

# 第1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20年9月18日(木) 10:00~12:00

## 2. 場所

中央合同庁舎7号館西館9階共用会議室-3(東京都千代田区霞ヶ関3-2-1)

## 3. 出席者(五十音順、敬称略)

石澤 卓志、太田 差恵子、翁 百合、小幡 純子、榎谷 隆夫、近藤 やよい  
富山 和彦、森田 朗(座長)、森永 卓郎

## 4. 議事

- (1) 検討会の設置について
- (2) 検討会における情報公開について
- (3) 都市再生及び住宅セーフティネットのあり方を検討するにあたっての現状認識  
都市再生機構の現状と課題について  
住宅ストック、住宅セーフティネットの現状について  
都市再生に関する現状について
- (4) 当面の進め方について

## 5. 議事概要

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事務局から行った後、座長が座長代理に大西隆委員を指名した。

検討会においては、会議は非公開の扱いとし、配布資料については検討過程の内容や非公開を前提に収集したデータを除き、インターネット上で公開することとし、検討会終了後に議事要旨を公表することが検討会として了承された。

都市再生及び住宅セーフティネットのあり方を検討するにあたっての現状認識について、事務局から説明がなされた後、質疑応答を行った。

今後は、一、二ヶ月に1回程度のペースで開催し、来年の夏ごろに中間的な論点整理をとりまとめる予定となった。

主な質問・意見は次のとおり

<都市再生機構の現状と課題について>

- ・機構が関与すると規制緩和を受けやすくなったり、なにか民間の開発にとってインセンティブとして作用するような機能は機構に期待できるのか。
- ・事業実施の基準について、「民間のみでは実施困難」ということが一つの基準となっているが、短期的な経済変動についても実施基準は考慮されるのか。また、民間事業者が手

を上げて途中で撤退してしまった場合に、どうなるのか。

- ・セーフティネット的な部分は社会政策的な性格を持っており、収益事業にはなじまないところがある。そうすると、機構が独立採算の事業体として経営していく中で、セーフティネット的なものに徹した部分の赤字を収益事業で補うという形で、収支をとることになる。両方の側面を持って全体として健全な経営を続けるのは難しい部分がある。経営のありようなり、区分経理のありようなり、収益性・健全性を持続する上でどういう問題意識を持っているのか。
- ・セーフティネットの側面から住宅を供給する際に、機構が、あるいは間接的に国が、資産の価格が下落するリスクも負担して供給するという形と、高齢者や子育て世帯等に直接補助金等を出して、もっと普通の水準の民間住宅に住んでもらうという形とが考えられるが、これら二つのメリット・デメリットはどうか。
- ・メディアの中で機構は、独法改革の本丸であり、国土交通省の天下りと利権の温床になっているので完全に廃止すべきだという論調になっている。国土交通省の利権を確保するものではないというのをメディアに納得させないといけない。メディアに対する戦略も含めて大胆なことを考えないと、せっかく機構の中にあるノウハウだとか技術者が解体されてだめになってしまう。

#### <住宅ストック、住宅セーフティネットの現状について>

- ・賃貸住宅の市場では、戸あたりの床面積が非常に小さいことが悪いことのように言われているが、現実問題として都市部では床面積が広いものは供給できないし、狭い住戸に対するニーズもかなり強い。狭い住宅というのは、むしろ現在の都市居住者のニーズにあっているという積極的なとらえ方もできる。
- ・民間賃貸住宅の経営形態は個人経営者が86%を占めているとのことだが、過去2、3年ぐらいの間、リート等、法人が供給するものの割合が相当に増えてきているようだ。都市部では立派な物件も出てきており、地域差があることも留意する必要がある。
- ・UR賃貸住宅と公営住宅との一番の役割の違いはなにか。UR賃貸住宅に住宅セーフティネットの役割という新たな社会政策的な意味づけを与えられているとすれば、そもそも社会政策的な位置づけである公営住宅との関連性はどうなるのか。
- ・特に都市部において、高齢化が進むにつれて、ある時点までは家賃等ある程度負担ができるとしても、その先収入が減ってきて負担できなくなってくるわけだが、そういう時間軸を入れてどう考えていくのか。
- ・都市部の分譲マンションについても高齢者の方が住んでいて、現在の区分所有権法の管理体制のもとでは、適正な管理ができず、非常に劣化した場合、住環境として非常に問題になってくる。社会全体の高齢者に対するセーフティネットを考える場合、賃貸住宅だけの議論だけでなく、分譲マンションに対するなんらかの手当とも関連付けて考えていく必要があるのではないか。

< 都市再生に関する現状について >

- ・密集市街地においては、なんらかの再開発をしないと防災上も非常に大きな問題が出ると思うが、地震の被害想定の中で、これを整備することによってどの程度被害を減らすことができるのかを数値的に明示しないと、金がかかるから先送りすればいいという話になる。
- ・機構が行う事業のうち、公的な役割の部分は、中立的な立場での調整であったり、民間事業者が単独で持ち得ない人的資源と技術を供給したりすることと思うが、一方でそのコストをどのように回収できると考えているのか。