

第7回  
施設・研修等分科会  
議事録

## 第7回施設・研修等分科会議事次第

日 時 平成19年9月21日(金) 17:32～18:49

場 所 永田町合同庁舎 1階 第3共用会議室

(独) 都市再生機構の業務に関するヒアリング

<出席者>

(委員)

小幡主査、内山専門委員

(事務局)

中藤事務局長、櫻井参事官、森山参事官

(国土交通省)

住宅局総務課 河村課長、住宅局総務課民間事業支援調整室 海堀室長

(独立行政法人都市再生機構)

経営企画部 日原部長、住宅経営部 守安企画チームリーダー

小幡委員 それでは時間になりましたので、第7回施設・研修等分科会を始めたいと思います。

私ども第5回の施設・研修等分科会において決定しましたとおり、独立行政法人の業務に関する市場化テストの議論については各委員に御担当いただく府省を割り振ってヒアリングを進めていくことにしております。

本日は、国土交通省所管の独立行政法人都市再生機構からのヒアリングということで、私と内山専門委員が担当となっております。先日の決定のとおり私の方で議事を進めさせていただきますことといたします。

本日の議題でございますが、都市再生機構の業務のうち賃貸住宅事業、賃貸住宅の管理・運営業務、賃貸住宅の入居者募集業務に関してヒアリングを行う予定でございます。

それでは、都市再生機構の業務に関して、国土交通省住宅局総務課の河村課長より説明をお願いいたします。時間としては、15分程度御説明いただいて、その後45分程度質疑を行いたいと思いますので、よろしくをお願いいたします。

河村課長 資料がお手元に2ついているかと思いますが、私の方からは先に参考資料で概要を御説明させていただきまして、その次に官民競争入札の検討について都市再生機構の方から御説明させていただきます。

まず参考資料の方から御説明をいたしますが、御承知のことですのでごく簡単に説明させていただきます。

1ページでございますが、沿革といたしまして昭和30年の日本住宅公団以来、行革の波の中で名前をいろいろ変えまして、都市基盤整備公団で平成11年に設立を新しくし、16年には特殊法人から独法になったという経緯がございます。その際に、地域振興整備公団の地方都市開発整備部門と一緒になったということがございます。

現在の業務でございますが、「都市再生事業」、「賃貸住宅事業」、「経過措置業務」という3つの柱がございますが、今日御議論いただくのは2番目の「賃貸住宅事業」でございます。そのほかに「都市再生事業」ということで、大規模な土地利用転換等々、都市再生に関連する主に基盤整備の部分を機構が担当し、民間に上物の整備をやっていただくというような役割分担で仕事をしております。

(3)の「経過業務」でございますが、これは独法移行時にニュータウンの整備事業につきまして相当資産的に傷んでいるということから財投の繰上償還を認めていただきまして、加えておおむね10年で投資を終え、処分をするということ、これを中心とする経営改善計画をつくりまして、それを現在鋭意実行中ということでございます。

3ページでございます。重複になりますが、日本住宅公団以来の経緯でございますが、下の緑色の部分でございますけれども、独法化したときに平成13年の特殊法人の整理合理化計画を受けまして、赤い字のところでございますが、先ほど申しましたようにニュータウンの開発については撤退をする。賃貸住宅については、新規に用地を取得して供給するということは原則廃止をいたしまして、民間賃貸住宅の供給と現在のストックの

維持・保全ということに限定をいたしました。

それから、鉄道を1本、千葉ニュータウンに持ってございましたけれども、民間鉄道事業者へ事業譲渡いたしました。更に、国営公園内の有料施設については新規事業を廃止するというので、相当事業のスリム化をいたしております。

その関係で、現在法律上の本来業務としては都市再生事業と賃貸住宅の管理業務、経過措置業務としてニュータウンの今後10年間の撤退を含めた処分ということが3本の柱になっているということでございます。

4ページ目が、経営改善計画の中身でございます。3つほどございまして、「キャッシュフローの改善」、その中には にごさいますように事業コスト・管理コストの削減、当然のことでございます、その中で今日御議論いただきますような賃貸住宅管理コストの削減を図り、管理業務の民間委託を引き続き実施するということが大きなキャッシュフロー改善の柱になっているということでございます。

2つ目が「バランスシートの改善」でございます、これは保有資産の売却、財投の繰上償還といったようなものが柱でございます。

加えて、業務の縮小に伴いまして人員の削減ということで組織のリストラにも取り組んでございまして、平成13年で5,000人弱ございましたものを20年度末に4,000人、更に次の中期5か年でおおむね2割の減ということで計画上はやっております。

こういうことをいたしまして、一番下にごさいますように当初、独法移行時に抱えておりました繰越欠損金7,300億を第3期の中期計画期間中までかかりますけれども、解消していくということが大きな経営改善の柱でございます。

簡単でございますけれども、現状についての御説明は以上でございます。

守安企画チームリーダー 都市再生機構住宅経営部企画チームリーダーの守安と申します。よろしく願いをいたします。

もう一つの方の資料につきまして、私の方から簡単に御説明させていただきたいと思っております。

1ページ目でございますが、これは今回当初整理合理化案で提出させていただいた中身につきまして具体的な再検討をという御指示をいただきました。

1番で書いてございますのが当初提出させていただいております整理合理化案の中に入っております該当部分、官民競争入札のところでございます。書いてございますのは、管理業務につきましては自ら実施すべきものとして対応していきたいということでございます、窓口案内等の事務的な業務については民間事業者を活用して実施している。家賃等収納業務につきましては、現在銀行の口座振替という形で取り組んでおりますということでございます。

再検討ということでございますが、具体的な提案をさせていただきます。「提案内容」をこちらに書かせていただいております。後で具体的な御説明をさせていただきますが、募集業務の中で「現地案内業務」、現地案内所における業務がございます。これについては現

在、一部民間事業者が行っておりますが、これについては今後は原則として一般競争入札等で民間事業者で行っていきたいということでございます。

「民間開放の時期等」、それから「備考」では先ほど申し上げた窓口案内等業務、これは既に段階的に進めておりますが、これについても順次拡大をしていくということでございます。

2ページ目に進ませていただきます。2ページ以下は、提出が指示されておりました資料でございます。賃貸住宅の管理・運営業務、募集業務につきまして、具体的な事務・事業の詳細でございます。

で四角の枠囲いで業務を書いておりますが、大きくは入居者の募集というもので右側に細かい業務を幾つか書いてございますが、企画・立案とか計画等のことにつきましては自らやっております。あるいは入居資格の確認ということでございますが、印にあるような募集パンフレット、広告等の作成、それから今、申し上げた現地案内等も民間開放ということでございます。

それから、1つ飛びまして家賃等の収納というところでは、家賃の収納、滞納督促、法的措置というようなことで具体的に事務を実施してございますが、家賃等の収納業務は先ほども申しましたようにほとんど口座振替ということで銀行を活用させていただいております。督促通知の作成は、民間事業者に発注という形でございます。

次が居住者対応で、実際の日常管理の主な部分でございます。こちらにつきましては、居住者からの模様替え等の申請に係る承諾、届出・苦情の処理等々につきまして事務事業がございます。印に書いてございますように窓口案内等業務、それから工事は実際には民間事業者が実施をしてございます。

次のページにいかせていただきます。3ページでございます。2点目といたしましては、業務の体制でございます。本社、支社がございまして、それぞれ管理業務、募集業務ということで支社、それぞれに業務がございますが、出先ということで管理につきましては住宅管理センターということで、26センターで具体的な居住者の企画判断を伴う業務、工事の発注などの権限を所掌してやっております。右側の募集に関してもUR営業センターというところが24センターございまして、こちらにつきましては契約事務、いわゆる入居資格の確認というようなことを実施してございます。

下でございますが、管理サービス事務所、管理連絡員、現地案内所ということで、実務につきましては管理サービス事務所は団地内にある窓口案内業務ということで、こちらにつきましては現在民間窓口ということで民間開放を拡大中でございます。管理連絡員といいますのは、窓口が設けられないようなところにつきましては実際に居住者の方に業務をお願いしております。現地案内所は募集の関係でございまして、こちらにつきましては今回提案で民間開放という形で業務を実施していきたい。家賃等の収納については下に書いてあるとおりでございます。

4ページでございますが、は予算額、定員、業務量に関する指標ということでデータ

でございます。

1)が「予算実績額」ということで、これは平成18年度の支出実績額で書かせていただいております。全体が3,472億円で、そこにあるようなさまざまな経費ということで予算上の仕分けでございますが、そういう科目で出費をしております。収入については、基本的にお客様からいただく家賃収入で事業を実施しておりますので、これについて運営をしていくということになります。

「職員数」につきましては、19年4月1日現在でございますが、管理業務で960名、募集業務につきましては175名という状況でございます。

「業務量等」につきましては、管理業務、募集業務、それぞれ戸数、団地数、それから募集業務につきましては年間の退去件数、契約件数、それから大体定常的に毎月どの程度募集・あっせんというものがあるかということをお示ししております。

5ページでございます。特殊事情、それから規制等、法令等の部分に関してでございます。基本的に独立行政法人都市再生機構法の3条の目的の中で賃貸住宅の管理運営というものがございます。2つ目の段落でございますが、UR賃貸住宅も法律上では具体には25条で家賃の決定とか公募等の原則、あるいは資格の確認等に伴う公正な方法での選考ということが盛り込まれているところでございます。それらのことを踏まえて、原則的にすべての国民に対して公平公正に提供していくということで実務を進めているところでございます。

口でございますが、機構法以外に住生活基本法、それからいわゆる住宅セーフティネット法の中で、機構につきましては公的賃貸住宅の管理者として入居者の選考でございまして住宅確保要配慮者の居住の安定について努めるべき努力規定が設けられているところでございます。このため、そのような管理権限に基づく業務についての重要な事項、政策立案等の判断を伴う事項については、政策実施機関である機構自らが実施しているところでございます。

ハでございますが、管理業務の具体的な事務の中で個人情報の個別の判断が伴うものでございまして、個人情報の取扱い、これらのものについては自ら実施し、または効率化の観点で後ほど説明します管理協会、代行機関の方で実施しているようなものがございまして、それから、募集業務につきましても管理業務と募集業務を一体的に取り扱っていかなければならない部分があるため、先ほど申し上げたような中身の中で自らが実施をしているところがございます。そこにi、iiということで具体的な項目を書かせていただいております。

6ページでございますが、「現状の外部資源の活用状況」で、 から ということ以外委託の状況が書いてございます。管理業務と募集業務につきましては、それぞれ先ほど申し上げた住宅管理センターと窓口案内等業務、それからUR営業センターと現地案内業務というふうに分けて、現状における委託上の状況につきましてはそこに書いてあるとおりでございます。

でございますが、受託可能である場合の法律上等の根拠ということでございます。住宅管理センターにおける現地管理業務、営業センターの募集業務、これらについては先ほどから申し上げているように自ら実施すべきものでございますが、行政改革の流れの中で機構本体のスリム化、合理化というところがございまして外部化を進めてきておりますが、居住者の方々からはやはり自ら機構がやるべきものについて実施をしていくべきではないかというようなことでの不安もあったところでございます。その中で、もともと代行機関として設立されております住宅管理協会が、それまでのノウハウとか信頼の下にこれらの業務を受託して実施をしているところでございます。

7ページ、8ページはストックの状況のデータでございます。高齢化の状況でございますとか、低所得化の傾向が見られるということでございますとか、9ページの年齢につきましても特に65歳以上の方が世帯主の世帯数が非常に増えてきているというような状況をデータとしてお示しをしております。

10ページでございます。「UR賃貸住宅の特徴」ということで、重ねてになりますが、「政策的位置付け」はそこに書いてありますようにそれぞれの法律等で述べられております住宅セーフティネット機能等の問題、市場において不足する機能の確保等々がございます。それから「少子・高齢化対策」、「居住の安定への配慮」、それから「入居条件」というようなものがあるということでございます。

11ページと12ページで、それぞれ管理体制とその募集体制につきまして現状と今後の取扱いについて少し図で示させていただいております。上の四角で囲んでございます部分が公的賃貸住宅所有者として自ら行うべき業務ということでございまして、その中でも重要な判断を伴う根幹的業務はUR都市機構本体の方で行ってございますが、住宅管理センターが行っております居住者等に直接接するような中での企画・判断を伴う業務、申請等に係る判断、模様替え申請でございますとか、名義の承継の申請に対する審査・判断、それから滞納者への督促、その際のいろいろな居住者の状況への判断、相談、修繕工事の発注権限等を住宅管理協会が代行しているところでございます。

右側に書いてございますように、住宅管理協会というところは全国規模で大量の賃貸住宅を管理運営していくために機構が全額出捐をいたしまして国土交通大臣の認可により設立されている財団でございまして、そもそもが機構の賃貸住宅の管理業務を代行する機関として設立された公益法人でございます。

民間事業者に開放を進めてございます団地における窓口案内等業務でございますが、現在左下に書いてございますように段階的に進めてございまして、今は350団地について公募等を実施してきてございまして、20年度末までに1,000団地を目標として公募を実施する予定としてございます。

右側に書いてございますけれども、アウトソーシング等における居住者からの要望ということで機構自ら、公団の時代でございますが、公団自らが業務を実施してきた部分につきまして、これを外部化するに当たっては居住者の生活に極めて密接に関連する業務、先

ほど申し上げたようないろいろなプライバシーも含めた機構の権限などが及ぶようなところでございますので、居住者及び居住者団体から機構が自ら実施する体制の継続をするよう求められたところでございますが、管理サービスの低下を招かない、ノウハウを活かすというようなことを踏まえまして、先ほど申し上げた管理業務機関、代行機関である住宅管理協会は居住者からも信頼を得られているということで理解を得られているところでございます。

12ページは募集の方でございますが、募集につきましてはまず入居希望者がいろいろなツールで申込みをなされております。その中では民間の事業者、宅建業者にあっせん依頼をする者、あるいは社宅という形で利用される者、これは数が限られておりますが、いわゆる民間事業者へ直接お申込みをいただくようなもの、それから入居希望者が自らインターネットとか、郵送とか、あるいは来場されて直接お申込みをいただくもの、それから現地案内所でお申込み等をいただくものとございます。この左側の部分につきましては基本的には事務が機構の方には発生してございませんが、現地案内所につきましては一部そういう形で民間事業者を約10団地活用してございますが、現在の大部分は住宅管理協会等が実施をしているところでございますので、これにつきまして再提案をさせていただいたような形で新たに民間活用を拡大して行って、この部分については民間で行っていただけるようにしていきたいということでございます。

下側に書いてございますのは、同様に公的賃貸所有者として入居希望者に対し、直接実施する業務として実施をしているものでございます。

駆け足でございますが、資料の説明は以上でございます。

小幡委員 ありがとうございます。

それでは、ただいま説明のありました事項につき、質疑を行いたいと思います。回答をいただくのも含めて、遅くとも18時30分までには終わりたいと思っております。

それでは、私どもは2名でございますので、まず私の方から今回の独法の改革全般の話をしておきたいのですが、有識者会議の方でも恐らくまた話があると思いますが、経済財政諮問会議の方で独法について、すべての法人について事務事業自身の見直しということでのミッションが今回なされ、我々に指示されたわけです。その中で、有識者会議の方でも、我々の官民競争入札の方でも同様に議論をしていくということになります。

まず第一に考えるべきことは、本当に独法でやらなければいけない業務であるのかということですが、したがって、事務事業自身廃止ということが出来るかということをお考えなければいけないというのがまず初めにきます。それで、どうしてもできないということであれば、官民競争入札、市場化テスト等を使って民間でできるものはできるだけ民間にやらしてもらおうというふうに考えていこう。そういうふうな順番に考えていくということでございます。

我々は官民競争入札の方ですので、ただ、我々の方も事務事業の廃止ということも同様に言えるという立場にありますから、まずそこから考えていかなければいけないのですが、

今お伺いしたところで都市再生機構が賃貸住宅について管理運営業務をなさっていらっしゃるわけですが、非常に抽象的な大きな話をさせていただくと、確かに御承知のように民間で賃貸住宅というのはたくさんございまして、こういう業務をしている民間会社もたくさんございます。そういう中で、果たして都市再生機構の賃貸住宅の管理運営について、独法として自分でやらなければいけないかどうか自身、恐らく非常に疑問符が付くところだと思います。

そのことについて、今の説明のところでは若干幾つかの箇所では言われましたけれども、トーンとしては一つひとつについてごくわずかに財団法人に出しているものがある。それはやっと出されているという説明で、もちろん入居者の理解等々、さまざまに難しい問題があってという御説明を受けたのですが、そもそも民間会社が一方では民間の住宅について同じ業務をやっているということは恐らく国民は皆、理解するところだと思うのですが、この賃貸住宅について特段というところをもう一つ説明いただけますでしょうか。

河村課長 今日発注業務のところの議論が中心だとお伺いしていたので、その辺の資料がなくて恐縮ですが、口頭で御説明させていただきます。

住宅公団以来、良好な賃貸住宅の供給が民間でなされていない部分について、公的主体として日本住宅公団に法律上の責任を負わせて大量供給してきたわけです。それで、民間でなぜ賃貸住宅の供給が足りない部分があるかと申しますと、分譲は置いておきまして、民間の賃貸住宅の経営というのは基本的に面積当たりの単価をまず高くするということが収益の最大の目的でありますので、例えばワンフロア 100 平米ある建物ですと 30・30・40 で割った方が単価は明らかに高くなる。それを 50・50 で割って、かろうじてファミリー向けの賃貸住宅にするというインセンティブは民間にはまずないということが 1 つあります。したがって、大都市のファミリー向け賃貸住宅が民間供給では全く不十分であったので、昭和 30 年代以来、住宅公団が供給をしてきたということがございます。

ただ、現在は総戸数と総世帯数を比べますと総世帯数の方がはるかに小さくて量的にも充足しておりますので、絶対的な量の不足というのはいない。したがって、インセンティブをいろいろな形で与えながら、賃貸住宅の面積を少しずつファミリー向けのものを供給していくことによって平均面積を上げていくということが大きな政策の目標になっていることが 1 つございます。

それからもう一つは、先の国会で住宅セーフティネット法と通称しておりますが、公的な賃貸住宅と、更には民間の賃貸住宅も含めまして、賃貸住宅の弱者に対する住宅の供給を公共団体も含めて公的主体に努力義務として課し、更に民間事業者にも努力義務を課したといういわば画期的な法律なのですが、要は民間の賃貸住宅では例えば子育て世帯、高齢者世帯、身障者というような社会的弱者に対して入居を拒むところが圧倒的に多い。

それを UR 賃貸住宅と、それから公営住宅という公的な賃貸住宅で、まずそういった社会的な弱者に対する賃貸住宅供給を担っていこう。それでは絶対的な数が不足しておりますので、更には民間の賃貸でも大家さんがそういう社会的弱者に対して入居制限をしない

というところについては、そういう情報を的確にそういう方たちに提供することによって、うまく成約に結び付くような努力をしていこう。

こういう法律ができたわけですが、その法律の中でもURの賃貸住宅は公的賃貸住宅としてそういった社会的な弱者に対する供給の大きな主体として位置付けられているわけでございます。そういう意味で、いわば民間と公的主体との役割分担が賃貸住宅マーケットの中では行われているということを御説明したかったわけでございます。

小幡委員 でも、それは賃貸住宅として住宅を供給するという本体の話になりますね。要するに、民間ではここにもありますようにファミリー向けとかバリアフリーとか、あるいは今おっしゃったような社会的弱者、要するに早く言うのであれば家賃を高くしないでということになると思いますけれども、住宅政策として民間では高くなってしまふのを下げていく形でと、究極的には公営住宅があると思いますが、公営住宅では足りないのということですね。

それは住宅の供給自身の話だと思うのですが、今回それ自身も多少税金のインセンティブを与えたりという形で、今のセーフティネットというのは民間住宅も一応視野に置いている法律ですので、さまざまなインセンティブを与えながらそういう政策全体としていろいろなやり方があると思いますが、そうすると本体の話になりますのでちょっとそこは置くとしても、賃貸住宅で今あるものを実際に動かしていくのをだれがやらなければいけないか。今度はその問題になります。

そこを今は独立行政法人都市再生機構が御自分でなさっているわけですが、必ずしも自分でやる必要があるかという問題になりますが、その点について、今の御説明は供給自身の話だったと思うのですが、

河村課長 では、資料にやっと入ってきましたので、URの方の資料の2ページをお開きいただきたいと思います。

下の方からごらんいただきますと、既存のストックの改善とか修繕というものが下の2つほどのところがございますが、その右側のアスタリスクのところを書いてありますが、基本的にこういう定期的な修繕というのは民間事業者にすべて発注しております。アスタリスクのところ、工事は民間事業者等に発注、大規模あるいは中規模の定期的な修繕、工事についてはすべて民間事業者に発注しております。

それで、現在やっているのはその上の方の募集の案内とか現地の案内ですね。それから受付とか、家賃の収納の督促、収納は自動的にほとんど銀行の振替口座ですからあれですが、そういったようなことがいろいろ書いてありますが、大ざっぱに言いまして基本的に賃貸住宅管理の発注量の3分の2は民間に入札で発注しております、どうしても大家の責任としてやらなければいけない部分を基本的には自ら、あるいは財団、あるいはその関連会社への随意契約でしているというのが実態でございます。

小幡委員 職員数は全部で何名になりますか。

日原部長 4ページですが、960名が賃貸住宅の管理をやり、175名が募集をしていると

ということで、全部で77万戸の管理を960人でやっていますので、基本的にはかなりの部分を外部化するという事です。

小幡委員 それで、その3分の2を既に民間委託していらっしゃるという場合、先ほどの財団法人の住宅管理協会というものがどのくらいを受けているのですか。

日原部長 今3分の2と課長が申し上げたのは、全体の管理に要している経費が約3,000億ありまして、そのうちの2,000億相当を外部に出しているという趣旨です。

小幡委員 額ですね。それで、財団法人住宅管理協会というのはその中でどのくらいですか。

守安企画チームリーダー 6ページをごらんいただきますと、「現在の外部資源の活用状況」の中で、住宅管理センターで現地管理業務の事務を今までは職員でやっていたものを管理協会が代行している部分がございます、それらの業務が160億くらいということでございます。

小幡委員 この流れ図の中で、現地案内業務は試行中とか、窓口案内の業務を順次拡大中という話があるのですが、お話では非常にもっと多くの部分を民間委託しているように聞こえますが。

守安企画チームリーダー 御説明申し上げているのは実際の工事の方で、私どもは非常に大規模な団地が多々ございますのでたくさんの支出がございます、そういう形の工事に関するものが多々ございますので、その部分については外部発注、民間の工事業者にやらせているものが多い。

ただ、私どもは今、事務管理運営業務という事務事業の話で資料をつくらせていただいております、管理協会はそういうところを代行してございますので、その規模は160億でございます。

小幡委員 それで、例えば現地案内業務については民間にとか、個別に委託をするという格好になっているとお考えのようですけれども、初めの話に戻りますが、およそ民間の住宅というのは募集から対応、修繕、全部一体として一つの会社がやって、もちろんその中で再委託という形ではやっていると思いますけれども、そういう会社はたくさんありますね。民間の住宅というのはたくさんあるので。

日原部長 私どもが、例えば入居者の方と入居の契約を結ぶわけですね。だから、当然契約業務というのは私どもが行う必要がありますね。その際に、例えば入居資格の確認という仕事があって、入居資格を確認するときというのはただ単に日本国民かどうかを確認するわけではなくて、家賃の滞納があるかないかということもチェックしますし、私どもは必ず本人が入居することとなっていますので、私たちの団地の中でどこか別のところを借りていて、もう一つ契約をするというようなことは基本的に認められていませんので、そういう確認等も全部やらないといけません。

そういうような一連のところというんでしょうか、私どもは直接やらなければいけないところはやっているというふうにお考えいただきたいと思います。まるごとあなたに全部

任せますというわけにはいかないですね。

小幡委員 それはどうしてですか。契約条件でこういう人を選ばなければいけないということは、日本は比較的契約についての考え方として契約では十分縛れないと思いがちなのですけれども、そういうふうに民間の業者に対してやっていただくというのは法律上、契約ですべて縛れますので、モニタリングしながらきちんとした水準をつくって、例えば官民競争入札という形でやるとそういう仕組みができるというのがこの官民競争入札なのです。それで、本当に本人が入るかどうかは自分たちだけしか確かめられないということであれば、それはそうではないと言わざるを得ない。

ですから、ちょっとそこら辺の発想を変えていただかないと、何でも独法でないとできないというのは一種の思い込みになりますので。

日原部長 独法だとできないというよりは、私どもが賃貸住宅管理をやっている以上は賃貸住宅の管理者としての責任部分がありますので、そもそも独法が賃貸住宅をやる必要がないという最初の議論に戻れば、言われていることはほとんどできないような気がするんですけれども。

河村課長 入居のチェックは個人情報なんですね。77万戸の入居者の属性から、滞納の過去の履歴から、全部それをチェックするというのが公平・公正な公的な賃貸住宅の入居の条件になっているわけですが、その情報を外に出すということにもものすごい躊躇を覚えますし、恐らく入居者はそういう情報を外に出して純粹の民間会社にその情報が渡り、それに基づいてチェックがなされるということについては相当というか、許していただけないんじゃないかと思います。

小幡委員 個人情報については御存じだと思いますけれども、官民競争入札は公共サービス改革法に基づいて行うということになると、秘密保持義務とみなし公務員規定が民間事業者にも適用されますので、それは同じ話になります。ですから、個人情報についてはそれ自身は法律上は理由にはならないということです。

河村課長 ですが、膨大な情報であるということだけ御認識いただきたいと思えます。

内山専門委員 実際に住宅管理協会にはその情報は行っているわけですね。そちらのロジックだと、要は住宅管理協会であれば入居者の皆さんは許してくれるけれども、民間事業者では許してくれないんじゃないかということになるわけですか。

守安企画チームリーダー そもそも代行機関として大臣認可を得て、機構の賃貸住宅の管理を代行するための法人として設立されたものでございますので、本来の趣旨にのっとって一体的にやっているということです。

小幡委員 それは、財団法人だからと言いましても、財団法人についてはみなし公務員でも何でもないので、はっきり言って民間と同じなのです。それで、今、公益法人改革が進んでおりますので、今、主務官庁との関係をおっしゃいましたが、それ自身が公益法人改革の中でこのままの財団法人の形態ではこの住宅管理協会もいられないわけですね。

いずれにしても、その部分も必ずしも国交省とのつながりというのは従前のものとは違うような仕組みに公益法人改革でなりますから、それ自身、なぜ財団法人の住宅管理センターであればよいかという説明は法律的にはむしろできなくて、それは公共サービス改革法に基づいて選ばれた民間事業者の方が法律上は入居者の方にとっても手厚い秘密保持義務、みなし公務員規定が働きますので、むしろ通常の普通の財団法人、民間と法律上は全く同じレベルの方よりは逆にこういうものに適しているという言い方はできると思います。財団法人がいずれ変わるということは御存じだと思います。

日原部長 公益法人改革はもちろん認識しておりますし、その中でこういった業務についてどういう組織形態が最も望ましいかということは意識しておりますが、基本的に私どものURの一つの部分、それは一応、今は別組織になっていますから表現が適切かどうかはわかりませんが、連結経営としての一つの部分と考えておりますし、対外的にもそういうふうには認識されているということですので、第三者ということでは……。

小幡委員 対外的に認識されていても、それは法律的には単に財団法人ですから、身分的にも全く民間の職員と変わりません。

日原部長 いずれにせよ、そういう形での一体的経営ということも考えていまして、その組織のあり方を含めてどのようなものが最も効率的であり、対外的な信頼が得られるかということ意識して考えているということでございます。

小幡委員 今は随意契約で財団法人にやっていらっしゃるわけですね。今回の独法の見直しにおいては、財団法人に対して随意契約という形で発注していくこと自身、確実に見直さなければいけないという方向が打ち出されていますので、このままではやっていけないと思います。

日原部長 それは別途のところから言われておりますし、必要性があるということは私もきちんと御説明させていただいております。

小幡委員 どういう説明ですか。

日原部長 先ほどから申していますように、私どもの業務の一部として代行として行っているということで説明しております。

小幡委員 法律的には民間の普通の職員と全く変わらないということは説明なさっていますか。

日原部長 それは当然の事実としてあると思いますけれども、要は組織として、要するに民間のグループ経営と同じ考え方でありますので、同じような形で随契で行っているということでございます。

小幡委員 民間のグループ経営……。

日原部長 例えば、新聞社が新聞をつくるときに印刷局だけ分社して何とか印刷に変えるとか、いろいろな形のことをやっておりますので、基本的にはそれと同じである。要するに、人事配置の問題であるとか、経費の問題とか、組織の効率性の問題とか、そういう観点で行っているということですよ。

内山専門委員 そういう意味では、民間はまさに効率化・合理化ということを念頭に置いてやっていると思うんです。カンパニー制にしたり、また元に戻したりするなどして、合理的・効率的な組織形態を探っています。その点で、URにも、最も合理的かつ効率的な組織形態というのはどういうものかということをもまず考えていただきたいと思います。

それで、効率化・合理化の観点からURの代行機関により実施すべきというような記述が、いただいた資料の5ページから6ページにかけて幾つかあるのですが、このロジックがはっきり言ってよくわからない。すなわち、むしろ効率化・合理化するのであればまさにマーケットメカニズムに任せて、本当に現在の形態が効率的であり合理的かということ进行测试する手続が不可欠になるわけですが、それについては十分な御説明がなされていないように思います。

日原部長 業務の性格として、外部に出せるか出せないかというところが基本になっていますので、業務の性格として外部に出せないものについてどういうふうに効率を測定するかということは私どももかなり議論はしています。

もちろん類似業務がありますので、類似業務の単価等を見て、それを積み上げて、その上に一定のコスト削減努力を課す。うちの場合ですと、例えば積上げから5%分はコスト削減しろということでノルマを課すというような形でのやり方を行っておりますけれども、直接比較というものはちょっと難しいと考えています。

内山専門委員 機密保持などが市場化テストへの反論としてよく言われるわけですが、機密保持のような要請が1つ、もう一つは効率化・合理化という要請が1つ。これはある種のトレードオフになるかもしれない。

それで、今の御議論ですと、外に出せない理由があるのでマーケットベースの効率化・合理化というのはある程度犠牲にせざるを得ないというふうに伺ったのですが、そのような御理解でよろしいですか。

日原部長 直接競争させるという意味ですね。それはちょっと困難かと思えます。

内山専門委員 困難というのは外に出せない。すなわち、先ほどおっしゃられた個人情報の問題とか、そういうことになるわけでしょうか。

小幡委員 それは理由にならないということですね。

内山専門委員 それは小幡委員の方からもあったように、法的に言えばむしろ市場化テストに乗せることの方がよほど情報の機密保護という点では有利であるということをもまず理解していただきたいと思います。

日原部長 基本的に入居資格が入居資格単独で成立しているわけではなくて、それを支えるためには当然、全体の私どもの管理のシステムがありまして、その中ですべて成り立っているわけですから、例えば入居者情報、入居者が入った場合、退去した場合、すべての管理情報をまるごと全部外へ出すということ以外は今、言っていることは事実上実現できないというふうに考えます。

内山専門委員 事実上できないというのはどういうことですか。法的にはできるわけで

す。

小幡委員 まるごと全部出すとおっしゃいましたか。どういう……。

日原部長 要するに、管理システムを手放せと言われていたような気がいたしますが、そうではないでしょうか。

小幡委員 都市再生機構さんが今までやってきた管理システムがあるというのはわかります。

日原部長 システムと言っても今、申し上げているのは情報システムの世界です。

小幡委員 それは同じことです。

しかし、それを変えるように考えてくださいというのが今回の独立行政法人の見直し議論です。それで、おっしゃっていることは子会社的なものを都市再生機構は財団法人としてつくっていて、そこだと安心できるからそこに全部頼んで、本当に子会社としてどうも扱っているらしいですけれども、それはだめだというのが今回の独法の見直しなわけです。ですから、国民から見れば都市再生機構は自分の役員もそういう方が行っていらっしゃるかどうかわかりませんが、そういう子会社的な隠れみののような財団法人を使って随意契約で委託料も競争させないで流して、独法は今、賃貸部門の職員は900名とおっしゃいましたが、現実には財団法人の住宅管理協会の職員も使って一体として、国民の目に非常に見えにくいような感じで業務をやっているというふうに見られるわけです。

それはだめだ。随契で子会社的な財団法人を使ってはいけない。それをやめるように見直そうというのが今回の話なので、今の御説明が一番だめだと言っているものを自分たちは続けなければいけない。それは既にやっている大事なシステムだからとおっしゃっている。

日原部長 というか、先ほど内山委員がおっしゃったように、民間がやっているような分社化あるいは業務のアウトソーシングということも参考にしているということで、もちろん主たる目的は業務の効率性です。

業務の効率性を上げるためにどういうふうに行っているかと言っても、民間の場合も子会社と類似業務がある場合はもちろん競争で行っている場合もありますけれども、類似業務がないものについてはやはり他社のベンチマーク的なもので、結局歩がかりを集めてきてそれを積み上げて、それに一定のコスト削減のノルマを課して発注するというやり方をとっておられるようですので、私どもも同じようなやり方を行っているというふうに申し上げているということです。

内山専門委員 ただ、民間がやっているようなものは競争原理が働くわけですね。例えば、子会社でもいわゆる系列みたいなものが崩れてきていますけれども、ほかから買った方がやはり効率的だというのは、そういうふうに変えている民間企業もいっぱいあるわけです。

つまり、我々が申し上げたいのは結果として、市場化テストの結果として官の側あるいは管理協会が受けるということで、それはいいと思います。要するに、プロセスが大事な

んです。そのプロセスの中で、官の側と民の側がマーケットメカニズムの中で競争をする。それで効率化、合理化、更には機密保持の重要性、そういった点もすべて含めて、これは単に価格だけではなくて総合評価でやりますから、そういった価格以外の部分も十分見るわけで、とにかくその市場化テストの結果として官が効率的で、かつ本当に公益に資するようなサービスが提供できるということがわかれば、それはそれで問題ないわけです。要は、まさにそのプロセスをなぜ導入しないのかということについて、我々はそちらの説明に納得できていないということになります。

小幡委員 類似業務がないとおっしゃいましたけれども、それは国民には納得してもらえません。この住宅について、もちろん多少いろいろな住宅政策が入るからほかの要素が必要なんだという説明はわかりますよ。

しかし、同じような業務を民間でやっていないと言ったら、いろいろな独法がありますけれども、これはある意味で言うとほかと比べると非常に類似している民間業務があるものです。だから、それはそういうふうな言い方をなさっても通用しないので、そこに尽きるわけですが、類似業務がないという発想であれば初めから非常に隔たりがありますので。

日原部長 入居資格の確認みたいなものというのは民間にはないわけです。例えば募集だとか、さっき言った宅建業者に賃貸住宅の募集をお願いするとか、そういった募集みたいなものはありますし、あるいは窓口などもありますので、そういうものはどんどんやっているし、それは官民競争というようなややこしいことをとらずに直接民間の方にやっていただくという形で進めていますし、今回も御指摘をいただいて見直して、確かに募集の分についてはまだ民間にお任せできる部分があるということで、それについて御提案した次第です。

小幡委員 官民競争入札のような面倒臭いとおっしゃいましたけれども。

日原部長 面倒臭いとは言っておりません。そういうことではなくてと言ったんです。

小幡委員 似たような話だったと思いますが、何のためにやるかといいますと、結局個人情報の問題もそうですけれども、まさに今、随契で財団法人の住宅管理協会にやっていたというやり方は、今、内山委員もおっしゃいましたように子会社に適当なお金でやってもらっているんじゃないか。

効率と言っても、本当に効率的になっているとどうして論証できるのですか。今のような仕組みで、だれの競争もなくやっている。幾ら御説明なさっても、国民にはそこは見えない。財団法人で子社会的なものをつくって、そして随契でやっている。そこは皆にわかる話ですから、それはやってはいけないという話が今回の改革なわけでしょう。

そうだとすると、そういう仕組みは続けていられないということになります。そうすると、一つひとつ競争入札でやられても、もちろんそれは可能ではありますけれども、個人情報の保護とか、そういうふうないろいろな御心配があるようでございますので、そうであれば官民競争入札の公共サービス改革法という法律の仕組みをつかった方が、そこはみ

なし公務員が入りますので安心はできますし、見たところ、結局これは民間は一体的にやっているものですから、例えば現地案内業務のみ民間開放するとか、そういうふうに個々に小分けにしても、そもそもそれほど創意工夫も働きませんし、民間がやりたいというインセンティブとしては大して面白くない委託を受けることになります。

そうではなくて、もう少し一体的に広くとらえて、地域的にはこれは全国的にやっているものですからブロックで分けていくということは当然考えられると思いますけれども、ブロックで分けた上で、もう少し広く一体として民間がやっているような賃貸住宅の管理運営業務を官民競争入札にかける。民民でもよろしいかとは思いますが、どちらかですね。そういう方が、御自身のなさっていることが本当に効率的だということであれば、一体自分たちはどのぐらいのコストでやっているかということ国民にもう一度はっきり算定なさって、その上で民に投げてみるということが一番説明責任を果たす上で有効ではないか。そうしないと、幾ら子会的な財団法人に投げているのが効率的だと言ってもそれは信用できませんし、何の論証もされていない。

そういう観点から、随契の子会社の財団法人では今は国民的な面では無理ですから、入居者の方には信頼を得ているとおっしゃいますけれども、もしかすると財団法人の住宅管理協会以外のところがやった方がサービスがいいかもしれません。それはわかりません。やってみないから。それはどちらに転ぶかわからないわけでしょう。

それで、信頼性については官民競争入札の場合はきちんと契約事項を明確にしますので、いろいろな御心配はあるようではありますが、それは契約に慣れていないからそういうふうにおっしゃるので、官民競争入札の場合はそこはきちんとした形で我々の方も関知した形で設定しますし、みなし公務員も入るということで、入居者の方にもよりよいサービスが、もしかすると費用的にも安く、より効率的にできるということが可能性として非常に高いということになります。

ですから、今回改めてこういう業務についてはすべて少なくとも廃止でないとするれば、官民競争入札にしなければいけないというのが閣議決定でしたから、それに基づいてもう一度考えてくださいということ事務局の方から投げたはずですね。それに対しましてお答えは、現地案内業務のみを官民競争入札でなく民間に開放できるということが唯一だったようですが、これでは全く足りないということをおっしゃるを得ないです。

守安企画チームリーダー 私どもの御説明としては、業務の性格として機構自らが行わなければいけない業務かどうかということで今回整理をさせていただいておりますので、その中で自ら行わなければいけない業務であるが、それはたまたま今回代行という形でこういう形態でやってございますが、本来は自らやる必要がないものについてはできるだけ民間に当然開放していくということで進めてまいりたいということで考えております。

小幡委員 代行というふうにおっしゃるのですけれども、代行とおっしゃっているのは国交省あるいは都市再生機構の方々の独自の言い回しであって、はっきり言いまして財団法人の住宅管理協会に委託なさっているという事実は変わらないわけです。そして、お金

がそちらにいています。これは動かせない事実ですので、これを代行というふうにおっしゃっても、この業務は一たん独法から出しているのです。

それはそうではないと言われても、法律的には明らかに外に出しています。お金も外に出ていますし、法人格の別のところに業務として外に出しているということは動かせないですから、それについて独法自らがやっているかのようにおっしゃるのは通りません。明らかにこれは独法が自らやらなくてよいものとして認めたものです。法律的にはそう解せざるを得ないです。したがって、そういうものについて財団法人がそのまま随契で受けるということはもう維持できないとお考えになった方がよろしいかと思えます。

日原部長 公益法人の見直しもありますし、公益法人という形態が私ども独立行政法人から見てきっちりガバナンスが効くかどうかということは問題意識を実は持っております。ただ、そういう意味からいくと、もっときっちりガバナンスが効く形での組織形態というものを考えないといけないのではないかと考えておりますが、基本的には先ほどから申していますように、私どもグループとしてきっちり管理していく部分だと考えておりますので、よりガバナンスがきっちり効く仕組みというものを考えていこうと考えております。要するに、基本的に外のものだから、私たちの手の離れているものだという認識ではなくて、中のものだとするのであればもっときっちりガバナンスが効く仕組みを考えていかなければいけないというふうに考えているということです。

小幡委員 そのガバナンスが効く仕組みをお考えになるというのは、もう一つ独法をつくられると考えていらっしゃるのかはわかりませんが、それが国民に通るとお考えになっているとしたら、それはやはり間違っていると言わざるを得ないですね。

日原部長 そこは見解の相違だと思えます。

小幡委員 ですから、繰り返しますけれども、今なさっている新たなガバナンスをお考えになるというのは将来の話で、これがうまくいくかどうかというのはまた別の話として、今ある状態は外に出しているのです。これは法律的には法人が違うのですから、違うと幾ら国交省の方がおっしゃっても、これは国民には無理です。ですから、もはや独法がやらなくてもよいものとして出されているのですから、それについてこれは官民競争入札にかけられないという理屈は一つもない。これはやむを得ない結論になります。

したがって、この財団法人の住宅管理協会がなさっているものについてはこのまま随契ということは維持できませんので、官民競争入札でない形でまた分けて、それぞれの民間委託を入札でなさるといふこともあり得るかもしれないけれども、私どもとしては先ほどの御懸念の個人情報の話もありますので、ここは官民競争入札という法律上のきちんとした仕組みを使われた方が入居者に対しても説得的であろうと思われま。

どうも今日はそこまで全く考えて来ておられないようですので、いきなりここでそうですと言えないというのはよくわかりますけれども、情勢としては今回、我々も経済財政諮問会議のミッションをもらってやらざるを得ないということでやっているわけですから、ここまではいかなるを得ない状態です。

既に外に出していらっしゃるものについて独法でないといけないというのは、これは通らない。これはもうしょうがないことです。したがって、それについてどういう仕組みを考えられるか。先ほどおっしゃったようなことを急にお考えになってまた出してこられるのであれば別ですけれども、少なくとも今の状態は都市再生機構の外に出している業務ですから、それはどうしても出発点としてお考えになってください。

日原部長 基本的に、住民の方も含めて外に出しているというふうには認識されていないと思っていますので、厳密な法律上の話は小幡先生おっしゃっているとおりかもしれませんが、そうであれば、より適切な方法を目指すべきだと考えております。

小幡委員 厳密にと言わなくても、普通の人が見たときに明らかに財団法人という別の法人格のところに委託している。お金もいっている。それはやむを得ないですね。

日原部長 現に住んでおられる方、あるいは入居のために募集に来られる方は、都市機構と財団法人の管理協会は一体のものとして住宅を管理するというふうに認識されているという説明をするということです。

内山専門委員 そのことについても、ひょっとしたらほかでもっといいサービスを提供しているところがあるかもしれないけれども、そちらを選ぶ気はありますかということに住民の皆さんに聞いたら果たしてどうかなという気がします。

小幡委員 しかし、財団法人という法人格が違って、全く独法の職員でもない民間と同じレベルの地位の職員がしているということを入居者に、これは実は一体ですというふうにおっしゃっているとすれば、それは逆に説明として誤解を招くことになりますね。個人情報も、だから大丈夫ですという説明は非常に危ないです。

ですから、必ずしも入居者の方に現実に法律的にこうなんだということを説明なさらないで、一体ですから大丈夫ですという言い方は必ずしも正確ではないと思いますので、むしろ正確な形で選んでいただいたらどうかということをし建設的に考えていただいた方がよろしいかと思います。今そういう説明をしているとか、国交省・都市再生機構の方で一体のつもりとか、それは幾らそういうふうにおっしゃられても意味がないですから。

河村課長 今、一体、一体と申し上げているところの大部分は、一部民間業者に開放している部分のことなんです。それで、開放していない部分は小規模な修繕で、先ほど大規模、中規模の定期的な修繕は全部民間に発注していると申し上げましたが、入退去のときの細かな修繕がございますね。ああいうものは個別に入退去の度に入札をして、たかだか数万から数十万の話ですから契約をするのは全くコスト的に合わないの、それは一括して管理協会の方が一定の基準で入退去のときのこの部屋をこのくらいの基準で直してくださいというようなことを積算をして発注しているわけです。その積算業務のための人件費が相当部分を占めているというのはちょっと今日の資料ではわかりにくいので、そこはきちり説明させていただきたいと思います。

それで、競争入札にするという趣旨からしますと、その発注業務を外に出すということとはあり得ませんので・・・

小幡委員 競争入札ではなくて、官民競争入札の場合は今おっしゃったような入退去のときの細かな小さな修繕というのは民間の賃貸住宅はどこでも皆やっていることですね。

河村課長 ですからそこは発注しているのですが、その積算業務を主にですね。

小幡委員 当然のことながら、積算も含めて民間もやっていますよね。だって、やらないとできませんからね。

河村課長 少なくとも公的主体の発注ですから、積算の数字が民間にということはありませんね。

海堀室長 今のお話は、修繕計画の甲と乙があって、乙の受注される方と甲の発注される方の甲の業務を乙の方に出すことはできないのではないかとということです。要するに、甲の立場で行うような業務が……。

小幡委員 甲の立場のことを官民競争入札の民間事業者にやってもらうという話です。

内山専門委員 積算とかすべての業務を引くくめて官民競争入札にかけることは可能です。今、公的なもの云々とおっしゃいましたが、だからこの市場化テストの法律ではみなし公務員にするわけです。

小幡委員 だから、民間業者は甲の立場に立つわけです。官民競争入札というのはそういうことなのです。

官民のもともとの意味はそうですね。公がやるサービスはこれだけコストがかかっています。発注業務も含めてですよ。それで、それと同じことを民間がやったら幾らでやります。それで、比べましょうというのが官民競争入札ですから、民間がやる仕事というのは公がやるのと同じ仕事なのです。おわかりでしょうか。だからこそみなし公務員とか、秘密保持義務が法律上かかるのです。それが官民競争入札で、この公共サービス改革法に基づいた民間競争入札も同じですから、そこは発想がちょっとわかっていらっしやらないようなのですけれども、今、独立行政法人である都市再生機構がやっていたらいいものがあるというふうに考えていただいてもいいです。

その中で、財団法人の住宅管理協会がやっているものは初めからできるに決まっている話で、これは論外ですけれども、やはりここだけは独立行政法人たるところの都市再生機構本体がどうしても握っていなければいけないというものがどのくらいあるかということです。それを今日のヒアリングを受けてお考えいただきたいと思います。結局はそれなのです。

河村課長 発注業務を民間開放するという発想はわからないんですけれども。

小幡委員 発注業務も当然できますよ。

河村課長 中央の発注業務をですか。積算ですよ。入札価格が民間にわかってしまうわけですよ。

櫻井参事官 既に財団という民間に発注業務は委託されているわけですよね。したがって、法律的に言うと、既に発注業務は外注されているんですから、財団だったらできるけれども、ほかの民間事業者だとできないというのは、法律上は理屈はたたないという話で

す。

つまり、そこはさっきおっしゃったように、協会の中だというふうに観念されているから、そういう議論が出てくるのだと思いますが、法的には、既に財団法人という民間にお願いをされているわけですから、発注業務は現在でも外注されているわけです。したがって、今、外注されているものをもうできないとおっしゃるならば、戻さないとおかしいので。

河村課長 戻すというのは……。

櫻井参事官 今おっしゃっていることは協会でもできないということで、協会は法律的には外で都市再生機構とは別の法人格なので、もう外注されているわけです。

河村課長 今までのことが間違っているという前提ならばそうかもしれませんが、新しい一歩を踏み出すときにですね。

櫻井参事官 間違っておりませんで正しいわけですが、私は単に法律的な問題を申し上げているだけなので、判断の話ではないんですけれども。既に外に出されているわけです。つまり、財団法人という民間にもう外に出されているわけですから、今、課長がもし外に出すことはできないとおっしゃるのであれば今がおかしいという話になってしまいますので。

河村課長 ですから、新たにそういうことを考えるということであれば、内部化する方向で……。

櫻井参事官 そうじゃなくて、今やっておられることと同じことができるんじゃないかということです。

小幡委員 今そのままでいいわけです。私はもっと出すべきだと思いますけれども。

櫻井参事官 今だって外に出されているとすれば、要するに既に出されているわけですね。だから今、課長が、出すのはおかしいとおっしゃるのであれば戻さなければいけなくなってしまうが、そういうことはお考えになっていないと思いますので。

河村課長 どうしても財団法人に出すのがおかしいということであれば……。

櫻井参事官 おかしくないと思っているんです。

小幡委員 おかしくないですよ。

河村課長 そういうことを改善しろということであれば……。

小幡委員 改善しなくていいです。ですから、まるまるそういうものを官民競争入札にお出しになればということです。

櫻井参事官 今のできるのであれば、別の法人に出しても同じことではないかと申し上げているんです。

河村課長 そこにものすごくリスクを覚えるわけです。

櫻井参事官 法的には同じですから。

河村課長 それはわかっていますが、事実上は……。

小幡委員 さっきの一体論とか代行論で幾ら国交省の方が説明なさっても、外ですから、

法人格が違うんです。これは動かせない事実ですので、そもそも論の初めからいきますと、そもそも業務の廃止から出発しなければいけないわけで、でも必要な業務です。では、独法が自分でやらなければいけないのですか。いや、そういう必要はないでしょう。少なくとも財団法人の住宅管理協会はもう既になさっているじゃないですか。現に自分でやらなものというのがたくさんあるわけです。そういうところから出発せざるを得ません。

そういう状態になっているので、これ自身は今更戻されるとか、いろいろ言われても、今の実態からスタートせざるを得ませんので、そういうことで。

河村課長 1つだけお伺いしたいんですけども、発注価格が外に出て……。

今までは幸いにしてもしれませんが、起こらなかったんですが。

櫻井参事官 その外というのは、今で言うところの協会から外という意味ですか。

河村課長 要するに、札を入れる業者さんということですよ。

小幡委員 民間事業者は成り代わっているわけですよ。都市再生機構に成り代わっているわけでしょう。だから、そこはそう考えれば簡単ではないですか。

河村課長 法人格の外に出しているということはさっきから認めているんですけども、実態として札を入れられる入札業者さんに数字がわかってしまう危険を冒すわけですよ。その責任というのはどこに。

内山専門委員 おっしゃっているのは、この市場化テストでその業務を請け負う業者がそれに応札するというのを念頭に置いていらっしゃるわけですよ。そうじゃないですか。

つまり、この発注業務を市場化テストで受けた業者は、それはそれでみなし公務員としてやるわけです。だから、当然その価格を業者は教えてはいけません。

小幡委員 秘密保持義務は当然ありますよ。

内山専門委員 それで、今おっしゃったのは業者自らが自分で入札をして自分で応札するということですよ。それはそういうことがないように契約で縛っておけばいいじゃないですか。あるいは、業務を受けた業者が我々は民間だから皆に情報を教えてやるとお考えでしょうか。そんなことはないでしょう。

河村課長 基本的に1つか多数かという頭なんです。要するに、管理協会に成り代わって今年A社、来年はB社かもしれませんよ。

小幡委員 複数年契約でもいいかもしれませんよ。

櫻井参事官 基本的には、例えば3年とか5年間、同じ業者さんと契約をしていただく。したがって、その契約をされた方が、例えば委員の先生方がおっしゃっているように管理業務を全部やるとすれば、その管理の一環として小規模修繕も契約の中に入っていればそれをやっていただく。やり方は事業者の方で、契約を踏まえていろいろとお考えいただくわけですけども。

小幡委員 それはこちらの方の要求水準というか、そういうものと、どういう形をお願いするかということについて国交省さんが当然のことながら細かくいろいろ決められるわ

けですから。

櫻井参事官 そこは責任がありますので、その責任を果たせるような契約をどう結ぶかという話になってくるわけですね。その守秘義務をかけるというのは法律上はかかっていますが、更に契約でどうするかとか、当然責任を果たすという観点から、今でも管理協会が責任を果たすために、URはしかるべき監督をされていると思いますけれども、同じことをほかの事業者さんがやる时候にも、契約その他によって担保していただくということは当然の大前提として議論していただければと思います。

河村課長 目に見えないコストがかかるとは思いますけれども。

内山専門委員 そういうコストも踏まえて競争入札でやるわけです。

日原部長 今はまさに子会社扱いにしていますので、現役出向を含めてそういう内部的なものも直接とれるような形で管理しますので、法律的に言えばおっしゃるとおりかもしれませんが、現実的には現役出向を含めて管理していると。

小幡委員 子会社的な扱いというのがよくないということになっているわけですから。

日原部長 それは先ほどから何度も言っているように、民間の場合はどういう観点から子会社を経営されているのか。それは動機の不純なものもあるかもしれませんが、私どもは大手のヒアリングもしながらそういう意味での効率化というものを目指してやっているということです。

小幡委員 そこだけ民間に似せていただいても困るので。

日原部長 だけではなくて、ほとんどすべてです。

小幡委員 そうであれば、最初に戻りますけれども、この業務というのはかなり民間の住宅の賃貸会社と同じようなことをやっていたらというのには認めていたらというわけですか。

日原部長 似た部分があるというのは認めます。

小幡委員 そうですね。結局類似しているわけですよ。

ですから、そこから出発していただいて、もう時間もきましたので、事務局からお願いしておいたつもりではありましたが、官民競争入札というものの自身についての御理解が不十分だったように思いますので、既に例もありまして登記とかも今度実施要項も出ましたし、そういうものももう一度勉強していただいて、ともかく繰り返しますけれども、財団法人という外に出しているということに国民的な視点ではどうしてもなりますので、それは幾ら一体だとか、代行とか、子会社とか言ってもますます悪い状態になるだけですから、そこはもう外だということでお考えいただきたいと思います。

それでは、時間もまいりましたので、今、申し上げたことに尽きますけれども、本日の議論を踏まえまして官民競争入札の導入についていろいろ御懸念があるようですが、これは単なる民間の競争入札に出されるよりは官民競争入札を使われた方がよほどよいと思いますので、是非前向きに御検討いただきたいと思います。

大分いろいろと今のやり取りでなかなか官民競争入札についておわかりになっていない

ところが多いかもしれませんので、またわからないこと等は事務局に問い合わせさせていただいてと思います。

それでは、本日の施設・研修等分科会は終了させていただきます。どうも御苦勞様でした。