

独立行政法人都市再生機構  
平成20年度業務実績評価調書

平成21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	評定理由	意見
中期計画	平成20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</p> <p>・組織の運営について、以下のとおり取り組むとともに、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>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>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</p> <p>・組織の運営について、平成19年12月24日閣議決定された「独立行政法人整理合理化計画」も踏まえつつ、以下のとおり取り組むとともに、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> <p>(1) 常勤職員数の計画的な削減に対応した効率的な業務執行体制を検討する。</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、</p> <p>① 密集市街地整備を推進するために必要な組織体制を整備する。</p> <p>② 地方都市再生推進のために東日本支社、中部支社、西日本支社及び九州支社における地方公共団体等のまちづくりを支援する部署の強化を図る。</p> <p>③ ストック再生・再編方針の実行のために、業務量等に応じ、必要な体制を整備する。</p>	3	<p>各支社において、ニュータウン業務の業務量に対応した事務所の統廃合を行う一方で、国民からの要請が強く、また、政策的課題とされている密集市街地整備、地方都市の再生及びストック再生・再編を行う担当チームを設置するなど独立行政法人整理合理化計画等を踏まえ、業務の重点化・スリム化に対応した組織整備を行っている。</p> <p>内部統制（コンプライアンス体制）の整備については、コンプライアンス・マニュアルの改訂、本社内に業務プロセス改善及び内部統制の推進を担当するチームの設置を行い、監事のあり方も含めた内部統制のあり方について検討が行われている。</p> <p>監事の監査報告においても、内部統制の強化に対する対応状況についてチェックが行われるとともに、今後も更なる内部統制の強化に努めるよう指摘が行われている。</p> <p>都市再生事業においては都市再生パートナーシップ協議会を通じた民間事業者との意見交換、賃貸住宅事業においては新規入居者、退去者等を対象としたアンケート調査等を行うことにより、機構業務に対するニーズの把握に努めるとともに、職員の意識改革に係る研修などを行うなどにより、機構に対する職員の積極的な貢献を促す取組みが行われている。</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>(3) 独立行政法人整理合理化計画及び経営改善計画で示された事業の見直し方針等を踏まえ</p> <p>① 資産債務の圧縮をすすめるための体制を構築する。</p> <p>② 経過措置業務早期終了に向け、業務量等に応じ、現地事務所機能の強化等の必要な措置を講ずる。</p> <p>③ 内部統制の構築や業務プロセスの改善を図るための組織体制を整備する。</p>		
<p>2 事業リスクの管理</p> <p>・ 右肩上がりの成長を前提とした経済社会が終焉し地価の持続的上昇が期待できない状況下で、民間では困難な都市再生のための事業を推進させるためには、的確な事業リスクの管理を行うことが必要であり、新規投資・追加投資のいずれにおいても、採算性を考慮した上で、重点化する。そのために以下の取組を徹底する。</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 事業リスクの管理</p> <p>・ 的確な事業リスクの管理を行うため、以下の取組を実施・徹底する。</p> <p>(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。</p> <p>① 事業リスクの抽出</p> <p>・ 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、金利等の変動リスクを抽出する。</p> <p>② 事業リスク軽減方策とリスク分担の検討</p> <p>・ 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、リスクの種別等に応じて地方公共団体、民間事業者等と</p>	<p>4</p> <p>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するとともに、年2回事業執行管理調書を作成し、経営計画等策定時点から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>加えて、リスクの抽出を「任意抽出」から「全量チェック」に改めるとともに、法的リスク管理を行うリスク・対応策の担保方法を明確化すること等により、事業リスク管理の精度の向上を図っている。</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とともに、管理の精度向上のための改善も行われていることから、優れた実施状況にあると認められ、評価できる。</p>	<p>事業リスク管理に係る取組は評価できるが、その成果は直ちに目に見えるものではないことから、今後、取組を検証することを通じて、その成果を明らかにしていく必要がある。</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>の適切なリスク分担を図る。</p> <p>③ 経営計画等の策定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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た経営計画等を策定し、事業着手の可否について判断する。</li> <li>・ 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。</li> </ul> <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回の採算見直し、定期的な事業リスクのモニタリングを行い管理する。また、デシジョンツリーにおいて示された事業の各段階に応じ、事業リスクを引き続き定量的に把握して管理する。この精度向上のために、19年度に作成した指標を基に調書の様式を見直す。加えて、事業リスクの適切な分担についての基本的考え方や指標の設定事例等を整理した指針の作成を行う。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、特に不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</p>		
---	---	--	--

	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。		
3 事業評価の実施	3 事業評価等の実施	3	
<ul style="list-style-type: none"> <li>個別事業の効率性及びその実施過程の透明性の一層の向上を図るため、中期目標、国土交通省の事業評価に係る要領等を踏まえ、機構独自の実施要領を作成する。実施要領では、対象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、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る。</li> <li>また、事業評価の実施に当たっては、学識経験者等の第三者からなる事業評価監視委員会の意見を聴き、審議結果について公表する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>事業を新規に採択する際には、従来から実施している新規採択時評価に加えて、都市再生事業については事業実施基準の適合について検証を行い、その検証結果について学識経験者等の第三者からなる事業評価監視委員会から評価を受け、その結果を公表する。一定期間経過後の事業については再評価を、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き、事業評価結果について公表する。</li> <li>なお、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。</li> </ul>	<p>独自の事業評価実施規程等に基づき平成20年度は、事業評価監視委員会を2回開催し、44件を再評価するなど、事業の効率性、透明性の向上に取り組んでいる。</p> <p>また、都市再生事業については、平成20年3月に策定した「都市再生事業実施に係る基準について」に基づき、事業実施又は参加の決定を行うこととしているが、平成20年度は事業監視委員会において、2件の審議が行われ、いずれも「基準に即し、適切に検証が行われている」との評価を受けている。</p>	
4 一般管理費・事業費の削減	4 一般管理費・事業費の削減	4	
<ul style="list-style-type: none"> <li>業務運営全体の効率化を図り、一般管理費（退職手当を除く人件費を含む。）については、既に実施した特別手当の支給水準</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>業務運営全体の効率化を図り、一般管理費（退職手当を除く人件費を含む。）については、中期目標の達成に向け、削減を行</li> </ul>	<p>平成20年度においては、平成15年度と比較して、一般管理費は20.0%、事業費は32.8%削減しており、それぞれ中期計画の削減目標を達成、特に</p>	

<p>の引き下げの他、事務手続きの細部にわたる見直しによる経費の効率的な執行等の経費削減率をより一層推進することとし、特殊法人時の最終年度（平成15年度）と中期目標期間の最終年度を比較して20%以上削減する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>また、事業費（公租公課、敷金保証金払戻金を除く。）について、単価の見直しや事業執行方法の改善等を通じて効率化を推進し、特殊法人時の最終年度（平成15年度）と中期目標期間の最終年度を比較して25%以上削減すること。</li> </ul>	<p>う。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>また、事業費（公租公課、敷金保証金払戻金を除く。）について、中期目標の達成に向け、削減を行う。</li> </ul>	<p>事業量については中期計画の削減目標を上回って達成しており、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"> <li>事業コストの縮減については、機構独自の「コスト構造改革プログラム」を策定し、平成19年度において、平成14年度と比較して15%の総合コスト削減率を達成する。当該プログラムにおいては、「国土交通省公共事業コスト構造改革プログラム」（平成15～19年度）を踏まえ、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ることにより、設計・仕様、積算方式や発注方式の見直し等を継続的に行うこととし、当該プログラムに基づき、具体的な施策を着実に推進する。</li> </ul>	<p>5 総合的なコストの縮減</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>事業コストの縮減については、平成16年度に策定した機構独自の「コスト構造改革プログラム」により、平成19年度において、平成14年度と比較して15%の総合コスト縮減を図るとする目標を達成する見通しである。</li> <li>「国土交通省公共事業コスト改善プログラム」を踏まえ、新たなコスト縮減計画として「都市機構コスト構造改善プログラム</li> </ul>	<p>3</p> <p>平成20年度においては、新たなコスト削減計画として「都市機構コスト構造改善プログラム」を策定し、平成20年度から平成24年度までの5年間で、平成19年度と比較して15%の「総合コスト改善率」を目標として設定した。</p> <p>平成20年度における平成19年度と比較した「総合コスト改善率」は4.4%（平成20年12月末時点）であり、中期目標の達成に向けて着実な実施が図られている。</p>	

	」を策定し、新たな目標を設定する。		
<p>6 入札及び契約の適正化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共工事の発注者としての責務を踏まえ、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し、中期目標期間中に、電子入札システムを導入する。</li> <li>・なお、機構関連業務の業務契約については、随意契約の適用を厳格に行い、民間事業者の業務機会の拡大を図る。</li> </ul>	<p>6 入札及び契約の適正化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共工事の発注者としての責務を踏まえ、総合評価方式の推進や低価格入札に対する調査等の厳格化を引き続き実施するなど、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。また、電子入札について、試行実施の結果を踏まえ、更なる検証を行いつつ、拡大実施を図る。</li> <li>・「随意契約見直し計画」に基づく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もの及び移行に時間を要するものを除き、原則、すべて競争性のある契約方式に移行する。</li> </ul>	<p>3</p> <p>平成20年度における随意契約は1,757件、総額866億円となっており、契約の件数及び金額に占める割合については、平成19年度と比べて、件数で▲14.7%、金額で▲5.4%と減少している。</p> <p>随意契約については、平成19年度に策定した「随意契約見直し計画」に基づき、真にやむを得ないもの及び移行に時間を要するものを除き、原則、すべて競争性のある契約方式への移行を順次図っているところであり、引き続き、競争性のある契約方式への移行を計画的に進めるとともに、真に競争性が確保されるよう、競争参加資格等の適切性等に関して監事等によるチェックの強化も含めた不断の検証と改善を行う必要がある。</p> <p>監事の監査報告においても、「入札及び契約の適正な実施」として、企画競争等を実施したもののうち、価格競争がなじむものについて、総合評価落札方式の導入を検討し、また1者応札について、民間企業の不参加の理由を的確に把握するよう努め、参加しやすい条件設定を検討するなど、競争性・透明性の観点から、所要の措置を講ずるべき、との指摘がなされている。</p> <p>なお、随意契約の見直しを踏まえた取組状況については、ホームページにおいて公表され、フォローアップが行われている。</p> <p>契約方式、契約事務手続等に係る規程類については、既に整備されており、契約の方法に係る内容については、国の会計法等の基準と比べ不十分とは認められなかった。</p>	<p>随意契約の見直しにより業務品質の低下を招かないよう、業務仕様書や業務マニュアルの充実を並行して行うべきである。</p> <p>競争性のある契約方式に移行したのものについても、民間事業者が実質的に参入できないハードルを作っていないか検証が必要である。</p>

			<p>また、入札及び契約手続については、一定の金額以上の契約について支社等に支社長等で構成される契約審査会等において業者の選定等に関する審査がなされるとともに、第三者で構成される入札監視委員会においても抽出方式による審査がなされる体制となっており、契約事務に係る執行体制は整備されている。</p> <p>再委託については、原則禁止しているが、専門分野の業務等については、発注担当部において事前に再委託届を提出させ、個別に審査した上で承認している。</p>
<p>7 積極的な情報公開</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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、次に掲げる取組を実施することにより、広報及び情報公開機能を強化する。</li> </ul> <p>① 財務内容の公開</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・財務諸表等において、省令による経理区分の各事業毎にその経営成績の詳細を明らかにし、セグメント情報を開示する。その公開に当たっては、通則法に基づき各事務所に据え置き一般の閲覧に供するほか、ホームページに掲載し、国民に機構の財務状況を提供できる環境を整備する。</li> <li>・また、機関投資家への事業報告書（インベスターズ・ガイド）を、ホームページに掲載し、引き続き業務運営の透明性を確保する。</li> </ul> <p>② 評価及び監査に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・年度業務実績評価、政策評価の機構に関する部分、行政監察結果等について、財務諸表等と合わせて各事務所に備え置き一般</li> </ul>	<p>7 積極的な情報公開</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul> <p>① 財務内容の公開</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul> <p>② 評価及び監査に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul>	<p>3</p> <p>ホームページについて、各コンテンツの充実を図るとともに、トップページのレイアウトをリニューアルし、各コンテンツへのアクセスを容易にするなど利便性の向上が図られている。</p>	<p>個々の契約が適正に実施されているかを審議・チェックする方法として、既存の取組は評価できるものであるが、引き続きよりよい審議・チェック体制の構築に向けた検証・検討が必要である。</p>



<p>の閲覧に供するほか、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。</p> <p>③ホームページの充実 ・ホームページを、重要な情報発信のツールに位置付け、内容を充実し、利用者にとって価値のある情報の発信を行う。</p> <p>④広報誌・事業パンフレット等による広報 ・機構の目的や業務及び業務の内容について、情報の提供を行う。</p>	<p>③ホームページの充実 ・同左</p> <p>④広報誌・事業パンフレット等による広報 ・同左</p>			
<p>8 業務・システム最適化の実現</p> <p>・「独立行政法人等の業務・システム最適化実現方策」（平成17年6月29日各府省情報化統括責任者（CIO）連絡会議決定）に基づき、主要な業務・システムに係る最適化計画の策定と実施を行う。</p> <p>これにより、システム構成及び調達方式の見直しを行うとともに、業務改革を実施し、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する。</p> <p>・最適化計画については、業務運営の効率化・合理化に係る効果・目標を数値により明らかにし、外部の専門的知見を有する者による監査を経て、原則として、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、公表する。</p>	<p>8 業務・システム最適化の実現</p> <p>・「独立行政法人等の業務・システム最適化実現方策」（平成17年6月29日各府省情報化統括責任者（CIO）連絡会議決定）に基づき平成19年度に策定した業務・システム最適化計画に沿って、対象となる業務・システムについて最適化を実施する。これと連帯して、業務プロセスの改善を進める。</p>	3	<p>平成19年度末に策定した業務・システム最適化計画の内容に沿って、平成22年度までの3年間の計画の初年度として、経理業務についてはシステム基盤再構築に係る調達手続きに着手するとともに、入居・退去管理等業務、団地維持・活用業務及び宅地管理等業務についてはシステム改善に着手している。</p> <p>また、システムの見直しと連携を図りつつ、業務プロセスの改善の推進に向けて継続的に意見交換を実施している。</p>	
<p>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</p>	<p>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</p>	4	<p>大都市圏におけるコーディネート業務</p>	

る目標を達成するためとるべき措置

- ・機構は、その専門知識、経験を活かしつつ、以下に掲げる市街地の整備改善等を実施することにより、将来3兆8,000億円規模の民間建築投資を誘発する。また、経済波及効果は、7兆6,000億円規模が見込まれる。

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

- ・既成市街地における大規模な都市開発事業は、多数の関係者間の意見調整や利害調整の困難性、公共施設整備と民間の都市開発事業とのスケジュールのミスマッチ、初動期の資金確保の困難性、用地先行取得や公共施設整備等に関する民間事業者の負担能力を超えたりリスク等が隘路となっている。地方都市においても、中心市街地の衰退、急速な人口減少、高齢化等の諸課題に直面し、民間投資を立ち上げていくことに限界が見られることから、それぞれの都市の実情に応じた個性的なまちづくりへの取組が求められている。
- また、密集市街地のように土地や建物に関する権利が細分化、輻輳しているなど民間事業者の主体的な取組が期待できない等、民間事業者を主体とする都市開発事業には限界がある。
- ・このような都市再生における隘路を打開するため、機構は、コーディネート業務や関連する公共施設の整備等、次に掲げる都市再生に係る業務を実施し、民

る目標を達成するためとるべき措置

- ・機構は、その専門知識、経験を活かしつつ、以下に掲げる市街地の整備改善等を実施する。

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

- ・同左

・同左

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116件（うち、新規19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。

また、急激な景気悪化等により販売環境が悪化する中ではあったが、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>間事業者の潜在能力を最大限に引き出すための条件整備・支援を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・さらに、機構は全国的な都市再生を推進するため、地方公共団体やNPO等が抱えるまちづくりに関する課題に対応する目的で、調査受託、機構職員の派遣等も併せて積極的に行い、まちづくりの立ち上げを支援する。</li> </ul> <p>(1)都市再生拠点の重点的な整備</p> <p>①大都市における都市再生拠点の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地の整備改善に民間事業者の参画を促進するため、以下に掲げる取組を実施し、民間の都市再生が実施されるための条件整備・支援を行う。</li> </ul> <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"> <li>・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、関係権利者の合意形成、事業推進体制の立ち上げ、事業計画の策定等のコーディネート業務を積極的に実施することとし、140件程度実施する。</li> </ul> <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"> <li>・機構は、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、民間投資を支援する基礎的条件整備としての面的整備を行う。</li> </ul> <p>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・260地区程度で事業を実施し</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成20年3月に策定した都市再生事業実施に係る基準に従い、民間との適切な役割分担のもと、より一層都市再生の推進に寄与する。</li> </ul> <p>(1)都市再生拠点の重点的な整備</p> <p>①大都市における都市再生拠点の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul> <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"> <li>・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、関係権利者の合意形成、事業推進体制の立ち上げ、事業計画の策定等のコーディネート業務を積極的に実施することとし、中野駅周辺地区など75件程度実施する。</li> </ul> <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"> <li>・同左</li> </ul> <p>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・103地区で事業を実施し、そ</li> </ul>
--	---

<p>、そのうち549ha程度の面的整備を完了、210ha程度の敷地を供給することを想定。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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を活用し、民間事業者の参画を積極的に支援。</li> </ul>	<p>のうち66.3ha程度の面的整備を完了、26.7ha程度の敷地を供給することを想定。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul>			
<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"> <li>・市街地の整備改善事業地区のうち、関連公共施設の整備が事業化の隘路となっている17地区程度において、主要な駅周辺や中心市街地の道路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て完成させる。</li> </ul>	<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"> <li>・市街地の整備改善事業地区のうち、関連公共施設の整備が事業化の隘路となっている辻堂神台一丁目地区など6地区において、主要な駅周辺や道路、下水道等の関連公共施設の整備を実施する。</li> </ul>			
<p>②地方都市における都市再生拠点の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地方都市の市街地の整備改善について、民間事業の誘致・誘導を図ったり、民間投資を引き出すため、地域の実情に応じ、以下に掲げる取組を実施し、民間の都市開発事業が実施されるための条件整備・支援を行う。</li> </ul>	<p>②地方都市における都市再生拠点の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地方再生は国の重要課題として解決すべき喫緊の課題であることを踏まえ、地方都市の市街地の整備改善について、民間事業の誘致・誘導を図ったり、民間投資を引き出すため、地域の実情に応じ、以下に掲げる取組を実施し、民間の都市開発事業が実施されるための条件整備・支援を行う。</li> </ul>	4	<p>地方都市におけるコーディネート業務については、30件程度の目標に対し41件（うち、新規19件）実施した。</p> <p>特に、新潟県中越沖地震の被害を受けた柏崎市においては、復興支援プロジェクトチームによる支援の結果、復興公営住宅の着工、被災市街地の整備が行われ、市から機構の震災復興支援活動に対して感謝状の贈呈を受けるなど、復興支援に大きく貢献した。</p> <p>地方都市における都市再生拠点の整備に対するこれらの取組は優れた実施状況にあると認められ、評価できる。</p>	<p>地方都市におけるコーディネート業務を行った結果として、どのような成果が得られたのか、今後、検証を通じて明らかにしていく必要がある。</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"> <li>・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、地域資源の掘り起こし、民間需要を喚起・創造する仕組みづくり、事業推進体制の立ち上げ、事業計画の策定等のコーディネ</li> </ul>	<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"> <li>・機構は、中心市街地活性化基本計画の策定等をはじめとする地方公共団体のまちづくりへの取り組みなどの地域の実情に応じ、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</li> </ul>			

<p>ネット業務を積極的に実施することとし、40件程度実施する。</p>	<p>下、地域資源の掘り起こし、民間需要を喚起・創造する仕組みづくり、事業推進体制の立ち上げ、事業計画の策定、事業実施段階の調整等地方都市再生の重要なプロセスを担う計画策定支援及び地方都市再生事業実現に向けたコーディネート業務を積極的に実施することとし、長野市中心地地区など30件程度実施する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・これらの内、新潟県中越沖地震の被害を受けた柏崎市において現地選任体制による復興支援を行う。</li> </ul>			
<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"> <li>・機構は、市街地再開発事業、土地区画整理事業等の各種事業制度を活用し、民間投資を地方都市再生活動に誘導する基礎的条件整備としての面的整備を行う。</li> </ul> <p>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・6地区程度において実施し、そのうち10.3ha程度の面的整備を完了するとともに、1.3ha程度の敷地を供給することを想定。</li> <li>・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を活用し、民間事業者の参画を積極的に支援。</li> </ul>	<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"> <li>・同左</li> </ul> <p>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・静岡東部拠点地区など3地区において実施し、1.4haの面的整備を完了することを想定。</li> <li>・同左</li> </ul>			
<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"> <li>・市街地の整備改善事業地区のう</li> </ul>	<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"> <li>・同左</li> </ul>			

<p>ち、関連公共施設の整備が事業化の隘路になっている地区において、主要な駅周辺や中心市街地の道路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て完成させる。</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 ・機構が参加組合員等の手法を活用し参画することにより、民間の都市開発事業の完遂を支援する。</p> <p>□民間事業者とのネットワーク形成等 ・機構が参画する市街地再開発事業等における民間事業者の参画を推進するため、都市再生パートナーシップ協議会等の活用により参画意向を有する民間事業者への情報提供、意見交換等を積極的に行うなど民間事業者のニーズを的確に把握し、円滑な参画を推進する。</p> <p>・また、地域資源や人材の活用、新産業起こし、歴史・文化等を活用した美しく個性的なまちなみ形成を行うため、民間事業者とのネットワークを強化、形成する。</p> <p>・このため、民間事業者のニーズを幅広く把握すべく、アンケート調査、意見交換等を実施する。</p> <p>ハ再開発共同事業者エントリー制度の実施 ・機構が施行する市街地再開発事業において、民間事業者の参画を円滑に進めるため、再開発事</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</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>ハ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、民間事業者の参画促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。同協議会には、新たに12社が参加している。</p>	

<p>業者エントリー制度を実施することにより、事業初期段階から民間事業者の意向を幅広く把握し、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を行う。</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> <ul style="list-style-type: none"> <li>・密集市街地等の整備改善等に資する以下に掲げる取組を実施し、都市の防災性の向上に取り組む。</li> </ul> <p>① 密集市街地の整備改善</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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、建築物の耐震不燃化の向上、避難地・避難路等の防災公共施設の整備等を行い、密集市街地の整備改善を進める。</li> <li>また、地権者等の意見調整、関係行政機関との計画調整等のコーディネート業務を行う。</li> </ul> <p>② 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"> <li>・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、整備の完了した地区から順次地方公共団体に引き継ぐ。</li> </ul> <p>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災環境軸整備を5地区程度実施、防災公園整備を13地区程度実施することを想定。</li> </ul> <p>③ 共同住宅等に対する耐震診断及び耐震改修の推進</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> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul> <p>① 密集市街地の整備改善</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地方公共団体との適切な連携の下、防災上危険な建築物の建替えの促進による耐震不燃化の向上、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積極的に行うとともに、国における制度の充実等を踏まえた取組を行い、防災街区整備事業等の推進に努める。</li> </ul> <p>② 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"> <li>・同左</li> </ul> <p>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災環境軸整備を5地区実施、防災公園整備を枚方市北片鉾町地区など9地区実施することを想定。</li> </ul> <p>③ 共同住宅等に対する耐震診断及び耐震改修の推進</p>	<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31地区で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>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>平成27年までに住宅等の耐震化率9割とする国の目標に資するため、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、民間事業者の補完的役割に留意しつつ、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に努める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>同左</li> </ul>		
<p>(3)都市再生に資する都市公園整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>自然環境の創出再生、都市の防災性の向上等を通じて都市の再生を図る都市公園の整備を地方公共団体の委託に基づき、中期目標期間中に50箇所程度実施する。</li> </ul>	<p>(3)都市再生に資する都市公園整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>自然環境の創出再生、都市の防災性の向上等を通じて都市の再生を図る都市公園の整備を地方公共団体の委託に基づき、光明寺公園など18箇所程度実施する。</li> </ul>	<p>3</p> <p>経済環境の急激な変化や地方公共団体の厳しい財政事情等による公園建設計画の見直し等があったものの、都市再生に資する都市公園整備を、光明寺公園など14箇所を実施（うち1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"> <li>民間供給支援型賃貸住宅制度を活用し、民間事業者によるファミリー向け賃貸住宅の供給を支援するため、都市公団から承継した土地及び新たに取得した土地について敷地整備を行う。</li> <li>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する。</li> </ul> <p>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>13,000戸程度相当の供給を支援するため、敷地を整備することを想定。</li> </ul>	<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"> <li>同左</li> </ul> <p>同左</p> <p>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>千住大橋駅周辺地区など1,000戸程度相当の供給を支援するため、敷地を整備することを想定。</li> </ul>	<p>3</p> <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（賃貸住宅グループ）について、平成20年度に新たに6社の参画を得て（合計252社）、情報提供を積極的に行い、千住新橋駅周辺地区など3地区780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"> <li>平成7年に発生した阪神・淡路</li> </ul>	<p>—</p>	<p>—</p>	<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</p>



<p>大震災の復興事業等、被災市街地の復興のための事業を着実に進める。</p>			<p>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> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者による賃貸住宅の供給支援に努めるとともに、都市公団から承継した賃貸住宅ストックの適切な管理、有効活用等を行い、良好な居住環境を備えた賃貸住宅等の安定的な確保・居住者の居住の安定を図る。</li> </ul> <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> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul> <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> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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、棟単位で売却に努める。</li> </ul>	<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"> <li>・同左</li> <li>・団地別整備方針において、土地所有者等への譲渡、返還等の対象とした団地のうち、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）について、引き続き、区分所有者等への譲渡をはじめとした活用方策に関して、区分所有者等と具体的に協議し、協議が整ったものから、居住の安定に十分配慮しつつ、順次譲渡等に係る手続きを開始する。</li> <li>・また、団地別整備方針において用途転換等の対象とした団地について、地方公共団体や民間事業者等への売却に関する調査や地方公共団体との協議を行う。</li> </ul>	<p>3</p> <p>平成19年度に策定した「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」及び「団地別整備方針」に従い、ストックの再生・再編を着実に実施している。</p> <p>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13団地を含め、居住者への移転先のあっせん等を行った。（うち4団地については平成20年度中に完了した。）</p> <p>また、用途転換等の対象とした団地について、20都府県、34市の地方公共団体との意見交換を行っている。</p>	

・機構移行に併せ、都市公団から承継した既存賃貸住宅ストック等の適切な活用を図るため、中・長期的な方針を定めるストック総合活用計画を策定し、以下に掲げる取組を実施することにより既存賃貸住宅ストック等を有効活用し、居住性能の向上、バリアフリー化等を推進する。

①敷地の有効高度利用や住宅の規模、間取り、設備水準の改善を図るため、地方公共団体や民間事業者との連携によるまちづくりと一体となった建替事業を推進する。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。

(参考)

・建替事業を150地区程度実施し、70地区程度完了、建替えにより生じる整備敷地100ha程度の供給を想定。

②LDK化、洋室化等の間取りの改善、バリアフリー化等の住宅性能の向上を図るため、リニューアルによる改良及び国等からの財政支援を得つつ、引き続き高齢者優良賃貸住宅の供給に取

・平成19年度に策定したUR賃貸住宅ストック再生・再編方針及び個別団地の特性に応じた団地別整備方針に従い、以下に掲げる取組を実施することにより既存賃貸住宅ストック等を有効活用し、居住性能の向上、バリアフリー化等を推進するとともに、空家入居者募集時の優先受付期間の設定等による優先入居や福祉施設の誘致により、高齢者、子育て世帯等の政策的に配慮が必要な者への賃貸住宅の供給に重点化し、住宅セーフティネットの役割の強化に努めながら、規模の適正化を図る。

①敷地の有効高度利用や住宅の規模、間取り、設備水準の改善を図るため、地方公共団体や民間事業者との連携によるまちづくりと一体となった建替え等の団地再生事業を推進する。事業の実施に当たっては、公営住宅等の整備への協力に努める。

・団地全体を機構の賃貸住宅以外の用途に活用する用途転換事業を新たに実施する。

(参考)

・建替事業を赤羽台地区など80地区実施し、新所沢第四地区など13地区完了、建替えにより生じる整備敷地16ha程度の供給を想定。

②同左

3

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6ha供給するとともに、既に譲渡した整備敷地の活用により、福祉施設等の開設、公営住宅の供給に協力している。

事業完了地区が9地区にとどまったのは、不動産市況の悪化等により、整備敷地の供給計画を見直さざるを得なかったことによるものであり、やむを得ないものと考えられる。

高齢者の居住に適した環境を備えた8団地を選定し、今後増加が見込まれる在宅高齢者に対応した在宅長寿対応住宅の試行実施に取り組むなど、住宅政策の先導的役割を果たしている。

<p>り組む。</p> <p>③地域ニーズに対応した施設の誘致等の個別団地の施設街区の活性化を図る施設再生事業を実施する。</p> <p>④賃貸住宅の修繕等に係る仕様・積算方式を見直し、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、団地毎の特性に応じて、費用対効果を勘案しながら実施し、賃貸住宅管理コストの削減を図る。</p> <p>⑤建替対象団地における補充停止中の住宅及び施設について、定期借家制度の導入を図り、資産の有効活用を促進する。</p>	<p>・今後、増加が見込まれる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、検討を行う。</p> <p>③同左</p> <p>④同左</p> <p>⑤定期借家制度の対象について、建替対象団地に加え、新たに実施する建替え以外の団地再生事業や用途転換事業の対象団地等にも拡大し、資産の有効活用を促進する。</p>		
<p>(3)賃貸住宅の適切な管理等</p> <p>・居住水準の向上を図るため、機構による民間賃貸住宅の供給支援や機構による賃貸住宅建替え等による良質な賃貸住宅の供給を行う。また、国民共有の貴重な財産である賃貸住宅の管理等については、居住者の居住の安定・管理水準の向上を図りつつ、適切な維持管理に努める。このため、以下の取組を実施する。</p> <p>①居住水準の向上</p> <p>・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するとともに、建替事業を実施する。</p>	<p>(3)賃貸住宅の適切な管理等</p> <p>・同左</p> <p>①居住水準の向上</p> <p>・同左</p>	<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が利用できる住戸は、ストック全体の約83%になった。また、平成20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化や省エネルギー対策を着実に推進している。</p>	

<p>② IT化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・機構が管理する賃貸住宅について、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し、ストックについて概ね完了する。</li> <li>・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を行う。</li> </ul> <p>③省エネルギー対策の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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%実施する。</li> </ul>	<p>② IT化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・機構が管理する賃貸住宅については、超高速・高速インターネット対応の利用環境の整備が概ね完了したことから、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）の向上に向け取り組む。</li> <li>・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化推進を図る。</li> </ul> <p>③省エネルギー対策の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul>			
<p>④重点的な計画修繕の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の基本性能等の向上及び少子高齢化社会に対応する安全性向上を目的とした計画修繕項目（鋼製窓建具アルミ化、洗濯排水設備設置、電灯幹線改修、階段設置、屋外通路等の段差解消）について重点的に推進し、概ね完了する。</li> </ul> <p>⑤顧客サービスの向上等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の募集に当たり、引き続き、インターネットを活用した申込み受付の実施、募集案内窓口の充実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したサービスを行う。</li> <li>・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を積極的に導入する</li> </ul>	<p>④重点的な計画修繕の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul> <p>⑤顧客サービスの向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> <li>・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する。</li> </ul>	3	<p>階段手摺の設置率が100%となる等、計画修繕項目を着実に実施している。</p> <p>高齢者、子育て世帯等への賃貸住宅の供給の重点化を図るため、平成20年度から新規住宅入居者募集における当選倍率優遇の拡充及び空家入居者募集における優先受付期間の設定を実施するなど、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は、平成20年度に新たに委託を開始した202団地を含めて431団地において民間事業者への委託を行っている。</p> <p>また、賃貸住宅管理業務については、「随意契約見直し計画」に従い、機構本体に内部化する業務を除き、原則としてすべて競争性のある契約方式に移行することとしており、平成20年度はそのため制度構築が行われているが、その評価は、平成21年度の試行実施及び平成</p>	<p>賃貸住宅管理業務については、平成21年度以降順次競争性のある契約方式に移行するが、業務の実施状況等を検証し、業務内容について適宜見直しを行うとともに、入札条件等についても真に競争性が図られているかという観点から検証し、サービス・品質を確保した上で賃貸住宅管理の更なる効率化を図る必要がある。</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・また、居住者との意思疎通を図り、信頼関係を構築する。</li> </ul> <p>⑥ 賃貸住宅管理の民間委託</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現地管理業務（居住者からの各種届出の受付やその対応、窓口案内等業務）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するとともに、既存団地についても、段階的に実施する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul> <p>⑥ 賃貸住宅管理の民間委託</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・その上で、民間事業者による業務の実施状況等を検証し、業務内容等について見直しを行う。</li> <li>・また、入居者募集業務について、公共サービス改革基本方針に定められた民間競争入札の実施に向けた手続き等を着実に進める。</li> </ul>	<p>22年度からの本格実施の状況を踏まえて行うこととなる。</p> <p>また、UR営業センター等における入居者募集業務については、「競争の導入による公共サービスの改革に関する法律」及び「公共サービス改革基本方針」に基づき、内閣府に設置された官民競争入札等監理委員会の審議を経て実施要綱を定め、民間競争入札を実施している。これは結果として、引き続き（財）住宅管理協会が受託することになった。この一連の取組の検証・評価は、前述の委員会にゆだねられるものである。</p>	
<p>3 新規に事業着手しないこととされた業務等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・次に掲げる業務の執行管理を確実にを行い、計画的な事業完了を目指す。</li> </ul> <p>(1) ニュータウン整備事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の早期供給・処分のため、第二中期目標期間中に工事を完了し、大街区で民間事業者へ処分するなど完成前の状況でも処分を進め、中止・縮小を含め、抜本的に事業計画を見直し、事業を実施する。</li> <li>・また、事業初期段階にある地区については、事業リスクの縮小が図られ採算性の確保が確実な場合にのみ事業を実施することとする。</li> <li>・事業計画の見直しに当たっては</li> </ul>	<p>3 新規に事業着手しないこととされた業務等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul> <p>(1) ニュータウン整備事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の早期供給・処分のため、大街区で民間事業者へ処分するなど完成前の状況でも処分を進め、中止・縮小を含め、抜本的に事業計画を見直し、事業を実施する。</li> <li>・同左</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul>	<p>3</p> <p>ニュータウン用地については、目標の500haに対して265haの供給・処分にとどまった。これは、経済環境の急速な悪化の影響により、民間事業者の新規投資の見直し等が行われたことが背景としてあり、中期計画期間全体では目標を上回る供給・処分を達成している。</p> <p>供給・処分計画を策定した100地区について、計画と実績の乖離を分析し、事業の早期完了を図るための事業見直しを進めている。</p> <p>更に、追加工事について、当初工事と一括して入札を行う「枠組み協定型一括入札方式」に移行する等により、平成19年度比で3.8%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>、期限を定めて行うとともに、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> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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、さらに必要な事業計画の見直しを行うとともに、用地の供給・処分の見通しを踏まえた段階的な実施など、弾力的に事業を実施する仕組みを構築する。</li> <li>・以下の具体的な方策により、現中期目標期間中に2,000ha以上のニュータウン用地を供給・処分（やむを得ない場合等に賃貸することを含む。）する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> <li>・同左</li> <li>・平成19年度に現中期計画の供給・処分量である2,000ha以上を達成。以下の具体的な方策により、500ha程度のニュータウン用地を供給・処分（やむを得ない場合等に賃貸することを含む。）し、更なる前倒しに努める。</li> </ul>
<p>①毎年地区毎の供給・処分計画を策定し、四半期毎に進捗状況を管理する。</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）などの方策により用地の供給・処分を促進する。特に、民間住宅事業者への販売を重点的に推進するため、事業者選定方式の簡素化による事業者負担の軽減や、中小・地元ハウズビルダー等の新規開</p>	<p>①同左</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・開発オプション方式の活用等）などの方策により用地の供給・処分を促進する。特に、民間住宅事業者への販売を重点的に推進するため、事業者選定方式の簡素化による事業者負担の軽減や、中小・地元ハ</p>

厳しい経営環境の中、機構としては、事業コスト縮減、事業の早期完了に向けた様々な努力をしたものと評価できる。

<p>拓により営業先を拡大する。</p> <p>③宅地募集の都度実施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、ニーズを幅広く捉え、「新・郊外居住」等の商品企画に反映する。</p>	<p>ウスビルダー等の新規開拓により営業先を拡大する。</p> <p>③同左</p> <p>・「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り組みを推進する。</p>			
<p>(2)特定公園施設の管理</p> <p>・既存施設の管理に限定する。既存施設の管理については、公園利用者への適切なサービス提供を確保しつつ、一層の営業促進や経営合理化に努め、中期目標期間中に特定公園施設利用者を過去5年間の利用者数と比較して5%増加させ、経営改善を図る。</p>	<p>(2)特定公園施設の管理</p> <p>・既存施設の管理に限定する。既存施設の管理については、公園利用者への適切なサービス提供を確保しつつ、一層の営業促進や経営合理化に努め、平成20年度中の特定公園施設利用者を過去5年間の利用者数と比較して5%増加させ、経営改善を図る。</p> <p>・整理合理化計画を踏まえ、特定公園施設に係る業務の早期完了に向け、国営木曽三川公園等の特定公園施設の一部について、国、テナント、地方公共団体等の関係者と処分等に係る調整を進める。</p>	4	<p>平成20年度の利用者は、過去5年平均5%増の目標値に対して38%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>また、独立行政法人整理合理化計画を踏まえ、3箇所の公園の一部特定公園施設について国及び地方公共団体と機構業務の完了に向けた協議を開始し、このうち国営木曽三川公園の特定公園施設については、機構資産の処分等の手続きを完了させたことは、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> <p>・既に事業着手している分譲住宅（再開発等に伴い必要となるものを除く。）については、必要に応じ計画の見直しに努めつつ供給するとともに、住宅建設工事未着工敷地の供給を行い、係争中のやむを得ない事情のものを除き業務を完了する。機構法</p>	<p>(3)分譲住宅業務等</p> <p>・係争等のやむを得ない事情のものについて、その状況を踏まえ、適切に対応する。</p>	3	<p>平成20年度において、係争等のやむを得ない事情のものを含め、当該業務の全てを完了させた。</p>	

<p>附則第12条第1項第2号の賃貸住宅に係る業務を完了する。</p>				
<p>(4) 第三種鉄道事業          ・ 第三種鉄道事業（小室～印旛日本医大間）については、発足後速やかに民間事業者への事業譲渡を行う。</p>	<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          ・ 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。          ① 地域住民・地方公共団体等とのコミュニケーション          ・ 関係する地域住民・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。          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>4 業務遂行に当たっての取組          ・ 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          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          ・ 「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。          ② 民間事業者のニーズを汲み取った事業構築          ・ 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・</p>	<p>3</p>	<p>各支社等において、都市再生の取組み状況等に関しては、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333回開催するとともに、民間業界団体等との意見交換会や業務に関する説明会等を延べ63回開催するなど、積極的にコミュニケーションを図っている。</p>	



	意向等の把握に努める。			
<p>(2)環境への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・機構による事業実施に当たっては、次の取組を実施することにより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等の調達に積極的に取り組み、環境への負荷の低減を図る。</li> </ul> <p>①都市の自然環境の適切な保全等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸住宅建替え等においては、既存樹木の利活用とともに、都市の既成市街地において、建物の形状等を考慮の上、屋上緑化を推進。</li> <li>・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で、都市の自然環境の保全等に資する取組を進める。</li> </ul> <p>②建設副産物等のリサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国の「建設リサイクル推進計画2002」で定める建設副産物の再資源化率等の目標値（平成17年度まで）の達成を目指し</li> </ul>	<p>(2)環境への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> <li>・機構事業について地球温暖化対策に関する計画に基づき、高効率な省エネ機器の導入やオフィスでの取り組み強化などさらなる温室効果ガス削減を進めるとともに、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。</li> <li>・「長期優良住宅の普及の促進に関する法律案」を踏まえ、長期にわたり使用可能な質の高い住宅の研究・建設等を通じ、環境への負荷の低減を図る。</li> </ul> <p>①都市の自然環境の適切な保全等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> <li>・同左</li> </ul> <p>②建設副産物等のリサイクルの取組</p>	3	<p>平成20年3月に策定した「地球温暖化対策実行計画」（UR-ecoプラン2008）に基づき、高効率な省エネ機器の導入などさらなる温室効果ガス削減の取組を進めるとともに、国の超長期住宅先導的モデル事業の提案募集に際し、応募した3件がいずれもモデル事業として採択され、長期にわたり使用可能な質の高い住宅の建設・研究を通じ、環境への負荷の低減を進めている。</p> <p>また、都市の自然環境の適切な保全等のため、今年度解体された建替団地の既存樹木については100%利活用するとともに、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>て、建設工事等で発生する建設副産物の発生を抑制し、リサイクルに努める。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成18年度以降は、国の「建設リサイクル推進計画」に合わせて取り組む。</li> </ul> <p>(再資源化率)</p> <p>アスファルト・コンクリート塊 98%以上  コンクリート塊 98%以上  建設発生木材 60%</p> <p>(再資源化・縮減率)</p> <p>建設発生木材 90%  建設汚泥 60%  建設廃棄物全体 88%</p> <p>(有効利用率)</p> <p>建設発生土 75%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>さらに、機構による賃貸住宅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。</li> </ul> <p>③環境物品等の調達</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「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「基本方針」の基準を満たしたものを、公共工事で調達する場合を除き、100%とする。</li> <li>また、特定調達品目等のうち、公共工事については、同基本方針に規定された目標に基づき、的確な調達を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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の平成22年度目標値(参考値)を踏まえた目標値を設定し、建設工事等で発生する建設副産物の発生を抑制し、リサイクルに努める。</li> <li>国の建設副産物等の再資源化率等の目標値が新たに策定された場合は、これに基づき取り組む。</li> <li>同左</li> </ul> <p>③環境物品等の調達</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>同左</li> <li>同左</li> </ul>		
--	---	--	--

<p>(3)バリアフリー化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中期目標期間中に建設する賃貸住宅について、手すりの設置、広い廊下幅の確保及び段差の解消がなされたバリアフリー仕様とするとともに、既存賃貸住宅について、改良等により上記仕様の全部又は一部に対応したバリアフリー化を図る。これらの措置によりバリアフリー化を図った住宅の割合を中期目標期間中に機構の賃貸住宅ストック全体で4割とする。また、民間供給支援型賃貸住宅制度によって整備された賃貸住宅においてもバリアフリー仕様により供給されるよう条件整備を行うとともに、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。</li> </ul>	<p>(3)バリアフリー化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul>	<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19年度末の約39%から平成20年度末は約40%となっている。</p>	
<p>(4)住宅性能表示の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の質を確保し、説明責任の向上の観点から、中期目標期間中に建設する機構の賃貸住宅について、住宅性能表示を100%実施し、募集パンフレット等を用いて情報提供する。</li> </ul>	<p>(4)住宅性能表示の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul>		
<p>(5)調査研究の実施、技術力の維持向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市場動向、顧客ニーズ・満足度等を把握し、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、コミュニティ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。</li> <li>・なお、必要に応じ民間等との共</li> </ul>	<p>(5)調査研究の実施、技術力の維持向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul>		

<p>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季報発行等の情報提供を積極的に行う。</p> <p>(情報提供)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・研究報告会開催（1回/年）</li> <li>・研究所の一般公開（3日程度/週）及び特別公開（1回/年）</li> <li>・調査研究期報の発行（2回以上/年）</li> </ul>	<p>(情報提供)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・研究報告会開催（1回/年）</li> <li>・研究所の一般公開（3日程度/週）及び特別公開（1回/年）</li> <li>・調査研究期報の発行（2回/年）</li> </ul>		
<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"> <li>・繰越欠損金の解消に向け、キャッシュフローの改善、バランスシートの改善及び組織のリストラについて、経営改善計画を策定する。当該計画を着実に実行し、第三期中期目標期間中の繰越欠損金の解消のため、計画的に削減することとし、現中期目標期間中に1,900億円を削減する。</li> </ul> <p>2 財務体質の強化</p> <p>財政基盤の強化を図り、有利子負債の削減を進めるため、次のような取組を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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させる。</li> <li>・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</li> </ul>	<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"> <li>・繰越欠損金の解消に向け、キャッシュフローの改善、バランスシートの改善及び組織のリストラについて、経営改善計画を着実に実行することにより、繰越欠損金を削減する。</li> </ul> <p>2 財務体質の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・財政基盤の強化を図り、有利子負債の削減を進めるため、次のような取組を行うとともに、一部先行実施したものを含め経営改善に向けた取組を着実に実行する。</li> <li>・事業環境の変化等により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。</li> <li>・同左</li> </ul>	<p>3</p> <p>平成20年度決算においては、賃貸住宅事業では安定した収益を確保したものの、都市再生事業では不動産市況の悪化の影響等により土地の売却益が伸び悩んだことなどから、当期総利益は年度計画策定時の収支計画における550億円を下回る284億円となった。</p> <p>しかしながら、毎事業年度の利益を繰越欠損金の削減に充てることにより、中期目標期間中の削減予定額1,900億円を大きく上回る3,358億円の繰越欠損金の削減を達成したことは高く評価できる。</p> <p>この結果、平成20年度末における繰越欠損金の額は約3,929億円となっているが、平成21年3月末に経営改善計画を見直し、第3期中期目標期間中（平成26年4月～平成31年3月）に繰越欠損金の解消を図ることとしており、過去の実績及び今後の経済見通しに照らして着実な見通しが示されているものと評価できる。</p> <p>保有資産の売却については、宿舍、ニュータウン地区内利便施設を売却するとともに、他の保有資産についてもそれぞれ計画を策定、または策定することとし</p>	

<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・保有資産（再開発ビルの事務所床、事務所・社宅用地、割賦債権、定期借家の底地権等）の売却を進め、資産の圧縮を図る。</li> <li>・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。</li> <li>・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に移す。</li> <li>・機構の経営管理・活動管理のため、「管理会計」手法を導入する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・整理合理化計画も踏まえ、引き続き保有資産（再開発ビルの事務所床、事務所・社宅用地、割賦債権、定期借家の底地権等）の売却に係る検討を行い、可能なものから実施に移す。</li> <li>・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。また、宅地造成等経過勘定においては、債務の早期償還を図るため、引き続き投下資金の回収を促進し有利子負債の早期圧縮を図ることにより、借入金の借換リスクの低減を図る。</li> <li>・同左</li> <li>・機構の経営管理・活動管理に適した、「管理会計」手法を引き続き検討し、導入する。</li> </ul>	<p>ており、不要となったものについて順次廃止・処分・売却等を行うなど、着実に資産の圧縮を進めており評価できる。</p> <p>監事の監査報告において「保有資産の見直し」について指摘されているとおり、今後も現下の不動産市況等を踏まえ、適切な処分時期を見極め、着実に進めていくべきである。</p> <p>減損損失については、財務諸表に要因も含めて注記されており、適切に処理されていると認められる。</p> <p>金融資産においては、割賦債権について、市場動向等を見据えて証券化の可能性の検討を行い、適切に対応することとしている。</p> <p>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、平成20年度末で約705.3億円であり、平成19年度末の約712.4億円に比べ約7.1億円減少している。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>予算のうち、福利厚生費については、国における取扱いに準拠するとともに、業務上の必要性の観点から見直しが適切に行われている。</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</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"> <li>・経過勘定に係る財政融資資金については、ニュータウン整備事業の宅地譲渡等から得られる資金や民間借入金等により得られる資金を財源として償還を行い、現中期目標期間中の早期に完了する。</li> </ul> <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"> <li>・経過勘定において政府保証を付</li> </ul>	<p>3 宅地造成等経過勘定に係る政府保証債の付与</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・経過勘定において政府保証を付</li> </ul>	

<p>した調達（原則として政府保証債）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> <p>5 予算 ・別表1のとおり</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。 ・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。</p>	<p>した調達（原則として政府保証債）については、中期計画を踏まえ、適切に実施する。</p> <p>4 予算 ・別表1のとおり</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>中期目標達成とし、評価を行わない。</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 ・該当なし</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 ・該当なし</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 ・同左</p>	—		
<p>2 人事に関する計画 (1) 方針 ・現行の人事制度を、目標管理や評価基準の明確化などにより補</p>	<p>2 人事に関する計画 (1) 方針 ・人事評価制度の適切な実施に努める。</p>	3	<p>常勤職員数の削減については、平成20年度末4,000人以下の目標に対し、実際の職員数を3,994人とし、着</p>	

強し、個々の職員の勤務成績及び法人の業務実績を給与・特別手当に反映させる。

- ・目標管理的手法を取り入れた人事評価制度と連携した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。また、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。

#### (2) 人員に関する指標

- ・平成15年度における常勤職員数4,690人（都市公園4,443人、地域公園地方都市部門247人）を、中期目標期間の最終年度期末に4,000人とする。
- ・なお、「特殊法人等整理合理化計画」閣議決定時の平成13年度から先行的に取り組んでいる削減については、中期目標期間の最終年度期末までの間に、平成13年度の両公園を合わせた常勤職員数4,970人の2割にあたる約1,000人を計画的に削減する。
- ・また、ニュータウン部門において人員の削減を図り、平成13

- ・専門的技術力・ノウハウに加え、機構の重要課題である経営・財務等を含む総合的な知識・能力の付与を職種にとられることなく実施し、機構の理念に即した人材育成に努める。
- ・自己啓発援助としての公的資格等取得については、通信教育講座の受講費援助及び資格取得のためのセミナーを実施し、その促進を図る。

・同左

#### (2) 人員に関する指標

・同左

実に目標を達成している。この結果、総人件費改革における目標の5%を上回る7%の削減を既に達成していることは高く評価できる。

職員の給与水準については、比較指標となる対国家公務員指数（平成19年度）は、年齢階層別で120.6であるが、地域・学歴をも勘案した実質的な指数は115.5であり、機構は更に①業務上の特性による管理職配置の必要性、②専門性の高い優れた人材を継続的に確保・定着させていく必要性、なども給与水準に影響を与えている理由として挙げている。

また、給与水準の適正化への取組みについては、平成19年度から実施している給与構造改革を継続的に進めるとともに、「独立行政法人整理合理化計画」の趣旨を踏まえ、業務の見直しとあわせて組織のスリム化を進め、管理職数を削減することにより、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。

機構によるこれらの説明については、一定の理解ができるものではあるが、国民の視点に立ったより一層わかりやすい分析と説明を行うとともに、今後とも、給与水準の適正化への取組みを継続していく必要がある。

なお、監事の監査報告においても、今後独立行政法人整理合理化計画の趣旨に沿って、さらに給与水準の引下げに努力することが求められる、との指摘がされている。

給与水準とは直接的な関係を直ちに有するものではないと考えられるものの、年々減少しているとはいえ、4,000億円弱の繰越欠損金を抱えていること等を踏まえれば、給与水準について、更なる説明責任を果たしていく必要がある。

<p>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とすることとし、現中期目標期間中も計画的な削減を行う。</p> <p>(3) 総人件費改革の取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「行政改革の重要方針」（平成17年12月24日閣議決定）を踏まえ、総人件費改革に取り組む。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、現中期目標期間中はその最終年度（平成20年度）までに常勤職員数を4,000人とする人員削減目標を達成する。</li> <li>・国家公務員の給与構造改革を踏まえて、役職員の給与について必要な見直しを進める。</li> </ul>	<p>(3) 総人件費改革の取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「行政改革の重要方針」（平成17年12月24日閣議決定）に基づく総人件費改革に取り組む。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20年度期末に常勤職員数を4,000人以下とする人員削減目標を達成する。</li> <li>・国家公務員の給与構造改革及び整理合理化計画を踏まえて、役職員の給与について必要な見直しを進める。</li> </ul>			
<p>3 子会社・関連会社等の整理合理化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・子会社・関連会社等については、機構以外の株主である地方公共団体等の理解を得つつ、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を推進し、中期目標期間の最終年度（平成20年度）期末までに、平成13年度の58社から約半数の30社程度に整理する。</li> </ul>	<p>3 子会社・関連会社等の整理合理化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・経営が安定し、出資目的を達成した子会社・関連会社等については、引き続き経営の合理化を進める観点からの統廃合を推進するとともに機構以外の株主である地方公共団体等の理解を得つつ、株式の売却に努める。</li> </ul>	<p>2</p> <p>子会社・関連会社等の株式売却について、2地方公共団体と協議を進め、関連公益法人の（財）多摩都市交通施設公社については、平成20年度末に解散した。</p> <p>子会社・関連会社等との契約の透明性、競争性を図るために、子会社・関連会社等を含めた機構全体の事業実施のあり方を抜本的に見直した上で、年度計画に加え、子会社・関連会社等との随意契約については、原則、すべて競争性のある契約方式へ移行し、平成20年度から競争化を開始している。また、平成20年度の競争性のない随意契約について、次年度以降に競争性のある契約に移行予定のものとして競争性のない随意契約とならざ</p>	<p>子会社・関連会社等との随意契約については、子会社・関連会社を含めた機構全体の事業実施のあり方を抜本的に見直し、平成20年度から競争化を実施しているところであるが、随意契約見直し計画において、子会社・関連会社との随意契約は6億円（平成18年度ベース）にまで縮減することとされている。この取組については、国民の関心も高く、また厳しい目線が向けられていることを踏まえれば、早期にこれを達成できるよう次年度以降も着実な取組みを行うよう期待したい。</p>	



		<p>るを得ないものに分けて、内容をホームページで公表しており、こうした取組みは一定の評価ができる。しかしながら、平成20年度における子会社・関連会社等との契約実績のうち競争性のない随意契約によるものは、対前年度比で件数で▲41.2%、金額で▲23.4%と大幅に見直されてはいるものの、契約額では446億円（機構の当年度契約額全体のうち15.7%）残っている。</p> <p>（財）住宅管理協会については、国における公益法人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中である。</p> <p>関連会社等の剰余金を含めた自己資本の水準を検証した結果、同業種より自己資本水準が高い日本総合住生活(株)の利益準備金以外の剰余金について、他の株主等の利害関係者の同意を得るなど調整を進め、平成21年6月開催の同社株主総会で、機構への金銭寄付が決議され、後日、機構に納付された。今後、当該寄付金の用途を踏まえ、機構の政策目的にふさわしい方策を検討することとされている。</p> <p>なお、連結財務諸表等において、子会社・関連会社等の取引状況等を情報開示するとともに、ホームページにおいても「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>4 中期目標期間を超える債務負担 ・ 中期目標期間中の事業を効率的に実施するために、次期中期目標期間にわたって契約を行うことがある。</p>	<p>4 中期目標期間を超える債務負担 ・ 市街地再開発事業等において、次期中期目標期間にわたって契約を行うことを予定している。</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27×3＝81 下記公式＝105%

<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）

平成20年度は、第1期中期目標期間の最終年度であることから、平成20年度の実績のみならず、平成16年度からの5年間にわたる中期計画の達成状況も踏まえつつ、平成19年末に閣議決定された独立行政法人整理合理化計画や政策評価・独立行政法人評価委員会からの意見等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たものである。

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、事業リスクの管理、事業評価の実施、一般管理費・事業費の削減など経営の効率性・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。また、事業運営については、独立行政法人整理合理化計画を受けて、都市再生事業について公の政策目的に資するか等を判断する実施基準を作成し、当該基準に基づいて事業を行う民間事業者バックアップ型の都市再生の推進、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を図るために、これらの者に対する当選倍率優遇の拡充や優先受付期間の設定など、着実に取組を実現したものと評価できる。

また、これらの取組みを含めて、中期計画に掲げた目標の大半を最終年度である平成20年度までに達成したことは評価できる。

一方で、随意契約見直し計画に対する取組状況、子会社・関連会社等との関係性の透明性の向上、給与水準の適正化などについては、改革に向けた取組みが進められているものの、これらの事項に係る都市再生機構の取組については、国民の関心も高く、また厳しい目線が向けられていることも踏まえれば、着実な実行を図るとともに、取組の途中過程においても丁寧な説明責任を果たすことが求められており、この点で、より一層の積極的な取組を期待する。

都市再生機構が担う役割は、社会や国民のニーズの変化によって変わってゆくものであり、平成16～20年度の5年間は、大きな変化がみられた期間でもある。いつの時代においても変わらぬニーズがあるものも存在するが、それとは別に、近年の大きな変化に対応してきた都市再生機構の業績は、これからの実績をもとに、一定の期間を経て評価せざるを得ない部分も存在するのであり、継続的な取組が必要である。例えば、地

方都市再生のコーディネート業務、随意契約の見直しの実質的な効果、すなわち、住民からみたアウトカム成果、密集市街地の改善整備による都市の防災性の向上、環境への配慮などがその事例である。

また、今後、そのような社会や国民のニーズを的確に把握し、その動向に柔軟に対応するためには、組織のあり方とそこに働く人材の質の問題が問われてくると考える。的確で柔軟な組織の改編と人材育成のための先を見通した研修の実施に一層努力することを期待したい。

-----  
(課題・改善点、業務運営に対する意見等)

< 経営管理・コスト管理等 >

- 機構のコスト管理には経営のスリム化など相当の経営努力がなされており、それなりに評価できるが、自主自立経営を確立するためには、有利子負債の削減や効率的な資産運用による財務構造の改善が長期的に大きな課題となる。
- 事業リスク管理については、リスクをとらないために行うのではなく、URの存在意義でもある民間ではとれないリスクをとるために行うものであることを常に念頭に置いてほしい。
- 一定金額以上の販売用不動産については、少なくとも年2回程度、経営判断が適時適切に行われているかどうかモニタリングする仕組みを構築し、決算の透明性を向上させることが望ましい。
- 最近キャッシュフロー経営が重視されているので、不動産販売の取扱いにはよく市場を見ることが必要。今後はあまり値上がりは期待できないのではないかと。
- ニュータウン計画がうまくいかなかった原因についてきちんと総括し、同じ轍を踏まないような原則を確立する必要がある。

< 都市再生事業等 >

- URの役割は時代とともに少しずつ変わってきている。都市再生に係る事業実施基準を策定したこと自体は評価できるものだが、これをずっと金科玉条のごとく変えないのではなく、現に補正予算において従来以上に大きな役割を果たすことが期待されているように、不断に見直しを行い、少しずつ改善を図っていくことが望ましい。
- 賃貸住宅事業については安定した収益を確保しているが、都市再生事業については景気変動の影響を大きく受けている。土地を売却するタイミングについて基準を設けるなどする必要があるのではないかと。
- 昨今の不動産市況の冷え込みから、今後の業務の展開を厳しく見ておく必要があるのではないかと。
- 密集市街地の整備にあたっての権利調整をはじめとするコーディネート業務は、国民がURに期待する機能として大きなものだと思う。利用者がアクセスしやすく、コスト的にも見合うものに育てていってほしい。

< 随意契約 >

- 随意契約見直し計画において、競争性のある契約方式への移行が計画的に進められているか、随意契約に至った具体的な経緯を明らかにすべきである。また、既に移行したもののについても、民間事業者が実質的に参入できないハードルを作っていないか検証が

必要である（随意契約と機構職員の関係会社への再就職との関係を含む）。一方で、競争により安値で発注できても品質を確保できなければ本末転倒である。

- 随意契約の見直し状況について、数字としては確認できたが、民間事業者の参入を図りつつもサービス水準を維持することが最も重要である。競争的な調達を進めるためにも、仕様書を整備するとともに、その内容も詳細かつわかりやすいものへと見直すことが不可欠である。
- 随意契約見直し計画において、平成20年度から競争性のある契約方式に移行する原則から除外されている真にやむを得ないもの、移行に時間を要するものについて、ホームページで個別契約ごとに公表を行っているが、全体像についても示してほしい。

#### < 関連法人等 >

- 関連公益法人（9法人）については、昨年12月に施行された新法における5年の移行猶予期間内にどのような対応を図るのかについて具体的な計画策定を行い、その方向性を明確にする必要がある。
- 機構と関連法人等との取引の約半分は競争性のない随意契約によるものだが、当該取引の透明性を高めるための取組みを充実・強化する必要がある。

#### < 新たな課題への対応 >

- 今後、世の中のあり方（ライフスタイル）は今までとは相当異なるものになると考えている。特に低炭素社会は大きな課題であり、これに対してURとしてどのように取り組んでいくのか。また、相当程度増加している低所得者に対する住宅をどうするのかも課題。いずれの課題についても地方分権という大きな流れの中で対応する必要がある。
- これまでの住宅づくりは、バリアフリー化、耐震性の強化、災害対策などを主な目的に行ってきたと思うが、今回のリーマン・ショックや市町村合併、格差の拡大などで新たな問題も出ている。街づくりでは、合併市町村の中心がなくなり生活に不便をきたしたり、デパートなどのランドマークが次々と撤退するなど、特に地方の衰弱が激しい。また、非正規、派遣社員が急増し、住宅を巡る環境が二分化している。高齢者の一人住まい、核家族、単身世帯の増大などに対応してどのような街づくりが必要か。これらについて、場合によっては中期目標の見直しも含めて検討する必要がある。

#### < 評価の考え方 >

- 数値目標を達成した、達成していないということで評価するのがいいのか。本来的に言えば、景気等の外部の諸状況を勘案して評価していくべきではないか。

---

#### （その他推奨事例等）

既存ストックを活用して、少子高齢社会や多様な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工等の研究をひばりヶ丘団地等において進めた。

独立行政法人整理合理化計画、総務省政独委「平成19年度における国土交通省所管独立行政法人の業務の実績に関する評価の結果等についての意見について」等への対応の実績及びその評価

	実績	評価												
1. 随意契約の適正化 ①規定類の適正化(国の基準と同額等、会計検査院指摘事項を踏まえているか)	<ul style="list-style-type: none"> <li>既に国と同様の基準となっており、契約方式、契約事務手続、公表事項等、契約に係る規程類について適切に整備している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>契約方式、契約事務手続等に係る規程類については、既に整備されており、契約の方法に係る内容については、国の会計法等の基準と比べ不十分とは認められなかった。</li> </ul>												
②随意契約の比率の引き下げ	<ul style="list-style-type: none"> <li>随意契約見直し計画においては、平成18年度に締結した競争性のない随意契約のうち約8割を一般競争入札等に移行し、競争性のない随意契約の比率を7%まで引き下げることとしている。</li> <li>随意契約見直し計画の進捗状況(競争性のない随意契約の推移)は以下のとおり。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="548 630 1064 742"> <thead> <tr> <th colspan="3">見直し計画時</th> </tr> <tr> <th></th> <th>平成18年度</th> <th>平成20年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>件数</td> <td>4,010件(44.6%)</td> <td>1,757件(28.0%)</td> </tr> <tr> <td>金額</td> <td>1,284億円(37.8%)</td> <td>866億円(30.6%)</td> </tr> </tbody> </table>	見直し計画時				平成18年度	平成20年度	件数	4,010件(44.6%)	1,757件(28.0%)	金額	1,284億円(37.8%)	866億円(30.6%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成20年度における随意契約は1,757件、総額866億円となっており、契約の件数及び金額に占める割合については、平成19年度と比べて、件数で▲14.7%、金額で▲5.4%減少しているが、引き続き、競争性のある契約方式への移行を計画的に進める必要がある。</li> </ul>
見直し計画時														
	平成18年度	平成20年度												
件数	4,010件(44.6%)	1,757件(28.0%)												
金額	1,284億円(37.8%)	866億円(30.6%)												
③随意契約見直し計画の実施状況、公表状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>「随意契約見直し計画」に基づく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もの及び移行に時間を要するものを除き、原則、すべて競争性のある契約方式に移行を図った。また、契約が一般競争入札等による場合であっても、特に企画競争、公募を行う場合には、真に競争性、透明性が確保される方法により実施している。</li> <li>随意契約見直し計画の進捗状況(競争性のない随意契約の推移)見直し計画時</li> </ul> <table border="1" data-bbox="548 997 1064 1077"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成18年度</th> <th>平成20年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>件数</td> <td>4,010件(44.6%)</td> <td>1,757件(28.0%)</td> </tr> <tr> <td>金額</td> <td>1,284億円(37.8%)</td> <td>866億円(30.6%)</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成19年度の契約実績及び平成20年度上半期に締結した「競争性のない随意契約」に係る契約情報をホームページにおいて公表し、フォローアップを実施している。</li> </ul>		平成18年度	平成20年度	件数	4,010件(44.6%)	1,757件(28.0%)	金額	1,284億円(37.8%)	866億円(30.6%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>随意契約については、平成19年度に策定した「随意契約見直し計画」に基づき、真にやむを得ないもの及び移行に時間を要するものを除き、原則、すべて競争性のある契約方式への移行を順次図っているところであり、引き続き、競争性のある契約方式への移行を計画的に進めるとともに、真に競争性が確保されるよう、競争参加資格等の適切性等に関して監事等によるチェックの強化も含めた不断の検証と改善を行う必要がある。</li> <li>なお、随意契約の見直しを踏まえた取組状況については、ホームページにおいて公表され、フォローアップが行われている。</li> <li>随意契約の見直しにより業務品質の低下を招かないよう、業務仕様書や業務マニュアルの充実を並行して行うべきである。</li> </ul>			
	平成18年度	平成20年度												
件数	4,010件(44.6%)	1,757件(28.0%)												
金額	1,284億円(37.8%)	866億円(30.6%)												
④監事監査の実施状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>監事監査における重点事項として、その実施状況について監査を受けた。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>監事の監査報告においても、「入札及び契約の適正な実施」として、企画競争等を実施したもののうち、価格競争がなじむものについて、総合評価落札方式の導入を検討し、また1者応札について、民間企業の不参加の理由を的確に把握するよう努め、参加しやすい条件設定を検討するなど、競争性・透明性の観点から、所要の措置を講ずるべき、との指摘がなされている。</li> </ul>												

<p>⑤企画競争、公募を行う場合の実質的な競争性の確保の状況</p>	<p>・企画競争、公募を行う場合には、応募要件に民間では満たせない実績要件や資格要件を課さないよう留意し、実施している。</p>	<p>・競争性のある契約方式に移行したのについても、民間事業者が実質的に参入できないハードルを作っていないか検証が必要である。</p> <p>・随意契約の見直し状況について、数字としては確認できたが、民間事業者の参入を図りつつもサービス水準を維持することが最も重要である。競争的な調達を進めるためにも、仕様書を整備するとともに、その内容も詳細かつわかりやすいものへと見直すことが不可欠である。</p>
<p>⑥競争性のない契約についての内容、移行予定、移行困難な理由</p>	<p>・移行に時間を要するものとして随意契約を行ったもの(684億円)については、順次、一般競争入札等に移行していく(概ね平成22年度中まで)。</p> <p>【関係法人】《441億円》</p> <p>・賃貸住宅の現地管理業務 ⇒競争化にあたっては居住者の理解が不可欠なため、平成21年度に競争化に向けた試行実施、平成22年度に本格実施</p> <p>・再開発、区画整理事業等における地権者交渉等の業務 ⇒地権者との信頼関係が必要な業務については業務の節目に競争化</p> <p>【関係法人以外】《243億円》</p> <p>・随意契約見直し前に締結した協定等に基づき、その協定期間中は随意契約を行わざるを得ないもの ⇒協定期間が満了したのから競争化</p>	<p>・随意契約については、平成19年度に策定した「随意契約見直し計画」に基づき、真にやむを得ないもの及び移行に時間を要するものを除き、原則、すべて競争性のある契約方式への移行を順次図っているところである。</p> <p>・随意契約見直し計画において、平成20年度から競争性のある契約方式に移行する原則から除外されている真にやむを得ないもの、移行に時間を要するものについて、ホームページで個別契約ごとに公表を行っているが、全体像についても示してほしい。</p> <p>・随意契約見直し計画において、競争性のある契約方式への移行が計画的に進められているか、随意契約に至った具体的な経緯を明らかにすべきである。また、既に移行したものについても、民間事業者が実質的に参入できないハードルを作っていないか検証が必要である(随意契約と機構職員の関係会社への再就職との関係を含む。)。一方で、競争により安値で発注できても品質を確保できなければ本末転倒である。</p>
<p>⑦関連法人に係る委託がある場合、その妥当性</p>	<p>・関係法人との随意契約については、業務の抜本的見直しを行い、原則、すべて競争性のある契約方式へ移行し、競争性・透明性の確保を図った。</p>	<p>・随意契約については、平成19年度に策定した「随意契約見直し計画」に基づき、真にやむを得ないもの及び移行に時間を要するものを除き、原則、すべて競争性のある契約方式への移行を順次図っているところである。</p> <p>・平成20年度における子会社・関連会社等との契約実績のうち競争性のない随意契約によるものは、対前年度比で件数で▲41.2%、金額で▲23.4%と大幅に見直されてはいるものの、契約額では446億円(機構の当年度契約額全体のうち15.7%)残っている。</p> <p>・子会社・関連会社等との随意契約については、子会社・関連会社を含めた機構全体の事業実施のあり方を抜本的に見直し、平成20年度から競争化を実施しているところであるが、随意契約見直し計画において、子会社・関連会社との随意契約は6億円(平成18年度ベース)にまで縮減することとされている。この取組については、国民の関心も高く、また厳しい目線が向けられていることを踏まえれば、早期にこれを達成できるよう次年度以降も着実な取組みを行うよう期待したい。</p> <p>・機構と関連法人等との取引の約半分は競争性のない随意契約によるものだが、当該取引の透明性を高めるための取組みを充実・強化する必要がある。</p>

⑧1者応札率が高い場合、その理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成20年度の一般競争入札における1者応札の割合は26%であり、前年度の全独立行政法人における同平均(44%)を下回っている。</li> <li>・一般競争入札の競争参加資格について、制限となるような特殊な要件などは課していない。</li> <li>・また、契約・入札の透明性、競争性の一層の向上のため、機構ホームページにおいて、契約結果(契約の名称、契約締結日、契約相手方の名称及び住所、予定価格、契約金額、落札率等)の公表を行っている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1者応札率については、一般競争入札のうち応札者が1者の件数が応札者が2者以上の件数を超過(1者応札率が50%を超過)しているとの基準に該当していない。</li> <li>しかし、今後、実質的にも一般競争入札にすることの意義が、実現できるような内容になるよう努力が必要である。</li> </ul>
⑨第三者委託状況(随意契約、1者応札の場合)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再委託については、補助的な業務を除き、原則禁止している。ただし、専門分野の業務については、発注担当部において、個別案件毎にその内容を明確にし、事前に再委託届を提出させ、承認している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再委託については、原則禁止しているが、専門分野の業務等については、発注担当部において事前に再委託届を提出させ、個別に審査した上で承認しており、適切な取組と認められる。</li> </ul>
2. 官民競争入札 ①官民競争入札の導入の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「公共サービス改革基本方針」に定められたUR営業センターにおけるすべての業務及びUR営業センターに近接するエリア内の団地の「現地案内所」における現地案内業務について、内閣府官民競争入札等監理委員会の議を経て、民間競争入札実施要項を定め、これに基づき外部有識者を含む入札等評価委員会において総合評価方式により最も高い評価を得た事業者を特定し契約を締結した。(平成21年7月業務開始予定)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・UR営業センター等における入居者募集業務については、「競争の導入による公共サービスの改革に関する法律」及び「公共サービス改革基本方針」に基づき、内閣府に設置された官民競争入札等監理委員会の審議を経て実施要領を定め、民間競争入札を実施している。これは結果として、引き続き(財)住宅管理協会が受託することになった。この一連の取組の検証・評価は前述の委員会にゆだねられるものである。</li> </ul>
3. 財務状況 ①当期総利益が1億円以上ある場合において、目的積立金を申請しなかった理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>・毎事業年度の利益は、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)の削減に充てている。なお、平成20年度末時点の繰越欠損金は約3,929億円である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成20年度決算においては、賃貸住宅事業では安定した収益を確保したものの、都市再生事業では不動産市況の悪化の影響等により土地の売却益が伸び悩んだことなどから、当期総利益は年度計画策定時の収支計画における550億円を下回る284億円となった。</li> <li>しかしながら、毎事業年度の利益を繰越欠損金の削減に充てることにより、中期目標期間中の削減予定額1,900億円を大きく上回る3,358億円の繰越欠損金の削減を達成したことは高く評価できる。</li> </ul>
②経常損益では損失計上していたものが最終的に利益計上になった場合の経緯	該当なし	該当なし
③1億円以上の当期総損失がある場合の発生要因と業務運営上の問題の有無	該当なし	該当なし



④100億円以上の繰越欠損金を計上している場合、当該繰越欠損金の策定状況及び当該解消計画の進捗状況	<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、平成17年7月に策定・公表した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20年度末時点約3,929億円)。</p> <p>なお、この中の、「規制改革推進のための3か年計画」(平成19年6月22日閣議決定)における指摘、「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)に基づく「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」(平成19年12月26日公表)の策定等の事務・事業の見直し、さらに、固定資産に対する減損会計の適用(平成18年度以降)といった資産の評価に関する会計基準の変更等の経営環境の変化に対応し、適切かつ弾力的な業務運営を行っていくため、経営改善計画を見直し、平成21年3月31日に改正・公表した。</p>	<p>・平成20年度末における繰越欠損金の額は約3,929億円となっているが、平成21年3月末に経営改善計画を見直し、第3期中期目標期間中(平成26年4月～平成31年3月)に繰越欠損金の解消を図ることとしており、過去の実績及び今後の経済見通しに照らして着実な見通しが示されているものと評価できる。</p>
⑤100億円以上の利益剰余金を計上している場合、当該剰余金の発生原因及び業務運営上の問題の有無	該当なし	該当なし
⑥運営費交付金債務について、執行率が90%以下の場合の分析	該当なし	該当なし
<p>4. 給与水準</p> <p>①公表値を前提とした法人の人員費総額削減の取り組み状況</p>	<p>・総人件費改革の取組みについて、当機構は「人員削減」を選択し、平成18年度から5年間で5%削減を達成することとしている。</p> <p>・平成20年度末における常勤職員数は3,994人(役員を含めると4,006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7%の人員を削減しており、当該取組みについてはすでに前倒しで達成している。</p> <p>《常勤職員数の推移》</p> <p>※()内は、役員を含めた数</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○平成17年度末 4,310人(4,326人)</li> <li>○平成18年度末 4,150人(4,166人)</li> <li>○平成19年度末 4,046人(4,062人)</li> <li>○平成20年度末 3,994人(4,006人)</li> </ul>	<p>・常勤職員数の削減については、平成20年度末4,000人以下の目標に対し、実際の職員数を3,994人とし、着実に目標を達成している。この結果、総人件費改革における目標の5%を上回る7%の削減を達成していることは高く評価できる。</p>

<p>②国家公務員水準との関係(ラスパイレス指数)、ラスパイレス指数が高い場合の理由</p>	<p>・国に比べ給与水準が上回っている理由(19年度:120.6)は、勤務地(大都市)や、職員の学歴構成(大卒者以上が多い)等による違いがあり、この違いを総合的に調整すると、19年度:115.5(地域・学歴勘案)となる。      上記要因以外にも、職員数削減のため職員の新規採用を抑制してきた結果、役職手当の受給者割合が高くなっていること等の要因がある。      ・さらに、当機構は、直接施行権能を付与された政策実施機関として、全国の都市再生等の業務を適切かつ円滑に推進するため、密集市街地等の整備手法や関係法令等に関する高度で専門的な知識が求められており、専門性の高い優れた人材を継続的に確保し、定着させていく必要があることを考慮する必要がある。      ・平成19年度より、給与構造改革を実施、概ね5年間で本給水準を4.8%引き下げる等の改革を行った。      ・今後も、業務見直しとあわせて組織のスリム化を進め、管理職数を削減することにより、給与水準の引下げを図ることとしている。      ・これらにより、給与水準の適正化については、平成22年度の年齢・地域・学歴を勘案した実質的な対国家公務員指数を113.4(見込)とすることとしている(なお、年齢のみを勘案した同指数は117.4)。</p>	<p>・職員の給与水準については、比較指標となる対国家公務員指数(平成19年度)は、年齢階層別で120.6であるが、地域・学歴をも勘案した実質的な指数は115.5であり、機構は更に①業務上の特性による管理職配置の必要性、②専門性の高い優れた人材を継続的に確保・定着させていく必要性、なども給与水準に影響を与えている理由として挙げている。      機構によるこれらの説明については、一定の理解ができるものではあるが、国民の視点に立ったより一層わかりやすい分析と説明を行う必要がある。      ・給与水準とは直接的な関係を直ちに有するものではないと考えられるものの、年々減少しているとはいえ、4,000億円弱の繰越欠損金を抱えていること等を踏まえれば、給与水準について、更なる説明責任を果たしていく必要がある。</p>
<p>③人件費総額の削減</p>	<p>・総人件費改革の取組みについては、人員について5年間で5%の削減をもって達成することとしているところであるが、平成20年度末における常勤職員数を3,994人(役員を含めると4,006人)とし、中期目標を達成したことにより、平成17年度末常勤職員数4,310人(役員を含めると4,326人)と比較し、約7%の削減となることから前倒しで達成している。</p>	<p>・給与水準の適正化への取組みについては、平成19年度から実施している給与構造改革を継続的に進めるとともに、「独立行政法人整理合理化計画」の趣旨を踏まえ、業務の見直しとあわせて組織のスリム化を進め、管理職数を削減することにより、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。      機構によるこれらの説明については、一定の理解ができるものではあるが、今後とも、給与水準の適正化への取組みを継続していく必要がある。</p>
<p>④役員報酬額の公表</p>	<p>・「独立行政法人都市再生機構の役職員の報酬・給与等について」(平成20年6月30日公表資料)において公表済。</p>	<p>・役員報酬額については、ホームページ等において適切に公表されている。</p>
<p>⑤役員報酬及び職員給与への業務実績及び勤務成績の反映</p>	<p>・役員給与については、役員給与規程において、業務の実績及び職務実績を特別手当に反映できることとなっている。      ・職員の給与等については、個々の職員の勤務成績等を給与・特別手当に反映させる人事評価制度を平成16年から導入済。</p>	<p>・業務実績及び勤務成績については、規程及び人事評価制度に基づき、これらを役員報酬及び職員給与に反映する仕組みが適切に講じられていると認められる。</p>
<p>⑥監事監査</p>	<p>・監事監査における対象項目として、平成20年度監査において、監事による監査を受けた。また、業務実績報告書において、給与水準の適正化の取組み状況について記載し、評価委員会に報告している。</p>	<p>・監事の監査報告においても、今後も独立行政法人整理合理化計画の趣旨に沿って、さらに給与水準の引下げに努力することが求められる、との指摘がされている。</p>

<p>5. 人件費管理 ①福利厚生費について、当該活動の評価の取組が十分か。</p>	<p>・福利厚生費については、国におけるレクリエーション経費の取扱いに準じ、レクリエーション経費の平成20年度予算執行及び平成21年度の予算編成を取り止め、また、レクリエーション経費以外の福利厚生費についても、業務上の必要性などの観点で見直しを行った。</p>	<p>・予算のうち、福利厚生費については、国における取扱いに準拠するとともに、業務上の必要性の観点から見直しが適切に行われている。</p>
<p>②レクリエーション経費について求められる国に準じた予算執行、予算編成作業がなされているか。</p>	<p>・国におけるレクリエーション経費の取扱いに準じ、レクリエーション経費の平成20年度予算執行及び平成21年度の予算編成を取り止めた。</p>	<p>・レクリエーション経費については、国における取扱いに準拠している。</p>
<p>③レクリエーション経費以外の福利厚生費について経済社会情勢の変化を踏まえた、事務・事業の公共性・効率性及び国民の信頼確保の観点から法人の見直しがなされているか。</p>	<p>・レクリエーション経費以外の福利厚生費についても、業務上の必要性などの観点で見直しを行った。</p>	<p>・レクリエーション経費以外の福利厚生費についても、業務上の必要性などの観点から見直しが適切に行われている。</p>
<p>6. 内部統制 ①内部統制の体制の整備状況（倫理行動規定の策定、第三者を入れた倫理委員会等の設置、監事による内部統制についての評価等）</p>	<p>&lt;業務について&gt; ・平成20年度において、経営企画部に内部統制の推進を担当するチームを設置し、全社的な内部統制の更なる充実を目指し、個別事項について検証を行いつつ基本方針の策定等を具体的に検討している。 &lt;財務について&gt; ・財務諸表は、独立行政法人通則法に基づき、会計検査人による監査（外部監査）を適切に受けており、監査の結果、財務諸表等はすべての点に適正に表示され、法令に適合しているとの意見を監査報告書にて表されている。 &lt;法令遵守について&gt; ・コンプライアンス委員会の設置、基本方針の策定を中心としたコンプライアンス推進体制を構築するとともに、役職員の意識の向上を図るべく、継続的に研修及び講演会を実施している。</p>	<p>・内部統制（コンプライアンス体制）の整備については、コンプライアンス・マニュアルの改訂、本社内に業務プロセス改善及び内部統制の推進を担当するチームの設置を行い、監事のあり方も踏まえた内部統制のあり方について検討が行われており、適切な取組と認められる。</p>
<p>②内部統制のために構築した体制・仕組みの運用状況</p>	<p>・平成20年6月に経営企画部に業務プロセス改善及び内部統制の推進を担当するチームを設置し、監事の在り方も含めた内部統制の在り方について企業等の動向を踏まえつつ検討した。</p>	<p>・内部統制（コンプライアンス体制）の運用については、コンプライアンス・マニュアルの改訂、本社内に業務プロセス改善及び内部統制の推進を担当するチームの設置を行い、監事のあり方も踏まえた内部統制のあり方について検討が行われており、適切な取組と認められる。</p>
<p>③人事評価の実施、業績等の給与等への反映状況</p>	<p>・職員については、目標管理的手法を取り入れた人事評価制度を平成16年度から導入し、個々の職員の勤務成績等を給与・特別手当に反映。 ・役員については、在任中の業績に応じた業績勘案率を退職金に反映。</p>	<p>・目標管理的手法を取り入れた人事評価を実施するとともに、業務成績等の給与への反映が行われている。</p>

④業務・マネジメントに関するの国民への意見募集、及び業務運営への反映の状況	・パブリックコメントの案内、募集等を行うホームページを開設。平成20年度においては、「UR賃貸住宅入居者募集業務の民間競争入札に係る実施要項(案)」に係るパブリックコメントを募集した。	・「UR賃貸住宅入居者募集業務の民間競争入札に係る実施要領(案)」についてパブリックコメントを行うことにより、業務・マネジメントに関するの国民への意見募集、及び業務運営への反映の仕組みが適切に講じられている。
⑤監事監査	・平成20年度において、監事監査における重点項目として、監事による監査を受けた。また、経営企画部に内部統制の推進を担当するチームを設置し、監事の在り方も含めた内部統制の在り方についても企業等の動向を踏まえつつ検討した。	・監事の監査報告においても、内部統制の強化に対する対応状況についてチェックが行われるとともに、今後も更なる内部統制の強化に努めるよう指摘が行われている。
7. 保有資産の管理・運用(評価の際、監事監査や減損会計の情報等を活用) ①保有資産の状況(特に資金運用で時価又は為替相場の影響等を受ける可能性のあるものについて)	該当なし	該当なし
②整理合理化計画で処分等することとされた保有資産の見直しの状況	<p>・事務所については、平成22年3月までに再編計画を策定する。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。</p> <p>・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。</p> <p>・証券化対象割賦債権の対象拡大の可能性について、各種債権の特性を踏まえた証券化に係る適性及び経済合理性に関する検討を、平成20年度に行った。今後は、証券化の可能性のある債権について、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。</p> <p>・分室については、再開発予定地区にある分室を除き平成20年3月に売却した。なお、再開発予定地区にある分室についても、平成21年3月に廃止した。</p> <p>・保養所については、平成20年3月に一括して処分した。</p> <p>・宿舎については、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。</p> <p>・倉庫については、平成22年3月までに再編計画を策定する。</p> <p>・賃貸事業用事務所等施設については、平成20年度までに3物件を売却した。今後も、不動産市況等を勘案しつつ、従前権利者との関係等売却の条件を整理した物件から随時売却を進めることとし、平成21年3月に処分計画を策定した。</p>	<p>・保有資産の売却については、宿舎、ニュータウン地区内利便施設を売却するとともに、他の保有資産についてもそれぞれ計画を策定、または策定することとしており、不要となったものについて順次廃止・処分・売却等を行うなど、着実に資産の圧縮を進めており評価できる。</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、借地人から買受の申出があった場合における売却の調整・判断に係る基準を平成20年度に策定した。</li> <li>・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、売却処分を推進することとし、平成21年3月に処分計画を策定した。</li> <li>・事業用定期借地(底地)の証券化については、平成19年度内に特定目的会社を利用し、所要資金の調達にかかる募集を金融機関等が幅広く参加できるような形態で実施した。</li> <li>・ニュータウン地区内の利便施設については、賃借人である施設運営会社との協議が整い、平成20年度中に施設運営会社へ売却した。</li> </ul>	
③財務諸表における減損又はその兆候に至った固定資産について、減損の要因と業務運営との関連の分析	<ul style="list-style-type: none"> <li>・財務諸表において、減損損失を計上した資産グループの用途、種類、場所及び減損損失額を注記している。</li> <li>平成20年度は、収益性が著しく低下した賃貸住宅の資産グループ等において、303億円の減損損失を計上した。</li> <li>(注)なお、当機構は、省令に基づき、固定資産の減損会計について「独立行政法人会計基準」ではなく、一般に公正妥当な企業会計の基準を適用している。</li> </ul>	・減損損失については、財務諸表に要因も含めて注記されており、適切に処理されていると認められる。
④監事監査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従来から監事監査の対象項目とされており、平成20年度監査においても、その処分状況等について監事による監査を受けた。また、業務実績報告書において、資産の有効活用について記載し、評価委員会に報告している。</li> </ul>	・監事の監査報告において「保有資産の見直し」について指摘されているとおり、今後も現下の不動産市況等を踏まえ、適切な処分時期を見極め、着実に進めていくべきである。
⑤融資等業務による債権及び融資等業務以外の債権で貸貸対照表計上額が100億以上のものについて回収状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・貸借対照表計上額が100億円以上のものについては、都市再生勘定においては、利便施設(賃貸住宅)、分譲施設(法人向け)、分譲住宅(個人向け)、特定賃貸住宅・並存施設、関連公共公益施設、宅地造成等経過勘定においては、分譲宅地・敷地(NT事業地区)、分譲住宅(個人向け)、関連公共公益施設向けの債権である。</li> <li>・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。回収状況については、所定の様式等により定期的に実績管理を行っている。</li> </ul>	・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おり、妥当と認められる。
⑥融資等業務以外の債権のうち、関連法人に対する貸付金については、当該貸付の必要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・関連法人に対する貸付金については、機構法第17条に定められた基準のもと、国土交通大臣の認可を得て行うことができる。</li> </ul>	・子会社・関連会社等への貸付については、都市再生機構法第17条に基づき、業務運営の効率化、提供するサービスの質の向上等を図るために特に必要がある場合において国土交通大臣の認可を受けて行うことができるとされており、適切な手続きを経ているものと考えられる。

<p>8. 情報の開示 ① 関連法人への再就職の状況、関連法人との間の補助・取引の状況の情報開示</p>	<p>・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た。今後も、引き続き、情報開示を行っていくこととしている。</p>	<p>・連結財務諸表等において、子会社・関連会社等の取引状況等を情報開示するとともに、ホームページにおいても「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おり、適切に取り組みされていると認められる。</p>
<p>② 情報へのアクセスの容易化、業務・マネジメントに係るベストプラクティスの公表</p>	<p>・提供する情報が最新の内容になっているか、また、国民に分かりやすく、利用しやすい形となっているか等を常に点検し、更なる透明性を確保するために、適宜適切に見直すこと等によって、より積極的な情報公開を行うこととしている。 ・ウェブサイトについて、平成20年度は、都市再生等に係る具体事例を紹介するサイト「あなたの、街は元気ですか？」を開設する等情報の充実や適時適切な発信を行ってきたところであり、今後も継続して取り組んでいく。 ・広報誌「URpress」（四半期発行）、会社案内「Profile of UR」（日本語、英語、韓国語、中国語版）その他、各種事業を紹介するパンフレットなどを作成し、都市再生等の業務について広報を行ってきたところであり、今後も継続して取り組んでいく。</p>	<p>・ホームページについて、各コンテンツの充実を図るとともに、トップページのレイアウトをリニューアルし、各コンテンツへのアクセスを容易にするなど利便性の向上が図られていると認められる。</p>
<p>9. 関連法人 ① 出資等に関する規程等の整備状況とその内容の適切性</p>	<p>・子会社・関連会社等への出資等については、都市再生機構法に基づき、業務運営の効率化、提供するサービスの質の向上等を図るため、特に必要がある場合に国土交通大臣の認可を受けて行うことができる。</p>	<p>・関連法人への出資等については、都市再生機構法第17条に基づき、業務運営の効率化、提供するサービスの質の向上等を図るために特に必要がある場合において国土交通大臣の認可を受けて行うことができるとされており、適切な手続きを経ているものと考えられる。</p>
<p>② 出資目的の達成度、出資先の経営状況を踏まえた上で、出資を継続する必要性</p>	<p>・第一期中期計画において、「機構以外の株主である地方公共団体等の理解を得つつ、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を推進し、中期目標期間（平成20年度）期末までに平成13年度の58社から約半数の30社程度に整理する」ことを定めている。 ・第二期中期計画においても、関係会社の整理合理化に引き続き努める旨を定めている。 ・平成20年度までに第一期中期計画を上回る28社まで整理合理化を図り、現在も一部の地方公共団体と整理合理化に向けて協議を進めている。 ・関連公益法人についても、多摩市等と協議を進め、(財)多摩都市交通施設公社を平成20年度末に解散した。</p>	<p>・子会社・関連会社等の整理合理化については、平成13年度の58社から平成20年度末までに中期計画の目標数値を上回る28社まで整理合理化を進めてきており、一定の評価ができる。 ・子会社・関連会社等の株式売却について、2地方公共団体と協議を進め、関連公益法人の(財)多摩都市交通施設公社については、平成20年度末に解散したことは評価できる。</p>
<p>③ 出資先の経営状況の分析と出資先に対する法人の指導状況</p>	<p>・連結財務諸表の作成等を通じて経営状況を把握するとともに、必要に応じて適切な指導を行っている。</p>	<p>・連結財務諸表の作成等を通じて経営状況を把握するとともに、必要に応じて適切な指導が行われているものと認められる。なお、連結財務諸表に係る監査報告書においても特段の意見はない。</p>

<p>10. 役職員のイニシアチブ ①業務改善を図る取組を促すアプローチ</p>	<p>・民間事業者による都市の再生の条件整備を図るため、都市再生パートナーシップ協議会などを通じて民間事業者との意見交換を行い、そのニーズ・意向等の把握に努めている。 ・UR賃貸住宅の空家への新規入居者、新規のUR賃貸住宅への応募者及びUR賃貸住宅からの退去者を対象としたアンケート調査をそれぞれ実施し、これらの調査結果を業務実施の参考としている。</p>	<p>・都市再生事業においては都市再生パートナーシップ協議会を通じた民間事業者との意見交換、賃貸住宅事業においては新規入居者、退去者等を対象としたアンケート調査等を行うことにより、機構業務に対するニーズの把握に努めており、適切な取組と評価できる。</p>
<p>②職員の積極的な貢献を促すアプローチ</p>	<p>・機構の理念に即した人材の育成のため、CS向上実践セミナー、コンプライアンス研修などの意識改革に係る研修を実施するとともに、都市再生若手職員研修、財務・経営分析セミナーなどを開催し、都市再生業務や経営・財務等を含む総合的な知識・能力の醸成を図った。</p>	<p>・職員の意識改革に係る研修などを行うなどにより、機構に対する職員の積極的な貢献を促す取組が行われており、適切な取組と評価できる。</p>
<p>11. 個別法人 ①(財)住宅管理協会の組織形態の見直し</p>	<p>・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中。</p>	<p>・(財)住宅管理協会については、国における公益法人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中であり、引き続き検討を進めていく必要がある。</p>
<p>②剰余金の活用等</p>	<p>・関連会社等の剰余金を含めた自己資本の水準を検討した結果、同業種より自己資本水準が高い日本総合住生活(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、平成21年6月開催の同社株主総会において、機構への金銭寄附が決議された。今後、当該寄附金の用途を踏まえ、機構の政策目的にふさわしい方策に活用する。</p>	<p>・関連会社等の剰余金を含めた自己資本の水準を検証した結果、同業種より自己資本水準が高い日本総合住生活(株)の利益準備金以外の剰余金について、他の株主等の利害関係者の同意を得るなど調整を進め、平成21年6月開催の同社株主総会で、機構への金銭寄附が決議され、後日、機構に納付された。今後、当該寄附金の用途を踏まえ、機構の政策目的にふさわしい方策を検討することとされており、適切な活用を期待したい。</p>