賃貸住宅

～多様な世代が安心して暮らし続けられる住まいづくり～

千里グリーンヒルズ竹見台（大阪府吹田市）

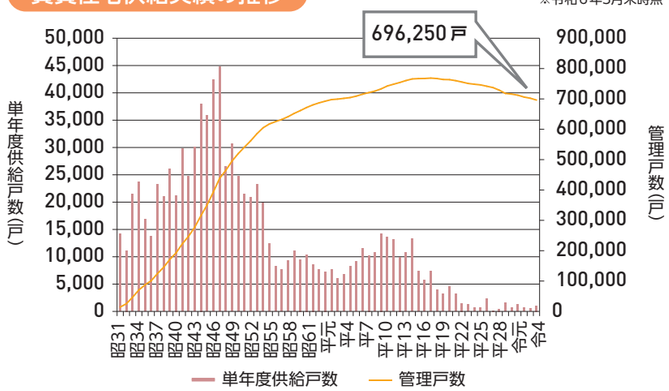
政策実施機関としての強み

昭和30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）をはじまりとして、大都市圏を中心に60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、独立行政法人として、約1,400団地・約70万戸のＵＲ賃貸住宅を管理・運営するとともに、UR賃貸住宅を活用したミクストコミュニティの形成やストックの活用・再生による良質な住まい・まちづくりを推進し、政策的役割を果たしていきます。

賃貸住宅供給実績の推移

※令和６年3月末時点



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）	752	398,823
中部圏（愛知・静岡・岐阜・三重）	108	48,378
近畿圏（大阪・兵庫・京都・滋賀・奈良・和歌山）	379	196,253
九州圏（福岡）	140	43,192
その他	42	9,604
計	1,421	696,250

■ 多様なライフスタイルの提案

前身の公団時代に、DK（ダイニングキッチン）間取りの供給により食寝分離を国内に広め、現在では「UR賃貸住宅」としてファミリー向けを中心に多様な間取りを展開し、建替えやリノベーション等により多様化するニーズへの対応と賃貸住宅ストックの価値向上を図っています。

特に、他社と連携して行うリノベーションは、住戸内にとどまらず、共用部や屋外空間にも領域を広げることで、UR賃貸住宅の価値をさらに向上させ、多様な世代に新たな生活スタイルを提案しています。

■ 住宅セーフティネットとしての機能

UR賃貸住宅は、世帯の属性（高齢者、障がい者、子育て世帯等）により入居を拒むことはなく、入居にあたっては保証人を不要としています。また、地方公共団体等の地域関係者との連携・協力のもと、団地内だけではなく、地域に必要な医療・福祉等の施設・サービスの誘致や整備等を行い、団地やその周辺地域で安心して健やかに住み続けられる地域医療福祉拠点化団地の形成を推進しています。このほか、高齢者・子育て世帯向け住宅を供給する等の施策を通じて、公的賃貸住宅として、公営住宅等とともに住宅の確保に配慮が必要な方々の居住の安定を図る上で重要な役割の一つを担っています。

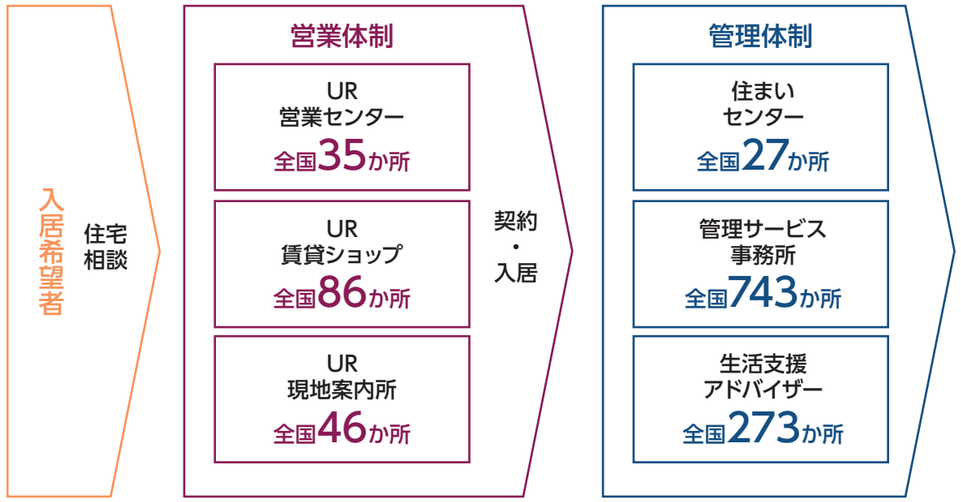
■ ＵＲ賃貸住宅の営業・管理体制

入居をご希望のお客様に対しては、「UR営業センター」、「UR賃貸ショップ」、「UR現地案内所」を展開し、皆様の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、お客様からのお問い合わ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、お客様からのお問い合わせや各種申請の窓口として「管理サービス事務所」を設けております。

さらに、地域医療福祉拠点化団地には、「生活支援アドバイザー」を配置し、高齢者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しています。



URナゴヤドーム前営業センター

生活支援アドバイザー

事業を通じた政策課題・社会課題の解決と価値創造

多様な世帯が安心してくらし続けられる環境整備

急速に進む少子高齢化やコミュニティの希薄化といった社会課題に対応するため、令和6年3月末現在303団地において、「地域医療福祉拠点化」を進めています。気軽に参加できるイベントの開催や住民活動の支援などを通じ、世代の壁を越えた交流が自然に生まれる「ミクストコミュニティ」を育むきっかけづくりに力を注いでいます。

■ UR子育てサポーター

令和４年度から子育て世帯を応援する「UR子育てサポーター」を在京の３エリア（東京都、千葉県、神奈川県）９団地を対象に試行配置し、「子育てに役立つ情報の発信」、「楽しい子育てイベントの開催」、「子育てに関する相談対応」といったサービスを開始しました。令和5年度から本格実施し、今後は段階的に全国に対象エリアを拡大していきます。

UR子育てサポーター

ベビーマッサージ講座の様子

SNSを活用した情報発信

■ 夏休みの子どもの居場所づくり

事例紹介 南港（なんこう）ひかりの団地（大阪府大阪市）・シャレール東豊中（ひがしとよなか）（大阪府豊中市）

共働き世帯が増えてきているなか、長期休暇における日中の子どもの居場所について、悩まれている保護者も多い現状に着目し、夏季休暇中の子どもの居場所づくりとして「DANCHIつながるーむ」を企画し、大阪府・兵庫県内の計８団地の集会所等で実施しました。今後も継続して多様な世代がつながる交流の場を企画・実施していきます。

全４０以上の講座をUR内外の講師を招いて実施（自由な発想のアート教室）

グリーンマネージャーによるリアル樹木図鑑

３世代が交流したママのHOTステーション

事例紹介 水草（みずくさ）団地（愛知県名古屋市）

日本赤十字社と連携し、地域の小学生を対象に、自由に安心して過ごせる場所と体験機会を提供することを目的として、団地の集会所を活用した「夏休み みんなの空き地プロジェクト」を１週間開催しました。ここでは同社が学習支援や遊びの提供等を行いました。今後も同社との包括協定に基づき、防災や地域コミュニティの活性化を各地で推進していきます。

集会所でパズルやカードゲームで思い思いに楽しむ子どもたち

屋外での防災ワークショップ

■ 大学・民間等との連携による地域のコミュニティ形成

事例紹介 花畑（はなはた）団地（東京都足立区）

地域の活動や助け合いを気軽に行える関係をつくることを目的として、「花畑ささえあいプロジェクト」を立ち上げ、地域住民、文教大学生、周辺事業者等と協力して、令和５年７月に地区防災計画を策定しました。今後、防災という共通の課題を軸に交流機会を創出し、持続可能なゆるやかな連携体制を構築して、平時でのつながりも強化していきます。

葛西氏（写真左）の司会で、花畑団地自治会長や文教大学の学生等が参加した地区防災計画の報告会

住民・地域事業者が参加する
「花畑ささえあいプロジェクト」を設立

株式会社いのちとぶんか社 取締役、東日本大震災・原子力災害伝承館 常任研究員、防災士
葛西　優香氏

防災で大切なことは、「助けを求める」「求められたら応じる」といった、“助けてもらうこと”“助けること” 両面の行動に慣れておくことです。平時からつながっていないと、いざというときに助け合うことができません。自然と手を差し伸べ合う行動は周りで行われていますでしょうか。UR防災専門家として、地区防災計画関連の講義やいろいろな人が無理なく参加できる防災訓練を各地で開催し、今後も共助を伝え、共助を創っていきたいと考えています。

事例紹介 アーベインルネス若久（わかひさ）（福岡県福岡市）

純真短期大学と連携し、食と運動を通して健康活動を始めてもらえるよう令和５年８月に「SUNSUN健活フェスタ」を開催し、食生活診断や健康チェック等を実施しました。これまで「食」をテーマにした講座やイベントなど様々な企画に連携して取り組んでおり、今後も連携を深め、多世代交流によるコミュニティ形成を推進していきます。

「食」に関するクイズで健康増進

健康チェックの実施

純真短期大学　学長
都築　廣久氏

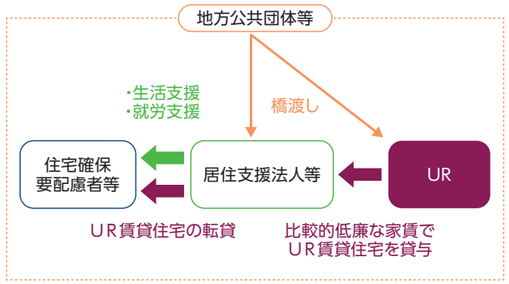
団地と地域のコミュニティ形成や多世代交流の推進を目的として、令和２年度に純真短期大学とURとの間で連携協定を締結しました。URとのコラボ企画は「暮らしと環境」という授業の一環として取り組んでおり、栄養士を目指し、食と栄養、健康について専門的に学習してきた学生たちが、団地や地域の方々とふれ合って、学校ではできない学びを体験し、地域貢献の大切さを感じることができる絶好の機会となっています。今後も、イベントを通じて団地と地域の人々の交流が深まることを期待しています。

地方公共団体と連携した住宅セーフティネットの構築

■ ＵＲ賃貸住宅を活用した自立支援スキーム

ＵＲでは、地方公共団体等と連携し、入居者に対する生活支援や就労支援を行う居住支援法人等に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）を試行実施しています。令和５年度は、東京都町田市、兵庫県神戸市、福岡県福岡市の３つの地方公共団体と連携を図りました。

支援スキームのイメージ



神戸市 建築住宅局 政策課 企画担当課長
松添　高次氏

ＵＲと本市は、包括連携協定（令和４年６月締結）に基づき、令和４年度からＵＲ賃貸住宅の空き住戸を市内で活動する居住支援法人に貸与し、住まいの確保にお困りの方への居住支援に活用する取組みを実施しています。

令和５年度は、居住支援法人の意向を踏まえて対象団地の選択肢を増やすなど、柔軟なご対応により、さらに活用しやすい制度へとブラッシュアップしていただきました。

また、他都市でも展開されつつあるとのことで、引き続き、全国的に実績が積み重ねられていくことを期待しています。

長住団地（福岡県福岡市）

福岡市 住宅都市局 住宅部 住宅計画課長
上川　正春氏

住まいの確保にお困りの方の事情は様々であり、居住支援法人と連携した支援が大事だと感じています。

本スキームの事業説明会には多くの参加がありましたので、今後の事業実績を踏まえ、更なる展開を期待しています。

■ ＵＲ賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者専用賃貸住宅

令和４年３月に、地域における住宅セーフティネットの裾野を広げる観点から、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の住宅確保要配慮者専用賃貸住宅（以下「専用住宅」）として活用することが可能になりました。令和５年度は新たに18戸のUR賃貸住宅を専用住宅として登録し、令和６年３月末時点での登録数は27戸となっています。

横浜市 建築局 住宅部 住宅政策課 担当課長
石津　啓介氏

UR賃貸住宅の空き室を活用することにより、子育て世帯を含む多様なニーズに対応できるようになりました。

UR賃貸住宅の家賃補助付きセーフティネット専用住宅は、その他市内の家賃低廉化補助付き専用住宅に比べ、入居率が非常に高いため、今後の住宅セーフティネット制度推進の柱の一つとして考えており、引き続き積極的な登録をお願いしたいと考えています。

民間事業者と連携した団地・地域の活性化

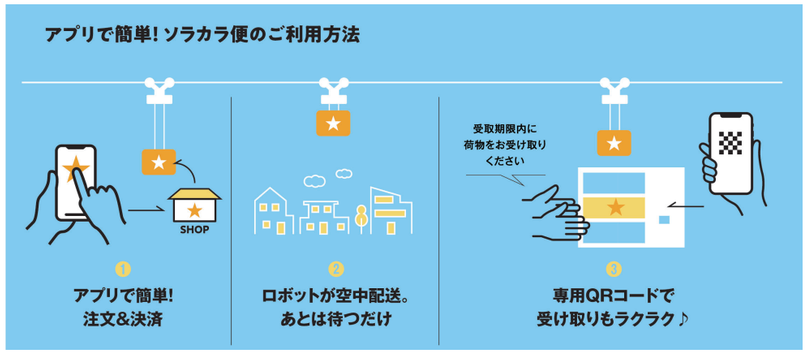
ＵＲは、自ら事業を推し進めるほか、民間事業者と連携した団地・地域の活性化に取り組んでいます。住戸リノベーションに代表されるハード施策から、イベント開催等のソフト施策まで、民間事業者の持つノウハウを活かし、お客様により良い住空間を提供できるよう努めています。

■ 郊外住宅地における空中配送ロボット実証実験

事例紹介　**虹ヶ丘（にじがおか）団地（神奈川県川崎市）**

パナソニック ホールディングス株式会社、東急株式会社と連携し、世界初となる郊外住宅地における空中配送ロボットの技術及びサービスの効果検証を通じ、配送業界における人手不足や配送コストの上昇といった社会課題の解決や、少子高齢化が進行する郊外住宅地における買い物の利便性向上を目指します。

また、空中配送ロボットにより商品が届けられる受取場所に人が集い、外出や交流の機会が創出されることによるウェルビーイングの向上や、コミュニティの形成による地域活性化へ寄与しながら、生活者一人ひとりの自由で豊かな暮らしの実現、生活者起点でのまちづくりを推進していきます。



空中配送ロボット

受取りの様子

実証実験の様子

■ MUJI×UR団地まるごとリノベーション

株式会社MUJI HOUSEと住戸・共用部リノベーション及びコミュニティ形成について連携する「MUJI×UR団地まるごとリノベーション」の第一弾である花見川団地では、令和６年３月に共用部（商店街区）リノベーションが完成しました。更に２エリア（神奈川県、大阪府）３団地でプロジェクトに着手し、団地を拠点とした地域生活圏の活性化を目指していきます。

住戸内リノベーション（花見川団地（千葉県千葉市））

完成した商店街区リノベーション（花見川団地（千葉県千葉市））

MUJI×UR団地リノベーションプロジェクト　https://www.ur-net.go.jp/chintai/muji/

持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進

主に管理開始から40年を超える団地について、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、団地の再生を進めています。建替えや集約により生じた整備敷地等には、医療、福祉、防災、交流、賑わい等の地域に求められる施設を誘致し、団地だけでなく、地域の魅力や価値を高めています。

事例紹介　ヌーヴェル赤羽台（あかばねだい）（東京都北区）

旧赤羽台団地の建替えを契機に、北区、東洋大学等の地域の関係者と連携し、東京の北の玄関口としてふさわしい地域を目指したまちづくりを進めています。建替えによって生じた敷地に、令和5年4月、東洋大学赤羽台キャンパスの施設棟が完成し、大学には新たな2学部（福祉社会デザイン学部、健康スポーツ科学部）が開設されました。また、同年9月に、団地内にURの情報発信施設「URまちとくらしのミュージアム」が開館しました。今後は、赤羽台周辺地区のゲートウェイとして、北区との共同公募により譲渡した敷地に、地域に開かれた広場やアクセスルート、商業施設、公共駐輪場等が整備される予定で、新しいまちのかたちが見え始めています。

● まちづくりの変遷

旧赤羽台団地（管理戸数3,373戸）はバラエティ豊かな建物配置が特徴的で、充実した屋外空間は子供たちの遊び場、大人たちの憩いの場でした。

H12 建替事業着手 ／ H18 建替後入居開始 ／ H24 ／ H28 介護事業所、保育園開設 ／ H29 ／ H31 ／ R3 ／ R4 ／ R5.4 ／ R5.9 ミュージアム開館 ／ R6 コミュニティ拠点開設、住宅の建替完了予定

北区長
やまだ　加奈子氏

赤羽台エリアではURによる建替事業に合わせて、赤羽台けやき公園や公共エレベーターの整備など、連携してまちづくりを推進してきました。特に赤羽台周辺地区のゲートウェイ形成に向けた取組みでは、北区とURがまちづくり課題を解決しながら一層魅力あるまちづくりを推進するため、民間事業者の共同公募を行っており、多様な人々が集い・行き交い・にぎわう都市生活拠点を目指しています。

また、更なるにぎわいを形成し、地域のコミュニティ形成に資する継続性のある取組みを促進するため、令和5年11月にイベント（ボンボンフェスタ赤羽台）を共同開催しました。すべての世代が輝くまちとなるよう、今後も地域の方々と連携してコミュニティの活性化に取り組んでまいります。

● ヌーヴェル赤羽台で目指す“ゆるやかに人と人がつながるくらし”

東洋大学・株式会社URコミュニティ・日本総合住生活株式会社と行っている、持続可能なコミュニティ形成とその拠点づくりに関する共同研究により、世代間交流や地域活動の減少という地域課題があることがわかりました。これを受け、ヌーヴェル赤羽台において、豊かな団地の環境を活かして、多様なヒト・モノ・コトに日常的に触れる機会を創り、ゆるやかに人と人がつながり支えあう関係づくりを目指しています。令和6年4月から、地域課題の解決に向けた取組みを行うコミュニティ拠点「Hintmation（ヒントメーション）」が団地内に開設されています。開設に向け、今後の取組みにつながるアイディアを地域の方々が一緒に考えるワークショップや、子供たちの学びの体験プログラムを行いました。

地域課題解決のアイディアを共有しあう「赤羽台を面白がる会」

北区と共同開催した「ボンボンフェスタ赤羽台」は、延べ3,000人の来場者で賑わいました

ボンボンフェスタの子ども商店街では、子どもたちが自ら商品を企画制作、集客販売しました

事例紹介　南花台（なんかだい）団地（大阪府河内長野市）

南花台団地は、昭和50年代にまちびらきした郊外型ニュータウンです。急激な高齢化の進展と人口減少著しいニュータウンの再生モデルづくりを目指して、行政、関西大学、株式会社コノミヤ、自治会等と連携し、産官学民まちづくり事業「咲っく南花台」（南花台スマートエイジング・シティ団地再生モデル事業の愛称）を進めています。地域住民主体の様々な取組みにより、多世代が暮らしやすく、未来へ続くまちへと大きく姿が変わっている最中です。

団地隣接のスーパーにあるコミュニティ拠点「コノミヤテラス」は、お住まいの方や、大学、行政、企業など様々な団体の人が関わり合う交流の場です。生活応援（買い物の荷物運び等）や子育てサロン等、地域住民同士の支えあいの仕組みづくりが行われており、活動は多岐にわたります。

環境に優しい低速電動カート「クルクル」が高齢者の移動支援として活躍しています。自動運転の実証実験も始まっています。

団地の集約によって生じた敷地には、令和5年に認定こども園が移転しており、令和7年には市の整備によってサッカースタジアム一体型の公園（敷地面積約38,000㎡）が完成予定です。

完成後の公園の活用方法について、地域住民の声を反映するためのワークショップ等が継続して行われています。また、スタジアムは日本女子サッカーリーグ所属チームの本拠地となる予定です。

完成イメージ図