

URの改革に関するこれまでの意見について  
～URの政策的役割について～

○独立行政法人改革等に関する分科会第4WG(第1回)における意見

1. 今後の検討の視点について

(議論の重点)

- ・ 巨額の債務をどのように削減するかが、URの政策的役割を考えることと同じかそれ以上に重要
- ・ 賃貸住宅事業のあり方の検討の難しいのは、キャッシュフローの観点のみでなく、民業補完の徹底を図る観点からも議論をしなければならない点
- ・ URは多くの機能を抱え本筋が見えない。URのミッションを再定義し、URはどのような社会的課題のためにあり、何をすべきで、或いはしなくてよいのかを明らかにし、URの政策体系図をつくる骨格の議論に焦点を置くべき
- ・ UR発足時に様々な開発事業は整理。
- ・ 市場で借りられない人へのセーフティネットまでミッションが絞られれば赤字解消はできない。ある程度の期間まで赤字が解消できるよう残しながら、なるべく民の力を使って収益を改善させていくというダイナミックなトランジションが必要

(官民の役割)

- ・ 民業圧迫は論外で「民でできることは民で」もその通りだが、官が損をして民に利益を移転するのは違和感。手足を縛られて金を返せといわれているようなもの。官民それぞれの長所を組み合わせしていくのが効率的
- ・ 民活については市場化テストが活用されていないことが問題。価格や質を適正に設定した上で、手を挙げる民間があるかどうかを検証してほしい

2. URの政策的役割について

(賃貸住宅事業)

- ・ 中堅勤労者向けの住宅供給という当初の役割は終了。その後の役割は住宅セーフティネット機能としての住宅供給。その具体的な姿として、住宅に介護、医療、看取りまでの施設を一気通貫で整備し、高齢化社会対応の拠点とすることを提案
- ・ 政策的役割として、コミュニティミックスの実験場といった役割は期待できる
- ・ URが現在の供給を続けたとして、平成37年の時点で35～40万戸程度の低所得世帯や高齢者世帯向けの住宅供給が適切という試算がある。低所得世帯・高齢者世帯に対する役割としてどの程度の戸数が必要なのかを考えるべき
- ・ 中堅勤労者への住宅供給という政策の役割は終わった。住宅セーフティネットとしての供給は非常に重要だが、全般としては、できるだけ民営化し、採算が取れるような体制にしていくことがポイント

- ・ 高額なタワーマンションをこれからつくるのであれば競業といえるかもしれないが、家賃 10 万円～20 万円の賃貸を競業というのは観念論的に過ぎるのではないか
- ・ 都心部のタワーマンションで空室率が高いところは明らかに民間と競業。一方で、空室率が低い団地については、公平性の観点から価格設定が安すぎる点を解消する方向とすべき
- ・ 高額の賃貸住宅については、URが貴重な財投をつぎこんで引き続きアセットとして保有し、運営しなければならないものと言えるのか議論が必要

#### (都市再生事業)

- ・ グローバリズム、密集市街地、防災減災まちづくり、コンパクトシティ、東京オリンピックと政策的テーマは多い
- ・ 国の都市政策も十分でなく、URが都市再生事業を実施しなくなった場合、誰が都市政策を担うのか。民間で担うことができるかは疑問
- ・ 都市再生事業については、SPCを作る等により、民間とURとで収益を分け合う仕組みを構築することを考えるべき

#### (全般)

- ・ 国からの様々なミッションが入ってきた結果として赤字の事業も形成されてきたとすれば、今後も同じことが起き得る。政策の期間を明確にし、終了時点で政策上赤字であっても仕方がないということもはっきりさせる必要がある
- ・ (土地取得部分を考慮していないが)「市場家賃」で貸している段階で、公的な色彩のミッションがあるから全体がパブリックだという考え方はとれないのではないか。公的なミッションは、「ユニバーサルアクセス」(通常の市場で借りられない人々を拒絶しないこと)と「復興」。政策的にやらなければならないと切り分けられるものは税金から投入すべき

## ○URの改革に関する過去の提言における記述

### 内閣府「独立行政法人都市再生機構の在り方に関する調査会」(平成24年8月)

#### (賃貸住宅事業)

- ・UR賃貸住宅には、高額家賃物件等民間により住宅市場を通じて十分に供給され得る賃貸住宅や、低所得の高齢者等に対するセーフティネットの機能を担っている賃貸住宅等多様なものが存在

#### (都市再生事業)

- ・防災上緊急性の高い密集市街地の整備改善等、公共性が高いが地方公共団体等では実施困難な事業を技術的、人的に補完する役割が期待され、その公共性ゆえに土地区画整理事業等を施行する場合の施行権能等の特別な制度的な位置付けが与えられている

#### (課題)

- ・社会経済情勢の変化とともに、URに当初期待されていた高度成長に伴う大都市圏の住宅供給などの政策目的は既に失われる一方、組織が肥大化し複雑多岐な事業を抱え、URとしての組織目的が分かりにくくなる中で、住宅市場の成熟も進み、都心部の高額家賃住宅など民間と競合している事業もみられる

#### (これまでの見直し)

- ・住宅市場の成熟化等を背景に、URに期待される機能は変化しており、賃貸住宅の新規供給の原則廃止や都市再生事業の実施基準の厳格化等により、その事業実施の範囲を縮小し、民業補完の観点から見直しを進めてきている

### 国土交通省「独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会」(平成22年10月)

#### (賃貸住宅事業)

- ・賃貸住宅事業は、低所得の高齢者が多数居住する築年数を経た郊外の大規模団地から築年数の新しい都心部の家賃が高額の住宅まで様々な賃貸住宅を「UR賃貸住宅」として管理している。しかし、かつて機構賃貸住宅の政策目的であった高度成長に伴う都市圏への急速な人口流入に対応するといった役割は既になくなっている

#### (都市再生事業)

- ・都市再生事業は、市街地再開発事業等多様な事業手法で事業を実施しているが、組織の統合、業務の見直しにあわせ、その時々都市政策における課題に対応する形で、業務内容が変化、拡大してきている

(課題)

- ・旧日本住宅公団を母体に、旧宅地開発公団、旧地域振興整備公団（地方都市開発部門）を合併してきたため、多くの事業を抱え、どのような政策目的を担う組織なのか、分かりにくいものとなっている

(これまでの見直し)

- ・実施する事業が民業圧迫とならないよう、住宅事業においては、高い収益性が期待できる分譲住宅や新規賃貸住宅を供給せず、収益性の低い既存賃貸住宅ストックの管理に限定して事業を行っている。また、都市再生事業においても、収益性の高い建物の整備は民間事業者にゆだね、収益性の低い敷地の整備等の基盤整備を行うバックアップ型の事業に転換

(事業目的)

賃貸住宅事業

- ・公的部門の役割は民間住宅市場の環境整備と補完。公的賃貸住宅は、市場で良質な住宅を確保できない低所得者等に対するセーフティネット機能。  
大都市圏の中堅勤労者向けの住宅供給という役割は既に終了。この観点からは機構ストックは可能な限り逐次縮小し、市場にゆだねていくべき  
一方、大都市圏を中心に今後急増が予想される低所得の高齢者向けの住宅等の確保が住宅政策上の重要な課題。これに対して民間も対象とした制度的な対応によることを基本とすべきという意見があった一方、多くの低所得高齢者が居住し、民間部門では供給が不足している高齢者向けの賃貸住宅の提供に機構が一定の役割を果たしている現時点で管理を即座に廃止すれば、高齢者の居住の場がなくなるおそれがあり、既存ストックの有効活用という観点から低所得の高齢者等向けに住宅を提供することが機構の基本的役割という意見があった

都市再生事業

- ・民間事業者は期間リスク等を勘案すると採算性の低い事業は行いにくい。また、多くの地方公共団体は、財政事情が苦しく、人的ストックの蓄積もないため、継続的ではない事業のために人員を抱えるのは非効率。  
このため、民間に係る期間リスク等のヘッジ及び地方都市の整備に係る地方公共団体の役割の代替が機構の役割と考えられる。ただし、事業範囲は必要最低限とすべく、都市再生事業の実施基準の明確化を図るべき