

独立行政法人都市再生機構 第二期中期目標

独立行政法人通則法（平成 11 年法律第 103 号。以下「通則法」という。）第 29 条第 1 項の規定に基づき、独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）が達成すべき業務運営に関する目標（以下「中期目標」という。）を定める。

1 はじめに

現在の我が国においては、人口減少・少子高齢化、地球環境問題、ライフスタイルの多様化等の社会経済情勢の変化により数々の困難な課題に直面している。また、安全・安心への関心の高まり、行政の透明性の向上と信頼の確保など 21 世紀型の国民のニーズに的確に対応していく必要があり、さらには、100 年に一度といわれる経済危機の下で、民間の需要を喚起し、内需主導型の経済構造への転換を図り、我が国の経済再生の実現を図る必要がある。

機構については、「独立行政法人整理合理化計画」（平成 19 年 12 月 24 日閣議決定）において、都市再生事業について密集市街地の防災対策や地方都市の再生など公の政策目的への重点化、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、団地ごとの方向性を明確にしたストック再編計画の策定、関係法人との随意契約について原則競争性のある契約方式への移行等、業務の見直しが求められ、政策目的に沿った業務の見直し等を行うこととなっている。

機構においては、機構の人材、ノウハウ、技術力等の経営資源を最大限に活用し、それぞれの事業分野において、不断の努力により、時代の要請に応え、先進的、先導的なモデルを提示しながら、機構に求められている業務の見直しを着実に進め、次に掲げる基本目標の達成に向けて、業務の公共性、透明性及び自主性を確保しつつ、法人の任務を効率的に遂行するものとする。

2 機構の基本目標

機構は、次に掲げる事業を通じ、21 世紀型のライフスタイルやコミュニティのあり方等を提示しながら、我が国の都市における諸課題の解決に向けて、都市機能の高度化及び居住環境の向上を通じて都市の再生を図り、まちづくりのビジョンの実現を支援するとともに、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の確保、居住者の居住の安定を図り、公的賃貸住宅としての重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの充実に努め、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をその基本目標とする。

(1) 都市再生事業

我が国の都市の現状を見ると、大都市において、情報化、国際化の中で諸外国の都

市と肩を並べるだけの都市としての魅力・国際競争力が低下しているとともに、防災上危険な密集市街地においては災害時に甚大な被害が想定されるといった都市構造としての基礎的な課題を抱えている。

また、地方都市においては、これまで市役所等の公共公益施設の郊外移転等都市機能の拡散や大規模集客施設の郊外立地、中心市街地の空洞化、地域経済活動の低迷等による地域産業の弱体化が生じており、一定の措置を講じているところであるが、こうした地方都市の現状は、地域社会の中心を構成する都市自体の都市機能の低下のみならず、周辺地域を含む地域全体の活力の低下をもたらしている。

都市は我が国の活力の源泉であり、情報化、国際化、少子高齢化、人口減少、地球環境問題の深刻化等の社会経済情勢の変化に対応しつつ、コンパクトシティの構築、安全で安心して暮らせる美しい都市の形成、持続発展可能な社会の構築等により、都市の競争力を高めること及びそれぞれの都市の歴史や文化を活かしてその魅力を増すことが必要である。

こうした都市再生に当たっては、資金やノウハウなど民間活力を引き出し、それを都市に振り向け、新たな需要を喚起することが求められている。しかしながら、権利関係が複雑で調整が難しいことなどから、地方公共団体や民間事業者のみではその整備改善を図ることが困難な状況がみられる。

機構は、これらの状況を踏まえ、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。

また、サブプライムローン問題に端を発した世界的な経済危機の下で、株価の低迷や企業の資金繰り悪化、雇用調整が行われるなど我が国経済は深刻な状況にあり、都市再生に対する民間事業者の投資意欲の低下が見られる状況下においては、民間の需要を喚起する取組を強化するとともに、民間都市開発を補完しながら、より内需主導型の経済構造への転換を図るよう努めるものとする。

(2) 賃貸住宅事業

我が国の人口は、平成17年、統計史上初めて減少に転じたところであり、今後とも減少傾向が継続し、2050年（平成62年）頃には、現在の人口の約7割程度の約9,520万人になるものと推計されている。

一方、高齢者人口は、平成20年に比べ、平成30年において25%増加し、平成40年においては、75歳以上人口が70%増加すると見込まれ、介護や医療の必要な高齢者が大幅に増えると考えられている。

機構が供給・管理する賃貸住宅（以下「UR賃貸住宅」という。）においても、高齢者世帯の割合が平成17年度時点で約3割と推計されており、今後も増加すると見込まれている。

こうしたなか、平成18年に住生活基本法（平成18年法律第61号）が制定され、住

住宅セーフティネットの確保を図りつつ、国民の住生活の「質」の向上を図る政策に本格的に転換することとされた。また、平成 19 年には、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 19 年法律第 112 号）が制定され、民間賃貸住宅市場において、世帯の属性に応じた適切な規模、構造等の賃貸住宅が十分に供給されていないこと、家賃の滞納や紛争発生への不安等から入居が制限される場合があることなどの現状を踏まえ、住宅確保要配慮者のために、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備を一層推進することとされた。

UR 賃貸住宅は、これらの法律において、住宅セーフティネットの役割を担う公的賃貸住宅の一つとして位置づけられたところであり、機構は、これらの状況、UR 賃貸住宅ストックの現状、「独立行政法人整理合理化計画」等を踏まえて平成 19 年末に「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針」を策定した。

機構はこの方針に従って、居住者の居住の安定を確保しつつ、団地の状況に応じて、建替え、リニューアル、規模縮小等の事業を行い、団地の再生・再編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、医療、教育、雇用、防災等の地域の多機能拠点として整備を図るなど、ハード面・ソフト面の環境整備を通じて、ライフスタイルの多様化等、21 世紀の多様なニーズに的確に対応するとともに、住宅セーフティネットの役割の充実を図ることとする。

I 中期目標の期間

中期目標の期間は、平成 21 年 4 月 1 日から平成 26 年 3 月 31 日までの 5 年間とする。

II 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事項

機構は、以下に掲げる市街地の整備改善等の事業を実施することにより、民間投資を誘発し、都市の再生等の目的を達成すること。

1 公の政策目的に資する都市再生の推進

産業構造の転換に伴い発生した臨海部の工場跡地等の土地利用転換、防災上危険な密集市街地の解消、空洞化した中心市街地の再生等の課題については、大規模で長期間を要することや、権利関係が輻輳し調整が難しいなど、地方公共団体や民間事業者のみでは対応することが困難な状況にある。

このため、次に掲げる公の政策目的に資する事業を推進することにより、大都市・地方都市を通じて、地方公共団体の行政機能の補完的役割を果たすとともに、民間事業者の新たな事業機会を創出し、民間事業者を都市再生に誘導するための条件整備を行い、都市再生の実現を図ること。

その際、事業の実施に当たっては、「独立行政法人整理合理化計画」を踏まえ、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こと。

(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

都市再生プロジェクト等の国家的プロジェクトに積極的に関与し、地方公共団体や民間事業者との適切な役割分担の上、都市再生の実現に向けた取組を行うこと。

(2) 社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換

既成市街地における拠点機能の整備や低未利用地の土地利用転換による都市機能の高度化を図り、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の取組を行うこと。

(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、中心市街地の賑わいの創出やまちなか居住の推進など地域の実情に応じた活性化への取組を行うこと。

(4) 防災性向上や環境改善による安全・安心なまちづくり

大都市地域を中心として広汎に存在する防災上危険な密集市街地の解消をはじめ、災害に強い都市構造を形成するための取組を行うこと。

(5) 都市再生実現のための具体の取組手法

上記(1)から(4)までの政策目的に資する都市再生を実現するためには、まずは関係者間の権利調整や合意形成等のコーディネートにより、リスク低減を図りつつ、都市再生を推進するための端緒を開くことが必要となることが多く、機構においては、その公共性、中立性、ノウハウを活かしつつ、この都市再生の推進において重要となるコーディネートをはじめとして、基盤整備、関連公共施設整備等の業務を行うことで、民間事業者による都市再生の推進を支援するほか、地方公共団体や民間事業者との協力及び適切な役割分担を図るための取組を行うこと。

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

機構は、本格的な少子高齢化、人口・世帯減少社会の到来、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備に対する寄与への要請等を背景に、社会構造や事業環境の変化に適切に対応しつつ、独立行政法人として、業務運営に当たり、自主性を発揮しながら、経営の健全性・安定性を確保することが従来にも増して求められている。

このような状況を踏まえ、政策的に必要となる業務を適切かつ効率的に運営するため、長期安定的な経営に留意しつつ、UR賃貸住宅について、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「団地別整備方針」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に努めること。

(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こと。

(2) 個別団地毎の特性に応じた再生・活用の推進等

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こと。

(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。

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を行い、計画的な事業完了を目指すこと。

(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し、大街区で民間事業者に供給するなど完成前の状況でも供給・処分を進め、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こと。
- ・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こと。
- ・追加工事を行う場合にあっても、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こと。
- ・地区毎の供給・処分の状況に応じ、さらに必要な事業計画の見直しを行うとともに、弾力的に事業を実施すること。
- ・中期目標期間中に、2,600ha以上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。）すること。

(2) 特定公園施設の管理

施設利用の促進や安全衛生管理の徹底を図りつつ、公園管理者との調整等により第

三期中期目標期間中の業務完了に向けた取組を行い、業務完了の前倒しに努めること。

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こと。

(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

業務の実施に当たっては、関係権利者の意見が反映されるよう努め、地域住民・地方公共団体、民間事業者等との協力及び適切な役割分担を図ること。

(2) 環境への配慮

事業実施に当たっては、地球温暖化対策の推進、自然環境の保全、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等の調達による環境への負荷の低減に配慮すること。

(3) 良好な都市景観の形成

機構が関与するまちづくりにおいては、質の高い景観形成を推進すること。

(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

社会経済情勢を踏まえた的確な事業の実施、環境負荷の低減等の事業分野への展開に資する調査研究等を行い、得られた成果を積極的に社会へ還元すること。

(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るため、財務情報、業務の実施状況等について積極的に情報公開を行うこと。

また、業務に関する重要な施策や方針を策定する際は、国民の意見を業務運営に適切に反映させること。

Ⅲ 業務運営の効率化に関する事項

機構は、通則法に基づき、その業務を適正かつ効率的に実施するとともに、社会経済環境の変化に対応しながら、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こと。

1 業務運営の効率化

効率的な業務運営が行われるよう組織を整備するとともに、継続的に事務・事業や組織の点検を行い、機動的に見直しを実施すること。

また、組織形態の見直しについては、「独立行政法人整理合理化計画」に基づく検討結果を踏まえ、適切な措置を講ずること。

2 適切な事業リスクの管理等

(1) 事業リスクの管理

機構が、地方公共団体や民間事業者のみでは実施困難な都市再生のための事業を進めるに当たっては、事業リスクの把握・管理、及びその精度向上に努めるとともに、必要に応じて、事業の見直しを行うこと。

(2) 事業評価の実施

事業の効率性及びその実施過程の透明性の確保を図るため、事業評価を実施すること。

3 一般管理費・事業費の効率化

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、第一期中期目標期間の最終年度（平成 20 年度）と中期目標期間の最終年度（平成 25 年度）を比較して 20%以上削減すること。

また、事業費（公租公課、敷金保証金払戻金を除く。）について、第一期中期目標期間の最終年度（平成 20 年度）と中期目標期間の最終年度（平成 25 年度）を比較して 20%以上削減すること。

4 総合的なコスト構造の改善

事業コストの縮減については、平成 20 年度に策定した「都市機構事業コスト構造改善プログラム」に基づき総合的なコストの縮減を行い、与えられた条件の下でコストの最小化とサービスの最大化を図るよう努めること。

5 入札及び契約の適正化の推進

公共工事の発注者としての責務を踏まえ、入札及び契約手続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とともに、平成 19 年度に策定した「随意契約見直し計画」を着実に実施し、取組状況を公表すること。

また、監事による監査において、入札・契約の適正な実施について監査を受けること。

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」を実施し、主要な業務・システムの最適化を図ること。

業務・システム最適化の実施に当たっては、業務運営の効率化・合理化を図るため、必要なシステム基盤の見直しを実施すること。

IV 財務内容の改善に関する事項

1 繰越欠損金の削減

繰越欠損金については、第三期中期目標期間中に解消することとし、計画的に削減すること。

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こと。

- ・新規投資の重点化を図るとともに、当初と比較して採算見通しが悪化するなど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速やかな完了に努めること。
- ・譲渡収入・家賃収入の確実な収受により収入を確保する一方で、徹底したコスト削減等により支出を削減すること。

3 保有資産の見直し

事務所等の保有資産の見直しを計画的に行うこと。

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）は、平成24年度末までに償還を終えることとし、可能な限り政府保証に頼らない資金調達を行うこと。

V その他業務運営に関する重要な事項

1 人事に関する事項

- ・人員数については、平成20年度末目標4,000人体制から中期目標期間の最終年度末（平成25年度末）までにさらに2割削減すること。
- ・機構の基本目標を踏まえ、今後の機構業務を担い、社会経済環境の変化に適切に対応できる人材の育成と活用を行うこと。
- ・「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）に基づき、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ともに、「経済財政運営と構造改革に関する基本方針2006」（平成18年7月7日閣議決定）に基づき、平成23年度まで総人件費改革の取組を継続すること。
- ・国家公務員の給与構造改革を踏まえた給与体系の見直しを進め、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を公表すること。

2 関係法人に係る取組

第一期中期目標期間において、関係会社数を半数以下まで整理したところであるが、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こと。