

# これまでのご議論の概要について

---

平成22年4月21日  
国土交通省

# これまでのご議論の流れ

## 第1回検討会(2月23日)

○都市再生機構(UR)の現状と課題についての資料を提示

○OURの見直しにおける主な論点に対して、委員から意見発表

### <住宅関係>

1. 76万戸の賃貸住宅をどうしたらよいか。
2. 高齢、低所得の居住者をどうしたらよいか。
3. 賃貸住宅の管理以外にURが担うべき役割。

### <経営関係>

1. 民間で採算のとれない政策機関との位置付けの下、3929億円の欠損金をどうするか。

### <都市関係>

1. 都市政策上重要な以下の領域に、URが支援する必要性・あり方。また、問題点は何か。
  - ①自治体のまちづくり支援
  - ②国際競争力の強化
  - ③災害復興等緊急時の要請に対応
2. 上記以外にURが担うべき役割。

## 第1回住宅分科会(3月1日)

○住宅市場の現状と住宅政策の課題を踏まえた上で、URの役割について議論

## 第2回住宅分科会(3月8日)

○有識者からのヒアリング

- ・UR賃貸住宅の居住者の実態について(全国公団住宅自治会協議会)
- ・高齢者の居住のあり方について(厚生労働省 東内補佐(埼玉県和光市から出向))

○地方公共団体に対するアンケートの結果の公表

## 第1回都市分科会(3月4日)

○都市の現状と課題を踏まえた上で、URのあり方について議論

## 第2回親検討会(3月18日)

○都市再生機構からのヒアリング

○都市再生機構の経営状況について議論(経営分科会へのイントロ)

## 第3回住宅分科会(3月23日)

○住宅政策の方向性と都市再生機構の位置づけについて資料を提示

○OUR賃貸住宅の経営に係る制度及び現状等について議論

## 第1回経営分科会(4月2日)

○都市再生機構の経営について(その1)

## 第2回都市分科会(3月29日)

○有識者からのヒアリング

- ・都市開発事業をめぐる金融情勢(政投銀)
  - ・都市開発事業に係る民間事業者の現況(三菱地所)
- 都市再生事業の現状について議論

## 第4回住宅分科会(3月9日)

○高齢社会においてURが担う可能性等

○主な論点に係る経営形態別の評価について

## 第2回経営分科会(4月14日)

○都市再生機構の経営について(その2)

## 第3回都市分科会(4月2日)

○都市再生の論点と意見の整理

## 第3回親検討会(4月21日)

○賃貸住宅事業と都市再生事業を担う体制について

○都市再生機構の見直しにおける主な論点に係る経営形態別の評価(案)について

# 賃貸住宅関係でこれまでにいただいたご意見の概要

## ほぼ共通の認識として

住宅市場の現状と住宅政策の課題を踏まえた上で、URの役割をどう位置付けるかの議論が必要

大都市への人口流入という需要圧力を緩和するための住宅供給というこれまでのミッションは終了

## 今後の方向性①

国の厳しい財政状況を踏まえれば、収益性のあるものは民間に任せるべきではないか。  
ただし、時間軸を意識する必要。

## 今後の方向性②

大都市圏を中心に量的にも急速な高齢化が進むことに鑑みれば、高齢者向けの住宅の確保という観点から、URには一定の役割があるのではないか。

## 賃貸住宅経営と組織形態のあり方

1. UR賃貸住宅の今後の役割については、上位政策としての住宅政策、高齢者政策一般を把握した上で、それとの整合性を意識した議論を行う必要がある。

2. 組織のあり方については、UR賃貸住宅ストックや居住者の現状、URの経営状況について、以下の点に留意した上で十分に把握した上で議論していく必要がある。

留意点1: URは財務的に持続可能か(金利上昇、財政投融资等の影響も含めて)

留意点2: URが公的機関であることによって、どの程度民間にはない負担を負わされているのか。

留意点3: 政策の実現に当たってどの手法が最も効率的か。

留意点4: UR自体が政策を実施する主体として効率的な組織なのか。

3. ①民間売却、②分割民営化、③現状維持、④部分民営化＋一部公的関与を残すとした場合、住宅経営として持続可能かどうかのシュミレーションやガバナンス、経営、法律関係等の観点から実現可能性、留意点等を整理。

# 都市関係でこれまでにいただいたご意見の概要

都市の現状と都市政策の課題を踏まえた上で、URの役割をどう位置付けるかの議論が必要

都市政策をどうするかという議論は前提で整理し、これを前提とした場合のURによる実施の必要性について議論。

そもそもの必要性に係る議論  
(URによる事業実施の必要性についてどう考えるか)

自治体との関係

地方分権を踏まえ、自治体が本当に必要としている支援はあるのか、あるとすれば何か。

<人材・ノウハウ>

- ・市場原則に基づきながら、自治体の要請に応じて事業代行することは必要。
- ・事業需要が散在している状況下で、全ての自治体に専門的な職員を配置することは非効率。

<資金調達関連>

- ・自治体にとって、一時期に必要な都市計画事業を行うための資金調達は困難。

民間との関係

仮に財投等の長期資金等が付与されれば、民間事業者にURの機能は果たせるか。

<長期資金>

- ・長期の事業懐妊期間に合った長期資金の調達が必要。

<採算性>

- ・採算性を欠く事業は実施すべきでないが、民間企業ほどの収益性を持たない等、URの事業領域はあるのではないか。

<中立公正性>

- ・民間企業では中立公正な立場になりえない

事業実施の改善点に係る議論  
(以下の視点で十分な整理・検討が必要)

事業実施の範囲・手続き(透明性)

URは社会的要請以上の事業を実施しているのではないか。

<事業選定の手続・プロセス>

- ・事業の実施基準自体の評価が必要。
- ・どこまでリスクをとるか、誰のジャッジで事業を行うか、事業選定の仕組みと仕立ての検討が必要。
- ・財投に依存している原資をより市場化していくことで、事業選定への市場規律を強化すべき。
- ・事業毎のNPV(収支構造)等の事前・事後のより透明性の高い説明が必要。
- ・自治体との関係において、URへの過度な依存、モラルハザードが生じないように、工夫が必要。

組織・事業運営の効率性

- ・職員配置、事業の人員に無駄がないか。
- ・事業毎に臨機応変に組織できる形態とすべき。

組織形態のあり方への言及

- ・ガバナンス強化の点からは、会社形態も選択肢ではないか、その場合、公的役割を担うためには利益を求めない公的団体の出資を念頭。
- ・民間都市開発推進機構との役割分担。