

委員意見を踏まえた論点の整理・案

※ 前回までの研究会における委員のご意見について、事務局が要約・編集したものである(文責:事務局)。

都市の再生に係る論点		特に、住宅団地を核とした再生に係る論点
共通/基本的な論点	<ul style="list-style-type: none"> ・政策と民間市場との間をつなぎ、都市の安全・安心・快適性の向上のためにURの機能を発揮すべきではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・URの非効率な事業を見直し収益力を向上させるべき。民間事業者のアイデアを採り入れる工夫が必要ではないか。 ・複数の住宅団地をまとめて集約化する中で生じたまとまった土地に商業施設、大学、研究機関を誘致するなどの連携を図り、価値を高めながら売却していく工夫が必要ではないか。
	<ul style="list-style-type: none"> ・東日本大震災の被災地においては、都市の基盤整備が重要であり、URの役割が重要。エネルギー関係も含めたまちづくりのコーディネート機能も必要ではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・UR住宅の建て替えに際しては、将来の売却などの状況変化に柔軟に対応できる、リニューアルしやすい構造とすべきではないか。 ・URと民間事業者とが応分のリスクとリターンとを共有できる事業実施の態様を工夫すべき。保有資産の現物出資等を工夫することにより、民間事業者により供給される高齢者住宅等の家賃水準の低廉化が可能ではないか。
	<ul style="list-style-type: none"> ・環境配慮のまちづくりは民間事業者には限界があり、公的セクターが進めるべきではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・将来的に、地域の人口減少により集団的な移転等が必要となった場合、UR住宅団地の既存ストックが移転の受け皿として活用できるのではないか。 ・また、低密度な市街地において、移動型サービスの支援拠点として活用できるのではないか。
	<ul style="list-style-type: none"> ・急速な都市部の高齢化に対応し、医療・介護の分野を含めた総合的なまちづくりにおいてURの役割があるのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・職住近接で就業でき、社会参加を継続することで健康寿命を延ばす機会創出に資する団地再生を考えるべきではないか。 ・長期的には多様な高齢者と多様な年齢層があわせて住み、活動するコミュニティを創出する要素を組み込むべきではないか。
	<ul style="list-style-type: none"> ・「超高齢化社会」において、生活、医療、就業、移動、年金等を含めた社会システムをデザインし、ハードウェアと一体としてプロデュースする役割をURが果たすべきではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・UR住宅団地の再生が、周辺の地域も含めた福祉や介護など地域の生活拠点の再構成に応えることができるのではないか。
	<ul style="list-style-type: none"> ・安全性・防災性の高いまちづくりに向けた論点 	<ul style="list-style-type: none"> ・UR住宅の耐震補強を、居住者の負担をできるだけかけずにスピード感をもって進めることが必要ではないか。 ・区分所有のいわゆるゲタ履き住宅の建て替えや耐震化について、民間所有者との協議を迅速化すべきではないか。
<ul style="list-style-type: none"> ・活力と魅力のあるまちづくりに向けた論点 	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺地域のマンションの建て替えや耐震改修の際、転居者の受け皿としてUR住宅団地の活用ができるのではないか。 ・UR住宅団地の各住棟の防災化のみならず、周辺地域全体の防災対策も含めたまちづくりを進めるべきではないか。 	
<ul style="list-style-type: none"> ・その他多様なまちづくりに向けた論点 	<ul style="list-style-type: none"> ・海外の都市においても、我が国のまちづくりのノウハウの活用が有効であり、URの知識と経験を海外のまちづくりにおいても活用すべきではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・既存のUR住宅団地内の土地や建物を、地域のマネジメント活動やコミュニティビジネスの拠点として活用することが有効ではないか。

※ 現状の制度において、UR都市機構が実施することが困難な事項も含まれる。