

### 第35回国土交通省独立行政法人評価委員会 都市再生機構分科会

(前田企画専門官) 皆様、こんにちは。定刻より少し早いですけれども、全員揃われましたので始めたいと思います。ただ今から、第35回国土交通省独立行政法人評価委員会 都市再生機構分科会を開会いたします。

本日は、委員の皆様方にはご多忙の中、ご出席いただき、どうもありがとうございます。私は国土交通省住宅局総務課民間事業支援調整室の前田と申します。今日の司会をやらせていただきます。よろしくお願いいたします。

本日は、分科会委員7名のうち4名のご出席をいただいておりますので、国土交通省独立行政法人評価委員会令に定める会議の開催に必要な定足数を満たしておりますことをご報告させていただきます。なお、井出先生、黒田先生、中井先生はご都合により本日は欠席となっております。

次に、本日の分科会の公開につきましてですが、国土交通省独立行政法人評価委員会運営規則及び国土交通省独立行政法人評価委員会情報公開規則に基づき、独立行政法人の業務の実績に関する評価に係る案件であります、本日の議事3及び4については非公開とさせていただきます。傍聴の皆様方には議事3に入る前にご退席をお願いさせていただくこととなりますので、あらかじめご了承くださいませよう、お願いいたします。

今日は取材のカメラは来てませんが、カメラ撮りにつきましては、冒頭の住宅局長及び都市再生機構理事長の挨拶までとさせていただきます。

開会に先立ちまして、資料の確認をさせていただきます。お手元の議事次第の次に、名簿、その次に資料一覧というのがあります。資料一覧をご確認いただければと思います。なお、議事の一部を非公開とさせていただく関係で、資料の一部も委員限りとさせていただきますので、ご了承ください。資料に欠落等がございましたら、議事の途中でも結構でございますので、事務局の方に声をかけていただければと思います。よろしくお願いいたします。

また、国土交通省及び都市再生機構の出席者は座席表のとおりということでございます。ご紹介は省略させていただきます。

それでは、ここで国土交通省の井上住宅局長より一言ご挨拶をさせていただきます。

(井上住宅局長) おはようございます。ご紹介いただきました井上でございます。本日は、委員の皆様方におかれましては大変お忙しい中、ご出席を賜りまして誠にありがとうございます。

今回は平成25年度の業務の評価、それから第2期中期目標期間5年間のちょうど終わりの年でございますので、全体の評価もお願いしているところでございます。

この5年を振り返りますと、もう7年前になりましたでしょうか、いわゆる渡辺行革で政策を含めて見直せという号令が下って、その間、政権交代があって、2度にわたってあり方検討会及び内

閣府で調査会がなされ、そしてやっと、昨年また政権が変わって、一定の方向性が出た。足かけ6年、私、いつも言うんですけど、喉元に棘が刺さった状態でずっといて、何か落ち着かない、皆様方も現場で仕事を腰を据えてやれる状況ではなかったのではないかなと思います。

今回、しっかり結論が出て、経営改善計画もしっかりまとめていただきました。この5年の間に景気も多少回復の兆しがあって、土地の売行きなんかにも現実に反映されているというふうにお聞きをしているところでございます。このいい状況を将来に向けてしっかり活かしていただくように、URにはお願いしたいと思いますし、委員の先生方にもしっかりご審議いただけるように、お願いをしたいと思います。

被災地の取組みは非常にご苦労されて、寒いところに行かれた方、2年、それ以上にわたって行かれた方もいると聞いておりますけれども、大変苦労していただいて、その成果はだんだん目に見えているのかなというふうに思っております。

今でも国会では事業が遅いと言われてますけれども、阪神のときとは全く状況が違うということ、これは誰もが理解しております。阪神の場合には現地ですぐ建て替えができたわけですが、今回は高台移転が中心ということで、時間は経っておりますけれども、しっかりとしたまちづくりがなされていると思っております。

こういう状況でございますので、今回の評価をしっかりとしていただきまして、次の5か年に向けての歩み出しのスタートラインにさせていただければありがたいなと思っております。本日は誠にありがとうございます。

(前田企画専門官) 続きまして、独立行政法人都市再生機構の上西理事長よりご挨拶をいただきたいと思っております。よろしくお願いたします。

(上西理事長) 委員の先生方おかれましては、日頃URにご理解をいただきまして、また、この3月の第3期中期経営計画作成に当たっては貴重なご意見、ご指導を賜りまして誠にありがとうございました。

本日は、先ほどありましたとおり、25年度の決算と25年度及び21年度から25年度に係る第2期中期経営計画の事業報告ということでございます。詳細については、後ほど部長から説明いたしますが、冒頭でございますので、私の方から第2期中期のポイントと今後の方向感について若干お話をさせていただきたいと思っております。

まず、第2期中期のポイントでございますけれども、第1点目は、財務体質の改善が一步步ではありますけれども、着実に図られたということだと思います。当機構は本日でちょうど10年目を迎えるわけでありまして、設立時代の当機構の最大の課題は財務体質の改善ということにあったわけでありまして。そのため、第1期、第2期を通じまして、財務体質の改善を図るために、経営計画あるいは組織改革を進めてきたということでございます。

第2期におきましては、リーマンショックという大きな谷がございました。必ずしも客観情勢、利あらずということであったわけですが、様々な合理化の効果に加え、この間一貫して金利が低下したこと、あるいは、最後の1年間ですが、これはアベノミクス効果ということでしょうか、風もようやくフォローに転じてきたということにして、この結果、累積欠損1,585億

まで、概ね計画どおり縮小できたということでございます。

第2のポイントは、やはりこの期は震災復興にあったのではないかと考えております。行革による人員削減の中ではありますけれども、震災発生直後から要員を投入いたしまして、以後、逐次、グループを含めて全面的にこれにコミットしてきたということでございます。

現在、現地にはURの職員の1割強の400名を派遣しているということでございます。これは、ある面では、これまで培ってきましたURのノウハウ、人材というものが最大限に活用できる事業で、まさにURらしい事業だというふうに思っております。また、CM方式という新しい契約方式を導入いたしまして、民間のノウハウを導入して、早期復興に向けて取り組んできているということでございます。

当地区のURの知名度というのはほとんどなかったわけでございますけれども、被災地の首長さん、住民の方々から高い評価をいただいております、これがまた職員の士気向上につながっているということもご報告させていただきたいと思っております。

3点目は、住宅経営部門、都市再生部門の着実な取組みが進展をみたということでございます。特に住宅経営部門は、高齢化社会対応ということで、住宅セーフティネットである団地のバリアフリー化を進めるだけではなくて、団地の地域の拠点として活用していくための様々なモデルプロジェクトを実施したということでございます。また、団地の老朽化、陳腐化の中で、団地マネージャー制度を導入いたしまして、個別の団地の事情に応じた管理体制を敷いたということも新しい試みでございました。

都市再生部門でも、この間、国際競争力の強化という面では、大手町の連鎖型の第2期、あるいは大阪のうめきたの第1期、いずれもこの間に完成をみているということでもあります。また、密集市街地整備では、根岸あるいは京島といったところで事業完了するなどの成果を上げているということでございます。

次に今後の方向感でございますけれども、先ほど局長からありましたとおり、URをめぐる独法改革議論というの、昨年末ようやく現実的な方向性が示され、URの役割が明確化されるとともに、URの持続的な経営が確保できるよう、時間軸を持った改革シナリオが示されたところと理解しております。

今後は10年、20年先を見据えた経営改善計画を前提とした、先般議論いただきました、第3期中期経営計画の実行に尽きるということでございます。特に、累積欠損の解消は、当機構の設立以来の最大の課題であり、財務体質の改善が基本命題だと考えているところであります。

そうした中で、業務面での重点課題は、前回の議論と一部重複いたしますが、住宅経営部門では、やはり少子高齢化対策ということではないかと考えております。空き家が750万戸時代を迎えておまして、相当のエネルギーを投入しているわけですが、団地の空室率というの、もじわじわとこのところ上昇傾向にあるということでもあります。そのため、団地のストック、再生再編計画の見直しは急務であると思っております。

また、先ほど申し上げましたとおり、団地の少子高齢化対応として、医療・福祉の拠点化、あるいは子育て施設の導入等、様々なトライをしてきております。今後はこうした点とか線での取

組みを、これまでの経験を活かして、面に展開していくということが大事なことではないかと考えております。

その意味では、今次の中期計画の中でこの5年間で100団地、団地の医療福祉拠点化を行うという目標を掲げておりますけれども、これは我々にとって大変大事な課題というふうに考えているところであります。

この面では、URはともすれば団地の中にこれらの施設を誘致すれば終わりということだったわけですが、高齢化が進展する中で住生活に関わる様々なサービスをコミュニティの活性化も含めてトータルパッケージで提供できるような団地ケアマネジメント、あるいは地域を含めたエリアマネジメントが必要だと考えているところでございます。

また、こうしたことは、どちらかといえばURの不得意科目でもありまして、民間との連携、あるいはノウハウの活用は不可欠だと考えております。医療福祉分野だけではなく、物流、教育、スポーツ、あるいは就業といった高齢化社会のライフスタイルに関わる幅広い民間企業、あるいは関係機関との連携を深めていきたいと考えているところであります。

また、これらの施策を具体化するに当たって、URグループ全体でサービスの向上に努める必要があるというふうに考えております。

今度の中期計画で、関係会社については30年度までに半減するという目標が立てられております。これはこれとして、改めて関連会社の組織あるいは役割を見直しまして、中身を入れ替えていく必要があるというふうに考えているところであります。

次に、都市再生部門でございますけれども、国際競争力の強化、あるいは密集市街地等の整備のための防災・減災ということもございまして、また、地方都市の活性化というテーマもございまして、テーマは尽きないということでもあります。

また、オリンピック・パラリンピックが招致されたということで時限の切られたプロジェクトが増加傾向にあります。震災復興の中で、人が取られる中、これらをいかに効率的に取り組むか、いかにうまく民間と連携を深めていくか。さらには、建築費の高騰という問題が最近出てきておりまして、これらにいかに取り組むかということが課題だと考えております。

ニュータウン部門につきましては30年で事業収束ということになっておりますので、1日も早くこれの目処をつけるということでもあります。

また、震災復興につきましては、事故なく早期に事業を完了するというのが目標ではないかと考えているところであります。

最後に、職員の意識改革について少し触れたいと思います。1年前、この席で私は、URの人は真面目で優秀、素直ですが、どうしても親方日の丸あるいは指示待ちになってしまうということをお知らせしました。この間、職員の意識改革のために、提案制度の導入、研修制度の見直し、また、この7月1日からは給与体系の変更等、様々なトライをしているところでございます。

これも1年前、意識改革というのは一朝一夕では成らないと、千里の道も一歩からということで、粘り強く取り組みたいと申し上げたわけでありまして、ちょっとは進んだかなという実感を持っているところであります。

これは様々なトライが成功したというより、やはりこれまでの行革議論で振り回されてきたということが、今回ようやく収斂して、将来の方向性が示されたというか、そこまでは行かないにしても、将来を見据えた議論ができるようになったということがこれに大きく寄与していると考えているところであります。

引き続き、この3次中期経営計画実行に向けて全力を挙げて推進したいと思っております。よろしくお願いたします。

(前田企画専門官) ありがとうございます。それでは、本日の議事に入ります。議事については議事次第のとおりでございます。1から5となりますが、主には1から4までとなります。今日の議事録につきましては、委員の皆様方にご確認いただいた後、議事要旨と併せて、国土交通省のホームページに公表する予定としておりますので、よろしくお願いたします。

それでは、本日の議事に移りたいと思います。ここからの進行は長沢分科会長にお願いしたいと思えます。長沢分科会長、よろしくお願いたします。

(長沢分科会長) それでは、早速ですけれども、議事の方に入ってまいりたいと思えます。

議事に入ります前に、ご説明があるんですが、国土交通省独立行政法人評価委員会令5条5項の規定に基づきまして、分科会長代理の指名をさせていただきたいと思えます。

この件につきましては、引き続き、野城委員にお願いしたいと思っております。事前に野城委員にご了承いただいておりますことをご報告させていただきます。

それでは、本日の議事に入らせていただきます。議事(1)の平成25年度財務諸表について(経営改善に向けた取組みの進捗状況について)及び議事(2)勘定間の利益繰入れについては、内容が関連しておりますので、併せてご説明、ご審議をいただこうと思えます。それでは、都市再生機構からご説明をお願いたします。

(根本経理資金部長) 都市再生機構経理資金部長の根本でございます。私の方から、ただ今あった平成25年度財務諸表、経営改善に向けた取組みの進捗状況と、勘定間の利益繰入れについてご説明をさせていただきます。

お手元の資料1-1から1-6が関係する資料でございますけれども、資料1-1におきましてご説明する内容をとりまとめしておりますので、こちらを使用してご説明をさせていただきます。

それでは資料1-1の1ページをご覧ください。まず、平成25年事業年度の財務諸表の関係でございます。1ページには平成25年度決算のポイントをまとめさせていただいております。平成25年度は、不動産市況の改善が都心部で顕著に表れる状況の中、入居促進・販売活動の強化などの経営改善に向けた取組みを推進し、経営目標を達成することができました。

まず、当期純利益でございますけれども、既成市街地整備事業における敷地等の状況は好調だったこと等によりまして、昨年を31億円上回る524億円の当期純利益を確保しております。当期純利益を524億円計上した結果、機構設立時に7,288億円あった繰越欠損金を1,585億円まで削減しております。

また、資金面では、業務活動によるキャッシュフローを4,760億円計上したこと等によりまして、3,360億円の有利子負債を削減することができました。

次のページ以降で、少し詳しく説明させていただきます。2ページをご覧ください。経営成績（損益の状況）でございます。

まず、法人全体の損益の状況です。先ほども申し上げましたけれども、敷地等の譲渡が好調だったこと等によりまして、昨年度を上回る収益を確保した一方、昨年を上回る減損損失等を計上した結果、524億円の当期純利益となっております。左側が平成24年度、右側が平成25年度でございます。

右側の平成25年度の経常収益の主な収入の内訳をご覧くださいますと、中ほどの既成市街地業務収入が376億円のマイナスとなったものの、ニュータウン敷地の譲渡が好調だったこと等によりまして市街地整備特別収入や、震災復興事業の本格化に伴う受託収入が増加となったこと等によって、全体の収益が増加となっております。

左側の上の臨時損失のところの減損損失をご覧くださいますと、昨年度を約300億円ほど上回る682億円の減損損失を計上しております。これは、保有資産の効率的な活用に向けた取組みを加速したこと等による減損損失を計上したことによるものでございます。

次に3ページ、セグメント別の損益の状況でございます。右側の25年度の欄をご覧くださいます。法人単位では524億円の純利益でございますが、勘定別に見てみますと、都市再生勘定は913億円の純利益となっております。

主なセグメントを申し上げますと、賃貸住宅は減損損失の計上額が大きくなったことによりまして、昨年より136億円マイナスの306億円の純利益となっております。既成市街地につきましては、敷地譲渡収入が好調だったことによりまして、昨年より280億円増の606億円の純利益となっております。なお、震災復興は0億円のマイナスとなっておりますけれども、こちらは1,500万円の純損失でございます。

次に、その右側の宅地造成等経過勘定ですけれども、経過勘定は388億円の純損失となっております。この中で市街地特別セグメント、ニュータウン関係でございますけれども、販売用不動産等の評価損を計上したことにより、451億円の純損失となっております。

次に4ページをご覧くださいます。こちらから財政状態の説明になります。

まず、資産の状況でございます。平成25年度末の純資産規模は、前年度末から2,700億円減少し、1兆4,904億円となっております。設立時から3.3兆円、約19%減少をしております。

次に5ページをご覧くださいます。負債の状況でございます。負債の中の有利子負債の状況でございますけれども、前年度末から3,300億円減少の1兆2,708億円となっております。機構設立時から3兆9,000億円、約24%の削減となっております。中ほどの折れ線グラフですけれども、平均残高金利の推移も併せて示させていただいております。

次に、6ページをご覧くださいます。純資産の状況でございます。当期純利益を524億円計上した結果、繰越欠損金は機構設立時から5,700億円削減の1,585億円となっております。設立時の約22%でございます。

次に、その下の7ページ目になります。キャッシュフローの状況でございます。家賃収入や敷

地の譲渡収入等の業務活動におけるキャッシュフローを4,700億円計上したことによりまして、財務活動におけるキャッシュフローがマイナス3,400億円となりまして、これが有利子負債の削減につながっております。

次に、8ページをご覧くださいと思います。関連会社を連結したところの損益の状況でございます。連結ベースでの当期純利益は496億円となっております。右側になりますけど、機構単体の利益が524億円。関連会社の利益が56億円となっております。連結に際しての修正がマイナス85億円となっております。例年より連結修正の金額が大きくなっておりますけれども、これは関連会社からの配当金収入等があり、この関係で修正金額が大きくなっております。

次は経営改善に向けた取組みの進捗状況でございます。9ページをご覧くださいと思います。まず、損益でございます。先ほどの決算の説明と重複しますけれども、524億円の当期純利益を確保したことによりまして、年度計画の430億円を達成しております。

左下の表になりますけれども、第2期中期目標期間中の利益累計額は2,344億円となり、目標の2,209億円を達成することができました。右下の表になりますけれども、設立時7,288億円あった繰越欠損金は1,585億円まで削減するに至っているところでございます。

次に10ページをご覧くださいと思います。人員と一般管理費の削減の状況でございます。まず、人員につきましては、特に被災地の早期復興に向けた支援業務を取り進む中で効果的かつ効率的な職員配置に努めつつ、採用者の抑制により削減を図ることで、25年度末の職員数を3,194人とし、年度計画及び中期計画の3,200人以下とする目標を達成しております。

また、一般管理費につきましても、経費の一層の節減に取り組んだ結果、平成20年度対比で20%削減するという目標を達成しております。こちらの目標につきましては、23年度から達成しているところでございます。

続きまして、勘定間の利益繰入れでございます。11ページをご覧くださいと思います。機構全体では524億円の当期純利益を確保し、純資産が9,362億円となったところでございますけれども、勘定別に見ていただきますと、左のところでございますけれども、経過勘定につきましては388億円の当期純損失を計上し、純資産がマイナスとなっております。このため、機構法附則第12条第5項の規定に基づきまして、都市再生勘定の純利益913億円のうち、388億円を経過勘定に繰入れを行いたいというものでございます。

本委員会で見解を伺った上、国土交通大臣の承認手続を踏まえまして、本年度に繰入れを行いたいと考えております。私からの説明は以上でございます。

(長沢分科会長) ありがとうございます。それでは、皆様のご質問、ご意見をお伺いしたいと思います。いかがでしょうか。

(野城委員) 細かいことですが、賃貸住宅部門のパフォーマンスが前年度に比べると、2ページの資料で見ますと、25年度、賃貸住宅業務収入が若干減っているようですが、これは先ほど理事長からご紹介があったような空室率を含めどういう原因が考えられるのでしょうか。構造的な問題なのか、原因が分かれば教えていただきたいと思います。

(根本経理資金部長) やはり家賃収入が減少しております。この関係で若干減少しております。

(野城委員) 家賃水準なのか、空室が増えているのかとか、そういう要因は分かりますか。

(伊藤住宅経営部長) 営業的な要因もございますし、耐震改修ですとか、あるいは団地再生事業等のために募集を停止している等の事情によるものを、含めて、全体の稼働率がやや低下気味といったところでございます。

(長沢分科会長) ほかにいかがでしょうか。

(浅見委員) 8ページなのですが、連結修正で、平成24年、25年でだいぶ額が変わっているということで、先ほどのご説明では配当金とおっしゃったんですが、もう少し詳しく教えていただけたらと思います。

(根本経理資金部長) 連結修正の金額が、通常の連結修正ですと30億円程度でございますけれども、平成25年度におきましては、関連会社J5からの受取配当金が約60億円ほどございます。これは、関連会社の方としては利益配当でございますので、損益は通してございません。一方で、機構としては収益と認識しておりますけれども、こちらの配当金収入を相殺しようとした関係で、金額が大きくなったということでございます。

(長沢分科会長) 先ほど野城委員がお聞きになられたところ。ついでに、既成市街地業務の収入のところもマイナスになっているというのは、ご説明をお聞きしたかもしれないんですけど、もう1回確認をさせていただければと思います。

(根本経理資金部長) 既成市街地におきましては、特に敷地譲渡収入が収益的にはプラスなんですけれども、収入ベースで見ますと、特に施設等の譲渡収入が下がっております。これは、昨年、大手町関係で非常に大きな物件の売却収入があったということで、その反動で減少しております。

(長沢分科会長) よろしいでしょうか。

それでは、この議事(1)平成25年度財務諸表について(経営改善に向けた取組みの進捗状況等について)、それから議事(2)勘定間の利益繰入れ、こちらについては、分科会として意見はなしということでよろしいでしょうか。

ありがとうございます。それでは、意見なしということで次に進めさせていただきます。

冒頭に事務局の方からご説明がありましたとおり、議事(3)以降は非公開の扱いとなっておりますので、大変恐れ入りますが、傍聴の皆様方にはご退席をお願いいたします。

それでは、議事(3)の平成25年度業務実績評価について、議事(4)の第2期中期目標期間に係る業務実績評価について、まとめてご審議をいただこうと思います。まず、業務実績評価の進め方について、事務局よりご説明をお願いいたします。

(事務局) それでは、資料2-1を使って、まず流れを説明さしあげたいと思います。既に委員の先生方には事前説明という形で説明させていただいております。本日、第1回分科会ということで6月30日、今日、機構の方から自己評価の内容を説明してもらった上で、先生方に事前評定をさせていただくという流れになっております。

資料2-9という様式がございまして、ここに都市再生機構の自己評価、それから委員の先生方の事前評定、それから評定理由、ご意見を書く欄というのを設けさせていただいておりますの

で、そこを記述していただきたいと思っております。平成25年度評価と、今回は更に第2期中期目標期間の評価と、2つございますので、よろしくお願いたします。これを7月4日までに事務局の方に提出いただければと思っております。

資料2-1に戻りますけれども、これが事前評定ということで7月4日までということでございますが、その後、長沢分科会長の方で、各委員会の評価分布状況と併せて試案というのを作っていただきまして、それをパブコメにかけるといふ段取りになっております。パブコメを踏まえて、最終的な分科会としての評価を8月4日に決定するという形で考えております。

なお、25年度評価につきましては分科会が決定することになっておりますけれども、中期目標につきましては、国交省の独法評価委員会、親委員会が最終決定という形になりますので、分科会の方で案を決定した上で、親委員会に諮るといふ手続になっております。

ですので、繰り返しになりますが、資料2-9につきまして記入していただき、事務局の方にお送りいただければと思っております。以上でございます。

(委員) ありがとうございます。ちなみに、評価に対する各自の記名の場所は上の方でよろしいんですか。

(事務局) メールなりでやりとりさせていただきますので、その際にお伝えします。

(委員) 特定できるということですね。ありがとうございました。

それでは、議事3と4の内容について、機構よりご説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いたします。

(都市再生機構) です。よろしくお願いたします。

それでは、平成25年度及び第2期中期目標期間、5年間の業務実績の報告とそれに対する機構の自己評価につきましてご説明いたします。資料2-2で全体についてご説明し、特にSないしSS評価のものにつきましては、資料2-6のパワーポイントの資料でご説明いたします。全体としての自己評価の一覧が資料2-5となっております。事前に資料の配布ないし事前説明をさせていただきましたので、ポイントを簡潔にご説明したいと思います。

最初に資料2-2の1ページでございます。左のところが中期計画上の項目、最初は1の都市再生、真ん中の欄が25年度の業務実績、右の欄が第2期中期期間中5年間の業務実績というふうに、3段で書かせていただいております。

最初の1の都市再生でございますが、これは(1)から(4)まで政策目的ごとに国家的プロジェクトへの取組ですとか、都市構造への転換、あるいは地方都市、防災の安全・安心なまちづくりと、政策項目に従って、それぞれコーディネートの件数と事業実施の件数を25年度及び中期の5年間ということで記載させていただいております。また、代表事例についても書かせていただいております。

それを4項目すべてトータルで、3ページの(5)のところにもまとめてございますけれども、第2期中期のときには、コーディネート件数というのを数値目標として掲げておりましたけれども、(5)にございますように、25年度では年度計画130件に対して137件、中期全体では360件程度に対して345件ということで、評価としましては、着実な実施ということで、

Aという評価を書かせていただいております。

なお、第3期では、もうご案内のとおり、コーディネートを行った成果として都市再生事業に結果的に結びついたもの、事業実施が図られた面積自体を今後数値目標として掲げるということでございますので、第3期中、約400ha程度とさせていただきますが、今後、コーディネートについては、実際の事業の実施面積という形でフォローアップしていくということになるかと思っております。都市再生のところは以上でございます。

次の4ページが住宅セーフティネット、賃貸住宅の関係でございます。(1)が住宅セーフティネットとしての役割の重点化。これにつきましては後ほど資料2-6の方で詳しくご説明したいと思っております。

5ページの下(2)団地再生におきまして、それぞれ個別団地の特性に応じた取組みをどう行ってきたかということでございますが、25年度は特に公共団体との連携という観点では、これは大阪の吹田市でございますけれども、阪急千里山の駅前の交通的に隘路になっているところを建替え事業と併せて道路整備、自転車駐車場の整備等を行ったというのが25年度の事例として掲げてございます。

また、右の方、中期期間中に様々な民間との連携によりまして、例えば無印との連携のリノベーション事業ですとか、大学では京都女子大等との連携がございますけれども、25年度においてみれば、例えば無印は関西の方でまず実施しております。それから、25年度から首都圏への展開ということで、高島平における取組を進めたということで、これまで中期期間中に進めてきた取組を25年度に引き続き横展開してきているということでございますので、評価としては着実な実施ということで、Aと書かせていただいております。

次の6ページでございますが、3のニュータウン事業のところでございます。ニュータウンにつきましては、右の中期のところをご覧いただければと思います。いろいろと環境が厳しかったこともございますが、中期計画期間中の宅地の供給・処分という観点で行きますと、2,600ha程度の目標に対し、1,634haということで、達成率が6割程度ということで、中期期間中の評価としてはB評価ということで、左の端の方に書いております。

25年度の取組としましては、25年度が中期最後の期間ということですし、次の第3期中期期間中の処分の完了という方向に向けまして、7ページの中断辺りに販売促進に向けたいろんな取組のことを書かせていただいておりますけれども、次期中期での処分完了に向けて、ここに書いてございますように、営業体制の強化ですとか、あるいは民間事業者との連携を更に強化するとか、用途規制の見直しなどによって供給手法を多様化していくとか、そういった取組の強化を行ったことによって、25年度につきましては年度計画400haに対して464haということで、第2期中期期間中では最大の処分になった、ということでございます。

こうした取組を更に今年度以降も進めていくということでございますが、25年度単年度で見たときにはAの評価、着実に進めたということで、ここは自己評価としてAと書かせていただいております。

特定公園につきましては、これも既に完了した10公園に引き続き、6公園について着実に業

務完了に向けた手続を進めているということでございます。

次の8、9ページの復興関係、これはまた2 - 6の方でご説明したいと思っております。

10ページ以降、業務遂行に当たっての取組や業務運営の効率化等の取組ですが、これは特に変更点というか、25年度評価の考え方のところを変更した点につきましてご説明いたします。

10ページの5の(2)への環境への評価というところです。これは、中期期間中に、右の中期の欄にありますように、平成25年度において、1万4,000トンのCO<sub>2</sub>削減(対平成17年度比)といった目標を掲げておりましたが、これは昨年度にもご説明しましたが、23年度に既に前倒しで達成されているということで、右の25年度の欄にありますように、25年度で結果的に2万7,500トンの削減と、中期期間中の削減目標を大幅に上回り、かつ前倒して実施したということで、期間中の評価としてはSという形で記載してございます。

単年度の評価という意味では、これは昨年度もそういうご意見がこの分科会でもございましたけれども、もともとこのCO<sub>2</sub>削減の取組の評価がここに書いてますように、エコジョーズとかLED照明を採用したとか、これは逐次それに切り替えていくということで、こういう成果が上がってございますが、単年度で見れば、着実に行ったという範囲ということで、自己評価としてはここは、従来のSからAにさせていただいております。

同様に、おめくりいただきまして、13ページ、コスト削減の一般管理費等の削減のところも、これも従来、20年度比で20%という目標を平成23年度までに前倒しで実施したということで、現在、その前倒ししたところをずっと継続して、管理費の削減ということを現状維持のまま通しておりますので。これは5年間トータルで見ると、早期に前倒した成果ということでSとしてございますが、単年度25年度という意味では、Sというよりは、着実に継続して実施したということで、A評価としております。昨年度までここはSにしてございましたが、Aという評価にさせていただいております。

全体としては以上でございます。引き続き資料2 - 6に従いまして、特に今回SないしSSの評価を付けさせていただいた項目についてご説明いたします。

最初の住宅セーフティネットでございます。これも昨年度もこの分科会でSの評価をいただいたときに、いろいろなお指摘がございまして、URとして高齢化対策や少子化、子育て支援の取組とか、様々な取組を、例えば再生団地において、ここに書いてます豊四季台団地の取組みですとか、あるいは、スト活団地の関係では奈良北団地とか、いろんな団地の形態に応じて取組の試行を進めてきてますけれども、試行に留まらず水平展開していくとか、そういったものがまだ見えにくいので、実際の評価としてはそういうことをもっと進めるということをはっきり、目に見えるような形でしてほしいというご意見もございました。

25年度は、ご意見も踏まえて、今回、単年度の評価としてSという形の自己評価をしているのは大きく2つございまして、1点目がそうしたこれまで取り組んできた試行の取組みを、25年度は第3期に向けての計画策定期間であり、第2期の最終年度ということもございましたけれども、その方向性を整理しまして、今後、第3期中期の中で、これまで2期中期期間中までにバリアフリー化ですとか、ハード面で、子育て、高齢者の支援の誘致という意味で、かなりいろん

な事業誘致をしてきた部分を、ソフトの方に移して、試行から水平展開するための考え方に。2ページの右の方に書いてございますけれども、今後、いろんな地域、行政と連携して、20団地程度の先行実施をした上で、5か年間で100団地に向けた取組を広げていくということ。併せて、それ以外の団地も含めて、見守りサービスの提供については、基本的に全団地でこういった環境を整備していくと。今後のURの団地の活用に向けての方向性を整理していくということが1点。

それと、新たな取組という意味では、2つ目の丸の中段に書いてございますように、そうした取組を進めるに当たってミクストコミュニティという観点が非常に重要でございます。それに資する近居促進制度ということをご今年新たに導入するという取組を行ったということに對しまして、私どもとしてはSの評価を付けさせていただいているところでございます。

3ページは、今申し上げました中期期間中にこれまで計画に掲げているようなバリアフリー化ですとか、エレベーター設置等についての取組、これはハード面での実績でございます。

4ページがさっき申し上げました方向性を示すに当たりまして、これは分科会でもご視察いただきました豊四季台団地のイメージでございますが、こうした取組を基に5ページにありますように、検討会の報告としてまとめさせていただいた方向性が1つといったこと。

6ページは25年度もそうした水平展開の取組の1つとして、新たにいろんな団地で行っている事業の例を掲げております。6ページは千葉の幸町団地で建物を除却した後の跡地を、このセンター地区と書いている部分でございますが、そこに千葉市との連携協定によりまして、共同で高齢者・子育て支援機能の施設事業者を公募を行って、これは26年度からフルに稼働できるような形で、25年度中に完成してございますが、センター地区にこうした複合整備というものをを行ったものの事例でございます。

7ページは高島平団地でございますけれども、これはさっき申し上げましたように、こうした行政連携によって見守りとか相談とか意見交換の場とか、そういったソフトなもの併せて、さっき申し上げましたように無印との連携もこの団地で、若い人向けのいろんなリノベーション事業もやっておりますけれども、ここでは25年度に既存住戸を活用して、これはサブリースによってサービス付き高齢者向け住宅を運営するといった形の新しい取組をこの高島平の中で今実施しているということの事例紹介でございます。

8ページはさっき申し上げました、今回、25年度から新たに近居促進制度というものを導入しておりまして、従来、子育て世帯や高齢者世帯に限定して、優先申込みという制度がございましたが、それをまた更に発展・拡充をさせて隣接団地、さらには、同一駅圏の団地に親等を見守るような世代、子どもの世代とかが近居に入ってくる際の優遇制度といったものを、対象団地も大きく広げた形で25年度から進めておるということでございます。

結果的に、右の棒グラフにありますように、近居促進制度によって、40代以下の比較的若い世代の入居の促進にもつながってきているという効果も表れているところでございます。

住宅の関係は以上でございます。

10ページ以降が東日本大震災の関係でございます。これは、昨年度もいろいろご議論いた

きまして、先ほどの冒頭のご挨拶にもございましたけれども、昨年は特にCM方式の導入によって、新たな発注方式の導入によって、復興を加速化するに当たって、非常に効果的なんじゃないかと。特に民間のノウハウとかを設計前の段階で活用できるといった点と、特に一括発注という面で、手続とか工期が非常に短縮されて、設計ができたところから施工体制に入れるといった効果が期待できるのではないかとということで、昨年度はSSの評価をいただいたところでございます。

本年度は、それが実際に施工段階に入って、その施工の取組みとしまして、実際にURがCM制度を活用して、そのメリットを活かしたマネジメントを行っているかどうかということについてご説明した上で、そのマネジメント能力がSSに当たるかどうかということをご議論いただきたいということでございます。

最初に、11ページに今回の取組のポイントを3点書いております。1つは、先ほどありましたように、URとしては、支援体制を大幅に強化したという点と、2つ目のところは先ほど申し上げました実際スピードアップにどう活かされているかという点。3点目は、そのCM以外のところでも復興事業の中で、特に災害復興住宅の要請を受けて今建設しておりますが、そうした中で東北被災地のコミュニティの再生という形に配慮した取組を進めていると、以上の3つの点をご紹介させていただきたいと思っております。

12ページは体制の強化ということで、25年度末で332名まで。これは今年度、26年4月になって、約400名の体制にしておりまして、1割を超える体制を被災地の方に強化しているということでございます。

13ページは、もともとCM方式を導入した背景ということで、これは昨年ご説明したとおりでございますが、具体的に14ページ以降のところ、25年度の状況のご説明をしたいと思っております。

昨年も、この東松島の野蒜地区を例にご説明をさせていただきましたが、昨年度の段階では、ここに書いておりますように、ここは仙石線の線路の移転工事というのがあるのと、高台を削って、そこに集団移転をさせていくという取組ですので、そうした仙石線の要因とかもあって、早期に高台の造成というのが必要だということで、CM方式を導入することによって契約面でのいろんな手続の簡素化がありました。あるいは、民間を入れることによって事業推進が図られて、概ね1年から1年半くらい工期が短縮できるだろうということを、発注した段階での評価としていただいておりますが、それが実際どういう状況になってきたかという点で、今回はご説明したいと思っております。

もともと、この事業開始時の考え方に書いてますように、山を掘削をして土砂をどうやって短期間で運搬するかということが、工期の鍵になっているということで、当初は380万<sup>m</sup>の土砂を短期間で搬出するというので、専用道路を設けて、地区の隣接地に大型ダンプ、通常の3倍から5倍くらいの容量のダンプで、運搬するというのでスタートしてございました。

しかし、次の下に書いてございますように、実際に現地測量をした段階で、当初の基本設計時の地形図と比べると、搬出する土量が520万<sup>m</sup>くらいかかるということで、もっと大量の土砂

を運ばなければいけないといった点と、さらに、地区の隣接地では実際にもう建物の再建が進んできて、なかなかそこだけで賄いきれなくて、搬出先を少し離れたところ、1.2 kmくらい離れた仮置き場まで運ばなければいけないといった状況変更が工事の段階で起きたということでございます。

次の15ページでございますが、遠くまで運ぶことになると、大きなダンプでは通常の道路を通っていけなくなるので、大型ダンプが使えないし、あるいは大型ダンプをそのまま使おうと思うと、専用道路を作らなきゃいけないといった問題が生じて、非常にコストの面と、特に工期の面でも、場合によっては5年から8年くらいの工期の延伸がなされてしまう。コストも大幅に増えてしまうというリスクが発生したということでございます。

C M R、これはダム工事とかも経験のあるゼネコンさんの方からベルトコンベア方式によって土砂を運搬すれば、大幅に工期の短縮、従来どおりの計画で運べるんじゃないんですかという提案があったということでございますが、単純にそれを使うと、またコストが非常にかかるということもございまして、U Rとしては、そのC M Rないしは公共団体関係者等と非常に調整をしました。

そのベルトコンベア方式を採用するに当たっても、ここに1から3と書いてございますように、ベルコン往復に使うルートについて、居住者の方の補償とか、いろんな環境対策とかのリスクも判断した上で、最適なコストあるいはルートを選定しました。

そして、そもそも都市計画道路のルートが山をぶち抜いていくようなルートになっていたのですが、それを回避して、少し迂回的なルートにすることによって、土量を520万 $\text{m}^3$ から307万 $\text{m}^3$ くらいまで落としました。これは関係機関との道路線形の見直しという形の協議をした上でございます。

それでも、実際、運ぶルートが仙石線の工事をまたぐ形になるので、その部分は地下を通していかなければいけません。将来的にそれが仙石線を横断する自由通路に使えるような形でボックスカルバートを整備するということで、将来的な工事のコスト減まで考慮した形で、いろいろリスク回避を行ったということで、当初の計画どおりに概ね3年間の工期で土を運んでいけると。

結果的には、16ページに書いてますように、仙石線を27年以内に復旧させるということに対して、今年の6月、今月ですけれども、J Rに軌道敷の引渡しができるということでございます。また、そのため、結果的に28年度内の高台移転地の完成も目途が立ったといった取組を行ったということでございます。

併せて、この野蒜地区以外でも、次の18ページに山田町の例がございましてけれども、これも同様に県立病院を28年度中に完成させないといけないので、そのために病院用地を26年度中、今年度中に完成してほしいという要請の下で工事を進めておりますけれども、右の絵に描いてますように、ここの紫のところから運ぶ土を緑の方に、この埋立てに使おうとしていましたが、ここも店舗の暫定利用とかが大幅に進んで、ここでは全部まかないきれないということで、地区外に搬出させるということが生じました。

これはいろいろございますけれども、次の18ページにありますように、結果的に搬出先をURが他の地区、大槌とか釜石とか、いろんなところで事業をやっておりますが、そうした他の地区に広域的に調整するというので、コスト的には少しこの分負担がかかりますけれども、工期という面では従来どおりの、26年度中の病院用地の完成に向けて搬出することができたということです。ベルコンを使うとか、大型ダンプを入れるとか、いろんな工法面でCMRの方が技術的な提案をしてくれますけれども、それを実際に関係者と調整をして、工期を守った形で調整できたという部分が今回CMRとURとの連携がうまく進んだということだと考えてございます。

19ページは、そうしたことと、さらに、区画整理事業を行うに当たって、ここに書いてますように、通常は仮換地の指定まで終わった後に工事着手しないと、例えばこの陸前高田の例でも地権者が1,500人くらいいますので、関係機関や地権者との調整を済ませてから工事に入るということですが、URのこれはいろいろな経験ということで、関係者との調整が仮換地の指定前でも関係者の承諾を得て工事に入れる、起工承諾ができるといった過去のいろんなノウハウの蓄積を活かして、区画整理事業を受託した全地区におきまして、起工承諾によって概ね1年くらい着工の前倒しができたということで、結果的には平成25年度中に受託した22地区すべてにおいて工事着工まで進められたということがございます。

こうしたことと、先ほどのような実際の工事の手法を合わせた形で、工期の予定どおりの実施を今行っているところでございます。

さらに、21ページ。これは工事が終わった先の話でございますけれども、実際に宅地を造成した後に、そこにいろんな企業に入っていただくという形になりますが、産業誘致の取組のお手伝いということもあって、これも地元の市とかと連携しまして、権利者とそこに新店したい企業とのマッチングという取組も今進めております。

ここにありますように、気仙沼の例で行きますと、地権者の登録が約306名くらい。実際、そこに入りたいという48社くらいの登録もあって、今後、そういったことのマッチング、情報提供を進めて、速やかに産業誘致ができるような取組のお手伝いもしているということでございます。

22ページ以降は、公営住宅の取組でございます。これは全体として、25年度末時点で50地区3,258戸の要請を受けてございます。既に365戸は完成しているということで、今現在着工中のものが1,577戸ということでございます。

23、24ページに、実際に完成した公営住宅についての取組例を書かせていただいております。

女川の例でございますと、もともと一戸建てに住み慣れた方が多い居住者の関係を考慮しまして、左の方に写真がございまして、コミュニティ形成に配慮した形のいろんな設計ということを行ってございます。24ページのところでは、地場産業の振興という観点から、これも地元の大槌町の要望を受けた形で、地元産材とか地元の規格提案ということを考慮した上での取組も進めてきているということでございます。

次の25ページは、実際にどう評価されているかということですが、ただ、これはURからお

聞きしたり、あるいはURの検討会の中でのことということで、多少バイアスがかかっている可能性もあるので、今回は、この資料だけではなくて、たまたま建設工業新聞の方で取材をされて、いろんな自治体の方、あるいは各CMRの方のいろんなご意見を聞いている特集が先週の金曜日にございましたので、後ほどこちらの方を見ていただいた方が、これはマスコミの方からの取材ということで正直な声があるのかと書かれているのかなと思います。

26ページは、フォローアップの取組ということで、復興を契機としまして、CM方式のような取組を進めてきましたけれども、こうした取組を震災復興の中でも、これから進めていく中でも、更に改良していく必要がありますけれども、それ以外の工事も含めて、今後の新しいマネジメント方式という形で進められるように、今、マネジメントを活用した事業推進検討会という形で、有識者の方々と国交省の関係部局の方々と、実際に今CMRとして携わっておられる方々を含めたフォローアップの会議をやっております。

いろいろ実際走りながら今回動かしてますので、課題として、例えばコストプラスフィーというやり方で、どこまでをコストでみて、それに対してフィーを払うという形になりますので、CMR側からするとコストの算定がはっきりしないと、それがイコールフィーになってくるということもありますので、原価算入をどこまでするんだという基準についても、当初いろいろばらつきがあったところもありますが、そのルールを作っていくような取組みをしていく。

あるいは逆にオープンブックという形で、CMRさんにとっても手続が非常に煩雑になってくるという。当初は1つ1つ物を買って届けるのに、こんなに書類が積み上がるということもございましたが、それを電子化していくとか、情報系システムを作るということで、なるべく手続の簡素化・合理化を図っていくとか、そういったことも含めて、発注方式の根本的なことから事務的な処理の問題まで含めて、今、課題整理をしておりますして、今後、一般化に向けた取組にもつなげていきたいということがございます。

次の28ページ以降は、環境と一般管理費の効率化のところは、さっき申し上げたような理由で、25年度はA、トータルとしてはSという形でつけさせていただいております。私の方からは以上です。

(委員) ありがとうございます。それでは、ただいまの説明についてご意見、ご質問をお伺いしたいと思います。

(委員) 資料2-6の19ページのところで伺いたいんですが。起工承諾というスキームなんですけれども、起工承諾というのはなぜできるのか。ほかではできないのに、なぜURではできるのかということをお教えいただけますでしょうか。

(都市再生機構) 起工承諾という仕組みは、今までも私どものニュータウンの大規模な事業等でやっていたやり方でございます。

それで、こちらの方もなぜできたかということなんですけれども、こういった復興事業を急ぐ中で、いろんな知恵を使わないといけないということございまして、今までのニュータウン事業でやっていた実績、それから、こういったことをこちらの高田地区で1,580名、地権者がいらっしゃいます。この人たちに1軒ずつ了解を取っていくと。任意で事前着工をしていくとい

う制度でございますので、いろんな運用上のやり方、集団で説明したりとか、ご理解いただいた方には、急いでやりますから郵送で承諾をいただいたりとか、そういったやり方のノウハウもあります。

それと、URと市役所が共同でやっているということで、後の換地計画ということについて、まだお示ししていないんですけれども、きちんとルールどおり、公平にやっていただけるというふうな形の、施工者、事業受託者でありますURと地主さんの信頼関係の下にやっていかないとこういうことはできませんので、そういったことでうまくやれているんだというふうに思っております。

(委員) そうしますと、普通の企業ではできなくて、URができるというのは、URの信頼性みたいなものが評価されているところがあるということでしょうか。

(都市再生機構) そういった面も大きいと思います。

(委員) それは、拘束力を持つというようなものではなくて、信頼関係でという整理なんでしょうか。

(都市再生機構) いえ、拘束力といいますか、事前着工をさせてくださいというふうな形で、それに対して着工していいですよと、了解、判子をいただくわけですので、それをもって事前に着工していくという形です。

ただ、任意の制度で法的な制度ではございませんので、強制するわけにはいきません。ですから、1軒ずつ説明をし、ご了解をいただきながら、これだけの地権者の方の了解を得て、1日も早く着工できるようにということで、事業を進めさせていただいております。

(国土交通省) ざいます。土地区画整理事業を掌管しておりますので、私から若干補足させていただきます。

区画整理法に基づいて工事をやるときというのは、仮換地指定をしないと工事ができないというふうに法律で規定されております。今回の陸前高田をはじめ、URさんが受託されている区画整理事業は地権者数が多いことに加えて、下の方から、被災地から高台に移転していただくということをやりますけれども、これは申出換地といいまして、普通の区画整理ですと、現地に近いところに換地をしていくと。整備後もその土地を使っていたのが普通なんですけれども、申出で飛換地ということはかなり大胆に動かしていくということをやらざるを得ないわけです。

一般的な区画整理ですと、こういう飛換地指定はあまりやらないんですけれども、特殊の仮換地ができるような法律も規定していますけれども、URさんが今までやってこられたニュータウンの区画整理事業でいくつか飛換地をやってきた実績があるんですね。この飛換地指定をするためには、換地の計画に地権者から了解を事前にいただかないと飛換地指定ができないんですけれども、要は換地計画を固める前に工事をします。

ニュータウンですと、造成工事をしなければいけないので、地権者全員の調整が終わってから初めて工事をしなければいけないということになると、工事着手が遅れてしまうので。そのノウハウを今回も被災地に適用して、換地設計が終わらない状況のときに、任意で地権者の人と土地の使用権を一時的に施工者がいただくという契約行為を結んで。これは区画整理法とは全く違う、

任意の契約行為とっていただいたらいいと思うんですけれども、その契約を結んで造成工事にかかれるということで、この起工承諾の制度、国土交通省からも文書で出させていただきましたけれども、このノウハウはそもそもURさんがお持ちのものを復興で使っていったということでございます。

(委員) よく分かりました。ありがとうございます。ほかにご質問はございますか。

(委員) 前回も丁寧に説明をいただいて、私は少子高齢化のところに關心を持って見ておりますけれども、URさんの持っているノウハウとか、そういうのでやれるべきことはすごく頑張っているということはとても評価をいたします。

ただ、私が話させていただくように、大学の近くにありますが団地の全戸数の調査をこの間やってみたんですが、高齢化のスピードとその中身の多様性に本当にびっくりしてしまうというような状況で、今やっているようなことで、そういうものに追いついていくのかなと、とても頑張ってもらってるなと思いつつ、一方で心配をしているという感じです。

1つ感じますのは、見学もさせていただきましたような柏の団地、ああいうかなり大規模な、建替えと併せて福祉・医療の拠点を造っていくというのは、言ってみれば、高機能型の少子高齢対応モデルだと思うんですね。ですけれども、1,700団地だか何だかあるという中で、それは影響を及ぼすことはできるでしょうけれども、もっと一般型の、我々が関わっているような建替えもかなり先になる滝山団地のようなところ、そういうもっと一般型の、ここに出てきているバリアフリーとか見守りとか、そういういいツールを入れながら、比較的近隣にいろんな資源があるところの、そういうネットワークを組みながらやっていくという一般型高齢対応モデルみたいなものをもうちょっと描いてもいいのではないかと。今はいろんなものがツールとして見えるんですけれども、一般の団地がどうなっているかという全体の姿が見えにくいというのをとても感じます。

それから、高齢者のケアの中では、今、ご存知のように地域包括ケアと言われますよね。あの中では、自助、互助、共助、公助と4つの相互援助の形を言っておりますけれども、やっぱり、こういう大きな舞台に出てきたものというのはどうしても大きな話になってしまうので、小さい互助であるとか、住民同士のいろんな助け合いの組織とか、そういうのもよくご説明いただくんでしょうけれども、どちらかというとかかなり公助に近いような大きな話が出てきているので、そういう自助、互助、共助、公助というような視点でやっているものは、一度、丸を付けて整理してみるとか。

やはりいくら公共が頑張っても高齢のスピードや何十万人という大変なユーザーの方たちを抱えていらっしゃるとき、かなりの住民の方は何かやりたいという思いを持ってらっしゃる。だけど、今の自治会ではちょっと対応できないというような状況だと思うんですね。そういう互助の辺りの力をサポートしていくような。それはあまりURさんが得意な手法ではないと思うんですけれども、そういうことも非常に大事ななと感じております。

それから、話はちょっと飛ぶかもしれませんが、近居促進に目を向けられたというのはいいのかなと思いますね。やはりこれから同居というのは、団塊の世代もなかなかそういう道を

選ばないと思うんですね。ライフスタイルとして。ですけれども、家族が助け合っていくというときには、近居というのはすごくいい選択肢で、以前からこういうことをやってらしたと思うんですけれども、改めてそこに光が当たって、重要なものになっていくのかなと感じております。感想が多かったですが、以上です。

(委員) ほかにご質問、ご意見ございますか。

(都市再生機構) 3点、ご指摘をいただきました。いずれも本当にありがとうございます。

1点目の建替えに併せた拠点だけではなくもっと一般型ということに対して、若干釈明というか、我々の考え方を申しますと。たまたま4ページの豊四季台モデル“Ag ing in Pl a c e”では、団地再生、建替え団地が出てきますけれども、別に建替え団地にとらわれて、そこでピカピカのをやるというところを全国展開しようという趣旨で言っているのではございません。滝山団地はじめ、ストック活用団地も含めてやりたいと思っています。

要は、“Ag ing in Pl a c e”ということで、住宅に住んだまま在宅の介護とか医療とかを受けられるようにしていく。そのために必要な機能というのを団地なり、団地の周辺にきっちり確保していくという、ソフト的な思想を全国展開していきたいと考えております。そういう意味で、豊四季台という言葉がピカピカをイメージさせるのであれば、そうではなくて、ストック活用型も含めて、在宅の介護医療を受けられるようにすることを展開していこうという考えだということをご理解いただければと思います。

また、2点目の自助、互助、共助、公助の話もおっしゃるとおりであります。特に、自治会とか近隣の大学と一緒にあって、これからもっときめ細やかなソフト、特に、医療・介護に至る以前の予防介護とか、あるいは生活支援とか、そういったところが非常に大事になってくると思いますけれども、URだけでできるものではありませんので、自治体、あるいは周辺の大学、そういうところと連携しながら進めていきたい。それは、先生ご指摘のとおり、URはあまり得意ではありませんので、今後より連携を密にしてやっていきたいというふうに考えてます。

ちなみに、20団地の拠点を形成するとか、100団地の拠点形成に着手というふうには書いてますが、拠点形成を判断するときに8つくらいの項目でチェックしていこうとしています。その中で自助、互助、共助、公助がどういうふうに行われているかというのをきっちり各団地ごとに整理していこうとしています。先ほど丸を付けてというお話がございましたけれども、そういうことについてもご意見として参考にさせていただきたいと思います。

3点目の、近居につきましても、居住者のニーズは、すべて同一ではなくて、いろんなパターンがございますので、それにきめ細かく対応していきたいというふうに考えています。以上です。

(委員) それでは、委員。

(委員) CM方式について、これからの見通しについて伺いたいんですけれども。前回の評価委員会でCM方式を大変うまく使ってらっしゃる1つの大前提というのは、URにかなり発注者としての経験があるから、こういったうまい具合にできているということを申し上げました

今回の説明を伺いますと、CM方式の利点、具体的には、一括発注しせずに事業途中での変更が利くようなフレキシビリティがある点、あるいは計画が固まったところから分離で施工してい

くファスト・トラック方式を用いるとすることができる点については、非常にうまく使ってらっしゃると思えました。

ただ、一般論としてCM方式というのは、今申し上げた利点とは裏腹に、最終的に事業費がいくらなのか分からない青天井になってしまう可能性ももっています。総事業費の管理が非常に難しい点もあるということは、今までのCMの事業での経験で言われているところです。その辺りについて、今後CMを展開していくことについて留意されている点など、見通しがあれば教えていただければと思います。

(都市再生機構) 確かにコストの話は、このスキームを作る際にも一番力を入れなければいけないということの1つで、コストプラスフィーですので、かかった費用を払うということではあるんですけども、最初のときに一定の歯止めが必要だということで、基本設計はできていますので、我々がURの積算要領で積算をして価格協議をして見積り合わせを行いました。そのときに決まった金額が総価上限管理額です。我々とCMRさんの方で共同して、常にその変動の状況を見ながら仕事をしていくと。気が付いてみたら増えたということになっても仕方ないものですから、毎月1回、海外の方ではコマーシャルミーティングと言うそうですけれども、原価管理会議と称して、変動を見ていくということを今やっております。

それから、もう1つは、民間さんの方の知恵とか工夫で、特にコスト縮減を期待する部分も結構あります。もちろんURがやる部分もありますし、CMRさんにも頑張ってもらう。必要なのは、連携というのが大事ということで、今、現場フォローアップを立ち上げているんですけども、かなり頻繁に実施して、UR、CMRさん、いろいろ工夫ができないかということで、現在進めております。

(委員) 今ご説明されたことは非常に重要なことだと思いますので、またいろいろな機会でご紹介いただけたらと思います。

確認ですけれども、今おっしゃったことは、一種のCMRと発注者間で契約上のGMPという最大保証価格としてではなくて、あくまでも目標額として決めて、コミュニケーションを密接にして目標額を実現できるように双方で努力していくという方式であるということでしょうか。それとも、契約上のGMPをCMRに要求している、どちらなのでしょう。

(都市再生機構) 最初の段階では、先々が見えないものですから、GMPはなかなか難しいということです。まず決まったところから着手したんですけども、GMPとほぼ対比できると思うんですけども、インセンティブ基準価格という呼び名をいたしました。CMRには、原価低減を努力してください。そのために、インセンティブの対象となる金額を決めました。ただ、事業が進展していくとその辺の見直しは多少柔軟にやらなければいけないんですけども。全体の契約ができた段階では、事業費トータルに対するインセンティブ基準価格となりますので、それを上限の歯止めにしていきたいというふうに考えております。

(委員) ありがとうございます。

(委員) その関係で、これからの課題というのはどんなこととして認識してらっしゃいますか。

(都市再生機構) 課題は、今日の資料の26ページにも書いてあるんですけども、1つは、

今お話ししてまいりました原価低減とコストをきちんと管理していく。原価を低減していくというのはやはり非常に大きな課題の1つだと思っています。

そのために、今言った仕組みもあるんですけども、発注者であるUR、受注者であるCMRさんが意識を変えていくことも必要なということと、もう1つは、低減につながる具体的な取組みをしていかなければいけないことです。

それから、もう1つ大きな課題は、今回、コストプラスフィーという仕組みを入れたものから、原価として認めてよいか悪いかというような確認作業、また、書面主義ですので、文書でやりとりするんですけども、書面を作る仕事が多くて、それはまたそれでよくないかなということ。今日、ASPの話をしていただきましたけれども、事務の集約化、原価低減、ほかにもあるんですけども、大きくはこの2つに力を入れてフォローアップしていきたいと考えています。

(委員) また別の観点からお聞きしたいんですが。例えば、同じ資料2-6の23ページに「コミュニティ形成に配慮したまちづくり」と書いてあります。これは、URは非常に復興に関して多面的に貢献されていると思うんですけども。

たまに、現地を見てきた方から若干批判めいたコメントがある1つが実はこの部分です。結構、ほかのところでも団地を造っているのと似たような感じで造ってしまっているじゃないかというようなものなんですね。もちろん、こういった形でいろいろと工夫はされていると思うんですけども、特に現地の住まい方、暮らし方、あるいはコミュニティに配慮したまちづくりということで、少し基本設計とかを考える際の工夫というのは何かされているのでしょうか。

(都市再生機構) 例えば23ページであれば、女川の方というのはもともと戸建住宅に住まわられていて、集合住宅に住むのが初めてだというふうなことだと思いますけれども。上の青い四角の一番下にも書いてますけれども、一戸建て住宅での生活に慣れた居住者同士が会話ができやすい空間を作っていくというふうな工夫をこちらではやられてまして。こちらにあります広場ですとか、「みんなの道」というのが斜めに図面で通ってますけれども、ここで動線が交錯することによって皆さんがお互いに顔を合わせることが多いようにというふうな工夫をしています。

このほか、今年の秋に完成する物件ですけども、多賀城市で桜木という住宅があるんですけども、これが住棟ごとに集まれる共用リビングを、集会所とは別に造りまして。それを造るだけではなくて、こちらの方をどういうふうな形で使っていくかという自治会さん、入居予定者との勉強会なんかも開催しまして、しばらくURも東北にいますものですから、こういった施設の使い方の立ち上がり支援みたいなことをしばらくお手伝いしたりとか、そういった取組をさせていただいております。

(委員) 例えばこの配置計画を拝見しますと、非常に細部まで細かくデザインをされているんですけども。例えばなんですけど、一部は、むしろデザインをしないでにおいて、実際に住み始めてから、住んでいる方のニーズをもう少し汲み取って、最後フィニッシュするみたいなことをしていくと、そういう批判も。私、そういう批判を聞くたびに非常に残念に思うので、もう少し柔軟に、だけどあまりコスト、手間をかけすぎずに、だけど生活者にとってもプラスになるような仕組みというのが何かうまく作れるといいなと思っておりますので、そういった意味で話させ

ていただきました。

(委員) URさんの方からお話はよろしいですか。

(都市再生機構) どうしても、災害公営住宅で、町の管理ということになるので、入居開始後、URの方でやれることは限られているんですけども、東北に居を構えている間はしばらくお手伝いをしていきたいと思っています。

(委員) それでは、1つ、私の方から近居促進制度の概要というところで、もう少し詳しく説明を補足していただけないかなと思います。

特に最近、若い人たち向けの無印ブランドでしたっけ、ああいったものをつくられたりして、今日のお話では高島平の方にも関西の方から横展開でやるようになったというお話もあったんですけども。そういう若い人たち世代の団地の再編とか再生とかと絡んで、こういう近居の促進ということをお考えなのではないかなと思ったんですけども、どうでしょうか。

(都市再生機構) まず、居住者の方々の実態として、大変高齢化が進んでいるという問題認識がございます。高齢者のいらっしゃる世帯の割合は39%と。世帯主が高齢者に当たる方も35%ということでございます。この傾向は年々大きく、まさに児玉先生もご懸念のとおり、非常に速いスピードで進んでいるという認識を持っております。

今回の近居促進制度につきましても、恐らく現状、高齢化が進んでおることを前提とすれば、これはどちらが近くに寄ってきてもいいことになっているんですね。支援世帯であろうと、被支援世帯であろうと、高齢側であろうと、若年側であろうと、新しく生活圏に入ってこられた方には5%家賃を割引しますよという制度なので、どちらから入っていらっしゃるのもありうるけど、現状を前提とすると、これは若い人たちに対して、より大きな吸引力を持つだろうという認識でスタートしました。

結果は8ページのグラフにありますけれども、紫色も増えております。70代以上の人も、ある意味これは論理的な帰結でして、両極端の方が増えると。若い方が増えるのと高齢の方が増えるのと、両方あるだろうと。だけど、現状を考えれば、繰り返しますけど、若い人を呼び寄せる効果の方が大きいだらうと思って、この制度を導入し、期待とほぼそんなにたがわない結果が出ているということでございます。

それから、無印、IKEAという家具メーカー、これはローカルですけど、TSUTAYAというレンタルのお店、こういったところとの提携、いずれも若い人、どちらかということ、インターネット、スマートフォンで検索をして物件選びをする方々の選択肢にはURは少し視野の外に置かれかかっているのではないかという問題意識もありまして、様々な発信のチャンネルを獲得するという意味でも、そういう若い方々に好まれるテイストを、民間と積極的にコラボをして、住まい方の発信も含めてやっていきたいと考えています。

さらには、コミュニティ活動と関係しますけれども、大学、これは、前回、業務報告書の解説のときにご説明しましたけれども、大学生の方々に入居していただいて、コミュニティミックスの効果を持たせるし、コミュニティ形成活動、あるいは実際に住むという体験を通じて口コミで情報の発信をしていただくと。コミュニティの快適さを保つためには、若い方にたくさん入って

いただいて、積極的に活動に参加していただくということが重要だと思っておりますし、私どもが得意かどうかは分かりませんが、やる気は大いに持っているところですので、引き続き十分努力をしまいたいと思っております。

(委員) ほかにご質問とかご意見とかございませんでしょうか。

(委員) 評価とは関係なく、意見として。今おっしゃったことに絡んで。

これは第3期に入った後ご配慮いただければと思いますけれども、やはり団地は一様ではなくて、特に都市がシュリンクしていきますと、郊外団地はこれからさらに苦戦されていくかと思うんですね。ただ、ランドスケープ環境がしっかりしていて、また建物の躯体、スケルトンがしっかりしているというインフラを抱えてらっしゃるわけですから、今ご説明のあったI K E AやツタヤやM U J Iといったパートナーとされた方のノウハウを、できれば、これから苦戦していきそうな郊外部の団地にも適用されていくようなことを是非ご検討下さい。ここで経験されたことを将来はさらに一歩進めた形で使われることを期待したいと思います。

将来はより郊外を意識していただきたいと思えます。子どもたちを安心して育てることができる環境で、若い世代を別の魅力で牽引していくような可能性も出てくると思えますので、ご検討いただければと思っております。

(都市再生機構) 稼働率の低下についても、郊外はより今後需給の関係が厳しいと思っております。その対策としても、第3期中期期間の重点と思っておりますので取り組んでまいります。

(委員) ほかによろしいでしょうか。

それでは、ご意見、ご質問が終了したようですので、本件につきましては、先ほど事務局よりご説明がありましたとおり、ただ今いただきましたご意見と事前評定の結果を踏まえまして、私の方で業務実績評価調書の案を作成し、次回、8月の分科会で審議したいと思います。

本日の議事は以上でございます。それでは、議事進行については事務局の方にお戻ししたいと思います。

(前田企画専門官) 長時間のご審議、どうもありがとうございました。

本日の審議内容につきましては、冒頭に申し上げましたとおり、議事録を作成しまして、出席の委員の皆様にご確認いただきたいと思いますと思っております。その上で議事要旨とともに公表するという運びにさせていただきたいと思っております。

次回は8月4日、月曜日、13時30分から、今度は場所が変わりまして、中央合同庁舎3号館、古い方の建物になりますけれども、その11階特別会議室というところで開催する予定でございます。ここではありませんので、ご注意いただければと思います。次回につきましては、業務報告書の変更、平成25年度業務実績評価及び第2期中期目標期間の業務実績評価についてご審議をいただく予定でございます。委員の皆様方におかれましては、次回もどうぞよろしくお願い申し上げます。