

平成18年度 第5回官業民間開放WG 議事概要

1. 日時：平成18年11月7日(水) 15:30～17:20

2. 場所：永田町合同庁舎2階第2共用会議室

3. 議題：独立行政法人等の見直し等に関する各省庁ヒアリング

(1) 鉄道建設・運輸施設整備支援機構

(2) 都市再生機構

4. 出席者：【規制改革会議】

鈴木主査、草刈副主査、原委員、安念専門委員、大橋専門委員、上山参考人

(1) 鉄道建設・運輸施設整備支援機構

【国土交通省】

海事局総務課 参事官 田中 照久

海事局造船課 課長 丸山 研一

(2) 都市再生機構

【国土交通省】

住宅局総務課 課長 河村 正人

住宅局総務課民間事業支援調整室 室長 早川 雅章

同 企画専門官 石坂 聡

土地・水資源局土地政策課 宅地整備調整官 加藤 邦彦

独立行政法人都市再生機構 経営企画部

企画チームリーダー 黒田 憲司

同 経営住宅経営部 リーダー 白井 浩一

【規制改革推進室】

岩佐企画官 他

5. 議事録：

(1) 鉄道建設・運輸施設整備支援機構

鈴木主査 どうも御苦労様です。

それでは、第5回「規制改革・民間開放推進会議 官業民間開放WG」を開催します。第2回目として、国土交通省から「鉄道建設・運輸施設整備支援機構(船舶部分)」について、ヒアリングを行いたいと思います。ちょっと遅れておりますけれども、大体20分程度でお話を伺いたいと思いますから、最初5分程度で、先般私どもの答申の案文に対して、御省からコメントを頂戴しておりますので、最初にコメントの趣旨について御説明願って、その後の質疑応答にしたいと思いますので、よろしくお願ひします。

丸山課長 それでは、まず共有建造業務から説明させていただきます。

お手元のこの資料の3ページ目が「3. 各省による修文理由」になります。「船舶共有

建造等業務」につきましては、前回説明いたしましたけれども、内航の事業者と機構が船舶を共有いたしまして、これを事業者の方から、例えば10年とか15年とか、使用料を毎年徴収する形をとりまして、最終的には15年なら15年経った段階で、最終的に事業者の方に全部所有権を移すという形の建前にしております。これはもともとなぜかといいますと、中小事業者が内航関係業者が大半というか99.6%が中小事業者であるという観点で、非常に財政力とか資本力、技術能力がないという観点に立ちまして、機構がそういう形で船舶を共有するという観点で、ある意味では船を担保にして、資金をファイナンスするという形をとる。それにプラスアルファで、船舶の技術とか、検査とか、そういうようなものも造船所との交渉を含めて、機構が対応することによって、事業者から見れば、資金の能力、技術的なノウハウを機構のものを活用してやっていくという制度でございます。

御承知のとおり、現在、船舶関連につきましては、財政状況が非常に悪いという状況でございます。ここの4行目に書いてございますけれども、17年度から21年度まで、17、18、19、20、21の5年間、これは5か年計画を重点改革期間といたします、債務超過の縮減に取り組んでいるところでございます。この形で今やっていることによりまして、現在15年度以降に建造された船舶につきましては、新しい未収金の発生というのはありません。それから、個々の事業者に対しましても、いわゆる返済がうまく滞ったところについては、リスケジュールを組んだり、計画的に未収金の回収を実施するという形をとっております。更に、事業者でどうしても経営が困難だということにつきましては、船舶を機構の方で買まして、それを今度は海外なり、国内に売却するという措置をとって、船舶を売却することによって事業を開始するという形で、今、債務消化の縮減に取り組んでいるところでございます。

前回は説明しましたが、17年度決算におきましても、約80億円債務超過を軽減したところでございます。18年度につきましても、相当額の債務超過を縮減できるという見込みで、今、一生懸命取り組んでいるところでございます。

今回、当会議の方から、債務超過を速やかに脱却するためにも、可能な限り民間金融機関へ債権を売却し、早期回収を図るべきであるという御提言をいただいているところでございます。問題は、先ほど説明いたしましたけれども、実は100%近い相手方が、いわゆる中小企業事業者であるということでございます。少なくとも、機構の方は、財務状況が悪いということで、債務超過を極力縮減して、脱却していくという形で、今、取り組んでいるところでございますので、債務超過額が増えるということになったら、非常に困るわけですが、ところが、我々考えますに、中小企業向けの債権をそのままの形で全部市場に証券化した場合に、売却できるだろうかというところは、非常に疑念を持っているところでございます。

したがって、例えば今は銀行とかであれば、当然担保価値というのは何割減とか、7割とか6割とか、そういう形で担保というものは評価されるところでございますので、これはこのまま、例えば機構が持っている1億円の債権をだれかに買ってもらおうとしたとき

に、これは 5,000 万円とか 6,000 万円でしか買いませんという話になってしまうと、かえって債務超過が増える可能性になりかねないというところでございます。したがって、そのような中小企業を中心にやっているところのものを市場に今度は債権を出していく、債権を売却していくということになりますと、これは財務状況の改善とは、今やっているものとは若干矛盾してしまう可能性がある。恐らく高いというところが、一番心配でございます。

それから、先ほど申し上げましたが、共有するという形でこの制度は成り立っておりまして、船の所有権を別の人に売るということは、移転をしなければいけないということでございます。実は、その前に当然登録免許税とか、いろいろな税金がかかってきますので、これ自身もまた買い取る側によけいなコストがかかってしまうのではないかとこのところがございます。そのようなこと等々から考えますと、証券化をして売却するということが、今の機構の船舶勘定が持っています債務超過の仕組みにそのままつながるといふことには、必ずしも結び付かないのではないかと考えておりますので、債権を売却して早期回収を図るべきであるという指摘については、御勘弁いただきたいというところでございます。

田中参事官 それでは、引き続きまして、高度船舶技術開発関連について、説明申し上げます。

鈴木主査 ちょっと時間が迫っていますので、簡潔にお願いします。

田中参事官 済みません。実は素案の中では、これについて見直すべきというような御趣旨の記載がございますが、本日、この制度、この仕組みというものが、造船業にとりまして、極めて重要なもので、またこの支援のスキーム、仕組みというものを是非とも残していただきたいということで、必要性について簡単に説明させていただきたいと思っております。

鈴木主査 ペーパーのとおりでしたら、2回ほど読みました。

田中参事官 わかりました。お手元にこの絵を簡単に用意させていただきました。ポイントだけ整理させていただきましたので、ごらんいただきたいと思っております。

非常に日本の造船業は頑張っているということが、まず一番上に書いてございます。丸グラフがありますが、各年の建造した量、いわゆる生産量とさせていただければ結構でございますが、1956年に世界のトップになってから、現在までちょうど50年でございますが、世界の3分の1ぐらいのシェアをまだ維持し、頑張っております。

実は今、製造業が海外にどんどん出ているという、産業の空洞化が問題になっておりますが、造船業はそのグラフにありますように、ほぼ100%国内立地の産業でございます。その地図にありますように、西日本に集中はしておりますが、地域での雇用あるいは生産の拠点として、非常に地域の経済あるいは社会を支える大きな役割もしております。そういう中で、この産業を基幹産業として是非とも健全に維持させたいということでございますが、この産業は非常に需要と供給のバランスの変化が激しいために、各国とも政府あるいは公的な機関による支援というものが相当行われております。

資料の一番下にございますが、例えば西欧造船業の場合は、今、約 200 億円近い技術開発に対する支援が行われておりますし、韓国・中国はまさに直接政府の指導の下、設備投資が行われているというようなことで、こういう中で闘っておる造船業でございます、どうかイコールフットィングになるように、最低限の技術開発に関しては、少なくともこういう支援のスキームを残したいというものでございます。

御指摘の中に、極めて利用が低調であるというようなこともございましたが、長い不況を脱して、ようやく、今、各造船業界、今期はまだ赤なんです、来期からやっとプラスになるという状況の中で、これから 2 歩、3 歩先の技術開発に傾注していくというタイミングにきております。この機会にこの仕組みがなくなるということは、非常に打撃が大きいことございまして、是非その点についても、御理解賜れればと思います。

なお、造船以外にも、航空機であるとか、あるいは医薬品であるとか、各分野で、やはり先端的、そして、リスクの大きい開発については、公的な支援というのは行われております。そういったこともありまして、私どものこれは決して十分なボリュームではないんですけれども、この制度を最大限に活用して、産業の競争力を育成していきたいと思っております。

そういう意味で、ここの原案にありました記載に関しては、記述を削除いただけましたらということでございます。

鈴木主査 どうもありがとうございました。

それでは、御意見のある方はお願いします。安念専門委員どうぞ。

安念専門委員 船の方ですが、証券化するなり何なりして、要するに債権を売ると、債務超過が真っ赤かがもっと赤くなるという御趣旨のようだったけれども、考えてみると、それはちょっと不思議な話で、今そちらで、例えば 1 億円とエントリーしておられる債権が、市場で売却すると、仮に 5,000 万円だとすると、それは簿価の方がおかしいのであって、本来 5,000 万円と記帳していなければならぬものが、1 億円になっているだけの話ではないですか。

丸山課長 そうではなくて、要するに 1 億円の船舶があったときに、例えば今 7 対 3 で共有しますというときに、7,000 万円の価値があるわけです。それを、我々の場合はそうしているんですけれども、例えば今、銀行などに聞いてみますと、例えば土地にしても、いわゆる資産価格をそのまま評価してお金を貸すということはされていないです。

安念専門委員 勿論そうです。

丸山課長 一般的に監督権というのは、7 割とか 6 割とか、そういう形で減額されてしまいますというのが 1 つでございます。

もう一つは、中小企業向けのものでございますので、いわゆる大企業が格付をある程度持った解釈を出しているのが、例えば借金を A から B に回すという形であれば、それなりにきちっと評価はされるんでしょうけれども、これは中小企業向けが中心でございますので、我々の方はそういうようなものが市場でうまく流通しているブロックは存じ上げませ

んけれども、今、先生がおっしゃったものというのは、一般の人が評価したときに、我々の場合には1億円という船舶の持ち分について、7,000万円分をファイナンスしていますとなるんですが、逆に今の銀行などは、こういう形ではお金を貸していない。要するに7,000万円をこういう制度で貸さないというのは、結局それ自身について、銀行としては受け入れられない。

したがって、逆に言えば、そういうものを民間金融機関が、ある面ではこういうことをやっていないところが、我々の独占ではありませんと申し上げたのはそこでございます、そういう意味では、中小企業向けの中小対策みたいな形でファイナンスの事業をやっているということが、1億円なら1億円で買っていただける。長期的な利子も含めて、係数も全部入って、込みになりますけれども、それを期待するというのは、やはり非常に難しいのではないかと我々は考えているところでございます。

安念専門委員 それはやはり問題の根本にさかのぼることになりますね。つまり、それは民間では売ってもらえないとか、非常にディスカウントしないと買ってもらえないという債権だということは、当然のことながら非常にリスクな債権だということですね。

丸山課長 ただ、先ほど申し上げましたように、そこが我々としては、過去にそういう時代があったことは否定をいたしませんけれども、少なくとも、今、入り口のところでは、きちり審査をして、先ほど申し上げましたが、15年度以降につくっているものについては、一切未収が出てこない段階になっています。では、それをそのまま横に、右か左に、AさんからBさんに渡すという行為というのは、果たしてどうなんでしょうか。

例えば機構の信用力を持ってお金を借りてきて、これをもって債権を発行するなりして、それを貴重な資源を償却するとなればまだわかるんですが、これは結局中小企業の相手方の、内航海運事業者の、例えばA海運というものの債権を買いますか、買いませんかというものを出示してくるといったときに、それは機構が自分の信用でお金をファイナンスして、そういう形でやるというのとは、やはり別の話ですね。

安念専門委員 勿論です。

丸山課長 したがって、そういうものは、もしそうであれば、本来A海運という会社が、自ら債権を発行して、お金を調達して、やればできるものは、それを無理して、うちがやっているかのごとく、あれになるんですけれども、現実にはそれができないところに中小企業という形で、零細とか、そういうところではできないから、こういう形でファイナンスのものが入っているだろうとしたときに、それはもしA海運が自分で資金調達できて、やるのであれば、それは自分でおつくりになりになるなら、おつくりになっているので、我々が絶対にやらなければいけないというわけでもありません。

安念専門委員 そうです。

丸山課長 そこはそうだと思います。ただ、昔は、それこそできないから、やっている部分があるということだとすれば、やはりそこは、我々としては、このような制度で、中小企業対策の一環としてやっているという部分は、そこは非常に強い。それで、内航関係

の総力をきっちり、環境のやさしいものに変えていくという政策の中でやっていくということですが、ただ、これがそのまま証券化したときに、きっちり同じ価格で出ていくかというのは、非常に疑問がありますというところはあれなんですけれども、だから、そこはリスクをとっていると言え、その部分は機構がとっている部分はありますけれども、とっているんだと思います、ここは。

安念専門委員 勿論そうです。

丸山課長 ただ、同じ価格がつけば、恐らくそれは市場の評価と機構の評価がイコールなのでしょうということなんですけれども、現実の今の市場から、あと関係者に聞いてみても、それはそういうことにはならないのではないですかというのが体制なので、そこは恐らく安念先生から、前回も、そもそも在り方議論からそうになってしまうけれども、ただ、今、持っているものを売るとなりますと、それはちょっと、なかなか、そのまま評価を受けるとするのは、難しいなというのがあると思います。

安念専門委員 そこで根本論だというのは、そこから先なんだけれども、よろしいですか。中小企業は自力でファイナンスする力がない。それはそうでしょう。問題はなぜ政府がそれに対して支援をしなければならないかという根本論なんだけれども、考えてみると、なぜ中小企業の業者の懐が苦しいかと言え、それは問題なのは、船価もなかなか上がらず、用船量も上がらない。なぜ用船量が上がらないかというと、それは供給が過剰だからでしょう。それで、皆さんがこうやって金をつけていけば、ますます船が増えて、品薄にならぬわけです。そうすると、やはり結局用船量は上がらないわけだ。むしろ逆のことをやっていることになりませんか。

丸山課長 これは、後日先生に資料をお送りしたいと思いますが、実は船の数そのものは、ずっと、平成元年から見ても、大幅に減っています。

安念専門委員 それは知っています。

丸山課長 かつ、一方で、先生がおっしゃっている船腹量、総トン数と言っていますけれども、船の数の総トン数そのものが落ちてきましたけれども、だんだん、最近では下げ止まりになっていまして、逆に今は船の数が減って、船腹量が一定だということは、1隻当たりの船の大きさというのが、今だんだん増えつつあります。これは、内航関係、昔、いわゆる小さい、いわゆる一杯船主と言われている方々が、少しずつ少しずつ、体質が進んできて、要するにある意味では、資本のある程度必要な、前よりは高くなってきた、1隻当たりのトン数が増えてきているのが1つです。それから、用船量が、ようやく、昨年の後半ぐらいから上がってきているという状況がありまして、その意味においては、今は、ほぼ船腹量そのものは底を打った段階で、要するに、この船というのは、なかなかその辺から、右から左に車を買ってきて、トラック事業をやりますというほど、参入は簡単ではありませんので、その意味においては、輸送量そのものは、前回安念先生から御指摘のように、外交みたいになっていないわけではないので、そんなに頭打ちしない、横ばい以下ですから、そんなにむちゃくちゃ、品薄になっているわけではないんですけれども、今、こ

の段階は、要するにむしろ上がってきていて、その意味においては、過剰という状態は、相当脱してきていると考えております。

安念専門委員 ファイナンスの専門家はどうですか。

扇専門委員 1つお伺いしたいのは、船主の事業の再生ができるか、継続は困難かという判断というのは、どの時点でつけるんですか。

丸山課長 まず直截的には、恐らくいわゆる使用料を毎月いただく形になっていきますので、その辺の滞りがもし出たら、それはすぐに、そこは判断をするという形になります。それから、今、前回もいろいろ、民間金融機関に審査の委託を試みたり、それから、モニタリングという形で、要するに、実は、今、この機構のものというのは、全国の組織にあるわけではなくて、横浜にいわゆる60人ぐらいしか職員がいない形でやっています、船主というのは、西日本が中心になんですけども、全国に散らばっています。こうなると、現地とのコミュニケーションはなかなかありませんから、現地の信用金庫とか、そういうところに、一緒にお金を貸している部分もありますので、モニタリングをお願いして、そういう形で、ちょっと、情報を、入れてもらうということをやっています。それから当然、共有している事業者からは、当然毎月に近い形で経営状況を出していただいて、きちりそこら辺の把握というのはしています。したがって、直截的には、使用料が急に、納入されるべきものが入ってこなくなったら、そこはちょっと危ないというのは、すぐアラームがあって、それから、当然直接やるということになると思います。

扇専門委員 それで、今回御説明があったのは、ですから、利付けする場合と、それから、そうではなくて、持ち分権を行使して、売却して回収する場合があるという御説明なんですけれども、その基準というのは、ちゃんと明確に設けてやっておられるんですか。そうでしたら、後者の部分などは、もっともっと早く、5年間もかけずに、再生できないというところがあったら、相当早く回収できれば、その分コストを小さくできるのではないんですか。

丸山課長 まず前提として、我々はお金を貸す、いわゆる金融ではなくて、当然損失を出してはいけないんですけれども、やはり、内航海運業がある程度ちゃんと、少なくとも赤字を出しながらも、回っていく限りにおいては、事業者までつぶして取るというのは、当然最後の段階になるんですけれども、当然まず事業が継続されることが、まず第一だと考えています。したがって、そういう形で処理をしますけれども、本当にそれで回収が不能になるというようなことが、ある程度判明した場合は、これは当然厳しく船を取って、売ってしまいますという形までやります。ただ、これは当然内規があるはずでございます。

安念専門委員 そこはかなりクルーシャルです。というのは、商売として回るから利付けをするのは筋だが、今のお話では、利付けするから回っているのではないかと私は思っています。

丸山課長 利付けするか倒すかという判断のところを、今、申し上げたところでございます。

安念専門委員　そうです。勿論です。

丸山課長　ですから、本当に回りそうになれば、それは倒す。言葉悪いですけども、そういう形で回収するというのは当然だと思っています。

鈴木主査　大橋専門委員どうぞ。

大橋専門委員　非常に機構の運営というのが難しい状況だというのはよくわかっているんですが、そういう中で、ここにも書いてあるような債務超過縮減、あらゆる手段を使って取り組む必要があると思っているんですが。そういう状況の中で、今、御説明のように、仮に債権化して証券化して、幾つかを出したとしても、買ってくれる人がいないのではないかというような御説明だったんだが、私は全部と言わず、一部でもいいから、やってみたらどうかと思っているんです。

その1つして、例えばお持ちの債権の中には、かなりいろいろな種類の債権を抱えていると思います。その中には、民間が買いそうな、例えば担保価値が債務残高、総残高を上回るような、そういうような債権もあるやに聞いておりますので、そういうものから、まずやってみて、そして、やり得るかどうかチャレンジしてみたらどうかということを私は提案したいです。

鈴木主査　それはどうなんですか。オール・オア・ナッシングではなくて、可能なものからやっていこうという考えはないのですか。

丸山課長　そこで1つは、今、財務管理に取り組ませていただいている中で、それは債務の縮減であって、債務超過そのもの、財務状態がよくなっているわけにはならないわけでございます。今、先生がおっしゃっているものからすると。我々としても、いろいろ検討して、そういう形で、債務超過の圧縮に資するものがあれば、それは十分検討に値する課題だと思っていますけれども、現実に債権を現金化するだけで、右から左に変わるだけだと、それは債務超過そのものが減っていくことになりませんので、そこは若干、今、先生がおっしゃった形で、マーケットがきちっとあって、そういうのが乗っていけるとなれば、そういうのが十分あるのかもしれません。それゆえ、債務超過の仕組みにまさに資するのであれば、我々として、やっていくといのはあるのかもしませんが、今この市場の状況で、我々が先鞭を切って、どうなるかわからないけれども、やれと言われても、それは今、置かれた状況が、先ほど申し上げたように、債務超過をいかに消していくかということを、今やっているところで、リスクはあるけれども、やってみたらと言われても、それは今、債務超過を減らそうということで一生懸命やっているところに、そこをやるというのは、論理的に債務超過を消せるんですかというところは、本当に疑問でございます。

大橋専門委員　仮にやったとしても、債務超過にならぬということですか。

丸山課長　債務超過の解消になるのでしょうか。今、債務超過にしっかり取り組んでいるのに、その作業をやっているところに、どんどん売って、もしかしたら、下手をすると、債務超過が逆に増える可能性があるかと申し上げましたけれども、そういうものを作るということが、いかがなものでしょうかというところは、一番大きな疑問でございます。

鈴木主査 それは、中立と違いますか。要するに悪いものは悪いのだから、悪いものは悪いものの中で直さなければ仕方がないので、債権の中の優良なものについては、資産の圧縮を図っていく。それで、身軽になっていく。残ったもので悪いものは、仕方がないから、いろいろな形でよいものに育て上げていくということなのです。だから、それは何も影響し合う問題ではないのではないかと私は思うのですが、違いますか。

丸山課長 結局そうしてまで減らしていくというのは、また戻ってしまうんですけども、何の意味があるのかと。

鈴木主査 借金は返すということなのです。だから、勿論、引き取り手の財投の方はどういうふうに反応するのかという問題はまた絡んでくるけれども、国全体として、借金はとにかく返して、何百兆という借金を抱えている国が、健全な国であるわけがないということだから、少しでも、みんなで借金を返していくということでしょう。それは財投も借金は返していくということが前提になります。

丸山課長 では、現金をそのまま取り上げるという形になりますね。

鈴木主査 だらか、機構も返す、財投も返す。国の借金は減らすということをしないと、何だか化け物みたいな借金国家になってしまうのではないですか。

そこら辺の問題は、また一つ考えておいてもらいたい。

丸山課長 はい。

鈴木主査 それから、船舶の保有ですけれども、補助金、これはいろいろなお話はわかるのですが、だけれども、補助の対象の件数は、それほど多いとは言えない。助成金があることは存じ上げていますけれども、それほど多いとは言えない。対象となる企業というのは、造船所だから、例えば三井造船とか、そういうような大手ですね。そういうことを考えて、しかも、1件当たりの貸付額というのは、そう大した金額ではない。勿論、30億円などというのもありますが、全体を見ると大した金額ではない。そういうものまで必要なのでしょうかという疑問を持つのです。日本だけが援助をしないのは、何となく寂しいという気持ちも分分からはなれないのですが、ここら辺は雄々しく、そこら辺の企業は世界と闘うべきであって、どうせ世界も、味付け程度の援助しかやっていないのではないかと思いますので、ここら辺の仕事は、そろそろ止めたらどうでしょうか。

田中参事官 まず、対象が大手ということなのですが、実は、造船で大手と言われているのは、大体6社ございますが、その下に大体40社ぐらい、これが中程度、あるいは小規模のところにあります。下請けまで入れますと1,200社になるんですけども、ですから、技術開発ができるのは、その上の大体40、50社という感じでございます。確かに今までは非常に不況が続いていましたので、技術開発力のある、できる体力のあるのも、やはり大手に限られていたんですが、今むしろ中堅の40社がこれからのしぎを削って頑張っていこうという状況でございます。向こう3年から5年、今、工事量を抱えていますので、各社やる気のあるところは、これから、本当に技術開発をしたいという、まさに砂漠に今、雨が降ったような状態で、これから出てくる状況でございますので、ここで制度が

ぐらついたり、あるいは見直しとかという話だけは、是非我々としては避けさせたいなと思います。それから、金額については、確かに予算のシーリングもございまして、厳しいんですが、過去いろいろなスクラップ財源のあるときは大きく出したこともございまして、今そこは財務当局と頑張りながら、いろいろと、本当に必要な開発については、お願いしていくつもりでございます。

安念専門委員 しかし、そうおっしゃいますが、今までこの制度があることによって、具体的にどういう技術が生まれ、それによって、外国側が受注しかねなかったところ、日本がどれだけ仕事を取ったのかという、その実績は当然のことながら問われる話です。単に技術開発をしても意味がないのであって、外国が持っていきそうな仕事を日本で取って、それで工事量が確保され、雇用が生まれたというところがないと話になりません。その点はいかがなんでしょうか。

田中参事官 たくさんあるんですが、例えばメガフロートというのは、まさにここでやった技術でございます。あれで、実は、まだ実験はしておりませんけれども、羽田空港の建設のときには、まさに1つの工法として、非常に安く早くできるということで評価されたということで、ああいったものは、まさにこういった公的な資金の下に各社が集まって、それで、そこで知恵を出し合ってやるというような、いわゆるリスクを分析しながらやっていくという1つの成功例ではないか。それから、テクノスーパーライナー、TSL、これは今度単独のあれになるんですけれども、今、小笠原航路がうまくいなくてあれしておりますが、あれも開発段階はまさに、このスキームを使って開発したものでございまして、あの、いわゆるスペックを満たしている船は世界にないということで、いろんなところに今、技術が派生しております。

鈴木主査 時間も詰まっておりますので、次の方がお待ちですので、以上で終わらせていただきたいと思います。その点もひとつお考えいただいて、よろしくお願ひしたいと思います。

どうも御苦労様でした。

(2) 都市再生機構

鈴木主査 それでは、よろしいですか。引き続き、都市再生機構についてお話を承りたいと思います。

私どもの答申の案文については以前にお送りし、また御省からのコメントも頂戴しておりますけれども、最初に10分ほどで御回答の趣旨について御説明いただいて、また前回のヒアリングのときの追加質問について御回答いただいておりますが、これについても、この場で特に説明したい事項があれば補足していただいた後で質疑応答としたいと思います。

大変申し訳ないのですが、後が詰まっておりますので、4時までには終わりたいと思っ

ておりますので、ピッチを上げていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

河村課長 国土交通省の住宅局でございます。よろしくお願いいたします。

前回いただきました宿題と私どもから出させていただきました意見をまとめて、15分程度で事務局から説明をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

石坂専門官 お手元の資料を説明させていただきます。まずは宿題について、ごく簡単でございますけれども、手短に説明させていただきます。

目次を開いていただきまして、質問項目に対応して、それぞれ番号を対応させていただいております。ページが下に打ってございますが、1ページでございます。「諸外国の公的住宅を保有する機関」の例を一覧表にまとめたものでございます。韓国の資料を基に作成しております。

2ページですが「機構の保有資産の推移」ということで、都市基盤整備公団、地域振興整備公団の12年当時からの決算を表にしております。ただ、都市再生機構になる段階で簿価を時価に見直しておるということで、その時点で多少その数字が変わってございます。3ページ目「都市再生機構における保有資産圧縮について」でございます。こちらにつきましては、平成16年11月に繰越欠損金7,300億円があるということが明らかになりまして、これを基に平成17年6月に経営改善計画をつくりました。また、同じく平成17年6月にニュータウン業務等経過業務を勘定区分するというのもやりまして、業務改善契約に従いまして、業務の改善を進めておるところでございます。

なお、その個別の事業につきましては、事業執行管理調書というものを作成いたしまして、年に2回ほどでございますけれども、定期的に見直しを行い、更に事業の節目ごとに適宜その進捗状況を管理しまして、中には中止するもの、廃止するものも含めて事業の見直しとかを行っております。本件につきましては、独立行政法人評価委員会の評価ということも受けて、チェックを受けているところでございます。

「2 保有資産の売却状況」でございますけれども、販売用不動産、ニュータウンの用地を早期売却するというので進めてございまして、平成17年度の期首に3.7兆円あったものが平成17年度の期末段階で3兆円まで圧縮をしております。

「賃貸用不動産、割賦債権の流動化促進等」ということで、個人向け割賦債権の証券化等を既に進めております。また、平成16年度以降については事業用定期借地の底地権についても証券化するというので検討を進めてございます。

「賃貸住宅」につきましても、建替えに伴いまして集約いたしますので、結果として整備敷地、いわゆる余剰地が発生いたしますが、この売却も民間の事業者等に売却するなどして資産の圧縮に努めておるところでございます。

4ページをご覧ください。こちらは機構のニュータウン整備事業でございますけれども、機構のニュータウン整備事業は、実は土地区画整理事業でやっているものが多うございまして、土地区画整理事業という特徴から今般20年かかるものを10年程度に期間を短縮して、いろいろと努力しているところでございますけれども、土地区画整理事業ということ

もございまして、一般の地権者がいらっしやいまして、いわゆる業務を縮小・中止する場合にも、そういう方々との調整も必要であり、また各地方公共団体におきましては、機構が行っているこうした区画整理事業については、地域のプロジェクトとして実際に行われているということから、地方自治体との調整も必要でございます。

更には縮小を廃止する場合にも、例えば都市計画道路でございますが、大きな道路ぐらいはネットワークとして完成させなければいけないということから、一定の整備を行う必要がある等といったことを総合的に考えまして早く事業を行う、あるいは抽出すべきものは抽出するといったことをやっているわけでございますが、なかなかこれ以上アクセルを吹かすのが実は困難な状況でもございます。

また、機構が行っております土地区画整理事業につきましては、4ページの下の表に書いてありますように、施行面積も一般的な民間である組合に比べて規模が8倍ですとか、地権者の数も組合施行に比べて5倍程度、事業期間も2～3倍かかっているということで、非常に規模等も大きい、地権者の方もいっぱいいらっしやるところでございます。そういうことございまして、20年かかるものを10年程度に短縮ということでやってございますけれども、そのほか見直しの中で大街区化、例えば区画整理で最後までやってしまうのではなくて、ある程度の段階で民間事業者に売ってしまう。あるいは幹線道路の整備まで行った上で、その他の部分については開発せず売ってしまうといったようなことも行っておりまして、こうしたことも総合的にいまして、できるだけ速やかに事業の実施を図っていきたいと思っております。

5ページ目は「2 証券化に関する検討について」ということで、割賦債権の証券化の検討を行ってまいりました。

鈴木主査 35ページに及びますね。これを全部御説明いただいているとね。

石坂専門官 途中飛ばします。こちらにつきましても、平成16年7月からやっております、事業用定期借地については平成19年度から新たに着手するというところで検討を進めておるところでございます。

6ページ目は「3 諸外国における公的住宅の売却、証券化に関する調査について」のペーパーでございます。

7～10ページにつきましては、財務諸表関係でございますので、こちらは説明を省略させていただきますと思います。

11ページは「5 販売不動産の保有期間について」でございますけれども、これは個別の地区と異なりますが、一般的には3か月程度の間譲渡、引渡しということを行っておるところでございます。

12～13ページになりますが、こちらは都市再生機構住宅の空き家の状況の推移を表したものでございます。

14ページ「7 職員宿舎について」でございますけれども、機構の職員住宅の状況でございます。こちらについては平成11年度から、職員住宅の整理統合ということを行って

きておりまして、20年の縮小に向けて、今、対策を進めておるところでございます。

15～17ページが密集市街地整備ということで、都市再生機構がどのような事業を行うかということで、機構としてのありようについてでございますけれども、こうした密集事業のようになかなか民間事業ではできないような事業に取り組んでおるところでございます。その事例といたしまして、例えば17ページにありますような西新井駅西口周辺地区というところで、工場跡地を種地にしながら道路の整備を行ったり、公園の整備を行っているところでございます。

18ページにつきましても、これは神谷一丁目地区という北区の地区でございますけれども、ここでも道路の整備や敷地の共同化等々の事業を行っております。

19ページ。ここからは賃貸住宅の話になりますけれども、建替え後の賃貸住宅の建設の戸数ですけれども、建替えによりまして、原則としては戻り入居者、すなわち従前の居住者のための住宅を確保いたしまして、基本的には限定をしております。ただ、その端数が多少出ますので、そうしたものは新たに新規ということになりますけれども、基本的には戻り住居ということで考えております。

したがいまして、2番に書いてございますように、実際に従前の戸数と建替え後の戸数を比較しますと、平成17年度の実績で74%。26%分の戸数の縮減を行っておりますところでございます。

20ページは「機構賃貸住宅ストックの状況」でございますけれども、こちらについて、上の方で年代別にグラフを描いております。実は昭和40年代に郊外の大規模団地を整備したということもありまして、この10年間のストックが一番多いというような状況になってございます。

真ん中の表に書いてございますけれども、バリアフリー化の状況でございますが、実は我が国の住宅ストックはバリアフリー化等々が大変遅れているといった課題がありまして、今後その住宅政策上の課題としても、子育て環境とか高齢者の居住の安定とかいったようなことが課題となっております。こうしたことに機構のストックをいかに活用していくかということが住宅政策の方からも重要な課題となっております。

20～21ページにかけてですけれども、実はご入居している方々の年収も平均で取りまして下がっている傾向が見られ、また世帯主の年齢も21ページにありますように上がっております。現に65歳以上の高齢者が平成17年の調査によりまして3割までとなっております。そうしたことから、実際には、機構住宅については市場家賃化はされておりますけれども、結果としてセーフティーネットの役割というものを果たしているところでございます。

22ページです。建替えに伴って、戻った場合の賃貸住宅の家賃の実態でございます。こちらにつきましても、現在昭和30年代の機構団地の建替えを進めております。

23ページを見ていただきたいんですが、その四角の囲みの中に第28条というのが書いてございます。実は都市再生機構法第28条によりまして、機構の賃貸住宅を建替える場

合には、いわゆる既存の入居者には必ず希望があれば入居させなければならないという規定がございます。そういう観点から、基本的には戻り入居を希望される方については戻っていただくということで現在進めているわけでございますけれども、なおその家賃につきまして、いわゆる激変緩和と申しますでしょうか。居住者の方はいろいろと選択できるんですけれども、例えば激変緩和の斜めの家賃の増分が20年になる場合、10年になる場合、あるいはずっと定額の場合といろいろ用意してございますけれども、そういう形で対策をしております。特に特別家賃減額措置ということで、一定の高齢者等の世帯を対象にさらなる減額を行っておるところでございます。

26ページ「12 定期借家制度の取り組みについて」を説明いたします。定期借家制度につきましては、現在、建替えが決まっております昭和30年代の団地を中心に、平成17年度末現在で1,054戸の定期借家の導入を行っております。ちなみに平成17年度末時点においては155戸の募集を実施済みです。

本件につきましては、例えば建替えのときなどに非常にコストがかかっているという現状も踏まえまして、今回のこういうご指摘もありましたので、今後の対応方針としまして、定期借家について、建替え対象の団地以外についても定期借家の導入に向けて対象を拡大するべく検討していきたいと考えております。

27ページにまいります。こちらは民間供給支援型賃貸住宅制度、いわゆる機構が整備した土地を公募したけれども、実際には民間が付かなかったところについての説明でございます。これまで機構になってから17地区公募いたしましたが、1地区だけ民間の応募がございませんでした。これは足立区の新田というところでございますけれども、28ページでございますように、やや駅から遠いところがございます。JRの王子駅からだとバスになります。王子神谷駅という地下鉄の駅からですと20分ぐらいかかるかと思いますが、やや不便であるというところが影響しているかと思っております。ただ、実際にこの地区につきましては、実は今回公募したところの隣接地は既に民間供給支援の応募がありまして、実際に民間が賃貸住宅を経営すべく、今、建物を建てている途中でございます。

また、隣接して機構の賃貸住宅も過年度に募集した分がございまして、こちらもほぼ満室になってございまして、応募倍率についても結構人気があるところがございます。基本的にこの事業を行ったからといって機構の赤字が膨らむとも考えておりません。たまたま民間の方が慎重になってしまったのではないのかなと分析をしているところがございます。

29ページ「14 都市再生の成果と事例」ということで、都市機構がどういうものをするのかと。民間でできるものは民間でという基本的な線の中で、都市機構については権利関係が複雑な地区、例えば権利者が多いとか採算性が低いとか、公共施設の整備が必要だとか、事業が大規模で長期間を要するといったことに限って、現在でもやっているところがございます。

先日お話しいたしました大手町、梅田は30～31ページに書いてございますけれども、

いずれのところも都市再生機構が土地区画整理事業ということで、都市再生機構は基盤整備をやりまして、実際の建物を建てるのは民間が行うというような形で進めておりまして、例えば大手町にしても梅田にしても機構がすべて全部やってしまうのではなくて、民間との役割分担といいますか、そういう形で進めておるところでございます。

特に大手町については連鎖的に、実際に機構が持っている種地を活用しながら、建物を連鎖的に建てていく、すなわちその業務を停止せずに次々と円滑に再開発を行うことができるということで、我が国始まって以来の事業かと思えます。

そのほか 32 ページで、これは市街地再開発事業の例を付けておりますけれども、武蔵小金井駅の南口というところで、現在は非常に駅前広場のないごちゃごちゃしたところなんです、中央線の連続立体交差の事業に合わせまして、市街地再開発事業を行っております。かなり地権者も多いですし、面積も広いということで、こういう地区こそ機構の事業ではないかと考えているところでございます。

33 ページ「芝浦アイランド地区について」の概要でございます。こちらにつきましては 34 ページの絵をご覧いただきたいと思えます。前回の宿題の中では、一部で容積率を活用していないのではないかとのご指摘がありましたけれども、この事業エリア外というのは、ちょうどこの島の真ん中に書いてございますが、ここの容積率が必ずしも十分に使われていない現状でございます。

ここは実は都市再生機構の事業の行った外でございまして、一般の地権者がいらっしやいまして、一般の地権者がなかなか事業の参画の意欲がなかったということで、事業のくりから外してございまして、結果として、ここが低利用になっているところでございます。35 ページ「16 会社の売却について」でございます。こちらについては関係会社について株式売却等ということでございましたけれども、これまでに株式売却につきましては 4 社、金額にしますと 4 億 5,600 万円ほどでございますけれども、株式売却を進めてございまして、会社の整理統合によりまして、従前 58 社あった分を 30 社まで削減をしておるところでございます。

36 ページになりますけれども「17 民間委託の状況・市場化テストの検討状況」でございます。民間開放できるものは順次民間開放していくということで取組みを進めてございまして、実は大規模修繕とか中規模修繕につきましては、関係会社の発注を従前は平成 5 年度であれば、大規模修繕を 70% をやっていたんですが、現在では関係会社の受注はゼロということで縮減をしております。

また、リニューアル工事につきましても、関係会社の発注の割合というものを 85% から 56% まで削減をしておるところでございます。

その他、植栽管理業務、あるいは現地管理業務等につきましても、民間でできるものということで、順次民間開放すべく処置を進めておるところでございます。

市場化テストにつきましては、現在のところ実施した事例というのはございません。そういった状況でございます。

続きまして、答申案の方に対するこちらの方の説明をさせていただきたいと思います。多少今、話した内容とダブるところがございますけれども、ご容赦いただければと思います。1ページ目でございます。原文では平成18年度中に検討・結論を出し、平成19年度中に措置ということでございましたけれども、今回ご指摘された事項につきましては、関係者と協議したり交流を得たりしなければいけないものもございますので、順次検討は直ちに開始いたしますけれども、結論次第、順次実施させていただきたいと考えております。

2ページですけれども、都市再生事業についてでございます。こちらにつきまして、現在でも都市再生機構が行う事業というものにつきましては、なかなか民間がやるのが難しいものについて、既に限定してやっていると考えております。

ただ、ご指摘のありましたように、本当にそうなのかという点がございますので、そういう意味から機構としてどういうものをやるべきなのかということについては、基準をちゃんとつくって明確にした上で、今後とも事業を実施したいと考えているところでございます。

(イ)のところでございますけれども、民間に売却が可能なものにつきましては、どんどん売却をするということと、更に(ウ)のところでは事業価値の最大化を図るべきということでございますけれども、こちらにつきましてもご質問の点は最もでございますが、更に機構ならではの良質なまちづくりとの観点ということで、ちょっと文章を加えさせていただいております。

なかなか土地を売る場合も値段だけで売りますと近隣のトラブルとか、むしろ機構としてこれまでのノウハウを生かしながら、よりよいまちづくりをする観点から、いろんなまちづくりのガイドラインをつくったりとか、そういうような形で、それが都市再生にも資するのではないかと考えているところでございます。

3枚目になりますけれども、賃貸住宅事業についてでございます。こちらについて、まず現在77万戸の規模があるわけでございますけれども、この77万戸の規模につきましては(ウ)にございますように、適正化に向けた今後の削減目標を定めさせていただきたいと考えています。これも数ありきというよりは、むしろ内容をもっと吟味した上で、機構としてどういう目標を立てたらいいかというのを考えたいと思っております。

実は先ほど申し上げましたように、機構の賃貸住宅ストック、例えば昭和40年代のストックが非常に多い。それも郊外の大規模団地が多いということで説明させていただきましたけれども、そういうところをどうするのか。すべてを建替えるのではなくて、例えばリニューアルと建替えを組み合わせるとか、あるいは用途廃止。その規模が課題であるといったことから用途廃止を進めていく等々、個別の計画をむしろ立てていった上で、縮小を図っていくという考え方をしたいと考えてございまして、これから削減目標について明確にしていきたいと思います。

そのほか(ア)や(イ)になりますが、こちらについては建替えに合わせていろんな制

度がございますけれども、実は都市再生機構法の第 28 条にございますように、希望した方は戻り入居を認めなければいけないという制度でございます。

これは国会等々でも話題になっておりまして、むしろ国会等の議論の中ではそうした従前の居住者の保護をもっと図るべきだ等との議論がありますが、これはなかなか見直しが難しいとは考えておりますが、そうは言っても今後もう少しできることがあるのではないかと考えております。

例えば建替えのときにその団地だけで考えるのではなくて、周辺にあるストックも活用しながら、例えばそちらの周辺にある団地にお移りいただくとか、そうした手法も活用しながら、もう少しこういった観点で建替え事業が円滑に、あるいは戻り入居の家賃の減額についても、過度なものとならないような見直し等々について進めていきたいと考えておきます。

建替えに伴いまして、いわゆる余剰地が発生いたしますけれども、この余剰地についても公共施設用地については、現在、例えば特別老人ホームとか保育所とかにも活用していただいておりますけれども、そうした公益的な施設、あるいは民間の事業者にも売却しているケースがございますけれども、そういう形で有効活用を図っていきたいと考えております。

(エ)になりますけれども、定期借家につきましても、これは現在建替えが決まったところだけやっておりますが、建替えがないところにつきましても、なかなかすべての賃貸借というのは難しいですけれども、まずは古いものから定期借家契約を幅広く導入をしていきたいと考えているところでございます。

続きまして 4 枚目になります。経過業務、いわゆるニュータウンの業務についてでございますけれども、こちらは先ほど区画整理事業のところでご説明いたしました。例えば区画整理事業でありましたら、なかなか地権者も多い、あるいは面積も広い。これは民間が行っている区画整理に比べて、非常に長期かつ地権者も多いとの問題がございます。また、事業の縮小廃止に当たっても、地元の地方公共団体の調整等も必要になります。

本業務につきましては、20 年程度で完成させる予定を 10 年程度に短縮したということでございますけれども、これ以上はなかなか早くやるというのもいっぱいございまして、こちらについては一層努力したいと考えてございますけれども、更にこの 10 年をもっと短くというのはなかなか難しいのかなと考えているところでございます。

一番最後の点でございますけれども、資産圧縮でございます。こちらは原文では関連会社の株式売却等ということで例示をいただいておりますけれども、こちらについてのみならず、むしろ額的には効果の多い建替えに伴う余剰地の売却ですとか事業用定期借地の証券化といったことも併せて総合的に実施して、資産の圧縮に努めていきたいと考えておるところでございます。

以上です。

鈴木主査 どうもありがとうございました。それでは、質疑をどうぞ。

安念専門委員 機構法 26 条の建替えの根拠となる規定の読み方なのですが、これについて教えていただきたいと思うんですけれども、よろしゅうございますか。

この 26 条 1 項は、次に掲げる要件に該当する場合には、賃貸住宅の建替えをすることができるであって、1号、2号の要件が書いてありますが、これは1号かつ2号を充足した場合に建替えをすることができるということでございますか。それとも1号あるいは2号と読むのでございますか。

石坂専門官 1号かつ2号です。

安念専門委員 わかりました。そうしますと、このいずれかの要件が存在していない場合には賃貸住宅の建替えをすることができないということでございますね。

石坂専門官 そうなります。

安念専門委員 それで2つの要件を満たした場合には、建替えをすることができるという、このできるというのは権限を与えたものであって、必ず行使しなければならないという拘束を受けているものではございませんね。

石坂専門官 そうです。

安念専門委員 そうしますと、この要件を満たしていても、機構さんとしては今後すべての建替えをしないとしても、違法ではありませんね。

石坂専門官 はい。

安念専門委員 わかりました。そうすると、そこでの建替えの要件というのはどうなるんですか。つまり法律上は今後建替え事業を一切しなくてもいいにもかかわらず、わざわざ建替えをなさるときの、そのどうしても建替えをしなければならない要件というのはどうなるんですか。これだけ住宅が民間でも供給されている時代にですよ。

石坂専門官 基本的には機構で判断してということになると思いますが、例えば昭和 30 年代に建ったものについて、設備が陳腐化しているとかバリアフリーがないとか、エレベーターが設置されていない等々とか、賃貸住宅ストックとして余りいかなものかというものがございまして、この場合は現在建替えをしてございます。

したがって、例えば昭和 40 年代。先ほどお話をしましたけれども、一番ボリュームのあるところでございますが、こちらについてはすべて建て替えるのではなくて、建て替えるところもあれば残すところもあるということで、そこら辺は有効活用しながらやっていきたいと考えております。

安念専門委員 それを伺っているわけではなくて、昭和 40 年代のものはもう社会的には陳腐化していて今更使い物にならないというのは、みんな豊かになったんですから、当たり前のお話です。そのことを伺っているのではなくて、それで壊すのは勿論当然の話として、なぜ民間での供給がこれだけリッチになっているのに、なおも機構さんで自らお建替えにならなければならない理由はどこにあるのかを伺いたいんです。

河村課長 先生が念頭に置いておられるのは、恐らく大都市の割と至便で民間の賃貸住宅がマーケットとして確立しているところだろうと思いますが、機構の昭和 30 年代、40

年代の団地の中には、随分郊外で都心まで1時間から1時間半、しかも3,000～5,000戸という大規模団地がございます。

したがって、そういう団地は既に当該エリアの中で一つの賃貸住宅を取り込んだまちづくりの全体の安定感がある地域になっているわけですし、その当該地域での賃貸住宅供給というのは民間ではなかなか難しいエリアなので、昭和30年代、40年代に当時の公団が建てたということもございますので、それを一挙になくすということはまちづくりの観点からも賃貸住宅のマーケットを一挙になくしてしまうという点からも、ものすごく当該地域にとっては影響力が大きいです。

それは全部建替えるということでは勿論ありませんけれども、一定程度の賃貸住宅のマーケットというのは当該地域に必要であることを見極めた上で、更にまちづくりの観点からその新しい土地をどういう利用をしたらいいのかということ公共団体との調整で、絵を描いた上で建替えの計画をつくり、余剰地については民間に売るなり公共団体にお譲りするなりという全体の構想を立てて着手するというようにしておるわけでございます。

安念専門委員 それは全国にどれくらいあって、どういう基準で建替えをなさるといのは、その定量的な基準はどうしておられるんですか。

河村課長 定量的にといいますか、77万戸をそのまま維持するということはもう無理だということで、ご意見がございますように建替えによって今後のトータルのボリュームを減らしていくということはやりますけれども、一定の非常に狭いエリアの中で占める機構の賃貸住宅の割合は非常に大きいエリアも田舎に行けばあるわけですし、一定のマーケットを維持するという意味では、そこは一挙につぶすことはできないです。

安念専門委員 つぶすことは別に機構がやらなくたって、とにかく住宅があればいいわけでしょう。

河村課長 持家住宅の階層でない階層が依然いらっしゃいます。

安念専門委員 勿論そうです。それはそうですよ。

河村課長 公営住宅も供給されないエリアもございます。したがって、そういう中で公的な賃貸住宅を一挙に減らすということがなかなかフリクションを呼ぶと我々も思い、当該地域も思っているようなところについては、縮小はいたしますけれども、一定程度の建替えの戸数は確保させていただきたいということでございます。

ですから、一定の絶対的な基準があるわけではなくて、それぞれのエリアごとに事情は違っておりますので、そのトータルの中で77万戸を縮小するということは、方向としてはやらせていただきますが、全国一律に数字で出すのは難しいかなと思います。

鈴木主査 どうぞ。

大橋専門委員 2点教えてほしいんですが、修正案文に関してです。まず都市再生事業の部分について、私どもの原案では(ア)に「機構の行うべき都市再生事業を、民間のみでは実施困難」云々と書いてあるのを削除してきておられますが、なぜ「民間のみでは実施困難」云々を削除するのか。当会議の役割というのは、基本的には民と官との役割をどう

分担するかということが中心でございますから、私どもはこういう文言というのは、まさに当会議の役割から見て、非常に正当な表現だろうと思っておりますし、また修文で書いてきた「権利関係が輻輳し」云々というのも別の言葉で言えば、民間のみではということになりますから、これは是非飲んでいただきたいと思います。それが1つ。

2番目は、賃貸住宅事業の家賃減額ですね。これについて修文では「これに伴い、家賃減額についても、過度なものとならないよう」の「過度」というのは何ですか。この「過度なもの」の後に例えば50%を超えないとかいうような表現を入れて、ある程度定量的な目標的な数値というのは入れられないのかどうか。「過度なもの」などというのは何なんだろうということで、非常に意味不明、あいまいですので、是非これについては補足してほしいところですね。

以上の2点です。いかがでございましょうか。

河村課長 1点目はまさにおっしゃるとおりで、民間のみで実施困難なものというのは、我々なりに解釈させていただいて、都市再生事業で民間では実施困難なものを具体的に今きっちりした明文的な基準はないんですけれども、例えば書かせていただいた権利関係が輻輳しているとか採算性が低いというようなメルクマールを置いて、一応機構の中で取捨選択をする際の基準にしておるということでございますので、先生のおっしゃるようにそれが民間のみでは実施困難なものという我々なりの言葉に代えさせていただいたので、もし「民間のみでは実施困難」という言葉が必須ということであれば、民間が実施困難なもの、例えば権利関係の輻輳というような書き方にさせていただきます。

大橋専門委員 それでは、そこは調整させてください。

河村課長 2つ目の「過度なもの」というのは、確かに非常にわかりにくい言葉なんですけれども、家賃減額をする際にいろんな要素で複雑な過去の経緯がございまして、いろいろと複雑な家賃の軽減の計算の仕方をするんですけれども、家賃が数年前に相当高額になったときに、その戻り入居家賃と市場家賃との階差が余りに激しかったので、少し階差を縮める努力はしておるんですけれども、現在のところはもう家賃がどんどん市場家賃としてここ数年下がってきたものですから、例えば10年以上前のころのような家賃の上昇期の見直しほどには階差が激しいという認識を持っておりませんので、それは時代の趨勢によって、過度かどうかという判断も市場家賃との関係で非常に動き得るものですから、機構の普段の行動の原理として、過度なものにならないという大原則を置いて、戻り家賃を決めているということです。

大橋専門委員 そういう説明だとお経みたいな感じで、非常に抽象的ですね。

河村課長 ですから、今の戻り家賃が本当に過度かどうかということをお個別団地ごとに精査していきませんと、一律に下げるという議論もなかなかしにくいものですから、少し抽象的ということはそのとおりだと思いますけれども、これは個別判断が要るものだと思います。

安念専門委員 そうおっしゃるけれども、おたくの住宅は福祉でやっているわけではな

いですね。あくまでもマーケットを補完するという機能はあるかもしれないけれども、ソーシャルセキュリティ、ウェルフェアとしてやっておられるわけではないでしょう。だけれども、戻り入居の希望者が相当程度いるというのは、第一には市場家賃と比べて安いからではないんですか。さっき課長のおっしゃるように、駅から結構遠いところにあるのなら恐らく条件だって、少なくともネイバーフッドとしてはそれほどいい条件ではないのに、戻り入居の希望が多いということは安いということであって、安いということはやはり民業を圧迫していることになりますよ。

河村課長 日本住宅公団の昭和30年代、40年代の住宅は、大都市に流入する勤労者世帯の住宅が絶対的に不足していた時代のもので、当時入居された方はお若い方だったんですが、今はその方たちがずっと継続して住んでいただいていますので、そのころから30~40年あるいは50年経っていますので、もう70代、80代の方が相当増えてきておりまして、そういう方はむしろ家賃の低いこともさることながら、もう知らないところに行きたくはない、やはりコミュニティーを壊したくない。

したがって、建替えて一時移っても、やはり元にしたコミュニティーに戻りたいというニーズも非常に強いので、それはもう民間のマーケットと競合するという問題ではなくて、当該その土地で短い余生を過ごしたいという方もいらっしゃる。

草刈総括主査 何かちょっと勘違いされているのではないかと思います。高齢者福祉対策をこの機構でやってくれなんて、だれも言っていないですよ。

もうちょっと言いますが、要するにこの独法は基本的なところの方向が全然ずれていると思います。つまり平成13年の整理合理化計画というのは、非常につづめて言うと、都市再生に民間を導入するための事業試行、これは何を都市再生と見るかというこの議論も私は非常に不満があるんだけど、それは置いておいて、これは独立行政法人に移行します。

ただし、これを除いて基本的には改革期間中に全部廃止の方向に持っていくんだというのが基本理念ではないんですか。そこで、その高齢者がどうのこうのなどという話をして、要するに事業をずっと再生し続けている。例えば保有資産などを見ると、13年の整理合理化以降、要するに賃貸住宅とか全然減っていないですね。

だから、本来、整理合理化計画でやるべきだと言われたところが、実は全然できていない。更に都市再生という名の下に住宅公団の再生を図っているんだと見れますよ。

この問題はかなり大きな問題ですから、いわゆる修文の問題ではなくて、別の問題として非常に大きな問題が横たわっていると私は認識しているんだけど、その辺はどう考えていますか。

石坂専門官 独法に移るときに、独法通則法で資産の時価評価をしなければいけないということになりましたので、昭和30年代、40年代の簿価の非常に低かったものが一挙に時価になりましたものですから、ふくらんではいるんですけども、これは今後の建替えに伴って、余剰敷地は民間に売り払ってまいりますし、ニュータウンは10年で処分をし

てまいりますので、これから基本的な資産の圧縮というのはどんどん進んでまいります。

草刈総括主査 建替え建替えと言うけれども、建替える義務はないんですよ。それをどうして民間にどんどん払い下げてやらないのか。つまり家賃が安いから、その人たちが戻ってくる。だから、その人たちを受け入れるためのというのは福祉ですよ。そんなことをやれなんてだれも言っていないんだよ。

河村課長 そうなんです、そういう高齢者がお住まいになっているという実態は否定できないということだけを申し上げただけで、それをその建替えの根拠にしているというわけでは全然ないんです。

原委員 私は住宅政策は以前から大変関心を持ってずっと見てきているところなんですけれども、政策として、やはりこちら側から意見が出ているように、ずっと建て替えるのかとか、また戻ってきてもらうのかということを見ると、住宅政策そのものの中でこれをどうするのかということを考えられた方がいいと思います。

ここに「平成 18 年度中に検討開始、結論を得次第」と書いてありますけれども、検討を開始するというのはどこの場でというのも何かすごく大きいとされていて、御自分たちだけで検討を開始なされると、やはりこの都市再生機構の再生のための議論みたいになってしまうのではないかと思います。

住宅ですから、住まい自体は老朽化するので、必ず建替えとかいう話は出てきますし、余剰地はどうということも出てきますし、住んでいる人も高齢化しますから、65 歳以上は 3 割になったわけですね。これはもっともっとどんどん割合は増えて、亡くなれるということになれば、そこで次の人はどう入るのかという話になるので、老朽化と高齢化を考えると、きちんと年次計画を立ててどうするかということが出来るわけで、そのときにこれを住宅政策としてずっと持ち続けるのかどうかということから検討をしてみるといいのではないかと思います。むしろ福祉でやるんだったら、それはまた別なところでの議論だと思います。

河村課長 確かに別なんですけれども、日本の公営住宅は現在 220 万戸ほどございますけれども、絶対的に数が不足しておりまして、その公営住宅階層でありながら公営住宅の絶対数が少ないために、機構住宅とか地方公共団体の公社住宅のような家賃の低い、比較的老朽化したようなところに高齢者の方とかがお住まいになっておられるという実態があるわけです。

したがって、そこを採算性だけで壊して、要らないものはもう廃止しますよというやり方も別に法律上できないわけではないんですけれども、公共団体にとってはそれが一種の住宅困窮者に対するセーフティーネットになっている部分もございまして、新しく法律で地域住宅法という法律ができましたけれども、その法律で地域住宅協議会というのをつくって、そういう地域で支える公的住宅あるいは民間のマーケットも補完していただきながら、住宅のセーフティーネットをどう考えていくかという協議の場ができておりますので、それを具体的に使いながら、機構も相当の戸数を当該公共団体に持っている大家として意

見を言い、廃止すべきときは廃止したいと言い、そこを公共団体と調整しなからやっていくという作業があります。

原委員 もう一言重ねて言わせていただきたいんですけども、住宅困窮者のセーフティネットという話ですね。私もここにお住まいの方々といろんな場面でお会いして、活動も御一緒にしたりとかなんですが、それよりは非常に既得権みたいな感じを私は印象としてすごく強く持ったところがありまして、やはりそこに住んでいるということが非常に既得権化をしているということで、もしもおっしゃられたような前者であれば、それはもう全く福祉ということになるわけですから、福祉政策の中でどう考えるかという話ではないかと思うんです。

河村課長 ですから、割り切って考えなければならない、すべきだというのはおっしゃるとおりだと思いますけれども、機構は実態の事業をどう動かしていくかという立場で、公共団体なりお住まいになっている住民の方と日々折衝をさせていただいておりますので、一挙に問題の解決で例えば77万戸を50数万戸にすると行ってみたところで、個別の団地をきちんと計画を立てていきませんと、全く数字の実現可能性はゼロになってしまいますので、そこは一種のジレンマではあるんですが、大きな目標を掲げつつ、具体的にそれを本当に動かしていくためには、現地でのいろんな利害関係者との折衝というのは、やはり築40年、50年のストックを改変していく作業の中では避けて通れないコストではないかと考えております。

上山参考人 私は今日初めてなもので、前回のヒアリングは聞いていないんですけども、結局、建替え問題というのはすごく象徴的な話だと思うんです。既存のストックをいきなり民営化するのは難しく時間がかかるというのはわかるんですけども、一方で新しいものをつくっていくと、こちらで水を流しながら、こちらで蛇口を開いているということになるので、そこをどうするかという問題だと思うんです。

独法としては自らやめますと言いづらいいろんな環境があるというのはすごくよくわかります。一方で福祉とか自治体も決して廃止しろとは言わないわけです。そういう現実がある中では、かなりオープンな場で個別の建替え案件ですね、何丁目何とか住宅という案件に関して、例えばあと10年で寿命が来ますよ。それから先はどうするのかというのを、例えば自治体のまちづくり観点からどうなのか、あるいは福祉政策からするとどうなのかというようなのをオープンに議論するような会議体を制度として設計して、福祉だということだったら建替え費用の半分を自治体が分担するというルールをより上位のところであれば決めてしまえば、皆さんもお仕事がやりやすくなるし、自治体のモラルハザードなどにも被害に遭わなくて済むと思うんです。

お話を聞いていると、自治体側が行かないでくれ、更に続けてくれとしがみついているという感じがするんですけども、それを断ち切るには別のガイドラインかルールをつくってしまうということと、やはり個別サイドの情報公開だと思うんです。

具体的に案件を全部並べて、ここからどうするんだというのをきっちりリストアップし

て、それを定期的に半年後ごとに何とか委員会か何かをつくって公開して議論していく。そういう方がみんなすっきりしていいのではないかと思うんです。そういう仕組みづくりをむしろやっていかないと、何とかするものとするとか言ったって主語がないから。独法で決めると言ったって、私は非常につらいと思うんです。実務的にもものすごくつらい。

河村課長 今、先生がおっしゃったことと関連しまして、三位一体の改革で税源移譲いたしまして、例えば公営住宅の補助金などは全部地域住宅交付金で公共団体が自由にお使くださいという、従来の細かいひも付きの補助金から交付金という形に変えました。したがって、やる気のある公共団体あるいは福祉を重視したいという首長さんは、その交付金の中でこういう社会福祉的な住宅にお金を使える仕組みはもうできているわけです。先ほど冒頭申しましたように、地域の公的な住宅のセーフティーネット法ができましたので、法律に基づく地域住宅協議会という場で機構も議論したいと思えますし、その場で多分この居住者の皆様も入っていただく機会もあるかもしれませんが、そういう法定の協議会の中で議論をし、お金は地方公共団体が裁量でもって使える交付金という、先生のおっしゃる手段はここ数年の間に随分出てきたと思いますので、あとはそれを本当に具体的にルールにどう乗せるか。そして、それをフォローしていくか。

上山参考人 スケジュールと情報公開。

河村課長 そうですね。大事だと思います。おっしゃるとおりだと思います。

草刈総括主査 今の議論に異論があるんだけど、つまり独立行政法人の都市再生機構というものは、基本的にそういう福祉とか何かとは無縁のものであって、やるんだったら別の者がやるべきであって、その別の形で国交省の中がやればいいのであって、独立行政法人の中でそういう福祉とか何かというファクターが入ってくるからごちゃごちゃして、私などが見ていると、その住宅公団の事業を補てんするためにやっているのではないかというふうに見えます。それから片方で都市再生だといって、何か佃島の一等地に、プロゴルファーが入っているようなところに賃貸をやっているとか、見ていると非常に矛盾しているんです。

だから私などは、もしそういうことが必要ならば、その部分は分けて別のところでちゃんとやるというのが筋ではないかと思うんだけどね。

河村課長 私の説明が悪かったかもしれませんが、機構の本来の業務の目的なり要件に、先生のおっしゃるように福祉というものは絶対的に位置づけられているわけではないんですが、私が先ほどから申し上げているのは実態として、特に古い住宅にはそういう社会的な住宅弱者がお住まいになっているということを考慮の外に置いて、機構は仕事はできないんですという一種の言い訳を先ほどから申し上げているので、先生のおっしゃるように都市再生事業でどういう賃貸住宅をどういうところに建てるかというのは、まさに都市再生の観点から当該土地利用転換をやっていく上で民間にできるものであれば、どんどん民間にやっていただいて構わないと我々も思っています。

ただ、例えば臨海部の大規模な工場の跡地などですと、道路も通っていなければ公園も

ない。居住空間としても業務用空間としても全く基礎からやり直さなければいけない。道路が通っていないということは、電気もガスも下水も入っていないということですから、要するにライフラインが通っていないということでございます。その地中のライフラインの整備をした上で、上物は民間でお建てになることができるものであれば、どんどん民間でやっていただいて、先ほどの新田のような比較的広いエリアで、民間に土地を数地区募集してお買い上げいただいているんですが、最後にどうしても残ってしまったところについては、そこを空けておくわけにもいきませんし、公共団体とのお約束で、これはちゃんと都市再生事業として再生させるとお約束をしているわけですから、そこは責任を持って機構が有効利用させていただくという補助的な仕事をさせていただきますが、基本的に上物は都市再生事業の場合、すべて民間にお任せしているというのが実態でございますので、基盤整備をまさにメインとして都市再生機構がやっておるということでございます。

鈴木主査 それでは、時間も終わりを過ぎているのですけれども、何かほかにありませんか。

原委員 一言だけ。誤解を与えているようだったら大変申し訳ないとは思いますが、やはり住まいは生活者にとってはだれにとっても非常に大事なことなので、住宅政策全体の中でどう考えるかで結論を出していただきたいということです。

鈴木主査 それでは、今日議論をしたようなことを踏まえて、ワーディングその他、最終的な詰めを行っていきたいと思いますので、今日の趣旨をよく御理解いただいた上で次回にお願いしたいと思います。どうぞよろしく申し上げます。