

独立行政法人都市再生機構の見直し

平成30年8月31日

国土交通省

第1 基本的な考え方

独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）は、機能的な都市活動及び豊かな都市生活を営む基盤の整備が社会経済情勢の変化に対応して十分に行われていない大都市及び地域社会の中心となる都市において、市街地の整備改善及び賃貸住宅の供給の支援に関する業務を行うことにより、社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び居住環境の向上を通じてこれらの都市の再生を図るとともに、賃貸住宅の管理等に関する業務を行うことにより、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図り、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目的としている。

機構は、「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」（平成25年12月24日閣議決定）も踏まえ、第三期中期目標期間（平成26年度～30年度）を通じて、民業補完の徹底と財務構造の健全化のための取組を進めてきたところであり、第三期中期目標期間中に繰越欠損金を解消する見込みである。

一方、昨今の社会経済情勢に目を向けると、少子高齢化や地方圏の人口減少の急速な深刻化等の経済社会構造上の大きな変化に直面しており、それらに対応するための施策を講ずることが急務となっている。

機構の政策上の位置付けとしては、「都市再生基本方針」（平成14年7月19日閣議決定）では、公共公益施設や医療・福祉施設等の適正な立地の促進等による都市のコンパクト化、再開発等による低未利用地の土地利用転換等による国際競争力の強化のための環境整備などを進めることとされており、機構による政策の実施・貢献が期待されている。

また、「住生活基本計画」（全国計画）（平成28年3月18日閣議決定）では、機構については、既存の賃貸住宅ストックの活用を前提として、少子高齢化に対応した子育て世帯や高齢者世帯の住宅の確保やその技術力、住宅・まちづくりのノウハウを活用した住宅地の再生などの役割が期待されている。

また、「国土強靱化基本計画」（平成26年6月3日閣議決定）では、密集市街地の延焼防止等の大規模火災対策、津波に強いまちづくりの促進、災害時にも高齢者が徒歩で生活し、自立できるようなコンパクトなまちづくり等を進めることとされており、機構による政策の実施・貢献が期待される場所である。

さらに、今後、国土交通大臣が定める海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進を図るための基本的な方針に従い、機構は、民間企業単独での参入が困難な大規模な都市開発の事業等について、地区開発マスタープランの策定等の業務を行うことにより、海外の都市開発事業への我が国事業者の参入を促進することが期待されている。

機構の業務及び組織については、国の政策を実現するための実施機関として法人の政策実施機能の最大化を図りつつ、独立行政法人として真に担うべき事務及び事業に特化し、業務運営の効率性、自立性及び質の向上を図るため、以下の見直しを行う。

第2 事務及び事業の見直し

1. 都市再生事業

(1) 都市の国際競争力強化のための都市再生のプロジェクト推進及び社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換

都市の国際競争力強化のための都市再生のプロジェクト推進及び社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換については、引き続き適正に実施する。

【上記措置を講ずる理由】

大都市等における、老朽化した社会資本の更新、交通インフラの整備、超高齢社会への対応、都市機能の集約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。都市の国際競争力強化や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には、国際都市に向けた環境整備、防災力の向上、競争力を強化する交通インフラの整備や老朽化したインフラの対策、超高齢社会に対応した住宅・まちづくり等、機構の公共性、中立性、ノウハウを活かし、民間事業者・地方公共団体等とのパートナーシップの下、事業やコーディネートを実施することにより、更なる都市再生の実現に向けた取組を行う必要がある。

(2) 地方都市等におけるコンパクトシティ実現等の地域活性化

地方都市等におけるコンパクトシティ実現等の地域活性化については、地方公共団体との更なる連携を図りつつ、取組を一層強化する。

【上記措置を講ずる理由】

地方都市等の現状は、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おり、集約すべきエリアへの都市機能・居住の誘導などコンパクトシティの実現に向けた都市構造の再構築を推進することが政策課題となっているが、地方公共団体においては多様なニーズに対応するまちづくりに必要な経験が十分でないことが多い。

また、東京一極集中の是正に向け各地方のエンジンとも言える中枢・中核都市の活性化のため、中枢・中核都市のまちづくりに対して、機構が持っている人材やノウハウ、技術力等を活用することによる支援が求められている。

このため、機構の公共性、中立性、ノウハウを活かし、地方公共団体等と連携しつつ、事業やコーディネートを実施することにより、都市機能・居住の立地適正化に関する計画等の策定、集約すべきエリアへの都市機能・居住の誘導、老朽建物・低未利用地の再編・再整備など、各地域の特性を踏まえた地域活性化に資する取組を行う必要がある。

(3) 防災性向上による安全・安心なまちづくり

防災性向上による安全・安心なまちづくりについては、引き続き適正に実施する。また、東日本大震災からの復興に係る業務で得たノウハウを活用し、頻発する災害における被災地方公共団体からの復旧・復興支援ニーズに対応するとともに、南海トラフ地震対策などの事前防災まちづくりへの取組について、積極的な支援を実施する。

【上記措置を講ずる理由】

都市の防災力の向上や防災上危険な密集市街地の整備改善等の課題について

は、地方公共団体や民間事業者のみで対応するには、多様なニーズに対応するまちづくりに必要な経験が十分でないことが多いこと、権利関係が輻輳し調整が難しく時間を要することなどが課題となっている。また、昨今頻発する大規模災害からの復興まちづくりや事前防災まちづくりについて、東日本大震災からの復興にかかる業務で得たノウハウを活用することが有効である。

このため、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、南海トラフ地震対策などの事前防災まちづくりなどを進め、災害に強い都市を実現するため、機構の公共性、中立性、ノウハウを活かし、事業やコーディネートを実施することにより、国民が安全に安心して暮らせるよう、地域の防災性を高めるまちづくりを加速する必要がある。

2. 賃貸住宅事業

(1) 超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成

超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成に関する業務については、引き続き適正に実施する。

このうち、地域の医療福祉拠点の形成に係る取組については、より多くの拠点形成の推進に向け、取組を加速化する。

【上記措置を講ずる理由】

我が国は、少子化による若年人口、生産年齢人口の減少と、団塊の世代の高齢化に伴う高齢人口の増加が進み、平成37年には、我が国の総人口に占める高齢者の割合は30%を超える見込みであり、超高齢社会への対応は引き続き実施していく必要がある。

このような状況の下、UR賃貸住宅は、地域優良賃貸住宅及び地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅等とともに公的賃貸住宅として、民間賃貸住宅市場において入居の制限を受けるおそれのある高齢者や子育て世帯等の住宅確保要配慮者の居住の安定を図る上で重要な役割を担っており、引き続き適正に業務を行っていく必要がある。

さらに、UR賃貸住宅団地内に、地域に不足している医療福祉施設の誘致等を行う地域の医療福祉拠点の形成に係る取組において、機構は第三期中期目標

期間を通じて高い実績を上げているところ、当該取組は上記の高齢化に係る状況も鑑み引き続き重要であるため、地域医療福祉拠点の形成については、これまで以上に推進していく必要がある。

(2) ストックの再生・再編等の推進等

ストックの再生・再編等の推進等に関する業務については、引き続き適正かつ丁寧を実施する。主に、この業務が、居住の安定を図りつつ、国民共有の貴重な地域資源としてのストックの価値を積極的に向上させ、地域のまちづくりにも資することとなるよう、新たに業務に関する方針を策定して取り組む。

【上記措置を講ずる理由】

機構は第三期中期目標期間を通じて、移転先住宅のあっせん等を図ることで居住者の居住の安定を確保しつつ、地方公共団体等の多様な主体との協議等を丁寧を実施することなどにより、「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」（平成19年12月26日機構策定）において掲げた、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という目標を達成する見込みである。

今後、機構は、本格的な少子高齢化、人口・世帯減少社会の到来等の社会構造の変化に適切に対応するため、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備に寄与することが求められるとともに、将来の金利上昇等経営環境の変化に備え、独立行政法人として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必要である。

そのため、居住者の居住の安定に配慮しつつ、収入支出構造の改善によるキャッシュフローの最大化を図るとともに、地域のまちづくりも踏まえながらストック再生・再編の促進により資産の良質化・価値向上、負債の圧縮に引き続き取り組む。

その際、平成30年度までの「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」に続く、新たな方針を策定し、今後も居住の安定や更なる経営改善を図りつつ、積極的にストックの再生・再編を進める必要がある。

(3) UR賃貸住宅管理業務の適切な実施

UR賃貸住宅管理業務については、引き続き適正に実施する。

【上記措置を講ずる理由】

適切な家賃収入の確保のため、募集家賃の機動的かつ柔軟な引下げ及び引上げの実施、平成27年12月に見直した「継続家賃改定ルール」の着実な運用を図るとともに、UR賃貸住宅の管理水準の維持・向上に努める必要がある。

3. 東日本大震災からの復興に係る業務

東日本大震災からの復興に係る業務のうち、復興市街地整備事業等については、平成32年度の復興期間終了に向け、引き続き着実に実施する。

福島原子力災害被災地域については、復興拠点整備事業を実施するなど、復興まちづくり支援の取組を更に進める。

また、これらの業務で得たノウハウを活用し、頻発する災害における被災地方公共団体からの復旧・復興支援ニーズに対応するとともに、南海トラフ地震対策などの事前防災まちづくりへの取組について、積極的な支援を実施する。

【上記措置を講ずる理由】

復興の円滑かつ迅速な推進を図るため、東日本大震災復興特別区域法、福島復興再生特別措置法に基づき被災市町村からの委託、要請される業務について、機構の最優先業務と位置づけ、引き続き取り組む必要がある。

復興市街地整備事業については、高台移転や大規模な造成工事等を含む難易度が高い事業について、22地区約1300haで実施しており、平成30年度までに約9割の宅地引渡しが完了する見込みであり、平成32年度の復興期間終了に向け、着実に事業を実施する必要がある。

福島原子力災害被災地域については、平成28年度には復興拠点等整備計画の計画策定等を行い、平成29年度には復興拠点整備事業について工事着手に至るなど、復興まちづくり支援を本格化させており、引き続き支援に取り組む必要がある。

また、南海トラフ地震対策などの事前防災まちづくりなどを進め、災害に強い都

市を実現するため、機構の公共性、中立性、ノウハウを活かし、国民が安全に安心して暮らせるよう、地域の防災性を高めるまちづくりを加速する必要がある。

4. 新規に事業着手しないこととされた業務

(1) ニュータウン事業

ニュータウン事業に関する業務については、原則終了する。

【上記措置を講ずる理由】

「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」（平成25年12月24日閣議決定）に基づき、未完了の工事を早期に完了させるとともに、地価動向等の市場環境の変化にも留意しつつ、平成30年度までの土地の供給・処分完了に向けた取組を促進してきたところである。

土地の供給・処分については、機構設立時（平成16年度）の残面積約5,900haに対し、平成29年度末時点実績で残面積約115ha、進捗率約98%まで進捗してきており、現在の市場環境等を踏まえると、平成30年度までの供給・処分完了は概ね可能であるとの見込みであるため、ニュータウン事業に関する業務は、賃貸宅地資産の管理等を除き、終了する。

(2) 特定公園施設管理業務

特定公園施設の管理に関する業務については、終了する。

【上記措置を講ずる理由】

特定公園施設の管理に関する業務については、「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）に基づき、平成30年度末までに業務完了することが求められていたところ。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、営業者との調整及び手続き等を推進し、平成30年度末において全ての特定公園施設の管理に関する業務が完了する見込みであるため、特定公園施設の管理に関する業務は終了する。

5. 業務遂行に当たっての取組

業務の遂行に当たっては、地域住民・地方公共団体等との緊密な連携推進、環境への配慮、良好な都市景観の形成、調査研究の実施、技術力の維持向上及び成果等の社会還元、都市開発の海外展開支援、業務運営の透明性の確保に引き続き適正に取り組む。

このうち、都市開発の海外展開支援については、今後、国土交通大臣が定める海外社会資本事業への我が国事業者の参入を促進するための基本的な方針に従い、地区開発マスタープランの策定を行うなど、海外の都市開発事業への我が国事業者の円滑な参入に資する調査、調整及び技術の提供を行う。

【上記措置を講ずる理由】

業務遂行に当たっては、地域住民・地方公共団体等との緊密な連携推進、環境への配慮、良好な都市景観の形成、調査研究の実施、技術力の維持向上及び成果等の社会還元、都市開発の海外展開支援、業務運営の透明性の確保は、国民に対するサービスの向上を図る上で不可欠な取組であり、今後も適切に実施していく必要がある。

このうち、都市開発の海外展開支援については、海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進に関する法律が施行されたところであり、法律の趣旨に沿って、取組を進める必要がある。

第3 組織の見直し

(1) 組織形態の見直し

機構の持つ都市再生の先導的役割及び住宅セーフティネットの役割等に鑑み、現在の組織形態を維持する。

(2) 組織体制の見直し

ニュータウン事業や特定公園施設管理業務の原則終了や、東日本大震災からの復興に係る業務の進捗に応じつつ、各事業の成果を最大化するために必要な、メリハリの効いた組織体制の整備を図る。また、人材の確保・育成、技術の継承を図る。

第4 その他（業務全般に関する見直し）

上記第2及び第3に加え、以下の取組を行う。

1. 業務運営体制の整備

（1）管理運営の効率化

これまで、各業務の見直しを実施し、効率的な業務運営体制を整備してきたところであるが、引き続き、効率的な運営体制の確保、管理業務の簡素化等に努める。

（2）内部統制の向上

機構は、「独立行政法人通則法の一部を改正する法律」（平成27年4月1日施行）に基づき、内部統制の推進体制を整備するとともに、内部統制の一層の充実・強化を図るため、機構の重要な審議機関としての理事会の機能強化やリスク管理委員会の設置を行い、毎年度、「内部統制の推進に関する取組方針」の策定及びこれに基づく取組を実施している。

引き続き、理事長の強いリーダーシップのもと、内部統制を推進する取組について実態の検証・確認、必要な見直し等を行いながら、内部統制の向上に努めるものとする。

（3）情報セキュリティ対策

「サイバーセキュリティ戦略」（平成27年9月4日閣議決定）等の政府方針を踏まえ、引き続き、サイバー攻撃等の脅威への対処に万全を期するとともに、保有個人情報の保護を含む適切な情報セキュリティ対策を推進する。

（4）電子化の推進

業務運営の簡素化及び効率化を図るため、ICTの活用等により、業務の電子化を推進する。

2. 財務内容の改善

（1）保有資産の見直し

引き続き、保有資産の必要性について不断の見直しを行う。

(2) 調達合理化

「独立行政法人における調達等合理化の取組の推進について」（平成27年5月25日総務大臣決定）等を踏まえ、引き続き、公正かつ透明な調達手続きによる適切で迅速かつ効果的な調達を実現する観点から、機構内の推進体制を整備し、契約監視委員会を活用するとともに、毎年度「調達等合理化計画」を策定・公表し、年度終了後、実施状況について評価・公表を行う。

引き続き、会計規程等に基づき、一般競争入札等を原則とし、随意契約については厳格に運用するなど、公正性・透明性を確保しつつ合理的な調達を実施する。

(3) 給与水準の適正化

「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」（平成25年12月24日閣議決定）を踏まえ、引き続き、事務・事業の特性等を踏まえた合理的な給与水準とするとともに、透明性の向上や説明責任の一層の確保が重要であることに鑑み、給与水準及びその妥当性の検証結果を毎年度公表する。

上記1（1）から2（3）のほか、既往の閣議決定等に示された政府方針に基づく取組について、着実に実施するものとする。