

第25回国土交通省独立行政法人評価委員会都市再生機構分科会

平成23年7月5日

【事務局】 それでは、定刻となりましたので、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、誠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の企画専門官をしております安藤と申します。よろしくお願いいたします。

本日は、当分科会委員8名のうち6名の委員のご出席をいただいております。国土交通省独立行政法人評価委員会令に定める会議の開催に必要な定足数を満たしておりますことをご報告させていただきます。

なお、浅見委員、野城委員につきましては、ご都合により欠席ということになっております。

また、本日は、国土交通省独立行政法人評価委員会の委員長にもご参加いただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

【委員長】 よろしくお祈いします。

【事務局】 次に、本日の分科会の公開についてでございますが、規則によりまして、独立行政法人の業務の実績に関する評価に係る案件以外は公開することとなっておりますので、本日の議題のうち、議事の1から議事の4までは公開、議事の5につきましては非公開の扱いとなっております。したがって、議事の5以降は、傍聴の方々のご退席願います。

また、議事録に関しましては、これまでどおり、各委員にご確認をいただいた上で、議事要旨とあわせて国土交通省ホームページで公開してまいりたいと考えております。

開会に先立ちまして、資料の確認をさせていただきます。

お手元の議事次第の資料配付一覧をご覧くださいと思います。

本資料につきましては、資料1-1から資料3-3まで、その他、資料4、資料5がございます。それから、参考資料1から参考資料4までをお配りしております。欠落などがございましたら、事務局までお申しつけください。

なお、先ほど申し上げましたとおり、議事の一部を非公開とする関係で、資料3-3及

び参考資料1につきましては、委員限りの資料とさせていただきます。ご了承いただきたいと思います。

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、省略をさせていただきたいと存じます。

それでは、会議に先立ちまして、国土交通省の住宅局長より一言ごあいさつ申し上げます。

【住宅局長】 おはようございます。評価委員会の委員の先生方には、平素から私どもの住宅行政、住宅施策の推進に格段のご支援とご協力をいただいておりますこと、また都市再生機構の業務の推進につきましてもいろいろご支援をいただいておりますことを御礼申し上げたいと思います。

最近の状況、若干、この機会にご報告させていただきたいと思っておりますが、今回の3月11日の大震災以降、私ども最大の課題ということで、まず家をなくされた方の住まい、当面の居場所の確保ということを進めてきたところでございまして、遅いとか少ないとかというご批判をいただきましたが、応急仮設住宅の建設ということにつきましては、これまで大体4万6,000戸着工いたしております、3万5,000戸は完成ということでございます。阪神・淡路大震災が最終的に4万8,000戸という数字でございまして、最終的にはそれを若干超える程度の戸数が必要になって、建設されるということになるかと思っております。

それに加えて、民間住宅、既存のアパートを借り上げて、これを仮設住宅として使うという仕組みを今回かなり充実しております、既に3万2,000戸が入居になっております。実は、阪神・淡路のときは、仕組みとしてはあったんですけども、ほとんど使われておりません、200戸程度しか使われておりませんでした。したがって、仮設ベースということになりますと、阪神・淡路、大体4万8,000、今回既に6万7,000というベースでございまして、被災の規模の大きさ、それからさらに原発の避難者の方の住まいの場の確保ということで、非常に規模が膨らんでおるのが現状でございます。

この過程では、特に用地の確保が大変重要になりまして、新聞等でも随分報道されましたが、関係の公共団体に加えて、URからも実は関係の職員を各県にずっと派遣してもらいまして、県の職員と一緒に用地探しに歩いてもらうということを随分やってきました。

さらに、現段階では、既にこういった仮設から、次の恒久的な住宅の確保のほうへ次第に軸足を移しておりますけれども、そういった点につきましても、市や町のまちづくりの関係で、私どもの職員を派遣しておりますし、URにも知事の要請を受けて、大臣からURにお願いをするという形で職員派遣をいたしまして、人手がない小さな市や町の復興のお手伝いということを既に進めていただいているところでございます。

なかなか正直言いまして、阪神・淡路のときと一番違いますのは、力のない小さな市や町が多くて、人出も足りない。しかも、市や町自体がかなり被災をしておって、人も失われておりますし、書類等もかなり散逸しておって、どこから手をつけていいかわからないという状況になっております。これはもう既に4カ月経とうとしておりますけれども、根っここのところのものがなくなっているというのがいかに大きいかということでございまして、現在もかなり各自治体、苦勞しておるといふ状況でありまして、そこにとにかくてこ入れをしながら、こういうやり方があるという形で、いろいろ知恵も出して、力も貸してということで進めておるといふのが現状でございます。

最後に、URにつきましては、もう1点。昨年10月に都市再生機構のあり方に関する検討会の報告を公表させていただきました。報告に基づきまして、この3月までに改革の工程表を作るということを決めておったわけでございますが、震災の関係がございまして、最後の詰めの段階で、正直言いまして、私ども全く動きがつかなくなりまして、7月1日、先週の金曜日、改革の工程表を公表させていただきました。

URの今後のあり方ということで、この検討会で議論になりましたのが何点かございます。ポイントだけご報告させていただきます。後ほど細かいご説明はあろうかと思っておりますが、1つは、都市再生と賃貸住宅、それからもともとニュータウンや公園といういろいろな事業に手をつけておって、組織自体が非常にわかりにくくて、財務内容なんかも含めまして、国民の目から見てもなかなか理解され難いという問題がある。都市再生と例えば賃貸といったものは、もうちょっと分けて整理して、国民の目で分かりやすい形に変えていくべきである。組織の中身もそういった方向に変えていくべきだと、これが第1点でございます。

第2点は、借入金の残高が非常に大きいわけでありまして、将来における国民負担のリスクというものを避けるためにも、負債の残高をとにかく小さくする、そういった方向で業務運営をすべきである、これが2つ目でございます。

3つ目としましては、そういった観点から、とりわけ需給環境を十分見ながら、賃貸住

宅については、ストックの削減を行っていくべきであるということ。そして、都市再生については、本来必要な部分だけに限定して事業をする形に切りかえていく。これが業務関係。そして、最後に、特に国民の目から見て分かりにくい子会社、関係会社については、整理合理化をしていく、剰余金の返納を求めるといった方向が打ち出されておりまして、これらにつきまして去る7月1日に、どういった手順で進めていくのかということについて発表をさせていただいたところでございます。

基本的には、独法が本来求められております官と民のいいところをとって、民間的な経営を持ち込んで、効率的に業務運営するという基本に立ち返った格好で、組織、そして業務を見直すというのが検討会の報告でございまして、その趣旨に沿って進めていただくということで、機構でも既に中身を詰めていただいているところでございます。

いずれにいたしましても、持ってありますパワー、それから力というものをうまく生かして、そして機構の本来のあり方に立ち返って、これからも業務を進めていくと考えておりますので、引き続き委員のご支援、ご協力についてお願いを申し上げまして、最近の状況のご報告も含めて、私からのごあいさつとさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局】 続きまして、都市再生機構の理事長よりごあいさつ申し上げます。

【都市再生機構理事長】 詳細はこれからご報告させていただきますが、事務的報告に先立ちまして、二、三、ごあいさつを兼ねて話させていただきたいと思っております。

1つは、今局長の話にもございましたように、3月11日の大震災、これに対して、私どもの対応でございまして、機構の資産そのものは実はあまり東北地方にはございまして、地域公団から引き継いだプロジェクトが盛岡といわきにございまして。これは債務の収束に向けて、最後の段階の事業をやっていますが、あまり被害はございませんでした。そのほかに、仙台市内に4,000戸ばかり賃貸がございまして、これもそれほど影響を受けたわけではございません。

ただ、被災直後から、今局長から話がございましたように、岩手、宮城、両県から応急仮設住宅のもろもろの技術的な支援をお願いするということで、今まで累計で160人近く人間を両県に送り込んでおります。

それプラス、やはり神戸との地震の比較で、いろいろな違いが本質的にあるんだと思いますが、機構という組織体の目から見ていますと、最大の違いの1つ、あくまで1つでございまして、やはり神戸の場合には何といたっても、被災市町村が神戸だったと。神戸株式

会社と言われるくらい行政能力、行政組織力というのがずば抜けたまちだったわけですが、今回の被災市町村というのは、仙台市を除けば、ほうっておけば衰退するという状況にある市町村。したがって、行政能力、行政力というのは決定的に弱いと。そこに向こう50年分くらいの必要な事業量なり計画量が一気に集中的に発生したということでございます。

したがって、同じく組織体の目から見ますと、その辺の行政能力なり専門的なプランニング能力というものをどうやってこ入れするかというのは、やはり大きなテーマの1つであろうということで、両県知事から大臣への要請、大臣から理事長に対する要請という手順を踏みまして、岩手県下には7市町村にそれぞれ2人ずつ専門家、プロを派遣しておりますし、かなり長期の滞在をするという前提で派遣していますし、向こう一、二週間の間に、宮城県下にも7市町村でしょうか、8つでしょうか、2人ぐらいつ人間を派遣したいと思います。これまた腰を据えて、市町村職員と同じ立場で頑張ってくれということですし、また彼らを支援するために、現地でほうりっ放しというわけにはいきませんので、後方、バックグラウンドで支援する組織として、盛岡と仙台にそれぞれ五、六人ずつうちの職員を現地に張りつけた上で、現地に入っている人間をバックアップせよと。それを支えるために、本社にも特別な組織をつくって、三段構えで支援体制を組んでいると。

これは基本的には、それだけの大規模な災害だったというのはストレートな引き金ではございますが、ただ機構という組織体が地方都市をいろいろな意味で支援するというのは、本来業務の責任の一端であろうという大前提があって、それが震災という極めて特異な形でまちづくりの原点が問われている形で、悲劇的な形ではありますが、現出したと。それに対して、平時には眠っていたような機構の責任なり権能が、あるいは職務の領域がこういう形で発現したと理解しておりまして、多分、これからますます大変な局面が予想されますが、あえて体制を組んで支援をしていきたいと思っています。これが第1点でございます。

それから、2点目ですが、平成22年度というのを総括的に振り返ってみますと、1つは、経済環境、私どものビジネスのバックグラウンドというのは、ひところのリーマンショック後の状況からはかなりよくなったとは思いますが、よくなったとは思いますが、やはり私どもの実感としては、大都市は、中心部はいざ知らず、郊外部では引き続き状況は非常に厳しいという中で、かなり苦戦しつつ、結果的にはそこそこの数字を上げたという1年であったかと思えます。

それから、2番目に、先ほど局長の話にもございましたように、私どもの組織をめぐっ

ていろいろな議論が、あり方委員会など含めて展開されました。ただ、これについて、一言だけ申し上げますと、私も前職の頃を含めまして、当時の公団、機構に対する行政改革というのは、繰り返し何度も展開されてきております。ただ、一昨年から去年にかけての議論というのは、それまでの行革の議論とはかなり一線を画した面があったかと思えます。その意味では、高く評価しています。

中身はどういうことかということ、やはり機構という組織体の現実、特に経営面の状況を踏まえた上で、かなり実務的、現実的な分析と方法論を展開したと。あまり観念論ではなかったということで、全力を挙げてそれを受け入れた上で、実務に翻訳をして展開していきたいと、そういう1年であったかと思えます。

3番目でございますが、国交省だけではなくて、私ども機構自体において、かなり本格的な形で経営内容、あるいは組織の組み立て方について、本格的な議論、それから中身についても幾つかの点で一步を踏み出したという1年であったかと思えます。

そういう形でございますが、やや各論的に申し上げますと、経営改善でございますが、地価状況、先ほど申しましたように、郊外部では依然としてという様相がございますが、最終的には、ほぼ当初目標とした水準、結果的には445億円の当期純利益を上げさせていただいたということでございますし、やはり有利子負債が大きいというのは機構経営の重荷になっていますが、一応そういう文脈の中でも2,700億円の削減を行ったということで、数字的には厳しい経営状況下ではございますが、それなりの成果を上げたという感じで思っております。

それから、個別の話でございますが、ニュータウンにつきましては、当初もくろんだ400ヘクタールを処分するという水準には及びませんでした。一昨年をかなり超えた形で288ヘクタール、300ヘクタール弱の在庫の処分を行ったということでございます。25年度までに事業を収束させ、30年度までに在庫を一掃するというのが本来的な目標でございます。

ただ、悩みの種は、売り急ぐとどうしても赤字が拡大するというところで、経営とのバランスで、どちらが得かと。多少、期間が延びても、経営に対するダメージを最小限に抑えるということとの兼ね合いをどうするかという綱引きの中で処分を組み立て、進めていくという状況で今最大限の努力を展開しているということでございます。

それから、賃貸事業につきましては、やはり空き家が一時期ちょっと増えました。それに対して、全力を挙げて入居者対策ということをやっていますが、やはり特記すべきこと

は、1点だけご報告を申し上げておきたいのは、70数万戸を本社で統制するという時代ではもちろんないわけで、それぞれのバックグラウンドが違う団地を抱えているわけですから、入居者層も違えば、客層も違う、あるいは置かれている公共団体との関わり方、経緯等々、全て違うわけですから、やはり団地の個性に応じた経営方針なり投資戦略なり、入居者対策があつてしかるべきということから、個別の団地に対して経営責任を持つ、またそれなりの権限を与えるという形で、団地マネージャーというシステムを昨年から、22年度から発足させました。

幸いなことに、今年度を含めると30人近い形でマネージャーを発足させるということで、生の経営に直接関われるという実感を持ったということだと思いますが、私の立場から言いますと、みんな生き生きと取り組んでくれているということだと思います。彼らにお願いしているのは、やはり抽象的に70数万戸を経営しています、管理していますということではなくて、地域社会にとってどういう意味を持つ団地なのか、マーケットにどのような形で受け入れられるのか、あるいは団地の付加価値はどうやって高めていくのかということを全力を挙げて構築してもらいたいと。端的に言えば、やはり抽象的な中堅勤労者に対して、安く大量にということから、多分、そういう時代ではなくなってきていると。

やはり、抽象的ではございますが、21世紀的な社会状況、1つには高齢化社会ということでしょうし、もう一つは少子ということだろうと思いますが、それに対して、団地という高密度な居住空間が何をサービスとして提供できるのかということを経力を挙げて1つのビジネスモデルなり価値観を構築して、それを具体化していくということを体系的に物を考えるというアプローチと、現実の団地から積み上げていくという両側面で展開していきたいということの第一歩を踏み出したという年であったかと思います。

それから、都市再生事業でございますが、国の政策実施機関として、1つには民間と協力をしてというファクターと、地方公共団体の行政の能力を補完する、支援するという2つの役回りがあると思います。多分、ビジネスモデルは両者違うと思います。こういう中で、民間と協力しながらというのは、伝統的に公団以来やってきた話ではございます。それに対して、地方都市を支援するというのは、機構が発足して以降の新しい分野でございますので、その辺に全力を上げた。冒頭申し上げました東日本への支援というのも、物の考え方としては、大変だからということのネックには、機構という組織体が都市づくり、まちづくり、都市再生という側面で公共団体を支援するというのは、1つの役回りということがベースにあるということは、先ほど申し上げたとおりでございます。その辺で、い

ろいろなことを展開させていただいた1年であったかと思います。

それから、関係法人については、先ほどかなり詳しく局長から話がございました。いろいろな形で今までの体系なり制度の枠組みというものの足元をもう一度見直すという状況、その一環として、積み積もった剰余金の問題もあろうかと思えます。その辺について、これは機構経営、機構運営の全体の人事も含めまして、関わりを持つ話でございますので、かなり根深いところはあるかと思いますが、やはりもう少しわかりやすく、すっきりした形にということで、今、かなり地道ではございますが、しかし荒っぽい話を進めつつあるということだと思います。

以上、そういうことの延長線上で平成23年度を考えるということだと思いますが、いろいろな議論が多分噴き出してくると思いますが、ひとつまたよろしくご指導いただければと思います。よろしくお願いいたします。

【事務局】 それでは、本日の議事に移りたいと思います。

以降の議事進行につきましては、分科会長にお願いしたいと思えます。よろしくお願いいたします。

【分科会長】 今回、例年と同じような形で、まず分科会、本年度の第1回を開かせていただきます。議事内容はお手元にあるように、1から6までございますが、まず最初、議事1、議事2、議事3がそれぞれ関連を持っておりますので、一括して都市再生機構からご説明いただき、それから皆様のご議論をいただきたいと思えます。よろしくお願いいたします。

【都市再生機構】 私から、平成22年度財務諸表についてご説明をさせていただきます。

財務諸表の関連の資料は、お手元の資料番号1-2から1-6でございますが、時間の関係もございますので、資料1-1において、財務諸表の概要を取りまとめさせていただいておりますので、こちらを使ってご説明をさせていただきたいと思えます。

財務諸表の概要につきましては、2ページから14ページになります。

早速ですが、2ページをごらんいただきたいと思えます。2ページでは、平成22年度決算のポイントを示しております。平成22年度は、依然として続く郊外部における地価下落や、3月に発生しました東日本大震災の影響により、厳しい経営環境だったものの、安定した賃貸住宅業務収入に加え、大都市地域における住宅分野を中心に、販売が好調であったことにより、当該年度においても、キャッシュフロー及びバランスシートの改善に

取り組んだところでございます。

この結果、平成22年度決算につきましては、フローの経営成績としては445億円の当期純利益を計上、ストックの財政状態は、有利子負債を約2,700億円削減するとともに、繰越欠損金を設立時の7,288億円から3,050億円と、機構設立時の約4割まで削減することができました。資金面では、業務活動によるキャッシュフローを約3,700億円計上し、厳しい経営環境の中、経営改善に向けた取り組みを着実に達成したものと考えております。

次ページ以降で、個別の状況についてご説明をさせていただきます。

まず、3ページですけれども、経営成績（損益の状況）でございます。販売用不動産の評価損、それから減損損失を合わせまして941億円、また震災の影響による損失を41億円計上したものの、大都市地域における住宅分野を中心に販売が好調であったことから、昨年を若干上回る445億円の当期純利益を計上することとなりました。

次、4ページをごらんいただきたいと思います。4ページは、セグメント別の経営成績でございます。5つのセグメント別に対前年度と比較をしております。昨年と比較しますと、賃貸住宅で大きく減少、既成市街地で大きく増加したことが今年度の特徴でございます。各セグメント別の具体的要因につきましては、さらに以下のページでご説明をしたいと思います。

5ページをごらんいただきたいと思います。賃貸住宅のセグメントでございます。賃貸住宅セグメントでは、安心・安全な居住環境の確保、資産の良質化に向けた取り組みを着実に実施したことによる管理業務費、修繕費等の増加や、ストック再生・再編の進捗に伴う減損損失の増加及び家賃収入の減少、また震災による臨時損失を計上したことにより、当期純利益は昨年の634億円から276億円と減益となりました。これが損益の状況でございます。

次、6ページをごらんいただきたいと思います。6ページは、既成市街地でございます。既成市街地のセグメントは、販売用不動産等評価損を131億円計上したものの、大都市地域における住宅分野を中心に販売が増加したことにより、前年度の2億円に比べまして、大幅な増益となる364億円の当期純利益を上げることとなりました。

次、市街地特別に係るセグメントでございます。市街地特別セグメント、いわゆるニュータウン関係でございますけれども、宅地譲渡収入が前年度を上回ったものの、郊外部の地価下落を主要因とした販売用不動産等の評価損を389億円計上した結果、昨年とほぼ

同程度の197億円の当期純損失となっております。

これまでがセグメントの概要でございます。

次に、8ページをごらんいただきたいと思います。8ページは、財産の状態、まず資産の状況でございます。当期末の資産規模は、前年度に比べまして約2,900億円減少し、約14.9兆円となっております。設立時から見ますと、約15%減少しております。賃貸住宅はほぼ同額でございますが、割賦等譲渡債権、ローン債権や販売用不動産が減少していることが読み取れるかと思えます。

次に、9ページをごらんいただきたいと思います。9ページは、負債の状況を示しております。当期末における有利子負債残高は13.2兆円で、前年度末残高から約2,700億円の減少となり、当該年度においても、着実に削減を進めることができました。設立時から見ますと約3兆円、18.6%の削減となっております。

次に、10ページでございますけれども、純資産の状況でございます。当期純利益を445億円計上した結果、繰越欠損金は機構設立時7,288億円から約4,200億円削減し、3,050億円となっております。設立時からの削減率は約60%でございます。

次、キャッシュフローの状況、11ページをごらんいただきたいと思います。業務活動によるキャッシュフローにおきまして、再開発事業による譲渡収入等により、前年度を上回る約3,700億円を計上することができました。この結果、借入金等の有利子負債の削減につながる結果となっております。

次、12ページをお開きください。12ページでは、販売用不動産の評価損、それから減損損失を取りまとめたものでございます。会計基準に従いまして、販売用不動産については、地価下落を主要因として、ニュータウン事業等において521億円の評価損を計上しております。また、固定資産の減損損失については、ストック再生・再編に伴う用途廃止等によりまして、賃貸住宅の資産グループ等におきまして420億円の損失を計上しております。これが損失の大きな原因となっております。

次、13ページをごらんいただきたいと思います。13ページは、機構グループの財務状況の1つでございますけれども、全体の財務状況のうちの損益について説明をしております。特定関連会社、これはいわゆる子会社に該当しますが16社、それから関係会社10社、昨年より1社減っておりますけれども、合計26社について、全部または持分法による連結を行った結果、連結の当期純利益は機構単体よりも6億円増える451億円となっております。

最後に、14ページをごらんいただきたいと思います。新たな会計基準の紹介でございます。昨年の3月に独立行政法人の会計基準の改訂がございまして、資産除去債務に関する会計基準が新たに設けられました。当機構におきましては、アスベストの除去義務、定期借地契約における原状回復義務について、所要額を適正に計上しております。

以上、概略ですけれども、財務諸表の概要についての説明は以上でございます。

【都市再生機構】 続きまして、15ページでございますが、これまでの経営改善の進捗状況につきましてご説明させていただきます。

左下の棒グラフでございますように、現在、私ども第2期中期計画の2年度目でございます。第2期中期計画、5年間で2,200億の利益の獲得を目標としてございますけれども、その2年目ということで、22年度については445億ということで、ほぼ計画に沿った形で利益の額の達成が図られてきているという状況かと思っております。

それによりまして、右側の棒グラフでございますが、機構発足時に7,288億の欠損金を持ってスタートしたわけでございますけれども、3,000億余のところまで欠損金の縮減を図ることができておるといふ状況でございます。

16ページでございます。ニュータウンの用地の処分の状況についてまとめたものでございます。左下のグラフでございますように、機構発足時5,900ヘクタールの在庫といひますか、処分すべき用地を抱えてスタートしたわけでございますが、おおむね7年で3,100ヘクタール、この間、3,100ヘクタールの用地を処分いたしまして、現在、ストックとして2,800ヘクタールのところまでできておるといふことで、前半の不動産市況の好況に支えられた部分もございまして、一定の成果をおさめることができたのではないかなと考えているところでございます。資産額ベースで見ましても、3兆7,000億ございましたものが1兆9,000億ということで、大幅な圧縮を図ることができたということでございます。

続きまして、17ページ、一番最後の表でございます。都市再生勘定から宅地造成等経過勘定への繰り入れということでございます。今、22年度決算、ご説明申し上げましたとおり、機構全体といたしましては445億の利益を上げることができたわけでございますけれども、勘定別、都市再生勘定とニュータウン等を扱っております経過勘定で見ますと、経過勘定では、不動産の評価減等がございまして195億の赤字ということでございます。これをこのままにいたしますと、経過勘定が192億の債務超過といったことになるわけでございます。機構法附則12条5項に基づきまして、都市再生の業務の運営に支

障のない範囲内で繰り入れることができるということでございますので、昨年度に引き続きまして、22年度におきましても192億の繰り入れを行わせていただいで、債務超過の解消を図らせていただきたいと考えているところでございます。

説明は以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。それでは、議事1から議事3まで都市再生機構からご説明いただきましたので、これからご質問、ご意見をいただきたいと思ひます。どこからでも結構ですので、ご質問なりご意見があればいただきたいと思ひますが、いかがでしょうか。

最初に、私からお聞きしたいんですが、セグメント別、4ページ、平成21と22の比較が出ておまして、平成21年度は、賃貸住宅における634億円というプラスがあつて、全体として433億のプラスになったというお話がございました。ところが、平成22年は、賃貸住宅のプラスが半減以下に変わらして、既成市街地でプラスがあつて、結果的に昨年と同じ状況に持ち込んだということですが、私が見る限り、既成市街地というのはたまたま本年度、こういう状況を生み出したということだと思ひるので、賃貸住宅の減少、これがどこに起因するのか。要するに、安定的に賃貸住宅から一定の収入があるということが都市再生機構の1つのよりどころになっていたような気がするんですが、今回、このような、ある意味で激変した要因は何なのかということをおしご説明いただければと思ひますし、今後、その傾向は続くのかどうかということについてもご説明いただきたいと思ひます。

【都市再生機構】

昨年度が比較的好調であつたということなんですが、実際は、それほど好調でもなくて、やはりリーマン後の状況があり、家賃収入というのは落ち込みがございました。独立行政法人になりまして、賃貸だけではなくて経営全体を安定させるという趣旨から、不要不急の投資を先送りしたりして、費用の節減等も集中的に行つて、このような経営成績を昨年達成することができた。

今年について言いますと、1つは、引き続きリーマンショック後の市場競争が厳しいという中で、家賃収入が減少いたしましたこと。その中で、正直言ひまして、他部門の成績をいつも横でらみながら仕事をしておりますので、経営全体の余裕を見ながら今年も私も厳しい状況であるけれども、少し未来に向けての投資をできそうだということで、次のページを見ていただくと、管理業務費、ここに投資とかの費用が入つておるんですが、

これも相当増やさせていただきました。

それから、もう一つが減損というところですが、実は177億円から315億円という
ことで、これも相当増やさせていただきました。減損の中には、完全に用途廃止をする
という減損もございますが、これからプロジェクトをやっていくという場合に、通常、2期
連続赤字にならなければ減損はかけなくていいんですが、プロジェクトにこれから取りか
かるということになりますと、その物件全体再を評価して減損を出すことができます。こ
れを少し前倒しにやりまして、実は来期以降、収益を上向きにさせるための下地を今回つ
くらせていただいたということでございます。

ですから、費用面は逆に来期は楽になっていくと。その効果をもって、できる限り収益
の改善を図って、UR全体としての安定的な収益を確保するように努めてまいりたいと、
かように考えております。

【分科会長】 わかりました。ということは、昨年もある意味で特殊事情があり、今年
もある意味で特殊事情があつて、その中間あたりにどうも賃貸住宅の収益の構造が固まる
のではないかというご説明と理解してよろしいですか。

【都市再生機構】 はい。

【分科会長】 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

【〇〇委員】 15ページ、16ページの経営改善の取り組みの進捗状況というところ
を見ますと、言ってみれば、損益はそんなに増えない、しかし、繰越欠損金額とか用地の
処分とか、こういうのはかつてに比べるとカーブが非常に緩やかになっていますよね。今
後の社会情勢、その他も考えると、このカーブは急速によくなるとはとても思えなくて、
むしろもっと停滞してくる可能性のほうが強いと思うんですけれども、この繰越金あるい
は用地の供給、資産の縮減といった問題についての将来展望をどう見ているのかというこ
とです。

【都市再生機構】 損益につきましては、5年間で2,200億、年間にして440億く
らいコンスタントに出していきますと、目標の30年度ぐらいには一応繰越欠損金の解消
ができるのではないかなということで、それを中期の目標として、時々リーマンショク
ク、また今回の震災等ございますけれども、なるべくそれが達成できるように。加えて、
できないこともないと思っております。その努力を続けていきたいと思っております。

ニュータウンの資産、土地の処分につきましては、確かにここ数年、リーマンショクク

以降、土地の売れ行きが随分と冷え込んでまいりまして、正直、むしろ、有利子負債を増やさないと、在庫を積み増さないようにすることが精いっぱいといった状況でございます。当然、販売の促進ですとか、工事費の縮減ですとか、あらゆる努力をしていきたいと思っておりますけれども、30年までに用地の処分を完了という目標で、ちょうど23年は中間の年に当たります。この間、5割強の土地の処分が図られましたので、長い目で見ますと、いいとき、悪いときがあろうかと思っておりますけれども、そこそこの進捗が図られてきているのではないかなと思っております。

特に、昨年、22年度は、販売目標400に対して288ということで計画には届かなかったんですが、リーマンショック後、220ヘクタールぐらいまで落ちたやつが、かなり上向きになってきてございますので、市場環境をよくとらえながら、しっかりと販売の促進、資産の削減に努めていきたいなと思っておりますのでございます。

【分科会長】 どうぞ。

【〇〇委員】 13ページの連結ベースのところなんですけど、22年度はグループ会社の利益が前年度は54億円の利益から今年度はマイナス6億円、こういうふうに大きく変化しております。この要因がどういうものなのかという、何か政策的なものがあるのか、あるいは特殊な要因があるのか。

それから、連結修正で12億円のプラスに入っているわけですよね。連結することによって、URの費用ないしは損失部分が取り消されているということかと思うんですが、この概要を教えてください。

もう1点、これは連結じゃないんですが、災害復旧引当金を今年度積んでおりますけれども、その具体的な費用の対象とする範囲、その辺のアウトラインを教えてくださいませんか。

【都市再生機構】 13ページの連結の損益の状況ですけれども、関係会社の利益が減っているということは、これまで機構の発注先が関連会社であったということが、昨今の状況でもって一般競争に移行した。そういう関係がございまして、関連会社の企業が減った、こういった関係が関係会社の利益の減少につながっているものと思われまして。

それから、連結修正でございましてけれども、昨年度が日本総合住生活からの寄附がございました関係で、99億円が大きな修正を加えたという、そういう特殊要因がございました。平成22年度は、特に大きな修正はございません。通常修正でございまして。

それから、災害の引当金の関係でございましてけれども、これは建物の外壁の補修関係等

の費用、これを賃貸住宅等において一部破損、損傷が生じた関係で、その修繕の関係のための費用を見積もって、これを引当金として計上しているものでございます。

【分科会長】 どうぞ。

【〇〇委員】 今の連結のところのグループ会社の利益が著しく減ったというのが、一般競争入札への移行によって影響を受けたということであるとすると、そのことによって競争力がどんどん低下して、収益力がなくなったということは、今までの過去の取引というのは、アームスレングスで、きちんとした独立当事者間の感覚じゃなかったということなんでしょうか。あるいはまた、それだけ一般競争入札への移行によって競争力がなくなってきたということは、それでこういう数字になるということは、あまりグループ会社として存在意義がなくなっているということなんでしょうかしら。その辺、今後の展望もあわせてご意見をちょうだいしたい。

【都市再生機構】 若干補足させていただきます。

関連会社の決算、随契の見直しによって競争化が図られた。それによって、全体の経営が厳しくなっているという側面もございませうけれども、特殊な要因としまして、関連会社の1つであります新都市ライフというところにおきまして、繰延税金負債ということで、かねがね監査法人等から指摘されておりましたものについて、42億でございますけれども、これを特別損失という形で処理をしたということがトータルとしての額に影響を与えておるのかなと考えておるところでございます。

【都市再生機構】 補足の補足になってお聞き苦しくて恐縮です。

実は、剰余金の返納に関するワーキンググループがございましたが、その際に、関連会社の返納すべき剰余金はどれだけかという議論がございまして、それぞれの会社、公認会計士の先生に見ていただいて、適正な意見をいただいているんですが、今申し上げましたように、繰延税金負債、これが新都市ライフの場合は十分に計上されてない。だから、正確な数字は忘れましたが、見かけ150億円剰余金があるように見えても、実はいずれ負債として繰延税金負債が発生するんだと。これは前倒しをして、その分を減額した、その減額したベースをもとに返納額を考えるべきだと。こういうご議論もありましたので、22年度決算におきまして、主として新都市ライフという子会社ですが、これにつきましては、会計士の先生とご相談をさせていただいて、特別にその分を前年度の決算で落とすと。これでかなり特殊要因でぶれがあると、こういうことでございます。

【〇〇委員】 あまり細かいことはあれなんですけれども、突然、繰延税金負債の計上

が40数億円出てきたと、こういうことですね。それは、過去のグループ会社の利益剰余金に対して、今年度、繰延税金負債を認識するようになったということなんですが、課税時期とか、あるいは課税の見通し、それはいつごろで、額は今の税率をベースにしているんでしょうけれども、それはどういう概要なんですか。

【都市再生機構】 申し訳ないんですが、詳細な資料、手元に持ち合わせてないんですが、私の記憶では、いろいろな合併を繰り返しているわけですね。合併の差益か何かが残ってて、それがいずれ課税される時期あり得べしと、多分こういった形でかなり巨額な繰延税金負債が生じていたと、こういった説明だったということです。

説明が正確じゃないかもしれませんが、いずれにしても、これはきっちりと会計士の先生に見ていただいた上でございますので、後刻、詳細は事務的にご説明をさせていただければと思います。

【分科会長】 よろしいですか。

【〇〇委員】 結構です。

【分科会長】 今の関連会社の件は、業務実績評価という点でも毎回いろいろご指摘をいただいておりますので、できればその際に改めて資料を、〇〇先生だけではなくて、委員全員にわかるような資料を、あるいは説明をいただければと思いますが、よろしく願いいたします。

ほかにいかがでしょうか。

まだ議題4、5とかなりご意見をいただく内容がございますので、もしよろしければ、議事1から3については、委員の方からご了承いただいたとさせていただきます。特に最後の都市再生勘定から宅地造成等経過勘定への繰り入れについては、毎回、皆様のご了承をいただいているということになってございますので、このような扱いをしていいかどうかご確認させていただきます。よろしいでしょうか。

ありがとうございます。それでは、議事4に移らせていただきます。

議事4でございます。業務方法書の改正でございます。都市再生機構からご説明をお願いいたします。

【都市再生機構】 それでは、業務方法書の改正についてご説明させていただきます。

今回は、高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部改正に伴う改正と、中心市街地の活性化に関する法律の一部改正に伴う業務方法書の改正、この2つでございます。

まず、高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部改正に伴う改正でございますが、資

料の3ページ目に新旧対照表をつけてございます。

機構賃貸住宅の賃借人の資格につきましては、業務方法書の64条で定めているところでございますけれども、この資格の1つとして、高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づいて、都道府県知事から供給計画の認定を受けて、高齢者向け優良賃貸住宅の供給を行おうとする者、こういう者が賃借人の資格の1つということで掲げてございました。

今般、高齢者住まい法が改正されまして、この高齢者向け優良賃貸住宅が廃止になりまして、新たに、バリアフリー構造を有しまして、介護、医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供しますサービス付き高齢者向け住宅という制度が創設されました。これに伴いまして、この64条の賃借人の資格から、「高齢者向け優良賃貸住宅の供給を行おうとするもの」というものを削りまして、新たにサービス付き高齢者向け賃貸住宅を行おうとする者というものを加えたということでございます。これが改正の1つでございます。

続きまして、中心市街地の活性化に関する法律の一部改正に伴う改正でございますが、これは2ページ目をごらんになっていただきたいと思います。

業務方法書の中で、機構のいろいろな事業の業務区域を定めた部分がございます。具体にごらんになっていただきますと、4条で土地有効利用事業を行う区域を定めてございまして、四大都市圏と中心市街地の活性化に関する法律で決めております認定基本計画の区域内で、既に市街地を形成している区域。認定基本計画といいますのは、市町村長が作成して、内閣総理大臣の認定を受けた活性化のための基本計画ということでございますけれども、この規定がございました。

それで、この認定基本計画の定義が活性化法の9条の10項に規定されておりましたけれども、法改正がございまして、この条項が11項にずれ込みましたので、その10項という部分を11項に機械的に直したというだけでございます。

同様に、市街地再開発事業等を施行する区域につきましては、業務方法書の第19条で10ばかり挙げてございます。この中で、その1つとして、この認定基本計画に位置づけられた事業が実施される地区を含む一定の地域内の区域で市街地再開発事業等ができますよということになってございまして、これもその定義していた条項がずれましたので、その部分を修正したというこの2点でございます。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。業務方法書の改正でございます。ただいまの説明、何かご質問はございますでしょうか。

基本的には、法改正に伴う改正でございますので、よろしいでしょうか。

よろしければ、これをご了承いただいたということにさせていただきたいと思います。

それでは、1から4まで議事が済みましたので、続きまして議事5に移りますが、これから先は非公開となりますので、恐れ入りますが、もし傍聴の方がいらっしゃれば、ご退席をお願いいたします。

(傍聴者退室)

【〇〇委員】 それでは、議事5、平成22年度業務実績評価（第1回）について議論させていただきたいと思います。

毎年、業務実績報告については説明を受け、質疑を行っておりますが、今回もほぼ例年のとおり行いたいと思っております。本日、各委員からご意見をいただき、さらに補足してこの委員会の後、ご意見いただくことがあれば、紙面で、あるいは何らかの形で事務局に意見を提出させていただきたいと思います。その上で、ここでのご意見と補足された意見をもとに、私が事務局と議論しながら、これも例年やっていることなのですが、評価調書案を作成させていただきます。その評価調書案を用いまして、7月28日に予定している分科会において、さらに実質的な十分な議論を行う。評価調書を確定するという手順で行いたいと思います。

さらに、業務実績報告書と評価調書案については、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ので、提出された意見につきましては、7月28日の分科会においても報告され、あわせてご審議の材料とさせていただくということでございます。このような進め方をしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

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たいと思います。

まず、都市再生機構から、平成22年度業務実績報告をお願いしたいと思います。よろしくをお願いいたします。

【都市再生機構】 それでは、ご説明申し上げます。お手元に本冊子も用意させていただいてございますが、後ほどこれは若干参照させていただきますけれども、基本的には、資料3-1ということで概要版を用意させていただいておりますので、これに基づきまして、ご説明、ご報告を申し上げます。

まず、4ページ、5ページをお開きいただきたいと思います。22年度年度計画におきまして、それぞれ各分野、目標数値、参考数値等々、数値目標を掲げてございます。右側

の欄に達成状況の欄がございますけれども、ごらんいただきますとおり、全項目ほとんどが「達成」ないし「ほぼ達成」という状況でございます。

1点、4ページの下でございますけれども、網かけで「未達成」ということで、これは先ほどご説明申し上げましたニュータウンの関係でございます。計画値400ヘクタールに対して、実績が288ということで、この部分は未達成でございますけれども、これ以外については、総じて一定の成果をおさめることができたんじゃないのかなという状況でございます。

個別にご説明申し上げます。1ページにお戻り願いたいと思います。

まず、一番上の段、都市再生の関連でございます。私どもコーディネートの実施件数といったものを目標に掲げてございます。加えて、重点課題ということで、地方都市の中心市街地の活性化ですとか密集市街地といったものも掲げてございますが、それぞれ目標値を上回る成果をおさめることができたという状況でございます。

2つ目の欄、賃貸住宅の関係でございます。ここでは、年度の目標として子育てですとか高齢者世帯等への取り組みですとか、バリアフリー化の推進、ストックの再生・活用といったことを掲げてございます。

取り組みの内容でございます。子育て、高齢者支援に係るビジネスモデル化の検討等ということで、社会福祉法人等の民間事業者との連携研究会を行うといったことですとか、その下、介護事業者等への職員の研修派遣ということで、11法人に派遣しましたといったことで、これにつきましては、これまでバリアフリー化ですとか、ハードな取り組みを進めてきてございますけれども、それらに加えまして、ソフトな取り組み、また民間事業者との連携強化といった新たな分野での取り組みを進めることができたのかなということでございます。

また、その下、ストックの再生の関係では、ストック再編着手に5,720戸、ストック削減で3,357戸ということで、これも例年、なかなか計画値に届かない分野のものでございますけれども、22年度につきましては、ほぼ達成といった成果をおさめることができたところでございます。

また、これも高齢者の関係でございますけれども、中層住宅へのエレベーターの後づけ設置といったものにつきましても、一定の取り組みを行わせていただいたところでございます。

一番下、ニュータウンの関係でございます。これにつきましては、再三ご説明申し上げて

いるところでございますけれども、400ヘクタールの計画値に対して288ということで、達成できなかったということでございます。

ただ、一昨年度、21年度の実績が228ヘクタールということでございます。リーマンショック後、ここが一番落ち込んだわけでございますけれども、それに比較いたしますと、228ということで、かなり上方に転じることができたんじゃないのかなということでございます。

実は、私ども300ヘクタールを超えることを目標に販売促進、頑張りましたけれども、見通しが立っておったんですが、3月11日の震災の影響で、一部、譲渡予定案件について成約に至らなかったといったこともございまして、結果、288ということでございます。

また、特定公園施設につきましても、計画に基づきまして2カ所において新たに業務を完了することができたということでございます。

2ページ目でございます。業務運営の効率化ということで、機動的・効率的な組織運営、経営管理の強化といったことで、いろいろ取り組ませていただいたところでございます。

1点、③現場機能の強化ということでございます。冒頭、理事長のあいさつにもございましたが、賃貸住宅の関係でございますが、各支社等において、団地単位で戦略的経営を担う団地マネージャーの配置を開始したということで、従来、76万户を一律管理ということでやってまいりましたけれども、団地なりマーケットの特性に応じて経営戦略を打ち立てていくという新たな取り組みでございます。22年度は、9団地でマネージャーを設置いたしました。引き続きまして、今年度、23年度もさらに配置の拡充を図っているところでございます。

その次、一般管理費・事業費の削減でございますが、これにつきましても、一定の成果をおさめることができたということでございます。

その次、入札及び契約の適正化の推進ということでございます。これも関係法人との関係もございまして、独法全体で随意契約を基本的に廃止するというところでございます。これに基づきまして、昨年、随意契約等の見直し計画を策定したところでございます。これに基づきまして、契約額も随契額が20年度の866億から384億といったところまで削減できたということでございます。基本的に、22年度、昨年度をもって随意契約は終了するというところでございますので、23年度には、ゼロとまではまいりませんが、1けたに近いところまで持ってこれるのではないのかなと考えているところでございます。

続きまして、2ページの下の繰越欠損金、財務体質の強化の関係でございますが、これは先ほど決算の報告で申し上げたとおりでございます。445億の利益を確保し、有利子負債につきましても、2,700億削減ができたということでございます。

3ページでございます。人事に関する計画ということでございます。人件費の削減ですか、人員の削減といったことが独法改革の1つの柱になってございます。私ども20年度で4,000人ほどおりました職員を5年間で2割削減という目標を立ててございます。その目標に従いまして、22年度末では3,772といったところまで削減を図ってきているということでございます。

その下の関係法人に係る取り組みということで、先ほどの決算のときも若干議論がございました。1つは、随契との関係ですが、関係法人との取引額につきましても、446から199億まで削減されたということで、これも全体の随契の見直しの一環ということで、こういう状況でございます。

また、その次の次のポツでございますが、剰余金の関係でございます。これは、剰余金の取り扱いに関するワーキンググループ、国土交通省で設置された委員会でございますけれども、剰余金の処理についての考え方をおまとめいただきまして、先般、7月1日付できちっと対応するよという国土交通省からの要請文を頂戴してございます。この報告なり要請に基づきまして、今後、適切に対応していきたいと考えているところでございます。

また、関係法人の数の関係でございますけれども、1つ、いわきニュータウンの関係で、地元の関連会社に株を譲渡することができたといったことで、1社、削減できてございます。

また、財団法人につきましても、1法人、債務関係が解消されたことを受けまして、関係公益法人から外れることになったということでございます。

続きまして、6ページでございます。6ページ以降は、大きな2として、独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針への対応といったことで、これは年度計画とは直接関係いたしませんけれども、昨年暮れに閣議決定されました独法見直しの基本方針への対応状況もご報告するよということで整理をさせていただいたものでございます。

簡単にご説明させていただきます。6ページ左側でございますが、左上、事務・事業の全般の見直しといったことで、URにつきましても、事務・事業全般について抜本的な見直しを行い、また新たな経営改善計画を策定するということになってございます。

私どもの組織につきましては、先ほど、冒頭、局長のごあいさつにも、理事長のごあいさつでも触れさせていただいたとおり、昨年、あり方の検討委員会というところで報告書をまとめていただき、先般、7月1日付で工程表といったことで具体の改革の工程表もおまとめいただいたということでございます。その工程表に基づきまして、きちっと対応していくということを書かさせていただいているところでございます。

各論では、若干申し上げますと、その下の都市再生事業の関係では、都市再生事業の実施に係る基準を明確化せよといったことを指摘されてございます。これにつきましては、第三者委員会による検討を踏まえて、新たな都市再生実施基準というものを昨年度内に既に策定をさせていただいております。先行的に既にこの23年度から運用を開始させていただいているということでございます。

また、左下、賃貸住宅の関係でございます。これにつきましては、例えば都心の高額物件については売却をするようにですとか、また自治体に譲渡できるものは自治体に譲渡せよといったことのご指摘をいただいているわけでございます。都心の高額物件につきましては、既にいろいろな識者の方々にヒアリング等々を行っているところでございますが、今年度中に公募、入札等の手続を具体的に実施したいといったことで、現在、対象物件の選定や、基本的な実施方法についての対応方針を検討させていただいているということでございます。

そのほか、若干、説明を省略させていただきますが、1点、9ページでございます。人件費等の見直しといったことで、これは、よく独法は国家公務員に比べて人件費が高い、ラスパイレス指数が高いというご指摘でございます。これにつきましては、私どもUR、ラスパイレス指数、21年度で113ということであったわけでございますが、昇給の抑制等の取り組みを行いまして、22年度にはわずかながらではございますけれども、削減が図られたという状況でございます。

続きまして、10ページ以降、これは政策評価、独立行政法人評価委員会の意見への対応といったことで、政府全体の独法評価委員会から、こういったことについて統一的に対応状況をチェックするよといった指摘がございます。それに基づいて、対応状況を整理させていただいたものでございます。

例えば保有資産の見直しといったことで、実物資産の処分といったことで、我々の宿舍ですとか保養所ですとか、そういったものの処分、また金融資産の的確な回収なり管理といったことでございます。そこに触れさせていただいているとおり、これまでの計画に基

づきまして、きちっと対応させていただいているというところでございます。

そのほか、12ページ、13ページにかけては、内部統制の充実強化といったことのご指摘がございます。これらにつきましても、一定の取り組みを行わせていただいているところでございます。詳しい説明は省略させていただきます。

最後に、17ページでございますけれども、この一環といたしまして、20年度決算の会計検査の検査報告の指摘事項等への対応状況についてもご報告するようにといたことでございます。指摘された事項についての取り組みも行っているところでございますが、一たん17ページの右下のところ、2つ目の丸のな書きのところでございますけれども、これは指摘事項ということではなくて、意見表示といったことで触れられた部分でございますけれども、私ども賃貸住宅の駐車場の話でございます。従来、JSという関連会社が駐車場の管理を行ってございましたけれども、関連会社が駐車場の管理を行うことについて、なかなか分かりづらい、非効率ではないかといったご指摘でございます。これにつきましては、既に22年の6月に方針を発表させていただきまして、24年3月末を目途に、機構で基本的に駐車場の管理を行うといったことで、取り組みを既に始めつつあるということでございます。

若干、駆け足になりましたが、以上、概要版でございます。

一、二点、本冊を少し引用させていただいて、最近の新しいトピック的な取り組みについてご紹介させていただきたいと思っております。

1つ目は、本冊の27ページをお開きいただきたいと思っております。これは都市再生の関係でございます。コラムということで、「URまちづくり支援専門家制度の創設」ということでございます。私ども都市再生では、地方都市再生、冒頭、理事長のあいさつにもございましたが、私ども、自治体の地方都市を再生することが大きな役割の1つと思っております。

ただ、私ども、どうしてもハード面のノウハウは持っているわけでございますけれども、地方都市になりますと、中心市街地、商店街の活性化ですとか、例えば観光振興ですとか、そういったアドバイスなりが求められるわけでございます。私ども、そういった面で、必ずしも十分なノウハウは持ってないわけでございますけれども、こういう支援の専門家制度といったことで、53名ほど委嘱させていただきまして、こういう方々のお力をお借りして、自治体の要望に適切に応えられるようにといたことで、URに頼めば、そういったソフトの人材を含めてワンストップ的にいろいろな支援をいただけるということを目

指しまして、その取り組みの第一歩といったことで、こういうことを22年度から始めさせていただいたということでございます。

その左、26ページに、具体的に敦賀の関係でございますけれども、中心市街地の活性化計画の策定のお手伝いをさせていただいた際に、この支援専門家の方々のお力も借りながら、ワークショップ等々、開催させていただいたということでございます。

続きまして、65ページをごらんいただきたいと思います。これは賃貸住宅の関係でございます。賃貸住宅につきましても、先ほど、あり方委員会の報告でも、民間事業者と幅広く連携し、PPP、パブリック・プライベート・パートナーシップといったことで、PPPを通じて収益力を向上させるようにといったご指摘をいただいたりもしてございます。

そういったことも念頭に、例えばこの65ページは、我々が団地の修繕を行う際の話でございますけれども、取り組みイメージということで、従来の方式ということで、従来は我々が一定の仕様を決めて、ある意味、76万戸一律の修繕の基準に基づいて修繕を行ってきたわけでございますけれども、民間の新たな発想と連携した空き家供給ということで、民間事業者を公募いたしまして、その民間事業者にマーケティングなり商品企画に基づいた修繕計画といったものを立てていただくといった取り組みを新たにスタートしたといったことでございます。

具体的に、68ページでございますけれども、京都の観月橋団地といったところで、そこに事業者名もございまして、オープン・エーさんですとか、DGコミュニケーションさんですとか、こういった方々のアイデアに基づいて、具体のマーケットを特定した修繕計画なりの取り組みという新しい取り組みを始めさせていただいたということでございます。

また、69ページ、これも賃貸住宅の関係ですが、ルネッサンス計画2ということで、これは昨年度、この分科会でご報告させていただきました。賃貸住宅の空き家、これまでですと、全部壊して、新しく建てかえるといったことが基本的なビジネスモデルであったわけですが、既存住棟をそのまま活用すると。それをURみずからやるのではなくて、広く民間事業者の方々に公募して、1棟丸ごとお貸しをして、ストックを新しいニーズに対応してご活用いただくといったことでございます。

22年度は、その実績として、これは多摩平の団地でございますが、具体的に住宅5棟につきまして、民間事業者の方々が手を挙げていただいて、具体の進展が図られているということでございます。

例えば、1の団地型シェアハウスといったこと、これは東電不動産でございますけれども、これにつきましては、既に3月に完成して、供用が開始されておるところでございます。また、2では、菜園付き集合住宅ですとか、3では、ゆいまーる多摩平の森といったことで、これは高齢者専用賃貸住宅、高専賃との連携といった取り組み事例といったことで、今後の団地経営全体について、非常に参考になる民間事業者からの提案ではなかったかと考えているところでございます。

そのほか、若干個別的な取り組みでございますが、新たな取り組みとして、70ページ、団地でカーシェアリングといったものの導入。これは具体的には、民間事業者であるオリックスさんと提携して、こういった取り組みを進めさせていただきましたし、また71ページでは、これはセブンイレブンさん、またNTT東日本さんと連携して、光通信とタブレット型情報端末を活用した高齢者向けサービスに係る実証実験といったことで、まだ実験の段階でございますけれども、そこがございますようなマンションポータルという画面を通じて、URのいろいろなお客様への情報もツールとして活用させていただきますし、またこれが簡易見守り機能ですとか、お買い物機能ですとか、そういったものに活用できたらといったことで、こういった実証的な実験の取り組みを始めさせていただいたということでございます。

また、72ページは、環境の関係でございますけれども、緑のカーテンということで、エアコン使用の低減、CO₂の削減、また節電の取り組みといったことで、具体的に栽培キット等を私どもで用意させていただいて、自治会さんと連携しながら、こういった緑のカーテンの取り組みといった新しい幾つかの取り組みを22年度始めさせていただいたということでございます。

また、最後のほうに震災復興の取り組みについて、まとめて整理させていただいてございますけれども、別途、最新の情報ということで、資料4ということで、A4の2枚紙でございまして、3月11日以降の私どもの取り組みを簡単にまとめさせていただいたものでございます。簡単にご報告させていただきます。

まず、災害復旧への対応ということで、1、被災された方へのUR賃貸住宅の提供ということで、首都圏を中心にトータルで5,100戸の住宅を提供させていただいたということでございます。

また、2として、応急仮設住宅建設用地等の提供ということで、用地の提供でございます。例えば仙台では、あすと長町といった区画整理の地区がございまして、また、いわきで

は、いわきニュータウンがございます。こういったところの用地を仮設住宅の建設用地としてご提供させていただいたということでございます。

また、3として、応急仮設住宅建設支援要員の派遣ということで、延べ160名ということで、候補地の選定ですとか、配置計画の策定、また具体の建設の工事監理の業務といったことで、市町村の皆さんになりかわって、一緒にこういったお手伝いをさせていただいたということでございます。

また、2ページ目の復興支援への対応といったことで、復興支援のための派遣ということでございます。これも現時点では2県7市町村、計28名ということでございます。4月時点で岩手県からは早々に派遣要請の依頼がございました。これを受けまして、山田町以下、具体の7市町村に派遣を行って、既に4月から岩手県には土木1名、建築1名、計2名をそれぞれの市町村に派遣させていただいております。

また、その後、宮城県からも派遣要請がございまして、とりあえず名取市には今日時点で派遣をさせていただいているところでございますけれども、今後また8市町村ほど宮城県にも復興計画等の策定支援のために、私どもの技術専門家職員の派遣を予定させていただいているということでございます。

3は、私どもの資産の被災状況といったことで、賃貸住宅中心でございますけれども、それほど大きな致命的な被害をこうむったところは少のうございますけれども、そこに掲げているような賃貸資産で若干の被災をしているということで、これについての修繕費等を22年度決算で引当金として対応させていただいたということでございます。

以上、駆け足でございますが、ご報告とさせていただきます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。それでは、ただいまの報告に関連して、皆様からのご意見をいただきたいと思っております。

先ほど申し上げましたように、今日ご意見をいただくと同時に、今日の説明に基づいたご意見がさらにあれば、紙面、その他でいただくということでございます。來生委員はもとも11時半予定で退席されるということでしたので、先ほど意見をぜひ欲しいということをお伝えしておきました。

それでは、これから議論させていただきます。よろしく願いいたします。いかがでしょうか。

どうぞ。

【〇〇委員】 いろいろな取り組みをされていて、なかなかおもしろく伺いました。資料

3-1の中層の住宅にエレベーターを設置したという話なんですけど、私の大学のそばにも高齢化率40%という団地がありまして、ささやかながら、大学と一緒にプロジェクトを少しスタートしたんですね。見学をさせていただいたら、中廊下のところにエレベーターをつけると。階段が二、三段残るわけですね。常識的につくればそうなんだと思うんですね。

でも、それでは、足腰が弱った人はいいですけども、最近、お年寄りの人のシルバーカーって見ますよね。あれだとか歩行器だとか車いすを持っている人にとっては、ほとんど自分では出られないということです。今、60歳以上の方の15%が介護保険の認定を受けているんですね。ですから、80歳以上ぐらいになると、もう30%ぐらいだと思うんですね。

ですから、つけた、つけたと言うけれども、これは機能を十分果たしていない。やはり、あの段差を何とかする知恵をぜひ出していただかないと、日本中この調子でエレベーターをつけた、つけたと言っているのではお金がもったいないと思いますので、そこをご検討いただきたいなと思います。

また話は違うんですが、8ページのところに、職員宿舎の話があるんですけども、これもおいでになったときの説明で、一体何戸ぐらいあるんですかと伺ったら、かなりびっくりするような数がいっぱいあったようなんですが、もう一度、この職員宿舎の数と、それが必要なのか、そんなに要るのかとか、そのあたりをお答えいただければと思います。

【〇〇委員】 2点ございました。お願いいたします。

【都市再生機構】 まず、エレベーターでございます。この367基の中の今回、大部分は、踊り場着床型というものをつけました。これは残念ながら、五、六段の段が残ります。つえ等であれば何とか対応できると。実は、ありていに正直に申し上げると、エレベーターを1基つけるのに、これだけの規模で大規模に入札を行いましたけど、1基当たり1,400万。1,400万ということは、10戸の住宅がつかますので、戸当たりになると140万ということになります。補助金が多少入りますが、これを残耐用年数で家賃の中で償却をしていくのは大変です。先ほども安定した利益をという中で、ある程度利益を上げながら、耐用年数の中で償却をしていくというのは、その金額でも極めて難しいと。

これを完全バリアフリー化にするためには、階段室の階段を除却するというので、これもやってみました。これは、コンクリートの階段を全部とって、そこにフラットな床を新たに増築してエレベーターシャフトをつけるというものですが、これはエレベーターそ

のものの値段はほとんど変わらないんですが、建築工事、それから階段がなくなってしまうので、その間の仮設の階段をつける、こういうこと等を含め4,000万円強の数字になって、10戸やると、戸当たり400万。もともと残存の価値からいくと、住宅の価値が100万とか200万のところから400万円のエレベーター装置をつけるということで、どちらを先にするかというところはあるんですが、経営体力からすると難しいという判断になりました。

私ども今これにかわる検討として、もう一つやりましたのが、南側につけられないだろうかと。バルコニー側から直接、玄関は変わってしまいますが、これを数基トライいたしました。今現在、これは調査中ですけれども、1つは、バルコニーから入るということは、バルコニーの改造等が難しいということと、南側に大きなシャフトが建ちますので、お客様のこれに対する違和感といいますか、嫌悪感が大変強いということで、これも、お金の問題も2千数百万で高うございますが、加えて住民の反対が極めて強い。

現在、これにかわるものとして、今、試作品で取り組もうとしているのは、1階の住宅、これは4階建てだと、うちの中層住宅で言うと約25%、2割ぐらいの住宅がこれに当たってくるわけですが、これも実は1階であっても5段ぐらい上らなければいけないということで、これについて、南側にデッキをつくって、これだと南側の日当たり等には支障になりません。価格的にも、北側の踊り場着床型エレベーターと同じぐらい、あるいは若干安くできるのではないかと考えているんですが、これによるものを今試作品をつくって、お体の不自由な方とか、その団体の方に意見を聞いて、これを何とか進められないだろうかとということで、ほんとうは完全バリアフリー型のものをどんどん進められるといいんですが、何せ手元不如意なものですから、その中で一番効率のいいやり方を、あわせて、どうしても難しい場合には、ちょっとこの中でもご説明しましたが、多摩平のように、団地の中に高齢者の専用賃貸住宅を全く新たに設ける、あるいは介護施設をつくるということで、その場合は、デイサービスではちょっと難しいという方には、そちらへ移っていただくといったものを組み合わせながら進めていきたいと考えております。

まだ不十分な対応でございますが、以上のようなのが現況でございます。

【〇〇委員】 とりあえず、2点目もお願いいたします。

【都市再生機構】 職員宿舎についてでございますけれども、職員宿舎につきましては、平成11年に2,000戸強ございました。1次の再編計画というのを作りまして、10年かけて20年度末に1,300戸強に減らしてきてございます。

20年に第2期の再編計画というのを作りまして、25年までに1,300戸強から1,000戸強に減らしていこうということで計画を進めてきてございまして、職員に対する保有率ということでいきますと、大体3割強というところでございます。

国家公務員宿舎が21万8,000戸ございまして、国家公務員が56万人ほどおられますから、38%ぐらいの保有率になっていて、それをあと5年ぐらいかけて4万戸弱減らそうという国のほうの計画を行っておられるようですけれども、それで国家公務員の保有率が3割強ぐらいになるのかなということで、保有率としては、国家公務員と遜色はないなと思っているんですけれども、そうはいいまして、そこら辺は柔軟に対応していこうと思っております。昨年も2期の宿舎再編計画を見直しまして、当初1,000戸強でいこうと思っておりましたが、昨年50戸減らすということで、965戸にするということで計画を見直しました。

今後も、引き続き、業務の進捗状況だとか、職員の人数の状況だとか、そういうのを見ながら、計画は柔軟に見直して行って、減らせるものは減らしていきたいと考えております。

以上です。

【〇〇委員】 〇〇委員、よろしいですか。

【〇〇委員】 全然納得できない。給料も高くて、こんな家まで持っているというのは、国民感情からいくと納得できないんじゃないかと思えます。

【〇〇委員】 ラスパイレス指数が高い給与体系になっている機構で、職員数の3割にあたる給与住宅が供給されているということに納得できないということでしょうか。

【〇〇委員】 納得できない。

【〇〇委員】 またご意見を改めてお書きいただきたいと思えます。

前半のことについてはいかがですか。

【〇〇委員】 今我々がかかわっている団地は、高齢化率40%だそうなんです。びっくりすることに、10年ごとに高齢化率が20%上がっていくということなんです。だから、一部、高齢者に住んでいただくとか、どこかに移っていただくという、そういうレベルじゃないのがかなり多くの団地のこれからの状況だと思うんです。

やはり、自分の家から出て、下までおりてきて、地域に移動できるというのは、基本的に一番保障しなければいけないものなので、お金のかかるのはよくわかりますけれども、そういう状況をよく認識していただければと思います。

【都市再生機構】 滝山ですか？

【〇〇委員】 滝山です。

【都市再生機構】 滝山団地は、今拳がった団地マネージャーの〇〇君、これは研究所にもいて、バリアフリーをまさに研究している。先生はよくご存じだと思います。彼女に担当させて、一生懸命やっています。我々も、やりたいのはほんとうにやりたいと。しかし、正直言って、それだけの投資をしてもなかなか回収できないと。一方で、稼ぐほうはどんどん取り上げられたりしていくという中での対応になっていきます。

ただ、1つ、これは研究所なんかとも一緒に、ほんとうに車いすになる人という人の率、これはあまりいい話ではないんですが、若くして車いすになる人と、高齢化で車いすになる人。車いすになってからの平均余命期間といったものを考えながら、実はその前のつえの時間というのが結構長いと。この期間をできるだけ元気に過ごしてもらうことをまずやらないと、実はうちのUR住宅というのは、団塊の世代の塊のようなところですので、まずここを乗り越えたいと思っております。

そのために、何とか踊り場着床というエレベーター、いろいろ不十分な点はあるんですが、これをもっと合理化すると同時に、ソフトの対策での住みかえ等をうまく活用しながら、当面の10年間、15年間というのをしのぎたいと考えております。またいろいろとご示唆をいただければと思います。

【〇〇委員】 時間がかかり過ぎてございますので、よろしいですか。ほかの委員、〇〇委員も発言なされたいということですので、最初にほかの委員からご意見いただいて。どうぞ。

【〇〇委員】 ずっと聞いていると、かつての住宅公団というのは、社会のニーズに合って、すごく人気もあったし、それこそ何十倍という競争率の中で成長していった。それがだんだん縮小ぎみになってきて、先ほどのいろいろな話を聞いていると、資産も縮小していくだとか、要するに、これから縮小に向かっているというイメージが非常に強いわけですよ。

もっと大きい構想がないと、URの持つ社会的な意味というのは、減っていくんじゃないかなと。特にここで勤めている20代、30代の人たちが、将来に向けて一体どんなモチベーションでここに勤めていくのかということも考えると、今ある賃貸だとかニュータウンとかいろいろあるようですが。存続するんだったら、新しい社会のニーズ、時代の変化に応えたやり方をしないとダメだし。ニュータウンで新しい価値を生み出せるのか、こ

のままだとURの存在価値はどんどん落ちていくと思いますね。

そういう中で、例えばニュータウンというのも何となくやられているんだけど、これからの高齢化時代を考えると、最近の傾向としては、駅を中心にだんだん人が集まってくるという傾向もあるわけですね。特に都市なんか、駅の上に病院ができたりだとか、駅の中にスーパーができたりだとか、自動車も乗らなくなる、人もあまり動けなくなるということになると、例えばニュータウンも、そういう特色のあるニュータウンを例えば駅周辺への送り迎えなどののつくり方を考えていくということも重要なのかなと思いますし、最近、国内の市場がどんどん縮小してきたときに、民間企業はみんな海外へ打って出ているわけですよ。

住宅だとか、道路、鉄道、水道などの産業はこれまで海外市場なんていうことをあまり考えてなかったけれども、最近は海外の都市づくりにガス事業で出ていくだとか、水道事業で出ていくといった話をよく聞きます。考えてみれば、東南アジアだとか中国とか新興国というのは、ちょうど我々の昭和30年代、40年代の高度成長期で、それこそインフラ整備をやっているわけですね。その中に都市設計ということもあるわけですよ。そういったときに、かつてのように、ゼネコンだけが出ていくというのじゃなくて、まさに1つのチームをつくって出ていくということが最近、民間同士ではやり始めているわけです。

この間もインドネシアにオリックスとどこかの市のガス事業とが組んだりとか、あるいは鉄道が組んだりとか、そういうことをやっている。もしURというのが都市をつくるということに大きな特色があるんだとすれば、そういう大きい構想を持って考えていくこともやれば、またそういうことをしない限りは、僕はURは、だんだん縮小するという方向にしか展望は見出せないんじゃないかな。そうすると、20代、30代の人たちのモチベーションというのは、どんどんなくなっちゃうんじゃないのかなという感じがするんですよ。

そういう意味で言うと、新興国はこれから、日本が列島改造をやったりとか新産都市をつくったりとか、いろいろなことがありましたけれども、団地もそうですよね。そういう時代に入っていく。そういうノウハウというものは日本にはいっぱい蓄積されているわけだから、そういうものをもう少し応用する発想もあっていいんじゃないかなと思いましたけれども。

【〇〇委員】 ありがとうございます。時間の関係がございまして、〇〇委員が発言を求めていますのでお願い致します。

【〇〇委員】 いろいろな法人がございまして、全体を見る立場で傍聴的に今日は参加させていただいております。ありがとうございます。やっぱり法人によって随分表現の仕方ややり方が違うなという感じがあります。

一例で質問してみるんですが、あくまで一例です。資料3-1の1ページ目のところに、「防災性向上のために、災害時に約7万人の避難地等として機能する防災公園等を整備」という実績が書いてございますよね。これは本資料の厚いやつではどこに相当するんでしょうか。とりあえず、それを教えていただけますか。

目次によると、16ページ付近から22ページ付近に相当するんじゃないかと想像するんですけども、16ページ付近で見ようとすると、防災性云々のところを見ようとすると、16から22までの間で探しなさいという構造になっていて、まずどこに計画があるかということ、多分17ページ付近に書いてあることがそうらしいということがわかって。31ページ？

【事務局】 はい。真ん中辺に、表の上に「また」という部分がございます。

【〇〇委員】 それで、「整備する」だから計画ですよ。実績はどこに書いてあるんですか。

【〇〇委員】 「整備した」ですか。

【〇〇委員】 じゃ、表現は、「する」じゃなくて、「した」の間違いですね。失礼。下、「整備した」ですね。その内訳はどこに書いてあるんですか。つまり、資料3-1はサマリーであって、この厚い資料が本資料だと思うんですが、サマリーを詳しく見ようとしても、サマリーと同じことしか書いてないように見えるんですけども。

【事務局】 その下、31ページの下のところ、「防災公園街区整理事業等」のところの「実施地区例」となっておりますが、ここに鎌倉とか三鷹とか。

【〇〇委員】 これがどうして7万人とわかるんですか。

それから、どこの箇所をどうやって選んだのかとか、それがどうして7万人で、しかもそれが地域の防災計画とどういうリンクがあるのかとか、今般の東日本大震災で避難所等々はいろいろな意味の問題を抱えていたし、云々だし、そこについては、当然、URさんもいろいろなサーベイされたんだと思うんですよ。

それを踏まえると、この防災公園の関係に関しては、何かコメントはないのかとか。

【〇〇委員】 33ページ、ここにあります。

【〇〇委員】 これが内訳ですか。

【〇〇委員】 具体的な地区の名前と検証を加えているということですか。

【〇〇委員】 検証は、だれがどうやってやったのかとか、中身が、大変失礼な言い方なんだけど、事務的な感じがするんですよね。でも、URというのは、さっきラスパイレ指数が云々とか、給料高いとか言ったけど、専門家の集団であって、その専門家が専門的な、技術的な基準や何かに基づきながら判断しているんですよね。そういうところがもうちょっとわかるようにされたほうがいいなという感じがしたんですね。

コラム記事にかかわって、これはリアリティーもあるんですが……。

【〇〇委員】 37に防災公園街区街区とありますね。

【〇〇委員】 これはコラムですよ。イグザンプルが出ているんだけど、イグザンプルを出すことによって、その場所のリアリティーは出すことができるんだけど、全体のもの、表をつけて、それぞれ何人で云々とか、何々市にあって云々とか、どうしてその場所が選ばれたのかということとか、もうちょっと技術資料としての実績報告があると、委員の先生方も評点するときに、やりやすいんだと思うんですね。これだと、そうですかとしか言いようがないような。大変失礼なコメントで申し訳ないんですけども、これもよりよい実績報告書をなるべく簡略な作業量の手間で成果がわかるようなものをつくってほしいというためのコメントですので、気を悪くされずにとおもうんです。

以上です。

【〇〇委員】 そうですよ。読んでなるほどとわかるようなデータをつくらないと、特に国民にこれをお示しするわけですから、お示ししたときに、国民が、なるほど、こういう実績があるんだとわかるような内容になる必要があって、特に、今回の災害がございましたので、国民の関心がこういうところに行っていると思いますので、それへの配慮もまた必要かなと思います。どうもありがとうございました。

それでは、最初にご意見いただいた寫先生に対して、何か事務局からお答えはございますか。意見として伺っておけばよろしいですか。特にこういう議論が機構の中で、〇〇委員に対応するようなことはあるんだということであれば。

【都市再生機構】 私ども、改革の途上にあると思っています。昨年度は、特にあり方委員会の報告書も出て、工程表も策定されたと。内部でも改革本部というものをつくりまして、各分野全般にわたっての議論を進めています。

その中で、正直、若い職員の方々は、行革の議論なんかを耳にすると、将来、うちの組織はどうなるのかとか、そういう不安の声も聞こえてまいります。そういった中で、我々、

ここにおられる役員の皆さんと、一線の職員とが問題意識を共有しながら、今後、仕事に取り組んでいくことが重要ということで、そういった意識合わせと申しますか、そういう取り組みも中ではいろいろ行わせていただいています。

その中で、我々の整理として、どんどん縮小していくということでありませうけれども、財務的、経営的には、むしろ縮小して筋肉質になっていくんだということで、我々、理解しております。

あと、それぞれの職員については、これもよく理事長以下、言われることなんです、プロフェッショナルになれ、プロになれと。そのノウハウを磨いていけと申したことで、役職員挙げて取り組んでおるところです。

具体的には、例えば賃貸住宅で言えば、今日もコラムでご紹介申し上げましたことは、これまでにない新たな取り組みということで、毎年、罵委員からは、これまでの輝かしい成果を持ってきているのであるから、新しいライフスタイルを提示するような心意気で仕事をしなければいけないだろうと申したご指摘も申してきてきたところがございますので、そういうことも念頭に、いろいろな分野でこういう取り組みも始めさせていただいたということで、それなりの意識を持って取り組んでいるつもりでございます。

都市再生につきましては、一方では基準をつくって、かなりがんじがらめのところもあるわけがございますけれども、今度、改めて震災復興という形で、現地に行って対応されて、それなりの貢献をさせていただいている、我々のノウハウを生かさせていただいているということで、改めて職員も非常に生き生きと申しますか、生きがいを感じて都市再生の關係の職員も仕事に励んでいるところがございます。

もう少し海外展開を含めての新しい取り組みと申したご指摘もございましたけれども、これにつきましては、国交省では、都市局、住宅局、それぞれ例えば中国のまちづくり等々について、いろいろな支援の話がございます。そういったところに我々も過去のノウハウを生かすような形で協力をさせていただいているということで、まだここにご報告させていただくほどのものにはなっておりませうけれども、そういった海外の取り組みなんかも着実にできるところから始めておると申す状況でございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

【〇〇委員】 私のほうから1つ。団地マネージャーのお話がありまして、平成22年度は9名で、23年度も拡充されているというお話がございました。位置づけとしては、

業務運営の効率化というところに置いておられるんですけども、實際上、どんな形での効率化という形になっているのかというのが、先ほどのサマリーなのでわかりませんので、そのところをご質問させていただきたいと思います。

【〇〇委員】 どうぞ。

【都市再生機構】 ちょうど1年たったところで、団地マネージャー制度について年度明けに総括をしたんですが、団地全体としては実は家賃収入は減っているんですが、団地マネージャーを配置したところは、経営収支としては基本的にはよくなっております。おそらくこれは、私ども1,800団地76万戸を職員数で言うと、本社の私も含めて1,000人弱で見ているという体制です。それで、国会対策から始まって、毎日の苦情までを、下請を扱うものもやっているということで、今までどちらかというと、とにかく大量画一的にやるということのために、一つ一つの団地の収支をどうやって上げるかというところに目が届かなかったと。これが相当現場に権限移譲することで、いろいろな工夫が出てきて、収支は向上していると考えています。

今年度は、人員は倍増させるとともに、さらにその成果をもっと強く出せないかということで、5名を外部から雇用ということで、URの職員以外で、うち4名は民間の不動産会社、賃貸管理をやっている、不動産会社さんから登用しました。

【〇〇委員】 〇〇さん、できるだけコンパクトに。

【都市再生機構】 すみません。そういうことで効率化を上げていくという対応をしております。

【〇〇委員】 よろしいですか。ほかに。

【〇〇委員】 1点だけ。資料3-1の6ページのところの一番下の賃貸住宅事業のところなんですけれども、ここの効果を見ていますと、市場性のあるもの、あるいは競争ができるものについては、どんどん民間に移して行って、そうでないものは、国とか自治体と、こういう流れがあるようなんですけれども、ということは一方で、財務体質の強化とか、あるいは自立的な経営を促しておきながら、方向としてはまた逆に、自立できないような仕組みのほうにいつてしまうんじゃないかと。この二律背反のような方向感がちょっと気になるんです。直ちに、税金を投入しなきゃ財政が悪化するとか、そういうことはないと思いますけれども、方向感として二律背反の方向が気になる場所なんですけれども。

【〇〇委員】 どうぞ。

【都市再生機構】 正直言いまして、私もそういう感じを個人的には持っています。私

どものタワー型のものというのは、非常に収益がよろしゅうございます。この部分を、簿価より高ければ売ればいいということになると、単純に言うと、JRで言えば新幹線を売rinaさいという形になるので、住宅部門としての永続性は非常に厳しくなると。いろいろご配慮をいただいて、今後の財務体質を悪化させないような価格になった場合には、売るようにという条件を入れていただいているので、その中で、私ども判断をしていきたいと考えております。

あと、自治体には、実は今、たくさんの方の住宅を私ども借り上げていただいております。これについては、すべての自治体に、それをお買い求めになりますか、どうかということで打診をさせていただいております。

以上です。

【〇〇委員】 ありがとうございます。先ほど私が冒頭に質問したように、賃貸住宅から上がる収益は、ある意味、都市再生機構の基盤でございますので、そこが損なうと再生機構自体が全体として崩れる危険性がございます。そういう指摘だろうと思っておりますので、その辺を考慮した上での対応というのがやはり必要ではないかと私は思います。

一通りご意見をいただきましたので、もしよろしければ、この後のご意見、もしあれば、先ほどお願いしましたが、時間がないのですが、7月8日、今週の金曜日までに、事務局からメールあるいはファクスで様式をお送りするそうですので、事務局までご意見をご連絡いただければと思います。メール、ファクスにあて先があると思っておりますので、ご意見いただきたいと思っております。

時間の配分が十分でなくて申しわけございませんが、あと資料4、資料5について、報告でございます。お願いいたします。

【事務局】 資料4は、先ほどURよりご説明を申し上げましたので、資料5につきましてご説明を申し上げたいと思っております。

資料5は、冒頭、局長よりご紹介をさせていただきました都市再生機構の改革に係る工程表ということで、本年7月1日に公表させていただいたものでございます。

概要につきましては、プレス資料の次、2枚目のカラーの資料をごらんいただければと思います。時間の関係上、簡素に説明させていただきますけれども、まず一番上の黄色の部分でございますけれども、組織・運営ということで、今後、行政刷新会議における議論と連携して検討していくというのが組織の概要でございます。

組織の中の体制といたしましては、賃貸住宅部門と都市再生部門の区分を明確化すると

ということで、それぞれ組織内カンパニーということで、24年度からの本格実施を目途といたしまして、今年度から試行していくと。しっかり財務状況なり業務の情報についても、対外的に公開をさせていただく、透明性を高めていくということでございます。

それから、独法ではございますけれども、株式会社方式のガバナンスを採用するというところで、ガバナンスの改善にも取り組んでまいりたいということでございます。これらを通じまして、将来的な金利上昇リスクの軽減ということで、繰越欠損金の早期解消、それから負債の圧縮のために、今年度中に新たな経営改善計画を策定するということしております。

続きまして、紫の部分、賃貸住宅でございますけれども、既存賃貸住宅の再生・再編につきましては、現在のUR賃貸住宅ストック再生・再編方針というのがございますので、こちらを引き続き取り組みを進めてまいりたいと考えております。

既存住宅につきましては、サービス付き高齢者住宅、今年度、法案が成立いたしましたけれども、こちらにも力を入れてまいるということでございます。

一方で、先ほども議論が出ておりましたけれども、事業規模自体は縮小していくということでございまして、まず都心部にございます高額賃貸物件につきましては、今年度中に民間への公募・入札等を開始させていただきたいと考えております。ただし、先ほど議論に出てございましたけれども、価格につきましては、機構の財務状態が悪化しない。要するに、これから継続的に機構が管理するよりも、より財務が改善するという価格であれば譲渡するというところで、安売りはしないということでございます。

それから、地方公共団体につきましても、先ほどございましたとおり、すべての地方公共団体に対して、借り上げなり譲り受け等々といった意向を今年度中に確認いたしまして、引き続き、協議ができるところについては協議を進めてまいりたいということでございます。

それから、青い部分、都市再生の部分でございますけれども、こちらにつきましても、本年の4月に実施基準を見直ししております。この実施基準に基づきまして、事業を実施していくということでございます。実施基準を概要的に申し上げますと、目的を民間都市再生事業の支援と地方公共団体のまちづくり支援・補完ということに限定しておりまして、例えば民間都市再生の支援で申し上げますと、民業圧迫ということがかなり広く言われていたわけですが、実際に公募手続を行いまして、民間でその事業をやれる事業者がいるのかいないのかということをテストいたしまして、いないということであれば、UR

が実施するというところで、公募のプロセスをかませたというところに特徴がございます。

最後、赤い部分、関係法人の部分でございますけれども、機構の業務運営における透明性・効率性を向上させるという観点で、昨年度いっばいで随意契約は廃止されておりますので、引き続き、随契についてはなしということで、契約監視委員会でこちらのほうはしっかりチェックをしてまいりたい。一者応札の問題等はございますので、そちらをしっかりとチェックしてまいりたい。

それから、利益剰余金につきましては、関係会社にたまっておりましたものを機構に返納していただくということでございます。方法につきましては、後ろでついております、詳細は割愛させていただきますが、ワーキンググループで方法等をご検討いただきまして、7月1日に大臣から140億円の返納をお願いしたいということで、機構に要請をしたところでございます。本年度いっばいかけまして、関係会社の株主等々と協議を行いまして、実施に努めてまいりたいと考えております。

最後、関係法人自体につきましては、関係の透明性の向上ということで、一たん整理・統廃合する必要があると考えております。今申し上げました利益剰余金の返納と関係いたしましたして、今年度中に各社をどのように整理・統廃合していくかという方針を決定していきまして、その方針に従いまして、株式の売却なり持ち合いの解消なり、類似法人の統廃合なりといった整理・統廃合を進めることによりまして、透明性・効率性の向上を図っていくということにしております。

こちらの改革についてですけれども、東日本大震災がございました。人材ノウハウの提供というところでは、震災対応はしっかりとやっていきたいと思っておりますけれども、一方で、この改革工程表の実現というのも非常に大事なことでございます。双方、調和がとれるような形で、両輪という形で進めてまいりたいと考えております。

非常に雑駁ではございますが、ご説明は以上でございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。いろいろな内容がございまして、ご質問、ご意見、おありかと思いますが、予定の時間が相当過ぎてございます。何か一言、ご意見なりご質問があればいただきたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

では、もしよろしければ、この工程表についても、ご意見があれば、先ほど申し上げた7月8日までにご意見いただくということで対応させていただきたいと思っております。よろしいでしょうか。

それでは、これ以降、事務局にお返しします。

【事務局】 本日は長時間のご審議、まことにありがとうございました。本日の資料、非常に大部になっておりますので、私どもから各委員の皆様方あてに別途郵送させていただきたいと思っております。ご希望の方はそのまま残しておいていただきますよう、よろしくお願いいたします。

次回でございますが、7月28日、木曜日の10時から、会場がかわりまして、7号館、金融庁の入っているほうの建物でございますけれども、開催予定となっております。また詳細につきましては、別途、後日、公文書でお送りさせていただきますので、ご出席のほどよろしくお願いを申し上げます。

それでは、以上をもちまして、会議を終了させていただきます。本日はどうもありがとうございました。

— 了 —