

# 行政刷新会議の事業仕分けの結果について

---

平成22年5月27日  
国土交通省

## 対象事業

1. 都市再生事業(市街地再開発事業、土地区画整理事業、土地有効利用事業、防災公園街区整備事業、居住環境整備事業)
2. 賃貸住宅事業(賃貸住宅・関係施設の維持・管理、団地再生事業)
3. 関係法人との取引

<ワーキンググループA> ※○印は当日出席し、評価を行った者

### 【国会議員】

- |         |       |
|---------|-------|
| ○ 田嶋 要  | 衆議院議員 |
| ○ 津川 祥吾 | 衆議院議員 |
| ○ 中島 隆利 | 衆議院議員 |
| ○ 蓮舫    | 参議院議員 |

### 【民間有識者】

- |           |                        |
|-----------|------------------------|
| 赤井 伸郎     | 大阪大学大学院国際公共政策研究科准教授    |
| 安念 潤司     | 中央大学法科大学院教授            |
| ○ 石渡 進介   | 弁護士(ヴァスコ・ダ・ガマ法律会計事務所)  |
| ○ 上山 直樹   | 弁護士(スキャデン・アープス法律事務所)   |
| ○ 奥 真美    | 首都大学東京都市教養学部教授         |
| ○ 梶川 融    | 太陽ASG有限責任監査法人総括代表社員    |
| 川本 裕子     | 早稲田大学大学院ファイナンス研究科教授    |
| ○ 小瀬村 寿美子 | 厚木市協働安全部人権男女参画課長       |
| ○ 富田 俊基   | 中央大学法学部教授              |
| 中村 卓      | 元 草加市市長付特命理事(地方主権推進担当) |
| ○ 橋本 昭    | (有)アグロス胡麻郷代表取締役社長      |
| ○ 速水 亨    | 速水林業代表                 |
| 原田 泰      | (株)大和総研 専務理事チーフエコノミスト  |
| ○ 松本 悟    | 一橋大学大学院法学研究科教員         |

1. 公の政策目的に資するもので民間のみでは実施困難なものに事業を限定する目的で策定された「都市再生事業の実施に係る基準」(平成20年3月)<sup>(※)</sup>は、実際の運用に際して実施の可否を判断する基準としては明確さに欠けるため、抜本的に見直し、より客観的な基準を策定すべきではないか。

(※)独立行政法人都市再生機構の都市再生事業実施に係る基準を定める規程(抄)

第3条 機構は、実施する都市再生事業を公の政策目的に資するもので民間のみでは実施困難なものに限定するために、次の各号に掲げるすべての事項を満たす場合にのみ事業を実施するものとする。

- 一 政策的意義を有していること。
- 二 民間のみでは実施困難な要因を有していること。
- 三 機構の事業採算性が確保されていること。
- 四 事業実施において適切な民間誘導がなされること。

2. 事業の終了後、政策効果を測定し、以降の事業実施の判断にフィードバックすべきではないか。

3. 5つの事業類型のうち、土地有効利用事業は、土地取得リスクを抱えることにより困難に直面した民間事業者からの売却相談を受けて開始される事業であるが<sup>(※)</sup>、公益性の観点から、事業の必要性を検証すべきではないか。

また、現在地価が下落傾向であることから、そのような土地を購入することにより機構が不良債権を抱えることにならないか。

(※)土地有効利用事業のスキーム

既成市街地において民間事業者が低未利用地を取得し、土地の集約・整形化を行った上で、良好な都市再開発を実施するには、関係地権者が多数にわたるなど、長期かつ多大な土地取得リスクがあり、民間事業者がこれを全面的に負担することは困難。

上記の現状から、都市再生機構は、土地所有者等からの売却相談を受け、政策的意義、関係者の意向の確認、調整・交渉等を行った上で、地方公共団体の要請等を受けて、低未利用地を取得。周辺の土地の追加取得等による敷地の集約化、整形化並びに公共施設の整備を実施することにより、民間事業者等が開発可能な建築物の敷地を整備。

1. 賃貸住宅の政策目的(公営住宅なのか、先進性のあるモデル住宅なのか等)を整理した上で、現在居住している人の生活の安定を確保しつつ、民営化・地方移管等の可能性を検討すべきではないか。

- ①賃貸住宅事業は、当初は都市部の住宅不足を解消するための事業であったが、賃貸住宅の需給事情は改善(※)している。  
(※)三大都市圏の総住宅空き家率8.4%(S53)→12.1%(H20)(平成20年 総務省住宅・土地統計調査)
- ②機構の家賃は民間住宅と同様の「近傍同種」の家賃設定を原則としている。
- ③機構が実施している家賃減額の対象は、76万戸中延べ8万戸(平成20年度)であり、家賃値上げ以前から居住している者に対する激変緩和が主。

2. 10年間で5.5万戸(※)、40年間で3割削減とする「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」(平成19年12月)については、(イ)都市部の住宅不足の解消という社会状況の変化や(ロ)多額な債務を圧縮する必要性等を踏まえ、新たな国費を投入した建替えの必要性をどう考えるか。

(※)用途廃止8.6万戸、建替え3.1万戸

1. 都市再生機構は多数の関連法人を抱え、これらに各種業務を委託する事業実施体制を敷いてきたが、今後随意契約の見直しが更に進められて行く中、関連法人を抱えていく意義は薄くなるのではないか。

2. 機構から業務委託を受けた関連法人から、更に他の関連法人に業務発注が行われているが(例:日本総合住生活は他の14法人へ発注)、このような再委託の構造は機構にかかるコストの増大を招いているのではないか。

3. 日本総合住生活(※1)以外の関連会社(例:新都市ライフ、URリンケージ等)についても、機構への剰余金(※2)返納の可能性を検討すべきではないか。

(※1)日本総合住生活は平成21年6月の株主総会で、機構へ124億円の寄付を決定。

(※2)総額は407億円(北総鉄道の欠損金318億円含む)[平成20年度末]

(参考)

(特定関連会社16社、関連会社12社、関連公益法人9法人中)

- ・機構と取引関係があるもの 特定11社、関連8社、関連公益6法人
- ・役員への再就職があるもの 特定16社、関連8社、関連公益6法人
- ・機構から関連法人への再就職者:(役員)121名、(職員)196名
- ・競争性のない随意契約総額:725億円(49.5%)

(機構全体の随意契約率は31%)

(数値はいずれも平成20年度)

## 都市再生機構の関連法人等の随契割合、余剰金、再就職者数等(平成20年度末)

### 1. 特定関連会社

会社名	総売上高に占めるURIに係る売上高の割合(%)	うち競争性のない随契契約(億円)	競争性のない随契契約比率(%)	役員への再就職者数	剰余金(億円)
日本総合住生活(株)	66.6	330	33.7	10	211
(株)新都市ライフ	1.3	2	86.3	7	137
(株)関西都市居住サービス	0.6	0	82.3	8	20
(株)中部新都市サービス	-	-	-	4	10
那覇新都心(株)	1.1	0	96.8	1	4
(株)URリンクージ	96.8	113	73.9	5	71
(株)URサポート	91.9	25	66.8	7	32
(株)中部都市整備センター	97.2	7	68.1	3	6
(株)九州都市整備センター	85.4	6	69.6	4	10
(株)URコムシステム	73.9	14	35.7	5	22
(株)TCS	3.5	0	0.0	3	10
(株)KNコーポレーション	-	-	-	1	6
(株)西日本住宅サービス	0.5	0	0.0	5	8
(株)東京エスケー	-	-	-	2	5
(株)大阪エスケー	-	-	-	3	8
(株)LC総合サービス	-	-	-	1	3
合計	54.6	498	40.3	69	562

### 総計

総売上高に占めるURIに係る売上高の割合(%)	うち競争性のない随契契約(億円)	競争性のない随契契約比率(%)	役員への再就職者数	剰余金(億円)
49.1	725	49.5	121	407

### 2. 関連会社

会社名	総売上高に占めるURIに係る売上高の割合(%)	うち競争性のない随契契約(億円)	競争性のない随契契約比率(%)	役員への再就職者数	剰余金(億円)
新都市センター開発(株)	-	-	-	5	58
筑波都市整備(株)	0.9	0	14.7	6	13
(株)北摂コミュニティ開発センター	0.0	0	0.0	3	16
関西文化学術研究都市センター(株)	2.7	0	75.8	5	4
(株)横浜都市みらい	0.6	0	98.0	6	17
(株)千葉ニュータウンセンター	1.4	0	9.2	5	36
長岡ニュータウン・センター(株)	6.5	0	100.0	0	12
(株)いわきニュータウンセンター	22.9	0	36.5	0	4
北総鉄道(株)	-	-	-	0	△ 318
アミング開発(株)	-	-	-	0	0
(株)新宿アイランド	-	-	-	3	1
(株)団地通信	53.6	0	28.4	2	0
合計	0.9	1	36.9	35	△ 156

### 3. 関連公益法人

会社名	総売上高に占めるURIに係る売上高の割合(%)	うち競争性のない随契契約(億円)	競争性のない随契契約比率(%)	役員への再就職者数
(財)茨城住宅管理協会	51.8	20	99.9	1
(財)住宅管理協会	90.8	202	98.9	7
(財)関西文化学術研究都市推進機構	11.1	0	0.0	0
(財)都市農地活用支援センター	-	-	-	0
(財)高齢者住宅財団	11.2	0	100.0	3
(財)ケーブルシティ横浜	-	-	-	0
(財)首都圏ケーブルメディア	2.7	0	100.0	3
(財)つくば都市交通センター	-	-	-	2
(財)都市再生共済会	20.5	3	96.3	1
合計	74.5	226	98.8	17

## WGの評価結果

**当該法人が実施し、事業規模は縮減  
(リスク管理や事業実施の基準の明確化を速やかに自ら行うこと)**

### <対象事業>

- ・ 事業の実施は各自治体／民間の判断に任せる 1名
- ・ 当該法人が実施 12名  
(事業規模 縮減 12名)

### <見直しを行う場合の内容>

- ・ ガバナンスの強化 2名

## とりまとめコメント

都市再生事業については、13人の評価者に評価してもらった。一人だけ民間の判断に任せるとの評価になった。それ以外の方全員が当該法人に実施するけれども事業規模は縮減していただきたい、コストを下げる努力をもっとしていただきたい。

その上で当該法人が行うのではあるけれど、基準を具体化、明確化すべきであるとほとんどの方が明記している。リスク管理や事業中止の判断など基準が全くないということに関して、大臣からの指示を待つまでもなく、本来UR側から過去の失敗を踏まえて出すべきと考えている。

当該法人が事業を縮減して行っていく際にもその基準を明確化して二度と失敗を起こさないという部分を自ら積極的になるべく早い段階で出して頂きたい。



## 評価者のコメント(都市再生事業)

- 基本的には民営化の方向にすべき。法定事業については、必要性や経済性を公開の場で吟味する。利害の調整については、別途国として仕組みを検討する。
- 事業の採択実施基準を具体化、明確化すべきである。特に、政策的意義、事業採算性について、明確化すべきである。これに先立ち、こちらでの事業について、4基準から検討することにより、新しい基準を策定すべきである。
- 外部経済効果と潜在的な政策コストを明確にして、開示レベルを上げて欲しい。なお、全体的潜在リスクは引き下げてもらいたい。事業規模を縮減→事業回転を高め、仕掛残高を低めて欲しい。
- 国土交通省が方針を明確に出すべき：公共性を優先するのか、収益性・採算性を優先するのか。首都圏に集中して開発を進めているが、経済力のある都心の再生は民間や地域の自力でやるべきである。過去の量的拡大を反省し、リスク管理すべき。事業中止の判断など基準がない。
- 情報公開を積極的に行う。過去の失敗の調査結果を反映させる。民間に委ねるべき点も含め「基準」の明確化。
- 事業実施の可否を判断するための基準の明確化によるスクリーニング機能の強化を図る必要がある。
- 都市再生事業における自治体・民間の役割分担、中立性、公正性、情報公開を徹底すべき。地方の土地開発事業に積極的に支援すべき。
- 地方に引き取ってもらえる部分のみをやるべき。つまり地方のファイナンスとして機能している部分のみを残すべき。民の4%～10%の差は止めるべき。
- 都市再生事業実施基準の厳格化。割引率についても再検証の必要性。失敗案件の処理基準明確化。原則民間で実施できないものについては、リスク大である以上野放図な拡大は避けるべき。
- 都市再生に関しては、全て公的意味があると思う。しかし、URとしては土地所有者等の関係者数の下限等を引いて、そこに限って行う必要がある。
- 量的追求を抑える。シードマネー(誘発効果大)のものに限定。民との規模比較を行う。
- 都市再生事業については、過去の事業評価についてアーカイブ化し、地方自治体及び民間による事業に移行していくべき。
- 「4基準」の更なる具体的な提示と開示・公開。地区・地域の評決を条件とする方法もあるのではないか。



## WGの評価結果

高齢者・低所得者向けの住宅の供給は、自治体または国に移行、市場家賃部分は民間に移行する方向で整理

<対象事業>

- ・ 廃止 1名
- ・ 事業の実施は各自治体／民間の判断に任せる 2名
- ・ 当該法人が実施 10名  
(事業規模 縮減 10名)

<見直しを行う場合の内容>

- ・ 不要資産の国庫返納 1名
- ・ 特定法人との継続的な取引関係の見直し 1名

## とりまとめコメント

賃貸住宅事業については事業自体を廃止して民間に委ねるという方が1人。事業の実施は各自治体／民間の判断に任せるという方が2人。残り全員10人は、当該法人が実施し、事業規模は縮減するという意見となった。

この当該法人というのは、URを積極的に示しているのではなく、全員の意見は、高齢者・低所得者向け住宅の供用という政策目的の部分と市場家賃部分は切り分ける、その上で政策目的部分は自治体あるいは国、市場家賃部分は民営化／民間に売却／段階的に民間にシフトしていくべき、ということに集約されているので、その方向で整理していただくということを我々のWGの結論としたい。

# 評価者のコメント(賃貸住宅事業)

- 民間に委ねる。
- ファミリー企業が管理するため高額なコストになってしまう。自治体・民間なら競争入札ができる。住民に近い監視もできる→ガバナンスが効く。住民ニーズに近いため、地域に必要な施策ができる(現に自治体が公営住宅を管理している)。住宅を供給する目的が達成できたら、この部門は手を出すべきではない。
- 高齢者、低所得者向け住宅供用という政策目的部分と、市場家賃部分とを切り分け、政策目的部分については各自治体に任せ、市場家賃部分については民間に売却。
- 政策(高齢者向け)上必要な戸数を明確にする。現居住者に負担をかけない戸数の算出方法を明確にする。その2点から、今後の減戸数や改築戸数を決める。しかし、借入金はず圧縮する。
- 築年数の古い団地ほど採算性が悪いので、築年数の古い住宅から削減を進めていく必要がある。長期的な削減計画を直す必要がある。
- ストック計画の前倒しを進めるべき。組織体としても民営的組織へと改編し、コスト削減・合理化を図る。高齢者対策は、UR。民間問わず手当てし、URもそれを利用すべき。
- 一部民間に売却可能で居住者の権利が守られる場合は、積極的に売却を進める。
- 独立行政法人としての組織、意図を正して取り組んでもらいたい。年次計画を立てて、報告を国民に約束すること。
- ストック削減計画が果たして妥当な中身となっているのかどうか、住宅政策全体の中での検討はもとより、民間・自治体による供給との適切な棲み分けの見極めも含めて、改めて検証した上で、全体としては縮減に向けて努力していくべき。
- 高齢者・子育て世帯等の政策的な重点化は必要だが、老朽化施設の改築とストック計画を見直すこと。役員報酬と天下りを削減すること。
- 民間業者並みの家賃を確保できている物件については早期に処分し、借入金負担を軽減。今後の金利変動リスクを引き下げる。更に公共性の高い住宅については、今後の保有形態を再検討する。
- 段階的に民間にシフトしていくべき。
- ファミリーへの管理事業等の発注を止める。棟ごとの判断により、民に渡すものと既存住民の事情で残すものを区分。

## WGの評価結果

関係法人との取引関係の抜本的見直し(競争性を高めコスト縮減、関係法人の利益剰余金の国庫返納を含め期限を定め検討し、早々に結論を得る)

### <対象事業>

- ・ 廃止 2名
- ・ 事業の実施は各自治体／民間の判断に任せる 1名
- ・ 他の法人で実施 2名  
(事業規模 縮減 2名)
- ・ 当該法人が実施 8名  
(事業規模 縮減 8名)

### <見直しを行う場合の内容>

- ・ 不要資産の国庫返納 4名
- ・ 特定法人との継続的な取引関係の見直し 3名
- ・ ガバナンスの強化 2名

## とりまとめコメント

2名が事業の廃止、すなわちURで行う必要はない、関係法人との関係をリセットし、完全に競争して民間に委ねるべき。1名が自治体／民間の判断に任せる。2名が他の法人で実施し、事業規模は縮減。このうち、1人が民営化、1人が当該法人でという考え方に分かれている。

残り8人全員が、当該法人が実施するけれども、一般競争入札を入れる、関係法人への発注については透明性を高めて、競争性を入れる、整理を行う、公正な取引を行う、といった極めて厳しい意見が付されている。また、関係法人の利益剰余金は国庫返納すべき、という意見も付されている。これは是非重く受け止めていただきたい。意見の中には何年何月までにというものはないが、積極的に国土交通省の中から期限目標を作っていたら、この独立行政法人が業務自体を行うかどうかの適否も含めて、民間に委託できるかどうかも含めて早々に結論を出していただきたいという仕分け結果とさせていただきたい。

## 評価者のコメント(関係法人との取引)

- まずは関係法人との関係をリセットした上で、関係法人以外の担い手に委ねうる部分は完全な競争性を導入すべき。
- 民間に委ねる。
- (A-10 と連動し、)住民により近い自治体や民間がマンションを所有・管理すべきであり、取引についても、地方・民間が実施すべき。
- 競争性を高め、民間との取引をすべき。
- ファミリービジネスの徹底解体。随意契約・天下りを止めるだけでは、是正のスピードが遅れる。発注を禁止する。過去に過大に流出した金額を見積もり、国庫返納。
- 一般競争入札にするにとどまらず、それが公正な競争になるよう厳格なチェックを行う。コスト削減を徹底して、借入金の圧縮を最優先で進めるべき。
- 関係法人への発注を競争入札として、管理業務等の大幅圧縮を図ること。管理業務等の削減や中期目標を設定し直すこと。
- 関係法人との取引は競争取引とすると同時に、関係法人管理としては厳格に行っていって欲しい(ア. 縮減→競争的取引にするとともに、結果的に委託費が減額できるよう努力して欲しい。)
- 競争化をしっかりと細部にわたって管理し、公正な取引を確保すべき。また、業務委託費自体の削減目標をしっかりと立てて実施すること。
- 随意契約の早急な改善。関連企業への天下りを禁止する(国から機構、機構から関連企業)
- 形式だけではなくて正味の入札制をきちんと展開する。
- 競争入札とし、現実には複数応札を目標として、コストを確実に下げることが重要。常に数値でコスト下げ率をだし、その結果もオープンにしていく。
- 随意契約の見直し、競争性ある契約についても実質的な競争を担保する措置を採ること。関係法人との不透明な取引が余りにも多い。販管費、コスト等については、政策目的部分と市場賃料部分で分けて考えるべき。関係法人の利益剰余金を配当等で吸い上げ、国庫返納すべきではないか。

## 前原国土交通大臣会見概要(4月27日(火))

Q. 昨日、事業仕分けでURが俎上に上がりまして、特に高級物件の売却を指摘されたということですが、その結果について大臣はどのようにご覧になっていますか。

A. 事業仕分けの結果については、真摯に受け止めて、その結果に基づいて改善策を講じるということをしていきたいと思っております。ただ、10兆円ほどの負債がありますので、ではいくらで売却できるのかということと、残すべき事業を何に限定していくのかといった細かな整理も必要でありますので昨日、仕分けをしていただいた中身を受けて国土交通省として検討していきたいと考えております。



# 衆議院国土交通委員会(4月27日(火)) (抄)

## ○柿澤委員

都市再生機構については、やはり廃止、民営化を含めた本当に根本的な、今までやってきたようなまさに官の肥大化と言わざるを得ないような組織の形態を抜本的に見直していく必要があると思いますけれども、前原大臣、いかがでしょうか。

## ●前原国土交通大臣

私は、野党時代から、このUR都市機構については、伏魔殿のような、そしてファミリー企業は多いし、天下りはいっぱいいるし、そして随契がまかり通っているという極めてうさん臭い団体であるという思いを持っておりましたので、まず、このポストについてから、平成二十五年までに競争性のあるものに入札を変えていくということでしたけれども、もうことしじゅうにそれは着手をするということを決めておまして、まずは契約のあり方については、まず第一歩でありますけれども、メスを入れていきたいと思っております。

それで、民営化というものが果たして成り立ち得るかどうかということを今後も検討していかなくてはいけないと思っております。

例えば、一つのポイントとして、十一兆円の負債を抱えているということであります。この十一兆円の負債をどう考えていくかということがまず一つと、あと、住まれている方がたくさんおられますけれども、高齢者の方が非常に多いということでございまして、これは柿澤委員のお耳にも届いていると思いますけれども、いわゆる独法としてやり続けてほしい、そして民営化は絶対に困るといった御要望もたくさん我々は承っているところでございまして、都市再生事業なんかは例えば民都機構なんかとあわせてできないかとか、また、UR都市機構がやっている賃貸住宅についても、優良なものとうそでないものを分けることができないかとか、今いろいろ検討に入っております。

いずれにしても、先ほど申し上げたうさん臭さはなくしていく。つまりは、天下りの巢窟、そしてファミリー企業の存在と、あとは随契のオンパレード、こういったものはまずはメスを入れて、そして、先ほど申し上げた制約要因、十一兆円の負債とか、あるいは、安い公団住宅を求めておられる、特に高齢者の方々の御意見を伺いながら、どういった運営形態があるのか、こういったことも含めて解体的な見直しを行っていきたい、こう考えております。

## ●前原国土交通大臣

いずれにいたしましても、野党時代から我々はこのUR都市機構については、まさに解体的見直しというのが僕は一番適切だと思っているんですけれども、やはり抜本的に見直していかなくてはいけないものだと思っております。先ほど委員が株式会社の形態とおっしゃいましたけれども、でも、住都公団から来ているわけですね、これは、この組織のまま、人員がいわゆる公団の人間のまま株式会社にしたって、それはうまくいくはずがないですよ、幾ら株式会社の形態にしたって、もしするのであれば、どこかに経営を委託するとか、そういうことでないと、なかなか民の力というのは、この方々がやっている間はできないというふうに私は思っております。

いずれにしても、この委員会でも、また委員からもさまざまな御意見をいただいて、アドバイスをいただきながら、解体的見直しをやっていく。そして、検討委員会がつくられているから、その間は何でもそれで逃げるんだということは絶対あり得ないということは申し上げておきたいと思っております。

## ○高木(陽)委員

今、公営住宅の現状、いわゆる地方公共団体が管理をしている住宅のことについて伺いましたが、二百十八万戸、倍率は今、平均して八・九倍、東京の場合は二十倍なんですね。

これはどういうことかという、今、地方公共団体が新たな公営住宅をつくらないんです。特に東京都は、石原知事になりまして、東京都の住宅局というのはなくなったんです。室になっちゃった、管理はしているんですけども。ただ、二十倍、いわゆる入りたい人がいるわけですね。ところが、低所得、そういう人は入れない。こういう現状がある中でもつくっていかない。これは、管理できないとか財政的な問題だとか、いろいろな理由があるんでしょうね。

そういったものの現状が一つある中で、この事業仕分けの結論のように、セーフティーネットとして、では、これは地方公共団体にお渡しできるか、こういう現実論になってくるんですね、財政の問題。特にURの場合には、長年ずっと建設をしてきた負債を持っていますね。十一兆の負債がある。これらを、例えば売却をする、売却するところは民間ですからそれはいいでしょうけれども、地方公共団体に移管した場合、その負債はどうなりますか。

## ●枝野行政刷新担当大臣

御指摘のように、自治体に移管をさせていただくとしたら、受けていただけるかどうか、その場合に、負債の問題をどうするのかというは大変深刻な問題でございまして、したがって、この仕分け自体、私は直接参加しておりませんので想像でございしますが、取りまとめ役も、地方自治体または国ということで、実は、地方自治体と決めつけをしておりません。

ここのところは、地方分権、地域主権、そしてそれに伴う財源の問題なども総合的に議論をして、なおかつ、その負債の処理の問題をどうしていくのかということもあわせて丁寧に進めていって、現実的に、セーフティーネットとしての高齢者や低所得者の皆さんが現に住んでいる、場合によっては、空き室があってもニーズがあるというような状況の中ではそれも生かすということも含めて、そのセーフティーネットとしての機能がちゃんと、どこかに押しつけるのではなくて、国の責任で、どこかでしっかりやっていただくということ丁寧に行きたいというふうに思っております。



# 衆議院決算行政監視委員会(5月11日(火))(抜粋)②

## ○高木(陽)委員

仕分けの結果なんです、これは国営住宅というのはないんですね。そうすると、国営住宅として国がいわゆる運営管理する、そういう法律もつくらにやいかぬ。そうすると、結局は負債をそのまま担う、こういうことになりますね。

実は、枝野大臣が、これは地元で講演をされたんですかね、「都市再生機構 枝野大臣が国費負担増加の可能性に言及」、そういう負債の問題だとか、いろいろと問題意識としてある。これはすごく大切なことだと思います。ここに、「その上で、事業仕分けの結論にしたがって、市場家賃部分を民間に移行し、高齢者・低所得者向けの住宅の供給は地方自治体または国に移行した場合、「ダイレクトに税金をつっこまなければいけない部分が増えるかもしれない」」と。そういう形になるわけですね。

事業仕分けというのは、無駄というか、お金を何とか使わないでいこう、こういう発想。ところが、その結論でやっちゃうと、逆にお金がかかってしまうという可能性を示唆された。だから、ここは本当に慎重にやっていただかないと。今までURの住宅というのは、居住者の方々の家賃で借金を返していこう、こういう流れでありましたからね。

公共団体に移管した場合、例えば公営住宅として位置づけた場合は、公営住宅法のもとで家賃が決まっている。一方、URは市場家賃に今ずっと移行していますから、この家賃の差額というのもありますね。今現在住んでいる人がいる。移管されるのはいいんですけれども、いわゆる契約の大家さんがかわるわけですね。では、そのときの家賃、これはどうなりますか。

## ●馬淵国土交通省副大臣

仮に地方公共団体に移管するとした場合に、現行の制度上、国が家賃引き下げ費用のおおむね二分の一を補助するとなっております。地方公共団体からすれば、移管費用の相当部分が財政負担として残るということになります。

全国平均で公営住宅が二万五百九円、URが六万九千八百八十六円、このように賃料に差がございますので、同等の水準にするとなると、一定程度の負担が発生するということになります。

## ●枝野行政刷新担当大臣

今答弁させていただいたようなこともありますので、一律に断定的に結論を出せていないということだと認識をしております。

ただ、仕分けの趣旨としては、セーフティーネットの部分とセーフティーネットではない一般の賃貸ディベロッパーと一緒にやないかという部分とを分けて、丁寧に区別して議論をしろという趣旨であるというふうに思っております。そういう意味では、冬柴元大臣が御苦勞をされたようなことのないような段取りでここまで議論をさせてきていただいているというふうに思っております。

完全に民間と競合している部分については、何らかの形で切り分けて、公的な関与を必要としない形にしたいというのが仕分けの結果でございますが、それ以外のまさにセーフティーネットの部分については、できれば自治体をお願いをしたいけれども、今のような問題を含めて丁寧に結論を、国土交通省とも御相談しながら、あるいは関係者の皆さんともさらに御相談しながら、さらには、もしかすると、個々の団地ごとに状況を丁寧に分析しながらやっていかなければならないというふうに思っております。

○高木(陽)委員

(略)

もう一つお伺いしたいのは、団地ですよね、UR。そうなりますと、一つの棟に、低所得者、高齢者も住んでいるんですが、そうじゃない方も住んでいるんです。そうすると、これは高齢者用住宅だから地方に移管する、もしくはセーフティーネットの住宅としてやるんだといった場合に、そこに住んでいる、まだ年金生活になっていないそういう方もいらっしゃる、切り分けられないんですね。これについてはどう思われますか。

●枝野行政刷新担当大臣

もちろん、そこで部屋ごとに分けて処理することはできませんので、それは仕分けの議論の中でも当然の前提にしていたかというふうに思っています。

今も御指摘いただいた豊洲のようなケースと、それから、実際にかなり低所得者の皆さん、高齢者の皆さんのセーフティーネットになっている部分と、もしかすると真ん中辺のところの判断が微妙ということはあるかもしれませんが、そういったことについても丁寧にやっていかなきゃいけないと思っておりますが、それぞれの団地ごとにということで整理をした上で、その上で、御指摘のありましたとおり、新しくて普通の高級マンションの方で稼いだ金でというところがあります。

私は、そういうやり方で、お金が税金なのかそういった形なのかということのあいまいな形でやっていくと、結局、長い目で見たらいろいろな無駄が生じるのではないかという問題意識を持っておりますが、短期的には、非常に財政が厳しい、財務大臣の立場も考慮しなければいけないとは思っておりますので、そのところの段取り等については丁寧に進めていきたいというふうに思っております。

○高木(陽)委員

(略)

もちろん、仕分け人でパフォーマンスをやられて、何となくURというのは悪そうだな、天下りがいっぱいいて随契もいっぱいあって、これはこれでやらなきゃいけない、メスを入れなきゃいけない。でも、この賃貸のまさに生活の部分は、まさに政治主導というなら、これは馬淵さんも枝野さんも、そしてまたほかの方々もしっかりと見ていただいて、現場の声をしっかりと受けとめてこの問題というものを解決していただきたい、このことを最後に申し上げて、終わりたいと思います。

(略)

## ○穀田委員

(略)

仕分けされた側の都市再生機構、国交省は、UR賃貸住宅事業に関して、どういうスタンスで仕分けに臨み、何を主張したのかということをもっと明らかにしていただきたいと思います。

## ●川本住宅局長

(略)

私も、行っております事業の現状、それからURの役割等について正確に御理解をいただき、御議論をいただくというスタンスで御説明をしていったわけでございます。

とりわけ賃貸住宅についてでございますが、政策的な意義としては、既存のストックを活用して、今後急速に高齢化が進んでまいります大都市圏の高齢者向けの住宅としての機能を期待しているというような説明をいたしました。

その上で、民間でもできるのではないかと御指摘については、政策的意図、それから、URが抱えております、こういった賃貸住宅事業を支えておりますのが巨額の負債であるということから、ただちに民に移管するというのは難しいのではないかと御説明を申し上げまして、それをもとに、各有識者の皆様の方からもいろいろ御議論をいただいたところでございます。

## ○穀田委員

私は、賃貸住宅事業の仕分けそのものに問題があるということを感じました。つまるところ、住宅政策の視点が全くないというのが率直な感想です。

(略)

仕分け人が住宅政策そのものを理解せずに効率性や行政の無駄という観点からだけ見ているというのが、私は率直な感想でした。

UR側の説明者が、URの団地に建物だけがあるわけではなくて、住んでいる人がいるということを述べていたように、住んでいる人たちがいるわけですね。これが住宅政策の根本になければならない。

もともとUR賃貸住宅は、一九五五年に住宅公団から始まり、当時の住宅不足の解消や居住水準引き上げなど、国民が安心して住み続けられる住まいの確保を目的にした住宅政策の中心事業であったわけです。健康で文化的な生活を保障した生存権を初め、生活する住民が存在する人権的視点から、社会的、経済的情勢が変化したもとの、住宅政策としてどうあるべきかという議論をすべきものだと考えます。仕分けにはこの視点がはっきり言って欠けている、ここに第一の問題があります。

(略)

## ○穀田委員

今後、この文言を見ただけでは、具体的にどうなるかというのは理解できない部分が多いんですよ。大臣もうなずいていますけれども、本当にこれはちょっとよくわからないというのがあります。

例えば、一つ目に、「市場家賃部分は民間に移行する」という後半の部分からいいますと、この「市場家賃部分」とはUR賃貸住宅のどの部分を指すのか。UR賃貸住宅は、都市再生機構法第二五条によって、すべての団地が近傍同種の家賃、すなわち市場家賃を設定しています。そして、達していないところは、三年ごとの見直しで市場家賃化を図る値上げを行っています。

つまるところ、UR賃貸住宅のすべてが市場家賃部分ということになるんじゃないか。この点について、まずいかがですか。

## ●藤本大臣政務官

(略)

「市場家賃部分」というのが具体的にどのようなUR賃貸住宅を指しているかが明確ではないんですよ。御承知のとおり、平成十一年から市場家賃に全部移ってきて、その以前の原価家賃から市場家賃に移ってきているということは明確だというふうに思っております。

ただ、仕分けのときの議論といえますかやりとりを聞いていますと、比較的収益性の高い都心部の高額物件、これを念頭に置いているのではないかなということ想定がつきますので、これを含めましてあり方の検討会の中でも議論をしていただいて、そしてその結論をいただいて政務三役で結論を出していきたい、そのように考えております。

## ○穀田委員

(略)

「高齢者・低所得者向け住宅の供給は自治体または国に移行、」こう書いているわけですよ、決めているわけですよ。ここからぬのが、「高齢者・低所得者向け住宅」とあるが、何を指すのか。現に居住している高齢者、低所得者に向けた住宅と言う意味なのか、新たに新設、改築等によって建設する住宅なのか。また、現に居住している高齢者、低所得者というのは、現実はどうか。それは、各地の団地に点在し、大半の団地では過半数を占めているのが現実ですよ。そして、各団地にはもちろん子育て世代も、勤労のちょうど盛りの世代も居住しています。こういう実情を無視して、高齢者、低所得者を移転させ、集合させた団地をつくる<sup>とでも言うのだろうか</sup>。全く意味不明だ。

また、国に移行すると言うが、国とは何を指すのか。都市再生機構を指すのか、あるいはそれ以外の管理主体を創設するのか。



●前原国土交通大臣

(略)

事業仕分けと言うのは、中身について真摯に受けとめるということは必要だと思うんです。ただ、それを、じゃ、全部、義務、責務としてやらなきゃいけないのかというと、そうではないんですね。これは、事業仕分けをして、それで最後は行政刷新会議にかけられて、そして、行政刷新会議でもまれたものがまた各役所に戻されて、そして各役所で、決して組織防衛に走ることなく、本当のあるべき政策論からどうするかというところをしっかりと議論する中で、最終的に政府として決めるということであって、ですから、事業仕分けというのは第一段階だというお考えをいただければ結構かと思っております。

そして、今回のURのものにつきましては、私も今委員がおっしゃったことについてはかなり問題意識は共有することもありますし、それを最終的に国土交通省あるいは政府全体として判断するときに、住宅政策、特に高齢化が進んでいくという日本の置かれた現状に即した形で、どういう役割を果たしていけるのかどうなのか。しかし他方で、事業仕分けで指摘されたようなURのあり方については解体的に見直していくということを我々は申し上げているので、それをしっかりやっていく。両面が、両面というか両方向からの視点と言うのが必要じゃないかと思っております。

(略)

●藤本大臣政務官

(略)

高齢者、低所得者、これについても、事業仕分けの議論を聞いていますと、基本的には、高齢者さらには低所得者に対しては一定の配慮が必要だということの中で事業仕分けの評価をされているんだろうというふうには思っております。

ただ、御指摘いただいたとおり、具体的な定義でどうするのか、どういう方々が該当するのかということについては、方向性として示されたということで我々は理解をしておりますので、これは検討会の中あるいは政務三役でも、このところを具体的な方針を踏まえて考えていきたい、そのように考えております。

○穀田委員

(略)

現状のもとで一番苦勞なさっている方々の話をきちんと聞いて、居住者の立場に立った見直しをすべきではないかと考えているのですが、その辺の御見解を承りたい。

●前原国土交通大臣

(略)

UR都市機構については、例えば、都心回帰という時期があったわけですよ。そして、非常に高額の家賃の、立派な、公営住宅というよりは高級マンションなんかを手がけたときがあって、これなんかだけを見ると、何で民間がやらずにURがやるんだという批判は、私は全くそのとおりだというふうに思うんです。

他方、千葉の高根台団地、ちょうど私の年と同じくらいの築年数の団地があるんですけども、状況からすると、それはなかなかひどいですよ、エレベーターはありませんし。しかし、そういったところ、もちろんそれは建てかえをしていくんですけども、エレベーターもなくて、しかし、そういった安いところに住んでおられる高齢者の方々、高齢者の御夫妻二人だけで住んでおられる方、あるいはお一人、独居の高齢者の方々もおられますね。そういう方々は恐らく、全体を民営化するということになったら、民営化するということは、民間企業の利益重視の採算の観点から、例えば、切り捨てられるのではないか、出て行けといわれるんじゃないか、あるいは家賃が上げられて結局住めないんじゃないかという不安を持たれるというのは、至極真つ当な御意見だというふうに私は思っております。

また、このURの問題というのは、ずっと今までの経緯の中で、十一兆の負債があるんですね。これをどうするかということも頭の痛い話でございまして、そういう意味から、さまざまな観点から、このURについては、ファミリー企業もあって、ファミリー企業は天下りの巢窟ですし、また随意契約もいっぱいやっているという、別の問題点もたくさんあるわけですね。だから、そういったところは改革をしながらも、しかし実際に住んでおられる方々もおられて、その住んでおられる方々については、独居の老人あるいは老夫婦でお住まいの方々に、年金暮らしで、もう移るに移れないし、家賃が上げられてもたまらぬという方々もおられるという中で、我々は現実的な選択をしていかななくてはいけないということでもありますので、今委員がおっしゃったことも踏まえて、我々は、仕分け結果で指摘されたことも真摯に受け止めながら、しかし、住宅政策はどうあるべきか、特にこれから高齢化が進んでいく中でこのURの果たすべき役割もあるわけですから、どう果たしていくのかということ踏まえて結論を出していきたい、こう考えております。

※埼玉県ホームページより抜粋(下線は国土交通省において引いたもの)

○時事 事業仕分けの関係で、昨日URの事業仕分けの時に、高齢者とか、低所得者向けの住宅は地方に移管することも検討すべきだという結論になりましたけれども、そうなった場合に県のほうで引き受けるお考えというのがありますでしょうか。

●知事 URが使っていたお金程度をいただければ、引き受けることは可能だと思っています。住宅供給公社もありますので、実務部隊としての公社もありますから、そういったところで受けることは可能だと思えます。ただ、都市再生機構も、特に駅前の再開発だとかそういった部分に関しては極めて技術力、ノウハウの蓄積のあるところですから、そういうものなどを何らかの形で生かしていく方法はやっぱり考えた方がいいかもしれませんね。小さな地方自治体だとか、そういったところでは、なかなか大規模開発なんかできませんから。そういうものも一体的にやらないと。

例えば二つの市が、共同でやってもそれだけのパワーなんかつかないですから。例えば5万と10万ぐらいの市なんか合体して、駅前の重なっているような駅あるじゃないですか。裏と表で。例えば、東上線で志木と新座、裏表あるけれども、そういったものももし再開発されるような時には、都市再生機構みたいなところの費用を使って、大々的にやっていくとかっていうのは、やっぱり必要でしょうね。そういうのを各市の今の財政状況だとかいろんなことを考えるとやっぱり難しいのかもしれない。良い部分はやっぱりしっかり残して、意味のないところは。ただし、一元的に、いわゆる日本総合住生活ですか、子会社にすべて管理運営を任せて、そこが良い仕事をしているという形なんかは駄目でしょうね。そういうのはやっぱり、しっかり競争させて、入札価格を低くしていくとか、サービスを維持したまま、やっぱり国民の税金が少なくなっていくような、そういう形にすべきだと思います。

○時事 URは、割と大きな借金を返している状態だと思うんですけれども、その場合、一部事業を県の方で任せる代わりに、借金も少しお願いますという話になるんじゃないかと思うんですけれども、借金を引き受けることについては、どうお考えでしょうか。

●知事 ちょっとよく分かりませんが、資産と見合う借金であれば、問題ないと思いますけれどもね。資産と見合う借金であれば、資産価値と見合う負債であれば、御承知のとおり、皆さんも住宅ローンとか、県民の皆さんも設定しているわけですね。借金でもありますけれども、一方では資産でもあるわけですね。ずっと貯金して、貯金が貯まってしまってから家を買って、住む頃にはもう少しおじさんになってしまったというんじゃない意味ないんで、若いときから、ローンを組んだりして、そして、家を建てたりするわけですね。それと同じような意味を含むような借金であれば問題ないですが、資産無しの借金だったら受ける気なんか全くないですよ。