

UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョンについて

平成 30 年 12 月

—— 街に、ルネッサンス ——



UR都市機構

目次

1	UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン	1
2	UR賃貸住宅ストックの多様な活用の3つの視点	1
3	団地別の方針	3
	（1）団地別整備方針の策定及び団地の類型化	3
	（2）ストック再生類型団地における再生手法	3
	（3）ストック再生の進め方	4
	（4）ビジョンの実現に向けて	4
	（参考資料） 社会環境とUR賃貸住宅ストックの状況等	5
	（1）社会環境等	5
	（2）UR賃貸住宅ストックの現状	7
	（3）当機構の経営改善に向けた取組みについて（経営改善計画）	7

1 UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン

当機構では、2007（平成19）年12月26日にUR賃貸住宅ストックの2018（平成30）年度までの再生・再編の方向性を定める「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」を策定し、当該方針に基づき社会環境の変化への対応や経営の健全性確保に努めてきました。

今般、当該方針の終期を迎えるに当たり、UR賃貸住宅ストックを将来にわたって国民共有の貴重な地域資源として活かし続けるため、2033年度までのUR賃貸住宅ストックの多様な活用の方向性を定める「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」を策定しました。

【UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン】

多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちの実現を目指し、地域社会の再生、今まで培われた生活価値・文化の承継、市場環境への適切な対応による「持続可能なまちづくり」を理念として、居住者の居住の安定を確保しつつ、地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行ってまいります。

2 UR賃貸住宅ストックの多様な活用の3つの視点

少子高齢化と人口減少の急速な進展を背景として、高齢者が安心して暮らし続けられるための住宅確保やバリアフリー化、暮らしを支えるコミュニティの維持・活性化、地域の持続可能性を高める都市機能の集約化、労働に従事する人口が減少することに対応するための働き方改革等の政策の実現が求められています。

当機構は、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など政策的役割を持続的に果たし、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちの実現を目指すため、次の3つの視点でUR賃貸住宅ストックの多様な活用を行ってまいります。

多様な世代が安心して 住み続けられる環境整備

地域関係者と連携しながら、少子高齢社会・多様なライフスタイルに対応した住環境を提供します。

UR賃貸住宅ストックの多様な活用

持続可能で活力ある 地域・まちづくりの推進

地方公共団体や民間事業者等と連携し、団地の役割・機能の多様化を図るまちづくりを進め、地域の価値と魅力を高めます。

賃貸住宅ストックの 価値向上

既存ストックの有効活用のほか、建替えや改善など様々な手法によりライフスタイルの変化や多様なニーズに応えます。

<多様な活用のイメージ>¹

多様な世代が安心して住み続けられる環境整備	<実施イメージ>
<ul style="list-style-type: none"> 地域の医療・福祉施設等を充実させ、幅広い世代や多様な世帯が安心して健やかに暮らせる住環境づくりを進めます。 	<ul style="list-style-type: none"> 医療・福祉事業者によるサービス提供の充実 生活支援アドバイザーの配置 見守りサービスの提供
<ul style="list-style-type: none"> 人々の交流を育む環境づくりにより、豊かなコミュニティのある地域（ミクストコミュニティの実現）を目指します。 	<ul style="list-style-type: none"> コミュニティ拠点の整備 コミュニティ醸成担い手の育成
<ul style="list-style-type: none"> 生活支援サービスの充実、テレワークへの対応等により、多様なライフスタイルに対応した住環境づくりを進めます。 	<ul style="list-style-type: none"> 生活支援サービスの提供 コンビニエンスストアとの連携等

持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進	<実施イメージ>
<ul style="list-style-type: none"> 団地の役割・機能を多様化させ、地域に開かれた団地へ再生し、地域の魅力を高めます。 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者・子育て支援、生活利便施設等地域の特性に応じた機能の誘致 多様な住宅の供給（民間住宅等） マンション再生支援²
<ul style="list-style-type: none"> 人々のふれあいや緑を大切に、安全・安心・快適なまちづくりを進めます。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域の安全・安心を支えるまちづくりの推進（防災機能の強化、公共施設整備等） 環境にやさしいまちづくり
<ul style="list-style-type: none"> 地方公共団体等と連携したコンパクトシティの推進や市街地の再整備により、持続可能な都市を目指します。 	<ul style="list-style-type: none"> エリア単位での団地の再編によるコンパクトシティ形成への寄与³ 公共公益施設再編

賃貸住宅ストックの価値向上	<実施イメージ>
<ul style="list-style-type: none"> 多様化するニーズに対応し地域の価値向上にも寄与する魅力ある賃貸住宅を供給します。 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者世帯、子育て世帯向け住宅 建替えによる新規賃貸住宅 民間事業者との連携による新しい暮らし方提案等を行う住宅 リノベーション住宅 DIY住宅、ペット共生住宅
<ul style="list-style-type: none"> 賃貸住宅を適切に管理するとともに、サービスの維持・向上を図り、安全・安心・快適な賃貸住宅を供給します。 	<ul style="list-style-type: none"> 屋外環境整備 バリアフリー化 耐震改修工事・建替え等による耐震化 適時適切な維持修繕
<ul style="list-style-type: none"> 世帯属性に左右されず、幅広い世代や多様な世帯が入居しやすい賃貸住宅を提供します。 	<ul style="list-style-type: none"> ユニバーサル・アクセス⁴ 近居促進 多様なニーズに応じた入居制度

¹ 多様な活用の実施内容は地域及び団地の特性に応じて異なります。

² 団地再生事業により整備される敷地の活用、分賃併存団地におけるマンション再生のコーディネート・調整等

³ 平成27年の独立行政法人都市再生機構法改正により可能となった近接地建替えを活用したエリア単位での団地の再編を契機に、地域に必要な医療・福祉・子育て支援等の拠点機能の充実化を図ること等を想定しています。なお、近接地建替えの実施に当たっては独立行政法人都市再生機構業務方法書に基づき適切に実行します。

⁴ UR賃貸住宅は、居住支援協議会との連携や更新料・礼金を求めず保証人を不要とすることなどにより、民間賃貸住宅市場では住宅の確保という面で制限を受けがちな高齢者世帯、子育て世帯等に対する「ユニバーサル・アクセス」を保証することで住宅セーフティネットの役割を果たします。

3 団地別の方針

(1) 団地別整備方針の策定及び団地の類型化

当機構では、UR賃貸住宅ストックの地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行うため、団地ごとに「団地別整備方針」を引き続き策定します。

団地別の方針を定めるに当たっては、既存の建物を活かしながら地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行う団地を「ストック活用」、多様な活用を行うために再生の必要がある高経年団地（主に2019年4月時点で管理開始から40年が経過する団地）を「ストック再生」、土地や建物の所有者の方との協議が調った場合に譲渡、返還等を行う団地を「土地所有者等への譲渡・返還等」として、団地を類型化しました。

各類型における方向性は下表のとおりです。

類型※1	方向性※2
ストック活用 (約25万戸)	既存建物を活かすことを基本としつつ、ライフスタイルの変化に対応した改修の実施等により地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行う。
ストック再生 (約45万戸)	高経年化に対応するため、ストック再生の実施により地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行う。
土地所有者等 への譲渡・返還 等(約2万戸)	全面借地方式市街地住宅、特別借受賃貸住宅において、土地所有者等への譲渡、返還等を行う。

※1 括弧内の戸数は2018(平成30)年11月末時点の当該類型の管理戸数を表します。なお、類型については、団地の状況に応じて、適宜、見直しを行います。

※2 安全・安心に必要な修繕は全ての団地で適切に実施します。

(2) ストック再生類型団地における再生手法

高経年化への対応が必要なストック再生類型団地については、多様な活用を行うため、次の4つの手法を複合的・選択的に実施することでストック再生を進めます。ストック再生の手法については、お住まいの方の居住の安定に配慮し地域及び団地ごとの特性に応じた当機構としての案を策定し、策定後は団地別整備方針書等によりお知らせします。

- ・建替え 団地の一部(又は全部)について建替えを行いつつ地域の特性に応じた新たな機能を導入
- ・集約 団地の集約化(同一生活圏等のエリア単位での団地の集約化を含む。)に併せて、地域の特性に応じた新たな機能を導入
- ・用途転換 団地全体を地域の特性に応じてUR賃貸住宅以外の用途(民間住宅等を含む。)としてまちづくりに活用
- ・改善 団地の特性に応じて、高経年化への対応(長寿命化、バリアフリー化、耐震化等)のための改善を行いつつ共用部又は住戸内の改修等も実施

(3) ストック再生の進め方

ストック再生を進めるに当たっては、地方公共団体をはじめ地域関係者との連携により、UR賃貸住宅ストックを地域資源として活用するよう努めるとともに、お住まいの方の御意見等を丁寧に伺いながら、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちの実現を図る計画を策定し、相談窓口の設置や移転先住宅のあっせん等を行い、居住の安定を確保します。

また、多様な世代・世帯の方にお住まいいただきコミュニティの活性化を図ること、お住まいの方の負担が極力少なくなるようストック再生を推進する観点から、積極的に定期借家契約の導入を行います。

(4) ビジョンの実現に向けて

多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちの実現に向けたUR賃貸住宅ストックの多様な活用の持続的な推進にあたって、団地の立地等を勘案し、高齢者世帯に加えて、子育て世帯の支援の充実を図ることを含め地域の医療福祉拠点化を推進する団地を250団地程度⁵とすることなど、社会・経済情勢やニーズの変化及び多額の有利子負債を抱える当機構のサステナブルな経営基盤の確立に向けた取組の状況等を踏まえて計画目標量を検討し、独立行政法人通則法(平成11年法律第103号)第30条に基づき中期目標期間ごとに策定する中期計画に定める予定です。

また、独立行政法人通則法第29条に基づき国土交通大臣が定めた第三期中期目標において賃貸住宅ストックの再編・削減目標を設定することとされていることを受け、2033年度末時点の管理戸数については65万戸程度⁶とします。

なお、本計画目標量については、社会・経済情勢やニーズの変化、中期目標を考慮した上で、適宜、見直しを行います。

以 上

⁵ 住宅生活基本計画の成果指標である2025年度までに150団地程度(おおむね1,000戸以上の団地)の地域の医療福祉拠点化をする団地を含む。

⁶ 「経営改善に向けた取組みについて」(平成26年3月)における2033年度末の管理戸数と同数

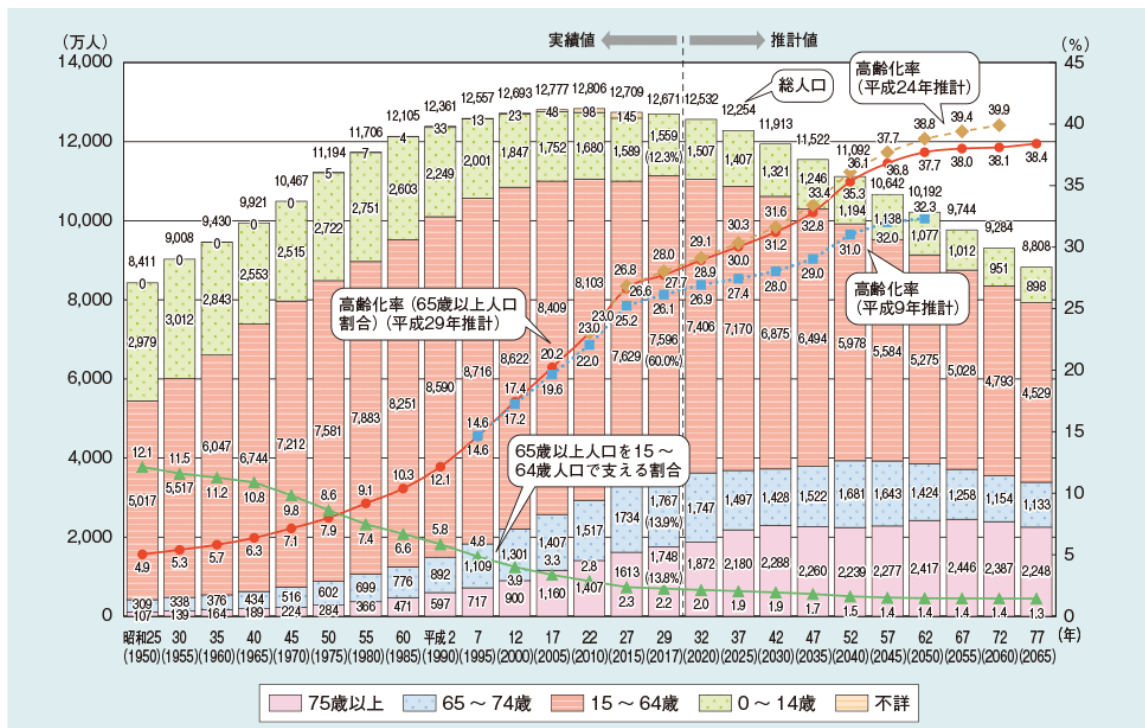
(参考資料) 社会環境とUR賃貸住宅ストックの状況等

(1) 社会環境等

平成30年版高齢社会白書では、我が国の総人口は、長期の人口減少過程に入っており、今後も減少を続けると推計されています。一方で、65歳以上の者が増加することにより高齢化率は、今後も上昇を続けると推計されています。

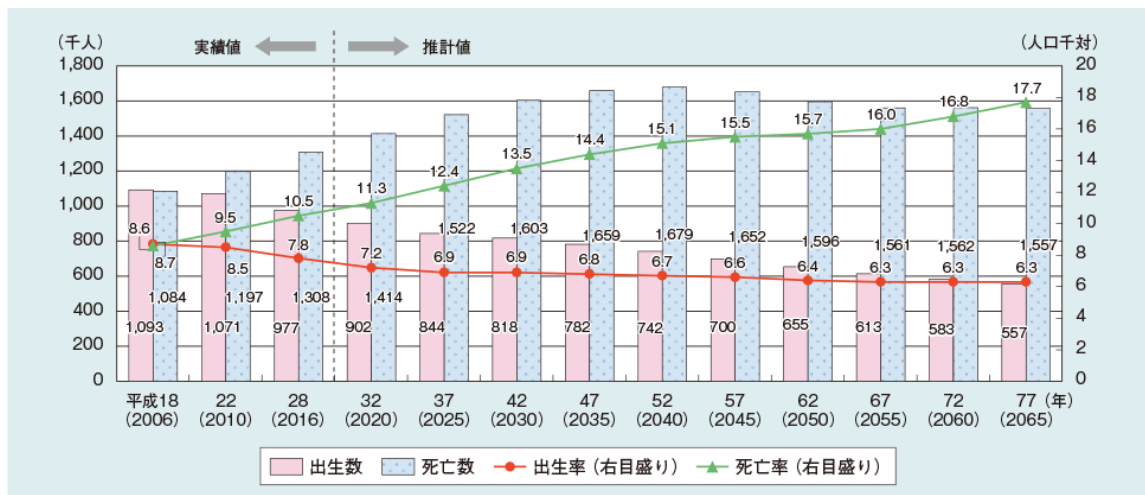
また、我が国の出生数は、今後も減少を続け、2065年には現在の半分程度になると推計されています。

図 高齢化の推移と将来推計



出典：平成30年度版高齢社会白書 第1章高齢化の状況 図1-1-2

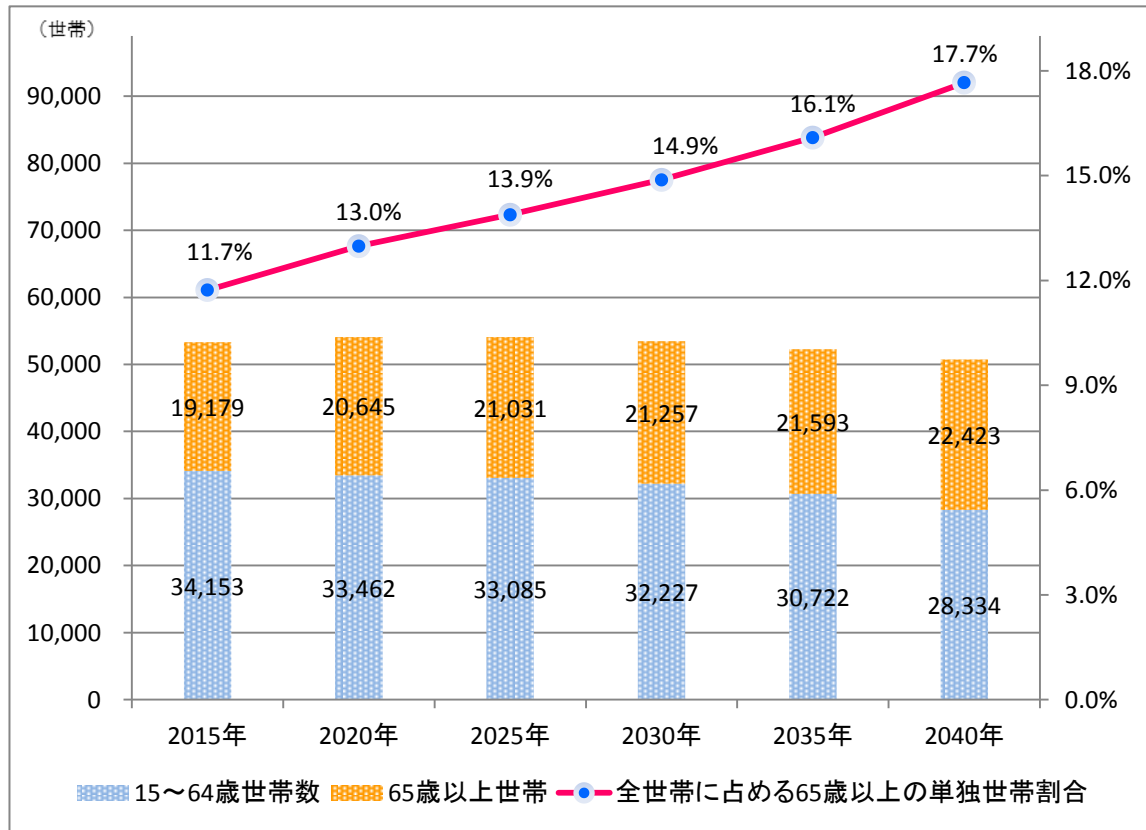
図 出生数及び死亡数の将来推計



出典：平成30年度版高齢社会白書 第1章高齢化の状況 図1-1-3

また、我が国の世帯数は、2023年にピークを迎え、その後減少に転じると推計⁷されています。一方で、世帯主が65歳以上の高齢世帯は増加し続け、さらに高齢世帯の単独世帯も増加すると推計されています。

図 世帯数の将来推計



国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（全国推計）』（2018（平成30年推計））結果表2に基づきグラフを作成

このような社会環境の下、我が国では次のような政策が進められています。

- ①住生活基本法（平成18年法律第61号）第15条第1項に基づき策定された住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月18日）では、住宅政策の基本的な方針（居住者からの視点）として、「結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現」、「高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」及び「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」が目標として掲げられています。

なお、本計画における成果指標には、2025年度までに150団地程度（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地）の地域の医療福祉拠点化をすることなど、UR賃貸住宅に関する事項が掲げられています。

- ②平成29年度国土交通白書では、住まい方について求められるすがたとして、地域の持続可能性を高めるための都市機能の集約化やコミュニティの維持、高齢者等が安心して住まい続けられる環境整備のための住宅確保やバリアフリーの整備、ワークライフバランスを支える住まい方支援のための職育近接、職住近接、三世帯同居の推進等が挙げられています。
- ③介護保険法（平成23年6月改正、24年4月施行）等により、可能な限り住み

⁷ 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（平成30年推計）」

慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築が推進されています。

- ④少子高齢化と人口減少という社会環境の下での経済の維持・成長に向けて、労働と育児や介護との両立や高齢者の就労促進等、多様で柔軟な働き方の実現のため「働き方改革」を推進しており、働き方改革を推進するための関係法律の整備に関する法律（平成 30 年法律第 71 号）が公布されました。

（2）UR 賃貸住宅ストックの現状

UR 賃貸住宅にお住まいの方の高齢人口（65 歳以上）の割合は、2015（平成 27）年時点の調査⁸で 34.8%と同年の国勢調査の 26.6%を上回りました。一方で、UR 賃貸住宅にお住まいの方の年少人口（15 歳未満）の割合は、同調査で 8.6%と国勢調査の 12.6%を下回るなど、UR 賃貸住宅における高齢化は全国平均を上回っています。

UR 賃貸住宅全体の約 7 割を占める約 47 万戸のストック（1979（昭和 54）年以前管理開始）は、2019（平成 31）年 4 月に管理開始から 40 年が経過することとなります。これらの UR 賃貸住宅ストックは、下表のとおり、それ以降に管理開始した住宅と比べるとバリアフリー化率⁹が低いなど、お住まいの方の年齢構成又はライフスタイルの変化への対応が課題であり、地域資源として多様な活用を行うために団地規模を活かしながら再生することが必要となります。

表 UR 賃貸住宅のストックの状況

(2018(平成 30)年 11 月末)

	1979（昭和 54）年以前管理開始	1980（昭和 55）年以降管理開始
管理戸数	47.3 万戸	24.9 万戸
団地数	658 団地	894 団地
団地規模	718 戸/団地	279 戸/団地
バリアフリー化率※	43.89%	66.96%

※バリアフリー化率は 2018（平成 30）年 3 月末時点

（3）当機構の経営改善に向けた取組みについて（経営改善計画）

多額の有利子負債を抱える当機構が持続的に政策的役割を適切に果たしていくためには、金利上昇等、将来の経営環境の変化に対応可能な経営基盤の確立が必要となります。このため、当機構が真に担うべき役割を持続的に果たすための具体的な実行計画として「経営改善計画」を 2014（平成 26）年 3 月 31 日に策定しました。

「経営改善計画」では、賃貸住宅事業の取組方針として、居住者の居住の安定

⁸ 平成 27 年 UR 賃貸住宅居住者定期調査（平成 27 年 11 月 1 日現在）

⁹ UR 賃貸住宅ストック全体のうち、① 2 箇所以上の手すりの設置、② 屋内の段差解消及び③ 車椅子で通行可能な廊下幅の全部又は一部がなされた住宅の割合

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、資産の良質化・負債の圧縮に努めることとしました。

また、居住者の居住の安定を図りつつ中長期的な経営改善に向けた資産の良質化・負債の圧縮を進めていくために、2033年度末に管理戸数を65万戸程度にすることとし、今後も適正な管理戸数を検証¹⁰していくこととしました。

以 上

¹⁰ 適正な管理戸数については、団地ごとの収支動向や団地の存するエリアにおける需給見通し、将来の高齢人口の増加等を見据えた政策上の必要規模、当機構の経営状況等を総合的に勘案して検証します。