

国土交通省	都市再生機構
-------	--------

【事務・事業の見直し】

事務・事業	講ずべき措置	実施時期	具体的内容	措置状況	措置内容・理由等
01 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。	2a	事務事業全般の見直しについては、平成23年7月に策定した「独立行政法人都市再生機構の改革に係る工程表」（以下、「工程表」という。）に基づき、新たな経営改善計画を平成24年3月30日に策定、公表した。組織の見直しを含めた機構の在り方については、内閣府に設置された「独立行政法人都市再生機構の在り方に関する調査会」において検討が行われており、平成24年夏までに結論を得ることとされている。
02 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	事業実施に係る4基準 ・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 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。 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。	2a	第三者委員会による検討を踏まえて新たな都市再生事業実施基準（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24年度予算については、新基準を踏まえて必要最小限の事業を計上した。（H23：988億円、H24：980億円）今後も引き続き、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検証し、第三者委員会の評価を受けた上で事業に着手することとしている。 また、リスク管理、事業中止の判断等については第三者委員会による検討を踏まえて基準等を作成し、平成23年度から運用を開始した。
03 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	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。 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。 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。 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。 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。 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。	2a	機構が保有する住宅について、平成22年度に5,720戸、平成23年度に3,845戸のストックの再編に新たに着手し、平成22年度は3,357戸、平成23年度は4,509戸のストックを削減した。また、平成23年度において、19.9ha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を行っている。 ・ 都心部の高額家賃物件の譲渡等について、経営合理性や物件の権利関係、規模等を勘案の上、対象物件を選定し、平成24年3月に公募を実施したところ、これに対し4社の応札があったが、すべて予定価格を下回り不落となった。 ・ 地方公共団体への譲渡等については、平成24年3月末までに、団体の存する全ての団体（250団体）に対して意向確認を実施したが、財政状況が厳しいことや公営住宅も縮減する方向にあるなどの理由により、現時点で買取りを希望する団体はなかった。 自治体への譲渡等へ向けた協議が成立しなかった住宅について、地方公共団体や民間事業者、NPO等との連携により、社会的な要請が高まりつつある少子高齢化対応施設（子育て支援施設、高齢者支援施設）の誘致と併せて、既存賃貸住宅ストックの再生・活用を推進する等の仕組みを構築し、地方公共団体との連携及び適切な役割分担の下、地域の活性化及び医療・福祉等の拠点として再整備を行うなどの取組を実施する。 ・ これらの取組については、定期的に検証・精査する枠組みを構築し、毎年度、適切な情報公開を行っていく。 賃貸住宅の現地管理業務については、従来、関連公益法人に随意契約にて委託していたところであるが、段階的に競争化を図り、平成22年度にすべて競争性のある契約方式に移行した。その実施実績及びコスト縮減状況は次のとおり。 ・ 平成21年度：企画提案競技により実施。平均落札率（予定価格に対する落札額の割合）は91%（全14地区）。予定価格に対し17億円縮減（契約期間2年9か月の合計） ・ 平成22年度：民間事業者の参画拡大を図る観点等から発注規模の適正化（細分化）を図り、一般競争入札（総合評価落札方式）へ移行。平均落札率は約71%（全89地区）。予定価格に対し19億円縮減（契約期間3年の合計） ・ 平成23年度：平均落札率は約66%（全56地区）。予定価格に対し38億円縮減（契約期間4年6か月の合計） なお、現在、組織の見直しを含めた機構の在り方について、内閣府に設置された「独立行政法人都市再生機構の在り方に関する調査会」において検討が行われており、住宅管理の在り方についても、機構も参加する同調査会において検討が行われているところ。
04 ニュータウン事業	土地の供給・処分完了に向けた取組を推進	30年度までに実施	現在実施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。	2a	平成23年度は263haの土地の供給・処分を行った。引き続き、残り2,600haの土地について、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。
05 特定公園施設業務	業務完了に向けた取組を推進	30年度までに実施	公園管理者との調整、施設譲渡等を行い、平成30年度までの業務完了に向けた取組を促進する。	2a	平成23年度までに、6箇所の国営公園における業務を完了した。引き続き残る10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進め、平成30年度までの業務完了に向けた取組を進める。 【業務完了公園】国営アルプスあづみの公園（長野県）、国営海野すずらん丘陵公園（北海道）、国営越後丘陵公園（新潟県）、国営武蔵丘陵森林公園（埼玉県）、国営飛鳥歴史公園（奈良県）、国営吉野ヶ里歴史公園（佐賀県）

【資産・運営等の見直し】

講ずべき措置		実施時期	具体的内容	措置状況	措置内容・理由等
保有資産の見直し	本社及び新宿アイランドタワー	23年度以降実施	本社及び新宿アイランドタワーについて、自ら保有するよりもコストを削減する観点から、処分・移転について検討する。	2a	本社及び新宿アイランドタワーについては、売却により一時的に発生する譲渡損益と毎年の単年度損益の二つの評価軸で、①保有、②売却した上でリースバック、③処分・移転の比較検討を行った。現在の不動産市況下では、①保有と比較して、②売却した上でリースバック、③処分・移転はコストの面から不利と考えられたため、引き続き、不動産市況の動向等を見極めながら、検討を行うこととしている。
	研修センター	23年度以降実施	研修センターを廃止し、早期に処分する。	1a	平成24年1月に公募を実施、同年3月に入札により譲受人を決定し（契約金額2,995,414,510円）、平成24年4月に売買契約を行い、適切に処分を完了する（平成24年7月31日に引渡し予定）。
	賃貸事業用事務所等施設等の処分	22年度から実施	賃貸事業用事務所等施設、居住環境整備賃貸敷地（民間供給支援型を除く。）、分譲住宅団地内賃貸施設及び倉庫について、計画・条件に従って順次売却を進める。	2a	賃貸事業用事務所等施設については、従前権利者との関係等売却の前提条件を整理した物件の処分を図り、平成23年度は2物件（床面積約4,300㎡）を処分した。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。）については、新たに、契約期間満了時又は借地人から買受けの申し出があった場合の調整・判断基準を策定し、対応を図ることとした。 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㎡）の譲受人の公募を実施したが、譲受希望者が現れず、処分に至らなかった。 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物件について、平成23年度に公募を実施、1物件（土地面積約440㎡）を処分した。残り1物件は譲受希望者が現れなかったため、先着順公募を実施している。
職員宿舎の見直し	職員宿舎の集約化等	22年度から実施	職員宿舎については、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る。	2a	平成21年度末時点で48物件あった職員宿舎について、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23年度については2物件（土地面積約370㎡）を処分した（平成23年度末時点で41物件）。 なお、今後も「独立行政法人の職員宿舎の見直し計画」（平成24年4月3日行政改革実行本部決定）を踏まえ、見直しに向けた検討を進めていくこととしている。
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。	2a	随意契約については、「随意契約等見直し計画」に基づき、随意契約による真にやむを得ないものを除き、平成22年度をもって随意契約を終了し、一般競争入札等、競争性のある契約方式に移行した。 また、「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は、平成20年度（同計画策定時）に866億円あったものを、平成23年度においては、随意契約による真にやむを得ないもののみの110億円まで削減した。（一般競争等については、平成21年度は2,003億円、平成22年度は2,425億円、平成23年度は1,663億円となっており、競争性のない随意契約については、平成21年度は653億円、平成22年度は384億円、平成23年度は110億円となっている。） 一般競争入札等の実施にあたっては、一者応札、一者応募となった契約については、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の改善方を平成22年度に実施しており、平成23年度についても、上記の改善方を引き続き実施した。（一者応札等の実績は、平成21年度は506件、平成22年度は486件、平成23年度は361件となっている。）
	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。	2a	国土交通省設置のワーキンググループにおいて平成23年3月30日付で取りまとめられた「独立行政法人都市再生機構の關係会社における利益剰余金の取扱いに関する基本的な考え方」により、關係会社の利益剰余金については、会社の整理・統廃合を行う中でU/Rの有する会社株式の売却等により利益剰余金相当額を適切に回収することを基本としつつ、当面、U/Rの關係会社として存続することとなる会社については、今後の会社の整理・統廃合に支障を来すことなく、かつ、会社の自主的な経営が可能な範囲内で、会社の整理・統廃合に先行して一定の利益剰余金の返納を要請すべきとされた。 この会社の整理・統廃合に先行して行う利益剰余金の返納については、上記基本的な考え方に基づき、機構が關係会社及びその株主等と協議を行っており、実施に向けて取り組んでいるところ。 今後も順次、株主等との協議を行い、利益剰余金の返納に向けて、平成24年度内に結論を得るべく取り組む（正式には平成24年度の決算等に係る定時株主総会までを目途に決定）。
	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。	2a	国土交通省が平成23年7月1日に策定した「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24年3月30日付で「關係会社の整理・合理化方針」を策定、公表した。 機構から關係法人への再就職あっせんについては、引き続き、行っていない。
人件費等の見直し	ラスパイレス指数の低減	22年度から実施	職務・職責に応じた給与体系の運用、業務の見直しとあわせて組織のスリム化・管理職数の削減等によりラスパイレス指数を引き下げる取組を着実に実施するとともに、人件費や一般管理費の一層の抑制に取り組む。	2a	・給与水準の適正化に向け、平成23年度は次の措置を講じた。 （1）現給保障の一部カット（2）55歳を超える管理職の職員に対して実施していた本給等の1.5%減額措置の対象を拡大（3）役職手当の支給水準の見直し（定率から定額に改めることにより支給額を抑制）（4）管理職ポストの削減に向けた取組を平成24年4月に実施 ・引き続き、できる限り国家公務員の水準と同等になるような本給・手当も含めた全体的な給与の在り方について見直しを行い、必要な措置を講じる。 ・過去3か年の人件費及びラスパイレス指数の推移は以下のとおりである。 平成21年度（人件費）31,947百万円（ラスパイレス指数）113.0（年齢・地域・学歴勘案） 平成22年度（人件費）31,601百万円（ラスパイレス指数）112.4（年齢・地域・学歴勘案） 平成23年度（人件費）31,143百万円（ラスパイレス指数）113.6（年齢・地域・学歴勘案）
組織体制の整備	外部評価の適切な反映	22年度から実施	案件の選定や事後評価等に際し、第三者委員会による外部評価を適切に反映し、手続の更なる透明化、案件の重点化を図る。	2a	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設置された「事業評価監視委員会」を平成23年度に4回開催し、機構が策定した再評価・事後評価の対応方針案について意見を求めることにより、機構の事業に外部評価を適切に反映させている。