

## 第8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7月30日（金）10:00～12:00

### 2. 場所

中央合同庁舎第7号館西館（金融庁）9階共用会議室-1（903）

### 3. 委員出席者（五十音順、敬称略）

石渡 進介、海老根 靖典（代理：杉渕藤沢市計画建築部長）、川本 裕子、清水 千弘、高見沢 実、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）都市再生機構のあり方に関する検討会報告書について

### 5. 議事概要

○都市再生機構のあり方に関する検討会報告書（案）について、事務局から修正案について説明後、委員からご意見を伺った。

主な質問・意見は次のとおり

＜都市再生機構のあり方に関する検討会報告書について＞

- ・機構に対する指摘事項は、組織の巨大さ故のものである。透明性の確保という点から組織を分離すべきであるという意見についても、盛り込むべきである。
- ・数年後に可能な部分から民営化を行っていくという案であってもよいのではないか。
- ・現在の政策を機構がやらなければならないことを前提にして、報告書が書かれている。しかしながら、政策は必ずしも機構という組織で行う必要があるというわけではなく、他の代替手段でも行える。そのため、今後、各代替政策手段間のコスト・効率性についての分析・比較考量を行う必要がある。
- ・機構の存在根拠としての政策的意義を全面的に認めるという意見が、圧倒的多数ではなかったはずである。そのことが報告書からは伝わってこない。
- ・政策的要請については、賃貸住宅部門については小さく、都市再生事業については大きいと考えている。
- ・案を絞りきれなかった理由に関しては、重視する価値観の違いに基づく部分が多

いからではなく、裏付け（分析）が取れておらず、今後詰めていく必要があるからではないか。

- ・賃貸住宅について、市場に委ねて短期的な経済効率性だけを追求すると長期的には社会的に非効率を生むことになるということが各国で問題となっており、機構組織のあり方を考えるにあたって、この点に難しさを感じている。
- ・機構に対する不信感は、情報の開示が不十分であったり、開示される情報が間違っていることによるところもある。この点については、情報作成者や情報作成に当たったのルール、使用される用語の定義が重要となってくるため、資産査定に当たってもこの点を考慮しなければならない。具体的には、リアル・エステート・インフォメーション・スタンダードのような国際基準に基づいて国交省や機構以外の第三者が情報を作成することが必要である。
- ・経済学上、効率的な運用をしていけば資産を売却するか否かで違いはないため、資産売却により債務が圧縮されるというのは幻想である。このことを踏まえ、もう少し中立的に市場と照らし合わせて意思決定をしていくべきである。
- ・「機構が現在管理している賃貸住宅の廃止は、受け皿となる民間賃貸住宅や公営住宅が不足している中で、高齢者や低所得者を多く含む機構賃貸住宅の居住者の居住の安定を損なうことになる」という記述と「居住の安定性の観点から、今後の機構のあるべき組織形態を検討」を併せて読むと、読み方によっては機構の現在抱えるストックは一切減らさないというように読める。今回提示する案の中では、必ずしも「現在のストックは維持」ということにはなっていないため、記載の仕方を修正する必要がある。
- ・賃貸住宅部門の事業目的は、機構が仮に賃貸住宅を提供する場合の目的である。「民間部門による供給が不足しており公的関与が必要なので機構が供給しなければならない」というような誤解を受けないような書き方にすべきである。
- ・いずれの案を採るにせよ事業と組織は縮小していくことが大前提であり、その点はもう少し強調して記載するべきである。
- ・今後の進め方について、「関係法人の非正規職員」との書き方については、これらの職員全員を正規職員にしなければならないかのような誤解を招くので、常勤職員などへ記載を改めるべきである。
- ・前回指摘した、自治体から見た存在意義についても反映されている。
- ・賃貸住宅については全体としてストックを減らしていくということは大事な点であり、報告書をまとめる上で考慮しなければならない。
- ・今後の進め方の雇用の部分については、あえて報告書に記載しなくてもよいのではないか。
- ・不都合がなければ、本来は完全民営化が望ましいという意見も多いはずであり、そのことについては表現するべきである。

- ・今の組織の観点からみればA案、B案、C案の順番が分かりやすいが、今の組織と関係のない観点でみると、C案、B案、A案の順番の方が理論的に分かりやすい。C案、B案、A案の順番で記載した上で、各案の実現性に関する記述で軽重を付けるという方向で統一できないか。
- ・最終ページの雇用の部分については、記載しておくべきである。
- ・本来は完全民営化（C案）が理想であるが、そこには課題がありそれを埋めるために100%出資の案（B案）があるというような順番の方が、理解されやすいと思う。
- ・各案の順番については特段こだわるところではない。
- ・完全民営化とする案に、委員の私案の中にあった完全民営化をしたときのメリットについて追記すべき。
- ・案を複数提示する以上、各案の間のバランスは取るべきであり、それぞれの案にどのようなメリット・デメリットがあるかを明確に表現すべき。
- ・国民に対して経営及び資産負債の状況に関する情報開示を徹底する必要がある、その情報開示にあたっては、客観性・汎用性・正確性に留意しなければならない。
- ・全体的に、検討会からの提言というような書きぶりにすべき。
- ・ストック縮減に伴い、借地借家法の改正も必要となり得ることについても、記載すべき。

以 上