

第百五十六回国 参議院国土交通委員会會議録第十九号

平成十五年六月十日(火曜日)

午前十時開会

委員の異動

六月五日

辞任

齊藤 滋宣君

補欠選任

宮崎 秀樹君

六月六日

辞任

宮崎 秀樹君

補欠選任

齊藤 滋宣君

出席者は左のとおり。

委員長 藤井 俊男君
理事 鈴木 政二君
脇 雅史君
山下八洲夫君
森本 晃司君
大江 康弘君

委員

岩城 光英君
木村 仁君
斎掛 哲男君
齊藤 滋宣君
田村 公平君
鶴保 庸介君
野上浩太郎君
松谷蒼一郎君
吉田 博美君
吉村剛太郎君
池口 修次君
北澤 俊美君
佐藤 雄平君
谷林 正昭君
統 訓弘君

国務大臣

副大臣

大臣政務官

国務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

本日の会議に付した案件

○政府参考人の出席要求に関する件

○参考人の出席要求に関する件

○独立行政法人都市再生機構法案(内閣提出、衆議院送付)

○委員長(藤井俊男君) ただいまから国土交通委員会を開会いたします。

まず、政府参考人の出席要求に関する件についてお諮りいたします。

独立行政法人都市再生機構法案の審査のため、本日の委員会に国土交通省都市・地域整備局長澤井英一君、国土交通省住宅局長松野仁君及び国土交通省政策統括官河崎広二君を政府参考人として出席を求め、その説明を聴取することに御異議ございませんか。

〔異議なし〕と呼ぶ者あり

○委員長(藤井俊男君) 御異議ないと認め、さよう決定いたします。

○委員長(藤井俊男君) 次に、参考人の出席要求に関する件についてお諮りいたします。

独立行政法人都市再生機構法案の審査のため、本日の委員会に地域振興整備公団総裁藤井威君、地域振興整備公団理事林桂一君、都市基盤整備公団総裁伴襄君、都市基盤整備公団理事古屋雅弘君、都市基盤整備公団理事那珂正君、都市基盤整備公団理事中田雅資君及び都市基盤整備公団理事中田雅資君を参考人として出席を求めたいと存じます。御異議ございませんか。

〔異議なし〕と呼ぶ者あり

○委員長(藤井俊男君) 御異議ないと認め、さよう決定いたします。

○委員長(藤井俊男君) 独立行政法人都市再生機構法案を議題といたします。

本案の趣旨説明は既に聴取いたしておりますので、これより質疑に入ります。

質疑のある方は順次御発言願います。

○吉田博美君 私は自由民主党の吉田博美でございます。委員長の御指名をいただきましたので、独立行政法人都市再生機構法案について質問をさせていただきます。

政府は、平成十三年十二月十九日に閣議決定をされました特殊法人等整理合理化計画に基づきまして、民間にできるものは民間に任せるために、各特殊法人の業務を徹底的に分析をし、そして見直して、また非常に、整理統合し、業務内容を民間の活力や潜在力を引き出すための業務に絞った上でこの法案をまとめられたことに對しまして敬意を表するところでございます。

そこで、大臣にお伺いいたしますが、この都市再生機構法案は都市再生に民間を誘導することを目的としたものと思えますが、大臣は民間による都市再生についてどのような理念あるいは見解をお持ちでしょうか、お聞かせいただきたいと思っております。

○国務大臣(扇千景君) 今、吉田議員からおっしゃいましたように、小泉内閣として、少なくとも今後、特に二十一世紀という世紀を迎えて、民間にゆだねられるものは民間にゆだねるという基本的な方針を決めておるところでございます。御存じのとおり、都市の魅力というのは、私は、総合的にはあらゆることを考えて都市を作っていくかなきゃいけない。私は二十一世紀の負の遺産というものがこの都市にあると思います。利便性はあるものの、一方、考えてみますと、あらゆるところで都市の潤いが無い。コマーシャルじゃありませんけれども、東京砂漠なんというコマーシャルもありますけれども、私は砂漠まで

とは思いませんけれども、あらゆる商業とか、あるいは業務でありますとか、文化、アミューズメント等々、どれを取ってみても、私は、都市というもののこれらの整備ということには民間の皆さんの知恵というものが一番私は加わっていくべきである、またそれを活用すべきである、民間の皆さんの知恵というもので新たな都市づくりができる、そう思っております。

例えば霞が関、見ていただいたら分かります。今日も見学の方が大勢朝から、子供たちが霞が関へ来ておりますけれども、国会の周辺に果たしてゆとりがあるかどうか。霞が関の我々が仕事場としておるところを一つ取ってみても、余りにも私は潤いがない霞が関だと思います。

それ一つ取ってみても、我々は、今後、民間の活力と知恵とノウハウを生かした都市づくりをしていかなければいけない。それには、この法案によって、少なくとも基盤となります街路とかあるいはそれらの機能を、あらゆる機能を導入しましたものを前提として、安全やゆとりのある、潤いのある都市づくりを今後していくためにこういう法案を提出させていただいて、より、公園とか緑地とかあらゆるものの、人間がそれこそあくせくしない、それを見るところとするとこういうような住まいを造る、町を作るということで、私は、二十一世紀型の環境と、なおかつ年寄りが多くないバリアフリー、これも完備した都市づくりというものを私は作っていかねばならないと思っておりますので、少なくとも官による骨格的な基盤というものは二十世紀にできたんです。けれども、それにプラスアルファの民の知恵というものを私は加味していくことが今後あらゆる面での、法案によって民の活性化、そして民の活力、あらゆる知恵をこの法案によって加味していくというところで、二十一世紀の新しい都市づくりというものが見えてくるのではないかと思っております。

○吉田博美君 また、今日は都市基盤整備公団の総裁と地域振興整備公団の総裁がお越しだと思います。

ているわけですが、まず最初に都市基盤整備公団の総裁にお伺いいたしますが、これまで都市基盤整備公団が都市政策推進の観点から果たしてきた役割についてどのような評価をされているのでしょうか。また、公団の資産あるいは職員、ノウハウ等をどのような点に留意して新法人に引き継ぐお考えでしょうか。

○参考人(伴義君) お答え申し上げます。

まず、都市公団等が今まで果たしてきた役割でございますけれども、そもそも昭和三十年に、大変住宅不足、二百七十万戸に及んでおったわけでございますが、その中で日本住宅公団として発足したものでございますが、その後、高度経済成長期を通じて、特に大都市地域を中心として良質な住宅あるいは宅地の大量供給を行ってまいりました。その中で、ステンレス流し台とか、あるいはダイニングキッチン、そういったスタイルの普及に代表されるように、住文化あるいはライフスタイルのバイオニア的な役割を果たしてまいりました。我が国の住宅事情の改善なり、国民生活の安定、向上に大きな役割を果たしてきたところでございます。

また、公団は単独の主体といたしまして再開発事業、あるいは区画整理事業をやっております。例えば多摩、港北、千葉といったようなニュータウン、あるいはつくば、関西の学術研究都市、学研都市、それから隅田川沿いの大川端とかあるいはみなとみらい21、さいたま新都心といったような大規模な再開発を始めてまいりました。近時におきましては、阪神・淡路大震災がございましたが、それに対応した震災復興事業をさせていただきましたし、あるいは大都市地域の土地の流動化対策が叫ばれたので、それに対して、土地有効利用の実施等々、その時々我が国のまちづくりあるいは都市政策に貢献してきたものと思っております。

今般、民間を都市再生に誘導する独立行政法人として本法案で審議いただいているところでござ

いますけれども、我が国の内政上の重要課題である都市再生、先ほど大臣からもお話がありましたけれども、民間がもちろん主体でやるわけでございますけれども、事業リスクとかあるいは基盤整備とか複雑な権利関係の調整といった面では、民間事業者だけではその推進に限界あるいは障害があるケースが多いということも事実でございます。

幸い、都市公団、これまでこういった課題に対応できるようなまちづくりについての技術、ノウハウ、経験、あるいは人材、権能とかあるいは公的機関としての信用等々の経営資源を持ち、培ってきたところでございます。それによって、例えば関係者の合意形成、権利調整を図る等々、中立公平な立場によるソフト面のコーディネート経験あるいは能力を有しておるわけでございます。それから再開発、区画整理等によりまして敷地の整備を行ったり、あるいは直接施行によりまして関連公共施設を整備する等々、今度はハード面の実績、経験もございます。

また、公的機関として、民間私企業と違いました短期の利益追求を求められることはありませんので、中長期的な採算性の下に長期的な事業実施が可能であるといったようなところが経営資源だと思っております。

新機構移行に当たりまして、これらの経営資源、更にこの強みに一段と磨きを掛けて、新しい機構にしっかりと承継するとともに、その使い方、生かし方も、我々バックアップ型と称しておりますけれども、プロジェクトの特性に応じまして各事業段階において民間事業者にとって最適な支援、補完ができるメニューを提供するということによりまして、民間の事業機会を積極的に創出した、あるいは民間の潜在力を最大限引き出したいと思っております。

こういった取組によりまして、限られた同じ投資量に対しても、誘発される民間投資を加えたトータルとしてより多くの事業効果あるいは政策効果を実現できると思っておりますので、そ

う形で都市再生に貢献していきたいというふうに思っております。

○吉田博美君 都市基盤整備公団の総裁からは決意も取れるような答弁をいただきました。

続きまして、地域振興整備公団の総裁にお聞きいたしますが、これまで地域振興の観点からやりました役割をどのように評価をされているのでしょうか。また、公団が築いてきた信頼関係と申しますか、公共団体との信頼関係などの貴重な財産をどのようにして新法人へ引き継ぐお考えでしょうか。

○参考人(藤井威君) まず、地域公団がこれまでやってまいりました事業についての評価からお答え申し上げます。

この公団は、主に三大都市圏以外の地域におきまして、地域振興という観点から良好な環境を備えた総合的なまちづくり、そういうことをやるというところでやってまいりました。公団発足以来、総計で六千八百ヘクタール、山手線の中よりもちよつと広い面積なんです。これだけの面積を既に譲渡済みでございます。譲渡相手は産業界の事業主体あるいは民間の方々という、それから公共団体あるいは学校教育機関、それぞれの地域の特性に応じた都市計画、あるいは産業開発計画、そういうものに基づいた分譲を行ってまいりました。

そのうち、都市再生機構、今御審議いただいております都市再生機構に承継される分、つまり地方都市開発整備事業について申し上げますと、現在まで二十三地区、約五千六百ヘクタールにおいて事業を実施してきております。過去の実績だけ申し上げますと、約六万六千人の定住人口、コミュニティが築かれています。それから、産業業務機能の導入によって約二万六千人の雇用機会が作り出されたと。先ほどもちよつと触れましたが、高等教育機関、六つの高等教育機関を誘致しまして、約三万人の学生、研究者が学んでいるというような実績を上げてきております。

先生の御指摘になりました、我が公団のこ

う事業を実施していくノウハウ、将来につきましては、今、大臣あるいは伴総裁がお答え申しましたとおり、民間活力ということを中心に置いた都市再生ということに主眼を絞りました、それに対するサポートということで我々が開発してきたノウハウを十分生かしているし、これからも生かしているかなきゃいけない、そういうふうな思っております。

そういうノウハウとしましては、もちろん伴さんがお話しになりましたような総合的な開発計画の策定のノウハウ、あるいは関係者、地元住民との信頼関係とか総合調整とか、そういうことを図っていく能力、あるいはでき上がった開発計画に基づきまして企業誘致などを行う全国的なネットワーク、さらには都市関係の基盤を整備していく上での技術力、こういった貴重な資産を今公団は持っているとは私は考えておりまして、これらの資産を円滑に新しい機構に引き継いで、都市とか、三大都市圏とか地域とか、そういうことではなくて、全国的に北から南まで一つの機構がこれらの資産を引き継いで事業を進めていくと、そういう体制に我々も是非協力したいし、そうしなければいけないというふうに思っております。

○吉田博美君 この法案において特殊法人改革の趣旨は具体的にどのように反映されているのでしょうか。また、都市再生機構に移行して何がどう変わるのでしょうか。

○政府参考人(河崎広二君) 今回の改革でございますが、冒頭、先生お触れになりました平成十三年十二月に閣議決定をされた特殊法人等整理合理化計画におきまして、都市再生に民間を誘導するため新たな独立行政法人を設置する、その際、都市基盤整備公団並びに地域振興整備公団の既存の業務につきましては徹底的な見直しを行った上で新しい法人に引き継ぐということとされたところでございます。

これを受けまして、新法人の役割といたしましては、都市再生分野におきまして民間の潜在力を最大限に引き出すための誘導業務あるいは条件整

備に重点を置くこととしたところでございます。また、事業の実施方法につきましても、従来の権利調整や用地取得から敷地の整備、関連公共施設の整備あるいは建築物の建設といったすべてを自ら行うフルセット型から民間の事業を支援するバックアップ型に転換をするということにしたところでございます。

具体的な業務の見直しといたしましては、整理合理化計画に沿いまして、まず業務エリアを既成市街地に限定をしますとともに、ニュータウン事業や国営公園内の有料施設でございします特定公園施設整備事業につきまして新規着手はしない、既に着手済みのもに限り経過措置業務に位置付けるということとしたところでございます。また、賃貸住宅につきましても、自ら土地を取得して建設、供給を行うことからは原則として撤退をするということにいたしました。そして、このような見直しの内容を法律上明確に規定をしたところでございます。

そして、このような業務見直しの結果、新法人の主たる業務は、都市再生に民間を誘導するため、例えば大規模な工場跡地の土地利用転換による新たな都市の拠点づくりや、密集市街地の整備を行うに際しまして複雑な権利関係の調整あるいは事業計画の提案などを行うコーディネート業務、さらには関連公共施設の整備、区画整理事業等の実施によりまして民間事業の条件整備を行うこと、さらに賃貸住宅につきましては、敷地を機構が整備をいたしまして、賃貸住宅経営が成り立つような地代で定期借地を行う、それによって民間による供給を支援するというところでございます。さらに、大規模なまちづくりの初期段階では実は町が熟成をしていないという点がございまして、初期段階では賃料などのキャッシュフローが不安定であるという特徴がございします。そういう場合には、民間だけではなかなかその事業が成立しないという場合が想定されるわけでございまして、こういう場合には参加組合員、再開発事業の制度としてございますが、参加組合員制度とかあ

るいは特定建築者の制度を活用いたしまして民間の都市再生事業の完遂を支援するなど、幅広く民間の事業者を支援することに重点を置くこととしたところでございます。

なお、現在、都市公団が管理しております約七十五万戸の賃貸住宅ストックにつきましては、二百万人の居住の安定を図り、国民共有の財産として住宅政策に有効活用するため、引き続き、新法人について、建て替え等を実施しながら適切な管理をすることとしたところでございます。

○吉田博美君 新法人に移行される二つの公団は現在どのくらいの国の財政支援を受けているのでしょうか。また、それが新法人になってどうなるのでしょうか。

○政府参考人(河崎広二君) 現在、都市公団、地域公団の両公団におきましては、用地の先行取得のための出資金、あるいは家賃の低減を図るための補給金、さらには再開発事業や公共施設整備に要する国庫補助金など、国費による支援を幅広く受けております。例えば、平成十五年予算につきましては、都市公団に対する国費は、出資金、補給金、補助金等を含めまして千三百三十七億円が計上されております。また、地域公団につきましましては、同様に約十六億円が計上されているところでございます。

そこで、新法人でございしますが、先ほども答弁させていただきましたとおり、民にできるものは民にゆだねる、あるいは民間による都市再生事業を幅広く支援することに業務の重点を置くということになりますので、比較的収益性の高い分野は民間事業者が担う、新法人は大規模な工場跡地の土地利用転換あるいは密集市街地の整備といった長期間を要しまして収益性も低い業務が多くなるといふふうに考えておりますので、これらの業務を実施していくためには、公共性の高い事業を行うという観点から、出資金や補助金といった国費の投入も必要になってくると考えているところでございます。

ただ、これはあくまで公共性の高い事業を実施するという観点からの出資金、補助金等でございます。単に赤字だから経営支援をするといったものでないという形で御理解をいただきたいと考えているところでございます。

ただ、一方で、業務の見直しの中で、ニュータウン事業あるいは賃貸住宅の新規供給に関する業務の撤退等の見直しが行われまして、そういったことで補助金が削減をされる、あるいは、一方、今金利が非常に低下しております、これからの現在の公団自身のコストはだんだん下がってくるわけでございますが、そういう中で、賃貸住宅の補給金も減少するといったような形で、国費投入もかなり減少する要素もあるわけでございます。

いずれにしても、機構といたしましては、限られた財政援助の中で効率的な経営を行いまして、採算性の確保を図り、都市再生の成果を最大限に上げられるよう努力していくことが必要であると考えているところでございます。

○吉田博美君 次に、新法人の、なぜ民営化しないかということをお聞きしようと思つたんですけれども、大体答弁の中で、公団の総裁からも、今も答弁の中でいただきましたので、その次に移させていただきます。

新法人は政策的に実施の必要性が低下した業務から撤退することですが、具体的にどのような業務でしょうか。また、撤退に伴う経過措置といたしましては、従来業務の後始末といたしまして、どうするのでしょうか、お聞かせいただきたいと思っております。

○政府参考人(河崎広二君) 都市公団並びに地域公団の業務につきましては冒頭少し触れましたけれども、特殊法人等整理合理化計画に即しまして、いわゆるニュータウン開発事業、それから自ら土地を取得して行う賃貸住宅の新規建設、それから国営公園内の有料施設の整備を行います特定公園施設整備事業からは撤退することとしたところでございます。

これらの業務につきましては、例えばニュータウン開発事業につきましては、現在、人口及び世

帯数の伸びが鈍化をしまいつております。そうした中で、今後の宅地需要は低減の方向に向かうということが予想されますし、また我が国の土地利用の重点が既成市街地の有効利用を図る方向に変化をきてきているということがございまして、都市の外延的拡大に対応する状況ではこれからなくなってきたのではないかとことが背景にございます。

また、賃貸住宅の直接供給について申し上げますと、従来、民間では土地を取得してファミリー向けの規模の賃貸住宅の建設供給を行うというのは、我が国の賃貸住宅市場の特色から採算性が取れないというのが問題でございましたけれども、それを一段、敷地を民間賃貸住宅経営が可能な地代で提供するというような条件整備を行えば民間事業者による経営も可能ではないかということは今考えまして、そのような形に変えるというふうにしたいと考えております。

それから、国営公園の有料施設につきましては、国営公園計画に必要な施設、サービス水準が確保されれば民間事業者によっても整備、管理されるんではないかということを考えたところでございます。

そういうことで撤退の方向を示したわけでございますが、これらについては既存の、既に着手したものがございまして、当然、本則の業務から外しますが、既に土地を取得して工事に着手をしている事業が終了するまでの当分の間、経過措置業務という形で本法の附則に位置付けるという形にしたところでございます。

ただ、できるだけ早めに、特にニュータウン事業については終息を図っていく必要があるというふうに考えておまして、ニュータウン事業については、事業の初期段階の地区につきましては、進捗状況や宅地需要見込みを踏まえまして、事業の中止や区域の縮小、あるいは造成工事を行い、代替区の設定という抜本的な見直し、あるいは民間との連携により一層の販売促進、地方公共団体と連携した土地の有効利用を図るということ、

早期に事業完了を目指すということにしているところでございます。

○吉田博美君 懇切丁寧な答弁でございましたので、次の質問の都市の既成市街地がなぜ限定されるかという質問も今答弁にあつたんじゃないかと思ひますので、また次に移させていただきます。

都市再生に係る再開発業務について、民間の潜在力を引き出すために新法人は具体的にどのような誘導業務を行い、どのような場合に民間との共同事業という形で都市再生を進めるのでしょうか。

○政府参考人(澤井英一君) 都市再生機構は、自らすべてを行うフルセット型から民間投資を誘発するバックアップ型への転換を図るということで、都市再生分野における民間の新たな事業機会を創出し、民間の潜在力を最大限に引き出すための条件整備を行うことといたしております。

例えば、臨海部の大規模工場跡地等は今後の都市再生の核となる土地として大変重要だと考えておりますが、これが細分化されることなく、一体的、計画的に活用していくことが非常に重要だと思っております。このためには、関連する基盤整備などを総合的に行う必要があります。

投資を回収して十分な収益を得るに至るまでは非常に長期間を要するという事情がございまして、また一方で、密集市街地、地上げ跡地などの虫食い土地あるいは中心市街地につきましては、権利者が多く、権利関係が複雑であり、その調整に長期間を要する場合がございます。したがって、こうした土地につきまして、以上申し上げました、例えば二つの典型的なパターンを申し上げましたけれども、こうした土地につきましては民間だけの自発的な取組を行うことが難しい場合が多いというのが現状だと考えております。

そこで、こうした土地を活用した再開発に民間を参画させるための条件整備として、おおむね二つの方法を考えております。

第一は、これまで計画策定や権利調整等のコーディネートから、用地取得、敷地整備、建築物の

建設までをすべて公団が実施していたところ、機構はコーディネートから例えば敷地整備までを行いまして、建築は民間にゆだねるという方法でございまして。

第二は、民間の発意で再開発が起き上がったと、そういう再開発事業につきまして、主体となつて民間に機構が補助的に参画して事業を成立させるという方法でございまして。

まず、機構がコーディネートから始めて事業を行う場合には、第一に、事業計画の提案、あるいは関係権利者、公共施設整備及び福祉施設を始めとする公益施設整備の担当部局などの公的機関との調整を中心といたしますいわゆるコーディネート業務、さらに、民間の再開発に必要となる道路、公園等の関連公共施設の整備、再開発、区画整理等による敷地の整備、細分化土地の整形集約化という辺りまでが敷地整備ということになります。

そこで、機構が整形集約化して整備した敷地等につきましては、これを原則として民間に譲渡して民間が建築物を建築するというところ、それからまたその土地の上で機構が市街地再開発事業を自ら実施するという場合におきましても、建物については、特定建築物制度とか特定事業参加者制度を積極的に活用いたしまして、建築物の整備を民間にゆだねていくといった方式で民間が建築物の建築を行う際の条件整備を図ることを考えております。

一方で、民間発意で再開発が進められる場合でも、民間だけでは事業全体の費用負担や床処分すべてを担うことが困難なときに、逆に機構の方から参加組合員制度や特定建築物制度を活用して事業に参加していくという方法もあると考えております。この場合におきましても、収益が安定してきた時点で、証券化の手法なども活用しながら床を機構から民間に譲渡していくことを基本的なスタンスとしたいと考えております。

以上でございます。

○吉田博美君 フルセット型からバックアップ型に変えられるということでございます。民間の潜在力をいかに引き出すかということは極めて大事なことでございますが、やはり国民の皆さん方が一番心配されていることは、民間に任したときに、やはり、我々が安心して住宅の確保だとか、あるいは住まいの確保だとか、そうしたものに對する安心感というのは、非常にやはり国という意味の中で法人に対する期待もあると思ひますものですか、バックアップとはいふものの、やはりある意味では全面的なバックアップをしていただきたいと思ひておるところでございます。

そして、新法人は、いわゆる公団賃貸住宅を、引き続き賃貸業務は行う一方、新規の賃貸住宅の建設からは原則的に撤退することですが、その理由をお聞かせいただきたいと思ひます。

○政府参考人(松野仁君) お答えいたします。

都市再生機構が都市公団から承継いたします約七十五万戸の賃貸住宅は、昭和三十年代から現在に至るまで、良質な賃貸住宅の不足を解消するというところで、直接供給という手法によりまして政策的に推進してきた結果として形成されたストックでございます。特に、四大都市圏における全賃貸住宅ストックの約七割、それから公的主体が管理する賃貸住宅ストックの約四割に相当するといふものでございまして、こうして政策的に形成されました賃貸住宅、公団の賃貸住宅ストックは国民共有の大変貴重な財産であると考えております。

特に、大都市圏を中心に依然として良質な賃貸住宅が不足しているという現状におきましては、引き続き、都市再生機構が保有、管理し、都心居住の推進あるいは高齢者の居住の安定、子育て環境の整備など、大都市圏の居住環境や少子高齢社会を踏まえた住宅政策上の課題に対応するための政策実現ツールとして有効に活用していくことが必要であると思ひます。

一方、機構が新規の賃貸住宅の直接供給からは原則として撤退することにしたわけでございますが、これは民間にできることは民間にゆだね

ねるという行政改革の基本方針に従いまして、賃貸住宅の供給主体を公的主体から民間事業者を中心とするということにしたためでございます。

機構は直接供給からは撤退いたしますが、機構が整備しました敷地を定期借地という形で提供することによりまして、民間事業者の初期負担を軽減いたしますとともに土地取得費を回収するということが必要となると土地取得費を回収するということから、既に土地を所有している者と同等の条件で民間事業者による良質な賃貸住宅供給が可能になるというふうに考えているところでございます。

○吉田博美君 次に移らしていただきますが、都市公団の賃貸住宅の家賃はどのようにして設定されているのでしょうか。新法人に移行されても設定方法に変更はないのでしょうか。

○政府参考人(松野仁君) 賃貸住宅の設定方法はいかにということでございますが、現在の公団住宅の家賃は、近傍同種の住宅の家賃の額、いわゆる市場家賃を基準として設定することとされております。都市再生機構におきましても同様となるように、法案におきまして同様の規定を設けたところでございます。

具体的近傍同種家賃の算定方法につきましてはいずれ都市再生機構法の施行規則を定めることとなりますが、今の都市公団と同様に、機構が管理します賃貸住宅の近隣地域等に存在します民間賃貸住宅の事例収集を行いまして、これらの事例と機構が管理する住宅とを、駅からの距離等の立地の地形あるいは床面積の大小、建築後の経過年数の差などに基づいて総合に比較考量いたしまして近傍同種家賃を求めるということでございまして、不動産鑑定評価基準に基づきます賃貸住宅比較法により、客観的、合理的に定めることとなる想定をしております。

また、都市公団におきましては、居住者の代表も含みます有識者で構成されました家賃部会におきまして家賃改定の具体的なルールを定めております。これによりまして、新規に募集をする家賃の改定は毎年行っておりますが、継続家賃につきま

して三年ごとに改定をするというルールになっておりますが、現支払家賃が近傍同種家賃を上回る場合には、近傍同種家賃まで直ちに引き下げる。支払家賃が近傍同種家賃を下回っている場合には、三年ごとにそのギャップですね、乖離のおおむね三分の一を引き上げて格差是正を行うということにしております。

新法人移行後は、新法人の自主的事業運営の一環として家賃改定も行われることとなりますが、この現在の基本ルールに大きな変更はないと考えております。

なお、その家賃の設定に当たりまして、居住者が高齢者あるいは身体障害者等、特に居住の安定を図る必要がある者がその市場家賃を支払うことが困難であると認められる場合には、都市公団と同様に家賃の減免ができるよう所要の規定を整備しているところでございます。

○吉田博美君 都市公団の賃貸住宅は管理業務の一部をアウトソーシングしていると思いますが、その進捗状況はどうなっているのでしょうか。また、新法人はできるだけ民間委託を広げるべきだと思いますが、いかがでしょうか。

○参考人(古屋雅弘君) 都市公団の賃貸住宅の管理業務につきましては、その効率化を図るために、管理方針の策定でありますとか家賃の設定でありますとか、根幹となる業務は公団自らが行いますけれども、居住者からの書類の受付、入居者の案内、苦情処理、空き家査定といった居住者の方々と接するような現地管理業務については、先生御指摘のとおり、外部化を現在推進しているところでございます。

外部化の進捗状況でございますが、平成十一年度から段階的に進めてまいりまして、現在、七割に相当する賃貸住宅の現地管理業務を外部化しているところでございますが、今年度、十五年度につきましては、すべての賃貸住宅の管理業務の外部化が完了する予定でございます。

また、十三年十二月の閣議決定されました特殊法人等整理合理化計画によりまして、可能な限り

民間委託の範囲を拡大して、管理業務の効率化を図るべきであるという御指摘をいただいているところでございますので、公団といたしましては、先ほども申し上げましたような外部化した業務のうち、民間事業者にゆだねることが適当な業務につきましては民間事業者の創意工夫も活用しながら積極的に委託をし、業務の効率性の向上に努めてまいりたいと考えております。

なお、民間委託の範囲の拡大に当たりましては、居住者の方々にとりましては管理業務の継続性を確保するということも大事でございますし、また民間業者を監督する、指導監督するという体制の整備も必要でございますので、当面は新規団地、新規供給団地からこの民間委託をやっていくというところで十四年度から着手を始めたところとございまして、今後、段階的にその対象団地を拡大してまいりたいと考えております。

○吉田博美君 次に入りますが、都市公団の賃貸住宅の居住者のうち、高齢者等が家賃の減免措置の対象者の割合はどのくらいあるのでしょうか。

○参考人(古屋雅弘君) ちょっと古くなりますが、平成十二年度に私どもが実施しました居住者の定期調査によりまして、管理戸数のうち、世帯主が六十五歳以上の高齢者世帯の割合は約二一％ということになってございます。

公団では、この居住者が高齢者だけでなく身体障害者、その他、特に居住の安定を図る必要がある方々で家賃を支払うことが困難な方々につきましては、家賃の減免を行うという法律の規定に基づきまして減免の運用を行っておりますところでございます。

具体的な運用としましては、継続して居住している方々の家賃改定時におきまして、高齢者、身体障害者のみならず母子世帯、心身障害者世帯、それから生活保護世帯等であって、特に所得が低くて公営住宅階層に当たるような世帯の方々につきましては家賃の上昇を一般の方より抑制するという特別措置を講じているところでございまして、これによりまして、平成十五年四月に実施し

ました家賃改定時におきましては、こういった方々で五万九千八百世帯、約、十五年四月の管理戸数七十六万戸でございますが、八％の割合となっております。

ただいま申し上げました数字は家賃改定時の減免でございますが、これ以外に、こういった低所得高齢者世帯につきましては住戸をバリアフリー化しまして低廉な家賃でお貸しする高齢者向け優良賃貸住宅といった供給も行っております。これによる減免は七千五百世帯でございます。

さらに、建て替えにおきまして、建て替え事業で新しくできました住宅に従前居住者が戻られる場合に低所得高齢者世帯等につきましては家賃の減免措置を行っておるわけでございますが、これにつきましては三千八百世帯が該当しておりますところとございまして、これらを累計いたしますと七万一千百世帯、約、十五年四月一日現在の管理戸数七十六万戸に対して九％程度になるかと思いますが、家賃の減免を適用しているところでございます。

○吉田博美君 都市公団の賃貸住宅の入居率と家賃の推移はどうなっているのでしょうか。今後は常に入居率を高めて健全な管理運営を図る必要があると思いますが、何か工夫等をされているのでしょうか。

○参考人(古屋雅弘君) 公団の賃貸住宅の入居率、裏返して申せば空き家率ということになるかと思いますが、公団住宅につきましては設備水準の向上とか住戸の改善を進めるために政策上必要で空けているという住宅もございまして、そういった住宅を除きまして、入居者を募集しているにもかかわらず一定期間空き家になっているものの状況を申し上げますと、平成十五年三月末時点では三千七百四十七戸、これは管理戸数約七十六万戸に対して〇・五％、二百戸に一戸といったような割合でございます。過去、この三年間程度の動きを見ておりますとほぼ同水準で推移しております、この空き家率につきましては落ち着いた動きになっているのではな

いかというふうに理解をいたしております。

また、家賃の関係でございますが、公団の家賃住宅の家賃につきましては、過大な空き家が生じたりあるいは入居の競争倍率が高くなったりというような弊害を除去するといったねらいも込めまして、新公団設立以降は市場家賃との調和を図る家賃制度を取っております。それで、具体的に見ますと、この間のいろいろな社会情勢を反映いたしまして、空き家が生じたときの募集家賃は三年連続して引き下げているといったような状況でございます。こういった家賃制度の運用等も相まちまして、空き家の水準が先ほど申し上げたような状況になっておるわけでございます。

それで、今後につきましては、今後とも家賃制度の確な運用を図ると同時に、大変居住者の方々のニーズが多様化しております。あるいは少子高齢化でありますとか情報化でありますとか、様々なニーズや住宅政策上の課題等も抱えておりますので、こういったものの的確に対応した居住設備水準の向上でありますとか間取りの改善でありますとか、バリアフリー化でありますとか高賃賃の供給でありますとか、こういったストックの活用事業を計画的に実施いたしますと同時に、入居者の募集に当たりますとも、募集案内所あるいは現地案内所を開設する、あるいは入居促進キャンペーンを打つ、あるいはインターネットによる情報提供等によって入居の申込みを容易にするといったような形で国民共有の資産であります賃貸住宅の有効活用を進めまして、入居率を高めて健全な管理運営に努めてまいりたいと考えております。

○吉田博美君 ただいまの説明をお聞きますと〇・五%の空き家しかないということでございますが、今私どもが一番心配しているのは、もちろん経済の活性化というものも大きな課題でございますが、やはり少子化問題というものは本当に二十一世紀の我々の最も大きな課題の一つではないかと思うわけであります。この問題はまた取り

組んでいかなきゃならないわけですが、少子化とともに高齢化が必ず進んでくるわけでありまして、先ほど来御説明ございましたように、六十五歳以上の世帯主が二一%入っているという現状を考えたときに、これから少なくなることはなく、この割合がより増えてくると思うわけでございます。そういった中で空き室が生じる可能性がこれからあるんじゃないかということに危惧されるわけでございます。高齢化社会の進展によりバリアフリー化などの住宅政策が求められていると思いますが、もうそれに既に取り組んでおられると思いますが、この面の対応はどのような対応をされているのか、お聞かせいただきたいと思っております。

○政府参考人(松野仁君) 公団賃貸住宅におきましては、まず新規建設住宅につきましては平成三年度よりバリアフリー化を推進しております。さらに、平成八年度以降は長寿社会対応仕様ということですべて完全にバリアフリー化をしております。また、既存の賃貸住宅につきましては、空き室、空室になったところをうまく活用しまして、昭和六十二年より高齢者等向けの特別設備改善住宅等において手すりや設定しまして、さらに平成十一年度以降はリニューアルを実施して段差解消を図るところでバリアフリー化をそれぞれ実施しているところでございます。特に、高齢者向け改善が可能な構造の団地の一階、主として一階でございますが、に存する住宅におきまして空室が生じた場合には、バリアフリー化あるいは緊急通報装置の設置等、高齢者向け優良賃貸住宅として整備しているところでございます。

こうしたことを実施しました結果、平成十四年度末時点で公団賃貸住宅におきましてバリアフリー化の進捗状況は、完全バリアフリー化、つまり段差の解消とか廊下の幅でありますとか手すりでありますとか、こういったものがそろったバリアフリー化された住宅の戸数は約十万七千戸ということで全体の二四%、一部バリアフリー化された住宅の戸数は約二十一万二千戸、約二八%というこ

とになっております。

また、建て替えに際しましては、地方公共団体から公営住宅あるいは社会福祉施設の併設について申出があった場合には建て替えに支障のない範囲で土地の譲渡を行う、あるいは低所得高齢者など居住の安定を特に図る必要がある場合には併設される公営住宅への入居が容易となるような特別の配慮をする、あるいは建て替え後の公団住宅に再入居される方につきましては長期安定的な家賃の減額措置を講じております。特に低所得高齢者等の方については更に減額する特別家賃措置を取っております。こうしたことによりまして高齢者の居住の安定に配慮しているところでございます。

今後、仮に少子化によりまして公団住宅の応募者数等に影響を及ぼすようになったとしても、御指摘のとおり、他方、高齢化社会の進展がございまして、高齢者も暮らしやすい賃貸住宅の需要は今後増大してくるものと考えられますので、管理する賃貸住宅のバリアフリー化等、措置を引き続き積極的に講じていく必要があると考えております。

○吉田博美君 新法人に移行するに当たって資産の評価を行う必要があると思っておりますが、これはどのような手順、方法で行うのでしょうか。また、地価の下落に対してはどのように対処しようと考えているのでしょうか。

うな資産もございまして、その時価評価の準備段階といたしまして、まず都市基盤整備公団内に不動産鑑定士と公認会計士から成る資産評価研究会を設置をいたしまして資産の時価評価方法について検討を行いまして、今年の二月に報告書が取りまとめられたところでございます。

この報告書によりまして、膨大な不動産を個々に鑑定評価するというのは大変長い時間と多大な鑑定費用を必要とするということから非現実的であるということから、これらの不動産を用途、規模、事業の進捗状況等から幾つかのグループに区分をいたしまして、グループごとに現行の不動産鑑定評価基準に即した鑑定評価手法を適用して、効率的かつ客観的に時価評価を行うということが適当であるということとされたところでございます。

そこで、現在、両公団におきまして、このような評価方法に従いまして来年評価がされるわけでございますが、資産評価委員会による正式な資産評価の前段の準備作業に着手をしているところでございます。

なお、御指摘のとおり、地価の下落によりまして販売用不動産等につきましてはかなり厳しい状況にあるということは事実でございます。ただ、それに対して安易な国費の投入で支援をするということではなくて、そうしたものに付きましては事業の徹底的な見直しや新法人全体の経営コストの削減、あるいは組織、定員のスリム化など、経営の合理化、効率化を図りまして、新法人全体の収益によって対応していくことが必要であるというふうに考えているところでございます。

○吉田博美君 大臣にお伺いいたしますが、新法人の目的として都市再生を図るとありますが、都市の再生を図られた状態とはどのような状態をイメージされているのでしょうか、大臣の御所見をお伺いしたいと思います。

○国務大臣(扇千景君) 御存じのとおり、都市というのは少なくとも国際社会で競争していくということが大事であろうと思っておりますので、そういう

活力の原点というのがどこにあるのかということですが、多くの人が住んで、そしてそこで育つて、なおかつ学んで、働いて、そして集い、人々が活力ある生活をしていくということが私は都市として求められる大きな要素であろうと思います。

では、じゃ国際社会の競争力に果たしてどの程度ということで少し例を挙げさせていただきますと、国際競争力という面で手元に資料がございますけれども、国際会議の開催件数、これは東京が世界の国際会議の開催率が三十三位です。一位がパリで、二位がロンドン、そして香港が十六位、日本は三十三位という大変残念な数字でございます。

それから、外国からの旅行者の数は、もういっても言われておりますけれども、少なくとも、パリが一千三十五万人、日本は、東京だけ見ますと二百四十九万人、全国で見ても五百万人弱というところで、香港でも一千七十七万人、ニューヨークが四百五十三万人ということで、これも残念ながら大きく数字では立ち後れています。

また、少なくとも、全国に密集市街地というものがあるんですけれども、全国に二万五千ヘクタール存在します密集市街地においては道路等の整備が不足しているということで、緊急車両の通行ができなくて、それほど道幅が狭いということになっておりまして、緊急車両も通れないようなところに、密集市街地に果たしてそのままのままでのいいかという問題も残っております。

そういう意味では、少なくとも、いかな都市であらうと、安全で安心であるというところに住まいしなれば、我々は、最低限皆さん方に安全と安心を保障するという点では私たちは十分ではないという今の現状がここにございます。

そういう意味では、将来、今もあるお話が出ましたように、国際都市としてあるべき姿というものをどのようにしていくかということでは、私は少なくとも、今申しましたような数字から見ても、国際競争力に勝ち得るような国際都市を作ら

なきゃいけない。なおかつ安全、安心が最大の第一条件であることは言うまでもありませんけれども、少なくとも私たちは優れた都市のアイデンティティーというものをもち、そしてそれに即したような法の整備と実行をしていくということが私は大事であると思っていますので、住まいと職場が近住しているということが一番時間の無駄がなく、なおかつ家庭の潤いということ、あるいは子育てに、親が子供に接するということと考えますと、少なくとも住まいと職場が近くにあるということが理想ではありますけれども。

そういう意味では、その理想であるところが狭くもできていない、消防車も通れない、バリアフリーもできていない、すべてを兼ね備えた私たちは二十一世紀型高齢社会あるいは少子社会にも対応できるように、少なくとも職に近しいところでも保育所があり、あるいは高齢者の憩いの場があるというようになまじく私たちが環境整備をしていかなければならないと思っていますので、そういう意味で、都市再生が図られるという条件というのはそのように整えていきたいと思っています。

○吉田博美君 世界第二位のGDPを誇り、また一人当たりの国民所得も、ちよつと前の資料であります、ルクセンブルク、スイス、ノルウェーに次いで世界第四位、また個人金融資産も一千四百兆円ある、対外資産も世界一と、かなりの数字を残している日本が、何と国際会議が三十三位、悲しい限りではないかと思ひます。

やはりグローバル化の中で世界に通用する都市というものを作っていくかきやいけないうと、大臣の御所見のとおりではないかと思ひているところでございますが、時間も参りましたので、次に移させていただきます。

大臣、新法人への移行についていろいろとお聞きをさせていただきましたが、これはいづれも現法人でもやる気になればできたのではないかと思ひます。ですから、新法人は常に業務内容を見直して

成果を評価しながら事業を進める必要があると考へますが、大臣の御所見を伺ひまして、私の質問を終わります。

○国務大臣(副大臣) 吉田議員のおっしゃる通りでございます。今までも、少なくとも独立行政法人となることによって、その業務とかあるいは組織と見直しが定期的に行われなかつたということも私は大きな反省であらうと思ひます。そういう意味で、今回はこの都市再生機構、独立行政法人となることによりまして、新たな私は業務運営の仕組みと、それから絶えず、これを導入した結果、評価というものが私は図られなければならぬと思ひています。

そういう意味で、明快な目標を設定して、そして少なくとも中期計画、あるいはその中期計画の期間を三年から五年ぐらいい、それを目標にして、私は、その終了時点で独立行政法人の評価制度というもので、評価委員会を第三者にゆだねる、評価委員会に第三者委員会制度というものをいれて、そして第三者の評価をいれていく。そして、業務の評価を確実に公表する、情報公開するということによつて、私は、組織とかあるいは業務の全般の存廃を決めた見直しを出していくといふことが、今までと全く違う方法で私は国民に開示していくといふことが、今回の新たな法人として私はこれを見られるんじゃないかと思ひますので、外部監査の実施というものがいかに大事であるか、第三者の目というものをいかに大事にしていくかといふことによつて、民間企業並みの私は財務会計制度というものを導入するべきであると思ひておりますので、そのような意味で今までも違つた、都市再生機構というのを独立法人化するということの、今までも違つた法人化であるといふことを御認識賜つて、そのように指導していきたいと思ひています。

○山下八洲夫君 おはようございます。民主党・新緑風会の山下八洲夫でございます。

都市再生機構法案について若干審議をさせていただきます。私は、この法案を審

議するに当たりまして、どうも私自身の気持ちがつたつと落ちてこないんです。何で落ちてこないんだらうかなというふうによく考へてみますと、岐阜県で、山の中で、今でも庭にタヌキの来ると来ないのなというふうな気もいたしているわけでございます。

だからといひまして、率直に言ひまして、もう二十一世紀でございますし、そういう中で考へてまいりますと、心の豊かな文化的な生活を営むためには、やっぱりこの住宅というのは大変重要な位置を占めるわけでございます。そういう重要な任務を持ちながら、それこそ、この新機構に移っていくわけでございますが、住宅政策をこのような格好でそれこそ新機構に任せて大丈夫だろうか、という不安も正直でございます。

特に、先ほど大臣も密集市街地のお話されたわけでございますが、三大都市圏といひますのは本当にまだ大変環境の悪い、住宅環境の悪いところが、地域がたかさんございますし、首都圏におきましても本当に大変住宅環境の悪いところ、たくさんございます。同時に、豊かになつたといひながら、まだまだ住宅が一戸につき首都圏内は五十平米強でございますが、そんなまだわずかな状況になつていふようなことを考へますと、住宅政策といふのはもつと力を入れないといひけないというの一方でございます。

もう一方では、昔の住宅公団にいたしまして、私は特に景気対策には大いに貢献してきただろうと思ひます。例えば、賃貸住宅の集合住宅であらうと、戸建てのニュータウン開発であらうと、それぞれある意味では、景気対策から国も応援をしてそういう政策を進めていくといふようなこともございましたし、そういう中で、もう一方では、もうニュータウンからは撤退しておりますが、それこそ、もう一方ではいろいろな意味で本当に多くの貢献をしてきた。それが、実際の都市再生機構までの変遷図を見ますと実にどんどんどんどん変わつちやつていふんですね。

昭和三十年の七月、日本住宅公団ができ、それからもう一方では産炭地振興事業団が三十七年の七月にでき、その後いろいろと変わっていき、また新たに昭和五十年九月には宅地開発公団ができ、宅地開発公団と日本住宅公団が一緒になりまして住宅・都市整備公団が五十六年十月一日にスタートした。そして、ついもう四年前でございすか、都市基盤整備公団に変わり、そして今度いよいよこの産炭地域振興事業団等々も一緒になつて都市再生機構に変わっていき、このような状況なんです。

世の趨勢だからやむを得ないといえればそれまで分かりますが、それこそ、先ほど申し上げましたように、独立行政法人の都市再生機構の設立の流れを見てきますと、それこそ国の住宅政策をしつかりと推進してきたあの住宅公団事業が、民間にできることは民間へと、そういう行革の方針だけで私は後退しているんじゃないかなという不安も持っております。それこそ、今日、何か私はよく知りませんが、多くの皆さんが傍聴にも見えていらっしゃるようでございますが、国民の心配はここにあるんじゃないかというような気がするんです。

新機構に本当に任せて、大臣、自信を持って立派にやりますよと言えますでしょうか、大臣。
○国務大臣(扇千景君) 今、山下議員からいろいろこの歴史も言われました。

都市基盤整備公団が、少なくとも、昭和三十年に発足いたしましたから今までも、先ほど総裁が今日は来ておりますので御報告申し上げましたように、少なくとも七十五万戸、そして二百万人の皆さん方に利用していただいたということでは、私は戦後の住宅不足というものをこれによって解消し、なおかつ国民に夢を与えてきた、そして私は、そのことによって多くの皆さん方が利用されて、今日も脈々と皆さん方に愛されてきたというに関しましては、私は今おっしゃったとおりだと思いますけれども、少なくともこれで問題がなくなったかという、そうではありませ

ん。
先ほどからも吉田議員がお話ございましたように、世の中は高齢社会になり、あるいは少子社会になって、今までの居住の様式だけでは済まない、やっぱりバリアフリーもしなきゃいけないし、あるいは働く両親ということで託児所も設置できたようなものもしなきゃいけない。そして、何よりも、今までは衣食住ということの住に重点を置いて、居住環境がどうだったかという、狭くて、そして環境も良くなって、不便で、まああらゆるマイナス点もなきにしもあらずなんです。それをやっぱり、今おっしゃったように、数え足ればいいという時代は私はもう二十世紀であつたと思います。

そういう意味で、先ほどからも吉田議員と御論議いただきましたけれども、私は、今、山下議員がおっしゃったように、不安を解消するとともに一歩前進しなきゃいけない、また前進して変えていかなければ国民の皆さんの要望にこたえ得ない、公団としての役割も私は変わっていかなくやいけないと思うんです。そのために今回はこうして皆さん方に、新たに法案を出して、そして賃貸住宅の直接の供給からは撤退いたしますけれども、その撤退した中でも、私は、新法人は、都市公団と、なおかつ住宅政策上の重要な役割を引き続き担っていくと。

先ほど総裁言っていました、自分たちのノウハウは、ノウハウをきちんと継承しながらという総裁の話もございましたので、私は改めて、大都市地域においては依然として不足しております今のファミリー向けの良質な賃貸住宅、これはさつき申しました、本当に手すりをつけたり、あるいは廊下の幅を広げたり、非常ベルを押したりというようなことも、二十一世紀型でしなきゃいけないというこの改革は私は是非必要である、でなければ、何にもしないです今までの数だけいいということではなくて、良質な改革というものは私は果敢に挑戦すべきだと思っています。そういう意味で、今自信があるかとおっしゃい

ましたけれども、少なくとも私は、賃貸向けのリニューアルとか、あるいは建て替えに關してのバリアフリー化、そして高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備、そして老人福祉の施設とか子育ての支援施設というものを併設するというところで、少子高齢化社会に対応するための我々は指導はあくまでもしていきたいと思っております。今までのノウハウをすべて捨てるというには余りにも国民の皆さんに不安を与えますので、まず不安を与えないで二十一世紀型にするということは確実に指導するということを言明しておきたいと思っております。

○山下八洲夫君 今、大臣がおっしゃったようなことは、例えば手すりを付ける、そしてベルを付ける、そして良質なファミリー住宅を提供する、これはなかなか民間にできないんですよ。公団だからやれるなというような気持ちで今私はお聞きしておりました。一歩前進さすというのであれば、民間がそういうものをどんどん提供していき、それが安価であるということになれば不可能になってくる。民間はいかにコストを下げて、手すりの一本もいかに節約するかというのがやっぱり民間企業だというふうに思います。

そういう中で、公団の役割といたしますのは、それこそ住宅に困窮しました中堅勤労者のための集合住宅を造ったり、あるいは宅地の大規模な供給によるニュータウン建設等を取り組んでみえたいんです。確かに一定の役割は終わったかも知れませんが、先ほど出ておりましたように、団地はかなり先行して国民の皆さんにすばらしい住宅様式を確立したと思うんですね。それはダイニングキッチンであり、それこそそういう中から住宅の様式や設備の導入、あるいは最近ではスケルトン住宅ですか、このような健康で文化的な、そしてすばらしく衛生的な都市生活のための牽引的な役割をしてきたと思っております。今日もまだしていると思っております。そういうことを今後新機構は継承していられるんでしょうか。
○国務大臣(扇千景君) これも先ほど私が申し上げましたとおり、今日も総裁が自分たちの今まで

のノウハウを生かしたい、そしてそれを民間の活力と民間の知恵と一緒に進めようというのを先ほど総裁も言いました。

ただ、一つ私が今まで感じていることの中で、やっぱり高コストなんです。そして、どんな資材も新しいものがどんどん出てまいります。けれども、一定のものを決めたら、枠でこけていったら、これ使ってください。私は、どんな民間の人たちが新しい資材を使い、新しい材料を使い、そして低コストで、より便利なものというのは、世の中変わっているんです。けれども、やっぱりある一定の枠を決めますと、それを柱一本の何センチ変えるのにもすごい時間掛かるんです。私はそういう時代は過ぎたと思います。

そういう意味で、私は、先ほど総裁が言っておりました自分たちの民間のノウハウ、そして困った人たちに低料金で繰延べをするというような、そういうサービスは今後もしていくけれども、私は見ておりましたも、やっぱり新たな老人向けの対策というののも一歩前進し、なおかつ新機材を堂々と導入するというような、今までの公団の枠から私は一歩前進するという意味では、民間の活力を見ることがより私はコストダウンにつながるし、そして入る人は便利だし、こんなことがなせよとつちうできないんだらうと、そういう歯がゆさも今まで感じております。

そういう意味では、大いに反省しながら、なおかつ住まいのバイオニアとしてのノウハウというものを活用しながら私は提供できると。また、現実的にも横浜で少なくともポナージュ横浜というすばらしい福祉施設を完備したものを造っていますから、そういう意味では新たな第一歩という意味が、私はあらゆる機材の導入ということのコストダウンも図って民間と一緒に進めようと思っております。私は大いなる利点が今後開けてくると思っております。
○山下八洲夫君 確かに日進月歩で、新しい、すばらしい、例えば台所一つ取りましても次々といろんな部材が出てくると思えますし、またどんな

ん低コストになると思うんです。そのようなことが公団であれ機構であれ、新機構であれ、取り組めるようにしていくのが今までの責務だったんでありまして、それが硬直してできなかったというんであれば、そこを正していくのが一番大切なことだったろうというふうには私は理解をします。

ここで、このようなことをいつまでもやっておられませんので、次に移りたいと思いますが、それこそ、地域振興整備公団は、その前身でございす昭和三十一年に設立されました産炭地域振興事業団から始まりまして、工業再配置促進や地域振興の役割を担い、地域づくりに大きな役割を果たしまして、地方の時代を築く七つの業務を持つ地域公団でございまして、この七つの業務を見ましても、中心市街地活性化とか、あるいは地方拠点振興とか、あるいは地方都市開発整備、そんな等々と、たくさんすばらしい業務を行っていらっしゃるんです。

そういう歴史を持つているわけでございますが、やっぱり苦情を申し上げれば、若干天下りの弊害もあったかな、そういうところは正すべきでもあるだろうというふうに思いますが、ただ、先ほども申し上げましたように、行革やあるいは合理化計画、そういうことで、国土の均衡ある発展や地域住民の福祉等を確保するためには私はなくてはならない公団だということに今も思っているんです。

それこそ、私のような田舎はこういうことは大いに来てもらいたくないというぐらいいな気持ちを持っています。それが、それこそ、そのようなことにつきまして局長はいかがでしょうか。

○政府参考人(澤井英二君) 地域公団は、これまで三大都市圏以外の地域におきまして、地域社会の経済、文化等の中心としてふさわしい都市づくりを図るため、居住、商業、工業、流通、研究開発、教育文化、医療、福祉等の機能を備えた総合的な都市開発を推進するとともに、地方拠点法に基づく拠点地区や中心市街地法に基づく中心市街地において都市機能の更新を図る再開発を推進し

てきたところであります。

これまでに全国約五千六百ヘクタールで事業を実施してきておりまして、これらの地区におきまして良質な宅地供給を行うことにより約六万六千人の定住に貢献するとともに、広島大学等の六つの高等教育機関が立地し、学生、研究者等が約三万人活動しておられ、さらに福祉施設、研究施設等の立地が図られていて、地域振興に一定の役割を果たしてきていたと考えております。

これらの事業を実施してきた地域公団の地方都市開発部門が都市再生機構に承継されるという法案の内容でございまして、この承継に当たり、既存事業地区についてはまず全般的な見直しを図ることとしております。

まず五地区について、事業の中止、区域の縮小等の抜本的な見直しを予定しており、このうち一地区につきましては中止を決定したところであります。

また、これら地区を含む全地区におきまして、例えば、同じような種類の仕事を集約して一つの工事として発注するというような工夫をしまして工事費を削減すること、また販売促進の観点から公団とハウスメーカー等の民間事業者が一緒になって取り組むことによつて販売促進をすることなどを含めまして販売の促進を進めていきたい。こういう現状の仕事の仕方の見直しをするということを含め今懸命に取り組んでいるところでございます。

その上で、都市再生につきましては、地方都市におきましても、空き店舗の増加ですとか居住人口の減少等による中心市街地の空洞化、あるいは大都市だけでなく全国的に賦存いたします危険な密集市街地の解消、さらには鉄道等によつて分断された市街地の一体化というような多くの課題があると考えております。

こうした課題につきまして、都市再生機構は、地域公団としてこれまで培ってきた権利調整等のノウハウ、また公共団体始め各地域の経済界や企業、地域社会、住民の皆様などとの信頼関

係、あるいは企業誘致につきましてかなり全国的なネットワークを既に形成しております。そういったものを生かしまして、コーディネートあるいは基盤整備を行うことによりまして、それぞれの地域の活力と個性を生かしたまちづくりのお手伝いを今後ともしてまいりたいと考えてございます。

○山下八洲夫君 今、局長、随分すばらしいことをたくさんおっしゃったんですが、やっぱり失敗例もたくさんあるんですね。それを私は触れたいんですけれども、時間がありませんから、サビとして、この失敗例は割愛します。長岡のニュータウン始め、たくさんあるんですけれども、割愛します。

そういう中で、都市整備事業団と地域振興整備公団の地方都市開発機構部門が一緒になるんですね。そして、今日まで多くの役割を果たしてきておりますし、しっかりと新機構も継承して、十分行っていくだろうと私は確信をしております。ある意味では。

ただ、そこで大事なことは、新法人の移行によりまして、それこそ、これまでしっかりと維持されてきた精神や技術、あるいは公団職員の雇用の安定を含む良好な労使関係なども当然継承されていくというふうに思われますし、またこういうことも大変大切だと私は思いますが、いかがでしょうか。

○政府参考人(河崎広二君) ただいま先生から御指摘がありましたように、都市公団並びに地域公団から都市再生機構への移行が円滑に行われる、都市再生機構がその役割をしっかりと果たしていくためには、現在両公団に雇用されております職員の方々が安心して働き、これまで培ってきたノウハウを十分発揮していただくことが大事であるというふうに考えておられて、新法人の移行時に両公団との雇用契約や労使関係が新法人に円滑に承継されることが必要であるというふうに考えておるところでございます。

特に、特殊法人等整理合理化計画、一昨年の十

二月の合理化計画におきましても、特殊法人等で現在働いている職員の雇用の安定に配慮するということが示されておるところもあるわけでございます。

そこで、このため、本法案におきまして、こうした雇用関係も含めまして、現在都市公団並びに地域公団の地方都市開発整備部門が有する権利義務関係につきましては新法人が承継するという規定を整備しております。これにより雇用の安定が図られるよう措置したところでございます。

したがって、就業規則でありますとか労働協約、労使慣行など、現在両公団に雇用されている方々の雇用の安定、労使関係の承継につきましては基本的に保障されるというふうに考えているところでございます。

○山下八洲夫君 是非、新しくまたスタートをするわけですから、そこで働く職員の皆さんが安心して、そして積極的に働ける、そういう職場環境にしていだくようにお願いをしておきたいと思っております。

そして、新法人に移行しまして、設立後大体千人ぐらい人員の削減を行うというようなことになつていくようでございますし、衆議院でもそのような答弁がなされているわけでございますが、この人員の削減方法というのはどのような方法でなさるか。また、五千人規模が、今四千七百人ぐらいでございますが、現在五千人規模が四千八千人規模になつていくということになつてきますと、それこそ人員が削減されて、今までの事業がしっかりと展開されて、そして支障がなくより発展していく、そういう配置が可能なんではないかと。

○政府参考人(河崎広二君) 今回の改革は、業務の見直しということもございまして、一方で簡素で透明なあるいは効率的な行政組織を実現するという行政改革の一環として行われるという趣旨もございまして、したがって、新法人の設立に当たりましたら、都市再生に集中する観点から徹底的な見直しを行い、定員につきましても、五千

人というのは整理合理化計画策定時点、平成十三年度の定員でございますが、両公団を合わせて五千八千人から、新法人設立後の五年後までに約千人の削減を実施するという事を考えているところでございます。

このための具体的な削減計画につきましては、今後、新法人発足に当たりまして策定される独立行政法人通則法に基づく中期目標あるいは中期計画の策定作業の中で検討していくということでございますが、新法人においても雇用の安定というものに十分配慮しながら計画を考えていかなきゃならないというふうに考えております。

そこで、現段階においてでございますが、現に雇用している方々に退職を求めたり、あるいはその意に反して退職をさせるといったような事態が生じないように配慮しながら、例えば定年退職等による退職者の不補充でありますとか、あるいは新規採用の抑制と。例えば来年度は取りあえず新規採用をゼロにするということになっておりますが、そういったことが想定されるところでございます。

それから、人数が減って業務の執行は十分やっているといるのかという御指摘でございますが、やはりその中で簡素で効率的な組織を作っていくということも一つありますし、また現在やっております事業についていろいろ見直しを行いまして、例えば外部委託を促進することによって本体の業務のスリム化といったようなことも努力をしていかなきゃいけないということ、また、これはもうあれでございますが、業務の見直しで当然縮小する事業もございまして、それに対する人員の抑制ということでも対応できるという点もございまして、都市再生機構におきまして、そうした定員削減の中で十分事業が展開されるようにいろいろな工夫をしながら対応していかなきゃならないというふうに考えているところでございます。

○山下八洲夫君 正直申し上げまして、先ほど答弁の中で来年は新規採用ゼロというような御発言

ありましたが、私は、自然減の半分ぐらいは新規採用を入れていくということをしないと、長い目で見ますと人事のひずみが必要になるというようになってきてまして、またそこからおかしくなっていくきっかけにもなりますので、これは要望しておきたいと思っております。

そういう中で、ちょっと急いで質問させていただきたいと思っておりますが、都市再生機構が用地を整備して民間に用地提供を行い、そして民間による良質な賃貸住宅の供給を支援することになる。先ほど良質なファミリー住宅等々のお話が大臣からあったわけでございますが、良質な賃貸住宅というのは先ほど大臣がおっしゃったようなことを指すのかなと思いつつ聞いておりました。それはそれでいいんでしょう。答弁要りません。

そういう中で、もし新規機構の敷地で賃貸住宅を営営する民間事業者が倒産した場合、どのように新規機構は対応するんでしょうか。

○参考人(那珂正君) お答えいたします。

基本的には、当該民間事業者が健全な賃貸住宅経営を行っていたら、倒産というふうな事態に至らないよう期待しているわけでございますが、そのために、最初に民間事業者の募集、選定に当たりましては、その事業者の賃貸住宅経営に関する知識、経験、あるいは資力、信用、また賃貸住宅経営の状況について十分審査いたしまして、その実施能力を有しているかどうかを確かめた上で選定することとしておりますし、併せてまた、事業者が提出する事業計画書において管理とか経営等についての計画を出してもらっておりますが、それについても適切な、それに基づく適切な事業運営を求めているわけでございます。

しかし、万が一、先生御指摘のように、その民間事業者が倒産するなどの事態、事業撤退というふうな事態となる場合には、いろいろな対応が考えられるわけでございますが、公団が承諾できる他の民間事業者にその賃貸住宅をお譲りいただくというものが最も現実的な対応だと思っておりますので、新規機構もそのようなことがスムーズに実現できる

ように、側面からいろいろ支援すること等によりまして、決して入居者の居住の安定に不安を与えないようなことはなないようにしていきたいと思っております。

○山下八洲夫君 幾ら今御答弁されるようなことをおっしゃってても、大手の銀行に当たって、大きな生保に当たって、あるいはゼネコンに当たって、いつ倒産するか分からない、このような状況でございますから、事前に幾ら立派であつても、その後、もしというときに、その後のフォローの方が私は大事だと思うんです。そうしないと、そこへ居住なさっている住民が一番困るわけでございますから、その辺は是非しっかりとお願いしておきたいと思っております。

そういう中で、本当は居住者のことを、見えているから、質問したいなと思うんですけれども、一つだけ簡単に質問しますと、それこそ公団に居住している皆さん方の居住の安定確保、このことが一番大切だと思うんです。

特に、建て替え後、それまでに入居をされておりました皆さん方がやはり家賃の据置措置なんかでまた戻ってこれる、こういう環境を作ることが大切だと思いますし、そういう皆さん方はそれこそコミュニティももう持つていらつしやるわけですから、そういうものも維持していかないと行けない。これがやっぱり公共的に責任のある機構が行うべき任務だと私は思うんです。

何か全国自治協のアンケートを見ますと、どうも世帯主が六十歳以上の方はもう四九%公団住宅にお住まいになっている、あるいは平均でいきましても六十歳以上がもう三〇%から居住なさっている。かなり高齢化も進んでいるということであれば、そう簡単に建て替えもいかないと思えますし、コミュニティも相当できていてと思いますし、高齢になれば収入も落ちてくるでしょうし、いろいろな面で私は相当フォローしていかないと行けないというふうに考えますが、いかがでしょうか。

○参考人(中田雅資君) 公団の建て替え事業につ

きましては、居住水準の向上と敷地の適正利用を目的として現在まで行ってきたところでございます。これまでに約九万八千戸に着手いたしました、五万八千戸供給しているところでございます。

特に、その実施に当たりましては、居住者の居住の安定というふうなことで、仮住居の提供、それから戻り用の住宅の確保、公営住宅へのあわせん、それから移転料の支払、それから家賃減額措置等を行っております。これらについて説明会を開催して周知するとともに、時間を掛けて個々の相談にきめ細かく対応しているところでございます。

また、従来からの良好なまちづくりの視点に立つて、地方公共団体との連携を図りながら、周辺の市街地を含む一体的なまちづくりに必要な公共施設の整備、それから地域生活拠点に資する社会福祉施設、それから生活支援施設等の整備、それから地域の住宅需要に応じた多様な住宅の整備、そういうことを併せて実施しているところでございます。

ということで、この機構になりましたら、これらの居住の安定や良好なまちづくりに必要な措置は継続してまいりたいというふうに思っております。

○山下八洲夫君 納得はしないんですが、時間がありませんので、次へ進めさせていただきますかと思っております。

若干、新規機構の業務内容について一、二点、お尋ねしたいと思っております。

新規機構の業務内容でございますが、ニュータウン建設といった郊外での住宅や宅地造成はもうやらないと。既成の市街地で、大規模な工場跡地とか密集市街地で民間が再開発を進めるための条件整備ですね、条件整備に重点を絞って民間業者を誘導する、このような考えだと思われませんか。

まず、この条件整備の業務の内容なんです、コーデイネイト業務がそのうちの一つになると思

われるんですが、この内容を見てまいりますと、事業計画の提案、権利者間の調整、関係行政機関との調整など、そのようなことをなさるというふうになっています。その中にマンションの建て替え事業支援も、マンションの建て替え事業支援ですね、これも当然私は含まれていると判断しますが、それで間違いございませんでしょうか。

○政府参考人(河崎広二君) これはもう言うまでもないことですが、我が国の分譲マンション、昭和四十年代後半から大都市を中心に急速に普及をいたしております、平成十三年度末で約四百六万戸供給されているということで、今後、老朽マンションあるいは狭小マンションの建て替えというのが大変大きな課題になってくると。それで、マンション建替え円滑化法といった法律も施行されているというところでございます。

この場合、多数の権利者により区分所有されているマンションの建て替えを実現するということは大変な問題がありまして、大多数の権利者が建て替え前のマンションの問題点でございますとか建て替えに必要な費用負担、あるいは建て替えの実施方法について理解をし、了解をしていくことが大事になってくるわけでございます。

このため、建て替えの実施に当たりましては、住宅建設とかあるいは権利調整の業務に精通した者が適切にコーディネートすることが効果的になるということでありますので、マンション管理組合等からコーディネートの委託がございましたら、機構といたしまして受託業務として支援をするということが大事だなというふうに考えているところでございます。

ただ、この場合、マンション単体の建て替えの場合には現在でも民間事業者がかなり対応される場合がございます。したがって、余りしやしり出て、民間、民業圧迫だという御批判を受けることのないようにしなさいけれども、ただ、マンションの建て替えの場合にも、周辺の市街地整備と一体的に行うといったような場合にはなかなか

かこれは民間では難しいという点がございまして、そういう場合には機構が積極的な対応をしていくということが必要になるのかというふうに考えています。

いずれにしても、御指摘のような事業も機構のコーディネート業務に含まれるというふうに考えているところでございます。

○山下八洲夫君 昨年、マンション建て替え事業を支援するためのマンション建替え円滑化法及び区分所有法が改正されたわけです。既に施行されているわけですが、建て替え組合の設立など事例はどうなっているか、分かる範囲で教えていただきたいと思ひます。また、国交省へそのような相談が、私の聞くところでは二十五件ぐらいあると聞いているんですが、あると思うんですが、その相談内容はどのような相談内容か、もし披露できたら教えていただきたいと思ひます。

○政府参考人(松野仁君) お答えいたします。

御指摘のように、マンション建替え円滑化法が昨年成立いたしました、十二月に施行されたところでございます。したがって、まだ現在のところ組合の設立というところまで至った実例はございませんが、既にこの建て替えの組合設立まで、準備に入っているということで相談を申し来ている件数が数件あるということで、年内に組合設立を予定しているものがあるというふうに聞いております。

それから、事業推進上の問題がございましてけれども、一般的に言われておりますのは、民間のマンションにつきましては、容積率に余裕がないというふうなことで、それから権利調整あるいは補償について同意がなかなか得られない場合がある、それから自己資金が少ないうち権利者がいる、建て替えに伴う費用がなかなか負担できないというふうなことがあるというふうなことが言われております。

したがって、これに対応する支援策を用意しております、優良建築物等整備事業というのがございまして、設計費、建物除却費、廊下、階

段、エレベーター等の共用部分の整備に対する補助、それから借家人等の転出者の居住安定措置として公営住宅への優先入居だとか、あるいは従前居住者用住宅の整備に対する補助、あるいはそれに対する家賃対策補助、それからお年寄りのために金融公庫融資の中に死亡時一括償還制度というふうなものも用意をいたしまして、建て替えに向けた合意形成がやりやすくなるような措置を講じているところでございます。

○山下八洲夫君 時間がありませんので、二つまとめてちょっとお尋ねしたいと思います。

密集市街地の整備やマンションの、マンション等共同住宅建設に伴う再開発事業は、建て替えの組合設立前は資金が大幅に不足しているんです。そういう中で、機構のコーディネート業務でこれをカバーすることが可能なかどうか、これが一点です。

それから、国交省は、資金の手当てについて、制度的には優良建築物等整備事業などの補助を準備しているようなんですね。地方公共団体での制度整備が遅れているために実効性がほとんどない状況になっていると思うんです。例えば、最高で一戸につき三十五万円の優良建築物等整備事業の補助金が付くと。だけれども、国が三分の一、東京都で申し上げますと、東京が三分の一、そして区が三分の一。それぞれ三分の一ずつ、そういう状況なんです。だけれども、東京都にこのような制度がなければ活用できないんです。それについては早急に改善してもらいたいと思ひますし、もう改善されているんなら結構な話ですが、それについて簡潔に御答弁いただきたいと思ひます。

○政府参考人(松野仁君) 確かにマンション建て替え、初期期の資金が必要だと。特にコーディネーター、コーディネーター費用というものが必要になりますけれども、公団のコーディネーター、コーディネーター機能ですね、これをうまく活用するというケースがないかということもお尋ねだと思ひますが、通常、マンションの建て替えというのは言わば自助努力で行うものでございます。し

たがいます、公団がその費用を負担してコーディネーター業務を行うということは基本的にないと思ひますが、少なくとも委託を受けてコーディネーター業務を行うことはあり得ると思ひます。

ただ、そのときに、国土交通省としては組合サイドに対する補助制度を用意しております、それによって組合の側の負担が軽減されるようにしていきたい、その結果として公団が委託を受けるということはあるというふうに思ひます。

それから、お尋ねのように、マンション建て替えを進めていく上に公共団体からの先ほど申し上げましたような様々な補助制度を用意しておりますけれども、例えば、御指摘のように、東京の場合には都と区が両方で補助をするというケースがあると聞いております。したがって、国が補助をするときに、都だけでなかなかできないというケースもあって、区でそういう補助制度を整備して出していただかないとなかなか都もできない、結果的に国もできないということがあり得るわけです。

したがって、そういった事例が出てきて、まだ整備されていない区があるということであれば、私どもとしてもそのような区に対しても補助制度の整備をしていただくように強力に働き掛けていきたいというふうに考えております。

○山下八洲夫君 是非働き掛けていただいて、早急に改善できるようにしてもらいたいと思ひます。

都市再生緊急整備地域についてお尋ねをさせていただきます。

都市再生特別措置法の第二条に基づきまして都市再生緊急整備地域が指定されました。第一次指定が十七地域、第二次指定が二十八地域ですが、このような指定地域は政府が特に緊急でかつモデル地区として力を入れていると思うんですね。条件整備を法令の運用や資金面など、総合的、弾力的に推進するわけだと思ひます。

その中には、国や地方公共団体と当然連携する

だけではなくて、新機構も積極的に参入するといふふうには判断いたしますが、それでよろしいですか。

○政府参考人(河崎広二君) 都市再生機構の業務を行う区域は、特に都市再生特別措置法に基づく緊急整備地域に限定されているわけではございませんが、ただいま先生御指摘ありましたように、この緊急整備地域というのは、国家的な観点から見て都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域であるということで、特に国が自ら指定をするということで、国策として推進をしているものでございます。

また、現在指定されている緊急整備地域の中には、都市再生機構が主に業務の対象と考えております例えば臨海部の工場跡地の土地利用転換が必要な区域でありますとか、あるいは防災上、危険な密集市街地というものが大変多く含まれているところでございます。

こうしたことから、国の機関としての都市再生機構でございますので、緊急整備地域内の都市再生を図るプロジェクトについては積極的な役割を果たす必要があると考えておりまして、いろいろな事業、市街地の整備に係る幅広いコーディネート業務とか、あるいは関連公共施設の整備、あるいは区画整理、再開発等による敷地の整備、細分化した土地の集約整形といった民間の開発の条件整備というものに積極的に取り組んでいくことが必要であるというふうに考えているところでございます。

○山下八洲夫君 これは都市再生緊急整備地域の指定なんですね。都市再生緊急整備地域、第一次指定が十七地域で三千五百十五ヘクタールですか。東京都を見てまいりますと、七地域、二千三百七十平米。東京駅・有楽町駅周辺地域を始め、二千三百七十ヘクタールといいますと、市街地、密集市街地が大体二千ヘクタールでございますから、これよりちょっと多いというふうな状況で、ここはオーバーラップしているところも多少はあろうかと思いますが、また違ったこれも緊急性を

持っているというものが東京で七地域指定されているんです。その面積が二千三百ヘクタールと、こういうふうになっているんですね。

そういう中で、平成十四年にマンション建替え支援二法が成立したことは先ほども申し上げたんですが、再開発の協議がいろいろなところで始まっているんですね、この法案をきっかけにいたしまして。マンション管理組合やマンションの住民は、前は、バブルのころは等価交換でやりたいというふうな気持ちがあったんですけども、今はもう等価交換、大変もう無理だ、もう等価交換でなくともいいと。自己資金は少々持ち出してもいいから、今やっつけていってやる、指定されたこの再開発と一体となって建て替え事業推進を望んでいるところもかなりあるのではないかと、いうふうには感じます。

そして、せっかく再開発と一緒にやれば、今直ちに建て替えしなくてもいい、まだあんまり古くなくても、この際、一緒に都市再生に寄与していけば、まちづくりに住民も参加をした、そしてまたマンションも建て替えた、そういうことで、いろんな面で町並みもきれいになる、その町に合わせてまた建て替えを行うというふうなことになる、てきますので、是非そういうふうなことに、そのような事業を進めようとするところに応援してもらいたいというふうな気持ちは私はあるんです。そういう中で、特に国交省あるいは機構は、そのような気持ちを持ったところにどのような解決策やあるいは支援策をお持ちなのか、それぞれお答えいただきたいと思っております。

○政府参考人(松野仁君) お尋ねのケースのようなマンション建て替えと、それから周辺を含んだ再開発といえますか、単にマンションの単体の建て替えではなくて、周辺の市街地整備を緊急にしなければいけないというふうな、一体として例えば市街地再開発事業を実施するという必要があるというふうなケースのかなり公共性が高い事業の場合には、新しく機構が市街地再開発事業を実施する、あるいは組合再開発の場合に参加組合員と

して参加するとかいう援助の仕方があると思っております。

当然、市街地再開発事業として実施される場合には、設計費、除却費、それから建物の整備費の一部補助、あるいは従前居住者用の賃貸住宅の整備に対する補助、家賃対策補助、公庫融資の死亡時一括償還、都市居住再生融資といったものがございまして。こういったものをフルに活用していくということが可能ではないかというふうに思っています。

○参考人(那珂正君) ただいまの政府参考人の答弁にもありましたように、そういうお尋ねのようなケースでは、当公団ないし新機構は積極的に民間事業者あるいは民間地権者の方々の再開発事業を立ち上げるために取り組んでいくつもりでございます。

今のような場合は、とりわけやはり当該マンションの管理組合のメンバーの方々を含めた周辺の地権者、あるいは参加する事業者の方々のみならずの合意形成をまず図っていくということが何よりも肝要かと思っておりますので、そういう合意形成に向けたコーディネートということが、負担の問題は別にいたしまして、それは是非そこからまず始めるといことが一番重要だと思っております。

○山下八洲夫君 マンション建替え法の改正で、それこそ五分の四の賛同者で議決がオーケーになったわけでございますから、そういう意味では環境も随分良くなっていると思っております。

この地図を見ますと、都市再生緊急整備地域、第一次指定の東京都を見ますと、例えば秋葉原・神田地区、ここにも随分古いマンションがたくさん建っているかと思えますし、環状二号线新橋周辺・赤坂・六本木地区、この辺りもマンションだらけですよ。古いのたくさんありますから、そういう希望者がどんどん増えてくると思うんです。是非、機構といたしましては最大限の積極的な協力をしていただいて、きれいな町並みを一日も早く一緒に作っていただきたいということを要望しておきたいと思っております。

もう時間ありませんので最後にさせていただきますと思いますが、都市公団のコーディネートの役割がそういう意味で大変重要になっていると私は思います。公団には土地有効利用事業もありますが、新機構になってもその事業は、その業務は当然引き継がれて、当該地方公共団体との協力も含め、再開発事業の実現にどのような指導的な役割を果たされるのでしょうか。特に、土地有効利用事業、この辺についてお聞きいたします。

○参考人(那珂正君) 土地有効利用事業の再開発事業等についての活用についてお尋ねでございますが、この事業は、四大都市圏にあります細分化土地とか工場跡地などの低未利用地の土地を民間単独では有効利用できないという場合に、公団が取得して整形集約化し、あるいは基盤整備を整備したりして、民間に更地で譲渡するということを原則としている事業でございます。

具体の土地の取得に当たりましては、周辺地域の地権者の意向とか権利関係などを含めた調査を行いまして、その土地が本当に有効利用できるかというところを十分、価格なんかも肝心な点なんです、十分見極めた上で買うこととしております。

したがって、お尋ねのようなケースで、再開発事業にこの土地有効利用事業を有効に使うというふうな場合におきましても、今申し上げました取得条件に見合うかどうかというふうなものを見極めた上で取得して、その上で地方公共団体や関係権利者の方々と地域全体の再開発あるいは区画整理等の市街地整備事業をどういうふうに進めるかということも十分合意形成を図りながら進めていきたいと思います。

○山下八洲夫君 終わります。
○委員長(藤井俊男君) 午前の質疑はこの程度にとどめ、午後一時まで休憩いたします。
午前十一時五十二分休憩

午後一時開会

○委員長(藤井俊男君) ただいまから国土交通委員会を再開いたします。

休憩前に引き続き、独立行政法人都市再生機構法案を議題とし、質疑を行います。

質疑のある方は順次御発言願います。

○谷林正昭君 民主党・新緑風会の谷林正昭でございます。私は出身は富山県でございます。富山県の方はおいでにならないと思いますけれども、もし親戚がいましたらよろしくお願いいたします。

そこで、午前中は山下委員の方からこの整備公団の歴史が語られて、そしてそのたびにやっぱり国民の期待、そしてその時代時代に合った役割、こういうものを担ってきた、私もそれは大変すばらしいことだというふうに思っております。

そこで、ちょっと歴史を見ましたら、平成十一年の六月八日に、第四百四十五回の国会、そして当時、国土・環境委員会で議論が交わされております。そのときに、新しい整備公団になるに当たって附帯決議が付けられております。その附帯決議を改めて読ませていただきましたところ、そこに住んでおいでになる方々、それからそこに働いている方々、そして委員の皆さんも、気持ちの上では新しい都市基盤整備公団しつかりやれ、頑張れ、応援するぞ、こういうような附帯決議が付けられております。

そして、二年たちました平成十三年の、一年半ですが、十一月二十七日の一時から開かれました委員会において私が質問をさせていただきました。それはどういう質問かといいますと、突然行革推進本部の方から金融公庫、道路公団、そしてこの都市基盤整備公団、そしてほかの公団も含めて副大臣に総理の方から、正にトップランナーとして行革の先頭に立つてもらいたい、こういうメッセージがその日の朝に出されました。私は、それを受けて質問をさせていただきました。そのときに、大変失礼でしたけれども、伴総裁にもお見え、来ていただいて、そのときの心境あるいは

これからの自分の気持ち、そしてどうやってそこに二百万人の皆さんの気持ちを、新しい、もしこようなった場合ということを含めてその意気込み、心意気を話していただきました。そのときに副大臣も、心底そこに住んでおいでになる方々、今そこで頑張っておいでになる方々、そしてこの後も住み続けたい、そういう方々のことを思いながら自分の考えを述べておいでになります。その述べておいでになる言葉の中には、なぜ私だけがこんなつらい目に遭うのというようなものも少しはにじみ出ておりました。それが今度新しい法律になって出てきたところであります。

その新しい法律になる前にどういう葛藤があったか、それもちょっと見させていただきました。それは、行革推進本部が作った事務局案、これに對してこれまでの歴史やこれからの心配、あるいは大臣がおっしゃいますように、そこに住んでおいでになる方々の心を一番大切にしたいという、そういう思いから事務局案といわゆる所轄官庁の意見がまともなぶつかり合っており、そして一歩も引けないような状況。しかしながら、今の日本を考えたときに、行革というものの大事だ、あるいは小泉総理がおっしゃる構造改革も大事だ、そういう中であって新しい組織というのはどういうことなのかというものが意見がぶつかり合っており、それがこの法律だと私は思っております。

そういう意味では、この法律を残念だ、勝った、負けたで論ずるよりも、これからそこに住んでおいでになる方々、あるいは住もうと思う方々、そしてそこで頑張っておいでになる方々、こういう新しい機構に私はなっていくべきだというふうに思います。

そこで、質問に入らせていただきますけれども、この小泉総理が言う特殊法人改革の必要がある、いろんな問題点がある、また第三者機関、いろんな委員の先生方の意見などもたくさん出てまいりました。そこで、今この時点になって都市基盤整備公団として抱えている問題点、それから

やはりこうしていくべきだった、いや、こうしてこれからはいくべきだという、そういうしつかりとした自覚、こういうものが私は今の法律を議論するには必要だというふうに思いますので、まず都市基盤整備公団の今抱えている問題点、そしてその自覚を持って将来どうするかということを聞かせていただきたいと思っております。

○参考人(古屋雅弘君) 今回の特殊法人改革の様々な議論が行われる過程におきましては、私どもも、現在の公団住宅にお住まいの方々の居住の安定ということ、それからいろいろな事業を各地で展開しておりますけれども、関係権利者や関係自治体と大変緊密な信頼関係を築いてやってきておりますので、そういったものに十分配慮した、目配りをした改革、議論を深めていただくようお願いをしておりましたところでございます。

それで、先生お尋ねの件でございますけれども、都市公団は、前身、日本住宅公団、昭和三十年に発足しまして、当時住宅不足が二百七十万戸にも及んでおりました。その後、高度経済成長期を通じて大都市地域等におきまして良質な住宅宅地の大規模供給、あるいは拠点的な再開発事業を実施し、また近年では阪神・淡路大震災に見られますような震災復興事業、あるいは土地の流動化に資するような土地有効利用事業といったようなことを展開してまいりまして、大都市の住宅事情の改善あるいは都市対策にも大きな貢献をさせていただいてきたんじゃないかというふうに考えております。

これまでに二度の改革を経まして、私どもの事業もいろいろな新しいニーズに対応した転換を図ってまいりました。例えば、既成市街地への業務の重点化でありますとか、分譲住宅業務からはこれを撤退をするといったような政策課題に対応する業務の見直しを行ってまいりました。人口とか産業の集中の受皿として外延的な拡大を図っていくというよりは、都市内の再生をどうやって図って

いかにかということが非常に大きな政策課題として浮上してまいり、それに応じて我々の役回りというものがやはり見直していかなければならぬんじゃないか。

それから二点目に、民間にできることは民間にゆだねるといったような基本方針の下で、やはり私どもの事業を通じて、仕事を通じて民間の潜在的な能力が最大限引き出されるようなやり方というものを考えなければならぬんじゃないか、こういう御要請もございました。

それから、さらに、独立行政法人制度というものができまして、より一層業務の透明で効率的な執行体制を整えるような、そういう組織形態という形もできましたので、そういったことを踏まえて、今回、都市再生に民間を誘導するための独立行政法人を設立するというふうに至ったものと理解をさせていただいております。

それで、この都市再生の仕事でございますけれども、言うまでもなく大変我が国の内政上の最重要課題の一つでございます。ただ、民間ですべて行えるかというと、大変権利関係がふくまされた地域におきまして、敷地の整備でありますとか公共施設の整備といったような基盤の整備をしつつ、民間ではなかなか短期間で取れないリスクを私どもが分担をしていくといったような役割回りの辺につきましましては長年のノウハウ、公的機関としての信頼性を得ているというふうに思っておりますので、こういった経営資源に一段と磨きを掛けてまいりたいと思っております。

ただ、今まではどちらかというとプロジェクトの立ち上がりから最後まで一貫通貫で、自らフルセット型でやってまいり、というのが典型的な仕事の進め方でございますけれども、同じ投資量の中でも最大限に民間の力を引き出すという意味で、プロジェクトの各段階に応じまして最適なメニューで臨機応変にバックアップをしていくという形に変えていくことが求められているんじゃないかというふうに考えております。

また、公団が建設をいたしました賃貸住宅につきましては、今回の法案の中でも継承させていただきます。機構に継承いたしまして、その安定的な確保を図るとい位置付けをさせていただいております。私どもとしても、入居者の方々の居住の安定というものに最大限の配慮をしつつ、住宅政策上の課題に対応した有効な管理、適切な管理というものを展開してまいりたいというふうに考えております。

なお、先生、課題というのを御指摘いただきましたので、一言触れさせていただきますと、公団が実施してまいりました従来事業の中には、機構として今後、機構が実施する意義が薄れているというところで廃止をしようという事業が少なからずございまして、例えば郊外部のニュータウン開発等につきましてはそういうものと位置付けられておるわけでございしますが、これは大変厳しい経営環境下にございまして、私どもとしましては、抜本的な見直しを行うなどしまして、こういう継続事業の早期完了に道筋を付けていくことが大変重要な課題ではないかというふうに思っております。

また、最後に、経営面につきましては、独立行政法人という組織形態の下で、今まで以上に透明で効率的な経営を図ることが求められているものと考えておりまして、このため、スリムな体制の下で業務運営の一層の効率化を図りつつ、国民の皆様方に提供するサービスの質の向上に最大限の努力を果たしていきたいというふうに考えております。

○谷林正昭君 今、理事の方からるる御説明がございましたが、大体そういうものは法案を読めば、私、分かっています。分かっています。

やっぱり内面の部分をもう少しお聞きしたかったなというふうに思いますが、例えば、今、居住の安定ということをしつかりやっていきたいという話がございました。行政改革委員会の事務局案では、民間でできることはできるだけ民間にゆだねる、こういう原則の下に、新しいものは作らな

い。そこでもう一つ最後に付け加えていたのは、また、既存の賃貸住宅については、可能なものから、順次、売却するなど業務形態を見直す、こういう事務局案が出てきたんですね。

それに対して、この事務局案が出てきたときに、そこに住んでおいてになる方は、私たちが住んでいるところがどこかへ売っ払われてしまつて、じゃ、私たちこれからどうするのという気持ちにこのときはなつたんですよ。しかし、そこであるんな方々が議論をしながら、それじゃ駄目だと、やはり建て替えというところも事業の中に入れていくべきだということに今来ているんですよ。そういうことを考えたときは、私は、ただ一口で居住の安定という言葉ではなくて、もう少し心ある答弁をいただきたいなというのが私の感想でございます。

一方、今度一緒にになります、いわゆる地域公団と言わせていただきますけれども、この地域公団、これまで幾つもの事業をやつてまいりましたが、その一部をこの都市基盤整備公団と一緒に新しい新機構になるということになっております。今日はその地域公団の方からも来ていただいておりますので、その問題点、そしてお気持ち、自覚、こういうものを聞かせていただきたいと思っております。

○参考人(林桂一君) 地域公団は昭和四十九年に発足しておりますけれども、それ以来、地域振興の観点から、良好な環境を備えた総合的なまちづくりを進めてまいつたところでございます。

そういうことで、私どもは地方都市開発整備事業と言っておりますが、こういう事業を現在までに二十三地区、約五千六百余の、五千六百ヘクタール余の事業を実施しているところでございます。この成果をいたしまして、いろいろございまして、地域の実情に応じたモデル性あるいは先導性の高い良質な都市基盤の整備あるいは宅地供給が行われたと自負しているところでございます。

具体的には、例えば六万六千人の方々が定住す

るコミュニティが築かれております。また、産業業務機能を導入することによって約二万六千人の新たな雇用の創設も図られました。また、広島大学等の六つの高等教育機関を誘致しております。現在、ここで約三万人の学生あるいは研究者が学んでいるというところでございます。

そのような成果を得ておりますけれども、また一方、現在の状況を考えますと、昨今において特に全国的に地価が低迷しているという状況に全国的に地価が低迷につきましても活動がやや停滞しているという状況がございまして、そこで、すべてではございませんが、特に宅地需要が長期的に低迷している地域におきます一部の事業においてはそれが長期化してきているというケースも見受けられる等、公団の事業の取り巻く状況が厳しいものになってきているということが一方であるわけでございます。

こうした中で、事業の公共性あるいは公益性、先ほども申しましたような点については十分發揮しながらも、同時に、統合の合理化を積極的に進めていく必要があるということで、平成十三年十二月の閣議決定でも特殊法人等の整理合理化計画が示されておりますが、こういった計画に従つて、個別事業の見直しを進めながら、一方、全体的にも事業コストの削減あるいは分譲の促進に全力を尽くすということ、採算性の向上、事業の早期完了化というようなものを図っていきたいと考えておるところでございます。

さらに、今後のことを考えましたときには、今後の都市再生の大きな課題にどう対応するかというところであると思ひますが、地方の都市におきましては、稚内から石垣まで、全国にわたる都市再生が求められるという現状の中で、特に地方都市につきましましては、中心市街地の空洞化とか、あるいは場合によりましては鉄道等による市街地の分断等のいろいろな問題、共通する課題を抱えているわけでございますが、これらの課題に対応しながら、特に地域の特色を生かしまして、個性的なまちづくりを進めることが肝

要であるというふうに思っています。

地域公団としましては、これまで培つてまいりました地方公共団体とか地元の経済界あるいは地域の住民等の方々との信頼関係というものも相当あると思ひますし、また企業誘致に關しましては全国的なネットワークというものを保持しております。さらに、都市基盤の整備につきましましては技術力とかあるいは権利調整におきましては技術力とかあるものもございまして、そういうものを一つの貴重な財産と考えておりますが、こういった貴重な財産を職員すべての共有の財産といたしまして活用して、新法人へ引き継ぎ、地方の都市再生を進めていきたいと、いく必要があるのではないかと、そういうふうに考えているところでございます。

○谷林正昭君 非常に厳しい状況で、そして何かスリムにしていかなければならないというふうな御答弁だつたように私は思ひます。ちよつと気合い足りないんじゃないですかね。もうちよつと気合い入れて、少し頑張つていこうという思いが私は欲しかったなというふうに正直言つて思ひます。

そういうことを含めまして、そこで、国土交通省にお尋ねいたしますが、先ほど、午前中の質問の中にも新機構への出資金、補助金、補助金どうなっているのかという質問もございましたが、過去の、十五年度でしたつけ、出資金、補助金、補助金合わせて一千三百三十七億という御答弁がございましたが、今度は新機構になったときに、この一千三百三十七億プラス十六億、これよりも十六年度予算は増えるのか減るのか、ここが一つポイントだというふうに思ひます。その辺をお聞かせいただきたいと思ひます。

○政府参考人(河崎広二君) 機構への出資金、補助金、補助金ということでございますが、今、先生から言われましたように、午前中も吉田先生の御質問にお答えしたわけでございますが、これからの機構は民間による都市再生が推進されるように、民間の新たな事業機会を創出する、あるいは

民間の潜在能力を引き出すための誘導業務、条件整備を行うということになっておりますので、具体的な業務といたしましては、収益性があつて民間による実施が期待されるような業務からは撤退をいたしまして、密集市街地の整備とかあるいは大規模な工場跡地の土地利用転換といった非常に時間の掛かる、あるいは収益性が余り高くないものを中心になるわけでございます。したがって、これを着実に実施していくためには、そうした公的な役割に應じた出資金、補助金あるいは補給金といった国費投入というのはこれからも非常に大事だということに思っております。

これは、公共的な、公共性の高い事業をこれから専らやっていくんだという観点から、今後とも国費の確保というのを努めていかなきゃならないというふうに考えているところでございます。

量的なものを考えるときに、一方で新法人の業務を見てもまいりますと、今回の業務見直しの中で、ニュータウン事業とか賃貸住宅の新規供給の業務から撤退をするということになっておりますので、これに関連する補助金が削減される。それから、低金利時代になりまして、まだ都市基盤公団の場合には古い高金利の財投の資金の借入れが残つておるわけでございますが、これが徐々に低金利に置き換わるというふうなことにあります。賃貸住宅に対する補助金が引き続き減少すると。これは、補給金について例を申し上げますと、平成十一年度の都市基盤公団発足時点で大体千七百七十七億あったやつが十五年度予算では五百十九億というふうになっているというふうなこともございまして、そういう減少する要素もあるわけでございます。

そういうふうなことで、当面その国費投入額が、例えば十六年度ということになりますと当面国費投入額がそれほど大きく伸びるということとは私はないというふうに思いますが、長期的に考えますと、今後の事業展開との関係でかなり国費の確保というものを考えていかなきゃならないというふうに考えているところでございます。これも

あくまで、しつこいようでございますが、単なる経営支援ということではなくて、公共性の高い事業をとにかく積極的に前向きに取り組むという観点からの話でございます。

ただ、いずれにしても、財政が非常に厳しい折でございますので、限られた財政支援の中で最大限に都市再生の実が上げられますように、経営の合理化とか効率化に二層努めながら、努力をいたしまして、国民の御理解を得ていきたいというふうに考えているところでございます。

○谷林正昭君 よく分かりませんね。減らしたいけれども減らせないとというような答弁なんです。

○政府参考人(河崎広二君) 来年度、取りあえずどういう予算になるのかということにつきまして、これから来年度の財政も含めた要求の方針とか、いろんなことがございまして、すぐ、今年度、先ほど言いましたように、千三百三十七億の国費を投入しておりますが、これが増加するの減少するのかわからないのはなかなか現時点では申し上げられないんで、先ほど申し上げましたのは、中長期的にこういう観点からは減少する要素がある、ただ一方で、都市再生の実を上げるための事業を展開すればそれなりの金は確保しなきゃならないというふうなことで、なかなか現時点で今の国費が増加するの減少するのかわからないことを明快に答弁することは難しいというのを申し上げます。また次第でございます。

○谷林正昭君 法案審議に当たりまして、やつぱり行政改革の流れの中での出てきた法律だということに私は思います。今のような答弁では、はっきり言って国民の理解が得られないのではないかと、やってみぬと分からぬという話ですからね。そうではない、やつぱりしつかりした行革の流れの中ということを一方でしっかりと打ち出すべきだ、私はそういうふうに思います。

そこで、じゃ、お聞きいたしますけれども、地域公団と都市基盤整備公団が、二つが一つになって新しい機構を作るということになりますと、ど

れだけの資産をお互いに持ち寄るのか、一方、どれだけの負債を持ち寄るのか。言っちゃ失礼ですけど、りそな銀行のようにどこかどこかがくっついて、さあ頑張ろうと言った途端に、一か月後に二兆円の国費投入、弱いところと弱いところがくっ付くからそんなことになるって初めから分かってたような話が、失礼けれども、これに当てはまるということになると大変だと私は思います。

したがって、道路公団は、今日の新聞にも出ておりましたけれども、債務超過じゃないかという国民の声がありました。しかし、しつかり調べてみたらぎりぎり債務超過じゃないというような、あれも正直言つて私も危ないと思いますよ。そういうような話を今しつかりしておきたいなと私は思います。どうなんですか。

○政府参考人(河崎広二君) 新法人は、都市公団と地域公団の地方都市開発整備部門の資産及び負債につきまして、すべてこれは時価評価を来年の七月の一日時点ということにいたしました。承継し設立をされるということになっております。現在の資産規模でいいますと、都市公団十七兆七千億、約でございます。それから、地域公団については三千七百億ということでございます。

それで今、この場合、承継する資産についての御指摘があったわけでございますが、両公団につきましては、御承知のとおり、公企業会計による決算を行つてきておりまして、これが特殊法人の個別の事業特性というものを踏まえた独自の処理がなされているということで非常に分かりにくいというふうな御指摘が従来からあったわけでございますが、平成十二年度決算から財務省の要請がございまして企業会計原則を試行的に適用した行政コスト計算書を作成をしているところでございます。

その中で、民間の企業会計原則と同じように、販売用不動産について大幅な資産価値の下落があった場合に強制評価減をするということを行つております。これによりまして、十二年度、十三

年度の二年間、このコスト計算書を作成しておりますが、十三年度末の販売用不動産につきましては、都市公団で五千三百九十億、地域公団で五十八億、両公団合わせて五千四百四十八億の強制評価減が計上されておりました。その結果、準備金等差し引きまして四千二百四十四億円の欠損金を計上しているところでございます。

この欠損金については、これから採算性に問題のある事業の徹底的な見直しあるいは事業コストの削減というものを徹底的に行います。一方で、資金調達によるコストの低減ということも図る、あるいは定期借地の供給拡大、あるいは民間事業者との連携強化というようなことに取り組みまして、新法人全体の収益をもつて解消していくということを考えているところでございます。

○谷林正昭君 どれだけの資産になって、どれだけの負債になるかってよく分からないという話ですが、ちよつと、じゃ一つの例を挙げて言わせていただきますが、私は債務超過になっているという断言はできませんけれども、非常に心配なものはたくさんあるというものもあるんですよ。

それはどういうことかといいましたら、例えば地域公団の事業の中に地方都市開発整備業務というのがあります。これは、こういうパンフレットをいただいたんですが、その中に、事業の概要の中に、全部で十九の事業をやっております。十九の事業をやっているんですけども、その事業完了、いわゆる分譲して、土地をならしてそれを分譲した、それが四つしかない。あとは全部、造成中だとか、あるいは造成終わつても、公募をしたけれども売れないとか、そういうところがほとんどなんです。こういうところがこの後どうなっていくか。これは地域公団ですね。

一方で、時間がございますので続けて言いますけれども、都市基盤整備公団が元々そこに団地を建てよう、賃貸住宅を建てよう、こういうふうな考えて土地を確保していた。その土地を確保していたものを、新しい法律に基づいていこうのかどうか分かりませんが、それを売り出し

た。民間に任せようということで民間に売り出した。そこで賃貸住宅を建ててくださいますという条件で売り出したけれども、こんなところで賃貸住宅造っても採算合わないから買手が付かない、公募に応じない。全部で十五あるうちの三つしか、三か所しか買手が付いていない、こういうような現状なんです。

じゃ、一体こういうところはこれからお荷物になっていくんですか。私は、お荷物になるんじゃないの、こういうふうに思います。そういうことを考えたときに、この一つの例として、地域公団の進めている地方都市開発整備業務の内容、それから基盤整備公団が進めているこの事業の状況、こういうことを含めてちょっと御答弁をいただきたいと思います。その見通しを御答弁いただきたいと思っています。

○参考人(林桂一君) 地域公団がこれまで手掛けてまいりました地方都市開発業務、事業の地区については、先生のおっしゃるとおり、十九地区が事業を実施中でございます。その中で、これも先生の御指摘のとおりでございますが、工事あるいは分譲ともに完了したものは四地区ございまして、残りにつきましてはまだ分譲までの完了を見ていないわけでございますが、幾つかの段階がございます。造成は完了し今分譲中の地区というのが三地区ございます。また、造成を進めながら一方で分譲もしているというような、同時に行っているところが九か所、それから造成中あるいは造成の準備段階ということで、これからそういうことに掛かろうという地区が三地区あるわけでございます。

それで、特に分譲がなかなか進んでいないという一部の事業は確かにあるわけでございます。事業開始後かなり長期間を経過しているということで、分譲を中心とする努力と、それから全体としての早期完了というものに心掛けていきたいというふうに思います。

特殊法人の合理化計画におきましても、既に取得した土地の早期処分を進めるということを指摘

されておりますので、そういうことにいたしました。例えばハウスメーカー等の民間事業者との連携を図りまして、建て売り住宅等の形で分譲を進めるといような分譲促進の方策、また最近定期借地権の要望がかなり高くなってきておりますので、こういった定期借地権方式を大幅に活用、取り入れるとか、あるいはその用途に応じまして、新たなニーズに必ずしも対応できないというような場所もございまして、土地利用計画を大幅に変更いたしました。そういった新たな需要に対応するとか、あるいは企業誘致関係につきましましては地元の公共団体と一体となった連携した企業誘致活動を行うことによりまして、産業系等の分譲を進めるといったような努力をしております。そして、今後ともそういう努力を積極的に進めていきたいというふうに考えているところでございます。

○参考人(那珂正君) 先生お尋ねの後段の点でございますが、御指摘の民間供給支援型賃貸住宅制度は、定期借地によって民間事業者が敷地を提供している、そこにファミリー向けの賃貸住宅を作っていたという制度でございます。売買ではございません。この制度は十四年度からスタートしたものでございます。

ただ、御指摘のように、十四年度は十五地区募集いたしました。三地区においてのみ契約が成立いたしました。十二地区はまだ残っているという状況でございます。

この理由でございますが、定期借地制度を活用した民間によるファミリー向け賃貸住宅というこの制度は、民間事業者にとってはもちろんですが、私ども公団にとっても全く新しい仕組みでございます。制度の立ち上がりから公募開始まで時間が、昨年度時間がなかったというようなこともありまして、確かに制度普及が十分ではなかったということが主な理由として挙げられます。また、先ほど先生御指摘でありましたけれども、そもそも十四年度に対処したこれらの地区は、公団が自ら賃貸住宅を建設して事業経営をするとい

う予定で土地を取得し敷地を整備してきて計画を進めてきた地区でございますので、例えば計画の条件であります敷地の規模とか、こういうものが、募集の敷地の単位が民間事業者にとってはやや大き過ぎたというようにその応募しにくかった理由の一つであろうと思います。

今後は、十五年度からでございますが、民間事業者などの協議会を事前にスタートさせまして、また事前にその地区ごとに登録をしてもらうというような制度も導入することによりまして、可能な限り民間事業者の意向というものを計画に反映させていくという措置を取って民間誘導の実を上げようと思っております。

御指摘の、具体的に昨年度公募いたしました残りの十二地区については、都市計画の制限とか、そういうことでどうしても計画条件変えられないものを除く八地区につきましては、規模を割って、一つの地区で募集したものを二つにする等の措置によりまして、もう一度公募を本年度実施して民間事業者の賃貸住宅供給につなげていきたいと思っております。

○谷林正昭君 済みません。私も性格上、気が短かいものですから、何かそういう答弁を聞いているといららしてくるんですよ。要は、責任の所在がどこにあるか、命に懸けてでもこれは完売するとか、そういう意気込みがなかったら、今新しい機構を作って、さあ再出発だといったときに、これまでのそういう残ったものをどうしていくかという話ですから、見通しが甘かった、あるいは大き過ぎて売れないとか、そういうような話を今してもらっちゃ困りますよ。何としてでもやってくという、そういうものを今出していただかなかつたら、法案というのとはなかなか審議進みませんよというのを申し上げて、時間の都合もございまして、もう一方の事業であります建て替え事業、この建て替え事業について少しお話をさせていただきたいというふうに思います。

ろが、一つだけ勉強させていただいて分かったのは、家賃というのはすごく高いと思いました。私の息子は去年結婚しまして、新婚で、アパートに入りました。四万五千円でも高いと言っています。ところが、話を聞いたら、十一万から十二万という家賃だと、大体二DK、どこかその辺で、そういうことだというふうに聞きました。

そういうことを考えたときに、基本的には家賃をもっと下げてあげてもらいたいというふうなことを思うんですけども、こんなでたらめなことを委員会が審議していても始まりませんが、問題はここなんです。

一つお尋ねいたしますけれども、今聞いているところによりますと、新制度と旧制度という言葉があるそうでありまして、私、よく分かりません。でも、勉強させていただきます。

新制度というのは、一九九八年以降に、大臣が御心配をされている所得の低い高齢者の方だとか、いわゆる住宅弱者と言われる方々に対しての措置がそれなりに行われて、新制度というのは、ああ、いい制度でできたな、こういうふうにして、今日来ておいでになる方の中にもおいでになるというふう聞いております。ところが、一九九八年以前に建て替えて、そこに戻り入居をした、しかしそのときのいわゆる、失礼な言い方になりますが、住宅弱者、所得の低いような人たちについては、高齢者の方だとか、こういう方については、措置はあるんですけども今の新制度に比べたら大きな違いがある、こういうことを聞きました。

じゃ、どうしたら皆さん方の役に私、立てますか、率直に聞きました。そうしたら、分かりやすく言っていたのは、さかのぼってその新制度に合わせてもらいたい。さかのぼってお金を返せというのではないんです。これから新制度にみんな、古い制度、措置になっている方々も新しい制度に合わせていただいたら、私たちは本当に安心してそこに住む、これからのことも考えても、建て替えられる団地の方々も戻ってこれるん

いわゆる措置に対する新制度と旧制度、その波及をして新制度に是非していただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

○参考人(中田雅資君) 当公団におきましては、昭和六十一年度の建て替え事業開始当初から、従前から居住されている方々について居住の安定を図るために家賃の減額措置、さらには一定の要件を満たす高齢者世帯の方々を対象として特別家賃減額の措置を講じてまいりました。この家賃減額措置につきまして、平成十年度に着手する団地から制度拡充を行ったところであります。平成九年度以前の建て替え事業に着手した団地については、従前居住者に対する家賃減額措置については、十年度改正後の措置というのは適用できていないというのが今の実態でございます。

なぜそれが一体化できないかということが今お聞き合わせの事項でございますが、旧制度によりましては、建て替え事業に着手した団地の方々に、改正前の家賃減額制度を含めて、当時公団が示した条件で言わば合意していただいて、建て替え後の賃貸住宅あるいは他の公団の賃貸住宅、あるいは民間の住宅へ移っていただいたというふうなことになるっております。そんなことで、既に住み替えが完了されている方々の中で建て替え後の賃貸住宅へ戻り入居された方々だけが遡及適用を受けるというふうなことになりますと、他の住宅に移転された方々との公平性という意味で非常に問題があるというふうなことで、現在のところ事態は困難ということになります。

旧制度に関連しまして、旧制度は旧制度の時代にいろいろ、家賃制度自身もいろいろ、傾斜家賃があつたりとか、いろいろな制度が違つております。そういう意味で、現在、傾斜家賃もない十年度以降の家賃制度の中でやっているとどうしてもそれを一体で公平に扱うということがなかなか難しいということで現状のような形になっているということです。

今、新制度で措置をされている最低所得といいますが、お年寄りの方々の所得は、二人夫婦で六十五歳以上の人が五百二十八万以下だったら適用になるんですよ、新制度の適用になります。理事さん、間違いないですね。旧制度というのは三百五十四万九千円以下でないといこの適用に、旧制度の適用にならないんです。言うならば、三百五十五万があつたら、三百五十五万あつて、旧制度の措置を受けていて三百五十五万になつたら措置の対象にはなりません。

そういうことを考えたときには、私は、今五百三十万弱のラインを引いて、そして新しい制度の措置の適用になる。一方、そこに入って、違つた。団地でもありますけれども、同じ公団の中で、日本の公団を利用して活用している、そういう中にあって、その旧制度、いわゆる三百五十万、この古い方が条件が悪いというのは、これはやっぱり納得いきませんよ。やっぱり、そういう町を作ってきた心意気、あるいはそこに住み着いて、みんなで食事をして、まちづくりをして、その木がだんだん大きくなる、そして建て替えるときにこのの木を残そう、私たちが植えた桜だからこの桜を残そう、こういう思いでまちづくりをしてきた。しかし、この新制度と旧制度ということがあることによつてそこに戻れなくなる。

旧制度でやられた方々は、六十五歳以上の立場で、新しい制度になって、そのときは新しい制度で、なんですけれども、ああ、いい措置をしていたのだと思つて見てみたけれども、十年たつたらもう正しい制度ができた。だけれども、それが公団正さをそこで保つていたというふうにおつしやいますけれども、私はこれからのことを考えたときは、やはりそういうものはこの機会に、何も整備公団ずつと続いている間に途中で切り替えせというわけじゃないんですよ。この新しい組織になるときに、補給金も増えるか減るか分からないといふような話をしているときに、私はそういうところ

○国務大臣(蔵平景君) 一番最初に谷林議員がおっしゃりたいいわゆる制度改革、この中で少なくとも七公団改革していこうという中で六公団までが国土交通省であったということで、私は、ここでも住宅金融公庫の話も随分皆さんに論議してい

ただきまつた。すべからく国民が不安を感じないように処置するというのが、私が総理からこの七公団の中の六公団、国土交通省に宿題を言われ、そしてトップランナーになれと。言葉はいいけれども、一番苦しみがあるのがこの国土交通省関係の六公団。直接国民と、石油公団は、あれは一部の人ですから、悪いけれども。そうしますと、住宅金融公庫にしてもこの都市基盤整備公団にしても、みんな直接国民とかかわっているものものですから、私は、なぜうちだけが一番苦しい思いをしなきゃいけないんだと言ったのはそこにあるわけですね。

ですから、今、谷林議員がおっしゃいましたように、今住んでいる人に私は不安を与えないように処置をするということを保証しなければ、私はこの改革はできないと。ただ、対国民ですから、住んでいる人たち、あるいは住宅金融公庫のときの論議も含めて、皆さんが不安を与えないようにすることは第一義的ですけども、だったら私は、今日は、今、谷林議員も住んでいる国民の皆さんの側に立つて御論議をいただきました。

私は、逆に、公団自体の体質の在り方、それも私は今回大いに反省をし、なおかついろんな数字ありますね、今、時間が余りたつと申し訳ないの、で言いませんけれども、関連の子会社あるいは関連会社等々で役人の天下りがあつたり、あるいは公団がこれだけのお金を使っているにもかかわらず

ですから、皆さん、不安があるからこそこうして傍聴にもいらつしやる。こういう不安のないようにするのが今の公団の私は一番、新制度に入るときの大きな私は役目だろうと思つていますので、公団自体の体質改善も含めて、私は、今日、体質改善が御議論にはなりませんでしたけれども、今、そういうことで、我々はどういう論議をするからこそ初めて公団はこういうところが欠けているんだと自己反省もするべきだと思つていますし、国民にそのことよつて不安を与えないような対処法というものを私は編み出すべきだろうと思つています。

○谷林正昭君　済みません、あと一分しかありませんので最後をお願いをさせていただきますが、平成十一年のときの法案審議のときに附帯決議が付いて、その附帯決議の中にそこに住んでいる方々、いわゆる居住者の方々とよく連携を取ってやってくださいという附帯決議が付いております。そこで、やってきたことは、居住者団体の全国公団住宅自治会協議会と定期的に懇談会等を開催をする、そしてこれまでもやってきた。そして、話を聞きますと、その公団自治会協議会とは非常に綿密に、そして協議会の人たちも公団に大変な協力をしている、こういうことにも聞いておりますし、現実にならうというところに聞きました。

そういうことを考えたときに、やはりそこに住

んでいる方々とよくいろんな話をしながら、より良い方向性をやっばり出すべきだというふうに思いますが、公団も正に心機一転といいますか、これから新しい機構でより綿密な連携を取るべきだというふうに思いますし、また今日も明日も、私、質問をさせていただきますので、そこら辺りを少しまた勉強させていただいて、とりわけ新制度と旧制度の措置について少し議論をしていきたいというふうに思いますので、私は簡単に引きませんよ、是非よろしくお願いいたします。終わります。

○森本晃司君 公明党の森本でございます。

独立行政法人都市再生機構法案が今日、朝から審議されているわけでございますけれども、私は、この法案審議に先立ちまして、今日は大臣、せっかくおつていただいておりますので、ちょっとこのことは直接関係ありませんが、是非大臣に確認と進めていただくことをお願いしたいと思っております。

それは、昨日、盧武鉉大統領、韓国の大統領が国会にお見えになりました、そして衆議院の議場で日本と韓国の在り方、また世界の在り方、東南アジアの在り方について非常に私は歴史的な演説をしてくださったと思っております、心から敬服し、またそのお話を聞かせていただいております次第でございます。そこで、これは私がかねがね申し上げてきたことが大統領の演説の中にもありまして、そのことについて私は今日は扇大臣に確認をさせていただきたいと思うところであります。

大統領の演説の中に、両国間には毎日約五十の航空便が飛んでいますが、それでも足りないほどです。これは世界でもまれな活発な交流であります。今後、早期に両国民がソウルと東京を結ぶシャトル便に乗ってビザなしに自由に往来できることを期待してやみませんと、こういう演説がございました。

私は非常にその大統領の思いを受けながら演説を聞かせていただいておりますが、実は三月の

国土交通委員会でも私は大臣にこのシャトル便をやるべきではないだろうかというふうなことを申し上げましたし、三月の末の予算委員会でもそのことを取り上げて大臣にお話をさせていただいた次第でございます。いよいよ、私は、昨日の大統領の演説を受けて、我が国もよくそのことを理解して、日韓友好のためにシャトル便が一日も早く実現するときにやってきたのではないかと、このように考えておりますが、このシャトル便に、日韓シャトル便に関する昨日の演説を受けて、国土交通省の考え方、大臣の考え方をお伺いしたいと思います。

○国務大臣(扇景君) 昨日の盧武鉉大統領の国会における演説、しかも私は大変感無量といいますか、それは昨年皆さんもまだ御記憶にあらうと思ひますし、まだ若者たちはあのときの興奮を忘れ得ないでいる、それはあのワールドカップサッカーを韓国と共催したという、これは世界で初めてのことでございました。そして大成功裏に終わり、観客動員数も今までのワールドカップ開催上り、世界三位の記録をし、そして、初めてでしたけれども韓国の金浦と羽田の間を五十八便、昨年は一か月でシャトル便を飛ばすことができました。そして、大変多くの若者があの感慨を忘れることなく、しかも日本が負けたにもかかわらず韓国を最後まで、準決勝まで応援したという、あれこそが私は若者たちの将来の日韓関係の現実であらうと思ひます。

ただ、あれはワールドカップサッカーだったからこそ実現できた。なぜならば、今おっしゃいますように、成田とそれから仁川、インcheonと言ひますけれども、あの韓国の仁川と成田との航空、これは少なくとも一日に十六便、年間で今成田と仁川で六六万人の輸送をいたしております。けれども、ワールドカップサッカーの期間だけという限定だったシャトル便を果たして飛ばすことができるかどうかというのが私の大きな課題でございます。しましたし、私はその実現方を何としても実行しようということで、事務方も韓国と日本の事務

レベルで随分話し合いをしてくれました。そして、やっと今トランプ同士、盧武鉉大統領と小泉総理の間でこのシャトル便がトランプ同士の会話にまで上がるというまでなつてまいりました。

そして、一番問題は、なぜこれが私が必死になつてやつたかといひますと、残念ながら仁川空港から成田に入つてきますのに大体一時間四十分、二時間弱です。ところが、成田に降りてC I Qの通過しますのにみんな一時間並ぶ。そして、国内線に乗り換えるのに成田から羽田まで、ひどいときにはタクシーで二万円以上掛かつて、一万七千二百円の、高速料を払つて一時間半掛かる。韓国から日本に来る飛行機時間よりも国内に入つてから、成田に着いてから所要の目的地に行くまでに時間とお金がかかるといふ以上は掛かるといふことでは、二〇一〇年に来日の観光客を今の五百万人から一千万人にしようといふこの観光計画自体も、やはり相手の、来る人の身になつて考えなければこの倍増計画が達成できないんです。

そのために私は何としてもこれをしようといふことで、とにかく成田空港は都心から大体六十六キロあります。それから韓国の中心から仁川までがこれは五十キロあります。ですから、何としても便利のように金浦と羽田を直接往復すれば、少なくとも今までも一、二時間お互いの距離感が短縮できます。

そういう意味で、大変難しいことはたくさんございますけれども、羽田に降りるということはC I Qで法務省、農林水産省、外務省全部協力してくれなければ羽田のC I Qを開けることができません。そして、なおかつ成田が夜十一時から朝の六時まで、これは成田、クローズでございます。その間も私は、若者たちは夜でも飛んできた、近いんです。だから、成田が十一時から朝の六時までクローズしている間は羽田をいふこととて、今、週七十便夜チャーター便を開けておられます。

オープンにしたいということで、これは管制も含めて総合的に、各省庁の連携をして初めて可能であるといふことで、私は今、森本議員がおっしゃつてくださったように、これは国際の定期便の運航については国際的な規定がございますから、一国だけに羽田の門戸を開けるわけにいきません。窓口を開けるわけにいきませんけれども、これは二国間協議といふことで、私はある程度今後進展できるであろうと思ひますので、是非このことに関しては、私は新たな日韓関係の二十一世紀を構築するといふ意味においても是非皆さん方の御協力をいただき、そしてお互いの距離感を、また距離だけではなくて心を通わすためにこれを実行していきたいと思つております。

○森本晃司君 大臣、いろいろと前座のお話、度々聞かせていただいておりますが、私は今伺いたいことは、要するにこの演説を受けてシャトル便をどうするかということなんです。その辺になるとちよつと何となく、御協力いただきましたといふことなんです。極端に申し上げますと、年にきちんとそのことができるのかどうか、何便ぐらいあるのか、その辺についてははっきりと答えてください。

○国務大臣(扇景君) まずは定期便ではなくてチャーター便でこれを実行しようと思つております。そして、昼四便、そして今日も私申し上げますけれども、これから両国の事務レベルで解決しますけれども、夏休みまでにはこれを実行可能のように私は両国間の話し合いをしたい。昼間一日四便というのは、韓国の二航空会社、そして日本の二航空会社で、お互いに一便ずつ持てば四便になると、そういう計算でございますので、今後詰めていきたいと思つております。

○森本晃司君 大臣の口からチャーター便というお話がございましたけれども、大統領も、あるいは多くの人たちがやっばり期待しているのはシャトル便なんです。要するに、シャトル便とチャーター便とは大きく違います。チャーター便

してやっていくことが一番ではないかと思うんですが、こういった情報化あるいは国際化、あるいは少子高齢社会に対応する二十一世紀型の都市を作るために、民間をしかりと、その力を發揮していかねばならない。しかし、それはなかなか一朝一夕でできる問題ではありません。

そこで、何うわけでございませうけれども、是非、こういう機構という形になっても、公団、かつての公団が持っている役割というのは十分にあると思いますので、民間事業者の賃貸住宅の建設の状況等々を見ながら、それを十分勘案して、その供給に対する支援もやはり新たな機構もやっていかなければならない、さらにまた良質な賃貸住宅が確保されるように補完的な役割もその機構がやっていかなければならないと私は思っておりますが、都市再生において機構はどのような役割を果たしているのか、お伺いしたいと思います。

○参考人(伴義君) 都市再生につきましては、重要性についてはここでしばしば出ておりますが、やはり都市再生、基本的には民間主導で、民間に存在する資金とかノウハウを發揮していただくということが重要でありますし、基本であろうと思っております。

ただ、民間主体の都市再生だけでは能力が十分發揮できないケースもあるわけでございまして、特に大規模かつ長期にわたる事業であるということから、事業リスクが大きいといったような場合とか、あるいは複雑な権利関係の調整を必要だといったような場合とか、根幹的な公共施設等の整備整備が不十分といったようなケースがあるわけでございまして、このような場合において機構は、新機構は、これまで培ってきたノウハウ、人材、あるいは権能、公的機関としての信頼性等々の経営資源を活用していくべきだということに考えておまして、そういう強みを活用することが期待されていると思っております。

これまでもまちづくりにおいて公団は重要な役割を担ってきておりましたが、今回、民間を都市再生に誘導するという新しい役割を担うわけでござい

ますので、仕事の進め方を抜本的に見直しまして、いわゆるバックアップ型へとということにしておりますけれども、言わばこういう事業手法を大胆に転換しまして、都市再生においては民間が主役、新機構は黒子役というような役割を分担をしていきたいというふうに思っております。

こういうことによりまして、民間の事業機会を創出したり、あるいは潜在力を引き出すといったことに最大限の努力をいたしたいというふうに考えております。

○森本晃司君 是非、そういったノウハウをお持ちでございますから、住宅公団創設以来、それをもうしっかりと補完的役割で生かしていただきたいと思います。

都市再生といえば、ともすれば商業地域あるいはまた業務機能、そういったところを再生するということになりがちではありますけれども、昨今のいろんなことを考えてみますと、都市への回帰、都市へもう一度戻ろうという気持ちも多くの皆さんの中にあります。そこで、そこに住んでおられる方々の住環境を更に良くしていくということが極めて大事ではないかと思うんです。

居住環境の向上という面については、ここ三十四年間住都公団がいろいろやってきた役割というのは私はあったと思えますし、果たしてきたのではないかと思います。しかも、同時にそれだけのノウハウをしっかりと持っておられるわけでございまして、どうぞ、特に居住環境の向上、こういう点についてノウハウの蓄積を生かして貢献をしていただきたいと考えておるわけでございまして、いかがでございませうか。

○参考人(伴義君) 都市再生は実は都市再生特別措置法で定義がございまして、都市機能の高度化とそれから都市の居住環境の向上と両方を言うということになっております。

したがって、居住環境の向上というのは都市機能の更新とともに都市再生の両輪であると思えますし、これからのまちづくりも住宅、商業、業務、福祉施設等々を含めた総合的、複合的なもの

であるべきだというふうに思っておりますが、中でも、先生御指摘のとおり、これからまちづくりは住の要素が欠かせないものと思っております。オフィスとか職場とか商業機能だけではなくて、人の住み暮らし、あるいは生活、暮らしのにおいがする人間本位の町というようなことを一層志向することになるのではないかと考えております。

公団は、これまで住宅を中心としてまちづくりに取り組んできたわけでございまして、ある場所あるいはある空間に住機能を導入する、そういうことによつて、居住者を集めて長期にわたつて管理運営するといったようなハード、ソフト両面にわたるノウハウ、あるいは実績等を持っているところでございます。郊外のニュータウンづくりや賃貸住宅団地は正にその典型でありますけれども、都市の既成市街地部分における再開発におきましても、例えば大川端地区のように工場街であった町の姿を大きく変えて、立地と魅力に優れた都心居住の住宅市街地として変えたという例だとか、あるいは恵比寿ガーデンプレイスとか晴海トリトンスクエアのように商業・業務ビル群に住宅棟を併設いたしました、職、住、遊の複合的なまちづくりをしたというような例もございまして、また、先進的な住宅を開発、提案するというところで、例えばSOHO住宅、在宅ワークができるようなSOHO住宅とか、あるいはベクトルの共生住宅、あるいは環境との共生住宅、SI住宅と称しまして耐久性の高いスケルトン、骨格部分とそれから可変性の高いインフィル部分を分けるような住宅、あるいはデザイン・賃貸住宅等々、具体的プロジェクトで今でも実現しているところがございます。

このように、人が暮らし居住地への作り替えとあるいは住まいづくりそのものに関するノウハウ、経験、人材等が組織として大事な経営資源であるということに認識しておりますので、機構移行に向けてこれらの経営資源を総合的に活用していききたいというふうに思っております。

さらには、公団から承継いたします七十五万戸の賃貸住宅、これにつきましては大変な資産でございまして、昭和三十年の日本住宅公団発足以来蓄積してまいりました国民共有の貴重な資産でございまして、政府が決定いたしました都市再生プロジェクトでも公的賃貸住宅の活用計画が取り上げられておりますけれども、その中でも取り上げられていくわけでございまして、こういうのを活用いたしまして、少子高齢化に対応したリニアールとかあるいは高齢者向けの改善、周辺のまちづくりと一体となったような建て替え、その際に高齢者の福祉施設とか公営住宅の併設というようなことをやりまして、安全で安心して住み続けることができる居住環境を創造するというところに力を入れまして、都市再生に寄与していきたいというふうに思っております。

○森本晃司君 都市再生を進めるに当たりまして大事なことは密集市街地の整備改善、こういったことも極めて大事なことでないかと思っております。

私はさきの密集法のときにも申し上げたわけでございまして、こういった場合、非常に大事なことは、従前居住者の方々、こういった方々をいかにするかということ、ここにやはり心をきちんと置いてやらなければならぬと思うんです。私は、そのノウハウは、従来の三十年からやってきた日本住宅公団の流れをくむ皆さんの中に私はその機能は、そのノウハウはあると思うんです。

今、新しくなりました都市公団の横浜のすばらしい建物がありますが、あそこから見ますと、あそこには何軒かもう、港のところからかつて公団があったところが今数軒もう空き家状況になっていて、新しい恐らく建物に変わろうとして、そういうときもいろいろとやっぱりノウハウを持ってもらえるからこそ手厚くやってこられたんだと、私はそのように思っております。

したがって、今度のこういった機構、これが承継する場合に、従前居住者の住宅整備始め、

密集市街地の整備改善に積極的な役割を果たしていくべきではないかと私は思っておりますが、いかがでございますか。

○参考人(伴裏君) 防災上危険な密集市街地の存在、ここでも度々出ておるようですが、二十世紀の負の遺産の代表だろうと思ひますが、都市再生本部でも再生プロジェクトとして密集市街地の緊急整備が決定されている非常に大事な事柄かと思ひます。

密集市街地の難しさは、幹線道路はもとより、生活道路さえも十分に整備されていない、それから権利関係が零細でよくそうしている、老朽建築物の自力更新の速度が非常に遅いといったような、民間の取組だけでは限界があると思ひます。

このため、新機構としても大変大事なフィールドとしてこの密集市街地に取り組みたいと思ひますが、その場合に全般的にやるわけにもまいりませんので、整備の緊急性が高い地区につきまして、地元地方公共団体と連携あるいは役割分担の下に、防災上の都市の骨格を形成して、民間による連鎖的な建物更新を誘導していくということにしたいと思ひます。

新機構が実施する密集市街地の整備は、実は国会で成立いたしました改正密集法、あそこで創設されました防災街区整備事業という面的整備事業手法ができましたが、その施行者として新しい機構も位置付けられております。そういった事業だとか、あるいは関連して整備が必要となる道路、公園、緑地等の公共施設整備をやるわけでございますが、いずれの事業におきましても、先生御指摘のように、事業に伴って移転をお願いする従前居住者、特に零細権利者であります借家の方ですね、借家権者をどのように保護して生活再建を図るかということが事業の円滑な実施に大きなかぎになると思ひます。

したがいまして、新機構がこれから密集市街地の整備を自ら進める場合、その場合は必要に応じまして新機構が従前居住者の住宅施設を整備いた

しますが、そのほかに地方公共団体が行われる密集市街地も整備がございますので、そういう場合は地方公共団体からの委託に基づきまして従前居住者用住宅を整備したいというふうに思ひておりまして、こういうようなこと両々相まって、居住、営業の継続の確保を図りながら円滑な密集事業の実施に努めたいというふうに思ひております。

○森本晃司君 次に、良質な中堅労働者向け住宅あるいはファミリー向け賃貸住宅、こういったものは都市部の場合には非常に要求されるわけでございますけれども、また同時に、そういったことが共通の課題になっております。

我が党はかねてから、公共住宅の一元化、ソーシャルミックス、これを主張してまいりました。今まで公団は中堅労働者向けに住宅供給をすることを目的にまいりましたけれども、都市再生機構というのは、自ら土地を取得して、そして賃貸住宅を新規建設することはできない、行わないということになっております。しかし、民間が経営ベースに乗りこく場合には機構が民間賃貸住宅を供給することは可能とも言われているわけでありまして。

そこで、私は、二十一世紀のいろんな経済状況、住宅政策等を考えてみたときに、ちょうど今、汐留で一部を民間が所有しているように、例えば機構がスケルトンを所有して、一部を民間住宅、一部を公団住宅、一部を借り上げあるいは買上げ型公営住宅、一部を福祉施設をインフィルするとソーシャルミックスになって、ノーマライゼーションの促進にも役立つ実践的な供給方式を展開する必要があると、また、することができると考えておりますが、いかがですか。

○政府参考人(松野仁君) ただいま委員からの御指摘は、機構がスケルトンを所有して、その一部に民間住宅あるいは公営住宅等をインフィルするという方式はどうかということでございます。

委員御指摘のとおり、新規の賃貸住宅建設については、原則、民間の賃貸住宅建設を支援すると

いう形になりますので、原則としては民間の賃貸住宅が建つということでございますが、御指摘のように、どうしても民間が出てこれないときに機構が賃貸住宅建設をやるというケースがあるわけでございます。御指摘のとおり、汐留のようなケースで、そうした機構が賃貸住宅供給をするときに、その中で、一部スケルトン供給型ということとで民間賃貸住宅を中で供給してもらおう、あるいは公営住宅に借り上げていただく、あるいは福祉施設等を経営していただくとかということはある得ることではないかと思ひます。

ただし、これはやはり例外的に機構が、民間に代わって機構が自ら賃貸住宅を建設するというケースの場合と考えております。

○森本晃司君 今、松野局長から御答弁がございましたが、先ほどの話の従前居住者の対策もいろいろと時間が掛かります。これについては私はしっかりと国も応援をしていかなければならないと思ひておりますので、しっかりとした取組をお願いいたします。

次に、高齢者の居住安定策でございますけれども、今、公団住宅世帯の平均年齢五十一・八歳、世帯主が六十五歳以上の高齢者世帯の割合は二一・三％。これらの居住者の方々が年を取られても安心してそのコミュニティに住み続けられることが極めて重要でありまして、一つは、低所得高齢者等への家賃減額措置の継続、それから賃貸住宅建て替えに合わせ公営住宅の併設、公団賃貸住宅の借り上げによる公営住宅及び要請型高齢者優良賃貸住宅の供給、こういうのを行うときに公共団体と積極的に連携を図るべきではないだろうかと思ひます。

公営住宅への居住の希望者は多いわけでございますけれども、建設戸数は減少しておりますので住宅困窮者の対策も必要であります。

こういった課題を処理するためにも、南青山の公営住宅で実施したPFI事業を公団の建て替え事業においても展開すべきだと考えておりますが、住宅局長、いかがでございますか。

○政府参考人(松野仁君) 公団の建て替え事業、特に従前居住者の方が戻られる住宅につきましては、そういった基本的な建て替え事業は居住者との信頼関係もございますので、やはり公団、機構自らが今後も実施していく必要がございます。

ただし、それ以外の余地ができて、例えば公営住宅用地として譲渡すると、地方公共団体の要望があつて譲渡するというようなときには、公営住宅サイドの建設の中でPFI事業を活用して様々なものが入ってくるというようなことをその公共団体と連携をして実施していく必要があるかと思ひます。そういったケースもあろうかと思ひます。

それから、御指摘のとおり、公団の賃貸住宅の建て替えに当たりましては、市場家賃ということが基本ではございますけれども、特ににお住まいになっております継続居住者としての高齢者、低所得高齢者等の方々に対する家賃減額措置の継続は引き続き行っていくべきものと考えております。

○森本晃司君 引き続き住宅局長にお尋ねをしますが、やはり居住者の最大の関心は何といつても家賃にあると思ひます。今いろいろと、家賃改定に当たっては激変緩和や低所得高齢者世帯等の家賃上昇を抑制する特別措置法が機構移行後は継続されないのではないかという心配をされている向きがあります。私は、機構移行後も低所得高齢者等々への家賃減額を含めた現在の家賃制度を継続すべきであると、このように考えておりますが、家賃制度に変更はないと考えていいんですか。

○政府参考人(松野仁君) これまでも建て替えあるいは建て替えにおける戻り入居者の家賃対策あるいは継続居住者の家賃変更の際の減額措置等がございます。

これらの措置につきましては、機構に変わったとしても同様の措置を継続して実施していくことになりまして。

○森本晃司君 時間がなくなりましたので、簡単にポイントだけを申し上げさせていただきますので大臣

のお答えを伺いたいと思いますが、賃貸住宅の売却に当たって、居住者の方々、いろいろな不安が広がっております。

公団賃貸住宅ストックというのは、これは国民共有の貴重な財産である。それからまた、住宅政策上も極めて重要な観点から考えましても、一つは慎重に考えるべきではないだろうかと思えます。

もう一つ、居住者の居住の安定でございますが、新機構になって家賃が大幅に引き上げられるんじゃないか、あるいは売却されるんじゃないだろうか、こういったことを不安を思っておられる居住者の方々もいらっしゃいます。信頼関係を維持して、引き続き居住の安定が図られることが極めて大事だと思いますが、大臣のお考えを最後にお伺いさせていただいて、質問を終えさせていただきます。

○国務大臣(扇千景君) 今朝からる御論議いただきましたように、少なくとも七十五万戸、そして二百万人の居住者というものを考えますときに、特に今、森本議員がおっしゃいましたように、これら貴重なストックをいかに生かしていくか、また住民に不安を与えないようにするかというところは、先ほども御論議いただいておりますけれども、私は何よりも、高齢者の入居率もさることながら、私は、子育てという新たな局面で人生の貴重な時期をその住宅で過ごされる方もいらっしゃると思いますので、先ほどもある総裁も話しておりましたように、私は、今後これを整備するときに多くの皆さん方に、今も局長が家賃の、今までどおりの家賃の考え方をするということが、言明もしております。そういう意味では、私は、今回の新たな機構に不安があつてはならないし、何のための機構になるんだと、今までより悪くなるんだつたら新たな機構にする必要がない、そして二十一世紀型にする必要がないと、そう思っておりますので、今回、この法律によって新たな機構が責任を持って管理し、なおかつ今まで以上にサービスの向上に努め、不安を与えないと

いうようなことをこの委員会の御論議の中でそれぞれが私は明言しておりますので、そういう意味で居住者の皆さん方に不安を与えないように、また、公的な主体が管理する住宅として当然のことでございますけれども、都市公団の独立行政法人化に当たりましては、現に公団住宅にお住まいの方々の居住の安定を確保するというところに心掛けていきたいと思っております。

○森本晃司君 終わります。

○富樫練三君 日本共産党の富樫練三でございます。

最初に、公団の経営の問題について二、三伺っておきたいと思っておりますけれども、公団の経営の現状の中で、賃貸住宅管理部門について、すなわち家賃収入等、賃貸住宅の管理、修繕とか掛かる経費、その差引き、さらにはそれに関連する金利の支払、それらを差引きした場合に、現状では賃貸住宅の管理部門は赤字なのか黒字なのか、そこをまず伺います。

○参考人(古屋雅弘君) お尋ねの件でございますが、賃貸住宅勘定につきまして、まず家賃等の収入とそれから賃貸住宅の管理に係る直接的な管理諸費の差引きベースで見ますと、平成十三年度的におきましては、収入は五千七百十六億円、修繕費、共益費、減価償却費等の管理諸費は二千七百九十四億円ということでございますから、差引きで見ますと二千九百二十一億円の余剰があるように見えます。

ただ、この二千七百九十四億円の中から利息でありますとか一般管理費等を支弁いたしますので、先生のお尋ねの二番目の問題になろうかと思えますけれども、こういった利息や一般管理費を除きますと、二百五十六億円の十三年度は利益でございます。

それから、最終的な損益はどうかということ、準備金等の特別損益等の出入りがございまして、このベースで見ますと、平成十二年度及び十三年度については、二十七億円、二百二十二億円の利益を計上しております。この二か年間に

きましてはこの最終損益ベースでもって黒となつておりますが、十一年以前は賃貸住宅部門はマイナス基調でございました。

○富樫練三君 要するに二百億以上黒字だということですね。

もう一つは、宅地管理・市街地整備部門、こちらの方はどうですか。

○参考人(古屋雅弘君) 宅地部門を含みますところの市街地整備改善勘定の数字を申し上げますと、敷地等譲渡収入など市街地整備改善に係る収入は五千二百九十三億円、これは十三年度の数字でございます。それから、敷地等の分譲原価などの費用は四千八百七十九億円、この差引きを機械的に計算いたしますと四百十四億円の余剰でございます。ただ、この中には、先ほどと同じでございますが、支払金利や一般管理費が除かれておりませんので、これを除きますと二百二十四億円の損失でございました。

ただこれも、このような譲渡差損に備えるために過去の宅地の販売からの益部分を準備金として積み立ててきておりますので、これを取り崩して対処いたしますと、最終の当期損益では二十億円の黒字を計上しているところでございます。

○富樫練三君 要するに、準備金で穴埋めをした結果、黒になっているんだけれども、それがなければ赤字だと、こういうことですね。

今日は、公団が発行しております年報、年次報告ですね、これに基づいて私の方で資料を作成してお配りをさせていただきます。

九六年から二〇〇二年までのものでありますけれども、これは賃貸住宅部門については、この事業の中心であります家賃等の収入、支出の中心であります管理費など、併せて支出の部分にはそれに伴う金利の分、この差額をこの表に載せましたけれども、二〇〇二年では私の計算ではプラス四百二十二億円、これは先ほどの説明と違うのは、構成している要素が若干違いますので数字が若干違ってきます。

それから、宅地管理と市街地整備部門では国と

地方からの補助金などがかなりの金額入っているんですけども、これを除いて、更に引当金、先ほどの準備金ですね、これらを除きますと、かなりの赤字になりまして、二〇〇二年度では九百四十五億円の赤字と、こういうことになりました。

したがって、公団の中心的な仕事であります賃貸住宅の事業と、もう一つは市街地の整備事業、これが二つの大きな、分譲住宅とか公園とかあるんですけども、これが二つの大きな事業になっていると思うんですけども、賃貸の方は黒字部門、市街地整備の方は赤字部門というように大ざっぱに言えばそういうことが言えるんじゃないかと、傾向としてですね。

その上で、なぜ市街地整備部門の方が赤字なのか、土地関係の方が赤字なのかと。どうもバブルのときになかなか土地を買っているという資料はもう既に出されております。例えば八六年から八九年の四年間の間に四百三十一ヘクタール土地を買っているところ、ところが、九〇年以降のバブル崩壊後九九年までの十年間で、それ以上の膨大な、この時期は民間の方はバブルが崩壊して不良債権にならないようにみんな土地を放出したんですね。この時期に公団はどんどんどんどん土地を買っている。この十年間でどのぐらい土地を買いましたか。

○参考人(古屋雅弘君) お答えを申し上げます前に、宅地・市街地整備部門では赤字計上だという御試算をお示しいただきましたけれども、先ほど申し上げましたように、市街地整備勘定は公共的な仕事もございまして、補助金等の収入というものがカウントし、それから過去、利益を蓄積してまいりましたので、その準備金を取り崩していろいろな売却損の損失に充てるといったような経理処理というのは適正な処理が行われているんじゃないか、その結果、最終損益のベースでは黒字ということを重ねて申し上げさせていただきます。

それで、今、ただいまの御指摘のバブル崩壊後の平成二年から十一年までの十年間にどれぐらい

の土地を買ったかということでございますが、宅地開発部門を中心に住宅宅地の供給のために必要な用地として約二千三百ヘクタール程度の土地を取得してきたところでございます。

○富樫三君 先ほどの宅地・市街地整備部門、私が赤字だと言いましたら、今お話がありました。私は適正であるとか適正でないとか言っていないんです。事実としてこれは赤字部門です、こういうふうな言っているんです。

その上で、バブル期にそのぐらいの土地を買っているということなんですけれども、非常にこれが経営の結果としては圧迫することになっているんだと思うんです。

今日、その資料の中に一番右端の欄に宅地・市街地改善整備等資産推移というのを九六年から二〇〇二年まで出させていただきました。これは金額で、単位は億円であります。

九六年の段階では七百十四億円であった資産、財産が二〇〇二年には二兆三千二百九十九億円まで膨れ上がっている。財産が増えるからいいようなものなんですけれども、これは使えない土地も含めてどうしようもない土地を抱え込んでしまったと、こういう結果でもあるということが言えると思うんです。そういう点でいえば、金額でいえば、九六年から何と三・三倍に膨れ上がっていると、こういうわけでありまして。

しかも公団は、未利用地、中には塩漬け土地というか、使えない土地です、そういうのもたくさん持っているというふうな言われています。その中で、一九九九年現在で公団が取得した土地が七千三百三十三ヘクタール、これは既に公団の方から資料が出されているのを私が見たものであります。そのうち半分の三千三百八十一ヘクタールは未造成、基本方針未決定地区、どう利用するかが決まっていない、こういう地区ですね。その未利用土地の大部分は山林原野、これが二千二十四ヘクタール、田畑が八百六十三ヘクタールなどという資料が既に発表されています。

これらの土地の大部分は処分の対象になっている

るんだけれども、なかなか処分し切れない。公団としては、毎年どのぐらいの処分計画を持って、実際にはどのぐらい処分されていますか。

○参考人(中臣敬治郎君) お答えいたします。

ただいま先生御指摘の三千三百三十一ヘクタールの未着手、未造成の土地という御指摘ございましたが、これは先般、山口参考人が意見で申されました中に出てくる三千三百八十一ヘクタールというのがございますが、これは対象土地が再開等も入っておりますので、そういったものを除きまして、更に時点の修正を加えますと、十三年度末現在で約二千七百ヘクタールの土地、造成未着手の土地がございます。

これ、内訳を申し上げますと、二千七百ヘクタールのうち千四百ヘクタールは既に事業に着手している地区でございます。事業施行中の地区でございます。千三百ヘクタールが事業準備中の地区でございます。事業施行中の千四百ヘクタールにつきましては、これは私も、土地区画整理事業が非常に大規模なものですから、一般地権者の土地も含めて順次段階的に街区ごとに整備をしていくということでございます。最終的には造成をする予定、造成をしまして処分をするということで計画を立ててやっております。

それから、千三百ヘクタールの事業準備中の地区につきましては、これは現在まだ事業に着手していない土地でございます。このうち約七百ヘクタール余りがいわゆる五年以上事業に着手していない、言わば長期未利用の土地でございます。これについてはいろいろな方策を講じて経営改善をしていきたいというふうに考えております。

それから、御指摘の、御質問の毎年どのぐらいの処分計画を立てているのかということでございますが、過去五年ぐらゐの実績は大体二百ヘクタールから二百五十ヘクタールでございます。昨年度は二百四十一ヘクタールの土地処分の実績を上げておりまして、今年度、十五年度について

も同様の土地の処分計画を立てております。

以上でございます。

○富樫三君 要するに現状で七百ヘクタールは塩漬け土地だということがはっきりしましたね、この点は。この塩漬け土地というのは、五年以上売れない、利用もできない、いかんともし難い、そういう土地だと。しかし、それについては、そのとき買ったお金については、金利はどんどん増えていくわけですから、利息だけは払っている、ずっと払わなくちゃいかぬということになります。全部払い終わつたとしても、土地はちゃんと残る、その土地は利用できない、こういう状況だということが分かったわけです。

そこで伺いますけれども、全体として見て、黒字部門を増やして赤字部門を減らしていけば、これ経営は良くなりますよね、当然のことですけれども。ただ、今度機構に移すというのは、賃貸部門についてはこれ以上増やさない、場合によっては売却も、こういうことですね。縮小の方向です。黒字部門は縮小の方向です。それで、この土地の売買や再開を含めたいわゆる市街地整備事業の方は、これは赤字部門なんだけれども、この部門を中心とした機構に作り替えていこう、こういうことですね。そうすると、赤字部門を増やして黒字部門を縮小していくんだから、これは大臣、今後の経営はどうなりますか。

○国務大臣(岡田豊彦君) 後で、責任者の総裁が見えてきますから、前途の見通しは総裁から直接聞いていただきますと思いますけれども、私は、少なくとも今回の機構改編ということで機構に移った以上は、その縮小あるいはこれを維持するかどうかということ、まず、先ほど私、谷川議員のときに言いました、本体の改善どうするのか。お客様に対しては当然責任を持たなきゃいけませんけれども、今までの公団なりあるいは機構、今回の新たな機構に移るについての体質改善というものをいかにしていくかということも私は大変大事だと言っておりますので、その辺からもどれくらい縮小できるか、赤字縮小で改善が、役

に立つかということは、これは今数字としてきちんと言えませんが、あと伴総裁の計画、機構に対してお答えをいただきたいと思っております。○富樫三君 せっかく大臣が指名していますから、じゃ総裁に、どうぞ。

○参考人(伴義君) 御指摘ありました今までの継続事業でやっておつたものにつきましては、これは一昨年の十二月の閣議決定でも速やかに見直しを立てて処理するようにということになっておりまして、現在、先ほどの塩漬けとおっしゃった土地も含めて、例えば中止するとかあるいは大幅に縮小するとかというような方策を、これ、それぞれ地元の地権者あるいは公共団体に関係しておりますので、その方々と話を進めて迅速に措置を急いでいきたいというふうに今思っているわけでございます。

いろいろな努力をしてそういうことをするわけでございますが、先生からお話がありましたように、これからの部門、特に土地再生部門につきましては、赤字部門を更に拡大するんじゃないかというふうな御指摘があったかに思いますけれども、ここで度々申し上げていきますけれども、これから民間を誘導するというバックアップ型に徹していこうと思っておりますので、要するに収益性があつて民間ができるものといったものにつきましては手を出さないということになります。そうすると、本当に公団がこれからやるものにつきましては、国の政策上必要だけれども採算性が低い業務を行うと、こういうことになるわけでございます。

したがって、独立行政法人になりまして、いろいろ採算性についても厳しい評価が行われる中で、その採算性を見極めはきちつとやりたいと思っておりますけれども、もし本当に国の政策上必要で、民間でできないものにつきましては、やはりその業務内容の採算性とか公共性に応じたような、そういう出資金とか補助金とか、一定の必要な国の政策的支援を求めなきゃいけないかなと

思っておりますが、いずれにしましても、業務全般においてやはり事業コストの削減を図ったり、あるいは事務費の削減を図ったり、あるいは組織の、あるいは定員のスリム化を図ったりしまして、何とか体質改善をきちっとやっていくということに努力していきたいというふうに思っております。

○富樫三郎 危ないことには手を出さないというところのようですから、危ないことには手を出さないでもらいたいと思うんですね。少なくとも、塩漬け土地になるようなものをどんどん買い取るとか、こういうのはやっぱり健全じゃないというふうに思います。

私は、最も健全な方向というのは、黒字である賃貸住宅部門、これは今住んでいる方々が家賃として払ったことによってこの黒字が出ていくわけなんです。ですから、少なくともその黒字部分については住んでいる方々に還元をするというのが、これが道理だと思っております。これは公団のやるべきことなんだと思っております。総裁、この点は大丈夫ですね。そう思っていますよね、総裁。

○参考人(伴義君) 賃貸住宅経営に当たりまして一番大事なことは、もう先生御指摘になっていることだと思えますけれども、居住者にとって安全、安心、快適な住環境を維持する、あるいは向上することが必要だと思っております。これは向上すること、今おっしゃったような収入も、まずはそういうことを賄った上で実行するということだと思えます。

○富樫三郎 その上で伺いたいと思いますけれども、先ほどもちょっと出ましたけれども、家賃軽減制度についての二つほど伺いたいと思います。新旧制度の関係ですね。

これは、説明会当日に世帯主が五十五歳以上六十歳未満である場合に、その世帯主の所得に応じて、六十五歳になったときから軽減措置が適用されると、こういうことのようにあります。私は、

説明会当日の年齢による制限を撤廃して、だれでも六十五歳になったらその収入に応じてもちろん軽減措置が受けられるようにするのが当たり前ではないかと。何で説明会の当日に五十五歳でなければならぬのか。何ですか。

○参考人(中田雅賢君) 公団の賃貸住宅の建て替え事業の実施に当たりましては、居住者の居住の安定に配慮するというところで、戻り用の住宅に入居された場合にまず全員の方の家賃減額を行います。それから、特に低所得の六十五歳以上の高齢者世帯、母子世帯、それから障害者世帯及び生活保護世帯につきましては、更に特別な減額を行っているということでございます。

この高齢者世帯に係る特別措置についての御指摘でございますが、高齢期に向けた生活設計を準備する時期というふうなことで説明会時点で五十五歳以上の世帯の方々に特に対象を広げてきたということが今までの経過でございます。以前はこの五十五歳が六十歳というところにしていました。

なお、それ以外の方々について、賃貸住宅の特性としまして、ライフスタイルのいろんな変更があるとか、そういうことに柔軟に対応できるとかいうふうなこともありますので、一定のラインを設けたということでございます。

○富樫三郎 何の説明にもなっていないんですよ。何で五十五歳なのかって一言も言わなかったでしょう。強いて言えば高齢期に入る準備だと。公団に、あんな五十五歳になったから、高齢期にそろそろ入りますからそろそろ準備をしてくださいます。公団に言われなくたって、みんな老後のことはよく考えていますよ。何で五十五歳になったら公団から言われなくちゃいけないんですか。ちゃんと答えてくださいよ。

○参考人(中田雅賢君) なぜ着手時の年齢にこだわるのかということでございますが、公団が行う居住の安定措置といいますが、というのは住宅の建て替えの実施、実際には着手というこの時期です、これを契機として将来の居住に不安を抱か

れる居住者の方々に対して配慮しようという趣旨であります。そのために説明会時点の年齢に着目をしてこういう措置をすることにしたということでございます。

○富樫三郎 大臣、分かりました、分からないでしょう、今の説明じゃ。

何で五十五歳になったらそういうことを公団から言われて老後の心配をしなくちゃいけないのか、これは理屈はないんですよ。何でかという、これは公団が建て替えるときに、新しく建て替えるときに、戻ってくる人の戸数だけは確保しなくちゃいけないからなんです。

例えば、百軒の団地があったとする。いったん退去して新しいものを建ててそこに戻ってくる人が三十軒しかないとなったら、三十軒分造ればいいじゃないかと。あと、プラスアルファで十軒、十五軒造ることはあるかもしれないけれども、最低三十軒は造らなくちゃいけないね。これを計画立てるときに早く決めなくちゃいかぬ。だから説明会、建て替えの説明会のときに、あんなは出ていっちゃうのか、戻ってくるのかはつきりせいで、こういうことを言わんとしているわけでしょうがね。

そういうことをやっているから私は理屈に合わない、道理に合わないことをやっている、こういうふうに言われているわけです、公団は。まあ、しよつちゅうこういうことがあるんですけれどもね。

もう一つ伺います。

新旧で、以前は二DKまでの人についてはこれは軽減の対象になっていたんだけれども、これからは五十平米以上の人も軽減の対象になると。ただし、軽減は五十平米までであって、五十を超え

る部分は軽減の対象外ですよ。広くても全体としては対象になるけれども、対象の範囲は限られていますよと、こういうことなんです。

こういうことをやめて、例えば家族構成で、三人、四人いれば一定の広さはどうしても必要ですよ。そういう人についても五十平米までなどという

うことをしないで、全部が軽減の対象にするというのは当たり前じゃないですか。どうしてそういうふうにしらないんですか。

○参考人(中田雅賢君) 今御指摘のように、家賃減額措置の対象面積は五十平米を上限としております。

この措置の根拠でございますが、大型住宅を選択した方々と小型住宅を選択した方々の間で減額総額に大きな格差が生じるというふうなことがありますので、このことに配慮したということが一点でございます。それからもう一つは、適正な居住水準となる住宅の規模が確保できるではないかというところで、これは八期五か年計画、住宅建設の八期五か年計画の最低水準ということで五十平米という規模がございますので、このラインで線を引いたということ。それから、減額後の家賃が戻り入居者の負担可能な額になるように下げたんだというふうなことで、これらを根拠として、現在、四人世帯の最低居住水準面積である五十平米にラインを引いたということでございます。

○富樫三郎 それも理屈に合わないんですよ。格差が生じると、格差が生じるんだつたらい方に統一すりゃいいじゃないですか、格差が生じないように。どうしてそういう発想にならないのか、ここが不思議でしょうがないんですよ。

本当に公団が居住者の人たちのことを考えている、一番最初に私、総裁に聞きましたけれども、居住者のことを第一に考えるんだというように総裁は言っておきながら、実際には全然やっていることが違うじゃないですか。こういう点は直ちに改善をしていただきたいと思っております。

そこで、国土交通省に伺いますけれども、こういう新制度や旧制度の格差が生じているものを、いい方向というのか、新しい制度に統一した場合に、これは補助金などで一定の国の負担も出てくる可能性があるわけですから、新制度に統一した場合、どのぐらいの負担が増えることになりますか。これは国土交通省。

○政府参考人(松野仁君) お答えいたします。

仮に、あくまでも仮定のお話でございますが、仮に新しい家賃減額特別措置に統一をする、新旧統一をした場合の試算でございますが、平成十四年度における新制度の適用額から二DK五十平米の住宅で試算しました結果、おおむね国の負担は年間二億円となる見込みでございます。

○富樫三君 二億円あればできるじゃない。統一できるじゃない。そういうことにけちけちなさいで、ちゃんとやるのが当たり前じゃないですか。

次に、居住者からいろんな声が出されているんですよ、改善とか修繕とか修繕とか。こういう点についてもどうも公団はいまいち誠意がきちんとしていないんじゃないかと。改善をしていただきたいと思うんですけども。

例えば、アンケートによれば、鉄製の部分のさびとか、そういうのを防ぐために塗装をやっているわけなんだけれども、例えば今までは、九七年は九万戸やったとか九八年は九万三千戸やったとか、そういうのが最近になって、二〇〇二年になると五万四千戸というふうになんて減っているわけなんですよ。実際には、長期にわたってペランダの手すりの塗装がはげ落ちていたりとか布団が干せないとか、いろんな不便を感じながら生活しているわけなんですよ。こういうことぐらいいはその場その場ですぐ対応してもらわないと、何のために家賃値上げされて、何のために高い家賃を払っているか、これは住んでいる人たちから不満が出るのは当たり前だと思うんですよ。どうしてそういうことをやらないんですか。

○参考人(古屋雅弘君) 賃貸住宅の性能といいますか、設備水準も含めて、これを的確に維持していくというのは非常に重要なことでございます。したがって、日常的な不具合があります場合には私どもも速やかに修繕をいたしますし、それから、計画修繕と呼んでおりますけれども、例えば外壁の性能でありますとか、屋根防水でありますとか、給水管の取替えでありますとか、こういったものは周期を決めて点検をしながら実施

をしておりますし、それからさらに、リニューアルでありますとか高賃貸でありますとか、一段と、窓枠のアルミサッシ化でありますとか、そういった性能向上といったような事柄についても重点的に取り組んできておりまして、そういった修繕を的確に実施しているところでございます。

○富樫三君 的確に実施していれば布団が干せないだとかそういう事態にはならないんですよ。的確にやらないからですよ。

この四月から値上げしたでしょう。値上げの総額は五十億円ですよ。値下げ分の差引きをして三十億円が増えたんだと、こういうふうにご間私答弁いただきましたよ、三十億円だと、新たな負担が。三十億円も住んでいる人たちから家賃を多く納めさせておいてそういうことがきちんとかやれないんじゃないかと、私は大家としては不適合だと思っておりますよ、大家さんとしては。

大家さんというのは、たなごのこともよく考えて、何か困っていることないかと、こうやって次から次へとちゃんと手を打つのが大家さんの仕事じゃないんですか。そういうことはもう抜かりなくきちんとかやっていただいたいと思うんですけど、そこで、これは総裁に伺います。

この値上げした分について、何に使うかという説明がないんですよ、住んでいる人に。私、この間、前回のときに総裁に、どうして値上げするのか、あなたの家賃は今回二千円値上げされますよという場合に、なぜ二千円値上げなのかという点について総裁に聞いて、総裁は答えられなかったと思うんですよ。私が数式を説明して、それは企業秘密だというふうにご説明しました。秘密でも何でもありませんよ。何で値上げするかというものは、それは家賃納める人に説明するのが普通ですよ、当たり前ですよ、秘密でも何でもありませんよ。ところが、今度は、値上げをしましたけれども、その値上げ分を何にどういうふうに使うかというのをどうして居住者の皆さんに説明しないんですか。その理由をおっしゃってください。

○参考人(伴義君) 家賃の値上げ分を含めまし

て、先ほど申し上げたように、居住者の今の生活環境の改善、向上のために使うというのは当然のことだというふうに思っております。

先生御指摘のように三十億円、本年四月の改定で増収になっておりますが、実はこれは平成十五年度の収入予算が約六千億、要するに六千億円収入入るわけですよ。そのうちの〇・五%に当たるわけでございます。この中から三千億円を住宅管理業務に要する支出に充てておるわけでございます。こういうふうには、改定前の家賃収入も、それから新規の家賃収入、今三十億とおっしゃった、それも合わせて一体的に管理されているものでございます。

どのように修繕を実施するかにつきましては、公団の事業計画で住宅改良の実施戸数を明らかにする等々、主な計画修繕項目、先ほどいろいろおっしゃった修繕項目等の実施数量について計画的に、いつまで、どこで何をやるかといったようなことを居住者団体等にも説明を行っているわけでございます。

ちなみに、今三十億の話になりましたけれども、前回の三年前の継続家賃改定、十二年度に行っておりますが、このときは八十億円ございました。しかしながら、当該の増収額は、平成十三年、十四年、これは毎年下げる方は下げておりますので、十三年、十四年度の募集家賃の見直し等々で継続家賃の引下げもやりまして、既に八十億円が払底しておりますけれども、その八十億円増収のときにお約束しました、居住者の要望強かった、重点七項目と言っておりますが、先ほどのアルミサッシの取替え等も入っておりますわけでございますが、そういうものは継続して推進を図ってきたという状況でございます。

○富樫三君 居住者にはよく分かるようにきちんと説明するのは、私は公団の説明する責任があると思うんですね、家賃を徴収する方の、側のことと、情報を居住者に公開をするということが大事だというふうに思います。この点についても

是非改善をしていただきたいというふうに思っています。

最後に、今後の住宅政策について何点か伺っておきたいと思っております。

一つは、公団の建て替えに伴って、高層化した場合に土地が、余剰土地が出ると、その土地を効率的に公共用に使うという点についてですけれども、法案の二十六条の第二項に公営住宅や福祉施設などの公共目的への活用、これがうたわれています。これをきちんとかやる上で、伺っておきたいのは、この中で「土地の譲渡その他」というふうになっておりますけれども、これは地方自治体などに対する譲渡と、及び「その他」という場合には、借地というか、地方自治体がその土地を借りるという方法も含まれているのかどうか。

それからもう一点、譲渡する場合に、地方自治体に対して譲渡する場合に、そこに公営住宅を造るとか、そういう場合ですけれども、その価格について、地方の今の財政の実態を踏まえてなるべく安い価格で譲渡をするということが求められていると思っております。

この方向についてどう考えているかということ、場合によっては、土地を買収する場合に地方自治体に対する国からの補助、公営住宅を造る場合、土地代についての補助、これについても考える必要があるというふうに思いますけれども、この点についてどうかという点を伺っておきたいと思っております。

あわせて、四大都市圏のコミュニティづくりというか、新しいまちづくりというか、そういう点についてなんですけれども、四大都市圏ではファミリー向けの住宅は不足しているというのが、以前、当時の住宅局長から答弁がございました。四大都市圏で二百五十万戸ほど不足していると、こういう答弁があったわけなんですけれども、戻り入居以外に、建て替えのときに、戻り入居以外にきちんと戸数を確保して、新規の募集、これができるような体制を大幅に増やす必要があるというふうなふうに思っております。あわせて、若い

方々がそこに入れるように、家賃での減額措置、こういう制度もきちんと作るべきだろうというふうに思いますので、これについてはどう考えているのか、これは国土交通省の方にならうかと思えますけれども。

三つ目、最後に、高齢者向けの優良賃貸住宅、いわゆる高優良賃貸住宅でありますけれども、これを大幅に造る必要があるというふうに思います。特に、これについては計画があるんだけれども、実は計画どおり進んでいないというのがあります。公団は比較的造っているんですが、民間や公社がほとんど造っていないという事態があります。この点については、機構に行った場合にも当然高優良を積極的に造るといふのと、あわせて、国土交通省としてこれをきちんと造っていくという保証、裏付け、これをどう考えているのか、お答えいただきたいと思えます。

以上です。

○政府参考人(松野仁君) 委員御指摘の法案第二十六条第二項に規定しております措置、つまり地方公共団体から要請があった場合に、公営住宅併設のために土地の譲渡等の措置を講じなければいけないと。

これは、公団住宅の居住者の方が高齢化が進行して、建て替えに伴って公営住宅への移転を希望する方が増加するという場合があるということ、公営住宅との連携の強化を図ることが不可欠、あるいは、その地域において公営住宅がそもそも不足している、その供給を促進する必要がある場合、それから公営住宅等の併設を促進しまして多様な世代や階層が交流できる良好な地域コミュニティが形成されると、こういったケースがあるということでございます。

お尋ねの譲渡その他の措置ということで、「その他」というのはどういう措置かということ、御指摘のとおり、譲渡以外の措置として借地で提供するというのも論理的にはあり得るということでございます。

それから、そのときに、公営住宅が、公営住宅

サイドが土地を買うというときに国の補助制度がないのかと、できないかということでございます。これは、公営住宅は基本的に用地費に対する補助制度はございませんで、今はその代わりに家賃対策補助をするということでございます。したがって、制度的に国からの補助金というのはいないということでございます。したがって、土地を譲渡するときも時価で譲渡するということが基本でございます。

それから、建て替えのときに都市勤労者の賃貸住宅需要を更に満たすべきではないかという御指摘でございます。建て替えに伴いまして、建て替える事業の基本は、従前居住者の方々の戻り入居に対応するという必要があるということでございます。その適正な土地利用を図った上で、容積率を有効利用しまして、棟単位で見るとそれを上回る戸数が供給されることがございます。これは、そういう意味で一般的なファミリー向け賃貸住宅として活用されるものでございますが、更にそれ以上に敷地に余地が生じるというときには、その地域の実情に応じまして、その土地を公共団体あるいは民間等に譲渡するケースもありましようし、あるいは賃貸住宅需要がかなり大きいということであれば、そこで民間による賃貸住宅供給を支援するという措置を講ずるがあると思えます。

それから、建て替え時に若者世代、子育て世代が入居しやすくなる家賃制度面での対策ということでございますが、これは低所得高齢者の方々に特別減額措置というのがございますが、それ以外の方々ににつきましては、若者世代、子育て世代を含めまして一般的な減額措置で、通常二〇％というところでございますが、二〇％減額措置で対応しているところがございます。そういう措置で今後も対応してまいりたいと考えております。

○委員長(藤井俊男君) いいですね。

○富樫三三君 高優良。

○政府参考人(松野仁君) 高優良でございますが、たくさんございましてのちよっと忘れましたが……

○委員長(藤井俊男君) 簡潔に。

○政府参考人(松野仁君) 確かに、予定した、計画した実績にまだ現在の実績から見ますと十分に対応し切れていないということが実情でございます。したがって、今後、公団も含めまして頑張っていくかなければいけないと思いますが、公団は大体予定の高優良の戸数、達成をさせていただいております。さらに、それ以外の民間事業者による供給等、これを達成していくかなければいけないということ、今年からは買取り型という制度も設けまして、例えば供給公社が、地方住宅供給公社が再開発によってできました保留床を買取つてこの高優良制度を適用するとか、そういったこと、それから社会福祉法人のような民間事業者からの制度に関する関心はかなり高くなってきた、問い合わせがかなり来ております。そういう意味で、そういった民間事業者にも周知をして、これらの制度が活用してもらえように周知をしてまいりたいというふうに考えております。

○富樫三三君 終わります。

○大江康弘君 国会改革連絡会(自由党)の大江でございます。今日は御苦労さまでございます。大事な法案でありますので、委員長、それなりに御配慮をいただきまして、質問時間も多くしていただいたり、明日は参考人の方に来ていただいたりということでもあります。私もそれなりの気持ちで取り組んでおるわけでありますけれども、今日は、お見受けしますと、たくさんの方の傍聴者の方が今朝から私どもの委員会にお付き合いましたら、しかし傍聴されておられる皆さんにとりましては、やはり毎日生活をされておられる本間に切実な問題も抱えておられるかと思えますし、また今日の一日のこの私どもの委員会の審議も聞いていただいて、一生懸命国会もやっておるなということも、意のあるところをそれぞれの先生方が多分お聞きをされたと思えます。何度か言いますように、一番最後に質問をさせていただいたのはもう残りをすすめるようで、もう大体聞きたいことを聞いていただいております。

その分、今日は、大臣、早く終わりました、できれば早く終わって、これはもう公式ではありませんから、委員会閉じた後でも、せっかく皆さん来られておりますので、一言三言傍聴者の皆さんとひとつお話をしておいていただいたら、庶民派の大臣ですから、皆さんもやはりそれなりに今日の委員会を見られて満足されるんじゃないかなと。お忙しい日程ですから、私、気を遣って早く終わらせていただきたい、そんなふうにも思っております。

まず、その前に大臣にお礼を申し上げたいと思えます。お礼というのはおかしいんですけれども、本来なら御苦労さまでということであると思えます。この法案とは直接関係ありませんが、昨日、北朝鮮の万景峰号、入港を取りやめた。大変いいことであると思えます。それなりにいろいろ今日は新聞等を見ておられますと、各社ともやはり一番大きかったのは、我が国土省、我が国とやらにおかしいですけども、この国土交通省が、いわゆる今回の入港阻止の決め手となったPSC、いわゆるポートステートコントロールですか、これをやっぱりしっかりとやるぞという、この思いがやはりいろいろな各省の中に伝わって、今回は一致してそういう一つの対応をされた。しかし、特別に新しい法律を作ったわけでもなしに、現行にある法律をそのまま執行、遵守しようとしたわけですから、そういうことを思えば、ありがたうございます。すじやなしに、御苦労さまであります。

ただ、今までそういう環境に至らなかったということが問題なのであって、しかしこれを機会にいろいろ、かの国の我が国の主権を侵すというふうな状況というものはやっぱり一つ一つ、日本も独立国家でありますから、やっぱり主権を守るという立場の中でしっかりとこれらに対応もしていただきたいと思います。万景峰号が来なくて、今、日本のそれぞれの港に約三十隻近い、数十隻近い北朝鮮籍の船がまだおるようでありまして、聞けば、年間、延べ一千四百、昨年は十五隻

来た。百五十隻余りの北朝鮮籍の船が行ったり来たりして、何をしておるのか知りませんけれども。

そういう意味では、やはり今回の対応というものに対して私は国民の一人として敬意を表させていただきたいと思えます。これはもう答弁は結構でございます。

そこで、やっぱりせつかくですから大臣に、今後のこともありますから、ちょっと法案とは別で恐縮なんですけれども、大臣のひとつ変わらぬその信念を一回聞かせていただきたいと思えます。

○国務大臣(扇千景君) 今、大江議員がおっしゃいましたように、このポートステートコントロールというのは国際法上当たり前のことなんです。

そして、この万景峰92というのは、名前が付いておられますように、一九九二年に造成されて、九三年に日本に参りました。第一回の九三年にこのポートステートコントロール、PSCというものを実行いたしました。

ところが、そのポートステートコントロールの中で国際的な基準というのが、IMOというんですけれども、この基準が、例えば船にはその当時なかったんですけれども、九四年には火事が行かないようにスプリンクラーを設置しなさいよ、これが九四年。そして九七年には、少なくとも煙を感知する、火災、これも火災予防ですけれども、煙が感知したらブザーと鳴る装置を付けなさいよというのが九四年。そして九九年には、衛星通信装置の施設を義務付ける、そうすると海難防止になるということで、これも新たに九九年に衛星の送信装置を、受信装置を付けなさい。そして最後に、二〇〇〇年なんですけれども、これは高速救助艇というものはそれぞれ設置しなければいけませんよ。それは、もし何かあったときに高速艇で、乗組員なりお客様を高速艇で送るためにこれを設置しなさいというふうに年次ごとに改正が義務付けられました。

けれども、それを、そのたびごとに検査していればよかったんですけれども、今申し上げますような毎年、二年ごとですね、偶数年、九二年、九四年、それから九七年、九九年、二〇〇〇年と、こう改正してきたものですから、そのたびに検査をしなかつた、していないかつた。けれども、今申しましたように、最初が九三年ですから、ちょうど今年が十年目に当たりますので、まとめて今回は検査をさせていただくということを、前もって北朝鮮に検査をさせていただきますよということ、これも親切に言い過ぎたと言われる向きもなきにしもあらずなんですけれども、やっぱりこれは開港している港でございますから、少なくとも年間に百四十七隻というものが北朝鮮から来ているわけですし、少なくともこれが千三百四十四回にも及んでいるということですので、千三百四十四回、毎回これが検査できるだけの体制の人数がそろっていないというのも実情でございます。

今回は、少なくとも海上保安庁が四十名、そして北陸の運輸局が二十名という体制で改めて検査をさせていただくと。法改正も何もしていませんけれども、これ決まったものをするということだけ、北朝鮮に通知をさせていただいたということ、であちがその趣旨をどうお取りになったかは知りませんけれども、いらつしやなかったということでございます。

私たちは普通のことを普通にさせていただくと、遅きに失した点もなきにしもあらずですけれども、そのような改正が国際法上ありましたので、IMOの規定に従って検査をさせていただきたいということでございますので、今後この姿勢は変わらなく、なおかつ、今回は新潟港の万景峰だけでございましたけれども、今申しましたように、年間で少なくとも百四十七隻がいろんな港に來ているものですから、それはできる限りの検査を怠らないようにさせていただきます。

それと、お客様を乗せた貨客船と貨物だけの、これ条件がまた違つてまいります。ですから、全

国に來ております中には、お客様を乗せないで貨物だけで來ているものもあります。これはまた検査体制が変わりますけれども、それに適応した検査体制を、やっぱりできるだけの人員と、そして的確な検査をさせていただいて、これに努めていきたいと思つています。

○大江康弘君 ありがとうございます。

それぞれの国交省の担当の皆さんも頑張つていただいたことでありますし、海上保安庁のあのきびきびした行動を見ておりますと大変頼もしく思うわけでありまして。それもこれも大臣のそういう強い意思の中でやっぱりそれぞれが職務を果たしていただいておりますというふうに理解をしておりますので、どうぞひとつよろしくお願いを申し上げます。

それでは、法案に少し入りたいと思つてしまいますけれども、昔から名は体を表すとよく言います。そういうことからいいますと、私は、今回の都市再生機構という名前ですか、先ほど少し森本先生の方からも若干ありましたけれども、何かここから住宅というものをどうしていくとか、あるいは、私はやはり前回の金融公庫のときに申し上げましたけれども、人間の生存権である居住権というもの、をやはり国家がきちりしていかないと、やっぱりこれは国というものはだんだんおかしくなるといふことも前回申し上げましたけれども、それだけに都市再生機構というこの名前を見る限りは、一体日本の住宅政策をどこへ持つていくのか。

今まで、先ほど、昭和三十年ですか、住宅公団ができたときにステンレス流し台とかDKスタイルでパイオニアを果たしてきたと胸を張られました。私は、そういう意味では、整備公団もそうですけれども、やはりまだまだ国の意思として私はしっかりと責任を果たしてもらえないかという立場であります。それだけに、独立行政法人になつてどんな方向へ行くのかというのは、非常に不安に思つておる一人でありまして。

やはり世の中の時代の流れの中で、国民の皆さんが求めるもの、また居住される皆さんが求めるものというのがこれ違つてくるわけでありまして、それだけにやはり国がしっかりとこういうことを作り上げていくという意味においては、何も公団を新しい機構に一緒になつてしないでもよかつたんじゃないかなというふうに思つてます。新しくしたからといって問題点が解決するわけではなく、やっぱりそれぞれの機構の中で責任を持つて組織の中でやっていくという、このやはり責任、使命感があれば私は十分にやっていくんではないかと。

それだけに、こうして昭和三十年から住宅公団、それからこれ宅地開発公団ですか、そしてまた住宅・都市整備公団、そして都市基盤整備公団、こういうものが名前が今日まで四回変わつた。変わるたびに結局最後にこの住宅という名前が消えて、何か住宅政策の基本というものがどこに行つたのかと、こういうふうにな不安に感じるわけでありまして、私はやっぱり名前には変わつても基本的なことはこれ変わらない、変わつちやいかぬというふうにな思つていただければ、ここらはどうでしょうか。ちょっと、局長、お答えいただけますか。

○政府参考人(松野仁君) お答えいたします。新しい法人は、特殊法人等整理合理化計画におきまして、都市公団が行つております市街地整備改善事業及び地域公団の地方都市開発整備等事業を都市再生を図るものに限定する、あるいは業務の徹底的な見直しを行った上で、都市再生に民間を誘導する独立行政法人として設立するとされたものでございます。したがって、都市再生を目標して事業を実施するための組織であるということ、を新法人の名称上も明確に示すために機構という名前を用ひまして、独立行政法人都市再生機構というふうにしたものでございます。

また、法人の名称に住宅という言葉は入っておりませんが、これは現在の都市基盤整備公団も住宅というものは使つておりませんが、これは都市における住宅というのが都市基盤というものの一

つであるということであらうな感じがします。今度も、既存の機構が管理する住宅につきまして、必要な修繕あるいは建て替えを行っていくということで、都市の賃貸住宅ストックの改善に直接、間接に資するということではないかと、都市再生に資する業務としてこれは含まれるというふうに考えております。

また、新規の建設については、賃貸住宅を直接供給するということはないと思いますが、民間による賃貸住宅供給を支援するというようなことで、その住宅政策の実現を図っていくということではないかと、都市再生機構になっても住宅政策におけるスタンスが変わったわけではないということではないかと。

○大江康弘君 変わらないということでありませうけれども、今回、地域振興整備公団ですか、これと一緒にということでありませうから、そういう意味からしますと、一足す二は二になって、それで北海道から沖縄まであまねくそういう都市再生をされていくということであろうと思います。

もちろん、今朝ほど山下先生からもありましたけれども、私なんか和歌山の方に住んでおりますから余り都市というもののイメージはないわけでありませうけれども、和歌山県民は、大臣、高所恐怖症が多いんですね。なぜ多いかといいますと、十階以上の建物がないんです。それで、都会へ出て十階以上の建物に出たら、みんな目を回して帰ってくるという、そういう建物に慣れておりませんから。それだけに、我々やはり地方都市とよく、都市、都市といいますが、やはり三大都市、とりわけ東京そして大阪、この二大都市です。これをやっぱりどうしていかないか。

今まで、都市再生法だ、あるいは都市再開発法だ、いろんなことで国交省の方向も聞かせていただきました。しかし、今回、私は、都市基盤整備公団がやっぱりやってきたことというのは大変意義があったというふうに評価しておる一人でありませう。それだけに、この今回の新しい機構の中で、今まではやはり新しいニュータウンを造つ

たり、そこから町おこしをしたりということでありませうけれども、新しくできるこの機構によってどういう責任を果たされていくのか。いわゆる都市と言われている、地方も都会もというその名前の付いているところを開発していく、やっぱりということなんではないかと、私は、やっぱり大都会という東京や大阪に求められる都市像と、地方の、我々が本当に、私なんか小学校、中学校の同級生を思い出したら、もう半分ぐらいがイノシシが猿かなというぐらいに思っています。ぬぐりの田舎に住んでおるようなそういう人間にとつて、やっぱり都市というこの二文字でくくってしまうというのは余りにも私は無理があるんじゃないかと。

だから、そういう意味ではしっかりとそここのころの振り分けはしておかないと、私は、スタートの時点でごちゃごちゃにしておくと、いろんな、私は、進んでいく中において、ちよつとこのやっぱりいく方もおかしいなというように感じられていくと思うんですけれども、いわゆる地方の都市と大都市である東京やあるいは大阪の都市という、この定義のちよつと違いというのがあれば、局長、教えてもらえますか。

○政府参考人(澤井英二君) 都市再生ということについて、大都市、地方都市、それぞれどのような課題があるかというお尋ねと思いますが、都市再生、しばしば議論になっておりますように、大都市だけでなく地方都市も含めていろいろな対応が今進められております。

概括的に申しますと、文化と歴史を継承しながら、活力に満ちた、あふれた都市を作っていくということでありませうが、具体的には、例えば三大都市圏について言いますと、長時間通勤ですとか慢性的な交通渋滞、防災上危険な密集市街地等の言わば二十世紀の負の遺産という問題とともに、一方で、国際空港、環状道路のような重要なインフラ整備をしたり、都市における居住環境、あるいは商業、文化等の機能の向上といった様々な課題があると思ひます。

一方、地方都市におきましても、同じく防災上危険な密集市街地はかなり広範囲に分布しておりますし、また地方からのいろんな提言なり課題意識を調査いたしましたところ、例えば中心市街地の空洞化、あるいは鉄道等による市街地の分断等のかなり共通の課題も顕著に出ております。地方都市におきましては、こういう課題を解決いたしまして、地域の豊かな歴史と文化を生かした個性あるまちづくりを行っていくことが必要だと考えております。

現に、現在の都市再生の取組全般の中でも、一つには、関係省庁あるいは公共団体一緒になつて実施すべき都市再生プロジェクトの推進という流れが一つございませう。また、民間事業者の力を生かして都市を作り直していくという意味での民間都市再生事業の推進という流れもございませう。これに加えて、全国都市再生ということでは、全国から寄せられました提案を基にいたしました、例えば歴史的なたたずまいを継承した町並み、まちづくりをどうしたらいいか、あるいは今後の重要な課題として環境と共生したまちづくりをどう進めたいかというテーマを幾つか設定いたしました。関係省庁あるいは公共団体から成ります協議会を設けて、いろいろな制度の見直しの必要性等々を含めて取組を進めていくところとございませう。

○大江康弘君 そこで、我々、今非常に心配になるのは、言われておるところの、例えば東海、南海の地震だとか、あるいはいつ来るか分からない災害対策ですね、災害に対する対策、そして、先ほどからもいろいろ意見がありましたけれども、この密集市街地というものを災害に強いまちづくりとしてこれをどうしていくのかという、この一つの観点の中からやり上げないか。

こういうことを考えたときに、私は、やっぱり公共性というものが高いですね。だから、公共性というものが高いということは、裏を返せば、採算性が低い、あるいは効率性も低い。しかし、やっぱり、何というか、必要度というものが非常に

に高いということになっていきますと、これは国家として、政府としてやっぱりしっかりとそここのところはやり上げていかなければならない。

だから、民間を誘導することによってということが、今朝ほど来からもいろんな都市再生の中の言葉がありましたけれども、例えば我々田舎におつて、あるいは田舎で何するにしたら、これ自体とのいろんな、調整にしても何にしても、やっぱり一番関与が強いわけですね。

ですから、それはそういうことをのけていくのがこれ規制緩和だ何だということになるんではないけれども、しかし、この規制緩和とか自由化という、民間導入というのは、例えばたばこやお酒を自由に売るとか、これは違うわけですから、これは即国民の命とか、そういうものにかかわってくる話でありますから、私は、民間誘導というのは、言葉はきれいですが、やはり、やっぱり本筋に国が責任を持って、このやっぱり私は姿勢なり裏付けがなければ進んでいかなければいけません、実はこんなふうに思ひますけれども。

いわゆるこの新しい機構というものは、今申し上げましたように、密集市街地の再生とか、密集市街地をどうしていくか、あるいは災害対策に強いまちづくりをどうしていくかということにやっぱりこれは正面から取り組んでいくわけですね。

○政府参考人(河崎広二君) ただいま先生が御指摘になりましたように、密集市街地の整備というのは、とにかく狭小な敷地が多量に、あるいは公共施設の不足をしている、権利関係も大変複雑であるというところで、それを克服しながら事業を展開するという意味では、民間だけではとてもじゃないけれどもこれは対応できないという点があるわけですね。そういうところで、実は、確かに都市再生というのは民間が主人公であるということはあるわけですが、その様々な課題の中で、やはり密集市街地のようなものに対応していくためには

民間事業者あるいは地方公共団体だけでは十分な対応ができない。

特に、都市再生というのが国家的な課題になっているというふうな現状におきましては、都市再生機構が有しているようなまちづくりの豊富な経験で培ったノウハウあるいは組織、人材を有効に活用していく、そういった形で積極的にこういったものに対応していくことが重要であるというふうに考えているところでございます。具体的な事業としては、今朝ほど来何回も言っておりますが、例えば細分化された敷地の共同建て替えを行うため、今、地権者あるいは借家人等の関係権利者の調整、あるいは関係行政機関との調整といったようなことがございまして、そういったようなコーディネート業務をやる、あるいは密集市街地の中にはたまたま工場がありまして、その工場が廃止になるとしますと土地が出てまいりますので、それを密集市街地の整備に充てるために先行取得をする、あるいは関連する公共施設の整備を行うといったようなことを展開していくことが必要であります。

また、先般、本委員会でも御審議をいただきました密集法が成立をしたわけでございますが、その中でも、防災街区整備事業という事業が創設されました。機構も施行者の一人と位置付けられたわけでございます。この事業が、権利変換手法によりまして土地建築物の共同化を図る、そういうことによって、防災上危険な建築物を除去し、防災性能の高い建築物を整備する、併せて公共施設の整備を行うという事業でございます。

そういった意味で、密集市街地の整備、改善に向けて機構の果たす役割は今後一層期待されるというふうに考えておりますので、十分責任を果たしていくことが必要であると考えているところでございます。

○大江康弘君 この間、六本木ヒルズができましたですね。あれは聞きますと、十七年の歳月で地権者の方が四百名ということで、あれだけのものを造り上げていくということは、それはもう確

かに民間のいろんな業者にしてもそんなに私は数門にやっつてきたからできたという。しかし、あの十七年掛かったというのを短いと見るのか長いと見るのか。私は、やっぱりそういう十七年というこの長い年月を掛けて都市再生をやっていくということは、これ分かりますよ、僕は想像ですけれども、やはり民間でやっていくところの限界が、あの長い年月、長い短いというのを先ほどから言いますように、私とすれば、これ、お

ぎやあと生まれた子がもう高校出るぐらい、これ掛かっているわけですから、長い年月ですよ。民間、民間と言いますけれども、こういう一つの都市再生というのに関しましてはやっぱりしっかりと国が関与をしていった方が私はスムーズにいく部分があるんじゃないかと、こんなふうに実は思うんですけれども、そこらはどうですか。大臣、首かしげられたけれども、局長、じゃ。

○政府参考人(河崎広二君) ただいま先生御指摘になりました六本木ヒルズ、地区面積十一ヘクタール、地権者は四百人と、大変大規模で複合的な都市開発プロジェクトでございます。これを民間の事業者が十七年という歳月、これは今、長いのか短いのかという御議論がありましたけれども、私は大変、民間の感覚からいいますと長い期間を掛けたものだというふうに認識をしております。これを現実をされたというその御努力に對しまして大変敬意を表する次第でございます。

しかしながら、一方で、一般的に申し上げますと、民間事業者の場合、特に株式を上場しているような企業の場合には、特に市場の評価、収益に對する市場の評価というのは非常に厳しくなっております。近年、特に投下資金の早期回収が求められるようになってきております。また、多額の資金が長期にわたって投下されまして、そこからキャッシュフローが出てくるのがまた大変長い期間を要するというふうな事業には、一般的には民間のみで対応することは困難な状況

になってきているというふうに思っているところでございます。

したがって、例えば周辺地域の公共施設整備を伴うような大規模な臨海部の工場跡地の土地利用転換、あるいは先ほど話が出ました密集市街地の整備というように権利関係が複雑で調整の難しい事業、あるいは長期間を要するような事業、収益性の低い事業につきましては、これを民間ですべてやるというのは基本的には困難だというふうに考えておまして、このような場合には、そのプロジェクトの中の建築物の建設、管理というのはこれは民間で積極的に対応していただくということにいたしまして、都市再生機構がその前提条件の整備、すなわち区画整理事業なんかで細分化した土地の集約整形化を図るとか敷地の整備を行う、あるいは関連施設、関連公共施設の整備を行うと、あるいは事業計画等に関してコーディネート業務を行うといったような業務を積極的にやることによって、公と民との適切な役割分担によってそうしたプロジェクトは順調にこなしていけるというふうに考えておりますので、そういった部分における機構のこれからの役割は大変重要であるというふうに認識をしております。

○大江康弘君 これ、局長、要望しておきますけれども、済みません、総括官、要望しておきますけれども、やはりしっかりと、すみ分けと言ったところからいって、そこらの国としてのしっかりと関与をしなきゃいかぬ部分は私はやっぱり責任を果たしてほしいというふうに思います。

私は、本来、内閣にあるこの都市再生本部なんかも、本言えば公団がやってくれるぐらいのやっぱり意気込みを持ってほしいわけでありまして、そういう意味で、ひとつよろしくお願いをしたいと思っております。

もう時間がありませんので、ちょっと最後に、イギリスのあのゆりかごから墓場までと言われた福祉国家を支えてきたその基盤は、やっぱり福祉

政策の一環として住宅保障をしてきた、これは前にも申し上げましたけれども。やっぱり、その中であのサッチャー政権が賃貸住宅制度を取りやめて、しかもその賃貸住宅を売却にいった。そこからちょっとイギリスがおかしくなっていたというふうなこともある本で読みましたけれども。

今、そういうことからいいますと、日本がそうならなきゃいいな。この賃貸住宅政策というものをどういうふうにかからも維持して育てていくのかというのを考えてみましたときに、今日来られておられます多くの皆様方、昭和三十年前半からやはりこの日本の高度成長期の中で一生懸命、地方から出てこられた方もありまして、やっぱりこの日本の繁栄を支えていただいた。もちろん、我々田舎におる者もこういう発展を支えてきたという自負心を持っておるんですけれども。やっぱり、かばん一つで東京へ出てきて、住むところがなかった、公団の住宅があった、そこに入った、そこから一生懸命国づくりのために頑張っていたのだ。

お見受けをしますと、それなりに皆さん美しくお年を取られて、歴史の重みというものを感ずるわけでありまして、こういう皆さんがこれから不安に思うようなことになれば、これはやっぱり私は政策の失敗だというふうに、こう思うわけでありまして。

それだけに、この賃貸住宅政策は、朝から、七十五万戸はしっかりと守っていつて、二百万人の方のことでもありますけれども、しかし、そうはいいいまでも、今回のこの新しい機構の中で、先ほど私言いました、この住宅という名前が外されたということも、何かそういう意味ではちょっと機構自体が冷たい名前になって、本当に住む人のためにやってくれるのかという不安もよぎるわけですが、最後に、大臣、こういう賃貸住宅政策というものを今後やっぱり国の責任としてどう進めていくのか、ちょっと最後、お聞かせをいただきたいと思っております。

○国務大臣(岡田豊君) 日本人の基本的な考え方

氣象事業の整備拡充に關する請願
請願者 愛媛県松山市余戸中三ノ二ノ三三
楠定晴外千八百二十六名
紹介議員 福本 潤一君
近年、我が国は、地震や火山の噴火による災害が頻発しており、また、台風による高潮災害や集中豪雨による災害が毎年のように発生し、各地で甚大な被害を受けている。氣象庁の重要な業務の一つに、このような自然災害の脅威から国民の生命と財産を守るための情報発表がある。また、氣象、地震、火山などの災害に対する国民の知識や防災意識の向上を果たす啓発活動も大切な仕事である。加えて、日々の天気予報を始め、暮らしや地域産業などと密接に結び付いた氣象情報の発表も業務として欠かせないものとなっている。ところが氣象庁は、国の行う氣象事業の範囲を防災業務に偏重させ、暮らしや地域産業に密着した情報

は、可能な限り民間に任せる施策や計画を進めている。気象庁が防災情報を発表することは当然であるが、暮らしや地域産業に密着した気象情報をも民間気象事業者に過度に依存することは、受益者負担の傾向を強めるとともに、都市と地方の地域格差や大企業と中小企業の情報格差を広げることになる。日々の天気予報を始め、気象庁が発表す

る情報や観測データは、国民に広く利用されていることから、国民の共有財産として引き続き国の責任で提供する必要がある。加えて、より精度の高い、きめ細かな情報を求める声が年々強くなっており、そのための体制強化は急務となっている。さらに、安全や防災にかかわる分野には必要な人員や体制を確保すべきという要望も多数寄せられている。

ついでには、自然災害の脅威から国民の生命と財

産を守り、国民の期待とニーズにこたえるため、次の事項について実現を図りたい。

一、国の直接の責任で、より精度の高いきめ細かな防災情報、暮らしや地域産業に密接にかかわる気象情報の提供体制を充実させること。

第二二五〇号 平成十五年五月二十八日受理
氣象事業の整備拡充に関する請願

請願者 北海道釧路郡釧路町別保南三ノ一〇ノ一 中村研自外三千九百九十九名

紹介議員 中川 義雄君

この請願の趣旨は、第二二五〇号と同じである。

第二二五二号 平成十五年五月二十八日受理
氣象事業の整備拡充に関する請願

請願者 青森県弘前市小比内五ノ一ノ一 丹藤武司外二千三百三十九名

紹介議員 田名部匡省君

この請願の趣旨は、第二二五〇号と同じである。

第二二五三号 平成十五年五月二十八日受理
氣象事業の整備拡充に関する請願

請願者 福井市上江尻町一ノ八ノ九 小林学外三百二十九名

紹介議員 山崎 正昭君

この請願の趣旨は、第二二五〇号と同じである。

第二二五四号 平成十五年五月二十八日受理
氣象事業の整備拡充に関する請願

請願者 富山県婦負郡婦中町速星二〇九ノ二 加藤弘之外八百九十九名

紹介議員 谷林 正昭君

この請願の趣旨は、第二二五〇号と同じである。

第二二五五号 平成十五年五月二十八日受理
氣象事業の整備拡充に関する請願

請願者 栃木県宇都宮市西川田三ノ四ノ二 落合幸子外五百八十名

紹介議員 谷 博之君

この請願の趣旨は、第二二五〇号と同じである。

第二二七一号 平成十五年五月二十八日受理
氣象事業の整備拡充に関する請願

請願者 石川県金沢市西念三ノ四ノ一 北

市豊外三百十四名

紹介議員 岩本 莊太君

この請願の趣旨は、第二二五〇号と同じである。

第二二七二号 平成十五年五月二十八日受理
公営住宅に関する請願

請願者 名古屋市中天白区御前場町三一 新谷義人外二千七十名

紹介議員 山下八洲夫君

長引く経済の低迷が企業倒産、リストラ、失業を増大させ、個人消費を冷え込ませており、多くの国民は、先行きの不透明感を募らせ、将来への展望を見いだせない状況にある。このような社会情勢の下で、公営住宅への国民のニーズと期待が高まり、公共賃貸住宅の果たす役割はますます重要性を帯びている。一九九六年(平成八年)の公営住宅法の改正は、一般世帯の入居収入基準を引き下げ、高齢者や障害者世帯には基準を緩和した。その結果、働き盛りのファミリー世帯が住むことができなくなり、団地から子供の声が消えていった。他方、高齢者世帯、一人親世帯、障害者世帯が急増するといった、いびつな団地が形成されようとしている。入居者を特定階層化させる政策は、まちづくりや良好なコミュニティの形成にとっても、また、ノーマライゼーションの思想の普及にとっても、そして住民自治の活性化の観点からも、様々な問題を提起している。公営住宅の入居収入基準を見直し、多様な世帯が暮らすことができる公営住宅が求められている。東京都は、公営住宅法に基づかない期限付き入居制度を、独自で建設した都営住宅に導入するとともに、一般の公営住宅(都営住宅)にも期限付き入居制度を拡大するために、国土交通省に法改正を求めている。公営住宅への期限付き入居制度は、公営住宅法第一条の「住宅に困窮する低所得者」が安心して住み続けられることを前提にした法の精神にも反し、法の根幹にかかわる問題である。昭和四〇年代の公営住宅は、老朽化が進み、入居者は高齢化が著しく進行している。老朽化した公営住宅

の建て替えの促進と、バリアフリーを施したりリフォームが急務になっている。

ついては、次の事項について実現を図られたい。

一、デフレ経済による企業倒産、失業、雇用危機等の不安が増大する中、公営住宅への入居希望者が増えている。国民が安心して住むことができるように、公営住宅を大量に整備すること。

二、良好なコミュニティの形成と団地活性化を図るために、中堅所得層も入居できるように、公営住宅の入居収入基準を見直すこと。

三、公営住宅に期限付き入居制度を導入しないこと。

四、快適で安心して住むことができるように、公営住宅のリフォーム・建て替えを推進すること。

第二二九八号 平成十五年五月二十九日受理
氣象事業の整備拡充に関する請願

請願者 東京都千代田区大手町一ノ三ノ四 仲岡茂外九百五十六名

紹介議員 森下 博之君

この請願の趣旨は、第二二五〇号と同じである。

第二三二三号 平成十五年五月二十九日受理
氣象事業の整備拡充に関する請願

請願者 和歌山市中之島四〇二ノ一 杉尾武徳外千二十七名

紹介議員 大江 康弘君

この請願の趣旨は、第二二五〇号と同じである。

第二三三三号 平成十五年五月二十九日受理
氣象事業の整備拡充に関する請願

請願者 沖縄県中頭郡嘉手納町字嘉手納二八〇ノ二 志良堂泰照外二百九十名

紹介議員 島袋 宗康君

この請願の趣旨は、第二二五〇号と同じである。

第十五号中正誤

ページ 段 行 誤

五 三三 という、 正

平成十五年六月十八日印刷

平成十五年六月十九日発行

参議院事務局

印刷者 国立印刷局

〇