

独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会
ヒアリング参考資料

平成22年3月18日

独立行政法人都市再生機構

1. 独法移行5年間の評価について

1-1 (経営面) 都市再生機構の経営状況

開始バランスシート

時価評価前 (H16. 6. 30)

賃貸住宅管理 8兆4,100億	負債合計 17兆3,800億
	政府資金借入 12兆2,800億
	民間借入 1兆2,400億
既成市街地整備等 2兆5,200億	都市基盤整備債券等 2兆8,100億
	その他 1兆400億
ニュータウン整備 5兆9,300億	資本 9,100億
分譲住宅割賦等 7,800億	
その他 6,500億	
資産合計 18兆2,900億円	負債資本合計 18兆2,900億円

時価評価後 (H16. 7. 1)

賃貸住宅管理 11兆3,600億 (+2兆9,500億)	負債合計 17兆3,600億
	政府資金借入 12兆2,800億
	民間借入 1兆2,400億
既成市街地整備等 1兆9,100億 (▲6,000億)	都市基盤整備債券等 2兆8,100億
ニュータウン整備 3兆200億 (▲2兆9,000億)	その他 1兆300億
分譲住宅割賦等 6,800億 (▲1,100億)	
その他 5,100億(▲1,400億)	
欠損金 7,300億	資本 8,600億
資産合計 17兆4,900億円	負債資本合計 17兆4,900億円

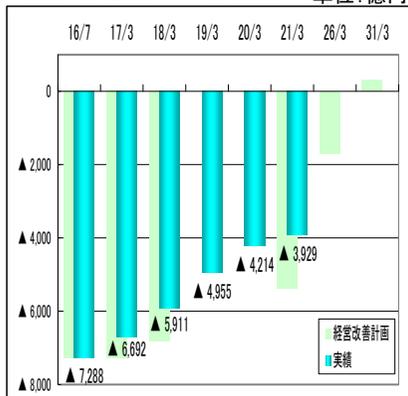
(注)・時価評価前は、旧都市公団と旧地域公団(地方都市開発整備等事業勘定)の合算値である。
・四捨五入のため合計等は必ずしも一致しない。

【機構設立時】 時価評価による繰越欠損金の発生

- 都市機構は、平成16年7月の設立時の時価評価に伴い、主にニュータウン事業の含み損により約**7,300億円**の繰越欠損金をもって発足。
- この繰越欠損金を、国費による支援に頼らず、機構の自助努力により解消するため、平成17年7月、**経営改善計画**を策定。

繰越欠損金の削減

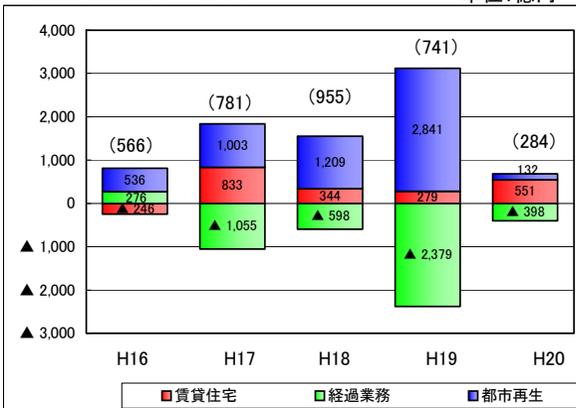
単位:億円



※経営改善計画の21/3までは改正前、26/3以降は改正後

部門別収益状況

単位:億円



経営改善計画を推進

- 第一期中期目標期間においては、繰越欠損金の削減目標 約1,900億円に対して、約3,300億円超の利益を計上し、繰越欠損金は**4,000億円**を切るところまで削減。
- その利益は、平成19年度までは好景気に支えられ、都心部を中心とした土地譲渡益で確保。
- 不動産市況の悪化が顕著となった平成20年度は、安定した賃貸住宅部門の収益により利益を確保。

損益見通し(経営改善計画改定後)

【単位:億円】

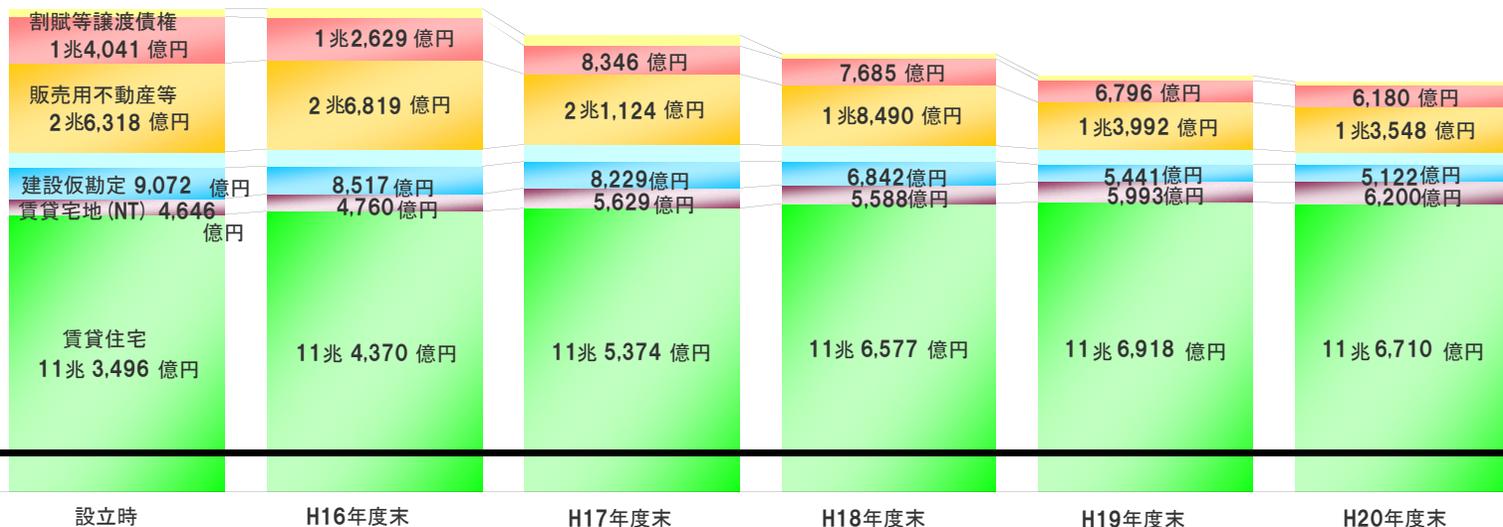
	第一期 (H16~H20)	第二期 (H21~H25)	第三期 (H26~H30)	10年計 (二期十三期)	15年計
機構計	3,594	2,200	2,000	4,200	7,800
賃貸住宅	1,569	1,500	1,500	3,000	4,600
都市再生	5,745	1,000	400	1,400	7,100
経過業務	▲3,718	▲300	100	▲200	▲3,900

注) 第一期は計画策定時の見通し(平成20年度は年度計画)

- 平成21年3月に、社会経済情勢の変化や政策的課題への適切な対応を行うため、**経営改善計画**を改定。
- 改定後の計画では、現在の不動産市況低迷の影響もあり、第二期中期目標期間における収益確保の柱は賃貸住宅部門となっている。

1-2 (経営面) 都市再生機構の財政状況 (資産及び負債の状況)

資産合計
 17兆4,897億円 17兆5,087億円 16兆7,214億円 16兆1,593億円 15兆5,149億円 15兆3,251億円

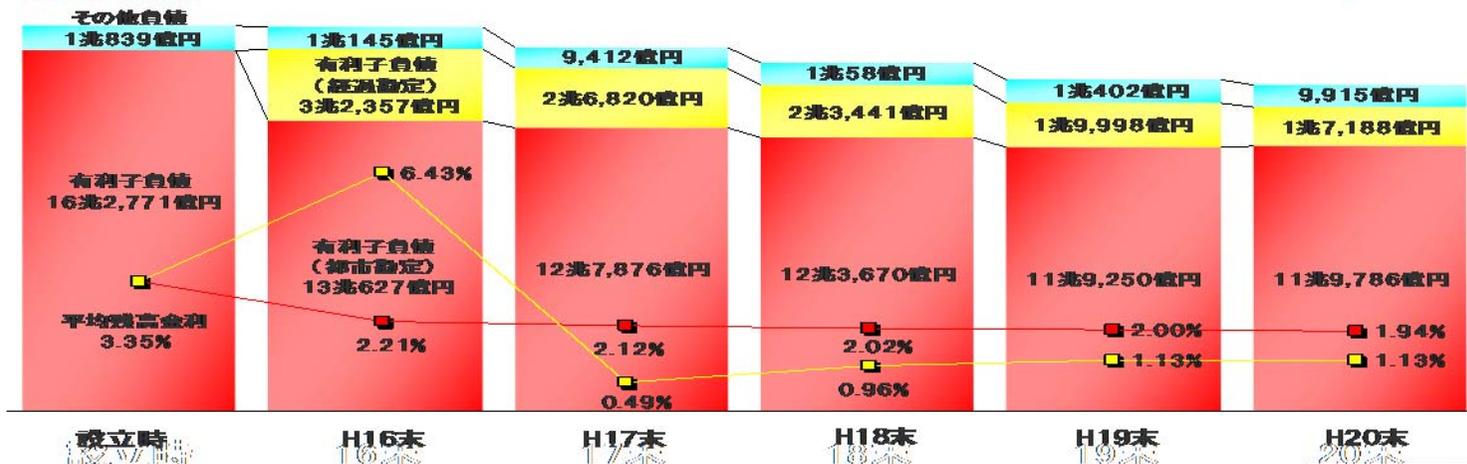


(※)単位未満切捨て

<資産の状況>

当期末の資産規模は約**15.3兆円**と前年度末に比べ約**1,900億円**減少し、設立時に対して約**12%**の減少。

有利子負債(繰上計)
 16兆2,771億円 16兆2,984億円 15兆4,697億円 14兆7,111億円 13兆9,249億円 13兆6,974億円



(※)単位未満切捨て

● 都市勘定
 ■ 経過勘定

<負債の状況>

当期末の有利子負債残高は約**13.7兆円**で、設立時に対して約**15%**の削減。

1-3 (経営面) 貸借対照表・損益計算書(H20決算)

貸借対照表

[法人合算]

(資産の部)		(負債及び純資産の部)	
貸 貸 住 宅	11兆6.710 (76.2%)	長 期 借 入 金	11兆9.606 (78.0%)
		〔 うち財投資金 10兆8.086 民間資金 1兆995 〕	
その他貸貸用不動産 (賃貸施設、定期借地等)	8.714 (5.7%)	都市再生債券等	1兆7.890 (11.7%)
建設仮勘定	5.122 (3.3%)	そ の 他	9.393 (未払金、引当金等) (6.2%)
販売用不動産等 (仕掛中のもの含む)	1兆3.548 (8.8%)	純資産	資本金等 10.291 (6.7%) 繰越欠損金△3.929(△2.6%)
	〔 販売用不動産 1.026 仕掛不動産勘定 1兆2.521 〕	合 計	15兆3.251 (100%)
割賦等譲渡債権	6.180 (4.0%)		
そ の 他 (現預金等)	2.976 (2.0%)		
合 計	15兆3.251 (100%)	合 計	15兆3.251 (100%)

損益計算書

当期純利益 284 億円

臨時利益 17 億円

臨時損失 303 億円

(減損損失 303 億円)

経常費用

1兆137 億円

経常収益

1兆707 億円

・賃貸住宅業務費

3,484 億円

・賃貸住宅業務収入

6,455 億円

・既成市街地業務費

865 億円

・既成市街地業務収入

703 億円

・市街地整備特別業務費

2,272 億円

・市街地整備特別業務収入

2,061 億円

・財務費用

2,379 億円

・販売用不動産等評価損

382億円

(単位未満切捨て)

1-4 (経営面) 有利子負債残高・平均利率

有利子負債残高(平成20年度末時点)

(単位:億円)

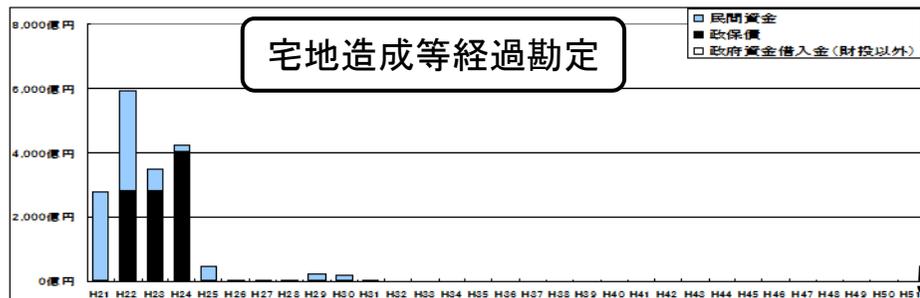
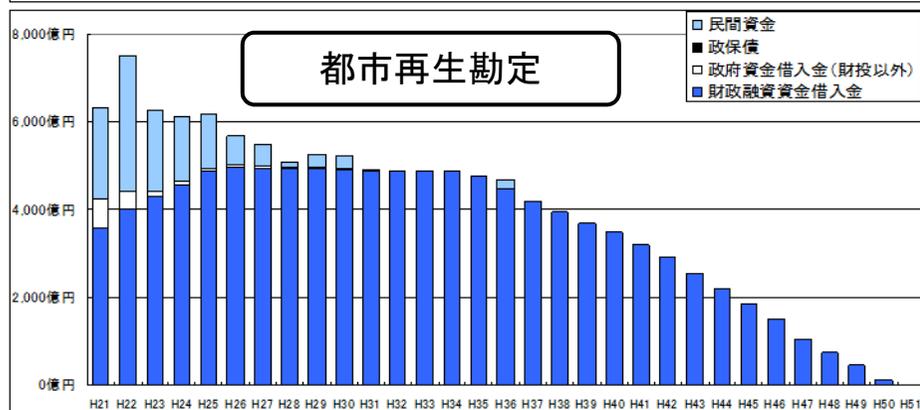
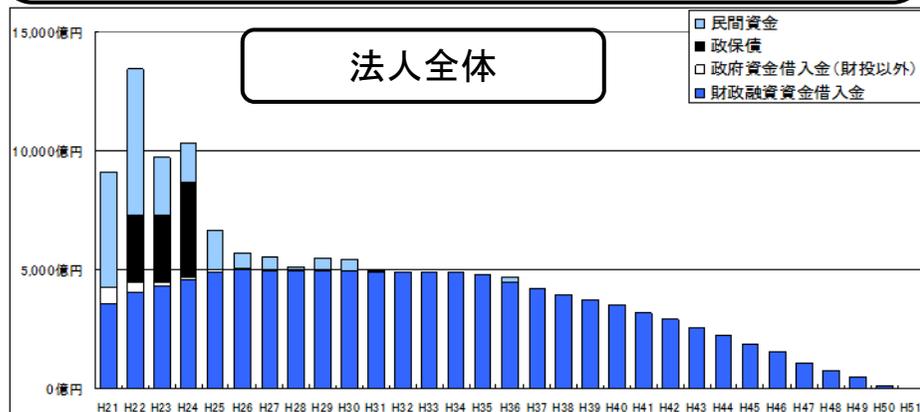
資金種別	都市再生勘定		宅地造成等経過勘定	
	残高	平均利率	残高	平均利率
長期借入金	112,831	1.98%	6,251	1.17%
財政融資資金	106,785	1.98%	-	-
簡易生命保険資金	1,301	3.68%	-	-
民間借入金	4,744	1.65%	6,251	1.17%
都市再生債券	6,955	1.35%	10,937	1.10%
政府保証債	-	-	9,600	1.06%
財投機関債	6,938	1.34%	1,312	1.43%
その他	17	1.50%	25	1.11%
計	119,786	1.94%	17,188	1.13%

法人計	136,974	1.84%
-----	---------	-------

仮に残高コストが1%上昇すれば、
約1,400億円/年の負担増となる

償還額の推移(平成20年度末の残高ベース)

※ 21年度以降の新規調達分に係る償還額は含まれていない。
毎年、新規投資や借換えのための資金調達を行うことにより、
後年度の償還額が増加する。



1-5 (経営面) 長期安定的な資金

資金種別	金利区分	利率(直近の実績等)	借入期間
財政融資資金	固定金利	1.3%(H22.3)	30年
財投機関債	固定金利	1.46%(H22.2)	10年
政府保証債	固定金利	0.4%(H21.8)	3年
民間借入金	変動金利	1.277%(H21.2)	2年

(参考)H22年3月時点の長期プライムレート 1.65%、国債 1.3%

(注)財政融資資金:財政融資資金とは、国債の一種である財投債の発行など国の信用等に基づき調達した資金を財源として、政策的な必要性がありながら、民間金融では対応が困難な長期資金の供給や、大規模・超長期プロジェクトの実施を可能とするための資金。

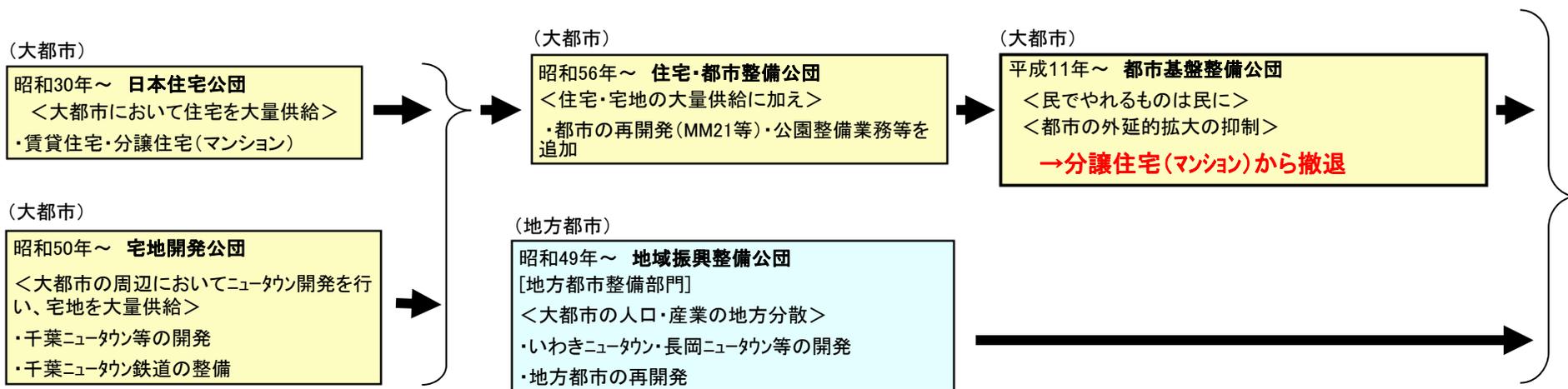
※財政融資資金

財政融資資金は、運用が財政融資資金法第10条で限定されており、特別の法律により設立された法人で国、第3号に規定する法人(法律の定めるところにより、予算について国会の議決を経、又は承認を得なければならない法人)及び地方公共団体以外の者の出資のないもののうち、特別の法律により債券を発行し得る法人として、URが財政融資資金を活用しているもの。

※政府保証債

政府は、国会の議決を経た金額の範囲内に於いて、都市再生機構の長期借入金又は債券に係る債務について保証できることが、都市再生機構法第35条及び同法附則第12条第9項に規定されている。

1-6 (業務面) 機構設立時の業務の見直し



平成16年7月1日設立 独立行政法人 都市再生機構

業務の見直し

《整理合理化計画》(H13閣議決定)

→ニュータウン開発 大都市・地方都市共に撤退。

(新規に事業着手しない。既存事業については中止・縮小を含めた事業見直しを行うとともに、早期に処分を図る。)

→賃貸住宅：新規供給は原則廃止し、民間賃貸住宅の供給を支援。

→鉄 道：民間鉄道事業者への事業譲渡。

→国営公園内の有料施設：新規事業の廃止。

都市再生に民間を誘導する業務

- 都市再生推進のため業務エリアを既成市街地 に限定
- 自ら全てを行う『フルセット型』から、
民間投資を誘発する『バックアップ型』への転換

賃貸住宅の管理等の業務

- 既存賃貸住宅の管理(増築、改築を含む)、建替えの継続

1-7 (業務面) 独法整理合理化計画(H19.12.24閣議決定)への対応状況 (主要事項)

都市再生事業

- 機構が行う事業は、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。
- 事業の基準を平成19年度内に明確化。
- ➡平成20年3月に基準を策定。今後は第三者委員会の評価を受け、評価結果を公表。

賃貸住宅事業

- 募集時の優先入居や福祉施設の誘致により、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に重点化。
- ➡平成20年度から優先入居を実施するとともに、厚生労働省と連携し「安心住空間創出プロジェクト」を推進。
- 賃貸住宅の削減目標やリニューアル、規模縮小等を示したストック再編計画を平成19年内に策定し、規模の適正化に努める。
- ➡平成19年12月に「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」を公表し、同方針に基づく取組を推進中。
- 入居者募集業務について、民間競争入札を実施。
- ➡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済。

関連会社等

- 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に移行。
- ➡居住者等の理解を得て、段階的に実施。(686億円 → 6億円)
- ➡自己資本水準が高い関連会社(JS)の剰余金については、株主総会の議決を経て、機構に金銭寄附等がなされた。
- 今後、機構の政策目的にふさわしい活用方策を検討。

組織の見直し等

- 人員について、平成20年度末目標(4,000人体制)から平成25年度末までにさらに概ね2割削減する。
- ➡平成20年度末目標(4,000人体制)は達成し、さらなる目標の達成に向けて取組中。
- 政策目的に沿って業務の見直しを行った上で、これらの業務に即した組織形態を検討し、3年後に結論を得る。
- ➡国土交通省に設置された検討会において議論。

1-8 (業務面・賃貸住宅) スtock再生・再編方針の策定(H19.12.26)

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、Stock量、Stock構成(住戸規模・築年数・家賃帯等)等を分析し、再生・活用の方向性を策定

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(H20.2.29)

【団地の類型の考え方】

団地の類型	対象戸数 (平18末現在)	再生・再編の考え方	
団地再生	約16万戸	まちづくりにより団地を再生	
	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
Stock活用	約57万戸	既存住宅の改善	
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	

【改善等の取組み】

- 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、バリアフリー化を推進
- 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

【用途転換】 将来需要が厳しく、団地内での集約化が難しい小規模な団地(概ね200戸未満)

UR賃貸住宅Stock(約76.9万戸)※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Stockを削減**
平成60年頃までに、現在のStockの概ね3割を削減

※平18末現在

1-9 (業務面・都市再生) 都市再生事業実施基準の策定(平成20年3月)

政策的な必要性が高い都市再生事業を、民間事業者、地方公共団体と役割分担しながら推進

都市の国際競争力や活力の強化

... 国際的ビジネス拠点の再生(大手町地区)等

都市の安全性の向上

... 密集市街地の解消を図る事業(三軒茶屋地区)等

地方都市の活性化

... 中心市街地活性化を図る事業(鹿屋市北田大手町地区)等

地方公共団体や民間事業者が実施困難な事業に限定、民間事業者等による建築投資の誘発を図る。

都市再生事業実施に係る基準 (平成20年3月)

1. 地方公共団体の要請を受けて実施

2. 基準への適合の検証

- ・政策的意義の確認
- ・民間のみでは実施困難であることの確認
- ・民間の投資誘導に資することの確認
- ・事業の採算性の確認

3. 第三者委員会での評価・結果の公表

検証結果について、第三者委員会(事業評価監視委員会)に報告し評価を受ける。
その評価結果についてはHPIにて公表。

民間事業者

- 多数の権利者の権利調整が困難
- 事業の収益性が低く、懐妊期間が長い
- 事業が長期化するなど内在リスクが大きい

地方公共団体

- ノウハウの不足
- 人員、組織の不足
- 財政事情

都市再生機構

- 国の政策実施機関としての中立性・公平性
- ノウハウ・事業経験等を活用したリスク調整
- 出資金、財投資金による事業資金の安定確保
- 公共施設整備の直接施行権能

コーディネートや事業実施段階での
基盤整備等を実施

民間事業者

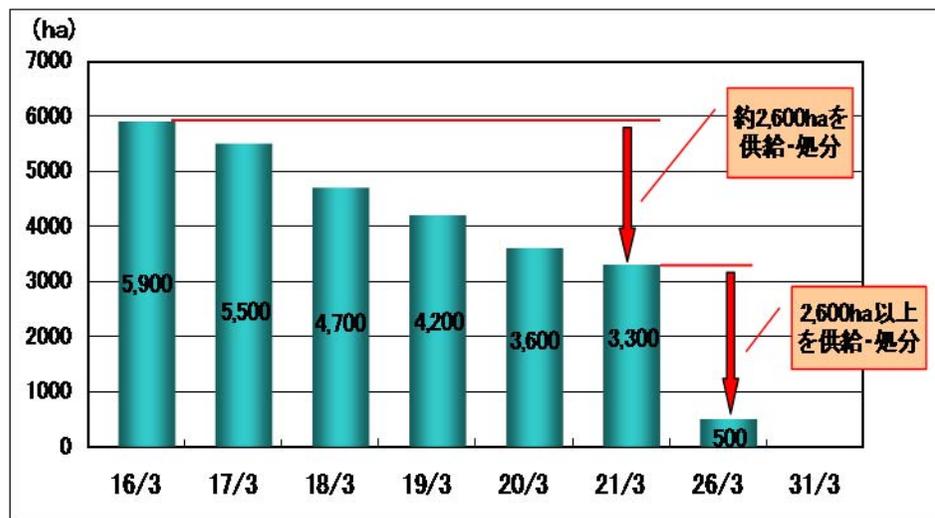
都市再生機構が基盤整備した後の敷地において
建築整備等を実施(比較的短期間で実施可能なためリスクが小さい)

1-10 (業務面・NT) ニュータウン業務の早期完了

ニュータウン用地の供給処分・宅地造成等経過勘定の資産推移見通し

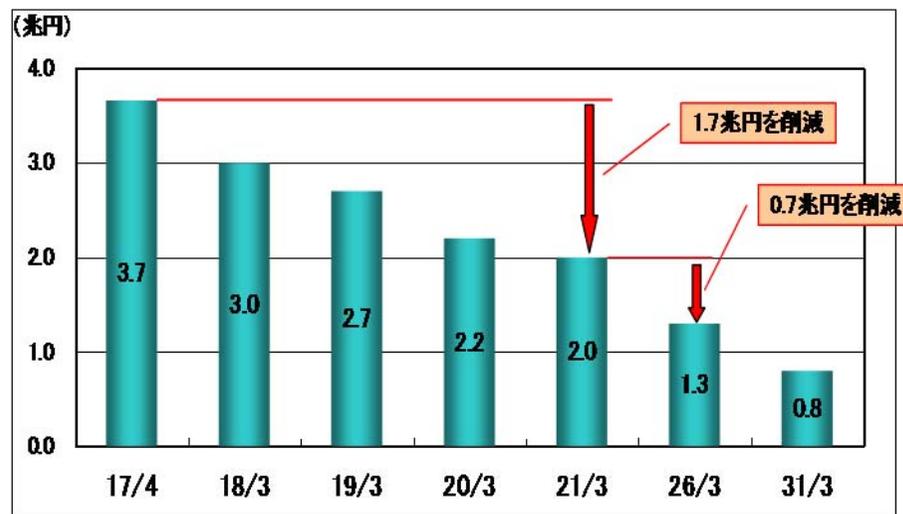
- 第一期中期目標期間は、平成19年度後半からの社会経済情勢の悪化の影響は受けたものの、用地は計画（2,000ha以上）に対し約2,600haを供給処分。資産は計画（0.6兆円）に対し約1.7兆円を削減。
- 第二期中期目標期間は、平成21年3月に改訂した経営改善計画に基づき、社会経済情勢の厳しい中で、より一層の経営改善努力を行うことにより、用地は2,600ha以上の供給処分、資産は0.7兆円の削減を計画

■ 用地の供給・処分



注) 16/3~21/3は実績。26/3、31/3は見直し後の経営改善計画。
上記の各数値は実面積ベース。

■ 資産の縮減

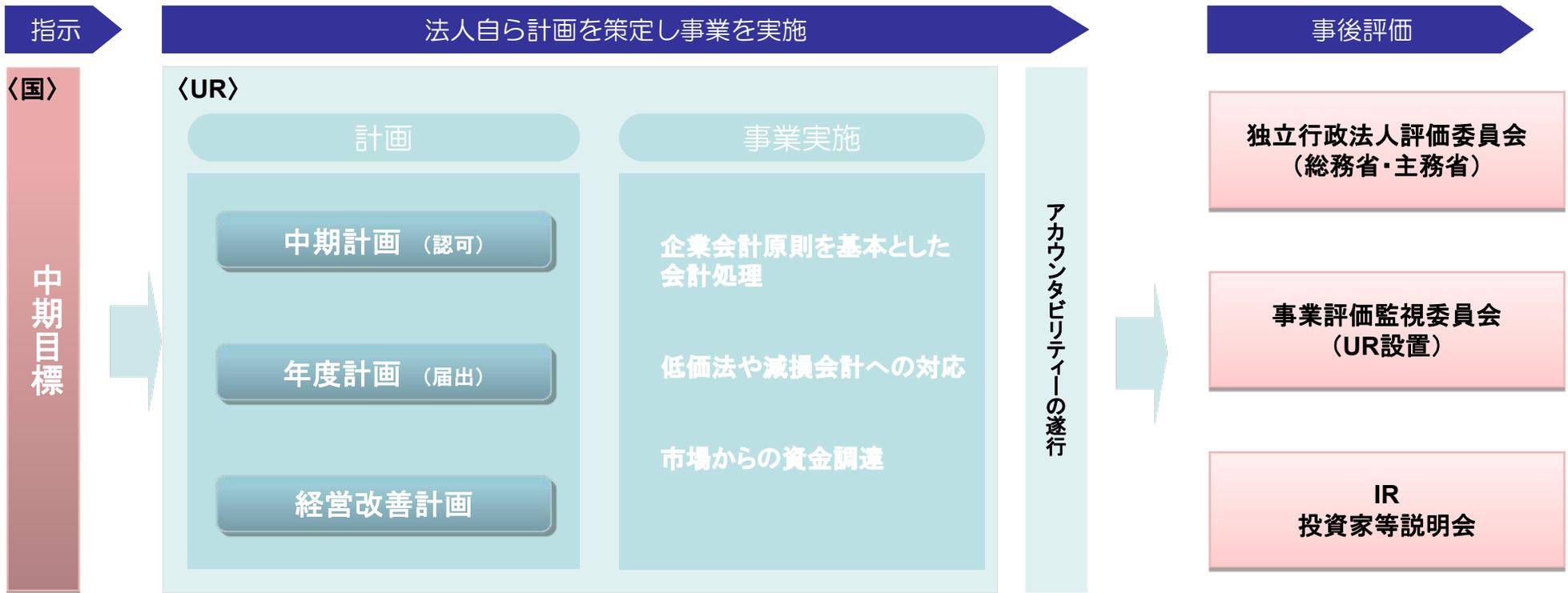


注) 17/4~21/3は実績。26/3、31/3は見直し後の経営改善計画。

1-11 (独法制度について) 独立行政法人制度の概要

<独立行政法人制度の概要>

国から法人への事前関与・統制を極力押し、事後チェックへの移行を図り、弾力的・効率的で透明性の高い運営を確保



<参考> 特殊法人と独立行政法人の主な違い

	特殊法人	独立行政法人
事業運営	毎年度ごとに予算、事業、資金を認可 (認可予算制度)	年度計画の届出
監督官庁の関与	一般監督権あり	一般監督権なし

1-12 (独法制度について) 事業等の評価体系

中期計画の目標

中期計画

年度計画 年度計画 年度計画 年度計画 年度計画

期間中の
実績評価

独立行政法人評価委員会
(政府設置 第三者委員会)

【中期目標評価】【年度評価】において業務運営面及び経営面から総合的に評価

経営改善計画

第三期期間中の繰越欠損金の解消と有利子負債の削減

個別PJごとの検証の実施

評価

事業評価監視委員会
(UR設置 第三者委員会)

新規採択時評価

事業目的、事業の必要性(費用対効果※分析等)、進捗の見込み等の視点から事業を評価

事業再評価(採択後10年、以降5年毎)

事業の必要性、コスト削減や代替案等の可能性等の視点から、事業全体及び残事業を評価。その結果に基づき、事業継続・中止を判断。

事後評価

(完了後5年の地区から抽出)

事業効果の発現状況、事業実施による環境変化、改善措置の必要性等について、事業を評価

事業の進行

プロジェクト
基本方針

【PJ基本方針策定】

- ・事業内容(目的、区域等)
- ・経営計画(投資採算性等)
- ・リスク対策 等

事業実施

【都市再生事業実施基準適合性検証】

- ・政策的意義 ・民間のみでは実施困難な要因
- ・自治体、地権者等の意向
- ・投資採算性、適切な民間誘導

【事業執行管理(年2回)】

- ・事業の状況
- ・経営計画の変化
- ・リスク対策等

事業完了

年度ごとの執行管理

年度計画

損益・キャッシュフロー見込(四半期毎)

N-3年度 N-2年度 N-1年度 N年度 N+1年度 N+2年度 …

A地区
B地区
C地区

年度計画達成に向けて

年度計画を達成するように、四半期ごとに損益・キャッシュフローをフォローアップしながら損益管理を実施

2. 期待される役割とこれを支える機能等について

2-1 (賃貸住宅) 賃貸住宅事業の特徴

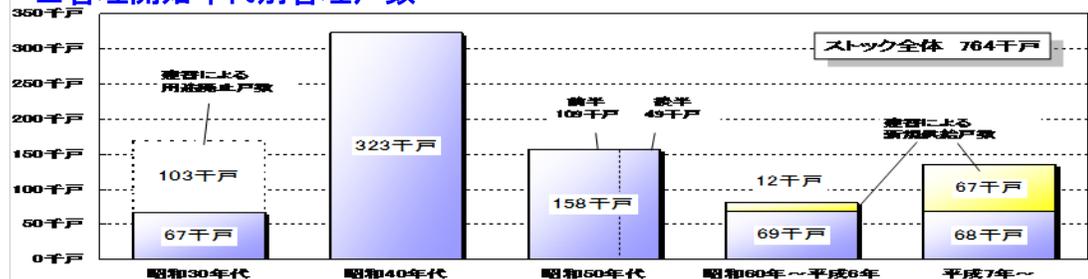
- これまで、大都市圏の中堅勤労者を対象として供給。約1,800団地、約76万戸の賃貸住宅を管理。
- 現在、再開発事業等まちづくり事業に伴うものを除き、新規の賃貸住宅供給は行っていない。
⇒既存ストックの再生・活用に重点化。
- 高齢者、子育て世帯等、政策的に配慮が必要な者への供給に重点化。

■空家の状況

UR賃貸住宅		(参考) 民間賃貸住宅 ※	
		委託管理物件	サブリース物件
募集・斡旋中の空家	3.2%	11.7%	9.0%
募集停止中の空家	5.5%		
計	8.7%		

※ 出典：『日管協短報』(平成21年7月9日)(財)日本賃貸住宅管理協会・日管協総合研究所。
なお、空家率は、「100%-入居率」により算定。

■管理開始年代別管理戸数



■管理開始年代別ストックの特徴

	ストック全体	S30年代	S40年代	S50年代	S60～H6年度	H7年度～
管理戸数	763,947戸	87,183戸	323,037戸	167,270戸	81,188戸	136,311戸
団地数	1,802団地	198団地	382団地	348団地	420団地	462団地
団地規模	424戸/団地	368戸/団地	878戸/団地 団地規模大・大量供給	436戸/団地	201戸/団地	287戸/団地
立地			郊外化が進む			都心回帰
住戸規模	54.3㎡/戸	39.7㎡/戸	45.5㎡/戸	62.7㎡/戸 (前半) 65.8㎡/戸 (後半)	70.0㎡/戸	70.0㎡/戸
		住戸規模狭小(低設備水準)		住戸規模改善		
家賃	69,200円	44,100円	50,000円	84,700円	97,400円	116,800円

住戸供給の背景: 住宅不足の解消 → 人口の大都市圏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

■全国のUR賃貸住宅の分布

	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

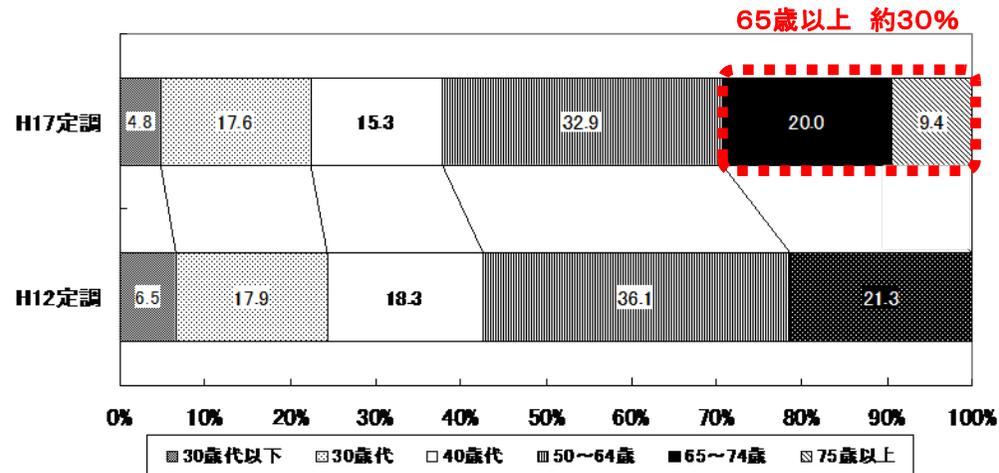
※データは平成20年度末現在

2-2 (賃貸住宅) 賃貸住宅居住者の属性等

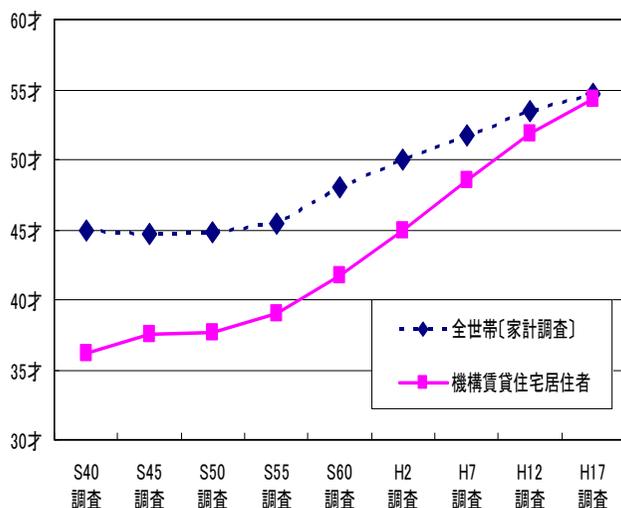
■平成17年度定期調査

世帯主年齢(平均)		54.3才
居住人数(平均)		2.2人
年収(平均)	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

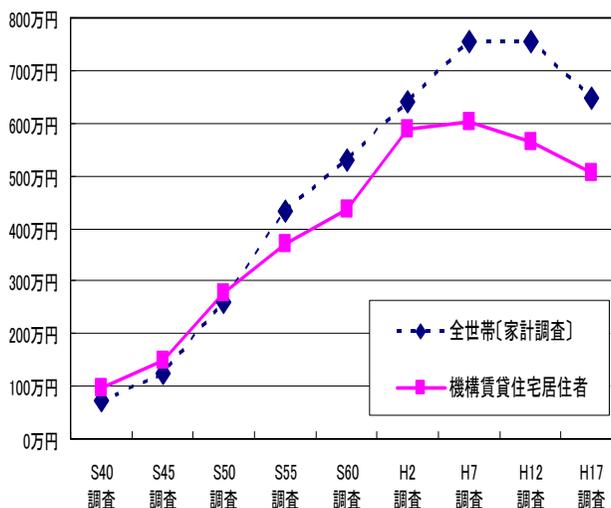
■世帯主年齢(年齢別分布)



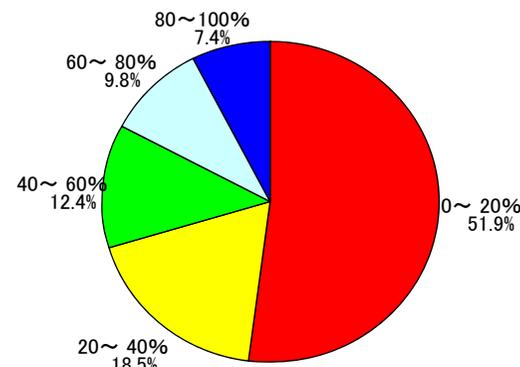
■平均世帯主年齢の推移



■平均世帯収入の推移



■収入分位別入居世帯の割合

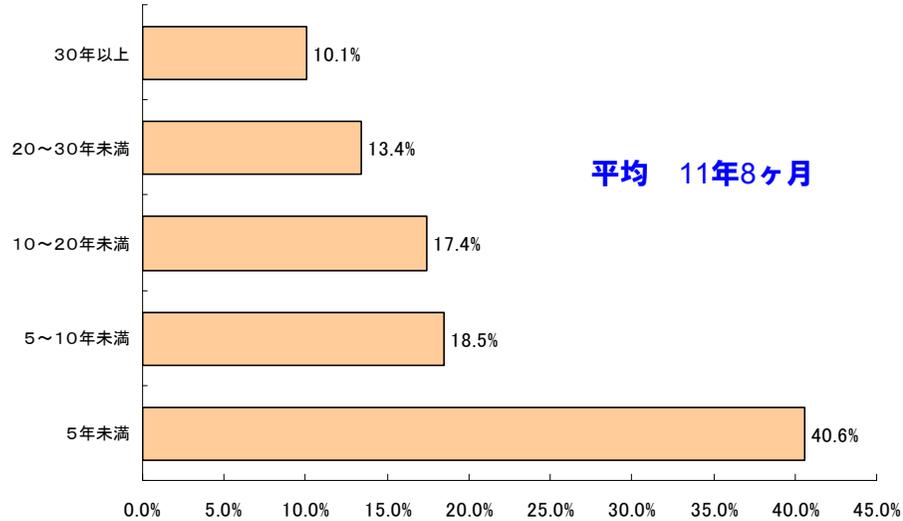


※収入分位は、総務省統計局「家計調査年報 <貯蓄・負債編>平成16年」における全国・勤労者世帯の年間収入五分位階級

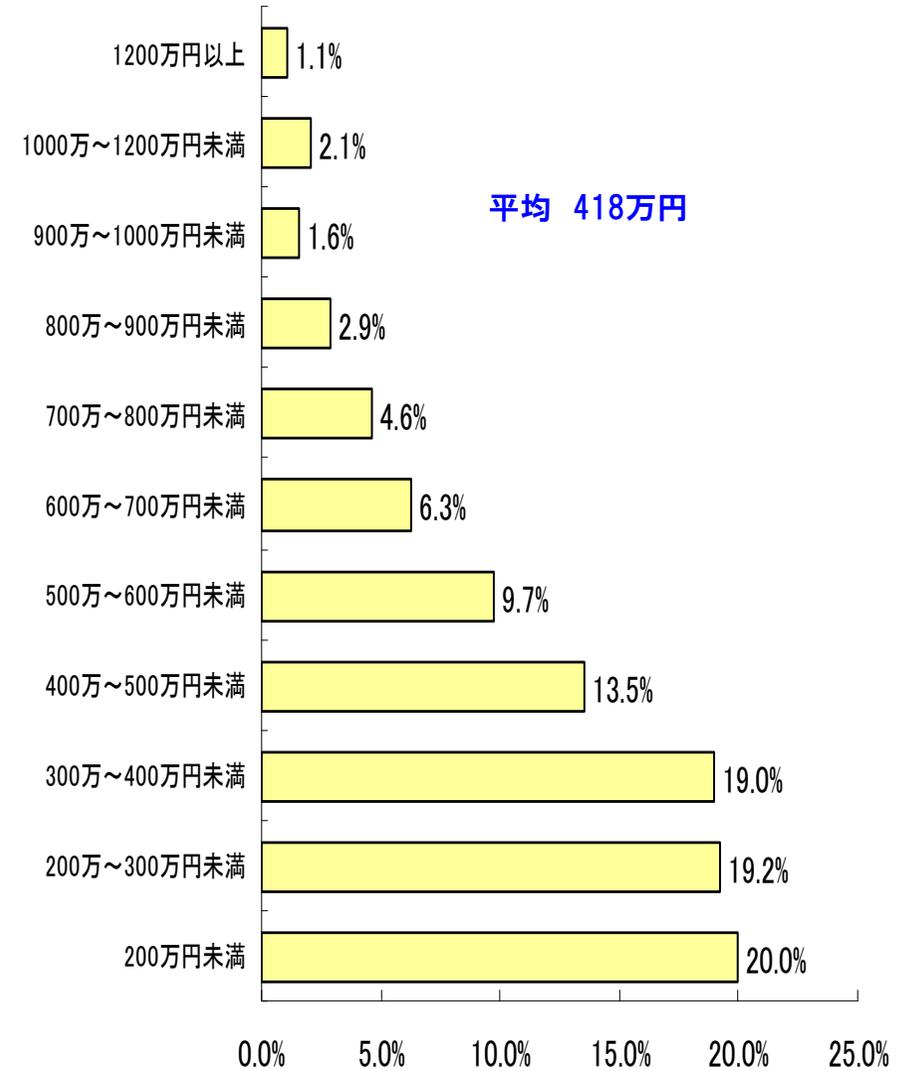
2-3 (賃貸住宅) 賃貸住宅居住者の属性等

(平成17年度定期調査)

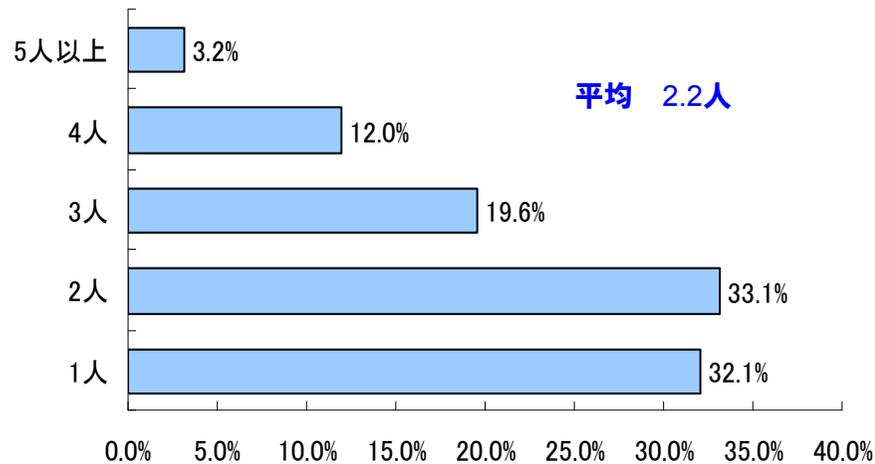
■ 居住年数



■ 世帯主年収



■ 居住人数



2-4 (賃貸住宅) ストックを活用した新たな社会的役回り

ソフト面の環境整備

子育て世帯、高齢者世帯が安心して入居できるサービスの提供、地域コミュニティへの配慮

- **優先入居措置**等の実施
- 低所得高齢者等を対象とする家賃減額措置
- **介護や子育てのための福祉施設等の積極的な誘致**
- 高齢者に対する見守りサービス等の実施

ハード面の環境整備

子育て世帯・高齢者世帯はもちろん、すべての方にとって安全・安心な居住環境の整備

- バリアフリー化の推進
(手すりの設置、段差解消、車椅子で通行可能な廊下幅)
- 耐震改修等の実施

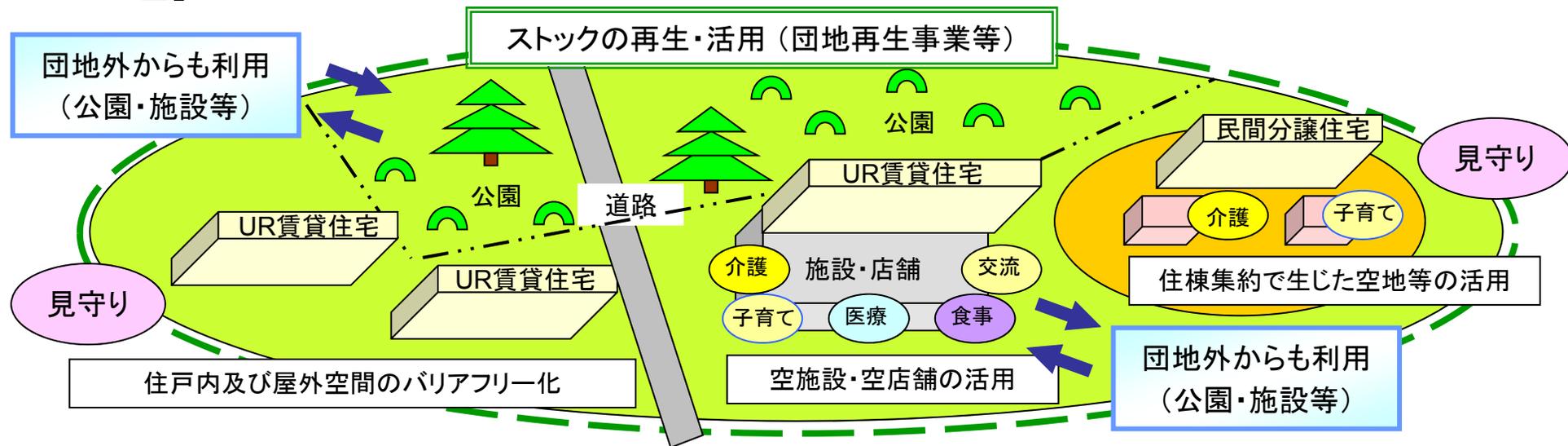


連携

地方公共団体、民間事業者、NPO法人、地域住民（団地居住者）

- 子育て世帯、高齢者世帯等すべての方が安全・安心に暮らせるUR賃貸住宅
- 地域のまちづくりにも貢献（UR賃貸住宅を「核」としたまちづくり）

【イメージ図】



2-5 (賃貸住宅) 介護・医療分野との連携 (アートヒル高根台(千葉県船橋市))

〈整備敷地へ民間事業者運営の高齢者支援施設誘致事例〉

建替団地

地区概要

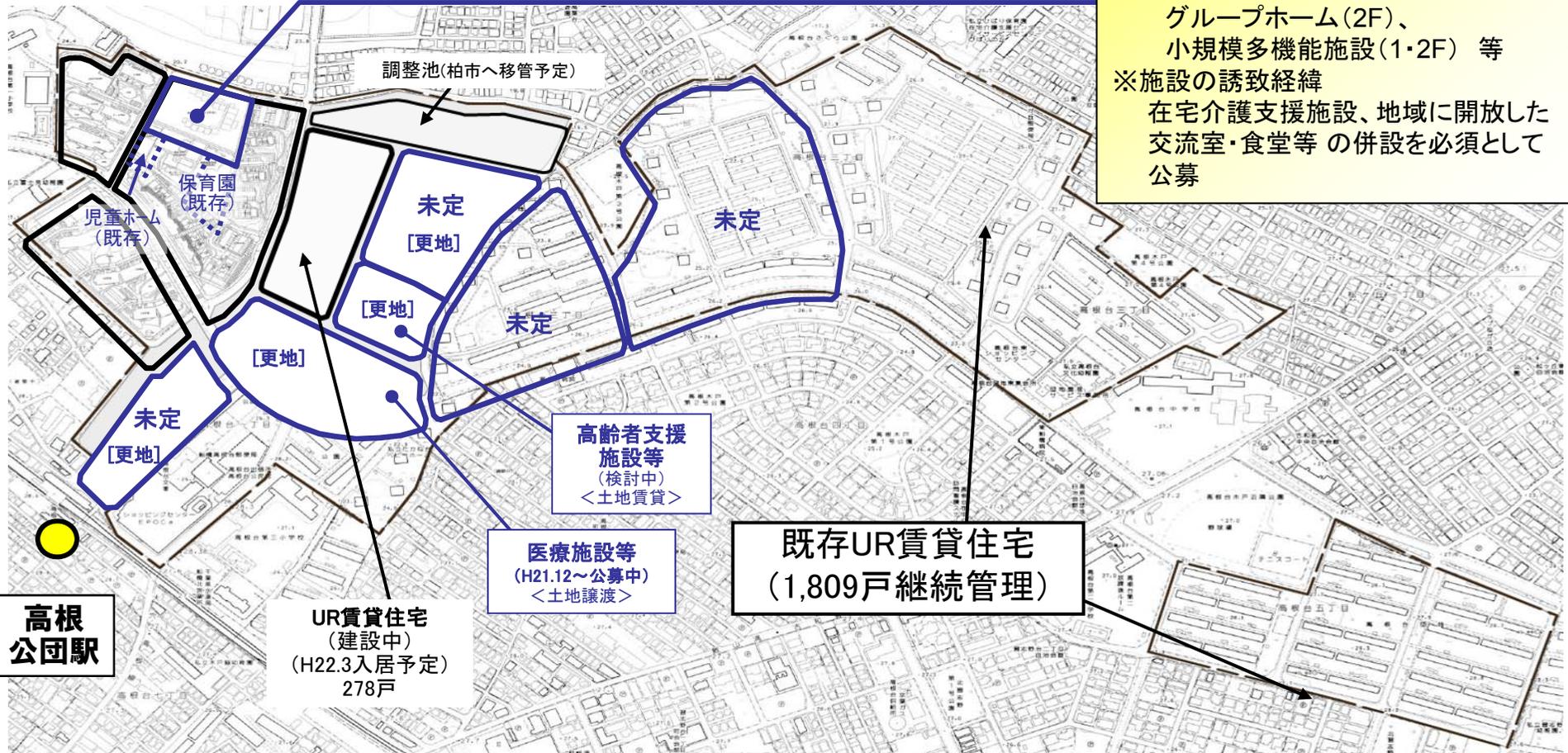
- 所在地 千葉県船橋市高根台
- 敷地面積 約44.7ha
- 従前戸数 4,608戸(昭和36年築)
- 従後戸数 入居済613戸、建設中278戸、他未定
- 入居時期 H16～

施設概要 (H21年6月開業) 土地譲渡

- ・事業者: (株)生活科学運営
- ・敷地面積: 約3,600㎡
- ・延床面積: 約3,500㎡
- ・構造規模: RC造 5階建
- ・施設用途
高齢者専用賃貸住宅(2~5F)57戸、
グループホーム(2F)、
小規模多機能施設(1・2F)等

※施設の誘致経緯

在宅介護支援施設、地域に開放した
交流室・食堂等の併設を必須として
公募



2-6 (賃貸住宅) 介護・医療分野との連携 (アートヒル高根台(千葉県船橋市))

〈整備敷地へ民間事業者運営の高齢者支援施設誘致事例〉

建替団地

○UR賃貸住宅団地の建替えによって生じた土地を民間事業者に譲渡し、高齢者専用賃貸住宅、介護施設等を整備

〈施設概要〉

- ・高齢者専用賃貸住宅(自立型・介護型)
- ・小規模多機能型居宅介護
- ・グループホーム
- ・訪問介護事業所
- ・食堂(昼食時周辺開放)



〈団地諸元〉

- 敷地面積：44.7ha
- 従前管理戸数：4,608戸
- 管理戸数：2,822戸(H20年度末)

〈施設関係諸元〉

- ・事業者 (株)生活科学運営
- ・敷地面積 約3,610m²
- ・延床面積 約3,451m²
- ・構造規模 RC造、5階建
- ・開設時期 平成21年6月

フロア構成



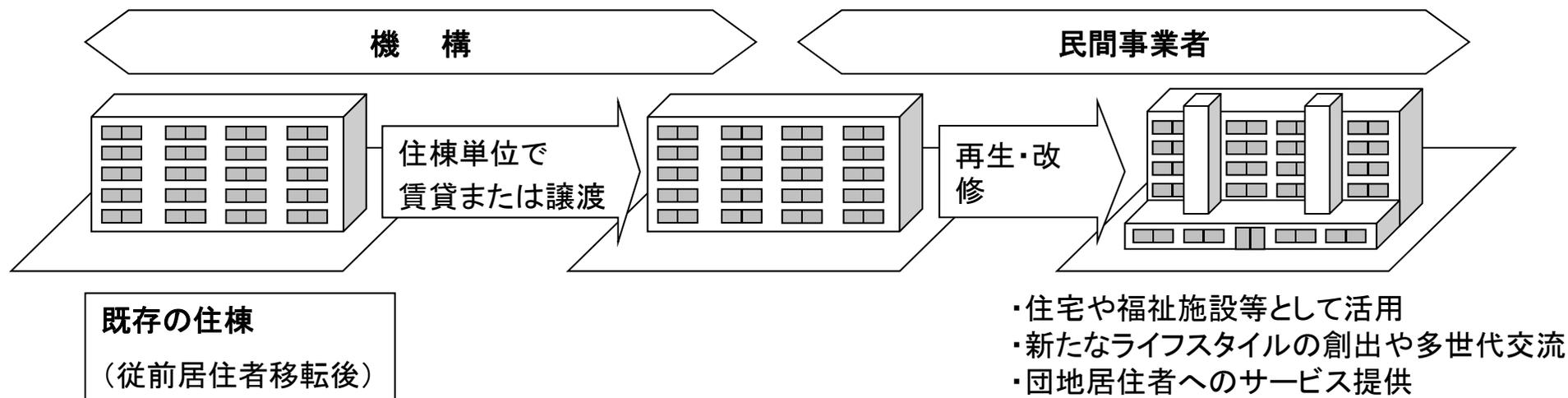
高根台つどいの家外観

☆自治会要望による多目的スペースの設置
☆地元配食事業者を自治会へ相談し誘致

取組内容

- ・ UR賃貸住宅団地の建替え等に伴い居住者が退去した住棟について、住棟単位で民間事業者へ譲渡又は賃貸。
- ・ 民間事業者の創意工夫により、UR賃貸住宅とは異なる多様な住宅や子育て・高齢者施設等として再生・活用。

＜ルネッサンス計画Ⅱ「住棟ルネッサンス事業」のイメージ＞

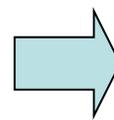


取組状況

- | | |
|---------|-------------------------------------|
| 多摩平団地 | 事業アイデア募集実施済み。平成22年1月から事業者決定手続きを実施中。 |
| ひばりが丘団地 | 事業アイデア募集実施済み。平成22年春事業者決定手続き実施予定。 |
| 東綾瀬団地 | 事業アイデア募集実施済み。平成22年秋事業者決定手続き実施予定。 |

2-8 最近の新たな取り組み（居住者、行政、民間等との連携によるソフトサービスの展開事例）

社会ニーズの多様化と共に、団地に存在する集会所等を活用したソフト展開を居住者、行政、民間企業、NPO一体で行い、団地の魅力アップを目指す。



UR、居住者
行政、民間、NPO
相互補完による
団地の魅力アップ

URの役割

- 集会所等、活動の場を提供
- 行政、民間企業、NPO等との調整等
- 一部団地で集会所を改修

子育て世代への支援

核家族化が進み、地域のコミュニケーションが失われていくなか、子育て世代を孤立させない、昔ながらのご近所さんの復活を目指す試み

……………子育てひろばでふれあい、学び、情報共有

高齢支援への支援

高齢化社会の到来と共に、孤独死問題等が発生している。お年寄りを一人にさせない、団地全体での見守りを実施

……………ふれあいサロンでおしゃべり、合唱会（月2回）

団地利便性の向上

民間業者との連携により、機構がプロデュースを行い居住者サービスの実施を実現

……………移動店舗で利便性UP！新しいコミュニティも創出



子育てひろば

URの集会所を活用し、地元行政が中心となり親子でいつでも集えるイベントを開催



ふれあいサロン

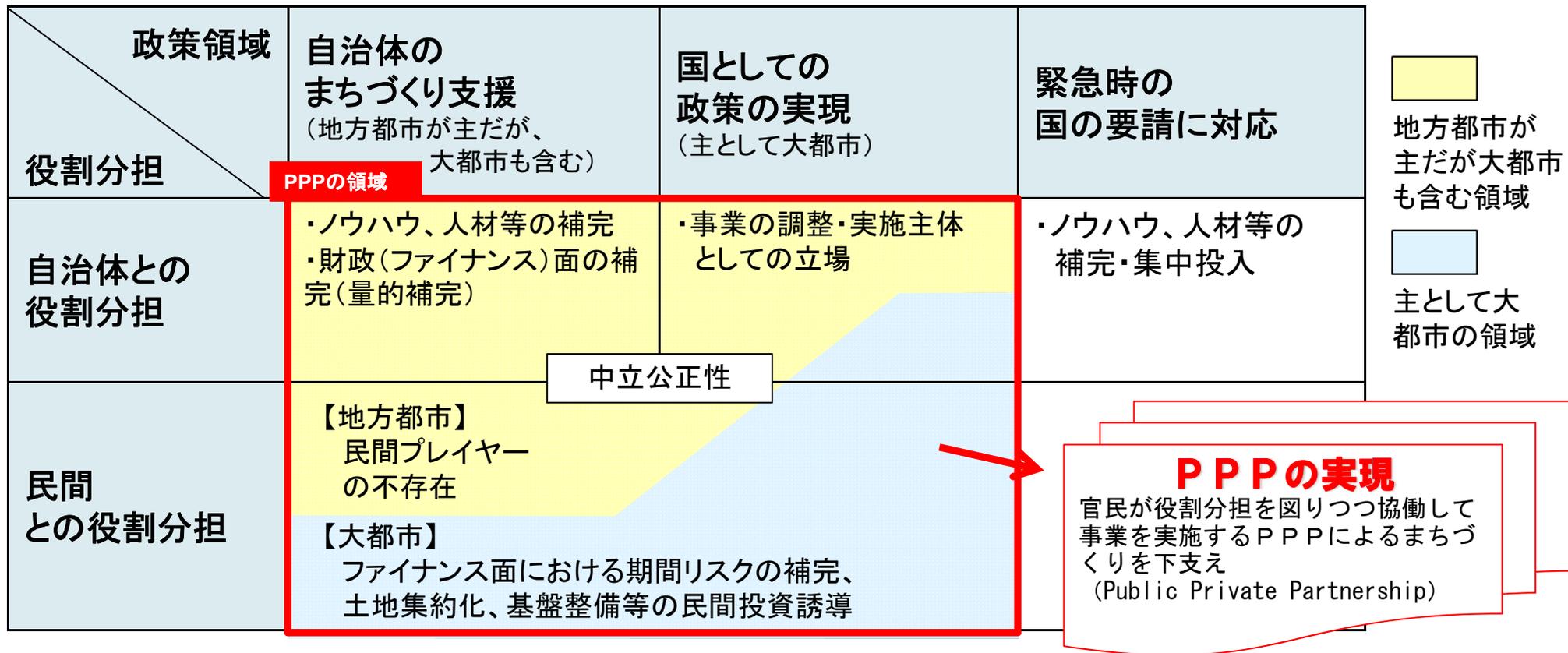
集会所を活用し、居住者が中心となり、ふれあいの場（喫茶）を開設



ボンマルSideファーム（移動店舗）

週2回移動店舗が団地内で販売会話が生まれ新しいコミュニティも創出されます

2-9 (都市再生) 自治体支援や民間事業のバックアップ



役割を効率的に実施するための権限・手法

【リスク分担面】

- ・自治体を代替して事業を執行するため → 自治体と同等の施行権能(再開発・区画整理等)
- ・公共施設の整備を伴う都市再生事業を実施するため → 自治体と同等の施行権能(関連公共施設整備)
- ・長期ファイナンス等(量的補完・期間リスクの補完)を実施するため → 財政融資資金等の活用

【組織の効率性面】

- ・ノウハウ、人材等、先端的技術を蓄積するため → 大きな技術プール

2-10 (都市再生) 都市再生 ～地方公共団体との包括協定～

●地方公共団体との「包括協定」とは

【目的】

- ・地方公共団体及びURがそれぞれの社会的役割のもと、協働して取組む都市再生やまちづくりの課題を共有するとともに、各々の役割分担等パートナーシップを確認することで、各個別地区の円滑な推進を図ることを目的として締結。

【主な内容】

- ・目的(都市再生及びまちづくりに協働して取組むことを目的とする)
- ・協働内容と役割分担(情報交換、人的交流、必要なコーディネートや事業の実施、等)

●「包括協定」の実績

地方公共団体	包括協定の名称	締結時期
東京都港区	港区における住宅政策・まちづくりの推進に関する覚書	平21.2.7
東京都新宿区	新宿区におけるまちづくりの推進のための連携協力に関する確認書	平21.12.25
東京都中野区	まちづくり推進のための連携協力に関する覚書	平20.5.22
東京都足立区	足立区と独立行政法人都市再生機構との都市再生の推進に係る連携協力に関する基本協定	平22.2.1
東京都三鷹市	三鷹市と独立行政法人都市再生機構との都市再生の推進に関する基本協定書	平21.5.27
福岡県	福岡県における街なか活性化に向けた業務連携・協力に関する覚書	平19.5.24

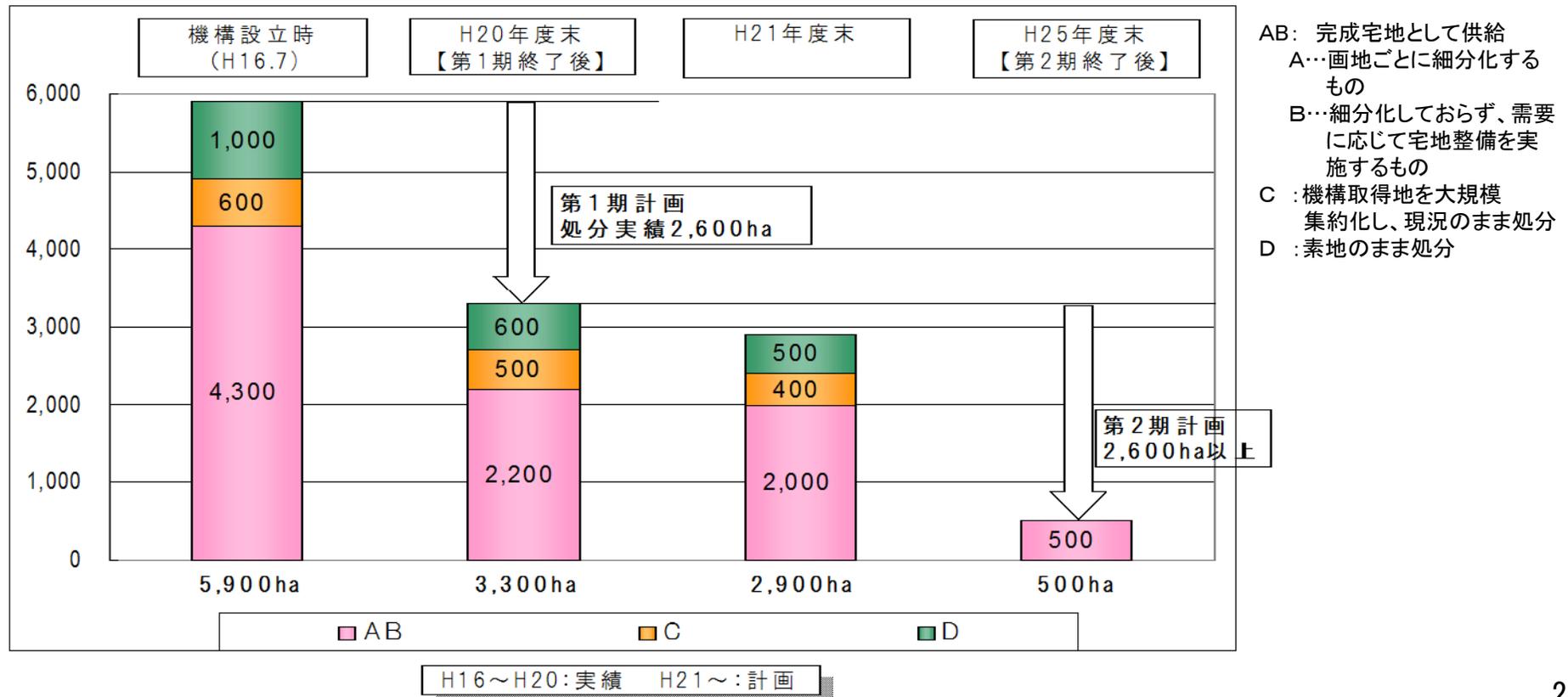
2-11 (ニュータウン) ニュータウン用地の供給・処分

- 旧日本住宅公団の発足(昭和30年)以降、これまでに、約300地区(約42,000ha)のニュータウンを整備。
(代表例: 多摩ニュータウン、港北ニュータウン、筑波研究学園都市、関西文化学術研究都市など)

- 現在は、同事業の早期完了に向けた取り組みを実施

機構設立時点(H16.7月)に、約5,900haあったニュータウン用地は、

- ⇒ 第1期中期目標期間中(H16~20年度)に、約2,600haを供給・処分(第1期中期目標: 2,000ha以上)
- ⇒ 第2期中期目標期間中(H21~25年度)に、約2,600ha以上を供給・処分予定



2-12 (ニュータウン) ニュータウン用地の供給・処分の区分

AB区分

- ・機構移行後10年で供給できる見込みの用地を厳選して完成宅地化
- ・幹線道路等のインフラ整備は実施
- ・機構取得地は一定規模で集約化し、細街路の整備等については需要動向を勘案して、弾力的に実施

完成宅地化



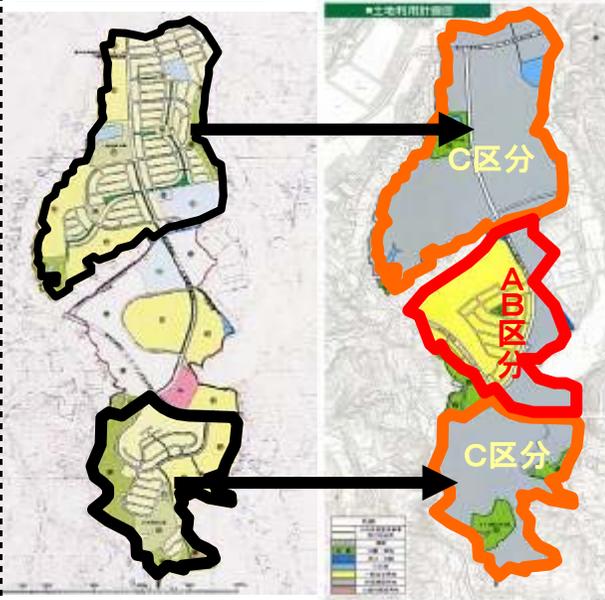
需要に応じて
宅地整備を実施

C区分

- ・機構取得地を大規模集約化し山林・田畑等の現況のまま処分
(幹線街路等のみ整備)

見直し前
土地利用計画

見直し後
土地利用計画



D区分

- ・事業を中止又は区域縮小した地区においては、素地(現況のまま)処分



(機構取得地の活用)

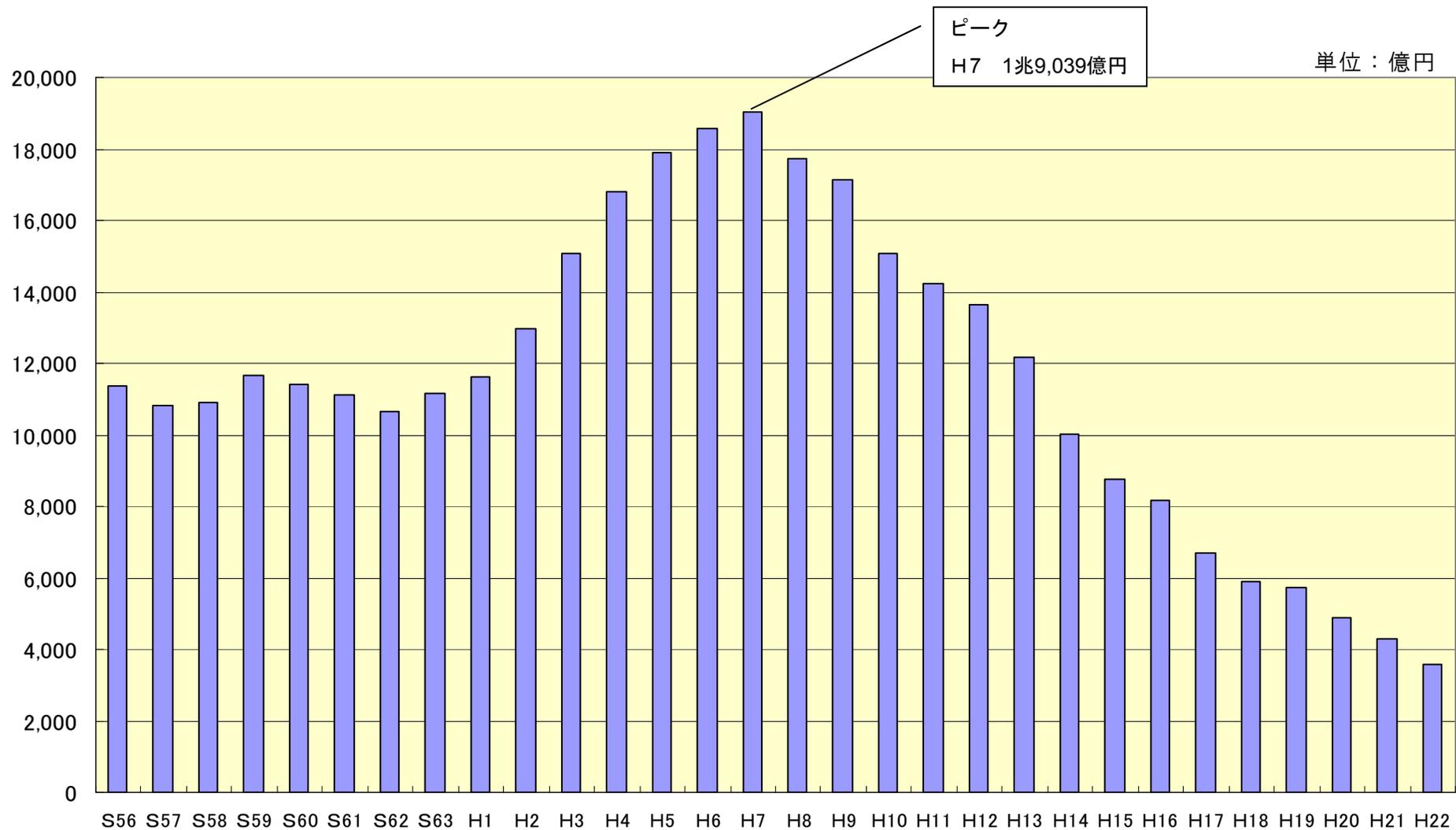
八王子川口地区

自然環境を保全、配慮した産業拠点として整備予定(八王子市住宅・都市整備公社)

3. 経営効率化への取組みについて

3-1 (事業規模) 事業費の推移

■事業費



注) 機構設立 (H16.7) 以前は、旧都市公園のみの数値。(以下同じ)

3-2 (予算) 平成22年度予算(政府原案) <総括>

1 出資金 0億円(前年度521億円)

※賃貸住宅の再生・再編に係る出資金については、所要額を措置する方式に改められ、補助金として措置されました。また、高齢者の居住環境の整備及び都市・地域再生の推進に係る出資金については、自治体・民間との協議に委ねられることとなり、予算計上が見送られました。

2 国庫補助金 419億円(前年度309億円)

※住宅政策の要請や、安全で快適な街づくりといった政策目的を達成するため、国の補助要綱に基づき、その目的に対応した事業に対して交付されるものです。

※出資金方式から補助金方式に改められた分が61億円含まれています。

3 財政融資資金 4,065億円(前年度4,972億円)

4 財投機関債・公募債 2,500億円(前年度1,800億円)

5 政府保証債 3,900億円(前年度3年債1,400億円)

うち 2年債 2,800億円

うち 4年債 1,100億円

【参考】平成22年度 民間からの資金調達予定

	都市再生勘定	宅地造成等 経過勘定
財投機関債・公募債	1,000億円	1,500億円
政府保証債	1,100億円	2,800億円
民間借入金	314億円	1,955億円

3-3 (予算) 平成22年度予算(政府原案) <資金計画>

(単位:億円)

項目	平成21年度 予算 (当初)			平成22年度 予算 (政府原案)		
	都市再生 勘定	宅地造成等 経過勘定	計	都市再生 勘定	宅地造成等 経過勘定	計
一般管理費	431	150	580	449	143	593
業務経費	5,433	1,925	7,358	5,498	1,908	7,406
都市機能更新	285	-	285	453	-	453
土地有効利用	208	-	208	98	-	98
防災公園街区整備	49	-	49	83	-	83
居住環境整備	1,469	72	1,541	1,379	-	1,379
ニュータウン整備(大都市圏)	-	1,586	1,586	-	1,582	1,582
ニュータウン整備(地方都市)	-	119	119	-	85	85
管理費	3,421	148	3,569	3,485	241	3,725
借入金等償還	7,556	3,898	11,453	7,596	6,309	13,906
支払利息	2,357	228	2,585	2,273	180	2,452
その他支出	473	143	616	456	150	605
合計	16,250	6,343	22,592	16,272	8,690	24,962
出資金	521	0	521	0	0	0
政府補給金・交付金	306	0	306	0	0	0
国庫補助金	176	133	309	302	117	419
借入金及び債券収入	6,103	3,121	9,224	6,481	6,257	12,738
財政融資資金	4,972	0	4,972	4,065	0	4,065
民間借入金	329	717	1,046	314	1,955	2,269
政府保証債	0	1,400	1,400	1,100	2,800	3,900
都市再生債券(財投機関債・公募債)	800	1,000	1,800	1,000	1,500	2,500
その他	2	4	6	2	2	4
業務収入	8,511	2,987	11,498	8,925	2,207	11,132
賃貸住宅業務収入	6,657	-	6,657	6,653	-	6,653
既成市街地整備改善業務収入	1,599	-	1,599	1,962	-	1,962
市街地整備特別業務収入	-	2,612	2,612	-	1,888	1,888
その他の業務収入	254	375	629	310	319	629
その他の収入	632	102	734	564	109	673
合計	16,250	6,343	22,592	16,272	8,690	24,962

(注) 単位未満四捨五入のため、合計が一致しない場合がある。

3-4 (経営改善) 経営改善計画策定の経緯

H16. 7 ・都市再生機構 設立

H16.11 ・旧公団から引き継いだ資産の評価額決定 (資産評価委員会)

・開始BS確定 → 繰越欠損金 7,288億円  債務超過ではない

＜平成17年度予算編成過程において＞

・繰越欠損金の解消に向けた経営改善計画策定

〔 今後の更なる地価下落や金利上昇のリスクの回避
繰越欠損金の早期解消 〕

【事業再構築】

機構発足時:20年程度でNT事業を整備完了

→10年で工事完了・15年で供給処分、必要な事業の見直し

【財務再構築】

NT事業等の経過業務を、特別勘定を設けて分離・区分経理

特別勘定に係る財政融資資金(約3.2兆円)を補償金なしで繰上償還

→利払負担軽減

H17. 6 ・機構法改正法 公布施行

H17. 7 ・経営改善計画 公表、中期計画 変更

H19.12 ・独立行政法人整理合理化計画 閣議決定

H21. 3 ・第2期中期計画、経営改善計画(見直し) 策定

3-5 (経営改善) 人員の削減、給与構造改革

<大幅な職員数削減>

2割削減

約5,000人(H14年度初) → 4,000人(H20年度末)

3,994人(実績)

第2期中期計画においても、さらに2割削減

⇒ 3,200人(H25年度末)



【給与構造改革(平19.4実施)】

- 5年間で本給水準を平均で ▲4.8%の引下げ
- 年功的給与上昇抑制、職務・職責に応じた給与へ
 - ・昇給額 最大約4割縮減
 - ・本給額 最大約▲16%
 - ・昇給 4年間にわたり1号抑制

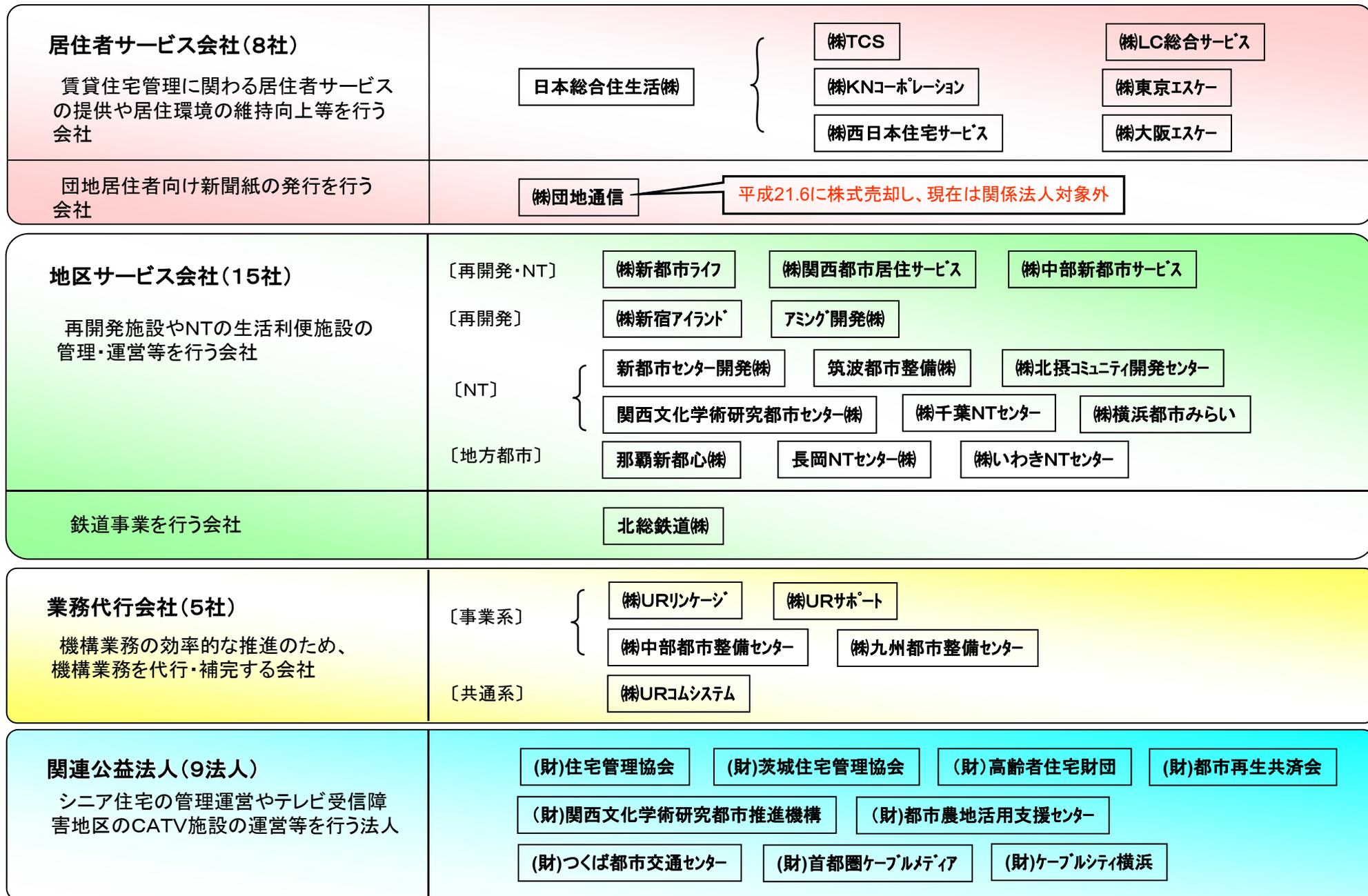
【対国家公務員指数(ラスパイレス指数)】

	H18	H19	H20
地域・学歴勘案	116.3	115.5	114.1
(年齢のみ勘案)	120.7	120.6	119.1

平成20年度(ラス対象人数3,340人)

- 勤務地による差: 地域手当4級地以上に勤務する割合: UR 91%、国 51%
- 大卒以上の者の割合: UR 78%、国 49%
- 扶養手当受給者割合: UR 69%、国 56%
- 役職手当受給者割合: UR 25%、国 16%
- 技術士 約120人、土木施工管理技士(1級) 約280人、1級建築士 約430人、不動産鑑定士(補) 約20人、宅地建物取引主任者 約900人 ほか

3-6 (関係法人) 関係法人の全体像(H21.3.31現在)



3-7 (関係法人) 関係法人に係る取り組みについて

● 関係法人の概要

○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、現場的業務をアウトソーシング

- ・居住者サービス会社(7社)：賃貸住宅管理の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
- ・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
- ・地区サービス会社(15社)：再開発施設や利便施設の管理・運営等を行う会社

※その他に関連公益法人が9法人

● これまでの取り組み

○会社数の大幅削減

58社(H13年度末)⇒27社(平成21年12月末)

指摘された問題点等を踏まえ、見直し

○一般の民間企業が実施可能な業務からの撤退

大・中規模補修工事から撤退等

● 第二期中期計画における取り組み

独立行政法人整理合理化計画等を踏まえ、**更なる見直し**

～機構と関係法人との契約及び人的関係に係る透明性、機構のコスト削減への寄与の観点から実施～

◇ 随意契約の見直し

⇒ 関係法人との随意契約について、原則すべて一般競争入札等への移行を図る。

◇ 剰余金の還元

⇒ 同業種より自己資本水準が高いJS(日本総合住生活(株))の剰余金124億円を機構へ金銭寄付(H21.6)

◇ 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、経営の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。

◇ 関連公益法人の見直し

⇒ (財)住宅管理協会の組織形態の見直し及び同協会へのH21年度支出の3割削減(H18年度比)

3-8 (関係法人) 関係法人との随意契約見直しについて

- 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、平成22年度までに競争性のない随意契約を終了

年度	18年度 (基準年)	20年度 (競争開始)	21年度 (見込)	22年度 (見込)	23年度 (見込)
関係法人との 随意契約額	賃貸住宅管理 413億円 <small>(日本総合住生活 住宅管理協会等)</small>	284億円	約180億円	約90億円	約6億円
	都市再生 ニュータウン 225億円 <small>(URリンケージ URサポート等)</small>				
	その他48億円	9億円	約100億円	約90億円	
	合計額	686億円	約280億円	約180億円	

「随意計画見直し計画」策定時



随意契約によらざるを得ないもの
シニア賃貸住宅の募集案内・
住宅管理業務(0.4億円)
事務所賃貸借(1.5億円)

「随意契約見直し計画」対象契約
2,832億円の16%

3-9 (関係法人) 随意契約等見直し計画

趣旨

独立行政法人の契約について、随意契約に対する厳しい批判に加え、一般競争入札等であっても一者応札・応募となっており競争性が確保されていないのではないかといった指摘も引き続き存在するため、その点検・見直しを行う。

点検・見直しの主な観点

- 競争性のない随意契約を継続しているものについて、随意契約事由が妥当であるか、契約価格が他の取引実例等に照らして妥当となっているか。
- 競争性のない随意契約から一般競争入札等への移行を予定しているものの前倒しが検討できないか。
- 契約が一般競争入札等による場合であっても、真に競争性が確保されているといえるか。

点検・見直しの体制

独立行政法人(都市再生機構)

監事及び外部有識者による**契約監視委員会**を設置

【点検・見直し事項】

<各法人共通事項>

- 随意契約
 - ・随意契約事由が妥当であるか
 - ・一般競争入札等への移行時期を前倒しできないか
- 一者応札
 - ・一般競争入札等による場合であっても、真に競争性が確保されているか

<個別事項(独自の見直し)>

- 競争契約に移行したが、関係法人との契約が継続しているもの

【委員名簿】※委員は50音順

- | | | |
|-----|--------|-------------|
| 委員長 | 長沢 美智子 | 弁護士 |
| 委員 | 石渡 進介 | 弁護士 |
| | 長村 彌角 | 公認会計士 |
| | 川本 裕子 | 早稲田大学大学院教授 |
| | 國富 隆 | (独)都市再生機構監事 |
| | 高木 勇三 | 公認会計士 |
| | 高田 敏明 | 弁護士 |
| | 鳴海 良裕 | (独)都市再生機構監事 |

契約の点検・見直し

点検結果を反映

結果報告

見直し要請

了解

総務大臣

点検・見直し結果のとりまとめ

結果報告

主務大臣
(国土交通大臣)

点検

新たな「随意契約等見直し計画」を策定(平成22年4月末日処に公表)