

# 第1回独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会 議事要旨

## 1. 日時

平成22年2月23日（火）9：30～11：30

## 2. 場所

中央合同庁舎第3号館11階特別会議室（東京都千代田区霞ヶ関2-3-1）

## 3. 出席者（五十音順、敬称略）

安念 潤司、海老根 靖典、川本 裕子、清水 千弘、高木 勇三、高見沢 実、  
谷口 守、辻 琢也、土居 丈朗、森田 朗（座長）、山田 大介

## 4. 議事

- （1）検討会の設置について
- （2）検討会規約について
- （3）都市再生機構のあり方について
  - ① 都市再生機構の現状と課題について
  - ② 都市再生機構の見直しにおける主な論点に対する委員からの意見について
- （4）今後の進め方について

## 5. 議事概要

- 事務局より検討会の座長及び委員の紹介並びに設置の趣旨についての説明を行った後、座長が辻委員を座長代理に指名した。
- 事務局より検討会規約について説明し、会議は非公開の扱いとすること、配布資料については原則として国土交通省ホームページにおいて公開することが検討会として了承された。また、検討過程の内容や非公開を前提に収集したデータ等、座長の判断によりその一部を非公開とすることができることが併せて了承された。
- 都市再生機構の現状等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。
- 今後は、月1回程度のペースで検討会を開催し、今年6月頃までに見直しに必要な論点整理を行うことが確認された。
- 検討会の下に住宅分科会、都市分科会、経営分科会の3つの分科会を設け、効率的に議論を進め、その結果を検討会にフィードバックすること、また、今後適宜関係者からヒアリングを実施することが了承された。

主な質問・意見は次のとおり

<都市再生機構のあり方について>

- ・官と民の役割分担の観点から、URの役割の議論が必要。
- ・高齢者・低所得者向けの住宅をどうするかについては、福祉政策の議論と切り離せない

だろう。国交省と厚労省の縦割りとならないよう、URを媒介にしながら、きちんとしたシステムが構築できれば良いと思う。

- ・単純にヨーロッパ諸国の政策を直輸入することはできないと思うが、高齢者や低所得者向けの住宅政策に係る国際比較の資料も提供してもらいたい。
- ・老朽化した賃貸住宅を適切に機能更新していくことは必要だが、それは民間ベースで進めるべき。ただし、UR団地が地域の住宅ストックの中の1割を占めるようなところもあるようなので、長期的まちづくりの観点も加味しながら事業を実施できる組織である必要がある。
- ・URに居住している高齢者のみを特別扱いすべきではない。
- ・賃貸住宅の管理以外の業務としては、住宅政策に係るファイナンス機能（たとえば、家を借りるのに保証人がいない人のサポート、リバースモーゲージ等）について、検討すべき。
- ・団地の独居老人と話をしたが、素晴らしい環境のもとに暮らせることを幸せに思われていた。こうした方々の幸せを効率性等だけで切り捨てることはできない。だからと言って、40年後までに3割削減といったペースで世の中の変化についていけるのか疑問。
- ・地方公共団体でも住宅は新規に作ることはせず、民間住宅の借り上げで対応している。URの団地の余剰地をNPOが取得して、福祉マンションを運営しているところがあるが、こうした取り組みを支援していくことは必要。
- ・そもそも論点の立て方が現状追認型になっており問題。
- ・住宅政策そのものについての方向性があるって、その中でURがどういう位置付けなのかをまず議論すべき。
- ・住宅政策や賃貸住宅を今後どうするかといった議論がないと意見が出しにくい。議論の前提としてUR賃貸住宅のパフォーマンスもきちんと評価してもらいたい。
- ・住宅政策と福祉政策は分けて議論すべき。ヨーロッパ的あり方、アメリカ的あり方のどちらも破綻している。
- ・これまでURに与えられていたミッションは既に終わっている。今後のビジョンを示す必要がある。個人的には賃貸住宅部門については民営化すべきものと思っているが、時間軸をもって考える必要はある。
- ・収益が上がっているものについては、民間に委ねるべきだが、高齢者向けの住宅は不足しており、今後の住宅政策・福祉政策としてURが果たすべき役割は重要。
- ・環境問題への対応、バリアフリーといったことも重要な政策課題。
- ・今後の住宅政策を考えるときに、高齢化の具体的状況を踏まえて考える必要がある。確かにURがこれまで果たしてきた役割は終わったとしても、急激な高齢化の進展の中で、高齢者や低所得者、外国人に対するセーフティネットとしての機能は政策的に排除できないのではないか。そういった観点からURの役割を考えていくことができるのではないか。
- ・住宅そのものは私的財であり、売れるものは売るとか民営化も考えられるだろうが、単独世帯数が上昇しており、おそらく中でも高齢単身者が増加している状況において、行

政が担う領域が考えられるのではないか。

- ・ 高倍率の抽選の結果、ようやくUR賃貸住宅に入ることができたという方が、職場も引退し、年金生活に入った段階で、そういう方々を追い出すような乱暴なことはできないだろう。
- ・ かといって厳しい財政状況の中で、毎年毎年1,000億円規模の金を国から投入し続けるということもできないから、基本的には民営化するしかないと思うが、福祉的な部分は国が面倒を見るしかない。UR賃貸住宅に入っている高齢者だけメリットを享受するのは不公平だといっても、福祉とはそういうもの。
- ・ 大都市地域を中心に急速に大量の高齢者が発生していく中で、全体の住宅ストックの中で一定のウエイトを占めているUR賃貸住宅をどうするかは、今後の住宅のあり方にも大きな影響を及ぼすと考える。
- ・ これからの高齢者の住宅は、福祉のサービス、介護のソフトとセットで考えていかなければならない。
- ・ 住宅政策としての政策論と、それを前提としてのURのあり方を2段階で議論していきたいと思うが、6月末までという限られた時間の中で一定の方向性、論点整理をしていかなければならないことも事実なので、一から政策論をやってもいられない面もある。
- ・ 短い時間の中で、できることはURに蓄積された資産をどう活用するかという視点からの議論ではないか。
- ・ 世間一般の賃貸住宅に住んでいる方と比べてUR賃貸住宅の居住者がどうなのか、といった視点で資料は作ってもらいたい。
- ・ 検討のバックグラウンドとなる社会的データ、歴史的経緯等、政策論の前提としての資料も提示すべき。URをとりまく状況がこれまでとどう変わっていて、少なくとも今後何をやらねばならないのか、例えば高齢化が急速に進む中で高齢者が住むにふさわしい住宅を確保するという観点でURをとりまく状況がどうなのかといったことを示してもらいたい。

以 上