

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31回）

平成25年7月4日

【林企画専門官】 それでは、定刻より少し早いのですが、皆様おそろいでございますので、ただいまから第31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企画専門官をしております林でございます。どうぞよろしくお願いたします。

本日は、分科会委員8名のうち、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。浅見委員及び黒田委員につきましては、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すが、国土交通省独立行政法人評価委員会運営規則及び国土交通省独立行政法人評価委員会情報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係る案件である議事（5）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、議事（5）に入る前にご退席をお願いすることになりますので、あらかじめご了承いただきますよう、よろしくお願いたします。なお、取材のカメラ撮りににつきましては、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、名簿、その次でございます「資料一覧」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、資料の一部を委員限りとさせていただきます。資料に欠落等ございましたら、事務局までお申し出いただければと思います。

本日の国土交通省及び都市再生機構の出席者につきましては、お手元の座席表のとおりでございます。

それでは、今回より新たに都市再生機構分科会に所属される委員がいらっしゃいますので、ご挨拶をお願いしたいと思います。都市ジャーナリストの森野美徳委員でございます。よろしければ、森野委員から、一言ご挨拶をお願いできればと思います。どうぞよろしくお願いたします。

【森野委員】 森野でございます。

皆様からいろいろご指導を受けながら、勉強してまいりたいと思います。よろしく願いを申し上げます。

【林企画専門官】 ありがとうございました。

それでは、ここで国土交通省の井上住宅局長より、一言挨拶を申し上げます。

【井上住宅局長】 皆さん、こんにちは。井上でございます。委員の先生方には、大変お忙しいところでございますけれども、ご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

昨年、たしか同じ場だったでしょうか、局長の代理で挨拶をさせていただきまして、当時、内閣府にちょうど調査会が設置をされた直後ぐらいだったのではないかと思いますけれども、これからかなり分割という方向で議論がされそうだというお話を申し上げた記憶があります。その前にも、前原大臣、馬淵大臣のときに、URのあり方検討会ということで、検討をしました。そういう意味で、URはその前も実はあったのですけれども、このところ毎年のように、あり方の検討をしてきたというか、されてきたところがございます。

考えてみますと、独立行政法人の中で最も規模が大きい団体になります。やっている仕事は世の中のために必要なものがほとんどだと思っておりますが、それからこれからの世の中にも必要なものだと思っておりますが、一方で規模が大きいためいろいろな意味で注目をされ、そして一方で負債があることも、いつも指摘をされてきたところがございます。

そういう指摘をされることは真摯に受けとめて、よい方向に持っていく気持ちは、私どももURも同じように持っているつもりでおりますけれども、一方でなかなか厳しい指摘もこれまでされてきたということで、現下の様子は、実は自公政権では、参議院選挙が終わったら独立行政法人のヒアリングを開始して、また検討の俎上にのせるよと言われております。また独法の通則法もどうなるかはわかりませんが、前政権のときに一度出されたものの再検討がされている状況のようでございます。その先がどうなるかという、今予断をもって申し上げる時期でも立場でもないと思っておりますけれども、どんなことがあっても、しっかりやるべき仕事はやっていただく、URともどもやってまいりたいと思っております。

委員の先生方には、ぜひその辺の状況も頭の端にちょっと置いていただきながら、今日の議題でございます財務諸表、勘定間の利益繰入れ、業務実績評価をしっかりとご検討賜れば幸いですと思っております。なお今年は今期、中期計画の最後の年でござ

います。来年から新しい中期計画が始まるわけですので、いずれまた、その次期計画についてのご議論を賜る機会もあろうかと思えます。あわせてよろしく願い申し上げます。本日はまことにありがとうございます。

【林企画専門官】 次に、独立行政法人都市再生機構の上西理事長よりご挨拶をお願いいたします。

【上西都市再生機構理事長】 上西でございます。よろしくお願いいたします。

各委員の皆様方におかれましては、これまでもURの事業にご理解をいただきまして、さまざまな貴重なご意見、あるいはご指導をいただきまして、まことにありがとうございます。まず御礼を申し上げたいと思えます。

本日は24年度の決算及び業務実績のご報告ということでございます。後ほど詳しくご説明いたしますけれども、一言で申し上げますと、構造問題はなかなか進んでいないわけですが、客観情勢の好転もございまして、数字的にはまずまずの数字を上げたのではないかと考えております。

私は、昨年ちょうどこの時期に理事長に就任いたしまして、民間初ということであったわけですが、冒頭ちょっとお時間をいただきまして、この1年間の私なりの所感みたいなものを述べさせていただければと思えます。この1年間、民間から来ますとなかなか驚くことばかりでありまして、自分の視座というか原点みたいなものが、もう一つよくわからないなど、ずっと悩んできたわけですが、特に組織のあり方ということより、組織原理、この組織がどういうことで行動し、どういう原理に基づいて動いているのかが、なかなかつかみにくい。皆さんと意見交換するわけですが、これもかなりまちまちということでありまして、ずっと悩んでいたわけでありまして、

結論的には、非常に平凡なわけですが、URはいろいろな独法の中でも大きな事業体である以上、サステナブルでなければならないというのが、やはり基本の行動原理ではないかと、今考えているわけです。サステナブルでなければ、長い目で見ていい仕事はできないし、いい人も育たないということでありまして、そのためには徹底的な合理的な運営が望まれると考えている次第であります。こういう経営をやって、初めて政策課題にも対応できるし、あるいは顧客満足度、サービスの向上もできるということで、やはり合理性を貫徹する、特に経済合理性を貫徹する中でこういう仕事ができるのではないかと考えている次第であります。

昨年度、特に力を入れて取り組んできた点は3点ございます。1点は合理的経営という

ことですが、特にコスト削減と営業力の強化であります。コスト削減につきましては、この評価委員会でも高い評価をいただいているわけですが、外から見ましても相当よくやっているのではないかと思いました。しかしながら、これは限りのないことでもありますし、中でコスト削減を叫んでも限界があるということで、現在、民間のコンサルを使いまして、関係会社も含めて徹底的にさらに深堀りをしてもらっているということでもあります。現在、大体第1フェーズが終わったところでありまして、次の第2フェーズに移らんとしているということでもあります。この辺につきましては、今年度あるいは年央から効果が出てくると思っているところであります。

それから営業力強化でありますけれども、これも時代の趨勢とともにURの中でも営業力強化という旗印は掲げているわけですが、手法とかいろいろな手順とか、まだまだ武士の商法的なところが多く残っているわけでありまして、これも民間の人に協力してもらい、あるいは組織を改編することで進めているわけです。特にURの場合はいろいろな規制がございます、規制の中で堅目にいろいろなものを発想するというので、どうしても踏み込みが足りないという部分があるわけでありまして、この辺につきましては、全ての前提を取り払ってゼロからもう一度考え直してほしいということをやってきております。これも着実に成果が上がるものということで、今年度少し数字が出てくるだろうと期待しているところであります。

それから2番目は、職員、社員の意識改革でございます。URの職員を見ていますと非常に優秀です、非常に真面目、誠実と見ておりまして、レベルはかなり高いと思います。ただ発想において親方日の丸的な発想はぬぐえないということであるし、減点主義とかあるいは数字に弱いところが散見されるわけであります。ある仕事をこれができないかという問いを發しますと、できない理由が10も20も出てくるということですが、民間ではどうこれをクリアするかということが議論の対象になるわけですが、なかなかブレークスルーの議論まで至らないところに、相当問題があるのだろうと考えております。リスクをとらないリスクを抱えているということではないかと思っております。

そうした中で、さっきのサステナブルではありませんが、自ら立つ、自立型、自己回転型ビジネスモデルを目指そうということ、今社員に訴えているところであります。これは日暮れて道遠しという感があるわけですが、先般、若手中心に提案制度をつくりましてやったところ、約500件の提案があったということで、そういう意味でのポテンシャルはあろうかと思っております。これは一朝にしてならないわけですが

ども、千里の道も一歩からということで持続的にやっていきたいと思っております。

3点目でございますけれども、震災復興でございます。これも後ほど詳しくご説明いたしますが、URとしては無条件に組織を挙げて取り組んできたということでもあります。早期復旧を目指しまして、全体として人員がどんどん削減されている中で、相当無理をして、現在300名の要員を現地に派遣しているということでもありますし、またその中でCM方式、いわゆる新しい契約方式でスピードアップを図っているということでもあります。現地は大変厳しい労働環境でございますけれども、URの多くの職員がみずから手を挙げて現地に行っているということございまして、そういう意味でもURの職員のレベルの高さを感じているところであります。

25年度は、先ほど局長からございましたとおり、第2次中期経営計画の最終年度の年であると同時に、次の中計の作成年度でもあるということでもあります。政策課題といたしましては、少子高齢化対応あるいは都市間競争力の強化、地方都市の活性化、安全・安心のまちづくり、それから震災対応と盛りだくさんでありますし、またUR固有の問題としては、13兆円の借金の問題、あるいは賃貸住宅の老朽化、住民の方々の高齢化といった問題もございます。さらにニュータウンについては、いよいよ店じまいのタイミングが来たということでもあります。これらを含めまして、次なる計画の策定に全力を挙げていきたいと思っております。

引き続き、各委員の皆様方のご助言とご指導をよろしくお願いいたします。

【林企画専門官】 ありがとうございます。

取材のカメラ撮りにつきましては、ここまでとさせていただきます。

本日の議事は議事次第のとおりでございます。議事録につきましては委員にご確認いただきました上、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、議事（1）の「分科会長の互選及び分科会長代理の指名について」に入りたいと思います。

これまで分科会長をお務めいただきました長沢委員におかれましては、平成25年3月27日をもちまして、2年間の委員の任期が満了となりましたが、4月5日付で改めて委員をお引き受けいただいております。このことに伴いまして、委員の皆様方には、国土交通省独立行政法人評価委員会令に基づきまして、互選により改めて分科会長をご選任いただきますとともに、新しい分科会長から分科会長代理をご指名いただきたいと思います。

まず分科会長の互選をお願いしたいと存じますが、どなたかご推薦いただける方はいらっしゃいますでしょうか。

【井出委員】 はい。

【林企画専門官】 井出委員。

【井出委員】 私としましては、独立行政法人の制度とURの実情に大変造詣の深い長沢先生に、引き続き分科会長をお願いすることが適切かと思っておりますので、ご提案さしあげます。

【林企画専門官】 ありがとうございます。

ただいま、井出委員から長沢委員のご推薦がございましたが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【林企画専門官】 ありがとうございます。

それでは、ここから長沢委員に分科会長として議事の進行をお願いしたいと存じます。よろしく願いいたします。

【長沢分科会長】 それでは、微力ながら力を尽くしてまいりたいと思っておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

早速ですけれども、分科会長の代理でございますが、引き続き野城委員をお願いしたいと存じますので、野城委員、お引き受けいただけますでしょうか。

【野城分科会長代理】 承知いたしました。

【長沢分科会長】 よろしく願いいたします。

早速ではございますけれども、議事(2)に入らせていただきたいと思います。議事(2)は「役員の退職手当の支給基準の一部変更について」でございます。

まず都市再生機構よりご説明をお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

【内山総務人事部長】 総務人事部長の内山でございます。私から、役員退職手当規程の改正につきまして、ご説明をさせていただきます。

資料1-1をごらんいただけますでしょうか。資料の冒頭に記載してありますとおり、機構の役員の退職手当規程につきまして、国家公務員の退職手当支給基準の改正を踏まえまして、3月26日付で改正を行っております。ちなみに独立行政法人通則法におきまして、独立行政法人につきましては、役員の報酬等の支給基準を変更した場合は、これを主務大臣に届け出るとともに公表しなければならないとされてございます。また主務大臣はこの届け出があったときには、評価委員会に通知するものとされてございます。また評価

委員会は、この通知を受けたときは主務大臣に対しまして意見を申し出ることができる
されておりまして、今回はこの手続に基づきまして、本分科会にお諮りするものでござい
ます。

改正の内容でございますけれども、支給算式に調整率を導入するという内容でございます
。現行の支給算式につきましては、ここに記載がございますとおり、「本給月額×在職月
数×12.5/100×業績勘案率」という算式になってございます。これは閣議決定によ
って定められているものでございますけれども、国家公務員に準じまして、今回この支給
算式に100分の87の調整率を導入するものでございます。この調整率と申しますのは、
国家公務員におきまして官民較差の是正を目的としまして導入しているものでございま
し、今年の1月1日からこの調整率を段階的に100分の87に引き下げるよう、既に法
律改正がなされてございます。独立行政法人に対しましても、閣議決定におきまして、国
に準じて措置するよう要請がございましたことを踏まえまして、今回導入することにな
った次第でございます。

最後に引き下げ率についてですが、国家公務員に準じまして段階的引き下げを実施する
ことにしておりまして、下の表にございますように、本年3月26日から引き下げを開始
しまして、国と同様に平成26年7月1日から100分の87にすることにしております。

以上でございます。次ページ以降は新旧対照表でございますので、説明につきまして
は省略させていただきたいと思っております。簡単ですが、説明を終わります。

【長沢分科会長】 どうもありがとうございました。

ただいまのご説明で、国に準じてそれを取り入れて変更するというところでございま
すけれども、この点、ご質問、ご意見はございますでしょうか。

よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【長沢分科会長】 それでは、この点は、当分科会としては特段の意見なしとさせてい
ただきたいと思っております。

それでは、先に進めさせていただきます。議事の(3)「24事業年度財務諸表」でござ
いますが、この点は(4)の勘定間の利益の繰り入れと財務ということで関係してござ
いますので、あわせて(3)と(4)をご説明いただきたいと思います。

都市再生機構から、どうぞご説明をお願いいたします。

【根本経理資金部長】 経理資金部長の根本でございます。私から「平成24事業年度

財務諸表について」ご説明をさせていただきます。財務諸表に関する資料は、お手元資料番号2の関係でございます。時間の関係もでございますので、資料番号2-2において、決算の概要等を取りまとめておりますので、こちらを使用してご説明をさせていただきます。

早速ですけれども、資料2-2の2ページをごらんいただきたいと思います。こちらでは決算のポイントをまとめさせていただいております。平成24年度におきましては、都市部を中心に不動産市況の改善が見られたものの、郊外部の地価下落は依然として続く厳しい経営環境ではありましたが、先ほど理事長からの挨拶にありまして、営業力の強化、商品の競争力の向上、コスト削減等といった経営改善に向けた取り組みを着実に実施してまいりました。

この結果、まず当期純利益でございますが、再開発施設や分譲敷地等の譲渡収入が好調であったこともあり、昨年を45億円ほど上回る492億円の当期純利益を計上することができました。また、この金額は年度計画の470億円も上回っております。当期純利益を492億円計上した結果、機構設立時7,288億円ありました繰越欠損金を2,110億円まで削減することができました。また有利子負債につきましても、敷地等の譲渡収入の増加もありまして、業務活動によるキャッシュ・フローを4,039億円計上したことにより、昨年の2,345億円を大きく上回る、3,113億円の有利子負債を削減することができました。この当期純利益の額、それから有利子負債の削減額につきましては、いずれも第2期中期計画の4年間の中では最高の金額となっております。次のページ以降で少し詳しくご説明をさせていただきます。

3ページをごらんいただきたいと思います。法人全体の損益の状況でございます。敷地等の譲渡が好調だったこともありまして、評価損、減損損失を合わせまして、866億円計上したものの、492億円の当期純利益を計上しております。左側が平成23年度、右側が平成24年度でございます。平成24年度の経常収支を見ていただきますと、1兆円台を回復しております。その下に主な収入の内訳を示しておりますけれども、中ほどの既成市街地業務収入が1,853億円と、昨年度のほぼ2倍になっておりまして、これが全体の収益を大きく引き上げております。

次、4ページをごらんいただきたいと思います。こちらではセグメント別の損益の状況を示しております。右側の24年度をごらんいただきたいと思います。法人単位では492億円の純利益でございますが、勘定別に見てみますと、都市再生勘定は761億円の純利益となっております。さらにセグメント別では、賃貸住宅は営業推進の強化に努めたこ

とや、財務コストの軽減によりまして、昨年より62億円の増の442億円の純利益、震災復興セグメント、※印がついておりますけれども、こちらのセグメントは24年度から新たに設けられたものでありまして、東日本大震災からの復興に係る収支を明らかにしております。こちらは6億円の純損失となっております。既成市街地は、譲渡収入が好調であったことによりまして、325億円の純利益となっております。一方、経過勘定につきましては、268億円の純損失となっております。この中で市街地特別セグメント、ニュータウン関係でございますけれども、販売用不動産等の評価損が増加したことによって、276億円の純損失となっております。

次、5ページをごらんいただきたいと思っております。こちらからは財政状態でございます。まず、(1)「資産の状況」です。当期末の資産規模は、前年度に比べまして約2,400億円減少し、約14.4兆円となっております。設立時からは約3兆円、17%の減少となっております。

次、6ページは「負債の状況」を示しております。このうち有利子負債につきましては、当年度末残高は約3,100億円減少の12.7兆円となっております。機構設立時から見ますと、約3.5兆円、パーセンテージでは22%の削減となっております。

次、7ページをごらんいただきたいと思っております。「純資産の状況」でございます。先ほど、冒頭申し上げましたけれども、当期純利益を492億円計上した結果、繰越欠損金は機構設立時の7,288億円から5,100億円削減され、24年度末では2,110億円となっております。機構設立時の約3割となっております。

次、8ページをごらんいただきたいと思っております。こちらは「キャッシュ・フローの状況」でございます。下が24年度の状況でございます。家賃収入や敷地の譲渡収入等の業務活動によるキャッシュ・フローが4,039億円のプラスになったことなどによりまして、財務活動のキャッシュ・フローが3,173億円のマイナスとなりました。これが有利子負債3,100億円の削減につながっております。

次、9ページをごらんいただきたいと思っております。こちらでは関連会社を連結したところの損益の状況を示しております。特定関連会社15社、それから関連会社10社、合計25社を連結したところの損益の状況は488億円となっております。機構単体、本体の利益が492億円、関連会社の利益が28億円、機構以外の株主に属する利益相当分を控除する連結修正が33億円ございますので、差し引き488億円の当期純利益となっております。

決算の概要につきましては、以上でございます。

【長橋経営企画室長】　引き続きまして、10ページ以降、「経営改善に向けた取組みの進捗状況」につきまして、経営企画室の長橋から説明させていただきます。

まず10ページでございます。この内容については先ほどの説明と重複いたしますが、平成24年度492億円の純利益を確保したということで、年度計画の470億を達成したことと、下のグラフの「損益」のところがございますように、今中期の間で24年度までで1,819億円ということで、中期計画は2,209億円という目標を立ててございますが、おおむね計画どおり順調に今のところは来ているということでございます。結果としまして、平成16年度から24年度までの利益の累計が約5,100億円ということで、設立当時の7,288億円の繰越欠損金を2,110億円まで、今、削減に至っている状況でございます。

続きまして、11ページでございますが、先ほどの理事長からの話もでございますように、特に人員における定員の削減と、一般管理費のコストの削減といった面の取り組み状況をここに少し記載させていただいてございます。人員につきましては、20年度末、3,994人のところを、24年度末で3,373人と約15%の削減まで来ている状況でございます。復興の関係はまた後ほど説明しますが、この枠内で震災復興に対する職員のシフトという部分も、のみ込みながら、24年度はここまでやってきたということでございます。また一般管理費の削減につきましても、これは22年度の段階で25年度まで2割の削減という部分で、かなり前倒しで削減してきてはおりますが、引き続き、いろいろな事務費等の削減部分につきましては、継続した取り組みを行って来ているといった状況でございます。

最後、12ページでございますが、これは機構法の附則12条第5項の規定に基づきまして、都市再生勘定の純利益が761億円、今年度はございますが、それを上限としまして、賃貸住宅管理を含む都市再生業務の運営に支障のない範囲で宅地造成等経過勘定に繰り入れるということです。今年度268億円の繰り入れを行いたいということでございまして、あらかじめ本委員会のご意見を伺った上で、大臣の承認を受けるという手続を踏むということでございます。繰り入れ後、純資産としましては、右端にありますように都市再生勘定で8,830億、経過勘定はゼロで、経過勘定の債務超過を解消するといったことで、この繰り入れにつきましては、平成25年度に処理をするという形を考えてございます。

以上でございます。

【長沢分科会長】 どうもありがとうございました。

それでは、(3)(4)につきまして、ご審議をいただきたいと思います。皆様、ご質問あるいはご意見はいかがでしょうか。

井出委員、どうぞ。

【井出委員】 ご説明いただいた資料の4ページのセグメント別のところですが、賃貸住宅で営業推進の強化を図られて収益を確保されたということですが、具体的にそれは空室率を引き下げるための努力をなさったと理解してよろしいでしょうかということが、1点です。あと11ページの常勤職員の数なのですが、採用者を非常に抑制されているのはよくわかるのですが、具体的に組織全体として年齢構成はどのようになっているのかを、お聞きしたいと思います。

【長沢分科会長】 それでは、お願いします。

【伊藤住宅経営部長】 賃貸住宅について、住宅経営部からご説明を申し上げます。

24年度の営業推進の努力ということでございますが、いろいろなことをしておりますので、代表例としてご紹介をいたしますと、同一団地の中に親族が、高齢者、障害者の方々の介護のために近居されるような場合に対する、ご支援のための家賃の減額でありますとか、あるいは要介護状態の方に対する大型住宅を、これも少し家賃を配慮させていただいた形で提供する。さらに若い方にも入っていただきたいということで、学生さん等も今契約ができますけれども、この契約の手続の一部簡素化をしましたり、あるいは敷金を、今これは民間の方も敷金を大変に低減される傾向にありますので、機構はむしろ本制度では3カ月という少し多目の敷金をいただいておりますが、これを2カ月にしたり、特定の団地、特定の期間は1カ月にしたりということで、初期費用の軽減に努めたりといったことでございます。

ただし、そういう営業努力を多数やっております、今年度も引き続きやっておりますけれども、実は別途ご説明申し上げたかと思いますが、家賃収入全体は微減、約15億の減でございます、今期賃貸住宅の業務収入は増えておりますのは、駐車場をJSから移管を受けたことが大きゅうございます。JSとの駐車場の関係で申しますと、従来はJSから土地の賃貸料を機構が200億円いただいて、JSさんが約300億で施設の経営をなさるといって、差が100億ありますが、修繕費がありますとかで、JSの経営の駐車場自体はとんとの状態だと、これまでご説明しております。昨年は7月にこの駐車場

の移管を受けまして、J Sからいただいた賃料200億が消え、平年度ベースで申しますと200億が消えて300億が機構の収入になるということで、100億円ほどネットでは増加いたしますが、それが7月の段階に動きましたので、ほぼ4分の3が昨年度は増収という形で、機構が実現しております。それが、お恥ずかしいのですが、本業の家賃というよりは、駐車場の移管による増収のほうが大きな要素ということでございます。事前の説明ではご質問がございましたけれども、黒かと言われれば、駐車場の経営自体は黒字ではございます。

以上でございます。

【内山総務人事部長】 あと2番目のご質問、年齢構成の関係ですけれども、先ほど説明をいたしましたように、採用抑制をこの間継続している結果としまして、かなり平均年齢が上がってございまして、現在の平均年齢は45.7歳でございます。年齢別の内訳ですけれども、50代の職員と40代の職員が大体32%程度をそれぞれ占めてございます。あと30代が27%、20代が6%程度ということで、あと再雇用職員として60代の職員も一部雇っております。その者が3%程度といった年齢構成になっております。

【長沢分科会長】 ありがとうございます。なかなか40代、50代の方がかなり多い組織になりつつあるということですね。

ほかに、ご質問とかご意見等はございますでしょうか。

【野城分科会長代理】 今、ご説明いただきました資料2-2の最後の12ページでございますけれども、既にご説明がありましたし、また毎年伺っている、この「賃貸住宅管理を含む都市再生業務の運営に支障のない範囲」ということでございます。マクロなことで見ますと、こういった勘定に繰り入れをすることは、事情はよくわかりますし、それ以外の選択肢もないこともわかっております。しかし、一方ではこれはずっと慢性的に続けておりますと、賃貸住宅そのものが長期的に見た場合、市場性を失っていく、あるいは現実のニーズとの乖離を埋めることが、だんだんと、じりじりと、マラソンで言えば一步一步並んでいたランナーが背中を見ていくようになっていくこともございます。かといって答えはないというか、やむを得ないのですが、これを何とか賃貸住宅が将来にわたっても有効に機能していくようなことを、ぜひご注意いただきたいということで、あえてここで申し上げたいと思います。

【長沢分科会長】 ありがとうございます。

ほかにご質問とご意見はございますでしょうか。

よろしいでしょうか。いかがですか、よろしいですか。

それでは、ただいまいただきましたご質問やご意見を踏まえまして、ご意見に関しましては分科会長の私に一任をさせていただくということで、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【長沢分科会長】 それではそうさせていただきます、次に進ませていただきます。

続きまして、議事(5)でございますけれども、24年度の業務実績評価ですが、ここからは先ほど事務局の方からもご説明がありましたように、非公開となりますので、大変恐れ入りますけれども、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。

(傍聴者退席)

【委員】 それでは、議事の(5)に入らせていただきます。

まず業務実績評価の進め方につきまして、事務局よりご説明をいただきたいと思います。お願いします。

【事務局】 それでは、事務局より「都市再生機構分科会の業務実績評価手順」につきまして、ご説明いたします。

まず資料3-1をごらんください。昨年度と同様、国土交通省独立行政法人評価委員会委員長のご提案を踏まえまして、まず機構から自己評価の説明をさせていただきます。委員の皆様方には資料3-7が事前評定シートでございますが、資料3-6の機構の自己評価や、本日のご説明の内容を参考にさせていただきます、事前評定欄にSですとか、Aですとか、5段階評価がございますけれども、評定をご記入いただくとともに、自己評価と異なる評定をご記入いただいた場合には、隣の評定理由欄に理由をご記入いただくよう、よろしく願いいたします。またご意見等がございましたら、さらに右の欄にご意見欄がございますので、こちらにご記入いただければと思っております。

この様式につきましては、事前にメールでお送りした電子ファイルをご活用いただきまして、ご記入いただき、ご返信いただければと思っております。ご多用中、大変恐縮ではございますけれども、7月9日火曜日までにご返信いただきたいと思っておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

皆様の事前評定の結果を踏まえまして、長沢分科会長試案として、ご相談させていただきながら取りまとめまして、パブリックコメントを経て次回の7月30日の分科会でご審議いただきたいと思っております。

簡単でございますけれども、以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。当分科会としては、今ご説明いただいた手順に従って、今年度においてもこの業務実績評価手順を進めたいと思います。

それでは、24年度の業務実績報告及び自己評価について、都市再生機構よりご説明をいただきたいと思います。お願いします。

【都市再生機構】 それでは、私から24年度の業務実績、並びに、その業務実績に対する自己評価について、お手元の、業務実績報告の本体自体は3-3という分厚い白書のような冊子がありますけれども、本日は資料3-2の概要版でご説明をさせていただきます。その後、資料3-4が自己評価を一覧にしたものでございまして、今回、評価の中で特にみずから「優れた実施状況にある」というSをつけているものと、あと「特筆すべき優れた実施状況にある」というSSをつけたものにつきましては、別途資料3-5を、お手元に横書きでパワーポイントの資料を置かせていただいておりますが、それを本日は少しスライドも使って、具体的な取り組みの状況についてSとSSについてはご説明したいと思っておりますので、資料3-2で概要を説明するときには、重複を避けまして、そこは若干省略した形で、後ほど詳しく説明させていただきたいと思っております。

それでは、資料3-2の縦長の概要版をごらんいただきたいと思います。まず「業務実績の概要」の1の「業務の質の向上に関する目標を達成するためとるべき措置」のところ、1点目の「都市再生の推進」でございまして、ここでは特に都市再生に民間事業者を誘導するためのコーディネート事業の実績を記載してございます。昨年度1年間で、トータル159件のコーディネートの件数でございまして、また「地方都市等の中心市街地の活性化に資するもの」が、うち33件、「密集市街地の整備改善に資するもの」が35件と、それぞれ年度に立てた目標数値150件、30件、30件を超える、着実な実施状況にあると考えてございます。また防災公園の整備につきましても、24年度は、大阪府茨木市城の前地区など2地区で実施してございまして、これは年度の目標でございました、災害時の約3万人の避難地としての機能を果たす整備として、着実に実施を進めたという状況でございまして。

次に、「住宅セーフティネット」としての団地ストックの再生・活用といった取り組みでございまして、右にありますように、既存の団地の例えば空き施設ですとか、あるいは団地再生によって生じる整備敷地を活用して、高齢者あるいは子育て支援の施設を誘致してございまして、24年度の実績は括弧の中の「+」と書いている部分でございまして、これを総じて足すと24年度はトータル45件の高齢者ないし子育て支援施設の誘致を行っ

てきたということでございます。この誘致の具体的な取り組みの点につきましては、「住宅セーフティネット」のところはSという自己評価をさせていただいてございますので、後ほど詳しくご説明させていただきたいと思っております。

続きまして、そうした取り組みの中で、民間事業者との連携という部分が重要になってございますけれども、昨年度は10月に「UR高齢者フォーラム2012」の開催といった形の交流を進めるとか、あと新規の事業で、これも詳細はまた後ほどご説明いたしますけれども、住宅のバリアフリー化仕様とあわせて、安否確認とか生活相談といったソフトなサービスをつけた新しい「高齢者向けみまもり住宅」といった取り組みや、子育て支援のサービスに、よく民間でありますような会員制とかポイント制といった仕組みを導入した「キッズサポートクラブ」を新規に試行実施をしているとともに、またURの職員の意識という面でも、介護事業者等への派遣研修を引き続き実施している状況でございます。

次の2ページをお開きいただきたいと思います。ハードな部分で、中層住宅へのエレベーターの後づけの設置という面でも、これも従来から取り組んでございますけれども、24年度も引き続き19基の供用開始と、新たに25基の設置の計画を立てたという状況でございます。

続きまして、「新規に事業着手しないこととされた業務等」として、ニュータウンと公園の事業でございますけれども、ニュータウン事業につきましては、宅地の供給処分の実績としまして、最初のポツに書いてございますように、年度目標の650ヘクタールには達成してございませんが、昨年度23年度の実績の263ヘクタールを上回る391ヘクタールといった状況でございます。用途別に見ますと、住宅用地につきましては、達成率9割、施設用地で85%といったことで、特に施設用地の販売におきましては、なかなかまだ景気が回復しない厳しい状況ではございますけれども、ここに事例を書いていますように、酒々井南部地区におけるアウトレット施設の誘致や、あるいは西宮名塩、うるいど南におけるメガソーラーの事業の誘致といった取り組みを進めてきてございます。また引き続き、「あっせん制度」や「大街区分割引渡し制度」、「フリーレント」といった取り組みを進めながら、販売の促進を図っていくという状況でございます。特定公園施設につきましては、24年度4カ所の業務を完了し、これで、累計10公園で業務完了といった状況でございます。

続きまして、東日本大震災からの復興の関係でございますが、これは従来からの継続として、被災された方々へのUR賃貸住宅の提供や、その次にありますように、応急仮設住

宅のための用地の提供といった取り組みとあわせまして、24年度は特に復興事業が本格化したということで、23年度末、現地に74名の体制を組んでございましたが、それを24年度は3倍にして220名の増員といった体制で取り組みを進めてまいりました。今現在では、復興をさらに加速するというので、25年度5月1日現在では311名といった体制になってございますが、これにつきましての具体的な取り組みにつきましては、後ほど資料3-5に基づいた形で詳細に説明したいと思っております。

続きまして、「業務遂行に当たっての取組」というところで、特に環境への配慮といった部分でございますが、これは25年度までCO₂の削減目標として1万4,000トンという目標を掲げてございましたが、23年度、昨年で既に目標数値は達成してございますが、24年度もさらに上乗せをして、合計2万1,700トンで、削減目標に対する155%の実施状況ということで、特に、下に書いてございますように、潜熱回収型ガス給湯器、いわゆる「エコジョーズ」の設置ですとか、LED照明の設置といった部分で、住環境のファクターの部分でかなりCO₂削減を進めていくという状況でございます。

続きまして、IIの業務運営の効率化に対する措置といったことで、1点目の「業務運営の効率化」のところでございますが、これは23年度から部門別の業務執行体制の強化の取り組みを組織的にも進めてございますが、例示として昨年度の取り組みとしましては、特に賃貸住宅部門において、平成22年度から「エアーマネージャー」とか「団地マネージャー」という形の取り組みを進めてございますが、それをさらに増強し、24年度はトータル47名の体制といった点と、例えば復興につきましても、現地で迅速に対応できると判断できる体制ということで、復興支援の事務所を復興支援局という形で改組をして、権限の委譲を図るといった取り組みを進めてまいりました。

「一般管理費・事業費の削減」につきましては、先ほど一般管理費のところはご説明しましたとおり、平成20年度比で20%削減といった取り組みを進めてまいっております。事業費につきましても、25年度までの20%削減に向けて、24年度の段階で約18%まで削減してきたといったことでございます。

続きまして、入札・契約制度の適正化でございますが、これは随意契約を見直すといった取り組みを進めてきてございますが、次の4ページでございますが、この表がありますように、24年度の段階で随意契約が約886億あったものを、右端にあります、計画上は137億まで落とそうということでございますが、これはむしろ昨年度、23年度の段階で全て大幅な見直しをして、24年度も引き続き、真にやむを得ないもの、例えばエレ

ベーターの保守管理など、そういったものの100億円まで削減を進めてきた状況でございます。

予算の関係につきましては、先ほどの決算の報告と重複いたしますので、ここでは説明を割愛させていただきます。

次、最後に、その他の事項としまして、「関連法人に係る取組み」でございます。最初に関連法人との契約の関係ですが、先ほど全体としての随契の見直しを進めてきてございますが、関係法人についても基本的には全て競争化ということで、24年度現在では、事務所の賃貸借といったやむを得ないものを6件、1億円を除いて、全て競争化を図ってきた状況でございます。ただ、次の表の下の2つ目のポツで書いてございますように、実質的にただ1者応札とか1者応募で受注したものについては、連続するような場合には、さらに再公募を実施するなど、事実上、競争化を図った上で、さらにより実質的な意味でも競争化が確保されるような取組みを、引き続き進めてきている状況でございます。

最後の「関係法人の整理合理化」ですけれども、23年度の末に「整理・合理化方針」を出してございますが、その方針に基づきまして、経営的に関係会社が自立できるよう経営基盤の強化を図るという観点から、昨年度、24年度におきましては、24年4月1日で2法人の統合を行ったところでございます。引き続き次のポツにありますように、出資目的の達成等条件の整った法人については、株式の売却協議を進めていくなど、「整理・合理化方針」に従った取組みを進めてまいりたいと考えているところでございます。

5ページ、6ページは、年度計画の中で目標数値並びに参考数値という形で、記載しているものについての進捗状況でございます。目標数値につきましては、おおむねここに書いてございますが、達成という状況で、唯一、一番下の経過業務のところ、先ほども触れましたけれども、ニュータウンのところ、目標650に対して391ということで、未達成でございます。その他は一覧としてまたご参考いただければと思います。

引き続きまして、資料3-4で、今年度、24年度の自己評価についてご説明したいと思っております。1枚目ですが、まずS、SSをつけたところを、特記してご説明いたしますが、2番目の「住宅セーフティネット」の取組みは、昨年度というか、従来21年度からSという評価をいただいておりますけれども、今年度も、後ほどご説明しますが、地域福祉拠点の形成といった観点で新たな試みを含めた取組みを進めてございまして、引き続き自己評価としてはSという評価をさせていただいております。

それと3番目の下から3段目でございます。ニュータウン事業につきましては、これも

22年度からBという形にしてございますが、これも取り組みとしては進めているところがございますが、結果として目標に達成していない部分もございまして、B評価。最後の4番目の震災復興の関係につきましては、今回新たな契約方式に基づいた事業の大幅な進捗を図ってきているという状況を踏まえて、SSという評価をつけさせていただいております。URとしては初めてSSという形を、自己評価でございすけれども、つけさせていただいたところでございます。

裏面、2ページでございすけれども、(2)の「環境への配慮」は、22年度からSという形になってございますが、今年度も先ほどご説明しましたようにCO₂目標の大幅な達成という部分も含めてSという評価。あと「一般管理費・事業費の効率化」という真ん中のところでございすけれども、ここも引き続き前倒しの成果を踏まえてSと、あと入札契約のところは、昨年度、先ほども触れましたが、随契見直しをかなり23年度の段階で全て見直しを講じたということで、昨年度はSの評価でございましたけれども、今年度はその延長線にあって後退しているわけではないのですが、それを23年度に行ったものを引き続き着実に実施しているということで、ここはSからAという形に評価をさせていただいております。

「人事に関する計画」の中段、下から2番目でございすけれども、先ほど説明しましたように人員の関係でもかなり復興事業などもある中で、15.5%までの減ということと、さらに復興を除けば通常業務はそれ以上、20数%の削減という形でやってきてございすけれども、23年度は給与水準の関係でラスパイレズ指数が前年度より上がったこともありまして、Bという評価にさせていただいておりますが、今年度は給与水準の関係もラスパイレズ指数も前年度に比べて、前年度は113.6という、年齢とか地域、学歴換算でありましたが、今年度は112.6という形が出てございまして、昨年度から給与水準の適正化の努力もしてきたということで、ここはAという評価に変えさせていただいております。

評価につきましては以上でございまして、引き続きまして、SないしSSの評価をつけたものにつきまして、プロジェクターも使いましてご説明したいと思っております。内容はお手元の資料3-5なのですが、画面で見る関係上、ちょっと図を大きくしたり、余分な字を削ったりしてありますが、基本的に内容は資料3-5に沿っていますが、少しこちらのほうを見やすくしていますので、スライド上で見ていただければと思います。

それではご説明いたします。4項目としては、「住宅セーフティネット」の関係と、震災

復興、それと環境、一般管理費といった関係の4項目でございます。

まず「住宅セーフティネット」関係ですけれども、住宅のバリアフリー化の取り組みにつきましては、国の支援もいただきながら毎年着実に進めてまいりまして、24年度はプラス7,000戸、トータルとして中期計画期間中に48までの目標ということで、今年度は46%まで達成している状況でございます。

「安心・見守り」という観点から、「あんしん登録」はここに書いていますように、情報を、緊急連絡先などをお医者さんのところに登録するという制度と、週1回連絡をして安否を確認するという「あんしんコール」の制度がございますが、これも24年度につきましては、例えば登録につきましては約1,000名、コールにつきましても約100名弱といった形で提供数を増やしてきている状況でございます。

あと高齢者、子育て支援施設の誘致といった点、先ほど資料2-2でも概要数字を言いましたけれども、平成24年度はプラスとして45施設の誘致を図ってございまして、累計としまして団地全体で852まで今誘致の実績が来ているといった状況で、具体的にこの45の中で新たな取り組みを進めているところについて、少し、その後、図面でご説明したいと思います。

これはひばりが丘団地で、団地再生事業に伴って、青のところは住宅建てかえで、戻り住宅というURの賃貸住宅として引き続き建てかえした部分で、黄色のところは民間の事業者が分譲住宅という形で進めるところですが、子育て拠点とか高齢者福祉拠点といった取り組みを、再生事業の中で進めているところでございます。ここの一画、ちょっとわかるかどうかはあれですけれども、1棟だけ中に黒いのがありますが、ここに既存の住棟を活用した「サービス付き高齢者向け住宅」の供給を今進めているところでございます。具体的には2つほど、今回試みとして既存住棟の、さっきのイメージ、現況がこんな感じで、かなり古くなった部分、これは別のところの実績ですけれども、こういった形で改修をいたしまして、高齢者向けの住宅となるようにエレベーターをつけるなど改修をした上で、ここの隣接のところに余剰地、空き地がある部分とか、新たに団地再生で整備された、手前のところは違うのですが、その横にあります、今回はまず建物自体を例えば落として土地だけで上物を建てて貸すという形ではなくて、経営的な観点から既存住宅をURが改修した上で、その改修した後の建物をまず賃借するという部分と、ここにありますように隣接土地、あいている部分とか整備敷地の部分の土地の賃貸と合わせた形で、ここだけではなくて、その隣の土地を使った事業、ですから「サービス付き高齢者向け住宅」だけで

はなくて、隣に薬局とか診療所とか訪問介護の事業所をつくるとか、グループホームをつくるとか、商業施設としてコンビニを入れるといった、全体としてのトータルとして経営というものを考えられるような形にして、事業者を募集する形で、実際事業者は例えばさらにサブリースのような形でここにローソンが入ったりしておりますが、なるべく広く事業者を募って、あるいは事業者が進出できるような形で改修自体をURがやった上で建物貸しをする部分と、ここだけではなくて隣接、合わせた形、エリア全体で少し提案を考えるような取り組みをして、結果的にはいろいろな事業者の進出もしやすくなるし、団地全体の付加価値を高めるような取り組みを、今、団地再生事業の中で今回から新たに始めた取り組みでございます。

次、もう一つは、ストックの活用型という部分で、先ほどのように余剰地が出るとか、1棟丸ごとという部分ではなくて、ストック自体をそのまま使っていく場合には、例えば既存のところの棟を全部丸ごと改修することがなかなかできない場合に、個別の住戸、個々に書いていますように、この1号棟の中に9戸部分、あと4号棟の1戸をバリアフリー化して、そのバリアフリー化住宅に入居する場合に、ここに書いてある安否確認などの生活相談サービスという部分、基礎サービスを付加した形で「みまもり住宅」という形で今回提供し、その見守り拠点となる施設につきましても、こういったあいたところの施設や、例えば駐車場を効率化して合わせて、あいたスペースに施設を入れるとか、ちょっと耐震化するに当たって、耐震ブレースがあってなかなか住宅として使いにくいところを、そういった施設の倉庫として使うとか、なるべく既存のものを使って、大幅にコストを使わない形で、新たにこういった地域のケア拠点をつくるような取り組みを、これは奈良北団地というところで、今年度から新たに進めてございます。

そうしたことで、結局新しく「みまもり住宅」として提供して、そこに住まわれる方と、また一般の住宅に住まわれる方も含めて、団地全体の中でこういったいろいろなケアサービスを受けたり、UR自体が取り組んでいるサービスと、あるいは自治会で独自にやっているものなどと合わせた形で、1つの棟全体でやるというよりは、団地全体の中でこういった連携や交流を進めていくといったことに、またつなげていきたいと考えているところでございます。

さっき言った、駐車場を例えば集約して、それで整備してこんなものを建てていくという、これはそのイメージでございますし、こういったあいている施設を相談サービスの施設として活用するといったことを、今具体的に進めてきている。これはイメージの図でござ

います。

次に、子育て支援の関係でございますけれども、さっき説明にありましたように、かなり子育て支援施設なども誘致が進んでおりまして、実際、保育園や、いろいろな空き施設、集会所を活用したサービスなどを進めてきているところでございますが、今年度から新たに少し民間の方からのいろいろな事業提案もございまして、そもそもそういった良好な住環境という部分をさらに活用して、もう少し付加価値をつけられないかと。ついては、もう少し子育て支援のサービスだけではなくて、そこに入ることによって実際に子育て世帯の人のメリットが生じるといいますか、また子育て世帯の人だけではなくて、そこに住んでいる人が少しメリットを享受できるような取り組みがないかといったことで、いろいろな事業者からの提案を受けました。

今年度から、JTBとベネフィット・ワンから、例えばこの会社は、社会見学プログラムとか預かりとか放課後キッズルームとか、JTBだと特に「旅キッズ」といって、子供にいろいろな探検隊のようなもののサービスをしたり、ベネフィット・ワンでも、育児相談とかイベントといった取り組みをしますのでけれども、そういった取り組みを子育て世帯の入居者の方が会員としてサービスを受けられて、あるいは子育て世帯ではない人たちも、例えば先ほどのいろいろなサービスにボランティア的に協力する場合には、ポイントがつくという形です。よく企業などで福利厚生、法人会員でいろいろな福利サービスなどを受けて会員利用できるケースもありますが、これは団地に住んでいる居住者を対象に、サポートクラブという形で、参加すればいろいろな利用サービスも受けられるし、逆に子育てではない人たちも協力することによってポイントができて、そのポイントが例えば近隣のいろいろな店舗など団地以外のところにまで広がるような形で進められればということです。これはいろいろな民間の提案を受けた形で、今年度、試行的に7団地の中で2社の企画のもとに進めているものでございますが、こうしたことが入居の促進につながるとか、あるいはいろいろな多世代のコミュニティーの交流にもつながるといったことに進めばということで、今年度から新たに試行させていただいている取り組みでございます。

続きまして、復興の関係でございますけれども、そもそも論みたいのところですが、被災地で、今回は特に面整備ですとか、公営住宅をつくるとか、復興住宅をつくるとか、基本的に市町村が実施する事業が中心になってございまして、人材が不足しているとか、かなり今まで考えたことのないようなボリュームの事業が発生するというところで、なかなかノウハウも人材もないし、そもそも発注もできないということで、かなり復興事業のおく

れが、23年度から24年度にかけて相当議論になってございました。

一方でURは事業及び技術的なノウハウとすれば、当然ニュータウン事業も含めた面整備の実績もありますし、住宅の建設もある。あと阪神淡路大震災も含め、震災復興事業についてのいろいろなノウハウがあることと、独立行政法人として当然ですけれども、中立的な立場にいられるということで、当初の計画段階からも、国あるいは公共団体からの要請もあって、支援をしてきたところでございます。24年度はいよいよ事業を本格的に進めなければいけない中で、特に復興市街地整備事業につきましては、大規模な中心市街地の事業については、そもそも市町村ができないということで、フルパッケージでURが受託して事業自体を進めていくという形と、あと個別に市町村が実施するのだけれども、やはり発注といった面でなかなかうまく進まない部分は、発注手続の支援といった形のソフトな部分的な支援という形を今進めてきている状況です。また公営住宅についても、市町村実施部分の3分の2ぐらいに当たる部分はURで建設して譲渡する形で、建設を進めている状況でございます。これが、先ほども触れましたが、現地の支援体制を増やしてきたという状況でございまして、23年度の末、74名から、24年度には220名ということと、あわせて今年度に入って311名といった体制に適宜増やしてきております。

加えまして、冒頭、理事長からもCM方式という話がございました。CM方式は、言われてもわかりにくいところはあるのですけれども、通常の発注でいきますと、発注者が設計をして、こういう仕様をつくって、最後はその仕様のとおり建設会社が工事をしてくださいという形の、発注者の要請に従った形で工事を進める形なのですが、CMというのは、コンストラクション・マネジメントという略でございまして、建設の管理、マネジメントの業務を依頼するという形をとってございまして、先ほど言いました、仕様をつくる、設計する段階で、ある程度、施工力を持った人たちが設計自体に参画していくとか、あるいは通常工事を発注すると、ちゃんと工事をやっているかどうか、現地で工事調整とか工事管理を発注者がする形になるのですが、そうした建設工事自体、かなり大規模な工事になりますと現場とかいろいろな事業が輻輳してきますけれども、工事調整とか自体もコンストラクション・マネジャーがするという、発注者の仕事の一部分をCMにも一部担わせるというやり方でございます。

そうした方式を入れることによって、URの職員自体は311名という形で現地の体制を組んでおりますが、事実上は、ここに書いていますように、さらに民間のパワーという部分を早期に入れていく、あるいは一部アウトソーシングするような形で入れていくこと

によって、さらにもう少しCM方式を入れたことによって、マンパワー的には増強してきているような進み方、取り組みができていたこととさせていただきます。

これが、さっきも言いましたが、全体としては定員数という形を減らしてきていますが、現地の体制をこの中で進めてきておりますので、例えば通常業務だけでいくと、既に23%ぐらいを削った形で復興のほうにシフトしているということとさせていただきます。

これがトータル、そういう中で全体としては20市町村、例えば復興では24地区、公営住宅では30地区、2,000戸という要請を受けて、今進めています。これだけあるということだけ見ていただければと思います。

それが、全体の事業量の関与している割合ですけれども、区画整理事業だと約半分弱ぐらいのところ、防災集団移転でも4分の1ぐらい。先ほど言いましたが、公営住宅ですと市町村、県は自分たちでやりますが、市町村の発注部分の3分の2ぐらいが、URが建設受託をして実施している状況になってございます。

それで、先ほど言った中で、大規模な市街地事業、面整備をフルパッケージで受けているケースの代表事例ですけれども、東松島市の野蒜地区のケースでございます。この辺に住まれていた方の高台への移転ということで、ずっと山になっているところを切り開いて、高台に平地をつくって、そこに移転していくために、ここで区画整理事業をやるという事業でございます。このモデルはまだ検討中と書いてございますけれども、実際はここにどれぐらいの方が移転して入ってくるとか、地区外からもどれぐらい来るのかとか、ここにどういう施設をつくるかは、なかなか地域の住民の意向もあって進まないのですが、一方で、ここに来ていますように、ここに仙石線を、鉄道も高台に上げて安全なところに確保しようということで、鉄道事業が重なってございます。仙石線自体は27年中に移設・復旧しないという目標があって、ここの部分は先行的に進めなければいけないということです。トータルとして、この事業につきましては、全体として最終的にはこういうスタイルになるのですけれども、ここの部分、こういったところが、なかなか調整がまだ進まないということで、一方早く鉄道を復旧させないといけないということで、まず山を切って造成して平地につくる部分と、鉄道敷について整備する部分について、先行的に整備を行いながら、第2期というか、後工事として調整状況に応じて、あわせて宅地の整備と、インフラ、例えば下水道を入れていくとか、そういう事業は宅地のほうの整備計画が定まってから実施するというので、先行事業とその後の第2期工事という部分を分けながらやらざるを得ないといった状況で、進めているものでございます。

もう一つ、女川のケースは、一方で市街地の大規模な事業区域の部分がございまして、もう一つ、離半島部に15集落、これは高台移転を進めていくことになってございまして、例えばこれを一つ一つやっていくとなると、一つ一つがなかなか調整を進めていくという進度もうまく合わないところございまして、一つ一つをばらけてやるというよりは、女川の町長さんの意向としては、適宜調整が済んだものは順次していくけれども、まずはまとめて市街地で、特にサンマ漁の関係で加工団地を早く復旧させたいということで、市街地整備の中でもこの加工施設部分についての工事を急ぐという部分と、あとそれぞれ住民説明会のネガがついておりますが、離半島部などの部分でも、まとまったところから順次ということで、これは女川町の意向も含めて、全体でまず一括してスタートさせて、走りながらというか、整えながら追加的にやっていこうと考えてございます。

いろいろフルパッケージで事業を受けている段階でも、復興事業を早くしろという要請はいろいろあるのですけれども、早期整備を行うときの課題としては、まず全体工事がなかなか決まらなくて、段階的に発注していくという作業も大変です。また全体の工事量が決まらないので、受注者のリスクもあります。発注者としても全体の工事量を決められないといった、受注者、発注者両方のリスクもあります。最終的に住民の意向が変われば、過大整備になったりとか、あるいは足らなかつたりということも危惧されること、被災地は相当、人材とか資機材について不足しているということで、段階的にとなると、いざ発注しようと思ってもなかなか調達できないこともあって、速やかにそうした職人さんや資材を確保しておく必要があることと、最後は工事がかなりいろいろな工事があって調整も大変だということ。もう一つは、「地元企業の活用」と書いてございますが、大規模な事業なので、例えば大手の建設会社、スーパーゼネコンみたいところでまとめてやらせればいいのではないかという議論もありますが、地元の雇用とか地元の経済という問題もあるので、全部復興を東京の企業で丸ごとというご批判も一方であるということです。

そうしたいろいろな問題を解決しながら、なるべく早く復興をスピードアップさせるといった、国交省あるいは復興庁をはじめとした要請とか問題提起もございました。URとしては、どうやってこれをスピード感をもって発注できるかを、内部的にも国交省とも相談しながら、検討会をしたり、あるいはこの後説明しますCM方式といった取り組みにつきましても、これまで公共事業の発注として例がないものですから、あるいは日本ではなかなか事例もないものですから、関係団体やコンサル業界とかとも意見調整をしながら、どういう発注が無理なく進められるのかを、進めてきてございます。

具体的には、これがCM方式の枠組みでございます。事業というのは、ここからこっちのほうに、だんだん作業が進んでいくとっていただければいいのですが、基本設計をして、その後いろいろな調査をして、詳細に設計して、実際工事を施工していく形になります。先ほど、東松島のケースなどでも言いましたように、早期に整備でいろいろ固める部分と、後ほど出てくる部分もあって、これを段階的にやっていると、1回ここで工事を切る、あるいはまた別にやるというと、1つの箇所ですと工事が2つに分かれるという非効率も出てきます。今回はそれをCMRというところに発注するというので、マネジメントをする会社としては1つの会社に全ておろす。その後、実際に作業が進んだ段階で、いろいろな設計作業についてもまた調整しながら、随時発注をしていくというやり方をやっています。ですから、URからは最初に1本ここに発注するだけで、後は具体的に作業が進むにしたがって、CMRからの発注がどんどん出ていくというスタイルで進めてきてございます。でもそうすると、一方で、今までの契約方式ですと、総価でまとめてこの公示は入札をして、100億と決まれば100億で全て工事を委託して、それが仮にコストが増えたら、受けたほうが、受け負けという形で損をしますし、それが80億でできれば20億もうかったことになります。

今回かなり規模も大きいですし、調整時期もかなりかかりますので、そのリスクが非常に大きいということで、ここに書いていますように、一つは、なるべく工事の費用などについても、民間からの事前に協議をすることで、VE提案のような形を事前に取り込んで、民間のノウハウを早期に活用して、官積算だけではなくて民間の技術を入れた形で積算をしていくことと、それでもどうしても一括請負という形ではできないものですから、実際にかかったコストとマネジメントのフィーに分けて、「コスト&フィー」というやり方で、受注者のリスクも発注者のリスクも低減できるような形で透明化を図った。実際にコストがどれだけかかったという部分も、ここに書いてあるオープンブックというやり方で、ここから実際に発注をして、工事にかかった業者に支払う部分を全てURに開示してもらうというやり方とって、まとめて一括で発注することによる不透明感のような部分が生じないような形で、契約の透明化を図るといったやり方を、今回入れてございます。また、実際にこのCMRがどこに下請に出すかという契約につきましても、URのほうで審査というか確認をするという形をとって、なるべく地元の業者、大もとの市町村の発注という部分の意向を踏まえた形で全体の施工体制が組めるというやり方も、一つ入れてございます。これがトータルとして、今回被災地で取り組んでいるCM方式といった枠組みでござ

います。

それによりまして、最初に言いましたように、一部先行地区だけを、全体が固まってからではなくて先行地区だけをまとめた段階で発注するというところで、ここにありますように、トータルとして、東松島で試算したものでございますが、4カ月程度の短縮効果があったことと、さっき申し上げましたように発注が何回も起きてこない、調査が終わって、設計が終わってという形ではないので、発注部分の短縮という効果と、あと設計が終わった段階で随時施工ができるというような、2つ目に書いてございますが、ファスト・トラック方式とよく言われておりますが、できるところから順次、設計、施工を進めていくというやり方で、工期もかなり3カ月程度短縮できるとか、あといろいろまとめて最初の段階で人材確保ができる効果ですとか、冒頭にVEのような形で技術協力を提案できたという形で、新たな工法などが採用できる観点からも、トータルとして1年半ぐらいは、試算でございますが工期の短縮効果があったのではないかと考えているところでございます。

総括しますと、こういう状況で、従来の段階的に決まったところからという形ではなくて、大括りで一括ではなく「コスト&フィー」で発注する、地元の活用についてもURが審査するといったやり方を進めたということで、これは単に復興のスピードアップという観点だけではなくて、今後の公共事業の発注についても、契約の透明性と民間ノウハウの活用といった観点からも、先進的なモデルとなり得るのではないかと考えてございます。

これは、全部が全部こういう大きい工事だけではないので、例えば今のようなやり方を市町村がみずからやろうと思って、計画策定とか事業管理みたいなところは民間コンサルでもできるのですけれども、実際どういう業者を選んでいいかという部分は、ここは民間という肩がわりがなかなかできないので、大槌町の場合は、大槌町からの要請もあって、発注支援の部分だけをURがコンサル的に支援をして、大槌町が独自に、先ほどのURという部分が大槌町に変わった形で工事のできるような形の取り組みを今進めています。

公営住宅につきましても、まだ復興住宅が遅いという、いろいろご批判もございますが、住宅をつくるには、敷地というか基盤整備が必要だということで、URが基盤整備とあわせて公営住宅の整備をすることによって、かなりスピードアップができるということです。

一つの事例が次のページにあります。ここは陸前高田の下和野地区でございますが、この赤いところは全体として区画整理事業を行っているところでございます。その中のこの地域に災害公営住宅を建設しようという計画になってございます。全体として区画整理事業はまた事業認可を受けて全体の手続を進めていくわけですが、ここについて

は、地元の地主の了解が得られたからというのがありますが、ここの地主の了解を得て、いろいろな事業が進む前に、ここの地域については宅地のかさ上げをして先行実施をするという形で、完成時期が結果的に1年以上前倒しになっているということです。本来であれば、事業認可の手続までずっとやっていくと、今年の9月ぐらいまでかかるところを、これは一部先行して住宅建設を仮に進めるという形で、完成時期が単純に1年ぐらい前倒しでできるということで、これは一つの例でございますけれども、基盤整備と住宅建設を一体にやっている部分で、少しスピードアップが図られている事例でございます。

以上が復興の関係で、最後、環境の関係は、先ほども説明しましたように目標数値に対して昨年度の時点で達成しておりますが、かなりの進捗をしている。特にここの住環境のフィールドの部分だけでも1万5,000ということで、目標を達成しており、この主要因としましては、先ほどの「エコジョーズ」ですが、22、23と急速に設置台数を増やしていることと、あとLED照明につきましては、特に24年度に大幅に設置を進めたといった要因ではないかと考えております。それ以外に、直接CO₂とはあれですけども、団地の屋上を使った「URパワー」と呼んでおりますが、太陽光発電の取り組みなどもあわせて環境配慮として進めていることと、最後になりますが、一般管理費のところは、特に物件費、システム開発費などの削減によって、22年度からですが、引き続き削減努力をしてきており、先ほどの理事長の言葉にもありましたように、さらにいろいろ取り組みも進めていきたいと考えているところでございます。

少し長くなりましたが、以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

初めてのSSということからしましても、非常に力強いご説明だったと思います。ところが、なかなかSS評価というのは、親委員会のほうは非常に厳しくなっておりまして、皆さん、そのほかのしっかりした審議をした上で、持っていけないといけないのではないかと思います。

ただいまいただきましたご説明ですけれども、ご質問あるいはご意見は、皆さんからいただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

【委員】 特にCM方式ですけれども、日本でなかなか、いろいろやったらというご意見はたくさんあったのですが、事実上、現場で動かないという状態が続いていて、それをURが非常にノウハウを生かして、民間の提案も取り入れるし、地元、地域への配慮ということで、非常に透明性を確保しつつ、URならではの立ち位置を十分に発揮されて、導

入にこぎつけたということで、非常にこれは画期的なことなので、ほんとうに建設業の関係ではできないのではないかとまで言われていたCM方式を、URならではの力で導入して下さったということで、私は極めて高い評価をしたいので、これに関してSSは当然であると思っています。

ただ、導入したのですが、実際どのぐらいいくかどうかは、まだまだ工事が始まったばかりということなので、今後のこともあると思いますけれども、非常に透明性も確保しつつ、地元の市町村の配慮と、非常に人材が足りなくて皆さん非常に苦労されている中で、これだけのお仕事をされていて、実際成果として工期も大幅に短縮されていて、面的な整備を進める上での起爆剤となっているということなので、ぜひ積極的に進めていただいて、今回のこの方式で得られたノウハウですとか、いろいろなものを、地元市町村だけでなく、日本全体に対しても積極的に提供するというので、さらに貢献を進めていただけたらと思っています。私としてはSSSにしたいぐらいのものなので、非常に適切な自己評価だと拝見しております。

【委員】 どうもありがとうございました。URさんにとって、大変頼もしいご意見が出されました。

ほかにご質問、ご意見はいかがでしょうか。

【委員】 私は「住宅セーフティネット」のあたりでちょっと意見を言いたいのですが、以前のURさんから比べれば、箱物重視だったところから、ほんとうに生活の暮らしとか、そういうものをサポートするという、ソフトのところまでいくようになったことは、非常に大きな進歩だと思うのですね。

それで、ただ残念なのは、今のさまざまところで、アウトカム評価をやりますよね。それをやった結果どうだったかという。例えば我々の大学も超高齢化しているUR団地と連携しておりまして、非常に身近に感じているのですが、その団地では10年ごとに高齢化率が20%増えていって、一番入っていらっしゃるのが70代で、出ていくのが30代という団地です。今いろいろな少子化対策をやられていますよね。例えばアウトカムとしては、数字から言えば若い人が何人入ってきたかとか、または高齢対応のバリアフリーをやった結果、非常に顧客満足が高まったと、例えば顧客満足と言えば、階段を上がらないでエレベーターでちゃんと上まで行けるとかいう顧客満足をとれば、階段型のエレベーターは、前から言っていますが中途半端なのですよね。それから、いろいろな高齢者福祉施設を導入するのはコミュニティーが求めていることで、大変いいのですけれども、高齢者

は喜んでいっぱい来ますよね。それからそこにいっぱい住み続ける。けれども、ただそれだけではなくて、健康でそこに継続して住み続けられるかどうかとか、アウトカム評価が見えてこないことが残念なことで、この段階までサービスをやってくると、そういうものが求められてくるのではないかと思うのですが、あまりそれがご説明のいろいろな資料の中にも見えていなかったのですが、どうなのでしょう。

【委員】 　どなたか、お答えいただけますでしょうか。

【都市再生機構】 　中層エレベーターの導入につきましては、着実にやっておるつもりでございますけれども、それに伴うアウトカム評価が不足しているという、ご指摘のとおりかと思えます。今後、私どももしっかりと考えて対応してまいりたいと思っております。

【委員】 　〇〇委員、よろしいでしょうか。

【委員】 　多分、あまりされていないのではないかと。理事長さんも民間からいらっしゃったので、多分、顧客満足度とか、そういうことは非常にきっと敏感にわかっていらっしゃると思うのですが、ここまでソフトのサービスのことを導入してくると、利用者の満足とか、今のバリアフリーの話だけではなくて、より大きい段階で、何をゴールとしていらっしゃるのか、聞いていると、すばらしくいいことをやっている、いいことをやっている、とても言ってくださったのですが、その評価を聞きたいというのが印象です。

【委員】 　どうぞ。

【都市再生機構】 　今、先生がおっしゃったことは、私もこれを見ていてご指摘はもっともだと思っております。アウトカムでどういう表現ができるか。今後、ご指導もいただきながらよく検討したいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

【都市再生機構】 　今の点について、個人的な意見も含めて補足いたしますと、先生のおっしゃることは、全くそのとおりだと思っております。URはいろいろな意味で、高齢者対応はいろいろなことをやってきているのですけれども、これはその場所場所に応じた点の展開なのですね。それで、まず高齢者住宅をつくることからスタートしているのですが、多分それでは足りなくて、極端に言えば、最期、みとりまでやるという施設がないと完成しないのだろうと、個人的には思っているのです。今、住宅経営部に、もうちょっと大がかりな、どういうことが考えられるかという有識者に入っていたいただいた検討会をスタートさせていまして、それらを踏まえてさらに深掘りする、それから点ではなくて面展開していくことを、今後考えていきたいと思っております。

【委員】 　ありがとうございました。

それでは、〇〇委員、どうぞ。

【委員】 今のことに関しては私も賛成ですし、最初に発言したことに絡んで申し上げれば、住宅回りの再投資がほかの勘定の中に入るということで、やりづらいとすれば、今言ったサービスをつくるためには、キャピタルコストというか、かなりハードの投資も必要なのですが、サービサーのほうの民間事業者にも出してもらおうような工夫もあると、経営資源に限られた中でも、今おっしゃったことが展開できるように思いますので、ご検討いただけたらと思います。

先ほどのCMの件ですけれども、お話を聞いていて、評価については私も大変高く評価したいと思うのですが、持っている意味合いについて、背景説明が足りないところがあるように思いますので、第三者から見た見え方を申し上げたい。URの復興支援体制について、12ページに人員配置というのがあるのですが、一つは、通常業務がどのぐらい、要するに通常業務から抜かれて、ある意味では戦地に人を派遣しているわけでございます。当然そうすべきだと私も思いますし、そこで大きな成果を上げていることは大変素晴らしいのですが、通常業務のほうで人が抜けた後、どういう工夫をしているか、内部努力をされているか。あるいはOBにお手伝いいただいたりとか、あるいは現地にバリバリの人を送って、後方支援のほうはアウトソーシングに出しているとか。そういうところをある程度プレゼンテーションしていただいたほうがいいと思います。逆に、戦争が終わった後、要らないではないかという意見が噴出すると、URとしては非常に辛いと思うのです。ですから、バックアップするために抜けたところを、どう工夫しているかは、いろいろな機会にプレゼンテーションされたほうがいいのかと思います。

それと、CM業務も、いいと言うと、みんなできるように思うのですが、なぜURというところのポイントなのですが、CMは必ずしも成功するわけではありません。外国で例えば英語圏ですと、流通産業とか、フランチャイズのチェーンがこういうやり方をして大成功していますけれども、それは発注者もプロですし、受けるコンストラクション・マネジャーもプロなのです。コンストラクション・マネジメントの教科書には、この方式はとてもいい可能性を持っているけれども、コンストラクション・マネジャーの資質に大きくプロジェクトのパフォーマンスが左右されると書いてあります。また発注者のほうも、プロの発注者というのでしょうか、要はワンショットの、一生に1回だけしか、命かけてつくりますというような発注者はやるべきではないとも書いてあります。大量に発注するボリュームクライアントで、発注経験があるからこそ、今日ご説明いただいたことが

できるということなのです。だからURができたからこれをほかのところもやればいいのですという議論が出てくると思うのですが、URはCMができるところの数少ない担い手の一つだという説明があったほうがいいかなと思いました。

今回はいろいろな背景でやっていますけれども、CMについて、発注者から見ると発注額が青天井になるリスクもあって、アメリカですとCMRの人たちに、そうは言っても、最高額保証、GMPということでプライシングの最高額を保証してやれというようなことをしています。日本で言えば業態としてはゼネコンに近い業態のところはCMをやっているところもあるのです。今回の場合は別にそういうことができない事情だと思うのですが、工期は短かったのだけれども、最終的に発注者から見た最終的なプライシングというか、かかった費用がどうだったかということが見えてくるのは来年、あるいは再来年だと思うのですが、そのあたりで特にパフォーマンスが出たときは、さらにもう一度、ためらわずにSSなりSなりという評価としたほうがいいのではないかと思います。

今はとにかく、これを回すことができたことの背景説明がちょっと足りない、皆さんはあまりにも現場に近いので、説明に大事な前提説明が抜けていたような感じがいたしますので、評価にかかわるかどうかはわかりませんが、一応申し上げておきたいと思います。

以上です。

【委員】 ありがとうございます。

そうですね。ほんとうにURのノウハウがあったからそうできたといったあたりの、もうちょっと強調をしたほうがいいのではないかと、前にも申し上げたのですが、私も思いますので、そこら辺のところは大事なポイントではないかなと思います。

〇〇先生、どうぞ。

【委員】 評価に関連して、先ほどのアウトカム指標のソフト的な部分のアウトカム指標にも関連するのですが、どうしても評価される側といいますと、何か目標を立ててそれを守らないと罰則が来る的な感覚があるので、どうしてもなかなか評価が出にくいものは出しづらいという事情はよくわかります。ですが、そこはPDCAの考え方でやっていただいて、目標ではなくてもいいのですが、参考数値的な扱いも出していただいて、悪い結果が出たら、悪い結果が出ていて、それはなぜそのようになったのかをチェックすれば、PDCA的には全くそれはすばらしいことです。ですので、悪い結果が出そうなものはあえて避けるというのは、むしろ逆方向なので、参考指標で結構なので、積極的にそういった満足度評価ですとか、課題と思われていることに関しても積極的な評価を、進んでいく

のだというスタンスで進めていけたらいいのではないかと思います。

【委員】 ありがとうございます。

〇〇委員、どうぞ。

【委員】 震災復興支援については、先生方が今までコメントされたことに、あまりつけ加えることはございません。私も大変高い評価で結構だと思います。

私がお伺いしたいのは、1番目の「住宅セーフティネット」のところですが、去年も似たようなことを申し上げたかとも思うのですが、ここのは、まずは量的にどれぐらいのことを達成しているのかということに加えて、どういうアピールのポイントがあるかということで、多分Sの判断になろうかと思います。そこで、まずは量的なところが、通常の、つまり事前に設定された目標よりも極めて高い実現値を達成したことをもってSとされたいのか、それとも、量的なところ計画どおりに順調に進んでいるのだけでも、それに加えて新しい試みをかなりやられている。それは今日説明もありましたが、それをもってSと評価されているのか、いま一つよくわからない。つまりS評価の理由として何をアピールされたいのかが、よくわからない。

加えて申し上げますと、こういう新しい試みとか、試行とか実験というのが並んでいますが、試行とか実験はいつかは種切れするので、それがどう定常的なところに加わっていったら、その結果、量的な計画をさらに押し上げるというサイクルの構造がないと、実験や試行を繰り返していますということだけで、なかなかSというところにはいかないのではないかなとも思うのです。やや厳しいコメントですが、そういうことで、むしろ、どこをアピールされたいのか、もう少し明確にご説明いただけないでしょうか。

【都市再生機構】 ご説明いたします。

量的な進捗につきましては、資料3-5の3ページにあるとおりでございますので、おおむね順調という程度でございます。むしろ今回Sのご評価の案を出させていただいておりますのは、まさに個別のトライアルの性格と申しますか、その状況でございます。ひばりが丘の施設の誘致につきましては、先ほどのご説明にもありましたけれども、事業、それ自体は実は16戸という規模で、サービスつき高齢者住宅の規模としてはいささか不十分な規模かと、事業者の方の意欲を強く喚起できる規模ではないという認識でございます。その間、事業者の方との事前のヒアリングと申しますか協議も進めまして、多少周辺の敷地も含めて事業の規模を多角化することで、採算性を向上させるといったこと、それから既存の住棟を活用しまして、なおかつ、そこにURとして内装等の工事をいたします。そ

れを分割してお支払いをいただいて、機構は投資を回収すればいいという考え方にいたしまして、従来より、より機構の側のサポートといたしますか、協力を加えた形で、少し事業者の意欲を喚起しつつ事業化を進めたということが、ひばりが丘のポイントだと思っております。

それから奈良北でございますけれども、これは周辺に一定程度基盤のあった事業者がいらっしゃったことが幸いいたしましたが、当初は機構の団地の中に10戸、サービスを提供していただくということでございます。こちらは利用者の方々の月々の基本のサービスの対価は2,000円ほどでございます。もともとこの住宅の家賃は2DKで7万円ぐらいでございますので、そこに2,000円ぐらい基礎サービスをお支払いになることで、基本的な安否確認、生活相談のサービスをお受けになれる。これは周辺の民間がおやりになっているサービスつきの高齢者住宅で見ますと、料金のほうは、多少サービスの水準が高いものが入ってはおりますが、12万円から15万円、月々のお支払いが必要だと。それを機構はベーシックのサービスに限って、いわば質実剛健型と申しまししょうか、基礎的な部分だけ7万円台で実現をしたことは、いかにも機構らしい取り組み、トライアルではなかったかと思っております。

それから、やりっぱなしではいけないという指示も常々理事長から受けておりますけれども、私ども、居住者の方々へのきめ細かなアンケートとか意向調査を、今後、ご指導をいただきながら進めてまいりたいと思います。最も端的な、お客様の満足度を示す指標は契約数、入居数だと思っておりますので、それに必ず発現をさせて、長期的にマーケット全体が構造的には弱含みで進む中、ましてや機構の賃貸住宅はハードの面だけで言えば、劣化、老朽化が民間の住宅以上に進んでいくわけでございますので、その中で現在の稼働率を維持し、できれば向上させるというところで、最も端的には発現をさせてまいりたいと思っております。

以上です。

【委員】 よろしいでしょうか。

それでは、ほかにご質問、ご意見はよろしいでしょうか。

【委員】 初めてで様子がわからないので、わかっていることだけ一つ申し上げたいと思います。先ほどの野蒜の例とか、この資料の20ページで、農地・高台造成などは、URの技術力で造成できるというところがありました。今回、私は実は被災地については専ら三陸沿岸道路の取材でずっと行ってございまして、気仙沼市の小泉地区とか、石巻と南三

陸の近くとか、比較的、三陸沿岸道路で切土とか、そういうことをやったところの隣接地で宅地ができているという例が非常に多くて、そこら辺でまた実際宅地ができると、実際に工事を始めるときのアクセス道路、工事用の道路もできていますから、非常にここは事業が進めやすい。そういうところを、どうしてこういう事例の中にURは入れていないのかなというのが素朴な疑問なのですが、その辺が一点です。

それから、三陸沿岸自動車道を、三陸道を実際、事業をするに当たっても、これほどではないかもしれませんが、従来型のものよりも、計画から設計、施工まで一定になるような方式を道路サイドでも今回取り入れているかと思うのですが、それとの違い、どのあたりが違うのかということところです。面整備だから違うのですけれども、そのあたりをご説明いただくと、よりSの意味がわかりやすくなりますので、補足していただければと思います。

【委員】 では、今の説明の補足をお願いしてよろしいでしょうか。

【都市再生機構】 今回、時間の制約もあって、具体的な事例としては、先ほどご説明させていただいたような地区ということなのですけれども、資料の13ページにありますとおり、相当数の24地区になろうかと思えます。「復興市街地整備」ということで、基本的にはそれぞれの市町の中心市街地、規模の大きい地区を中心に、市町村から受託して、それで事業を行っているということですが、ただ、先ほどご説明がありましたように、女川町、離半島部、それから説明は割愛しましたが、釜石の花露辺という漁村集落といったところも、あわせてやっている。例えば、今日ご説明しませんでした、陸前高田の今泉地区につきましては、ちょうど三陸道の計画がございまして、その事業と連携をとって高台の整備をするところもございまして、他の地区でも、直接三陸道が中を通っているわけではございませんけれども、連携をとって事業をやっている地区もございまして、たまたま今回、事例として説明させていただいた地区は、ああいう地区ということでございます。

とりあえず以上でございます。

【委員】 よろしいでしょうか。

【委員】 はい。

【委員】 すみません。先ほどご意見という受けとめ方をしてしまったのですけれども、質問が幾つか委員の中に入られていて、まず〇〇委員から、通常業務から人を派遣して成果を上げていると。そこら辺のところのやりくりは、現実どうなっているのだといったお

話について、補足のご説明をいただきたいと思いますが。

【都市再生機構】 資料の12ページをごらんいただけますでしょうか。ここに要員の棒グラフを載せておりますけれども、直近、5月1日時点で、全体が3,366人中、震災復興の要員としては311人と記載してございます。ただ、これは我が社の職員としましては、267名でございまして、その他に嘱託等と書かれてございますが、機構のOBを、用地経験のある職員だとか、補償経験のあるUR職員だとか、そういったOBを嘱託として雇って、震災復興の業務をやってもらっていたりですとか、あるいは関係会社からそういうスキルを持っている職員を出向で受け入れましたり、あるいは民間事業者から、これは労働者派遣という形で派遣労働者として受け入れましたり、そういうやりくりをして311人という体制を何とかつuckingしているということでございます。

残り267人、機構の職員を捻出しているわけですが、これは例えば都市再生部門ですとか、賃貸住宅部門ですとか、共通部門ですとか、各部門からそれぞれ捻出して復興の要員に充てているということでございます。残された職場については、かなり業務も厳しいような実態もございまして、その補填の方策としましては、一つは、再雇用職員が現時点で170名ほどおります。これは常勤職員数に含まれない短時間雇用の職員も含めて170人ほどおりますが、そういう者を抜けた職場に配置したりということで、今何とか、やりくりをしているのが実態でございます。

【都市再生機構】 補足をさせていただきますと、通常業務の量は変わらず人は減っているという状況で、ほんとうにどうしてやっているのだろうね、余っていたのではないかと、決してそういうことではございませんで、昨年、一昨年と、相当数の組織を減らしました。組織を減らして、組織の1課当たりの数を多少増やすことによって、業務の効率化を図ることをかなりやりました。今、数が100近く減らしたのではないかと思います。その数の減らしと効率化によって、また都市再生系の種まき業務といいまして、コーディネート業務なども、集中を徹底的にやるということで、できる限り業務に支障のない形で工夫しながらやっている。そういう実態でございます。

【委員】 私としては、むしろ支障はちょっと出ているし、ここは工夫しているところが現実かなと思います。そう説明しないと、311人の人が戻れなくなってしまうと思うのです。今ほんとうに、先ほど局長からもお話があったように、非常にポリティカルな意味で揚げ足を取る人たちがたくさんいますので、私は現役の職員が経験を積む意味でも、これからこういうこと自体も繰り返されるような可能性もありますので、されることはと

てもいいことなので、送り出すべきだと思うのです。ただ、そこをいろいろと注意深く説明することとしては、こういう事情はあるけれども、プライオリティーとしては、URに対する期待としてはこちらのほうに人を突っ込みましたということも、もっと率直にあるべきですし、またここについては再雇用職員を雇って急場をしのいでいますとか、普段はやらないけれども、常勤職員ではなくてアウトソーシングしていますとか、そういうご説明も必要ではないか、何となく戻りようがあるのではないかという心配をしながら申し上げた次第です。

【都市再生機構】 補足させていただきます。

先生がおっしゃったことは、内情でいいますと実際ございました。ただ今回、私どもは震災復興が、最初の理事長のご挨拶にもございましたけれども、まずこれを重点的にやるということで、先ほど部長がちょっと言いにくくやっていましたが、各部門に、人員の抛出を是が非とも今回お願いしたいというような形で、まずやりました。一方で、今、再雇用職員という形では動いてはいるのですけれども、今回の年度計画上では、25年度中に3,200人体制にしなければいけないという状況になってございます。去年は、減らすために私どもの職員の採用において、一つの大きな柱は、民間での経験のある者を中途採用として試験をやっていたりしていたのですけれども、去年はそこができなかったという中で、大体今、最初に部長からもありましたが、55歳以上というか、そこにたまたま人数がたくさんいるものですから、どちらかという退職者も出てくるので、その退職者の動向、再雇用にならない者の数の見合いを見ながらですが、今回、新規の採用を41名やりました。そこで希望者に聞いてみましたら、そのうちの7名、すぐに震災復興に従事したいというので出しました。それから現地管理業務は大事だと思っておりますので、今回その41名のうち19名を直接現地につけてノウハウの蓄積に努めさせようと思っております。先生がおっしゃったとおり、今実は、当初は希望者で手を挙げたのですが、そうも言っていられませぬので、中堅職員を出しましたので、代理からありましたが、組織を大きくくりする中で、仕事の効率を図りつつですが、これからは中途採用等を含めて、即戦力というか、そういう者をどんどん注入していければなと思っておりますが、ただこれ以上難しいというプレゼンテーションをうまくというのは、そのとおりだと思いますが、それはどこ向けに言うのだろうかというのがありまして、そこも考えながら、これからは実情をちゃんと説明した上で、いろいろと臨んでいきたいと思っております。

【委員】 少しだけ述べさせていただきますと、一般の方も、支障はあるけれども、プ

ライオリティーを考えたら、まさに理事の方々のご判断でこちらを優先したということがあったとしても、皆さんが納得できるのではないかと思いますので、そうしないと、なかなか説明しづらい側面もあるのではないかと想像いたしました。

【都市再生機構】 ありがとうございます。

【委員】 それでは、もう1点、〇〇委員から、満足度の評価といった、評価の点、満足度評価なども取り入れたらというご意見があったのですけれども、現段階でURのほうで、このCM方式はどのように、今実践中ということだと思っておりますが、今後の評価みたいなものはどのようにお考えになっているのか。もし今お考えになっていることがあれば、ご説明をいただくということで、いかがでしょうか。

【都市再生機構】 発注をしてから、それほど時間がたっておりませんで、現在9地区を手続済み、ないしは手続中ということでございます。もうしばらくたちますと、かなりの数の地区が動き始めますので、そういった地区を横並びで見ながら、むしろ国交省との連絡を密にしながら、事業者の側ないしは公共団体からの評価もいただきながら、これはURだけではありませんで、いろいろな方々にオープンで情報を提供したいと思っておりますが、とりわけ今はなかなかオープンブックというなれないことを始めて、かなりの事務量がかかって、人員も含めて現場はかなり大変でございますけれども、もうすぐ定常化するかもしれませんので、そういうこともあわせて、今後進めていきたいと思っております。

【委員】 ありがとうございます。

そのほかにご質問、ご意見。どうぞ。

【委員】 先ほどの〇〇先生の話に関連して1点つけ加えると、例えば今回、発災直後から警視庁はじめ各都道府県警の応援は、信号も全部つかなかったので、大変な数が行ったのですね。その結果、例えばこの東京ですと、春、秋にやっている日本橋祭りとか、そういう大きなパレードをやって、比較的、所轄の交通課の人とやりとりをしている人たちが、ほんとうにそのときの警備に当たるだけの人が割けるのかどうかという話を、警察署の交通課の方から始終聞いていて、警視庁も大変だと。例えば、福岡に行くと、山笠がほんとうに今年できるのかということ、みんな言われるようですね。そういう形で、URから言うというよりも、何となくじわじわと伝わっていくという形が一番望ましいのかなと、さっきの話については思いました。

もう一点、SSをつけるに当たって、どこまでをSSなのかということでお伺いしたい

のですが、私はこの地域は震災のちょうど1カ月後、4月の初めに参りました。そのころ、仮設住宅がないというので、仙台から行ったのですが、意識的に長町に行けばあるだろうと、長町で建設中のところがあって、翌日今度、いわきに行って、いわきニュータウンに行けばあるだろうと、2枚、仮設住宅がちゃんと建っているという写真を撮って、その時点での建ち上がらない時期の仮設の建設にはかなり貢献したなというのは、評価は上げています。ただそれから本格的に復興の事業に当たっていくまででいう、これだけの300人からの人たちを投入するまでの間の間が、少し空白期間が、かなり随分、はたから見ていてもどかしい期間があって、24年度をあえてSSというのに、あの1年間余りのもどかしくURを見ていたのは、どういうことなのだろうなどと、いまだにどうも割り切れないものがありまして、あえて24年度をSSという、タイミング的にも、SSだという積極的な意味合いをもう一つ教えていただければと思います。よろしくお願いします。

【委員】 どうぞ。

【都市再生機構】 被災市町村への職員派遣ですけれども、なかなか時間がかかったというお話ですが、実は岩手県の被災市町村には、4月の初旬、11日から27日にかけて、3段階に分けて現地に常駐する職員を派遣しております。したがって4月中で20名近くが岩手県内に既に常駐して、その後、宮城県にも7月、それから福島にもということで、順次職員を派遣して、とりあえずは技術支援から始めたということでございます。これは公共団体あるいは国を通じて、その要望に応じてということではございましたけれども、我々なりに、それなりに、いきなり常駐ということですから、相当早い対応をさせていただいたのかなと。ただ、その後、事業に移るところは、政府のほうでURの位置づけが、UR法の特例に基づきまして市町村が行う事業の受託というのが位置づけられましたので、順次、24年のたしか3月ごろからだったと思いますけれども、技術支援から事業の計画受託、あるいはその後、事業受託へと切りかえて、今に至っているということで、段階に応じて支援を、わりと早い段階からさせていただいたのではないかなと、我々なりに思っているところでございます。

【委員】 頭の整理ができました。ありがとうございます。

【委員】 今のご説明は、この中の人員派遣の一覧表が、震災直後からのものが、11ページあたりにありましたし、あとこのSSの評価のパワポの最後のほうに一連の復興に向けた最近の動きというようなことで、参考としてまとめていただいているあたり、こちら辺を参考にさせていただければよろしいということで、よろしいですかね。

ありがとうございました。そろそろ時間も参ったものですから、ほかにご意見、ご質問が、おありになりますか。

よろしいでしょうか。それでは、そろそろ終わりにしたいと思いますが、本件につきましては、先ほど事務局からご説明がありましたとおり、7月9日までに委員の皆様からご提出いただく事前評価の結果を踏まえまして、私のほうで業務実績評価調書の案を作成し、パブリックコメントを行った上で、次回の分科会で皆様にまたご審議をいただくという手順を進めたいと思いますので、どうぞよろしく願いいたします。

そのほか、もし、何かございますか。よろしいですか。

それでは、本日の議事は以上でございますので、議事進行については事務局にお戻ししたいと思います。

【林企画専門官】 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。

本日の審議内容等につきましては、冒頭に申し上げましたとおり、議事録を作成の上、ご出席の委員の皆様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。次回でございますが、7月30日火曜日、13時30分より、中央合同庁舎3号館、ここの国会議事堂寄りの国交省のメーンビルですけれども、そちらの11階の特別会議室にて開催予定でございますので、場所が変更になりますが、こことは異なる場所になりますけれども、ご注意いただければと思います。次回につきましては、今ご審議いただいております「平成24年度業務実績評価」及び「業績勘案率」等につきまして、ご審議をいただき、分科会としての案を決定していただく運びになります。委員の皆様方におかれましては、次回もどうぞよろしく願いいたします。

以上をもちまして、第31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 —