

UR賃貸住宅ストック再生・再編方針に基づく 実施計画

平成27年3月

—— 街に、ルネッサンス ——



UR都市機構

目 次

1. 実施計画を策定する背景・目的	1
2. ストック再生・再編方針（平成19年12月26日策定）の概要	2
(1) 団地の類型化及び団地別整備方針の策定	2
(2) 居住の安定の確保	2
(3) UR賃貸住宅の新たな方向性等	2
(4) ストック再生・再編の計画事業量	3
3. これまでのストック再生・再編の進捗と課題	4
(1) 事業着手等の実績	4
(2) 基本的類型別の実施内容と課題	5
(3) その他個別課題への対応	7
4. ストック再生・再編方針に基づく実施計画	8
(1) 投資する団地や団地規模の縮小等を図る団地の方向付けの検討	8
(2) ストックの再生・再編等の推進・加速化	11
(3) 政策課題等への対応	16
【参考】 ストック再生・再編方針に係る国の決定等と機構の計画	17

1. 実施計画を策定する背景・目的

機構は、供給・管理する賃貸住宅（以下「UR賃貸住宅」という。）について、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」（平成19年12月26日策定。以下「ストック再生・再編方針」という。）に基づき、急激な人口減少・少子化、本格的な高齢化の進展、住宅セーフティネットとしての役割に対する要請の高まり等を背景とする社会構造や事業環境の変化に適切に対応し、経営の健全性を確保するため、ストックの再生・再編等を推進しているところである。

今般、機構の第三期中期計画（平成26年3月28日策定。計画期間：平成26年度から平成30年度まで。）の初年度に当たり、また、「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」（平成25年12月24日閣議決定）を受け、UR賃貸住宅団地居住者の急速な高齢化や単身化に適切に対応するべくストックの再生・再編等を推進・加速させ、団地居住者に対してより一層の「安全・安心・快適」な居住環境を提供するとともに、団地の存する地域全体が安心して豊かに住み続けていただけるような環境となるようストック再生・再編方針に基づく実施計画を策定する。

具体的には、

- ・団地毎の特性に応じた適切な投資を行うことにより、老朽化・陳腐化した住宅の改修・建替えを行うとともに、耐震性、バリアフリー、快適性等の住宅性能の改善を図る
- ・地域における政策課題や住宅需要の動向等を踏まえたストックの統廃合等により、地域のニーズに見合った住宅ストックの形成、空家の解消を図るとともに、コンパクトシティの実現に寄与する
- ・統廃合等にあわせた敷地の有効活用等により地域の医療福祉拠点の形成等を図り、地域包括ケアシステムの構築、良好なコミュニティ形成を支援することに取り組むものとする。

本実施計画により、今後、居住者の居住の安定に配慮しつつ、老朽化して空家も多いといった収益性が低いストックの統廃合等を進め、ストックの再生・再編等を加速することにより、社会情勢の変化に適切に対応した住宅セーフティネット等、機構に期待された役割を発揮するとともに、機構の経営基盤の強化を実現する。

2. ストック再生・再編方針（平成19年12月26日策定）の概要

（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）等を分析し、再生・活用の方向性を検討した上で、個別団地毎にその特性に応じて、以下のとおり4つの基本的類型という大きな方向性を設定するとともに、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・整備することとした。

基本的類型	対象戸数 ¹	再生・再編の考え方	
団地再生		約16万戸	まちづくりにより団地を再生
	全面建替え	約4万戸	団地を全面的に建替え
	一部建替え	約4万戸	団地の一部の建替えを予定し、一部の既存住宅を改善
	集約	約8万戸	団地の集約化に併せて、一部の既存住宅の改善
ストック活用	約57万戸	既存住宅の改善	
用途転換	約1万戸	団地全体をUR賃貸住宅以外の用途へ転換	
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を譲渡等、特別借受賃貸住宅を返還	
合計	約77万戸		

注) 個別団地の類型は、社会経済情勢の変化等に対応し、適宜見直しを行うもの。

（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、居住者の方々の理解と協力が重要である。このため、機構は、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事業を実施していくこととした。

（3）UR賃貸住宅の新たな方向性等

人口・世帯減少、都市のコンパクト化への対応として、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することとし、次のとおり新たな方向性及びその実現のための具体的な施策を実施することとした。

¹ 平成18年度末時点

〈1〉 新たな方向性

- ① 公的賃貸住宅としてのセーフティネット機能の強化
- ② 地域の住宅政策上の課題への適確な対応
- ③ 都市の福祉拠点としてのストックの再生

〈2〉 新たな方向性実現のための具体的な施策

新たな方向性実現のために、「高齢者の安心居住」、「子育て支援」、「地域の多機能拠点」を柱として、それぞれの柱を有機的に結びつけながら積極的な施策を実施することとした。

(4) ストック再生・再編の計画事業量

人口・世帯減少社会を迎え、将来の人口推計等を勘案の結果、ストック量の適正化に向けて、再編への着手を平成30年度までに約10万戸程度と予定した。

これにより、現在のストック量が、平成30年度末までに約5万戸削減（既存ストックを約8万戸程度削減し、別途、建替えに伴う居住者の方々が戻り入居するための住宅等を約3万戸程度供給する。）すると計画し、平成60年頃には、UR賃貸住宅の概ね約3割程度の削減を想定した。

その他、平成30年度末までにバリアフリー化を図った住宅の割合を55%以上とし、既存建物の改修等により耐震化率を90%以上とする等を計画した。

3. これまでのストック再生・再編の進捗と課題

(1) 事業着手等の実績

既存賃貸住宅ストックについては、ストック再生・再編方針において平成19年度から平成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すると計画しているが、団地再生事業の事業実施上の課題に加え、リーマンショックに伴う経済情勢の影響を受けたこと等により、平成25年度末までに下表のとおり、49,710戸（平成30年度までの計画量の約50%）の再編に着手し、20,214戸（同約40%²）の削減となっている。

[着手・削減等の実績]

基本的類型		平18末 管理戸数		~平18	平19	平20	平21	平22	平23	平24	平25	累計
団地再生	全面建替え	37,022	着手	19,832	1,488	724	1,649	3,580	981	476	2,437	31,167
			増▲減		▲4,298	▲5,940	▲3,414	▲3,331	▲3,248	▲3,670	▲12	▲23,913
	一部建替え	43,331	着手	2,165	0	1,657	330	465	370	0	0	4,987
			増▲減		▲1,155	▲1	▲217	▲1,204	▲1,160	▲410	▲1	▲4,148
	集約	81,412	着手	25	0	1,570	0	0	1,162	0	490	3,247
			増▲減		▲18	▲15	▲21	▲215	▲759	▲803	▲1,169	▲3,000
小計	161,765	着手	22,022	1,488	3,951	1,979	4,045	2,513	476	2,927	39,401	
増▲減			▲5,471	▲5,956	▲3,652	▲4,750	▲5,167	▲4,883	▲1,182	▲31,061		
用途転換	7,584	着手	0	0	726	168	0	126	0	498	1,518	
増▲減				0	0	▲168	▲260	▲238	▲438	▲258	▲1,362	
土地所有者等への譲渡、返還等	32,555	着手	320	849	1,446	703	1,675	1,206	982	1,610	8,791	
増▲減				0	▲390	▲929	▲1,480	▲571	▲635	▲1,431	▲5,436	
ストック活用	566,704	着手										
増▲減				3,932	3,224	4,309	3,134	1,467	1,211	368	17,645	
合計	768,608	着手	22,342	2,337	6,123	2,850	5,720	3,845	1,458	5,035	49,710	
増▲減				▲1,539	▲3,122	▲440	▲3,356	▲4,509	▲4,745	▲2,503	▲20,214	

管理戸数(年度末時点)	768,608	—	767,069	763,947	763,507	760,151	755,642	750,897	748,394
-------------	---------	---	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

注) 着手・削減等の実績は、団地再生事業に着手等した時点の個別団地の基本的類型により集計

² 削減戸数の進捗率が着手に比べ低いのは、用途廃止が着手の2、3年後になるためである。

(2) 基本的類型別の実施内容と課題

上記の進捗状況を踏まえ、今後、再生・再編等の一層の推進を行うべく、下記課題等への対応を図る。

① 団地再生類型

昭和 61 年度から、昭和 30 年代に管理開始された団地等を対象に全面建替事業を実施し、平成 18 年度末までに約 9 万戸の用途廃止を行った。

平成 19 年度のスストック再生・再編方針策定以降についても、地域の整備課題、住宅需要等に対応しながら、団地の再生を図るとともに、地方公共団体や民間との連携によるまちづくりを推進するため、既存賃貸住宅の除却とこれに伴う賃貸住宅の建設や整備敷地の供給、継続管理区域の再整備などを行う団地再生事業を実施した。

事業の実施に当たっては、主に昭和 30 年代に管理開始された団地の全面建替事業を中心として、高齢者施設等の誘致を図ることで大都市郊外部における超高齢社会への対応、民間事業者との連携、地方公共団体のまちづくりへの協力に取り組んできた。

しかしながら、賃貸住宅を除却し更地とする費用（建物除却費用、居住者移転費用等）が発生すること、収益を確保するため、事業に伴い生じる整備敷地を適切に処分する必要があることから、機構の経営状況や不動産市況を踏まえ、事業を実施する団地を一定程度絞り込んできたところである。

事業の進捗状況について、平成 19 年度以降平成 25 年度末までに約 31,000 戸の削減と約 18,000 戸の新規供給を行い、差し引き約 13,000 戸の削減を行った。

事業実施する際の課題としては、次のとおり挙げられる。

- ・現にお住まいいただいている方々には、高齢者等特に居住の安定に配慮すべき方が多数存し、事業の実施に当たっては、仮移転先の確保や家賃上昇への対応、丁寧な話合いの実施による合意形成など、移転に伴う生活再建等について慎重に対応する必要があること
- ・集約化の対象となる団地においては、エレベーターの無い住棟が多く、高齢者等の移転先住戸としてふさわしい 1 階住戸等の確保に期間を要すること
- ・団地や地域に必要な施設やサービス、インフラなど、まちづくりに係る地方公共団体等との協議・調整を行いながら事業を進めていく必要があること

② 用途転換類型

将来需要の厳しい小規模団地については、居住者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することとしている。

事業の進捗状況については、当初対象 61 団地約 7,600 戸のうち、平成 19 年度以降平成 25 年度末までに削減を行ったのは 14 団地を対象として約 1,360 戸となっている。

事業実施する際の課題としては、上述の団地再生類型における課題の他、次のとおり挙げられる。

- ・用途転換類型団地は基本的には地方都市に所在し、譲渡に向けた地域需要等を把握する体制が十分でなく、譲受希望者の掘り起しが進んでいなかった点
- ・周辺にUR賃貸住宅がない場合が多く、適当な移転先団地が存しないことから、特に建物を除却し更地化する敷地整備型の手法の場合においては、居住者の理解が得にくいこと

③ 土地所有者等への譲渡・返還類型

全面借地方式市街地住宅（昭和 30 年代から 40 年代前半を中心に建設された借地上の区分所有建物）及び特別借受賃貸住宅（機構が土地所有者等の土地に住宅を建設、割賦譲渡した上で、当該建物を一定期間一括して借り受けることにより、UR賃貸住宅として供給しているもの）について、土地所有者等への譲渡、返還等を行い、UR賃貸住宅としての用途を廃止することとしている。

事業の進捗状況については、当初対象 377 団地 32,600 戸のうち、平成 19 年度以降平成 25 年度末までに削減を行ったのは 92 団地約 5,400 戸である。

事業実施する際の課題としては、次のとおり挙げられる。

- ・土地所有者等への譲渡、返還等類型の団地は、事業着手に先立ち土地所有者等の理解を得る必要があり、機構単独の意思のみで推進することはできない点

④ スtock活用類型

全団地の約 7 割を占めるStock活用類型団地における更なる収益向上に向けた各種施策の実施は、中長期にわたる安定的な経営基盤の確立のためにも不可欠であり、次のとおり推進している。

- ・少子高齢化や生活スタイルの多様化による市場のニーズに対応するため、リニューアル等の住戸改良、バリアフリー化、高齢者向け住宅等の供給及び民間活用による高齢者向けサービスや子育て支援施設導入の推進
- ・団地の魅力アップや新たな顧客層への認知拡大を実現するための民間事業者や大学との連携による住宅の供給及び施設を活用した団地活性化
- ・安全・安心・快適な居住環境を提供するため、耐震改修や適時・適切な計画修繕、日常的な点検・維持管理等の実施。なお、安全・安心が確保されることを前提に、コスト削減についても十分配慮
- ・効果的な営業推進活動の実施

なお、今後は賃貸住宅を取り巻く市場環境を踏まえ、団地毎の状況や特性について、これまで以上にきめ細やかに把握した上で、より効果的な施策を適宜適切に実施していく。

(3) その他個別課題への対応

① バリアフリー化の推進

少子高齢化や多様なニーズに対応するため、対象団地において空家発生時に行うリニューアル改良等により、平成30年度までにバリアフリー化を図った住宅の割合を約55%とすることとしている。平成25年度末時点の管理戸数に占めるバリアフリー化を図った住宅の割合は約47%である。

② 既存建物の耐震化

旧耐震基準で建設されたUR賃貸住宅については、平成25年度末までに住棟約12,200棟、住戸約519,000戸（中高層の住棟約11,800棟、住戸約517,000戸）のうち約11,700棟、約508,000戸で耐震診断を行い、住棟の約96%、住戸の約98%（中高層住棟約99%、住戸の約98%）が耐震診断済である。

また、平成8年度からピロティ階について優先的に耐震改修を行い、約500棟で実施済みである。これに加え、平成18年度からは住宅階の耐震改修にも着手し、平成25年度末までに約450棟の改修を行い、平成25年度末時点のUR賃貸住宅の住棟の耐震化率は約91%（住戸は約88%）³である。

③ 高齢者をはじめとする居住者の居住の安定確保

団地再生等の事業の実施に当たっては、移転が必要となる居住者に対して移転先住宅の確保、移転料の支払い等の措置を講ずることにより、居住者の居住の安定の確保及びコミュニティ維持に配慮することに努めている。

また、UR賃貸住宅に居住する低所得の高齢者世帯等に対しては、国からの財政支援を得つつ、家賃減額措置を講ずるとともに、高齢者世帯の増加に対応し、将来も住み慣れた団地に住み続けられる環境を整備するために、民間事業者等と連携した介護・医療・生活支援等の生活関連サービスの導入や、高齢者支援施設の誘致など、高齢者の安心居住に向けた各種施策を推進している。

³ 区分所有者の合意が得られず、耐震改修を実施できない「区分所有建物」を対象から除外して算出。なお、当該建物を対象に含めた住棟の耐震化率は約90%（住戸は83%）である。

4. スtock再生・再編方針に基づく実施計画

機構は、「安全・安心・快適」な居住環境を形成するため老朽化・陳腐化するストックの適確な再生・更新を図るとともに、住宅セーフティネット等の政策的役割を適切に果たすためには、賃貸住宅の運営を将来にわたって安定的なものとしていかなければならない。

そのために、機構は、Stock再生・再編方針をさらに精緻かつ戦略的にし、団地毎の収益性に着目した投資の実施や同一生活圈等のエリア単位での団地の再編によるStockの再生・再編等を加速する等の視点を加えた実施計画を策定する。

なお、当計画は将来の経済状況その他状況の変化に伴い適宜見直すこととする。

(1) 投資する団地や団地規模の縮小等を図る団地の方向付けの検討

全ての団地を対象に、政策的役割や収益性等の視点から、中長期を見据えて下記のとおり団地を評価し、投資する団地や団地規模の縮小等を図る団地の方向付けを実施した。

なお、団地の方向付けに基づき、今後、個別の団地毎に精査等を行い、中期目標期間⁴中にStock再生・再編方針の内容の見直しに反映し、各団地の基本的類型の更新等を含め、公表することを予定している。

① 団地評価の主な視点と考え方

団地毎の評価については、「政策的役割」、「現在の収益性」及び「将来の需要動向等」の各視点を総合的に考慮した。

具体的な視点及び考え方については、以下のとおり。

イ) 「政策的役割」の視点

政策的役割	・UR賃貸住宅には現に高齢者が多く入居している実態を踏まえ、公的賃貸住宅として担うべき住宅セーフティネット、居住者が安心して居住できる環境の形成（団地への医療福祉施設の立地促進、賃貸住宅の老朽化・陳腐化への適確な対応等）の観点で検討
-------	--

ロ) 「現在の収益性」の視点

収益性	・家賃収入、管理コスト等の収益状況について検討
-----	-------------------------

⁴ 平成26年度から平成30年度まで

ハ) 「将来の需要動向等」の視点

将来人口等の推計	・将来人口推計・世帯数推計等に基づき、団地の所在する地域の将来需要動向を考慮
立地・利便性	・鉄道駅毎の賃貸住宅の賃料水準の比較により、鉄道駅毎の立地評価を実施。その上で駅からの距離・利便性を踏まえ、各団地を評価
地価動向	・団地及び団地周辺の地価と変動率から、将来の収益への影響を検討
賃料水準	・賃料水準（総額及び単価）により各団地を相対的に評価
築年数等	・管理開始後の築年数を踏まえ、設備水準の見直し、修繕に要するコスト等を考慮
空家状況（稼働率）	・中長期にわたる稼働率推移から団地の将来需要を検討
市場の特性	・団地及び団地周辺地域が有する特性

※その他、団地の規模、団地の商品特性（住宅の面積、型式等）等を総合的に考慮した上で、各団地を評価

② 団地の方向付け

①における評価の結果、中長期を見据え、次のとおり団地の方向付けを行った。

中長期の団地の方向付け	団地の説明	対象想定戸数 ⁵	基本的類型
積極的・戦略的な投資等を検討する団地	生活様式等の変化に対応した改善等を実施し、更なる経営改善を図る等、ストックの有効活用を図る団地	約 47 万戸	団地再生（全面建替え・一部建替え） ストック活用
集中投資等を検討する団地 <small>（ストック活用団地）</small>	特に収益性等が高く、今後の収入増が見込める団地	（約 17 万戸）	
需要等を踏まえ、今後の団地規模の縮小等を検討する団地	現に空家が多い又は将来の需要見通しが芳しくない等により、長期安定的な経営を行うために必要な家賃収入の確保が困難であり、政策的役割等について十分考慮しつつ、エリア単位での団地の再編や団地単位の集約等を含めた今後の団地規模の縮小等を検討する必要がある団地	約 28 万戸	団地再生（集約） 用途転換 譲渡・返還等 ストック活用 ⁶
合計		約 75 万戸	

注) 安全・安心に必要な修繕は全ての団地で適切に実施する。

注) 対象想定戸数は現時点のものであり、適宜、見直しを行う。

⁵ 団地の一部住戸について削減・投資等を行うケースもあるが、本表においては実施可能性の検討が想定される団地全体の管理戸数（平成 25 年度末時点）を計上

⁶ ストック活用類型の一部について、特に中長期を見据え、エリア単位での団地の再編や団地単位の集約等を含めた今後の団地規模の縮小等を検討するもの

(2) ストックの再生・再編等の推進・加速化

ストック再生・再編のこれまでの実施状況を踏まえ、地方公共団体による地域のコンパクトシティ化と連動した団地の集約及び地域医療福祉拠点形成に資する方向で、居住者の居住の安定に十分に配慮しつつ、陳腐化した住宅性能の改善等により居住環境の向上を図るべく、下記の具体的な実施施策・新たな手法の導入等により、今後ストックの再生・再編等の推進・加速化及び資産の良質化を図る。

これにより、計画期間中の約5万戸削減を達成するとともに、平成31年度以降も経営健全化に向けたストックの統廃合等を加速していく。

① 資産の良質化に向けた投資等

「積極的・戦略的な投資等を検討する団地」については、地域の住宅政策課題にも適切に対応しつつ、団地毎の空家状況、顧客動向を踏まえた経営改善策について、ハード・ソフトの両面において検討・実施し、新しい顧客の入居増加と、入居中の顧客の退去減少を実現することで収入を増やし、各団地の経営改善を図る。特に、費用対効果が高い団地においては、集中的な投資を検討、家賃収入の最大化を目指す。

また、UR賃貸住宅が有するユニバーサルアクセス（年齢による入居制限がなく、入居に当たって更新料や礼金を求めず保証人を不要とする等）や団地の良好な住環境といった特長を踏まえ、高齢者や子育て世帯がこれまで以上に安心して住み続けられるような団地の付加価値向上、魅力アップ方策を積極的に推進する。

なお、東京都心部の高額賃貸住宅については、機構の更なる収益力向上に資するよう、買取オプション付きのサブリース契約により、民間事業者運営を委ねる。

[集中投資検討の一例]

方向性	内容
住宅や、共用部の改良による入居促進・収益改善 (特に集中投資する団地)	商品性の維持向上（家賃収入の維持向上）に必要な投資を集中的に行うことで入居を促進し、経営改善を図る。 【想定する団地イメージ】 ・都市部に位置する比較的築浅の物件で、周辺の賃貸住宅に比べ設備水準等が劣る団地 【実施事例】 〔共用部〕 ・エントランス改修、オートロック化 ・共用部（玄関扉、共用廊下、EV、ゴミ置き場、駐輪場等）改修 等 〔住戸内〕 ・間取り改善、設備更新

方向性	内容
	<ul style="list-style-type: none"> ・色彩・形状、建具等のコーディネート ・エアコン等設備の追加設置

[その他の経営改善の一例]

方向性	内容
高齢者等の安心居住の推進やミクストコミュニティ形成を通じた団地経営の安定化	<p>ユニバーサルアクセスや、余裕をもった住棟配置等の良好な住環境など、UR賃貸住宅の団地の有する特長を周知徹底、活用して、入居促進を図るとともに、団地の魅力アップにより経営改善を図る。</p> <p>【想定する団地イメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・郊外部等に位置する比較的家賃が低廉な団地 <p>【実施事例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティ活動支援等による団地活性化 ・見守り、福祉拠点の整備 ・新たな商品企画、民間連携等による若年層の呼び込みと近居・隣居支援によるミクストコミュニティの推進 ・ペット共生住宅の導入 等

注) 安全・安心に必要な修繕は全ての団地で適切に実施する。

注) 上記は投資実施の一例（イメージ）であり、団地毎に実施内容は異なる。

② 団地再生事業等の推進・加速化

イ) 事業実施方法の見直し・拡充

団地再生事業（主に昭和40年代以降に管理開始された団地）、用途転換事業、土地所有者等への譲渡・返還等による団地再生事業等を推進するため、移転が必要となる居住者に対しては移転先住宅の確保、家賃減額や移転料の支払い等の措置を講ずることにより、居住者の居住の安定の確保及びコミュニティ維持に配慮しつつ、以下を実施する。

- ・ 移転が必要となる居住者に対する移転先住戸を計画的に確保するべく、早期の定期借家契約の導入を積極的に行い、効率的な事業実施を図る。
- ・ 団地再生事業の実施に当たっては、個別団地の耐用年限も踏まえた中長期的な将来像を見据え、団地の再生・再編の全体像やスケジュール等を含む計画について居住者等との丁寧な話し合いを行い、円滑な事業の実施を図る。
- ・ 賃貸住宅の譲渡に当たっては、金融機関等への営業活動により情報を地

域に浸透させ、地元精通した宅地建物取引事業者との連携を行い、再編の推進を図る。

- ・ 用途転換類型等については、複数団地を一括して譲渡する手法を導入する。
- ・ 土地所有者等への譲渡、返還等類型については、土地所有者等への譲渡に限定してきた全面借地方式市街地住宅の譲渡条件を見直し、土地所有者等への譲渡に加えて第三者への譲渡も行う。

ロ) 新たな手法の導入ーエリア単位での団地の再編手法の導入ー

これまでの建替え等においては、同一団地内での居住者移転を原則としていたが、エレベーター設置が困難な階段室型住棟が多い団地においては、高齢居住者が移転を希望する低層階住戸の空家発生が一般住戸に比して著しく低く、移転先確保が困難なため再編が進んでこなかった。これに対しては、当該団地周辺のバリアフリー化した住宅への移転先確保を図るエリア単位での団地の再編手法を導入する。

新たな手法の導入により、以下の効果が見込まれる。

- ・ 居住者の移転先として多様な選択肢を提供できる。(居住者の個々のニーズにより一層即した対応が可能になる。)
- ・ 居住者が安心して居住できる環境⁷の提供が可能となる。(高齢の居住者の移転先として、片廊下型住棟等のエレベーターが設置された住宅などバリアフリー化された住宅の提供が容易となる。)
- ・ 既存住宅を撤去後その跡地に新しく住宅を建設するまでの間、仮住居へ仮移転する必要性がなく、高齢居住者の負担が軽減できる。
- ・ 地域の抱える課題に対する施策(コンパクトシティ化等)に対して柔軟に対応することが可能となる。
- ・ 統廃合等が加速され、収益性の高い資産に集約するため、機構の経営改善に寄与する。

なお、エリア単位での団地の再編手法導入に当たっては、同一生活圈等に移転先として他団地の立地を要することから、「需要等を踏まえ、今後の団地規模の縮小等を検討する団地」約 28 万戸のうち、同一市区町村に複数の団地が存する団地(用途転換等を除く)約 19 万戸を中心として検討する。

また、エリア単位での団地の再編等の円滑な実施を図る観点から、家賃減額措置については、平成 27 年度予算の成立を受けて、団地内外の移転に差を設けない公平な形とすること及び高齢者等の要配慮者向けの支援の拡充を内容とする家賃減額制度の見直しを行う。

これにより、概ね現在の家賃水準で、生活利便性がよく、バリアフリー化など、高齢者対応のなされた住宅への継続居住を支援する。

⁷ 耐震性確保、バリアフリー化された住戸、医療福祉施設等が近くにある等

ハ) エリア単位での団地の再編の加速－近接地建替え－

エリア単位での団地の再編は、団地を同一生活圏等の他団地に集約するものであるが、適当な広さ・家賃の移転先が確保できない場合などは、移転先の確保に長期を要する。

また、従前地建替えによる移転先の確保は、仮移転先の確保に期間を要するとともに、居住者に複数回の転居をお願いすることとなり、更に、隣接地建替えは適切な土地の確保が困難であり、既存の手法だけでは、統廃合等に期間を要することとなる。

独立行政法人都市再生機構法においては、UR賃貸住宅の建替えは、現地又は隣接地に限定されているが、これらの課題に対応するため、上記のエリア単位での団地の再編の実施に当たり、利便性の向上等に資する近接地における建替えを可能とする同法の改正法案が提出⁸されており、これが可能となった場合には、建替える土地の選択肢を増やし、これら団地の統廃合等を加速することが可能となる。

典型的なものとしては、郊外のバス圏に立地するバリアフリー化されていない団地の統廃合等に当たり、駅徒歩圏等の近接する土地に新たに賃貸住宅を建設し、あらかじめバリアフリー化された移転先を確保することにより居住者の移転を円滑化し、ストックの再生・再編等を加速する。

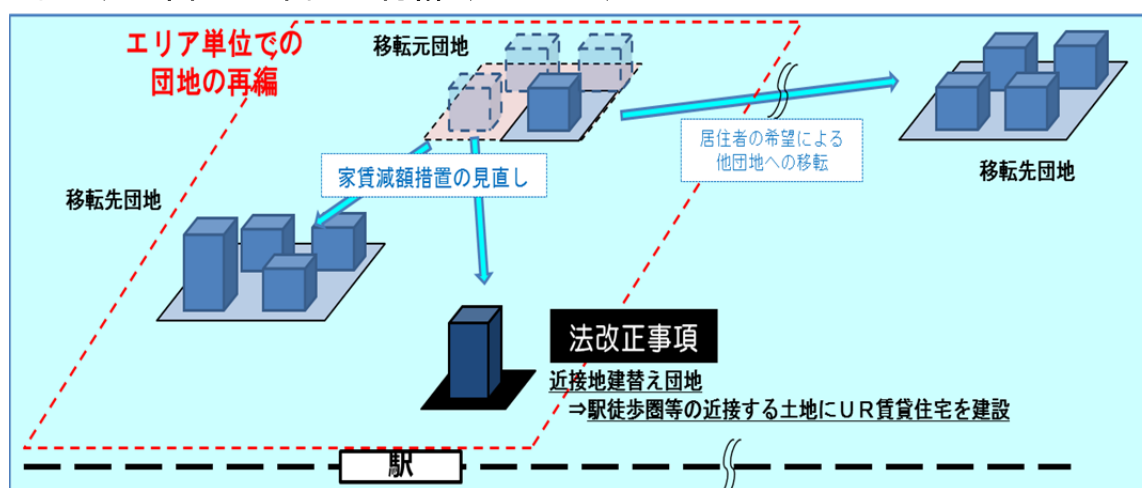
その際、ロ) で述べた拡充された家賃減額制度を活用することにより、概ね現在の家賃水準で、生活利便性が良く、バリアフリー化など、高齢者対応のなされた住宅への継続居住を支援する。

これにより、近接地建替えが可能となった場合には、地方公共団体の施策との連携及び公営住宅の再編と緊密な連携を図りつつ、以下の点に特に留意して実施するものとする。

- ・ 当該地域における管理戸数が減少すること
- ・ 高齢居住者等のためのセーフティネットとして適当な移転先住戸の確保が困難な場合に限ること
- ・ 近接地の土地取得について、民間事業者と競合しないこと
- ・ 第三者委員会において上記内容について確認すること

⁸ 「独立行政法人に係る改革を推進するための国土交通省関係法律の整備に関する法律案」が政府提出法案として閣議決定されている。(平成27年3月13日閣議決定)

○エリア単位での団地の再編（イメージ）



二) 予定する平成 30 年度末時点の各類型別戸数

上記イ) 及びロ) の各施策の実施により、ストック再生・再編方針に定める平成 30 年度末までに 5 万戸程度の削減（対 18 年度末管理戸数）することの確実な達成を図るものとし、平成 30 年度末時点の基本的類型別管理戸数については、下表のとおり予定する。

基本的類型	H18 年度末 管理戸数	H25 年度末 管理戸数	H30 年度末 予定管理戸数
団地再生	161,765 戸	130,467 戸	約 11.1 万戸
全面建替え	37,022 戸	13,112 戸	約 0.4 万戸
一部建替え	43,331 戸	39,183 戸	約 3.7 万戸
集約	81,412 戸	78,172 戸	約 7.0 万戸
用途転換	7,584 戸	6,622 戸	約 0.3 万戸
土地所有者等への譲渡、返還等	32,555 戸	27,119 戸	約 1.9 万戸
ストック活用	566,704 戸	584,186 戸	約 58.9 万戸
合計	768,608 戸	748,394 戸	約 72.2 万戸

また、ハ) の近接地建替えが可能となった場合には、平成 26 年 3 月 31 日に公表した「経営改善に向けた取組みについて」（経営改善計画）において記載していた管理戸数を平成 45 年度末時点に 65 万戸程度とすることの早期達成に取り組む。

(3) 政策課題等への対応

① 超高齢社会における地域の医療福祉拠点の形成

高齢化が進展するUR賃貸住宅団地において、「多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちづくり」を目指し、若者から子育て世帯、高齢者世帯など多様な世帯が共生するこれからのミクストコミュニティづくり、住み慣れた地域で最期まで暮らし続けることが出来る住まい環境づくりを進めていく必要がある。

このため、「地域包括ケアシステム」の実現に向けて、地域において不足する施設等の誘致又は団地外も含めた既存の事業者等との連携等により、在宅向けの医療・看護・介護・予防・生活支援サービス等が受けやすい生活環境整備を支援していくほか、多様な世代に対応した居住環境の整備推進、多様な高齢者向け住宅の整備（新築・改修等）及び住替え促進、その他多様なソフトの導入（民間等サービス提供誘導・コミュニティ活性化支援）を図るなど、超高齢社会における新たな「住まい・まちづくり」の先導的役割を担うべく地域医療福祉拠点の形成を目指した取組みを、地方公共団体等と連携して展開・推進する。

このUR賃貸住宅の地域医療福祉拠点化については、平成32年度までに100団地程度の拠点の形成を図ることを目標とする。

② 高齢者、子育て世帯等に対する住宅供給の適切な実施

高齢者、子育て世帯等政策的に配慮が必要な者等が親族と互いに支援しながら生活できることを目的とした近居促進制度を推進するとともに、新規入居者募集時の優遇倍率の設定による優先入居措置の適切な実施や子育て世帯向けの低家賃住宅の供給等を通じた子育て支援を行う等、ミクストコミュニティの形成を推進する。

③ バリアフリー化の推進

UR賃貸住宅ストック全体に占めるバリアフリー化を図った住宅の割合を、平成30年度までに約55%とするため、既存のUR賃貸住宅の改善や建替え等により、バリアフリー化を図ったUR賃貸住宅の新たな供給を着実に推進する。

また、高齢者の外出を促すため、団地内遊歩道の整備や、歩行者動線のバリアフリー化を推進する。

④ 既存建物の耐震化

耐震診断及び耐震診断結果に基づき必要となる耐震改修等を計画的に推進する。

【参考】ストック再生・再編方針に係る国の決定等と機構の計画

(1) 国の決定等

○ 独立行政法人改革等に関する基本的な方針（平成 25 年 12 月 24 日閣議決定） （抜粋）

- 居住者の居住の安定に配慮した上で、定期借家契約の活用等により収益性が低い団地の統廃合等を加速する観点から、「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針」に基づく具体的な実施計画を平成 26 年度中に策定する。

○ 第三期中期目標（平成 26 年 2 月 28 日）（抜粋）

2 超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成及び団地毎の特性に応じたストックの再生・再編等の推進

機構は、本格的な少子高齢化、人口・世帯減少社会の到来等の社会構造の変化に適切に対応するため、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備に寄与することが求められるとともに、将来の金利上昇等経営環境の変化に備え、独立行政法人として自主性を発揮しながら、経営の健全性・安定性を確保することが従来にも増して必要とされている。（略）

UR 賃貸住宅について、平成 30 年度までの賃貸住宅事業の方向性を定める「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針」及び個別団地毎の方向性を定める「団地別整備方針」を踏まえ、公的賃貸住宅として高齢者、子育て世帯等政策的に配慮が必要な者に対する住宅セーフティネットとしての役割の充実を図ること。さらに、居住者の居住の安定を確保しつつ、ストックの再生・再編等を更に推進することでストック量の適正化を図ること。

(2) ストックの再生・再編等の推進等

居住者の居住の安定を確保しつつ、個別団地毎の特性に応じて定める基本的類型に基づくストックの再生・活用等の推進及び団地別経営管理の徹底、定期借家契約の活用、民間等との連携手法の多様化、複数団地の統合・再配置などにより、ストックの再生・再編を加速すること。また、団地再生・再編に伴う家賃減額措置については、必要な見直しを行うこと。

このため、全ての団地を対象に集中投資する団地や統廃合を図る団地等を明確にするべく、「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針」に基づく具体的な実施計画を平成 26 年度中に策定するとともに、同方針に基づく計画全体の進捗状況が明確になるよう、毎年度適切な情報公開を行うこと。

また、更なる経営改善のため、中期目標期間中に、賃貸住宅経営の環境、将来需要等を総合的に考慮した賃貸住宅ストックの再編・削減目標を設定し、「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針」の内容を見直すこと。

(2) 機構の計画

○ 第三期中期計画（平成 26 年 3 月 28 日）（抜粋）

2 超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成及び個別団地毎の特性に応じたストックの再生・再編等の推進

(2) ストックの再生・再編等の推進等

地域の住宅政策課題へ適切な対応と収益力の強化を図るため、「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針」を踏まえ、「団地別整備方針」において個別団地毎の特性に応じて定める基本的類型に基づくストックの再生・再編等の推進並びに需要動向及び経営状況に応じたストックの圧縮に取り組むものとする。

取組にあたっては、居住者の居住の安定を確保しつつ、中長期を見据えて、個別団地の収益性等に着目して戦略的な投資を行うとともに、エリア単位での複数団地の統合・再配置、団地価値向上に資する民間との連携手法の多様化、定期借家契約の活用等によりストックの再生・再編を加速する。

このため、平成 26 年度中にストック再生・再編方針に基づく具体的な実施計画を策定する。

また、更なる経営改善のため、中期目標期間中に、賃貸住宅経営の環境、将来需要等を総合的に考慮した賃貸住宅ストックの再編・削減目標を設定し、「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針」の内容を見直す。

○ 平成 26 年度年度計画（平成 26 年 3 月 28 日）（抜粋）

2 超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成及び個別団地毎の特性に応じたストックの再生・再編等の推進

(2) ストックの再生・再編等の推進等

地域の住宅政策課題へ適切な対応と収益力の強化を図るため、「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針」を踏まえ、「団地別整備方針」において個別団地毎の特性に応じて定める基本的類型に基づくストックの再生・再編等の推進並びに需要動向及び経営状況に応じたストックの圧縮に取り組むものとする。

取組にあたっては、居住者の居住の安定を確保しつつ、中長期を見据えて、個別団地の収益性等に着目して戦略的な投資を行うとともに、エリア単位での複数団地の統合・再配置、団地価値向上に資する民間との連携手法の多様化、定期借家契約の活用等によりストックの再生・再編を加速する。

このため、平成 26 年度中にストック再生・再編方針に基づく具体的な実施計画を策定する。

○ 経営改善に向けた取組みについて（平成 26 年 3 月 31 日公表）（抜粋）

5 経営改善に向けた取組方針

(1) 賃貸住宅部門

居住者の居住の安定に配慮しつつ、収入支出構造の改善によるキャッシュフローの最大化を図るとともに、ストック再生・再編の促進により資産の良質化・負債の圧縮に努める。

(略)

また、居住者の居住の安定に配慮を行うことを前提として、平成 26 年度中に「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針」(平成 19 年 12 月策定)に基づく具体的な実施計画を策定する。これにより中長期を見据えて、個別団地の収益性等に着目して収益改善効果が高い団地に集中投資を行うとともに、エリア単位での複数団地の統合・再配置、団地価値向上に資する民間との連携手法の多様化等により、ストックの再生・再編等を促進する。

〈別表〉具体的な取組み内容(1 賃貸住宅部門 項目「資産の良質化・負債の圧縮に向けたストック再生・再編の加速」)

- ・(略) また、第三期中期目標期間中に、賃貸住宅経営の環境、将来需要等を総合的に考慮した賃貸住宅ストックの再編・削減目標を設定し、「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針」の内容を見直す。