

平成 21 年 3 月 31 日
(変更) 平成 21 年 6 月 24 日
(変更) 平成 22 年 2 月 1 日

独立行政法人都市再生機構 平成 21 年度 年度計画

独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）は、独立行政法人通則法（平成 11 年法律第 103 号。）第 30 条第 1 項の規定に基づき、国土交通大臣の認可を受けた平成 21 年 4 月 1 日から平成 26 年 3 月 31 日までの期間における機構の中期目標を達成するための計画に基づいた平成 21 年 4 月 1 日から平成 22 年 3 月 31 日までの期間における業務運営に関する計画（以下「年度計画」という。）を以下のとおり定める。

I 国民に対して提供するサービスその他の業務の質の向上に関する目標を達成するためとるべき措置

機構は、その専門知識、経験を活かしつつ、以下に掲げる市街地の整備改善等を実施する。

1 公の政策目的に資する都市再生の推進

(1) 都市再生プロジェクト等の国家的プロジェクトへの取組

「国有地の戦略的な活用による都市拠点形成」、「密集市街地の緊急整備」、「大都市圏における都市環境インフラの再生」等の都市再生プロジェクトをはじめとした、21 世紀の我が国の経済基盤等の確立に必要な国家的プロジェクトに積極的に関与し、その実現に向けた取組を行う。

(2) 社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換

大都市等においては、都市の拠点における道路や駅前広場等都市基盤施設の不足、大規模工場跡地等の低未利用地の未活用、連続立体交差等広域インフラの未整備等の課題を抱えている。これらの課題に対処し、社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換を図るため、都心ターミナル駅や業務機能等が集積した都市拠点の更新・高度化、大規模工場跡地等の土地利用転換等による地域拠点の形成及び広域インフラ整備と連携した市街地整備等の取組を行う。

(3) 地方都市等の中心市街地の活性化等の地域活性化

地方都市や大都市圏の近郊都市において、集約型都市構造への転換という政策課題

を踏まえた中心市街地の賑わいの創出など地域の実情に応じた個性的なまちづくりの実現等が重要な政策課題となっている。このため、地方公共団体等と連携しつつ、地域全体の面的な活性化を図るコーディネート等を通じて、中心市街地活性化に資するまちなか居住の推進や公益施設等の誘導、都市の顔となる拠点形成及び歴史・文化資源等の地域の特性を活かしたまちづくり支援等の取組を行い、地域活性化を図る。

(4) 防災性向上や環境改善による安全・安心なまちづくり

密集市街地等の防災対策の推進や良好な住宅市街地の形成が必要な区域において、都市の防災性の向上や環境の改善を図るため、コーディネートをはじめとした必要な取組を行う。

① 密集市街地の整備改善のための総合的な取組

まちづくり協議会の立上げ・運営への支援、事業計画や地区計画等の計画策定への支援など、地域の防災性を高め、生活環境の改善等を図るためのプロセスを着実に進めるコーディネートを実施する。

その上で、地方公共団体等との適切な役割分担の下、避難路・延焼遮断帯として機能する都市計画道路（防災環境軸等）の整備や、主要生活道路の整備及びこれと一体的な沿道市街地の整備、老朽化した木造住宅等の建替え促進による耐震・不燃化等に取り組むとともに、これらに伴い移転が必要となる居住者のための賃貸住宅の整備等を行うなど、居住者の居住の安定にも配慮しながら、生活環境の改善等や周辺市街地も含めた防災効果の向上を図るための取組等、幅広い視野による密集市街地の整備改善のための総合的な取組を推進する。

② 公園等の整備による防災機能の強化

市街地の整備改善と併せた防災公園の整備と、地方公共団体からの委託に基づく都市公園の整備を推進する。

③ 住宅市街地の環境改善

良好な住宅市街地の形成が必要な地域において、地域の複合的な生活拠点の形成に向け、福祉・子育て支援などの地域課題に対応した良質な住宅ストックの形成や少子高齢化対応施設等の整備に民間事業者等を誘導する。

また、高度成長期につくられた大都市郊外の計画開発住宅市街地においては、居住者の高齢化や土地利用とニーズとの乖離等が課題となっていることから、優れた社会資本ストックを最大限に活用した再活性化等のあり方を検討する。

④ 災害復興への取組

これまでの復興支援の経験を活かし、国等の要請があった場合は、復興に係るコーディネート等支援に積極的に取り組む。

なお、柏崎市においては現地事務所を設置し、復興支援のためのコーディネート及び事業を実施する。

(5) 都市再生実現のための具体の取組手法

都市再生の推進を図るために、基本構想の立案、事業計画の策定や関係者間の調整、事業化リスクの低減等のコーディネート業務や基盤整備等、次に掲げる都市再生に係る業務の実施を通じて、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。

事業の実施に当たっては、現在計画実行中のものを除き、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ため、平成 20 年 3 月に策定した「都市再生事業実施に係る基準」への適合について検証を行うとともに、地方公共団体及び民間事業者と連携し、適切な役割分担を図る。

なお、検証結果は直近の事業評価監視委員会に報告し、その評価を受けることとし、併せて評価結果を公表することにより説明責任を果たす。

① 公の政策目的を実現するためのコーディネートの実施

民間事業者を都市再生に誘導するためのコーディネートを平成 21 年度中に 200 件程度（うち地方都市等の中心市街地の活性化等の地域活性化に資するものは長浜市中心市街地地区など 40 件程度、密集市街地の整備改善に資するものは太子堂二・三丁目地区など 30 件程度）実施する。

これらの取組に当たっては、地域全体を面的なエリアで捉えたコーディネートを推進し、近隣地区の整備課題も踏まえた事業の発掘及び適切な事業手法の選択を行っていく。

② 民間事業者を都市再生に誘導するための基礎的条件整備

市街地再開発事業（直接施行及び協調型）、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や市街地再開発事業、都市公園整備事業等の施行受託等により、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。

また、事業実施地区のうち、関連公共施設の整備がなされないことが事業化の隘路になっている仙台市あすと長町地区などにおいて、道路、下水道等の関連公共施設の整備を実施する。

さらに、経済危機対策（平成 21 年 4 月 10 日 「経済危機対策に関する政府・与党

会議、経済対策閣僚会議合同会議)の一環として、住宅・不動産市場の活性化を図るために、国又は地方公共団体によるまちづくりに関する計画に位置付けられ、かつ民間のプロジェクトが停滞している地区について、機構が土地等を取得し、敷地の集約や公共施設整備などを行った上で、民間事業者に敷地を供給する。

(参考)

別表の予算等において、平成 21 年度中に 100 地区程度(うち地方都市等の中心市街地の活性化等の地域活性化に資するものは静岡東部拠点地区など 4 地区程度、密集市街地の整備改善に資するものは梅田五丁目地区など 10 地区程度)において事業等を実施し、40ha 程度の面的整備を完了するとともに、10ha 程度の敷地を供給することを、また 5 地区程度において関連公共施設の整備を行うことを想定している。

特に防災性の向上のために、災害時に約 17 万人の避難地等として機能する防災公園等を整備することを想定している。

③ 機構が実施する事業に民間事業者を誘導するための取組

イ 民間事業者とのネットワーク維持・拡充

民間事業者のニーズを的確に把握し、民間事業者を都市再生に誘導するため、引き続き、都市再生パートナーシップ協議会を活用する等により、民間事業者とのネットワークの維持・拡充に努める。

ロ 市街地再開発事業への民間事業者の誘導

機構が実施する市街地再開発事業においては、特定事業参加者制度、特定建築者制度及び特定業務代行方式の三手法を活用することにより、民間事業者を事業に誘導する。

ハ 事業推進のためのエントリー制度の活用

市街地再開発事業や民間供給支援型賃貸住宅制度等において、事業を推進するため、エントリー制度を活用し、事業初期段階から民間事業者の意向を具体的に把握し、ニーズに合致した事業スキームの構築等を行う。

2 住宅セーフティネットとしての役割への重点化・個別団地毎の特性に応じたストックの再生・活用等

機構が供給・管理する賃貸住宅(以下「UR賃貸住宅」という。)について、「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」(当初策定：平成 19 年 12 月)及び「団地別整備方針」(当初策定：平成 20 年 2 月)に従い、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、ストックの再生・活用等を推進する。

UR賃貸住宅ストックの再生・活用等の推進に当たっては、バリアフリー化を図った

住宅を供給しつつ、地域の福祉拠点の形成等による地域のまちづくりの課題への対応、地域コミュニティの維持・継続等への配慮、高齢者に対する見守りサービスの提供等の推進に努めることにより、ライフスタイルの多様化等、21世紀の多様なニーズへの的確な対応について先導的なモデルの提示などにも取り組むとともに、居住者の安全・安心の確保や管理水準の維持・向上に取り組みながら、UR賃貸住宅として適切な維持管理を行い、もってストックの質の向上に努める。

これらの事業の実施に当たっては、独立行政法人として、自主性をもって創意工夫を行いながら、コスト縮減、費用対効果を勘案した効率的な執行等により、適切かつ効率的な業務運営を図りつつ、収益力の維持・向上に努め、賃貸住宅事業について長期安定的な経営を行う。

(1) 住宅セーフティネットとしての役割への重点化

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ため、以下に掲げる取組を実施する。

① 高齢者、子育て世帯等に対する優先入居措置等の適切な実施

高齢者、子育て世帯等政策的に配慮が必要な者に対する賃貸住宅の供給に重点化するため、空家入居者募集時の優先受付期間の設定及び新規入居者募集時の優遇倍率の設定による優先入居措置を適切に実施する。

② 居住者の居住の安定の確保

UR賃貸住宅に居住する低所得の高齢者世帯等に対して、国からの財政支援を得つつ、家賃減額措置を適切に講じ、また、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ては移転先住宅の確保、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。

③ バリアフリー化を図った住宅の供給

中期目標期間中にUR賃貸住宅ストック全体に占めるバリアフリー化を図った住宅*の割合を約48%とするため、既存のUR賃貸住宅の改善や建替え等により、在宅長寿対応住宅（加齢により身体機能が低下してもできる限り長期に継続居住が可能なように在宅での介護に配慮した住宅）を含むバリアフリー化を図ったUR賃貸住宅の新たな供給を着実に推進する。

また、エレベーター設置が可能な中層住宅について、エレベーターを設置し、住宅へのアクセスのバリアフリー化を推進する。

*①2箇所以上の手すりの設置、②屋内の段差解消及び③車椅子で通行可能な広い廊

下幅の確保の全部又は一部がなされた住宅

(参考)

平成 21 年度中に、在宅長寿対応住宅を 3, 500 戸程度供給することを想定している。

④ 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

団地再生等の事業実施に当たって、既存賃貸施設や整備敷地等を活用することにより、地方公共団体や民間事業者、NPO法人等との連携による高齢者施設、子育て支援施設等の福祉施設の団地内への積極的な誘致を行い、地域の福祉拠点の形成を推進する。

⑤ 見守りサービスの提供

緊急通報サービス、あんしんコール、在宅長寿対応住宅を供給する団地における生活相談サービス等の見守りサービスの提供を推進する

(2) 個別団地毎の特性に応じた再生・活用の推進等

地域の住宅政策課題へ適切に対応するため、「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」に従い、「団地別整備方針」において個別団地毎の特性に応じて定める基本的類型に基づくストックの再生・活用等を推進するとともに、ストック量の適正化を図る。

① 団地の基本的類型に基づく事業の実施

イ 団地再生

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（建替事業等）や改善事業（リニューアル等）を複合的又は選択的に実施する。

ロ ストック活用

既存のUR賃貸住宅の基本性能や安全性能等の向上を図るため、リニューアル、耐震改修、適時・適切な計画的修繕等を実施し、中期目標期間中に団地再生により供給するUR賃貸住宅も含めて、安全・安心が確保された良質な賃貸住宅ストックとして有効活用する。

また、国等からの財政支援を得つつ、高齢者向け優良賃貸住宅の供給を行う。

ハ 用途転換

新たなまちづくりに活用するため、UR賃貸住宅以外の用途への転換を図る。

ニ 土地所有者等への譲渡、返還等

全面借地方式市街地住宅及び特別借受賃貸住宅について、土地所有者等との協

議を行い、譲渡、返還等を着実に進める。

(参考)

別表の予算等において、平成 21 年度中に 9,000 戸程度のストック再編に着手することを想定している。

② ストックの再生・活用等の推進に当たっての取組

イ 地域のまちづくりの課題への対応

地方公共団体や民間事業者、NPO法人等と連携し、高齢者施設、子育て支援施設等の福祉施設の誘致等による福祉拠点の形成のほか、医療、教育、雇用、防災、交流、賑わい等の地域の多機能拠点の形成、安全・安心で快適なオープンスペース等を備えた居住環境の創出、良好な景観の形成、公共施設の整備などの地域のまちづくりの課題に対応した整備を推進する。

また、地域の福祉拠点や多機能拠点の形成等を通じて、団地周辺も含めた地域コミュニティの維持・継続や多世代交流の促進に配慮した環境を整備し、継続的に提供する。

ロ 定期借家契約の幅広い導入

定期借家契約について、団地再生、用途転換等の事業期間中の団地における移転等に伴う空家住宅及び空施設で導入するとともに、管理開始年代、立地、家賃帯等の面で代表例と見られる団地を試行的に選定して導入し、その結果を踏まえ、幅広い導入に適切に対応する。

試行的導入の対象団地は、定期借家契約を導入した団地再生等の事業期間中の団地を含め、それらの戸数の合計がUR賃貸住宅の全戸数の約 2 割となるように選定する。

ハ 環境負荷軽減への対応

建物の長寿命化を図るための研究、技術開発やシステム開発を行い、UR賃貸住宅の建設、修繕等に活用する。

省エネルギー推進の観点から、平成 21 年度中に建設するUR賃貸住宅は、平成 11 年省エネルギー基準を標準仕様として供給するとともに、既存のUR賃貸住宅の専用部分及び共用部分の設備や機器の修繕等に際して、費用対効果を勘案しながらこれらの設備等を省エネルギー型に取り替えることにより、UR賃貸住宅からの二酸化炭素排出量の削減を図る。

緑地の保全・整備、水循環の保全、自然エネルギーの活用などの取組を推進する。

(3) UR賃貸住宅の管理等業務の適切な実施

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（以下「管理等業務」という。）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。

① 管理水準、顧客サービス水準の維持・向上等

UR賃貸住宅の管理水準の維持・向上に努めながら、管理等業務の効率化を図る。

入居者の募集に当たっては、引き続き、インターネットを活用した申込み受付や募集案内窓口の充実による顧客サービスの維持・向上に努めるとともに、住宅の質を確保し、利用者に対する説明責任の観点から、平成21年度中に建設する全てのUR賃貸住宅を対象に住宅性能表示を実施し、募集パンフレット等を用いて情報提供する等、提供情報の充実や様々な入居制度の積極的な活用による利用者のニーズに機動的に対応したサービス提供を行う。

また、引き続き、居住者との意思疎通を図り、信頼関係を強化する。

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。

③ 入居者募集業務における市場化テストの実施

競争の導入による公共サービスの改革に関する法律（平成18年法律第51号。以下「公共サービス改革法」という。）に基づき、「公共サービス改革基本方針」（平成19年12月24日閣議決定）において市場化テストの対象と定められたUR賃貸住宅の入居者募集業務について、公共サービス改革法に定める民間競争入札（平成20年度実施）により決定した事業者には、顧客サービスの質を低下させることなく円滑かつ適切に業務を実施させるとともに、当該事業者による事業の実施状況を検証する。

④ 管理等業務の競争性のある契約方式への移行

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等業務を含め、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、競争性のある契約方式への移行の試行実施を行う。

3 新規に事業着手しないこととされた業務

次に掲げる業務の執行管理を確実に言い、計画的な事業完了を目指す。

(1) ニュータウン整備事業

ニュータウン整備事業については、事業リスクの管理を徹底しながら、中期目標期間中に工事を完了するとともに、地価動向等の市場環境の変化にも留意しつつ、第三期中期目標期間中の土地の供給・処分完了に向けた取組を一層推進することにより、業務完了の前倒しに努める。

① 工事実施に関する取組

- イ 地区毎の慎重な需要予測に基づき、供給・処分に必要な範囲に限定した投資計画とする。
- ロ 追加工事を行う場合にあっては、公共施設の整備水準の見直しを行うなど、徹底したコスト削減を行い、必要最小限の工事とする。
- ハ 地区毎の供給・処分計画と実績の乖離を分析し、さらに必要な事業計画の見直しを行うとともに、供給・処分の見通しを踏まえた段階的な実施など、弾力的に事業を実施する。

② 供給・処分に関する取組

- 次に掲げる具体的な方策により、平成 21 年度については、400ha 程度のニュータウン用地を供給・処分（やむを得ない場合等に賃貸することを含む。）する。
- イ 地区等毎の供給・処分計画を策定し、四半期毎に進捗状況を管理する。
 - ロ 大街区で民間事業者へ供給するなど完成前の状況でも供給を進めるとともに、民間事業者との連携強化、供給方法の多様化（インターネット等の活用による事前PR、競争入札方式による競争原理の徹底、信託方式の活用等）などの方策により供給を推進する。また、宅地整備を行わずに現況のまま処分する土地については、地方公共団体への早期処分、開発オプション権方式の活用など企業ニーズへの柔軟な対応等により、一層処分を推進する。
 - ハ 国民の居住ニーズの個別化、多様化、高度化の動向を踏まえ、多様なライフスタイル、居住ニーズに対応した選択肢を提供するため、宅地募集の都度実施する顧客への意向調査や、民間住宅事業者説明会、施設誘致企業説明会等を通じて、ニーズを幅広く捉え、「新・郊外居住」等の商品企画に反映させるとともに、「安心・安全」、「環境共生」、「コミュニティ支援」等のまちの魅力向上を図る取組を推進する。

(2) 特定公園施設の管理

公園利用者への適切なサービス提供や安全衛生管理の徹底を図りつつ、概ね 6 箇所の国営公園における特定公園施設の業務完了に向けて公園管理者、地方公共団体、営

業者との調整及び手続等を進める。

4 業務遂行に当たっての取組

業務遂行に当たっては、以下の取組を実施し、国民に対するサービスの向上に努める。

(1) 地域住民・地方公共団体、民間事業者等との緊密な連携推進

都市再生のための機構業務への理解、協力を得て、円滑に業務を実施するため、地域住民・地方公共団体、民間事業者等との緊密な連携を図り、適時適切な事業内容の説明、意見交換等を実施する。

① 地域住民・地方公共団体等とのコミュニケーション

都市再生を推進するためには、関係する地域住民・地方公共団体等とのコミュニケーションが不可欠であり、その相互理解促進と都市の将来像や地域のあり方を語り合うコミュニケーションの機会を積極的に設ける。

② 民間事業者のニーズを汲み取った事業構築

民間事業者による都市再生の条件整備を図ることが機構の目的であることに鑑み、民間事業者との意見交換を定期的かつ適時に行い、そのニーズ・意向等の把握に努める。

(2) 環境への配慮

事業実施に当たっては、次の取組を実施することにより、地球温暖化対策の推進、都市の自然環境の適切な保全等に資するとともに、建設工事等により発生する建設副産物等のリサイクルや環境物品の調達に積極的に取り組み、環境負荷の低減を図る。

また、平成 20 年度における環境配慮への取組実績等を取りまとめた環境報告書を作成し、公表する。

① 地球温暖化対策の推進

機構業務のあらゆる分野において、地球温暖化対策実行計画（UR-eco プラン 2008）を踏まえ、平成 25 年度における二酸化炭素排出量を、平成 17 年度を基準として 14,000 トン削減することを目指し、地球温暖化対策の取組を着実に推進する。

② 都市の自然環境の適切な保全等

事業実施に当たっては、緑地の保全や既存樹木の利活用とともに、都市の既成市街地等において、建築物の形状等を考慮の上、屋上緑化の推進を図る。

また、地下浸透工法、透水性舗装等により地下水涵養を図ることで、都市の自然

環境の保全等に資する取組を進める。

③ 建設副産物のリサイクルの取組

循環型社会の形成に取り組むため、国の「建設リサイクル推進計画 2008」に準拠した建設副産物の再資源化率等の目標値（平成 24 年度まで）の達成を目指して、建設工事等により発生する建設副産物について、その発生を抑制し、リサイクルに努める。

さらに、UR 賃貸住宅の建替え等においては、建物内装材の分別解体・再資源化等を推進し、建設混合廃棄物の削減を図る。

④ 環境物品等の調達

環境物品等の調達については、「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律」（平成 12 年 5 法律第 100 号）に基づき行うこととし、平成 21 年度における特定調達品目等の調達の目標は、同法第 6 条の規定に基づき、国が定めた「環境物品等の調達の推進に関する基本方針」の基準を満たしたものを、公共工事において調達する場合を除き、100%とする。

また、特定調達品目等のうち、公共工事については、同基本方針に基づき、的確な調達を図る。

(3) 良好な都市景観の形成

魅力的な都市の景観を創造することは、豊かな都市・居住環境の形成に寄与し、地域の価値を向上させることにつながる。機構の関与するまちづくりにおいては、良質な街並みの形成はもとより、機構の継承してきた緑環境資源を積極的に活用し、質の高い景観形成を推進する。

(4) 調査研究の実施、技術力の維持向上及び成果等の社会還元

機構事業の的確な実施及び先駆的事业分野への展開に資するため、都市を取り巻く社会経済情勢、市場動向及び顧客ニーズ・満足度等を把握し、都市再生、ストック再生・再編、コミュニティ再生、子育て支援、高齢者の安心居住、環境負荷の低減等の事項について、調査研究や技術開発及び試験等を行う。

なお、必要に応じ民間事業者等との共同研究を活用するほか、蓄積した研究成果、技術力等を社会へ還元するため、研究報告会開催、研究所の公開及び調査研究期報発行等の情報提供を積極的に行う。

(5) 業務運営の透明性の確保

業務運営に関する透明性の確保を図り、機構業務の説明責任を果たすため、財務情

報、業務の実施状況等について、ホームページの充実を図るなど、引き続き、価値のある情報を利用者である国民が利用しやすい形で情報提供を行う。

また、業務に関する重要な施策や方針の策定に際して、適宜パブリックコメントの募集を行い、業務運営に適切に反映させる。

Ⅱ 業務運営の効率化に関する目標を達成するためとるべき措置

独立行政法人として、自ら責任をもって、その業務を適正かつ効率的に実施するとともに、現下の厳しい社会経済環境を踏まえつつ、その変化に対応しながら、独立した経営体として長期安定的な経営の確保にも留意の上、適切かつ弾力的な業務運営を行う。

1 業務運営の効率化

効率的な業務運営を行うため、以下のような取組により、機動的な組織運営を図り、都市機能の高度化及び居住環境の向上を通じた都市の再生、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保等の業務の実施において、社会経済情勢の変化に的確に対応するとともに、継続的に事務・事業や組織のあり方についての点検を行い、機動的に見直しを行う。

(1) 機動的・効率的な組織運営

政策面及び経営面から重点化すべき業務に即した組織体制を整備するとともに、常勤職員数の計画的な削減に対応した効率的かつ効果的な組織体制を整備する。

- ① 公の政策目的に資する都市再生を推進するためのコーディネートや事業を適切に行うために必要な組織体制を整備する。
- ② ニュータウン事業の業務量の変化に対応し、組織体制をスリム化する。
- ③ 民間事業者との連携及び民間事業者への営業を強化するために必要な組織体制を整備する。

(2) 内部統制の適切な運用

民間企業における内部統制制度の導入を踏まえ、国における独立行政法人の内部統制に係る検討状況にも留意しつつ、役職員の職務執行体制の在り方等について検討を進めるとともに、コンプライアンスや監査体制の整備等、これまでに行っている取組を精査し、規程等を整備するなど適切な運用を図る。

(3) 管理会計の活用による経営管理の向上

機構の経営管理・活動管理の強化を図るため、支社等における財務書類を用いた執

行管理等、管理会計の一層の充実を図る。

(4) 組織形態の見直し

「独立行政法人整理合理化計画」に基づき、政策目的に沿って業務の見直しを行う。

2 適切な事業リスクの管理等

(1) 事業リスクの管理

的確な事業リスクの管理を行うため、平成 21 年度においては、以下の取組を実施・徹底する。

① 新規事業の経営計画等の策定に際しては、以下の方法により個別事業毎に事業リスクへの対策をとることとする。

イ 事業リスクの抽出

事業期間中に発生する可能性のある、事業期間、地価、工事費等の変動リスクを抽出する。

ロ 事業リスク軽減方策とリスク分担の検討

抽出したリスクに対して、軽減するための措置を検討するとともに、リスクの種類等に応じて地方公共団体、民間事業者等との適切なリスク分担を図る。

ハ 経営計画等の策定

- ・正味現在価値の算出等により、機構が負うこととなる事業リスクを踏まえた経営計画等を策定し、事業着手の可否について判断する。
- ・デシジョンツリーの作成により、事業見直しの基準とリスクの発生が予想される時期等を明確にし、その時期において必要に応じ事業計画の見直しを行うことができる計画とする。

② 事業の実施に当たっては、引き続き、事業資産の販売先の早期確定、民間との共同事業化等、事業リスクを軽減するための措置を可能な限り講ずる。

③ 事業実施中のすべての地区において、事業執行管理調書を用いて、定期的な採算見直し、事業リスクのモニタリングを行い管理する。また、デシジョンツリーにおいて示された土地取得・資金調達・事業計画策定・工事着工・土地譲渡等の事業の各段階に応じ、事業リスクを引き続き定量的に把握して管理する。その結果、事業見直しが必要と判断される地区については、事業見直しを行い、特に不採算事業については、徹底的な見直しを行う。

また、事業見直しの可能性を十分考慮し、見直しを行う必要性の有無を確認する時期を予め明確にするとともに、その基準を個々に定める進め方とする。

(2) 事業評価の実施

個別事業の効率性及びその実施過程の透明性の一層の向上を図るため、引き続き、機構独自の実施要領等に基づき、対象となる事業毎に事業の必要性、費用対効果、進捗の見込み等について評価を行い、必要に応じて事業の見直しを行うほか、継続が適当でない場合には事業を中止する等の対応方針を定める。

また、再評価及び事後評価の実施に当たっては、学識経験者等の第三者から構成される事業評価監視委員会の意見を聴くものとし、審議の結果を踏まえた機構の対応方針については、これを公表する。

3 一般管理費・事業費の効率化

業務運営全体の効率化を図り、一般管理費（人件費、公租公課等の所要額計上を必要とする経費及び特殊要因により増減する経費を除く。）について、中期計画の達成に向け、削減を行う。

また、事業費（公租公課、敷金保証金払戻金を除く。）について、中期計画の達成に向け、削減を行う。

4 総合的なコスト構造の改善

平成 21 年度は、平成 24 年度における「総合コスト改善率」15%達成（対平成 19 年度比）に向けて以下の取組を実施し、コスト構造の改善状況を確認する。

- ①事業のスピードアップ
- ②計画・設計・施工の最適化
- ③維持管理の最適化
- ④調達最適化

5 入札及び契約の適正化の推進

一般競争入札の対象範囲を拡大及び総合評価落札方式のさらなる推進を図るなど、入札及び契約手続きにおける透明性の確保、公正な競争の確保、不正行為の排除の徹底等をより一層推進する。

「随意契約見直し計画」に基づく取組を引続き着実に実施するとともに、その取組状況についてホームページを通じて公表する。

また、入札・契約の適正な実施について、監事の監査によるチェックを受ける。

6 業務・システム最適化の実現

「独立行政法人等の業務・システム最適化実現方策」（平成 17 年 6 月 29 日各府省情報化統括責任者(CIO)連絡会議決定）に基づき平成 19 年度に策定した「業務・システム最適化計画」に沿って、対象となる業務・システムについて最適化を推進する。

これと連携して業務プロセス改善の取組により、機構全体のさらなる経営管理の向上を図る。

Ⅲ 予算（人件費の見積りを含む。）、収支計画及び資金計画

1 繰越欠損金の削減

繰越欠損金の解消に向け、キャッシュフローの改善、バランスシートの改善及び組織のリストラについて、経営改善計画等を着実に実行することにより、繰越欠損金を削減する。

2 財務体質の強化

財務基盤の強化を図り、有利子負債の削減を進めるため、次のような取組を行う。

- ・新規投資の重点化を図るとともに、採算性に問題のあるプロジェクトについては、事業の見直しを行った上で、用地の処分も含めてできる限り速やかに完了させ、有利子負債の削減を図る。
- ・投下資金の回収を促進し、キャッシュフローの確保・改善を図りつつ、事業執行管理の徹底に一層努めるとともに、金利負担を低減するための効率的な資金管理を行い、保有コストの適正化を図る。

3 保有資産の見直し

事務所等の次に掲げる保有資産について、資産の有効活用の観点から、金融・不動産市場の状況の変化を踏まえ、機構経営に及ぼす影響についても留意しつつ、売却等の検討を行い、その結果を踏まえて処分促進を図る。

- ・事務所、倉庫については、再編計画を策定する。その際、本社及び新宿アイランドタワーについては、リースバックでの対応も含めて検討する。
- ・研修センターについては、研修の必要性、経済合理性等を十分考慮し、そのあり方について結論を示す。
- ・証券化対象割賦債権の対象拡大に関しては、経済合理性を考慮の上、金融市場の動向・証券化商品市場全体の需要動向を慎重に見据えながら検討を行い、適切に対応する。
- ・宿舎については、平成20年度に策定した新たな再編計画に基づき、不要となるものについて、順次廃止・処分手続きを行う。
- ・賃貸事業用事務所等施設については、処分計画に基づき、不動産市況を勘案しつつ、従前権利者との関係等売却の前提条件を整理した物件から随時売却を進める。
- ・居住環境整備賃貸敷地（民間供給支援型を除く。）については、借地人からの買受けの申し出があり、敷地利用上の制限がなく、地方公共団体等との必要な調整が整ったものは売却を実施する。
- ・分譲住宅団地内賃貸施設については、処分計画に基づき、賃借人の意向等を踏まえつ

つ、売却等処分を推進する。

4 宅地造成等経過勘定に係る政府保証の付与

宅地造成等経過勘定において政府保証を付した調達（原則として政府保証債）については、中期計画を踏まえ、適切に実施する。

5 予算

別表1のとおり。

6 収支計画

別表2のとおり。

7 資金計画

別表3のとおり。

IV 短期借入金の限度額

短期借入金の限度額 : 4,600億円

想定される理由 : ○予見しがたい事由による一時的な資金の不足に対応する。
○運転資金として機動的に運用することにより、金利の低減を図る。

V 重要な財産を譲渡し、又は担保に供しようとするときは、その計画

該当なし。

VI 剰余金の使途

剰余金は予定していない。

VII その他主務省令で定める業務運営に関する事項

1 施設及び設備に関する計画

該当なし。

2 人事に関する計画

(1) 方針

- ・職員数の計画的削減に取り組みつつ、業務内容に応じて必要な人員を確保し、人員の適正な配置により業務運営の効率化を図る。

- ・これまでに引き続き、人事評価制度の適切な実施に努める。
- ・これまでに引き続き、専門的技術力及びノウハウの養成に努め、機構の企業理念に即した人材育成に努める。
さらに、自己啓発援助の充実等により、公的資格等取得の促進を図ることで、職員の総合的な知識・能力の向上に努める。

(2) 人員に関する指標

第一期中期目標期間の最終年度末（平成 20 年度末）における常勤職員数 4,000 人。
平成 21 年度末における常勤職員数 3,950 人以下。

(3) 総人件費改革の取組

「簡素で効率的な政府を実現するための行政改革の推進に関する法律」（平成 18 年法律第 47 号）に基づく総人件費改革に引き続き取り組む。このため、平成 18 年度から 5 年間で人員について 5%以上の削減を行うとする取組を継続するとともに、上記（2）の人員に関する指標を達成する。

(4) 給与水準の適正化等

国家公務員の給与構造改革を踏まえて、役職員の給与について、引き続き、必要な見直しを進める。併せて、給与水準について検証を行い、適正化に取り組むとともに、検証結果及び取組状況については公表を行う。

3 関係法人に係る取組

機構と関係法人との契約及び人的関係に係る透明性の確保並びに機構のコスト削減への寄与の観点から、以下の取組を実施する。

(1) 随意契約の見直し

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の移行を図るよう、「随意契約見直し計画」に基づく取組みを着実に実施する。

(2) 剰余金の還元等

関係会社の剰余金を含めた自己資本水準の検証結果を踏まえ、同業種よりその水準が高い日本総合住生活株式会社の利益準備金以外の剰余金については、他の株主等の利害関係者の同意を得るなど調整を進め、機構への金銭の寄附等により、機構の政策目的にふさわしい活用方策を講ずる。

(3) 関係会社の整理合理化

関係会社については、機構以外の株主である地方公共団体等の理解を得つつ、経営合理化の観点からの統合等に努めるとともに、経営が安定し出資目的を達成した会社の株式売却に努める。

(4) 関連公益法人の見直し

財団法人住宅管理協会については、事業の公益性の点検も含め全面的な事業内容の見直しを行い、組織形態の見直しを検討するとともに、主として同協会に委託しているUR賃貸住宅の管理等業務について、居住者の利益に資することについて十分な説明に努めつつ、競争性の高い契約形態への移行を試行実施する。

また、同協会への支出額を、平成18年度と比較して3割削減する。

その他の関連公益法人については、公益法人制度改革における当該公益法人の見直し状況を踏まえつつ、機構との関係の整理に努める。

(5) 関係法人との関係に係る透明性確保のための情報開示

関係法人との間における人と資金の流れについて透明性を確保するため、機構から関係法人への再就職の状況及び機構と関係法人との間の補助・取引等の状況について、引き続き、一体として情報開示を実施する。

4 中期目標の期間を超える債務負担

当該事業年度には、次期中期目標期間にわたって契約を行う予定はない。

5 独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）第33条第2項（附則第12条第7項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）に規定する積立金の用途なし。

都市再生機構 年度計画の予算等（平成21年度）【変更後】

【 総 表 】

別表1 予算

(単位:百万円)

区 分	金 額
収 入	
国庫補助金	34,571
政府補給金等	30,627
資本収入	79,618
借入金及び債券収入	1,136,219
業務収入	1,149,789
受託収入	25,145
業務外収入	17,196
計	2,473,165
支 出	
業務経費	980,828
受託経費	24,512
借入金等償還	1,145,349
支払利息	258,482
一般管理費	58,041
人件費	45,867
その他一般管理費	12,174
業務外支出	5,933
計	2,473,145

【人件費の見積もり】

期間中総額40,163百万円を支出する。
ただし、上記の額は、役員報酬並びに職員基本給、職員諸手当、超過勤務手当に相当する範囲の費用である。

(注) 単位未満端数四捨五入処理のため、計において一致しないことがある。

別表2 収支計画

(単位:百万円)

区 分	金 額
費用の部	1,153,817
経常経費	898,973
業務費	876,579
受託費	15,063
一般管理費	7,331
財務費用	246,117
臨時損失	8,728
収益の部	1,197,518
経常収益	1,164,791
業務収入	1,068,880
受託収入	15,063
政府補給金	509
補助金等収益	80,339
雑益	0
財務収益	26,377
臨時利益	6,350
純利益	43,701
目的積立金取崩額	—
総利益	43,701

(注) 単位未満端数四捨五入処理のため、計において一致しないことがある。

別表3 資金計画

(単位:百万円)

区 分	金 額
資金支出	
業務活動による支出	
建設費支出	458,993
管理費支出	336,386
受託業務費支出	24,512
その他支出	255,918
投資活動による支出	
建設費支出	226,122
その他支出	25,856
財務活動による支出	
長期借入金の返済による支出	1,109,588
債券の償還による支出	35,770
次年度への繰越金	31,120
資金収入	
業務活動による収入	1,227,304
投資活動による収入	30,023
財務活動による収入	1,215,837
前年度よりの繰越金	31,100

(注) 単位未満端数四捨五入処理のため、計において一致しないことがある。

【 都 市 再 生 勘 定 】

別表1 予算

(単位:百万円)

区 分	金 額
収 入	
国庫補助金	21,293
政府補給金等	30,618
資本収入	79,618
借入金及び債券収入	824,145
業務収入	851,079
受託収入	17,273
業務外収入	15,883
計	1,839,909
支 出	
業務経費	788,315
受託経費	16,640
借入金等償還	755,576
支払利息	235,719
一般管理費	43,074
人件費	33,624
その他一般管理費	9,450
業務外支出	585
計	1,839,910

【人件費の見積もり】

期間中総額29,443百万円を支出する。
ただし、上記の額は、役員報酬並びに職員基本給、職員諸手当、超過勤務手当に相当する範囲の費用である。

(注) 単位未満端数四捨五入処理のため、計において一致しないことがある。

別表2 収支計画

(単位:百万円)

区 分	金 額
費用の部	796,091
経常経費	551,927
業務費	531,768
受託費	14,780
一般管理費	5,379
財務費用	235,437
臨時損失	8,728
収益の部	838,208
経常収益	823,038
業務収入	766,871
受託収入	14,780
政府補給金	500
補助金等収益	40,887
雑益	0
財務収益	14,707
臨時利益	464
純利益	42,117
目的積立金取崩額	—
総利益	42,117

(注) 単位未満端数四捨五入処理のため、計において一致しないことがある。

(注) 機構法附則第12条第5項の規定による宅地造成等経過勘定への利益の繰入措置については、国土交通大臣の承認を受けた金額を繰り入れることができることとされている。

別表3 資金計画

(単位:百万円)

区 分	金 額
資金支出	
業務活動による支出	
建設費支出	306,265
管理費支出	315,265
受託業務費支出	16,640
その他支出	232,534
投資活動による支出	
建設費支出	194,255
その他支出	19,366
財務活動による支出	
長期借入金の返済による支出	720,586
債券の償還による支出	35,000
次年度への繰越金	30,060
資金収入	
業務活動による収入	914,400
投資活動による収入	21,746
財務活動による収入	903,763
前年度よりの繰越金	30,060

(注) 単位未満端数四捨五入処理のため、計において一致しないことがある。

【宅地造成等経過勘定】

別表1 予算

(単位:百万円)

区 分	金 額
収 入	
国庫補助金	13,278
政府補給金等	9
資本収入	0
借入金及び債券収入	312,074
業務収入	298,710
受託収入	7,872
業務外収入	1,312
計	633,256
支 出	
業務経費	192,513
受託経費	7,872
借入金等償還	389,772
支払利息	22,763
一般管理費	14,967
人件費	12,243
その他一般管理費	2,724
業務外支出	5,348
計	633,235

【人件費の見積もり】

期間中総額10,721百万円を支出する。
ただし、上記の額は、役員報酬並びに職員基本給、職員諸手当、超過勤務手当に相当する範囲の費用である。

(注) 単位未満端数四捨五入処理のため、計において一致しないことがある。

別表2 収支計画

(単位:百万円)

区 分	金 額
費用の部	357,726
經常経費	347,046
業務費	344,810
受託費	284
一般管理費	1,952
財務費用	10,680
臨時損失	0
収益の部	359,310
經常収益	341,753
業務収入	302,009
受託収入	284
政府補給金	9
補助金等収益	39,451
雑益	0
財務収益	11,670
臨時利益	5,886
純利益	1,584
目的積立金取崩額	—
総利益	1,584

(注) 単位未満端数四捨五入処理のため、計において一致しないことがある。

(注) 機構法附則第12条第5項の規定による都市再生勘定からの利益の繰入措置については、国土交通大臣の承認を受けた金額を繰り入れることができるとされている。

別表3 資金計画

(単位:百万円)

区 分	金 額
資金支出	
業務活動による支出	
建設費支出	152,728
管理費支出	21,121
受託業務費支出	7,872
その他支出	23,384
投資活動による支出	
建設費支出	31,868
その他支出	6,491
財務活動による支出	
長期借入金の返済による支出	389,002
債券の償還による支出	770
次年度への繰越金	1,061
資金収入	
業務活動による収入	312,904
投資活動による収入	8,278
財務活動による収入	312,074
前年度よりの繰越金	1,040

(注) 単位未満端数四捨五入処理のため、計において一致しないことがある。