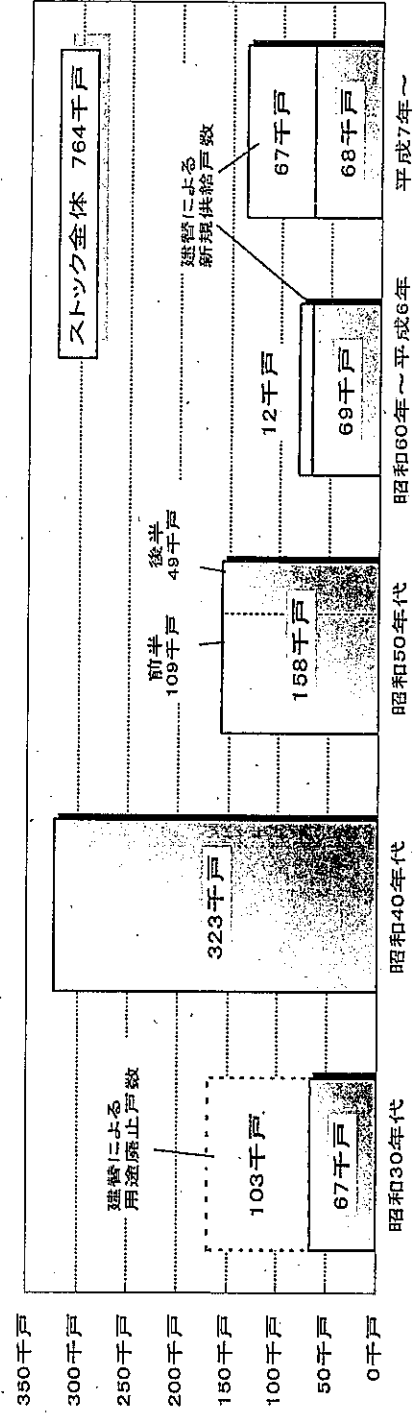
施策・事業シート(概要説明書)					
独立行政法人名	都市再生機構	事業名	賃貸住宅事業(賃貸住宅、関係施設の維持・管理)		
担当法人内組織名	住宅経営部	事業開始年度	昭和30年度		
担当府省・局・課室名	国土交通省住宅局民間事業支援調整室	作成責任者	民間事業支援調整室長 瀬口 芳広		
事業/制度の必要性	<p>・約76.4万戸のUR賃貸住宅は、市場家賃を原則としつつも、高齢者世帯が3割、第一収入分位世帯が6割を超える状況の中で、低所得の高齢者世帯等に対して家賃改定に伴う家賃減額措置を講じるなど、居住者の居住の安定の確保を図ることが期待されている。</p> <p>・機構法案に対する国会附帯決議において、「機構は、都市基盤整備公団から承継する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、十分な意思の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(衆議院国土交通委員会)」とされている。</p> <p>・上記附帯決議等に留意しつつ、聖域なく、白地からその必要性、国との関係などについて見直しを行っているところであり、住宅政策上の必要性を踏まえた業務のあり方、それに応じた組織形態について抜本的な見直しを行う。</p>				
他の主体(国、自治体、他独法、民間等)による類似事業	<p>公営住宅(各地方公共団体) 公社住宅(各地方住宅供給公社) 民間賃貸住宅(民間事業者、個人)</p>				
他の主体(国、自治体、他独法、民間等)との連携・役割分担	<p>【地方公共団体との役割分担・連携】 真に住宅に困窮する低所得世帯に対しては、地方公共団体が公営住宅を供給しているのに対し、URは市場家賃で良質な賃貸住宅を供給。また、公的賃貸住宅として、UR賃貸住宅ストックを地域の住宅政策課題に対応するために有効活用。</p> <p>・借上公営住宅としてのUR賃貸住宅の提供(7都道府県、6,596戸) ・地域住宅協議会への参加(21都道府県)</p> <p>【民間事業者等との連携】 ・機構は、新規賃貸住宅の供給(新たな用地取得を伴うもの)から原則撤退 ・少子高齢対応施設等の誘致等(地方公共団体との連携を含む。)</p>				
中期目標における記載	<p>(平成21年4月1日から平成26年3月31日までの5カ年間) UR賃貸住宅の管理水準の維持・向上に努めながら、現地管理業務・入居者募集業務の効率化を図るとともに、競争性のある契約方式への移行等により、賃貸住宅管理コスト縮減に努めること(抜粋)</p>				
中期計画における記載	<p>①管理水準、顧客サービス水準の維持・向上等 ②賃貸住宅管理コストの縮減 競争性のある契約方式への移行と併せて、UR賃貸住宅の修繕等に係る仕様・積算方法・発注方法を厳格に見直すとともに、修繕費については、団地別整備方針に基づき、費用対効果を勘案しながら効率的に執行することにより、賃貸住宅管理コストの縮減に努める。</p> <p>③入居者募集業務における市場化テストの実施 ④管理等業務の競争性のある契約方式への移行</p> <p>段階的に民間委託を行ってきた居住者からの各種届出の受付やその対応を行う窓口案内業務を含め、関係法人との随意契約により実施している管理等業務について、内部化するもの等を除き、「随意契約見直し計画」に基づき、平成21年度に施行実施を行った上で、平成22年度に競争性のある契約方式への移行を本格実施する。(抜粋)</p>				
21年度計画における記載	中期計画と同様				
目標達成状況(中期目標等に係る指標の達成状況等)	【成果指標名】 / 年度実績・評価	単位	H19年度	H20年度	H21年度
	バリアフリー化の推進	%	約39	約40	約42
事業/制度の自己評価・独法評価委員会による評価	<p>【自己評価】 ・URが行う事業については、聖域なく、白地からその必要性、国との関係などについて、見直しを行っているところであり、UR賃貸住宅の維持・管理業務についても、政策上の必要性を踏まえた業務のあり方を検討する。</p> <p>【平成20年度業務実績評価調査】 ・賃貸住宅事業について高齢者、子育て世帯等の政策的に配慮が必要な者への供給の重点化を図るために、これらの者に対する当選倍率優遇の拡充や優先受付期間の設定など、着実に取組を実現したものと評価できる。 ・賃貸住宅事業については安定した収益を確保している。</p>				
諸外国での類似事業の例					
過去の行革等における指摘事項(整理合理化計画等)	<p>【特殊法人等整理合理化計画(平成13年12月19日閣議決定)】 ・可能な限り民間委託の範囲拡大による効率化を図る。(現地管理業務等における民間委託の更なる推進) ・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。(全面借地方式市街地住宅の譲渡等、特別借受賃貸住宅の返還)</p> <p>【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)】 ・政策的に配慮が必要な者への適切な賃貸住宅の供給に重点化する。(H20~入居者募集時の優遇措置を実施) ・賃貸住宅の削減目標等を明確にした再編計画を策定し、できる限り規模の適正化に努める。(H19.12「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」の策定) ・国民への説明責任を果たすため、家賃減額の総額等を公表する(H18年度措置分から機構ホームページにて公表) ・入居者募集業務について民間競争入札を実施する(官民競争入札等監理委員会における審議を経て、平成20年度に民間競争入札を実施)</p>				
特記事項(事業/制度の沿革、事業の効率化に向けた取組み、昨年の事業仕分けにおける指摘事項及びその対応等)	<p>【昨年の事業仕分けにおける指摘事項】 賃貸住宅の再生・再編関連の出資金については、所要額を措置する方法に変更する。 ⇒平成22年度予算において、出資金ではなく、所要額の補助金として計上。</p>				

UR賃貸住宅ストックの現状

■空家の状況(平成20年度末)

募集・斡旋中の空家 3.2%
 募集停止中の空家 5.5%
 合計 8.7%

■管理開始年代別管理戸数(平成21年3月末時点)



■全国のUR賃貸住宅の分布

圏	団地数	戸数
首都圏(東京・神奈川・千葉・埼玉・茨城)	953	425,496
中部圏(愛知)	135	54,518
近畿圏(大阪・兵庫・京都・奈良)	426	208,452
九州圏(福岡)	168	47,695
その他	120	27,786
計	1,802	763,947

■管理開始年代別ストックの特徴

	S30年代	S40年代	S50年代	S60～H6年度	H7年度～
ストック全体	763,947戸	323,037戸	157,270戸	81,166戸	135,311戸
管理戸数	67,163戸	323,037戸	157,270戸	81,166戸	135,311戸
団地数	199団地	382団地	349団地	420団地	452団地
団地規模	424戸/団地	879戸/団地	435戸/団地	201戸/団地	267戸/団地
立地		団地規模大・大規模 郊外化が進む			都心回帰
住戸規模	54.3m ² /戸	39.7m ² /戸	52.7m ² /戸(前半) 65.9m ² /戸(後半)	70.6m ² /戸	70.0m ² /戸
家賃	69,200円	44,100円	50,000円	64,700円	97,400円
住宅供給の背景	住宅不足の解消	住戸規模狭小(低設備水準)	住戸規模改善		
居住水準の向上	人口の大都市集中による住宅不足の解消	居住水準の向上			
都市居住の推進					

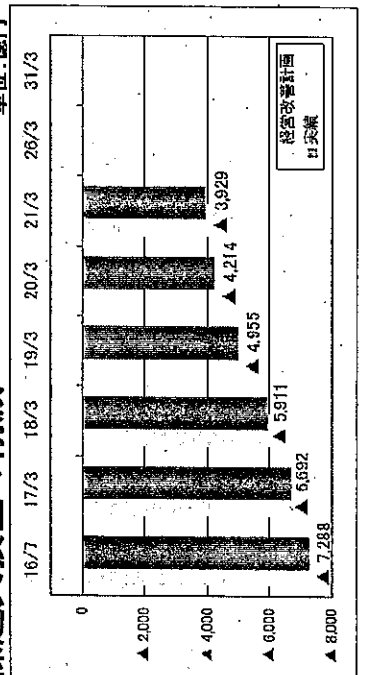
都市再生機構の経営状況

■平成20事業年度貸借対照表(機構全体)

(資産の部)		(負債及び純資産の部)	
貸付住宅資産 31,670,710	11,969,606	長期借入金 11,969,606	
土地 8,261,669		財政融資資金 10,966,785	
建物 3,362,881		民間借入金 1,301,995	
構築物 3,058		簡保借入金 1,301	
現金 1,386		預り金 10,966,785	
債権 4,325		負債借入金 1,301	
市街地特別 1,048		都市再生機構特別保証 1,301	
貸付住宅資産 31,670,710	11,969,606	計 13,966,974	524
現金 1,386		預り金 10,966,785	
債権 4,325		負債借入金 1,301	
市街地特別 1,048		都市再生機構特別保証 1,301	
計 15,832,351	(100%)	計 15,832,351	(100%)
貸付住宅資産 31,670,710	11,969,606	長期借入金 11,969,606	
現金 1,386		財政融資資金 10,966,785	
債権 4,325		民間借入金 1,301,995	
市街地特別 1,048		簡保借入金 1,301	
計 15,832,351	(100%)	計 15,832,351	(100%)

貸付住宅資産 31,670,710
現金 1,386
債権 4,325
市街地特別 1,048
計 33,513,810

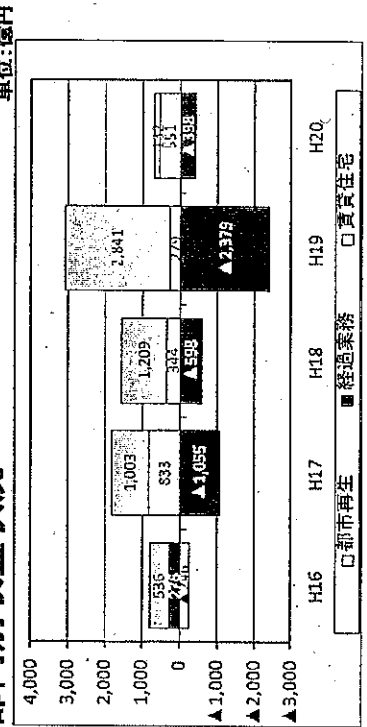
■繰越欠損金の削減



■平成20事業年度損益計算書(賃貸住宅部門)

(費用の部)		(収益の部)	
減価償却費 776	(11.8%)	賃貸住宅営業収入 6,465	
財務費用 2,189	(33.3%)	うち営業収入 5,695	
うち支払利息 2,185		加配賃料収入 321	
債券発行費 3		共有賃料収入 301	
うち管理業務費 2,639		雑収入 137	
管理費 403			
修繕費 1,254			
公租公課 463			
共益費 286			
土地等借料 134			
役員員給与等 63			
うち役員員給与等 10			
減価償却費 776		継続家賃改定の減額措置 ▲34億円	
財務費用 2,189		家賃改定減額措置 ▲12億円	
うち支払利息 2,185		高優賃減額措置 ▲36億円	
債券発行費 3		建替特別減額措置 ▲37億円	
うち管理業務費 2,639		建替一般減額措置 ▲20億円	
管理費 403		補助金等の額 10億円	
修繕費 1,254		家賃改定減額措置 15億円	
公租公課 463		高優賃減額措置 13億円	
共益費 286		建替減額措置 13億円	
土地等借料 134			
役員員給与等 63			
うち役員員給与等 10			
計 6,570	(100%)	計 6,570	(100%)

■部門別収益状況



施策・事業シート (概要説明書)

独立行政法人名	都市再生機構	事業名	賃貸住宅事業 (団地再生事業)				
担当法人内組織名	業務第二部	事業開始年度	昭和61年度				
担当府省・局・課室名	国土交通省住宅局民間事業支援調整室	作成責任者	民間事業支援調整室長 瀬口 芳広				
根拠法令 (具体的な条文 (〇条〇項など) も記載)	独立行政法人都市再生機構法 第11条1項12~15号	関係する通知、計画等					
実施方法	■直接実施						
	□業務委託等 (委託先等:)						
	□補助金 [直接・間接] (補助先: 実施主体:)						
	□貸付 (貸付先:) □その他 ()						
事業 / 制度概要	目的 (何のために)	老朽化しているUR賃貸住宅の再生・再編を行い、ストック量の適正化を推進するとともに、公的賃貸住宅としてのセーフティネット機能の強化、地域の住宅政策課題への適切な対応、地域の福祉拠点としてのストックの再生を図り、併せて、公共施設整備等の地域のまちづくりの課題に対応した整備を行う。					
	対象 (誰/何を対象に)	UR賃貸住宅約76.4万戸のうち、全面建替え等を実施する約15万戸(H20年度末)					
	事務・事業のスキーム (決定スキームを含む)	UR賃貸住宅について、同一需給圏等のエリアで、人口動向、需要動向等を勘案の上、立地条件、ストック量、ストック構成 (住戸規模・築年数、家賃帯等) を分析、再生・活用の方向性を検討し、平成19年に「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」を策定したところ。当該方針においては、UR賃貸住宅を「団地再生」「ストック活用」「用途転換」「土地所有者等への譲渡、返還等」に類型化し、平成30年度までに約5万戸のストックを縮減、平成60年頃までに現在のストックの概ね3割を削減することとしている。 団地再生事業の対象団地においては、UR賃貸住宅の全部又は一部を除却し、新たに賃貸住宅 (建替住宅) の建設や既存住宅の改善等を行うとともに、除却により生じた整備敷地を活用し、民間事業者と連携した福祉施設 (高齢者施設、子育て支援施設) 等の地域の福祉拠点の形成を図る。 団地再生事業に伴い移転を余儀なくされる居住者に対しては、従前家賃からの激変緩和を図り、居住の安定を確保するため、家賃減額措置を講ずることとしている。					
	実施体制	本社: 12人 東日本支社 25人、東京都心支社 23人、千葉地域支社 18人、神奈川地域支社 18人、埼玉地域支社 22人、中部支社 10人、西日本支社 45人、九州支社 12人					
コスト	平成21年度予算額 (2次補正後)		国費等 (A) ②	住宅市街地総合整備促進事業費補助金 (団地再生事業に伴う移転費補助)	302	百万円	
	事業費	52,762		百万円	都市開発資金貸付金	245	百万円
					政府出資金	30,000	百万円
	人件費	9,930		百万円		-	百万円
					自己収入 ()	-	百万円
	総計	62,692		百万円 注1	その他 (土地使用料等)	1,251	百万円
					計 (B) ② 注2	31,798	百万円
			国費等依存率 A②①/ (B①②+借入金及び債券収入)	5	%		
これまでの事業費等 (単位百万円)	年度	総額	備考 (契約の実績等)				
	H19 (決算額)	87,989	①コナ建設 (一般競争) 20億 ②桐富士工 (一般競争) 17億 ③株木建設 (一般競争) 17億 ※機構全体での競争性のない随意契約比率36.0%				
	H20 (決算額)	87,956	①桐池組 (一般競争) 75億 ②コナ建設 (一般競争) 47億 ③桐カワノ建設 (一般競争) 46億 ※機構全体での競争性のない随意契約比率30.6%				
	H21 (2次補正予算後)	62,692	①桐池高組 (一般競争) 30億 ②桐長谷工エコーレション (一般競争) 26億 ③桐長谷工エコーレション (一般競争) 25億 ※機構全体での競争性のない随意契約比率26.6% (第3四半期まで)				
	H22 (予算)	56,079					
平成22年度事業費内訳 (補助金の場合は負担割合等も)	直接建設費 39,689百万円 事務費 5,898百万円 人件費 10,492百万円						
事業実施状況	【活動指標名】 / 年度実績・評価	単位	H19年度	H20年度	H21年度		
	団地再生事業実施地区数	地区	82	84	78		
予算執行率			%	74	92		

注1 上記の他、賃貸住宅事業全体で、財務支出920,365百万円 (償還701,255百万円、支払利息219,111百万円) がある。

注2 上記の他、賃貸住宅事業全体で、借入金及び債券収入605,067百万円がある。

施策・事業シート (概要説明書)

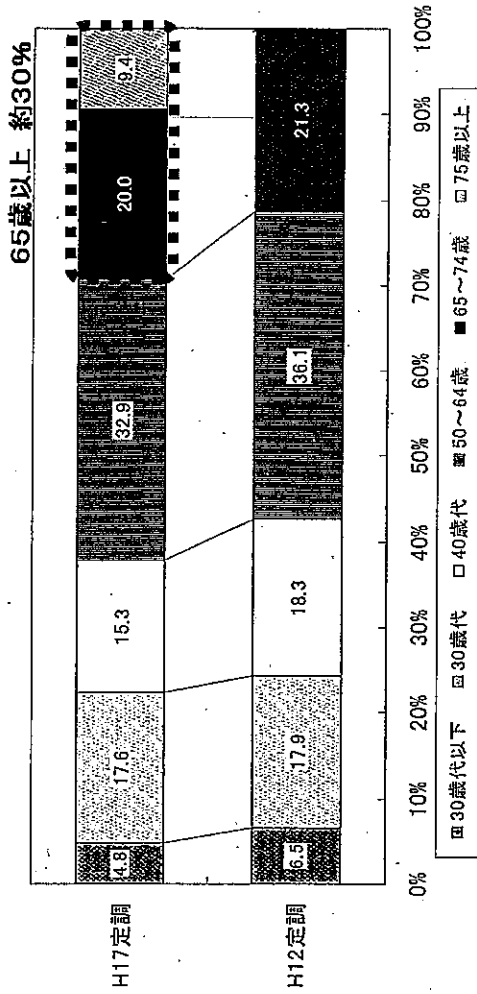
独立行政法人名	都市再生機構	事業名	賃貸住宅事業 (団地再生事業)		
担当法人内組織名	業務第二部	事業開始年度	昭和61年度		
担当府省・局・課室名	国土交通省住宅局民間事業支援調整室	作成責任者	民間事業支援調整室長 瀬口 芳広		
事業/制度の必要性	<p>・人口・世帯減少社会の到来を控え、将来的な住宅需要の低下が懸念されること、ストック量の適正化が必要。</p> <p>・また、昭和30、40年代に大量に建設・供給され、耐震上問題があり、又は、住宅規模や間取り・設備水準等が老朽化している賃貸住宅ストックについて、安全性の確保や市場ニーズにマッチした改善が急務。</p> <p>・加えて、公的賃貸住宅として、低所得の高齢者世帯をはじめとする既存入居者の居住の安定を図りながら、地域の福祉拠点の形成等のまちづくりの課題に対応した再生が求められているところ。</p> <p>・機構法案に対する国会附帯決議において、「機構は、老朽化した賃貸住宅の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、良好な街づくりとコミュニティの維持に努めること」とされている。</p> <p>・URが行う事業については、上記状況に留意しつつ、聖域なく、白地からその必要性、国との関係などについて、見直しを行っているところであり、住宅政策上の必要性を踏まえた業務のあり方、それに応じた組織形態について抜本的な見直しを行う。</p>				
他の主体 (国、自治体、他独法、民間等) による類似事業	公営住宅等における建替事業、住戸改善事業				
他の主体 (国、自治体、他独法、民間等) との連携・役割分担	<p>・真に住宅に困窮する低所得世帯に対しては地方公共団体が公営住宅の供給を行っており、URは地方公共団体との連携を図りながら、団地再生事業の実施に併せ、低所得世帯を地域の公営住宅に斡旋するほか、他のUR賃貸住宅に移転する低所得の高齢者世帯等に対しては、特に居住の安定を確保するための家賃減額を行っているところ。</p> <p>・団地再生事業により生じた整備敷地を活用し、民間事業者と連携した福祉施設 (高齢者施設、子育て支援施設) 等の地域の福祉拠点の形成を図るとともに、民間事業者による多様な住宅供給を支援する。</p>				
中期目標における記載	<p>(平成21年4月1日から平成26年3月31日までの5力年間)</p> <p>平成30年度までの賃貸住宅事業の方向性を定める「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」及び個別団地毎の方向性を定める「個別整備方針」に従い、公的賃貸住宅として高齢者、子育て世帯等政策的に配慮が必要な者に対する住宅セーフティネットとしての役割への重点化を図るとともに、居住者の居住の安定を確保しつつ、ストックの再生・活用等を推進し、併せてストック量の適正化を図ること。また、UR賃貸住宅の再生・活用等の推進に当たっては、地域の福祉拠点の形成等の地域のまちづくりの課題に対応した整備を推進する。(抜粋)</p>				
中期計画における記載	<p>高齢者、子育て世帯等政策的に配慮が必要な者に対する住宅セーフティネットとしての役割への重点化を図るとともに、居住者の居住の安定の確保に努めながら、個別団地毎の特性に応じて定める基本的類型に基づく団地再生 (全面建替・一部建替・集約) やリニューアル (間取り改善、バリアフリー化、設備更新) 等によるストックの再生・活用等を推進し、併せてストック量の適正化を図る (抜粋)</p>				
21年度計画における記載	<p>住宅セーフティネットとしての役割への重点化を図るため、以下の取組みを実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・団地再生等の事業実施に伴い移転が必要となる居住者に対し、移転先住宅の確保、移転料の支払い等の措置を講ずることにより、居住者の居住の安定の確保に努める ・福祉施設の積極的な誘致等による地域の福祉拠点の形成を推進する <p>地域の整備課題、住宅需要等に対応しながら、住宅の規模、間取り、設備水準の改善を図るとともに、敷地の有効高度利用により地方公共団体や民間事業者等との連携によるまちづくりを推進するため、大規模な再生事業や改善事業を複合的又は選択的に実施する</p>				
目標達成状況 (中期目標等に係る指標の達成状況等)	【成果指標名】 / 年度実績・評価	単位	H19年度	H20年度	H21年度
	建替事業実施地区数 (実績/年度計画)	地区	82/80	78/80	—
	建替事業の完了地区 (実績/年度計画)	地区	8/14	9/13	—
	着手戸数 (実績/年度計画)	戸数	—	—	1,979/6,440
事業/制度の自己評価・独法評価委員会による評価	<p>団地再生事業を実施することにより、UR賃貸住宅ストックを将来にわたり国民共有の貴重な財産として活用できるよう賃貸住宅の改善、団地規模の適正化など再生・再編に取り組んでいる。</p> <p>URが行う事業については、聖域なく、白地からその必要性、国との関係などについて、見直しを行っているところである。</p> <p>(国交省評価委員会平成20年度評価結果)</p> <p>建替え時に生じる整備敷地を福祉施設、民間住宅用地等として6ha供給。こうした整備敷地の供給の活用により、福祉施設等の開設、公営住宅の供給に協力している。</p>				
諸外国での類似事業の例					
過去の行革等における指摘事項 (整理合理化計画等)	<p>特殊法人等整理合理化計画 (平13.12.19閣議決定) 【賃貸住宅事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>独立行政法人整理合理化計画 (平19.12.24閣議決定) 【賃貸住宅事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者、子育て世帯等の政策的に配慮が必要な者への適切な賃貸住宅の供給に重点化する。 ・すべての賃貸住宅団地を対象に、居住者の居住の安定に配慮した上で、賃貸住宅の削減目標や団地ごとに建替え、リニューアル、規模縮小、売却等の方向性を明確にした再編計画を平成19年度内に策定し、できる限り規模の適正化に努める。 ・機構法第26条第1項第2号の要件を厳格に運用し建替事業を厳選した上で、賃貸住宅の削減戸数を明確にする。 				
特記事項 (事業/制度の沿革、事業の効率化に向けた取り組み、昨年の事業仕分けにおける指摘事項及びその対応等)	<p>(沿革)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昭和61年 賃貸住宅の建替事業スタート ・平成11年 建替事業の法制化 (都市基盤整備公団法第43条) ・平成15年 都市再生機構法制定 (建替事業は法第26条に規定) ・平成19年 独立行政法人整理合理化計画 <p>UR賃貸住宅ストック再生・再編方針の公表</p> <p>(昨年の事業仕分けにおける指摘事項)</p> <p>賃貸住宅の再生・再編関連の出資金については、所要額を措置する方法に変更する。 →平成22年度予算において、出資金ではなく、所要額の補助金として計上。</p>				

UR賃貸住宅の居住者の属性等

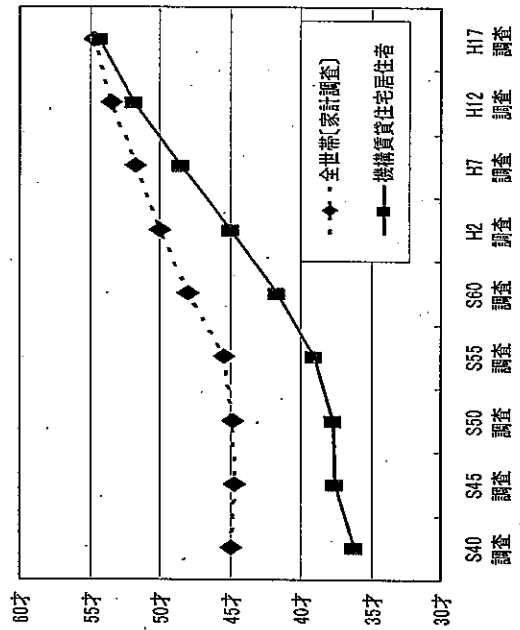
■平成17年度定期調査

世帯主年齢(平均)	54.3才
居住人数(平均)	2.2人
世帯全体	505万円
世帯主	418万円
共稼ぎ世帯率	39.5%
高齢者(65歳以上)がいる世帯 ＜うち高齢単身者＞	33.2% <11.3%>
居住年数(平均)	11年8ヶ月

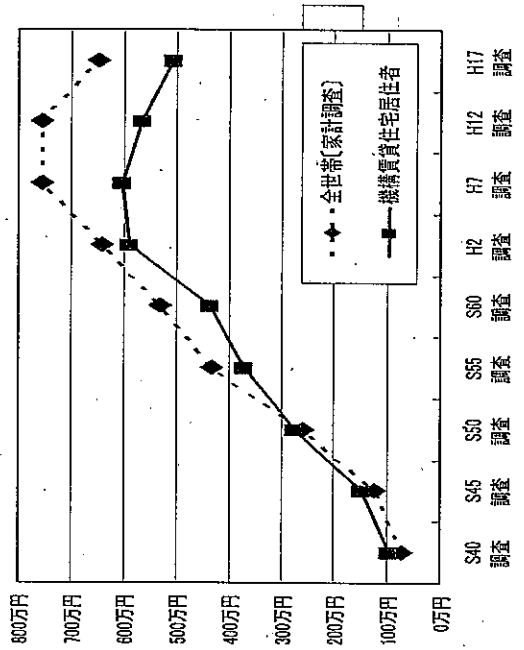
■世帯主年齢(年齢別分布)



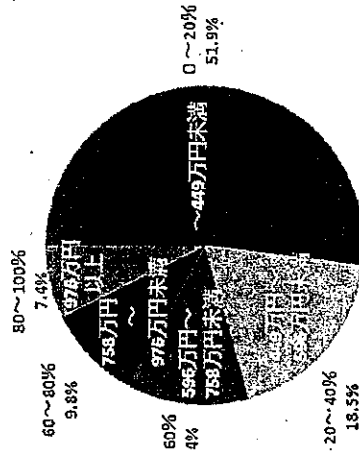
■平均世帯主年齢の推移



■平均世帯収入の推移



■収入分位別入居世帯の割合



※全国・勤労者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16年<貯蓄・負債編>統計表)を基に作成

UR賃貸住宅のストック再生・再編方針（平成19年12月策定）

現在のストック（約77万戸）を居住者の居住の安定を十分確保しつつ、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

エリア毎に賃貸住宅ストック（1,806団地 77万戸（平18末））の再生・活用の方向性を検討

同一需給圏等のエリアで、人口動向、需要動向等を勘案の上、立地条件、ストック量、ストック構成（住戸 規模・築年数・家賃帯等）等を分析し、平成30年度までの再生・活用の方向性を検討。昭和30年代の建替対象団地についても、上記方向性に沿って見直し。

エリア毎の再生・活用の方向性に沿って、全団地の団地別整備方針を策定（平成20年2月）

○機構では、団地自治会、居住者、地方公共団体に対し、再生・再編方針について周知・説明

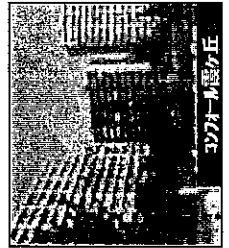
【団地別整備方針の考え方（案）】 ○昭和30年代の建替方針変更、団地再生、用途転換の対象団地については、各住宅に自治会説明に準じた文書を配布

団地の類型		対象戸数（方針策定時）	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
ストック活用	計	約16万戸	まちづくりにより団地を再生
	用途転換*	約57万戸	既存住宅の改善
土地所有者等への譲渡、返還等	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

* 【用途転換の考え方】 地域のストック量が少なく、将来需要の厳しい、団地内での集約化が難しい小規模な団地（概ね200戸未満）

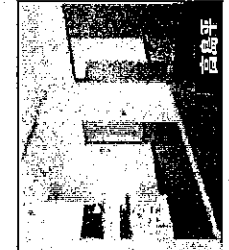
- ① 既存の住宅について時代のニーズに合わせるため、立地・特性に応じて住戸内（間取り・設備等）、住棟共用部（エントランス・共用廊下等）、屋外環境等を改善
- ② 高齢者や子育て世帯等が安心して住み続けられるよう、バリアフリー改修等を推進
- ③ 公共団体、地域の民間事業者・NPO法人等と連携し、高齢者支援や子育て支援サービスに係る施設を積極的に誘致

□賃貸住宅の建替え



3271-1が区ヶ丘

□既存住宅のバリアフリー化

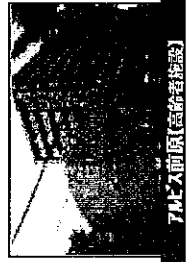


高島平

□高齢者・子育て支援施設の誘致



2071-1が区ヶ丘（子育て支援施設）



711-1が区ヶ丘（高齢者施設）

施策・事業シート (概要説明書)							
独立行政法人名	都市再生機構		事業名	関係法人との取引			
担当法人内組織名	経営企画部 経理資金部		事業開始年度	昭和36年度			
担当府省・局・課室名	国土交通省住宅局民間事業支援調整室		作成責任者	民間事業支援調整室長 瀬口 芳広			
根拠法令 (具体的な条文 (〇条〇項など) も記載)	独立行政法人都市再生機構法 第17条		関係する通知・計画等	-			
実施方法	<input type="checkbox"/> 直接実施						
	<input checked="" type="checkbox"/> 業務委託等 (委託先等: 関係法人)						
	<input type="checkbox"/> 補助金 [直接・間接] (補助先:)			実施主体:)			
	<input type="checkbox"/> 貸付 (貸付先:)			<input type="checkbox"/> その他 ()			
目的 (何のために)	機構自身が経営改善に取り組む中、人員・経費コスト削減を図りつつ、業務の一時的な増加にも対応可能な弾力的で効率的な事業運営を実施するため。						
対象 (誰/何を対象に)	<p>機構が行う賃貸住宅業務・都市再生業務・ニュータウン業務・システム関係等共通業務のうち、本来機構が自らの責任で行うべき緊急対応業務や企画・判断を伴う代行・補完業務についてアウトソーシングを実施。</p> <p>これまでは、その受け皿としては、機構業務の代行・補完を行う会社として位置づけられている関係法人を考慮していたことから、㈱日本総合住生活、㈱URリネージュ、㈱URサポート、㈱URコムシステム、(財)住宅管理協会との取引額が多い。</p> <p>関係法人37法人のうち機構との取引があるものは以下の25法人 (H21.3末現在)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住者サービス会社4社 (賃貸住宅管理に関わる居住者サービスの提供や居住環境の維持向上等を行う会社) <ul style="list-style-type: none"> ㈱日本総合住生活 (機構との取引額 98,093百万円、機構との取引割合 66.6%) ㈱TCS (219百万円、3.5%)、㈱西日本住宅サービス (19百万円、0.5%) ㈱団地通信 (118百万円、53.6%) ・業務代行会社5社 (機構業務の効率的な推進のため、機構業務を代行・補完する会社) <ul style="list-style-type: none"> ㈱URリネージュ (15,346百万円、96.8%)、㈱URサポート (3,697百万円、91.9%) ㈱中部都市整備センター (1,034百万円、97.2%)、㈱九州都市整備センター (797百万円、85.4%) ㈱URコムシステム (3,860百万円、73.9%) ・地区サービス会社10社 (再開発施設やN.Tの生活利便施設の管理・運営等を行う会社) <ul style="list-style-type: none"> ㈱新都市ライフ (273百万円、1.3%)、㈱関西都市居住サービス (45百万円、0.6%) 那覇新都心㈱ (6百万円、1.1%)、筑波都市整備㈱ (62百万円、0.9%) ㈱北摂コミュニティ開発㈱ (1百万円、0.0%)、関西文化学術研究都市㈱ (59百万円、2.7%) ㈱横浜都市みらい (23百万円、0.6%)、㈱千葉ニュータウンセンター (53百万円、1.4%) ㈱長岡ニュータウン・㈱ (7百万円、6.5%)、㈱いわきニュータウンセンター (42百万円、22.9%) ・関連公益法人6法人 (シニア住宅の管理運営やテレビ受信障害地区のCATV施設の運営等を行う法人) <ul style="list-style-type: none"> (財)茨城住宅管理協会 (1,980百万円、51.8%)、(財)住宅管理協会 (20,447百万円、90.8%) (財)関西文化学術研究都市推進機構 (26百万円、11.0%)、高齢者住宅財団 (87百万円、18.4%) (財)首都圏ケーブルメディア (14百万円、2.6%)、(財)都市再生共済会 (342百万円、20.4%) 						
事務・事業のスキーム (決定スキームを含む)	<p>これまでは、機構本体のスリム化を図りつつ、業務の効率化、居住者サービス等の質を確保するために、上記対象業務を随意契約により関係法人に発注していたが、関係法人との契約の競争性、透明性を図る観点から、平成19年12月に「随意契約見直し計画」を策定し、真にやむを得ないもの及び移行に時間を要するものを除き、競争性のある契約へ移行することとしている。</p> <p>具体的には平成18年度の関係法人との競争性のない随意契約 686億円を最終的に6億円まで縮減する計画としていたが、更なる見直しを図り、競争性のない随意契約は、事務所等賃貸借 (1.5億円) 等に限定するとともに、これまで平成25年度までかかるとしていた競争性のある契約への移行を平成22年度までに前倒しすることとし、具体的な検討を進めているところ。</p>						
実施体制	<p>機構業務の代行・補完機能を担う関係法人 (7法人) の体制</p> <ul style="list-style-type: none"> ・㈱日本総合住生活 [正社員1,398名、その他5,662名] ・㈱URリネージュ [正社員562名、その他1,309名] ・㈱URサポート [正社員224名、その他245名] ・㈱中部都市整備センター [正社員28名、その他88名] ・㈱九州都市整備センター [正社員20名、その他78名] ・㈱URコムシステム [正社員175名、その他239名] ・(財)住宅管理協会 [正職員536名、その他4,139名] <p>上記以外に機構と取引がある関係法人 (18法人) の体制 [正社員702名、その他666名]</p> <p>※平成21年3月末現在の人数 ※その他: 嘱託社員、契約社員、パート・アルバイト、派遣社員の人数</p>						
コスト	事業費	平成21年度実績額		財源	運営費交付金	百万円	
		人件費	総計		施設整備費補助金	百万円	
					〇〇補助金	百万円	
					〇〇委託費	百万円	
その他 ()	百万円						
自己収入 ()	百万円						
その他 ()	百万円						
計 (B)	百万円						
国費等依存率 (A/B)	%						
これまでの事業費等 (単位: 百万円)	年度	総額		備考 (契約の実績等)			
	H19 (決算額)						
	H20 (決算額)						
	H21 (実績)						
H22 (予算)							
平成22年度事業費内訳 (補助金の場合は負担割合等も)							
事業実施状況	【活動指標名】 / 年度実績・評価			単位	H19年度	H20年度	H21年度
予算執行率				箇所			
				箇所			
				%			

施策・事業シート(概要説明書)					
独立行政法人名	都市再生機構	事業名	関係法人との取引		
担当法人内組織名	経営企画部 経理資金部	事業開始年度	昭和36年度		
担当府省・局・課室名	国土交通省住宅局民間事業支援調整室	作成責任者	民間事業支援調整室長 瀬口 芳広		
事業/制度の必要性	<p>関係法人との契約はもろんのこと、機構が行う全ての契約について、現在、徹底して見直しを行っており、機構の行う契約について、競争性のない随意契約は、産業廃棄物処理工事、賃貸住宅団地内におけるガス管修繕工事等に限定するとともに、透明性・競争性の高いものとしていく。</p> <p>URについては、聖域なく、白地からその必要性、国との関係などについて見直しを行っているところであり、政策上の必要性を踏まえた機構本体の業務のあり方、それに応じた組織形態について抜本的な見直しを行うこととしており、これとあわせて関係法人とのあり方についても見直し、再編整理を行う。</p>				
他の主体(国、自治体、他独法、民間等)による類似事業					
他の主体(国、自治体、他独法、民間等)との連携・役割分担					
中期目標における記載	第一期中期目標期間において、関係会社数を半数以下(58社⇒28社)まで整理したところであるが、第二期中期目標期間においては、特に機構と関係法人との契約及び人的関係について透明性を確保する取組を実施する。(抜粋)				
中期計画における記載	関係法人との随意契約については、「随意契約見直し計画」に基づき、原則、すべて競争性のある契約方式への移行を図る。(抜粋)				
21年度計画における記載	関係法人との随意契約については、競争性のある契約方式へ移行を図るよう、「随意契約見直し計画」に基づく取組を着実に実施する。				
目標達成状況(中期目標等に係る指標の達成状況等)	【成果指標名】/ 年度実績・評価	単位	H19年度	H20年度	H21年度
	関係法人との随意契約の見直し	—	618億円	446億円	285億円(見込)
事業/制度の自己評価・独法評価委員会による評価	<p>『国土交通省独立行政法人評価委員会評価』</p> <p>子会社・関連会社等との契約の透明性、競争性を図るために、子会社・関連会社等を含めた機構全体の事業実施のあり方を抜本的に見直した上で、年度計画に加え、子会社・関連会社等との随意契約については、原則、すべて競争性のある契約方式へ移行し、平成20年度から開始している。また、平成20年度の競争性のない随意契約について、次年度以降に競争性のある契約方式に移行予定のものも競争性のない随意契約とならざるを得ないものに分けて、内容をホームページで公表しており、こうした取組は一定の評価ができる。しかしながら、平成20年度における子会社・関連会社等との契約実績のうち競争性のない随意契約によるものは、対前年比で件数で▲41.2%、金額で▲23.4%と大幅に見直されているものの、契約額では446億円(機構の当年度契約額全体のうち15.7%)残っている。</p>				
諸外国での類似事業の例					
過去の行革等における指摘事項(整理合理化計画等)	<p>『独立行政法人整理合理化計画(平成19年12月閣議決定)』</p> <p>関連会社等との随意契約について、原則すべて競争性のある契約方式への移行を図る。</p> <p>関連会社等と随意契約とする必要性、契約額の適正性等について改めて検証した上で、関連会社等を含めた都市再生機構全体の事業実施の在り方を抜本的に見直すとともに、契約に係る情報を公表することにより透明性を確保する。</p>				
特記事項(事業/制度の沿革、事業の効率化に向けた取組み、昨年の事業任分けにおける指摘事項及びその対応等)	<p>『独立行政法人の契約状況の点検・見直しについて(平成21年11月閣議決定)』</p> <p>昨年11月に閣議決定された「独立行政法人の契約状況の点検・見直しについて」に基づき、新たに設置した外部有識者及び監事等構成する契約監視委員会において、競争性のない随意契約や一般競争入札等で1者応札・応募となった契約についての点検を行ったところであり、今後、その結果を踏まえ、新たな「随意契約等見直し計画」を策定し、その取組を着実に実施していくこととしている。</p> <p>【契約監視委員会委員(敬称略)】</p> <p>長沢美智子(委員長・弁護士)、高田敏明(弁護士)、石渡進介(弁護士)</p> <p>長村彌角(公認会計士)、川本裕子(大学院教授)、高木勇三(公認会計士)</p> <p>國富隆(都市再生機構監事)、鳴海良裕(都市再生機構監事)</p>				

関係法人の全体像(H21.3.31現在)

<p>居住者サービス会社(8社)</p> <p>賃貸住宅管理に関わる居住者サービスの提供や居住環境の維持向上等を行う会社</p>	<p>日本総合住生活圏</p> <p>関団地通信</p> <p>関ICCS</p> <p>関KINコーポレーション</p> <p>関西日本住宅サービス</p> <p>関LCC総合サービス</p> <p>関東京エスケー</p> <p>関大阪エスケー</p> <p>平成21.6に株式売却し、現在は関係法人対象外</p>
<p>団地居住者向け新聞紙の発行を行う会社</p>	<p>関団地通信</p>
<p>地区サービス会社(15社)</p> <p>再開発施設やNTの生活利便施設の管理・運営等を行う会社</p> <p>鉄道事業を行う会社</p>	<p>〔再開発・NT〕</p> <p>関新都市ライズ</p> <p>関西都市市居住サービス</p> <p>関中部新都市サービス</p> <p>〔再開発〕</p> <p>関新宿アライヴ</p> <p>アミガ開発圏</p> <p>〔NT〕</p> <p>新都市センター開発圏</p> <p>筑波都市整備圏</p> <p>関北基コミュニティ開発センター</p> <p>関西文化芸術研究都市センター圏</p> <p>関千葉NTセンター</p> <p>関横浜都市みらい</p> <p>〔地方都市〕</p> <p>那覇新都市圏</p> <p>長岡NTセンター圏</p> <p>関いわきNTセンター</p> <p>北総鉄道圏</p>
<p>業務代行会社(5社)</p> <p>機構業務の効率的な推進のため、機構業務を代行・補完する会社</p>	<p>〔事業系〕</p> <p>関URリンクージ</p> <p>関URサポート</p> <p>関中部都市整備センター</p> <p>関九州都市整備センター</p> <p>〔共通系〕</p> <p>関URコムシステム</p>
<p>関連公益法人(9法人)</p> <p>シニア住宅の管理運営やテレビ受信障害地区のCATV施設の運営等を行う法人</p>	<p>〔財〕住宅管理協会</p> <p>〔財〕茨城住宅管理協会</p> <p>〔財〕高齢者住宅財団</p> <p>〔財〕都市再生共済会</p> <p>〔財〕関西文化芸術研究都市推進機構</p> <p>〔財〕都市農地活用支援センター</p> <p>〔財〕つくば都市交通センター</p> <p>〔財〕首都圏ケーブルアイ</p> <p>〔財〕ケーブルアイ横浜</p>

※機構から直接出資している法人については下線で表記している。

関係法人との随意契約見直し

- 関係法人との随意契約については、平成20年度から原則、一般競争入札等へ移行
- 移行に時間を要する業務についても、原則、平成22年度までに競争性のない随意契約を終了

契約の内容	これまで随意契約で受託していた主な関係法人	H18年度 (基準年※)	20年度 (競争開始)	競争化移行への考え方
賃貸住宅現地管理業務	◇住宅管理協会 ◇日本総合住生活	413億円	284億円	居住者の理解が不可欠な業務 ①H20年度 : 制度構築 ②H21年度 : 試行実施 ③H22年度 : 本格実施
都市再生業務 (再開発事業等における 地権者交渉等)	◇URリンクージュ ◇URサポート ◇中部都市整備センター ◇九州都市整備センター	225億円	153億円	地権者の信頼関係が必要な業務 ①業務の節目に切替 ②H22年度までに原則切替
ニュータウン業務 (区画整理事業等における 地権者交渉等)	◇URコムシステム	48億円	8億円	事務所賃貸借等以外は H20年度にすべて競争化
その他 (システム、事務所賃貸借等)		686億円	446億円	
合計				

随意契約見直し計画
(平成19年12月時点)では、最終的に6億円

事務所賃貸借等に限定

契約監視委員会において、更なる見直しを実施中であり、新たな随意契約等見直し計画(平成22年4月)を策定予定

H21年度は約285億の見込み

(行革担当部局用)

事業番号 A-9

論点等説明シート（行革担当部局用）	
独立行政法人名	都市再生機構
事業名	市街地再開発事業、土地区画整理事業、土地有効利用事業、防災公園街区整備事業、居住環境整備事業
論点等	
<p>1. 公の政策目的に資するもので民間のみでは実施困難なものに事業を限定する目的で策定された「都市再生事業の実施に係る基準」（平成 20 年 3 月）^(※) は、実際の運用に際して実施の可否を判断する基準としては明確さに欠けるため、抜本的に見直し、より客観的な基準を策定すべきではないか。</p> <p>(※) 独立行政法人都市再生機構の都市再生事業実施に係る基準を定める規程（抄）</p> <p>第 3 条 機構は、実施する都市再生事業を公の政策目的に資するもので民間のみでは実施困難なものに限定するために、次の各号に掲げるすべての事項を満たす場合にのみ事業を実施するものとする。</p> <ul style="list-style-type: none">一 政策的意義を有していること。二 民間のみでは実施困難な要因を有していること。三 機構の事業採算性が確保されていること。四 事業実施において適切な民間誘導がなされること。 <p>2. 事業の終了後、政策効果を測定し、以降の事業実施の判断にフィードバックすべきではないか。</p> <p>3. 5 つの事業類型のうち、土地有効利用事業は、土地取得リスクを抱えることにより困難に直面した民間事業者からの売却相談を受けて開始される事業であるが^(※)、公益性の観点から、事業の必要性を検証すべきではないか。 また、現在地価が下落傾向であることから、そのような土地を購入することにより機構が不良債権を抱えることにならないか。</p> <p>(※) 土地有効利用事業のスキーム</p> <p>既成市街地において民間事業者が低未利用地を取得し、土地の集約・整形化を行った上で、良好な都市再開発を実施するには、関係地権者が多数にわたるなど、長期かつ多大な土地取得リスクがあり、民間事業者がこれを全面的に負担することは困難。</p> <p>上記の現状から、都市再生機構は、土地所有者等からの売却相談を受け、政策的意義、関係者の意向の確認、調整・交渉等を行った上で、地方公共団体の要請等を受けて、低未利用地を取得。周辺の土地の追加取得等による敷地の集約化、整形化並びに公共施設の整備を実施することにより、民間事業者等が開発可能な建築物の敷地を整備。</p>	

(参考) 都市再生事業の5類型

○市街地再開発事業

地方公共団体から要請等を受け、都市再開発法の規程により、施行規程及び事業計画について国土交通大臣等の認可を得たうえで行う事業。

○土地区画整理事業

地方公共団体から要請等を受け、土地区画整合法の規程により、施行規程及び事業計画について国土交通大臣等の認可を得たうえで行う事業。

○土地有効利用事業

地方公共団体の要請等を受け、四大都市圏及び「中心市街地の活性化に関する法律」に規定する区域の低未利用地を取得し、有効利用可能な建築物の敷地として整備を行い、原則として民間事業者に譲渡する事業。

○防災公園街区整備事業

防災上危険性が高い大都市地域等において、機構が地方公共団体からの要請を受け、企業保有地等を活用し、市街地の整備改善と一体的に防災公園を緊急に整備する事業。

○居住環境整備事業

既成市街地において、地方公共団体の要請等を受け、密集市街地の整備改善、工場跡地等の土地利用転換、住宅団地の再生等のため、公共施設の整備や民間事業者と連携した住宅・福祉施設等の整備を行う事業。

(行革担当部局用)

事業番号 A-10

論点等説明シート (行革担当部局用)	
独立行政法人名	都市再生機構
事業名	賃貸住宅事業
論点等	
<p>1. 賃貸住宅の政策目的（公営住宅なのか、先進性のあるモデル住宅なのか等）を整理した上で、現在居住している人の生活の安定を確保しつつ、民営化・地方移管等の可能性を検討すべきではないか。</p> <p>①賃貸住宅事業は、当初は都市部の住宅不足を解消するための事業であったが、賃貸住宅の需給事情は改善^(※)している。</p> <p>(※) 三大都市圏の総住宅空き家率 8.4%(S53)→12.1%(H20) (平成 20 年 総務省住宅・土地統計調査)</p> <p>②機構の家賃は民間住宅と同様の「近傍同種」の家賃設定を原則としている。</p> <p>③機構が実施している家賃減額の対象は、76 万戸中延べ 8 万戸 (平成 20 年度) であり、家賃値上げ以前から居住している者に対する激変緩和が主。</p> <p>2. 10 年間で 5.5 万戸^(※)、40 年間で 3 割削減とする「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針」(平成 19 年 12 月)については、(イ) 都市部の住宅不足の解消という社会状況の変化や (ロ) 多額な債務を圧縮する必要性等を踏まえ、新たな国費を投入した建替えの必要性をどう考えるか。</p> <p>(※) 用途廃止 8.6 万戸、建替え 3.1 万戸</p>	

(行革担当部局用)

事業番号 A-11

論点等説明シート (行革担当部局用)	
独立行政法人名	都市再生機構
事業名	関係法人との取引
論点等	
<p>1. 都市再生機構は多数の関連法人を抱え、これらに各種業務を委託する事業実施体制を敷いてきたが、今後随意契約の見直しが更に進められて行く中、関連法人を抱えていく意義は薄くなるのではないか。</p> <p>2. 機構から業務委託を受けた関連法人から、更に他の関連法人に業務発注が行われているが(例: 日本総合住生活は他の 14 法人へ発注)、このような再委託の構造は機構にかかるコストの増大を招いているのではないか。</p> <p>3. 日本総合住生活^(※1)以外の関連会社(例: 新都市ライフ、UR リンケージ等)についても、機構への剰余金^(※2)返納の可能性を検討すべきではないか。</p> <p>(※1) 日本総合住生活は平成 21 年 6 月の株主総会で、機構へ 124 億円の寄付を決定。</p> <p>(※2) 総額は 407 億円(北総鉄道の欠損金 318 億円含む) [平成 20 年度末]</p> <p>(参考)</p> <p>(特定関連会社 16 社、関連会社 12 社、関連公益法人 9 法人中、)</p> <ul style="list-style-type: none">・ 機構と取引関係があるもの 特定 11 社、関連 8 社、関連公益 6 法人・ 役員への再就職があるもの 特定 16 社、関連 8 社、関連公益 6 法人・ 機構から関連法人への再就職者: (役員) 121 名、(職員) 196 名・ 競争性のない随意契約総額: 725 億円 (49.5%) (機構全体の随意契約率は 31%) (数値はいずれも平成 20 年度)	

都市再生機構の関連法人等の随契割合、剰余金、再就職者数等(平成20年度末)

[別添]

1. 特定関連会社

会社名	総売上高に占めるURIに係る売上高の割合(%)	うち競争性のない随契契約(億円)	競争性のない随契契約比率(%)	役員への再就職者数	剰余金(億円)
日本総合住生活(株)	66.6	330	33.7	10	211
(株)新都市ライフ	1.3	2	86.3	7	137
(株)関西都市居住サービス	0.6	0	82.3	8	20
(株)中部新都市サービス	-	-	-	4	10
那覇新都心(株)	1.1	0	96.8	1	4
(株)URリンクージュ	96.8	113	73.9	5	71
(株)URサポート	91.9	25	66.8	7	32
(株)中部都市整備センター	97.2	7	68.1	3	6
(株)九州都市整備センター	85.4	6	69.6	4	10
(株)URコムシステム	73.9	14	35.7	5	22
(株)TCS	3.5	0	0.0	3	10
(株)KNコーポレーション	-	-	-	1	6
(株)西日本住宅サービス	0.5	0	0.0	5	8
(株)東京エスケー	-	-	-	2	5
(株)大阪エスケー	-	-	-	3	8
(株)LC総合サービス	-	-	-	1	3
合計	54.6	498	40.3	69	562

総計

総売上高に占めるURIに係る売上高の割合(%)	うち競争性のない随契契約(億円)	競争性のない随契契約比率(%)	役員への再就職者数	剰余金(億円)
49.1	725	49.5	121	407

2. 関連会社

会社名	総売上高に占めるURIに係る売上高の割合(%)	うち競争性のない随契契約(億円)	競争性のない随契契約比率(%)	役員への再就職者数	剰余金(億円)
新都市センター開発(株)	-	-	-	5	58
筑波都市整備(株)	0.9	0	14.7	6	13
(株)北摂コミュニケーション開発センター	0.0	0	0.0	3	16
関西文化学術研究都市センター(株)	2.7	0	75.8	5	4
(株)横浜都市みらい	0.6	0	98.0	6	17
(株)千葉ニュータウンセンター	1.4	0	9.2	5	36
長岡ニュータウンセンター(株)	6.5	0	100.0	0	12
(株)いわきニュータウンセンター	22.9	0	36.5	0	4
北総鉄道(株)	-	-	-	0	△318
アミダ開発(株)	-	-	-	0	0
(株)新宿アイランド	-	-	-	3	1
(株)回地通信	53.6	0	28.4	2	0
合計	0.9	1	36.9	35	△156

3. 関連公益法人

会社名	総売上高に占めるURIに係る売上高の割合(%)	うち競争性のない随契契約(億円)	競争性のない随契契約比率(%)	役員への再就職者数
(財)茨城住宅管理協会	51.8	20	99.9	1
(財)住宅管理協会	90.8	202	98.9	7
(財)関西文化学術研究都市推進機構	11.1	0	0.0	0
(財)都市農地活用支援センター	-	-	-	0
(財)高齢者住宅財団	11.2	0	100.0	3
(財)ケーブリティ横浜	-	-	-	0
(財)首都圏ケーブリティメディア	2.7	0	100.0	3
(財)つくば都市交通センター	-	-	-	2
(財)都市再生共済会	20.5	3	96.3	1
合計	74.5	226	98.8	17

ワーキンググループA

(事業番号) A-9

(項目名) 都市再生事業

(法人名) 都市再生機構①

(1)都市再生事業(市街地再開発事業)

(2)都市再生事業(土地区画整理事業)

(3)都市再生事業(土地有効利用事業)

(4)都市再生事業(防災公園街区整備事業)

(5)都市再生事業(居住環境整備事業)

評価者のコメント

- 基本的には民営化の方向にすべき。法定事業については、必要性や経済性を公開の場で吟味する。利害の調整については、別途国として仕組みを検討する。
- 事業の採択実施基準を具体化、明確化すべきである。特に、政策的意義、事業採算性について、明確化すべきである。これに先立ち、こちらでの事業について、4基準から検討することにより、新しい基準を策定すべきである。
- 外部経済効果と潜在的政策コストを明確にして、開示レベルを上げて欲しい。なお、全体的潜在リスクは引き下げてもらいたい。事業規模を縮減→事業回転を高め、仕掛残高を低めて欲しい。
- 国土交通省が方針を明確に出すべき：公共性を優先するのか、収益性・採算性を優先するのか。首都圏に集中して開発を進めているが、経済力のある都心の再生は民間や地域の自力でやるべきである。過去の量的拡大を反省し、リスク管理すべき。事業中止の判断など基準がない。
- 情報公開を積極的に行う。過去の失敗の調査結果を反映させる。民間に委ねるべき点も含

め「基準」の明確化。

- 事業実施の可否を判断するための基準の明確化によるスクリーニング機能の強化を図る必要がある。
- 都市再生事業における自治体・民間の役割分担、中立性、公正性、情報公開を徹底すべき。地方の土地開発事業に積極的に支援すべき。
- 地方に引き取ってもらえる部分のみをやるべき。つまり地方のファイナンスとして機能している部分のみを残すべき。民の4%~10%の差は止めるべき。
- 都市再生事業実施基準の厳格化。割引率についても再検証の必要性。失敗案件の処理基準明確化。原則民間で実施できないものについては、リスク大である以上野放図な拡大は避けるべき。
- 都市再生に関しては、全て公的意味があると思う。しかし、URとしては土地所有者等の関係者数の下限等を引いて、そこに限って行う必要がある。
- 量的追求を抑える。シードマネー(誘発効果大)のものに限定。民との規模比較を行う。
- 都市再生事業については、過去の事業評価についてアーカイブ化し、地方自治体及び民間による事業に移行していくべき。
- 「4基準」の更なる具体的な提示と開示・公開。地区・地域の評決を条件とする方法もあるのではないか。

WGの評価結果

- (1)都市再生事業(市街地再開発事業)
- (2)都市再生事業(土地区画整理事業)
- (3)都市再生事業(土地有効利用事業)
- (4)都市再生事業(防災公園街区整備事業)
- (5)都市再生事業(居住環境整備事業)

当該法人が実施し、事業規模は縮減
(リスク管理や事業実施の基準の明確化を
速やかに自ら行うこと)

<対象事業>

- ・ 事業の実施は各自治体／民間の判断に任せる 1名
- ・ 当該法人が実施 12名
(事業規模 縮減 12名)

<見直しを行う場合の内容>

- ・ ガバナンスの強化 2名

とりまとめコメント

都市再生事業については、13人の評価者に評価してもらった。一人だけ民間の判断に任せるとの評価になった。それ以外の方全員が当該法人に実施するけれども事業規模は縮減していただきたい、コストを下げる努力をもっとしていただきたい。

その上で当該法人が行うのではあるけれど、基準を具体化、明確化すべきであるとほとんどの方が明記している。リスク管理や事業中止の判断など基準が全くないということに関して、大臣からの指示を待つまでもなく、本来UR側から過去の失敗を踏まえて出すべきと考えている。

当該法人が事業を縮減して行っていく際にもその基準を明確化して二度と失敗を起こさないという部分を自ら積極的になるべく早い段階で出して頂きたい。

ワーキンググループA

(事業番号) A-10

(項目名) 賃貸住宅事業

(法人名) 都市再生機構②

(1) 賃貸住宅事業(賃貸住宅、関係施設の維持・管理)

(2) 賃貸住宅事業(団地再生事業)

評価者のコメント

- 民間に委ねる。
- ファミリー企業が管理するため高額なコストになってしまう。自治体・民間なら競争入札ができる。住民に近いため監視もできる→ガバナンスが効く。住民ニーズに近いため、地域に必要な施策ができる(現に自治体が公営住宅を管理している)。住宅を供給する目的が達成できたら、この部門は手を出すべきではない。
- 高齢者、低所得者向け住宅供用という政策目的部分と、市場家賃部分とを切り分け、政策目的部分については各自治体に任せ、市場家賃部分については民間に売却。
- 政策(高齢者向け)上必要な戸数を明確にする。現居住者に負担をかけない戸数の算出方法を明確にする。その2点から、今後の減戸数や改築戸数を決める。しかし、借入金は必ず圧縮する。
- 築年数の古い団地ほど採算性が悪いので、築年数の古い住宅から削減を進めていく必要がある。長期的な削減計画を直す必要がある。
- ストック計画の前倒しを進めるべき。組織体としても民営的組織へと改編し、コスト削減・合理化を図る。高齢者対策は、UR。民間問わず手当てし、URもそれを利用すべき。
- 一部民間に売却可能で居住者の権利が守られる場合は、積極的に売却を進める。
- 独立行政法人としての組織、意図を正して取り組んでもらいたい。年次計画を立てて、報告を国民に約束すること。
- ストック削減計画が果たして妥当な中身となっているのかどうか、住宅政策全体の中での検討はもとより、民間・自治体による供給との適切な棲み分けの見極めも含めて、改めて検証した上で、全体としては縮減に向けて努力していくべき。

- 高齢者・子育て世帯等の政策的な重点化は必要だが、老朽化施設の改築とストック計画を見直すこと。役員報酬と天下りを削減すること。
- 民間業者並みの家賃を確保できている物件については早期に処分し、借入金負担を軽減。今後の金利変動リスクを引き下げる。更に公共性の高い住宅については、今後の保有形態を再検討する。
- 段階的に民間にシフトしていくべき。
- ファミリーへの管理事業等の発注を止める。棟ごとの判断により、民に渡すものと既存住民の事情で残すものを区分。

WGの評価結果

(1) 賃貸住宅事業(賃貸住宅、関係施設の維持・管理)

(2) 賃貸住宅事業(団地再生事業)

高齢者・低所得者向け住宅の供給は
自治体または国に移行、
市場家賃部分は民間に移行
する方向で整理

<対象事業>

- ・ 廃止 1名
- ・ 事業の実施は各自治体／民間の判断に任せる 2名
- ・ 当該法人が実施 10名
(事業規模 縮減 10名)

<見直しを行う場合の内容>

- ・ 不要資産の国庫返納 1名
- ・ 特定法人との継続的な取引関係の見直し 1名

とりまとめコメント

賃貸住宅事業については事業自体を廃止して民間に委ねるという方が1人。事業の実施は各自治体／民間の判断に任せると言う方が2人。残り全員10人は、当該法人が実施し、事業規模は縮減するという意見となった。

この当該法人というのは、URを積極的に示しているのではなく、全員の意見は、高齢者・低所得者向け住宅の供用という政策目的の部分と市場家賃部分は切り分ける、その上で政策目的部分は自治体あるいは国、市場家賃部分は民営化／民間に売却／段階的に民間にシフトしていくべき、ということに集約されているので、その方向で整理していただくということを我々のWGの結論としたい。

ワーキンググループA

(事業番号) A-11

(項目名) 関係法人との取引

(法人名) 都市再生機構③

関係法人との取引

評価者のコメント

- まずは関係法人との関係をリセットした上で、関係法人以外の担い手に委ねうる部分は完全な競争性を導入すべき。
- 民間に委ねる。
- (A-10と連動し、)住民により近い自治体や民間がマンションを所有・管理すべきであり、取引についても、地方・民間が実施すべき。
- 競争性を高め、民間との取引をすべき。
- ファミリービジネスの徹底解体。随意契約・天下りを止めるだけでは、是正のスピードが遅れる。発注を禁止する。過去に過大に流出した金額を見積もり、国庫返納。
- 一般競争入札にするにとどまらず、それが公正な競争になるよう厳格なチェックを行う。コスト削減を徹底して、借入金の圧縮を最優先で進めるべき。
- 関係法人への発注を競争入札として、管理業務等の大幅圧縮を図ること。管理業務等の削減や中期目標を設定し直すこと。
- 関係法人との取引は競争取引とすると同時に、関係法人管理としては厳格に行っていくて欲しい(ア. 縮減→競争的取引にするとともに、結果的に委託費が減額できるよう努力して欲しい。)
- 競争化をしっかりと細部にわたって管理し、公正な取引を確保すべき。また、業務委託費自体の削減目標をしっかりと立てて実施すること。
- 随意契約の早急な改善。関連企業への天下りを禁止する(国から機構、機構から関連企業)
- 形式だけではなくて正味の入札制をきちんと展開する。
- 競争入札とし、現実には複数応札を目標として、コストを確実に下げるのが重要。常に数値で

コスト下げ率をだし、その結果もオープンにしていく。

- 随意契約の見直し、競争性ある契約についても実質的な競争を担保する措置を採ること。関係法人との不透明な取引が余りにも多い。販管費、コスト等については、政策目的部分と市場賃料部分で分けて考えるべき。関係法人の利益剰余金を配当等で吸い上げ、国庫返納すべきではないか。

WGの評価結果

関係法人との取引

関係法人との取引関係の抜本的見直し
(競争性を高めコスト縮減、
関係法人の利益剰余金の国庫返納を含め
期限を定め検討し、早々に結論を得る)

<対象事業>

- ・ 廃止 2名
- ・ 事業の実施は各自治体／民間の判断に任せる 1名
- ・ 他の法人で実施 2名
(事業規模 縮減 2名)
- ・ 当該法人が実施 8名
(事業規模 縮減 8名)

<見直しを行う場合の内容>

- ・ 不要資産の国庫返納 4名
- ・ 特定法人との継続的な取引関係の見直し 3名
- ・ ガバナンスの強化 2名

とりまとめコメント

2名が事業の廃止、すなわちURで行う必要はない、関係法人との関係をリセットし、完全に競争して民間に委ねるべき。1名が自治体／民間の判断に任せる。2名が他の法人で実施し、事業規模は縮減。このうち、1人が民営化、1人が当

該法人でという考え方に分かれている。

残り8人全員が、当該法人が実施するけれども、一般競争入札を入れる、関係法人への発注については透明性を高めて、競争性を入れる、整理を行う、公正な取引を行う、といった極めて厳しい意見が付されている。また、関係法人の利益剰余金は国庫返納すべき、という意見も付されている。これは是非重く受け止めていただきたい。意見の中には何年何月までにというものはないが、積極的に国土交通省の中から期限目標を作ってください、この独立行政法人が業務自体を行うかどうかの適否も含めて、民間に委託できるかどうかも含めて早々に結論を出していただきたいという仕分け結果とさせていただきたい。