

## 第1回持続可能なまちづくり研究会 議事要旨

### 1. 日時

平成24年2月22日（水）9：00～11：00

### 2. 場所

中央合同庁舎第3号館4階 国土交通省幹部会議室（東京都千代田区霞が関2-3-1）

### 3. 出席者（五十音順、敬称略）

植村 公一、清水 雅彦（座長）、住田 昌弘、竹宮 裕二、藤本 欣伸、森田 朗、  
横山 禎徳

### 4. 議事

- （1）研究会の運営、座長の選任について
- （2）持続可能なまちづくりに向けた課題と取組み等について
- （3）意見交換
- （4）検討のスケジュールについて

### 5. 議事概要

- 事務局より研究会の設置の趣旨、研究会規約案について説明し、座長を委員互選により選任すること、議事は非公開とすること、議事要旨及び議事録を国土交通省ホームページで公開すること、資料を原則として公開するが座長の判断により一部を非公開とすることができること等が了承された。
- 座長として清水雅彦委が専任され、座長代理として横山禎徳委員が指名された。
- 検討の背景と持続可能なまちづくりに向けた課題、民間事業者との連携によるまちづくり事例等について事務局から説明がなされた後、質疑応答を行った。
- 今年度中に、現地ヒアリングの実施及び3回の研究会を開催し3月末に提言のとりまとめを行うことが確認された。

主な質問・意見は次のとおり

- ・団地の建替などで環境配慮に取り組んでいることなどはわかったが、建替にあたっては居住者への配慮や同意を得ることが重要ではないか。
- ・建替の事業における事業収支をどう判断しているのか。
- ・都市再生部門の当期純利益の内訳、コーディネートでの利益はどうか。
- ・URの事業で他省庁、他分野との協調、例えば医療との連携や、高齢者の雇用創出等につき総合的なプロデューサー機能を果たしているか。ハードウェア面での対応には限界があり、ソフト対応の部門を組織内に持つことの可否を検討すべきではないか。
- ・民間でできないことをやるノン・プロフィットな組織だとすれば、利益により繰越欠損金や有利子負債の解消するというのは制度設計に矛盾があるのではないか。「都市空間の中にある外

部不経済を除去するためにURが資本投下した」とも理解できるのではないか。

- ・「都市再生機構のあり方検討会」においても多様な意見があり、報告書にその旨を記載している。「あり方検討会」と繰り返しの議論を避けるべき。
- ・14兆円の負債を抱えたままのURの完全民営化は困難であり、保有する資産の大半が賃貸住宅であるため多くを売却することも困難。一般会計からの国費投入も現実的ではなく、国民負担を増大させることは不適切と考えると解決策は限られる。高額家賃の賃貸住宅や土地の売却益を欠損金解消と負債返済に充てるにしても、金利が上昇すると困難となるなど課題も多い。
- ・URをセクターごとに分離するという議論もあるが、負債の解消や各セクターの連携のメリットを考慮すると分離することが望ましいのかどうか現時点では結論は出ていない。
- ・持続可能なまちづくりが必要であり、その中でURが果たし得る役割があるとしても、URが抱えている制約の中で議論する必要がある。そうした制約を明らかにしないと具体的な議論とならず抽象的な内容に終わってしまうのではないか。
- ・URがこれまで行ってきたことは、インフラ整備と「ハコ」整備が中心だったが、これからは地域の広がりの中で、エネルギー問題、高齢化対応、産業振興などソフト面での取組みも含めた「まちづくり」に果たすべき役割があるはず。社会が必要とし、かつ、これまで培ってきたノウハウの及ばない部分があれば、それは追加すべき能力なのではないか。
- ・具体的な事業イメージをふくらませ、改善の方向を見せることが必要。ノンプロフィットな組織だとしても、利益については「再配分」が問題になるのであって、きちんと使われればいいのではないか。
- ・複層的なプロパティ・インクルーブメントによる価値の向上に対し、プロデュースあるいはマネジメントのフィーを得ることはありうるのではないか。
- ・URがなすべき機能を議論するとして、国民負担を増やさないことや組織のあり方は制約条件と考えるべきではないか。
- ・「公共財への投資」は間違いなく「国民負担」により行われるが、外部経済として利便性の向上という受益が生まれるのであれば「負担は増えていない」と認識できる。
- ・URに対する直接の「国民負担」を増やさないことが前提であり、基盤整備のための公的出資等は別ではないか。
- ・企業再生の分野からみると、このような議論には何らかのビジョンが必要で、これが曖昧だと結論が出ないのではないか。
- ・短時間で議論をまとめる必要があるが、委員の専門分野はそれぞれ異なる。事務局と相談の上、次回・次々回で議論していただくべき事項をあらかじめ設定したい。その上で、最終回に議論をまとめることとしたい。
- ・今回の議論にあたって、何が制約条件となっているのか確認したい。設備に関する建築基準や、ファイナンスの自由度など、「URが果たすべき役割」を議論する上でかなり自由に設定できるのか明らかにすべき。
- ・今後の議論に向けて、低炭素まちづくりに向けて国交省の中で検討中の政策について、可能な範囲で開示してもらいたい。