

独立行政法人都市再生機構
平成23年度業務実績評価調書

平成24年8月

国土交通省独立行政法人評価委員会

平成23年度業務実績評価調書：独立行政法人都市再生機構

業務運営評価（個別項目ごとの認定）

項目		認定結果	認定理由	意見
<p>中期計画</p> <p>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</p> <p>1 公の政策目的に資する都市再生 の推進</p> <p>(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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「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不 可欠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。 	<p>平成23年度計画</p> <p>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</p> <p>1 公の政策目的に資する都市再生 の推進</p> <p>(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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 	A	<p>環状2号線新橋～虎ノ門周辺地区（都 市再生プロジェクト（第十三次決定）「 国際金融拠点機能の強化に向けた都市再 生の推進」）など32件のコーディネー トを行うとともに、連環型都市再生によ る国際ビジネス拠点の再構築を行ってい る大手町一丁目第2地区（都市再生プロ ジェクト（第五次決定）「大手町合同庁 舎跡地の活用による国際ビジネス拠点の 再生」）など20件の基礎的条件整備を 着実に実施している。</p> <p>上記のとおり、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 、その実現に向けて着実な実施状況にあ ると認められる。</p>	<p>大手町一丁目をはじめ、国家的 プロジェクトを推進しており、技 術力などを活かして、引き続き業 務を行ってほしい。</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> <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<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> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 	A	<p>ターミナル駅周辺における公民連携によ る都市再生の実現を目指す渋谷駅地区 区、防災性の向上、大規模工場跡地の活 用、交通ネットワークの強化を目的とし て都市機能の改善に取り組みだ茨木市岩 倉地区など104件のコーディネートを 行うとともに、都心部の低未利用地に</p>	

<p>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。</p>		<p>いて、街区再編により合理的な土地利用の促進を図る湊二丁目東地区など54件の基礎的条件整備を着実に実施している。上記のとおり、社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換に向けて着実な実施状況にあると認められる。</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 ・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。</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 ・同左</p>	<p>A</p> <p>大火災により被災したエリアと周辺との一體的な整備を目指した飯塚市本町地区など59件のコーディネートを行うとともに、駅前広場等の公共施設の整備と併せて高次都市機能の集積を図った静岡東部拠点第一地区など8件の基礎的条件整備に適切に取り組んでいる。</p> <p>上記のとおり、昨年は、東日本大震災により日本全体が萎縮した中においても、地方都市等の中心市街地の活性化等の地域活性化について着実な実施状況にあると認められる。</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 ・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重要な区域において、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。</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 ・同左</p>	<p>A</p>	

<p>① 密集市街地の整備改善のための総合的な取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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・不燃化等に取り組みむとともに、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。 	<p>① 密集市街地の整備改善のための総合的な取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 ・同左 	<p>細街道の多い密集市街地における主要生活道路整備推進に係る業務支援に取り組んでいる中葛西八丁目地区など58件のコーディネートを行うとともに、木造密集地域において老朽木造住宅の建替による不燃化や生活道路の拡幅整備を行っている京島三丁目など60件の基礎的条件整備を行う等、防災性向上や環境改善による安全・安心なまちづくりに対する支援に適切に取り組んでいる。</p>
<p>② 公園等の整備による防災機能の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 <p>③ 住宅市街地の環境改善</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 	<p>② 公園等の整備による防災機能の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 <p>③ 住宅市街地の環境改善</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 	<p>防災性の向上のために災害時約6万人の避難地等として機能する防災公園等を整備しており、適切に取り組んでいる。</p>

<p>・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 や土地利用とニースとの乖離等 が課題となっしていることから、 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。</p> <p>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。</p>	<p>・同左</p> <p>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。</p>	<p>新潟県中越沖地震の復興支援のため、 柏崎市において、市の要請を受け、機構 施行の土地区画整理事業を実施した。</p> <p>以上のことを総合して、防災性向上、 環境改善による安全・安心なまちづくり 及び災害復興に向けて着実な実施状況に あると認められる。</p>	
<p>(5)都市再生実現のための具体的 取組手法</p> <p>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 23年度中に190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 のは藤枝駅北口周辺地区など 40件程度、密集市街地の整備 改善に資するものは渋谷本町地 区など30件程度)実施する。 ・同左</p>	<p>(5)都市再生実現のための具体的 取組手法</p> <p>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 23年度中に190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 のは藤枝駅北口周辺地区など 40件程度、密集市街地の整備 改善に資するものは渋谷本町地 区など30件程度)実施する。 ・同左</p>	<p>コーディネートについて、都市再生緊 急整備地域内の地区を中心に198件(こ のうち新規地区は19件)を実施した。 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、藤枝駅 北口周辺地区、飯塚市本町地区など59 件、密集市街地の整備改善に資するもの は、中葛西八丁目地区など37件実施し た。</p> <p>平成23年度末時点で民間等による事 業化及び事業化推進(準備組合設立等) 等の段階に到達しているものが57件、 地元のみならず計画的に策定等に到達し</p>	

コーディネートを推進し、近隣地区の整備課題も踏まえ、事業の発掘及び適切な事業手法の選択を行っていく。

ているものが26件にのぼっている。平成23年度においては、引き続き①平中自立な立場を活かした関係者間の調整支援（地元組織の立上げなど）や、②同種の事例を含む多くの事業実績に裏打ちされたノウハウを用い、顕在化した複数の政策課題を同時に解決するスキームの提案や、地区に即した計画提案等に取り組みのほか、③国の成長戦略や都市再生特別措置法の見直しにおいて打ち出された重点テーマ（都市の国際競争力強化、PPP、人口減少・少子高齢社会への対応、低炭素社会の実現、等）に資するため、提案等を中長期的な視点をもって行える強みを生かした取組を行った。

②民間を都市再生に誘導するため
 ・基礎的条件的整備
 ・市街地再開発事業（直接施行及び協調型）、土地整理事業、土地利用事業、住宅街地総合整備事業、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、都市再生に民間を誘導するための基礎的条件的整備としての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地区において、道路、公園、下水道等の関連公共施設の整備を実施し、本体事業の進捗に合わせ完成させる。
 (参考)

②民間事業者を都市再生に誘導するため
 ・基礎的条件的整備
 ・同左
 ・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干渉大橋駅周辺地区などにおいて、道路等の関連公共施設の整備を実施する。
 (参考)

市街地再開発事業等の各種事業制度を活用し、事業を実施した。
 ・民間投資を支援する基礎的条件的として事業実施地区数が106地区（うち地方都市等を中心市街地の活性化等の地域活性化に資するものはけやき大通り地区など8地区、密集市街地の整備改善に資するものは京島三丁目地区など14地区）、面的整備を約37ha、面的整備後の民間事業者等への敷地供給が約13haとなっている。
 ・また、関連公共施設については6地区において整備を行い、防災公園等については、災害時に約6万人の避難地等として機能する一宮市光明寺公園など5地区、避難可能面積約12haを整備し、計画を着実に実施している。

・別表の予算等において、中期目標期間中に160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10地区程度、密集市街地の整備改善に資するものは20地区程度）において事業等を実施し、320ha程度の面的整備を完了するとともに、120ha程度の敷地を供給することを、また10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40万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、引き継ぎ、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。

□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。

・別表の予算等において、平成23年度中に120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第一地区など8地区程度、密集市街地の整備改善に資するものは京島三丁目地区など15地区程度）において事業等を実施し、60ha程度の面的整備を完了するとともに、15ha程度の敷地を供給することとを、また7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6万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
・同左

□市街地再開発事業への民間事業者の誘導
・同左

市街地再開発事業における民間事業者の参画推進を目的とした「都市再生パートナーシップ協議会／再開発事業グループ」は、新たに23社が会員となった。

市街地再開発事業における特定建築者制度等の3手法を活用した市街地再開発事業への民間事業者参画支援は、平成23年度において、事業の進捗の関係上公募地区はなかったが、今後、事業進捗に応じて公募を実施する。

<p>八事業推進のためのエン트리制 度の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、エントリ制を活用し、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。 	<p>八事業推進のためのエン트리制 度の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> 同左 	<p>平成23年度においては、エントリ集の該当地区がないため実施してないが、過年度に当該制度を活用した地区においては、把握した民間事業者のニーズに基づき、事業スキームの構築及び施設計画の策定を着実に進めている。</p>
<p>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拠じたストックの再生・活用等</p> <p>(1) 住宅セーフティネットとしての役割への重点化</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 	<p>S</p> <p>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拠じたストックの再生・活用等</p> <p>(1) 住宅セーフティネットとしての役割への重点化</p> <ul style="list-style-type: none"> 同左 	
<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> 同左 	<p>抽選による新規賃貸住宅の入居者募集においては、高齢者・子育て世帯等の当選率を一般の方の当選率に対し2.0倍とされており、従来は1.0倍であった現行制度導入前（平成19年度）と比較して、平成23年度の高齢者・子育て世帯等の申込割合は約1.5ポイント上昇した。</p> <p>また、既存賃貸住宅の入居者募集においては、周辺に子育て支援や高齢者施設が立地するなど良好な環境が整った40団地で高齢者・子育て世帯等の優先入居措置を実施した結果、平成23年度は当</p>

<p>② 居住者の居住の安定の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<p>② 居住者の居住の安定の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 	<p>該期間において2,333件の高齢者子育て世帯等の申込があった。</p> <p>市場家賃制度の導入により、家賃改定時に家賃が上昇する低所得高齢者世帯等(約40,900世帯)について、約20億円の家賃減額、高齢者向け優良賃貸住宅に入居する低所得高齢者世帯(約22,000世帯)について、約56億円の家賃減額、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じるとともに、機構賃貸住宅へ移転する者(約25,500世帯)について、約87億円の家賃減額を実施し、居住者の居住の安定の確保に取り組んでいる。</p>	<p>工レベーター設置の費用対効果を高める工夫はできないか。</p>
<p>③ バリアフリー化を図った住宅の供給</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第三期 中期目標期間の最終年度である平成30年度までに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55%とするため、既存のUR賃貸住宅の改善や建て替え等により、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る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賃貸住宅を新たに供給し、中期目標期間中にバリアフリー化を図った住宅の割合を約48%とする。 	<p>③ バリアフリー化を図った住宅の供給</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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て替え等により、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る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。 	<p>賃貸住宅ストック全体でバリアフリー化を図った住宅の割合について、約43%(平成22年度末)から約44%に向上させた。</p>	<p>中層住宅への工レベーターの後付設置については、国の支援を受けた取組みを実施し、全国111団地29棟で合計70基の設置工事を進め、平成23年度内に</p>

<p>* 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</p> <p>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第三期中期目標期間の最終年度である平成30年度までに約4万戸程度の在宅長寿対応住宅を供給するため、中期目標期間中に約1.5万戸程度供給することを想定している。 	<p>* 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</p> <p>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成23年度中に、在宅長寿対応住宅を2,000戸程度供給することを想定している。 	<p>69基を供用開始するとともに、新たに全国2団地6棟で合計18基の設置を計画した。</p> <p>このほか、新たな取り組みとして、1階住戸のバリアフリー環境を実現する1階テラスを全国5団地の10棟で9基を試行的に設置した。</p>
<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>⑤見守りサービスの提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 <p>⑤見守りサービスの提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 	<p>東日本大震災に伴う建築資材不足の影響により、平成23年度中に供給した在宅長寿対応住宅は1,504戸となった。</p> <p>平成23年度においては、既存の空き施設において高齢者支援施設24件、子育て支援施設8件が開業し、平成23年度末時点の施設数は、子育て支援施設が92件、高齢者支援施設が220件となった。</p> <p>また、団地再生事業に伴い生み出される整備敷地等の活用により、高齢者支援施設5件、子育て支援施設2件を誘致し、地域の福祉拠点の形成を推進した。</p> <p>新たに実施体制が整った団地（あんしん登録10団地、あんしんコール9団地）においてサービスを開始し、着実な見守りサービスの提供を推進した。また、在宅長寿対応の取り組みとして、新たに7団地を対象として、高齢者に対する各種サービスの案内・相談等について、日中常</p>

<p>(2)個別団地毎の特性に応じた再生・活用の推進等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<p>(2)個別団地毎の特性に応じた再生・活用の推進等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 	<p>駐専任で実施する「生活支援アドバイザー」を配置する準備を進め、平成24年4月以降順次サービスを開始している。また、今後の介護事業者等との連携ノウハウを習得するために、平成22年7月より介護事業者等への職員の研修派遣(11の法人等へ各1名を派遣)を実施し、平成23年7月より第二期として10法人等へ各1名を派遣している。なお、研修を修了した職員については高齢者・子育て支援に係る施策の具体化を進める部署に配属し、研修で得たノウハウ等を活用する体制をとっている。</p> <p>以上のことを総合して、住宅セーフティネットとしての役割への重点化に向けて優れた実施状況にあると認められる。</p>	
<p>①団地の基本的類型に基づく事業の実施</p> <p>イ 団地再生</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<p>①団地の基本的類型に基づく事業の実施</p> <p>イ 団地再生</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 	<p>A</p> <p>77地区で事業を実施し、15地区で事業を完了するなど、事業中地区の着実な事業執行に努めるとともに、平成23年度については、浜甲子園地区、鳴子地区、城野地区、白鷺地区、山本地区、港南一丁目地区において6地区で計2,5</p>	

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賃貸住宅の性能向上を図るため、リノベーション、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。

ロストック活用

・同左

・また、高齢者向け住宅について、国の制度の見直しに沿って、UR賃貸住宅における今後の取組について検討するとともに、高齢者が暮らすしやすい環境を整備するたすい活用を進める。なお、高齢者向けの賃貸住宅として、国等からの財政支援を得つつ、引き続き適切に管理を行う。

ハ用途転換

・同左

13戸のストック再編に着手した。

少子高齢化や多様なニーズに対応するため、リニューアルによる改良を3, 26戸実施するなど、賃貸ストック全体でバリアフリー化を図った住宅の割合は約43%（平成22年度末）から約44%に拡充した。
さらに賃貸住宅ストック全体で、5棟の区分所有建物の耐震診断（機構単独所の建物は既に完了）と診断済みの144棟の耐震化を進めるとともに、約42, 000戸の外壁修繕などの計画修繕を適時・適切に実施したことにより、安全・安心が確保された良質な賃貸住宅ストックとしての有効活用が図られたと評価できる。

これまでに供給済みの高齢者向け優良賃貸住宅約22, 000戸の継続管理を適切に行った。

用途転換の対象とした団地については、平成20年度に着手した5団地のうち4団地において居住者の移転が完了した。

高齢者支援施設の誘致としては、既存の空き施設において23年度末で220件と積極的な取り組みが認められるが、既存の空き施設を利用した「民間活用による高齢者向けサービス提供」は2団地における実施であり、更なる推進が期待される。

<p>二土地所有者等への譲渡、返還等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<p>二土地所有者等への譲渡、返還等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 	<p>これまで、土地所有者等との協議が整った9団地において、居住者への移転先のあせん等を行った。</p> <p>また、移転期限の到来に伴い居住者の移転が完了した5団地については、機構賃貸住宅としての用途を廃止するとともに、土地所有者等への譲渡、返還等の手続を実施した。</p> <p>さらに、特別借受賃貸住宅（機構が土地所有者等の土地に住宅を建設し、それを割賦譲渡した上で、当該建物を一定期間一括して借り受けることにより、機構賃貸住宅として供給しているもの）について、建物所有者との間で返還に関する具体的な協議を実施し、期間満了に伴い、6団地を建物所有者に返還しており、譲渡、返還等を着実に進めている。</p>
<p>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第三期中期目標期間の最終年度である平成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するため、別表の予算等において、中期目標期間中に4万戸程度の再編に着手し、2万戸程度のストックを削減することを想定している。 	<p>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・別表の予算等において、平成23年度中に3,000戸程度のストック再編に着手し、4,500戸程度のストックを削減することを想定している。 	<p>3,845戸のストック再編に着手するとともに、4,509戸のストック削減を行った。</p> <p>以上のことを総合して、個別団地毎の特性に応じた再生・活用の推進等のための、団地の基本的類型に基づき事業の実施について着実な実施状況にあると認められる。</p>
<p>②ストックの再生・活用等の推進に当たった取組</p> <p>イ地域のまちづくりの課題への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 	<p>②ストックの再生・活用等の推進に当たった取組</p> <p>イ地域のまちづくりの課題への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 	<p>ストックの再生・活用等の推進に当たっては、地方公共団体や民間事業者等と連携を図りつつ、団地再生事業に伴い生み出される整備敷地の活用により、高齢者施設5件、子育て支援施設2件を誘致する等、地域の福祉拠点の形成をはじめ多様な地域のまちづくりの課題への対応を確実に果たしてきている。</p>

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。

□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、平成21年度において、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、修繕等を行い、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、中期目標期間中に建設する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

□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、幅広い導入の対象団地の選定等について適切に対応する。

ハ環境負荷軽減への対応

- ・同左
- ・省エネルギー推進の観点から、平成23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

定期借家契約については、建替対象団地における一般募集停止中の住戸及び施設、建替え以外の団地再生や用途転換等の対象団地の住戸、耐震診断等の準備のため補充停止していた団地のうち耐震診断スケジュールに影響のない住戸等及び将来的に住戸改善等を予定する住戸等において、平成23年度末時点で13,392戸（うち、平成23年度募集分：4,658戸）と183施設で導入し、適切な資産の有効活用を図った。

平成23年度に発注した機構賃貸住宅において、平成11年省エネルギー基準を標準仕様として供給し、潜熱回収型給湯器等の高効率型給湯器、太陽光発電設備、LED照明、工しペーターインバーター制御など省エネルギー機器の導入を推進することにより、UR賃貸住宅からの二酸化炭素排出量（約3,300t）削減を図っており、着実に実施している。

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に取替えることにより、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。

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に取替えることにより、UR賃貸住宅からの二酸化炭素排出量の削減を図る。

- ・同左

団地再生事業実施時における既存樹木の活用や地下水涵養の取組、既成市街地等の都心部地域で建設する新規賃貸住宅等における屋上緑化の推進を実施し、都市の自然環境の保全等に資する取組を進めた。

そのほか、ストック再生・活用等の推進に当たって、以下の取組等を実施した。

【観月橋団地】

民間事業者（公募）との連携により、継続管理する既存住戸の改修と入居者募集を従来通りの方法で実施するのではなく、商品企画から入居者募集までをトータル的に民間の新たな発想に基づき実施し、地域へのきめ細かい需要対応と収益改善を図った。

【ひばりが丘団地】

機構がまちづくりのビジョンを示し、それを共有する民間事業者（公募）と共同で団地全体の計画作成から事業完了後のエリアマネジメントまで行う取組みを開始し、民間のノウハウを最大限活用した団地及び周辺地域の総合的な付加価値向上を図る。

以上のことを総合して、個別団地毎の特性に応じた再生・活用の推進等のための、ストックの再生・活用等の推進に当たっての取組について着実な実施状況があると認められる。

(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。

(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、事務所等賃貸等を除いて競争性のある契約方式によることにより、賃貸住宅管理コストの縮減に努める。平成22年度までに競争性のある契約方式へ移行したことを踏まえ、平成23年度において、競争化した業務実施状況の点検・フォローアップ等を行う。

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、中期目標期間中に建設する全てのUR賃貸住宅を対象に住宅性能表示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。

①管理水準、顧客サービス水準の維持・向上等

- ・同左
- ・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、新たに建設する全てのUR賃貸住宅を対象に住宅性能表示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。
- ・同左

A

インターネット申込サイトにおいて更なるユーザー体験の向上及び視認性の向上を図り、また、募集・入居に係る新制度の拡充を実施した。また、より良い賃貸住宅管理のため、防災・福祉・環境に重点を置いたミニコミュニティ形成を図るため、防災倉庫の設置や来客用駐車場の設置等を実施した。

インターネット申込サイトのユーザー体験向上については検証が望まれる。

居住者団体等との間において、賃貸住宅の管理等について懇談会等による意見交換を実施した。（平成23年度は、本

支社、住宅管理センター合わせて約200回実施。)

修繕工事に係る部品・仕様の見直し、外壁修繕・耐震改修等の一括発注による発注単位の拡大、長寿命化によるライフサイクルコスト構造の改善を図るとともに、改良・改修に係るものについては、個別地帯の特性に応じ、先進的な改修技術の積極的な導入に向けた方式のルーラル化、トータルコーディネート方式の導入等を行った結果、平成23年度の総合コスト改善率は、平成19年度と比較して9.1%達成した。

平成23年7月15日に閣議決定された「公共サービス改革基本方針」を踏まえ、平成24年7月以降の本業務についても、市場化テストにより実施すること、平成23年10月、官民競争入札等監理委員会により決定され、既に実施した市場化テストに係る業務実施状況について、定期的なアンケートの実施などにより、事業者による事業の実施状況についても検証を行い、機構のホームページにおいて公表した。

平成23年10月以降、次期事業に係る事業者公募条件等に関する実施要項についてパブリックコメントや官民競争入札等監理委員会の審議を踏まえ、民間競争入札を実施し、平成24年3月に次期事業の業務実施者と契約締結を行った。

②賃貸住宅管理コストの縮減
・同左

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、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、民間競争入札実施要領に定める実施状況調査を行い、公表する。

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、平成21年度から、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、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、当該事業者による業務の実施状況の検証を行う。また、平成24年度中の業務実施期間の終了に際して、公共サービス改革法に基づく内閣総理大臣の評価及び当該評価結果を踏まえた「公共サービス改革基

本方針」の見直しに従い、適切に対応する。

- 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、内閣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年度に試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。

- ④管理等業務の競争性のある契約方式への移行
- ・平成22年6月に策定した「随意契約見直し計画」（以下「随意契約等見直し計画」という。）に基づき、平成22年度までに競争性のある契約方式へ移行したことを踏まえ、平成23年度において、事務所等賃貸借等を除く競争性のある契約方式によることとするとともに、競争化した業務実施状況の点検・フォローアップ等を行う。

現地管理業務の競争化については、平成21年度から、民間事業者との間で、管理センターの改善策を踏まえ、民間事業者へのヒアリング等の改善を図るとともに、業務者の参入拡大を図られ、業務範囲を競争化する見直しを行い、その結果、平成22年度においては、全12住宅区中38地区を従前の委託先以外の者が受注した。また、競争化した業務については、毎年業務実施状況の検証を行うことと業務委託契約書等に定め、業務品質の確保に向けた取り組みを行った。平成23年度においては、一層の民間事業者の参加拡大及び適切な管理業務実施に向けた一部公募条件の改善を図ったことにより、平成21年度の14住宅管理センターを対象として総合評価を行った結果、全区中、35地区を従前の委託先以外の者が受注した。入居者募集業務については、閣議決定の方針を踏まえて、24年7月以降における本業務に係る民間競争入札を実施し、平成24年3月に次期事業の業務実施者と契約締結を行った。その結果、1契約当たり平均35社の入札があり、全4契約中、3契約で従前の委託先以外の者が受注した。この移行は迅速に行われ、成果も出て

<p>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 に行い、計画的な事業完了を 目指す。</p>	<p>3 新規に事業着手しないこととされた業務 ・同左</p>	<p>以上のことを総合して、機構賃貸住宅 の管理等業務の適切な実施について着実 な実施状況にあると認められる。</p>
<p>(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。</p>	<p>B (1)ニュータウン整備事業 ・同左</p>	<p>平成23年度は、14地区において需 要の動向等に対応した土地利用計画（事 業計画変更等）の見直し等を実施し、8 地区において法定事業等を完了（換地処 分等）したため、事業中地区は32地区 となり、著実に事業中地区を減らしてい る。</p>
<p>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。</p>	<p>① 工事実施に関する取組 イ 同左</p>	<p>以上のこととを総合して、機構賃貸住宅 の管理等業務の適切な実施について着実 な実施状況にあると認められる。</p>
<p>② 追加工事を行う場合であっても 、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。</p>	<p>□ 同左</p>	<p>以上のこととを総合して、機構賃貸住宅 の管理等業務の適切な実施について着実 な実施状況にあると認められる。</p>
<p>③ 毎年、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・処分の見直し を踏まえ、段階的な実施など、</p>	<p>□ 同左</p>	<p>以上のこととを総合して、機構賃貸住宅 の管理等業務の適切な実施について着実 な実施状況にあると認められる。</p>

弾力的に事業を実施する。

②供給・処分に關する取組
・次に掲げる具体的な方策により、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（やむを得ない場合に貸付することを含む。）する。

イ毎年、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に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、開発オプショントーン権方式の活用など企業二一層の柔軟な対応等により、一層処分を推進する。

八国民の居住二一層の個別化、多様化、高度化の動向を踏まえ、多様なライフスタイル、居住二一層に対応した選択肢を提示する。顧客への意向調査や、毎年実施する民間住宅事業者説明会、施設誘致企業説明会等を通じて二一層を幅広く捉え、「新・

に事業を実施する。

②供給・処分に關する取組
・次に掲げる具体的な方策により、平成23年度については、500ha程度のニュータウン用地を供給・処分（やむを得ない場合に貸付することを含む。）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。

ロ同左

八国民の居住二一層の個別化、多様化、高度化の動向を踏まえ、多様なライフスタイル、居住二一層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、二一層を幅広く捉え、「新・郊外居住」等の商品企画に反映させるとともに

ニュータウン用地の供給・処分に關しては、厳しい不動産市況が続く中、顧客二一層に対応した商品の提供、民間事業者や地方公共団体との連携強化、あわせに制度等の拡充を契機とした間接営業の拡大に努めたものの、年度計画面積500ha程度に対し、実績は263haと計画を下回る供給・処分となった。

民間事業者との連携強化を図るため、圏域毎に用地説明会を実施するとともに、事業者二一層に対応した販売促進制度の導入や、民間住宅事業者の側面支援のため、個人向け宅地分譲のホームページに民間住宅事業者のバナー広告の掲載（ホームページの連携）などを行った。

事業中止地区等の素地での早期処分に向けた取組として、機構所有地を含む区域の事業化に向けた地元地方公共団体等と調整を進める中で、荒川本郷地区において保育所等用地等として阿見町へ処分した

ニュータウン用地の早期処分とまちの意向上を図るため、住民や専門家の意見を聞きながら、子育て支援や環境共生などの社会的なテーマに沿ったまちづくりを推進し、子育て世代の声を道路や公園整備の設計に活かすことにより子育て環境に配慮した安全・安心空間の創出への取組（千葉北部地区）や、平成23年度都市景観大賞（国土交通大臣賞）を受

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。

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。

賞した取組（ガーンテンシティ舞多聞）を実施した。

宅地の造成、販売等の事業及び業務に係る顧客情報、販売実績等を総合的に管理する顧客情報等総合管理システムの平成22年度決算検査報告において会計検査院から受けた指摘については、受託者に対して契約額の減額協議を行い、過大となっていた契約額の減額について、平成23年3月に減額処置を講じた。さらに、各支社等に対し、改めて業務委託契約の事務処理に関する適正な執行に万全を期すよう周知徹底を図った。

また、個人向け地募集等の業務に係る予定価格の積算に関して、平成22年度決算検査報告において会計検査院から受けた指摘についても、受託者に対して委託費の返還協議を行い、割高となっていた委託費の支払額について、平成24年3月に返還を受けた。さらに、各支社等に対し、本社が通知等で定めている内容を周知するなどし、再発防止、適正な執行に万全を期するよう周知徹底を図った。

以上のことを総合して、ニュータウン整備事業における確実な業務の執行管理及び計画的な事業完了に向けて概ね着実な実施状況にあると認められる。

<p>(2) 特定公園施設の管理</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、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。 中期目標期間中においては、概ね6箇所の国営公園における特定公園施設業務を完了する。 	<p>(2) 特定公園施設の管理</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、中期目標期間中に特定公園施設業務を完了することとされている概ね6箇所の国営公園のうち、未完了の3箇所をはじめとすると特定公園施設について、公園管理者、営業者との調整及び手続等を進める。 	<p>A</p> <p>公園管理者との調整、施設譲渡等を実施し、平成23年度は国営武蔵丘陵森林公園、国営飛鳥歴史公園及び国営吉野ヶ里歴史公園の3公園において特定公園施設業務を完了した。(平成23年度までに計6公園で同業務を完了し、第二期中期計画を達成。)</p> <p>以上のことから、特定公園施設の管理における確実な業務の執行管理及び計画的な事業完了に向けて着実な実施状況にあると認められる。</p>	<p>東日本大震災からの復興は、単に東北地方の問題ではなく、日本全体に関わることで、取り組むべき問題で、今まで培われた技術力やノウハウなどを活かすべき。</p>
<p>4 東日本大震災からの復興に係る業務の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災からの復興の円滑かつ迅速な推進を図るため、地方公共団体が単独で実施することとが困難な場合において、東日本大震災復興特別区域法又は福島復興再生特別措置法に基づき当該地方公共団体から委託される業務及び当該地方公共団体からの要請に基づく災害公営住宅の建設及び譲渡を適切に行う。 	<p>S</p> <p>-</p>	<p>東日本大震災の発生後、機構は直ちに理事長を本部長とする「総合災害対策本部」を設置し、国及び被災害公共団体からの要請に基づき、全力を挙げて被災地における復旧・復興支援等の対策に取り組むこととした。震災支援に関する主な取組みは次のとおり。</p> <p>【復旧支援】</p> <p>東日本大震災の発生後、直ちに被災者への一時避難用住宅として、UR賃貸住宅(全国のUR賃貸住宅を対象に、約5,100戸提供。平成24年4月末までに、964件の契約実績)及び応急仮設住宅建設用地の提供を実施。</p> <p>なお、対象地の選定に当たっては、1団地で一定の戸数を提供でき、1団地を要件とし、被災者間のコミュニケーションを維持しながらまとまって避難できよう配慮した。</p> <p>また、団地に避難した被災者が、地元及び避難先自治体の支援情報等から取り残されることのないよう、団地内の管理事務所にパソ</p>	<p>東日本大震災からの復興は、単に東北地方の問題ではなく、日本全体に関わることで、取り組むべき問題で、今まで培われた技術力やノウハウなどを活かすべき。</p> <p>復興は、覚書・派遣職員も早期から、市町村の支援を行い、技術的ノウハウに乏しい市町村にあり、復旧計画の策定に文字通り日夜を通じておこなって記録しておくべきである。</p>

<p>5 業務遂行に当たっての取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<p>4 業務遂行に当たっての取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 (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 ・同左 	<p>平成23年度は地域住民・地方公共団体等との意見交換会、情報交換会、勉強会等を延べ208回実施し、コミュニケーションの機会を得たほか、民間事業者、民間業界団体等との意見交換会や説明会についても延べ60回開催し、地域住</p>	<p>コンを配備し、自由にインターネットの閲覧ができるよう措置した。</p> <p>さらに、被災者が早期に避難先の地域コミュニティに馴染み、安心して生活できるよう団地住民との交流会を主催するなどのきめ細かい支援を実施した。</p> <p>【復興支援】</p> <p>岩手、宮城、福島各県知事からの要望を受けた国土交通大臣からの要請に基づき、被災市町村に職員を派遣（H24.3月末現在74名）するなど、被災市町村における復興計画策定等の技術的支援を実施した。</p> <p>復興まちづくり支援のため平成24年3月末時点で12の市町と覚書・協定を締結するとともに、市街地の整備に4市町7地区、災害公営住宅の整備に4市町5地区で取りかかった。</p> <p>以上のことを総合して、機構の人的・物的資源等を活かして様々な対応がとられており、東日本大震災からの復興の円滑かつ迅速な推進に向けて優れた実施状況にあると認められる。</p>
--	---	--	--

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>①地域住民・地方公共団体等とのコミュニケーション ・同左</p> <p>②民間事業者のニーズを汲み取った事業構築 ・同左</p>	<p>民、地方公共団体、民間事業者との連携がさらに推進された。</p> <p>以上のことから、国民に対するサービスの向上について着実な実施状況にあると認められる。</p>	
<p>(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む、環境負荷の低減を図る。</p>	<p>(2)環境への配慮 ・同左</p> <p>また、平成22年度における環境配慮への取組実績等をとりまとめた環境報告書を作成し、公表する。</p>	<p>S</p>	<p>平成22年度の機構の業務に関する環境配慮の取組みを「平成23年版環境報告書」として発行し、ホームページ等を通じて、公共団体、民間企業及びUR賃貸募集窓口訪問者等、広く一般の方々に紹介した。</p>

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、地球温暖化対策の取組を推進し、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。

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と、都市の自然環境の保全等に資する取組を進める。

②都市の自然環境の適切な保全等
 ・同左

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。なお、平成25年度については、国の「建設リサイクル推進計画」に係る取組に合わせ

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。

平成18～22年度の5年間の二酸化炭素排出量の削減実績は累計約17,300トンで、進捗率は約124%と昨年（累計約11,500トン、進捗率約82%）と比べても優れて目標達成に向けた取組みとして高く評価できる。

平成23年度に発注した機構賃貸住宅においては、平成11年省エネルギー基準を標準仕様として供給し、また、潜熱回収型給湯器等の高効率型給湯器、太陽光発電設備、LED照明、エシベーターのインバーター制御化など省エネルギー機器の導入を推進することにより、UR賃貸住宅からの二酸化炭素排出量の削減に大きな成果があげられている。

都市の自然環境の適切な保全等については、既存樹木の利活用（浜甲子園他13地区で実施）、屋上緑化の推進（シャレル海岸通他3地区で実施）、地下水涵養（地下浸透施設、透水性舗装の導入をコンフォール豊四季台他40地区で実施）など、着実に取組みを進めている。

機構事業の建設工事において、工事の設計初期段階より建設副産物の発生抑制、減量化、再資源化等の検討を行った。また、工事着手前に工事請負者に建設副産物の再資源利用促進計画書及び再資源利用促進計画書の作成等により、平成23年度の建設副産物の再資源化・削減率等は建設リサイクル推進計画2008に定めた目標値を達成した。

進んでいいる取組みについて、民間にノウハウを提供するのにもよいのではないか。また、替えだ対策はLEDなどの付け替えだけでなく「見える」化を図るなどの工夫もあってよい。

<p>て取り込む。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ④環境物品等の調達 <ul style="list-style-type: none"> ・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年法律第100号)に基づき行うこととし、中期目標期間中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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ④環境物品等の調達 <ul style="list-style-type: none"> ・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年法律第100号)に基づき行うこととし、平成23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。 ・同左
<p>建物内装材の分別解体や大規模造成工事等から発生する建設混合廃棄物の排出量については、国土交通省の指標に基づき目標値を達成した。</p>	<p>環境物品等の調達については、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、公共工事以外の物品についてはすべて100%の調達目標を達成したほか、公共工事では1品目を追加した67品目について環境物品等の調達を推進していることは高く評価できる。</p> <p>以上のことを総合して、環境負荷の低減について優れた実施状況にあると認められる。</p>	<p>環境物品等の調達については、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、公共工事以外の物品についてはすべて100%の調達目標を達成したほか、公共工事では1品目を追加した67品目について環境物品等の調達を推進していることは高く評価できる。</p> <p>以上のことを総合して、環境負荷の低減について優れた実施状況にあると認められる。</p>	<p>環境物品等の調達については、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、公共工事以外の物品についてはすべて100%の調達目標を達成したほか、公共工事では1品目を追加した67品目について環境物品等の調達を推進していることは高く評価できる。</p> <p>以上のことを総合して、環境負荷の低減について優れた実施状況にあると認められる。</p>
<p>平成22年2月閣議決定「国及び独立行政法人等における温室効果ガス等の排出の削減に配慮した契約の推進に関する基本方針」に基づき、電気の供給に係る入札を4件実施、自動車の調達を11台実施した。</p>	<p>平成22年2月閣議決定「国及び独立行政法人等における温室効果ガス等の排出の削減に配慮した契約の推進に関する基本方針」に基づき、電気の供給に係る入札を4件実施、自動車の調達を11台実施した。</p>	<p>環境再生に伴う既存住棟の建替え等のある6地区区について、景観ガイドラインを策定し、良好な街並み及び景観形成・居住環境の向上を図るための方針を定め、今後の開発の方向性を示した。</p> <p>さらに、団地の環境を題材にした写真等によるコンテストを実施し(6.8.3作</p>	<p>平成22年2月閣議決定「国及び独立行政法人等における温室効果ガス等の排出の削減に配慮した契約の推進に関する基本方針」に基づき、電気の供給に係る入札を4件実施、自動車の調達を11台実施した。</p>
<p>環境物品等の調達については、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、公共工事以外の物品についてはすべて100%の調達目標を達成したほか、公共工事では1品目を追加した67品目について環境物品等の調達を推進していることは高く評価できる。</p>	<p>環境物品等の調達については、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、公共工事以外の物品についてはすべて100%の調達目標を達成したほか、公共工事では1品目を追加した67品目について環境物品等の調達を推進していることは高く評価できる。</p>	<p>環境再生に伴う既存住棟の建替え等のある6地区区について、景観ガイドラインを策定し、良好な街並み及び景観形成・居住環境の向上を図るための方針を定め、今後の開発の方向性を示した。</p> <p>さらに、団地の環境を題材にした写真等によるコンテストを実施し(6.8.3作</p>	<p>環境物品等の調達については、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、公共工事以外の物品についてはすべて100%の調達目標を達成したほか、公共工事では1品目を追加した67品目について環境物品等の調達を推進していることは高く評価できる。</p>

とより、機構が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
・機構事業の的ైనな実施及び先駆的的事业分野への展開に資するたため、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、必要に感じ民間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、ホームページに掲載するなど、国民が利用しやすい形で情報提供する。

・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。

品の応募)、地域の景観形成の意識向上に取り組んだ。

調査研究の実施、技術力の維持向上等については、高齢者の安心居住、ストック再生、及びUR賃貸の需要構造に係る調査研究等に力点を置き、重点課題として、「高齢社会における団地・住まいるに関する実践的研究」や「UR賃貸住宅ストックの長期利用に向けた住棟改修技術に関する調査研究」などを実施した。民間等との共同研究についても16件実施したほか、研究報告会の開催、研究所の公開及び調査研究期報発行により研究成果の情報を提供した。

財務情報、業務の実施状況、独立行政法人等の保有する情報の公開に関する法律に基づく所定の情報等について、ホームページへの掲載を行うとともに、利用者が必要とする情報のページに素早く到達できること及び使いやすさ・ブランド価値の訴求を目的として、機構ホームページの改善に取り組み、内容の充実を図った。

以上のことから、良好な都市景観の形成、調査研究の実施、技術力の維持向上、成果等の社会還元、業務運営の透明性の確保に向けて着実な実施状況にあると認められる。

(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
・同左

・なお、必要に感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、ホームページの利用者目線に立ったコンテンツの充実やデザインの統一などに取り組む。

・同左

<p>II 業務運営の効率化に関する目標を達成するためのべき措置</p> <p>1 業務運営の効率化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中期目標期間においても、引き続き、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、都市環境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。 	<p>A</p>	<p>II 業務運営の効率化に関する目標を達成するためのべき措置</p> <p>1 業務運営の効率化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、都市環境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。
<p>(1) 機動的・効率的な組織運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ・政策目的の実現並びに独立の経営体としての採算性の確保、経営効率の向上を図るとともに、「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)に対応した業務の重点化、スリム化に即した組織の整備を行う。 ・特にニュータウン事業等の経過措置業務は業務の縮小に伴い組織体制の縮小を図る。 <p>(2) 内部統制の適切な運用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・内部統制を一層強化させる観点から、民間企業における内部統制度の導入を踏まえ、内部統制の体制の拡充及び適切な運用を図る。 	<p>経営管理機能の強化及び業務の効率化のため、賃貸住宅部門、都市再生部門及びニュータウン部門の部門別業務執行体制への見直しを実施した。</p> <p>また、部門別に執行責任者を置くことで、業務及び財務管理の責任を明確化した。</p> <p>さらに、東日本大震災の復興支援に对应する組織として、本社に震災復興支援室、宮城県仙台市及び岩手県盛岡市に震災復興支援事務所を設置し、機動的・効率的な組織運営を図った。</p> <p>株式会社のカバナス方式を参考として、各理事の担当分野の業務を効率的に執行し、最小のコストで最大の成果が得られるよう、権限と執行責任を明確にした。また、全役員で構成される理事会を設置し、機構の重要な意思決定において は理事会の審議を経ることとした。</p>	<p>(1) 機動的・効率的な組織運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ・検討会報告書において指摘された組織・業務の問題点を解消するため組織体制を見直すとともに、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。 <p>(2) 内部統制・ガバナンスの適切な運用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・検討会報告書における指摘を踏まえ、民間企業における内部統制やカバナスのあり方を参考にしつつ、これまでに行っている取組を精査し、組織体制の見直しを行う。

<p>直しとあわせて改善すること等により適切な運営を図る。</p>	<p>(3) 管理会計の活用による経営管理の向上 ・経営情報をより適時適切に把握する等、機構の経営管理・活動管理の強化を図るため、管理会計を活用する。</p> <p>(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った上で、これからの業務に即した組織形態の検討結果を受けて、適切に対応する。</p>	<p>2 適切な事業リスクの管理等 (1) 事業リスクの管理</p>
<p>直しとあわせて改善すること等により適切な運営を図る。</p>	<p>(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、経営管理システムを導入することにより、管理会計の一層の充実を図る。</p> <p>(4) 組織形態の見直し ・平成22年12月7日に閣議決定された「独立行政法人の事務・事業見直しの基本方針」（以下「見直しの基本方針」という。）に基づき見直しを行い、また、検討会報告書における指摘を踏まえつつ、国土交通省の指導の下で組織形態について検討し適切に対応する。</p>	<p>2 適切な事業リスクの管理等 (1) 事業リスクの管理</p>
<p>直しとあわせて改善すること等により適切な運営を図る。</p>	<p>理事自ら、重要事項の審議等を行うための定例会議等の場で、役員や幹部職員と意識を共有しながら、直接指示等を行える体制を整備し、法人のミッションについて伝えている。</p> <p>また、内部統制を推進するチームにおいては、現状を役員に報告するほか、基本方針の策定等内部統制の充実・強化について検討した。</p> <p>さらに、監事監査において、ガバナンス等についての監査が行われ、関係役員へ担当箇所ごとの改善点等が報告されたほか、全役員に対しても共通する改善点等が報告され、その対応策について意見交換を行った上で、監事監査報告書が提出された。</p> <p>繰越欠損金及び有利子負債を着実に削減するため、部門別の経営管理を強化することとし、経営管理システムの導入による部門別及び団地・地区別の計画実績管理に取り組んだ。</p> <p>国における独立行政法人の見直し等に係る検討状況に留意しつつ、国土交通省に設置された「独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会」の報告書及び国土交通省から公表された「都市再生機構の改革に係る工程表」の内容に沿って、業務の見直し等の検討を進めた。</p> <p>以上のことを総合して、業務運営の効率化に向けて着実な実施状況にあると認められる。</p>	<p>2 適切な事業リスクの管理等 (1) 事業リスクの管理</p>

・機構が参画することにより、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推進させる際には、的確な事業リスクの把握・管理を行うことが必要であり、採算性を徹底する。

①新規事業の着手に当たっては、機構が負うこととなる事業リスクについて、事業期間、地価、工事費、金利等の変動リスクを十分に踏まえ、経営計画等を策定の上で、事業着手の可否を判断する。

・的確な事業リスクの管理を行うため、平成23年度においては、以下の取組を引き続き実施・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。
 - 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。
 - 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、リスクの種類等に依拠して地方公共団体、民間事業者等との適切なリスク分担を図る。
 - 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、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應じ、事業計画の見直しを行うことができる計画とする。

②事業着手後においても、事業を実施中のすべての地区において毎年、定期的な事業リスクの

新規事業着手段階の6地区すべての経営計画等の策定に際して、平成17年度から導入している事業リスク管理手法に基づいて、事業中に発生する可能性のあるリスクの抽出とその軽減・分担方策の検討、正味現在価値の算出等を踏まえ、経営計画を策定し、事業着手の可否について判断を行った。

また、事業実施段階のすべての地区（平成23年4月1日時点：277地区）において、事業リスク管理手法に基づき、事業執行管理調査を作成し、事業リスクの定期的管理を行い、これを踏まえて、52地区の事業見直しを行った。

管理を行うことと併せて、土地取得・事業計画策定・工事着工・土地譲渡等の事業の各段階に於いて、採算見通し、事業リスクを定量的に把握することとし、適宜、その精度の向上を図るために事業リスクの管理手法等の見直しを行う。必要に応じて事業の見直しを行い、特に採算事業については、徹底的な見直しを行う。

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、定期的な採算見通し、事業リスクのモニタリングを行い管理する。また、デジジョナ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於いて、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向上を図るため、引き続き、機構独自の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、機

(2)事業評価の実施

・同左

平成23年度は、新規採択時評価1件、再評価24件、事後評価3件を実施した。事業評価については、機構独自の実施要領等に基づき、事業毎に事業の必要性、費用対効果等について評価を行い事業見直しを行った。

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審議の結果を踏まえ、機構の対応方針を決定し、公表した。

以上のことを総合して、適切な事業リスクの管理等について着実な実施状況があると認められる。

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ることなどにより、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、中期目標期間（平成20年度）と最終年度（平成25年度）を比較して20%以上削減する。

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。

4 総合的なコスト構造の改善
 ・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、具体的な施策を着実に推進し、中期目標期間中の平成24年度において、平成19年度と比較して15%の総合コスト改善率を達成する。

S

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調達の最適化

一般管理費については、日常的な経費の一層の節減に全社的に取り組み、また、宿舍の廃止による維持管理費の削減等の取組みを着実に推進したことにより、平成20年度と比較し20.1%の削減を行い、事業費については、事業コストの縮減、賃貸住宅管理コストの削減及び不採算事業の見直し等により、平成20年度と比較し、21.4%の削減を行っており、高く評価できる。

コスト削減方策として、以下の取組を行い、平成23年度の「総合コスト改善率」は、平成19年度と比較して10.4%（速報値）達成した。

- ① 事業のスピードアップ
 「周辺基盤整備完了前の土地の早期販売」などの取組
- ② 計画・設計・施工の最適化
 「大規模発注方式」（大括り化による発注方式）などの取組
- ③ 維持管理の最適化
 「バルコニー手摺のアルミ化」などの取組
- ④ 調達の最適化
 「設計・施工一括発注方式」、「枠組協定一括発注方式」、「入札時VEの拡大」、「資材価格調査（臨時調査）」などの取組

既に目標を達成しているが、聖域を設けることなく、さらに改善に取り組みたい。

総合的なコスト構造の改善については、さらなる取組を期待する。

<p>5 入札及び契約の適正化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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推進するとともに、平成19年12月に策定した「随意契約見直し計画」を着実に実施し、その取組状況をホームページで公表する。 	<p>5 入札及び契約の適正化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・随意契約等見直し計画を着実に実施し、その取組状況について外部公表するとともに、監事及び外部有識者によって構成する契約監視委員会において点検を受ける。 ・見直しの基本方針に基づき、契約に係る情報公開の範囲の拡大について、適切に対応する。 ・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。 	<p>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ものとする。</p>
<p>5 入札及び契約の適正化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・随意契約等見直し計画を着実に実施し、その取組状況について外部公表するとともに、監事及び外部有識者によって構成する契約監視委員会において点検を受ける。 ・見直しの基本方針に基づき、契約に係る情報公開の範囲の拡大について、適切に対応する。 ・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。 	<p>S</p>	<p>以上のことを総合して、一般管理費・事業費の効率化について優れた実施状況にあると認められる。</p> <p>平成21年11月17日の閣議決定「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、監事及び外部有識者で構成する「契約監視委員会」における競争性のない随営契約や一般競争入札等で一者応札等となった契約についての点検結果を踏まえ、新たに策定した「随意契約等見直し計画」（平成22年6月公表）に基づく取組みを継続して実施した。</p> <p>平成23年度においても随意契約の見直しに係る取組みを着実に実施し、競争性のない随営契約について平成20年度866億円であったものを真にやむを得ないものだけの110億円まで削減した。さらに、1者応札・1者応募となった契約については、より一層の競争性を確保するため、その推測される要因を踏まえ、情報提供の拡充、公告等期間の十分な確保、応募要件の一層の緩和、仕様書の充実、業務準備期間の確保及び再公募の実施などの改善方策を実施した。</p> <p>平成22年12月7日の閣議決定「独立行政法人の事務事業の見直しの基本方針」に基づき、機構と一定の関係を有する法人が契約相手方となった場合においては、当該契約に係る情報等を機構ホームページに公表した。</p> <p>警察庁と「独立行政法人都市再生機構が行う公共事業等からの暴力団排除の推進に関する合意書」を交換し、発注工事等からの暴力団関係業者の排除に係る取扱（通達）を定め、暴力団排除の徹底を図るとともに</p>
<p>独立行政法人の業務は、特殊な要素が強いため、複数入札がなかなか進まないといわれていたが、複数年契約などの見直しで大幅に改善が進んだことと、このノウハウを他の独立行政法人と共有することで、さらなる改革を期待する。</p>	<p>以上のこと</p>	

<p>Ⅲ 予算（人件費の見積りを含む。）、収支計画及び資金計画</p> <p>1 繰越欠損金の削減</p> <ul style="list-style-type: none"> 繰越欠損金の早期解消を図るため、「独立行政法人整理合理化計画」及び「規制改革推進のたのめ3か年計画（改定）」（平成20年3月25日閣議決定）等を踏まえて見直した経営改善計画を着実に実行し、中期目標期間中に2,200億円削減する。 	<p>Ⅲ 予算（人件費の見積りを含む。）、収支計画及び資金計画</p> <p>1 繰越欠損金の削減</p> <ul style="list-style-type: none"> 繰越欠損金の解消に向け、キャッシュフローの改善、バランスシート上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。 	<p>、排除対象者を機構ホームページで公表することとした。また、入札・契約の適正な実施（一般競争入札の拡大及び1者応札等の改善）について、監事の監査によるチェックを受けた。</p> <p>以上を総合して、膨大な契約がある中でも、入札及び契約の適正化の推進に向けて優れた実施状況があると認められる。</p>	
<p>2 財務体質の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> 財務基礎の強化を図り、有利子負債の削減を進めるため、次のような取組を行う。 <ul style="list-style-type: none"> 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、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売却させ、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 	<p>A</p> <p>2 財務体質の強化 同左</p>	<p>平成23年度も経営改善計画における取組項目を着実に実行することにより、繰越欠損金を約447億円削減した。</p> <p>財務体質の強化については、新規投資計画の決定に当たり、事業リスクの抽出を行い、抽出したリスクに対して、軽減の方策と適切なリスク分担を講じた上で、事業収支と合わせて「時間」と「リスク」の概念を反映させた投資額の「正味現在価値」を算出して、投資の重点化を行うこととしており、その結果、平成23年度に新規の投資計画を決定した地区は6地区（大手町二丁目地区ほか）となった。</p> <p>これまで事業見直しにより事業中止等を行った地区のうち、平成23年度に用地の処分（引渡し）を行った地区は1.地</p>	

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、その結果を踏まえ処分促進を図る。
 ・事務所、倉庫については、平成21年度末までに策定する再編計画に基づき、不要となるものについて処分を行う。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、平成21年度末までに検討を行い、適切に対応する。
 ・証券化対象割賦債権の対象拡大については、証券化に係る一定の適正が見られる債権について、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。

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、見直しの基本方針を踏まえ、不動産市場等の動向や機構経営に及ぼす影響について留意しつつ売却等の検討を行い、その結果を踏まえ処分促進を図る。

・事務所、倉庫については、策定した再編計画に基づき、不要となるものについて、処分手続きを行う。なお、本社及び新宿アイランドタワーについては、経済合理性の観点から保有と賃借とのコスト比較等を行い、不動産市場等の動向も見据えながら、処分・移転の検討を行い、適切に対応する。

・研修センターについては、処分に向けての手続きを適切に対応する。

・同左

区（荒川本郷）であった。
 敷地の供給、賃貸住宅の業務活動等による収入は、1兆5000億円となり、年度計画に対し50億円下回り、業務活動及び投資活動による支出は、8,097億円となり、年度計画に対し1,556億円下回った。

保有資産の見直しについては、以下のとおり、再編計画を策定し、処分の検討及び処分等を適切に行っている。

事務所及び倉庫については、平成21年度に策定した再編計画の着実な実施を図っているところであり、平成23年度については、事務所1物件を用途廃止し、倉庫1物件を処分した。
 ・本社及び新宿アイランドタワーについては、平成22年度に閣議決定された見直しの基本方針を踏まえ、リースバックでの対応に加え、コスト削減の観点から移転を前提とした処分についても、検討に着手した。

研修センターについては、平成24年1月に公募を実施、同年3月に入札により譲受人を決定した。平成24年度に売買契約及び引渡しを行い処分を完了する。

証券化対象割賦債権の対象拡大については、証券化に係る一定の適正が見られる債権について、経済合理性の比較検討を行ったが、市場環境において証券化は生涯収支上不利との結果を得た。

<ul style="list-style-type: none"> ・ 借舎については、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、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が整理され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賃借人の意向等を踏まえつつ、売却等処分を推進する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 借舎については、業務の進捗状況、入居状況等を勘案しながら、策定した再編計画に基づき、廃止・処分手続を進める。 ・ 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。 ・ 同左 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 借舎については、業務の進捗状況、入居状況等を勘案しながら、策定した再編計画に基づき、廃止・処分手続を進める。 ・ 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。 ・ 同左 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 借舎については、業務の進捗状況、入居状況等を勘案しながら集約化や売却を進めており、平成23年度については、下井草職員宿舎、西荻单身宿舎の2物件を処分した。 ・ 賃貸事業用事務所等施設については、従前権利者との関係等売却の前提条件を整理した物件の処分を図り、平成23年度は2物件を処分した。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、新たに、契約期間満了時又は借地人から買受けの申し出があった場合の調整・判断基準を策定し、売却の準備を整えた。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、新たに、契約期間満了時又は借地人から買受けの申し出があった場合の調整・判断基準を策定し、売却の準備を整えた。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分譲住宅団地内賃貸施設については、処分計画に基づき、1物件（延床面積約315㎡）の譲受人の公募手続きを実施したが、譲受希望者が現れず、処分に至らなかった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分譲住宅団地内賃貸施設については、処分計画に基づき、1物件（延床面積約315㎡）の譲受人の公募手続きを実施したが、譲受希望者が現れず、処分に至らなかった。
<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 4 予算別表1のとおり。 5 収支計画別表2のとおり。 6 資金計画別表3のとおり。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 以上のことを総合して、予算（人件費の見積りを含む。）、収支計画及び資金計画について、着実な実施状況にあると認められる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 以上のことを総合して、予算（人件費の見積りを含む。）、収支計画及び資金計画について、着実な実施状況にあると認められる。
IV短期借入金 の限度額	IV短期借入金 の限度額	IV短期借入金 の限度額	IV短期借入金 の限度額

<ul style="list-style-type: none"> ・短期借入金の限度額：4,600億円 ・想定される理由： <ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・同左 ・同左 	<ul style="list-style-type: none"> ・同左 ・同左 	<ul style="list-style-type: none"> ・同左 ・同左
<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・同左 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・同左 ・同左
<ul style="list-style-type: none"> ・VI剰余金の使途 ・剰余金は予定していない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・VI剰余金の使途 ・同左 	<ul style="list-style-type: none"> ・VI剰余金の使途 ・同左 	<ul style="list-style-type: none"> ・同左 ・同左
<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・同左 2人事に関する計画 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・同左 2人事に関する計画 	<ul style="list-style-type: none"> ・同左 ・同左
<ul style="list-style-type: none"> ・B 	<ul style="list-style-type: none"> ・B 	<ul style="list-style-type: none"> ・B 	<ul style="list-style-type: none"> ・B

人事評価制度の適切な運用を図るため、制度の一部見直しを行うとともに、当該見直しを踏まえつつ、管理職に対して引き継ぎ研修を実施したことも踏まえつつ、一般職員に対しても研修を実施している。また、人材の育成を踏まえ、職階別の研修や意識改革を図るための個別研修やオンラインアセスメントの研修、意識改革の啓発を図るための研修、意識の啓蒙を目的としたノウハウの養成・継承を目的とした

<p>・機構の企業理念に即した人材を育成するため、人事評価制度と連携した職場内研修（OJT）や職場外研修の実施と併せ、多様な業務の経験を通じて、専門的技術力及びノウハウの習得・承継を図る。</p> <p>・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。</p>	<p>・専門的技術力及びノウハウの養成・継承を図り、機構の企業理念に即した人材育成に引き続き努める。</p> <p>・同左</p>	<p>業務別の専門研修、公的資格等の取得促進に係る自己啓発援助や資格の取得促進研修等を実施したことにより、職員の総合的な知識・能力の醸成並びに専門的技術力及びノウハウの養成・継承が図られている。</p>
<p>(2)人員に関する指標</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成13年度末の常勤職員数4,970人の2割にあたる約1,000人を計画的に削減し、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は4,000人。 ・「独立行政法人整理合理化計画」を踏まえ、中期目標期間において、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）までに常勤職員数をさらに2割削減する。 ・なお、ニュータウン部門においては、平成25年度末までに工事完了することを踏まえ、事業の進捗に合わせて計画的に人員の削減を図ることとし、平成13年度末の常勤職員数1,500人を、中期目標期間の最終年度末（平成25年度末）までに概ね4分の1とする。 	<p>(2)人員に関する指標</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中期目標期間における人員に関する指標の達成に向け常勤職員数を削減し、平成23年度末における常勤職員数を3,650人以下とする。 	<p>職員の効果的かつ効率的な配置に努めつつ、退職者数に対して補充する採用者を抑制するなどにより人員の削減を行い、平成23年度末の常勤職員数については目標を上回る3,537人とした。</p>
<p>(3)総人件費改革の取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「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）及び「経済財政運営と構造改革に関する 	<p>(3)総人件費改革の取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「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）及び「経済財政運営と構造改革に関する 	<p>「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）及び「経済財政運営と構造改革に関する</p>

号)に基づき総人件費改革に、引き続き取り組み、また、「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。

これらの趣旨を踏まえ、平成18年度から5年間で人員について5%以上の削減を行うことに加え、中期目標期間において、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)までに常勤職員数をさらに2割削減すると、人員削減目標を達成する。

(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、役員職員の給与について、引き続き、必要な見直しを進め、併せて、給与水準について検証を行い、適正化に取り組み、検証結果及び取組状況については公表を行う。

号)及び「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)に基づき総人件費改革に引き続き取り組み、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

・同左

基本方針2006」(平成18年7月7日閣議決定)に基づき総人件費改革について、平成23年度末の人員を3,537人とし、平成17年度末と比較し17.9%の削減を行っており、目標を上回る削減が実施されている。

「独立行政法人の役員職員の給与等の水準(平成23年度)」の対国家公務員指数(事務・技術職員)については、年齢・地域・学歴を勘案した実質的な指数は113.6となっている(年齢のみを勘案した同指数は119.7)。

役員職員の給与については、国家公務員の給与構造改革を踏まえ、見直しを行い、職員給与については、見直しを通じて転換した新たな給与体系(年功的な給与体系)の抑制し、職務・職責に合った給与体系の継続的な運用を進めることとしており、国が平成23年4月に実施済である中堅・若手職員に対する昇給の1号回復措置を実施しなかつたことに加え、国が平成21年度で終了している給与構造改革に伴う昇給の1号抑制措置を平成23年6月までの間継続した。

これに加え、役員職員の給与の在り方について、より一層国民の理解と納得が得られるものとするべく、平成23年度において、給与水準の適正化に向けた更なる取組み方を平成24年度から講ずる

総人件費の削減が進む中で、ラスパイレス指数については、国家公務員の水準と平成23年度の値を比べてみると、平成23年度の値が上昇しており、平成23年度の値が上昇していることに加え、今後講ずる措置に踏まえ、国家公務員の給与構造改革を踏まえ、見直しを行い、職員給与については、見直しを通じて転換した新たな給与体系(年功的な給与体系)の抑制し、職務・職責に合った給与体系の継続的な運用を進めることとしており、国が平成23年4月に実施済である中堅・若手職員に対する昇給の1号回復措置を実施しなかつたことに加え、国が平成21年度で終了している給与構造改革に伴う昇給の1号抑制措置を平成23年6月までの間継続した。

<p>こととしたところであり、当該適正化方針の着実な実施に向け、適宜取り組んだ（当該適正化方針については、平成24年4月1日から実施。）。</p> <p>以上のことから、人事に関する計画について、概ね着実な実施状況にあると認められる。</p>			
	<p>関係法人との競争性のない随意契約については、平成22年度中に更なる見直し及び一般競争入札等の導入・移行を完了し、平成20年度に44.6億円あったものを平成23年度において9億円（震災に伴うものを除くと約1億円）にまで削減。</p> <p>また、より一層の競争化を図る観点から、前年度に關係法人が随意契約又は1者応募・1者応募で契約した案件が、引き続き1者応募・1者応募となった場合には、再公募を実施することとしていたが、平成23年度においては、再公募となる対象を更に拡大し、關係法人による1者応募・1者応募となった契約については、全て再公募を実施することとした。</p>	<p>A</p> <p>3 關係法人に係る取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 <p>(1) 随意契約の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 随意契約等見直し計画に基づき取組を着実に実施し、随意契約によることが真にやむを得ない場合を除き、一般競争入札等によることとする。 ・ また、前年度に關係法人が随意契約又は1者応募・1者応募で受注した案件が、引き続き1者応募・1者応募となった場合には、再公募を行う。 	
			<p>(2) 剰余金の還元等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 關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生活株式会社（株）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、平成21年度に機構の政策目的にふさわしい活用方策を講ずる。(2)剰余金の還元等

(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、組織形態を見直すとともに、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於いて、内部化するもの等を除き、競争性の高い契約形態への移行を図ることとし、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、平成21年度に試行実施、平成22年度に本格実施を行い、機構との関係の透明性を高める。
 ・また、平成21年度における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。

(2)関係会社の整理合理化

・同左

(3)関連公益法人の見直し

・関連公益法人については、当該公益法人制度改革における踏まえつつ、機構との関係の整理に努める。
 ・なお、財団法人住宅管理協会の強化、連結決算など透明性の確保を図る観点からの組織形態の見直しの方向性を決定し、新組織設立に向けた準備に着手する。
 ・また、同協会に委託していたUR賃貸住宅の管理等業務については、随意契約見直し計画に基づき、平成22年度までに競争性のある契約方式へ移行したことを踏まえ、平成23年度においては、事務所等賃貸借等を除いて競争性のある契約方式によることとするとともに、競争化した業務実施状況の点検・フォロー

最終的には、経営的な自立化等により機構の関係会社でなくすることを基本的方向として、「関係会社の整理・合理化方針」を策定し、平成24年3月30日付で公表した。なお、当該方針においては、平成28年度末（概ね5年後）を目途に、5法人程度、機構の関係会社でなくすることとしている。

平成25年11月の法定移行期限までに、公益社団法人・公益財団法人・一般社団法人・一般財団法人又は株式会社等に転換する見直しを行うこととした。
 なお、当機構の賃貸住宅業務と密接な関わりがある関連公益法人については、内閣府に設置された「独立行政法人都市再生機構の在り方に関する調査会」における議論と並行して引き続き検討することとし、国土交通省と連携の上、外部有識者等の意見を聴取し結論を得た上で、平成24年度中に当該法人を再編することとした。

総合的な評定

業務運営評価(実施状況全体)

評定の分布状況(項目数合計:21項目)

SS	0項目	
S	5項目	
A	14項目	
B	2項目	
C	0項目	

総合評価

(法人の業務の実績)

都市再生機構の平成23年度における中期計画の実施状況は、以下の点を総合的に勘案すれば、中期目標の達成に向けて着実な実施状況にあると評価できる。

都市再生業務については、地方都市等の中心市街地の活性化や密集市街地の整備改善に資するコーディネートに積極的に取り組むとともに、市街地再開発事業、土地区画整理事業等の各種事業制度の活用等により、引き続き、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(面的整備)を実施するなど、公の政策目的に資する都市再生の取組みを着実に推進している。

賃貸住宅業務については、高齢者・子育て世帯等に対する優先入居や低所得の高齢者世帯等に対する家賃減額の継続的な措置、団地内への福祉施設等の積極的な誘致など、住宅セーフティネットとしての役割への重点化を積極的に進めていることは高く評価できる。さらに、「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」に基づく団地再生等の取組みについても、個別地区の整備方針に係る協議・調整や、着手計画の見直しを戦略的に行った結果、ストック再編着手、ストック削減を着実に推進している。

ニュータウン業務については、不動産市況の低迷が続く中、年度計画を下回る供給・処分実績となったことはある程度やむを得ないが、中期計画の目標達成に向けて今後更なる供給・処分を行うボリュームやタイミングの見極めが重要になることから、工夫を凝らした戦略を立てていく必要がある。

なお、ニュータウン業務に関して、平成22年検査報告において会計検査院から不当事項の指摘を2件受けたが、適正化の措置を講じるとともに、各支社等に対し、改めて業務委託契約の事務処理に関する通達の内容を周知するなどし、再発防止、適正な執行に万全を期するよう周知徹底が図られている。

東日本大震災からの復興に係る取組みについては、震災直後に対策本部を設置し、国及び被災公共団体からの要請に基づき、被災者の方へのUR賃貸住宅の提供、応急仮設住宅の整備などの復旧支援を実施し、また、復興計画策定等の技術支援のために職員の派遣や復興まちづくり支援を行うなど、これまで培ってきたノウハウ・人材を活かし、全力を挙げて被災地における災害復旧・復興支援等の対策に取り組んでいる。

業務遂行に当たっての取組みについては、特に、二酸化炭素排出量の大幅な削減を行うなど環境負荷の低減に向けて優れた実施状況にある。

業務運営の効率化については、部門別業務執行体制への見直し、内部統制の強化に向けた取組み、発注方式の見直し等による総合的なコスト構造の改善などを着実に推進しているほか、特に一般管理費の大幅な削減を行っていることは高く評価できる。また、入札及び契約の適正化については、契約監視委員会における点検結果を踏まえながら、平成22年6月に策定した新たな「随意契約等見直し計画」に基づく取組みを継続して実施しており、随意契約によることが真にやむを得ないものを除き、全て競争性のある契約（一般競争入札等）に移行し、合わせて一者応札・一者応募となった契約の改善方策を検討するなど、更なる随意契約の見直しを着実に推進している。

財務状況については、平成23年度決算において、繰越欠損金を447億円削減し、有利子負債を約2,345億円削減するなど、経営改善計画の着実な進捗が図られている。

また、保有資産の見直しについても、不動産市況の動向等も勘案しながら、処分の検討及び処分等を適切に行っている。

人員削減や総人件費の抑制については、目標を超える進捗が図られているが、機構のラスパイレス指数については、国家公務員の水準と差が開いてしまっており、平成23年度の検討結果を踏まえ、今後講ずる措置に加えて、国家公務員の給与改定に準じた引き下げ措置についても確実に実施し、さらに役職員の給与体系の在り方について、国民の理解と納得が得られるよう更なる改善に抜本的に取り組む必要がある。

また、関係法人との関係については、随意契約の見直しを着実に進めるとともに、関係会社の整理・合理化方針を公表するなど、適切に取り組んでいる。

（課題・改善点、業務運営に対する意見等）

機構の各業務の運営については、以下の事項に留意した取組が必要である。

- ・都市再生業務に関しては、今後一層進展する少子・高齢社会の中では、「女性が安心して子供を育て、働ける環境づくり」や「元気な高齢者が働けて社会貢献できる環境づくり」等が必要である。そのため、鉄道駅周辺を中心として各種サービス施設等をまとめたコンパクトな街が求められると考えられ、そのような高齢者や共働き世帯にとって暮らしやすく、我が国の活力を高めるようなまちづくりに向けた機構の取組みを期待したい。
- ・賃貸住宅業務に関しては、今後、機構の住宅セーフティネットとしての役割は益々高まるものと考えられ、高齢者、子育て支援等のための地域福祉拠点としての住宅団地の再生については、コストとのバランスを取りつつ、我が国のモデルとなるような取組みを一層積極的に推進すべきである。
また、緑地等の良好な居住環境を有する賃貸住宅ストックを活用し、間取りや内装、設備を現在の生活スタイルにおいても使いやすくリフォームするなど、若い世代の住宅団地への入居を促進するような取組も今後強化していくべきである。さらに、高齢者とその子供世帯の隣居、近居など、介護を支援し、世代の多様化を促す取組みを一層進めていく必要がある。
- ・東日本大震災からの復興に関しては、地震から1年以上経過したにもかかわらず、なかなか広く一般に「復興の槌音」が聞こえてこない状況にある。被災地においては、数多くの関係住民の意見調整等、準備段階での取組みに時間を要することは理解できるが、復興に向けた国民全体の期待感に答え、我が国全体に活力を生み出していくためにも、機構のノウハウとマンパワーを活かした一層の復興事業の推進支援が必要である。

また、機構の今後の業務展開に関しては、以下のような事項に配慮した取組にも期待したい。

- ・コスト削減だけで収益を上げる構造では、いずれ事業本体に悪影響を及ぼしかねず、

新しい発想による積極的な展開も必要である。例えば「団塊の世代」が自ら所有する住まいを処分して集合賃貸住宅に住み替えたいという需要の顕在化が今後想定されるが、こうした需要について、都市再生業務及び賃貸住宅業務の連携により、ハード整備と生活支援等のソフトサービスを併せた対応が機構に求められるのではないかと。

・環境への配慮に関連して、エネルギーを都市単位で管理し、高度に有効活用する「スマートシティ」について国内外を問わず構想の立案が進んでいるが、これに関わる民間企業では商品単体の開発・PRはできても、まちづくりとして総合調整を行いながらこれを実現していくことは難しく、地元の行政でも限界がある。機構には、こういった面からの環境に配慮したまちづくりの取組みにも期待したい。当面は、団地再生事業等の中で、光熱費の削減にもつながるスマートメーターの導入などの取組みを行っていくことが考えられるのではないかと。・東南アジアや中国では、かつての我が国のような人口増加と都市への集中、住宅問題等が起きてきている中、我が国のこれまでの経験を活かした都市づくりのノウハウの提供などの取組においても、機構は貢献できることがあるのではないかと。

(その他)

- ・内閣府において、機構の組織の見直しについて検討されているが、今後の機構の機動的・効率的な経営に向けて実現性の高い成果が得られることを期待する。
- ・現在は、賃貸住宅事業が収益の柱となって機構全体の経営を支えているが、それぞれの事業を経営体としてどうバランスをとっていくのか、長期的な戦略を自ら作り、社会に示してはどうか。

総合評定

(SS, S, A, B, Cの5段階)

A

(評定理由)

評点の分布状況からして、ほとんどの項目において、中期目標の達成に向けて着実な実施状況にあると認められるため

	実績	評価
<p>1 政府方針等</p> <p>○「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針」(平成22年12月7日閣議決定。以下「基本方針」という。)で個別に措置を講ずべきとされた事項等で、平成23年度において取り組むこととされている事項についての法人の取組。</p>	<p>【講ずべき措置】(22年度から実施) 事務・事業全般の見直し及び機構の在り方の検討</p> <p>【平成23年度における取組状況】 事務事業全般の見直しについては、平成23年7月に策定した「独立行政法人都市再生機構の改革に係る工程表」(以下、「工程表」という。)に基づき、新たな経営改善計画を平成24年3月30日に公表した。 組織の見直しを含めた機構の在り方については、「独立行政法人の制度及び組織の見直しの基本方針」(平成24年1月20日閣議決定)に基づき、内閣府に設置された「独立行政法人都市再生機構の在り方に関する調査会」において検討が行われており、平成24年夏までに結論を得ることとされている。</p>	<p>事務・事業の見直しについては、「独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会報告書」及び当該報告書に示された改革の方向性を具体的な取組みとした「独立行政法人都市再生機構の改革に係る工程表」に基づき、取組みを着実に進めていると認められる。 内閣府において、機構の組織の見直しについて検討されているが、その結果を踏まえ、今後、着実に取組みを実施するとともに、取組状況については適切な情報公開を行っていく必要がある。</p>
	<p>【講ずべき措置】(22年度から実施) 都市再生事業実施に係る基準を明確化し、事業規模の縮減(都市再生事業)</p> <p>【平成23年度における取組状況】 第三者委員会による検討を踏まえて新たな都市再生事業実施基準(以下「新基準」という。)を作成し、平成23年度から運用を開始した。 平成24年度予算については、新基準を踏まえて必要最小限の事業を計上した。(H23:988億円、H24:980億円) 今後も引き続き、新規事業については、あらかじめ新基準に適合することを検証し、第三者委員会の評価を受けた上で事業に着手することとしている。 また、リスク管理、事業中止の判断等については第三者委員会による検討を踏まえて基準等を作成し、平成23年度から運用を開始した。</p>	<p>平成23年度から新基準の運用が開始されており、今後、着実に運用していくことが必要である。</p>

	実績	評価
	<p>【講ずべき措置】(23年度から実施) 市場家賃部分の民間への移行、高齢者・低所得者向け住宅の自治体又は国への移行(賃貸住宅事業)</p> <p>【平成23年度における取組状況】 平成22年度に5,720戸、平成23年度に3,845戸のストックの再編に新たに着手し、平成22年度は3,356戸、平成23年度は4,509戸のストックを削減した。また、平成23年度において、19.9haの整備敷地について公的な利用のほか民間への譲渡等を行った。 現在、工程表に基づき以下の取組を行っている。 ・都心部の高額家賃物件の譲渡等について、経営合理性や物件の権利関係、規模等を勘案の上、対象物件を選定し、平成24年3月に公募を実施したところ。これに対し4社の応札があったが、すべて予定価格を下回り不落となった。 ・地方公共団体への譲渡等については、平成24年3月末までに、団地の存する全ての団体(250団体)に対して意向確認を実施したが、財政状況が厳しいことや公営住宅も縮減する方向にあるなどの理由により、現時点で買取りを希望する団体はなかった。 ・これらの取組については、定期的に検証・精査する枠組みを構築し、毎年度、適切な情報公開を行っていく。 また、賃貸住宅の現地管理業務については、平成22年度より総合評価方式による一般競争入札を実施し、競争性のある契約方式に移行した。</p>	<p>ストック再生・再編方針に基づき、ストックの再編のための事業を着実に進めている。 また、工程表に基づく、高額家賃物件の民間譲渡や地方公共団体への譲渡については、機構のホームページでも実施状況が明らかにされており、一定の取組みが認められる。</p>
	<p>【講ずべき措置】(30年度までに実施) 土地の供給・処分完了に向けた取組を推進(ニュータウン事業)</p> <p>【平成23年度における取組状況】 平成23年度は263haの土地の供給・処分を行った。引き続き、残り2,600haの土地について、地価動向等の市場環境の変化にも留意しつつ、平成30年度までの供給・処分完了に向けた取組を進める。 具体的には、事業計画の見直し等による効率的な工事執行、民間事業者との連携強化、企業等の多様なニーズに対応した販売方法の工夫及びまちの魅力向上等を行っている。</p>	<p>ニュータウン業務については、不動産市況の低迷が続く中、年度計画を下回る供給・処分実績となったことはある程度やむを得ないが、中期計画の目標達成に向けて今後更なる供給・処分を行うボリュームやタイミングの見極めが重要になることから、工夫を凝らしつつ実施していく必要がある。</p>
	<p>【講ずべき措置】(30年度までに実施) 業務完了に向けた取組を推進(特定公園施設業務)</p> <p>【平成23年度における取組状況】 平成23年度までに、6箇所の国営公園における業務を完了した。引き続き残る10箇所の国営公園において、公園管理者との調整、施設譲渡等を着実に進め、平成30年度までの業務完了に向けた取組を進める。</p>	<p>計画を前倒しで達成していることは評価できる。引き続き、平成30年度までの業務完了に向け、取組みを進めていくことを期待する。</p>

	実績	評価
	<p>【講ずべき措置】(23年度以降実施) 保有資産の見直し(本社及び新宿アイランドタワー)</p> <p>【平成23年度における取組状況】 リースバックでの対応に加え、コスト削減の観点から移転を前提とした処分についても検討に着手した。</p> <p>【講ずべき措置】(23年度以降実施) 保有資産の見直し(研修センター)</p> <p>【平成23年度における取組状況】 平成24年1月に公募を実施、同年3月に入札により譲受人を決定し、平成24年4月に売買契約を行い、適切に処分を完了する(平成24年7月31日に引渡し予定)。</p>	<p>研修センターについて、市況が未だ厳しい状況の中、処分を完了させたことは評価できる。</p> <p>本社及び新宿アイランドタワーについても、経済合理性を考慮の上、金融・不動産市況を見極め、適宜・適切に処分を推進していく必要がある。</p>
	<p>【講ずべき措置】(22年度から実施) 保有資産の見直し(賃貸事業用事務所等施設等の処分)</p> <p>【平成23年度における取組状況】 賃貸事業用事務所等施設については、従前権利者との関係等売却の前提条件を整理した物件の処分を図り、平成23年度は2物件(床面積約4,300㎡)を処分した。今後も不動産市況を勘案しつつ、計画・条件に従って売却を進める。</p> <p>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、新たに、契約期間満了時又は借地人から買受けの申し出があった場合の調整・判断基準を策定し、対応を図ることとした。</p> <p>分譲住宅団地内賃貸施設については、処分計画の着実な実施を図り、1物件(延床面積約315㎡)の譲受人の公募を実施したが、譲受希望者が現れず、処分に至らなかった。</p> <p>倉庫については、平成21年度に策定した再編計画において処分の対象となった2物件について、平成23年度に公募を実施、1物件(土地面積約440㎡)を処分した。残り1物件は譲受希望者が現れなかったため、先着順公募を実施している。</p>	<p>現在の厳しい市場環境もあり、各施設の処分に着手しているものの現時点では計画通りに処分が進んでいるとは言えない。引き続き、再編計画、処分計画を踏まえ、経済合理性を考慮の上、金融・不動産市況を見極め、着実に処分を推進していく必要がある。</p>
	<p>【講ずべき措置】(22年度から実施) 職員宿舎の集約化等</p> <p>【平成23年度における取組状況】 平成21年度末時点で48物件あった職員宿舎について、業務の進捗状況、入居状況等を勘案しながら集約化や売却を進めており、平成23年度については2物件(土地面積約1,370㎡)を処分した(平成23年度末時点で41物件)。</p> <p>なお、今後も「独立行政法人の職員宿舎の見直し計画」(平成24年4月3日行政改革実行本部決定)を踏まえ、見直しに向けた検討を進めていくこととしている。</p>	<p>平成23年度においては、機構における宿舎再編計画に基づく宿舎の集約化、処分は着実に進んでいると認められる。</p> <p>更に今後は、「独立行政法人の職員宿舎の見直し計画(平成24年4月3日行政改革実行本部決定)」に基づき宿舎の見直しを進める必要があり、国民に理解の得られる宿舎の保有に限定されることを期待する。</p>

	実績	評価
	<p>【講ずべき措置】(22年度から実施) 一般競争入札の拡大及び一者応札の改善</p> <p>【平成23年度における取組状況】 随意契約については、随意契約等見直し計画に基づき、随意契約によることが真にやむを得ないものを除き、平成22年度をもって随意契約を終了し、一般競争入札等、競争性のある契約方式に移行した。 また、「随意契約等見直し計画」を着実に実施し、競争性のない随意契約については、平成20年度(同計画策定時)に866億円あったものを、平成23年度においては、随意契約によることが真にやむを得ないものだけの110億円まで削減した。 一般競争入札等の実施にあたっては、一者応札・一者応募となった契約については、より一層の競争性を確保するため、その推測される要因を踏まえ、情報提供の拡充、公告等期間の十分な確保、応募要件の緩和、仕様書の充実、業務準備期間の確保及び再公募の実施などの改善方を平成22年度に実施しており、平成23年度についても、上記の改善方を引き続き実施した。</p>	<p>「随意契約等見直し計画」に基づく取組みを引き続き実施し、競争性のない随意契約を大幅に削減させたことは評価できる。さらに平成23年度においては、再公募となる対象を更に拡大し、関係法人による1者応札・1者応募となった契約については、全て再公募を実施することとしており、より進んだ取組みが実施されていると認められる。 今後も、契約監視委員会による契約状況の確認により、競争性が確保されているか、引き続き検証を行うことが重要である。</p>
	<p>【講ずべき措置】(23年度から実施) 関連法人の利益剰余金等の国庫納付等</p> <p>【平成23年度における取組状況】 国土交通省設置のワーキンググループにおいて平成23年3月30日付で取りまとめられた「独立行政法人都市再生機構の関係会社における利益剰余金の取扱いに関する基本的な考え方」により、関係会社の利益剰余金については、会社の整理・統廃合を行う中でURの有する会社株式の売却等により利益剰余金相当額を適切に回収することを基本としつつ、当面、URの関係会社として存続することとなる会社については、今後の会社の整理・統廃合に支障を来すことなく、かつ、会社の自立的な経営が可能な範囲内で、会社の整理・統廃合に先行して一定の利益剰余金の返納を要請すべきとされた。 この会社の整理・統廃合に先行して行う利益剰余金の返納については、上記基本的な考え方に基づき、機構が関係会社及びその株主等と協議を行っており、実施に向けて取り組んでいるところ。 今後も順次、株主等との協議を行い、利益剰余金の返納に向けて、平成24年度内に結論を得るべく取り組む(正式には平成24年度の決算等に係る定時株主総会までを目途に決定)。</p>	<p>利益剰余金の返納については、一定の前進は見られるが、引き続き関係会社の株主等とねばり強く協議を行っていく必要がある。 また、平成23年度末に「関係会社の整理・合理化方針」が策定、公表されており、これを実行することにより機構の事務・事業の透明化、効率化が図られることが望まれる。</p>

	実績	評価
	<p>【講ずべき措置】(22年度から実施) ラスパイレス指数の低減 【平成23年度における取組状況】 給与水準の適正化に向け、平成23年度は以下の措置を講じた。(1)現給保障の一部カット(2)55歳を超える管理職の職員に対して実施していた本給等の1.5%減額措置の対象を拡大(3)役職手当の支給水準の見直し(定率から定額に改めることにより支給額を抑制)(4)管理職ポストの削減に向けた取組を平成24年4月に実施 引き続き、本給・手当も含めた全体的な給与の在り方について見直しを行い、必要な措置を講じていく。</p>	<p>総人件費の削減が進む中で、ラスパイレス指数については、国家公務員の水準と差が開いてしまっており、平成23年度の検討結果を踏まえ、今後講ずる措置に加えて、国家公務員の給与改定に準じた引き下げ措置についても確実に実施し、さらに役職員の給与体系の在り方について、国民の理解と納得が得られるよう更なる改善に抜本的に取り組む必要がある。</p>
	<p>【講ずべき措置】(22年度から実施) 外部評価の適切な反映 【平成23年度における取組状況】 事業の効率性及び事業実施過程の透明性の一層の向上を図るため、第三者委員会として「事業評価監視委員会」を設置し、機構の事業に外部評価を適切に反映させている。</p>	<p>案件の選定や事後評価に関して、外部有識者で構成する事業評価委員会で評価を行うことにより事業の透明性、効率性を高めていることは評価できる。 引き続き、事業評価委員会による評価結果を事業に的確に反映させ、適正な業務運営を行う必要がある。</p>
<p>○ 政独委が国土交通大臣に通知した勧告の方向性のうち、平成23年度において取り組むこととされている事項についての法人の取組。</p>	<p>該当なし</p>	<p>—</p>
<p>○ 公益法人等に対する会費の支出について、「独立行政法人が支出する会費の見直しについて」(平成24年3月23日行政改革実行本部決定)で示された観点を踏まえた見直し。</p>	<p>平成24年度以降の公益法人等への会費の支出については、会費支出の必要性をこれまで以上に厳格に内容を精査した上で、会費支出の是非を判断することとした。 また、会費を支出する場合は、その支出額は、原則として、各公益法人等が定める加入に必要な最低の口数又は金額とする。</p>	<p>公益法人等に対する会費の支出については、「独立行政法人が支出する会費の見直しについて」(平成24年3月23日行政改革実行本部決定)の趣旨を踏まえ、着実な見直しが進められている。 今後とも、同決定に従って、会費支出の公表を適切に進めていく必要がある。</p>

	実績	評価
2 財務状況		
(1)当期総利益(又は当期総損失)		
○ 当期総利益(又は当期総損失)の発生要因が明らかにされているか。また、当期総利益(又は当期総損失)の発生要因の分析を行った上で、当該要因が法人の業務運営に問題等があることによるものか。	<p>毎事業年度終了後、国土交通大臣及び国土交通省独立行政法人評価委員会都市再生機構分科会に対して、財務諸表とともに、損益等に関する資料を提出している。損益の要因は以下のとおり。</p> <p>○賃貸住宅セグメントについては、営業力の強化・商品競争力の向上に努めたことにより、380億円(前年度比104億円増益)の利益を計上。</p> <p>○既成市街地セグメントについては、全前年度に比べて再開発の大規模物件の供給が大幅に減ったが、敷地譲渡による収益等により202億円(前年度比162億円減益)の利益を計上。</p> <p>○市街地特別セグメントについては、販売用不動産等評価損を計上したこと等により170億円(前年度比27億円増益)の純損失を計上。</p>	<p>損益等の発生要因については、業務実績報告書等において、明らかにされている。</p> <p>また、その要因については、機構の業務運営に問題等があることによるものではないと認められる。</p>
(2)利益剰余金(又は繰越欠損金)		
○ 利益剰余金が計上されている場合、国民生活及び社会経済の安定等の公共上の見地から実施されることが必要な業務を遂行するという法人の性格に照らし過大な利益となっていないか。	該当なし	—
○ 繰越欠損金が計上されている場合、その解消計画の妥当性。当該計画が策定されていない場合、未策定の理由の妥当性(既に過年度において繰越欠損金の解消計画が策定されている場合の、同計画の見直しの必要性又は見直し後の計画の妥当性を含む)。 さらに、当該計画に従い解消が進んでいるかどうか。	<p>○ 機構設立時の資産評価に基づき生じた繰越欠損金(約7,288億円)については、経営改善計画を着実に実行することにより漸減している(平成23年度末時点約2,650億円)。</p> <p>○ 平成17年7月に策定・平成21年3月に改正を行った経営改善計画については、「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針」(平成22年12月7日閣議決定)及び「独立行政法人都市再生機構の改革に係る工程表(平成23年7月1日国土交通省公表)を踏まえ見直しを行い、「経営改善に向けた取組について」(経営改善計画)を平成24年3月30日に策定し、自律的な経営の下で業務の効率化、収益力の確保を追求することにより、財務体質の強化を図り、繰越欠損金の圧縮を着実に進めることとしている。</p>	<p>平成23年度は経営改善計画を着実に実施することにより447億円億円削減しており、計画どおり繰越欠損金の解消が進んでいるものと認められる。</p> <p>今後も、経営改善計画に基づく取組を着実に実施し、引き続き繰越欠損金の解消を進めることを期待する。</p>
(3)運営費交付金債務		
○ 当該年度に交付された運営費交付金の当該年度における未執行率が高い場合において、運営費交付金が未執行となっている理由が明らかにされているか。	該当なし	—
○ 運営費交付金債務(運営費交付金の未執行)と業務運営との関係についての分析。	該当なし	—

	実績	評価
3 保有資産の管理・運用等		
(1)保有資産全般の見直し		
ア 実物資産		
○ 職員宿舎について、「独立行政法人の職員宿舎の見直し計画」(平成24年4月3日行政改革実行本部決定)で示された方針等を踏まえた見直し。	職員宿舎については、業務の進捗状況、入居状況等を勘案しながら計画的に集約化や売却を進めてきたところである。 さらに、「独立行政法人の職員宿舎の見直し計画」で示された方針等を踏まえ適切に対応しているところ。	宿舎再編計画に沿って、着実に見直しが進められてきたと認められる。 更に引き続き、「独立行政法人の職員宿舎の見直し計画」で示された方針等を踏まえ適切に対応する必要がある。
○ 基本方針において既に個別に措置を講ずべきとされた施設等以外の建物、土地等における、i)利用実態の把握状況、ii)利用実態を踏まえた保有の必要性等の検証状況。(未利用又は利用の程度が低い資産関係)	該当なし	—
イ 金融資産		
○ いわゆる溜まり金の精査における、次のような運営費交付金債務と欠損金等との相殺状況に着目した洗い出し状況。 i)運営費交付金以外の財源で手当てすべき欠損金と運営費交付金債務が相殺されているもの。 ii)当期総利益が資産評価損等キャッシュ・フローを伴わない費用と相殺されているもの。	該当なし	—
ウ 知的財産等		
○ 特許権等の知的財産について、法人における保有の必要性の検討状況。	<特許、実用新案、意匠> ○ 特許権等の知的財産については、「独立行政法人都市再生機構業務発明取扱規程」に基づき、保有の必要性を検討している。 ○ 機構における特許は、第三者からの権利侵害の訴えを予防するための防衛を目的として取得している。 <商標> ○ UR賃貸住宅等の名称等について、第三者から使用中止の申し入れを受けること等がないよう商標を登録し、物件の名称等として、必要性のあるものを保有している。	特許権等の知的財産権について、機構における保有の必要性を検討の上、必要性のあるものを保有していると認められる。
○ 検討の結果、知的財産の整理等を行うことになった場合は、その法人の取組状況や進捗状況等。	<特許、実用新案、意匠> ○ 特許権等の知的財産については、使用状況等を確認の上、必要に応じて更新の手続きを行っている。 <商標> ○ 商標権については、10年ごとの更新時に使用状況を確認の上、保有する必要のある名称等については、商標権の登録を更新している。	知的財産権の使用状況を定期的に確認し、必要に応じ更新の手続きを行っており、適切な使用状況にあると認められる。

	実績	評価
(2)資産の運用・管理		
ア 実物資産		
○ 活用状況等が不十分な場合は、原因が明らかにされているか。その妥当性。	実物資産については、効率化の観点から、事業の進捗状況や保有の必要性等を勘案して再編計画や処分計画を策定し、不要となった資産について適宜処分を行っているところである。	各施設の活用状況は十分であると認められる。
○ 実物資産の管理の効率化及び自己収入の向上に係る法人の取組。	事務所等の実物資産について、管理業務のアウトソーシングを行う等、効率化を図っている。	各施設の管理の効率化の状況は十分であると認められる。
イ 金融資産		
a)資金の運用		
○ 事業用金融資金の管理・運用に関する基本方針の策定状況及び委託先の選定・評価に関する規定状況。	○ 年金等の資金運用は、他の独法等も含む法人で設立した建設関係法人厚生年金基金が実施しており、基金が策定した「年金資産の運用に関する基本方針」において、委託先の選定・評価に関する内容及び方法等が定められている。	年金等の資産運用について、適切な運用委託先の選定、管理、監督が行われていると認められる。 引き続き、今後も適切な資産運用を図ることを期待する。
○ 運用委託先の評価の実施状況及び定期的見直しの状況。	○ 運用委託先からは、四半期毎に、基本方針等に基づく年金資産の管理に関する報告書を提出させており、当該報告内容を踏まえ、各法人から選出された委員等による資産運用委員会等の審議を経て、運用委託先の見直しを随時行っている。	
○ 資金管理機関への委託業務に関する管理・監督状況。	○ 資金管理機関(信託銀行)から、年金積立金の運用状況の定期報告を義務付けており、その内容を確認している。(資金管理機関が年金信託及び特定信託に係る内部統制の外部監査を受けていることも確認している。)	

	実績	評価
<p>b) 債権の管理等</p> <p>○ 貸付金、未収金等の債権について、回収計画が策定されているか。回収計画が策定されていない場合、その理由の妥当性。</p>	<p>○ 回収状況について、所定の様式等により、定期的に実績管理を行っており、延滞が発生した場合は、機構において定められた手続き等に基づき対応している。</p>	<p>機構において、適切な回収方針が確立しており、リスク管理債権の削減が着実に進められていると認められる。引き続き、着実な取組が期待される。</p>
<p>○ 回収計画の実施状況。i) 貸倒懸念債権・破産更生債権等の金額やその貸付金等残高に占める割合が増加している場合、ii) 計画と実績に差がある場合の要因分析を行っているか。</p>	<p>○ 都市再生勘定においては、平成23年度末のリスク管理債権の額は約301.8億円であり、債権全体に占める割合は8.0%。(平成22年度末:約363.8億円、8.4%)</p> <p>○ 宅地造成等経過勘定においては、平成23年度末のリスク管理債権の額は約208.4億円であり、債権全体に占める割合は15.7%。(平成22年度末:約300.2億円、18.4%)</p> <p>○ 宅地造成等経過勘定は平成17年度に個人向け割賦債権約3,214億円の証券化を行い、一般債権の一部をオフバランスしたため、当該勘定のオフバランス後の債権全体に占めるリスク管理債権の比率は、都市再生勘定に比して高率。</p> <p>○ 機構においては、割賦金等の延滞が発生した場合は、機構において定められた手続きに基づき対応。</p> <p>○ 督促を継続的に行うことにより任意弁済を促し、それでもなお延滞が長期にわたり解消されないときは、最終的に担保処分等による措置を講じている。</p>	
<p>○ 回収状況等を踏まえ回収計画の見直しの必要性等の検討が行われているか。</p>	<p>○ 回収状況等を踏まえ、必要に応じて取組方針の見直し等を実施している。</p>	
<p>ウ 知的財産等</p> <p>○ 特許権等の知的財産について、特許出願や知的財産活用に関する方針の策定状況や体制の整備状況。</p>	<p><特許、実用新案、意匠></p> <p>○ 特許権等の知的財産の特許出願については、「独立行政法人都市再生機構業務発明取扱規程」に基づき行っている。</p> <p>○ 知的財産の活用については、必要に応じて個別に活用を行っている。</p> <p><商標></p> <p>○ UR賃貸住宅等の名称等については、原則として、これまでに登録された商標の中から、適切なものを活用していく方針としている。</p>	<p>特許出願については方針を策定の上、適正に行っている。</p>
<p>○ 実施許諾等に至っていない知的財産の活用を推進するための取組。</p>	<p><特許、実用新案、意匠></p> <p>○ 審査請求について、2件の手続を実施。</p> <p><商標></p> <p>該当なし。</p>	<p>審査請求の手続きを行っており、取組が認められる。</p>

	実績	評価
4 人件費管理		
(1) 総人件費		
○ 取組開始からの経過年数に応じ取組が順調であるかどうかについて、法人の取組の適切性。また、今後、削減目標の達成に向け法人の取組を促すものとなっているか。	○ 総人件費改革の取組について、当機構は「人員削減」を選択し、平成18年度から5年間で5%削減の達成及び当該取組を1年延長することとした。 ○ 平成23年度末における常勤職員数は3,537人(役員を含めると3,550人)であり、平成17年度末常勤職員数4,310人(同 4,326人)と比較し、約17.9%の人員を削減した。 《常勤職員数の推移》 ※()内は、役員を含めた数 ○平成17年度末 4,310人(4,326人) ○平成18年度末 4,150人(4,166人) ○平成19年度末 4,046人(4,062人) ○平成20年度末 3,994人(4,006人) ○平成21年度末 3,916人(3,929人) ○平成22年度末 3,772人(3,785人) ○平成23年度末 3,537人(3,550人)	大幅な人員削減を行っており、総人件費削減に係る取組を着実に進めている。 引き続き、業務の効率化とともに人件費削減に取り組む必要がある。
(2) その他		
○ 法人の福利厚生費について、法人の事務・事業の公共性、業務運営の効率性及び国民の信頼確保の観点から、必要な見直しが行われているか。	○ 福利厚生費について、これまでレクリエーション経費及び食事補助の廃止や互助組織への支出の削減を実施してきたが、「独立行政法人の法定外福利厚生費の見直しについて」(平成22年5月6日総務省行政管理局長通知)の内容(i)法人の互助組織への支出の廃止、ii)食事補助の支出の廃止、iii)国や他法人で支出されていないものと同様の支出の原則廃止)を踏まえ、平成22年度から互助組織に対する支出を廃止した。	既に通知に基づき、適切な対応が図られている。
5 契約		
(1) 契約に係る規程類、体制		
○ 契約方式等、契約に係る規程類について、整備内容や運用の適切性等。	○ 契約に関する取扱いについては、「独立行政法人都市再生機構会計規程」、「独立行政法人都市再生機構会計実施細則」及び各種通達により必要な事項を規定し、国に準じた基準を設けている。	契約に係る規定類については、国に準じた基準を設けており、またその運用に当たっても会計規程を設け、適正に行う仕組みが確立されている。
○ 契約事務手続に係る執行体制や審査体制について、整備・執行等の適切性等。	○ 監事による監査を行っているほか、契約審査会等を設置して、一定の金額以上の契約については業者の選定等に関する審議、及び学識経験者等の第三者で構成される入札監視委員会を設置して、入札及び契約手続について抽出方式による審議を行っている。	監事による監査、契約監視委員会、入札監視委員会による審査が実施されており、審査体制が整備されていると認められる。
(2) 随意契約見直し計画		
○ 「随意契約見直し計画」の実施・進捗状況や目標達成に向けた具体的取組。	業務実績評価調書(Ⅱ-5)参照。	同左
(3) 個々の契約		
○ 個々の契約の競争性・透明性の確保。	同上	同上

	実績	評価
<p>6 内部統制</p> <p>○ 内部統制の充実・強化に向けた法人の長の取組。監事監査結果への対応。内部統制の充実・強化に関する法人・監事の積極的な取組。</p>	<p>業務実績評価調書(Ⅱ-1(2))参照。</p>	<p>同左</p>
<p>7 関連法人</p> <p>○ 法人の特定の業務を独占的に受託している関連法人について、当該法人と関連法人との関係が具体的に明らかにされているか。 当該関連法人との業務委託の妥当性。</p>	<p>○ 連結財務諸表等において関係法人の財務状況、数、構成、取引状況等を情報開示するとともに、機構のホームページ上において「独立行政法人から関連法人への補助・取引等及び再就職の状況」について一体的に情報開示を行っている。</p> <p>○ 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、これまで随意契約(本来機構職員が自ら実施すべき業務に限定)により関係法人にアウトソーシングしてきた業務を抜本的に見直し、「随意契約見直し計画」において原則としてすべて一般競争入札等へ移行することとしており、平成20年度からその取組を実施している。</p> <p>○ 関係法人との競争性のない随意契約については、「随意契約見直し計画」に基づく取組を平成20年度から実施している。</p> <p>また、監事及び外部有識者で構成する「契約監視委員会」における競争性のない随意契約や一般競争入札等で1者応札等となった契約についての点検結果を踏まえ、新たな「随意契約等見直し計画」を策定し、これまでの「随意契約見直し計画」において競争性のない随意契約を継続するとしていたものについて更なる見直しを行うとともに、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年度中に前倒した。</p> <p>なお、見直しの進捗状況については、平成20年度(随意契約等見直し計画策定時)446億円を平成23年度において9億円にまで削減している。</p>	<p>機構の業務を受託している関連法人との関係は具体的な情報開示がなされており、明らかにされていると認められる。</p> <p>更に関係法人との契約については、徹底した見直しがなされており、真に必要なものに限定されている。</p>
<p>○ 関連法人に対する出資、出えん、負担金等について、法人の政策目的を踏まえた出資等の必要性。</p>	<p>○ 平成24年3月30日付で策定・公表した「関係会社の整理・合理化方針」において、出資目的の達成等について検証の上、条件が整った法人から関係会社及びその株主等と株式売却協議を開始し、売却にあたっての諸条件について合意ができた関係会社から順次株式売却を実施することとしている。</p>	<p>閣議決定や改革の工程表を踏まえ、関連法人に対する出資等の必要性が検証された結果、「関係会社の整理・合理化方針」が公表されており、関係法人の見直しが進められたことと評価できる。</p> <p>今後本方針に基づく取組を着実に進めることが期待される。</p>
<p>8 業務改善のための役職員のイニシアティブ等についての評価</p> <p>○ 自然災害等に関係するリスクへの対応について、法令や国等からの指示・要請に基づくもののほか、法人独自の取組。</p>	<p>○ 自然災害等に関係するリスクへの対応として、本社組織における「防災実施計画」及び「業務継続計画」の策定により、災害発生時の組織的な防災体制や職員の行動基準を示すとともに、業務の継続性の確保に努めている。</p> <p>○ 災害発生時においては、国又は地方公共団体からの要請に基づき、災害復旧への対応・復興支援に取り組んでいる。</p>	<p>自然災害等に関係するリスクについて、独自の計画を策定しており、十分な体制や基準が確立されていると認められる。</p>