

UR賃貸住宅ストックの現状と活用・再生等について

2021年2月18日

独立行政法人 都市再生機構 東日本賃貸住宅本部

——— 街に、ルネッサンス ———



UR都市機構

◆ UR 賃貸住宅ストックの現状

- 機構の前身である日本住宅公団は、昭和30年に高度成長に伴う都市圏への急速な人口流入に対応するため、**中堅勤労者向けの共同住宅を大量供給することを役割として設立。**
- UR 賃貸住宅ストックは、昭和30年代以降の経済成長、大都市への人口集中等、時々^々の社会経済情勢や住宅・都市政策を反映して**団地の規模や立地条件、住宅の規模や設備水準等が極めて多岐にわたっており、老朽化しているものも少なくない。**

全国のUR賃貸住宅の分布

	団地数	戸数
首都圏(東京・神奈川・千葉・埼玉・茨城)	789	405,627
中部圏(愛知・静岡・岐阜・三重)	118	52,342
近畿圏(大阪・兵庫・京都・滋賀・奈良・和歌山)	400	201,853
九州圏(福岡・長崎・熊本・鹿児島)	154	45,242
その他	45	10,855
計	1,506	715,919

管理開始年代別ストックの特徴

	ストック全体	S30年代 (1955～1964)	S40年代 (1965～1974)	S50年代 (1975～1984)	S60年～H6年 (1985～1994)	H7年～H15年 (1995～2003)	H16年～ (2004～)
管理戸数	715,919戸	32,114戸	308,099戸	149,221戸	78,396戸	103,450戸	44,639戸
団地数	1,506団地	99団地	323団地	312団地	348団地	328団地	96団地
団地規模	475戸/団地	359戸/団地	991戸/団地	465戸/団地	235戸/団地	301戸/団地	362戸/団地
立地			団地規模大・ 大量供給	郊外化が進む		都心回帰	
住戸規模	55.4㎡/戸	40.1㎡/戸	45.7㎡/戸	52.5㎡/戸 (前半) 65.8㎡/戸 (後半)	56.7㎡/戸	70.7㎡/戸	70.4㎡/戸
募集家賃	73,100円	48,700円	54,200円	68,000円	96,500円	110,900円	117,300円
住宅供給の背景		住宅不足の 解消	人口の大都市 集中による 住宅不足の解消	居住水準の向上		既存ストックの再生・活用	都市居住の推進

空家の状況

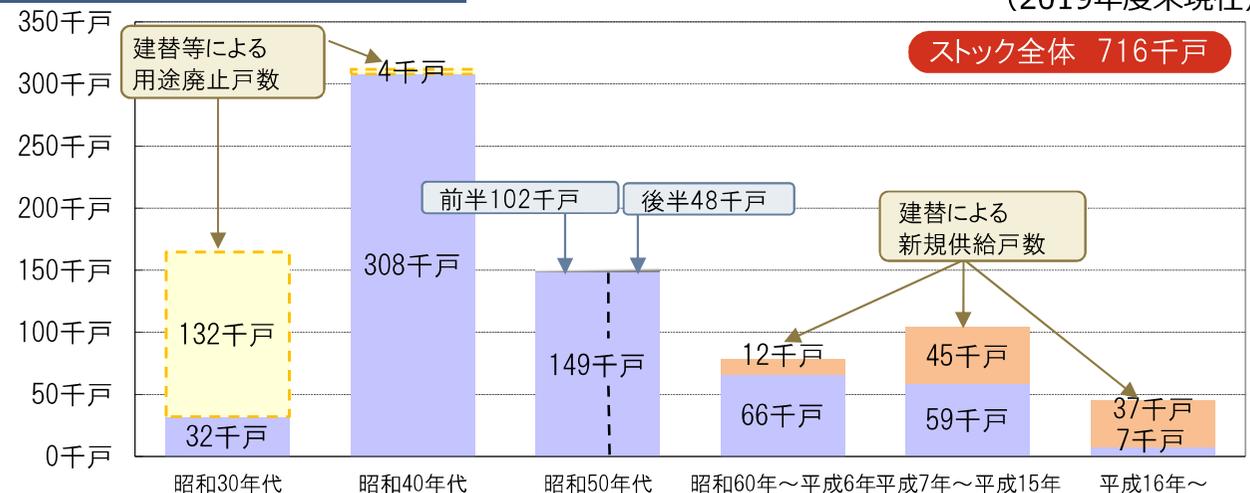
募集・斡旋中の空家

2.0%

(2019年度末現在)

管理開始年代別管理戸数

(2019年度末現在)



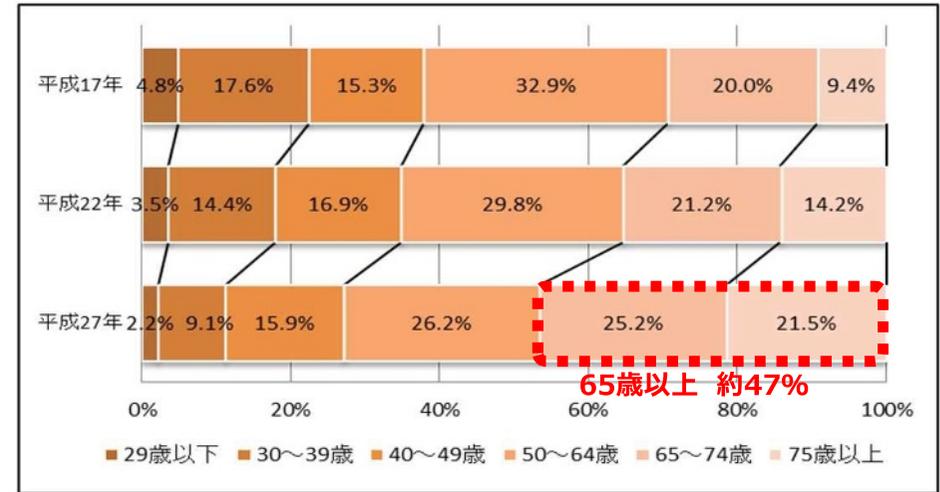
◆ UR賃貸住宅の居住者属性 (平成27(2015)年UR賃貸住宅居住者定期調査)

- UR賃貸住宅では、年々高齢化が進んでおり、**世帯主の約半数が65歳以上、高齢者単身世帯も20%を超えた**。居住者の平均年齢は50歳を超え、全国平均との差が広がった。
- また、**平均世帯年収が近年減少し、全国平均を下回っているところである**。

居住者属性

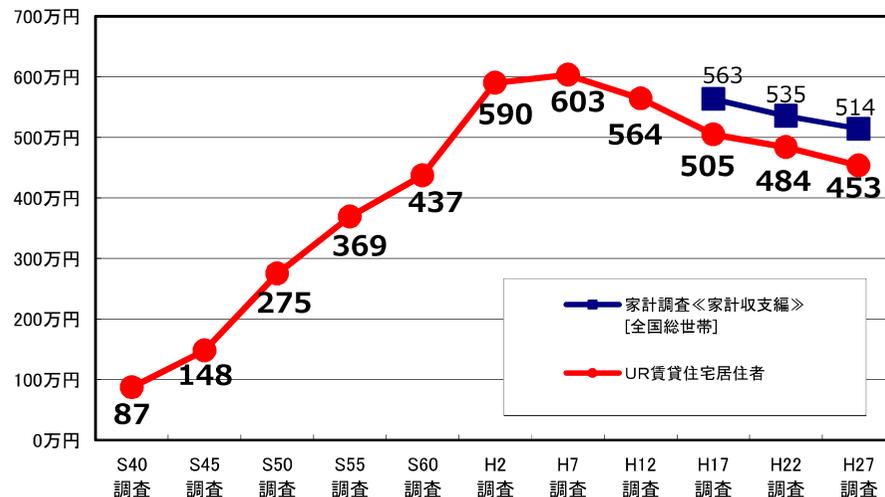
項目	H27定調	全国平均
居住者年齢(平均)	51.2歳	46.4歳
居住人数(平均)	2.0人	2.33人
世帯年収(平均)	453万円	514万円
高齢者(65歳以上)人口	34.8%	26.6%
高齢者(65歳以上)単身世帯	20.7%	11.1%
居住年数(平均)	14年5ヶ月	—

世帯主年齢(年齢別分布)

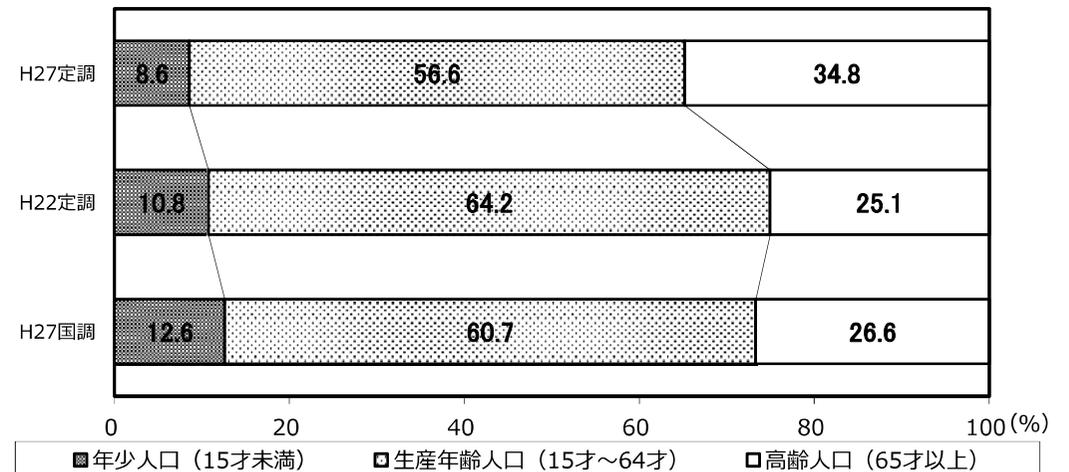


平均世帯収入の推移

注) 家計調査<家計収支編>[全国総世帯]のデータは、H12調査以前のデータが存在しないため、記載していない。



年少人口と高齢人口の推移



◆ UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン

政策課題

- **少子高齢化の進展、単身世帯等の増加**等やこれに伴う住民同士の**コミュニティの希薄化**
- UR 賃貸住宅団地の**ストックの高経年化**や**お住まいの方の高齢化**
- 居住者の**ライフスタイルの変化やニーズの多様化に対応**した、UR 賃貸住宅の質や価値の向上

求められる役割

- UR 賃貸住宅団地及びその周辺地域も含めた住民が安心して健やかに住み続けられるよう、地方公共団体や民間事業者等の多様な主体と連携し、**高齢者、子育て等の幅広い世代や多様な世帯が安心して住み続けられる住環境を整備**すること。
- 国民共有の貴重な地域資源である UR 賃貸住宅団地について、地域や団地の特性、住宅需要の動向を踏まえつつ、地方公共団体や民間事業者等の多様な主体と連携・協力し、団地の役割・機能の多様化を図ることにより、**持続可能で活力あるまちづくりを進め、地域の価値と魅力を高める**こと。
- 高齢者世帯、子育て世帯等といった市場では入居に制約を受けがちな世帯の公平な受け皿として、世帯属性に左右されず、**多様な世帯が入居しやすい賃貸住宅を提供**すること。
- UR 賃貸住宅の高経年化が進むなか、**多様化するニーズに対応した魅力ある賃貸住宅を供給**すること。

2018年12月 「UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」を策定

多様な世代が安心して住み続けられる環境整備

地域関係者と連携しながら、少子高齢社会・多様なライフスタイルに対応した住環境を提供。

具体例：
地域医療福祉拠点化の推進、コミュニティ拠点整備

持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進

地方公共団体や民間事業者等と連携し、団地の役割・機能の多様化を図るまちづくりを進め、地域の価値と魅力を高める。

具体例：高齢者・子育て支援施設等の誘致、
屋外環境整備、コンパクトシティの形成

賃貸住宅ストックの価値向上

既存ストックの有効活用のほか、建替えや改善など様々な手法によりライフスタイルの変化や多様なニーズに応える。

具体例：健康寿命サポート住宅、バリアフリー化、
近居促進

◆ 多様な世代が安心して住み続けられる環境整備

地域医療福祉拠点化とは？

地域の関係者の方々と連携・協力しながら、
豊かな屋外空間を備える**団地を“地域の資源”**として活用し、
地域に必要な住宅・施設・サービスの整備を推進



■ 地域医療福祉拠点化の主な3つの実施内容

① 地域における医療福祉施設等の充実の推進

団地を含む地域全体で在宅医療・看護・介護サービス等が受けられ、安心して住み続けられる環境づくりを目指している。

* 具体的な実施事例 *

- 地域包括支援センター
- 病院・診療所
- 病後児保育室



② 高齢者等多様な世代に対応した居住環境整備推進

高齢者が安全・安心に住み続けられるよう工夫した住宅等の整備を推進。共用部のバリアフリー改修や見守りサービスも提供している。

* 具体的な実施事例 *

- 健康寿命サポート住宅
- 共用部分のバリアフリー等の改修
- 多様な生活スタイルに対応した住宅



③ 若者世帯・子育て世帯等を含むコミュニティ形成の推進

団地内の屋外空間や集会所等を活用し、多世代交流の機会の創出や生活支援サービス機能の導入を推進。

* 具体的な実施事例 *

- 交流拠点の導入
- 子育て支援機能の導入
- 生活支援サービス機能の導入



※ 2020年9月30日時点。大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地のみ計上。

目標達成に向け、全国138団地※において地域医療福祉拠点化に着手

・住生活基本計画 (2016年3月18日閣議決定)

第2 目標と基本的な施策

成果指標：都市再生機構団地※の地域医療福祉拠点化 0団地 (2015年) → 150団地程度 (2025年) ※大都市圏おおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象

◆ 地域医療福祉拠点化の事例 ～多摩平の森（日野市）～

団地概要 2015年度 地域医療福祉拠点化着手

所在地	東京都日野市多摩平
交通	J R 中央線「豊田駅」徒歩8～14分
管理開始	2001年
戸数	1,528戸
住宅形式 (専用床面積)	1K～3LDK+S (35㎡～85㎡)

特徴的な実施内容

多摩平の森て・と・てテラス



日野市の公共公益等整備構想に基づき、地域包括ケアシステムのモデルを構築する拠点として位置づけ。医療福祉施設を中心として、多世代の交流を誘導する商業文化機能や生涯学習・地域交流機能が複合的に連携する街区。

医療連携型認知症カフェ

多摩平の森の病院内「森の茶屋」で、認知症患者、家族、介護者が医療や介護に関する相談ができる場所を提供。

地域の関係者との連携体制

●事業運営調整会議（事務局：日野市）

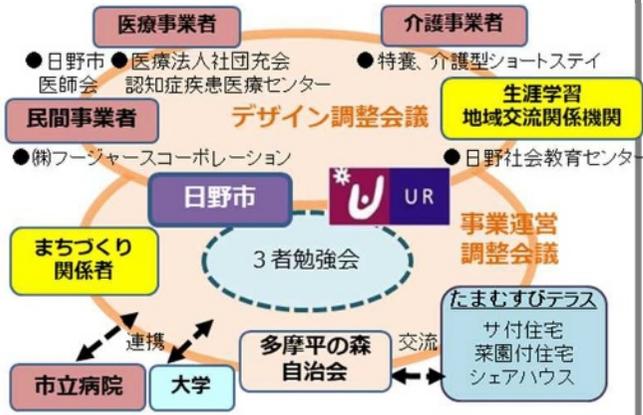
認知症予防の対応、多世代交流、ミストコミュニティ、地域防災の拠点形成を図るため、事業者、団地自治会及びまちづくり関係者が参加しています。

●デザイン調整会議（事務局：UR）

A街区公共公益施設の実現に向け、各事業者との建物・屋外デザイン調整により、統一感あるまちなみを創出。事業者間会議では活性化策等を協議継続中。

●3者勉強会（自治会・日野市・UR）

団地建替えの様々な課題やすまい、建替跡地でのまちづくり等の話し合いを1996年から100回以上を重ね継続中です。



多摩平の森の病院
療養病棟のほか、認知症カフェなど医療介護連携のハブとなる。



Tomorrow PLAZA
健康増進施設、コミュニティ交流施設、一時医療施設。



日野市医師会館
健康促進の各種事業を行い、休日準夜間診療所を併せ持つ。



ひの社会教育センター
多種多様なテーマについて学べる生涯学習施設。



たまむすびテラス



建替え前住棟を民間事業者が再生。シェアハウス、菜園付集合住宅、サービス付き高齢者向け賃貸住宅の供給に加え、小規模多機能型居宅介護施設・コミュニティ食堂等を整備。

さくら喫茶室

団地集会所で高齢者が自由に集える喫茶を自治会が開催。



当該資料の無断複製・無断転載・配布行為を禁止します。

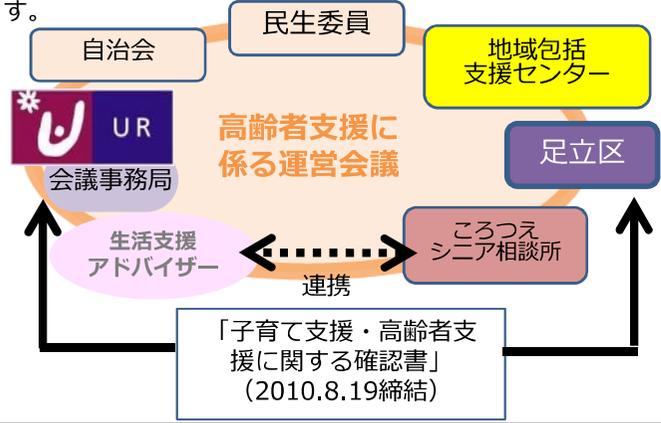
◆ 地域医療福祉拠点化の事例 ～大谷田一丁目（足立区）～

団地概要	2014年度 地域医療福祉拠点化着手
所在地	東京都足立区大谷田1-1
交通	J R常磐線「亀有」駅 徒歩18分又はバス3分徒歩1分、東京メトロ千代田線「北綾瀬」駅 徒歩14分
管理開始	1976年～1988年
戸数	1,374戸
住宅形式 (専用床面積)	1LDK～3LDK+S (48㎡～98㎡)

地域の関係者との連携体制

大谷田一丁目団地 高齢者支援に係る運営会議 (2011.6～)

大谷田一丁目団地及び周辺地域において「多様な世代が生き生きと暮らし続けられるまち」の実現に向けて、足立区、UR都市機構の2者で確認書を締結等、地域の関係者との協力体制を築きながら、相談窓口の連携・充実を図っています。



特徴的な実施内容

当該資料の無断複製・無断転載・配布行為を禁止します。

健康寿命サポート住宅供給

高優賃供給

医療・介護事業者用駐車スペース

コミュニティサロン105 (2017.7～)

団地内の賃貸施設で、コミュニティ拠点を運営しています。
運営：地域住民団体「笑顔のひろば」



ウォーキングコースの整備

団地内通路の一部をウォーキングコースとして整備した事例です。コースマップ・路面のサインによる案内表示等を行っています。



ころつえシニア相談所 (足立区 2010～)

足立区が国のモデル事業を活用し、団地内の賃貸施設に設置した相談窓口です。地域のネットワークを活かし、相談サービスを実施しています。
(日中は区から委託を受けた相談員(専門職)が常駐、利用対象者は団地居住者、URの生活支援アドバイザーも連携を図っています。)



◆ 持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進～多摩ニュータウン再生～

- 地方公共団体や民間事業者等の多様な主体と共に多摩ニュータウンの再生を推進
- 高経年化した初期4団地（諏訪、永山、貝取、豊ヶ丘）において地域医療福祉拠点化に取り組み
- 永山団地のストック活用や諏訪団地の一部建替えを多摩市や都営住宅の周辺まちづくりと並行して推進

推進体制

多摩市ニュータウン再生推進会議

- 学識経験者： 都立大、明星大
- 公共団体： 東京都、多摩市
- 住宅事業者： JKK、UR
- 鉄道事業者： 京王、小田急
- 商業事業者： 新都市センター
- 公募市民

一部建替えと周辺まちづくり

分譲住宅と一体の86条一団地認定区域内において、一部建替えを推進中



地域医療福祉拠点化

ネコサポステーション（永山、貝取）

生活支援サービス機能を付加した物流拠点。コミュニティ活動、一括配送、家事サポートのサービス提供等拠点として活用



健康つながるひろば とよん（豊ヶ丘）

コミュニティ・高齢者支援の拠点。施設賃貸者である社会福祉法人と社会福祉協議会が連携して、暮らしの相談、情報発信、イベント・講座の開催を実施



地域包括支援センター・高齢者相談窓口（永山）

看護師、社会福祉士、ケアマネジャーらが常駐する窓口。地域の多様な主体との連携による見守り活動を実施



既存ストックの活用

MUJI×UR（永山）

無印良品と連携。多様な生活スタイルに対応した住宅を提供



中層エレベーター（永山）

団地内のバリアフリー化の一環で、中層エレベーターを設置



東京都は市有地を活用した都営住宅の建替えを推進中

多摩センター駅

永山駅



◆ UR 賃貸住宅が果たしている住宅セーフティネット機能

- 原則、年齢や世帯構成による入居制限を設定しないなど、高齢者等の**住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮**。
- 住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するため、既存ストックを活用し、子育て割や高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）、健康寿命サポート住宅を供給し、**低所得高齢者等を対象に家賃減額措置**を実施。

入居者募集に当たっての配慮

- ・原則、年齢や世帯構成による入居制限を設けず、**保証人、更新料、礼金、仲介手数料を不要**としている。
- ・入居時の所得要件（家賃額の4倍の月収額）の確認に当たっては、所得以外にも貯蓄基準（月額賃料の100倍相当）を設ける等、**高齢者など所得がない方への配慮**を実施。
- ・新規賃貸住宅の入居者募集時には、高齢者や障がい者等を対象に倍率優遇（20倍）を設定。

家賃減額措置

名称	目的	減額の概要	適用要件	適用実績（2019）
高齢者向け 優良賃貸住宅	高優賃制度に基づき、一定の所得以下の高齢者世帯の居住の安定の確保を図ること	収入区分に応じて国が定める水準まで減額	低所得（注1）の ・高齢者世帯	適用世帯 約 22,000 （注2） 減額総額 約 57億円 （注3） （うち国費支援 約 24億円 ）
高齢者世帯向け 地域優良賃貸住宅 （健康寿命サポート住宅）	地優賃制度に基づき、一定の所得以下の高齢者世帯の居住の安定の確保を図ること	本来家賃の20%を減額（高優賃における入居者負担額を下限とし、25,000円を限度）	低所得（注1）の ・高齢者世帯	適用世帯 約800 減額総額 約 0.8億円 （うち国費支援 約 0.4億円 ）
子育て世帯向け 地域優良賃貸住宅 （子育て割）	一定の所得以下の子育て世帯の居住の安定を図ること	本来家賃の20%を減額（25,000円を限度）	一定の所得（注1）以下の ・子育て世帯 ・新婚世帯	適用世帯 約 2,900 減額総額 約 4.2億円 （うち国費支援 約 2.1億円 ）

注1：低所得とは、原則として月額所得15.8万円以下。また、一定の所得とは、月額所得25.9万円。

注2：高優賃住宅の減額適用世帯数は管理戸数。

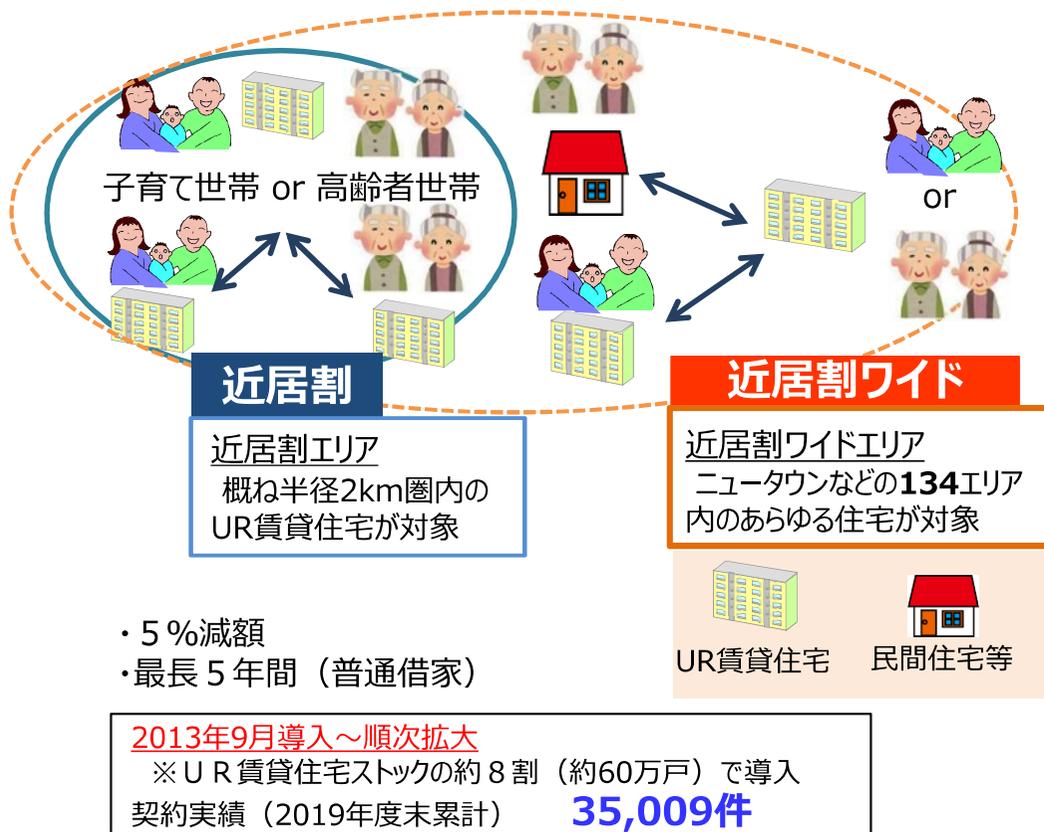
注3：既存賃貸住宅の改善に要した費用（改善に要した費用に係る国からの補助の額を控除した額）の回収に必要な家賃から入居者負担額を控除した額の総額。

- ・上記のほか、既存入居者を対象として、家賃改定に伴う家賃の負担が増加する低所得の高齢者世帯等の居住の安定を図ることを目的とした「**家賃改定減額措置**」や、老朽化した賃貸住宅の、建替事業等により移転が必要となる居住者の居住の安定を図ることを目的とした「**ストック再生・再編に伴う減額措置**」を実施。

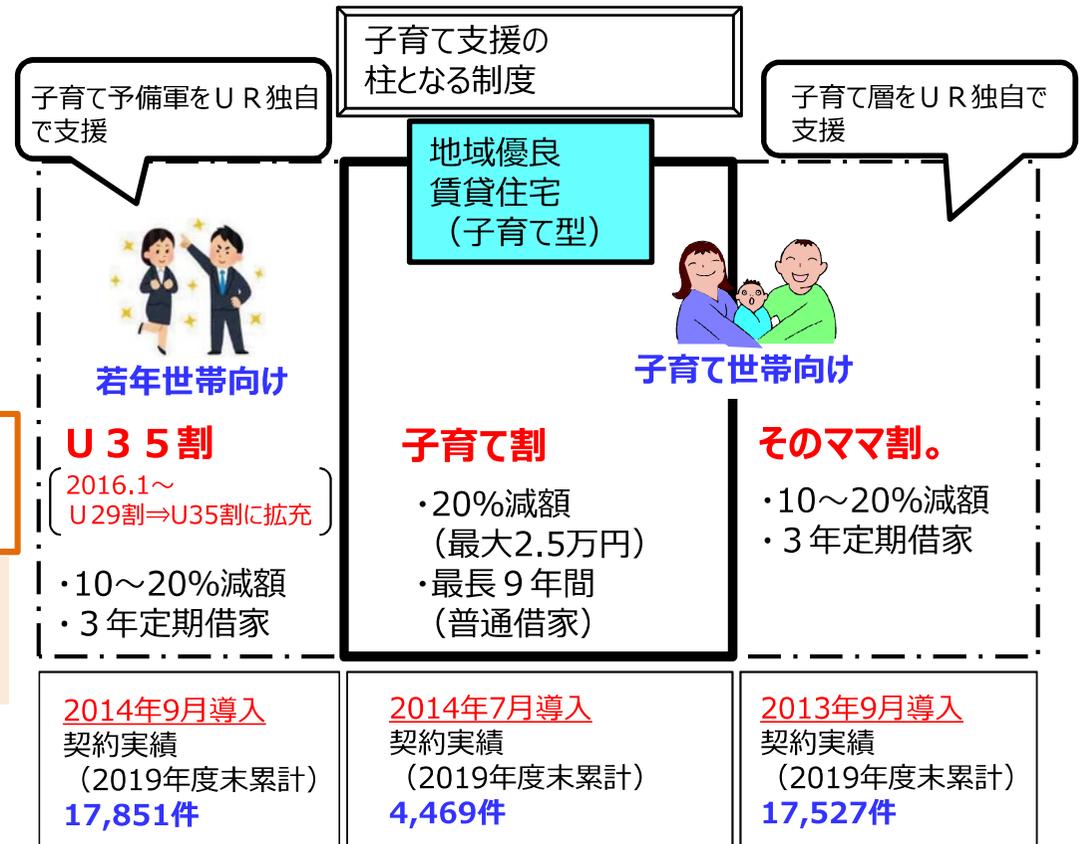
◆ ミストコミュニティ形成の促進と子育て支援等制度の拡充

- 高齢者・子育て等世帯が、親族と交流・援助しながら生活する近居を促進するため、「**近居割**」を実施（2013.9導入）。さらに2015.9からは、「**近居相手をUR賃貸住宅に限定しない「近居割ワイド」を実施し**」、住宅セーフティネット機能の強化とミストコミュニティの形成を促進。
- 地域優良賃貸住宅制度を活用した「**子育て割**」を柱とし、**UR独自で、子育て世帯向けの「そのママ割」や 子育て予備軍である若年世帯向けの「U35割」**といった定期借家制度を活用した負担軽減等の制度を積極的に導入。

近居促進制度



子育て世帯等支援制度



◆ 多様な主体と連携した研究開発・情報発信

- 社会的課題に対する研究開発において、国、学識経験者、民間事業者等との多様な連携を推進
 - ・ 2030年の住まい方を想定し、その一部を具現化した『Open Smart UR』スタートアップモデル住戸を整備、民間企業等と連携したプラットフォームを立上げオープンな技術連携を**実施中**
 - ・ 建築学会など学識者等と連携し学術的な視点も入れながら、情報発信施設を整備

<民間事業者等との連携>

コンセプトブック「UR 2030」



HaaS

: Housing as a Service

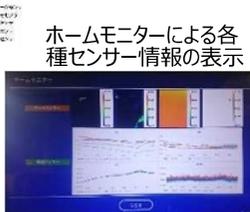
「ハウジング」という生活環境を
ITプラットフォーム上のサービスを使い提供します

- ・ スマート住宅
- ・ IoT住宅
- ・ プログラマブル住宅

『Open Smart UR』スタートアップモデル住戸



各種センサー配置
(提供: INIAD)



ホームモニターによる各種センサー情報の表示

民間企業連携プラットフォーム立上げ
オープンなIoT技術の連携を予定



2030年の
近未来に向けて

検証結果をもとに個別団地においてURのHaaSを展開



<学識者等との連携>

建築学会など学識者等と連携し学術的支援を得ながら、今後、“都市の暮らしの歴史を学び、未来を志向する情報発信施設”を整備

赤羽台団地（東京都北区）にて、**既存住棟4棟**を保存、更に現集合住宅歴史館（東京都八王子市）の展示住宅を移築予定



団地初の登録有形文化財へ（赤羽台スターハウス他3棟）

保存住棟4棟が、文化庁の文化審議会において、団地として初めて国の**登録有形文化財**（建造物）に登録答申（2019.7.19）

