

独立行政法人評価委員会都市再生機構分科会

(第9回)

日時：平成18年7月3日(月) 15:30～17:30

場所：経済産業省別館11階1111会議室

開会

【石坂企画専門官】 それでは、ただいまから第9回独立行政法人評価委員会都市再生機構分科会を開催いたします。

本日は、委員の皆様方にはご多忙の中お集まりいただきまして、まことにありがとうございます。

私は住宅局総務課民間事業支援調査室の石坂でございます。よろしくお願いたします。

本日は、当分科会委員8名のうち、現在5名の出席をいただいておりますので、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報告いたします。なお、白石先生と篤先生につきましては、遅れてご出席との連絡をいただいております。また、野城委員につきましては本日ご欠席でございますので、ご報告いたします。

次に、本日の分科会の公開についてでございますが、国土交通省独立行政法人評価委員会運営規則により、独立行政法人の業務の実績に関する評価に関わ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、分科会長の互選と分科会長代理の指名、役員給与規定の変更について、平成17年度財務諸表について、報告事項の経営改善に向けた取り組みの進捗状況等について、勘定間の利益繰り入れについては公開、平成17年度業務実績評価については非公開の扱いとなっております。

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いただいた上、議事要旨とあわせて国土交通省ホームページで公表してまいりたいと考えておりますが、業務実績評価に関しましては、ほかの独立行政法人と同様の取り扱いとしまして、議事要旨では主な意見のみを公表しまして、評価結果に関する内容については議事録において発言者名を記載しない等の措置を講じた上で公表させていただきたいと考えております。

それでは、議事に入ります前に、和泉住宅局審議官から一言ご挨拶申し上げます。

【和泉住宅局審議官】 住宅局審議官の和泉でございます。

本日は委員の皆様方、大変忙しい中、暑い中、この第9回の分科会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

本機構は発足丸2年でございますが、ちょうど今年、再生機構ができたことがスタート地点となって、この二、三年間、住宅政策、都市政策が大きな変革期を迎えております。この通常国会でも、長年の懸案でございました住生活基本法が制定され、加えて、耐震偽

装問題に絡んだ建築基準法の改正やまちづくり三法等、大きな変革期でございます。そういった意味でも、大所高所からご指導賜ればと思っております。

本日の分科会でございますが、まず、分科会長の互選と分科会長代理の指名を行っていた後に、役員給与規定の変更、平成17年度財務諸表、勘定間の利益繰り入れ、さらには平成17年度業務実績評価について、ご審議を賜る予定でございます。

特に、業務実績評価に関しましては、今回と次回7月26日の分科会の2回にわたってご審議をいただく予定となっております。都市再生機構におきましては、昨年、都市再生機構法に基づきまして、宅地造成等経過勘定に係る財政融資資金の繰り上げ償還を行っております。こういった状況変化を踏まえまして、中期目標、中期計画を変更し、さらに経営改善計画を策定し、都市再生機構の経営についての確な見直しが行われておるところでございます。今回の業務実績評価は、こうした経営の見直しを行った経過が業務実績に適切に反映されているかどうかについて、特にご審議をお願いしたいと考えております。

また、本日はほかに平成17年度財務諸表についてご審議いただいた上で、都市再生勘定から宅地造成等経過勘定への利益の繰り入れについてもご審議を賜ることになっております。

詳しくは、後ほど事務局及び機構からご説明させていただきますが、委員の皆様方から忌憚のないご意見を賜りまして、こういった変革時期において、都市再生機構が初期の役割をしっかりと果たせるようにご指導を賜ることをお願い申し上げまして、簡単ではございますが、挨拶とさせていただきます。ありがとうございました。

【石坂企画専門官】 続きまして、都市再生機構の小野理事長よりごあいさつをお願いいたします。

【小野都市機構理事長】 都市再生機構理事長の小野でございます。よろしくお願いたします。

私たち都市再生機構は発足してから7月1日で2年でございます。2年目にあたる平成17年度の総まとめとして、本日は財務諸表あるいは業務実績等につきましてご報告をさせていただきますということでございます。

平成17年度は、設立当初ございました繰越欠損金7,300億円を削減するための経営改善計画を策定いたしまして、その初年度ということで、職員一丸となって経営改善に向けて取り組んできた1年でございます。その進捗状況等につきまして、後ほど詳しくご報告をさせますけれども、まず、経過業務勘定について、財政資金の繰り上げ償還をいた

しまして、金利負担を大幅に軽減することができました。また、3,200億円の分譲住宅等の割賦債権の証券化を実施いたしまして、有利子負債の削減に努めたところでございます。平成17年度決算におきましては、有利子負債は前年度に比べまして8,200億円減少することができたわけでございます。また、販売用不動産の強制評価減も実施いたしましたけれども、それでも700億円以上の利益を計上することができたということでございます。そんなこともございまして、繰越欠損金は7,300億円が5,900億円代に減少いたしました。まあまあ経営改善に向けて努力をして、それなりに進捗をしているということだと思っております。懸案でございましたニュータウン業務につきましては10年間で工事を完了して、15年間で用地を全て供給・処分をしようということでございますけれども、さまざまな販売努力をいたしました結果、市況の回復ということもあつたわけでございますけれども、年度計画の500ヘクタールを上回る820ヘクタールの処分をすることができました。現中期計画期間中の目標である2,000ヘクタールの処分は、おそらく1年前倒しで完了するのではないかと思っております。

ただ、18年度以降につきましても、私どもは気を緩めることなく、これまで以上に経営改善に向けた努力をしてまいりたいと考えております。特に、都市再生の推進につきましては、公的機関として機構が果たす役割は大変大きいものがございまして、地方公共団体等からも強い要請もございますので、コーディネートのお助けをしていくということを前年度以上にやってまいりたいと思っております。都市再生事業につきましても、大手町の再開発等いろいろなプロジェクトがございまして、これを強力で推進してまいり所存でございます。また、77万戸の賃貸住宅のストックでございますけれども、これは国民共有の資産ということもございまして、これを適切に維持管理していくことが私ども機構に与えられた大変大きな課題でございます。これにつきましては個別団地ごとの実情に応じた効果的な再生活用——既に建て替え事業等については相当進んでおりますし、またリニューアルもやっているわけでございますけれども、そういう再生活用に取り組んでまいりたいと思っております。

また、現在、安全・安心について大変大きな社会的な関心が高まっております。17年度を振り返りますと、機構の業務におきましても、安全・安心に係る事件が多々ございました。その1つ、2つをご紹介させていただきますと、大きな社会問題となりました構造計算書偽装問題につきましては、マンションにお住まいの方々の安全と居住の安定を確保する観点から、地方公共団体等の要請に基づきましてコーディネートを実施してござい

て、マンション再生に向けた再建計画の検討、あるいは合意形成のための支援といった業務をさせていただいているところでございます。一方、私どもが管理しております賃貸住宅の耐震診断、耐震改修の問題でございますけれども、これにつきましては、17年度末までに対象となる住棟の98%で耐震診断が実施済みでございます。特にピロティー階については500棟で耐震改修を実施済みで、現在、残りあと100棟となっておりますが、これについて鋭意進めるとともに、また住宅階につきましては、今年度から国交省から財政的な支援もいただいて、耐震性の向上を図っていきたいと思っております。

それから、構造計算書の紛失の件でございますけれども、これは新聞紙上等で大変強くお叱りを受けたわけでございますが、私どもが過去提供してまいりました分譲住宅のうち、保存を要するもののおよそ3割で構造計算書の存在を確認できないという事態に至ったわけでございます。一応、内規では35年プラス権利関係消滅後5年、およそ最長40年の保存期間があるにもかかわらず、およそ3割で構造計算書の所在が確認できないということが判明いたしました。私どもはこの問題を非常に重く受けとめまして、これまで分譲してきました集合住宅は1万1,600棟ほどあるわけでございますけれども、このすべてについて、耐震安全性の検証、またはそのためのご協力をさせていただくことといたしました。3割方の構造計算書が存在を確認できなくなってしまうことにつきましては、大変遺憾なことであり、今年5月に関係役職員に対する処分を行ったところでございます。

また、最近シンドラ社製のエレベーターについて大変大きな問題が出てきておりました。私どもも6月10日に浦安で発生した事故もございました。いわゆる機構賃貸住宅で設置されているエレベーターは全部で約5,800台ございますが、これについて緊急点検を現在実施中でございます。そのうちシンドラ社製のエレベーターは230台ございますけれども、これにつきましては6月23日までに既に点検を完了いたしております。その他のものにつきましては7月の中旬までに緊急点検を実施したいと考えております。

また、アスベスト対策、あるいは賃貸住宅の敷地内での土壌汚染の問題もございまして、速やかに適切な対応を実施するように現在いろいろな対策を実施しておまして、既に終わったものもございまして、随時お住まいの皆様方に情報提供させていただきながら、その対策に万全を期しているところでございます。

経営改善計画は初年度としては一応順調ということでございますが、まだまだ引き続き楽観を許さないものがございまして、関係機関のご指導もいただきながら、引き続き経

営改善あるいは安定効率化に向けて取り組んでまいりたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

本日の活発なご審議に加えて、引き続き18年度以降もご指導、ご鞭撻を賜りますようお願いを申し上げます、ごあいさつとさせていただきます。よろしくお願いいたします。

【石坂企画専門官】 続きまして、議事を進めさせていただく前に、事務局でございます国土交通省及び都市再生機構の出席者をご紹介します。

まず、国土交通省ですが、先ほどごあいさつさせていただきました和泉住宅局審議官でございます。

阿部土地・水資源局長でございます。

柴田都市・地域整備局長でございます。

伊藤住宅局総務課長でございます。

服部土地政策課長でございます。

大藤まちづくり推進課長でございます。

鈴木政策評価官でございます。

本東民間事業支援調査室長でございます。

加藤宅地整備調整官でございます。

続きまして、都市再生機構でございますが、小野理事長でございます。

小川副理事長でございます。

河崎理事でございます。

菅野理事でございます。

尾見理事でございます。

村山理事でございます。

河村経営企画部長でございます。

木村総務人事部長でございます。

須永経理資金部長でございます。

それでは、早速ですが、本日の議事に移りたいと思います。

最初の議事でございますが、このたび当分科会の所属する委員について、分科会長をお務めいただいております小林委員を含む委員が再任されたことに伴い、国土交通省独立行政法人評価委員会令第5条の規定に基づきまして、改めて分科会長を互選にて選出し、

かつ、代理となる方を分科会長にご指名いただくこととなります。

各委員の皆様方、いかがでございましょうか。はい、お願いします。

【來生委員】 我が国の住宅政策、土地政策についての知見の深さと、それからこれまで2年間この分科会を大変うまく取りまとめてこられたということで、小林前委員長にもう一度引き続いてお願いをするのがよいのではないかと考えますが。

【石坂企画専門官】 よろしゅうございましょうか。それでは、再度小林委員に分科会長をお願いしたいと思います。ここからは、小林分科会長、よろしくお願いいたします。

【小林分科会長】 それでは、再度務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

最初に私の仕事は分科会長代理の指名でございします。この件については、私がどちらかというと物づくりのほうですので、法律系分野からの委員であり、また、国土交通省独立行政法人評価委員会の委員でもあります長沢委員に引き続きお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、議事に入らせていただきたいと思います。最初は事務局から資料確認ですか。お願いいたします。

【石坂企画専門官】 資料の確認をさせていただきます。本日の資料は大変多くなってございますけれども、大きく資料が資料1から5まで分かれておりまして、それぞれ枝番がついてございます。

まず、資料1でございしますが、役員給与の関係で、資料1、資料2、資料3とついてございます。それぞれ役員給与の概要、新旧対照、資料1-3が役員給与規定のそのものでございます。

続きまして、資料2でございしますが、資料2は資料1から資料6までございます。これは財務諸表の関係でございまして、資料2-1が財務諸表の概要、資料2-2が財務諸表、資料2-3が連結財務諸表、資料2-4が決算報告書、資料2-5が事業報告書、資料2-6が監事及び会計監査人の意見ということで、資料2は1番から6番までございます。

続きまして、資料3です。資料3は枝番がございません。こちらにつきましては経営改善に向けた取り組みの進捗状況等についてという資料でございします。

続きまして、資料4ですが、業務実績評価でありまして、こちらは資料ナンバーが資料4-1から資料4-6まで6種類ございます。資料4-1が業務実績報告書の概要、資料4-2業務実績報告書、資料4-3評価の改正のポイント、資料4-4業務実績評価調書、資料4-5中期計画の項目と評価区分、資料4-6国土交通省所管独立行政法人の業務実

績評価に関する基本方針と、以上資料4については資料4-1から4-6までございます。

続いて資料5ですが、こちらも枝番はございません。機構住宅における耐震安全性確保の取り組みについてというものでございます。

そのほか、参考資料があります。

不足等はございませんでしょうか。もし途中で不足等がございましたら言っていただければ、事務局のほうで追加、差し替え等をさせていただきますので、よろしくお願ひしたいと思います。それでは、お願ひいたします。

【小林分科会長】 それでは、議事を進めさせていただきます。先ほど議事1は終わってございますので、議事2の役員給与規定の変更についてでございます。説明を都市再生機構からお願ひいたします。

【木村都市機構総務人事部長】 それでは、私、総務人事部長でございますが、役員給与の改定内容につきまして、ご報告をさせていただきます。

資料の1-1をご覧くださいと思います。18年度の年度計画におきまして、国家公務員の給与構造改革を踏まえ、役職員の給与について必要な見直しを進めることとされておりまして、これを受けた取り組みの一環でございます。改定内容といたしまして、ご覧の2点がございます。1つは本給額の変更でございます。ここに掲げてございますのは、本給の月額を円単位でお示ししてございます。役職ごとに現行の額、改定後の額、改定額、いずれもこれはマイナスでございますが、8万1,000円から5万5,000円の幅、改定率は-6.7%前後。これは国の指定職並びという形で措置をいたしたものでございます。

次に2番目に特別地域手当の新設でございますが、本給水準を下げる一方で、民間の賃金水準が高い地域におきましては、地域間調整という趣旨から、このような手当が国においても新設されたものでございます。それを受けまして、当機構におきましては事務所の所在地によりまして率が変わるわけでございますが、横浜市については12%、大阪市においては15%という形で制度を導入いたしました。なお、従来、地域手当に相当する特別調整手当があったわけでございますが、新制度が入ったことによりまして、これは廃止いたしました。

次に、実施時期でございますが、平成18年4月1日でございます。

それから、経過措置が2つございまして、1つは本給額の減額の変更ということでございますが、18年4月1日現在の在職役員につきましては、現任期間中は従前額を支給するというところでございます。これも国の特別職の取り扱いを参考といたしたものでござい

ます。それから、2番目に特別地域手当、先ほどの地域間調整手当でございますが、一方で本給に対して現給保障が行われるということも踏まえながら、段階的にこれを実施していくこととしております。したがって、平成18年度につきましては、横浜市、大阪市ともに11%の設定になっておりまして、将来的に平成22年度までの間で制度の完成を見るということでございます。なお、19年度以降の率設定につきましては、国の制度のほうもその年々の人事院勧告によって変化する可能性がございますので、予定の率という形で設定をさせていただいております。

なお、記載はございませんが、職員給与につきましても、現在そのあり方の検討を進めているところでございまして、今後労働組合との調整等を行った上で給与制度の見直しを進めていきたいと考えておるところでございます。

資料の1-2をご覧くださいと思います。これは、今申し上げました役員給与の改定につきまして、給与規程をどのような形に変えたかを、改正後と現行で対比させてお示ししたものでございます。

変更点のところだけを掻い摘んでご説明申し上げます。下線の部分が改正点でございます。左の方をご覧くださいということでございますが、改正後の第2条のところ特別地域手当を導入したということ。それから、同じ1ページの第4条のところ、それぞれ本給月額をこのような形に変えたということでございます。

それから、2ページをご覧くださいということでございますが、2ページの上段の第5条の2項のところ、特別地域手当をそれぞれ横浜、大阪についてはこのような形で設定すると、最終的にはこのような形で制度を組み立てたということでございます。

それから、最後に5ページをご覧くださいということでございますが、左のほうに附則がございます。4点ございまして、まず、規程は18年4月1日から施行するということ。2番目に、現任期間中につきましては現給保障があるということ。それから、3番目に、退職手当の算定に当たりましては、あくまで改定後の本給をベースに算定をするものであるということ。それから記の4といたしまして、18年度の特別地域手当につきましては100分の11で実施するというところでございます。

あと、資料の1-3は、ただいまご説明申しました改定後の役員給与規程そのものでございますので、内容のご説明は省かせていただきたいと思います。

資料のご説明は以上でございます。

【小林分科会長】 ありがとうございます。それでは、ただいま役員給与についてご説

明がございましたので、これについてご質問なりご意見があればいただきたいと思いますが、いかがでしょうか。役員が所在する場所は横浜市、大阪市以外はあるのでしょうか。

【木村都市機構総務人事部長】 現在は横浜市と大阪市だけでございます。

【小林分科会長】 すべて役員は特別地域手当に該当するということですね。

【木村都市機構総務人事部長】 はい、そうです。

【小林分科会長】 はい、わかりました。いかがでしょうか。

【寫委員】 調整手当と地域手当とどう違うんですか。

【木村都市機構総務人事部長】 従来は特別調整手当というものが国のほうにも導入されておったわけでございますが、今回の国の制度改変が、地域の民間の賃金水準との対応関係を重視するという形で、制度全般の見直しが行われました。したがって、特別地域手当につきましては地域手当の率の幅も従来の特別調整手当よりは非支給地から最高の支給地までの間の格差が広がっている。そういう形で、民間賃金水準との対応関係をかなり意識した形の制度改変が行われて、結果、横浜市とか大阪市につきましてもこういう形で率の変更がなされてきたということでございます。

【寫委員】 名前を変えただけで、本質的な内容は同じなんですか。

【木村都市機構総務人事部長】 地域手当というのは賃金、物価、それから生計費の地域性の格差を給与に反映させる形で従来から導入されておったものでございますが、今回の特別地域手当につきましては、それらの物価等の諸元のほかに民間の賃金水準をかなり意識して国で制度設計をなされたと理解しております。したがって、制度的に見ますと従来は最高でも十数%だったと思うんですが、今回、国でも最高の率で言いますと18%までかなり高いものになっておるということでございます。

【小林分科会長】 ほかに。民間の給与水準を入れるということは、平成19年度になったら、またその時期、時期を見て、この率でなくなる可能性があるという意味ですか。

【木村都市機構総務人事部長】 率設定につきましては、毎年毎年人事院のほうで民間の給与実態をお調べになった上で、その直近の状況を反映する形で制度設計をなさっていくと伺っておりますので、国のほうもいわば今後の予定値としてこういう率を設定してございますが、実際にどういう数字になるかは毎年の人事院勧告を見ながらまた設定していくことになろうと思いますが。

【小林分科会長】 そうしますと、この会議ではそれも含めてご意見をいただくということですね。一応、額という形で設定されておりますけれど、仕組みとしてはそうなって

るということである。そういう仕組みも含めて皆さんのご意見をいただいて、異議がなければそれでということですね。

【木村都市機構総務人事部長】 はい。

【小林分科会長】 わかりました。ありがとうございます。よろしいでしょうか。

【寫委員】 賃金のことをガタガタ言うのはあまり好きではないけど、要するにこれは通勤手当みたいなものなんですか。さっき通勤だけじゃなくてほかにもあるようなことを言っていましたけれども、たとえば東京に住む役員が横浜などに勤務することになると、その生活費だとか何とか、いろいろ少し手当を与えると、そういう趣旨なんですか。

【木村都市機構総務人事部長】 いえ。あくまで、賃金、物価、生計費等に対応した地域間の格差を是正するという趣旨で支給されるものでございまして、今、委員がご指摘の通勤費につきましては、別途通勤手当という形で制度が手当てされてございます。

【寫委員】 これは、例えばほかの地域だとどういう率になるんですか。東京だともっと高いんですか。

【河崎都市機構総務人事担当理事】 東京は最高でございまして、18%となっております。そして、やっぱり地元企業の賃金水準はかなり市町村ごとに格差がございますので、それを人事院のほうで反映をさせてそういう率を今回設定された。とりあえず我々としてはそれを踏襲して、今のような形でご提案をさせていただくということでございます。大阪は今ここにありますように15%でありますし、横浜は12%でございます。東北とか北海道はこれがない。ゼロになるということでございます。

【寫委員】 何かこう、調整手当が前よりも増えていますよね。100分の12が18になったりとか。調整手当と本質的にそんなに違わないとすると、それは何か理由があるんですか。

【木村都市機構総務人事部長】 本給を-6.7%という形で、まず一旦全部下げているわけなんです。それをした上で、地域間の補正という意味で従来よりも地域手当相当の調整幅を制度的にはゼロから18%という広い調整幅を設けて、地域の賃金に対応した給与支払いを実現していくのが国の制度設計だと理解しておりますけれども。ですから、まず本給を一旦6.7%下げているわけでございます。その一方で地域間の給与のバランスをとっていくということでございます。

【寫委員】 この数字は人事院が決めた数字ですか。それをそのまま踏襲しているわけ。

【木村都市機構総務人事部長】 国の制度は指定職みあいでの役員給については制度の

見直しをしてきておりますので、結果としては人事院の取り扱いをこの中に入れておるということでございます。

【白石委員】 ありがとうございます。もしわかればということでお教えいただきたいんですけども、これを何年度にもわたって見るのは難しいかもわかりませんが、これを行っていただきますと、単年度でトータルの人件費というのはどれぐらい下がるものなのでしょうか。一旦本給を下げて地域手当を段階的に上げていくことによって、トータルの人件費は下がっているようにお見受けするんですけども、実際の数字はどのようになっているらっしゃるのでしょうか。

【木村都市機構総務人事部長】 いわゆる年収ベースで計算してみた場合でございますけれども、仮にその特別地域手当というものも含めて計算いたしますと、大体年収ベースでは5%ぐらいの減額になっておると。要は、一方で本給水準を下げて、片方で地域間調整のための調整幅を大きくして、その地域間のバランスをとるという措置を両方講じたときに、両者相まってどのぐらいの支出減になるかということ、年収ベースで大体5%ぐらいという計算になっております。

【河崎都市機構総務人事等担当理事】 今、横浜がこれに相当するものが10%です。それが12%になります。その一方で、本給額が6.7%もマイナスになっておりますので、差し引きすると、最終的に5%弱ぐらいのマイナスの数字になっているということでございます。

【小林分科会長】 いかがでしょうか。全体の構造はよくわかってきたと思います。現実には全体の額が下がるということでございますので、もし特にご異議がなければ、この案でご了承いただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

【小林分科会長】 ありがとうございます。それでは、議事2については、そのような形でご了承いただいたということにさせていただきます。次の議事は平成17年度財務諸表についてでございます。

【須永都市機構経理資金部長】 経理資金部長の須永でございます。私から平成17年度の財務諸表につきましてご説明をさせていただきます。

当機構の財務諸表は国土交通大臣が承認することとなっており、去る6月27日に国土交通大臣へ提出をいたしました。その承認に際して、当評価委員のご意見をお伺いする性格のものでございます。

説明資料につきましては、時間の制約もございますので、お手元でございます資料 2-1 平成 17 年度の財務諸表の概要でご説明をさせていただきます。正式な財務諸表は資料 2-2 が機構全体の財務諸表、その下に資料 2-3 が連結財務諸表です。その下にあります資料 2-4 決算報告書と資料 2-5 事業報告書は、財務諸表とあわせて大臣へ提出することとされているものです。その下に、資料 2-6 監事及び会計監査人の意見。財務諸表の提出に当たって、監事及び会計監査人から適正であるとの意見をいただいております。

では、資料 2-1 をごらんください。1 ページ目は 17 年度の経営成績で損益計算書の概要です。上の表でございますが、機構全体で 17 年度においては経常収益を 1 兆 5,504 億円計上し、経常費用が 1 兆 4,702 億円でございます。経常利益は差し引き 801 億円でした。これに、臨時損失を加えた当期純利益は 781 億円となっております。なお、前年度 16 年度は期間が 9 カ月だったため、単純な比較はできませんが、前年度の 566 億円を上回る当期純利益となっております。

この 17 年度に前年を越える多額の利益を計上することのできた理由として、3 点をご説明いたします。

1 点目は都市再生事業やニュータウン事業により整備した敷地、あるいは宅地の販売実績が旺盛な土地需要のほか、販売方法の工夫もあり、極めて好調だったことから当年度に多額の譲渡収入あるいは譲渡益を計上することができました。

2 点目は、先ほど来説明をさせていただきます財政融資資金の繰り上げ償還です。機構の前身の公団時代に貸し付けいただいた財政投融资の資金でございますが、関係当局のご理解を得て、17 年 8 月までに繰り上げ償還をいたしました。繰り上げ償還をした資金は、貸し付けていただいた期間が古く、なおかつ、借入利率が現在の金利水準と比較して相当高い利率であったことから、この高い利率の借入金を繰り上げ償還することにより、利子負担が大幅に減ずる結果となりました。17 年度においては機構全体で約 1,000 億円の利子負担が縮減できたこととなります。

以上 2 点は損益上プラスに作用しております。

3 点目は、販売用不動産に係る強制評価減は、逆に損益にマイナスに作用しております。当機構は販売用不動産を多く保有しておりますが、これらの不動産について、独立行政法人会計基準に従い、帳簿価格に対し時価が 30%以上下落した場合に価格を時価まで引き下げる強制評価減を行いました。17 年度に 1,377 億円の評価損を計上いたしました。表中では、経常費用の中のゴシック体で「販売用不動産等評価損」として表示をしております。

ます。

次に、この781億円の当期純利益のセグメント別の内訳ですが、下の2の表になります。17年度から都市再生や賃貸住宅に係る業務における勘定である都市再生勘定と、ニュータウン業務等に関わる宅地造成等経過勘定の2つの勘定に区分することとなり、さらにその内訳としてセグメント別で損益を区分しております。勘定別には、都市再生勘定は1,836億円の利益で、多額の利益を計上いたしております。一方、宅地造成等経過勘定は1,055億円のマイナスでございました。この要因は先ほど申しあげました販売用不動産の強制評価減による評価損によるもので、市街地整備特別では1,352億円の評価損を計上することにより、多額の損失を計上する結果となっております。

次の2ページでございますが、主なセグメント別の収益、費用の状況でございます。まず、賃貸住宅でございますが、主たる収益源は17年度末で管理戸数が約76万7,000戸となる賃貸住宅のストックから得られる家賃収入5,483億円でございます。一方、主たる費用として、維持管理の費用のほか支払利息がありますが、財政投融资資金の繰り上げ償還の効果により借入金利が低下し、大幅に縮減されております。これが要因となって、833億円の利益を計上しております。

続いて、既成市街地整備改善でございます。都市再生事業に係るセグメントですが、事業を通じ整備した敷地の販売について、特にマンション用地の販売で民間事業者の旺盛な需要もあり、非常に好調でございました。譲渡収入を2,928億円計上し、この譲渡益を主要因として1,003億円の利益を計上しております。

次に、市街地整備特別。ニュータウン事業でございますが、同じくマンション用地の旺盛な需要等により、宅地販売が好調でした。さらに、筑波研究学園都市における筑波大学等への譲渡もあり、宅地譲渡収入を3,401億円計上しております。一方、先ほど述べました販売用不動産の強制評価減により評価損を1,352億円計上した影響で、1,020億円の損失を計上する結果となっております。

3ページは、機構の財政状態を表すものとして、資産、負債及び資本の状況を表す貸借対照表の概要でございます。

まず、上の表の中段をご覧ください。17年度末の資産合計は1兆6千7百21.4億円です。これは、16年度末と比較して、約7,800億円の減となっております。敷地あるいは宅地等の販売が促進できたことのほか、17年度においては、当機構が保有する、過去に割賦販売をした分譲住宅や宅地に係る割賦債権を証券化し、投資家に販売をいたしました。

これらの結果、前年度に対し資産のスリム化を達成することができております。

続いて負債です。17年度末の負債合計は1兆6千4百10億9千万円で、前年度末に対し、約9,000億円減少しました。機構の負債の大半は財政投融资、民間からの借入金、債券等の有利子負債で、これらが大幅に減少しました。

下の表の長期借入金債券の推移をごらんください。有利子負債の計では、17年度末で1兆5千4百69億7千万円。前年度末に対し、約8,200億円の減となっております。これは、敷地等の好調な販売や割賦債権の証券化等でキャッシュフローを獲得したことにより、有利子負債の大幅な圧縮を達成することができました。

また上の表に戻っていただき、資本でございます。資本合計は3,105億円です。内訳として、資本金は8,843億円であり、17年度は新たに291億円の出資をいただいております。次に資本剰余金が173億円です。これは、賃貸住宅の土地等の非償却資産に対し交付された補助金でして、独立行政法人では会計基準におきまして資本に計上する旨の規定がされております。また、繰越欠損金ですが、17年度末では5,911億円となっております。前年度末における繰越欠損金は6,692億円でしたが、先ほどの損益計算書でご説明したとおり、当期に781億円の利益が計上できたことにより減少しております。

一番下の表でございますが、機構設立時からの資本の推移ですが、繰越欠損金は着実に減少しており、設立時点から2カ年で1,377億円減少したことになります。このように、資産のスリム化、あるいは有利子負債の削減、繰越欠損金の縮減により、貸借対照表、いわゆるバランスシートにつきまして、着実に改善が進んでおります。

4ページでございますが、キャッシュフロー計算書の概要です。キャッシュフロー計算書では、機構のキャッシュフローを業務活動によるもの、投資活動によるもの、財務活動によるものの3区分に分けて計上しております。

業務活動によるキャッシュフローは1兆5千75億円のキャッシュインでございました。これは先ほどの敷地や宅地の好調な販売、あるいは割賦債権の証券化等により獲得をしたキャッシュフローによるほか、財政投融资資金の繰り上げ償還効果による支払利子の減少というキャッシュアウトの減もあり、結果として1兆円を超えるキャッシュインを計上いたしております。

一方、投資活動によるキャッシュフローは2,204億円のキャッシュアウトです。これは賃貸住宅や定期借地により供給する賃貸宅地等に関わる新規投資によるものでございます。

続いて、財務活動によるキャッシュフローは借入金等の返済が調達を上回ったことにより、8,004億円のキャッシュアウトでございました。上の業務活動により獲得した1兆円のキャッシュフローにより、借入金の返済を進め、さらに、新規の調達、借入を抑制できた結果によるものでございます。この結果、キャッシュアウトの結果が貸借対照表における有利子負債の大幅な縮減となって現れております。

次に、その下の表、行政サービス実施コスト計算書です。これは、一般の民間企業の財務諸表にはない独立行政法人固有のものでございますが、作成の趣旨といたしましては、独立行政法人の業務運営に関し、国民が負担するコストを集約し、情報開示をし、納税者である国民の行政サービスに対する評価あるいは判断に資するとされているものでございます。

まず、業務費用でございますが、損益計算書の費用から国庫補助金等以外の収益、つまり我々機構の自己収入を控除したもので、言いかえれば、費用のうち国民が負担しているものが287億円。続いて、引当外退職給付増加見込額が1億円。これは当機構には国、または地方公共団体からの出向職員がおりますが、その退職給付については国等の負担ですので、国のコストとして計上をしております。さらに、機会費用が179億円であります。これは国等からの出資金等に係る機会費用で、仮に当機構に出資せず市中で運用していたら得られたであろう金額等を、ここでは出資金については10年国債の利回りを用いて計算をしております。これらの合計が当機構の行政サービス実施コストとして平成17年度は467億円になります。

次に、5ページでございますが、最後のページは機構グループの財政状況ということで、連結財務諸表につきまして簡潔にご説明をさせていただきます。連結の範囲等につきましては、特定関連会社、いわゆる民間会社という子会社に該当するものですが、当機構においては17年度末時点で16社ございます。これらは機構が実質的に議決権の過半数を有する等、機構が会社の意思決定を支配している会社で、連結の対象となります。このほか、関連会社が14社。こちらは持ち分法適用の対象となり、個別の財務諸表すべてを連結するわけではありませんが、各関連会社の損益を出資者の持ち分に応じて反映させることで、実質的に損益において連結と同じ結果を得るものでございます。

上の表は損益の概要である連結損益計算書ですが、機構単体の利益と各会社の利益を合算し、未実現利益等の控除等の連結修正を行った結果、当期純利益は755億円となりました。

続いて、下の表は連結貸借対照表ですが、資産は1兆6,501億円となっております。機構単体に特定関連会社と合算をし、連結に伴う修正、具体的には機構と特定関連会社の間での債権と債務の相殺等、消去を行ったものが連結ベースの総資産額となっております。

なお、最後となりますが、資料2-6にありますように、この財務諸表及び連結財務諸表につきまして、独立行政法人通則法第39条に基づき、機構の監事による監査及び会計監査人の監査が行われており、それぞれ適正であるとの意見をいただいております。

以上、財務諸表の説明を終わらせていただきます。

【小林分科会長】 どうもありがとうございます。

それでは、資料2に関連して、ご質問、ご意見がございましたらお願いしたいと思います。いかがでしょうか。どうぞ。

【黒田委員】 ちょっと教えていただきたいんですが、販売用不動産部門の評価損が今回1,377億円でしょうか。多額に発生しているわけですが、これは財務諸表の科目でいきますと、科目としてはどれから出ているのが多いのでございましょうか。販売用不動産だから、これは多分完成品からだと思うんですが、それから仕掛不動産勘定、未成工事支出金、仕掛品といろいろな科目が棚卸資産関係でありますけれども、どの科目から一番発生しているんでしょうか。

【須永都市機構経理資金部長】 資料2-2の財務諸表7ページに流動資産、上のIでございまして、中ほどの割賦等譲渡債権の次に販売用不動産というのがございまして。これと、次に仕掛用の不動産、これも販売用不動産のいわば造成中のものでございまして対象でございまして。

【黒田委員】 この2点、2つの科目から発生しているということですか。この販売用不動産というのは完成品ですね。それから仕掛不動産というのは造成中で、素地の価格もこの中に含まれていますね。そうすると、評価損の大部分は多分、この仕掛不動産勘定から出てきているんだろうと思うんですが、これは大体総額で評価減後で2兆円あるわけですよ。そうすると、約1,300億ですから、何%になるんでしょうか。2兆で……。

〔「6%」の声あり〕

【黒田委員】 6%ぐらいの感じですね。かなりの率になるんですが、それで30%の基準で評価損をお立てになっているということですが、最近の土地の価格の状況から考えてみますと、もちろん既成市街地とそうでないところ、ニュータウンのようなところというのは、土地の価格の下げどまり感が全体としてあるわけですが、急に30%を越え

てしまったという、その辺が多分処分の方針とか基本的な考え方が前年度末に比較して変化してきたということが多いんだろうと思うんですが、その辺の急に30%以上の下落幅になってきたという、その一番大きな要因を教えてくださいませんか。

【河村都市機構経営企画部長】 実は次の議題のところでは私がご説明をする内容でもあるんですが、ですから、そこでまたご説明いたしますけれども、簡単に申し上げますと、ニュータウンの比較的郊外部の土地で、販売用不動産として見込額が30%下落したものがございまして。それは、機構に移りましてから、財投の繰り上げ償還をお認めいただく前提といたしまして、このニュータウンの用地は原則として10年で売り切れというふうに法律の仕組みがなされたので、機構の発足当初は、比較的息の長い事業が多いので20年あるいはそれ以上の期間でゆっくり投資をし、市場を見ながら完成用不動産にして売っていくという計画であったものを、一挙に10年に短縮いたしました。しかも、この不動産市況が非常に苦しい中でございまして、完成不動産としてはもうどうしても売れないだろうというものは見切りをいたしまして、素地でも売ろうということに大幅に期間の短縮と売り方に変更を加えましたので、一挙に30%の評価減が出た地区が出てきたとご理解いただきたいと思います。

【黒田委員】 わかりました。そういった処分の方針をしていくものについては、もうこれで全部終わりなんですか。今後また毎年出てくるんですか。

【河村都市機構経営企画部長】 一応、17年度で30%のものは全部出しましたので、したがって、例えば17年度は27%や28%だったものが今年度になってさらに市況が悪くなって30%を超えたものは、また18年度の決算で少しずつ出てくるということでございますが、この今回のような1,337億というような大きな額は今後出てこないと考えております。じわじわと18年度以降は、30%を越えたものが、少ない地区でございまして出てくる可能性があると考えております。

【黒田委員】 ありがとうございます。こういう不動産というのは一物一価ですから、必ずしも評価というのは難しいところがあるかと思うんですけれども、処分時期をいつにするか。それは売り手、買い手の需要で評価額はどんどん変わってくると思うんですけれども、できるだけ財政を健全にするという視点から保守的な評価で、今後の処分方針が未定とか、時期が未定とか、そういう物件もいろいろあろうかと思うんですけれども、そういうものについてもできるだけきめ細かく評価をして、保守的に健全化に努めるということが必要かと思えます。

【小林分科会長】 よろしいでしょうか。ほかにこれについて何かご質問、ご意見等があればいただきたいと思いますが。ちなみに、後でご説明があるのでしょうか。今後あまりそんなに数多く出るわけではないというご説明ですけど、今回は具体的に、見切りやなんかをやったのは全体で言うところのどの程度のパーセンテージになるんですか。

【河村都市機構経営企画部長】 資料の3の5ページをごらんいただけますでしょうか。

強制評価減の全体像をご説明しておるペーパーでございますが、下に絵がございますけれども、今回の強制評価減の額を出しておりますのはニュータウンがほとんどでございます。このページの左のほうをごらんいただけますでしょうか。全体で114地区、2兆700億円というのが現在の簿価でございます。今回、強制評価減の対象は販売用不動産でございます、黄色の部分が1兆5,400億円。その中で現在の時価と簿価との差が30%以上乖離しているものが上のほうの点で書いてあるところでございます、これを右側に引き出しておりますが、17年期末の簿価で30%以上の時価簿価差が出ているものが25地区、2,430億円でございますので、この販売用不動産の1兆5,400億円の中の、簿価のシェアで言いますと大体16%ぐらいがこの強制評価減の対象になっておることでございます。

【小林分科会長】 わかりました。ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

全体として不動産市況の反映を受けて、トータルとしてはプラスに行っておりますが、逆に、あと資料3で説明いただくような措置もあわせて行われているということですので、これについては、できれば資料3をご説明いただいた上で、再度資料2に関連して何かありましたらご意見をいただくということにさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。とりあえず資料2についてはご報告いただき、基本的な点はご了解いただいたということでよろしゅうございますか。ありがとうございます。

それでは、資料3に向かわせていただきます。資料3のご説明をお願いいたします。

【河村都市機構経営企画部長】 それでは、議題の(4)と(5)を資料の3に基づきましてご説明申し上げます。

1ページ目でございますが、これはご報告の事項でございます、昨年、経営改善計画を取りまとめました。その1年の進捗状況のご説明でございます。上の囲みで書いてございますように、経営改善に向けた取り組みを着実に実施。特に、ニュータウン用地の供給・処分促進を初めとするバランスシートの改善については経営改善計画を前倒しして達成をしている。超過達成できたということでございます。

内容でございますが、まず、1の1、有利子負債の削減でございます。理事長のご挨拶でも申し上げましたように8,200億円の削減をいたしました。宅地造成等経過勘定で5,500億円、都市再生勘定2,700億円、それぞれ有利子負債を軽減しております。特に、宅地造成等経過勘定では割賦債権の証券化によって3,000億円近い額等をオフバランスしたということが大きく効いておりますし、それ以外に宅地の処分を大幅に前倒しして進めたということがございます。

2の損益でございますが、囲みの中にごございますように、17年度に781億円の利益を計上いたしまして、16年度末で6,692億円であった繰越欠損金が6,000億円を切りまして、5,911億円に減少いたしております。その17年度の損益は既にご説明申し上げましたとおりでございますが、一番下にごございますように、計画値から大幅にいい数字になった主な要因がございまして、4つほど黒ポツでございますが、都市部での入札による土地譲渡実績が好調に推移して収益が増したこと。それから、支払利息の軽減がございました。これは財投の繰り上げ償還による支払利息の軽減等でございます。最後に、ニュータウン10年計画策定による販売用不動産の評価減を加えて左にごございますように、既成市街地で845億円、賃貸住宅で229億円、宅地造成等経過勘定は評価減をいたしましたので、768億円のマイナス。トータルといたしまして、計画値を305億円上回る781億円の黒字計上ということになったわけでございます。

2ページでございますが、繰越欠損金の削減は薄いほうの棒が経営改善計画の計画値で、色の濃いほうの実績値でございます。実績値が大幅に計画を上回って、今のところ欠損金の削減が順調に進んでおるということでございます。

3のニュータウン用地の供給処分促進は、17年度計画値は500ヘクタールでございましたが、これを大幅に上回ります700ヘクタールの用地を供給・処分してございます。21年3月時点で3,600ヘクタールまで、この5,700ヘクタールの用地を減らしていく計画にしておりますけれども、これを1年前倒しいたしまして、20年の3月、19年度末までに5カ年計画の計画値を前倒しして達成できる見通しになってございます。

4の同じくニュータウン勘定の資産の推移でございますが、17年度期首に3.7兆円ありましたものを7,000億円ほど減らしまして、3.1兆円の水準まで圧縮をしております。これも順調に計画を上回って推移をしておるところでございます。

次の3ページ目でございますが、この大幅な黒字は財投の繰り上げ償還の効果だけで成り立っているのではないかというご懸念もあるかもしれないということで、説明を1ペー

ジつけ加えさせていただきました。一番上をごらんいただきますと、1,377億円の強制評価減をする前の利益として2,150億円。この内訳でございますが、自助努力が約750億円、財務効果、これは繰り上げ償還の効果でございますが、約1,000億円、それから市況の回復で、これが好調に土地の値段がついて売れたというのが400億円ほどございます。

特に自助努力のご説明がその下でございます。販売収入、家賃収入の確保ということでございまして、特に販売方法につきまして、単純に土地の所有権を入札によって販売するというだけではなく、そこがございますように、信託受益権の譲渡方式とか、SPCを使った方式等々によりまして、いろいろなニーズに応じた相手方のご要望にお応えできるような形での販売方法の工夫をしたということがございます。それから、②のコストの削減でございますが、全体としては、若干ピンクのところの最後のところがございますように、トータル額としては380億円ほどの事業コストの削減、管理コストの削減をいたしましたけれども、これが仕掛不動産ですと、仮勘定の中に潜ってしまって、PLにはすぐに効いてこないという部分がございます。即17年度のPLに効いた額として、右側がございますように、予定されておりました近隣対策費等を大幅に見直したことで150億円がございます。このようなものをあわせまして、自助努力を約750億円いたしましたというご報告でございます。

それから、4ページ目でございますが、先ほどご質問がございました内容に関連いたしますけれども、どうして強制評価減が発生するのかということのご説明でございます。

上の囲みの中にごございますように、今年の経営改善計画の策定に伴いまして、ニュータウン業務については整備期間、整備水準、処分価格等に係る抜本的な見直しを実施いたしました。この見直しと現在も続いております地価下落によりまして、資産評価を基にした簿価に対して販売見込額として30%以上の下落が生じる地区については、強制評価減によって損失を計上するということが独法会計基準で決められておるわけでございます。特に、この整備期間とか整備水準がどう変わったかということが下にございますが、左側が機構発足時の考え方、右側がその1年後、経営改善計画での考え方でございますが、先ほど若干ご説明いたしました、整備期間では20年を10年に大幅に短縮をいたしました。整備水準も機構発足時にはほとんどすべてを完成宅地として供給するというようにしておりましたが、経営改善計画では完成前の状況でも、極端には、もう現状有姿、山林原野のままでも処分をする地区も出てきておるということでございまして、そういう見直しをし

た結果、30%以上の下落が出てくる地区が先ほど申しました簿価ベースで16%ほど出たということでございます。

次の5ページでございますが、全体のどのくらいのボリュームのものが今回の1,377億円の強制評価減であるかということのご説明をしております、上の四角の3行目以後でございますが、このうち、ニュータウン業務の仕掛不動産の評価減は1,255億円で、概ねがこのニュータウンの仕掛不動産の評価減ということございまして、これは前の4ページでご説明申し上げましたように、ニュータウン用地の処分の抜本的な見直しに伴って生じたものでございます。

それでは、この1,377億円は今後の経営改善に大きくマイナスとして効いてくるのかというご質問があるかと思いますが、その矢印にございますように、既にこの処分価格の低下は経営改善計画に織り込み済みでございました。1年前に経営改善計画をつくったときには、既にニュータウンを10年で前倒しをして処分するというのが法律改正の議論としてもございましたので、これを考慮して織り込んだ上で、経営改善計画をつくっておりますので、それをはっきりPLの単年度の数字として今回1,377億円を前倒して損失に計上したと理解をいただきたいと思っております。

特に、全体のボリュームは先ほどご説明いたしました下の114地区、2兆700億のうちの25地区で、簿価として2,430億円の地区を1,255億円の強制評価減をいたしまして、簿価を1,180億円につかえるという経理処理をいたします。その主な理由が右下のほうに4点ほどございまして、1つは、再三申し上げております事業の計画の大幅な見直しによって処分価格が低下する。さらには、それに関連いたしますけれども、大街区化、特に細かい街路なんかをきちんと整備して、完成宅地として供給することをやめて、大街区化によって民間に卸売りをすることによって、お金をかけない分、処分価格が少し下がるということでございます。さらに、価格水準の見直しでございまして、10年間で処分をいたしますために、機構発足時には20年程度で市場をにらみながら供給をしていくということが大きく見直しを余儀なくされましたために、少し弱含みの処分価格の設定が必要になると。さらに4番目といたしまして、近年の地価下落分を見て、このような要素を加えまして、30%以上の評価減をせざるを得ない地区を抽出したということでございます。

【小林分科会長】 議事4については、今、ご報告いただきましたけれど、議事5については一体の資料になってございますので、続けてご説明をお願いします。

【河村都市機構経営企画部長】 ありがとうございます。

それでは、引き続きまして、議題でございます(5)の勘定間の利益繰り入れについて、同じ資料の6ページでご説明申し上げます。

一番上の囲みでございますように、機構法の附則の条項に基づきまして、都市再生勘定の利益1,836億円のうち、賃貸住宅を含む都市再生業務の運営に支障のない範囲の1,036億円を宅地造成等経過勘定に繰り入れることをお諮り申し上げたいと思います。

下の絵をごらんいただきたいと思いますが、一番下の大きな四角が17年度の都市再生勘定の収益を図表化したものでございまして、その中には、都市再生勘定の中には賃貸住宅部門と既成市街地部門、いわゆる都市再生に関連する事業の部門がございます。賃貸住宅では833億円の利益を上げ、既成市街地の部門では1,003億円の利益を上げております。これを足しますと、その下にございますように1,836億円都市再生勘定の中では利益を生んだということになります。これをその下にございますように、800億円を都市再生勘定の繰越欠損金の解消に充て、さらに1,036億円をニュータウンの経過勘定のほうへ繰り入れさせていただきたいということでございます。この1,036億円と申しますのは、強制評価減をしたことによりましてニュータウンの勘定が一時的に債務超過に陥りますが、それを解消するぎりぎりの額ということで、1,036億円を繰り入れたいということでございます。

この利益繰り入れに当たりましては、法律上の要件、あるいは国会のご審議をいただいたときの付帯決議等でいろいろ要件がございます。

その絵の左側に四角で囲んでございまして、1つは、法律の審議のときの付帯決議で賃貸住宅に係る収益を賃貸住宅の運営に支障が生じないように優先的に充当した上で、利益繰り入れを考えることというのがございます。それから、その下、もう1つは法律上の要件でございますが、繰り入れの金額が都市再生業務の運営に支障のない範囲内の金額となるよう配慮するということがございます。

これは賃貸住宅につきまして833億円の利益が出ておりますが、費用といたしまして5,970億円を支弁した上で、なおかつ生じている利益を使っておると。さらに、都市再生勘定全体といたしましても1,836億円の利益を生じておりますので、そのうちの1,000億円強を繰り入れるということは、都市再生勘定の業務の運営に支障のない範囲内であると言えようかと存じます。

念のためでございますが、上のほうの16年度のところをご覧くださいますと、16年

度の賃貸住宅は実は246億円の赤字でございました。これが17年度は833億円の利益を計上しておりますが、これは833億円の右のほうにちょっと説明書きをしておりますけれども、財投の繰り上げ償還によりまして支払利息の軽減効果が約900億円生じております。したがって、概ねはこの利息軽減効果によるものでございまして、別に費用を圧縮して利益を上げているものではございませんので、適切な費用は計上した上で、なおかつ利払い軽減効果によって利益を生じておるということでございます。

ご説明は以上でございます。

【小林分科会長】 ただいま、議事の4と議事の5をあわせてご説明をいただきました。これについてご意見、ご質問があればいただきたいと思っております。いかがでしょうか。

【黒田委員】 すいません。ちょっと教えていただきたいんですが、独法移行時で約7,000億円の欠損金があるわけですね。その欠損金を再生勘定とそれから宅地造成等に分けると、どんな感じになるんでございましょうか。それからさらにまた、その都市再生のほうを賃貸と既成市街とに分けるとどんなような構成になるんでございましょうか。

【河村都市機構経営企画部長】 概ねは都市再生勘定のほうで抱いております。7ページをお開きいただきますでしょうか。左の一番上に17期首資本というのがございます。都市再生勘定で繰越欠損金5,835億円を抱いております、経過勘定で857億円でございますので、概ねは都市再生勘定で抱いておるということでございます。

【黒田委員】 これは都市再生勘定の利益のうちの約1,000億円を宅地造成等経過勘定へ繰り入れると、こういうことですよ。そうすると、この約1,800億円の利益のうち、金利軽減効果で出てきた分を除いた約1,000億円の利益というのは、移行時に既成市街地等から出てきた赤字と相殺されると、こういうことなんでしょうか。

【河村都市機構経営企画部長】 繰り入れと申しますのは、都市再生勘定から経過措置業務勘定のほうに移すということでございます。同じ7ページの表でご説明をいたしますと、その17期首の表の下に17期末の表がございます。今回の強制評価減をやりますと、ここで瞬間的に1,036億円の債務超過が経過措置勘定で生じます。それは強制評価減をやって、大幅な特別損失を計上したわけです。この債務超過の状態を消すために利益繰り入れをいたしまして、その下、参考値でございますが、今日のご審議でご了解をいただければ、それを消すために繰り入れて債務超過を解消と、黄色の部分をゼロにさせていただきたいということでございます。

【黒田委員】 わかりました。ありがとうございます。

【小林分科会長】 ほかにいかがでしょうか。

6 ページに、平成16年度は賃貸住宅についてはマイナス246億円出てきている。それを平成16年度は既成市街地の収益分で補っていると考えていいんですか。あわせて、今回も、本来であれば賃貸住宅についてはマイナスが出るところを、先ほどの利息軽減効果によってマイナスが出ていない。そういうご説明として理解してよろしいんですか。

【河村都市機構経営企画部長】 確かに16年度はマイナスでございましたけれども、実は15年度まではずっと黒字でした。16年度はたまたま246億円の赤字であったんですが、それは繰り上げ償還の前でもありますし、それから機構発足に当たって、相当経営状態が厳しいということが議論になっておりましたので、一生懸命費用を圧縮したんですが、なかなかうまくいきませんで、16年度については赤字を計上してしまったということになります。それは昨年度もご説明しましたように、短期的な要因でございまして、それまではずっと当期利益としては黒字を計上しておりましたので、「財投の繰り上げ償還があれば、また大きく黒字に転換をする予定です」ということを昨年度もご説明申し上げたと思っております。

【小林分科会長】 わかりました。ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは、議事4及び議事5についてはご了解いただいたということにさせていただきます。

これもちまして、前半部の議論は終わりました。以上の議事の1から5までは審議結果を独立行政法人評価委員会の規則に従いまして評価委員会の木村委員長に報告させていただきます。よろしく申し上げます。

ここで一旦休憩させていただきます。議事6の平成17年度業務実績評価を行います。こちらは先ほど事務局からご説明がございましたように非公開となりますので、恐れ入りますが、傍聴の方々についてはよろしく願いいたします。

それでは、5分ほど休憩といたしまして、17時から再開させていただきたいと思えます。よろしく願いいたします。

(休 憩)

【委員】 それでは、予定の時間が来ましたので再開させていただきたいと思えます。

議事6、平成17年度業務実績評価でございます。この評価審議の進め方については、先ほど事務局からご説明があったと思いますが、私のほうから再度簡単に説明させていただきます。

まず、事務局から業務実績評価の方法と都市再生機構から業務実績について説明をお願いいたします。時間が押してございますので、できるだけコンパクトにご説明をお願いしたいと思います。その後、時間の許す限り、できれば5時半に終わりたいんですが、プラス10分、5時40分ぐらいを目途に、全体の議論、質疑を含めて終わりたいと思います。

したがって、本日の分科会においては、最終的なアウトプットでございます業務実績評価調書の作成には入りません。次回、7月26日に予定しております分科会において評価の確定をしたいと思います。なお、評価の確定の方法につきましては、前年度の評価の際にお願いしたように、今日の報告をもとに、各委員の皆様からお出しいただいたご意見等も踏まえまして、評価調書の分科会長私案を私のほうで作成させていただきます。それを各委員にお諮りし、次回の分科会においてこれをもとにご審議いただくという形で、分科会としての評価を確定させていただきたいと思います。そのようなやり方でよろしゅうございますでしょうか。

ありがとうございます。

それでは、本年度も昨年度と同じような形で進めさせていただきます。

それでは、事務局からご説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、初めに私のほうから業務実績評価の方法についてご説明申し上げます。

業務実績評価の方法につきましては、当分科会の親委員会であります国土交通省独立行政法人評価委員会におかれまして、国土交通省所管独立行政法人の業務実績評価に関する基本方針というものを定めていただいております。本年3月にこの基本方針が改正されまして、年度評価の方法が変更されておりますので、その内容をお手元の資料4-3に基づきまして、まずご説明させていただきます。

資料の4-3、年度評価の改正のポイントでございます。従来は4段階の評価でございました。0点から3点までということで、2点が平均ということでございました。これにつきましては、2点のすぐ上がもう最高点の3点ということで、ややつけにくいというご意見もございまして、今回はこれを5段階に改めるということになっております。したがって、1点から5点までの5段階、3点が平均ということでございます。業績によい

面がありましても、通常を取り組みをやっていればよい業績が出るということで、そういう場合には3点ということでございまして、4点をつけることは抑制的にするという方針が示されております。当然、5点というのもあり得るわけでございますけれども、これは特筆すべきすぐれた実施状況にあると認められる場合ということでございまして、5点をつける場合には、そういうふうに判断した理由ということで、ほかの項目における実績との違いを明確に記述するということになっております。5段階ということで、すべて3点がつきますと100%というふうに集計されます。この100%の数値と、それから各項目の合計点数と、それを照らし合わせまして実績を評価するということとなります。120%以上は極めて順調、100%以上120%未満は順調と、そういう評価になるということでございます。

1枚めくっていただければと存じます。点数以外にご意見を書いていただく欄でございますけれども、この2ページ目は改正前の内容でございまして、自主改善努力評価と、業務全般に関する意見というふうに分かれておりました。これも書きにくいということで、次の3ページでございまして、今回からは総合評価というふうに一括りにいたしまして、その内容が3つに分かれております。

第1点目として、法人の業務の実績ということで、当該年度における事業実績を大括みに評価するということでございます。第2点目で課題・改善点、それから業務運営に対する意見等について記述していただくということでございます。最後にその他ということで、特記すべき事項、自主的な努力、あるいは推奨すべき好事例があるということであればここに書いていただくと。こんな形に変更になっております。

以上を踏まえまして、資料4-4が今回実績の評価をしていただく調書の様式の案でございまして、このスタイル自体は去年と変わっておりません。中期計画、それから17年度の年度計画がございまして、中央に評定結果ということで点数をつけていただきまして、理由と意見を記入していただくものでございます。それから、この資料4-4の最後、18ページになりますが、先ほどご紹介しました総合評価も含めて、最終的な全体の評定が出るということになっております。

資料4-5が今回の評価の項目でございます。昨年ご審議いただきまして、この評価の項目を決めておりますので、基本的にはそれを踏襲する形にいたしております。ただ、細かい項目の中では昨年の年度末、今年の3月でございますけれども、新たな内容を盛り込むということで※1と赤で表示しておりますけれども、追加した項目もございまして、こ

れはまだ17年度の実績がないということで、今回の評価の対象にならないということ
でございます。また、※2で表示しておりますけれども、これは16年度で既に中期計画
達成しておりますので、評価を行う必要がないというものでございます。

資料の4-6として、改正後の基本方針をつけておりますけれども、これについては先
ほどのとおりの変更でございますので、説明は省略させていただきます。

以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。それでは、都市再生機構からお願いします。

【都市再生機構】 それでは、資料4-1、横使いの業務実績報告書の概要でご説明を申
し上げたいと思います。なるべく簡潔にご説明申し上げます。

3列ございまして、一番左が中期計画の記載内容、真ん中が17年度の年度計画の記載
内容、一番右側が業務実績報告で、今回ご報告する内容でございます。一等左側の数字が
本冊のほうの、分厚い4-2の報告書のページ数、その右が評価をいただく際の評点をつ
けていただく区分ということでございます。

まず、大きなIの業務運営の効率化に関する事項でございますが、右のほうの2つ目の
○、アンダーラインのところをご覧くださいませでしょうか。特に16年度には一部の部
署に導入したチーム制、あるいはユニット制というものを本社支社等の内勤組織すべてに
拡大をいたしました。さらに、課長代理、係長という役職を廃止いたしまして、フラット
化を全面的に導入いたしました。これによって、意思決定の迅速化等を図ったわけでござ
います。

次の2、事業リスクの管理でございますが、管理手法を構築いたしまして、すべての新
規採択地区、事業実施地区に適用いたしました。特にマーケットリスク、あるいは個別事
業の固有リスクにリスクを分類した上で抽出をし、次のページでございますが、抽出した
リスクをリスク管理調書にまとめたという作業を行いました。すべての事業地区について
こういうリスクを明確に記載した事業執行管理調書というものを作成しているわけでござ
います。

真ん中やや下、(3)でございますが、既に事業実施中の地区におきましても、デシジョ
ンツリーの作成、正味現在価値の算出を行いまして、先ほど申し上げました事業執行管理
調書というものを、要するに地区別のカルテでございますが、400地区すべてにおいて
作成をいたしまして、モニタリングを行いました。その結果、1つの地区を事業中止とし
て正式に決定いたしましたという事業実績でございます。

さらに一番下でございますが、事業評価につきましても事業評価監視委員会から意見を頂戴いたしておりますし、3ページ目の冒頭でございますように、独自の事業評価の実施要領というものを策定しております、機構の事業で通常のビー・バイ・シーでは計り得ない事業便益、アウトカム指標というものを独自の実施要領として作成をし、運用しております。

次の4の一般管理費・事業費の削減でございますが、一般管理費につきましては、一番左の計画数値として20%、事業費については25%の削減を計画値としておりますが、一番右でございます、17年度の実績といたしまして、一般管理費14.9%、事業費20.2%削減をいたしました。概ね順調な推移であろうかと思えます。この事業費の削減の中には、不採算事業の見直しですとか、あるいはコストの削減というものも含まれております。

それから、その下のコストの縮減でございますが、これは14年度と比較いたしまして、計画値としては一番左でございますように15%の削減率を計画目標としております。17年度は11.6%の縮減率を達成しております。ちなみに、16年度は8.9%でございました。着実に縮減率を達成しているということでございます。特に、3つ目の○のところでございますように、総合評価落札方式、あるいはリバースオークションを活用した建設資材の直接調達といったことございまして、リバースオークションと申しますのは、通常、オークションというのは買い手が値段をつり上げていくわけですが、このリバースオークションというのは、売り手、機構に資材を直接納入する業者さん、売り手が値段を下げていくということで、リバースオークションと申しているところでございますが、そういったものも新たな施策として試みてございます。

それから、次の4ページに行ってくださいませでしょうか。情報公開の関連で、上のほうにアンダーラインがございますように、ホームページの充実も図っております、アクセス数が1.5倍に増えた、あるいはUR都市機構というものを全面に掲げまして、広報活動を積極的に展開しているということがございます。

大きなⅡが、これは事業種別ごとの目標値とその達成状況でございます。既成市街地の都市再生の関連でございます。1がコーディネートに関連でございますが、計画値といたしまして、期間中に140件、一番左でございますが、達成目標としております。右に行ってくださいまして、17年度62件を実施いたしました。ロの基盤整備等の事業でございます。この数字が網かけの数字になってございますが、これはそこに「参考」と書いて

ございますが、計画値ではございませんで、計画の中で参考として目安の数字を掲載させていただいているというものでございます。17年度の真ん中の参考数値として、実施地区170地区、160ヘクタールの完了、50ヘクタールの供給に対しまして、実績は160地区、123ヘクタール、39ヘクタールと若干下回っております。これは特に公共団体への譲渡が少しずれ込んだりいたしましたこととか、事業実施地区が若干少なくなっておりますのは、18年度への譲渡のずれ込み等がありまして、若干遅れている地区があるということが原因になってございます。

5ページでございますが、ハの関連公共施設の整備でございます。17地区の計画値に対しまして、既に13地区において関連公共施設の整備の実施をしてございます。②の地方都市の都市再生関連でございますが、コーディネート、既に38件実施をしております、大幅に実施計画では計画値を上回っております。特にイの事例の②にございますように、公共団体への職員の常駐派遣を行うということも含めまして、地方都市の再生・活性化に向けたコーディネートを積極的に展開しておるということでございます。

それから、6ページに行ってくださいまして、これも参考数値として、計画値としては4地区、3.3ヘクタール、0.4ヘクタールとございます。これは概ね順調な実績を示していると言えようかと思えます。

それから、真ん中あたりのロの民間事業者へのネットワーク形成、これは都市再生機構が行う事業が、民間の事業の誘発効果を大きく狙うというふうな意義も大きく持っていることから、民間事業者の参画を、事業の企画段階からお願いをするという趣旨で、都市再生パートナーシップ協議会というものもつくっております、新たに46社が参加いただきまして、トータル827社になってございます。この協議会の中に入ってくださいまして、個別の地区に、その下に参りまして、エントリー制度というものを実施いたしまして、個別の地区におきまして、エントリーをしていただいた業者さんと事業計画の策定段階からニーズを踏まえてやりとりをいたしまして、民間事業社の参入がしやすいような計画づくりに努めているというところでございます。

一番下の密集市街地でございますが、これにおきましても、コーディネートの実施をそれぞれの地区において実施をいたしております。

7ページでございますが、防災公園、これも参考数値でございますが、特に防災環境軸1地区、これは西新井地区というところで実施をいたしました。これは火災に弱い密集市街地において街路を抜くために、国から出資金をいただきまして、街路用地を機構が先行

取得をして、延焼遮断帯を確保するというような新しい事業でございます。その下の都市公園、これも順調の評価がいただけるだろうと思います。

その下の、今度は民間の事業者による良質な賃貸住宅ストックの形成ということで、民間の賃貸住宅事業のために機構が基盤整備をしました土地をお貸しするという制度でございまして、真ん中、2,300戸というのが17年度の計画値でございました。右側、1,410戸でございまして、ちょっと下回っておりますが、これは新宿六丁目にあります日本テレビさんが持っておられた土地を中心にした比較的大きな街区でございまして、そこで約800戸ほどのボリュームの敷地を提供するというのを計画している、それが抜けたのが一番大きく響いております、これは新宿六丁目の明治通りと職安通りが交差する角の非常にいい土地でございまして、地元の地権者がつくられました会、あるいは新宿区とよりよいまちづくりのためにいろいろ協議をしております、地区計画の策定を含めて協議をしております。早めに供給できればいいんですけども、そういうよりよいまちづくりのための協議というのはじっくり時間をかけるべきだという意見もございまして、これは今年度には具体の協議を終え、供給できればと考えているところでございます。

それから一番下、既存賃貸住宅ストックの再生・活用のところで、真ん中の計画のところ、売却可能なものは、居住者の居住の安定に配慮し、入居者の同意を得た上で棟単位で売却ということがございます。これにつきましては、右側、アンダーラインのところでございますように、地主さんから全面借地で機構が借り上げをいたしまして、そこにオーナーさんとの施設と機構の賃貸住宅を建てるという方式の事業がございまして、それをオーナーさんに譲渡の要望をお聞きいたしまして、要望があった85団地について、意向調査を土地所有者等へ行っております。この85団地すべてが依然、希望どおりではありませんけれども、数十人の方は依然希望がございまして、具体的に契約まで持っていければということで、今後努力をしてまいりたいというふうに考えております。

それから、次のページの冒頭が建て替え事業でございまして、年度計画の実施、105地区、完了20地区に対しまして、103地区、18地区と、若干下回ってございます。これはある市の施工しております区画整理事業が遅れたということで、その関連で遅れた地区が1つ、それから、政令指定都市になる、もう既になった、言ってしまうとわかりませんが堺市なんです、堺市が政令指定都市になる手続きがいろいろございまして、市内で行ってございました事業で調整のおくれが生じたということで、これは着手の延期が生じたということが理由で、若干計画値を下回ったということでございます。

バリアフリー化、これは順調に、既に35%について拡充をいたしております。

それから、やや下に行っていただきまして、下から2つ目のIT化の推進、これは機構賃貸住宅77万戸について、ほぼすべて、高速・超高速インターネットの利用環境を整備完了いたしました。

一番下の省エネにつきましても、11年省エネ基準に対応した措置を100%実施をいたしました。

それから、真ん中の⑤の顧客サービスの向上のところ、右の取り組みの3つ目でございます。昨年度からハウスメアリング制度の実施に加えて、外国人留学生の入居促進制度導入をさせていただきました。

一番下、今度はニュータウンの事業でございますが、これも冒頭申し上げましたように、17年度500ヘクタールの供給計画に対しまして、供給・処分面積820ヘクタール、先ほどの資料で700ヘクタールという数字を申し上げました。これは完成宅地ベースで換算いたしますと700なんですけれども、素地で換算いたしますと820ヘクタールでございます。素地で159ヘクタールの処分をするということも含めまして、大幅な達成をいたしました。

10ページでございますが、国営公園の利用は順調でございます。それから、真ん中の(3)の分譲住宅、これは既に撤退しておりますが、手をつけたところについて数地区、早期に完了すべくやっております、計画値として21ヘクタールの過半の供給に対しまして7ヘクタール、これは緑地としてオオタカの関連で、オオタカが出ましたので、緑地として地方公共団体へお譲りするということでございますが、これも公共団体への対応がやや遅れているということで、計画値をやや下回ったということでございます。

11ページでございますが、一番上でございます、きょう、資料としてお付けしておりますけれども、ご説明はできませんけれども、環境報告書といいますものを初めて策定いたしました。これまでの歴史的に公団時代から取り組んでまいりました環境に対するいろんな事業手法の中での取り組み、これからの新たな取り組みを総合的に取りまとめたものでございます。それから、真ん中の建設副産物のリサイクルの取組、これも順調にリサイクル率等を達成しております。

12ページでございますが、バリアフリー化4割という目標に対しまして、約35%ということでございます。

(4)の住宅性能表示、これは100%実施、募集パンフレットへの記載も100%で

ございます。

大きなⅢ、予算、収支計画、資金計画でございます。これはもう決算の説明等々で詳しくご説明いたしましたので端折らせていただきますが、一番下、繰越欠損金781億円減少でございます。

次の13ページ、有利子負債8,287億円減少。それから、真ん中やや上の保有資産の売却の2つ目の○のところでございますが、これもご説明しておりますように、割賦債権3,200億円の証券化をいたしまして、うち、2,800億円を譲渡いたしました。さらに事業用定期借地の証券化についても検討を重ねております。

それから、14ページに参りまして、宅地造成経過勘定の財投の償還、これは全額前倒しで完了してございます。

それから、最後になります。15ページでございますが、人員削減の関係でございます。年度計画で4,400人常勤職員数削減を目標にいたしまして、4,310人としたことでこれも超過して達成してございます。その次の子会社・関連会社の整理につきましても、既に30社に整理をしておりまして、一番左の中期計画の30社は既に達成しております。

長くなりましたけれども、以上でございます。

【委員】 はい、ありがとうございます。それでは、あと15分ほど、17時40分を目途に討議させていただきたいと思っております。いかがでしょうか。かなり早いペースでご説明いただきましたが、ご説明の中で特にお分かりいただけない点がありましたらご意見いただければと思っております。いかがでしょうか。

【委員】 実は、都市再生機構の設立目的の1つの大きなものとして、既存の市街地の再生みたいなものがあると思っております。その中でも一番大きな問題になっているのは、実は密集市街地の問題だと思うんですね。これは別に機構だけの問題ではなくて、実は国全体の問題でもあるんですけれども、今度の住生活基本計画では、これを5年中に根本的な対策はやっていくと、すべてやっていくということになっているわけなんですけれども、これは17年度というよりも18年度以降の問題になるかと思っておりますけれども、少しペースアップをするというか、あるいはもうちょっと工夫を加えないとなかなか難しいのかなという感じがするんですね。ですから、そういった点を少し考える必要があるのかなと。これはちょっと感想なんですけれども、今後の業務に非常に重要な点かと思ったので、あえて発言いたしました。

【委員】 ご意見でよろしいですか。

【委員】 はい。

【委員】 1地区で事業着手した、それ以外に機構が何らかの形で今取り組み始めているような地区はほかに何地区かあるのでしょうか。

【都市再生機構】 本冊の76ページから79ページあたりにかけてでございますけれども、密集市街地関連の事業の、特に防災、76ページの囲みの一番下でございますように、17年度中に、先ほど申しあげました防災環境軸整備を1地区、防災公園の整備を8地区ということで計画をいたしまして、それは計画値どおり実施をしまっておりまして。特に78ページには防災公園の整備状況がございますように、8地区で実施をしております。

【委員】 それはわかっているんですけど、おそらく、次年度以降を考えると、着手するためには既に何らかの形でアプローチしている地域が何地区かないと、実現することはなかなか難しいと思うので、もし今情報なければ、後ほど情報いただければと思います。

【都市再生機構】 正式な決定をしている内容以外で調査段階のものも含めてご案内いたします。西新井地区の中の西口周辺にあります用地を取得して、道路の整備とあわせて進めていこうという地区ですとか、それから西ヶ原という国有地の周辺は密集市街地となっておりますが、防災公園とあわせて、その密集市街地部分についても整備を進めようとか、まだ事業という視野に入っていないけれども、調査段階のものが多数検討しているという状況がございます。

【委員】 わかりました。ほかにいかがでしょうか。

【委員】 今までずっと説明を聞いていますと、実績というのは、言ってみれば計画に対してどの程度できたかという、数字的なことが非常に多かったんですけども、この半年から1年間ぐらいの国民全体の関心というのは、どれだけ数字的な達成ができたかということよりも、マンションなど集合住宅やホテルに対する安全だとか安心、あるいは構造計算はどうなっているのかとか、つまり質の面ですよ。そういうことが今非常に関心の的になっているわけですよ。そういう視点からもきちんと説明してもらったほうが、僕はいいんじゃないかなと思います。特に、一連の偽装マンション問題の後には。

我々は一生に一回、何千万円という人生で最大の買い物をするのに、自動車とかテレビとか普通のものは、買って欠陥があれば店へ行って取り換えてもらうとか、あるいは製造物責任で会社が取り替えてくれる仕組みになっている。しかしながら、マンションだとか

集合住宅、賃貸は別としても——賃貸だってそういうこともあると思いますけれども、我々がマンションを買う場合、モデルルームでデザインと間取りを見るだけであって、マンションの構造や鉄筋の状況などを全く知らないで買っているわけですよ。それでも「安心」を担保していたのが確認検査だったというふうに思うわけですが、その確認検査も水漏れがあるということで、一挙に集合住宅に対する不信、不安というのが広まってしまったわけです。それをどうやって今後保証していくか、法律改正をどう行うかということになってきていると思うんですけれども、そういう意味でいえば、この都市再生機構というのは、かつては新しいライフスタイルを提案したのだとすれば、21世紀というのはどういうような安全・安心のモデルをつくるかということを提案することがすごく大事なんじゃないかなと思います。

先ほど、構造計算書が幾つかなくなったと言うけれども、他方、40年間マンションをもたせるんだったら、40年間にわたり設計図面と構造計算書というのは保管する。そういうリスク管理はきちんとしていますよとか、あるいは、マンションをつくったときに品質確認、確保というんですか、そういう基準が全部あって、この公団は、例えば騒音だとか耐火、耐震、バリアフリーなどについてはこうなっていますよとか、そういう国民が安心できるようなものを提示していく、そういうところからも総括するというふうにしないと、立てた計画の数字の90%できました、120%できましたというだけでは、なかなか評価しにくいんじゃないかと思いますので、その点はぜひ今後考えてほしいなと思います。

多分、都市再生機構という存在は、民間とは違って、世の中全体のそういう安全、安心のあり方をリードするんだということを頭に入れながらやるのが、都市再生機構の使命としては非常に重要なんじゃないかと思います。

【委員】 その点はいかがでしょう。先ほど、都市再生機構のほうからお話がありましたけど、私が見る限り、16ページに自主改善努力というページがあるんですよ。これは自主改善で、自らがこういうことをやったということですが、先ほどご意見としてあったのは、社会的な要請が時代に伴って変化してくる中で、それに対しての改善をどこまでやったかというペーパーがもう1枚欲しいというご意見ですね。

【委員】 そうです。特にこの半年間で問題になったことですよ。

【都市再生機構】 16ページの分譲住宅瑕疵問題解決の取り組みというところで、関連する事項がございますが、先ほどのお話は、基本的には住宅の質という面においていかに

して消費者が安心して得るのかということについて、機構がもっと積極的に明確な役割をきちっと出すべきではないかというご指摘かと思えます。まず、構造計算書を紛失した問題についてですが、昭和56年に耐震基準が変わっていますが、旧耐震のものについては新しい住生活基本法で耐震改修目標というのが掲げられるわけですが、この問題に関し私どもは新耐震、旧耐震、それぞれ分けて紛失問題について対応することとしています。新耐震について、10年以内のものは再計算をするということ。あるいは10年経過後のものについても、まず簡易チェックをして構造上心配がないということについてみずから確認をしまして、問い合わせに対しては積極的にお答えをしていくと。それから、旧耐震については二次設計の考え方がもともと制度上ないものですから、まず、耐震診断ということについての技術的支援をいたします。私どもは、定型化された建物をずっとつくってきましたので、構造別にいろんなデータを持っております。そういったものを活用して、簡易なチェックの仕組みをご案内して、できるだけ早いスピードで、負担も安くて、管理組合に相談に乗っていただけるようにということを行おうとしているところです。

今後の問題としては、住まいづくりにおいては賃貸や分譲など、制度上、いろいろな違いがございますが、やはり国において定められました性能表示の仕組みを設計段階から取り入れておまして、そういったものも大いに活用して、消費者の安心を得る取組みを行っていかうと考えています。

【委員】 1つだけ言いますと、環境だとか美しいまちづくりとか、バリアフリーなどのテーマはこういう絵だとか写真を見ればわかりやすい。だから、モデルルームなんかつくったときに、マンションの内部構造はこうなっていますよとか、あるいは設計図も自由にみたりできるようにすることも考えていいのではないかと。デザインと間取りだけを見るんじゃないかと、そういうことも見ないと安心できない時代になってきているわけですね。したがってそうした詳しいプレゼンテーションをきちんとやるような方向、それ以外にも安全・安心のために、今までわからなかったような部分もきちんと説明する。そういうことをきちんとしてもらおうようなことがリスク管理だろうと思うし、とくに住民からすれば非常に重要なリスク管理になるわけですね。そういうプレゼンをきちんとしてもらいたいなと思えますけどね。

【都市再生機構】 ○○委員がおっしゃったとおりだと思います。分譲住宅は実は14年度で撤退いたしましたので今はやっていないのでございますけれども、賃貸住宅等につきましては募集のときに品質確保についての考え方を全部説明いたしております。13年度

10月からでございますけれども、家を新しくつくるものについてはすべてこれをおこなっております。

ただ、私どもの賃貸住宅につきましては、古いものがたくさんあるものでございますから、これはなかなか品質確保というわけにまいりませんで、これにつきましては、先ほど、担当の▲▲理事のほうからご報告いたしましたとおり、とにかく急いで耐震診断、耐震改修、必要なものは実施をするということを、国土交通省のお力添えもいただいて、ピロティ一階だけじゃなくて、住宅階についても鋭意やると。それはホームページでもどのようなやり方でやっていくんだということをすべて公開いたしておりますけれども、お話のとおり、安全・安心という部分はその部分の一番重要な部分でございますので、これについてはより以上に、むしろ、いろいろ計画がどうのこうのというよりは一番大事なことじゃないかというお話のとおりだと思います。今後、なお一層、そういう部分には、ホームページだけでなく対外的にも情報発信して、きちっと我々の公的な部門としての役目を果たしていきたいというふうに思っております。

【委員】 個別評価はもう枠組みができちゃっていますので、最後の総合評価について、次年度以降、そういう要請が分科会であったということをしっかり明記しておくということが可能かと思いますが、皆様のご意見をいただいた上で、そのように取りまとめをさせていただきたいと思っております。ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。●●委員。

【委員】 手短かにいきます。安全・安心ということであれば、これからの高齢化のことというのはやはり事業の中でもとても重要な位置づけになってくると思うんですが、もう男性の2割が80歳を超え、女性の6割が80代を迎えていると。高齢者の中には安心できる住み替え先として賃貸でもいいわと。民間でもいろいろ雨後のたけのこのように高齢者住宅が出てきているわけですが、やはり、URさんは安心ねという方もいらっしゃるのではないかと思います。そのときに、古い団地の再生とか、少子・高齢化対応といったときに、この事業報告書を拝見しますと、90ページにわりとさらりと書いていただいている、ここはもっと欲深く、計画自体、目標自体を高く掲げていただいてもいいのではないかなという点もあるんですね。

お示しいただいている計画に関しては、実績は非常に合格点だけでも、目標や計画自体はもっと高く掲げていいという部分も散見されると私は思うんです。ぜひ、こういうところは、URさんの賃貸住宅がこれからの高齢化のモデル対応となるように、もっと魅力

ある施設やもっと魅力あるサービスを、何も内部でおやりにならなくてもいいと思いますので、ほかのセクターと組んでやっていただきたいと思いますし、次年度の計画ではもう少しここを肉厚にさせていただいて、積極的に打って出ると。もうけられるところでもうけていくというようなところをもっとお書きいただいてもいいような気がいたします。

以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。まさにそれが機構の機構たる所以だろうと思っております。何かありますか。

【都市再生機構】 まさにおっしゃるとおりだと思いますが、機構の賃貸住宅も、例えば家賃の面、お金をいただいて、少し安い家賃で供給できるということでしたが、そういう仕組みがなくなりました。民間もどんどんすばらしい賃貸住宅を供給していくという中で、我々、このストックをどう活かしたら社会的に十分評価され、貢献できるものになるかという点では、おっしゃったように、高齢化対応のモデルになるようなものをきちっと示していくということで、それは非常に大事ではないかと。今のところも、高優賃とか、多少やっているんですが、全体から言えばまだほんのわずかですので、骨太の柱になるように、今までファミリー向け賃貸住宅ということが大事だと言われていましたが、これからは高齢化だとか子育てだとか、いろいろな切り口で政策的な問題、大きな柱として進めていきたいと思っています。

【委員】 ありがとうございます。それでは、△△委員。

【委員】 7ページの項目の、2番目の項目、13とか83のところの数値目標をどう考えたらいいかということなんですけれども、先ほど詳しくご説明があつて、年度計画で2,300が1,410というような数値で、ほかのあれでやっているとかかなり点数が厳しくならざるを得ない。そういうときに都市再生機構さんのほかの部分もそうなんですけど、自分の努力でできることと相手があることの間には、計画と達成度の評価の違いがあつていいのかもしれないという気もしています。

ただ、そのずれというのがどれぐらいの期間で達成できると考えるのかというのが、私、建築の専門家でも何でもないものですから、そこいらの、先ほどご説明があつたのは来年度ぐらいには大丈夫だというご説明なのかなとも思って聞いたんですけれども、そういうときにわざわざ数値目標を出すということとの関係で、評価をどうしたらいいのかなと。これから点数をつけなきゃいけないわけなので、そこいらをだれに聞いたらいいかというのもよくわからないんですけれども、ちょっと質問をさせていただいて。

【委員】 それぞれその部分についてはコメントはありましたけれど、コメントの中で、これはなかなか難しいなというのは特にありますか？ 例えば、今指摘いただいた13、これは1,410戸実現で、新宿六丁目の800戸が狙上に上がっているけど、まだ実現していないということですから、これが入れば2,300戸になる。これは来年度は間違いなく入るという感じで受け取っていいのかどうか。

【委員】 一方で、多分、中期計画期間というのがあって、年度計画の積み重ね。その中間的なものってあるのかというのがちょっとよくわからないんですけど。

【都市再生機構】 2,300戸を1,410戸ということで計画達成していないわけですが、先ほど、新宿六丁目の例でご報告申し上げましたけれども、全体の現中期計画中は1万3,000戸ということで、それを、とりあえず17年度は2,300戸供給しようと、民間のお力をいただいてファミリー向け賃貸住宅を供給しようということにしたわけですが、残念ながら、今、新宿の地元で、地元協議会と大変協議しているんですが、残念ながら、なかなか協議が進みませんで、やはり容積率の見直し等について、どう地区計画をつくっていくのかということで非常に交渉が難しい局面でございまして、昨年度末までに何とかいけるということであれしたのでございますが、残念ながら1年先送りと。

私の感じ、私ももちろん現地を見ましたけれども、何とか今年度中にはいけるのではないかと。ただ、東京都で新しい条例をつくられるとか、新しいまちづくり条例みたいなものをおつくりになった関係とか、区、あるいは一番は地権者の方々、必ずしも全員が賛成して参画していただけないものでございますので、その点の調整に苦慮していると。できるだけ今年度中にはということを考えております。

【委員】 はい、ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。時間をさらにオーバーになっておりまして、もしご疑念があれば、事務局にさらにご質問いただくという形にさせていただきます。もしよろしければ、この議論はここでひとまず終わらせていただきたいと思います。

先ほどお話いたしましたように、これについてのご意見、その他をいただきたいところでございます。具体的には事務局から7月6日までにご意見いただくということで、できるだけ今日からそんなに遠く離れていない時間内に皆さんからご意見をいただいて、それをベースに私どものほうで案をつくらせていただいて、次回、分科会でさらにご議論いただくということにさせていただきますと思いますが、そんな扱いでよろしゅうございますでしょうか。よろしいですか。そんな形で進めさせていただきますと思います。

それでは、時間延長して恐縮でございます。ひとまず審議を終わらせていただきまして、「その他」でございます。事務局から何かございますか。機構のほうから何かご報告ございますか。

【河村都市機構経営企画部長】 資料の5ですが、時間もございませんので、先ほど〇〇委員からいただいたような観点で、賃貸住宅の今後の耐震改修を、早期にこういう方法で実施いたしますということと、分譲住宅についての構造計算書の紛失に対してどう対応するか、迅速に、基本的には1年以内に対応させていただくということを中心に記者発表させていただきますので、説明は省略をさせていただきます。

【小林分科会長】 後ほどお読みいただきたいと思います。それでは、以上をもって本日の議事、一通り終わりました。あとの進行は事務局にお任せいたしたいと思います。お願いいたします。

【石坂企画専門官】 どうもありがとうございました。

本日は、長時間のご審議、誠にありがとうございます。なお、本日の資料、大変多くなってございます。別途郵送させていただきますので、よろしければそのまま置いておいていただければ、事務局のほうで郵送させていただこうと思っておりますので、よろしくお願いたします。

また、次回でございますけれども、7月26日の水曜日、午後1時半、13時30分から国土交通省の4階の特別会議室になります。本日は会場が異なりますので、よろしくお願したいと思います。議題につきましては、本日の議論を踏まえまして、業務実績評価について議論を予定しておりますので、よろしくお願したいと思います。

以上をもちまして、第9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。

【小林分科会長】 ありがとうございました。

閉会