

賃貸住宅

～多様な世帯が安心して
くらし続けられる住まいづくり～



洋光台北団地(神奈川県横浜市)

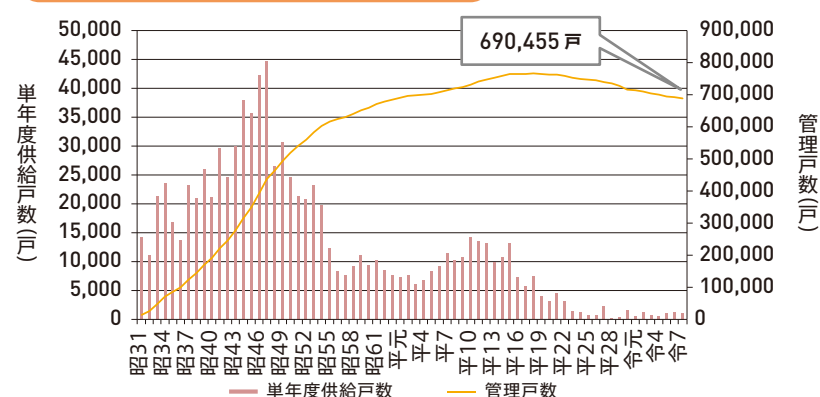
政策実施機関としての強み

昭和30(1955)年に設立された日本住宅公団がその翌年に建設した金岡団地(大阪府堺市)をはじめとして、大都市圏を中心に70年以上にわたって時代の要請に対応した賃貸住宅の供給・管理を行ってきました。

現在は、本格的な人口減少・少子高齢化の進展、単身世帯・共働き世帯の増加といった人口構造・世帯構成や社会経済情勢の変化に伴い多様化するニーズに対応するため、約1,400団地・約69万戸のUR賃貸住宅ストックを地域に開かれた貴重な資産として、多様な活用の促進を図っています。

賃貸住宅供給実績・管理戸数の推移

※令和8年3月末時点



UR賃貸住宅の分布

※令和8年3月末時点

	団地数	戸数
首都圏 (東京・神奈川・千葉・埼玉・茨城)	745	397,424
中部圏 (愛知・岐阜・三重)	103	46,892
近畿圏 (大阪・兵庫・京都・滋賀・奈良・和歌山)	375	193,755
九州圏 (福岡)	138	42,866
その他	41	9,518
計	1,402	690,455

UR賃貸住宅の営業・管理体制

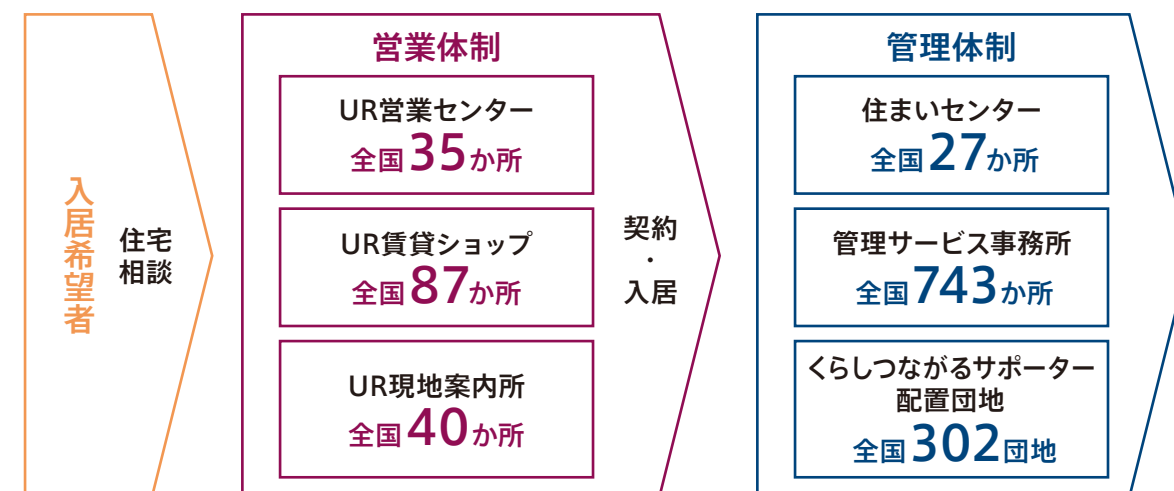
入居をご希望のお客様に対して、「UR営業センター」、「UR賃貸ショップ」、「UR現地案内所」を展開し、お部屋探しをお手伝いしています。「UR営業センター」、「UR賃貸ショップ」では、物件の立地にかかわらずお客様のご都合に合わせた店舗でのお部屋探しが可能です。

お客様が暮らす団地の安全・安心・快適を支える管理体制として、日常の修繕や清掃、お客様からの問合せへの対応等を担う「住まいセンター」を全国に27か所設置しています。

また、一定規模以上の団地には、お客様からの問合せや各種申請の窓口として「管理サービス事務所」を設けています。

さらに、地域医療福祉拠点化団地を中心に、「くらしつなぐるサポーター」を配置し、高齢者の方からの各種ご相談受付や社会参加のきっかけにもなるイベント等を実施することにより、日頃から高齢者と地域関係者をつなぐ役割を担っています。

● 営業・管理体制図



■ 事業メッセージ「ゆるやかに、くらしつなぐる。」

公団設立70年の節目を迎えるにあたり、令和7年7月に、事業メッセージ「ゆるやかに、くらしつなぐる。」を発表しました。

● 事業メッセージに込めた想い

「くらしつなぐる。」には、お住まいの方同士、地域との「横のつながり」、ライフステージの変化に寄り添い、そして親子・孫といった世代を超えた「縦のつながり」への想いが、また「ゆるやかに、」には、「豊かな空間の中で、たとえ一人でも独りじゃない、適度な距離感で心地よく、自分のペースで自分らしく暮らせる居場所でありたい」という想いが込められています。

UR賃貸住宅は、そうした“くらしのつながり”を育む住環境を提供し続けることを目指していきます。

● 事業メッセージを意識した取組み

70年以上にわたり継承してきた団地の価値を未来へ引き継いでいくために、今後も時代ごとの社会課題に向き合いながら、UR賃貸住宅が持つ社会的意義や役割を見つめ直すなど、事業メッセージを職員一人ひとりが意識しながら、日々の業務、各施策に取り組んでいきます。

事例紹介

ようこうだいきた

洋光台北団地(神奈川県横浜市)の「団地の散歩道」

昭和45年の入居開始当初から利用されてきた団地内の歩行者通路を、「団地の散歩道」としてリニューアルしました。「やわらかなこころよさ」をコンセプトに、団地にお住まいの方だけでなく地域の皆様も団地内を回遊し、人々がゆるやかにつながるよう、ベンチやデッキを配した空間を随所に創出し、明るく刷新しました。



事業を通じた政策課題・社会課題の解決と価値創造

URは、約1,400団地・約69万戸のUR賃貸住宅ストックの活用を通じて、人口減少・少子高齢化、地域コミュニティの希薄化、居住安定確保の困難化等の社会課題の解決を推進しています。

「UR賃貸住宅を活用したミクストコミュニティの形成」と「ストックの活用・再生による良質な住まい・まちづくり」を通じて、幅広い世代や多様な世帯が安心して暮らし続けられる住環境を実現するとともに、地域における重層のかつ柔軟な住宅セーフティネットの構築への貢献によって、多様性・包摂性を有する社会の実現に寄与しています。

UR賃貸住宅を活用したミクストコミュニティの形成



幅広い世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち“ミクストコミュニティ”の形成を図るため、地域の医療福祉拠点化を推進し、「ゆるやかに、くらしつながる。」を実感できる機会を創出していきます。

行政・大学等との連携による地域のコミュニティ形成

事例紹介 ちばさいわいちょう 千葉幸町団地（千葉県千葉市）

令和7年6月、千葉県警や千葉市、団地自治会等と連携し、団地内の「ふくふく広場」（同年3月整備）をメインステージとして「多文化ふれあいフェスタin千葉幸町～もしもに備え、みんなで学ぼう！～」を開催しました。

当日は多くの外国人も含めて地域住民600人以上が来場。千葉県警音楽隊の演奏や消防の救助活動実演、各国の伝統舞踊、多文化セミナー等を通じて、住民間の交流・相互理解を深め、生活マナーや防災・防犯意識の向上等に寄与しました。



千葉県警音楽隊による演奏



民族舞踊

事例紹介 かなやま つつみ たからだい ほし はら 金山団地・堤団地・宝台団地・星の原団地（福岡県福岡市）

福岡大学とは平成27年度の連携協定締結以来、UR賃貸住宅における健康・福祉に関する取り組みとともに推進しています。令和7年度には、同市内4団地で、薬学部2年生がカリキュラムの一環として参画する住民交流イベントを開催し、住民の外出や運動、交流の機会を創出しました。



学生と住民の交流が広がるひととき

福岡大学薬学部 地域医療薬学研究室 准教授 富永 宏治氏

福岡大学薬学部では豊かな人間性と医療の担い手としての倫理観を育てる教育を行っています。その一環として学生と居住者様との交流イベントを企画しました。学生は居住者様と積極的に交流して様々なことを学んだようです。また居住者様にも学生との交流は大変好評でした。今後もこのイベントが、学生が生活背景や価値観を尊重し、地域と継続的に関わる自覚を高めるきっかけとして、また居住者様同士の交流の機会となれば幸いです。



事前防災に向けた自助・共助の啓発

近年、広域大規模災害が発生した場合の「公助の限界」が懸念されており、「自助」、「共助」の意識を持って備えることが重要とされています。そこで「自助力」「共助力」の向上を目的に、事前防災に着目した『そなえのガイドブック』（プレ版）を令和7年8月に公表し、団地における防災講演等を通じて、住民への啓発活動を開始しました。

特に、防災における「共助」の理念は事業メッセージ「ゆるやかに、くらしつながる。」にも通じ、団地の防災力強化に繋がります。災害時に助け合える隣近所や地域住民との関係づくりを、今後も支援していきます。



岩倉団地（愛知県岩倉市）での防災講演

地震の“そなえ”【共助】

災害時は、自分の力だけでは乗り越えられないことを覚悟します。そんな時に大切なのが、「共助」。

日頃から隣近所や地域の方々とのゆるやかなつながり、いざという時に助け合える関係性をつくりましょう！



子育てしやすい住環境

● 団地の共用部における子育て世帯向けイベント

団地の集会所や屋外空間において、子育て世帯等を対象としたイベントを実施しています。子どもの居場所づくりを通じた親支援、イベント時の地域関係者等との交流によるつながりづくり等により、「団地の子育ては楽しい」と感じられる環境づくりを目指しています。

事例紹介

しらすぎ

白鷺団地（大阪府堺市）

「DANCHIつながる一む～夏休みは団地で楽しもう！～」は、小学校の夏休み期間に、子どもの居場所づくりや子育て世帯の負担軽減を目的として、団地の集会所を活用した学びや遊びの講座等を実施する取り組みです。令和7年度は、西日本支社内計14団地で実施し、子どもから大人まで幅広い世代が参加し、地域住民間の交流が深まる機会となりました。また、認定NPO法人「全国こども食堂支援センター・むすびえ」と連携し、白鷺団地では「しらすぎ夏まつり」として、こども食堂を開催しました。なお、「DANCHIつながる一む」は、令和8年度以降、全国のUR賃貸住宅におけるコミュニティ形成支援活動の名称として位置づけ、展開しています。



多世代が集うイベント



こども食堂で食事を囲む参加者

● こどもつながるサポーターの配置

団地で安心して子育てができるよう「こどもつながるサポーター」を令和7年度も増員のうえ、全国6都府県（東京都、千葉県、神奈川県、埼玉県、大阪府、兵庫県）の団地に配置しています。同サポーターはSNSを活用し、子育てに役立つ地域や行政サービス等に関する情報を定期的に発信しています。

また、地域のニーズを踏まえたイベントを月1回程度開催し、子育て世帯の居場所づくりに寄与しています。あわせて、子育てに関する相談対応を行うなど、きめ細かな支援を行っています。

今後同サポーターを拡充することにより、団地及び周辺地域における子育て支援の充実を図っていきます。

■ 子育て世帯・若者夫婦世帯向け優先受付（募集情報の提供）

令和6年度から、子育て世帯・若者夫婦世帯を対象に、事前登録制による優先受付期間を設けた空室情報の提供と申込受付サービスを導入しました。導入当初は首都圏の一部UR賃貸住宅を対象としていましたが、令和7年6月から対象を拡大し、全国73団地・約7万2千戸で実施しています。

外部からの評価

DANCHIつながる一む～夏休みは団地で楽しもう！～



■ 2025年都市住宅学会賞・業績賞（西日本支社）

本事業は、単なる集会所の開放ではない。「DANCHIつながる一む」という統一ブランドのもと、企業、地元NPO、大学生、地域住民等と連携して取り組むユニークな試みである。子育て支援を通じて、団地住民と地域住民、住民と地域の企業や組織の関係性を深め、多世代が共生するミクストコミュニティの実現に資する点で、都市住宅における居住支援政策の新たなモデルとして注目される。また、子どもへの安全・快適な居場所の提供、猛暑における保護者の子育て負担の軽減、団地内外の地域住民の交流促進、地域社会全体が子育てに関与する仕組みの構築等の点で社会貢献度は極めて高いと言える。

（業績賞 講評から抜粋）



授賞式の一場面



Instagram「子育てコラム」



地域NPOと連携した団地内出張プレイパーク（コンフォール南日吉）



■ 地域の事情を踏まえた住宅セーフティネットの充実

地域の事情やニーズに寄り添った形で、公営住宅等を補完する住宅セーフティネットの一翼を担っており、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット構築のため、地方公共団体や地域関係者等との連携を深めています。

● 居住支援協議会等との関係構築

令和7年度は、東京都足立区、江戸川区、神奈川県川崎市、相模原市、埼玉県さいたま市、北海道札幌市における居住支援協議会[※]に新たに参画しました。

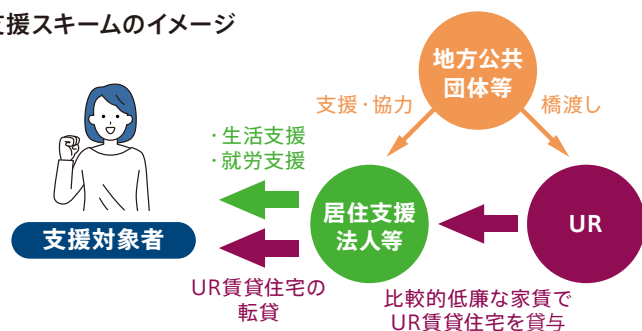
※地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体等を構成員とした会議体

● 居住支援法人等と連携した自立支援スキーム

令和7年度は、東京都世田谷区、西東京市、愛知県春日井市と自立支援スキーム[※]で新たに連携し、住宅確保要配慮者等の自立に寄与しています。

※居住支援法人等に3年間の定期借家契約でUR賃貸住宅の空き住戸を賃貸する取組み

自立支援スキームのイメージ



自立支援スキームの入居者からの声

- ・離婚により、無職で家を借りることができなかったところ、居住支援法人が自立支援スキームを紹介してくれました。
- ・一定期間の家賃負担が軽減されているため、経済的な不安が緩和されています。
- ・将来的な自立を意識し、次のステップへ進むための準備期間として日々を大切に過ごしています。

● 地方公共団体からの要請に基づく家賃補助付きセーフティネット専用住宅

令和4年から、地方公共団体からの要請に基づき、UR賃貸住宅を家賃補助付きセーフティネット専用住宅^{※1}として提供しています。

令和7年度は新たに21戸のUR賃貸住宅を専用住宅として登録し、令和8年3月末までの登録数は69戸^{※2}となっています。

※1 制度の対象者は、対象住宅に新たに入居する方、既に入居中の方、公営住宅からの移転者等、地方公共団体の判断によります。

※2 既に登録解除された住戸を含む累計です。

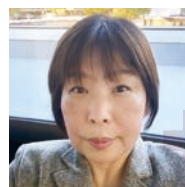
● URにおける住宅セーフティネットの取組みに係る情報発信

令和7年6月に国土交通省及び厚生労働省が開催した「令和7年度改正住宅セーフティネット法等に関する全国説明会」にURも登壇。地域医療福祉拠点化やくらしつなげるサポーターの役割等、URの居住支援等の取組みについて官民の関係者に説明しました。



春日井市
まちづくり推進部
住宅政策課 課長
岡副 栄司氏

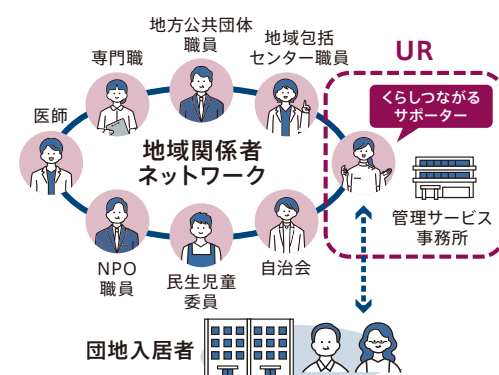
令和7年から、UR賃貸住宅を活用した自立支援スキームに関する連携を開始しました。本スキームは、URと居住支援法人等の橋渡しを行うことで比較的スピーディに実施できる点に魅力を感じています。令和7年10月に改正住宅セーフティネット法が施行され、住宅確保要配慮者への支援の重要性が高まる中、本スキームにより実際の入居・生活支援につながっており、セーフティネット施策の推進を実感しています。



社会福祉法人
まちスウィング
理事長
治郎丸 慶子氏

元々URとは高蔵寺ニュータウンのにぎわいづくり等で連携していましたが、令和7年から、UR賃貸住宅を活用した自立支援スキームにも参加しています。部屋の広さの割に家賃が比較的に安価である点、ファミリー向けの部屋もある点、豊かな屋外環境やコミュニティを有する点が良いと思っています。引き続き、スキームを活用のうえ、住宅確保要配慮者をサポートしていきたいと考えています。

URの地域関係者との連携の取組み



ストックの活用・再生による良質な住まい・まちづくり



UR賃貸住宅ストックの活用と再生にあたり、地域や団地の特性等を踏まえ、地方公共団体や民間事業者等と連携して、良質な住まい・まちづくりを推進しています。

また、建替え、長寿命化、リノベーション、省エネ化、バリアフリー、耐震化等により、多様な世帯が安心して快適に住み続けられる質の高い賃貸住宅を供給するとともに、団地の役割・機能を多様化させ、地域に開かれた団地に再生し、地域の魅力向上に取り組んでいます。

■ 地域の価値や魅力向上に貢献する団地再生

高齢化への対応が必要な団地については、お住まいの方の居住の安定に配慮しながら、地域や団地の特性に応じて、建替え、集約、改善等の手法により団地の再生を進めています。建替えや集約により生じた敷地等には、生活支援、子育て、医療、福祉、防災、コミュニティ等の施設を誘致し、地域の価値や魅力の向上に貢献しています。

事例紹介

せんり ひがしまち せんり たかのだい
千里グリーンヒルズ東町・千里グリーンヒルズ高野台（大阪府豊中市・吹田市）

日本初の大規模ニュータウンとして開発された千里ニュータウンは、昭和37年にまちびらきし、その後50年を経て、豊かなコミュニティと緑あふれるまちへと成長してきました。近年、駅前再整備や住宅の更新が進む中、UR賃貸住宅においても、社会環境の変化に対応するため、緑豊かな環境やまちに開かれた屋外空間を継承しながら、団地再生に取り組んでいます。

令和2年度の千里グリーンヒルズ竹見台を皮切りに、令和7年度には2団地で新たな住棟を管理開始。このうち、千里グリーンヒルズ東町（旧・新千里東町団地）では、豊中市と連携し、団地の建替えと歩行者専用道路（豊中市道）の再整備を一体的に進めました。また、千里グリーンヒルズ高野台（旧・千里高野台団地）では、災害時に活用可能なかまどベンチやマンホールトイレを備えた広場を整備し、安全・安心な居住環境を形成しています。



管理開始当時の新千里東町団地



歩行者専用道路の一体的な再整備（千里グリーンヒルズ東町）



防災機能を備えた広場（千里グリーンヒルズ高野台）



たま すわ
多摩ニュータウン コンフォール諏訪（東京都多摩市）

多摩ニュータウンでは、昭和46年の諏訪・永山地区への入居開始から、令和3年に節目となる50年を迎えたことを契機として、多摩市とニュータウン再生に向けた包括的な連携体制を構築しました。建物の老朽化や少子高齢化等が進む中、URも参画する検討会議での提言を踏まえ、同市が「多摩ニュータウン再生方針」を策定しています。魅力的な「健幸都市」の実現に向け、団地再生の取組みを進めています。

令和7年9月、同ニュータウン内で初の建替えにより、「コンフォール諏訪」を管理開始。屋外空間には、地域の人々の交流の場として、キッチンスタジオやクラインガルテン（貸農園）、プレイロットを一体的に整備しました。令和8年3月には、地域住民向けのイベントを開催し、キッチンスタジオを活用した菓子販売や子ども向けワークショップに多くの参加があり、地域におけるコミュニティ形成に寄与しました。



キッチンスタジオでは、地域のコーヒー店によるコーヒーと焼き菓子を提供



住棟に面して一体的に整備されたプレイロット等

たかもりだい
高森台団地（愛知県春日井市）

高蔵寺ニュータウンは、まちびらきから50年以上が経過し、地域住民の高齢化等が課題となっています。春日井市はURの支援により「高蔵寺・ニュータウン計画」を策定し、高森台地区をモデルとして、スマートウェルネスを目指したまちづくりを進めています。

URは団地の集約によって生じた敷地に生活利便施設（ホームセンター）や健康増進施設を誘致するとともに、新たな入居者を呼び込む戸建て住宅地を整備しました。令和7年7月には、地元企業により、子育て世帯を含む地域住民の交流施設が営業。団地の再生を通じて、地域のコミュニティ形成及び価値や魅力の向上に貢献しています。



春日井市 まちづくり推進部
ニュータウン創生課 課長
竹内 寛之氏

高森台地区においては、URの団地再生と連携し、「高蔵寺・ニュータウン計画」の先行プロジェクトとして隣接する高森山公園のリニューアルなど、子育て世代、高齢者等が安心して健康に暮らすことができるモデル的な住宅地づくりを推進しています。今般のURの取組みでは、高齢期を迎えた既存住民などの暮らしを支えつつ子育て世帯をはじめとした新たな居住者層の流入が図られており、地域全体のにぎわいにつながることが期待されます。

今後も高蔵寺ニュータウンの自然環境を活かした魅力ある住環境づくりと持続可能なまちの実現に向け、URと連携を深めていきたいと考えています。



交流施設（高森台Walkable Park「Frutto」）におけるイベント
（上：ウェルカムフェスタ／下：ハロウィンイベント）（提供：ホンダロジコム株）

ひらつかたかむら
平塚高村団地（神奈川県平塚市）

平成28年の平塚市との連携協力協定締結を契機に、地域医療福祉拠点整備モデル地区構想の実現に向け、団地の再生を進めています。

団地の集約によって生じた敷地では、令和7年7月に医療施設（病院）が、令和8年2月には高齢者福祉施設（特別養護老人ホーム等）がそれぞれ開業しました。これらの整備を通じて、事業者・地域・市・URが連携し、医療・介護サービスを一体的に提供する地域包括ケアの拠点形成を進めています。また、同敷地の未活用部分については、多世代交流スペースを併設した生活利便施設が令和9年度に開業予定です。



令和7年7月にオープンした医療施設（高根台病院 あさひの郷）

■「MUJI×UR団地リノベーションプロジェクト」のモデルルームオープン

MUJI×UR団地リノベーションプロジェクトでは、株式会社MUJI HOUSEと連携して、団地が持つ良き歴史を活かしなが、これからも多くの方に長く心地よく住み続けていただけるよう、「こわしすぎず、つくりすぎない」をコンセプトとして長年にわたり、UR賃貸住宅の住戸リノベーションに取り組んでいます。

令和5年9月に「無印良品 グランフロント大阪」に店舗内モデルルームを、令和8年2月には「無印良品 東京有明」に屋外空間も再現した新たなモデルルームを開設しました。本モデルルームを拠点に、「団地をみんなで考える研究所」を始動し、お客様からの意見をもとに、団地やくらしの新たな価値創造とリノベーションのさらなる展開を目指しています。



写真上：リノベーション住戸／写真下：モデルルーム

■ 南浦和エリア3団地の集会所リニューアル

令和7年4月、コンフォール南浦和、南浦和第二、南浦和第三の3団地（埼玉県さいたま市）で、集会所の全面改修が完了しました。利用者の意見を反映し、子育て世帯が安心して利用できる多目的トイレ・授乳室・おむつ交換台・小上がり等の設備を整備しました。同年6月のお披露目会には200人以上が参加するなど、幅広い世代が交流する場として活用されています。引き続き、集会所を活用した住民の交流を支えていきます。



小上がりのある集会所は
大人から子どもまでくつろげる空間に



壁一面のホワイトボードは
子どもたちのお絵描きスペースに



平塚市長
落合 克宏氏

URと平塚市が連携して進めてきた平塚高村団地の再生が着実に前進していることを大変嬉しく思います。令和7年度には医療と福祉の拠点整備が完了し、多様な世代が暮らし続けるまちの実現に向けた大きな一歩となりました。今後は、残る団地跡地について用途制限緩和の決定を経て、生活利便施設と多世代交流スペースの整備が進むことで、地域に新たな「ふれあい」と「賑わい」が生まれ、市民生活の質の向上に大きく貢献するものと期待しています。引き続きURの御協力をいただきながら、住民や参入事業者との連携を図り、地域の活性化に努めてまいります。

