

日 時：令和3年9月29日（水）10:00～11:30

場 所：財務省4階 第1会議室

出席者：川口座長、池本編集長、伊藤教授、鶴養理事、佐々木部長、村木教授、山下部長

議事要旨：

開会挨拶の後、事務局、UR 都市機構及び日本郵便より、資料に沿って説明があった後、意見交換を行った。主な内容は以下のとおり。

- ✓URでは、平成11年からリニューアル事業を進めている。改修内容のグレードを複数設定しているが、このうち、改修を実施する最低限の水準としてリニューアルⅢを展開している。
- ✓今回アンケートを行っているが、宿舍入居者の意見を聞いて実施することが重要。
- ✓URにおける工事实施の流れは、①入居者退去、②空き家発生、③工事、④新たな入居者が入居。入居予定者は新たな家賃に納得して入居している。
- ✓資料で紹介したライフアップ事業は、導入当初は入居者からの希望で、少額の家賃上昇を条件に、キッチン交換や浴槽交換を行っていた。資料のリニューアルⅢ（最低限の改修）については、工事前とほぼ同額の家賃水準。
- ✓一般的に社宅は市場の賃貸家賃と全く同じということではなく、市場家賃よりも少し安いことをメリットとして存在しているケースがほとんどではないか。
- ✓リノベーション工事の実施に当たっては、工事水準の決め方が肝になるが、入居者保護という最低限の水準をクリアすることを念頭に、大規模のリニューアルをする場合は、市場家賃に対してどの程度の宿舍料を設定する必要があるのかなどを考慮しながら、議論していただければと思う。
- ✓過大なコスト、華美な変更ではなく、入居者の健康と現代的な生活水準を入居者の声と先行する事業者の事例を参考に定め、それに対応した家賃水準の設定を一般的な社宅の割引率も参考に定めていく方向が良い。既存家賃からの大きな上昇は厳しいと思われる。
- ✓宿舍退去時には、原状回復が必要だと思うが、エアコンなど、前の入居者から後の入居者に引き継げるようなリサイクルができる仕組みを作れないか。
- ✓テレワークを推進していくという観点では、インターネット環境の整備などが大事ではないか。
- ✓人事院が、喫緊の課題として人材確保を掲げているところ、国家公務員の労働条件を判断する基準として、住環境についても重要な基準となるのではないか。
- ✓いろいろ考え方はあると思うが、エアコンを入退去の都度取り替えるというのは、脱炭素社会の構築、エコの観点からも果たして良いのか。
- ✓宿舍について、地域から理解を得るというのは重要。比較的短期間での宿舍の入れ替わりが多く、長時間勤務で昼間はほとんどいない公務員と地域とのつながりをどうつくるのが課題。

- ✓新築した方がいいのか、リノベーションするのかといった水準を考えておく必要がある。
- ✓リノベーションに関しては、ご高齢の入居者などの一部には、改修はいらないから家賃は上げないでほしいという方もいる。
- ✓公務員は一般的に異動が多い。その度にエアコンを取り付け、取り外ししていたのでは時間も、費用も無駄ではないかと思う。設備をつけてはいけないということであれば、エアコンや他の家電はパッケージで貸し出すという仕組みを考えてもいいのではないか。
- ✓URのライフアップ工事のように、アンケート結果でも水回り要望が多かったが、さすがにこのまま住むには耐えられないといった箇所を最低限改修することは必要。
- ✓宿舎の老朽化対応に当たっては、リノベーションの戦略を明確にして国民と共有することが重要。
- ✓リノベーションを実施する対象とその考え方を明確にして計画的に実施していく必要がある。できればその中に地域貢献の要素も入れるとよいのではないか。
- ✓コンクリート躯体は、適切な維持修繕をすれば100年でももつと言われているため、工事費との兼ね合いで建替えられるものは建替えるが、コンクリートが劣化していないものは長期的に活用するということになる。
- ✓住戸内の改修は費用をかければできるが、建物を長く使うためには、躯体や共用の給排水設備の改修の方が重要。
- ✓リノベーションの戦略を立てる、あるいは建替えを考える上で、建物をスケルトンと共用部と専有部に分けて考えることが重要。
- ✓公務員宿舎だけでなく、その周辺地域が抱える問題点を見出して、地域のニーズに応えることができれば社会の受け入れ方も変わるのではないか。