

第3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12月2日(火) 15:30~17:30

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)

石澤 卓志、大西 隆、太田 差恵子、翁 百合、榎谷 隆夫、
近藤 やよい(代理出席:石川足立区都市整備部長)、中井 検裕、森田 朗(座長)

4. 議事

- (1) 住宅セーフティネットの現状と課題
- (2) UR賃貸住宅における住宅セーフティネット施策

5. 議事概要

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とUR賃貸住宅における住宅セーフティネット施策について、事務局から説明がなされた後、質疑応答を行った。

主な質問・意見は次のとおり

- ・セーフティネットという観点からURの役割をとらえる場合に、UR賃貸住宅は大都市に偏在し地方に少ないということが、地方都市で現在どういう社会問題を起こしているのか明確になれば、機構の果たしている役割の大きさがはっきりすると思う。
- ・UR賃貸住宅が目指す採算バランスとして、民間REIT並みの総資産利益率の水準を目指すのか、それとも公的な観点からもう少し低くても良いとするのか、方向性を聞かせてもらいたい。
- ・UR賃貸住宅全体で収支のバランスをとる際に、古いストックの採算性をよくすることが重要になってくると思う。
- ・住宅セーフティネットといったときに、どのレベルを指すのかが明確でない。高齢者のために階段に手すりをつけたり、エレベーターをつけたりするというのは、居住者の高齢化対応として当たり前の事だと思う。
- ・民間の賃貸住宅に住んでいる方が、高齢になり所得が下がって家賃が払えなくなることにより出て行かざるを得なくなり、その受け皿が必要になる。その時の受け皿として公営住宅とか、UR賃貸住宅があるが、UR賃貸住宅においてこうした地域での受け皿としての関係が見えない。
- ・UR賃貸住宅に現に住んでいる方への手当てはちゃんとされているが、民間賃貸住宅か

ら入ってくる方へのハードルが高く、本当に住居に困っている方がUR賃貸住宅に入れないのであれば、それはセーフティネットとは言えない。

- ・低所得者には家賃の減額といった措置があるとしても、入居に際しての抽選自体は平等であるため、普通に家賃を払える方と抽選になった場合、真に必要としている低所得者が入れない場合がある、低所得者に対してもセーフティネットだということを強調するのであれば、その対応を明確にする必要がある。
- ・セーフティネット政策として、最低限の住宅を低廉な所得の人たちに低廉な家賃で提供するのであれば、それはきちんと国が税金で補助するという部分があると思う。公的な賃貸住宅としてやるべき部分と国民全体で負担すべき部分との整理が必要。
- ・高齢者単身世帯が増えてくるという点において、同じ大都市圏においてもどのような場所で増えていくのか、昭和40年代の大量供給地域、インターベルトエリア、本当の都心部ともう少し地域を細かく見ながら、UR賃貸住宅のロケーションがセーフティネットの受け皿としてマッチしているのかどうか、検証が必要と思う。
- ・高齢化社会において、福祉と生活の合体はこれからの大事なテーマである。現地視察で見た、保育園や24時間のスーパーがあり、いろいろな世代の方が生活している空間を高齢者が望んでいるのは確かな現実であると思う。
- ・機構について、公的な色彩を突き詰めるのか、民間として自立するのかというときに、内部補助の仕組みで、本当に必要な高齢者や低所得者に対する賃貸住宅の供給を比較的収入に問題ないその他の住民の所得によって補っているという構造の合理性を整理する必要がある。
- ・超高齢化社会に対し、福祉と連携したような住宅を先導的に供給していく役割を担うという点であるが、政策的先導には、民間事業者による対応に補助金を出すというやり方もあるし、政府関係の機関が直接供給するやり方もある。どのような方策を取るか整理する必要がある。
- ・高齢者の増加はUR賃貸住宅に限るものではなく、住宅全体で問題となっている。むしろ福祉面のほうから施設という形で居住する場所を供給するという政策もありうる。なぜUR賃貸住宅がセーフティネットとしての機能を果たさなくてはならないのか説明が必要である。