

第百五十八回国会
衆議院
国土交通委員会
議 録 第 十 九 号

平成十五年五月九日(金曜日)

午前九時十一分開議

出席委員

委員長 河合 正智君

理事 栗原 博久君

理事 田野瀬良太郎君

理事 今田 保典君

理事 赤羽 一嘉君

理事 岩崎 忠夫君

理事 実川 幸夫君

理事 高木 毅君

理事 中本 太衛君

理事 西野あきら君

理事 原田 義昭君

理事 福井 照君

理事 松宮 勲君

理事 山本 公一君

理事 岩國 哲人君

理事 佐藤謙一郎君

理事 永井 英慈君

理事 高木 陽介君

理事 大森 猛君

理事 原 陽子君

理事 金子善次郎君

菅 義偉君

橋 康太郎君

玉置 一弥君

一川 保夫君

倉田 雅年君

砂田 圭佑君

谷田 武彦君

西田 司君

林 幹雄君

菱田 嘉明君

松野 博一君

松本 和那君

阿久津幸彦君

大谷 信盛君

津川 祥吾君

伴野 豊君

土田 龍司君

瀬古由起子君

日森 文尋君

後藤 茂之君

高木 陽介君

岩沙 弘道君

山口不二夫君

多和田栄治君

福田 秀文君

委員の異動

五月九日

辞任

二階 俊博君

同日

辞任

金子善次郎君

補欠選任

金子善次郎君

二階 俊博君

五月九日
成田国際空港株式会社法案(内閣提出第八六号)
は本委員会に付託された。

本日の会議に付した案件
独立行政法人都市再生機構法案(内閣提出第四
五号)

○河合委員長 これより会議を開きます。
内閣提出、独立行政法人都市再生機構法案を議
題といたします。

本日は、本案審査のため、参考人として、社団
法人日本経済団体連合会国土・都市政策共同委員
長、三井不動産株式会社代表取締役社長岩沙弘道
君、青山学院大学大学院国際マネジメント研究科
教授山口不二夫君及び全国公団住宅自治会協議会
代表幹事多和田栄治君、以上三名の方々に御出席
をいただいております。

この際、参考人の方々に一言ごあいさつを申し
上げます。
本日は、御多用のところ本委員会に御出席を
いただきまして、まことにありがとうございます。
す。本案につきまして、それぞれのお立場から忌
憚のない御意見を述べたいと存じま
す。
次に、議事の順序でございますが、まず、岩沙

参考人、山口参考人、多和田参考人の順で、それ
ぞれ十分程度御意見をお述べいただき、その後、
委員からの質疑にお答えいただきたいと存じま
す。

なお、念のため参考人の方々に申し上げます
が、御発言の際にはその都度委員長の許可を得て
御発言くださるようお願い申し上げます。また、
参考人は委員に対し質疑をすることができないこ
とになっておりますので、あらかじめ御了承願
います。

なお、参考人及び質疑者におかれましては、御
発言の際は着席のままで結構でございます。

それでは、まず岩沙参考人をお願いいたしま
す。

○岩沙参考人 三井不動産の岩沙でございます。
日本経済団体の国土・都市政策委員会の共同委員
長という立場から、また、都市開発に携わる民間
ディベロッパーという立場から、この法案につ
きまして意見を申し上げさせていただきます。

まずもって申し上げたいのは、都市再生の重要
性についてであります。

都市再生とは、経済活動や文化活動の舞台とな
る都市の魅力と競争力を高め、多様なニーズの
マッチングを図ることにより、内外から多くの投
資を誘発する、すなわち需要を創造する施策であ
ります。住む人や働く人、訪れる人たちの交流が
活発に行われ、最先端の情報が集まることで新た
な付加価値を生み出し、持続的に需要を創造して
いくことにつながります。このために、資金や人
材が好んで流入してくるような魅力ある都市をつ
くり出していくことが都市再生の意義であると考
えております。

我が国の現状にかんがみますと、この都市再生
を早急に推進する必要があると私は認識いたして
おります。それは、低迷の続く経済環境から脱却

し、将来に向けて持続的かつ安定的に成長するこ
うな国家ビジョンのための絶対条件であると考え
るからであります。

熾烈な国際競争を勝ち抜くという視点から見
ても、東京を初めとする我が国の大都市が今のま
までは、世界じゅうの優秀な人材や資金が我が国に
集まらず、アジアの諸都市との都市間競争にも敗
れてしまうのではないかとこの危機感を持ってお
ります。

また、国内の社会構造の変化も都市のあり方に
大きな影響を与えていると思います。例えば、少子高
齢化や女性の社会進出の進展、あるいはITの進
展による都市部への情報産業の集積などが、ソフ
トやサービスの面を含めて新たなニーズを呼び起
こしており、それは、すなわち都市において新た
な需要を創出して、我が国社会に活力を与えるこ
とになるわけであり、こうした新しいニーズ
と価値観に合致し、将来に向けて必要とされる機
能を備えた都市に生まれ変わらせることが喫緊の
課題であり、まさに一刻の猶予もならないと思
います。

こうした状況のもとで、政府におかれまして
も、都市再生本部の設置から、数次にわたる都市
再生プロジェクトの決定、昨年の都市再生特別措
置法の制定など、多くの都市再生施策が打ち出さ
れておりまして、大いにその効果に期待いたして
いるところでございます。

都市再生特別措置法に基づく緊急整備地域内
の民間プロジェクトによる投資額の合計は、今わ
かっているだけでも七兆円に上り、生産誘発効果
などを含めた経済効果の総額は約二十兆円とも言
われております。都市への投資促進を通じて、デ
フレに苦しむ経済状況の打開という現下の課題の
克服のみならず、将来に向けた我が国の再生を目
指すべきであります。

今回御審議されている独立行政法人都市再生機構法案は、現在の都市基盤整備公団を解散し、大都市を中心とした都市再生の推進を主眼として新たに独立行政法人を設立するものとのことであり、まさに時宜を得たものであると認識しております。権利調整や関連公共施設の整備などによって民間事業を誘導する、あるいは賃貸住宅の新規供給を民間にゆだね、その敷地を整備して提供するなど、民間による都市再生の推進のための条件整備を行い、その潜在力を最大限に引き出す趣旨であると承知しており、我々民間としても大いに歓迎申し上げる次第でございます。

この都市再生という大きな課題の達成のために、我々民間ディベロッパーの役割が非常に重要であると、私といたしましても、その責任の重さを痛感いたしております。プロジェクトを推進し、新たな都市空間を創造することによって、人、物、資金、情報などの新たな交流を促す、すなわち、都市開発を通じて付加価値を創出するということが我々の役目であると考えております。

さらに、プロジェクト推進を資金面で支える不動産投資のコーディネート機能という役割も重要になっております。プロジェクトに対しみずから投資するのみならず、滞留している個人などの大量の資金と不動産市場とを最適に結びつけ、我が国経済の血液の循環をよくする、それによって不動産市場の活性化を図り、新たなプロジェクトを次々と推進していくというよいサイクルをつくり出していきたいと考えております。そのための手段として不動産の証券化は欠かせないものと考えており、我々もその市場の発展に向け努力しているところでございます。

しかしながら、民間で行う単体プロジェクトの推進だけでは、都市再生の目的は達せられないと思います。都市環境トータルの魅力を高める必要があります。そのためには都市基盤の整備が不可欠であります。都市部の道路整備の必要性は言うまでもありませんし、都市に潤いを与える公園や緑も現状では非常に不足していると言わざるを得ませ

ん。都市河川をもっと積極的に親水空間として生かす努力も必要であります。そして、優良な都市開発プロジェクトの推進のためには、まずは、細分化した敷地を集約して、まとまった街区とすることが前提となります。

こうした基盤整備は、国家的課題として大きな視点と長期的なビジョンに基づいて推進すべきものであり、主として公的セクターが役割を担う必要のある分野でございます。計画の策定や予算措置、制度面での支援等を行う国や地方公共団体、さらに具体事業の実施主体である新法人がそれぞれ役割を果たすことが重要であると思っております。

そして、ニーズに合致したプロジェクトをコーディネートする我々民間の力と公的セクターの力とがそれぞれの真価を発揮することが都市再生のため不可欠であり、民間ディベロッパーといたしましても、都市基盤整備の実施主体である新法人とのコラボレーションによる事業推進を図りたいと考えております。

例えば、東京でかなりの広範囲に広がっている木造密集地域は、防災上の問題から抜本的な対策が必要とされておりますが、現状のままでは、我々民間ディベロッパーが事業を行うことは困難であります。しかし、当該エリアは都心にほど近く、大きな可能性を持っておりまして、新法人などの公的セクターが基盤整備を行った後であれば、民間の力を大いに発揮することが可能であると思っております。

また、賃貸住宅事業につきましても、住宅に対する多様なニーズにこたえるべく、我々民間事業者も積極的な取り組みを始めたところでございます。当社グループの例で申し上げますれば、現在のところ、管理戸数にいたしまして三万七千戸を超え戸数の賃貸住宅を取り扱っております。

新法人は、賃貸住宅の新規供給を我々民間にゆだね、新規に整備する敷地や、既存住宅の建てかえによって生まれる余剰敷地などを定期借地等を活用して民間賃貸住宅に提供されるところでございますので、これによって一層の事業展開が図れ

るものと考えております。

最後に、これまでの当社事業の中から、都市公団とのコラボレーションの代表的な事例を御紹介申し上げます。昨年事業が完了いたしました、オーバルコート大崎と名づけた再開発事業でございます。

品川区の大崎副都心エリア内の一・九ヘクタールの事業区域で組合施行の市街地再開発事業を行い、オフィスビルと分譲及び賃貸住宅から成る複合開発と、街路、公園等の基盤整備によって都市機能の更新を実現したものであります。

この事業では、都市公団と当社がともに参加組合員という立場で組合運営に参加し、事業全体に関して、まちづくりのコーディネートとしてのノウハウとパワーを事業開始当初から発揮することができました。都市公団には、賃貸住宅の供給だけでなく、品川区にかわって施行地区外の進入道路拡幅用地買収のところから行っていたいたしております。事業区域を区切ってそれぞれの事業を行うということにとどまらない、一歩進んだ公民連携と役割分担ができたと思っております。大崎・五反田地区は都市再生緊急整備地域にも指定されており、現在も複数のプロジェクトが進行しておりますが、公民それぞれの最適な役割分担のもとで、魅力あるまちづくりがなされるものと考えております。

我々民間ディベロッパーも、今後さらに新法人との連携を深め、公民のコラボレーションによって、都市再生のより一層の推進を図るべく、努力してまいります。私の意見は以上でございます。ありがとうございます。（拍手）

○河合委員長 ありがとうございます。次に、山口参考人をお願いいたします。○山口参考人 青山学院大学の山口二夫です。大学院で経営分析、会計学を研究し、教えております。

このたび、都市整備公団の経営分析を行いました。公団の現状とあるべき方向について、意見を述べさせていただきます。

述べていただきます。

分析に用いた資料は、公表財務資料である公団の事業年報です。特に、財政状態をあらわす貸借対照表、業績、パフォーマンスを示す損益計算書を中心に分析を行いました。

公団の公表している財務資料は、そのまゝの形では実態をよくつかまえることができません。そこで、貸借対照表の組みかえを行いました。それはどういふ点かと申しますと、部門別の内訳をわかるようにするということです。特に、賃貸住宅部門と都市整備部門、これは市街地整備とも言われますが、ここでは都市整備部門というふうに呼ばせていただきます。この二部門が公団の主要部門です。それと、公園管理部門という部門もあることも注目していかねません。特に、これらの部門の資産の内訳を明確化し、それがどのように変化しているかということ明らかにしました。

損益計算書に対しましては、利子支払い前の業績、民間では営業利益と呼ばれますけれども、それを算出し、そして上記の各部門の業績を明確にする、そしてそれがどのように変化しているかということを確認しました。

そのとき注意しなくてはいけない点があります。というのは、ここで使いました財務データというものが現実を反映していない場合があるからです。その現実を反映していない場合というのには、二つの場合があります。

一つは、意図的にゆがめられた場合です。これを我々は、経営分析では粉飾、ドレッシングと呼びます。もう一つは、意図的ではありませんけれども、現行の会計ルールでは現実と異なってしまう場合という場合があります。

公団に関するならば、特に粉飾という点では私は問題点は見つけられませんでした。そのかわり、公団は固定資産をたくさん所有しています。その固定資産は、日本では、現行では取得原価主義、すなわち取得したときに要した値段で評価するという基準で評価しております。つまり、貸借

対照表に表示された固定資産、そして土地の値段は、買ったときの値段で表示されているわけですが、ところが、実際は、金融バブル崩壊後、地価が値下がりしております。そうすると、公団の貸借対照表上の所有する土地の価額は著しく下がっている可能性がある、そのことに注意しなければならぬということです。

結論を申し上げますと、賃貸住宅部門というのは、公団においては極めて健全です。実は、問題なのは、都市整備部門です。なぜ問題かといいますと、不良土地、不良資産を多く抱えているという事です。そのような不健全な都市整備部門を中心とした都市再生機構でよいのか、都市再生機構法案でいいのかというのが私の結論です。

それでは、公団の経営分析について、もう少し詳しくお話しいたします。

本業で見た公団の経営効率というのは、非常によいものです。効率的であると言うことができます。特に、この効率、よい経営成績に貢献しているのは、賃貸住宅部門です。これは健全と言うことができます。大体毎年三千億円弱の営業利益、利子支払い前の利益を上げています。

ちなみに、もう一つの重要な部門である都市整備部門は、過去七年のうち利益が出たのは一回だけです。収支とんとんといったところです。

公団の問題点というのは、自己資本比率が極端に低いということです。この自己資本比率は、最近株主資本比率とも言われております。九六年には一・四二%、直近の〇二年三月では四・〇九%となっております。これは、民間の三井不動産の同時期に比べますと、三井不動産は一五%から二〇%の自己資本比率を占めております。

つまり、公団が四%の自己資本比率ということでは、調達資金の九六%を負債によっている、頼っているということの意味しています。二〇〇二年三月で負債の合計額は十七兆円に上っております。九六年の段階では十五兆円でしたので、負債は増加傾向にある、その中の借入金も増加傾向にあるということが言えます。

つまり、このような巨額な負債を抱えておりますので、金利負担も極めて大きいということです。二〇〇二年では、三千四百億円余りの金利負担をしているということです。また、調達金利というのも非常に高利です。一部は四%余りという報告もあります。

そして、公団のもう一つの問題点は、バブル崩壊後のこの厳しい不況下に公団が資産を増加させているということです。特に、経営状態のよくない都市整備部門で急速に土地の購入が行われているということです。一九九〇年から一九九九年にかけて、千五百七十二ヘクタールもの用地取得が行われています。

お配りした資料、レジューメの最後にグラフが載っておりますが、これは事業年度別の公団が用地をどれだけ取得したかということ、参考までに、宅地の地価の変動率というのをグラフにしております。

これで見ますと、バブルの頂点であります一九八九年から、急速に用地の取得がふえているということがわかります。都市整備部門の資産の金額というのも、九六年は五兆円余りでしたが、二〇〇二年では七兆八千億円まで膨らんできています。つまり、所有する土地、固定資産の金額が増加しているということです。

参考までに、民間の三井不動産では、九六年からの五年間で不良販売用不動産の処理を行いました。この間、棚卸資産が半減しているわけです。このような処理で資産が健全化し、利益が出る体質というのが民間では確保されているわけです。

このように、借り入れ過多依存の中での資産購入入です。ますます金利負担を重くし、経営を圧迫しているわけです。

それでは、公団の経営上の課題は何でしょうか。それは、経営の不健全さの原因というのは、借り入れによる不適切な資産の抱え込みにあると思います。既にお話ししたように、公団では収益に貢献しない都市整備部門資産をふやしてきている

わけです。しかも、地価の下落により、その都市整備部門資産というのが不良資産化している可能性が極めて高いということです。ですから、課題というのは、どれだけの不良土地、不良資産を持っているのかを明確にするということ、それをどうにかして処理せねばいけないということです。

ちなみに、どのぐらいの不良資産化している土地があるかということですが、やはり先ほどのグラフの資料の下の方に、公団がどのぐらいの土地を取得したかということですが、取得土地が七千三百三十三ヘクタールありまして、その中で未造成の地区が三千三百ヘクタールある。その中には山林原野が二千二十四ヘクタール、田畑が八百六十三ヘクタールという土地を所有しているわけです。

それと、公団のもう一つの問題点というのは、借り入れ依存型の経営活動の見直しということですが。既にお話ししたように、賃貸住宅部門で稼いだ毎年三千億円弱の利益が支払い利息ですべて消えてしまうということです。それで、出ていた営業利益を赤字にしてしまうという構造があるわけです。つまり、借入金の減少、そして金利負担の減少策というのが公団にとって必要な改善策だと思われま。

以上の結果を踏まえまして、健全な賃貸住宅部門を縮小し、不健全で不良資産を抱える可能性が極めて高い都市整備部門を中心とした都市再生機構でよいのか、そして、その処理をきちんと行えないような都市再生機構法案でいいのかということとが私の主張であります。(拍手)

〇河合委員長 ありがとうございます。

次に、多和田参考人をお願いいたします。〇多和田参考人 都市再生機構法案の審議に際し、発言の機会をいただき、ありがとうございます。全国公団住宅自治会協議会の多和田でございます。

公団住宅に住む私たちが、都市公団の廃止、独立行政法人化に対し何よりも不安に思うのは、今

後とも公団住宅に安心して住み続けられるのか、その確かな保証は得られるのかという点です。

今度の特殊法人改革では、公団住宅の現状や役割、現居住者への措置などの論議がないまま、まず公団廃止が決まり、既存住宅は管理の民間委託を拡大、棟ごとの住宅売却に努める方針が閣議決定されました。

独立行政法人になれば、絶えず業務評価され、中期目標に照らして定期的に存廃、民営化が検討されることとなります。また、肝心の中期目標に、将来に向けての居住の安定が明記されるのかも不安です。老いを迎える中で、安定、継続こそが頼みの住まいが、三、五年ごと、五、六年ごとに組上のせられるかと思うと耐えられません。

しかし、幸い、五月七日の当委員会でも大臣から、新法人になっても心配はないとの御確認をいただき、一安心しているところです。都市再生機構法第三条の目的にある「賃貸住宅の安定的な確保」は、現居住者の居住の安定確保をも意味しているとのお答えでした。

大枠では内心ほっとしていますが、現実には私たちが直面している、また痛感している問題を振り返ると、新機構の法案審議の中で、やはりこれだけは申し上げ、ぜひ改善に向けての御尽力をお願いしたいの思いから意見を述べさせていただきます。

まず、公団賃貸住宅は、住まいとまちづくりのセーフティネットとして重要な役割を果たしています。

公団は、まちづくりと一体に集合住宅の建設と管理を進め、子育てにも老いを過ごすにもふさわしい住環境を整備しています。公団入居者は特定階層に限られておらず、多様な住民構成で、いわゆるソーシャルミックスの実現を目指しました。豊かな住環境は、周囲の人々にも公共の場となり、団地の広場では近隣民間マンションの子供たちも大勢遊んでいます。

建設とあわせて管理が重要です。公団は建設から団地管理までを一貫業務としてきたからこそ、

管理の質と効率性を高め、管理上のノウハウを生かすことができたと思います。これらハード面での優位性だけではなく、住宅団地は専ら人々の生活する場ですから、家賃などソフト面での居住保障が求められました。公団家賃は年々引き上げられましたが、それでも八〇年代までは家賃負担限度率を目安に一定の政策的努力がなされ、国会からの御要請や居住者の運動もあって、家賃の安定に配慮が見られました。

我が国の住宅事情は貧しく、とりわけ大都市の借家居住水準が低い中で、公団住宅が果たしてきた役割は大きかったと評価しています。阪神・淡路大震災では、建物は地震に強く、団地住宅の倒壊、そこでの死者は一名もなく、また自治会の連携と結束が被害を最小限に食い止め、公団住宅のよさを実証しました。公団賃貸住宅が今後とも必要であることは、四年前、都市公団法審議の際、この委員会での参考人発言におおむね共通した意見だったように思います。

今、我が国大都市における住宅の実情を見ると、その改善を民間事業と民間への支援にゆだねるだけではなく、公共の直接責任による公共賃貸住宅がまだまだ必要でないかと痛感します。大都市圏の借家では、まだ二割近くが本来解消されているべき最低居住水準にも達していない状況です。家賃負担も、かつては政府が最低所得層の二人家族では収入の約一七％、四人家族なら約一五％が限度としていました。しかし、現実には収入の二割、三割、いや、それ以上もまれではありません。

建物が安全で住環境に恵まれ、家賃も収入に見合っただけで安定していることが、生活の基盤をなす住まいの基本条件です。これを最低限保障するセーフティーネットが構築されなければなりません。私たちの不安は、公団改革や新法人設立そのことではなく、住まいのセーフティーネットが見えないままに、公団住宅の縮小や民営化が進められようとしている点にあります。

ここで公団住宅居住者の現状を紹介していきます

す。皆様のところに資料をお配りしておきました。これは、昨年に全国自治協がまとめた集計です。特徴は、世帯の高齢化と収入低下が急速に進み、永住希望と家賃引き下げの希望が強いことです。

世帯主六十歳以上が半数、四九％を占め、ひとり住まいがふえ、小家族化が進んでいます。収入は低下しており、所得五分位でいうと、その最も低い年収四百六十九万円未満の第一分位層は六四％、うち二百六十万円未満の世帯が三一％にもなっています。公団は今も中間所得層の第三分位を施策対象としていますが、現実には、低所得者の第一分位、六百二十五万円未満までの第二分位を合わせて七八％、第三分位以上は一五％にすぎません。給与生活者は五割を切り、年金生活世帯の急増が見込まれています。公団の定期調査もこの傾向の急速な進行を予測しています。

公団は、国会答弁で、最近一年間に入居した世帯の収入分位を強調して、全居住者の生活実態には触れようとしていません。以上に述べた居住者の収入実態から見ても、多くは公営住宅入居資格層に重なり、公団住宅は公営住宅の役割を担っていると言えます。この現実に基づいて、公団家賃のあり方を見直す必要があります。

なお、約七割が公団住宅への永住を希望しながらも、家賃値上げや棟ごとの売却など、将来が不安とほとんどの方が答えています。公営住宅に移り住みかえたいが一割近く、合わせて八割が安心して住める公共住宅を求めていることになりました。

本年四月から、この深刻なデフレ不況にもかかわらず、公団は継続家賃を値上げしました。住宅事情の厳しい東京支社管内を例にとりますと、継続家賃平均は八万一千三百円に上がっています。立地によっては、築四十年の老朽住宅でも近傍同種家賃を理由に一万円近い値上げ、四千円から六千円の値上げもかなり見られます。空き家はリニューアル工事をしますから高くなるのですが、新しい入居者の募集家賃平均は八万八千円、民間

家賃にそろえるために一部値下げもしました。古いままの継続家賃は新規家賃とほぼ変わらぬ高さまで値上げされており、低所得が大半の継続居住者にとっては大きな負担になっています。

公団の高齢低所得者への特別措置は、現在の据え置きが限度で、実質上の引き下げ、減免はありません。一層の改善をお願いしておきます。

まず、この現状を国政の場で検討し、高齢者も子育て世帯も安心して入居でき、健全なソーシャリズムの実現できる家賃制度をつくっていただきたい。あわせて、公団が行っている近傍同種家賃なるものの鑑定方法や、鑑定結果から各戸の家賃を算出する方法に見られる不透明な問題点とともに、右肩上がり時代のつづられ、今や不適切となった公団家賃の改定ルールを抜本的に見直す必要があると考えます。公団からは建前の説明だけで、鑑定や算定内容を事実上即して質問しても、企業秘密とばかり一切答えないので、ルールの名に値しません。

次に、住宅管理の民間委託拡大、さらには民間事業化が、公団住宅を社会資産として良好に維持する上で、直ちに有効、適切と言えるのか、疑問に思います。

公団は、既存住宅をストックと呼び、住宅管理の重点をそのストック再生・活用事業に移して効率的な投資を図ろうとし、建物の維持保全は後回しにされるおそれがあります。その上、管理業務の最前線の全国二十六の公団営業所さえ、すべて廃止、外部化し、現地業務、団地居住者との接点をなくそうとしています。管理に責任を持つ組織が、みずからはその資産とも入居者とも接点を持たず、競争入札による参入をベースに幾つもの企業にそれぞれ業務をゆだねることで、本当に効率的な管理ができるのでしょうか。

都市公団と関連企業との業務契約を見直し、透明化を図っていくことはぜひ必要です。しかし、公団の工事だからといって、入居者の家賃と共益費で賄う住宅の管理もすべて含めて公共事業と規定し、入札促進に関する法律で縛ることが、果た

して適切で合理的かどうか疑問です。大勢の人々が日々暮らしている中で、集合住宅を長期にわたって良好に維持保全するには、その建物の来歴を知り尽くし、継続的に保全工事に携わっている、例えば日本総合住宅生活株式会社などは工事について安心であり、居住者の協力と信頼関係もつくっているという点は見逃せません。こうしたことを配慮した上で効率的な改革を望んでいます。

最後に、住宅団地を物理的に管理するだけではなく、居住者相互の助け合いや、防災、環境改善など、住みよいコミュニティの形成も管理の目指す課題です。私たちは自治会にとっても重要な活動課題です。それには、管理者と自治会、地元自治体とのパートナーシップが一層大切になってきていることを申し添えます。

以上、新法人移行に際し、ぜひ御審議いただき、実現を図っていただきたい点について意見を述べました。ありがとうございます。(拍手)

○河合委員長 ありがとうございます。

以上で参考人の意見の開陳は終わりました。

○河合委員長 これより参考人に対する質疑に入ります。

質疑の申し出がありますので、順次これを許します。松野博一君。

○松野(博)委員 おはようございます。自由民主党の松野博一でございます。

参考人の皆様、御苦労さまでございます。

早速質問に入らせていただきますけれども、先日来の独立行政法人都市再生機構法案の審議によりまして、大きな流れとしては、従来の都市基盤整備公団の開発ノウハウを生かしつつ、独立行政法人の経営特質において効率性を図っていく、その中においても、現在二百万人を数える居住者の方々の居住に対する保障をしっかりと、家賃を含めて、ソフト面を含めて、していこうということが質疑の中で確認をされてきたかと思えます。そして、私もそのことは大変重要なポイントだと

いうふうには認識をしております。

本日は、参考人の方にいらっしゃっていただきまして、独立行政法人化をする目的が、従来の、みずからすべてをする、いわゆるフルセツト型から、民間投資を誘発するバックアップ型に変えていくんだということがこの法案の骨子でございますので、主に、民間のディベロッパーの方を含めて、どうしたら都市再生事業に積極的に参加をしていただけるか、そのために、この都市再生機構というのがどういった役割、機能を果たしていかなければいけないかについて質問させていただきます。

岩沙参考人に質問させていただきますというふうに思いますが、先ほど参考人は、都市再生の主たる目的というのは、需要を喚起すること、創出することだ、魅力あるまちづくりを中心として、そこに国内外からの投資を呼び込めるような、そういったまちづくりをすることが都市再生の主眼であるというお話をいただきました。そのことも都市再生という考え方の大きな柱の一つであると私も考えております。

ただ、しかしながら、都市再生というと、今、大崎、品川、汐留、六本木ヒルズ等が例に挙がってくるわけでありまけれども、公的セクターがすべき都市再生、これは、先ほどの需要を喚起することもちろんそのうちのひとつであると思いますが、主たる目的として公的部門が都市再生において果たしていく役割は何かということについて、若干私見を含めて言わせていただきたいと思います。

私は、公的部門がまずやるべき都市再生というのは、都市の土地を高度利用した安全で快適な賃貸住宅を多く供給すること、このことが公的セクターがやるべき都市再生の大きな柱の一つではないかというふうに考えております。

よく、東京はごみごみしていて防災上も危険だという議論があるわけでありまけれども、欧米の都市と比べますと、人口密度を比べると、東京の人口密度というのは決して突出して多いわけ

はありません。それでは、なぜ防災上の問題、景観の問題、さまざまな問題が起きてくるかといえますと、先ほどの参考人の質疑の中にありまして、たとおり、都心にある密集住宅、高度利用されていない住宅地が、東京都の山手線内、二三区まで広がっていいかもしれませんが、かなりの部分を占めているということが挙げられるのではないかなと思います。

そして、この密集した住宅地というのは、高度成長期においていわば無秩序に形成をされてきたものでありますから、私権等の関係も複雑に絡んでいて、岩沙参考人がおっしゃるとおり、民間ではなかなか手を出しにくい状況になってきているんだらうと思います。

そこで、この部門で公的部門、公的セクターがしっかりと責任を果たしていかなければいけないというふうに思います。

個人的には、都市再生機構というのは新たに土地を取得して新規の賃貸住宅建設は行わないというのが原則ということでありまけれども、都市再生全体のイメージ、戦略がビジュアル化されていない状況の中で、そのプレーヤーである都市再生機構の役割の分野というのに縛りをかける、限定をしていくというのはどうなのかな、これは今後とも議論が必要ではないかなというふうには思っておりますが、しかしながら、行財政改革等を含めたさまざまな視点の中で、民間活力の導入を図っていくということになってきたんだと思います。

そこで、民間のディベロッパーの方が、現在の都市での賃貸住宅、先ほど申し上げました土地を高度利用化して、安全で快適な、周辺の緑地、公園等を含めた、開発に参入しやすい条件、環境づくりというのに対して、都市再生機構がどのような機能を持っていべきか、そのことに関して岩沙参考人の御所見をお伺いしたいと思います。

○岩沙参考人 お答え申し上げます。

私も民間ディベロッパーも、以前はどちらかというと分譲マンション事業それから分譲戸建て

事業中心にやってまいりましたが、近年のいろいろな法改正とか、それから、私も陳述の中で申し上げましたように、不動産の証券化、そういったようなことを通じまして、分譲事業と同じように賃貸事業もつくり上げることができるスキームが整ってまいりました。そういう意味では、我々も積極的に都心における居住者の多様なライフスタイルに合った良質な賃貸住宅を担っていく、そういう環境は整ってきておりまして、積極的に今取り組もうとしているところでございます。

先生がおっしゃいましたように、単体の土地であれば、地主さんの方といろいろな御相談する中で、地主さんの土地有効利用という形で賃貸住宅の供給をさせていただくこともできますし、それから、地主さんからお譲りいただいて、マーケティングに合った、お客のニーズに合ったものをつくり上げて、それを投資家の方にお譲りして運んでいくということができるわけでありまが、やはり、単体ではなくて、これからはまちづくりが大事だと思えます。

それで、そういう意味では、先ほど先生からも御指摘なさいましたように、都心の便利な場所での都心居住住宅というのは、都市の再生にも本当に重要な要素を占めておりますし、また、社会構造の変化の中で、都心に住むということが、いろいろな意味でのサービスを受けるという意味で、ライフスタイルの中で重要になってきております。そうなりますと、まちづくりの中で、環境をきっちりつくりながら、敷地をまとめて、ある程度そういった都市環境、住環境として、いろいろな意味で整ったプロジェクトになるのが非常に望ましいわけでありま。

そういう意味では、賃貸住宅事業に関して言えば、再開発事業が絡むことが多いと思うんですが、新法人に、その辺の細分化した土地の整序と、それから権利関係の調整、そして我々民間賃貸住宅事業が、まさにそこに住みたいと望んでおられる方々に合った、良質なストックになるような賃貸住宅になるように、いろいろな施策を開発

のスキームの中で、これは状況によっていろいろな形があると思うんですが、お示しいただくとか、そういう形で我々は取り組ませていただくのが、まさに連携して本当に良質な賃貸住宅を提供していく現実的な、具体的な方法になるのではないかなと思いますので、基盤整備と敷地、権利関係のそういった調整、並びに、なるべく都市環境として、居住環境として良好なものになるように、そういった敷地整序というか取りまとめをしていただくということが我々にとっては大変やりやすくなる、こういうふうにご考えております。

○松野(博)委員 引き続き岩沙参考人にお話を伺いたいと思います。

現在、七十五万戸、二百万人の方が居住をする公団住宅を国民共通的財産として位置づけていくという議論が先般来の質疑の中で深まってきたというふうに思いますけれども、私はもっと積極的に、都市における賃貸住宅というのは、国民共通的財産というよりも、道路や上下水道と同様に、生活に不可欠のインフラであるというふうに認識をしております。

少子化によって人口減少があるという話もありますが、少子化による人口減少というのは、主に過疎地の過疎がさらにひどくなると思えますけれども、都市に対する集中は変わらないというふうに思えます。

そして、その中で、岩沙参考人のお話に、多様化するライフステージに対応した居住空間、住宅というお話がありましたけれども、今そのニーズも、例えば、現役の場合は都心の賃貸住宅に住んで、引退した後は郊外のニュータウンに住む、もしくは、ウィークデーは都心の賃貸住宅に住みながら、週末は田舎に住むマルチハビテーションと言われているものと、逆に、子育ての時期はニュータウンで子育てをするけれども、子育てが終わった老後、二人になったときにそのニュータウンを売却して、現金を持って都心の賃貸生活をしたというふうな居住に関するニーズも出てくると思います。

そういったときに、先ほど参考人のお話の中で、分譲と賃貸、分譲の方が参入しやすいという側面もあるということがありました。私は、この分譲住宅形式というの中古住宅市場が整備をされれば流動性が高まっていくという議論もありますが、やはり機能の面だけを考えると、賃貸住宅の方が多様なニーズに対応するという面ではすぐれているというふうに考えておりました。そういった面でも、こういった良質の賃貸住宅の供給というのは、民間に上物をお願いしても、最終的な供給責任というのは公的部門が負っていくべきだというふうに個人的に考えるものであります。

真の意味のこれが生活に不可欠なインフラだと言われるようになるためには、従来の住宅の短かい、例えば三十年、四十年で建てかえというような考え方ではなしに、欧米の都市に見られるような百年から百五十年、四世代、五世代にわたってそれぞれが自分のライフステージの変化に応じて住みかえていく、非常にモビリティが高い住宅市場を形成するためにも、そういった百年、百五十年住める良質な賃貸住宅、堅牢な住宅の建設というものが重要になってくるのではないかなというふうに思います。

今回の都市再生機構法案の一つの目玉として、賃貸住宅というのは回収が長期にわたりますから、その初期投資を抑えるために、都市再生機構が基盤整備をして、それを定借で民間の方にお出しをする。初期投資を抑えることによって民間活力の導入を図りやすくするということがありますけれども、それであっても、民間が百年から百五十年もつような堅牢な住宅を建設していくというのには、民間にかなりの負担があると思いますし、その住宅を勤労者世帯でも住めるような家賃の体系の中で百年から百五十年かけて回収するというのも、なかなか民間では難しいこともあると思います。

そういったことを、これは非常に難しいことをお願いするわけでありませうけれども、こういった住宅建設に当たって、法的な問題、税制の問題を含め、都市再生機構に期待をすることというものがございましたら、御所見をお伺いしたいと思います。

○岩沙参考人 ただいま先生からお話がございましたように、定期借地権制度というのは、民間で賃貸住宅事業を手がけられることになった、大きな環境整備の一つだと思います。

そういう意味で、まさに御指摘のとおり、従来の賃貸住宅事業というのは、民間にとっては資金が長く寝てしまうところがある大きな問題であったわけですが、定期借地権制度によって、一つは初期投資が軽減されたこと、それから、先ほど私がちょっと申しましたように、いろいろな不動産の証券化という中で、賃貸住宅を建てた後、テナントに賃借人の方に入っていた形になりますと、そこで投資家の方に経営を移していくことができるようなことになりましたので、事業そのもののスキームとしては、非常に資金回転が分譲と同じような形で行うことができるようになりました。

ただ、これは経済性でそういうふうなスキームになったということではなくて、それをまた逆に言うと、きつと多様なライフスタイルを受けとめ、また、多様な都心居住者のニーズを、安心して住んで、快適に住んでいただくためのマネジメントということがまたこれも非常に重要なわけですが、それも民間の方でそういうことがサステナブルに、継続的にできるような、そして、それがあからこそ投資家が投資するようないくつかの環境もできておきますので、実は、我々民間にとっては、賃貸住宅事業というのは、今は、事業の本質としては、従来行っておりました分譲マンション事業と同じようなカテゴリーとしてとらえられるようになってきたわけでございます。

そして、民間も、最近では、市場でお客様の求めておられるニーズというものを踏まえて、顧客志向に徹した商品、サービスの提供をしなければ、

本間に評価をされない時代になっております。そういう意味では、まさに国交省の方でも御指導をいただいておりますけれども、百年住宅といううなもの、民間でも、技術革新とかいろいろな工夫の中で、本間に百年もたせなさいという構造の部分とか、それから、むしろ技術革新とか、いろいろな生活上のニーズの中で変えていかなきゃいけない、そういった設備とか機能面のサービスがさらに向上を将来賃が上ったときにできるような、そういう可変性の部分といううなものもうまく組み合わせることで、総コストは非常に合理的なものに抑えられます。

そういう意味では、民間にとっては、そういった敷地を、都市環境として、居住環境として意味のあるものに整えていただいた上で、定期借地権制度で民間が参入させていただくような形になれば、我々としては、先生御懸念のようなところについては、むしろマーケットから厳しくチェックされるというか、お客様から厳しく指摘をされて、評価されていかなければ、企業としては発展していくことができませんので、そういった点は今までなかなか見えなかった部分ですが、これはからはっきりマーケットでもその辺のところは見えてくるようになるのではないかと思います。

そういうことを十分意識して、また念頭に置いて、しっかりと良質な賃貸住宅を進めてまいりたいと思います。

また、都心居住ということでは、分譲も賃貸も、いずれも、多様なライフスタイルと多様な住まいに対する考えの中で、私は、今後とも、どちらにすべきだということではなくて両方とも必要であるし、先生御指摘のように、郊外のそういうニュータウンも新しい一つの時代に合った居住環境というものを整え、また、居住サービス、ライフスタイルを支えるシステムというものを含めて整備し、ある意味では、豊かな生活を送っていたけるような住宅政策を我々民間としてもお手伝いしていけたら、こんなふうに思っております。

○松野(博)委員 最後に、多和田参考人にお聞きをしたいと思っております。

お話を伺いしてございまして、居住者の方の気持ちになっている不安というのをしっかりと解消していかなければいけないというふうに思っています。

そして、その一方で、独立行政法人になる不安ももちろんお聞きをしましたが、独立行政法人になりますと、より自由度も高まってまいります。そこで、居住者の立場として、独立法人化に向けて、逆に期待というのか、独立行政法人になったら自由度が高まるんだから、こういうこともしてはいいということがございましたら、最後に御所見をお伺いしたいと思います。

○多和田参考人 私たちは、ここまで、住まいを危うくするような独立行政法人化には反対という形で来ましたが、それで、どういう理由で独法化されるかという点でも、まだまだ、私たち、十分理解していない面があるかと思っております。

自由になるというふうに、確かに、例えば財務でいえば、最初から企業会計を原則とする。企業会計を原則とするということは、企業の自由なものはあるんですが、ただし、その剰余金等については主務大臣の認可を受けて使うというふうなことで、自由と同時に、やはり主務大臣からの統制、管理という面も強く浮き出されております。

そういう意味で、私たちには、まあ、新聞は、独立行政法人になっても、ただ天下り官僚の横滑りだとか、あるいは旧法人の権益の温存だとか拡大だとかというふうな新聞記事はよく読みますけれども、具体的にどのようによくなるか、とりわけその中で七十五万戸、二百万人の現居住者の住まいの安定がどう確保されるか、この辺のところをきちっと担保していただいた上で、その辺の確かに独立行政法人が持っているであろう利点についても今後検討していきたいというふうに思っております。

○松野(博)委員 ありがとうございます。以上で質問を終わります。

○河合委員長 阿久津幸彦君。

○阿久津委員 民主党の阿久津幸彦でございます。

まず初めに、岩沙参考人の方にお伺いをしたいと思います。

岩沙参考人は、先ほどのお話にも、都市再生が我が国で取り組まなければならない最も大切なことだというふうに述べていらっしゃいます。また、都市再生、再開発の専門家でもあるというふうに伺っておりますが、岩沙参考人の考える都市再生のあるべき姿というイメージについてお伺いしたいと思います。

といいますのは、先日、三井不動産で手がけられております室町三井新館計画というお話をちょっと伺ったんですけれども、ここでは、古いものの象徴というか、重要文化財建築物に指定されております三井本館を保存、活用しながら、それと同時に最先端の超高層複合ビルの建設を実現するという、都市再生における保存と開発の両立の実現に先鞭をつける事業だというふうに伺っております。

こういう例も、もしお示しただけならお示しいただいた上で、保存と開発の両立ということも含めて、岩沙参考人の考える都市再生のあるべき姿、イメージについてお話しただければと思います。よろしくお願いいたします。

○岩沙参考人 都市再生ということは何のために行なわなければならないのかということをまず最初に申し上げたいと思うんですが、これは、現在、日本の経済、日本の社会を本当に活力のある二十一世紀の社会として再生していくために、むしろ都市再生をしなきゃいけないということであります。

というのは、都市が今や一国経済を左右する時代になってきているわけです。経済のソフト化とかサービス化とか、いろいろな都市における、いい人材が本当に知恵を出し、力を出して、新技術開発とか新しいビジネスモデルとか、そうした時代に合った新しい魅力的な商品 サービスという

ものをつくり、世界に向けて提供していくということが大事なわけです。

そういう意味では、まさに都市再生は日本の都市それぞれが、これは東京だけではなく、大阪も地方も含めてそれぞれが、自分たちの都市はどういう魅力を持って、そして、どういふふうな世界に向けて魅力と存在感、そして強みを発揮していくのかというようなことをまず第一に見据えた中で都市再生というものをとらえていく必要があると思います。

それからもう一つ、やはり本当に安全で安心で、豊かで潤いのある町を、二十一世紀に向けて、二十一世紀から二十二世紀に向けて、将来に向けてどういふふうな構築していくかという視点が第二でございます。

それから第三は、日本の社会構造の変化の中で、やはり少子高齢化ということの中では、働き方を含め、それから将来の高齢者の方々の生活のあり方を含め、いろいろな問題が、やはり都市部でもう一度生活し、働き、憩い、楽しみ、学ぶというようなことが今日非常に大きなニーズとしてあるし、また、そこを踏まえて、いろいろなそういったサポートするサービス業や内需拡大の仕事がたくさんあるわけでございます。

そういう意味で、いずれにしても、日本の主要な都市を再生していくということは日本を再生していくことにつながるのではないかと、まず、そういう問題意識を持っております。

そこで、そうならば、じゃ、経済性だけの観点で都市の再生というものをとらえていいかということでございます。

これは決してそういうことではなくて、むしろ都市の魅力とか強みとか価値というのは、やはり歴史もあり、文化もあり、それから、そこに住んでいる方々のアメニティーに対する思い入れ、こうあつてほしいという町に対する願い、こういったものも非常に重要でございます。

町をどういふふうにしていきたいんだ、どういふところがこの町の魅力で強みなんだというようなことを見据えて、やはりまちづくり、都市再生をしていく必要があると思います。

そうなりますと、先生先ほどちょっと御指摘いただきました、私どものことに当たりますので大変恐縮なんですけれども、御質問ですであえて触れさせていただきますが、日本橋につきましては、実は、日本橋何々町とつくところ全体で、日本橋を、これは江戸時代から戦前まで、いわば日本の中心だった場所でありました。しかし、残念ながら、ここ近年、少し活力を失い、衰退きみである。

その日本橋とつく町、エリアをどうやって、二十一世紀、活力を取り戻して、そして世界にも向けて、訪れたい町、また住みたい町、働きたい町、それから、日本の方々、あそこで企業を起こしたい、ベンチャーを起こしたい町、あそこに住めば安心で安全だという町に、どうしたらいいか、そういうことをみんなで考えまして、日本橋まちづくりルネサンス百年計画委員会というのをつくっております。

そこで、そういった地域の方々と一緒に、この日本橋の町はこうありたいねという大きな上位計画がありまして、その上位計画の中で、日本橋の魅力というのはいずれも歴史と文化と、それから、残念ながら、今、日本橋の上は高速道路で覆ってしまっておりまして、日本橋川の親水性、こういったことを、二十一世紀、本当にもう一遍新しい価値として世の中に再生して見せていきたい、そういう思いであります。

そういう中で、中央通りについてはやはり軸になりますので、中央通りは、ある意味では、経済的な活性化と、新しい二十一世紀の日本の首都東京のメインストリートの活力ある町、こういうことをやはり軸にして再開発をすべきではないか。だけれども、先ほど言いましたように、歴史と文化があります。また、いろいろな景観上も、そういうものを受けた日本橋から三越、それから私

どもの三井本館、日銀、そういった歴史的建造物というか、非常に地域のアメニティーを形成している建物があるわけです。

これを保存しながら、中央通りをもっとにぎわいのある、魅力のあるものにしながら、そして二十一世紀に向けて活力ある形にするにはどうしたらいいかということで、三越さんも現在新館を建てておられますが、本館と同じファサード、同じ建物のデザインでございます。我々の方も三井本館の隣に新館を建てておりますが、新館のデザインも、ヒューマンスケールというか、人間が、目に入る、歩いておられる方、訪れた方が見られる範囲ではデザインは本館とそろえております。上の方は非常に先進的なビルになっているわけですが、

そういうことで、残すもの、それから再生するもの、そして新しく開発するもの、こういうものがやはり共生して、新しい価値をそこで生み出して、新しいアメニティーを生み出して、ストックとなるようなものになるという考え方でございます。

重要文化財の指定を受けて、これは大変、保存していくのにコストもかかりますし、負担が大いんですが、国交省の方で、いろいろそういったインセンティブというか、民間がそういうものを残すのなら、そういうことができるような制度をつくらうということで、重要文化財特別型特定街区という都市計画的な制度をつくっていただきました。

その制度を利用して、本館を重要文化財としてあるがままの姿で残し、そして、日本橋の町のためにも、もっと文化的な要素、芸術的な要素というものも、その本館の用途としてはこれから積極的にそういうものを取り入れて、現在は銀行と大企業の事務所なんですけれども、むしろそういうものも変えて、地域の文化、歴史、芸術といったようなものが広く公開されて御利用していただけるようなものにしていく。

保存しながら、その重要文化財の三井本館の容

積を隣接地の新館の方に、実は、エアライトというか、移転させていただいて有効活用させていただいて、そこらは、日本橋の地域に欠けているラグジュアリーなホテルを含めて、複合の経済性をむしろ重視した、しかしデザインは、さっき言いましたように、町並みは、日本橋から三越、我々と一つの、日本橋を訪れる方が、日本橋はこうあってほしいとイメージされている景観を残して再開発していこう。

それがまた地域全体の、町会を含め、地元の行政も含め、そういう上位計画の中でそういう位置づけがされているということでございますので、これからはそういうことで、経済性だけではなくて、都市再生というのは、いろいろなアメニティーを含めた新しい価値創造をしていく必要があるのではないかと、こんなふうに考えて取り組んでおるところでございます。

○阿久津委員 ありがとうございます。

私、実は、今の話を伺っていても、行ってみたという、胸がときめくというんでしょうか、そういう思いがあったんです。それはなぜ生じたのかなというふうに今お話を伺いながら思っていたんですけれども、やはり最終的には、本来の地元の、地域の皆様方と綿密丁寧な話し合いを重ねていったところにあるのかな、だから、にせものではない、まがいものではない本物の魅力が生じつつあるのかなというふうに思ったんです。

そこで、もう一つだけ簡単に伺いたいんですが、実は、今度、都市基盤整備公団から機構に変わるということで、四年前に都市基盤整備公団になるときに、岩沙参考人が参考人としていらしたいただいたとき、私はまだ当選していませんでしたけれども、基盤整備は、細分化土地の集約を含めて、なかなか民間ではしにくいから、機構という公的セクターが本来やるべきではないかというお話をされていて、その時点では私は正しかったと思うんです。

ただ、これからさらに中長期を見通して、もう一回その問題を考えたときに、私は、果たして今

後ともずっと機構が再開発部門というか基盤整備部門をやり続けるべきかどうかというのはいちよと疑問があるんです。

例えば、今の日本橋の再開発の例で見れば、やはり、何度も何度も恐らく三井不動産の社員の方々が手分けをして、地元の町会とか商店街のうき型の意見を何時間も聞きながら合意形成をしていって、それで土地の取得も、地主さんに頭を下げながら一戸一戸重ねていって、こういう民間が汗をかくことも本当は大事なことだというふうに私は思うんです。

本来は、私は、機構というのは最終的には賃貸住宅部門に特化して、大規模なものは別です、大規模でできないものは別ですけれども、基盤整備部門というのからはだんだん手を引いていくべきなのかなというふうに思うんですが、素人考えなので、これが暴論かどうか、一言でお願いいたします。

○岩沙参考人 御指摘のとおり、民間が汗を流して地元の皆さんと一緒に町をつくり上げていく、これは原点だと私も思います。

また、それは日常的に努力しているところでございますが、先ほど申しましたように、これからハズポットのではなくて、エリアをどういうふうにする、防災性も含めて、安全で安心な、そして潤いがある町にしていくということがとても大事でございます。そうなりますと、やはりある程度どうしても規模が大きく、敷地を整理しながら、しかもそれが連担して町が発展、再生されていくということが大事でございます。

以前でありますれば、バブル前でありましたら、右肩上がりの社会の中で、我々も地道な努力をして、そういった敷地を取りまとめる中で、合意形成をする中で再開発をやりまして、やっていく間に、時間とともにだんだん価値が上ってきて、でか上ればそれまでにかけた時間とコストと汗に合った事業となったわけですけれども、最近のように、こういうややもすると地価が下がるようなマーケットの中では、この部分というのは

は民間ではなかなかできないことであります。先ほど申し上げましたのは違いますが、最近でございました森さんの六六でも、十七年かかっております。我々も、神保町で百八十人の地権者の皆様と一緒に、先日再開発をやった竣工させたんですが、これも二十年かかっております。そういう取り組みは、民間では、過去、レアケースでできた部分もないわけじゃありませんが、これからなかなか難しい。

ですから、民間は、むしろ上物として民間が持っているその町にとって必要な施設、そしてそれを御利用なさる方々にとって本当に良質で低コストで、使いやすい、利用しやすい、また満足がある、高い、そういうものを民間として提供させていただく。上物整備以降にむしろ注力させていっていただく方が、そういう意味では本当に連携して進めていった方が、よりよいまちづくり、再生になるんじゃないかと思っております。

それから、合意形成するところで、右肩上がりであれば、いずれみんながよくなるんだから、では、そこは譲り合って、いいプロジェクトになるのならないかなということもありますが、こういう時代になりますと、地権者の間のいろいろな所有者もいらつしゃれば、表宅地の方もいらつしゃれば、借地人の方もいらつしゃる、いろいろな調整が、やはりある意味では、客観性というニュートラル性という信頼感の中で、我々も長年、もちろん地元と一緒にやっておりますから、ベースには信頼は築けるんですけども、いざ、そういうところの権利関係の調整という根幹のところでは、やはり新法人のような客観的な立場でそういった汗をかいていただく部分というのは大変有用だろう、こんなふうに思っております。

以上でございます。

○阿久津委員 ありがとうございます。ちょっと済みません、本当に時間が押してしまっています。

多和田参考人にお伺いをしたいと思いますけれども、居住者が住みやすい公共賃貸住宅とはどのような住宅を考えるのか。それをかなえるため、機構にぜひ何を望むのか。どこに注意をして今後運営していったらいいのか。一点だけ、一番大切なものを答えたいかと思っております。

○多和田参考人 管理という点では、新法人の仕事の一つとして、都市公団から引き継いだ住宅の管理ということも大きな目的の一つに挙げられております。その点では、私たち大変よかったという思いです。

ただ、先ほど御紹介しましたように、今、団地に住む人間の生活実態、まずその安定、安心、快適ということがどういう形で担保されていくかという点と、もう一つは、これが私たち現在住んでいる人間だけのものではなしに、社会資産としてどう新しい世代に受け継がれていくのか。そして、管理者という、余りいい言葉じゃないんですが、家主さんだけじゃなしに、そこに住んでいる人間が、みずからの住まいとして、みずからのコミュニティとして、どう連携、協力し合っているか。その辺の点をきちんと今後の活動の中で相互に、パートナーシップと言いましたが、その辺のところをきちんと確認し合いつつ進めていっていただくということが一番大きな望みでございます。

○阿久津委員 ありがとうございます。

私は、これまでも公団に居住されている方々と公団は良好な話し合いを結構一生懸命頑張ってきたのだなと思うんですけれども、これからは機構に対して、ぜひ居住者の皆様方の話を丁寧に聞いてくださることをここで申し上げておきたいと思っております。

最後に一点だけ、山口参考人、賃貸住宅事業と再開発事業との区分経理を明確にして、住宅事業の利益を再開発事業の赤字や土地保有の金利負担等が食いつぶすのを防ぐ仕組みをつくる改革が必要という指摘を私は聞いたことがあるんです。機

構は、賃貸住宅事業と再開発事業等その他の事業との区分経理を明確にするとともに、財務内容等の情報公開を積極的に進め、国民にわかりやすい業務運営を行うように努めるべきだというふうに私も思っているんですけども、この点についていかがかということだけ、お答えいただきたいと思ひます。

○山口参考人 全くその意見に賛成です。

その上で、一つつけ加えますならば、やはりそこで問題になるのは、会計のルールであると思ひます。

企業会計のルールを入れると言ひましたけれども、実は、民間企業では、国際会計基準に準じた会計ルールになっております。ところが、今度の新機構以外の独立行政法人では、一時代古い企業会計原則に沿ったルールになっているということの問題なんじゃないか。

実は、大学の授業で、国際会計基準になって、これまでの企業会計原則はどこに使うんだらうね、どこで生きてくるんだらうねという話をしていて、今度の法案等が出て驚いたのは、民間ではもう使えなくなった古い企業会計原則が独立行政法人に適用されるということに驚いたわけですね。

実は、その新会計基準と呼ばれるものと企業会計原則の違ふところは、時価評価という点が一番違ふわけですね。金融資産の時価評価はよくことにしても、いわゆる減損会計、固定資産の時価評価というのが民間では今問題、実は延期されているわけですけども、そういうルールがもし今度の法案の中で入れられるならば、つまり会計ルールがそういう今の国際会計基準を反映するものであるならば、きちんと都市整備部門の不長資産部門も明確化できるんじゃないか、そしてそれを処理する仕組みもできるのではないかと考えております。

○阿久津委員 どうもありがとうございます。終わります。

○河合委員長 赤羽一嘉君。

○赤羽委員 公明党の赤羽一嘉でございます。

本日は、三名の参考人の皆様におかれましては、大変御多忙の中にもかかわらず当委員会に足をお運びいただき、また大変貴重な御意見を御教示いただきましたこと、まず心から感謝を申し上げる次第でございます。本場にありがとうございます。

与えられた時間が二十分間でございます。三人の皆様にも大変時間も限られておりますので、できるだけ端的に御意見をいただければというふうに思ひますので、まずよろしく御意見を申し上げます。

まず、多和田参考人にちょっと御質問させていただきます。

これまで私も公明党は、公団の自治協の皆さんと意見交換をたび重ねさせていただきまして、これまでの行政改革の中でも、皆さんの意見をできるだけ反映していけるものにならう、そういった思いで努力してまいりました。ですから、今回のこの法案の提出に際しまして、私どもの考え方は、既存の賃貸公団入居者の皆さんが今住まわっている、まさに先ほど言われた住まいのセーフティネットの担保というものは大前提だ、これは当然のことだというふうに思ひてこの法案を提出いたしました。

しかし、皆様方においては、今回の独立行政法人化に伴って、いろいろなセーフティネットが担保されないのではないかと大変な御心配をいただいたということに非常に胸を痛めておりまして、一昨日の委員会でも、皆様方の御意見をどれだけ反映できたかわかりませんが、家賃のスキームの問題ですとか、これまでの修繕部分については、従前どおり機構になっても担保されていくという大臣答弁また政府当局からの答弁があつて、私は、これは立法院の議事録に残っていることでありますので、この意味は大変重い。ですから、大変心配されている方は全国で、きょうも数多く見られておりますが、ぜひ自治協の皆様からも、今回のこの委員会のやりとりが私は大変

意味が重いものが残されたというふうに思ひておりますので、皆様の不安をぜひ解消していただきたいというふうにまずお願いを申し上げる次第でございます。

それで、先ほど多和田参考人の御発言にもございましたが、家賃改定のルールについては、私どもの認識では、このルールというのは、皆様、御不満とか細かい点、いろいろあるとは思ひますが、今の公団賃貸住宅居住者の代表の方と当局の話し合いの中で決まったルールだというふうに、そういう認識をしております。三年に一遍ということがことが実は三年目に当たって、ことし、具体的に言うとう、引き下げになったところが五万戸、据え置きが四十七万戸、引き上げが二十三万戸、この引き上げにつきましても、近傍同種の市場家賃との乖離の幅の約三分の一に抑制をした引き上げ幅にしている、こういう説明は聞いておるわけでありまして、上げ幅も、六千円を超える場合は激変緩和もついているということでもあります。

我々は、我が党としてこの説明を受けたときには、デフレの状況の中でルールを履行するというのは、ある意味では、当事者の皆さんたちが決めたことだから口を挟むべきではないかもしれないけれども、デフレの中で一番御苦労をされている高齢者であり、かつ、所得が余り高くない世帯の皆様に対しては、値上げは見送るべきではないかということ提案させてもらつて、約一万世帯の皆様はこの引き上げは見送られた、こういった経過があったわけでありまして。

そういったこの家賃改定のルールについて、並びに引き上げされた部分については、一昨日の委員会でも申し上げましたが、共用廊下の手すりの設置ですとか衛星放送の受信設備の設置ですとか、こういった七項目についての修繕項目にすべて全額充てるべきだ、こういったことを我々も提案して、それが実行されているという了解をしておるわけでございますけれども、こういった点について、自治協の代表幹事のお立場で率直な御意見があればお聞かせをいただきたいと思ひます。

○多和田参考人 公団の家賃改定については、自治協の代表一名も参加した中でルールが決まれているということはそのとおりでございます。

ただし、公団法あるいは今度の新機構法によつても、募集家賃について家賃は市場家賃を上回らない、継続家賃にも市場家賃とのバランスをとるというふうな法律の決めがありますから、当然、どういふルールをつくつてもまずその前提の中で行われているというのが一つ問題があります。

その同じ公団法の中あるいは新機構法の中でも、ただし、そうした所定の決まりによつて決めた家賃を払うことが困難な居住者に対しては、特に高齢者等のそういった方に対しては、減免をするというふうな規定もあります。

その限りでは私たちは担保されているという側面はあるんですが、では、現実にはどうか。例えば、近傍同種家賃の決め方がどうか。近傍同種、近傍同種と金科玉条というのですか、言われておりますけれども、この決め方たるやかなりひどいものと、時間がないから言ひませぬけれども、私の団地であれば、例えば担当の鑑定人の名前はもちろん消してある、あるいは一度も調査対象の住宅にきたこともない、駅からの距離も非常に遠いというふうなこと。そしてすべてが、私は三十七年住んでいるんですが、ほとんどここの二年の契約者の新規家賃を対象にして修正をされている、その修正たるや、百八十分の百というふうな非常に大幅修正をせざるを得ないようなところを持つてきているというふうなこと。

ほかにもさまざまございますけれども、では、何でもかんなことをやるのかということ公団にただしても、一切個々の事例についての御説明はなかったということがあるんですが、私たちが腹を立てたのが間違ひだったということがわかったんです。

なぜならば、不動産鑑定評価に関する法律とか、あるいは非常に詳細な不動産鑑定基準というのがございますけれども、公団はそれに従ふ必要はないわけです。公団が従わなきゃならぬのは、

省令に決められた施行規則の六項目にわたる、行数にして二十一行にわたる簡単な施行規則に基づいてやるだけ。公団の方は例外をおっしゃらないで回答なさらないのですが、今度の機構法においてもうそういうふうなことで、かなり皆さんと言ってもいい不透明なものを基準にして今回まで行われてきたという事実があります。

ただ、恐るべきは、これが単に公団の居住者に對していろいろな影響を与えるだけではないに、公団が全国にわたってそうした鑑定結果を出したことが、非常に民間家賃の市場価格の形成に寄与したというのか、結果としては底上げの力となっていて、結果としてふうな点でも、これは非常にゆゆしい問題ではないかなというふうに思っております。

そういう点で、一つは、正しい市場家賃を決めるような仕組みを考えていただきたい、二つ目には、やはり実態が先ほど申しましたようにほとんど公営住宅と一体化しているという中で、第三分位が施策対象であるというふうなフィクションの上に立って家賃を決めるというふうなことにについても、思い切って見直していただきたいということです。

○赤羽委員 どうもありがとうございます。

正しい市場家賃を決めるということは、これは非常に大切な、家賃改定ルールのスキームの根幹をなすところだと思いますし、今回、独立行政法人化されることによって、ややもすれば公団のそういう情報公開の不徹底さが改善される方向にあるというふうに私は思っています。ですから、独立行政法人化されれば情報公開というのはせざるを得ない、そういったことをぜひ前向きにとらえて、今後も皆さんの意見を私たちが真摯に受けとめて頑張っていきたいと思っておりますので、御指導のほどよろしくお願いしたいと思います。

もう一つ、公団入居者の皆さんが、高齢化が大変高くなっている、高齢化されている。私も一昨日の質問のときに、高齢化されている方は、退職をされて所得もかなり水準が下がってしまっている。

ある意味では、公営住宅の入居者と公団住宅の高齢者の入居者の皆さんと所得水準が余り変わらなくなっている現実がある。こういったことについて、私、応能家賃制度の導入とかいろいろなことを、なかなか難しい面もありますが、公共住宅のあり方という住宅政策を考えるべきじゃないかということ、一昨日、扇大臣に提案させてもらったわけであります。

現状は、役所の答弁というのは、いや、それは、高齢化でなかなか家賃が厳しくなったら公営住宅に移っていただくしかないみたいな、非常に皆さんから見れば冷たいというのか、役所的な答弁としてはそういうことになっているんです。だから、それは、そんな役所の答弁じゃなくて、政治家としてどうしていくのかというのは、住宅政策として考えていかなければいけないということとは自覚しますが、ただ、一般論として、皆さんも入居されて、高齢化したら所得が下がるというのは、ある意味では自明の理だったわけですね。そういったことを展望したときに、退職された後、入居を続けるということに対する入居者側の心構えというか思いというのは、実態としてはどうなんでしょうか。

○多和田参考人 四月からの私の場合の家賃値上げ、私は今七十歳で、低所得者なんです。現在、家賃は八万六千四百円、国立市です。この近傍同種家賃は九万八千四百円である。公営並み家賃は三万三千七百円である。特別措置というのはその中間をとるということで、中間は六万五千八百円。これは公団の値上げ通知なんです。ただし、私の家賃が今まで八万六千四百円だったもので、本来、三千八百円の値上げをしようとしたところだけれども、あなたは今まで八万六千四百円を払っているんだから、特別措置なら六万五千八百円になるのかな、公営と近傍の中間になるのかなと思ったら、あなたはここまで払っていた、特別措置を公団は値下げとおっしゃるんです。時々、特別措置は、決して私たちにとっては値下げじゃないんです。本来家賃から値下げをするという意味で、公団は値下げとおっしゃっている。

私たちは、そういう意味で、現在払っているものを、よほど市場家賃がそれより低くならない限り、原則として下がることはないということ、今回も、繰返し申し上げますが、公営並みなら三万三千円ですよ、近傍なら九万八千四百円ですよ、中間は六万五千八百円ですが、あなたの家賃は八万六千四百円に三千八百円値下げをしますよというふうな形で来ている。これは、多くの高齢者みんながそうなんです。

そういう点で、本当にこれが果たして、長年、戦争、戦後の中で頑張ってきた方も含めた形の高齢者に対して、公団住宅の家賃が値下げ値下げというふうな形で来ている。これは、本当に、国会の皆さんの御努力、御尽力、私たちの血の汗にむような運動の中で、ことしの四月から年金が下がるということで、特別措置も据え置きということ、緊急避難的にことし一年に限り据え置きというふうな状態がやっと出ている。この辺のところは、もはや公団の問題ではなしに、むしろ国会の皆さん方がこの現実をどう踏まえて新たな家賃制度をつくっていただけるかというふうな課題だと思っております。

○赤羽委員 ありがとうございます。

次の質問に移らせていただきます。実は、山口先生がきょう資料として持ってきていただいた、公団の経営分析を三井不動産との比較を通じてというこのパンフレット、私、かつて資料でばらばら見たことがあります、大変興味深い。

質問をしたいんですけれども、時間が限られてるので、同じようなバブル期を通して、またバブル崩壊を通して、恐らく三井不動産さんも、きょう、社長さんいらっしゃいますからあれですけど、相当な不良債権の資産をつかんでしまっただ。しかし、三井不動産は非常にリカバリーされている。公団は、一方で、不良債権をさらに拡大してしまっただ。この差ということを本当は聞きたいんですけれども、多分、これが要するに民間

セクターと公的セクターの違いのかな、こういうふうな思いでおるわけであります、またちょっと別の機会にしたいんですが。

いわゆる民間セクターとして成功した事例の三井不動産の社長さん、きょういらっしゃっていますので、岩沙参考人に一、二点伺いたいんですが、私は、まさに日本の都市再生、これもショートタームでの都市再生を今集中的にやるというのは大変大事なことだというふうに思うんですね。

中国なんかの大都市を見ても、社会資本整備というのは物すごいスピードでやっている。これはまさに国際競争力の問題に極めて重くかかるということではあるんですが、私は、都市再生のファクターというのは幾つかあると思うんですが、一つは、岩沙参考人が先ほどおっしゃられたように、新たな需要を創造して日本経済のリディンクをしていくというのが第一だ、これは非常に大事だと思います。二つ目は、私は、都市の中に、都市そのものが快適な居住空間とか、また仕事場に近いか、そういった空間であるべきだ、こういったことが二つとも大事なんじゃないか、こう思うわけですね。

ただ、そういった観点から見ると、六本木ヒルズとか汐留、これはまだ途上なのかもしれないが、どうもここに本当に住めるのかなと。要するに、都市再生の昨年の法案の審議のときに、実は三井不動産の田中会長様が参考人でいらっしやっていたら、私、そのときも質問したんですね。

かつて、十年前、私たちの同世代、私、四十五歳なんです、同世代は、三井不動産さんが開発した、例えば、たまプラーザとか宮崎台とか、いわゆる金妻のところにすばらしい住宅をつくっていただいた。七千万ぐらいでみんな買っているわけですよ。そういう連中はまだローンで四苦八苦している。いよいよ、都市再生で、汐留なんか、そういう都市空間ができる。戻りたいな、一時

間も満員電車で揺られて通勤したくないな、やはり職住はなるべく近い方がいい。余り接近し過ぎるのもどうかと思いますが、なるべく近い方がいい。こう思うんだけど、移るためには、やはり、今持っている家を売却する値段より安い値段じゃなければなかなか入れないですね。

本間に、六本木ヒルズとか汐留の値段設定なんかを見ますと、これは何か、かつてやってきた都市再生とか、都市づくりとかいうか、やはり、都市に住めるのは、当時、外資系企業で働く日本に駐在している外国人みたいな、何かそういうふうな方向に進んでしまっているのではないかなというのを非常に懸念しています。

その辺、快適な居住空間である都市再生というものがどうなのか。本間に、民間というのは当然経済性が成り立たなければできないわけでありまして、その辺の難しさというのはどのように考えられているのか、ちょっと御意見を聞かせていただければと思います。

○岩沙参考人 先生御指摘のとおり、都市の再生の本当の大きなポイントの一つが都心居住の実現、職住近接だと思っています。

これは、欧米の例で挙げて恐縮ですが、ニューヨークもロンドンもサンフランシスコもシカゴも、どこも、やはり、最初に都市が新しい時代に向けて活力と再生が始まりましたのは、荒廃していたところに皆さんが戻ってきて住宅が整備されていくというところから始まってあります。まさに日本も、そういう意味では、都心居住ということが本間に日本再生のそもそのキーポイントだろうという点、全く同感でございます。そのためには、やはり多様な価値観の時代でございますので、多様な価値観と多様なライフスタイルに合った供給が大事でございます。

そういう意味では、例えば分譲と賃貸、これが両方必要であります。先ほど、六本木ヒルズとか、私も関与いたしました汐留のことがお話し出しました。これは、ある意味では、六本木ヒルズなんか、十八年もかかって、長年にわたって再開

発をされてきたということがいろいろな意味でコスト要因になっているのかな。

そこで、今度の新法人は、やはり都市基盤整備をされていく中、敷地整備をされていく中で、再開発を組み立てられる中で、賃貸住宅については、定期借地等を活用して土地のコストを非常に抑えた形で、民間側からすれば初期負担が少ない形で、むしろそういった多様なライフスタイルに合った満足度の高い賃貸住宅ができるような環境をつくっていただくということですので、そういう意味では、まさに御指摘のような、リーズナブルな、そしていろいろなライフスタイルをきっちり受けとめた良質な賃貸住宅というのがこれからますます本格的に進んでいくのではないかと考えています。

それから、実は今、私どもが三万七千戸供給して運営していると申しましたが、これは企業とかそれから個人の地主さんの方々が、今までは土地を持っていただけである意味では非常に資産として意味があった時代だったんですけれども、活用しないという意味がないということになりまして、そういう意味では、これは処分するわけじゃありません。いわば、我々デベロッパー側からいいますと、その土地を丸々買って、そこでリスクを全部とって賃貸住宅なり分譲住宅をやるということではなくて、土地を利用させていただく中でやらせていただきますので、土地をお持ちの方は、見合った月々のきちんとした地代というカリターンがあればいいということになりますと、これからそういう個人や企業、法人の持っている土地の有効利用という中で、良質な賃貸住宅が供給されていく。それを促進させるために、また新法人が、土地区画整理とか、町の中のそういった土地を、将来の町として本間に快適な居住環境、安全な町に仕立て直していただいて、そこで我々が、民間がリーズナブルな住宅を供給、運営させていただく、こういうふうになっていくのではないかと思います。

たまたま汐留と六本木は、多様な居住者の中

で、少し高所得層、それから世界に向けてある意味では力を発揮して所得を上げておられる方を前提にしているところがやや目につくという感じではございますが、よく見ますと多様なタイプがございまして、リーズナブルな住宅もあることをちょっと申し添えておきたいと思っています。

○赤羽委員 日本は多くのニュータウンと言われていた町が、三十年もすると全部オールドタウンになっている、これはやはりまちづくりの難しさを示しているものだというふうに思っております。民間だけがやるとそういった結果になるといふこともあると思うんですね。ですから、賃貸住宅と戸建ての住宅、分譲住宅がうまくミックスしたような、公的なセクター、機構と民間事業者さんのコーディネートをうまくしながら、よりよいまちづくりができることを期待して、私の質問とさせていただきます。

どうもありがとうございます。

○河合委員長 一川保夫君。

○一川委員 私は、自由党の一川保夫と申し上げます。

本日は、参考人の皆さん方、御苦労さまでございました。

今までのいろいろな参考人の皆さん方とのやりとりを聞いておまして、余り質問としては重複しないようにしたいと思いますが、基本的な問題なんですけれども、ちょっと三人の方に感想をお聞きしたいんです。

昭和三十年にこういった日本住宅公団というものがスタートしまして、それでその後、宅地開発公団とかいろいろと公団の名称を変更しながら、その時代のいろいろな要請に一応こたえてきたというところになっているんだろと思いますが、それが、昭和五十六年に住宅・都市整備公団というふうに変わってきております。それから、平成十一年に都市基盤整備公団というふうになっていまして、それで、今回、都市再生機構というふうに変えていくとするわけです。

片や、地域振興整備公団、昭和三十七年にスタートをして、これは産炭地域のそういった振興ということが主目的でスタートした公団ですけれども、途中、いろいろな工業再配置等をにらんだような公団に再編成しながら、今日まで来ておるわけです。

要するに、これまで、我が国の高度成長期の経済社会情勢というものの変化を受けて、今回の都市再生機構というものの前身のこの二つの公団は、いろいろと公団の名称も変えながら、業務内容もそれなりに点検したんだろと思いますが、けれども、今日まで来ておるわけです。

私は、個人的には、この都市再生機構という組織をつくったとしても、近いうちにまた名称が変わるんじゃないかという感じを受けますし、何となく、ここで今五千人の方々が働いていらっしゃるわけです。その五千人の方々の働いている方々を、どうやってうまくその皆さん方の活力を発揮させながら都市再生につなげていくかということ、は、今ほど、この公団で造成した住宅に入居されている方々の深刻な問題とあわせて、大変重要な問題だと思っております。

ですから、今日の、この都市再生をしなければならぬ、それから、これまで公団がストックとして持っているようなこういった賃貸住宅みたいなものを、しっかりとこれから時代の要請に応じて、また入居者のいろいろなニーズに応じて要望にこたえていくということは、中途半端な格好でやっている、とんでもない間違いを起こすんじゃないかなという危険性を持っているわけなんです。

こういったように、都市再生機構というのは、参考人の方は、何人かの方は必要だというお話もございましたけれども、本間にこういう形いいのかどうかというところについて、簡単なコメントでよろしいんですけれども、私は、いろいろな問題というのは、そんなに簡単に解決する問題じゃないと思います。今回、都市再生機構という形に一応名称変更して再スタートを切ろうとして

おりますけれども、こういうことについての感想を、一言ずつ、三人の方からお願ひしたいと思ひます。

○山口参考人 都市再生機構のもととなりました都市基盤整備公団ですね、その公団を子細に観察すると、実はその中に今後のあるべき方向が見えているんじゃないかというのが私の考えです。

それは何かといいますと、一つは、今回表に出ているような都市再生という面ですね。でも、実は公団の資産というのは、子細に見ますと、山林原野もあるんじゃないか。では、その山林原野をどうするかという問題を抜きにして都市再生はしないんじゃないかというのが一つですね。

あと、もう一つは、あくまでも都市再生における、例えばそこに住む住民ですね。住民はやはり都市だけでは生きていけないわけですね。ですから、実は公団の中でも、親自然型都市総合整備事業というのがもう既に始まっているわけですね。それは何かといいますと、里山ですね。里山等の自然環境を取り込んだ宅地整備の推進というのが既に始まっているわけですね。

実は、やはり人間が住んでいくのは都市であります。都市を整備するというのも重要ですが、一方で、やはり都市を整備し、そして高度化すればするほど、今度はいやしの場といひますか、やはり自然が必要になるだろう。実は、公団自体がその両者を内包しているんだ。

今回の法案は、その中の一面である都市再生のみが取り上げられているけれども、実は、その陰に隠れてしまった、不良土地、山林原野とは呼ばれていますが、その自然というものを公団自体が生かす可能性があるんじゃないか。実は、公団の中にも公園整備事業というのがある。ですから、その両方を生かしていくのが都市住民にとっても重要ではないかと思ひます。

○多和田参考人 日本住宅公団ができて、住宅・都市整備公団になり、そして都市基盤整備公団になった。その時点で住宅という看板はなくなつた。今度、公団ではなしに機構というかなり冷た

い感じの漢字に変わるわけですが、かつて宮澤内閣のときでしたか、生活大国という言葉が生まれ、その中でやはり一番おくられているのは住宅政策ではないか。一面では、この住宅が看板からおろされていく。では、それはもうその必要がなくなったかといへば、住宅統計調査の中でも、特に大都市圏の借家の低所得者にとっては厳しい状態が今でも続いている。

この辺のところも改革のたびに国会の皆さんに御配慮いただいて、附帯決議を必ずつけていただいて、その中で居住者の居住の安定を図るとか、あるいは建てかえ等に当たっても家賃の過大な負担にならないよう配慮する、もちろん、日本住宅公団が発足したときも、附帯決議の中で、家賃の低廉化に努める、これがやはり住宅政策の根本だったように思ひます。

その辺のところと、そしてもう一方、先ほど参考人の御意見で、住宅の賃貸住宅部門の黒字を都市再開発事業が食いまくっているというふうなことも言われましたけれども、本当に私どもは、機構がどう変わろうと、日本の住宅政策をどうしていくんだという住宅基本法のようなものできちっと確認されていけば、そのときの時代に合せて改革をどんどん進めるといふことは可能だと思ひますが、その辺のところがないまま変えられてくるところに大変不満を持っているし、その辺で、この際、機構の出発に当たっては、十分先生方に担保していただくような仕組みを準備していただきたいということ、先ほど同じことを言ひたいと思ひます。

○岩沙参考人 私は、再三先ほど申し上げておりますように、まさに、日本の都市をどういうふう再生するかということが、日本の再生、経済の再生、社会の再生のためには本当にプライオリティーの高い焦眉の急務だという認識を持っております。

そういう中で、日本の都市は、いろいろな意味で、産業構造の転換とか、土地利用用途のいろい

ろな転換の中で、再生に向けてある意味では本現在に在りやすいというか、やっていかなきゃいけない状況があります。それを、非常に今度の独立行政法人の都市再生機構はミッションがはっきりいたしております。それから、民間を使つて、民間でできることは民間でむしろやってもう、そのための誘導をするというふうなことであります。

そういう意味で、ミッションがはっきりしているというところ。それから、中経、中期経営計画のような目標がはっきり定められてそれに臨まれること。そしてまた、透明性や説明性についても独立行政法人ということで非常にわかりやすくなっているようなこと。そんなことから考えますと、移行に当たつてのいろいろな問題というのは、これはまたきちっと望ましい姿で整えていたかなければいけないと思ひますが、まさにそういう意味では、新独立行政法人で都市再生が進められていくという今回の法案の仕組みというのは、私としては時宜に合っているのではないか、こんなふうには理解いたしております。

○一川委員 私は、先ほどの今公団に入居されておる皆さん方の話を聞いておまして、まさしく我が国のこれまでの高度経済成長の背景を受けてきた今日のいろいろなひずみなり問題点なり、また今日の少子高齢化社会に突入いたしておりますけれども、そういう抱えている課題みたいなものがそこに集約されているような感じがいたします。そういう面では、そういう実態認識というのが私は政府サイドにちょっと不足しているのではないかなという感じがいたします。

やはり、公的な機関としてそういう公団住宅というものを建設し、そこに長年そういう皆さん方が御苦労をされて住まいをされてきておる。それが今日のいろいろな面で活力がなくなつてきているとか、そこに住んでいる皆さん方の居住環境が必ずしも整備されてきていないということからすれば、私はやはり、もっと公的な責任としてしっかりとしたビジョンを持って政策を引き続きやるべ

きだというふうに思ひますけれども、現時点での考え方が、どうも政府サイドにはそのあたりのしっかりとしたビジョンというのが見えてきていないというの、ちょっと残念だなというふうに思っております。

それから、こういった賃貸住宅の管理、そういったものは当然責任を持った対応が必要なのですから、都市整備について、今お話のあったように、民間の活力をできるだけ使つて整備していくという考え方というのは、それは一つの流れとしては非常に大事な事だけれども、新しい都市再生機構なるものの業務内容、またそこに投入する人員として、どういう方々がどういう形でチャレンジしていく分野にどれだけのスタッフがどういふふうにかかわっていくかというところが見えてこないわけですね。

これは、ある面では、効率の若干悪い部門について、しかし必要のある部門については、公的にはそこをカバーするんだというような抽象的な言い方がありますよね。しかし、一般的には、効率性のいい部門は民間にお任せすればいいんじゃないか。しかし、効率性はそう高くはなくても、世の中にとっては必要な部分があるとすれば、そこは公的機関がしっかりとカバーするという、一般的な言い方をすればそういうことなんだろうけれども。

今、参考人の岩沙先生のおっしゃっているお話を聞いておりましたが、どうも都市整備、これからの新しい都市を再生するという整備の中で、都市再生機構という公的な機関が受け持つ部分と民間が受け持つ部分、それは、業務内容としては、さつきおっしゃったようないろいろな権利調整とか、あるいは道路、河川等々の、公園も含めた公的な施設を整備するということはわかるんだけれども、どうもそこに安易に従来からの公団の職員を張りつけようとしているんじゃないか。

私は、やはり民間の方にお任せした方がいいところは民間にお任せして、そこで働くスタッフも

民間の方に移行していただくといった方がよろしいんじゃないかという感じがするわけですが、それも、そういうことについて、岩沙参考人は何か御意見ございませんでしょうか。

○岩沙参考人 先ほど、新法人の役割については例示で申し上げたわけでございますが、実は本場に幅広い業務があると思います。

先ほど申しましたように、我々が再開発事業をやりますと、大体一十五年とか二十年かかるわけですが、その四分の三は以前の権利調整までの仕事なんです。それは、例えば、上位計画とのすり合わせで、どういうまちづくりなり、どういう開発にしたいかというコンサルから入りまして、それからいろいろな企画、行政の確保、関係先との調整、そしてそれに基づいて都市計画的な観点にもならぬながらプロジェクトとして組み上げていく中で、地権者のそういった合意形成、または基盤整備の方針、施策というものを具体化していくわけでありまして、そういう意味では、非常に時間と人手が要するというのが実は実態としてたくさん前広にあるわけでございます。

そういう意味では、かなりの、今の都市公団さんの持つておられるそういった分野の長年にわたるノウハウの蓄積とそれからそれに携わってこられた人材というのは、本場に生きていただけるのではないかと。

しかも、さっき言いましたように、ちょっと都市構造が今変わってきております。いろいろな、例えば臨海部一つとりまして、産業構造の転換の中で、本場に大工場、製鉄所とか機械、造船所とかそういった跡が、新しい時代に向けて都市再生の町として再生していかなくちゃいけない。こういった部分というのは、都市計画的な用途も、そもそも港湾であったり工場専用地域であったりして、新しい都市にふさわしくない状況に現在あるところがたくさんあるわけでございます。

この辺を、本場に基本インフラの整備から含めて基盤整備をし、そして新しい市街地として再生していくといったようなことは、これは個別の地

方自治体、基礎自治体でもなかなかできませんので、そういう意味で、新しい行政法人が担うべき業務というのは、しかも日本の主要な都市をにらんでそういった業務を多彩に繰り広げていただくとなりますと、相当な人員というものがそこに活躍していただかなくちゃいけないのではないかな、こんなふうに思います。

○一川委員 ちょっと山口先生に御意見を伺いするんですが、今回、この都市再生機構は、主には大都市をにらんだような業務だと思うんですが、しかし、法律の中身からしまして、地方の中核的な都市についても対象にしますよということになっているわけですが、そういった地域社会、地方での中核的な都市である地方都市というもののこれからの整備において、こういった新しい組織がどういう役割を担っていくべきかということについて、何か御意見があればお願いしたいと思っております。

○山口参考人 大都市の場合には、どうしても都市部と地域の自然というのが分離する形になってしまおうと思いますが、地方都市になりますと、それが実はかなり一体融合する可能性が残されているわけです。ですから、むしろ地方都市にこそ私が主張しているような親自然型の都市総合開発というのが可能になるんじゃないか、非常に自然を取り込んだ住みやすい都市がつくれるのではないかと、このように考えております。

○一川委員 以上で終わります。ありがとうございます。

○河合委員長 大森猛君。

○大森委員 日本共産党の大森猛でございます。三人の参考人の皆さんには、大変御苦労さまでございます。

質問の重複する部分もあるかわかりませんが、切り口を変えてまたお聞きしたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願ひします。

最初に、山口参考人にお聞きしたいと思っております。先ほど、公団の経営分析として、本業では効率

的、特に賃貸住宅部門は健全である、その一方で、過大な借り入れあるいは過大な金利負担、過大な土地の購入、こういったところからさまざまな矛盾や問題点が生まれているという指摘がありました。大変私も素人にもわかりやすい明快な分析と評価だと思っております。

そこで、これに関連してお聞きをしたいと思うんですが、当然これは課題として、例えば借入金金の減少、三千億円を超える金利負担等の減少について、その改善策といえますか、それについての先生はレジュメも御用意されておりますけれども、なかなか当初の陳述の十分ではその点に触れることが困難であったのではないかと思いますので、その点、まず先生のお考えをお聞かせいただきたいと思っております。

○山口参考人 私のつくりましたレジュメの三枚のうちの二ページ目に書いてあるんですが、それども、やはり先ほどお話ししたように、公団の問題点というのは、過大な借入金、負債ということと、一方で、不良資産、不良土地があるんじゃないかというその両方が非常に問題なわけです。

今の御質問は、借入金の方、過大な借入金をどうするかという問題なんですが、その一つの方策というのは、一方で資本金が非常に少ない、自己蓄積が少ないという問題があるわけですね。それを両方一遍に解決する方法というのが今民間でも実施されている。

それは何かといいますと、借入金の資本組み入れということなわけです。これまで借入金であった、負債であったものを資本にする、つまり増資して資本に組み込むということにするわけです。

そうすると、借り入れの一部を資本に組み入れることによって、これまででは金利というふうに毎年決まった金額を支払っていたのを、かわりに配当に置きかえるということです。そうすると、調子の悪いときには、金利は支払うけれども、配当は支払わないでいいわけですね、業績が低いときは、業績が上がっているときには、配当はむしろ

金利よりも多く支払われる。そういう構造にすればいい。そして、つまり利益に応じた負担というのが可能になっていくわけです。

それでは、資本組み入れの規模をどの程度にすべきかということですが、ちょっと試算してみたところ、例えば三井不動産を参考にしますと、三井不動産が現在二〇%余りの自己資本比率なわけですね。この比率を参考にしますと、現状で十七兆円ある負債のうちの二兆円から三兆円ぐらいを資本組み入れすれば借入金金が減少するんじゃないかということです。

もう一つの方策は、金利の改定ということですね。実は今、現状で金利水準が四%余りなんです。どうしてかといいますと、これは恐らく皆さん御存じだと思いますが、財政投融資資金、つまり借り入れの多くは財政投融資資金なわけですね。ですから、当初の契約で簡単に切り下げることはできない。その結果、四%という水準になっているわけです。もしも民活導入とか民営化に近い独立行政法人化とするのであれば、やはりこの、この際に金利というのを考える必要があるんじゃないかということです。

そして、もしもそれができないならば、早期に返済しまして、独自の債券の発行をさらにふやしていく。そうすると、市場金利に応じた低金利の債券の発行ができる、そういうことが可能だと思っております。それで財政面の改善ができるだろうと考えております。

○大森委員 もう一つ、過大な土地の購入という点ですが、先生の資料でも、相当部分、八割から九割近くが山林原野で占められるという、いわば塩漬け土地の状態が大変な状況であることがわかります。塩漬け土地が二、三兆円に上るんじゃないか、そういう推定もされております。

その根拠ももし明らかにされるのであれば根拠と、あわせて、賃貸部門で上げた収益をこういうものに費やしてしまうという経営内容、本場に

これは私は許されないと、先日もこうした点が当委員会でも問題になって、しかし、公団当局からは売却の見通し等その土地の活用について明確な展望は残念ながら示されなかったわけなんです、先ほど若干御意見陳述ありましたけれども、これらの土地の活用という点で山口参考人のお考えがあれば、お聞かせいただけたらと思います。

○山口参考人 まず、不良土地、いわば塩漬け土地と呼ばれているものがどのくらいあるか、その金額がどのくらいであるかというふうに確定することが非常に難しい問題です。これは、銀行の不良債権の確定が難しいのと同じように、あるいはそれ以上に難しいという面があります。

なぜならば、その塩漬け土地というのはまさに、つまり公団は、有効活用でき、利用できるところは既に再開発しているわけですね。そうすると、恐らく残っている土地というのは、想像するだけでも、これは活用できない。それで山林原野がたぐさん残っている。恐らくそれをバブル崩壊後それなりの高い値段で買ったわけですね。では、現在それが幾らかとなりますと、それは、実情はほとんど買い手があらわれない状況ですので、市場価値がつかない状況だろうと思います。

参考までに、実は私はほかの地方自治体の土地開発公社などの分析を行いました。そこで、一体どのくらい下がっているのかというのを見ましたら、大体八割ぐらい値下がりしている。よくて二割ぐらいの価値しかないということですね。そうすると、大体、ですから、これはもう直観でしかないんですけれども、どうも二兆円から三兆円ぐらいの不良資産があるんじゃないか。五兆円はないだろうけれども、二兆円はあるんじゃないか、そういう非常に感覚的なお答えで申しわけないんですが、それでも、どこにどういう土地を持っているのかということは一応確認をして推計をしたものです。

実は、この不良土地というのは何が問題かといえますと、当然、貸借対照表というのは右と左が

バランスしているものですから、不良資産があるというところは、その資金調達面、つまり公団の場合には九六％、負債で資金を調達しているわけですね。その中で二兆円以上の不良資産があるというところは、これは当然、自己資本では賄えませんが、自分の資金で賄えませんが、負債で元本が侵食されているということの意味するわけです。そうすると、財政投融資資金が多く投入されていますので、財政投融資資金というのは多くは郵便貯金等ですが、その投資が実は不良投資になっているということの意味するわけですね。そうすると、これは別な意味で我々の生活に直結する問題である。その二兆円以上の不良資産というのはきちんとして明確化して処理をしないと、将来、これは財政投融資、郵貯にも問題が出てきますよということですね。

では、それをどうしたらいいかといえますと、金融機関ならば処分ということをやまず考えますが、土地の場合には処分しても、ほとんど二束三文で買ひ手もつかない状況です。でしたら、これはむしろ積極的に保有した方がいいんじゃないかというふうに考えております。実は、同じようなことがさっき話したように地方自治体の土地開発公社や、民間企業でも多くの不良土地、もう担保にもとってこれないような不良土地をたくさん所有しているわけですね。ですから、むしろ公団が積極的にその有効活用を図っていただければいいんじゃないか。

私は、実は、公団の中にある公園管理部門というのをナショナルトラストセンターというふうにしてはどうだろうか。そして、そこに公団を初めほかの不良土地というのを何らかの形で集めて、そして管理していくということをした方がいいのではないかな。もちろん、そのためには政府による法整備というのが独自に必要となりますが、そういうビジョンが今、日本にあってもいいのではないかと今、今に考えております。

○大森委員 どうもありがとうございます。そうした、今明らかにされた実態等をそのままにして再生機構に移行していくことは大変問題があるのではないかという思いをさらに強くしたわけなんです、続きまして、多和田参考人にお聞きをしたいと思っております。

この四月から、皆さんの願い、要望に反して、年間数万円規模の家賃値上げが全国二十三万数千戸の世帯で、戸数で行われました。今もお話が合ったように、賃貸住宅部門で三千億円もの利益を上げながら、一方でそういう三兆円もの不良資産をつくって、そして年間数万円規模の家賃の値上げを強行するということが、本当に、多くの皆さんがふんまんやる方ないという思いをお持ちじゃないかと思うんです。

意見陳述の中にもありました高齢化の進行、それから低収入化の進行、これは恐らく予想以上に進行しているのではないかと思いますけれども、そういう生活実態と家賃の決め方というのがおおよそかけ離れたものになってきているのではないかと、さっき、近傍同種の問題、この近傍同種の家賃の類例といいますが、そうしたことの引用については非常に強い疑問や意見をお持ちのようですが、残念ながら時間の関係で余りしゃべれない、述べられないという御答弁でありました。ぜひ、そのあたりの問題を改めてお聞きして、家賃制度について、先ほど来ありましたけれども、重ねて公団自治協としての多和田参考人のお考えをお聞きできたらと思います。

○多和田参考人 昨日のこの委員会でも問題にされました高齢者向け優良賃貸住宅という制度があります。これはもちろん、住宅はバリアフリー。私たちの一番のバリアは家賃なんです。このバリアを取らないでバリアフリーといったって入れないんです、そういう意味で、この優良賃貸住宅制度というのは、今後のあるべき家賃制度の一つの大きなベースとして考えてもいいんじゃないか。

私たち、制度を考える場合、現行制度を抜きにあれこれ言えませんので、今ある制度の中でどう

いうふうに関わり合わせが可能なんでしょうか。そのために国会もあるわけですから、ぜひ、高齢者が住みよいということ。ただしこれが、民間でできることは民間でとっておりますが、これは民間でもできる制度なんです、一昨年の実績をいいますと五千四百三十三戸、そのうち民間がやったのは八百五十九戸、公団は四千四百二十五と、どうしても、やはりこういうものをつくるのに公団とか公共機関がお出ましいただかないと進まない。

大変いい制度なんです、私の住んでいる団地では一軒とか二軒とか、なかったりということ、前回あったときの倍率は三十五倍でした。つまり、制度はあるんです。ここで政府の方が御説明になって、それだけ聞いていれば納得できるような制度はあるんですが、実際にはそういう住宅は建っていないというふうな現状があります。これはバリアフリー、もちろんですが、家賃の上でも応能応益で、公営住宅家賃制度に準ずるものですね。

私は、今後の公団住宅のあるべき姿としては、先ほど御意見もありました公団居住者あるいは公営住宅居住者の一元化ということにあり、そして、少なくとも、公営住宅法というのは日本にある住宅のセーフティーネットの基幹的な法律です。これは、単に現在公営住宅に入っている方のための法律じゃないに、今は所得が下から二五％の、これは若いものも世帯が希望すれば入れるし、そのために国と自治体は供給しなければならぬというふうな条件になっているわけですから。しかも公団の場合、八割近くがこの階層に該当するということを考えますと、もちろん、せっかくできた高齢者向け優良賃貸住宅の供給促進をお願いしたいんですが、あわせて、やはり公営住宅法の精神、本来の目的ののっとって考えていただければ、それなりの公団家賃制度の改善はできるんじゃないかというふうに思っております。

○大森委員 今回の法案がもし成立をすれば、いわば皆さんの大家さんが公団から新しい法人にな

○多和田参考人 最低でもお願いしたいのは、機構住宅なんて味もそっけもない名前にしないで、やはり公団住宅、五十年の歴史を持っているんですし、私たちも、今までは公団の名前は変わりましたけれども、最後に公団といっていたために、判こも封筒も変えなくて済んだ。今度は、全部名称を変えたりなんかしなければならぬということも考え、また大勢、この公団住宅に入れてよかったとかお世話になったという意見もたくさんあるわけですから、ぜひ、公団住宅という名前だけは残していただきたいなというふうに思います。

しかし、ともかく、新機構に変わってもぜひとも、もともと国民が期待した特殊法人改革とは一体何のためだったのか、そしてまた国民の切実な願いにこたえる形で政治、そのための法律にしていただきたいということを申し上げます。

第一類第十号 国土交通委員会議録第十九号

それまで密集市街地に住んでいた人たちが、長期にわたって引き続きそこで、その地域で少なくとも住み続けたいという思いが実現しているのは、やはり公的住宅なり公的な役割がそこできちんとも果たされているときにそれが実現している。民間の受け皿の住宅等の場合は、多くががらがらの状態がそこに見られたわけですね。都市の再生といっても、これは、人間の生活、人間の経済活動等と独立した、切り離された都市の再生はないわけで、その点、本当にどうしても重要と思うわけなんです。

された御議論、四年前にもやられているわけなんです。同時に、その中で、分譲住宅について公団の撤退は時代の必然だ、公団の賃貸供給は当分の間、しかし賃貸については将来的には分譲と同様、民間事業者の分野になってくるということとで、その流れを今日そのまま大体そのとおりに見通しておられるということなのですが、時間が参りましたので、一点だけ、ちょっと集約的に聞きをしたいと思うんです。

平成十五年五月九日

○岩沙参考人 お答えいたします。

○大森委員
どうもありがとうございました。

○河合委員長 日森文尋君。

○日森委員 社民党の日森文尋でございます。

最初に、岩沙参考人にお伺いしたいんですが、都市再生、これはもう絶対必要条件だ、現在のこの国の経済社会にとって絶対必要条件だ、そういう大変強い思い入れで、夢も含めて語っていたきました。

随分楽しい部分もあって、なるほどなという部

一方では、大変心配されている方もいます。オフィスの需要なんですね。これが実は二〇〇七年危機とか二〇〇六年危機とか言われていました、供給過剰になるのではないかとというふうなことも言われていまして、そうすると、将来、岩沙参考人の言われた、持続可能な都市としてきちんと継続していくんだということになるんだけれども、仮にそんなことが起きたりすると、大変厳しい状況になるのではないかとということが一点。

いずれも、ちよつと参考人の

今一番、

しかし、これはそもそも、ことしに

一五

次々と、今、このところ完成してきているわけでございます。

○三年問題というのは、二三区で二百七万平米というオフィス床が供給されております。しかし、○二年まで五年間、過去で見ますと、大体平均八十万平米ぐらいなんです。これから○四年、○五年、○六年といきますと、これも今、大体八十から六十万平米ぐらいの供給予定になっております。ですから、非常にことに際立った状況だと思えます。

これも、昨年末ぐらいは、そういう意味では相当なマーケット波乱要因のインパクトがあったわけですが、これも三末になりますと、大分落ちついてまいっております。そういう意味では、空室も、むしろ進むのではなくてとまっています。これは、供給のピークは四月、五月ぐらいで大体終わります。ですから、この上期中には、まだまだ少しいろいろなマーケットの波乱要因はあると思うんですが、日本経済がこのまま大きく落ち込んでしまわない限りは、秋後半以降からまた来年にかけては、正常なマーケットの需給動向に戻っていくのではないかな。オフィスビルというのは単年度で見るときはなくて、やはりある程度のタームの中で需給動向を見ていくのが相当ではないかと思っております。

そういう意味では、日本経済が今ちょっと不況でございまして、需要の方において勢いが見えなくて陰んでいるように見えますが、ある意味では、これから○四、○五、○六といく中で、いろいろ手を打つ中で、また、海外の不安要因もそれなりに方向性が見えてくる中で、通常に回復してくれば、少なくとも一割ぐらいのGDPの経済成長ができるぐらいになれば、多分、むしろ良質なストックとして、都市が、さっき言いましたように、いろいろな経済活動をして経済発展に役立ったためには、今供給されていくというオフィスビルというのは大事な要素を占めていると思います。

また、都心部におきましては、新耐震以前の、

耐震性能上やはり何とかした方がいい、それから情報化時代にいろいろな意味で性能面に対応できないというような部分が、実は半分近くあるわけですね。こういうようなものはやはりスクラップ・アンド・ビルドしていかなければ本場に都市が国際競争力を発揮していけないという意味で、これは逆に言うと、都市再生を進めることによってその辺が整備されていく。

それから、先ほどからもいろいろ議論がありましたように、これからは、オフィスを建てかえるから、また都市再生事業をやるから、オフィスだけができるということではないんです。むしろ、どっちかといいますと、都心居住、住宅がかなりメーンで整備、供給されてくるであろう。そうすると、それに伴って、やはりリテール、つまり商業とか文化とか、それから、いろいろな新しい社会構造の変化の中で、高齢者やそれから社会参画をしてこれら女性の皆様、そういった方々が都心で本心に力を発揮し、快適な生活を進めたいだけのようなものに、そういった施設がかなり組み込まれてくる。それから、その町として魅力をも、二十一世紀としてどうありたいかという姿の中で、またさまざまな用途がそこに入ってくるというところでございまして、都市再生のプロジェクトが幾つか進められるから、オフィスだけがどんどんふえていく、こういう状況でもまた一方ではないかと思えます。

それから、賃貸住宅ですが、これは私ども、実は大川端といまして、中央区の佃島のところではリバーシティという住宅開発をさせていただいております。これは、公団さん、都営住宅さん、それから都の住宅供給公社さん、私どもと、共同事業でやっております。私どもも五百戸ぐらい賃貸住宅をやっております。価格的には、中堅所得層の方が本場に活用していただけるような住宅の供給が、公団さん、公社さん、それぞれのの中で非常にうまくすみ分けというか、役割分担をしてきております。

それから、先ほど申しましたように、これから新法人は、そういう意味で、この町にとってど

ういう人たちに住んでほしいか。それは、地元の方々が参加するまちづくりの中で進められる再開発でございまして、まちづくりの方々の生活再建を含めた居住の問題と、それからどういう方々を迎え入れたいかというように含めまして、やはり多様な方々に住んでいただく。そういう意味では、多様性に富んだ住宅供給というのがやはりベースになると思えます。

ですから、ウエートは、ファミリー層というのが大事ですのでかなり中心にはなりますが、むしろ、若い単身者、それから若いお二人連れ、新婚夫婦のような方々、共稼ぎの方々、それから御高齢の御家族のお二人住まいの方々とか、多様な方々がお住まいいただくのが町にとってもやはり非常に魅力を発揮するわけでございまして、そういうまちづくりの観点で望ましい住宅がそこで実現するよう、そういう再生事業が多くなるのではないかと思いますし、それに向けた条件整備を新法人はされるだろうと期待いたしております。

○日森委員 もう一つ、関連してといいますか、今度の制度の変更の中の目玉の一つになるんですが、不動産証券化の問題なんです。

アメリカなどは大分進んでいますけれども、この国ではまだこれから出発をしようと、そう言うところと、そんなに、もう少し進んでいるよという話があるかもしれませんが、なかなか先行き不透明なところがあると思うんですよ。この不動産証券化の展望といいますか、感想で結構なんです、参考人、もしお持ちでしたらお聞かせいただきたい。

○岩沙参考人 この二月に不動産証券化協会というのが社団法人で発足いたしました。私はその理事長を務めておりますので、まさにそういう意味でやや専門的になりますが、御質問にお答えしたいと思います。

現在、皆様の目におとまりしているのは、東京第一部市場に上場されておりますいわゆるJ-REITと言われる証券化商品だろうと思えます。

これは、株式市場に上場されておりますので、株と同じなわけですが、基本的には安定的な配当を享受していただく金融商品としての認知が深まっております。大変望ましい姿で今、投資口の、株でいえば株価の形成がされて、取引をされているところでございます。

現在五千五百億ぐらいの時価相場で六本、REITがあるわけでございますが、これは行く行くは、何年後かというのとはなかなか予測しがたいところではありますが、かなり早い時期に三兆円ぐらいの時価相場にはなると、本数ももっと多様なREITが出て、投資家の皆さんがいろいろな選択が、また組み合わせができるようになっていくのではないかと思います。

そして、やはりアメリカのREITとの比較でいきますと、経済の規模とか市場の規模とかいろいろなことからいいますと、少なくとも十兆円ぐらいのマーケットにはなっていくことは間違いない。

では、それはどういうことかと申しますと、先ほどから申していますように、いろいろな不動産は持っているだけではもう意味がなくなりまして、そういう意味では、どういうふうな有効利用して価値創造をしていくかということが大切なわけですが、それを、我々がプロフェッショナルにそういうところを価値創造、有効利用させていただいて、そしてエンドユーザーにそれを御利用いただく中で、キャッシュフローがつくわけです。そのキャッシュフローを前提に、セキュリティイゼーション、投資家の皆さんに証券化として提供していく、こういう仕組みでございまして、投資家の皆さんも、個人の投資家が今一番大事でございまして、そういう意味では、上場したREITも九八%の方が、投資家の数で見れば、個人の方々になります。これがますますウエートが高まっていくと思いますが、だんだん、機関投資家、年金とか生命保険とか、それから地方の金融機関とか、そういった方々が市場に参加されてくる。

現在は、海外の投資家、機関投資家、それから個人の投資家もウエートは結構高いんですが、日本の機関投資家のウエートも、今、生命保険や地方銀行を中心に厚みを増しています。これからは、年金と個人の方々がむしろ運用をしていただく対象として育っていくかと思っていますが、昨年の税制改正で配当分離課税が五年間一〇%というところで、かなり投資を自由にしていただける環境もできましたので、これが大きく育っていくのではないかと思います。

本場にわかりやすい、また信頼を得られるようになさちとした開示と説明責任、それから、取り扱っております事業者の自主管理というか倫理規定、こういうものをしっかりさせて市場を発展させていけば、国民経済的にもかなり意味があるものになるのではないかと、こんなふうに思っております。

○日森委員 山口先生にちょっと質問したかったんですが、先ほどの大森さんの質問とほとんど同じものでしたから失礼させていただきます。多和田参考人、先ほど来、同じ話がずっと出ていて、ともかくセルフティーネットをしっかりとつてくれ、それが基本的な要求なんだということをおっしゃっていました。

特に、先ほどお配りいただいたアンケートの結果を見ると、高齢化の問題と家賃の問題、これはやはりこのセルフティーネットの中でも一番重要課題だというふうに私も思うんですが、先ほどお話がございましたので、もう一度改めて、政府に求めること、機構に求めること、それから我々に求めることについてお話しただけならありがたいと思います。

○多和田参考人 管理の問題で、かなり民間委託ということが出ております。私たちはこの原則に反対するものじゃないんですが、住宅の管理というのは、やはり保守点検から始めて、いろいろ日常的な小修理、そして最終的には保全工事というところまで一つながりがある。だから、保守点検の結果がまた保全工事のために生かされるという

形があります。また、業務一つ一つの採算点をとれば、もうかる仕事、もうからない仕事があると思いますが、この業務の一貫性ということとトータルでギランティーすることが大事であって、部分部分の民間委託の拡大ということは大変不効率、むだが生まれるんじゃないかな。だから、この辺を十分に、民間委託万能主義にならないで、ぜひとも、今後のこの管理の問題については、その辺のところをきちんとやっていただくようお願いしたい。

もう一つは、人間が住んでいるところですから、その居住者との協力、信頼関係がなかったら管理というのはできないんですね。私たちは、自治会をつくって夏祭りをやったり、あるいは気遣い運動をやったり、いろいろなことで、高齢者の独居死みたいなこともありますし、さまざまなことでコミュニティをつくっている。そういう点で自治会としても責任を持ってやっているんです。

今、私どもと公団とでは、連携研究会というところで、何が居住者団体と公団と連携して協力し合えるかということで、着実に、防災、あるいはお年寄りに対するラウンジの高齢者向きの改善とか、防災倉庫をつくって、その中に何を、どういう設備を入れるかということを含め細かく話しながら連携をとってやっていく。公団の中期業務運営計画の中でも、やはりそのことを通してコミュニティの形成に寄与していくんだということもうたわれております。

そういう点で、ぜひとも居住者団体との関係、そして、公団自身と公団にかかわる業者との連続した、一貫した責任のある管理体制をつくっていただくというふうなことも、今までに申し述べたほかにぜひとも検討していただきたいというふうに思っております。

○日森委員 ありがとうございます。

○河合委員長 金子善次郎君。

○金子(善)委員 保守新党の金子善次郎でございます。

本日は、参考人の方々、大変御苦勞までございます。それでは、早速でございますが、質問をさせていただきます。早急でございすが、質問をさせていただきます。

今度の都市再生機構法案でございますけれども、独立行政法人化をするということで、これまでの公団とはかなり違った経営手法と申しますか、いわば民間に近いと申しますか、民間のいい点はどんどん取り入れた、そうした運営方法をやるといのが独立行政法人の基本的な性格だ、こういうふう理解されるわけでありまして。

そういう基本的な都市再生機構の役割ということになってまいるわけでございますが、先ほど来からのお話の中で、問題点を整理するためにちょっと申し上げておこうと思いましたが、都市構造が大変変化してきているとか、いろいろなお話がありました。そうした中で、この都市再生機構も、しよせんはこの日本という国をこれからどういような形でつくっていくのかという観点からつくっていくかなきゃならない組織であるというふうに思います。

そうした中で、この法律の目的のところ、大都市及び地域社会の中心となる都市、この場所での市街地の整備改善、それと賃貸住宅の支援に関する業務を行う、これが今度の独立行政法人ということになるわけです。

そこで伺いたいと思いますが、まず岩沙参考人にお伺いしたいと思います。

今は地方分権の時代というふうに言われておりますし、私もそう思います。これまで余りにも一極に集中してきたこうしたものを、これからの日本という国が安定した発展をするためには、やはり地方分権というものを避けては通れない。それぞれの地域社会がそれぞれの特色を生かして、それぞれのそこに住む方々が創意工夫をして生活する、地域社会、コミュニティを大切に、そういうような国政であるべきだと私は思っておりますが、そうしたかわり合いから見まして、この都市再生機構の役割というものがどうあるべき

なのか、その辺につきまして、岩沙参考人、それから山口参考人にも御質問したいと思います。

○岩沙参考人 私も、先生の御指摘の視点というのはとても大事だと思います。日本の国際競争力、日本の再生という意味においては、地方の再生、発展ということは、また、地方がそれなりのそれぞれの地域の特色と強み、それから魅力を出していくということはとても大事だと思います。そういう意味では、やはり、私が申し上げております国際化というのは、経済性だけではなくて、先生御指摘のとおり、それぞれの地域の持っている特性とか特色とか強みとかそういったものを、より二十一世紀に向けて、世界からのそういう魅力あるものにしていくという視点が大事だと思います。現にそういう視点で、いろいろ地域、都市のあり方を打ち出されております地方はたくさん目につくようになってまいりました。一々挙げられませんが、もう両手では足りないぐらい、このところ挙がってきています。

今度、都市緊急整備促進法です。措置法ですか、それにおきまして、東京とか大阪だけじゃなくて、やはり全国のそういった主要な都市を対象に整備していくというところが盛り込まれておりまして、各地から自発的に、この町はこうしたいという手が挙がっております。それを、この新法人が、やはり本当にそういった町が実現していくための基盤整備とかインフラ整備とか、それから地域の合意形成とか、そういったものが本当に意味あるためのマスタープランづくりとか、そういうようなことを地方公共団体と一体となって、環境整備等、それから方向性を出されるということはとても重要で、私どもも期待しているところであります。

そこから先、上物については、民間が力を発揮して、またさらに価値を生み出していきたい、こういうふうな思いです。

○山口参考人 この機構は独立行政法人になるわけですが、今先生からお話がありましたように、民間の経営手法を取り入れるということです。

やはりその際に、大前提として、会計に国際会計基準に準じた方法を入れなくていいんだろうかということが、まず大きな問題としてあると思います。民間が既に捨て去ったような企業会計原則に準じたやり方でいいんだろうかということですね。

それと、もう一つは、日本のビジョンの中で、この機構の役割ということですね。それから地方分権の時代の中での機構の役割ということですが、これも、この機構を見ると、先ほど来私が主張しているように、不良資産があるというのが一つの問題です。これをこの際、マイナスに見るのはやめよう、そういう未開発の原野や山林を保全しているというふうに見たらどうだろうかというのが私の視点です。つまり、災いを転じて福となせるような機構にできるかということですね。

事業が、つまり、社会の機構に対する要請が変わってきていると思うんですね。これまでではやり開発でした。しかし、これからは環境保全ということが重要なんじゃないか。それから、供給する住宅というの、量から質への転換というのが重要ではないかというふうに考えます。

○金子(善)委員 ありがとうございます。

これは都市の中でも大都市ということになろうかと思いますが、これからの日本の都市というものを考えた場合でございますが、私も諸外国の都市を見たり、あるいはテレビ、いろいろな手段でこれは見れるわけでございますが、特に日本の都市は、戦後の流れの中で特色が非常にかなりつづいてあります。

過去と申しますか、従来の観光地と申しますか、名前の通った都市というのは、それなりの特色あるいは伝統文化というものを持ちながら成長してきた都市があることは御案内のとおりであります。個々には逐一名前を挙げるまでもございせんけれども。

ところが、戦後におきまして、余りにも画一的な手法、あるいは、場合によっては、この一極集

中の流れの中で埋没していった価値観があったのかな、それをこれからの二十一世紀の時代においては取り返していかなきゃならないというふうには私は日ごろ考えているわけであります。そうした中で、日本の都市の魅力というものは何が欠けているんだろうか。

例えば、東京一つとりましても、確かに岩沙参考人のところでも関係なさっているかもしれないけれども、東京のいろいろな各地での再開発等々もなされているわけでございますけれども、本当にバランスのとれた、世界の都市から見て魅力のある都市づくりになっているのかどうか、全体的な都市計画とのバランスというのはどんなふうになっているのか。

その辺、民間のお立場に立つて、本来こうあったらもっとすばらしい都市づくりができるんだというふうな問題提起というものがございましたら、言っていただけあればありがたいなというふうに思います。

○岩沙参考人 私も、先生の今の問題意識、御提起には本当に同感いたしておるところでございます。

ただ、東京を例にとりますと、今度、東京都が今までの都市計画を抜本的に発想を変えまして、多核分散型の都市計画から、非常に、もっと広域的に都市を再生していこうということで、新しい東京再生プランというものを打ち出してあります。そういう意味では、本当の上位計画というべきか、東京全体でバランスのとれた姿、発展をこうすべきかというのが出てきたような気がいたしております。

これから進みます再開発プロジェクトを中心とした都市再生プロジェクトは、先ほど私が日本橋の場合で申し上げましたように、ほとんどは基礎自治体レベルで、かなり東京都のそういった上位計画を受けた地域の上位計画がまた整えられつつありまして、それをにらんだ個別のエリアの再生プロジェクトという形で進んでいきつつありますので、これからは、そういう意味で、いろいろな

意味での多様な価値観が、そして、海外の人から見ても、住みたくなる、働きたくなる、行ってみたいくなる、そういう町になるように再生をされていくのではないかな。

ですから、いわば今動いているプロジェクトでは必ずしもそういった整合性が万全にとられていないわけではありませんが、しかし、その辺もかなり情報を先取りしておりますので、これからできてる再生プロジェクトについては、先生御指摘の方向に沿ったプロジェクトがふえてくるものと思えます。

それから、地方都市は、逆に言う、それぞれ町の特色とかよさというものを本当に見せよう、この動きが強くなっておりまして、東京のまねをしちゃだめだよ。要するに、いわゆる似たような町が全国津々浦々、多くなったという中には、やはり東京化というふうなものがあったわけですから、むしろそれぞれの地域の、例えば福岡、北九州、そういったところでは、もっと北東アジアと、そういった北東アジアの方々が進出したくなる、交流したくなる、住みたくなる、そういう町にしようというふうなことも強く意識して打ち出されております。

そういう意味では、いろいろそれぞれの特色というものをにらんだまちづくり、湯布院なんかは、むしろ日本のふるさとの原風景を大切にしたいという特色ある観光都市、安らぎの温泉町をつくらう、健康で健全で安らぎのある温泉町をつくらうというところで、まちづくりをされております。

そういった例がいろいろ出てきておりますので、これから日本というのは楽しみな国になるのではないかと期待しているところでございます。

○金子(善)委員 次の質問に移らせていただきます。

賃貸住宅に関連してでございますけれども、中堅勤労者向けと申しますか、まだまだ不十分ではないかというように指摘も大分あるというのが実際のところだと思えます。今度、この都市再生機構が公団から変わって、基本的には、土地の整備

とかそういうことは機構がやって、民間が建物を作るというふうな流れが基本になるというふうには承知をしているところでございますが、この辺はいろいろ議論の分かれる点でもあると思えます。

民間が本当にそういうふうなうまく機能していくのかどうか、その辺の心配が一つあるわけですね。具体的に申しますと、より何らかの公的支援というものがなければ進んでいかないう可能性が出てくるんじゃないかというふうな心配をするわけでございますけれども、その点につきまして、岩沙参考人、一言だけで結構でございますから、お答えをお願いしたいと思います。

○岩沙参考人 今、独立新法人の考えておられます施策で民間が賃貸住宅をやる事業チャンスというものを整えていただければ、中堅所得層向けの、ファミリー向けの賃貸住宅も都市居住の中で実現が可能と考えております。定期借地権制度を活用した機会をつくっていただくというのは一つの例だと思えます。

○金子(善)委員 ありがとうございます。

続きまして、山口参考人に御質問します。先ほどもおっしゃっていただきました、先生が書きになりました青山国際政経論集五十九号でも触れられているわけでございますけれども、この中で、いわゆる公団改革ということが資金調達の健全化と未利用地の保有・処分方法の二点に尽きるといふことで、先ほどちょっと御発言をなさっておられます。

問題は、その資産なり財産というものを保全していくためには、全部税金でそれをやっていかなきゃならないということになるわけですね。先生は、これを試算した経験はございますか。

○山口参考人 はい。試みましたが、あくまでも試算の段階を超えるものではありません。

○金子(善)委員 確かに我が国において、これからこの未利用地、機構が持っている土地にかかわらず、住宅、いわゆる住環境、いわゆる都市環境というものが、ただただ高層ビルが建ち並ぶとい

うことではなくて、やはり全体に均衡のとれた都市計画があって、優良な住宅あるいは交通機関も整備され、いろいろなバランスがとれた形になっていかなきゃならない。

その中で、先生がおっしゃられた、機構が持っている広大な土地もあるわけですから、そういうところをもっと活用すべきじゃないかというような御主張なのかなと思って私はとらえたわけで、それでよろしいわけでございますか。

○山口参考人 はい。それで構いません。

土地は、厳然としてあります。そして、その土地にかけた資金はどこかが負担しなくてはいいけないわけです。それは、もしかすると財政投融资資金が減額されるかもしれないし、もしくは、公団が自助努力で長い時間をかけて返さなくちゃいけないかもしれないし、また、ほかに資金を投入するということも考えられる。何らかの形が必要で

す。

○金子(善)委員 ありがとうございます。

多和田参考人に御質問させていただきます。いわゆるこれまでの公団住宅と呼ばれる住宅につきまして、居住者が高齢者の方々であったり身体障害者の方々という場合には特定の家賃減免などのメリットもなされているという実態がござい

ますが、先ほどもいろいろお話がございました現在のこれらの措置について、どういうふうに評価をなさっていらっしゃるでしょうか。

○多和田参考人 私ども、公団に対する政策の評価ということもありますが、全体として、まだまだ都市部において、すばらしい景観、まちづくりとあわせた住宅づくりの保障がなく、また、一部では災害に対しても本当にクリアランスをしなきゃいけない地帯もたくさん残されている中で、どう全体の計画が地方自治体なり国でつくられているのかというふうな観点からいうと、非常に不十分ですけれども、公団という枠の中で、既成の公団という、今までの既存公団住宅の中での都市づくりという点では、私たちは非常に高く評価している。それだけに、きちっとした形で後世に残

していけるような管理とか、居住者の参加による管理の向上、質の向上ということを、今後、私たちの責任としてやっていかなきゃいけないんじゃないかなというふうに思っております。

○金子(善)委員 ありがとうございます。

時間が参りましたので、最後にちょっとコメントさせていただきます。

先ほど、冒頭、私は、これからの時代は地方分権の時代であるというふうに申し上げました。先ほど来からのお話の中で、私の質問に対してということではございませんけれども、多和田参考人の方からはいわゆるコミュニティーを大切にするとか、いろいろなお話がございました。

これから日本が、今いろいろな犯罪も多くなってきたり、いわゆる人間関係が非常に希薄になってきたり、そうしたものをやはり分権というものを通じて、また、それぞれの住宅、地域がそれぞれ連携を強めて、それで地域社会というものをもう一度取り戻していくということこそが都市づくりの原点じゃないかなということをお願いしまして、私の質問を終わらせていただきたいと思います。

大変ありがとうございます。

○河合委員長 これにて参考人に対する質疑は終了いたしました。

この際、参考人の方々に一言申し上げます。

本日は、貴重な御意見を賜りまして、まことにありがとうございます。委員会を代表して厚く御礼を申し上げます。(拍手)

次回は、来る十四日水曜日午前九時二十分理事會、午前九時三十分委員会を開会することとし、本日は、これにて散会いたします。

午後零時十三分散会

平成十五年五月二十六日印刷

平成十五年五月二十七日発行

衆議院事務局

印刷者 国立印刷局

B