

## 第8回独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会

平成22年7月30日

**【瀬口民間事業支援調整室長】** それでは、ただいまから第8回独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会を開会いたします。

本日は、お忙しい中ご出席いただきまして、まことにありがとうございます。私は事務局を務めます国土交通省住宅局総務課、民間事業支援調整室長の瀬口でございます。よろしくお願いいたします。

本日出席の委員につきましては、お手元でございます座席表をもってご紹介にかえさせていただきますが、ご出席をご連絡いただいております委員の中で、安念委員が急遽、本日出席というご連絡が先ほど入っております。谷口委員もご欠席となりました。それから、座席表の差しかえが間に合っておりませんで、大変申しわけございません。清水委員にご出席いただいております。

なお、本日は藤沢市の海老根靖典委員の代理としまして、杉渕武藤沢市計画建築部長に、それから株式会社みずほコーポレート銀行産業調査部長、山田大介委員の代理としまして、大類雄司産業調査部次長にご出席いただいております。

それでは、これからの議事進行は森田座長にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

**【森田座長】** おはようございます。本日は、委員の皆様には大変お忙しいところご出席いただきましてありがとうございます。

それでは、早速ですが、議事次第に従いまして議事を進めさせていただきます。都市再生機構のあり方に関する検討会報告書について、事務局から資料の説明をお願いいたします。

**【事務局】** では、資料を説明させていただきます。資料につきましては、資料1-1と1-2、それから参考資料1とございまして、主立った報告書の本体でございます資料1-2、右肩の上に資料1-2と書いてございますけれども、そちらの資料が前回、14日の検討会での議論を踏まえた修正版という形になっておりますので、そちらのほうをご覧くださいければと思います。あと、参考資料1といたしまして、これまでに出した資料、報告書に係るものを関連資料ということでひととおりまとめたものをつくっております。

すので、こちらのほうもご参照いただければと思います。資料につきましては、資料1-2で説明させていただきます。すぐ下に前回の資料が、同じような体裁のものがございすのでお気をつけいただきますようお願いいたします。

それでは内容につきましてご説明申し上げます。前回との修正点を中心にお話をさせていただきますと思います。まず、9ページをご覧くださいませでしょうか。機構の組織・事業の問題点についてということで、全体、①の組織・業務の分かりにくさというところは特段変更はございません。同じページ、②の財務体質となっております。前回、ビジネスモデルの問題というタイトルにしておりましたけれども、内容としては財務の問題であろうということで、財務体質というタイトルに変更させていただいております。その下、6行ほど、ここもかなりご議論いただきました。償還期間、必ず借換えが発生してくるという内容の部分でございますけれども、前回、記述が少しわかりづらいというご指摘がございましたので、少し改善した書きぶりに修正しております。内容的には変更はございませんけれども、書きぶりをちょっと修正させていただいております。それから、今後、各種リスクが顕在化すれば財務状況が悪化するおそれがあり、安定的に事業を行っていくためには債務の圧縮が重要な課題になっているということで、課題を明示的に追記させていただいております。

それから10ページでございます。3行目に「一般会計による資金を投入しての穴埋めは行わず、機構の経営努力で解消することを基本方針として」ということが書いてございます。このほか、各種、基本方針としてということが何回か、文章の中に出てまいりますけれども、この根拠を明示すべしというご意見を頂戴しております。ここにつきましては、「特殊法人等の廃止・民営化等及び独立行政法人の設立等に当たっての基本方針について」ということで、以降も同様に、極力方針の根拠となっているものを記載することにいたしております。また、今し方申し上げました、一般会計による資金を投入しての穴埋めというところでございますけれども、前回、国費という言葉と一般会計という言葉をごっちゃにして使っているところがございましたので、ここは改めて、以降も同様でございますけれども、整理をさせていただいているつもりでございます。

それから②の最後の3行でございます。一番下の行に「矛盾した構造」というふうに書いてございます。その「矛盾した構造」というのがいまいち、ちょっとわかりづらいというところがございましたので、総括的な記述といたしまして下3行、「機構は収益を上げて自らの経営努力で債務の圧縮と繰越欠損金の解消を求められながら、高い収益性の期待で

きる事業は行わない」という矛盾した構造だということで、少しわかりやすく説明を追記させていただいております。

それから10ページの③、業務運営の非効率さということでございます。一番上の行、委員からご意見をいただいておりますけれども、「公団という公的な組織における官業的な意識からコスト意識が働きにくく」、「効率的な業務運営がなされてこなかった」という書きぶりとさせていただいております。また、ここの部分、問題点を明確化すべく、少し修文をさせていただいております。それから、10ページの一番下のところからでございます。随契をやってきた理由でございますけれども、「民間事業者のように経費の節減・効率性の追求を目的として行われてきたとは言い難く」ということで、前回は、随契で非効率さということで、かなり説明がはしょられていた部分がございますので、その部分をちょっと追加させていただきました。

また11ページ、委員の意見等のところでございますけれども、2ポツ目、〇〇委員から、どこに非効率性があるのかを、民間賃貸住宅の経営をベンチマークとして徹底的に比較すべしという意見を追記していただきたいというご意見を頂戴しておりますので、こちらを追記させていただいております。また、3ポツ目でございますけれども、前回会議におきまして、〇〇委員のほうから繰越欠損金を減らそうという意識に変えることが重要だという旨のご発言をいただいておりますので、こちらも追記させていただいております。

それから同じページ、④、ガバナンスの不十分さということでございます。下3行ほどでございますが、さまざまな事業現場を抱え、組織内においてもガバナンスが不足しているということを前回、書いておりましたけれども、その前後、間をつなぐその理由の部分がいまいち不透明であるというご指摘を頂戴いたしておりますので、さまざまな事業現場を抱えているけれども、「本社においてこれらすべてを把握し監督するだけの仕組みが確立していないことから、本社の統制が働きにくくなっており、組織内においてもガバナンスが不足している」という形で、少し説明を追記させていただいております。

それから12ページ、委員の意見等の3ポツ目でございます。組織内においてもガバナンスが不足しているということにつきまして、前回会議におきまして〇〇委員のほうから、まちづくりの現場側から見た視点ということでご指摘を頂戴しておりますので、その部分を追記させていただいております。

それから(2)、賃貸住宅部門についてということで、①の財務リスク等の内包のところでございます。4行目、「約2,100億円、3分の1を支払利息として支出している」と

いうところがございますけれども、前回、〇〇委員のほうから必ずしも2,100億すべてが賃貸住宅それ自体にかかわるものではないというご指摘を頂戴しておりますので、そのことがわかるように、脚注という形で記載させていただいております。また、その下7行ほどのところがございますけれども、1%、金利が上がると支払利息がどんどん増えていって、平成30年にはかなりの金額になるという記述の部分でございますけれども、その記述のところは少し表現としてわかりづらいところがございますので、改善させる取り組みを実施させていただきました。

それから13ページ、②でございます。「家賃減額措置の不透明さ」としておりましたが、「分かりにくさ」とさせていただきます。それから5行目のところでございますけれども、継続家賃減額措置を講じている根拠でございますけれども、これは都市基盤整備公団法案に対する附帯決議におきまして、低所得の高齢者等に対する家賃の減免等について十分な配慮を求められたという背景がございますので、こちらを先ほどと同様に追記させていただいております。また、その下5行ほど、金額的な話を書いてございますけれども、原価家賃時代の措置の内容がわかりにくいというご指摘を賜っておりますので、脚注の部分に、解説も含めて多少、追記させていただいております。それから②の本文の、一番最後の部分でございますけれども、「市場家賃化したとは言っても、機構では募集家賃を下げた場合には継続家賃もその水準まで自動的に下げていること、継続家賃改定を3年に1回にルール化していることなど、完全に民間と同じとは言い難い状態にある」ということで、前はここの部分は特に記述がなかったわけですが、一応、名目上というところとちょっとあれですが、市場家賃化したということではありますけれども、必ずしもすべてがそうになっていない部分もあるということは追記して、事実を明らかにしたほうがよかろうということで、この4行ほどを追記させていただいております。

続きまして14ページでございます。(3)都市再生部門についてということで、①、こちらも事業実態の「不透明性」としておりましたが、「分かりにくさ」という形に修正させていただきます。それから3パラ目の「また」以降の文章でございますけれども、当該出資金を再活用する場合における国の関与が弱いという形で、前は記載しておりましたが、もう少し明確に表現をというご指摘を頂戴しておりますので、「当該出資金を再活用する場合等においては、個別のどの事業地区に充当するかについて国のチェックは行われておらず、機構のみで決定している」という形に、表現を明確化させていただいております。

それから②、地価変動リスクの部分で、2行目、3行目でございますけれども、「土地の先行取得を伴わない場合であっても保留地等に係る地価変動リスクを負っている」ということをごさいますして、前回、もちろん土地の取得を伴う場合には地価変動リスクを負うということは書いてあったわけですがけれども、必ずしも土地の先行取得を伴わない場合でもリスクを負っていることがある旨を、事実関係として追記させていただいております。

それから15ページ、(4)のニュータウン部門についてでございます。1行目、2行目は、先ほどと同様でございますけれども、根拠としては平成13年の特殊法人等整理合理化計画において、政府として撤退する方針を決めまして、機構の中では、この計画を受けましてみずからつくる経営改善計画の中で、平成30年度までに土地の供給・処分を完了するという方針で、今やっているということでございます。それから下、7行ほどでございますけれども、最後、「更なる損失の発生自体は避け難い」ということが書いてございませけれども、この理由が少しわかりづらいのではないかとということで、解説的な説明をつけ加えさせていただいております。コアとなる部分は5行目ぐらいからの、「しかし、残り3,100ヘクタールの土地の処分が必要であり、今後も引き続き地価の下落が見込まれること、また売却時の個別の地区の需給状況等によっては機構が想定した価格で売却できるかどうか不透明である」ということでございます。

こうしますと、今後も引き続きこれまでと同じような損失が出るというイメージを持たれる部分もございませるので、そこは必ずしも、損失が出るということは多分そうだろうけれども、これまでほどの損失は出ないかもしれないということで、注記として前のほうの4行でございますけれども、バブル期等に高値で取得した土地等については、16年に時価での評価替えを既に行っております。それから17年度にニュータウン事業の全体的な大きな見直しを行っております。それから18年度に減損会計、19年度に販売用不動産の低価法という、会計上の基準の変更がございましたので、これらの多くにつきましては既に損失として計上済でございますけれども、まだこれからも、おそらく損失は発生するであろうという流れで記載させていただいております。

続きまして16ページでございます。2の、見直しの基本的なポイントということで、(1)組織の存在意義についてでございます。ここの部分は、機構を廃止したらどうなるかということが書いてあるわけで、前回は唐突に、廃止したらこうということが書いてあったわけでございますけれども、廃止について検討する理由を冒頭5行ほどで記載させていただきました。根拠といたしましては、独立行政法人については「独立行政法人の抜本

的な見直しについて」という閣議決定におきまして、事務・事業について聖域なく厳格な見直しを行い、事務・事業の廃止によってどのような問題が生じるかを具体的かつ明確に説明できない場合には事務・事業を廃止、それから組織の廃止・民営化等の措置を講じることとなっておりますので、本検討会におきましては、廃止ということは検討をいたしましたということでございます。その下、「しかしながら」の部分の3パラグラフほどでございますけれども、内容的には記載事項は変わっておりませんが、少し文章が冗長でございましたので、廃止した場合の住宅政策、都市政策への影響について記載した部分、少し表現を簡略化させていただいております。

その真ん中あたり、「さらに、機構を廃止するとすれば」という部分でございますけれども、「一般会計による資金の投入によって解消する必要がある」、前回、ここの部分、国民の理解を得ることは困難というかなり強い表現になっていたところがございます。もう少し中立的に書くべきではないかというご指摘を賜っておりますので、一般会計による資金の投入によって解消する必要があるけれども、大きな財政赤字を抱え、公債残高が増加の一途をたどっている国の非常に厳しい財政状況にかんがみれば、こうした対応は難しいのではないかという形に修正させていただいております。また、「以上の課題を解決し得る機構以外の主体や実現可能性のある代替手段が見出し難い現時点においては、住宅政策・都市政策の執行機関としての役割を果たしている機構を廃止することは、現実的に難しい面がある」という形で文章を補わせていただいております。

それから、今後の見直しに当たっての前提の3つの事項でございます。前回、①でいきなり「廃止・縮小をベースとしつつ」と端的に書き過ぎてしまったところがございますので、「役割を終えた事業・組織、民間に委ねることが適切な事業・組織は廃止・縮小をベースとしつつ」という形で、少し言葉を補わせていただいております。また、委員のほうから、すぐに廃止・縮小するわけではないので、将来的にですとか、長期的にですとか、そういった言葉を入れてはどうかという指摘もあったところでございますけれども、ここの部分につきましては、今申し上げたとおり、言葉を少し補足させていただいたこと、それからその次に「実現可能な姿を追求」という言葉がございますので、そこは読んでいただければ、ある意味ではおのずからわかるところであろうと思いますので、直接的にそのような文言を追記するということはしないほうがいいのではないかと考えて、現在の表現になっております。

それから17ページ、委員の意見のところでございます。上から3ポツ目、〇〇委員の

ほうからご自身の意見の修正がございましたので、お申し出のとおり修正させていただいております。それから下から2ポツ目でございますけれども、〇〇委員のほうから、「人材や技術力など既存のリソースを活かせるような見直しが必要」だという観点を頂戴しておりますので、ここのところを追記させていただきました。また、一番最後のポツでございますけれども、「事業・組織は廃止・縮小をベースにするという方向性については、できるだけ数字を入れて具体化していくことが必要」ということでございます。ここの部分、なかなか今の報告書の中で数字を書いていくのは、どういう数字を書くのかというのを検討していかないといけない部分がございますので、難しいかと思うんですけれども、この案を具体化していくときに、そういうふうなすべしというご指摘があったと受けとめて、意見として記載させていただいております。

それから17ページ(2)、両部門分離についてということでございます。ここにつきましては、特段本文のほうは修正はございませんで、18ページの委員の意見等のところで、最後のポツ、〇〇委員のほうから、別の組織にする場合には財投の借り入れ時の名目と返済の原資が不整合となる可能性があることに留意する必要があるというご指摘を賜っておりますので、こちらのほうを追記させていただいております。

同じ18ページ、(3) 賃貸住宅部門についてでございます。①の事業目的の部分、2行目から4行目ほどのところで、「賃貸住宅供給は本来民間部門の役割」ということで、前回、民間部門の役割については書いてあったんですが、公的部門の役割についての記載がなかったところがございますので、追記させていただいております。「民間住宅市場の環境整備と補完」ということで、「公的賃貸住宅は、市場で良質な住宅を確保できない低所得者等に対するセーフティネットを担うものと考えられる」ということでございます。その下、三、四行ほど、「逐次縮小し、市場に委ねていくべきである」という部分でございます。前回、なお書きの中でもう少し後ろの部分に書いてあったわけでございますけれども、官と民の役割という中で記載したほうがよからうと思われましたので、前のほうに持ってまいりました。表現といたしましては、「機構の賃貸住宅がもともと担ってきた大都市圏の中堅勤労者向けの住宅供給という役割は既に終わっているものと考えられ、この観点からは機構のストックは需要動向に応じ逐次縮小し、市場に委ねていくべきである」ということでございます。「一方」以下、パラグラフが2つございますけれども、ミックストコミュニティに関するご意見をかなりいただいておりますので、そのような観点を多少、追記させていただいております。

それから19ページ、委員の意見等のところで2ポツ目でございますけれども、〇〇委員のほうから、民でできることは民でやるべきであるけれども、賃貸住宅市場においてほんとうに民間での市場が十分に機能しているかどうかは慎重に見ていく必要がある。市場がゆがんでいけば、そこにゆだねてしまうと必ずしも国民の利益にはならないというご指摘を賜っておりますので、こちらを追記させていただきました。また、1つおきまして〇〇委員のご意見でございますけれども、低所得の高齢者と記載してございますけれども、具体的にどのような者を指すのか基準を明確にする必要があるというご指摘を賜っております。こちらのほうも追記させていただきました。それから20ページ、上から2ポツ目でございます。〇〇委員のほうから、理論的に究極の形としてはすべて民間に任せるということだけれども、実態としてはおそらく数十年後も機構が担っていく部分は残るであろう。30年後、60年後にどのくらいのストックが必要かをまず考えて、その中で官と民の役割分担というものを考えて整理していくべきというご指摘を賜っておりますので、こちらを追記させていただいております。

20ページの②、経営の効率化と透明性の向上という部分でございます。2行目以降、「旧国鉄のように負債の一部を切り離すことは、新たな財政資金の投入につながる」という後で、前回、この後に国民的な理解を得ることは困難という、前にも出てまいりましたが、同じように強い表現を使っておりましたので、表現を少し中立的にとということで、「当時とは財政の状況も異なることから、経営に関するリスクを小さくしていくことが必要」という形で修正させていただいております。その後、「また」以降の部分でございますけれども、経営に関するリスクを縮小させるために、財務状況等の情報公開をしていくという文脈になっておりましたが、全く意味がないというふうには申し上げないけれども、リスクを小さくするという要因は必ずしも大きくないのではないかとご指摘、ちょっと文脈がおかしくなっているのではないかとご指摘を賜りましたので、「コスト削減等による業務の効率化、収益力の確保を通じて借入の圧縮を図ることにより、経営に関するリスクを小さくしていくことが必要」。「また」という形で少し文章を分離させて、経営の透明性を向上させるために情報公開をしていきますということで、21ページに、このような情報公開の取り組みは、経営の透明性を向上させるのみならず、管理コストの圧縮などの取り組みを促し、経営の効率化にもつながるとということで、両者の関係を明記するという形に修正させていただきました。

21ページの③、債務の削減という部分でございます。3パラグラフ目、「その方策とし



て」で始まる部分でございますけれども、高額家賃物件は分離して管理するという方策についてでございます。こちらにつきまして、〇〇委員のほうから、機構の財務を悪化させないことが実施の条件だというご指摘がございましたので、この旨を追記させていただいております。また、その下3行ほど、法人税に関する記載でございます。前回は、単に法人税が課税されるということで、法人税を悪と見ているのではないかというご指摘を頂戴しておりました。法人税が課税されることはおそらく事実ではありますが、それによって内部留保が減少し、債務や繰越欠損金の解消のペースが鈍化する可能性があることに留意するという旨で修正させていただいております。

21ページのその下、本日はいらっしゃいませんけれども、前回ご議論になりました、約3兆円のニュータウン事業の負債を賃貸部門で負っているのではないかということにつきまして、「なお」という形で——前回は「なお」という形で書いてあったわけですがけれども、ここの部分、なお書きにするのかしないのかというご議論もございました。またご議論もあるかと思っておりますけれども、とりあえず現時点としては、私ども、手前みそで恐縮でございますけれども、これを書くということだけでもかなり従前からは進捗したものと認識しているところもございますので、とりあえずは、本文全体との流れをかんがみまして、なお書きという形で書かせていただいております。また、ご議論をいただければと思っております。

22ページ、委員の意見等というところの5ポツ目でございます。〇〇委員のほうから短期的な目標を決めて売却を決定すると市場変動リスクにさらされるので、それをヘッジしながら、長期的な視野のもとで収益の最大化を図っていくべしというご指摘を賜っております。こちらを追記させていただいております。

それから22ページ、④の部分でございます。地方公共団体等がという形にさせていただいております。これは23ページの委員の意見、2ポツ目でございますけれども、前回、〇〇委員のほうから、譲渡先としては必ずしも地方公共団体に限られずに、譲渡条件がよく、事業能力もあるNPOですとか、地域の住民団体なども考えられるのではないかとというご指摘を賜っておりますので、その旨を多少、意を込めて修正させていただきました。

23ページ、(4)都市再生部門についてということでございます。3パラグラフ目、「このため、長期にわたる」というところでございますけれども、前回、大規模な事業におけるリスクヘッジ、民間事業者に係る期間リスク等のヘッジが機構の役割だという形で書いておりましたけれども、必ずしも大規模な事業ということに限定する必要はないのではな

いかというご指摘を頂戴しておりますので、この部分を修正させていただきました。また、23ページ、委員の意見等ということで、これは前回以前の会議でいただいております意見でございますけれども、少し追記させていただいております。24ページにつきましても、2ポツ目は従前いただいております意見を追記させていただいておりますものでございまして、下から3ポツ目につきましては、〇〇委員から前回頂戴したご意見を追記させていただいております。また、一番下のポツでは前回の会議で〇〇委員から頂戴いたしました意見を追記させていただいております。

24ページ②、民間事業のリスクヘッジという部分でございます。4行目の「また」の部分でございますけれども、民間事業者が主体として予想されない場合に限定してリスクヘッジを行うということでございますが、その後、前回、ある意味では唐突に民都との統合を検討ということが出てまいりましたので、それをつなぐ文章といたしまして、「ファイナンスを業務の柱の一つに据えることで、機構自ら事業主体になることを限定する必要がある。このため」統合を検討する必要があるという、つなぎの文章を少し追記させていただいております。

25ページ、委員の意見等でございます。2ポツ目の部分でございますけれども、民間事業のリスクヘッジであれば何でもやるということではなくて、社会的にプラスになる事業をやる、この部分は民間事業者は主体たり得ないので、機構が長期的に縮小するとしても、最後まで役割として残るだろうという前回のご意見を追記させていただいておりますとともに、3ポツ目、〇〇委員のほうからもSPCの活用、地方公共団体との関係、第三セクターの轍を踏まないようなガバナンスが必要というご指摘をいただきましたので、そちらを追記させていただいております。

③、地方都市の整備に関する事業という部分でございます。本文の最後の部分ですけれども、機構として最低限、採算性は確保すべきというご指摘を前回、賜っておりますので、ここの部分を少し追記させていただいております。また、委員の意見等のところで1ポツ目、〇〇委員のほうから、機構が事業を実施する基準としては、事業期間が長期にわたるものですとか、民間の事業リスクを分散するものというのが考えられるのではないか。その下、〇〇委員のほうから、地方公共団体と機構が共同で新たな組織を立ち上げることも考えられるというご指摘を賜っておりますので、こちらのほうを2点、追記させていただいております。それから26ページ一番上、最後のポツでございますけれども、先ほど申し上げた、本文に追加した〇〇委員の、根拠となる意見も追記させていただきました。

④、経営の効率化と透明性の向上という部分でございます。最後の3行ほど少し表現を、いま一步踏み込んだ記述ということで追記させていただいております。

(5) ニュータウン部門についてでございますけれども、一番下、本文に、極力一般会計の投入を回避すべしということが書いてありましたけれども、具体的にもう少し、どういふ場合なのかというご指摘がございましたので、「賃貸住宅部門、都市再生部門における自立的な経営が不可能となるような場合」、必ずしもこれですべてを網羅できているわけでもないかもしれませんが、そういう形で少し例示を入れさせていただいております。

27ページでございます。(6) ガバナンスの部分でございます。委員の意見等の3項目でございますが、〇〇委員のほうから、ガバナンス強化のためにはどのような人をマネジメントにするかが重要であり、官庁の上下関係の影響を廃すべきであるというご指摘を賜っておりますので、こちらを追記させていただいております。

それから(7) 関係法人の整理合理化につきましては、かなり従前からご議論を頂戴しておりましたので、大きな修正点はございませんけれども、28ページ、上のほうの①の本文の最後のところ、〇〇委員のほうから前回の会議でもかなり強い懸念が示されたところもございますので、委員の意見等のところも含めまして、そのような観点の記載を追記させていただいているところでございます。

それから30ページの3、機構の組織の見直しについてというところでございます。ここはまず、建付けが大きく変わっておりまして、前回は、今(3)にございます完全民営化というのが一番最初にきておりまして、次に新しい公的法人、最後に100%の特殊会社という順番になってございましたけれども、1つ流れをつくったほうがよかろうということで、新しい公的法人というのを1番目に持ってまいりまして、2番目に100%出資の特殊会社、最後、3番目に完全民営化という形で、1つ筋が出るような形に順番を変えさせていただいております。

(1) 新しい公的法人という部分でございます。前回はA案のポイント云々というところまで記述が書いてあったわけでございますけれども、具体的にそのポイントについてももう少し細かく説明、解説みたいなものが必要ではないかということで、それぞれにつきまして何行か記載させていただいております。

まず、A案のポイント、ガバナンス強化のために株式会社の方式を導入するというところでございます。これは、株式会社に代表される民間企業の方式を取り入れることによって、役員を担当分野における事業執行責任を明確化するとともに、役員会の機能を強化して、

代表者の権限のチェック機能を強化する。また、政府との関係ということでは、役員の選任に関与することで政府としてのガバナンスも働かせるというものでございます。②、組織内カンパニー制を導入し、両部門を分離ということでございますけれども、組織目的を明確化いたしまして、どのような業務が行われているか、資金がどう導入されているのかわかりやすくする仕組みとして、分離ということを基本にしつつも留意点が幾つかございますので、法人格としては1つのままでありながら、各事業部門があたかも独立した会社のように運営を行うことができる方式として採用したものであるということでございます。ちなみに、この方式をとりますとニュータウン部門における損失に両事業の収益で対応するという、2番の観点も踏まえられるということになります。

それから③番、高額家賃物件の分離でございます。巨額の債務の削減を進めるために、より収益性を高める仕組みとして採用したものであるということでございます。ただ、留意点として法人税の課税対象になりますので、債務の圧縮ですとか繰越欠損金の解消ペースが鈍化する可能性があるということは追記させていただいております。④番、SPCの手法の活用という部分でございます。こちらにつきましては、個別事業ごとの収支、採算等の情報を開示、透明化を図るための取り組みとして採用するものということで、別途、民都との統合につきましても検討する必要があるということでございます。

その次の部分、8行ほど、前回はまだまだあまりご議論をいただいておりますので、評価の部分も特に記載しておりませんでしたけれども、少し評価の部分に記載させていただいております。極力、中立的に書くということをご意見として賜っておりますので、こういうメリットもあるけれどもこういうデメリットもありますよという形にさせていただいておりますが、早期の債務の圧縮及び繰越欠損金の解消に資する法人税の非課税措置、それから経営の安定化に資する財投、それから都市再生事業の実施に資する施行権能が認められる可能性が高い。一方で、ガバナンスという点では、株式会社に代表される方式を採用することによって今のデメリットを解消していくけれども、公的法人という制度の枠内でどこまで実現を図れるのかという点については不透明な部分が残されているという評価をさせていただいております。

下の、委員の意見のところでございますけれども、3ポツ目と4ポツ目につきまして、前回会議で頂戴いたしました意見を追記させていただいております。

32ページでございます。(2)、政府100%出資の特殊会社とする案、ここの部分は前回、これを民営化と呼ぶのか呼ばないのかということにつきまして、かなりご議論が分

かれたところがございますけれども、また本日もご議論いただければと思いますが、とりあえず報告書につきましては、事務局としてはある意味では愚直に、正確に表現するということで、現時点では政府100%出資の特殊会社とする案という、そのままの表現にさせていただきます。またご議論いただければと思います。

ポイントにつきまして、①の部分につきましては、ガバナンスという点では会社法という、既に確立した制度に基づくこととなりますので、役員会による意思決定、役員相互間のチェック・アンド・バランスなど、内部統治の強化が図られるであろうということがございます。②の目的の部分は同じ、賃貸と都市再生の分離でございますけれども、事業部門に別の法人格を与えるということとなりますので、事業主体ごとの経営責任はさらに明確化されるし、独立採算による透明性の高い経営がさらに徹底されるというメリットがある。ただ、持株会社方式につきましては、経営や事業の透明性に欠ける懸念に配慮した設計をする必要があるという留意事項もございます。また、ニュータウン部門につきましては、単独では経営が成り立ちませんので、子会社の一つとして別の法人格を有することは、ゴーイングコンサーンの観点からは考えがたいと思いますので、賃貸なり都市再生部門と一体として事業を行うことになろうかと思えます。

高額家賃物件の分離につきましては、目的は同じでございますけれども、こちらの場合は株式会社である以上、本体も課税対象となりますので、先ほどのA案よりはおそらく内部留保の水準が減少して、債務の圧縮なり繰越欠損金の解消のペースが鈍化することにはなろうかと思えますけれども、連結納税制度を導入できれば、高額家賃物件に対する法人税ということあまり考えなくて済むのではないかとこのことを指摘させていただいております。④、SPCについては同じでございます、その下、7行ほどがこの案についての評価ということでございます。ある意味では先ほどのA案と逆になるわけでございますけれども、B案につきましては、民間事業者において長年の蓄積のある株式会社のガバナンスを採用できるということで、ガバナンスの構築はおそらくより容易であろうと思われまます。一方で、先ほどメリットとして申し上げた財投なり施行権能などが引き続き法的に措置され得るかどうかについて、措置されないと決まったわけではありませんけれども不透明性があるということで、仮にこれらが措置されなければ、金利変動リスクの増大による経営の不安定化ですとか、都市再生事業における事業資本の制限といった課題を抱えることになろうという評価をさせていただきます。

委員の意見等のところでございます。3ポツ目につきまして、前回、〇〇委員のほうか

らご指摘を賜りましたものを追記させていただいております。

34ページ、(3)の完全民営化とする案というところでございます。この部分は前回、非現実的というかなり強い否定の表現になっておりましたけれども、複数の委員の方からもう少し中立的に評価を記載すべきではないかという観点で、少し修正させていただきました。上の部分は、ほとんど内容的には変わってございませぬけれども、一番最後、下から2行ほどの「以上から」の部分をご覧いただければと思いますが、機構を完全民営化すれば、市場から資金を調達することによって機構の事務・事業を合理化・効率化することは可能であるというメリットは記載いたしまして、その上で、一方、事業の公益性から一定の公的関与が必要であるということを考えれば、利益率は低くなるということでございますけれども、このことは投資先としての魅力に乏しいということの意味するため、巨額の資金調達を市場で行える可能性は乏しいということで、メリット、デメリット、ある意味では両方記載したような、少し中立的な書きぶりに修正させていただいております。

また、その下の「このため」以降の部分でございませぬけれども、前回は国が一般会計を投入するというところだけを記載しておりましたけれども、まずは自力で資金調達をする場合というのを記載させていただいて、この35ページのところで、今度、では自力では資金調達ができなければ国が投入する方法も考えられるけれどもという形に、書きぶりを追記させていただいております。また、最後、2パラグラフほど、「また、一部を政府出資とし、一部を民間出資とする」ということで、前回、〇〇委員から、完全民営化まではいかなないけれども、3分の1ですとか一部を民間で持つということも考えられるのではないかとご指摘をいただいております。こちらについても検討したということで、追記させていただいております。そちらの評価といたしましては、民間出資の導入により財投の活用は困難となり、直ちに金利リスクの増大等を招くことになるということですか、あとは〇〇委員からご指摘がございましたけれども、規模を拡大するのであれば民間出資を募る意味があるけれども、規模の縮小ということを原則にするのであれば、民間出資を募る意味はないのではないかとご意見ですとか、民間出資を導入しながら、国の関与が残っているという組織は中途半端だというご意見をいただいていたかと思っております。

それから最後、37ページ、今後の進め方ということでございます。前回は下半分ほどの、これからこうしますということだけが書いてあったわけですがけれども、上半分のところで、本検討会としては上記3案について検討してみたけれども、現実的にはA案とB案の実現可能性が高いものと考えられる。しかし、A案とB案いずれかの案に一本化するこ

とについては、重視する価値観の違いに基づく部分が多いことから困難であったということで、本検討会の目的、私どもの政務三役のほうに、論点を整理してとり得る選択肢を提示するということが求められているところがございますので、検討会としては3案を提示するところまで行います、あとにつきましては政治判断にゆだねるということで、ある意味で役割分担という部分を明確化した記述を少し追記させていただいております。ただし、いずれの案を採用したとしても、問題点を解消するために見直しのポイントを踏まえた具体的な絵姿をつくっていく必要があるということで、これから工程表の作成なり、可能なものから逐次、早期に実施していくべきという表現ぶりに修正させていただいております。

また、今回、委員のご意見、会議の場でいただいた意見、それから会議の後にいただいたご意見も踏まえまして修正版をつくらせていただきましたけれども、また本日、ご議論いただきまして、その内容につきましてまた少し修正を加えてまいりたいと考えております。

以上でございます。

【〇〇委員】 詳細な説明をありがとうございました。それでは、ただいまの事務局からの説明に対しましてご質問、ご意見等があればご審議、ご発言いただきたいと思います。前回、原案が出されましてそれについてご意見いただきました。それを反映する形で今回の案が出てきたわけでございます。さらにその中でもご意見を踏まえた上で、形としてさらにこうしたほうがいいのではないかということについては、事務局のほうで、今ご説明がございましたような形で記入されているところがございます。そうした点を含めましてご審議いただきたいと思います。

前回に対して修正を加えた部分が中心になるとは思いますけれども、どなたからでも結構でございますので、また、どの部分ということにもとらわれずにご発言いただきたいと思います。

〇〇委員。

【〇〇委員】 前回、お休みをさせていただいたので、若干、ついていけない部分がないんですが、2点、大きくありまして、1つとして都市再生は別にして考えるとして、賃貸部門に関しては——今回のこのペーパーは基本的に政策的な要請がありますということが大前提になっていて、少なくともURのあり方ということに関する政策的な要請の話なので、政策的要求があつて、URがそれにこたえるべきだという形で書かれているなど。基本的に政策的要請があるのはわかるんですけども、それはURがやらなき

やいけないということとして、僕は今まであまり発言をしてこなかったと思うので、むしろ一般的な課題として国が取り組むべきことであって、URにそれをやりなさいという形での政策的な要請というふうには受け取っていなかったの、例えば何らかの、政府出資100%にしても新しい何とかにしても、基本的に過去、こうやってきてしまったので、これを今、全部やめますというのはできないから、仕方がないからやっているんですよということであって、そういう意味においてはいわゆる低所得者向け住戸の供給とか、そういった要請にこたえるために必要だというような書き方をされるのはあまりうれしくないとか、そういうふうに考えます。意見の違う先生もいらっしゃると思うので、少なくともそういう意見として記載があるべきではないかと思っておりますので、そういう意見で書いてください。

あと、ずっと言っていると思うんですけども、URがいろんなところからいろんな文句を言われたり、いろんな問題点を指摘されたりしていることの結構大きな部分に、組織が巨大であるという、見えにくいとかというのも含めて、巨大で権力が大きくなっているからというのがあるので、僕はどんどん切り刻みましようという意見なので、もう少し分離するべきというところに関してもはっきりと書いてほしいなど。僕の個人の意見のところは、もちろん個別にちょっと直ささせていただきたいんですが、分離しますということに関してはもっとはっきり書いていくべきだろうと思います。

それから、100%出資の会社をつくりますという案に関しては、さっき言ったように政策的要請があるんです、それはこの形でやりますという話だと、いつまでたっても民営化という話にはならないと思うので、政策的要請は別の形で手当すべきであって、ある意味、この形はやむを得ずこういう形にしているということであれば、将来的な民営化ということは当然、視野に入れてしかるべきだと思うので、100%出資の案をとるのであれば、その中の1つの意見としては、何年か後に可能な部分からどんどん民営化は、できる範囲でやっていくんだということは入れてよい案ではないかと思っています。

とりあえず、まとめ切れていないんですがそんなところです。特に18ページの下のところ、「既に終わっている」の後、実はこういうのが必要なので公的関与が必要なんですということを名言されてしまったりしているので、別にURがやらなきゃいけないということをご断定する必要はないと思っています。

【〇〇委員】 ありがとうございます。前回、一応ご審議いただいて、その上で修正を加えるということですので、特に1点目ですけども、具体的にどこをどういうふう



修正すべきか。もし十分にご意見が反映されていないとか、こういうことをつけ加えるべきであるということであれば、さらに付加するということもできると思います。ただ、骨格部分については一応、前回ご審議いただいたことでありますので。

【〇〇委員】 特に18ページの事業目的というところが、URとしてこの事業目的、公的関与としてやらなければいけないんだと書いてあるんですけども、これに対して、URが必ずしもやらなければいけないかという問題に関して、ここにあわせて、そういう意見も別途あるみたいな書き方をしてほしい。

あと、具体的な案のほうで、例えばA案に関しては、政策的要請があるという前提にした案だと思うんですけども、B案に関して言えば、政策的要請があるからB案というのでない捉え方も、この案に関してはあるかなと思うので、B案のどこかの部分にそういうことを、そういう観点からB案という考え方もあるという記載をしてもらえたらと思います。Bも、持株会社化と親子会社、1、2とあるんですけども、2つ並べるという考え方もあるのではないかなと思うので、別に、つなげなければだめですかと、そういう考え方もあるのではないかなと思います。B-3みたいなものがあったらいいかなと思います。

【〇〇委員】 どうぞ、〇〇委員。

【〇〇委員】 そのポイントについては、きのう、おとといと事務局とやりとりさせていただいて、かなりこちらが申し上げたことは入れていただいているところもあるんですけども、根本的な思想として、URが現在の政策をやらなければいけないという前提に立って書いていると思うんです。例えば、見直しの基本的ポイント、16ページですけども、上から5行目までは「独立行政法人の抜本的な見直しについて」ということが書いてあります。その「しかしながら」の前に、「URは政策的要請に基づいてその事業を行ってきたものであるが、その政策は必ずしもURという組織で行う必要がないという議論や、ほかの代替手段（民間への税控除や家賃補助）で行えるという意見もあり、これらの手段との効果や政策コストの比較分析をすべきである」というような形で入れていただく。さらに、一番後ろ、今後の進め方のところに、37ページの下から4行目、「現状把握を行う必要がある」。「また、政策実行のための公的関与のあり方には事業への税優遇や個々の居住者への家賃補助などの代替手段との比較検討を進めるべきである」というような、今後、まだやっておられないと思うので、その辺のコストとか効率性の比較というものをやっていただきたい。そういう、多分データとか実績がないから、それで組織ありきということになっているので、それはやはり中立性を欠くと思うので、〇〇委員がおっしゃっている

ことと近いのかなと思って発言させていただきました。

【〇〇委員】 2番目はどこに入れるとおっしゃいましたか、37ページの……。

【〇〇委員】 37ページの、下から2パラグラフ目の後ろです。なお書きの「なお、機構の職員」の前に。ここは資産査定など、テクニカルなことをやると書いてあるわけですから、その後ろであります。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

【〇〇委員】 同じ観点ですけれども、結局、ここでの議論の結果、決をとったりしたわけではないので、どっちが多かったかはちょっとわかりませんが、URの存在根拠としての政策的要請というものを全面的に認めるという意見が、必ずしも圧倒的多数であったということではないと思うんです。それが、このペーパー全体からは全く見えてこないで、少なくともこういう書き方でいいんですかというのはものすごく感じます。

【〇〇委員】 〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 基本的に僕も同じ考えです。さっきのも全面賛成で、さらに例えば30ページ、A案だからこういう書き方になっているんでしょうけれども、やはり賃貸住宅、都市再生事業ともに一定のとか、言い切らないほうがいいかなと。私自身は、大きく言いますと賃貸住宅部門は政策的要請は少ない、都市部門はこれから大いに大きくなるというふうに、違うほうで考えていますので、今の文章でいきますと両方ともぼっちり政策的要請があると認めたことになるので、ここのとこと、やはりB案のところも同じような書き出しなので、これもワンクッション置くといいますか、今の〇〇委員のご意見ですとか、私も基本的にはそういうことだと思いますので、何らかのワンクッション入れていただきたいなと思います。

あと、〇〇委員のご意見との関係もあるかもしれませんが、37ページのところで、案を絞るときの論拠、上から3行目ですけれども、「重視する価値観の違いに基づく部分が多いことから」と書いてあるんですけれども、必ずしも価値観が違うから絞れなかったわけではないんじゃないかと思うんです。1つは、一長一短、やはりこれはA案のほうがいいんだけど、こっちはB案のほうがいいというのがあって、希望としては、いいとこどりとってはなんですけれども、両方がかなうようなものを作ってほしいと私自身は考えておまして、価値観が違うから違うんだということではないんじゃないかと思えます。それから、〇〇委員のご指摘は、価値観が違うのではなくて、やはりまだ裏付けがとれていない部分があって、今後詰めていかなければいけないので1本に絞れなかったと

いう面もあると思います。

以上です。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 私も5月からずっと出ていけませんのでキャッチアップできていないんですが、自分が発言したところについて、趣旨をご説明しておきたいと思います。19ページに入れていただきましたところは、5月からジュネーブの国連の会議とミラノ、あとスウェーデンのヨーテボリと、最後は都市の会議だったんですが出てきまして、去年からこういう住宅の問題を国際的に考えているいろんなグループがあります。その中でやはり、オバマ政権だろうとどこの政権だろうと、この賃貸住宅の問題は実は民間市場にゆだねていくかじ取りをする中で、各国ですごく大きな問題に直面してしまっていて、政権の重要な課題になっている中で、市場に任せていかなものかというところは、ちょっと入れていただいたのはそういう趣旨があります。

どういうことかということ、例えばドイツの減築をしよう、何をしようとうまくいっていないわけでありまして、金融危機以降、非常に大きな問題を抱えているわけでありまして、短期的な経済的効率性だけを追求していたときに何が起こるかということ、長期的な社会的非効率性を産んでいるということ、今いろんな国が反省している中で、住宅政策とか都市政策のあり方そのものは議論しないという中で進めてきたわけでありまして、やはりこの組織を、ほんとうに短期的な経済的効率性だけで単純に考えていくことは難しいと考えまして、19ページの一文を入れていただいたというところがあります。

11ページに入れていただいたことというのは、最初の会議に申し上げたことで、またこの中でどういうふうに、もう一つ突っ込んだ入れ方ができないか、どこに書いていただいたらいいのか、今見て考えてもわからなかったんですが、どういうことかということ、情報の開示というようなこと、皆さんが今、すごくこの問題に対して不信感を持っているのはどういうことかということ、やはり情報の開示がきちんとされていなかったんじゃないかとか、その情報が間違っているんじゃないかというようなことではないかと思います。例えば、民間の情報と照らし合わせてくださいということだけをただ書いているだけなんです、そのことではなくて、もう少し突っ込んで言いたかったのは、情報そのものの、作成するときのルールであるとか、作成者がどうなっていくのかということだと思います。例えば、資産査定ということがこれから出てくるかもしれませんが、だれがどういうルール

に基づいて資産査定をしていくのかということも非常に重要ではないかと思います。

具体的にはどういうことかという、例えば賃貸収益がこれだけありますというときに、NOIという言葉がありますけれども、それがどういう定義で使われているかというのは実は各社においてもばらばらでありまして、金融庁の処分がリートの中で起こってきたことというのは、情報作成のルールがあいまいであるということに対して、例えば収益のときに自動販売機の収入も入れてしまっているとか、そういうこともあるわけです。そのようなことがあるとやっぱりまずいですとか、コストに入れるべきものを入れていないとか、細かいことなんですけれども、それが実はものすごく不信感を抱いてきたというところがあります。そういうところで考えていくと、例えばリアル・エステート・インフォメーション・スタンダードという国際的な基準があるわけですので、そのような基準に基づいて例えば情報を作成していくとか、それをだれがつくるのかということも、例えば国交省の方やURの方がつくっても、きっと今、信じてもらえないと思うので第三者がつくっていくようなルールを織り込んでいく必要があるのではないかと思います。

例えば、僕がすごく印象的だったのは、URのヒアリングのときに稼働率は何%ですかとお伺いしたときに、90何%だご回答いただいたんですが、ほんとうかなと思っていて、その後、調べましたら、うそかどうかはわかりませんが、ある有識者の方に聞きましたら、URの場合は募集しているものの中で稼働率という定義をしていると。もう募集していないものは分母に入っていない。そうすると、デッドストックみたいなものはいっぱいあるわけですし、稼働率90何%は、Jリートよりもよっぽど高いわけです。そんなはずはないだろうと思っていたんですが、そういうことがあるとやはりまた不信感が出てしまう。そうすると、一つ一つの用語のターミノロジーみたいなものもきちんと定義していかななくてはいけないし、情報作成者、だれが情報をつくって公開していくのかということも今後、すごく重要になってくるだろうと思います。

かんぽの宿のときも、何が問題だったかというのは、資産査定をするときの情報作成者というところがやはり問題になって、今、訴訟にもなっているということですので、これからURが効率化を図っていく、情報を開示していくというときに、その情報作成者のルールみたいなところをどこか折り込んでいっていただく必要があるのではないかと思います。1つあります。

あとは、経済的な話ですが31ページ、これはあくまでも参考ということなんです、債務を圧縮するために売却をすべきだという議論というのは、例えば国債を圧縮するため

に官舎、庁舎を売却すべきだという昔の議論があったわけですがけれども、理論的にはローマーという方の有名なマクロ経済学の教科書にも書いてある、経済学者なら常識的なことなんですけれども、効率的な運営をしていれば、売却しようと持ち続けようと実は変わらないということでありまして、売却したから資産が圧縮できるというのは、実は幻想であります。もう少し中立的に意思決定をしていくようなルールを考えていく必要がある。例えば、先ほど〇〇委員がおっしゃったような、直接的な市場に関与するのか、税控除でやるのかというのと同じような形で、ニュートラルにマーケットのほうと照らし合わせていくことが必要ではないかと思えます。それが11ページ、19ページに入れていただきました私の趣旨と、ちょっとどこに入れていいかわからなかったので、申し上げたかったことであります。

以上でございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。きちんとした資産査定なり何なり、データをつくるべきだということは最後の37ページ、先ほど〇〇委員が指摘された部分にかかわるということで理解してよろしいでしょうか。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇委員】 最後の点につきましては、本文中でいいますと31ページの記述にかかわることですか。資産売却、何カ所か出てきたような気がしますけれども。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇委員】 その、何カ所かあるところについての修正のご意見ですね。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【〇〇委員】 これは、個人の名前で意見と出ているところは、後で個別に直しを送ってもいいんですよね。

【事務局】 はい、結構でございます。

【〇〇委員】 もう1回、ちょっと整理すると、例えば頭から、問題点というところが出てきていて、さっきの政策的意義に関して、例えば16ページ、組織の存在意義についてというところを見ると、ここにきて初めてその意義みたいなものが出てきて、それまではずっと問題点ばかり書いてあって、ここで意義を見ると、廃止は受け皿となっている居住の安定を損なうことになる、廃止するとちょっとやや問題だよねという指摘はあるものの、大体、今のこの状態だと仕方がないよねみたいなことが書いてあるんですね。

その後を見ていくと、都市の部分は別にしても、賃貸住宅部門のところで見ると、政策的要請、18ページの下のところなんですけれども、さっきの話を聞いていると委員の人たちのどっちが多いか少ないかぐらいの感覚値の問題としては、とりあえず、ここにいる人たちだけで決めるべきではないかもしれませんが、全体としてやはり、政策的意図がすごく大きいですよという人とどっちが多かったのかというぐらいの感覚というのはあると思って、僕みたいな感覚のほうがもし多いんだとしたら、そちらが、こんな意見もあったという話になるべきことなのか。やはり、どちらが意見として大きかったのか、むしろ、例えば両方ありましたということならば、両方並列ぐらいの書き方としてとらえるべきなんじゃないかと思うんです。その辺の書き方の比率みたいなものというのはもう少し、少なくともフラットにはするべきなのかなという気がします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。私の理解では、いろいろな意見があったということは十分承知しているつもりでございますし、それを踏まえて前回、こういう形でまとめられるのではないかとということで原案を提示したわけです。もちろんご欠席の方はいらっしゃいましたけれども、それについて、今のお考えにもあったように、要するにバランスとして一部の方の意見が十分反映されていないということであれば、具体的にどこをどういうふうに反映させるべきかということでご議論いただくのが、きょうの会議の趣旨なものですから、根本的に、これまで議論して整理してきたことについて全くひっくり返すという話になりますと、これはまた議論が進まなくなりますので。

【〇〇委員】 全くひっくり返すつもりは全然ないんですけれども、両方並べて書くべきではないですかという。

【〇〇委員】 はい。ですから、具体的にどこでどういう形でご指摘いただけるかということで、先ほど〇〇委員のほうから幾つかご提案がございましたけれども……。

【〇〇委員】 今のことも関連するし、先ほど〇〇委員がおっしゃったことも関連するんですけれども、37ページ、これはきょう初めて拝見したわけなんですけれども、文章として、「本検討会としては、上記3案について検討してみた」でまず切る。修文案です。

「現実的にはA案とB案の実現可能性が高いという意見が多かったが、本来であればC案が望ましいという意見も多かった」。で、その後ろの「しかし」以下、「価値観が」というところは取って、「本検討会は政務三役に対して論点を整理し」というふうにしていただくと、結局、ご判断は政務三役にゆだねるわけですから、AとBとC、それぞれ支持される方があって、Cのほうが少ないかということとそうでもなさそうで、ただ現実的には難し

いということも言っているということではないかと思うんですけども、いかがでしょうか。

【〇〇委員】 はい。ご提案として承ります。

ほかの、まだご発言のない委員から。〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 もともとこの報告書は、各委員の意見がそのまま出ているところと、それをまとめた1つの文章のところがあって、なるべくなら認識を統一して記述できるところはそちらのほうが、そういうことでまとめていくのがいいと思うんです。それで、今出た中で私も考えていたのは、まず、先ほどから問題になっている16ページのところと、18ページのところ、それからあわせて37ページのところ。この大前提で30ページのところに全体の見直しのことが出ていると。確かに、この記述を読むと、16ページのところに「機構が現在管理している賃貸住宅の廃止は」「居住者の居住の安定を損なうこととなる」と言っていて、これを踏まえて30ページで、居住の安定性という観点から今後のあるべき形態を検討してみるということになると、読み方によっては、今ある賃貸住宅は少しも減らさず、このまま全部残して組織の安定を考えるというふうに読めないこともない。これが今回の案の中では、必ずしもそういうことになっているものではないので、少なくともこの部分については、私も記述は考えるべきだと。特に16ページの部分については、今回、「受け皿となる民間賃貸住宅や公営住宅が不足している」から云々ということよりも、現時点でたくさんのストックを抱えている、これを一度にすべて廃止してしまうことは居住者の安定を損なうということに関しては了解は得られると思うんです。そこは、その記述の仕方に変えると。

それから18ページのところも、このイメージで読むと、事業目的のところは、本来書く意図としては、だからURが絶対必要だということよりも、URが仮に今後も部分的に賃貸住宅を提供するときの目的としては、低所得の高齢者を中心としながら、しかしある程度ソーシャルミックスも考えていかなければならないというところに、本来は力点のある記述なので、18ページの〇〇委員の読まれた、終わりから2つ目のパラグラフ、「一方、大都市圏を中心に」「民間部門による供給が不足するおそれがあり、地域のコミュニティの維持の点からも、公的関与が必要である」までは一応、公的関与しか言っていない。その次の、「このため」のところを、要するに機構が賃貸住宅を提供する場合には、低所得の高齢者に対する政策的配慮が基本となると。ストレートに、公的関与が必要で供給が不足しているんだからこのままやり続けるんだということに誤解されないように、しっかり文章

を書くというので、ある程度その部分については吸収できないかと。

30ページについては、結局この記述の中で、ほかのところで言うてはいるんですが、やはりここで「現在の」というと、どちらかというイメージとしては今のまま、全体を縮小せず持ち続けるのではないかというのが、先ほどの居住者の安定性のところも含めてそういう形になっているので、どの案にするにしても、現時点でそうなんですけれども、事業と組織は縮小させていくというのが大前提になっているので、そのところをもう少し強調して書いた上で、この案が出ると。

この案のどれがいいか、悪いかということは、多数決でいいか悪いかというよりも、基本的にはどういう課題とどういうメリットがあるかということを書いて、ちょっと今回の書き方が、A案、B案に過度に傾斜しているようなイメージであるとすれば、どういう意見が多かったか、少なかったかというよりも、それぞれこういう課題があると、その課題をいずれにしても、それぞれどの案をとるにしても解決した上でしっかり検討してもらわないと困るという趣旨で、最後のところの37ページを記載する。だから、僕も例えばA案、B案どちらがいいかというよりも、それぞれ課題があってどうするかというのをもう少し具体的に検討していかなきゃならないと。それから、一部子会社化したりして民営化する部分も出てきますし、どれが多数かということにあまりこだわる必要はないんじゃないかという感じがしています。

それから、今まで出なかった点で私がちょっと気になるのは、37ページの最後のところで、「関係法人の非正規職員」という言い方をするんですね。非正規というと、何か郵政公社問題を連想させられて、これを正規にしなきゃならないかのような誤解を受ける可能性があるんで、もともと公務員の世界では正規、非正規と言わずに常勤職員と非常勤・臨時職員ですとか、そういう言い方をするので、関係法人の部分ではあるので、どういう名称を法人の中でしているかわかりませんが、非正規という言い方は、公的姿勢の強い機関でもあるので、しないほうがいいのではないかという気がしています。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

じゃ、〇〇委員。

【〇〇委員】 今、〇〇先生委員のおっしゃったことに私どもとしても全く同意見だということで、意見を言わせていただきますが、1点、もしご検討いただけるとすれば、今まで議論に出てこなかったところで、21ページの債務の削減のところ、「機構の財務を悪化させることなくストックの削減を進め、資産・負債の圧縮を図る必要がある」という



記述で、その後、すぐに「例えば」ということで高額家賃物件を分離してということ、ただし分離することの難しさという形で議論が流れていると思うんですけども、ストックを縮小させるということと、債務の削減ということは表裏の関係にあるとすると、例えば先ほどご議論のあった賃貸住宅部門についてというところで、機構が担うべき事業、対象が明確になるという記述になるのであれば、機構の事業の対象ではないものについてはストックの削減にすることというのがまず大前提、議論としてあるというふうに明示していただいた上で、方法論の高額物件の売り方というところは、難しさがあるのは多分、皆さんいろいろご意見もあるところだと思うんですが、その前に削減するというのをもう少し、事業の目的とあわせて明確化していただいたほうがいいのかなと思います。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

〇〇委員。

【〇〇委員】 前回のときにいろいろ意見を出させていただきました。そのときにかなり、自治体側から見た存在意義というのをお話しさせていただいて、ここの案の中では、いろんな形で反映させていただいているのではないかと考えております。ただ、全体として賃貸住宅に関しては、やはりストックを減らしていくということは大事な点であるので、そういう点は市長のほうからもお話しさせていただいておりますので、全体としては賃貸住宅がそのまま移行ということではなくて、いろんな観点でやはり議論をして、先ほど〇〇委員がおっしゃられたようなことも踏まえて最終案をまとめていただければと思います。以上です。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

【〇〇委員】 〇〇委員の2点を踏まえて。16ページはそのとおりでいいと思います。18ページに関しては、「必要である」で、最後のパラグラフが、機構が存在する場合には役割となると考える見解もある、まず、あったとしてもいいんですけども、その後、それに対しては一般的な方法で、ほかの民間の部分も含めて対応をとるべきであって、機構をターゲットとしてそれをとらえるべきではないという意見もあったというのを併記していただきたいということです。30ページの部分は、頭に縮小を入れるのは大前提として必要だと思います。そして(1)、案の頭のところで、「賃貸住宅事業、都市再生事業ともに政策的要請があることから、その政策執行機関に対しては公的関与を残す必要がある」と明言してしまっているんで、この辺に関しては削除的なものが必要かなと。それは32ページの頭も同じだと思います。

37ページの最後、雇用の部分についての意見が出ていましたけれども、労働法もある部分ですから、あえてこれをここに記載しなければならないということもないのかなという気もするので、この部分は人数だったり何だったり、配慮してくださいということをあえてあり方委員会のほうで願う話ではないんじゃないかという気もするので、取るということをご提案します。

【〇〇委員】 ありがとうございます。最後の職員の部分についてはちょっと別の論点かと思えますけれども、それ以外のところについて議論の整理、確認をさせていただきますと、いわゆる、特に高齢者、低所得の高齢者がふえてくる状況において、民間だけに供給を任せるということについてはかなり難しいであろうと。何らかの政策的関与が必要なことも間違いのないでしょう。ただし、自動的にURがその担い手になるということについては、論理の飛躍があるというのが〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員の趣旨ではないかと思えます。したがって、その言い方をしますと、いわゆる政策的な関与が必要であったとしても、それを自動的にURが受けることにはならないということですから、先ほど〇〇委員のほうからもありましたけれども、URが受けたらという形の書き方にするのと、もう一つはその場合にも、URは基本的に、ストックのことも考えて縮小の方向できちんと位置づけられるべきであると。その部分を内容的にきちんと書き込めば、一応、ご趣旨を反映するというふうに理解してよろしいでしょうか。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇委員】 かなり幾つかの提言がありましたし、根幹にかかわるといいますか、基本的なトーンにかかわることでもありますので、どこをどうするかについては、もし具体的にあれば、先ほど16ページと18ページの部分で、そういう記述を入れるならば、〇〇委員のほうからも具体的なご提案がございましたし、そういう形で修文できるならば、そうした形で整理をさせていただきたいと思えます。もちろん、入れてみてまた文章の流れを見ませんと何とも言えませんが、そうした形で、基本的に今までのご議論のところは整理させていただいてよろしいですか。

〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 今まとめて結構なんですけれども、すごく細かいところを。

16ページですけれども、そういうご趣旨で書いていただいて、6パラグラフ目、「以上の課題を解決し得る」以下ですけれども、3行目、「果たしている機構を廃止することは」の前に「即座に廃止することは現実的には難しい面がある」。それから17ページですけれ

ども、(2)の上で私の意見を入れていただいて、〇〇委員とご一緒させていただいているんですけども、「事業・組織は廃止・縮小をベースにするという方向性について」で、「は」を抜かす。それから、34ページが一番下の行ですけども、「事業を合理化・効率化することは可能である」の「は」を「が」にする。「することが可能」です。「一方、事業の公益性から一定の公的関与が」とありますけれども、「事業の公益性から」と「一定の公的関与が」はリダントだと思しますので、「事業の公益性から」は取る。

すみません、すごく細かいことを申し上げたんですけども、このくらいの細かさで、今、〇〇委員がおっしゃったことを取り入れていただければと思います。

【〇〇委員】 個別の意見のところは後でもいいんですよ。

【〇〇委員】 はい、この部分については御本人がそういうふうに発言したということですので、私の発言部分についても少し訂正をお願いしたいと思っていますけれども、お申し出いただいて、それでよろしいですね。そのかわり、これは名前を出しますので。

それと、今言いました全体のトーンのほうもそうですけれども、もう一つ、A案、B案、C案についての扱いです。今、申しあげましたような点の軌道修正は加えていくことにしたいと思いますけれども、C案の位置づけにつきましては、これまでのご議論からいいますと、参考資料1の一番最後、69ページの図で比較をしたわけです。この場合に、あのかのときの議論の整理の仕方としては、2本に絞ったということで、左から2番目と3番目に、基本的に皆さんのご意見が収められたというふうに判断したわけです。しかしながら、完全民営化という選択肢はいろんな事情から、やはり排除することはできないであろうという判断で入ったわけですけども、前回、非現実的という表現で書いたのはそういう趣旨もありました。したがって、今回、37ページのところの一番上の原案も、そうした形でA案、B案が実現可能性が高いものと考えられているという扱いになっております。

これにつきましては、今までの議論の流れからいいますとそういう整理になろうかなと思いますけれども、少し確認しておきたいのは、先ほどから出ていますけれどもA案、B案、C案をすべて同じ比重で扱うべきかどうかという点ですが、その辺についてはいかがでしょうか。先ほどの、37ページの上の〇〇委員の修正意見でも、その辺については少し差別化されていたように思いますし、そうした形での整理でよろしければ、我々の考え方として、基本的にそちらのほうで一致したというふうに理解したいと思います。違うということでもありますと、この辺もまた、もう少し詰めておいたほうがいいのかと思います。それは、今のURの位置づけの問題ともかかわってくるところですけども、いかが

でしょうか。

【〇〇委員】 これも、結構正確に表現してもらわないといけないのかなと思うんですけども、〇〇委員がおっしゃったトーンが出るのであれば、これとこれとこれですと並べなくてもいいのかなという気はします。ただ、意味合いとして、全部が全部じゃないかもしれないですけども、いろんな不都合がなければ本来は完全民営化という選択肢が望ましいと考えている人も多いわけですから、そういう意味では扱いは並べて、多少の、〇〇委員がおっしゃったような、残念ながらやや非現実だという部分の評価が盛り込まれることに関しては、ある程度は仕方がないかな。ただ、ほんとうはこれがやりたいんですよという人も結構いるということに関しては、表現されるべきだろうと思います。

【〇〇委員】 具体的にどう表現するかが難しいところですけども。

ほかに。〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 今回の点と、それから先ほど〇〇委員が言われた、18ページの後段の部分の修文で、「地域コミュニティの維持の観点からも公的関与が必要」であって、しかしその中で、大都会に急増する低所得の高齢者についても、公的関与を前提としながらも基本的には民間住宅部門で引き受けていくというのは、意見があったというよりも多分、〇〇委員も含めて多くの人の共通了解だと思うんです、ロットの面では。ただ、その中で今現在、多くのストックを抱えている機構が提供する場合には、低所得の高齢者に対して政策的な配慮が特に必要になるということなので、先ほど〇〇委員は、そういう意見があったという言い方だったんですけども、それは意見があったのではなくて、ほぼ共通了解なので、もう少し通常の地の文で入れていいのではないかというのが1点。

それから、今のこの改革案の書き方なんですけれども、意図として今回、(1)(2)(3)の順番で書くのを、仮に完全民営化から書き出すということは、選択肢としてないんですか。

【〇〇委員】 前はそうでした。

【〇〇委員】 前はそうでしたよね。これをこっちに戻した理由というのは。仮にベースを、基本的な考え方としてまず民営化を基準にするとすれば、印象としては最初に民営化があったほうが、言っている趣旨は変わらないにしても大分、印象は変わると思うんです。これを今回、この順番にした理由というのはどんなことだったんでしょうか。

【〇〇委員】 事務局のほうから。

【事務局】 前回、〇〇委員を中心にB案の特殊会社の話と、それから完全民営化、株

式を全部手放してしまうというのを連続的に置くべきだというお話があったので、そうすると特殊会社化、本来であれば特殊会社にした後、株をどんどん売っていくという議論があるんだろうけれども、そこはなかなか難しいよねと。そこは連続的に書いたほうがいいよねというお話があったと思います。そのときに、そうすると特殊会社、完全民営化、公的になると、また戻る感じになるので、じゃ、こう変えてみるかと。特に意図はないので、完全民営化を前に書くほうがよければそれでも構わないと思います。そういう意味で、こういう順番にしてみたんです。そこが飛んでいると変かなというお話だったと。

【〇〇委員】 民営化の度合いの流れからして、それを整理したということですね。

【〇〇委員】 今の点に関して言うと、今の公団の組織になじんでいると、この順番のほうが改革案はわかりやすいのかもしれないんですけども、全然、公団と関係ない観点から民営化を基準にすると、逆に今回書いている(3)から、(3)(2)(1)で書くほうが、理論的にはすっきり、わかりやすいかもしれないですよ。それは書き方の問題なんですけれども、今回の趣旨を聞いているとそちらのほうが逆に誤解がない。というか、印象としても(3)のほうがわりと根本的な問題があるので、書き方としてはどうしてもボリュームが出ないわけです。となると、印象として(1)(2)(3)の順番でどんどん薄くなっていくと、いかにも(3)に心がこもっていないような印象になると。むしろ、(3)というのはわりとシンプルなので、課題もいろいろシンプルで、成果もある程度出ている。(3)を書いて(2)を書いて、(1)を書いてというふうになって、(1)になればなるほど現行組織に近いので、いろいろ具体的に書けることが増えてくるわけですよ。そういう印象で持ってきてどれを選択するかという形を書いて、なるべく各案の課題を解決することがどのぐらい難しいかということから、現実的だとか、少し理想的だとか、そういう記述で少し軽重をつけるという方向で統一できないものなのかという気がします。

それから最後に、これは〇〇委員とちょっと違うんですが、なお書きのところは先ほど出た表記の仕方は気をつけながらも、一応、これは大きい問題なので、最後ではありますけれども、この程度は、私は逆に書いておいたほうがいいんじゃないかという気がしています。

以上です。

【〇〇委員】 A案、B案、C案の並べ方については、どちらにしても一定の方向で並べる、それが順番が、段階が変わっていったということを整理するんですけども、どちらの方向から並べるかは選択の余地があるという話だと思いますので、必ずしも最初に完

全民営化を持ってきてはいかんということにはならないと思います。ただ、おそらく事務局が配慮されたところであれば、最初に完全民営化を出して、この前の表現だとそうですけども、これまでのご議論を踏まえてもやはり現実的な可能性があまりない。その後だんだん、公的な度合いが高まってくるということになりますと、今回もそうですけどもURの組織をどのようにこの検討会で考えたかということが、社会においてどのように受けとめられるかということを考えたり、いろんなインプリケーションを持つのではないかとこの配慮もあったのではないかと考えています。ただ、いずれにしても先ほど申し上げましたように、これまでの議論の経緯からいって、完全民営化案というのはちょっと残りの2つとは違う位置づけになってきたというふうに認識しておりますので、これをどう扱うのかということについては、事務局の案もそうですし、〇〇委員の案でもそうですけども、この辺についてもう少しご意見を聞かせていただければと思います。

〇〇委員。

【〇〇委員】 〇〇委員のおっしゃるお話もよくわかるんですが、書き方のトーンの問題であって、きょう、最初からお話ししているように、政策的課題、要請があると考えない人たちにとっては、本来はそうあるべきだという案だと思いますので、これが一番最初に来て、本来はこうしたいんだけどもというところからスタートして、そこには課題があるので、それを埋めるためにはこの形ですよというので、次に100%みたいな話が来たほうが、課題を埋めるためにこういうことを考えているんだという流れがわかりやすいのではないかという気は、やはりします。むしろ、最初に公的というのが頭に来てしまうと、最初に種明かしも全部やっちゃってという論調に見えてしまう可能性があって、こうしたいのねみたいにとらえられてしまうので、やはりフラットに見ていくためには本来はこうあるべきだと、でもそれだと課題があるからこうしますと。むしろ逆に、政策的要請を強く見る人にとっては、もっとこういう意見もありますと。そういうふうな見え方のほうがわかりやすくご判断いただけるのではないかという気はします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。これは見え方の問題かなという気もしますし、ただ、本筋論からいいますと、先ほどお話がございましたように、政策的な要請がある、従ってそれを自動的にURが受けるべきだ、だから公的な機関が望ましいというふうを受けとめられるというのは、ちょっと我々のほうの本意ではないというご主張ですね。

私も、勝手に事務局の意図を付度して話をしましたけれども、事務局のほうで何か、今までの意見を伺って、事務局サイドとしてさらにその辺について検討したとか、こういう

理由でこのように判断しているといったコメントはありますか。

【事務局】 前回、大分いろいろご議論いただいて、前回の記憶では、きょうは〇〇委員はご欠席ですけれども、政策意義があるじゃないかというご議論も随分出て、そういうところを中和して両方から書いています。例えば18ページ、議論になっているところも、ストックは減らしていく、確実に減らしていった採算性をもっと推進するという議論と両方書いて、全部読むと見にくいという感じもあります。それをどのぐらい強く書くかということではないかと思っています。特に、政策意義のところにご指摘がすごく集中していますけれども、18ページの一番下のところ、今ある住宅をどう使うかという観点から、どちらかという書いたつもりだったんだろうと思います。それを延命に使うというふうに読めるということであれば、そこはちゃんと直そうと思います。

ただ、政策意義があるかないかについてはかなり意見が分かれていた、それから当面、少なくとも今あるストックというのは使っていかななくてはいけないんじゃないかという意見が、前は多かったのかなと思って、こういう格好で書いたんだと思います。いずれにしても、特にUR生き残り論みたいな格好に文章をつくったと思われるのは、こちらとしてもわりと心外なんです。そこはきょうのご指摘を踏まえて直させようと思っています。

【〇〇委員】 〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 A、B、Cという順序はあまり関係ないのではないかと、私は思います。1番で理想論を出して3番で現状維持を書いて2番になるという審議会の答申も結構あると思うし、どれがどれだということではなくて、ご提案申し上げたいのは、完全民営化とする案のところにもう少し、〇〇委員や〇〇委員が出されたペーパーから、完全民営化したときのいいところを書いていただくと、2行でも3行でも。そうすると、本当は完全民営化をしたほうがいいという委員の意見が反映された感じになるのではないかと思います。いかがでしょうか。

【〇〇委員】 私の個人的な意見を言いますと、私も順番はどちらでもいいような気がいたしまして、皆さんのお考えに従いたいと思います。3つ出す以上は、できるだけバランスをとったほうがいいのかなという気がしますし、もう一つは、当初から申し上げておりますけれども、最終的に1本に絞るということはしておりませんので、それぞれの案がそれぞれ、ある意味一定の価値判断に基づいて——価値判断と言っはいけないのかな、一定の根拠に基づいて合理的なものであれば、そこからの選択は政務三役にゆだねるという形で書ければと思っておりますので、それぞれの案がどういうメリット、デメリットを

持っているかということが明確に示される表現をとるべきだと思っています。

端的に言いますと、A案とB案、公的法人と100%出資の特殊会社の場合には、財政面の優位性とガバナンスの弱さ、これがなかなか両立しないわけですから、どなたかのご意見にありましたが、両立するような方法があれば一番いいのかもしれませんが、現状の制度のもとではどちらかを選ばざるを得ない。その判断はここではしないということです。完全民営化の場合には、きょうのお話もそうですけれども、一つの理想的な形態であるのかもしれませんが、現実の問題としては有力な選択肢としては、これからの改革にとってはなかなかとりにくいのではないかというのがこれまでの意見ではないかと思っております。

そこで、いろいろご意見が出ましたが、本来ならばこの会議は本日を最後にしたいと考えております。前回はかなり多くの方が出席されましたけれども、ご欠席の委員の方がいらっしゃるということで、そのたびにとは言いませんけれども、軸が揺れるようではなかなか議論が進みませんので、これまでのところを踏まえて、きょうのご意見を踏まえた形でできれば事務局と私のほうで整理をさせていただいて、そのかわり原案についてはそれぞれの委員の方に何らかの方法でご確認いただくということをしてしたいと思いますし、それ以前に、細かい部分もそうですけれども、どこをどう修正すべきかということについて具体的にご提案いただければと思っております。そうした形で一応、整理して、最終的には会合を持たない形でまとめるということも考えたいと思うんですけれども、いかがでしょうか。でありませんと、また夏休みに入りますし、委員の方皆さんおそろいになるのを待たなければ議論がきちんとできないということでは、いつまでたっても答えが出ないということなんですが、いかがでしょうか。

【〇〇委員】 その方向でやっていただいて、どうしてもまとまらなそうだという感想を〇〇委員がお持ちなのであれば、もう1回開いていただければと思います。

【〇〇委員】 ほかの方はよろしいですか。

【〇〇委員】 最後ということなので、37ページのところで具体的なところをちょっと入れ込んでいただきたいと思うところがあるんですが、しつこいようで、情報の話で申しわけないんですが、「民間組織に移行する場合には、資産査定などを行う必要があることに留意しつつ」ということで、「現状把握を行う」必要があるということなんですけれども、私は90年代から郵政の資産査定にかかわっていた経験を考えますと、民間会社の場合にはだれに対しての情報開示の責任があるかというステークホルダーがあるんですけれども、



今回の場合、国民にある。また、オランダなどのケースも一番初めに申し上げましたけれども、なぜああいう情報開示をしたかという、国民に対する情報開示が重要だったということだと思えますので、「制度的枠組みを固めるとともに、国民に対して経営及び資産、負債の状況に関する情報開示を徹底する必要がある」という形に、ぜひしていただきたいということと、民間に移行しなくても情報開示はちゃんとやっていただきたいと。この場合だと、民間組織に移行する場合にはということになっているので、じゃ、やりませんということになると困るので、それはちゃんとやっていただきたいと。その情報作成に当たっては、客観性、第三者性、汎用性、正確性に留意しなければならないということをごひ入れていただきたいということです。

後については〇〇委員のおっしゃるとおりで、私は同意いたします。

【〇〇委員】 あと、細かい点で若干確認をしておいたほうがいいかなというところもありまして、16ページ、18ページ、そしてその後のABCのところにつきましては、きょういただいたご意見を踏まえて、事務局のほうに修正を考えていただきますし、その前の段階で、今の点もそうですけれども、ご意見がある場合には出していただきたいと思えます。

なお、きょう全く出なかったご意見で、後で大きく修正をと言われましても、これはちょっと困りますので、そのときの扱いはまた考えさせていただきますけれども、今の点について確認させていただきたいのは、37ページ、これは新しいところがかなりあると思えますけれども、今の資産査定その他のところについては、今おっしゃったようなことも踏まえてもう少し充実させるということと、あと、職員の話は、〇〇委員のほうは要らないんじゃないかというご意見でしたけれども、〇〇委員のほうは残しておくべきだということですが、これは残しておく、表現をもう少し整理するというところでよろしいですか。

【〇〇委員】 利害関係者がいるので、こういう要請って必ずそちらから上がってくるので、わざわざ書かなくていいんじゃないかという見解は変わらないです。少なくとも数字は要らないと思えますし、僕としては要らないと思えます。ただ、ここは一本化ということであれば、少数意見ということで排除されるのであれば仕方ない。

【〇〇委員】 〇〇委員、いかがですか。

【〇〇委員】 私はこれは別に、すべての雇用を守れとか、そういうことを言っているわけではないので、大体、イメージを持ってもらうためにもこの程度の記述は入っていた

ほうが、イメージが作りやすいんじゃないかなという気はします。

【〇〇委員】 わかりました。今回の意見の集約に当たりましては、どちらかという幅広く、ゆるやかに、ご意見のある方はみんな盛り込む形で進めてきましたけれども、削除という要求に対しましては、何々という意見もあったけれども、これを削除しろという意見もあったと書くわけにはいきませんので。

この部分につきましては、表現も含めてちょっと預からせていただきます。またご意見を伺いたいと思います。ただ、絶対削除しろというわけではないということは確認させていただきますので、ありがとうございました。

ということで、大分時間も参りましたけれども、その他のところでよろしいでしょうか。

はい、どうぞ。〇〇委員。

【〇〇委員】 1つだけ。検討会自体の位置づけということとも絡むんですけれども、この報告書は結構、軽目にできているかなという印象がありまして、特に最後のところで、3案の見直しについて、「3案を検討してみた」、4のところでも「検討してみたが」と、何か遊んでいるような感じで書かれているような。私の主観かもしれないんですけども、もう少し真剣にやったということが伝わるように書いてほしいと思いますし、特に4番の「今後の進め方について」というのは、非常に誤解を招くような表現ではないかと思います。まだ検討会が残っていて、もっと検討するような感じもしますので、より適切な表現、そしてこの報告書自体がだれの言葉で書いているかということが、ちょっとこれはやや弱いのではないかと思います。国交省の言葉にも見えるし、ほんとうは検討会の言葉ですよ。そうだとすればもう少し提案するというか、こうあってほしいとか、そういうニュアンスがわかるように、まず語尾を修正していただきたいと思います。

以上です。

【〇〇委員】 わかりました。

【〇〇委員】 僕が2回前だかに来たときに、削減計画をより進めていって規模を縮小していくんだというときに、何らかの法的手当てが必要なのではないかという議論が付された気がするんですが、そこについてはこれには一切、載らないということで進むことになったんですか。

【〇〇委員】 ちょっと私も正確に記憶していませんが、事務局のほうはその辺について何か記憶されていますか。

【〇〇委員】 つまり、賃貸住宅に関して規模をどんどん減らしていって整理しなさい

という方向で議論していく中で、やはりなかなか難しい部分があるところに関して、法的手当てみたいなのを検討することも必要なのではないかという意見も出たと思うんです。

【事務局】 ちょっと記憶があいまいで申しわけありませんが、削減計画自体が、厳密には多分、法律は要らないと思いますけれども、そういう指摘があつて、いろんな障害を取り除くためにそういうことが望ましいというご意見であれば、それは記載を検討させようと思います。

【〇〇委員】 これまで何回か、議論の中で私が整理させていただきましたけれども、要するにURの中の、URの組織自体の改革では答えが出せないような問題については、社会的な制度のあり方が変わらない限りはなかなか改革が難しい場合には、そちらのほうについての提言ということもあり得るのではないかということは、私も申し上げ、皆さんもご了解いただいたと思います。そういう意味でいいますと、今のようなご提案、具体的にどの辺に入れますか。

【〇〇委員】 規模修正という部分に絡む話だと思うんですけども、そこが明確に、ここに載っていますというのがあまりないんですよ。だとすると頭の部分で、存在意義というところですかね。

【〇〇委員】 16ページ、ここはかなり、きょうのご議論ですと大きく修正する必要があるかなという気もしますけれども。

【〇〇委員】 計画見直しが足りないという意見が載っていたところか。どこですかね。

【〇〇委員】 それは問題点のほうです。もっと前の。

【〇〇委員】 何ページですかね。

【事務局】 考えられるとしますと、先ほどの18ページの、方向性として「縮小し、市場に委ねていくべきである」という記述の後か、19ページの第2パラグラフに、ストックの再編の記述がございまして、「人口減少に対応しつつ」「縮小・再編を進めていくべきである」という記述がございしますので、それを進めるに当たって必要な法的措置等があればという記述を入れるということではないかと思います。

【〇〇委員】 だとすると、この辺ですね。委員の意見でもいいですけども。

【〇〇委員】 修正の仕方といたしましては、全体の構成を変えるというのは今からですと大変なことになります。項目をつけ加えるということについても、全体の調整を必要とします。さらに、その中のパラグラフを入れるとか、文章を修正するということだと、きょうのご審議の結果、可能な限り対応したいと思います。さらに、そうでなくて委員の

意見等で削除、付加等ですと、これはかなりフレキシブルに対応できると思いますので、今のお話ですと、下から2番目という言い方をしているかわかりませんが、本文中の文章の中で、一部で対応すると。

【〇〇委員】 全体の意見とまで、議論はされていなかったと思うんです。だから、別に委員の意見でも構わないと思います。

【事務局】 借地借家法の話をしていましたね。じゃ、委員の意見のところ。借地借家法の改正までは、皆さんあまりご議論されなかった……。

【〇〇委員】 そうしていただいたほうが、先生の思いも反映されるし。

〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 今のことで気づいたんですけれども、19ページのなお書きのところ、前回の報告書では非常に魅力的な文章が載っていたんですけれども、それがこういう形に直りました。そこに、「ストックの再生・再編・縮減」ぐらいは書いていただいてもいいのではないかと思います。「再生・再編」だけではなくて、ほんとうは大幅な縮減というぐらいのことは入れていただくとありがたいんですけれども。

【〇〇委員】 機構の役割を終えることを目指すべきである……。

【〇〇委員】 ご苦労があると思うんですけれども、このところは少し言葉を強めていただければと思います。

【〇〇委員】 わかりました。

それともう一つ、全体としてもう一度文章を事務局に見直していただくつもりですけれども、〇〇委員から先ほど修正のあったところもそうですけれども、いわゆる時間軸も入れて長期的にどうすべきかということと、当面何をすべきかということ、その辺も少しめり張りをつけたほうがいいかなと思います。

【森田座長】

それでは、よろしいでしょうか。きょうご欠席の方もいらっしゃいますので、少し修正したものにつきまして、その委員の方のご意見も伺うことにしたいと思います。また違う方向を目指すというご意見が出てこないことを祈っておりますけれども。そういう場合には事務局には大変ご迷惑をかけますけれども、一堂に会してもう一度きちんと議論することになるかと思いますが、それ以外としましては、一応きょうご了解いただいたような形で、私と事務局のほうでもう一度整理をさせていただきますので、それにつきまして再度、個別になるかと思いますが、お諮りしたいと思います。それ以前に、ご意

見につきましてはできるだけ事務局のほうに早目に提出していただけますと助かります。よろしく願いいたします。

特にご意見がないようでしたら、時間も参りましたのでこのあたりで本日の議事を終わらせていただきたいと思います。まだ、これで終わるかどうかわかりませんが、少なくともこの会議そのものは、今ご了解いただいたような形で最終的な結論に到達すると思いますと、これが最後になるということでございまして、半年弱にわたりまして委員の皆様と大変、密度の濃い議論を行わせていただいたと思っております。そして、都市再生機構につきましても、これほど充実した形で検討したことはないかと思っておりますし、その成果は大変大きいものではないかと思っております。

この報告書につきましては、きょうのご意見を踏まえた上で最終的に、今申し上げたような形で整理させていただきたいと思っております。繰り返しになりますけれども、検討会としては今回でまずひと区切りとさせていただきたいと思っております。そういうことでよろしいですか。先ほど留保条件付でご了承いただいたことだと思っております。ありがとうございます。

それでは私のほうで、最終的に責任を持って報告書の案をまとめさせていただきたいと思っております。これでほんとうに最後になりますけれども、委員の皆様には大変お忙しいところ、本検討会、また私自身のつたない議事運営にご協力いただきまして大変ありがとうございました。また事務局の方にはもう一段、ご負担をおかけすることになるかと思っておりますけれども、よろしく願いいたします。これまで大変ありがとうございました。

それでは、これからは事務的なこととなりますけれども、事務局のほうから連絡事項があるようですので、事務局のほうにお返しいたします。

**【川本住宅局長】** 一言だけ御礼を申し上げたいと思っております。半年間にわたりまして大変、熱のこもったご議論をいただきましてありがとうございました。正直言いまして、委員会の先生方に事前に根回しをしてご発言をいただくようなコントロールを一切しないということでやらせていただきました。それから、求められたデータについては、対外的に非公表にするものはありましたけれども、全部、持っているデータをオープンにするということでやらせていただいたつもりでございます。もちろん、データ自体がなかったりして、我々のほうも不満を持っている部分もないわけではないんですけれども、そこはそういう対応をさせていただいたつもりでございます。その点で、各委員も1回ずつ、私どもも真剣勝負でご議論をいただきましたので、むしろ座長には大変ご苦労いただいたのでは

ないかと思って、改めて御礼申し上げたいと思っております。

先般、前回の報告書の案をもとに、私どもで大臣のほうにも一度お話をさせていただきました。正直申し上げますと、大変この問題は難しいと言うことを改めてご認識いただいたところがほんとうではないかと思えます。大臣自身もまだなかなか、自分自身としてもそう簡単に結論は出せないというふうにご認識なのではないかと思えます。従来ですと、役所だけが情報を独占してどうするかという方向性をということだったんですが、そこはもうやり方をがらっと変えたと、私のほうもこの委員会ですべての情報をお出しし、それをその経過も含めて政務のほうにすべてお話をする、その上でご選択をいただくというところに、やり方を随分変えてまいりました。かなり問題点はクリアになったというふうに思っておりますので、その解決のためにどういう手順でやっていくのかということこれから、政務とご議論をいただいて、時間軸を短くというご指摘も途中、ございましたので、速やかに具体化できるようにやっていきたいと思っております。

回数も大変多かったですし、議論自体につきましても大変活発なご議論をいただきました。改めて御礼申し上げまして、最後の御礼とさせていただきます。どうもありがとうございました。

**【瀬口民間事業支援調整室長】** 最後に事務的なお願いでございますが、本日の議論につきましては、先ほど座長からおまとめいただきましたように、今後、必要な修正等を加えさせていただきたいと思っております。修正後の報告書につきましては、改めて委員の皆様にお送りしたいと思っておりますが、対外的に公表させていただくまでの間は、本日の資料も含めまして委員限りということで取り扱いをお願いしたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

本日の資料につきましては、そのままテーブルに置いていただければ郵送させていただきます。本日は長時間にわたりまして、活発なご議論を賜りましてまことにありがとうございました。また、最後になりましたがこれまで半年弱の間、本検討会の業務にご協力いただきまして、ほんとうにありがとうございました。

以上をもちまして検討会を終了させていただきます。ありがとうございました。

**【川本住宅局長】** ありがとうございました。

— 了 —