

〔平成24年1月20日
閣議決定〕

独立行政法人の制度及び組織の見直しの基本方針

【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
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。
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 <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 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。
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、将来需要の見直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。 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。
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。
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。

【資産・運営等の見直し】

	講ずべき措置	実施時期	具体的内容
06	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。
07 保有資産の見直し	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。
08	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。

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

平成24年8月28日

3. ニュータウン事業

(1) 事業見直し

ニュータウン事業は、昭和30年代以降の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やバブル期に供給が不足した宅地供給等のために事業が継続されていたが、その政策的役割を終え、平成13年の閣議決定（特殊法人等整理合理化計画）により、政府として撤退する方針を決定し、平成25年度までに工事を完了し、平成30年度までに土地の供給・処分を完了するとの目標を中期計画等において設定し、これに向けた取組を進めてきている。平成17年度以降、ニュータウン事業の欠損金の解消のため、都市再生勘定から利益の繰入れが行われている。

平成23年度末においても、なお約2,600ha、1.8兆円の未処分資産を抱えている。平成22年の「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書」にもあるとおり、ニュータウン事業における更なる損失の発生は避けがたいと考えられ、将来の地価下落、金利上昇等のリスクに鑑みれば、更なる損失の発生は、UR全体の健全な財務構造への転換にも大きな影響を及ぼすものである。将来の損失を最小限に抑えるため、あらゆる努力を傾注するとともに、将来の損失の発生に備えて組織全体として取り組むことが必要である。

(2) 今後の取組

まずは、URが平成30年度の期限までに経営努力により、残存している資産の状況、経済環境の変化等に応じ、今後発生することが避けられない損失について、果敢な処理策を策定しつつ、販売用資産の売却等の推進や賃貸用資産の収益力の強化を進めることが必要である。

その際、①各々の団地のデータ管理を徹底し、地価動向等の市場環境を的確に把握し団地ごとの処分促進策を講じること、②その上で地区ごとの売却等の見直しに応じて残工事の進捗を調整し過度な投資を抑制すること、③民間事業者への宅地処分促進に資する要件（公募原則、自ら建設義務等）の緩和等を図ること、④事業用借地としての活用については、潜在的な利用者への働きかけの強化や契約関係の安定化・長期化の取組等を進め、将来的な譲渡等も視野に一層の収支改善の取組を促進すること等が必要である。

さらに、将来のリスク発生に備えた抜本的な取組を早期に実施すべきであり、本調査会では、専門の第三者による平成30年度末時点の見通しの試算も踏まえつつ、将来のリスクにも対応可能な業務・組織の在り方を提示している。

また、これまでの政策的な経緯や、未処分の広大な土地の活用のためには単独の事業努力では限界があること等も踏まれば、平成30年度の状況が見通せる時点で、事業の進捗を見つつ、必要な場合には、政策ニーズを踏まえた政策的な対応（例えば、メガソーラー施設や震災復旧利用等）を講じることとも考えられる。

独立行政法人都市再生機構の組織の見直しについて

平成24年9月14日
行政改革実行本部決定

独立行政法人都市再生機構の組織の見直しについては、「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）に従い、行政刷新会議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され、今般、別紙のとおりその報告書がとりまとめられたところであり、政府は、報告書に沿って所要の検討、制度的対応等を進める。

3. ニュータウン事業

(1) 事業見通し

ニュータウン事業は、昭和30年代以降の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やバブル期に供給が不足した宅地供給等のために事業が継続されていたが、その政策的役割を終え、平成13年の閣議決定（特殊法人等整理合理化計画）により、政府として撤退する方針を決定し、平成25年度までに工事を完了し、平成30年度までに土地の供給・処分を完了するとの目標を中期計画等において設定し、これに向けた取組を進めてきている。平成17年度以降、ニュータウン事業の欠損金の解消のため、都市再生勘定から利益の繰入れが行われている。

平成23年度末においても、なお約2,600ha、1.8兆円の未処分資産を抱えている。平成22年の「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書」にもあるとおり、ニュータウン事業における更なる損失の発生は避けがたいと考えられ、将来の地価下落、金利上昇等のリスクに鑑みれば、更なる損失の発生は、UR全体の健全な財務構造への転換にも大きな影響を及ぼすものである。将来の損失を最小限に抑えるため、あらゆる努力を傾注するとともに、将来の損失の発生に備えて組織全体として取り組むことが必要である。

(2) 今後の取組

まずは、URが平成30年度の期限までに経営努力により、残存している資産の状況、経済環境の変化等に応じ、今後発生することが避けられない損失について、果敢な処理策を策定しつつ、販売用資産の売却等の推進や賃貸用資産の収益力の強化を進めることが必要である。

その際、①各々の団地のデータ管理を徹底し、地価動向等の市場環境を的確に把握し団地ごとの処分促進策を講じること、②その上で地区ごとの売却等の見通しに応じて残工事の進捗を調整し過度な投資を抑制すること、③民間事業者への宅地処分促進に資する要件（公募原則、自ら建設義務等）の緩和等を図ること、④事業用借地としての活用については、潜在的な利用者への働きかけの強化や契約関係の安定化・長期化の取組等を進め、将来的な譲渡等も視野に一層の収支改善の取組を促進すること等が必要である。

さらに、将来のリスク発生に備えた抜本的な取組を早期に実施すべきであり、本調査会では、専門の第三者による平成30年度末時点の見通しの試算も踏まえつつ、将来のリスクにも対応可能な業務・組織の在り方を提示している。

また、これまでの政策的な経緯や、未処分の広大な土地の活用のためには単独の事業努力では限界があること等も踏まれば、平成30年度の状況が見通せる時点で、事業の進捗を見つつ、必要な場合には、政策ニーズを踏まえた政策的な対応（例えば、メガソーラー施設や震災復旧利用等）を講じることとも考えられる。

独立行政法人都市再生機構
平成24年度業務実績評価調書

平成25年8月

国土交通省独立行政法人評価委員会

		<p>定した事業者の評価を実施し、適切な業務の履行が認められない場合においては改善計画書の提出及び当該計画書に基づく業務実施を義務付ける等により業務実施状況の点検・フォローアップ等を実施した。</p> <p>以上のことを総合して、UR賃貸住宅の管理等業務の適切な実施について着実な実施状況にあると認められる。</p>	
<p>3 新規に事業着手しないこととされた業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>①ニュータウン整備事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ニュータウン整備事業については、事業リスクの管理を徹底しながら、中期目標期間中に工事を完了するとともに、地価動向等の市場環境の変化にも留意しつつ、第三期中期目標期間中の土地の供給・処分完了に向けた取組を一層推進することにより、業務完了の前倒しに努める。 <p>①工事実施に関する取組</p> <p>イ 地区毎の慎重な需要予測に基づき、供給・処分に必要な範囲に限定した投資計画とする。</p> <p>□ 追加工事を行う場合にあっても、公共施設の整備水準の見直しを行うなど、徹底したコスト削減を行い、必要最小限の工事とする。</p>	<p>3 新規に事業着手しないこととされた業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 <p>(1)ニュータウン整備事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 <p>①工事実施に関する取組</p> <p>イ 同左</p> <p>□ 同左</p>	<p>B</p> <p>②販売促進につながるものや、中期目標期間中の工事完了に向けて必要な工事に優先投資した。また、工事コストの縮減や工事目的物の品質確保に向けた取組みを継続実施するとともに、更なるコスト削減に向けた取組みを行いつつ工事を執行した。</p>	

ハ 毎年、地区毎の供給・処分計画と実績の乖離を分析し、さらに必要な事業計画の見直しを行うとともに、供給・処分の見通しを踏まえた段階的な実施など、弾力的に事業を実施する。

②供給・処分に関する取組

・次に掲げる具体的な方策により、中期目標期間中に、2,600ha以上のニュータウン用地を供給・処分（やむを得ない場合等に賃貸することを含む。）する。

イ 毎年、地区等毎の供給・処分計画を策定し、四半期毎に進捗状況を管理する。

ロ 大街区で民間事業者へ供給するなど完成前の状況でも供給を進めるとともに、民間事業者との連携強化、供給方法の多様化（インターネット等の活用による事前PR、競争入札方式による競争原理の徹底、信託方式の活用等）などの方策により供給を推進する。

・また、宅地整備を行わずに現況のまま処分する土地については、地方公共団体への早期処分、開発オプション権方式の活用など企業ニーズへの柔軟な対応等により、一層処分を推進する。

ハ 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

ハ 地区毎の供給・処分計画と実績の乖離を分析し、さらに必要な事業計画の見直しを行うとともに、供給・処分の見通しを踏まえた段階的な実施など、弾力的に事業を実施する。

②供給・処分に関する取組

・次に掲げる具体的な方策により、平成24年度については、650ha程度のニュータウン用地を供給・処分（やむを得ない場合等に賃貸することを含む。）する。

イ 地区等毎の供給・処分計画を策定し、四半期毎に進捗状況を管理する。

ロ 同左

ハ 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

平成24年度は、17地区において需要の動向等に対応した土地利用計画（事業計画変更等）の見直し等を実施し、2地区において法定事業等を完了した。

リーマンショック以降、ニュータウン用地の供給・処分については、厳しい不動産市況が続く中、顧客ニーズに対応した商品の提供、民間事業者や地方公共団体との連携強化、あっせん制度等の拡充を契機とした間接営業の拡大、地区別供給・処分計画の四半期毎進捗管理に努めた結果、年度計画面積650ha程度に対し、実績は391haとなり、前年度実績（263ha）を上回る供給・処分となった。

供給方法の多様化を図るため、新規宅地の早期情報開示、大街区分割引渡し制度等といった事業者ニーズに対応した商品提供の実施し、フリーレントの制度や進出条件提案方式募集による販売促進制度の活用により、供給を推進した。

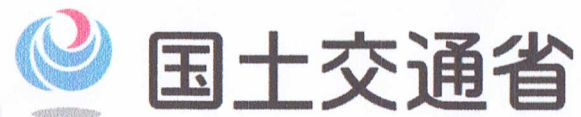
大手都市銀行等の民間事業者や地方公共団体との連携強化を図るとともに、圏域毎に用地説明会を実施。また、民間住宅事業者の側面支援のため、個人向け宅地分譲のホームページに民間住宅事業者のバナー広告の掲載（ホームページの連携）などを行った。

ニュータウン用地の早期処分とまちの魅力向上を図るため、住民や専門家の意見を聞きながら、「環境共生」、「安心・安全」、「子育て支援」、「コミュニティ支援」、「低炭素」など、社会的な

<p>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させるとともに、「安心・安全」「環境共生」「コミュニティ支援」等のまちの魅力向上を図る取組を推進する。</p>	<p>する顧客への意向調査や、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させるとともに、「安心・安全」、「環境共生」、「コミュニティ支援」等のまちの魅力向上を図る取組を推進する。</p>	<p>テーマに沿ったまちづくりを実施した。</p> <p>以上のことを総合して、ニュータウン整備事業における確実な業務の執行管理及び計画的な事業完了に向けて概ね着実な実施状況にあると認められる。</p>
<p>(2)特定公園施設の管理</p> <ul style="list-style-type: none"> 公園利用者への適切なサービス提供や安全衛生管理の徹底を図りつつ、公園管理者との調整等により第三期中期目標期間中の業務完了に向けた取組を行い、業務完了の前倒しに努める。 中期目標期間中においては、概ね6箇所の国営公園における特定公園施設業務を完了する。 	<p>(2)特定公園施設の管理</p> <ul style="list-style-type: none"> 公園利用者への適切なサービス提供や安全衛生管理の徹底を図りつつ、完了した6公園に引き続き、残る公園について、公園管理者、営業者との調整及び手続等を進める。 	<p>A</p> <p>公園利用者への適切なサービス提供や安全衛生管理の徹底を図りつつ、公園管理者との調整、施設譲渡等を着実にを行い、平成24年度は国営みちのく杜の湖畔公園、国営明石海峡公園、国営備北丘陵公園及び国営讃岐まんのう公園の4公園において業務を完了した（平成24年度までに計10公園で同業務を完了）。</p> <p>以上のことから、特定公園施設の管理における確実な業務の執行管理及び計画的な事業完了に向けて着実な実施状況にあると認められる。</p>
<p>4 東日本大震災からの復興に係る業務の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災からの復興の円滑かつ迅速な推進を図るため、地方公共団体が単独で実施することが困難な場合において、東日本大震災復興特別区域法又は福島復興再生特別措置法に基づき当該地方公共団体から委託される業務及び当該地方公共団体からの要請に基づく災害公営住宅 	<p>4 東日本大震災からの復興に係る業務の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災からの復興の円滑かつ迅速な推進を図るため、地方公共団体が単独で実施することが困難な場合において、地方公共団体から委託される業務及び地方公共団体からの要請に基づく災害公営住宅の建設及び譲渡を適切に行う。 	<p>S S</p> <p>東日本大震災からの復興の円滑かつ迅速な推進を図るため、平成24年度末までに以下の取組を実施した。</p> <p>(1)現地復興支援体制の強化</p> <p>機構全体の厳しい人員削減の中、震災復興については平成23年度末の74名体制から平成24年度末には220名体制に強化。</p> <p>現地において必要なことを迅速に判断できる体制とするため、現地（12市町）に専任チームを配置。</p>

都市再生機構の現状と課題

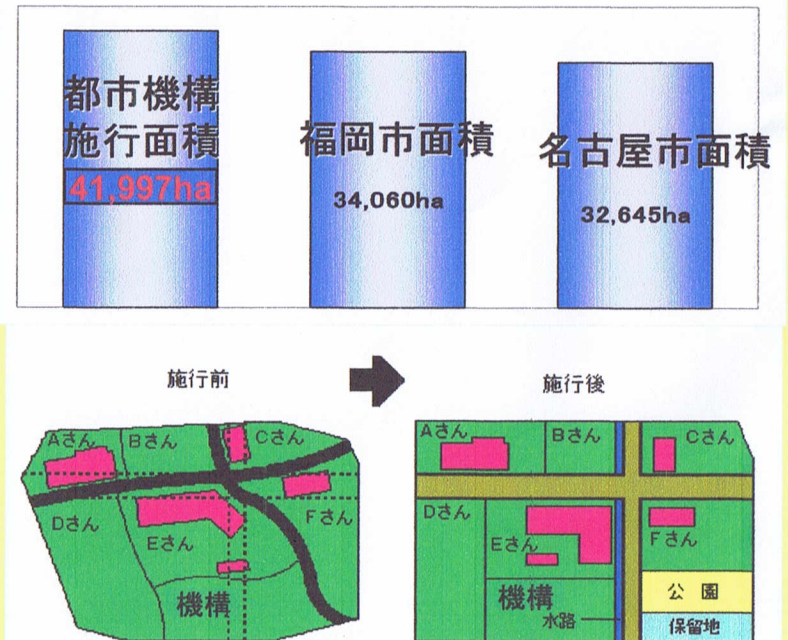
2008年9月



国土交通省

4-1. ニュータウン事業の概要

- 都市再生機構の前身の日本住宅公団発足(昭和30年)以降、住宅・宅地供給を行うため、現在までに、281地区 41,997ha (うち施行中54地区11,737ha:平20.4時点)のニュータウンを整備。
- 筑波研究学園都市、関西文化学術研究都市をはじめ、つくばエクスプレス沿線開発等、国や地方公共団体の政策的位置づけのもと、事業実施。
- 施行面積や地権者数等の規模が大きく、大半が地方公共団体からの要請を受けて事業実施。
- 一般地権者の所有地も含めて開発を行う方式の土地区画整理事業での整備が約7割。



住宅不足の解消やバブル崩壊などにより、ニュータウン事業については、収束に向け以下の見直しを実施。

<特殊法人等整理合理化計画(平13.12閣議決定)>

- 新規のニュータウン事業は廃止
- 採算性に問題があるプロジェクトの見直し、継続事業の速やかな完了

<都市再生機構発足(平16.7都市再生機構法)>

- 都市再生機構法において、ニュータウン事業は「宅地造成等経過業務」として位置づけ、平成17年度から宅地造成等経過勘定」として区分経理

<変更中期目標(平17.6国土交通省)>

- 既に着手した事業については、当初20年での完了予定のものを概ね10年で完了
 - ・第2期中期目標期間中(平成25年度末)までに工事完了
 - ・第3期中期目標期間中(平成30年度末)までに供給・処分を完了
- 事業中止等の抜本的な事業見直しを行い、完成前の状態でも処分を進めるなど、供給・処分を促進

4-2. ニュータウン事業の早期完了に向けた取り組み

変更中期目標(25年度工事完了、30年度供給・処分完了)の確実な達成を図るため、事業中止等の抜本的な事業見直しと合わせ、下記の実施方針により土地の処分促進を図っており、早期事業完了に向けた取り組みを精力的に実施中。

(1) 処理区分の設定

・各地区の進捗状況や需要動向等に応じて、ニュータウン用地を下記に分類。

- ①AB区分: 機構移行後、10年で供給できる見込みの用地を厳選して完成宅地化(約4,400ha)
- ②C区分: 機構取得地を大規模集約化し、山林・田畑等のまま現況処分(約700ha)
- ③D区分: 機構事業を中止し、機構取得地は素地処分(約600ha)

(2) 処分方法の多様化

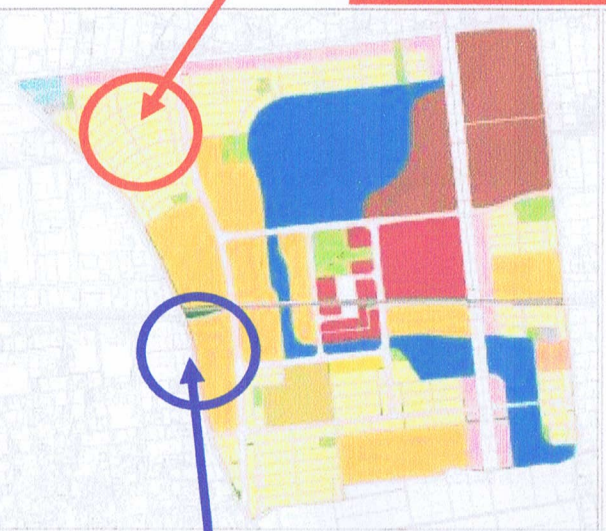
- ①法人向けポータルサイトで、全社の事業用地を一括して情報発信するなど、インターネットによる情報提供を促進。
- ②開発オプション権方式による新たな公募方法を実施。

4-3. ニュータウン用地の処理区分

AB区分

- ・機構移行後10年で供給できる見込みの用地を厳選して完成宅地化
- ・幹線道路等のインフラ整備は実施
- ・機構取得地は一定規模で集約化し、細街路の整備等については需要動向を勘案して、弾力的に実施

完成宅地化



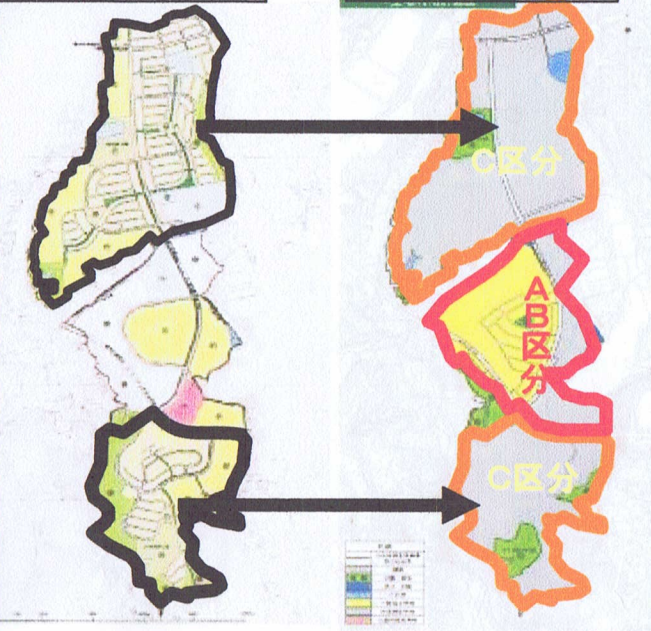
需要に応じて宅地整備を実施

C区分

- ・機構取得地を大規模集約化し山林・田畑等の現況のまま処分
(幹線街路等のみ整備)

見直し前
土地利用計画

見直し後
土地利用計画



D区分

- ・事業を中止又は区域縮小した地区においては、素地(現況のまま)処分



(機構取得地の活用)
八王子川口地区
自然環境を保全、配慮した産業拠点として整備予定(八王子市住宅・都市整備公社)

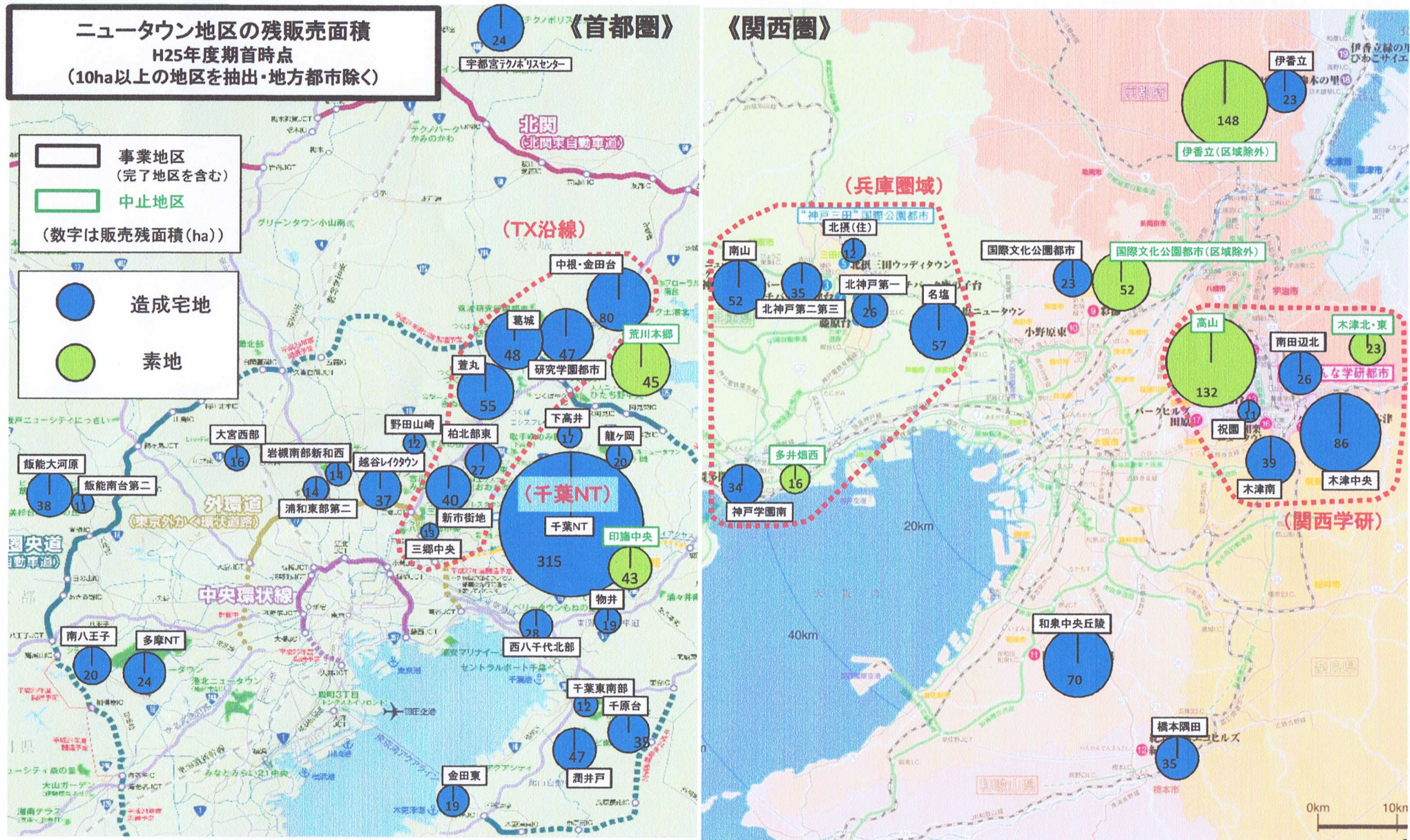
ニュータウン事業の現状と供給・処分について

平成25年10月18日

独立行政法人 都市再生機構

3-2 宅地の供給・処分 【残宅地の状況】

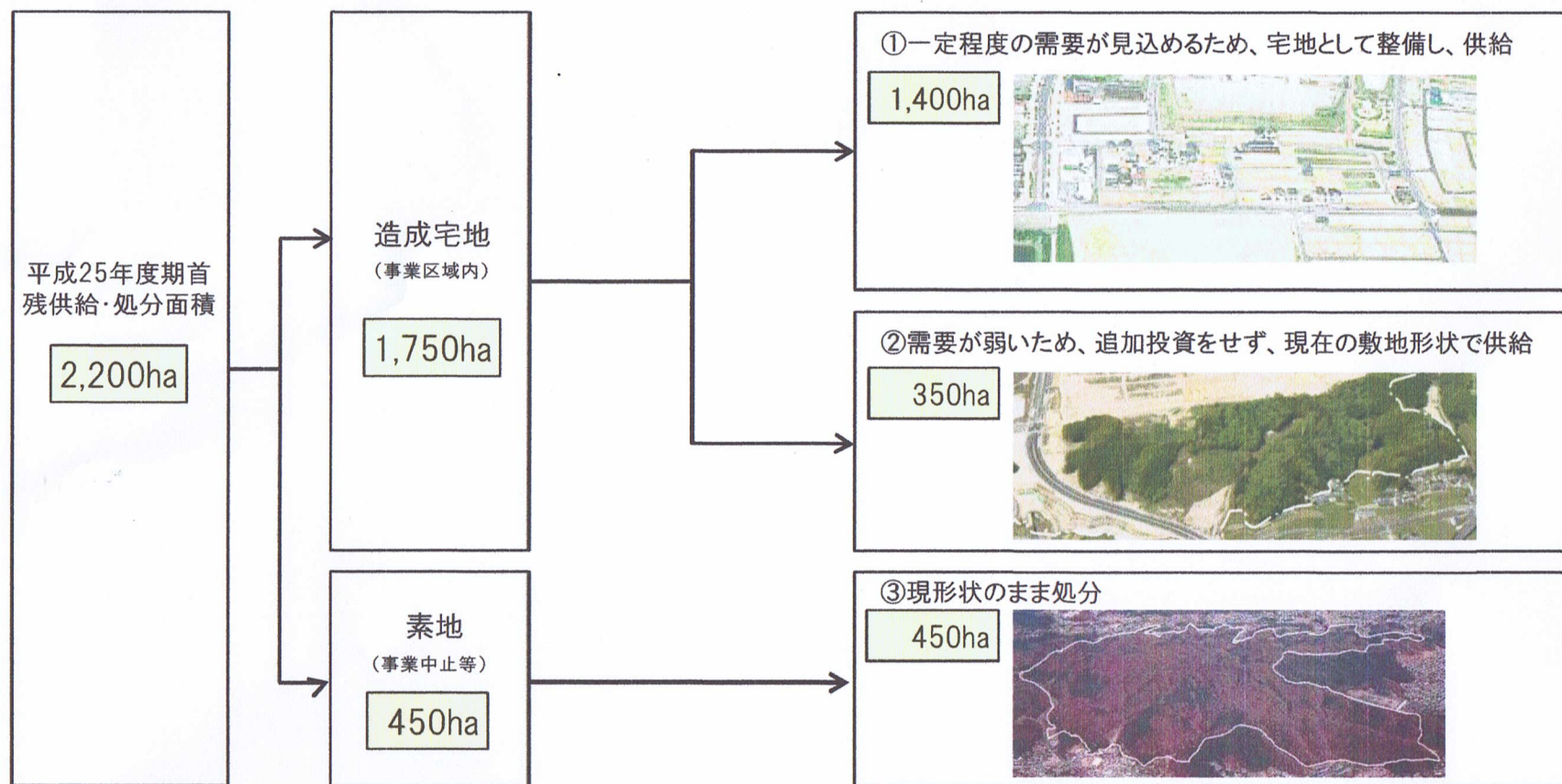
- 残宅地のうち造成宅地（約1,750ha）については、首都圏ではTX沿線（約320ha）及び千葉NT（315ha）、関西圏では、兵庫圏域（約220ha）及び関西学研圏域（約170ha）に多く存在。
- 事業中止等した地区の素地（約450ha）については、関西圏（約370ha）に多く存在。



3-3 宅地の供給・処分 【今後の見通し】

- 第3期中期期間(H26～30)においても、第2期中期に引き続き営業を強化し、宅地の早期供給・処分に取り組んでいくものの、事業中止地区における素地や、現況を残した造成宅地など通常の販売が難しい課題宅地も多いことから、民間営業力の活用、事業者ニーズへの対応、メガソーラー用地の活用等供給・処分完了に向け、様々な方策を検討・実施

残供給・処分面積の内訳(H25年度期首時点:2,200ha)



3-4 宅地の供給・処分 【早期完了に向けた取り組み①】

■ 早期の供給・処分完了に向けて、これまでの取組みを継続するとともに新たな取組みを行う。

項目		内容
民間営業力の活用	不動産仲介業者との連携	不動産仲介業者向けあっせん制度の対象を、施設（事務所・店舗・生産・物流など）用地の一部から施設用地全体にまで拡大。
	ゼネコンとの連携	<p>ゼネコンを対象に、以下の取組みを実施。</p> <p>①UR宅地においてあっせんを行ったゼネコン等に対し、URの工事発注時の総合評価で加点する仕組みの導入。</p> <p>②一定期間を定めて、ゼネコンがエンドユーザーに代わってURと協議することを可とする制度を導入。</p>
事業者ニーズへの対応	事業者の資金負担の軽減	中規模住宅事業者等を対象に、資金力に応じて敷地を分割して引き渡しを行う販売制度を導入。
	事業者ニーズに合った商品提供	<p>施設用地を対象としていた進出条件提案方式募集^(※)において、対象を住宅用地にまで拡大。</p> <p>※URが、事業者の要望を踏まえつつ画地分割などの条件を定め、分譲・賃貸を行う募集制度。これにより、公募原則を遵守しつつ、先着順受付移行後は実質的な相対交渉が可能</p>

都市機構のNT用地

ゼネコンと連携販売促進

優先協議者承継制度を試行

都市機構は、ニュータウン用地の供給・処分に向けた取組を進め、効率的な供給体制として、施設用地や大規模用地を対象に、進出条件提案方式による進出条件提案募集方式の一部で試行を実施。当該募集方式は、事業者が求める進出条件をあらかじめURが定めることにより、事業者がURと協議するのではなく、URと協議する代わりに、URと協議する事業者がURと協議する事業者の地位を承継する仕組み。

進出条件提案方式は、立地計画・住居計画・事業計画等の進出条件をあらかじめURが定めることにより、事業者がURと協議するのではなく、URと協議する事業者がURと協議する事業者の地位を承継する仕組み。

H25.8.29
日刊建設通信