

請願第38号

「都市再生機構賃貸住宅(旧公団住宅)を公共住宅として継続し、居住者の居住の安定を求める意見書提出に関する請願」について

<添付資料>

資料 独立行政法人都市再生機構の見直し等に係る主な近年の動向

参考資料 1 独立行政法人都市再生機構法に対する附帯決議（衆・参）

参考資料 2 独立行政法人の制度及び組織の見直しの基本方針

参考資料 3 都市再生機構の在り方の基本的な方向性（抜粋版）

独立行政法人都市再生機構の見直し等に係る主な近年の動向

- 平成15年 5月 独立行政法人都市再生機構法案に係る衆議院附帯決議
平成15年 6月 独立行政法人都市再生機構法案に係る参議院附帯決議
・・・・・・・・ 参考資料1
- 平成19年12月 「独立行政法人整理合理化計画」閣議決定
都市再生機構の政策目的に沿って業務の見直しを行った上で、これらの業務に即した組織形態を検討し、3年後に結論を得ること
- 平成21年12月 「独立行政法人の抜本の見直しについて」閣議決定
「独立行政法人整理合理化計画」に定められた事項については、当面凍結し、独立行政法人の抜本的な見直しの一環として再検討
- 平成22年 2月 「独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会」を国土交通省が設置
- 平成22年 4月 行政刷新会議ワーキンググループ「事業仕分け」
高齢者・低所得者向け住宅の供給は自治体または国に移行、市場家賃部分は民間に移行する方向で整理
- 平成22年10月 「独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会報告書」
完全民営化とするA案、政府100%出資の特殊会社とするB案、新しい公的法人とするC案、3つの案を提示
- 平成22年12月 「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針」閣議決定
市場家賃部分の民間への移行、高齢者・低所得者向け住宅の自治体・国への移行の方針を決定するとともに、その実施に際しては、居住者の居住の安定に配慮すること
- 平成24年 1月 「独立行政法人の制度及び組織の見直しの基本方針」閣議決定
賃貸住宅の居住者の居住の安定の維持等の必要性を十分踏まえ、会社化の可能な部分について全額政府出資の特殊会社化を検討し、平成24年夏までに結論を得ること
・・・・・・・・ 参考資料2

平成24年 2月 「独立行政法人都市再生機構の在り方に関する調査会」を行政刷新会議が設置

平成24年 3月 「都市再生機構の在り方の基本的な方向性」（独立行政法人都市再生機構の在り方に関する調査会）

賃貸住宅事業について、公営住宅との政策的な役割分担を前提とした上で、低所得者や高齢者等への必要な支援措置を講ずる場合、政策コストを明確にしつつ、政策コストにかかる機構負担のあり方について再検討

・・・・ 参考資料3

独立行政法人都市再生機構法に対する附帯決議（衆・参）

衆議院（平15.5.14）	参議院（平15.6.13）
<p>政府は、本法の施行に当たっては、次の諸点に留意し、その運用については遺憾なきを期するべきである。</p>	<p>都市再生機構は、自主的、自律的な運営を行う独立行政法人として、所期の成果を挙げるためには、業務運営の効率化と財務内容の改善を図るとともに、中期目標に基づく中期計画の適正かつ確実な実施を図るべきである。 以上のような観点に立って、政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に遺憾なきを期するべきである。</p>
<p>一. 政府は、住宅が国民生活を支える基本的な基盤であり、ゆとりある住宅に安心して住むことが生活の真の豊かさを確保するうえで重要であることに鑑み、多様な居住を実現する政策を通じて国民生活の安定と福祉の増進に寄与するよう努めること。</p>	<p>一. 都市再生機構は、都市基盤整備公団と地域振興整備公団の地方都市開発整備業務部門が統合され設立されることから、効率的な業務運営が行われるよう組織の簡素化等を図ること。また、機構設立後においても、事務・事業や組織の見直しを行うこと。</p>
<p>二. 政府は、高齢者その他の住宅に困窮する者をはじめ国民の居住の安定が図られるよう、公的賃貸住宅の計画的整備、高齢者向け賃貸住宅の供給の促進のための制度拡充等により、国民の住宅セーフティネットの構築に努めること。</p>	<p>二. 機構は、経費の削減、譲渡用資産及び未利用地の早期処分並びに支払利息の低減等による財務体質の強化を図るとともに、財務内容等の情報開示を積極的に進めること。</p>
<p>三. 独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）は、都市基盤整備公団から継承する既存の賃貸住宅について、居住者の居住の安定を図ることを政策目標として明確に定め、居住者との信頼関係を尊重し、十分な意思疎通と連携の下に住宅や利便施設等の適切な維持管理を行い、快適な生活環境の確保に努めること。</p>	<p>三. 機構は、市街地の整備改善に関する業務の実施に当たっては、関係権利者の意思が反映されるよう努め、地方公共団体、民間事業者等との協力及び適切な役割分担を図るとともに、コーディネート業務等のノウハウが積極的に活用されるよう努めること。</p>
<p>四. 機構は、賃貸住宅の家賃の設定及び変更に当たっては、居住者にとって過大な負担とならないよう家賃制度や家賃改定ルールに対する十分な配慮に努めること。特に、低所得の高齢者等に対する家賃の減免や建替えに伴う急激な家賃の上昇の抑制については、居住者が安心して住み続けることが出来るよう十分に配慮すること。</p>	<p>四. 機構は、民間事業者では実施することが困難でリスクの高い事業を行うに当たっては、創意工夫等により、事業リスクの軽減に努めるとともに、リスク管理の徹底を図ること。</p>
<p>五. 機構は、老朽化した賃貸住宅の建替えに当たっては、居住者の居住の安定を図るとともに、良好な街づくりとコミュニティの維持に努めること。また、賃貸住宅の建替えに併せた公営住宅や福祉施設等の整備への協力に努めること。</p>	<p>五. 機構の保有する土地については、公的資産として活用し、公園・福祉施設・公営住宅等公的な利用を図るよう努めること。</p>
<p>六. 機構は、市街地の整備改善に関する業務の実施に当たっては、地方公共団体及び民間事業者との協力及び役割分担を図るとともに、関係権利者の意思を十分反映するよう努めること。</p>	<p>六. 機構は、民間事業者の賃貸住宅の建設の見通しを十分勘案しつつ、その供給支援に努めるとともに、良質な賃貸住宅供給が確保されるようその補完的役割を適切に果たすよう努めること。</p>
<p>七. 機構は、賃貸住宅事業とその他の事業との区分経理を明確にするとともに、財務内容等の情報公開を積極的に進め、国民にわかりやすい業務運営を行うよう努めること。</p>	<p>七. 機構は、都市基盤整備公団から承継する賃貸住宅について、居住者との信頼関係を尊重し、居住者の居住の安定を図り、住宅や利便施設等の適切な維持管理を行うとともに、家賃が低所得の高齢者等の居住者に対して過大な負担とならないよう配慮すること。</p>
<p>八. 国土交通省の独立行政法人評価委員会には、機構の賃貸住宅の居住者の意見が参酌されるよう配慮すること。</p>	<p>八. 機構は、老朽化した賃貸住宅の建替えに当たっては、低所得高齢者等への建替家賃減額制度に配慮するなど居住者の居住の安定を図るとともに、良好なまちづくりとコミュニティの維持に努めること。</p>
<p>九. 機構の子会社、関連会社等については、整理、合理化を図るとともに、財務内容等に関する情報公開を推進すること。また、機構と子会社、関連会社との契約に当たっては、関係法人との随意契約の適用を厳格に行い、機構関連業務の業務委託契約について、競争入札を原則とし、一般の民間企業の業務機会の拡大に努めること。</p>	<p>九. 機構の理事長その他の役員を選任においては、適切な人材を広く内外から起用されるよう十分に配慮すること。</p>
<p>十. 機構の設立に当たっては、都市基盤整備公団と地域振興整備公団の地方都市開発整備業務部門の統合の下で効率的な業務運営を行うことができるよう、組織等を定めること。機構設立後においても、事務・事業や組織の見直しを行うとともに、経費の削減、支払利息の低減等による一層の経営基盤の強化、経営の合理化に努めること。</p>	<p>十. 機構への移行に当たっては、これまで維持されてきた職員との雇用の安定を含む良好な労働関係に配慮すること。</p>
<p>十一. 機構の理事長その他の役員を選任においては、適切な人材を広く起用するよう十分に配慮すること。その際、役員報酬及び退職手当については、独立行政法人通則法の趣旨を踏まえ、機構及び役員業務の実績を的確かつ厳格に反映させること。また、政府は、機構の役員報酬及び退職手当の水準を、国家公務員及び他の独立行政法人の役員と比較ができる形で分かりやすく公表し、国民の理解を得るよう努めること。</p>	<p>十一. 機構の子会社、関連会社等については、整理、合理化を図るとともに、財務内容等に関する情報公開を推進すること。また、機構関連業務の業務契約について、関係法人との随意契約の適用を厳格に行い、競争入札を原則とし、中小企業への発注機会の拡大のための分離分割方式の活用を含め一般の民間事業者の業務機会の拡大に努めること。</p>

独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針【抜粋版】

平成24年1月24日

閣議決定

I 独立行政法人の制度及び組織の見直しの背景と基本的考え方

独立行政法人制度は、国民生活及び社会経済の安定等の公共上の見地から確実に実施することが必要な事務・事業につき、一般的な行政組織とは別に実施することが必要な専門性の高い分野、あるいは運営費交付金制度等により機動的かつ柔軟な実施が求められる分野等について、国からの一定の関与を保持しつつ国から独立した組織体が政策を実施することによって、より質の高い行政サービスの提供を目指す仕組みであった。

しかしながら、独立行政法人制度については、創設から10年以上が経過し、組織の在り方と業務運営の両面で綻びが露呈するに至っている。

政府は、平成21年12月、「独立行政法人の抜本的な見直しについて」を閣議決定し、同22年4月には独立行政法人の事務・事業に係る事業仕分けを実施した。また、同年12月には、「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針」を閣議決定し、これらに基づく取組を行ってきたが、その過程において、

- ① 主務大臣や監事による法人の外部・内部のガバナンスが不十分であること（組織規律の問題）
- ② 運営費交付金の使途が不透明であり、無駄や非効率な業務運営が生じていること（財政規律の問題）
- ③ 目標設定が不明確であり、客観的な評価が困難なこと。また、評価に府省横断的な統一性がないなど、評価の実効性が欠けていること（目標・評価の問題）
- ④ 業務運営に対する第三者のチェックが不足しているほか、不要資産の保有、不透明な取引関係の存在など業務運営の透明性が低いこと（説明責任・透明性の問題）などが明らかとなった。

また、現行の独立行政法人制度は、様々な分野で様々な態様の業務を行っている法人全てを一律の制度にはめ込んでおり、独立行政法人に期待されていた国の政策を効果的に実施する機能が十分に発揮できない仕組みになっていると考えられる。

我が国の厳しい財政状況や、東日本大震災からの復興に向けて政府を挙げての取組が求められている状況に鑑みれば、独立行政法人制度についても、上記の問題に的確に対応した新たな法人制度に再構築することにより、法人の政策実施機能が最大限発揮されるようにし、経済成長や国民生活の向上につなげていくことが不可欠である。

このような認識の下、今般、全法人一律の現行制度と全法人の組織の在り方を、以下

に掲げる考え方に沿って抜本的かつ一体的に見直し、講ずべき措置を取りまとめた。

- ① 国の政策実施機能の強化等の観点から、国や民間との関係も視野に入れて組織をゼロベースで見直し、廃止や、自律的な経営が可能な法人の民営化等を実施する。
- ② 廃止又は民営化等を行うべき法人以外の法人については、各法人の事務・事業の特性に着目して類型化し、類型ごとに最適なガバナンスを構築する。
- ③ 類型を踏まえつつ、政策実施機能の強化や効率性の向上の観点から法人を再編する。
- ④ 新たな法人制度に共通するルールを整備する。

今後、この改革の実施に必要な措置を速やかに講じ、新たな法人について、その政策実施機能が最大限に発揮され、国民からの信頼を確保し得るものとなるよう、政府が一体となって取り組んでいくこととする。

II 独立行政法人の制度の見直し

【中略】

III 独立行政法人の組織の見直し

各独立行政法人の組織について講ずべき措置は、別紙のとおりである。

(別紙) 各独立行政法人について講ずべき措置【抜粋】

国土交通省

【都市再生機構】

- 地方都市を含めた高齢化・人口減少社会への対応など本法人の役割の変化に伴い、持続可能なまちづくりを効率的かつ的確に実施できるよう、業務の見直しと併せ、分割・再編し、スリム化することを検討する。
- 検討に当たっては、外部の有識者から成る検討の場を内閣府に設置し、住宅・都市再生両部門の連携が図られるようにすること、住宅・都市再生の事業による収益が本法人の有する多額の負債の返済に充てられる仕組みとすること等に留意しつつ、本年度中に方向性について結論を得る。さらに、賃貸住宅の居住者の居住の安定の維持等の必要性を十分踏まえ、国民負担が増加しないよう留意しつつ、会社化の可能な部分について全額政府出資の特殊会社化を検討し、平成24年夏までに結論を得る。また、東日本大震災の復興事業の推進に留意しつつ検討を進める。

都市再生機構の在り方の基本的な方向性【抜粋版】

平成24年3月

独立行政法人 都市再生機構の在り方に関する調査会

都市再生機構（以下「機構」という）の在り方につき、これまでの調査会の議論等を踏まえ、その基本的な方向性を整理すると以下のとおり。

I 検討の視点

過去、機構に期待されていた政策目的（高度成長に伴う大都市圏の住宅供給等）が失われている中、機構の現在の事業においては、

● 民業補完の観点等から、環境の変化を踏まえ、政策的関与が必要な範囲に業務を限定・明確化する必要性

● 自律的な経営の下で収益を追求することにより、財務内容を改善する必要性

という相反し得る方向性が混在しているため、組織全体として効率的・効果的な業務運営が徹底できていない状況にある。

このため、

① 政策的な対応が必要な分野と、収益改善が期待できる分野を区分し、それぞれの現状を適切に把握した上で、機構の果たすべき役割を明確にする

② 収益改善が期待できる分野については、可能な限り民間の手法を活用しながら収益を上げ、機構の有する多額の負債の早急な圧縮を図る

③ 政策的な対応が必要な分野については、これに必要なコストを明確にしつつ、国や地方公共団体等の関係者との役割分担を踏まえ、機構が担うべき内容を整理する

との視点に立って、組織の在り方を検討する必要がある。

なお、今後の検討を進めるに際して踏まえるべき基本的な考え方を整理すると以下のとおり。

① 経営改善の抜本的な取組

機構は現時点で約14兆円に上る多額の負債を抱えており、これを削減するため、業務運営の透明性や効率性の向上を図るなど、経営改善の抜本的な取組が必要。

② 実態に即した居住の安定の確保

低所得者や高齢者をはじめとした居住者の居住の安定をどのように図っていくか、その実態を踏まえて丁寧に検討。

③ 財務・経営実態の正確な把握

機構の財務・経営の実態・見通しについて、データ等に基づいて正確に把握することが議論の出発点。

④既存資産の効果的な活用

機構の有する既存の資産（インフラ、ノウハウ）が、その売却・譲渡も含めてどのように活用可能か検討。

⑤現実的・具体的な改革案の策定

分割・再編、スリム化等、組織の在り方について、結論を先送りすることなく、現実的・具体的な改革案を策定する必要。

Ⅱ 組織全般に係る方向性

【中略】

Ⅲ 各事業に係る方向性

上記の組織全体に係る基本的な方向性を踏まえつつ、各事業ごとの方向性を整理すると以下のとおり。

1. 賃貸住宅事業

- 機構の賃貸住宅事業は、家賃額等も様々な物件を一律に「UR賃貸住宅」として管理している中、以下のように区分して対応することが適切か、資産状況等を踏まえて精査。
 - ・高額賃貸物件等、企業的な経営手法を活用した事業運営により収益改善が期待できる分野
 - ・政策ニーズに対応するため、必要な政策コストを国民に明示しつつ運営すべき分野
- （ それぞれの区分について、家賃水準や世帯主の平均年齢、世帯の所得水準等、居住者の属性に着目するか、団地の規模や立地条件、都市再生事業との関係等、物件の属性に着目するか等、資産状況等を踏まえて今後検討。 ）
- 今後の経営見通しを検討するに当たり、償却に必要な期間（現行では70年）の考え方の整理とこれを踏まえた改修・管理コストの把握や、機構が担うべき役割を踏まえた関係者への資産の売却・譲渡（民間や地方公共団体等）の考え方・範囲を再整理。
- 民間の経営ノウハウ（売却による資産・負債の圧縮や長期保有による安定的収入源としてのストック活用、サブリース、リースバック、証券化等の経営手法の活用等）等も参考に、多額の負債を減少させるためのあらゆる方策を精査。
- 公営住宅等との政策的な役割分担を前提とした上で、低所得者や高齢者等への必要な支援措置を講ずる場合、政策コストを明確にしつつ、政策コストにかかる機構負担の在り方について再検討。

〔 機構の賃貸住宅の家賃は、基本的に市場家賃とされているなど、公営住宅等とは政策的位置付けが異なるものであることに留意が必要。 〕

2. 都市再生事業

- 都市再生事業のキャッシュフローは不安定になる傾向があること、一部の賃貸住宅の建替えによる団地再生等、都市再生部門と賃貸住宅部門が連携して事業を実施することによる相乗効果や企業の経営が期待できる分野もあること等を勘案し、経営の安定と円滑な事業実施の観点から、このような分野について、両部門が適切な形で連携してより効率的な経営を図るべき。
- 震災復興対応や持続可能なまちづくりの推進等、新たな政策ニーズが見られる中、機構の有する都市再生のノウハウ・技術を活用しつつ、都市再生の実施で得られる成果の一部を経営改善に結び付けていくことについて、従前から民業補完の観点から事業を整理してきたこととの整合性を勘案しつつ、適切な在り方を検討。

3. ニュータウン事業

【以下略】