

## 第2回 持続可能なまちづくり研究会

平成24年3月7日

**【真鍋市街地住宅整備室長】** それでは定刻になりました。委員の皆様方もおそろいになりましたので、ただいまから持続可能なまちづくり研究会の第2回を開催させていただきますと思います。

本日は、委員の皆様方におかれましては、お忙しい中、お集まりいただきまして、ほんとうにありがとうございました。また、2月23日、29日、2回に分けて、現地でのヒアリングにも多数の委員の先生方にご参加いただきまして、ありがとうございました。非常に悪天候の中だったんですけれども、ご熱心にご討議をいただきまして、ありがとうございました。重ねて感謝申し上げます。

なお、前回ご欠席だった東京大学の浅見泰司先生をご紹介します。

**【浅見委員】** 浅見です。よろしくお願ひします。

**【真鍋市街地住宅整備室長】** 議事に入ります前に資料の確認をさせていただきます。

お手元の議事次第の下のほうに、配付資料として資料1から8までございます。このうち、資料4につきましては委員の先生方からご提出いただいた資料でございまして、これは4-1、4-2、2種類ございます。不足があればお申し付けいただきたいと思ひます。

また、参考資料については、1、2と2種類がございます。議事の途中でも結構でございますので、不足があればお申し出いただきたいと思ひます。

ご発言につきましては、挙手をいただければ、事務局からマイクを持って参じますので、そのために恐縮でございますけれども、挙手をお願いしたいと思ひます。

なお、前回と同様、マスコミの皆様方におかれましては、議事に入りましたらご退出ということでお願いしたいと思ひます。というわけでもう既に議事に入ります。よろしいでしょうか。

それでは、以降の議事進行につきましては、清水座長をお願いしたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

**【清水座長】** それでは、本日の第2回、持続可能なまちづくり研究会を始めたいと思ひます。

本日の研究会は、委員各位からのご意見をいただき、ご議論いただくことを中心に進め

させていただきたいと思っております。

お手元の議事次第に（１）で、持続可能なまちづくりに向けた取り組みの等について。それから（２）で、都市の再生（住宅団地を核としたまちづくり）についての意見交換。それから３番目に今後のスケジュールになっておりますが、ただいま申し上げました各委員からのご意見をいただき、ご議論をいただくというのは、主に議題の（２）都市の再生についてのご意見をいただきながら意見交換をしていただきたいという趣旨でございます。

したがいまして（１）のほうは、事務局サイドからこれまで各委員からお尋ねのあった点、それから前回配付された資料等々について、改めて整理の上、今日ご説明をいただくということになっております。

それではまず、議題の１の持続可能なまちづくりに向けた取り組み等について、事務局から簡潔にご説明をお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。

**【事務局】** 今、座長からもご紹介がありましたように、前回ご質問をいただいた事項、あるいはそれを補足するものとして、資料５から７まで、それから参考資料１と２をご用意しておりますので、これは簡単にご説明してまいりたいと思います。

まず資料５でございますけれども、これは都市再生機構の現在行っている事業実施上の主な条件ということでまとめたものでございます。前回の研究会でも制約は何なんだというご質問がございましたけれども、主な条件というふうに整理させていただいております。

都市再生機構は法律に基づいて業務をしておるわけでございまして、資料５の２ページ目を見ていただきますと、都市再生機構法の根拠の条文と業務内容が照らし合わせてございます。都市の再生に関すること、賃貸住宅の管理に関すること、災害の復興、計画的に事業を完了すべきニュータウンの整備の業務など。これが法律に位置づけられているということでございます。

また１枚おめくりいただきますと、３ページ目。URが実施できる事業の変遷が書いてございます。事業の変遷につきましては、かつて住宅公団、それから住宅・都市整備公団、都市基盤整備公団を経まして、平成１６年に都市再生機構という独立行政法人になった。その各段階で、事業をそれぞれ変更し、改めてきているわけでございますけれども、例えば住宅部門では、分譲住宅の建設をかつてはやってございましたけれども、これについては平成１６年の完了を最後にいたしまして、現在では分譲住宅の建設はしていないということでございます。賃貸住宅についても新規建設は既に撤退しておりまして、既存の賃貸

住宅の管理と建て替えをやっているといいます。平成19年の12月にはストック再生・再編の方針を策定しておりまして、これに基づき、今ストックを少しずつ縮小するという段階に来ているということでございます。

都市再生の部門でございますけれども、これは独立行政法人になりましたときに、フルセット型からバックアップ型ということで、民間の事業者の方、公共団体のバックアップに回るといことで、事業を大きく転換してございます。ニュータウンですとか鉄道業務については既に新規は撤退ということで、今は残事業といいますか、土地の処分などを中心に進めているということでございます。

4ページ目にまいりますと、ごく最近の改革に係る工程表をまとめたものでございます。この政権になりまして仕分けなども経まして、また森田座長がお務めいただきましたあり方検討会の議論なども経まして、最近の改革を幾つか進めてございます。それをまとめたものが4ページ目でございますけれども、組織・運営については社内カンパニー制を導入いたしまして、23年度はこれを試行実施、24年度から本格実施ということにしております。また、理事の権限や執行責任の明確化などもしているということが大きな変化でございます。

賃貸住宅の部門についても、高額賃貸物件の売却・譲渡の基本方針をまとめる。あるいは都市再生については都市再生の事業実施の基準を明確化せよというご指摘もありましたので、新しい基準を策定・公表し、昨年4月からこの新しい基準に基づいた事業実施を進めているというわけです。関係する幾つかの法人についても、統合再編、あるいは随意契約を原則として禁止すると。URとの間の契約を随意契約を原則として禁止するという移行をしてございます。

で、資料の5ページ目に都市再生の事業実施基準の明確化ということを書いてございます。都市再生の事業につきましては、従来から民間の事業者あるいは地方公共団体のできないことを下支えする、バックアップするということによって事業を進めてございましたが、去年の4月からその基準を明確化しようということで、緑の流れとブルーの流れ、2つに分けてまして、民間事業者の方のできないこと、公共団体のできないことをそれぞれ要請に基づいて、なぜできないのかを明らかにしながら事業を進めていくということを確認した、明文化した基準をつくりまして、これを実施に移してございます。現在はこの方針に基づき、事業を絞り込む形で進めているというわけでございます。

資料5の1ページ目が今申し上げましたようなことを概略、まとめたものでございませ

て、繰り返しは省きますけれども、都市再生、住宅、ニュータウン、災害復興の事業を今進めているというわけでございます。

資料6でございますけれども、前回の研究会では住宅団地の中の土地を民間の事業者の方に譲渡したり、あるいはお貸しをしたりという形で地域の福祉拠点や医療拠点に活用していただくという例をご紹介しましたけれども、この資料6にありますのは、既存の建物、住宅団地の建物そのものを民間の方にお貸しをして、新たなビジネスチャンスに結びつけていただくという試みを最近URのほうで進めてございますので、そうしたものの一端をご紹介しようという趣旨でございます。

おめくりいただきまして、1ページ目でございますが、従来の団地再生といえますと、すべての住宅を除却して、新たに建て直すということだったんですけれども、なるべくそのストックを生かしながら、内装や設備などを取りかえまして、更新いたしまして、そこに民間の事業者の方の創意工夫を盛り込んで新たなビジネスチャンスにつなげていただくと。それで団地全体も活性化、循環するということができないかという試みであります。これをルネッサンス計画と銘打っておりまして、ルネッサンス計画の第2期、ルネッサンス計画2というのが既に始まってございます。

ちょっと飛ばしていただいて、5ページ目と6ページ目でございますけれども、現在進めておりますのは、この5ページ目にありますスケルトン賃貸型というパターンでございます。土地と構造躯体についてはURが保有したままで、内装や設備について民間事業者のほうで保有していただくと。これで事業を進めていただくということで、10年から20年程度の事業期間を想定して、既に実施に移したものがございます。

6ページ目にありますように、中央線の豊田の駅にほど近い、多摩平という団地がございます。これは昭和33年から入居を開始されたという比較的初期のものでございますけれども、ここで5棟、144戸の住宅について、民間の方々から事業提案をいただきまして、それを選定して、今3種類のプロジェクトが動いているというわけでございます。

ちょっと飛びまして11ページ目にその1つ目のプロジェクトがございます。これは東電不動産さんの提案を受けまして、実際に東電不動産さんが事業をしているものでございます。構造躯体と土地はURが持ったまま、内装や設備、間仕切りについて、東電不動産さんのほうでやりかえていただきまして、これは団地型のシェアハウスという形になっております。1戸が大体42平米の住宅だったんですけれども、これを3区画に分けまして、3室のベッドルームをつくって、それをシェアハウスとしてお貸しいただいているという

わけでございます。聞くところによりますと、近くにある中央大学の留学生を含む学生さん方が数多く利用されているという、比較的若年層向けのビジネスモデルと言えるのではないかと思います。

次に13ページ目でございますけれども、これはたなべ物産という事業者の方が実際に事業化しているものでございまして、これは広いテラスのある専用庭のある住宅ですとか、あるいは貸し菜園を付随した住宅として、ファミリー向けにこれをお貸しするというプロジェクトとして実現化したものでございます。

それから15ページ目はコミュニティネットという事業者さんが実施しているものでございまして、高齢者向けの専用住宅。コミュニティーハウス、小規模多機能型の居宅介護。そうした施設を入れまして、これはお年寄りの方に特化した住宅としてお貸しいただいているというわけでございます。このように若年者、あるいはファミリー向け、高齢者の方がお住まいになるようなプロジェクトをミックスさせることによって、団地全体の活性化ですとか、世代の循環といったものが実現できるのではないかとという1つの試みであります。

17ページ目は今度は場所は京都でございます。京都市の伏見区。昭和37年から入居開始した観月橋団地という比較的小ぶりの団地なんですけれども、こちらは丸ごと1棟を改修したり、募集したりするのではなくして、18ページ目の右下にありますように、団地を区画で区切りまして、あらかじめ対象になっているエリアを民間の方にアイデア募集をいたしまして、退去して空き家になった住戸から改修をしていただいて、民間の方々の発想で内装をやりかえていただき、一般の方々の募集をしていただいて、貸していただくというビジネスモデルであります。

19ページ目以降に幾つか住戸のタイプがございましてけれども、少しずつ間取りですとか、設備ですとか、水回りの位置などを変えながら複数の住戸タイプとして供給しておられるということでございます。この結果として、比較的高齢者の多い団地ではあったんですけれども、募集した結果、20代から40代の独身、あるいは夫婦世帯の方が主に見学に来られて、手を挙げられたということがありますので、やはり同じように多様な世代の循環が図られるということに結びついているのではないかと分析してございます。

ちょっと飛びまして27ページ目以降なんですけれども。これはもう少し小規模なものなんですけど、待機児童の多いエリアでURの住宅の一部を保育施設として活用しようということで、NPO法人ですとか、あるいは市役所にこれを貸し出しまして、子育ての拠点

として活用していただくということをしてございます。これも少子化対策と言えるのかも  
しれませんけれども、このようなストックを活用した試みをしておりますので、これもご  
紹介したわけでございます。

続きまして、資料7でございます。先ほど都市再生機構の事業の実施の1つの柱として、  
復興の支援というのがございましたけれども、現在どのような支援を東日本大震災の被災  
地でしているかという一端をごらんいただきたいと思います。資料7の最初のページにあ  
りますのは、これは被災直後、4月13日からURの職員が被災した市町村に赴きまして、  
地元での復興の構想づくり、あるいは計画策定のお手伝いをしているというわけござい  
ます。そのほか、盛岡や仙台にはそのバックアップをするための基地を設けまして、現地  
に派遣した職員への情報提供、県庁などとの情報交換などをしているということがござい  
まして、現在70名強の職員が現地に赴いているというわけでございます。

こうした計画づくり、構想づくりが進んで、いよいよ5ページ目になりますでしょうか、  
実際に復興事業が始まっております。地元の市町村からの要請を受けまして、災害公営住  
宅の建設、あるいは市街地整備事業の実施というところまで既に至ったものがございま  
す。災害公営住宅につきましては、URが建てた後、地元の市町村にお買い上げいただく、買  
い取っていただくというスタイルで進めるもので、URの賃貸住宅のストックが増える  
ということにはなりませんけれども、そうしたことで地元の市町村の手が足りないという  
ところについて、URがその力を出して支援をするという試みが既に始まっておりまして、  
今後さらに本格化すると考えてございます。

それからあとちょっと手短かに申し上げたいと思うんですけれども、参考資料1と参考資  
料2でございます。これは前回、委員からお尋ねがありましたことなんですけれども、こ  
の2月29日に閣議決定した新しい法律案でございます。都市の低炭素化の促進に関する  
法律案ということでございまして、前田大臣のご指示のもと、都市局、住宅局、協力し合  
いまして、この法律案をまとめて、国会に上程してございます。大きな柱は低炭素まちづ  
くり計画を市町村につくっていただくための大きな枠組み。この計画ができることによっ  
て、交付金による財政支援ですとか、さまざまな法律の特例、こうしたもので都市の集約  
化を図るという1つのスキームでございます。もう1つは建物の低炭素化を図ろうという  
ことで、一般の省エネ基準、通常の省エネ基準よりも10%ほど水準の高い基準について、  
それをクリアしたことを認定いたしまして、その認定を受けた建物についての税制上の支  
援策を講じよう。こういう枠組みを組み合わせた新しい法律ということになります。

参考資料2のほうは、今申し上げました建物の省エネルギー基準について、ざっとまとめたものでございます。ポイントは4ページ目あたりなんですけれども、実は建物の省エネルギー基準は複数ございまして、住宅に関するもの、住宅以外の建物に関するものなどがございまして、これは省エネ法、エネルギーの使用の合理化に関する法律という法律に位置づけられたものなんですけれども、過去に何回か改定をいたしておりまして、現在の基準は平成11年の基準ということになります。住宅あるいは住宅以外の建物について、比較的規模の大きいものについてその届け出の経路などを経まして、一定の省エネルギー基準を守っていただくようなやわらかい仕組みになっておるんですけれども。現在この基準について、むしろ義務づけをすべきではないかというご議論もありまして、平成23年、昨年11月のエネルギー需給安定行動計画の中で、2020年までに義務化をするような検討をすることが位置づけられてございまして、今どういう水準で、どういう建物について、どういう時期に、どういう手順で義務づけをしていくのかということが課題になりまして、関係省庁と協力し合いながら検討を進めているというわけでございます。本日はこの省エネの話はメインではないと思いますので、これは情報提供にとどめさせていただきます。ちょっと長くなりましたけれども、説明は以上でございます。

【〇〇委員】 それでは、議題1につきましては、ただいまご説明いただきました資料に基づいて、各委員のご質問あるいはご意見をちょうだいいたしたいと思いますがいかがでしょうか。

ご説明いただきました資料の何点かにつきましては、委員からのご要望に応じて事務局で本日改めて整理の上、ご説明をいただいております。後のご意見をいただくのとは違いますが、これは順不同にご意見のおありの方、あるいはご質問のおありの方からぜひよろしくお願ひしたいと思っております。

例えば資料5の都市再生機構の事業実施上の主な条件と。制約といいますか、これについては既に事務局から各委員にはご説明の際に資料が渡っていると思いますが、今日改めて1ページ目に示されておりますような住宅再生事業から始まって、防災復興事業等々に関連して、URを念頭に置いた場合にその都市再生機構の事業実施上どういう制約があるか、直近に至るまでのいろいろな法令、その他の制約条件がここにまとめられて記載されております。

いかがでしょうか。何か他の資料についてもご質問がありましたら。〇〇委員、何かご質問がございませうか。もう既にご承知かもしれませんが。

【〇〇委員】 今、お配りいただいた資料に関しては特に質問はないんですけども。結構議論されてきていると思うんですけども。ちょっと話はそれるかもしれませんが、旧耐震というとらえ方をしてみると、おそらく昭和40年ぐらいにつくられた団地に住んでいらっしゃる方が32万人ぐらいでしたっけ。おおむね、そのぐらいですよ。多分一番多いんだと思うんですね。30年代に比べても、40年代が一番多いと思うんですけども、実際にこの40年代につくられた旧耐震のマンション、この団地に住んでいらっしゃる方の年齢層とか、そういうのというのはおおむね把握。何かデータとかあるんですか。

【事務局】 耐震性と年齢とを直に比較したものはございませんけれども。

【〇〇委員】 違う、違う。昭和40年代につくられた32万……。

【事務局】 それはございます。ちょっとお待ちください。

【〇〇委員】 はい。すみません。急な質問でありますけれども。どうしてこんなことを聞くかと申しますと、いろいろ議論されておられると思うんですけども、実際に今後建てかえなり、耐震補強が必要になってくると思うんですが、今URの賃貸住宅におけるいわゆる耐震補強という点からすると、ピロティー階を持っているものを順次建てかえていこうということで、集中的にやっておられると思うんですけども。近い将来、前回視察に行かせていただいたマンションもそうですけれども、建てかえを順次行っていくと。我々の検討会の中でも建てかえ事業を今後どう進めていくかは、新しいビジネスモデルをつくる上でも、高齢者問題を含めて1つ大きな課題でもあるし、プラスアルファ今住んでいらっしゃる高齢者の方々をいかに安全に建てかえをスムーズに、負担をかけずに行っていくかは非常に重要な課題でもありますので、そういった観点から……。すみません、そういうデータをちょっと。

【事務局】 今すぐに数字が出ませんけれども。

【〇〇委員】 それは後で結構です。

【事務局】 実は昭和30年代のストックが今6万戸ぐらいございます。昭和40年代、ここが一番ピークなんですけれども、33万戸ぐらいございます。

【〇〇委員】 33万戸ですか。

【事務局】 33万戸。昭和50年代のストックが15万戸ほどあります。新しい耐震基準に転換するのは昭和56年ということですから、50年代のストックの約半分がこの旧耐震のものだといいますと、全部で50万戸、五十数万戸が、新耐震以前のものということだと思いますけれども、URでは順次耐震診断をして、それから耐震改修を進めて



おります。旧壁式工法のものには非常に耐震性のすぐれたものもございますので、昭和56年以前のストックだとしてもすぐに耐震性が劣るということにはならず、むしろ耐震性の面では現在の水準を凌駕するものもございます。

今のところ、耐震改修が必要なストックが全部で1,700棟ぐらいあるということございまして、その中には耐震性についてもそれほど大きく劣るものではないものもありますし、かなり水準の低いものもございますけれども。そういった水準の低いものから順次建てかえですとか、あるいは改修を進めているというわけでございます。すべて古いものが耐震性が劣るということでは必ずしもないので、耐震性の劣るストックのほうから順次建てかえ、あるいは改修を進めているというのが実情でございます。

【〇〇委員】 よろしいですか。

【〇〇委員】 どうぞ。

【〇〇委員】 資料5の先ほどの5ページ。都市再生事業実施基準の明確化ということで、どちらかという支援に回るというお話だったんですが、その際に住環境あるいはコミュニティがちょっとずつ、ちょっとずつよくなっていくような何か目標とか。いいものをつくっておられるのはわかりますが、それが周りに影響し、全体が自分のやらないところも影響するとか、何かの環境の改善ということが組み込まれているのかなど。というのは、変な例ですけれども、アメリカのファニー・メイというのがありますよね。これはリーマンショックのときにかなり問題になって、評判を落としているんですが、彼らが持っているモーゲージを買い取る基準というのはなかなかよくできていて、その中に、例えばモーゲージを買い取るときにいろいろな基準に沿ったものだけ買い取るんですが、その中にネイバーフッド・クオリティーという条件が入っています。要するに自分の建物だけじゃなくて、周りがいいのかというのが入っているんですね。ということは、隣が草ぼうぼうにしていると自分が幾らきれいにしても価値が落ちるので、クオリティーを上げるために何とかしてくださいということをやっけて、全体としてコミュニティのレベルが上がっていくというような力が働くようなことが組み込んであるわけです。何かそういう支援体制で一歩後ろに引いているんだけど、力がそういう方向に働くとか、そういう使命とか、まずミッションとして入っているのか、それが具体的に何かやれているのか、いいものをつくって見せればみんなに影響するというお考えなのか、その辺はどうなんでしょう。

【事務局】 今のことにしましては、先ほどの資料5の5ページでいきますと、上か

ら2段目ぐらいのところに政策的意義を有していることというのがもともと基準としてございまして、今回明確化したわけでございます。小さな字で書いておりますけれども、目標・エリア特性を踏まえた政策実現効果目標を設定しということで、これを具体的な、定量的な検証をしているというのがまず仕組みとしてできております。具体的な例ということで、昨年の4月からですので、検証した案件はまだそんなにはないんですけども、例えば北九州の案件におきましては、二酸化炭素排出量の削減ということを具体的な数値目標として上げまして、こういった効果を検証しているという例もございます。効果の具体的な中身はここに書いておりますとおり、地区ごと、事業ごとによって異なるんですけども、そういう例もあるということになります。

【〇〇委員】 これは個別に政策実現効果目標というのを設定するわけですか。

【事務局】 ええ。例えば、地方公共団体の上位計画。例えば中心市街地活性化の基本計画で居住人口をどのぐらい回復するというものからブレークダウンして、この事業においてはここについてこのぐらい寄与すると。例えばそういうような考え方でここに設定していくということになっております。

都市再生事業実施基準ということでの仕組みではございませんけれども、土地を分譲する際に、URが整備した土地を民間の方に分譲する、そういう意味でバックアップなんですけれども、その分譲の条件ということで、いろいろな設定の仕方がありまして、例えば環境ということに着目したやり方も例としてはございます。

【〇〇委員】 今のお話と政策との関係はどうなるんですか。URが勝手にそれを決めていいんですか。

【事務局】 例えば地方公共団体の計画に基づいてということになっておりますので、まず中心市街地活性化なら中心市街地活性化の、低炭素なら低炭素という国の政策の大きな目標がございしますが、個々の例えば中心市街地の居住人口というのは公共団体の計画の中に位置づけられているという体系の中で、URが具体的な事業を実施しているし、具体的な目標に基づいてやっているということでございます。

【〇〇委員】 よろしいでしょうか。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇委員】 ほかにいかがでしょうか。じゃあ、〇〇委員。

【〇〇委員】 すみません。資料5なんですけれども、ニュータウン事業についてちょっとご質問ですが、平成25年度までに事業完了ということなんですけれども、今まだ完了し

ていない事業というのはどういうものがあるのでしょうか。

【事務局】 ニュータウン事業につきましては、それぞれ土地区画整理なりが一番割合が大きい事業事務でございますけれども、事業の完了年度なりを従来はもうちょっと長い単位でやっていたんですが、都市機構になって、それからその後見直しをいたしまして、前倒しをいたしまして25年度までに事業完了するというところで、例えばTX、つくばエクスプレスの沿線とか、そういう鉄道と一緒にまちづくりをするみたいなことをやっておりますけれども、そこら辺のところなんかはまだ事業中のところがございます。25年度までに完了するように今努力しているという状況でございます。

【事務局】 要するに道路がまだついていないとか、道路がつかないと物が建ちませんから売れないので、ただ道路をつけて売れるようにするという事業を今やって、全部つけてしまったら早く売り払うということでイメージしてもらえれば。

【〇〇委員】 それは何カ所ぐらいで今残っているのでしょうか。

【事務局】 まだヘクタールベースでどのぐらい残っているんだ。10カ所ぐらいかな。

【〇〇委員】 地区で2割ぐらい？

【事務局】 後で数字は。

【〇〇委員】 そうですね。

【事務局】 そのほうがいいですね。

【〇〇委員】 わかりました。

これニュータウン事業については採算性というのはやはり事前に、この都市再生事業みたいな形で精査をして始める。これはどちらかと言えばそういうものではないんですね。

【事務局】 これはもともと千葉ニュータウンとか、多摩ニュータウンとか、都市の郊外部に団地をいっぱいつくらなくてはいけなくなって、受け皿として救う必要があるというのでスタートした事業なんですね。もう先に土地を政策的に買ったわけですね、公団時代に。その後始末ですから、もうとにかく早く売り切ってしまいたいということですから、事業自体も今からもっと土地を持っていますから、選別できるという状況にはないということだと理解していただきたいと思います。ですから毎年評価損だったりしていますので。

【〇〇委員】 そうすると、買って、まずは要するに売れる状態になっていないところについて道路をつくったりして、売却できるようなことをしていると。

【事務局】 はい。

【〇〇委員】 それで、最終的には30年までに売却完了するというのを考えているということですね。

【〇〇委員】 どうぞ、〇〇委員。

【〇〇委員】 住宅事業のところは、資料5の事業実施上の主な条件ということですが、こちらで基本的には既存ストックの管理ですとか、建てかえによる住宅供給もしくはそれを実際、民間に処分するという、まさに持っているストックをそのまま売ってしまうのか、もしくはその中で建てかえをするか、もしくはスケルトン化なり活用というのが今現在行われている事業だと思うんですけども。やはり事業展開という意味においては、単純にただ売るだけではなくて、売り先で行われる事業についてという中で、事業に参加するわけではないとしても、例えば資産コストについて、事業者さんに資金負担はしてもらおうという意味においては、例えば別会社でもいいんですけども、現物出資をするなりという中で、まして提供する一方で、資産のコストについてもその事業者に負担していただいて、そこからいわゆる単純に賃料という形でとるにしても、部分的にやっていくという意味で、URでのそういった資金負担を減らすとかいう形での運用も当然あり得る選択肢だとは思いますが。現状はそれがちょっとでき得る、法的な制約等でできないのか、もしくは何かしら別の理由で、逆に採算性が合うのであればできるという話なのかというその辺は現状どうなのかを教えていただければと思うんですが。

【事務局】 すみません。資料5の1枚目の住宅事業のところはちょっと小さい字で書いてあるんですけども、実は出資するという点については、法律上はできないということはないんですが、みずから建築した建物の管理、改善等に関する業務を行う事業に今のところ限定されているということでもあります。いろいろな批判もありますので、今新たに出資するという事は最近しておりませんが、法律上はこういった制約があるということです。

【〇〇委員】 これは新たに事業を始めるというよりは既存のストックを、例えば活用するという意味においては、そこは全部自分たちのほうで資金調達して行うという選択肢と、一方でそこは一緒に事業をやしましょうよということで、URとしての資金負担を減らすという選択肢においては、想定されているような何か制約という趣旨からするとおそろく違うのではないかなとは思いますが。そこはそういうところっていう……。現状あらゆるものがだめっていう話なのか、もしくはそこはそういう趣旨論で詰めていくと。そこは改定し得る範囲ものかどうかということとはもしわかれば教えていただければと思うん

ですが。

【事務局】 基本的に今の法令でできるかできないかと言われれば、今、彼が申し上げたように、SPCをつくるような出資はノーなんです。それがそういう手法が今後あるかどうかはこの場のご議論だと思うんです。全部それはあらかじめふさぐなんていうことで始まっていることではないと思います。

【〇〇委員】 よろしいでしょうか。ただいまご説明いただきました資料5に始まりまず資料の内容につきましては、まだまだこの後でもご質問その他があるかと思しますので、それは追って事務局に問い合わせさせていただくと同時に、どういったご質問があったかについては次回以降の研究会で事務局でおまとめいただくということでよろしいでしょうか。

【事務局】 わかりました。はい、結構です。

【〇〇委員】 1つ質問。すみません。ちょっとこだわるようで申しわけないですけども。いろいろと今の賃貸住宅における耐震化の問題とか、あるいは譲渡の状況というんですか。その辺資料をいただいたんですけれども、これはもう新しい今後の団地のあり方に関する事なので、あえて言わせていただきますけれども、いわゆる耐震化を含めたそういう部分のスピードは非常に遅いなという印象を率直に受けています。現場の方々は積極的にやっておられるのかと思いますが、例えば先ほど事務局からもお話があったいわゆる40年代の建物自体の耐震化の状況ですね。この辺も今ピロティー階、かつI s値0.6というのを一つの基準に置いておられると思うんですけれども、いわゆるピロティーのない建物も含めてそもそも建物自体、I s値が……。これ、I s値でやるしかないのかもしれないんですけども、建物によってはPMLという観点からすると、もっと数値の悪いものの中にはあるかもしれないし、基本的にはお年寄りがたくさん住んでいるわけですから、耐震化を進めるために基本的にもっとスピードを速くしていかなければいけないかなと考えています。それが一つの今後建てかえをいろいろな中でやりながら、民間事業者と一緒に事業を行っていることが非常に重要な部分でもあるので。今日はいいんですけれども、もう少しこの部分を突っ込んで、今の耐震化の状況がどうなっているかをお話を聞きたいなと思っています。

それから、げた履きの団地における譲渡の状況というのも、ちょっと数値を出していただいたりしておるんですけれども、これも団地数の全体の割合からしても、実際譲渡の状況というのは10%未満という状況を見ると、もっともっと私が調べた中でも十分、区分所有のこういった、かつてパートナー事業ということでやっておられた事業においては積

極的にパートナー事業者と区分所有者と話し合いをすることによって、おそらく譲渡なり建てかえなり、あるいは補強して用途転換するなり、こういったものはもっと積極的に進むはずなので、この辺ももう少し詳しく、なかなか進まない理由が何であるのかということを知りたいなと思っています。

前回の視察のときにも感じたんですけれども、先ほどちょっとコメントを若干いたしましたけれども、今後40年代を含めた高齢者の方々が住んでおられる住宅をどうストック活用していくか、建てかえもそうですけれども、団地の中でどういうふうに建てかえを行っていくか。それと同時に国土交通省でも今、低炭素まちづくりを積極的に今後進めるといことで、法案の具体化、政策の具体化をしていくわけですけれども、その中の大きな項目である高齢者問題。URの団地の中には多くの高齢者の方が住んでいらっしゃるわけですから、これを民間事業者と協力しながら建てかえ事業を行う、そこに前回も話が出ましたようにURとしてのサービスの付加価値をどこまで持っていくかということも一つの新しい方向性として検討していくことになると思うんですが。

さらに、できれば視察をして思ったんですけれども、URの現状の、今団地の中だけそういう事業展開をしていらっしゃるわけですが、低炭素まちづくりのイメージというのはもう少し、場合によっては広い町をとらえて、その中で交通インフラ、高齢者問題、エネルギー問題、住宅あるいはそれに関連するいろいろな施設。そういったものをどう作り込んでいくかという平面的な要素が非常に強いので、URとして今後もう少し団地の中だけにとらわれずに、もう少し広い範囲の周辺をどううまく巻き込みながら、建てかえなり、ストック活用といったものをしていくかもやはりぜひ検討していただきたいと思っておりますし、現状、梓の中でそれができないとしてしまうのではなくて、そういったいわゆる民間の周辺のそういったマンションを含めて、そういったところとの連携を含め、どうやっていくかということもまた考えなければいけないと思っておりますし、その辺をどう考えておられるのかをちょっと伺いたいなと思います。

**【事務局】** まず耐震対象の状況はきちんとボリューム感でお話お示ししないと難しいんだと思うんですけれども。さっき事務局から説明しましたように太宗で言うと、いわゆる団地と言われているかまぼこ型のものが並んでいる5階建ての階段室については耐震性の問題はほとんどないと思います。40年代、50年代前半であっても壁式構造ということで、壁が規則的に入っていますので、むしろかなりがっちりできているということだと思います。〇〇委員からご指摘のあった、進んでいないのは、ちょっとお話をあつげた

履きのもの。下のほうはオーナーさん、別の方が持っていて、上をURが持っていて、下の商売に差しさわりがあるので、手を入れたくないというものが多い。特に、数値上厳しいものについては多いと思います。これは整理してボリューム感をちゃんと出した上で、76万戸のうち、どういうボリュームなのかということをしっかりお示しを次回させていただきたいと思います。

それから進んでいない理由は、これはいろいろな事業手法のやり方があり得ると思えますけれども、これまでURのやり方は自分で建てかえて、最近では全部建てかえるのではなくて、一部建てかえ、集約化して余った土地は民間に売るという、このモデルから脱し切れていませんから、そこはここでのご議論があり得ると思えますし、新たな事業のあり方というのは、今やっているやり方以外もあると思っておりますので、そこはご議論していただければと思います。

大体そんなことですけれども、周辺を巻き込む話は、多分これ、普通の市街地整備、例えばニュータウンをこういうふうにつくり変えるという絵をかいて、今の機構法で何ができるかと書くと、もう非常にマニアックに書けばこんなことはできないのかということが、結構でこぼこで出てまいります。これはこれまでの大きな独立行政法人、その前の特殊法人の見直しの経緯の中で、民間にできるものは民間にということで、特に今回の都市再生の実施基準の明確化に伴って、民間の補完と公共団体の要請に基づく補完ということにずっと限ってきたこの文脈と合うか合わないかということは、ちょっと簡単にはひっくり返してもとに戻すというわけにはいかないという気もしますけれども、ここもちゃんとご議論できるような形で現状の問題点を次回お示しできればと思っています。

**【事務局】**　　ちょっと先生、よろしいですか。先ほどのニュータウンの件なんですけれども、ちょっと件数を。

**【事務局】**　　今、事業をまだ実施している地区というので、大都市部で33地区。あとは地方部で7地区ございます。これはこれが22年度末の状況でございまして、これが23年度末に大都市部で24地区、地方部でも一緒ですかね。いずれにしろ、25年度末までに進めていくということでやっております。これ以外にまだ販売が終わっていないところはほかにもございますけれども、総面積として22年度末現在で、2,800ヘクタールの残り用地があるということでございます。それを30年度までにつくりながら売っていくということでやっているということでございます。

**【〇〇委員】**　　よろしゅうございますか。また追って事務局サイドから補足資料がまと

まればその時点でご報告いただくということで。

第1議題のところは都市再生機構の事業実施上の主な制約、あるいは条件についてはお話をいただいたわけですが、つまるところ、その資料5の中にも記されておりますように、政策的な意義をいかに受けとめて事業を展開していくかという問題に尽きるかと思えます。その中で機構としてはさまざまな制約が課せられておりますので、その中でも目標として、非常にせじ詰めて申し上げれば、新しい居住空間、あるいはコミュニティー、あるいは町の快適、あるいは安全・安心・快適性をいかに増大させていくのか。さらにその上に少し大きな条件になりますけれども、持続可能性をいかに担保するのか。その中には先ほど来、低炭素のまちづくりといいますが、それも大きな条件として入ってくるかと思えます。それ以外にも幾つかの条件が課された中でのURの事業展開、かつその場合には民間事業者との一体、すみ分けが可能なかどうかといったことを今後さらに詰めてご議論いただきますが、それにまつわって必要な資料がありますれば、本日ご説明があった資料以外でもご要望があれば事務局にお申し出いただきたいと思えます。

それでは次に議題2。都市の再生、特に住宅団地を核としたまちづくりについて、進めていきたいと思えます。この議題2につきましては、各委員からご意見をいただきたいということで、事前にペーパーでお出しいただいている方もおられますし、必ずしも皆さんペーパーをお出しではございませんので、ノンペーパーでも結構でございますので、前回以来のお願いでございました、各委員各位のご意見、お考えを時間の制約もございましたが、可能な限りお考えに基づいて、その全体をお話しいただければと思えます。

そこで順序として、あいうえお順に今日お並びいただいておりますので、順不同ということではなくて、〇〇先生からご説明をお願いしていきたいと思えます。本日、〇〇先生は事前にレジュメをお出しいただいておりますので、お手元の資料4-1がそれに該当いたします。

それでは〇〇先生から平均10分弱ということで、それでもぎりぎり70分かかると思えますので、できますれば10分をめぐりして、それ以下のところで簡潔にお願いできればと思えます。よろしく願いいたします。

**【〇〇委員】** それでは私から説明させていただきたいと思えます。まず第1に、この1というのがございますけれども、UR都市機構の特徴を我々、まずはとらえる必要があるかなと思えます。

これは言うまでもないことを書いてあるわけですが、まず1つは非常に公的な組織とい



うことになります。その結果としてどうなっているかといいますと、必ずしも収益中心というよりは、かなり公共性を重視したマインドで業務に取り組むということで、これはいろいろな業務を行う上でもそういったことが重要視されていますし、あるいは実際に組織の中の方々もそういった目で見られるところがあると私は観察しております。そういった意味で公益性ということを重視しておると。

それからもう1つは民間の色がついていない。ちょっとこういうところに出すのはあまりよくない表現かもしれませんが、バックに例えばこの会社なんじゃないか、あの会社なんじゃないかっていうことがない、中立性があるということで、この中立性というのが実際には例えば地域に入ったときに、いろいろな住民の方々のある種中立的だという意味での信頼感を持ってもらえるといったよりどころになっているのではないかと思います。

それから、もともと先ほどの新基準等にもありましたけれども、民間活動の支援業務ということに特化してきているということで、かなり補完性ですとかがございますが、一方では縛りとしては業務範囲の制約というのがあるという状況です。

もう1つ、やはり公的な組織ですので、国の住宅政策の一翼を担うという、かなり大きな位置づけがございます。これはURの立場に立ってみれば政策がある意味では若干制約にもなっているという部分があるんだろうと。一方では公共性を担保しているという大義もあるということになります。

それからもう1つ重要な点は、大規模な不動産所有組織であるということで、土地、建物両方とも持っているわけですけども、そういった意味で規模の経済を發揮する潜在性はあるということです。これが例えば経済性ですとか、ある種の安定性ですとか、そういったことにつながり得るということです。それから賃貸住宅の意味では、日本最大の大家さんということになります。ここで多様性と書きましたのは、もちろん規模の経済もあるんですけども、いろいろな住戸を持っている。これは単に間取りの話ではなくて、立地という意味でもいろいろ持っているということで、先ほど少し新しいタイプの住宅などの供給の話もありましたけれども、そういったものに資するいろいろな財産を持っているというところがございます。

一方で、これはどちらかというと、マイナス面になるかもしれませんが、かなり大規模組織なので、常にこういった状況になると必ず目立って議論の俎上にのぼるということがございますし、またいろいろな業務が批判にさらされているというところがございます。それからもう1つは、実は巨大な債務を負っているということで、この返済義務といった

負担が非常に重くのしかかっているということになります。

それからもう1つ、3つ目には大規模な専門家集団ということで、組織が大きいということもありますけれども、一方ではこういった特定の部門に特化した方々がたくさん集まっておられるということで、そういった意味でかなり専門性の蓄積があるということで、専門性もある。それからあとはそういった意味では若干人数が減っても、組織としてもつという意味では派遣の可能性ということで、先ほどの東日本大震災の話もありましたけれども、ございます。今後大震災ということに限らずいろいろな意味でコンサルティングなんというのも業務の可能性としてはあり得るのではないかと思います。

この3つの特徴をうまく生かすことが重要だろうと思います。先ほどの新基準にございましたけれども、実際には例えば公的な要請があることとか、それから民間事業者ができないこと。なおかつ採算性をとることとなりますから、そうしますとこの特徴をうまく生かして、民間では得られない事業の採算性というのを得る。そういう意味では規模の経済を駆使するとかいったことが必要になってくるんだろうと思います。

本日のメインの議題は、団地再生関連ということなんですけれども、まずは団地再生という意味でいきますと、総合的な転換の機会というのが与えられているのではないかと思います。これは再生事業とか再生計画と書きましたけれども、団地は過去にかなり大規模なものを供給してきているわけですが、ある意味では非常に画一的に住宅及び商店を少し入れるみたいな感じでもともとはつくってきたわけなんですけれども、先ほどもご議論ありましたが、かなり高齢者も増えてきたり、それから家族構成などを見ましても、当初家族ないしは家族世帯になろうとしているような人たちがたくさん入ってきたわけですが、やはり長い年月かかりまして、いろいろなタイプの世帯の方が入っておられるということになります。そういった方々をサポートするというような住宅団地というのを再生していくといったようなことができるというのは、やっぱり大規模団地を持っているURならではのということになるんだろうと思います。

もう1つ、団地ということですが、先ほどの公的な組織というのがございますので、例えばある建てかえなんかを行うときも、その敷地の中のことだけを考えるのではなくて、むしろ周辺のことも考えて、周辺における生活拠点の再構成。例えば高齢者介護の拠点だとか、そういう形で周辺地域とつながる。こういったことを今もある程度視点として入っていると思いますけれども、今後ますます重視、重要になってくるのではないかと思います。

また、場合によっては、地域マネジメントの拠点と書きましたけれども、現在いろいろな住宅団地の地区においては、なかなか地区のマネジメントができなくてということがあ  
るわけですが、そういったときにこういう団地というのが核になって、例えばそういう集  
会施設などを使いながら、そのマネジメントが行えるような拠点として機能するという  
ことがあり得ると思います。

それから現在、かなり大規模な賃貸住宅がございますので、団地管理というのは大規模  
にやっているわけですが、あるいはそういったノウハウはかなり積み上がっているわけ  
ですけれども、これは今後はもう少しコミュニティービジネスみたいな形で展開できるの  
ではないかと考えます。これは上物の総合的な転換というところと合わせてやっていくこ  
とによってできるのではないかとということで、書かせていただきました。

またいろいろな地域再生の支援だとか受け皿ということで、例えばURの団地の近くに  
マンション建てかえが必要だというときに、マンション建てかえというのは現在非常に大  
変な状況でして、なかなかできないわけですが、建てかえるということは2回引っ  
越さなければいけないわけで、その受け皿が必要になってくるわけですが、そういったと  
きにURのストックが結構使えるかもしれないし、既存不適格含むと書いたのはどうい  
うことかという、例えば容積をオーバーしている場合に、一部の方に移っていただく。  
移り先として、URをうまく活用するというのがあり得るのではないかと考えるわけです。  
そういったストックをうまく使いながら支援していくということで、普通の民間会社には  
あり得ないようないろいろなオプションを提示しながら、建てかえを支援することができ  
るかなと思います。

また、先ほどの耐震化の話がございましたけれども、耐震化もかなり重要な課題になっ  
ておまして、特にマンションもそうでしょうけれども、マンションに限らず戸建ての住  
宅地などもそういうわけですが、同じようなスキームでできるのではないかと思います。

それから将来のことを考えますと、だんだん都市が縮小していくと、ある段階で都市的  
な居住がもうできないということになりかねない。あるいは今回の某所のような、東日本  
大震災のようなときにも集団移転って必要になるわけですが。まさに集団移転というこ  
とでいきますと、新しい団地をつくるわけですが、そのノウハウをうまく生かすとか、  
あるいはストックをうまく生かすというのがあり得るんだろうと思います。

それから空き家整理支援と書きましたけれども、今後多くの住宅地、これはURの団地  
に限らないんですが、かなり一般の市街地で空き家がたくさん出てきて、それをどうした

らいいかが困る。大きな都市政策の課題になってくると思います。そういったときにURをバッファーとしていろいろな支援、整理支援をしていくというのがあり得るんだろうと思います。そういったようないろいろな地域再生の支援があり得るのかなと思います。

それから原状復帰事業と書きましたが、これは例えば団地の中でも今後なかなか埋まらないような団地が出てくると思います。URの団地でも出てくると思いますが、そういったときに原状は団地をつくる前の原状という意味なんですけれども、つまり自然回帰といえますか、そういうような事業は今後必要になってくると思います。そういったものを場合によっては、URの団地だけではなくて、その周辺もあわせて原状復帰事業みたいなものを行っていく。これは現在の事業の仕組みで必ずしもできるわけではないですけども、今後やっていけるのではないかと考えております。

また場合によっては、非常に低密度になった場合に、むしろいろいろな施設を常駐させるということではなくて、例えば週に1回とかいった形で移動型の支援サービスというのが発生し得るのではないかと思います。そういったものの拠点としてURの団地を使えるのではないかと考えております。

実は、3番、まちづくり関係は次回の話題となっておりますけれども、私、実は次回はお席できませんので、メモだけ提出させていただきました。一応ご説明はここまでさせていただきます。

【〇〇委員】 どうもありがとうございました。とりあえず各委員からご説明をいただいた後で、少し議論をさせていただきたいと思います。〇〇委員、よろしく願いいたします。

【〇〇委員】 私はペーパーに落としているわけではないので、口頭でお話しさせていただきますけれども、多少ちょっと話題が行ったり来たりするかもしれませんが。

我々、ここに今日座っているのは、基本的には現実的かつ具体的ないわゆるビジネスモデルの改革案を策定するというのが趣旨だと理解しています。当然、新しいビジネス策定をする上では、現状把握も必要でありますし、それに向けた当然のことながら経営改善の取り組みをどうすべきかを、時間のない中で方向性だけは示すことが必要かなと考えています。

それでそのためには先ほどお話が出たような、私からもお話しさせていただきました、今、国土交通省が掲げている政策の目的に応じた形での、例えば今あるストック、あるいは現実的には土地だけでも770ヘクタールを超える土地がまずあるわけで、そういった

土地あるいは既存の建物。こういったものを今後どう活用していくかという形での、政策目的に合わせた既存資産の有効活用をどうするかということも、当然のごとく新しいビジネスモデルの中に反映させていくことが必要だと思っています。

私自身は、今考えておりますのは、これからはより具体的なお話を今後させていただこうと思っておりますが、UR自体が今ある日本の国土の中で、東北は別ですけれども、やはり今までやってきた基盤整備というのがURが日本の国土づくりで果たしてきた役割の中で非常に大きいんじゃないかと思っています。率直に私は言わせていただくと、土地を購入して地上げ的なことをやった時代があったというのは大きな失敗だったと思っています。本来の基盤整備というところをしっかりとやり続けて、いい悪いはありますけれども、基盤整備をやってでき上がった、いわゆるインフラも整ったものを民間事業者に譲渡し、建物を建ててもらおうと。これが今までURが行ってきたビジネスであります。

ただ、一つの負債として。負債という言い方はあれかもしれませんが、現実的に私も数字をとらえているわけではありませんけれども、基本的には民間事業者に土地を売却する過程の中で、10年、15年という期間の中で土地自体にマーケットの影響を受けて値下がりをしたりとか、譲渡がうまくいかなかったりとか、あるいは安く売ってしまったとかといった問題が多々あって、基本的には負債を負ってきたということもあるんじゃないかと推測しております。

ですから今後同じような形で土地再生の部門が基盤整備をして、同じようなビジネスモデルで土地を民間事業者、ディベロッパーに売却をするという仕組みをこのまま行くことによってまた同じような負債を膨らますことはあってはならない。そのところで我々が今後のビジネスモデルをどう考えるかが焦点かと思っています。

私も東北で今仕事をしておるんですけれども、UR自体は今確かに百七十数名ですか、もうちょっと増えたかもしれませんが、人材を派遣しておるわけですが、あくまでも今、多分職域の方としては、土地区画整理事業をやられる技師の方が多いと思います。私はそういったいわゆる今東北の地において一番必要なのは、ここはほかの地域と違って基盤がなくなってしまったわけですから、ゼロから基盤をつくらうとしているわけです。そういう意味ではまさにURが今まで果たしてきた基盤整備の役割は非常に重たいだろうなと思っています。かつ全部の地域じゃありませんけれども、あの地においてそういった成長戦略と言われるエネルギー、あるいは高齢者、あるいは新たな産業というか、林業、漁業、農業を踏まえた産業をどう町の中に盛り込みながらつくり込んでいくかと。この辺

の成長戦略を実現しようというのが東北の復興の大きな目的であると戦略会議でも言われているわけで、いわゆるまちづくりなわけです。まちづくりの中に、こういった成長戦略を、どう新しい日本をつくるための具体的なビジネスを町の中に盛り込んでいくかということが重要なわけで。今までどちらかというところ、URというか、国土交通省としても、やはりどうしてもエネルギーの分野に関しては経済産業省、あるいは農業、林業に関しては農水省、高齢者の問題においては厚生労働省という形で省庁間の壁があって、なかなか踏み入れなかったところではあるかもしれませんが、そんなことを言っているといつまでたってもにらめっこで実際のまちづくりの中で成長戦略のビジネスモデルをつくることができないわけで。この辺をまさに何らかのコーディネートと言っているか、プロジェクトマネジャーと言っているかわかりませんが、そういった組織、あるいは人材、能力を持ったところがまさに中に入って、これからの成長戦略に向かうためのまちづくりをしていくといった能力が今必要であると。

これは私が東北で実際現地に入って仕事をしていて実感をしております。地方分権ということではなかなか地方のそういったまちづくりに対して国が出ていくのはやりにくいところがあるのかもしれませんが、何とかUR自体がそういう組織形態をつくってやっていくという必要性があるのかなど。復興がなかなか進まないのはそういった人材が適材のところには配置されていないというところも一つの要因であると理解しておりますし、ましてや地方自治体側からそういった人材がないので、そういった意味では東北においてはまさに基盤整備ということのURが過去に培ってきたノウハウといったものを生かしながら、それだけでは足りないので、やっぱり新しい領域ですね。決してエネルギー事業者をやらないとか、あるいは老健の事業者になってくださいということを行っているのではなく、そういった専門の事業者をうまくコーディネートしながらとりまとめていくというまちづくりがやはり重要だろうと。これは決して民業圧迫にはならないと私自身は考えていますし、国の役割として必要な要素だろうと考えています。私からは以上でございます。

【〇〇委員】 どうもありがとうございました。それでは続きまして、〇〇委員からお願いいたします。

【〇〇委員】 今日は団地の関係なので、住宅事業についていろいろご説明をいただいたり、視察もさせていただきましてありがとうございました。

この住宅事業はこの5ページの資料にも出ていますように、現在は管理と建てかえによる住宅供給ということに事業が限定されているということです。このURの住宅事業自体

は、ある意味では整理の段階に入っているということを考えなくてはいけないだろうと思います。整理の段階に入っているということはどういうことかという、この住宅事業を閉めていくためには、国民負担の最小化の問題が一つの大きな課題としてあるんだということ認識することが必要だと思います。それからまた建てかえ事業の中で、まちづくりに貢献できるという部分があって、そのまちづくりをどうしていくのかということについては、低炭素のまちづくりとか、いろいろ皆さんがご指摘されているようなまちづくりについてはやっぱり考えていかななくてはいけないだろうと思います。

再生をしながら、再生というのは国民負担の最小化を考えながら、要するに建てかえによりながら、一つのまちづくりをしていくという場合にどういうことを考えなくちゃいけないかということですが。この住宅事業について、やはり国民負担の最小化の観点からすれば、この事業がどの程度非効率な部分を持っていて、さらに効率的なものに直るのかということを見て、それについて改善をして収益力を上げていって、収益力を高めることによって国民負担を下げっていくという部分が1つ必ず必要だと思います。

もう1つがこの団地についてですね。この前も視察で見させていただきましたけれども、要するに団地を集約しながら新たな土地をつくっていく。それをうまく売却をしていくということが今なされています。その中ではやはり要するにこれから持続可能な形の、いい形の建てかえによるまちづくりをするとともに、それによって生じた土地をどうやって上手に売っていくかということが1つの課題になります。それはどういう意味かという、土地の価値を高めて売っていくことによって、より国民負担を減らしていくことが必要なんだろうと思います。そのためにこれからアイデアをいろいろ考えていかななくてはならないだろうなと思います。

私が思いつくアイデアは非常にささいなものですけれども、例えばこの前見た団地については、1つの団地を一部で集約をしていると。都市部についていっぱいあるところについて、例えば2カ所、3カ所について1つの団地に新しい町をつくっていく形で、持続可能ないい町をつくとともに、新たに例えば2つの団地分についての土地を生み出していく。その中でこれは要するに自分たちの事業として、例えば商業施設をつくったりとか、賃貸住宅をつくれなわけですから、そういうところで土地の価値を上げていくために、例えば商業施設を民間との連携の中で呼び込んでいくとか、大学とか研究施設を呼び込んでいくとか、それから工場とか、要するに製造設備を持つところと連携をしていくなりなどをしながら、土地の価値を高めながら売却をしていくことはぜひ考えていただかなくて

はいけないと思います。

それから、建てかえの建物や何かにつきましても、高齢者が多いということもありますから、将来またその建てかえ建物を売却していくということがありますから、リニューアルがしやすい建物を構造的に考えてつくっていくということが非常に必要で、そうするとそれによって高くできるということがあると思います。

それから、そういった中で建てかえをしながらいい住宅を増やしていくことによって、REITなどを活用しながら、できるだけ高く売却する手法などもぜひ真剣に検討されていかななくてはいけないんじゃないかと。それで、どれだけ、要するに住宅事業ベースで言えば自分たちの持っている借金を将来的に返せるのか、可能性があるのかということについては、実態をしっかりと1回検証して、数字を出して行って、それを見せていくことが国民の前で政策の選択を求める際に必ず必要んじゃないかということ、今までの議論、それからご説明の中で感じさせていただきましたので、私の意見とさせていただきます。

【〇〇委員】 どうもありがとうございました。それでは、引き続きまして、〇〇委員、よろしくをお願いします。

【〇〇委員】 私からは、特にそれぞれの委員からのご意見をいただいている中で、特に今回住宅団地を核としたまちづくりという観点で、やはり住環境といいますか、そのこのそういったいわゆる社会における需要と、一方でその供給という関係のところをどうこのURとして担っていくのかという観点の中で意見を述べられればと思います。当然ながらそこは市場原理の中で、当然需要、供給が成り立つものについては、民間に任せておけば当然いいところではあると思いますけれども、それに至らないところにおきまして、そこをどう補完していくかというところがその中で社会的な行政ですとか、いろいろな観点で必要な部分について、URとしてどうその中の供給になっていくかというところが重要になってくるんだろうと思います。

ただ一方で、今現在URが置かれている状況として、まさにこれだけ既存の住宅団地を抱えている中で、このストックをどう活用するのかとともに、ストックの取得に当たってついでに債務がございまして、この債務等をいかに国民負担なく減らしていくかという面もありますので、そういう意味では採算性ということでも考慮に入れながらやっていく必要はあるべきでしょうし。それでもやはり社会的要請で、採算性度外視でもやるべきものがあれば、それはそれでまた別な観点でやるべきなんだろうけれども、少なくとも



も採算性のある程度維持していくところはやはり検討しながら進めていく必要があるんだろうと思います。

その採算性という意味におきまして、やはりリスクの部分と一方でリターンというその兼ね合いの中で、そこは当然民間がとれるリスク・リターンというものと、一方で民間がとり得ないところなんですけれども、それはすべてでなくてもある部分だけとっていただければ民間でもできるんですというものの中にはあるんだろうと思います。いわゆる世の中でいう、メザニンのものですか、そういうものというのはまさにそういう部分でございますし、やはりどうしてもまちづくりということで住宅等つくっていく上で、例えば土地の仕入れからやっていくという話だったらその土地の仕入れ資金についての、かつその開発期間のリスク等も負いながら、そしてリターンを得るまで期間が問あきますと。そうすると、なかなかそれを補うリターンというのは期待できないとなかなか事業が開始できないという中であれば、例えばそこをURさんがその部分を資金供給をしましょうですか、もしくは一緒に事業者として参画することによってその辺のリスクをとりながら、結果的にただそこは最終的なリスクに見合うリターンをいただくようにしますということで、今までのように単純に資産を仕入れていって、資産の上に物件を、上物を建てて、賃貸もしくはそれを売る。もしくは単純にそこで建てかえということで、集約して処分して、余った土地をただ売るだけというよりは、そういう形の中でやはり既存のストックをどううまく活用していくかというところは、まちづくりの上でも必要でしょうし、国民負担を、債務の弁済があつてという観点の中で減らしていくという観点においても必要なんだろうと思います。

そういう意味では、今の現行の制約の中で、そういったものがもし障害になるようなものがあるとなれば、決して民業圧迫というわけではなく、かつ何かいたずらに利益を求めるわけではなくて、もともと国民の財産であるURを持っているこのストックである住宅在庫等をいかにうまく活用していくかというところで、その中での活用というところと。プラス今後まちづくりをしていく上ですべてリスクを負ってしまって、あまりリターンが高くない中で民間に売ってしまうというものではなくて、そこは民間にも相応のリスクを負っていただく一方で、リターンをとっていただくという形のような、いわゆる折衷的なもの、メザニンのものというのやはり必要なんだろうと思います。その辺のところをいかにうまくやっていくかというところが必要になってくるかと思いますが、その辺をまだちょっと抽象的なところですので、まだこれではなくて個別具体的にどう落としてい

くのかというところはありませんけれども。

例えば具体的な例という意味では、以前高根台のほうでいわゆる高齢者向けの物件ということでご紹介がありましたけれども、あちらにつきましても実際あちらはまさに先方に資産を買っていただいて、上物もつくって、その中でオペレーションをやっていくという観点になりますと、どうしてもそこでそういったコストを回収しようとするればその辺の賃料ってやっぱりとっていかないと事業として成り立たないという話があったかと思えます。一方で実際、じゃあそこに住まわれていた公団の方の、その住居に住まわれている方が移るかという、やはり今の賃料との比較でいくととても移れませんというところもある中で、例えばそこを同じように資産を一部、URさんが持って、民間でも一部持っていただいてということであれば、民間からすれば資産の初期投資のコストを回収するという意味においても、賃料をもう少し下げてという中でも、十分ペイするオペレーションということもあり得るんだと思えますので、そういう形の貢献というのも1つあり得る選択肢なんだろうと思えます。

一方でその反面、既存の公団に住まわれている方が、そこで今の建てかえ前の賃料でそのままいられる状況というのは、いろいろとそういう補助が必要なんだと思えますけれども、一方でマーケット賃料との観点でいくと、やはりそこでかなりの差があるという状況。それは果たしていいのかどうかというところは、当然採算性からいくと合っていないのは明らかではありますけれども、そこを補う社会的な要請がどこまでほんとうにあるのかというところ、やっぱりここは詰めていく必要はあるんだと思えますし。もしくはそれは逆に言えばそういった建てかえしたものの中には高齢者向け用の、今までより狭くなりますけれども、そこは一方で利便性が上がりますということでご了解いただけるようなものですとかいう形での供給ということも選択肢としてはあるのかとは思えます。

ちょっとうまくまとまってはいませんけれども、とりあえず今現時点で私のほうでまとめるところでございます。

【〇〇委員】 どうもありがとうございました。大変具体的な多様なご意見をいただきました。

それでは続きまして、〇〇委員からお願いいたします。

【〇〇委員】 座長は後でよろしいですか。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇委員】 すみません。今日来たのがぎりぎりになって、簡単なレジュメを用意し

ていたんですけども、ちょっと配るタイミングを失ってしまいましたので、ここで配らせていただきます。ほんとうに簡単なぴら1枚なんです。

レジュメがそのように簡単なのでレジュメがなくても、お手元になくてもお話しさせていただきますと思うんですけども。私のほうで意見として、とりあえず本日申し上げたいと思っておりますのは3点だけです。

まず1点は、まず先ほどから団地の耐震の問題の話は出ておるんですが、今一番大事なのはやはり対災害、いわゆる防災対策ではないかと。いわゆる民間がどうしてもできなくて、社会的にも一番求められているものは、地震その他、地震だけではないわけですが、これも災害対策であって、これは単に団地の耐震構造。それはそれでぜひ早急にやっていただきたいというか、やらなければいけないわけですが、それだけではなくて、町として見たときもほんとうに今現在大丈夫なのかというところの確認と、実際それに対しての対策を現にだれが汗かいてやるのかということになれば、最終的な自治体の方だったりということもあるのかもしれないんですが、一応私の理解としては、これまで基盤整備、その他まちづくりで今一番ノウハウと実績を持たれていらっしゃるURが一番社会的な意義を発揮できるのかまずこの点ではないかというのが1点目でございます。

2点目は持続可能なまちづくりを考えたときに、現時点において日本においては少なくともこれだけ豊かになったわけで、一番大切な、今ここで一番求められているのは災害対策をして、快適さよりもむしろ命だとか健康を守る安全なまちづくりで、次に環境対策で、環境といってもいろいろあるわけですが、その環境についても今民間、私もふだん仕事でいろいろな会社さんとおつき合っているわけですけども、いろいろな会社単位でそれぞれいろいろ商品だとか、ビルだとかというところを工夫されていらっしゃるわけですが、町として、社会としての環境対策というものについては民間では当然限界がありますので、それについてはURを筆頭にした公的なところで、環境についての環境対策としてのまちづくりを今後進めていかなければならないのではないかと。

3点目はそういった状況というのは必ずしも日本だけではないわけで、先日現地に連れて行っていただいた押上の建てかえ前の状況は、既に国土交通省様のほう等でもいろいろされていらっしゃるのと伺っておるんですが、ただベトナムとか、実は先週仕事でタイに行ってきたんですけども、そのタイでも洪水の被害あるいはベトナムでも何かあれば、ほんとうにすぐに一面焼け野原になるような環境ないし、対災害上非常に劣悪な状況であるわけで、これまでODAで金を出してきたわけですが、金だけではなくて、実際そのノ

ノウハウと、実際そういうまちづくりをしてきたURの人が中心となって、そのノウハウなり人の提供をし、ちょっと恐縮な言い方になるかもしれませんが実際汗もかいて、そういったいわゆる新興国におけるまちづくりにさらにやっていくということになれば、URの方々もさらに活躍する場面というのが広がっていくのではないかと。

今日現在においても、縮小縮小という方向であるわけですが、むしろURが持っている専門性あるいはノウハウ、あるいはこれまでの実績を考えれば、国内ないし、ひいては国外において、URが果たすべき役割というのはむしろ今後のほうが大きいのではないかと考えています。

ただ、その反面ということであるんですが、じゃあ公的なものなので、一切合財収支を全く無視して進めていいということにも当然なりませんので、フィージビリティスタディーと。つまり収支上、ビジネスとしての実現可能性というものも検証しなければならないわけで、森田先生が座長を務めていたと理解しますが、あり方の委員会の報告書を拝見させていただきまして、書いてあることは非常にすばらしいことが書かれている。全くそのとおりだと思うところばかりなわけで、それについて本日の資料にもありましたが工程表をつくられて、一応1つ1つその改革を進めていらっしゃるところだと思うんですが、その具体的な報告書を受けて、具体的にこういうところを今変えて、こういうところを今後変えようとしているというような現状をむしろより具体的に我々も教えていただいて、一応1年ないしは1年半、もっとかもしれませんがたっているわけなので、今のそういう具体的な工程表に従って、進められているところを現状とともにそれについて今後、その辺をさらにどう支えようと考えているのかということをもっと具体的にできれば教えていただきたいと思っています。

それからいろいろ現地見聞その他で教えていただいているさまざまなこれまでされてきた事業、それから今現在進められている事業について、その具体的により何ていいますか、フィージビリティスタディーというか、事業収支としての具体的な検証というのもやって、先ほど〇〇委員やほかの委員の先生方からもお話がありましたが、国民負担の最小化という観点で、方向性の議論はどうしても抽象的かつ方向の議論でしかやはりならないわけですがけれども、いざ現にURの今後具体的に進めていくについては、具体的な数字をベースとした議論をしなければ具体的な話はできませんので、ぜひここでこういう形でこれだけ多くの方々がそろって今後議論をしていくわけなので、そういったより具体的な議論がさらにできればいいと思っております。以上です。

【〇〇委員】 どうもありがとうございました。それでは続きまして、〇〇委員からお願いいたします。

【〇〇委員】 私は前回申し上げましたように、あり方委員をまとめた責任者ですので、そのことのご説明ということで、そういう立場からご発言させていただきたいと前回申し上げましたし、今回もそういうことでございます。

あのあり方研究会の報告書、今手元にないので正確な文言は覚えておりませんが、冒頭に書いてあったと思いますけれども、URは歴史的な使命を終えたと書いてあるわけですし、それは都市化が進んでいて、住宅需要が急速に拡大しているときに、民間だけで供給できないときにそれを補う形で住宅を供給してきたわけですが、もはやそういう時代が終わったんだという前提です。したがって、いろいろな意味で縮小し、先ほど〇〇先生から事業を閉めていくというお話がございましたけれども、そうした方向で考えていくべきではないかという議論が出たわけでございます。あそこのあり方研究会の考え方も最終的にそうなっております。ただし、巨額な債務をそのまま国民のツケにするわけにはいかないということと、また現実に76万戸あって、相当の数の方が住んでいらっしゃるということを現実に考えたときに、その部分についてはできるだけ住んでいらっしゃる方に影響が及ばないように、これは政治的要請でもありますし、また他方では債務が国民の負担が増えないような形でそれを処理していくと。それを前提としてそれ以外の事業については可能な限り縮小していくという形であり方報告書ができています。

これについては、それぞれの委員の中でもかなり議論があったところではございまして、それは個別の意見も出ておりますけれども、最終的にそうした形でまとめて、それを受ける形で国土交通省のほうで工程表をつくり、それを粛々と今進めていらっしゃるとう理解しております。あの中ですべてについてオープンにしているわけではなくて、それではUR、独立行政法人という形でいいのかということ、これについてはかなり否定的な意見が多かったわけございまして、これを完全に民営化しろという意見もありましたけれども、今申し上げましたような理由で無理であると。そのため、特殊会社にするか、あるいは公社のような形にするかと。幾つかの幅を残してそれについては国土交通省ないし、ほかの政府の部署において検討をしていただきたいと。そしてその中におきましては、設立したときの経緯で住宅事業と都市再生事業、その他の事業が一緒に入ってきているところがありまして、これについてどうするかということについても議論がございました。これにつ

いてはそもそも違う事業である以上、分離すべきではないかという意見もあったわけですが。しかしながら、都市再生のほうの土地の売却の収益を住宅のほうの債務の返済に充てるということと、今日メインの議論になっておりますけれども、都市再生で持っているノウハウを住宅の再建のために、リニューアルのために用いるということは有効ではないかと。これについてもあり方研究会の報告書ではオープンにしてあるところだと思います。

そうした形で、以後のあれが進んでいたわけですがけれども、今回この研究会の発足の契機もそうだと思いますけれども、今年の初めに独立行政法人の見直しということが政府の中で定義された中で、国がそのまま引き取るもの、あるいは民営化するとか、幾つかの整理の形が示されたわけですがけれども、このURに関して言いますと、どうもどの整理の形も必ずしもすっきりといかないということで、これをもう一度別な場で議論しようということで、今官房で行われているところですが。したがって、内閣官房の議論が2回行われたんですが、2回目はヒアリングが中心で、私も都合がつかずに出席していないんですが、一番最初のときの議論の流れからいいますと、この都市再生の部門と住宅の部門をどうするかと。住宅の部分についてはこれは住んでいらっしゃる方がいる以上、粛々と縮小する形ですが、その方の居住者の権利は保障せざるを得ないだろうと。都市再生の部分はこれをどうするかというのは1つの争点になっているわけでして、これについては、実は岡田副総理が非常に強く関心をお持ちになっているということで、まだ副総理のご見解は示されておられませんけれども、ただそれを受けてどういうふうな形でこのURの組織形態を考えていくかというのが今内閣のほうで議論されているところだと思います。

したがって、この今回の研究会のタイトルが持続可能なまちづくりということですが、町そのものの持続可能性を維持するということが当然検討すべきことだと思いますけれども、URそのものの持続可能性ということについては、必ずしも射程に入っていないと私は認識しております。それはある意味でいいますと、あり方研究会とそれ以後の状況の報告につきまして、ここでの議論をどうするかにもよりますが、URの組織のあり方についてはそうした政府全体の枠組みの中で、これを制約を考えるかどうかはとらえ方にもよるかもしれませんが、その中でどのようなあり方があるかということを検討するということが非常に現実的な問題であるということです。全体のまちづくりのあり方に関しても申し上げますと、URを中心として前回からも出ておりますけれども、

これからまいります急速な都市部の高齢化に対して、どういう形でその町を地域を持続可能にしていくかは、これはほんとうに深刻かつ重要な問題でございます。それが正直申し上げまして、住宅はさることながら、医療、介護、それ以外のコミュニティーであるとか、もっと申し上げますといわゆる市民貢献を含めて身辺看護といいたいでしょうか、そうした生活面も含めて大規模に政策として取り組まなければならない課題であると思います。ただこの課題そのものはURが主体となってやるということは、先ほどもございますように制約でできないということですので、政府全体としてそうした政策が立てられる中で、住宅のあり方についてURが一定の役割を果たす。それは制約条件の範囲内ですけれども、それは可能であり得るかなと思っております。

ただそうしますとその場合には、ここでどこまでそれを議論することができるのかというのはなかなか難しいところもあるかもしれません。ただこの問題については我が国が抱える課題として、避けて通れない深刻な課題であることは否定できないと思います。私は必ずしも建設的に発言をできないんですけれども、冒頭に申し上げましたような事情であり方研究会の考え方というものと、その後官房のほうのあちらの調査会にも入っておりますので、何を議論すべきかについて思ったことを述べさせていただきました。以上でございます。

【〇〇委員】 どうもありがとうございました。それでは〇〇委員からお願いしたいと思いますが、〇〇委員からも資料4-2と右肩に付されました2枚紙のレジュメが用意されておりますので、それをごらんの上でご意見を賜りたいと思います。よろしくお願いたします。

【〇〇委員】 私の話は抽象的とか、具体的とかいうこととはちょっと離れまして、物を考えるときに3層ぐらいの構造で考えないといけないだろうと。具体的に何をやるかといいますと、URがやっていることというのは、それぞれ今やっていることというのはある程度整理がついていて、やっていることはそれなりにいいことをやっていると思います。それと昔から引きずっているものをそれが簡単に整理できるかっていうと、それはできないと。当時先見性がなかったのか、その過去に関して我々がどうこうというそれは別のテーマであって、今URであるのか、何であるのか、求められているものというのが今、〇〇さんがおっしゃったようなことであると思うんですが、それをもっと具体的に私は申し上げてみたいと。要するに先ほどの資料5の5ページは、すみません。片仮名が多くて申しわけないんですけれども、ロシア語でもフランス語でもなくて英語ですので、お

わかりいただけると思うんですが、ミッションステートメントだと思うんですね。このURの。ミッションステートメントがはっきりした。それはいいことであると。それから具体的なアクションというのは、その場その場で賢い、立場をうまく活用しながらやっておられるということだと思うんです。何を今必要なのかというと、ガバナンスオートであると。今の時代に何がとっても重要なのかと。みんなもう20年ぐらい言っているんですね。何もアクションが起こっていないと、高齢化なんていうのは40年前からわかっていたことであって、少子化だってそうだし。アクションが起こらないという状況の中で、だれがアクションを起こすのかということですね。そのときに必要なのは、縦割りの中で部分だけやっていたら部分最適化、全体最適化につながらないということもわかってきているわけであって、それを横通しでやらなければいけないと。それはもうみんなわかっていると。じゃあ、どの組織がやるのかと。どこにもないという状況の中で、ここでは私が書いているのは多少とんちんかんだとは思いますがけれども、ストレッチして、ストレッチして、考えてみるとこういうことができたほうがいいと。じゃあURなのかと言われると、そうである部分もあるし、そうではない部分もあるだろうと。それは後で考えていただければいいかと。本来は政治的にはそうじゃない組織をつくらばいいのであって、役目が終わったらやめるというのも1つあります。

例えばご存じかどうか、イギリスは都市開発公団というのがありましたけれどもミルトン・キーンズの設計をやった後、解体しました。それは都市の設計がどういうものかという哲学的な意味で解体したんですね。都市は設計できないということでやめたんですが、やめるときはやめればいんだと思うんですけれども、それとはちょっと別に必要なものがあると。それは今の日本の状況って何がわかるって、超高齢化社会ってだれでも言うわけですが、じゃあどうするんだと。超高齢化社会というのはこのままだと経営できないわけであって、稼ぐ人と使う人のバランスが悪くなるのであって、どこの国だって非常に困っているわけですね。北ヨーロッパがうまくいっているというのは間違いであって、彼らはものすごく困っている。そういう文脈の中で物事を考えるとすれば、団地再生だって関係あるだろうと。団地を再生するのではなくてコミュニティをつくらうとしているはずなんですよ。そのコミュニティというのは、日本でやってみてもいいではないかと。URがやるのかどうかはちょっと後にさせていただいて、先駆的コミュニティというのを日本でつくってみてはどうかと。だれも高齢化に適したコミュニティってつくって見せていないわけですから、それをどうやってやるかと。何度もこの間も見学の中で循環とい



う言葉が出てきたし、皆さんもお使いなんです、循環というのは何を言っているのかということですね。私は年齢不詳化社会と定義をしないと循環しないだろうと。年齢不詳化社会というのは年齢で切るのをやめてくださいということです。65歳とか75歳とかですね。これは後で、全部はご説明しませんけれども、そういうことを考えるときに、ハードウェアだけではだめなんだということはもうわかっているわけで、オペレーティングシステムすなわち運営システムをまだ設計しない限りできないんだよと。箱物行政と言われて長いわけですが、相変わらず箱物行政からそんなに脱却しているとは思えない。大震災の後の行政の中にもやはり箱物行政を引きずっている部分が今あるわけですね。だから、そういうところから脱却するのはオペレーティングシステムの設計というのもURがやっていけないということはないだろうと思います。その萌芽みたいなことは実際にやっておられるというのが私の理解です。

だから我々のテーマは超高齢化社会をどう経営するか、大きなスケールも小さなスケールもみんなその問題なわけですね。それは持続可能というのは美しい言葉だけれども、経済的に見合わなければ持続可能じゃないわけであって、経済的なつじつまが合うのはどうということなんだということを追求すべきだということですね。

それからダッシュポイントの2番目。私は産業論というのはもうやめてもらって、社会システム論なんだと常に言っているんですが、それはドグマですから見ていただくと3ページの図ですね。超高齢化社会ってこういうシステムの集合としてでき上がっているわけです。だからそれを1つ1つデザインしていけばいいんだと私は思っていますけれども、その中でURがそこを担えることは幾つかあるでしょうという感じがいたします。全部が担えるとは思えませんが、幾つか担えるところがあると。だけれども、それをだれが全体を統合するのかというと、だれもいなければURがしゃしゃり出てやってもいいんじゃないのかと。それは本来の仕事ではないにしてもやっていいだろうということですね。

年齢不詳化社会というのは、年齢で切らないでくれというのは65歳以上というのはもう個人差のほうが大きいうデータ、ジェロントロジーのデータベースがやっとなできて、これは厚労省は持っていないんですけども、アメリカのお金でできたんですが、そうすると年齢よりも個人差のほうが大きいうことがわかってきている。それからもっと私のように老人にはうれしいことは、20年前より肉体能力で11歳若返っているということは75歳で定年しても65歳定年とほとんど変わらないということになるわけですね。そういうような状況の時代にどう組み立てるんだということを考えたほうがいいと。年齢

で分けていると絶対に社会福祉はもたない。それから若い世代が高齢者を支える仕組みというのは初めからもたないことは明らかなわけであって、それから一番おかしいのは高齢者というのは65歳以上が2,000兆円持っている。皆さんのほうが少ないお金しか持っていないのに何で支えるんだと。こういう矛盾は早く解決したほうがいいと思いますけれども。それは皆さんのこの世界ではないかもしれないけれども、そういう中から違う組み立てというのがあるんだよと。やはりそういう状況だったら目的を持って活動的な高齢者が動き回るというコミュニティーのほうがいいはずで、この間見せていただいたのは、高齢者がぐじーっているからどうしようどうしようみたいな印象をちょっと受けてしまったんですが、必ずしもそうではないだろうと。ぐじーっとしているのもいるけれども、ぐじーっしていない人もいるわけであって。

特に重要なのは次のページで、団塊の世代というのが65歳に今年なるわけですね。団塊の世代というのは日本で最初に豊かに育った世代であって、この人たちの行動というのは受け身じゃないですよ。彼らは知らず知らずのうちに90を越えて生きてしまった親たちの面倒を見ているわけです。何の準備もなく90過ぎちゃったというのを見ていて、自分たちは親の介護はするけれども、絶対にああいうことにはなりたくないと考えているのが今の団塊の世代である。そうすると彼らが高齢者になっていく時代の社会というのは大分違うのであって、今の団地再生のようなやり方だけでは、それは現代の高齢者に対応しているのであって、将来の高齢者に対応しているのかどうかわかりませんから、そういうことに関してもうちょっと突っ込んで考えると、やはりハードウェアだけじゃなくて、オペレーティングシステムまで考えたいとなると私は思います。

それで、やっぱり介護費と医療費を一緒にすると60で死ぬのと80で死ぬのは全く同じなんです。高齢者だから高いということはないです。ただ介護が高いんです。だから健康寿命を延ばすというのは社会参加が一番いいのであって、社会参加というのはコミュニティーでやるのが一番高齢者にとってはいいわけですね。遠くに行って社会参加するよりは。そういうことまで組み立てると食住接近と。そうすると。3日、4日で暮らす1週間みたいな3日は働けると。そんなに収入がなくても、社会参加をしているという組み立てはできないのかと。そこまでURはやっちゃいけないのかということ。やっていいだろうと私は思います。

それから、日本は800万戸余っていますから、使えばいいですね。2カ所居住というのは別荘を持つことじゃなくて、浜松で4日、東京で3日。そうすると都心にほんとう

は住みたいわけですね。東京の持っているアメニティーを使いたいのだけれども。でも津田沼でもいいかなと。東京のアメニティーは使えなくはないなと。そうすると浜松にも家があるんだけど、高根台団地にも小さなアパートを持ってもいいかなと。値段さえ見合えば。だからそういう2カ所居住というのもあるんですよ。だからそれは団塊の世代が考えることなんですね。だから新しい展開というのはありますよ。それはまさにそういうのはサービスが引っついてるとか言うけれども、それはオペレーションシステムをデザインすることだと。

URの役割はそういうことができる人たちをもっと増やしたらどうかと。URの世界じゃないと言われるかもしれないけれども、ほかにそういうことができる省庁がないんですね。残念ながら。縦割りのままですから。トータルでプロデュースできるような訓練を受けているところというのはいないわけです。今の省庁の中で。URは曲がりなりにも独立行政法人なのか何なのか知らないけれども、まとめて全部やらなければいけないということをやってきたんですから、ほぼ無意識にプロデュースをしているわけなんですね。だから、それをもっと伸ばしたらどうですかということですね。関連省庁の連携もしゃしゃり出てやってはどうですかと。ほかに得意な人があまりいそうな感じがしませんので、よそにも。だからそういうふうな。そうすると、そこを目指した人材育成をやっていったらいいじゃないですかと。これはやったものが勝ちであって、やはりそういう状況で対峙したときに、ちゃんとそういうふうなまとめてプロデュースできると。方向づけもでき、具体的なアクションまで落とせるという人たちがやっぱりリーダーになっていくのであって、そこまでやってはどうかと。

今申し上げたことでできること、できもしないことも全部一緒に上げています。でも幾つかはできるはずであって、よそがやらないんだったらやるというふうな。それで、法律を変えなければいけないんだったら変えればいいではないかと。法律まず最初にありきじゃなくて、どういう仕組みをつくるのかというのがあって、それから法律にすればいいと私は思います。以上です。

【〇〇委員】 どうもありがとうございました。それでは最後になりましたけれども、座長としてではなくて、1人の委員として簡単に意見といいますか、私自身が考えていることについて手短にお話をさせていただきたいと思います。

第1はこれまでもいろいろ議論がなされてきて、URについてのいろいろな制約要件が入ってまいりました。しかし翻って考えてみますと、戦後60年の日本の成長を伴った構

造変化の過程、これ経済発展と呼びますと。その過程でURの旧組織体が果たしてきた役割についてはある一定の評価をすべきだろうと。それは一体何なのかということになりますと、50年代後半から60年代にかけて、今から40年、あるいは50年前になるかと思いますが、ある種のいわば所得再配分機能を住空間というコストのかかるものに対して果たしてきたと私は思っております。それはまず第1点です。

それから所得再配分ということを別の表現をしますと、一種の福祉政策の実行部隊として、住空間と住空間によって構成される社会的なスペースについて政策立案に基づいてそれを実行するのに、即座に民間の市場経済の原理に従って行動するであろう民間事業者任せずにやってきたことはある程度私は評価すべきだろうと。その間、当然のことながら、公的な政策目標に即して事業を展開していくわけですから、その都度その都度採算がとれているわけではない。じゃあ不採算は何なのかということならば、公的な事業を展開する上での、事業者から見ればリスク、社会全体からすれば社会資本の形成にいわば転化されているわけです。そういった解釈も私はここでもう一度しておく必要があるだろうと。

ただ残念なことに、そういった状況から我が国経済社会が質的にも量的にも大きく変化した中で、依然としてそのような高度負担といえますか、事業を継続してきたところに大きな問題があったように思います。そうすると構造の変化なり、状況の変化なり、制度の変化に合わせて、例えばその中には高齢化社会への展開ということもあります。それに応じた住空間をベースにした社会的な公共財の提供のあり方について、改めて検討をしてこなかったことが今日の問題につながっているだろうと。

そこで改めて今日ご説明にもありましたが、それから前回にも資料で配られておりますが、ここに来て初めてURの目指すべき方向性は何なのか、仮に存続を条件にすれば。存続させないとして、フェードアウトさせるんだったら、債務をどのようにして処理するのか。いろいろな選択肢があり得るかと思いますが、私はどちらかといえばこれをどのようにして新しい社会の変化に応じて、戦後一貫して果たしてきた役割を、形を変えて実現する組織として何らかの条件をつけるべきだろうと思っております。それに際して、これまでの資料の説明でもございましたけれども、民間事業者とのコラボレーションとかいろいろな議論がありますが、じゃあURは民間事業者じゃないとすれば、いわゆる独立行政法人だとすれば、そもそも論になりますけれども、独立行政法人における採算性というのはどういうコンセプトなのか、ここはもう一度見直しておく必要がある。

例えば電気事業者を考えてください。最近でも値上げの問題が出てきています。準公共

的な電力というものを供給する部門は、おそらく独立行政法人と同等の制約条件の中で料金を決定しているわけです。総原価方式で料金を決定して、利益を生まない形の料金設定をしてもなお批判がある。それはコスト構造に問題があるんだという言われ方をしています。事実そうだと思います。そのことをちょうどURに置きかえてみたら、URは採算をとりながらも高いバランス、コスト構造のもとで、事業を展開してきたことが結果的には多くの債務を生み出す1つの要因であったろうと。その辺の見直しから始まって、私は依然として個別の住空間ではなくて、社会基盤、ソーシャルストックの形成に当たっては、政策を立案する政府行政部門と、それから民間の社会のあり方について、間をつなぐ機能としては、やはりURの存続は不可欠なんではないかと思います。これはなかりせばということ的前提にしたときに、私どもが考えつく1つの考え方だにご理解いただければと思います。決して私はURを何とか守ろうということではなくて、よく考えてみますとURの戦後果たした役割を新しい状況に合わせて、もう一度考え直すいいチャンスではないかと思って、この研究会に参加することを思いついたわけで、たまたまどういうわけですか、座長というあまり発言ができない立場に立ったものですから、今日はちょうど時間的なまだ余裕もありますので、少ししゃべらせていただきたい。で、細かい点について、例えば規模の経済とかいろいろなご意見がございました。私ども経済部で言うスケールエコノミーと多少URの規模の大きさがもたらすエコノミーないしはディスエコノミーといいますが、そこはちょっと意味が違いますので、この点については今後この研究会での議論の中でいろいろなお話をさせていただきたいと思います。

何よりも、先ほどちょっと途中で申し上げましたが、今後のまちづくりないしは個々の住宅空間の集合体であるところのまちづくりに当たって、必要なURの目標は何かと言えば、政府の目標でもあるんですが、政策目標でもあるんですが、安全・安心・快適性をいかに向上させるか。これはある意味では民間の事業者のベースではなかなか実現できないことなんです。ある一定の社会資本を投入しなければできない。それにはコストがかかる。こういう認識のもとで考えていくのがある意味では重要ではないかと思っております。

これはまだまとまりのある意見にはなっていませんが、そういう観点から私としてはこの研究会での議論に参加していきたいと思っております。

それでは、まだ少し時間がございますので、ただいまいただきました各委員からのご意見に対して、何かご質問あるいはそれをセコンドしたい、あるいはさらなるそこから派生したこういう考え方もあるのではないかということがございましたら、これもまた申しわ

けございませんが手短に何かご意見をぜひ。今後各委員が今日表明していただいたお考えをさらにブラッシュアップしていただくのに必要なご意見がありましたら、ぜひお寄せいただきたいと思います。いかがでしょうか。

【〇〇委員】 私が先ほど申し上げたのは必ずしも個人的見解というよりあり方研究会の見解です。それについて個人的な見解は特につけ加えるつもりはございませんけれども、今の〇〇先生のご発言にははっきり申し上げてかなり共感を覚えるというところがございます。それに対して、これから何を議論すべきかという1つの焦点になりますのは、UR全体ではなくて、その機能に応じた組織のあり方をどうやって具体化していくかということだと思います。

先ほど歴史的使命を終えてだんだんフェードアウトしていくと申し上げましたけれども、これは方向性でありまして、あの債務がそう簡単になくならない以上、また住んでいらっしゃる方がいる以上、相当長期にわたってこれは持続する組織というのは前提になっております。その組織の形態がどうあるべきなのか。住宅部門だけ切り離すべきなのか、都市再生がどのような、そこで別な形になるのか、どういう両者が関係を持つべきなのか。それが具体的な課題として今論じるべきといたしますか、問われているところだと思います。それはもちろん独立行政法人という大枠の改革の中でどのように位置づけるかということにもかかわりますけれども。以上です。

【〇〇委員】 どうもありがとうございました。ほかにはいかがでしょうか。もちろんこれは各委員が全員同じ次元で物を考えているならば、研究会をする必要がないわけで、それぞれが違ったディメンションでご発言いただいたことは、とてもこれからの残された機会を、あと実質2回しかございませんけれども、事務局のほうで今日のご意見を少し整理していただいて、これからの議論の論点といたしますか、それをできるだけ可及的速やかに事務局と私のほうでまとめさせていただいて、再度各委員の先生方にフィードバックさせていただきたいと思っております。

それでは、ちょうど予定された時間に……。

【〇〇委員】 1つよろしいですか。

【〇〇委員】 どうぞ。

【〇〇委員】 ちょっと嫌みな表現になるかもしれませんが、これだけの債務を抱えてしまったというのはそうだなと。そう簡単に決着がつかない。じゃあほかの省庁はどうだったか。農水省は農水省の先見性のなさというのが今、露呈しているし、エルピーダが破

綻したのは経産省の90年代の先見性のなさであり、たくさんあるんですね。今、やはり行政でやらなければいけないことっていうのは先見性だと思うんですね。次に何が起こるのかということに関してもっとよく突っ込んで考えてみて、整理することは整理する。それは過去の負の遺産なので、それは全部やらなければいけない。国鉄だってやったんだし、たくさんあるわけです。それはなぜ起こったのかというと当時の先見性のなさで、今はもうちょっと賢くなっているはずなので。だからURは何らかの形で多分残るんだろうけれども、そこにはある種の先見性を持った、先の展望の上に乗った答えであるべきだと私は思います。

【〇〇委員】 どうぞ。〇〇委員。

【〇〇委員】 すみません。後で座長からもお話があるのかもしれませんが、次回スケジュールというか、その辺のお話は後ほど。今お話ししてもよろしゅうございませうか。リクエストという形でちょっとお願い事があるんですが。

前回の視察においても、実際URの現地のプロパーの方にお目にかかってお話しする機会がありました。立ち話ではありましたが、各委員も非常に実態把握という意味ではいい機会を設けられたのではないかと感じております。実際お話を聞いている限りで今のURの業務は特に都市再生の部門においては、先ほどから話が出ていますように、事業実施基準の厳格化という中でかなり事業の制限、事業範囲が限定されています。かわいそうぐらい限定されていると私は印象を持っています。そういった中で組織改革、あり方検討会のあれを受けて、社内カンパニー制の導入とか、業務の改善というのを進めていると聞いております。実際、URの組織の中でどのような業務展開を今実施しているのかとか、あるいは各委員から、前回の視察で実際、事業を進める上でどういうプロセスに基づいてされているかというような個別事業に取り組む上でのきっかけとか、どうその辺を創出しているかも含めて、非常に私のみならず委員の中からもそういったものに対する疑問があります。

今後、実際に我々が議論するであろうどのようなものに取り組んでいくか。あるいは現在どういった取り組みを幾つか、仕掛かり案件もあるようですけども、今後どういう形でそういったものを動かそうとしているのかと。そのようなことをおそらく個々の現場でいろいろな職員の方々が、日々皆さん工夫されておられるんだと解釈しています。そういった社内で、我々、幹部の方あるいは国交省の方から話を聞いておるだけなので、その辺が内部的にはどこまで周知されているか。一部には相当モチベーションが落ちていると

いう話も聞いておるので、職員の方々の現状の今意識とか、あるいは意識改革がどうなっているか、その辺をぜひとも直接URの方からヒアリングしたいと考えています。

できれば座長を含め委員の方々がご理解、ご賛同していただければ次回URの方を呼んでいただいて、そういった観点からヒアリングをさせていただけないかなと思っておりますが、座長、いかがでしょうか。

【〇〇委員】 はい。ただいまのご提案、大変貴重だと思います。ただし、URの方を呼んでもいいんですが、あまり多様な幅の広い質問をしてもなかなか回答は返ってまいりませんので。

【〇〇委員】 それはしません。大丈夫です。

【〇〇委員】 今のご提案者の〇〇委員からもご意見は賜って、できるだけある程度限られた事項についてまずヒアリングを開始すると。それでとどまらない場合には再度、別途時間を設けてもヒアリングをすることは意味があると思いますので、それは事務局と私でまとめさせていただいて、各委員にはその旨ご連絡させていただきたいと思います。

【〇〇委員】 あと座長、外部の。先ほど〇〇先生からも話がありましたけれども、内閣府のほうでは外部のいわゆる企業の方、有識者というか、機関の方を呼んでおられるようですけれども、我々の委員会の中でもそういった必要性があるかどうかはまた。今日の中では出ませんけれども、各委員の方から、特に外部の機関といったところからのヒアリングというのは必要かどうかはまた聞いていただければと思いますので、よろしく願いいたします。

【〇〇委員】 ただいまのURからのヒアリングに関連して、ちょっと私の個人的な印象と結びつけて申し上げますと、先ほど〇〇委員からお話があった大変おもしろい、おもしろいと言うと語弊がございますが、我々が通常はあまり考えつかない観点からのご意見がございました。そこで改めてURさんのしかるべき担当者にお見えいただけるならば、短期的な今ビジョンは、対応はどういうふうにしておられるのか。長期的にどのようなビジョンを持っておられるのか。つまり先見性ですね。それを私どもがぜひ伺うチャンスがあればいいかと思うんです。そういった長期的な、常に構造変化、社会が変化する中での長期的な先見性を持つことが、今後もしもURが社会的に存在意義を示すとすればそこにしかないように私は〇〇先生からのご意見でいたく感じ入ったところがございますので、中期、短期、長期に分けて一体URはどういう方向を目指しているのか。それと政策とがどう結びつくのか、その辺についてお話しいただければと思いますけれども、よろしいで



しょうか。かといって、それでわかりましたとは言えないかもしれませんが。

【事務局】 すみません。短期は今置かれている状況の中でどのような事業展開をするのか、例えばどのようなきっかけづくりをしているのか、どのような仕事の進め方をしているのかというのは、これはすぐにお答えいただけるのではないかなと思いますけれども、長期となりますと、まさにそれはURの存続、組織のあり方、事業の方向性そのものとかかわってきますので、それをURの方にお話しいただくというのはちょっと難しいのかなという気がします。

【〇〇委員】 いえ。必ずしも明らかでなくてもいいんです。わからないならわからないとおっしゃっていただければ、むしろこの研究会の役割、意義がありますので、そこは必ずしもそうは私どもは考えていない。

【事務局】 多分職員のモチベーションがどうかとか、若手が何を考えているのかとか、現場で何が困っているかは、あくまでもそれは個人的な意見になってくるということになっちゃうと。おそらくこういう話があるのであれば、アンケートをURとしてとったようなものがあればいいんですけれども、多分直接ヒットするものはないと思います。

それで、そうじゃないということであれば、少しセクションをはっきりさせていただいて、例えば現場の再開発をやっているところの責任者の課長なり、所長さんとか、住宅の管理をやっているところの責任者の所長さんとか、少し立場をはっきりこの場、あるいは座長に決めていただいて、そういう方から質問項目を用意して、それぞれの立場で忌憚のないところを言ってもらおうということで、少し工夫をさせていただければと思います。

【〇〇委員】 わかりました。

【事務局】 どうぞ。

【(独)都市再生機構〇〇】 今のお話なんですけれども、我々URの中でやっぱりこれだけ改革とかいろいろ議論がなっていて、職員の方々は相当ダメージを受けたり、いろいろ思っているところがあると。社内的にも今後のミッションどうするんだということで、アンケートを先般も実施したら、三千数百ですけれども、1,000ぐらいの回答をいただいています。あと本人が長期的とは意識しないまでも、いろいろなことを現場でやられている方はいっぱいいらっしゃるんで、そこは意識しない中でちゃんと全体を見られるというのは、どうしても勤務経験が長い方のほうが。今までの若い人の動きも含めて、行ってお話ができるのかもしれないのでそういう役員の方に来ていただいてお話をするとか。それもまた今先ほどお話がありましたが、現場の話が聞きたいなら現場の話ということで、

ある程度絞っていただければそういう人選はできるかと思います。

【〇〇委員】 もちろん絞り込んだ上でお願いすることになるかと思いますが、何分、現在のURの事業内容が今日に大きな問題をもたらしていることを考えますと、30年前に今日をどこまで予見するかということに今後のURの存続がかかっているかと思うんですね。短期的には監視委員会その他でこれだけ縛られているわけですから、おそらく間違ったことはできない。しかし長期的な問題についてはぜひともお話を聞かせていただければという、私の個人的な思いと各委員の印象でございますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

それでは、少し時間が超過いたしました、これをもちまして議題2を一応終えたいと思ひます。

今後の検討のスケジュールにつきまして事務局から、再度お願ひします。

【事務局】 ありがとうございます。それでは手短かに資料8でございますけれども、ちょっと次回まであまり間がないのですけれども、次は12日の月曜日、来週の月曜日でございます。時間と場所は今日と同じでございますので、よろしくお願ひいたします。

今、〇〇委員からご提案がありました、〇〇委員からもまとめていただきましたけれども、いつもURさんは実はオブザーバーとして参加いただいているんですが、次回はヒアリングという形で少し取り組み状況、ビジョン、現場のご意見あたりを、時間が限られておりますので、できる範囲でご披露させていただきたいと。そのようなプログラミングを相談させていただきたいと思ひますので、よろしくお願ひいたします。

【清水座長】 それでは次回そういう形でこれから事務局と私で詰めさせていただいて、開催いたしたいと思ひます。

本日は長時間にわたりまして、どうもご協力ありがとうございました。

— 了 —