

都市基盤整備公団(都市基盤整備勘定) [(独)都市再生機構]

1. 財政投融資を活用している事業の主な内容

大都市地域等において都心居住・職住近接の促進、防災性の向上、拠点市街地の形成、土地利用等の整序等のための市街地の整備改善及び賃貸住宅の供給業務等を展開することにより、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動の基盤整備を図っている。

(参考) 財投対象外の事業としては、全額出資金を充当して行う事業及び受託業務等がある。

2. 財政投融資計画額等

(単位: 億円)

16年度財政投融資計画額	15年度末財政投融資残高見込み
10,995	145,506

3. 当該事業の成果、社会・経済的便益など

大都市地域等において市街地の整備改善及び賃貸住宅の供給等を行うことにより、次のように安全・快適でうるおいと活力に満ちた都市生活の実現に寄与している。

- 都市の活性化
 - ・ 都心・臨海部の再生や業務核都市の整備
 - ・ 低未利用地の有効利用
 - ・ 就業機会の拡大
- 安全な街づくり
 - ・ 密集市街地の改善
 - ・ 防災公園の整備
 - ・ 歩行者専用道路等オープンスペースの確保

○ 快適な生活空間の創出

- ・ 都心居住・職住近接の実現
- ・ 少子・高齢化社会に対応した生活支援
- ・ 環境への配慮

これらの具体的な例としては、

- ① 東京臨海部の再生による居住人口の増加
大川端リバーシティ 21 及び周辺地区
約 5,600 人 (昭和 60 年調査)
→約 12,000 人 (平成 15 年調査)

- ② 横浜みなとみらい 21 の集客力の増加
年間来街者 約 38 万人 (昭和 60 年調査)
→約 4,200 万人 (平成 15 年調査)

- ③ 多摩ニュータウン及びその周辺において 15 大学、約 130 社の企業を誘致

- ④ 東京 23 区、大阪市、名古屋市旧市街で、約 48,000 戸の賃貸住宅等を建設 (平成 5 年度～平成 14 年度)

- ⑤ 全国で約 77 万戸の賃貸住宅を管理し、約 200 万人が居住

- ⑥ 土地流動化の促進等を目的として約 7,400 件 (約 5,000ha) にのぼる土地情報を受け、うち 119 地区 (120.5ha) で土地を取得 (平成 10 年度～平成 15 年度)

などがあげられる。

これらの事業による社会・経済的便益について、定量的に把握できるものを一定の前提のもとで推計すると、以下のとおりである。

○ 事業により生み出される便益

平成 16 年度以降の投資分を基に費用便益分析を用いて推計すると、約 4 兆円となる。

(注) 定量的便益については、公団の試算による。

○ 事業による需要創出効果 (フロー効果)

平成 16 年度以降の投資分 (民間投資分を含め約 8 兆円) を基に乗数効果を用いて推計すると、約 14 兆円となる。

4. 当該事業に関する政策コスト分析の試算値

[政策コスト]

(単位: 億円)

区 分	15年度	16年度	増 減
1.国からの補給金等	6,549	5,578	△971
2.国への資金移転	△10,404	△5,904	+4,500
1～2 小計	△3,855	△326	+3,529
3.国からの出資金等の機会費用分	5,261	5,947	+686
1～3 小計	1,406	5,621	+4,215
4.欠損金の減少分	-	-	-
1～4 合計=政策コスト (A)	1,406	5,621	+4,215
分析期間 (年)	80	80	-

[投入時点別政策コスト内訳]

上段: 割引現在価値
下段: 名目値

区 分	15年度	16年度	増 減
(A) 政策コスト (再掲)	1,406 △ 6,564	5,621 △ 1,634	+4,215 +4,930
① 分析期首までに投入された出資金等の機会費用分	4,863 -	5,270 -	+407 -
② 分析期間中に新たに見込まれる政策コスト	△3,457 △6,564	351 △1,634	+3,808 +4,930
国からの補給金等	6,549 6,762	5,578 5,761	△971 △1,001
国への資金移転	△ 10,404 △ 14,425	△ 5,904 △ 8,765	+4,500 +5,660
剰余金等の増減に伴う政策コスト	163 1,099	410 1,370	+247 +271
出資金等の機会費用分	235 -	267 -	+32 -

[経年比較分析]

(単位: 億円)

区 分	15年度	16年度	増 減
(A) 政策コスト (再掲)	1,406	5,621	+4,215
(A') (A)を15年度分析と同じ前提金利で再計算した政策コスト	1,406	1,354	△52
(B) (A')のうち16年度以降に発生する政策コスト	466	1,354	+888

16年度の政策コストは5,621億円である。15年度と16年度の前提金利の変化による影響を捨象し、16年度以降に発生する政策コストを比較すると、実質的な政策コストは15年度から888億円増加したと分析される。

このような実質的なコスト増は、以下のような要因によるものと考えられる。

- ・ 販売用不動産の販売価格見直し等に伴う増 (+520億円程度)
- ・ 民間による都市再生事業の条件整備や密集市街地の整備改善等に取り組むための出資金追加による増 (+240億円程度)

[前提条件を変化させた場合]

(単位: 億円)

変化した前提条件とその変化幅	政策コスト (増減額)
調達金利+1%	17,357 (+11,736)

<参考>

補給金・出資金等の 16 年度予算計上額

補給金等: 849 億円

出資金等: 280 億円

5. 分析における試算の概要及び将来の事業見通し等の考え方

〔試算の概要〕

- ① 都市基盤整備勘定のうち、全額出資金を充当して行う事業及び受託業務を除いた事業を試算の対象としている。
- ② 平成 15 年度末までに着手済の事業に加え、平成 16 年度の事業計画に基づく新規事業を実施した場合について試算している。
- ③ 分析期間は上記対象事業が終了し、全ての債務が償還されるまでの 80 年間（15 年度は 80 年間）となっている。
- ④ 以上のような考え方の下に、指定された前提条件に従って、当該事業の遂行に必要な政策コストを算出した。

〔将来の事業の見通し等の考え方〕

- ① 平成 16 年度以降平成 33 年度までに事業を完了することとしている。
- ② 各年度の事業費は各地区の現在までの進捗状況を勘案しつつ、着実な住宅・宅地等の供給が図られるように設定している。
なお特殊法人等整理合理化計画を踏まえ、既存プロジェクトの見直し等を行った結果、都市整備事業費で約 1,800 億円の事業費の縮減等を図っている。
- ③ 事業収入については、地区別の事業費の投入見込みを基準にした供給計画に基づいて回収するものとして推計している。
うち公団賃貸住宅の家賃収入については、既に供給済の住宅については当該住宅の現在の家賃で、新たに供給する住宅については、当該住宅の原価家賃を前提としている。
- ④ 平成 14 年度の行政コスト計算書において、販売用不動産の強制評価減として約 2,275 億円を計上していることから、これを踏まえ販売用不動産について原則、14 年度末時点の時価に基づく販売価格で譲渡収入を算出している。また賃貸資産は償却終了時に土地を簿価で売却するものとして試算している。

(単位:億円)

		(実績)		(見込み)	(計画)	(試算前提)									
年 度		13	14	15	16	17	18	19～28	29～38	39～48	49～58	59～68	69～78	79～88	89～95
事業費	都市機能更新事業費	409	623	803	534	567	707	2,355	0	0	0	0	0	0	0
	都市整備事業費	1,688	1,531	1,716	1,268	1,477	1,324	10,370	1,011	0	0	0	0	0	0
	居住環境整備事業費	4,729	3,749	4,100	2,921	3,038	2,242	5,455	0	0	0	0	0	0	0
	土地有効利用事業費	616	222	1,391	640	269	333	2,528	0	0	0	0	0	0	0
事業収入	市街地整備改善 管理及譲渡収入	4,287	4,255	4,563	4,505	5,712	5,822	47,200	27,458	19,715	11,092	12,371	14,248	6,615	6,257
	賃貸住宅管理収入	5,891	6,014	6,706	6,749	6,209	6,277	65,503	66,321	64,046	53,395	39,097	29,232	21,833	2,097

6. 補助金等が投入される理由、仕組み、国庫納付根拠法令等

市街地再開発事業、土地地区画整理事業等の手法により細分化された土地の整理・統合や公共施設と一体となった建築敷地の整備を行うことで市街地の整備改善を図っており、そのため出資金や国庫補助金を受け入れている。また、賃貸住宅を安定的に供給するため、家賃から回収する金利を資金借入金利より政策的に低く設定していることにより発生する利子収支差損を補填する政府補給金を受け入れている。

(根拠法令等)

以下の法令等における規定に基づき、出資金、補助金及び補給金を受け入れることとしている。

- ・出資金については、都市基盤整備公団法第 4 条第 2 項により受け入れている。(独立行政法人都市再生機構(以下「機構」という。))においては、独立行政法人都市再生機構法第 5 条第 2 項により受け入れる。)
- ・補助金については、道路整備緊急措置法等に基づいている。
- ・補給金については、根拠法令はない。(予算措置)
都市基盤整備公団補給金交付要綱に基づき交付請求している。
- ・国庫納付については、都市基盤整備公団法等(機構においては、独立行政法人都市再生機構法等)において定められている。

<都市基盤整備公団法>

- 第 54 条 公団は、毎事業年度、損益計算において利益を生じたときは、前事業年度から繰り越した損失をうめ、なお残余があるときは、その残余の額のうち、政令で定める基準により計算した額を積立金として積み立てなければならない。
- 3 公団は、第 1 項の規定による残余の額から同項の規定により積立金として積み立てた額を控除してなお残余があるときは、その残余の額を国庫及び公団に出資した地方公共団体に納付しなければならない。

<都市基盤整備公団法施行令>

- 第 16 条 法第 54 条第 1 項の規定による積立金の積立に係る同項の政令で定める基準は、政府及び地方公共団体から公団に出資された額の合計額の 2 分の 1 に相当する額に達するまで積み立てることとする。
- 第 17 条 法第 54 条第 3 項の規定による納付金は、同項に規定する残余の額を生じた事業年度の翌事業年度の 9 月 10 日までに納付しなければならない。

<独立行政法人都市再生機構法>

- 第 33 条 機構における通則法第 44 条第 1 項ただし書の規定の適用については、同項ただし書中「第 3 項の規定により同項の用途に充てる場合」とあるのは、「政令で定めるところにより計算した額を国庫及び機構に出資した地方公共団体に納付する場合又は第 3 項の規定により同項の用途に充てる場合」とする。
- 2 機構は、通則法第 29 条第 2 項第 1 号に規定する中期目標の期間(以下この項において「中期目標の期間」という。)の最後の事業年度に係る前項の規定により読み替えられた通則法第 44 条第 1 項又は第 2 項の規定による整理を行った後、同条第 1 項の規定による積立金があるときは、その額に相当する金額のうち国土交通大臣の承認を受けた金額を、当該中期目標の期間の次の中期目標の期間に係る通則法第 30 条第 1 項の認可を受けた中期計画(同項後段の規定による変更の認可を受けたときは、その変更後のもの)の定めるところにより、当該次の中期目標の期間における第 11 条に規定する業務の財源に充てることができる。
- 3 国土交通大臣は、前項の規定による承認をしようとするときは、あらかじめ、国土交通省の独立行政法人評価委員会の意見を聴かななければならない。
- 4 機構は、第 2 項に規定する積立金の額に相当する金額から同項の規定による承認を受けた金額を控除してなお残余があるときは、その残余の額を国庫及び機構に出資した地方公共団体に納付しなければならない。
- 5 前各項に定めるもののほか、納付金の納付の手続その他積立金の処分に關し必要な事項は、政令で定める。

7. 特記事項など

- ① 当公団の政策コストは、償還期間中の回収金利を政策的に借入金利よりも低く設定していることにより発生する利子収支差損を補填するための補給金、民間が単独では実施困難な基盤整備等のための出資金及び補助金であるが、これらは民間投資を誘発する都市再生の実現や密集市街地の解消、良質な賃貸住宅の供給等を通じて国民生活の安定・向上に貢献している。
- ② 販売用不動産の譲渡収入が1%の幅で低下すると、政策コストは251億円増加する。
- ③ 上記国からの補助金等の他、地方公共団体からこれまでに20億円の出資金を受け入れている。
- ④ 「独立行政法人都市再生機構法(平成15年法律第100号)」により、平成16年7月1日に地域振興整備公団の地方都市開発整備等事業と併せて、独立行政法人都市再生機構となる。独法化にあたっては、新機構に承継される資産等の額をあらかじめ定めることができないこと等から、現行法人形態を前提とした分析を行っている。
- ⑤ これまでの政策コストの推移は以下のとおり。

13年度	14年度	15年度	16年度
12,342億円	11,178億円	1,406億円	5,621億円

独立行政法人都市再生機構

独立行政法人都市再生機構に承継される資産等の額をあらかじめ定めることができないことから、財務諸表に代えて、機構の平成16年度計画予算見積りを参考として添付する。

平成16年度計画予算見積り

(単位：百万円)

収 入		支 出	
区 分	見 込 額	区 分	見 込 額
国庫補助金	33,874	業務経費	695,806
政府補給金	32,625	都市再生業務関係経費	695,513
財政融資資金借入金	1,082,900	鉄道業務関係経費	293
その他の政府借入金	1,078	受託経費	32,930
民間借入金	394,963	借入金等償還	1,421,733
都市再生債券	112,400	支払利息	462,016
都市再生機構宅地債券	2,563	一般管理費	10,224
業務収入	956,380	人件費	34,139
受託収入	34,045	業務外支出	2,021
業務外収入	9,617		
合 計	2,660,445	合 計	2,658,868

(注1) 四捨五入の関係で合計が合わない場合がある。
(注2) 財投対象でない全額出資金を充当して行う事業、受託業務及び鉄道業務に係る計数が含まれている。

(参考) 貸借対照表、損益計算書

貸借対照表

(単位：百万円)

区分	14年度末実績	15見込	16計画	区分	14年度末実績	15見込	16計画
流動資産	289,752	116,544	90,120	流動負債	846,250	857,750	905,078
現金・預金	236,417	67,698	40,134	事業未払金	58,263	58,263	58,263
管理及譲渡収入未収金	37,904	28,347	26,111	未払金	150	1,853	3,545
未収金	486	0	0	受入保証金	128,594	135,078	135,364
その他の流動資産	19,927	25,479	28,856	完成資産未成原価勘定	508,027	523,006	524,008
貸倒引当金	△ 4,981	△ 4,981	△ 4,981	引当金			
固定資産	17,425,196	17,921,770	17,970,147	工事補償引当金	930	543	578
事業資産	17,272,037	17,767,610	17,816,225	その他の流動負債	150,285	139,007	183,319
市街地整備改善資産	2,468,686	2,628,913	2,591,566	固定負債	16,071,496	16,344,332	16,286,074
賃貸住宅資産	7,849,421	8,226,091	8,235,335	長期借入金	13,015,660	13,564,382	13,479,101
公園資産	10,062	9,776	9,655	政府資金借入金	11,789,731	12,140,801	12,124,438
分譲住宅特別資産	471,647	440,470	432,939	民間資金借入金	1,225,929	1,423,581	1,354,664
市街地整備改善建設仮勘定	5,502,555	5,569,586	5,637,168	転貸資金借入金	380	478	497
土地有効利用建設仮勘定	209,840	284,527	273,928	都市基盤整備債券	2,922,444	2,638,626	2,668,626
防災公園街区整備建設仮勘定	62,235	72,735	77,096	宅地債券	214	1,494	1,494
賃貸住宅建設仮勘定	592,130	442,377	467,923	特別住宅債券	6,062	3,314	3,314
公園建設仮勘定	233	507	920	長期受入保証金	55,815	65,574	66,221
分譲住宅特別建設仮勘定	94,738	76,526	73,594	引当金	70,923	70,463	66,821
受託業務建設仮勘定	11,358	16,970	16,970	退職給与引当金	70,705	70,215	66,565
貸倒引当金	△ 868	△ 868	△ 868	特別修繕引当金	217	248	256
有形固定資産	112,124	112,701	112,559	特別法上の引当金等	186,420	186,420	186,420
無形固定資産	480	480	480	分譲価格調整準備金	133,463	133,463	133,463
投資その他の資産	40,556	40,978	40,882	公租公課準備金	21,099	21,099	21,099
投資有価証券	5,350	5,950	5,950	賃貸住宅居住性能保全準備金	31,858	31,858	31,858
関係会社株式	7,271	7,271	7,271	(負債合計)	17,104,166	17,388,502	17,377,572
長期貸付金	7,964	7,758	7,703	資本金	786,421	815,321	843,921
関係会社長期貸付金	17,671	17,541	17,480	政府出資金	784,421	813,321	841,921
転貸資金貸付金	380	478	497	地方公共団体出資金	2,000	2,000	2,000
その他の資産	1,920	1,980	1,980	剰余金			
繰延資産	213,278	216,090	215,939	利益剰余金	37,639	50,581	54,713
				積立金	9,367	37,639	50,581
				当期利益金	28,273	12,942	4,132
				(資本合計)	824,060	865,902	898,634
資産合計	17,928,226	18,254,404	18,276,206	負債・資本合計	17,928,226	18,254,404	18,276,206

(注 1) 四捨五入の関係で合計が合わない場合がある。

(注 2) 財投対象でない全額出資金を充当して行う事業、受託業務に係る計数が含まれている。

(注 3) 独立行政法人都市再生機構に承継される資産等の額をあらかじめ定めることができないことから、16計画欄には、当公団の解散の日の前日の計数を計上している。

損益計算書

(単位：百万円)

区分	14年度実績	15見込	16計画	区分	14年度実績	15見込	16計画
経常費用	1,165,439	1,269,216	322,415	経常収益	1,119,491	1,279,865	326,542
市街地整備改善管理諸費	368,260	380,660	111,260	市街地整備改善管理及譲渡収入	385,040	447,226	129,236
市街地整備改善管理業務費	12,553	20,586	4,918	敷地等譲渡収入	190,222	243,605	51,834
市街地整備改善資産分譲原価	351,105	354,973	105,017	研究学園都市譲渡収入	6,232	6,040	6,963
市街地整備改善資産減価償却費	2,611	2,717	667	敷地等賃貸料収入	4,934	8,511	2,845
市街地整備改善資産諸引当金繰入	1,990	2,385	659	研究学園都市賃貸料収入	8,335	8,104	1,857
賃貸住宅管理諸費	279,626	355,330	85,707	特定賃貸住宅譲渡収入	90,462	60,652	15,471
賃貸住宅管理業務費	240,110	309,021	74,919	施設譲渡収入	30,466	63,824	38,815
賃貸住宅資産減価償却費	39,516	46,309	10,788	施設賃貸料収入	19,169	21,167	5,166
公園管理諸費	1,067	1,381	417	住宅譲渡収入	12,420	10,431	2,443
公園管理業務費	509	859	289	関連公共施設等譲渡収入	19,516	21,798	3,024
公園資産減価償却費	526	491	121	施設共益費収入	2,043	2,193	567
公園諸引当金繰入	31	31	8	市街地整備改善管理諸収入	1,241	899	250
分譲住宅特別管理諸費	114,607	60,557	12,779	賃貸住宅管理収入	580,983	646,022	162,525
分譲住宅特別管理業務費	2,089	704	145	家賃収入	522,051	583,292	146,783
分譲住宅特別資産分譲原価	108,445	56,389	11,747	施設賃貸料収入	16,756	17,610	4,634
分譲住宅特別資産諸引当金繰入	4,073	3,464	887	倉庫賃貸料収入	392	402	100
受託業務費	35,690	40,246	6,322	賃貸住宅共益費収入	29,497	30,995	7,809
一般管理費	16,587	19,489	5,051	賃貸住宅管理諸収入	12,286	13,722	3,199
支払利息	344,686	405,846	99,587	公園管理収入	2,040	1,907	487
特定繰延資産償却	1,957	1,146	312	施設賃貸料収入	1,932	1,899	442
雑損	2,997	4,576	991	施設使用料収入	105	8	45
傾斜制度住宅管理費繰延へ振替	△ 37	△ 16	△ 11	公園管理諸収入	3	0	0
特別損失	135,401	105,899	14,672	分譲住宅特別管理及譲渡収入	105,160	77,340	16,305
建設原価圧縮費	130,939	104,773	14,410	住宅等譲渡収入	103,844	76,765	16,194
準備金繰入	2,493	0	0	敷地賃貸料収入	244	345	61
前期損益修正損	1,305	1,050	263	分譲住宅特別管理諸収入	1,072	230	49
固定資産売却損	13	0	0	受託業務収入	35,637	40,246	6,322
固定資産除却損	651	76	0	政府補給金収入	0	51,900	10,875
当期利益金	28,273	12,942	4,132	補助金等収入			
				国庫補助金収入	9,840	15,125	793
				利息収入	53	100	0
				雑益	737	0	0
				特別利益	209,621	108,191	14,677
				補助金等収入	130,623	104,773	14,410
				国庫補助金収入	84,630	36,570	5,263
				地方公共団体補助金等収入	45,992	68,203	9,147
				引当金等戻入	75,396	413	0
				前期損益修正益	1,339	1,050	263
				固定資産売却益	2,262	1,955	4
合 計	1,329,112	1,388,056	341,219	合 計	1,329,112	1,388,056	341,219

(注 1) 四捨五入の関係で合計が合わない場合がある。

(注 2) 財投対象でない全額出資金を充当して行う事業、受託業務に係る計数が含まれている。

(注 3) 独立行政法人都市再生機構に承継される資産等の額をあらかじめ定めることができないことから、16計画欄には、当
 公団の解散の日の前日までの計数を計上している。