

独立行政法人都市再生機構 第五期中期目標

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。

I 政策体系における法人の位置づけ及び役割

機構は、機能的な都市活動及び豊かな都市生活を営む基盤の整備が社会経済情勢の変化に対応して十分に行われていない大都市及び地域社会の中心となる都市において、市街地の整備改善及び賃貸住宅の供給の支援に関する業務を行うことにより、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てこれらの都市の再生を図るとともに、賃貸住宅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を目的としている。

これらの目的を達成するため、機構は、政策的意義の高い都市再生の推進、UR賃貸住宅を活用した地域コミュニティの形成やまちづくりの推進、東日本大震災からの復興等の災害からの復旧・復興支援のほか、海外の都市開発事業への我が国事業者の参入促進などを実施してきたところであり、これらの業務で培ったまちづくりや集合住宅の管理等に関する専門性や人材面の強みを有している。

他方、「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」（平成25年12月24日閣議決定）等を踏まえ、財務体質の強化に取り組んできたところであるが、多額の有利子負債を抱える機構における金利上昇等のリスクは依然として大きく、労務費の上昇等事業コストの増加リスクも懸念されている。また、第五期中期目標期間には、大量の高経年化した賃貸住宅ストックが更新時期を迎える。

昨今の社会経済情勢に目を向けると、本格的な人口減少・少子高齢化の進

展や単身世帯・共働き世帯の増加といった人口構造・世帯構成の変化、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を経た国民の生活環境の変化等に伴い、都市が抱える課題やニーズが多様化するとともに、災害の激甚化・頻発化にも直面しており、それらに対応するための施策を講じることが急務となっている。

このような状況において、機構の政策上の位置付けとして、「都市再生基本方針」（平成14年7月19日閣議決定）では、公共公益施設や医療・福祉施設等の適正な立地の促進等による都市のコンパクト化、再開発等による低未利用地の土地利用転換等を実施することにより国際競争力の強化のための環境整備などを進めることとされており、機構によるこれらの実現に向けた政策の実施・貢献が期待されている。

また、「住生活基本計画（全国計画）」（令和3年3月19日閣議決定）では、機構の賃貸住宅は、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能を果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供やストックの活用・再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境整備を行うことや、生産性向上に向けたDXの推進などが求められている。

加えて、「国土強靱化基本計画」（令和5年7月28日閣議決定）では、密集市街地の解消や防災拠点等となる公園等の整備のほか、大規模災害の発生等に備え、地方公共団体における人材育成に対する支援や技術力向上のための研修等を実施することとされており、機構によるこれらの実現に向けた政策の実施・貢献が期待される場所である。

さらに、海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進に関する法律（平成30年法律第40号）に基づき定められた基本的な方針に従い、機構は、民間企業単独での参入が困難な大規模な都市開発の事業等について、地区開発マスタープランの策定等の業務を行うことにより、海外の都市開発事業への我が国事業者の参入を促進することが求められている。

このため、機構は、上記政府方針等を踏まえ、業務運営の効率化を図りつつ、自主的かつ自律的な経営の下、機構の専門性、人材面での強みを活かし、国の政策実施機関としての機能の最大化を図るものとする。

(別添1) 政策体系図

(別添2) 法人の使命等と目標との関係

II 中期目標の期間

中期目標の期間は、令和6年4月1日から令和11年3月31日までの5年間とする。

III 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

機構は、1(1)～(2)、2(1)～(2)及び3(1)～(2)の各項目を、「独立行政法人の目標の策定に関する指針」(平成26年9月2日総務大臣決定)に基づき「一定の事業等のまとまり」として扱う。

1 政策的意義の高い都市再生等の推進

(1) 都市政策上の課題解決に資する都市再生の推進

人口減少・少子高齢化の進展、東京への一極集中、都市のスポンジ化の進展、施設・インフラの老朽化、空き家・空き地の増加、マンションの老朽化等の社会課題や、グローバルな都市間競争の激化、デジタル化の進展、脱炭素社会の実現等の動向などの社会経済情勢の変化に対応していくためには、都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上、都市の防災に関する機能の確保等を通じて、環境配慮やまちづくりDXを推進しながら、持続可能な都市の実現を図ることが必要である。

都市再生に当たっては、民間の資金やノウハウを最大限引き出し、新たな需要を喚起することが求められている一方で、多様な関係者間の意見調整等が難しいことや、権利関係が複雑で調整が難しいこと等の課題があり、地方公共団体や民間事業者のみでは都市再生を進めることが困難な状況が見られる。

機構は、こうした状況を踏まえ、持続可能な都市の実現に向けて都市再生を着実に推進するため、機構の公共性、中立性、ノウハウを活かしたコーディネートを実施するとともに、民間事業者、地方公共団体等の

多様な主体とのパートナーシップの下、政策的意義の高い事業を実施することにより、民間投資を誘発し、都市再生の先導的な役割を果たすこと。

① 国際競争力と魅力を高める都市の再生

グローバルな都市間競争が激化し、社会経済情勢が変化する中、資金、人材、技術等が集積し、我が国の経済活動等の中核としての役割を果たす大都市等においては、我が国経済を牽引することが期待される産業を育成し、グローバルな業務を展開する企業の拠点等の立地を促進するための機能・環境を整備する必要がある。また、大都市の国際競争力の更なる向上による効果が地方都市へ波及することで、地方発のイノベーションの成長・発展に寄与することが期待される。これらの観点から、都市の国際競争力の強化及び都市の魅力を高める都市再生をさらに進める必要がある。

また、成熟した都市型社会において既成市街地等を再構築・更新していくためには、蓄積された都市基盤や官民双方が所有する既存ストックの有効活用、民間投資と連動した都市の効率的な運営、地域が主体となったエリアマネジメント等が重視されていることから、中長期的かつエリアを俯瞰した視点による段階的・連鎖的な事業展開や周辺エリアも含めたインフラ整備等に取り組み、複合的な課題に対応する必要がある。

このため、機構は、大都市等において、都市の国際競争力の強化やエリアの価値・魅力を向上させるプロジェクトに積極的に関与するとともに、地域の状況に応じて長期継続的にエリアに関与すること。

② 地域経済の活性化とコンパクトシティの実現を図る地方都市等の再生

地方都市等においては、地方公共団体による持続可能な都市経営を実現するため、地方公共団体・民間事業者・公共交通事業者・地域のまちづくり組織等の多様な主体と連携して、地域経済の活性化及び一

定の人口密度を保ち都市機能を適正に配置したコンパクトシティの実現を図る都市再生を進めることが必要である。

このため、機構は、各地域の実情や立地適正化計画等との整合性を踏まえ、地域経済の活性化とコンパクトシティの実現を図る政策立案・施策の具体化段階におけるまちづくりの構想や計画づくり、施策の具体化、担い手の育成・体制構築等に係るコーディネート及び都市再生事業を通じて地方公共団体等を支援すること。

③ 防災性向上による安全・安心なまちづくり

自然災害の頻発化・甚大化、密集市街地の存在、南海トラフ地震、首都直下地震等の発生の危険性の高まり等災害に係る課題が存在しており、大規模な自然災害等が発生した場合における都市の人的被害・経済的被害の最小化や都市機能の安定的な継続性の確保を図るため、地方公共団体等を支援し、防災性向上による安全・安心なまちづくりを進めることが引き続き必要である。

このため、機構は、防災対策の推進が必要な区域において、地方公共団体等と連携し、密集市街地の整備改善、防災公園等の整備、老朽化マンション等の再生、災害に強い拠点の整備など、都市の防災性の向上と減災対策を推進するとともに、東日本大震災における復旧・復興支援等でこれまで培ってきた経験・実績を活かし、地方公共団体等の計画策定等に係る支援を通じて南海トラフ地震対策等の事前防災に向けた取組を推進すること。

【定量目標】

- ・コーディネート及び事業の実施地区数 330地区

【指標】

- ・都市再生事業等に係る民間建築投資誘発額及び経済波及効果
- ・地方都市等における事業化や計画策定等のコーディネート効果発現数
- ・防災性の向上に資する安全・安心なまちづくり実施地区数

<目標水準の考え方>

機構による持続可能な都市の実現に向けた都市再生を着実に推進するため、地方公共団体等のまちづくりを支援するためのコーディネートと都市再生事業に一層取り組んでいくこととしており、特に、長期継続的なエリアへの関与や、地域のまちづくりの担い手育成・体制構築支援に注力していくこと等を踏まえ、前中期目標期間と同水準（330地区）の目標値を設定した。

【重要度：高】

都市再生基本方針において、より快適に生活できる場の提供等により都市の魅力を高めるとともに、資本や人材等を呼び込み、立地する産業の国際競争力を向上させる都市再生を的確に推進することにより、国民生活の向上や経済の活性化等を図り、併せて大規模災害に備え、都市の防災に関する機能を確保することが重要であるとされているため。

【困難度：高】

都市再生の推進に当たっては、社会経済情勢の変化に柔軟に対応することや、都市が抱える複合的な課題に適切に対応していく必要があることから、地方公共団体や民間事業者のみでは対応することが困難であるとともに、都市経営の持続可能性やエリア全体として価値の向上に長期継続的に取り組むためには、段階的・連鎖的な事業展開を見据えた案件形成やインフラ整備に係る関係者間の調整など、個々の事業を実施する場合以上に地域の住民、民間事業者、地方公共団体等の多様な関係者間の意見調整、複雑な権利関係の調整等を必要とするため、困難度が高い。

（２）都市開発の海外展開支援

海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進を図るための基本的な方針において、機構に対して、公的機関としての中立性や交渉力、国内業務を通じて蓄積された技術やノウハウを活用し、海外の都市開発

事業における案件形成の川上段階から積極的に関与し、相手国のニーズを踏まえながら、戦略的に我が国事業者の参入促進を図ることが求められている。

このため、機構は、次の取組を行うこと。

- ・民間企業単独での参入が困難な案件について、関係府省、政府機関、我が国事業者と相互に連携し、現地及び国内での情報収集体制・機能の強化等を図りながら、相手国機関からの地区開発マスタープランの策定支援等の受託や、我が国事業者の参入が見込まれる事業のフィージビリティスタディ調査等の都市開発の計画策定業務等を行うこと。
- ・我が国事業者の事業化に向けた情報提供・ビジネスマッチング等のコーディネート業務を強化し、我が国事業者の海外都市開発の進出につなげること。
- ・業務に必要な人材の確保・育成を行うこと。

【指標】

- ・機構が海外の政府機関等から都市開発の計画策定業務等に係る契約を締結した件数（前中期目標期間実績（見込み）：3件）
- ・機構によるコーディネート業務を行った結果参入した我が国事業者による海外都市開発の進出件数（前中期目標期間実績（見込み）：－）
- ・海外の都市開発事業への参入の促進を図るため、機構が我が国事業者に対してコーディネート業務により支援した件数（前中期目標期間実績（見込み）：延べ124件/年）

2 UR賃貸住宅ストックの多様な活用

本格的な人口減少・少子高齢化の進展や単身世帯・共働き世帯の増加といった人口構造・世帯構成の変化、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機とした居住支援機能の必要性の顕在化や人々の住まい方・働き方の変化など、社会経済情勢の変化に伴い、UR賃貸住宅に求められる役割も多様化していることから、こうしたニーズを的確に捉え、国民共有の貴重

な地域資源であるUR賃貸住宅ストックの多様な活用を促進することにより、社会課題の解決に向け積極的に貢献していく必要がある。

機構がこのような政策的役割を果たすに当たっては、昨今の社会経済情勢を踏まえ、特に、子育て世帯、高齢者等の幅広い世代や多様な世帯が安心して暮らし続けられる住環境を実現し、地域における重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築に貢献することで多様性・包摂性を有する社会の実現に寄与するとともに、UR賃貸住宅を地域に開かれた資源として活用し、団地を核とした地域の価値・魅力向上を図ることが重要である。

また、高経年化が進むUR賃貸住宅ストックが国民の多様なニーズや政策的要請に応え、将来にわたって政策的役割を果たしていくためには、ストック量の適正化に留意しつつ建替え・長寿命化等のストックの活用と再生に向けた戦略的な投資を促進し、持続可能な経営基盤の確立に向けた取組を進めていくことも重要である。

機構は、これらの目的を達成するため、地方公共団体等の地域の関係者との連携を一層強化しつつ、UR賃貸住宅を活用したミクストコミュニティの形成及びストックの活用・再生による良質な住まい・まちづくりの推進に取り組むこと。

(1) UR賃貸住宅を活用したミクストコミュニティの形成

多様性・包摂性を有する社会の実現や団地を核とした地域の価値・魅力向上を図るため、地方公共団体や民間事業者、居住支援団体等の多様な主体と連携し、団地及びその周辺地域も含めた住民が安心して健やかに暮らし続けられるミクストコミュニティの形成を図っていくことが求められている。

このため、機構は、次の取組を行うこと。

- ・UR賃貸住宅を含む地域一体で、高齢者世帯、子育て世帯、障害者、外国人等、幅広い世代や多様な世帯が互いに交流し、支え合い、生き生きと暮らし続けられるミクストコミュニティの形成に向けた環境づくりを推進すること。
- ・UR賃貸住宅を活用し、医療福祉機能等の地域のニーズに応じた機能の

導入や地域の関係者とのネットワークの形成による地域の拠点化に係る取組を一層推進するとともに、これまで実施した施策に係る効果把握の結果を活かしながら、すでに拠点を形成した団地における取組の深化を図ること。

- ・地方公共団体や民間事業者、居住支援団体等の地域の関係者と積極的に連携し、住宅確保要配慮者をサポートする居住支援法人等に住宅を提供するなど、住宅セーフティネットの役割を充実させること。
- ・幅広い世代や多様な世帯に配慮した住宅の供給や入居制度の提供を適切に実施すること。
- ・子育て世帯が安心して子育てしやすい環境を整備するため、相談支援や交流機会の創出等に取り組むこと。
- ・高齢者世帯が安心して暮らし続けられるための見守りサービス等の提供を継続するとともに、健康寿命の延伸や生きがい創出に寄与する取組を充実させること。
- ・低所得の高齢者世帯、団地再生事業等の実施に伴い移転が必要となる居住者等の居住の安定の確保を図るため、国からの財政支援を得つつ、適切に家賃減額措置を講じること。

【定量目標】

- ・地域の医療福祉拠点化団地の形成数 計70団地程度
- ・UR賃貸住宅が立地する地方公共団体における居住支援協議会等との関係構築数 計40件程度

【指標】

- ・地域コミュニティ形成・まちづくりに貢献する地方公共団体・大学・民間等との間で締結した連携協定等の件数
- ・子育て・高齢世帯等向け住宅の契約件数

<目標水準の考え方>

- ・住生活基本計画（全国計画）において、令和12年度までに、UR賃貸住

宅の地域の医療福祉拠点化団地数を250団地程度とすることが成果指標として掲げられているが、これまでの実績を踏まえ、すでに形成した団地における質の充実を図りつつ、当該指標を超える、第五期中期目標期間に70団地程度を形成することを水準として目標を設定した。

- ・地方公共団体等の地域における関係者との連携を一層強化し、地域の事情を踏まえた住宅セーフティネットの役割を充実させるため、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（平成19年法律第112号）に定める居住支援協議会に参画し、情報提供を実施する等の関係構築を図ることが効果的であることから、住宅提供の可能性があるUR賃貸住宅が1,000戸以上立地する市区町のうち、第四期中期目標最終年度時点で居住支援協議会が組織されており、機構が同協議会に参画していない地域等において、第五期中期目標期間に関係構築を図ることを見据えて目標を設定した。

【重要度：高】

住生活基本計画（全国計画）において、地域の医療福祉拠点化団地数を令和12年度に250団地とすることが成果指標として掲げられており、すでに形成した団地における質の充実を図りつつ、当該成果指標を着実に達成することで、高齢者世帯、子育て世帯等が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、福祉・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現することや、人口構造・世帯構成の変化、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機とした居住支援機能の必要性の顕在化や人々の住まい方・働き方の変化など、社会経済情勢の変化に伴い、居住支援等の取組を強化することが重要であるため。

（2）ストックの活用・再生による良質な住まい・まちづくり

団地を核とした地域の価値・魅力向上を図るため、地域や団地の特性等を踏まえつつ、地方公共団体や民間事業者等の多様な主体と連携・協力し、団地の役割・機能の多様化を図るとともに、国民の多様なニーズや政策的要請に応え、UR賃貸住宅が将来にわたって政策的役割を果たしていく

ため、ストック量の適正化に留意しつつ、戦略的な投資を通じた質の高い賃貸住宅を供給することなどにより、良質な住まい・まちづくりを推進していくことが求められている。

このため、機構は、次の取組を行うこと。

- ・多様化するニーズに対応した、安全・安心・快適で魅力ある賃貸住宅の供給を図るため、建替え、長寿命化、リノベーション、省エネ化、バリアフリー化等によるストックの質の向上を推進すること。
- ・建替え等の団地再生事業の実施に当たっては、土砂災害や浸水被害等のリスクを十分に考慮するなど、地域の災害リスク低減に留意すること。
- ・ストックの活用・再生により、地域や団地の特性に応じた機能（医療、福祉、教育、業務、防災、交流、賑わい、生活支援等）の導入又は強化、コンパクトシティの実現に向けた取組や団地に隣接する老朽化したマンションの再生支援の取組等を推進することを通じて、地域の価値・魅力向上に資するまちづくりに貢献すること。
- ・安全・安心で快適な共用部・屋外空間を備えた居住環境を創出し、多様化するライフスタイル等に対応するための利活用の推進を図ること。
- ・脱炭素社会の実現に資する取組や良好な景観の形成など、我が国における良質な賃貸住宅ストックの形成に向けた先導的な取組を率先して実施すること。

【定量目標】

- ・UR賃貸住宅ストックの省エネ改修による年間のCO₂削減効果量の累計 10,000トン
- ・地域の価値・魅力向上に資する施設の導入数 計250件程度

【指標】

- ・UR賃貸住宅ストックの価値・魅力向上に資するリノベーション住宅、建替住宅の供給戸数
- ・UR賃貸住宅ストック全体に占めるバリアフリー化を図った住宅の割合
- ・UR賃貸住宅ストックの耐震化率（住棟ベース）

- ・新しいくらしに対応するための共用部・屋外空間等への機能導入数
- ・ストック削減戸数

<目標水準の考え方>

- ・脱炭素社会の実現に向けて、既存住宅の省エネ改修の促進が必要とされている。このため、公的賃貸住宅であるUR賃貸住宅において率先して省エネ改修に取り組むため、年間2,000トンのCO₂削減効果のある省エネ改修を毎年度実施することを水準として目標を設定した。
- ・住生活基本計画（全国計画）において、団地での建替え等により、医療福祉施設、高齢者支援施設、子育て支援施設、公園・緑地等を整備するなど、どの世帯も安全で安心してくらすことができる居住環境や住宅地を整備するものとされている。

そのため、地域の状況に鑑みながら、団地内の賃貸施設及び団地再生事業において供給される整備敷地等への新たな機能（※）導入・強化を目的とした施設の導入数について、前中期目標期間実績を維持することを水準として目標を設定した。

（※） 少子高齢化対応施設（高齢者福祉施設、子育て支援施設等）、医療施設（病院等）、コミュニティ活動施設、防災性向上に寄与する施設（防災公園等）等

【困難度：高】

省エネ改修は入居中に住宅内で施工することが多く、それぞれの現場の状況に応じて居住者に十分配慮した施工計画を策定し、居住者の理解を得ながら改修を進めることが必要不可欠であることや、地域の価値・魅力向上に資する施設等の導入に当たり、世帯あたりの購買力が低下する中で地域の価値・魅力向上に資する賃貸施設を業種等のバランスに配慮しつつ誘致する必要があること、また、居住の安定を確保しつつ、居住者の理解・協力を得た上で、団地再生事業を進める必要があることから、困難度が高い。

<想定される外部要因>

既存賃貸住宅のリノベーション、CO₂排出量の削減に資する省エネ改修、バリアフリー化、耐震改修等に当たっては、対象住宅の空き家発生状況、労務単価・建設資材物価の変動状況等に大きな影響を受ける場合がある。

3 地方公共団体等の防災力向上への支援と災害からの復旧・復興の推進

(1) 東日本大震災からの復興に係る業務の実施

原子力災害被災地域においては、復興・再生が本格的に始まり、帰還困難区域内に設定された「特定復興再生拠点区域」の整備等が進んでいる。

このため、機構は、引き続き、適切に事業執行管理を行い、スケジュールを遵守し、施工品質及び安全を確保しながら、復興拠点整備事業等を着実に実施するとともに、地元の意向を汲み取りながら、コミュニティ再生や賑わいづくりのためのソフト施策も行うこと。

また、津波被災地域を含む被災地方公共団体等からの要請に応じた復興まちづくりに係る技術支援等を、引き続き、国と連携しながら進めること。

【指標】

- ・復興拠点整備事業約216haについて、各地方公共団体が定める事業計画等に基づき着実に実施し、宅地等の整備を令和10年度までに完了。

【困難度：高】

原子力災害被災地域での復興事業は、未だ多くの住民が避難中であり、早期の住民帰還を実現するため、遅延することなく計画どおりに確実に進める必要があることなど、事業実施に当たっての制約が多いことから、困難度が高い。

(2) 災害からの復旧・復興支援

南海トラフ地震や首都直下地震、豪雨災害等の大規模な自然災害等が発

生するおそれのある中、機構がこれまで培ってきた経験・実績や専門性・ノウハウを活かし、平時から、地方公共団体等の復旧・復興への対応能力の向上を図るとともに、大規模な自然災害等が発生した場合には、被災地域の復旧・復興に向けた支援を円滑に実施することが必要であり、令和6年能登半島地震の被災地への支援についても、地域のニーズを踏まえた対応が求められる。

このため、機構は、次の取組を行うこと。

- ・地方公共団体等の復旧・復興への対応能力の向上を図るため、人材育成やノウハウの継承等に資する研修・啓発活動を実施すること。
- ・災害が発生した場合において、復旧・復興を促進するため、国等からの要請、依頼に応じ、発災後の職員派遣等の初動対応、復旧・復興に係るコーディネート等に積極的に取り組むこと。
- ・災害発生時における地方公共団体等への復旧・復興支援を継続的に実施できるよう、機構のノウハウの蓄積・継承等の人材育成及び組織体制の構築に取り組むこと。

【定量目標】

- ・地方公共団体等における災害対応力向上に資する人材育成の支援のための研修の提供回数 75回

【指標】

- ・被災地方公共団体への被災建築物応急危険度判定士、被災宅地危険度判定士、応急仮設住宅建設支援要員その他職員派遣数
- ・災害発生に伴い被災地方公共団体から要請を受けた災害復興等のコーディネート及び事業（災害発生に伴い被災地方公共団体からの要請に基づく市街地整備、災害公営住宅の建設等）の実施地区数等
- ・災害発生時の迅速かつ円滑な復旧・復興支援のための機構職員に対する訓練、研修等の実施回数
- ・防災・災害対応に関するイベント等での啓発活動の実施回数

<目標水準の考え方>

- ・第四期中期目標期間の関係構築先を中心に、地方公共団体等のニーズが高い「機構の経験・ノウハウを活かした研修」の提供に重点を置き、地方公共団体等の職員向けに提供することを想定している。
- ・実施に当たっては、地方公共団体等との意見交換等を通じて地域固有の災害リスクや災害対応に係る個別の課題に関する認識の共有を図るなど、事前の十分な調整・準備期間を要することを考慮し、実効性を担保するため、75回（年間15回）と設定した。

【重要度：高】

国土強靱化基本計画において、平時から大規模自然災害等に対する備えを行うことが重要であること、また、いかなる災害等が発生しようとも、迅速な復旧・復興等を基本目標として、国土強靱化を推進することとされているため。

IV 業務運営の効率化に関する事項

1 効率的な運営が行われる組織体制の整備

政策課題への対応及び持続的な経営基盤の確立を両立するため、継続的に事務・事業や組織の点検を行いつつ、効率的・効果的な業務運営が行われる組織体制の整備を図ること。

2 デジタル化（DX）の推進

政策実施機能の最大化に資するITの整備、業務の効率化や生産性の向上、社会や顧客ニーズの多様化に対応したサービスの創出・提供、DXの推進に必要な知見を有する人材の確保・育成を図ること。

その際、システムの整備及び管理に当たっては、「デジタル社会の実現に向けた重点計画」（令和5年6月9日閣議決定）及びデジタル庁が策定した「情報システムの整備及び管理の基本的な方針」（令和3年12月24日デジタル大臣決定）にのっとり行うこと。

3 適切な事業リスクの管理等

(1) 事業リスクの管理

機構が、地方公共団体や民間事業者のみでは実施困難な都市再生事業等を進めるに当たっては、事業リスクの把握・管理及びその精度向上を図るとともに、必要に応じて、事業の見直しを行うこと。

(2) 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の確保を図るため、適切に事業評価を実施すること。

4 一般管理費、事業費の効率化

一般管理費（人件費、公租公課及び基幹系システム再構築に係る経費を除く。）について、継続的に縮減に努め、第四期中期目標期間の最終年度（令和5年度）と中期目標期間の最終年度（令和10年度）を比較して3%以上に相当する額を削減すること。

事業費については、引き続き、事業の効率的な執行に努めるとともに、市場や調達環境の分析を行い、入札契約方式の見直しや調達方法の最適化、発注の効率化等を推進しコスト縮減を図るなど、コスト構造の改善をより一層推進すること。なお、都市再生事業及び賃貸住宅事業については、多様な民間連携手法を活用し、政策的意義が高い事業や機構の収益改善効果が高い事業に重点的に配分すること。

5 入札及び契約の適正化の推進

機構は国の財政支出や財政投融资を用いて多額の契約を行い、公共事業を実施していることから、事業の実施において、機構に対する信頼性が確保されるよう、法令順守及び契約の適正性を確保するため、「独立行政法人における調達等合理化の取組の推進について」（平成27年5月25日総務大臣決定）に基づく取組を着実に実施し、公正かつ透明な調達を確保すること。

また、引き続き入札談合等関与行為の防止対策を徹底するとともに、監事による監査において、入札・契約の適正な実施について監査を受けること。

V 財務内容の改善に関する事項

1 財務体質の強化

金利上昇等の経営環境の変化に対応するため、資産の良質化等を推進してキャッシュフローの最大化を図り、有利子負債残高を削減するとともに、効率的・効果的な投資や資産の圧縮により、持続的な経営基盤の確立を図ること。

【定量目標】

- ・有利子負債残高を令和10年度末時点において平成25年度末比で2.9兆円削減

<目標水準の考え方>

独立行政法人改革等に関する基本的な方針を踏まえて策定された経営改善計画において、有利子負債残高を令和15年度末時点で平成25年度末比3兆円以上削減することを目標としており、その達成に向けた中間的な目標として設定した。

【重要度：高】

機構が持続的な経営をしていく上で、有利子負債の削減が不可欠であるため。

<想定される外部要因>

急激な金利上昇に伴う資金調達コストの増加や不動産市況など社会経済情勢の変化、労務費の上昇など事業コストの増加により、大きな影響を受ける場合がある。

VI その他業務運営に関する重要な事項

1 脱炭素・環境及び都市景観への配慮

事業実施に当たっては、地球温暖化対策の推進、自然環境の保全・創出及

び質の高い都市景観の形成、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負荷の低減に配慮すること。

2 国の施策等に対応した取組及び成果の社会還元

国の施策等への対応、機構が実施する事業の持続的な推進及び新たなサービス等の展開を見据えた研究開発や実証実験等を機構が実施する事業のフィールドで行い、得られた成果について積極的に社会還元するよう努めること。

特に、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進のため、賃貸住宅におけるBIMの導入拡大に積極的に取り組むこと。

3 保有資産の適切な管理・運用

機構が保有する賃貸宅地等の資産について、地域づくり・まちづくりにおける課題への対応や持続的な経営の確保の観点を踏まえ、適切に管理・運用を行うこと。

また、宅地造成等経過勘定における繰越欠損金については、中期目標期間中に解消を図ること。

4 内部統制の適切な運用等

(1) 内部統制の適切な運用

コンプライアンスの徹底や内部監査の質の向上を図るとともに、「独立行政法人の業務の適正を確保するための体制等の整備」（平成26年11月28日総務省行政管理局長通知）を踏まえ、理事長のリーダーシップの下、内部統制の一層の充実・強化を図ること。

(2) 業務運営の透明性の確保と広報の推進

業務運営に関する透明性の確保を図るため、独立行政法人等の保有する情報の公開に関する法律（平成13年法律第140号）に基づき、財務情報、業務の実施状況等について積極的に情報公開を行うこと。

また、機構の業務について、国民や地方公共団体等の事業関係者などの

理解を深めるための広報活動を推進すること。

(3) 情報セキュリティの確保

「政府機関等のサイバーセキュリティ対策のための統一基準」に基づき、規程やマニュアルの見直し等を引き続き行うとともに、国、関係機関等と脅威情報を共有しつつ、サイバー攻撃等の新たな脅威に迅速かつ的確に対応し、業務の継続性を確保すること。

また、役職員の情報セキュリティリテラシーの維持・向上を図ること。

(4) 個人情報の保護

機構が保有する個人情報について、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）に基づき、適切な対応を行うこと。

5 人事に関する計画

人員については、機構に求められる業務の内容や政策的必要性、法人全体の経営上の観点、緊急性等を踏まえ、政策実施機能の発揮と自立的な経営の確保を両立するために必要な人員を適正に配置すること。

その際、社会経済情勢の変化を踏まえ、事業全体をマネジメントする能力など、機構の業務に求められる高度な専門性の向上、各業務を通じて培ってきたノウハウ、技術力の承継のため、人材の確保・育成に関する方針を定め、戦略的に人材を確保・育成すること。

また、人件費管理について、独立行政法人改革等に関する基本的な方針を踏まえ、業務の特性等を踏まえた給与水準に留意するとともに、機構の業務実績等の給与への適切な反映など、給与体系の適切な運用を行うこと。

さらに、多様化する社会ニーズに対応するため、女性の積極的な採用や活躍推進、障害者を含む多様な人材の就業継続支援、職員の理解向上に取り組むとともに、多様で柔軟な働き方がしやすく、職員の生産性の向上や創造力の発揮に資する職場環境づくりを推進するなど働き方改革に取り組むこと。

独立行政法人都市再生機構 政策体系図

主な政府方針

住生活基本計画

(令和3年3月19日閣議決定)

- DXの進展等に対応した新しい住まい方の実現
- 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり
- 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備
- 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質なストックの形成 等

都市再生基本方針

(平成14年7月19日閣議決定)

- 都市のコンパクト化の推進等
- 災害に強いまちづくりの推進
- 都市の国際競争力の強化のための環境整備 等

国土強靱化基本計画

(令和5年7月28日閣議決定)

- 密集市街地の火災対策、津波に強いまちづくりの促進 等

海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進を図るための基本的な方針

(平成30年8月30日告示)

- 海外の都市開発事業への我が国事業者の参入促進

都市再生機構の目的

市街地の整備改善及び賃貸住宅の供給の支援に関する業務を行うことにより、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てこれらの都市の再生を図るとともに、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

第五期中期目標期間における主な取組

都市再生事業

- 都市政策上の課題解決に資する都市再生の推進
 - ▶ 機構の公共性・中立性・ノウハウを活かしたコーディネート
 - ▶ 地方公共団体等の多様な主体とのパートナーシップの下での政策的意義の高い事業の実施
- ① 国際競争力と魅力を高める都市の再生
 - …長期継続的にエリアに関与し、地域の状況に応じた複合的な課題に段階的・連鎖的に対応
- ② 地域経済の活性化とコンパクトシティの実現を図る地方都市等の再生
 - …地域まちづくりの担い手育成等を通じ、地公体等を支援
- ③ 防災性向上による安全・安心なまちづくり
- 都市開発の海外展開支援

賃貸住宅事業

- UR賃貸住宅を活用したミクストコミュニティの形成
 - ▶ 団地を活用した地域のニーズに応じた拠点化に係る取組を推進するとともに、既に拠点を形成した団地での取組を深化
 - ▶ 地方公共団体、居住支援団体等の地域の関係者と連携し、住宅セーフティネット機能を充実
- ストックの活用・再生による
良質な住まい・まちづくり
 - ▶ 賃貸住宅ストックの活用と再生に必要な戦略的な投資を促進し、建替え、長寿化、リノベーション、省エネ化、バリアフリー化によるストックの質の向上を推進
 - ▶ 地域や団地の特性に応じた施設(生活支援・医療・福祉・防災・コミュニティ)の導入等を通じ、地域の価値・魅力向上に貢献

災害対応・復興支援業務

- 東日本大震災からの復興業務
 - ▶ 原子力災害被災地域におけるハード・ソフト両面での支援
- 災害からの復旧・復興支援
 - ▶ 地方公共団体等の復旧・復興の対応能力向上を図るため、人材育成・ノウハウ継承に資する研修・啓発活動の実施
 - ▶ 発災後におけるUR職員の派遣等の初動対応、復興に向けたコーディネートの実施
 - ▶ 災害対応支援を継続的に実施可能とするため、UR職員の育成・組織体制を構築

独立行政法人都市再生機構（UR）の使命等と目標との関係

（別添2）

（使命）

市街地の整備改善及び賃貸住宅の供給の支援に関する業務を行うことにより、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てこれらの都市の再生を図るとともに、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

（現状・課題）

◆強み

- ・まちづくりに関する多様な人材・豊富なノウハウ
- ・公共性、公平・中立性を活かした関係者間の調整力、公的主体としての事業実施権能
- ・良質な環境を備えたUR賃貸住宅を管理

◆弱み・課題

- ・多額の有利子負債を抱え、金利上昇リスクに対して脆弱な財務状況
- ・労務費等の事業コストの上昇
- ・賃貸住宅ストックの高経年化が進行

（環境変化）

- 人口減少・少子高齢化の進展
 - ・都市のコンパクト化やイノベーション創出に資する土地利用やエリアの魅力及び価値の向上に資する取組が必要
 - ・UR賃貸住宅ストックを活用した子育て・高齢者世帯への支援ニーズが増加
- 新型コロナウイルス感染症の感染拡大を経た変化
 - ・居住支援機能の必要性が顕在化
- 激甚化・頻発化する災害への対応の必要性
 - ・地方公共団体の災害対応能力向上への支援ニーズが増加
- 脱炭素・DXといった新たな政策課題

（中期目標）

- 都市再生事業 大都市等において、長期継続的なエリアへの関与を含め、国際競争力強化・エリア価値向上を推進
地方都市等において、地域まちづくりの担い手育成等を通じて地方公共団体等を支援
- 賃貸住宅事業 地方公共団体等の多様な主体と連携した、ミクストコミュニティの形成や住宅セーフティネット機能の充実に向けた取組
戦略的投資等によりストックの良質化を一層推進し、地域の良好な居住環境・まちづくりに貢献
- 災害対応 原子力災害被災地域の復興・再生をハード・ソフトの両面で支援
・復興支援業務 地方公共団体の災害対応力向上に向けた人材育成支援等を充実
- 業務運営等 DXを推進し、業務の効率化と多様化するニーズに対応 脱炭素社会の実現に向けた取組の実施
機構の専門性向上、ノウハウ・技術力継承に向けた人材の育成