

独立行政法人都市再生機構
平成17年度業務実績評価調書

平成18年8月

国土交通省独立行政法人評価委員会

業務運営評価（個別項目ごとの認定）

項目		評価結果	評価理由	意見
中期計画	平成17年度計画			
<p>業務運営の効率化に関する目標を達成するためとるべき措置</p> <p>1 組織運営の効率化 ・継続的に事務・事業や組織のあり方について点検し、機動的に見直しを行う。 (1)一般共通管理部門のスリム化を図った上で、権限・責任の明確化、透明性・自主性の向上等に対応した組織整備</p> <p>(2)国民からの要請、政策的課題に機動的に対応できる組織整備 全国まちづくりへの対応など、法人の統合等による総合力の発揮に向けた組織整備</p> <p>チーム制・ユニット制導入による、柔軟で効率的な組織整備</p> <p>(3)経営改善計画等を踏まえた業務の重点化・スリム化に対応した組織整備</p>	<p>業務運営の効率化に関する目標を達成するためとるべき措置</p> <p>1 組織運営の効率化 ・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。 (1)全社的な経営企画・経営管理を担当する部署として平成16年度に設置した経営企画部について、経営改善に関する取組を踏まえ、組織の分掌事務について再編、整理する。</p> <p>(2)国民からの要請、政策的課題に対応するため、機動的な編成の組替えを可能とする「チーム制」、「ユニット制」の趣旨の徹底を図るとともに、平成16年度に導入した部署以外においても「チーム制」の導入を推進する。</p> <p>(3)経営改善計画に定めた経営改善に関する取組を踏まえ、経過措置業務の早期終了に向けた販売体制を強化するため、募集販売本部の宅地販売担当部署を現行の一部から二部体制にするとともに、西日本支社に法人向け販売を担当する部署を増設。</p>	3	<p>チーム制、ユニット制を、本社支社等の内勤組織全てに拡大し、併せて、課長代理、係長等の役職を廃止するフラット化を全面的に導入し、意思決定の迅速化を図っている。更に、経営改善計画等を踏まえた宅地造成等経過業務の早期終了に向け、用地の販売についての組織を改編し、体制強化を図っており、評価できる。</p>	<p>今後も継続的に事務・事業や組織のあり方について点検、見直しを行いながら、意思決定の迅速化等組織再編の効果が具体的な成果として顕れるよう検証を行うべきである。</p>

<p>2 事業リスクの管理</p> <p>(1)新規事業着手に当たっては、事業リスクの抽出を行った上で、適切なリスク分担を行うとともに、事業期間等の変動リスクを踏まえた経営計画等を策定の上、着手の可否を判断。</p> <p>(2)事業実施に当たっては、先行用地取得の最小限化等事業リスクを軽減するための措置を可能な限り講ずる。</p> <p>(3)事業実施中の全地区において、毎年、事業リスクの管理を行うとともに、事業の各段階に応じて、採算見直し、事業リスクを定量的に把握・管理し、必要に応じ事業見直しを行い、特に不採算事業については、徹底的な見直しを行う。 事業実施に当たっても、あらかじめ事業見直しの基準とその確認を行う時期を明確にする等</p>	<p>2 事業リスクの管理</p> <p>(1)新規事業の経営計画等策定に際して、以下により個別事業毎に事業リスクへの対策をとる。 事業リスクの抽出 ・事業期間、地価、工事費、金利等の変動リスクを抽出。 事業リスク軽減方策とリスク分担の検討 ・抽出したリスクの軽減措置を検討、リスクの種別等に応じて地方公共団体、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 ・事業リスクを踏まえた経営計画等を策定し、事業着手の可否について判断。 ・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応じ事業計画の見直しを行うことができる計画とする。</p> <p>(2)同左</p> <p>(3)毎年の事業リスクの管理や、事業の各段階に応じた事業リスクの管理において、採算見直し、事業リスクを定量的に把握・管理するための検討を引き続き行い、併せて定量的なリスク管理を行う。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、特に不採算事業については、徹底的な見直しを行う。</p>	<p>4</p>	<p>事業リスクの管理については、平成16年度の試行を踏まえ、その手法を構築し、全ての新規採択地区、事業実施地区に適用した。これにより、事業執行管理調書を全ての地区（約400地区）において作成し、その結果、1地区の事業を中止するとともに、事業リスクの分担・軽減を図っており、個別事業毎の事業リスクの定期的・定量的な把握・管理がなされており、優れた実施状況にあり、評価できる。</p>	<p>事業リスク管理については、今後とも、不採算事業について徹底的に見直しを行うなど、適宜、経済社会情勢を踏まえた把握を行うとともに、手法の精度を高め、機構全体の事業リスク管理の把握を的確に図るべきである。</p>
---	--	----------	---	---

<p>事業見直しの可能性を十分に考慮した進め方とする。</p>	<p>事業見直しの可能性を十分に考慮し、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。</p>			
<p>3 事業評価の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業毎の必要性、費用対効果、進捗の見込み等について評価を行い、事業の見直しを行うほか、継続が適当でない場合には事業を中止する等の対応方針を定めた実施要領を作成。 ・実施に当たっては、評価監視委員会の意見を聴き、審議結果について公表。 	<p>3 事業評価の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・機構発足後に作成した事業評価実施規程に基づき事業評価を実施し、個別事業の効率性及び実施過程の透明性の一層の向上を図る。 ・事業を新規に採択する際には、新規採択時評価を実施。一定期間経過後の事業は再評価を、事業完了後は事後評価を実施し、事業評価監視委員会の意見を聴く。 ・事業評価結果について公表。 ・機構事業の特性に対応した評価手法の確立のため、検討を進め、必要に応じ試行適用を行う。 	4	<p>機構発足時に策定した独自の事業評価実施規程により、事業評価を実施することと併せて、機構事業の特性に対応した新たな評価手法を内容とする事業評価実施要領を策定し、更なる事業の効率性の向上及び実施過程の透明性の確保に取り組んでおり、優れた実施状況にあり、評価できる。</p>	<p>引き続き適切に事業評価を行うとともに、実施状況を点検し、必要に応じて実施方法等を機動的に見直すべきである。</p>
<p>4 一般管理費・事業費の削減</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一般管理費を 20%削減。 ・事業費を 25%削減。 	<p>4 一般管理費・事業費の削減</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中期目標の達成に向け削減。 	3	<p>一般管理費については、平成 17 年度予算は、平成 15 年度と比較して 14.9%削減されており、また、事業費についても、平成 15 年度と比較して 20.2%削減されており、それぞれ計画実現に向けた取組が着実に実施されており、評価できる。</p>	
<p>5 総合的なコストの縮減</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「コスト構造改革プログラム」を策定し、15%の総合コスト縮減（H14～H19）。 ・プログラムにおいては、民間の住宅市場等におけるコスト縮減 	<p>5 総合的なコストの縮減</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 16 年度に策定した「コスト構造改革プログラム」の施策を推進し、中期目標の達成に向け、事業コスト縮減。 ・同左 ・事業便益の早期発現、維持管理 	3	<p>平成 16 年度に策定した都市機構コスト構造改革プログラムの着実な取組により、平成 14 年度と比較して 11.6%の総合縮減率を達成しており、評価できる。</p>	<p>今後とも、コストの縮減について着実に取り組み、コストの最小化と得られる効果の最大化を図るよう努めるべきである。</p>

<p>の状況把握や先進的な手法等の導入を図り、設計・仕様の見直し等を継続的に行い、具体的な施策を着実に推進。</p>	<p>費の縮減による効果の算出方法の事例収集により、評価方法を検討。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 具体的な施策の実施状況をフォローアップし、実績を取りまとめ、次年度以降に採用可能な具体的な施策を抽出・検討。 		<p>更に、平成16年度に導入した新たな入札・契約方式等に加え、平成17年度においては、「総合評価落札方式」、「リバースオークションを活用した建設資材の直接調達」を新たに導入しており、積極的な取組が認められる。</p>	
<p>6 入札及び契約の適正化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 透明性の確保等をより一層推進、電子入札システムを導入。 ・ 随意契約の適用を厳格に行い、民間事業者の業務機会を拡大。 	<p>6 入札及び契約の適正化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 透明性の確保等をより一層推進し、電子入札システム導入に必要な基本設計を完了し、詳細設計に向けた準備。 ・ 同左 	3	<p>一般競争入札の対象金額を引き下げ、談合防止策の強化等の入札方法の見直しや、リバースオークション方式などの新たな発注方式の導入などによる契約の透明性、公正性の確保の措置を講じており、評価できる。</p>	<p>随意契約については、業務の質の確保のため、機構の業務に精通している関係法人に当該業務を実施させるべき場合もある一方、国の見直し状況等も踏まえ、そのあり方について検討すべきである。</p>
<p>7 積極的な情報公開 財務内容の公開</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 国民に機構の財務状況を報告できる環境を整備。 ・ 機関投資家への事業報告書をホームページに掲載。 ・ 評価及び監査に関する事項 ・ 政策評価の機構に関する部分等について情報提供。 ・ ホームページの充実 ・ 広報誌・事業パンフレット等による広報 	<p>7 積極的な情報公開 財務内容の公開</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 同左 ・ 同左 ・ 同左 ・ 評価及び監査に関する事項 ・ 同左 ・ ホームページの充実 ・ 広報誌・事業パンフレット等による広報 	3	<p>ホームページは、「ビジネス用物件サイト」、「子育て支援サイト」等のコンテンツの充実などにより、アクセス数が平成16年度比1.5倍となり、評価できる。</p> <p>また、URブランドの浸透を図るため、新たに「UR都市機構」を愛称とし、イメージ戦略による広報を行っており、より一層の認知度向上を図っている。</p>	<p>テレビCM等の広報活動については計画的な実施を図るとともに、その費用対効果の分析を的確に行うべきである。</p>
<p>8 業務・システム最適化実現方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「独立行政法人等の業務・システム最適化実現方策」に基づき、平成19年度末までのできる限り早期に最適化計画を策定し、公表。 ・ 最適化計画により、システムコスト削減、システム調達における透明性の確保及び業務運営の合理化を実現。 	<p>—</p>	—	<p>この部分は中期計画を年度末に変更し、対応する年度計画が策定されていないため、今回評価を行わない。</p>	

<p>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 都市機能の高度化及び居住環境 の向上を通じた都市の再生</p> <ul style="list-style-type: none"> ・調査受託、職員派遣等を行い、 まちづくりの立ち上げを支援。 <p>(1)都市再生拠点の重点的な整備 大都市における都市再生拠点の 整備</p> <p>イ民間の都市開発事業を支援する コーディネートの実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体、民間事業者等と の協力及び適切な役割分担の下 、140件程度実施。 <p>ロ民間投資を誘発する基礎的条件 整備としての基盤整備・敷地整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業、土地区画整 理事業、土地有効利用事業、住 宅市街地総合整備事業等の各種 事業制度を活用し、面的整備を 行う。 <p>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・260地区程度実施、549ha程度 の面的整備を完了、210ha程度 の敷地を供給。 ・特定事業参加者制度等を活用し 、民間事業者の参画を支援。 <p>ハ民間投資を誘発する関連公共施 設整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・17地区程度において、本体事 業の進捗に合わせて完成。 	<p>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 都市機能の高度化及び居住環境 の向上を通じた都市の再生</p> <p>(1)都市再生拠点の重点的な整備 大都市における都市再生拠点の 整備</p> <p>イ民間の都市開発事業を支援する コーディネートの実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体、民間事業者等と の協力及び適切な役割分担の下 、大手町地区など55件程度実 施。 <p>ロ民間投資を誘発する基礎的条件 整備としての基盤整備・敷地整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 <p>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・170地区実施、160ha程度の面 的整備を完了、50ha程度の敷 地を供給。 ・同左 <p>ハ民間投資を誘発する関連公共施 設整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・西新井駅西口地区など13地区 実施。 	<p>4</p>	<p>都市再生に係る業務に経営資源を重点 化し、大都市圏においては、55件の目 標に対し、都市再生緊急整備地域内の地 区を中心に62件(うち、新規42件) のコーディネート業務を積極的に実施し たほか、市街地再開発事業、土地区画整 理事業等により、基盤整備等の業務につ いて優れた実施状況にあり、評価できる 。</p> <p>また、関連公共施設整備事業について も、目標である13地区について着実に 実施しており、評価できる。</p>	<p>大都市において、市街地の整備 改善等の事業を着実に実施し、機 構本来の目的である、民間投資を 誘発する都市再生に引き続き努め ること。</p> <p>民間だけでは、事業が進まない ような場合の調整役としての役割 も今後ますます期待される。</p>
<p>地方都市における都市再生拠点 の整備</p> <p>イ地方都市再生の推進を図るため</p>	<p>地方都市における都市再生拠点 の整備</p> <p>イ地方都市再生の推進を図るため</p>			

<p>のコーディネートの実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体、民間事業者等との協力及び適切な役割分担の下、40件程度実施。 <p>□民間投資を誘発する基礎的条件整備としての基盤整備・敷地整備 (参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・6地区程度実施、10.3ha程度の面整備を完了、1.3ha程度の敷地を供給。 ・特定事業参加者制度等を活用し、民間事業者の参画を支援。 <p>八民間投資を誘発する関連公共施設整備</p>	<p>のコーディネートの実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体、民間事業者等との協力及び適切な役割分担の下、伊賀市上野市駅前地区など17件程度実施。 <p>□民間投資を誘発する基礎的条件整備としての基盤整備・敷地整備 (参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・沖縄中の町地区など4地区実施、3.3haの面的整備を完了、0.4haの敷地を供給。 ・同左 <p>八民間投資を誘発する関連公共施設整備</p>	4	<p>地方都市における都市再生に係る業務についても、機構職員の常駐派遣による市街地再開発コーディネート、都市再生整備計画の促進等地方公共団体からの委託を中心に17件の目標に対し、38件の業務を積極的に実施しており、優れた実施状況にあり、評価できる。</p>	<p>地方都市においても、市街地の整備改善等の事業を着実に実施し、機構本来の目的である、民間投資を誘発する都市再生に引き続き努めること。</p>
<p>民間による都市再生拠点整備を支援するための取組</p> <p>イ参加組合員等の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間都市開発事業の完遂支援。 <p>□民間事業者とのネットワーク形成等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・参画意向を有する民間事業者への情報提供、意見交換等を行い、ニーズを的確に把握し、円滑な参画を推進。 ・民間事業者とのネットワークを強化、形成。 ・民間事業者のニーズ把握のため、アンケート調査、意見交換等を実施。 <p>八再開発共同事業者エントリー制度の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者のニーズに合致した事業スキームの構築及び施設計画の策定。 	<p>民間による都市再生拠点整備を支援するための取組</p> <p>イ参加組合員等の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 <p>□民間事業者へのネットワーク形成等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 <ul style="list-style-type: none"> ・同左 ・同左 <p>八再開発共同事業者エントリー制度の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 	3	<p>都市再生機構が中心となって公団時代から設立していた都市再生パートナーシップ協議会(再開発グループ)について、平成17年度に新たに46社の参画を得て(合計827社)、情報提供、意見交換を積極的に行った。また、4地区において再開発共同事業者エントリー制度の実施を経て民間事業者のニーズ等を踏まえた事業計画を策定し、認可を受けており、評価できる。</p>	<p>今後とも民間事業者のニーズに合致した参画推進を図ることにより、民間による都市再生拠点の整備を図るべきである。</p>
<p>(2)密集市街地等の整備改善等による都市の防災性の向上</p>	<p>(2)密集市街地等の整備改善による都市の防災性の向上</p>			

<p>密集市街地の整備改善</p> <ul style="list-style-type: none"> 地方公共団体との適切な連携の下、防災街区整備事業等の事業手法を活用し、密集市街地の整備改善を進める。 コーディネート業務を行う。防災公園等と周辺の密集市街地等の一体的な整備 地方公共団体との適切な連携の下、周辺密集市街地等の整備改善と一体的に、防災環境軸整備を実施するとともに、防災公園の整備を実施し、順次地方公共団体に引き継ぐ。 <p>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> 防災環境軸整備を5地区程度実施、防災公園整備を13地区程度実施。 <p>都道府県耐震改修促進計画に機構による耐震診断及び耐震改修に関する事項が記載された区域内において、共同住宅等の所有者からの委託による耐震診断及び耐震改修の推進。</p>	<p>密集市街地の整備改善</p> <ul style="list-style-type: none"> 地方公共団体との適切な連携の下、密集市街地の整備改善を進めるため、コーディネート業務を行い、防災街区整備事業等の推進に努める。 防災公園等と周辺の密集市街地等の一体的な整備 同左 <p>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> 防災環境軸整備を1地区実施、防災公園の整備を千葉県柏市中原一丁目など8地区で実施。 	<p>3</p>	<p>密集市街地において、地方公共団体からの委託に基づき、地元住民合意形成支援や多数の地権者等の意見調整などのコーディネート業務を着実に実施している。</p> <p>また、都市の防災性の向上を図るため、密集市街地における防災環境軸整備を1地区で事業着手し、防災公園の整備は8地区で整備を実施しており、評価できる。</p> <p>中期計画の(2)の記述の部分は、中期計画を年度末に変更し、対応する年度計画が策定されていないため、今回評価を行わない。</p>	<p>防災上危険な密集市街地の解消等による都市の防災性の向上は、都市再生における喫緊の課題であるが、複雑な権利調整等を要するため民間にゆだねた場合には必ずしも実施されないおそれがある分野であり、機構のノウハウを活かし積極的に行うべきである。</p>
<p>(3)都市再生に資する都市公園整備</p> <ul style="list-style-type: none"> 50箇所程度実施。 	<p>(3)都市再生に資する都市公園整備</p> <ul style="list-style-type: none"> 千葉市総合スポーツ公園など26箇所実施 	<p>3</p>	<p>前年度に引き続き、千葉市総合スポーツ公園など、27箇所を実施(うち8箇所を完了)しており、評価できる。</p>	
<p>(4)民間事業者による良質な賃貸住宅ストックの形成等</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間供給支援型賃貸住宅制度を活用。 民間事業者による供給が行われない場合に限り、市場補完として機構が建設。 <p>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> 13,000戸程度相当の供給を支援するため、敷地を整備。 	<p>(4)民間事業者による良質な賃貸住宅ストックの形成等</p> <ul style="list-style-type: none"> 同左 同左 <p>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> 上池袋一丁目東地区など2,300戸程度相当の供給を支援するた 	<p>2</p>	<p>都市再生機構が中心となって公団時代から設立していた都市再生パートナーシップ協議会(賃貸住宅グループ)について、平成17年度に新たに20社の参画を得て(合計210社)、情報提供等を積極的に行った。その結果、上池袋一丁目東地区等5地区1,410戸相当の敷地を整備し、公募を行うなど、民間賃貸住宅の供給を支援しており、概ね着実な</p>	<p>今後とも、民間事業者による良質なファミリー向け賃貸住宅供給が確保されるよう、その補完的な役割を適切に果たすべきである。</p>

	め、敷地を整備。		実施状況にあると認められる。	
(5)被災市街地のための復興事業の推進 ・震災等の被災市街地の復興を着実に進める。	—	—	阪神・淡路大震災に関連する被災市街地の事業受託が、平成16年度をもって終了したため、同年度で中期目標達成とし、評価を行わない。	
2 良好な居住環境を備えた賃貸住宅等の安定的な確保等 (1)民間事業者による良質な賃貸住宅ストックの形成等(再掲)	2 良好な居住環境を備えた賃貸住宅等の安定的な確保等 (1)民間事業者による良質な賃貸住宅ストックの形成等(再掲)	—		
(2)既存賃貸住宅ストック等の再生と活用 ・売却可能なものは、居住者の居住の安定に配慮し、入居者の同意を得た上で、棟単位の売却に努める。	(2)既存賃貸住宅ストック等の再生と活用 ・同左	2	全面借地方式市街地住宅(昭和30年から40年前半を中心に建設された借地上的の区分所有建物)の活用手法について課題を整理した上で、譲渡等の要望があった85団地において、土地所有者等への意向調査を行っており、概ね着実な実施状況にあると認められる。	特殊法人等整理合理化計画を踏まえ、居住者との合意形成に配慮しつつ、売却に向けて具体的な調整を進めていくことで、目に見える形での進捗を示すべきである。
・ストック総合活用計画を策定。 敷地の有効高度利用等のため地方公共団体等との連携によるまちづくりと一体となった建替事業の推進。建替えに当たっては、公営住宅等の整備への協力を努める。 (参考) ・150地区程度実施、70地区程度完了、建替えにより生じる整備敷地100ha程度の供給。 バリアフリー化等住宅性能の向上を図るため、リニューアルによる改良、高齢者優良賃貸住宅	・ストック総合活用計画に従い、以下の取組を実施 同左 (参考) ・赤羽台地区など105地区で実施、青戸第二地区など20地区完了、建替えにより生じる整備敷地25ha程度の供給。 同左	3	平成16年度に策定した「ストック総合活用計画」に基づき、賃貸住宅ストックの適切な管理、有効活用を図っており、評価できる。 建替え時に生じる整備敷地について、地方公共団体や民間事業者と連携し、福祉施設、民間住宅用地等として24ha供給している。 リニューアルによる改良(7,183戸)、高齢者向け優良賃貸住宅の供給(2,054戸)によるバリアフリー化等を	機構賃貸住宅の各団地毎の現状把握や評価に基づく将来的な活用のビジョンを立て、建替えか修繕かについての戦略的な選別等を行い、計画的に維持管理を図っていくべきである。 また、機構賃貸住宅は、国民共有の財産であることから、今後とも、時代のニーズを取り入れながら、ストックの有効活用を図るべきである。

<p>の供給。</p> <p>個別団地の施設街区の活性化を図る施設再生事業の実施。</p> <p>賃貸住宅の修繕等に係る新たな発注方式を導入するとともに、改良・改善に係るものは費用対効果を勘案し、管理コストの削減を図る。</p> <p>建替対象団地において定期借家制度の導入を図り資産の有効活用を図る。</p>	<p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p>	<p>行っており、機構賃貸住宅ストック全体のバリアフリー化率は平成16年度末33%から平成17年度末35%に増加している。</p> <p>更に、総合評価落札方式の導入による工事コストの低減の取組や、建替対象団地において補充停止中の住宅635戸等の定期借家制度による募集を実施するなど評価できる。</p>	<p>引き続き、機構賃貸住宅のバリアフリー化や、地方公共団体等との連携によるまちづくりと一体となった建替え等を推進すべきである。</p>
<p>(3)賃貸住宅の適切な管理等 居住水準の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間供給支援型賃貸住宅制度を活用し、良質なファミリー向け賃貸住宅の供給を支援。 ・建替事業の実施。 <p>IT化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅ストックについて、超高速・高速インターネット対応の利用環境の整備を推進、概ね完了。 ・民間供給支援型賃貸住宅制度によって供給される民間賃貸住宅についても、IT化が図られるよう条件整備。 <p>省エネルギー対策の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設する賃貸住宅について、平成11年省エネルギー基準に対応した措置を100%実施。 	<p>(3)賃貸住宅の適切な管理等 居住水準の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 ・同左 <p>IT化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中期目標の達成に向け、着実に取り組む。 <ul style="list-style-type: none"> ・同左 <p>省エネルギー対策の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 	<p>4</p> <p>機構賃貸住宅の概ね全て(99.9%)について超高速・高速インターネットの利用環境を整備し、更に、家庭用燃料電池コージェネレーションシステムのモデル的実施の拡大等、IT化や省エネルギー対策を着実に推進しており、優れた実施状況にあり、評価できる。</p>	<p>公的賃貸住宅としての性格から、住宅政策の実現ツールとして、居住者の居住の安定を図りつつ、賃貸住宅全体の居住環境の向上の模範となるよう、積極的にIT化、省エネルギー対策等の推進に取り組むべきである。</p>
<p>重点的な計画修繕の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画修繕項目について重点的に推進し、概ね完了。 <p>顧客サービスの向上等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の募集に当たり、インター 	<p>重点的な計画修繕の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中期目標の達成に向け、着実に取り組む。 <p>顧客サービスの向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・顧客ニーズに対応した入居制度 	<p>鋼製窓建具アルミ化等、計画修繕項目を着実に実施しており、評価できる。</p>	<p>77万戸の機構賃貸住宅ストックの魅力の維持向上を図るために</p>

<p>ネットの活用等により顧客サービスの向上に努め、提供情報の充実など利用者のニーズに機動的に対応。特に、「ハウスシェアリング制度」や「マルチハビテーション制度」等顧客ニーズに対応した入居制度の導入。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住者との意思疎通を図り、信頼関係を構築。 ・賃貸住宅管理の民間委託 ・現地管理業務について、新規団地を中心として、民間事業者への委託を引き続き実施、既存団地についても、段階的に実施。 	<p>の導入と検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 ・同左 <p>賃貸住宅管理の民間委託</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 	<p>3</p> <p>ホームページの充実（外観写真、間取り図等の募集団地の情報の掲載）等によりインターネットを利用した既存賃貸住宅の申込みの受付件数が約1.1万件増加した。また、即時に仮予約の受付などが行える「UR賃貸ショップ」を駅前に開設したほか、留学生入居促進制度の導入等顧客サービスの向上に努めており、評価できる。</p> <p>賃貸住宅管理の民間委託について新たに76団地で民間事業者の公募を実施しており、評価できる。</p>	<p>も、団地ごとの戦略を立てて、修繕等適切な管理を行っていくべきである。</p>
<p>3 新規に事業着手しないこととされた業務等</p> <p>(1)ニュータウン整備事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第二中期目標期間中に工事を完了し、完成前の状況でも処分を進め、中止・縮小を含めた事業計画の見直しにより、第三中期目標期間中に供給・処分を完了。また、事業初期段階にある地区は、採算性の確保が確実な場合にのみ事業を実施。 ・事業計画の見直しは期限を定めて行い、地区毎の需要予測に基づき、必要な範囲に限定した投資計画とする。 ・追加工事については、徹底したコスト縮減を行い、必要最小限の工事とする。 ・事業計画の見直し後においても、毎年、地区毎の供給・処分収入の計画と実績の乖離を分析し、さらに必要な見直しを行い、供給・処分の見通しを踏まえた弾力的な事業実施の仕組みを構築。 	<p>3 新規に事業着手しないこととされた業務等</p> <p>(1)ニュータウン整備事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 ・同左 ・同左 	<p>4</p> <p>ニュータウン用地の供給・処分については、500ha以上の目標に対し、820haの供給・処分を実施しており、優れた実施状況にあり、評価できる。</p> <p>1地区について事業中止、1地区について整備水準の大幅見直し、16地区について需要の動向等に対応した土地利用計画の見直し等を行い、事業計画の見直しに取り組むとともに、「枠組み協定一括発注方式」による発注や、「リバースオークション」による建設資材の直接調達の実施等、効率的な工事執行に努め、10%のコスト縮減を図っており、評価できる。</p>	<p>平成17年の法改正により、宅地造成等経過業務を別勘定とし、財政融資資金の繰上償還等が行われ、ニュータウン業務を速やかに終了させることとされた。これに伴い変更された中期目標、中期計画や新たに策定された経営改善計画の内容を今後とも着実に実施するとともに、更なるニュータウン用地の供給・処分に取り組み、ニュータウン業務の早期終了に向け最大限の努力をすべきである。</p>

<ul style="list-style-type: none"> 以下の具体的な方策により、現中期目標期間中に、2000ha以上の用地を供給・処分。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。 民間事業者との連携強化、地方公共団体への早期処分、処分方法の多様化（インターネット等の活用、競争入札方式、信託方式の活用等）などの方策により用地の供給・処分を促進。 特に、民間住宅事業者への販売の推進のため、事業者選定方法の簡素化や、中小・地元ハウズビルダー等の新規開拓による営業先の拡大。 顧客への意向調査等を通じて、ニーズを幅広く捉え、「新・郊外居住」等の商品企画に反映。 	<ul style="list-style-type: none"> 以下の具体的な方策により、500ha以上のニュータウン用地を供給・処分 <p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p>		<p>地区毎に供給・処分計画を策定し、四半期毎に支社等から報告を受けて、計画と実績の乖離の要因分析を行う等、進捗状況の管理を行っており、評価できる。</p> <p>併せて、営業体制を強化した上で、説明会の開催等による民間事業者との連携強化や地方公共団体への買取り促進要請、インターネットを活用した販売、顧客への意向調査等により得た顧客ニーズの商品企画の反映等、譲渡の促進に向け様々な取組を行っており、評価できる。</p>	
<p>(2)特定公園施設の管理</p> <ul style="list-style-type: none"> 中期目標期間中に利用者を過去5年間の利用者数と比較して5%増加させ、経営の改善を図る。 	<p>(2)特定公園施設の管理</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成17年度中の利用者を過去5年間の平均利用者数と比較して5%増加させ、経営の改善を図る。 	4	<p>老朽化施設のリニューアルや戦略的な広報宣伝活動を行っており、施設利用者が目標値である対過去5年平均5%に比べ、27%増加しており、優れた実施状況にあり、評価できる。</p>	
<p>(3)分譲住宅業務等</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画の見直しに努めつつ供給、建設工事未着工敷地の供給を行い、やむを得ない事情のものを除き業務を完了。 機構法附則第12条第1項第2号の賃貸住宅業務を完了。 	<p>(3)分譲住宅業務等</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画の見直しに努め供給を推進するとともに、住宅建設工事未着工敷地約21haの過半について敷地を供給。 機構法附則第12条第1項第2号の賃貸住宅業務を完了するため、着実に取り組む。 	2	<p>住宅建設未着工用地（機構移行時44ha）について、平成17年度は21haの過半の供給目標に対し、7haの供給（平成16年度は23ha）を行っており、業務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>	<p>分譲住宅業務の完了に向けて、住宅建設未着工用地の供給に努力すべきである。</p>
<p>(4)第三種鉄道事業</p> <ul style="list-style-type: none"> 発足後速やかに民間事業者へ事業譲渡。 	—	—	<p>鉄道事業については、平成16年度に民間事業者へ事業譲渡し、終了したため</p>	

		、平成16年度で中期目標達成とし、評価を行わない。	
<p>4 業務遂行に当たっての取組</p> <p>(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 地域住民・地方公共団体等とのコミュニケーション</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域住民・地方公共団体等と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。 ・民間事業者のニーズを汲み取った事業構築 ・意見交換を定期的かつ適時に行い、ニーズ・意向等の把握に努める。 	<p>4 業務遂行に当たっての取組</p> <p>(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 地域住民・地方公共団体等とのコミュニケーション</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 <p>民間事業者のニーズを汲み取った事業構築</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市再生パートナーシップ協議会などを通じて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>3</p> <p>都市再生機構の業務の取組等について各支社等において、地域住民、地方公共団体、民間事業者と意見交換会、情報交換会等を実施している。(平成17年度において地域住民及び地方公共団体とのべ250回、民間事業者とのべ60回実施。)</p> <p>3</p> <p>都市再生機構が中心となって公団時代から設立していた都市再生パートナーシップ協議会について、従来の「再開発事業グループ」、「賃貸住宅グループ」に加え、平成17年度においては、「マンション建替えグループ」を立ち上げ、24社が会員となるなど、積極的に民間事業者等との意見交換等を行っており、評価できる。</p>	
<p>(2)環境への配慮</p> <p>都市の自然環境の適切な保全等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅建替え等時の既存樹木の利活用。 ・建物の形状等を考慮の上、屋上緑化を推進。 建設副産物等のリサイクル ・国の「建設リサイクル推進計画2002」の目標値(H17まで)達成を目指し、建設副産物の発生を抑制し、リサイクルに努める。 ・H18以降は国の「建設リサイ 	<p>(2)環境への配慮</p> <p>「環境情報の提供の促進等による特定事業者等の環境に配慮した事業活動の促進に関する法律」に基づく環境報告書の作成等に着手。</p> <p>都市の自然環境の適切な保全等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 ・同左 建設副産物等のリサイクル ・同左 	<p>3</p> <p>環境配慮推進委員会を設置し、「環境配慮方針」の策定を行うとともに、環境報告書の作成を進めた。</p> <p>都市の自然環境の適切な保存のため、30地区において既存樹木の利活用(7,800本)、9地区において屋上緑化を実施するなど積極的な取組が行われており、評価できる。</p> <p>また、国の建設副産物の再資源化率等の目標値(アスファルト・コンクリート</p>	<p>今後とも、環境に配慮した事業を実施すべきであり、民間事業への波及効果のある先進的取組が期待される。</p>

<p>「クル推進計画」に合わせて取り組む。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅建替え等において、建設混合廃棄物の削減を図る。環境物品等の調達 ・「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律」に基づき特定調達品目等を調達。 ・特定調達品目等のうち、公共工事については、同基本方針に規定された目標に基づき、的確な調達を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・同左 環境物品等の調達 ・同左 ・同左 	<p>塊の再資源化率等)を全て達成し、評価できる。</p>
<p>(3)バリアフリー化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設する賃貸住宅について、バリアフリー仕様とする。 ・既存賃貸住宅について、改良等によりバリアフリー化を図る。 ・バリアフリー化を図った住宅の割合を4割とする。 ・民間供給支援型賃貸住宅制度によって整備された住宅についてもバリアフリー化されるよう条件整備。 ・機構が整備する公共性が高い建築物についてもバリアフリー化の推進に努める。 	<p>(3)バリアフリー化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 ・同左 ・中期目標の達成に向け、着実に取り組む。 ・同左 ・同左 	
<p>(4)住宅性能表示の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設する賃貸住宅について、住宅性能表示を100%実施、募集パンフレット等を用いて情報提供。 <p>(5)調査研究の実施、技術力の維持向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業の的確な実施及び先駆的業務分野への展開に資するため、都市再生等に係わるアウトカム 	<p>(4)住宅性能表示の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 <p>(5)調査研究の実施、技術力の維持向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 	<p>3</p> <p>バリアフリー化された機構賃貸住宅のストックの割合が全体で約35%となったほか、民間供給支援型賃貸住宅制度による民間賃貸住宅についても、機構賃貸住宅と同等以上の性能が確保されるよう条件を付加しており、評価できる。</p> <p>平成17年度中に建設した機構の賃貸住宅について、住宅性能表示制度を100%実施しており、評価できる。</p> <p>調査研究や、技術力の向上については</p>

<p>指標等の事項について、調査研究や技術開発及び試験等を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じ民間等との共同研究を活用するほか、蓄積した研究成果等を社会へ還元するため、研究報告会開催等の情報提供を積極的に行う。 <p>(情報提供)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・研究報告会開催(1回/年) ・研究所の一般公開(3日程度/週)及び特別公開(1回/年) ・調査研究期報の発行(2回以上/年) 	<ul style="list-style-type: none"> ・同左 <p>(情報提供)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・研究報告会開催(H17.10予定) ・研究所の一般公開(3日程度/週)及び特別公開(H17.10予定) ・調査研究期報の発行(H17.8、H18.2予定) 	<p>、民間等との共同研究の実施や研究報告会を行っており、評価できる。</p>	
<p>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、経営改善計画を策定し、第三期中期目標期間中の解消のため、計画的に削減し、現中期目標期間中に1,900億円を削減。 <p>2 財務体質の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・採算性に問題のあるプロジェクトについては、事業の見直しを行った上で、用地の処分も含めてできる限り速やかに完了。 ・投下資金の回収を促進し、自己財源の確保を図るとともに、新規投資の重点化を図ることにより、キャッシュフローの確保を図る。 ・保有資産の売却を進め、資産を圧縮。 ・事業執行管理の徹底に一層努め、その事業の特性を踏まえた資 	<p>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、経営改善計画を策定し、繰越欠損金を削減する。 <p>2 財務体質の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・採算性に問題の生じたプロジェクトについては、事業の見直しを実施し、可能なものから用地の処分を行う。 ・同左 ・保有資産の売却に係る検討を行い、可能なものから実施。 ・事業執行管理の徹底に一層努め、その事業の特性を踏まえた資 	<p>機構発足時約7,300億円あった繰越欠損金の解消は、法人経営上極めて重要な課題であり、そのため、経営改善計画を策定し、着実に実行している。</p> <p>平成17年度に宅地造成等経過勘定に係る財政融資資金の償還を全額(約3.2兆円)前倒しで実施した利払い軽減効</p>	<p>財務体質の強化は今後の経営の安定化のための基本となる事柄であることから、引き続き、繰越欠損金の解消、有利子負債の更なる削減、資金調達手法の多様化、減損会計導入による適正な資産評価等に取り組むべきである。</p>

<p>金調達条件の見直しを図るとともに、金利負担を低減するための方策の検討を行い、保有コストの適正化を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資金調達方法の多様化を図るための方策の検討等を行い、可能なものから実施。 ・「管理会計」手法を導入。 <p>3 宅地造成等経過勘定に係る財政融資資金の償還</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地譲渡等や民間借入等により得られる資金を財源として、現中期目標期間中の早期に完了。 <p>4 宅地造成等経過勘定に係る政府保証の付与</p> <ul style="list-style-type: none"> ・政府保証を付した調達は、平成24年度末までに償還を終え、残高 1.1 兆円程度を限度とする。 <p>5 予算</p> <ul style="list-style-type: none"> ・別表 1 のとおり <p>6 収支計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・別表 2 のとおり <p>7 資金計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・別表 3 のとおり <p>短期借入金の限度額</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・機動的に運用することにより、金利低減を図る。 	<p>金調達条件の見直しを図るとともに、金利負担を低減するための方策の検討を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 ・同左 <p>3 宅地造成等経過勘定に係る財政融資資金の償還</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 <p>4 宅地造成等経過勘定に係る政府保証の付与</p> <ul style="list-style-type: none"> ・政府補償を付した調達については、中期計画を踏まえ、適切に実施する。 <p>5 予算</p> <ul style="list-style-type: none"> ・別表 1 のとおり <p>6 収支計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・別表 2 のとおり <p>7 資金計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・別表 3 のとおり <p>短期借入金の限度額</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 ・同左 	<p>5</p> <p>果や、販売努力による事業収益の改善等により、平成 17 年度決算において純利益 781 億円を計上するとともに、繰越欠損金については、今中期計画期間中の削減予定額約 1,900 億円に対してこの 2 ヶ年度で当初の予定を大幅に上回る 1,378 億円を削減しており、十分に評価できる。</p> <p>財務体質については、宅地造成等経過勘定に係る割賦債券の証券化による資金調達を実施するなど、強化を図っており、有利子負債について、平成 16 年度末と比較して 8,287 億円減少しており、評価できる。</p> <p>さらに、財投機関債について、昨年度の格付け AA (格付投資情報センター)、A2 (ムーディーズ) を維持し、日本格付研究所の格付について、AA+ A A に 1 段階引き上げられ、その結果、機構の発行する財投機関債の対国債スプレッドは、前年度の水準を維持したことにもかんがみれば、評価できる。</p> <p>このように、経営改善に向けて特筆すべき優れた実施状況にあると認められる。</p>	
<p>重要な財産を譲渡し、又は担保</p>	<p>重要な財産を譲渡し、又は担保</p>		

<p>に供しようとするときは、その計画</p> <ul style="list-style-type: none"> なし <p>剰余金の使途</p> <ul style="list-style-type: none"> 剰余金は予定していない。 <p>その他主務省令で定める業務運営に関する事項</p> <p>1 施設及び設備に関する計画</p> <ul style="list-style-type: none"> なし 	<p>に供しようとするときは、その計画</p> <ul style="list-style-type: none"> 同左 <p>剰余金の使途</p> <ul style="list-style-type: none"> 同左 <p>その他主務省令で定める業務運営に関する事項</p> <p>1 施設及び設備に関する計画</p> <ul style="list-style-type: none"> なし 	<p>—</p>		
<p>2 人事に関する計画</p> <p>(1)方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 人事制度を、目標管理や評価基準の明確化などにより補強し、個々の職員の勤務成績及び法人の業務実績を給与・特別手当に反映。 効率的な職場内研修（OJT）や職場外研修の計画的な実施と併せて、多様な業務を経験させることにより、専門的技術力及びノウハウの習得・承継を図るとともに、機構職員に必要な事業リスク管理等の知識、能力の養成に努める。 自己啓発援助の充実等により、職員の総合的な知識・能力の向上、公的資格等取得の促進を図る。 職員数の計画的削減に取り組みつつ、業務内容に応じて必要な人員を確保し、人員の適正な配置により業務運営の効率化を図る。 <p>(2)人員に関する指標</p> <ul style="list-style-type: none"> 常勤職員数 4,690 人を 4,000 人に計画的に削減。 	<p>2 人事に関する計画</p> <p>(1)方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 人事評価の適切な実施に努める。 都市機構の理念に即した人材の計画的な育成に努める。 自己啓発援助としての公的資格等取得促進については、通信教育講座の受講費援助に加え、資格取得向けセミナーを実施。 同左 <p>(2)人員に関する指標</p> <ul style="list-style-type: none"> 年度期末の常勤職員数 4,400 人以下。 	<p>3</p>	<p>目標管理的手法を取り入れた人事評価制度を適切に実施するため、管理職に対する評価者訓練や、被評価者に対し、制度の仕組み等を周知し、定着を図っており、評価できる。</p> <p>常勤職員数を削減し、平成 17 年度期末における常勤職員数 4,400 人とする目標に対して、実際の職員数を 4,310 人とし、着実に目標達成を図った。</p>	

<p>・ニュータウン部門において平成13年度の常勤職員数 1,500人と比較して次期中期目標期間の最終年度期末までの間に概ね4分の1とする。</p> <p>(3)総人件費改革の取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「行政改革の重要方針」を踏まえ、総人件費改革に取り組み、常勤職員数を4,000人とする削減目標を達成する。 ・国家公務員の給与構造改革を踏まえた役職員の給与についての必要な見直し。 			<p>中期計画の(3)の記述の部分は、対応する年度計画が存在しないため、今回評価を行わない。</p>	
<p>3 子会社・関連会社等の整理合理化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・58社を30社程度に整理。 	<p>3 子会社・関連会社等の整理合理化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・58社を30社程度に整理。 	<p>4</p>	<p>平成17年度当初31社を、目標である30社まで削減しており、優れた実施状況にあり、評価できる。</p>	
<p>4 中期目標期間を超える債務負担</p>	<p>4 中期目標期間を超える債務負担</p> <p>なし</p>	<p>—</p>		

< 記入要領 > ・項目ごとの「評定結果」の欄に、以下の段階的評定を記入するとともに、その右の「評定理由」欄に理由を記入する。

5点：中期目標の達成に向けて特筆すべき優れた実施状況にあると認められる。

4点：中期目標の達成に向けて優れた実施状況にあると認められる。

3点：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。

2点：中期目標の達成に向けて概ね着実な実施状況にあると認められる。

1点：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ない。

・5点をつけた項目には、特筆すべきと判断した理由として、他の項目における実績との違いを「評定理由」欄に明確に記述するものとする。

・必要な場合には、右欄に意見を記入する。

総合的な評定

業務運営評価（実施状況全体）

極めて順調	順調	概ね順調	要努力	評定理由
				各項目の合計点数 = 85 項目数 26 X 3 = 78 下記公式 = 109%

< 記入要領 >

- ・個別項目の認定結果をもとに、以下の判断基準により、それぞれの欄に を記入する。
 （各項目の合計点数） / （項目数に3を乗じた数）が120%以上である場合には、「極めて順調」とする。
 （各項目の合計点数） / （項目数に3を乗じた数）が100%以上120%未満である場合には、「順調」とする。
 （各項目の合計点数） / （項目数に3を乗じた数）が80%以上100%未満である場合には、「概ね順調」とする。
 （各項目の合計点数） / （項目数に3を乗じた数）が80%未満である場合には、「要努力」とする。
- ・但し、評価の境界値に近接している場合であって、法人の主要な業務の実績に鑑み、上位又は下位のランクに評価を変更すべき特段の事情がある場合には、理由を明記した上で変更することができる。

総合評価

（法人の業務の実績）

1. 都市再生機構は、市街地の整備改善等の都市再生、賃貸住宅の供給支援等の居住環境の向上、旧公団から引き継いだ賃貸住宅の管理等の業務を主として行っていく独立行政法人として設立されているところであり、このための取組は積極果敢に行われるべきものである。
2. 都市再生業務に関しては、民間事業者の新たな事業機会を創出するための条件整備としての大都市及び地方都市におけるコーディネートや再開発・区画整理・土地有効利用等の面的整備事業というような機構が今後さらに成長させていくことが期待される業務のほか、密集市街地における防災性の向上のための事業のように事業困難性や事業採算性などの理由から民間では実施が難しい業務において着実な取組が認められる。
 また、賃貸住宅業務に関しても、高齢化対策、IT化対策、省エネルギー対策といった利用者ニーズにも的確に対応しながら、約77万戸のUR賃貸ストックの再生・活用を図ることによって、その魅力の維持向上に努め、住宅政策上の一翼を担う立場として適切に供給管理を行っていることと認められる。
 このため、全体的には、機構に期待される本来の使命を果たすべく順調に実績を挙げていると認められる。
3. 一方、このような業務を安定的・継続的に行うことができるよう、経営基盤を強化するため、機構としても販売努力による事業収益の確保やコスト縮減といった自助努力にも取り組み、繰越欠損金が予定を大幅に上回るペースで縮小するなど、財務体質の強化に向けた経営改善努力が顕著に見られるところであり、これについては優れた実施状況にあったと認められる。
 また、政策的意義や事業効果を考慮すれば公的機関として負担すべき一定のリスクが存することを踏まえ、リスク管理手法を確立し、すべての事業実施地区において実施に移したことは、法人の効率的な経営の観点からも重要な取組であって、評価できるものである。

(課題・改善点、業務運営に対する意見等)

1 . 課題・改善点

- (1) 中期計画及びそれを達成するための年度計画においては様々な数値目標の設定がなされており、その量的な達成は必要なことであるが、その一方で個別の業務の質的なレベルアップといった課題も求められるべきである。また、独立した経営体として、将来を見据えた長期的視点からの経営戦略・事業戦略といったものも法人経営上必要である。
- (2) 機構は公団時代から培ってきた豊富なノウハウや経験を有しており、社会のために有効活用していくべきであるが、今後も常に時代のニーズを敏感に捉えながら、新たな発想による様々な創意工夫を図り、社会に貢献し、国民を満足させるための手法を増やしていくべきで、そうした取組を進めることによって民間のモデルとなるような先導的役割も果たしていくべきである。

2 . 業務運営に対する意見

(1) 経営改善に向けて

経営改善に向けた取組は順調に進捗しているところであるが、それでもなお多額の繰越欠損金等を抱えているという状況については引き続き厳粛に受け止めるべきであり、これをできるだけ早期に解消できるよう、事業収益の確保と徹底的な支出削減に今後も一層努力し、健全な経営体としての基盤を早期に確立すべきである。

(2) 都市再生に向けて

安全・安心の確保に対する国民の意識の高まりを踏まえれば、機構に対する社会的ニーズとして、都市の防災性の向上のための取組は今後ますます重要になると考えられる。密集市街地等では利害関係が輻輳するため、その整備改善などの事業は民間では難しく、そうした地区におけるコーディネーターとして、また面的整備、防災環境軸整備、防災公園整備等の事業のプレイヤーとしての役割を十分に果たしていくべきである。

(3) 良質な賃貸住宅ストックの形成に向けて

急速な少子高齢化の進展、ライフスタイルの多様化等社会経済情勢の変化を踏まえ、高齢者向け住宅の供給等の多様な取組を進めていくなど、民間のモデルとなるような先進的取組に向け、一層の努力を図るべきである。

また、現に有する賃貸住宅ストックについて、老朽化による魅力の低下を放置することなく、建替え・リニューアルといった機能更新を適時適切に行うとともに、そのような機会に合わせて、団地内の利便性の向上や良好なコミュニティ形成のための福祉施設、保育施設、商業施設等の併設を行うことによって、新たな需要をも喚起していくことが必要であり、団地ごとの戦略を明確に立てていくべきである。

さらに、住宅の安全性に関して入居希望者等が安心できるよう、UR賃貸住宅の安全性に関する情報提供等を先導的に実施するとともに、耐震診断・耐震改修にも積極的に取り組むべきである。

(4) その他

ニュータウン整備業務、分譲住宅業務等の経過業務に関しては、需要動向、顧客の求める商品ニーズ等を的確に把握しつつ、できるだけ早期に、かつ確実に事業を完了できるように執行管理していくべきである。

また、構造計算書紛失問題等の遺憾な事案も見られるところであるが、こうした事案については一刻も早い問題解決と信頼回復に向けて最大限の努力を行うべきである。法令遵守の考え方が組織全体にしっかりと浸透されるべきであることは言うまでもなく、社会的使命を有する公的機関であるという意識のもと、国民の要請に十分に応える取組が今後も期待されることである。

(その他推奨事例等)

次のとおり、自主改善努力を行っており、評価できる。

- 1．ホームページに寄せられたご意見とそれに対する機構の対応の事例をデータベース化し、全役職員が情報共有するなど、CS(お客様満足)向上の取組を図っている。
- 2．危険分譲マンション問題に対して、再建の技術的支援や、機構賃貸住宅への60を超える世帯の受け入れを行った。
- 3．福岡県西方沖地震や台風14号による水害被災者などへの災害復興への支援活動を行った。
- 4．老朽化マンションの建替え支援のためのコーディネートや、耐震改修法改正に伴う機構による耐震診断・耐震改修についてのマンション再生支援のための相談窓口の設置を行った。
- 5．高齢者介護事業者向けのネットワークを構築し、会員事業者に対する情報提供や意見交換等を実施するなど、高齢化社会に向けた取り組みを行っている。
- 6．外部の建築家をトップに、「都市デザインチーム」を組織し、整備敷地等の譲渡条件にデザインガイドラインを加えるなど、質の高い景観形成に誘導を行った。