

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懇談会（第22回）

平成22年7月1日

【安藤企画専門官】 それでは、定刻でございますので、これより会議を開催させていただきます。

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企画専門官の安藤と申します。よろしくお願いいたします。

まず、会議の開催に当たりまして、委員の皆様方にご了承いただきたい事項がございます。本日は、当初ご出席予定の委員の方々から、ご都合によりまして、やむを得ず、本日、ご欠席されるということでご連絡を頂戴いたしました。ご出席の委員は、長沢委員はちょっと遅れていらっしゃるようですけれども、4名ということでございます。したがって、本日は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、過半数ですけれども、過半数の委員が出席されていないということで正式な分科会として開催することができません。したがって、懇談会という形での開催とさせていただきますこととなります。このため、本日予定しております議事のうち「平成21年度財務諸表について」と、議事4「勘定間の利益繰り入れ」につきましては、国土交通省独立行政法人評価委員会運営規則に基づきまして、大変お手数をおかけして申しわけございませんが、改めて、本日、ご欠席になられている委員、それからご出席の委員も含めまして、書面にてご意見の確認という手続をとらせていただきたいと存じますので、よろしくお願い申し上げます。

次に、会議の公開についてです。本日の会議につきましては、国土交通省独立行政法人評価委員会運営規則における取り扱いと同様に、議事の5「平成21年度業務実績評価（第1回）について」につきましては、非公開の扱いとさせていただきます。したがって、途中、議事の5以降は傍聴の方々のご退席をお願い申し上げます。

また、議事録に関しましては、正式な分科会と同様に各委員にご確認いただいた上で、議事要旨とあわせて国土交通省のホームページで公表してまいりたいと考えておりますが、議事要旨では主な意見のみを公表し、議事録は発言者名を記載しない等の措置を講じた上

で公表させていただきたいと存じます。

事務局でございます国土交通省及び都市再生機構の本日の出席者につきましては、お手元の座席表のとおりとなっておりますので、ご確認をください。

それでは、会議に先立ちまして、国土交通省より一言ごあいさつを申し上げます。

本日、川本住宅局長が所用のため欠席させていただいております。住宅局の井上審議官よりごあいさつを申し上げます。

【井上官房審議官】 ご紹介いただきました井上でございます。住宅局長は急な用事で出席できません。都市局長も出席しておりますけれども、代役ということでごあいさつさせていただきます。

委員の皆様方には、日ごろから大変お世話になっております。また、きょうはお忙しい中、暑い中、ご出席いただきましてこと、御礼申し上げたいと思います。本日の会議は、昨年策定された2回目の中期計画の1年目ということで、この都市再生機構の21年度の財務諸表、勘定間の利益繰り入れ、業務実績評価などについて1年目のレビューをしていただくということでございます。よろしくお願ひ申し上げたいと思います。

ご案内のように、昨年、独立行政法人につきましては、閣議決定、すべての法人を対象に、組織のあり方を抜本的な見直すということが決められました。さらに、都市再生機構につきましては、この4月に、テレビ等でご覧になった方も多いかと思いますけれども、行政刷新会議の事業仕分けということで取り上げられたわけでございます。こういう状況の中でございますけれども、国土交通省として、実は、前回の会議でもご報告申し上げたと思いますが、この2月から、都市再生機構のあり方に関する検討会というものを設けまして、かなりのピッチで検討をお進めいただき、内容的にはかなり詰まってきたといえますか、最終段階にかかってきたところでございます。今後の機構の業務のあり方、組織のあり方、これは検討会で最終結論を出すということではなくて、政務のご判断のきちっとした材料、論点をまとめるということだと思いますけれども、そういう段階にあるところでございます。

こういう状況でございますので、本日の委員会は、議題は議題ということで、特に業務実績評価を今後、3回程度ご審議いただくことになると思いますが、今後の機構のあり方につきましても忌憚のないご意見をあわせて賜ればありがたいと考えております。2時間、かなりのボリュームの資料でございますけれども、どうぞよろしくご審議いただきますようお願い申し上げます。ありがとうございます。

【安藤企画専門官】　　続きまして、都市再生機構小川理事長よりごあいさつ申し上げます。

【小川都市再生機構理事長】　　都市再生機構理事長の小川でございます。本日はご苦勞さまでございます。ありがとうございます。

おかげさまで、きょう、7月1日で私どもの独立行政法人も創立以来、丸6年を迎えました。短かったような、長かったような6年だと思います。平成21年度、1年間を振り返りますと、概括的に申し上げれば、リーマンショック以来の景気回復の遅れの影響を受けて、私どもも例外ではなく、いろいろな分野で苦戦をしたというのが率直な実感でございます。ただ、その中であって、おかげさまで、ほぼ、目標どおりの433億円の当期純利益を上げることができたというふうなことでございます。相当綱渡りに近い状況であったというのを、本音のところでは率直に申し上げたいと思いますが、一応、そのような結果を残したと。したがって、創立のときには7,300億円弱の繰越欠損金を抱えてスタートしたわけですが、おかげさまで3,500億円を既に割り込んだというふうな状況でございますし、有利子負債も引き続き1,800億円、わずかではございますが、削減をしたというふうな結果であったと思います。

別途、並行して政局が大きく揺れ動いたという1年だったと思いますが、私どもの組織をめぐっても幾つかの大きな動きがございました。私どもだけではないとは思いますが、1つには、昨年11月、今年4月ですが、事業仕分けというふうな形で公開の場でいろいろな議論が行われました。その中で、当組織につきましても何点か指摘されております。ただ、それ自体は氷山の一角のような指摘だと思いますが、指摘は指摘として、それを全体としてどういうふうになすのか、受けて立つのか、あるいはできないのか等々、若干、時間をかけて真摯に対応は進めたいと思っております。

それと並行して国土交通省のほうに都市再生機構のありようを検討するための検討会というのが設けられております。先ほど井上審議官からのお話にございましたように、かなり精力的にいろいろな議論をいただいております。近々、中間的な取りまとめを行うというふうに聞いております。ただ、いずれに致しましても、組織のありよう、いろいろな議論があるし、いろいろな意見が有り得ると思いますが、現場の第一線を担当している立場から申し上げますと、いずれに致しましても、十数兆円を超える長期債務を政府からお借りしているわけでございますから、組織形態の如何を問わず、どういうふうな形であれ、いずれにせよ、それなりの債務を、きちっと収益を上げて返済をし続ける。その見返りと

して、賃貸にせよ、都市再生にせよ、それなりの責任をきちっと果たしていくというふうなこと、そのための体制を強化していく、あるいは、組み立て直す、あるいは、いろいろな議論を真摯に受けとめるというふうなことが、多分、私ども現場の第一線の責任であろうかと思っております。そのようなものを踏まえた上で十二分な議論が政府において行われるということを期待しているというふうなのが率直なところであろうかと思えます。

それはそれとしつつ、きょうは21年度の財務諸表、あるいは、経営改善の進捗状況等々についてご報告させていただいて、いろいろなご議論を賜るということでございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

【安藤企画専門官】 それでは本日の議事に移りたいと思ひます。

最初の議事ですが、このたび、当分科会に所属されていらっしゃる先生方、委員の方々につきましては、分科会長をお務めいただいております小林委員を含めまして、各委員が改選により再任されております。これに伴いまして、国土交通省独立行政法人評価委員会令の第5条の規程に基づきまして、改めて分科会長を選出し、かつ、代理となる委員を分科会長にご指名いただくことになっております。分科会長の選任につきましては、当該分科会に属する国土交通省独立行政法人評価委員会の本委員の方々、すなわち、本分科会におきましては、小林委員、長沢委員、來生委員の3名の方々の互選によることとなっております。事務局より事前にお伺いさせていただきましたところ、本日ご欠席の來生委員、それからちょっとおくれていらっしゃいます長沢委員を含めまして、皆様、再度、小林委員に分科会長をお願いするというご了承を頂戴しております。したがって、小林分科会長ということで、引き続きよろしくお願い申し上げます。

それでは、再度、小林分科会長のほうから、分科会長代理のご指名ということでよろしくお願いを申し上げます。

【小林分科会長】 はい。分科会長を再度務めさせていただきます小林です。よろしくお願い申し上げます。ただいまちょうどご指名させていただく長沢委員が席につきました。

【長沢委員】 申しわけございません。

【小林分科会長】 分科会長代理につきましては、従来から長沢委員にお願いしております。本委員でもあります長沢委員に引き続きお願いしたいと思います。よろしくお願い申し上げます。

【安藤企画専門官】 ありがとうございます。以降の議事進行につきましては、小林分科会長、よろしくお願い申し上げます。

【小林分科会長】 はい。7月1日ということで、余り日にちがよくなかったんですか、委員の出席がよろしくなくて残念ですが、懇談会という形をとります。よろしくお願いいたします。

それから、先日、6月に国土交通省独立行政法人評価委員会の全体委員会がございまして、前年度の分科会長として私も出席させていただきました。その席で幾つかご意見が出たのですが、1つは、国土交通省独立行政法人評価委員会に属している独立行政法人は非常に多様であるので、一律、同じような形で評価を進めるとするのは必ずしも適切ではないのではないかという意見がございました。具体的には、研究機関、例えば、建築研究所とか土木研究所とか、研究機関は結構あるのですが、そういう研究機関の評価と、我々が今、かかわっている事業を進めている独法とでは大分評価の仕組みも違うのではないかと。むしろ、それぞれの独自性をいろいろ考えながら評価したほうがいいのではないかと。ご議論がございました。

それから、もう1点は、これはちょっと感じが違うのですが、国土交通省関係では、突発的な事故に対応する独法は結構あって、海難とか災害とか、そういうことを評価の枠組みの中でどう考えていったらいいのかという議論が出されました。よくよく考えてみますと、実は、都市再生機構も以前、阪神・淡路大震災が起きたときに、ああいう突発的な事故に対応する機構として大変大きな力を発揮しました。そのことを我々評価委員会として、3年というスパンではなかなか評価できないような仕事、将来的に、もし、首都圏で大災害が起きたときに、URが仕事を担う可能性があるわけですが、そういうことをどう考えていったらいいのか、これはきょうの議論ではないのですが、後々考えていかなければいけないのかなと思いました。それは、我々、都市再生機構だけにかかわるものではなくて、国土交通省関係の独法の評価委員会に関わる内容です。幾つかそういうご議論がございましたので、紹介させていただきました。

それでは、早速、事務局から資料の確認をお願いいたします。

【安藤企画専門官】 はい。お手元の資料、非常に大部になっておりますけれども、委員名簿の次に「配付資料一覧」という1枚紙がございます。詳細の確認は省かせていただきますが、資料1として、平成21年度財務諸表関係の一連の資料でございます。資料2が平成21年度の業務実績評価に関する一式の資料です。ちょっと脇のほうに置いてありますのが別冊で、業務実績報告書の厚い資料が置いてあるかと思えます。資料3、これが先ほど話にもございました事業仕分けでございます。この関係の資料でございます。資料

4、独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会に関する資料でございます。その他、参考資料をおつけしておりますので、ご確認をいただければと思います。もし、不足の資料などがございましたら事務局にお申しつけをお願いいたします。

【小林分科会長】 よろしいでしょうか。資料の確認でした。

それでは、お手元にあります議事1が済みしましたので、議事2から始めさせていただきますが、議事2は平成21年度財務諸表についてです。また、関連しますので、議事3、議事4、具体的には、経営改善に向けた取り組みの進捗状況等について、勘定間の利益繰り入れについて、あわせてご説明いただき、ご議論、ご審議いただきたいと思います。それでは、都市再生機構からお願いします。

【佐々木都市再生機構経理資金部長】 経理資金部長の佐々木でございます。平成21年度の財務諸表の概要につきましてご説明させていただきます。

説明資料につきましては、時間の制約もございますので、お手元でございます資料1-1「平成21年事業年度財務諸表の概要」にて説明させていただきます。

では、資料をご覧ください。1枚開いていただきまして、まず目次でございますけれども、私から平成21事業年度の概要を説明させていただきます。経営改善に向けた取り組みにつきましては経営企画部より説明させていただきます。

それでは、2ページをご覧ください。「平成21年度決算のポイント」でございます。まず、事業面では、21年度におきましても依然として市況は低迷している状況と見受けられまして、機構におきましても、この影響によりまして、特に郊外部における敷地等の販売が低調でございます。これらの業務収入が減少となりましたが、家賃収入をはじめとする賃貸住宅業務収入、昨年より減収とはなっておりますけれども、確実に確保したことにより、今年度においてもキャッシュ・フロー及びバランスシートの改善に取り組みしました。

また、地価下落を主要因として販売用不動産等評価損等を計上いたしましたが、分譲住宅特別業務費の縮減、あるいは減損損失の縮減等、業務費の縮減によりまして、平成21年度決算につきましては、経営成績としましては、前年度からは増益の433億円の当期純利益を確保しております。また、財政状況は、有利子負債を約1,800億円削減するとともに、繰越欠損金は設立当初の7,288億円の2分の1を下回る3,495億円まで削減できました。さらに、資金面では、業務活動によるキャッシュ・フローを約2,700億円計上いたしまして、厳しい経営環境の中にあつて経営改善に向けた取り組みを着実に達成する結果となったものと考えております。

それでは、次ページ以降で個別の状況について説明いたします。3ページをご覧ください。経営成績、損益の状況を前年度と比較して示したものでございます。右側の図をご覧ください。21年度においては、経常収益を1兆23億円計上し、経常費用が9,430億円生じました。このほか、臨時損益、これは固定資産の売却に伴う利益、あるいは、固定資産の減損会計に伴う損失ですけれども、これらを加減した結果、当期純利益が433億円となっております。

内容を見てみますと、市街地整備特別業務収入、経常収益の一番下ですが、20年度は2,061億円に対して、21年度は1,287億円と、前年度と比較していただきますと明らかのように、長引く市況低迷の影響により、郊外部を中心とした敷地等の販売が20年度に引き続き低調でございました。また、販売用不動産について、時価が簿価を下回った場合に簿価を時価まで下げる、いわゆる低価法により評価損を、経常費用の一番下で赤く表示しておりますけれども、599億円計上しております。さらには、固定資産の減損損失を一番上に表示しておりますけれども、180億円計上しております。一方で家賃収入等の賃貸住宅業務収入を確実に確保したこと、譲渡収入減に見合う譲渡原価も減少することもございます。また、前年度には工事補償引当金の繰り入れ等がございました分譲住宅特別業務費が前年度に比べまして大幅に減少したことによりまして、前年度からは増益となる433億円の当期純利益を計上しております。

なお、後ほど触れますけれども、新たな会計基準の適用によりまして、当期から一般管理費の取得原価への参入を行わないことにしたことによりまして、一般管理費が前年度に比べまして増加しております。

引き続き、4ページをご覧ください。セグメント別の経営成績でございます。当機構は、法律で、都市再生や賃貸住宅にかかる業務における勘定であります都市再生勘定、ニュータウン業務等にかかる宅地造成等経過勘定の2つの勘定に区分しているほか、損益については、その内訳としてセグメント別で損益を区分しております。セグメント別の経営成績といたしましては、賃貸住宅のセグメントが634億円のプラス。既成市街地のセグメント、主に都市再生業務にかかるセグメントですけれども、これが2億円のプラス。市街地整備特別セグメント、主にニュータウン業務にかかるセグメントが215億円のマイナスとなっております。このほか、公園特別セグメント、これは国営公園内に機構が設置している施設の管理業務にかかるものですけれども、これがプラスの0.9億円、単位未満が出ておりませんが、0.9億円でございます。分譲住宅特別セグメントは、旧公団時代に販売

した分譲住宅の債権管理にかかるセグメントですが、これが11億円のプラスでございます。

前年度と比較しますと、賃貸住宅セグメントは家賃収入が減少しておりますけれども、管理業務費の減少、減損損失の減等によりまして利益が増加する一方、既成市街地セグメントは、販売用不動産の評価損を計上したことから大幅な減益となっております。また、市街地特別セグメントは前年度に比べ、販売用不動産の評価損が増加したことによりまして損失額が拡大しております。分譲住宅特別セグメントは、これは工事補償引当金の追加計上等が昨年で終了しておりますので、大幅な改善となっております。

このセグメント別のより詳細な説明を次ページ以降でご説明させていただきます。まず、5ページ賃貸住宅セグメントです。主な収益源は21年度末で管理戸数が約76万3,500戸となっております賃貸住宅ストックから得られる家賃収入です。19年度から管理戸数は徐々に減少してきておりますけれども、本来ならば、20年度管理開始分の平年度化、あるいは21年度の管理開始分もありますので、計画では若干の増収を見込んでおりましたが、市況低迷の影響によりまして、空き家戸数が増えているということで、前年度を73億円下回る5,622億円でございます。なお、費用面では有利子負債の減少や金融市場での金利低下を反映しまして財務費用が減少したこと、また、管理業務費の効率的な執行等に努めた結果、ストック再生・再編に伴う用途廃止等による減損損失を177億円計上していますものの、当期純利益は前年度に比べまして83億円の増益の634億円となっております。

6ページをご覧ください。既成市街地セグメントです。主に都市再生業務にかかるものでございます。当期純利益は2億円ということで、前年度に比べ大幅な減益となっております。敷地等の譲渡収入については前年度に比較して増加しておりますけれども、販売用不動産等評価損を187億円計上したことによりまして、129億円の利益の大幅減となっております。結果的には評価損の増大分、損益が悪化している状況でございます。

7ページをご覧ください。7ページは市街地特別セグメントです。主にニュータウン業務にかかるものでございますけれども、当期は215億円の純損失と、前年度に引き続き損失を計上する結果となりました。これは、宅地譲渡収入が前年度に比べ大幅に減少しておりますして、譲渡益も減少したことに加えまして、地価の下落を主要因として販売用不動産等の評価損411億円計上したことによるものでございます。

なお、敷地の譲渡益、下の青とオレンジのところだけ見ていただきますと、20年度も

241億円のプラスですし、21年度は106億円のプラスでございます。以上が21年度の経営成績にかかる概略の説明でございます。

続いて、8ページ以降は財政状況、貸借対照表の概況となります。まず、8ページですが、資産の状況です。機構設立時及び平成19年度からの推移となっております。平成21年度末における資産合計は1兆5,193億円です。これは20年度末と比較して1,057億円の減となっております。また、機構発足時に対しましては約13%、スリム化が進んだこととなっております。賃貸住宅、先ほど管理戸数が昨年度に引き続きマイナスとなっておりますという説明をいたしましたけれども、新規の管理開始等がございまして、資産額は昨年度より若干の増額となっております。

続きまして、9ページでございます。9ページは負債、特に、当機構の負債の大宗の財政投融资あるいは民間からの借入金、債券等の有利子負債の推移でございます。平成21年度末の有利子負債は1兆3,199億円で、前年度末に比べまして1,775億円、減少いたしております。前年度の減少額が2,275億円でございますので、これには及びませんが、業務収入を適切に確保し、また、資金収支の的確な把握と調達の効率化に努めた結果であると考えております。

なお、機構発足時から約17%の削減を達成する結果となっております。また、有利子負債の調達金利については、昨今の低金利を反映して、資料にありますとおり、都市勘定で1.90%、経過勘定で1.02%という状況でございます。

続きまして、10ページは純資産の部の推移でございます。平成21年度は当期純利益を433億円計上したということで、この結果、繰越欠損金は3,495億円となりました。機構発足時から52%の削減となりました。また、21年度に新たに575億6,800万円の出資をいただいたことによりまして、資本金は1兆581億円となっております。このほか、資本剰余金等が290億円ございますけれども、これは賃貸住宅の土地等の非償却資産に対して交付された補助金で、独法会計基準におきまして純資産の部に計上するように規程されております。よって、純資産の部の合計は7,375億円となりまして、設立時が1,286億円だった自己資本が大きく改善されております。このように、資産のスリム化、有利子負債の削減、繰越欠損金の縮減によりまして、貸借対照表、いわゆるバランスシートの財務状況につきましては着実に改善が進んでいるというふうに考えております。

続いて11ページをご覧くださいと思います。キャッシュ・フローの状況をあらわ

したキャッシュ・フロー計算書の概要でございます。キャッシュ・フロー計算書では、機構の資金の流れを、業務活動、それから投資活動、財務活動によるものの3区分に分けて計上しております。業務活動によるキャッシュ・フローは、21年度、2,682億円のキャッシュインでございます。敷地等の譲渡が低調でありまして、前年度に比べて減少しておりますけれども、家賃収入をはじめとする賃貸業務収入等を確保した結果、資金の増加ということになっております。

次に投資活動によるキャッシュ・フロー、これは賃貸住宅等、固定資産の取得にかかる支出等が該当しますが、当年度は1,332億円の資金減収となりました。続いて、財務活動によるキャッシュ・フローは、借入金等の返済が調達を上回ったということによりまして1,235億円のキャッシュアウトとなりました。業務活動により獲得したキャッシュ・フローにより借入金等の返済を進め、さらに新規の調達が抑制できた結果によるものでございまして、このキャッシュアウトの結果が有利子負債の削減となってあらわれているものでございます。

続きまして12ページは、販売用不動産等評価損及び減損損失の結果について取りまとめたものでございます。販売用不動産の評価につきましては、平成19年度からは独法会計基準に基づきまして低価法を適用しております。期末に時価と簿価を比較して、時価が簿価を下回った場合に簿価を時価まで切り下げることによりまして、当年度につきましては、地価の下落を主要因としまして、ニュータウン事業を中心に599億円の評価損を計上する結果となりました。

次に減損損失につきましては、18年度から一般の企業会計の基準でございます固定資産の減損にかかる会計基準を適用しておりまして、当年度につきましては、ストック再生・再編に伴う用途廃止等により賃貸住宅の資産グループを中心に180億円の損失を計上することとなりました。以上が機構単体の財務諸表についての概要でございます。

13ページは機構グループの財務状況ということで、連結財務諸表、このうち損益の状況につきまして簡潔に説明いたします。連結の範囲等につきましては、特定関連会社、いわゆる、民間でいう子会社に該当するものですが、当機構においては、21年度末時点で16社でございます。このほか、関連会社が11社、これは持ち分法適用の対象でございます。各関連会社の損益を出資者の持ち分に応じて反映させるということで、実質的に損益において連結と同じ結果を得るものでございます。

21年度は、機構単体の利益433億円と、各会社の利益54億円を合算して、未実現

利益の控除等の連結修正を行った結果、当期純利益は351億円となっております。

最後に14ページでございますけれども、平成21年度決算から適用することとなりました会計基準につきまして主なものを掲載させていただいております。ひとつは、企業会計の基準を受けて独法会計基準も改訂されました。賃貸不動産、これは賃貸住宅やニュータウンの賃貸宅地等が該当いたしますけれども、これらについて期末の簿価と時価を財務諸表の脚注に注記することとされました。

もうひとつ、企業会計の基準ですけれども、「工事契約に関する会計基準」が当年度から適用となっております。これは先ほど申し上げました。この基準では従来、機構で行っておりました我々の総務とか経理といった共通管理部門の一般管理費の事業部門への割り掛け分が、資産の取得原価への算入が認められておりましたけれども、これが当年度から認められなくなったということで、これらの部分について当年度費用として処理することとしております。

以上で私からの説明は終わりますけれども、当機構の財務諸表等は国土交通大臣が承認することとなっております。資料1-2から1-5の財務諸表等につきましては、去る6月25日に国土交通大臣に提出させていただいております。

なお、独立行政法人通則法第39条に基づく機構の監事による監査及び会計監査人の監査が行われておまして、資料1-6であります。それぞれ、適正であるとの意見をいただいております。これらについては、説明は省略させていただきます。

以上でございます。

【吉田都市再生機構経営企画部長】 それでは、続きまして、お手元の資料の15ページでございます。経営改善等の関係についてご説明申し上げます。

左下のグラフでございますように、私ども、21年度から第2期中期計画、5カ年の計画期間に入っております。この計画期間において、残る繰越欠損金4,000億円のうちの約半分、2,200億円の解消を図るべく、2,200億円の利益を5年間で上げていくという大きな中期の計画でございます。そのうち初年度の21年度については、年度当初437億円の利益の確保を目指してスタートしたわけでございますけれども、実績は、その右隣でございますように、433億円ということで、ほぼ計画値に近い額を達成することができたということでございます。大変厳しい経営状況ではございましたけれども、このような数字でおさまったということで、中期計画の初年度を、ほぼ計画値に近い形でスタートできたということでございます。これによりまして、繰越欠損金も、先ほどご説明

申し上げましたとおり、3,500億円を切るところまで来たということでございます。

続きまして16ページでございます。厳しい景気の中で、ニュータウン用地の処分が若干滞ったと、厳しい状況にあったということでございますが、物量等で見た数値でございます。左下が用地処分の物量等の推移ですけれども、22年3月末で残り3,100億円のところまで来ましたけれども、計画値、この21年度は400haほど処分の予定の計画でございましたけれども、実際には230haほどにとどまったということです。住宅用地、施設用地があるわけでございますけれども、景気の低迷等を受けて施設用地の処分等で大分苦戦をしたということでございます。また、それに伴いまして、資産額ベースでも資産額の圧縮が800億円程度にとどまったということでございますが、引き続き着実な資産の縮減を図ることができたというふうに考えております。

最後に17ページです。都市再生勘定から経過勘定への利益の繰り入れの件です。左下の表にございますように、機構計で433億円ということで、今ご説明申し上げましたとおり、機構全体としては433億円の利益を上げることができたわけですが、勘定別に見ますと、都市再生事業ですとか賃貸住宅事業を扱います都市再生勘定で637億円のプラス。それと、ニュータウン等の経過勘定で△203億円ということです。これによりまして、このままでありますと、経過勘定のほうが純資産ベースで△198億円ということで、債務超過状態になるということで、これを解消すべく都市再生勘定から経過勘定のほうに同額の繰り入れを行いたいということで、昨年度同様、この繰り入れをお認めいただければというふうに考えているところでございます。

簡単でございますが、説明は以上でございます。

【小林分科会長】 はい、ありがとうございます。それでは、議事2、議事3、議事4のご説明をいただきましたので、これから委員の皆様にご質問、あるいはご意見があればいただきたいと思っております。いかがでしょうか。かなり早口でご説明いただいたので、大変効率よく説明されたと思いますが、効率がいいということは、必ずしも理解の上ではよくないということになる可能性もありますので、ご質問を私のほうからさせていただきたいと思っております。

先ほど賃貸住宅でしたか、管理業務費が相当、効率よく減額されて、それが純利益のプラスに効いたというご説明がございましたが、その中身ですよね。従来から、賃貸住宅を従来の形ではなくて入札制度にして、できるだけ効率的にするということは、表面的には、その方向がいいだろうという話でしたが、実質的にそれがしっかりした管理のほうにつな

がっているかどうかということについてのチェックのようなものをやられていたように聞いておりますが、その辺のお話は後で出てくるんですか。

【吉田都市再生機構経営企画部長】 後の議論とも若干関係いたしますけれども、賃貸住宅事業は、私どもの経営の根幹でございますけれども、その根幹事業において、賃貸収入のほうが若干減少したという状況の中で、益としてはプラスになったということです。なぜ益が出たかと申しますと、幾つか要因があるのですけれども、1つは、財務費用の低減ということで、景気は非常に厳しかったのですけれども、おかげさまで、金利も低水準で推移したということでございますので、私ども、基本的には賃貸事業を借金で経営しておりますので、その金利負担分が、昨年度に引き続いて、また減額できたといったようなことが大きかったかと思えます。

あとは、管理業務費の節減、修繕費等を含めて支出の削減を図ることができたということですが、その支出削減の中身でありますけれども、これも幾つか要因がありますが、1つは、例えば、アスベスト対策等、20年度までに一渡り計画を終えたといったような要因もございます。あと、また、効率的な執行ということで、修繕費の発注等々、大きくり化をしたり、さらに競争化を促進したりといったようなことに伴う部分もございます。この部分については、競争化を図ると品質とか粗雑工事につながるのではないかとといったようなことで、契約方式の改善とも関係する部分でございますけれども、一方では、野城先生をはじめ、常日ごろご指摘いただいている部分でございますので、後ほどの議論とも関係いたしますけれども、そういった配慮にもきちっと対応させていただいたつもりではございます。

【小林分科会長】 ああ、そうですか。はい、ありがとうございます。ほかのいかがでしょうか。もし、なければ、私のほうから、先ほど、途中で都市勘定と経過勘定という2つのタームが出てきましたけれども、それは17ページの最後にある都市再生勘定を都市勘定と略し、宅地造成等経過勘定を経過勘定と略していると、そういう意味ですね。

【吉田都市再生機構経営企画部長】 そうでございます。

【小林分科会長】 わかりました。はい。いかがでしょうか。どうぞ。

【野城委員】 セグメント別の経営成績という4ページの資料がありますが、法人単位で433億円の純利益が出たというご説明ですけれども、確認なんですけど、それを稼いでいるのは、賃貸住宅という見方をすれば、賃貸住宅部門だという見方をすればいいのか、それとも何か、集計方法等々によっては、当期の財務的な様々な見直しで勘定がずれてく

るところもあるのですけれども、これは素直に賃貸住宅部門の浮いているところが433億円に寄与していると、そういう理解をすればよろしいのでしょうか。

【吉田都市再生機構経営企画部長】 4ページをご覧くださいと一番わかりやすいかと思いますが、基本的には、野城委員のご指摘のとおり、賃貸住宅というふうにお考えいただければいいと思います。4ページの右のほうが21年度のセグメント別の指標でございますけれども、賃貸住宅部門で634億円、それで、市街地特別、これは、いわゆるニュータウン等の経過勘定に係る部分でございますけれども、△215億円ということで、差し引き、法人単位で433億円ということです。

【野城委員】 そういうことですね、はい。

【児玉委員】 では、ちょっとよろしいですか。確認させていただくという感じだと思いますが、世の中の景気が非常に悪い中で頑張られたというところは感じられました。結局、市街地特別の赤字が大きいということは、土地が思うように売れなかったと、簡単に言えばそういうことですか。

【吉田都市再生機構経営企画部長】 そうですね、景気が非常に低迷している中で土地がはけなかったということもございます、全体としては。ただ、ニュータウンについても、売れたものについては一定の益を出している部分もございます。結果、マイナスになりましたのは、特に地方部とか郊外部で、やはり地価の下落が継続したということで、評価損を一定程度、計上させていただいたということが最終のマイナスの一番直接的な要因となったのかと考えております。

【小林分科会長】 よろしいですか。

【児玉委員】 はい。

【小林分科会長】 ほかに。それでは、15ページの損益についてお聞きしたいのですが、年度計画をほぼ、総体としては実績437億円に対して433億円ということでわかるのですか、構成が、年度計画と、具体的に実現した数値に随分ばらつきがありますよね。都市再生勘定421に対して637で、宅地造成等経過勘定が15に対して△203。さらに、都市再生勘定の中身を見ると、特に賃貸住宅が299に対して634と。私の個人的な感じだと、賃貸住宅というのは極めて安定的なものではないかと思っております、賃貸住宅がこんなに年度計画で大きな違いが出てくるのはちょっと理解できないのですが、その辺をご説明いただけますか。

【吉田都市再生機構経営企画部長】 形として、年度計画では、基本的に地価の下落等々

の評価損とか減損とかを余り見込まずに計画値としては対外的にセットしているものから、正直、当然、こういった一定の評価損なり減損を想定しなければなりませんので、内部的には、私ども、ここで対外的に公表しているよりも、もう少し、それぞれ高めの数字で経営努力をさせていただいているつもりでございます。ですから、対外的に公表した数字と比較してみますと、若干、こういった差異が出てくるということかなと思っております。

【小林分科会長】 いやいや、ちょっと、要するに、年度計画というのは去年ですよ。

【吉田都市再生機構経営企画部長】 そういうことです。

【小林分科会長】 去年出した計画数値と実績が違うのは、経済状況が大きく変化したんですか、それとも、年度計画では余りその辺は考慮せずにやっていたと、どちらなのか、ちょっと今のご説明はよくわからなかったのです。

【吉田都市再生機構経営企画部長】 昨年の4月でございますので、ある程度、リーマンショック以降の経営環境の厳しさというのを私ども、感じてはありましたけれども、それに関しての評価損ですとか減損、そういった地価下落等に伴う影響がどれほど影響してくるかについては読み切れないところがございますので、計画値としては、そういうものを見込まない形でセットしたということが率直なところでございます。

【小林分科会長】 はい、わかりました。ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。これは、きょうご出席でない委員の方々にもご説明いただいご意見をいただくということですね。

【安藤企画専門官】 はい。冒頭ご説明しましたとおり、この件につきましては、別途、書面によりましてご意見を、再度、本日ご欠席の委員を含めて皆さんにお送りをして確認をさせていただくということになります。

【小林分科会長】 そうすると、この席で、これはオーケーだという話ではなくて。

【安藤企画専門官】 はい、この場で了承というわけではないです。

【小林分科会長】 ではないですね、はい。

【安藤企画専門官】 そういう手続を別途とらせていただきます。

【小林分科会長】 そういう手続が入るそうですので、もし、皆さん、再度ご覧になっていただいて、もし意見があるようでしたら、この内容について、どちらに聞けばいいんですか、再度精査したいというご意見があれば。

【安藤企画専門官】 基本的には、事務局の私どものほうに質問も含めていただければ、

場合によっては都市再生機構のほうに確認をし、ご連絡をさせていただきます。

【小林分科会長】 はい、わかりました。そういうことで、きょうはこれが了承されたということではなくて、今後、さらにほかの委員からもご意見をいただきつつ、最終的な結論に持っていきたいと思います。よろしいでしょうか。もし、そういうことでよろしければ、そういう扱いにさせていただきます。

【児玉委員】 やはり、今、委員長がおっしゃったように、年度計画というのは、ちょっと、企業なんかのそういうものに比べると、ややアバウトのような気がするので、このあたりは今後もう少し何か折り込む指標をよく検討していただいたほうがいいのではないかというのが意見でございます。

【長沢委員】 そうですね。違いが、どうしてこういう違いになるのかがちょっと、確かに大きいですね。

【小林分科会長】 どうぞ。

【井上官房審議官】 表決いただくまでに時間がございますので、補足説明をその中に入れさせていただきます。

【小林分科会長】 そうですね。そうしていただいたほうがいいかもしれません。どうぞ。

【石井都市再生機構理事】 賃貸住宅のところが増益になって不思議だと、もう少し詳しくご報告しますと、実は、まず、収入のほうでは、世の中一般空き家が増えておりますが、私どもも、今年は空き家に大変苦しみまして、70億円程度の減収になっております。この中には家賃値上げも抑制されたというようなことも入っておりますが、このような厳しい収入状況だったのです。一方で、ちょうど金利が、想定金利よりも、幸いというか、景気が悪いので低下をいたしました。13兆円を借りておりますと、この金利の低下というのがばかになりませんで、これによる財務費用の減収が、同じく70億円ぐらいありまして、実は、景気が悪いことで、この費用と家賃収入のところがつーペイで、ほぼイコールになりました。

それでは、なぜ増収になったかということでございますが、1つは、やはり、費用の縮減ということで、先ほど企画部長が申し上げましたとおり、競争化を行ったということと、もう1つは、大きくくり化、例えば、私ども、福祉の関係で5階建ての住宅にエレベーターの積極的な設置を進めています。通常ですと、数台という単位ですが、何百台という単位で一気に発注しまして、ちょっと数字ははっきりしませんが、ほんとうに信じられないぐ

らい安い値段で入札をさせていただいたような状況がございます。こういうことで大変大きな、大きくくり化とか競争化とか、こういうもので90億円近いものが出ております。

それと、もう1つは、減損という形で、2期連続、団地が赤字になりますと、これについても1回、時価評価をして、その団地がそれだけの価値があるのか、なければ、その分は減損という形で一気に落とすと。これは毎年の収益ではありませんで、その団地の価値自体を、100億円あったものを50億円にしますので、実は大変大きく出るので。これは、正直言って「慣れ」というところがありまして、ここの団地は、下手に修繕をすると減損になってしまうので修繕を抑えながら、少しソフトの販売促進をかけようといった形をやりまして、これが約90億円の減になっております。ですから、普通に考える収入と財務費用のところはツープイだったのですが、そういう競争化の努力、大きくくり化の努力と、それから減損コントロールで去年よりも200億円近いお金を叩き出したというのが、大体、賃貸住宅の構造であります。

以上です。

【小林分科会長】 ありがとうございます。ある程度、今の説明で理解できましたが、あわせて、もし、必要であれば、きょう、この場でいらっしゃる委員もおりますので、その辺を含めて、できれば資料をほかの委員にはお配りいただければと思います。よろしいでしょうか。

【長沢委員】 ちょっと細かい話で恐縮なのですが、今、15ページのところの評価損と減損と両方合わせた数字で載せていらっしゃると思うんですが、今のご説明もあったので、評価損と減損、例えば、賃貸の場合だと、これ、それぞれのどのくらいの数字なのか。

【佐々木都市再生機構経理資金部長】 12ページをご覧いただきたいと思います。

【長沢委員】 ああ、そうか、こっちのほうに載っているんですね。この数字の合計なんでしょうね。

【佐々木都市再生機構経理資金部長】 評価損、それぞれ勘定別でございますけれども。

【小林分科会長】 これ、都市勘定でくくられてしまっているから。

【長沢委員】 「うち数」に入っていますね。

【富田都市再生機構住宅経営部長】 うち数で賃貸住宅というのが12ページに出ていると思いますけれども、平成20年度が253億と括弧内に表示してあります。21年度が括弧内で175という数字です。ここで大分縮減ができていますということです。12ペ

ージのところの都市勘定の括弧内に出ております。「うち賃貸住宅」ということで。

【長沢委員】 そうすると、この15ページのほうに戻って、賃貸のところの減損のうち、175が減損会計による損失ということになるんですか。

【富田都市再生機構住宅経営部長】 そうですね。

【長沢委員】 あとのマイナス2が評価損ということですか。

【佐々木都市再生機構経理資金部長】 いえ、これは、申しわけございませんけれども、賃貸だけの減損は175ですけれども、共通部門で持っている固定資産の減損を各勘定に割り当てている部分もございまして、それが2億円、乗っていますので、177億円になっております。

【小林分科会長】 よろしいでしょうか。はい。

【野城委員】 懇談会ということなのでひとり言のようなことを申し上げますけれども、バランスシートは私、理解いたしました。が、長期的にサービスを落とさないような形で賃貸住宅を経営されて利益を出されていることは大いに結構なのですが、本来であれば、それだけ賃貸住宅事業の陳腐化等々のことが心配される団地等もありますので、火の車の状態であれば、賃貸住宅部門の収益で他の部門の赤字が埋まっているという現実というのはいいとは思いますが、それをずっと長期に続けていくと、本来、住宅部門の中で再投資をしながら、さらに長期的に経営を安定させていくような投資が、やや軽視されている恐れも、常態化していると心配になってくるんですね。だから、これはひとり言であえて申し上げますけれども、できましたら、少し長期的に、団地がどう陳腐化してきているか、劣化しているかについては、既に詳細に調査されていることは承知しておりますけれども、それと全体の経営計画とのすり合わせというんでしょうか、それなりに、今はお金を稼いでいる、今は比較的多くのテナントを得ている団地も、あるところはガタッと、そういった投資を怠ると、一気に空き家が出始める恐れもなしではないと思いますので、その点、ぜひご留意いただきたいということを申し上げたいと思います。

【石井都市再生機構理事】 おっしゃるとおりで、1つには、この長期計画の段階では、計画修繕という形で周期的に外壁修繕を何年ごとにやらなければいけない、設備の交換を何年ごとにやらなければいけないという、それをはじいて、その計画の数量を着実にこなす形でやってきております。数量を切り下げて利益を無理に出しているということではありません。ただ、一方で、今、委員がご指摘のとおり、時代の変化に応じての陳腐化というものにどう対応していくかということは大変大きな課題で、一番大きく言いますと、世

帯構造が大きく変わってきている中で、今までの住宅の型式そのものでお客様のニーズに合うのかどうかといったような問題も、これあり、あるいは、団地内の施設の商店街の構造、あるいは高齢者施設の構造等、こういう問題は新たなニーズとして起きてまいっておりますので、これらについては、今後、もう少し投資を増やしていく必要も出てくるのかなというふうに考えております。

【小林分科会長】 私もその辺、大変心配で、ご案内のように、人口が相当減少して、特に大都市圏の郊外部がそういう場所になる可能性があるんですね。機構の住宅のある部分は、そういうエリアにあるわけです。ただ、機構の住宅はそれなりに社会資本投資されて、周辺地区とは差別化した地域になっていますから、それをどう活かしてこれからの大都市の郊外部の中で生き抜いていかれるかということを、よほど真剣に考えないと、おそらく、このままトレンドで行くことにはならないと思います。その辺は、おそらく国交省の中にある懇談会ですか、そこで議論されているのだらうと思いますが、先生のおっしゃるご心配は、まさにそのとおりだと思います。

かなり話が拡大しておりますので。

【野城委員】 済みません、議題から外れまして恐縮です。

【小林分科会長】 これについては、先ほどご説明いたしましたような形で、今後、いろいろご議論をいただきたいと思いますので、とりあえず、次の議題に移らせていただいでよろしゅうございますか。ありがとうございます。

それでは、次の議題が5です。平成21年度業務実績評価についてです。ここからは、先ほど事務局から説明がございましたように非公開となりますので、傍聴の方々については、恐れ入りますが、ご退席をお願いいたします。

(傍聴者退室)

【委員】 よろしいでしょうか。それでは、議事5の平成21年度業務実績評価に移らせていただきます。

この実績評価の審議の進め方についてお諮りさせていただきます。本日は、都市再生機構から業務実績評価について説明を受け、その後、時間の許す限り質疑等を行いたいと思います。その上で、事務局におきまして、本日の各委員のご発言等も踏まえながら、業務実績評価調書(案)を作成していただき、今後、予定されております7月23日及び29日の分科会において十分に議論を行い、評価調書の確定をしたいと思います。また、業務実績報告書と評価調書(案)につきましては、国土交通省のホームページに掲載し、国民

の意見を募集した上で、その結果を評価調書に反映することになっております。提出された意見につきましては、7月23日の次回の分科会において報告し、あわせて皆様のご審議の材料にさせていただきたいと思っております。このような進め方で進めさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。はい、ありがとうございます。それではそのようにさせていただきます。

それでは、国土交通省から評価に当たっての補足説明をお願いいたします。

【事務局】 21年度の業務実績の評価に当たりまして、委員の皆様にご留意いただきたい事項を、まずご説明させていただきたいと思っております。

お手元の資料の資料No.2-1でございます。冒頭小林分科会長からもご紹介がございましたように、6月10日に国土交通省の独法評価委員会の委員懇談会が開催されました。この懇談会における議論を踏まえまして、6月16日に各委員に対して、「評価に関する基本方針等の一部改正について」という意見照会がされております。その結果といたしまして、6月25日に本基本方針の改正が行われております。本日の資料では、お手元の資料の参考資料の1-1、1-2がその改正後の形になったものでございます。

まず、大きく、今年度の評価に当たりまして改正された事項でございますが、資料2-1の1です。2点ございますが、1点は、個別の評価項目の評価につきまして5段階評価、これは従前と変わらないわけでございますが、従前は1点から5点の点数による5段階評価を行ってございましたが、これにつきまして、中期目標評価と同様の「SS」「S」「A」「B」「C」という5段階の評価に変えることになっております。

それから、2点目の変更点といたしましては、全体評価のやり方につきましても、個別評価のやり方を点数方式から変更したことに伴いまして、従前は5段階評価の結果を集計いたしまして、一定の算式に基づきまして、すべてが「3」評価だったものを100としまして、それからの分布で点数評価をする。それを「極めて順調」から「要努力」までの4段階に点数評価の結果を当てはめるというやり方をいたしておりましたが、個別の評価項目が「SS」から「C」までの評価という形に変わりましたことを反映いたしまして、個別の評価項目の評価の結果を最頻値の評価をベースにして5段階で「SS」から「C」までの評価を行うというやり方に変更されております。

続きまして、本年度の評価に当たりましての評価の視点が示されております。お手元の資料では、参考資料の1-3、1-4、政策評価独立行政法人評価委員会のほうから今年度の評価をいただくに当たりましての評価の視点というものが示されております。資料の

2-1に簡単にサマライズさせていただいておりますが、1ページの終わりから2ページにかけて、各法人に共通する個別的な視点ということで9項目示されております。政府の方針、あるいは財務状況等々を評価してくださいということになっておりますが、本年度は特に、この中で③にあります保有資産全般の見直し、それから⑥法人の長のマネジメント、⑦その他内部統制、これらの項目について重点的に評価してくださいということが言われております。

最終的な評価結果のアウトプットといたしましては、本日の資料2-5と2-6という形で示させていただいております。資料2-5が、例年行っております、いわゆる実績評価調書でございます。評価項目ごとに先ほどの考え方に基づく5段階評価をお願いし、最終的に総合評価を行うというものでございます。

それに加えまして資料2-6がございます。こちらは、今ほど申し上げました評価の視点、あるいは、昨年度の評価に対する、政独委等から示されている意見に対して、今年度の評価でどのように対応しているかといったことをまとめるものでございます。この2つのものを最終的な評価の結果として出すということが求められております。

評価のスケジュールですが、本日、業務実績の報告を都市再生機構のほうからいただきまして、ご議論をいただき、それを踏まえて7月9日までに事務局案を作成したいと考えております。事務局案が固まり次第、各委員の先生方に送付させていただきまして意見を求めたいと思っておりますが、大変恐縮ですが、同時並行の形で、国民の意見の募集ということで7月9日から20日までのパブコメを行わせていただきたいというふうに考えております。

それから、昨年度までは実は、この評価のスケジュール、第1回の本日と第2回という2回で行ってございましたが、審議時間も短いといったご指摘をいただきましたので、今年度は一応、スケジュールとしてはあと2回、先生方の日程をお願いしているところでございます。7月23日と29日に評価のための審議という形をお願いしているところでございます。

私のほうからは以上でございます。

【委員】 はい、ありがとうございます。それでは、続きまして、都市再生機構から、平成21年度業務実績報告をお願いいたします。

【都市再生機構】 それでは、業務実績につきましてご説明申し上げます。資料といたしましては、資料2-3として分厚い冊子がございます。これについては、後ほど二、三、

引用してご説明申し上げたいと思いますが、厚いので、本日は恐縮ですが、別途、資料2-2という概要版がございますので、こちらのほうでご説明申し上げたいと思います。

「平成21年度の業務実績の報告について」ということでございますけれども、結論的に申し上げますと、冒頭書いてありますように、ニュータウンの用地の供給・処分、これは今ご説明したとおりですけれども、それとストックの再生・再編事業についての新規の事業地着手件数、この2点については目標値に届かなかったわけでございますけれども、それ以外の項目については数値目標、参考数値、それぞれについて、達成、またはほぼ達成というような結果が得られたのではないかと考えているところでございます。

以下、順次、項目別のご説明申し上げます。まず、業務の質の向上に関する措置ということでございます。1点目は、一番上の欄でございますけれども、都市再生の関係です。都市再生については、むしろ、私ども、みずから事業を行うというよりも、民間事業者を都市再生に誘導するためのコーディネート業務等を積極的に行いなさいというようなことでミッションをいただいているわけでございます。実績は、右の欄でございますように、全体で251件、うち、地方都市の中心市街地活性化に資するものが65件、また、大都市部の密集市街地の整備改善といったような関係で36件ということで、それぞれ、計画値を大きく上回るような形で実績を上げられたというふうに考えているところでございます。

また、その下、防災公園の関係でございますけれども、これについて、アウトカム指標ということで、災害時に約17万人の避難地を確保するといったような年度目標を与えていただいたわけでございますが、これについても、計画値をほぼ達成できたといったような状況でございます。

業務の関係の大きな2点目、賃貸住宅の関係でございます。これにつきましては、ミッションとして、むしろ、住宅セーフティネットとしての役割を強化せよといったことですか、既存のストックの再生・活用に重点を置くようにといったようなことが目標として掲げられております。その右側にありますように、対応といたしましては、ソフトな施策といたしまして、高齢者、子育て世帯に対する優先入居等の措置に取り組んできているところでございますけれども、こういったことを引き続ききっちりやらせていただいたということ。あと、空き施設とか団地の再生を行うときの余剰敷地等を活用して、子育て支援施設とか、高齢者支援施設といったものの積極的な誘致に取り組んできたところでございます。新たな取り組みとして、横浜の公田町団地では、高齢者居住安定化モデル事業とい

ったようなことで、地域のNPOとも連携しながら高齢者の見守り活動の強化等の取り組みに努めてきたということでございます。

また、賃貸住宅の関係では、その下、管理業務等の、より効率化に取り組むようにということで、これは全体の契約の見直しとも関係いたしますけれども、出先の管理センター業務の競争化といったような取り組みを進めてきているところでございます。21年度は、26ある管理センターのうち、約半数の14センターで随意契約から競争の契約に移行したところでございます。結果として、1者応札が14のうち12ですとか、十分な競争の実を上げられなかったといったようなことで、22年度についてはさらなる競争化の促進に努めたいというふうに考えているところでございます。公募期間の見直しなど既に措置を講じようとしているところでございます。

大きな3点目です。新規事業に着手しないこととされた業務ということで、いわゆる、経過業務の件でございます。ニュータウン事業等々、これらにつきましては、基本的には早期の業務完了という命題を与えられているところでございます。ニュータウン用地につきましては、先ほどの決算のご説明の中で申し上げましたとおり、計画値に届かなかったわけでございます。目標値400haの処分を掲げたわけでございますけれども、実績は、その6割弱の228haにとどまったということでございます。私どもも、相当の営業努力を行ったわけでございますけれども、結果として、特に住宅用地はそこそこ善戦できたのですけれども、施設用地等で大分苦戦をしたということで、こういった計画値の6割弱にとどまるという結果でございます。

また、公園施設の関係につきましては、この5カ年間の中期計画期間中に6カ所ほどで、業務を完了するようといった計画になっておりますが、そのうち21年度については、アルプスあづみの公園において、1カ所、業務を完了したということでございます。

続きまして、2ページです。今度は業務運営の効率化に関する措置ということです。業務運営の効率化といったような観点では、組織のスリム化等々についての目標値が掲げられているところでございますが、ニュータウン部門等におきまして、事業の進捗等にあわせて組織のスリム化等を図ってきたところでございます。また、一般管理費、事業費の削減といったようなことにつきましては、一般管理費で13.2%、事業費で8.7%の削減を達成できたということでございます。

その下、入札及び契約の適正化の推進に関する部分でございます。昨年度は独法全体で随意契約の見直し等々の取り組みが政府全体として進められたわけでございます。2項目

目にございますが、独法に関する閣議決定を受けまして、私どもも、既に19年12月に随意契約の見直し計画を策定し、20年度から逐次、その競争化の促進等に努めてきたところをございます。その結果、21年度は18年度の随契の実績1,284億円から597億円といったようなところまで削減を図ってきたところをございますが、あわせて、いろいろな方面から、より一層の競争化といったようなご指摘もいただいたわけをございます。

左側のほうに項目として掲げてございますが、単に競争化を図るだけではなくて、実質的な競争化の促進ということで、1者応札の場合の改善策を講ずることとか、契約手続に関する規程を整備することとか、その下に、契約の第三者委託とございますけれども、中抜きのような契約についてももしっかりチェックしていくようにとか、そういったことを、例えば、政独委のほうからもいろいろと指摘を受けたわけをございます。

そういった指摘等を踏まえまして、一番下に契約監視委員会とございますが、政府全体で、昨年の11月の閣議決定で独法の契約状況の点検・見直しを行うために、各独法に契約監視委員会を設置しなさいといったような方針が出されたわけをございます。後ほど、若干、本冊資料のほうでご説明申し上げようと思いますが、この決定を受けまして、私どもも契約監視委員会を昨年12月に設置いたしまして、長沢委員に委員長をお引き受けいただきまして、積極的な随意契約の見直し作業に取り組んできたというところをございます。それらの点検を受けて、先般、さらなる随意契約の見直し計画を策定させていただいたということをございます。

続きまして、3ページをございます。予算収支計画、資金計画に関する部分をございます。一番上の欄ですが、繰越欠損金の削減、財務体質の強化ということで、これは、先ほど決算の概要でご説明申し上げたとおりをございますけれども、損益については433億円の純利益を確保することができたということと、有利子負債につきましても、1,800億円ではございますけれども、着実な削減を図ることができたという状況をございます。

続きまして、その下の保有資産の見直しという分野をございます。これにつきましても、政独委のほうから保有資産の見直しを各独法、きちっと進めるようにといったようなご指摘があった部分をございます。ここ数年来、取り組みを進めてきているところをございますけれども、特に、21年度の新たな取り組み部分を中心にご説明を申し上げます。

まず、一番上の事務所の関係をございます。これにつきましても、昨年度、新たに再編計画といったようなものを策定させていただいたところをございます。基本的には、保有の共通資産の事務所ですけれども、これについては、基本的に処分していくということで

ございます。横浜本社のビルとか、新宿の都心支社が入っております新宿アイランドタワー等々がございますが、これらを含めまして、逐次、処分していくということです。ただ、最近、非常に不動産市況が厳しいので、そういった状況が整い次第、こういった処分に着手するといった考え方で整理させていただいたところございます。

また、その下に、「このほか」と書いてありますが、神奈川地域支社を本社ビルに移転するなど一部事務所の集約化を行ったということでございます。本社ビルのレイアウト等を見直して余剰床を生み出しまして、近隣のビルに入っていた神奈川支社を本社ビルのほうに集約したということで、オフィス使用の効率化に努めたところでございます。

その下の研修センターです。私ども、研修センターを港北ニュータウンのほうに所有しておりますけれども、これにつきましても、必ずしも保有する必要はないということで、不動産市況等の環境が整い次第、処分に着手するといったような考え方を整理したところでございます。

その下の、これまでよくご指摘いただいた分室とか保養所につきましては、既に逐次、処分を図り、一部、終了したということです。宿舍につきましても、20年度に策定いたしました再編計画に基づきまして、21年度も着実な処分を図ったところでございます。その下の倉庫につきましては、21年度、新たに再編計画を策定したところでございます。基本的に、賃貸住宅と一体となったような倉庫が多いわけで、これについてはなかなか処分が難しいということがございますけれども、単独倉庫である2物件についてはきっちり処分していくといったような考え方で整理させていただいております。

以下、事業用資産の関係でございますけれども、これらにつきましては、既存の計画に基づき、逐次、処分に努めているといったような状況でございます。

続きまして、4ページでございます。Ⅶで、その他主務省令で定める業務運営に関する事項ということでございます。1点目、人事に関する計画でございます。まず、人員の関係ですが、私ども、この5カ年間、中期計画期間中に4,000人いる職員を3,200人、おおむね2割減といったような中期の計画がございます。これに基づきまして、21年度は3,950人まで削減するといったような目標でございましたけれども、実績といたしましては、この目標値を上回るような形で3,916人まで職員数を削減することができたということです。

その下、給与水準の適正化の関係でございます。これも新聞等々で独法職員についてのラスパイレズ指数が高いといったようなご指摘をいただく部分でございます。20年度の

数値として、地域、学歴等を勘案した実質的なラス指数として114.1、また、年齢のみを勘案した指数として119.1という数字を掲げさせていただいております。

実は、昨日、21年度のラスの指数が発表になっております。書いてなくて恐縮ですが、結果、114.1に対応する数値は113.0でございます。また、119.1に対応する数値は118.5ということで、わずかではございますけれども、ラスの漸減を図ることができたということで、一概に公務員との比較は難しい部分もございますけれども、引き続き給与水準の適正化に努めてまいりたいと考えているところでございます。

以下、給与水準に影響する諸手当の見直し等々につきましては、政独委等々から具体的に指摘をいただいている部分でもございます。役職手当とか、その下の特別手当について、公務員と違う部分もあるので、公務員に合わせるようにといったような指摘がございます。特に、役職手当につきましては、公務員と同様に定額制を導入せよといったことでございますけれども、それを今の職員分布、組織形態を前提に当てはめると、むしろ、増額になってしまうといったようなことがございます。また、特別手当についても、おおむね公務員に準拠してはございますが、一部、違うところがございます。この辺も国に先駆けて職員団体との交渉の過程で現行制度ができてきているといったような経緯がございますけれども、いずれにせよ、ご指摘の趣旨を踏まえて、引き続き検討に努めていきたいと考えているところでございます。

その下、給与水準に影響しない諸手当の適切性といった点です。深所作業にかかる危険手当ですとか、その下の法定外福利費について、レクリエーション経費に対する支出をやめるようにといったようなご指摘をいただいたところでございます。これにつきましては、それぞれ、手当の廃止、または支出の廃止を行ったところでございます。

5ページでございますけれども、引き続き法定外福利費の関係では、互助組織に対する支出についての縮減、ないしは廃止を図るようにといったご指摘がございます。これにつきましては、別途、総務省のほうからも指示をいただいているというところでございます。互助組織、具体的には、私どもに当てはめると共済会組織といったようなものがございます。共済会がいろいろな形で職員に対して、慶弔見舞金等の給付等の事業を行っております。その事業に対して、法人のほうから一定の支出の繰り入れを行っているところでございますが、これらについても、縮減ないし廃止といったご指摘をいただいておりますので、国との並びを精査して、さらなる見直しに努めることとしているところでございます。

最後に関係法人との関係です。これにつきましては、この分科会でも毎年、厳しいご意

見を頂戴しているところでございますし、マスコミ等々でもいろいろご指摘をいただいている部分でございます。まず、第1点目については契約の関係です。全体の契約の見直しに合わせまして、関係法人との随意契約等々の見直しにつきまして、ここには18年度の686億円から22年度、266億円までという削減の実績が書いてあるところでございますけれども、先ほどのさらなる随契計画の見直しの中で、関連法人との随契については、基本的に22年度までに、今年度中に、原則、廃止にするといったような方針を固めたところでございます。

そのほかに剰余金のご指摘がございます。私ども、本体、先ほど申し上げましたとおり、まだ多額の繰越欠損金を抱えている中で、関連会社に剰余金がたまっているのはいかなものかというご指摘は常々いただくわけでございます。特に、その剰余金の中でも大きな額がございましたJSの剰余金につきまして、これは昨年6月、株主総会の決議を経て、124億円でございますけれども、本体、私どものほうに金銭寄附といったような形で繰り入れていただくような措置を講じたところでございます。

また、関係法人の整理・合理化の関係でございますけれども、そのうちの1社、団地通信の株式を売却することに伴いまして、関係会社が1社削減となって、21年度末では27社といったような状況ということでございます。

6ページ、7ページでございますけれども、この年度計画等々で掲げました目標値、参考値の一覧でございます。説明はダブりますので省略させていただきますが、おおむね、それぞれ、達成ないし、ほぼ達成という形になっていると考えております。特に網かけの部分、冒頭申し上げましたとおり、ストック再生・再編の関係とニュータウン用地の供給・処分の関係で目標値に届かなかったということでございます。ニュータウンの関係は、先ほど申し上げましたとおりですけれども、ストックの再生・再編の関係は、計画では9,000戸の再編に新たに着手するという目標を掲げたわけでございますが、実績としては、2,850戸ということで遠く届かなかったということでございます。これは、ストック再生・再編でございますので、新たに建替事業等に着手するということですが、この未達成の原因といたしましては、私ども、建替事業を進めるときには、余剰敷地等を生み出して、その売却益等々を活用して建て替えを進めるわけでございますけれども、昨今の経済状況の中で、なかなか余剰地の処分の見込み、めどが立たなかったといったような経営的な観点とか、あと、建替事業等を進める際には、居住者の方々の仮移転等々、理解とご協力が不可欠なわけで、そういった関係者との合意形成をなかなか図ることができ

なかったということでございます。一部、他団地で前倒しで着手できるようなところは前倒しで着手したといったような努力も並行的に行ったわけでございますが、結果として、差し引き、このような状況になったということでございます。

以上、駆け足でございますけれども、21年度の業務実績の概要ということでございます。

時間も押してございますけれども、二、三点、本冊資料を活用いたしまして、トピック的な事柄についてご紹介申し上げたいと思います。恐縮でございますが、本冊資料の73ページをお開きいただきたいと思います。ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」と書いた資料がございます。これは、団地ストックの再編・再生に係る部分でございます。ストックの再生と申しますと、基本的には、私ども、URがみずから団地の建て替え等を行うことがメインでございますけれども、このルネッサンス計画2というものは、むしろ既存団地を、古くなっているわけでございますけれども、それをつぶすことなく、むしろ、住棟として活用していただきながら、私ども、URがみずから行うのではなくて、高齢者支援とか子育て支援とか、そういったものについて民間の方々の幅広いアイデアを頂戴しながら、そういった住棟の再生を図っていこうといったような取り組みでございます。

その中にポンチ絵がございますけれども、UR都市機構の賃貸住宅、既存住宅、古くなったものを、本来、これまでですと取り壊して建て替えを行ってきたわけでございますが、これは改修等々をすることを前提に、民間の方々からいろいろなアイデアをいただいて、例えば、住宅や福祉施設等と併用して活用するとか、多様な世代間交流の施設として活用するとか、新たな時代に対応したような使い方をさせていただくといったような取り組みでございます。

74ページでございますけれども、昨年度、多摩平、ひばりが丘、東綾瀬、この3団地について民間事業者の方々に事業提案等を求めたところでございます。そのうち、多摩平が先行しておりまして、いくつかの提案の中から具体的な3事業者について選定作業を行ったということでございます。

75ページにその結果がございますけれども、例えば、一番上のコミュニティネットという事業者は、既存の団地を、ジュークボックスといったような提案でございますが、多世代向けの共同住宅とか、介護施設と併設するような形で改修して使いたいといった提案です。2点目は、中ほど、たなべ物産でございますが、これは私どもの団地は豊かなスペ

ースがございます。こういったものを貸し農園として活用したい等々の提案があったわけ
でございます。こういった事業者の方々と連携しながら、民間事業者等のアイデア等も活
用しながら既存のストックの有効活用、時代に対応した活用を図るといったような取り組
みを21年度から新たに始めたということでございます。団地再生の関係でございます。

続きまして、94ページでございます。リブコムアワード2009で金賞受賞とござい
ます。越谷レイクタウン地区でございます。これはニュータウン事業の1つですけれども、
越谷レイクタウンという事業ですが、これは水辺を生かした環境に配慮したまちづくりを
進めてきているところでございます。中ほどにございますように、国連環境計画の承認を
受けた国際的な環境に配慮した住みよいまちづくり国際賞というものがございます。国際
的なこういったまちづくりに関係する唯一の表彰制度でございますけれども、この越谷レ
イクタウンが昨年度、金賞を受賞できたということでございます。ニュータウン事業は経
過事業でございますので、25年度までに工事完了、30年度までに処分完了といったよ
うな目標の中で進めておりますが、単につくって売るというだけではなくて、新しいこ
ういった時代に対応したまちづくりといった実績を残しつつ、大きな方針に従って事業を進
めているということでございます。

最後ですけれども、166ページをご覧いただきたいと思えます。契約の見直しの関係
の契約監視委員会の関係の資料でございます。先ほど申し上げましたように、昨年度は政
府全体の大きな方針の中で、それぞれ各独法に契約監視委員会を設置して、随意契約の根
本的な点検チェック、見直しを行うようにといったような大きな方針がございました。私
どもも、そこがございますように、長沢委員に委員長にご就任いただいて、こういったメ
ンバーの方々にご就任いただき検討していただいたわけでございます。その下に開催状況
とございますが、実質的に、年が明けて今年の1月19日に第1回を開催し、3月25日
まで、2カ月間に7回ということで精力的にご議論いただいたわけです。1回の委員会が
1時から6時までの5時間ということで、述べ35時間ということでした。

特に独法の中でも私どもはたくさんの事業をやっておりますので、そこがございますよ
うに、20年度の契約件数が1,757件ということで、膨大な件数があったわけござい
ます。とても全部、悉皆的なご審査はできなかったわけでございますけれども、このうち
からサンプリングしていただき、基本的に総ざらいをしていただいたということでござい
ます。こういった点検を受けまして、先般、新たな随契の見直し計画といったようなこと
で競争化の徹底とか、1者応札の改善とか、そういった方向性をまとめていただきました

ので、さらなる見直しに取り組んで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、駆け足でございますが、報告とさせていただきます。

【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、ご質問、ご意見をいただきたいと思いますが、その前に、国交省にお聞きしたいのですが、先ほどの資料2-2は業務実績の概要です。それと資料2-6、これはこの委員会との関係というところ、この資料2-6はどう扱えばいいのか、先ほどのご説明ではよくわからなかったものですから。

【事務局】 例年行っていたいただいております業績評価の別添という位置づけになると聞いています。

【委員】 いや、それはわかるのですけれども、これは、どこで、どういうふうに議論するんですか。

【事務局】 これも含めまして、次回以降にご議論いただくということになります。ただ、2-6に記載します事項は、基本的には毎年の業績評価の中で行っている評価で、大部分のものは対応できると思っております、それをこの様式に移しかえることになると考えております。

【委員】 ああ、そういう内容なんですね。

【事務局】 はい。

【委員】 内容を初めてきょう見たものですから、よくわからないのですが、これから行う実績評価の議論をかなりこちら側に移しかえれば、それでお答えできると。

【事務局】 はい、例えば、2-6、1枚おめくりいただきますと「保有資産全般の見直し」というものがございます。これは今年の重点テーマだと言われておりますが、たまたまですが、URの場合は、従前からその保有資産については個別に目標も掲げていて取り組んでおり、それについての評価もいただいておりますので、その評価をこちらのほうに記載を移すということになってくると思います。ただ、それ以外の、例えば、もう1枚おめくりいただきますと「金融資産」という部門がございます。こういったものが一応、全独法共通の項目として挙がっているわけでございますが、それに対応するものがない場合は、ないということになるわけでございますので。

【委員】 わかりました。そういう扱いでよろしいわけですね。はい。なぜこんなのを書かなきゃいけないのかよくわからない点もありますけれども。

【事務局】 評価の視点、あるいは、これまで指摘されている事項にきちっと対応して

評価が行われていることを確認するための資料だというふうに聞いております。

【委員】 勝手に向こうでやればいいんですね。(笑)

【委員】 電子データですからね。(笑)

【委員】 わかりました。それでは、ただいまのご説明に関連して、ご質問、ご意見があればいただきたいと思いますが、いかがでしょうか。大体、事柄については、例年、行われている評価の事柄から外れていないお話でございますが、特にこの辺、どうかということについて、ご確認、ご質問したいという点がありましたらお願いします。

先ほどの、別途、総務省の話では、保有資産全般の見直しというものがあまして、これは、こちら側の説明でも、資料3にかなり詳細に出ていますが、その中で、事務所について、これは大分大きなお話で、本社とか、新宿アイランドタワー、今、持っているものを処分し、計画としてはリースバックするということが書いてあるけれども、現在は、そんな市況ではないというお答えですね。今、そういう市況ではないということの具体的なデータとか、そういうものをご説明できるものはありますか。

【都市再生機構】 こういう不動産環境でございますので、私ども、それぞれ資産について、簿価というものがございますけれども、一部、簡易な鑑定等をとって、どれくらいで売れるかということ把握いたしますと、なかなか、こういう環境でございますので、簿価割れを前提としたような価格でしか売ることができないという経過の中で、こういった整理をさせていただいたということです。事務所も幾つかございますけれども、ここにございますように、横浜の本社、新宿、あとは、普通のオフィスビルに転用できるようなものとしたしまして、西日本支社、茨城支社のオフィスがございます。それら4物件については、基本的には、不動産市況の動向を見ながら処分していこうというような方針をまとめたということです。

そのほか、ニュータウン関係の事務所等々、その他3物件がございますが、これは事業が終われば、逐次、売っていこうというものでございます。そういった形で整理をさせていただいております。

【委員】 はい、それはわかりました。ただ、保有資産の見直しについては特に総務省から出されておまして、ほかの小さい議論はそれなりに理解できるのですが、おそらく、この事務所の扱いが量として大きい感じがいたします。そうすると、評価委員会として、今の説明で納得したということになると、評価委員会は何をやっているんだと逆に言われかねないので、もう少し具体的な数字、データがないと、我々としても、ある程度、そう

かという議論にはならないので。

【都市再生機構】 済みません、ちょっと詳細な資料を本日、用意してございませんけれども、若干、補足させていただきます。後ほどまた資料等でご提出させていただきたいと思いますが、本社、新宿アイランドともに一定の試算をしたわけでございますけれども、引き続き事務所として使用した場合で、当然、使用面積も今と同じ面積を活用すると試算して、資産価格を収益還元法によってはじき出す。そのときの還元利回りについて、本社は6%、新宿アイランドについては5%ということを設定して資産価格を試算したということでございます。

また、一方、通常本社ビル、自社ビルとして保有した場合との比較でございますので、保有した場合の資金調達コスト、これを私ども、現在の平残コスト2%ですので、そういったものを活用して、保有した場合のコストと処分した場合の資産価格、賃借料等を比較考慮して出したということでございます。比較をいたしますと、本社については売却損が発生するということでございます。また、新宿については、売却益が得られるけれども、長期的な視点、9年目ぐらいまで試算しておりますけれども、9年目ぐらいでは、今の市況ですとマイナスに転じてしまうというような結果が得られたということで、最終的にこういう形に整理をさせていただいたということでございます。

【委員】 できれば、その辺、次回でもいいのですが、わかるように数字をご説明いただきたいと思います。よろしく申し上げます。

【都市再生機構】 はい、わかりました。

【委員】 ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 もしなければ、ちょっと細かいことですが、別々にお伺いしますが、まず、資料2-2の5ページの最後の団地通信の関係会社ということなのですが、これは、ここで議題に挙がっている企業とURとの関係の整理なのですが、それは、URが株式を保有しているということで、この計27社という事務所になっているのか。逆に、非常に厳しい見方をする人は、直接、株を保有していなくても、間接的に、要は、株を保有している会社が、さらに株を保有しているから、実質的にはグループ企業ではないかという見方をする人もいると思うんですが、そのディフィニションはどのようにされているのでしょうか。

【都市再生機構】 関係会社等の定義については、独法会計基準の連結基準等々で明らかになっておりまして、1つ、株の関係では、過半数の株式を持っていれば特定関連会社

ですよ。あと、株式が、例えば15%程度であっても取引関係が強いとか、役員の過半が行っているとか、実質の支配力について一定の基準がございます。その一定の基準に照らして、この場合ですと、たしか、関係会社の保有する株式が15%を切るような形になったということで、そういった基準から外れるといったようなことがございます。

【委員】 はい、わかりました。

それと、もう1つ、先ほど本冊のほうでご説明いただいたルネッサンス計画2という事例で、これは意欲的ないい取り組みだと思うのですが、これは、民間事業者に期待しているのは、ご説明があったのは73から75ページですが、この予算といいたまいますか、キャピタルコストというのは民間事業者が調達するのか、URが支出するのか。場合によっては、私は、先ほどご説明を聞いたバランスシート等を考えると、民間に調達していただいて、そのかわりそこでサービスか収入を得ていただくということも考えられるように思うのですが、今はこれはどういうスキームになっているのでしょうか。

【都市再生機構】 これは、ここに書いてあります3事業とも、民間事業者がみずから資金を調達して、例えば、最初のコミュニティネットですと、私どもは躯体をお貸しするので、躯体の防水とか基本的なところは確認をした上で、その中の内装その他は民間事業者ですし、ちょうど、この絵に出ているのは住棟と住棟の間に介護施設、低いものを間につくるということですが、こういうものもすべて民間のほうで資金調達をしておやりになるということです。

【委員】 はい、わかりました。

【委員】 私のほうからちょっとお聞きしますが、1ページ目、最初の都市再生の絡みで、地方都市等の中心市街地活性化に資するものということで、前年よりも大分大幅に増えております。ただ、地方都市の中心市街地活性化というのは、二、三年つき合えばそれで活性化するという事業では、とてもではないけれどもありませんので、10年ぐらいのスパンでつき合うという覚悟をしないといけない事業ではないかなと思っておりますが、今、機構はこういう中心市街地の活性化に資するコーディネートをどの程度のスパンで確保して取り組まれているのか。制度的に、それがどうなっているのか、ちょっとこれだけではわからないのでお願いします。

【都市再生機構】 最初の中期計画で大体400ぐらいの地区をやっているのですけれども、その中で、できるだけ地方都市に力を入れろということでやっております。今、その成果も分析をして、私どもの気持ちとしては、もうちょっと深掘りして分析したものを、

いつの日か公表といいますか、出していきたいと思っておりますけれども、基本的には、やはり、地方の都市の場合は時間がかかるという部分が多いとは思いますが。ただ、これはちょっと中身を私ももうちょっと深く勉強しなければいけないとは思っているのですが、ほんとうに継続することによって物が出てくる場合と、そうではないような場合というのは、これは必ずあるかと思っております、そのあたりをどう見切るか、判断するかということも、これ、我々としてのノウハウの蓄積の、まさに勉強の成果として身につけていかなければいけない部分ではないかと思っております。やはり、1年たって終わるといいう形ではなくて、特にこの中心市街地活性化の場合には、策定をした後、やはり引き続きお願いをされて、事業化などの検討をやっている部分がございますので、ぜひ、そういう形で、特に地方都市の場合は、ご指摘のような息の長い部分を、できるだけやっていきたいというふうには思っています。

【委員】 はい、地方都市の場合、中途半端につき合うと、それに乗った事業者が逆に大変かわいそうな目に遭うということも実はあって、一生懸命にやったところからつぶれていくというのはよく聞く話なんです。ですから、つき合うのならしっかり、ある一定期間つき合って活性化を実現していくというようなプログラムをつくっておかないと大変厳しい状況になる可能性があるんで、数だけではなくて、実績にどういう成果を上げたかという、そういう目を持ってこの事業をやっていただかないといけないかなと思っておりますので、よろしく願いいたします。

【委員】 この分科会でもいろいろな委員のご意見が出された高齢化社会への対応とか、少子化への対応といったようなことにいろいろご努力されているのは非常に評価できると思います。

ちょっと2点ほど、数字が未達成だからというだけではないのですけれども、1点目は、かなり未達成の部分が多かったストック再生のところなんです。そのところは、一応、中期計画では全部で4万戸となっているのが、今回、年度目標としては9,000戸だったのが2,850にとどまったというようなお話で、いろいろ社会情勢とかがあって、なかなかそれが思うように進まなかったという部分は理解できなくはないのですけれども、残された来年度以降について、また来年未達だったというようなことを聞くということになってもいけませんので、来年度以降、ここら辺のところはどんなふうにお考えなのかということをお聞きしたいというのが1点。

あと、同じような問題なのですけれども、ニュータウンについても、人口全体が下がっ

ていくという中で、目標といったようなことがなかなか難しい状況にあるのではないかと
思います。ここら辺のところも、今後どんなふうに対応されていくのかというあたり、現
段階で明確なお答えはないと思うんですけれども、ただ、来年また未達だったといったよ
うなことがあったときに、やはり、今から対応を考えるということも視点としては必要だ
と思いますので、そこら辺のところをちょっとお聞きしておいたほうがいいかなと思いま
すので、質問させていただきます。

【委員】 お願いします。

【都市再生機構】 はい。まず、住宅のほうですが、中期目標で着手4万、ストック削
減2万で、年度計画9,000に対して2,850の440と。まず、今年どうしてそうな
ったかということですが、1つは、先ほど部長から説明を申しあげましたように、着手を
するというときに、この土地は大体幾らぐらいで売れるということを念頭に置いてやりま
すが、やはり、リーマンショックの影響で大変安くなってしまって事業にできなかったと
いうのが大体5,000戸近くあります。あと2,000戸近くというのが、これは、私ど
も、自前の土地だけではなくて、地主さんからお借りして100戸ぐらいの全借市街地住
宅というのをやっております。1階に大家さんのお店が入っていますが、これの耐震
等が不足ということもあって、これらを取り壊したり、あるいは、居付きで大家さんにお
返しをするということで計画に掲げられておりましたが、大家さんのほうも大変経済状況
が苦しくて、取り壊しの費用も出せない、あるいは、買い取りをする費用も出せないとい
うことで、ここが大変滞ったというところが今回の計画の要因でございます。

来年度以降どうなるかということで、不動産市況も関係しますので、ちょっと、今後4
年間の見通しということまでは申し上げられないのですが、22年度について言いますと、
実は、今年の下半期から、それまでは入札不調、あるいは予定価格ぎりぎり1者応札と
いう土地の状況が変わってきて、数者の応札になってきておりますので、戸建て住宅を中
心に回復が見られますので、この部分は主に団地再生のほうですが、見通しが立ってくる
のではないかと考えております。

それから、もう1つは、全借のほうは相変わらず難しいと思っておりますが、実は、も
う既に着手をした団地で一定の時期になると用途廃止という形で減らすということが确实
に視野に入ってくるものがございます。したがって、来年、この数字どおりではないので
すが、ちょっと確約まではできないのですが、今のところ、22年度は着手6,000、削
減は3,000ぐらいが視野に入ってきているのかなという感じでございます。

その意味では、この中期計画の数字を確実に達成していくためには、もう一工夫、二工夫要ると思っています。特に全借の市街地、大家さんにお返しするということは、今までのやり方では、ほぼ見通しが立たないので、ちょっと新しい工夫をしたいといったことを検討しております。

それと、あと、用途転換ということで、団地があって、その団地はもうやめますと、将来、人口が減るところなのでやめますとという形で、これに当たっているのですが、実は、大変厳しいです。むしろ、反対運動にあつて、しかも、1棟に1戸ずつぐらい残られて大変厳しいので、これらについては、用途転換と言いつつ、1棟か2棟は残す形でやるような形で何とか住民調整をしながら、そういう形に方向転換をして実現をしていきたい。どちらにしても、全借と用途転換のところは、頭の上ではこういう数字が組めますが、頭の上どおりにはいかないもので、相当これから事業資本について工夫をしてまいりたいと思っております。中期的な目標はちょっと申し上げられませんが、ご容赦願えればと思います。

【都市再生機構】 それでは、ニュータウンの用地処分の関係について、本冊の87ページを見ていただきたいと思えます。昨年度の計画と実績が、下のほうのグラフI-3-1に書いてあります。白い部分が、いわゆる素地ということで、中止地区の、言ってみれば山林を売るという計画を年度当初に立てました。これは数字が入っていませんが、90haの計画が、年度当初にはそのような引き合いがあつて売れる見込みがあるということで計画をしておりましたが、年間を通じていろいろ調整をする中で最終的に契約に至らなかったということで、実績としては90haのうち2haしか素地については売れなかったということが、この計画と実績の乖離の大きな原因になっています。

それから、先ほどの説明にもありましたが、住宅用地については、これも8割程度の計画の達成割合だったのですが、前年度に比べると、ここには数字は載ってありませんが、前年度の実績よりも上回っておりますので、確実に回復の兆しが見えてきたかなというふうに思っております。特に、民間事業者さんの在庫が減少傾向にありますので、そういう意味では、民間卸と言っています、民間事業者さんに卸す土地の量などが前年度に比べて増えてきているということで、これは明るい材料かと思っておりますので、引き続き、そういう方向での営業努力をしてまいりたい。

かつ、大手ハウスメーカーさんだけではなくて、地場の、いわゆる、パワービルダーと言われている中小の方にも小まめに営業をかけて、少量ではあるけれども、たくさんの方

に参加をしていただいて、住宅用地については販売を進めていきたい。

それから、施設用地については、やはり民間のほうでの設備投資がまだまだ進んでいなくて非常に厳しいということを先ほど申し上げましたが、できれば、今のニーズに合う形でその施設用地を住宅用地に変えとか、そういうことも柔軟にやってまいりたいし、施設用地としても、今まで以上に公共団体さんとの連携等を図って、積極的な誘致を図るべく営業努力をして、必ず何 ha をやるというようになかなか言える状況ではないのですが、今年度も400haの計画を立てておりますので、それに向けて努力してまいりたいと思っております。

以上です。

【委員】 なかなか難しいところだと思いますけれども、できるだけ今後また未達というような方向にならないような努力を続けていただきたいと思います。

【委員】 はい。今の中で、賃貸住宅のほうですけど、仕組みをいろいろ考えて居住者に与えられているのでしょけれど、先ほど、先生がおっしゃったように、賃貸住宅から上がる利益をほかに繰り入れているという、その仕組みと、こういう賃貸住宅ストック再編は年次を追って順次やっていかないと滞ってしまうと思うんです。荷物を残すだけになってしまうので、お金で解決できる部分もおそらくあるのではないかと思っております。そういう議論というのは難しいんですかね。いや、お答えをいただくのは難しいかもしれませんが、要するに、土地を持っている人から借りて、土地所有者が下に店舗を持って、上に賃貸住宅が建っているという形式でしょう、いわゆる下駄ばきのもの、権利関係も複雑で、事業化するのもなかなか難しい事業だと思っております。特に、地権者に納得いただかないという事業だろうと思うんですね。

【都市再生機構】 国土交通省の幹部の方もいらっしゃるので、逆に陳情になってしまうかもしれませんが、今はとても建て替えもできないだろうということで、もうそのまま取り壊して更地にするといういろいろ活用の仕方があるので、オーナーの方、どうぞという作戦ということだったのですが、実は、全借市街地等は、小さいのですが、意外といい場所で回っているところも多かったのですが、それを耐震でとめたりしてまいりました。実は、これはなぜ動かないかというのは、住宅のところには結構助成が入るのですが、1階のオーナー店舗さんのところ、ここは一番荷重が乗っていますからお金がかかるのですが、このところの補強にお金が実は回らない。かといって、うちがドンと、全部その分をかぶってというのも理屈もなかなか立たないです。こういうところについて、計画を見直す必

要はあるかもしれませんが、例えば、上がよく回っていて、下も耐震の改修ができれば、それでは、上の住宅を居付きで大家さんのほうが引き取ろうかと、あるいは、大家さんが難しかったら、逆にうちが引き取ろうかとか、そういう出口が出てこようかと思いますが、この部分は、何かそういういろいろ工夫をしないと、ちょっと今、出口がないのかなというのが正直、困っているところです。

【委員】　そうですね。立地がよければ賃貸住宅収入を立て替えば、確実に将来、何十年と上がるわけですから、その賃貸住宅収入と下の負担分の店舗の改築費と、どうバランスさせるかという議論を、しっかり計算すれば、場合によっては可能かもしれませんね。

【都市再生機構】　そうですね。

【委員】　ありがとうございます。少しそういう努力はやっぱりしたほうがいいと思いますね。今の仕組みではだめだということだと、これ以上進まないような気がいたしますので、ありがとうございます。ほかにはよろしいですか。

【小林分科会長】　時間が過ぎてしまいました。それでは、時間の関係もごさいますので、以上で本日の会を終わらせていただきます。

報告事項は何かございますか。

【瀬口民間事業支援調整室長】　本日の報告事項としまして2点、URをめぐる最近の状況ということで事業仕分けの関係と、国土交通省に設置しておりますURのあり方検討会についての資料を資料3と資料4ということでおつけしておりますが、本日は時間も超過しておりますので、次回以降でご説明の時間をいただければさせていただきたいと思っております。

【小林分科会長】　はい。それでは、これで終わらせていただきたいと思います。どうもありがとうございました。

【安藤企画専門官】　本日は長時間のご審議ありがとうございました。本日の資料は大変大部になっておりますので、私どものほうから委員の皆様方に別途、郵送させていただきますので、ご希望の方は資料をそのまま残しておいていただくようお願いいたします。

次回ですが、7月23日（木）13時30分から中央合同庁舎の2号館、国交省の古いほうの建物の隣、総務省の入っている建物ですが、この2号館で開催の予定となっております。詳細につきましては、後日、文書でお送りいたしますので、よろしくようお願い申し上げます。

それでは、以上をもちまして本日の会議を終了させていただきます。本日はどうもあり

ありがとうございました。

— 了 —