

住宅市場の現状と住宅政策の課題を 踏まえた都市再生機構の役割について (未定稿)

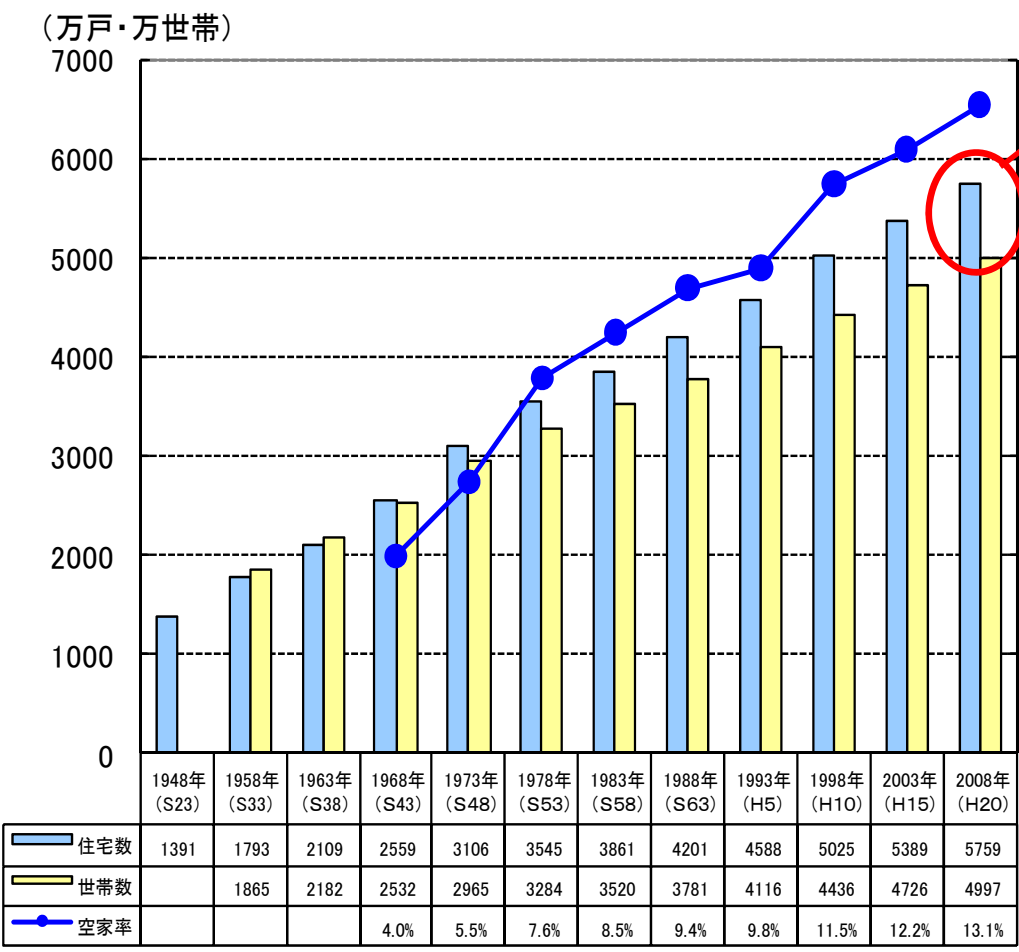
国土交通省 住宅局

平成22年3月1日

1. 住宅市場の現状

(1)住宅ストックの現状(住宅ストックと世帯数の推移)

① 住宅ストック数は約5,760万戸、空家率は13%と人口減少局面に入ったことにより量的には充足。
 地域的には、山梨(20.3%)、長野(19.3%)、和歌山(17.9%)、高知(16.6%)といった地方圏の空家率が高く、
 神奈川(10.5%)、埼玉(10.7%)、東京(11.1%)、愛知(11.0%)といった大都市圏は相対的に空家率は低い。



居住者のいない住宅 799万戸

- 空家 757万戸 (13.1%)
 - 賃貸・売却用 443万戸 (7.7%)
 - 二次的住宅(別荘など) 41万戸 (0.7%)
 - その他(長期不在・壊し予定) 272万戸 (4.7%)
- 一時的使用 33万戸
- 建築中(仕上げ工事中) 9万戸

空き家率の大きい上位3県、下位3県(H20年)

①山梨県 20.3% ②長野県 19.3% ③和歌山県 17.9%
 45埼玉県 10.7% 46神奈川県 10.5% 47沖縄県 10.3%

過去5年間の空き家率の増加の大きい上位3県

① 島根県 H15 11.1% → H20 14.9% (+3.8)
 ② 長野県 16.7% → 19.3% (+2.6)
 ③ 福岡県 11.1% → 13.7% (+2.6)

過去5年間の空き家率が減少している上位3府県

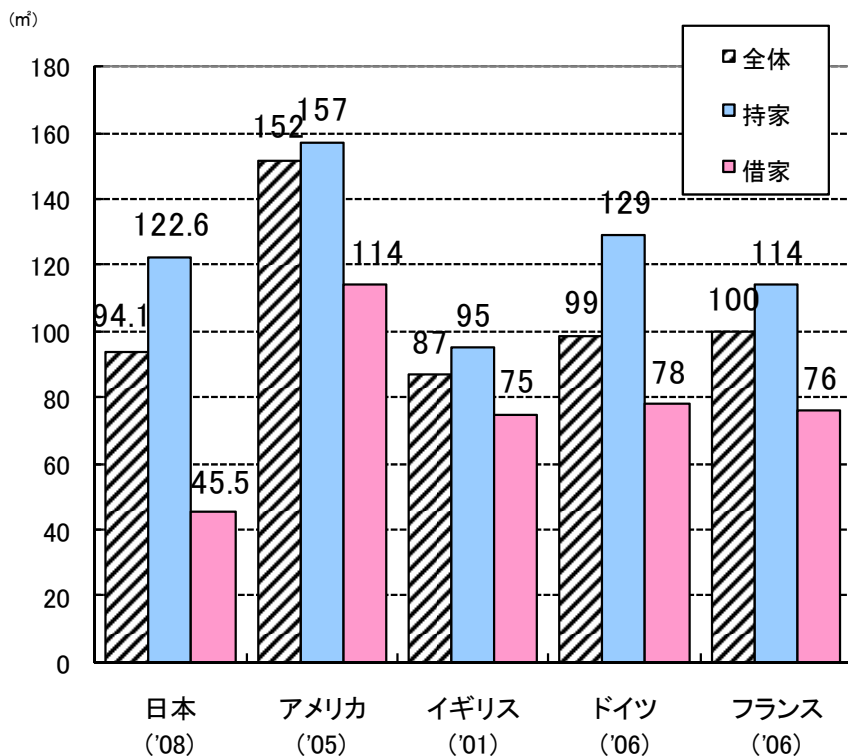
① 愛知県 H15 11.5% → H20 11.0% (△0.5)
 ② 三重県 13.7% → 13.2% (△0.5)
 ③ 大阪府 14.6% → 14.4% (△0.2)

(注)世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2008年=37万世帯)を含む。
 (資料)H20年住宅・土地統計調査[総務省]

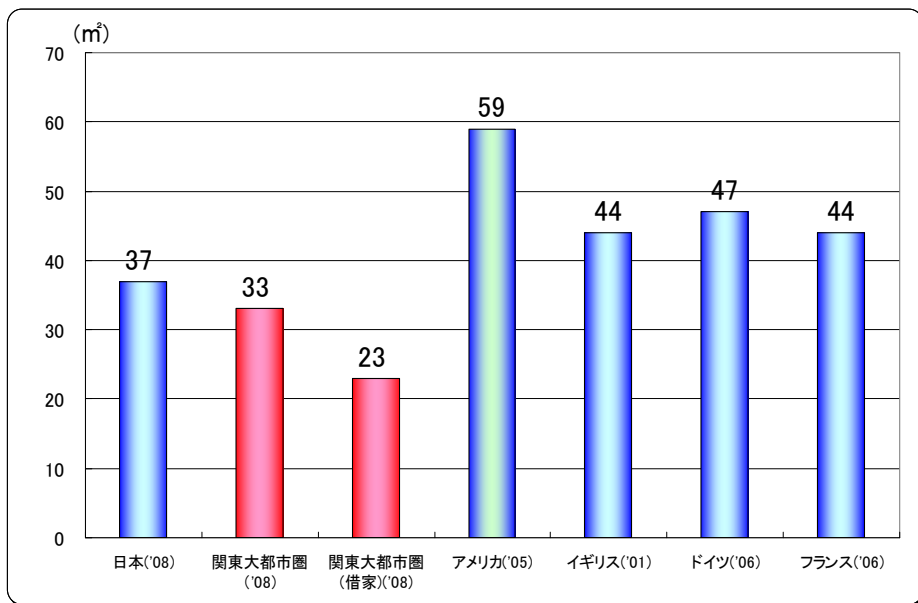
(1)住宅ストックの現状(床面積の国際比較)

② 戸当たり床面積は、持家約123㎡に対し、借家は約46㎡にとどまり、借家の水準の低さが欧米各国に比べて顕著。

【戸当たり床面積の国際比較(壁心換算値)】



【一人当たり床面積の国際比較(壁心換算値)】



〈資料〉日本:平成20年住宅・土地統計調査(総務省統計局)
 アメリカ: American Housing Survey for the United States 2005
 イギリス: English Housing Condition Survey 2001 (データはイングランド)
 フランス: enquete Logemant 2006, insee (持借別のデータは1996)
 ドイツ: Federal Statistical Office Germany 2008 (データは2006)

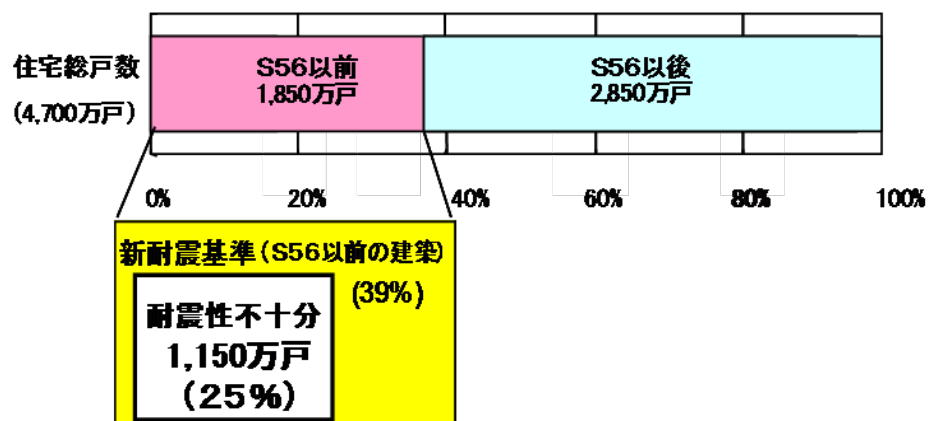
〈資料〉日本:平成20年住宅・土地統計調査(総務省統計局)
 (関東大都市圏データは速報値)

アメリカ: American Housing Survey for the United States 2005
 イギリス: English Housing Condition Survey 2001 (データはイングランド)
 フランス: enquete Logemant 2006, insee
 ドイツ: Federal Statistical Office Germany 2008 (データは2006)
 (注1)床面積は、補正可能なものは壁芯換算で補正を行った。(米×0.94、独仏×1.10)

(1) 住宅ストックの現状 (住宅の耐震化の状況、滅失住宅の平均築後年数の国際比較)

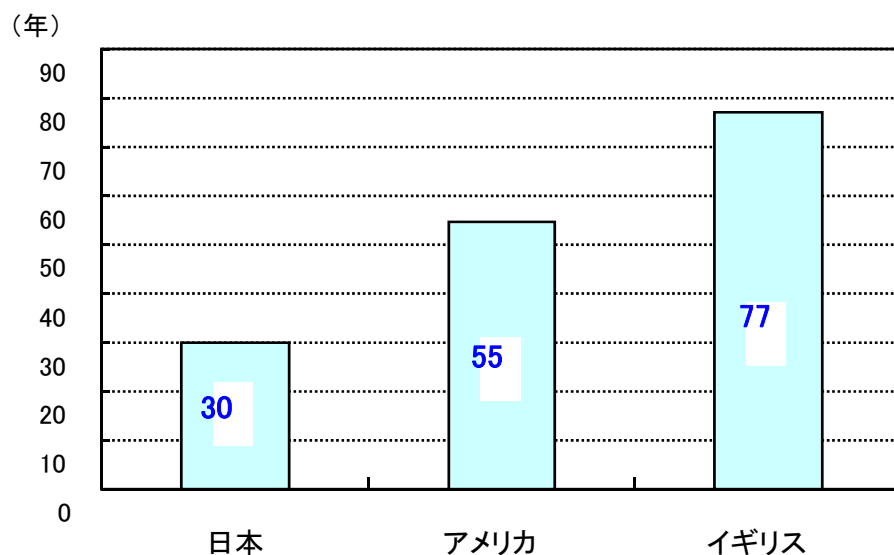
③ 耐震基準を満たさない住宅が約1,150万戸(全体の25%)にのぼるなど既存ストックには質の低いものも多く、そうしたこともあって、住宅のサイクルは約30年と欧米(アメリカ:55年、イギリス:77年)に比べて短い状況。

【耐震性が不十分な住宅ストック(推計)】



(資料)平成15年住宅・土地統計調査
「耐震性不十分」戸数は、国土交通省推計

【滅失住宅の平均築後年数の国際比較】

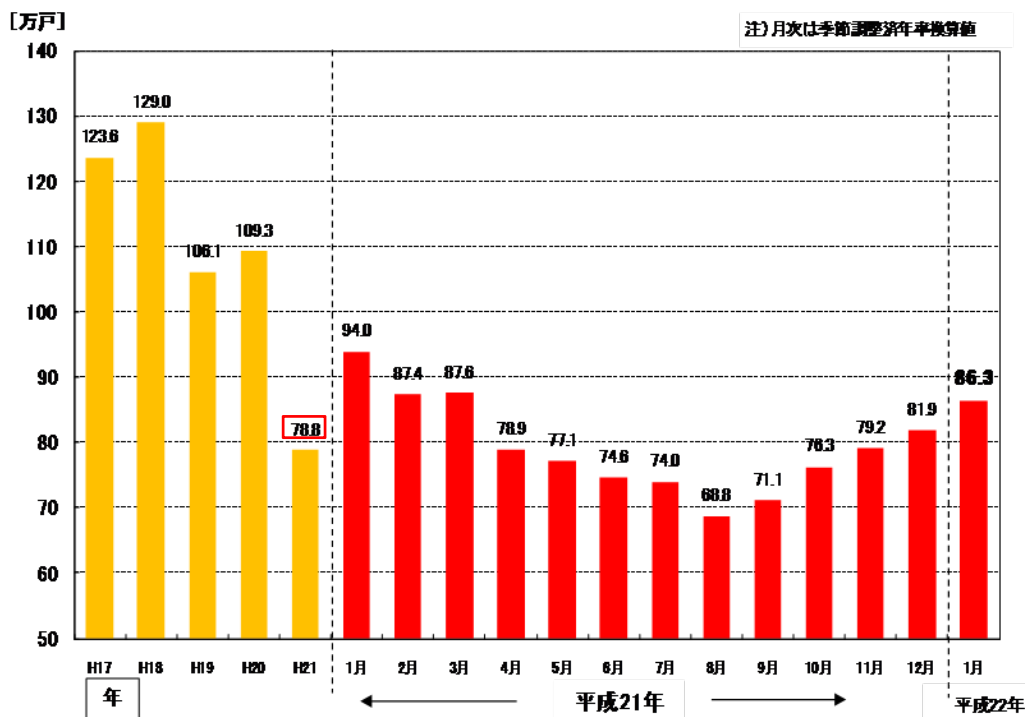


(資料)
日本:住宅・土地統計調査(1998年、2003年)
アメリカ:American Housing Survey (2001年、2005年)
イギリス:Housing and Construction Statistics (1996年、2001年)

(2)住宅市場の動向(新設住宅着工戸数の推移、サラリーマンの平均年収)

- ① 所得雇用環境の悪化から、2009年(平成21年)は住宅着工が急減。
 一方、最近10年間で、住宅の一次取得者層となる30歳代のサラリーマンの平均年収が10%以上下落するなど住宅市場をとりまく環境は大きく変化。

【新設住宅着工戸数の推移(暦年)】



【20歳代後半～50歳代の平均年収比較】

年齢	性別	平均年収(万円)		減少額(万円) (※1)	減少率(%) (※2)
		1997年	2008年		
25～29歳	男	413.0	377.8	35.2	8.5
	女	311.1	294.4	16.7	5.4
30～34歳	男	513.2	453.3	59.9	11.7
	女	306.8	300.7	6.1	2.0
35～39歳	男	589.1	529.6	59.5	10.1
	女	291.2	289.9	1.3	0.4
40～44歳	男	644.7	617.2	27.5	4.3
	女	286.0	287.6	+1.6	+0.6
45～49歳	男	694.5	663.4	31.1	4.5
	女	275.3	289.7	+14.4	+5.2
50～54歳	男	736.6	669.8	66.8	9.1
	女	283.1	276.1	7.0	2.5
55～59歳	男	702.1	630.4	71.7	10.2
	女	273.4	256.3	17.1	6.3

(資料)住宅着工統計(国土交通省)

(※1) 減少額 (2008年の平均年収) - (1997年の平均年収)

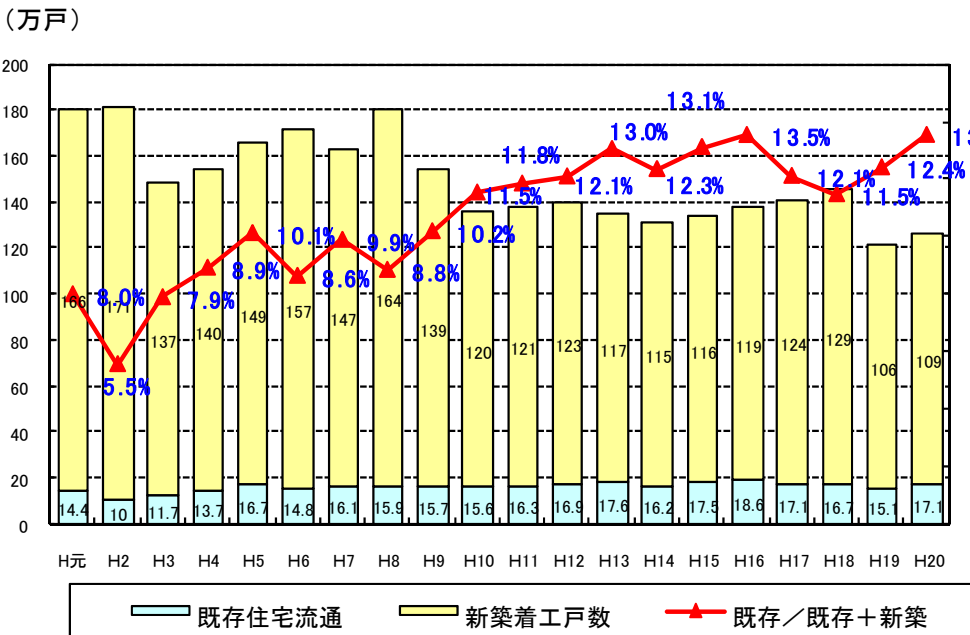
(※2) 減少率 { (2008年の平均年収) - (1997年の平均年収) } / (1997年の平均年収)

(資料): 国税庁「民間給与実態統計調査」

(2)住宅市場の動向(既存住宅流通シェアの推移、首都圏における中古・新築マンションの販売状況)

② 我が国の住宅流通は、新設住宅に大きく偏っているが、既存住宅流通のシェアは近年上昇傾向。特に、2009年(平成21年)は新築マンションの供給が低迷する一方、中古マンションの流通は拡大。

【既存住宅流通シェアの推移】



(資料)住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)

【首都圏における中古・新築マンションの販売状況等】

	中古マンション ※		新築マンション				中古率 ※
	成約件数	前年比	供給戸数	前年比	売却戸数	前年比	(成約ベース)
H17	28,307	3.6	84,148	△ 1.5	86,061	△ 1.4	24.8%
H18	29,650	4.7	74,463	△ 11.5	72,277	△ 16.0	29.1%
H19	28,670	△ 3.3	61,021	△ 18.1	58,431	△ 19.2	32.9%
H20	28,744	0.3	43,733	△ 28.3	42,069	△ 28.0	40.6%
H21	31,183	8.5	36,376	△ 16.8	41,414	△ 1.6	43.0%

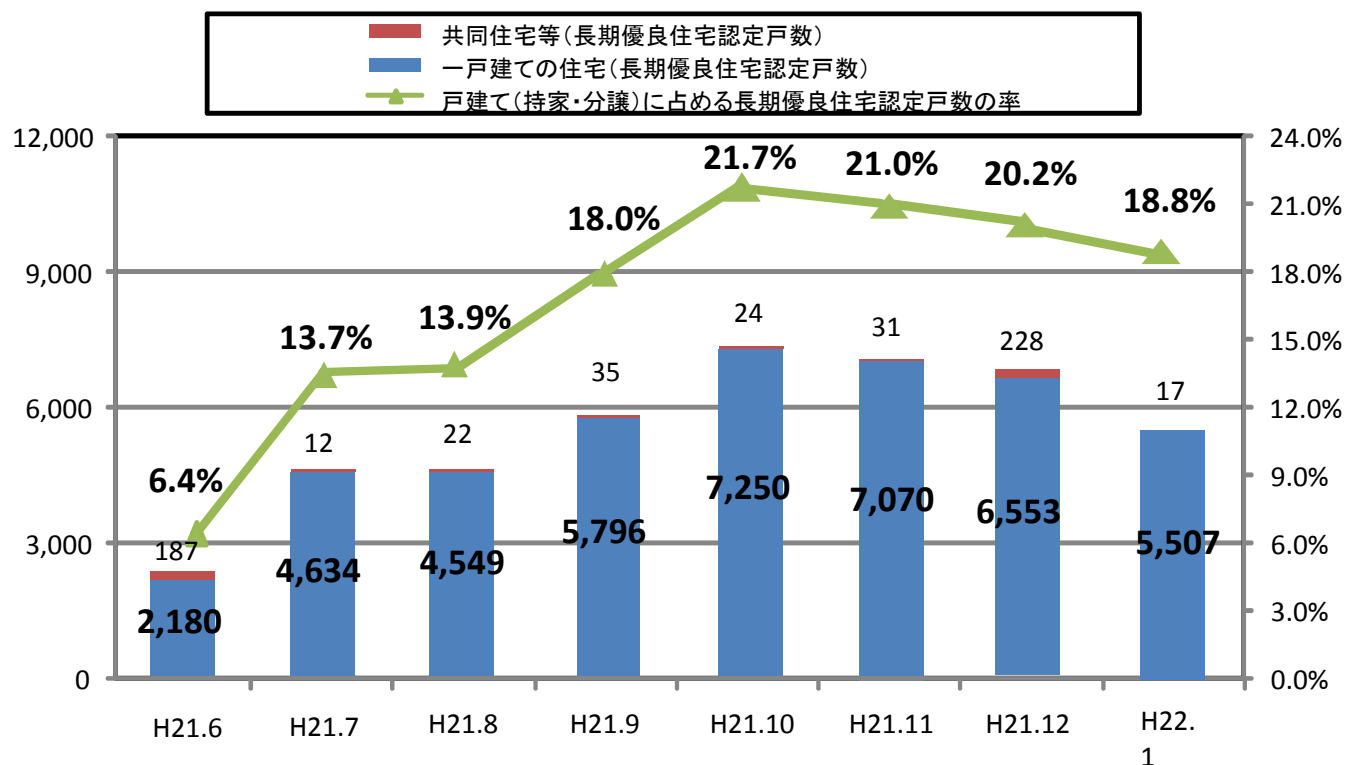
※中古マンションについては、(財)東日本不動産流通機構に登録された物件のみに関するデータ。

(資料)中古マンション:(財)東日本不動産流通機構 月例マーケットウォッチ
 新築マンション:(株)不動産経済研究所 首都圏マンション市場動向

(2)住宅市場の動向(長期優良住宅の認定戸数等)

③ 一方、質の高い住宅に関する関心は高く、数世代にわたって使用可能な長期優良住宅の建設は、住宅着工が低迷する中で戸建住宅の約2割を占める状況。

【長期優良住宅の認定戸数及び新築戸建て(持家・分譲)に占める認定戸数割合】



※実績(累計) 44,095戸 (H22.1末現在)

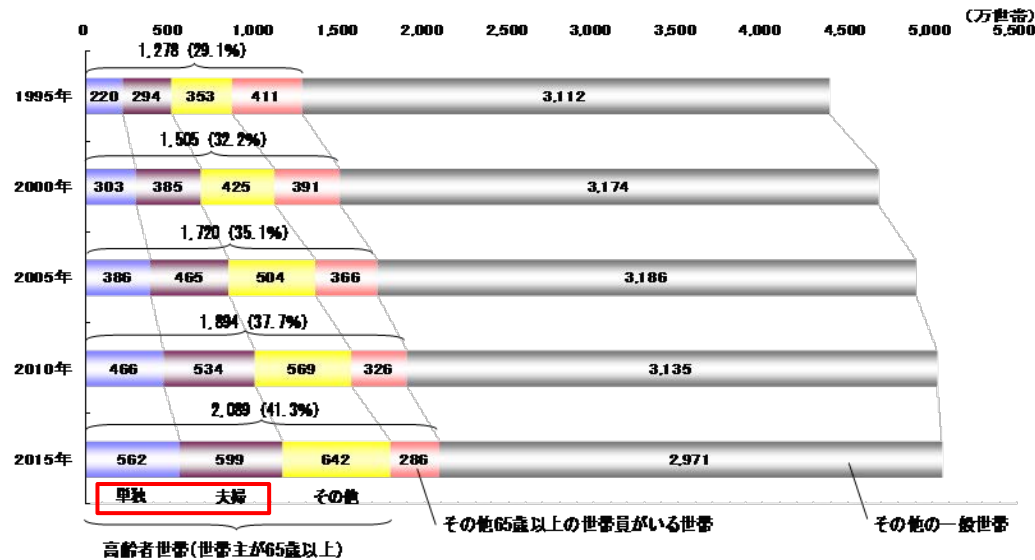
(2)住宅市場の動向(高齢者世帯・人口(推計))

④ 急速な高齢化が進む中で、高齢者2人世帯、高齢者単身世帯が増加。

特に、東京圏(一都三県)では、後期高齢者が今後15年間程度で高齢者数は約1.6倍、後期高齢者が約2.3倍に達する見込み。

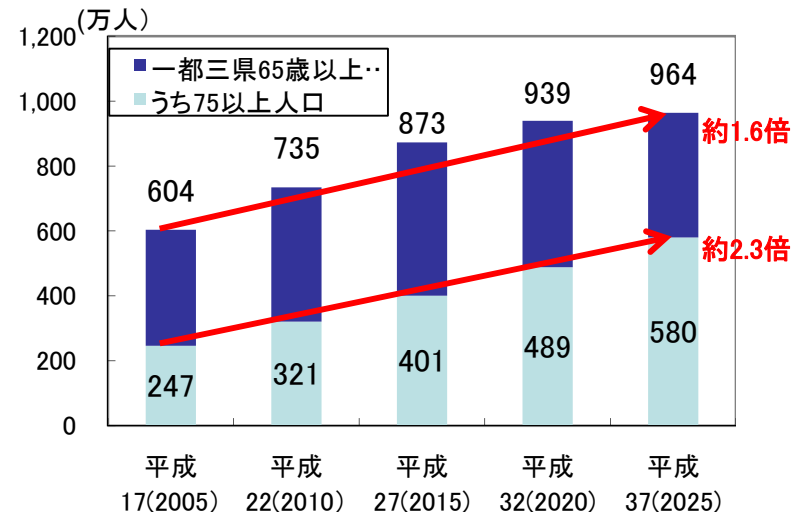
【高齢者がいる世帯(推計)】

※高齢者が世帯主である世帯+その他65歳以上の高齢者世帯員がいる世帯



(資料)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)(2008年3月推計)」及び国勢調査より国土交通省推計

【東京圏(一都三県)の高齢者人口(推計)】



(資料)国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口」(2007年5月推計)

【(参考)全国の高齢者人口(推計)】

	平成17年(2005)年	平成37年(2025)年
65歳以上	2,567万人	3,635万人(約1.4倍)
75歳以上	1,160万人	2,167万人(約1.9倍)

(資料)総務省「平成17年国勢調査」

国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」(平成18年12月推計)(出生中位(死亡中位)推計)

(2)住宅市場の動向(バリアフリー化率、高齢者住宅の状況)

また、高齢者の居住する住宅について、バリアフリー化された住宅ストックは約6.7%に過ぎず、医療・介護サービス付き住宅ストックも不足。

【住宅のバリアフリー化率(ストックに対する割合)】

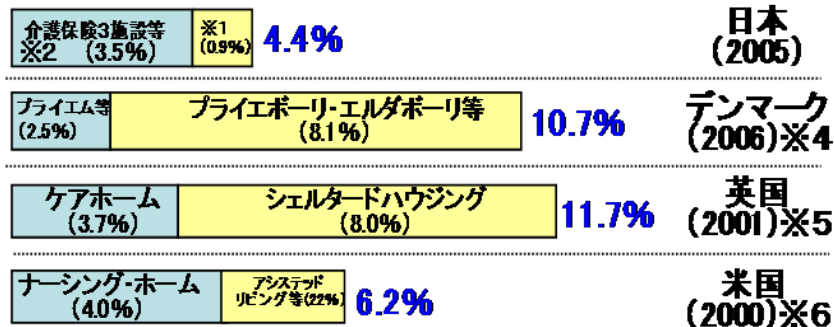
【全高齢者における介護施設・高齢者住宅等の定員数の割合】

		全体	持家	借家	高齢居住
住戸内(専用部分)	A手すり(2ヶ所以上)	15.3%	21.5%	5.9%	23.9%
	B段差のない屋内	13.1%	17.0%	7.2%	13.2%
	C廊下幅が車椅子通行可	12.6%	17.2%	5.7%	16.7%
	ABCいずれかに対応	25.5%	34.5%	11.9%	34.3%
	A又はBに対応(一定対応)	21.6%	29.3%	10.0%	28.9%
	ABC全て対応(3点セット)	5.4%	7.3%	2.6%	6.7%

(資料)平成15年 住宅・土地統計調査[総務省]

注1)「廊下幅」データは実態と乖離があり、「3点セット」は補正值を推計。

注2)「高齢居住」欄は、65歳以上の者が居住する住宅における比率。



※1 シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅、有料老人ホーム及び

軽費老人ホーム(軽費老人ホームは2004年)

※2 介護保険3施設及びグループホーム

※3 Sweden Socialstyrelsen(スウェーデン社会省)聞き取り調査時の配付資料(2006)

※4 Denmark Socialministeriet(デンマーク社会省)聞き取り調査時の配付資料(2006)

※5 Elderly Accommodation Counsel(2004)「the older population」

※6 医療経済研究機構「米国医療関連データ集」(2005)

(資料)社会保障国民会議サービス保障(医療・介護・福祉)分科会(第8回)資料

2. 住宅政策の課題

(1) 基本的考え方

住宅は基本的には市場で供給される財であり、住宅政策は市場で良質な住宅が適切に供給されるよう市場環境を整備することが基本。

そのほか、市場で住宅を取得することが困難な者に対しては、セーフティネットを整備。

**【参考】住生活基本計画(全国計画)(平成18年9月19日閣議決定(策定)、平成21年3月13日閣議決定(変更))
(抜粋)**

第1 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

1 住宅の位置づけと住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の意義

(略)

2 豊かな住生活を実現するための条件

右肩上がりの経済成長の時代が終焉を迎え、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控えた我が国において、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策は、国民一人一人が真に豊かさを実感でき、世界に誇れる魅力ある住生活を実現するために推進されなければならない。

豊かな住生活は、国民一人一人の価値観、ライフスタイルやライフステージに応じて異なるため、施策の推進によって実現すべき国民の豊かな住生活の姿について一概に論じることはできないが、その実現のためには、1で述べた住宅の社会的性格も踏まえつつ、

- ・国民の多様な居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場が形成されること
- ・市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットが構築されていることが必要不可欠である。

(2)当面の方向(団塊ジュニア世代の持家取得意向等)

① 団塊ジュニア世代を中心に住宅取得意欲は依然根強いものの、所得の低下など社会経済状況が大きく変化する中で、今後、一次取得者については、従来の新築中心から中古+リフォームへシフトする可能性。
 このため、既存住宅の検査を行うインスペクション制度の導入や性能評価表示、瑕疵担保保険制度の整備、リフォーム工事の質の確保のための業者の評価制度の整備等、市場環境整備を進めていくことが必要。

【団塊ジュニア世代の持家取得意向】

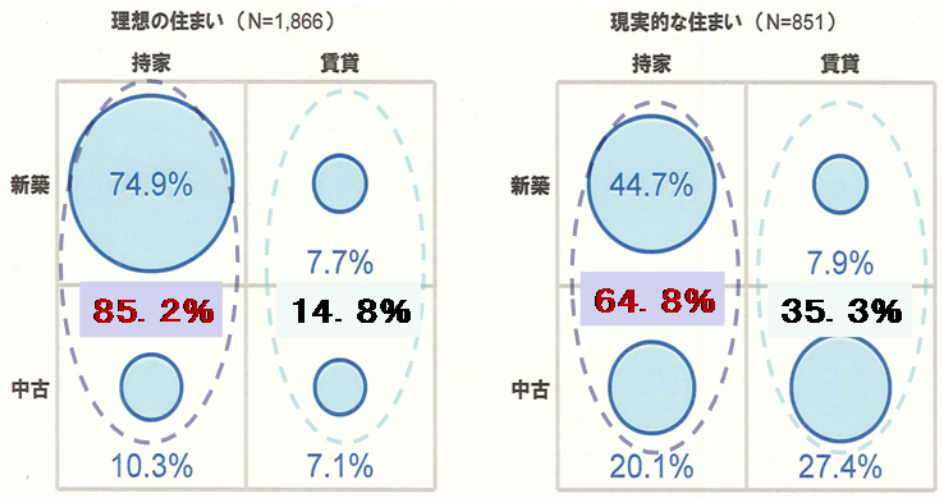
団塊ジュニア世代の持ち家取得意欲は旺盛。

	現在持ち家	どうしても持ち家を買いたい	できれば持ち家を買いたい	合計
25～29歳	12.5%	12.9%	38.3%	63.6%
30～34歳	28.6%	10.3%	30.5%	69.3%

(資料)「家族観、」住まい観に関する世代別価値観調査(リクルート住宅総研)
 ※団塊ジュニア世代は、2009年現在で35～38歳の層を指すが、出典の調査は2006年時点のものであり、32～35歳が団塊ジュニア世代に該当する。

【「理想の住まい」と「現実的な住まい」】

理想の住まいとして持家志向はあるものの、現実的な住まいの選択肢としては、借家の志向は増加。
 また、持家の場合でも中古住宅を選択する割合が増えている。



(注1) 住まいのタイプ(持家または賃貸、新築または中古)の組み合わせ(計4パターン)より、最も暮らしたいと思う住まいのタイプを調査し(1つだけ選択)、「その他」以外の回答を分類
 (注2) 住み替えを行う予定のある人を対象に、住まいのタイプ(持家または賃貸、新築または中古)の組み合わせ(計4パターン)より、現実的に選ぶと思う住まいのタイプを調査し(1つだけ選択)、「その他」以外の回答を分類

(資料)「住宅選択に関するアンケート調査」(09年6月)(NRI)
 ※2009.5～6に実施された全国の男女2,000人を対象としたインターネット調査による。

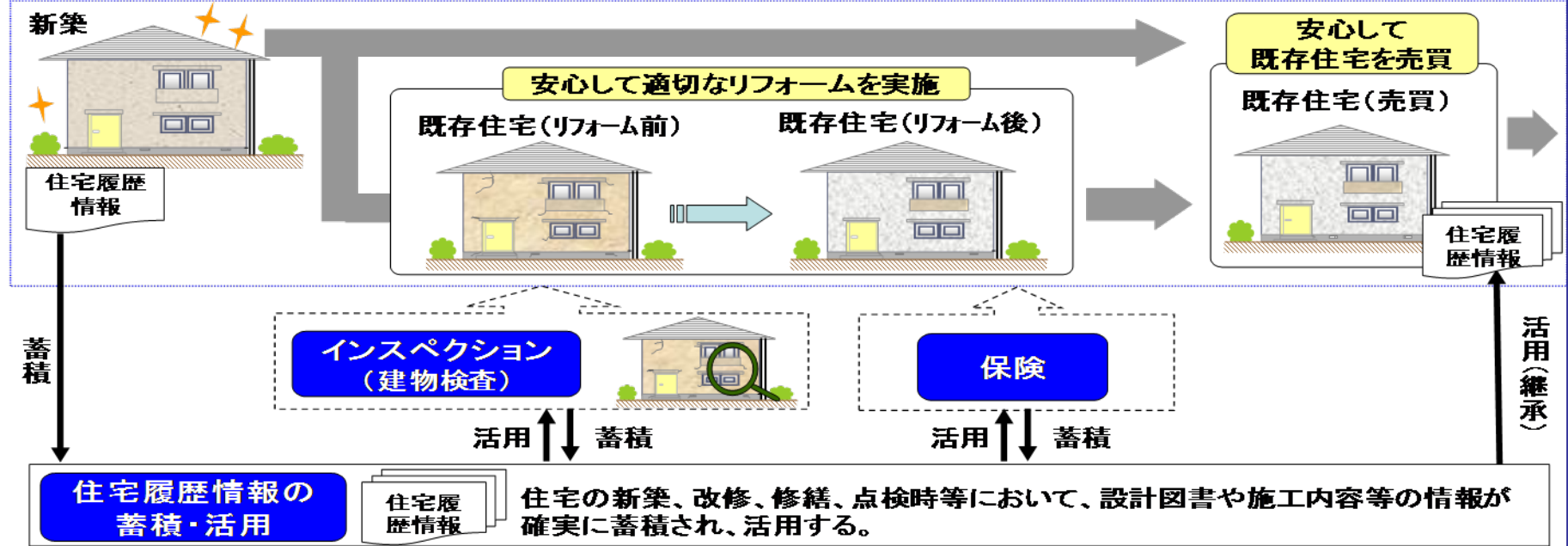
(2)当面の方向(リフォーム・中古住宅市場の活性化)

② 一方で、新築住宅については、将来の流通もにらんで、より良質な住宅の供給を促進するとともに、建設、維持管理、リフォームをカバーする住宅履歴の整備を進めていく必要。
 良質な住宅供給に関しては、家計の金融資産が良質なストックの投資に向けられるよう誘導するとともに、税制・融資等を見直し。
 住宅履歴に関しては、在来工法住宅も含めて正確な情報が確実に蓄積されるシステムづくりが必要。

環境・リフォーム推進事業(リフォーム等推進タイプ)

ストック型社会への転換、リフォーム市場の活性化を図るため、インスペクション(建物検査)の実施、住宅履歴情報の蓄積、保険への加入を支援する。

[プロジェクトのイメージ]



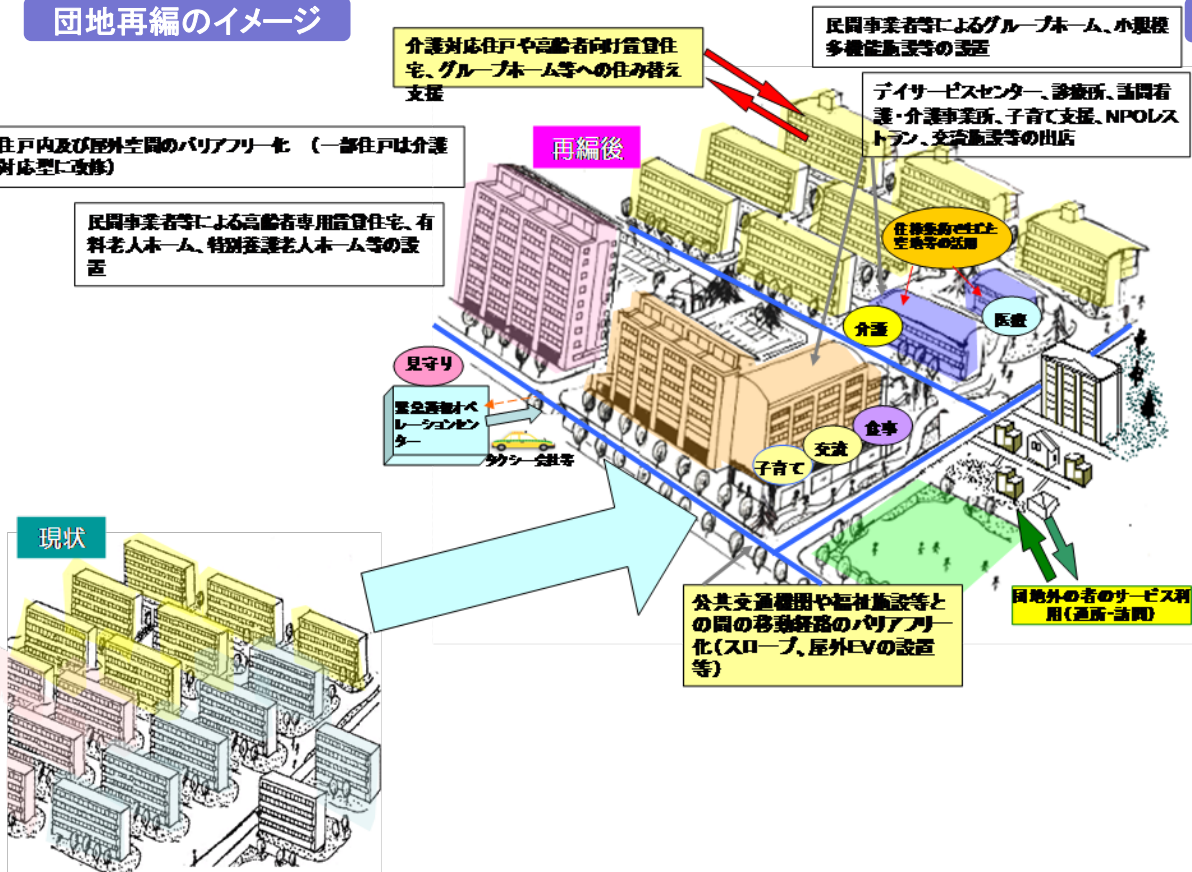
- ① 保険法人の検査員によるインスペクションを受けること。
- ② リフォームの結果、構造躯体及び雨水防水部分について、インスペクションに合格し、保険に加入又は加入可能な状態となっていること。
- ③ 住宅履歴情報の蓄積、工事状況等のモニタリング、事例収集への協力等を行うこと
- ④ リフォーム後に売買を行う場合は、既存住宅売買保険に加入することが要件となる。

(2)当面の方向(高齢者の居住の安定の確保①)

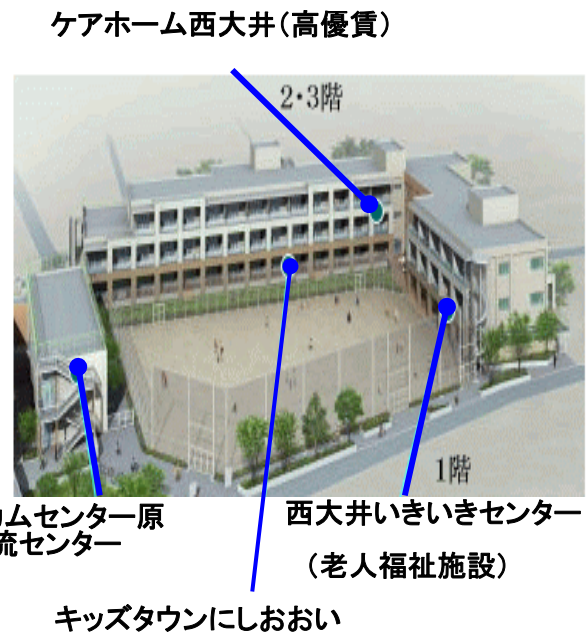
③ 急増する高齢者世帯に関しては、安心して住み続けられるようにするための住宅のバリアフリー化等を進める一方、特に、医療・介護サービスとセットとなった住宅の整備が重要な課題。
 我が国のこうしたサービス付きの住宅ストックは欧米に比べて小さく、現在の特養待機者に加え、今後、要介護の高齢者が大都市圏を中心に急増することを考えれば、市場でこうした高齢者向けの住宅の供給が適切に行われるよう誘導することが極めて重要。
 その際には、資産を持っている高齢者の住替え支援、需給ミスマッチの解消のためのリバースモーゲージなどの制度の整備が必要。

施策イメージ

団地再編のイメージ



ヘルスタウンにしおおい(旧品川区立 原小学校跡)

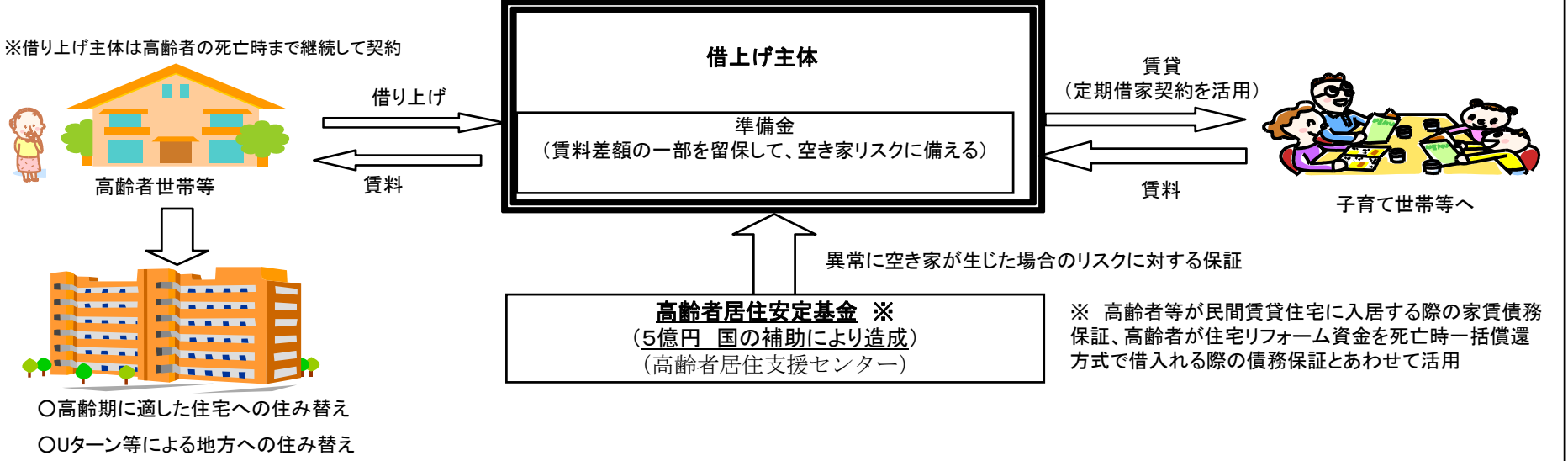


(2)当面の方向(高齢者の居住の安定の確保②)

高齢者等の住み替え支援制度

高齢者等の所有する戸建て住宅等を広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化する制度により、子育て世帯等に広い住生活空間を提供するとともに、高齢者の高齢期の生活に適した住宅への住み替え等を促進。

○高齢者の住み替え支援事業のスキーム

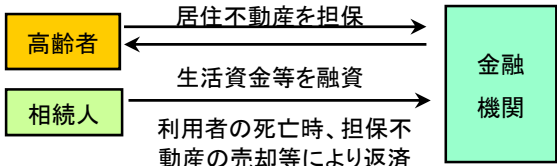


平成18年10月の事業開始からの制度活用実績は、情報会員登録2,528件、制度利用申し込み295件、入居者決定159件(平成22年2月22日現在)

リバース・モーゲージ(Reverse Mortgage)

高齢者が保有している住宅を担保として生活資金等の融資を受け、当該借入者の死亡時に当該住宅を処分して一括返済するローン。リバース・モーゲージは時間の経過に伴い債務残高が増加するものであり、時間の経過に伴い債務残高が減少する通常の住宅ローンとは逆(“Reverse”)。

○リバース・モーゲージの仕組み

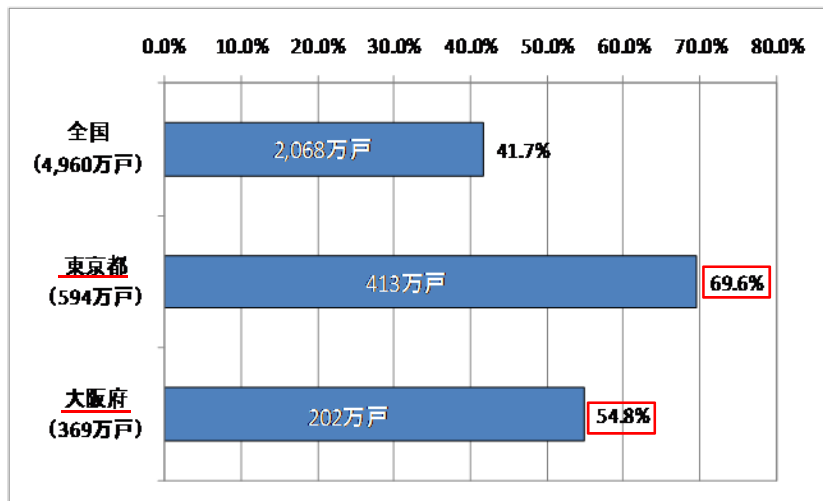


(2)当面の方向(マンションの改修・建替えの促進)

④ なお、老朽化した質の低い住宅ストックについては、従来から建替えによる更新が進められてきたが、大都市圏では、共同住宅の比率が50%を超える状況となる中で、特に老朽マンションの管理・建替えが今後大きな問題となる恐れ。

管理・改修・建替えに至るマンションストックの適正な管理システムの構築が必要。

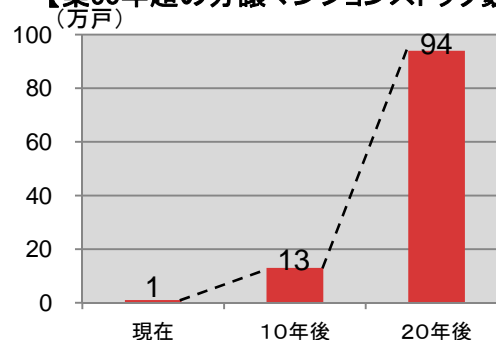
【住宅ストック(空家除く)に占める共同住宅の割合】



分譲マンションの現状

- 分譲マンションストック約545万戸、居住人口約1,400万人
＜H20年末時点、国土交通省推計＞
- 築50年超の分譲マンション数：10年後には13万戸、20年後には94万戸
＜国土交通省推計＞
- マンションの老朽化の進行と居住者の高齢化の進行“いわゆる2つの「老い」”
 - ・世帯主の年齢(H20マンション総合調査<国土交通省>から)
60歳以上 H11:25.7% → H15:31.7% → H20:39.4%
- 修繕積立金のみでは計画修繕工事の工事費が不足するマンションの存在
(H20マンション総合調査<国土交通省>から)
 - ・計画修繕工事実施時に修繕積立金のみで工事費を調達したマンション：60.5%
- 管理への無関心化等を背景とした管理組合が機能していないマンション等の存在
- 建替え事業の実施実績：138件(約1万戸) <H21年10月時点>

【築50年超の分譲マンションストック数】



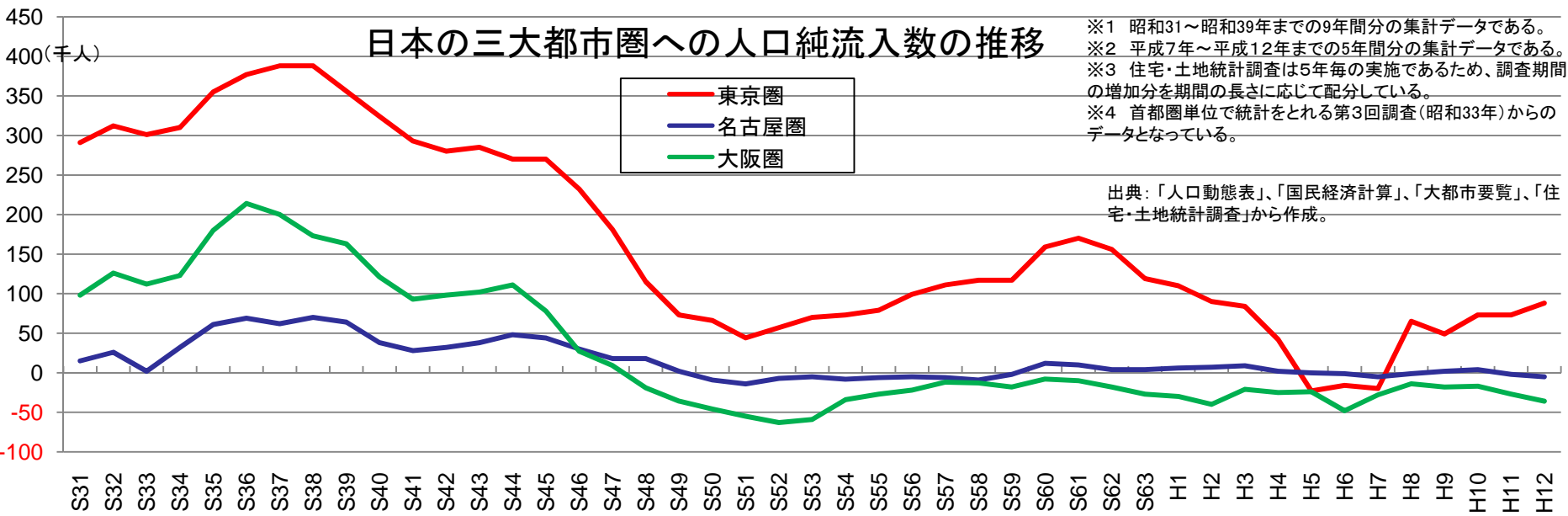
3. 都市再生機構の位置付け

(1)都市再生機構が果たしてきた役割①

①都市再生機構は元来、昭和30年に設立された日本住宅公団がスタート

日本住宅公団は、高度成長に伴う都市圏への急速な人口流入に対応するため、中堅勤労者向け共同住宅を大量供給することを役割として設立。

膨大な人口流入に対し、公団がその全ての需要を賄うことは元々不可能であり、公団が担ってきたのは、需要の一部を満たすことにより市場への圧力を緩和する役割。



首都圏	S30-S39	S40-49	S50-S59	S60-H6	H7-H16	H17-H20
人口純流入数(千人)	※1 3,078	2,373	833	891	※2 328	
住宅純増加数(千戸)	※3 ※4 1,521	3,355	2,229	2,543	2,548	1,043
うちUR供給住宅(千戸)	104	236	146	89	80	14
(シェア)	(6.8%)	(7.0%)	(6.6%)	(3.5%)	(3.1%)	18 (1.3%)

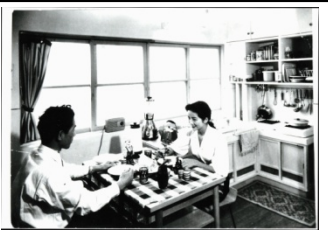
(1)都市再生機構が果たしてきた役割②

②公団設立時は、当時としては画期的なダイニングキッチンを備えるなど設備が充実しており、「高嶺の花」の存在であった。家賃は、当時の勤労者所得の第3分位中位のおよそ16～17%の負担率であった。

平成11年にそれまでの原価家賃から市場家賃化されたが、経過措置を講じているため、現在の継続家賃については市場家賃よりも平均的には若干安価になっており、継続家賃の負担率は12～13%となっている。

しかし、応能応益家賃を採用している公営住宅と比べれば高く、民間賃貸住宅に近似した家賃水準となっている。

昭和31年度
公団住宅家賃月額:4,600円
(大卒銀行員の初任給:6,000円)



昭和30年代のダイニング

(例)東京都町田市におけるUR賃貸住宅と公営住宅の比較

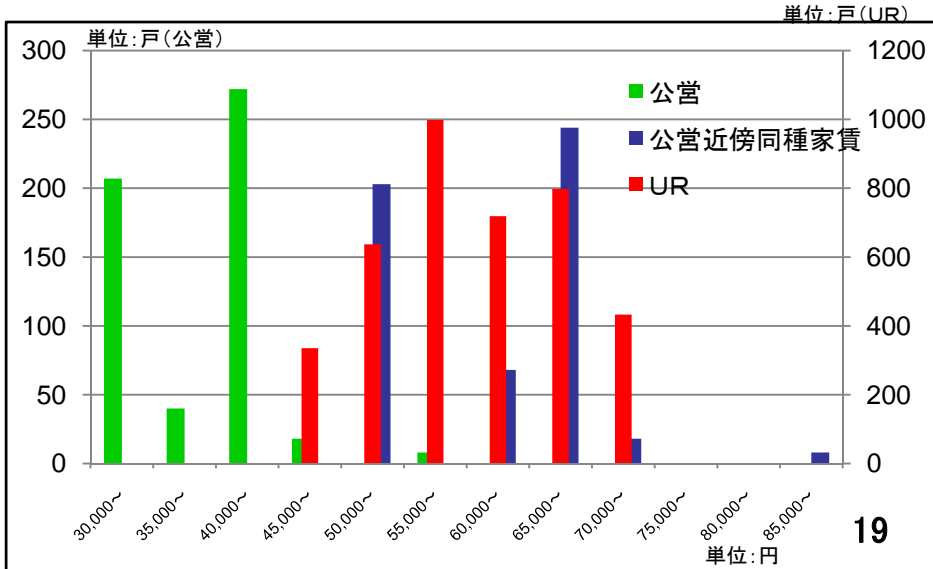
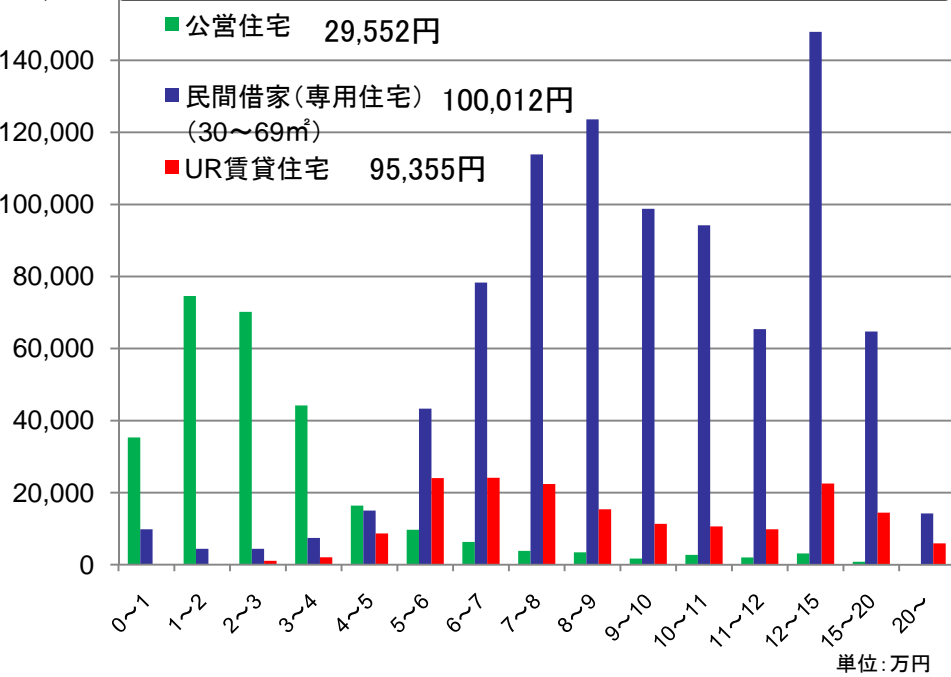
都営山崎町アパート+山崎町第2アパート(公営住宅)

町田山崎団地 (UR賃貸住宅)

- 所在地 東京都町田市山崎
- 管理開始 昭和52,63年度
- 管理戸数 545戸
- 月額家賃 平均 39,918円 (平均近傍同種家賃 62,666円)
- 床面積 平均61㎡
- 交通 小田急線「町田駅」バス12分

- 所在地 東京都町田市山崎
- 管理開始 昭和43年度
- 管理戸数 3,920戸 (リニューアル・高優賃対象)
- 月額家賃 平均 60,500円
- 床面積 平均 49㎡
- 交通 小田急線「町田駅」バス15分

東京都における家賃帯別住宅数

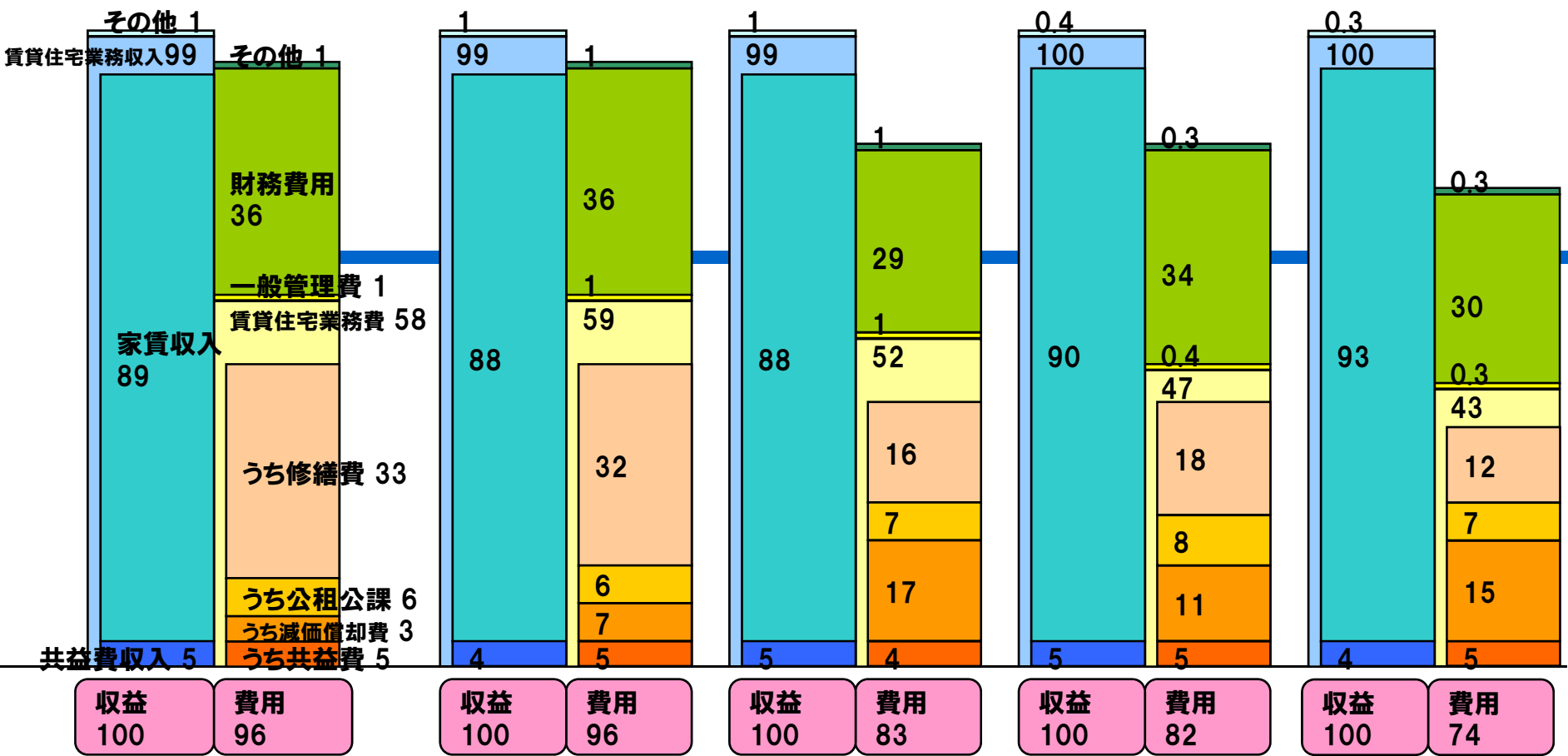


(1) 都市再生機構が果たしてきた役割②

※首都圏近郊の同一市内の団地の例
 ※数値はH20決算数値
 ※単位は%で収益総額を100%とした割合
 ※費用は減損損失を除く

築年別機構団地の収支

築49年の団地 築40年の団地 築35年の団地 築26年の団地 築15年の団地



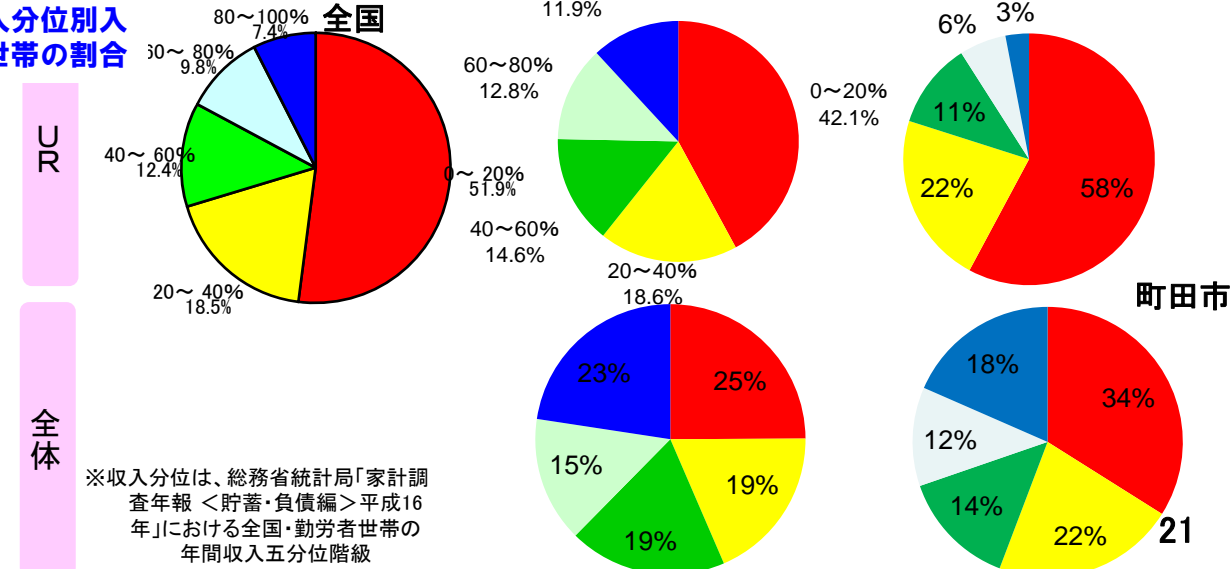
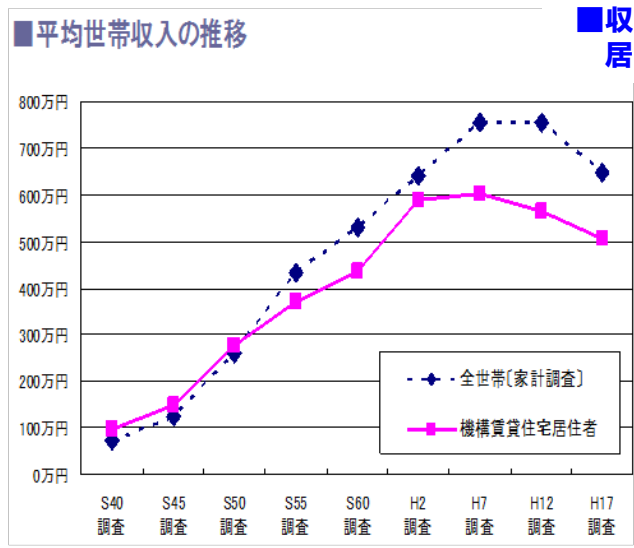
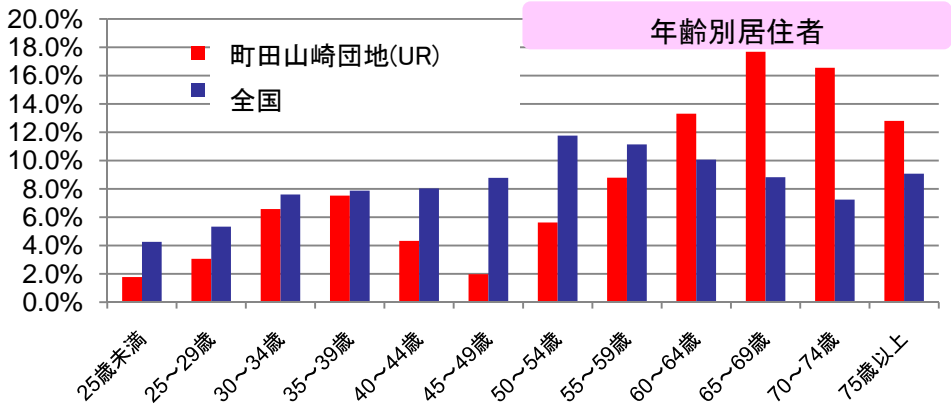
(1)都市再生機構が果たしてきた役割③

③入居者属性の変化

・かつては中堅サラリーマン層が主な入居者であったが、長期間に渡る継続居住の結果、現在では団地の高齢化が進んでいる。

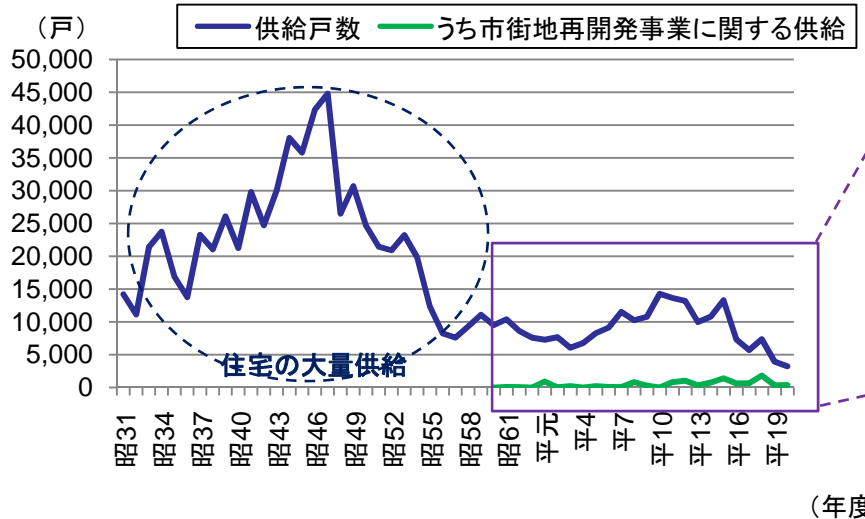
・所得水準についても、かつては平均世帯収入を上回る水準であったが、居住者の高齢化に伴い、近年は平均を下回る水準となっている。

	全国		町田市	
	全体	UR	全体	町田山崎
家計を主に支える者の年齢(平均)	52.3歳	54.3歳	50.9歳	59.1歳
居住年数(平均)	2.56人	2.27人	2.56人	2.22人
年収(平均)	世帯全体	580万円	—	439万円
	世帯主	—	418万円	348万円
高齢者(65歳以上)がいる世帯	24.2%	33.2%	22.3%	49.9%
<うち高齢者単独者>	29.8%	11.3%	27.2%	60.5%
居住年数(平均)	—	12年	—	16年



(1)都市再生機構が果たしてきた役割(④再開発に伴う賃貸住宅供給)

④市場の需要圧力を緩和するための住宅供給に加えて、昭和60年代以降は再開発等まちづくりに伴う住宅の供給が増加している。



【昭和60年度～平成20年度】
 UR賃貸住宅供給総戸数 : 約21.7万戸
 うち市街地再開発事業に関する供給 : 約1.1万戸

これに加えて、昭和50年代中旬から住宅市街地総合整備事業(現制度名)による新規開発として約4万戸の住宅が供給されている。

大島六丁目団地
 東京都江東区大島六丁目

(11-14階建て7棟)

建設当時の大島六丁目団地

高度経済成長期における地方から大都市への人口流入(都市部の住宅不足)に対して、住宅の大量供給と既存市街地に不足する緑や遊び場、避難空間等の環境整備を実施

大都市への人口流入の受皿として賃貸住宅を昭和44年に2,892戸供給

敷地面積約7.3ha
 郊外に移転した大規模工場跡地に建設

曳舟駅前地区市街地再開発事業(UR施行)
 東京都墨田区京島一丁目他

《従前》

《従後》

商業施設棟 <民間事業者>

住宅N棟 <権利者住宅・民間分譲住宅等>

住宅S棟 (H21年度管理開始) <UR賃貸住宅・権利者住宅等>

密集市街地の改善・不燃化促進、高度利用等により、安全で安心、かつ活気あふれる墨田区北部広域拠点を整備

まちづくりの一環としてUR賃貸住宅をH21年度に490戸供給

(2)住宅政策上の都市再生機構の役割①

①住宅の量的不足、大都市圏への大量の流入圧力という状況はなくなり、中堅者向け住宅の供給という役割は既に終了
 このため、市場補完という観点から、民間事業者が十分な役割を担える分野については順次撤退。
 既存ストックについても、削減しつつ再編を図る。

H9:分譲住宅事業から撤退

H16:新規賃貸供給の原則撤退

H19:ストック再生・再編方針の策定

分野	業務	住宅・都市整備公団 (S56.10~H11.9)	都市基盤整備公団 (H11.10~H16.6)	(独)都市再生機構 (H16.7~)
		H7.2 整理合理化計画 H9.6 整理合理化計画	H15.5衆、H15.6参(独)都市再生機構法案に対する附帯決議 H13.12 整理合理化計画	H19.12 整理合理化計画
住宅	賃貸住宅管理		<ul style="list-style-type: none"> ○市場家賃の導入 ○管理業務の民間活用 ○入居者の同意を得て住棟単位で売却 	<ul style="list-style-type: none"> ○賃貸住宅ストックの再生・活用 ○住宅セーフティネットとしての役割の充実 ○規模の適正化
	賃貸住宅建設	<ul style="list-style-type: none"> ○ファミリー向け、都心居住、高齢者向け等 	<ul style="list-style-type: none"> ○新規建設撤退(民間の賃貸住宅供給を支援) 	<ul style="list-style-type: none"> ○代替、再開発支援等に限定 ⇒経過措置分19年度完了
	分譲住宅建設		<ul style="list-style-type: none"> ○新規着手から直ちに撤退 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒経過措置分16年度完了
都市	再開発・区画整理 土地有効・防災公園 (都市再生)	<ul style="list-style-type: none"> ○上物整備に民間の活用 ○基盤整備を伴うもの ○公共団体のまちづくり支援 	<ul style="list-style-type: none"> ○土地有効利用事業(H10) ○防災公園街区整備事業(H11) ○防災街区整備事業(H15) 	<ul style="list-style-type: none"> ○都市再生を図るものに限定 ○フルセット型からバックアップ型へ転換 →民間の事業機会の創出 →コーディネート、基盤整備により条件整備 ○中心市街地活性化支援(H18) ○密集事業の促進支援(H19) ○都市再生事業の基準の明確化
	ニュータウン開発		<ul style="list-style-type: none"> ○OH13以降新規着手ゼロ ○新規着手から撤退 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒工事25年度完了 ⇒供給・処分30年度完了 完了大幅前倒し ≪20年を10年に≫(H17)
	特定公園施設整備 (国営公園有料施設)			<ul style="list-style-type: none"> ⇒処分30年度完了
鉄道	鉄道			<ul style="list-style-type: none"> ○民間鉄道事業者へ事業譲渡(北総鉄道)

H11

H16

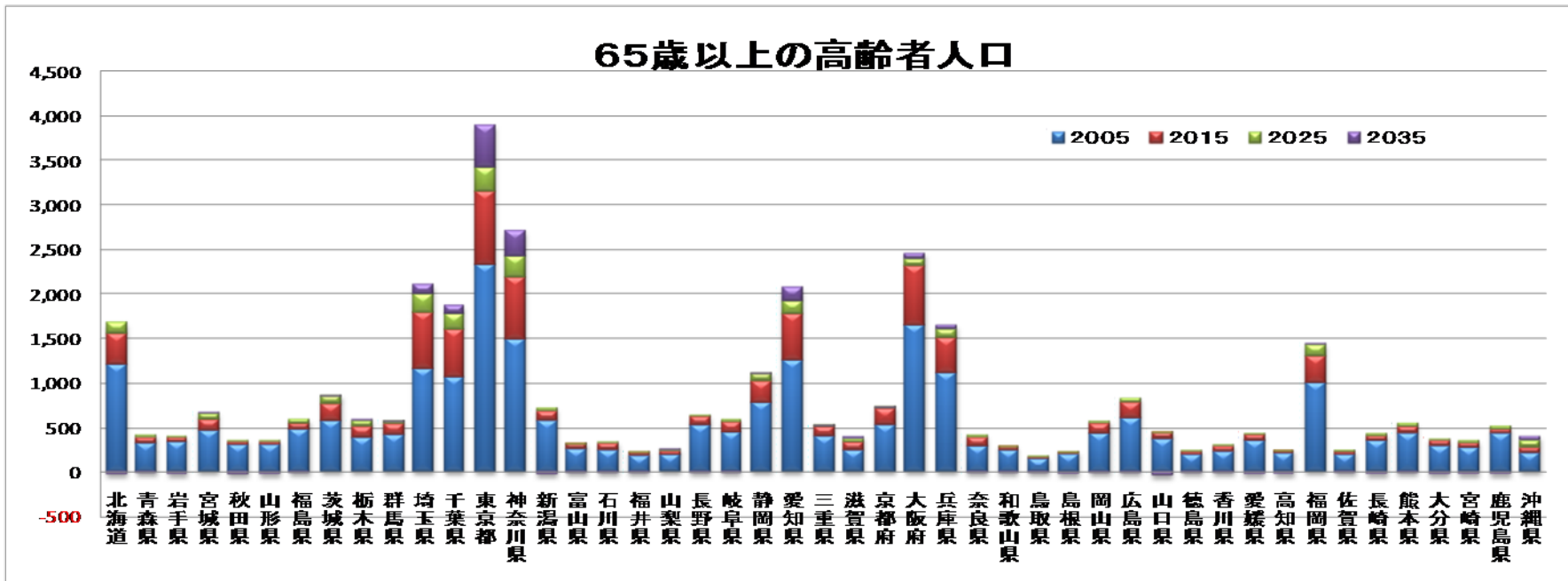
H25

H30

(2)住宅政策上の都市再生機構の役割②

②需要変化に対応しながらストックの削減を行いつつ、既存ストックをどのように活用していくのか。

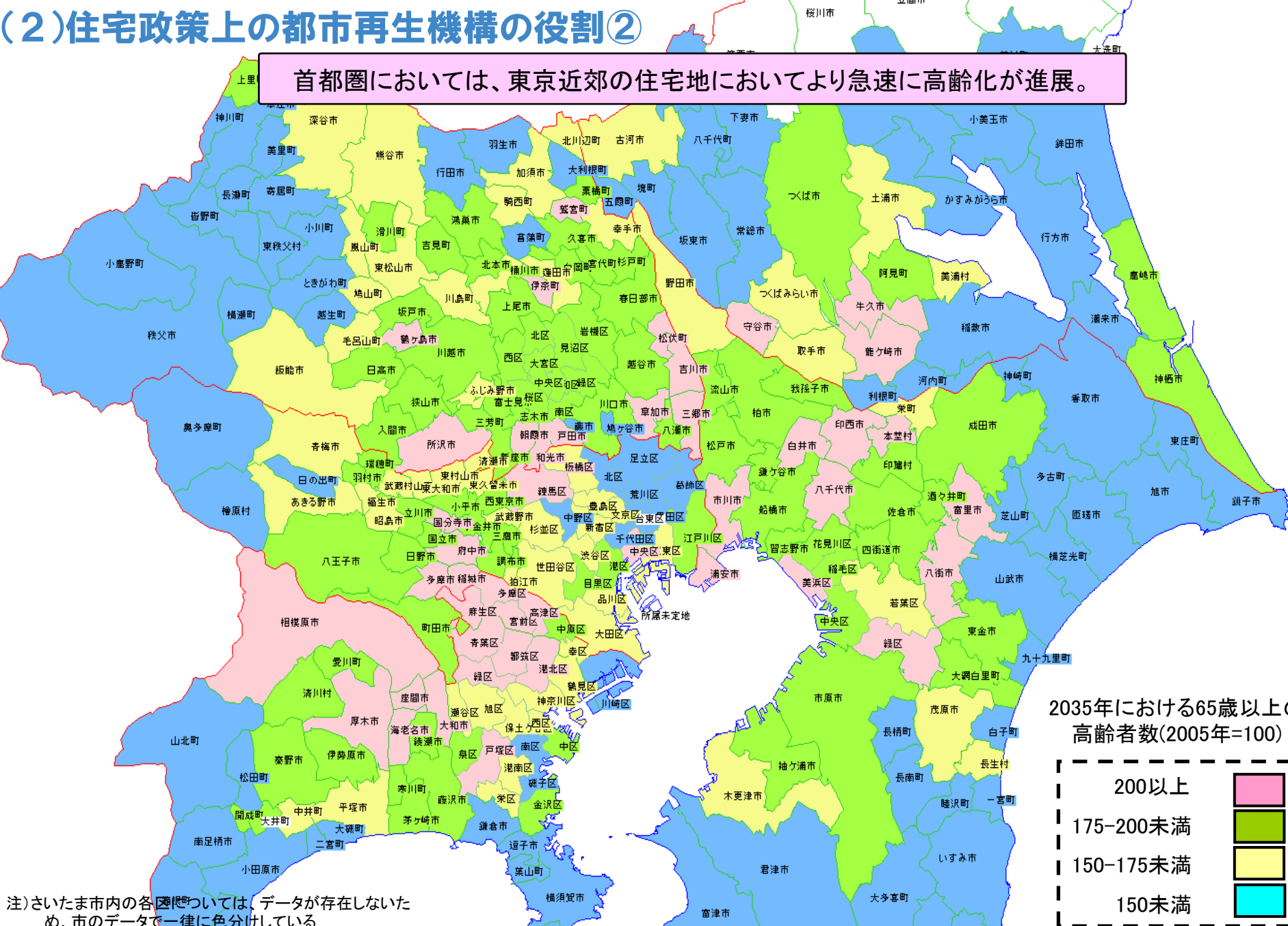
- ・今後、特に大都市部において高齢化が量的にも急速に進展し、高齢化に対応した住宅の需要の増加が見込まれる。
- ・基本的には民間事業者によって対応すべきだが、急速な高齢化圧力を緩和する役割がURには期待されるのではない。



順位	都道府県名	2005年	2015年	2025年	2035年	増加数	順位	都道府県名	2005年	2015年	2025年	2035年	増加数
1	東京都	233万人	316万人	343万人	390万人	+157万人	43	山形県	31万人	34万人	36万人	34万人	+3万人
2	神奈川県	148万人	218万人	243万人	272万人	+123万人	44	鳥取県	15万人	17万人	18万人	17万人	+2万人
3	埼玉県	116万人	179万人	200万人	211万人	+95万人	45	高知県	20万人	24万人	24万人	22万人	+2万人
4	愛知県	125万人	177万人	193万人	208万人	+82万人	46	秋田県	31万人	34万人	35万人	32万人	+1万人
5	千葉県	106万人	160万人	178万人	188万人	+82万人	47	島根県	20万人	22万人	23万人	21万人	+1万人
6	大阪府	165万人	232万人	240万人	246万人	+81万人		全国	2,576万人	3,378万人	3,635万人	3,725万人	+1,149万人

(2)住宅政策上の都市再生機構の役割②

首都圏においては、東京近郊の住宅地においてより急速に高齢化が進展。



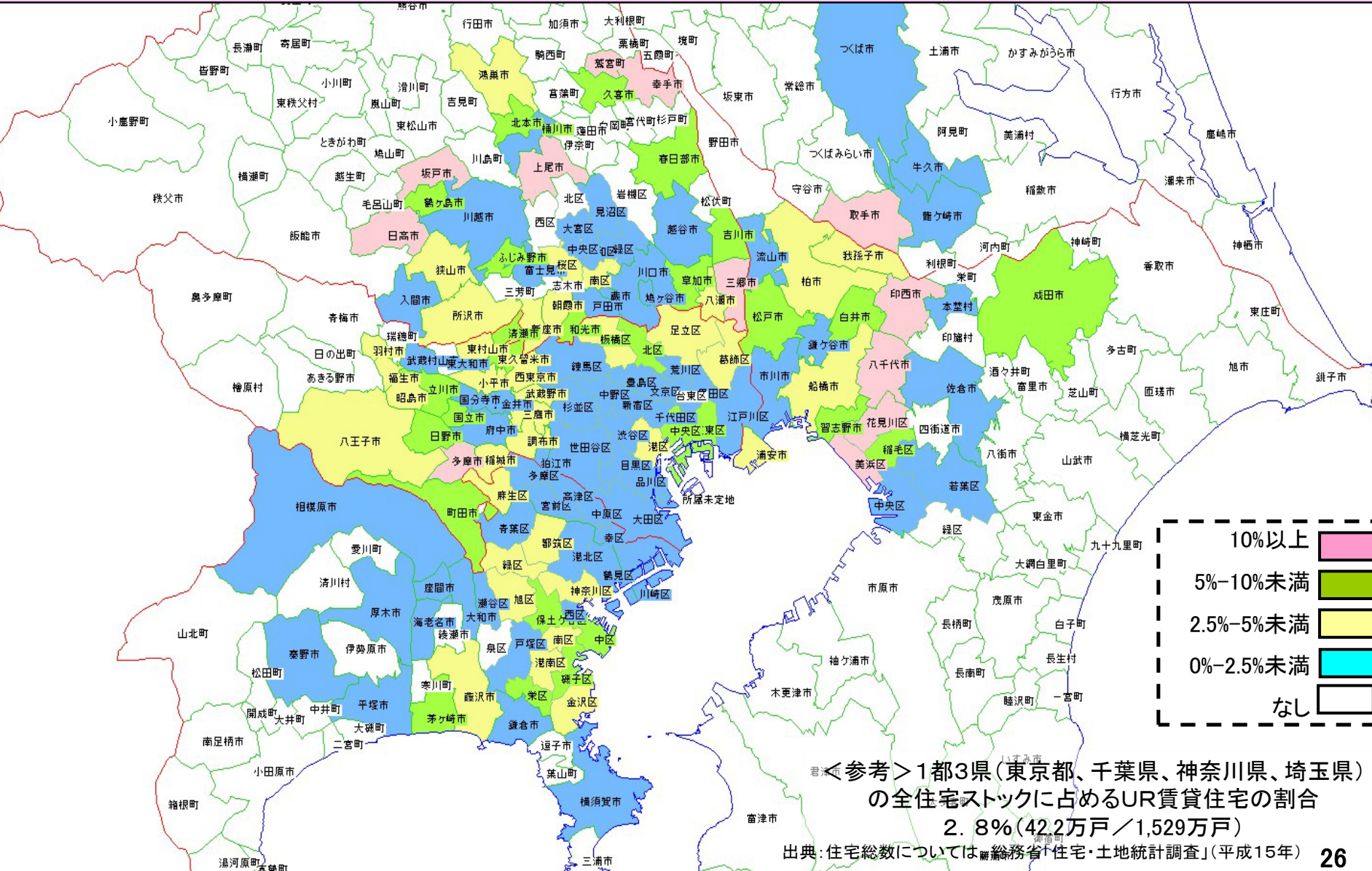
2035年における65歳以上の高齢者数(2005年=100)

200以上	
175-200未満	
150-175未満	
150未満	

注)さいたま市内の各区分については、データが存在しないため、市のデータで一律に色分けしている

(2)住宅政策上の都市再生機構の役割②

全住宅ストックに占めるUR賃貸住宅の割合は、東京23区では概ね低い一方で、郊外の住宅地を中心に高い割合を占めている。



10%以上	
5%-10%未満	
2.5%-5%未満	
0%-2.5%未満	
なし	

(2)住宅政策上の都市再生機構の役割②

②需要変化に対応しながらストックの削減を行いつつ、既存ストックをどのように活用していくのか。

- ・その際、既存のストックを有効活用していくことが必要。
- ・特に、既存団地の一部を民間に売却又は賃貸し、社会福祉・医療機関等を導入し、地域の福祉拠点としていくことについては期待が大きい。
- ・なお、広い意味での都市の再開発等の一部として行われる住宅供給については、都市再生としても議論すべき課題。再開発等を通じて高齢者住宅と福祉・医療施設等を併設していくことが求められる。

既存の住棟を活用しつつ、リニューアルによる間取りの改善や、屋内・屋外のバリアフリー化などの改修を行い、高齢者や子育て世帯が安全に安心して暮らせる住宅として有効活用。

高島平団地における実施状況

団地概要	
・名称	高島平団地
・所在地	東京都板橋区高島平2,3丁目
・管理開始	昭和46年度
・管理戸数	8,287戸
	内訳 1DK 2,759戸 1LDK 253戸
	2DK 4,969戸 3DK 306戸

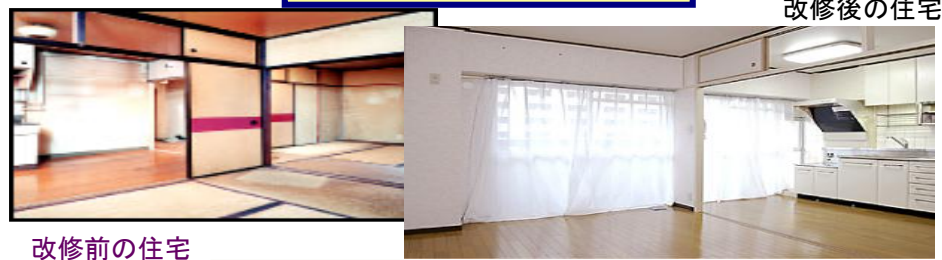


- リニューアル事業 約2,700戸供給(H20末)
- 高齢者向け優良賃貸住宅(高優良) 250戸供給(H20末)
- 総合団地環境整備事業 H11~19実施
- エントランス改修 H17~18実施

リニューアル事業

空き施設に高齢者支援施設を誘致

共用部の改善



住宅内部の台所と和室の間の段差の解消等により、高齢者が安心して暮らせるように改修 併せて設備水準の向上を図る



バリアフリー化や広場整備 (総合団地環境整備事業)



エントランス改修

(2)住宅政策上の都市再生機構の役割②(地域の福祉拠点の事例)

コンフォール南日吉(横浜市)

地区概要

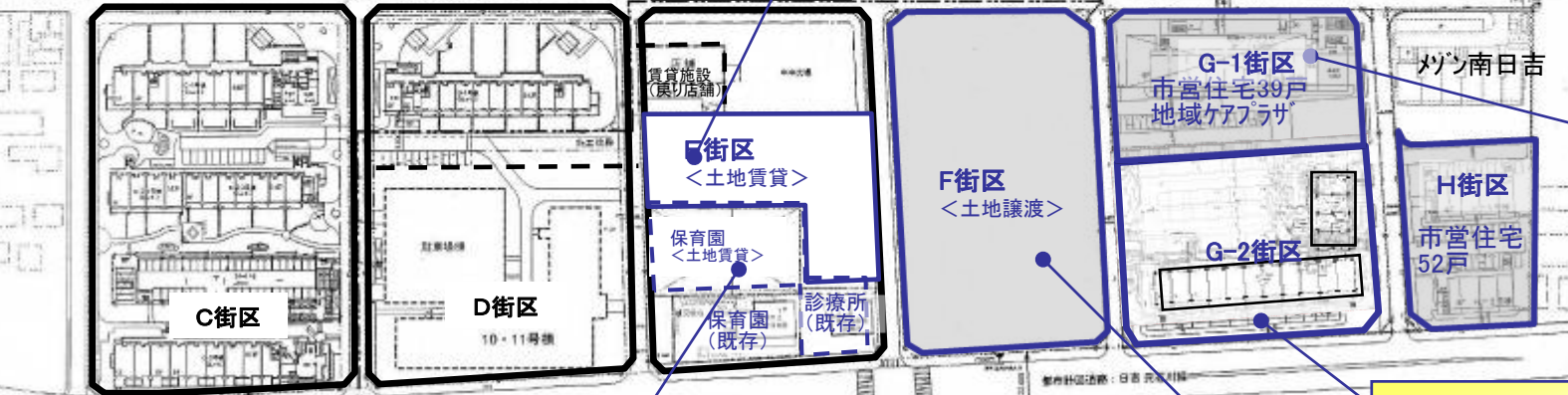
- 所在地
横浜市港北区南日吉
- 敷地面積
約7.8ha
- 従前戸数
1,336戸
- 従後戸数
1,023戸
- 入居時期
H14~H19
(借上型市営を除く)



施設概要 (H22年3月開業予定) UR都市機構が土地賃貸

- ・事業者: (株)学研ココファンホールディングス
- ・敷地面積: 約3,400㎡
- ・延床面積: 約5,200㎡
- ・構造規模: RC造 4階建
- ・施設用途 適合高齢者専用賃貸住宅(2~4F)81戸
高齢者施設(ショートステイ・デイサービス)(1F)
クリニック等(1F)

※施設の誘致経緯
募集時に居宅サービス施設を必須として公募



横浜市認可保育所

- ・H18年4月開園 定員90名
- ・事業者: 社会福祉法人清香会

マンション用地(工事中)

- ・H21年3月土地譲渡
- ・188戸、H23年3月完成予定
- ・事業者: 三井不動産レジデンシャル(株)

借上型市営住宅

- ・114戸 H21年12月入居



(2)住宅政策上の都市再生機構の役割②(地域の福祉拠点の事例)



- ### 共有スペース
- 【1階】 事務所／学習塾
診療所／調剤薬局
介護サービス事業所※
介護用大浴室
 - 【2階】 食堂／喫煙室
介護用大浴室
 - 【3階】 ラウンジ
介護用大浴室
- ※デイサービス・ショートステイ
訪問介護・居宅介護支援

- ### サービス
- 【基本サービス】
緊急時対応サービス
フロントサービス
生活支援
健康医療相談サービス
 - 【オプションサービス】
安心サービス(介護サービス)
便利サービス(食事提供等)

高専賃	自立型居住スペース			介護型居住スペース
タイプ	タイプA	タイプB	タイプC	タイプD
間取り				
戸数	15戸	3戸	6戸	57戸
床面積	54.85㎡	34.65㎡	70.41㎡	18.16~22.96㎡
①賃料	152,000円~	105,000円~	185,000円~	75,000円~
②共益費	5,400円	4,600円	7,500円	20,000円
③サービス費	32,550円	26,250円	32,550円	32,550円
①+②+③	189,950円~	135,850円~	225,050円~	127,550円~ 29

(2)住宅政策上の都市再生機構の役割②(地域の福祉拠点の事例)



日吉本町地域ケアプラザの概要

H19.9開設

施設の概要

都市再生機構による南日吉団地の建替事業の一環として整備。

指定管理者： 社会福祉法人緑峰会

敷地面積： 約12,700㎡。

1階： ケアプラザ 2階～4階： 市営住宅

サービス

通所介護・介護予防通所介護(デイサービス:定員35名)

要支援者・要介護者に、健康チェック、入浴、昼食、レクリエーション等の各種サービスを提供。

居宅介護支援

介護支援専門員(ケアマネージャー)による介護サービス計画(ケアプラン)の作成及び関係機関との連絡調整や介護保険の給付管理を実施。

地域活動交流

福祉・保健活動等の支援や交流の場として、多目的ホール等を地域に開放。
ケアプラザ主催のイベントや講座の開催。
ボランティア等、地域活動の相談や情報提供を実施。

福祉・保健に関する相談窓口(地域包括支援センター)

地域の身近な相談窓口として、福祉・保健の専門の相談員が介護保険や各種サービス、権利擁護等の相談対応。
情報提供や関係機関との連絡調整の実施。
介護予防プランの作成やケアマネージャーへの支援等

地域交流

居宅介護
支援事業

地域包括
支援
センター

(2)住宅政策上の都市再生機構の役割②(再開発に伴う整備の事例)

機構施行再開発事業による保留床を民間事業者に譲渡し、子育て・高齢者施設を整備。

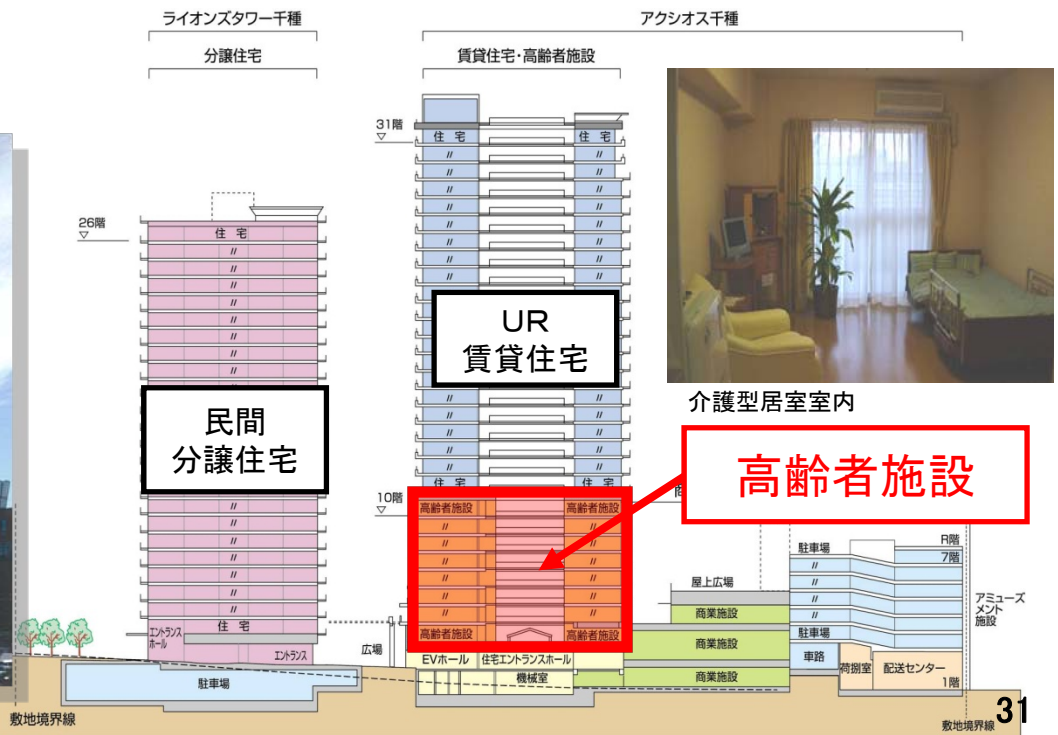
千種駅南地区(名古屋市)の概要

<地区概要>
 区域面積:約1.5ha
 延床面積:約73,000㎡
 竣工時期:平成16年10月
 施設用途:
 住宅 UR賃貸住宅(266戸)
 民間分譲住宅(115戸)
 高齢者施設、商業施設、配送センター、駐車場

<高齢者施設の概要>
 施設名称 ライフ&シニアハウス千種
 延床面積 約10,900㎡
 施設諸元
 7~10階 有料老人ホーム(自立型) 56戸
 5~6階 有料老人ホーム(介護型) 36室
 4階 通所介護施設(デイサービス)
 保育園
 3階 浴室、食堂、クリニック、多目的ルーム



地区外観



介護型居室室内

高齢者施設