

## 未来に

### UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン

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・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すため、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2018(平成30)年12月に策定した。

少子高齢化・人口減少が急速に進展する中で、UR都市機構は、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、地域資源である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推進している。

#### UR賃貸住宅ストックの多様な活用の3つの視点

##### 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する。

##### 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街づくりを進め、地域の価値と魅力を高める。

##### 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こたえる。

#### 団地別の方針(類型設定、ストック再生類型における再生手法)

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」を引き続き策定することとし、団地別の方針を定めるにあたっては、団地を下表のとおり類型化している。

類型	方向性
ストック活用	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(主に2019年4月時点で管理開始から40年が経過する団地)	高経年化に対応するため、ストック再生の実施(下記再生手法)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	全面借地方式市街地住宅、特別借受賃貸住宅について、土地所有者等へ譲渡、返還等を行う。

※安全・安心に必要な修繕は全ての団地で適切に実施する。なお類型については、団地の状況に応じて、適宜、見直しを行う。

#### 「ストック再生」類型における手法(UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン)

ストック再生類型団地では、次の4つの手法を複合的・選択的に実施しストック再生を進めている。

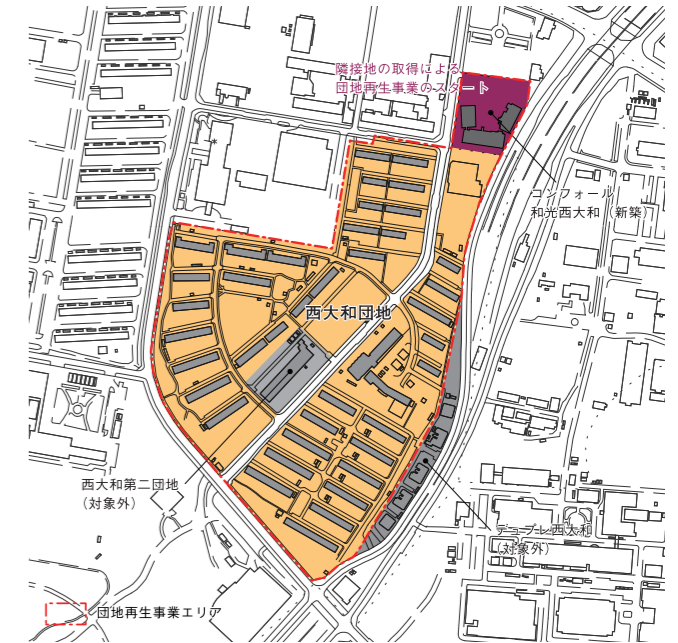
建 替 え	団地の一部(又は全部)について建替えを行いつつ地域の特性に応じた新たな機能を導入
集 約	団地の集約化(同一生活圏等のエリア単位での団地の集約化を含む。)に併せて、地域の特性に応じた新たな機能を導入
用途転換	団地全体を地域の特性に応じてUR賃貸住宅以外の用途(民間住宅等を含む。)としてまちづくりに活用
改 善	団地の特性に応じて、高経年化への対応(長寿命化、バリアフリー化、耐震化等)のための改善を行いつつ共用部又は住戸内の改修等も実施

### 一部建替え

一部建替えでは、団地内に既存住棟を継続管理するエリアと建替えを行うエリアが将来に渡って共存するため、従前団地の配置計画の考え方・内容を読み取った上でそれらの継承や刷新を検討しながら団地再生を進めている。

#### 西大和

東武東上線と光市駅徒歩圏で米軍基地返還地の一部に位置している。平成26年に和光市と団地再生を契機とした地域のまちづくりについて相互に協力するため、団地再生事業に関するまちづくり基本協定を締結した。同年に市及び財務省所有の隣接地を取得し、当該敷地を種地として団地再生事業を本格的にスタートした。団地再生にあたっては、「新規UR賃貸住宅供給によるミクスコミュニティの推進」、「まちに寄与する機能の導入」、「多世代が安心して住める居住環境の整備」を基本理念とし、将来に渡って魅力ある団地とするために再生事業に取り組んでいる。



西大和団地再生事業区域図



西大和団地鳥瞰



隣接地での新規賃貸住宅  
コンフォール和光西大和

### 団地の未来 プロジェクト

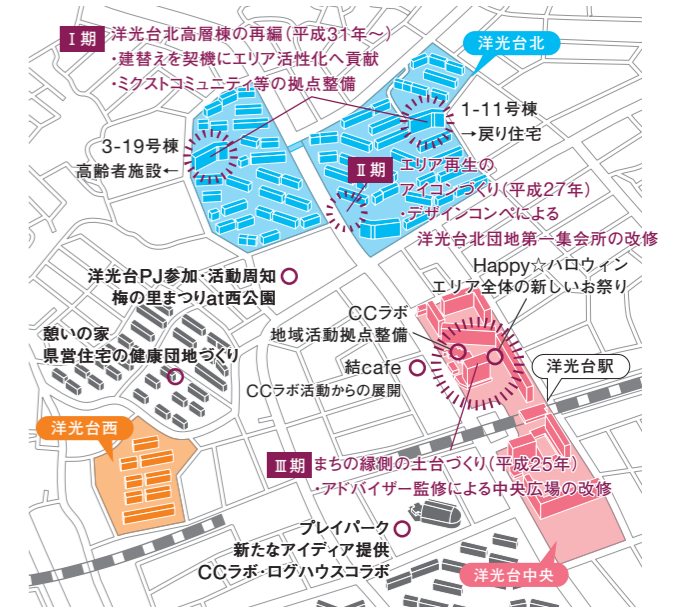
既存団地の再生を通じて、日本全体が抱える課題に対してひとつの未来を描くことを目標に団地に「集まって住む」こと、新しい住まい方と地域のあり方を模索している。

#### 洋光台中央・北・西

根岸線の延伸に伴う新駅を中心に開発された208haの住宅地に駅前の高層棟の洋光台中央、中層階段室型住棟を基本とした洋光台北、洋光台西が計画された。まちの開発後40年が経過し、少子高齢化や商店街の活性化対策など日本が抱える課題が顕在化する中、地区人口の3割を占める団地を核とした地域の活性化を目標に平成23年より「ルネッサンスin洋光台」として各界の著名有識者によるアドバイザー会議及び地元関係者や行政で構成したエリア会議の開催を経て、平成27年に「団地の未来プロジェクト」を始動した。佐藤可士和氏をプロジェクトディレクター、隈研吾氏をディレクター・アーキテクトとして、未来へ向けて団地の「価値」を継続的に高めてゆき、地域の再生を目指している。

リニューアルプロジェクトとして、外壁リニューアルや広場改修、集会所改修コンベンなど、街の再生の契機となる取組みを実施している。また、「集まって住むこと」のメリットを最大化し、団地へのこれまでのイメージを刷新するアイデアを展開している。

洋光台北においては、高層棟を対象とした一部建替えが進行中であり、持続可能なまちづくりに資する拠点整備を進めている。



取組み概要



洋光台中央 広場改修



洋光台中央  
住棟外壁リニューアル



洋光台中央 マルシェの開催