

# UR賃貸住宅ストック再生・再編方針

# UR賃貸住宅ストック再生・再編方針の概要(1)

- 本格的な少子・高齢化、人口・世帯減少社会の到来
- 住宅セーフティネットとしての役割の重点化の要請
  - ・社会構造や事業環境の変化への適切な対応
  - ・独立行政法人としての経営の健全性確保
  - など

## UR賃貸住宅ストック再生・再編方針の策定(H19.12)

従来の供給年度毎の単一的な管理・整備手法から、団地毎の特性に応じた多様な事業手法へ転換していくことを基本

- 1, 806団地全てについて、
- 同一需給圏のエリアで、人口動向、需要動向等を勘案の上、
- エリア内のUR賃貸住宅の立地条件、ストック量、ストック構成(住戸規模、築年数、家賃帯等)を分析し、
- 平成30年度までの再生・活用の方向性を検討した上で、4つの基本的類型を設定

団地の類型		対象戸数	再生・再編の考え方
団地再生	全面建替え	約4万戸	団地を全面的に建替え
	一部建替え	約4万戸	団地の一部の建替えを予定し、一部の既存住宅を改善 → <b>花畑団地</b>
	集約	約8万戸	団地の集約化に併せて、一部の既存住宅の改善
	計	約16万戸	まちづくりにより団地を再生
ストック活用		約57万戸	既存住宅の改善 → <b>大島四丁目団地</b>
用途転換		約1万戸	団地全体をUR賃貸住宅以外の用途へ転換
土地所有者等への譲渡、返還等		約3万戸	全面借地方式市街地住宅を譲渡等、特別借受賃貸住宅を返還

現在のストック(約77万戸)を居住者の居住の安定を十分確保しつつ、  
 平成30年度までに、約10万戸の再編に着手し、約5万戸のストックを削減  
 平成60年頃までに、現在のストックの概ね3割を削減

# UR賃貸住宅ストック再生・再編方針の概要(2)

## 【新たな方向性】

- 公的賃貸住宅としてのセーフティネット機能の強化
- 地域の政策課題への対応
- 都市の福祉拠点としてのストック再生

## 【既存入居者の居住の安定の確保】

- 居住者の方々との話し合いの充実
- 集約化等に伴う居住の安定の確保(家賃負担増の抑制等)  
＜建替・改善に伴う家賃負担増を抑制するための出資金制度を創設＞  
(20年度予算:400億円)
- コミュニティの維持への配慮

- 既存の住宅について時代のニーズに合わせるため、立地・特性に応じて住戸内(間取り・設備等)、住棟共用部(エントランス・共用廊下等)、屋外環境等を改善
- 高齢者や子育て世帯等が安心して住み続けられるよう、バリアフリー改修等を推進
- 公共団体、地域の民間事業者・NPO法人等と連携し、高齢者支援や子育て支援サービスに係る施設を積極的に誘致

