

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～



コンフォール松原(埼玉県草加市)

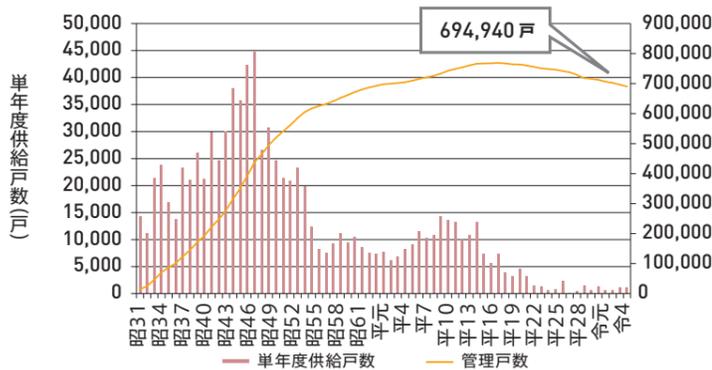
政策実施機関としての強み

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、大都市圏を中心に約70年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70万戸の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7年3月末時点



UR賃貸住宅の分布

※令和7年3月末時点

地域	団地数	戸数
首都圏 (東京・神奈川・千葉・埼玉・茨城)	745	398,553
中部圏 (愛知・静岡・岐阜・三重)	107	47,791
近畿圏 (大阪・兵庫・京都・滋賀・奈良・和歌山)	377	196,113
九州圏 (福岡)	138	42,966
その他	41	9,517
計	1,408	694,940

UR賃貸住宅の営業・管理体制

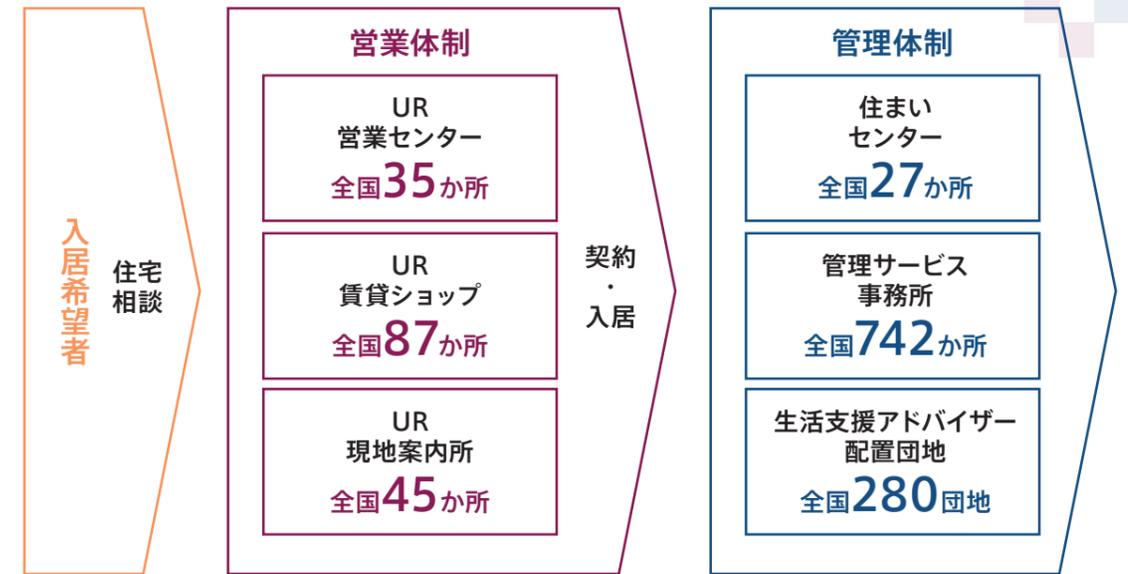
入居をご希望のお客様に対して、「UR営業センター」、「UR賃貸ショップ」、「UR現地案内所」を展開し、お部屋探しをお手伝いしています。「UR営業センター」、「UR賃貸ショップ」では、物件の立地にかかわらずお客様のご都合に合わせた店舗でのお部屋探しが可能です。

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、「生活支援アドバイザー」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しています。

● 営業・管理体制図



■ UR賃貸住宅の事業メッセージ・ステートメント

UR賃貸住宅が皆様に愛される存在となることを目指し、令和7年7月1日に事業メッセージ「ゆるやかに、くらしつながら。」を発表しました。

現在、UR賃貸住宅では「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」を推進し、さまざまな取組みを展開しています。これら個別の取組みの核に「ゆるやかに、くらしつながら。」という事業メッセージを据え、「URらしい価値」を一貫して提供することで、UR賃貸住宅の価値と魅力をさらに感じていただくことを目指しています。

UR賃貸住宅は、1955年に歩み始めてから今日まで、公的機関としての使命のもと、いつの時代もその時代の社会課題に対して、人々が安心して暮らせる住まいのあり方を提案してきました。

いま、時代は少子高齢化や地域社会の活性化、ライフスタイルの多様化への対応など、さまざまな課題を抱えています。これらを乗り越えていくために、わたしたちは考えることをやめません。

団地にひろがる緑豊かな空間の新しい活用はないだろうか。人が集まって暮らすことを、もっと大きなチカラに変えられないだろうか。多様な人々がみな笑顔になれる、くらしづくりができないだろうか。地域とともに、新しいまちづくりができないだろうか。

ゆるやかなつながりの中で、だれもが安心して、自分らしく毎日をご過ごせる居場所となるように。そして、そんなくらしが未来へとつながるように。

わたしたちは住む人に寄り添いながら、常にその時代にふさわしいくらしを考え、提案し、実現していきます。

ゆるやかに、くらしつながら。

ゆるやかに、くらしつながら。



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70万戸のUR賃貸住宅ストックの活用を通して、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、地域における重層的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



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し、幅広い世代や多様な世帯が安心して暮らし続けられるよう、人々の交流を育む環境づくりや地域の医療福祉拠点化を推進するなど、多様な主体と連携しつつ、ミクストコミュニティの形成を図っています。

UR子育てサポーターの配置による子育てしやすい住環境の整備

団地で安心して子育てができるよう「UR子育てサポーター」を在京エリア（東京都、千葉県、神奈川県、埼玉県）に配置し、子育て世帯向けのイベントや情報発信、子育て相談への対応等を行っています。たくさんの方が集まる団地ならではのつながりを活かし、「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。



UR子育てサポーター



「はじめてのえのぐあそび」
(浦安マリナリスト21望海の街(千葉県浦安市))



「オリジナルフォト親子交流撮影会」
(かわつるグリーンタウン松ヶ丘第二(埼玉県鶴ヶ島市))

子育て世帯や高齢者世帯を応援する便利な制度

子育て世帯・若年世帯・高齢者世帯等をサポートするため、UR賃貸住宅では、近居促進制度(近居割)をはじめ、ライフステージに応じたお得な家賃プランをご用意しています。また、令和6年度からは、一部のUR賃貸住宅において、入居を希望する子育て世帯・若者夫婦世帯を対象に、空室情報提供サービス及び申込優先受付を導入しました。

近居割 NEIGHBORS DISCOUNT 二世帯で近くに住むご家族にピッタリ! 最大5年間は家賃を5%減額! 子育て世帯を対象とした20%減額もあります! <small>※3親等内の親族で「子育て世帯」または「高齢者世帯」で、対象物件に新たに同居した世帯が対象です。UR賃貸住宅以外の同居も対象となる「近居割MIDE」もご用意。</small>	U35割 AGE 35 or UNDER DISCOUNT 35歳以下の方にピッタリ! 家賃が3年間お得! (3年の定期借家契約) <small>※契約名義人が35歳以下の方であれば単身、学生、夫婦、子育て世代も対象です。</small>	URでPonta 「子育てポイント」実施中! 家賃のお支払いでPontaポイントがたまりまます。 月々の家賃のお支払いでPontaポイントがたまる「URでPonta」。たまったポイントはPonta提携店舗にて1ポイント1円相当としてつかいいただけます。 <small>※URは、高齢者及び障がい者の方のために安心して暮らしていただくため、地方公共団体の職員及び警察官の協力のもと、さまざまな高齢者向け賃貸住宅を有し、管理、生活支援サービスを提供しております。</small>
子育て割 CHILD CARE DISCOUNT 子育て世帯にピッタリ! 最大9年間家賃を20%減額! <small>※満18歳未満のお子さまを扶養する世帯、お申込み時に妊娠している場合も対象です。または結婚して5年以内の新婚世帯も対象です。</small>	そのママ割 SONO MAMA DISCOUNT 子育て世帯にピッタリ! 家賃が3年間お得! (3年の定期借家契約) <small>※満18歳未満のお子さまを扶養する世帯、お申込み時に妊娠している場合も対象です。</small>	高齢者向け賃貸住宅 これからの社会に対応した、誰にもやさしく、いつでも安心のお住まいをお届けします。 <small>※URは、高齢者及び障がい者の方のために安心して暮らしていただくため、地方公共団体の職員及び警察官の協力のもと、さまざまな高齢者向け賃貸住宅を有し、管理、生活支援サービスを提供しております。</small>

「子育て世帯・若者夫婦世帯向け情報提供サービス」
どんなサービスなの?

お部屋探しスタート → サービス申込・希望登録 → ご希望のお部屋募集開始 → 優先受付期間(3営業日) → マatching!!

【便利な制度】 【優先受付】

詳しくはこちら▶

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 ほうせい 豊成団地(愛知県名古屋市)

多様化する地域課題に対応していくため、令和6年7月に日本赤十字社愛知県支部とUR中部支社で包括協定を締結。これまで連携して実施してきた子どもの居場所づくり事業に加え、豊成団地では、多世代・多文化向け防災講座の開催や団地内イベントによる賑わい醸成を行いました。そのほかの愛知県内の団地でも栄養士の派遣等により、地域住民の健康や安全な生活等を追求しています。



日赤ボランティアによる防災関連いさがし「きけんはっけん」



日赤公式キャラクター「ハートラちゃん」が団地に登場し、幅広い世代の集客に寄与

事例紹介 たかしまたいら 高島平団地(東京都板橋区)

同団地内で東京都健康長寿医療センターが運営する「高島平ココからステーション」は、医師や心理士等の医療専門職が常駐し、心や体の健康について気軽に相談できるコミュニティスペースです。

令和6年11月には同センター及び資生堂ジャパンと連携し、認知症の方と介護する家族のための「スキンケアとストレッチ教室」を開催。日頃、介護等で多忙な家族の方にも、当イベントのコンセプトである「お化粧の力で癒しの時間を」体験してもらい、心身機能や生活の質の維持向上により生き生きと暮らし続けてもらうことを目指しています。和気あいあいとした雰囲気の中、参加者同士の交流が深まり、「キレイになることで、明るい気持ちになり、日頃の介護疲れが癒された」「元気な高齢者が多くて明るく感じ、これからも団地に住み続けたい」という声が聞かれました。



簡単な顔のストレッチから開始



終始和やかな雰囲気で行われました

事例紹介 たからだい 宝台団地(福岡県福岡市)

福岡大学薬学部や近隣薬局と連携し、日頃から健康意識を高めるため、健康チェックや健康相談などを行う「宝台健康アカデミー」を定期的に開催しています。学生と一緒に脳を活性化させる運動や認知症予防のトレーニングを行う朝活イベントに新たに取り組むなど、地域住民の健康をサポートしています。健康をテーマに据えることで、新しい参加者が増えており、住民同士の交流を深める機会の創出に寄与しています。



校区保健師を講師に健康体操を実施



大学生が企画した脳の活性化プログラム体操を体験

資生堂ジャパン株式会社
美容戦略部
社会活動企画推進グループ
グループマネージャー
深沢 久美子氏

資生堂の化粧療法は、化粧を通じて心身の健康をサポートするアプローチです。スキンケアやメイクを通じて化粧は脳を刺激して気持ちを変えたり、また、身体にとっても上肢の良い運動になるといわれています。URと協働でシニア世代を対象とした「いきいき美容教室」も開催しており、高齢者の社会性/心のフレイル予防など、介護予防にもつなげています。化粧のちからを日常に取り入れていつまでも元気でいられるようサポートしたいと考えております。



■ 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、地方公共団体、地域関係者等と連携を深めています。

● 居住支援協議会等との関係構築

地域における重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築に貢献するため、居住支援協議会[※]に参画し、情報提供を実施する等の関係構築を図っています。

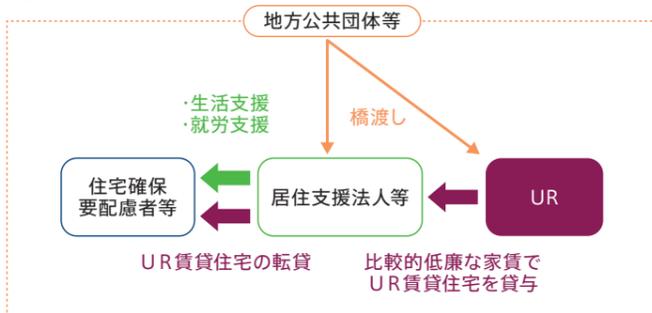
令和6年度は、東京都墨田区、北区、調布市、神奈川県横浜市、兵庫県宝塚市、福岡県北九州市における居住支援協議会に新たに参画しました。

[※]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、福祉関係団体等を構成員とした会議体。住宅確保要配慮者や賃貸人に対し、住宅情報等の提供を実施

● 居住支援法人等と連携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)を実施しています。令和6年度は新たに3つの地方公共団体と連携し、住宅確保要配慮者等の自立に寄与しています。

支援スキームのイメージ



● 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セーフティネット専用住宅^{※1}として提供することが可能になりました。

令和6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7年3月末までの登録数は48戸^{※2}となっています。

● 行政及び民間の関係者を対象に、URの住宅セーフティネットの取組みに関する説明を実施

令和6年9月に全国主要7都市において国土交通省及び厚生労働省が主催した「令和6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。URの取組みについて官民の関係者に説明しました。



横浜市 建築局 住宅部
住宅政策課 担当課長
石津 啓介氏

令和6年7月から横浜市居住支援協議会に加入していただきました。家賃補助付きセーフティネット専用住宅の供給などの実績を活かした協議会会員へのノウハウの共有や、協議会会員が抱える様々な課題の解決に向けた連携を期待しています。

また、UR賃貸住宅を活用した自立支援スキームでは、協議会会員ではない法人とも連携しています。既に契約実績もあり、市内で活動する居住支援法人等の活動の幅が広がったと感じています。

今後も横浜市内の住宅セーフティネットの充実に向け、協力して取り組んでいきたいと考えております。



北九州市 都市整備局 住宅部
住宅計画課長
藤尾 直彦氏

市営住宅建替事業の移転先として家賃補助を行うセーフティネット専用住宅について、北九州市内のUR賃貸住宅の積極的な提供をお願いしています。

また、今年度から北九州市居住支援協議会の構成団体に加入していただきました。

市内には約9,500戸のUR賃貸住宅があり、今後も引き続き多様なニーズに対応した居住の安定確保に向けて、連携した取組みをお願いしたいと考えています。

^{※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など、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。



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、民間事業者等と連携、協力して、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、バリアフリー化等を推進すること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、地域や団地の特性に応じた施設の導入等により地域の価値や魅力の向上に貢献しています。

■ 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

はまこうしえん まち はまこうしえん まち
浜甲子園さくら街・浜甲子園なぎさ街(兵庫県西宮市)



令和7年2月に管理開始したUR賃貸住宅



管理開始当時の浜甲子園団地



団地全体を東西につなげる緑豊かな並木道「プールパール」



共同菜園「キッチンガーデン」

● 新たな街への再生の取組み

浜甲子園さくら街及び浜甲子園なぎさ街は、昭和30年代に管理開始した浜甲子園団地が団地再生事業により生まれ変わった団地です。平成12年に事業着手し、これまで順次建替えを進めてきたところであり、令和7年2月に最終工区のUR賃貸住宅を管理開始しました。

建替えを契機に、西宮市、学識経験者等の助言を受けて新たな街への再生に向けた基本構想「グランドプラン」及び景観づくりのガイドライン「グランドデザイン」を策定。これらに基づいて、URは西宮市と街づくり協定を締結し、公園、歩道空間、緑豊かな並木道「プールパール」等を整備しました。

また、建替えにより生じた敷地には高齢者福祉施設、商業施設等を誘致し、地域の価値や魅力の向上に貢献しました。



● エリアマネジメントによるまちづくりの取り組み

「一般社団法人まちなね浜甲子園」は、団地再生事業に伴い、URと民間開発事業者とのPPP（官民連携）方式によって平成28年度に設立したエリアマネジメント組織です。コミュニティ形成に知見を持つ株式会社HITOTOWAが事務局となり、団地内を含む浜甲子園エリアで3つの交流拠点を運営し、団地自治会、武庫川女子大等の周辺団体や地域住民と連携して暮らしやすい街を育んできました。この取り組みは、兵庫県が顕彰する令和6年度第26回人間サイズのまちづくり賞・まちづくり活動部門で知事賞を受賞しました。



株式会社HITOTOWA 代表取締役
荒 昌史氏

浜甲子園団地は、長年地域に根差した住宅地として発展してきましたが、近年では高齢化やコミュニティの希薄化といった課題に直面していました。こうした状況を受け、「まちなね浜甲子園」が立ち上がったのは、地域全体で住みよいまちづくりを進めるための重要な転機でした。

「まちなね浜甲子園」は課題を解決するだけでなく、地域の魅力を引き出し、多世代が共存する持続可能なコミュニティを実現する取り組みを行っています。

特筆すべきは地域住民の思いを大切にしながら、様々な人々や地域団体、企業、大学、福祉施設等が無理なく、ほどよく関わり続けていること。それがまちの魅力につながっています。



一般社団法人まちなね浜甲子園のホームページ
<https://machinone-hamaco.org/>



まちづくり拠点「HAMACO:LIVING」



コミュニティカフェ「OSAMPO BASE」

事例紹介 あかばねだい **ヌーヴェル赤羽台（東京都北区）**

ヌーヴェル赤羽台は、旧赤羽台団地から建替えによって生まれ変わった団地であり、令和6年4月には多機能型コミュニティ拠点「Hintmation（ヒントメーション）」を開設しました。

仲間づくりや団地でやってみたい活動を担当スタッフ（愛称「ヒントさん」）に気軽に相談できるカウンター、団地内の菜園で採れた野菜も使用するコーヒースタンド、情報発信掲示板、シェアスペース等を設置しています。ワークショップ、一般の方からの持ち寄り企画、縁日の開催等の取り組みを通じて、ゆるやかに人と人がつながり支え合う関係づくりを目指しています。



多機能型コミュニティ拠点「Hintmation」



ヒントさんのサポートによって開催した住民主催DIYイベント

事例紹介 すみかわ **澄川団地（北海道札幌市）**

澄川団地では、より良い住環境構築のため、団地の集約によって生じた敷地に生活利便施設、高齢者支援施設等を誘致しました。具体的には、令和6年9月にドラッグストア、10月にクリニックが開業、サービス付き高齢者向け住宅については現在建設中です。

併せて、団地の中央部分には、ミクストコミュニティや安全・安心な居住環境の実現に向けた広場を整備し、子どもたちが走り回れる芝生広場の整備や災害時に活用できるかまどベンチの設置などを行ったほか、誘致した施設と一体的なオープンスペースや、施設にアクセスしやすい歩行者動線を整備するなど、屋外空間の開放感や利便性の向上を図っています。



開業したドラッグストア（右）と2軒のクリニック（左）



防災機能を備えた広場

■ 民間事業者と連携した団地・地域の活性化（MUJI×UR団地まるごとリノベーション）

株式会社MUJI HOUSEとの連携による住戸内リノベーションに加え、港南台かもめ団地（神奈川県横浜市）で、全国で初めて「MUJI×UR団地まるごとリノベーション」による集会所のリノベーションを実施しました。子どもから高齢者まで、いつでも利用できる多世代交流拠点として集会所を核とした地域コミュニティの形成を目指しています。



住戸内リノベーション



集会所リノベーション

■ 多様化するライフスタイルや居住ニーズに対応した賃貸住宅の供給（サービスフィールド付住宅）

若手職員を含む現場スタッフのアイデアを活かしたリノベーションプランとして、取手井野団地（茨城県取手市）では、内装・間仕切り・設備などを撤去し自由度の高い空間にリノベーションした上階サービスフィールド（5階）と、生活の本拠となる直下階住戸（4階）をセットとする新プラン「サービスフィールド付住宅」を供給しました。サービスフィールドは自由度の高い広々とした空間で、キッズスペース、映像鑑賞・筋トレなどの趣味に没頭できる場、好きなものに囲まれた癒しの場、在宅ワークなど、アレンジ次第でさまざまな使い方が可能です。

取手井野団地には、取手市、東京藝術大学、URが連携して、団地内の1棟を改装し開設した共同アトリエ「井野アトリエヴィレッジ」があり、東京藝術大学の卒業生がモニターとなって、アトリエ付き住宅として活用しています。

くらしのカレッジ「2部屋使える？」
「居住スペース+フリースペース」で、
夢をかなえる団地の新しい暮らし方」



使用イメージ（キッズスペース）



モニター居住部屋（アトリエ付き住宅）

