

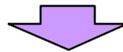
独立行政法人都市再生機構について

1. 基本的考え方

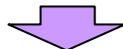
都市基盤整備公団を廃止し、地域振興整備公団の地方都市開発整備部門と統合し、「都市再生に民間を誘導するため、事業施行権限を有する」新たな独立行政法人を設置。

都市再生分野における民間の新たな事業機会を創出し、民間の潜在力を最大限に引出すための誘導業務、条件整備を実施。

都市再生のために自ら実施する業務についても、民間との共同事業として実施。既存賃貸住宅管理においても民間参入の範囲を拡大。



新法人自らの事業を縮小し、民間投資の拡大を誘導



民間による都市再生事業の促進

2. 機構の主な業務

(1) 都市再生に民間を誘導する業務

都市再生推進のため業務エリアを**既成市街地**に限定

自ら全てを行う『フルセット型』から、
民間投資を誘発する『バックアップ型』への転換

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、密集市街地整備のための民間による都市再生の条件整備として、以下の業務を実施。

コーディネート（事業計画提案、権利者調整、関係行政機関との調整等）

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

民間による賃貸住宅等の建築物の整備及び管理を誘導

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、新法人が敷地を整備・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。

民間による再開発事業や建築投資の支援

参加組合員、特定建築者等の多様な方法の活用により民間都市再生事業の完遂を支援。

都市再生に資する受託都市公園（防災公園、自然再生型公園等）整備

(2) 賃貸住宅の管理等の業務

既存賃貸住宅の管理（増築、改築を含む）建替えの継続

200万居住者の居住の安定を図るとともに、国民共有の貴重な財産として都市の居住環境整備、少子化対策、高齢社会対策等の住宅政策に有効活用管理業務における民間委託の拡大、建替え余剰敷地における民間の積極的活用等により、民間事業機会の拡大と業務の効率化を推進
居住の安定に配慮しつつ、入居者の同意を得た上で、可能なものについて棟単位で売却

(3) 筑波研究学園都市の整備等

筑波研究学園都市及び関西文化学術研究都市の整備、被災市街地の復興、密集市街地整備

3. 業務のスリム化

政策的に実施の必要性が低下した業務からの撤退

新規のニュータウン整備業務

新規に事業着手しない。既存事業については中止・縮小を含めた事業見直しを行うとともに、早期に処分を図る。

新規の特定公園施設（国営公園内の有料施設）整備業務

新規に事業着手しない。既存施設については採算性の向上を図る。

分譲住宅業務

機構発足後速やかに業務を完了する。

鉄道業務

機構発足後速やかに民間事業者へ事業譲渡する。

独立行政法人都市再生機構の中期目標（案）・中期計画（素案）について

財務省と協議中であり、変更があり得る

1. 独立行政法人都市再生機構の独法化のメリット

都市基盤整備公団と地域振興整備公団（地方都市開発整備部門）の統合のメリットを生かし、機動的・効率的な業務運営を行うとともに、都市再生分野における民間の新たな事業機会を創出し、民間の潜在力を引き出すための誘導業務、条件整備を重点的に実施し、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。

2. 中期目標の期間

4年9月間（平成16年7月1日から平成21年3月31日まで）

3. 中期目標及び中期計画の主な内容

中期目標（案）

業務運営の効率化

機動的・効率的な組織の整備及び継続的な事務・事業や組織の見直し
事業リスクの管理及び事業評価の実施
一般管理費、事業費の削減
総合的なコスト縮減
業務内容や財務状況についての積極的な情報公開

業務の質の向上

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等の安定的な確保等
新規に着手しないこととされた業務等の計画的な事業完了
国民に対するサービスの向上のための取り組みの推進

財務の内容の改善

繰越欠損金の削減
財務体質の強化

その他重要事項

計画的な人員抑制、職員の能力の向上
子会社・関連会社等の整理合理化

中期計画（素案）

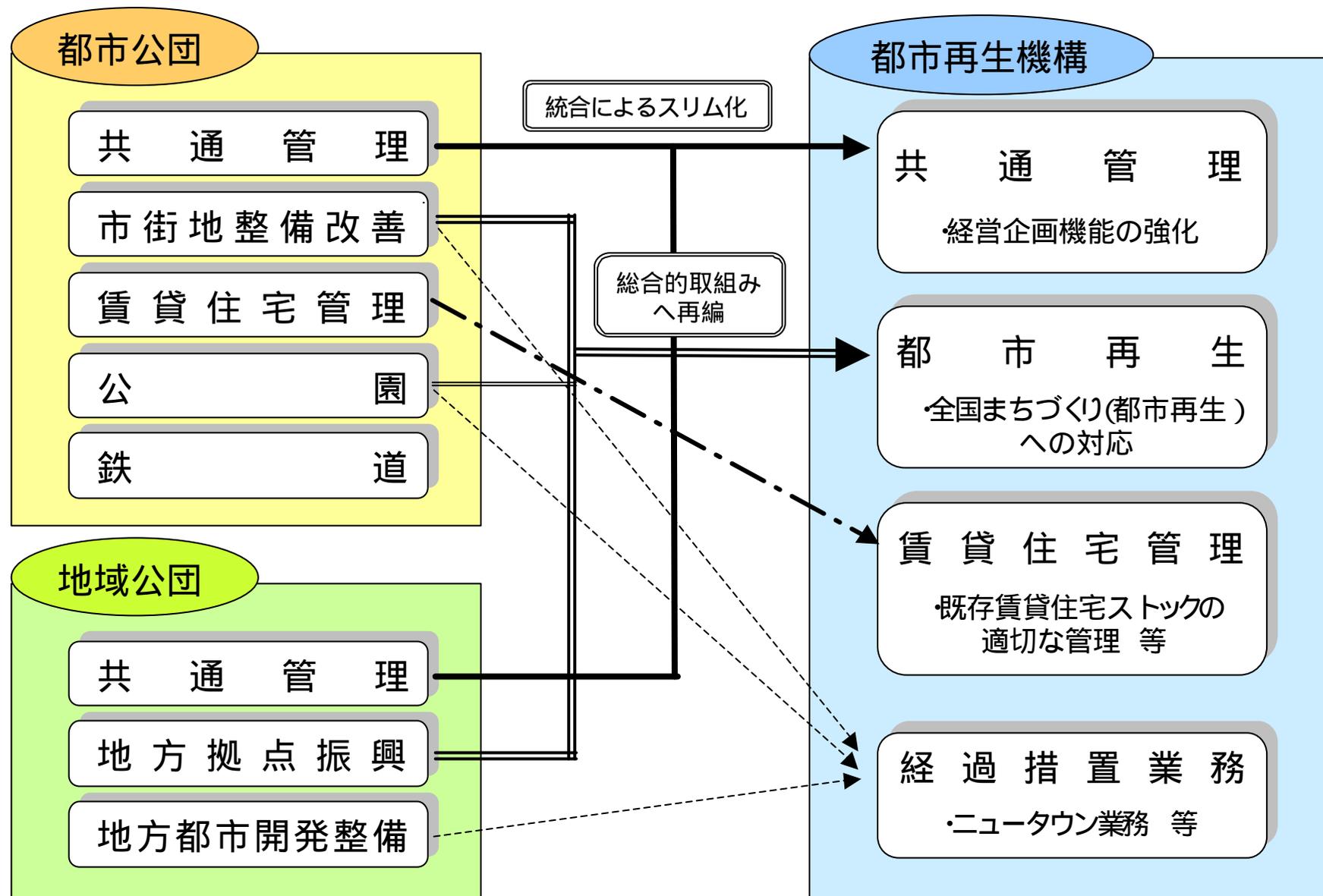
業務の重点化・スリム化に対応した組織の整備 <別添1>
事業リスクを踏まえた事業の実施・管理、リスクの定量的把握、事業評価の実施
業務全体の効率化による一般管理費の15%以上削減、単価の見直しや事業執行方法の改善等を通じた事業費の15%以上削減 <別添2>
機構独自の「コスト構造改革プログラム」の策定、総合コストの15%縮減
財務内容の公開、評価及び監査に関する情報の提供、住宅性能表示の実施等

大都市及び地方都市における都市再生拠点の整備、密集市街地等の整備改善による都市の防災性の向上、都市再生に資する都市公園整備等の実施
民間事業者による良質な賃貸住宅ストックの形成支援、既存賃貸住宅ストック等の再生と活用、賃貸住宅の適切な管理等の実施
新規に着手しないこととされたニュータウン事業の事業見直しの実施と効率的な工事の執行、分譲住宅業務の完了、第三種鉄道事業の民間事業者への事業譲渡
地域住民・地方公共団体、民間事業者等との緊密な連携の推進、環境への配慮、バリアフリー化の推進、調査研究の実施、技術力の維持向上

収益目標、経費節減等に関する具体的な計画を策定の上、繰越欠損金の減少に向け着実に実行
投下資金の回収促進、保有資産の売却、資金調達条件の見直し等

特殊法人の最終年度における常勤職員数4,690人を、期末までに4,000人に削減 <別添3>
職員のインセンティブの確保、組織の活性化、人材の育成
子会社・関連会社等を平成13年度の58社から約半数の30社程度に整理

組織に係る考え方



経費削減の全体像 (都市再生機構)

財務省とは未調整であり、変更があり得る

平成 15年度予算の姿 (基準年度) 平成 16年度予算の姿 平成 20年度見込の姿 (中期目標期間終了時)

12,312億円 **11,081億円** **10,470億円**

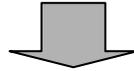


人員の削減

業務運営の効率化による人員の削減

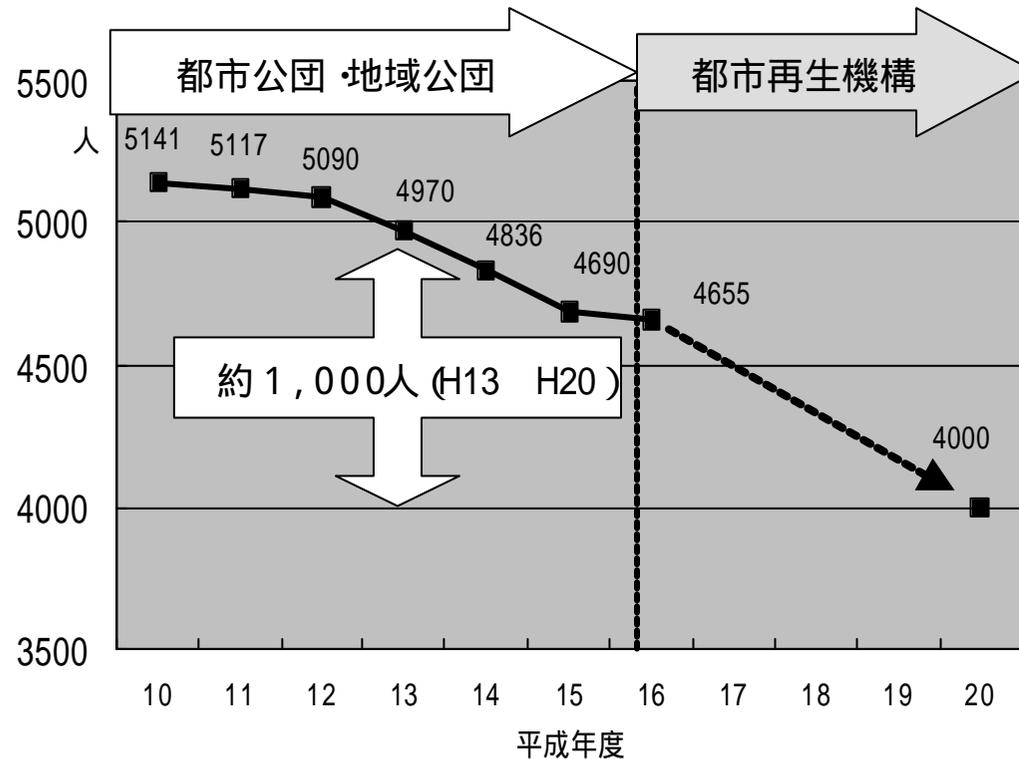
・平成10年度末 5,141人 (都市公団定員 4,876人 地域公団定員 265人)

・平成15年度末 4,690人 (都市公団定員 4,443人 地域公団定員 247人)



・平成20年度末 常勤職員数4,000人となるよう計画的に削減

(地域公団は、地方都市開発整備部門に係る人数)



中期目標（案）・中期計画（素案）対比表

財務省と協議中であり、変更があり得る

独立行政法人都市再生機構

中 期 目 標（案）	中 期 計 画（素案）
<p>独立行政法人通則法（平成 11 年法律第 103 号）第 29 条第 1 項の規定に基づき、独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）が達成すべき業務運営に関する目標（以下「中期目標」という。）を定める。</p> <p>我が国の都市の現状を見ると、大規模な工場跡地や地上げによる虫食い地等の土地利用が社会経済情勢の変化に対応して適切に転換できていないほか、防災上危険な密集市街地については権利関係が複雑であることなどから、民間だけでは市街地の整備改善を図ることが困難な状況にあり、民間による都市再生の条件整備を図ることが大きな課題となっている。</p> <p>このような政策的課題の下、機構は、大都市及び地域社会の中心となる都市において、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た都市の再生を図るための市街地の整備改善、賃貸住宅の供給の支援を行うとともに、都市基盤整備公団から承継した賃貸住宅等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とし、またそれらを効率的・合理的な執行体制により行うこととする。</p>	<p>独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）は、独立行政法人通則法（平成 11 年法律第 103 号）第 30 条第 1 項の規定に基づき、国土交通大臣から指示を受けた平成 16 年 7 月 1 日から平成 21 年 3 月 31 日までの期間における中期目標を達成するための計画（以下「中期計画」という。）を以下のとおり定める。</p>
<p>中期目標の期間</p>	
<p>中期目標の期間は、平成 16 年 7 月 1 日から平成 21 年 3 月 31 日までの 4 年 9 月間とする。</p>	
<p>業務運営の効率化に関する事項</p>	<p>業務運営の効率化に関する目標を達成するためとるべき措置</p>
<p>1 組織運営の効率化 機構は、独立行政法人として設立する趣旨を踏まえ、効率的な業務運営が行われるよう機動的・効率的な組織を整備するとともに、機構設立後に</p>	<p>1 組織運営の効率化 独立行政法人として設立する趣旨を踏まえ、効率的な業務運営を行うために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</p>

においても継続的に事務・事業や組織の見直しを行うこと。

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。

このため、組織の運営について、以下のとおり取り組むとともに、機構設立後においても継続的に事務・事業や組織の見直しを行う。

- (1) 総務、人事等の一般共通管理部門についてのスリム化を図った上で、経営企画機能、カスタマーコミュニケーション機能の強化など、法人の権限・責任の明確化、透明性・自主性の向上等に対応した組織の整備
- (2) 業務の実施における国民からの要請、政策的課題に機動的に対応できる組織の整備
全国まちづくりへの対応など、法人の統合等による総合力の発揮に向けた組織の整備
チーム制・ユニット制の導入による、機動力の発揮に向けた柔軟で効率的な組織の整備
- (3) 特殊法人等整理合理化計画で示された事業の見直し方針等を踏まえた業務の重点化・スリム化に対応した組織の整備

2 事業リスクの管理

- (1) 新規事業については、地方公共団体等との適切な役割分担を図り、地価変動等のリスクを十分に評価した上で着手の可否を判断すること。
- (2) 事業の実施にあたっては、事業リスクを軽減する措置を講ずること。
- (3) 事業を実施中のすべての地区について、採算見通し、事業リスクをできる限り定量的に把握・管理し、必要に応じて事業見直しを行うこと。

2 事業リスクの管理

- (1) 新規事業については、地方公共団体、民間等との役割分担等を十分検討するとともに、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、着手の可否を判断する。
- (2) 事業の実施にあたっては、先行用地取得の最小限化、事業資産の販売先の早期確定、民間との共同事業化等により、事業リスクを軽減する措置を講ずる。
- (3) 事業を実施中のすべての地区において、毎年、採算見通し、事業リスクをできる限り定量的に把握・管理し、必要に応じて事業見直しを行う。

3 事業評価の実施

事業の効率性及びその実施過程の透明性を図るため、事業評価を実施すること。

3 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、国土交通省の事業評価に係る要領等を踏まえ、機構独自の実施要領を作成し、対象事業毎に事業の必要性、費用対効果、進捗の見込み等について評価を行い、事業の見直しを行うほか、継続が適当でない場合には事業を中止する等の対応方針を定める。

また、事業評価の実施にあたっては、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、審議の結果については、これを公表する。

4 一般管理費・事業費の削減

一般管理費（退職手当を除く人件費を含む。）について、特殊法人時の最終年度（平成 15 年度）と中期目標期間の最終年度を比較して 15%以上削減すること。

また、事業費（公租公課、敷金保証金払戻金を除く。）について、業務の効率化を図ることにより、特殊法人時の最終年度（平成 15 年度）と中期目標期間の最終年度を比較して 15%以上削減すること。

5 総合的なコストの縮減

事業コストの縮減については、「国土交通省公共事業コスト構造改革プログラム」を踏まえ、中期目標期間中に総合的なコストの縮減を行うこと。

6 入札及び契約の適正化の推進

公共工事の発注者としての責務を踏まえ、入札及び契約手続における透明性の確保、公正な競争の確保、不正行為の排除の徹底等をより一層推進すること。

7 積極的な情報公開

業務運営に関する透明性の確保を図るため、ホームページ等を活用し、業務内容や財務状況について、詳細な事業区分ごとのセグメント情報開示を含め、積極的に情報公開を行うこと。

4 一般管理費・事業費の削減

業務運営全体の効率化を図り、一般管理費（退職手当を除く人件費を含む。）については、「特殊法人等整理合理化計画」閣議決定時から先行的に取り組んでいる経費削減策をより一層推進することとし、特殊法人時の最終年度（平成 15 年度）と中期目標期間の最終年度を比較して 15%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、単価の見直しや事業執行方法の改善等を通じて効率化を推進し、特殊法人時の最終年度（平成 15 年度）と中期目標期間の最終年度を比較して 15%以上削減する。

5 総合的なコストの縮減

「国土交通省公共事業コスト構造改革プログラム」（平成 15～19 年度）を踏まえ、設計・仕様の見直し、積算方式の見直し、発注方式の見直し等を含め、内容とする機構独自の「コスト構造改革プログラム」を策定し、中期目標期間中の平成 19 年度において、平成 14 年度と比較して 15%の総合コスト縮減率を達成する。当該プログラムの実施状況については、具体的施策の着実に推進するため、フォローアップする。

6 入札及び契約の適正化の推進

公共工事の発注者としての責務を踏まえ、入札及び契約手続における透明性の確保、公正な競争の確保、不正行為の排除の徹底等をより一層推進し、中期目標期間中に、電子入札システムを導入する。

なお、機構関連業務の業務契約については、随意契約の適用を厳格に行い、民間事業者の業務機会の拡大を図る。

7 積極的な情報公開

業務運営に関する透明性の確保を図り、機構業務の説明責任を果たすため、次に掲げる取り組みを実施することにより、広報及び情報公開機能を強化する。

	<p>財務内容の公開 財務情報の透明性の確保を図るため、財務諸表等において、業務に関する省令による経理区分の各事業毎にその経営成績の詳細を明らかにし、セグメント情報を開示する。その公開にあたっては、通則法に基づき各事務所に備え置き一般の閲覧に供するほか、ホームページに掲載し、国民に機構の財務状況を提供できる環境を整備する。 また、財投機関債の発行に伴い作成する機関投資家への事業報告書（インベスターズ・ガイド）については、ホームページに掲載し、引き続き業務運営の透明性を確保する。</p> <p>評価及び監査に関する事項 年度業務実績評価、政策評価の機構に関する部分、行政監察結果等について、財務諸表等と合わせて各事務所に備え置き一般の閲覧に供するほか、ホームページに掲載するなど、国民が利用しやすい形で、情報提供する。</p> <p>住宅性能の表示の実施 利用者に対する説明責任の向上の観点から、中期目標期間中に機構が建設する賃貸住宅について、住宅性能表示を100%実施し、募集パンフレット等を用いて情報提供する。</p> <p>ホームページの充実 インターネットホームページを、重要な情報発信のツールに位置付け、内容を充実し、利用者にとって内容が充実した価値のある情報の発信を行う。</p> <p>広報誌・事業パンフレット等による広報 機構の目的や業務及び事業の内容について、広報誌・パンフレット等を活用することにより、情報の提供を行う。</p>
<p>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事項</p>	<p>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>機構は、以下に掲げる市街地の整備改善等の事業を実施することにより、民間投資を誘発し、都市の再生等の目的を達成すること。</p> <p>1 都市機能の高度化及び居住環境の向上を通じた都市の再生</p>	<p>機構は、その専門知識、経験を活かしつつ、以下に掲げる市街地の整備改善等を実施することにより、将来 兆円規模の民間建築投資を誘発する。また、経済波及効果を含めると、兆円規模の効果が見込まれる。</p> <p>1 都市機能の高度化及び居住環境の向上を通じた都市の再生</p>

産業構造の転換に伴い発生した臨海部の工場跡地等の土地利用転換、防災上危険な密集市街地の解消、空洞化した中心市街地の再生等の課題については、大規模で長期間を要することや、権利関係が輻輳し調整が難しいなどにより、地方公共団体や民間事業者単独では対応することが困難な状況にある。

このため、次に掲げる課題に取り組むことにより、民間の新たな事業機会を創出し、民間の潜在力を最大限に引き出すための誘導業務及び条件整備を行うこと。

(1) 都市再生拠点の重点的な整備

大都市における都市再生拠点の整備

大都市における都市再生の拠点整備に民間事業者の参画を促進するため、更新期を迎える業務集積地区や臨海部の工場跡地等の民間都市再生の拠点となる地域において、コーディネート業務、基盤整備・敷地整備等を実施すること。

また、関連公共施設整備等の実施により、民間による再開発事業や建築投資への支援を行うこと。

既成市街地における大規模な都市開発事業は、多数の関係者間の意見調整や利害調整の困難性、公共施設整備と民間の都市開発事業とのスケジュールのミスマッチ、初動期の資金確保の困難性、用地先行取得や公共施設整備等に関する民間事業者の負担能力を超えたりリスク等が隘路となっている。地方都市においても、中心市街地の衰退、急速な人口減少、高齢化等の諸課題に直面し、民間投資を立ち上げていくことに限界が見られることから、それぞれの都市の実情に応じた個性的なまちづくりへの取組が求められている。

また、密集市街地のように土地や建物に関する権利が細分化、輻輳しているなど民間事業者の主体的な取り組みが期待できない等、民間事業者を主体とする都市開発事業には限界がある。

このような都市再生における隘路を打開するため、機構は、コーディネート業務や関連する公共施設の整備等、次に掲げる都市再生に係る業務を実施し、民間事業者の潜在能力を最大限に引き出すための条件整備及び支援を行う。

さらに、機構は全国的な都市再生を推進するため、地方公共団体やNPO等が抱えるまちづくりに関する課題に対応する目的で、調査受託、機構職員の出遣等も併せて積極的に行い、まちづくりの立ち上げを支援する。

(1) 都市再生拠点の重点的な整備

大都市における都市再生拠点の整備

大都市における拠点を再生する事業、大規模工場跡地等の土地利用の再編等（以下「市街地の整備改善」という。）に民間事業者の参画を促進するため、以下に掲げる取り組みを実施し、民間の都市開発事業が実施されるための条件整備・支援を行う。

イ 民間の都市開発事業を支援するコーディネートの実施

地方公共団体、民間事業者等との協力及び適切な役割分担の下、関係権利者の合意形成、事業推進体制の立ち上げ、事業計画の策定等のコーディネート業務を積極的に実施することとし、中期目標期間中に 件実施する。

ロ 民間投資を誘発する基礎的条件整備としての基盤整備・敷地整備

機構は、市街地再開発事業、土地区画整理事業、土地有効利用事業、住宅市街地整備総合支援事業等の各種事業制度を活用し、民間投資を支

地方都市における都市再生拠点の整備

全国都市再生の推進、中心市街地の活性化、交通結節点の機能強化等を図るため、地域の実情に応じて、コーディネート、基盤整備・敷地整備等を実施すること。また、関連公共施設整備等の実施により民間による再開発事業や建築投資への支援等を行うこと。

援する基礎的条件整備としての面的整備を行う。中期目標期間中に 地区において事業を実施し、そのうち ha の面的整備を完了するとともに、Oha の敷地の供給を行う。

また、市街地再開発事業においては特定事業参加者制度、特定建築者制度及び特定業務代行方式を活用することにより、民間事業者の参画を積極的に支援する。

ハ 民間投資を誘発する関連公共施設整備

市街地の整備改善事業地区のうち、関連公共施設の整備が事業化の隘路となっている 地区において、中期目標期間中に道路、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。

地方都市における都市再生拠点の整備

地方都市の市街地の整備改善について、民間事業者の誘致・誘導を図ったり、民間投資を引き出すため、地域の実情に応じ、以下に掲げる取り組みを実施し、民間の都市開発事業が実施されるための条件整備・支援を行う。

イ 地方都市再生の推進を図るためのコーディネートの実施

機構は、地域の実情に応じ、地方公共団体、民間事業者等との協力及び適切な役割分担の下、地域資源の掘り起こし、民間需要を喚起・創造する仕組みづくり、事業推進体制の立ち上げ、事業計画の策定等のコーディネート業務を積極的に実施することとし、中期目標期間中に 件実施する。

ロ 民間投資を誘発する基礎的条件整備としての基盤整備・敷地整備

機構は、市街地再開発事業、土地区画整理事業等の法定事業等各種事業制度を活用し、民間投資を地方都市再生活動に誘導する基礎的条件整備としての面的整備を行う。中期目標期間中に 地区について事業を実施し、そのうち ha の面的整備を完了するとともに、Oha の敷地の供給を行う。

また、市街地再開発事業においては特定事業参加者制度、特定建築者制度及び特定業務代行方式を活用することにより、民間事業者の参画を積極的に支援する。

(2) 密集市街地等の整備改善による都市の防災性の向上

大都市地域を中心として広汎に存在する防災上危険な密集市街地の解消をはじめ災害に強い都市構造の形成は、都市再生を推進する上で重要かつ喫緊の課題である。

ハ 民間投資を誘発する関連公共施設整備

市街地の整備改善事業地区のうち、関連公共施設の整備が事業化の隘路となっている地区において、中期目標期間中に主要な駅周辺や中心市街地の道路等の関連公共施設の整備を実施し、本体事業の進捗に合わせて完成させる。

民間による都市再生拠点整備を支援するための取り組み

イ 参加組合員等の活用

機構が参加組合員等の手法を活用し参画することにより、民間の都市開発事業の完遂を支援する。

ロ 民間事業者とのネットワーク形成等

機構が実施する市街地再開発事業等における民間事業者の参画を推進するため、都市再生パートナーシップ協議会等の活用により参画意向を有する民間事業者への情報提供、意見交換等を積極的に行う。

また、地域資源や人材の活用、新産業起こし、歴史・文化等を活用した美しく個性的なまちなみ形成を行うため、民間事業者とのネットワークを強化、形成する。

このため、民間事業者のニーズを幅広く捉えるべく、アンケート調査、意見交換等を実施する。

ハ 再開発共同事業者エントリー制度の実施

機構が施行する市街地再開発事業において、民間事業者の参画を円滑に進めるため、再開発共同事業者エントリー制度を実施することにより、事業初期段階から民間事業者の意向を幅広く把握し、ニーズに合致した事業スキームの構築及び施設計画の策定を行う。中期目標期間中に 地区において実施する。

(2) 密集市街地等の整備改善による都市の防災性の向上

密集市街地等の整備改善に資する以下に掲げる取り組みを実施し、都市の防災性の向上に取り組む。

このため、防災上危険な密集市街地等について、コーディネート、防災街区整備事業や防災公園街区整備事業等の実施により、都市の防災性の向上を図ること。

(3) 都市再生に資する都市公園整備

地方公共団体の委託に基づき、自然環境の創出、都市の防災性の向上等都市の再生を図る都市公園の整備を推進すること。

(4) 民間事業者による良質な賃貸住宅ストックの形成等

大都市等の既成市街地に不足している良質なファミリー向け賃貸住宅ストックの形成を図り、職住近接の魅力ある都市の形成を実現するため、民間事業者の賃貸住宅建設の見通しを十分勘案しつつ、その供給支援に努めるとともに、良質な賃貸住宅供給が確保されるよう、その補完的役割を適切に果たすよう努めること。

(5) 筑波研究学園都市建設事業等

筑波研究学園都市、関西文化学術研究都市について計画的に整備を進めるとともに、被災市街地の復興を行うこと。

2 良好な居住環境を備えた賃貸住宅等の安定的な確保等

都市の居住環境の向上は都市再生上の重要な課題であり、大都市地域に

密集市街地の整備改善を支援するコーディネート

防災街区整備事業等の事業手法を活用し、密集市街地の整備改善を図るため、多数の地権者等の意見調整、関係行政機関との計画調整等のコーディネート業務を積極的に行うこととし、中期目標期間中に件実施する。

防災公園等と周辺の密集市街地等の一体的な整備

地方公共団体との適切な連携の下、周辺密集市街地等の整備改善と一体的に、避難路の確保、延焼の防止、沿道の高度利用を可能とする防災環境軸整備を 地区実施するとともに、地震災害時に避難地や防災活動拠点として機能する防災公園の整備を 地区で実施し、整備の完了した地区から順次地方公共団体に引き継ぐ。

(3) 都市再生に資する都市公園整備

自然環境の創出再生、都市の防災性の向上等を通じて都市の再生を図る都市公園の整備を地方公共団体の委託に基づき、中期目標期間中に 個所実施する。

(4) 民間事業者による良質な賃貸住宅ストックの形成等

民間供給支援型賃貸住宅制度を活用し、中期目標期間中に民間事業者によるファミリー向け賃貸住宅〇戸相当の供給を支援するため、都市基盤整備公団から承継した土地及び新たに取得した土地について敷地整備を行う。

民間支援の取り組みにもかかわらず民間事業者による供給が行われない場合に限り、市場補完として機構が建設する。

(5) 筑波研究学園都市建設事業等

筑波研究学園都市、関西文化学術研究都市の建設について、計画的に土地区画整理事業及び関連する公共施設整備を実施するとともに、震災等の被災市街地の復興を行う。

2 良好な居住環境を備えた賃貸住宅等の安定的な確保等

民間事業者による賃貸住宅の供給支援に努めるとともに、都市基盤整備公

おける長時間通勤の解消、少子高齢化社会への対応が住宅政策上求められているが、これに必要な良質な賃貸住宅の供給は依然として不足している。

このため、民間事業者による賃貸住宅の供給支援に努めるとともに、都市基盤整備公団から承継した賃貸住宅ストックの適切な管理、有効活用等を行い、良好な居住環境を備えた賃貸住宅等の安定的な確保を図ること。

(1) 民間事業者による良質な賃貸住宅ストックの形成等（再掲）

大都市等の既成市街地に不足している良質なファミリー向け賃貸住宅ストックの形成を図り、職住近接の魅力ある都市の形成を実現するため、民間事業者の賃貸住宅建設の見通しを十分勘案しつつ、その供給支援に努めるとともに、良質な賃貸住宅供給が確保されるよう、その補完的役割を適切に果たすよう努めること。

(2) 既存賃貸住宅ストック等の再生と活用

土地の有効高度利用、少子・高齢化対策等の課題に対応するため、都市基盤整備公団から承継した既存賃貸住宅について、ストック活用に関する総合的な計画を策定するとともに、地方公共団体等との連携による再生・有効活用を行うこと。

なお、住宅政策上継続して管理する必要のなくなった賃貸住宅については、居住の安定に配慮しつつ、入居者の同意を得た上で、可能なものは棟単位で売却に努めること。

団から承継した賃貸住宅ストックの適切な管理、有効活用等を行い、良好な居住環境を備えた賃貸住宅等の安定的な確保を図る。

(1) 民間事業者による良質な賃貸住宅ストックの形成等（再掲）

民間供給支援型賃貸住宅制度を活用し、中期目標期間中に民間事業者によるファミリー向け賃貸住宅〇戸相当の供給を支援するため、都市基盤整備公団から承継した土地及び新たに取得した土地について敷地整備を行う。

民間支援の取り組みにもかかわらず民間事業者による供給が行われない場合に限り、市場補完として機構が建設する。

(2) 既存賃貸住宅ストック等の再生と活用

機構移行に併せ、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適切な活用を図るため、中・長期的な方針を定めるストック総合活用計画を策定し、以下に掲げる取り組みを実施することにより既存賃貸住宅ストック等を有効活用し、居住性能の向上、バリアフリー化等を推進する。なお、住宅政策上の意義を点検した上で、売却が可能なものは、現に居住している方々の居住の安定に配慮し、入居者の同意を得た上で、棟単位で売却に努める。

敷地の高度利用や住宅の規模、間取り、設備水準の改善を図るため、建替事業を中期目標期間中に 地区実施し、 地区完了するとともに、建替に伴い生み出される整備敷地 ha の供給を行い、地方公共団体や民間事業者との連携によるまちづくりと一体となった建替事業を推進する。

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

(3) 賃貸住宅の適切な管理等

都市基盤整備公団から承継した賃貸住宅等については、居住者の居住の安定を図りつつ、適切な維持管理を行うとともに、情報化、少子・高齢化等社会経済情勢を踏まえた居住環境の向上に努めること。

また、管理等については、可能な限り民間委託の範囲を拡大すること。

団地に居住している方々及び地域住民の利便性向上のため、地域ニーズに対応した施設の誘致等の個別団地の施設街区の活性化を図る施設再生事業を 団地において実施する。

(3) 賃貸住宅の適切な管理等

居住環境の向上を図るため、機構による民間賃貸住宅の供給支援や機構による賃貸住宅建替等による良質な賃貸住宅の供給を行う。また、賃貸住宅の管理等については、管理水準の向上を図りつつ、適切な維持管理に努める。このため、以下の取組みを実施する。

居住水準の向上

居住水準向上のため、民間供給支援型賃貸住宅制度を活用し、良質なファミリー向け賃貸住宅の供給を支援するとともに、建替事業を実施する。

IT化の推進

機構が管理する賃貸住宅については、通信事業者と連携を図りつつ、超高速・高速インターネット対応の利用環境の整備を推進し、中期目標期間中に賃貸住宅ストックについて、概ね完了する。また、民間供給支援型賃貸住宅制度によって供給される民間賃貸住宅についても、IT化が図られるよう条件整備を行う。

省エネルギー対策の推進

省エネルギーの推進の観点から、中期目標期間中に機構が建設する賃貸住宅について、平成 11 年省エネルギー基準に対応した措置を 100%実施する。

重点的な計画修繕の推進

住宅の基本性能等の向上及び少子高齢化社会に対応する安全性能向上を目的とした計画修繕項目（鋼製窓建具アルミ化、洗濯排水設備設置、電灯幹線改修、階段手摺設置、屋外通路等の段差解消）について重点的に推進し、中期目標期間中に概ね完了する。

顧客サービスの向上等

住宅の募集にあたっては、引き続き、インターネットを活用した申込み受付の実施、募集案内窓口の充実等により顧客サービスの向上に

3 新規に事業着手しないこととされた業務等

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こと。

(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、中期目標期間中に少なくともhaを処分すること。

(2) 特定公園施設の管理

施設利用の促進や経営合理化による採算性の向上を図ること。

(3) 分譲住宅業務等

努め、提供情報の充実など利用者のニーズに機動的に対応したサービスを行う。

また、居住している方々との意思疎通を図り、信頼関係を構築する。

賃貸住宅管理の民間委託

賃貸住宅の管理については、現地管理業務（居住している方々からの各種届出の受付やその対応、窓口案内等業務）について、新規団地を中心として、民間事業者への委託を引き続き実施するとともに、既存団地についても、段階的に実施する。

3 新規に事業着手しないこととされた業務等

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

早期完了を図るため、中止・縮小を含めた事業見直しの実行と効率的な工事執行に努め、以下の具体的な方策により、中期目標期間中にhaの宅地を供給する。

毎年支社等毎の供給計画を策定し、四半期毎に進捗状況を管理する。

民間事業者との連携強化、地方公共団体への早期処分などの方策により宅地の供給を促進する。

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する。

(2) 特定公園施設の管理

施設の管理については、公園利用者への適切なサービス提供を確保しつつ、一層の営業促進や経営合理化に努め、中期目標期間中に特定公園施設利用者を%増加させ、経営改善を図る。

(3) 分譲住宅業務等

機構発足後速やかに業務を完了すること。

(4) **第三種鉄道事業**

機構発足後速やかに民間事業者に事業譲渡すること。

4 業務遂行に当たっての取り組み

業務遂行に当たっては、以下の取り組みを実施し、国民に対するサービスの向上に努めること。

(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**

業務の実施に当たっては、関係権利者の意見が反映されるよう努め、地域住民・地方公共団体、民間事業者等との協力及び適切な役割分担を図ること。

(2) **環境への配慮**

事業実施に当たっては、自然環境の保全、建設工事等により発生する建設副産物等のリサイクルや環境物品等の調達による環境への負荷の低減に配慮すること。

中期目標期間中に、既に事業着手している分譲住宅については必要に応じ計画の見直しに努めつつ供給するとともに、住宅建設工事未着工敷地の供給を行い、再開発等に伴い必要となる分譲住宅を除き、分譲住宅業務を概ね完了する。都市再生機構法附則第 12 条第 1 項第 2 号で位置付けられた賃貸住宅に係る業務についても概ね完了する。

(4) **第三種鉄道事業**

第三種鉄道事業（小室～印旛日本医大間）については、機構発足後速やかに民間事業者への事業譲渡を行う。

4 業務遂行に当たっての取り組み

業務遂行に当たっては、以下の取り組みを実施し、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。

地域住民・地方公共団体等とのコミュニケーション

都市再生を成し遂げるには、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。

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の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。

(2) **環境への配慮**

機構による事業実施に当たっては、次の取り組みを実施することにより都市の自然環境の適切な保全等に資するとともに、建設工事等により発生する建設副産物等のリサイクルや環境物品等の調達に積極的に取り組み、環境への負荷の低減を図る。

都市の自然環境の適切な保全等

機構による賃貸住宅建替等においては、既存樹木の利活用とともに、都市の既成市街地等において、建築物の形状等を考慮の上、屋上緑化の実施率を原則として100%とする等、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り組みを進める。

建設副産物等のリサイクルの取組み

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 2002」で定められた建設副産物の再資源化率等の目標値（平成17年度まで）の達成を目指して、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18年度以降については、国の「建設リサイクル推進計画」に係る取り組みに合わせて、取り組む。

（再資源化率）

アスファルト・コンクリート塊 %以上

コンクリート塊 %以上

建設発生木材 %

（再資源化・縮減率）

建設発生木材 %

建設汚泥 %

建設廃棄物全体 %

（有効利用率）

建設発生土 %

さらに、機構による賃貸住宅建替等においては、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。

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5月31日法律第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、同基本方針に規定された目標に基づき、的確な調達を図る。

(3) バリアフリー化の推進

(3) バリアフリー化の推進

<p>賃貸住宅、公共性の高い建築物の整備又は改修にあたっては、少子・高齢化社会に対応したバリアフリー化を図るよう努めること。</p> <p>(4) 調査研究の実施、技術力の維持向上 社会経済情勢を踏まえた的確な事業の実施、環境共生等の事業分野への展開に資する調査研究等を行うこと。</p>	<p>中期目標期間中に機構の賃貸住宅建替等やリニューアルによる改良等により、手すりの設置、広い廊下幅の確保、段差の解消等がなされたバリアフリー仕様の住宅の割合を機構の賃貸住宅ストック全体で〇%とするほか、既存賃貸住宅の状況に応じて可能なバリアフリー化にも引き続き取り組む。また、民間供給支援型賃貸住宅制度によって整備された賃貸住宅においても、バリアフリー仕様により供給されるよう条件整備を行うとともに、機構が整備する公共性が高い建築物についてもバリアフリー化の推進に努める。</p> <p>(4) 調査研究の実施、技術力の維持向上 都市や社会情勢、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、環境共生、都市防災、少子高齢化社会対応等事業の的確な実施及び先駆的事业分野への展開に資するための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、技術センター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。 (情報提供) 研究報告会開催 (〇回/年) 技術センターの一般公開 (日程度/週) 及び特別公開 (回/年) 調査研究期報の発行 (回以上/年)</p>
<p>財務内容の改善に関する事項</p>	<p>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"> 中期目標期間中に繰越欠損金を減少させること。 <p>2. 財務体質の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> 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速やかに完了させること。 機構が承継する資産について、継続保有の必要性を再検討し、不必要なものについては、その処分を進めること。 	<p>1. 繰越欠損金の削減</p> <p>資本の充実を図り、経営の健全性を向上させるため、収益目標、経費節減等に関する具体的な計画を策定の上、繰越欠損金の減少に向け、当該計画を着実に実行する。</p> <p>2. 財務体質の強化</p> <p>財務基盤の強化を図るため、次のような取組みを行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> 採算性に問題のあるプロジェクトについては、事業の見直しを行った上で、用地の処分も含めてできる限り速やかに完了させる。 投下資金の回収を促進し、自己財源の確保を図るとともに、新規投資の重点化を図ることにより、キャッシュフローの確保を図る。 保有資産(再開発ビルの事務所床、事務所・社宅用地等)の売却を進め、資産の圧縮を図る。

	<ul style="list-style-type: none"> ・事業執行管理の徹底に一層努め、その事業の特性を踏まえた資金調達条件の見直しを図るとともに、金利負担を低減するための方策の検討を行い、保有コストの適正化を図る。 ・資金調達方法の多様化を図るための方策の検討等を行い、可能なものから実施に移す。 <p>3 予算 別表1のとおり（作成中）</p> <p>4 収支計画 別表2のとおり（作成中）</p> <p>5 資金計画 別表3のとおり（作成中）</p>
	<p style="text-align: center;">短期借入金の限度額</p> <ul style="list-style-type: none"> ・短期借入金の限度額 : 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 <p style="text-align: center;">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</p> <p style="text-align: center;">該当なし</p> <p style="text-align: center;">剰余金の使途</p> <p style="text-align: center;">剰余金は予定していない</p>
その他業務運営に関する重要な事項	その他主務省令で定める業務運営に関する事項
<p>1 人事に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・業務運営の効率化により、計画的に人員の抑制を図り、中期目標の期末までに常勤職員を4,000人以下に削減すること。 ・職員の能力と実績を適正かつ厳格に評価し、その結果を処遇に反映させるとともに、適材適所の人事配置とし、職員の能力の向上を図ること。 	<p>1 施設及び設備に関する計画 該当なし</p> <p>2 人事に関する計画</p> <p>(1) 方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定員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、現行の人事制度を、目標管理や評価基準の明確化などにより補強し、個々の職員の勤務成績及び法人の業務実績を給与・特別手当に反映させる。 ・階層別研修、業務別専門研修等の計画的な実施、自己啓発援助の充実

等により職員の能力の向上、専門的技術力やノウハウの習得・承継、業務に関する資格取得の促進等を図り機構にふさわしい人材の育成に取り組む。

(2) 人員に関する指標

特殊法人の最終年度（平成 15 年度）における常勤職員数 4,690 人
（都市基盤整備公団 4,443 人 地域振興整備公団地方都市開発部門 247 人）。

中期目標期間の最終年度（平成 20 年度）期末における常勤職員数 4,000 人。

なお、特殊法人等整理合理化計画閣議決定時の平成 13 年度から先行的に取組んでいる削減については、中期目標期間の最終年度（平成 20 年度）期末までの間に、平成 13 年度の両公団を合わせた常勤職員数 4,970 人の 2 割にあたる約 1,000 人を計画的に削減する。

2 子会社・関連会社等の整理合理化

- 子会社・関連会社等については、整理・合理化を図るとともに、財務内容等に関する情報公開を推進すること。

3 子会社・関連会社等の整理合理化

子会社・関連会社等については、公団以外の株主である地方公共団体等の理解を得つつ、出資目的を達成した会社の株式売却や経営合理化の観点からの統合等を推進し、中期目標期間の最終年度（平成 20 年度）期末までに平成 13 年度の 58 社から約半数の 30 社程度に整理する。

4 中期目標期間を越える債務負担

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。