

## 第1回 持続可能なまちづくり研究会

平成24年2月22日

【真鍋市街地住宅整備室長】 定刻になりましたので、第1回持続可能なまちづくり研究会を開会させていただきます。

私は、事務局側の進行を務めさせていただきます市街地住宅整備室の真鍋と申します。よろしくお願いいたします。

本日は、委員の皆様方におかれましては、お忙しい中、また、朝早くからお集まりいただきまして、まことにありがとうございました。

また、マスコミの方も今回取材においでになっておられます。カメラ撮りにつきましては、冒頭から議事に入るまでというふうにさせていただきます。その後、ご退席をいただきたいと思っております。ご理解をお願いいたします。

本日は、初回ということでございますので、委員の先生方をご紹介してまいりたいと思います。五十音順でご紹介をさせていただきます。

本日の資料2に議員のお名簿がございますので、そちらのほうもごらんいただきたいと思っております。

東京大学教授の浅見教授でございますが、本日は所用のためご欠席と承っております。

株式会社インデックスコンサルティング代表取締役社長、国土交通省政策参与であらせられます植村公一委員であります。

【植村委員】 よろしく願いいたします。

【真鍋市街地住宅整備室長】 慶応大学常任理事の清水雅彦委員です。

【清水委員】 よろしく願いいたします。

【真鍋市街地住宅整備室長】 センチュリー法律事務所パートナー、弁護士の住田昌弘委員です。

【住田委員】 よろしく願いいたします。

【真鍋市街地住宅整備室長】 KPMG税理士法人パートナー、税理士の竹宮裕二委員です。

【竹宮委員】 竹宮です。よろしく願いいたします。

【真鍋市街地住宅整備室長】 西村あさひ法律事務所、弁護士の藤本欣伸委員です。

【藤本委員】 よろしくお願ひします。

【真鍋市街地住宅整備室長】 東京大学公共政策大学院教授、森田朗委員です。

【森田委員】 森田でございます。私の所属は、現在、法学政治学研究科でございますので、よろしくお願ひいたします。

【真鍋市街地住宅整備室長】 失礼いたしました。

東京大学EMP企画・推進責任者の横山禎徳委員です。

【横山委員】 よろしくお願ひします。

【真鍋市街地住宅整備室長】 よろしくお願ひいたします。

また、本日は、東京大学大学院助教、国土交通省政策参与の田中謙司さんにもご臨席いただいております。ご紹介申し上げます。

また、本日の議題に関係ございますUR都市再生機構のメンバーにもオブザーバーとして参加していただいております。

それでは、開会に当たりまして、前田武志国土交通大臣よりごあいさつを申し上げます。

大臣、よろしくお願ひいたします。

【前田大臣】 おはようございます。第1回の持続可能なまちづくり研究会として、きょうキックオフでございます。先生方におかれましては、大変お忙しい中を、急遽こういう研究会を組織することになって、そこにご参加していただき、きょうご出席をいただきました。まことにありがとうございます。

ちょっと立ち上げの背景を二、三申し上げてごあいさつにかえさせていただきます。

1つは、もちろん3・11以降、特に国民の意識も変わりました。そういう中で、民生の部門は、エネルギーあるいはCO<sub>2</sub>排出の3分の1以上を占めるわけで、しかも、産業、運輸・交通、民生の3分野の中では、今まではむしろエネルギーにしても、CO<sub>2</sub>排出量についてもどんどん増えていた分野でございます。この分野を決定的に低炭素化していくということをやらない限り、日本の将来はないというふうに、国土交通省というよりも、国民の皆様方も気づき始めたと思います。

そういう背景の中で、高齢化が進み、かつてのニュータウンがオールドタウン化して、実はあれだけそれぞれの地域にとっては発展の牽引役であったニュータウンが、今やお荷物になってきております。UR住宅等、大体80万戸ぐらいあるのでしょうか、特に、分譲であれ、賃貸であれ、URの住宅というのは、大都市圏を中心にまちの中心になっているわけでございます。私は奈良県出身でございますが、やはり奈良県においてもそうであ

ります。かつての牽引役がいよいよ空洞化してお荷物になってきている状況です。

しかし、自治体が注力してインフラ等もすべて整っているわけですから、この再生ということが日本の都市の再生ということにつながってくるというような認識があります。その再生の中で、コンパクト、低炭素化、あるいは厚労省なんかも打ち出した地域包括ケアというようなことと組み合わせて、医職住の接近した新しいまちづくりということが可能になれば、その地方の都市の再生というのがあり得る、こういうふうに思います。

一方で、ご承知のように1月20日に政府の独法改革の方針が出ました。独立行政法人の改革、これに拍車をかけるということで、合理化、あるいは独法の縮減等をやるわけですが、その中でURについては、現実にたくさんの方々がお住まいになり、そしてまた、バランスシート上の問題等もあります。これは何年か有識者会議で検討してきて、平成22年10月に結論を一応出しております。そういう中では、非常にいろんな問題点も明らかになっているわけですが、ということ踏まえて、岡田副総理のもとに、URについては調査会を再度立ち上げるということで、既に始まっております。

そういう状況の中で、この国交省においては、まさしく冒頭申し上げたようにまちづくりの観点からURの住宅と申しますか、URを中心とする新しいまちづくり、その事業形態というものがどういうものが可能であるのか、まちづくりの再生のモデルみたいなものをぜひご検討していただきたいということで、今回の研究会に至ったわけでありまして。各分野の賢人の先生方ばかりでございますので、どうか短い期間、かなり先生方には無理なスケジュール的をお願いしていると恐縮に存ずるわけですが、どうかその辺の状況もご理解をいただいてご議論を進めていただきたいと思います。

以上、我々国交省の持っている問題意識、現場を預かる国交省として、ぜひそういった面で先生方のご示唆をいただきたいということでございます。よろしくお祈りを申し上げます。

**【真鍋市街地住宅整備室長】**      ありがとうございます。

それでは、議事に入ります前に資料の確認をさせていただきたいと思います。

表紙に議事次第と配付資料の一覧がございますが、配付資料は資料1から8まで、参考資料は参考資料1と2というふうになってございます。落丁などがございましたら、事務局のほうに伝えていただければ、すぐにご用意いたしたいと思います。

また、事前に委員からURについて中期計画と、それから財務諸表、過去3年間でござ

いますけれども、その資料のご要求がございましたので、それはお手元の封筒の中に、きょうの資料とは別とじて用意してございますので、後ほどご参照いただければと思います。よろしくお願いたします。

それでは、議事に入りたいと思いますけれども、ご発言は挙手の上、事務局のスタッフがマイクをお持ちいたしますので、マイクでご発言いただけるようお願い申し上げます。

マスコミの皆様方はここまでとさせていただきます、ご退席をお願いいたします。

(マスコミ関係者退室)

**【真鍋市街地住宅整備室長】** それでは、議事に入りまして、まず議題（１）研究会の運営、それから座長の選任等について、私のほうからご説明申し上げます。

まず資料の１でございますけれども、この研究会の趣旨、検討事項、スケジュールがございます。先ほど大臣が申し上げたこと、重複する説明は省きますけれども、検討事項といたしましては、都市再生の方向性に関する検討、UR都市機構の活用、民間活力の活用等による具体的な事業手法の検討をしていただく、これがこの研究会の検討事項でございます。

検討スケジュールは、本年度末までとさせていただきます、提言をおまとめいただきたいと考えてございます。

資料の２は省略いたします。

資料の３でございますけれども、研究会の規約の案となっております。

ポイントのみご説明申し上げますが、第４条、座長の任命とございまして、委員の中から互選により座長をお決めいただく。第５条でございまして、委員以外の方から意見を述べ、説明を行うことを求めることができる。これはヒアリングというような形で実行することが可能でございます。

また、研究会の議事については非公開といたしますが、議事要旨については、速やかに作成して、ご確認をいただいた上、ホームページで公開する。議事録につきましては、やはり同じように内容をご確認いただいた上で、ホームページにおいて公開するとさせていただきます。

それから、資料につきましては、原則として公開。ただ、これは差し障りがあるというものについては、座長のご判断により一部非公開とすることが可能と、このようにさせていただきます。

以上、規約の案でございますが、何かご意見はございますでしょうか。

特になければ、この規約でご承認いただいたということで、進めさせていただきたいと思いをします。

続きまして、本規約の第4条に基づきまして、座長の選任とさせていただきたいと思いをします。

先ほど申し上げましたように委員の互選ということになってございますが、何かご意見はございますでしょうか。

【植村委員】 座長に関しては、私のほうから慶応義塾大学の清水雅彦先生のほうをお願いしたらよろしいのではないかと思います。皆さん、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【真鍋市街地住宅整備室長】 それでは、清水委員に座長をお願いしたいと思います。よろしくお願いをいたします。

また、あわせて、不慮の事態に備えまして、座長の代理というのを決めさせていただきたいと思いをしますが、これについては何かご意見はございますでしょうか。

【清水座長】 私のほうからよろしゅうございますか。

【真鍋市街地住宅整備室長】 どうぞ。

【清水座長】 即座に対応するのも変な話ですが、ぜひ横山委員にお願いできればと思いをしております。皆さんのご了解を得られればよろしくお願いをしたいと思います。

(「異議なし」の声あり)

【真鍋市街地住宅整備室長】 それでは、横山委員、座長代理ということでお願いを申し上げます。

【横山委員】 はい。

【真鍋市街地住宅整備室長】 それでは、座長に選任されました清水委員から一言ごあいさつをいただければと思いをします。よろしくお願いをいたします。

【清水座長】 ただいま直前に座長をご指名いただきました清水でございます。

私、きょうの研究会の趣旨に照らして果たしてふさわしいかどうか、とりわけ国土交通省でのいろんな研究会、審議会にはあまり参加しておりません。国づくりについてもあまり知見がございませんが、間接的にはわりに多くの仕事をやってきたつもりでございます。

特に国土交通省に関しましては、土地、建物基本調査をこの15年間従事してまいりまして、ほどほどに世界に冠たる土地、建物の基本調査が法人等々の分類別に整備されてい

る国は日本が筆頭ではないかと思っております。ただ、まだまだ統計上の整備が必要ですが、そういった中で、わが国土にある都市空間というものを、統計の指標からこれまで眺めてまいりましたので、その中で構造変化に迫っていない都市空間は何か、それは何が欠けているのか、そういった観点をきょうを初日とするこの限られた機会ではございますけれども、この研究会で都市機能というものを考え直した上で、構造変化の中でそれに対応した都市空間づくりをどういう手法でやっていくのか、それがこの研究会での非常に厳しい日程でございますけれども、まとめになるのかと思っております。

何分もう私も教員としては退任した人間でございますので、研究活動は専らこういう政府の審議会等々に今注力をいたしております、その中の一つとして、限られた時間でございますけれども、できる限りの対応をさせていただきたいと思っております。

皆さんのご協力をぜひよろしくお願ひしたいと思っております。

**【真鍋市街地住宅整備室長】** ありがとうございます。

それでは、以降の議事進行につきましては、清水座長にお願いしたいと存じます。よろしくお願ひいたします。

**【清水座長】** それでは、早速でございますが、議題（２）持続可能なまちづくりに向けた課題と取り組み等につきまして、まず事務局から資料に基づいてご説明をお願いしたいと思います。

**【事務局】** 資料４から６まで手短にご説明してまいりたいと思います。

まず資料４でございますけれども、この資料４につきましては、昨年の１１月１４日に、前田大臣の指示のもと、国土交通省の政策の基本方針として公表したものでございます。タイトルは『「持続可能で活力ある国土・地域づくり」の推進について』でございます、今回の研究会の出発点の一つというふうに考えられるものでございます。

ここには４つの価値、８つの方向性という整理をしておりますが、その中で低炭素・循環型システムの構築、医職住の近接による地域の集約化、災害に強い住宅・地域づくり、あるいは社会資本、インフラの適確な維持管理・更新といった主要な方向性が掲げられております。今この方向性に基づきまして、省内各局で横断的なチームをつくりまして、政策の取りまとめを急いでいるところでございます。

この基本方針の認識に至る背景、問題意識、そうしたものについて資料５でご説明してまいればと思います。「持続可能なまちづくりに向けた課題について」というふうに銘打ってございますが、逆に言いますと、現在持続可能でない面もあるわけでございまして、

そうした問題意識が幾つか掲げられております。かいつまんでご説明申し上げたいと思います。

資料5の1枚めくっていただきまして1ページ目でございますが、持続可能なまちづくりにどうしても欠かせないのは、低炭素・循環型のまちづくりへの転換ということだと思いますが、国土交通省に関連の深い都市活動に起因するCO<sub>2</sub>の排出量というのは、業務の部門、家庭の部門、運輸・交通の部門合わせまして約半分ということございまして、極めて大きなシェアを占めてございます。

続いて2ページ目でございますが、京都議定書、6%CO<sub>2</sub>の削減、そういった目的を達成するための目的達成計画、これは政府全体で定めてございますが、その中にも集約型・低炭素型の都市構造の実現、街区・地区レベルの対策、住宅の長寿命化というようなまちづくりに関係ある部門が位置づけられてございます。これらが重要な対策として位置づけられております。

しかしながら、3ページを見ていただきますように、実際のまちづくりにおきましては、必ずしもこういった方向が実現されているわけではありません。ここでは前橋市と高知市の例を挙げまして対比をしているわけでございますが、人口密度が低くなればなるほど、マイカー、自動車利用によるCO<sub>2</sub>は増える傾向にございまして、これが低密度ほどCO<sub>2</sub>が増大するというような傾向としてあらわれてございます。

また、4ページ目に見られるように医療施設ですとか、あるいは公的な施設が郊外に移転するということが、マイカーの利用を増大させて、CO<sub>2</sub>の排出量を増やしている。先ほど申し上げましたような医職住近接の逆をいくということが実際には行われているという事実がございます。

5ページ目でございますけれども、今度は建物に着目してみますと、先ほどの大臣のごあいさつにもありましたとおり、業務の部門、これはオフィスなど、それから、家庭の部門、これは住宅ということでございますが、そうした建物に関連のあるCO<sub>2</sub>の排出量は、1990年から20年の間に3割以上増えているということがございまして、建物の躯体や設備による対策というのが求められております。

こうした問題意識あるいは大臣の指示を受けまして、6ページ目でございますような新しい法的な枠組みを現在検討・調整中でございます。低炭素のまちづくりをするための新たな法制度ということでございますけれども、低炭素まちづくりの計画を公共団体のほうに策定していただき、これに合致する事業について財政上の支援をする。あるいは民間な

どの低炭素の建築物を認定して、これに税制上の優遇措置を講ずる、こうした一定の枠組みについて、現行法的な枠組みを調整・検討中でありまして、これは近々公表できるかと思っておりますので、今回のこの研究会には公表できるかと思っております。

7ページ目でございますけれども、持続可能なまちづくりに欠かせない視点として、高齢社会への対応ということがあろうかと思っておりますけれども、日本の総人口は2006年をピークに減少へ向かっておりまして、大都市圏でも例外ではない。特に生産人口の減少、こうしたことが大きな問題、課題として掲げられているかと思っております。

8ページ目にまいりますと、高齢者数だけではなくして、その中に占める介護を必要とする方々の数、これが急増するという予測がございまして、2005年から2025年までの間に1.7倍になるのではないかと、こういう予測がございまして。こうした事態に対応するためには、行政だけでは限界があるということがございまして、そのあたりをどうするのか大きな課題でございまして。

人口の減あるいは高齢化を、今度地域別に見てまいりますと、9ページ目に地図がございまして。これは2025年までの人口の高齢化の度合いを色分けしたものでございまして、赤っぽくなるほど高齢者人口が増大する、こういう地域でございまして。この地域と公的な公営住宅、URの住宅、公社の住宅などの大きな団地との立地関係を同じ地図の上にプロットしたものでございまして。もちろんこういった公的な団地のみが高齢化するというわけではなく、その周囲も含めて、昭和40年代以降に同時期に開発された住宅地において同じような傾向が見られるわけでありまして、こうしたあたりで人口の高齢化というのは急速に進むということが既に明らかになっております。

続いて、10ページ、11ページ目でございますけれども、この中で特に特徴的な幾つかの大規模な住宅団地を取り上げてみました。この中にはURや公営住宅などの公的な住宅が多く含まれるもの、あるいは戸建て住宅の分譲住宅が多く含まれるもの、いろいろなものがございましてけれども、首都圏、近畿圏、中部圏の平均像と比べましても、高齢化の進みぐあいが激しい、あるいは人口の減が顕著である、こういう予測がございまして。

ちょっと飛びまして12ページ目でございますけれども、こうした大きな住宅団地は同時期に開発がなされて、ファミリー層の方が一遍に入居するということから、人口構成が偏っているという事実がございまして。そうしたところでは、高齢化と世帯分離が進み、今後、そういった方々がお亡くなりになると、人口がより減っていくという予測がございまして。こうしたまちづくりをどうするのか大きな課題でございまして。施設の老朽化、活力



の低下、それから人口の高齢化への対応ということが課題になってございます。

あした以降、実際の住宅団地を、現地をごらんいただきまして、その実情を見ていただきたいと考えてございます。

14ページでございますが、持続可能なまちづくりに欠かせない要素として、安全性、あるいは防災性を高めるということがあろうかと思いますが、これは首都圏のターミナル駅で、地下街、あるいは高層ビルが集積して、安全性の面から見た脆弱性が指摘されているということがございます。

また、15ページにまいりますと、その周辺部には木造住宅の密集市街地が広がってございます。これは各自治体の懸命の努力で少しずつ縮小には向かっておりますけれども、まだかなり広い区域で密集市街地が広がっており、直下型地震が発生した際の大火、大きな火事の危険性が懸念されている、こういう状況でございます。

ちょっと飛びまして17ページ目でございますけれども、こうした密集市街地におきましては、どうしても権利がふくそうする、住民の理解が得られにくい、あるいは人口の高齢化からなかなか建物の更新が進みにくい、さらには公共団体の財政面、体制面での制約もあり、整備に時間がかかっている、こういった事実がございます。

次に18ページ目でございますけれども、マンションに目を転じてみますと、実は国民の1割以上の方が既にマンションにお住まいになっているのが我が国の実情でございますけれども、マンションのうち、100万戸以上のストックが昭和56年以前に建築された旧耐震基準、古い耐震基準に基づいたものということでございます。これらがすべてすぐに危険だということにはならないかもしれませんが、そうしたことがございます。こうしたマンションは、いずれは建て替えていくということもあるのかもしれませんが、実際の建て替えの進みぐあいを見てみますと、19ページ目にありますように、まだ我が国で200件ほどしか建て替えの実績がないということがございまして、これらをどう進めるのか、円滑化するのかということが課題だと思います。

さらに20ページ目でございますけれども、地方都市の活力、そうしたものが失われているということがございます。特に地方都市の中心市街地におきましては、居住人口が減る、売り上げが減る、あるいは空き地、空き家、空き店舗などが増えていく。こうしたことから活力が失われ、文字通り空洞化になっている、こういったことが指摘されて既に長いわけでございます。

さらに21ページ目以降に我が国の空き家の状況を少しご報告させていただきます。

最近、新聞などでも空き家の報道が少し見られるようになって増えておりますけれども、全国的に見ますと、空き家は増え続けております。今後もおそらく増えるのではないかと予測されておりますが、地方ほどこうした空き家の状況が顕著である。

22ページ目にありますように賃貸用、売却用、あるいは別荘にも使われない、当座使い道のない長期の空き家というものが特に増えている、こういう事実がございます。空き家につきましては、防犯、防災、景観、環境、そうした面でいろいろな影響があると指摘されておまして、これは全国の自治体の大きな課題になってございます。

以上、簡単にまとめますと、24ページ目にありますように、持続可能なまちづくりをするためには、低炭素・循環型、高齢社会への対応、安全・防災の確保、魅力、活力の確保、そうしたことが必要だと思っておりますけれども、その中には行政だけではどうしても限界があるということがございますので、民間の方々のビジネスチャンスをうまく創出しながら、連携しながらまちづくりに取り組むという視点、さらに既存ストックをどう生かしていくのか、スクラップ・アンド・ビルドではなくて、既存のストックを有効利用するという視点、さらに専門家のノウハウやマンパワー、ネットワークをどう生かしていくのか、こういう視点が欠かせないというふうに考えます。

官民の連携、ストックの活用、それから専門家のノウハウの活用、そうした取り組みの事例について、以降、かいつまんでご説明してまいりたいと思います。

【事務局】 では、続きまして資料6でございますけれども、まず都市再生部門の事例の説明をいたします。

都市再生部門といいますのは、権利調整や基盤整備等をURが行いまして、そこに民間事業者の都市開発、住宅建設を誘導するものでございます。

事例の1ページ目でございます。民間事業者との連携による拠点的まちづくりということで、東京の豊洲の例でございます。23日、29日に現地視察をいただく地区でございますので、ごく簡単に説明いたします。

地区概要の中ほどにありますとおり、従前の土地利用というのは石川島播磨重工の造船所のようなところでございました。経緯に書いておりますが、平成11年度に東京都江東区、地権者からURに対してコーディネートの要請があり、計画づくりをまずしております。15年度以降に引き続き事業をやっております。

1ページめくっていただきまして2ページでございます。

それで、都市機構がその計画づくりのコーディネートに引き続き何をやったかというこ

とでございますが、左側の表と図にありますとおり土地利用ができるようにする基盤施設、公園あるいは道路の整備をしております。右側の図になりますけれども、その敷地にこのような用途で民間が上物を整備するということが、現在では拠点、臨海副都心の核として生まれ変わっている状況でございます。

1 ページ飛ばしまして4 ページ目、2 つ目の例でございます。

地域の防災性の向上と拠点形成ということで、墨田区の曳舟の例でございます。こちらにつきましても、現地視察をいただく地区でございます。

左下の写真をごらんいただきますとおり、整備前は密集市街地ということで、このままでは建て替えも困難で再開発が必要な地区でございました。

1 ページめくっていただきまして5 ページ目でございますけれども、その中で都市機構の役割ということでまとめさせていただいておりますが、平成6年に区から事業協力要請を受けてコーディネートをやっております。それから、市街地再開発事業の実施をしております、具体的には公共施設の整備や権利の変換によって敷地を整えるということをしております。そこに民間事業者に参加していただくという役割分担でやっております。上物は基本的に民間にゆだねているところでございます。

3 つ目の事例が6 ページ目以降でございますけれども、地域活性化への貢献ということで、鹿児島県の鹿屋市、人口10万人ぐらいの都市でございますけれども、こちらの事例でございます。

背景・事業目的の中に書いておりますとおり、空洞化が進行している中心市街地、この再生を図ることを目的とした事業で、再開発事業をやっております。

7 ページ目に具体的な中身を整理しておりますけれども、都市機構の果たした役割ということで、ここでも計画立案のコーディネート。県も市も再開発事業の経験がございませんので、その県や市の依頼を受けてコーディネートを開始し、再開発事業のスキームを立案したり、関係機関調整を行っております。そして、URが市街地再開発事業の施行をしておるところでございます。

これまでの例と同じように、URは基本的には基盤整備や権利変換を行うということで、市や民間事業者に参加してもらうことになっております。下のほうの市・民間事業者の役割ということですが、鹿屋市におきましては、上のほうの絵の赤く枠で囲ったところになりますけれども、市民交流センターといったような公益施設の整備をしております。それから、民間事業者ですけれども、ビルの建設あるいは商業床の運営、こういったこと

をやっただいておるといところでございます。

4つ目の事例でございますが、8ページ目、官民融合の環境配慮まちづくりということで、霞が関三丁目南地区の事例です。国の文科省ですとか、金融庁の入ったビルでございます。国がPFI事業として実施するのにあわせて、URが再開発の施行者として権利変換を実施しております。

実は、都市再生部門で環境配慮の事例を探しておったわけですが、上物は民間にゆだねることになっておりまして、設備の導入などについてURは直接関与していないわけでございますけれども、この事例は、街区単位で老朽化したビルを最新鋭のビルに建て替えることで、結果的に環境性能が向上した事例として紹介させていただくものでございます。

1ページ飛ばしまして、最後、10ページ目、5つ目の事例でございますが、阪神・淡路大震災の復興の取り組みということで、淡路市の富島地区でございます。野島断層の近くで大きな被害を受けた地区でございますが、この中で、真ん中下ほどに都市公団の取り組みと、当時公団でございましたけれども、でございます。北淡町が土地区画整理事業を実施するということでございますが、町においては区画整理の経験もなく、技術力が不足しておったわけでございます。この町から当時公団が包括受託し、事業計画案や換地計画案の作成、調査設計、工事の発注・監理等を総合的に支援したものでございます。施行者は町、URは受託という、そういう支援形態の事例でございます。

以上、都市再生部門の事例でございました。

**【事務局】** 続きまして11ページをお願いいたします。ここから先の資料につきましては、UR、都市再生機構の団地を活用したまちづくりについてでございます。

11ページに横浜の日吉、南日吉団地というところでございますけれども、建て替えにあわせてさまざまなまちづくりを行っております。今回のこのケースで見ますと、例えばURの場合、団地を再生、建て替えを行う場合には、基本的には戻る入居者の分だけの建物を建てるのが基本でございますので、戸数が減ります。この南日吉のケースでいいますと、1,300戸が900戸に減ることになります。さらに、土地の有効高度利用を図りますと、土地が生み出されるということで、その生み出された土地について、高齢者の賃貸住宅を入れたり、また民間分譲マンション、あるいは借上市営住宅、そういったものの用地として提供するということによって、団地だけではなくて、周辺地域も含めた地域の福祉拠点、医療拠点として整備を図る、再生を図るというような取り組みを行ってお

ります。

13ページをめくっていただきますと、ここは船橋市高根台団地、これはあした以降の視察でも組み込んでいる事例でございますけれども、こちらも同様に建て替えによりまして生み出された土地について民間と連携して整備をはかっていると。例えば民間の分譲住宅、あるいは民間マンションを入れることによりまして、民間マンションが新しくできれば、そこに子育て世代が入居することによって、地域全体でミックスコミュニティに寄与するというような効果もあろうかと考えております。

16ページでございますが、こちらは柏市の豊四季台団地ということで、こちらは地元の柏市や東大等と連携して在宅医療という観点からの整備ができないかということで検討が始まった地区でございます。先日も総理が現地を視察しております。17ページを見ていただきたいのですが、ここは団地のみならず、団地外の人までも含めて、安心して地域で暮らせるようにということで、在宅医療のネットワークの拠点を団地の中につくって運営していこうということで、URをはじめとして東大や柏市、あるいは実際に医療や介護を提供していただく事業者の方々と連携を図りながら団地を再生していこうという取り組みでございます。

18ページをお願いします。こちらは川崎駅西口という地区でございますけれども、川崎駅の西口に実はURの団地があったのですが、従来、いわゆる駅裏というような感じのところでもございましたけれども、ここを民間の東芝さんとかが土地を持っておりまして、そういった方々と土地を交換したり、あるいは再開発事業を行ったりということで、駅前にミュージアムという音楽ホール、こういったものをつくったり、商業施設を誘致したりというような取り組みを行っております。建物を建てるのは、さっき申し上げたように民間でございますけれども、URとして、いろんなこうした関係者のコーディネート、そういったことを含めて、団地も活用しながらまちづくりを進めているところでございます。

めくっていただきまして20ページをお願いします。

こちらは大阪の吹田市の千里山団地というところでございますけれども、団地の再生とあわせて、団地の再生ですから、当然先ほど申し上げたように、空き地ができたものに対して高齢者施設ですとか、民間マンションを導入しているわけでございますけれども、今回はそのみならず、阪急千里山という駅があるわけですが、ここの駅前に従来駅前広場がなかった、あるいは道路も未整備だったということで、建て替えにあわせて、駅前交通広場や跨線橋、こういったものの整備を行っているという事例でございます。

めくっていただきまして21ページをお願いします。

ここは桜堤団地といいまして、武蔵野市、武蔵境の駅の北側になりますけれども、ここは建て替えに当たりまして、環境配慮型の建て替えというのをやっておるところでございます。千川、ほぼ源流に近いところがございますけれども、小さな河川が通っておりますが、これを生かしながら、緑とビオトープのネットワーク、そういったものをつくるということをやっております。また、特養ホームの誘致を行ったりとか、市営住宅用地としてURの建て替え後の土地を一部活用しているというようなこともやっております。

23ページをお願いします。

こちらは杉並区の荻窪団地でございますけれども、ここも環境配慮型の建て替えということでございまして、風の道というものを生かしたパッシブクーラーという、24ページの上を書いてございますけれども、風の流れをうまく生かしたような建物配置計画、あるいは建物そのものの計画を行っておりますし、あるいは屋上緑化ということもやりまして、ヒートアイランド対策、そういった取り組みも行っているところでございます。また、共用部の照明に太陽光パネルの導入といったことも行っておりますし、また当然のことながら、繰り返しになりますが、民間マンション用地ですとか、高齢者施設の用地ということでの供給ということもあわせて行っております。

続きまして25ページ、これは北九州市の城野というところの団地でございますけれども、団地の隣に陸上自衛隊の駐屯地の跡地があります。もともと北九州市は環境モデル都市として展開をしておりますけれども、その中でも「ゼロ・カーボン」と「子育て支援・高齢者対応のまちづくり」というスローガンを掲げておりまして、北九州市、あるいはUR、あるいは民間の方々等と連携を図ったまちづくりをやっております。その中で、歩行者が安全に歩けるまちづくりですとか、カーシェアリング、自転車のまちづくり等々を行うとともに、景観形成、あるいは建物配置を工夫して、山並みが見えるような対策ですとか、そういったことを行っております。URの役割としては、いろんなまちづくりのコーディネートですとか、土地区画整理事業の実施ですとか、民間事業者の誘導、そういったところに役割を果たしていただくのかというふうに考えているところでございます。

続きまして28ページでございますが、ここは藤沢市の辻堂団地というところで、もう海岸線が近いところがございますけれども、下に国道134号が通っておりますが、この赤い数字は標高でございます。

実は被害想定を現在藤沢市さんのほうで見直しているということで、実際には最大10

メーターを超えるような波が来るということで想定をしておりますけれども、そうした観点から、この団地そのものを津波避難ビルの指定を行っているところでございます。約3,800人の避難が可能ということで、そうしたことから防災対策への貢献ということも進めております。

続きまして29ページですが、これは千葉市の高洲第二団地というところですが、京葉線稲毛海岸駅のすぐそばでございます。こちらは、ちばスマートワークセンターということなんですけれども、実は本日ちばスマートワークセンターというのがオープンするのですが、これはテレワークとか、地域の方々がそこで働いたりするような、あるいは異業種が交流したりするような、そうしたスペースでございますけれども、大臣も最初にごあいさつ申し上げましたけれども、医職住のまちづくりという職の部分でございますが、こうしたことについてはURも積極的に参加し、協力をしているというところでございます。

続きまして、参考資料のほうを説明させていただきますけれども、参考資料1ということで「都市再生機構の概要について」ということでございます。

こちらは参考資料なのでざっと説明させていただきますけれども、1ページ、2ページを開いていただきまして、まず2ページをごらんいただきたいのですけれども、「都市再生機構設立までの歩み」ということで、もともと昭和30年に日本住宅公団ということで、都市に集まる高度成長期の住宅供給を行ってきたわけでございますけれども、その後、宅地開発公団と一緒にしまして住宅・都市整備公団、さらに平成11年からは都市基盤整備公団ということで組織をこれまで改編してきております。平成11年の都市基盤整備公団のときに分譲マンションから撤退し、さらに現在の独立行政法人に平成16年7月からなっておりますが、その際にニュータウン開発からは撤退ですとか、賃貸住宅についても新規供給は原則廃止する、民間住宅の供給を支援するという立場に変わり、さらに都市再生事業についても民間支援ということにかなり重点化を図ってきたという民間を支援するというような立場に変わってきているところでございます。

3ページでございますが、URの主な業務といたしまして、先ほど資料6でもご説明申し上げましたけれども、都市再生の分野、あるいは賃貸住宅の分野、さらに災害復興、こうしたことをやっておりますし、ニュータウンについては、終了いたしますけれども、一部継続的にやっているところが幾つかございます。

4ページでございますが、UR賃貸住宅ストックの現状でございますけれども、現在約76万戸の賃貸住宅の管理を行っております。この中で、右側のグラフでございますけれ

ども、これは年代別に管理している戸数の分布でございますが、40年代のストックが非常に多いという特徴がございます。先ほど事務局のほうからマンションのストックで新耐震以前のものであるということでございましたが、この50年代のところで点線が引いてございますけれども、50年代前半、いわゆる旧耐震のストック、比較的古いストックを結構持っております。従来は30年代の古い団地から建て替えてきたのですけれども、最近、ストック再生・再編計画ということで、後のほうにちょっとありますけれども、団地をすべて建て替えるのではなくて、今あるストックもリニューアルとか有効活用しながら、あるいは住宅によっては一部集約というんでしょうか、たくさんある住宅を寄せ集めて規模を縮小しながらといったようなことも含めて団地の再生・再編に取り組んでいるところでございます。

5ページが居住者の実態像でございますが、もともとニュータウンのところでもご説明したとおり、団地の入居者は、多少入れかわりはあるのですけれども、当初に入居した方というのは結構そのまま、建物も高齢化していますけれども、中の方も高齢化していくということで、昔は若かったのですけれども、全国平均を抜けそうなくらい高齢化も進んできておりますし、あわせて退職等により年金暮らしになってきているということで、所得水準についても下がりつつあるということで、現在URの賃貸住宅の居住者の高齢化あるいは低所得化が進んでいるという状況でございます。

また、6ページでございますようにUR賃貸住宅に関する附帯決議等ということで、何かとUR賃貸住宅を議論するときに、居住者の高齢化が進んでいるということもあり、そういう観点からもありまして、住宅セーフティネット法での位置づけ等々もなされているところでございます。

7ページでございますが、URは基本的に市場家賃で供給をしているわけでございますけれども、例外的に建て替えをやる場合の移行措置ですとか、家賃を値上げする場合の減額措置、あるいは高齢者向け有料賃貸住宅の減額措置、そういったことを行っておりまして、国も負担しておりますけれども、URもみずから負担をしながら実際には家賃減額をしているという実情でございます。

8ページが都市再生事業でございますけれども、都市再生事業につきましても、こちらもいろいろこれまで議論があり、URができる事業の範囲というのを限定してきたわけでございますけれども、なかなか民間が難しい大規模な基盤整備を伴う事業ですとか、密集市街地の整備、なかなか民間ではできないもの、かつ政策的な意義の高いものという事業



に限定をしてきております。

こちらについても、昨年来からの事業仕分け等々の議論も踏まえまして、都市再生事業につきましては、昨年4月に都市再生事業実施基準というのを改正いたしまして、より実施する事業というものを限定して取り組んでいるところでございます。

9ページ、10ページにつきましては、先ほど都市再生の事業について説明しましたので、省略させていただきたいと思っております。

11ページ、12ページ以降は財務諸表を一部抜粋しております。財務諸表の本体につきましては、お手元の茶色の封筒の中に配付しておりますけれども、その中から幾つか資料を選んでございます。

12ページでございますが、こちらは平成22年度の経営状況の決算の状況でございますが、損益の状況を見ていただきますと、22年度については445億円の利益を得ているところでございます。ただし、これは大きな3分野、賃貸住宅、都市再生、ニュータウン、それぞれの組み合わせによってこの合計額が出てくるわけでございますけれども、セグメント別の損益の推移が13、14、15ページにありますので、こちらをごらんいただければと思っております。

まず13ページでございますけれども、こちらは賃貸住宅のセグメントの損益の推移でございます。賃貸住宅につきましては、この黄色のところは純利益でございますけれども、おおむね安定した費用、収益が得られているところでございまして、ほぼ一定ではないかと考えております。

一方、14ページを見ていただきますと、都市再生分野の損益でございますが、19年度のように2,800億円利益が出る時もあるれば、21年度のように2億円の利益しか出ない年もあるということで、損益の状況については年度によって非常にばらつきがある状況でございます。

さらに15ページを見ていただきますと、こちらはニュータウンのセグメントでございますが、グレーの部分が損失でございます。右側のグレーのバーが損失部分でございますけれども、毎年損失が出ているということでございますが、19年度については事業の中止決定ということもございまして2,162億円の赤字が出ている、そういった状況にございます。

16ページでございますけれども、こちらは繰越欠損金ということで、実はUR発足時において、国が出資しているわけでございますけれども、その資本が毀損している状態が

明らかになっているわけでごさいます、これはURの経営努力等によって解消していくということになってごさいますけれども、これまで7,000億あった繰越欠損金については3,000億のところまで減らしてきているという状況でごさいます。

17ページは有利子負債の状況でごさいますけれども、こちらも少しずつ減らしてきているということで、それでもまだかなり相当額あるわけでごさいますけれども、こちらも引き続き減らすべく取り組んでいるところでごさいます。

18ページ、都市再生機構に対する予算の概要を書いてごさいます。

そのほか、19ページ以降ですが、これは東日本大震災の取り組みでごさいますけれども、今回の東日本大震災の被災地、市町村の方がなかなかまちづくりのノウハウもないということもごさいます、URの担当職員を現地に派遣しておりまして、復興計画をつくるですとか、事業のアドバイス等々を行ってごさいます。

20ページは災害復興公営住宅でごさいますけれども、塩釜市で協定を締結したときの写真でごさいます、こうしたこともやって被災地の支援ということを行ってごさいます。

21、22が実際に支援を行っている自治体のマップでごさいます。

24、25以降が、URのこれまでの改革の取り組みということでごさいますけれども、どうしても独立行政法人UR都市再生機構につきましては、これまで事業仕分け等々の見直しを踏まえて、国交省でも25ページに書いてごさいますような改革工程表をつくりまして取り組んできていたところでごさいます。その中で今回、1月20日に閣議決定が行われまして、こちらについては27ページに書いてごさいますけれども、こうした中で、さらに内閣府のほうで調査会を持って、そこで法人のあり方について検討いただくということで、本日、第2回目が開催されますけれども、そうした状況に現在なっているところでごさいます。

以上でごさいます。

**【〇〇委員】** どうも詳細なご説明をありがとうございました。

なお、本研究会では検討事項に関しましては、URの都市再生機構の概要及び改革の経緯と重要な関連があるものと考えますので、さらに事務局のほうから何か補足説明がごさいましたら、よろしいでしょうか。

**【事務局】** お手元に参考資料2ということで、こちらは国土交通省のほうで独立行政法人都市再生機構のあり方に対する検討会の報告書という形でまとめておりまして、これは平成22年に出したものでごさいます、こちら参考として配付させていただいてお

りますので、よろしく願いいたします。

【〇〇委員】 どうもありがとうございました。

最後の参考資料2、これは内閣府の検討会の場でも同じ種類の報告書は公開されているわけですね。

【事務局】 第1回の会議資料として配付されております。

【〇〇委員】 それでは、大変多くの資料に基づくご説明がございましたが、意見交換に入りたいと思います。

まず、これまでご説明いただきました、最後はUR、都市再生機構それ自体の内容についてのご説明もございました。これらにつきまして何かご質問がありますれば、ぜひこの際、第1回目でございますので、忌憚のないご意見を含めて、ご質問がありましたら、どうぞよろしく願います。

【〇〇委員】 ちょっと質問だけなんですけれども、さっきご説明いただいた中で、団地の建て替えをすることで、新たな環境により配慮した建て替えを実現されているという実例をいろいろご説明いただいたのですけれども、実際、今団地で賃貸で住まわれている方がおられるところの建て替えなので、そこの建て替えをするについて、居住者の方々の同意が必要になったり、法的な意味での根拠だったり、実際上のいろいろな難しさというのがあると思うのですが、ちょっとその辺の説明をいただけませんか。

【事務局】 団地の建て替えのときに手順といたしましては、まず募集掲示を行いました程度戸数を減らします。その後、戸数が減った段階で、建て替えるところを決めた上で、一回移転していただきながら寄せて、建物を壊して、そこに建て替え、みんな移っていくという形で行いますので、長い期間をかけております。

また、建て替え後の家賃、これは所得に応じてですけれども、家賃減額措置、もともとの家賃に比べて、例えば倍ぐらいに上がってしまうことが考えられるわけがございますけれども、そうなった場合に、段階的に、急に家賃が上がらないような仕組み、こういったこともあわせて講じるといったようなことを通じまして建て替えを進めているところでございます。

【〇〇委員】 ほかにはいかがでしょうか。

【〇〇委員】 今の建て替えのところなんですけれども、これは事業種的にはそれぞれの事業というのは赤字、黒字の事業がそれぞれあるのかもしれませんが、その辺もちょっと資料として見せてもらえませんかでしょうか。こういうのは、要するに民間が一緒

にやって事業体として開発したことによってプラスが出ているもの、例えば土地を売れば収入があって、建て替えにはまた費用があって、その関係の収支というのはそれぞれ出ているわけですね、個別に。

【事務局】 そうです。

【〇〇委員】 それで、これは全般的に見てどんな感じなんですか。大体黒字できちっとできているという形なんですか。

【事務局】 賃貸住宅も全体としては黒字かと思えますけれども、ただ、団地の建て替えを決定するときに、減損を出さないといけなくなります。いわばもともと70年償却で建物を償却しているものですから、建て替えの時期がそれより大分前ですと、その先の部分、これをまとめて損出ししなきゃいけないので、その分、財務諸表を見ていただきますと、先ほどの「都市再生機構の概要について」という参考資料の13ページの賃貸住宅セグメントの、その赤い部分、これがほとんど、全部とは申し上げませんが、ほぼ建て替えに伴う減損の部分だというふうにお考えいただいてそんなに違わないのではないかと考えます。

【事務局】 ちょっと補足しますと、具体的に事業をやるときには、機構は当然今繰越欠損金がある状況でございますので、将来的な事業収支を勘案して、それで1件ごとに審査をして、機構の中で事業をやっているというような仕組みでやっておりますので、その仕組みについて、ちょっときょうお手元に出しておりませんので、概要がわかるような仕組みはまた後ほどご提出したいと思えます。

【〇〇委員】 〇〇先生と似通った質問になるのかもしれませんが、都市再生の部分で、これは多分当期純利益というのがあるときと、21年度はなくなっていますけれども、この当期純利益の中身というのは、基本的には持っていた土地の売却益とか、あるいはコーディネート業務におけるそういった報酬とか、幾つかに分類されると思うのですが、その辺の当期利益の中身というのがわかるような資料はありますか。

【事務局】 今お手元に配っている資料としては14ページの資料でございまして、当然中身はありますけれども、大まかに言えば、18、19とリーマン前のミニバブルの時期でございまして、もともと平成10年ぐらいから土地の流動化ということで、虫食いの土地の事業を、それを権利調整して、URがまとめてちゃんと使える土地にするというような土地の流動化事業をやっているという状況でございまして、それがだんだん仕込みが終わって、敷地整備が終わって、権利調整が終わって、出せる時期になった。そこでちょうどいい、そういう追

い風の時期だったものですから大変利益、譲渡益が出たという、そういうのが実情でございます。したがって、土地が売れなかったリーマン後の20年度、21年度は売り上げもがくんと落ちて、利益も出ていない、そのような状況でございます。

【〇〇委員】　　すごくそれはよくわかります。すみません、ちょっと言い方があれでしたが、私が知りたかったのは、多くの都市再生のいろんなお仕事を、付加価値のあるお仕事をしておられて、相当人材を含めた投入をしておられると思うのですが、そういったときに、地方自治体なり、そういったところから何らかのコーディネートの業務の報酬とか、そういったものが得られているのかということをもう少し突っ込んで知りたいと思っただけです。

【事務局】　　もちろんコーディネートあるいは委託を受けた調査というのはございますけれども、それはこういった大きな利益を生むものではありませんので、基本的には対価を得ているだけにすぎません。

【〇〇委員】　　ありがとうございました。

【〇〇委員】　　質問は、ほかの省庁とか、ほかの分野との協力関係がうまくいっているのか、あるいは制約があるのか、これは何度かお聞きしたいと思うのですが、例えば、今当然ハードウェア中心の開発とか再生ではなくなってきているわけですね。そうすると、広く言えば、ソフトウェアとかコンテンツという世界になるのでしょうか、例えば医療と組み合わせるとか、あるいは高齢者の就職機会を提供するであるとか、これはURがやるということではなくて、そういうことのコーディネーションとか、またそれをやるためのプロデューサーというか、そういうタイプの役割、そういうところで、それは十分できているのかいないのか、ちょっと大ざっぱな質問なんですけど、どういう問題点がありそうかということをお聞きしたい。

【事務局】　　先ほど資料6で、かなり駆け足で説明してしまいましたが、幾つかの住宅団地の中で、福祉拠点あるいは医療拠点の整備という例をご紹介いたしました。特に16ページ以降の豊四季台団地におきましては、厚生労働省、国土交通省、それから地元各市、それから東京大学と連携いたしまして、地域の医療の拠点をつくらうと。このあたりについては、まさに省庁連携の一つのスタイルだと思います。

しかしながら、こうしたものがすべての団地で当然行われているわけではございませんので、こうした例で示したものが顕著な例ということで、これはまだこれから、今始まったばかりというような状況であろうと思います。

【〇〇委員】 これは柏の……。

【事務局】 柏ですね。

【〇〇委員】 そうですね。私もこれは多少とも知っておりますけれども、このスケールとはちょっと別に、これは多分5年くらいの計画だと思いますが、これとは別に、世界的に、特に東ヨーロッパなんかで7,000万戸の冷戦時代につくった住居をどうするかというので団地再生的なことをやっておりますね。私はそこに行って見たのですが、大量な活動をつくり込むという工夫をいろいろしようとしているんですけども、どこかやはりハードウェア中心的な限界があるという感じがしました。

それと比べまして、だから、スケールはもう少し小さくていいし、もっときめ細かく組み込むことができそうな、そうすると、それは今共同でやるとおっしゃったけれども、自分の中にそういう在宅医療であるとか、介護であるとか、あるいは就労機会であるとか、そういうところまでこの組織の中に持つことは可能なんですか。常にコーディネーションなんですか。

【事務局】 現状においては、公共団体あるいは民間事業者と連携しながらコーディネートをしている、あるいは、土地や、建物や、そうしたものを提供するという役割だと思いますので、現状のところ、そのサービスを提供する、あるいは医療ですとか福祉のサービスそのものを提供するということはしていません。

ちょっとURのほうから補足させていただきます。

【(独)都市再生機構〇〇】 都市再生機構の〇〇でございますが、今先生のおっしゃられたようなことを、我々URでも緒について始めたところでございますが、ウェルフェア事業部というのを賃貸住宅部門で持って、ここ3年間で30人の方を、毎年10人ずつですが、福祉事業施設に研修に出して、そして具体的なサービスをUR職員としてもきちっとノウハウを持って、それをここの団地経営に生かしていこうというようなことを始めたばかりでございます。

【〇〇委員】 わかりました。

【〇〇委員】 よろしゅうございますか。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇委員】 ほかにございませんでしたら、私のほうから1点だけお伺いしたいのですが、そもそもUR、都市再生機構なるものを独立行政法人だと考えて、先ほど概要についてのご説明の中で、繰越欠損金が相当程度上がっていて、それが縮小されてきたという

話とあわせて、有利子負債、13兆余りのものが現時点でもまだ、拡大することはないまでも存続している。これらについて、URという独立行政法人がノン・プロフィット・オーガニゼーションとして対応して認識されているのか、実はこの点をどういう認識に立っておられるかによって、URの今後のあり方が変わってくると思うんです。

私の個人的な意見を申し上げますと、都市空間に存在する経済学で言うところの外部不経済、個々人が都市という公的な空間から不利益をこうむっている、そういうものが累積的に大きくなった都市は、何らかの意味で劣化しているわけですね。一体だれがその劣化を再生に向けてコーディネートしていくのか、そういう役割は民でできるのだろうか、官でできるのだろうか。そういう観点に立ったときに、ここでこれまで取り組んでおられた事業内容から見て、URの果たしてきた役割は大きいと思うんです。その一方で、13兆円の有利子負債を抱えていること自体が、URのあり方についていろんなご意見が出てくる一つの根拠になっているわけです。

しかしながら、一方で、社会の公共空間における外部不経済を除去するために、URがさまざまな事業を展開してきたのだと。いわば公共空間に13兆円余りの資本を投下したんだという認識に立てば、全く違う側面でURを見ることができるとかと思うんです。

したがって、きょうは第1回目でございますから、ここでお示しになった参考資料の概要の中で、淡々と数字が上がっているんですが、それらについてURはどのようなご認識に立っておられるのか。そうでないと、今後、URのあり方を検討するのが非常に難しいと思うんです。

おそらくプロフィットを最大化することが、属性から見ても目的ではないと思うんです。そうすると、いかに社会に新たな資本を構築して、それをURが長期債務という形で抱え込んでいるのか、その辺の認識について、きょうでなくても結構なんですが、今後の検討に当たって、どうお考えになっているのか、ぜひお聞かせいただければと思います。

**【事務局】** 細かい資料等は別途ご説明をする機会もあろうかと思えますけれども、この点については、参考資料の2で、森田先生に実は座長をやっていただいた都市機構のあり方、これは経営問題を中心にいろいろご検討いただいたのですが、その点についても一番議論になったところです。

今、〇〇委員のお話にありましたように、もともと独法はノンプロフィットで、利益を上げないということを前提にしている。したがって、過去、先ほど住宅公団以来の機構の歩みみたいなもののご説明が、短い時間でしたけれども、ありましたけれども、例えば分

譲から撤退をする。これは資本投下しても短期に資金が回収なので経営的には非常にプラスだったのですが、これは民間でできるから、これはやめると。それから、都市再生についても、ここは細かい説明がありませんでしたが、もともと上物についてもある程度つくるといってやっておったわけですが、これも上物は基本もうやらないと。土地を整理をして、上物は全部その土地を売ってしまって民間に建ててもらおうという仕組みにいたしました。そうすると、地価の動向だけに利益が依存するというような構造に変えてしまうという格好で、どんどん民間のできない部分だけにするというふうにしてきたという経過がございます。

その一方で、独法にする際に、企業会計原則を原則として適用するということにして、資産の時価評価をやったわけです。時価評価をやりますと、当然地価が下がっておりますから損が出まして、先ほどの繰越欠損金を計上せざるを得なくなった。その欠損金をノンプロフィットである団体が利益を生み出して欠損金を解消しよう。それから、もともとの先ほどの負債について言いますと、大半が賃貸住宅の部分なのですけれども、賃貸住宅については、上物70年償還、土地分については70年を終わった後に土地を売って償還するという考え方で、基本的に言いますと、いつまでも持ち続けているに近いような制度設計で、公団時代につくった制度設計、それをそのまま維持する格好にして計上しているので、それが積み積もって負債になっている。その負債についても、例えば金利変動によるリスクが大きいので縮小しろと。ただ、縮小しろといっても、これはプロフィットはやってはいかんという格好で仕事をしていて、そこはもともとこの独法の非常に制度矛盾みたいなものがあって、どっちに持っていくのかということで、URのほうに聞いても、URのほうも、それは国のほうで決めた制度設計なのだからどうしようもないじゃないかということなのではないかと思っております。

内閣府のほうで調査会がありましたときも、第1回の議論で、実はどっちを重視するんだ、そこを決めないとどうにもならないのではないかと。場合によると、負債を切り離して国費で面倒を見て存続をさせるのかどうか、そこまで腹を決めないとどうにもならないのではないかというような議論もあったようでございますけれども、非常に中途半端なままで終わっているというのが実態ではないかと思っております。それは独法という制度設計の最初の段階から、そういう問題を内包していたということではないかと思っております。

【〇〇委員】 名前が出ましたので一言話させていただきますけれども、参考資料の2に出ておりますあり方検討会といいますのは、私が座長をやりまして、1年半ぐらい前に



整理をしたものでございますけれども、大変議論が混乱といたしますか、錯綜しまして、これをまとめるのに、もちろん事務局が大変ご苦労されたわけですが、大変な労力を要したところでございまして、それでもなかなかまとまりませんでしたから、記名をして、それぞれの個別の意見も掲載しております。そうした形で整理したものでございますけれども、私としましては、あれであまり楽しい思い出でもなかったものですから終わったと思っていたのですが、また復活したということでございますし、もう一つ先ほどから出ております内閣官房にあります行政刷新会議の調査会のほうの委員も仰せつかっております、ちょっとこちらとの関係で非常に微妙なところがあるのですが、伺いましたところは、両方とも大臣から入れと言われたということでございますので、しょうがない、出席させていただいておりますけれども、私自身の役割といたしますか、考え方といたしまして、この報告書の中でかなり議論をした結果、尽くしておりますので、それと違うことを申し上げるといってもまた矛盾したことになるかと思えますし、それについてどういう議論をしてきたかということについて、少なくとも同じ議論がここで繰り返されるようなことのないように報告をする、発言をするということを役割として考えているところでございます。

今、事務局のほうから非常に整理されて議論されたところでございますけれども、そもそも独立行政法人制度の中にこうした機構を置いたということと、また、あまりきちっと整合性ある根拠に基づかずに合併といいたまいますか、統合してきたということがございまして、これ自体は、ある意味でいいますと、巨額の借金を言うなれば封じ込めてしまうような形での組織になっているかと思えます。

中で議論が出た場合も、後からもいろいろマスメディア等にも批判されたのですが、なぜ完全民営化しないのかと。一方で14兆の負債がありますけれども、資産のほうも相当あるのではないかと。ただ、資産の大半は住宅だとしますと、先ほどございましたように、高齢者の方が済んでいらっしゃるアパートでして、すぐその資産を売却するとか、そういうこと自体は難しいだろう。もちろんそれについては、これは社会保障の問題である以上、国の一般会計のほうから、別な形でそれはきちっと面倒を見るべきではないかという意見がございましたけれども、これも現実的なものとは必ずしも思えない。

他方、同じような形でその14兆の負債につきましても、これも国のほうで肩がわりをしてはどうかと。かつて国鉄を民営化したときのやり方はそれに近いのではないかという意見もございましたけれども、基本的にそれも必ずしも現実的ではない。

そうしますと、住んでいらっしゃる方の権利をそのまま維持しつつ、しかも負債を残したままで、このURをどのような形で、少なくとも国民に対する負担を増やさないような形で形態を考えていくかというのが課題でございました。

この課題自体、正直申し上げまして、すべて解決するような解答はないという気がいたします。したがって、現状は何が行われているかといいますと、一部の高収益物件から上がる収益と、都市再生事業における、先ほどもございましたけれども、土地の売却益、これを繰越欠損金の減額と債務の返済に充てていくということでございますけれども、仮に金利が1%上がったとしますと、これは全部消えてしまうような、そういう状況でございます。

その中でこれをどうするかということで、出した結論といたしましては、特殊会社にするか、あるいは公社化をするか。どちらにいたしましても抜本的な解決というわけではないわけございまして、メリット、デメリットそれぞれございますけれども、それを調整しながら望ましい形態というものを考えていくべきではないかというのがこのときの結論でございました。それにつきましては、今回の独立行政法人の見直しの中でも、それを受けとめてどうするかということが議論になっていると思いますけれども、正直申し上げまして、そういう状況ですから、これを国のほうが引き取るとか、あるいは民営化するとか、そうした形での答えが見出しにくいということで、内閣官房のほうでも調査会を設けてもう一度やろうというご議論になったと思います。

ただ、この前、第1回目に出た限りでは、それぞれのことについてご説明したところ、なかなか出口がない問題だということで、皆さん、首を傾げて難しい顔をしてお帰りになったと思いますが、これ以後、どうなるかわかりませんが、

したがって、こちらの議論のほうも、新しい環境、あるいは高齢化に備えた形のまちづくりという、このアイデア自体はこれからも必要であると思いますけれども、その担い手としてURがどのような役割を果たし得るのかということを考える場合には、今申しあげましたような制約の中でどのように考えるかということを含めていただかなければならないかと思っております。

幸い、内閣の調査会のほうもそうですけれども、大きな論点になっておりますのが、この報告書の中にもちょっと触れておりますけれども、都市再生部門と住宅部門と切り離すのかどうか、もともと違うところでいわば違う原理で動いていたものを一緒にしたというところがありますけれども、これはもちろん財務会計上はきちっと分けて、それぞれのセ

クターごとにといいましょうか、それについて明確にすることはもちろんですが、現在のところは少なくとも都市再生事業で収益が上がった場合には、それを住宅のほうの返済のほうにも回しているというところがございますし、建て替えに関しては、都市再生事業のほうのノウハウというものがかなり生かされているところがあるかと思えます。

その意味でいいますと、これは切り離すと、それぞれの一緒にあることのメリットが失われるということになりますけれども、では、一緒に置くことが組織の形態としては望ましいのかどうかということについては、まだ答えが出ていないということでごさいます、これからここでのご議論もそうですけれども、そうした前提のもとで、URの果たすべき役割、機能、そしてまちづくりというものを考えていく必要があるのではないかと考えております。

ちょっと長くなりましたけれども、説明させていただきました。

【〇〇委員】 ほとんど完璧なまでにご説明をいただきまして、大変納得的ではあるのですが、ここでこれから議論していく持続可能なまちづくりという方向性に向けて、URが果たすべき役割を考えて、仮にある案が出ましたと。ところが、一方で、URが今までいろいろな問題を抱えてきた。その評価は見方によって変わるのですが、その制約を考えると、実はURの機能は生かせないかもしれない。そういうことにつながるものですから、どこまで制約条件を勘案しながら、ここで言う持続可能なまちづくりに向けてURの果たすべき役割、機能を検討するのかというのが、ここでの、あと実質は3回ぐらいしかありませんけれども、この参考資料2の報告結果を受けて、この委員会はそれを継続するものとするれば、そういう報告に向けてこれから取り組んでいただければと思っております。

それでは、ほぼ皆さんからのご意見はこれでよろしいでしょうか。

【〇〇委員】 1つだけよろしいですか。今の〇〇先生の話等も伺った上で、いろんな今まで語られてきたあり方検討会での方向性を含め、諸問題があるということは当然承知の上でお話をするのですが、先ほど大臣のほうから冒頭にお話がありましたように、3.11以降、いわゆるまちづくりという観点が大きく変換をして、まさに国土交通省が今掲げている低炭素まちづくり、あるいは持続可能社会をつくるというところに注力をして、国の成長戦略自体がそういったいわゆるまちづくりの中から生まれてくるということは、もう言うまでもないことなのですが、一番大きな今までのURの役割との違いというのは、おそらく高度成長時代の中でUR自体が基本的にはインフラ、あるいはどちらかというところ、ちょっと表現はよくありませんが、箱づくりということに終始してきたところがあると思

います。

そういった中で、これからの人口減少の中で、大きく変わる世の中で、URのまちづくりの役割というのは、どちらかという、単体の建物というよりは、先ほど〇〇委員からも話が出ましたけれども、平面的なまちづくりの中で、エネルギー問題とか高齢者問題とか、あるいはいわゆる地域における産業、これをどう育成していくかということ、どちらかという、ハードというよりもソフト、よりソフトなところに移行しながらまちづくりの構想案を時間をかけてしっかりとつくっていく。ニュータウンの再生もそうですし、目先の東北の復興もそうです。今後地方の再生を含めて、やはりURの持つ役割というのは非常に大きな役割があるのですけれども、これまでとは全く違うという認識が一番重要だろうと思っています。

そういった中で、ここで議論されるべきことは、まさにいわゆる社会が必要とするURの役割、これが何であるか。おそらく土地というのは、多分、多分というか、幾つか所有している既存の土地があるはずですが、今後その土地自体がいわゆる価値を生むということはまずなくて、何らかの平面の中で仕掛けをしながら土地の付加価値を生んでいくということになっていくわけです。ですから、土地自体が黙っていて上がっていく時代はもう終わっているわけですから、そこで今いる都市再生の中の、そういった過去において経験を積んできた人材、経験、そういった人たちをいかにうまく活用するか。

ただ、おそらく先ほど言ったように、過去の箱づくりの中で得たノウハウだけでは、とてもこれからの持続可能なまちづくりには生かせないので、そこにどういった機能を付加するか、これがおそらく今回のこの検討会の中で話し合いをされるべき内容だろうなというふうにも実際思っています。

【〇〇委員】 どうもありがとうございました。

【〇〇委員】 私はやはり具体的にこういうことができるというイメージを膨らませることが、いろんな意味で、すべて解決ではないけれど、少し改善が見えるのではないのか。建前論はとても大事なんだけど、NPOだから利益を出してはいけないって、出せばしょうがないのではないかというふうに考えたほうがいいということなんです。

私はNPOの理解は浅薄かもしれませんが、利益をどう配分するかということに関して組織上の問題があって、これはボランティアではないですから、ちゃんと収入を上げなければいけないのであって、それが上がり過ぎましたというのだったら、それはちゃんと使えばいいのである。

それから、日本の土地がどういうふうこれから値段が変わるかということに関しては、ハードウェアそのもののプロパティ・インプルーブメントということでは多分だめだろう。もうちょっと複層的なプロパティ・インプルーブメント、今おっしゃったことの中にソフトウェア的なことも全部入った形でプロパティ・インプルーブメントがされれば価値は上がるのであって、全部が上がるとは言いませんけれども、そういうものが多分どこかに出てくれば、こういうことをURはやるんだなと。そういうプロデュースあるいはマネジメントのフィーをかなり高くいただいて、それは民間でできないのだったら、それはいただいているのではないかと。そういうことを膨らませていって、多少ともその筋道が見えれば、今のような議論は少し違う視点が入ってくるのではないかと私は思います。

【〇〇委員】 2回、3回の次の研究会で本来ご意見をちょうだいするところ、既に第1回目から大変活発なご意見をいただきましたけれども、本日は、きょうご説明いただいた資料に関するご質問を兼ねた意見表明であるという理解のもとで、今後の議論の進め方について、第1回目でございますのでぜひご意見を賜ればと思います。

なお、第2回、第3回目の研究会におきましては、各委員からご意見のプレゼンテーションをお願いしたいと思っておりますが、それもそれぞれ違った視点で意見表明されますと、なかなか最後の5回でまとめることができませんので、一応事務局と相談しました上で、2回目、3回目でどのような領域の、この研究会に課せられている領域ないしはポイントが3つあるとすれば、1、2、3と分けて、第1番目の領域に関するご意見を第2回目でちょうだいし、第3回目では残りのポイントについてご意見をいただいた上で、4回でさらにそれをブラッシュアップして、この研究会での成案に持っていきたいと思っておりますが、このような進め方でよろしゅうございましょうか。何分それぞれのご専門でたくさんのご経験をお持ちでございますので、その専門領域からご意見を表明されますと、議論の論点が発散いたしますので、その点、事務局と私のほうで対応させていただきたいと思っております。

加えまして、何かご意見はございますでしょうか。今後こういう進め方を、これは非常に微妙なところがございまして、URの組織論を議論の俎上にのせるのかどうか、むしろそれは制約要因としてあるという認識のもとで、なすべき機能とは何だろうか。民間ではできないことは何だろうかということから入っていくのが一番私は建設的な議論につながると思いますけれども、各委員、進め方についていかがでしょうか。

【〇〇委員】 今座長が言われましたその3つのポイントというのは、もう決まってい

らっしゃることなんですか。

【〇〇委員】 いえ、これから事務局と相談します。きょうこの研究会の趣旨に照らし、大きく分ければ3つぐらいのポイントに分けられるだろうという程度のお話でございます。

【〇〇委員】 わかりました。

【〇〇委員】 いかがでしょうか。

【〇〇委員】 ちょっと教えてもらいたいのですけれども、そのなすべき機能の話と、それから先ほど少しお話が出ていた国民負担を増やさずにどうするのかという問題がやっぱりあって、その辺はどういった議論をしていくことになるんですか。

【〇〇委員】 これは私のほうから言ってよければ……。

【事務局】 よろしいですか。今、座長のほうから今後の進め方についてアイデアをいただきまして、実を言うと、これについては事前の打ち合わせはありませんでしたので、今から今後の2回目、3回目の委員会のシナリオについては座長と相談しながら決めていくこととなりますので、今は白紙の状態ですけれども、先ほど座長が言われましたような組織のあり方、これについては内閣府の調査会のほうで検討が進められているということでございますので、先ほど座長が言われたように、一つの制約条件として考えていただき、この研究会での中心課題は、むしろ事業の手法、事業のモデル、URの果たすべき役割というところに、時間も限られておりますので、ある程度集中したご議論をいただければと思っております。

今の〇〇委員からのご質問ですけれども、なすべき機能と、当然国民負担を増やさないという、この2つは相矛盾するところも場合によってはあるかもしれませんが、基本的には国民負担を増やさないということについては、一つの制約条件というふうにとらえていただければと思います。

ただ、URの賃貸住宅のほうにつきましても、都市再生の部分につきましても、個々のプロジェクト単位でとらえていくのか、全体としてとらえていくのかというようなくくり方はあるかと思っておりますので、そのあたりについて、個々のプロジェクトごとにあまり収支にとらわれた議論をするというのは、ひょっとすると全体を見失うことにもなるかもしれません。なすべき機能は何かというあたりで、まずご議論をいただき、その後で、その国民負担を増やさないようなやり方について、さらに検討を加えていくということになるのではないと思います。

【〇〇委員】 私は企業の再生なんかを専門にしている弁護士なんですけれども、再生を考える場合には、やっぱり再生のビジョンができてこなければいけなくて、そのところに機能だけの議論をしていて、そういうものがほんとうに書けるのかなという気がするんです。例えば一定の国民負担を増やさないという目標があって、それだったらそういうものを組み込みながら一定のことを考えて成果というのをきちっと見ていかないと、非常にぼんやりとした議論しかできないのではないのでしょうか。ちょっとそういうような不安がありますけれども。

【事務局】 当然研究会の中では、国民負担を増やさないというような大きな制約のもとで結論を出していただくことになりますけれども、何をすべきなのかということについては、それはそれでご意見を賜り、あわせて国民負担を増やさないというのを、この研究会の次のステップで検討してはどうかというふうに申し上げたわけで、すみせまん、言葉が足りませんでした。当然その2つは、矛盾することもあるかもしれませんが、その制約条件の中でご検討いただくことはやむを得ないのではないかと思います。

【〇〇委員】 まさに先ほど〇〇委員がおっしゃられたようにビジョンといいますか、それぞれの事業の中でこうあるべきというところが、ある程度そこが条件といいますか、方針が見えてこない、それに対する手法というのは、そういう目的があれば、こういう機能ですとか、今実際アセットを持っておりますけれども、それよりも実際に民間を巻き込んで共同出資の形でやったほうがいいですとか、多分そこがビジョンの持ち方によって変わってくると思うんです。

場合によっては、社会のインフラづくりの中で、コストを度外視といいますか、逆にそれが社会に貢献するという意味では必要コストですということであれば、それ自体利益を生まなくても、それは必要となれば、そこはまた違う見方があると思いますし、そこは国民の負担を増やさないという、ある程度フローを生み出す事業ということであれば、おそらく今、会計システムをどうするかでそこは当然変わってきますけれども、今行われている方法は、どちらかという、インフラを維持することが前提としての方針ですので、おそらくフローで見ていくとなると、今の償却のコストですとか、そのやり方というのはかなり計上がおくれてしまっていますが、結局事業をそこで建て替えると損が出てしまうという損の先送りになっているだけの状況もございますので、ある程度その辺の今後のあるべきビジョンといいますか、方針といいますか、それを前提としていただければ、その中であれば、こういう機能を持たせていく、もしくは実際今ある状態をこういうふう

にしたほうがいいのかという議論につながってくるかと思いますが、次回以降のところ、ある程度その辺のUR側、もしくは国交省のほうで考えるところを示していただくと、より研究会としては議論がしやすいと思いますので、お願いしたいと思います。

【〇〇委員】 今のところですけれども、これも少し以前の検討会で議論があったところだと思いますけれども、国民の負担をふやさないということと機能との調整の問題なんですけれども、要するに国民の負担を増やすなというのは、機構のほうの負担を国民が負担を増やさないということをごさしまして、都市再生によって、少なくとも国民の利便性が高まり、要するに外部経済のプラスの効果が出る場合には、それを違う形で負担するというスキームはもちろんあり得ると思います。

現在の場合には、再生事業そのものはやらないわけですから、基本的にそういうスキームをどういう形で組み立てるかということは、民間が出資するか、あるいは公的資金でやるか、いろいろあると思いますけれども、それはあり得ると。

ただ、少なくともURそのものに対する国民の負担を増やすようなことはあってはならないというのが原則だと思います。

【〇〇委員】 今の点は私も大変共鳴するところがあるのですが、そもそもノンプロフィット・オーガニゼーションで、かつURのような機能を持った組織が、対社会的に公共財のいわば拡充といいますか、質の向上に貢献する、その費用をどう見るかなんですね。これは国民負担であることは間違いないわけです。その一方で、必ず国民の受益といいますか、益を生んでいるわけですね。それと相殺できるならば、こういった組織の存続は社会的に容認されるべきだと思うんです。そこの認識をどう見るか、非常に微妙な話ですので、ぜひ各委員からのご意見をお願いいたします。どうぞ。

【〇〇委員】 その点も議論がありまして、もう少し述べさせていただきますと、少なくともそうした形での投資が将来的に成長に結びつくような形でのプラスの効果を生む場合には、非常に美しいビジョンをかきやすいわけでごさいますけれども、先ほどの70年償却の話もそうですけれども、かつてはそういうスキームでいろいろ考えられて仕組みがつくられていたわけですが、それがかなり限界に来ているということで、私は先ほど申し上げましたように、URそのものの国民負担は増やさないというのを前提で、ほかに付加価値というふうに申し上げましたけれども、現実には、これは相当精査をして厳しくやりませんと、今までのパターンでそれを考えていた場合には、かなり厳しい結果が生



じてくるのではないかということも議論に出ましたので、つけ加えさせていただきます。

【〇〇委員】 どうもありがとうございました。

なお、第2回以降の研究会におきまして、例えば委員以外の方々からのヒアリングの実施、あるいはまちづくりの現地の視察等が必要でございましたら、各委員のほうからその都度事務局のほうにお申し出いただいて、限られた研究会の回数でございますので、その中で何とか吸収しながら対応していきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

それでは、本日、第1回目でございますので、最初にこの研究会の概要及びそれに付随した資料のご説明をいただきまして、それについてご意見を賜った上で、なお、第2回目以降で本来ならばお受けすべきご意見をそれぞれ委員から賜りました。まことに第2回目以降のこの研究会の運営について示唆に富んだご意見をいただきましたので、これをもとにして、第2回、第3回、そして4回目までの検討の方向性と内容について事務局のほうでご検討いただいた上で、私と相談させていただいて進めさせていただきたい。

本日は大臣ご出席のもとで、大臣が指示された持続多能なまちづくりの方向に向けて、それを受けてURが果たして何ができるのか、その辺の見通しをこれから立てていこうというのがこの研究会の趣旨だと私もは受けとめておりますので、その方向で、今後とも精力的な研究会を開催させていただきたいと思っております。どうもありがとうございました。

そろそろ予定された時刻がまいりましたので……。

【〇〇委員】 11時までじゃないんですか。

【〇〇委員】 まだ時間はあるんですが、あと今後のスケジュールについて事務局のほうからご説明がありますので、きょうの段階でご意見がございましたら、追加的にご意見を賜りたいと思っておりますが、今後の検討のスケジュールについて、事務局からまずご説明いただきます。

【事務局】 資料7をごらんいただきたいと思います。

資料7はスケジュールの案でございます。先ほど座長のほうからもありましたように、3月末までに4回の研究会を開催させていただきたい、こう思っております。

まず、明日、それから29日の2回に分けて現地のヒアリングを企画してございます。これは後ほど資料8で申し上げますけれども、URの手がけた住宅団地の再生、密集市街地の再生整備、あるいは官民連携のまちづくり、そうした現地における視察とヒアリングをしていただきたいと思います、このように企画してございます。

第2回目、第3回目の研究会は、3月7日、3月12日を予定してございまして、いずれも国土交通省内の会議室、夕方18時からの予定でございます。この進め方につきましては、先ほども座長のご示唆もございましたので、さらに精査しながら、各委員にご連絡を早急に申し上げたいと思っております。

最後は、3月29日でございまして、これも国土交通省内の会議室で夕方18時から。ここで、かなり時間がタイトでございますけれども、取りまとめを行っていただきたい、このように考えてございます。

【前田大臣】 では、失礼いたします。どうも先生方、ありがとうございます。大変お頼りをいたしますので、よろしく願いをいたします。

【事務局】 続いて、資料8をご説明申し上げます。

現地でのヒアリングの案でございます。これは明日、それから29日、2班に分けて、委員の先生方全員がご参加いただく日程が組めませんでしたので、どちらかにご参加いただくということで、既に予定を承っております。〇〇委員、申しわけございません。日程が合いませんでしたので、申しわけございませんでした。

船橋市内の高根台、墨田区内の曳舟、江東区内の豊洲、それぞれの現地のヒアリングと視察でございます。基本的にはバスでの移動ということをご予定してございますけれども、現地、津田沼駅の南口に集合とさせていただきます。13時半スタートでございますが、これに間に合うためには、東京駅でJR総武線の12時55分発の快速に乗っていただきますと、ちょうど間に合う時間に着くわけでございまして、これなどをご利用いただければと考えてございます。

3カ所回りまして、最後は東京駅にバスをつけまして、そこで解散というふうにさせていただきます。よろしく願い申し上げます。

【〇〇委員】 ただいまの検討スケジュール、及びそれに関連した事項について、何かご質問はございますか。

(「ありません」の声あり)

【〇〇委員】 それでは、ただいまご説明のありました検討のスケジュール及び持続可能なまちづくり研究会のヒアリングの具体的な内容について、今ご説明のあった方向で進めさせていただきたいと思っております。

まだ時間的に少し余裕がありますので、〇〇委員のほうから何かご意見がありましたら、先ほどの皆様のご質問、ご意見に続けて追加していただければと思っております。

【〇〇委員】 制約ということですが、何が制約で譲れないものなのか、ある部分は制約を変えることができるのかということをもう少し理解させていただきたいと思います。

例えば、現在の建築基準法には、耐震とか、そういう構造の基準はたくさんあるのですが、設備基準というのはあまりない、確認申請のときにですね。フランスはそれを、いわゆる低炭素化のために最近入れたと思うんです、どのぐらい強制力があるかは別として。例えば、ここでこういう開発をされるときに、例えばの例ですけれども、設備基準を入れるという形で全体をまとめるようなことはできるのかとか、そういうことを含めて、何が制約で、これはできないという、例えば建築基準法はもういじれないのだとか、あるいはファイナンスのやり方で、先ほど来迷惑をかけないということがあるのですけれども、そのファイナンスのやり方というのは、どの程度の自由度があるものなのか、例えば政府保証的なものであれば、かなり低金利にできる。今、デットはじゃぶじゃぶに余っているわけですから、そういうふうなことができるのかとか、その辺のことをかなり、その都度その都度お聞きしたいと思うのですが、そういうことがわからないまま抽象的な議論をしても始まらないので、具体的に動けるものは動いて、しこっている部分はどうするかという発想をしたほうがいいと思ってお聞きしております。

それからもう一つは、それと同時に、ニュータウンとか何か、世界中に失敗、失敗という言い過ぎなんです、うまくいかない理由は、世代交代が仕組みられていない。だから、全体的に高齢化していってしまう。それはアメリカのサワードイスからもうスタートしていて、何度も見たことなので、今回千里ニュータウンも含めて、そういう世代交代が組み込まれていないというときにやれることというのは、なくはないんですけども、そこまで手を出すのかとか、どこまで手を出すのか、何が制約なのか、そういうことを議論できればと思っています、2回以降も。

【〇〇委員】 どうもありがとうございました。

今のご意見を踏まえて、事務局のほう、きょうお答えになる部分と次回以降のところに分けてどうですか。

【事務局】 先ほど〇〇委員からご紹介のありました参考資料2としてつけてございますあり方検討会、この報告書というのが、言ってみれば私どもの出発点であり、現在の結論であろうと思っておりますので、それが一つ、まあ制約というのはちょっと言い過ぎかもしれませんが、その枠の中での検討というのが基本だろうとは思っています。

今の〇〇委員のご発言にあった、例えば建築基準ですとか、それ以外のファイナンスと

ということになりますと、このあり方検討会の中には当然記載のない事項もございますので、それを今全部並べ上げるわけにはまいりませんが、それは事前に私どものほうにご質問いただくというのが一つあるかと思えます。

もう一つは、この会議の場でご質問いただくということだと思いますけれども、建築基準を全く度外視するというわけにもまいらないと思えますけれども、今〇〇委員が言われた設備というのは、おそらく省エネルギーとか、低炭素の関係でそういった基準をつくるとか、ルールを課すということだと思いますので、そうしたものであれば、URに限る話ではないかもしれませんが、考え得る範囲かもしれません。

【〇〇委員】 フランスの場合は、窓面積まで制約しようとしているのですが、それは無理としても、ある程度の光熱費のレベルであるとか、そういうふうなことを今まで入れるということはされていないし、今後も入れるという予定もないようですけれども、例えばURのかかわるところであれば、そういうものを入れていくというようなことは可能なかということですね。

【事務局】 現時点においては、まだ白紙ですけれども、そうしたことについてご提言いただくのはあり得るのではないかと思います。

【〇〇委員】 そういうことですね。

【事務局】 それを実際にどう実現するかというのは、私どもの宿題だと思いますけれども、そういった点についてはご提言いただければと思います。

【〇〇委員】 今の点でよろしいですか。今の〇〇委員のお話に関連するのですが、まさに今国土交通省のほうで議論というか、法案を通す、例えば低炭素まちづくり法案がそうですし、環境基準の見直しもそうだし、ラベリングの話もそうなので、多分その辺の開示していただける情報の範囲でいいと思うので、いわゆる国土交通省として、今後低炭素まちづくり自体を、いろんな建物もそうですけれども、まち全体の中で、先ほど高齢者の関係の話も出ましたけれども、今後、取り組もうとしておられる一応そういった内容の情報を公開していただける範囲で公開いただければ、今〇〇委員が言っておられるような、まさにドイツでやっているようなエネルギーパスに似たような仕組みをどうやって盛り込もうかという、これはものすごくたくさんの政策議論をしておられるわけですから、ある程度のをちょっとお出しになったほうが、より皆さん議論が、本来のURのビジネスモデルをどういうところに持っていくかという部分においては非常に現実的なところになってくると思うんです。

私自身も、冒頭に言いましたようにUR自体のあるべき姿の一つとして、これから国土交通省が新たな政策を打っていくという、その政策を実現するための一つの位置づけ、取りまとめる、これをプロジェクトと言っていいかどうかよくわかりませんが、そういった組織になり得るはずなので、そういった意味ではぜひご開示いただける範囲でご開示いただければと思います。

【事務局】 それは次回までにご用意したいと思います。かなり大部になるかもしれませんが、できる限り効率よくご紹介してまいりたいと思います。

【〇〇委員】 はい。

【清水座長】 それでは、本日、第1回目、それぞれの委員からご意見を賜りました。第2回目以降のスケジュールにつきましては、先ほどご説明のあったとおりで進めてまいりたいと思います。

それでは、事務局のほうに議事をお返ししますので、よろしくお願いいたします。

【真鍋市街地住宅整備室長】 ありがとうございます。

本日の議事については、冒頭規約の中でご紹介したように、議事概要、それから議事録を作成いたしまして、委員の皆様方のご確認をいただいた上でホームページで開示する、こういう手続を進めさせていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたしますと思います。

また、明日以降、現地の視察、あるいは2回目、3回目、4回目の研究会で、またご意見を賜ることになると思います。こちらの準備を進めたいと思いますので、よろしくご指導のほどをお願いいたします。

なお、あしたの現地視察でございますが、気温は高目なんですが、ちょっと雨模様という予報がございまして、大変申しわけございません。よろしくお願いいたします。

【清水座長】 それでは、本日、第1回目の研究会をこれにて終了いたしたいと思いません。

どうもご協力ありがとうございました。

— 了 —