

独立行政法人都市再生機構
平成22年度業務実績評価調書

平成23年9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22年度計画			
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 1 公の政策目的に資する都市再生の推進 (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。	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 1 公の政策目的に資する都市再生の推進 (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	A	環状2号線新橋～虎ノ門周辺地区（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」）など24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（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」）など21件の基礎的条件整備を着実に実施している。 上記のとおり、都市再生プロジェクト等の国家的プロジェクトに積極的に関与し、その実現に向けて着実な実施状況にあると認められる。	
(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。	(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	A	ターミナル駅周辺における公民連携による都市再生の実現を目指す渋谷駅街区地区、低炭素社会実現に向けた先駆的な取組を進める「環境モデル都市」に認定された北九州市において「ゼロ・カーボン先進街区」の形成を目指す城野地区など127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	

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。			転換を行った渡辺通駅北地区など60件の基礎的条件整備を着実に実施している。 上記のとおり、社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換に向けて着実な実施状況にあると認められる。	
(3) 地方都市等の中心市街地の活性化等の地域活性化 ・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。	(3) 地方都市等の中心市街地の活性化等の地域活性化 ・同左	A	門前町としての景観整備により再活性化を目指す敦賀市中心市街地地区など69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けやき大通り地区等7件の基礎的条件整備に適切に取り組んでいる。 上記のとおり、地方都市等の中心市街地の活性化等の地域活性化について着実な実施状況にあると認められる。	コーディネートの成果を検証する仕組みを確立しておく必要がある。検証の結果、成果が十分でないようであれば、地方都市等の中心市街地に居住機能を組み入れていくための新たな対応を考える必要もあるのではないかと考える。
(4) 防災性向上や環境改善による安全・安心なまちづくり ・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。	(4) 防災性向上や環境改善による安全・安心なまちづくり ・同左	A		

①密集市街地の整備改善のための総合的な取組 ・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、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。	①密集市街地の整備改善のための総合的な取組 ・同左	細街路の多い密集市街地における主要生活道路整備推進に係る業務支援に取り組んでいる中葛西八丁目地区など61件のコーディネートを行うとともに、防災環境軸の整備を行っている梅田五丁目地区など61件の基礎的条件整備を行う等、防災性向上や環境改善による安全・安心なまちづくりに対する支援に適切に取り組んでいる。	
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。	②公園等の整備による防災機能の強化 ・同左	防災性の向上のために災害時約7万人の避難地等として機能する防災公園等を整備しており、評価できる。	
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	③住宅市街地の環境改善 ・同左		

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。 ④災害復興への取組 - 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。 - 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。	④災害復興への取組 - 同左 - なお、柏崎市においては復興支援のための事業のための事業を実施する。		新潟県中越沖地震の復興支援のため、柏崎市において、市の要請を受け、機構施行の土地区画整理事業を実施しており、評価できる。 以上のことを総合して、防災性向上や環境改善による安全・安心なまちづくりに向けて着実な実施状況にあると認められる。	
(5)都市再生実現のための具体的な取組手法 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 - 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。 - 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	(5)都市再生実現のための具体的な取組手法 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 - 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22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大津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中葛西八丁目地区など30件程度）実施する。 - 同左	—	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232件（うち新規地区は36件）を実施した。 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、敦賀市中心市街地地区など69件、密集市街地の整備改善に資するものは、中葛西八丁目地区など39件実施した。 平成22年度においては、引き続き、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、多くの地区で取組みを行うとともに、まちづくりに関連する幅広い分野の専門家から	

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。 ②民間を都市再生に誘導するための基礎的条件整備 ・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。	②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 ・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千住大橋駅周辺地区などにおいて、道路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22年度中に120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東部拠点第一地区など7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15地区程度）において事業等を実施し、60ha程度の面的整備を完了するとともに、20ha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	アドバイスを受けることができる「URまちづくり支援専門家制度」を創設した。 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117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けやき大通り地区など7地区、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15地区）、面的整備が約65ha、面的整備後の民間事業者への敷地供給が約23haとなっており、計画を着実に実施している。 また、関連公共施設については、千住大橋駅周辺地区など5地区において整備を行い、防災公園等については災害時に約7万人の避難地等として機能する防災公園等を整備し、計画を着実に実施している。 なお、12地区の都市再生事業を対象に、機構が行った都市再生事業実施基準への適合検証について事業評価監視委員会の評価を受け、すべての地区について検証の適切性が認められている。
---	--	--

・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。	・特に防災性の向上のために、災害時に約7万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。		
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	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。	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、新たに24社が会員となった。 また、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事業グループは、新たに5社が会員となった。	
□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。	□市街地再開発事業への民間事業者の誘導 ・同左	市街地再開発事業の晴海三丁目西地区B・D地区において、特定建築者を公募の上、民間事業者を選定し、市街地再開発事業への民間事業者の誘導を適切に行っている。	
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。	ハ事業推進のためのエントリー制度の活用 ・同左	平成22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着実にやっている。	

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 (1) 住宅セーフティネットとしての役割への重点化 ・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。 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 ・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。 ② 居住者の居住の安定の確保 ・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り、居住者の居住の安定の確保に努める。	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 (1) 住宅セーフティネットとしての役割への重点化 ・同左 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 ・同左 ② 居住者の居住の安定の確保 ・同左	S	抽選による新規賃貸住宅の入居者募集においては、すべての募集において、高齢者・子育て世帯等の当選率をその他の者の当選率に対し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22年度の高齢者・子育て世帯等の申込割合は約10ポイント上昇した。 また、既存賃貸住宅の入居者募集においては、高齢者・子育て世帯等のみを対象とした優先申込期間（7日間）の設定を40団地で実施した結果、平成22年度は当該期間において2,224件の高齢者・子育て世帯等の申込があり、優先入居措置の取組みとして高く評価できる。 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39,400世帯）について、約19億円の家賃減額、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21,800世帯）について、約55億円の家賃減額、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、移転先住宅の確保、移転料の支払い等の	
--	--	----------	--	--

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22年度中に、在宅長寿対応住宅を3,000戸程度供給することを想定している。	措置を講じるとともに、機構賃貸住宅へ移転する者（約23,900世帯）について、約82億円の家賃減額を実施し、居住者の居住の安定の確保に取り組んでいる。 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42%（平成21年度末）から約43%に向上させた。 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り組み、全国22団地126棟で合計367基の設置工事を進め、うち22団地117棟で336基を供用開始するとともに、新たに全国12団地31棟で合計72基の設置を計画した。 平成22年度中に、在宅長寿対応住宅を2,944戸供給し、計画どおり実施している。	踊場着床型のエレベーターはエレベーターホールと住戸フロアとの間に段差が残り、車いすの人などの利用が困難という状態がある。高齢化の状況は待ったなしであるため、段差のない完全なバリアフリー化の取り組みも積極的に進めるべきである。
--	--	---	---

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。	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	平成２２年度に、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１４件が開業し、平成２２年度末時点の施設数は、子育て支援施設が８８件、高齢者支援施設が１９７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３件を誘致し、地域の福祉拠点の形成を推進したことは高く評価できる。 新たに実施体制が整った団地（あんしん登録６団地、あんしんコール２団地）においてサービスを開始し、着実な見守りサービスの提供を推進した。また、在宅長寿対応の取組みとして、新たに１６団地を対象として、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」を配置する準備を進め、平成２３年４月以降順次サービスを開始していることは高く評価できる。 そのほか、高齢者・子育て支援に係るビジネスモデル化の検討等を行うとともに、今後の介護事業者等との連携ノウハウを習得するために、平成２２年７月より介護事業者等への職員の研修派遣（１１の法人等へ各１名を派遣）を実施し、また、機構の資産である土地、建物等を活用し、様々な主体が連携した持続性の高い新たな高齢者支援モデルを検討するために「UR団地における高齢者支援連携研究会」を設置し、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の取組みを進めていることは高く評価できる。 以上のことを総合して、住宅セーフテ
--	--	---

			イネットとしての役割への重点化に向けて優れた実施状況にあると認められる。	
(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。	(2)個別団地毎の特性に応じた再生・活用の推進等 ・同左 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	A	76地区で事業を実施し、5地区で事業を完了するなど、事業中地区の着実な事業執行に努めるとともに、平成22年度については、鶴舞地区、豊四季台地区、浜見平地区、鳴子地区、草加松原地区において4,045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、リニューアルによる改良を2,661戸行い、高齢者向け優良賃貸住宅の供給を209戸で行うとともに、賃貸ストック全体でバリアフリー化を図った住宅の割合は約42%（平成21年度末）から約43%に拡充した。さらに賃貸住宅ストック全体で、6棟の区分所有建物の耐震診断（機構単独所有の建物は既に完了）と診断済みの134棟の耐震化を	

・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の転換を図る。 ニ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。 (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。	ハ用途転換 ・同左 ニ土地所有者等への譲渡、返還等 ・同左 (参考) ・別表の予算等において、平成22年度中に6,000戸程度のストック再編に着手し、3,500戸程度のストックを削減することを想定している。		進めるとともに、約38,000戸の外壁修繕などの計画修繕を適時・適切に実施したことにより、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が図られたと評価できる。 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団地で事業を実施している。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、譲渡を行った。 これまで、土地所有者等との協議が整った17団地において、居住者への移転先のあっせん等を行った。 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9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、土地所有者等への譲渡、返還等の手続きを実施した。 さらに、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上で、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）について、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、期間満了に伴い、13団地を建物所有者に返還しており、譲渡、返還等を着実に進めている。 5,720戸のストック再編に着手するとともに、3,357戸のストック削減を行った。 以上のことを総合して、個別団地毎の特性に応じた再生・活用の推進等のための、団地の基本的類型に基づく事業の実施について着実な実施状況にあると認められる。	
--	--	--	--	--

②ストックの再生・活用等の推進に当たっての取組 イ地域のまちづくりの課題への対応 ・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。 ・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。 □定期借家契約の幅広い導入 ・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。 ・試行的導入の対象団地は、平成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	②ストックの再生・活用等の推進に当たっての取組 イ地域のまちづくりの課題への対応 ・同左 □定期借家契約の幅広い導入 ・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、幅広い導入の対象団地の選定等について適切に対応する。	A	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3件を誘致し、地域の福祉拠点の形成を推進した。 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22年度末時点では8,734戸（うち、平成22年度募集分：4,369戸）の住宅と165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。 また、平成22年度は、将来的に住戸改善等を予定する住戸等についても、定期借家制度での活用を図った。	団地再生等の取組みは重要であるが、単なる賃貸住宅ストックの再生ではなく、これまで多くの社会資本が投資されてきたということを引き続き認識して取り組むべきである。 そのため、高齢化への対応に加え、若年層、子育て世帯の入居促進やコミュニティづくりなど、団地の賑わいを取り戻すための取組みを含め、地方公共団体や民間事業者、NPO法人等の様々なステークホルダーとの連携を図りながら、地域全体のまちづくりとして取り組んでいくことが重要である。
--	--	----------	--	---

戸数の約2割となるように選定する。 ハ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。	ハ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22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			環境負荷軽減への対応については、平成22年度に発注した機構賃貸住宅においては、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、団地再生事業により従前居住者が移転した機構賃貸住宅団地の一部住棟を住棟単位で民間事業者へ賃貸又は譲渡し、民間事業者の創意工夫のもと、機構賃貸住宅とは異なる多様な住宅や高齢者・子育て施設等として再生・活用する「住棟ルネッサンス事業」に取り組んでいる。多摩平の森では、住棟5棟を民間事業者3者に住棟単位で賃貸し、新たなストック再生の取組みを行った。 また、団地内駐車場を活用したカーシェアリングの導入や、光通信とタブレット型情報端末を活用した高齢者向けサービスに係る実証実験等、サービス向上・付加価値向上のための新たな取組みを行っている。 以上のことを総合して、個別団地毎の特性に応じた再生・活用の推進等のための、ストックの再生・活用等の推進に当たっての取組について着実な実施状況にあると認められる。
--	--	--	--	--

(3)UR賃貸住宅の管理等業務の適切な実施 ・UR賃貸住宅の管理水準の維持 ・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。 ①管理水準、顧客サービス水準の維持・向上等 ・UR賃貸住宅の管理水準の維持 ・向上に努めながら、管理等業務の効率化を図る。 ・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。 ・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。 ②賃貸住宅管理コストの縮減 ・競争性のある契約方式への移行	(3)UR賃貸住宅の管理等業務の適切な実施 ・同左 ①管理水準、顧客サービス水準の維持・向上等 ・同左 ・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、新たに建設する全ての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。 ・同左 ②賃貸住宅管理コストの縮減 ・同左	A	インターネットを活用した申込受付、募集案内窓口の拡充・強化により顧客の要望に応え、社会ニーズに対応した募集 ・入居に係る新制度について、周知、拡充した。 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。（平成22年度は、本・支社、住宅管理センター合わせて延べ約200回実施。） 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	
---	--	----------	--	--

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。		震改修等の一括発注の導入を図るとともに、改良・改善に係るものについては、個別団地ごとの特性に応じ、民間提案の活用、トータルコーディネート方式の導入を図った結果、平成22年度の賃貸住宅管理に係る総合コスト改善率は、平成19年度と比較して7.4%を達成した。	
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より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。	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より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。	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営業センター及び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及び事業者独自のPR活動等が適切に実施されている。 また、事業の実施状況を検証するために、定期的に来場者アンケート及び契約書アンケートを実施するなど事業者による事業の実施状況についても適切に検証されている。	
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居住者からの各種届出の受付や	④管理等業務の競争性のある契約方式への移行 ・「随意契約見直し計画」に基づき、昨年度競争化の試行実施を	現地管理業務の競争化について、昨年度の試行実施の際に14管理センター中12が一者応募となったことから、民間事業者へのヒアリング等を踏まえ、参入	今後実施される一般競争入札等においても、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

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。	行った現地管理業務について、試行実施状況の検証を行った上で、内部化するもの等を除き、競争性のある契約方式への移行を行う。 ・また、入居者募集業務についても、実施可能なものについて、競争性のある契約方式への移行に着手する。	障壁とならないよう発注単位の細分化、公募スケジュールの見直し等の改善方策を実施し、民間事業者の参入拡大を図るとともに、管理業務最適化の実現を図られる業務範囲を競争化する見直しを試行した。その結果、12住宅管理センターについては、全89地区中38地区を民間事業者等（従前の委託先以外の者）が受注しており、競争性が確保された結果となった。 また、住宅管理センター業務以外の管理等業務（遠隔地団地総合管理業務等）についても、競争性のある契約方式に移行した。 さらに、市場化テスト対象以外のUR営業センターや現地案内所等の入居者募集業務についても、現地管理業務と同様、総合評価方式による一般競争入札を実施した。 以上のことを総合して、機構賃貸住宅の管理等業務の適切な実施について着実な実施状況にあると認められる。	、改善策を着実に実施し、更なる競争性の確保を図る必要がある。
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を行い、計画的な事業完了を目指す。 (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。	3 新規に事業着手しないこととされた業務 ・同左 (1) ニュータウン整備事業 ・同左	B 平成22年度は、18地区において需要の動向等に対応した土地利用計画（事業計画変更等）の見直し等を実施し、5地区において法定事業等を完了（換地処分等）したため、事業中地区は40地区となり、着実に事業中地区を減らしている。	

①工事実施に関する取組 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。 □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。 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。 ②供給・処分にに関する取組 ・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。 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。 □大街区で民間事業者へ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	①工事実施に関する取組 イ同左 □同左 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。 ②供給・処分にに関する取組 ・次に掲げる具体的な方策により、平成22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。 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。 □同左	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中、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強化、あっせん制度等の拡充を契機とした間接営業の拡大に努めたものの、年度計画面積400ha程度に対し、実績は288haと計画を下回る供給・処分となった。 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	ニュータウン用地については、新たな発想の土地利用（例えば、太陽光発電、風力発電等の再生エネルギーのための土地利用やこれらのエネルギーを活用した団地形成）についても検討していく必要がある。
---	---	--	--

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。 八 国民の居住ニーズの個別化、多様化、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。	八 国民の居住ニーズの個別化、多様化、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。	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。 顧客への意向調査や事業者への説明会等、顧客や民間事業者との接触の機会を通じて、「安心・安全に生活できるようなまちづくり」「自然や環境に配慮したまちづくり」など、機構のニュータウン用地に期待されているニーズを把握した。 また、「商品の価値＝まちの魅力」ととらえ、「新・郊外居住」の一環として、まちの魅力向上に向けた取組み（「環境共生」、「安心・安全」、「コミュニティ支援」など社会的なテーマに沿ったまちづくり）を行った。 以上のことを総合して、ニュータウン整備事業における確実な業務の執行管理及び計画的な事業完了に向けて概ね着実な実施状況にあると認められる。	
(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。	(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、中期目標期間中に特定公園施設業務を完了することとしている概ね6箇所の国営公園のうち、未完了の5箇所をはじめとする特定公園施設について、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る。	A 公園管理者との調整、施設譲渡等を着実にを行い、平成22年度は国営越後丘陵公園及び国営すずらん丘陵公園の2公園で特定公園施設業務を完了した（平成22年度までに計3公園で同業務を完了）。 上記のことから、特定公園施設の管理における確実な業務の執行管理及び計画的な事業完了に向けて着実な実施状況にあると認められる。	

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 ・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。 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。	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 ② 民間事業者のニーズを汲み取った事業構築 ・同左	A	平成22年度は地域住民・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240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58回開催し、地域住民、地方公共団体、民間事業者との連携がさらに推進された。 上記のことから、国民に対するサービスの向上について着実な実施状況にあると認められる。	
(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	(2) 環境への配慮 ・同左	S		

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。 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。 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。 ③建設副産物のリサイクルの取組	・また、平成21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。 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。 ②都市の自然環境の適切な保全等 ・同左 ③建設副産物のリサイクルの取組	平成21年度の機構の業務に関する環境配慮の取組を「平成22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。 平成18～22年度の5年間の二酸化炭素排出量の削減実績は累計約11,500トンで、進捗率は約82%と昨年（累計約8,700トン、進捗率約62%）と比べても優れて目標達成に向けた取組みとして高く評価できる。 平成22年度に発注した機構賃貸住宅においては、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、二酸化炭素排出量の削減に大きな成果があがっている。 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（グリーンヒルズ東久留米など9地区で実施）、屋上緑化の推進（軽量化を図った屋上緑化をヌーヴェル赤羽台など9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シャレール荻窪など45地区で実施）など、着実に取組を進めている。 建設副産物のリサイクルの取組については、建設副産物の再資源化率等の目
--	---	---

・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 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。 ・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。	・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。 ・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 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22年度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「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。 ・同左 ・なお、電気の供給を受ける契約を入札に付する場合及び自動車の調達にあたっては、「国等における温室効果ガス等の排出の削減に配慮した契約の推進に関する法律」（平成19年法律第56号）に基づき、温室効果ガ	標値を上回って実施している。また、機構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、再資源化方法等を記した施工計画書の作成等を指導した。 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すべて100%の調達目標を達成したほか、公共工事では4品目を追加した66品目について環境物品等の調達を推進していることは高く評価できる。 以上のことを総合して、環境負荷の低減について優れた実施状況にあると認められる。
---	--	---

	ス等の排出の削減に配慮した契約を推進する。			
(3)良好な都市景観の形成 ・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。	(3)良好な都市景観の形成 ・同左	A	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え等のある4地区について、景観ガイドラインを策定し、また、機構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（686作品の応募）、地域の景観形成の意識向上に取り組んだ。	
(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 ・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。 ・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。	(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 ・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。 ・なお、必要に応じ民間事業者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、ストック再生実証試験の現地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。		調査研究の実施、技術力の維持向上等については、高齢者の安心居住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、高齢社会における団地・住まいに関する実践的研究、ルネッサンス計画1（住棟単位での改修技術の開発）を実施した。 民間等との共同研究についても16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。	
(5)業務運営の透明性の確保 ・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	(5) 業務運営の透明性の確保 ・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		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。	

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。 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。	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。 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。	急速に増加している携帯端末の利用者の動向を踏まえ、機構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。 また、平成23年1月に「都市再生事業実施基準（案）」についてパブリックコメントの募集を行い、3,600件のアクセスと6件の意見等の提出があったところであり、これを適切に考慮した上で基準を策定した。 上記のことから、良好な都市景観の形成、調査研究の実施、技術力の維持向上、成果等の社会還元、業務運営の透明性の確保に向けて着実な実施状況にあると認められる。	
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 1 業務運営の効率化 - 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。 (1) 機動的・効率的な組織運営 - 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	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 1 業務運営の効率化 - 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。 (1) 機動的・効率的な組織運営 - 独立行政法人の見直し内容を踏まえつつ、高齢者、子育て分野に係る支援業務等の推進や経営、投資判断の強化など政策面及	A 実施する事業の採算性の確保や事業中止の判断等のリスクの管理を徹底するため、組織において管理部門の強化を行った。 また、現場機能強化のため、各支社等	団地単位で戦略的経営を担う団地マネージャーの配置は興味深い試みである。 民間事業者においても、例えば電鉄会社が沿線の地域価値の向上

」(平成19年12月24日閣議決定)に対応した業務の重点化、スリム化に即した組織の整備を行う。 ・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。	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。	において、団地単位で経営を戦略的に企画・立案・実行する団地マネージャーの配置を開始し、機動的・効率的な組織運営を図った。	を図るために主要駅にコンシェルジュを置き、自社に限らず居住に関する相談に応じている試みが行われているが、このような取組みとも連携して、より効果を高める必要がある。
(2)内部統制の適切な運用 ・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。	(2)内部統制の適切な運用 民間企業における内部統制制度の導入や独立行政法人の見直し内容の趣旨を踏まえつつ、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。	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。	また、例えば製造業においても、縦割りの各技術部門を総括して目配りするチーフエンジニアを配置しているなど、民間の他業界における取組みも参考にすべきである。
(3)管理会計の活用による経営管理の向上 ・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。	(3)管理会計の活用による経営管理の向上 ・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。	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思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。	今後、報告書の内容に沿った業務の見直し等を着実に図っていくとともに、取組状況を国民に対して分かりやすく公表していく必要がある。
(4)組織形態の見直し ・「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、適切に対応する。	(4)組織形態の見直し ・「独立行政法人の抜本的な見直しについて」(平成21年12月25日閣議決定)を踏まえ、政策目的に沿って業務の見直しを行うとともに、適切に対応する。	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、国土交通省に設置された「独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会」の報告書の内容に沿って、業務の見直し等の検討を進めた。	
		以上のことを総合して、業務運営の効率化に向けて着実な実施状況にあると認	

			められる。	
2 適切な事業リスクの管理等	2 適切な事業リスクの管理等	A		
(1)事業リスクの管理 ・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。 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。	(1)事業リスクの管理 ・的確な事業リスクの管理を行うため、平成22年度においては、以下の取組を引き続き実施・徹底する。 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。 イ事業リスクの抽出 ・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。 ロ事業リスク軽減方策とリスク分担の検討 ・抽出したリスクに対して、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。 ハ経営計画等の策定 ・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。 ・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		新規事業着手段階の14地区すべての経営計画等の策定に際しては、平成17年度に導入した事業リスク管理手法及び平成20年度に見直した様式を用いて、また、事業実施段階（4／1時点事業執行管理対象 284地区）のすべての事業については、平成17年度に導入した事業リスク管理手法を用いて、個別事業毎に事業リスクへの対策をとった。 また、事業リスク管理の精度向上に向けて平成21年度から運用開始された、リスク管理調書については、平成22年度は引き続き実施を徹底した。	

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、採算見通し、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、定期的な採算見通し、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	平成２２年度は、新規採択時評価７件、再評価２８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。	
---	--	--	--

・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。			以上のことを総合して、適切な事業リスクの管理等について着実な実施状況にあると認められる。	
3 一般管理費・事業費の効率化 ・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。 ・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。	3 一般管理費・事業費の効率化 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。 ・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。	S	一般管理費については、日常的な経費の一層の節減に全社的に取り組み、また、宿舍の廃止による維持管理費の削減等の取組みを着実に推進したことにより、平成20年度と比較し19.1%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、9.1%の削減を行っており、高く評価できる。	
4 総合的なコスト構造の改善 ・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。	4 総合的なコスト構造の改善 ・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。 ①事業のスピードアップ ②計画・設計・施工の最適化 ③維持管理の最適化 ④調達の最適化		総合的なコスト構造の改善については、大規模発注方式（大括り化による発注方式）や、「設計・施工一括発注方式」、建築工事における積算運用の見直し、スライドの適用、土木工事における「枠組協定一括発注方式」などの取組みにより、平成19年度と比較し8.0%の改善を行っている。 以上のことを総合して、一般管理費・事業費の効率化について優れた実施状況にあると認められる。	

5 入札及び契約の適正化の推進 ・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。 ・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。	5 入札及び契約の適正化の推進 ・一般競争入札の拡大、入札結果等の公表の拡大、低入札価格調査の拡大を図るなど、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。 ・「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とともに、「独立行政法人の契約状況の点検・見直しについて」（平成21年11月閣議決定）に基づき、監事及び外部有識者で構成する契約監視委員会における競争性のない随意契約や一般競争入札等で1者応札等となった契約についての点検結果を踏まえ、新たな「随意契約等見直し計画」を策定し、その取組を実施する。 ・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。	A	平成21年11月17日の閣議決定「独立行政法人の契約状況の点検・見直しについて」に基づき、監事及び外部有識者で構成する「契約監視委員会」における競争性のない随意契約や一般競争入札等で1者応札等となった契約についての点検結果を踏まえ、新たな「随意契約等見直し計画」（平成22年6月公表）を策定し、これに基づく取組を実施した。 平成22年度においても随意契約の見直しに係る取組を着実に実施し、競争性のない随意契約について平成20年度866億円あったものを384億円まで削減した。 さらに、一般競争入札等の実施に当たっては、1者応札・1者応募となる恐れがある契約について、より一層の競争性を確保するため、その推測される要因を踏まえ、情報提供の拡充、公告等期間の十分な確保、応募要件の緩和、仕様書の充実、業務準備期間の確保、再公募の実施など可能な限り改善方策を実施した。 なお、随意契約については、随意契約等見直し計画に基づき、随意契約によることが真にやむを得ないもの及び過去に締結した協定等に基づき随意契約によらざるを得ないものを除き、平成22年度をもって随意契約を完了し、一般競争入札等に移行した。 以上のことを総合して、入札及び契約の適正化の推進に向けて着実な実施状況にあると認められる。	1者応札・1者応募の場合に実施している再公募についても、その結果が競争的になっているのかの確認を契約監視委員会においてしっかり行う必要がある。 なお、競争化を図った業務については、適正な業務の質を確保するため、事業者の業務実績を的確に評価し、必要に応じて、その結果を仕様書等に反映していくことが重要である。
--	---	----------	--	---

6 業務・システム最適化の実現 ・「独立行政法人等の業務・システム最適化実現方策」（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。 ・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。 ・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。	6 業務・システム最適化の実現 ・「独立行政法人等の業務・システム最適化実現方策」（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、平成22年度末までに最適化計画を達成する。 ・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。	ー 業務・システム最適化計画に沿って、経理業務については汎用パッケージソフトウェアの活用によるシステム基盤の見直しを含むシステム開発を実施し、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、新経理システムとの新たなデータ連携機能の構築を目的とするシステム改修を実施した。これにより対象システムの最適化計画を達成した。 < 1 業務運営の効率化と併せて評価 >	
Ⅲ 予算（人件費の見積りを含む。）、収支計画及び資金計画 1 繰越欠損金の削減 ・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。 2 財務体質の強化	Ⅲ 予算（人件費の見積りを含む。）、収支計画及び資金計画 1 繰越欠損金の削減 ・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。 2 財務体質の強化	A 平成22年度も経営改善計画における取組項目を着実に実行することにより、繰越欠損金を約445億円削減した。 財務体質の強化については、新規投資	

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。 ・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。 ・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、保有コストの適正化を図る。	同左	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22年度に新規の投資計画を決定した地区は14地区であり、平成21年度と比べ10地区も減少させ、投資の重点化の成果を出した。 また、事業見直しにより事業中止等となった地区のうち4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1兆2,090億円となり、年度計画には177億円届かなかったが、業務活動等による支出は9,526億円となり、年度計画を1,207億円下回っている。	
3 保有資産の見直し ・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。 ・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。	3 保有資産の見直し ・同左 ・事務所、倉庫については、策定した再編計画に基づき、不要となるものについて、処分手続きを行う。 - なお、本社及び新宿アイランドタワーについては、不動産市況等の動向を見据え、リースバックを含めた処分の検討を行い、適切に対応する。	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。 事務所については、平成21年度に策定した再編計画に基づき、千葉ニュータウン事業本部の一部敷地等2件について処分を実施した。また、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に加え、コスト削減の観点から処分・移転についても検討に着手した。 倉庫については、平成21年度に策定した再編計画において処分の対象となった2物件のうち1物件について用途を廃止した。	

・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。	・研修センターについては、不動産市況等の動向を見据えながら処分方法の検討を行い、適切に対応する。 ・同左 ・宿舎については、策定した再編計画に基づき、不要となるものについて、順次廃止・処分手続きを行う。 ・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。 ・同左 ・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。	研修センターについては、見直しの基本方針を踏まえ、早期に処分することとし、平成23年度内の公募開始に向け、募集条件等の検討に着手した。 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証券化は不利との結果を得た。 宿舎については、平成20年度に策定した計画に基づき、集約化や売却を進め、鶴川第一職員宿舎など5件を処分した。 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の着実な実施を図り、一件の公募手続きを実施したが、入札の不調により処分に至らなかった。 居住環境整備賃貸敷地については、平成20年度に策定した調整・判断基準に基づき売却に努めることとしているが、買受けの申し出はなかった。 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の着実な実施を図り、1件の譲受人の公募を開始した。また、別の1件については、隣接する分譲住宅団地管理組合に時価での買取りを打診したが、現段階で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。	未だ宿舎の保有戸数は多いのではないかと考えられることから、国民の理解が得られるよう、不要なものについては早期に廃止・処分手続きを進めていく必要がある。
---	--	--	--

			融資等事業以外の債権のうち貸付金については、機構法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、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会社に対して貸付けを行っている。 特許については、第三者からの権利侵害の訴えを予防するための防衛を目的として取得している。 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、2,800億円を調達した。 以上のことを総合して、予算（人件費の見積りを含む。）、収支計画及び資金計画について、着実な実施状況にあると認められる。	
4 宅地造成等経過勘定に係る政府保証の付与 ・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。	4 宅地造成等経過勘定に係る政府保証の付与 ・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。			
5 予算 別表1のとおり。	5 予算 別表1のとおり。			
6 収支計画 別表2のとおり。	6 収支計画 別表2のとおり。			
7 資金計画 別表3のとおり。	7 資金計画 別表3のとおり。			
Ⅳ 短期借入金の限度額 ・短期借入金の限度額：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す	Ⅳ 短期借入金の限度額 ・同左 ・同左	—		

る。 ・ 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。				
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、業務内容に依り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・	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。	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引き続き研修を実施するとともに、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等に関する研修、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。	

承継を図る。 ・さらに、自己啓発援助の充実等により、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。	・同左		
(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。	(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22年度末における常勤職員数3,800人以下。	平成22年度末の職員数を3,800人以下とする目標に対して3,772人まで人員削減を行っている。	将来的に組織の活力やノウハウを維持していくためには、年齢構成のバランスやまちをマネジメントできる人材などの専門職の育成等についての人事ポリシーを明確にすべきである。
(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	(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	総人件費改革の取組みについては、平成18年度と比較し5%以上の削減目標のところ、12.5%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。	

の取組を継続する。 - これらの趣旨を踏まえ、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。 (4)給与水準の適正化等 - 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	を達成する。 (4)給与水準の適正化等 同左		職員給与については、新たな給与体系（年功的な給与上昇を抑制し、職務・職責に応じた給与体系）の継続的な運用を進めるとともに、業務の見直しと併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、給与水準の適正化が図られているが、「独立行政法人の役職員の給与等の水準（平成22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112.4（平成21年度：113.0）と漸減しているものの、依然として国家公務員と比べ給与水準は上回っている。 以上のことを総合して、人事に関する計画について、着実な実施状況にあると認められる。	ラスパイレス指数については、国家公務員の水準を大きく上回っているため、機構が講ずる措置を着実に実施することに加え、手当を含めた役職員給与の在り方について厳しく検証した上で、国民の理解と納得が得られるよう更なる改善に抜本的に取り組む必要がある。 なお、機構が行うまちづくり事業等は、職員一人ひとりの経験や能力を最大限に活かし実施していく必要があり、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には、職務・職責や業績を反映した給与体系の更なる徹底に取り組む必要がある。
3 関係法人に係る取組 - 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。 (1)随意契約の見直し - 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	3 関係法人に係る取組 - 同左 (1)随意契約の見直し - 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	A	随意契約については、随意契約等見直し計画に基づき、随意契約によることが真にやむを得ないもの及び過去に締結した協定等に基づき随意契約によらざるを	

ある契約方式への移行を図る。	直し計画」に基づく取組を着実に実施するとともに、さらなる見直しとして、移行時期の前倒しやより競争性の高い一般競争入札（総合評価方式を含む）を実施する。	得ないものを除き、平成２２年度をもって随意契約を完了し、一般競争入札等に移行するなど、更なる随意契約の見直しを行った。この結果、平成２０年度には４４６億円あった関係法人との随意契約を１９９億円まで削減した。	
(2)剰余金の還元等 関係会社の剰余金を含めた自己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	(2)関係会社の整理合理化 同左	関係会社の整理合理化については、（株）いわきニュータウンセンターの機構保有株式を売却し、関連会社を１社削減した。	関係会社における事業の必要性及び効率性を良く吟味し、株式所有の必然性、合理性を精査してほしい。
(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	(3)関連公益法人の見直し 機構の管理業務の受託を主な業務としている財団法人住宅管理協会については、機構のガバナンスの強化、連結決算など透明性の確保を図る観点からの組織形態の見直しを、機構の見直しと併せて検討する。	（財）住宅管理協会に委託していた機構賃貸住宅の管理等業務について、競争性のある契約方式へ移行し、さらに同協会について、組織形態の見直しに着手した。 また、（財）つくば都市交通センターについては、機構との債権債務関係が解消されたことを受け、関連公益法人ではなくなった。	平成２５年１１月までに公益性は一般法人へ移行しなければならないが、公益認定の可否に関わらず、事業の必要性及び効率性をよく吟味する必要がある。

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める。 (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 ・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。	・また、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、平成21年度に試行的に競争化した業務の実施状況等を踏まえ、競争性のある契約方式への移行を本格実施する。 ・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める。 (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 ・同左			
4 中期目標の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。	4 中期目標の期間を超える債務負担 ・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。	—		
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 ・なし。	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 ・同左	—		

--	--	--	--

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

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。

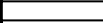
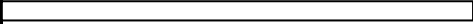
- ・SSをつけた項目には、特筆すべきと判断した理由として、他の項目における実績との違いを「評価理由」欄に明確に記述するものとする。
- ・必要な場合には、右欄に意見を記入する。

総合的な評定

業 務 運 営 評 価（実施状況全体）

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22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、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ことは高く評価できる。さらに、「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も、個別地区の整備方針に係る協議・調整や、着手計画の見直しを戦略的行った結果、ストック再編着手、ストック削減を着実に推進している。また、団地マネージャーを設置し、団地単位で戦略的経営を開始したことは興味深い取組みである。

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、年度計画を下回る供給・処分実績となったことはある程度やむを得ないが、中期計画の目標達成に向けて今後更なる供給・処分を行うボリュームやタイミングの見極めが重要になることから、工夫を凝らした戦略を立てていく必要がある。

業務遂行に当たっての取組みについては、特に、二酸化炭素排出量の大幅な削減を行うなど環境負荷の低減に向けて優れた実施状況にある。

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、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いるほか、特に一般管理費の大幅な削減を行っていることは高く評価できる。また、入札及び契約の適正化については、平成21年に12月に設置した「契約監視委員会」における点検結果を踏まえ、新たな「随意契約等見直し計画」を平成22年6月に策定し、随意契約によることが真にやむを得ないもの及び過去に締結した協定等に基づき随意契約によらざるを得ないものを除

き、平成22年度をもって随意契約を完了し、一般競争入札等に移行するなど、更なる随意契約の見直しを着実に推進している。

財務状況については、平成22年度決算において、繰越欠損金を445億円削減し、有利子負債を約2,700億円削減するなど、経営改善計画の着実な進捗が図られている。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。

人員削減や総人件費の抑制については、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については、依然として、国家公務員の水準を上回っている。また、関係法人との関係については、随意契約の見直しや関係法人の整理合理化に適切に取り組んでいる。

(課題・改善点、業務運営に対する意見等)

平成22年10月に公表された「独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会報告書」及びこの報告書に示された改革の方向性を具体的な取組みとして平成23年7月に公表された「独立行政法人都市再生機構の改革に係る工程表」並びに行政刷新会議に事業仕分けの評価結果を踏まえて平成22年12月に閣議決定された「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針」を受けて、今後、機構の組織・事業の透明性・効率性を高めるための取組みを着実に進めていく必要がある。

業務運営については、以下の事項等に留意した取組みが必要である。

- ・都市再生業務（特に、地方都市等の中心市街地の活性化）については、コーディネートの成果を検証する仕組みの確立に向けた取組みを行うこと。
- ・賃貸住宅業務は、機構が自立的に持続可能な経営を行う上で基幹となる事業であり、その収益性の維持・向上を図っていく取組みを行うこと。
- ・ニュータウン用地については、新たな発想の土地利用（例えば、太陽光発電、風力発電等の再生エネルギーのための土地利用やこれらのエネルギーを活用した団地形成）についても検討していくこと。
- ・機構のラスパイレス指数については、国民の理解と納得が得られるよう、更なる改善に抜本的に取組む必要がある。なお、機構が行うまちづくり事業等は、職員一人ひとりの経験や能力を最大限に活かし実施していく必要があり、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には、職務・職責や業績を反映した給与体系の更なる徹底の取組みを行うこと。

今般の東日本大震災は、日本の住宅、ライフスタイル等への考え方にかかなり根本的な変化をもたらすことになるものと考えられる。また、国際社会もアメリカの不況や中国のインフレ等再び構造変革期を迎えている。機構の業務のスリム化に向けた取組みについては順調にこなされているが、機構職員のモチベーションを維持するためにも、将来に向け、機構の新たな社会的役割や国際貢献などの新しい方向性をきちんと確立すべきである。

東日本大震災以降の復旧・復興の過程では、機構においても、被災者への機構賃貸住宅の提供、応急仮設住宅建設用地の提供や建設支援要員の派遣、被災市町村における復興計画の策定時に係る技術支援など、機構の役割をしっかりと自覚した対応がなされていることは評価できる。今回の大震災は、市場メカニズムの効率性の追求と、ある種の非効率を内在せざるを得ない公的な組織の公共性の追求のバランスの重要性を再度認識させるものであり、今後、社会全体でそれぞれを重要な目標として位置付け、追求し続ける多様性を確保することが課題である。機構においても、今後なお一層の努力を継続することを期待する。

(その他)

業務実績報告書については、委員が機構の取組事項に対する理解をより深めて業務実

績の評価ができるよう、説明や資料が不足している個所について必要な見直しを行うべきである。

総合評定 (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
---------------------------------------	---

総務省政独委「平成21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
○政府方針等 ①「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針」(平成22年12月7日閣議決定)において、「22年度中に実施」又は「22年度から実施」とされている「講ずべき措置」の取組状況 ②①以外の「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針」に掲げられている「講ずべき措置」について22年度に実施した取組がある場合、その内容	① 【講ずべき措置】 事務・事業全般の見直し及び機構の在り方の検討(事務・事業全般について) 【平成22年度における取組状況】 ○新たな経営改善計画については、本基本方針を踏まえ、国土交通省が策定した「独立行政法人都市再生機構の改革に係る工程表」に基づき、平成23年度内に策定すべく準備を進めている。 ○組織の見直しについては、「独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会報告書」における検討成果を踏まえ、行政刷新会議と連携して検討を行うこととしている。 【講ずべき措置】 都市再生事業実施に係る基準を明確化し、事業規模の縮減(都市再生事業) 【平成22年度における取組状況】 ○第三者委員会による検討を踏まえて新たな都市再生実施基準(以下「新基準」という。)を作成し、平成23年度から運用を開始した。 ○平成23年度予算については、新基準の方向性を踏まえ、緊要性に乏しい事業等を見直し、必要最小限の事業を計上した。 ○今後、新規事業については、あらかじめ新基準に適合することを確認した上で事業に着手することとしている。 ○リスク管理、事業中止の判断等についても平成22年度内に新基準と併せて上記第三者委員会にて検討を行った。	事務・事業の見直しについては、「独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会報告書」及び当該報告書に示された改革の方向性を具体的な取組みとした「独立行政法人都市再生機構の改革に係る工程表」に基づき、順次対応を開始したところである。 今後、着実に取組みを実施するとともに、取組状況については適切な情報公開を行っていく必要がある。 平成23年度から新基準の運用が開始されており、今後、着実に運用していくことが必要である。

【講ずべき措置】

賃貸事業用事務所等施設等の処分(保有資産の見直し)

【平成22年度における取組状況】

(賃貸事業用事務所等施設)

○処分計画の着実な実施を図り、平成22年度は1件(床面積1,200㎡)について公募手続きを行ったが、入札の不調により処分に至らなかった。今後も不動産市況を勘案しつつ、計画・条件に従って売却を進める。

(居住環境整備賃貸敷地(民間供給支援型を除く))

○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いる。

(分譲住宅団地内賃貸施設)

○分譲住宅団地内賃貸施設については、処分計画の着実な実施を図り、1物件(延床面積約315㎡)の譲受人の公募を開始した。

なお、別の1物件(延床面積448㎡)については、敷地の状況や公法上の利用制限等に鑑み、隣接する分譲住宅団地管理組合に時価で買取りを打診したが、現段階で買取りはできない旨の回答があったため、当分の間機構で保有することとした。

【講ずべき措置】

職員宿舎の集約化等(職員宿舎の見直し)

【平成22年度における取組状況】

○業務の進捗状況、入居状況等を勘案しながら集約化や売却を進めており、平成22年度については5物件(土地面積約12,400㎡)を処分した。

現在の厳しい市場環境もあり、各施設の処分に着手しているものの現時点では予想通りに処分が進んでいるとは言えない。引き続き、再編計画、処分計画を踏まえ、経済合理性を考慮の上、金融・不動産市況を見極め、着実に処分を推進していく必要がある。

再編計画に基づき、順次適切に廃止・処分が行われている。

今後も、業務の進捗状況、入居状況等を勘案しながら適切な見直しを図っていく必要がある。

ただし、未だ宿舎の保有数が多いのではないかと考えられることから、国民の理解が得られるよう、不要なものについては早期に廃止・処分手続きを進めていく必要がある。

【講ずべき措置】

取引関係の見直し(一般競争入札の拡大及び一者応札の改善)

【平成22年度における取組状況】

○「随意契約等見直し計画」を着実に実施し、競争性のない随意契約について平成20年度に866億円あったものを平成22年度において384億円まで削減した。

○ 随意契約については、随意契約等見直し計画に基づき、随意契約によることが真にやむを得ないもの及び過去に締結した協定等に基づき随意契約によらざるを得ないものを除き、原則として平成22年度をもって随意契約を完了し、一般競争入札等に移行した。

○ 一般競争入札等の実施に当たっては、一者応札・一者応募となる恐れがある契約については、より一層の競争性を確保するため、その推測される要因を踏まえ、情報提供の拡充、公告等期間の十分な確保、応募要件の緩和、仕様書の充実、業務準備期間の確保及び再公募の実施など可能な限り改善方策を実施した。

○平成23年度についても、一者応札・一者応募となる恐れがある契約については、上記の改善方策を引続き実施している。

【講ずべき措置】

人件費等の見直し(ラスパイレス指数の低減)

【平成22年度における取組状況】

○職員給与については、新たな給与体系(年功的な給与上昇を抑制し、職務・職責に応じた給与体系)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、管理職数を削減すること等により、給与水準の適正化が図られているが、「独立行政法人の役職員の給与等の水準(平成22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112.4(平成21年度:113.0)と漸減しているものの、依然として国家公務員と比べ給与水準は上回っている。

競争性のない随意契約額を着実に減少させていることに加え、原則として平成22年度に随意契約を終了させることとするなど、講ずべき措置に対する取組みを適切に行ったと認められる。

平成23年度以降については、真にやむを得ないもの等を除いて、一般競争入札等に移行しているものと考えるが、一者応札・一者応募となるおそれがある契約について、引き続き適切な改善方策が講じられていることを、契約監視委員会などを通じて確認するなど、より一層の競争性の確保に向け不断の取組みを行っていく必要がある。

さらに、一者応札・一者応募の場合に実施している再公募についても、その結果が競争的になっているのかの確認を契約監視委員会においてしっかり行う必要がある。なお、競争化を図った業務については、適正な業務の質を確保するため、事業者の業務実績を的確に評価し、必要に応じて、その結果を仕様書等に反映していく取組みを継続的に行っていくことが重要である。

ラスパイレス指数については、国家公務員の水準を大きく上回っているため、機構が講ずる措置を着実に実施することに加え、手当を含めた役職員給与の在り方について厳しく検証した上で、国民の理解と納得が得られるよう更なる改善に抜本的に取り組む必要がある。

なお、機構が行うまちづくり事業等は、職員一人ひとりの経験や能力を最大限に活かし実施していく必要があり、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には、職務・職責に応じた給与体系の更なる徹底に取り組む必要がある。

【講ずべき措置】 組織体制の整備（外部評価の適切な反映） 【平成22年度における取組状況】 ○事業の効率性及び事業実施過程の透明性の一層の向上を図るため、第三者委員会として「事業評価監視委員会」を設置し、機構の事業に外部評価を反映させている。	都市再生事業実施基準の見直しなど事業評価監視委員会による外部評価が適切に機構の事業に反映されている。
② 【講ずべき措置】 市場家賃部分の民間への移行、高齢者・低所得者向け住宅の自治体又は国への移行（賃貸住宅事業） 【平成22年度における取組状況】 ○平成22年度においては、新たに5,720戸の再編に着手するとともに、3,357戸のストックを削減した。また、27.3haの整備敷地について公的な利用のほか、民間への譲渡等を行った。 ○現在、工程表に基づき以下の取組みを行っている。 ・ 都心部の高額家賃物件の譲渡等について、今年度中に公募・入札等手続きを実施すべく、対象物件の選定や基本的な実施方法等についての対応方針を検討中。 ・ 地方公共団体との協議については、昨年度から実施している借上公営住宅の存する地方公共団体を含めて、今年度中に団地の存するすべての地方公共団体と行うこととしている。 ○賃貸住宅の現地管理業務については、平成22年度に総合評価方式による一般競争入札を実施した。	平成22年度において、年度計画に定めたストック再編着手、ストック削減の目標が着実に実施されていることは評価できる。 引き続き、「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」に係る取組を着実に推進するとともに、「独立行政法人都市再生機構の改革に係る工程表」に基づく取組を着実に実施されたい。 高額家賃物件については、機構が自立的に持続可能な活動を行う基幹となっている賃貸住宅部門の中でも収益性の高い優良物件であり、UR賃貸住宅ひいては機構全体の経営を支えていることを考えるとこれを民間に譲渡等することについての可否は慎重に判断すべきであり、譲渡等を行うに当たっても、譲渡価格の設定等においてしっかりとした試算を行う必要がある。

【講すべき措置】 土地の供給・処分完了に向けた取組を推進(ニュータウン事業) 【平成22年度における取組状況】 ○平成22年度は288haの土地の供給・処分を行った。引き続き、残り2,800haの土地について、供給・処分完了に向けた取組を進める。 具体的には、事業計画の見直し等による効率的な工事執行、民間事業者との連携強化、企業等の多様なニーズに対応した販売方法の工夫及びまちの魅力向上等を行っている。	2年連続年度計画の目標値を下回っていることから、中期目標の達成に向けて、供給、処分をさらに促進する必要がある。
【講すべき措置】 業務完了に向けた取組を推進(特定公園施設業務) 【平成22年度における取組状況】 ○平成22年度までに、3箇所の国営公園における業務を完了した。引き続き残る13箇所の国営公園において、公園管理者との調整、施設譲渡等を着実にを行い、業務完了に向けた取組を進める。 【講すべき措置】 保有資産の見直し(本社及び新宿アイランドタワー及び研修センター) 【平成22年度における取組状況】 (本社及び新宿アイランドタワー) ○リースバックでの対応に加え、コスト削減の観点から移転を前提とした処分についても検討に着手している。 (研修センター) ○平成23年度中に、処分に向けた公募を開始すべく、募集条件等の検討に着手している。	平成30年度までの業務完了に向け、着実に取組を行っていると評価できる。 平成23年度以降の実施に向け、適切に対応を進めていると認められる。 不動産市況等の状況が整い次第、できるだけ速やかに処分等がなされることを期待する。

【講ずべき措置】

関連法人の利益剰余金等の国庫納付等、関係法人の整理統廃合（取引関係の見直し）

【平成22年度における取組状況】

（関係法人の利益剰余金等の国庫納付等）

○関係会社の利益剰余金については、まずは機構に返納することとし、「独立行政法人都市再生機構の関係会社における利益剰余金の取扱いに関するワーキンググループ」において、報告書が取りまとめられた。今後は、同報告書に基づき、機構への利益剰余金の返納に対する同意を得るべく、関係会社の株主等と協議を行う。

○その上で、国費の負担軽減に資するための措置については、行政刷新会議において整理することとされている各独立行政法人に共通する考え方を踏まえ、適切に対応する。

（関係法人の整理統廃合）

○工程表に基づき、関係会社の利益剰余金の返納に向けた関係会社株主等との協議の状況等を踏まえ、平成23年度中に「関係会社の整理合理化方針」を策定すべく、準備を進めている。

○機構から関係法人への再就職のあっせんについては、引き続き行わない。

平成23年度から利益剰余金の返納に向けて関係会社の株主等との協議をねばり強く行っていく必要がある。

また、平成23年度中に策定する「関係会社の整理・合理化方針」については、これを実行することにより機構の事務・事業の透明化、効率化が図られるものとなることが望まれる。

○財務状況 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) ②運営費交付金が未執行となった場合、その理由及び業務運営との関係(業務運営に影響を及ぼしていないか等)	① 【該当無し】	—
○保有資産の管理・運用等 政独委からの平成21年度業務実績評価における指摘事項において指摘がなされた施設等について、「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針」で示された廃止、国庫納付、共用化等の方針に沿った法人における取組(鉄道・運輸機構、水資源機構・職員宿舎、国際観光振興機構・海外事務所)	② 【該当無し】	—

○人件費管理 ①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。 ②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。 ③国の財政支出割合の大きい法人及び累積欠損金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。 ④総人件費改革についての取組の状況(併せて、給与水準又はラスパイレ指数が上昇している場合には、その理由) ⑤「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。	①-③ i)給与水準について、当機構の対国家公務員指数(ラスパイレ指数)は、これまでの様々な取組(給与構造改革の実施、特別手当の支給月数等の引下げ等)により漸減しているところである。 ii)国に比べ給与水準が上回っている理由(平成22年度:118.3)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、平成22年度:112.4(地域・学歴勘案)となる。 iii)勤務地、学歴構成等以外にも、国家公務員と比較して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。 iv)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高度で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性があることを考慮する必要がある。 v)職員給与については、平成19年4月1日に実施した給与構造改革による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、業務の見直しとあわせた組織のスリム化・管理職数の削減等の取組みを着実に実施し、給与水準の適正化を図ることとしている。 vi)平成22年度においては、国の給与改定の動向を参考としつつ、職務・職責に応じた給与体系を目指す考え方を基本として給与改定を行い、併せて国と同様に55歳を超える職員に係る給与の一定率の減額を行い、国との年齢別分布の相違から、結果的に全体で国を上回る引下げを行ったところであるが、次年度以降においても、国の動向を参考としつつ、22年度と同様の考え方を基本として取り組んでいく。	ラスパイレ指数については、国家公務員の水準を大きく上回っているため、機構が講ずる措置を着実に実施することに加え、手当を含めた役職員給与の在り方について厳しく検証した上で、国民の理解と納得が得られるよう更なる改善に抜本的に取り組む必要がある。 なお、機構が行うまちづくり事業等は、職員一人ひとりの経験や能力を最大限に活かし実施していく必要があり、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には、職務・職責に応じた給与体系の更なる徹底に取り組む必要がある。
--	---	---

	④ 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。 平成22年度末における常勤職員数は3,772人（役員を含めると3,785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12.5%削減を達成した。 ⑤ 福利厚生費について、これまでレクリエーション経費及び食事補助の廃止や互助組織への支出の削減を実施してきたが、「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）を踏まえ、平成22年度から互助組織に対する支出を廃止した。	目標を大幅に上回る人員削減を行っており、評価できる。 既に通知に基づき、適切な対応が図られている。												
○契約 ①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 ②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。 ③1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。 （注）契約監視委員会における審議を踏まえて評価して差し支えない。	①平成22年度においては、競争性のない随意契約について金額ベースで平成20年度866億円あったものを384億円まで削減した。 件数については、平成20年度1,757件あったものが2,104件と増加しているが、これについては、関係法人が発注していたリニューアル工事（平成22年4月～9月分864件）を機構発注に切り替えた（平成21年6月以降）ためであり、同工事については、既に平成22年10月より競争入札（総合評価方式）へ移行済である。 《競争性のない随意契約》（件、億円） <table><tr><td></td><td>平成20年度</td><td>平成22年度</td><td>計画</td></tr><tr><td>件数</td><td>1,757</td><td>2,104</td><td>641</td></tr><tr><td>金額</td><td>866</td><td>384</td><td>137</td></tr></table>		平成20年度	平成22年度	計画	件数	1,757	2,104	641	金額	866	384	137	やむを得ず随意契約によらざるを得ない場合も存在し、また、公共料金など契約の相手方に選択の余地がない場合は随意契約によることもやむを得ないが、市場環境により競争原理が働くようになった場合には、競争化すべきであると契約監視委員会において指摘されたところであり、今後指摘どおりの取組みがなされることを期待する。
	平成20年度	平成22年度	計画											
件数	1,757	2,104	641											
金額	866	384	137											

	② 随意契約による契約において再委託割合が50%以上の案件は13件ある。 再委託については、指定様式による再委託届の提出により事前審査を実施しており、その承諾の基準については、金額ではなく内容によることとしている。 再委託割合が50%以上になっているものは、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。 ③ 一者応札の割合については、50%を大きく下回っているとともに、前年度と比較して減少している。 平成21年度一者応札等実績506件/5,062(10.0%) 平成22年度一者応札等実績486件/6,242(7.8%)	平成23年度以降は、真にやむを得ないものを除いて一般競争入札等に移行することとなるが、再委託割合が50%以上となる案件については、発注の方法を再検討する必要がある。 一者応札となったものの分析をし、考えられる要因を踏まえ、改善方策を実施したことから、一者応札件数に多少の減少が見られた。 しかし、未だ件数は多いことから、引き続き、適切な改善方策を実施することにより一者応札の割合の減少に努める必要がある。
○内部統制 ① 法人の長は、組織にとって重要な情報等について適時的確に把握するとともに法人のミッション等を役職員に周知徹底しているか。 ② 法人のミッションや中期目標の達成を阻害する要因(リスク)の洗い出しを行い、組織全体として取り組むべき重要なリスクの把握・対応を行っているか。その際、目標・計画の未達成項目(業務)についての未達成要因の把握・分析・対応等に着眼しているか。	① i) 理事長自らが、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の場で、役員や幹部職員と意識の共有を図りつつ、直接指示等を行える体制を整備している。 ii) 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た。また、理事長の挨拶等において、業務方針等を直接役員等に対して伝え、併せて、その内容をHPやイントラに掲載することにより、役員に周知徹底している。 ② 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。	理事長自らがリーダーシップを発揮する場として定例会議等が設けられ、審議や報告がなされているとともに、役職員に対して法人のミッションを伝える方法にも工夫がみられ、法人のミッションについて役職員への周知徹底が図られている。 引き続き、法人の長のマネジメントの一つとして、理事長自ら内部統制の強化に努めることを期待する。 内部統制を推進するチームを設置し、現状を把握した上で役員に報告するほか、基本方針の策定など内部統制の充実・強化について検討されている。 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に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、意見交換を行った上で監事監査報告書が提出されている。 引き続き、組織全体として内部統制の充実・強化を図るとともに、監事監査の報告を受けた対応について、明らかにすることが望まれる。
○内部統制 ③ 政独委からの平成21年度業務実績評価における指摘事項において、評価結果において言及されていないとされている内部統制事項に関する取組、評価(自動車事故対策機構1事項、空港周辺整備機構4事項、高速道路機構3事項) ④ 内部統制の充実・強化に向けた法人における積	③ 【該当無し】	—

極的な取組(あれば記載)	④ 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内容を踏まえつつ、基本方針の策定等、内部統制の充実・強化を検討している。	内部統制に係る体制の充実を図っており、内部統制の強化に重点を置いていることは評価できる。 検討の結果が得られ次第、更なる内部統制の充実・強化が図られることを期待する。
○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 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	① 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(本来機構職員が自ら実施すべき業務に限定)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、「随意契約見直し計画」において関係法人との競争性のない随意契約を含め、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。 加えて、監事及び外部有識者で構成する「契約監視委員会」における競争性のない随意契約や一般競争入札等で一者応札等となった契約についての点検結果を踏まえ、新たな「随意契約等見直し計画」を平成22年6月に策定し、これまでの「随意契約見直し計画」において競争性のない随意契約について、平成25年度までかかるとしていた競争性のある契約への移行を平成22年度中に前倒しすることとした。 なお、見直しの進捗状況については、平成20年度(随意契約等見直し計画策定時)446億円を平成22年度において199億円にまで削減している。 ② 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、期末時点で関係会社は28社となった。 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旨を定めており、平成22年度末現在で26社となっている。	随意契約については、随意契約等見直し計画に基づき、随意契約によることが真にやむを得ないもの及び過去に締結した協定等に基づき随意契約によらざるを得ないものを除き、平成22年度をもって随意契約を完了し、一般競争入札等に移行するなど更なる随意契約の見直しを行った結果、平成20年度には446億円あった関係法人との随意契約を199億円まで削減した。 平成23年度以降は原則として随意契約は行われたいものとされているが、引き続き、競争性のある適正な契約がなされているかどうか、確認していく必要がある。 関係会社については、機構の組織形態の見直しに係る検討結果を踏まえつつ、各関係会社の業務内容に応じて、資本関係の整理を含め、整理・統合に向けた検討を行う必要がある。 また、平成23年度中に策定する「関係会社の整理・合理化方針」については、これを実行することにより機構の事務・事業の透明化、効率化が図られるものとなることが望まれる。

○業務改善のための役職員のイニシアティブ等 法人の業務改善のための具体的なイニシアティブ(あれば記載)	以下のような取組により、業務改善を図っている。 i)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 ・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への情報提供を行いつつ、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。 ii)法人における職員の積極的な貢献を促すための取組を促すアプローチ ・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・能力の醸成並びに専門的技術力及びノウハウの養成を図った。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。	戦略的に業務改善を促進するシステムが構築されており、評価できる。
--	--	---

○個別法人 ①政独委からの平成21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(6法人7事項)への対応状況(当該法人のみ) ②政独委から発出された勧告の方向性で22年度において(22年度までに含む)取り組むこととされている事項についての取組状況(空港周辺整備機構) ③平成21年度決算検査報告において「不当事項」又は「意見を表示し又は措置を要求した事項」として指摘された事項がある場合、当該事項が業務実績評価に及ぼす影響並びに是正措置及び再発防止のための取組の状況(都市再生機構)	① 当機構については、「平成20年度決算検査報告」における指摘事項を踏まえた、契約事務の適正化についての評価が行われていないとの政独委個別意見があった。 同決算検査報告に対しては以下の通り適切に対応している。 【指摘事項】 i) 消防用設備点検等業務の委託費の積算に当たり、一般管理費等率の適用を誤っていたため、契約額が割高となっている。 ii) 共同聴視施設維持管理業務に係る契約について、電気料等の年間支払回数等を過大に算出して委託料を算定していたため、委託料の支払額が過大となっている。 【対応状況】 i) 消防用設備点検等業務について、受託者に対して委託料の返還協議を行い、過大に支払われていた委託料については、平成21年8月に返還を受けた。 また、各支社等に対し、委託費の算定内容の検査、確認を十分に行うよう指導を行い、再発防止、適正な執行に万全を期するよう周知徹底を図った。 ii) 共同聴視施設維持管理業務については、受託者に対して委託料の返還協議を行い、過大に支払われていた委託料については、平成21年8月に返還を受けた。 また、各支社等に対し、委託料の算定内容の検査、確認を十分に行うよう指導を行い、再発防止、適正な執行に万全を期するよう周知徹底を図った。 ② 【該当無し】	指摘事項に関する改善措置については、適切な対応がなされている。 また本件を受け、委託料の算定内容の検査、確認を十分行うことを指導を行い、適正な執行万全を期するよう周知徹底をはかるなど、再発防止の取組みを行っている。 引き続き、契約事務の適正化のための取組みを進めることを期待する。 —
--	---	--

	③ 平成22年10月に公表された平成21年度決算検査報告において「意見を表示」された事項については、以下の通り適切に対応している。 【意見を表示された事項】 JS(日本総合住生活株式会社)の駐車場事業の経営及びその資産を承継することにより駐車場と賃貸住宅を一体的に管理して事業の一層の効率化を図るとともに、JSに対する投資の利益を回収して事業運営に資するよう意見を表示する。 【対応状況】 UR賃貸住宅団地内の駐車場事業については、平成24年3月末を目途に機構がJSからこれを引き継ぎ、以降は機構において管理運営を行う予定であることを、平成22年6月に公表した。会計検査院の指摘の趣旨を踏まえ、機構以外のJSの株主の意向等に配慮しつつ事業を引き継ぐこととし、これに向けた準備を進めているところである。	平成22年6月に機構がJSの業務を引き継ぐことを公表したことは評価できる。 今後、円滑に事業の引き継ぎが行われることにより、指摘に沿った対応が行われることを期待する。
--	---	---