

第5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3月17日(火) 10:00~12:00

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、大西 隆、太田 差恵子、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、森田 朗(座長)

4. 議事

住宅セーフティネットの現状等に関する有識者からのヒアリング

賃貸住宅の最新市場動向、市場におけるUR賃貸住宅の位置付け等について

(株)リクルート賃貸営業部 ゼネラルマネージャー 野村陽一氏、リーダー 桜田豊久氏)
高齢者や高齢者施設のマーケットの現状、都市再生機構に期待されている高齢者住宅の
取組みについて

(株)タムラプランニング&オペレーティング 代表取締役 田村明孝氏)

UR賃貸住宅の居住者像や団地コミュニティの現状、今後の都市再生機構に求める役
割等について

(全国公団住宅自治会協議会 事務局長 井上紘一氏)

5. 議事概要

住宅セーフティネットの現状等に関して、有識者からのプレゼンテーション後、質疑応答
を行った。

主な質問・意見は次のとおり

< 賃貸住宅の最新市場動向、市場におけるUR賃貸住宅の位置付け等について >

- ・ 賃貸住宅の最新の動向として、広くて家賃が安めの住宅に需要が大きくなってきている
とのことだが、一方で狭くて家賃の高い家にも需要があるようだが、このような傾向は
何が原因となっているのか。
- ・ 民間企業が供給する住宅と、市場が求める住宅とに乖離があるとのことだが、市場のメ
カニズムが働いて民間企業も広めの住宅を供給することになるのが普通であるがその原
理が働かない原因はなにか。
- ・ 機構の供給するいわゆるファミリータイプの団地型住宅は、コミュニティの形成という
点で魅力があると思われるが、シングルタイプの住宅においては、団地型に比べてメリ

ットとなるものがあるのか。あるいは、機構のシングルタイプの住宅には、民間企業の供給する住宅とは異なる単身者層のニーズがあるのか。

- ・UR賃貸住宅の全国の賃貸住宅の中でのシェアはさして小さくなく、賃貸物件全体に影響を与える存在ではないとのことだが、大都市に偏って供給されているので、東京圏のデータを整理するとまた違った結果となるのではないか。
- ・賃貸マーケットにおいて、面積が狭く、家賃が高めの住宅への需要は落ち込み、面積が広く家賃が安めの物件の需要が伸びているとのことだが、供給数の多い比較的面积の狭い物件については、値段が安めであれば需要が十分にあるとも読み取れるのではないか。
- ・民間企業の賃貸住宅において、家賃を設定する際、採算はどのくらいの期間でとるように計算するのか。また、単身者用の住宅とファミリータイプの住宅でその期間に差はあるのか。マンションのいわゆる経済的な意味の耐用年数は一般的にどのくらいであると考えているか。
- ・賃貸住宅を供給する際、小割りにして部屋数を多くし、さらには居住者の回転を高回転化させるほうが経済的であるという、小さい住宅を供給することにインセンティブが働くようになっているのではないか。その中で、広めの住宅の供給を促進するには、税制等の逆インセンティブを働かせないと需給のミスマッチは解消されないのではないか。
- ・需要の多いファミリータイプの住宅については、供給が少なく、UR賃貸住宅は貴重であるとのことだが、昨今の状況において、かつての巨大な団地群に住みたいという希望はどの程度あるのか。

< 高齢者や高齢者施設のマーケットの現状、都市再生機構に期待されている高齢者住宅の
取組みについて >

- ・機構の高齢者施設・住居に対する役割として、空き住居の高齢者住居への積極的活用を図ることと位置づけているが、高齢者用住宅だけを集める、高齢者に特化した住居への転換をするべきと考えているのか、それとも、いろいろな世代が居住する中に高齢者も入居できる専用の住居が必要であると考えているのか。
- ・高齢者施設・住居の領域における公的部門の関与は、制度やインセンティブで関与するというあり方と、主体的にプレーヤーとして関与するというあり方が考えられるが、後者の主体的な関与は、時限的な呼び水的な立場で関与するべきと考えているのか、それとも恒久的に関与するべきと考えているのか。

< UR賃貸住宅の居住者像や団地コミュニティの現状、今後の都市再生機構に求める
役割等について >

- ・UR賃貸住宅の居住者のうち、公営住宅に応募して住み替えたいという世帯が急減しているとのことだが、理由はどのようなところにあると考えているのか。
- ・団地の中でコミュニティをしっかりと作っていることは高く評価できるが、UR賃貸住宅の団地内に限らず、民間住宅の居住者もコミュニティの形成に課題を抱えているので、公的な存在として受け入れていかないといけない。

<全体を通して>

- ・セーフティネットという観点から分析、議論する際、公営住宅、公社住宅、UR賃貸住宅及び一般の住宅という全体として見る必要がある。機構だけに焦点をあてるのではなく、公営住宅がどういう役割を果たしているかという議論等も併せて行わないと全体像が見えなくなる。
- ・高齢者が増加してきている状況で、低廉な家賃で住宅というハード面の設備だけではなく介護も含めたソフトがついているような住宅が求められている中、そのような住宅の供給が決定的に不足をしていくと思われる。
- ・UR賃貸住宅については、高齢社会における住宅問題という観点から見ていく必要がある。機構が主導的なケースとしてなにかができるのかという役割について、団地だけでなく団地外にも目を向けて議論する必要がある。