

## 第7回都市再生・住宅セーフティネットのあり方に関する検討会 議事要旨

### 1. 日時

平成21年6月26日(金) 13:00～15:00

### 2. 場所

中央合同庁舎7号館西館12階共用第2特別会議室  
(東京都千代田区霞ヶ関3-2-1)

### 3. 出席者(五十音順、敬称略)

浅見 泰司、石澤 卓志、太田 差恵子、大西 隆、翁 百合、櫻谷 隆夫、近藤 やよい  
(代理出席: 勝田足立区都市整備部副参事) 富山 和彦、中井 検裕、吉田 信解、  
森田 朗(座長)

### 4. 議事

前回までの議論、ヒアリングを踏まえ、住宅政策及び都市・地域政策において都市再生機構に期待される役割

住宅セーフティネットにおいてURが担うべき役割

都市再生においてURが担うべき役割

については次回検討することとなった。

### 5. 議事概要

住宅セーフティネットにおいてURが担うべき役割について事務局から説明がなされた後、質疑応答を行った。

主な質問・意見は次のとおり

- ・UR賃貸ストックを活用して高齢者向けの賃貸住宅を提供し、地域福祉の拠点とすることについては大いに賛成。今後、都市部で量的にも高齢化が予測されることに対して、都市部にあるURのストックの活用が有効だからだ。
- ・都市部では、URが公営住宅と同じ役割を担っていかざるを得ない。しかし、採算性は厳しい。ライフスタイルの先駆的事業に貢献してきたURなら、地方公共団体と連携しながら何かできるのでは。
- ・介護は全ての高齢者に必要になるわけではない。ただし、全ての高齢者に見守りと地域の支援は必要であり、これらは住まいのソフト面で必須である。
- ・安心住空間創出プロジェクトには大変共感しており、小規模多機能住宅に特に関心がある。地域全体の暮らしの安心感が高まるので、団地毎の導入が効果的。
- ・市場の失敗や機能不全を補完する政策は、「いつまで」、「どこまで」やるのかというのが現実には難しい。PDCA的に常に検証するような構えが必要。

- ・市場の外部性に近いテーマと市場の失敗に近いテーマがあり、二つを両立させる仕組みづくりが重要だ。内部の資産構成と一般企業よりは安価な調達コストで、ある種の社会性を補うということになると思われるが、政策的にこの分野に特化するほど問題は顕在化する。
- ・公的賃貸住宅が充実すればするほど、民間賃貸住宅から人が移り、民間賃貸住宅が成り立たなくなるのではないか。
- ・何故、市場において良質な賃貸住宅が十分な供給が図られていないのか、もう少し検証が必要である。
- ・高齢者は急速に増加するので量の問題。それに対して、子育て世帯向けは民間賃貸住宅では回転率が高いものが好まれるという市場構造の問題でやや性格が異なる。
- ・適正な居住水準確保のための市場家賃の支払いが困難な方への対応については、本来、公的にやるべきものであって、URは緊急避難的な位置づけになる。
- ・国の施策として、子育て世帯向けの比較的規模の大きい賃貸住宅という観点は非常に評価できる。また、住宅政策の中で、コミュニティのあり方はどういう位置付けか。
- ・大都市において急増した中堅勤労者向けに供給したUR賃貸住宅のストックと新たな政策課題との間にずれがあり、UR賃貸住宅のストックに新たな政策課題に対応をさせることには無理があることを認識した上で、URの位置付けを考える必要がある。
- ・市場の失敗がもたらしている諸問題を解決する何らかの手段を住宅市場で講じていく必要性が全国的な政策の基本になって、大都市についてはURのストックも非常に大きいので、それはこういうふうに活用できるという理屈立てではないか。
- ・高齢者対策や子育て支援は、コミュニティレベルの課題として、地方自治体が深く関わるべき。URが全国的な視点から制度をつくっても、自治体の政策と合わないのではないか。
- ・福祉的な政策を重視しながら住宅を考えていく場合には、地方公共団体がもっと主体的に取り組めるような仕組みも工夫していかないといけない。
- ・このような経済状態で、URが果たすべき役割はかなり拡大してきている。安定的に住宅を供給できるという点はもう少し重視して考えなければいけない。
- ・これからの機構の組織や役割を考える際に、新しい居住スタイルの提案といった新しい分野にも取り組む必要が出てくる。その際、URと民間との役割分担、URがどこまで踏み込んでいくのかも検討が必要。
- ・URは日本一の大家主であり、リスクに対して比較的中立的に事業を行うことができるはず。民間では家主にリスクが高いと敬遠される層であってもURは受け入れる素地があり、まさにそこにURの役割があると考ええる。
- ・URのまちづくりの実績をいかし、福祉、環境などのテーマ型のコミュニティをつくっては如何か。
- ・セーフティネット機能を持たせるならば、当然に国から予算投入があるべき。もしも、URに大家主とは別の意味でセーフティネット機能を持たせるのだとすれば、第二公営住宅的な仕組み、あるいは、公営住宅とは少し違う役割を担う仕組みをつくっていくことが必要。
- ・URは、大規模土地所有者として地域に貢献する素地がある。地域と協働することで地域

全体でプラスになることをやるべきで、地域との提携の仕組みを明確にすべき。

- ・UR賃貸住宅ストックの活用という議論と政策の議論が混在しており、分けて考えるべき。財政的な支援でセーフティネットの位置付けを持たせるのであれば、民間賃貸住宅ストックの高齢者にも、公平の観点から支援していくべき。
- ・URが福祉の部分にどこまで踏み込むのか、スタンスをはっきりしておいたほうがいい。そのストックを有効利用してもらう形で提供するというのが望ましい。
- ・高齢者型の賃貸住宅は都市部ではURが供給しているが、地方ではほとんど民間事業者に対する補助という形で行われており、今後、高齢者が増大する中で、都市部でも民間事業者への補助の形で取組まざるを得ない。その際、UR賃貸住宅の家賃を民間との関係でどう考えていくのかが非常に重要である。
- ・急速な少子・高齢化に対して、民間だけでは難しく、公共が遠慮なくやるべきだが、公的資金の投入ゆえに多少は遠慮すべき部分もある。自力実施、公的資金投入、それぞれでどの程度のサービスレベルとするかという議論が必要だ。公的資金を入れるなら、民間とのフェアな競争の観点から、サービスの質のレベルも一緒に考えないといけない。
- ・住宅市場での対応としては、市場原理での利潤追求、直接介入、その中間のインセンティブ付与等の3通りある。間接介入又は市場経済の中で解決するために、拡大硬直的な公的組織における柔軟性の確保と、他の政策手段の効き具合の継続的なモニタリングの仕組みをうまくデザインしてほしい。
- ・首都圏の地方自治体では住民税が減少し始めているなかで、今後、急増が予想される所得の少ない高齢者をどこで救済していくのかを考えなければいけない。
- ・高齢化に伴う所得の減少で、所得に応じた住み替えはなかなか難しい。その中で、都市圏で供給しているURの役割は非常に重要。
- ・URが完全に民間企業と同様の採算を求めるならば、独立行政法人としての意味が問われることになるし、逆にセーフティネットの役割を重視するならば、採算性は別に考えなければならない。
- ・ピークを前提に全部整備すると20年後余りが生じる。20年後をにらんで、この20年間は例外的だという感覚で整備していくべき。
- ・高齢社会、少子化問題等の国民的なテーマとURの位置づけを絡める場合には、そうした大きなテーマを的確に整理しないと、税金を投じて公共政策の一翼を担うという議論は打ち出しにくいと思う。
- ・約半数の高齢者はURのカバー範囲外の地域を生活圏としていることから、民間賃貸住宅のレベルを高めていくことが不可欠だ。全体像を整理する中でURと民間賃貸住宅との役割分担等の議論が展開されていくと思う。
- ・セーフティネットだけで全UR賃貸住宅のストックを正当化するのではなく、新たな課題に対して国として先導的に取り組むという役割がURの議論では欠かせない。