

独立行政法人都市再生機構
平成19年度業務実績評価調書

平成20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19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。</p> <p>(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>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。</p> <p>(1)業務実施に係る法的リスク管理を支援するため、コンプライアンスを担当する部署を中心とした法務体制を整備する。</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、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、西日本支社の地方公共団体のまちづくりを支援する部署の機能強化を図る。</p> <p>工事の検査、品質管理、建築物の構造管理に係る組織を集約すること等により機能強化し、効率的な業務執行体制を整備する。</p> <p>(3)経営改善計画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、募集販売本部の企業向用地の営業を担当する部署及び西日本支社の宅地販売担当部署に</p>	3	<p>事業収束に伴い、東日本支社と神奈川支社のニュータウン部署の統合や東日本支社への首都圏における工事の検査、品質管理、構造管理に係る組織の集約、本社内における法的リスク検討・連絡会議の設置や各支社における団地再生を担当するチームの設置などにより、業務の効率化及び体制強化を図っている。</p>	

	ある大規模施設用地販売を担当する部署の機能強化を図る。		
<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、特に不採算事業については、徹底的な</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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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>(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・事業計画策定・工事着工・土地</p>	<p>3</p> <p>事業リスクの管理については、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ている。また、年2回事業執行管理調書を作成し、モニタリングするなど、事業リスクの軽減・分担を図るとともに、事業執行管理調書における「リスク管理調書」を基にデータ収集を行い、精度の向上に活用している。</p> <p>このように、個別事業毎の事業リスクの定期的・定量的な把握・管理が着実に実施されている。</p>	

<p>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>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し、試行する。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。 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"> ・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、事業評価実施規程や実施要領等に基づいて、引き続き適切に事業評価を行う。 ・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。 ・事業評価の実施方法等については、適宜点検し、必要に応じて機動的に見直す。 	<p>4</p> <p>独自の事業評価実施規程等に基づき、平成19年度は、事業評価監視委員会を3回開催し、21件を再評価して2件を事業中止とするなど、事業の効率性、透明性の向上に取り組んでおり、優れた実施状況にあると認められ、評価できる。</p>	
<p>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。 	<p>4</p> <p>平成19年度においては、平成15年度と比較して、一般管理費は19.5%、事業費は25.1%削減しており、それぞれ中期計画の削減目標をほぼ達成又は達成しており、優れた実施状況にあると認められ、評価できる。</p>	

<p>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「都市機構コスト構造改革プログラム」の施策を推進し、中期目標を19年度中に達成。 ・設計・仕様の見直し、積算方式の見直し、発注方式の見直し等を継続的に行い、試行・導入済みの入札・契約方式等については、実施対象を拡大する。 ・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活用し、ライフサイクルコストの低減を含めた総合的なコスト縮減に取り組む。 	<p>4</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」の施策の推進により、平成19年度における平成14年度と比較した「総合コスト縮減率」は17.7%と中期計画の縮減目標を達成しており、優れた実施状況にあると認められ、評価できる。</p>	
<p>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、電子入札システムの構築を完了させ、本格稼働に向けて試行実施。 ・同左 	<p>3</p> <p>総合評価方式の実施、電子入札システムの試行実施を行うとともに、「随意契約見直し計画」を策定し、平成20年度以降、真にやむを得ないもの等を除き、すべて競争性のある契約方式に移行することとしている。</p> <p>なお、平成19年度の契約の状況については、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・競争入札等（3,443件、総額2,144億円、1件あたり平均落札率86%） うち一般競争入札（357件、総額1,326億円、1件あたり平均落札率83%） うち指名競争入札（3,050件、総額600億円、1件あたり平均落札率86%） ・企画競争・公募（637件、総額54億円、1件あたり平均落札率95%） ・随意契約（3,035件、総額1,235億円、1件あたり平均落札率98%） <p>となっている。</p> <p>以上から、平成19年度の契約については、随意契約の件数が増えているが、これについては、本来機構が行うべ</p>	<p>随意契約から競争性のある契約への切り替えに当たっては、品質の低下を招かないよう、仕様書を詳細に定め、試行実施するなど十分な準備を行った上で実施すべきである。</p>

		<p>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の随意契約であるとのことだが、このような関係法人との随意契約については、平成20年度以降、段階的に、原則、すべて競争性のある契約方式に移行することとしている。</p> <p>また、「公共サービス改革基本方針」に定められた賃貸住宅入居者募集業務について、20年度に民間競争入札を実施することとしている。</p> <p>さらに、監事の監査報告において、「随意契約見直し計画」の適正な実施について指摘されるなど、監事において契約状況についてチェックが行われている。</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。 <p>評価及び監査に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・政策評価の機構に関する部分等について情報提供。 <p>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>	<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 <ul style="list-style-type: none"> ・同左 <p>評価及び監査に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 <p>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>	<p>3</p> <p>ホームページについて、都市再生の取組みを広報するサイトを新設するなど、コンテンツの充実を図るとともに、高齢者等のために文字拡大を行うソフトを導入するなど、利便性の向上が図られている。</p>	
<p>8 業務・システム最適化の実現</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。 <p>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</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、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、業務・システム最適化計画を平成19年度末までの出来る限り早期に策定し、公表する。 ・最適化計画の対象となっている業務・システムと連携する他の 	<p>3</p> <p>経理、入居・退去管理等、団地維持・活用、宅地管理等業務を対象に業務・システム最適化計画を策定し、公表するとともに、システムの見直しと連携を図った業務プロセス改善推進に関する基本計画を策定している。</p>	

<p>る透明性の確保及び業務運営の合理化を実現。</p>	<p>業務システムについても、見直しの検討に着手する。</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>□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>Ⅷ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、北仲通北地区など 75 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"> ・110 地区実施、50ha 程度の面的整備を完了、25ha 程度の敷地を供給。 ・同左 <p>Ⅷ民間投資を誘発する関連公共施設整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・蘇我臨海地区地区など 8 地区実施。 	<p>4</p> <p>大都市圏におけるコーディネート業務については、75 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97 件（うち、新規41 件）実施しており、優れた実施状況にあると認められ、評価できる。</p> <p>また、市街地再開発事業や、土地区画整理事業、関連公共施設整備などの実施により、民間投資を誘発する基盤整備等を着実に実施している。</p>	
<p>地方都市における都市再生拠点</p>	<p>地方都市における都市再生拠点</p>		

<p>の整備 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 ・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> <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) ・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> <p>八民間投資を誘発する関連公共施設整備</p>	<p>の整備 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 ・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、直方市古町・須崎町地区など30件程度実施。</p> <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) ・水戸駅南口地区など4地区実施、2.1haの面的整備を完了。</p> <p>・同左</p> <p>八民間投資を誘発する関連公共施設整備</p>		<p>3</p> <p>地方都市における都市再生に係る業務について、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、認定中心市街地活性化基本計画の策定支援等を着実に実施している。</p>	<p>地方都市におけるコーディネータ業務については、民間では困難であり、地方公共団体にもノウハウや組織・人員が不足している場合が多いなど、都市再生機構に対する期待は大きく、今後とも努力されたい。</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 イ参加組合員等の活用 ・民間都市開発事業の完遂支援。</p> <p>□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。</p> <p>・民間事業者とのネットワークを強化、形成。</p> <p>・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> <p>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>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</p> <p>□民間事業者へのネットワーク形成等 ・同左</p> <p>・同左</p> <p>・同左</p> <p>八再開発共同事業者エントリー制度の実施 ・同左</p>	<p>3</p>	<p>組合施行市街地再開発事業に参加組合員として参画する等、民間による市街地再開発事業を支援するほか、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(再開発グループ)において、意見交換、情報提供に努めている。</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 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。 <p>防災公園等と周辺の密集市街地等の一体的な整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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>共同住宅等に対する耐震診断及び耐震改修の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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>(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 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うとともに、国における制度の充実等を踏まえた取組みを行い、防災街区整備事業等の推進に努める。 <p>防災公園等と周辺の密集市街地等の一体的な整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 <p>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災環境軸整備を3地区実施、防災公園の整備を堺市鳳南町三丁地区など9地区で実施。 <p>共同住宅等に対する耐震診断及び耐震改修の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 	<p>3</p>	<p>密集市街地において、地方公共団体からの委託等に基づき、地元合意形成、関係行政機関との計画調整等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や防災公園の整備を着実に実施している。</p> <p>また、15都府県の耐震改修促進計画について、耐震改修の実施に関する事項を記載するための同意の手続きを行い、共同住宅等の耐震診断及び耐震改修を推進することとしている。</p>	<p>密集市街地の整備は権利調整が困難であり、都市再生機構ならではの実績や経験を生かし、今後の一層の取り組みを期待したい。</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"> ・下松スポーツ公園など18箇所実施。 	<p>3</p>	<p>都市再生に資する都市公園整備を、下松スポーツ公園など16箇所で実施(うち2箇所を完了)している。</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。 	<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 		<p>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(賃貸住</p>	

<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・同左 <p>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・梅田五丁目地区など1,000戸程度相当の供給を支援するため、敷地を整備。 	3	<p>宅グループ)について、平成19年度に新たに6社の参画を得て(合計246社)、情報提供を積極的に行い、梅田五丁目地区など2地区340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いる。</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>(2)既存賃貸住宅ストック等の再生と活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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>(2)既存賃貸住宅ストック等の再生と活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 <ul style="list-style-type: none"> ・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し、協議が整ったものから、居住の安定に配慮しつつ、順次譲渡等に係る手続きを開始。 	4	<p>平成30年度までの賃貸住宅ストックの再生・活用の方向性を定める「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」を策定し、ストックの再生、再編を抜本的に進めることとしており、優れた実施状況にあると認められ、評価できる。</p> <p>また、全面借地方式市街地住宅について、区分所有者等と具体的な協議を行い、協議が整った9団地において新たに居住者説明等の手続きを開始するとともに、既に手続きを開始済みの4団地を含め、居住者への移転先のあっせん等を行っている。</p>	<p>「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」に基づく事業の実施に当たっては、居住者との話し合いをしっかりと行い、居住者の居住の安定の確保を図るよう留意されたい。また、ストックの再編にあたっては、単に売却するだけでなく、売却するにあたっては、歩車分離や緑化環境など各団地が地域に形成してきた環境資産やコミュニティーが次世代に継承されていくように進めることが必要である。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ストック総合活用計画を策定。 <p>敷地の有効高度利用等のため</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ストック総合活用計画に従い、以下の取組を実施。 <p>同左</p>			

<p>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に努める。</p> <p>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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>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>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。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>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・赤羽台地区など80地区で実施、藤井寺地区など14地区完了、建替えにより生じる整備敷地23ha程度の供給。 <p>同左</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者優良賃貸住宅の供給は、地域における政策的な要請を踏まえつつ取り組む。 ・在宅高齢者に対応した、既存賃貸住宅ストックの新たな活用方策について検討する。 <p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p>	<p>3</p>	<p>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18年度末の37%から平成19年度末は39%に増加している。</p> <p>外壁修繕の複数年一括発注の試行実施による工事コストの削減、一般募集停止中の住宅459戸における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が図られている。</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。 IT化の推進 ・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 	<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 IT化の推進 ・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 	<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整備を進め、約77%について整備し、更に、平成19年度中に建設した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</p>	

<p>の利用環境の整備を推進、概ね完了。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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>環境が概ね完了し、引き続き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。</p> <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>省エネルギー対策を着実に推進している。</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。 <p>賃貸住宅管理の民間委託</p> <ul style="list-style-type: none"> 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>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の導入及び付加価値の高いサービスの提供を検討。 <ul style="list-style-type: none"> 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>鋼製窓建具アルミ化等、計画修繕項目を着実に実施している。</p> <p>募集案内窓口の拡充を進め、さらに家賃一時支払やハウスシェアリング等の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拡充に努めている。</p> <p>賃貸住宅管理の民間委託について、新たに343団地について事業者の公募等を実施している。</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 	<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 		

<p>計画の見直しにより、第三期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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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"> ・同左 ・同左 ・同左 ・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>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・開発オプション権方式の活用等）などの方策により用地の供給・処分を促進。</p> <p>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。</p> <p>同左</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「安心・安全」「環境共生」「 	<p>4</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、555haを供給・処分しており、優れた実施状況であると認められ、評価できる。</p> <p>また、供給・処分計画を策定した110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を進め、印旛中央地区、高山地区、国際文化公園都市について、事業中止等の抜本的見直しを実施している。</p> <p>更に、枠組み協定一括発注方式の実施等により20.6%のコスト縮減を達成しているほか、環境共生、コミュニティー支援などのまちの魅力向上を図る取組みを実施している。</p>	<p>ニュータウン用地の供給・処分については、市況の変化を見つづ、見通しを立てて、柔軟に処分を進めていくことにより、ニュータウン業務の早期終了に向け努力されたい。</p>
--	---	---	---

	コミュニティ支援」等のまちの魅力向上に向け取り組む。			
(2)特定公園施設の管理 ・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。	(2)特定公園施設の管理 ・平成19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	平成19年度の利用者は、過去5年平均5%増の目標値に対して36%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。	
(3)分譲住宅業務等 ・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。	(3)分譲住宅業務等 ・住宅建設工事未着工敷地約3haについて、係争等のやむを得ない事情のものを除き業務を完了させるため、着実に取り組む。 ・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	分譲住宅業務については、係争等やむを得ない事情のものを除き全て完了し、機構法附則第12条第1項第2号で位置づけられた賃貸住宅業務についても、全て完了している。	
(4)第三種鉄道事業 ・発足後速やかに民間事業者へ事業譲渡。	—	—	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。	
4 業務遂行に当たっての取組 (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 ・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。	4 業務遂行に当たっての取組 (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 ・同左 ・「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	3	各支社等において、都市再生の取組状況等に関しては、地域住民・地方公共団体等との意見交換会、情報交換会等を延べ289回開催し、UR賃貸住宅ストック再生・再編方針等の策定に当たっては、地方公共団体153団体、団地自治会等158団地（うち自治会のある119団地自治会）への説明、意見交換等を行うなど、積極的にコミュニケーションを図っている。	

<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"> 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>る。</p> <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>(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。 <p>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>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 	<p>(2)環境への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> 地球温暖化対策に関する計画を策定し、さらなる温室効果ガス削減の取組みを進めるとともに、環境配慮の目標及び計画等を定め、環境報告書を作成する。 <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 <p>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。 同左 <p>環境物品等の調達</p> <ul style="list-style-type: none"> 同左 同左 	<p>3</p> <p>「地球温暖化対策実行計画」（UR-ecoプラン2008）を策定し、温室効果ガス削減の取組みを進めるとともに、都市の自然環境の適切な保全等のため、既存樹木の利活用や屋上緑化の推進、地下水の涵養等を積極的に実施している。</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19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いる。</p> <p>さらに、環境物品等の調達についても、着実に実施している。</p>	<p>CO₂削減目標を定めたUR-ecoプラン2008については、作成したこと自体は評価するが、すでに温暖化の問題が、年々大きな国民的な問題となっているので、URとして行えることを明確化して一層進められたい。</p>

<p>定された目標に基づき、的確な調達を図る。</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>(4)住宅性能表示の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 	<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18年度末の37%から平成19年度末は39%となっている。</p>	<p>住戸のバリアフリー化は評価できるが、階段移動の軽減や団地内のバリアフリー化についても進めなければ、高齢者は住宅から容易に外出できず、閉じこもり社会的孤立 孤独死などを誘発しかねない。また、自宅からデイサービスなどへの通所が円滑にできなければ、地域のサービスを利用できない。したがって、住戸内だけでなく団地全体でのバリアフリー化に一層の取り組みを図っていただきたい。</p>
<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的事业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。 ・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/ 	<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 ・同左 <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/ 		

<p>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>週)及び特別公開(1回/年) ・調査研究期報の発行(2回/年)</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>・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。</p> <p>・「管理会計」手法を導入。</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、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効率的な資金管理を行う。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、引き続き投下資金の回収をし、資金の借入金借換リスク低減を図る。 同左 同左 	<p>4</p> <p>平成19年度決算において、純利益741億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3,074億円を平成16年度からの4年間で削減しており、優れた実施状況にあると認められ、評価できる。</p> <p>保有資産の売却については、再開発ビルの事務所床、社宅用地等を売却するとともに、保養所、分室を売却するなど、資産の圧縮を進めており、評価できる。</p> <p>また、短期借入金の積極的な活用や、都市再生勘定及び宅地造成等経過勘定の各勘定間での資金の融通等、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、財投機関債の格付けについては、格付投資情報センター及び日本格付研究所はAAを、ムーディーズはAaaを維持しており、優れた実施状況にあると認められる。</p> <p>なお、リスク管理債権(貸倒懸念債権及び破産更生債権等の合計)の額は、19年度末で約712.4億円であり、18年度末の約716.9億年に比べ、約4.5億円減少している。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継続的な督促等、適切に対応することとしている。</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>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>—</p> <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>4 予算</p> <ul style="list-style-type: none"> ・別表1のとおり <p>5 収支計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・別表2のとおり <p>6 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>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>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</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>	<p>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</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>	<p>—</p>	

<ul style="list-style-type: none"> ・なし 	<ul style="list-style-type: none"> ・同左 		
<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。 ・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 	<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 4,100 人以下。 <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」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 	<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いる。常勤職員数を削減し、平成 19 年度末における常勤職員数 4,100 人以下の目標に対し、実際の職員数を 4,046 人とし、着実に目標を達成している。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、職員給与については平成 19 年 4 月から、概ね 5 年間で本給水準を 4.8% 引き下げる等の機構における給与構造改革を実施している。このほか、組織のスリム化等を進めることにより、給与水準の引下げを図り、平成 22 年度の年齢・地域・学歴を勘案した実質的な国家公務員指数を 113.4（見込）とすることとしている。</p>	

<p>減目標を達成する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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>で人員について5%以上の削減を行うこととし、平成19年度期末の常勤職員数4,100人以下とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 同左 			
<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努める。 	2	<p>経営が安定し、出資目的を達成した関連会社等について、株式売却等を行うため、出資者である地方公共団体等との協議に向けての準備を進めている。</p> <p>なお、関係法人との随意契約については、業務の抜本の見直しを行い、原則、すべて競争性のある契約方式へ移行していくこととしている。</p> <p>また、(財)住宅管理協会については、国における公益法人の見直しの状況も踏まえ、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うとともに、組織形態の見直しを検討し、機構との関係について透明性を確保することとしている。</p>	<p>子会社・関連会社の整理合理化案については、平成13年度からの6年間で、約半数以下に整理を進めてきたことは、一定の評価が出来るが、独立行政法人の子会社・関連会社との随意契約、職員の再就職などが繰り返し問題とされている昨今の問題意識に照らし、次年度以降も見直しをすることとしているので、より具体化し、進めることを期待したい。</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> <ul style="list-style-type: none"> 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 = 88 項目数 27 X 3 = 81 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）

今回の評価については、現中期目標期間の4年目となり、次期中期目標・中期計画の策定を視野に入れつつ、平成19年度の実績のみならず、平成16年度からの4年間の取組状況も踏まえつつ、中期計画の達成状況について実績評価を行うとともに、昨年末に閣議決定された独立行政法人整理合理化計画に基づく業務改革の取組状況や取組方針について検証を行っている。

これまでの都市再生機構の業務運営については、繰越欠損金の削減、ニュータウン用地の計画的な処分など過去に負った負の遺産の整理、業務の見直しに伴う組織のスリム化、事業リスクの管理、事業評価の実施など経営の効率性・自主性を高めるための取組について一定の進捗が認められ、個別の評価項目においても点数が高くなっている。

一方、都市再生機構の基幹業務である都市再生事業、賃貸住宅事業については、人口減少や少子高齢化の進展、ライフスタイルの多様化など経済社会の変化を踏まえ、「21世紀型」の社会のニーズに的確に対応して経営資源を重点化していく必要があると考える。このことから、今般の独立行政法人整理合理化計画に対応して、都市再生事業について、密集市街地の防災対策や地方都市の再生など公の政策目的への重点化、賃貸住宅事業について、高齢者、子育て世帯等の政策的に配慮が必要な者への供給の重点化及びリニューアルや規模縮小等を示したストック再編計画の策定、関係法人との随意契約について、原則競争性のある契約方式への移行といった業務改革の方針が明確に打ち出されたことについては評価できる。

しかし、これらの業務改革は緒に就いたばかりであり、負の遺産の整理を着実に推進するとともに、平成19年度に都市再生機構が策定した都市再生事業の実施に係る基準や「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」、随意契約見直し計画に基づく取組等が着実に進められることを期待する。

（課題・改善点、業務運営に対する意見等）

地方都市の急激な人口減少や、大規模地震による密集市街地の被害想定などを考慮す

ると、地方都市の活性化や密集市街地の整備は「時間との競争」である。しかしながら、これらの事業は、事業の収益性や権利者調整等の観点から民間事業者のみでは実施が困難であり、また、地方公共団体にもノウハウや組織・人員が不足している場合が多い。都市再生機構においては、地方都市や密集市街地におけるコーディネートや基盤整備について、より積極的に取り組むとともに、都市再生機構でしかできないといわれるように、民間よりも短い期間で実施できるよう努めていただきたい。

団地の再生・再編を通じて、居住者のライフステージに応じた住み替えを支援するため、建替えやリニューアルなどにより SOHO 住宅の供給、21世紀型の国民のニーズにあった魅力あるプランの検討を行うなど、都市再生機構の資産、ノウハウを活用していただきたい。

また、ストックの再編にあたっては、単に売却するだけでなく、売却するにあたっては、歩車分離や緑化環境など各団地が地域に形成してきた環境資産やコミュニティーが次世代に継承されていくように進めることが必要である。

19年度に「地球温暖化対策実行計画（UR eco プラン 2008）」を作成したことは評価するが、北海道洞爺湖サミットにおいて、地球環境問題は大きなテーマとなり、年々大きな国民的な問題となっているので、都市再生機構として行うべきことを明確化して一層推進することとされたい。

高度成長期に建設された団地では高齢化も進み、「限界集落」ならぬ「限界団地」になりつつあるという指摘がある。都市再生機構では、孤独死の問題が注目されていることから、関係法人と連携して高齢者の見守りサービス等を始めているが、地方公共団体や団地自治会、福祉関係者などを巻き込んで、このような取り組みを一層進めていくことが必要である。

また、居住者が認知症などにより介護が必要となっても安心して暮らし続けることができるよう、介護のしやすさにも配慮したバリアフリー改修や、団地内の空き地や空き施設への医療、介護サービス施設の誘致を進めるだけでなく、これらの事業者や地方公共団体などと連携し、要介護高齢者等に対する社会的支援のネットワークづくりを進めていただきたい。

さらに、団地によっては約半数の居住者が高齢者となる場合も想定され、周辺地域や地方公共団体への影響が大きいことから、子育て世帯が入居しやすい環境を整備することによりソーシャルミックスを図るなど、地域社会との連携について考えていただきたい。

都市再生機構においては、総資産の圧縮と有利子負債の一層の削減が必要であり、特に販売用不動産については、売却等を適時適切に行うことが求められている。この場合、不動産市況をみながら経営判断を行うとともに、地域のまちづくりの方針に合致するよう売却条件を設定することが必要であり、自らによる検証を行いながら取り組むこととされたい。

都市再生機構においては、これまでも業務の見直し・縮小が行われるとともに、今般の整理合理化計画においても更なる業務の見直し・重点化を進めることとされているが、これらの業務改革を進めるにあたっては、組織の長期見直しの不透明さや各職員の業務負担の増加により職員の士気の低下を招かないように、職員が新たに先導的な業務の提案を活発に行っていくような環境づくりを行うことも重要であり、進取性に富んだ取組を評価する方法について検討することが必要である。

独立行政法人整理合理化計画に基づく関係法人との随意契約の廃止、公益法人改革に向けた「公益性」の検証など、関係法人をめぐる諸課題に適切に対応していくことが必要である。

(その他推奨事例等)

- 1．耐震強度 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組を行った。
- 2．人員削減を進める一方で、業務の複雑化や新たな課題への対応のため、業務負荷が増大している状況を踏まえ、業務プロセスからの無駄の排除や省力化、システムによる情報の共有により業務負荷の軽減と経営管理の向上を図るため、経営管理システムの開発に向けた取組等を開始した。
- 3．既存ストックを活用して、少子高齢社会や多様化するニーズに対応できる住宅へ再生するため、住棟単位でのバリアフリー化、景観への配慮等の多様な技術開発を行うため、民間の共同研究者の提案に基づく試験施行等の研究をひばりヶ丘団地において進めた。