

3. ストック再生・再編に関するQ & A

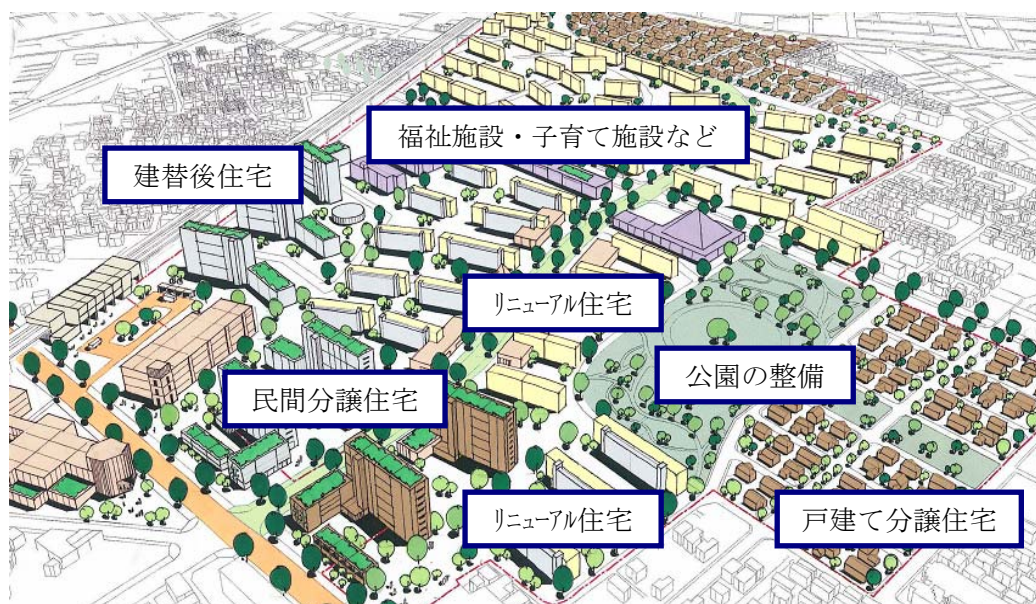
Q1 どうして、UR賃貸住宅の再編や削減が必要なのですか。

人口が減っていく将来、郊外の大規模な団地をこのまま維持できません。

日本住宅公団（UR都市機構の前身）は、昭和30～40年代の高度成長期に大都市への人口集中に対応して、大量の賃貸住宅を建設・管理し、現在、機構が引き続き管理しています。

しかし、我が国の人口は既に減り始めており、将来の賃貸住宅需要の低下を考えると、団地の規模を小さく（集約）していく必要があります。ただし、大勢の方がお住まいになっている住宅を急に減らすことはできません。長い時間がかかるので、これから準備を始めていきます。

団地の規模が小さくなったとしても、集約により生じた敷地は高齢者施設や子育て支援施設などの公的利用を優先して、地域に役立てていきます。



Q2 団地の基本的類型（方向性）は、居住者に相談なく、機構が一方的に決めてしまうのですか。

個別団地の類型は、機構としての案をお示ししたものです。

団地の基本的類型の考え方とお住まいの方々への説明方法をまとめてみました。

基本的類型		考え方	説明方法
ストック活用		引き続き現在のストックを改善しながら維持管理していきます。一部の住宅は在宅介護に配慮した改善を実施します。	お住まいの方々への影響はありませんので、管理報により、再生・再編方針全体の考え方をお知らせする予定です。
団地再生	全面建替え	従来の建替えと同じ事業のやり方で、団地全体を建て替えます。	お住まいの方々に住み替えをお願いする場合がありますので、順次、考え方について、各団地の自治会へ説明・話し合いを行い、お住まいの皆様にお知らせしていく予定です。
	一部建替え	一部の住棟の建替えを予定しています。建て替えない住棟ではリニューアル等の改善を図ります。	
	集約	団地の一部の住棟を除却し規模を小さくします。残りの住棟は引き続き維持管理していきます。	
用途転換		将来、団地全体をUR賃貸住宅以外の用途へ転換します。公共団体への譲渡や住棟の除却などにより、地域のまちづくりに活用します。	
土地所有者等への譲渡、返還等		全面借地方式市街地住宅と特別借受賃貸住宅が該当します。土地や建物の所有者の方々との協議が整った団地は譲渡、返還などを行います。	団地によって状況が異なります。必要なお知らせは、団地ごとに、適時（募集時など）行っています。

Q3 賃貸住宅の削減を進めるとのことですが、事業を行う団地では、住み慣れた団地を追い出されてしまうのですか。

お住まいの方を一方的に追い出すようなことはありません。

事業を始める時期は、団地によって異なりますが、平成30年度までに順次、事業を実施していく予定です。

事業を進めるためには、お住まいの方々のご理解とご協力が不可欠ですので、説明会や話し合いを実施したうえ、お住まいの方々の希望に配慮していきます。

団地の再生にあたって、住み替えをお願いする場合、次の措置を講じます。

住み替えに伴う措置

- ・移転先住宅のあっせん
- ・移転先住宅の家賃減額
- ・引っ越し費用の支払い
- ・退去時補修費用の免除

用途転換事業では、他の団地等へ引っ越していただくことを基本と考えておりますが、ご都合により住み替えできない方々には、一定期間団地内に引き続きお住まいいただける住棟を用意するなど、居住の安定に配慮します。

Q4 年金で生活しているのですが、今回、団地再生で改善した住宅に住み替えると、家賃が高くなって、払えなくならないか不安なのですが？

団地の再編によって住み替えても家賃は同程度に抑えます。

所得が低い高齢者の方々が、改善された住宅に住み替えていただく場合、国の新たな予算制度を使って、現在の支払家賃と同程度の負担でお住まいいただけるよう、家賃の負担を抑えるようにします。

