

第3回独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会

平成22年4月21日（水）

【瀬口民間事業支援調整室長】 それでは定刻になりましたので、ただいまから第3回独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会を開会いたします。

本日はお忙しい中ご出席をいただきまして、まことにありがとうございます。私は事務局を務めます、国土交通省住宅局総務課の瀬口でございます。よろしくお願いたします。

本日ご出席の委員につきましては、お手元でございます座席表を持ってご紹介にかえさせていただきます。川本委員の到着が少し遅れているようでございますが、ご出席との連絡をいただいております。

議事に入ります前に、まず資料と資料の扱いの確認をさせていただきます。お手元の議事次第の下のように「配付資料一覧」と記載がございますように、本日は本体資料といたしまして、枝番号になっておりますが資料1-1から1-5までと、資料2-1から2-2、参考資料といたしまして資料1-1から1-3までと、参考資料2と2-2という資料を用意しております。

これらの資料のうち、資料1-3と1-5、この2つの資料は、住宅分科会、都市分科会におきまして各委員からこれまでいただきました意見を整理したものでございます。本日委員の皆様にお配りしている資料におきましては委員名を記載した形で整理しておりますが、公開資料といたしましては具体的な委員名を除いた形で公開させていただきます。

それから資料2-1と2-2でございます。右肩に「委員限り【非公表】」と書いてございますが、実は同様の中身での議論を住宅分科会のほうで先行して行わせていただきました際に各委員からのご指摘で、忌憚のないご意見をいただくという観点から、この種の資料については非公表にしたほうがいいのではないかといたご判断をいただきましたので、本日の資料につきましても座長と相談させていただきまして、委員限りの非公表資料の扱いにさせていただきたいと考えております。

それから参考資料2-2でございます。あとでまたご説明させていただきますが、本資料は、仮にUR賃貸住宅を譲渡するとした場合の試算を行ってみたものでございます。具体の団地を例示に挙げて行っておりますので、本資料につきましても非公表という形にさせていただきたいと思っております。

資料につきましては以上でございます。

それではこれからの議事進行は、森田座長にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

【森田座長】 皆様こんにちは。本日はお忙しいところをご出席いただきまして、ありがとうございます。

それでは早速議事次第に従いまして、議事を進めさせていただきたいと思います。

まず初めに（１）これまでのご議論の概要等について。これにつきまして、まず事務局よりご説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは事務局からご説明させていただきます。資料につきましては先ほど室長から話をさせていただきましたけれども、資料１－１から１－５、参考資料１－１から１－３をご覧いただきたいと思います。

まず資料１－１は「これまでのご議論の概要について」ということで、すべてが総括された形になっております。そちらをまずご覧いただければと思います。

１枚目はこれまでの議論の流れということで、各会どういうことをやってきたのかということを一覧表にさせていただいている資料でございます。

２ページ目と３ページ目につきましては、基本的にはそれぞれ住宅分科会、都市分科会のほうでこれまでいただいたご意見の概要ということで簡単にまとめてございます。基本的には各委員のご意見を極力収れんするような形で、もちろん方向性なり考え方というのはまだこれから決めていく話ですので、これで決まりというわけではないんですけども、一応の整理としてこのような形で記載させていただいているところでございます。ご参照いただければと思っております。

資料１－２、１－４につきましてはそれぞれ住宅分科会、都市分科会でそれぞれいただいた内容を簡単に整理させていただいたものでございまして、資料１－３と１－５につきましてはその全文バージョンといいますか、委員の方からいただいたご意見を基本的にすべて網羅した形で、項目ごとに整理させていただいたものでございます。

なお参考資料１－１でございますが、第４回の住宅分科会につきましては、先ほどもお話しさせていただきましたけれども、今日お話をさせていただきます経営的な観点での議論をさせていただきましたので、現時点では住宅分科会としての資料１－２ですとか１－３という形では整理をせずに、今のところは別物として整理させていただいております。

また参考資料１－２と１－３では、経営分科会が第２回まで開かれておりますけれども、

こちらのご意見の概要を記載させていただいております。こちらにつきましてはこれから親検討会と経営分科会のほうでそれぞれ議論していきますが、今までこのような議論がなされてきたということをご確認いただく意味でご覧いただければと思っております。

簡単ではございますが、以上でございます。

【森田座長】 ありがとうございます。

それでは、今いただきましたご説明の内容につきましてご質問、ご意見等がございましたら、どうぞご発言願います。いかがでしょうか。

特にございませんでしょうか。

特にないようですので、それでは次の議題、(2) 賃貸住宅事業と都市再生事業を担う体制について。これにつきまして、事務局よりご説明をお願いいたします。

【事務局】 参考資料2をお開きいただきまして1ページ目ですけれども、各事業別の財務諸表についてということでございます。

2ページ目はP/Lでございます、従前からお示ししているとおりで、3ページ目は機構全体のB/S、これも従前からお示しさせていただいているとおりでございます。

4ページ目、先般この資料をお示しいたしましたところ、賃貸住宅事業、都市再生事業の各事業ごとにB/Sを区分けすべきではないかというご意見をいただきました。そこで今回は、一定のルールに基づいて切り分けをしてみたということでございます。

5ページ目は賃貸のP/Lでございますので、従前からお示しさせていただいているとおりでございます。

6ページ目は今回切り分けた賃貸住宅部門のB/Sでございます。ルールとしては、都市再生勘定の中に賃貸と都市再生というのが入っているんですけれども、各部門に特定可能なものはそれぞれ特定をいたしまして、残りのものを一定の比率で案分するという形で作成させていただきました。ご覧いただきますと、ほとんどは賃貸住宅資産ということで、土地が8兆円、建物が大体3.3兆円ということで合計で12兆円ぐらいになっております。負債のほうですけれども、ほとんどは長期借入金でございます、財投の10兆6,000億円程度を含めまして全体で10兆9,000億円程度、全体に占める割合で言いますと、9割強が長期借入金となっております。負債全体ということであれば96%ということでございます、残る資本の部分が非常に薄いという構造が見てとれるかと思っております。

続きまして7ページ目は都市再生のほうのP/L、これは従前からお示しさせていただいているところでございますのでご説明は省略させていただきます、8ページ目。今度

は都市再生部門のB/Sを同じようなルールでつくったものでございます。まず資産のほうをご覧くださいますと、現に持っております資産が2割程度、それから仕掛中の仮勘定が大体4割程度、割賦債権が4割弱ということで、合計で1兆2,000億円弱でございます。負債のほうでございますけれども、長期借入金は大體3,700億円程度ということで、占める割合でいいますと3割強でございますので、先ほどの賃貸と比べると圧倒的に少ないということが見てとれるかと思います。ただ、負債ということで申し上げますと、都市再生債券等、その他というところまで入ってまいりますので、全体に占める割合としては8割程度という形になってまいります。残る資本の部分は2割程度ということで、賃貸よりは厚い資本ではございますけれども、なかなか単純な比較は難しいところではございますが、大手の民間デベロッパーさんですと資本の比率が4割から6割程度というようなところもございますので、それに比べると、数字的な面で見れば劣っていると言えるかと思っております。

9ページ目、10ページ目はニュータウンのところでございますので、これは従前のとおりでございます。

これで一通り各事業のB/SとP/Lをルールに基づいて、割り切りでやったところではございますけれども、お示しさせていただいたということでございます。

参考資料2の11ページをご参照いただければと思います。こちらに同じように「賃貸住宅事業と都市再生事業の一体性について」ということが書いてございます。こちら以下の資料につきましては、都市再生機構としてこれまで一体的な組織で事業をやってきたところではございますので、そのメリットといいますか、機構としてはこういうところで成果を上げられたと考えているものでございます。

12ページでございますけれども団地再生事業につきましては、建替えなり住宅の改良によって戸数を縮減・集約化しつつ、ニーズにマッチした住宅を供給するという賃貸住宅の供給の視点、一方で、それによって生み出された土地を新たなまちづくりに活用するすとか、必要な公共施設の整備を行って周辺の市街地整備の問題を解消するという、まちづくりという2つの視点があると考えられます。

以下、13ページ以降でございますけれども、それぞれ個別の事業を挙げまして、まず13ページ、14ページ、15ページは川崎駅の西口、霞ヶ丘、芦花公園でございます。いずれにつきましても細かい事業の説明につきましては省略させていただきますが、基本的な構造を申し上げますと、住宅部門だけの利益ということであれば、駅の近くにもとも

と団地があったということで、そこで引き続き賃貸住宅をやったほうがいいということでございますけれども、都市全体のことを考えて一歩場所的に引くことによって、市街地の状況を考慮した地区全体ですとか社会全体の効用を高める事業ということで、住宅だけの建替えを超えた都市再生的な合理性が発揮されたと考えている事例として、3つほどご紹介させていただきます。

それから16ページと17ページでございますけれども、こちらにつきましては関係の公共施設も一体的に整備をしているものでございます。団地と公共施設それぞれを別々のタイミングで整備したということであれば、相互の関係なりキャパシティの連動がうまくいかなかったということもあったかもしれませんけれども、そこを一体的に考えたことでうまくいった例ということで、2つほどご紹介させていただきます。

むしろ建替えすべてがこのようなシナジー効果を発揮できたというわけではありませんけれども、都市再生機構としてはこのような発想を常に持って事業を行うという意味で、シナジー効果があるというふうに考えているところでございます。

同じように18ページ、19ページも、震災なり密集市街地の改善ということで同じように都市再生と賃貸住宅の部分のリンクがございますので、そちらの事例のご紹介でございます。

ご説明につきましては以上でございます。

【森田座長】 ありがとうございました。

それではただいまのご説明につきましてご質問、ご意見等、ご発言をお願いいたします。

【〇〇委員】 最後のほうでご説明いただいたところですが、参考資料2ですね。13ページの川崎駅西口ですとか、あるいはその後のところのご説明をいただきましたけれども、これによるアウトカムというのははかられているのでしょうか。

【事務局】 これは昔のときも何かご指摘いただいたような記憶がございますけれども、それぞれの事業をやったことによってどれぐらいの効果があつたのかというところまでは、十分計算ができていないというふうに認識しております。

【〇〇委員】 わかりました。

【〇〇委員】 ほかはいかがでしょう。

【〇〇委員】 今、効果計測のところにご質問が出たので僕も関連してなんですけど、都市再生のほうでは地価の上昇とかをはかるような仕組みが導入されつつありますよね。そういうのはかり方をこういうところで、アウトカムというかその場合はアウトプットになる

と思うんですけど、将来的に適用できるのかとか、要するに今の評価方法自体がキャピタリゼーション仮説に基づいて地価の上昇しか評価しないような仕組みになっている部分があるので、情報が不十分であることによって、上にぶれたり下にぶれたりいろいろな可能性があると思うんです。要するに、こういう団地再生とかに関して、今は評価されていなくてもほかの都市再生と一緒にこれから評価されようとしているのかどうか、そのあたりの見通しも含めて聞かせていただければと思います。

【事務局】 現状は先ほどもお答えしましたように、団地再生はまず団地の建替えとしての収支計画がございまして、それをただ団地再生のことだけを考えるのではなくて、市街地の整備改善に資する部分があれば、そこも地域の公共団体と協議をしながら計画をつくっていきこうというレベルで進めております。したがって、具体的に一体的に市街地整備を行うことによってのアウトカムをどれだけはかれるかというところまで至っていない部分は正直言ってあるかと思いますが、市街地整備改善の都市再生事業の進め方として、アウトカムについてどういう形で見直しをしていけるかという流れの中で、仮にこういう一体的に事業をやっていくことにシナジー効果を求めるということであれば、当然その部分を合わせた形でアウトカムを思考していかなければいけないというふうには考えております。

【〇〇委員】 一言だけよろしいですか。今のいろいろ考えられている別の地価での評価システムというのが、もうけの部分の評価にどうしても偏っているので、地域づくりという意味での評価という視点のアウトカムの出し方がこういうところでは大事だと思うんですけれども、そういうことがまだきちんとないという理解でよろしいですね。そういうことですね。

【事務局】 今の論点は都市分科会でも、分科会長から何度かちょうだいしました。すみません、そのときと同じレベルの答えになるかと思いますが、B/Cなりはそれなりに充実してやってきている中、そういったいわゆる外部性みたいなところの評価というのは、2例ほどもって都市分科会でもご説明させていただきました。まだまだレベルとしては十分とは思っておりません。そのときにも第2会社がどうなるのであるとか、やっている事業とそこで使っている指標とのリンクも、どれぐらい因果関係を持って説明できるかといったことをいろいろ取りそろえながらやっていますが、まだまだ十分とは思いません。おそらくその政策評価の問題というのは多分URだけの問題ではありませんで、私たちはほかのいろいろな政策指標を持ってありますが、そこに共通しての問題だと思っておりますが、ま

だまだ改善の必要はあると思っています。

【〇〇委員】 よろしいですか。

では〇〇委員、手を挙げていらっしやいましたが。

【〇〇委員】 川崎の事例なんですけれども、今のお話でいうと都市再開発によって地価上昇部分がどうなっていくってということは、この団地再生と絡んだ評価をあまりしていませんということですよ。それでいいんですよ。そうすると、2つの全く別々の指標で両方を満たすからやりましたみたいな話になっているということですよ。間違っていますか。

【事務局】 委員ご指摘のとおり、賃貸住宅は賃貸住宅の建替え事業としてのB/Cを出し、再開発は本来当時の公団の施行として再開発を行う部分としてのB/C、それぞれで出しているという構造です。

【〇〇委員】 つまり1個の建物の中にある部署が、2つで協力してやっているから連絡がとりやすいですという次元での話ということですか。

【事務局】 事業の進め方としてはご指摘のとおりです。

【〇〇委員】 ちなみにこの団地再生のほうですけど、団地再生を一体として経営するかどうかということと若干ずれるかもしれないんですけども、建替えると入居者はそのまま入れたりして、家賃が変わりませんみたいなものがあるじゃないですか。それによって追加国費が発生しますよね。要は、その部分は国が出さなきゃいけないわけじゃないですか、建替えをするとき。それと、建替えをする、しないの指標計算の費用対効果的な判断のところそういうものも盛り込んで判断するんですか。つまり、この計画をやると何割ぐらいの人が新しいところに住んで、前の家賃と同じ家賃しか取れないけれどその部分は国が埋めてくれるからみたいな。国が埋めてくれることまで含めてURとしてはインカムとして認識して、判断するんですかということですよ。

【事務局】 建替え事業の投資判断に当たっては、戻り入居のうち特に低所得高齢者の方に対して一定の減額措置を講じておりまして、それに対して国費が充たっておりますが、どれぐらいの戻り入居があつて、そのうち低所得者がどれぐらいで、そこに国費がどれぐらい充たるかということをお前提にはしておりません。純粋に建替えをして、建替え後の市場家賃がどれぐらい取れるかということをお前提に、投資判断をいたしております。

【〇〇委員】 つまり、国費がどれぐらい投じられるかというのは無視しているということですね。

【事務局】 はい、前提とはしていません。

【〇〇委員】 ということですね。

つい最近ニュースで、URの事業で分譲した団地が、居住者を受け継いだら建替えますみたいになって、土地の有効活用をすることによって高いビルにすると、その部分が売れるからやれるよねみたいな話があったじゃないですか。あっちはそうやって別に国費を投じないでやるんですが、私有財産だから当たり前ですけど、なのにこっちに関してはそうやって国費が投ぜられることになるわけですよね。戻り入居があるから。

【事務局】 分譲マンションにつきましては、委員ご指摘のとおり、基本的にはそのマンションの管理組合の判断でやっていくと。賃貸につきましては、建替えによって市場家賃を基本的にはいただくことになるわけですが、居住者の中には低所得高齢者の方がいらして、その方についても市場家賃をお支払いいただくことになると、建替え後の住宅に引き続き居住していただくことが困難になる場合があるということで、その部分に限って国費で支援するということを行っております。

【〇〇委員】 ちょっとまた関係ない視点ですけど、都市再生部分で補助金みたいなものは出るんですよね。それが団地建設に役に立ちちゃうような使われ方をすることはあるんですか。その切り分けというのは行われるんですか。

【事務局】 市街地整備系の補助金というのは、URに限ってではなくございますけれども、団地再生においてその要件に合うものであれば、活用する場合はございます。

【〇〇委員】 団地再生は団地再生としての要件でもらってやる、そこは一体として。

【事務局】 いや、一体として、一般的な市街地整備系の補助事業の要件に合えば、補助を使って整備を行うということではございます。

【〇〇委員】 〇〇委員、よろしいですか。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇委員】 今の点ですけども、私は住宅分科会に出っていたので〇〇委員の質問のご趣旨は何となくわかるんですが、ちょっと違う質問の仕方をしますけれど。

事業を行うに当たって、単独でやるよりも合わせてやったほうが効率的であるというのは一般則であって、必ずしも住宅部門と都市部門を一緒にやったほうがいいという話ではないと思うんですね。この場ではB/Cとかそういう議論ではなくて、おそらくこの資料を出した意図というのは、先ほどの組織の形態によってどう違うかといったとき、2つが一緒にできたほうがいいというような意図があって出しているんじゃないかと思うんです

が、そういう意味ではちょっと矛盾があるのではないかと思うので、ちょっとご質問したいんですけども。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇委員】 僕はずっと川崎市にかかわってきたのでこの事業もよく覚えているんですが、ちょっと周辺隣接地区の話とごっちゃになっているところがあって。したがって多分、今日この話のここの部分だけを見ても、実態がよくみんなに伝わっていないんじゃないかという感じがするんですよね。だから説明の仕方をちょっと変えてほしいというか、時間をかけるか個別に説明するかわからないですけど、この事業の中身をまずしっかり委員に理解してもらうのが大前提であるということを言いたいのが1つと。

それから事業効果でいうと、ここの部分は結局事業をわりと早く進めることができ、しかも床も全部埋まって、事業を完遂して公共施設も整備できたので、ヘドニックで見ても公共施設整備で見ても、いわゆる経済波及効果にしても、全部高かったんですよ。だからこれは事業として間違いなく成功して、しかもこれは基本的に経済事業でやっていますので、この事業をやるために特別国費を突っ込んでもらったわけではないので、そういう意味では極めて優等生の開発事例だという認識があります。

しかし、じゃあ、地元側で何が問題になったかということ、いわゆる一体的なまちづくりの問題なんですけれど、4番目のポツのところに「団地敷地の一部を道路用地として提供」してということで、この周辺地区なども含めて一体に公共施設も整備しながら建替え更新していくという事業を進めていったんですが、進めていった中で市側としては、もう少し団地部分に関して公共施設を提供してもらって、道路をもっとつくってほしかったというのが、主要なUR側との交渉のときに話題になった点なんです。しかし公共施設はあくまでも団地の一部にとどまって、市側から見ると、URはもう少し上物を建ててくれてもいい、そこで収益を上げてもいいと。その分、公共施設部分の整備でもまちづくりに還元してもらいたかったということで、まさに団地の建替え更新をして敷地をずらしながら、それでいて全体のまちづくりを完成するという、まさに一体的にやった事業ですが、市から見るともっと一体的にやってくれたらよかったのというのが、当時の議論の中であつたということです。

【〇〇委員】 わかりました。それで、今のこの議論についてのインプリケーションというのはどういうことなのか、もうちょっとご説明いただけますか。

【〇〇委員】 この事業からすると、団地を建替えながら周辺地区まで含めた全体的な

都市再生をして、1個の事業で連続して行っていると。だから仮に勘定を分けたとしても、この2つをより一体的なまちづくりにしていくことによって全体の効果が高まったという、私は典型的な事例だと思っております。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

ほかにいかがですか。この部分では特に参考資料のほうについての質問が多いようですけれども、資料2-1につきましては、これからの選択肢を考える上での出発点といいたいまいしょうか、かなりベースになるような、まず最初のたたき台といいたいまいしょうか、そのような案だと思いますので、これについてどうお思いになるかと。

【〇〇委員】 賃貸と都市再生を分離するかどうかというのはなかなか難しい問題ですが、私は一般論として言えば、違う仕事だから分離しなければならないという必然性は何もないと思っています。というのは、大企業というのはどこに行っても何の関係もないことをやっているんですよね。昔、新日鐵がウナギの養殖を始めようとしたことがありますけれども、あれは苦し紛れだけれども、まあ、大企業ってああいうものですよね。ですから私は、違うから別組織であったほうがいいのか、あるべきだというのは必ずしも妥当しないので、それはもっと別の観点から、結局で上がりとしては別のほうがいいのか、一緒でもいいとか、ということになるべきなんじゃないかという感想は持っています。

先ほど事務局が実にご説明をなさったのは、賃貸部門が10兆円余の有利子負債を抱えていて、金利はボラティリティーだし、非常にバルネラブルであると。これを都市再生部門の販売用の不動産でヘッジしているという意味がある。もともと意図したことで全然ないと思うんだけど、結果的にそうなっているんじゃないかというのは大変うまい構成なんです、この考え方でいくと結局こういうふうだと思うんです。もともと賃貸部門が金利に対してバルネラブルである理由は2つあって、1つはそもそも負債の額が普通の企業では考えられないボリュームであるという、でかさそのものの問題と、もう1つは、普通は金利が上がれば負債のほうのキャッシュアウトも多くなるんだけど、賃料のほうだって上がるんだから、それはどっこいどっこいですよと、結局バランスするはずでしょというのが常識論だと思うんです。ところがURの場合は多分それができないだろうと思うから、みんな心配しているんじゃないかと思うんですね。つまりキャッシュインのほうも金利の上昇に伴って連れ立たせてはなかなかくれない、少なくともタイムラグが相当あるだろうというふうに思う。ここが問題なんだろうと思うんです。

そうすると、さっきの販売用不動産でヘッジするという話は、それなら賃貸部門を本体

でやればいいでしょという話に必ずなってくると思う。つまり一番の正攻法、タイムラグなしにすぐ金利に即応して家賃を上げろというのが第一の筋でしょと、こういう議論になるはずだし、それとともに、自分が持っている自社保有の物件を販売用に切りかえればいいじゃないかと。つまり、建替えて地形をよくして売って、あるいは更地で売るなり、家を建てるなり何でもいいわけだけれど、販売用にすれば整地化というか、比較的近い将来のキャッシュフローが発生するんだから、何も都市再生事業の横合いでのキャッシュフロー、もうけを当てにしないで自前でやったらどうですかと。こういう議論におそらく必ずなると思うんですね。これはこれで一種の正論じゃないですか。ある種の正論。

これはなかなか、事務局の頭から出たかどうかは僕は知らないけれども、非常にうまいんだけれども、そうすると今度は、本体のほうをやはりもう一回考えなきゃいけないよねというところに来るんだと、私は思いました。思ったという、それだけの話です。

【〇〇委員】 今のお話にも若干絡むんですが、このURのお話をずっと聞いて、いろいろ理解をしていく過程で、問題は何ですかというやはり巨大過ぎるとか、ポジションをとり過ぎていたりとか、そういう要素かなということがあって。そうすると、例えばさっきの部署別で見ても圧倒的に団地が占めている部分が多いわけで。これはやはり将来的にどうしても、できるだけ早く整理していきたいですよということがあるとすれば、整理をしていきやすいような組織にする必要があるだろうということだと思っただけです。で、整理をしていきやすいということを考えたとき障壁となるのは何ですかということ、やはり今住んでいる人たちがいる意味障壁になっていくでしょうとなるわけで、今住んでいる人たちがいる意味協力しなきゃいけないなと思うような、まず実態を認識してもらうこと、それからその人たちが同じ団地内だったら動いてもいいですよと言ってくれることとか、そういう実態をしっかりと伝えていく、この組織単体では生きていくことができないかもしれないんですよということを、住民の人に共有してもらうことが重要で。だとするならば、最終的には国から見たとき、これからもそれがうまくいくかわからないですけど、都市再生事業のほうで埋まっているからいいよねというような状態、そういう見え方になってしまうということは極力避けるべきだろうと。これが単体事業としてやっていけるかどうかという状態を赤裸々に示すべきなんじゃないかということが結構肝かなと思いますので、もちろん一緒にやることも可能であろうし、やり方によってはもちろん区分できることはあるでしょうけれど、組織の合理化という意味で、合理化をしていかなきゃいけないと働いている人が感じるための心理的な問題、住んでいる対象のお客さんである住民の人たち

にそういうことを感じてもらう、結局組織は人なので、そういう意味でも組織づくりを考えろというのであれば、そういう結論をとるべきではないのかなと思います。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

私自身の質問も兼ねて整理させていただきたいんですけど、そもそもURの見直しということになった場合には、大変な公的なお金が使われているにもかかわらずその使い方が非効率ではないかということだと思いますので、この組織のあり方、体制を考える場合も、その観点から言えばどちらが効率的なのかという基準を当てはめることも可能であろうかなと思っています。で、切り離れたほうが効率的であるならばそれは選択肢になり得るし、一体としてやったほうが効率的であるならばそのほうがいいであろうと。ただ、基本的にこの見直しの考え方の前提になっているのは、巨大だということもありましたし、こういう形態をとることによって非効率な部分があると。完全に民営化してしまったほうが効率的になるならば、そのほうがいいのではないかという答えになるわけですし、そうではなくて、これは公共的な使命を帯びていて民営化が不可能であるならば、国が本来やるべき仕事ではないかと。それが何となく混然一体となっているので、ある意味では本来ならば公共的にやる部分について、事業として成り立つ部分から内部補助をしている、それによって全体として非効率な形になっていると。そのかわり、形の上ではある意味で完結しているような仕組みにつくられたのが、独立行政法人の形かなと思っています。

したがってこれを考える場合、一つは今言いましたような形での効率性を高めて民間の事業に近づけるとした場合、何がそこから切り捨てられてしまって、それについてどうやってフォローしていくのかという問題があると思いますし、そうではなくて完全に公共性のほうに近づくとするならば、収益を上げている部分をそれ以外につぎ込むという仕組みのあり方について見直さなければいけないだろうと。これは次のテーマにもかかわってくるかなと思いますし、2つの都市再生、ニュータウンは別にしますと住宅と都市再生でそれぞれ性質が違っているとしたら、そのような観点からどのような組み合わせがあるのか、それぞれが少しずつ、今申し上げたような形の公的な機能とそれ以外の機能についての割合といたしましょうか、比率が違うような気がするんですけど、そうした軸で整理をしていく必要があるのではないかなという気がしております。その理解、少し簡単過ぎるんじゃないか、単純化し過ぎるというご意見もあろうかと思いますが、これはかなり今後どういう形で答えを出していくかと考える上で、重要な論点であろうかと思

います。

時間もまいりましたので、特にご発言がなければ次の議題に移りたいと思いますけれども、常にそういう問題があるということは頭に置いて、これからご議論いただきたいと思っています。では、よろしいでしょうか。

【森田座長】 ありがとうございます。 それではちょっと時間がオーバーしてしまったかもしれませんが、このあたりで私が進行いたします議事は終わらせていただきます。

最後に事務局からご連絡があるそうですので、よろしくお願いたします。

【瀬口民間事業支援調整室長】 先般、森田座長から、いわゆる行政刷新会議の事業仕分けについて情報が入ったら報告をということで承っております、既に新聞報道等でご案内かと思いますが、昨日行政刷新会議が開催されまして、独立行政法人に対する事業仕分けを行うことが決まっております。公表されております資料におきまして、この事業仕分けにおける民間有識者の名簿が公表されており、拝見いたしますと、本検討会の中にも何人かご参加される委員がいらっしゃるというふうにお見受けいたしました。

それから対象事業といたしまして、まず都市再生事業の関係では市街地再開発事業、土地区画整理事業、土地有効利用事業、防災公園街区整備事業、居住環境整備事業と、事業種ごとに5事業が上がっております。それから賃貸住宅事業といたしまして、賃貸住宅、関係施設の維持・管理、団地再生事業、最後に関係法人との取引、以上が今回の仕分けの対象として挙げられております。新聞報道等では今週の金曜日からということで出ておりますが、まだ具体の日程等についてはお示しされておりません。という状況でございます。

それから今後の日程でございますが、お手元の参考につけておりますように、親委員会が5月27日の午後1時半から、直近でまいりますと第3回の経営分科会が5月17日の午後1時半から開催を予定いたしておりますので、ご都合のつく限りのご出席をいただければと思います。

本日の資料につきましては、そのままテーブルに置いておいていただければ、また郵送させていただきます。

本日は長時間にわたりまして活発なご議論を賜りまして、ありがとうございます。以上をもちまして、本日の検討会を終了いたします。ありがとうございます。

【森田座長】 どうもありがとうございました。

— 了 —