

都市再生機構の役割と取組の概要

平成25年10月11日
国土交通省

1.都市再生機構の概要

2.賃貸住宅事業

3.都市再生事業

4.ニュータウン事業

5.東日本大震災への対応

6.経営状況

7.関係法人

8.独立行政法人改革の経緯

1-1. 都市再生機構の概要

- 名称 独立行政法人都市再生機構 (URBAN RENAISSANCE AGENCY) (略称: UR都市機構)
- 設立 平成16年7月1日
- 資本金 10,581億円 (内訳: 政府10,561億円、地方公共団体20億円) (平成24年度末現在)
- 所在地 神奈川県横浜市中区本町6-50-1
- 役員数 役員13名 (理事長1名・副理事長1名・理事8名、監事3名) (平成25年4月1日現在)
- 常勤職員数 職員3,381人 (平成25年4月1日現在)

都市再生機構役員名簿

(平成25年7月14日現在)

役職	氏名	任期	出身府省
理事長	上西 郁夫	H24.7.15~H28.7.14	民間(みずほCB)
副理事長(役員出向)	内田 要	H24.7.15~H28.7.14	国土交通省
理事長代理	廣兼 周一	H24.7.16~H26.6.30	都市再生機構
理事	安達 勝	H24.7.1~H26.6.30	都市再生機構
理事(役員出向)	菊地 和博	H24.7.16~H26.7.15	財務省
理事	小倉 清明	H24.7.16~H26.7.15	民間(新日鐵)
理事(役員出向)	水流 潤太郎	H24.7.15~H26.7.14	国土交通省
理事(役員出向)	内海 英一	H24.7.1~H26.6.30	国土交通省
理事	渡辺 輝明	H25.7.14~H27.7.13	都市再生機構
理事	大西 誠	H24.7.16~H26.7.15	都市再生機構
監事	鹿野 治雄	H25.4.1~H26.6.30	民間(三井住友トラスト・ビジネスサービス)
監事	根岸 尚	H24.7.1~H26.6.30	都市再生機構
監事(役員出向)	鳥飼 哲夫	H24.7.1~H26.6.30	国土交通省



1-2.都市再生機構の業務の概要

- 民間事業者、地方公共団体と役割分担しながら、大規模な基盤整備を伴う事業や密集市街地整備など、政策的意義の高い都市再生を推進しています。
- 東日本大震災の復興支援等、被災地の復興や都市の防災機能強化を支援します。
- 市場において不足している高齢者や子育て世帯向けの賃貸住宅など、住宅弱者のためのセーフティネット機能を含め社会的に必要な賃貸住宅を供給しています。

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
- ・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

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

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75万戸の居住者の方との信頼関係を大切にされた維持管理
- ・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

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



豊洲2丁目(東京都)

女川町の復興イメージ(宮城県)



©女川町・中央復建コンサルタンツ株式会社・フタバデザイン

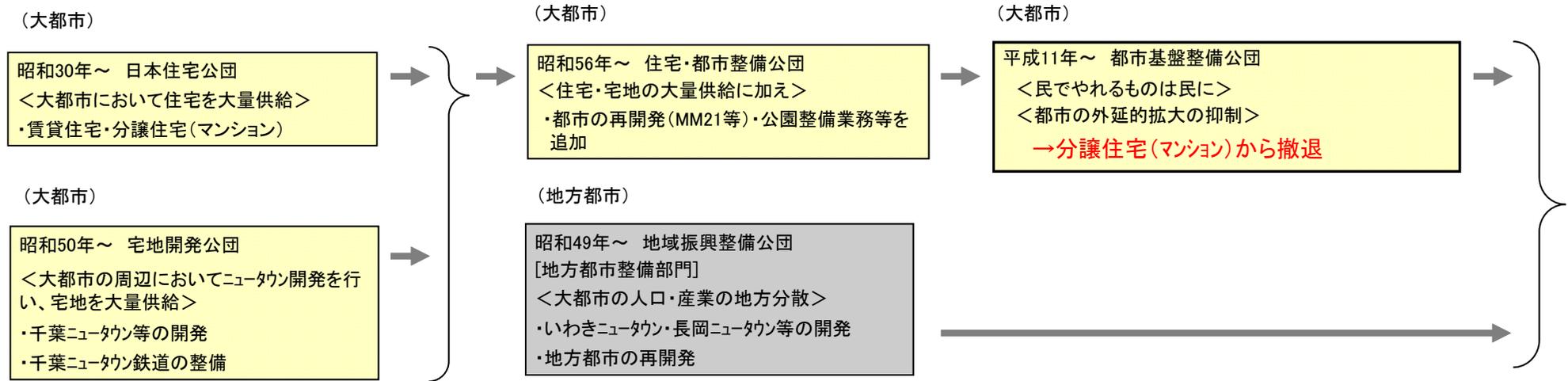


大島六丁目団地(東京都)



港北ニュータウン(神奈川県)

1-3.都市再生機構設立までの歩み



平成16年7月1日設立 独立行政法人 都市再生機構

業務の見直し

《整理合理化計画》(H13閣議決定)

- **ニュータウン開発** : 大都市・地方都市共に撤退。
(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。)
- **賃貸住宅** : 新規供給は原則廃止し、民間賃貸住宅の供給を支援。
- **鉄道** : 民間鉄道事業者への事業譲渡。
- **国営公園内の有料施設** : 新規事業の廃止。

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存市街地に限定
- 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

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

1-4.都市再生機構の変遷



総事業費
借入金等
資本金
主な出資金
職員数

項目	S30年代	S40年代	S50年代	S60年代	H元年~	H10年代	H16.7.1	現在
総事業費	S30:166億円	S40:1,419億円	S50:11,300億円	S56:11,350億円	H元:11,627億円	H11:14,224億円	H16:8,184億円	H24:3,897億円
借入金等	S30末:40億円	S40末:3,655億円	S50末:34,400億円	S56末:80,148億円	H元末:99,343億円	H11末:148,633億円	H16末:162,984億円	H24末:127,068億円
資本金	S30末:72億円	S40末:769億円	S50末:812億円	S56末:995億円	H元末:1,032億円	H11末:6,513億円	H16末:8,552億円	H24末:10,581億円
主な出資金	S31~39 産投出資金 賃貸住宅の家賃低減	S40~H21 利子取支差を補填するための補給金・交付金			H1~9 地価上昇に対応して、住宅用地を先行取得するための出資金	H10補~17 土地の流動化を促進し、未利用地の活用のための出資金		H20~21 賃貸住宅再生・再編に伴う家賃減額のための出資金
職員数	S30:868人	S40:3,445人 S50:5,086人	S56:5,461人	S56~定額計画に基づく定員の純減	H元:5,053人	H11:4,856人	H16:4,463人	H24末:3,373人

住宅
賃貸住宅
(上段:管理戸数)
(下段:供給戸数)
分譲住宅
(供給戸数)
家賃等
関連会社

年代	S30年代	S40年代	S50年代	S60年代(4年間)	H元~H9	H10~H18	H24末現在
住宅	・大都市地域における中堅労働者のための住宅建設・供給	・景気刺激策としての効果も期待された住宅建設の促進	・大都市の工場跡地等の用途転換による住宅・宅地の供給	・地価高騰による住宅取得難		・高齢者等住宅セーフティネット 世帯の居住の安定の確保	
賃貸住宅	約172,000戸	約495,000戸	約652,000戸	約687,000戸	約726,000戸	約769,000戸(H18ピーク)	約751,000戸
分譲住宅	約105,000戸	約184,000戸	約159,000戸	約36,000戸	約78,000戸	約95,000戸	
家賃等	原価家賃(大臣承認)						
関連会社	・S36 日本住宅公団法改正 ・S36 団地サービス設立(現在の日本総合住生活(JS))		・S53 第1回継続家賃改定(以降計8回)	・S55 住宅管理協会設立	・H11 市場家賃の導入	・H16 新規賃貸供給の原則撤退 ・H19 UR賃貸住宅ストックの再生・再編方針の策定	・H20 大臣要請による家賃値上げ見送り 居住者サービス系の関連会社: 日本総合住生活(JS)1社 その他、JSが設立した会社が5社あり

NT



大都市郊外部のNT開発
地方都市におけるNT開発
関連会社

年代	S30年代	S40年代	S50年代	S60年代(4年間)	H元~H9	H10~H18	H24末現在
宅地供給面積の推移	S30年代:1,249ha	S40年代:3,621ha	S50年代:2,833ha	S60年代(4年間):2,292ha	H元~9:3,808ha	H10~20:4,246ha	・H16 機構発足時保有NT宅地 5,900ha → ・H24年度末保有NT宅地 2,200ha H25年度工事完了、H30年度供給処分完了の方針
関連会社	日本住宅公団 S35 高蔵寺ニュータウン S38 多摩ニュータウン	S43 筑波研究学園都市 S45 竜ヶ崎ニュータウン	住宅・都市整備公団		H4 つくばEX沿線開発	・H16 大都市、地方都市共に撤退 (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。)	地区サービス系の関連会社: (株)新都市ライフ等13社 まち開きに合わせ、地元公共団体や企業と共同出資で設立 この他、(株)新都市ライフが設立した会社が1社あり この他、(株)URリンケージ等関連会社が出資して作られた会社が5社あり

まちづくり
・災害復興

年代	S30年代	S40年代	S50年代	S60年代	H元年~	H10年代	H16.7.1	現在
まちづくり	既成市街地の不燃化	S48 立花一丁目 公団施行による市街地再開発事業の第1号	・S57 都市再開発(現在の(株)新都市ライフ)が設立	都市部にある工場跡地等の遊休地を活用した新しいまちづくり		災害に強い安全で安心なまちづくり		コーディネート、基盤整備により民間事業を支援するバックアップ型に転換
災害復興				S56 大川端リバーシティ21 造船所跡地の土地利用転換	H7 三軒茶屋(密集住宅市街地整備促進事業) H7 震災復興事業(阪神淡路大震災)		H13 豊洲二・三丁目 民間事業者による市街地整備等を支援するための基盤整備を実施。	H23 新たな都市再生事業実施基準の策定 H23 震災復興事業(東日本大震災)

年代	S30年代	S40年代	S50年代	S60年代	H元年~	H10年代	H16.7.1	現在
まちづくり				S50 長岡ニュータウン S49 団地開発(現在の(株)URリンケージ)が設立 宅地関係の補償交渉業務等の外部化		土地取引の活性化による不良債権問題の根本的な解決		大都市の改造による国際競争力の向上
災害復興				S54 新都市センター開発(地区サービス会社) これを皮切りに、各NTの地区センター施設を管理運営する会社が設立		H10 土地有効利用事業(総合経済対策) 都心部の細分化土地等の用地を公団が取得し、これらの土地を整形、集約化し、基盤整備を行うことで、土地の有効利用を実現		H16 大手町(連鎖型都市再生事業) 日本経済の中核的役割を担う地区において、老朽化した建物を連鎖的に建替えることで、ビジネス拠点として再構築を図る。

2-1.URが果たしてきた役割(住宅供給)

- 機構の前身である日本住宅公団は、昭和30年に高度成長に伴う都市圏への急速な人口流入に対応するため、中堅勤労者向けの共同住宅を大量供給することを役割として設立。

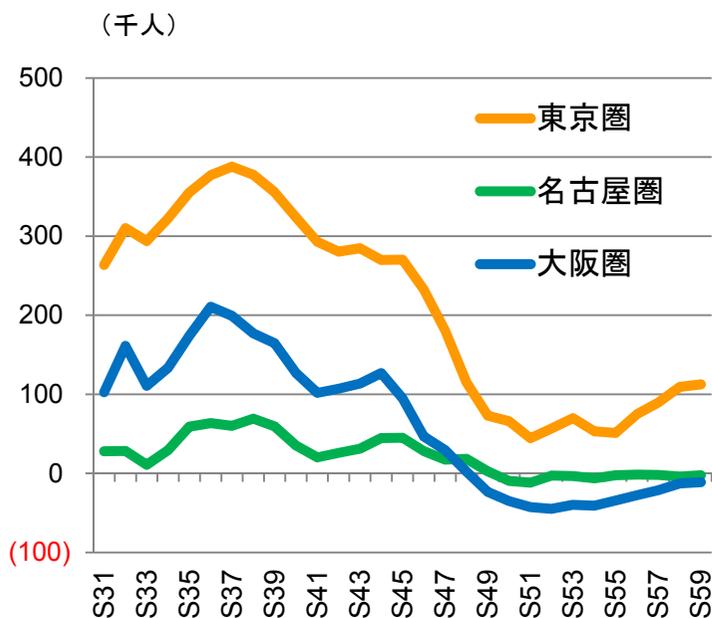
※当初の公団住宅は原価家賃としていたが、家賃水準が高く「高嶺の花」と言われていた。

(当初供給された住宅(約40㎡)家賃4,600円/月、国家公務員の初任給8,700円/月)

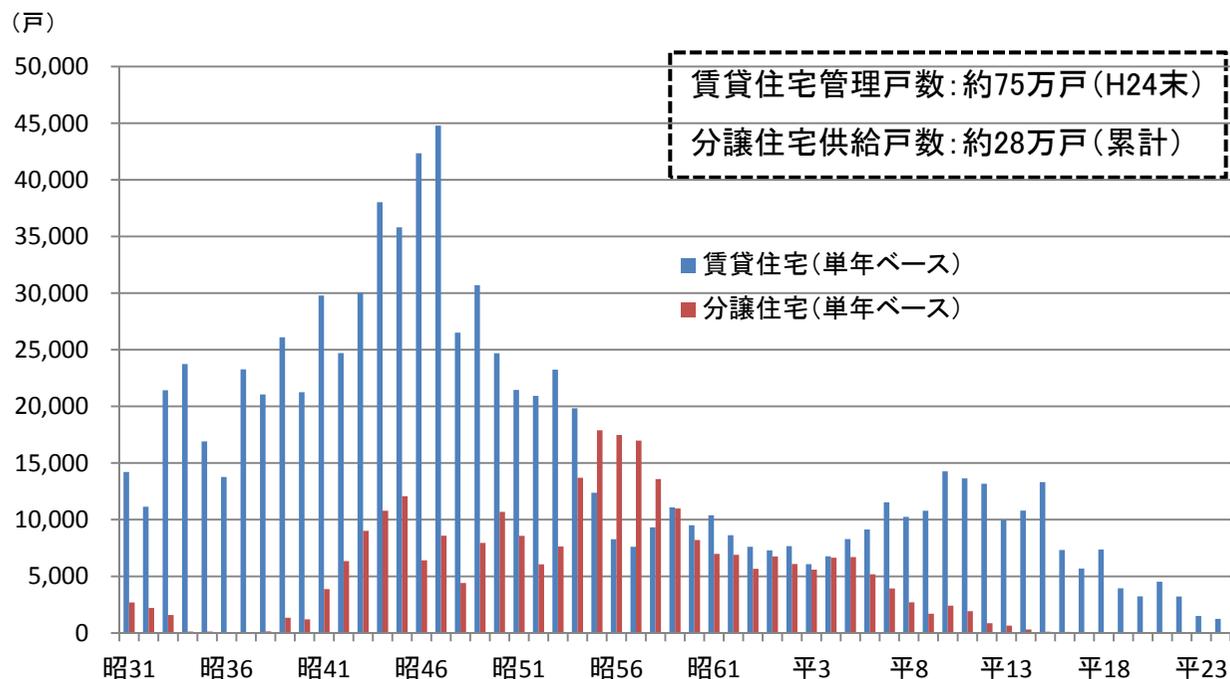
このため、建物の償却期間を70年とすること、建設のための借入金に対する利子補給などの措置が定められた。

- 公団は、郊外部や既成市街地の工場跡地等の大規模団地、土地所有者との共有による市街地住宅(下層階が店舗等で上層階が住宅といういわゆる「ゲタバキ住宅」)、再開発の保留床を活用した賃貸住宅など様々なタイプの住宅を供給。

■三大都市圏への人口純流入数の推移



■住宅供給実績の推移(賃貸・分譲別)



2-2.UR賃貸住宅ストックの現状

- UR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、時々の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

全国のUR賃貸住宅の分布

	団地数	戸数
首都圏(東京・神奈川・千葉・埼玉・茨城)	911	418,445
中部圏(愛知)	124	53,262
近畿圏(大阪・兵庫・京都・奈良)	422	205,474
九州圏(福岡)	162	46,561
その他	113	27,155
計	1,732	750,897

※平成24年度末現在

空家の状況

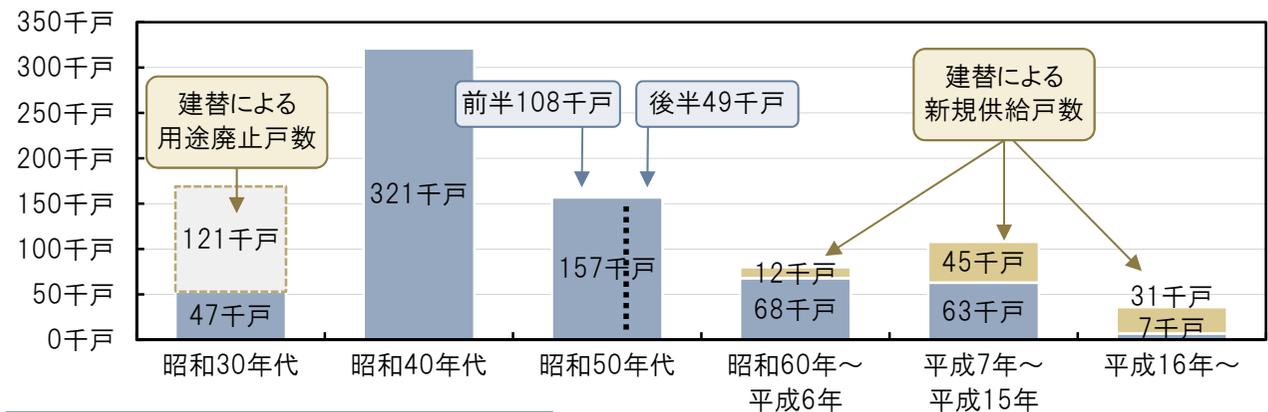
募集・斡旋中の空家

5.5%

管理開始年代別管理戸数

(平成24年度末現在)

ストック全体 751千戸



管理開始年代別ストックの特徴

	ストック全体	S30年代	S40年代	S50年代	S60年～H6年	H7年～H15年	H16年～
管理戸数	750,897戸	47,287戸	320,745戸	156,861戸	80,202戸	107,733戸	38,069戸
団地数	1,732団地	157団地	373団地	346団地	384団地	384団地	88団地
団地規模	434戸/団地	325戸/団地	895戸/団地	437戸/団地	217戸/団地	269戸/団地	320戸/団地
立地			郊外化が進む			都心回帰	
住戸規模	54.9㎡/戸	39.7㎡/戸	45.6㎡/戸	52.7㎡/戸 (前半) / 65.8㎡/戸 (後半)	70.6㎡/戸	70.2㎡/戸	68.6㎡/戸
募集家賃	72,800円	47,500円	53,400円	66,400円	97,600円	115,800円	119,600円



2-3.機構の役割について(賃貸住宅事業)

- 機構の賃貸住宅については、中堅勤労者向けの住宅の大量供給という旧公団設立当初の役割は終了。
- 今後は、需要動向にも配慮しつつ既存団地の再編・再生を進め、ストックの規模の縮減を図っていくことが基本。
- このため、団地の立地・規模・収支状況等に応じ、地方公共団体とも連携しながら、建替え等による集約化、用途廃止、土地の処分等を進めていく方針。

■分譲住宅からの撤退(平成9年)

『分譲住宅業務からは、適切な経過措置を講じた上、撤退する。』
 (「特殊法人等の整理合理化について」平成9年6月6日閣議決定)

■賃貸住宅の新規供給停止(平成13年)

『自ら土地を取得して行う賃貸住宅の新規建設は行わない。』
 (「特殊法人等整理合理化計画」平成13年12月18日閣議決定)

■UR賃貸住宅ストック再生・再編方針(平成19年策定)

- エリア毎の再生・活用の方向性に沿って、全団地(1,806団地(平18末))の団地別整備方針を策定
- ストック(約77万戸(平18末))を居住者の居住の安定の確保に配慮しつつ、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
平成60年頃までに、現在のストックの概ね3割を削減
- 再編に伴い生じる敷地を活用し、介護、医療等のサービス機能を積極的に誘致

【団地類型ごとの方針】

団地の類型		対象戸数	再生・再編の考え方
団地再生	全面建替え	約4万戸	団地を全面的に建替え
	一部建替え	約4万戸	団地の一部の建替えを予定し、一部の既存住宅を改善
	集約	約8万戸	団地の集約化に併せて、一部の既存住宅の改善
	計	約16万戸	まちづくりにより団地を再生
ストック活用		約57万戸	既存住宅の改善
用途転換		約1万戸	団地全体をUR賃貸住宅以外の用途へ転換
土地所有者等への譲渡、返還等		約3万戸	全面借地方式市街地住宅を譲渡等、特別借受賃貸住宅を返還

※ ゲタバキ住宅(市街地住宅)については、共有のため改修が困難であり、家賃収入が見込めないことから赤字が恒常化。このため、土地所有者等と活用方策について協議を実施し、速やかに処分等の策を講じる。

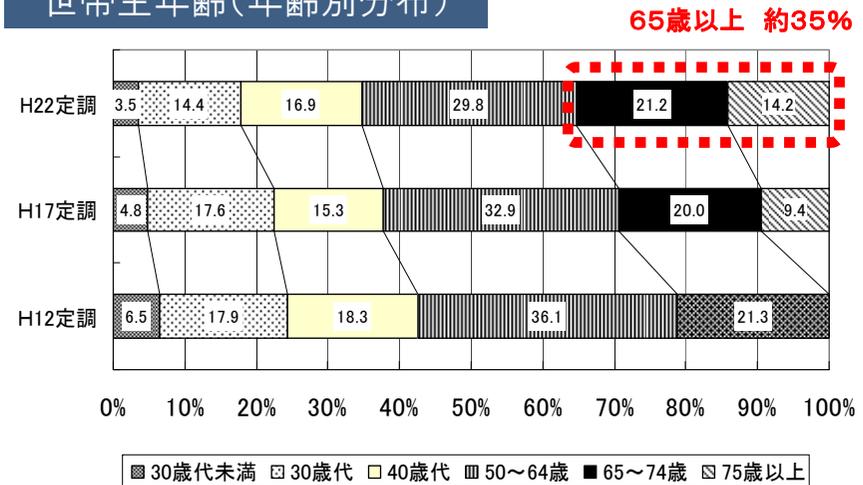
※ 住宅団地については、需要動向(入居の見込み)等をふまえて、再編。
 なお、住宅団地の再編については、居住者の居住の安定に配慮する必要があることから、事業が長期化し、家賃収入の減少によるマイナス面にも配慮する必要。

- 一方、賃貸住宅居住者は高齢者・低所得者の増加が顕著であり、今後さらにこうした傾向が進む見込み。
- 平成15年の都市再生機構法の審議や平成19年の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（議員立法）においては、機構賃貸住宅をセーフティネットの一端として位置づけるよう求められているところ。
- 公的企業体としての経営の健全性を保ちつつ、高齢者・低所得者に対する措置を実施。

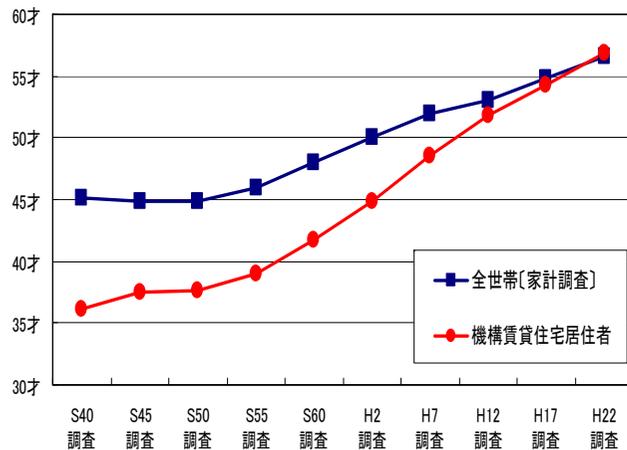
平成22年度定期調査

世帯主年齢(平均)	56.8歳	
居住人数(平均)	2.1人	
年収(平均)	世帯全体	484万円
	世帯主	402万円
共働き世帯率	37.3%	
高齢者(65歳以上)がいる世帯 《うち高齢単身者》	38.9% 《14.9%》	
居住年数(平均)	13年3ヶ月	

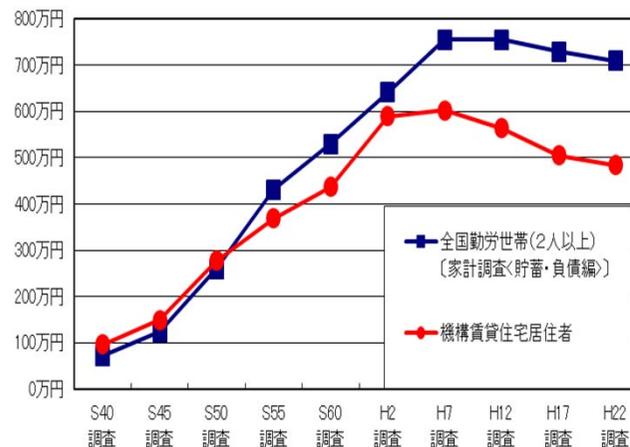
世帯主年齢(年齢別分布)



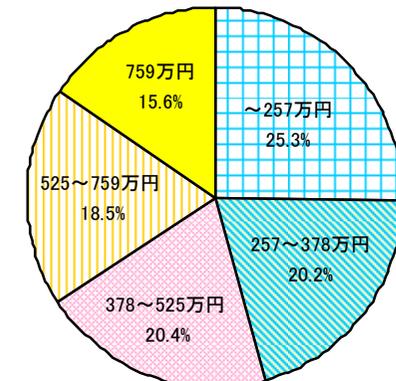
平均世帯主年齢の推移



平均世帯収入の推移



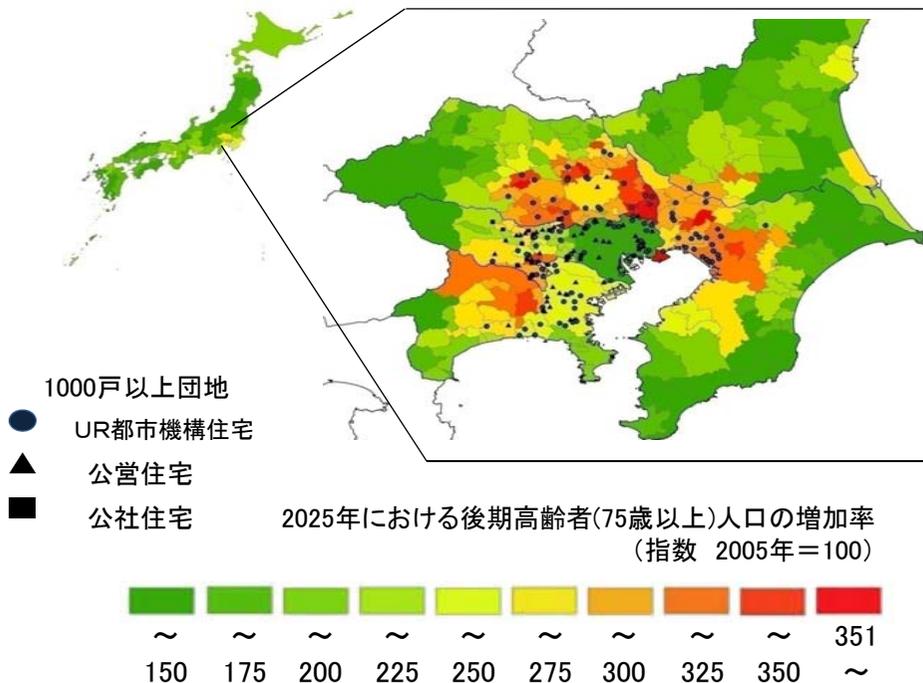
収入分位別入居世帯の割合



※全国総世帯の年間収入五分位階級
(総務省統計局:家計調査年報 平成21年
<家計収支編>統計表)を基に作成
(単身世帯も含む収入五分位の境界値による)

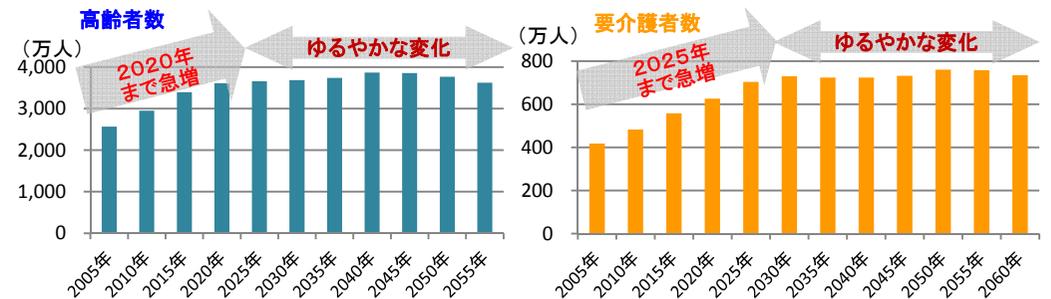
- 特に、大都市圏では、郊外部を中心に今後高齢者が急増すると見込まれており、高齢者の居住の安定の確保が、国の住宅政策にとっても、各地方公共団体のまちづくり政策にとっても大きな課題。
特別養護老人ホームなどの施設の拡大には限界があることから、可能な限り在宅で住み続けられる(必要な医療・介護・生活サービスが受けられる)ようにしていくことが必要(このため、厚生労働省と連携して施策を展開)。
- 機構に対しては、団地の立地する地方公共団体からも
 - ①高齢者が安心して住み続けられるよう団地ストックを改善していくこと
 - ②団地内の土地や建物を活用して医療施設や福祉施設を誘致し、団地を地域の福祉拠点とするまちづくりを進めていくことなどが要請されている状況。
- 持続可能なまちづくり・地域づくりの観点から、PPP手法など民間活力を活用しつつ、まちづくりを進めていくことが必要。

■首都圏での高齢化の伸び率(後期高齢者の人口増加率)と大規模団地



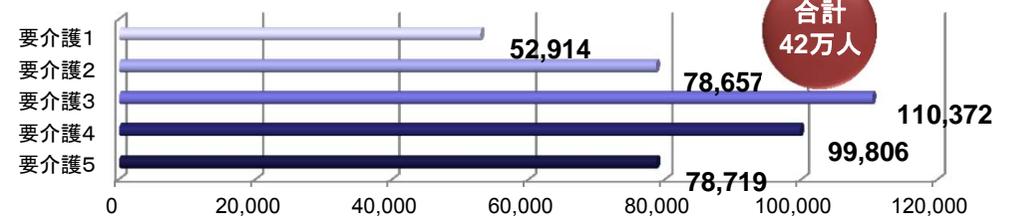
■高齢者数・要介護者数の将来推計

○ 高齢者人口は2020年まで急増、要介護者数は2025年まで急増、その後は緩やかに変化。
○ 2025年までに高齢者人口は1.4倍に増加するが、要介護認定者は1.7倍になると推計



※要介護者数は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年)」を基に、年齢階層別の要介護認定者数の割合(75歳～:約29.4%、65～74歳:約4.3%)を乗じて算定。人数は第1号被保険者(65歳～)のみの推計で、要支援者数を含む。

■特別養護老人ホーム申込者数



※平成21年度の特別養護老人ホーム定員総数は、約44万人。

(厚生労働省調べ(平成21年12月集計))

2-4.UR賃貸住宅に関する附帯決議等

住宅セーフティネット法

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
*H19.6 全会一致で成立

→都市再生機構の賃貸住宅を弱者に対するセーフティネットとして位置づけ

- 国・地方公共団体は、住宅確保要配慮者の住宅の確保について配慮を必要とする事情を勘案し、**公的賃貸住宅の適切な供給の促進**に努めなければならない
- 公的賃貸住宅管理者(都市再生機構を含む)は、**入居者の選考に当たり、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮**するよう努めなければならない

同 附帯決議

- **医療・介護・子育て支援施設等の整備促進**などが図られるよう、**団地内の敷地、施設等の有効活用の推進**に努めること
- 機構賃貸住宅について、住宅確保要配慮者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こと**

都市再生機構法

附帯決議

*H15.5,6 全会一致で決議

- 政府は、国民の**住宅セーフティネットの構築**に努めること
- **既存の賃貸住宅団地について、居住者の居住の安定を図る**ことを明確に定め、**居住者との信頼関係を尊重**し、住宅等の適切な維持管理を行い、快適な生活環境の確保に努めること
- 家賃制度や家賃改定ルールに対する十分な配慮に努め、特に、**低所得の高齢者等については、急激な家賃の上昇の抑制**について十分に配慮すること
- **建替えに当たっては、居住者の居住の安定を図る**とともに、良好なまちづくりとコミュニティの維持に努めること。併せて生ずる敷地については、**公園・福祉施設・公営住宅等公的な利用に努めること**

2-5. UR賃貸住宅の減額措置について

名称	目的	減額の概要	適用要件	適用実績(平24)
家賃改定減額措置	家賃改定に伴う家賃の上昇により負担が増加する低所得の高齢者世帯等の居住の安定を図ること	改定後の家賃を市場家賃と公営並家賃の中間家賃まで減額(改定前の家賃が下限)	低所得(注1)の ・高齢者世帯 ・母子世帯 ・障害者世帯 ・子育て世帯 ・生活保護世帯	適用世帯 約37,800 減額総額 約18億円 (うち国費(注4)支援 約9億円)
高優賃減額措置	高優賃制度に基づき、居住者の居住の安定の確保を図ること	収入区分に応じて国が定める水準まで減額	低所得(注1)の ・高齢者世帯	適用世帯 約22,000(注2) 減額総額 約51億円(注3) (うち国費(注4)支援 約15億円)
ストック再生・再編に伴う減額措置	老朽化した賃貸住宅の、建替事業等により移転が必要となる居住者の居住の安定を図ること	<p>全面建替事業</p> <p>【一般減額】 50㎡まで、建替後市場家賃の20%を減額</p> <p>【特別減額】 50㎡まで、建替後市場家賃の50%を限度とし、公営住宅に準ずる家賃まで減額</p> <p>全面建替事業以外</p> <p>【一般減額】 市場家賃を20%減額</p> <p>【特別減額】 従前家賃(大部分が相当低額)まで減額(一定期間後は、市場家賃と公営並家賃の中間家賃)</p>	<p>【一般減額】 移転対象者</p> <p>【特別減額】 移転対象者のうち、低所得(注1)の</p> <p>・高齢者世帯 ・母子世帯 ・障害者世帯 ・子育て世帯 ・生活保護世帯</p>	適用世帯 約25,500 減額総額 約88億円 (うち国費(注4)支援 約62億円)

注1 低所得とは、原則として月額所得15.8万円以下

注2 高優賃住宅の減額適用世帯数は管理戸数

注3 既存賃貸住宅の改善に要した費用(改善に要した費用に係る国からの補助の額を控除した額)の回収に必要な家賃から入居者負担額を控除した額の総額

注4 補助金、出資金等を含む

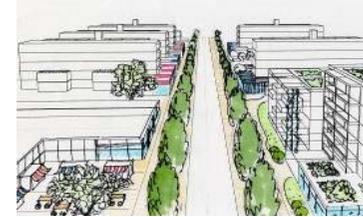
	適用世帯	減額総額	うち国費
合計	85,300世帯	156億円	85億円

2-6. 団地再生の実施イメージ



地方公共団体の意見を聴きつつ、既存ストックの建替え、集約、改修を行い、まちづくりを推進

団地再生の実施
(イメージ)



プロムナードの整備

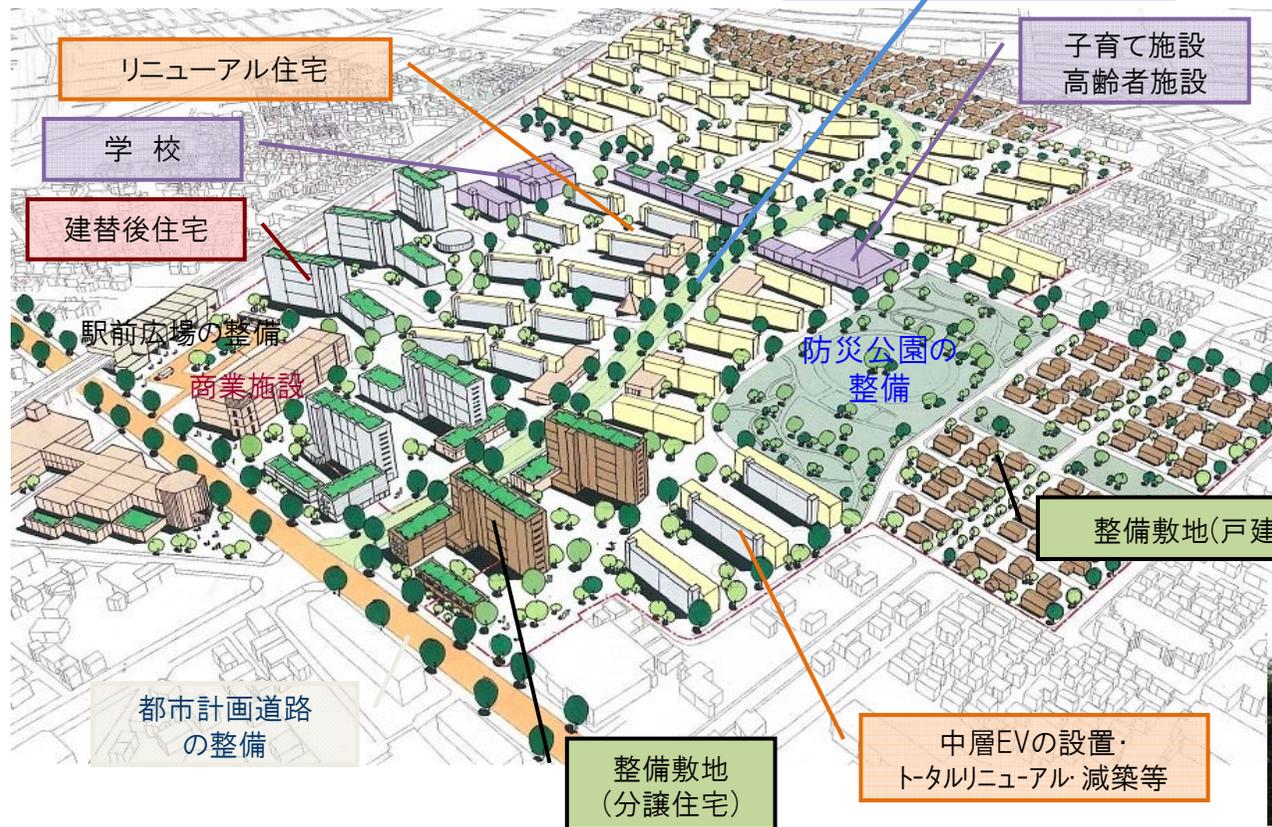


子育て施設



高齢者施設

既存の緑を活かして
防災公園等を再整備



駅前広場と建替住宅



整備敷地での民間分譲住宅

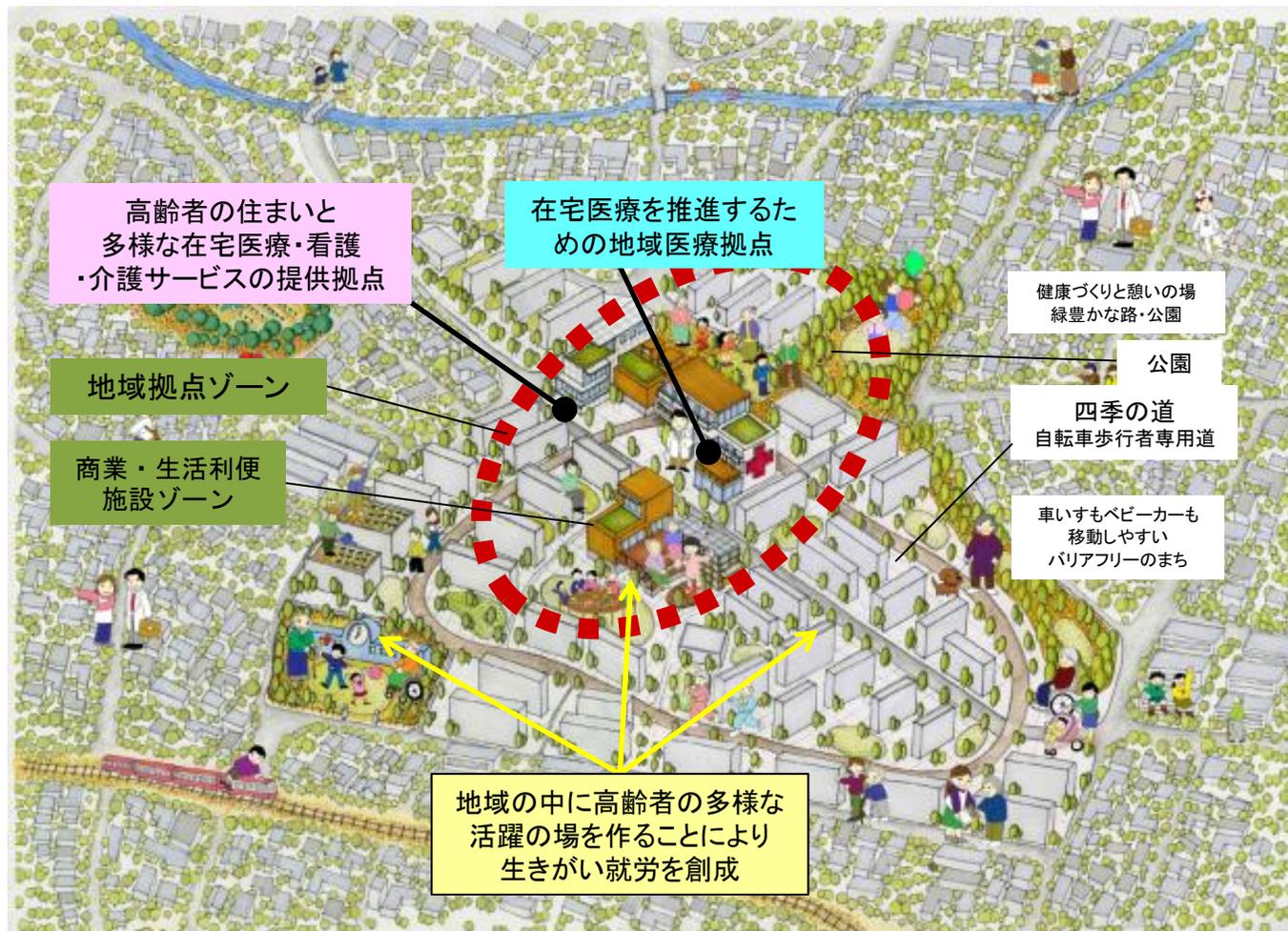


中層EVの設置

2-7.スマートウェルネス住宅への取り組み【UR団地を活用した地域の福祉拠点の形成】

- 団地を、高齢者がいつまでも在宅で安心、元気に生活ができる拠点に再生
※長寿社会に向けたまちづくりをハード・ソフト両面から実現

将来の豊四季台地域のイメージ



豊四季台モデル

- ① 地域の医療、福祉拠点、サービス付き高齢者向け住宅の整備
 - ② 周辺地域を含めた高齢者、子育て支援サービスの提供
- 豊四季台団地が拠点となって、地域全体が超高齢社会にあっても安心して暮らすことを可能にする。



全国の団地へ展開

- 官民連携し全国の団地において展開
→ U R が超高齢社会に向けた持続可能で活力あるまちづくりに貢献

2-8.UR賃貸住宅の家賃改定

平成11年の原価家賃から市場家賃への移行に際し、居住者代表を含む有識者の意見を聞いてまとめたルールに従い、家賃を改定してきたところ

募集家賃改定ルール

- 家賃：不動産鑑定評価
- 改定周期：1年周期（原則、年度当初である4月1日^(注1)）

(注1) 引下げは1月1日に実施

- H12年～H18年の家賃改定は、3年ごとに実施
- H21年の改定は「当面延期」（金子大臣 H20.12）
- 2年後のH23年に改定を決定。ただし、半年間（～H23.9）は値上げを猶予し、その後の半年間（～H24.3）は値上げ額の半額を免除の措置（大島大臣 H23.3）

継続家賃改定ルール

【家賃の引き上げ】

- 改定周期：3年毎（12年、15年、18年、21年、23年。次回は26年4月の予定）

※H23年の家賃改定に係る記者発表資料において、次回は26年4月1日の予定である旨を公表

○引き上げ方法：

- ・継続家賃が市場家賃より低い場合 → 一定額（差額の概ね1/3）を引き上げ

○激変緩和措置等：

- ・改定額が6,000円超の場合は激変緩和措置
- ・低所得の高齢者世帯、母子世帯、心身障害者世帯等については、居住の安定を図るため、家賃改定に伴う家賃の上昇を抑制する特別措置を実施^(注2)
(注2) 近傍同種の住宅の家賃と公営並家賃の中間水準家賃（改定前家賃が下限）まで減額する措置

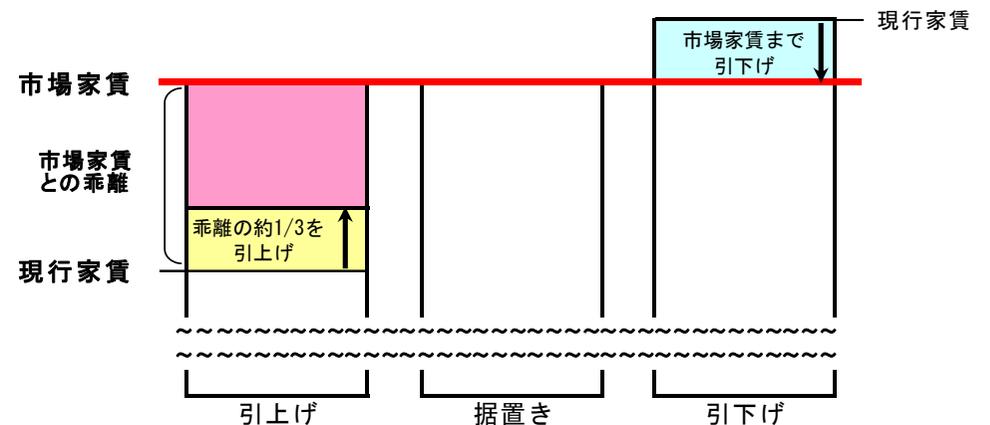
【家賃の引き下げ】

- 改定周期：毎年

○引き下げ方法：

- ・継続家賃が市場家賃より高い場合 → 市場家賃まで直ちに引き下げ

概念図

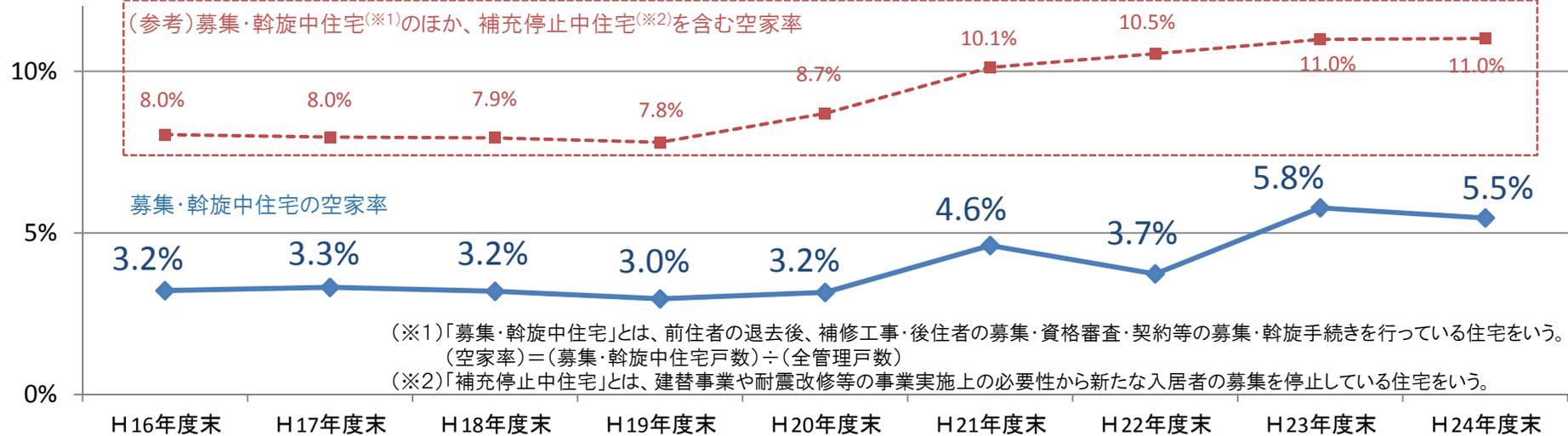


※引き上げと引き下げの方法、それぞれ民間の一般的な慣習（市場の実態）と異なる。

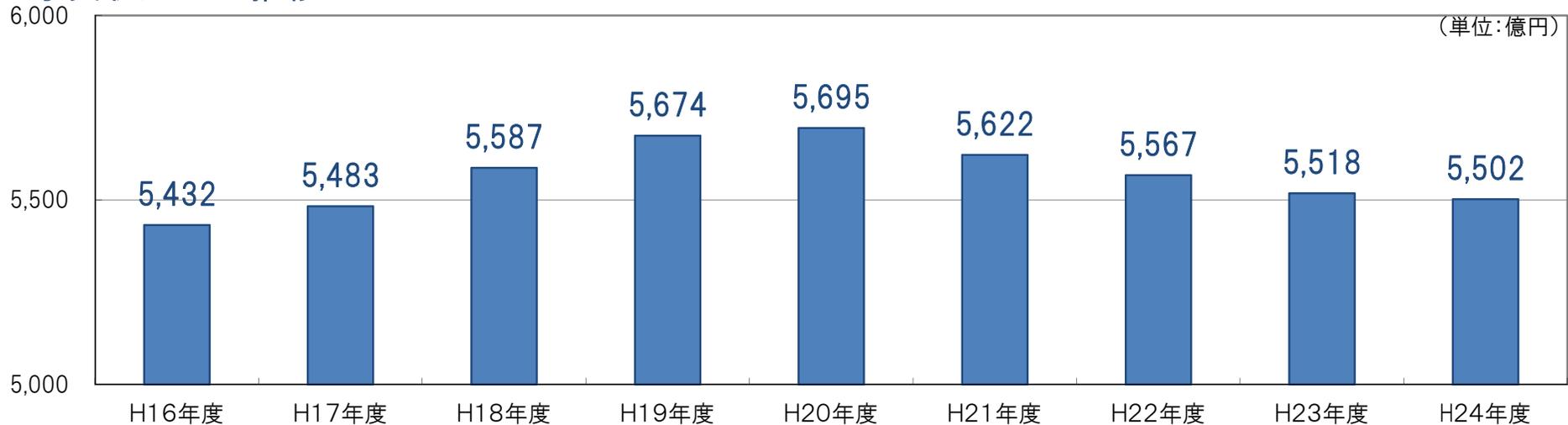
2-9.空家率・家賃収入の推移

- 空家率は、需要期に向けて営業推進の強化を図ったことから、年度末時点では前年度末から改善しているものの、年度を通しての家賃収入は4期連続の減少となった。

空家率の推移



家賃収入^(※3)の推移



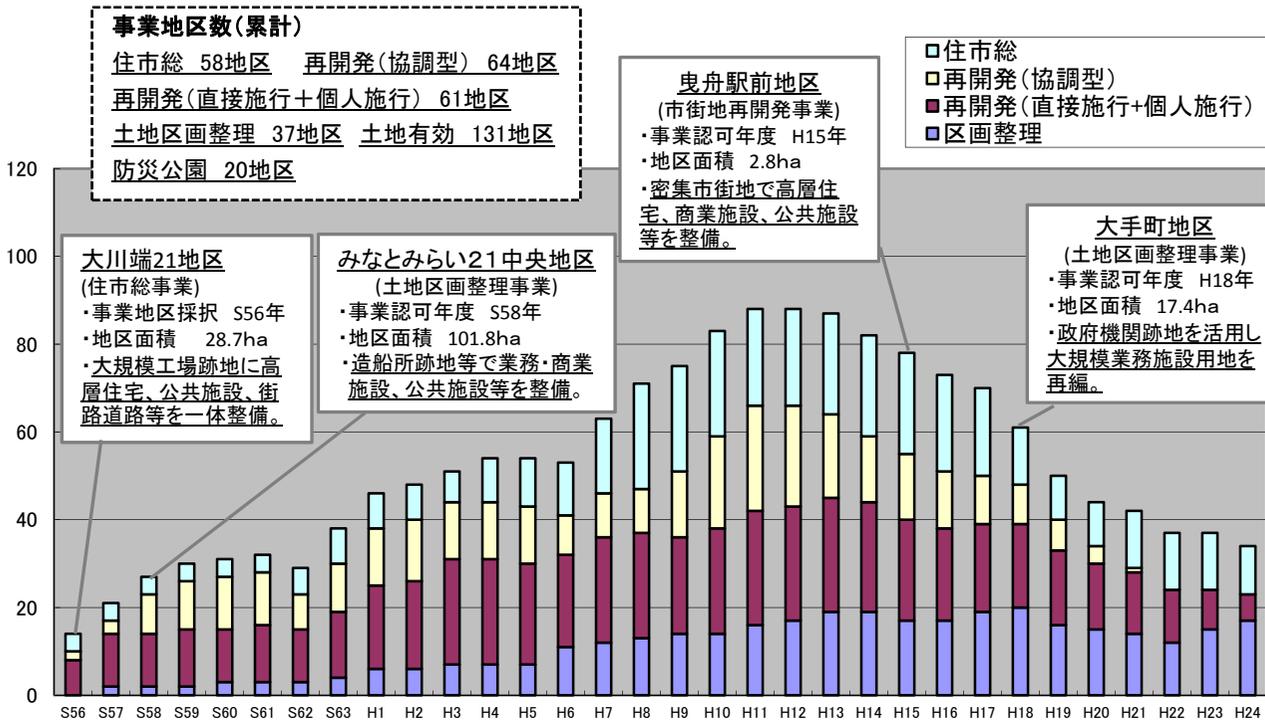
(※3)家賃収入とは、住宅用途として使用されている賃貸収入である(サブリースを含む)。なお、共益費、施設賃貸料、駐車場使用料、国費(出資金・補助金)は含まない。

3-1.URの果たしてきた役割(都市再生)

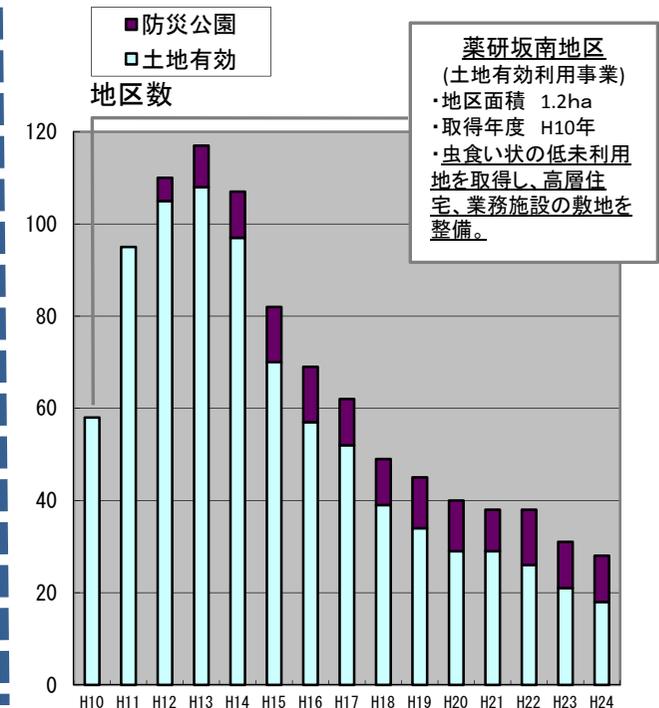
- 都市再生事業については、昭和44年の都市再開発法制定により市街地再開発事業の施行者として位置付けられ、40年代後半から再開発事業への取組みがスタート。
- 昭和56年の住宅・都市整備公団設立とともに本格化、大規模な区画整理事業等を実施。
- バブル崩壊後は土地の整序・流動化による民間都市開発の支援、密集市街地の改善等、事業期間が長期にわたり、民間・地方公共団体のみでは対応できない事業を推進。
- なお、地方都市の再生は、平成16年の機構設立時から実施(地域振興整備公団の業務を承継)。

■都市再生事業地区数の年次推移

① 市街地再開発事業、土地区画整理事業及び住宅市街地総合整備事業



② 土地有効利用事業及び防災公園街区整備事業 (土地の整序・流動化による民間都市開発の支援、既成市街地における防災機能の強化)



※S56年以前には、市街地再開発事業(直接施行+個人施行)3地区(立花一丁目地区、川越駅前脇田町、野毛町三丁目地区)、市街地再開発事業(協調型)2地区(中町地区、上六地区)、住宅市街地総合整備事業3地区(木場、神宮東、淀川リバーサイド地区)を実施。

- 都市再生事業については、ノウハウや組織・人員が十分でない地方公共団体を補完して、再開発事業等を実施するほか、防災上緊急性の高い密集市街地の整備改善を実施。
- また、国際的な都市間競争の激化に対応して、大都市の成長基盤を整備するための事業を(事業が長期間にわたりリスクの大きい場合等に限り)民業補完の観点から実施。
- こうした外部効果のある(公共性の高い)事業については、機構は、事業中仕掛資産の総量コントロールを行いながら、適切な官民等の役割分担の下で実施。

1. 民間事業者が行う都市再生事業に対する支援を目的とした都市再生事業

- ① 国又は地方公共団体が立てた政策の実現
- ② 成長戦略、国際競争力向上等の都市政策的観点から、民間との連携によりプロジェクト全体のより高い経済効果、付加価値を実現
- ③ 地域性、想定される民間事業者の特性との役割分担を踏まえた業務のやり方の工夫

⇒機構が参画することにより民間事業が促進される場合には、それに見合う適切な費用、収益の分担が必要等

2. 地方公共団体が行うまちづくりに対する支援及び補完を目的とした都市再生事業

- ① 地方公共団体又は国が立てた政策の実現
- ② 地方公共団体に不足しているまちづくりの技術力、人材、ノウハウの補完を効果的に行う
- ③ 民間事業者支援とは異なる、地域の実情に合わせた適切な役割分担の仕組み

⇒期待収益率(ポテンシャル)の低い地域における事業が多く、採算性確保、出口戦略等の工夫が必要等

⇒ 上記2類型及び大規模災害時の復興支援等、事業等の性格に応じた手法、基準等に基づき実施する必要

3-2.都市再生事業について

都市再生の政策的意義

- 1 国家的プロジェクトへの取組み
- 2 社会情勢の変化に対応した都市構造への転換
- 3 地方都市の中心市街地活性化
- 4 防災性の向上や環境改善による安全・安心なまちづくり

■ 民間事業者、地方公共団体と役割分担しながら、大規模な基盤整備を伴う事業や密集市街地整備など、民間のみでは実施困難な政策的意義の高い事業に重点化。

民間事業者や地方公共団体が実施困難な理由

民間事業者

- 多数かつ複雑な権利調整の中立・公平性
- 事業の収益性が低い
- 事業の長期化リスクをできるだけ減らす方向

地方公共団体

- ノウハウの不足
- 人員、組織の不足
- 事業立上げに必要な初期投資が困難

※ 機構法案審議の際、参考人(三井不動産社長)から「地価下落の可能性のあるマーケットでは民間再開発は困難」、「六本木ヒルズなどの民間事例はレアケース」、「中立的な機構に期待」、「民間は上物整備に注力したい」との意見

都市再生機構の役割

基盤整備等を行い、民間事業者の都市開発・住宅建設を誘導

- 国の政策実施機関としての中立性・公平性
- 事業経験等を活用したリスクコントロール
- 国の出資金、財投資金
- 道路、河川等の公共施設整備に関する権限代行

都市再生機構

- 計画構想段階のコーディネート
- 事業実施段階での基盤整備
- 再開発、密集市街地整備

民間事業者

- 比較的短期間で、リスクの少ない基盤整備後の都市開発・住宅建設

3-3.都市再生事業の事例(1/2)

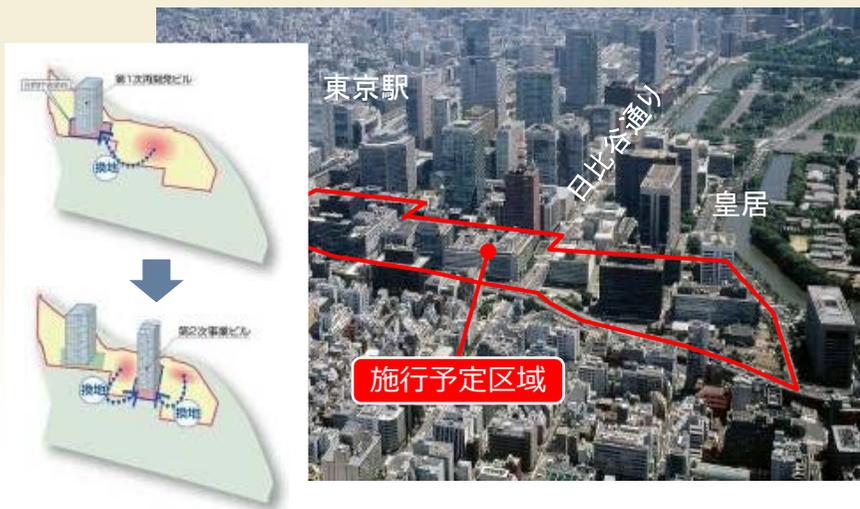
1 国家的プロジェクトへの取組み

大手町地区

連鎖型都市再生による国際ビジネス拠点の再構築

- 日本経済の中核機能を担う24時間稼働型の本社が集中。多くの建築物が機能更新時期到来
 - 業務活動を中断することなく老朽化建物を連鎖的に建替え
- 日本経団連、新聞社、政府系機関など多種多様な地権者
 - 中立性・公平性を活かした権利調整
- 都市計画道路等の公共施設整備が必要
 - URによる基盤整備及びまちづくりコーディネート

所在地	東京都千代田区・中央区	施行面積	約17.4ha
事業期間	平成16年度～41年度(施行期間<清算期間含む>)		



2 社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換

豊洲二・三丁目地区

まちの価値・ポテンシャルを高めるまちづくり

- 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
 - 東京都、江東区及び民間土地所有者からURに参画要請
- 港湾施設を始めとする公共施設整備が必要
 - URによる基盤整備及び関係機関との協議・調整
- 民間事業者が商業施設及び分譲マンション等を建設
 - アーバンドックらぽーと豊洲 など

所在地	東京都江東区	施行面積	約52.9ha
事業期間	平成15年度～19年度		



3-3.都市再生事業の事例(2/2)

3 地方都市の中心市街地活性化

勝田駅東口地区

市の玄関口に相応しい空間の形成とまちなか居住の推進

- 駅東口の交通結節点機能の強化、ホテル、住宅、市民交流施設、駐輪場等の整備
- 地域の実情に即した再開発事業フレームへの見直し
→ 停滞していた再開発をリスタートし事業を推進
- ノウハウ・マンパワーの提供
→ 再開発の実績がなくノウハウ・体制が不足する市から事業の一部を受託し事業推進を支援
- 民間活力の導入
→ 特定建築者制度、特定事業参加者制度の活用

所在地	茨城県ひたちなか市	事業面積	約1.5ha
権利者数	54人	事業期間	平成19年度～24年度
延床面積	約10,200㎡(商業・業務、公益施設等)		



従前



従後

4 防災性の向上や環境改善による安全・安心なまちづくり

曳舟駅前地区

密集市街地における防災性の向上

- 公共施設整備と併せて良好な住環境の創出。防災性に優れたまちづくりを実現
→ 墨田区及び地権者からURに参画要請
- 多数かつ複雑な権利関係の調整、公共施設整備が必要
→ 中立性・公平性を活かした権利調整
- 民間事業者が商業施設、分譲マンションを建設
→ イトーヨーカドー(H22年11月開業)など

所在地	東京都墨田区	事業面積	約2.8ha
権利者数	272人	事業期間	平成15年度～22年度
延床面積	約138,000㎡(住宅、生活支援施設、商業、駐車場等)		



従前



従後

3-4.新たな都市再生実施基準の概要

基準の明確化と第三者機関での検証結果の評価によって、政策的意義の高い都市再生事業を実施。

民間都市再生事業の支援の検証

1 政策的意義

国の関与する計画への位置づけ、計画内容を確認

- ・ 国際競争力強化 ・ 低炭素型社会の促進
- ・ 交通結節点等の整備 など

*「国の関与する計画」・・・都市再生特別措置法第2条第3項の都市再生緊急整備地域または同法第3条に規定する都市再生本部が定めた都市再生予定地域内の区域など。

2 政策実現効果の目標

エリア特性を踏まえ、政策目的に応じた政策実現効果の目標を設定

3 地方公共団体や地権者等の意向の確認

(1) 地方公共団体の要請

地域のまちづくり等の観点から、UR都市機構による事業実施を必要と判断した内容

(2) 地権者等の要請

民間事業者のみでは事業実施困難と判断した内容

4 民間困難性と民間支援の確認

(1) 民間事業者の事業実施意向の確認

地方公共団体や地権者等の同意のもと、UR都市機構に代わり事業を実施する事業者を公募し、その結果として条件を満たす応募者がいない

- ・ 事業主体 ・ 共同事業者など

(2) 民間支援内容の確認

- ・ 長期化リスクの軽減
- ・ 中立・公平性のある調整

5 事業採算性の確認

事業実施に伴う想定キャッシュフローの正味実現在価値(割引率は原則4%)や事業収支を確認

地方公共団体のまちづくり支援・補完の検証

1 政策的意義

国の政策に沿った地方公共団体の都市再生関連のまちづくりのための計画、事業実施の議会承認などを確認

- ・ 集約型都市構造への転換 ・ 集約拠点の再生
- ・ まちなか居住の促進 ・ 安全・安心まちづくりの推進 など

3 地方公共団体や地権者等の意向の確認

(1) 地方公共団体の要請

- ・ 地域のまちづくり等の観点から、UR都市機構による事業実施を必要と判断した内容
- ・ 地方公共団体が自ら事業実施することが困難、または適切ではないと判断した内容

(2) 地方公共団体との役割分担

- ・ 事業実施における地方公共団体とUR都市機構との適切な役割分担(補助金、リスク分担、関連事業の実施等)

4 民間困難性と民間投資誘導の確認

(1) 民間事業者では代替できないことの確認

- ・ 長期化リスク等の内在 ・ 中立性・公平性の必要性
- ・ 施行権能を用いる事業であること

(2) 民間誘導内容の確認

- ・ 基盤整備後の民間事業者の事業参画機会の創出に係る計画内容を確認
- ・ 建築物建設について民間事業者を原則公募
- ・ 市街地再開発事業における特定事業参加者、特定建築者制度等の活用

事業評価監視委員会における評価

・ 事業着手前に基準への適合検証結果について事業評価監視委員会の審議・評価を受ける ・ 評価結果の事業への反映・見直し

UR都市機構による都市再生事業の実施、評価結果の公表

3-5.新たな都市再生事業実施基準を適用した事例(1/2)

民間都市再生事業の支援の事例

大手町二丁目地区(市街地再開発事業(個人施行))

国際的な中枢業務・交流拠点及び賑わい空間形成

- 1 政策的意義
 - 都市再生緊急整備地域【東京駅・有楽町駅周辺地域】内の区域
都市再生緊急整備地域の整備目標(国際的な中枢業務拠点形成等)の実現
- 2 政策実現効果の目標
 - 高次の中枢業務拠点形成及び賑わい創出
- 3 地方公共団体や地権者等の意向の確認
 - 千代田区及び地権者からURに対し事業参画の要請
- 4 民間困難性と民間支援の確認
 - ・URの有する中立性・公平性の活用による官民地権者の合意形成
 - ・保留床公募(予定)による民間事業者参画支援
- 5 事業採算性の確認
 - 事業実施に伴う想定キャッシュフローの正味現在価値(割引率4%)及び事業収支は適正に確保されている。

※ 事業評価監視委員会における評価
平成23年度第3回事業評価監視委員会(H23.11.14)

所在地	東京都千代田区	事業面積	約2.0ha
権利者数	5者	事業期間	平成25年度～30年度
延床面積	約349,000㎡(事務所、店舗、駐車場等)		



3-5.新たな都市再生事業実施基準を適用した事例(2/2)

地方公共団体のまちづくり支援・補完の事例

立川基地跡地昭島地区(土地区画整理事業)

基地跡地の地方公共団体の計画に沿ったまちづくり

1 政策的意義

- 昭島市都市計画マスタープラン(H23.3)
- 立川市都市計画マスタープラン(H23.3)
基地跡地の大規模国有地を、地方公共団体の計画に基づき、国の広域機能の導入、賑わいと活気の創出、環境・景観に配慮した土地利用転換を図り、拠点市街地を形成

2 政策実現効果の目標

上位計画等で位置づける広域的機能の立地、就業人口、駅乗降客数の増加、公園用地等の確保

3 地方公共団体の意向確認

東京都、昭島市、立川市からURIに施行要請
⇒二つの地方公共団体にまたがり、国の施設整備と同時に施行される大規模事業の実績等

4 民間困難性と民間投資誘導の確認

・関係公的機関の緊密な調整を要し、国有地の基盤整備を地公体の計画に沿って行う公的事业。(駅前周辺土地利用に民間参入を計画)

5 事業採算性の確認

事業実施に伴う想定キャッシュフローの正味現在価値(割引率4%)及び事業収支は適正に確保されている。

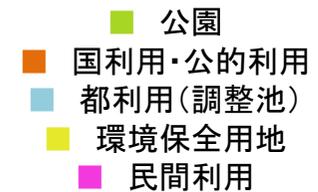
※ 事業評価監視委員会における評価

平成23年度第1回事業評価監視委員会(H23.4.25)

所在地	東京都昭島市・立川市	事業面積	約66.1ha
権利者数	3人(他に共有者52人)	事業期間	平成24年度～33年度



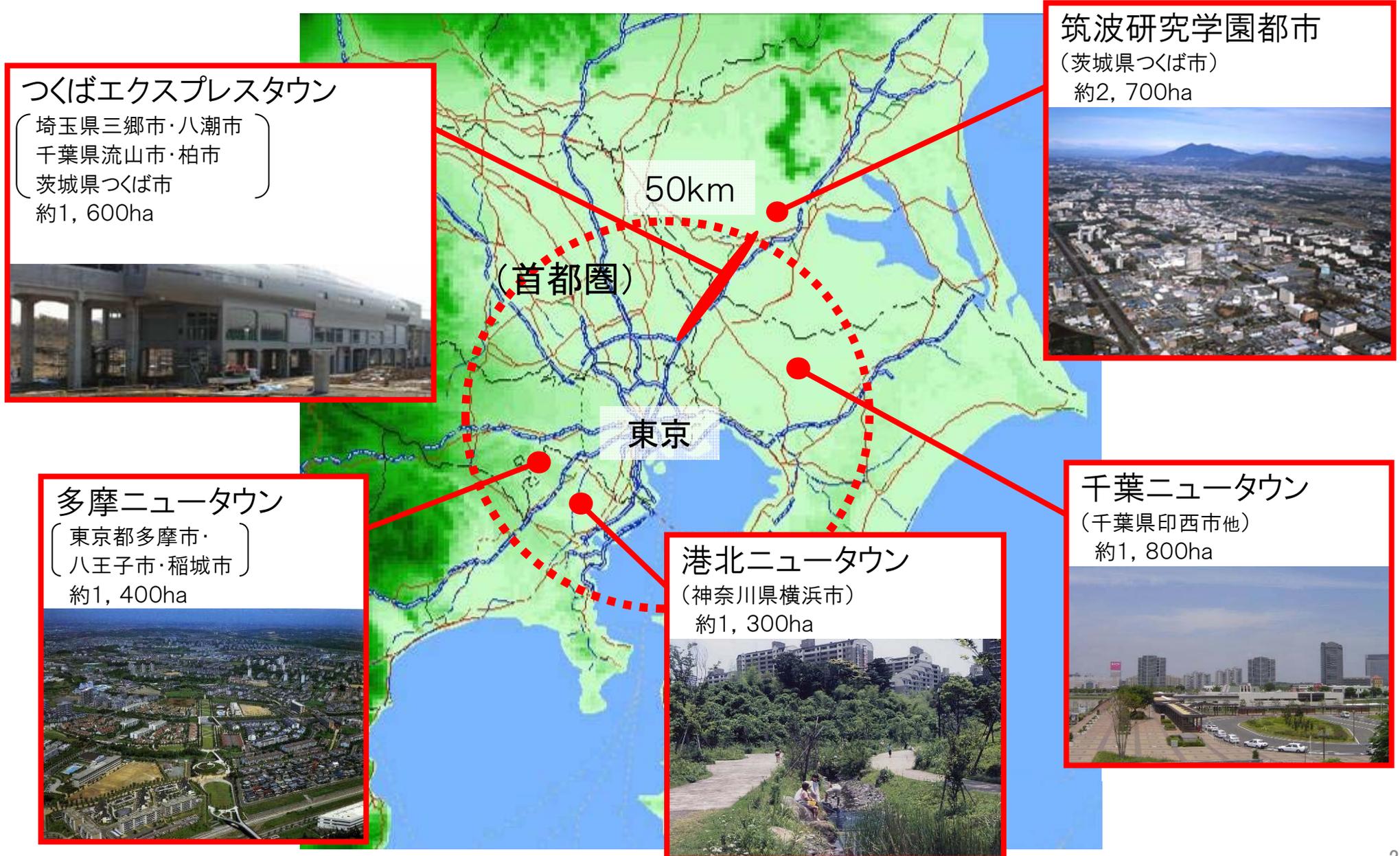
従後



従前



4-1. ニュータウン事業 代表的なニュータウン（首都圏）

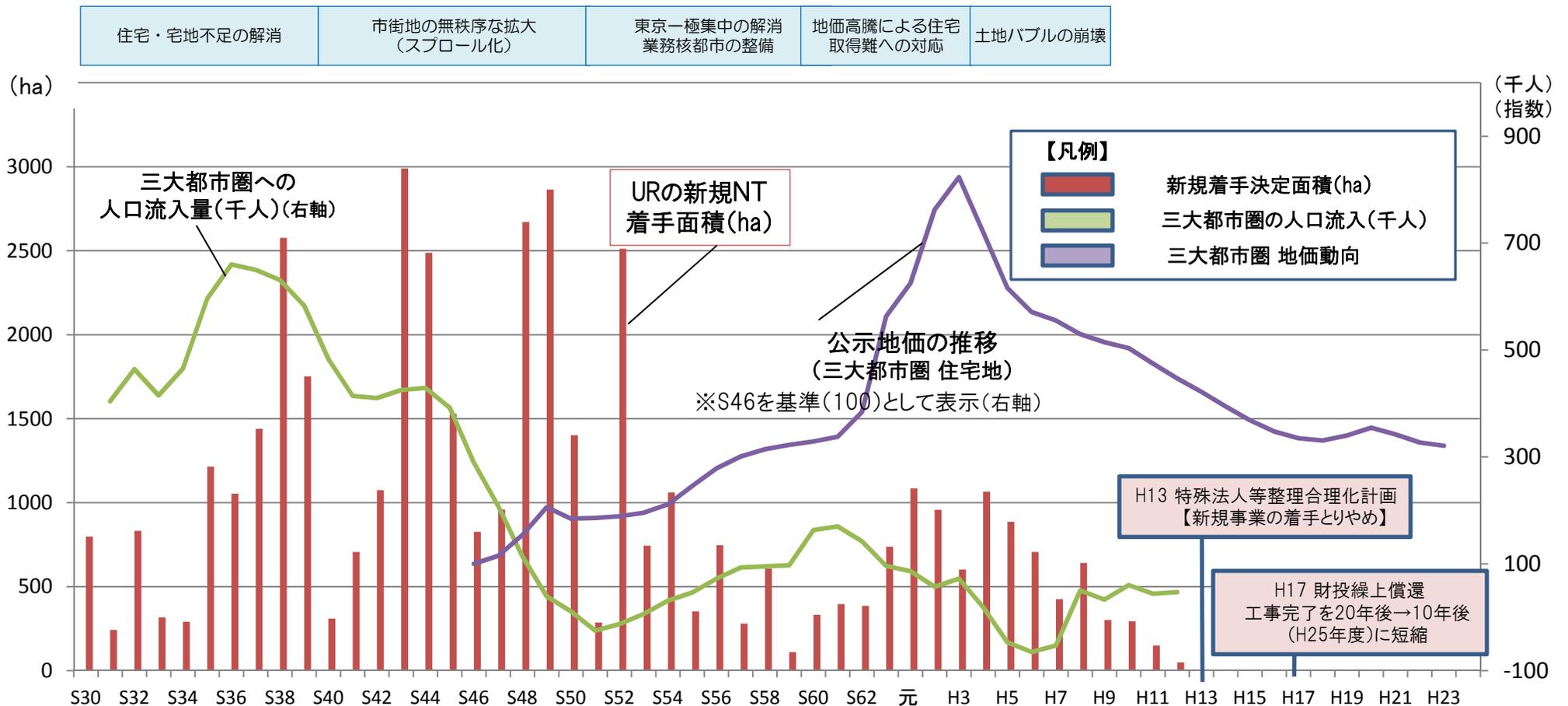


4-2. ニュータウン事業 歴史

○大都市圏では、昭和30年の日本住宅公団設立以来、都市への人口及び産業の急速な集中に伴う住宅不足解消のため、大都市地域等における住宅・宅地の大量供給を目的として業務を展開。 【272地区、38,300ha】

○地方都市圏では、昭和49年の地域振興整備公団設立以来、国土の均衡ある発展と地域の振興を図るため、地域づくりの理念を踏まえ、新都市開発など地方都市の開発整備業務を展開。 【20地区、5,700ha】

【全国計292地区、44,000ha】



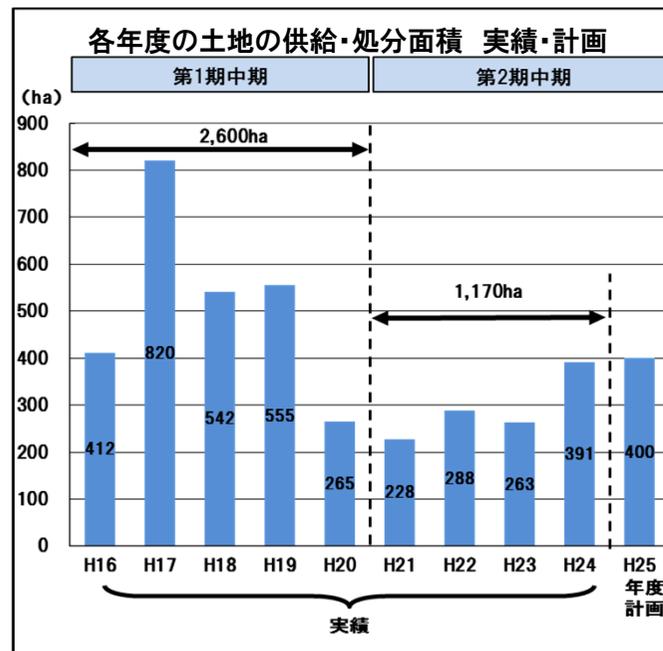
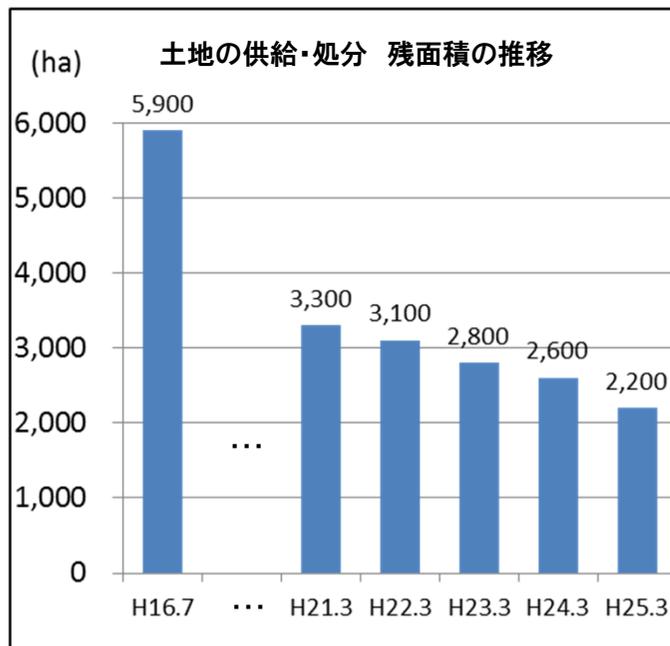
4-3. ニュータウン事業 実施状況

平成24年度末の状況(各地区名は主な地区を記載)

	①事業中 〔土地区画整理事業や新住宅市街地開発事業により工事を行っている地区〕	②事業完了 〔①の事業が完了した地区〕	③事業中止等 〔事業実施を前提に土地取得を行ったが、社会情勢等の変化を踏まえ中止等した地区〕	合計
大都市圏	26地区 6,100ha 千葉ニュータウン(千葉県印西市他) 葛城(茨城県つくば市) 国際文化公園都市(大阪府茨木市他)	235地区(うち土地の供給・処分済183地区) 29,900ha(うち土地の供給・処分済17,200ha) 多摩ニュータウン(東京都多摩市他) 筑波研究学園都市(茨城県つくば市) 港北ニュータウン(神奈川県横浜市)	事業中止 11地区 区域縮小 (3地区) 1,800ha 500ha 高山(奈良県生駒市) 荒川本郷(茨城県阿見町) 印旛中央(千葉県印西市)	272地区 38,300ha
地方都市圏	4地区 800ha 盛岡南新都市(岩手県盛岡市) 山形新都市(山形県山形市)	16地区(うち土地の供給・処分済10地区) 4,800ha(うち土地の供給・処分済2,900ha) 吉備高原都市(岡山県吉備中央町) いわきニュータウン(福島県いわき市)	区域縮小 (1地区) 100ha 本庄新都心(埼玉県本庄市)	20地区 5,700ha
計	30地区 6,900ha	251地区(うち土地の供給・処分済193地区) 34,700ha(うち土地の供給・処分済20,100ha)	事業中止 11地区 区域縮小 (4地区) 1,800ha 600ha	292地区 44,000ha

4-4. ニュータウン事業 供給・処分状況

- 機構設立時点(H16.7)に約5,900haあったニュータウン用地は、約2,200ha (H24年度末)まで削減
 - 第1期中期目標期間(H16～20年度)は、目標2,000haに対し実績2,600haと計画を達成。
 - 第2期中期目標期間(H21～25年度)は、リーマンショックの影響によりH21～24の4ヵ年実績が1,170haとなり目標(2,600ha以上)の達成は厳しいものの、H24実績は約400ha(前年度比+約50%)まで回復。



H22年12月
閣議決定「独立行政法人の事務・事業の見直し基本方針」
「現在実地中の事業については、平成25年度までに工事を完了し、地価動向等の市場環境の変化にも留意しつつ、平成30年度までの土地の供給・処分完了に向けた取組を促進する。」

H24年度
ニュータウン用地の供給・処分実績
391ha (計画:650ha)
うち大都市 350ha
うち地方都市 41ha

5-1.東日本大震災への対応状況等(1/2)

国土交通省及び被災公共団体の要請等により、被災された方への支援を行っております。

1 被災者の方々へのUR賃貸住宅の提供

(平25.10.1現在)

- 被災された皆様にご入居いただけるUR賃貸住宅を一定期間無償で提供(延べ970戸※)。現在は応急仮設住宅等として被災県等に372戸※提供(URは被災県等から家賃等を受領)※平25.8.1現在。
- コミュニティの維持、地方公共団体による支援等を考慮し、一定のまとまった戸数を確保できる関東地域の団地を中心に選定し、被災された皆様への支援策についても、地方公共団体と協議を実施。
- 慣れない地域に避難されてきた皆様が少しでも早く地域に馴染み、安心して生活できるように、団地自治会等の協力を得て、交流会を開催。



2 応急仮設住宅建設用地等の提供

- 事業地区用地約8haを応急仮設住宅建設用地等として無償※で提供。
※いわきニュータウン地区は平成25年7月1日より有償

宮城県仙台市 (あすと長町地区)	応急仮設住宅建設用地: 約0.74ha 応急仮設住宅(福祉仮設住宅)建設用地: 約0.64ha
福島県いわき市 (いわきニュータウン地区)	応急仮設住宅建設用地: 約6.87ha
岩手県盛岡市 (盛岡南新都心地区)	仮住まい住宅:25戸 ※平成25年4月1日盛岡市へ無償譲渡



あすと長町地区 仮設住宅用地

上) H23.3.25撮影 下) H23.4.15撮影



3 応急仮設住宅建設支援要員等の派遣

- 応急仮設住宅建設支援要員の派遣(平成23年3月17日～平成23年8月13日)
 - ・ 国土交通省からの要請に基づき、宮城・岩手・福島の3県に職員を派遣。(延べ181名、最大30名体制)
 - ・ 応急仮設住宅建設のための業務支援として、候補地調査、配置計画の策定、設計、工事監理等を実施。
- 被災宅地危険度判定士の派遣(平成23年4月18日～平成23年4月23日)
 - ・ 国土交通省からの要請に基づき、「被災宅地危険度判定」を担当する職員3名を仙台市に派遣。



〈参考〉URの被災状況

UR賃貸住宅

一部団地で敷地内の液状化やコンクリートたたき部分に亀裂等が生じたものの、1団地(仙台市)を除き、建物の主要構造部の破損等は見られず。

都市再生・ニュータウン等の事業中地区

一部地面のクラック等が発生したものの、大きな被害なし。復旧工事を概ね完了。

5-1.東日本大震災への対応状況等(2/2)

(平25.10.1現在)

1 復興計画策定等の技術支援

- 岩手県、宮城県、福島県からの要望を受けた国土交通大臣から、被災市町村における復興計画の策定等に係る機構からの専門家の派遣等の技術支援について要請。
- 被災県市町村(1県・18市町村に延べ55名)に職員を派遣し、復興計画の策定等を支援。
※現在1県・2市に4名派遣中



2 復興まちづくり推進等支援

- 被災市町(20市町村)と復興まちづくりを協力して推進するための覚書や協定等を締結。
- 被災公共団体からの委託又は要請を受けた地区について、
 - ・復興市街地整備事業
 - ・災害公営住宅の整備をURが支援。
- 復興市街地整備事業24地区、災害公営住宅整備44地区について、支援を開始。

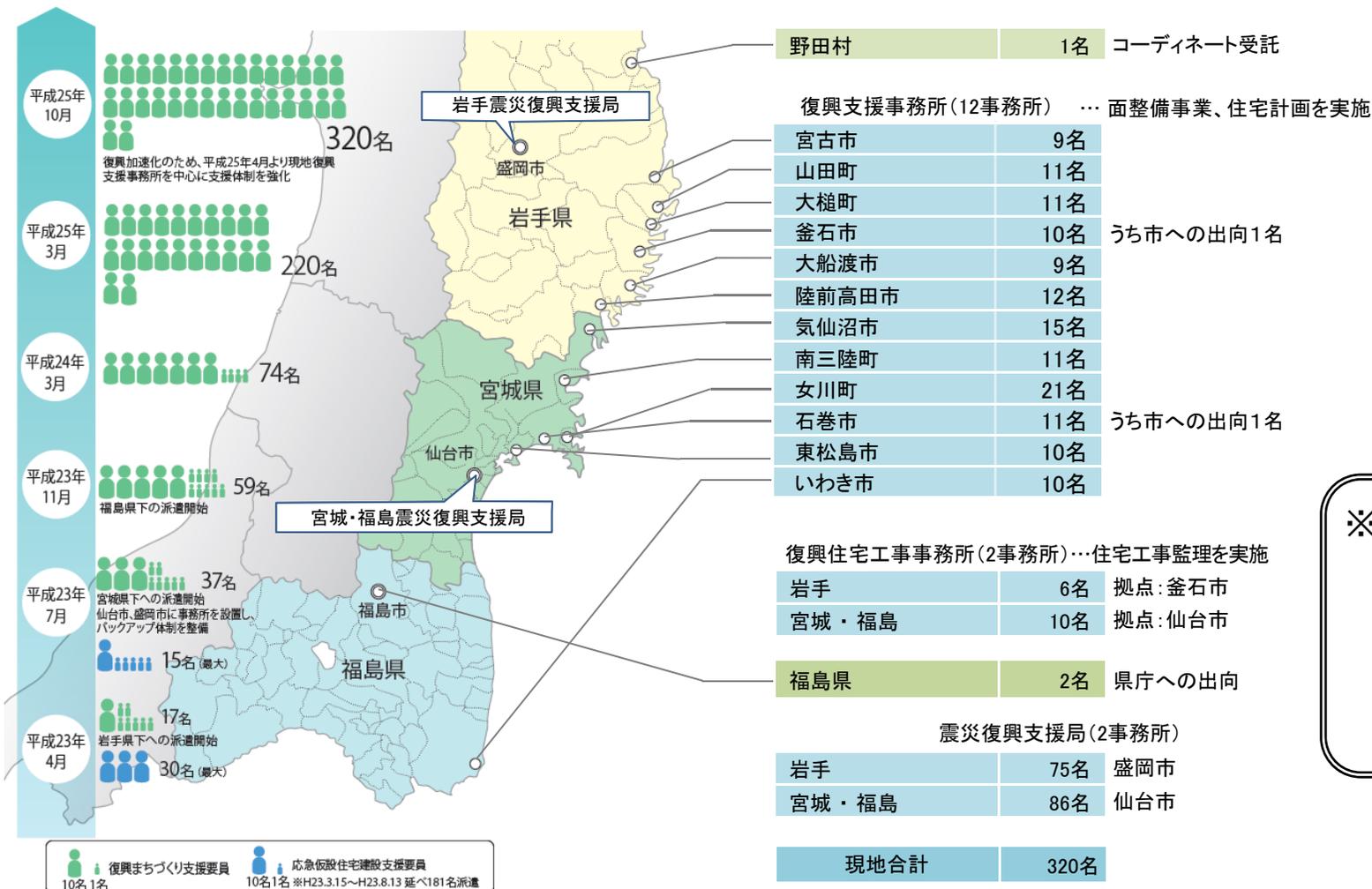
平成25年4月より、復興の一層の加速化のため、被災市町に設置した現地復興支援事務所(12事務所)等を中心に、震災復興支援担当職員を80名規模で増強。

(H25.3:220名→303名体制へ) ※H25.10.1時点で320名

5-2.都市再生機構の震災復興支援体制（H25.10.1現在）

- ・被災地域の早期復興に向け、被災市町村等へ職員を派遣し、復興計画策定等の技術支援及び災害公営住宅や復興市街地整備等の復興まちづくり等を推進。
- ・平成24年度は、現地に専任チームを配置するなど、復興まちづくりを迅速かつ強力に支援するための体制を整備。（平成24.3末 74名 ⇒ 平成25.3末 220名 ⇒ 平成25.10.1 320名）
- ・加えて、CM方式の工事発注の導入等、効率的な外部マンパワーの活用にも取り組んでいる。

復興まちづくり支援要員の推移と現地復興支援体制（平成25年10月1日現在）

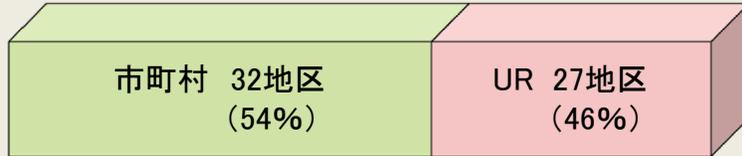


※復興の一層の加速化のため、平成25年度から 現地復興支援事務所（12事務所）を設置し、現地復興支援体制を強化（平成25.10.1時点 320名）

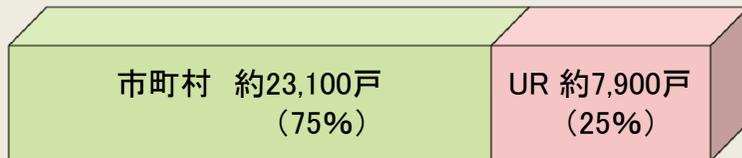
5-3.復興事業全体に占める都市再生機構の支援地区数等

I 復興市街地整備

① 土地区画整理事業 全体 59地区



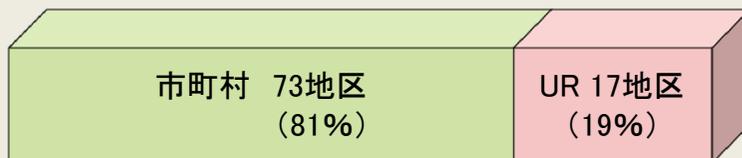
② 防災集団移転促進事業 全体 約31,000戸



③ 津波復興拠点整備事業 全体 22地区

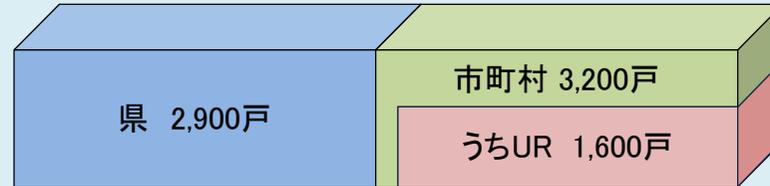


④ 漁業集落防災機能強化事業 全体 90地区

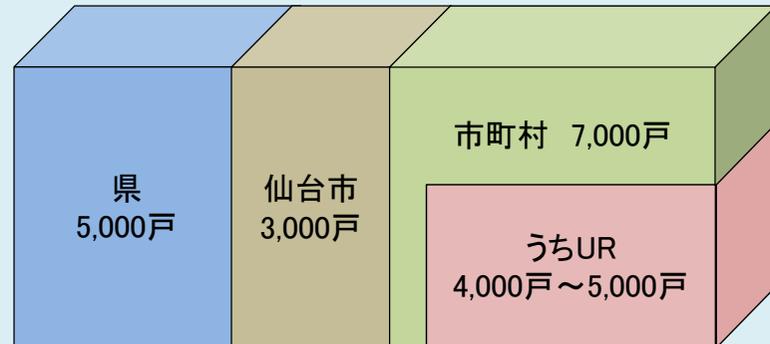


II 災害公営住宅 (建設主体:受託等を含む)

① 岩手県 縣市町村合計 6,100戸



② 宮城県 縣市町村合計 15,000戸



③ 福島県 ※全体計画戸数は未定

- ・原子力災害避難者向け 3,700戸 (第一次整備計画 H25.6.14)
- ・地震、津波被災者向け 2,500戸

(UR支援戸数は未定)

※H25. 7末現在、UR調べによる見通し

※URの支援地区数・戸数は、事業中・協議中地区の積上げ

6-1. 都市再生機構の開始バランスシート

- 都市機構は、平成16年7月の設立時の時価評価に伴い、主にニュータウン事業の含み損により約**7,300億円**の繰越欠損金をもって発足。
- 長期借入金のうち財政融資資金(約3.2兆円)については、補償金なしに繰上償還し利払い負担を軽減。また繰越欠損金を、国費による支援に頼らず、機構の自助努力により解消するため、平成17年7月、経営改善計画を策定。

時価評価前 (H16. 6. 30)

賃貸住宅管理 8兆4,100億	長期借入金 13兆5,200億 (うち財投資金 12兆2,200億 民間資金 1兆2,400億)
既成市街地整備等 2兆5,200億	
ニュータウン整備 5兆9,300億	都市基盤整備債券等 2兆8,100億
分譲住宅割賦等 7,800億	その他 1兆400億 (未払金、引当金等)
その他 6,500億	資本 9,100億

資産合計
18兆2,900億円

負債資本合計
18兆2,900億円

時価評価後 (H16. 7. 1)

賃貸住宅管理 11兆3,600億 (+2兆9,500億)	長期借入金 13兆5,200億 (うち財投資金 12兆2,200億 民間資金 1兆2,400億)
既成市街地整備等 1兆9,100億 (▲6,000億)	
ニュータウン整備 3兆200億 (▲2兆9,000億)	都市基盤整備債券等 2兆8,100億
分譲住宅割賦等 6,800億 (▲1,100億)	その他 1兆300億 (未払金、引当金等)
その他 5,100億 (▲1,400億)	
欠損金 7,300億	資本 8,600億

資産合計
17兆4,900億円

負債資本合計
17兆4,900億円

(注) ・時価評価前は、旧都市公団と旧地域公団(地方都市開発整備等事業勘定)の合算値である。
・四捨五入のため合計等は必ずしも一致しない。

6-3. 都市再生機構の経営状況（損益の状況）

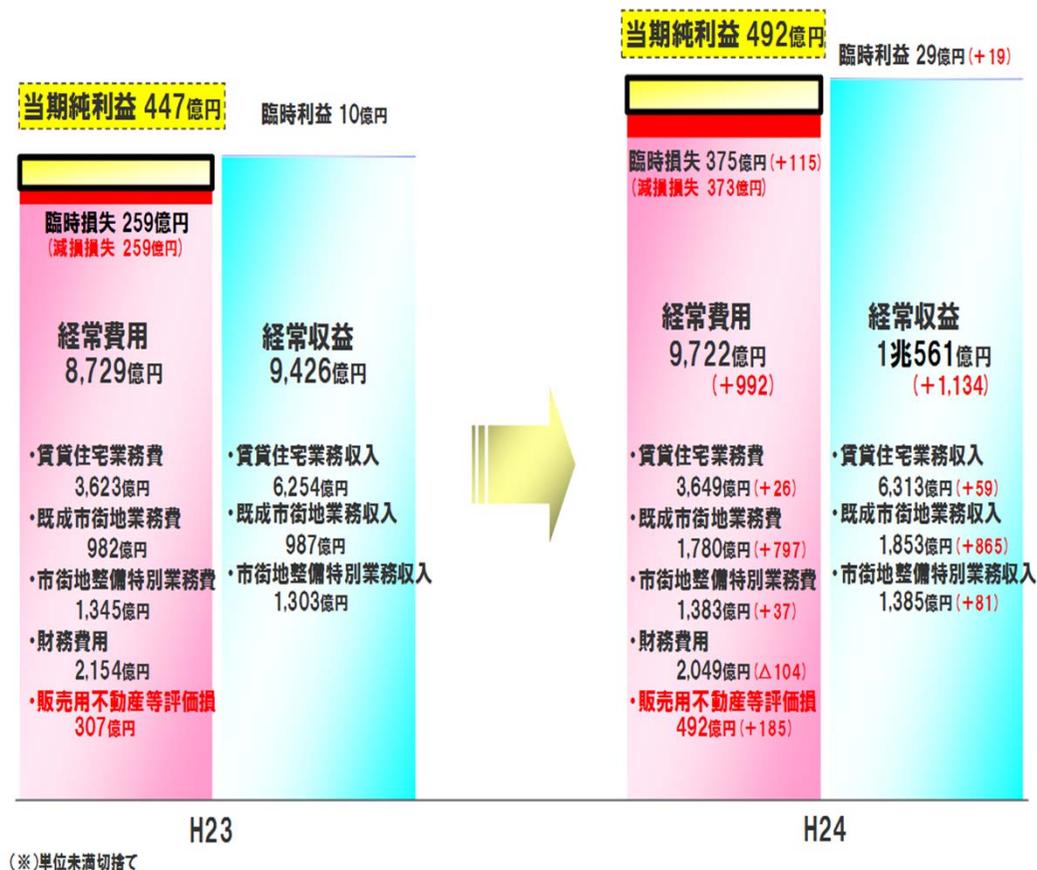
■ バランスシート(H24)

(単位:億円/単位未満切捨て)

(資産の部)		(負債及び純資産の部)	
賃貸住宅 11兆6,122 (80.3%)		有利子負債 12兆7,068 (87.9%)	
その他賃貸用不動産 9,757 (6.7%) 建設仮勘定 2,173 (1.5%) 販売用不動産等 9,958 (6.9%) 販売用不動産 770 仕掛不動産勘定 9,188 割賦等譲渡債権 4,012 (2.8%) その他 2,598 (1.8%)		長期借入金 11兆4,103 うち財投 10兆5,973 都市再生債券等 1兆2,965 その他 8,725 (6.0%)	
計 14兆4,624		純資産 8,830	資本金等 1兆940 (7.6%) 繰越欠損金 △2,110
計 14兆4,624		計 14兆4,624	

■ 損益の状況

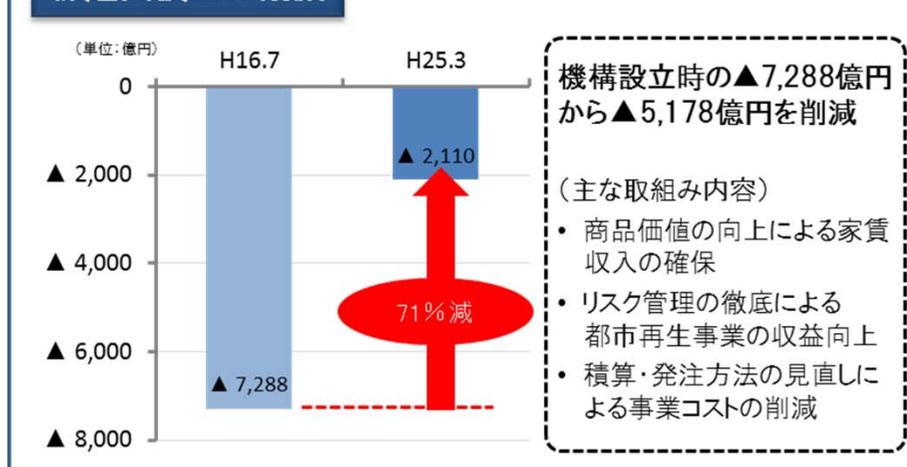
都心部を中心に敷地等の譲渡が好調だったこと等により、販売用不動産等評価損及び減損損失を合わせて866億円計上したものの、**492億円の当期純利益を計上**



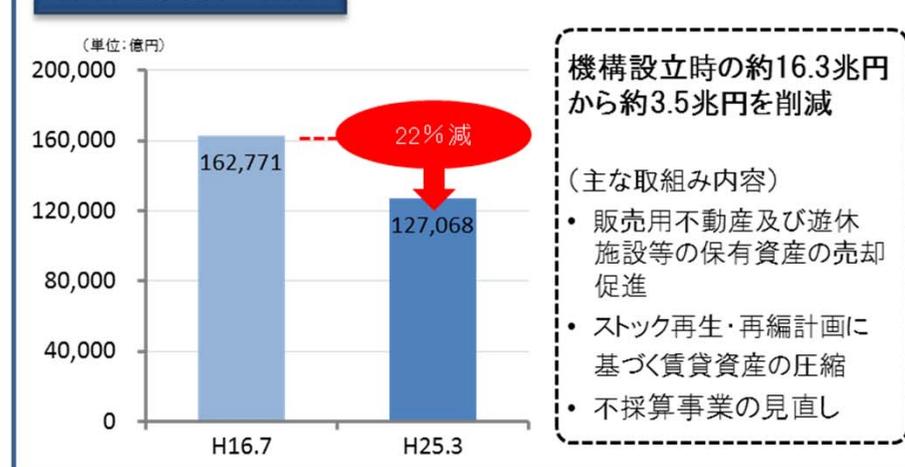
6-4.. 経営改善に向けた取組み状況

- ✓ 経営改善に向けた取組みとして、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スリム化を図り、繰越欠損金の解消及び有利子負債の圧縮を着実に進めているところ
- ✓ 加えて、部門別執行体制の導入による経営管理の徹底により、業務の効率化、収益力の確保に努め、財務体質の強化を図っているところ

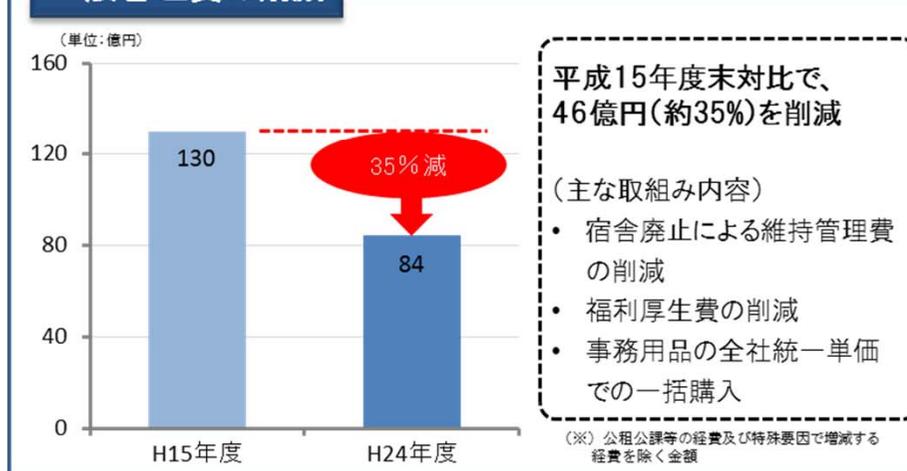
繰越欠損金の削減



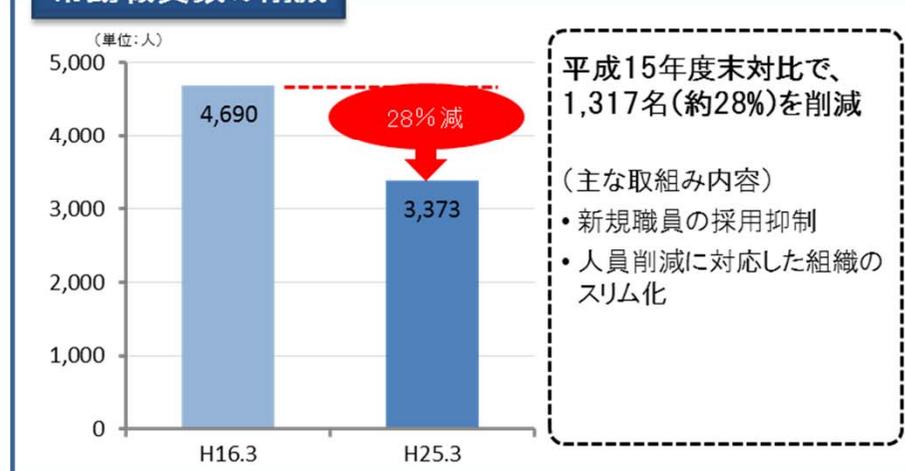
有利子負債の削減



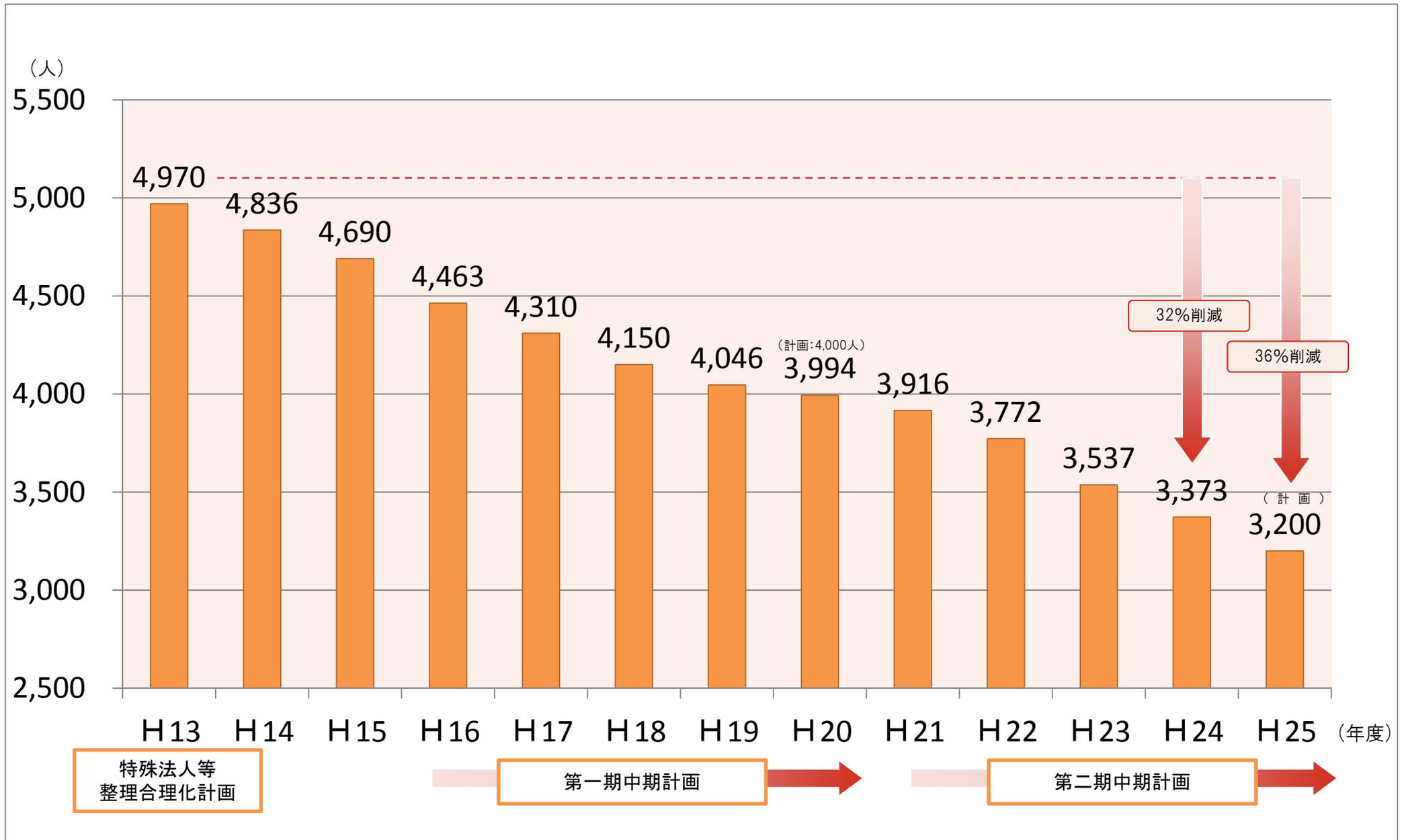
一般管理費の削減



常勤職員数の削減



6-5.常勤職員数の推移



※H13年度から先行的に取り組んでいる人員削減については、第一期中期目標期間の最終年度(H20年度)までにH13年度の4,970人の2割にあたる、約1,000人を削減
また、第二期中期目標期間の最終年度(H25年度)までにH20年度の4,000人から、さらに2割を削減する計画

7-1.都市再生機構の関係法人の概要

●: 特定関連会社(議決権比率50%超等) : 15社
 ○: 関連会社(議決権比率20%~50%、議決権比率15%
 ~20%かつ機構OBが代表取締役、取締役(に就任)) : 10社

◆: 出捐比率50%超 : 2法人
 ◇: 出捐比率20%~50% : 4法人

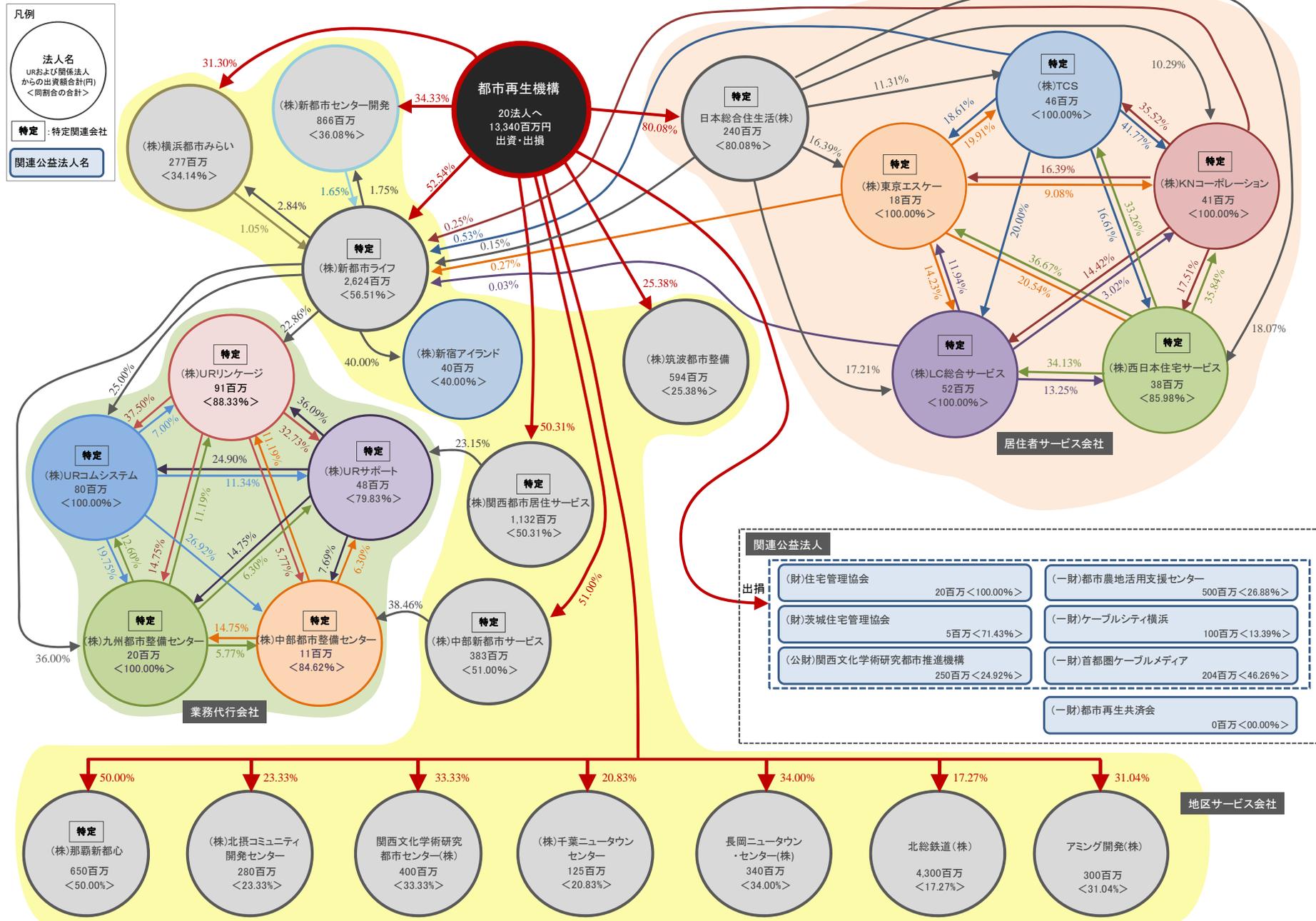
UR出資会社14社、その他関係会社11社			※平成25年3月現在		
UR出資	居住者サービス会社(6社) 賃貸住宅管理の居住者サービス提供、居住環境の維持向上等 ●(株)日本総合住生活(株)	地区サービス会社(14社) 再開発施設や便利施設の管理・運営等 ●(株)新都市ライフ ●(株)関西都市居住サービス ●(株)中部新都市サービス ●那覇新都心(株) ○新都市センター開発(株) ○北摂コミュニティ開発センター(株) ○関西文化学術研究都市センター(株)	○筑波都市整備(株) ○(株)横浜都市みらい ○(株)千葉ニュータウンセンター ○長岡ニュータウン・センター(株) ○北総鉄道(株) ○アミング開発(株)	業務代行会社(5社) 機構業務の代行・補完 ●(株)URリンケージ ●(株)URサポート ●(株)中部都市整備センター ●(株)九州都市整備センター ●(株)URコムシステム	関連公益法人7法人 ※平成25年4月現在 ◆(財)茨城住宅管理協会※ ◆(財)住宅管理協会※ ◇(公財)関西文化学術研究都市推進機構 ◇(一財)都市農地活用支援センター ◇(一財)ケープルシティ横浜 ◇(一財)首都圏ケープルメディア 6法人 ※公益法人改革の趣旨にしたがい平成25年11月までに新たな法人に移行申請又は解散することが必要であることに鑑み、(財)住宅管理協会及び(財)茨城住宅管理協会については本年11月末をもって解散予定。(両法人の業務は、(財)住宅管理協会の後継の株式会社に移管予定。) (一財)都市再生共済会※ 1法人 ※UR職員のための互助組織による出捐
	のUR 出資 子 会 社 ●(株)TCS ●(株)KNコーポレーション ●(株)西日本住宅サービス ●(株)東京エスケー ●(株)LC総合サービス	○(株)新宿アイランド			
14社			11社		

○財務関係			
※金額はH25.3期の決算数値			
剰余金等 ・日本総合住生活(株) 11,664百万円 (H21.6iにURへ124億円の金銭寄附、及びH25.6iにURへ62億円の特別配当を実施) ・その他5社計 2,037百万円 (H25.3iにURへ25億円の金銭寄附を実施) 凡例: 対UR売上高(売上高に占めるURの割合)	・(株)新都市ライフ 12,515百万円 (H25.6iにURへ10億円の配当を実施) ・新都市センター開発(株) 7,548百万円 ・(株)千葉ニュータウンセンター 4,754百万円 ・(株)関西都市居住サービス 2,305百万円 ・その他10社(北総鉄道(株)を除く)計 9,785百万円 ・北総鉄道(株) ▲23,125百万円	・(株)URリンケージ 8,055百万円 ・(株)URサポート 2,453百万円 ・(株)URコムシステム 1,249百万円 ・その他2社 1,168百万円 (上記のうち3社はH25.3iにURへ15億円の金銭寄附、(株)URリンケージはH25.6iにURへ28億円の金銭寄附を実施)	・(財)住宅管理協会 2,201百万円 ・他6法人 1,170百万円 凡例: 内部留保額
	取引金額 ・日本総合住生活(株) 97,392百万円(79.0%) ・その他5社 2,461百万円(15.3%) (JSとの取引額: 12,761百万円(79.6%))	地区サービス会社14社計 329百万円(0.4%)	業務代行会社5社計 16,046百万円(80.4%)

○人事関係	
○役職員数(うち役員/職員) 3,534人(343人/3,191人)(H24年度末)	○役職員のうちURからの再就職者数(うち役員/職員) 310人(114人/196人)(H20年度末) → 209人(103人/106人)(H21年度末) → 150人(96人/54人)(H22年度末) → 144人(92人/52人)(H23年度末) → 131人(87人/44人)(H24年度末)
○契約社員・パート・嘱託等 11,104人(H24年度末)	

7-2.関係法人の出資相関図

■URおよびURの関係法人の出資関係相関図（居住者サービス会社6社、地区サービス会社14社、業務代行会社5社、関連公益法人7法人の計32法人）（H25.4.1現在）



7-3.関係法人への再就職の状況について(H25.3.31現在)

分類	No.	法人名	役員数	従業員数	再就職者数	
					役員	職員
居住者サービス会社	1	日本総合住生活(株)	16	4,162	7	0
	2	(株)TCS	7	134	0	0
	3	(株)KNコーポレーション	5	110	0	0
	4	(株)西日本住宅サービス	7	101	3	3
	5	(株)東京エスケー	5	124	0	0
	6	(株)LC総合サービス	4	14	0	0
地区サービス会社	7	(株)新都市ライフ	15	201	6	5
	8	(株)関西都市居住サービス	14	129	6	4
	9	(株)中部新都市サービス	9	18	4	0
	10	那覇新都心(株)	9	5	1	0
	11	新都市センター開発(株)	13	91	5	0
	12	筑波都市整備(株)	18	130	3	1
	13	(株)北摂コミュニティ開発センター	13	35	2	0
	14	関西文化学術研究都市センター(株)	15	24	5	0
	15	(株)横浜都市みらい	12	49	5	0
	16	(株)千葉ニュータウンセンター	14	50	4	1
	17	長岡ニュータウン・センター	9	3	0	0
	18	北総鉄道(株)	12	305	1	0
	19	アミング開発(株)	11	6	0	0
	20	(株)新宿アイランド	10	13	3	0
業務代行会社	21	(株)URリンケージ	10	772	6	19
	22	(株)URサポート	9	449	6	7
	23	(株)中部都市整備センター	6	47	2	0
	24	(株)九州都市整備センター	5	71	3	0
	25	(株)URコムシステム	6	325	4	4
小計			254	7,368	76	44

分類	No.	法人名	役員数	従業員数	再就職者数	
					役員	職員
関連公益法人	1	(財)茨城住宅管理協会	7	22	1	0
	2	(財)住宅管理協会	17	1,482	7	0
	3	(財)関西文化学術研究都市推進機構	16	33	0	0
	4	(財)都市農地活用支援センター	10	3	0	0
	5	(財)ケーブルシティ横浜	11	9	0	0
	6	(財)首都圏ケーブルメディア	13	15	3	0
	7	(財)都市再生共済会	15	8	0	0
小計			89	1,572	11	0

合計	役員数	従業員数	再就職者数	
			役員	職員
32法人計	343	8,940	87	44

7-4.関係法人との随意契約見直し

◇新たな随意契約等見直し計画の策定(平成22年6月公表)

※平成20年度に締結した競争性のない随意契約を対象に、点検・見直しを実施。

◇関係法人との随意契約の徹底した見直しのポイント

- 関係法人との競争性のない随意契約は、事務所等賃貸借等※に限定。 ※平成24年度より「事務所賃貸借」に限定
- 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。
- 前年度に関係法人が随意契約又は1者応札・1者応募で受注した案件が、1者応札・1者応募となった場合には、再入札を実施（平成23年10月より対象を拡大し、1者応札・1者応募となった場合には、前年度の結果にかかわらず、すべて再入札を実施）。

【随意契約等見直し計画(関係法人分)】

(単位:件、億円)

		平成20年度契約実績		平成24年度契約実績		新たな随意契約等 見直し計画	
競争性のある契約	件数	457	45.9%	1,302	99.5%	988	99.2%
	金額	139	23.7%	2,262	99.9%	583	99.8%
(うち競争入札)	件数	47	4.7%	1,217	93.0%	745	74.8%
	金額	31	5.3%	2,257	99.7%	552	94.5%
(うち企画競争、公募等)	件数	410	41.2%	85	6.5%	243	24.4%
	金額	108	18.5%	5	0.2%	31	5.3%
競争性のない随意契約	件数	539	54.1%	6	0.5%	8	0.8%
	金額	446	76.3%	1	0.1%	1	0.2%
全契約	件数	996	100.0%	1,308	100.0%	996	100.0%
	金額	584	100.0%	※2,263	100.0%	584	100.0%

※増加の主な要因は複数年契約(3年又は6年)の小規模修繕工事である。また、複数年契約実績2,096億円のうち平成24年度実施相当分は233億円であるため、平成24年度実施の契約実績は399億円となる。

7-5.利益剰余金の返納について

【利益剰余金返納に係るこれまでの経緯】

■ 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)

関連法人の利益剰余金等の国庫納付等

関連法人との間で競争性のない随意契約や実質的な競争がなされていない契約(競争入札における一者応札や企画競争における一者応募)等が行われていた場合、当該関連法人の利益剰余金又は内部留保の有無を速やかに精査し、相応の部分について国庫納付する、あるいは当該部分の額について国費の負担軽減に資するための措置を講じるよう努める。

■ 独立行政法人都市再生機構の改革に係る工程表(平成23年7月1日)

(3)利益剰余金の返納

(中略)機構に対して関係会社の利益剰余金を機構に返納させるよう求め、機構及び返納対象となる関係会社において当該関係会社の株主等の利害関係者との返納に向けた協議を行い、同意が得られた会社から順次機構に対して利益剰余金を返納する。これにより、機構の負債の圧縮を図るとともに、国費の負担軽減に資する措置を講じるよう努める。

■ 大畠大臣会見(平成23年7月1日)

関係会社については、利益剰余金140億円を機構に返納するよう要請し、機構の負債の圧縮と国費の負担軽減に充てるほか、震災に対応した業務にも充てることを期待しているところであります。

【利益剰余金返納に係る進捗状況等について】

会社名	返納済額	返納方法	返納時期
日本総合住生活(JS)	62億円	配当	H25.6
JSの子会社(5社)	25億円	金銭寄附	H25.3
新都市ライフ	10億円	配当	H25.6
URリンケージ	28億円	金銭寄附	H25.6
URサポート	7億円	金銭寄附	H25.3
九州都市整備センター	2億円	金銭寄附	H25.3
URコムシステム	6億円	金銭寄附	H25.3
計	140億円		

8-1. 独立行政法人改革の経緯

< 独法改革全般における取組 >

特殊法人等の整理合理化について (H9. 6. 6閣議決定)

- 分譲住宅事業からは、適切な経過措置を講じた上、撤退

特殊法人等整理合理化計画 (H13. 12. 19閣議決定)

- 新規の宅地分譲事業（ニュータウン開発事業）は廃止
- 自ら土地を取得して行う賃貸住宅の新規建設は行わない

独立行政法人整理合理化計画 (H19. 12. 24閣議決定)

- 都市再生事業は、公の政策目的に資するものに限定
- 市街地再開発事業の施行等に伴う賃貸住宅の新規供給については、原則として行わない
- 業務の見直しを行った上で組織形態を検討し、3年後に結論を得る

独立行政法人の抜本的な見直しについて (H21. 12. 25閣議決定)

- 全独法の全事務・事業について、実態を十分把握し、聖域無く厳格な見直し
- 独法制度自体の根本的な見直しも含め、制度の在り方を刷新

事業仕分け第2弾 (H22. 4. 26)

- 都市再生事業：当該法人が実施し、事業規模は縮減
- 賃貸住宅事業：高齢者・低所得者向け住宅の供給は自治体または国に移行、市場家賃部分は民間に移行する方向で整理
- 関係法人との取引：関係法人との取引関係の抜本の見直し

独立行政法人の事務・事業の見直しについての基本方針 (H22. 12. 7閣議決定)

- 各独立行政法人の事務・事業について講ずべき措置を決定

行政刷新会議における検討

- 行政刷新会議 (H23. 9) 独法分科会設置

独立行政法人の制度及び組織の見直しの基本方針 (H24. 1. 20閣議決定)

都市再生機構の在り方に関する調査会(事務局:内閣府)
(H24. 2~8月 計16回開催、H24. 8月報告)

< 国土交通省における取組 >

都市再生・住宅セーフティネットのあり方に関する検討会(事務局:国交省)
(都市再生機構の今後の役割、組織見直しについて論点を整理すべく設置)
(H20.9~H21.8月 計8回開催)

都市再生機構のあり方に関する検討会(事務局:国交省)
(H22.2~7月 計18回開催、H22.10月報告)

報告書の内容(機構の組織形態)

- 現実的には政府100%出資の特殊会社とする案か新たな公的法人とする案の実現可能性が高い。
- いずれの案を採用するかは政治判断にゆだねる。

国土交通大臣の事務局に対する指示(抜粋)(H22.10.5)

- 「まず新しいタイプの公的法人に移行し、業務運営の効率化を図りつつ、次のステップで特殊会社化することも考えられる」
- 改革の工程表策定の指示

独立行政法人都市再生機構の改革に係る工程表
(H23.7.1国土交通省公表)

平成25年度予算編成の基本方針(H25.1.24閣議決定)

- 「独法の制度及び組織の見直しの基本方針」(H24.1.20閣議決定)は凍結

8-2.独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会

設置目的

独立行政法人都市再生機構の業務範囲と組織の見直し等について有識者の意見を聴取し、そのあり方についての検討を進めるため、国土交通省に「独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会」を設置する。

検討テーマ

- 1) 住宅政策、都市政策の執行機関としての必要性と位置付けを再検討し、その業務範囲を見直すこと
 - 2) 業務範囲に対応して、組織の見直しを行い、あるべき組織形態を検討すること。その場合、業務代行を行っている関連会社等を含めて組織の合理化を図ること
 - 3) 国の政策の執行機関に対するガバナンスのあり方について検討すること
 - 4) 業務執行の効率性・透明性の観点から現在行われている随意契約をはじめとする契約形態を全面的に見直すこと
 - 5) 機構の業務に関する国の助成のあり方を見直すこと
- なお、4)については、機構に設置された契約監視委員会による契約の点検・見直し結果を活用するものとする。

検討会の進め方

検討会の議事は非公開とするが、資料は原則として公開し、議事要旨及び議事録については発言者名を記さない形で検討会終了後に公開する。

スケジュール

平成22年2月23日に第1回の検討会を開催後、検討会の下に住宅分科会(計4回開催)、都市分科会(計3回開催)、経営分科会(計3回開催)の3つの分科会を設け、少人数で効率的な議論を実施。

平成22年7月30日まで計8回の検討会を開催、平成22年10月に報告書を取りまとめ。

検討会委員

【座長】

森田 朗 東京大学公共政策大学院教授

【委員】

安念 潤司 中央大学法科大学院教授

石渡 進介 弁護士

海老根靖典 藤沢市長

川本 裕子 早稲田大学大学院ファイナンス研究科教授

清水 千弘 麗澤大学経済学部准教授

高木 勇三 公認会計士

高見沢 実 横浜国立大学工学研究院教授

谷口 守 筑波大学大学院システム情報工学研究科教授

辻 琢也 一橋大学大学院法学研究科教授

土居 丈朗 慶應義塾大学経済学部教授

山田 大介 (株)みずほコーポレート銀行産業調査部長

8-2.国土交通省「独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会」報告の概要(H22.10)

報告書の概要

【機構の事業・組織の問題点】

- 組織・業務が分かりにくい、債務の圧縮が重要課題、業務運営が非効率、ガバナンスが不十分

【賃貸住宅】

- 公的部門の役割は民間市場の環境整備と補完。ストックの再生・再編を進め、可能な限り逐次縮小すべき。
- 今後大都市圏を中心に急増が予想される高齢者向けの住まいの確保が住宅政策上の重要課題。
- ストックを活用し、民間の資金・ノウハウを活かした高齢者住宅の供給を促進。

【都市再生】

- 民間に係る期間リスク等のヘッジ、及び地方都市整備に係る地方公共団体の役割の代替が機構の役割。
- 事業範囲は必要最低限とすべく、都市再生事業の実施基準の明確化を図るべき。

【賃貸住宅と都市再生の分離】

- 賃貸住宅部門と都市再生部門を何らかの形で分離することを基本とすべき。
- 資金繰り、業務効率性等の面で留意が必要なため、完全に別個の組織にすることについてはなお検討が必要。

【ガバナンスの強化】

- 役員会の機能の強化、役員の担当分野における事業執行責任の明確化等について検討する必要。

【関連法人】

- 競争性のある契約への移行時期を平成22年度中に前倒し等
- 専門家のWGを設置し、返納すべき利益剰余金の額等を検討

【組織の見直し】

完全民営化(A案)、政府100%出資の特殊会社(B案)、新しい公的法人(C案)の3案が提示

- 多額の負債を抱えた財務状況で完全民営化(A案)すれば、自立的経営を行うために国費投入が避けられず、財政融資資金の活用が困難となり金利変動リスクで経営が不安定化。
- 機構の巨額な負債の返済や繰越欠損金の解消を一般会計で肩代わりすることを極力回避するという前提に立てば、現実的にはB案とC案の実現可能性が高いという意見が多かった。
- B案とC案にはそれぞれメリット・デメリットがあり、いずれの案が望ましいかについては意見が分かれた。いずれの案を採用するかは政治判断にゆだねる。

8-2.独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会(馬淵国交大臣コメント(H22.10.5))

1. 改革の基本方針

債務の縮減：

まず何よりも、機構の抱える14兆円にも上る債務の縮減を急ぐことが最重要課題。そのために、コストの縮減と収益の拡大を図る。

都市再生機構の役割：

大都市圏の中堅サラリーマン向けの住宅供給という役割はすでに終了。今後は、賃貸住宅事業においては、急増する高齢者向けのサービス付きの住宅を民間の資本・ノウハウを活用しつつ供給すること。都市再生事業においては、自治体や民間ではリスクが大きく実施が困難な事業を支援することに重点化。

透明性の高い組織・経営：

関係会社との不透明な取引や随意契約等を徹底的に排除するとともに、例えば賃貸住宅部門と都市再生部門を分離するなど、機構の業務内容、経営状況などをオープンにし、透明性の高い組織・経営を行う。また、関係会社の利益剰余金についても返納を求める。

2. 政策課題への重点化

上記の方針の下、特に、機構の賃貸住宅団地については、需要動向に応じてストックの削減を進めることにより、資産・負債の圧縮を図るとともに、団地内にPPPによるサービス付きの高齢者住宅や医療施設・福祉施設を導入することにより、時代の要請にこたえたものに変えていきたい。なお、高額家賃物件の民間への譲渡については、負債の圧縮に資する方向で検討させたい。

3. 機構の組織形態

機構の膨大な負債を考えれば、民間会社化することは現実性に乏しいと考える。一方で、現在の独立行政法人は収益を最大化するという動機に欠け、ガバナンスも不足しているのではないかと考えられるため、報告書で提言されたように、社内分社化した新しい公的法人とするか、全額政府出資の特殊会社とするかを検討したい。この2案は政策課題に対応するという役割に対応し、一定の公的関与の下で、より会社会的経営を取り込み、効率的な業務運営を図ろうとする点で同じ方向を目指していると考えられる。このため、まず新しいタイプの公的法人に移行し、業務運営の効率化を図りつつ、次のステップで特殊会社化するということも考えられるのではないか。

4. 今後の取組み

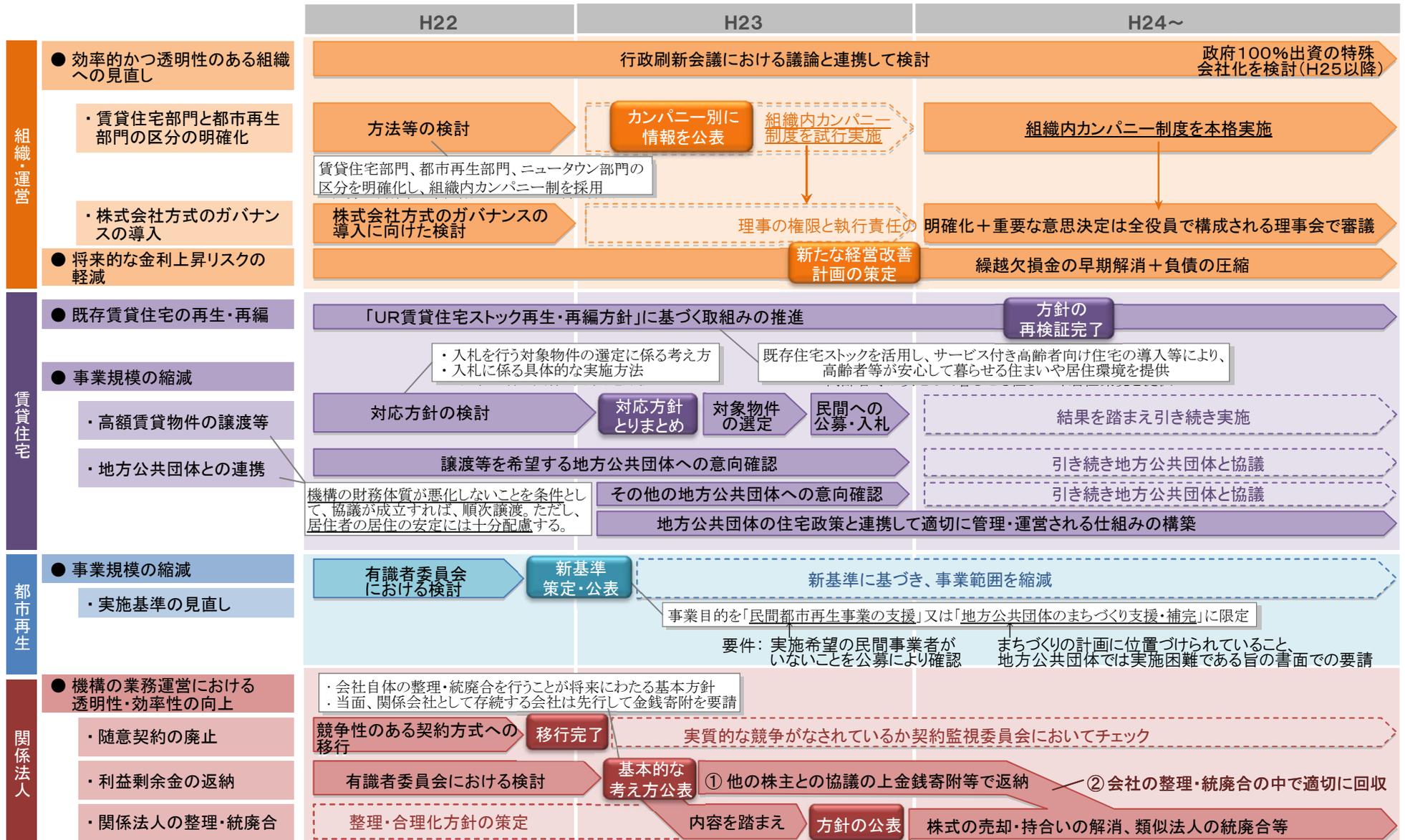
機構の事業・組織の見直しについては、年度内に工程表を策定し、より具体的な道筋を明らかにした上で着実に改革を進めていくよう事務方に指示をしたいが、その際、居住者の居住の安定には十分配慮させたい。なお、独立行政法人の業務や組織のあり方については、先般、行政刷新担当大臣から当面の進め方が示されたところであり、こうした動きを踏まえつつ、報告書の成果も活用しながら、機構の改革を不可逆的に進めていきたい。

8-3.独立行政法人の事務・事業の見直しに関する基本方針(平成22年12月7日 閣議決定)(抄)

事務・事業	講ずべき措置	実施時期	具体的内容
事務・事業全般について	事務・事業全般の見直し及び機構の在り方の検討	22年度から実施	機構は、14兆円の負債及び3500億円の繰越欠損金を有していることから、これによる将来的な国民負担の発生を避けるため、以下の取組を含め、事務・事業全般について抜本的な見直しを行い、これを踏まえた新たな経営改善計画を策定する。また、組織の見直しを含め、機構の在り方について検討する。
都市再生事業	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	22年度から実施	<p>事業実施に係る4基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・政策的意義を有していること ・民間のみでは実施困難な要因を有していること ・機構の事業採算性が確保されていること ・事業実施において適切な民間誘導がなされること <p>について、新たな基準に盛り込むべき事項を平成22年中に作成し、平成23年度予算案に反映させるとともに、今後の事業規模の縮減を図る。</p> <p>また、リスク管理や事業中止の判断、事業を適切に推進していく上で必要な事項について、併せて検討する。</p>
賃貸住宅事業	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	23年度から実施	<p>機構の負債等の縮減のため、賃貸住宅事業の規模を縮減する。機構が保有する住宅の譲渡に当たっては、機構の財務体質を悪化させないため、売却価格が将来にわたる収入を上回るようにする。</p> <p>機構が保有する住宅のうち、政策的に公的関与の必要性の低いものについては、民間への移行を積極的に進める。まずは都心部の高額家賃物件から民間への入札を実施することとし、その結果を踏まえ、さらに、上記の考え方にのっとり、民間への移行を進める。また、築年数や入居状況、将来需要の見通し等を踏まえて用途転換や集約化を進める住宅については、それらを着実に進めるとともに、それに伴って発生する余剰地については、公的な利用を図るほか民間への処分等を着実に進める。</p> <p>あわせて、自治体における政策上の必要性を十分に踏まえ、自治体への譲渡等に向けた協議を進める。</p> <p>これらの内容については、定期的に検証・精査する枠組みを構築するとともに、毎年度、適切な情報公開を進める。</p> <p>以上の措置の実施に際しては、居住者の居住の安定に配慮しつつ、丁寧に進める。</p> <p>なお、機構が保有している住宅については、管理業務を一般競争入札等により実施するなど、可能な限り管理コストの縮減を図る。また、自治体への譲渡等に向けた協議が成立しなかった住宅については、自治体と連携した適切な管理・運営の仕組みの構築を図るとともに、住宅管理の在り方について検討する。</p>
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	22年度から実施	随意契約等見直し計画を着実に実施する。具体的には、競争性のない随意契約は、事務所賃貸借等の真にやむを得ないものに限定し、それ以外は、平成22年度までに競争性のある契約に移行する(平成25年度から前倒し)。一者応札については、再入札の実施や公告方法、入札参加条件、発注規模の見直し等の改善を図り、競争性を確保する。
	関連法人の利益剰余金等の国庫納付等	23年度から実施	関連法人との間で競争性のない随意契約や実質的な競争がなされていない契約(競争入札における一者応札や企画競争における一者応募)等が行われていた場合、当該関連法人の利益剰余金又は内部留保の有無を速やかに精査し、相応の部分について国庫納付する、あるいは当該部分の額について国費の負担軽減に資するための措置を講じるよう努める。
	関係法人の整理・統廃合等	23年度以降実施	機構と関係法人の複雑な資本関係を整理する観点から、関係法人の整理・統廃合について、早急に工程表を策定する。また、引き続き、機構から関係法人への再就職あっせんは行わないなど、不適切な再就職を生じさせないための措置を講じる。

※事業仕分け第2弾(平成22年4月)に関する部分の抜粋

8-4.独立行政法人都市再生機構の改革に係る工程表(平23.7.1国土交通省公表)



独立行政法人の制度及び組織の見直しの基本方針（抜粋）

【独立行政法人の制度及び組織の見直しの背景】

- 制度創設から10年以上が経過し、組織・業務運営の綻びが露呈。
- 様々な分野で様々な態様の業務を行っている法人すべてを一律の制度にはめ込んでおり、法人の政策実施機能の発揮が不十分。
- 厳しい財政状況や、東日本大震災からの復興への取組の中で、独立行政法人制度を上記の問題に対応した新たな法人制度に再構築することにより、政策実施機能を最大限発揮させ、経済成長や国民生活の向上につなげていくことが不可欠。

【各独立行政法人について講ずべき措置】

（都市再生機構）

- 地方都市を含めた高齢化・人口減少社会への対応など本法人の役割の変化に伴い、持続可能なまちづくりを効率的かつ的確に実施できるよう、業務の見直しと併せ、分割・再編し、スリム化することを検討する。
- 検討に当たっては、外部の有識者から成る検討の場を内閣府に設置し、住宅・都市再生両部門の連携が図られるようにすること、住宅・都市再生の事業による収益が本法人の有する多額の負債の返済に充てられる仕組みとすること等に留意しつつ、本年度中に方向性について結論を得る。さらに、賃貸住宅の居住者の居住の安定の維持等の必要性を十分踏まえ、国民負担が増加しないよう留意しつつ、会社化の可能な部分について全額政府出資の特殊会社化を検討し、平成24年夏までに結論を得る。また、東日本大震災の復興事業の推進に留意しつつ検討を進める。

8-6.独立行政法人都市再生機構の在り方に関する調査会について(内閣府)

設置目的

「行政刷新会議の設置について」(平成21年9月18日閣議決定)5に基づき、独立行政法人都市再生機構の在り方に関する検討を行うため、独立行政法人都市再生機構の在り方に関する調査会を設置する。

独立行政法人の制度及び組織の見直しの基本方針 (H24.1.20閣議決定)～抄～

- 地方都市を含めた高齢化・人口減少社会への対応など本法人の役割の変化に伴い、持続可能なまちづくりを効率的かつ的確に実施できるよう、業務の見直しと併せ、分割・再編し、スリム化することを検討する。
- 検討に当たっては、外部の有識者から成る検討の場を内閣府に設置し、住宅・都市再生両部門の連携が図られるようにすること、住宅・都市再生の事業による収益が本法人の有する多額の負債の返済に充てられる仕組みとすること等に留意しつつ、本年度中に方向性について結論を得る。さらに、賃貸住宅の居住者の居住の安定の維持等の必要性を十分踏まえ、国民負担が増加しないよう留意しつつ、会社化の可能な部分について全額政府出資の特殊会社化を検討し、平成24年夏までに結論を得る。また、東日本大震災の復興事業の推進に留意しつつ検討を進める。

調査会構成員

調査会長	吉川 廣和	DOWA ホールディングス株式会社相談役
委員 (五十音順)	安念 潤司	中央大学法科大学院教授(弁護士)
	太田 康広	慶應義塾大学大学院経営管理研究科教授
	梶川 融	太陽ASG有限責任監査法人総括代表社員
	小林 麻理	早稲田大学政治経済学術院教授
	諏訪 雄三	共同通信社編集委員
	土居 文朗	慶應義塾大学経済学部教授
	森田 朗	学習院大学法学部教授
事務局	内閣府 (※オブザーバーとして国土交通省担当部局が出席)	

開催実績

	開催日	概要		開催日	概要
第1回	H24.2.9	・都市再生機構の概要について ・都市再生機構の見直しに関する経緯	第9回	H24.6.1	・第三者機関決定の報告 ・都市再生機構が果たすべき政策実施機能等
第2回	H24.2.22	・都市再生機構からの追加提出資料について ・有識者ヒアリング(ハウスメイトパートナーズ、東京建物、自治会協議会)	第10回	H24.6.19	・高額家賃物件の譲渡等に係る公募結果 ・ニュータウン事業に係る検討
第3回	H24.3.1	・都市再生機構に関する説明資料について ・有識者ヒアリング(三菱地所、KPMG FAS)	第11回	H24.7.9	・ニュータウン事業に係る検討 ・賃貸住宅事業に係る検討
第4回	H24.3.16	・都市再生機構に関する説明資料について ・論点整理(案)について	第12回	H24.7.17	・第11回調査会を踏まえた論点、考え方の整理 ・専門の第三者による検討 ・経営内容の抜本的な改善
第5回	H24.3.21	・都市再生機構の在り方の基本的な方向性(案)について	第13回	H24.7.25	・組織の在り方についての検討 ・都市再生事業の資産評価等 ・都市再生機構全体の資産評価等
第6回	H24.3.28	・都市再生機構の在り方の基本的な方向性(案)について	第14回	H24.8.8	・組織の在り方についての検討
現地視察	H24.4.18	【行程】品川シーサイドビュータワー→金田東地区(NT) →花見川団地→アートヒル高根台	第15回	H24.8.22	・組織の在り方についての検討 ・有識者ヒアリング(自治会協議会)
第7回	H24.4.23	・都市再生機構に関する説明資料(経営改善計画等) ・有識者ヒアリング(東急不動産)	第16回	H24.8.28	・都市再生機構の在り方に関する調査会 報告書取りまとめについて
第8回	H24.5.11	・都市再生機構に関する説明資料(キャッシュフローの試算等) ・有識者ヒアリング(東京都)	—		

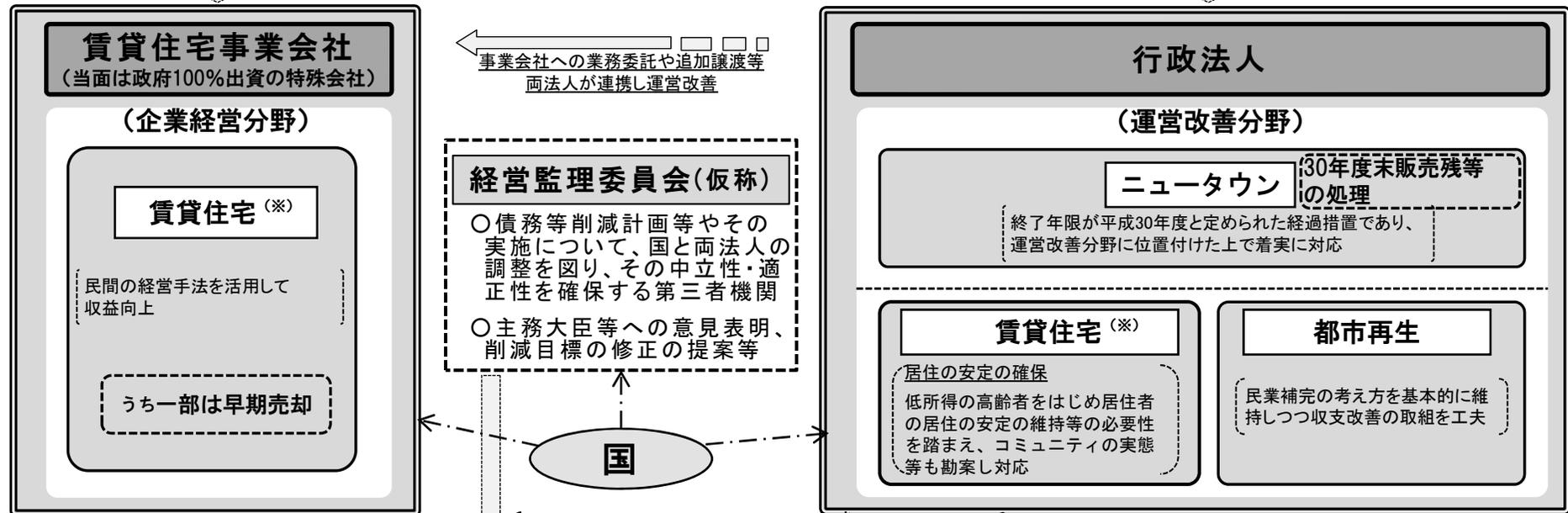
8-6.独立行政法人都市再生機構の在り方に関する調査会報告書(内閣府)

URの新たな組織の在り方について

- 将来のリスクにも備えた健全な財務構造へ転換し、民業補完を徹底しつつ、政策実施機能が持続可能な形で最大限発揮されるよう、
- 政策実施機能を発揮するための不断の運営見直しが必要な分野(運営改善分野)と、企業的経営手法の活用を図る分野(企業経営分野)に再編、それぞれの行動原理を明確化し、収支改善等を図る
 - 運営改善分野を担う行政法人と企業経営分野を担う事業会社の両法人間で収益移転する仕組み、既存債務の連帯債務化などにより、新たな組織全体として繰越欠損金やニュータウン事業で今後発生が避けられないと考えられる損失を早期に解消するとともに、多額の債務を確実に削減する
 - 組織再編に係る課税上の措置の法定や公的な資金調達手法の活用により、事業会社の安定的な立ち上げを確保する

可能な限り企業的経営手法を活用し、収益性を向上

管理コスト削減、ストック再編等による収支改善



債務等削減計画の策定

国の関与の下、繰越欠損金等や債務の削減目標を設定し、確実に達成していくための計画

- ・主務大臣による債務等削減の長期的な考え方を示した基本方針の策定
- ・各法人による年度ごとの事業計画等の整備
- ・今後集中的に債務等を削減する期間の位置付け 等 具体的内容を検討

(※)

- ・政策実施機能等を勘案して真に行政法人で実施が必要な部分は行政法人に、それ以外は事業会社に位置付け
- ・組織再編による企業的経営メリットを十分に発揮していくことが重要
- ・物件の家賃水準、居住の安定を確保すべき要配慮者の状況等を勘案して再編

8-6.UR改革案(内閣府調査会報告書)の課題

【UR改革案(内閣府調査会報告書)のポイント】

○URの賃貸住宅事業について、政策実施機能を担う「行政法人」と企業経営する「事業会社」(当面、政府全額出資)に分割。都市再生事業とニュータウン事業は行政法人が担う。

※賃貸住宅の区分は、家賃水準や低所得者等要配慮者の状況、簿価と時価の乖離の程度等を勘案し再編。

事業会社の株式の早期売却を想定する場合、適切に資産評価し、時価が簿価を上回るものから移管することを基本。

○両法人間の一定期間の収益移転の仕組みや、当該収益の損金算入等の措置の検討が必要。

○両法人の資金調達については持続可能な経営が確保されるよう適切な配慮が重要。

(内閣府側の試算では、分割後も長期間にわたり現行UR並みの低金利で資金調達が可能との前提)

○政府において、報告書を踏まえ、平成25年度中の法案提出を目指して制度的対応を速やかに実施すべき。主務省である国土交通省が中心となり、行革部局の支援の下、関係部局の協力を得て進めていく必要。

【課題】

○平均家賃10～15万円程度の団地では家賃の低い住戸が多数あり、高齢者や低所得世帯も相当程度居住していることから、賃貸住宅の区分に当たっては居住の安定確保等に十分な配慮が必要。

○事業会社から行政法人への収益移転の仕組み(移転収益の損金算入)、両法人の資金調達方法に関して、十分な検討がされておらず、これらが実現できなければ分割そのものが成り立たない。

○仮に収益移転ができなければ、ニュータウンの赤字を政策的配慮が必要な居住者に負担させる構図となり、居住者の理解が得られない。経営悪化すれば家賃減額も困難となり、居住の安定確保にも支障。

8-7.独立行政法人の制度及び組織の見直しの基本方針(平成24年1月20日閣議決定)の凍結

平成25年度予算編成の基本方針(H25.1.24閣議決定) <抜粋>

特別会計及び独立行政法人の見直しについては、「特別会計改革の基本方針」(平成24年1月24日閣議決定)及び「独立行政法人の制度及び組織の見直しの基本方針」(平成24年1月20日閣議決定)は、それ以前より決定していた事項を除いて当面凍結し、平成25年度予算は、現行の制度・組織等を前提に編成するものとする。特別会計及び独立行政法人の見直しについては、引き続き検討し、改革に取り組む。