

—— 街に、ルネッサンス ——



UR都市機構

UR賃貸住宅ストックの現状と活用・再生等について

2019年11月29日

独立行政法人 都市再生機構

1. UR都市機構の事業

- 民間事業者・地方公共団体等とのパートナーシップの下、政策的意義の高い事業やコーディネートを実施することにより、都市再生の推進を図ります。
- 約72万戸のUR賃貸住宅について、住宅セーフティネットとしての役割の充実を図るとともに、多様な活用を行い、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ます。
- 東日本大震災をはじめとした災害からの復興支援を継続するとともに、災害発生時には地方公共団体等に対する復旧・復興支援を行います。

都市再生

- 都市の国際競争力と魅力を高める都市の再生
- 地域経済の活性化とコンパクトシティの実現を図る地方都市等の再生
- 防災性向上による安全・安心なまちづくり



賃貸住宅

- 多様な世代が安心して住み続けられる環境整備
- 持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進
- UR賃貸住宅における安全・安心・快適な暮らしの実現



災害復興

- 東日本大震災の原子力災害被災地域及び津波被災地域の復興支援
- 熊本地震などの災害からの復興支援
- 災害発生時の初動対応、復旧支援



海外展開 支援

- 豊富な事業経験を生かし、日本企業による都市開発事業等の海外展開を支援



シドニー西部新空港周辺地区

※ ニュータウン事業については2018年度末をもって終了

2-1. UR 賃貸住宅ストックの現状

- 機構の前身である日本住宅公団は、昭和30年に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、**中堅勤労者向けの共同住宅を大量供給することを役割として設立。**
- UR 賃貸住宅ストックは、昭和30年代以降の経済成長、大都市への人口集中等、時々^々の社会経済情勢や住宅・都市政策を反映して**団地の規模や立地条件、住宅の規模や設備水準等が極めて多岐にわたっており、老朽化しているものも少なくない。**

全国のUR賃貸住宅の分布

	団地数	戸数
首都圏 (東京・神奈川・千葉・埼玉・茨城)	803	406,152
中部圏 (愛知・静岡・岐阜・三重)	120	52,657
近畿圏 (大阪・兵庫・京都・滋賀・奈良・和歌山)	404	202,670
九州圏 (福岡・長崎・熊本・鹿児島)	158	45,466
その他	47	11,111
計	1,532	718,056

管理開始年代別ストックの特徴

	ストック全体	S30年代 (1955~1964)	S40年代 (1965~1974)	S50年代 (1975~1984)	S60年~H6年 (1985~1994)	H7年~H15年 (1995~2003)	H16年~ (2004~)
管理戸数	718,056戸	32,988戸	309,341戸	149,508戸	78,396戸	103,815戸	44,008戸
団地数	1,532団地	115団地	328団地	314団地	348団地	332団地	95団地
団地規模	469戸/団地	317戸/団地	980戸/団地	463戸/団地	235戸/団地	299戸/団地	359戸/団地
立地			団地規模大・大量供給 郊外化が進む			都心回帰	
住戸規模	55.4㎡/戸	40.0㎡/戸	45.6㎡/戸	52.5㎡/戸 (前半) 65.8㎡/戸 (後半) 56.7㎡/戸	70.7㎡/戸	70.3㎡/戸	68.0㎡/戸
募集家賃	72,800円	48,600円	54,000円	67,500円	95,900円	110,800円	116,900円
住宅供給の背景	住宅不足の解消	人口の大都市集中による住宅不足の解消	居住水準の向上	既存ストックの再生・活用 都市居住の推進			

空家の状況

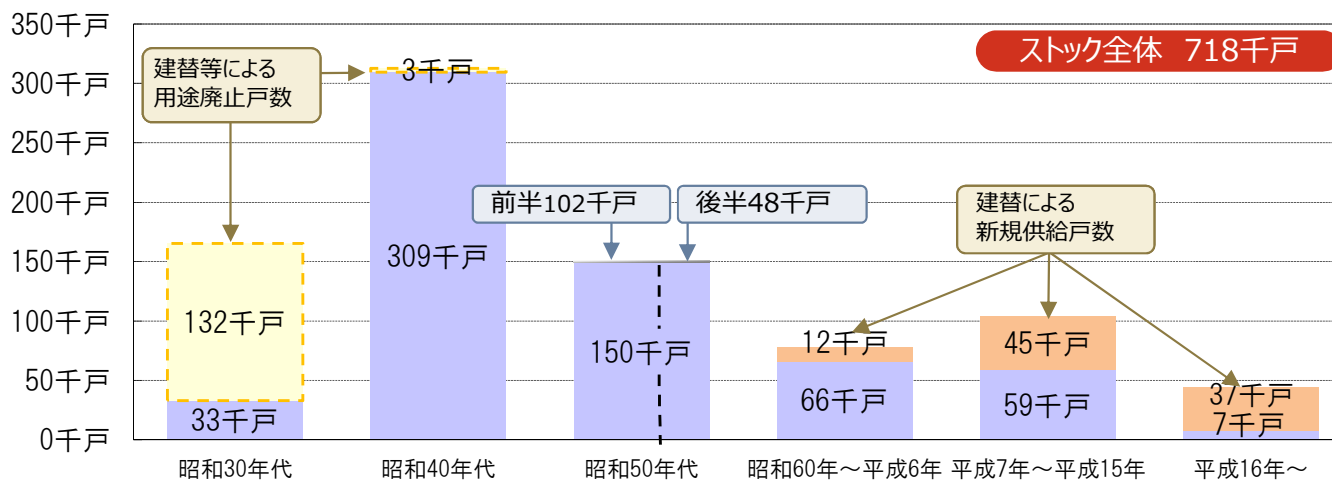
募集・斡旋中の空家

3.4%

(2018年度末現在)

管理開始年代別管理戸数

(2018年度末現在)



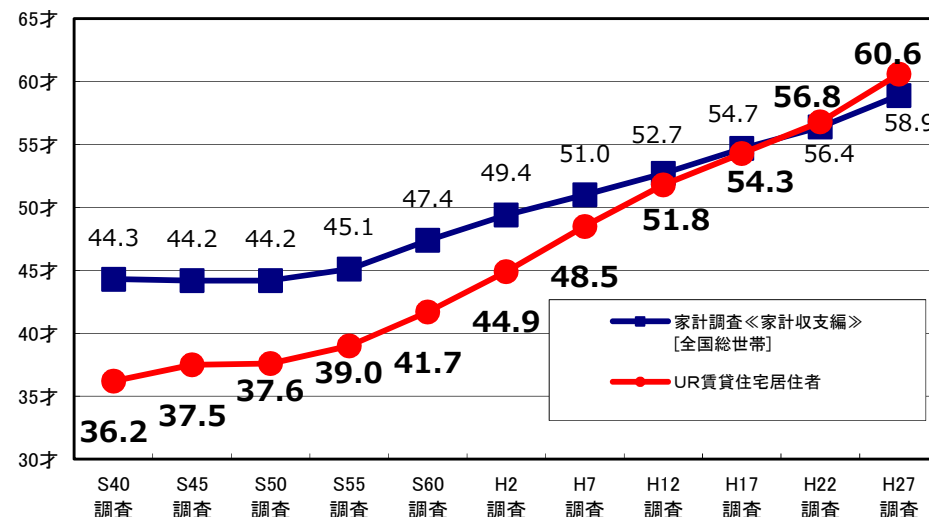
2-2. UR賃貸住宅の居住者属性

- UR賃貸住宅では、年々高齢化が進んでおり、**高齢者（65歳以上）がいる世帯が半数以上、高齢者単身世帯も20%を超えた**。世帯主の平均年齢は60歳を超え、全国平均との差が広がった。
- また、**平均世帯年収が近年減少し、全国平均を下回っているところである**。

平成27年UR定期調査

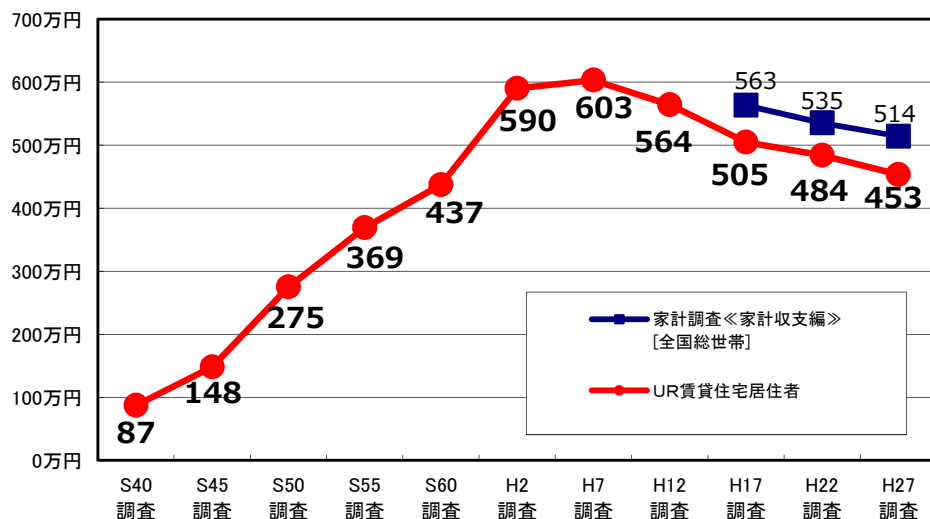
項目	UR定期調査	全国平均
世帯主年齢（平均）	60.6歳	58.9歳
居住人数（平均）	2.0人	2.33人
世帯年収（平均）	453万円	514万円
共働き世帯率	36.7%	47.6%
高齢者(65歳以上)がいる世帯	50.7%	40.7%
高齢者(65歳以上)単身世帯	20.7%	11.1%
居住年数（平均）	14年5ヶ月	—

世帯主の平均年齢の推移

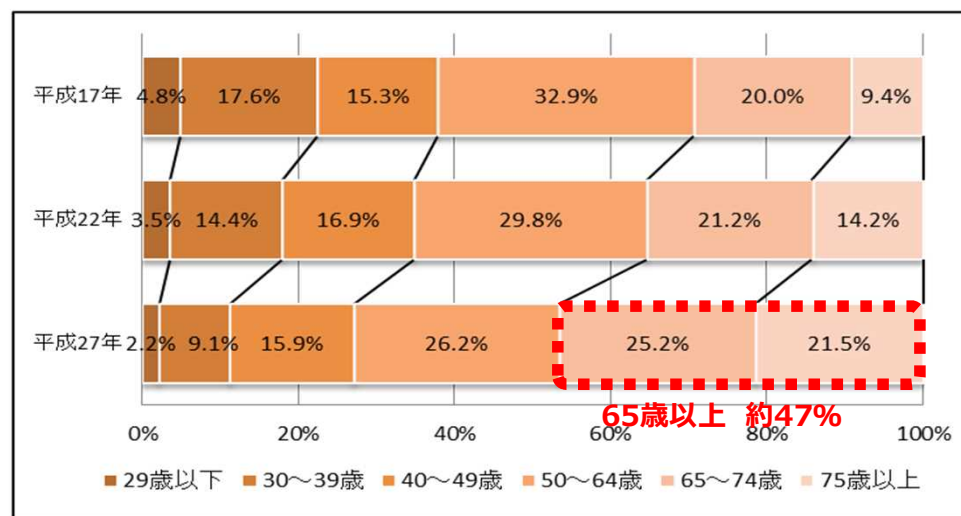


平均世帯収入の推移

注) 家計調査「家計収支編」[全国総世帯]のデータは、H12調査以前のデータが存在しないため、記載していない。



世帯主年齢（年齢別分布）



3. UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン

政策課題

- **少子高齢化の進展、単身世帯等の増加**等やこれに伴う住民同士の**コミュニティの希薄化**
- UR賃貸住宅団地の**ストックの高経年化**や**お住まいの方の高齢化**
- 居住者の**ライフスタイルの変化やニーズの多様化に対応**した、UR賃貸住宅の質や価値の向上

求められる役割

- UR賃貸住宅団地及びその周辺地域も含めた住民が安心して健やかに住み続けられるよう、地方公共団体や民間事業者等の多様な主体と連携し、**高齢者、子育て等の幅広い世代や多様な世帯が安心して住み続けられる住環境を整備**すること。
- 国民共有の貴重な地域資源であるUR賃貸住宅団地について、地域や団地の特性、住宅需要の動向を踏まえつつ、地方公共団体や民間事業者等の多様な主体と連携・協力し、団地の役割・機能の多様化を図ることにより、**持続可能で活力あるまちづくりを進め、地域の価値と魅力を高める**こと。
- 高齢者世帯、子育て世帯等といった市場では入居に制約を受けがちな世帯の公平な受け皿として、世帯属性に左右されず、**多様な世帯が入居しやすい賃貸住宅を提供**すること。
- UR賃貸住宅の高経年化が進むなか、**多様化するニーズに対応した魅力ある賃貸住宅を供給**すること。

2018年12月 「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」を策定

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。

具体例：
地域医療福祉拠点化の推進、コミュニティ拠点整備

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る。

具体例：高齢者・子育て支援施設等の誘致、
屋外環境整備、コンパクトシティの形成

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る。

具体例：健康寿命サポート住宅、バリアフリー化、
近居促進

4-1. 多様な世代が安心して住み続けられる環境整備

地域医療福祉拠点化とは？

地域の関係者の方々と連携・協力しながら、
 豊かな屋外空間を備える**団地を“地域の資源”**として活用し、
地域に必要な住宅・施設・サービスの整備を推進



■ 地域医療福祉拠点化の主な3つの実施内容

① 地域における医療福祉施設等の充実の推進

団地を含む地域全体で在宅医療・看護・介護サービス等が受けられ、安心して住み続けられる環境づくりを目指している。



*** 具体的な実施事例 ***

- 地域包括支援センター
- 病院・診療所
- 病後児保育室

② 高齢者等多様な世代に対応した居住環境整備推進

高齢者が安全・安心に住み続けられるよう工夫した住宅等の整備を推進。共用部のバリアフリー改修や見守りサービスも提供している。



*** 具体的な実施事例 ***

- 健康寿命サポート住宅
- 共用部分のバリアフリー等の改修
- 多様な生活スタイルに対応した住宅

③ 若者世帯・子育て世帯等を含むコミュニティ形成の推進

団地内の屋外空間や集会所等を活用し、多世代交流の機会の創出や生活支援サービス機能の導入を推進。



*** 具体的な実施事例 ***

- 交流拠点の導入
- 子育て支援機能の導入
- 生活支援サービス機能の導入

※ 2019年9月30日時点。大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地のみ計上。

目標達成に向け、全国122団地※において地域医療福祉拠点化に着手

・住生活基本計画 (2016年3月18日閣議決定)

第2 目標と基本的な施策

成果指標：都市再生機構団地※の地域医療福祉拠点化 0団地 (2015年) → 150団地程度 (2025年) ※大都市圏おおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象

4-2. 地域医療福祉拠点化の事例～多摩平の森（東京都日野市）～

当該資料の無断複製・無断転載・配布行為を禁止します。

団地概要

所在地	東京都日野市多摩平
交通	J R 中央線「豊田駅」徒歩8～14分
管理開始	2001年
戸数	1528戸
住宅形式 (専用床面積)	1K～3LDK+S (35㎡～85㎡)

地域の関係者との連携体制

●事業運営調整会議（事務局：日野市）

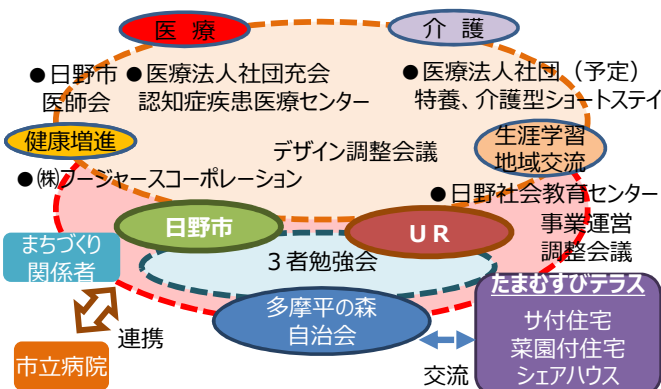
認知症予防の対応、多世代交流、ミストコミュニティ、地域防災の拠点形成を図るため、事業者、団地自治会及びまちづくり関係者が参加しています。

●デザイン調整会議（事務局：UR）

A街区公共公益施設の実現に向け、各事業者との建物・屋外デザイン調整により、統一感あるまちなみを創出。事業者間会議では活性化策等を協議継続中。

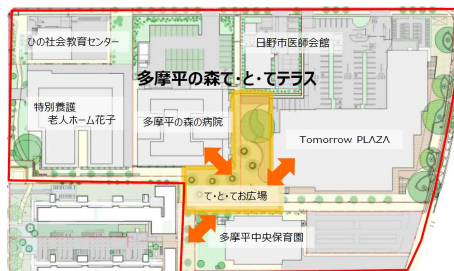
●三者勉強会（自治会・日野市・UR）

団地建替の様々な課題やすまい、建替跡地でのまちづくり等の話し合いを1996年から100回以上を重ね継続中です。



特徴的な実施内容

多摩平の森て・と・てテラス



日野市の公共公益等整備構想に基づき、地域包括ケアシステムのモデルを構築する拠点として位置づけ。医療福祉施設を中心として、多世代の交流を誘導する商業文化機能や生涯学習・地域交流機能が複合的に連携する街区。



多摩平の森の病院
療養病棟のほか、認知症カフェなど医療介護連携のハブとなる。



Tomorrow PLAZA
健康増進施設、コミュニティ交流施設、一時医療施設。



日野市医師会館
健康促進の各種事業を行い、休日準夜間診療所を併せ持つ。



ひの社会教育センター
多種多様なテーマについて学べる生涯学習施設。

医療連携型認知症カフェ

多摩平の森の病院内「森の茶屋」で、認知症患者、家族、介護者が医療や介護に関する相談ができる場所を提供。

生活支援アドバイザー

UR賃貸住宅

ふれあい館

図書館・児童館、子ども家庭支援センター等の日野市の公共施設。



たまむすびテラス



建替え前住棟を民間事業者が再生。シェアハウス、菜園付集合住宅、サービス付き高齢者向け賃貸住宅の供給に加え、小規模多機能型居宅介護施設・コミュニティ食堂等を整備。

さくら喫茶室

団地集会所で高齢者が自由に集える喫茶を自治会が開催。



4-3. 地域医療福祉拠点化の事例～森之宮・森之宮第二（大阪市）～

当該資料の無断複製・無断転載・配布行為を禁止します。

団地概要	
所在地	大阪府大阪市城東区森之宮1丁目 他
交通	地下鉄中央線・長堀鶴見緑地線・JR環状線「森ノ宮」駅から徒歩約5分
管理開始	(森之宮) 1967年8月～1968年6月 (森之宮第二) 1976年5月～1978年1月
戸数	2,592戸 (森之宮：933戸)(森之宮第二：1,659戸)

特徴的な実施内容

森之宮第二

森之宮

森ノ宮駅

健康ステーション「まなぶ」(2019.4～)
(訪問看護ステーション)(大道会)

もりのこルーム (2017.5～)
(小規模保育施設)

保育園の移転計画 (2021年度目標)
団地内未利用地（市営プール跡地）を活用し、森之宮保育園の移転を計画。

生活支援型コンビニの誘致 (2019.5)
生活支援サービス提供拠点の機能も兼ね備えた連携型コンビニを誘致。

生活支援アドバイザーの配置 (2016.10～)

ふれあい喫茶
両団地集会所にて、城東区社協等と連携した「ふれあい喫茶」活動を実施。

医療連携した在宅療養等モデルルームの導入
森之宮病院と連携。空住戸を活用し、理学・作業療法士による生活状況に応じた暮らし方の提案、介護手技指導を行う体験型モデルルームを整備。

健康寿命サポート住宅 (2016～)
高齢者の安心・安全な生活に配慮した住宅の供給

高齢者福祉施設の開設 (2021年度目標)
団地内未利用地（市営プール跡地）を活用し、特別養護老人ホーム、短期入所生活介護、認知症対応型デイ、訪問介護、居宅介護支援機能の誘致を図り、建物内に地域交流スペースを設ける。

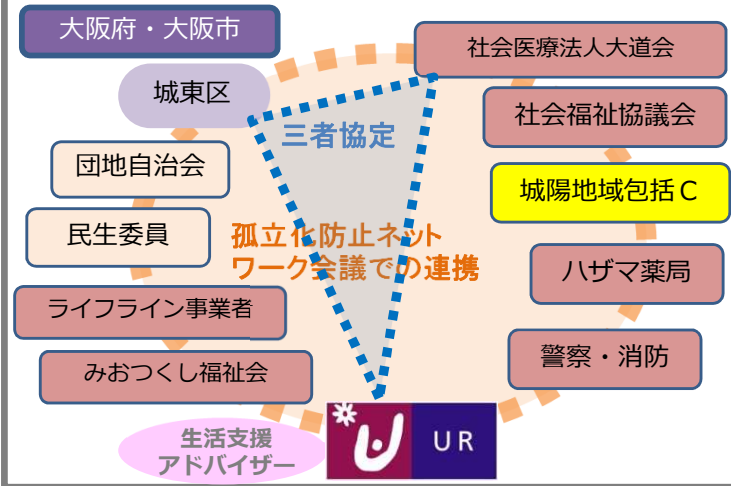
地域の関係者との連携体制

●3者協定の締結
(2015.11.10 城東区・社会医療法人大道会・UR)
＜概要＞
(森之宮病院)

森之宮地域において次の事項について協働して取組む

- ①住民の見守り、課題や不安のある方への早期介入・支援
- ②在宅療養モデルの実現
- ③地域包括ケアシステムの拡充
- ④地域リハビリテーションの推進
- ⑤生活支援分野におけるサービスの充実
- ⑥健康寿命延伸のためのヘルスケア分野におけるサービスの充実
- ⑦その他スマートエイジング・シティの具体化に関すること

●孤立化防止ネットワーク会議の開催
行政・消防・警察・医療事業者・UR等関係者が集まり、森之宮地域での高齢者等の孤立化防止について、定期的に会議を開催しています。



健康寿命サポート住宅 (2016～)
高齢者の安心・安全な生活に配慮した住宅の供給

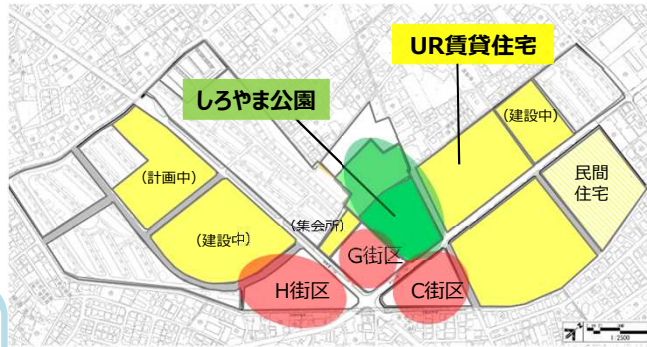
高齢者福祉施設の開設 (2021年度目標)
団地内未利用地（市営プール跡地）を活用し、特別養護老人ホーム、短期入所生活介護、認知症対応型デイ、訪問介護、居宅介護支援機能の誘致を図り、建物内に地域交流スペースを設ける。

5-1. 持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進① (全面建替事業)

- 地方公共団体と連携した、まちづくりを推進。**地域課題への対応として、防災機能の強化に貢献。**
- 整備敷地を活用し、地域の魅力を高める賑わい施設等を誘致し、**団地の役割、機能の多様化を実現。**
- 建替えにより、老朽化したストックを更新し、**資産の良質化を推進。**

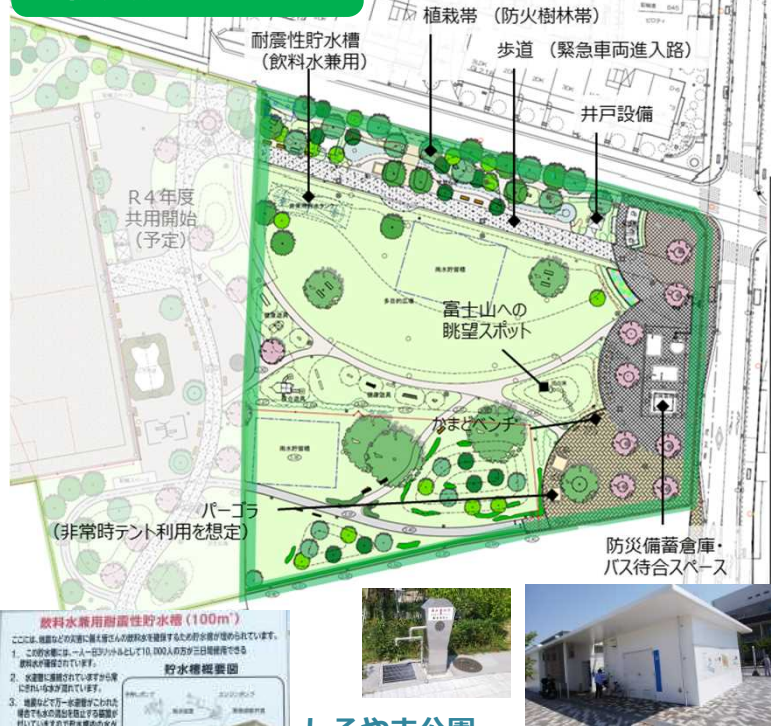
浜見平団地 (神奈川県茅ヶ崎市)

〔所在地〕 神奈川県茅ヶ崎市浜見平422番1他
 〔管理開始〕 (従前) 1964年度～ (従後) 2010年度～
 〔従前〕 UR賃貸住宅 (3,407戸)
 〔従後〕 UR賃貸住宅 (1,808戸※) ※計画を含む



- 2005年 第I期事業着手
- 2008年 市が「浜見平地区まちづくり計画」、「浜見平地区地区計画」を策定
- 2010年 市が「浜見平地区まちづくり推進担当課」設置
- 2015年～しroyamaコミュニティ会議 (NPO、市、UR、民間、自治会等) 運営開始

防災機能の強化



しroyama公園

防災機能 (耐震性貯水槽、防災備蓄倉庫、井戸等) に加え、交流機能 (芝生広場、バス停、眺望スポット等) を兼ね備えた公園

商業、公共公益施設等の誘致

C街区(1期) ハマミーナ・BRANCH

- ・市・民間、2015.4オープン
- ・文化/学習施設、出張所、地域包括支援センター、福祉相談室、医療モール、まちスペース (NPO拠点スペース)、保育所、コピ中心等



H街区(2期) BRANCH2

- ・民間、2017.3オープン
- ・スーパー、戻り店舗、飲食店、店舗、まちスペース等



G街区(3期) (仮)BRANCH3

- ・民間、2021年度オープン (予定)
- ・商業・公益施設用地 (飲食店、物販店、ガーデン、コミュニティ菜園等)

建替えによる資産の良質化



1964年度管理開始



UR賃貸住宅 建替えによる新規賃貸住宅の供給

5-2. 持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進② (集約型団地再生事業)

- 団地の集約化に併せて、中層エレベーター設置等のバリアフリー化に加え、住宅のリニューアルや屋外環境の再整備を進めることで**団地全体の価値向上をめざし、良質なストックに改善。**
- 地方公共団体や民間事業者との連携による**複合的な土地利用を実現**するとともに、整備敷地を活用した商業施設、高齢者向け施設、認可保育園の誘致により、**持続的で活力あるまちの拠点として再生。**

辻堂団地 (神奈川県藤沢市)

〔所在地〕 神奈川県藤沢市辻堂西海岸2
 〔管理開始〕 1964年度～
 〔事業前〕 UR賃貸住宅 (1,911戸)
 〔事業後〕 UR賃貸住宅 (1,311戸)、商業施設、少子高齢化対応施設 等

商業施設の誘致



なぎさモール辻堂

子育て世帯や高齢者の生活環境及び利便性の向上に寄与する地域の新たな商業拠点となるショッピングセンターを誘致

少子高齢化対応施設の誘致



たかすな保育園

定員113名の認可保育園

グレイプス辻堂西海岸

住戸数158戸、定員(総居住人数)250人のサービス付高齢者向け住宅

従前 (事業前)

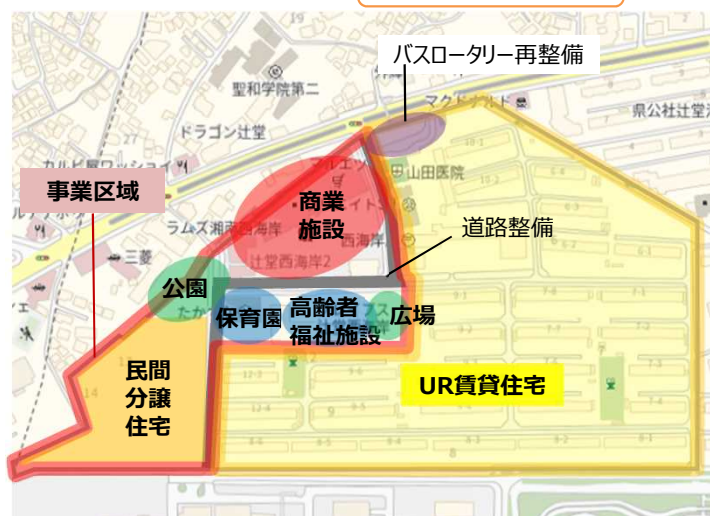
42棟 (1,911戸)



国土地理院の航空写真より

従後 (事業後)

29棟 (1,311戸)



©INCREMENT P CORPORATION

○2008年 事業着手

○2011年 居住者の移転完了、建物解体等工事着手

○2014年 開発許可

○2016年 商業施設、保育園、高齢者福祉施設開設

○2019年 民間分譲住宅竣工

ストックの価値向上



外壁リニューアル

1964年度に管理開始された団地を、居住者が快適に利用できるよう、屋外・住棟・住戸内等のリノベーションを実施



住戸内改修



中層EVの設置

5-3. 近接地建替えの事例 ～東中神団地（東京都昭島市）～

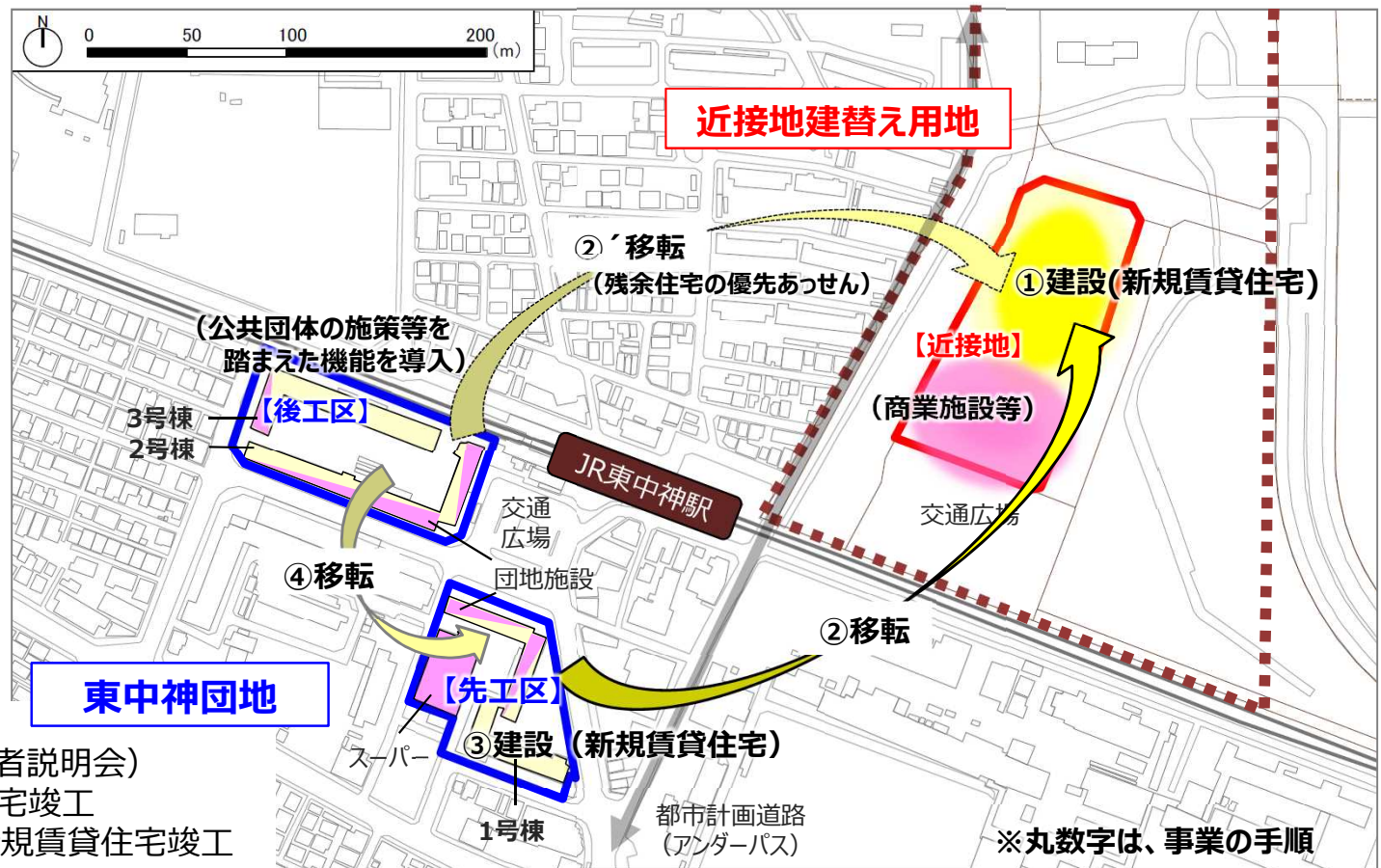
- UR賃貸住宅団地の建替え先を**現地のほか、近接地においても実施可能となるよう、都市再生機構法を改正。**（2015年7月施行）
- 第1号案件として、**2019年3月に東中神団地（東京都昭島市）において事業着手。**

- ・ 駅北側のUR施行の土地区画整理事業により整備された敷地を活用し、**団地居住者の直接移転を可能**にすると共に、敷地に余裕がないという**現位置建替えの課題も解消**
- ・ 事業実施に当たっては、駅北側の一部敷地において駅前に必要な機能（商業施設等）の導入や、駅南側商店街の団地施設の更新等、**公共団体のまちづくり施策等との連携を推進**

団地概要…1967年管理開始、594戸

近接地建替え用地※… 約1.0ha

※ 立川基地跡地昭島地区内
（UR施行の土地区画整理事業により整備）



【事業スケジュール】

- 2019年3月 計画概要説明会（居住者説明会）
- 2023年(予定) 【近接地】 新規賃貸住宅竣工
- 2027年(予定) 【現位置(先工区)】 新規賃貸住宅竣工

6-1. 賃貸住宅ストックの価値向上

◎ 屋外ポテンシャルを最大限活用する屋外環境整備

<屋外広場再整備>

老朽化した団地内の施設において修繕と合わせ改良的な整備を実施



<クラインガルテン>

団地内に貸農園を整備し、居住者に貸出



◎ 民間企業との連携によるリノベーション

<MUJI×UR>

古いものを大切にしながら、新しい価値を与えるリノベーション



<イケアとURに住もう。>

多様化するライフスタイル、ライフステージの変化に合わせた暮らしの提案



◎ 大学との連携によるリノベーション

<京女×UR>

京都女子大学の学内コンペ案を基にしたリノベーションプロジェクト



6-2. バリアフリー化等の推進

- UR賃貸住宅ストックの再生・活用等にあたり、経営が悪化しないよう留意の上、団地のバリアフリー化を推進。
- 安否確認等の基礎的な見守りサービスの提供。

住戸内のバリアフリー化

建替えや既存ストックのリニューアル（間取り改善、設備等更新）等を行いながら、バリアフリー化を推進。**2023年度中に60%以上のバリアフリー化※を目指している。**（2018年度末：55.1%）



※①手摺の設置(浴室・便所・洗面所等の2ヶ所以上)②段差のない室内③車椅子通行可能な廊下幅のうち、いずれか1点以上を満たすもの

共用部のバリアフリー化等

■ 中層住棟へのエレベーター設置



- 安心して住み続けることができるよう、**エレベーターを後付で設置。**

88団地629基設置
(2018年度末時点)

■ 団地内遊歩道等の整備



- 散歩したくなるような屋外空間や社会参画の機会等の創出。
- 多彩な広場・公園、遊歩道等の整備・活用。

健康寿命サポート住宅

転倒防止等に配慮した改修を行った高齢者向け住宅。浴室ヒーターを設置するなど、ヒートショック対策も実施している。



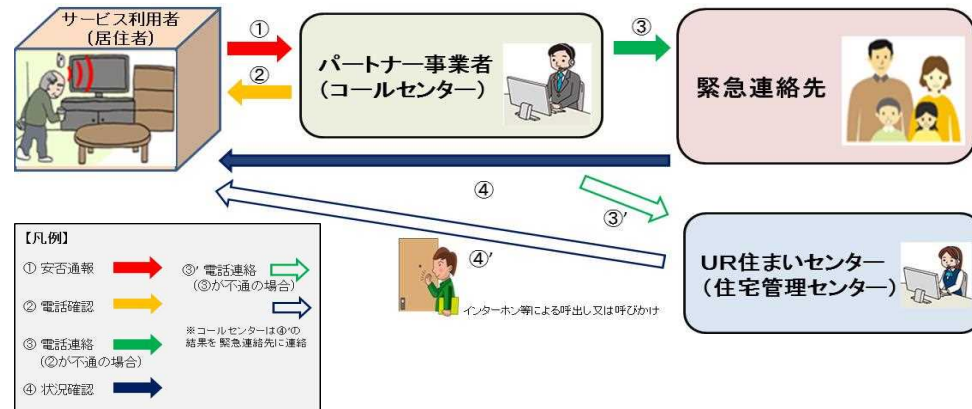
(2018年度末：759戸)

見守りサービスの提供

- 高齢化の進展に対応し高齢者のセーフティネット機能を果たすため、民間事業者の技術を活用し**全国の居住者が低廉な料金（月額900円(税抜)）で見守りサービスを受けられる環境を整備。**

<見守りサービスのスキーム>

申込：2,725件（2018年度末時点）

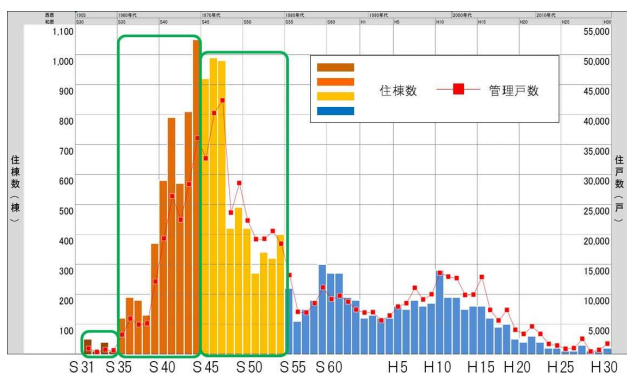


6-3. UR賃貸住宅ストックの長寿命化・良質化に係る研究開発

- 築70年超の躯体の長寿命化を図るため、URが行う日常的な維持保全の実施を前提として、「建築物の躯体劣化の確認」、「従来通りの修繕仕様の検証」、「新たな修繕項目の抽出」を検証
- 躯体の長寿命化に併せて、ストックの良質化を図るため、民間事業者等と連携し、昭和50年代初期までの在来浴室を低騒音かつ低騒音でユニットバス化する工法等の研究開発を実施

<ストックの長寿命化>

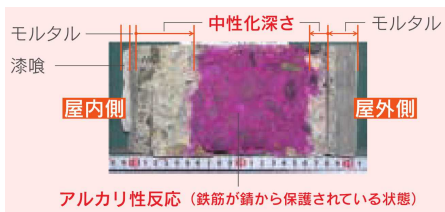
既存ストックボリューム



築40年以上が6割以上
 ・45万戸/72万戸
 ・1万棟/1.5万棟
 ※H31.3末時点

主な検証の成果

- 築50年超RC躯体のコア抜き調査等にて、健全性を確認（鉄筋腐食具合、コンクリート強度）
- 70年超の長寿命化を図るための、管理計画のフローを策定（通常の計画点検+50年経過時調査）



中性化深さ測定



50年経過時調査イメージ

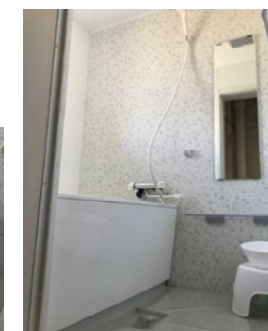
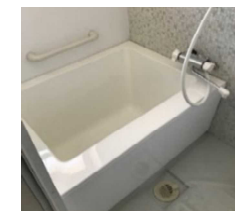
<ストックの良質化>

在来浴室のユニットバス化

- 低騒音のカッターと破断装置による工法を開発



- ユニットバス製品開発に留まらず、床モルタル撤去、排水トラップ劣化を含めた一体的解決を実施



浴室系雑排水管の改修

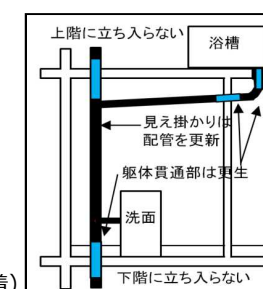
- 躯体貫通部の更生と配管の取り替えを組み合わせることで、上下階の住戸に立ち入らずに既存管と同じ位置で改修が可能



スラブ貫通部（形状記憶塩ビ圧着）



浴室トラップ部（形状記憶塩ビ圧着）



6-4. 多様な主体と連携した研究開発・情報発信

- 社会的課題に対する研究開発において、国、学識経験者、民間事業者等との多様な連携を推進
 - ・ 2030年の住まい方を想定し、その一部を具現化した『Open Smart UR』スタートアップモデル住戸を整備、民間企業等と連携したプラットフォームを立上げオープンな技術連携を予定
 - ・ 建築学会など学識者等と連携し学術的な視点も入れながら、情報発信施設を整備

＜民間事業者等との連携＞

コンセプトブック「UR 2030」



HaaS

: Housing as a Service

「ハウジング」という生活環境をITプラットフォーム上のサービスを使い提供します

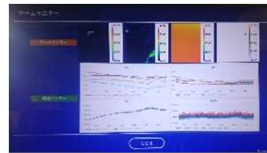
- ・ スマート住宅
- ・ IoT住宅
- ・ プログラマブル住宅

『Open Smart UR』スタートアップモデル住戸



各種センサー配置 (提供: INIAD)

ホームモニターによる各種センサー情報の表示



民間企業連携プラットフォーム立上げ
オープンなIoT技術の連携を予定



検証結果をもとに個別団地においてURのHaaSを展開



＜学識者等との連携＞

建築学会など学識者等と連携し学術的支援を得ながら、今後、“都市の暮らしの歴史を学び、未来を志向する情報発信施設”を整備

赤羽台団地（東京都北区）にて、**既存住棟4棟**を保存、更に現集合住宅歴史館（東京都八王子市）の展示住宅を移築予定



団地初の登録有形文化財へ（赤羽台スターハウス他3棟）

保存住棟4棟が、文化庁の文化審議会において、団地として初めて国の登録有形文化財（建造物）に登録答申（2019.7.19）



6-5. UR 賃貸住宅が果たしている住宅セーフティネット機能

- 原則、年齢や世帯構成による入居制限を設定しないなど、高齢者等の**住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮**。
- 住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するため、既存ストックを活用し、子育て割や高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）、健康寿命サポート住宅を供給し、**低所得高齢者等を対象に家賃減額措置**を実施。

入居者募集に当たっての配慮

- ・原則、年齢や世帯構成による入居制限を設けず、**保証人、更新料、礼金、仲介手数料を不要**としている。
- ・入居時の所得要件（家賃額の4倍の月収額）の確認に当たっては、所得以外にも貯蓄基準（月額賃料の100倍相当）を設ける等、**高齢者など所得がない方への配慮**を実施。
- ・新規賃貸住宅の入居者募集時には、高齢者や障がい者等を対象に倍率優遇（20倍）を設定。

家賃減額措置

名称	目的	減額の概要	適用要件	適用実績（2018）
高齢者向け 優良賃貸住宅	高優賃制度に基づき、一定の所得以下の高齢者世帯の居住の安定の確保を図ること	収入区分に応じて国が定める水準まで減額	低所得（注1）の ・高齢者世帯	適用世帯 約 22,000 （注2） 減額総額 約 56億円 （注3） （うち国費支援 約 24億円 ）
高齢者世帯向け 地域優良賃貸住宅 （健康寿命サポート住宅）	地優賃制度に基づき、一定の所得以下の高齢者世帯の居住の安定の確保を図ること	本来家賃の20%を減額（高優賃における入居者負担額を下限とし、25,000円を限度）	低所得（注1）の ・高齢者世帯	適用世帯 約600 減額総額 約 0.5億円 （うち国費支援 約 0.5億円 ）
子育て世帯向け 地域優良賃貸住宅 （子育て割）	一定の所得以下の子育て世帯の居住の安定を図ること	本来家賃の20%を減額（25,000円を限度）	一定の所得（注1）以下の ・子育て世帯 ・新婚世帯	適用世帯 約 2,700 減額総額 約 3.8億円 （うち国費支援 約 1.9億円 ）

注1：低所得とは、原則として月額所得15.8万円以下。また、一定の所得とは、月額所得25.9万円。

注2：高優賃住宅の減額適用世帯数は管理戸数。

注3：既存賃貸住宅の改善に要した費用（改善に要した費用に係る国からの補助の額を控除した額）の回収に必要な家賃から入居者負担額を控除した額の総額。

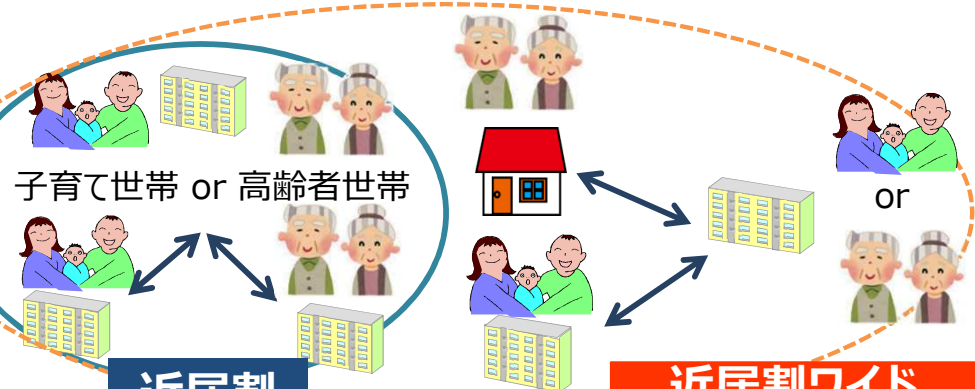
- ・上記のほか、既存入居者を対象として、家賃改定に伴う家賃の負担が増加する低所得の高齢者世帯等の居住の安定を図ることを目的とした「**家賃改定減額措置**」や、老朽化した賃貸住宅の、建替事業等により移転が必要となる居住者の居住の安定を図ることを目的とした「**ストック再生・再編に伴う減額措置**」を実施。

6-6. ミクストコミュニティ形成の促進と子育て支援等制度の拡充

- 高齢者・子育て等世帯が、親族と交流・援助しながら生活する近居を促進するため、「**近居割**」を実施（2013.9導入）。さらに2015.9からは、「**近居相手をUR賃貸住宅に限定しない「近居割ワイド」を実施し**」、住宅セーフティネット機能の強化とミクストコミュニティの形成を促進。
- 地域優良賃貸住宅制度を活用した「**子育て割**」を柱とし、「**UR独自で、子育て世帯向けの「そのママ割」や 子育て予備軍である若年世帯向けの「U35割**」といった定期借家制度を活用した負担軽減等の制度を積極的に導入。

近居促進制度

子育て世帯等支援制度



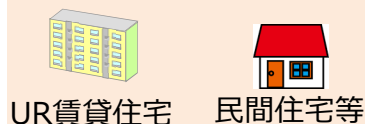
近居割

近居割エリア
概ね半径2km圏内のUR賃貸住宅が対象

- ・5%減額
- ・最長5年間（普通借家）

近居割ワイド

近居割ワイドエリア
ニュータウンなどの126エリア内のあらゆる住宅が対象



2013年9月導入～順次拡大

※UR賃貸住宅ストックの約8割（約60万戸）で導入
契約実績（2018年度末累計） **28,759件**

子育て支援の柱となる制度

子育て予備軍をUR独自で支援

子育て層をUR独自で支援

地域優良賃貸住宅（子育て型）



若年世帯向け



子育て世帯向け

U35割

2016.1～
U29割⇒U35割に拡充

- ・10～20%減額
- ・3年定期借家

2014年9月導入

契約実績
（2018年度末累計）
14,692件

子育て割

- ・20%減額（最大2.5万円）
- ・最長9年間（普通借家）

2014年7月導入

契約実績
（2018年度末累計）
3,831件

そのママ割。

- ・10～20%減額
- ・3年定期借家

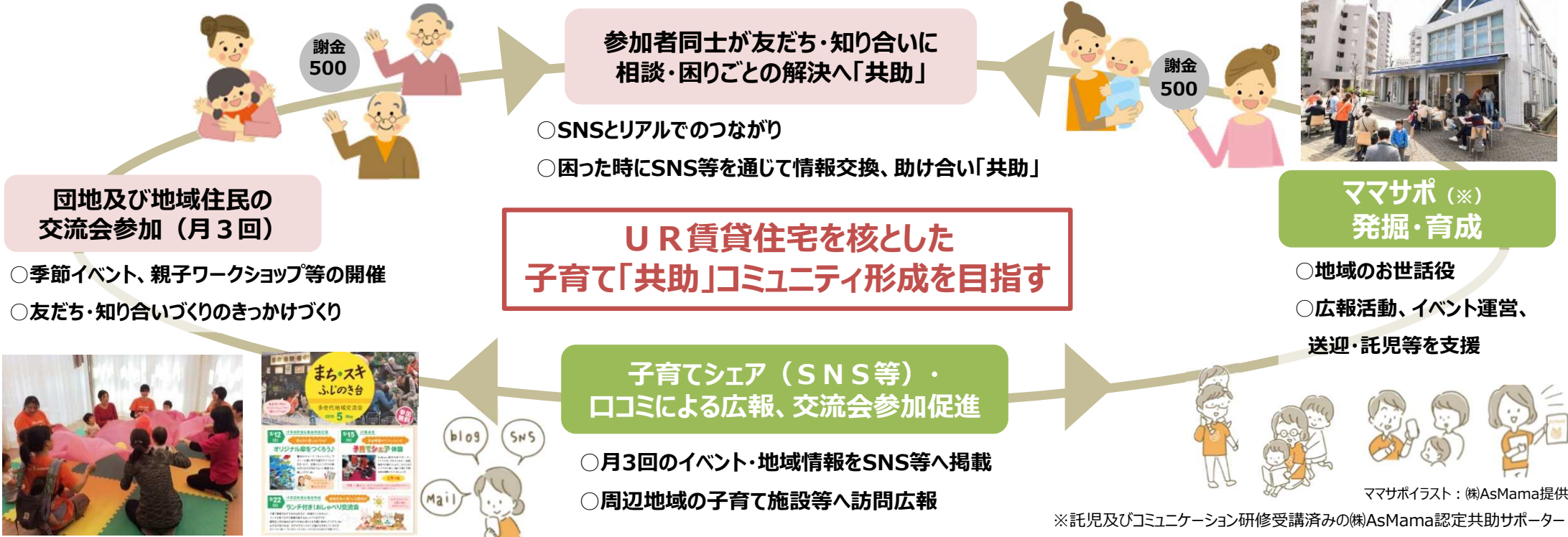
2013年9月導入

契約実績
（2018年度末累計）
14,439件

6-7. コミュニティ形成支援

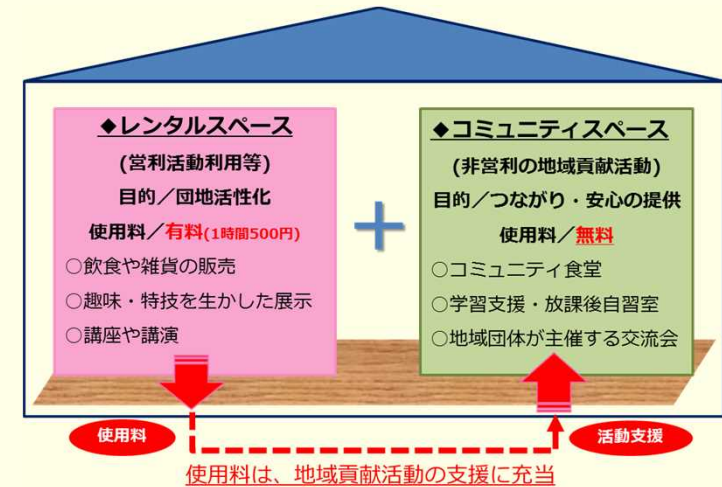
当該資料の無断複製・無断転載・配布行為を禁止します。

■子育てを共助できる環境整備 (横浜市・港北ニュータウンメゾンふじのき台)



■「食」と「つなぐ」がテーマのコミュニティ拠点～はなみがわLDK+ (千葉市・花見川団地)～

UR都市機構と千葉市の共同アンケートにより、「誰かとの食事機会」及び「友人と会う頻度」と「幸福度」に一定の相関関係を確認。「あんしんの提供による団地価値の向上」、「商店街の活性化」を狙い、団地内の商店街にコミュニティ拠点を開設。



7-1. 防災性向上による安全・安心なまちづくり

東京都を中心に、多数の自治体の要請を受け、密集市街地の改善の取組を推進。西日本においても、今年度より組織を再設置し、自治体との連携を強化。

- ### コーディネートの実施

協議会運営支援、規制誘導手法検討、共同建替え等の事業化支援などの実施

2 2 地区

- ### 主要生活道路の整備支援

自治体からの受託による道路拡幅に係る権利者調整業務等の実施

5 地区

- ### 木密エリア不燃化促進事業の実施

密集市街地内における売却意向土地の機動的取得・代替地等としての活用

1 3 地区

- ### 従前居住者用賃貸住宅の整備・運営

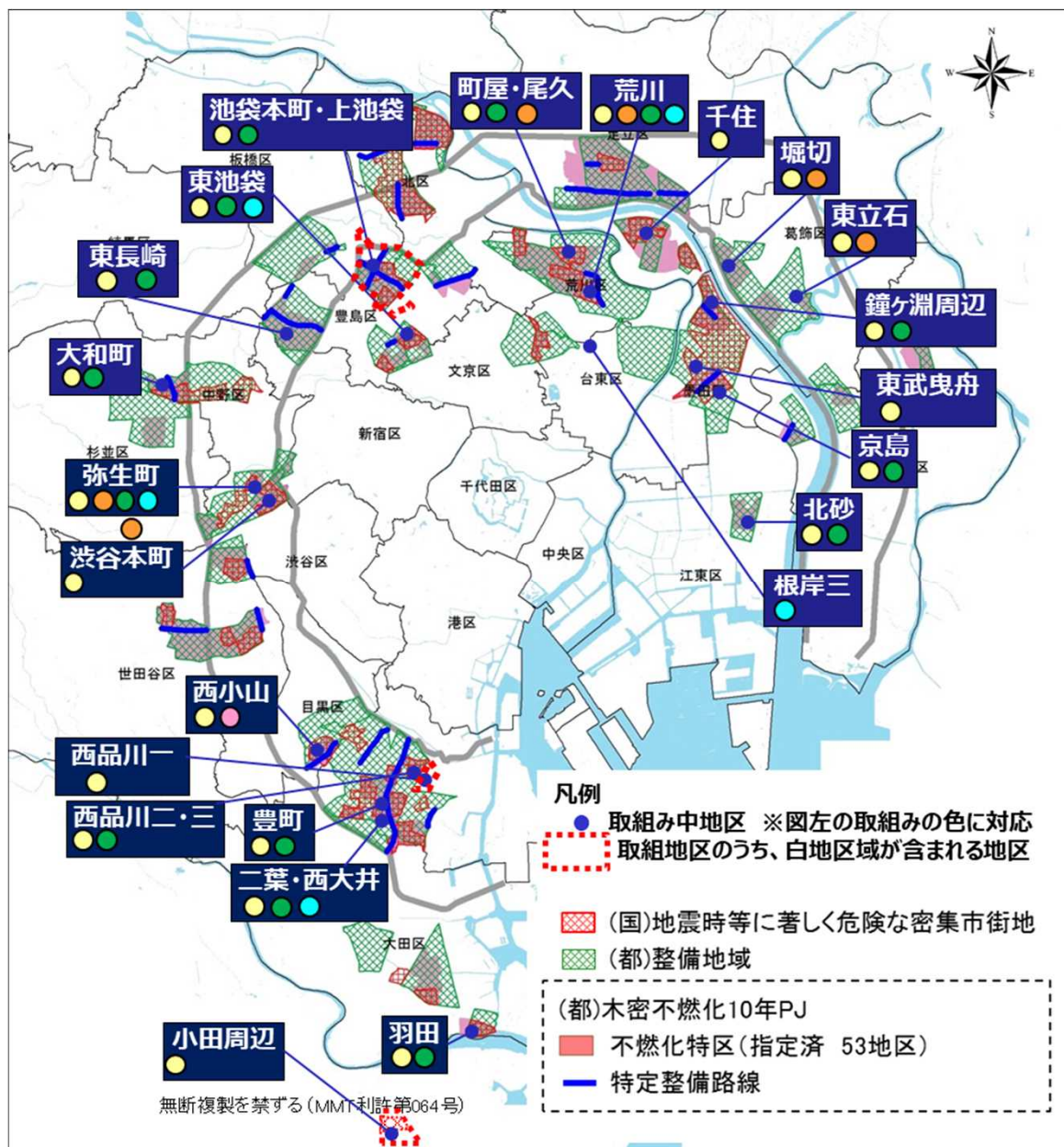
移転が必要となる借家人等従前居住者のための住宅の整備・運営

5 地区

- ### 防災性の高い拠点整備

防災街区整備事業等の面整備事業による防災性の高い拠点の整備

1 地区



※2019年10月末時点

7-2. 防災性向上による安全・安心なまちづくり

○ 区の要請を受けた「**弥生町三丁目周辺地区（東京都中野区）**」において、URは区と協力し、安全・安心なまちづくりを着実に推進

◆ URの主な事業概要

都営住宅跡地の有効活用支援

- ・都営住宅跡地の取得
- ・土地区画整理事業の施行（右図）
（UR個人施行；2018年12月事業完了）
- ・事業協力者用代替地としての活用
（4件譲渡済み）

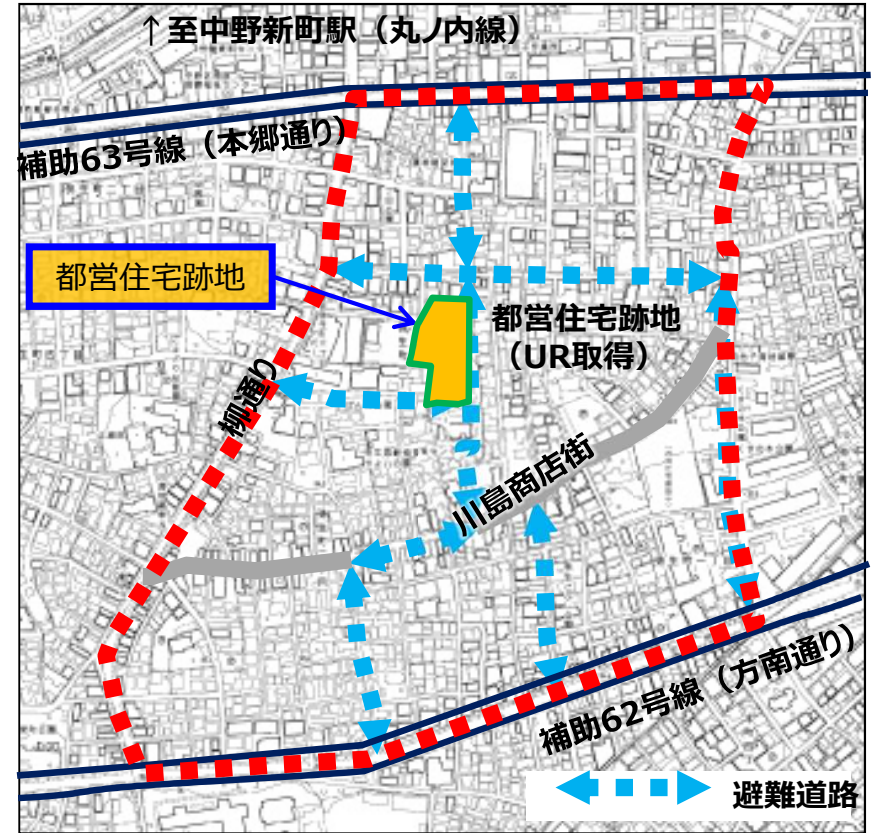


従前居住者用賃貸住宅※の整備・運営



※密集市街地の整備にあたり、移転が必要となる借家人等従前居住者のための住宅

- ・従前居住者用賃貸住宅の整備
（27戸、2019年11月竣工）



避難道路の整備支援

- ・権利者調整等支援
（区より受託）
- ・UR保有地の代替地活用

建物不燃化促進等

- ・売却意向土地の機動的取得・活用
（木密エリア不燃化促進事業）
- ・共同化建替等のコーディネート

良好な住環境等の形成支援

- ・良好な景観形成支援
（「マチナミアイデアブック」の作成）
- ・大学と連携したコミュニティ形成支援
（UR保有地を活用）

