

第17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

平成21年2月20日

【石坂企画専門官】 それでは、定刻前ではございますが、今日出席の先生全員おそらいでございまして、ただいまから第17回独立行政法人評価委員会都市再生機構分科会を開催いたします。

本日は、委員の皆様方におかれましては、ご多忙の中、お集まりいただきましてまことにありがとうございます。私、住宅局総務課民間事業支援調整室石坂でございます。よろしくお願いいたします。

本日は、当分科会委員8名のうち、現在6名の委員の先生のご出席をいただいております。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。浅見委員、野城委員はご都合により本日も欠席でございます。

本日の分科会の取り扱いでございますが、国土交通省独立行政法人評価委員会運営規則に基づき、木村委員長の同意を得た上で、当分科会の議決をもって委員会の議決とすることとなっております。

次に、本日の分科会の公開についてでございますが、同規則に基づき公開することとなっております。また、議事録に関しましてはこれまでどおり各委員にご確認いただいた上、議事要旨とあわせて国土交通省ホームページで公表してまいりたいと考えております。

それでは、議事に入ります前に、事務局でございます国土交通省及び都市再生機構の出席者をご紹介させていただきます。まず、国土交通省和泉住宅局長でございます。

【和泉住宅局長】 お世話になります。

【石坂企画専門官】 押田土地・水資源局長でございます。

【押田土地・水資源局長】 よろしくお願いたします。

【石坂企画専門官】 加藤都市・地域整備局長でございます。

【加藤都市・地域整備局長】 よろしくお願いたします。

【石坂企画専門官】 続きまして、都市再生機構の河崎理事長代理でございます。

【河崎都市再生機構理事長代理】 よろしくお願いたします。

【石坂企画専門官】 以下、座席表のとおりとさせていただきますと思います。

それでは、国土交通省和泉住宅局長、あいさつをお願いいたします。

【和泉住宅局長】 どうも和泉でございます。小林分科会長を初め諸先生方、大変お世話になっております。

おかげさまでと言いますか、この都市機構は16年にスタートして、第一期中期計画を終了に向けて頑張っている最中でございます。いろいろ計画に記載してございますが、いわゆる繰越欠損金の早期解消とかあるいはニュータウンの早期処分、こういったことについてはご指導を賜りながら、それなりに問題を抱えながらも進んできているのかなと思っております。

こういったこともひとえにこの分科会の先生方あるいは機構の職員自体の努力あるいは今日お見えになっていきますけれども、公団の自治会の皆様方のご理解、ご支援等もありまして、いろいろな問題を抱えてはおりますけれども、何とか第一期中期計画を終了するというようなことで頑張らせていただきます。

本日は、そういう中で、21年度からスタートする第二期の中期目標と中期計画につきまして事務局からご説明させていただきますまして、いろいろご審議、ご意見を賜る機会でございます。

特に、中期目標、これは国土交通大臣から都市機構に対してお示しするものでございますが、19年末の独立行政法人整理合理化計画、その中に記載されました基本的な方向、例えば都市再生については、いわゆる防災性の向上や環境対策あるいは地方都市再生といった公の政策目的に絞ってやることとか、あるいは住宅のセーフティネット、こういったものに対する強化、さらには全体の業務の効率化、こういった規定を受けまして、それに即した基本方針として中期目標として定め、しっかりと都市機構に頑張ってもらいたいと思っております。

それを受けて、都市機構では中期計画をつくるわけでございますが、この計画が今後のこれに対する評価の基本になります計画でもございますので、ぜひしっかりとご指摘を賜りながらとりまとめをさせていただきますと思います。

いずれにしましても、第二期がスタートする前のご議論でございます。ぜひよろしくご指導のほどお願い申し上げます、私のごあいさつにかえます。よろしく申し上げます。

【石坂企画専門官】 それでは、本日の議事に移りたいと思います。

ここからは小林分科会長、よろしくをお願いいたします。

【小林分科会長】 それでは、議事を進めさせていただきます。

先ほど和泉住宅局長のお話がありましたように、これまでの中期計画に基づいて、皆様のご意見をいろいろ賜りながら着々と実行してまいりました。次の期に移るということでございます。その変わり目のご議論をいただきたいと思います。毎回熱心にご議論いただき、時間を超過して議論したときも時々ございました。よろしくお願いいたします。

それでは、まず最初に事務局から資料の確認をお願いいたします。

【石坂企画専門官】 それでは資料の確認でございます。

一番上に議事次第ということで、本日の議事と次回の開催日程についてペーパーがございます。その次に座席表、委員名簿、配付資料一覧ということでございます。配付資料でございますが、本日の中期目標、中期計画に関する資料、これは資料1で枝番が資料1 - 1から資料1 - 4という形で4種類あります。

続いて資料2が業務方法書の改正についてということで、これについては資料2 - 1と資料2 - 2という2種類用意させていただいています。そのほか参考資料といたしまして、独立行政法人整理合理化計画などの参考資料を参考資料1、2、3、4ということで、参考資料についても4種類そろえさせていただいております。

そのほか都市再生・住宅セーフティネットのあり方に関する検討会、これにつきましては昨年の9月から開催しておりますけれども、こちらについての概要と委員名簿について参考として配付させていただいているところでございます。乱丁、落丁等ございましたら申しつけていただければ、その場で差しかえ等させていただきますのでよろしくお願いいたします。

【小林分科会長】 ありがとうございます。

それでは、議事、本日2つございます。第1の議事でございます。第二期中期目標(案)及び第二期中期計画(案)についてご説明をいただき、ご議論いただきたいと思いますが、この中期目標と中期計画について若干補足させていただきますと、独立行政法人通則法によりまして、主務大臣は中期目標を定め、法人に指示し、この指示を受けた法人は中期目標を達成するための中期計画を作成し、主務大臣の認可を受けなければならないこととなっております。

それに伴いまして、国土交通大臣が中期目標を策定し、また、中期計画を認可するに当たりまして、この評価委員会の意見を聞くことになっております。本分科会の審議結果をもとに国土交通大臣へ意見を具申することとされてございます。

本日の審議対象は、主に第二期中期目標のほうでございますが、中期目標のみでは全体像が見えませんが、第二期中期目標及び第二期中期計画、それぞれ案でございますが、についてあわせて説明いただき、両方について委員の皆様からいろいろご意見を賜りたいと思っております。

第二期中期計画（案）につきましては、次回の分科会が予定されてございますが、そこで今回の分科会の意見を踏まえまして、再度ご審議いただくという予定になってございます。

それでは、事務局からご説明をお願いいたします。

【石坂企画専門官】 それでは、お手元の資料の資料1-1、1-2、1-3ということでございますが、資料1-1と資料1-2、資料1-1は都市再生機構の第二期中期目標・中期計画のポイントという1枚紙でございます。これは、今回の中期目標・中期計画のトピックスを6点集めた から まで集めたものでございますけれども、これを見ながら、資料1-2、パワーポイントの横の資料でございますけれども、概要説明資料というこのパワーポイントの横の資料を、これを見ながら説明をさせていただければというふうに考えてございます。

それでは、ポイントの概要の1枚紙でございますが、資料1-1、6点について順次説明をさせていただきたいと思っております。都市再生機構につきましては、機構設立時に7,300億円の繰越欠損金があったということでございまして、その後、財投の繰上償還ということもあり、これまで経営改善計画を進めてまいりました。

この7,300億円につきましても、第一期、すなわち今年度末、平成20年度末見込みまでに7,300億円が3,700億円まで減るのではないかとというふうに考えてございます。その1-2をちょっと並行して開いていただきたいんですが、1-2の資料、パワーポイントの資料の10ページをごらんいただければと思います。

第一期中期計画でございますけれども、ここはパワーポイントの表は基本的に第一期中期計画が一番左の欄に書いてあって、今回、見直すにあたってどういう視点で書いたかというのが縦列の真ん中の段、それを踏まえて第二期中期計画の考え方、ポイントを書いたものが水色の枠の中に入っておりますところですが、そういう資料の構成になってございます。

この繰越欠損金の削減につきましては、第一期の中期計画の目標で1,900億円削減するというところでございましたけれども、この期間、土地の売却等あるいはその経営改善の

都市機構の努力等々もありまして、3,600億円の削減が見込まれております。20年度決算はまだでございますけれども、一応20年度につきましては、今年度の事業計画の数字を考慮して3,600億円削減ということで書いてございます。

7,300億から3,600億を引きますと残り3,700億円になります。この3,700億円の残りにつきましては、次の5カ年計画、第二期計画のうちに、さらに2,200億円欠損金を削減し、二期の終了時点で1,500億円まで削減したいという計画を立てております。

これにつきましては、賃貸住宅事業について言えばおおむね年間300億円程度の利益が見込まれていること、これは5年目でございますけれども、そのほか都市再生事業での利益等々を勘案しまして、その数値を作成したところでございます。

また、昨今の経済状況も加味しておりまして、地価の下落というものも一定程度織り込んで2,200億円削減というものを算定したところでございます。

続きまして、ポイントの2番目、公の政策目的に資する都市再生推進ということで説明させていただきたいと思っております。プレゼンテーション資料の3ページ目、パワーポイントの3ページ目をごらんいただきたいんですけども、都市再生事業につきましては、民にできるものは民にという考え方のもと、これまで都市再生事業については民間のさまざまな事業のバックアップ、そういった観点から敷地の整除とか公共施設の整備、そういったことにこれまで都市機構がやってきたところでございます。

ちょうど平成19年の12月のときに、独立行政法人整理合理化計画が策定されまして、その中で、先ほど局長もご説明しましたけれども、公の政策目的に資するもの等に限定するということが書かれております。その中で特に地方都市の中心市街地の活性化ですとか、防災性向上に資するまちづくり、そういったことがキーワードとして記述されております。

したがいまして、都市再生機構についても、これからの第二期中期計画におきましては、公の政策目的に資する都市再生をより推進していくという考えのもと、国家的プロジェクトへの取り組みですとか、社会経済環境の変化に対応した都市構造への転換、さらには地方都市など中心市街地の活性化、防災性向上のまちづくり、そういったことに業務の重点化を図っていくということになるかと思っております。

また、一方で、整理合理化計画の中で、都市再生機構が今申し上げた公の政策目的に資する都市再生を推進するにあたって、ちゃんとその基準をつくってやりなさいというような指摘を受けております。

この基準につきましては、平成20年3月に基準をつくりまして、どういう基準かと申し上げますと、都市再生機構がやる意義、さっき申し上げたようなどういう目的に合致しているのかということ、そのほかに民間ではできない、民間との役割分担、建物は民間が建てるようにするとかいった、民間ではできず、かつ民間との役割分担をどうしていくか。

さらに事業採算性のチェックということで、都市再生事業を行うにあたって、採算性がとれるかどうかということの機構でのチェック。さらに、その評価をした上で機構の中でそういったチェック項目を評価した上で、第三者機関に検証してもらう。その検証結果については、インターネットのホームページで公表する。そういう仕組みになっております。

これにつきましては、既に評価、公表、実施しておりますけれども、今後ともそれについてしっかり取り組んでいくということとしております。また、都市再生実現のための具体的な取り組み手法としまして、コーディネート推進ですとか、公共施設の整備といったことを行いまして、民間の事業者の支援ですとか、地域のまちづくりの貢献、そういうことを図っていくこととしております。

具体的な目標、このプレゼンテーション資料の3ページの下の枠に書いてございますけれども、コーディネートについて特に目標を充実しているところでございます。

3ページの下に表が2つございますが、上の表を見ていただきますと、コーディネートというところの目標の右側の真ん中の欄に第二期中期計画として、360件の目標を設定しております。

第一期につきましては180件の目標を設定し、実績ベースですと真ん中の欄に検討の視点のところを書いてございますが、実績は実は255件、もともと目標180に対して255ということでかなり上回ってコーディネートをやっていただきましたけれども、これにつきましては次回は360という目標を設定したいと考えています。

ただ、純粋に2倍ではございませんで、実は一期中期計画の中には密集市街地の整備のコーディネートは180の外数でした。今回は360の中に密集市街地のコーディネートも含めて360カ所ですので、現実2倍になったということではございません。ただ、都市再生機構のこれからやっていくべき重要な仕事として、コーディネートについてはやはり大幅に増やして取り組んでいきたいということをここであらわしております。

一方、3ページの下のところでございますけれども同じページの下の方でございまして、目標数値とは別に参考数値というところが書いてございます。この中に事業実施地区とか面的整備の地区数や面積、敷地の供給面積が書いてございます。目標数値と参考数値の違

いですが、目標数値は基本的に都市再生機構がこれからやっていただくそれぞれ目標そのものであり、これは後々年度計画ごとに評価をお願いしますけれども、その評価と非常に密接に関係するものでございます。

参考数値というのは、直接その数字の多い少ないを評価するのではなくて、むしろ中身をきちっとやっていただくということで、数字だけが目的ではないということを含めておりました参考としております。

例えば事業実施箇所でも、単に箇所をいっぱいやればいいわけではなくて、公の政策目的に資する都市再生をちゃんとやっているかどうかという中身も含めてということなので、こちらについては目標というよりは参考数値ということとさせていただきます。

ちなみに事業実施地区ですが、第一期中期計画では260地区という目標がございましたが、こちらについては166地区ということで、若干減った形になっております。これは先ほど申し上げたように、公の政策目的に資する都市再生の推進ということで、基準を定めてやっていくということで、ある程度事業を絞った形になっているということが背景にございます。

ただ、今後経済状況によっては、民間でできるものは民間がということなんですが、なかなか民間が厳しくなってくるということになれば、そこら辺はやはり現時点ではこうした数字を置いておりますけれども、役割というものが変わってくるのかというふうには考えておりますが、現時点でこういったことを考えているところでございます。

続きまして3点目のポイントでございますが、住宅セーフティネットの重点化、団地の再生・再編の着実な実施というところでございます。こちらについてはプレゼンテーション資料の5ページをごらんいただければと思います。

賃貸住宅事業につきましても、これは今ある賃貸住宅を基本的には管理運営していくということが重要な柱になってくるわけでありますが、これも整理合理化計画の中で、高齢者、子育て世帯への供給の重点化、団地の再生・再編ということが非常に大きな課題として位置づけられているところでございます。

都市再生機構においては、昨年の9月ですけれども、募集に当たって高齢者や子育て世帯を優遇する措置、こういったものを講じているところであります。また、団地の再生・再編事業、一部の団地では既に説明会等をスタートしまして、団地の再生・再編が始まっているところもあります。そのときに移転先において、家賃の上昇について高齢の低所得の方に対する家賃減額、そういったことについて配慮するといったことも既にスタートし

ております。

また、都市再生機構のほうでモデル的にスタートしておりますけれども、在宅長寿対応住宅というものをスタートさせておまして、これは従来のバリアフリー化にとどまらず、介護のしやすさということも配慮したバリアフリー化といったようなことをモデル的に都市再生機構のほうでも始めております。これも次期中期計画では実際にもっとモデルから広げていくということになるかと思っておりますけれども、こういったことも中期計画に位置づけることを考えております。

5 ページの表に、賃貸住宅バリアフリー化率、B F というのはバリアフリーの意味です、バリアフリー化率ということですが、第一期中期計画では4割という目標を示しております。4割については達成をしているわけですが、第二期中期計画では48%という数字を設定させていただいております。

48%といえますと非常に中途半端なイメージがあるんですが、都市再生機構では先ほど申し上げましたように、団地の再生・再編という計画につきまして、実は平成30年を目標に10万戸の団地の再生・再編に着手し、5万戸削減するといったような目標を別途立てておりますけれども、団地の再生・再編は10年タームで都市機構の場合打ち出しているところでございます。

団地の再生・再編を進めながら、空いた住戸などを徐々に人の移転に伴いましてバリアフリー化、いわゆる改造を進めていきますので、むしろ団地の再生・再編のペースとバリアフリー化は一体的に行うことになるかと思っております。したがって、平成30年時点で団地の再生・再編を進めましてバリアフリー化率は55%を想定しておまして、その中間的な時点ということで48%という数字を置かせていただいております。

そのほか、団地の再生・再編でできました空き地につきましては、福祉施設を誘致して地域の福祉拠点として団地を再生する取り組みですとか、あるいは最近孤独死とかそういったことが話題になっておりますけれども、安心コールあるいは生活相談員の配置とか、そうした見守りサービスといったものも機構として取り組んでいくということを聞いております。一方で、今申し上げたセーフティネットの重点化のほかに、団地の再生・再編、一方でこういうことも進めていくこととしております。

都市再生機構では団地の再編計画におきまして、平成30年度までに10万戸の再生・再編に着手し5万戸削減ということで目標を定めておりますが、25年ですとその中間的な地点ということでありまして、4万戸の再生・再編に着手して2万戸程度のストックの

削減というような目標を立てております。

そのほか、定期借家制度の導入への取り組み、これも団地を試行的に選定して導入をして、その結果を踏まえてほかの団地にも広げることになると思いますけれども、そういった取り組みですとか、さらには優良な賃貸住宅の維持管理の適切な実施ということで、現在のサービス水準は維持しつつ、市場化テストですとか、競争性のある契約方式の移行、そういったこともあわせて行っていくこととしております。

コマーシャル関係はまた後でまとめて説明したいと思っておりますけれども、そういう取り組みをあわせて賃貸住宅事業については行うということとしているところでございます。

続いて4点目の大きな柱でございますが、ニュータウン整備事業の業務完了の前倒し努力ということで、プレゼンテーション資料でいきますと8ページ、9ページになるかと思っております。9ページのほうがわかりやすいので9ページを先にごらんいただければと思っておりますが、ニュータウン事業につきましては、第一期計画で2,000ヘクタールの土地の計画を立てていたわけでございますけれども、一応見込みで2,800ヘクタールの土地の売却第一期計画で立てております。大分計画に比べて実績が上がるであろうと見込んでいるところでございます。

残りの面積が大体3,100ヘクタールぐらいになるかと思っておりますが、残り500ヘクタールぐらいが第三期に残るであろうということから逆算いたしまして、第二期期間中には2,600ヘクタールぐらいの土地を処分するという計画を二期計画として立てているところであります。

そのほか9ページの下段に特定公園施設業務というところがありますけれども、これは国営公園の中に有料の施設があるわけでありまして、レストランとかサイクリング施設とか水族館とかあるわけですが、全国で16カ所ございまして、このうち6カ所について次期中期期間中に業務を完了するという目標を設定しております。

実は特定公園については第一期の期間の目標というのは、利用者をどれだけ増やすというのが従来の目標でした。独立行政法人整理合理化計画におきまして、そういった特定公園施設については売却するという方針に転換されましたので、従来のようなお客様を増やしますという計画から、今回は6カ所において完了するという、違った目標に大きく転換したのがこの特定公園施設業務でございます。

続きましてポイントの5点目、業務運営の効率化というところでございます。プレゼンテーション資料でいきますと10ページになりますが、これは1点目の繰越欠損金の削減

とも重複する話でございますけれども、繰越欠損金がある中で、都市再生機構におきましても、経営努力を第一期期間中にも進めていただきましたが、やはりまだ依然として3,700億円欠損金があるであろうということでありますので、これについても次回も都市再生機構のほうでかなり努力をしていただくことになるのかというふうに考えております。

この10ページを見ていただきますと、例えば検討の視点の中のちょうど中段に実績というところで表があります。ここを見ていただきますと、実は中期計画で例えば一般管理費について都市再生機構の場合、当初の目標では15%という一般管理費の削減目標を立てておりましたが、17年7月に変更しまして20%というより厳しい目標を立てています。これは財投の繰上償還をやったということにあわせて、目標をより厳しく見直したところでございますけれども、これにつきましても都市再生機構のほうでその変更した目標に従いまして実績20%以上上げていただきました。

したがって、頑張っていたんですけれども、昨今のこういう事情を前にいまだに3,700億円あるというところでございますので、今しばらくもう少し頑張ってお努力していただくということで、10ページのブルーの右側の欄、第二期中期計画におきましても20%以上ということで、おそらくほかの独法については15%の設定のところが多いのではないかと思いますけれども、都市再生機構についてはもっと頑張っていたきたいということも含めまして20%以上という若干厳しい数字でありますけれども、設定をしているところでございます。

具体的には福利厚生費の削減ですとか、あるいは福利厚生施設、組織を売却いたしましたので、こういったもののコスト削減あるいはテレビCMの大幅削減とかこういったものをやっていたということとしております。

また、組織の人員につきましても、これも折り込み済みの話ですけれども、もともと機構設立時におきまして4,400人いたものが、中期計画の期間中に4,000人体制までもっていくということが既に決まっております、これについても達成見込みであります、さらに次の5年間で2割削減するという、これも折り込み済みの話でございますが、8掛けしますので3,200人体制に向かっていくということになるかと思っております。

それと、ストレートには書いてございませんが、独立行政法人整理合理化計画の中で都市再生機構の組織形態については、都市再生機構がどういう業務をやっていくかということについて3年後を目途に結論を得るといふこととされております。ですので、現在の時点でこれをどうするかということとは中期目標に書けませんので、中期目標、中期計画にお

きましては、整理合理化計画に基づく検討結果を踏まえた組織形態の見直しをしようという  
ことで、ふわっとそこら辺は記述をさせていただいております。

ですから、前回、財投の繰上償還にあわせて中期目標・中期計画を変更したのと同じよ  
うに、ある程度方向が決めればおそらくこの目標、計画についても二期の途中で変更をす  
ることになるのではないかというふうに考えているところでございます。また、その節に  
は分科会をよろしくお願ひしたいと思ひます。

最後の6点目のポイントでございますが、関係法人に関する取り組みというところでご  
ざいます。プレゼンテーション資料でいいますと11ページになります。関係法人に対す  
る取り組みということにつきましては、第一期の中期計画におきまして子会社を58社か  
ら半分に減らす、約半数の30社程度に整理というのが第一期の中期計画の内容でござい  
ました。

都市再生機構におきましては、28社まで削減を図ったわけでありましてけれども、その  
後、独立行政法人整理合理化計画ですとか、そういった指摘もございまして、今回、こ  
こについては大幅にその記述を増やしたところでございます。

例えば随意契約見直し契約が策定されましたけれども、これに基づきまして原則すべて  
競争性のある契約方式に移行するというのが定められておりますので、これを中期計画に  
も書かせていただいております。

また、剰余金の還元等というところでございますが、これは子会社のうち自己資本の水  
準が業界水準より著しく高いというような場合があれば、それについてはURのほうに戻  
すべきだといった意見がありますけれども、整理合理化計画にもその旨書かれておりま  
す。これにつきまして昨年来から行革有識者会議等々が開かれてまいりましたけれども、  
その中で日本総合住生活株式会社というところの剰余金について、一般株主の理解を得な  
がらURへ金銭の寄附などによって戻す方法というのは現在検討中でございます。これに  
ついては中期計画にしっかり書くということで考えております。

そのほか、経営合理化の観点から、例えばニュータウンとかでつくった子会社で役割を  
終える、一定の役割を果たしてそれが終了したというものについては地方自治体とかの理  
解を得ながら株式を売却する。あるいは業務の効率化の観点から会社の統合に努める。そ  
ういったこともあわせて行っていただきたいと考えています。

さらにその関連公益法人ということで、財団法人住宅管理協会につきましても、整理合  
理化計画の中で組織の見直しとかそういったことも書いてあるわけでございますが、これ

につきましても組織の見直しとあわせて、さらに昨年末にまとめられましたように、政府の無駄ゼロ会議、ここでも住宅管理協会の平成21年度の支出を3割削減というのが定められておりますので、3割削減についても中期計画の中に書き込む。そういった対応をしたいと思います。

さらに賃貸住宅の関係、いわゆる契約とかにつきましても、先ほど申し上げました随意契約見直し計画に基づきまして、原則すべて競争性のある方式に移行するのですが、入居者募集については市場化テストを行いますし、現地管理業務につきましても21年度に試行実施をして、22年度に本格実施するというので、よりスピーディーなスケジュールにおきまして競争性のある契約方式に移行ということが決められておりますので、そうした形で進めていきたいというふうに考えているところでございます。

以上の大きな6点のポイントでございまして、12ページから、ここは次の中期計画に書いてあるさまざまな目標を一覧にしたものでございまして、数字のところだけを抜き出してきたものでございまして、ざっと見ていただきますと、やはり都市再生機構についてはコーディネート件数を大幅に増やそうというふうに考えてございまして、バリアフリー化については4割という目標を48%までもっていく。

一方で、例えばインターネットマンション、インターネット回線の整備ですとか、住宅性能表示の実施とか、既に完了しているものについては新たな目標は設けずに、そういった目標については終了にしたいというふうに考えております。

また、経過措置業務、ニュータウンの用地の供給処分につきましても、第二期については2,600ヘクタールという位置づけを行うとともに、特定公園施設業務の完了についても概ね6箇所という目標を明記したいと考えております。

一方で先ほどお話ししましたように、特定公園のお客さんを増やすという目標については整理合理化計画と逆行してしまうこととなりますので、この辺については新たな目標は立てないということで、これについてもクローズをしたいと考えております。

13ページでございまして、目標数値の話が続けてさせていただきますけれども、民間建築投資誘発額、経済波及効果でございまして、これは第一期に比べて第二期は若干減っておりますけれども、これは土地を供給する面積、例えば区画整理とか再開発あるいは土地有効利用事業をやる。そういったときに供給する面積から逆算をした数字でございまして、今、都市再生機構が持っている土地などを中心に算出したものでございまして、

そのほか、CO<sub>2</sub>の削減目標、これはURエコプランというのを昨年つくりましたけれ

ども、それも続いて推進をする。さらにリサイクルの取り組みですとか、そういったことをやっていきます。

一般管理費削減、先ほど申し上げましたように20%というかなり高いハードルを設定しております。事業費の削減でございますが、現在精査中でございますので、もう少しお時間をいただければと思います。

コスト削減の取り組みについては15%以上ということで、国と同じような目標設定、繰越欠損金についても2,200億ということで検討しているところでございます。

次のページ、14ページでございますけれども、こちらは参考目標です。先ほど申し上げたような参考数字、本当の目標ではなくて参考数字でございますけれども、事業実施箇所とかそれに伴う面整備の完了面積、敷地の供給面積あるいは関連公共施設の実施地区数、公園の整備箇所につきましては事業実施箇所にまとめましたので、新たな公園独自のような目標はありませんけれども、こういう形で整理をしたところでございます。

また、都市公園等整備による効果ということで、公園につきましては避難地換算というんでしょうか、40万人分の避難地ということで参考数値を出させていただいております。

15ページをお願いしたいと思いますけれども、ここではUR賃貸住宅ストックの再生・再編ということで、4万戸の再編に着手しまして、2万戸の削減といった目標を立てております。

この再生・再編の目標に伴いまして、従来は建替事業の実施地区数ということであったんですが、この再生・再編事業というのはむしろ建替えばかり順番にやっていくのではなくて、建替えとリニューアルをあわせるとか、あるいはストック向上、バリアフリー化とか、そうしたストックを有効に活用していくということで、大分考え方が変わりましたので、建替えの参考数値についても建替え何カ所あるということは今回は含めないというふうに考えているところでございます。

以上、資料の説明を終わらせていただきます。

【小林分科会長】 ありがとうございます。

これから、ただいまの説明について、ご質問、ご意見をいただくということですが、その前に本日、浅見委員が欠席しております。事前に浅見委員からご意見をいただいておりますので、事務局よりご紹介いただきたいと思います。

【石坂企画専門官】 浅見委員から事前に意見をいただきましたので、読ませていただきます。

前回の分科会でも意見を提出しましたが、ネガティブ・チェックだけではなく、都市再生機構職員が新規に先導的な業務の提案を活発に行ったり、新たな工夫をして業務に生かしたりしたことについても、きちんと評価する仕組みが必要であると考えています。

以上でございます。

【小林分科会長】 ありがとうございます。

それでは、これからただいまの概要説明に関連しまして、皆様からご質問、ご意見をいただきたいと思います。全体が一体的なものでございますので、どこからでも結構ですので、ご質問、ご意見があればいただきたいと思います。いかがでしょうか。

つなぎとして私から簡単な質問をします。先ほどの特定公園事業について、事業が完了という完了の意味がよくわからないんです。完了するということは具体的に事業として完了して、当然特定公園はその場で存在し続けるわけですよ。利用者の増の目標は設定しないという、その辺の関係がどうなっているのか。この資料だけではよくわからないものですから、あまり中心的な課題ではないんですけど、説明をお聞きしてわからなかったことがあるので、もしあれば。

【吉田都市再生機構経営企画部長】 経営企画部長の吉田でございます。

事業完了の意味は、基本的には私どもURとしては、この事業からは撤退するといえますか、手を引くということで、おそらくしかるべき民間事業者なり国なりに施設を譲渡する等して、URの業務としては終了するといったような趣旨でございます。

【小林分科会長】 わかりました。そうすると、利用者増については既に他の者に管理その他が移管しているので、機構の目標としては基本的には設定しない。

【吉田都市再生機構経営企画部長】 そういうことでございます。

【小林分科会長】 わかりました。ほかに。どうぞ、黒田委員。

【黒田委員】 黒田でございます。一、二点ちょっとお尋ねしたいんですが、現下の経済状況をいろいろ考えますと、コアの賃貸事業のところの採算性とか、あるいは地価の再下落による減損とかいろいろな状況が予測されるかと思うんですが、第二期中期計画の中で繰越欠損金2,200億円の減少、これは1つにはコアの部分はおよそ300億ぐらい単年度ですね、そうすると5年で1,500億、残りが700億ということなのでございますが、この辺が経済情勢をどういうふうに視点として反映させているのか。もし、具体的な事象があればちょっとお教え願いたいと思います。

【吉田都市再生機構経営企画部長】 欠損金の削減目標でございますが、まず、直近の

私どもの経営の状況を簡単に申し上げますと、この5年間は比較的市場の好況にも恵まれて、欠損金の削減も計画を上回るような形で推移してきたというふうに思っています。当初7,200億あった欠損金を5年間で2,000億減らすということは、既に19年度末で3,000億減少させてございます。

ニュータウンの土地につきましての計画を既に1年前倒して、19年度末に2,000ヘクタールを売るという目標を既に超過達成しているという状況でございます。19年度末で欠損金も当初7,200億あったものが4,200億までなっております。

今日、冒頭資料1-1にございましたように、それに加えて20年度で今私ども、利益の目標550億掲げてございます。これが順調に計画どおり達成しますと、3,700億が残りということになるわけですが、たしかに直近で経済が非常に悪化してございまして、特に分譲系、都市再生にかかる既成市街地の土地もそうでございますし、また、郊外部のニュータウンの土地もそうでございますし、なかなか分譲系の土地が売れなくなってきているというのが実情でございます。

一昨年の暮れぐらいからそういう状況にございましたが、特に昨年のリーマン・ショック以降、非常にそういった動きが顕著になってきているということで、私ども、理事長の言葉を借りますと、日々厳しい経営環境を実感しているというのが実情でございます。

2週間ほど前に投資家説明会というのがございまして、最近の経営状況についてご説明する機会がございましたが、正直、今年度につきましては550億の利益の目標を掲げてございますが、大幅に圧縮せざるを得ないような状況かなというふうに思っています。何とか黒字を確保できたらなというふうに考えている。そんな状況でございます。

したがいまして、足元は非常に変化してきているわけですが、おそらく残りの4,200億を今後10年間で解消していくことにはなりますが、年420億ほどの利益を上げることが当面の目標になるかと思っておりますけれども。

分譲系については急激にそういうことで環境が変化してございますが、私ども、賃貸住宅の経営については比較的安定的に6,000億を超える家賃収入がございますけれども、推移してございまして、これまでこの賃貸もので300億ほどの益を出してきたわけですが、もう一段経営努力といたしまして、できれば四、五百ぐらいの益を確保して、それを欠損金の解消に充てられたらなど。分譲系のほうにつきましては、これまでも一定の譲渡益等は獲得してございますので、地価下落等のリスクへの対応も含めまして、できればとんとんで推移させて、賃貸系の益でもって欠損金の解消に充てられたらと。決して楽

な数字ではないというふうに思っておりますが、そういった考えで全社挙げて努力していきたいというふうに考えているところでございます。

【黒田委員】 ありがとうございます。もう1点お尋ねしたいのは、これからさらに少子高齢化ということで、また団地にお住まいの居住者の方々の年齢レベルもだんだん高齢化してくる。こういうようなことがあるかと思いますが、確かにいろいろな検討の中にこういったものへの対応も含まれているんですけども、もう少し数値目標とまではいかないまでも、バリアフリーのパーセンテージの目標だけじゃなくて、参考数値が何かでももう少し何かそれに対する取り組みを明確に表現できるようなことがないのかなという点がちょっといかがかと思うんですけども。

【小林分科会長】 今、ご意見をいただいた中身としては、例えば高齢化に伴って先ほど資料の中にございましたけれども、福祉施設を建替えに応じてつくるとか、そういうことをやっているようですが、そういう面での目標、具体的にはどういう目標を考えているんですということですか。

【黒田委員】 さしあたり思いましたんですが、在宅長寿対応住宅という、この視点なんですけれども、目標数値としてはバリアフリー化率だけが示されておりますので、ここに何か目標数値とまではいかないまでも、何か参考数値的なものが何か、例えば戸数とか世帯数とか、そういうようなものが策定できないかなとちょっと思ったものですから、お尋ねしたいと思います。

【小林分科会長】 その辺はいかがですか、何かお答え。

【根岸都市再生機構住宅経営部長】 住宅経営部長の根岸でございます。

在宅長寿の対応住宅はおしかりを受けるかもしれないですけども、昨年度8団地をモデル的に指定しまして、支社のほうで今までやっているいろいろなソフトとハードのほかには何ができるかというのを今集めて分析中で、今年度さらに2倍、昨年度と合せて16団地ぐらいにして、生活支援アドバイザーというのを配置します。具体的に目標数値に掲げるところまでまだ残念ながらいっていないのでございます。

少子高齢化を迎えて、できるだけ健康に長く住んでいただきたい魅力ある団地を、家賃を下げればよいという問題じゃなくて、ソフトの充実みたいなもので何か花が咲けるか。また、我々だけがそれを担うのではなくて、地方公共団体やお住まいの自治会等の連携みたいなものを今探っている最中ではございまして、今日、具体的な数字を出せないのが非常に残念なんです、お許しいただければと思っております。

【黒田委員】 ありがとうございます。

【石坂企画専門官】 今、ご指摘いただきました数値につきましては、どういうものが出せるかということについて、都市機構のほうと国土交通省のほうで検討したいと思いますので、今は手元にございませぬけれども、引き取らせていただければと思います。

【小林分科会長】 わかりました。黒田委員から2つ提起がございまして、それぞれおそらく委員の方々、関心を持つテーマではなかったかと思いますが、第1番目の欠損金の議論に絡んで、もし委員の中でお話、ご質問があれば。鳶委員。

【鳶委員】 1つは、今の時代情勢認識を本当にどの程度に見ておられるのかということが、もう一つよくわからなかったわけですね。現在の不況というのは一般的には100年に1回の不況だというふうに言われているわけです。そして、10～12月期は年率で12%のマイナスだったわけですが、多分2009年はほぼゼロかマイナス成長で推移する。悪い場合には2010年だってほとんど成長がないと言われているわけです。

その後どうなるかといえば、多分もう欧米ですら、かつてのような五、六%の成長はなくて、せいぜいよくて三、四%だろう。そういう中でいうと、日本はもっと低いかもしれない。そういう大きな時代情勢の変化の中で、こういう数値目標を本当に設定しているのかどうなのかというのが1点です。

それから、もう1つは、日本のバブルもそうですし、今回のバブルもそうですけれども、何が由来しているかという、やはり住宅と土地のバブルというところから、実はこの問題が起きてきているわけです。やはりこの住宅や土地にかかわる分野の人たちはその意味をもう一度きちんと総括しておいて、今後そういうことを起こさないというか、あるいは未然に予知するというか、そういったようなノウハウとか知見というんですかね、そういうものをやはりきちんと確立しておく必要があるのではないかという気がするわけです。

アメリカの今回のバブル崩壊後についても、見通しは当初は甘かったけれども、実にどんどんどんどんひどくなっている。もう損失はほぼピークを過ぎただろうと去年の秋、暮れぐらいは言われていたんだけど、その後にもまたシティが、あるいはバンク・オブ・アメリカが公的資金をもらうだとか、ヨーロッパはさらに実情が悪くなるだとか、そういう実情もあるわけです。

これは住宅バブルの崩壊というのは単に住宅バブルの崩壊だけではなくて、実はその問題が製造業だとか地域だとかそういったところにも波及するということが、今回の流れの中でよくわかってきたわけです。やはりそういうような大きなマクロ情勢というものをど

ういうふうに頭に入れながら、第二期中期計画というのを立てているのかということもぜひお考えいただきたいと思うわけです。

それから、もう1つ大事なことは、ライフスタイルとかライフステージ、僕は何度もこの会議でそういうことを言っているんですけども、やはりライフスタイルとライフステージというものに対する考え方が、20年前、30年前とは相当大きく変わってきたというふうに思うわけです。

ライフスタイルでいえば、もう1980年代の半ばから終わりにかけて、日本のほとんどの人たちがある種の中流生活というんですかね、必要な車だとか家電製品だとか家を持つといったようなことをほぼ満たしている。

したがって、不況になれば少し我慢しようかと。買い替える車を五、六年に1回を10年に1回にしようとか、着ていた洋服も5年着ていたけれども、7年着ようかというふうに変えてくる。それだけでも需要は3割とか4割落ちてしまうわけですよ。

そういう意味で、ライフスタイルも相当変わってきて、じゃあ、今の中流人のライフスタイルというのは何を求めているかということ、よく言われているように安心だとか安全だとか、あるいは介護だとか福祉だとか雇用だとかあるいは教育ですね。こういったようなことがおそらく今の日本人にとっては非常に重要な関心事になってきている。

だから、物に対してお金を使うというよりも、安全、安心だとか教育だとか、ある意味でいうとエンターテインメントだとか食事だとか、そういったようなことにお金を使うというふうにライフスタイルが変わってきているのかなと思うんです。

そしてもう1つは、ライフステージの問題でいっても、日本人はこれまで僕らの世代までは、どちらかと言えば家は一生1回の買い物だというふうに思っていましたけれども、先ほどの話だと賃貸なんかはかなり収入がよくなっているということを考えると、ライフステージによって住み方を変えようと、そういう発想が日本人の中はかなり定着しつつある。夫婦2人で住むときと、子供が二、三人いるときと、それからまた老人2人になったときでは、住み替えをしようというふうに、つまりストック中心の考え方からフロー中心の考え方に少しずつ変わりつつあるのではないのかなと感じます。

そういう時代の流れを見ながら、賃貸だとかあるいは公団住宅のあり方というものを考えていく。二、三年ぐらいの中期計画だけではなくて、実はもうちょっと5年、10年のタームのビジョンをちゃんと持った上で、2年、3年の中長期計画を立てるというふうにしていかないと、小さいところでは合っているかもしれないけれども、5年たってみると

全然違っていったというようなことになってしまう可能性もあるので、その辺もぜひお考えいただきたいと思います。

それからもう1つ、都市再生の大きなもので、地権の調整というのが大きな役割だというふうに書いてありましたけれども、僕は地権の調整も確かに非常に重要な役割だと思いますが、もう1つ重要なのは、その公団の中だけでさっき言ったライフスタイルを満足させるということはもう難しいと思うんです。

最近読んだ新聞でも、かつての高島平団地は相当な人数が住んでいて、子供もあふれかえっていて、そして、お医者さんも10軒ぐらいあった。それが最近では老人が中心になって、お医者さんも二、三軒しかなくて、もう今年でやめていくというところもあって、しかも残るお医者さんも非常に年をとっているというようなことになると、その団地だけのバリアフリーをやったりとか何とかという形だけでは問題は解決しない。

現実にそのことは今の市町村合併を見ると明らかなわけですよ。1市町村だけではもう賄い切れないから、幾つかの市町村が合併することによって、じゃあ、うちがごみ処理のところを担当しましょうとか、大きいところは病院とかそういうようなところを担当しましょうとか、多分そういうものの考え方にだんだん変わってきているのではないかなと思うわけです。

したがって、今度都市再生がどういう公的な役割を果たすかというときに、単に地権の調整だけじゃなくて、もうちょっと大きい地域構想を考えて、その団地に住む人だけじゃなくて、その地域に住む人にとって、例えば今よく問題になっている救急病院あるいは子供さんが安心して産めないといったような問題に対して、むしろある種の公の役割を持っている市役所やURといったところが例えばここ数十万人いる地域の人に対しては、どういう救急体制、どういう子供の育て方、あるいはどういう学校のあり方だとか、そういうような構想も含めたところで、この団地は安全に暮らせるんですよといったような構想を立てていないと、物事は大きく広がらないのではないかな。

どうも今の民間ディベロッパーの考え方もやはり自分が建てた住宅、高層マンションの中にお医者さんがいますよとか、スーパーもありますよと、一応できますよというふうに言うけれども、実は人々の生活というのはその高層マンションの中でずっと終わるわけではなくて、学校にも行かなきゃいけないし、ショッピングもしなきゃいけないし、文化とかいろいろなことあるわけです。

やはりおそらく日常的には1人当たり大体1時間か2時間の範囲の中で生活しているわ

けですね。そういう範囲の中で、教育だとか介護だとか医療だとか文化だとかショッピングだとか、そういったものが十分に満たせるようなそういうライフスタイルを支えるというか、そういう構想の中で、これからの都市再生機構さんも考えていくべきだ。

そして、おそらくそれは都市再生機構だけではできないかもしれないとすれば、それは例えば医者情報をよく知っている生命保険会社など、そういうところと相談しながら、どういうふうにしていったらいいのかとか、あるいはまちだとかほかの民間のディベロッパーと相談して、そののところがどうするかとか、そういう時代に僕は今来ているのではないのかなというふうに思うんですね。

どうも今の時代の変化に対応してそれぞれがおもしろいというか、消費者が飛びつくような商品をつくらうとするんだけど、そのつくり方の範囲というのが非常に狭くて、結果として見ると10年ぐらいするとそれが衰退して、売ったときは輝いて見えるけれども、10年もすると全然輝いて見えないような、そういう状況になっているケースが多いのではないのか。

そういう意味でいうと、計画を立てるときに中期計画というと大体3年とか5年なんでしょうけれども、同時に10年とか20年の大きなビジョンも持ちながら、その中に位置づけるといようなことをぜひ考えていただきたいなというふうに思います。

もう1点だけ言えば、僕は20世紀と21世紀はかなり基本的に大きく変わったと思います。20世紀というのは炭素社会だった。石油文明、ガス文明、石炭文明、これが中心にして産業革命をおこし、そして自動車文明をおこして、言ってみれば石油と自動車の時代が20世紀ですよ。

だけれども、ブッシュ政権がだめになってオバマ政権が出てきた途端に、環境の問題についても方針を大きく転換して、オバマは何と言っているかということ、あの予算を見ると全体の予算からするとまだまだ小さいけれども、グリーン・ニューディールということを言い始めているわけですよ。

グリーン・ニューディールというのは、一体原子力なのか、風力なのか、電池なのか、まだそこら辺ははっきりしませんけれども、明らかにアメリカは21世紀の時代の思想と成長のエンジンというものは、むしろ昔の炭素社会じゃなくて低炭素社会になり、そして自動車文明から違った文明に変わるかもしれない。そのところはまだよくわかりませんが、そういうこともある程度予測しているのではないかなというふうに思うんです。

そうだとすると、この都市再生がつくる公団とかそういったものも、そういう時代に合



我々としては実現するのは相当大変なことだろうなというふうに思っていて、経営改善努力をやりながら、適宜適切ないろいろな判断というものをしながらやっていかなければこれは達成できないというふうに、我々実は認識しながらも、やはり10年間で欠損金を解消するという観点から、そういう目標を設定いただきました。

不動産業の最近の決算を見ていますと、不動産業の場合にはほとんどが業務ビルでございしますが、業務ビルの収益でもって何とか黒字決算をするといったような、大きな不動産会社でありますけれども、そういう状況のようでございますので、それと似たようなことに我々もこの5年間はなるのかなというふうに思います。

それから、2点目、3点目、コーディネートということも含めてライフスタイル、ライフステージの変化というもの、あるいは新たなライフステージ、ライフスタイルの提示といったような観点で言いますと、なかなか新しい事業に着手するというか、上物を含めた事業に着手するというのはもうできませんで、その辺は民間とコラボレーションによって都市再生そのものを進めるというような形になっておりますが、その中でご承知のとおり、一昨年の暮れから昨年の初めにかけて、団地再生・再編計画というのをつくりました。これは77万戸の将来のストックの適正化ということ、単にストックの適正化ということも大事なんですが、そのみならず、我々はその中で具体の団地再生の中で、これからのライフスタイル、ライフステージといったものの中で、どういうライフスタイルを提示することが大事なのかということ、この計画はどうしても目標設定型になっているものですから、切り刻んだような形で書いてあるわけでございますけれども、その中で当然高齢化とかあるいは少子化という問題に対しまして、高齢者に優しいまちづくり、あるいは子育てのしやすい環境ということになるわけでございますが、そういうものを充実することが多分これからの内需を振興しなきゃいけないという観点からも非常に大事なかなというふうに我々思っていて、そういう観点から福祉サービスだとかそういうものが内需のある種の1つの柱にこれからなっていかなないと、外需主導型から内需主導型に変えていくことはできないのではないかなというふうに我々思っています。

そういういろいろな施設、高齢者の介護施設だとかいろいろな施設もありますけれども、それに例えば文化的な要素も団地の住まいの中に取り入れていくとか、そういうソフトも含めた新しいまちづくり、それから周辺市街地のことにも意識しながら、団地だけではなくて周辺市街地にいろいろ貢献をするような形で、これは基盤整備もありますし、ソフト的なものもあるわけですが、そういうことも意識しながら、できればちょっと大ぶ

ろしきかもしれませんが、その団地再生の中で新しいまちの姿、ライフスタイルというものを先導的に示せるような努力をしていきたいというふうに考えております。

それから、コーディネートで1点だけ申し上げたいのは、地方都市の中心市街地の活性化ということでコーディネート業務というのが非常に増えてきているわけですが、やはりこれはもうバブルが崩壊した以降ずっと言われていることですが、高度成長期のような金太郎あめのようなまちづくりというものはもう通用しないですよ。金太郎あめというのは、要するに東京の延長線上でまちづくりを考えるというふうなまちづくりではなくて、やはりこれからは地域の伝統とか歴史というものを前提にしたまちづくりというものをやっていかなきゃならない。

例えばヨーロッパの古い都市は常に定住人口の3倍ぐらいの人口が、年間を通じて人の交流によって、人が訪れることによってそういう形をつくっている。そういう視点がこれから地域の定住人口をどんどん増やそうというのではなくて、定住人口が一定になってそこを訪れてもらう。その資源というのが歴史とか伝統とか文化にさらに新たな文化をつけ加えるといったような形でやっていくのかなというふうに思っていて、そういう部分のノウハウはまだ我々、十分でないわけですが、ノウハウのある方々とのネットワークをつくったり、そういうことをやりながら地方の個性と歴史、伝統を前提にした地域づくりにコーディネートとして入っていきなというふうなことを考えているところであります。

それから、低炭素の話も、当然我々、二酸化炭素の排出量を幾ら減らすという目標を一応書いてあって、何となくわかりにくいとは思いますが、頭の中に入れておりますので、当然畠先生が言われましたような低炭素になるようないろいろな機器の開発でありますとか、ソフトも含めて機器の利用の仕方、そういったことも前提にしながら、先ほど言った団地再生の中でいろいろな取り組みをやりたいと言いましたけれども、そういうことも含めて取り組んでいきたいというふうに若干大ぶろしきのような気もいたしますけれども、そういう経済全体の流れの中で、我々としてできる先導的な役割というものが果たせればというふうに、そういうことによって浅見先生の言われているような職員のやる気をこれから喚起していくということも、経営者としては大事かなというふうに私は思っております、そういうつもりでやりたいというふうに思っているところでございます。

以上であります。

【和泉住宅局長】 今、中期計画の指摘を受けていますが、これを裏返すと中期目標が

悪いから中期計画が悪いということなので、私のほうからも一言。

住生活基本計画ができて、鳶先生おっしゃるように、従来のどちらかという新築、持ち家重視の政策からストックを活用して、持ち家を流動化、借家も流動化して、まさにライフスタイル、ライフステージにふさわしい住宅を適正な選択を行えるような環境をつくっていく。これが一番の大きな目標、それが一番大きかったと思います。それが十分定着しているかどうかは別にしまして、そういった方向に切りかわってきた。

機構の賃貸住宅というのは、そういった中において住宅全体のセーフティネットを構成する極めて貴重な要素である。と申しますのは、全体で1,700万戸の賃貸住宅があるんですけども、機構77万戸を含めて340万戸が公的な賃貸住宅。これをどうやってときどきの状況に応じてセーフティネットとして活用していくのか、こういったことが一番大事だと思います。

従来は何かおっしゃるように、公共団体のほうも公団あるいは機構というのはある突然降ってきたものだ。機構のほうも自分の庭先をきれいにするほうが忙しくてなかなかそういったコラボレーションが十分できませんでしたけれども、住宅セーフティネット法というのが平成18年にできて、そういう中で、機構の賃貸住宅も地域のセーフティネットの一員であるということがきちんと位置づけられて、加えて言うと、いわゆる地域住宅特別措置法における地域住宅協議会とか、セーフティネット法における居住支援協議会、こういった仕組みもできて、機構が正面から地域の住宅政策において一定の位置と役割を果たすようになるフレームもできました。こういったものを大いに活用していくことが大事じゃないかと思っています。

加えて言うと、抽象論を言ってもしょうがないので、今、河崎理事長代理も話しましたように、国土交通省のほうも厚生労働省とも協力しまして、機構の賃貸住宅の再編をまさに地域の福祉拠点、これは高齢対策のみならず医療とか少子化対策における福祉拠点として再編していこうと。

したがって、一定の仕組みがその中で土地が出されれば、それは極力そういった形で地域の公共団体等と連携しながら使っていこう。それを通じて、その地域全体を考えるような機会にしてもらいたいし、そのリニューアル自体がまさにストック型社会における地域の更新についてのモデルになるような仕組みにしてもらいたいなと思っています。

それにつきましては、私ども、それなりにきっちり予算を組んで、何か全体のブラックボックスの中でけりをつけるのではなくて、公的な貢献の部分についてはちゃんと公的な

資金で支援もするんだと。そういうふうはこの2年ぐらい切りかえてきましたので、そういったスタンスでいきたいと思います。

また、機構は新規の建築はできませんので、昔みたいにパイロットプランみたいにしてやることはなかなか難しいかもしれませんが、今、ストック型社会において機構の既存の施設なり住宅を更新する、リニューアルする。それはまさに典型的な技術革新であり、世の中に示すべき先導性があるものと思っていますので、こういったものについても私どもきちんと応援しながら、地域の模範になるようなストック型社会の典型的なリニューアルをしてもらいたいなと思っています。

また、いわゆる地権者交渉という話が出まして、これも極めて大事です。機構の職員は極めてノウハウがあって、東京都内の密集市街地の整備に関して言えば、正直言って先生ご案内のように、23区に権限がおりたのはごく最近で、23区は密集市街地の仕事をしていますけれども、東京について言えば23区の職員にそういったものがまだ十分でない。そういう中で、そういったこともすごく大事なんですけれども、一方で、今、河崎さんが触れましたようなまちづくり全体に関するコミットメントも大事でございまして、今年からでございますけれども、都市・地域整備局と共同でまちづくり交付金に関する地方行脚をしています。各地で首長さんとひざを突き合わせて話をする機会を設けています。

そういったまちづくり交付金と地域住宅交付金に関する協議会にも機構の方に参加いただいて、首長さんは何を考えているのか。何を心配しているのかというようなことをじかに聞いていただき、そういったことに対して機構のほうからもアドバイスをいただいて、より高次レベルのまちづくりに対するコーディネートのノウハウを機構のほうも蓄積し、またそういったことを求める公共団体に対して、首長さんとダイレクトに話をするような機会も去年から設けていますので、そういった機会もしっかりと活用してまいりたいと考えております。

【小林分科会長】 今日の議論は基本的には中期目標なんですよね。機構の中期計画ではなくて、中期目標が中心の議論で、今、和泉局長がお話しいただいたような内容が強く感じられる中期目標になっているかということ、ちょっと弱いと思います。

それともう1つ、鳩委員がおっしゃった5カ年計画で、現下の経済状況の中で機構がどういう役割を担うかしっかり考えるというメッセージを目標の中にしっかり書いたほうが私はいいのではないかなと思います。

内需というお話がございましたけれども、おそらく何らかの役割を機構が例えば5年と

いうスパンの中で、日本経済をある意味で支える役割を新たに担うという話が出てくるかもしれないし、出てこざるを得ないのではないかと私は個人的に思っている。

例えば地方中心市街地の活性化も、地方公共団体もお金がありませんから、あるいはコーディネート能力ございませんから、極めて限定的にならざるを得ない。しかし、日本の経済を底上げするのは、やはり東京だけ活性化してもだめですからね。地方をどういうふうに底上げしていくか。その1つの力になる中心市街地活性化の議論を、むしろ機構がしっかり担っていくというようなストーリーがあってもよくて、それを促すような中期目標にそういう文言がぜひ入っておいたほうがいいのではないかと思いますので、ぜひご検討いただきたいと思ひまして、それに関連してでもいいんですが、委員から再度。

【寫委員】 今、お二人の話を聞いて何となくわかりましたけれども、僕はもうちょっと強く、かつて昭和30年代に公団ができたころというのは、ある種日本人全体がうらやましがって、それこそ100倍、200倍のくじ引きで当たったか当たらないかというくらい人気があったわけですね。ということは、その公団がその地域のある種ランドマークになっていたということだったと思うんですよ。

それが、高度成長期になると、新産都市を呼んでくるだとか、あるいはデパートをつくるだとか、あるいは高層ビルをつくるという、そのランドマークがだんだんだんだん変わってきたわけです。そして、この10年から20年で、今まで言われてきたランドマークというものがもうランドマークでなくなってきたというのが、僕は都市の変遷の大きなポイントなんじゃないかなという気がするんですね。

今おっしゃったように、もう1回さっき言った一般の人たちが教育だとか介護だとか福祉とか医療とか、そういうものを最重要に求め始めてきている。そこに文化だとか、さっきおっしゃっていた伝統だとか、そういうことも求めているとすると、そういうようなものを中心とした21世紀型のランドマークは、実はこういう新しい団地から来るんですよというようなことをもっと大胆に、しかも魅力あるように描いていけば、僕はまた違った絵が描けるのかなという感じはするんですよ。

イタリアなんかを見ていると、3,000人とか1万人ぐらいの村で、それなりの生き生きとしたまちづくりをしていて、だから、日本人はイタリアが好きでイタリアのあちこちを旅行するわけですね。先ほど雇用もありましたけれども、教育だとか介護とか文化だとか、これらはこれからの日本の雇用政策の上で非常に重要なポイントで、国際企業は国際社会へ出て行って生きていけるし、工場はロボット化するといったところに、一体どこ

に雇用を求めていくのかといったようなことを考えても、何かそういうことも含めて、URはもう1回地域のランドマークになるぞといったぐらいの志を示してほしいなと思います。

でないと、何かこう受け身受け身で予算を削減します、借金を減らします、もう新しい住宅は作りませんということであれば、じゃあ、安らかに衰弱して死んでくださいと。そうなりますよ、はっきり言うと。つまり、その強いメッセージがないとだめだと思っんですよね。かつては高島平に、僕はこの間どこかの続き物を読んでいたら、学校が2つ、3つあって、医者も10ぐらいあって、マーケットもたくさんあってとか、何かやはりあそこへ住みたいなというあこがれのまちだったわけですよね。

そういうものをどうやって作りかえるか。あるいはもう作りかえられないのかもしれないけれども、アイデアの出し方によっては作りかえられるかもしれないわけでしょう。その構想を出さないと、やはり都市再生機構というのは世間からは忘れ去られるというふうに僕は思いますね。

【小林分科会長】 ありがとうございます。なかなか今のいろいろな状況の中で機構から積極的にそういうことを言い出しにくい。逆に、この評価委員会でむしろそういう意見をいろいろおっしゃっていただいて、そういう内容を含めるという役割も我々の役割ではないかと思しますので、ぜひご検討させていただきたいと思います。

ほかの委員の方々から、どうぞ。

【児玉委員】 こういう計画というのは、大体こんな感じのものが世の中多いんですね。やはり私も本当に先駆性とかチャレンジ性というものをどういうふうにこれに盛り込むべきか、欲しいなということは伺っていてちょっと感じておりました。

もうちょっと小さな話になりますが、そういうことを考えながら、私などが専門にしている少子高齢とか福祉というところから見ると、高齢者に対する住宅のあり方として、高齢になって足腰が弱くなったらバリアフリーというのがこの48%ぐらいのところだと思うんですね。

その次に、じゃあ、介護が必要になっても住めるようにということをちょっと考え始めたというのが今の状況で、それはちょっと世の中のトレンドから言うと極めて遅いわけですよね。もう一般市民は自宅でなるべく長く介護が必要になっても住みたいと思っているのに、今ごろそれを考えているのでは非常に遅いというふうに思います。

それからもう1つは、やはり認知症になっても住み続けられるかということなんですね。

多分そういう人が1人で住んでいるなんていうことはあまり考えられないと思っていらっしゃるかもしれないけれども、もう今、多分東京だけじゃなくて地方もそうだと思うんですが、認知症の方が1人で住んでいるんですね、在宅ケアなどを受けながら。

それもそんなに難しいことではもうなくて、例えば私、つくづく今思ったんですが、廊下のところで、洗面所に行きたいなと思ったんだけど、ぱっと見えないんですよ。省エネにしていらっしゃるし、そういう必要がここではないんだと思うんですけれども、ただ、トイレのマークのところだけ明るくするとか、あるいはもうちょっと下におろしてくれるとか、もうちょっと大きくしてくれるとかすれば、ぱっと不安なくそれを見つけられるんですね。そのぐらいのこと1つだけでも大きく違うんですね。ですから、もう認知症になっても住める団地かどうかということまで考えていただきたいと思います。

今、出ているバリアフリーが、どちらかというと住戸の話なんですよ。住宅から共用部分に行って、それで少なくとも敷地の中全体がどうなのかという住戸以外のバリアフリーはどんなふうになっているのかなという、そこをちょっと伺いたいと思います。

【小林分科会長】 今、ご質問いただきましたことについてお答えを。

【根岸都市再生機構住宅経営部長】 団地のバリアフリーという小さい世界になってしまいうんですけれども、住戸内のバリアフリーは若干ご説明したとおりなんですけれども、特に廊下を広げて介護しやすさというのをこれからテーマに持ってやっていく。お尋ねの住戸外のほうなんですけれども、団地の中のスロープをつけたり、共用廊下に手すりをつけたりというのはかなり前から取り組んでございまして、階段の手すり設置は約73万戸に全体の95%完了してございます。

それから、エレベーターについて非常にまだ遅れているということでございますが、特に高層は全部ついているんですが、我々の主力の中層の階段室型、これが非常に設置率が悪い。先ほど若干説明したいろいろな技術革新で、何とか効率のいい完全バリアフリー型の踊り場着床のエレベーターを、民間の力も借りながらつけていきたい。これがまだ0.04%という設置率の低さでございます。

団地全体のスロープ化をしたり、手すりを設置したりする数字が今手元にはないんですけれども、昭和58年度ぐらいから団地全体の敷地の改善に取り組んでございます。

以上です。

【小林分科会長】 よろしいですか。どうぞ。

【和泉住宅局長】 ちょっとご紹介しますと、おっしゃるようにこれから在宅が圧倒的

に増えるというようなことで、今度の通常国会で高齢者居住安定法という法律の改正を出します。これはかつて平成13年につくった法律なんですけれども、当時、住宅政策の観点からだけ考えて、したがって、国土交通省だけの専管の法律でした。今回、住宅だけではなくて、地域における高齢者の住まう場所を老人ホームなども含めて幅広く考えよう。こういった趣旨から、厚生労働省と共管にしまして、そういった空間プラス介護保険の対象になるような福祉医療サービスに加えて、機構等で実験的にやってもらっている日常の見守りサービスや非常時の緊急輸送、こういったものを含めて施策を進めていこう。そのための計画を都道府県あるいは市町村につくっていただこう。こういったことを始めます。そのためのモデル的な予算等も21年度予算に入っていますので、いわゆるケア付きの住宅みたいなものについての促進策はしっかりやっていきたいなと思っています。

あともう1点おっしゃった今のトイレのサインの話なんかに関連して言うと、よく手すりの設置率というんですけれども、問題は設置率ではなくて、設置率も大事なんだけれども、どういうふうについているかというのが非常に大事で、階段の手すりの設置などを見ていると、つけてあるけれども肝心な高齢者の方が階段を上がりきって踊り場に来て、少し休もうと思ったそこで手すりが切れている。こういうのもたくさんあるわけですね。

したがって、言いたいことは、そういったバリアフリーというときに、機構こそそういった本当の意味で、使う方が当初の目的に従って使えるようなバリアフリー化を民間の模範になるようなことを含めて、ぜひ我々も応援しますのでやってもらいたい。こういう目標も掲げたいですね。

以上です。

【小林分科会長】　そういう議論をやっていくと、先ほど繰越欠損金の削減、その大もとは賃貸住宅から出てくる利益ですね。一方で賃貸住宅のバリアフリー化のコストがどこから出てくるかということ、おそらくその欠損金を補う、そこから本来は出ていくお金ではないかと今勝手に思っているんです。そうではないという話ならそうではないんですけれども。

ですから、欠損金を削減するためにきゅうきゅうとして、今の新しい時代、社会に十分対応しないまま10年、20年過ぎるといのは、本当にいいのかどうかという議論も別途あるかもしれませんね。

その辺は私、勝手に関連づけてお話をしておりますが、そうではないんだということであれば、そういうご説明をいただきたいし、もし、そういうことであれば、なぜ繰越欠損

金の削減にそんなに急ぐのかという議論も場合によってはあり得ますよね。その辺はどうなんですか。

【和泉住宅局長】 機構は何しろ繰越欠損金を解消しろと言われてるのでしょうがないんですけども、今の話について言うと、従来はそういったことをするとき、先ほどもご説明しましたように、機構の全体のブラックボックスの中で生み出したわけです。

今後、機構の賃貸住宅を地域の国全体の地域のセーフティネットとして位置づけるのであれば、そういった部分はちゃんと公的な支援をする。別に機構についてだけするのではなくて、民間も含めて、それを20年度ぐらいから心がけて、なるべくそういった高齢者の方が移転する場合の支援とか、あるいはエレベーターをつけるとか、そういったことについては極力公的な支援も入れながら、地域のセーフティネットとして位置づけられるようにやっていきたい。これは住宅政策の立場ではそういうことも応援していきたい。

ただ一方で、機構のほうについてはそういったことを受けながら、そういった公的な支援であげる果実とは別に峻別して、機構本来の合理化あるいはそういった意味での効率化、これはもう徹底してやってもらわないと困る。

そこをなまじっかごちゃ混ぜにすると、こういうことをやっているからしょうがないんだという話になりますので、逆に機構の自助努力を徹底して求めるためにも、公的な支援の部分はちゃんと公的に手当している。それらについては徹底して合理化、効率化をしてほしい。こういったことのほうがよく見えるのではないかと考えています。

【小林分科会長】 わかりました。今の局長のお言葉をしっかり議事録にとどめておきたいと思います。

【河崎都市再生機構理事長代理】 あと、私どもどうしても高齢者とかいいますと、低所得者で云々というような議論になるんですけども、我々、必ずしもすべての高齢者が低所得者だというふうに思っていないです。

高齢者が住みやすい仕掛けをつくり上げるということは、やはりその団地の付加価値が上がるということにもつながるのではないかというふうに思っていますので、今、分科会長が言われましたように、すべて持ち出しになるというふうには僕は思っていないで、できれば持ち出しにならないような、付加価値としてそれが認められるような市場というものも僕は大事ではないかなというふうに思っていますので。

【小林分科会長】 その辺シミュレーションなどやっていただくといいかもしれません。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょう。

【來生委員】 いろいろお話を聞いていると、やはり都市再生機構というのはすごく難しい組織だという感じがして、中期目標との関係で結局経済状況や何かを考えて、資料1-1で出てくる のところで、公の政策目的に資する都市再生を推進というところをどういうふうに書き込むかというのが大きな課題になるのかなという気がするんですけども、今のご説明にもあるように、一方で、それは何か都市再生機構の話というよりは、まさにその国の政策としてやらなければいけないというところでもあって、他方で依然として民にできるところは民に任せるという縛りも取れていない。

そういう中で、さっきの話ではありませんけれども、あまり張り切ってもいけないし、ある意味で気の毒だなという感じがするんですけども、全然話がまとまらないんですけども、そのまとまらないというのが、まさに都市再生機構の特徴なのかなという感じがして聞いていました。

結局、大臣が与える中期目標を相当工夫して書かないといけないんだろうな。意見にもならない意見なんですけれども、正直なところそういう感じであります。

【小林分科会長】 それは少し事務局とも調整していきたいと思います。

【石坂企画専門官】 いただいたご意見は反映したいと思いますので、よろしく願いいたします。

【小林分科会長】 ほかに。どうぞ。

【寫委員】 やはり世界の動きを見てみると、どこの国も財政赤字でどうしようもないわけです。そして、民間企業も疲弊しているわけです。アメリカもヨーロッパも何か社会主義になったような感じがするわけです。だって、銀行に公的資金をばんばん投入して頭取の給料まで国が決めてしまう。そしておそらくいろいろなことをやろうとしたって、国が全部指導していくわけですよね。おそらく自動車も今後そういうことになるとすれば、金融と自動車というまさにアメリカの2本柱ですよね。その株を国が全部持ちちゃうなんていうのはまさに社会主義そのもので、これはヨーロッパもそういうふうになってくる可能性がある。

そういう意味で言うと、ここ数年間というのはみんなよくわからない時代なんだろうと思うんです。そうだとすると、構想力を豊かに持った人間が社会をリードしていくんです。だから、何となく新しい構想力が出るまでもうちょっと待ってしようという発想ではなくて、自分たちから、こういう構想力でまちだとかあるいは日本とかそういうものを再生し

ていくんだという気概がまず必要だということと、それから、僕はたまたま無駄ゼロ会議というものに出ていましたけれども、そこで五、六千億円無駄ガネをみつけ一般会計に出すことができたわけです。それから、特別会計なども含めると2兆円ぐらいのお金を出すことができたわけです。

それは何かと言うと、無駄は徹底的に省く。そのかわり、今後の競争力をつけるとか、あるいは国民の安全、安心の生活のためにするとか、おそらく2つか3つ重要な目標があると思うんですけれども、それに対しては選択と集中で政策を中心的に推進していく。そういう選択と集中ということが非常に重要になってきているのかなと思います。

そして、どの政策を選択してそこにはお金をかけるというときには、相当無駄なお金を削らないとその余力は国からも出てこないし、ほかのところからも出てこない、自分で努力するしかないというのが今の置かれた状況なのではないのかなと。

それが全体がよくなるまで待っていてから、構想を出そうと思っていたときには、もう多分遅くて、そうではなくて、やはり今のうちからこの都市再生機構はこういう形で地域や国やあるいは国民の生活を向上させていくという、そのためには無駄はこれだけ削りますよ。そのかわり政策はここに集中しますよといったような、そういう志と言うんですか、構想と言うんですかね、それを明確に打ち出すということが僕は大事なのではないかと。

それは、都市再生機構だけの話ではなくて、国も同じなんです。会社も同じなんです。みんなその競争を今やっているのではないかなというふうに思いますけれども。

【小林分科会長】     ありがとうございます。おそらく無駄をできるだけ省いて、先ほどの賃貸住宅のお話も出ましたけれども、その部分はしっかり合理化をしていく。

こういうことが適切かどうかはわかりませんが、やはり機構が次の時代を担っていくための新しい投資ですね。それは具体的なお金での投資、人材の育成もそうなんだろうと思いますが、そういう投資をどうするか。ただ、投資は結構回収に時間がかかりますから、そのバランスをどう考えるかというところも結構重要なんじゃないかなと思うんです。

特に人材です、皆さんが心配しているのはなかなか展望が見えないと、機構からどんどんいい人材が抜けていってしまうというおそれもあるやに聞いております。そこも実は重要な課題だと思いますので、何かそういう視点で次の機構の展望を描いておかなければいけないのではないかと。それが最初の浅見先生のご意見だというふうに認識しております。

ほかにはいかがでしょうか。

【長沢委員】 今日はずごくいいお話をいろいろ聞かせていただいてありがとうございます。都市再生機構の中の権利調整というかコーディネート部分、それはすごく大きなことだなというふうに思っています。なかなか仕事柄いろいろな方の権利調整をやる場面があって、いかにそれが大変かというのもわかっておりますので、ちょっと書きぶりの話なんですけれども、せっかくやっていたらっしゃる密集地のコーディネート、それから今日先ほどお話があったように、地方の地域の活性化というようなときの権利調整のコーディネートという場面が幾つか考えられるのであるとすれば、もう少しコーディネートという役割をアップするような書きぶりをなさったらいいのではないかなという感じがちょっと、これは非常に書きぶりだけの話なのでやや埋没してしまっている気がいたまして、せっかくのいいお仕事をしていたらっしゃるんですから、そこら辺のところはもうちょっと強調されてもいいのではないかなというふうに感じました。

【小林分科会長】 ありがとうございます。

確かに計画のほうではかなりコーディネートが出ているけれども、構想のほうはその辺十分触れていないかもしれません。ちょっと後で確認させていただきます。

ほかに、大体皆さんからご意見をいただきまして、一通りご意見をいただいたかなと思います。よろしいでしょうか。

もし、よろしければ、貴重なご意見、非常に有意義なご意見をいただきました。基本的に先ほど中期計画は次回議論いたしますので、今日のご意見の中で、中期目標について修正すべき点があるように感じておりますので、その修正については私、分科会長のほうに一任させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。中期計画自体は次回またご議論させていただきます。

よろしいでしょうか。

【長沢委員】 すみません、これは確認だけなんですけれども、今日いただいた資料1-2の中の13ページのところに、事業費の削減と欠損金の削減のところを検討中になっているんですね、根拠のところ。これは今度の会議のときまでには具体的に書かれるということですか。

【小林分科会長】 そうですね。

【長沢委員】 それとあと、ここでの欠損金の削減と今日1-1で示された数字と違うのは、これは私の何か、説明をしてくださったのに聞き漏らしがあるんでしょうか。

【小林分科会長】 今年度は入っているのですか。

【長沢委員】 入っているかどうかという。わかりました、すみません。

【石坂企画専門官】 申しわけございません。こちらのパワーポイントのほうが間違っています。2,200が。

【長沢委員】 わかりました。一応2,200という数字だというふうに理解していいんですね。

【石坂企画専門官】 大変失礼いたしました。申しわけございませんでした。

【小林分科会長】 わかりました。よろしいでしょうか。

【長沢委員】 はい。

【小林分科会長】 それでは、議題1についてはこの程度にさせていただきたいと思えます。

議題2です。業務方法書の改正についてでございます。新公益法人制度の施行に伴いまして変更となっておりますので、事務局よりご説明いただきたいと思います。お願いいたします。

【石坂企画専門官】 事務局から資料2についてご説明申し上げます。

今回のこの変更につきましては、形式の変更でございます。民法の規定が変わりまして、それにあわせて変更するものでございます。この規定はそもそもこの業務方法書の第64条というのは、都市再生機構が賃貸住宅を貸す相手先だれだれと、そういうふうなことが一覧で並んでいまして、その一部分に、従来であれば民法第34条の法人というふうに書かれていたものを、今般民法の改正に伴いまして、一般社団法人もしくは一般財団法人というふうに変えるという非常に形式的な変更でございますけれども、業務方法書の変更に関しましてはこの分科会に限るということなので、今日出させていただいたという次第でございます。

以上でございます。

【小林分科会長】 極めて形式的な修正でございます。よろしいですね。ありがとうございます。

それでは、議事については皆さんにご了承いただいたということにさせていただきます。

議事1、2終わりました。議事として予定されているものはすべて終わりました。事務局より何か連絡があればお願いいたします。

【石坂企画専門官】 第二期中期目標(案)につきましては、先ほど申し上げましたように、小林先生にまた改めて、今回いただきましたご意見を踏まえてご相談申し上げたい

と思っています。

また、法律上、これは独立行政法人通則におきまして、財務大臣との協議が必要であり、さらにその独立行政法人をとりまとめる総務省とも調整を行っている最中でございます。その結果、今いただいた意見のほかに若干の文言の修正等があるかもしれませんので、それにつきましても、小林先生にご相談申し上げながら作成したいというふうに考えております。

【小林分科会長】 ありがとうございます。そのような状況でございます。修正にかかわる内容については次回の分科会で皆様にお披露目させていただきたいと思っております。

それでは、本日の議事、これですべて終わりました。進行を事務局にお渡しいたします。

【石坂企画専門官】 本日はありがとうございました。本日の資料大変多くなってございますので、毎回のことではございますが、机の上に置いていただければ、後日改めて郵送させていただきますので、よろしく願いいたします。

また、次回の開催につきましては、今日の議事次第の一番下に括弧書きで書いてございますけれども、来月、3月11日、時間が午後3時半から午後5時半まで、今日とは階が違いますけれども、9階の会議室で開催予定でございます。議題についてはここに書いてあるようなことを予定しておりますので、次回につきましてもご参加をお願いしたいと思っております。

それでは、以上をもちまして第17回独立行政法人評価委員会都市再生機構分科会を終了させていただきます。

本日はどうもありがとうございました。

了