



河田町  
コンフォガーデン



東雲キャナルコートCODAN



幕張ベイタウン

**尾見** 親子が隣居近居で住めるような仕組みはつくってあります。新規募集の際、そのようなご希望のある方への優遇措置を用意しています。

もっと情報の発信を

**平野** そういったところのアピールもしていただきたいですね。民間のマンションは駅の近くという家賃が高いですね。でもUR賃貸住宅は昔から駅の近くが多いので、親と子が隣り同士や同じマンション内では住めない場合でも、子どもに住んでいる最寄り駅や同じ沿線の駅近くに住めれば互いに立ち寄りやすいし、いざという時にかけつけられるという安心感もあります。いまからそういう需要が増えると思いますよ。先ほどの「4ナイメリット」なども先駆けたサービスですが、情報提供が不足だと思うのです。住宅に入りたいと思うとき若い人であれば真つ先にインターネットで検索しますが、高齢の方であれば、まちの不動産屋さんに行きます。真つ先に出てくるのは民間のリストですね。UR賃貸住宅のリストは出てこない。インターネットでもUR都市機構のホームページに情報が出ていますが、ホームページだけでは見えないかもしれないので、口コミで伝えるシステムがあれば良いと思います。

**尾見** まだまだお客さん向けの情報発信が不足していると思います。大いに反省していかねばなりませんね。

**平野** 以前に民間デベロッパーの方に聞いたのですが、一生懸命分譲マンションを考えてくれるのだけれども建てる毎にお客様からのたくさんのお意見や要望が入ることですね。

**八田** UR賃貸住宅はストックがたくさんあるわけですから、住み替えに提供できる候補住宅も多い。民間ではひとつ条件が合わないとか代わりがありません。UR都市機構は有利なんです。

**尾見** ええ、和室を洋室にする、ダイニングキッチンリビングダイニングキッチンにする、設備も浴槽やキッチンの改装をするなどして、同時にバリアフリー化も図っています。いずれにせよダイナミックにストックを活用するという観点から100年持つような長寿命化を図っていくとしていきます。規模の大きい団地は全部を建替えるの



赤羽台団地（建替前）



ヌーヴェル赤羽台（建替後）



グリーンタウン小金井



UR賃貸住宅の紹介ホームページ

るんだそうです。しかし苦情が入れば改善し、様々な意見や要望を取り入れながら新たな部屋づくりに取り組んできたその積み重ねの上に最近のわが社のマンションがありますということでした。お客さまからの意見や要望の積み重ねがヒット商品を生むのです。

**平野** 私も聞いて見ました。「URは公団住宅の元締めよ」という言い方をしたのですが「ええ〜」ってみんなびっくりしていました。名前はカッコいいですよ。住宅とまちづくりを一体として考えていくというイメージがあつて、そこはいいと思うのですが、公団とは全く別の結びつきと想われているのではないのでしょうか。

**尾見** 情報誌やテレビなどを使って、様々な情報提供していますが、辛いところにはまだ手が届かない、いろいろのことをやっている割に知られていないというのが現状です。

**八田** 公団住宅と言ったら誰でもわかる、ところがUR賃貸住宅と言ったら誰もわからない（笑）。せつかくつったブランドなのに惜しいですよ。

**尾見** UR都市機構発足当時に公団とURとは同じものだというのを全面に出したテレビCMをやった方が良いという意見もありました。しかし一方で新生URこそ売り出すべきだという議論があつたことですね。

などがありますが、昔の昭和30年代の団地は比較的立地がよく、しかも土地全体を有効的に使っていないケースが多かったので、建替えにより高度利用することが十分可能なのです。建替前から住んでいた方については建替後住宅を用意し、家賃についても一定の枠内に納めていきます。従前の戸数のままで増やさないというところで、余裕のある土地は公的な社会福祉施設や病院などに使っていたり、あるいは県や市に公営住宅を建てていたことが可能になってきています。まちづくりの拠点として周辺の価値を高めるような土地利用をすることができるとは思います。

**平野** いままで住宅のリニューアルも大分進んでいるようですね。



既存賃貸住宅への中層エレベーター設置事例

を付加していく住宅、そして福祉施設の誘致など、昭和30年代40年代それぞれの団地の特性に応じて、周辺の需要はどうなのか、民間ではどのような供給があるのか、地元の公共団体にはどのようなニーズがあるのか、それらを踏まえた上で様々なメニューを用意して対応を積み上げていくということですね。

**平野** エレベーターなしの4階5階とい

**尾見** 公団ブランドはせつかく50年近くかけて築き上げてきたのに、そのように思われているのならば確かにもつたいないですよ。

**平野** 私のようにいまも公団が高嶺の花というイメージを持っている人もいますから。

高齢者に住みかえの  
パッケージを

**八田** 高齢者が100㎡以上の住宅に一人で住んでいるというのが大変多いですよ。小さなマンションに住み替えられれば良いのですが、自分の住まいが売れない、売れてもとつともない譲渡益税を

ではなく、一部は建物を残して、たうえでリニューアルをする。例えばエレベーターの設置、集会所など共用施設の提供、介護機能を付加していく住宅、そして福祉施設の誘致など、昭和30年代40年代それぞれの団地の特性に応じて、周辺の需要はどうなのか、民間ではどのような供給があるのか、地元の公共団体にはどのようなニーズがあるのか、それらを踏まえた上で様々なメニューを用意して対応を積み上げていくということですね。

取られてしまう。誰かに貸すことができれば良いのですが、居付かれてしまうのも困るので貸すのも怖い、定期借家制度ができてから日が浅くまだノウハウがない、結局貸せないし売れない。このような流れから、借金あるなしにかかわらず大さすぎる家に住み続けることになる。UR都市機構がいまの法の枠組でできるかどうかわかりませんが、パッケージでお世話する仕組みを考えたらどうでしょう。大きな家は仲介して貸す、家賃の収納事務はUR都市機構が責任もってやる、そのかわりUR賃貸住宅に住んでいただくというサービスを展開すると潜在的需要は大きいものがありますよ。



**平野** 民間の不動産会社は住み替えのための売買や賃貸借を望む人に、相手探しから、最初の見積り、銀行の融資、契約に必要な段取りと事務手続、税金の相談に乗ることまで全部やりますよ。転勤族に貸したり、リロケーションということも。高齢者に対して、パッケージ提供をすることが大切ではないでしょうか。代理店のようなものがあると良いと思います。いまのお話をぜひ実現していただきたいですね。

うと私たちでも大変です。特に一度降りて忘れ物に気がついて戻るといった時は（笑）。

**八田** 民間マンションだと階層が上に行けば行くほど価格は高いのですが、UR賃貸住宅では階数による家賃の差というのは相当あるんです。

**尾見** UR賃貸住宅は長い間公営と民間の中間に位置していたわけです。いまは公的賃貸住宅の一翼を担いながらも、民間並みの家賃で経営していく必要がありますが、これまでの経緯から公的住宅として共通の物差しで管理しないと公平ではないという考え方があって、昔のものは、大きなひとつの団地の中では駅から少し遠くても近くても、また階の上下についても民間ほどドラスティックに家賃の差はつけていませんでした。これからはもう少し居住者の利便性を考えて値段を決めていく、駅から近いか遠いかということでも空きの状況が変わってきていますから、それに応じてさらにきめ細かく家賃を設定しなければいけないのではないかと思います。

**八田** エレベーターのない中層住宅では上にいけばいくほど不利になる面もありますから、4階5階を極端に安くすれば学生はたくさん借りると思いますよ。その分1階を高くすればいい、高齢者が住む場所として1階の方がいいですから、若い人は自然に上にいって高齢者は下に住む。

**尾見** 家賃の設定には難しいものがありますが、いま、先生からお話しいただいたことは非常に重要だと思います。