

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（第16回）

平成20年7月22日

【石坂企画専門官】 それでは、定刻となりましたので、ただいまから第16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誠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整室、石坂でございます。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、現在6名の委員のご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ご報告させていただきます。黒田委員はご都合により本日欠席ということでございます。鳶委員は、欠席というご連絡はいただいております。出席ということでご連絡いただいております。

次に、本日の分科会の公開についてでございます。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係る案件と、それを踏まえて決定することになります業績勘案率の決定に係る案件は非公開の扱いとなっております。本日の議題は、平成19年度業務実績評価（第2回）について、業績勘案率の決定についての2つとなっておりますことから、本日の分科会は非公開の扱いといたします。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、本日の分科会の議事が非公開となっておりますことから、ほかの独立行政法人と同様の扱いといたしまして、議事要旨では主な意見のみを公表いたしまして、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、議事に入らせていただきます前に、事務局を紹介させていただきます。国土交通省の和泉住宅局長でございます。

【和泉住宅局長】 どうも、お世話になります。

【石坂企画専門官】 佐々木大臣官房審議官でございます。

【佐々木大臣官房審議官】 よろしくお願いたします。

【石坂企画専門官】 石井大臣官房審議官でございます。

【石井大臣官房審議官】 よろしくお願いいたします。

【石坂企画専門官】 以下、座席表のとおりとさせていただきます。

それでは、国交省の和泉住宅局長、挨拶をお願いいたします。

【和泉住宅局長】 和泉でございます。今日は先生方、大変お忙しい中、また暑い中、この第16回の分科会にご参加賜りましてありがとうございます。本日の分科会でございますが、今も事務局の話がございましたように、平成19年度の業務実績評価と、役員の退職金に関する業績勘案率の決定につきましてご審議をいただきます。平成19年度の業務実績評価につきましては、前回は都市再生機構からの業務実績報告が中心となりました。今回は業務実績評価に関する小林分科会長の私案を基に、具体的評価についてご審議賜り、分科会として業務実績評価書を確定していただくこととなります。

今年度は次の中期目標、中期計画を策定していただく大事な年となります。そういった意味で、中期目標の策定に向けまして、都市再生機構が平成19年度に着実に業務運営を行ったかどうかにつきまして、これまでの取り組みを含めまして的確に評価していただきますよう、よろしくお願いいたします。詳しくは後ほど、事務局並びに都市再生機構のほうからご説明させていただきますが、今後の都市再生機構の適切な業務の運営のために、高い立場から今後ともご指導賜れば、大変ありがたいと思っております。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。議事は、先ほどお話ししましたように非公開となっておりますので、テレビ局の方、申しわけございませんがご退席をお願いしたいと思います。

ここからは、委員、議事進行をお願いいたします。

【委員】 それでは、私のほうで議事を進めさせていただきます。ご多忙の中、お集まりいただきましてありがとうございます。

最初に事務局から資料の確認をお願いします。

【事務局】 それでは、資料の確認をさせていただきます。お手元の資料をごらんください、一番上に議事次第、次に座席表、委員名簿、配付資料一覧となっております。配付資料一覧を読み上げると時間がございませんので省略させていただきますけれども、もしお手元の資料がないようでしたら、議事の途中でも事務局を呼びつけていただければ対処いたしますので、よろしくお願いいたします。

【委員】 どうもありがとうございます。よろしいでしょうか。後ほど、何かありましたら事務局にお申し出ください。

それでは早速、議事に入らせていただきます。本日の議事は、お手元の議事次第にございますように、最初に平成19年度業務実績評価（第2回）についてご議論いただきたいと思っております。業務実績評価調書（案）についてでございます。前回、お話ししたとおり、分科会長私案を基に、前回交換したご意見、あるいは今回、事前に各委員より意見をいただいておりますが、そういうものを全体としてまとめて、今日の案となっております。いわば分科会の取りまとめ案と言うべきものがまとまっております。各委員には、あらかじめ事前に意見をいただきまして、ありがとうございました。この説明については、評価の方法とあわせて後ほど事務局にお願いしたいと思っております。

また、これも前回、事務局からご説明があったと思っておりますが、昨年末の独立行政法人整理合理化計画によって、本年度より国土交通省のホームページに業務実績報告書と評価調書、事務局案を掲載し、国民の意見を募集し、評価調書に反映することになりましたので、現在、提出されている意見についても、事務局からまとめて報告をお願いしたいと思います。

それでは、早速ご説明をお願いいたします。

【事務局】 今、委員からもお話がありましたように、前回の分科会での意見、あるいはその後、各委員から書面でいただきました意見、あるいはその後、事前にご意見をお伺いした結果に基づいた意見等を集約しまして、委員のほうでまとめていただきました。評価調書という形になってございますので、資料1-2の評価調書について説明させていただきます。

評価調書は2色刷りになってございまして、各委員の先生方に事前に、先週、先々週にご説明させていただいたときからの変更点が赤字で修正になってございます。その点をご了承いただければと思います。また、時間の関係から主な項目、あるいは変更になった項目を中心に説明をさせていただきたいと思っております。また、各委員の先生から書面でいただいた意見については、席上に資料1-3という形で配付させていただいております。また、国民の意見募集の結果につきましても、金曜日の午前中までに着いた分につきましては、資料1-4という形で配付させていただいております。これについても後ほど、簡単に説明させていただきます。

それでは、まず評価調書、資料1-2で説明させていただきたいと思っております。資料本体

の説明の前に、順番が逆になりますが総合評価のページ、20ページをごらんいただければと思います。総合評価のところからお話しさせていただければと思います。この総合評価の項目は、この分科会におきまして前回、ご議論いただいた内容、その後いただきました書面での意見の内容等々を委員のほうでまとめていただいたものでございます。

概要を説明させていただきますけれども、今回の評価については、現中期目標の4年目となっております。都市再生機構の業務につきましては、繰越欠損金の削減ですとか、ニュータウンの計画的な土地の処分、こうした負の遺産の整理というのを行ってきたわけでございます。また、そのほか事業リスクの管理、経営の効率性等については一定の進捗を認められて、個々の評価項目においても点数が高くなっているということで総合評価をいただいております。しかしながら一方で、人口減少、少子高齢化などの影響から経営資源を重点化する必要があるということで、今回の独立行政法人整理合理化計画におきましても、密集市街地の整備、地方都市の再生といった新しい課題、あるいは高齢者、子育て世帯への重点化といったような話、さらには関係法人との随意契約の見直し、廃止といったことが打ち出されたところでございます。こうしたことについては、まだ緒についたばかりでありまして、むしろ今回の委員の先生方からのご意見につきましても、もっと都市再生機構は見直しに向けて頑張れというご意見をいただいておりますので、そういう観点から評価を書かせていただいたところでございます。

続きまして点線の下、「課題・改善点、業務運営に対する意見等」ということで、個別の意見の内容についてここでそれぞれ記載させていただいております。まず1点目の「 」で、20ページの下から2行目になりますが、地方都市の活性化、密集市街地の整備、こうしたものは民間事業者では実施が困難であって、地方自治体にも組織やノウハウがない。こうした事業については都市再生機構に期待することも多いので、より積極的に取り組むことを期待するという意見です。

続きまして21ページの3行目、次の「 」になりますが、団地の再生・再編を通じて居住者のライフステージに応じた住み替えを支援。あるいは建替え、リニューアルなどによりSOHO住宅、いわゆる事務所兼住宅の供給の検討など、都市再生機構の資産やノウハウを活用していただきたい。また、ストック再編に当たっては、単に減らすということだけではなくて、歩車分離、緑化環境など団地環境やコミュニティーといったものが次世代に継承されていくようにするべきであるという意見をいただいております。

3つ目の「 」ですが、19年度に地球温暖化対策実行計画、UR-ecoプラン20

08を作成したこと自体は評価できますけれども、地球環境問題が大きなテーマとなっており、国民的な課題となっておりますので、今後とも都市再生機構として何を行うべきかということを確認にして一層進めてほしいという意見をいただいております。

次の「 」ですが、高度成長期に建設された団地では、高齢化も進んでいて、いわば限界集落ならぬ限界団地になりつつあるという指摘があります。こうしたことから、都市再生機構では孤独死問題への対応ということで、関係法人、子会社等と連携いたしまして見守りサービスを始めております。今後、さらに地方自治体、団地自治会、福祉関係者などを巻き込んで一層進めていくべきであると。さらに、居住者が認知症など、介護が必要になっても暮らしていけるよう、介護のしやすさにも配慮したバリアフリー改修といった話ですとか、空き地、空き施設への医療介護サービス施設の誘致だけではなく、さらに事業者や自治体との連携をして、要介護高齢者に対する社会支援ネットワークづくりを進めていただきたいという意見をいただいております。

次の「 」でございますが、都市再生機構においては、資産の圧縮、有利子負債の削減が求められているわけでありましてけれども、販売用不動産については適時適切に売却をすべき、不動産市況を見ながら経営判断を行うといったご指摘をいただいておりますし、さらに、単に売却だけではなくて、地域のまちづくりの方針に合致するようにやっていく、そうしたことをみずから検証していくべきという意見がございました。

次の「 」でございますが、都市再生機構はこれまでも業務の見直し、縮小等が行われてきており、また今般の独立行政法人整理合理化計画におきましても、いろいろと業務の見直し、重点化を進めるべきとされています。職員の士気の低下を招かないようにということで、職員みずからが進取性に富んだ取り組みを評価していくような仕組みを検討できないかという意見をいただいております。

最後の「 」になりますが、独立行政法人整理合理化計画に基づく関係法人との随意契約の廃止、公益法人改革、こうした関係法人をめぐる諸問題にも対応していくべきというご意見をいただいております。

こうした全般に対する意見を基に、個々の項目について5、4、3、2、1の5段階評価を行っております。それを前のほうのページに書いておりますけれども、ここではその主なもののみご説明をさせていただければと思っております。

まず、3ページの一番下の段に一般管理費・事業費の削減ということで、中期目標で一般管理費を20%削減、事業費を25%削減ということで書いてございます。こちらにつ

いては1年前倒しで、それぞれ一般管理費、事業費を削減しております。ここにつきましては評価を、昨年度の3から今回4と書いております。また、4ページ、5番の項目になりますが、総合的なコストの削減についても達成しておりますので、ここも3から4に変更いたしております。

続きまして、同じ4ページの6番、入札及び契約の適正化の推進でございますけれども、ここについては前回の分科会、あるいはその後のご意見でもございましたが、意見の欄、評価の数字の一番右の欄に、随意契約の競争性のある契約への切りかえに当たっては、品質の低下を招かないよう、仕様書を詳細に定め、試行実施するなど十分な準備を行った上で実施すべきであるということを書いております。

続きまして、ページが飛びまして6ページの下から4行目、地方都市における都市再生拠点の整備ということで、地方都市再生の実施を図るための都市再生整備事業でございますけれども、こちらについて目標自体は30件でございます、これに対して28件、コーディネートを実施しております。ただ、実は中期計画では40件となっております、これは累計では69件ということで、中期計画は既に上回っている現状でございます。こうした状況で、確かに中期計画は上回っているんですけれども、独立行政法人整理合理化計画でも指摘された点ではございますが、地方都市の再生は重要な課題ですので、意見欄のところに、地方都市におけるコーディネート業務については、民間では困難であり、地方自治体にもノウハウや組織、人員が不足している場合が多いなど、都市再生機構に対する期待は大きく、今後とも努力されたいということで意見を書いております。

続きまして8ページになりますが、ここでも意見欄を見ていただきたいんですが、密集市街地の整備については昨年も3、今年も3ということでございますけれども、密集市街地の整備というのは権利調整が大変困難であって、都市再生機構ならではの実績や経験を生かし、今後の一層の取り組みを期待したいという意見を書いております。

続きまして9ページをごらんいただければと思います。中段やや下なんです、2番の(2)既存賃貸住宅ストック等の再生と活用でございます。ここで、賃貸住宅の再生・再編のことに書いております。これについては、平成30年度までの賃貸住宅ストックの再生・活用の方向性を定める「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」、これは昨年末に策定しております。一部の団地では説明会に入っておりますけれども、こちらについては昨年の評価2から、今年には評価4に変わっております。そういう意味では、今回、これに向けて評価できるということで書かせていただいております。また、意見がございませ

て、「UR賃貸ストック再生・再編方針」に基づく事業の実施に当たっては、居住者との話し合いをしっかりと行い、居住者の居住の安定の確保を図るよう留意されたいという意見を書かせていただいております。

続きまして、ページが飛びまして12ページをごらんいただければと思います。ニュータウンの土地の処分の関係です。ニュータウンの土地の供給・処分については、500ヘクタールの目標に対しまして555ヘクタールの処分を実施して、4ということになっているわけですが、やはり右側の意見のほうに、ニュータウン用地の供給・処分については、市況の変化を見つつ見通しを立てて柔軟に処分を進めていくことにより、ニュータウン業務の早期終了に向けて努力されたいという意見を記載しております。

続きまして14ページ、(2)環境への配慮ということでございます。ここでは、地球温暖化対策実行計画、UR-ecoプラン2008というのをつくった、これ自体が非常に評価できるわけですが、やはりここで満足してはいけないというご意見をいただきましたので、評価については3とさせていただいておりますし、むしろ右側の意見欄にございますように、URとして行えることを明確化して、一層進められたいということで書かせていただいております。

15ページでございます。(3)バリアフリー化の推進ということでございまして、バリアフリー化率につきましては、着々と進んでおるわけですが、意見欄に、これからの都市再生機構の向かうべき方向についての意見をいただいておりますので、書かせていただいております。住戸のバリアフリー化自体は評価できるけれども、例えば階段移動の軽減、団地内のバリアフリー化、こうしたことも進めていかないと外出もできないし、閉じこもり、社会的孤立、孤独死、さらにはデイサービスなどのサービスも円滑に利用できないということで、団地全体のバリアフリー化に取り組んでほしいという意見をいただいております。

続きまして16ページ、の予算(人件費の見積もりを含む)収支計画及び資金計画というところでございます。やはり19年度決算、741億円の利益を計上したわけですが、実はこの項目は、昨年は5段階評価の5でございまして、今年は4でございまして、ここは変更になってございます。

続きまして19ページ、最後の評価項目になりますけれども、3番、子会社・関連会社等の整理合理化でございます。ここにつきましては、実は中期計画の目標自体は58社を30社程度に整理ということで、これまで都市再生機構は、58社を28社まで削減して

おり、中期計画そのものは達成しておるわけでございます。しかしながら、そのことは評価できるけれども、意見欄を見ていただければと思いますが、子会社・関連会社の整理合理化案については、平成13年度からの6年間で約半数以下に整理を進めてきたことは一定の評価ができるが、独立行政法人の子会社・関連会社との随意契約、職員の再就職などが繰り返し問題とされている昨今の問題意識に照らし、次年度以降も見直しをすることとしているので、より具体化し、進めることを期待したいという意見をいただいております。これにつきましては、独立行政法人整理合理化計画、あるいは随契見直し計画におきまして、関係法人との随意契約については、業務の抜本的見直しを行い、原則すべて競争性のある契約方式に移行するということが決まっております。これに向けて着々とやっていただきたいという、今後の取り組みをしっかりとってほしいという意味で、各委員の先生から、前回の分科会でも意見をいただいておりますし、その後の話でもいただいておりますので、こういう形で2とさせていただきます。

実は、この評価項目につきましては、平成17年度は4という評価でした。これは関連会社の数を整理したということでの4でございます。その後、18年度で3、今年が2という形になってございます。これにつきましては来年度以降、取り組みが行われれば、先ほどの賃貸住宅の再生・再編と同じように、よくなるということもあり得るのかということで、ここは2ということで委員のほうでまとめていただいたところでございます。

以上が評価調書の説明でございます。

続きまして、意見募集の結果について説明をさせていただきます。資料1-4をごらんいただければと思います。18日の午前中の時点でまとめておまして、4件の意見をいただいております。その後、本日までに2件追加で計6件、意見をいただいております。すべて6件とも住民、居住者の方からの意見でありまして、この番号はそれぞれの人ごとに振っております。

意見の概要をちょっと説明させていただこうと思います。まず、お一人目の意見でございますけれども、随意契約については一長一短であるけれども、良質のものを、納得できる結果にしてくれる業者が一番だというご意見です。これにつきましては、評価調書の中の意見にも、品質の低下を招かないようにということで既に対応していることでございます。

続きまして、お二人目の方の最初の意見でございます。いわゆるストック再生・再編方針で、居住者との話し合いは当然であるけれども、移転の押しつけ、家賃負担の増大につ

ながるのではないか。居住者の安定といっても、代替住宅では居住の安定確保とは言えないというご意見をいただいております。ただ、これにつきましても評価調書の中に、居住者との話し合いという話と、居住の安定確保というのはしっかり意見として、今回、委員のほうからいただいておりますので、書かせていただいておりますし、また別途、これは国会答弁で冬柴大臣が答えておりますけれども、住民の皆さんを一方向的に追い出すようなことはしないと。また、平成20年度予算で新たな出資金制度を創設いたしまして、団地の再生・再編で移転が必要な方については、家賃が上がらないような措置を講ずるといこともしてございますし、団地の再生・再編自体が、例えば空き地や空き施設に福祉施設などを誘致することによって、地域の福祉拠点として再生していくということでございますので、セーフティネット対策をおろそかにするものではないということで、我々は考えているところでございます。

続きまして、2番目の方の2点目の意見ですが、定期借家の導入について、追い出しを図るので反対であるという意見をいただいております。現在、都市再生機構では建替えのために募集停止をしている住宅に定期借家を導入しておりますが、今後、団地再生・再編によって募集停止をする場合には空き家に定期借家を導入することとしております。なお、規制改革推進のための3か年計画、これは閣議決定しておりますけれども、この中では建替え予定の団地以外においても定期借家契約を幅広く導入するとされているところでございます。

続きまして、2番目の方の3つ目の意見でございます。これは市場家賃化そのものが反対であるということでございますが、こちらについては都市再生機構法において、家賃の決め方、市場家賃ということで定められておりますので、ここはちょっと評価とは直接関係ないかと思っております。

続きまして、2ページ目の一番上の段になります。空き家があって、家賃を下げるべきだということでございますが、団地の再生・再編もやっておりますし、もともと市場家賃というのは不動産鑑定評価で都市再生機構が定めているものでございます。また、募集広告とか、ニーズに合った間取りとかグレードアップ、そうした団地再生・再編をやったり、あるいは団地に福祉拠点を整備することによって魅力ある団地をつくって空き家の解消、空き家をできるだけ少なくするような形で、都市再生機構も取り組んでいるところでございます。

次に、その下の3)でございます。ソーシャル・ミックス、これにつきましても都市再生

機構はいろいろ取り組んでございまして、募集上での配慮ですとか、団地への少子・高齢社会のための施設の誘致といったことをやっているところでございます。

2番目の方の最後の意見、繰越欠損金の発生原因と保有資産の売却に関する情報の開示ということでございます。繰越欠損金はニュータウン事業などの保有地において含み損が発生したことが原因でありますけれども、資産処分の概要についても業務実績報告書において都市再生機構で公表しているところでございます。

3人目の方の意見でございます。この方は、賃貸住宅のIT化とか、共用廊下の照明の省エネ化が進んで大変結構だというご意見をいただいております。

4人目の方でございますけれども、家賃滞納者への対応が不適切で、ホームレスとなる一因となっているという意見をいただいておりますが、直接、評価とは関係ないのでコメントは控えさせていただきます。ここで、また限界集落、限界団地という話がありますけれども、住み替えをもっとやっていくべきではないかということでございます。住み替えにつきましても、評価調書で記載させていただいているところでございます。

5人目、6人目ですが、今日資料では配付、間に合っておりませんが、5人目の方はハウスメーカーとかマルチハビテーション、いわゆる2つ目の住宅として機構に住む、こういったことはコミュニティーの破壊になるのでやめるべきだという意見をいただいております。ただ、これにつきましては都市再生機構、独立行政法人への移行時に、多様なライフスタイルへの対応といったことに対応するべく導入したものでございます。また、今回の意見の中でもSOHO住宅、いわゆる事務所つき、オフィスつきの住宅ですとか、そうしたことに適応すべきだという意見をいただいております。ここはちょっと、そうですかというわけにはいきませんので、どちらかといえばちょっと、方向を異にするのかと考えております。

また、5人目の方に2つ目の意見をいただいておりますが、それは、都市再生勘定から宅地造成等経過勘定、これは決算の中で、赤字の宅地造成、いわゆるニュータウンなどの経過勘定のほうに、都市再生勘定から利益の繰り入れを行っておりますが、これに反対と。なぜかという、計画修繕がおろそかになっているということでございますけれども、今回の評価調書でも書かせていただいておりますが、都市再生機構のほうでは、例えば鉄のサッシのアルミサッシ化といったことを着々として行っているところでございますし、年度ごとに計画修繕の内容は変わりますから、でこぼこはあるんですけれども、決して単純に減っているという状況でもなく、年度ごとにばらつきがあるという状況ですので、これ

はきちんと今後とも、賃貸住宅経営に支障がないように、今回も繰り入れを行ったところでございますので、そういうふうに我々は考えているところでございます。

最後、6人目の方のご意見ですけれども、居住者の方は共益費を払っているわけですが、例えば団地の植栽が競争入札になって、大変雑になっている、不適切であるというふうなご意見をいただいております。これにつきましては評価調書におきまして、競争性のある契約への切りかえに当たっては、品質の低下を招かないよう仕様書を詳細に定め、試行実施するなど十分な準備をすべきというご意見をいただき、それを記載しておりますので、それにかえさせていただきたいと思っております。

以上、資料の説明を終わります。

【委員】 ありがとうございます。それでは、ただいま事務局からご説明いただきました業務実績評価（案）について、最後にご紹介いただきました一般の方 といっても居住者の方のようですが のご意見をお聞きしましたので、それも含めて皆様からどうのご意見をいただけるか、これから少し議論させていただきたいと思っております。どこからでも結構ですので、本日の案についてご意見があればいただきたいと思っております。

前回の委員会ではどちらかというと、かなり個々のご議論というよりも都市再生機構の大きな方向性について皆様からご意見をいただき、結果的には総合的な評定、総合評価のほうにかなり皆さんのご意見を書き込んだということになってございます。それ以前の個々の評価については、そのようなことをしっかり勘案しながら、それぞれの項目に記入し、さらにその後いただいたご意見をベースに、最後の意見欄に意見をつづったという関係になってございます。このようなまとめ方でよろしいのかということも含めて、ご意見をいただければと思っております。いかがでしょうか。

前回の意見がそういうふうになったのは、そもそも 委員の意見書がきっかけになったんです。本日のようなまとめについて、 委員のほうから何かご意見はありますか。

【委員】 まとめ方はこういう形でいいのではないかと思いますけれども、私の意見は何かといいますと、今年度の評価というのは、次年度の評価に向けて少し評価項目を見直す部分があってもいいのではないかとしたことでしたので、ここに書き込む内容ではないと思っております。もちろん調書に書いていただいても構いませんけれども。

【委員】 特に、たしか職員の士気の問題をご指摘いただいております。

【委員】 そうですね。やはり士気が上がるのと下がるのでは全然、業務効率も違いますので、そういった観点もやはり入れるべきではないかということです。

【委員】 それについて、本日最後のほうで書き込んだんですけども、このような書きぶりでもよろしいですか。

【委員】 はい。どうもありがとうございます。

【委員】 ほかにいかがでしょう。

委員のほうから少しご意見をいただきたいと思います。

【委員】 9ページの2の(2)に、既存賃貸住宅ストック等の再生と活用とございます。一番左側は、この評価委員会の仕事の範疇というよりは、既にこの評価委員会に与えられた中期計画の内容ではございますが、多少、最後の総評と絡みますのでコメントしておきたいと思います。ここに、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の売却に努める、誠にそのとおりだと思いますけれども、この売却可能性というも多少、解釈に含みがあるかと思えます。今日、総評のほうにございましたように、単に資産のスリム化ということのみを考えておりますと、せっかく住宅公団等々がつくってきた環境資産などがばらばらになってしまうことがございますので、資産のスリム化とともに、そういった環境資産が守られるようなゾーニングを含めた、美しき撤退というものがあるわけでございますので、そういったことを総合的に考えた上での売却可能性というふうに理解いたします。これはやはり、評価ということではございませんけれども、総評と、9ページの2の(2)、多少、両方出されると矛盾を感じられるかと思えますので、私はそのように理解をするという意見だけを申し上げておきたいと思えます。

【委員】 21ページの総評の中には、今、委員からいただいたような意見が記入されておりますね。当然、それは全体に反映されるべきものだと考えておりますが、個別に見るとそれがもしかすると認識されないかもしれない、もしそうであるならばまた明確な記述を加えてはどうかということですね。

ほかにいかがでしょうか。

委員、バリアフリーに関連して、かなり修正を施してありますが。

【委員】 そうですね、確かに住戸に関してはいろいろやっていたらっしゃるように思いましたけれども、家から出ていける道がついているという、団地全体のバリアフリーについて書き加えてくださったことはよかったですと思います。ただ、住戸に関しても、私は前回は申し上げましたけれども、10年後ぐらいには高齢化率が50%になるという、やはり地域全体よりもURの賃貸住宅の高齢化率は、10%からそれ以上高い水準なんです。それを思うと、住戸の高齢化水準の目標値も決して高いというわけではないなと思ってお

ります。

それから、URというのは、こういう技術を中心とした集団だと思imasるので、器をつくったり、いろんな福祉施設を誘致するということはとてもお得意だと思んですが、やはりこれからは高齢者の中心は認知症高齢者ですので、器だけではなくていかにネットワークで人のネットワーク、それから社会資源のネットワークで支えていくかということになりますので、そういうソフトの面も一層努力をしていただきたいというふうに思imasます。

それから、最後の子会社化のあたりが2というのは、努力に対して目標に達しているのに報われなくてお気の毒な気がしますが、やはり世の中一般の感覚から言うと、確かにURとしての目標は達成しているけれども、市民感覚から言うと競争入札とかというのは当たり前だということで2ということだと思imasます。私もこのあたりの2というのは、目標自体がどうなのかということも少し疑問に感じたりしますので、そういうことを感じ取っていただける数値かなと思imasました。

【委員】 ありがとうございます。福祉に関する社会的なネットワークも、総合評価のほうに入れさせていただきました。

最後の2の評価について、もしほかの委員からご意見があれば。私のほうで、2でいたし方ないだろうということで2にしたんですが、ちょっとかわいそうではないかというご意見もいただければ。よろしいですか。

委員から何か、それに関連しても、しなくても結構ですが、全体として。

【委員】 全体のことで言えば、今、政府を中心に独法改革というのをやっているわけです。そこでは、民ができることは民に任せる、独法でしかできないことをやりなさいというのが基本的な原則だし、持っている不良資産は早いところ処分しなさいということも大きな原則になっていると思imasます。そういう意味では、やはり都市再生機構が過去に残してきた不良資産だとか、そういったものは早いうちに処分したほうがいいのではないかと思imasます。僕の感じでは、景気よかったここ一、二年が勝負だったなということを前から申し上げていますが、今後、少子高齢化だとか、あるいは世界全体の高価格構造というような状況を考えると、日本の人たちが土地などに投資するということがなかなか少なくなってくるのかなと予想されます。そうだとすると、今後、市況価格は決してよくなるらない、そういう状況の中でこの計画に沿って本当にやれるのかどうかということをもう一度、おさらいして考えておく必要があるのではないかというのが1つです。

それから、いろんなコーディネート業務について、密集地域と地方都市とありますけれども、こういったことも本当に都市再生機構しかできないのか。密集地域でも、例えば六本木ヒルズなど、いろんなところで民間も結構、長い時間をかけて再生したりしていることもあるわけです。そういったときに、一体どのぐらいの期間でできるかということが非常に重要だと思います。六本木は20年も30年もかかったと言われてはいますが、そういうことではなくて密集地域のコーディネート業務ができるというのであれば、民間が10年かかるところを、私たちだったら5年でできますよとか、あるいは7年でできますよとか、そういったことを示さないと説得力を持たないのではないかと思いますね。

それから、地方都市の再生ということですが、これもまた地方というのは急速に、ある意味では人口が減っていきなり、限界集落化していくところが増えているわけです。だから、相当長い期間かかって再生事業を回してみても、でき上がるころには実は人口動態とか、住む人の意識が変わっているということもあると思います。したがって、やはりそういう計画というのは、何年間でどの程度できるのかという、時間との競争というのは僕はすごく大きな要素だと思うので、そこら辺で都市再生というのがどんな特色を出せるのかということ、きちんとすべきではないかと思います。

それから、もう1点言えば、多分、これから少しずつ人口減少、少子化ということになってくると、これも前、言いましたけれども、やはりライフステージによって住み替えができるようなノウハウというんですか、あるいは循環というんですか、そういったことは民間ではなかなかやりにくいわけですがけれども、まさに賃貸住宅をたくさん持っている都市再生機構は、そういうことをやる可能性が非常にあるのではないかと。そういった住み替えの一つのモデルケースをつくっていくということ、21世紀型の住宅の住み替え、しかもライフステージに合った住み替えということに、ある種のプランを出していくということは、僕は結構魅力のあることなのではないかと思っています。口で言うだけではなくて、そういうことを現実に、ロールモデルをつくってぜひ、実行に移してほしいという感じがいたします。

最後に、いつも独法の議論で問題になりますけれども、本当に一体、不良資産とかそういうものが具体的にどの程度あるのか、そして、どうしてそういうものを買ってしまったのか、そのときの判断が正しかったのかどうかといったようなことも、今後は多分、総括、反省を求められるだろうと思います。そういった過去の失敗を明らかにするということもやはり大事になってくると思いますし、それから随意契約や、さらに言えば孫会社との随

意契約といったことも大分、減っているようですけれども、その実態ももうちょっときちんと一般にわかるような形で出していくということが、都市再生機構だけではなく、あらゆる独法に求められてくると思いますので、そういうことは進んでやっていただければと思います。

【委員】 ありがとうございます。最後の点は、2という評価をしたことと深くかかわっている点だと、私は思っております。それからもう1点、重要なご指摘は、コーディネート業務と時間との関係です。確かに地方都市に、これから都市再生機構がかかわっていくとすると、時間をどう認識してやっていくかというのは相当、重要なことであって、一生懸命、都市再生機構が何かやったけれども、結果的に町は既に死んでしまった後に何とか完成したのでは全く意味がありませんから、そうではなくて、時間と勝負しながら地方都市の再生をどのようにできるか、そういうことを都市再生機構に期待する。よく、スピードは民間で、公共はどうもスピード感覚がないんじゃないかと言われている嫌いがございしますが、もし、コーディネート業務を地方都市とか密集市街地でやろうとすると、その点がすごく重要であるというご指摘だと思います。そのとおりだと思います。

ほかにいかがでしょうか。 委員、持論の、独法の難しさから言えば、今回の意見書ではどうですか、その辺は。

【委員】 評価全体については特に申し上げることはなくて、このとおりでよいと思います。私自身、だんだん評価委員として自信がなくなってきたといいますが、意見の提出のところでも書かせていただいたんですけれども、民にできることを民に任せるということで、なおかつ新しい公的な要請に一つの組織が応ずる、そのためのお金がどこから来るのかということを見ると、一般の私企業であれば採算部門、儲かるところで得た利潤を原資にして、内部で相互補助をする、それで非採算部門を維持して将来の成長に備えるとか、時間稼ぎをするのが一般的で、それがない限り、儲かるところはなるべく民に任せようという論理が働くとして、本当に新しい公に対応できるのか。理屈で考えると、非採算部門を純粹に行政組織にすると。私は、住宅供給に関して民でできないことは何もないと思っていて、そういうのが論理的には明解な答えであるように思われるんだけど、そうすると行政機構が拡大するという、今の全体の流れの中で一番国民が嫌がっているところに導いていく。そうするとどうなるか、何となく中途半端に両にらみをしながらということにかなりそうもないというのが個人的な意見で、そういう中で本当に独立行政法人というもののメリット、組織形態、この場で言っても仕方がないんですけれども、こう

いう行政分野、ないしは行政分野とマーケットの中間的な領域で、ある時代にすごく大きな意義を果たしたものの最終的な整理というのはどうなるのか、自分でも全くよくわかっていなくて、論理だけで言えばこういうことになるだろうということは言えるんだけど、現実の政治的なさまざまな意思決定の中で、本当にこれから何年かの間、何を評価の基準にしたらいいのかということが、正直申し上げて私自身にもあまりよく見えていないというところ。全く申しわけないような評価の意見なんですけれども、正直なところ、そんな感じでございます。

【委員】 特に研究所のような独法ではなくて、事業を抱えている、しかもこんなに大きな事業を抱えている独法の今後のあり方を考えると、やはり 委員のようなご意見が一方で出てくるというのは、現在の枠組みで言うと確かにそうかなという感じはいたします。

何かそれに関連して、ご意見ありますか。場合によってはそちらからのご意見を。

【事務局】 今度、立て続けに特殊法人改革で独法ができて、昨年末はまた、その独法の見直しがあったわけです。そういった意味で言うと、個人的に言えばそういった組織のあり方について、若干混乱しているところがあるのかなと。ただ、いみじくも今、先生がおっしゃったように、そうは言っても現在の住宅政策の中で、現に70万戸以上持っている都市再生機構の賃貸住宅という、ある意味で国民共有のストックをどう活用していくのかということになると、さきのセーフティネット法のように、あるいは昨年末の独立行政法人の合理化計画のように、そういったものに特化していけということにならざるを得なかったと、今後ともそうだろうと。

そのときに、まさに今おっしゃったように、そういったセーフティネット機能を、独立行政法人で建前上は近傍同種家賃なのに、どうそれを発揮してもらおうのかと。従来はまさに内部のブラックボックスで、お金を入れていたわけですが、それはさすがにまずいんじゃないかと。特に、セーフティネット法の位置づけを踏まえて、本当にそういった社会的な配慮が必要な方に対して手当てをして、近傍同種家賃ではなくて下げるのであれば、それも一種の社会政策として使われているわけですから、それは独立行政法人としての都市再生機構の本来の目的とは若干ずれるかもしれませんが、その部分をだまって押しつけるのでは、やはり独立行政法人として存在し得ないといったことがあって、平成20年度にはそういう観点から、特に今回、再編計画ができますので、そういった際の家賃減額について出資金を入れるということに踏み切ったわけでございます。

そういった意味で言うと、私のほうもあまり明確な答えになっていないんですけども、1つ言えることは、今ある賃貸住宅ストックをなるべく効率的に、国民共有の資産として使っていくことについて何ができるのかということと、もう一つ都市再生について言えば、こういった説明をしています、現に昨年の独法改革の決定を受けて、都市再生に参加する基準もつくりました。しかし、その基準というのはどうしても定型的なものにならざるを得ない。今、委員がおっしゃったように、そういった部分について本当に民でできない、あるいは地方公共団体でできないというのであれば、どこに差別化をするのかということについてもっと、我々も含めて、独立行政法人都市再生機構のほうも真剣に考えて、あるいは外に訴えていく必要があるのではないかと考えております。

【委員】 ありがとうございます。

委員が3番目におっしゃったことですね、賃貸住宅を国民のストックとしてどのように有効に活用してきて、目に見える形で表現できるか、それはそれで意味がある事業になるはずですよ。

【委員】 今の流れ、要するに昔の公社、公団というのは民間の資本がまだ足りないときに、しかし国民的な需要は多いという課題を、政府の予算を使って、民ができないところを、国民のニーズに応えるということだったと思うんです。だから、昭和30、40年代の住宅公団というのは200倍とか300倍といった競争率があって、人気もあったし、それはまさに国民のニーズに応えているということでもあったと思うんです。しかも家賃、住宅金融公庫などの金利も安い、そういうニーズに応えてきた。しかし今、そういう状況ではなくなったときに、なおかつ日本の財政が逼迫している、そして民間が次々と新しいことをやっているときに、本当に生き残ろうと必死で考えるとすれば、やはり21世紀型の新しいニーズとは何なのかということ、本気でくみ出していけないと多分、だめなんじゃないかと思えますね。

そして、そこをくみ出していくと、もしかすると新しい展望も開けてくる、そうじゃないとやはりじり貧に終わっていくだろうと思います。民間のことで言えば、かつて昭和40年前後には公害問題というのが盛んにあった。それから、70年代に入ってきて石油ショックがあった。これは両方とも、民にとっては極めてコストのかかるテーマであり、本当はやりたくないと思っていたけれども、国民社会の批判に応えるためにはそういうものをやらざるを得なかったわけです。そして最初、おそらく10年とか15年ぐらいは、コストばかりがかかり、シンドイけどやらなければ生きていけないなと思って努力した。

それが、時代が変わってくると、その技術が実は大変な競争力に変わってきて、今や省エネとか環境技術は、ある種、その会社の再成長のエンジンにまでなってきているということもあるわけです。そういう時代の流れとか変化を見つめたことを考えていくことが大事であって、そういう点で言えば、今までとにかくストックをためるということを一生懸命、人生の目的にしてきたライフスタイルから、21世紀型のライフスタイルというのはまた違った形を今、求められ始めていると思うんです。そういうものをやはり先取りしていくということが生き残る道でもあるし、そこがまだ国民にもなかなか見えていない。そこをどう見つけていくかというのは、困難だけれどもそこを発見し、掘りおこし、プレゼンテーションをしていくしかないんじゃないかと、僕は思います。

【委員】 今のご意見は、おそらく 委員が前回、出された意見書に通じるものだと思いますが。

【委員】 おそらく、今重要なのは、独立行政法人都市再生機構がどういう役割を担わなければいけないかというのが、まだちょっとわかっていないというところが問題だと思うんです。もしも今後、大きな中で、例えばセーフティネットの中であるパートを担うべきであるということであれば、そのこの部分の都市再生機構の役割はこうなんだということを示して、それをやっていくということが必要だと思います。これは多分、都市再生機構だけではなくて実際には国交省とか、いろいろなところを巻き込んだ議論でやらなければいけないと思います。

それから、もう一つあり得るのは現在の、例えば所有と賃貸という単純な形態ではない居住形態というのを実験的に、あるいは先導的にやってみせるということを考えることも、もしかしたらできるかもしれない。これだけ多くのストックがあるので、そういう余力があるのではないかという感じがします。

それからもう一つは、今までの都市再生機構の賃貸住宅というのは、何か一つの役割のためにあるかのような雰囲気だったわけですが、むしろ役割分担をもっと明確にしていく、ある一部のものは準公営住宅的になるということにしてしまうし、ある部分は前に言った福祉住宅になるかもしれないし、あるものはもしかしたらホテル的な住宅にするとか、とにかく、いわゆる単純な、一つの機構賃貸住宅と言い切れないようなものを開拓していった、その中で事業的に成功するのであれば、それを例えば分離独立して民間にするとか、いろんなことがあると思うんです。何かそういう、実は壮大な実験をやることのできるような団体でもあるので、そのあたりもう少しアイデアを出して、社会に役立つような

んな道を模索するといいいのかなと思います。その辺、我々もそうかもしれませんが、ちょっとたがをはめ過ぎてしまっているの、やりにくいのではないかと私は心配しております、それでああいう意見を述べたんです。

【委員】 なるほど、少しわかってきました。要するに、例えば都市再生機構のある若手職員が、賃貸住宅のこれとこれをベースに新しい独立した組織をつくりたい、こういうことをやりたいというような申し出があったときに、それがうまく受け入れられるような、どういうものがそうかというのはなかなか難しいと思いますが、例えばそんな仕組みをとってはどうか。民間では既によくやられていることですね。

【委員】 そうですね、子会社をつくることはありますね。

【委員】 その辺は、ある意味では国の財産でございますから、うまくいけるかどうかはちょっとわかりませんが。

【事務局】 委員、もしあれでしたら、委員も官邸でのときにご覧になった資料の中に出てきた、三軒茶屋の有名な再開発のところを一度詳しく見てみようと思って、先日、半日ぐらいかけて自分で歩いてきたんですが、なかなか半ページぐらいの資料だと十分に言い尽くせていないところがあって、あそこの大学の跡地、大学の跡地にマンションを建てようという人は幾らでもいて、数軒、周りを取り込んでいくと。ただ、あのとき区役所も東京都も、何とかあのそばまできていた道路を、密集市街地の中を抜きたいと、それと抱き合わせにという話になったら全く動く人はいなかった。それで、都市再生機構で何とかと。

スピードの問題で言うと、確かに三井、三菱、森というところも、大きな資産を持った大きな会社ですが、三井不動産でも毎年の採用人員は十数名という超難関で、現場でそういうことを実際にする人というのは本当に少ないんですね。森ビルの場合も、長い間かかってやれたというのは、小さな人数を、20年とか30年にわたる。あれをたかだか、たしか7年もかかっていないと思いますが、あの道路を全部、100軒以上を買収して、その買収した人の代替地でうまく寄せられたという意味では、本来はあの道路は公団がやる話ではなくて、エリアの外ですから区役所なり東京都がやるべきことだったんでしょうが、それを公団に土地を与えるということをやうまく使ってやった。ですから、あの手のコンビネーションがこれから求められるし、そのとき思いましたのは、ある程度図体が大きいものですから、あちこちから、ほかのところ若干、おそらく手薄になっていると思うんですが、何年間にわたっては人員を集中投入していくということでもないと、なかなかああ

いう密集市街地はできないと。

ただ、一方で私も都市再生の担当で、地方都市について言うと、人員投入しても本当にできるだろうかというくらい、難しい。人員投入すれば、大都市の場合にはそれなりにポテンシャルが高いので反応速度がありますが、その反応速度も少し弱っている、そういうところに対してどうするのか。また、あるいはこれからのことになると、今は機構が何かをやりますと、その後、全部をあれして、オープンで民間、どうぞと。ビッドしましょうと。正直に言うとそこから先はお金の勝負だけになって、こういうことを言っているのか、大変儲けていらっしゃるといえることがいいのかどうかという気も、私はちょっとしてしまっていて、そこに都市再生機構と民間の協力といった新しいビジネスモデル、あるいは公共モデルをつくるぐらいのことをしていけないと、密集とか地方都市の再生、機構が持つノウハウとか組織力、それから民間のビジネスマインドをうまく合わせて、委員が言っておられるような内部分配と似たようなことができる仕組みをつくっていかないといけないかもしれないと、現場を歩いてみてちょっと感じましたので、報告だけさせていただきます。

【委員】 ありがとうございます。

【委員】 委員をはじめ、皆さんから独立行政法人は非常に規制・制度上、難しいというお話がございまして、私ども、違うところのテーブルに立って、評価の作文をする立場にもなっておりますので、そこら辺はよくわかるところでございまして、要はどこまで裁量化されているのか、どこまで手足が縛られているのかが、まだこの制度自身がすべり出したものですから、当事者自身もわかりかねて、要するに監督官庁も、当事者である法人側のほうも手探りでわからないというところがございます。

そういう意味で、そういう観点の中で先ほどから挙がっております70万戸の賃貸住宅のことを考えますと、間違いなく長期的には、今のような形ではなくて、もう少し長期政策に立った先行投資をしていかないと、要はストックの多くが何LDK、2DK、3DKといった形の間取りですけれども、これは遠からず、少子化だけではなくて居住形態の変化を考えますと、非常に市場性を失っていくリスクがあると思うんです。そういう中で、先ほど出ました売却等々の話とも絡んでくるんですけれども、単に売却するのではなくて、例えば1つは高齢化率が高くなった団地の中でのデモグラフィックというか、人口を、できるだけ若年層を入れていくという戦略の中で売却する対象を選択的に考えていくのであるとか、先ほど委員がお話しになったように、賃貸と所有との間ということにいけば、1

0年間なり20年間の一括賃貸、長期賃貸権分譲、要は10年間分、20年間分の有期の利用権を居住者の方に買っていただくという形で考えると、先ほどからお話が出ておりますような、ライフステージに合わせて住み替えていくことについても試みができるわけです。そういった分譲、あるいは一括した利用権の売却などによってある原資を得ながら、縮小しつつも手元に残して経営していく賃貸については、かなり先行的に、先手先手を打って投資していかないと、市場性が、たまたま今、お客さんが来ているからいいだろうということで守りの経営に入ってしまうと、どこかで急にがさっと空き家率が増えていくといったこともあり得ますので、いろいろ出ている文言はいいんですが、すべて横に組み合わせて、統合していく、つまり売却という話と、賃貸と所有の中間的な形態をすとか、維持管理の話といったこと、すべてを合わせわざで考えていくような経営的な判断がないと、逐条的に通信簿をつけられて、それだけに球を返していくようなことに、なっていないと思いますけれども、過度にそういったやり方を強調していくと、そういった横ぐしに対策を組み合わせていくことがおそれるようになっていくおそれすらもあると思いますので、そういったことをお考えいただければと思います。

以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。実は、本日は評価の委員会なんですが……。

【委員】 すみませんでした。

【委員】 いいえ、そういう意味ではなくて、こういう独法の評価委員会で評価をしていると、年々、独法のほうで対応するから実は採点は上がっていくんです。ただし、都市再生機構についてはそうはしていないというのは、実はこの委員会の委員の方々が、都市再生機構の将来を見据えて評価したいというところがちょっと意識にございまして、結果的にそうなっているのではないかと思います。独法という枠組みの中で都市再生機構のような事業体が今後、本当に生きていけるのかどうかということも含めて、委員の方々が心配し、期待しているところでございます。そういう立場から評価すると、このような評価になるということでございます。ですから、単純にこれまでの実績を評価する評価書ではないというご認識をぜひ持っていただいて、この都市再生機構の評価委員会はそういう役割を担っているということでございます。評価と言うよりも、場合によっては議事録のほうに重要なという感じもいたしておりますので、ぜひ議事録を、そういう形でお読みいただき、まとめていただければと思います。

【委員】 先ほど来、お話を聞いていて、さっきの意見を若干考え直したというか、私

はもともと産業政策の研究をやっている、国が産業にどうかかわっていくかというときに、その典型的なものは幼稚産業の保護育成のための産業政策で、多分、昭和30年代といえますか、先ほど委員のほうからお話が出ましたように、高度成長にかかる時、国全体としてのストックが足りないときに、住宅公団という形でこういう組織の原型ができてかかわっていったというのは、幼稚産業に対する保護育成政策です。産業政策のもう一つの大きな領域は、衰退産業に対する産業政策で、衰退産業という用語がありますが、けれども、例えば石炭に対して莫大な国費が投入されて、エネルギーの転換を、社会的混乱を少なくしながらやっていった。そこはもう一つの産業政策の大きな柱で、多分、新しい公というときに、高齢者なり、社会福祉的な色彩を持った、うんと割り切れば十分にお金儲けができない、ある種の衰退産業的な傾向を持っている領域を国としてどのように、一方でマーケットが存在し、一方で純粹の福祉政策、採算を前提にしない政策がある。その間をどうやって結ぶかということがこういう組織の将来にとって大きなターゲットになると思います。

ほかの社会福祉の組織形態を見ると、いろいろなやり方があると思うんですけども、基本的には社会福祉法人という厳格な要件をつくって、その要件に合致するものにだけ国の金を使っているという傾向が過去、一方であった。ところが、それがうまくいかないのが保育園などだと思うんです。無認可などが出てきて、結局、厳格な社会福祉法人だけで政策全体がうまく回らないから、ある種のマーケットを入れざるを得ないという状況になっている。いずれにしても、社会福祉の政策をするときに、純粹な社会福祉法人がある種のマーケットで拡大していくところをどうやって使うかという話もあると同時に、まさに都市再生機構のような、本来、国がある種の産業政策の組織としてつくった部分、そういう意味では政策当局との一体性が非常に強い組織ですから、そこをうまく、多様な将来の非採算的部門に対して、社会のニーズはあるわけで、どのみちある種の国費は使わなければならない、そういうものを効率的に、バランスを見ながら国費を投入する一つの重要な政策手段としてこういう組織を考えていくというのも、今後の重要な一つのあり方かもしれないと、先ほど来のお話を聞いていて考えました。

【委員】 ありがとうございます。

ほかに。

【委員】 皆さん、いろいろ多様なご意見を出されていて、私も今日、いろいろ先生方のお話を聞いて、自分自身も勉強させていただいたような気分になっているんですけど

も、お話をいろいろ、私なりに頭の中で整理してみたんですが、都市再生機構が今まで抱えていた負の、有利子負債であるとかそういったものを、かなり労力をつぎ込んで整理されてきたというのが1つ、柱としてはあったと思うんです。

もう一つは、2年ぐらい前でしたか、三軒茶屋の密集地域の権利調整をして再編したというお話を聞いたときに、自分で日ごろ、権利調整がいかに難しいかというのを嫌というほど味わっていますので、その点で非常に、密集化した地域で、会社とか、コストで、採算が取れるようなところは、利益がもたらされるということであれば結構、みんな動くんですけれども、ただ、そこに生活をしている人たちが多いということだと、その方たちを権利調整していくのは大変なことだと思うんです。そういったことがやはり、都市再生の、ここだったらやれるというところは非常に大きいなと思って、その点は私も非常に評価しているところです。それと、コーディネートといった面ですね。それは、ですから今後もぜひ、先ほどからのお話ですと時間軸と、どこに対象があるのかということ整理されて進めていただけたらと思います。

3番目のお話としては、委員や、先ほど委員からのお話にもあったように、ライフスタイルが変わることにより、都市再生機構自体もそういう21世紀型のスタイルに合わせたような住宅の持ち方を考えていくというのが、今日お話に出てきた部分の一つの大きな柱かなと思います。その場合には、日本人というか、私たちはずっと家というものを中心に生活しているわけですから、通常であれば死ぬまでそこに、一つの家に住むという考えで多くの人たちが過ごしている。それがやはり、ライフスタイルを変えていかなければいけない、それに合わせて住み替えという話が、先ほど委員からもお話がありましたけれども、年をとったら年をとったなりにバリアフリーであるとか、そういった対応ができていところに住み替えていく、そういうところに都市再生が新しい分野を切り開くというのは、今後十分検討していただいて、やっていただく一つの意義ある仕事になるのではないかという意見を、皆さんの意見を聞きながら3つぐらいに話が整理できるのかなと思って、聞いておりました。

評価全体はちょっと今年は、もともとあまり甘くつけないということで、5という評価はなかったもので、若干辛口になっているかと思えます。私も一応、事前に書かせていただいた意見を何点か取り入れて書いていただいていますので、成績の、この評価調書自体についてはこれで結構だと思います。

【委員】 ありがとうございます。

【委員】 高齢対応の件ですが、セーフティネット的にURがいくのを歓迎しているか
というと、必ずしも私はそうばかりでもなくて、やはり50%の高齢化というのは、近隣
に与える影響も非常に大きいと思うんです。どうも、長く委員をやっていらっしゃる先生
方自体も、URの将来像というのがあまり明確ではないということで、私があまり明確に
描けなくてもそうなんだと思ったんですが、地域よりも少し高めの高齢化率というのは、
今までのいきさつ上しようがないんでしょうけれども、やはり明確に住宅の役割というも
のをはっきり決めて、このままいきますと、セーフティネット的な役割を大変期待されて
いるようで、やはり高齢者が入りやすいし住みやすいし、どんどん増えていくと思うん
です。そうしますとやはり、それだけ高齢者が集まっているコミュニティーというのは、元
気な方がたくさんいらっしゃると思うんですけれども、周辺から見るとちょっと特殊で
すし、またURにとっては、住宅を提供するだけで負担もそこそこだとは思いますが、
やはり介護保険は地域の自治体とか、そのの市民にかかってくるわけです。そのあるイ
ンパクトというのも非常に大きいと思いますので、そういう地域の中での位置づけとい
うのを考えながら、高齢化はどのくらいですとか、若い人たちはとかSOHOはとか、そ
ういうものをかなり描いて、昔、URに、働く人たちの住まいというビジョンがあったよ
うに、思い切ったビジョンを描いて、そういう人たちを集めていくという、地域性とかい
るあるあって一律ではないと思いますが、そういうふうにしていただいていた方がいいの
ではないかと思っております。

【委員】 おそらく、この議論を始めるときりがいいような気がいたします。これまで、
独法については民にできるものは民に任せる、要するにパブリックとプライベートの関係
で議論が中心的に展開しましたけれども、都市再生機構の難しさというのは、そこにコミ
ュニティーという別の議論が入ってきて、そのコミュニティーも、今、委員がおっし
やるように、都市再生機構の団地の中のコミュニティーという議論と、地域社会のコミュ
ニティー、もっと幅広いコミュニティーも実はあるんだということです。パブリック、プ
ライベート、コミュニティー、この3つを実は勘案しながら、しかも事業性を持って、公
共的な役割をしていかなければいけない、非常に難しい組織なんですね。それを将来に向
けて、委員のおっしゃるように21世紀型にどう組みかえられるかという難しいテー
マを実は抱え込んでいて、だからこそこういう議論になっている。

ただ、だからあきらめるのではなくて、将来の21世紀を見据えた評価をぜひしてい
きたいということで、議論を交わしているんだと思っております。

よろしいでしょうか。おそらく時間のきりもなくご議論いただけるのではないかと考えておりますが、事務局、こういうのはまた別の機会をつくってくれば。評価委員会ではちょっとできない。

【事務局】　そうですね、評価委員会とは別にこういう議論をしたいと思いますが、今の話でいうと、都市再生機構だけで考えるのは無理なんですよね。やはり地域の公共団体の住宅政策とかまちづくり政策の中でどう位置づけていくかということと一体不可分なので、本来は我々、政策側の責任でもありますので、その辺はいろいろ勉強しますので、1回、ご披露したいと思います。

【委員】　期待しています。

それでは、よろしければ評価調書自体は今日のご意見、さらに国民からのご意見、先ほどご紹介いただいたものと、それからまだこれから出てくる可能性はある、締切期限になっておりませんので、その意見を合わせて最終的にまとめるのは、私のほうに一任いただけないでしょうか。よろしければ、そのような形で基本的に、調書について、今日のご意見を基に私に一任していただいて取りまとめということで処理させていただきたいと思えます。よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【委員】　ここで一旦、5分ほど休憩となっているんですが、どうしますか。次は時間がかかりますか。

【事務局】　そんなことはないと思います。

【委員】　それでは続けて、もし何かご用の方があれば、お立ちいただければと思います。

それでは次の、業績勘案率の決定のほうに移ります。お願いします。

【事務局】　それでは、資料の説明をさせていただきます。2 - 1は都市再生機構から後ほど説明させていただきますが、2 - 2、2 - 3、2 - 4で説明させていただきます。こちらは、以前からいろいろと議論になっているところでございますが、独立行政法人の役員の退職金の業績評価について、例えば資料2 - 3を見ていただきますと、総務省に設置されております政策評価・独立行政法人評価委員会独立行政法人評価分科会の決定というところなんですが、10行目の1のところ、業績勘案率は、独立行政法人の役員退職金を国家公務員並みにするという今般の退職金の見直し指示にかんがみ、1.0を基本とすることとされております。また、これを踏まえたものを国交省で出しております、2 -

4をごらんいただければと思います。これは国交省全体の独立行政法人評価委員会でございますけれども、こちらの中でもちょうど真ん中の1に、基本的考え方というのがございますが、そこでも同じように1.0を基本として評価委員会が決定することとされております。

これは、実は毎年、この評価委員会でも議論されておりました、昨年も同様の意見がありました。国交省全体の評価委員会は昨年は8月22日、水曜日に行われました。その場でも、さすがに1.0はいかがなものかという意見がございましたので、委員のほうから国交省全体の評価委員会でも、1.0固定というのはおかしいので、もっとちゃんとした運用をしてほしい。むしろ、1.0そのままということのおかしさの源泉なので、例えば0.5から1.5だとか、あるいはもうちょっと少なくともいいかもしれませんが、変えるということこそ正常だということをおっしゃっていただきました。これは国交省の評価委員会で、総務省に対してということです。

以上、資料の説明をさせていただきました。

【委員】 では、お願いいたします。

【都市再生機構】 それでは、私のほうから資料2-1の、役員退職金に係る業績勘案率(案)の決定についてご説明させていただきます。

今回、該当する退職役員は2名でございますが、本日の議事録上では実名については伏せさせていただきます。まず、表紙をごらんいただきますと、順番が、 になっておりますが、ひょっとして、つけている順番が違っているかもしれません。誠に申しわけございません。その場合は一番最後になると思いますけれども、 のほうからまず説明したいと思いますので、よろしくお願いいたします。

退職役員に関する情報でございますが、氏名が 。役位及び在職期間は、理事長代理で平成16年7月16日から平成19年7月9日までの3年間でございます。業績勘案率の決定に関する情報ですが、まず法人の業績による勘案率につきましては、在職期間における年度業務実績評価は、各事業年度とも順調という評価であり、年度計画に基づきまして効率化を図りつつ、業務の改善を行ってきたと考えるところですので、標準的な値の1.0とさせていただいているところです。次に、個人業績につきましては、特に中段のところ、 におきましては事業の的確な実施に向けての新しい判断基準を、各支社等を回りまして職員一人一人の意識改革の推進等に大きく貢献いたしました。これらの一定の業績は認められるところですが、その評価期間においては加算するまでには至らないと判

断いたしまして、業績勘案率につきましては標準的な1.0ということで案を作成してございます。

もう1名のほうでございます。退職役員に関する情報ですが、氏名は、理事職で西日本支社の担当でございました。在職期間は平成17年8月1日から平成19年5月31日までの1年10カ月でございます。業績勘案率の決定に関する情報ですが、法人の業績による勘案率のところは、共通的な記載になっておりますので省略させていただきます。個人業績についてでございますが、中段をごらんいただきたいと思います。西日本支社長として管轄支社の事業全般を的確に実施し、特に大阪都心部でございましたが、大阪大学病院跡地である福島一丁目地区、それから大阪市所有の小学校跡地を含む淀屋橋地区等におきまして、民間活力を活用しました都市再生事業等の積極的な実施に貢献いたしました。これら一定の業績は認められるところですが、加算するまでには至らないと判断して、業績勘案率につきましては、標準的な1.0ということで案を作成させていただいております。

説明は以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。

それでは、業績勘案率の案について、何かご意見はございますでしょうか。

【委員】 これは、僕は二、三年前から毎回言っていることなので、本当は言わなくてもいいんだけど、やはりあえて言っておきます。今、委員が全体の会議で言っていたんですけども、つまり毎年、同じことを言っているんだけど、それをどうするかという回答がないんですね。今年はぜひ、そういうことを言ってもらって、それについて一体どう考えているのかということとをぜひ回答していただきたいと思います。もう、民間では当たり前ですけども、業績が下がれば役員も含めて、社員だって給料が下がるということも日常茶飯事です。今回、僕が働いているメディアの分野においても、利益は出しているけれども、テレビのキー局は3社が役員報酬をカットしています。今までになかったことですね。そういうことが行われているわけです。やはり、長い先のことを考えたときに、きちんと業績を評価するということが、組織を活性化することになるのではないかと思いますので、ぜひそういう、弾力的で活力を出せるような業績評価の仕方を本気で取り入れてほしいというふうに思います。

今回の表を見ていると、一定の評価はあったんだけど、加算するまでには至らないと、全く同じ文章で書いてある。これはいかにもお役人的であって、逆に言うと加算するまでには至らないけれども、減る部分というのは全くなかったのかということも聞きたいわ

けです。そして、本当はそれぞれの、このお二人の方が3年間か2年間がいらっしゃるときに、どういう分野を担当していて、その分野でどういう業績があったのか、どういう点でマイナスの業績があったのかといったようなことをきちんと出したほうが、僕はいいんじゃないかと思います。

全体として言えば、先ほどから業績評価のところでも意見が出ましたけれども、やはり理事長や理事長補佐の職にある方というのは、21世紀型のURがどう生きていくかということを、ここ二、三年できちんと出していくということが、課せられた重責としては最も大きいのではないかと思います。そういうことも実は、きちんと評価の対象にすべきだと思います。それからもう1人の方は、西日本の支社長として云々と、積極的に推進したと書いてありますが、よく新聞に出るのは、彩都というんですか、あそこが非常に赤字になったという話が出ていますけれども、この方がいたときにこれにかかわったのかどうか、僕はよく存じませんが、多分、プラスの面とマイナスの面と、両方あると思うんです。そういったようなこともきちんと報告してもらって、そして業績勘案というものを出すのが筋ではないかと思います。したがって、いつもこの1.0というのがこれでいいのかということをもう一回、上部の団体に言っていたら、そこのところをどう考えているのかという回答をぜひいただきたいというふうに思います。

【委員】 ありがとうございます。前は委員に言っていたら、さらにその後の委員会がございまして、全体の委員長である木村孟先生も、総務省にそういうことを言っているようですが、回答は特になくというのが現状のようです。次回、私が出るようにしまして、再度申し上げさせていただきたいと思います。

ほかに、よろしいでしょうか。もしよろしければ、ただいまのご意見がございましたが、この勘案率についてはこれでご了解いただくということにさせていただきたいと思います。ありがとうございます。

本日の議事は以上でございます。今回の議事全体、配付資料につきまして、何かご意見がさらにございましたら、事務局のほうにお願いしたいと思います。議事の進行役につきましては事務局にお返ししたいと思います。

【石坂企画専門官】 ありがとうございます。

本日は、長時間のご審議、誠にありがとうございます。本日の資料は、大変多くなってございますので、毎回のことはございますが、そのまま置いていただければ郵送でお送りいたしますので、その場に置いていただければと思います。なお、本日非公開とさせて

いただきました資料 1 - 1 から 1 - 5、2 - 1 につきましては委員限りですので、よろしくお願いたしたいと思います。

今後の予定ですが、今年度の分科会の開催については、現在のところ予定はございません。

それでは、以上をもちまして第 16 回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。

了