

(独)都市再生機構の整理合理化計画(案)について

平成19年10月24日

国土交通省

都市再生機構の事業について

【都市再生機構の使命】

人が輝く都市をめざして、美しく安全で快適なまちをプロデュースします。

都市再生

民間や地方公共団体と協力し、都市再生を推進します。

- ・全国都市再生の推進 「稚内から石垣まで」
- ・構想、企画、諸条件のコーディネート
- ・パートナーとして事業参画



豊洲2丁目(東京都)

災害復興

被災地の復興や都市の防災機能強化を支援します。

- ・災害に強いまちづくりの推進



ACTA西宮(兵庫県)

賃貸住宅

賃貸住宅を適切に維持管理し、豊かな生活空間を提供します。

- ・約77万戸の居住者の方との信頼関係を大切にした維持管理
- ・都心居住の推進、高齢者の居住の安定確保、子育て環境の整備等



大島六丁目団地(東京都)

ニュータウン

安全で快適な郊外生活を実現するまちづくりをめざします。

- ・少子高齢化への対応、環境共生、安全・安心なまちづくり
- ・魅力ある郊外や地方居住の実現
- ・ニュータウン業務の早期完了



港北ニュータウン(神奈川県)

都市再生機構の主な見直しポイント

●これまでの見直し概要

- ・ニュータウン事業：新規事業は行わず、平成30年度に完全撤退。
- ・賃貸住宅事業：新規供給は原則廃止。分譲住宅事業から撤退。
- ・関連会社等の整理合理化を図り、平成13年度58社から平成18年度末で28社に削減。

●事務・事業の見直しのポイント

①都市再生事業

- ・機構が行うべき都市再生事業について基準を明確化、民間のみでは実施困難な事業に限定。

②賃貸住宅事業

- ・住宅セーフティネットの役割を充実化しつつ、子育て世帯や高齢者世帯等への供給に重点化。
- ・全賃貸住宅団地を対象に、規模の適正化に向けた今後の削減目標を、本年末までに明確化。

③関連会社の整理合理化等

- ・株式売却等の推進。
- ・関連会社等との契約について、競争性ある入れ方式により外部に発注する方策導入を検討。

●組織の見直しのポイント

- ・事務・事業の見直しを踏まえて、経営資源の重点化、組織・人員のスリム化及び効率化。
- ・人員について、平成20年度末目標4,000人体制から平成25年度末までにさらに2割削減。

都市再生機構の見直し論点

論点1 都市再生事業は、機構のノウハウ等を活かし、民営化すべきではないか

- 地方公共団体との協議、地権者との権利調整、大規模な公共施設の整備、長期のリスクコントロールが必要であり、民間のみで実施が困難なものを、地方公共団体の要請等に基づき、機構は行っているところ
- 都市再生の着実な推進のためには、公共施設の直接施行権能や豊富な事業経験を有する機構が依然必要であるが、機構が行うべき事業について、その基準を明確化し、民間のみでは実施困難な事業に限定

論点2 賃貸住宅事業は、機構のミッション等を明確にした上で、ミッション等を踏まえた事業に特化すべき

- 機構の賃貸住宅は、収益性が低く、民間市場では供給されにくい子育て世帯や高齢者世帯向けの良質な賃貸住宅の供給に重点化
- 低所得者が多い既存入居者の居住の安定を図りつつ、ストックの更新・再編を円滑に進めるため、建替え・改善に伴う家賃負担の増加を抑制する措置が必要

論点3 住宅管理業務は、関連会社等を活用する現在的方式が真に効率的か再検証し、一般競争入札の活用等により効率化すべき

- 居住サービスの質を維持しつつ、コスト削減を図るため、官民競争入札等の導入・随意契約を見直し（具体の対象業務について検討中）

論点4 ニュータウン事業及び特定公園施設業務は、計画を前倒しし、早期に撤退すべき

- ニュータウン事業は、平成25年度までに工事を完了し、遅くとも平成30年度までに供給・処分を完了（工事、供給・処分とも期限の前倒しは困難であるが、可能な限り早期に供給・処分を実施）
- 特定公園施設業務は、遅くとも平成30年度までに撤退（テナント等の関係機関との調整を完了した施設から順次処分を進め、可能な限り早期に撤退）

都市再生機構による都市再生事業

大規模工場跡地の土地利用転換の例(豊洲)

計画構想段階

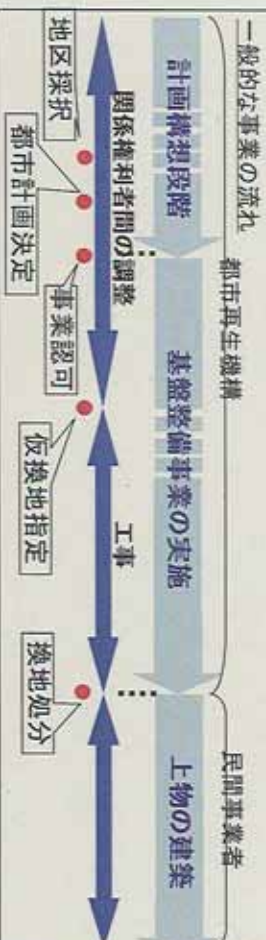
〔東京都・江東区・地権者の要請によりコーポネーターとして参画。〕

機構施行の土地区画整理事業(事業要請あり)

〔関係機関との調整を伴う大規模な公共施設整備(地区幹線道路、交通広場の整備、公園の移設、防潮護岸等整備)を伴うため民間では実施困難。〕

民間事業者による施設の建築

〔比較的短期で資金回収が可能で、事業者の創意工夫・ノウハウによる収益向上の見込める基盤整備後の施設の建設は、民間事業者が実施。〕



密集市街地の整備の例(三軒茶屋)

計画構想段階

〔密集市街地の防災性の向上に資する計画づくりを地方公共団体とともに策定。さらに、輻輳した権利関係の調整が伴う道路整備について、民間では実施が困難な計画の調整。〕

基盤整備等の実施

〔多数の権利者調整を含む道路等の公共施設整備、防災広場の整備、代替地の整備等は民間では実施困難。〕

民間事業者による住宅建設等

〔機構と民間との役割分担により、分譲住宅の建設、生活利便施設等の運営を民間事業者が実施。敷地内を代替地として確保し、道路整備に伴い移転が必要となる者のために活用。〕



都市再生機構の賃貸住宅の管理等の業務(団地再編の実施イメージ)

ストック削減の着実な推進

整理合理化計画案 (本年8月提出)

全団地を対象に、居住の安定を考慮した上で、**建替え、リニューアル、規模縮小等の方向性及び実施計画を策定**し、規模の適正化に向けた今後の削減目標を明確化

再編計画の公表(本年末予定)

団地ごとの再編方針を策定。
長期的には我が国の将来人口推計を参考に縮減
(平成60年頃には人口は現在の約7割)

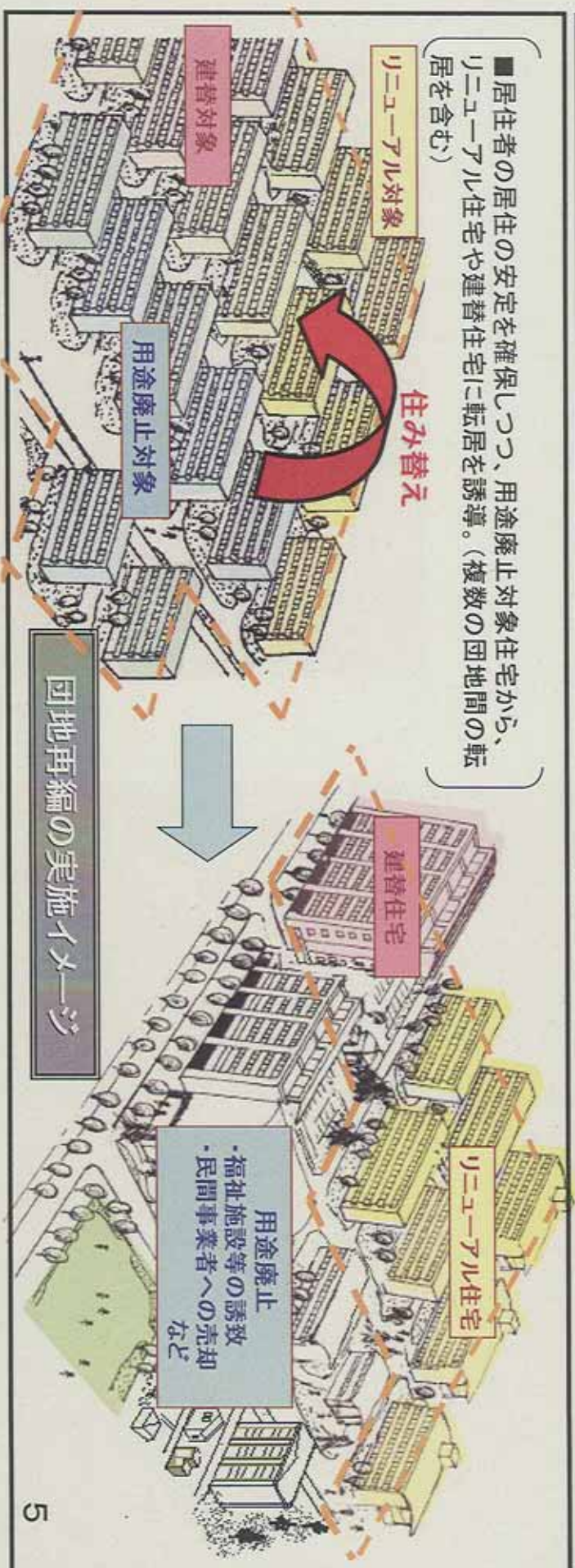
既存入居者の居住の安定の確保

平成20年度概算要求

ストックの更新・再編が低所得の既存入居者の居住の安定を脅かすものとならないよう、**建替・改善に伴う家賃負担の増加を抑制するため**の出資金制度の創設を要求中(400億円)

安心住空間創出プロジェクト

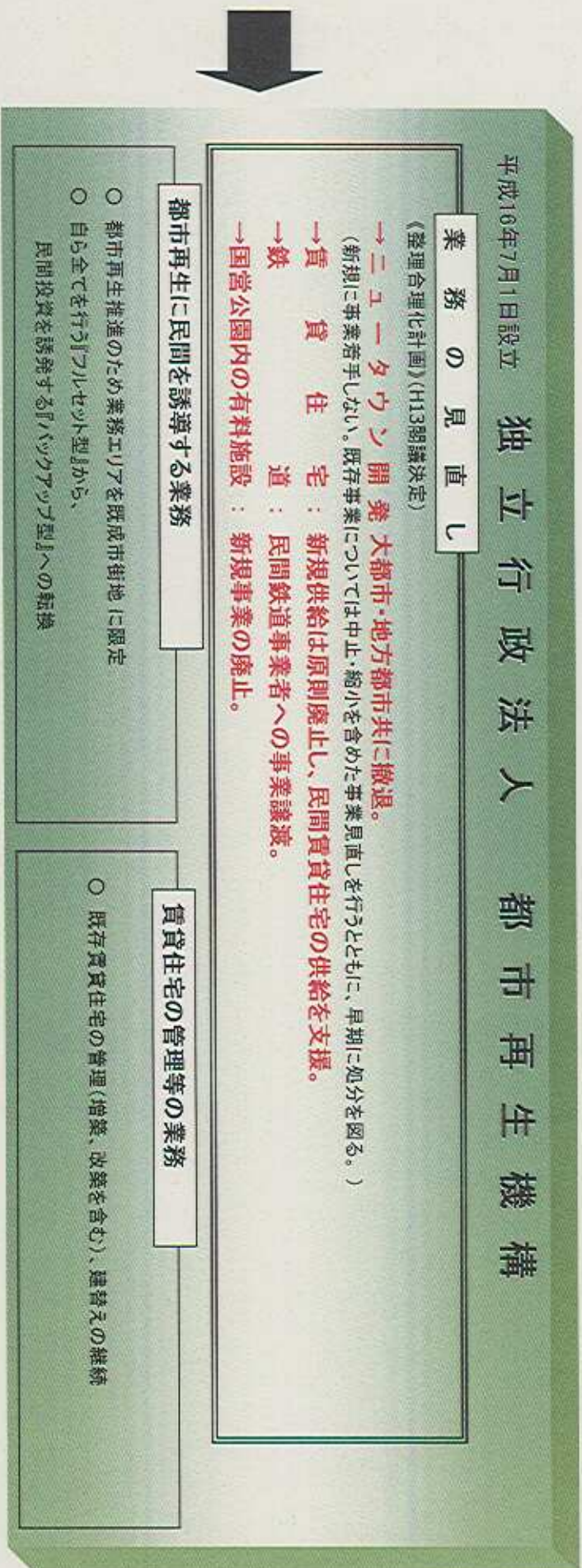
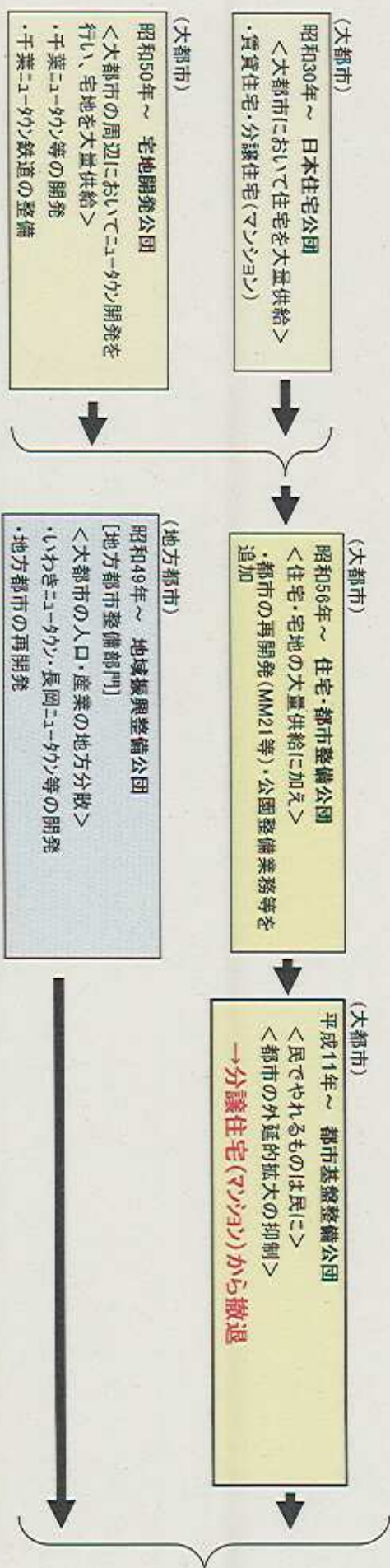
厚生労働省と連携して、団地内の施設や空き地に福祉施設等を誘致し、地域の福祉拠点として整備



(独)都市再生機構の整理合理化計画(案)について [参考資料]

平成19年10月24日
国土交通省

1-1. (独)都市再生機構の改革のあゆみ



1-2. (独)都市再生機構の業務の見直し

分野		住宅・都市整備公団 (S56.10～H11.9)		都市基盤整備公団 (H11.10～H16.6)		(独)都市再生機構 (H16.7～)	
業務		H7.2 整理合理化計画 H9.6 整理合理化計画		H13.12 整理合理化計画		H15.5案、H15.6案(独)都市再生機構法案に対する附帯決議	
	賃貸住宅管理	○賃貸住宅ストックの再生・活用 ○住宅とコミュニティとしての役割の充実 ○規模の適正化					
	賃貸住宅建設	○ファミリー向け、 都心居住、高齢者向け等 ○新規建設撤退(民間の賃貸住宅供給を支援) ⇒経過措置分19年度完了					
住宅	分譲住宅建設	○新規着手から直ちに撤退 ⇒経過措置分16年度完了					
	再開発・区画整理 土地有効・防災公園 (都市再生)	○上物整備に民間の活用 ○基盤整備を伴うもの ○公共団体のまちづくり支援		○都市再生を図るものに限定 ○フルセット型からバックアップ型へ転換 →民間の事業機会の創出 →コーポレート、基盤整備により条件整備 ○中心市街地活性化支援(H18)			
		○土地有効利用事業(H10) ○防災公園街区整備事業(H11)		○都市再生事業の基準の明確化			
都市	ニュータウン開発	○防災街区 整備事業 (H15)		○密集事業の促進支援(H19)		⇒供給・処分30年度完了 完了大幅前倒し 《20年を10年に》(H17)	
	特定公園施設整備 (国営公園有料施設)	○ニュータウン開発事業からの撤退 ○新規着手から撤退		⇒工事25年度完了		⇒処分30年度完了	
	鉄道	○民間鉄道事業者へ事業譲渡(北総鉄道)					

1-3. (独)都市再生機構の改革の推進について

業務運営の改革に係る取り組み

①業務の改革

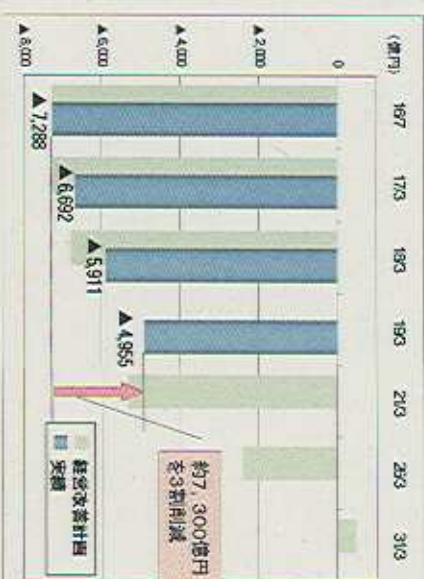
- 住宅関連の業務
 - ・分譲住宅事業からの撤退 (H9年度)
 - ・新規の賃貸住宅建設の停止 (H13年度)
- 都市再生関連の業務
 - ・自ら事業全体を担うフルセット型からコーポレート・基盤整備等により民間開発を支援するバックアップ型に転換
- ニュータウン関連の業務
 - ・新規のニュータウン開発からの撤退 (H13年度)
 - ・早期処分等により、H25年度までに工事完了、H30年度末までに土地処分完了

②組織・経費の縮減

- 人員の削減
 - ・H13年度 : 5,000人
 - ・H20年度末 : 4,000人
 - ・H25年度末 : さらに概ね2割削減
- 一般管理費の削減 (対H15年度)
 - ・H18年度までに17%削減達成
 - ・H20年度までに20%削減目標
- 関連会社等の整理統合等
 - ・H13年度 : 58社
 - H18年度末 : 28社に削減
 - ・出資目的を達成した会社等について株式売却等
 - ・一定条件のもと、競争性のある入札方式により、外部発注の導入を検討

③財務の改善

業務運営の効率化等の自助努力を前提として、財政融資資金の繰上償還(補償金免除)を実施し平成30年度までに、設立時における7,288億円の繰越欠損金を解消。



今後の方向性

- ① 密集市街地の整備改善等防災性を高める事業、地方都市の再生を図る事業など、**民間のみでは実施困難であり、政策的必要性の高い都市再生事業に限定して、機構のノウハウ等を活用し、民間開発を支援**
- ② 賃貸住宅ストックについて、入居者の居住の安定を確保しつつストック再編を推進するとともに、子育て世帯や高齢者世帯等が安心して暮らしやすいよう建替えや改善によるバリアフリー化等を実施し、重点化して供給

2-1. (独)都市再生機構の都市再生に民間を誘導する業務

都市再生を推進し
民間投資の誘発

○都市機能の高度化及び居住環境の向上
○民間事業機会の誘発
○経済波及効果

[都市機構]

① 民間再開発の条件整備

大規模な工場跡地の土地利用転換、密集市街地整備等の民間による都市再生の条件整備として、コーデイネット、関連公共施設整備、再開発、区画整理等による敷地整備、細分化土地の集約整形化等の業務を実施。

② 民間による再開発事業や建築投資の支援

機構が、参加組合員、特定建築者等の多様な方法を活用し、事業参加することで民間による都市再生事業の完遂を支援。

市街地整備

中期計画《事業量等》

市街地整備の実施に伴い、将来的に3兆8,000億円規模の民間建築投資を誘発（経済波及効果は7兆6,000億円規模を見込む。）

都市再生拠点の重点的な整備

コーデイネット180件

整備地区数266件

敷地供給211ha

密集市街地等の整備改善による都市の防災性の向上

防災環境軸整備5地区

防災公園13地区

民間事業者による良質な賃貸ストックの形成等

13,000戸相当の敷地供給

既存賃貸住宅ストック等の再生と活用

建替事業実施150地区

完了70地区

敷地供給100ha

[都市機構]

民間による賃貸住宅の供給支援

経営ベースに乗りにくいファミリー向け賃貸住宅については、機構が敷地を整備・賃貸（定期借地）すること等により、民間賃貸住宅の供給を支援。

賃貸住宅

2-1. 都市再生事業の例 ①

豊洲二丁目地区土地区画整理事業の流れ

〔事業概要〕

○東京駅から3.5km圏、15haを超える大規模工場跡地の土地利用転換を図り、臨海部の魅力的な複合市街地を形成する

- ・所在地 東京都江東区豊洲二丁目
- ・事業手法 土地区画整理事業
- ・施行者 機構
- ・施行面積 約23.6ha
- ・事業期間 平成15年度～平成19年度
- ・総事業費 約100億円



多様な機能を持つ

複合市街地の実現

民間事業者による施設建築

- 基盤整備後の施設建設は、比較的短期で資金回収が可能であり、機構と民間との役割分担により、施設・住宅の建設は民間事業者が実施
- ・商業施設・・・アーバンビッドクラらばーと豊洲（H18.10開業）
- ・分譲住宅・・・パークシティ豊洲（H20.3入居予定）

工場跡地の土地利用転換のためのコーディネート

（計画・構想段階）

東京都・江東区・地権者がコーディネートを機構に要請

H12～H15

- 公共団体・地権者のコーディネーターとして参画
- ・土地利用計画、事業計画の策定
- ・事業手法の検討
- ・公共団体及び地権者の意向の調整 など

○東京都は、都が整備すべき都市計画道路の整備を伴うもの等を中心に事業を実施し、他の事業にまでは手が回らない状況

○江東区にはノウハウが無い

○港湾施設（防潮護岸）を始めとする公共施設整備に伴う関係機関との調整業務などによる事業の長期化リスクが大きい。

東京都・江東区・地権者が機構へ事業要請

機構施行の土地区画整理事業（基盤整備段階）

H15.11施行認可 ⇒ H19.7換地処分

- 公共施設の一体的な整備
- ・道路・・・地区幹線道路、交通広場の整備
- ・公園・・・既存の公園を海側に移設し整備
- ・防潮護岸・・・防潮堤と護岸を一体として整備（港湾局へ委託）
- 敷地整備
- 商業施設・業務施設・住宅の用途に適した敷地を整備

2-1. 都市再生事業の例 ②

三軒茶屋地区事業の流れ

〔事業概要〕

○密集市街地において土地の取得を行い、道路や広場の整備による周辺市街地も含め防災性の向上に寄与する街区を形成するとともに、都市計画道路の拡幅整備・不燃化による延焼遮断帯を形成し、密集市街地の安全性を向上。

・事業手法 住宅市街地総合整備事業
(密集住宅市街地整備型)

・事業面積 約3ha

・事業期間 平成8年3月～平成19年3月

・権利者数 189人

■都市計画道路補助209号線の整備

■防災広場の整備



■拠点地区

〔民間事業者による住宅建設等〕

○機構と民間との役割分担により、分譲住宅の建設、生活利便施設等の運営を民間事業者が実施。

○敷地内に代替地を確保し、道路整備に伴い移転が必要な者のために活用

・民間分譲住宅…109戸(H12.12入居)

・生活支援施設…高齢者支援施設、子育て支援施設、医療施設、店舗(H14.3供用開始)の民間運営

計画構想段階(密集市街地の改善に資する計画の作成)

周辺市街地の防災性の向上に資する計画づくりを世田谷区等と機構が実施するとともに、輻輳した権利関係の調整が伴い民間では実施が困難な道路整備について、世田谷区と機構が協議を行い、区の同意に基づく機構の施行を検討。

H8～H9

三軒茶屋地区基本構想策定委員会の設置
(メンバー：東京都、世田谷区、都市機構)

○地域の密集市街地の課題の整理・検討

○一時避難広場、主要生活道路、敷地内の通り抜け通路の確保等による市街地全体の防災性能の向上

○都市計画道路の整備や移転者用代替地の確保

○立地やライフスタイルに応じた住宅供給及び民間事業者との役割分担

H10～H11

まちづくり協議会との地域の課題等に関する意見交換

基盤整備等の実施

権利者調整(189人)を含む道路等の公共施設整備、防災広場の整備、代替地の整備等は民間では実施困難。

H12.3～H14.8

○拠点地区における基盤整備等

・道路…主要生活道路、敷地内通路等の整備(機構施行)

・防災広場…一時避難広場の整備(機構施行)

・敷地整備…民間分譲住宅用地等の整備(機構施行)

・道路整備のための移転用代替地の整備(機構施行)

・住宅整備…機構賃貸住宅(523戸)の建設(当時は建設可)

H13.3～H19.3

○都市計画道路補助209号線の整備(権利者数189人)

・従前幅員6mを16mに拡幅、延長約630mの整備(機構施行)

2-1. 都市再生事業の例 [参考]

土地区画整理事業のしくみ

- ・土地区画整理事業の主な目的は、道路や公園などの公共施設の整備改善と、その開発効果による土地の価値向上。
- ・制度上、施行主体の収支はバランスし、利益を得ない構造になっており、事業に伴う開発利益は土地所有者に帰属される。

・道路や公園を新たに整備するために必要となる用地は、土地所有者から

少しずつ土地を提供してもらう(公共減歩)。

・工事代金等は施行主体が負担するが、その資金は、道路整備等に対する国や地方公共団体からの補助金、負担金と、土地所有者から少しずつ土地を提供してもらうことにより(保留地減歩)生み出される保留地の売却代金等により回収する仕組み。

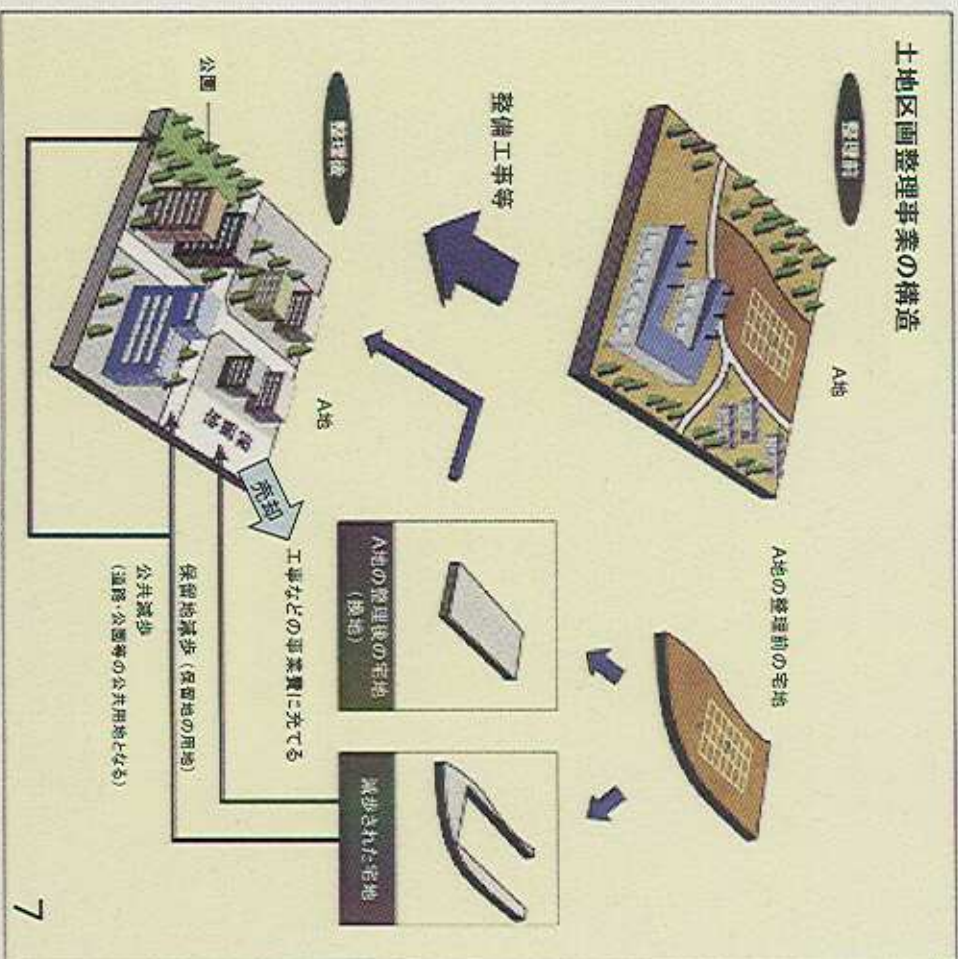
・土地区画整理事業の施行後は、各土地所有者の保有する土地面積は従前に比べて小さくなるが、利用価値の高い土地が得られることになり、資産価値は向上。

・民間事業者は、開発利益が得られると判断した場合は、土地所有者として、事業に参加する。

・しかし、土地区画整理事業は事業の準備期間が長く、その間の地価変動リスクに加え、複雑な権利調整や公共施設整備に伴う関係機関との調整業務等による事業の長期化リスクも大きいなど、民間事業者の経営判断として実施困難なケースも多い。

・都市再生機構は、国からの出資金や財政投融资資金の融通を受けることで、事業の長期化リスク等を吸収し事業を行うことが可能であり、都市再生の観点から重要な事業で、民間事業者が経営判断の結果実施困難なものについて、地方公共団体の要請等に基づき、施行主体となる。

・土地区画整理事業では基盤整備を行うが、その後の土地は、各々の土地所有者や、施行者から保留地を購入した民間事業者等が建物建設を行うことで活用される。



2-2. (独)都市再生機構の都市再生に民間を誘導する業務(コーディネート業務)

全国58都市で実施

- | | | |
|------------------------------|---|------|
| 1. 機構事業(地方都市再生)実施 | ★ | 4都市 |
| 2. 現地コーディネーター派遣 | ▲ | 3都市 |
| 3. 都市再生大学校実施 | ◆ | 7都市 |
| 4. 地方公共団体等からの
受託コーディネート実施 | ■ | 44都市 |

(平成19年3月末までの累計)

これまでの豊富な事業経験に基づく
ノウハウ
人材スツック
民間事業者等とのネットワーク
等を活用

まちづくりの構想・計画づくり
事業実施を支援

【必要に応じて】

機構による
事業実施
または事業受託

2-3. (独)都市再生機構の地方都市における都市再生・災害復興への関わり

徳島市における市街地再開発事業

1. 所在地 徳島県徳島市西新町一丁目 他
2. 地区面積 約1.4ha
3. 都市計画状況 商業地域(600%/80%、400%/80%)
4. 地区概要 本地区はJR徳島駅から至近、主要幹線道路に面した交通至便な立地であるが、近年は人口減少、高齢化、空店舗・空地が目立つなど中心市街地空洞化の現象が顕在化している。本地区周辺においても商業施設の郊外立地が進む中で地元百貨店、ダイエーなどが撤退し通行量も大幅に減少するなど中心市街地の活性化は喫緊の課題となっている。
5. 主な経緯等 H4～12年頃 民間事業者主導の再開発構想(2度)→実現せず
H12.5 市よりコーディネート要請 事業化検討調査開始
H17.12 「音楽・芸術ホール」を整備することを市長が議会で表明
H18.11 「新町西地区再開発推進協議会」設立
・老朽化した市の文化センターを当地区において建て替え、音楽・芸術ホールを整備
・都市型住宅を整備し、まちなか居住人口の回復に寄与
・商業施設を整備し、地区内及び周辺居住者の買い物利便性を向上
6. 整備方針



市街地再開発事業(都市機能更新)
徳島市新町西地区(徳島県徳島市)
地区面積 1.4 ha

新潟県中越沖地震による被災地での復興支援

1. 所在地 新潟県柏崎市 (地震発生日時:平成19年7月16日 10時13分頃)
2. 被害状況 死者11名、負傷者1,989名、全壊家屋993棟(H19.8.27現在)
市域全体:倒壊家屋が点在。歩道・縁石の損壊
中心市街地:被害が集中。過半以上が「家屋危険」「要注意」判定
えんま通り商店街:特に被害が集中。過半以上が「家屋危険」判定
斜面市街地:斜面崩壊の恐れ。
斜面、崖下に存在する家屋に「危険宅地」判定
3. 機構関与の経緯 H19.7.16 地震発生
H19.7.23 新潟県都市局より相談
H19.7.31 現地踏査、新潟県打合せ
H19.8.7 現地踏査、新潟県・柏崎市打合せ
H19.8.14 柏崎市より
被災地区の復興推進に向けた支援依頼文書受領
H19.8.15～23 現地調査チームの派遣
H19.8.21 国交省へ中間報告
H19.10.16～復興支援プロジェクトチーム現地派遣(5名体制)
県・市と連携を図りながら、復興計画策定への支援、復興計画に位置付ける個別プロジェクトの検討を実施。
4. 今後の支援方針



えんま通り商店街の被害状況(赤枠内)
(赤:全壊宅地、黄:要注意、緑:被害なし)

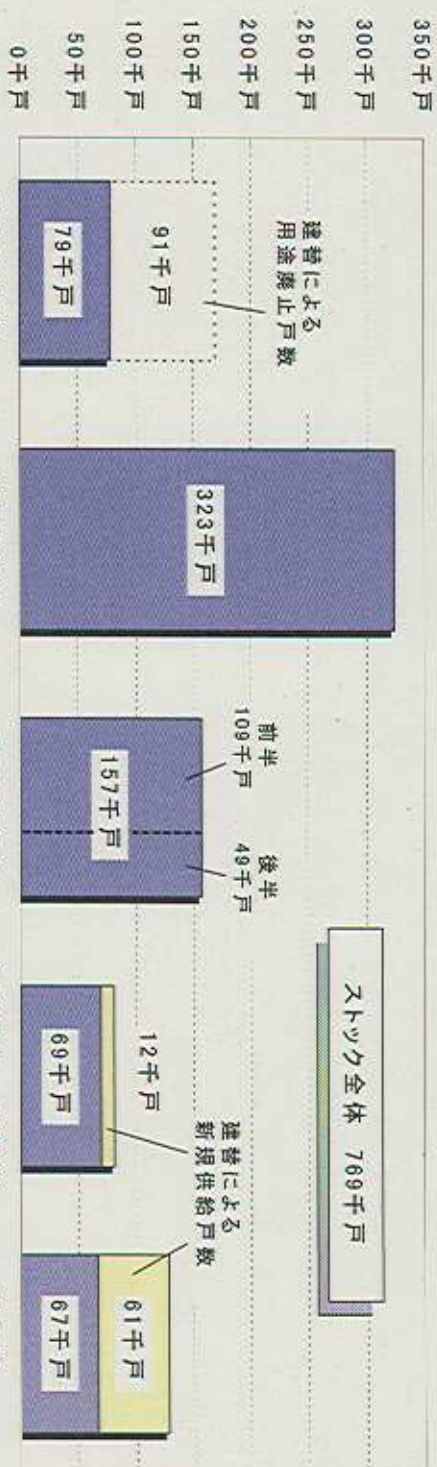
上:倒壊家屋(えんま通り)
左:柏崎市・新潟県・柏崎市
復興による打合せ風景

3-1. (独)都市再生機構の賃貸住宅ストックの現状

賃貸住宅ストックは、昭和30年代以降の経済成長、大都市への人口集中を背景として、時々社会経済情勢や住宅・都市政策を反映して団地の規模や立地条件、住宅の規模や設備水準等が極めて多岐にわたっており、老朽化しているものも少なくない

■管理開始年代別管理戸数

(平成19年3月末現在)



■管理開始年代別ストックの

特徴

管理開始年代	ストック全体	S30年代	S40年代	S50年代	S60～H6年度	H7年度～
管理戸数	768,608戸	78,606戸	323,247戸	157,273戸	81,357戸	128,125戸
団地数	1,806団地	212団地	384団地	347団地	426団地	437団地
団地規模	426戸/団地	390戸/団地	875戸/団地 団地規模大・ 大量供給	437戸/団地	199戸/団地	260戸/団地
立地			郊外化が進む			都心回帰
住戸規模	54.0㎡/戸	39.4㎡/戸	45.5㎡/戸	52.7㎡/戸 (前半) 58.8㎡/戸 (後半)	70.6㎡/戸	70.2㎡/戸
家賃	68,200円	43,300円	49,700円	64,600円	97,800円	115,900円
		住戸規模狭小(低設備水準)		住戸規模改善		

住宅供給の背景	住宅不足の解消	人口の大都市集中による住宅不足の解消	居住水準の向上	都市居住の推進
---------	---------	--------------------	---------	---------

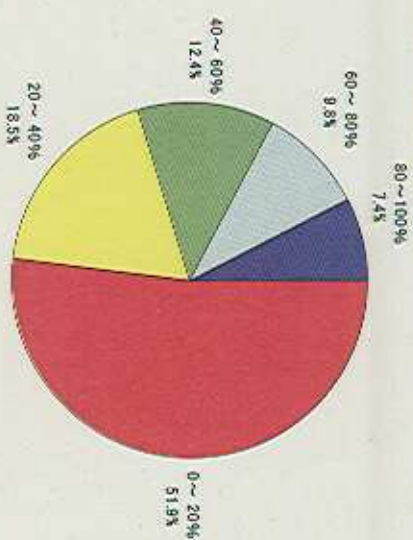
■ 居住者の高齢化と収入低下

世帯主年齢65歳以上の割合が約3割となり、入居者の高齢化が進んでいる。

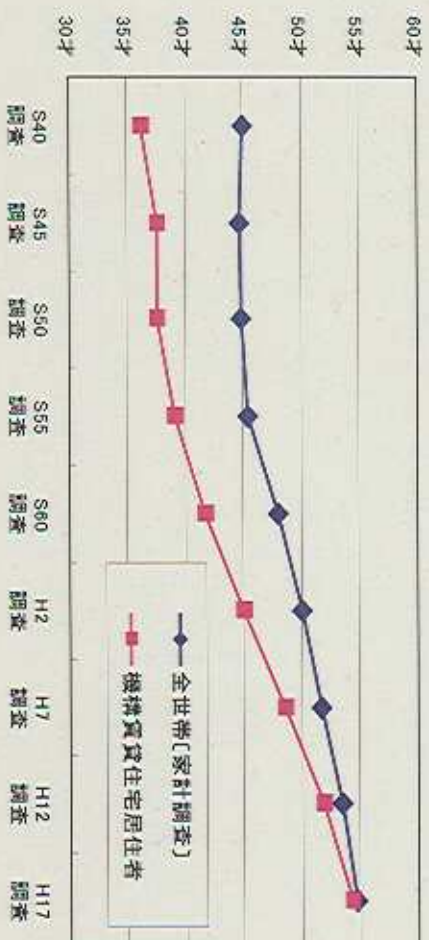
■ 平成17年度定期調査

世帯主年齢(平均)	54.3才
居住人数(平均)	2.2人
年収(平均)	世帯全体 505万円
	世帯主 418万円
共稼ぎ世帯率	39.5%
高齢者(65歳以上)がいる世帯 <うち高齢単身者>	33.2% <11.3%>
居住年数(平均)	11年8ヶ月

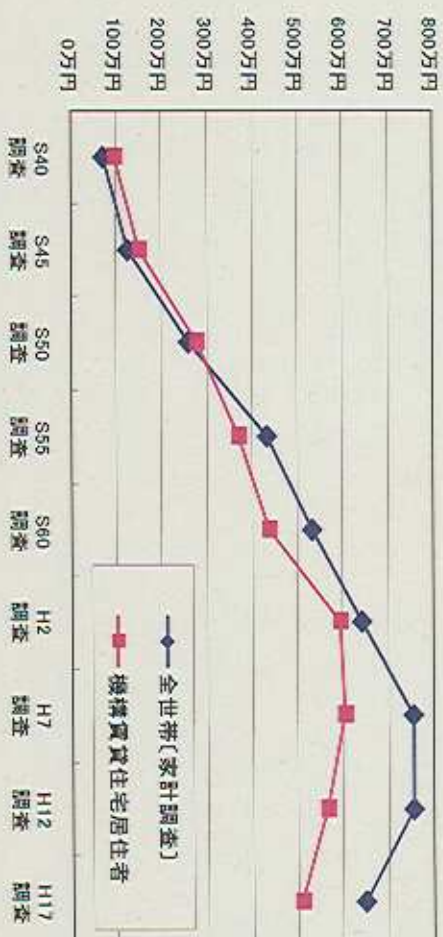
■ 収入分別入居世帯の割合



■ 平均世帯主年齢の推移



■ 平均世帯収入の推移



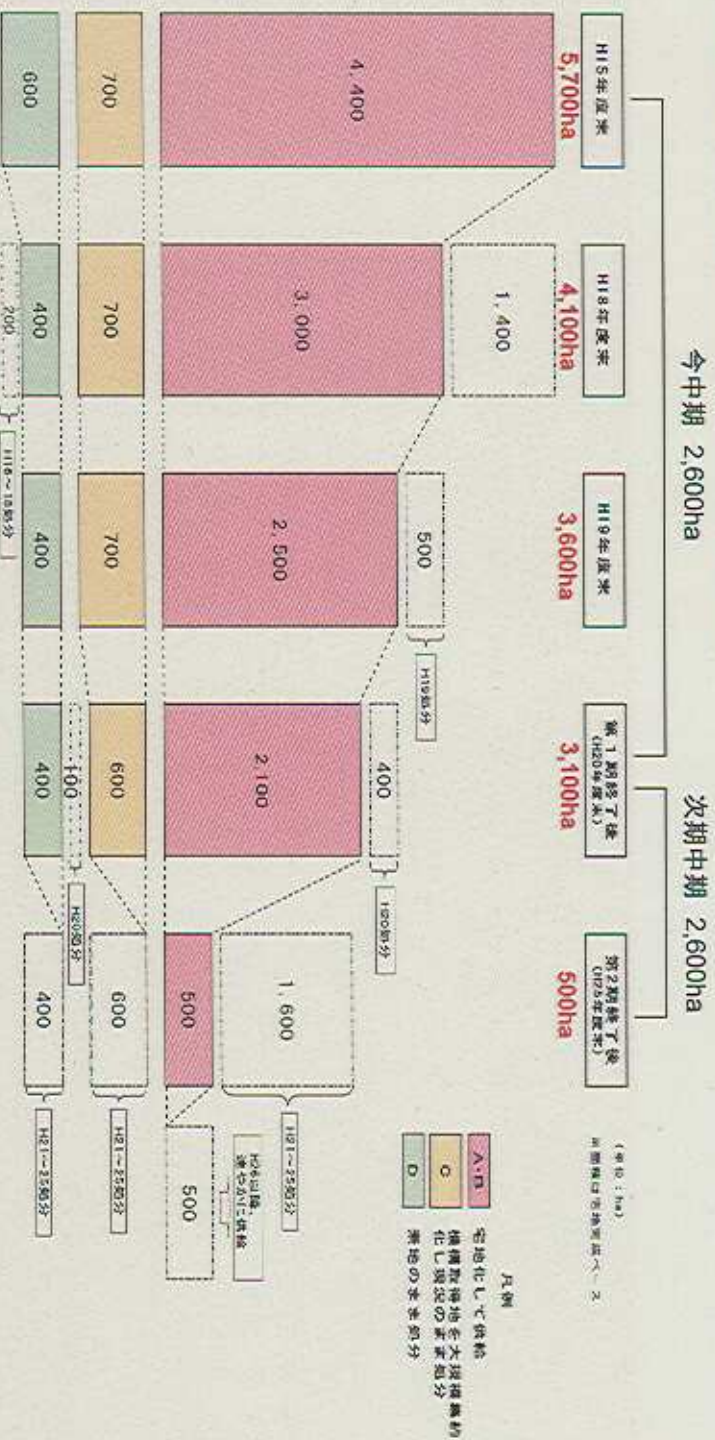
4. ニュータウン事業の供給・処分状況について

目 標

- ▶ H25年度末までに工事を完了させ、H30年度末までにニュータウン用地を全て供給・処分。
- ▶ H15年度末時点の完成宅地ベースで5,700haのニュータウン用地を、H25年度末までに5,200ha供給・処分(中期計画期間中の目標は2,000ha以上の供給・処分)。

進捗状況

- ▶ H17年度は820ha、H18年度は約540haを供給・処分。
- ▶ H19年度は約500haの供給・処分を実施予定。
- ▶ 中期計画期間中2,000haについては、計画より1年前倒して(H19年度末までに)達成の見込み。
- ▶ 次期中期も今中期実績見込みと同程度を処分予定。



5. 都市再生機構の関係会社について

1 関係会社設立の経緯

○関係会社に委ねることにより、公団が自ら行うよりも業務運営の効率化等が図れるとの観点から設立

- ・ニュータウン開発の初期段階等において、整備が必要な生活利便施設の建設・管理
- ・権利者調整等のため、公団の継続的な関与を要する再開発施設の管理
- ・賃貸住宅居住者の利便に供する施設の建設・経営や居住環境の維持改善
- ・公団業務の支援等のため必要な区画整理事業に係る計画・補償や再開発事業に係る権利調整等

2 機構設立までの抜本的改革

(1) 改革の基本的な考え方

○業務を「民間にできることは民間に委ねる」とし、機構自ら行うべき業務の代行・補完機能に重点化

○類似の会社の統合等を実施

○出資目的を達成した会社の株式売却による自立化を実施

関係会社改革への取り組み

	住宅・都市整備公団 (S56.10～H11.9)	都市基盤整備公団 (H11.10～H16.6)	(独) 都市再生機構 (H16.7～)
閣議決定等	特殊法人の整理合理化について (H7.2閣議決定) ・公団との業務分担を整理、公団補完業務に重点化 ・大規模修繕工事から段階的撤退 ・経営安定、出資目的を達成したものは、公共団体等の同意を得て、保有株式を売却し、自立化	特殊法人等整理合理化計画 (H13.12閣議決定) ・賃貸住宅管理の民間委託範囲の拡大	(独) 都市再生機構法案に対する附帯決議 (H15.5衆、H15.6参) ・子会社・関連会社等の整理合理化 ・随意契約の適用の厳格化、民間事業者の業務機会の拡大 ・財務内容等の情報公開の推進
具体の取組み	○大規模修繕工事(5,000万円以上の競争入札工事)からの撤退 (H7～) ⇒J Sの受注額シェア H5:70% (139億円) →H15撤退完了 ○中規模修繕工事(200万円以上5,000万円未満の競争入札工事)からの撤退 (H10～) ⇒J Sの受注額シェア H10:29% (84億円) →H15撤退完了 ○植栽剪定工事を段階的に民間開放 (H11～) ⇒ 900団地で実施 (H17年度末実績) ○窓口案内等業務の民間開放 (H14～) 約1,000団地の公募をH20年度までに実施予定 ○一般の民間企業が実施可能な業務からの撤退 (機構設立時～) 民間に委ね得る業務からは撤退 機構の競争入札には不参加	○関係会社の再編整理 ⇒ H13年度末 58社 → H18年度末現在 28社	

＜関係会社の再編整理の内容＞

58社（平成13年度末）

横断的、圏域別等に統合

28社（平成18年度末）

事業地区の再開発施設、利便施設等を
管理・運営する会社

鉄道、熱供給等の都市施設を運営する
会社

26社

地域公団開発地区の利便施設を管
理・運営する会社

4社

区画整理事業に係る計画・補償や再
開発事業に係る権利調整などを行う
会社

13社

賃貸住宅管理会社

15社

地区サービス会社

民間の進出が期待できない再開発施設や利便
施設の管理・運営等を行う会社

15社

業務代行会社

機構業務の効率的な推進のため、本来機構職
員が実施すべき業務を代行・補完する会社

5社

居住者サービス会社

大量の賃貸住宅管理において、安全・安心に関
わる居住者サービスの提供や居住環境の維持向
上等の業務を行う会社

8社

・出資目的を達成し、条件整備
の整ったものは順次自立化

・実施設計など民間に委ね得る
業務からは撤退

・大・中規模補修工事等から撤退

独立行政法人都市再生機構の整理合理化計画の概要

所在地	神奈川県
役職員数	役員16名、職員4,157名（平成19年4月1日現在）
業務内容	（1）都市再生事業 ・産業構造の転換に伴う土地利用転換の促進 ・既成市街地における生活・交流・経済の拠点の形成 ・地方における中心市街地の活性化 ・都市の防災性の向上と密集市街地の改善 ・民間への敷地の整備供給による民間賃貸住宅供給の支援 （2）賃貸住宅事業 ・都市基盤整備公団から承継した既存賃貸住宅ストック等の維持管理及び建替え・リニューアル等による再生・活用 （3）経過業務 ・新規事業を実施しないこととされたニュータウン整備事業等の計画的な事業完了
これまでの効率化に向けた取組み	○一般共通管理部門（総務・人事）の統合、経営企画・経営管理を担当する部署の設置、チーム制・ユニット制の導入・拡大等により、業務運営の効率化を図った。 ○ニュータウン整備事業における、用地の供給・処分について各年度ともに目標を上回る実績をあげており、中期計画期間（平成16～20年度）中に2,000haを供給・処分するとの目標を1年前倒しで達成する見通しである。 ○都市再生機構発足時の繰越欠損金約7,300億円について、経営改善計画の作成・実行、財政融資資金の繰上償還の前倒しの全額実施（約3.2兆円）等により、着実に解消に努めており、平成18年度末において累計で2,333億円削減し、既に2年前倒しで中期計画（削減額1,900億円）を達成している状況にある。 ○子会社・関連会社等の整理合理化を図り、平成13年度58社から平成18年度末で28社に削減している。
今後の見直しに向けた考え方	○全般 ・繰越欠損金の解消時期の前倒しを図れるよう、経営改善計画の細部に渡り見直しを行う。 ・事業用定期借地（底地）の証券化、建替え等に伴い生ずる土地の売却、ニュータウン事業の一層の事業見直しに伴う土地の売却、関連会社の株式売却等による資産圧縮を図る。 ○都市再生事業 ・機構が行うべき都市再生事業について基準を明確化し、民間のみでは実施困難な事業に限定する。 ・リスクが少なく民間に売却が可能であり、当該地域のまちづくりの方針との関係で支障がない事業については、売却を進め、民間の事業機会創出のバックアップに努める。 ・事業に際しては、良質なまちづくりの実現を図るとともに、土地の有効高度利用を図ることによって売却価額の高額化を図るなど、事業総価値の最大化を目指す。 ○賃貸住宅事業 ・子育て世帯や高齢者世帯等、民間事業者による賃貸住宅の供給が十分でない世帯に向けた供給に重点化を図るなど、都市再生機構の賃貸住宅の役割の明確化を図る。また、これらの世帯の居住の安定を図る観点から入居者負担や入居者選考に係る適切な配慮を行い、住宅セーフティネットとしての役割の充実に努める。 ・全ての賃貸住宅団地を対象に、居住者の居住の安定を考慮した上で、建替え、リニューアル、規模縮小等の方向性及び実施計画を策定し、規模

	の適正化に向けた今後の削減目標を明確にする。 ・ 建替え事業については、事業箇所を厳選することとし、広域的な集約、家賃減額制度の見直しなど、制度の抜本的な見直しを行う。 ・ 地方公共団体と連携し、公営住宅等としての譲渡・活用や、団地内の敷地や施設への医療・介護・子育て支援施設の誘致等に努める。 ・ 建替え、リニューアル、規模縮小等の円滑な実施を図るため、新規入居者との賃貸借契約については、幅広く定期借家契約を活用する。 ○関連会社の整理合理化等 ・ 経営が安定し、出資目的が達成されたものについては、株式売却等に努めるよう、出資者である地方公共団体等との協議を進める。 ・ 機構が本来自ら行う業務を代行する関連会社等や、大規模賃貸住宅の管理に係る民間事業者のノウハウの蓄積が必ずしも十分でないために業務を行っている関連会社等について、本体業務との関連性、一体性を考慮しつつ、これらの業務を区分し、現在の居住者サービスの質を下げないこと等を前提とし、コストの削減が可能かどうかを比較検証した上で、一定の仕様を定めて、競争性のある入札方式により外部に発注する方策の導入について検討する。 ・ 関連会社等以外への競争性のない随意契約についても、可能な限り、一般競争入札等（競争入札・企画競争等）に移行する。
組織の見直しに対する考え方	事務・事業の見直しを踏まえて、経営資源の重点化、組織・人員のスリム化・効率化を図る。 （１）高齢者、子育て世帯等のための住宅セーフティネットとしての役割の充実を図る事業、密集市街地の整備改善等の都市の防災性を高める事業、中心市街地活性化等の地方都市の再生を図る事業等に係る体制を強化する。 （２）ニュータウン事業に係る体制について、業務の執行管理を確実にしつつ、平成２５年度末までに大幅に縮小する。 （３）これらの組織改編の取組みを行いつつ、人員を平成２０年度末目標である４，０００人体制（平成１４年度当初 ４，９７０人）から平成２５年度末までにさらに２割削減する。