

## 第4回都市再生機構のあり方に関する検討会 議事要旨

### 1. 日時

平成22年5月27日（木）13:30～15:30

### 2. 場所

中央合同庁舎第2号館低層棟共用会議室3A・3B

### 3. 委員出席者（五十音順、敬称略）

安念 潤司、石渡 進介、海老根 靖典（代理：杉淵藤沢市計画建築部長）、  
川本 裕子、高木 勇三、高見沢 実、谷口 守、辻 琢也、森田 朗（座長）、  
山田 大介（代理：大類みずほコーポレート銀行産業調査部次長）

### 4. 議事

- （1）行政刷新会議の事業仕分けの結果について
- （2）経営形態別の評価について

### 5. 議事概要

- 行政刷新会議の事業仕分けの結果について事務局から説明後、委員から仕分け結果に対するご意見を伺った。
- 賃貸住宅事業と都市再生事業を担う体制について説明した後、質疑応答を実施した。

主な質問・意見は次のとおり

<行政刷新会議の事業仕分けの結果について>

#### 【事業仕分けについて】

- ・これまでの検討会の議論とほぼ同様の内容であり、方向性として受け止めればよく、本検討会では引き続き合理的な解を検討していけばよい。
- ・「当該法人が実施」という仕分け結果は、当該法人が民営化等を含めた検討を行うべきであるという意味。
- ・都市再生事業の採択・実施に係る基準が明確でないとの指摘はなされると思っていたが、客観的な基準作りというのも難しい。過去の評価を事後評価することで対応すればよいのではないか。
- ・事業仕分けについては、「専門家が少ない」、「議論の時間が足りない」との批判があるが、事業の方向性を国民の前で確認したという点では意味があったのではないか。

なお、11兆円の負債については、事業とは別途最も深刻な問題として考えるべき。

- ・関係法人の見直しについては、国交省としてはどう受け止めているのか。今後検討会としてどうその内容を盛り込んでいくのか。
- ・関係法人については、剰余金を取り上げるのであれば先に取り上げる。また、取り上げる金額のレベルについても、職員の数に応じて決めること（「養わなければならない職員」という基準で額を決めること）は問題である。
- ・関係法人の人員削減については、役員を残して職員を削減するのは望ましくなく、国としては役員の削減に関与していくべきである。

### 【経営形態別の評価について】

#### ○賃貸住宅事業について

- ・高収益物件をURが運営することはありえない。高収益物件は民間事業者へ譲渡し、その他の物件をURと地方公共団体で分け合う形になるのではないか。
- ・高収益物件の収入で低収益物件を支えている現状を鑑みれば、高収益物件を全て民間事業者へ譲渡することについて完全に排除すべきと言い切れるかは疑問。
- ・低収益物件をすべて地方公共団体へ譲渡することについては、実現可能性があるのか。
- ・中所得者向け物件を地方公共団体が担うことは難しい。また、低所得者向け物件についても実務的課題があり、一度に受け入れ可能かどうかは疑問である。受け入れる際は、棟単位での受け入れなど個々の団地ごとに詳細な検討が必要。
- ・高齢者・低所得者に対する住宅の提供をどの主体が行うかという政策上の整理は可能なのか。
- ・賃貸住宅事業については、超高収益物件から高齢者・低所得者向け物件まで、住宅の性質が異なるものが混在している。資産に応じて整理する方法が有効ではないか。
- ・高齢者向け物件は建て替えを行った上で、政策目的として国費を投入する。そのためには別会社や別勘定として整理する。超高収益物件については、市況の状況を見計らい、債務の返済額が最大となる時期に売却するのが妥当であり、納税による逸失を防ぐなら、公的会社が管理することも考えられる。また、削減するストックについても、債務の返済という観点で別会社とすべき。
- ・URに対する指摘事項は、組織の巨大さ故のものである。所有している各資産を、政策目的等の観点から、いくつかの類型に分類する必要があるのではないか。
- ・高収益物件は民間事業者へ、低所得者向け物件については地方公共団体に任せ、その他の物件をURが担うという形から議論していくことになるだろうか。
- ・民間事業者には中収益物件を譲渡し、高収益物件はURが抱える巨額の負債を返済するためのファンドのような形で残しておくことも考えられる。
- ・選択肢は、以下のような基準（観点で）に基づいて絞るべきである。
  - ①団地再生事業との関係（どうしたら全体としては縮小しながら再編が図られるか）

②団地にどの程度多様性を認めるか（税金を投入するなら多様性は許容されない）

③入居者の所得等管理の厳密さ

④投入可能な国費（税金）の額

- ・母集団は、現在のUR居住者か、それとも日本全国の居住者か。
- ・低収益物件を地方公共団体に移管すれば、地方公共団体に対するしわ寄せとなる。
- ・内部補助に充てるためや市況のよい時期を伺うために、とりあえず全ての物件をURが持ち続けるという選択肢についても、思考実験として検討する価値はある。外から見ればこれまでと違いがないように思われるかもしれないが、きちんと目的（負債を最小化する）を持ってやっている点で大きな違いがある。
- ・物件の譲渡に当たっては、現在業務に携わっている職員の扱いについても考慮しなければならない。
- ・譲渡によって負債にどういった影響が出るのか。
- ・金利リスクとともに、地価の下落リスクについても考慮する必要がある。負債の早期解消が可能であれば、地価の下落リスクはそれほど小さくなくリスクを回避できるが、返済が長期にわたる場合はリスクが顕在化するため注意が必要である。
- ・高収益物件や中収益物件など、譲渡可能な部分は譲渡する。また、譲渡の際は、物件が引き受けてもらいやすいようなインセンティブを設けることや、売却先の対象に居住者で作る組合等も加えるなど、引受先を多様化することも必要である。
- ・「高齢者向け物件」という言葉は曖昧であるので、契約面・設備面・低所得者向けとの違い・福祉の点から、定義を明確にしていくべきである。
- ・団地再生事業については、都市再生事業によって新たに生み出される利益も同時に考慮すべきである。

#### ○都市再生事業について

- ・民間事業者で実行可能なのであれば民間が行えばよいし、不可能ということであれば公的機関が行う必要がある。その次の段階として、どれくらいの規模で行うかという議論がある。
- ・事業からの完全撤退も選択肢として排除しないが、評価結果は事業の存続を想定しているのではないか。
- ・法定事業については施行権能があった方がよいことは分かるが、URの事例も少なく、なければならないか疑問である。
- ・組織形態別の都市再生事業等に係る評価の資料については、もう少し中立的に見える表にするべきである。
- ・都市再生事業については、どのくらい事業をやるのかということとそのやり方が問題となる。
- ・組織形態については国、公的機関、特殊会社（全額政府出資・民間出資あり）、完全

民営化の5つを残し、議論すべきである。

- ・「施行権能」を組織の存在理由の第一に置く必要があるのか。
- ・「高齢者」や「施行権能」については、より具体的な対象を絞って議論をするべきである。

【各事業を行う主体について】

- ・各事業を担うべき主体の組織形態が異なった場合、ニュータウン事業をどのように取り扱うかについても検討が必要である。その際は、債務返済の観点からも議論を行うべきであると考えます。
- ・区分経理をはっきりした上で、高収益物件と赤字物件をセットで管理していくという選択肢も有り得るのではないかと。

以 上