

独立行政法人都市再生機構
平成18年度業務実績評価調書

平成19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18年度計画			
<p>I 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</p> <p>① 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>② 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>I 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) 一般共通管理部門について、さらなるスリム化を実施する。</p> <p>(2) 業務の実施における国民からの要請、政策的課題に機動的に対応するため、 ① 総合力を活かし地方都市の都市再生の積極的な支援のため、地方都市に設置されている都市開発事務所を活用すること等により、支援体制を強化する。</p> <p>② 平成17年度に設置したマンションの耐震診断及び耐震改修に係る相談窓口の利用状況を検証し、必要に応じ体制の強化を図る。</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</p>	3	<p>事業収束を踏まえた東日本支社多摩事業本部の廃止、経過措置業務の早期終了に向けた募集販売本部及び西日本支社における大規模用地の販売を専掌する組織の設置等、組織の見直しを積極的に推進し、業務の効率化及び体制の強化を図っている。</p> <p>また、地方都市ニュータウンを所掌する都市開発事務所を活用した情報収集、都市開発事務所とまちづくり支援担当部署との連携強化等、まちづくりへの一体的な支援体制の整備を進めており、評価できる。</p>	<p>今後も組織の点検・見直しを継続的に行い、組織運営の効率化をより一層進めていくべきである。</p>

	<p>売本部及び西日本支社の宅地販売担当部署に大規模施設用地販売を担当する部署を増設。</p>			
<p>2 事業リスクの管理 (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、採算見通し、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</p>	<p>2 事業リスクの管理 (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。 ① 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。 ② 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。 ③ 経営計画等の策定 ・ 正味現在価値の算出等により、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。 ・ 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) 事業実施中の全地区において、事業執行管理調書を用いて、年2回の採算見通し、定期的な事業リスクのモニタリングを行い管理する。デシジョンツリーで示された土地取得・資金調達</p>	<p>4</p>	<p>事業リスクの管理については、平成17年度に導入した事業リスク管理手法を全ての新規事業着手地区、事業実施中地区について引き続き活用し、更に、年2回事業執行管理調書を作成し、各種事業のリスクの状況変化や経営見通しの変動状況をモニタリングするなど、事業リスクの軽減・分担を図っている。</p> <p>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ると認められ、評価できる。</p>	<p>事業リスクの管理については、過去の失敗した事例を総括し、改善点を明らかにした上で、将来の動向を見据え、リスク管理の具体的手法に的確に反映させることにより更に精度を高め、より一層定量的な把握・管理が行えるよう、取り組むべきである。また、これにより、改善された部分、結果等についてもわかりやすい説明に努めていただきたい。</p>

<p>不採算事業については、徹底的な見直しを行う。</p> <p>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>・事業計画策定・工事着手・土地譲渡等の事業の各段階に応じ、事業リスクの管理を定量的に把握するとともに、その精度向上の指標の作成に着手する。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>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。</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。 ・事業評価の実施に際し、平成17年度までに検討を進めてきた機構事業の特性に対応した評価手法の導入を図る。 	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導入し、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ると認められ、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>平成18年度においては、平成15年度と比較して、一般管理費は16.9%、事業費は21.0%削減しており、それぞれ計画実現に向けて着実に進捗していると認められ、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>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 ・平成17年度までに取りまとめた事業便益の早期発現、維持管理費の縮減による効果の算出方法の事例や評価方法等を平成18年度以降のコスト縮減の取り組みに活用。 ・具体的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。 	<p>3</p>	<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14.0%の総合縮減率を達成しており、評価できる。</p> <p>更に、「枠組み協定一括発注方式」、「リバースオークションによる建設資材の直接調達」等の実施を拡大し、事業便益の早期発現や、ライフサイクルコストの縮減に積極的に取り組んでおり、評価できる。</p>	<p>平成19年度はコスト構造改革プログラムの最終年度であり、平成14年度と比較して15%の縮減率を達成することとなっているが、これに向けて引き続き努力されたい。</p> <p>また、数字の達成だけでなく、民間のコスト縮減の先進的手法も参考にしながら、一層の努力を行うべきである。</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詳細設計を完了させ、稼働に向けた準備。 ・同左 	<p>3</p>	<p>総合評価方式の導入、指名停止にかかる苦情処理制度の創設や随意契約内容の公表などにより、契約の透明性、公正な競争の確保を図っている。また、電子入札システムの導入に必要な詳細設計を完了するなど、入札及び契約の適正化を図っており、評価できる。</p> <p>なお、平成18年度の契約の状況については、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一般競争入札（352件、総額1,279億円、1件あたり平均落札率80%） ・指名競争入札（3,870件、総額784億円、1件あたり平均落札率87%） ・企画競争・公募（752件、総額50億円、1件あたり平均落札率94%） ・随意契約（3,942件、総額1,309億円、1件あたり平均落札率97%） <p>となっている。</p> <p>以上から、平成18年度の契約については、随意契約の件数が多くなっている</p>	<p>関連会社等の業務は、機構が本来自ら行う業務を代行するものと、大規模賃貸住宅の管理に係る民間事業者のノウハウの蓄積が必ずしも十分でないために行っているもの等があるが、本体業務との関連性、一体性を考慮しつつ、後者に区分されるものについては、現在の居住者サービスの質を下げないこと等を前提とし、コストの削減が可能かどうかを比較検証した上で、一定の仕様を定めて、競争性のある入札方式により外部に発注する方策の導入について検討すべきである。</p>

			が、これについては、本来機構が行うべき業務を代行・補完することを目的として設立した法人等と随意契約をおこなっているためであるとのことだが、競争性を高める方策の導入について検討が必要。	
7 積極的な情報公開 ① 財務内容の公開 ・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。 ② 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。 ③ ホームページの充実 ④ 広報誌・事業パンフレット等による広報	7 積極的な情報公開 ① 財務内容の公開 ・同左 ・同左 ② 評価及び監査に関する事項 ・同左 ③ ホームページの充実 ④ 広報誌・事業パンフレット等による広報	3	ホームページについては、コンテンツの拡充により、利便性の向上及び情報発信力の強化を進め、アクセス数が平成17年度比47%増となっている。また、広報誌「UR press」や、テレビCM及び新聞広告等により、認知度向上を図っており、評価できる。	適切な業務の説明や情報開示についてわかりやすく利用しやすいものとなっているか、高い意識を持って取り組むべきである。
8 業務・システム最適化の実現 ・「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。	・「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、主要な業務・システムについて、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実現のため、外部の専門的知見を有する者による監査を経て、見直し方針を策定。	3	「業務・システム最適化指針（ガイドライン）」に沿った見直し方針を策定しており、評価できる。	今後、策定した見直し方針に従い、業務・システムの最適化が実現できるよう努めるべきである。
Ⅱ 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 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 ・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。 (1) 都市再生拠点の重点的な整備	Ⅱ 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 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 (1) 都市再生拠点の重点的な整備			

<p>①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>□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>①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、四谷駅前地区など80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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 <p>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・140地区実施、150ha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>都市再生にかかる業務に経営資源を重点化し、大都市圏におけるコーディネートについては、80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85件（うち、新規37件）実施したほか、市街地再開発事業、土地区画整理事業等を積極的に実施しており、基盤整備等の業務について優れた実施状況にあると認められ、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、民間にできることは民間にとの観点から、権利調整が難しいことや、事業リスクの観点から民間のみでは実施困難である場合に、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べきである。</p> <p>また、数字の達成だけでなく内容が重要となると考えられ、機構が行っている都市再生に係る業務がどのような効果を上げたかについても検証を行い、結果の公表に引き続き努めるべきである。</p>
<p>②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</p> <p>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・6地区程度実施、10.3ha程度の 	<p>②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、うるま市安慶名地区など38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</p> <p>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鹿屋市北田大手町地区など4地 	<p>4</p>	<p>地方都市における都市再生業務について、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や認定中心市街地活性化基本計画の策定支援等について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、民間にできることは民間にとの観点から、権利調整が難しいことや、事業リスクの観点から民間のみでは実施困難である場合に、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べきである。さらに、地方都市</p>

<p>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。 八民間投資を誘発する関連公共施設整備</p>	<p>区実施、4.9ha の面的整備を完了、0.4ha の敷地を供給。 ・同左 八民間投資を誘発する関連公共施設整備</p>			<p>再生のモデルとして話題となるような事例の実施に努めていただきたい。</p>
<p>③民間による都市再生拠点整備を支援するための取組 イ参加組合員等の活用 ・民間都市開発事業の完遂支援。 □民間事業者とのネットワーク形成等 ・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。 八再開発共同事業者エントリー制度の実施 ・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>	<p>③民間による都市再生拠点整備を支援するための取組 イ参加組合員等の活用 ・同左 □民間事業者へのネットワーク形成等 ・同左 ・同左 ・同左 八再開発共同事業者エントリー制度の実施 ・同左</p>	3	<p>組合等施行市街地再開発事業に参加組合員等として参画する等、民間による市街地再開発事業を支援している。 また、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18年度に新たに33社の参画を得て（合計860社）、情報提供及び意見交換等を積極的に行っており、民間による都市再生拠点整備の支援を着実に実施していると認められ、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支援すべきである。</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 ①密集市街地の整備改善 ・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。 ②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</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 ①密集市街地の整備改善 ・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。 ②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>	3	<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、地元合意形成、建替促進事業計画の策定等のコーディネート業務を着実に実施している。 また、都市の防災性の向上を図るため</p>	<p>三軒茶屋地区など個別の事業実施の効果について、今後とも一般にわかりやすく説明を行っていただきたい。</p>

<p>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> <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>③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>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災環境軸整備を2地区実施、防災公園の整備を千葉県柏市中原一丁目地区など10地区で実施。 		<p>、密集市街地における防災環境軸整備や防災公園の整備を着実に実施しており、評価できる。</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"> ・刈谷市総合運動公園など22箇所実施 	3	<p>前年度に引き続き、刈谷市総合運動公園など22箇所を実施(うち10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"> ・西ヶ原区域地区など2,300戸程度相当の供給を支援するため、敷地を整備。 	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(賃貸住宅グループ)について、平成18年度に新たに30社の参画を得て(合計240社)、情報提供等を積極的に行った。その結果、西ヶ原地区など4地区1,710戸相当の敷地を整備し、公募を行うなど、民間事業者による良質なファミリー向け賃貸住宅の供給を支援しており、評価できる。</p>	<p>今後とも、民間事業者の賃貸住宅建設の見通しを勘案しつつ、良質なファミリー向け賃貸住宅等の供給支援に努めていくべきである。</p>
<p>(5)被災市街地のための復興事業の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・震災等の被災市街地の復興を着実に進める。 	—	—	<p>※ 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。</p>	

<p>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</p> <p>(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）</p>	<p>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</p> <p>(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）</p>	<p>—</p>		
<p>(2)既存賃貸住宅ストック等の再生と活用</p> <p>・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。</p>	<p>(2)既存賃貸住宅ストック等の再生と活用</p> <p>・同左</p> <p>・昭和 30 年代から 40 年代前半にかけて借地上に建設された区分所有建物（全面借地方式市街地住宅）は、他の賃貸住宅に先行して、区分所有者等への譲渡をはじめとした活用方策について、具体的な協議を実施。</p>	<p>2</p>	<p>全面借地方式市街地住宅の活用方策について、区分所有者等との具体的な協議を実施し、協議が整った4団地について居住者説明等の手続きを開始しており、概ね着実な実施状況にあると認められる。</p>	<p>急激な少子高齢化、将来の人口・世帯数の減少等の社会構造の変化を見据え、個々の団地ごとに、地勢や交通等の諸条件から同一の需給エリアにおける将来人口・世帯数推計、需要予測等に基づき、団地の立地、規模、空家率（将来の見通しを含む）等を総合的に考慮し、団地ごとのストック再生・活用の方向性とそれを踏まえた整備方針を策定したうえで、将来のストック量の適正化に向け、居住者の居住の安定を確保しつつ、建替え、リニューアル、集約等の事業を実施すべきである。</p>
<p>・ストック総合活用計画を策定。</p> <p>①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。</p> <p>(参考)</p> <p>・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。</p> <p>②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の供給。</p>	<p>・ストック総合活用計画に従い、以下の取組を実施</p> <p>①同左</p> <p>(参考)</p> <p>・赤羽台地区など 90 地区で実施、東朝霞地区など 20 地区完了、建替えにより生じる整備敷地 23ha 程度の供給。</p> <p>②同左</p> <p>・高齢者優良賃貸住宅の供給は、</p>	<p>3</p>	<p>建替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21ha供給している。</p> <p>リニューアルによる改良や、高齢者向け優良賃貸住宅の供給によるバリアフリー化等を実施しており、機構賃貸住宅ストック全体のバリアフリー化率は平成17年度末の35%から平成18年度末は37%に増加している。</p> <p>更に、工事仕様の見直しやリバーサオークションによる工事コストの低減、建替対象団地の補充停止中の住宅414戸</p>	<p>急激な少子高齢化、将来の人口・世帯数の減少等の社会構造の変化を見据え、個々の団地ごとに、地勢や交通等の諸条件から同一の需給エリアにおける将来人口・世帯数推計、需要予測等に基づき、団地の立地、規模、空家率（将来の見通しを含む）等を総合的に考慮し、団地ごとのストック再生・活用の方向性とそれを踏まえた整備方針を策定したうえで、将来のストック量の適正化に向け、居住者の居住の安定を確保しつつ、建</p>

<p>③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>④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>⑤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>地域における政策的な要請を踏まえつつ取り組む。</p> <p>③同左</p> <p>④同左</p> <p>⑤同左</p>		<p>等において定期借家制度による募集の実施など、コスト削減やストックの有効活用を推進しており、評価できる。</p>	<p>替え、リニューアル、集約等の事業を実施すべきである。</p> <p>ストックの活用にあたっては、ひとつの団地だけで行うのではなく、同一の需給圏域に着目し、圏域内全体で戦略的に進め、団地間での住み替えなど、多様な手法を活用すべきである。</p> <p>また、これまでの修繕履歴等の賃貸住宅ストックに関するデータを継続的・包括的に管理できるよう、引き続き取り組むべきである。</p>
<p>(3)賃貸住宅の適切な管理等</p> <p>①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>②IT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>③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</p> <p>①居住水準の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 ・同左 <p>②IT化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・機構賃貸住宅における超高速・高速インターネット対応の利用環境が概ね完了し、さらに通信事業者と連携を図りつつ、居住者ニーズに対応したインターネット利用環境（通信速度等）の向上に取り組む。 ・同左 <p>③省エネルギー対策の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 	<p>3</p>	<p>機構賃貸住宅において、より高速な住棟内LAN及びVDSL方式によるインターネット利用環境を約64%について整備し、更に、平成18年度中に建設する機構の賃貸住宅について、平成11年省エネルギー基準に対応した措置を100%実施するなど、IT化や省エネルギー対策を着実に推進しており、評価できる。</p>	<p>引き続き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>④重点的な計画修繕の推進</p>	<p>④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。 ⑤顧客サービスの向上等 ・住宅の募集に当たり、インター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。 ・居住者との意思疎通を図り、信頼関係を構築。 ⑥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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・中期目標の達成に向け、着実に取り組む。 ⑤顧客サービスの向上 ・顧客ニーズに対応した入居制度の導入及び付加価値の高いサービスの提供を検討 ・同左 ⑥賃貸住宅管理の民間委託 ・同左 	<p>3</p>	<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>地方におけるインターネット受付の開始や、募集案内窓口の拡充を進め、さらに各種入居促進制度の実施など、様々な顧客ニーズに対応できる体制の構築に努めており、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198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>賃貸住宅管理の民間委託については、機構本体の業務との関連性・一体性を考慮しつつ、居住者サービスの質を下げないことを前提とした上で、引き続き可能な限り拡大を図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 	<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 ・同左 	<p>3</p>	<p>ニュータウン用地の供給・処分については、目標の500haに対し、542haを供給・処分し、中期目標期間中に2,000ha以上の用地を供給・処分する目標に対し、1,774haを達成しており、優れた実施状況にあると認められ、評価できる。</p> <p>また、供給・処分計画を策定した11</p>	<p>ニュータウン用地の供給・処分については、中期目標期間中の目標達成に向け速いペースで進捗している状況にあり、引き続き必要な事業計画の見直しを行うとともに弾力的に事業を実施することにより、ニュータウン業務の早期終了に向け努力されたい。</p>

<p>、さらに必要な見直しを行い、供給・処分の見直しを踏まえた弾力的な事業実施の仕組みを構築。</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。 <p>①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。</p> <p>②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・地元ハウスピルダ等々の新規開拓による営業先の拡大。</p> <p>③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。</p>	<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>①同左</p> <p>②同左</p> <p>③同左</p>	4	<p>7地区について、計画と実績の乖離を分析し、さらに、事業の早期完了を図るための事業見直しや販売促進に努めると共に、その実現のために不可欠なまちづくりに係る取組みを実施しており、評価できる。</p> <p>「枠組み協定一括発注方式」の本格的な実施等により効率的な工事執行を行い、15.8%のコスト削減を達成しており評価できる。</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18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>平成18年度の利用者は、過去5年平均5%増の目標値に対して37%増を達成しており、優れた実施状況にあると認められ、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14ha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。 	3	<p>住宅建設未着工用地（機構移行時44ha）について、平成18年度は、供給目標である14haの過半に対して11haを供給しており、業務完了に向けて着実な実施状況にあると認められ、評価できる。</p>	<p>引き続き分譲住宅業務等の完了に向けて、住宅建設未着工用地の供給に努めるべきである。</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>—</p>	<p>—</p>	<p>※鉄道事業については、平成16年度に民間事業者に事業譲渡し、終了したため、平成16年度で中期目標達成とし、評価を行わない。</p>
<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</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</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。 <p>②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"> ・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</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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 <ul style="list-style-type: none"> ・「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」に基づく地域住宅協議会等を通じて、地方公共団体等との連携強化に努める。 <p>②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>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や情報交換会等を実施している。(平成18年度において地域住民及び地方公共団体とのべ259回実施。)</p> <p>また、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(再開発事業グループ、賃貸住宅グループ、マンション建替えグループ)を活用し、積極的に民間事業者との意見交換等を行っており、評価できる。</p>	<p>地域住宅協議会を通じた地方公共団体との連携にも努めていくべきである。</p>
<p>(2)環境への配慮</p> <p>①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 	<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を作成する。</p> <p>①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 	<p>都市の自然環境の適切な保存のため、31地区において既存樹木を利活用し(4,200本)、12地区で屋上緑化を</p>	<p>環境問題は21世紀の重要課題であり、機構が率先して低コストで環境に配慮したモデル的事業の</p>

<p>緑化を推進。</p> <p>②建設副産物等のリサイクル</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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「建設リサイクル推進計画」に合わせて取り組む。 ・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。 <p>③環境物品等の調達</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「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。 	<p>②建設副産物等のリサイクル</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「建設リサイクル推進計画2002」で定められた建設副産物の再資源化率等の目標値を達成したことを踏まえ、同計画において参考値として記載のある平成22年度目標値を踏まえた目標値を設定し、建設副産物の発生を抑制し、リサイクルに努める。 ・国の建設副産物等の再資源化率の目標値が新たに設定された場合はこれに基づき取り組む。 <p>・同左</p> <p>③環境物品等の調達</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 ・同左 	<p>4</p>	<p>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>平成18年版環境報告書では、新たにCO₂のマテリアルフローを示し、平成25年度までに平成17年度比で1割以上のCO₂排出削減を目指すなどの取組みを位置づけており、評価できる。</p> <p>また、国の「建設リサイクル推進計画2002」で定められた建設副産物の再資源化率等において参考値として記載された平成22年度目標値を踏まえた平成18年度の目標値を達成するなど、環境への負荷の低減の取組みが図られており、評価できる。</p> <p>さらに、環境物品の調達（グリーン調達）が平成17年度の96%から、平成18年度は100%に改善されており、評価できる。</p>	<p>実施などに取り組むことを期待したい。</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 	<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>の推進に努める。</p> <p>(4)住宅性能表示の実施 ・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> <p>(5)調査研究の実施、技術力の維持向上 ・事業の的確な実施及び先駆的事業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> <p>・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> <p>(情報提供) ・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)</p>	<p>(4)住宅性能表示の実施 ・同左</p> <p>(5)調査研究の実施、技術力の維持向上 ・同左</p> <p>・同左</p> <p>(情報提供) ・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/年)</p>	<p>3</p>	<p>新規に供給する機構賃貸住宅においては100%をバリアフリー化しているほか、既存賃貸住宅においてもバリアフリー化を進め、機構賃貸住宅ストック全体でのバリアフリー化率は、平成17年度末の35%から平成18年度末は37%となり、評価できる。</p> <p>調査研究や技術力の向上については、民間等との共同研究の実施や研究報告会を実施しており、評価できる。</p>	<p>バリアフリー化については、浴室やトイレについて介護のしやすさについても配慮したものとすることを引き続き検討するとともに、障害者については個々の身体状況に応じた仕様に対応できるようにするなど、先進的な取り組みに期待したい。</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 ・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> <p>2 財務体質の強化 ・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</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 ・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> <p>2 財務体質の強化 ・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</p>			

<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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>を実施し、可能なものから用地の処分を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。宅地造成等経過勘定については、債務の計画的償還に向けて、借入金の借換リスク低減の方策の検討を行う。 ・同左 ・同左 	<p>5</p>	<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18年度決算において純利益955億円を計上することにより、今中期目標期間中の繰越欠損金削減予定額1,900億円を大きく上回る2,333億円を平成16年度からの3年間で削減することとなり、十分に評価できる。</p> <p>社宅用地等の保有資産について売却を進めるほか、保養所・分室等についても将来的に一部を廃止の方向で検討している。</p> <p>また、短期借入金の積極的な活用や、都市再生勘定から宅地造成等経過勘定への資金の融通等、効率的な資金繰りにより金利負担の軽減を図っている。</p> <p>さらに、財投機関債については、格付投資情報センター及び日本格付研究所の格付けはAAを維持し、ムーティーズではA2から最上格のAaaに5段階引き上げられたことを鑑みても、優れた実施状況にあると認められ、評価できる。</p> <p>※宅地造成等経過勘定に係る財政融資資金の償還については、平成17年度中に全額実施したため、平成17年度で中期目標達成とし、評価を行わない。</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>また、ニュータウン用地などを市況の良い時に売却し、欠損金の前倒しでの削減に一層努めるべき。</p>
<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>3 宅地造成等経過勘定に係る財政融資資金の償還</p>	<p>5</p>	<p>格付投資情報センター及び日本格付研究所の格付けはAAを維持し、ムーティーズではA2から最上格のAaaに5段階引き上げられたことを鑑みても、優れた実施状況にあると認められ、評価できる。</p>	
<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>3 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</p>		
<p>5 予算</p> <ul style="list-style-type: none"> ・別表1のとおり 	<p>4 予算</p> <ul style="list-style-type: none"> ・別表1のとおり 	<p>5</p>		

<p>6 収支計画 ・別表2のとおり</p> <p>7 資金計画 ・別表3のとおり</p> <p>IV 短期借入金の限度額 ・限度額:4,600億円 ・想定される理由 ・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>	<p>5 収支計画 ・別表2のとおり</p> <p>6 資金計画 ・別表3のとおり</p> <p>IV 短期借入金の限度額 ・同左 ・同左</p>			
<p>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 ・なし</p> <p>VI 剰余金の使途 ・剰余金は予定していない。</p> <p>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 ・なし</p>	<p>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</p> <p>VI 剰余金の使途 ・同左</p> <p>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 ・なし</p>	—		
<p>2 人事に関する計画 (1)方針 ・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</p>	<p>2 人事に関する計画 (1)方針 ・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。</p>			

<p>リスク管理等の知識、能力の養成に努める。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 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>(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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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 4,250 人以下。 <ul style="list-style-type: none"> 「行政改革の重要方針」に基づく総人件費改革に取り組み。このため平成 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とし、平成 18 年度期末の常勤職員数 4,250 人以下とする。 同左 	<p>3</p>	<p>人事評価制度の適切な運用を図るため、管理職に対して研修を実施しており、評価できる。</p> <p>常勤職員数を削減し、平成 18 年度末における常勤職員数 4,250 人以下の目標に対し、実際の職員数を 4,150 人とし、着実に目標を達成している。</p> <p>総人件費改革の取組については、国家公務員の給与構造改革を踏まえ、役員給与については平成 18 年 4 月から、職員給与についても平成 19 年 4 月から機構における給与構造の改革を実施しており、評価できる。</p>	<p>機構の人員計画については、社会の動きを見て、将来の機構の存在意義を明確にし、行うべき業務内容を踏まえて人員配置等を考えるよう努めていただきたい。</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"> 出資目的を達成した会社の株式売却や経営合理化の観点からの統合等に引き続き務める。 	<p>3</p>	<p>平成 18 年度当初において既に中期計画の目標値であった 30 社までの削減を達成していたが、更なる整理合理化を進め、平成 18 年度末までに 28 社まで削減しており、評価できる。</p>	<p>経営が安定し、出資目的が達成されたものについては、株式売却等に努めるよう、出資者である地方公共団体等との協議を進めるべきである。</p>

				また、機構業務の代行・補完を行う子会社・関連会社について、その業務内容が適切であるかどうか随時見直すべきである。
4 中期目標期間を超える債務負担	4 中期目標期間を超える債務負担 ・市街地再開発事業において予定 。	—		

<記入要領>・項目ごとの「評価結果」の欄に、以下の段階的評価を記入するとともに、その右の「評価理由」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「評価理由」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＝89 項目数27×3＝81 下記公式＝110%

<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）

都市再生機構の今回の評価項目については、大きく3つに区分できる。一つめは財務体質の改善、都市再生に係る業務への経営資源の重点化、ニュータウン用地の処分、事業収束を踏まえた事業本部の廃止など機構が過去に負ってきた負の遺産ともいべきものへの取り組み、二つめは、事業リスクの管理、事業評価の実施、情報公開など新しい体制作りのための取り組み、三つめは、地方都市のまちづくり、環境問題への対応、密集市街地の防災対策、バリアフリー化など、これからの新しい社会ニーズに対応していくための取り組みである。

都市再生機構の現段階の評価は、過去に負ってきた負の遺産の整理については一定の進捗をみており、評価点数が高いものが多くなっているが、これからの新しい社会ニーズに対応する項目については、目標自体は概ね達成しているものの、都市再生機構に対する我々の期待からすれば更なる取り組みが必要であり、道半ばと言わざるを得ない。

都市再生機構の役割は、常に社会のニーズを敏感に捉えて、都市再生、地域再生につなげていくことであると考え。第一期の中期計画は、そのために機構が過去に負ってきた負の遺産ともいべきものを整理し、新たな体制を組んで、これからの新しい社会ニーズに対応していくための第一段階の計画であると考え。

法人の業務運営評価としては、年度計画の目標については概ね達成していることから「順調」としたが、これに満足することなく、負の遺産の整理を一層確実なものにするとともに、これからの新しい社会ニーズに対応するための更なる取り組みを期待する。

（課題・改善点、業務運営に対する意見等）

都市再生機構を含めた全ての独立行政法人については、事務・事業についてゼロベースで見直し、本年末を目途に整理合理化計画を策定することとされており、今後、見直しの議論のなかで、独立行政法人としての存在意義が問われることとなる。

都市再生機構においては、前項で指摘したような新しい社会ニーズ、特に、住宅セーフティネット法の成立、地球環境問題への認識の高まり、人口減少に伴う郊外市街地の

縮減などの動向を見据えたうえで、見直しの検討を進めて頂きたい。

具体的には、例えば賃貸住宅事業については、6月に閣議決定された規制改革3か年計画において、規模の適正化に向けた今後の削減目標について明らかにすることとされているが、単に削減目標を設定し、目標達成のために必要な事業を実施すればそれで良いというものではない。国民共有の貴重な財産である機構賃貸住宅について、その役割を認識し、子育て世帯、高齢者世帯等に向けた供給の重点化、居住者の居住の安定を前提とした事業の実施、団地の規模の適正化等に伴い生ずる敷地への医療・介護・子育て支援施設の誘致などに関する利活用を検討することが必要であるということである。

平成19年度の業務実績評価に当たっては、従来の中期計画や年度計画の達成状況に係る業務実績はもちろん、独立行政法人改革に向けた取り組み状況や、中長期的な視点に立った業務のあり方の検討状況等についても検証する方針である。都市再生機構においては、国民の新しい社会ニーズに応えられるよう、しっかりと取り組んで頂きたい。

(その他推奨事例等)

1. 直接お客様と接する機会の多い部署の管理職等を対象に、先進的な取り組みを実施している民間企業の幹部を招いて講演会を開催するなど、CS（お客様満足度）向上の取り組みを行った。
2. 耐震震度 0.5 未満の分譲マンション 11 件のうち 10 件について、地方公共団体及び国からの要請を受け、国の示した再建スキームに基づく再建検討案のシミュレーション検討作業を支援するなど、危険分譲マンション問題に対する取り組みを行った。
3. 仕事のやり方を新しい発想で常に見直し、創意工夫を重ねる土壌を定着化させるとの認識から、社内活性化推進プロジェクトを発足。具体的には、経営企画部内に事務局を設置したほか、社内イントラネットに職員からの提案等の受付窓口として専用コーナーを設置した。
4. 機構賃貸住宅の耐震診断及び耐震改修、機構分譲住宅の耐震安全性の確認を実施し、耐震安全性確保の取り組みに努めた。機構賃貸住宅について対象約 13,000 棟のうち約 98 %で診断を完了し、ピロティ部分について優先的に改修が必要な住棟約 100 棟のうち約 20 棟について改修を進めた。