

## 独立行政法人都市再生機構の見直し

令和5年8月25日

国土交通省

### 第1 基本的な考え方

独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）は、機能的な都市活動及び豊かな都市生活を営む基盤の整備が社会経済情勢の変化に対応して十分に行われていない大都市及び地域社会の中心となる都市において、市街地の整備改善及び賃貸住宅の供給の支援に関する業務を行うことにより、社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び居住環境の向上を通じてこれらの都市の再生を図るとともに、賃貸住宅の管理等に関する業務を行うことにより、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図り、もって都市の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与することを目的としている。

機構は、「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」（平成25年12月24日閣議決定）も踏まえ、民業補完の徹底と財務構造の健全化の両立を図るための改革を進めてきたところであり、また、現時点において、平成25年当時に想定された金利状況等のリスクが顕著に発現する状況とはなっていないものの、多額の有利子負債を抱える機構における金利上昇等のリスクは依然として大きく、労務費の上昇など事業コストの増加リスクも懸念されている。

一方、昨今の社会経済情勢に目を向けると、本格的な人口減少や少子高齢化の進展等に伴い、都市が抱える課題やニーズが多様化するとともに、災害の激甚化・頻発化にも直面しており、それらに対応することが急務となっている。

こうした中、機構の政策上の位置づけとして、「都市再生基本方針」（平成14年7月19日閣議決定）では、公共公益施設や医療・福祉施設等の適正な立地の促進等による都市のコンパクト化、再開発等による低未利用地の土地利用転換等による国際競争力の強化のための環境整備などを進めることとされており、機構による政策の実施・貢献が期待されている。

また、「住生活基本計画（全国計画）」（令和3年3月19日閣議決定）では、機構の賃貸住宅は、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能を果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供やストックの再

生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境整備を行うなどの役割が期待されている。

加えて、「国土強靱化基本計画」（令和5年7月28日閣議決定）では、密集市街地の解消や防災拠点等となる公園等の整備のほか、大規模災害の発生等に備え、地方公共団体における人材育成に対する支援や技術力向上のための研修等を実施することとされており、機構によるこれらの実現に向けた政策の実施・貢献が期待されることとされている。

さらに、海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進に関する法律（平成30年法律第40号）に基づき定められた基本的な方針に従い、機構は、民間企業単独での参入が困難な大規模な都市開発の事業等について、地区開発マスタープランの策定等の業務を行うことにより、海外の都市開発事業への我が国事業者の参入を促進することが求められている。

機構の業務及び組織については、国の政策を実現するための実施機関として法人の政策実施機能の最大化を図りつつ、独立行政法人として真に担うべき事務及び事業に特化し、業務運営の効率性、自律性及び質の向上を図るため、以下の見直しを行う。

## 第2 事務及び事業の見直し

### 1 政策的意義の高い都市再生等の推進（都市再生事業）

#### (1) 都市政策上の課題解決に資する都市再生の推進

##### ① 都市の国際競争力と魅力を高める都市の再生

都市の国際競争力と魅力を高める都市の再生については、引き続き適正に実施した上で、社会・経済の変化に対応した持続可能な都市の実現に向けて、アセット保有等によるエリア更新の取組を一層強化する。

#### 【上記措置を講ずる理由】

大都市等における、老朽化した社会資本の更新、交通インフラの整備、超高齢社会への対応、都市機能の集約等の課題については、大規模で長期間を要することや、権利関係が複雑し調整が難しいなど、地方公共団体や民間事業者のみでは対応することが困難な状況にあることから、都市の国際競争力を強化していくためには、機構の公共性、中立性、ノウハウを活かし、民間事業者・地方公共団体等とのパートナーシップのもと、事業やコーディネートを実施することにより、

更なる都市再生の実現に向けた取組を行う必要がある。

また、社会経済情勢の変化に対応していくためには、エリア単位で新陳代謝しながら、多様な機能の充足やエネルギー利用の効率化等により、利便性・持続可能性を高めていく必要がある。

そのため、多様な関係者間でエリアの目指す方向性を共有しながらコーディネートを実施するとともに、環境へも配慮しながら都市開発やインフラ整備等を進めていくことが重要である。併せて、機構がアセットを保有しつつ、将来の開発の種地としての活用や連鎖的な整備、エリア価値を維持・向上させる活動の支援を行うなど、事業単体ではなく継続的にエリアに関与していくことが重要である。

## ② 地域経済の活性化とコンパクトシティの実現を図る地方都市等の再生

地域経済の活性化とコンパクトシティの実現を図る地方都市等の再生については、引き続き適正に実施した上で、コーディネートにおけるまちづくりの担い手育成や体制構築を支援する取組を一層強化する。

### 【上記措置を講ずる理由】

地方都市等においては、人口減少、少子高齢化、インフラの老朽化等の課題により、地域社会の中心を構成する都市自体の都市機能の低下のみならず、周辺地域を含む地域全体の活力の低下が生じており、これらに対応するためには、明確なエリアの将来ビジョンに基づき、取組を官民連携で進めていく必要がある。

一方、地方公共団体においては多様なニーズに対応するまちづくりに必要な経験が十分でないことが多いことから、機構の公共性、中立性、ノウハウを活かし、地方公共団体等と連携しつつ、集約すべきエリアへの都市機能・居住の誘導、老朽建物・低未利用地の再編・再整備、子育て世代にとっても暮らしやすい地域の核となる居心地の良い空間の充実など、各地域の特性を踏まえ、まちなか・中心市街地の再生や地域活性化に向けた取組を行う必要がある。

また、地域人材の不足等により、プロジェクトが進まない現状も多く存在することから、計画策定支援や事業支援だけでなく、担い手育成・体制構築も含めたコーディネートを実施し、事業推進に必要なまちづくりを実行する主体を育てる取組を実施する必要がある。

### ③ 防災性向上による安全・安心なまちづくり

防災性向上による安全・安心なまちづくりについては、引き続き適正に実施する。

#### 【上記措置を講ずる理由】

都市の防災力の向上や防災上危険な密集市街地の整備改善等の課題については、地方公共団体や民間事業者のみで対応するには、多様なニーズに対応するまちづくりに必要な経験が十分でないことが多いこと、権利関係が輻輳し調整が難しく時間を要することなどが課題となっていることから、引き続き、機構の公共性、中立性、ノウハウを活かし、事業やコーディネートを実施していく必要がある。

### (2) 災害からの復旧・復興支援

第四期中期目標期間に取組を本格化してきた、災害からの復旧・復興支援については、引き続き適正に実施した上で、ノウハウの活用等東日本大震災からの復興に係る業務と一体的に実施することにより、頻発する災害における被災地方公共団体からの復旧・復興支援ニーズに対応するとともに、復興まちづくりのための事前準備の取組についても、地方公共団体の要請に基づき積極的な支援を実施する。

#### 【上記措置を講ずる理由】

災害対策基本法（昭和36年法律第223号）に基づく指定公共機関として指定されたことも踏まえ、昨今頻発化している大規模災害の発災時にはこれまでのノウハウを活かしながら、国、関係機関と連携し、UR賃貸住宅の貸与も含め、機構全体として迅速な復旧支援を実施していく必要がある。

加えて、防災のための集団移転促進事業に係る国の財政上の特別措置等に関する法律（昭和47年法律第132号）が改正され、機構が関係する業務を受託できるようになったところ、計画策定支援だけでなく事業化に向けた支援についても地方公共団体の意向に基づいて積極的に行い、頻発化・激甚化している大規模災害へ備えることが重要である。

また、「国土強靱化基本計画」（令和5年7月28日閣議決定）に位置づけられている復興まちづくりのための事前準備や災害からの復旧・復興においては、東日本大震災からの復興にかかる業務や災害復旧工事マネジメント業務で得たノウハウを活用することが有効であることから、復旧・復興支援に対応できる人材の育成、ノウハウの蓄積・継承のための啓発活動について、地方公共団体の意向を踏まえつつ更なる内容の充実も含め積極的に実施する必要がある。

### （3）都市開発の海外展開支援

都市開発の海外展開支援については、引き続き適正に実施した上で、我が国事業者の参入の促進に向けた取組を一層強化する。

#### 【上記措置を講ずる理由】

民間投資を喚起し持続可能な成長を生み出すための我が国の成長戦略・国際展開戦略の一環として、海外の都市開発事業への我が国事業者の参入の促進を図ることが重要である。

そのためには、機構がこれまで国内の都市開発事業で蓄積したノウハウを活かし、関係府省、我が国事業者及び関係公的機関との連携を促進し、我が国事業者等の連携体制構築支援や技術支援のほか、情報収集や相手国政府・企業との連携を含めた現地での体制・機能強化が必要であり、同時に、そのための人材の確保・育成を行う必要がある。

## 2 多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち（ミクストコミュニティ）の実現（賃貸住宅事業）

### （1）多様な世代が安心して住み続けられる環境整備

多様な世代が安心して住み続けられる環境整備については、引き続き適正に実施する。

このうち、地域医療福祉拠点化については、地方公共団体等の地域の関係者との連携を強化しつつ、拠点団地の形成に係る取組を一層推進する。

なお、これらの業務については、2（3）「UR賃貸住宅における安全・安心・快適な暮らしの実現」として実施してきた、UR賃貸住宅における住宅セーフテ

インターネットの役割の充実に資する取組と一体的に実施する。

**【上記措置を講ずる理由】**

我が国においては、総人口の減少が続く一方、高齢人口は増加が続くことが見込まれており、高齢者が自立して暮らせる環境の整備について、引き続き推進する必要がある。また、政府を挙げて少子化対策を進めるべく、「こども未来戦略方針」（令和5年6月13日閣議決定）が定められたところであり、若年・子育て世帯を支援し、子育て世帯が安心して暮らせる環境の整備も急務である。そのため、医療福祉施設や子育て支援施設をUR賃貸住宅団地内に誘致するなど団地の地域医療福祉拠点化に一層取り組み、高齢者世帯や子育て世帯等が安心して暮らし続けられる環境を維持向上することが重要である。

なお、これらの業務の実施に当たっては、地域の住宅事情も踏まえつつ、多様な世帯のニーズに対応するため、地方公共団体等の様々な関係者と連携して取り組む必要があるが、これは2（3）「UR賃貸住宅における安全・安心・快適な暮らしの実現」と共通する課題であり、また、両業務は、目的や取組内容が密接に関連することから、機構が住宅セーフティネットとしての役割を果たしていくためには、両業務を一体的に実施していくことが効果的である。

**(2) 持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進**

持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進については、引き続き適正に実施する。特に、UR賃貸住宅ストックの高経年化に対応する団地の活用・再生や省エネ改修等を通じたストックの質の向上を強力に推進するとともに、地方公共団体等との連携を一層強化することにより、UR賃貸住宅団地やその周辺地域の価値や魅力を高めるための取組を効果的に実施する。

**【上記措置を講ずる理由】**

UR賃貸住宅については、総ストック量の5割弱に当たる約33万戸が昭和40年代以前に管理開始されたものであり、高経年化が進行している。一方、UR賃貸住宅が担っている住宅セーフティネットの役割を維持し、高齢者世帯や子育て世帯等をはじめとする国民の多様なニーズや政策的要請に応える質の高い賃貸住

宅を引き続き供給し、地域をはじめとした社会課題の解決に貢献していくためには、居住者の居住の安定に配慮しつつ、UR賃貸住宅ストックの活用と再生を一層推進する必要がある。

そのため、機構が管理する賃貸住宅ストック量の適正化に留意しつつ、団地再生事業や高経年化したストックの長寿命化に資する修繕工事の戦略的な実施、省エネ改修等による政策的意義の高いストックの形成など従前の方針を強化し、資産の良質化・価値向上、負債の圧縮に引き続き取り組む。

なお、団地再生事業の実施に当たっては、地域のまちづくりとの連携が不可欠であり、地方公共団体との連携を強化することが重要である。

また、UR賃貸住宅ストックを将来にわたって国民共有の貴重な地域資源として活用を促進するためには、団地の豊かな屋外空間や団地内の施設、団地再生事業により供給した整備敷地等を地域のまちづくり・コミュニティづくりの基盤として、役割・機能の多様化を一層図る必要がある。

### (3) UR賃貸住宅における安全・安心・快適な暮らしの実現

UR賃貸住宅における安全・安心・快適な暮らしの実現については、引き続き適正に実施する。特に、住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネットとしての役割の充実に資する取組について、地方公共団体、居住支援法人等の地域の関係者との連携を一層強化しつつ推進する。なお、これらの業務については、2(1)「多様な世代が安心して住み続けられる環境整備」の業務と一体的に実施する。

#### 【上記措置を講ずる理由】

UR賃貸住宅は、民間賃貸住宅市場において入居の制限を受けるおそれのある高齢者世帯や子育て世帯等の住宅確保要配慮者に対し、属性を問わずに入居を受け入れる等、住宅セーフティネットとしての役割をこれまでも果たしてきたところであるが、新型コロナウイルス感染症の流行による社会・経済活動の縮小の影響を受け、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット機能の一翼を担うことの重要性が改めて認識された。

UR賃貸住宅については、令和3年度以降、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成19年法律第112号)に基づく「セーフティネ

ット登録住宅」の家賃低廉化補助付き専用住宅として登録・活用可能となり、機構が地方公共団体からの要請を受け、住戸の登録が始まるなど、住宅セーフティネットとしての役割の更なる充実に取り組み始めており、これらの取組を一層強化していく必要がある。

また、これらの業務については、地域の住宅事情も踏まえつつ、多様な世帯のニーズに対応するため、地方公共団体や居住支援法人等、地域において住宅確保要配慮者への支援を行っている様々な関係者と連携して取り組む必要があるが、これは2（1）「多様な世代が安心して住み続けられる環境整備」と共通する課題であり、また、両業務は、目的や取組内容が密接に関連することから、機構が住宅セーフティネットとしての役割を果たしていくためには、両業務を一体的に実施していくことが効果的である。

### 3 東日本大震災からの復興に係る業務の実施

東日本大震災からの復興に係る業務については、福島原子力災害被災地域における復興拠点整備事業等を着実に推進するとともに、地元の意向を汲み取りながら、ソフト施策も含めた復興まちづくり支援を実施する。

#### 【上記措置を講ずる理由】

復興の円滑かつ迅速な推進を図るため、東日本大震災復興特別区域法（平成23年法律第122号）及び福島復興再生特別措置法（平成24年法律第25号）に基づき被災市町村等から委託・要請される業務について、機構のノウハウを有効に活用することにより的確に遂行し、引き続き復興に貢献する必要がある。

福島原子力災害被災地域における本格的な復興・再生に向け、地方公共団体から委託を受けた復興拠点整備事業等を引き続き着実に推進するとともに、事業の効果をより一層促進するため、地域再生支援等のソフト施策と両輪で支援していく必要がある。

## 第3 組織の見直し

### （1）組織形態の見直し

機構が有する都市再生の先導的役割及び住宅セーフティネットの役割、大規模



災害への対応ノウハウの活用等に鑑み、現在の組織形態を維持する。

## (2) 組織体制の整備

各事業の実施状況等に応じた機動的な組織運営を図るため、重点的かつ効率的な組織体制の整備を行う。また、機構が有する専門性の向上や多様なノウハウの更なる活用を図るため、適切な人材の確保・配置、技術の継承等を実施する。

## 第4 その他（業務全般に関する見直し）

上記第2及び第3に加え、以下の取組を行う。

### 1 業務運営体制の整備

#### (1) 管理運営の効率化

これまでも各業務の実施に当たっては不断の見直しを行い、効率的な業務運営体制を整備してきたところであるが、引き続き、効率的な運営体制の確保、管理業務の簡素化等に努める。

#### (2) 内部統制の向上

機構は、毎年度「内部統制の推進に関する取組方針」の策定及びこれに基づく取組や理事長をトップとした、全役員を構成員とする内部統制会議を設置し、内部統制の一層の強化を図っており、引き続き、理事長のリーダーシップに基づく自主的・戦略的な業務運営及び適切なガバナンス体制を構築し、内部統制システムの向上に努める。

#### (3) 情報セキュリティ対策

「サイバーセキュリティ戦略」（令和3年9月28日閣議決定）等の政府方針を踏まえ、引き続き、サイバー攻撃等の脅威への対処に万全を期すとともに、保有する個人情報の保護を含む適切な情報セキュリティ対策を推進する。

#### (4) 業務の電子化

機構の業務のデジタル化を推進し、業務の効率化を図るとともに、社会や顧客ニーズの多様化に対応したサービスの創出・提供など政策的な活用に取り組む。

## 2 財務内容の改善

### (1) 保有資産の見直し

引き続き、保有資産の必要性について不断の見直しを行う。

### (2) 財務体質の強化

機構は、運営費交付金を受領しておらず、自らの業務収入等により経営しているところ、今後も機構が担うべき役割を持続的に果たしていくためには、将来の金利上昇リスクや事業コストの増加リスク等に備え、安定的な経営を維持する必要がある。そのため、引き続き賃貸住宅事業や都市再生事業における業務収入の確保や業務コストの削減を通じてキャッシュフローを確保するなどにより、有利子負債の削減を進めるとともに、団地再生等を通じた資産の良質化による効果の最大化を図るなど、財務構造の健全化を着実に進める。

また、宅地造成等経過勘定の繰越欠損金については、同勘定の業務収入を充てることによる解消を目指し、計画的な削減に取り組む。

### (3) 調達合理化

「独立行政法人における調達等合理化の取組の推進について」（平成27年5月25日総務大臣決定）等を踏まえ、公正かつ透明な調達手続による適切で迅速かつ効果的な調達を実現する観点から、引き続き、機構内の推進体制を整備し、契約監視委員会を活用するとともに、毎年度、「調達等合理化計画」を策定・公表し、年度終了後、実施状況について評価・公表を行う。

また、会計規程等に基づき、一般競争入札等を原則としつつ、随意契約については厳格に運用するなど、公正性・透明性を確保しつつ合理的な調達を実施する。

### (4) 給与水準の適正化

「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」（平成25年12月24日閣議決定）を踏まえ、引き続き、事務・事業の特性を踏まえた合理的な給与水準とするともに、透明性の向上や説明責任の一層の確保が重要であることに鑑み、給与水準及びその妥当性の検証結果を毎年度公表する。

### 3 業務遂行に当たっての取組

業務の遂行に当たっては、地域住民・地方公共団体等との緊密な連携推進、機構の取組に関する情報発信、環境への配慮、良好な都市景観の形成、研究開発の実施、技術力の維持向上及び成果等の社会還元、業務運営の透明性の確保に引き続き適正に取り組む。

上記1（1）から3のほか、既往の閣議決定等に示された政府方針に基づく取組について、着実に実施する。