

第4回持続可能なまちづくり研究会 議事要旨

1. 日時

平成24年3月29日（木）18:00～20:00

2. 場所

中央合同庁舎第3号館4階 国土交通省幹部会議室（東京都千代田区霞が関2-3-1）

3. 出席者（五十音順、敬称略）

植村 公一、清水 雅彦（座長）、住田 昌弘、竹宮 裕二、藤本 欣伸、森田 朗、横山 禎徳

4. 議事

- (1) 持続可能なまちづくり 提言・案について
- (2) その他

5. 議事概要

- 研究会の提言とりまとめについて、委員から、追加意見の説明を行った。
- 事務局から、提言案の説明を行い、質疑応答を行った。
- 提言のとりまとめに関しては座長に一任するとともに、本日の配付資料については非公開とすることとした。

主な質問・意見は次のとおり

- ・市町村の多くは人材やノウハウが不足。URがコーディネーション機能の提供を行うべき。特に、被災地の復興まちづくり、密集市街地の整備改善、老朽化マンション等への再投資、地方都市の中心市街地の活性化が重要。
- ・URは、民間では困難な高リスク・長期間のまちづくりの担い手として、各種コーディネートを実施。今後の新たな要請によるまちづくりにおいてはむしろ主導的な役割を担うことを期待。東日本大震災被災地への応援としての人員の派遣に加え、関係者の調整により「モデルエコタウン」の設計から完成までを担うべき。さらに、その実績をもって、アジア諸国等海外新興諸国にノウハウを伝え、民間活動の活性化、日本経済及び現地国の発展に寄与していくことを期待。
- ・まちづくりにおいて、URは、多様な民間事業者との連携が必要。具体的手法としては、単独で全事業リスクをとる方法に限らず、シニアローン、メザニンローン、SPCの活用等により、スピードを確保しつつ、事業収支を改善することが必要。
- ・URの抱える巨額の負債に関し、今後の金利上昇等による国民負担の増加リスクを回避するためには、業務の効率化、収益力の確保を通じた資産の有効活用・負債の圧縮処理等の取組みを先送りすることはもはや許されない事態に陥っている。
- ・URの賃貸住宅部門では、賃貸事業自体の上場、REITの活用、不動産私募ファンドへ

の優良物件の売却等、保有資産の価値を極大化する改善が考えられる。

- ・URの都市再生部門は、コーディネーション機能をさらに発展させ、公的シンクタンクとしての機能を存分に発揮させる必要がある。
 - ・ニュータウン部門は、新規事業は行わず、現在進行中の事業終了次第、清算することが既決定。事業終了まで10年かかることが見込まれ、効率的な事業が推進されるよう柔軟にその選択肢を検討すべき。
 - ・今後、URの事業改革の具体的なスキームを検討する委員会の設置、第三者による調査を実施すべき。ただし、保有資産の査定など財務調査は調査範囲外。
-
- ・都市低炭素化促進法案がまとめられたが、これまでの土木インフラ整備主体のまちづくりとは異なるので、誰も実施したことがない。URにはシンクタンク機能、コーディネート・マネージャーとしてプロジェクトを推進する機能を担ってほしい。不足する知見はこれから得ていくべき。都市低炭素化促進法に基づく取組みに対して、フィーを支払う新しい仕組みが必要。
 - ・東日本大震災以降、まちづくりの考え方が変わった。URの役割もその中で再度考え直す必要がある。
-
- ・先見性がなければ新しい領域の事業には取り組めない。政策方針が転換するときであるからこそ、URの能力を活かして対応してほしい。その意味で、被災地の復興は重要であり、集中的に支援を強化すべき。
 - ・被災地の復興まちづくりにおいて、失われた公共のウェルフェアの回復を行うことは民間では如何ともしがたい。都市の外部性を高める必要がある場合、URが出動すべきである。
 - ・商店街において立派なハードを再整備したのはよいが家賃が高くて入居できないのでは意味がない。立派すぎるまちづくりではなく、身の丈と生活実態にあったものが重要であり、地道なプロデュースにより経済性が確保され生活が成り立つ仕組みを考えるべき。
-
- ・都市再生事業は「市場性の無い部分」と「市場性がある部分」とが存在しており、「市場性の無い部分」については費用を市場から回収することが困難なため、現状ではURぐらいしか実行できる者がいない。
 - ・URについては多様な場で検討が行われているが、国民負担を軽減できる事業実施であれば国民理解を得られやすい。
 - ・URにはプラス面の歴史があり、これを活かす工夫が必要。また、オペレーションシステムとソフトウェアを重視したまちづくりに向けて訓練を積むことが求められ、これには相当のエネルギーが必要。先見性のある企画能力を強化し、明確な方針を打ち出して責任をとることが重要。
 - ・組織は単なるハコではない。ハコだけを変えても意味はなく、権限と、意思決定方法、評価体系について先行して検討することが必要。

- URの改革工程表をみたが、効果があがっているのかどうか、スピード感をもって改革しているのかどうか、外部からは見えにくい。第三者に調査を行わせ、URのバリューを最大化するためどうすべきか検討することは有効ではないか。
- 本研究会の提言とURによる実行をつなぐための仕組みが必要ではないか。債務の解消を図りながら実施すべき個別事業の見極めをするため、しっかり第三者に検討させる段階を踏んでいくべきではないか。
- 本研究会のレポートは「あり方検討会」の結論との整合性が求められるが、その公表についての受け止め方は様々であると考えられ、十分に注意しておくべきではないか。
- 本研究会の提言として記述することが困難である意見については、記録に残すこととして対応する。
- 本日の配付資料は途中段階の提言案であることからすべて非公表とし、最終提言のとりまとめは座長に一任する。