

独立行政法人都市再生機構  
平成21年度業務実績評価調書

平成22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21年度計画			
<p>I 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 公の政策目的に資する都市再生の推進</p> <p>(1) 都市再生プロジェクト等の国家的プロジェクトへの取組 ・「国有地の戦略的な活用による都市拠点形成」、「密集市街地の緊急整備」、「大都市圏における都市環境インフラの再生」等の都市再生プロジェクトをはじめとした、21世紀の我が国の経済基盤等の確立に必要不可欠な国家的プロジェクトに積極的に関与し、その実現に向けた取組を行う。</p>	<p>I 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 公の政策目的に資する都市再生の推進</p> <p>(1) 都市再生プロジェクト等の国家的プロジェクトへの取組 ・同左</p>	A	<p>環状2号線新橋～虎ノ門周辺地区（東京都港区、都市再生プロジェクト（第十三次決定）「国際金融拠点機能の強化に向けた都市再生の推進」関連）ほか28件のコーディネートを行うとともに、連鎖型都市再生による国際ビジネス拠点の再構築を行っている大手町一丁目第2地区（東京都千代田区、都市再生プロジェクト（第五次決定）「大手町合同庁舎跡地の活用による国際ビジネス拠点の再生」関連）ほか20件の基礎的条件整備を着実に実施している。</p>	
<p>(2) 社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換 ・大都市等においては、都市の拠点における道路や駅前広場等都市基盤施設の不足、大規模工場跡地等の低未利用地の未活用、連続立体交差等広域インフラの未整備等の課題を抱えている。これらの課題に対処し、社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換を図るため、都心ターミナル駅や業務機能等が集積</p>	<p>(2) 社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換 ・同左</p>	A	<p>ターミナル駅周辺における都市拠点の更新を検討している横浜駅周辺地区（神奈川県横浜市）ほか152件のコーディネートを行うとともに、基盤施設の整備等を含む土地利用転換を行ったあまがさき緑遊新都心地区（兵庫県尼崎市）ほか70件の基礎的条件整備を着実にしている。</p>	

<p>した都市拠点の更新・高度化、大規模工場跡地等の土地利用転換等による地域拠点の形成及び広域インフラ整備と連携した市街地整備等の取組を行う。</p>				
<p>(3) 地方都市等の中心市街地の活性化等の地域活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地方都市や大都市圏の近郊都市において、集約型都市構造への転換という政策課題を踏まえた中心市街地の賑わいの創出など地域の実情に応じた個性的なまちづくりの実現等が重要な政策課題となっている。このため、地方公共団体等と連携しつつ、地域全体の面的な活性化を図るコーディネート等を通じて、中心市街地活性化に資するまちなか居住の推進や公益施設等の誘導、都市の顔となる拠点形成及び歴史・文化資源等の地域の特性を活かしたまちづくり支援等の取組を行い、地域活性化を図る。</li> </ul>	<p>(3) 地方都市等の中心市街地の活性化等の地域活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>同左</li> </ul>	A	<p>鹿島鉄道跡地を活用した駅周辺整備を計画している石岡駅周辺地区（茨城県石岡市）ほか65件のコーディネートを行うとともに、和歌山県内初の市街地再開発事業である和歌山けやき大通り地区（和歌山県和歌山市）ほか6件の基礎的条件整備に取り組んでおり評価できる。</p>	
<p>(4) 防災性向上や環境改善による安全・安心なまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>密集市街地等の防災対策の推進や良好な住宅市街地の形成が必要な区域において、都市の防災性の向上や環境の改善を図るため、コーディネートをはじめとした必要な取組を行う。</li> </ul> <p>① 密集市街地の整備改善のための総合的な取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくり協議会の立上げ・運営への支援、事業計画や地区計画等の計画策定への支援など、</li> </ul>	<p>(4) 防災性向上や環境改善による安全・安心なまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>同左</li> </ul> <p>① 密集市街地の整備改善のための総合的な取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>同左</li> </ul>	A	<p>密集市街地の整備改善のための総合的な取組を行っている東立石四丁目地区（東京都葛飾区）ほか65件のコーディネートを行うとともに、民間供給支援型賃貸住宅と併せた防災公園の整備を行っている西ヶ原四丁目地区（東京都北区）ほか63件の基礎的条件整備を行った。</p> <p>災害復興の取組として、柏崎市において、新潟県中越沖地震の復興支援のためのコーディネートを実施するとともに、機構施行の土地区画整理事業の実施のため、平成21年6月、現地事務所を設置するなど、被災した地元公共団体の要請に応じて取り組んでおり評価できる。</p>	

地域の防災性を高め、生活環境の改善等を図るためのプロセスを着実に進めるコーディネートを実施する。

- ・その上で、地方公共団体等との適切な役割分担の下、避難路・延焼遮断帯として機能する都市計画道路（防災環境軸等）の整備や、主要生活道路の整備及びこれと一体的な沿道市街地の整備、老朽化した木造住宅等の建替え促進による耐震・不燃化等に取り組むとともに、これらに伴い移転が必要となる居住者のための賃貸住宅の整備等を行うなど、居住者の居住の安定にも配慮しながら、生活環境の改善等や周辺市街地も含めた防災効果の向上を図るための取組等、幅広い視野による密集市街地の整備改善のための総合的な取組を推進する。

②公園等の整備による防災機能の強化

- ・市街地の整備改善と併せた防災公園の整備と、地方公共団体からの委託に基づく都市公園の整備を推進する。

③住宅市街地の環境改善

- ・良好な住宅市街地の形成が必要な地域において、地域の複合的な生活拠点の形成に向け、福祉・子育て支援などの地域課題に対応した良質な住宅ストックの形成や少子高齢対応施設等の整備に民間事業者等を誘導する。
- ・また、高度成長期につくられた大都市郊外の計画開発住宅市街

②公園等の整備による防災機能の強化

- ・同左

③住宅市街地の環境改善

- ・同左

<p>地においては、居住者の高齢化や土地利用とニーズとの乖離等が課題となっていることから、優れた社会資本ストックを最大限に活用した再活性化等のあり方を検討する。</p> <p>④災害復興への取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・これまでの復興支援の経験を活かし、国等の要請があった場合は、復興に係るコーディネート等支援に積極的に取り組む。</li> <li>・なお、柏崎市においては継続して職員を派遣し、復興支援のためのコーディネート及び事業を実施する。</li> </ul>	<p>④災害復興への取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul>		
<p>(5)都市再生実現のための具体的な取組手法</p> <p>①公の政策目的を実現するためのコーディネートの実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間を都市再生に誘導するためのコーディネートを中期目標期間中に360件程度（うち地方都市等の中心市街地の活性化等の地域活性化に資するものは100件程度、密集市街地の整備改善に資するものは40件程度）実施する。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・これらの取組に当たっては、地域全体を面的なエリアで捉えたコーディネートを推進し、近隣地区の整備課題も踏まえた事業の発掘及び適切な事業手法の選択を行っていく。</li> </ul> <p>②民間を都市再生に誘導するた</p>	<p>(5)都市再生実現のための具体的な取組手法</p> <p>①公の政策目的を実現するためのコーディネートの実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者を都市再生に誘導するためのコーディネートを平成21年度中に200件程度（うち地方都市等の中心市街地の活性化等の地域活性化に資するものは長浜市中心市街地地区など40件程度、密集市街地の整備改善に資するものは太子堂二・三丁目地区など30件程度）実施する。</li> <li>・同左</li> </ul> <p>②民間事業者を都市再生に誘導す</p>	<p>—</p> <p>コーディネートについて、都市再生緊急整備地域内の地区を中心に251件（うち新規地区は89件）を実施した。</p> <p>うち地方都市等の中心市街地の活性化等の地域活性化に資するものは、石岡駅周辺地区など65件、密集市街地の整備改善に資するものは、東立石四丁目地区など36件実施した。</p> <p>また、単に件数として年度計画を上回るコーディネートに取り組んでいるだけでなく、平成21年度においては、経済情勢の悪化等、外部環境が急激に変化するなか、事業の長期化、実現確実性への懸念などから、民間事業者の意欲が十分でない状況があったが、①機構の公平中立な立場を活かした関係者間の調整支援（地元組織の立上げなど）や、②同種の事例を含む多くの事業実績に裏打ちされたノウハウを用い、多くの地区で取り組んでおり、評価できる。</p>	

の基礎的条件整備

・市街地再開発事業（直接施行及び協調型）、土地区画整理事業、防災街区整備事業、土地有効利用事業、住宅市街地総合整備事業、民間供給支援型賃貸住宅制度、防災公園街区整備事業等の各種事業制度の活用や市街地再開発事業、都市公園整備事業等の施行受託等により、都市再生に民間を誘導するための基礎的な条件整備としての面的整備及び賃貸住宅の供給の支援に関する業務等を行う。

・また、事業実施地区のうち、関連公共施設の整備がなされないことが事業化の隘路になっている地区において、道路、公園、下水道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。

（参考）

・別表の予算等において、中期目標期間中に160地区程度（うち地方都市等の中心市街地の活性化等の地域活性化に資するものは10地区程度、密集市街地の整備改善に資するものは20地区程度）において事業等を実施し、320ha程度の面的整備を完了するとともに、120ha程度の敷地を供給することを、また10地区程度において関連公共施設の整備を行うことを想定している。

・特に防災性の向上のために、災害時に約40万人の避難地等として機能する防災公園等を整備することを想定している。

るための基礎的条件整備

・同左

・また、事業実施地区のうち、関連公共施設の整備がなされないことが事業化の隘路になっている仙台市あすと長町地区などにおいて、道路、下水道等の関連公共施設の整備を実施する。

（参考）

・別表の予算等において、平成21年度中に100地区程度（うち地方都市等の中心市街地の活性化等の地域活性化に資するものは静岡市東部拠点地区など4地区程度、密集市街地の整備改善に資するものは梅田五丁目地区など10地区程度）において事業等を実施し、40ha程度の面的整備を完了するとともに、10ha程度の敷地を供給することを、また5地区程度において関連公共施設の整備を行うことを想定している。

・特に防災性の向上のために、災害時に約17万人の避難地等として機能する防災公園等を整備することを想定している。

市街地再開発事業等の各種事業制度を活用し、事業を実施した。

民間投資を支援する基礎的条件としての事業実施地区数が125地区、（うち地方都市等の中心市街地の活性化等の地域活性化に資するものは和歌山市けやき大通り地区など6地区、密集市街地の整備改善に資するものは門真市本町地区（大阪府門真市）など14地区）、面的整備約37ha、面的整備後の民間事業者への敷地供給が約11haとなった。

また、5地区において関連公共施設の整備を行うとともに、災害時に約17万人の避難地等として機能する防災公園等を整備した。

なお、『経済危機対策』（平成21年4月10日、経済危機対策に関する政府与党会議、経済対策閣僚会議 合同会議）の一環として、国または地方公共団体によるまちづくりに関する計画に位置づけられ、かつ、停滞している民間プロジェクトの中で特に緊急性を要する地区の土地等の取得を行うなど、国の政策に対応した取組も着実に実施された。

なお、新規着手した都市再生事業は13地区あったが、いずれも事業評価監視委員会において都市再生事業実施の基準への適合検証の評価が行われている。

③機構が実施する事業に民間事業者を誘導するための取組

イ民間事業者とのネットワーク維持・拡充  
・民間事業者のニーズを的確に把握し、民間事業者を都市再生に誘導するため、引き続き、都市再生パートナーシップ協議会を活用する等により、民間事業者とのネットワークの維持・拡充に努める。

□市街地再開発事業への民間事業者の誘導  
・機構が実施する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の三手法を活用することにより、民間事業者を事業に誘導する。

ハ事業推進のためのエントリー制度の活用  
・市街地再開発事業や民間供給支援型賃貸住宅制度等において、事業を推進するため、エントリー制度を活用し、事業初期段階

③機構が実施する事業に民間事業者を誘導するための取組

イ民間事業者とのネットワーク維持・拡充  
・同左

□市街地再開発事業への民間事業者の誘導  
・同左

ハ事業推進のためのエントリー制度の活用  
・同左

以下の通り、年度計画に掲げられた事項が着実に実施されている。

市街地再開発事業における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／再開発事業グループ」は、平成21年度に新たに23社が会員となった。会員企業に対して、情報誌「URnet」を計2回発行し、機構の市街地再開発事業の最新情報、再開発共同事業者エントリー制度の実施状況等の情報提供を行った。

民間供給支援型賃貸住宅制度により、良質な賃貸住宅供給の推進を目的とした同協議会賃貸住宅グループは、平成21年度末時点で合計254社が会員であり、公募に際しては、個別地区の情報をホームページ上に記載するとともに、メールで会員に対して、情報提供を行った。

また、同協議会を活用し、民間事業者との意見交換等を実施し、個別地区の諸条件の整備を行い、個別地区の事業者公募を行った。

市街地再開発事業における特定建築者制度等の三手法を活用した市街地再開発事業への民間事業者参画支援については、大手町一丁目第2地区（東京都千代田区）において特定建築者を公募の上、民間事業者を選定した。

当該年度においては、エントリー募集の該当地区がないため実施していないが、過年度に当該制度を活用した地区においては、把握した民間事業者のニーズに基づき、事業スキームの構築及び施設計画の策定を行っている。

<p>から民間事業者の意向を具体的に把握し、ニーズに合致した事業スキームの構築等を行う。</p>			
<p>2 住宅セーフティネットとしての役割への重点化・個別団地毎の特性に応じたストックの再生・活用等</p> <p>(1) 住宅セーフティネットとしての役割への重点化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者、子育て世帯等政策的に配慮が必要な者に対する住宅セーフティネットとしての役割への重点化を図るため、以下に掲げる取組を実施する。</li> </ul> <p>① 高齢者、子育て世帯等に対する優先入居措置等の適切な実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者、子育て世帯等政策的に配慮が必要な者に対する賃貸住宅の供給に重点化するため、空家入居者募集時の優先受付期間の設定及び新規入居者募集時の優遇倍率の設定による優先入居措置を適切に実施する。</li> </ul> <p>② 居住者の居住の安定の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・UR賃貸住宅に居住する低所得の高齢者世帯等に対して、国からの財政支援を得つつ、家賃減額措置を適切に講じ、また、団地再生等の事業実施に伴い移転が必要となる居住者に対しては移転先住宅の確保、移転料の支払い等の措置を講ずることによ</li> </ul>	<p>2 住宅セーフティネットとしての役割への重点化・個別団地毎の特性に応じたストックの再生・活用等</p> <p>(1) 住宅セーフティネットとしての役割への重点化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul> <p>① 高齢者、子育て世帯等に対する優先入居措置等の適切な実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul> <p>② 居住者の居住の安定の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul>	<p>S</p> <p>抽選による新規賃貸住宅の入居者募集においては、全ての募集において、子育て、高齢者世帯等の当選率を一般の方の当選率に対し20倍としており、現行制度導入前（平成19年度）と比較して、平成21年度の子育て、高齢者世帯等の申込割合は約5ポイント上昇した。</p> <p>また、既存賃貸住宅の入居者募集においては、子育て、高齢者世帯等のみを対象とした優先申込期間（7日間）の設定について、周辺に子育て施設や高齢者施設が立地するなど良好な環境が整った40団地で試行的に実施した。</p> <p>居住者の居住の安定の確保については、市場家賃制度の導入により、家賃改定時に家賃が上昇する低所得高齢者世帯等（約42,700世帯）について総額約20億円の家賃減額、高齢者向け優良賃貸住宅に入居する低所得高齢者世帯（約21,400世帯）について総額約53億円の家賃減額、団地再生等の事業実施に伴い移転が必要となる居住者に対しては、移転</p>	<p>高齢者、子育て世帯等に対する優先入居措置については、施行対象団地での取組は評価できるが、平成20年度に実施した措置の効果検証を平成21年度中に行い、対象団地の拡大等を検討することとなっており、優先入居措置の適切な実施に向けて取組を加速されたい。</p>



り、居住者の居住の安定の確保に努める。

③バリアフリー化を図った住宅の供給

- ・第三期中期目標期間の最終年度である平成30年度までにUR賃貸住宅ストック全体に占めるバリアフリー化を図った住宅\*の割合を約55%とするため、既存のUR賃貸住宅の改善や建替え等により、在宅長寿対応住宅（加齢により身体機能が低下してもできる限り長期に継続居住が可能なように在宅での介護に配慮した住宅）を含むバリアフリー化を図ったUR賃貸住宅を新たに供給し、中期目標期間中にバリアフリー化を図った住宅の割合をUR賃貸住宅ストック全体の約48%とする。
- ・また、エレベーター設置が可能な中層住宅についてエレベーターを設置し、住宅へのアクセスのバリアフリー化を推進する。

\*①2箇所以上の手すりの設置、②屋内の段差解消及び③車椅子で通行可能な広い廊下幅の確保の全部又は一部がなされた住宅

（参考）

- ・第三期中期目標期間の最終年度である平成30年度までに約4万戸程度の在宅長寿対応住宅を供給するため、中期目標期間中に約1.5万戸程度供給することを想定している。

③バリアフリー化を図った住宅の供給

- ・中期目標期間中にUR賃貸住宅ストック全体に占めるバリアフリー化を図った住宅\*の割合を約48%とするため、既存のUR賃貸住宅の改善や建替え等により、在宅長寿対応住宅（加齢により身体機能が低下してもできる限り長期に継続居住が可能なように在宅での介護に配慮した住宅）を含むバリアフリー化を図ったUR賃貸住宅の新たな供給を着実に推進する。

- ・また、エレベーター設置が可能な中層住宅についてエレベーターを設置し、住宅へのアクセスのバリアフリー化を推進する。

\*①2箇所以上の手すりの設置、②屋内の段差解消及び③車椅子で通行可能な広い廊下幅の確保の全部又は一部がなされた住宅

（参考）

- ・平成21年度中に、在宅長寿対応住宅を3,500戸程度供給することを想定している。

先住宅の確保、移転料の支払い等の措置を講じるとともに、UR賃貸住宅へ移転する者（約22,500世帯）について総額約79億円の家賃減額を実施した。

バリアフリー化を図った住宅の供給については、賃貸住宅ストック全体でバリアフリー化を図った住宅の割合について、約40%（平成20年度末）から約42%に向上させた。

平成21年度補正予算による国の支援を受け、中層住宅へのエレベーターの後付設置に取組み、全国23団地で合計376基の設置を計画し、うち8団地198基を発注した。

平成21年度中に、在宅長寿対応住宅を3,426戸供給した。

④福祉施設の積極的な誘致等による地域の福祉拠点の形成  
 ・団地再生等の事業実施に当たって、既存賃貸施設や整備敷地等を活用することにより、地方公共団体や民間事業者、NPO法人等との連携による高齢者施設、子育て支援施設等の福祉施設の団地内への積極的な誘致を行い、地域の福祉拠点の形成を推進する。

⑤見守りサービスの提供  
 ・緊急通報サービス、あんしんコール、在宅長寿対応住宅を供給する団地における生活相談サービス等の見守りサービスの提供を推進する。

(2)個別団地毎の特性に応じた再生・活用の推進等  
 ・地域の住宅政策課題へ適切に対応するため、「UR賃貸住宅ス

④福祉施設の積極的な誘致等による地域の福祉拠点の形成  
 ・同左

⑤見守りサービスの提供  
 ・同左

(2)個別団地毎の特性に応じた再生・活用の推進等  
 ・同左

新たな団地内施設整備により新規に2件を誘致し、既存の空き施設においては、子育て支援施設6件、高齢者支援施設16件が開業し、平成21年度末時点の施設数は、子育て支援施設が85件、高齢者支援施設が171件となった。また、団地再生事業に伴い生み出される整備敷地の活用により、高齢者施設4件、子育て支援施設2件、障害者支援施設1件を誘致し、地域の福祉拠点の形成を推進した。

見守りサービスの提供については、新たに実施体制が整った団地（あんしん登録14団地、あんしんコール7団地）においてサービスを開始した。

また、在宅長寿対応の取組みとして、新たに8団地において、高齢者に対する各種サービスの案内・相談等について日中常駐・専任で実施する「生活支援アドバイザー」を配置し、サービスを開始した。

そのほか、平成22年2月に「介護・高齢者・子育て支援推進室」を設置し、今後の子育て、高齢者支援に係る取組方針やビジネスモデルの検討体制の強化を図るとともに、平成22年度より介護事業者等への職員の研修派遣を実施することとしており、少子高齢化が進展する中で、今後の機構のあり方を見据えた優れた取組みであり、住宅セーフティネットとしての重点化を図るための様々な取組みと合わせ、高く評価できる。

賃貸住宅の空家等を活用した保育ママ（家庭的保育）制度の導入は、今後大いに期待される取組みであり、NPO法人や民間事業者との連携を一層進めるべきである。

介護事業者等に派遣した職員を今後の業務展開のために有効に配置することを含め、研修派遣の成果については、適切なフォローアップを行うこと。

ストック再生・再編方針」に従い、「団地別整備方針」において個別団地毎の特性に応じて定める基本的類型に基づくストックの再生・活用等を推進するとともに、ストック量の適正化を図る。

① 団地の基本的類型に基づく事業の実施

イ 団地再生

・地域の整備課題、住宅需要等に対応しながら、住宅の規模、間取り、設備水準の改善を図るとともに、敷地の有効高度利用により地方公共団体や民間事業者等との連携によるまちづくりを推進するため、大規模な再生事業（建替事業等）や改善事業（リニューアル等）を複合的又は選択的に実施する。

ロ ストック活用

・既存のUR賃貸住宅の基本性能や安全性能等の向上を図るため、リニューアル、耐震改修、適時・適切な計画的修繕等を実施し、中期目標期間中に団地再生により供給するUR賃貸住宅も含めて、安全・安心が確保された良質な賃貸住宅ストックとして有効活用する。  
・また、国等からの財政支援を得つつ、高齢者向け優良賃貸住宅の供給を行う。

ハ 用途転換

・新たなまちづくりに活用するため、UR賃貸住宅以外の用途へ

① 団地の基本的類型に基づく事業の実施

イ 団地再生

・同左

ロ ストック活用

・同左

ハ 用地転換

・同左

B

ひばりが丘地区（東京都西東京市）で住宅の建設を行なう等、78地区で事業を実施し、南日吉地区（神奈川県横浜市）等8地区で事業を完了、事業中地区の着実な事業執行に努めるとともに、平成21年度については、赤羽台地区（東京都北区）、若久地区（福岡県福岡市）、高根台地区（千葉県船橋市）の3地区・1,979戸のストック再編に着手した。

少子高齢化や多様なニーズに対応するため、対象団地において空家発生時に行うリニューアルによる改良と高齢者向け優良賃貸住宅の供給に取り組み、バリアフリー化等の住宅性能の向上を図るとともに、耐震改修や適時・適切な計画修繕等を実施し、安全・安心が確保された良質な賃貸住宅ストックとしての有効活用を図った。

用途転換の対象とした団地については、平成20年度に着手した5団地のうち4団地について第2回説明会を実施（残

<p>の転換を図る。</p> <p>二土地所有者等への譲渡、返還等 ・ 全面借地方式市街地住宅及び特別借受賃貸住宅について、土地所有者等との協議を行い、譲渡、返還等を着実に進める。</p> <p>(参考) ・ 第三期中期目標期間の最終年度である平成30年度までに約10万戸の再編に着手し、約5万戸のストックを削減するため、別表の予算等において、中期目標期間中に4万戸程度の再編に着手し、2万戸程度のストックを削減することを想定している。</p>	<p>二土地所有者等への譲渡、返還等 ・ 同左</p> <p>(参考) ・ 平成21年度中に9,000戸程度のストック再編に着手することを想定している。</p>	<p>りの1団地については、平成22年度に説明会を予定)するなど、着実な事業執行に努めるとともに、賃貸住宅として機構以外の者に譲渡することとした2団地について、居住者説明等を行い、同意を得た上で、譲渡を行った。</p> <p>平成21年度においては、土地所有者等との協議が整った5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20団地を含め、居住者への移転先のあっせん等を行った。</p> <p>このうち、移転期限の到来に伴い居住者の移転が完了した7団地について、機構賃貸住宅としての用途を廃止するとともに、平成20年度に既に用途を廃止した1団地と併せた合計8団地について土地所有者等への譲渡、返還等の手続きを実施した。</p> <p>また、特別借受賃貸住宅(機構が土地所有者等の土地に住宅を建設し、それを割賦譲渡したうえで、当該建物を一定期間一括して借り受けることにより、機構賃貸住宅として供給しているもので、全130団地)について、借受期間の満了を見据えて順次、建物所有者との間で返還に関する具体的な協議を実施し、平成21年度においては、期間満了に伴い、14団地を建物所有者に返還した。</p> <p>ストック再編の着手は、年度計画の想定戸数9,000戸のところ、2,850戸に留まっている。長引く不動産市況の低迷から整備敷地の供給見通しを立てることが難しく、事業計画の見直しが必要になったなど、経済状況からやむを得なかった面もあるが、ストックの再生・再編は、機構の重要な政策課題であり、個別地区の整備方針に係る関係者との</p>
--	--	--

		協議・調整や、着手計画見直しをより戦略的に行うことが必要である。	
<p>②ストックの再生・活用等の推進に当たっての取組</p> <p>イ地域のまちづくりの課題への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地方公共団体や民間事業者、NPO法人等と連携し、高齢者施設、子育て支援施設等の福祉施設の誘致等による福祉拠点の形成のほか、医療、教育、雇用、防災、交流、賑わい等の地域の多機能拠点の形成、安全・安心で快適なオープンスペース等を備えた居住環境の創出、良好な景観の形成、公共施設の整備などの地域のまちづくりの課題に対応した整備を推進する。</li> <li>・また、地域の福祉拠点や多機能拠点の形成等を通じて、団地周辺も含めた地域コミュニティの維持・継続や多世代交流の促進に配慮した環境を整備し、継続的に提供する。</li> </ul> <p>□定期借家契約の幅広い導入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・定期借家契約について、団地再生、用途転換等の事業期間中の団地における移転等に伴う空家住宅及び空施設で導入するとともに、管理開始年代、立地、家賃帯等の面で代表例と見られる団地を試行的に選定して導入し、その結果を踏まえ、幅広い導入に適切に対応する。</li> <li>・試行的導入の対象団地は、平成</li> </ul>	<p>②ストックの再生・活用等の推進に当たっての取組</p> <p>イ地域のまちづくりの課題への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul> <p>□定期借家契約の幅広い導入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul>	<p>S</p> <p>地域のまちづくりの課題への対応については、団地再生事業に伴い生み出される整備敷地の活用により、高齢者施設4件、子育て支援施設2件、障害者支援施設1件を誘致し、地域の福祉拠点の形成を推進した。</p> <p>定期借家契約の幅広い導入については、建替対象団地における一般募集停止中の住宅及び施設に加え、建替え以外の団地再生や用途転換等の対象団地については、平成21年度末時点では4,357戸（うち、平成21年度募集分：1,699戸）の住宅と189施設において定期借家制度を導入し、資産の有効活用を図った。</p> <p>また、平成21年度は、収益性の改善・向上の取組みとして、新たに耐震診断</p>	

21年度において、定期借家契約を導入した団地再生等の事業期間中の団地を含め、それらの戸数の合計がUR賃貸住宅の全戸数の約2割となるように選定する。

#### 八環境負荷軽減への対応

- ・建物の長寿命化を図るための研究、技術開発やシステム開発を行い、UR賃貸住宅の建設、修繕等に活用する。
- ・省エネルギー推進の観点から、中期目標期間中に建設するUR賃貸住宅は、平成11年省エネルギー基準を標準仕様として供給するとともに、既存のUR賃貸住宅の専用部分及び共用部分の設備や機器の修繕等に際して、費用対効果を勘案しながらこれらの設備等を省エネルギー型に取り替えることにより、UR賃貸住宅からの二酸化炭素排出量の削減を図る。
- ・緑地の保全・整備、水循環の保全、自然エネルギーの活用などの取組を推進する。

#### 八環境負荷軽減への対応

- ・同左
- ・省エネルギー推進の観点から、平成21年度中に建設するUR賃貸住宅は、平成11年省エネルギー基準を標準仕様として供給するとともに、既存のUR賃貸住宅の専用部分及び共用部分の設備や機器の修繕等に際して、費用対効果を勘案しながらこれらの設備等を省エネルギー型に取り替えることにより、UR賃貸住宅からの二酸化炭素排出量の削減を図る。
- ・同左

等の準備のため補充停止していた団地のうち、耐震診断スケジュールに影響のないものについては定期借家での活用を図っており、評価できる。

環境負荷軽減への対応については、平成21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を標準仕様として供給し、また、潜熱回収型給湯器等の高効率型給湯器、太陽光発電設備、LED照明、エレベーターのインバーター制御化など省エネルギー機器の導入を推進することにより、UR賃貸住宅からの二酸化炭素排出量の削減を図っており、着実に実施している。

そのほか、昭和30～40年代に建設された団地等において、団地再生事業により従前居住者が移転したUR賃貸住宅団地の一部住棟を住棟単位で民間事業者に賃貸又は譲渡し、民間事業者の創意工夫のもと、UR賃貸住宅とは異なる多様な住宅や子育て・高齢者施設等として改修・運営してもらう「住棟ルネッサンス事業」を創設した。

平成21年度においては、民間事業者からの事業アイデアの募集及び多摩平団地（東京都日野市）における事業者選定

			<p>を行ったところであるが、既存ストックを有効活用した官民連携の優れた取組みとして高く評価できる。</p>
<p>(3)UR賃貸住宅の管理等業務の適切な実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・UR賃貸住宅の管理水準の維持</li> <li>・向上に努めながら、現地管理業務・入居者募集業務（以下「管理等業務」という。）の効率化を図るとともに、競争性のある契約方式への移行等により、賃貸住宅管理コスト縮減に努める。</li> </ul> <p>①管理水準、顧客サービス水準の維持・向上等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・UR賃貸住宅の管理水準の維持</li> <li>・向上に努めながら、管理等業務の効率化を図る。</li> <li>・入居者の募集に当たっては、引き続き、インターネットを活用した申込み受付や募集案内窓口の充実による顧客サービスの維持・向上に努めるとともに、住宅の質を確保し、利用者に対する説明責任の観点から、中期目標期間中に建設する全てのUR賃貸住宅を対象に住宅性能表示を実施し、募集パンフレット等を用いて情報提供する等、提供情報の充実や様々な入居制度の積極的な活用による利用者のニーズに機動的に対応したサービス提供を行う。</li> <li>・また、引き続き、居住者との意思疎通を図り、信頼関係を強化する。</li> </ul> <p>②賃貸住宅管理コストの縮減</p>	<p>(3)UR賃貸住宅の管理等業務の適切な実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul> <p>①管理水準、顧客サービス水準の維持・向上等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> <li>・入居者の募集に当たっては、引き続き、インターネットを活用した申込み受付や募集案内窓口の充実による顧客サービスの維持・向上に努めるとともに、住宅の質を確保し、利用者に対する説明責任の観点から、平成21年度中に建設する全てのUR賃貸住宅を対象に住宅性能表示を実施し、募集パンフレット等を用いて情報提供する等、提供情報の充実や様々な入居制度の積極的な活用による利用者のニーズに機動的に対応したサービス提供を行う。</li> </ul> <p>②賃貸住宅管理コストの縮減</p>	<p>A</p>	<p>管理水準、顧客サービス水準の維持・向上等については、既存賃貸住宅のインターネット受付の際に、住宅に設置されている設備を視認性の高いピクトで表示するとともに、「同行案内」サービスの実施箇所の更なる拡大、利便性の高い駅前「UR賃貸ショップ」を2ヶ所増設等により顧客サービスの向上に努めた。</p> <p>また、居住者団体等との間において、賃貸住宅の管理等について懇談会等による意見交換を実施した（本社・支社、住宅管理センター合わせて延べ約200回実施）。</p> <p>賃貸住宅管理コストの縮減については</p>

・競争性のある契約方式への移行と併せて、UR賃貸住宅の修繕等に係る仕様・積算方法・発注方法を厳格に見直すとともに、修繕費については、団地別整備方針に基づき、費用対効果を勘案しながら効率的に執行することにより、賃貸住宅管理コストの縮減に努める。

③入居者募集業務における市場化テストの実施

・競争の導入による公共サービスの改革に関する法律（平成18年法律第51号。以下「公共サービス改革法」という。）に基づき、「公共サービス改革基本方針」（平成19年12月24日閣議決定）において市場化テストの対象と定められたUR賃貸住宅の入居者募集業務について、平成21年度から、公共サービス改革法に定める民間競争入札（平成20年度実施）により決定した事業者に、顧客サービスの質を低下させることなく、円滑かつ適切に業務を実施させるとともに、当該事業者による業務の実施状況の検証を行う。

・また、平成24年度中の業務実施期間の終了に際して、公共サービス改革法に基づく内閣総理大臣の評価及び当該評価結果を踏まえた「公共サービス改革基本方針」の見直しに従い、適切に対応する。

④管理等業務の競争性のある契約方式への移行

・段階的に民間委託を行ってきた

・同左

③入居者募集業務における市場化テストの実施

・競争の導入による公共サービスの改革に関する法律（平成18年法律第51号。以下「公共サービス改革法」という。）に基づき、「公共サービス改革基本方針」（平成19年12月24日閣議決定）において市場化テストの対象と定められたUR賃貸住宅の入居者募集業務について、公共サービス改革法に定める民間競争入札（平成20年度実施）により決定した事業者に、顧客サービスの質を低下させることなく円滑かつ適切に業務を実施させるとともに、当該事業者による事業の実施状況を検証する。

④管理等業務の競争性のある契約方式への移行

・段階的に民間委託を行ってきた

、修繕工事に係る仕様・積算の見直しを行い、総合評価落札方式、外壁修繕・耐震改修等の一括発注等の導入を図り、改良・改善に係るものについては、団地別整備方針に基づき、個別団地毎の特性に応じて実施した。

入居者募集業務における市場化テストの実施については、民間競争入札により決定した事業者である（財）住宅管理協会に、4箇所のUR営業センター並びに1箇所の現地案内所において業務を実施させており、業務実施状況についても、法令に定められた重要事項説明、職員のスキルアップを図るための研修等が適切に実施されている。

管理等業務の競争性のある契約方式への移行については、現地管理業務について業務の見直しを行い、自ら実施すべき



<p>居住者からの各種届出の受付やその対応を行う窓口案内等業務を含め、関係法人との随意契約により実施している管理等業務について、内部化するもの等を除き、「随意契約見直し計画」に基づき、平成21年度に試行実施を行った上で、平成22年度に競争性のある契約方式への移行を本格実施する。</p>	<p>居住者からの各種届出の受付やその対応を行う窓口案内等業務を含め、関係法人との随意契約により実施している管理等業務について、内部化するもの等を除き、「随意契約見直し計画」に基づき、競争性のある契約方式への移行の試行実施を行う。</p>	<p>と判断した業務を内部化し、その他外部化する業務の一部について、全国26住宅管理センターのうち14センターにおいて競争性のある契約方式に移行する試行実施を行った。          なお、競争にあたっては、詳細な仕様書や業務実施マニュアルを策定し、可能な限り業務内容を明示する等の工夫を行った。          試行実施の結果、多くの住宅管理センターにおいて「一者応募」であったため、民間事業者にヒアリングを行い、その結果等を踏まえ、平成22年度中に一般競争入札等に移行することとしている。</p>	<p>平成22年度中に実施される一般競争入札においては、関連法人による一者応募とならないよう、公告等期間の十分な確保、応募要件の緩和等、改善策を着実に実施すること。</p>
<p>3 新規に事業着手しないこととされた業務          ・次に掲げる業務の執行管理を確実にし、計画的な事業完了を目指す。</p> <p>(1)ニュータウン整備事業          ・ニュータウン整備事業については、事業リスクの管理を徹底しながら、中期目標期間中に工事を完了するとともに、地価動向等の市場環境の変化にも留意しつつ、第三期中期目標期間中の土地の供給・処分完了に向けた取組を一層推進することにより、業務完了の前倒しに努める。</p> <p>①工事実施に関する取組</p> <p>イ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> <p>□追加工事を行う場合にあっては、公共施設の整備水準の見直し</p>	<p>3 新規に事業着手しないこととされた業務          ・次に掲げる業務の執行管理を確実にし、計画的な事業完了を目指す。</p> <p>(1)ニュータウン整備事業          ・同左</p> <p>①工事実施に関する取組</p> <p>イ同左</p> <p>□同左</p>	<p style="text-align: center;">A</p> <p>「枠組み協定型一括入札方式」の継続実施やVE提案に基づく新工法の採用等を行い、平成19年度比6.3%のコスト縮減を達成した。          また、工事等の品質向上を図る観点から、総合評価方式の適用拡大（1億円以上2億円未満の工事について試行的に適用）等を行った。</p>	

<p>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。</p>			
<p>ハ毎年、地区毎の供給・処分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、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。</p>	<p>ハ地区毎の供給・処分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、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。</p>		
<p>②供給・処分に関する取組 ・次に掲げる具体的な方策により、中期目標期間中に、2,600ha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。</p>	<p>②供給・処分に関する取組 ・次に掲げる具体的な方策により、平成21年度については、400ha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。）する。</p>	<p>ニュータウン用地の供給・処分については、厳しい不動産市況が続くなか、顧客ニーズに対応した商品の提供、民間事業者や地方公共団体との連携に努めたものの、先方の新規投資見合わせや事情変更等により供給・処分が進まず、年度計画400ha程度に対し、実績は228haと計画を下回る供給・処分となった。</p>	<p>厳しい不動産市況が続いている状況では、年度計画を下回ったこと自体はやむを得ないが、このままでは、中期目標期間中の供給・処分の達成可能性が懸念される。市況に応じて供給・処分のボリュームやタイミングを適切に見極めるなど、臨機応変に判断していくことも重要である。</p>
<p>イ毎年、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する。</p>	<p>イ地区等毎の供給・処分計画を策定し、四半期毎に進捗状況を管理する。</p>		
<p>□大街区で民間事業者に供給するなど完成前の状況でも供給を進めるとともに、民間事業者との連携強化、供給方法の多様化（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）などの方策により供給を推進する。 ・また、宅地整備を行わずに現況のまま処分する土地については、地方公共団体への早期処分、開発オプション権方式の活用など企業ニーズへの柔軟な対応等により、一層処分を推進する。</p>	<p>□同左</p>	<p>民間事業者との連携強化を図るため、圏域毎に用地説明会を実施するとともに、民間住宅事業者の側面支援のため、個人向け宅地分譲のホームページに民間住宅事業者のバナー広告を掲載（ホームページの連携）した。 また、意向調査や事業者への説明会等を通じた顧客ニーズの把握、「郊外における低炭素まちづくり検討会」の設置など新たな商品企画の提案等を行った。</p>	
<p>ハ国民の居住ニーズの個別化、多</p>	<p>ハ国民の居住ニーズの個別化、多</p>	<p>平成21年度において、「郊外におけ</p>	

<p>様化、高度化の動向を踏まえ、多様なライフスタイル、居住ニーズに対応した選択肢を提供するため、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させるとともに、「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組を推進する。</p>	<p>様化、高度化の動向を踏まえ、多様なライフスタイル、居住ニーズに対応した選択肢を提供するため、宅地募集の都度実施する顧客への意向調査や、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させるとともに、「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組を推進する。</p>		<p>る低炭素まちづくり検討会」を設置したほか、環境共生のまちづくりに取り組んだ越谷レイクタウン地区（埼玉県越谷市）がリブコムアワード（環境に配慮した住みよいまちづくり国際賞）で金賞を受賞したほか、浦安マリナイースト21地区（千葉県浦安市）が都市景観大賞「美しいまちなみ優秀賞」を受賞した。撤退事業という位置付けの中でも他の模範となるまちづくりに向けて取り組む姿勢が対外的にも評価されたものであり、高く評価できる。</p>
<p>(2) 特定公園施設の管理 ・公園利用者への適切なサービス提供や安全衛生管理の徹底を図りつつ、公園管理者との調整等により第三期中期目標期間中の業務完了に向けた取組を行い、業務完了の前倒しに努める。 ・中期目標期間中においては、概ね6箇所の国営公園における特定公園施設業務を完了する。</p>	<p>(2) 特定公園施設の管理 ・公園利用者への適切なサービス提供や安全衛生管理の徹底を図りつつ、概ね6箇所の国営公園における特定公園施設の業務完了に向けて公園管理者、地方公共団体、営業者との調整及び手続等を進める。</p>	A	<p>国営滝野すずらん丘陵公園、国営越後丘陵公園、国営アルプスあづみの公園等において、公園管理者、地方公共団体、営業者との調整及び手続等を進め、平成21年度においては、国営アルプスあづみの公園において特定公園施設業務を完了し、また、国営すずらん丘陵公園及び国営海の中道海浜公園の一部特定公園施設について業務を完了した。</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。</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 ・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。</p>	<p>4 業務遂行に当たっての取組 ・同左</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 ・同左</p>	A	<p>平成21年度においては、地域住民・地方公共団体等との意見交換会、情報交換会、勉強会等を延べ248回実施し、コミュニケーションの機会を得たほか、民間事業者、民間業界団体等との意見交換会や説明会についても延べ70回開催した。また、平成21年12月に、第5回都市再生フォーラム「都市・生かすチカラ」を開催し、500名余の参加者を得た。</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  ・都市再生を推進するためには、関係する地域住民・地方公共団体等とのコミュニケーションが不可欠であり、そ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> <p>②民間事業者のニーズを汲み取った事業構築  ・民間事業者による都市再生の条件整備を図ることが機構の目的であることに鑑み、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>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</p> <p>②民間事業者のニーズを汲み取った事業構築  ・同左</p>			
<p>(2)環境への配慮  ・事業実施に当たっては、次の取組を実施することにより、地球温暖化対策の推進、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の調達に積極的に取り組み、環境負荷の低減を図る。</p> <p>①地球温暖化対策の推進  ・機構業務のあらゆる分野において、地球温暖化対策実行計画（UR-ecoプラン2008）を踏まえ、地球温暖化対策の取組を推進し、平成25年度における</p>	<p>(2)環境への配慮  ・同左</p> <p>・また、平成20年度における環境配慮への取組実績等を取りまとめた環境報告書を作成し、公表する。</p> <p>①地球温暖化対策の推進  ・機構業務のあらゆる分野において、地球温暖化対策実行計画（UR-ecoプラン2008）を踏まえ、平成25年度における二酸化炭素排出量を、平成17年</p>	A	<p>平成20年度の機構の業務に関する環境配慮の取組を「平成21年版環境報告書」として発行し、投資家説明会や講演会、ホームページ等を通じて、広く一般の方々に紹介した。</p> <p>地球温暖化対策の推進については、平成21年度はUR-ecoプラン2008（平成21～25年度）の計画期間の初年度であり、基準年（平成17年度）と目標年（平成25年度）の中間年であるが、平成18～21年度の4年間の削減実</p>	

<p>二酸化炭素排出量を、平成17年度を基準として14,000トン削減する。</p> <p>②都市の自然環境の適切な保全等 ・事業実施に当たっては、緑地の保全や既存樹木の利活用とともに、都市の既成市街地等において、建築物の形状等を考慮の上、屋上緑化の推進を図る。 ・また、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。</p> <p>③建設副産物のリサイクルの取組 ・循環型社会の形成に取り組むため、国の「建設リサイクル推進計画2008」に準拠した建設副産物の再資源化率等の目標値（平成24年度まで）の達成を目指して、建設工事等により発生する建設副産物について、その発生を抑制し、リサイクルに努める。なお、平成25年度については、国の「建設リサイクル推進計画」に係る取組に合わせて取り組む。 ・さらに、UR賃貸住宅の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</p> <p>④環境物品等の調達 ・環境物品等の調達については、「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律」（平成12年法律第100号）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</p>	<p>度を基準として14,000トン削減することを目指し、地球温暖化対策の取組を着実に推進する。</p> <p>②都市の自然環境の適切な保全等 ・同左</p> <p>③建設副産物のリサイクルの取組 ・循環型社会の形成に取り組むため、国の「建設リサイクル推進計画2008」に準拠した建設副産物の再資源化率等の目標値（平成24年度まで）の達成を目指して、建設工事等により発生する建設副産物について、その発生を抑制し、リサイクルに努める。</p> <p>・さらに、UR賃貸住宅の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</p> <p>④環境物品等の調達 ・環境物品等の調達については、「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律」（平成12年法律第100号）に基づき行うこととし、平成21年度における特定調達品目等の調達</p>	<p>績は累計で8,700トンで、進捗率は62%と目標達成に向けて着実に実施している。</p> <p>都市の自然環境の適切な保全等については、既存樹木の利活用（アルビス緑丘地区他16地区で実施）、屋上緑化の推進（軽量化を図った屋上緑化をサンヴェリエあべの阪南地区他8地区で実施）、地下水涵養（地下浸透施設、透水性舗装の導入をひばりが丘地区他56地区で実施）など、着実に取組を進めている。</p> <p>建設副産物のリサイクルの取組については、国の建設副産物の再資源化率等の目標値を達成した。また、UR賃貸住宅の建替え等において、建設内装材の分別解体に取り組み、設計初期段階より建物内装材の再資源化等を検討するとともに、請負者には分別解体品目、再資源化方法を記した施工計画書の作成等を指導した。</p> <p>環境物品等の調達については、国が定めた「環境物品等の調達の推進に関する基本方針」の基準を満たしたものを、公共工事以外の物品については100%の調達目標を達成したほか、公共工事では62品目について環境物品等の調達を推進した。</p>
---	---	---

<p>の目標は、同法第6条の規定に基づき、国が定めた「環境物品等の調達に関する基本方針」の基準を満たしたものを、公共工事において調達する場合を除き、100%とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・また、特定調達品目等のうち、公共工事については、同基本方針に基づき的確な調達を図る。</li> </ul>	<p>の目標は、同法第6条の規定に基づき、国が定めた「環境物品等の調達の推進に関する基本方針」の基準を満たしたものを、公共工事において調達する場合を除き、100%とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul>			
<p>(3)良好な都市景観の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・魅力的な都市の景観を創造することは、豊かな都市・居住環境の形成に寄与し、地域の価値を向上させることにつながる。機構が関与するまちづくりにおいては、良質な街並みの形成はもとより、機構が継承してきた緑環境資源を積極的に活用し、質の高い景観形成を推進する。</li> </ul> <p>(4)調査研究の実施、技術力の維持向上及び成果等の社会還元</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・機構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、都市を取り巻く社会経済情勢、市場動向及び顧客ニーズ・満足度等を把握し、都市再生、ストック再生・再編、コミュニティ再生、子育て支援、高齢者の安心居住、環境負荷の低減等の事項について、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期報発行等の情報提供を積極的に行う。</li> </ul>	<p>(3)良好な都市景観の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul> <p>(4)調査研究の実施、技術力の維持向上及び成果等の社会還元</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul>	A	<p>良好な都市景観の形成については、団地再生に伴う既存住棟の建替等のある5地区について、景観ガイドラインを策定し、また、UR賃貸住宅のもつ良質な都市・居住環境について、ホームページによる情報発信を継続して実施した。さらに、団地の環境を題材にした写真等によるコンテストを実施し（954作品の応募）、地域の景観形成の意識向上に取り組んだ。</p> <p>調査研究の実施、技術力の維持向上等については、地球温暖化対策及びストック再生に係る調査研究等に力点を置き、重点課題として、ルネッサンス1「住棟単位での改修技術の開発」、地球温暖化防止に係る技術・研究開発及び長期耐用型住宅に関する基礎的検討調査を実施した。</p> <p>民間等との共同研究についても24件実施したほか、研究報告会の開催、研究所の公開等により研究成果の情報提供も行った。</p>	

<p>(5)業務運営の透明性の確保</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、財務情報、業務の実施状況等について、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。</li> <li>・また、業務に関する重要な施策や方針の策定に際して、適宜パブリックコメントの募集を行い業務運営に適切に反映させる。</li> </ul>	<p>(5) 業務運営の透明性の確保</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、財務情報、業務の実施状況等について、ホームページの充実を図るなど、引き続き、価値のある情報を利用者である国民が利用しやすい形で情報提供を行う。</li> </ul>	<p>財務情報、業務の実施状況、独立行政法人等の保有する情報の公開に関する法律に基づく所定の情報等について、ホームページへの掲載を行うとともに、内容の充実を図った。</p> <p>急速に増加している携帯端末の利用者の動向を踏まえ、UR賃貸住宅の物件情報や最寄りの営業センター等の案内など携帯サイトを通じた情報発信を行った。</p> <p>なお、平成 21 年度においては、意見募集を要すると判断される施策等はなく、パブリックコメントの募集実績は 0 件であった。</p>	
<p>Ⅱ 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 業務運営の効率化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中期目標期間においても、引き続き、効率的な業務運営を行うため、以下のような取組により、機動的な組織運営を図り、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、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保等の業務の実施において、社会経済情勢の変化に的確に対応するとともに、継続的に事務・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。</li> </ul> <p>(1)機動的・効率的な組織運営</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・政策目的の実現並びに独立の経営体としての採算性の確保、経営効率の向上を図るとともに、「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)に対応した業務の重点化</li> </ul>	<p>Ⅱ 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 業務運営の効率化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・効率的な業務運営を行うため、以下のような取組により、機動的な組織運営を図り、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、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保等の業務の実施において、社会経済情勢の変化に的確に対応するとともに、継続的に事務・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。</li> </ul> <p>(1) 機動的・効率的な組織運営</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・政策面及び経営面から重点化すべき業務に即した組織体制を整備するとともに、常勤職員数の計画的な削減に対応した効率的かつ効果的な組織体制を整備する。</li> </ul>	<p>A</p> <p>機能的・効率的な組織運営を図るため、都市再生事業を推進するための組織体制について、組織の統合再編や担当のシフトが行われ、ニュータウン部門のスリム化や法人向け営業の構想から営業までの一元的な実施に向けた組織の統合再編が行われた。</p>	

<p>、スリム化に即した組織の整備を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特にニュータウン事業等の経過措置業務は業務の縮小に伴い組織体制の縮小を図る。</li> </ul>	<p>①公の政策目的に資する都市再生を推進するためのコーディネートや事業を適切に行うために必要な組織体制を整備する。</p> <p>②ニュータウン事業の業務量の変化に対応し、組織体制をスリム化する。</p> <p>③民間事業者との連携及び民間事業者への営業を強化するために必要な組織体制を整備する。</p>
<p>(2)内部統制の適切な運用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・内部統制を一層強化させる観点から、民間企業における内部統制制度の導入を踏まえ、内部統制の体制の拡充及び適切な運用を図る。</li> </ul>	<p>(2)内部統制の適切な運用</p> <p>民間企業における内部統制制度の導入を踏まえ、国における独立行政法人の内部統制に係る検討状況にも留意しつつ、役職員の職務執行体制の在り方等について検討を進めるとともに、コンプライアンスや監査体制の整備等、これまでにを行っている取組を精査し、規程等を整備するなど適切な運用を図る。</p>
<p>(3)管理会計の活用による経営管理の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・経営情報をより適時適切に把握する等、機構の経営管理・活動管理の強化を図るため、管理会計を活用する。</li> </ul>	<p>(3)管理会計の活用による経営管理の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・機構の経営管理・活動管理の強化を図るため、支社等における財務書類を用いた執行管理等、管理会計の一層の充実を図る。</li> </ul>
<p>(4)組織形態の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「独立行政法人整理合理化計画」に基づき、政策目的に沿って業務の見直しを行った上で、これらの業務に即した組織形態の検討結果を受けて、適切に対応</li> </ul>	<p>(4)組織形態の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「独立行政法人整理合理化計画」に基づき、政策目的に沿って業務の見直しを行う。</li> </ul>

<p>理事長自らが、重要事項の審議等を行うための定例会議等の場で、役員や幹部職員と意識を共有しながら、直接指示等を行える体制を整備し、法人のミッションについて伝えている点は評価できる。また、内部統制を推進するチームを設置し、現状を役員に報告するほか、基本方針の策定等内部統制の充実・強化について検討した。さらに、監事監査において、ガバナンス等についての監査が行われ、関係役員へ担当箇所ごとの改善点等が報告されたほか、全役員に対しても共通する改善点等が報告され、その対応策について意見交換を行った上で、監事監査報告書が提出されており、評価できる。</p>
<p>繰越欠損金及び有利子負債を着実に削減するため、投資決定に際しては、正味現在価値の算出による意志決定及び支社等における財務書類を用いた執行管理を継続実施した。</p>
<p>国における独立行政法人の見直し等に係る検討状況に留意しつつ、随意契約の見直しなど、着手できるものから業務の見直し等を進めた。</p>



<p>する。</p>				
<p>2 適切な事業リスクの管理等</p> <p>(1)事業リスクの管理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・機構が参画することにより、地方公共団体や民間事業者のみでは実施困難な都市再生のための事業を推進させる際には、的確な事業リスクの把握・管理を行うことが必要であり、採算性を考慮した上で、以下の取組を徹底する。</li> </ul> <p>①新規事業の着手に当たっては、機構が負うこととなる事業リスクについて、事業期間、地価、工事費、金利等の変動リスクを十分に踏まえた経営計画等を策定の上で、事業着手の可否を判断する。</p>	<p>2 適切な事業リスクの管理等</p> <p>(1)事業リスクの管理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・的確な事業リスクの管理を行うため、平成21年度においては以下の取組を実施・徹底する。</li> </ul> <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>イ事業リスクの抽出</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業期間中に発生する可能性のある、事業期間、地価、工事費等の変動リスクを抽出する。</li> </ul> <p>ロ事業リスク軽減方策とリスク分担の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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、民間事業者等との適切なリスク分担を図る。</li> </ul> <p>ハ経営計画等の策定</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</li> </ul>	<p>A</p>	<p>全ての新規事業着手地区について事業リスク対策をとり、事業実施の際の事業資産の販売先の早期確定を中心にリスクの軽減策を講じた。また、年2回、経営計画等策定時点からの変動状況をモニタリングし、事業実施中地区278地区のうち15地区の事業見直しを実施した。</p> <p>また、事業リスク管理の精度向上に向けて、リスク管理調書（事業執行管理調書の一様式）の見直しを行い、平成21年度から運用を開始した。</p> <p>①管理すべきリスクの抽出漏れを防止するため、任意抽出方式から全量チェック方式への改善を行った。</p> <p>②契約書等の締結により事業関係者（地権者、民間事業者等）とリスク分担を行う場合に、リスクの対応策を担保する方法を明確化した。また、リスク分担に係る基本的な考え方を整理するとともに、事業着手の際、契約書等の内容を第三者的視点で重層的にチェックする体制を構築した。</p> <p>③個別のリスク量をキャッシュフローに反映させた結果として、事業全体として見込んだリスク量を「対策費用」と「対</p>	

②事業着手後においても、事業を実施中のすべての地区において、毎年、定期的な事業リスクの管理を行うことと併せて、土地取得・事業計画策定・工事着工・土地譲渡等の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することとし、適宜、その精度の向上を図るために事業リスクの管理手法等の見直しを行う。必要に応じて事業の見直しを行い、特に不採算事業については、徹底的な見直しを行う。

## (2)事業評価の実施

・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、引き続き、機構独自の実施要領等に基づき、対象となる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、必要に応じて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。

とができる計画とする。

②事業の実施に当たっては、引き続き、事業資産の販売先の早期確定、民間との共同事業化等、事業リスクを軽減するための措置を可能な限り講ずる。

③事業実施中のすべての地区において、事業執行管理調書を用いて、定期的な採算見直し、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土地取得・資金調達・事業計画策定・工事着工・土地譲渡等の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。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。

## (2)事業評価の実施

・同左

策期間」で把握できるようにした。

平成21年度は、新規採択時評価7件、再評価23件、事後評価2件を実施した。事業評価については、機構独自の実施要領等に基づき、事業毎に事業の必要性、費用対効果等について評価を行い、事業見直しを行った。

再評価及び事後評価の実施に当たっては、学識経験者等の第三者から構成される事業評価監視委員会の審議の結果を踏まえ、機構の対応方針を決定し公表した

<ul style="list-style-type: none"> <li>・また、再評価及び事後評価の実施に当たっては、学識経験者等の第三者から構成される事業評価監視委員会の意見を聴くものとし、審議の結果を踏まえた機構の対応方針については、これを公表する。</li> </ul>				
<p>3 一般管理費・事業費の効率化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・業務運営全体の効率化を図ることなどにより、一般管理費（人件費、公租公課等の所要額計上を必要とする経費及び特殊要因により増減する経費を除く。）について、第一期中期目標期間の最終年度（平成20年度）と中期目標期間の最終年度（平成25年度）を比較して20%以上削減する。</li> <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、第一期中期目標期間の最終年度（平成20年度）と中期目標期間の最終年度（平成25年度）を比較して20%以上削減する。</li> </ul>	<p>3 一般管理費・事業費の効率化</p> <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（人件費、公租公課等の所要額計上を必要とする経費及び特殊要因により増減する経費を除く。）について、中期計画の達成に向け、削減を行う。</li> <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、中期計画の達成に向け、削減を行う。</li> </ul>	S	<p>一般管理費については、封筒やファイルの再利用、事務用品の全社統一単価での一括購入等の取組みにより、平成20年度と比較し13.2%の削減を行い、事業費については、事業コストの縮減、賃貸住宅管理コストの削減及び不採算事業の見直し等により、平成20年度と比較し、8.7%の削減を行っており、優れた実施状況にあると認められる。</p>	
<p>4 総合的なコスト構造の改善</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成20年度に策定した「都市機構事業コスト構造改善プログラム」に基づき、具体的な施策を着実に推進し、中期目標期間中の平成24年度において、平成19年度と比較して15%の総合コスト改善率を達成する。</li> </ul>	<p>4 総合的なコスト構造の改善</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成21年度は、平成24年度における「総合コスト改善率」15%達成（対平成19年度比）に向けて以下の取組を実施し、コスト構造の改善状況を確認する。</li> <li>①事業のスピードアップ</li> <li>②計画・設計・施工の最適化</li> <li>③維持管理の最適化</li> <li>④調達の最適化</li> </ul>		<p>総合的なコスト構造の改善については、建築工事における積算運用の改定、大規模発注方式、設計・施工一括発注方式、大括り化による発注方式などの取組みにより、平成19年度と比較し6.4%の改善を行っている。</p>	
<p>5 入札及び契約の適正化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入札及び契約手続における透明</li> </ul>	<p>5 入札及び契約の適正化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一般競争入札の対象範囲を拡大</li> </ul>	A	<p>一般競争入札の対象範囲を2億円以上の工事から1億円以上の工事とすること</p>	<p>新たな「随意契約見直し計画」においては、平成22年度中には、</p>

<p>性の確保、公正な競争の確保、不正行為の排除の徹底等を推進するとともに、平成19年12月に策定した「随意契約見直し計画」を着実に実施し、その取組状況をホームページで公表する。</p> <p>・また、入札・契約の適正な実施について、監事の監査によるチェックを受けるものとする。</p>	<p>及び総合評価落札方式のさらなる推進を図るなど、入札及び契約手続き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。</p> <p>・「随意契約見直し計画」に基づく取組を引続き着実に実施するとともに、その取組状況についてホームページを通じて公表する。</p> <p>・また、入札・契約の適正な実施について、監事の監査によるチェックを受ける。</p>	<p>により対象範囲の拡大を図り、また、総合評価方式について、633件（前年度比306%）、1,042億円（前年度比105%）と積極的な活用を図った。</p> <p>「随意契約見直し計画」については着実な取組を実施し、平成18年度1,284億円を597億円にまで削減したが、計画の見直し後である233億円に達していないのは、一般競争入札等への移行に要するものとして、①移行にあたって居住者や地権者等の理解を得る準備期間を要するもの、②過去に締結した協定等に基づき随意契約を行わざるを得ないものなどがあるためである。</p> <p>1者応札への対応としては、より一層の競争性を確保するため、1者応札等についての改善方策を策定し、ホームページで公表した。</p> <p>また、平成21年12月に監事及び外部有識者によって構成する「契約監視委員会」を設置し、競争性のない随意契約等についての点検を行い、都市再生機構において、平成22年6月に新たな「随意契約等見直し計画」を策定している。</p>	<p>随意契約から競争性のある契約へ移行することとされており、見直し計画の着実な実施を期待する。</p>
<p>6 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」を実施し、機構の主要な業務・システムの最適化を図る。</p> <p>・これまで、昭和40年代に構築したシステムを基盤として、これに改良を加えてシステムを運営してきたが、業務・システム最適化を契機として、より一層の業務運営の効率化・合理化を</p>	<p>6 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推進する。</p>	<p>一</p> <p>業務・システムの最適化については、経理業務についてシステム基盤再構築に係るシステム設計等を行い、入居・退去管理業務、団地維持・活用業務等については業務の効率化や顧客サービスの向上を目的とするシステム改修を実施した。</p> <p>&lt; 1 業務運営の効率化と併せて評価 &gt;</p>	

<p>図るため、必要なシステム基盤を抜本的に見直すこととする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>また、業務・システム最適化計画におけるシステムの見直しと連携を図った業務プロセス改善の取組により、機構全体の経営管理の向上を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>これと連携して業務プロセス改善の取組により、機構全体のさらなる経営管理の向上を図る。</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>繰越欠損金の早期解消を図るため、「独立行政法人整理合理化計画」及び「規制改革推進のための3か年計画（改定）」（平成20年3月25日閣議決定）等を踏まえて見直した経営改善計画を着実に実行し、中期目標期間中に2,200億円削減する。</li> </ul> <p>2 財務体質の強化</p> <p>財務基盤の強化を図り、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>新規投資の重点化を図るとともに、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、有利子負債の削減を図る。</li> <li>投下資金の回収を促進し、キャッシュフローの確保・改善を図りつつ、事業執行管理の徹底に一層努めるとともに、金利負担を低減するための効率的な資金管理を行い、保有コストの適正</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、経営改善計画等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> <p>同左</p>	<p>A</p> <p>繰越欠損金の削減については、経営改善計画を着実に実行することにより、約433億円削減した。</p> <p>財務体質の強化については、新規投資計画の決定に当たり、事業リスク抽出を行い、軽減方策等を講じた上で「正味現在価値」を算出し投資の重点化を図った。平成21年度に新規の投資計画を決定した地区は、20年度と比べて2地区減の24地区となった。また、事業見直しにより事業中止等となった地区のうち5地区について用地の処分を実施した。敷地の供給、賃貸住宅の管理等による収入は1兆1,951億円となり年度計画より621億円減少したが、業務活動等による支出は1兆701億円となり、年度計画より2,576億円削減した。</p>	

<p>化を図る。</p>			
<p>3 保有資産の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事務所等の次に掲げる保有資産について、資産の有効活用の観点から、金融・不動産市場の状況の変化を踏まえ、機構経営に及ぼす影響についても留意しつつ、売却等の検討を行い、その結果を踏まえて処分促進を図る。</li> <li>・事務所、倉庫については、平成21年度末までに策定する再編計画に基づき、不要となるものについて処分を行う。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。</li> <li>・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。</li> <li>・証券化対象割賦債権の対象拡大に関しては、経済合理性を考慮の上、金融市場の動向・証券化商品市場全体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。</li> <li>・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。</li> <li>・賃貸事業用事務所等施設については、不動産市況を勘案しつつ、従前権利者との関係等売却の前提条件が整理された物件から随時売却を進める。</li> <li>・居住環境整備賃貸敷地（民間供</li> </ul>	<p>3 保有資産の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> <li>・同左</li> <li>・同左</li> <li>・同左</li> <li>・同左</li> <li>・賃貸事業用事務所等施設については、処分計画に基づき、不動産市況を勘案しつつ、従前権利者との関係等売却の前提条件を整理した物件から随時売却を進める。</li> <li>・同左</li> </ul>	<p>保有資産の見直しについては、以下のとおり、再編計画を策定し、処分の検討及び処分等を適切に行っているものと評価できる。</p> <p>事務所及び倉庫については再編計画を策定した。本社及び新宿アイランドタワーについて、リースバックを検討したところ、現在の不動産市況においては不利との結果を得た。また、経営の効率化の観点から、一部事務所の集約化を実施した。</p> <p>研修センターについては、資産として保有する必要はないとの結論に達したので、不動産市況が整い次第、処分に着手することとした。</p> <p>証券化対象割賦債権の対象拡大については、主要債権のうち平成20年度の検討で証券化に係る一定の適正が認められた債権について経済合理性の比較検討を行ったが、現在の市場環境においては、証券化は不利との結果を得た。</p> <p>宿舎については、平成20年度に策定した計画に基づき、南柏職員宿舎など15物件について処分した。</p> <p>賃貸事業用事務所等施設については、平成20年度に策定した計画に基づき、ファーレ立川A-oneビルを処分した。</p> <p>居住環境整備賃貸敷地については、借</p>	

<p>給支援型を除く。)については、借地人からの買受けの申し出があり、敷地利用上の制限がなく、地方公共団体等との必要な調整が整ったものは売却を実施する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <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、売却等処分を推進する。</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>宅地造成等経過勘定において政府保証を付した調達（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ることとし、残高1.1兆円程度を限度とする。</li> </ul> <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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>分譲住宅団地内賃貸施設については、処分計画に基づき、賃借人の意向等を踏まえつつ、売却等処分を推進する。</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>宅地造成等経過勘定において政府保証を付した調達（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。</li> </ul> <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>地人から買受けの申し出があったパークタウン西武庫を売却した。</p> <p>分譲住宅団地内賃貸施設については、平成20年度に策定した計画に基づき、2物件について建物賃借人に時価での買取りを打診したが、現段階では買取りできない旨を回答を得、他の2物件については平成22年度に公募等により処分を推進することを決定した。</p> <p>宅地造成等経過勘定に係る政府保証の付与については、政府保証債の発行により、1,400億円を調達した。</p>	
<p>IV 短期借入金の限度額</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>短期借入金の限度額：4,600億円</li> <li>想定される理由： <ul style="list-style-type: none"> <li>予見しがたい事由による一時的な資金の不足に対応する。</li> <li>運転資金として機動的に運</li> </ul> </li> </ul>	<p>IV 短期借入金の限度額</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>同左</li> <li>同左</li> </ul>	<p>—</p>	

用することにより、金利の低減を図る。				
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。	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	—		
VI 剰余金の使途 ・剰余金は予定していない。	VI 剰余金の使途 ・同左	—		
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。	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	—		
2 人事に関する計画  (1) 方針 ・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。 ・職員のインセンティブを確保し、組織の活性化を図るため、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現行の人事評価制度について、より一層適切な運用を図る。 ・機構の企業理念に即した人材を育成するため、人事評価制度と連携した職場内研修（OJT）や職場外研修の実施と併せ、多様な業務の経験を通じて、専門的技術力及びノウハウの習得・承継を図る。 ・さらに、自己啓発援助の充実等	2 人事に関する計画  (1) 方針 ・同左  ・これまでに引き続き、人事評価制度の適切な実施に努める。  ・これまでに引き続き、専門的技術力及びノウハウの養成に努め、機構の企業理念に即した人材育成に努める。  ・同左	A	人事評価制度の適切な運用を図るため、管理職及び一般職員に対して研修を実施し、また、機構の理念に即した人材の育成のため、CS向上やコンプライアンスに関する研修、都市再生業務や経営・財務、資格取得促進に関するセミナーの開催等が行われている。	



により、公的資格等取得の促進を図ることで、職員の総合的な知識・能力の向上に努める。

(2) 人員に関する指標

- ・平成13年度末の常勤職員数4,970人の2割にあたる約1,000人を計画的に削減し、第一期中期目標期間の最終年度末（平成20年度末）における常勤職員数は4,000人。
- ・「独立行政法人整理合理化計画」を踏まえ、中期目標期間において、平成20年度末目標4,000人体制から中期目標期間の最終年度末（平成25年度末）までに常勤職員数をさらに2割削減する。
- ・なお、ニュータウン部門においては、平成25年度末までに工事完了することを踏まえ、事業の進捗に合わせて計画的に人員の削減を図ることとし、平成13年度末の常勤職員数1,500人を、中期目標期間の最終年度末（平成25年度末）までに概ね4分の1とする。

(3) 総人件費改革の取組

- ・「簡素で効率的な政府を実現するための行政改革の推進に関する法律」（平成18年法律第47号）に基づく総人件費改革に、引き続き取り組み、また、「経済財政運営と構造改革に関する基本方針2006」（平成18年7月7日閣議決定）に基づき、平成23年度まで総人件費改革の取組を継続する。
- ・これらの趣旨を踏まえ、平成1

(2) 人員に関する指標

- ・第一期中期目標期間の最終年度末（平成20年度末）における常勤職員数4,000人。平成21年度末における常勤職員数3,950人以下。

(3) 総人件費改革の取組

- ・「簡素で効率的な政府を実現するための行政改革の推進に関する法律」（平成18年法律第47号）に基づく総人件費改革に引き続き取り組む。このため、平成18年度から5年間で人員について5%以上の削減を行うとする取組を継続するとともに、上記（2）の人員に関する指標を達成する。

平成21年度末の職員数を3,950人以下とする目標に対して3,916人まで人員削減を行っており、人員の計画的な削減が行われていると評価できる。

総人件費改革の取組については、平成18年度と比較し5%以上の削減目標のところ、9.2%の削減を行っており、目標を上回る削減が実施されていると評価できる。

<p>8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に加え、中期目標期間において、平成20年度末目標4,000人体制から中期目標期間の最終年度末(平成25年度末)までに常勤職員数をさらに2割削減するという人員削減目標を達成する。</p> <p>(4)給与水準の適正化等</p> <ul style="list-style-type: none"> <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、引き続き、必要な見直しを進める。併せて、給与水準について検証を行い、適正化に取り組むとともに、検証結果及び取組状況については公表を行う</li> </ul>	<p>(4)給与水準の適正化等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul>		<p>給与水準の適正化については、役職員給与については、国家公務員の給与構造改革を踏まえた見直しを行い、職員給与について、見直しを通じて転換した新たな給与体系の継続的な運用を進めるとともに、業務の見直しとあわせて組織のスリム化を進め、管理職の見直し等を進めた。</p> <p>また、「独立行政法人の役職員の給与等の水準（平成20年度）」の対国家公務員指数については、年齢・地域・学歴を勘案した実質的な指数は114.1（平成21年度の同指数113.0）と漸減しているが、依然として国家公務員と比べ給与水準は上回っている。</p>	<p>給与水準の適正化に向けた取組は評価できるが、ラスパイレス指数が高い理由の説明については、より社会的な理解の得られるものとするべく、引き続き、国民の視点に立った現状分析と説明責任を果たしていく必要がある。</p> <p>なお、機構にとって貴重な人材の流出を防止するため、専門性の高い優れた経験や知識を有する職員が適切に評価される給与体系について、さらに検討を加えること</p>
<p>3 関係法人に係る取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・機構と関係法人との契約及び人的関係に係る透明性の確保並びに機構のコスト削減への寄与の観点から、以下の取組を実施する。</li> </ul> <p>(1) 随意契約の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・関係法人との随意契約については、「随意契約見直し計画」に基づき、原則、すべて競争性のある契約方式への移行を図る。</li> </ul> <p>(2) 剰余金の還元等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・関係会社の剰余金を含めた自己</li> </ul>	<p>3 関係法人に係る取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul> <p>(1) 随意契約の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・関係法人との随意契約については、競争性のある契約方式への移行を図るよう、「随意契約見直し計画」に基づく取組みを着実に実施する。</li> </ul> <p>(2) 剰余金の還元等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul>	A	<p>随意契約の見直しについて、「随意契約見直し計画」に基づき、平成18年度686億円を平成21年度において266億円まで削減した。</p> <p>剰余金の還元等については、同業種より自己資本水準が高い日本総合住生活（</p>	

資本水準の検証結果を踏まえ、同業種よりその水準が高い日本総合住生活株式会社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、機構への金銭の寄附等により、平成21年度に機構の政策目的にふさわしい活用方策を講ずる。

(3) 関係会社の整理合理化

・ 関係会社については、機構以外の株主である地方公共団体等の理解を得つつ、経営合理化の観点からの統合等に努めるとともに、経営が安定し出資目的を達成した会社の株式売却に努める

(4) 関連公益法人の見直し

・ 財団法人住宅管理協会については、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い、組織形態を見直すとともに、主として同協会に委託しているUR賃貸住宅の管理等業務について、内部化するもの等を除き、競争性の高い契約形態への移行を図ることとし、居住者の利益に資することについて十分な説明に努めつつ、平成21年度に試行実施、平成22年度に本格実施を行い、機構との関係の透明性を高める。

・ また、平成21年度における同協会への支出額を、平成18年度と比較して3割削減する。

・ その他の関連公益法人については、公益法人制度改革における当該法人の見直し状況を踏まえつつ、機構との関係の整理に努

(3) 関係会社の整理合理化

・ 同左

(4) 関連公益法人の見直し

・ 財団法人住宅管理協会については、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い、組織形態の見直しを検討するとともに、主として同協会に委託しているUR賃貸住宅の管理等業務について、居住者の利益に資することについて十分な説明に努めつつ、競争性の高い契約形態への移行を試行実施する。

・ 同左

・ 同左

株)の利益準備金以外の剰余金について平成21年6月に124億円の金銭寄付を受けている。粘り強く他の株主の理解を求め、前例のない取組を行ったことは高く評価できる。

関係会社の整理合理化については、(株)団地通信の関係会社保有株式を売却し、関係会社を1社削減した。

関連公益法人の見直しについては、(財)住宅管理協会に委託しているUR賃貸住宅の管理等業務について、平成21年度に試行的に競争化を実施した。平成22年度には内部化するものを除き、競争性のある契約方式への移行を行うこととしている。なお、同協会への支出は平成18年度の211億円から平成21年度150億円と約3割削減した。

<p>める。</p> <p>(5) 関係法人との関係に係る透明性確保のための情報開示</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>関係法人との間における人と資金の流れについて透明性を確保するため、機構から関係法人への再就職の状況及び機構と関係法人との間の補助・取引等の状況について、引き続き、一体として情報開示を実施する。</li> </ul>	<p>(5) 関係法人との関係に係る透明性確保のための情報開示</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>同左</li> </ul>		<p>関係法人との関係に係る透明性確保のために「独立行政法人から関係法人への補助・取引等及び再就職の状況の概要」を機構のホームページ上において情報開示した。</p>	
<p>4 中期目標の期間を超える債務負担</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<p>4 中期目標の期間を超える債務負担</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>当該事業年度には、次期中期目標期間にわたって契約を行う予定はない。</li> </ul>	—		
<p>5 独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）第33条第2項（附則第12条第7項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）に規定する積立金の使途</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>なし。</li> </ul>	<p>5 独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）第33条第2項（附則第12条第7項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）に規定する積立金の使途</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>同左</li> </ul>	—		

<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。

SS：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。

S：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。

A：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。

B：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。

C：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。

- SS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。


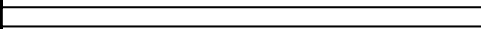

- 必要な場合には、右欄に意見を記入する。

## 総合的な評価

### 業務運営評価（実施状況全体）

評点の分布状況（項目数合計：20項目）

（20項目）

SS	0項目	
S	3項目	
A	16項目	
B	1項目	
C	0項目	

### 総合評価

（法人の業務の実績）

都市再生機構の平成21年度における中期計画の実施状況は、以下の点を総合的に勘案すれば、中期目標の達成に向けて着実な実施状況にあると評価できる。

都市再生業務については、地方都市等の中心市街地の活性化や密集市街地の整備改善に資するコーディネートに積極的に取り組むとともに、市街地再開発事業、土地区画整理事業等の各種事業制度の活用等により、引き続き、民間事業者を都市再生に誘導するための基礎的条件整備（面的整備）を実施するなど、公の政策目的に資する都市再生の取組みを着実に推進している。

賃貸住宅業務については、高齢者・子育て世帯等に対する優先入居や低所得の高齢者世帯等に対する家賃減額の継続的な措置、中層住宅へのエレベーターの後付け設置の本格的な取組開始、団地内への福祉施設等の積極的な誘致など、住宅セーフティネットとしての役割への重点化を積極的に進めている。UR賃貸住宅ストック再生・再編方針に基づく団地再生等の取組みについては、不動産市況の低迷や関係者との協議・調整の難航等により、想定していた着手戸数を大幅に下回ったものの、民間の事業アイデアを積極的に取り入れる「住棟ルネッサンス事業」の創設などにも意欲的に取り組んでいる。また、今後の少子高齢化社会においてURに期待されている役割を見通し、高齢者支援に係る様々な新しい取組を始めている点は高く評価できる。

ニュータウン業務については、不動産市況の低迷が続く中、計画を大幅に下回る供給・処分実績となったが、コスト縮減及び品質確保の観点から、枠組み協定型一括入札方式、総合評価方式等の積極的な活用・拡大を図るなど、工事実施に関する取組みについて着実に推進しているほか、「郊外における低炭素まちづくり検討会」の設置、「環境に配慮した住みよいまちづくり国際賞」であるリブコムアワード2009で金賞を受賞するなど、民間事業者、地方公共団体の先導なるまちづくりに取り組んでいる点は評価できる。

業務運営の効率化については、内部統制の強化に向けた取組み、一般管理費の大幅な削減、発注方式の見直し等による総合的なコスト構造の改善などを着実に推進しており、特に、入札及び契約の適正化については、平成19年に策定した「随意契約見直し計画」に基づく取組みを推進しつつ、平成21年12月に機構内に設置した「契約監視委員会」による点検作業等を通じて、競争性のある契約への移行に向けた更なる見直しを行うこととしている。

財務状況については、平成21年度決算において、繰越欠損金を433億円削減し、有

利子負債を約1,800億円削減するなど、経営改善計画の着実な進捗が図られており、また、保有資産の見直しについても、不動産市況の動向等も勘案しながら、処分の検討及び処分等を適切に行っている。

人員削減や総人経費の抑制については、年度計画の目標を超える進捗が図られているが、機構のラスパイレス指数は依然として高い水準であり、給与水準の適正化については、引き続き、検証と国民への説明責任を果たしていく必要がある。また、関係法人との関係については、剰余金の還元等、関係会社の整理合理化等について具体的な取組みがなされたほか、競争性のない随意契約については、一般の入札及び契約の適正化と同様、更なる見直しを行うこととしている。

-----  
(課題・改善点、業務運営に対する意見等)

いずれの事業においても、毎年度、中期目標の達成に向けて努力することは当然のことであるが、一方で、我が国を取り巻く社会経済情勢が激しく変化する中、「UR賃貸住宅」をはじめ機構が保有する限られた資源をいかに配分し、有効活用していくべきかといった視点から、中期目標・中期計画の見直しも含め、常に柔軟な発想や臨機応変な対応が求められる。

機構がこれまでに蓄積してきたノウハウを活かし、開発途上国等海外のまちづくり分野において技術支援等を展開していくことは、宗教・文化の違いやリスクの存在に十分な留意が必要ではあるが、今後の検討に値するテーマである。

-----  
(その他)

経済状況が大きく変動する中、不動産市場も大きな影響を受けることから、ニュータウン用地の供給・処分をはじめ、今後の市況をどのようにみるかによって判断が難しい評価項目がいくつかある。その中には、中期目標期間の中では十分に評価できないと思われる項目もあり、こうした項目の評価のあり方については、今後検討が必要である。

また、地方都市等の中心市街地の活性化をはじめとする都市再生に係るコーディネート業務は、これからも機構の重要な業務の一つであると考えるが、その成果については、長期的な視点で評価することが必要であり、こうした項目の評価のあり方についても、今後検討すべき課題である。

機構の中期目標・中期計画においては、評価すべき項目が大きな「くくり」となっている部分があり、その中に評価の高い事項と評価の低い事項が混在するため、結果的にA評価となる項目も少なくない。このため、次期の中期目標・中期計画では、適切な評価を行う観点から、項目の構成方法や評価区分の細分化についても検討が必要である。

総合評価 (SS, S, A, B, Cの5段階)  A	(評定理由) 評点の分布状況からして、ほとんどの項目において、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ため。
---------------------------------------	--

	実績	評価
<p>○政府方針等</p> <p>①これまでに実施された事業仕分け(21年11月及び22年4月)で当該法人に係る事項が対象となっている場合には、事業仕分けの評価結果を踏まえた対応</p> <p>②業務・事業は、民間の主体にゆだねた場合には必ずしも実施されないおそれがあるもの等に限定されているか。</p> <p>③研究開発関係の事業をはじめとする他の独立行政法人等で類似の取組を行っている事業について、重複排除、事業主体の一元化や効率的な連携が図られているか。</p>	<p>i) 評価結果 ii) 評価結果を踏まえた対応</p> <p>&lt;21年11月に実施された事業仕分け&gt;</p> <p>(1) 賃貸住宅の再生・再編 UR賃貸住宅の再生・再編に伴う家賃減額に対応するための出資金(434億円)</p> <p>i) 見直しを行う(所要額を措置する方式に改める)</p> <p>ii) 所要額を補助金として措置する方式に改めた。</p> <p>(2) 高齢者向け居住環境の整備・都市・地域再生の推進 民間による高齢者向け住宅供給及び都市機能更新に係る土地保有コストの低減を図るための出資金(80億円)</p> <p>i) 予算計上見送り(実施については自治体/民間との協議に委ねる)</p> <p>ii) 予算計上を見送った。</p> <p>&lt;22年4月に実施された事業仕分け&gt;</p> <p>(1) 都市再生事業</p> <p>i) 当該法人が実施し、事業規模は縮小(リスク管理や事業実施の基準の明確化を速やかに行うこと)</p> <p>ii) 都市再生機構については、国土交通省に設置した「独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会(以下「あり方検討会」という)」において、業務範囲や組織形態のあり方について見直しを検討中。その検討結果を踏まえ、「都市再生事業実施に係る基準」の明確化を図るとともに、事業プロセスや情報開示のあり方について見直しを行う。</p> <p>(2) 賃貸住宅事業</p> <p>i) 高齢者・低所得者向け住宅の供給は自治体または国に移行、市場家賃部分は民間に移行する方向で整理</p> <p>ii) 見直しの一環として、居住者の居住の安定に配慮しつつ、将来的に国民負担が生じない方法で、民間や自治体に譲渡(サブリースを含む)することが可能な方法や条件(があり得るかを含め)を検討。</p> <p>(3) 関係法人との取引</p> <p>i) 関係法人との取引関係の抜本的見直し(競争性を高めコスト縮減、関係法人の利益剰余金の国庫返納を含め期限を定め検討し、早々に結論を得る)</p> <p>ii) 事務所賃貸借等の真にやむを得ないものを除き、22年度中には競争性のある契約へ移行。また、自立的な企業経営を行うために必要な剰余金の範囲を検討し、これを超える剰余金については、用途目的を特定したURへの金銭寄付等に向けて他の株主と協議。</p>	<p>21年11月に実施された事業仕分けについては、その評価結果を踏まえ、適切に対応している。</p> <p>22年4月に実施された事業仕分けについては、関係法人との随意契約は平成22年度から競争性のある契約に移行すべく所要の検討を進めるなど、機構自ら取り組めるものについては取組を始めるとともに、国土交通省に設置されている「都市再生機構のあり方に関する検討会」の検討結果を踏まえ、対応することとしており、適切に対応している。</p>

<p>○財務状況</p> <p>①法人又は特定の勘定で、年度末現在に100億円以上の利益剰余金を計上している場合、その規模の適切性(当該利益剰余金が事務・事業の内容等に比し過大なものとなっていないか)</p> <p>②事業の受益者の負担、民間からの寄付・協賛等の自己収入の拡大に向けた取組</p>	<p>該当なし</p>	<p>該当なし</p>
<p>○保有資産全般の見直し (実物資産)</p> <p>①保有する建物、構築物、土地等について、</p> <p>i)法人の任務・設置目的との整合性、任務を遂行する手段としての有用性・有効性等、</p> <p>ii)事務・事業の目的及び内容に照らした資産規模の適切性</p> <p>iii)現在の場所に立地する業務上の必要性等</p> <p>iv)資産の利用度等</p> <p>v)経済合理性</p> <p>といった観点に沿った保有の必要性についての検証(財源調達の際の実質的なコストを勘案し、それに見合う便益が得られるかどうかを慎重に検証)</p> <p>②賃貸により使用する建物、構築物、土地等について、</p> <p>i)法人の任務・設置目的との整合性、任務を遂行する手段としての有用性・有効性等、</p> <p>ii)事務・事業の目的及び内容に照らした資産規模の適切性</p> <p>iii)現在の場所に立地する業務上の必要性等</p> <p>iv)資産の利用度等</p> <p>v)経済合理性</p> <p>といった観点に沿った賃貸の必要性についての検証(財源調達の際の実質的なコストを勘案し、それに見合う便益が得られるかどうかを慎重に検証)</p> <p>③上記の検証結果及び財務諸表における減損又はその兆候、「遊休資産」等の状況等を踏まえ、</p> <p>i)本来業務に支障のない範囲での有効活用可能性の多寡、</p> <p>ii)政策的必要性や効果に応じた必要最小限の保有・賃借となっているか、</p> <p>iii)効果的な処分</p> <p>といった観点に沿った処分等の検討及び検討結果を踏まえた取組</p>	<p>実物資産については、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)での措置内容を踏まえ、保有の必要性の見直しを行い、再編計画や処分計画を策定し、その着実な実施を図っているところである。具体的には、</p> <p>○事務所については、17物件のうち7物件を処分することとした再編計画を平成21年度に策定した。当該計画では、本社及び新宿アイランドタワーを含む4物件は不動産市況等の環境が整い次第処分に着手し、他3物件は事業の進捗等に併せて処分することとした。なお、本社及び新宿アイランドタワーはリースバックでの対応も検討したが、現在の不動産市況では不利との結果を得た。このほか、神奈川県地域支社を本社ビルに移転するなど一部事務所の集約化を行った。</p> <p>○研修センターについては、検討の結果、資産として保有する必要はないとの結論に達したので、不動産市況等の環境が整い次第、処分に着手することとした。</p> <p>○証券化対象割賦債権の対象拡大に関しては、主要債権のうちH20年度の検討で証券化に係る一定の適性が認められた債権について、経済合理性の比較検討を行ったが、現在の市場環境においては証券化は不利との結果を得た。今後も、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月に処分した。なお、再開発予定地区にある分室についても、平成21年3月に廃止済であり、平成22年度中には処分する予定である。</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の着実な実施を図り、平成21年度は廃止済の15物件(土地面積約19,500㎡)を処分した。</p> <p>○倉庫については、平成21年度に再編計画を策定した。当該計画では、53物件のうち賃貸住宅と一体となっていない単独倉庫の2物件を第二期中期目標期間中に処分することを予定し、それ以外の倉庫は引き続き効率的に使用することとした。</p> <p>○賃貸事業用事務所等施設については、平成20年度に策定した処分計画の着実な実施を図り、平成21年度は1件(床面積約470㎡)を処分した。</p>	<p>独立行政法人整理合理化計画の措置内容を踏まえ、保有資産の属性毎に再編計画、処分計画を策定し、これまでも適切に対応してきたところであるが、平成21年度中も不動産市況を踏まえた適切な判断と処分が行われている。</p>



<p>④特に、東京事務所、海外事務所、研修施設等について、引き続き設置し続ける必要があるか、効率化を図ることができないか等(廃止、統合、組織の枠を超えた共用化等ができないか)</p>	<p>○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、平成20年度に策定した借地人から買受けの申し出があった場合の調整・判断基準に基づき売却に努めており、平成21年度は1件(土地面積約2,500㎡)を処分した。</p> <p>○分譲住宅団地内賃貸施設については、平成20年度に策定した処分計画に基づき売却に努めているところ。具体的には、2物件については、建物賃借人に買取りを打診したが、現時点では買取りはできない旨の回答があったため、当分の間機構において保有することとした。他の2物件については、平成22年度に公募等により処分を推進することを決定した。</p> <p>○事業用定期借地(底地)の証券化については、平成19年度に特定目的会社を設立し、投資家等の公募を実施した。平成20年度の金融環境の悪化の影響で、優先交渉権者の辞退により、証券化には至っていないが、金融環境の変化を見極め適切に対応していく予定。</p> <p>○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年度に施設運営会社へ売却した。</p>	
<p>(金融資産)</p> <p>①個別法に基づく事業において運用する資産(以下「事業用資産」という。)について、任務を遂行する手段としての有用性・有効性、事務・事業の目的及び内容等に照らした資産規模の適切性の観点からの見直し(財源調達の際の実質的なコストを勘案し、それに見合う便益が得られるかどうかを慎重に検証)及び見直し結果を踏まえた取組</p> <p>②事業用資産以外も含め、保有する現金・預金、有価証券等の資産について、負債や年度を通じた資金繰りの状況等を考慮した上での、保有の必要性、保有目的に照らした規模の適切性の観点からの見直し(財源調達の際の実質的なコストを勘案し、それに見合う便益が得られるかどうかを慎重に検証)及び見直し結果を踏まえた取組</p>	<p>該当なし</p>	<p>該当なし</p>
<p>③融資等業務以外の債権のうち貸付金について、当該貸付の必要性の検討</p>	<p>機構法第17条(附則第12条第7項の規定による読替えを含む)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おいて、国土交通大臣の認可を受けて、事業の実施により機構が建設した事務所、店舗等の用に供する施設の管理に関する業務等を行う事業者へ貸付けを行っている。</p>	<p>それぞれの貸付金の必要性は認められる。なお、確実な回収が図られるよう、貸付金の回収状況については、常に留意しておく必要がある。</p>
<p>④積立金の規模</p>	<p>該当なし</p>	<p>該当なし</p>
<p>(知的財産等)</p> <p>実施許諾等に至っていない知的財産について、その原因・理由、実施許諾の可能性、維持経費等を踏まえた保有の必要性の観点からの見直し及び見直し結果を踏まえた取組</p>	<p>該当なし</p>	<p>該当なし</p>

<p>○資産の運用・管理 (実物資産)</p> <p>①保有する建物、構築物、土地等について、 i)活用状況等の把握 ii)活用が低調な場合は、その原因の明確化及びその妥当性の検証 iii)維持管理経費、施設利用収入等の把握 iv)アウトソーシング等による管理業務の効率化及び利用拡大等による自己収入の向上に係る取組</p> <p>②賃貸により使用する建物、構築物、土地等について、 i)活用状況等の把握 ii)活用が低調な場合は、その原因の明確化及びその妥当性の検証 iii)維持管理経費、施設利用収入等の把握 iv)アウトソーシング等による管理業務の効率化及び利用拡大等による自己収入の向上に係る取組</p>	<p>実物資産については、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)での措置内容を踏まえ、保有の必要性の見直しを行い、再編計画や処分計画を策定し、その着実な実施を図っているところである。 (再掲)</p>	<p>適切に対応している。</p>
<p>③宿舎(借上物件を含む)について入居率が低い、空き部屋数が多い、当該独法の役職員以外の者の入居部屋数が多いものはないか。</p>	<p>平成20年度に策定した新たな再編計画の着実な実施を図り、平成21年度に入居率の低い2宿舎を廃止した。その他の宿舎の入居率は約75%となっている。なお、当機構の役職員以外の者は入居していない。</p>	<p>適切に対応している。</p>
<p>④宿泊施設及び教育・研修施設・ホール・会議所(借上物件を含む)で稼働率が低いものはないか。</p>	<p>宿泊施設、会議所については、既に処分済みである。研修施設については、不動産市況等の環境が整い次第、処分に着手することとなっている。 (平成21年度における稼働率は、約61%)</p>	<p>適切に対応している。</p>
<p>⑤展示施設(借上物件を含む)の利用者数と経費は適切か。</p>	<p>該当なし</p>	<p>該当なし</p>
<p>⑥高額(取得価格5000万円以上)な設備・機器、車両・船舶の稼働状況と経費は適切か。</p>	<p>該当なし</p>	<p>該当なし</p>
<p>(金融資産)</p> <p>①個別法に基づく事業において運用する資金について、運用方針等の明確化及び運用体制の確立</p>	<p>該当なし</p>	<p>該当なし</p>

<p>②融資等業務による債権で貸借対照表計上額が100億円以上のものについて、貸付・回収の実績のほか、貸付の審査及び回収率の向上に向けた取組</p>	<p>○以下の施設・住宅に係る割賦等譲渡債権          &lt;都市再生勘定&gt;          利便施設(法人)、分譲施設(法人)、分譲住宅(個人)、特定賃貸住宅・併存施設(法人、個人)、関連公共公益施設(公共団体)          &lt;宅地造成等経過勘定&gt;          分譲宅地・敷地(法人、個人)、分譲住宅(個人)、関連公共公益施設(公共団体)          ○割賦譲渡契約の締結に当たっては、分譲住宅譲渡規程等に基づき、適切に審査を行っており、延滞発生時における対応(手続き等)については割賦金等滞納整理事務処理要領等を定めている。また、所定の様式等により定期的に回収状況をチェックするなど適切に債権管理を行っている。</p>	<p>適切に対応している。</p>
<p>(知的財産等)          特許権等の知的財産について、出願・活用の実績及びそれに向けた次の取組          i) 出願に関する方針の策定          ii) 出願の是非を審査する体制の整備          iii) 知的財産の活用に関する方針の策定・組織的な活動          iv) 知的財産の活用目標の設定          v) 知的財産の活用・管理のための組織体制の整備等</p>	<p>○特許等の知的財産に関する出願については、「独立行政法人都市再生機構業務発明取扱規程」を定めている。          ○これまでに、共同住宅の建設工法等について共同開発した民間事業者と共願で特許を取得している。          ○UR賃貸住宅等の名称等の商標登録にあたっては、共同事業者、再開発事業の地権者等の意向により、機構が既に保有している商標を活用できない場合等のみ限定して行うこととしている。          ○出願の是非の審査や登録商標の管理については、担当チームを設定している。          ○商標の活用にあたっては、事業手法、建物形態、商品グレード等に応じて、原則、統一名称を活用する方針としている。          ○商標の活用については、UR賃貸住宅等のブランド化を図ることを目標としている。</p>	<p>適切に対応している。</p>
<p>○人件費管理          ①諸手当及び法定外福利費についての昨年度政独委からの指摘事項への対応(建研、奄美基金を除く)          ②「独立行政法人の法定外福利厚生費の見直しについて」(平成22年5月6日総務省行政管理局長通知)の内容(i)法人の互助組織への支出の廃止、ii)食事補助の支出の廃止、iii)国や他法人で支出されていないものと同様の支出の原則廃止)が守られているか。</p>	<p>深所作業に係る危険手当については、平成21年度末をもって廃止した。          法定外福利費については、レクリエーション経費の廃止や互助組織への支出の縮減に取り組んできたところであるが、当局の通知内容を踏まえ、国及び他の法人の動向並びに社会一般の情勢を勘案し、更なる見直しを行うこととしている。</p>	<p>法定外福利厚生費については、レクリエーション経費、食事補助の廃止や互助組織への支出削減に取り組んでおり、一定の評価はできるが、互助組織への支出は必要性そのものを検証し廃止に向けて協議する等、更なる見直しが求められる。</p>
<p>③保険料の法人負担割合が21年度末時点で50%を超えていないか。</p>	<p>平成22年5月、総務省から国土交通省を通じ、健康保険組合の保険料負担割合の見直しについて加入組合に働きかけるよう要請があり、これを受け、当機構としても見直しを行うべく、加入している健康保険組合に対し働きかけを行った。</p>	<p>国土交通大臣からの要請に基づき、既に健康保険組合に対して負担率の見直しを働きかけているが、実現に向けて、引き続き、対応を注視していく必要がある。</p>
<p>④出張の際の支度料が21年度末時点で存在していないか。</p>	<p>該当なし</p>	<p>該当なし</p>

<p>⑤法人の給与水準自体が社会的な理解の得られるものとなっているか。</p> <p>⑥国家公務員と比べて給与水準が高い場合、その理由及び講ずる措置(法人の設定する目標水準を含む)についての法人の説明が、国民に対して納得の得られるものとなっているか。</p> <p>⑦国の財政支出割合の大きい法人及び累積欠損のある法人について、国の財政支出規模や累積欠損の状況を踏まえた給与水準の適切性に関する法人の検証状況</p>	<p>○平成22年6月に公表した「独立行政法人の役職員の給与等の水準(平成21年度)」の対国家公務員指数(事務・技術職員)(平成21年度)については、年齢・地域・学歴を勘案した実質的な指数は113.0と漸減している(年齢のみを勘案した同指数は118.5)。</p> <p>○国に比べ給与水準が上回っている理由は、公団としての設立当初からの経緯、勤務地(大都市が多い)や、職員の学歴構成(大卒者以上が多い)等による違いがあること、扶養手当の支給対象者の割合が高いこと、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。</p> <p>○さらに、当機構は、都市再生等の業務を適切かつ円滑に推進するためには、密集市街地整備や区画整理等の事業手法、あるいは関連法令等に関する専門的な知識が求められるなど、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。</p> <p>○平成19年度に給与構造改革を実施し、概ね5年間で本給水準を4.8%引き下げることであり、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等により、給与水準の適正化を図ることとしている。</p>	<p>給与水準の適正化に向けた取組は評価できるが、ラスパイルス指数が高い理由の説明については、より社会的な理解の得られるものとするべく、引き続き、国民の視点に立った現状分析と説明責任を果たしていく必要がある。</p>
<p>⑧総人件費改革についての取組の状況と平成18年度からの5年間で5%以上の削減を確実に達成するための展望(併せて、給与水準又はラスパイルス指数が上昇している場合には、その理由)</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21年度末における常勤職員数は3,916人(役員を含めると3,929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9%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>目標を達成しており、評価できる。</p>

<p>○契約 ①契約についての昨年度政独委からの指摘事項への対応</p>	<p>(1)契約に係る規程類について ○「独立行政法人における契約の適正化について(依頼)」(平成20年11月14日総務省行政管理局長事務連絡)において措置することが求められている下記①～⑥については、平成20年度までにすべて措置済みとなっている。 ①一般競争入札における公告期間・公告方法等について、会計規程等において明確に定めること。また、公告期間の下限を国と同様の基準とすること ②指名競争入札限度額を国と同額の基準とすること ③包括的随契条項又は公益法人随契条項を設定している場合、し意的な運用を排除するため、これらに係る基準をできる限り明確かつ具体的に定めること ④予定価格の作成・省略に関する定めについて、会計規程等において明確に定めること。また、作成を省略する場合、省略する理由や対象範囲を明確かつ具体的に定め、省略できる基準を国と同額の基準とすること ⑤総合評価方式や複数年度契約に関する規定について、会計規程等において明確に定めること ⑥総合評価方式、企画競争及び公募を実施する場合、要領・マニュアル等の整備を行うこと</p> <p>(2)契約事務手続に係る執行体制や審査体制の確保について ○契約事務における一連のプロセス 国における取組を参考に、契約事務に係る執行体制や審査体制について、以下の取組を実施している。 ・随意契約を行うにあたっては、国と同様に、出先事務所等に契約事務を分掌させている場合であっても、本社又は支社等において審査を行うことで、執行体制を強化している。 ・また、一定額以上の契約については事前に契約審査会等の内部機関において審査を行い、事後については内部監査や第三者による入札監視委員会により審査を行うことで、契約事務手続の適正化を図っている。 ○審査機関から法人の長に対する報告等整備された体制の実行性確保 内部監査においては監査報告書による報告、入札監視委員会においては議事概要の公表を行っている。</p>	<p>適切に対応している。</p>
--	--	-------------------

<p>②随意契約見直し計画における競争性のない随意契約の削減目標(件数)の達成状況</p>	<p>○平成19年に策定した「随意契約見直し計画」に基づき、随意契約によるものが真にやむを得ないもの及び一般競争入札等への移行に時間を要するものを除き、平成20年度から一般競争入札等への移行を図っている。</p> <p>○随意契約について、随意契約見直し計画における見直し後の金額が223億円となっているところ、平成21年度の実績が597億円となっているのは、一般競争入札等への移行に要するものとして、①移行にあたって居住者や地権者等の理解を得るなどの準備期間を要することから段階的に実施するもの、②過去に締結した協定等に基づき随意契約を行わざるを得ないものがあるためである。</p> <p>○随意契約によるものが真にやむを得ないものを除き、平成22年度中に随意契約を完了し、一般競争入札等に移行する。</p>	<p>平成21年度の随意契約の実績額が597億円であったことは、平成19年に策定した「随意契約見直し計画」において、一般競争入札等への移行に時間が要するものがあることを認めていたことから、やむを得ないと考えられるが、新たな「随意契約等見直し計画」においては、事務所等賃貸借契約等の例外を除き、平成22年度中には随意契約から競争性のある契約へ移行することとされており、見直し計画の着実な実施を期待する。</p>
<p>③随意契約による契約において再委託割合(金額)が50%以上の案件がないか。</p>	<p>○一括再委託の禁止措置、再委託の承認等の手続き、再委託金額の把握、再委託に係る契約条項の設定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・業務の再委託については、契約書において「再委託の禁止」を規定し、再委託が必要な場合にはあらかじめ発注者の承認を得ることとしている。</li> <li>また、一括再委託は一切認めていない。</li> <li>・再委託の承認にあたっては、業務の主たる部分については認めておらず、専門性を必要とするもの、効率性を求めるものについて認めている。</li> <li>・再委託の承認等の手続きについては、書面による届出及び承認を義務付けているところであるが、一部の手続きにおいて実施されていなかった。また、再委託金額の把握については、再委託契約は民間取引であることを理由として、再委託の届出の際、特に再委託金額の提出は求めていなかった。</li> </ul> <p>○再委託割合が高率(50%以上)となっているもの、随意契約で再委託を実施しているもののうち再委託先に関連公益法人等が含まれるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・再委託割合が高くなっているものは、再委託を認めない「業務の主たる部分」以外に、再委託を認める「専門性を必要とする業務」の金額が高かったためである。</li> <li>(例)「事業地区内の希少動物の生態及び影響調査業務」において、野生生物の研究機関へ再委託を行った「現地定点調査」など</li> <li>・関連公益法人等が再委託先となっているものは、承認にあたっては再委託先ではなく再委託内容によって判断していたことから、結果として関連公益法人等が再委託先となっていたものである。</li> <li>(例)「賃貸住宅の耐震診断業務」において、専門的技術が必要なため再委託を行った「コンクリート強度調査」など</li> </ul> <p>指摘事項への改善方策として、これまで「任意様式」としていた再委託届について、①再委託の相手方、②再委託業務の内容、③再委託業務の契約予定額、④再委託を行う必要性及び再委託の相手方の選定理由等を記載した「指定様式」とし、その内容を審査することで、再委託の承認等手続きの徹底と適正化の推進を図ることとした。</p>	<p>再委託割合が高率(50%以上)となっているもの、随意契約で再委託を実施しているもののうち再委託先に関連公益法人等が含まれるものについては、引き続き内容の精査を行い、適正化を図っていく必要がある。</p>

<p>④1者応札の割合(件数)が50%以上又は前年度より増加となっていないか。</p>	<p>○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等は付していない。 ○しかしながら、結果として1者応札となったものが見受けられたことから、より一層の競争性を確保するため、平成21年7月に「1者応札、1者応募についての改善方策について」(平成21年7月)を策定し、ホームページで公表した。</p>	<p>引き続き、計画に沿った見直しが行なわれているか注視していく必要がある。</p>
<p>○法人の長のマネジメント ①法人の長がリーダーシップを発揮できる環境は整備されているか。</p>	<p>理事長が、重要事項の審議や報告を行うための定例会議や経営方針を審議する会議などに出席し、役員や幹部職員と意識を共有しながら、直接指示等を行える体制を整備している。</p>	<p>適切に対応している。</p>
<p>②法人のミッションを役職員に対し、具体的に周知徹底しているか。</p>	<p>理事長が上記会議や研修等において、法人のミッションについて、役員や幹部職員に直接指示や方針を伝えているほか、年頭挨拶、HP、イントラ上の掲示などにより、役職員に周知徹底している。</p>	<p>適切に対応している。</p>
<p>③法人のミッション達成を阻害する課題(リスク)のうち、組織全体として取り組むべき重要なものについて把握し、対応しているか。また、それを可能とするための仕組みを適切に構築しているか。</p>	<p>政策実施機関であるという特性を踏まえつつ、事業ごとのリスクを意識しながら、リスクマネジメントに取り組んでいる。また、コンプライアンスやCSなどについては、担当チームを設置し、取り組むべき事項について対応している。さらに事業については、事業監理を専掌する室を設置し取り組んでいるほか、事業評価監視委員会等で審議を行う体制をとっている。</p>	<p>適切に対応している。</p>
<p>④法人の長は、内部統制の現状を適切に把握しているか。また、内部統制の充実・強化に関する課題がある場合には、当該課題に対応するための計画が適切に作成されているか。</p>	<p>内部統制を担当するチームを設置しており、通常業務において、必要に応じて現状を把握しているほか、当該チームが中心となって、独立行政法人に求められる内部統制の検討状況を踏まえつつ、基本方針の策定等、内部統制の充実・強化を検討している。</p>	<p>適切な対応している。</p>
<p>○法人の長のマネジメントに係る推奨的な取組 ①マネジメントの単位ごとのアクションプランを設定しているか(評価指標の設定を含む)。</p>	<p>事業部門ごとに、事業実施方針及び事業実施計画を定めており、その中で損益や資産処分量などの評価指標を設定している。</p>	<p>適切に対応している。</p>
<p>②アクションプランの実施に係るプロセス及び結果について、適切にモニタリングを行い、その結果を次のアクションプランや予算等に反映させているか。</p>	<p>四半期ごとに事業実績を把握し、その実績をもとに、適切な対応を行うことで、目標を達成できるよう取り組んでおり、予算等への反映も行うようにしている。</p>	<p>適切に対応している。</p>
<p>○その他内部統制 ① 監事監査において法人の長のマネジメントについて留意されているか。</p>	<p>監事は、理事長及び関係役員によるガバナンスの実施状況、都市機構としてのミッションの周知徹底の状況、都市機構のリスクに対する組織全体の認知状況とその対応状況及び業務効率化や財務諸表の適正化、コンプライアンスの推進及び保有資産の適正化等、内部統制の徹底に関する状況等に留意しつつ、年度当初に監事監査計画を策定し、その計画に従って全社の監事監査を行っている。</p>	<p>適切に対応している。</p>

<p>②監事監査において把握した改善点等については、必要に応じ、法人の長、関係役員に対し報告されているか。</p>	<p>監事は、上記の視点で実施した監事監査が終了した時点で、理事長以下の関係役員に担当個所ごとの個別の改善点等について報告するとともに、全役員が参加する役員意見交換会を開催して、機構全体に共通する改善点等について報告し、その対応策についても意見交換を行っている。</p>	<p>適切に対応している。</p>
<p>③各法人における事業の内部審査や自己評価について、法人内部限りで完結させず対外的な透明性が確保されているか、事業の実効性が上がるものとなっているか。</p>	<p>改善点等についての年度報告として監事監査報告書を取りまとめ、理事長および関係役員に報告するとともに、対外的にも公表している。</p>	<p>適切に対応している。</p>
<p>○関連法人 ①委託先における財務内容を踏まえた上での業務委託の必要性、契約金額の妥当性等</p>	<p>○機構本体のスリム化を図りつつ、業務の効率化、居住者サービス等の質を確保するため、これまで随意契約により関係法人にアウトソーシングしてきた業務を抜本的に見直し、平成19年に策定した「随意契約見直し計画」において原則全て一般競争入札等へ移行することとしており、平成20年度からその取組を実施している。</p>	<p>引き続き、計画に沿った見直しがなされているか注視していく必要がある。</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の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。 ○また、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こととしており、平成21年度においては、(株)団地通信の関係会社保有株式を売却し、関係会社を1社削減した結果、関係会社は、現在27社となっている。</p>	<p>関係法人については、機構の組織形態の見直しにかかる検討結果を踏まえつつ、各関係法人の業務内容に応じて、資本関係の整理を含め、整理・統廃合に向けた検討を行う必要がある。</p>
<p>③関係法人に利益剰余金がある場合の国庫等への返納の必要性</p>	<p>関係会社の利益剰余金については、URへの返納を求め、会計的、法的な内容も含めた具体的な方策を検討していく。なお、平成21年6月に日本総合住生活(株)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、同社株主総会の決議を経て、124億円の金銭寄附を受けた。</p>	<p>JSの剰余金の金銭納付については、粘り強く他の株主の理解を求め、前例のない取組を行ったことは高く評価できる。今後も各関連法人の自立的な企業経営を行うために必要な剰余金の範囲を検討し、これを超える剰余金については、使途目的を特定したURへの金銭寄付等に向けて努力してもらいたい。</p>
<p>④競争性を高めたコスト縮減、情報公開の徹底等が行われているか。</p>	<p>○関係法人との競争性のない随意契約については、「随意契約見直し計画」において原則すべて一般競争入札等へ移行することとしており、平成20年度からその取組を実施している。また、平成22年6月に策定した新たな「随意契約等見直し計画」においては、平成22年度中には、随意契約から競争性のある契約へ移行することとしている。 ○関係法人との競争性のない随意契約については、「随意契約見直し計画」に基づく取組を着実に実施し、平成18年度(随意契約見直し計画策定時)686億円を平成21年度において266億円にまで削減した。 ○連結財務諸表等において関係法人の財務状況、数、構成、取引状況等を情報開示するとともに、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、引き続き一体的に情報開示を行っている。</p>	<p>平成18年度に686億円あった関係法人との随意契約を266億円まで縮減したことは評価できるが、新たな「随意契約等見直し計画」においては、関係法人との随意契約は約2億円まで縮減することとしており、計画に沿った見直しがなされていくか注視していく必要がある。</p>



<p>○中期目標期間終了時の見直し ①中期目標において、目標期間中に取り組むこととされている事項のうち、取組時期等が明記されていないものについて、目標達成に向けた各年度における具体的な取組状況</p>	<p>該当なし</p>	<p>該当なし</p>
<p>②業務実績の評価にとどまらず、業務の必要性や新たな業務運営体制の考察</p>	<p>該当なし</p>	<p>該当なし</p>
<p>○業務改善のための役職員のイニシアティブ等 ①法人業務に対する国民のニーズを把握して、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>適切に対応している。</p>
<p>②法人における職員の積極的な貢献を促すための取組(例えば、法人の姿勢やミッションを職員に徹底する取組や能力開発のための取組等)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。また、宅地建物取引主任者、マンション管理士・管理業務主任者受験対策セミナーなどを開催し、公的資格等の取得促進を行った。</p>	<p>適切に対応している。</p>
<p>○個別法人 政独委からの平成20年度業務実績評価における指摘事項において個別意見があった事項(4法人6事項)への対応状況(当該法人のみ)</p>	<p>該当なし</p>	<p>該当なし</p>