

UR賃貸住宅ストック再生・再編方針について

UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針(1～4頁)

【参考1】 団地別整備方針書(例)(5頁)

【参考2】 高齢者の安心居住(6頁)

【参考3】 ストック削減戸数の考え方(7頁)

——— 街に、ルネッサンス ———



UR都市機構

UR賃貸住宅ストック再生・再編方針

機構は、本格的な少子・高齢化、人口・世帯減少社会の到来、住宅セーフティネットとしての役割の重点化の要請等を背景に、社会構造や事業環境の変化に適切に対応しつつ、独立行政法人として経営の健全性を確保することが従来にもまして求められています。

今般、平成 19 年 12 月 24 日の「独立行政法人整理合理化計画」を受けて、UR賃貸住宅ストックを国民共有の貴重な財産として再生・再編するため、平成 30 年度までの方向性を定める『UR賃貸住宅ストック再生・再編方針』を策定しました。

【UR賃貸住宅ストックの現状と社会構造の変化】

- UR賃貸住宅ストック約 77 万戸について、半世紀にわたりその時々ニーズや課題に対応しながら整備してきましたが、いまだ、住宅の規模や間取り、設備水準等が老朽化、陳腐化しているものも多く、市場ニーズにマッチした改善が急務となっています。
- 我が国の人口は、2004 年(平成 16 年)をピークに減少し、世帯数も 2015 年(平成 27 年)をピークに減少との推計がなされており、また、昭和 40 年代団地を中心に郊外の大規模なバリアフリー化されていない住宅が多いこと、市場ニーズとのミスマッチによる需要の低下が懸念される団地が多いことから、再編の必要が高まっています。
- 我が国の合計特殊出生率は 1.26(2005 年(平成 17 年))、1.32(2006 年(平成 18 年))の低水準で推移し、UR賃貸住宅ストック全体では、65 歳以上を含む世帯の割合が約 35%、収入五分位における I 分位(～449 万円未満)※1 の世帯が約 50%と、高齢化・低所得化が進行しており、機構が住宅セーフティネットの役割を果たすことが期待されています。
※1 収入五分位:総務省統計局「家計調査年報 平成 16 年《貯蓄・負債編》」による。
- このため、UR賃貸住宅のストックの状況や社会構造の変化を勘案し、将来にわたり国民共有の貴重な財産として活用するため、UR賃貸住宅ストック再生・再編方針を策定したものです。

【UR賃貸住宅ストック再生・再編の理念】

人が輝く都市の実現を目指し、地域社会の再生、今まで培ってきた生活価値・文化の継承、市場環境への適切な対応による「持続可能なまちづくり」を理念として、居住者の居住の安定を確保しつつ、地域及び団地毎の特性に応じた再生・再編を行っていきます。

【UR賃貸住宅ストック再生・再編方針の内容】

従来の供給年代毎の単一的な管理・整備手法から、団地毎の特性に応じた多様な事業手法へ転換していくことを基本とします。

1. 団地の類型化及び団地別整備方針の策定

全団地について、同一需給圏等のエリアで、人口動向、需要動向等を勘案の上、エリア内のUR賃貸住宅の立地条件、ストック量、ストック構成(住戸規模、築年数、家賃帯等)を分析し、平成30年度までの再生・活用の方向性を検討した上で、団地毎に「団地別整備方針」を策定し、当該方針に基づき団地を管理・整備します。

個別団地毎の特性に応じて、4つの基本的類型を設定することにより、個別団地毎の再生・活用方針を定めます。

① 団地再生(約16万戸)

まちづくりによる再生が必要と判断される団地については、地域の整備課題、住宅需要等に応じて、大規模な再生事業(建替事業、トータルリニューアル等)、改善事業を複合的・選択的に実施

* 建替を実施せずに集約化して再生を図る団地もある

② ストック活用(約57万戸)

既存の建物を有効に活用して、従来どおり、適時・適切な計画的修繕等を実施することを基本としつつ、団地毎の立地・特性に応じてバリアフリー化等を実施

③ 用途転換(約1万戸)

将来需要の厳しい一部の小規模な団地等について、居住者の方々の居住の安定を確保しつつ、UR賃貸住宅以外の用途として新たなまちづくりに活用

④ 土地所有者等への譲渡、返還等(約3万戸)

全面借地方式市街地住宅、特別借受賃貸住宅において、土地所有者等へ譲渡、返還等

※2 個別団地の類型は、社会経済情勢の変化等に対応し、適宜見直しを行います。

昭和30年代の建替対象団地についても、従来の方針を変更し、基本的類型の考え方にに基づき管理・整備していきます。

2. 居住の安定の確保

団地再生及び用途転換に係る事業の実施に当たっては、団地の集約化等について居住者の方々の理解と協力が重要と考えています。

このため、居住者の方々の居住の安定の確保とコミュニティの維持に配慮していきます。〈家賃負担の増加を抑えるための出資金制度の活用(平成20年度予算)〉

① 居住者の方々との話し合いの充実

- ・居住者の方々の移転先等についてきめ細かな話し合い
- ・具体的な整備の内容は、地方公共団体と十分に連携し、居住者の方々の意見等に配慮して決定

② 集約化等に伴う居住の安定の確保

- ・移転が必要となる場合、移転先住宅の確保、移転料の支払い、家賃減額等を実施

③ コミュニティの維持への配慮

- ・事業期間中の移転等に伴う空家住宅は、定期借家住宅として有効活用しつつ、コミュニティの維持や防犯性の確保に十分配慮

3. 新たな方向性等

《新たな方向性》

人口・世帯減少、都市のコンパクト化への対応

主に昭和40～50年代前半に供給した約43万戸の団地には、郊外に立地し規模が過大なものが多く、将来的には需要の低下が懸念
 移転先住宅を確保する等居住者の方々の居住の安定を確保しながら、団地の利用状況等を勘案して、ストック量の適正化を推進

公的賃貸住宅としてのセーフティネット機能の強化

中堅所得者層のファミリー世帯向け中心の供給から、民間住宅市場においては自力確保が困難な高齢者や子育て世帯等への対応に重点化

地域の住宅政策課題への適確な対応

公的賃貸住宅として、住生活基本計画、地域住宅計画等への対応として、バリアフリー化率の向上等に適確かつ本格的に対応

都市の福祉拠点としてのストックの再生

地域の貴重な資産であるストックを、都市の福祉拠点として再生
 既存建物の転用やストックの再生(建替事業、施設再生事業)、地域の拠点となる施設の導入を図る
 緑の多い屋外環境を継続的かつ適切に管理・整備

【新たな方向性実現のための具体的な取組み】

【高齢者の安心居住】

住み慣れた地域で、できるだけ長く在宅生活を続けられる住環境

○バリアフリー化への改善など
 (平成30年度までの目標：約10万戸)

- このうち、1階住戸等の一部で、在宅介護に配慮した高い水準まで改善
- 緊急通報、見守りサービスの充実
- 顔が見える情報提供・相談サービスの提供

○低所得従前居住者の家賃負担増加を抑制(新たな出資金制度の活用)
 ○入居者募集に当たっての優遇策の充実等

- 地域介護・子育て等のサービス拠点の積極的な誘致、確保(既存建物の転用・再生、整備敷地、空店舗等を有効活用)
- 多世代交流による地域コミュニティ形成の環境づくり(地域で相互に助け合える交流空間・場の提供)
- 地方公共団体、地域の民間事業者、NPO法人等との連携の強化

○安心住空間創出プロジェクトを推進(平成20年度予算)
 (国土交通省・厚生労働省連携施策)

【子育て支援】

「働きながら子供を育てる家庭」を見守るゆとりある住空間と地域支援環境

○恵まれた屋外環境を活かし、安心して遊べる空間に再生・活用

【地域の多機能拠点】

緑豊かな屋外空間を、福祉、医療、教育、雇用、防災等の拠点として活用

- 地域の防災拠点機能の充実(避難場所、備蓄、被災者への対応機能等)
- 耐震性の向上

- 団地再生等に併せた屋外空間の基盤整備を推進
- 環境対策の先導的取組み

現在のストック(約77万戸)について、居住者の居住の安定を十分確保しつつ、平成30年度までに、約10万戸の再編に着手し、約5万戸のストックを削減(約8万戸程度の既存ストックを削減して、建替えによる戻り住宅等を約3万戸程度供給)
 平成60年頃までに、現在のストックの概ね3割を削減

4. 計画事業量

平成 19 年度から平成 30 年度までの計画事業量は、次のとおりとします。なお、当該計画事業量は、社会・経済情勢や居住ニーズの変化等により、計画期間中であっても、中期目標・中期計画を考慮した上で、適宜、見直しを行うものとします。

(1) 団地の再生・再編(着手戸数※3)

イ 団地再生(全面建替え)

約 4 万戸

ロ 団地再生(一部建替え)

約 2 万戸

ハ 団地再生(集約化)

約 2 万戸

ニ 用途転換

約 1 万戸

ホ 土地所有者等への譲渡、返還等

約 2 万戸

合 計 約10万戸(千戸以下四捨五入のため一致しない)

※3 平成 30 年度までに事業に係る説明等を実施する団地のうち、建替えや整備敷地の供給等を予定する区域内の既存住宅の戸数

(2) バリアフリー化の推進

イ バリアフリー化を図った住宅※4 の新たな供給 約 10 万戸
(バリアフリー化された住宅の割合 約 55%)

ロ うち、在宅長寿対応住宅※5 の供給 約 4 万戸程度

※4 UR賃貸住宅ストック全体のうち、①2箇所以上の手すりの設置、②屋内の段差解消及び③車椅子で通行可能な廊下幅の全部又は一部がなされた住宅

※5 バリアフリー化(上記①～③全部)に加え、介助可能な空間寸法、住まい手の変化に対応可能なプランなど、可能な限り長く在宅生活を継続できるよう配慮した住宅

(3) 既存建物の耐震化

既存建物の改修等により、耐震化率※6 90%以上

※6 UR賃貸住宅ストック全体のうち、「地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める基準(H18.1.25 国土交通省告示第 185 号)」に適合する住棟の割合

団地別整備方針書(例)

平成 19 年 月 日
●△支社

1. 団地の概要

団地名	○▲×		管理開始	昭50 年度		エリア	広域)	—	
団地区分	一般団地		基本的類型	団地再生			中域)	○▲	
所在地	○市▲区×				狭域)		—		
交通条件	最寄駅	ターミナル駅	徒歩	バス	電車	計	○市の将来人口予測		
	▲駅	■駅	10分	0分	30分	40分	2005年	2015年	2030年
都心からの距離	30km	都市再生緊急整備地域		外	—		916,327人	950,184人	925,621人
							(2005年:1,000)	1.037	1.010

<出典:日本の市町村別将来推計人口(国立社会保障・人口問題研究所(平15))>

敷地面積	100,000.00㎡	建物延床面積	60,000.00㎡
公用制限等	1中高、1住		
建築基準法86条	賃分一体		
一団地の住宅施設	なし		
法定容積率	200%	法定建ぺい率	60%
現況容積率	60%		

	専用床 (㎡)	募集家賃 (円/戸・月)
住宅 (㎡単価)	50.00	50,000 (1,000円/㎡)
(平19.4.1時点の平均)		

型式	戸数	型式	戸数
1K	—	3LDK	100
1DK	50	4K	—
1LDK	—	4DK	—
2K	—	4LDK	—
2DK	300	5K~	—
2LDK	—	施設付	—
3K	550		
3DK	—	計	1,000

住棟数	
低層	0棟
中層	25棟
高層	5棟
超高層	0棟
合計	30棟

業種(用途)			床面積(㎡)
賃貸施設	公共	郵便局	100
	福祉	歯科、診療所	40~80
	利便	—	—
	計	4施設	300.00

区分所有	1棟
主な属性	公共公益法人1者

業種(用途)	
敷地貸与	児童福祉センター、保育所、幼稚園、派出所

2. 団地の状況等

入居状況※1)	賃貸住宅	i	賃貸施設	i
市場環境	当該団地の周囲には、戸建住宅やマンションが立地している。近年、▲駅周辺の開発が進み、周辺の工場等の土地利用転換によって、多くの分譲マンションが建設・供給されている。民間賃貸住宅の供給は少ない。			
近傍地価	地価公示(平19.1.1)	地点	183千円/㎡ ○駅 1,200m, 1中専, 60,200	
周辺取引事例等	分譲住宅 400千円/㎡	民間事例	賃貸住宅 1,300円/㎡月	民間事例
サードビル	住宅	高優賃実施済み戸数	50戸	耐震改修を要する住棟等※2)
		リニューアル実施済み戸数	300戸	I 0棟 II 0棟 III 10棟
水準	屋外	外壁修繕の実施年度(直近)	1999~	(III) 0棟 I II 0棟 I III 0棟
	高齢者施設	総合団環の実施	2001~	未診断 0棟 平19.5.25時点
	子育て施設	1km以内にはなし		駐車場設置率 50.0%
	医療施設	幼稚園 団地内	保育所 団地内	
商業施設	内科 団地内	歯科 団地内	小児科 団地内	

※1) 募集斡旋中物件(空家)と募集停止中物件の合計と管理物件数との比率(i:0~5%、ii:5~10%、iii:10%以上)で表記。ただし、一般募集停止中団地はivと表記
 ※2) I:ピロティ階の耐震改修を速やかに行う必要がある建物、II:住宅階の耐震改修を速やかに行う必要がある建物、III(III):住宅階の改修が必要とされる建物

3. 団地の整備課題

まちづくり 都市再生	<ul style="list-style-type: none"> ・短期間に大団地が立地したニュータウン地区に存し、地区全体の活性化が必要。 ・計画的市街地であるが公益施設が公道に接していない等、都市基盤上の問題が見受けられる。 ・少子高齢化等の社会状況を踏まえた多様な用途の導入によるまちづくりが望まれる。
住宅計画	<ul style="list-style-type: none"> ・都心(○○駅)から約30km、○○線▲駅から10分の徒歩圏の団地。 ・1,000戸の大規模団地、エリアに5,000戸のUR賃貸住宅ストック。 ・現在のところ入居状況は良好だが、2DK・3Kに偏った住宅タイプとなっており、設備・仕様等の陳腐化により将来的に需要低下が懸念される。 ・耐震改修を要する住棟がある。

4. 団地の管理・整備等方針

管理・整備等方針	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模な再生事業(建替え、団地の集約化等)や改善事業(既存建物を活用した住戸内、住棟共用部分等の改善)の複合的・選択的な実施によるまちづくりを予定する。(平成30年度までに事業着手予定) ・既存建物を活用する際には、引き続き住戸リニューアルを行い、高齢者の居住に適した住宅の供給を行う。 ・要耐震改修住棟(分類Ⅲ)については、順次対応方針を決定し、計画的に耐震改修等を実施する。 ・事業実施にあたっては、居住者の方々の居住の安定に十分配慮する。 ・円滑な事業実施と団地内の移転先住宅確保のため、事業着手前に一般募集を停止するが、活用可能な空家住宅は定期借家で募集する。
----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

※「1. 団地の概要」、「2. 団地の状況等」については、特記されているものを除き、原則平成19年3月31日時点

～平成30年度を見据えた今後の取組み～

高齢者世帯の増加(特に、単身・夫婦のみ世帯が急増)に対応し、
ストックを有効活用しつつ、安心在宅生活をサポート
※UR賃貸住宅 高齢者がいる世帯 H17: 約35% → H30: 約55%(推計値)

住み慣れた住宅や地域に住み続けたいというニーズに応え、加齢により身体機能が低下しても、できるだけ長く、いきいきと在宅生活を継続できる居住空間を提供

住環境の整備・居住の安定への配慮

○平成30年度までに、バリアフリー対応住宅約10万户を新たに供給

～身体機能が低下しても住みやすく～

平成18年度末

約29万户(ストックの約37%)



平成30年度末時点

約40万户(ストックの約55%)

○改善した住戸への住替え支援

優先入居の充実と、改善等に伴う家賃負担の増加を抑えるための出資金制度の創設
(平成20年度予算)

「在宅長寿への対応」

建替事業等や高齢者の居住に適する環境を備えた昭和40～50年代前半供給の約200の大規模団地において、『在宅長寿への対応』を重点的に進め、可能な限り長く在宅生活を継続できる環境を提供

⇒平成20年度中に先行実施団地において試行開始
平成21年度から、段階的に本格実施へ移行

○新たに供給するバリアフリー対応住宅約10万户のうち、約4万户を在宅長寿対応住宅として供給

～低層階の住宅を在宅での介護に配慮した高水準の住宅へ改善・建替後住宅の供給～

- ・バリアフリー対応
+
- ・介助可能な空間寸法(通行幅・トイレ等)
- ・住まい手の変化に対応可能なプラン
- ・快適性の向上

住生活サービス提供のサポート

○地域の福祉サービス拠点の誘致

～地方公共団体、民間事業者、NPO等との連携～

団地内施設や、建替え・再編等に伴い生じる整備敷地等を活用し、高齢者の在宅生活を支える介護、医療等のサービス機能を積極的に誘致

(次の施策を活用する場合、既存施設の賃料を更に減額
現行2割減額 → 5割減額)

*国土交通省・厚生労働省連携施策の推進

福祉関係者、地方公共団体等との協議会を地域毎に適宜設置し、連携を強化

○生活支援アドバイザーの新規配置

～生活相談機能の充実～

団地内に配置し、機構・地方公共団体の高齢者施策の案内、見守りサービス・生活関連情報の提供、各種相談業務の実施など“顔の見えるサービス”を提供(昼間常駐)

*緊急通報システムのほか、あんしんコール等の見守りサービスを選択できる環境を充実

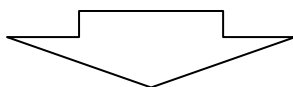
ストック削減戸数の考え方

1. 団地の類型

団地の基本的類型	対象戸数
団地再生	約16万戸
全面建替え	約4万戸
一部建替え	約4万戸
集約	約8万戸
ストック活用	約57万戸
用途転換	約1万戸
土地所有者等への譲渡、返還等	約3万戸
合 計	約77万戸

2. ストック再生・再編方針におけるストック削減戸数

- 現在のストック(約77万戸)について、居住者の居住の安定を十分確保しつつ、平成30年度までの間に、「ストック活用」類型の約57万戸を除いた約20万戸のうち約10万戸について、戸数の削減等、再編に着手。
- 再編に着手した約10万戸のうち、平成30年度までに、ストックを削減する戸数は約8万戸の見込み。
- また、同様に、平成30年度までに、建替えによる従前居住者のための戻り住宅等の供給が約3万戸の見込み。



平成30年度までのストック削減戸数は、
削減戸数 ▲8万戸 + 戻り住宅等 3万戸 = ▲5万戸
の見込み。