

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29回）

平成24年8月2日

【浦口企画専門官】 それでは、定刻となりましたので、ただいまから第29回独立行政法人評価委員会都市再生機構分科会を開会いたします。

本日は、委員の皆様方には、ご多忙の中ご出席をいただきましてまことにありがとうございます。私は、国土交通省住宅局総務課民間事業支援調整室の浦口でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

本日は、分科会委員8名のうち、現在5名の委員のご出席をいただいておりますので、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。寫委員はご出席のご連絡をいただいておりますけれども、少しおくれていらっしゃるようでございます。また、浅見委員、黒田委員は、ご都合により本日はご欠席でございます。

次に、本日の分科会の公開についてでございますけれども、運営規則、公開規則に基づきまして、独立行政法人の業務の実績に関する評価にかかる案件である議事（3）及び（4）につきましては、非公開の扱いとさせていただきます。傍聴の皆様方には、恐縮ですが、議事（3）に入る前にご退席をお願いすることになりますので、ご了承いただきたいと思います。なお、取材の写真撮影につきましては、議事に入るまでとさせていただきます。

開会に先立ちまして、資料の確認をさせていただきます。お手元の議事次第の次に、委員の皆様方の名簿、その次にございます「資料一覧」というものをおつけしておるかと思っておりますけれども、この一覧のとおりでございます。議事の一部を非公開とさせていただく関係で、資料の一部も委員限りとさせていただきます。もし、資料に欠落等ございましたら、途中でも結構でございますので、事務局までお申し出いただければと思います。

それから、国土交通省及び都市再生機構の本日の出席者は、お手元の座席表のとおりでございます。

なお、前回ご欠席のため、ここで改めてご紹介させていただきますけれども、成蹊大学の井出多加子委員が、新たに今年度から都市再生機構の係に所属されることとなりました。よろしければ、委員から一言ごあいさつをいただければ。

【井出委員】 井出です。どうぞよろしくお願いいたします。

【浦口企画専門官】 ありがとうございます。

また、先日就任されました都市再生機構の上西理事長から、ごあいさつをお願いしたいと思っております。よろしくお願いいたします。

【上西都市再生機構理事長】 7月15日付をもって理事長を拝命いたしました、上西でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【浦口企画専門官】 ありがとうございます。

それでは、取材の写真撮影につきましてはここまでとさせていただきます。

なお、都市再生機構の上西理事長におかれましては、所用のためここでご退席されます。

本日の議事は議事次第のとおりでございます。議事の（１）及び（２）につきましては意見聴取事項、議事の（３）及び（４）につきましては審議事項となっております。

議事録につきましては委員の皆様方にご確認いただきました上で、議事要旨とあわせて国土交通省のホームページに公表することとしておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは本日の議事に移りたいと思っております。ここからの進行につきましては、長沢分科会長をお願いしたいと存じます。どうぞよろしくお願いいたします。

【長沢分科会長】 それでは議事に入りたいと思っております。まず、議事の１つ目、意見聴取事項ということでございますが、役員報酬の支給基準の変更についてでございます。都市再生機構よりご説明をお願いしたいと思っております。

【内山総務人事部長】 都市再生機構総務人事部長の内山でございます。私からご説明をさせていただきます。

資料１をご覧いただきたいと思っております。「役員報酬の支給基準の変更について」ということでございますが、役員の報酬の支給基準としまして定めております役員給与規程につきまして、国家公務員の俸給、特別給の改定動向を踏まえまして、24年3月30日付で変更いたしております。

具体的には、平成24年3月から国家公務員の給与の臨時特例法が施行されております。役員につきましては、従来から国の指定職に準拠して給与改定を行っておりますので、国の指定職に準じまして役員給与規程を改正したということでございます。

変更点は3つございます。1番目に給与改定（第4条変更）でございますけれども、これは平成23年度の人事院勧告に基づく給与改定を、平成24年3月から実施するという内容でございます。全体の平均改定率はマイナス0.23%ということでございますが、指

定職につきましてはマイナス0.5%の引き下げでございましたので、これに準じまして役員の本給を0.5%引き下げております。平成24年3月から適用しております。金額につきましてはこの表に掲載してある通りでございます。

平成23年4月から24年2月までのいわゆる遡及分につきましては、3の調整措置というところで記載してございます。次の①と②の合計額に相当する額を、平成24年6月の夏期の特別手当の額から減額するというようにしております、具体的には①につきましては、月例給与の昨年4月から今年2月までの遡及分、②につきましては、23年度の夏期及び年末特別手当の遡及分につきましては、この合計額を減額するという内容でございます。

それから2に、給与減額支給措置とございますけれども、これにつきましては国が復興財源に充てるということを目的としまして、24年4月から2年間の時限的な扱いということで、給与減額を行うことになりました。これは本給の引き下げではございませんで、支給額を減額するという扱いになりますけれども、全体で平均マイナス7.8%、指定職につきましてはマイナス9.77%の減額になりますので、これに準じまして機構の役員の本給、それから特別地域手当、特別手当につきましても、それぞれ9.77%を減額するというようにいたしました。

簡単でございますが以上でございます。

**【長沢分科会長】** ありがとうございます。ただいまの説明につきまして、何か委員の皆様の方のご質問、ご意見ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

これは意見聴取事項でございますけれども、それでは特段の意見なしということにさせていただきます。

それでは次に、議事の(2)業務方法書の変更についてのほうに移りたいと思います。こちらのほうも、都市再生機構よりご説明をお願いしたいと思います。

**【内山総務人事部長】** それでは、これにつきましても私からご説明させていただきます。

資料2をご覧いただきたいと思います。「独立行政法人都市再生機構業務方法書の変更(案)について」ということでございます。中身はここに書いてございますように、介護保険法の改正がなされまして、介護保険法の8条18項が条項がずれまして、19項に移動したということで、機構の業務方法書において、当該条項を引用しております部分につきましては、形式的な改正を行うものでございます。

下の新旧対照表の現行のほうの欄をごらんいただければと思いますが、業務方法書の64条に賃貸住宅の賃借人の資格について記載がございまして、賃貸住宅の賃借人は、次に掲げる条件を具備する者とするということで、その第1号、トにおきまして、「介護保険法」、ちょっと飛ばしますけど、「第8条第18項に規定する認知症対応型共同生活介護を行おうとするもの」という規定がございまして。

この認知症対応型共同生活介護と申しますのは、一番下に介護保険法の抜粋が記載してございますけれども、「要介護者であって認知症であるものについて、その共同生活を営むべき住居において、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活の世話及び機能訓練を行うことをいう」と定めてございます。言いかえれば、認知症の高齢者向けのグループホームを経営する事業者のことになります。これにつきまして、条項ずれに対応した改正を行うという内容でございます。ちなみに機構におきまして、この認知症高齢者向けのグループホームとして賃貸している事例としましては、現在6例ございます。

簡単でございますが以上でございます。

**【長沢分科会長】** ありがとうございます。業務方法書の変更ということですが、これについて、委員のほうからのご質問、ご意見等ございますでしょうか。

寫先生、今、議事（2）のほうに入っております。

**【寫委員】** はい、どうも遅れました。

**【長沢分科会長】** いかがでございましょうか。特にご意見がないということであれば、当分科会としては、これは形式的な修正ということでもございますので、特段の意見なしということで、次に進めさせていただきたいと思っております。

それでは続きまして、議事の（3）の平成23年度業務実績評価（第2回）について移りたいと思っておりますが、ここからは先ほど事務局からもご説明がありましたとおり、非公開となりますので、恐れ入りますが、傍聴の方々につきましてはご退席をお願いしたいと思います。

（傍聴者 退室）

**【委員】** それでは、前回の分科会の際にもお話ししましたとおり、委員の皆様につけていただきました事前評価がございまして、これを踏まえまして、私のほうで資料3-2の「平成23年度業務実績評価調書（案）」を作成しております。この案にございます各項目の評価につきましては、事前評価の分布状況を参考といたしまして、委員の3分の2に相当する6名以上の委員の方が、同じ評価をつけていただいた項目につきましては、そ

の評定を私の案ということにしております。

それではまず、各委員からいただいた事前評定の分布状況及び評定案につきまして、事務局よりご説明をお願いしたいと思います。

**【事務局】** ご説明申し上げます。お手元の資料3-1をお開きいただきたいと思えます。委員の皆様からいただいた評定の分布状況をお示ししたものでございます。平成23年度と上のほうに書かれております欄の一番左側、自己評価というところが先般ご説明いたしましたURの自己評価でございます。その右の右、事前評定人数分布、S、A、Bと書いてあるところが、委員の皆様方からいただいた評価を人数分布でお示ししているものでございます。8と書いてありますのは、8名の委員全員が同じ評価をいただいたということでございます。黄色く網をかけております欄のところだけ、若干評価が分かれたというところございまして、黄色い欄が6カ所ございます。主にそこにつきまして、簡単にご説明させていただきます。

最初に1枚目の真ん中の当たり、住宅セーフティネットとしての役割への重点化というところでございますが、自己評価Sでございましたけれども、7名の先生はSということでしたが、高齢者対策等が中心だけれども、若い子育て世帯が入りやすいような工夫ももっと必要ではないかということで、A評価の委員が1名いらっしゃいました。

それから、その下の黄色い欄、UR賃貸住宅の管理等業務の適切な実施というところでございます。自己評価Aに対しまして、7名の先生が同じくAでございましたけれども、管理業務の民間入札等については高い評価を与えてもいいのではないかとということで、Sの先生が1名いらっしゃいました。

それから、下から2つ目の欄の特定公園施設の管理でございますけれども、自己評価Aに対しまして、7名の先生がAでございまして、1名の委員が、公園業務の処分につきまして前倒し達成をしているので、高い評価を与えてもいいのではないかとということでございました。

それから、おめくりいただきまして2枚目でございますけれども、上から3段目の環境への配慮のところは黄色くなっておりますが、自己評価Sに対しまして、7名の委員がS、1名の委員が、かつてほど環境への配慮、いろいろな取り組みの内容について先導性はなくなっているのではないかとということで、A評価でございました。

それから、中ほどですけれども、一般管理費・事業費の効率化と総合的なコストの縮減のところでございます。自己評価Sに対しまして、6名の委員がS、2名の委員がA評価

ということでございましたが、中期目標は達成されているけれども、各年の削減の率の部分はちょっと鈍化してきているので、A評価ということでございました。

それから、下のほうの人事に関する計画の欄でございますけれども、自己評価Bに対しまして、6名の委員が同じくB、ラスパイレス指数は上がったけれども、人員削減等の取り組みはできているということで、Aでもいいのではないかという委員が2名いらっしゃいました。

以上、6カ所の評定が若干分かれたところではございますけれども、結果といたしましては、先ほど分科会長からお話のありました、3分の2以上の委員が同じ評価であれば、それを分科会長の評定案とするということで、いずれの項目につきましても6名以上の委員が同じ評定でございますので、その評定をとりまして、自己評価と人数分布の間にある評定案という欄でございますけれども、これを分科会長の評点案として整理をさせていただいております。結果といたしましては、先日ご説明いたしましたURの自己評価と同じ結果ということになってございます。

ご説明は以上でございます。

**【委員】** ありがとうございます。この(3)の業務実績評価の進め方なんでもございますけれども、まずパブリックコメントの募集の結果がございますので、その結果をお聞きして、それから評価調書(案)の説明をいただいて、さらに機構から補足説明があるようですので、それをしていただいて、皆様からご意見、ご質問等を受けたい、こういう順番で進めたいと思います。

それではまず、パブリックコメントの募集の結果及び評価調書(案)について、事務局からご説明をいただければと思います。

**【事務局】** パブリックコメントにつきましては、今回は特段のご意見はございませんでした。

それから続きまして、委員の皆様方からいただいたご意見を盛り込んだ調査調書の案につきまして、ご説明させていただきます。お手元資料3-2と右肩に振っております、ちょっと厚目の資料をごらんいただければと思います。

お聞きいただきますと、A4横使いで上下に印刷をしておりますけれども、前回自己評価の案としての評価調書をお示しさせていただきましたけれども、その後委員の皆様方からご意見をいただいて、その分を追記いたしております。一番右側の意見と書いてある欄が、委員の皆様方からいただいたご意見をまとめさせていただいたものでございます。ざ

っとその点につきまして、いただいたご意見につきましてご説明させていただきます。

1点目は都市再生業務の関連でございまして、都市再生の国家的プロジェクトへの取り組みにつきまして、大手町一丁目をはじめ、国際ビジネス拠点づくりとしての国家的なプロジェクトを推進しており、機構のノウハウや技術力を生かして、引き続き業務を行ってほしいというご意見をいただいております。

それからご意見の欄、しばらくちょっと飛びますけれども、ページをめくっていただきまして、9ページが一番下のほうですが、住宅のバリアフリー化のことに関連いたしまして、中層住宅へのエレベーターの設置の取り組みに関して、エレベーター設置の費用対効果を高める工夫というのは、もっとできないのかというようなご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。

それから、またちょっと飛びまして、12ページでございまして。右側の欄で、下線を引いておりますのは、先般事前に各委員にご説明させていただいたときから、さらに変更している箇所でございますけれども、既存の住棟のストックを生かしたいろいろなサービス、施設の導入のところでございまして、高齢者支援施設の誘致としては、既存の空き施設で23年度末までに累積で220件という施設の導入につきましては、積極的な取り組みが見られるけれども、民間を活用したサービス提供の取り組みとしては、2団地における実施という段階であり、さらにこれから推進してもらうことを期待するというご意見がございました。

それから、これもちょっと飛びまして16ページでございまして、顧客へのサービス水準の維持・向上と言った観点からの項目でございまして、右側、インターネット申込サイトのユーザビリティ向上については検証が望まれるというご意見をいただいております。

それから、またちょっとしばらく飛びまして、22ページでございまして。東日本大震災からの復興に関連する業務についてでございますけれども、右側の欄、大震災からの復興は東北だけの問題ではなくて、日本全体にかかわることで、今までの技術力やノウハウを生かすべきだというご意見と、その支援は覚書ですとか、協定の締結数とか、派遣職員数といった点もさることながら、発災後早い時期から市町村への支援を行って、ノウハウに乏しい市町村の復興計画の策定等に日夜を通じて支援した、そういった事実を記録しておくべきであるというご意見をいただいております。

それから、少し飛びまして25ページでございまして。環境への配慮のところでございます。

すけれども、右側の欄、機構の進んでいる取り組みについて、民間にノウハウを提供していくということも考えられてよいのではないかと。また、LEDなどのつけかえといった部分だけではなくて、そういった対応の結果を見える化するような工夫もあってよいのではないかとというご意見をいただいております。

それから1つ飛びまして、27ページでございます。機構の調査研究業務に関連してでございますけれども、重要課題のうち、ニーズと申しますか、需要構造にかかる調査研究などに力点を置くことは重要であるというコメントをいただいております。

それから、またちょっとしばらく飛びまして、32ページでございます。総合的なコスト構造の改善の項目でございますけれども、コスト構造改善の取り組みについては、さらなる取り組みを期待するというコメントをいただいております。

その下、入札及び契約の適正化のところでございますが、独法の業務は特殊な要素が強いために、複数からの入札がなかなか進まないと言われていたけれども、複数年契約などの見直しで大幅に改善が進んでいて、このノウハウを他の独法と共有することで、さらなる改革を期待するというご意見をいただいております。

それから、またちょっとしばらく飛びますけど、39ページでございます。給与水準の適正化のところでございます。総人件費の削減が進む中で、ラスパイレス指数につきましては国家公務員との差が開いてしまったということで、この検討結果を踏まえて、今後、国家公務員の給与改定に準じた引き下げ措置についても確実に実施するということと、さらに役職員の給与体系のあり方について、国民の理解と納得が得られるように、さらなる改善に抜本的に取り組む必要があるというご意見をいただいております。

個別の項目一つ一つのところにつきましては以上でございますけれども、総合的な評定ということで、43ページ以降のところ、縦使いに変わりますけれども、43の次の44ページでございますが、中ほどの点線から下の部分でございます。課題・改善点、業務運営に関する意見等ということで、前回の分科会におきましては、ここはすべて空欄となっておりましたけれども、いただいたご意見をまとめさせていただいております。

簡単にご説明させていただきますと、1点目、都市再生業務に関連してでございますけれども、今後の少子・高齢化の中で、女性が安心して子供を育てて働ける環境づくりとか、元気な高齢者が働けて社会貢献できる環境づくり等が必要だということで、そのために、例えば鉄道駅を中心に、いろいろなサービス施設をまとめたコンパクトなまちづくりといったことが考えられる。それによって、高齢者とか共働き世帯にとって暮らしやす



く、さらには、我が国の活力を高めるようなまちづくりに向けた取り組みを期待したいというご意見をいただいております。

それから賃貸住宅業務に関連して、セーフティネットとしての役割はますます高まるといことで、地域福祉拠点としての住宅団地の再生については、コストとのバランスをとりつつ、モデル的な取り組みを一層積極的に推進すべきというご意見をいただいております。

また、先日委員への事前説明の際にいただいたご意見として、下線を引いておりますけれども、良好な居住環境を有する賃貸住宅ストックを活用しつつ、内装などの中身を現代の生活スタイルにおいても使いやすいようにリフォームするなどして、若い世代が住宅団地に入ってくるような、それを促進する取り組みも今後強化していくべきというご意見をいただいております。

それから、震災復興の業務に関連いたしまして、震災から1年以上たったけれども、なかなか復興の槌音が聞こえてこない中で、いろいろな意見調整、準備に時間を要するということはわかるけれども、国民の期待にこたえて、一層の復興事業の推進支援が必要であるというご意見をいただいております。

また、業務横断的などといいますか、個別の業務というよりも、全体にかかわるお話としまして、「また」以降でございますが、コスト削減による収益を上げる構造だけでは、いずれ本体事業に悪影響を及ぼしかねないといことで、新しい発想による積極的な展開も必要だといことで、例えば団塊の世代が今までは所有していた住宅を処分して、身軽に集合賃貸住宅に住みかえたいという需要が、今後顕在化してくることが想定されるけれども、こういった需要についても、都市再生なり賃貸住宅という部門が連携して、ハードとソフトを合わせた対応が求められるのではないかというご意見でございます。

それから環境への配慮ということに関連しまして、今スマートグリッドですが、スマートシティといったような構想の立案が進んでおりますけれども、民間企業ではなかなか商品単体の開発・PR等はできても、全体の総合調整というのは難しい、また、地元の行政でも限界があるといことで、機構にはこういった面から、環境に配慮したまちづくりの取り組みに期待をしたいというご意見をいただいております。

それからまた、先般の事前説明の中で追加していただいたご意見といたしまして、東南アジアや中国では、かつての我が国のような人口増加、都市への集中、住宅問題といったことが起きてきている。そういった中で、我が国のこれまでの経験を生かしたノウハウの

提供などの取り組みについても、貢献できるのではないかとのご意見をいただいております。

また、その他としまして、内閣府において機構の組織の見直しについて検討がされているけれども、今後の機構の機動的・効果的な経営に向けて、実現性の高い成果が得られることを期待するというコメントをいただいております。

以上の評価から、総合評定といたしましては、評点の分布状況からしてAということで、分科会長試案をつくらせていただいております。

以降のページにつきましては、主に行政改革の観点からの評価をいただきなさいということで、政独委のほうから示されている観点ごとにまとめた評価でございます。内容といたしましては、前段にご説明をさせていただいております機構の各種業務につきまして、別の観点といたしますか、行政改革的な観点から再度評価をいたしているものでございまして、内容的には再掲という、繰り返しになる部分が大変多くなっておりますので、事前にもご説明させていただいたとおりということで、この部分のご説明につきましては割愛をさせていただきます。

評価調書のご説明につきましては以上でございます。

**【委員】**      ありがとうございます。

それでは次に、業務実績評価に関して事前の委員の説明でご指摘のあった点について、都市再生機構のほうより補足説明をお願いしたいと思います。

**【都市再生機構】**      資料3-3に基づきまして、担当から順次ご説明をさせていただきます。

まず、資料3-3の1点目、コーディネートの進捗状況、それから「基礎的条件整備」についてという項目でございます。3-3の中には関係資料はございませんが、関連箇所として業務実績報告書、それから先ほどの資料3-2、業務実績評価調書のページを記載させていただいております。いただいたご意見の内容は、コーディネート業務に関しまして、何件どのように実施をしたかということもさることながら、それによって成果が発現したのか、要するに事業に向けて段階がしっかり進んでいるのか、あるいは新規に着手がちゃんとできておるのか、そういうことがより重要ではないかというご指摘、もう一点、評価調書にも実績報告書にも、基礎的条件整備というものが出てまいりますので、これについても少し明らかにされたいというご指摘だったと伺っております。

これらの進捗状況の件でございますけれども、実績報告書の24ページのほうをごらん

いただきますと、コーディネートも4段階ほどの区分、カテゴリーを設けております。まちづくりの課題等を抽出する構想段階、それからそれをより具体化した計画の段階、さらには事業化に向けて一步進んだ合意形成、事業実施体制の構築の段階、実際の事業の着手段階、こういう4段階を設けてコーディネート業務を認識しております。この中で平成23年度に実施をいたしまして、このステージを進めたものは18件でございます。それから、新規に着手をした件数は19件ということになってございます。

それから、基礎的条件整備というものの概念についてでございますが、大変申しわけないんですけども、私どもは従来から疑問というか、悩みを抱えていることでございます。私どもの市街地再開発事業、区画整理事業等、各種事業制度を使って事業をいたします。建物の敷地ですとか、道路等の公共施設を整備するハードの面もちろん含めて、それから上位計画を策定し、規制緩和等建設条件の整備を行って、あるいは景観等一定の民間投資の誘導を行うこと、それらを含めて民間事業の基礎的条件整備という意味合いで、この言葉を使っておりまして、実は業務実績報告書においては、基礎的条件整備という言葉は、都市再生事業そのものを意味する言葉として用いられているところでございます。

もとは中期計画において、既にそのように位置づけをされておるものでございまして、多分に行革サイドに配慮したというか、機構の事業がそういう民間の投資に対する誘導支援、裏方的なことなんだというメッセージを出すことが、おそらくよいのではないかという配慮で使われている言葉だと認識をしております。まさに今回こういうご指摘をいただきましたように、基礎的条件整備と単に申しますと、コーディネートないしそれに類似する業務であるかのように誤解を招くといいますか、そういうご理解をされる方のほうが、むしろ多かろうと思っておりますので、次期中期計画の策定時には、国交省さんともご相談をさせていただきたいと思っておりますし、実績報告書におきましても今後工夫をしてみたいと思っております。

1点目のご説明は以上でございます。

**【都市再生機構】** 続きますと、私のほうから、2点目の安全・安心の生活環境には、救急患者を受け入れる病院や産院も不可欠ではないかというご指摘に対しまして、団地再生で救急患者受け入れ病院を誘致している事例について、ご紹介申し上げます。

この資料3-3の表紙を1枚おめくりいただきますと、船橋市の高根台団地というところの事例が最近ではございまして、これは昭和36年に管理開始した、当初戸数4,600戸の大団地で、団地再生、ここでは建替え事業が進んで、その整備敷地に総合病院を誘致

してございます。

もう一枚めくって3ページをごらんになっていただけますでしょうか。団地の左のほうに、赤で大きな敷地に総合病院ということで記載してございますけれども、ここに400から500床規模の総合病院を誘致いたしまして、現在工事が始まったところで、この記載は申しわけありません、平成25年秋開設予定となっておりますが、直近の情報でちょっとおくれていまして、26年5月ごろの完成を予定しております。この病院は近傍にあった病院が移設してまいる形なんですけど、もともと地域でも救急対応がトップの病院でございまして、新しい病院も365日24時間体制となる予定でございまして、ここ以外に団地再生におきまして、昨年度までに5つほど病院を誘致してございます。

また、この救急病院といった対応とは別に、柏の豊四季台団地では、東京大学高齢社会総合研究機構と柏市と連携いたしまして、在宅医療、介護を中心とした地域包括ケアシステムの構築を目指してございまして、往診等でプライマリーケアをまずやるというような形の救急対応を目指しておるところでございまして。

それと、こういった病院についてですけれども、病院の誘致につきましては、地域の医療計画ですとかベッド数や医師会の調整など、いろいろとハードルはございますけれども、公共団体や民間事業者と連携しながら、今後とも取り組んでいきたいと考えてございます。

続きまして、3点目のご指摘につきまして、ストック再編の着手の累計が記載がないので、来年度以降、報告書記載時点での着手の累計数を載せたほうが評価をしやすく、わかりやすいというご指摘がございました。参考数値として中期計画に記載されております、ストックの再編着手戸数及び削減戸数につきましては、引き続き目標達成を目指して取り組んでまいりたいと考えております。

ストックの着手及び削減戸数につきまして、二期中期の進捗状況でございまして、平成23年度末におきまして、累計の着手戸数が1万2,000戸、計画の4万戸に対する進捗率は31%、削減の累計戸数が約8,000戸、同じく計画の2万戸に対する進捗率は42%となっておりますが、委員のご指摘を踏まえまして、来年度以降はわかりやすい記載となるように努めてまいりたいと考えてございまして、お手元の資料3-3の4ページ目中ほどに赤い字で、平成23年度までの実績累計ということで、今申し上げました数字、1万2,000戸、8,000戸という形で、今後は記載していきたいと考えております。

なお、現在の進捗率の評価でございまして、この間リーマンショック後に、賃貸

住宅を除却した後の整備敷地の処分についての見通しが、若干困難な状況となりまして、着手実績が大幅に落ち込んだという経緯がございます。特に平成21年度は9,000戸に着手を予定しておりましたけれども、実績は2,850戸ということで、約3分の1になっておりまして、それ以降も楽観的な状況にはないと認識しておりますけれども、今年度以降、市況を踏まえつつ、経営上の観点から採算性の確保を第一としながらも、着手する団地の優先順位を定めて、鋭意取り組んでまいりまして、削減戸数の計画達成に向けて最大限の努力を行ってまいりたいと考えてございます。

以上です。

**【都市再生機構】** 続きまして、資料3-3にございます項目の4番と5番についてご説明させていただきます。ちょっと資料がノンペーパーで申しわけありません、口頭で説明させていただきます。

まず、1点目の民間活用による高齢者向けサービス提供についてということでございます。具体的にご指摘の内容は、先ほどご紹介がありましたように、高齢者支援施設の誘致について、既存の空き施設、これが220件ほど累計で積み上がっておりますけれども、今後、民間活用による高齢者向けサービスを、もっと積極的に既存施設でも導入したらどうでしょうかというお話だったかと思えます。

私どもの報告書のほうでは、62ページに具体的にその内容が記載されておるんですけども、非常に読みにくいような表記だったので、申しわけなく思っておりますが、民間活用における高齢者向けサービスの提供は2団地ですというご報告につきましては、昨年の10月に「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正というものがございまして、その改正により、サービス付き高齢者向け住宅、いわゆるサ高住、こういう新しい制度ができて、その内容に合致した、あるいは非常に類似した事例ということでご紹介したのが、この2団地でございます。具体には報告書の55ページで園生団地と南神大寺の事例をご紹介させてもらったということでございます。

そういうことがございまして、サ高住的なものとしてのご紹介だったのですが、委員の先生はそういうことも含めて、もっと既存施設での展開をということであると思えます。現在、既存施設でもいろいろ高齢者向けの支援の施設を開業なりしているんですけども、現実問題としましては、1施設当たりの面積が70平米とか、もともと賃貸施設として行っていたものですので、空きとなった後のものを利用するというと、デイケアサービスとか、そういったレベルになってしまうのが非常に悩みの種です。中には施設を、

2戸1 というのでしょうか、2つを1つにして面積を大きくしていくとかいったような、集約なり再編という形で、今後そういった民間活用をした高齢者向けのサービスの積極的な拡大というものを、進めていきたいと考えているところでございます。

いずれにしましても、こういったサービス付きの高齢者向けの住宅等含めまして、今後非常に高齢化が進む賃貸住宅でございますので、機構としてもこれは重要な課題だと思っております。

ところで、今年の秋、10月31日を予定しておりますが、URの高齢者フォーラムというものを開催しようということで、今進めております。これは機構の高齢者支援の取り組みをご紹介すると同時に、民間事業者さんと一緒に機構の賃貸住宅、施設を利用した形で、高齢者サービスの展開ができるかどうかということについて意見交換させていただき、初めてのフォーラムなんですけれども、このような計画をしております、こうしたことなどを通じて、積極的に今後とも、セーフティネットとしての役割を果たすべく民間事業者さんとの連携による高齢者支援を模索したいと考えているところでございます。

これが4番の民間活用による高齢者向けサービス提供についての説明でございます。

続いては5番目としまして、定期借家契約導入数ということでございます。これは事前にいただいたご指摘ということでございますが、中身的には定期借家の導入ということで、私どもの報告書63ページには、平成23年度につきましては4,658戸を導入しまして、累計で1万3,392戸の導入実績でございますと書かせていただいたんですけれども、ご指摘は、1万3,392という戸数に対して比較とする目標値がないので、これについてよい評価とするのか、まだ足りないという評価かちょっとわからないというお話だったかと思っております。そのことについてご説明させていただきます。

私どもの定期借家制度の初めての導入は、平成15年と記憶しております。建て替え事業におきまして募集を停止しました住宅において、初めて導入したというような記憶があります。その後、定期借家につきましては拡大をしていこうというようなことで平成21年に一般住宅につきましては3万戸ほど定期借家導入対象団地というものを選定させていただきました。

そういった中で進めているんですけれども、基本的に定期借家につきましては、例えば団地再生、建て替えの事業とか、あるいは耐震改修、耐震工事をする住宅、団地といったものにつきまして、将来事業を行うというそれまでの間に、住宅をあけているというよりも、収益性等を考えた場合に、定期借家ということで、確定的に周期を迎える契約方式を

導入してやりたいというようなことで進めておりまして、事業進捗にあわせて速やかにその住宅を定期借家に切りかえるものですから、非常に今年度何千戸しますというのが立てにくいということがございます。

参考でございますけれども、平成23年度に新たに4,658戸導入しておりますが、22年度につきましては4,377戸を導入しており、前年と同程度の実績です。そのような形で着実に対象団地を増やすことによりまして、23年度の賃貸住宅の総契約件数は7万1,610件あるんですけれども、このうち定期借家契約で入居された方については5,362件ということで、率にしますと7.5%ございました。

一方で民間の利用状況を確認してみますと、これにつきましては平成23年度、アットホームさんのデータでございますけれども、定期借家契約による成約件数の率としましては、3%というようなことになっておりますので、機構の全体の契約件数に占める定期借家の割合というのは、民間の導入ペースから比べると、かなり高いのではないかなと見ているところでございます。

商標登録をしているのですが、機構では定期借家を「URライト」という言い方でPRし、認知度を高める取組を展開しており、今後につきましても、対象住戸の拡大と導入に努めてまいりたいと考えているところでございます。

以上でございます。

【都市再生機構】 最後に6番目の項目でございます。説明者が出入りして申しわけございません。都市再生事業に関する意見交換会の実施件数に関するご意見をちょうだいしております。端的に件数だけ表記しても、頑張り度がよくわからないですねといったご指摘だと承っております。これは資料3-3の5ページに表をつけさせていただいておりますが、ご指摘のとおりかと思っておりますので、今後過年度の意見交換会の実施件数もご報告の中で表記をするように、改めてまいりたいと思っております。大変失礼いたしました。

それから書いてございません、若干コメントをさせていただきますと、22年度から23年度にかけて、地域住民、公共団体等との意見交換等の機会は、240件から208件に32件減ったと。それから民間事業者の方との意見交換等の場はおおむね横ばい、58件と60件ということでございます。委員のご指摘にもございましたが、どうしても事業量と緩やかに比例する部分がありますので、自然減的な要素も若干ございます。22年度は事業実施地区数は117地区でございましたが、23年度は106地区ということで、1割ぐらい減っておるということが1つの要素でございます。

さらにもう少し細かく見てまいりますと、地域住民、公共団体等との意見交換が240が208に減って32件減ですが、主なターゲットといたしますか、どなたとその意見交換をする意思だったのかという、その相手方の属性で区分を粗くしておりますが、公共団体さんとの意見交換会のところが実は57件の減と、ここが最大の減になってございます。

なおかつ、これも書いていなくて恐縮でございますが、どこのエリアかということを見てもみますと、このうち55件が東日本と申しまして、東京とか、23区とか、それから東北、北海道を所掌するランチオフィスでの実施開催の減ということでございます。

つぶさに見ておりませんが、被災地の公共団体さんとは、もちろん災害復興に関する公営住宅ですとか、まちづくりの意見交換みたいなことはこの外で行っておりますが、一般的な新規投資に関する意見交換のようなことは、やや23年度実施しにくい環境にあったのかなということをおっしゃる次第でございます。

6番目の項目の説明は以上です。

【委員】 ありがとうございます。ちょっと数字を言われて、詳しいところというか、なかなか頭には残らなかったところもあるんですが、ただいまの補足説明も踏まえまして、評価調書につきまして、これから委員の皆様のご意見、ご質問等をお伺いしていきたいと思っております。早速でございますけれども、どこからでもよろしいかと思っておりますが、各委員のほうからのご質問、ご意見、どうぞいただきたいと思っております。

【委員】 じゃ、よろしいですか。

【委員】 どうぞ。

【委員】 じゃ、最初に。少子・高齢対応に関してはSということで、私もそう評価いたしております。それはそれで大変いいと思うんですけども、やはりURの高齢化の進展って、すごく速いんですよね。もう20年もたつと高齢者の人口が6割とか、それ以上の団地というのがわりあい普通になってくるということで、やはりそのあたりはかなり真剣に取り組んでいただくことを、重ねてお願いしたいなと思っております。

やはり移動ができるということはすごく大事だと思って、エレベーターの問題というのはずっとあるわけですね。1つ、バルコニー側から入るエレベーターをモデル的にやってみたという例が、この事業報告書か何かの中にありましたけれども、居住者の方たちのプライバシーとかいろいろあると思うんですが、そのあたりの評判がどうだったかというのをお聞かせいただきたいというのが1点と、それからバリアフリーという言葉が非常に定着して進んでいるので、それはそれでいいのかなということは思うんですけども、居住



者の方なんかと接していますと、とにかく段差を取ってスロープをつけるのがバリアフリーという感覚の方が、非常に居住者の方たちにも多くて、そういう要求をされてくるんです。

もし段差があったとき、こっちにスロープをつけたらこっちは階段でもいいという、選択肢があることが大事だという考え方も最近はあるんです。ですからバリアフリーという言葉が非常に普及したので、いいのかなとは思いますが、やはりそういうことを考えると、ユニバーサルデザインという言葉のほうが、選択肢とか、居住者の多様性に対応するとかというので、本来はいいんだろうなとは思っております。

1点のそのバルコニー側のエレベーターの話で、もし何かあれば聞かせていただければと思います。

【委員】 それでは今の〇〇委員からのご質問ということもあったんですね。

【委員】 そうですね。

【委員】 高齢者の方の意見がどのようなものであったかということと、あとはバリアフリーについてのご意見ですかね。

【委員】 はい。

【委員】 URのほうからお願いいたします。

【都市再生機構】 バルコニー側のアクセスということだと1階デッキも同様ですがけれども、私どものほうでは平成23年度、初めてなんですけれども、5団地でトータル9基の1階デッキをつけてバルコニーから住戸へアプローチするといった試みをしております。これは中身的には、もう先生ご案内だと思えますけれども、スロープで南側に設置したデッキへ上がって行って、南側から車いすで入れるようにするということになっております。

そういう車いすの対応、車いすをご利用になる方、あるいは車いすを将来使うであろうということでご懸念されている方のお申し込みがあって、実際のデッキからバルコニーにブリッジでつなげるという仕組みになっておりまして、今のところそのブリッジの設置戸数というのはデッキ設置住棟の1階全戸には至っておりません。ただ、デッキという基盤的なものが整備されていますので、必要であれば、その都度南からのアプローチができるという形の物理的な改良は施されているという状況になっております。

私は直接利用されている方の声を聞いたことはないんですけれども、間接的に聞きますと当然でございますけれども、南側から入れるということで非常に便利だというお声を聞

いております。一方で非常にデッキまでのスロープが長いものですから、ご自身の車の利用については非常に大変であるということは聞いておりますので、今後はその辺の改良の必要があるのではないかなと思っております。いずれにしましても工事費などのコストも考えながら展開する必要があるかと思っております。

また違った例としましては、東日本の管轄でございます滝山団地というのがございまして、こちらのほうでも近々ではございますけれども、住棟1階のバルコニー側にデッキを設置して、完全バリアフリーということで、さらにここにサービス付き高齢者向け住宅といったものを提供していくという話になっておりますので、多分このデッキ型がうまくいけば、1階部分の住戸の空き家をうまく利用した、先ほど委員からございました高齢者向けの支援施設の展開も、また新たに期待できるかなと思っております。これがデッキの話でございます。

それから、2点目のバリアフリーということでございますけれども、基本的にバリアフリーといいますと、やっぱり障壁の削除なものですから、段差解消というのが基本的にもう浸透しておりまして、また、例えば高齢者向け優良賃貸住宅につきましても、段差というものは法的にも解消することが決まっていますので、今のところ機構の設計内容としましては、段差をなくすのをバリアフリーだと決めているというか、そういう判断でやっております。

参考になるかどうかわかりませんが、私の経験では、実はほんの一、二ミリの段差で高齢の方がつまずくというケースがございまして、これは住戸内もそうなんですけれども、屋外の中層の階段がございまして、あそこにすべりどめの鉄の部分先についているんですけど、たかだか2ミリぐらいの高さなんです。これにつまずいてしまうというようなケースも実際にありまして、やはりそう考えますと、できる限り段差についてはなくすというのが、今の基本なのかなとは思っております。

以上でございます。

**【委員】** ちょっとすみません。この実績報告書の54ページにコラムがありますね。今、バルコニー側から入るのは1階をそうするという話でしたけれども、この絵を見ますと、各階をバルコニー側からみたいなの、この写真から見るとそう見えるんです。

**【都市再生機構】** バルコニー側から入れるようなエレベーターのつけ方というのを、試行的にやってみた例がございまして。といいますのは、通常の階段室側から全戸に完全バリアフリーでエレベーターをつけようとしますと、現在ある階段の最低でも半分撤去して

床にするか、あるいは全部撤去してやるかということで、その間、居住者の方がお住まいになりながらということは、なかなか難しい工事になります。そうすると仮設の階段をつくったりとか、非常に工事の手間もかかりますし、お金も余計にかかるということで、南側からであればそういう手間がかからないので、もっと安上がりにできるのではないかと、1回やってみるべしということで取り組んだ事例でございます。

ただし、その住棟が正南面していませんと、本来さんさんとお日様が当たる側にエレベーターをつけちゃうわけで、その影の影響がでてくるものですから、少なくとも正南面をしていて、東西の住戸にそれぞれ偏りが無いようなことであることと、それからお住まいの入居者の方が、そういうものがつくことについて、やっぱり全員に賛同していただかないといけないということで、なかなかどこにやるかというのが非常に難しかったですけれども、たまたま全戸にご協力いただけるというところがあったものですから、やってみました。

やっぱり問題は、バルコニーというのは入居者の方が日常的に専用使用できる部分になります。ですから第三者が勝手に入ってくるというわけにいかないで、1階の出入り口の部分にかぎが必要ですし、それから各階にとまったときに、バルコニーに入るサイドにもかぎをつけておかないと、勝手に専用部分に他人が入ってくる可能性があるということなので、そういう問題があることと、それからやっぱり古い建物ですから、バルコニーの高さと部屋の高さに当然段差がありますので、そこをうまくそろえないといけないこと、それから完全バリアフリーというのは、例えば車いすの利用みたいなものも想定するから、完全バリアフリーをやってみようということでトライしたんですけれども、実は古い住宅のサッシが結構狭くて、なかなか車いすをすんなりそこから入れるというのは難しいとか、いろいろ問題があることが、やっぱりやってみるとわかるものでございまして、ということから、実験的にやってみましたものの、費用も結構それなりにかかるものですから、これを全面的に展開するという考えは、現在は持ってありません。

以上でございます。

**【委員】** ありがとうございます。なかなか難しい問題がありそうですね。今せっかくちゅうどセーフティネットの高齢者とか、居住のところ、バリアフリー化といったあたりをいろいろ話をされていますので、ここに関連したご質問があれば、一緒にご意見、ご質問をいただきたいと思っておりますけれども、いかがでしょうか。

〇〇委員はこれで先ほどのよろしいでしょうか。

【委員】 はい。

【委員】 どうぞ。

【委員】 このところずっと、このURのいろんな方針を聞いていると、日本全体が高齢化社会に入っているために、しかも特に団地に住んでいる人は高齢者が増えているということで、バリアフリーだとかエレベーターをつけるとか、そういう高齢者対策が非常に多いわけですね。だけれども一方で、団地というのはもうちょっとにぎわいがあつたほうがよくて、高齢者だけじゃなくて、子供を持った人とか若い夫婦が入ってくるような、そういう政策も一緒にやっついていかないといけないのではないかと。大体、もう団地という言葉そのものが非常に古い言葉で、多分民間では団地をつくるなんて言わないと思うんです。

つまり、昭和40年前後だと団地は、人のにぎわいもあつたし、団地に遊びに行くと、我々が小さいころはそう思っていたぐらいに、団地というのは一種あこがれの的だったわけですね。

しかし今団地というのは、どんどん高齢者が増えて、むしろ孤立化しているという印象が非常に強いですよね。そういうところに、高齢者を助けるためにエレベーターをつけたりバリアフリー化するというのは、それはそれで正しいことなだけけれども、一方でそういう団地にもっと若い人が、あるいは若い家族が入れるようなこともやっついていかないと、団地というのは何か高齢者が入るというイメージばかりになってしまっていて、お金をかけてもますます孤立化していくという傾向が、強まっちゃうんじゃないかなという感じがするんです。

71ページかな、コラムのところ写真が出ていますけれども、例えばこういう新しいモデルチェンジみたいなものを見ると、若い人が入りたいたいという感じになるのかもしれないし、この間ある新聞だったか雑誌だったかを見ていたら、例えばかつての団地のおふろのサイズというのは非常に小さいと。今の若い人たちは、もうちょっと大きいおふろに入りたいと思っているんだとか、それから電気洗濯機とかいろんなものを置くにしても、今は冷蔵庫だとか電気洗濯機というのはもっと大型のものを買いたいとか、若い人たちのライフスタイルの目標というのも変わってきているわけですね。

しかしながら、昔のままだったらそういう大きいものも入らないということになっちゃうと、やっぱり若い人たちはURを敬遠するということもあるんだろうと思うんです。そういう意味で言うと、これからURがどうするのか、いろいろモデルチェンジとかをやったときに、ただ高齢者対策というだけじゃなくて、そういう若い人が入ってこられるよう

な団地づくりをやると。

団地という言葉も変えたほうがいいと思うんです。もう団地というと、何か古くさくて、何となくそこへ入ることに対してステータスを感じるとは多分みんな思わないと思うんです。何か団地という言葉も変えて、そして若い人も入りたいなというようにしたらいい。できればコミュニティーというのは老壮青というか、そして子供もいるというのが一番理想的なことだろうと思うし、昔はそうだったわけですよ。

だから、何か根本的にこのURの団地というものに対する考え方を、もう少し大きな視点から考えたらどうなのかなと。段差があるからそこを何とかするんだとか、4階までエレベーターがないからそこはエレベーターをつけるんだとか、そういう個別の発想もいいんだけど、もうちょっと大きい視点から、今の新しいタイプの人たちのライフスタイルに合わせたような部屋なんかもつくっていくということにすると、いろんな世代が入ってきて、団地のイメージも変わってくるんじゃないのかなという感じがするんですよ。

ここ数年のURの方針を見ていると、高齢者対策、弱者対策、そういうものはすごくアピールされているんだけど、若い人たちが入っていきいたいと思うような魅力のあるアピールが、ちょっと少ないんじゃないかなという感じがします。

【委員】 ありがとうございます。

【都市再生機構】 今ご指摘をいただきました点につきましてですが、もちろん高齢者の問題はかなり喫緊の課題ですので、取り組んでおりますけれども、あわせて子育ての支援についても強力に取り組んでいるところでございまして、先ほどの資料3-3の3ページの病院のところでご説明した図でございまして、ここで高齢者施設を導入すると同時に、ちょっと先ほどご説明しませんでしたけれども、小さいですが黄色い表示で病院のすぐ北側のほうに、認可保育所とあります。

高齢者施設、ここに特別養護老人ホーム、グループホームと書いてありますけれども、こういったものを公募する際に、この敷地の隣に認可保育所もあわせて募集しております。また、ちょっと記載が漏れておりますけれども、左側に高根公団駅という駅がございまして、そのすぐ隣に市営駐輪場、これは市にうちの整備敷地を買っていただいて、駐輪場を整備していただいているんですが、この駐輪場のすぐ隣に、やはり子育ての施設を最近公募いたしまして、駅前にそういう保育施設を設けるといようなこともやっております。それは高根台団地の例ですが、ほかの団地におきましても、高齢者支援施設だけではなく、子育ての支援についてもやっておるところでございまして。

もとより団地再生におきましては、整備敷地を民間の分譲住宅等に譲渡することによって、新たなファミリー層の導入ですとか、そういったことも意図している部分もありまして、世代のミックスということが持続可能なまちづくりに対して重要であるという観点で、再生事業をやっておるところでございます。

ただ、高齢者のほうにかなり力点が置かれているのも確かなので、今後こういう子育て支援についても、こども園化などへの配慮とかいったものも含めて、どんどん進めていくということでは考えております。

あと、観月橋のお話が出ましたが、確かに観月橋は実際にはターゲットを絞って展開していったんですけれども、結果も30代、40代の応募が大多数ということで、完全にねらったターゲットを誘致できたということでは、大変参考になる取り組みでしたので、こういったものをいろんなところでまた展開していくということも考えておまして、団地をハードの意味での再生だけではなくて、そういう活性化に向けた取り組みも行っていくということで考えております。大変貴重なご指摘ありがとうございました。

【委員】 どうもありがとうございました。確かに〇〇委員のご指摘は、非常に重要なご指摘だなと思います。さらにご質問とかご意見とかございますか。どうぞ。

【委員】 今のご指摘、大変私も重要だと思います。それで、この観月橋のものを含めまして、申し上げましたように世代の多様化ということをもう少し、こういった来年度以降でご説明いただくときに、組織全体としての基本コンセプトのように挙げていただければと思います。やはりそれでないと団地自身のサステナビリティといいたいまいしょうか、社会的な持続可能性というのが非常に乏しくなってくると思います。

それでそういう意味では、それぞれの団地で制約条件を書いてあるわけですが、お話を聞いていると、高齢者と子育て層とかいうようなイメージが、どうしても主になってしまうんですけれども、大都市部ですと相当いろんな意味での単身者層が増えていて、今までの住宅施策上は全く外側にいる人たちだったわけですが、考えてみますと、今、観月橋なりのストックなり、他の狭小なストックがある中で、昔のような2DKにまたファミリーが住むというよりは、むしろ改造の仕方によってはそういう単身者層の人にとってみれば非常に豊かな立地からしても、間取りからしても、生まれ変わる可能性もありますので、かなり世帯のあり方というものが多様化しておりますので、それを含めて、そういう人たちの大事な特性や制約条件などを逆転の発想で考えながら、生かしていただくことを考えていただいたらと思います。

そういうことを考えますと、この観月橋の事例ですと、民間事業者である無印良品の方々  
とパートナーを組まれたわけですが、このUR全体の財務的な状況を考えますと、  
すべてこういった会社に対する投資を自己資金でやるのかということもあろうかと思う  
んです。やはり場合によっては、ある種のコンセッションプロジェクトというんでしょ  
うか、中のこういった商品企画も資金調達も民間側でやってみるということも考えていかな  
いと、後から全体の財務の話も出てきますけど、本来であれば、今の賃貸住宅の中で上が  
ってくる家賃の中で再投資に向けていくということで、今私どもが申し上げていることは  
成立していくと思いますけれども、現実的にはこの住宅部門の本来そういった回すべき資  
金が、他の事業部門の債務のほうに充てられているところを考えますと、一方でしかし住  
宅のほうには、今ご指摘なようなことがあるわけでございますので、世代の対策を進めて  
いくための施策として、資金調達を少し多様化して、民間事業者に単に企画を練ってもら  
う、あるいは供給者になっていただくだけではなくて、資金調達も民間が行うようなやり  
方も、禁じ手と考えずに検討していただくことを希望いたします。

【委員】 どうもありがとうございます。今の点につきまして、何か委員のほうから  
のお話がありますか。

【委員】 ちょっと関連して。

【委員】 はい、どうぞ。

【委員】 この観月橋団地というのは、募集倍率が平均3.2倍になったとか、非常に良  
好だったんですけれども、なぜだとお考えになっているんですか。これは例えば2DKを  
1LDKに変えたりしているわけですよ。広さだけなのか、あるいはさっき言ったよう  
に、もう最近の人たちは大型の冷蔵庫を持ちたいとか、お風呂場をもうちょっと広くし  
たいとか、そういう新しいライフスタイルとかニーズにこたえたようなつくり方をしている  
のか、そういったことも何か僕はすごく重要な気がするんです。

それから、要するに今までは古い世代、第1世代が入っていたんだけど、第2世代、第  
3世代は、結局団地を出ていっちゃうケースが多かったわけですよ。第1世代の人だけ  
が残っちゃって、どうも昔の団地は高齢者ばかりになっちゃったということをよく聞くわ  
けですけれども、そここのところがすごくこれから考える上で重要で、それはやはり新しい  
人たちのライフスタイルだとか、さっき先生がおっしゃった単身だとか、いろんな形があ  
ると思うんです。やっぱりそういうニーズをきちっと酌み取って団地を多様化させていく  
ということなど、そういう根本から考えることが大事なのかなというのが1つなんです。

それからもう一つ、団地という呼び名は変えるつもりないんですか。昔住宅公団と言ったわけですよね。今格好よくUR都市再生と言っているわけですよね。これは名前を変えるときにも相当議論があって、多分住宅公団という名前を残そうか、全く違ったUR都市再生という、そこら辺にも例えば住宅公団に入ろうかというのと、UR都市再生へ入ろうかというのと、就職するときだって多分イメージが違ってくるんだらうと思うんです。そういう言葉の問題というのも、僕は結構重要なんじゃないかと思うんです。どうお考えになっているのか、その辺もお聞きしたいなと思います。

【委員】 それではUR。

【都市再生機構】 最初に観月橋のどういうところを評価していただいたかという部分ですけれども、先ほど申しあげましたように、申込者の大多数が30代、40代ということで、やはり〇〇先生がおっしゃるように、この事例にあるような改修のパターンが、その世代に受け入れていただいたということが第1だと思います。従来は2DKでファミリーもということであったのが、確かに1LDKにして若い单身の方、あるいはディンクスの世帯とかいった層が申し込んでいただいたという結果になっております。また内装も非常にシンプルなんですけれども、非常にそういった若い感性にマッチしているというようなこともありまして、評価が非常に高かった。

大分前のご説明の中で、エレベーターがないところで4、5階のあきが問題になっている、そういったところにこういったものを導入するとかいうことで、その結果として、高齢者が下層階に行って上層階には若い人が住むということでも世代のミックスが図られるとか、そういったものも含めてこういったものを展開していく。あと、先ほどの改修にお金がかかる部分も、いろいろなことを考えて、例えばある部分からはお入りになる方の裁量に任せるということも、今やっておるわけですけれども、そういったものもいろいろ取り入れて進めていきたいと考えております。

あと、団地という名称ですけれども、例えば観月橋の新しくリニューアルした住棟に関しては、外壁の色も団地の表示、ロゴも、かなり斬新なものに変えたり、見た目も全く生まれ変わっていきまして、何とか団地というような名称は見えない形になっておるわけです。あと、建てかえた後の団地名称等は、ちょっといい悪いは別にして、何とか団地という名称ではない形の名称にはなっております。そういうところが多いですけれども、あえて何とか団地ということじゃなくて、集合住宅の地域の名称というものは、今は新しい名称には変えているところでございます。



総称をどうするかということについては、特に今議論しているところではございませんけれども、そういったご指摘を参考に、社内で議論したいと思います。

【委員】 ありがとうございます。せっかくですので、今ご説明にありました、入居者に自分でつくってもらおうというのは、たしかこの報告書の中にごございましたよね。何ページでしたっけ。

【都市再生機構】 73ページのコラム。

【委員】 そうでしたね。そうですね。こんな形で自分自身でつくってもらおうというような形で内装費をかけない取り組み。これはかなり進んでやっつけらるんですか。

【都市再生機構】 これはD I Y住宅、ドゥ・イット・ユアセルフなんですけれども、これは初めての試みなんです。これはもともと機構の若手職員の提案ででき上がったものでして、いわゆる2つの意味がありまして、若い方が若いなりの感覚、感性で、一定の範囲内で住宅をカスタマイズするということと、あとは機構的に言うと、コスト的に、変な言い方ですけども、コストカットを図れるということで、2つの利点を求めて、これは私の手で23年度の秋ぐらいから公募をかけた、ほんとうに試行的な形でごございました、残念ながら現在の契約件数、今年の6月末時点ですけど、6件の契約しかまだありません。

この試みは非常にいいんですけども、やりながら非常に感じているのは、意外と自分自身でつくるということが、あまりにも若手の方も浸透していないというので、実際にはホームページの中で、ここの写真にありますように、機構の職員がみずから実践するのを動画で流しまして、それぞれ幾らぐらい費用がかかりましたかとかというような参考の費用を掲載するなど、非常に手厚くD I Yのやり方をお伝えした形で公募をかけております。

ただ、実際に入られた方に若夫婦の方とかがいらっしゃいまして、奥様の気にいったようなキッチンになったという声があるので、多分これも、急増はしませんけれども、増えていく要素の住宅方式じゃないかなと思っております。

【委員】 ありがとうございます。この73ページの写真を見ると、ほんとうにみずからなんです。もうちょっとメニューを持って、例えばこれとこれとこれから選択できますみたいな形で、もうちょっと柔軟に若手向きをつくられるというのも1つではないかなと思います。

それから先ほど、団地というのは確かに〇〇委員がご指摘のように、非常にイメージとしては古いし、言葉のイメージでかなりいろいろひとり歩きをするところがありま

すので、非常に呼び名を変えるというのは大事なことなんではないかなと、私もお意見を聞きながら思ったんですけれども、先ほどのご説明では団地の表示が生まれ変わっていますというお話だったんですけど、具体例としてはどんなところがあるのでしょうか。

【都市再生機構】 先ほど来ご説明している高根台団地、これは建替え前の名称は高根台団地でございますけれども、新しく建替えた後の住宅は、アートヒル高根台ということで募集をしております、名称はそういった形で変わっております。あと豊四季台であればコンフォール豊四季台とか、ちょっとその名前がいいかどうかあれですけども、一応そういう新しく建てかえたものについては名前を変えています。

【委員】 ありがとうございます。ほかに、今議論していますようなことに関連してのご質問とかご意見とかございますでしょうか。

【委員】 もう一ついいですか。

【委員】 はい、どうぞ。

【委員】 今の社会の大きな問題として、高齢者の親をどう介護するかという問題がすごく多いわけですね。一緒になかなか住めない。しかし同じ団地の中でうまく住めるような方法論とか、例えば高齢者だったら下のほうに住んでいるけれども、お子さんたちとペアで入れるような、中層階にそういう若い人たちのライフスタイルに合ったようなものがあると、すごく楽になるわけですよ。募集したりするようなときも、ここの団地では親子が同じ敷地内で住めますよとか、何かそういう発想もあっていいんじゃないかという気がするんです。

さっき団地という名前のお話が出ましたが、今盛んに言われているコミュニティーですよ。だから一般名称として、今個別にはそういう新しい名前をつけた。それだけでも随分違うとは思いますが、何か全体の呼び名としても、コミュニティー住宅とか、新しい今の時代に合ったような呼び名に変えていってもいいんじゃないかなと、何となく思うんです。

【委員】 どうぞ。

【都市再生機構】 介護という話がございますよね。一応私どものほうでは、近居優遇制度というんですかね、例えばお子様がお両親をお呼びして同じ団地、あるいは隣接する団地にお住まいになりやすい制度がございます、そういったものを利用されているケースがございます。これについては募集制度上の話になります。

今後ですけども、ほんとうの介護が必要になってきて、同居しなきゃいけない。要す

るに親のほうも健康であればいいんですけれども、いずれ介護が必要になってきた場合のことを考えると、同じ住宅の中で住めるような、そういった商品も展開しなきゃいけないのかなと考えていまして、例えば大型住宅で非常に絶対額が高くて、簡単には募集しても入らないというところの1部屋について、介護用のスペースみたいな形で、そこに親を入れて介護する息子さん、娘さんご夫婦がいるという形の住宅、その場合の入居の条件とか、そんなものを検討していくことも、住宅と介護という今後直面する課題に対応する、一つの施策になるのかなとは今思っています、内部で検討に入っているところです。

それと名称なんですけれども、ご高齢の方にはやはり団地というのが非常になじんでいます。一方で、営業的に言いますと、確かに団地という言葉を使うとあまり反応がよろしくなくて、いろんな資料にありますように、今はUR賃貸住宅、UR、URとしつこく言っています、窓口に来られている、ある一定の若目の方々もURという言い方をされていますので、名称というか、賃貸住宅に対するブランドというか、つまりUR賃貸住宅というのはかなり浸透してきているのかなと思っています。

ただ、やっぱり機構内部的には、統計資料などの中で、何団地という言い方は相変わらず存在するので、その部分はちょっと変わるの難しいのかなと思っていますけど、対外的にはそういう名称、愛称みたいな形で進めております。

【委員】 ありがとうございます。今いろんな高齢者という話や、若い世代、世代の多様化といったようなことをいろいろ議論してきました、それでお話は、ストックの再生とかいったことにもかかわってくるお話なのかなと思っていますけれども、ほかに委員からのご意見とかご質問とかありませんでしょうか。よろしいですか。

【委員】 前半の……。

【委員】 いいえ、今はもう別に、どこと限らず全般的なことについて、ご意見、ご質問をいただければと思っています。どうぞ。

【委員】 それでは業務運営の効率化という部分ですけれども、特に意見が分かれた部分が、資料3-1の黄色い部分の真ん中の辺で、S評価の方が6人、A評価の方が2名ということで、一般管理費とそれから総合的なコストの縮減、効率化というところがあったんですが、私はAをつけさせていただいて、予定どおりだと評価をしたんですが、皆さんが何でSをおつけになったのか、それをちょっとお聞かせいただければと思います。

【委員】 Sをつけられた委員の中で、ご自分はこういう意見だったというのを、どなたか発表していただける方いらっしゃいますか。

すみません、じゃ、ちょっと私も今自分で書いたのを見ているので。ここは私は中期目標を達成しており、成果が認められると。総合的なコスト構造の改善についても、さらに取り組みをしてもらえばいいんじゃないかなと思ひまして、中期目標を達成しているので、これについては十分な成果を認められるのではないかなと思ひました。

ほかのご意見はいかがでしょう。

【委員】 私は、実は今〇〇先生がご指摘のところと対比的に申し上げますと、環境への配慮でたった1人だけAをつけた委員なんですけれども、それはどういう理由だったかという、基本的にはすばらしいことをされているんですけれども、定式化している、かなり真剣な取り組みをずっと継続してきているので、そろそろ新しい引き出しというか、手を打つべきではないかというのがあって、ちょっと辛口にしたんです。

それで逆にここは、そういう感覚で見てみたんですけれども、この一般管理費の縮減や方法や総合的なコストの縮減が、ただ、ある一つの方法を仕込んで、それが結果として数字にあらわれているというだけではなくて、またさらに二の矢、三の矢を撃っていらっしゃるように思ったものですから、それでSでよかろうと私は判断いたしました。

ですから、要は数字としてただ下に下がっている場合だったら、場合によってはSは少し褒め過ぎで、Aでもいいかなという感覚を私は持っているんですけれども、しかしながら、ある新しい手を打っている場合であればSでよかろうと思ひまして、この項目については、単に過年度に打った手に加えて、それなりに雑巾を絞りがかかっている中でも、さらにネタを見つけて打っていらっしゃるんじゃないかなと、そういう印象を持ちました。

【委員】 逆に〇〇委員のほうでAとお考えになられた理由というのは、何かあるんでしょうか。

【委員】 基本的に、まずS評価というのは目標達成に向けて優れた実施状況にあるということで、着実な実施状況であるのはAと判断すべきだと思います。それで中期計画を20%提示して20.1%とか21.4%であれば、優れた実績で表示とは、数字の上では決して言えないということと、実はこの23年度のは、20年度に比べて20%ほどの削減になっていますが、実は昨年も既に20%近い削減をされていて、その昨年から今年に関してほとんど追加的なプラスアルファは、数字の上では出ていないということで、数字を見る限りは着実であると私は評価いたしました。

ただ、数字の上に出ていないコストの改善が非常にあったと皆さんが評価されるのであれば、具体的にどういう評価があったのかということ、今URからご指摘いただいて、

それが適正であるということであればS評価でよろしいかと思えます。

【委員】 それではこここのところの評価調書のほうの取り組みの状況とかを、URのほうからご説明いただければと思います。

【都市再生機構】 これは前回のS評価項目について、特別などという取り組みをしたかという資料を、こういう形でお出しさせていただいております。この中では旅費、事務費の削減、それから事務所の維持管理費の削減、福利厚生費の削減というものを掲げさせていただいております。我々は全体で、第一期中期計画の最終年度と比較して、二期中期全体で2割削減というものを、初年度のところで大きく削減して、それを維持しているということなので、これは毎年減らすということに比べると、トータルで減らしている量が多いということで、今までこのことについては、全体でほかの項目よりもよくやっているということでS評価をいただいているというのが、22年、23年の状況でございます。

【委員】 この一般管理費の削減は中期目標を超える形の数値になっておりますし、非常に着実というよりは、もっとより進めて管理費の削減をされているんじゃないかなと、私個人的には思ったんですけども、ほかの委員のご意見、ございますでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】 ここは私もSにしたと思えますけれども、基本的にはこういう前倒し達成というんでしょうか、そういうものをどう評価するかということなのか。中期目標の5年間で20%ということで、1年目で達成されたらそこは非常にすぐれたことでは。ただ2年目以降もずっとSをつけるべきなのかどうかについては、やや私もほかのところの項目でずっとSが毎年並んでいるところについては、そういうことは気になったということがございます。

一般的に国立大学法人で評価されるときは、前倒しはSですけども、その年度でもう達成ということで、次の年からはその項目は評価からなくなっちゃうんです。だから2年目以降はどうするのかというのは、むしろこの評価の仕方にかかわる問題なのかと考えたところでございます。ということで、今年度は20%で、さらにそれを続けて、若干なりとも数値が上がっているということで、評価の方法云々まで行くとかなり大変なので、Sで私はよろしいのではないかと思いますけれども、ぜひそういったところの評価方式は、いろいろところで統一をしておいていただければと思います。感想というか、コメントです。

【委員】 よろしいですか。

【委員】 はい、どうぞ。

【委員】 私がSにしたのは、宿舎の廃止という、ここに非常に惹かれたんだと思うんです。長年やはり宿舎のことは問題になってきたけれども、結構抵抗があって、なかなか減ってこなかったと思うんですが、ここで宿舎の廃止と書いていらしたことに対する評価が、私自身としては心理的に大きかったと思います。

ちょっと改めて伺いますが、この宿舎の廃止ってどの程度廃止したんですかしたら、もう一度説明をしていただければ。

【都市再生機構】 宿舎の廃止につきましては、中期的な計画を設けまして、それを着実に達成しているという状況でございまして、最初は、ちょっとさかのぼりますが平成11年から10カ年計画を策定しまして、当初約2,000戸ありました宿舎を1,300戸にまで削減いたしました。それから平成21年度から25年度、5カ年計画を策定いたしまして、1,300戸をさらに850戸に削減するというところで、今それに向けた取り組みを行っているところでございます。23年度におきましては、ちょっと手元に数字がございませんけれども、九百数十戸にまで削減したということでございます。

【委員】 ありがとうございます。このところは、6名の委員の方がSとつけておりまして、3分の2以上の委員がということで、Aをつけられた先生方のご意見も大変貴重だとは思いますが、このところの評価はまた、全体として今ここで変わるということではなくて、とりあえずSということで進めさせていただければと思います。

【委員】 Sということは構わないと思うんですが、できましたら、既に前倒しで目標が達成されているが、さらに新しい項目についても、例えば聖域を設けることなく改革に取り組んでほしいというようなことを、意見のところに追記をお願いしたいと思います。

【委員】 ありがとうございます。それではほかにご意見、ご質問ございますでしょうか。

【委員】 総合評価のところの45ページに、スマートシティ関連の評価の意見がございまして、これは私の意見じゃないんですが、私も全く同感で、ぜひ積極的に取り組んでいただきたいと思います。それで、本来であれば例えば都市再生のいろんなコーディネートなり、基礎的条件整備、そちらの中でいろいろこういうことを議論して、通常であれば多分、かなり大きな面積になれば、地域冷暖房とかいう話は出てくるんでしょうけど、それに加えて、こういうようなことにも取り組んでいただければと思うんですが、当面わりあいとこういうことが実験的というんでしょうか、できそうなのはやっぱりストック再

生というか、さっきのあれに戻ってしまいますけれども、団地再生のところで、建てかえなり、あるいはストックを再生するときに、例えば、ちょっとプライバシーの問題だとか、いろいろ議論すべきことはあるんでしょうけど、スマートメーターの導入とかいうものについてはぜひ、URが先進的に取り組んでいただければ、そういった方向のエネルギーマネジメントというのが進んでいくのかなと思いますので、ぜひ前向きに考えていただければと思います。

ということで、これはお願いなんですけれども、仮になかなか今の段階では入れにくいということであっても、やがてはこの種のものが標準装備になることはおそらく確実だと思います。そういうときにそういうのをまたやり直してつけかえるというのは大変ですので、ぜひあらかじめそういうものを見越した再生なりということ、心がけていただければと思います。特に回答は必要ありません。

【委員】 回答が必要ないということですが。

【委員】 何かアピールしたいことがあれば。

【委員】 もしURさんのほうで何かこの点についてコメント……。

【都市再生機構】 それでは、UR単独でできることではないんですけれども、やはり自治体さんが力こぶを込められているところで、何かしら協力できることはないかなという視点で、プロジェクトゼロではございません。まだ検討中のもののほうが多いので、1点だけ申し上げますと、海岸通という横浜の団地がございまして、今建替えがほぼ終わった状況でございますけれども、横浜市はご存じのとおりスマートシティ構想ということに、かなり力を入れていらっしゃるって、使用するエネルギーの見える化みたいなことも、横浜市の中で4,000戸ぐらいでやりたいという話があったものですから、実はそのシャレール海岸通、二百数十戸の団地ですけれども、ご協力をいただける入居者の方をお願いするという前提にして、130戸で見える化の取り組みを始めています。

i P a dを使いまして、そのi P a dの中に、現在どのぐらい使っているのかとか、瞬時に現在の状況が見えるし、それからほかの住戸との比較で、よその平均はこのぐらいだけどうちはもっと減っているとか、そういうことがわかるような仕組みを導入して、これは私どもと東京ガスさんとの共同での試行、実験なんですけれども、そういうことも始めてはおります。

【委員】 まだその種のことをやろうとすると、当然コストもそれなりにかかるので、その分が家賃にはね返ってくることは確実だと思いますけど、逆に入居者にとってみると、

光熱費が非常に下がるというのは、非常に大きなメリットの一つなので、ぜひそういうこともアピールしながら進めていただければと思います。

【委員】 ありがとうございます。ほかにご意見等はございますか。はい、どうぞ。

【委員】 今のスマートシティについて、私も全く同感でございます。

それであともう一つ、今度総合評価のところでございますけれども、44ページの一番最後の行あたりから45ページの初めにかけて、ソフトサービスをあわせた対応が機構に求められている、あるいは都市再生業務及び賃貸住宅の業務の連携によりと書いてありますけれども、全くこれは同感でございますので、ぜひ来年度以降の事業展開にご参考にしていただければと思います。

これに関連いたしまして、毎年申し上げていることなのですが、前回の今年度の第1回でも申し上げましたけれども、住宅事業のほうが財務上稼ぎ頭になって支えているという構造、また住宅の中でさらに今日話題に挙がってきましたような団地と、よくあるところではURがたたかれている高額家賃と称されているところの、いわゆる内部補助的な関係等があるわけでございますけれども、やはり長期的に考えた場合に、このURのバランスシートをどうしていくか、特にある意味では、本来だったらそれぞれの事業ごとにバランスシートを組んでいくところが、そうではない。

ただ幸いにして、賃貸住宅事業が収益を全体としては上げているということを思っているわけですが、だとすればそういったさまざまな多様な部分を抱えながら、全体のバランスをとる戦略であれば、そうしていくべきだと思います。逆に言うと、今申し上げた事業要素が離れ離れになってしまうと、これは今申し上げた微妙なバランスが失われていくわけでございますので、やはり長期的にこのURのそれぞれの事業部門が持っている性格を、どうバランスしていくかということについて、長期的な計画あるいは戦略をおつくりになって、それをやはり社会に問うていかれることをすることを、ぜひお勧めしたいと思います。

いろいろと、外から何か言われてしまうよりは、まずご自分たち自身が、ある社会的な使命を持つとともに、さらに経営のサステナビリティもなければならないという、その解を見つけやすいところの中でありますけど、それだったらなおさら、UR自身が経営の意思として、こういうような長期的な見通しを持っていくんだということを、ステートメントとして社会に向けて発表されていくということを、提案させていただきたいと思います。



【委員】 ありがとうございます。今の野城委員のご意見も大変重要な点だと思いますので、取り入れていきたいなと思います。

それで、ご意見、ご質問はそろそろもうこれでよろしいでしょうか。そろそろ時間が迫ってまいりましたので、それではただいまいろいろご議論いただきました、ご意見もいただきました。この特に記述すべき点に関しましては、加筆、修正をしたいと。それで今後、ここは分科会ということですので、国土交通省独立評価委員会の全体としての整合を図るために、調整を行う場合がありますので、23年度のこの評価調書でございますけれども、これに関しましては、今日いただいた議論の方向で調整するということにいたしまして、最終的な分科会の決定としましては、その評定理由等の加筆を含めて、私のほうにご一任をしていただければと思いますけれども、よろしいでしょうか。

ありがとうございます。それではそのようにさせていただきます。

それでは続きまして、最後の議事の業績勘案率の決定について議論をしたいと思いますので、都市再生機構のほうより説明をお願いしたいと思います。

【都市再生機構】 それでは説明させていただきます。資料4をごらんいただけますでしょうか。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。今回対象となる役員につきましては、理事の〇〇と〇〇、それから監事の〇〇の3名でございます。

ページをめくっていただければと思いますが、まず理事の〇〇でございます。在職期間は平成20年7月から23年6月までの3年間でございます。

業績勘案率（案）についてですが、標準の1.0としております。内訳についてですけれども、まず法人の業績による勘案率につきましては、右の理由に書いてありますように、在職期間における年度の業務実績評価につきましては、各事業年度ともに順調またはA評価であったということを踏まえまして、1.0としております。

また、個人の業績に基づく増減につきましては、増減なしのゼロとしております。下に考慮すべき事項・理由が書いてあります。1つは在職期間中の担当業務——これは技術コスト管理と調査研究等が担当でございます——の主な業務実績評価としましては、事業リスクの管理ですとか、ストックの再生・活用、あるいはコスト構造の改革、環境への配慮といったものがございます。これらにつきましては、それぞれこの後ろに括弧で書いてある年度におきまして、優れた実施状況にあると認められるということですか、4点、あるいはSというような評価を受けてございます。

それから2番目の具体的な業務実績についてですけれども、2つございます。1つはUR賃貸住宅の既存住棟を活用するための実験的な取り組みでございますルネッサンス計画1につきまして、これは住棟単位での改修技術の開発を目的としておるものですが、ひばりが丘団地と向ヶ丘第一団地の2つの団地で実施しておるわけですが、この実証実験を着実に推進した。で、ストック再生に資する技術開発の取り組みを主導したという実績がございます。

それから、この実験につきましては現地で一般公開を実施いたしました。2団地合わせて1万人を超える来場者がありましたけれども、対外的に大きな注目を集めまして、また機構の先導的取り組みについてのPRにも寄与したということがございます。

それから2つ目ですけれども、昨年3月11日に発生しました東日本大震災への初期対応ということでございまして、震災発生直後に現地へ調査団を派遣しましたりですとか、あるいは応急仮設住宅の建設支援要員を派遣しましたりですとか、被災市町村に技術支援のための職員を派遣したといったことを主導いたしました。

このようなことを総合的に勘案した結果としまして、一定の功績は認められるものの、加算するまでには至らないという判断を行いました。

次のページでございますけれども、今回から新たに添付している資料でございますが、報道ですとか会計検査院、あるいは国会等での指摘の有無についてでございますけれども、これらにつきましては特段該当する事項はございません。

続きまして、理事の〇〇でございます。在職期間は21年7月から23年7月までの2年間でございます。

業績勘案率につきましては、0.9としてございます。内訳ですけれども、まず法人の業績による勘案率につきましては、理由の欄に書いてございますが、在職期間中の業務実績評価は、各事業年度ともA評価であったということを踏まえまして、1.0としております。

個人の業績についてですけれども、次の事項を総合的に勘案しまして、0.1を減ずるということとしてございます。考慮すべき事項・理由につきましては、まず在職期間中の担当業務に関する業務実績評価ですが、21年度につきましては標準的なA評価ということでございますが、22年度と、それから審議していただいております23年度につきましては、B評価となっております。

それから、具体的な業務実績についてですけれども、まず1つは経過措置業務でありますニュータウン事業の早期完了を図るということで、在職期間中に法定事業の6地区の完

了をいたしました。また土地利用計画について、32地区について見直しを行ったということがございます。また、工事の実施に当たりましては、工事コストの縮減に向けた取り組み等について主導的に取り組んだということがございます。

しかしながら、次のページでございますけれども、平成20年9月にリーマンショックが起きましたけれども、その後の急速な不動産市況の悪化とか、企業の投資意欲の減退がございまして、平成19年度は例えば500ヘクタール超の用地処分を行ったわけですが、20年度以降、ほぼ半減しております。具体的には平成21年度につきましては、計画400ヘクタールに対して実績は228ヘクタール、それから平成22年度は、計画400ヘクタールに対しまして実績は280ヘクタールという結果でございました。

ただ、このような厳しい状況の中にあっても、3行目になりますが、あっせん制度の対象拡大とございますが、それまで機構があっせんを依頼する対象は信託銀行だけだったんですけれども、全宅建業者に拡大するということをいたしましたりとか、その次の行に大規模商業施設の誘致について書いてありますが、木更津にございます金田東という地区に、三井アウトレットモールを誘致しましたりですとか、あるいはこれは来年の3月にオープン予定ですが、千葉の酒々井南部という地区がございまして、そこにもチェルシー・プレミアム・アウトレットモールというのを誘致したり、そういう実績がございまして。

リーマンショック後の21年度には宅地の販売面積というのは大きく落ち込んだわけですが、22年度にはそれを30%ほど増加させると、処分の促進に尽力したということがございます。

それから(3)でございまして。これは受賞の関係でございましてけれども、在職期間中にリブコムアワードという、これは環境に配慮した住みよいまちづくり国際賞という賞でございましてけれども、この分野では唯一の国際的な表彰制度でございまして、この賞を越谷レイクタウンと、それから神戸学園南地区の2地区で受賞するなどの受賞の実績がございまして。

それから4番目に、東日本大震災への初期対応の取り組みとしまして、職員派遣等を積極的に行ったということがございます。

このようなことを総合的に勘案した結果としまして、一定の業績は認められるわけですが、業務実績の評価等を踏まえまして、0.1の減算が妥当であると判断をいたしました。

次のページの参考資料の外部からの指摘等についてでございますけれども、在職期間中、会計検査院から22年度に2件、ここに書いてございますような不当事項の指摘を受けた

事案がございます。いずれも〇〇本人が社内処分を受けたというものではございませんが、また過払い額等につきましては既に精算済みでございますけれども、⑤にあります、業務実績評価等に加えまして、このような指摘事項についても総合的に勘案した結果として、全体として0.1の減算が妥当であるという判断に至りました。

それから、次の監事の〇〇でございます。これは〇〇〇〇出身の民間監事としまして、平成18年7月から23年6月までの5年間、在職いたしました。

業績勘案率につきましては1.0としてございます。法人の業績勘案率につきましては、在職期間における業務実績評価が各年度とも順調またはA評価であったということで、1.0としております。

また、個人業績評価につきましても、増減なしの0.0としております。監査におきましては、民間企業での経験も生かしながら、ここにあります内部統制の強化ですとかマーケティング戦略、あるいはCSの向上といったことにつきまして指摘を行いまして、監査の適正な執行に寄与したということでございます。このようなことを総合勘案いたしました上で、加算するまでには至らないという判断をしたということでございます。

次のページの参考資料につきましては、特段該当事項はございません。

簡単ですが、以上でございます。

**【委員】** ありがとうございます。ただいまご説明いただきました業績勘案率でございますが、何かご質問、ご意見等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

**【委員】** 僕の記憶だと、大体いつも1.0なのに、0.9というのは多分初めてのような気がするんです。ほかの研究所とかそういうのを含めて。僕はやっぱり業績によって、いつも1.0というのはおかしいじゃないかということをいつも言い続けたので、この方がどうのこうのということは別として、そういうふうには1.1もあるし0.9もあるというような発想になったことは、非常にいいんじゃないかなと思います。

これを今回0.9としたのは、B評価が多かったとか、何かそういう基準があるのかどうなのか、あるいは会計検査院の指摘事項が多かったとか、そういうメルクマールがあるのかどうなのか。もしあるんだとすると、今後も業績評価を考える上で一つの参考になると思うんです。その辺、何かそういう基準みたいなものをつくったのか、あるいは今回の場合はどういうことなのか。個人の評価を見ると、みんなよくやったと書いてあるんだよね。はっきり言うと、どこが悪かったと書いていないんですよ。だからそういう意味で言うと、何をメルクマールにしているのか、ちょっとその辺を聞きたいなと思いました。

【委員】 それではよろしく申し上げます。

【都市再生機構】 今のところ機構の中では、先生がおっしゃいますような定量的な基準というのは、今のところ明確な基準というのはありませんけれども、ただ今回の小山の事案につきましては、まず、その所掌業務であります担当業務の各事業年度の業務実績評価が標準未満であったということを、かなり重く受けとめまして、あとは会計検査院等の事案等もあったということも加味いたしまして、こういう判断に至ったということでございます。

【委員】 ○○委員、よろしいですか。

【委員】 今後もそういう判断を基準にしながらやっていくということになるんですか。

【事務局】 事務局のほうから若干ご説明します。お手元に参考資料1、「業績勘案率に関する参考資料」というのを配らせていただいております、この一番裏面のページに、個人業績のチェックシートみたいなのが載っております。そのところで右側のほうに点線で囲まれている箱が幾つかあるんですが、※8というところで、「減算要因」としては、一般的には、業績の著しい悪化、業務の不適切処理、職員の不祥事等書いてございますが、これが定性的な枠組みとなっているところでございます。

それで、実は住宅金融支援機構の中におきまして、平成19年度の業務実績が法人全体があまりよろしくなかった、これで言うともBということがありまして、その期間にかかわられた方は0.9の評価であったり、あるいは住宅金融支援機構は若干違うやり方をして、毎年やっておりまして、それでやっぱりその年は個人業績マイナス0.1とか、そんなことをやったりして、ほかの法人でも0.9ということは国交省所管でもありまして、今回実はいろいろありますが、先ほど個人の業績がA、B、あとは今年度というか、23年度が今審議中でBでございますが、そこら辺がトータルでA未満というか、そういう方が国交省所管であられるのかなみたいなことで調べてみたら、そういう例も実はあまりなくて、通常いろんな業務をお持ちになると、平均するとAぐらいの方が多いものですから、そういうところも勘案して、機構のほうでご判断をされたと思っております。

【委員】 先ほど○○委員からのお話がありましたけど、そうするとこういう定性的な枠組みに当たる場合には今後も、勘案率を決める際にはマイナス要因ということになっていくわけですね。○○委員、よろしいでしょうか。

【委員】 だからいいんです。いいときは1.1もあると。

【委員】 わかりました。

それではほかにご質問、ご意見がございませんようでしたら、この業績勘案率なんですから、これは先ほどご一任いただきました、議事の本日の（3）業務実績評価、こちらと整合をとるといふことがありますので、最終的な分科会としての決定については、こちら私の方にご一任いただければと思いますが、よろしいでしょうか。

ありがとうございます。それではそのようにさせていただきます。

（5）にその他とありますけれども、事務局の方から何かほかにごございますでしょうか。

【事務局】 本日は特にございません。

【長沢分科会長】 それでは、本日の議事は以上で終わりましたので、議事進行について事務局の方にお返ししたいと思います。

【浦口企画専門官】 本日は長時間のご審議まことにありがとうございました。本日の審議内容につきましては、冒頭に申し上げましたとおり、議事録を作成の上、委員の皆様方にお諮りいたしまして、議事要旨とともに公表することとさせていただきます。

また、本日も資料が大部になっておりますので、よろしければ机上にお残しいただければ、後日郵送させていただきます。

それでは以上をもちまして、第29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 —