

平成 22 年 3 月 18 日

ご説明資料（レジメ）

（事業実績）

- ・都市再生関係：事業実施地区数（360 地区）
- ・住宅関係：賃貸約 76 万戸・1,802 団地、分譲約 28 万戸
- ・ニュータウン関係：事業実施地区数（281 地区）、施行面積（41,997ha）

1. 独法移行 5 年間の評価について

○設立時

- ・約 16 兆円の有利子負債を抱えて、事業を開始。
- ・旧公団から承継した資産を時価評価 ⇒ 約 7,300 億円の繰越欠損金が発生

○経営面

- ・有利子負債の削減：16 兆 2,771 億円（H16）⇒ 13 兆 6,974 億円（H20）
（2 兆 5,000 億円超の削減）
- ・繰越欠損金の削減：7,288 億円（H16）⇒ 3,929 億円（H20）
（計画（1,900 億円）を上回る 3,300 億円超の削減）

○業務面

- ・賃貸住宅：新規供給（新たな用地取得を伴うもの）の原則廃止
ストックの再生・再編方針策定
⇒ H30 年度までに約 5 万戸のストック削減
- ・都市再生：『フルセット型』から民間投資を誘発する『バックアップ型』へ
地方都市からの要請に応じた支援（H20 年度で 109 都市）
- ・ニュータウン：抜本的な事業見直し
（事業中止 6、区域縮小 4、整備水準の大幅見直し 7）
財政融資資金（約 3.2 兆円）を繰上償還 ⇒ 民間資金へ切替え
H25 年度工事完了、30 年度供給・処分完了予定
用地の処分促進（H16：5,900ha）
⇒ 第一期：2,600ha を処分（計画：2,000ha）

○独法制度について

- ・経営自由度の増大（＝自己責任の増。事前チェックから事後チェックへ）
- ・企業会計原則の導入と市場からの資金調達の活用（財投機関債の発行等）
⇒ 取得原価による会計から時価を反映した会計へ

⇒予算重視から決算重視へ

⇒投資判断でのB/C（費用対効果）重視からNPV（採算）重視へ

⇒市場（での評価）への意識（投資家説明会等）

2. 期待される役割とこれを支える機能等について

○賃貸住宅

・現況

- ・約 76 万戸のストック、約 160 万人の居住者
 - ・世帯主が 65 歳以上の世帯約 30%
 - ・約 12 兆円の資産（建物約 3 兆円、土地約 8 兆円等）とそれに対応する債務
 - ・長期的観点からの経営（70 年償却）
 - ・安定的ながら低位の収益力（約 6,000 億円の家賃収入、約 400 億円の利益）
- ・（従来）中堅勤労者向け住宅供給

⇒ ストックを活用した新たな社会的役回り

（住宅セーフティネット、少子高齢化社会への対応など）

- ・社会経済環境の変化に対応したストックの再生
- ・介護・医療分野との連携
- ・コミュニティ・ミックス
- ・民間企業との連携（ルネッサンス計画Ⅱ）
- ・地方自治体との連携（地域のまちづくり課題への対応）

（必要な機能等）

- ・長期安定的な資金
（有利子負債の長期的な金利変動リスクへの対応（利払い費約 2,200 億円超））
- ・有利子負債の着実な償還を支えるための収益力の維持
（ストックの老朽化、マーケットの変化への対応力）
- ・居住者の居住の安定

○都市再生

・事業実績

大川端リバーシティ 21（S56）、みなとみらい 21 中央（S57）／
／ 三軒茶屋（H7）、豊洲二・三丁目（H13）、大手町（H16）

・（従来）UR が主導、フルセット型の大規模開発

⇒自治体支援や民間事業のバックアップ（地方都市支援、PPP 方式）

- ・まちづくりの主体は自治体 ⇔ ただし、人材・ノウハウ・財政力に課題
- ・住宅都市分野における民間投資の誘発
⇔ 民間のみでは負いきれないリスク

(事業期間の不確実性、大規模な基盤整備、先行投資など)

(必要な機能等)

- ・ 公的役回りとしての各種事業施行権能、リスク低減機能
- ・ 長期安定的な資金
- ・ 公平性・中立性 (コーディネート機能)

○ニュータウン事業

- ・ 残り約 3,300ha のニュータウン用地の供給・処分 ⇒ 業務完了

○都市災害における危機管理

- ・ 阪神淡路大震災における支援
 - 延べ 7300 人・日の職員を投入して緊急支援活動 (発生当初～H7.4 月)
 - 震災復興本部を設置・復興まちづくり支援 (H7.4 月以降)
 - 市街地再開発事業等の手法を活用して市街地の復興を推進 (32 地区)
- ・ 新潟県中越沖地震における支援
 - 約 1 年半にわたり、常駐の職員 3 名を派遣。復興公営住宅、防災拠点被災住宅地等の整備支援に係るコーディネートを実施。

3. 経営効率化への取組みについて

○事業規模

公団ピーク時 (H7) 事業費 19,039 億円 (住都公団)

⇒H16 : 8,035 億円 (都市公団) ⇒H21 : 4,312 億円 (都市機構)

○予算

H22 年度予算 :

国費 419 億円 (H22) (← 1,136 億円 (H21))

- ・ 出資金 0 (← 521 億円 (H21))
- ・ 交付金 0 (← 306 億円 (H21))
- ・ 国庫補助金 419 億円 (← 309 億円 (H21))

⇒うち、307 億円は、地方公共団体に代わって行う公共施設整備や都市開発事業の推進に係る補助金。

○経営改善

- ・ 不採算事業の徹底的見直し (公共的役回りと採算性により事業を峻別)
- ・ 経営環境の変化に対応した執行管理、投資管理、財務管理

- ・ 人員の削減（H14年度当初約 5,000 人→H20 末 3,994 人→H25 末 3,200 人）
- ・ 給与構造改革（H19.4 月 本給水準の引下げ等を実施、年功的な給与上昇を抑制）
- ・ 一般管理費の削減（H25 年度に対 20 年度比で 20%以上縮減）

○関係法人

- ・ 関係法人の整理合理化（58 社（H13）→28 社）
- ・ 随意契約の見直し、関係法人のあり方の再検討

○職員の士気の向上、ノウハウの蓄積・継承