

地方公共団体に対する アンケートの結果について(未定稿)

平成22年3月8日
国土交通省

アンケートの概要

<実施期間>

平成22年2月初旬～3月5日

<実施方法>

直接面談又は書面による回答

<アンケート項目>

- UR賃貸住宅が果たしている役割
- 住宅政策におけるUR賃貸住宅の位置付け
- 今後の住宅政策上取り組むべき課題の実現に際してUR賃貸住宅に期待すること
- UR賃貸住宅を譲渡することになった場合の受入条件
- その他UR賃貸住宅や都市再生機構に関する自由意見

(域内に雇用促進住宅がある地方公共団体のみ)

- 雇用促進住宅の譲渡に係る対応

<対象自治体>

14都道府県及び28市区(現時点で14都道府県26市区から回答済)

注1:回答については、各地方公共団体からのご意見を事務局の責任においてとりまとめたものである。

アンケート対象の地方公共団体一覧

地域	数	都道府県	数	市町村	団地数	戸数
北海道	1	北海道	1	札幌市	33	6,581
東北	1	宮城県	1	仙台市	16	4,082
関東	4	埼玉県	12	さいたま市	34	7,877
				草加市	7	6,564
		千葉県		所沢市	13	4,833
				千葉市	31	30,288
		東京都		船橋市	13	11,898
				板橋区	21	11,248
				千代田区	2	50
		神奈川県		港区	20	3,915
				八王子市	30	8,533
				横浜市	132	45,457
川崎市	38		7,505			
北陸	1	新潟県	1	新潟市	1	70
中部	1	愛知県	2	名古屋市	100	30,414
				江南市	1	3,301
近畿	3	京都府	7	京都市	40	14,613
				宇治市	1	1,134
		大阪府		大阪市	97	37,170
				堺市	34	20,157
		兵庫県		吹田市	12	8,337
				神戸市	79	30,645
中国	1	広島県	1	広島市	12	1,623
四国	1	香川県	1	高松市	1	140
九州	1	福岡県	2	北九州市	51	11,131
				福岡市	108	30,640
	14		28		942	345,824
				カバー率	52%	45%

質問

1. 貴団体において、UR賃貸住宅はどのような役割を果たしていると考えていますか。

回答(その1)

◆ファミリー層を始めとした中堅所得層への住宅供給

- 中堅所得層への良質な住宅供給
- ファミリー世帯を中心に居住の安定や住宅の質の向上などに大きな役割
- 一定の居住水準、良好な住環境、バリアフリーを備え、中堅所得層のファミリー世帯向けの公的賃貸住宅として、質・量ともに重要
- 良質な賃貸住宅を適正な賃料でファミリー層をはじめとした中堅所得層に提供
- 最低居住水準を確保した住宅を供給し、中堅所得者層にとって安心安全に暮らせる役割
- ファミリー向けの良好な居住環境を備えた賃貸住宅ストック
- 中堅勤労者等を対象にまちづくりと一体となった良質な賃貸住宅の供給
- 中堅勤労者に対する多様なニーズに対応した型別供給や市場で不足する賃貸住宅の供給など、居住水準の向上や居住安定確保

◆多彩なバリエーションの住宅供給

- 中堅所得層を中心に、子育て世帯や高齢者を優遇した住宅の供給、事業者による社員住宅としての利用、セカンドハウス利用、ハウスシェアリングなど、多様なニーズに対応した先進的な供給の取組みがなされている
- 単身入居や社宅利用を可能とするなど、若い世代から高齢者まで幅広い居住ニーズに多様な住居タイプで対応
- 豊富な部屋タイプのバリエーションを有する中堅所得者向けの賃貸住宅として、居住安定に寄与
- 高優賃や比較的面積水準の高い賃貸住宅も供給
- 中堅所得層以上の者にとって、礼金や仲介手数料等が不要であり、多様な住環境の提供に寄与
- 公営住宅として借り上げ

回答(その2)

◆住宅セーフティネットとしての役割

- 多様な住宅確保要配慮者への住宅セーフティネットの一端を担う
- 公的住宅全体で重層的なセーフティネットを構築
- 住宅困窮者への対応は公営住宅を核として対応するが、戸数・配置には限りがあることから、公的住宅としての信頼性と多くの住宅ストックにより、住宅セーフティネットの構築において大きな役割
- 住宅の確保に特に配慮が必要な高齢者、障害者、子育て世帯、外国人、単身者などへの良好な住環境で安定的な住宅の提供
- 低所得勤労者層、高齢者世帯等向けの住宅としての福祉政策的な面で重要な役割
- 居住者の高齢化・低所得化に伴い、公営住宅を補完する存在として住宅セーフティネットの一翼も担う
- 公営住宅の収入超過者の住み替え先の一つ

◆地域コミュニティやまちの形成

- 良好な街づくりとコミュニティの形成に寄与
- 緑が豊かで地域コミュニティに配慮した居住空間の創出
- 地域コミュニティの核機能
- 良好な住宅・住環境の維持・保全に寄与
- 一つのまちを形成
- 大規模団地開発や再開発事業等のまちづくりにも取組むことにより、都市部での安定的な住宅供給と良好な住宅市街地の形成にも大きく寄与
- まちなか居住や高齢者の受け皿としても寄与

回答(その3)

◆賃貸住宅市場等への波及効果

- 地域の住宅の質の向上に寄与するとともに、民間賃貸住宅の質(居住水準)の向上を誘導
- 公営住宅に比べて幅広い所得層を対象に質の高い住宅を供給しており、賃貸住宅の水準向上と安定供給に大きな役割
- 良質な借家の確保に貢献
- 大規模ニュータウンづくりにおいて、公営・公社住宅との役割分担の下でエコノミーミックスに大きな役割
- 良好な居住性能と居住環境を有し、民間賃貸住宅とともに多彩な人の交流を支えるための受け皿
- 広域的な住宅需要への対応
- 福祉施設の併設や空間配置・緑・景観等、コミュニティ環境への配慮がなされた良質な賃貸住宅供給について、先導的役割
- 中堅勤労者の住居の確保という面で、住宅政策のみならず人口政策や産業政策の観点からも重要

◆これまで果たしてきた役割に対する評価

- 住宅不足の解消、大都市圏への人口流入への対応、居住水準の向上等、中堅所得層向けの賃貸住宅の供給に大きな役割
- 高度経済成長期の住宅不足に対応し、良好な住宅団地の開発により、居住水準の向上と居住の安定に大きく貢献
- 集合住宅のプロトタイプとなったDK、システムキッチンの配置など住戸に関する様々な技術開発を試み、民間の住宅建設のモデル

◆現在の役割に対する疑問

- 住宅の量が不足する時代には公的主体が住宅施策に果たす役割も理解できたが、今は量的に充足しており、その役割はなくなってきているのではないか
- 戦後果たしてきた役割は高く評価できるが、現在ではその役割は終えている。住宅政策について、低所得者向けは地方公共団体、中堅所得以上の者については、基本的に民間に委ねるべき
- 中堅所得層を対象とした適切な居住水準の賃貸住宅との位置付けだったが、比較的新しいストックでは本来期待されている収入階層より上位が対象
- 供給量が少なく、役割は極めて限定的

質問

2. 貴団体における住宅政策に係る計画等において、UR賃貸住宅に何らかの位置付けがなされていますか。

回答(その1)

注:各地方公共団体の認識に基づくものであり、基準が統一されていないおそれがある。

あり:10都道府県、17市区

なし:3都道府県、
6市区

UR賃貸住宅を特定せず公的賃貸住宅の中に位置付け
:1都道府県、3市区

◆公的賃貸住宅ストックの供給主体

- さまざまな所得階層の市民に幅広く住宅を供給するためにURとの連携強化
- 公営住宅の対象世帯より幅広い世帯への住宅供給としての活用
- URなどの公的主体等との連携により、住まいに関する情報の一元化を図るとともに、多様かつ良質な住宅の供給を推進
- 公営住宅等の整備・確保について、URなどの公的事業主体と連携
- 高齢者、障害者の自立生活の支援施策の一つとして、UR等の公的賃貸住宅の近居・隣居等の支援策に関する情報提供・普及
- 住宅ストックの適正な管理や建替等を含む団地再生事業時におけるURとの密接な連携・協働
- 公共住宅の整備について要請
- 住宅を必要としている世帯に対して、他の公的賃貸住宅と同様に情報提供
- 入居者の状況に応じた適正入居が可能となるよう、公的賃貸住宅事業者間の連携を強化した適正な住宅供給
- 公的賃貸住宅の設置主体として、政策目的に沿った適切な住宅供給・維持管理を行うとともに、住宅困窮者の居住の安定を担う
- まとまった戸数の団地を形成しており、公的な性格が強い住宅供給として重要な役割

回答(その2)

◆団地再生に伴う良好な住環境の形成

- 適切な維持保全を行いながら、必要に応じて住宅市街地総合整備事業を活用しながら団地再生等を図る
- 中堅ファミリー世帯等への公的住宅の供給・誘導を行うため、老朽化した既存公共住宅の建替え等の促進
- 建替えや改善を促進し、良質な公的賃貸住宅の形成を図る
- 建替え等に併せて生活環境の改善、良質・低廉で自然環境にも配慮した住宅供給、土地の高度利用促進を進める公的機関の一つ
- 団地再生に当たって、入居者への適切な対応とまちづくりの総合的施策で密接な連携・協働
- 団地の建替えに当たって、環境共生や居住者のライフスタイルに対応した安心して住むことのできるまちづくり
- 建設・建替えに併せた周辺まちづくりへの貢献・寄与
- 居住者の居住の安定を図りつつ、ストックの再生・活用事業を実施
- 公的賃貸住宅団地建替えに対応した従前居住者居住継続支援の検討
- 事業主体間の住宅の併設や住み替え等の連携を図りつつ、老朽化した公共賃貸住宅の建替えを促進。その際、幅広いまちづくりの視野に立ち、良質で快適な住宅・住環境の形成、長寿・福祉社会に向けての適切な対応、地域まちづくりへの貢献及びバランスのある地域コミュニティの形成を目指す
- 公共賃貸住宅の再生にあたって、地域の人々が集える場を提供

◆団地再生に伴う福祉施設等の整備

- ストック再生・活用事業において、社会福祉・子育て支援施設等の併設や高齢者や障害者へ配慮した公的賃貸住宅の整備・促進
- 多様で多世代なまちづくりと一体となった建替事業の推進、建替えに当たって公営住宅・福祉施設等の整備
- 自治体や民間事業者と連携し、建替えによる整備敷地等を活用して、福祉や子育て支援施設等の地域生活拠点の整備を促進
- 公的賃貸住宅団地建替えに併せた公共公益施設の整備
- 高齢者向けの改善の一層の促進と大規模団地の建替えに当たり、子育て世帯や高齢者世帯が安心して生活できるよう福祉施設等の併設を推進し、施設や集会所の地域開放等により、周辺地域に居住する者も含め高齢者世帯を支援するシステムの整備について検討

回答(その3)

◆住宅セーフティネットの構築

- UR賃貸住宅ストック等を有効活用することにより、重層的な住宅セーフティネットを構築
- 公的賃貸住宅の運営主体間の連携強化により、多様化する住宅困窮者への住宅セーフティネットの整備のため、より公平・的確・迅速な活用
- 都道府県、市町村、住宅供給公社、URが連携した住宅セーフティネットの構築
- 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を進める上での一環
- 公共住宅のセーフティネット機能の向上に向けた連携・協力
- 市場においては十分な量が確保されていない多様なニーズに対応した良質な賃貸住宅を供給する重層的な住宅セーフティネットの役割を担うストック
- 既存の賃貸住宅を活用した多様な住宅弱者への対応
- (経済的に)住宅に困窮している市民に対し、UR賃貸住宅の継続な供給を得て対応
- 公的支援により居住の安定を図るべき世帯に対して、公的賃貸住宅ストックの一部として活用
- 真に住宅に困窮する住民に対し、UR賃貸住宅も含めた公的賃貸住宅の有効活用を図ることで、公共賃貸住宅が適切に供給されるよう、UR等との連携をより一層密にし、住宅セーフティネットの構築を目指す
- 高齢者などが安心して暮らせる居住環境の確保
- 子育て世帯及び高齢者向けなどの良質な住宅の供給

回答(その4)

◆まちづくりや住環境の確保

- ニュータウン等については、住宅供給主体間の連携により施設の再配置等も含め再生を図り、開発中のものについては、自治体や民間事業者と連携し、地域の特性を活かした魅力ある郊外の実現を図る
- まちづくりへの積極的な参画
- 良好な都市景観の形成への寄与など住生活における包括的な位置付けに含まれる
- 豊かな都市生活を営むための良好な居住環境の確保
- 適切な維持管理や有効活用を図り、良好な賃貸住宅と居住環境の安定的な確保、供給
- まちなか居住を推進するため、中心市街地活性化基本計画と連携しながら、UR等の公的主体による賃貸住宅の活用を推進

◆民間誘導

- 民間による良質なファミリー向け賃貸住宅の供給を誘導
- 民間賃貸住宅の居住水準の向上を促進
- 高度利用によって生じる用地については、民間事業者を活用しながら地域のまちづくりに資する事業を展開

◆防災・災害対応

- 災害を受けた地域復興に向けた体制整備などの実現に向けて連携・協力
- 震災時に空き家の提供を求め、被災者に供給
- 防災街区整備事業等を活用し、防災性の向上を目指して、民と官の協力を得ながら整備を促進

質問

3. 貴団体において、今後の住宅政策上取り組むべき課題と考えていることの中で、UR賃貸住宅にどのようなことを期待していますか。

回答(その1)

◆住宅確保要配慮者に対する住宅の供給

- 既存の賃貸住宅を活用した多様な住宅弱者への対応
- 子育て世帯及び高齢者向けなどの良質な住宅の供給
- 公的賃貸住宅の設置主体として、政策目的に沿った適切な住宅供給・維持管理や多様化する住宅確保要配慮者の居住の安定
- 高齢者や子育て世帯、住宅に困窮する者等に対する住宅セーフティネットの確保
- 低所得の単身高齢者が安心して入居できる住宅の確保
- 居住者の安定居住の支援策や子育て世帯への居住支援策としての活用を研究
- 単身入居や社宅利用を可能とするなど、若い世代から高齢者まで幅広い居住ニーズへの対応
- 中堅所得者向けのやや大型の賃貸住宅については、自治体として新規供給を行わず、既存ストックも役割の見直しを行っており、公社や民間による供給も進まない中で、UR賃貸住宅の本来の役割として期待
- 中堅所得者向け住宅の拡充、セーフティネットの構築、超高齢社会に対応した住宅政策の充実等との関わりの中での活躍を期待
- ファミリー向け賃貸住宅や高齢者向け賃貸住宅の供給
- 入居差別を受けやすい高齢者、外国人、単身者などへの良好な住環境で安定的な住宅の提供
- 離職者やひとり親家庭の入居に際しての一層の条件緩和、高齢者向けの住宅供給について一層の強化、バリアフリー化の促進、孤立化防止策の推進
- 現居住者の安定的な居住の安定の確保

回答(その2)

◆建替に伴う良好な住環境の形成等

- 団地再生に際し、緑の空間の確保や景観への配慮など、自治体との密接な連携
- 建替えに併せて高齢者生活支援施設等を設ける等、高齢者施策との連携
- 老朽化したストックの適切な建替え、改修及び継続的な維持管理
- 建替えなどに併せて、ストックの利用効率や環境性能の向上の観点から、街区の大型化など市街地の再編に結びつけ、公民連携で新たな賃貸住宅供給を促す取組み
- 建替え時の戻り入居が困難となる家賃の高額化に対し、住宅セーフティネットの観点から一定の条件下における減額措置
- 建替えに当たって、居住者の居住の安定、良好な街づくりの推進、コミュニティの維持
- 団地は街中に残された貴重な空間。建替えを契機に少子高齢化や地域活性化等地域需要に応じた機能を導入し、地域の新しい核として再生
- 大規模団地の再生については、地域のニーズや活性化に配慮した計画とし、魅力ある住環境を形成
- 現入居者の居住の安定に十分配慮し、自治体のまちづくり計画との整合を図りながら、良好な住環境に資する形での用途転換

◆高齢者施設等の導入

- 少子高齢社会に対応した住生活の安定向上のためにバリアフリー化など既存ストックを有効活用
- 自治会や民間事業者と連携し、余剰地や空き家などを活用し、福祉や子育て支援施設等の地域生活拠点の整備の促進
- 知的障がい者等のグループホームの更なる展開
- UR賃貸住宅における地域の魅力向上に寄与する施設(福祉、医療、教育、雇用など)の導入や環境対策
- 「安心住空間推進プロジェクト」を通じて、バリアフリー化の推進や建替時におけるシルバーハウジングの導入、社会福祉施設及び地域交流拠点等の整備の推進
- 団地建替えに当たり、周辺地域を含む住環境整備や街並み形成及び高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定を確保するための社会福祉施設整備等の推進
- 余剰地を活用した高齢者施設や子育て支援施設等の導入を取り入れた建替え事業の早急な実施
- 団地周辺まで含めた居住者支援サービスの向上
- 高齢者見守り体制の整備等

回答(その3)

◆公営住宅の補完等住宅セーフティネット機能

- 公営住宅の不足やセーフティネットを補完するため、バリアフリー化等の住環境整備を進め、引き続き多様なニーズに対応
- 公営住宅との役割分担を行い、対象層への的確な住宅供給
- 公営住宅の拡充が困難な状況において、公的主体として引き続き維持管理を行い、住宅セーフティネット構築の一翼を担ってほしい
- 公営住宅の収入超過者の円滑な移転先住宅としての活用
- 中堅所得者や公営住宅の収入超過者の受入体制の強化等、安定、安心、安全な住宅セーフティネット機能を向上させるための役割
- URが管理することを前提としつつ、入居対象者を収入階層の低い層にシフトし、高齢者や子育て世帯等の居住の安定確保に重点を置くなど、より一層公営住宅と連携した供給
- 公営住宅や民間賃貸住宅で不足している高齢単身者の居住可能な住宅の提供等高齢者が安心して暮らせる住宅施策の取組強化
- 公営住宅の補完的機能
- 公営住宅との混在団地における共同による再編整備の検討
- 現ストックの将来にわたる維持・更新。特に、築年数が経過した低廉な家賃の物件については、建替ではなく長寿命化等により、家賃の上昇を抑えつつ良質な既存ストックを活用することで、今後とも低価格帯の賃貸住宅として供給

◆まちづくりへの貢献

- 団地周辺まで含めた安心安全なまちづくり
- 活力あるまちなかの再生にノウハウを最大限活かしてほしい
- 再開発事業に参画し、UR賃貸住宅を供給することにより、多様な世帯が居住するなど調和のとれたコミュニティの形成
- 今後の社会経済情勢の変化に的確に対応した良質な公的住宅として、地域のまちづくりに寄与するよう適切な管理・運営
- まちづくりへの積極的な参画

回答(その4)

◆先導的な役割

- 既存住宅の改修技術開発等、住宅の技術開発分野における先導的取組みを行い、蓄積された技術を住宅業界へ継承
- 新たな長寿命化手法の検討における主導的な役割とノウハウに係る情報提供
- 耐震化、バリアフリー化、環境共生や長寿命化等、集合住宅の再生・更新に関する技術実験・工法開発、仕様の合理化等、研究成果の全国の公的賃貸住宅運営等への活用
- 公営住宅や民間賃貸住宅では機動的に対応できないニーズの変化等に対して、先駆的な取組み(コストを抑えた既存住宅のバリアフリー化手法やエレベーターの設置技術の開発、老朽化住宅の延命化策等)を行い、技術や手法をフィードバックする役割
- 市場を牽引するモデルとなる先導的な取組みを実施し、民間賃貸住宅事業への波及効果を期待
 - ・環境対策の充実
 - ・中古住宅流通促進のためのストックの有効活用
 - ・住宅と福祉との連携強化
 - ・耐震対策の促進
- 子育て世帯、母子家庭、離職者、高齢者などを含めた様々なライフスタイルに対応した良質な住宅供給
- 民間事業者に変わる存在ではなく、新たな都市環境のモデルや成熟社会における少子化しない団地のモデルなど、住宅政策上掲げた理念の実現に向けた先導的な取組みの実施
- 子育て施設や高齢者施設等の併設による団地再生など、自治体の参考となる先進的取組みの推進
- これまでに蓄積された集合住宅管理ノウハウの活用
- 公的セクターとしての実績、とりわけ都市部の再開発などのノウハウを活かし、大規模団地などをまちづくりの種地としてとらえ、地域の公営住宅や公的賃貸住宅などと併せて、集約的総合的な住宅の供給を行いつつ、賃貸住宅の更新等の資金調達も行うなど、総合的な再編成の担い手としての活躍を期待するとともに、PPPなど官民連携の仕組みの活用
- まちづくり分野において、これまでのノウハウを活かして地方公共団体や民間事業者等をリードする役割
- 高齢者住宅の供給など民間住宅市場に乗らない時代のニーズに先導的な事業に集約化し、業務エリアを大都市圏に限定すべき

回答(その5)

◆防災

- 地域の活動や防災訓練等への積極的な参加
- 応急仮設住宅の建設や公共住宅等の一時提供

◆借り上げ公営住宅としての活用

- 借上公営住宅の対象として重要な選択肢
- 公営住宅として借り上げる場合における現行家賃体系、契約金額の大幅な見直し

◆期待していない

- 今のストックは維持せざるを得ないが、公的セクターが住宅を所有すると民間のように機動的に対応できず、高齢化対応といっても住宅政策なのか福祉政策なのか分からなくなる。URには民間のように動ける住宅運営のスペシャリストとしてやってほしい
- 公的な部分を切り離して民間市場を阻害しない形にしていくべきではないか
- 既にUR賃貸住宅以外の用途として新たなまちづくりに活用することとされており、民間活力による再生を期待
- 戸数が少ないことから特に期待していない

質問と回答

質問

4. 仮に、貴団体内のUR賃貸住宅を貴団体に譲渡できないかという話があった場合、貴団体に受け入れるためには、どのようなことが条件となりますか。

回答(その1)

受け入れ困難: 7都道府県、17市区

条件次第: 6市区

回答困難: 2都道府県、2市区

考えていない: 4都道府県、1市区

無回答: 1都道府県

◆財政・体制の問題

- 厳しい財政状況から既存の公営住宅の通常維持管理についても十分対応できていない中では対応できない
- 財政負担の問題
- 現行の公営住宅を大幅に上回るストックの管理運営等は、現段階では想定困難
- 現入居者の意思を尊重しなければならないが、現在の厳しい財政状況から大きな財政的負担が生じる条件下では譲渡困難
- 厳しい財政状況及び人員・組織体制の面から受け入れ困難
- 購入・維持管理に多額の費用と人員を要するが、現在の公営住宅の管理で精一杯であり、財政・体制などから対応困難
- 老朽化した公営住宅の建替えに多額の事業費が見込まれている中で人的・財政的に厳しい
- 老朽化による維持管理経費の増大が見込まれ、財政上の負担が大きい
- 老朽化した団地であり、無償譲渡だったとしても後の財政負担が大きい
- 取得、維持管理や将来の更新に係る予算の確保が困難
- 新たな財政出動は難しい。無償譲渡であったとしても、減価償却費や修繕経費、家賃差額(赤字)等に対する措置が必要
- 公営住宅として受け入れる場合、管理をはじめとした莫大な維持管理コストの発生、一般財源負担大幅増大
- 人員確保、経営計画、採算性等の面で硬直的かつ不十分なものとなり、十分な事業収益や良好な経営環境は期待できない
- 予算制約を受けるため、経営状況に応じた的確かつ柔軟に対応できる資金確保が見込めず、効果的な事業展開ができない

回答(その2)

◆公営住宅との関係(ストック)

- 老朽化した公営住宅への対応で手一杯であり、公営住宅も縮小の方向にある中、UR賃貸住宅を所有するニーズはない
- 公営住宅の目標戸数に既に達している
- 公営・公社住宅ともに管理戸数を増加させず建替えも必要最小限とする方針
- 当面、中堅所得層、低所得者層に対して新たな賃貸住宅を整備することは予定していない
- 公営住宅を原則として新規に建設する予定はない
- 公営住宅の管理戸数を減少させる方針
- 現在の管理戸数を上限として、既存公営住宅の建替・統廃合を進め、余剰地について売却処分している
- 既に多数の公営住宅を抱えている
- 入居資格や建物の基準などが公営住宅法に合致しない

◆公営住宅との関係(居住者)

- 公営住宅として取得した場合、所得の高い従前居住者については退去が必要となり、居住の安定面で課題
- 公営住宅とUR賃貸住宅の入居収入基準が異なるため、入居者を引き継いでの公的住宅としての管理運営は困難
- 公営住宅として受け入れる場合、
 - ・現在UR賃貸住宅に居住する低所得者が自動的に公営住宅居住者としての恩恵を享受することになり、民間借家の低所得者との入居機会の公平性の上で問題
 - ・低所得者以外のUR賃貸居住者に退去を求めることは極めて困難

回答(その3)

◆市町村の問題

- 福祉政策やまちづくり施策との連携が不可欠であり、住民生活に密着した市町村が主体的に取り組むべき
- 住宅政策における主役は市町村。都道府県は広域的な視点からその補完の役割に徹すべきもの
- 原則として基礎的自治体である市町村が実施していくもの。それも、新規供給ではなく既存ストックの活用によるべき
- 公共団体は財政状況が厳しく、譲渡を受けることは困難。引き続きURで管理・更新を行うべき。基本的には所在市町村の判断だが、住宅政策としての必要性の整理が必要であるとともに、住宅の維持管理や更新に関して新たな人的・財政的負担が生じないことが条件

◆広域的な視点

- ストックが大都市に偏在しており、都道府県としての管理運営等は地域バランスの点で問題
- 広域的ネットワークや蓄積されたノウハウを活かした先導的な住宅供給を展開しているUR賃貸住宅について、地方公共団体が同様の役割を担い、入居希望者、居住者のニーズに応えるには一定の限界がある

◆その他

- そもそもUR賃貸住宅の譲渡を受ける政策的意味合いが不明
- 中堅所得者向けの住宅とする場合
 - 民間賃貸事業者の経営を圧迫することになり、地方公共団体が行うべき施策ではない
 - 地方公共団体が行う理由を見つけるのは困難
- ストックが新耐震基準以前のものが多い
- 国において今後の住宅政策において中堅所得層向けの賃貸住宅のあり方、公営住宅を含めた公的賃貸住宅制度のあり方をどのように考え、その上で既存のUR賃貸住宅をどのように活用していくのかを明確にすべき。その上で整備・管理主体を明確にする必要がある。これらの議論なく安易に地方公共団体への譲渡を判断することはあり得ず、受け入れ条件についても、政策的な位置付けや国と地方の役割分担などを踏まえた上で地方公共団体と協議すべきもの

回答(その4)

条件として提示のあった事項

◆価格面

- 土地・建物の無償譲渡
- 公営住宅として経営可能な譲渡価格
- 譲渡条件(無償、有償)
- 譲渡に合わせた必要な財源委譲
- 地価の下落を踏まえた不動産適正評価と受け入れ後の運営・維持管理費、改修、建て替えなど将来経費を総合的に判断し、費用負担に合理性が必要
- 老朽化・耐震改修に必要な経費の補給
- 団地再生推進のための国の支援制度の創設
- 修繕・維持管理費用の支出に対する財政的な厳しさ
- 適正な保全と多額の修繕費用が見込まれる物件への一定規模の支援
- 建替や家賃に対する国の支援
- 管理に必要な人的措置
- 譲渡戸数によっては管理体制の検討が必要
- 現居住者全員を公営住宅の居住者とするには規模が大きすぎて非現実的
- 管理・運営に必要となる人員と必要経費の補給

◆ハード面

- 耐震改修、バリアフリー化などストックとして相当期間活用できるように必要な改善が実施済

◆既存の入居者

- 現に入居している住民の対応
- 幅広い居住者に対して、入居条件等の入居制度の確立や管理方法など新たな管理体制を構築し、居住者に理解を求めることが必要。現居住者に退去を求めることは非常に難しく、居住者対応の支援策の協議が必要
- 入居者の居住の安定の確保
- 公営住宅として移管する場合、居住者の階層
- 入居者が退去済
- 入居者が公営住宅法の適用対象となること
- OURが居住者と約束している債務を承継しない

◆譲渡後の用途

- 公営住宅として活用できる可能性
- 譲渡後の活用方法は公営住宅に制限されない

◆住民への説明責任

- 多様な住宅と居住者を税金を使って受け入れる必要性や理由について、住民への説明と理解が必要

◆その他

- 複雑な権利関係の清算が必要
- 資産及び入居者管理に必要な情報提供

質問

5. その他住宅政策における都市再生機構の賃貸住宅や(独)都市再生機構についての自由意見

回答(その1)

◆継続的な維持管理

- 建替事業における戻り入居の取扱い等、高齢者の家賃の負担が過大にならないことも含めて居住者の居住の安定を図る
- 見直しが図られるまでは、高齢者・障害者・子育て世帯等への住宅供給や老朽化した住宅への対応等適切な管理運営
- 防犯、防災、景観など地域の住環境に与える影響が大きい老朽化の進んだ団地について、耐震改修を含めた適切な維持管理
- 都市環境への影響は多大であり、優良なストックとして維持保全されることが重要
- 首都圏全体の住宅政策にとって不可欠。恵まれた外部環境も含めた既存ストックの有効活用の観点から、将来の世代に良質な資産として引き継ぐべき
- 居住者の居住の安定に配慮した上で、建替えやリニューアル、規模縮小等の方向性及び実施計画を策定し、よりよいコミュニティの形成や規模の適正化に向けた今後の削減目標を明確にし、円滑かつ速やかな事業の遂行

◆コミュニティの維持形成

- 中心市街地活性化を図るため、住宅セーフティネットの確保、公共賃貸住宅を併せた交流拠点の整備等にノウハウを積極的に活用
- 地域の実情に応じた福祉サービスを含む便利施設等の整備や良好なコミュニティの維持等に、UR賃貸住宅ストックを効果的に活用
- 団地内集会所や空店舗の利用について、地域の支え合いの契機となる「サロン事業」への無償提供などの検討
- UR賃貸住宅で培われた「団地内コミュニティ形成促進、維持」の手法等の公営住宅等において活用

◆自治体との連携

- 建替え等に併せて地域の特性を活かした良好な住環境づくりを図るべく十分な情報提供
- 災害時において、地方公共団体と連携しながら、事業手法、経験、ノウハウを活かして、復興住宅の供給等で迅速な協力
- 住情報の提供、密集市街地整備の方策検討、市街地再開発事業などの分野において自治体の施策と連携した取組みの推進
- 賃貸住宅が存する市町村への情報提供や連携への配慮

回答(その2)

◆全体的な見直しの必要性

○現在は事業の効率性・採算性を求め、短・中期的な目標・視点に立った事業計画になっているが、本来の役割は効率性や採算性だけでは語れないことを行うことだったはず。現状からどうすべきかを考えるのではなく、これまでの実績や役割の原点に立ち返って、その機能が国にとって必要か不要かの政策的な議論をしてほしい

○入居者の高齢化、低所得化が進み、実態として現入居者の約半数が公営住宅階層となっているとともに、子育て支援の役割も担っているという実態がかつての理念から乖離していることを十分に把握し、今後の住生活基本計画の見直しに当たってセーフティネットの機能を確実に果たせるよう、住宅の量的拡充がなされた現在において、かつての使命に代わる今後担うべき役割を明確化する必要がある

○独立行政法人という組織見直しの視点だけで議論を行うのではなく、居住のナショナルミニマムをどのように確保するのかについて、家賃補助施策の導入も含め、公的賃貸住宅施策を再構築する住宅政策としての国の論議の上で、UR賃貸住宅の役割を議論する必要

○管理団体の変更という根本的な政策の変更は、居住者の安定した生活に影響を及ぼすことから、議論を尽くして慎重に進めるべき

○仮に経営主体の分割議論があるならば、都道府県や市町村単位ではなく首都圏単位で行うべき。その際は以下の条件が必要

- ・今後も国からの財政的支援を継続
- ・各圏域の収支を統合して全国で経営するスケールメリットが活かされてきたことを踏まえ、道州制をにらんだ分割案とする
- ・まちづくりの総合プランナーとしての役割を継続する観点から、賃貸住宅の利益を他のセグメントと合算しているスキームを維持

○子会社など組織の徹底的スリム化を進め、効率的な事業推進を図ることが組織存続の前提

○UR賃貸住宅は、地域の住宅政策を展開していく上で重要なストックだが、自治体の住宅政策の枠組みの中で活用できる仕組みがない。目的が類似した公的賃貸住宅をバラバラに保有・運営・管理するのではなく、広域自治体が地域の住宅政策を一元的に担っていくべきであり、保有主体のあり方はともかく(URでも可)、地域主権の観点から、活用の権限(政策決定権)を委譲してほしい。方法としては、URが保有し地方が運営・管理を行う分離方式、保有・管理はURのままで活用権限のみ地方に与える活用権限委譲方式などさまざまな方式が考えられるが、どの方式が合理的か多様な視点から検討する必要

◆見直しに伴う懸念

○住環境の向上も併せた良好なまちづくりの創出のためにURが果たす役割は非常に大きく重要。公的機関だからなし得るとも考えられ、民間企業では営利優先になることも予想されることから、今後もURとして賃貸住宅等の建設をも含めたまちづくりへの責任を果たしてほしい

○良好な住環境で安定的に住宅を提供するために必要。廃止、民営化、移管などにより、安定している住宅供給を損わないでほしい

○50年、100年後を見据え、幾世代にも渡って永続的に住み続けられまちづくりを推進できる組織(公団又は国に近い組織)を期待

○UR賃貸住宅を廃止した場合、対象である中堅勤労者等への住宅政策が欠如することになる

○民間譲渡については、ファミリー層をはじめとした中堅所得層へ良質で適正料金の住宅が供給されなくなることを懸念

質問

6. 貴団体において、雇用促進住宅の譲渡等についてどのような申し出を受け、どのような対応をしましたか。また、それはどのような理由からですか。

回答(その1)

申出あり→購入できない: 3都道府県、18市区

申し出なし: 10都道府県、8市区

調査中: 1都道府県

◆住宅の維持管理費用に関する問題

- 住宅の建設年次が古く、維持管理費用が問題
- 新耐震基準を満たしておらず、相当の改善費用を要する
- 築年数の経過した物件は、厳しい財政状況を踏まえると適正な維持管理の実現も難しい
- 今後さらに維持・管理費がかさむことが見込まれるが、既存の公営住宅の建替えが相次ぐ中、新たな財政負担は困難
- 耐震補強等による改修費の増大が見込まれ、既存ストックの計画的な管理に支障を来す
- ストックが老朽化しており、大規模修繕など多額の維持管理費用を要し、財政上の負担が大きい
- 将来的に維持管理費の増高が予想される
- 老朽化しており、建替え等による相当の財政負担が生じるおそれがある。既存住宅の建替えや新規建設の方が優先
- 譲受費用、耐震性確認費用、設備更新費用等多額の費用を要する割に、それに見合った効果は得られそうにない

◆財政的問題

- 財政状況が逼迫しており、取得や維持管理に係る予算の確保が難しい
- 厳しい財政状況から費用捻出が困難

回答(その2)

◆ストックそのものの問題

- 建物の基準などが公営住宅に合致しない
- バリアフリーに対応した建物でない
- 住宅のタイプが需要が高い単身者向けでない
- 間取りや面積など既存の公営住宅とのバランスがとれない
- 駐車場の整備率が低く、路上駐車が増加が地域住民とのトラブルになりかねない

◆その他

- 原則として基礎的自治体である市町村が実施していくべきもの
- 譲渡が必要ない
- 雇用や福祉施策として、自ら事業主体として住宅を供給する考えがない
- 売値が高すぎる

◆既存の公営住宅ストックとの関係

- 公営住宅の目標戸数に既に達している
- 老朽化した住宅の改善策につながらない
- 公的住宅は既に十分な量があり、原則として新規の住宅供給は行わず、既存ストックを最大限有効活用していく方針
- 公営住宅について、現在のストック数を上限として、既存ストックの建替え・統廃合を進めている
- 現在の厳しい財政状況下では、既存住宅の計画的な更新や適切な維持管理による延命化を図ることが最優先
- 改修・更新時期を迎える大量のストックへの対応が急務。公営住宅全体の再編の中で管理戸数の見直しが必要と考えている
- 公営住宅管理戸数減の方針の下で団地の用途廃止を実施している
- 全体的な公営住宅の配置方針を踏まえ、戸数の縮減を図った上で建替事業を実施済

◆公営住宅の入居資格との問題

- 居住者付きでの譲渡は公営住宅の入居基準とのバランスを欠く
- 入居者が居住を継続する中で公営住宅としての活用が事実上難しい
- 入居者を引き継いだ場合、他の公営住宅の入居者家賃との整合性に問題
- 既存居住者が居住したままの譲渡では住民の理解を得られないため、既存入居者の退去が条件
- 居住者がいるままでの譲渡では、公営住宅の収入基準を超過する者との間でトラブルになる