

# 中長期経営ビジョン

— 魅力あるまちづくりに向けて —

平成27年度～平成36年度



平成26年12月



公益財団法人 東京都都市づくり公社



# 目 次

はじめに ～中長期経営ビジョン策定にあたって～	1
1 中長期経営ビジョンの位置付け	2
2 現状と課題	3
(1) 社会情勢の変化	3
(2) 各事業の推移と現状	6
(3) 運営上の課題	13
3 経営理念及び将来像	15
(1) 経営理念	15
(2) 10年後の将来像	16
4 中長期経営目標	17
(1) 事業面の目標	17
(2) 運営面の目標	19
5 戦略的取組	20
(1) 事業面の取組	20
(2) 運営面の取組	24
6 体系図	25
7 事業費見込み	26
8 まちづくりの <sup>あす</sup> 将来に向けて	27

## はじめに ～中長期経営ビジョン策定にあたって～

東京都都市づくり公社は、平成25年4月に、国の公益法人制度改革に基づき東京都知事より公益認定を受け、公益財団法人として新たなスタートを切りました。



公社は設立以来50年以上に渡って、行政代行型公益法人として、多摩地域の都市基盤整備を中心に、各地方自治体が行う土地区画整理事業や下水道事業を受託し、地域の発展と良好な環境の実現に寄与してきました。また、保有土地建物の有効活用を積極的に図り、住民の利便性の向上や地域の活性化にも貢献してまいりました。

このように、長年まちづくりのパートナーとして事業を実施してまいりましたが、近年は社会構造の変化や住民ニーズの多様化、防災意識の高まりなどに伴い、これまで培ってきたまちづくりのノウハウに加え、新たな発想や創意工夫による一層の技術力の向上が求められています。さらに、公益財団法人として、公益目的の事業である都市づくり支援事業を拡充し、都民が行うまちづくり活動の支援や下水道の普及啓発活動などを積極的に推進していくことも、重要な役割となっております。

公社がまちづくりを通して魅力的な東京の永続的発展に貢献していくには、将来を見据え、計画的かつ着実に事業を実施することが不可欠であるとの認識により、このたび、中長期経営ビジョンを策定することといたしました。これからは、このビジョンに基づき具体的方策に取り組み、都民・自治体の皆様からの信頼を高めるとともに、その期待に応えるべく、関係する皆様と連携を図りながら、安心して快適な都市環境の実現に向け、事業を推進してまいります。

平成26年12月

公益財団法人 東京都都市づくり公社  
理事長 **中村 正彦**

# 1 中長期経営ビジョンの位置付け

本ビジョンは、東京都をはじめとした関係自治体の諸計画と整合を図りながら、今後10年間の公社のあるべき姿を示し、経営理念を実現するために必要な取組を明確にすることを目的とします。

本ビジョンの計画期間につきましては、平成27年度から平成36年度までの10年間とし、社会経済情勢等の変化により、必要に応じて見直しを行うこととします。

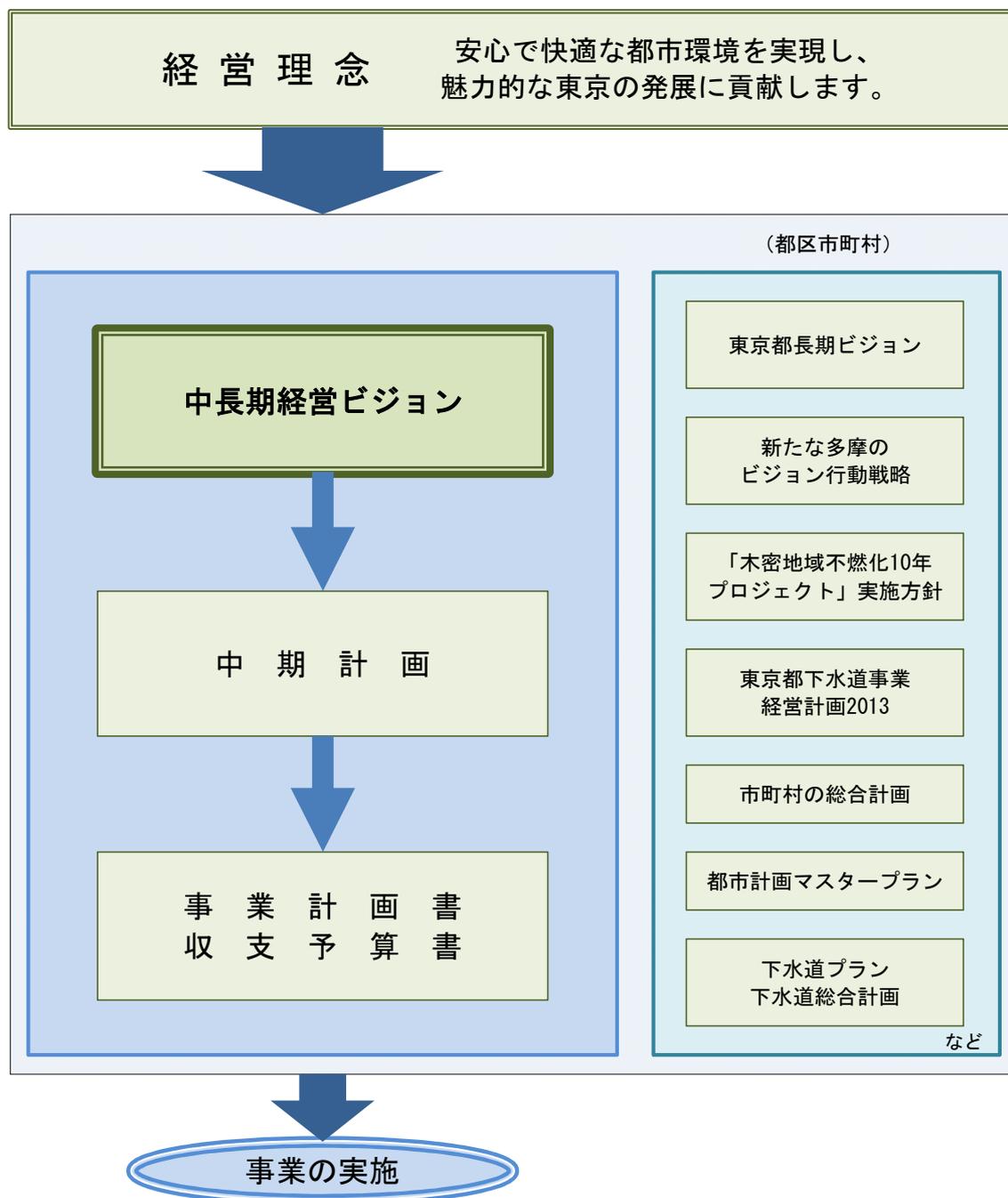


図 1-1 中長期経営ビジョンの位置付け

## 2 現状と課題

### (1) 社会情勢の変化

#### ① 少子高齢化と人口減少社会の到来

東京都の人口予測によると、都の総人口は平成32年の1,336万人をピークに、その後は減少に転じます。地域別にみますと、多摩地域は平成27年に419万人でピークを迎え、そのうち、市部は平成27年にピークを迎えたのち減少に転じますが、郡部は平成47年まで一貫して減少を続けます。

また、多摩地域の高齢化率は、平成22年の約21%が約10年後の平成37年には約27%まで上昇すると予想されています。

このように、人口減少と高齢化は確実に進展しており、まちづくりにおいても、従来の人口増加に合わせた開発型都市基盤整備から、多摩ニュータウンの再生など既存ストックの活用や高齢者に優しいまちづくりが求められています。

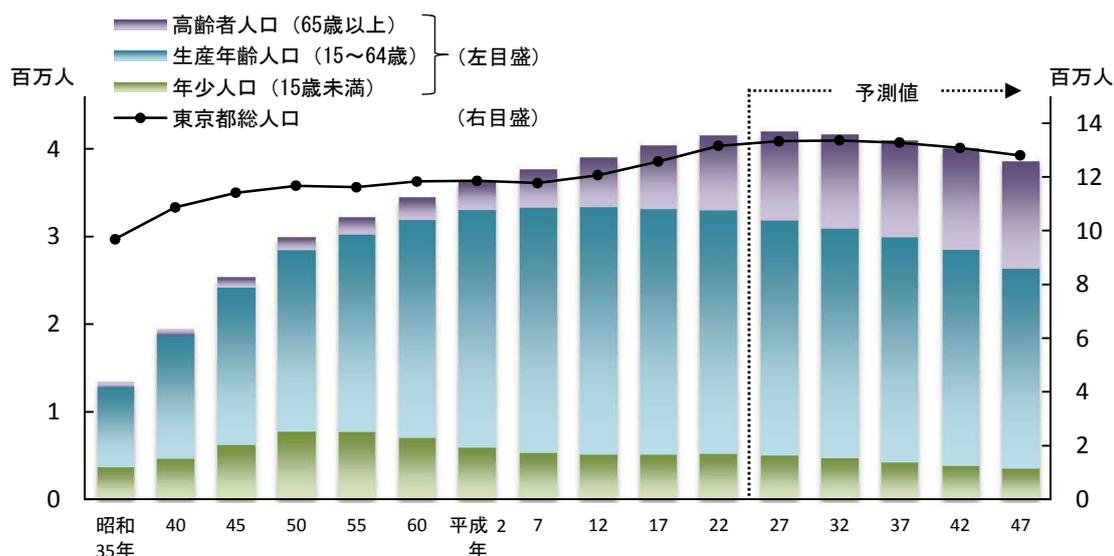


図 2-1 多摩地域の年齢区分別人口の推移

出典：東京都の統計より作成

#### ② 災害に強いまちづくり

東日本大震災は、東北地方を中心とした東日本各地に甚大な被害をもたらし、多くの貴い命が犠牲になりました。中央防災会議首都直下地震対策検討ワーキンググループの報告によると、首都直下のマグニチュード7クラスの地震が発生する確率は30年間で70%となっており、東京都においても防災・減災に向けたまちづくりは喫緊の課題となっています。

また、地震以外でも、近年頻発しているゲリラ豪雨による浸水被害の発生など、あらゆる災害に対応した強い都市機能が求められています。

### ③ インフラの老朽化対策

わが国では、1960～70年代の高度成長期に、橋やトンネルなど多くの社会資本が集中的に整備されてきました。これらのインフラは、建設後40～50年経過し急速に老朽化が進展しており、平成24年末には中央自動車道笹子トンネルで天井板が崩落し、9人が犠牲になった事故が発生しています。

このような事故を二度と起こさないため、今後は各種施設の計画的な維持管理や長寿命化などが課題となっています。

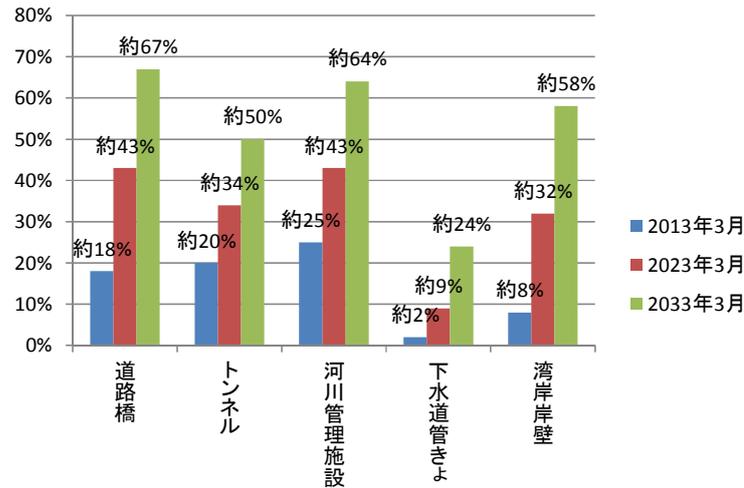


図 2-2 建設後50年を経過する社会資本の割合

出典：平成25年度国土交通省白書より作成



図 2-3 老朽化した下水道管

出典：東京都下水道局



図 2-4 破断した橋梁

出典：平成25年度国土交通白書

#### ④ 地方公共団体の財政状況・人員体制

東京都の市町村普通会計決算資料によると、近年市町村の財政状況は経常収支比率が高い水準で推移しており、財政構造が硬直化した状況が続いています。

また、歳出の目的別内訳の推移を見ると、民生費が大きく増加している一方で、土木費は減少傾向にあり、インフラ整備のための財政確保は厳しい状況にあるといえます。

都内区市町村の総職員数の推移を見ると、都内市町村部及び区部において、職員数は毎年減少しており、今後もより効率的な行政運営が求められています。

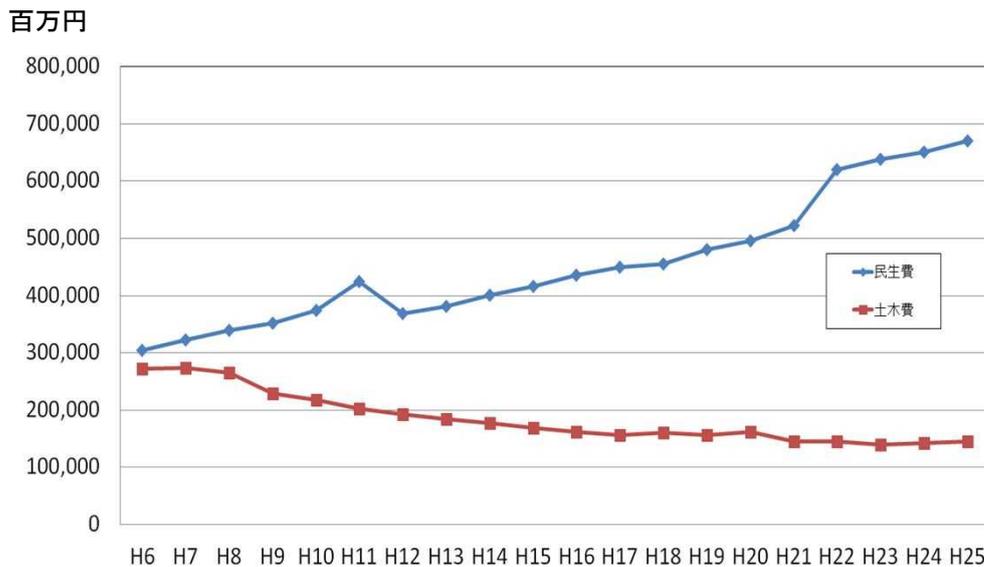


図 2-5 民生費及び土木費の推移 (都内市町村)

出典：東京都市町村普通会計決算資料より作成

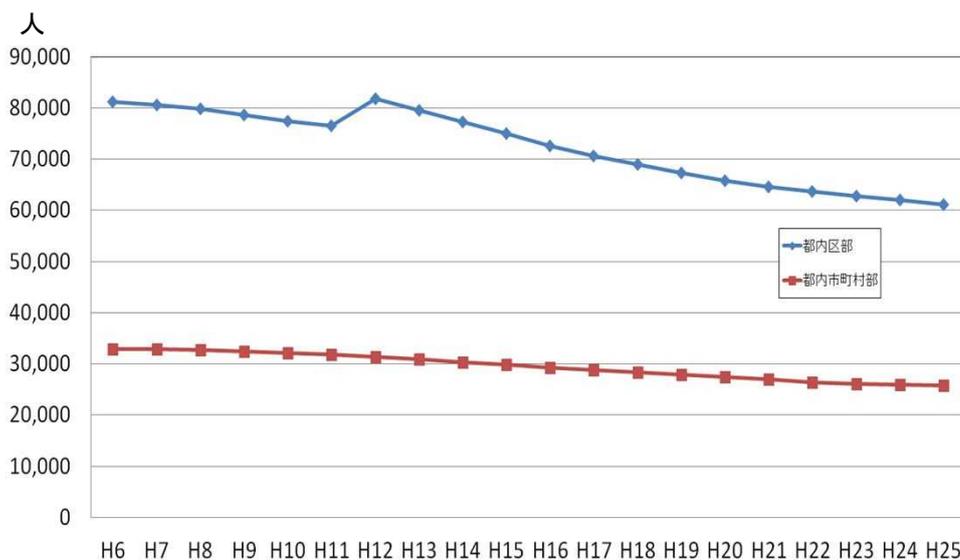


図 2-6 都内区市町村別総職員数の推移

出典：総務省「地方公共団体定員管理調査」より作成

## (2) 各事業の推移と現状

### ① 公益目的事業

#### ア 市街地整備事業

##### (ア) 土地区画整理事業

公社は設立以来、土地区画整理事業を公社の中核的事業として位置付け、平成25年度末までに41地区、2,922haの事業を完了しています。

過去5年間の事業費（決算。以下同じ。）の推移を見ると、平均で年約83億円と大きな動きはなく、安定した事業を実施しています。

今後10年間では、現在実施している16地区のうち3地区が完了し、新たに1地区を受託して全体で14地区となる見込みです。

事業費については、平成30年度までは、新青梅街道拡幅部の用地空けや、豊田南地区の駅前広場の整備などが予定されているため増加傾向にあり、その後は減少しますが、予算ベースで現状の約100億円規模を確保する見込みです。

引き続き事業を着実に進め、多摩地域の健全な市街地の整備を図って行く必要があります。

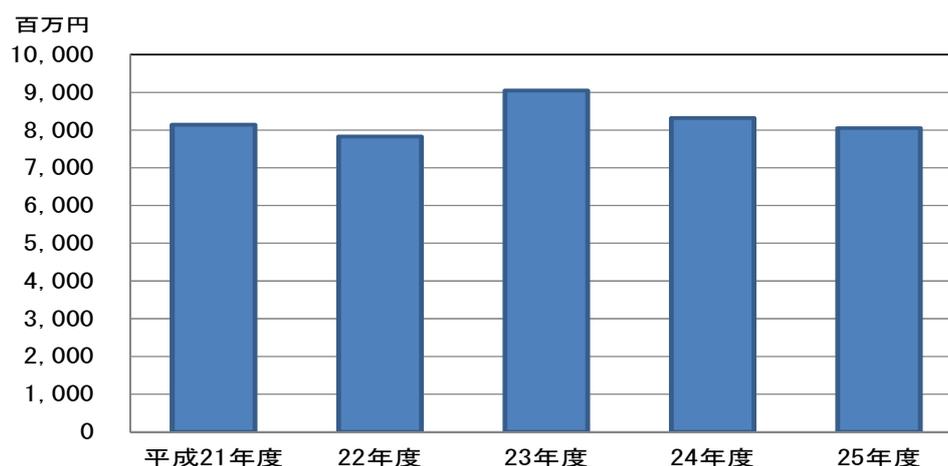


図 2-7 土地区画整理事業費の推移



図 2-8 新青梅街道の拡幅前の状況  
(武蔵村山市：武蔵村山都市核地区)



図 2-9 整備が進む豊田南地区  
(日野市：豊田南地区)

(イ) 都市機能更新事業

本事業は、地方自治体等における道路など都市施設建設のための用地取得及び調査・設計・工事を受託し実施する事業です。

公社は、この事業の中で主に道路用地買収を進めており、平成25年度末における用地買収実績は約74haとなっています。

過去の事業費の推移を見ると、平成21年度の約11億円から平成25年度は約29億円と拡大傾向にあります。

最近では、区部における「木密地域不燃化10年プロジェクト」に参画し、不燃化特区におけるまちづくりの各種事業を受託しており、今後は特定整備路線における道路用地買収事業を拡大していく予定です。

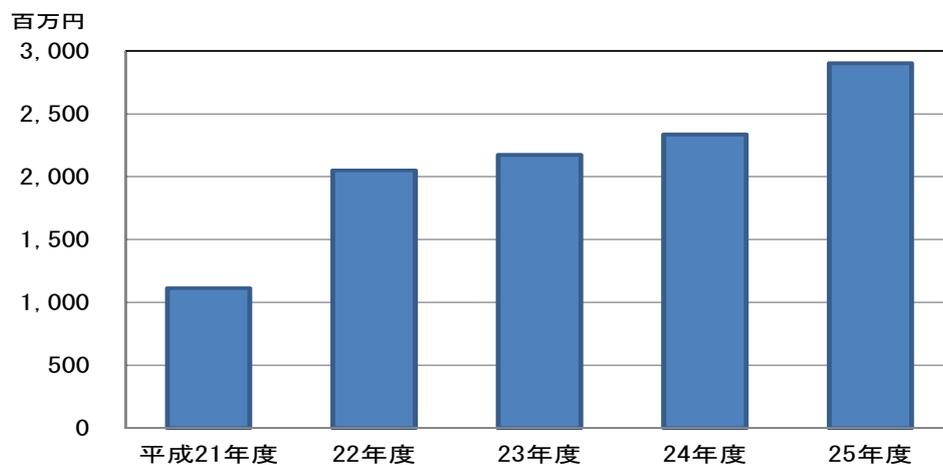


図 2-10 都市機能更新事業費の推移



図 2-11 都市計画道路の用地取得状況  
(西東京市)



図 2-12 用地買収が進む補助第83号線  
(北区)

## イ 都市環境整備事業

### (ア) 下水道事業

公社は、昭和49年度より下水道事業を実施しており、平成25年度末までに受託施工した管路施設の総延長は約2,570kmに及びます。

多摩地域では下水道整備が進み、普及率が既に99%を超えていることから、汚水管布設に関する事業の受託規模は減少する一方、雨水対策や合流式下水道改善等の業務受託が拡大し、過去5年間の事業費は平均で約100億円となっています。

多摩地域の下水道では、東日本大震災を背景として耐震化の必要性が高まっているとともに、布設後の平均年数が30年を迎えることから、老朽化対策の着実な推進が重要となっています。

引き続き、安全で快適な水環境の創出をめざし、多摩地域の下水道の発展に貢献するため、より一層の事業展開を図っていきます。

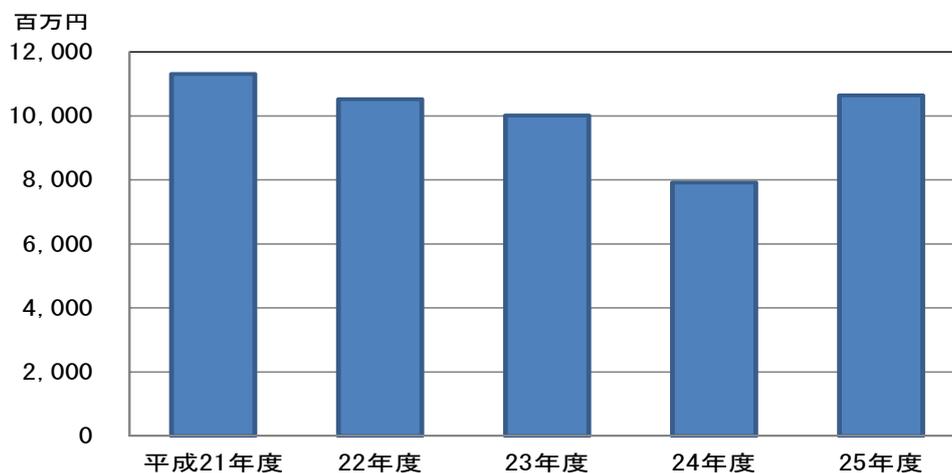


図 2-13 下水道事業費の推移



図 2-14 せせらぎ水路  
(町田市)



図 2-15 雨水貯留浸透施設の設置状況  
(武蔵野市)

(イ) 資源リサイクル事業

○ 東京都建設発生土再利用センター運営管理事業

本事業は、東京都から事業を受託して、主に都内の公共工事から発生する建設発生土を受け入れ、また埋戻しに適した土質に改良するためのプラントの運営管理を行っています。

これまでの利用土量実績は、発生土持込が平均で約50万 $\text{m}^3$ 、改良土持出が約40万 $\text{m}^3$ 、普通土持出が約10万 $\text{m}^3$ で推移しており、継続して安定した運営管理を行っています。

今後も、東京都及び発注機関と綿密な調整を図りながら、円滑な運営を行っていく必要があります。

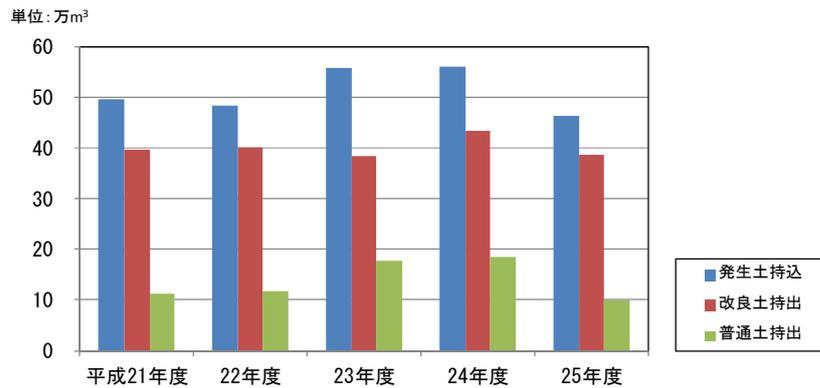


図 2-16 東京都建設発生土再利用センター 利用土量実績

○ 多摩地区建設発生土再利用事業

本事業は、多摩地域で行われている公共工事から発生する土を受け入れ、土質を改良し公共事業に提供しています。

引き続き、多摩地域における建設発生土のリサイクルに寄与するために、事業を継続していきます。

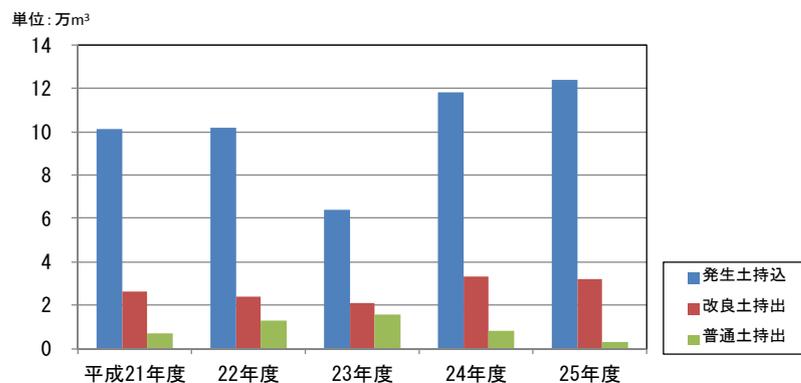


図 2-17 青梅建設発生土再利用事業所 利用土量実績

### ウ 都市づくり支援事業

公社は、長年培ってきた専門技術や専門知識、ノウハウを活用して、都民(地域住民)が行うまちづくり活動等への支援を行っています。

都市づくり支援事業の一つであるまちづくり支援事業は、平成13年度に公社設立40周年事業の一環として開始し、公益財団法人への移行の前年度となる平成24年度より、大幅に事業を拡充しています。

現在実施している事業は、住民参加による質の高いまちづくり活動をお手伝いする「まちづくり支援事業」、下水道に関する技術支援、調査研究、普及啓発活動を通じて環境負荷の少ない都市の実現に貢献する「生活環境向上事業」、緑豊かな住環境の創出を目的とした「緑化事業」、防災都市づくりの推進を目的とした「防災・災害対策事業」の4事業になります。

今後は、さらに公益性を発揮するために、制度の充実を図るとともに、都民に広く浸透させるための活動を継続していく必要があります。

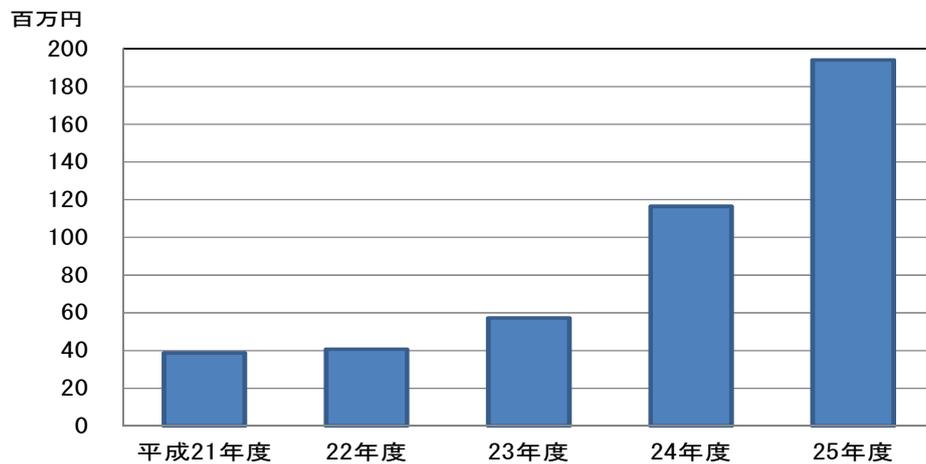


図 2-18 都市づくり支援事業費の推移



図 2-19 緑化事業による花畑



図 2-20 都市づくりフォーラム

## ② 収益事業

### ア 地域支援事業

#### (ア) 地域開発事業

本事業は、公社が先行取得した土地を、土地区画整理後に各種都市施設等のために分譲する事業です。また、都市計画道路の整備に合わせて、沿道のまちづくりを一体的に行う事業も実施しています。公社設立から平成25年度までの実績は、買収面積約341ha、分譲面積約248haです。

当面の事業として、処分可能な土地を計画的に分譲していくとともに、沿道まちづくり事業については、残地を活用したまちづくりに取り組み、現在東池袋地区において進めている建物共同化事業や再開発事業を平成30～31年度の完了をめざし実施していきます。

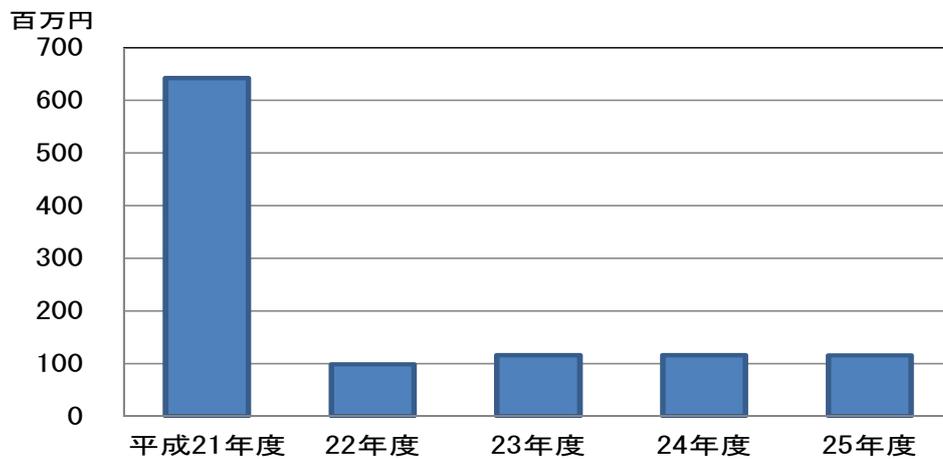


図 2-21 土地分譲収入の推移



図 2-22 沿道まちづくり代替床施設  
(豊島区東池袋)



図 2-23 工場用地分譲  
(瑞穂町)

(イ) 地域活性化事業

本事業は、地域活性化や発展を目的として、駅前の拠点ビル開発、都民住宅や看護師寮などの生活拠点施設の建設、公共施設や社会福祉施設、商業施設などへの土地貸付を行う事業です。これら土地・建物の賃貸収入により、公益目的事業を安定的に実施するための原資を確保しています。

公社はこれまでに、5棟の拠点開発ビル、4棟の都民住宅、6棟の学生寮などを建設しており、平成25年度末現在約14万㎡の土地を貸し付けています。このうち、約1.3万㎡の土地を保育園や高齢者介護施設などに対して貸し付けており、公益財団法人として社会福祉事業に貢献しています。

今後は貸付中の定期借地権が満期を迎え、再貸付先を新規募集する案件が増加していくことや、既存施設の経年が進むことなどから、安定的な収入確保に向けた対応策が必要となります。

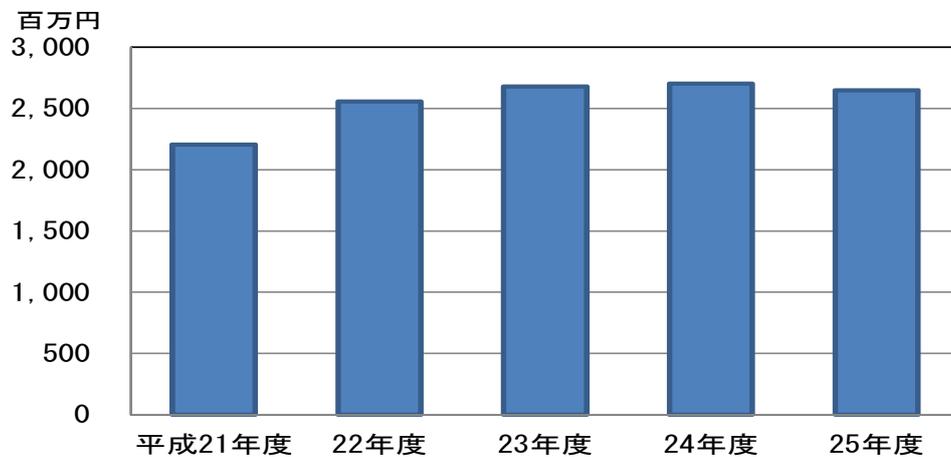


図 2-24 土地建物賃貸収入の推移



図 2-25 きたのタウンビル



図 2-26 河辺タウンビル



図 2-27 サービス付高齢者向け住宅



図 2-28 障害者福祉施設 (定期借地貸付地)

### (3) 運営上の課題

#### ① 財務状況

平成25年度決算における経常収益から経常費用を差し引いた当期経常増減額は約1億2千万円であり、当期一般正味財産増減額も約4千万円となっており、着実な事業運営のもと健全な経営が行われています。また、平成25年度末の正味財産期末残高は約642億円で、その内約294億円は貸付土地建物で、年間約27億円の収益を上げており、安定した財務状況を維持しています。

ここ数年をみても、固定資産の減損処理等を行った平成24年度を除き最終損益は黒字決算を確保しています。

一方、公益財団法人として必須である財務3基準をクリアするため、毎年の収支バランスを保ちつつ、3基準の中で特に厳しい収支相償を満たしていくことが、経営上の課題となっています。

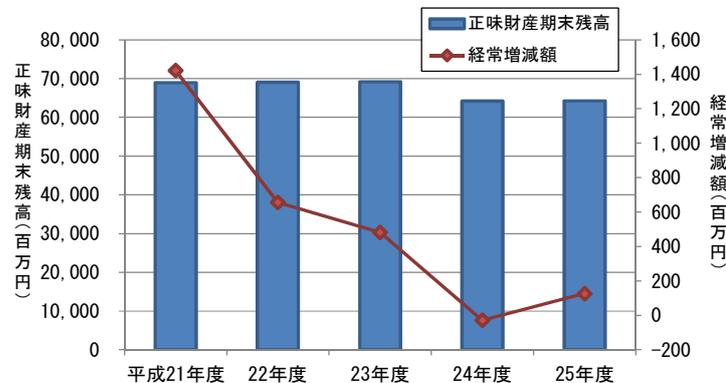


図 2-29 経常増減額及び正味財産期末残高の推移

#### ② 組織人員体制

会社はこれまで、事業規模や内容に合わせて適切な組織体制を構築してきており、職員定数は平成16年度の295人から平成25年度の266人へと、過去10年間で約10%の減員となっています。

この間、会社はスリムな執行体制のもと、着実な事業執行に努めてきましたが、情報の収集や外部への情報発信、計画の策定などを行う機能がやや低下した状況にあります。

今後は、一層効率的な組織体制を構築するとともに、業務の多様化・複雑化に対応できるよう適切な人員配置を行っていきます。



### ③ 技術の継承と向上

公社は、設立以来まちづくりの専門家集団として、技術力の向上に努め、まちづくりに必要な様々な技術を培ってきました。しかし、近年は、新規技術職職員の確保が困難になってきており、今後の技術継承の停滞が懸念されます。

このため、公社が蓄積してきた技術や知識、今後求められる技術を明確にしたうえで、それらを確実に継承し発展させていくための体制を整備し、実践していく必要があります。

### ④ 広報・事業PR

公社は昭和36年の設立以来、多摩地域の都市基盤整備を中心に事業を展開してきた結果、多摩地域の自治体では一定の認知度を得てきました。

現在、東京の都市計画に関する図書や資料を収集している「まちづくり資料室」や下水道に関する理解を深めてもらうための発信ツール「下水道の森」、その他自治体の主催するイベントや現場見学会等において、公社のPRを行っています。一般都民や近年事業展開を進めている特別区に対しては、まだ十分に浸透していません。

今後は、都民や自治体に向け、公社がこれまで行ってきたまちづくりや事業内容を理解してもらうため、より一層効果的な広報等を行っていく必要があります。



図 2-30 下水道の森



図 2-31 下水道の森ホームページ  
(<http://gesuidonomori.jp/>)

### ⑤ コンプライアンス

公社は、平成25年度より公益財団法人へ移行し、従来にも増してコンプライアンスを徹底した、公平公正な事業運営が求められています。また、東京都の監理団体として透明性の高い事業を実施し、都民や関係自治体へ適切な情報開示や説明責任を果たしていかなければなりません。そのために、今後も法令遵守に係る研修等を継続し、職員一人ひとりの意識の徹底を図っていく必要があります。



図 2-32 コンプライアンス研修

### 3 経営理念及び将来像

#### (1) 経営理念

公社設立以来50年以上にわたって培ってきた技術力を発揮し、着実に質の高い事業を通じて、東京の持つ様々な課題を解決し、都民の生活・暮らしの向上に資するまちづくりをめざすとともに、新たな発想で将来のまちづくりについての提案も積極的に行い、魅力的で活力ある東京の持続的発展に寄与するため、以下の経営理念を設定しました。

東京都都市づくり公社は、安心して快適な都市環境を実現し、魅力的な東京の発展に貢献します。



図 3-1 経営理念のイメージ図

## (2) 10年後の将来像（あるべき姿）

経営理念を実現するため、中長期の将来像を次のとおり定めます。

### 視点1（都民や自治体からの信頼）

都民や自治体と、コミュニケーションを密にし、的確で質の高い事業を実施している。

### 視点2（社会変化に応じた新たな事業展開）

まちづくりに関するニーズを捉え、積極的に新たな事業を提案し、新規事業に取り組んでいる。  
都市づくり支援事業をさらに拡充している。

### 視点3（業務の効率化、財務基盤の強化）

業務の効率化を進め、質の高い業務を着実に執行する体制を確立するとともに、保有する資産の魅力を高めて安定的に収入を確保している。

### 視点4（技術の継承、人材育成）

将来に向けて職員一人ひとりが技術を磨き、まちづくりのプロとして、誇りを持っていきいきと働いている。

### 視点5（適正な業務遂行）

職員一人ひとりが法令を遵守し、公平・公正で透明性の高い事業を行っている。



## 4 中長期経営目標

10年後の将来像を実現するために、次のとおり目標を設定します。

### (1) 事業面の目標

#### ① 公益目的事業

##### ア 市街地整備事業

###### (ア) 土地区画整理事業

- 既受託地区の事業を効率的かつ確実に推進する。
- 計画地区を事業化し、事業費100億円規模を維持する。
- 区画整理手法を活用し、地区の特性に応じた柔軟なまちづくりの研究・提案を行い、新たな地区を受託する。

###### (イ) 都市機能更新事業

- 木密地域不燃化10年プロジェクトを着実に実行して区部での事業実績を積み、木密地域の整備・改善をめざし不燃化事業の受託を拡大する。
- 都市計画道路の整備について、新規路線での事業を受託する。

##### イ 都市環境整備事業

###### (ア) 下水道事業

- 新規事業の受託拡大に取り組み、長寿命化対策事業については今後10年間に受託件数の倍増をめざす。
- 維持管理事業においては、広域化・共同化を念頭に、市町村ニーズに即して展開するとともに、予防保全型の維持管理にも積極的に取り組む。

###### (イ) 資源リサイクル事業

- 東京都建設発生土再利用センター及び青梅建設発生土再利用事業所において、運営管理事業を安定的に実施する。

## ウ 都市づくり支援事業

- 自主的公益目的事業として、支援内容の充実を図り適正な規模に拡充する。
- 都市づくりの情報発信拠点となるセンターを開設し、適切に運営管理を実施する。
- まちづくり等に関する先進的な調査・研究を着実に実施する。



図 4-1 現行のまちづくり資料室

## ② 収益事業

### ア 地域支援事業

#### (ア) 地域開発事業

- 東池袋の沿道まちづくり事業を完了させるとともに、新たな地区での実施に向け、積極的に取り組む。

#### (イ) 地域活性化事業

- 市場ニーズを取り入れた、保有施設の長期リニューアル計画を策定し、賃貸収入による安定的な財源を確保する。
- 新たな拠点開発に向け、検討を行い事業化する。



## (2) 運営面の目標

### ① 財 務

○将来にわたって持続可能な公社運営を期するため、公益認定の財務3基準をクリアしながら、公益目的事業を実施するための財務基盤を強化する。

### ② 組織体制

○最少の経費で最大の効果を発揮するとともに、常に新しい仕事に向かってチャレンジできるように、効率的で柔軟な組織を構築する。

### ③ 人材育成

○東京を代表するまちづくりの専門家集団として進化し続けるため、技術や知識のさらなる向上と次世代への継承を図り、活気に満ちた職場づくりを進める。

### ④ 広報・事業PR

○事業の円滑な遂行に寄与し、さらに新たな事業展開につなげていくため、都民や各自治体に対し、公社の役割やまちづくりへの貢献について効果的に広報を行う。

### ⑤ コンプライアンス

○職員全員が高い社会倫理のもと誠実に行動し、コンプライアンスの徹底を継続して図っていく。



## 5 戦略的取組

中長期経営目標を達成するため、次の戦略的取組を実施していきます。

### (1) 事業面の取組

- ① 公益目的事業
  - ア 市街地整備事業
  - イ 土地区画整理事業

#### 取組 各業務の早期完了を確実にする事業サイクルの構築

長期化傾向にある既受託地区の事業を効率的かつ着実に執行するため、中長期的スパンに立った実施計画のもと、建物移転と工事の完了を2月末までとする事業サイクルの構築に取り組みます。

#### 取組 計画地区の事業化に向けた協議・調整の推進

現在、事業化に向けて準備が進められている、あきる野市武蔵引田駅北口地区について、早期事業化をめざし、関係機関と協議・調整を精力的に進めていきます。

#### 取組 積極的なまちづくり基本計画の提案による新たな事業の開拓

各市町村の都市計画マスタープラン等の分析や沿道整備街路事業、敷地整序型区画整理事業等の事業手法研究により、積極的にまちづくり基本計画を提案し、新たな地区の事業受託の開拓に取り組みます。

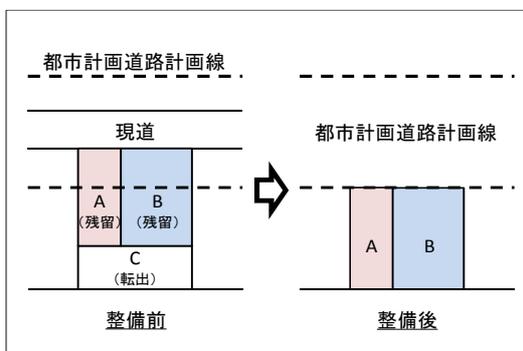


図 5-1 沿道整備街路事業のイメージ



図 5-2 駅前広場計画の提案イメージ

## (イ) 都市機能更新事業

### 取組 不燃化事業の着実な実施と新規受託の獲得

平成32年度完了目標の不燃化特区の不燃化事業について、受託事業の成果を確実に上げます。また、特区以外の重点整備地域の整備について、公社の事業実績やノウハウをアピールして新規受託をめざします。

### 取組 都市計画道路用地買収事業の着実な実施と新規受託の獲得

現在受託している都市計画道路用地買収事業を着実に実施するとともに、都市計画道路第四次事業化計画を基に、関係区・市と協議を行い、新規都市計画道路整備事業の受託をめざします。

## イ 都市環境整備事業

### (ア) 下水道事業

### 取組 市町村が期待する下水道を実現するための事業提案及び受託拡大

市町村のニーズを的確に把握するとともに、整備効果及びライフサイクルコストなどを最適化し、将来に向けた機能的かつ経済的な事業の実施を提案して、業務受託の拡大に取り組みます。

### 取組 データ分析に基づく計画的な維持管理業務の提案

これまでの発生対応型に加えて、予防保全を中心とした維持管理について、その重要性や経済性などの観点から業務提携に向けた検討を進めます。これを経て、スケールメリットを活かした維持管理とともに、これまで積み重ねてきたデータを分析し、計画的な維持管理業務を提案します。



図 5-3 内面被覆による下水道管の更新



図 5-4 排水設備の現場検査

## (イ)資源リサイクル事業

### 取組 効率的かつ安全で安定した運営管理の実施

社会情勢等の変化に柔軟に対応するとともに、適切な利用調整や工事発注機関の利用情報を早期に入手するなどにより、効率的かつ安全で安定した運営に取り組めます。

## ウ 都市づくり支援事業

### 取組 PR活動の実施及び事業内容の充実による支援拡大

都市づくり支援事業の浸透を図るため、各方面へのPR活動に加え、専門家などのまちづくり講演と合わせた事業説明会等を積極的に展開します。また、都民の視点から常に事業内容を見直し内容を充実することで、利用しやすい制度として支援の拡大につなげていきます。



図 5-5 都市づくり支援事業案内



図 5-6 小学生を対象とした現場見学会

### 取組 都市づくり通史の編さんと都市づくりセンターの開設

首都東京の都市づくりに係る歴史を取りまとめ、今後の礎として後世に遺す都市づくり通史の編さんを進めます。また、都市づくりの歴史や情報、都市の魅力を発信する機能を備えた都市づくりセンターを開設し、東京の都市づくりの一翼を担う団体として存在感を発揮していきます。

### 取組 先進的な調査研究の実施及び研究成果の社会還元

社会情勢の変化などにより生じる、まちづくりの課題や将来への備え、新たなニーズなど、求められる都市づくりに対応する先進的な調査研究を通して、東京の都市づくりの推進に寄与するとともに、研究成果の社会的還元により、公益財団法人としての役割を発揮していきます。



## ② 収益事業

### ア 地域支援事業

#### (ア) 地域開発事業

##### 取組

##### 沿道まちづくり事業等における新規事業化の推進

東池袋の沿道まちづくり事業での経験を活かし、不燃化特区や道路用地買収と連携したまちづくりに対し、地域の特性に応じた提案を行い、新規の事業化をめざします。

#### (イ) 地域活性化事業

##### 取組

##### 保有施設リニューアル計画の策定及び集客アップ策の実施

既存保有施設について、市場動向に照らした施設の魅力度を分析し、魅力アップにつながるリニューアル計画を策定します。また、テナントと連携した集客策を積極的に実施します。

##### 取組

##### 総合的な検討による拠点開発の事業化

新たな拠点開発の候補地について、関係自治体及び民間事業者との協力体制をつくり、対象土地の市場性を把握するとともに、地域貢献、収益性、リスク等を総合的に検討し事業化します。



## (2) 運営面の取組

### ① 財務

- 精度の高い四半期決算を実施し、予算執行管理を的確に行い、必要に応じて各事業における対策の早期着手につなげます。
- 収支相償のクリアと同時に黒字決算をめざし、安定的な収益を確保するため、公社保有建物の計画的な修繕を行い資産価値を高めます。
- 事業資金の短期運用も含め、積極的な資金運用を行い、公益目的事業を継続的に実施できる安定した財務基盤を構築します。

### ② 組織体制

- 組織運営に必要な人材の計画的な確保に取り組むとともに、新たな事業等に対し適切な組織体制を構築します。
- 優れた職員を確保し能力を最大限活用するため、状況に即した採用時期や方法で対応し、併せて任用制度の再検証を行います。
- 仕事の進め方や仕組みについて不断に見直し、改善を進めることで、一層の業務の効率化を図ります。

### ③ 人材育成

- 公社職員に求められる資質や専門知識・技術の向上を図る研修及びOJT等を計画的に実施し検証を重ね、より効果的に知識や技術の向上・継承を図ります。
- 職員の能力を十分に引き出すため、ワークライフバランスが実現できる、働きやすい環境の整備を進めていきます。

### ④ 広報・事業PR

- 全職員が広報担当者としての気概を持ち、事業執行のさまざまな機会をとらえて、公社の役割やまちづくりへの貢献を積極的にPRしていきます。
- ウェブサイトをさらに利用しやすく親しみを持てるデザインとし、併せて継続的に内容の充実を図っていきます。
- 都民や自治体職員を対象とした、分かりやすい公社事業の案内を作成し、まちづくり支援事業の利用促進や事業の新規受託に活用します。

### ⑤ コンプライアンス

- 公益財団法人へと移行した立場から、より積極的にコンプライアンスを遵守するための体制整備を図ります。
- 今後も継続して法令遵守に係る研修等を行い、職員一人ひとりの意識の向上、徹底、継続を図っていきます。

## 6 体系図

### ■中長期経営ビジョン体系図



経営理念

東京都都市づくり公社は、安心して快適な都市環境を実現し、魅力的な東京の発展に貢献します。

## 中 長 期 経 営 ビ ジ ョ ン

### 【10年後の将来像】

#### 【視点1】 都民や自治体からの信頼

- ・都民や自治体と、コミュニケーションを密にし、的確で質の高い事業を実施している。

#### 【視点2】 社会変化に応じた 新たな事業展開

- ・まちづくりに関するニーズを捉え積極的に新たな事業を提案し、新規事業に取り組んでいる。
- ・都市づくり支援事業をさらに拡充している。

#### 【視点3】 業務の効率化 財務基盤の強化

- ・業務の効率化を進め、質の高い業務を着実に執行する体制を確立するとともに、保有する資産の魅力を高め安定的に収入を確保している。

#### 【視点4】 技術の継承、人材育成

- ・将来に向けて職員一人ひとりが技術を磨き、まちづくりのプロとして、誇りを持っていきいきと働いている。

#### 【視点5】 適正な業務遂行

- ・職員一人ひとりが法令を遵守し、公平・公正で透明性の高い事業を行っている。

### 【中長期経営目標】

- (事業面の目標)
- ① 公益目的事業
    - ア 市街地整備事業
    - イ 土地区画整理事業
      - 既受託地区の事業を効率的かつ確実に推進する。
      - 計画地区を事業化し、事業費100億円規模を維持する。
      - 区画整理手法を活用し、地区の特性に応じた柔軟なまちづくりの研究・提案を行い、新たな地区を受託する。
    - ロ 都市機能更新事業
      - 木密地域不燃化10年プロジェクトを着実に実行して区部での事業実績を積み、木密地域の整備・改善をめざし不燃化事業の受託を拡大する。
      - 都市計画道路の整備について、新規路線での事業を受託する。
    - ハ 都市環境整備事業
    - ニ 下水道事業
      - 新規事業の受託拡大に取り組み、長寿命化対策事業については今後10年間に受託件数の倍増をめざす。
      - 維持管理事業においては、広域化・共同化を念頭に、市町村ニーズに即して展開するとともに、予防保全型の維持管理にも積極的に取り組む。
    - ホ 資源リサイクル事業
      - 東京都建設発生土再利用センター及び青梅建設発生土再利用事業所において、運営管理事業を安定的に実施する。
    - ヘ 都市づくり支援事業
      - 自主的公益目的事業として、支援内容の充実を図り適正な規模に拡充する。
      - 都市づくりの情報発信拠点となるセンターを開設し、適切に運営管理を実施する。
      - まちづくり等に関する先進的な調査・研究を着実に実施する。
  - ② 収益事業
    - ア 地域支援事業
    - イ 地域開発事業
      - 東池袋の沿道まちづくり事業を完了させるとともに、新たな地区での実施に向け、積極的に取り組む。
    - ロ 地域活性化事業
      - 市場ニーズを取り入れた、保有施設の長期リニューアル計画を策定し、賃貸収入による安定的な財源を確保する。
      - 新たな拠点開発に向け、検討を行い事業化する。

- (運営面の取組)
- ① 財務
    - 将来にわたって持続可能な公社運営を期するため、公益認定の財務3基準をクリアしながら、公益目的事業を実施するための財務基盤を強化する。
  - ② 組織体制
    - 最少の経費で最大の効果を発揮するとともに、常に新しい仕事に向かってチャレンジできるように、効率的で柔軟な組織を構築する。
  - ③ 人材育成
    - 東京を代表するまちづくりの専門家集団として進化し続けるため、技術や知識のさらなる向上と次世代への継承を図り、活気に満ちた職場づくりを進める。
  - ④ 広報・事業PR
    - 事業の円滑な遂行に寄与し、さらに新たな事業展開につなげていくため、都民や各自治体に対し、公社の役割やまちづくりへの貢献について効果的に広報を行う。
  - ⑤ コンプライアンス
    - 職員全員が高い社会倫理のもと誠実に行動し、コンプライアンスの徹底を継続して図っていく。

### 【戦略的取組】

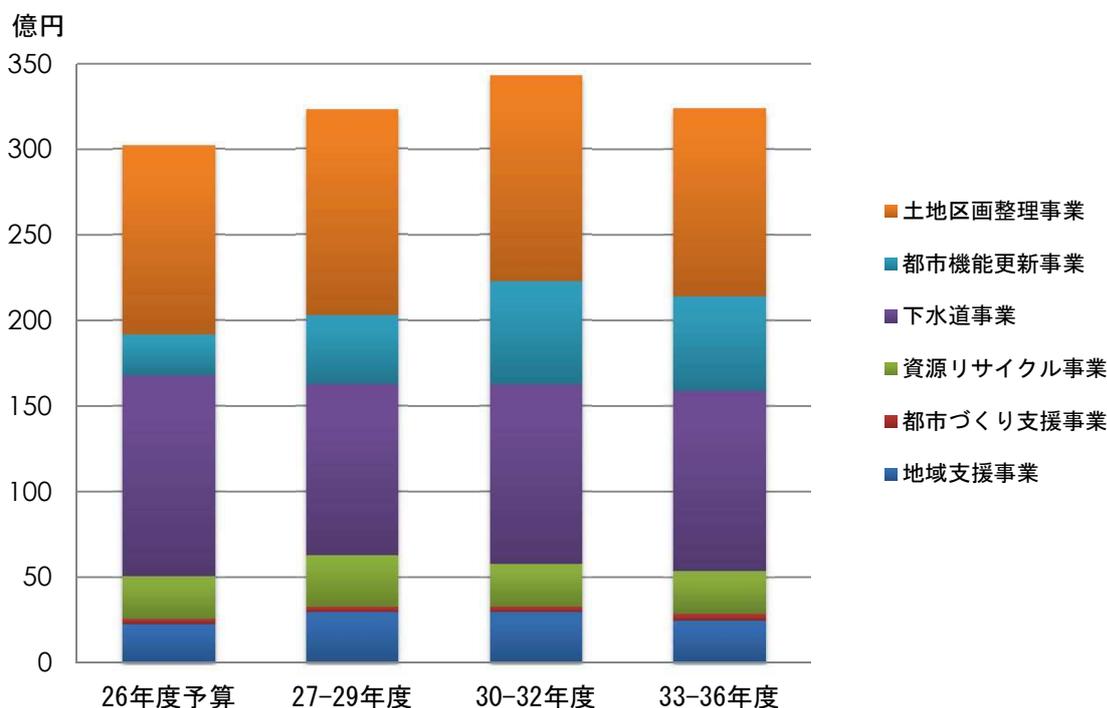
- (事業面の取組)
- ① 公益目的事業
    - ア 市街地整備事業
    - イ 土地区画整理事業
      - 各業務の早期完了を確実にする事業サイクルの構築
      - 計画地区の事業化に向けた協議・調整の推進
      - 積極的なまちづくり基本計画の提案による新たな事業の開拓
    - ロ 都市機能更新事業
      - 不燃化事業の着実な実施と新規受託の獲得
      - 都市計画道路用地買収事業の着実な実施と新規受託の獲得
    - ハ 都市環境整備事業
    - ニ 下水道事業
      - 市町村が期待する下水道を実現するための事業提案及び受託拡大
      - データ分析に基づく計画的な維持管理業務の提案
    - ホ 資源リサイクル事業
      - 効率的かつ安全で安定した運営管理の実施
    - ヘ 都市づくり支援事業
      - PR活動の実施及び事業内容の充実による支援拡大
      - 都市づくり通史の編さんと都市づくりセンターの開設
      - 先進的な調査研究の実施及び研究成果の社会還元
  - ② 収益事業
    - ア 地域支援事業
    - イ 地域開発事業
      - 沿道まちづくり事業等における新規事業化の推進
    - ロ 地域活性化事業
      - 保有施設リニューアル計画の策定及び集客アップ策の実施
      - 総合的な検討による拠点開発の事業化

- (運営面の取組)
- ① 財務
    - 精度の高い四半期決算の実施・公社保有建物の計画的な修繕・積極的な資金運用
  - ② 組織体制
    - 人材の計画的な確保、適切な組織体制の構築・状況に即した職員の確保、任用制度の再検証・仕事の進め方の見直し
  - ③ 人材育成
    - 研修やOJT等の計画的な実施と検証・働きやすい環境整備
  - ④ 広報・事業PR
    - 各職員による機会をとらえたPR・ウェブサイトの内容の充実・分かりやすい公社事業案内の作成
  - ⑤ コンプライアンス
    - コンプライアンスを遵守するための体制整備・法令遵守に係る研修等の実施

## 7 事業費見込み

平成27年度から平成36年度までの各事業の見込みを以下に示します。これらの事業費については、既に受託している事業の継続を前提とした見込みの高い事業と、今後営業活動等により、新たに新規事業として獲得をめざしていく事業が含まれています。

今後は、この事業費を確保していくために、公社一丸となり戦略的取組を実践していきます。



単位：億円/年

項目	26年度予算	27-29年度	30-32年度	33-36年度
土地区画整理事業	110	120	120	110
都市機能更新事業	24	40	60	55
下水道事業	117	100	105	105
資源リサイクル事業	25	30	25	25
都市づくり支援事業	3	3	3	4
地域支援事業	23	30	30	25
合計	302	323	343	324

図 7-1 期間平均年度事業費

## 8 まちづくりの<sup>あす</sup>将来に向けて

本ビジョンでは、公社が今後10年間に行うまちづくりに関する取組を明確にしてきました。

しかし、さらに先の20年後、30年後を見据えると、高齢化のさらなる進展や自然災害リスクの増加、社会資本の一層の老朽化をはじめ、まちづくりの様々な課題が、今以上に顕在化してくると考えられます。

こうした中、都市づくりを行う公益財団法人として、将来にわたって安心して快適な都市環境を実現し、魅力的な東京の発展に貢献していくためには、現在実施している事業の枠にとらわれることなく、新たな事業の可能性を検討していく必要があります。

### 【新たな事業展開の例】

#### ◆高齢化対策

- ・施設のバリアフリー化やまちなみ再生などのハード対策と、高齢者の生活設計支援などのソフト対策

#### ◆災害対策

- ・多摩地域における木造住宅密集地域の不燃化促進や延焼遮断帯の形成
- ・集中豪雨などによる土砂災害対策や治水対策など

#### ◆インフラ老朽化対策

- ・各種都市インフラの長寿命化対策や、定期的な点検補修などによる適切な維持管理

#### ◆民間との連携

- ・民間事業者等のノウハウと知恵を最大限に活かした地域活性化の推進



---

中長期経営ビジョン（平成27～36年度）  
－魅力あるまちづくりに向けて－

発行日 平成26年12月  
発行 公益財団法人 東京都都市づくり公社  
編集 総務部 企画担当

〒192-0904  
東京都八王子市子安町4-7-1  
サザンスカイタワー八王子  
電話 042-686-1301  
<http://www.toshizukuri.or.jp>

---



公益財団法人 東京都都市づくり公社