

UR改革について（案）

- 13兆円という負債見合いのアセットを有効活用し、将来の国民負担とならないように負債を減らしていくことが私に課せられた最大のミッション。そのため、経営の視点はキャッシュフロー黒字の最大化であり、収益を拡大していく上での縛りをなくし、経営の自由度を高めることが重要。
- 都市再生部門は、仕掛け案件の減少が課題。民間事業者から、URは事業実施に当たって独自の手続き・制約があり、使い勝手が悪いとの評価を受けており、相当の工夫が必要。
民業圧迫は論外だが、民間と共同事業を行う場合も、敷地整備のみで施設の床を保有できず、リスクに見合った収益を得ていない。官が損をして民に利益を移転するというのは如何なものか。官と民がお互いの長所を組み合わせ、短所を補完することで効率性が生まれる。
例えば、SPCの活用等により、民間事業者とリスクと収益を共有し、民間事業を支援することも検討すべき。
- 震災復興支援はURの本来的な業務であり、人員削減の中で約1割の職員を派遣。今後ともフルコミットしていく必要があるが、状況に応じて必要な人員が確保できるよう、URの総職員数については柔軟に対応して頂くことが必要。
- UR賃貸住宅は、減価償却期間が70年間と長期に設定され、出資金や財政融資資金などを前提に、事業で回収すべき利回りが民間とは異なるビジネスモデルであり、単純に売却しても民間ベースには乗りにくい構図。
家賃収入は減少傾向にあり、賃貸収入の維持方策の検討は重要。
住宅セーフティネットの役割を果たすため、100年は持つという建築物と余裕のある敷地を有するUR団地は、周辺地域も含めて少子高齢社会対応の拠点となり得る。民間と共同してUR団地内で生活福祉サービスを提供する業務に対する出資などを検討していくことも重要。
- 最終的に、組織は人。職員のモチベーションが維持されることが大切であり、将来の展望が得られるような改革となることが重要。

以上