

# UR賃貸住宅ストック再生・再編方針について

西周 健一郎 *Written by Kenichiro Saishu*

## はじめに

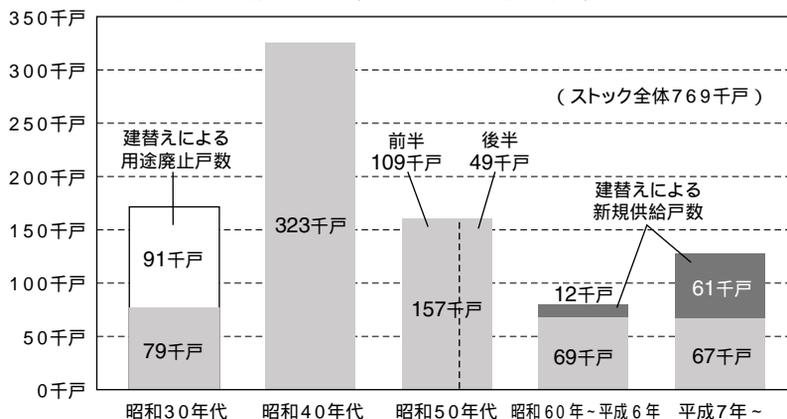
「UR都市機構は、本格的な少子・高齢化、人口・世帯減少社会の到来、住宅セーフティネットとしての役割の重点化の要請等を背景に、社会構造や事業環境の変化に適切に対応しつつ、独立行政法人として経営の健全性を確保することが従来にもまして求められています。」

今般、2007(平成19)年12月24日の『独立行政法人整理合理化計画』を受けて、UR賃貸住宅ストックを国民共有の貴重な財産として再生・再編するため、2018(平成30)年度までの方向性を定める『UR賃貸住宅ストック再生・再編方針』を策定しました」との書き出しで始まるUR賃貸住宅ストック再生・再編方針について、本稿では、その背景に簡単に触れるとともに、その内容について、機構が目指す新たな方向性に照らして紹介していきます。

## UR賃貸住宅ストックの現状と社会構造の変化

UR賃貸住宅の前身である公団住宅は、公営住宅、公庫融資と並んで、戦後の住宅政策の柱として位置付けられ、我が国の経済成長や大都市への人口集中を背景とした社会的な要請のもと

ストックの現状  
管理開始年代別管理戸数(平成19年3月末現在)



で、昭和30年から、主として中堅所得者層を対象に、良好な住環境を有するファミリー世帯向けの住宅として約77万戸が供給されてきました。一方、我が国の人口は、2004(平成16)年をピークに減少に転じ、世帯数については2015(平成27)年をピークに減少が始まると推計されていること、また同年には高齢者のいる世帯が40%を超え、そのうち約60%が高齢者の単身または夫婦のみの世帯になると推計されていること、さらに近年の合計特殊出生率が低水準で推移していることなどがあいまって、

本格的な少子・高齢化、人口・世帯減少社会の到来に直面している状況にあります。

こうした状況において、UR賃貸住宅ストックについては、昭和61年度からは、昭和30年代に建設・供給された団地の建替事業に着手するとともに、平成11年度からは、住宅内部のリニューアルを実施するなど、賃貸住宅ストックの再生・活用を図ってきているところですが、団地の規模や立地、住宅の広さや間取り、設備水準などの点において団地毎に状況が多岐にわたっているとともに、老朽化・陳腐化しているものも多く、市場ニーズにマッチした改善が急務となっています。また、昭和40年代に建設・供給された団地を中心として、郊外に立地する大規模団地が多く、バリアフリーの考え方に基づいて建設されていない住宅が多いこと、市場ニーズとのミスマッチによる需要の低下が懸念される団地が多いことから、再編の必要性が高まっています。

UR賃貸住宅の居住者の状況についてみると(平成17年度UR賃貸住宅居住者定期調査から)、UR賃貸住宅ストック全体では、65歳以上を含む世帯の割合が約35%、収入五分位における 分位(〜44.9万円未満)の世帯が約50%と、高齢化・低所得化が進行しており、機構が住宅セーフティネットの役割を果たすことが期待されています。

## UR賃貸住宅ストック再生・再編方針の内容

少子・高齢化、人口・世帯減少社会への対応をはじめ、さまざまな政策課題に的確に対応していくために、賃貸住宅ストックの再生・活用については、従来の供給年代毎の単一的な管理・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としています。

(1) 団地の類型化及び団地別整備方針の策定  
全団地について、現状を分析し、再生・活用の方向性を検討した上で、団地毎に「団地別整備方針」を策定し、当該方針に基づき団地を管理・整備していきます。

そして、個別団地毎の特性に応じて、4つの基本的類型を設定することにより、個別団地毎の再生・活用方針を定めています。

なお、30年代のもので、従来は建替対象としていた団地についても、従来の方針を変更し、前記方針による基本的類型の考え方に基づき管理・整備していきます。ただし、個別団地の類型は、社会経済情勢等の変化等に対応し、適宜見直しを行うこととしています。

次に4つの基本的類型を紹介します。

団地再生(129団地、約16万戸 平成19年度末時点、以下同じ)

まちづくりによる再生が必要と判断される団地については、地域の整備課題、住宅需要等

に応じて、大規模な再生事業(建替事業、トータルリニューアル(↓等)、改善事業を複合的・選択的に実施

さらに、団地再生には、次の3つの再生の方向性があります。

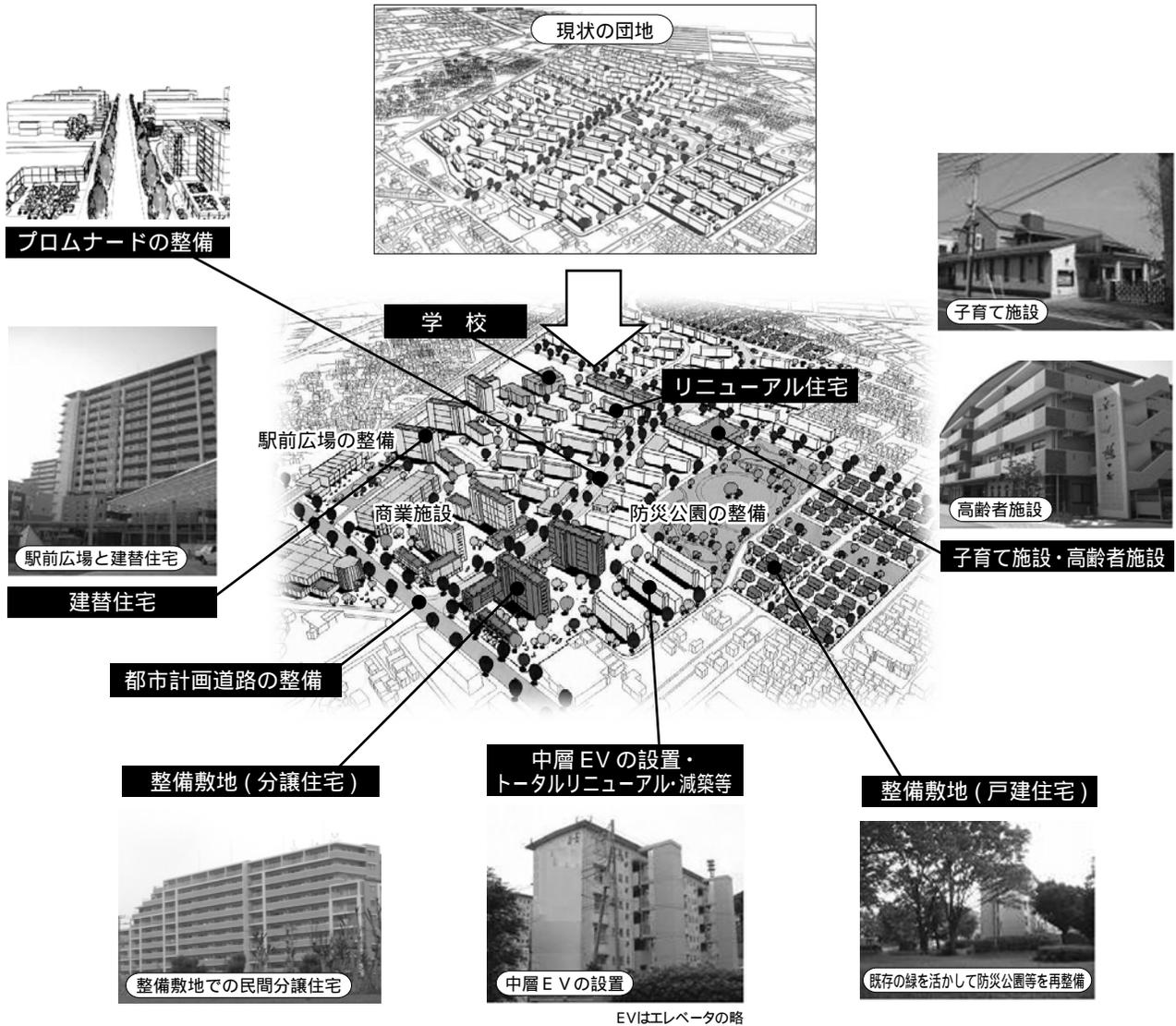
1(団地全体の建替えを予定する団地)38団地、

### ストックの現状

管理開始年代別ストックの特徴(平成19年3月末現在)

	ストック全体	昭和30年代	昭和40年代	昭和50年代	昭和60～平成6年度	平成7年度～
管理戸数	768,608戸	78,606戸	323,247戸	157,273戸	81,357戸	128,125戸
団地	1,806団地	212団地	384団地	347団地	426団地	437団地
団地規模	426戸/団地	390戸/団地	875戸/団地 団地規模大量供給	437戸/団地	199戸/団地	260戸/団地
立地			郊外化が進む		都心回帰	
住戸規模	54.0m <sup>2</sup> /戸	39.4m <sup>2</sup> /戸	45.5m <sup>2</sup> /戸	52.7m <sup>2</sup> /戸(前半) 65.8m <sup>2</sup> /戸(後半) 56.8m <sup>2</sup> /戸	70.6m <sup>2</sup> /戸	70.2m <sup>2</sup> /戸
家賃	68,200円	43,300円	49,700円	64,600円	97,800円	115,900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		都心居住の推進

団地再生の実施(イメージ).....



約4万戸)

2) 団地の一部の建替えを予定し、一部の改善を図る団地(24団地、約4万戸)

3) 建替えを予定しないで集約を図る団地(67団地、約8万戸)

ストック活用(1243団地、約57万戸)

既存の建物を有効に活用して、従来どおり、適時・適切な計画的修繕を実施することを基本としつつ、団地毎の立地・特性に応じてバリアフリー化等を実施

用途転換(62団地、約1万戸)

将来需要の厳しい一部の小規模な団地等について、居住者の方々の居住の安定を確保しつつ、UR賃貸住宅以外の用途として新たなまちづくりを活用

土地所有者等への譲渡、返還等(377団地、約3万戸)

全面借地方式市街地住宅、特別借受賃貸住宅において、土地所有者等へ譲渡、返還等

(2) 居住の安定の確保

団地再生及び用途転換に係る事業の実施に当たっては、団地の集約化等について居住者の方々の理解と協力が重要と考えています。このため機構としては、次に掲げる点に十分に留意しながら、居住者の方々の居住の安定の確保とコミュニティの維持に配慮していきます。

居住者の方々との話し合いの充実

団地再生等に係る事業の実施に当たっては、居住者の方々の移転先等についてきめ細かな話し合いを行うとともに、具体的な整備の内容については、地方公共団体と十分に連携し、居住者の方々

の意見等に配慮しながら決定していきます。

集約化等に伴う居住の安定の確保

団地再生等に係る事業の実施に伴い、居住者の方々の移転が必要となる場合には、移転先住宅の確保、移転料の支払い、移転先住宅の家賃減額等を実施し、居住の安定の確保に努めていきます。

コミュニティの維持への配慮

団地再生等に係る事業の実施に当たって、事業期間中の移転等に伴う空き家住宅は、定期借家住宅として有効活用しつつ、コミュニティの維持や防犯性の確保に十分に配慮していきます。



## UR賃貸住宅ストックの新たな方向性

(1) 新たな方向性

人口・世帯減少社会を迎え、都市のコンパクト化を指向していく社会に対応していく上で、次の3つの方向性のもとで、UR賃貸住宅ストックの再生・再編を推進していきます。

公的賃貸住宅としてのセーフティネット機能の強化

従来、民間では対応が不十分であった中堅所得者層のファミリー世帯向けを中心に供給してきたところですが、今後、民間住宅市場においては自力確保が困難な高齢者や子育て世帯等への対応に重点化していき、セーフティネット機能を強化していきます。

地域の住宅政策課題への的確な対応

公的賃貸住宅として、住生活基本計画、地域住宅計画等への対応として、バリアフリー率の向上、既存建物の耐震化等の確かつ本格的に対応していきます。

都市の福祉拠点としてのストックの再生

地域の貴重な資産である団地としてのストックを、都市の福祉拠点として再生していきます。この時、地方公共団体とも連携しながら、既存建物の転用、建替事業や施設再生事業のストックの再生と併せて、福祉の領域以外にも、広く地域活動やコミュニティ活動も含めた地域の拠点となる施設の導入を図っていきます。

(2) 新たな方向性実現のための具体的な取り組み

新たな方向性を実現していくために、「高齢者の安心居住」、「子育て支援」、「地域の多機能拠点」を柱として、それぞれの柱を結びつながら積極的な取り組みを行っていきます。

「高齢者の安心居住」として、住み慣れた住宅や地域に住み続けたいというニーズに応え、加齢により身体機能が低下しても、できるだけ長く、いきいきと在宅生活を継続できる居住空間を提供していきます。

具体的には、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年代から50年代前半に供給された約200の大規模団地において、『在宅長寿への対応』として、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するとともに、見守りサービスや生活関連情報の提供等を行う生活支援アドバイザー

を新規に配置する対応を重点的に進め、可能な限り長く在宅生活を継続できる環境を提供していきます。

「子育て支援」として、「働きながら子供を育てる家庭」を見守る、ゆとりある住空間と地域支援環境を提供していきます。

「地域の多機能拠点」として、団地の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していきます。



## 終わりに

「人が輝く都市の実現を目指し、地域社会の再生、今まで培ってきた生活価値・文化の継承、市場環境への適切な対応による『持続可能なまちづくり』を理念として、居住者の居住の安定を確保しつつ、地域及び団地毎の特性に応じた再生・再編を行っていきます」という、UR賃貸住宅ストック再生・再編の理念を紹介して終わります。

(1) 「トータル・コータル」とは、住棟単位で住戸規模の拡大、住戸内部・住棟共用部のバリアフリー等の改修を行うこと

西周 健一郎 (さいしゅう・けんいちろう)

独立行政法人都市再生機構住宅経営部ストック再生事業チームリーダー。