

UR賃貸住宅における 住宅セーフティネット施策

平成20年12月2日

目次

1. 住宅セーフティネット施策におけるUR賃貸住宅の位置付け

- 1-1 住生活基本法及び住宅セーフティネット法における位置付け
- 1-2 UR賃貸住宅に関する国会決議
- 1-3 公営住宅との制度比較

2 URの住宅セーフティネットのための取組

- 2-1 バリアフリー化の取組
- 2-2 高齢者向け賃貸住宅の供給
- 2-3 低所得高齢者等に対する家賃減額措置
- 2-4 募集にあたっての優遇措置
- 2-5 少子高齢化施設等の福祉拠点の整備
- 2-6 見守りサービスの実施

3. 運営面での課題

- 3-1 UR賃貸住宅ストックの現状
- 3-2 賃貸住宅の一体的経営
- 3-3 団地再生

1. 住宅セーフティネット施策における UR賃貸住宅の位置付け

1-1 住生活基本法・住宅セーフティネット法におけるUR賃貸住宅の位置付け

住生活基本法(平成18年6月公布・施行)

国民の豊かな住生活の実現を図るため、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、基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定等を定める。

- (基本理念)・現在及び将来の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等
- ・住民が誇りと愛着を持つことのできる良好な居住環境の形成
 - ・民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と消費者利益の擁護及び増進
 - ・**低額所得者、高齢者、子育て家庭等の居住の安定の確保**

住生活基本計画(全国計画)(平成18年9月閣議決定)

・10年間(H18年度～27年度)における目標、基本的な施策等を定める。

《目標》

- ・良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継
- ・良好な居住環境の形成
- ・国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備
- ・**住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保**

《基本的な施策(抜粋)》

- ・重層的な住宅セーフティネットの構築を図るため、**公的賃貸住宅の一体的運用や柔軟な利活用等の推進**
- ・高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定を確保するため、**公的賃貸住宅ストックの有効活用**の推進
- ・**公的賃貸住宅と福祉施設の一体的整備**の推進 **等**

UR賃貸住宅を含む

住宅セーフティネット法(平成19年7月公布・施行)

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本方針(国土交通大臣策定)【第4条】

【公的賃貸住宅】の供給の促進

国及び地方公共団体

UR賃貸住宅を公的賃貸住宅に位置付け

- **住宅確保要配慮者の事情を勘案し、既存ストックの有効活用を図りつつ、適切な公的賃貸住宅の供給の促進【第5条】**

公的賃貸住宅の管理者

- **入居者の選考に当たり、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮【第5条】**

国及び地方公共団体

賃貸住宅に関する適切な情報の効果的かつ効率的な提供、相談の実施【第7条】
住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策等との連携【第8条】

【民間賃貸住宅】への円滑な入居の促進

国及び地方公共団体

- 住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する支援【第6条】

民間賃貸住宅を賃貸する事業者

- 国及び地方公共団体が講ずる施策に協力【第6条】

※「住宅確保要配慮者」:低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等住宅の確保に特に配慮を要する者

1-2 UR賃貸住宅に関する国会決議

都市再生機構法案に対する附帯決議（要旨）

＜平15年5・6月（衆・参）国交委 全会一致で決議＞

- 政府は、公的賃貸住宅の計画的整備、高齢者向け賃貸住宅の供給の促進のための制度の拡充等により、**国民の住宅セーフティネットの構築**に努めること
- 機構は、**既存の賃貸住宅団地について、居住者の居住の安定を図る**ことを政策目標として明確に定め、居住者との信頼関係を尊重し、十分な意思の疎通と連携の下に、快適な生活環境の確保に努めること
- 機構は、家賃制度や家賃改定ルールに対する十分な配慮に努め、特に、**低所得の高齢者等に対する家賃の減免や建替えに伴う急激な家賃の上昇の抑制**については、十分に配慮すること
- 機構は、**賃貸住宅の建替えに併せた公営住宅や福祉施設等の整備への協力**に努めること。
- 機構は、民間事業者の賃貸住宅の供給支援に努めるとともに、**良質な賃貸住宅供給が確保されるよう、その補完的役割を適切に果たす**よう努めること。

住宅セーフティネット法案※に対する附帯決議（要旨）

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律

＜平19年6月（衆）国交委 全会一致で決議＞

- 住宅確保要配慮者に対するきめ細かな援助を実現するため、賃貸住宅の供給促進施策と福祉施策の適切な連携により、**医療・介護・子育て支援施設等の整備促進**などが図られるよう、**公的賃貸住宅団地内の敷地、施設等の有効活用の推進**を含め必要な支援に努めること
- **本法において定められた都市再生機構の本来の役割を十分認識**し、その組織体制等不断の見直しを行うとともに、機構の管理する賃貸住宅について、住宅確保要配慮者の居住の安定を図る観点から**入居者負担や入居者選考に係る適切な配慮**を行い、**住宅セーフティネットとしての役割の充実**に努めること

1-3 公営住宅とUR賃貸住宅との制度比較

		公営住宅 (公営住宅法 昭和26年)	都市再生機構賃貸住宅 (独立行政法人都市再生機構法 平成15年)
目的		○ 国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸	(当初) ○ 住宅の不足の著しい地域において、住宅に困窮する勤労者のために供給 ↓ (現行) ○ 既存賃貸住宅の管理等により、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図る
供給方式		○ 地方公共団体が建設、管理 ○ 地方公共団体が民間住宅を買取り又は借上げ、管理	○ 都市再生機構(旧公団)が建設、管理
入居者資格	同居親族要件	○ 原則同居親族を要する	○ 同居親族を要しない
	収入要件	【原則階層】 ○ 収入分位0~25% (3人世帯年収400万円以下、4人世帯年収447万円以下) 【高齢者等に係る裁量階層】 ○ 収入分位25~40% (3人世帯年収400~484万円、4人世帯年収447~531万円)	○ 収入制限なし ※ ただし、保証人や礼金、更新料が不要である代わりに、原則、平均月収額が基準月収額(月額家賃の4倍又は33万円)以上であることが入居条件(→高齢者等についての特例あり)
家賃設定		【応能応益家賃】 ○ 家賃算定基礎額×市町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数 ○ 上限は近傍同種家賃	○ 近傍同種家賃と均衡を失しないこと ※ 高齢者等で家賃支払いが困難と認められるものに対して家賃減免できる ※ 建替え時の戻り入居者について居住の安定を図る必要がある場合は、家賃減額できる
国の財政支援措置		【建設費】 ○ 建設、買取り：全体工事費の概ね45%を国が助成 ○ 借上げ：共同施設整備費の2/3を国が助成 【家賃】 ○ 近傍同種家賃と入居者負担基準額の差額の概ね45%を国が助成	【建設費】 ○ なし(→財政融資資金等の借入金財源) 【家賃】 ○ 家賃改定、建替えにおける高齢者等に対する家賃減額の一部を国が補助等

2. URの住宅セーフティネット のための取組

2 UR都市機構の住宅セーフティネットのための取組み

高齢者の安心居住

住み慣れた地域で、できるだけ長く在宅生活を続けられる住環境

①バリアフリー化への改善など(平成30年度までの目標:約10万戸)

②高齢者向け優良賃貸住宅の供給

③在宅長寿への対応

1階住戸等の一部で、在宅介護に配慮した高い水準まで改善
○緊急通報、見守りサービスの充実
○顔が見える情報提供、相談サービスの提供

④低所得従前居住者の家賃負担増加を抑制(新たな出資金制度の活用)

⑤入居者募集に当たっての優遇策の充実等

⑥空施設を活用した少子高齢化対応施設の誘致

⑦住宅整備と一体的なサービス拠点の整備

○地域介護・子育て等のサービス拠点の積極的な誘致、確保(既存建物の転用・再生、環境敷地、空店舗等を有効活用)
○他世代交流による地域の民間事業者、NPO法人等との連携の強化

○安心住空間創出プロジェクトを推進(平成20年度予算)〈国交省・厚労省連携施策〉

子育て支援

働きながら子どもを育てる家庭を見守るゆとりある住空間と地域支援環境

恵まれた屋外環境を活かし、安心して遊べる空間に再生・活用

地域の多機能拠点

緑豊かな屋外空間を、福祉、医療、教育、雇用、防災等の拠点として活用

○地域の防災拠点機能の充実(避難場所、備蓄、被災者への対応機能等)
○耐震性の向上

○団地再生等に併せた屋外空間の基盤整備を推進
○環境対策の先導的取組み

2-1 バリアフリー化の取組 (平成19年度末現在)

バリアフリー化

○高度のバリアフリー化 ⇒約**14.7万戸** (全戸数の約**19%**)

※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

○一定のバリアフリー化 (高度のバリアフリー化を含む) ⇒約**29.8万戸** (全戸数の約**39%**)

※高度のバリアフリー化の①と②のうち、1点以上を満たすもの

階段手摺り

○約**73万戸**に設置済 (全戸数の約**95%**)

エレベーター

○高層住宅 (対象：約38.2万戸) ⇒設置済：約**38.2万戸** / 設置率**100%**

○中層片廊下型 (対象：約1.9万戸) ⇒設置済：約**1.4万戸** / 設置率約**74%**

○中層階段室型 (対象：約36.2万戸) ⇒設置済：**140戸** / 設置率約**0.04%**

※全ストックにおける設置率 ⇒設置済：約**39.6万戸** / 約76.7万戸 = 約**52%**

→中層階段室型については、平成21年度からEV設置を本格実施予定

増改築事業 (リニューアル)

○約**7.7万戸** (全戸数の約**10%**)

2-2 高齢者向け賃貸住宅の供給(高齢者向け優良賃貸住宅*)

* 機構では、平成20年度から地域優良賃貸住宅(高齢者型)に移行

制度の枠組

- 「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づくもの
- 機構主導で展開する「発意型」と地方公共団体から機構への「要請型」がある。(H19年度末時点：発意型のみ約19,000戸)
- 主に昭和40年代に供給した賃貸住宅を高齢者の方が安心してお住まいいただけるよう改良

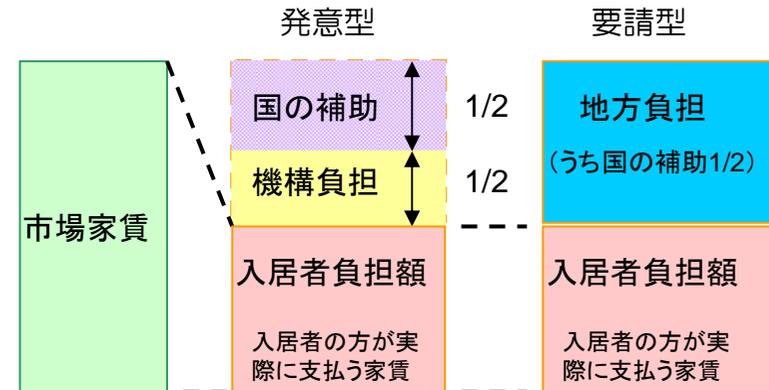
高齢者向けに改良した住宅

(国の補助1/2)

○床の段差をほとんどなくし、要所に手摺りを設置するなど高齢者向けに配慮

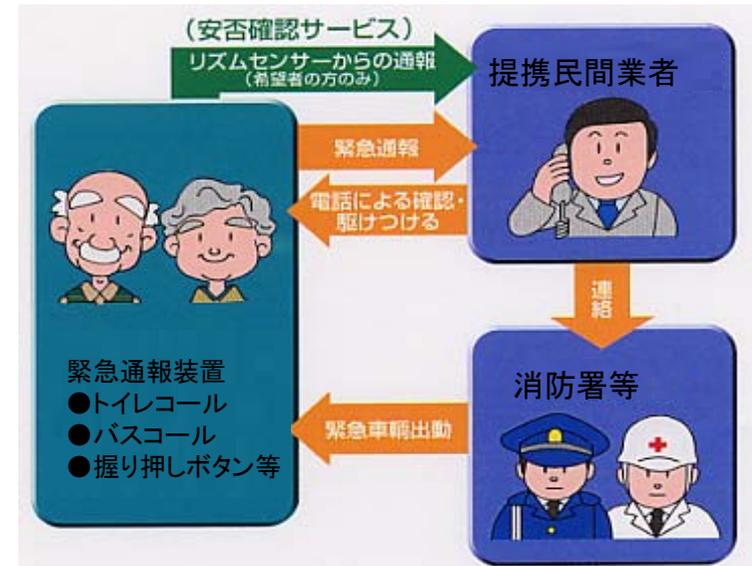


一定以下の所得の方を対象に家賃負担を軽減



* 入居者負担額は、入居者の所得、住宅の立地、規模、経過年数によって変動

緊急時対応サービスで安心



2-2 高齢者向け賃貸住宅の供給(在宅長寿への対応)

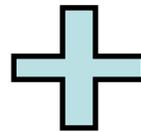
住み慣れた住宅や地域に住み続けたいという高齢者のニーズに応え、加齢により身体的に機能が低下しても、可能な限り長く安心して在宅生活を継続できる居住環境をハード・ソフトの両面から整備

**建替事業等や高齢者の居住に適する環境を備えた
昭和40年～50年代前半供給の約200団地において、重点的に実施**

在宅長寿対応住宅の供給

平成30年度までに新たに供給するバリアフリー対応住宅約10万戸のうち約4万戸を在宅長寿対応住宅として供給（既存の改善又は建替えによる）

- ・ 高度なバリアフリー
- +
- ・ 介助に配慮した空間寸法（通行幅、トイレ等）
- ・ 住まい手の変化に対応可能なプラン
- ・ 快適性の向上



生活支援アドバイザーの新規配置

生活支援アドバイザーを団地に常駐（昼間）させ、“顔の見えるサービス”を提供

- ・ 機構、地公体等の高齢者施策の案内・相談
- ・ 見守りサービスの実施
- ・ 生活関連情報の提供

※H20.7から試行実施8団地において順次配置

高齢者生活支援施設の積極的誘致



高度なバリアフリー改善及び
状況変化への対応(建具による間仕切り)

介助車椅子に配慮
した通行幅の確保



浴室の段差改善
浴室扉の改善

トイレ寸法の拡大

団地の管理サービス事務所へ
生活支援アドバイザーを配置



平成20年度は、8団地において試行実施 ⇒ 平成21年度から段階的に本格実施へ移行

2-3 低所得高齢者世帯等に対する家賃減額措置

UR賃貸住宅に居住する低所得高齢者世帯等の居住の安定を図るための家賃減額措置(平成19年度)の概要は以下のとおり。

① 家賃改定減額措置(家賃改定に伴う家賃減額措置)

対象世帯	減額の内容
低所得(収入分位25%以下)の高齢者・障害者・母子世帯等	市場家賃と公営住宅家賃(収入分位20~25%)の中間水準まで減額(従前家賃が限度、退去までの間)

② 高優賃減額措置(高齢者向け優良賃貸住宅における家賃減額)

対象世帯	減額の内容
低所得(収入分位25%以下)の高齢者世帯	収入区分に応じて国が定める水準まで引き下げ(退去までの間、最大20年間)

③ 建替減額特別措置(建替事業に伴う家賃減額措置)

対象世帯	減額の内容
低所得(収入分位25%以下)の高齢者・障害者・母子世帯等	建替後市場家賃を50%減額(50㎡分、退去までの間)

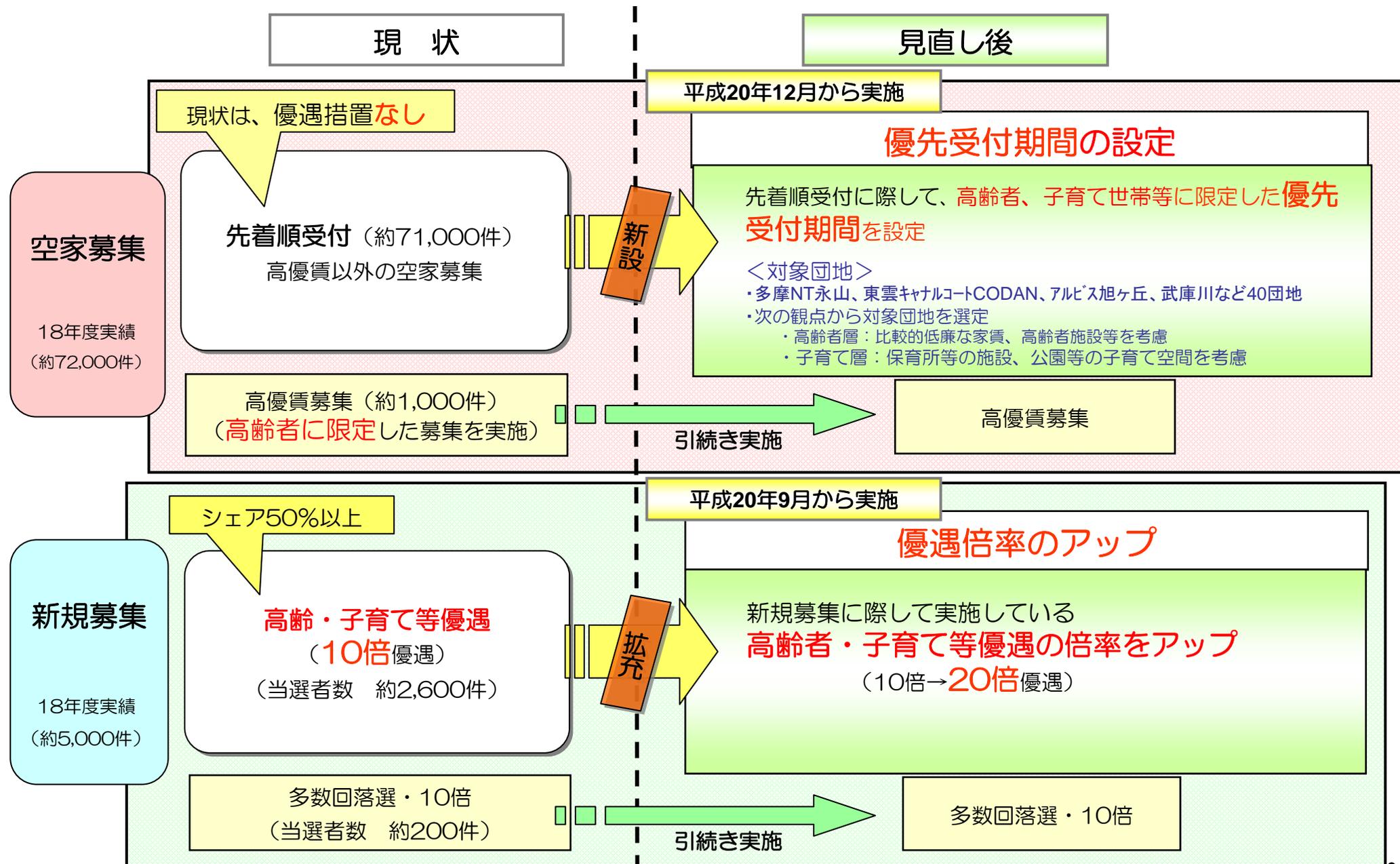
家賃減額措置の種類	減額家賃適用世帯数	家賃減額の総額 ^(注2)	国からの補助金等の額
①家賃改定減額措置	約50,000世帯	約24億円	約11億円
②高優賃減額措置	約19,200世帯 ^(注1)	約49億円	約14億円 ^(注3)
③建替減額特別措置	約9,800世帯	約46億円	約8億円

(注1) 高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)の管理戸数です。

(注2) 適用世帯の本来家賃から入居者負担額を控除した額の総額(年額)です。なお、高優賃にあつては、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(年額)としています。

(注3) このほか、都市・居住環境整備推進出資金の一部について、国の規定に基づき、一時的な運用益を高優賃減額措置の機構負担分の低減に充てています。

2-4 入居者募集にあたっての優遇措置の充実



2-5 少子高齢化施設等の福祉拠点の整備(空き施設を活用した少子高齢化対応施設の誘致)

《取組みの政策的意義、社会的ニーズ》

- ・ 空き施設の活用による団地の活性化
- ・ 団地居住者等へのサービスの向上
- ・ 高齢化社会など社会情勢の変化への対応

《事例》高島平団地 (東京都板橋区)

住棟1階部分の元店舗用施設に保育園を誘致し、既存の板橋区認可保育園(社会福祉法人)が分園を設置

《事例》原市団地 (埼玉県上尾市)

元商業施設に通所介護施設を誘致し、事業者がデイサービス、ケアプラン作成、介護予防サービスの各種ケアサービスを提供

《賃貸料》

一般の賃貸施設と比較し子育て支援施設で5割、高齢者支援施設で2割程度減額した賃貸料を設定

【事業者】

社会福祉法人
こじか福祉会

室内の様子



【事業者】 株式会社ツクイ

外 観



室内の様子



《少子高齢化対応施設の誘致》

団地内空き施設を活用するとともに、建替事業等にあわせて新たに設置した団地内施設を民間事業者・地方公共団体に賃貸することにより、民間事業者等が運営する施設を誘致。

【子育て支援施設】

《施設別の内訳》

	計
保育園	35
幼稚園	6
学童保育	9
その他	17
計	67

《契約者内訳》

	計
地方公共団体	16
社会福祉法人	6
NPO法人	9
その他民間事業者	36
計	67

【子育て+ 高齢者 計】

《契約者内訳》

	計
地方公共団体	30
社会福祉法人	21
NPO法人	25
その他民間事業者	150
計	226

【高齢者支援施設】

《施設別の内訳》

	計
通所・訪問介護	42
通所介護等	73
グループホームなど	7
その外	37
計	159

《契約者内訳》

	計
地方公共団体	14
社会福祉法人	15
NPO法人	16
その他民間事業者	114
計	159

2-5 少子高齢化施設等の福祉拠点の整備(住宅整備と一体的なサービス拠点の整備)

《取組みの政策的意義、社会的ニーズ》

民間事業者等の活力とノウハウを活用し、高齢社会における多様な住宅ニーズに的確に対応

《事例》シティーコート二子玉川地区 (東京都世田谷区)

UR賃貸住宅建替事業にあわせて、機構が整備した住宅の躯体(スケルトン賃貸住宅)を民間事業者(社会福祉法人)へ賃貸し、高齢者向けグループホームの供給を支援

《施設の内容》 認知症高齢者グループホーム

- ・ 賃貸面積：276.84㎡
(機構賃貸住宅の一部を事業者へスケルトン賃貸)
- ・ 戸数等：9室(11~13㎡/室)
- ・ その他：厨房,リビング,浴室,トイレ,事務所等

《取組みのポイント》

- ・ 団地居住者を含めた周辺住民の理解
(当初は約8割の反対意見があったが、地道な話し合いや見学等により理解を深め結果、最終的には約8割が賛成に転じた)
- ・ 事業者の初期投資の軽減策

↓グループホーム平面図



↓グループホーム内部(リビング)



↓浴室



↓機構賃貸住宅



2-6 高齢者等の見守りサービスの実施

UR賃貸住宅に居住する高齢者等を対象とした見守りサービスを、関連法人や団地自治会と連携するなどして実施 ⇒ 対象団地拡大中(平成19年度末実績は下記のとおり)

あんしん登録カード (平成15年度~)

- ・緊急時の連絡等速やかな対応ができるよう、希望する高齢者等が緊急連絡先、かかりつけ医師等の情報をあらかじめカードに記入して登録
- ・カードはUR(業務受託者(財)住宅管理協会)と団地自治会が保管
- ・全国59団地で約3,000名が登録



あんしんコール (平成18年度~)

- ・住宅管理センター(業務受託者(財)住宅管理協会)の高齢者相談員から、希望する高齢者等に週1回電話で安否確認
- ・応答がない場合等は、団地自治会が住戸を訪問して安否確認
- ・全国5団地で約50名が登録

ごみ出しサービス (平成15年度~)

- ・自力でごみをだすことが困難な高齢者等に対し、団地内清掃業務を行っている日本総合住生活株の清掃作業員がごみ出しを実施(週2回収集の場合月額500円)
- ・連絡がとれない場合等はURに連絡、URは緊急連絡先へ連絡などの安否確認
- ・全国92団地で約250名が利用



3. 運営面での課題

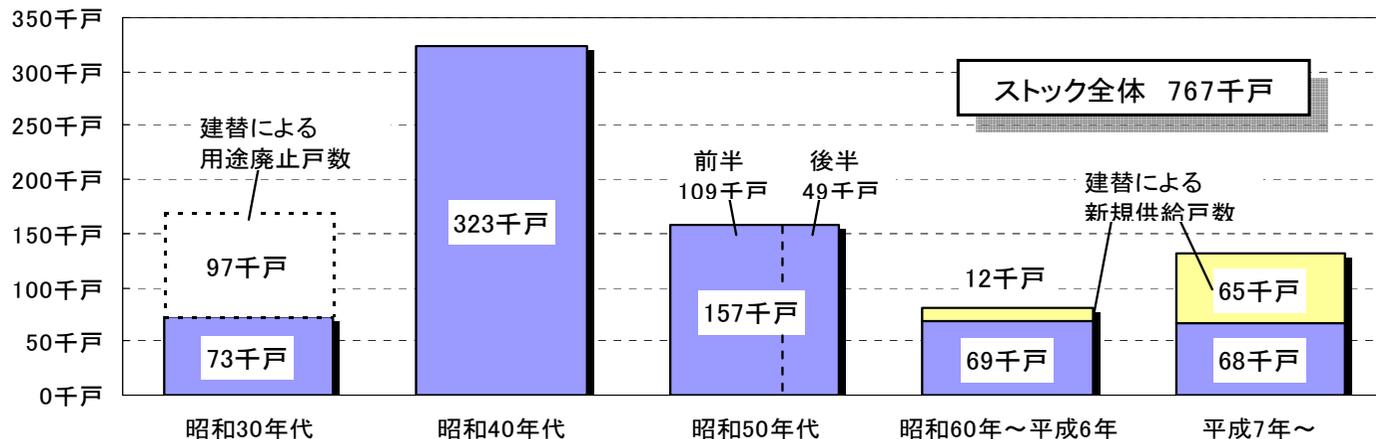
3-1 UR賃貸住宅ストックの現状

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を背景として、時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

■空家の状況(H19年度)

募集・斡旋中の空家 3.0%
募集停止中の空家 4.8%
合計 7.8%

■管理開始年代別管理戸数（平成20年3月末現在）

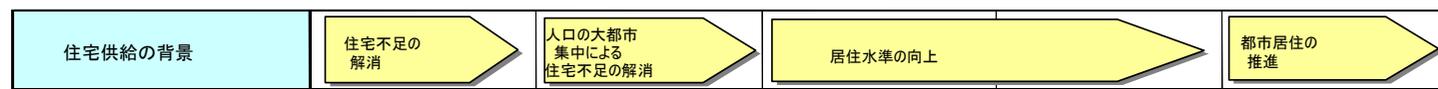


■全国のUR賃貸住宅の分布

	団地数	戸数
首都圏(東京・神奈川・千葉・埼玉・茨城)	954	427,245
中部圏(愛知)	137	54,673
近畿圏(大阪・兵庫・京都・奈良)	428	209,543
九州圏(福岡)	170	47,723
その他	122	27,885
計	1,811	767,069

■管理開始年代別ストックの特徴

	ストック全体	S30年代	S40年代	S50年代	S60～H6年度	H7年度～
管理戸数	767,069戸	73,141戸	323,227戸	157,271戸	81,357戸	132,073戸
団地数	1,811団地	207団地	384団地	347団地	426団地	447団地
団地規模	424戸/団地	374戸/団地	875戸/団地	437戸/団地	199戸/団地	263戸/団地
立地			郊外化が進む			都心回帰
住戸規模	54.1㎡/戸	39.4㎡/戸	45.5㎡/戸	52.7㎡/戸(前半) 65.8㎡/戸(後半)	70.6㎡/戸	70.1㎡/戸
家賃	68,700円	43,600円	49,900円	64,600円	97,400円	116,100円

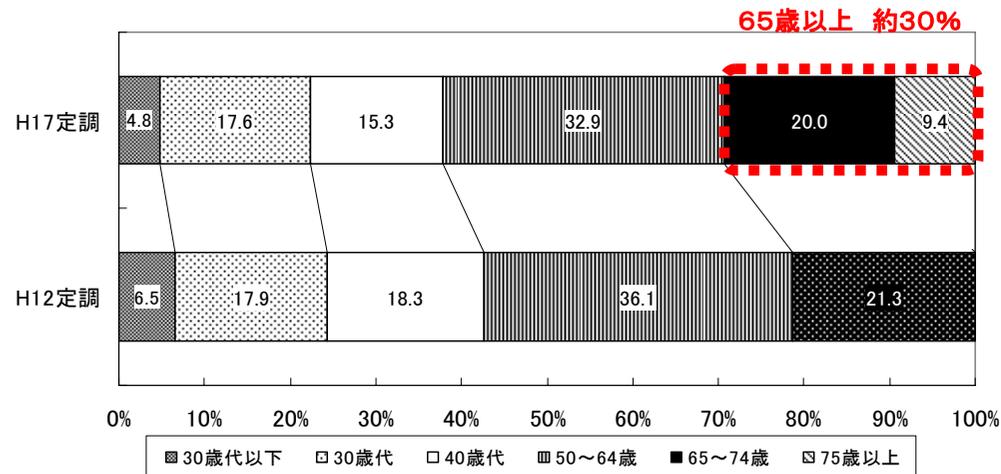


3-1 UR賃貸住宅ストックの現状(居住者の属性等)

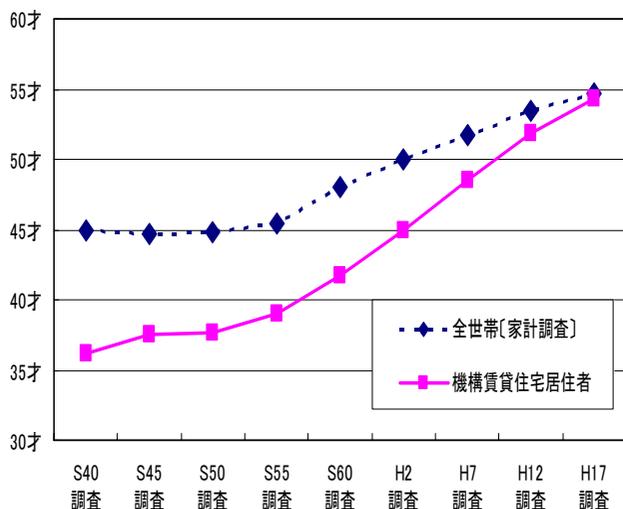
■平成17年度定期調査

世帯主年齢(平均)		54.3才
居住人数(平均)		2.2人
年収(平均)	世帯全体	505万円
	世帯主	418万円
共稼ぎ世帯率		39.5%
高齢者(65歳以上)がいる世帯 <うち高齢単身者>		33.2% <11.3%>
居住年数(平均)		11年8ヶ月

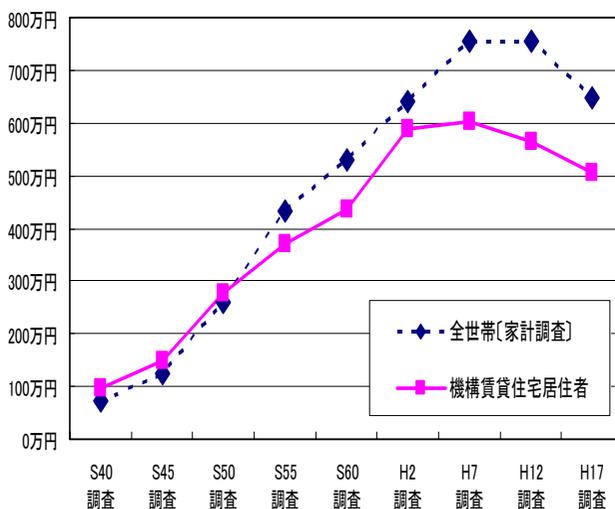
■世帯主年齢(年齢別分布)



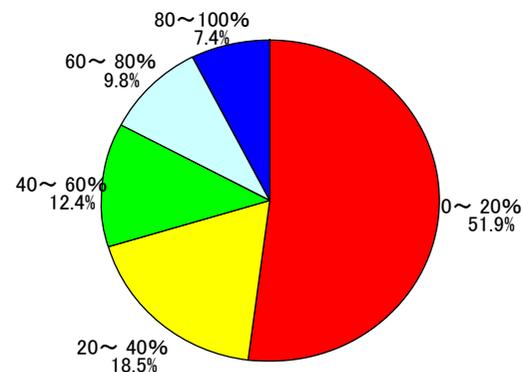
■平均世帯主年齢の推移



■平均世帯収入の推移



■収入分位別入居世帯の割合

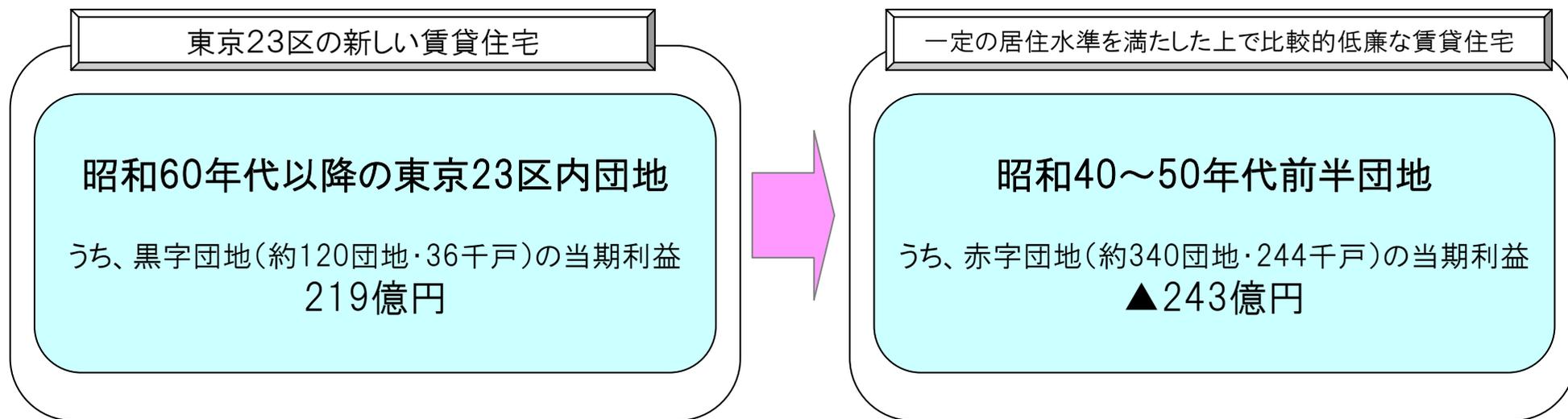


※収入分位は、総務省統計局「家計調査年報 <貯蓄・負債編>平成16年」における全国・勤労者世帯の年間収入五分位階級

3-2 UR賃貸住宅の一体的経営

- UR賃貸住宅事業は非営利型の政策的賃貸住宅。
総資産利益率は、約0.4%とほぼ収支均衡。  民間REITは概ね2~3%
- 団地毎にみれば収支率のよい団地、収支率の悪い団地が存在し、収支率の悪い団地の経営を補いながら、UR賃貸住宅全体として経営している構造。

UR賃貸住宅の経営状況(平成19年度)



※利益額は減損損失を除く

- 東京23区の新しい賃貸住宅の経営で、一定の居住水準を満たした上で比較的低廉な賃貸住宅(住宅セーフティネット機能の高い団地)の経営を支えている構造

3-3 団地再生(ストックの再生・再編の推進)

ストック再生・再編方針の策定

ストックや居住者の現状

- 高度成長期に郊外に大量供給された住宅が老朽化
- 将来の人口・世帯数の減少を考えると需要低下のおそれ
- 入居者の高齢化が急速に進み、過半が低所得者

再生・再編方針(削減目標)の策定

- 建替え、改善、集約など団地別に整備方針を策定
- 概ね10年後までに10万戸の再編に着手し、5万戸を削減
- 将来的(平成60年頃)にはストックの3割を削減

既存入居者の居住の安定の確保

平成20年度予算

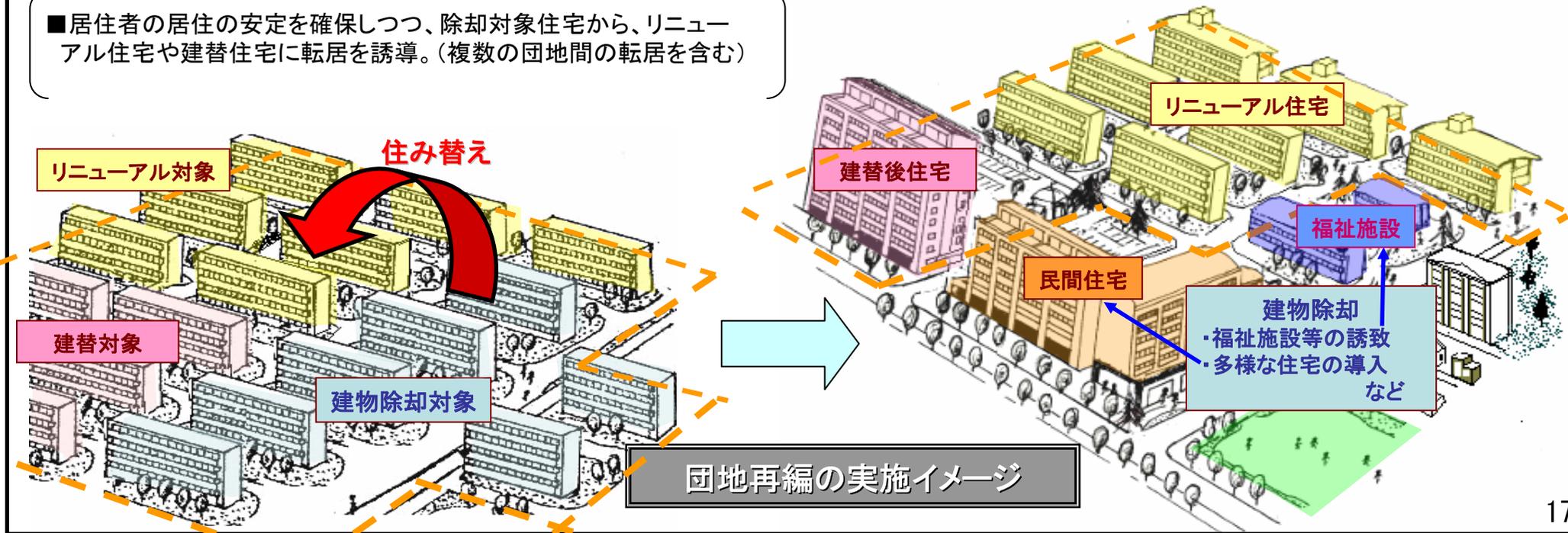
ストックの更新・再編が高齢者など低所得の既存入居者の居住の安定を脅かすものとならないよう、建替・改善に伴う家賃負担増を抑制するための出資金制度を創設
(20年度予算:400億円)

安心住空間創出プロジェクト

厚生労働省と連携して、団地内の施設や空き地に福祉施設等を誘致し、地域の福祉拠点として整備

※「5つの安心プラン」に位置づけ、高齢者が安心して暮らし続けるための介護等サービスの充実や子育て支援のための保育所等の併設を推進

■居住者の居住の安定を確保しつつ、除却対象住宅から、リニューアル住宅や建替住宅に転居を誘導。(複数の団地間の転居を含む)



3-3 団地再生(団地別再生方針の策定)

エリア毎に賃貸住宅ストック(H18末:1,806団地 約76.9万戸)の再生・活用の方向性を検討

- ・同一需給圏等のエリアで、人口動向、需要動向等を勘案の上、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)等を分析し、再生・活用の方向性を検討
- ・昭和30年代の建替対象団地についても上記方向性に沿って見直し



エリア毎の再生・活用の方向性に沿って、全団地の団地別整備方針を策定



【団地別整備方針の考え方】

団地の類型	対象戸数	再生・再編の考え方	
団地再生	約16万戸	まちづくりにより団地を再生	
	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
	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
ストック活用	約57万戸	既存住宅の改善	
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	

【改善等の取組み】

- ①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
- ②高齢者や子育て世帯等が安心して住み続けられるよう、バリアフリー化を推進
- ③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

【用途転換】将来需要が厳しく、団地内での集約化が難しい小規模な団地(概ね200戸未満)

現在のストック(約76.9万戸)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

3-3 団地再生(事業の進め方)

団地再生事業の実施に際しては、

- 従前居住者の居住の安定に配慮して実施(移転に伴う家賃負担増の抑制等)
- 整備の内容は、地方公共団体と十分に連携し、居住者の方々の意見に配慮して決定

<団地再生事業の進め方(一部建替え、集約型の場合)>

- 自治会等との勉強会・話し合いの実施
- 居住者アンケートの実施等による居住者の意向等の把握 等

第1回説明会の開催 団地の整備方針案、事業予定区域と継続管理予定区域等の提示

- 継続居住・移転等の希望調査の実施
- 団地の将来像等についての話し合い
- 地域に必要な施設の導入検討
- ワークショップ等による計画の検討 等



区域の確定

事業区域(住棟を除却し新たな利用を図る区域)

第2回説明会

移転期限

移転

継続管理区域(引続き管理する住棟の区域)

計画的修繕の実施
屋外環境の再整備 等

解体・敷地整備工事・UR賃貸住宅の建設・入居

概ね1年間

2年間

他のUR賃貸住宅等

移転

関係地方公共団体との協議
(地域課題への対応、少子高齢化施設の誘致等)