

# 賃貸住宅

～多様な世代が安心して暮らし続けられる住まいづくり～

## URの役割

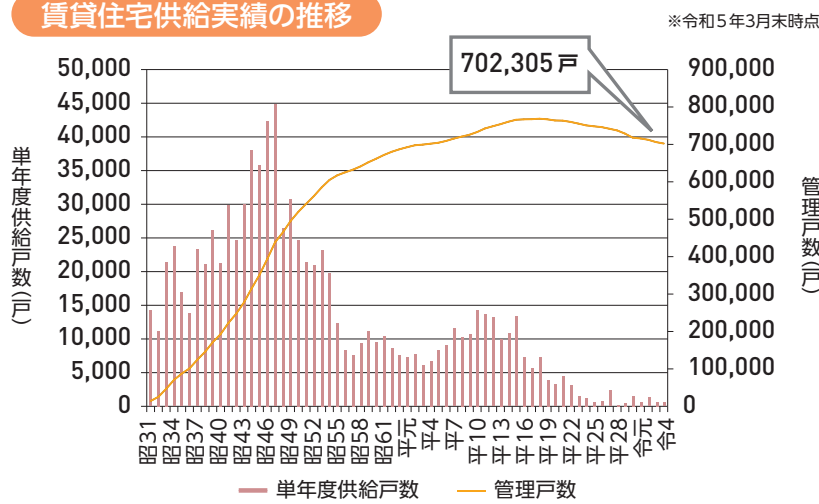
- ・多様な世代が安心して住み続けられる環境整備
- ・持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進
- ・UR賃貸住宅における安全・安心・快適な暮らしの実現

## 政策実施機関としての強み

昭和30年に設立された日本住宅公団がその翌年に建設した金岡団地(大阪府堺市)をはじめとして、大都市圏を中心に60年以上にわたって時代の要請に対応した賃貸住宅の供給・管理を行ってきました。

現在は、独立行政法人として、約1,400団地・約70万戸のUR賃貸住宅を独自に管理・経営するとともに、住宅セーフティネットとしての役割の充実を図るなど政策的役割を果たすため、URが保有する賃貸住宅等の資源を有効に活用しながら、「多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち(ミクストコミュニティ)」の実現を目指して、新しい価値の創造を図っています。

### 賃貸住宅供給実績の推移



### 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)	756	398,491
中部圏 (愛知・静岡・岐阜・三重)	112	50,308
近畿圏 (大阪・兵庫・京都・滋賀・奈良・和歌山)	385	198,857
九州圏 (福岡・長崎・熊本・鹿児島)	147	44,550
その他	44	10,099
計	1,444	702,305

## 多様なライフスタイルの提案

前身の公団時代に、DK(ダイニングキッチン)間取りの供給により食寝分離を国内に広め、現在では「UR賃貸住宅」としてファミリー向けを中心に多様な間取りを展開し、建替えやリノベーション等により多様化するニーズへの対応と賃貸住宅ストックの価値向上を図っています。

特に、他社と連携して行うリノベーションでは、これまで展開してきた住戸のほか、共用部や屋外空間など他の領域にも広げることによってUR賃貸住宅の価値をさらに向上させ、多様な世代に新たな生活スタイルを提案しています。



進根団地のダイニングキッチン  
(東京都板橋区)



他社との連携事例:MUJI×UR団地リノベーションプロジェクト  
志徳団地(福岡県北九州市)

### 主なR4年度実績

- ・UR賃貸住宅団地における地域の医療福祉拠点化団地の形成数 — 13団地(累計で133団地)  
※大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象
- ・団地再生事業により供給した整備敷地等のうち、新たな機能の導入、又は既存の機能の強化を目的として供給した割合 — 45%
- ・UR賃貸住宅のバリアフリー化率 — 62.5%(R4年度末時点)
- ・UR賃貸住宅(住棟ベース)の耐震化率 — 95.3%(R4年度末時点)

## 住宅セーフティネットとしての機能

UR賃貸住宅は、世帯の属性(高齢者、障がい者、子育て世帯等)により入居を拒むことはなく、入居にあたっては保証人を不要としています。また、地方公共団体等の地域関係者との連携・協力のもと、団地内だけではなく、地域に必要な医療・福祉等の施設・サービスの誘致や整備等を行い、団地やその周辺地域で安心して健やかに住み続けられる地域医療福祉拠点化団地の形成を推進しています。このほか、高齢者・子育て世帯向け住宅を供給する等の施策を通じて、公的賃貸住宅として、公営住宅等とともに住宅の確保に配慮が必要な方々の居住の安定を図る上で重要な役割の一つを担っています。

## UR賃貸住宅の管理・営業体制

お客様が暮らす団地の安全・安心・快適を支える管理体制として、日常の修繕や清掃、お客様からのお問い合わせへの対応等を担う「住まいセンター」を全国に27か所設置しています。

団地の共用部清掃では、清掃員が建物の廊下や階段、屋外の通路や緑地等の清掃を実施し、また団地内で事故等を発見した場合には通報等初期対応の役割も担っています。

また、一定規模以上の団地には、お客様からのお問い合わせや各種申請の窓口として「管理サービス事務所」を設けております。

さらに、地域医療福祉拠点化団地には、「生活支援アドバイザー」を配置し、高齢者からの各種ご相談受付や社会参加のきっかけにもなるイベント等を実施しています。

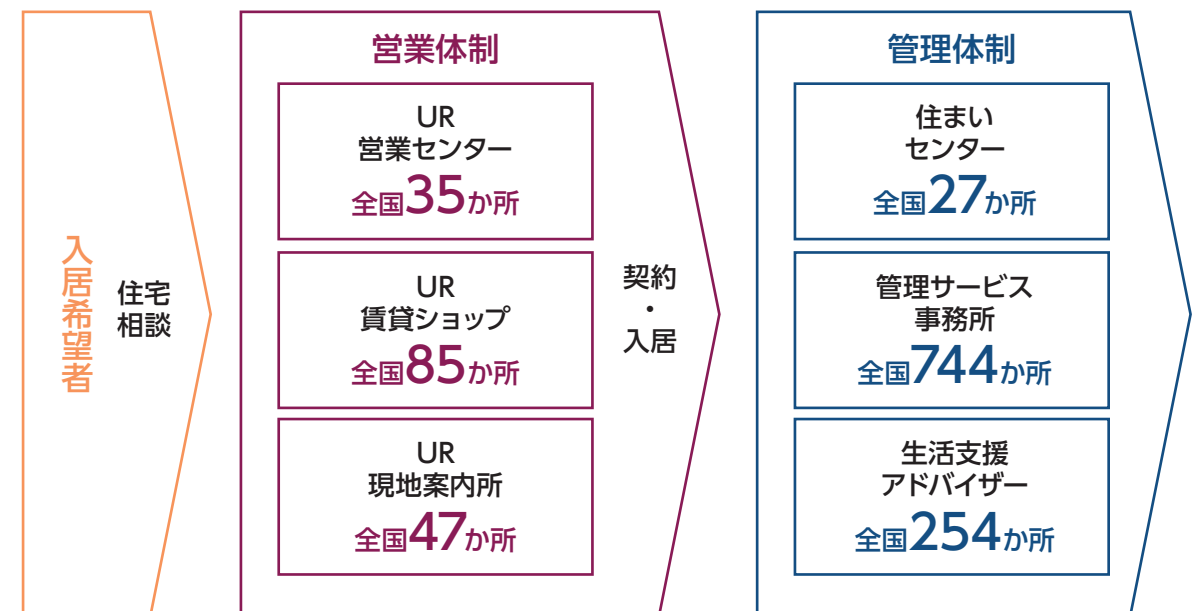
入居をご希望のお客様に対しては、「UR営業センター」、「UR賃貸ショップ」、「UR現地案内所」を展開し、皆様のお部屋探しをお手伝いしています。「UR営業センター」、「UR賃貸ショップ」では、物件の立地にかかわらずお客様のご都合に合わせた店舗でのお部屋探しが可能です。



生活支援アドバイザー



UR新宿営業センター



## 民間事業者と連携した団地・地域の活性化

URは、自ら事業を推し進めるほか、民間事業者と連携した団地の活性化に取り組んでいます。住戸リノベーションに代表されるハード施策から、イベント開催等のソフト施策まで、民間事業者の持つノウハウを活かし、お客様により良い住空間を提供できるよう努めています。

### 事例紹介 はなみがわ 花見川団地(千葉県千葉市)

平成24年度から無印良品の住空間事業部門を担う株式会社MUJI HOUSEと連携した住戸リノベーション「MUJI×UR団地リノベーションプロジェクト」は、全国累計戸数1,000戸を超えるプロジェクトへ成長しました。そこで令和3年度より協業内容を拡大し、共用部リノベーションおよび地域コミュニティ形成についても連携し、団地を拠点とした地域生活圏活性化を目指す「団地まるごとリノベーション」を始動しました。

住戸リノベーション × 共用部リノベーション

若年層のお客様に入居してもらう

共用部リノベーション × 地域コミュニティ形成

交流の場をつくる

地域コミュニティ形成 × 情報発信

たくさんの地域関係者をつながる

団地を  
拠点とした  
地域の生活圏の  
活性化



協定書署名時の様子(左から、松崎MUJI HOUSE社長(当時)、中島UR理事長)

「団地まるごとリノベーション」第一弾として、花見川団地の商店街の区のリノベーションおよび地域コミュニティ形成に着手し、地元住民の方と意見を交わしながらプロジェクトを進めています。



商店街の区のリノベーション完成イメージ図



令和4年度にはプロジェクトを更に推進すべく、千葉市、株式会社良品計画を加えた4者にて、新たに連携協定を締結しています。本協定に基づき、日本で初めて自動運転バスGACHAを乗客公道走行する実証実験を行ったり、団地共用部等を活用した賑わい、交流づくりを行うマルシェイベントを開催しています。



自動運転バスGACHA

## 持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進

主に管理開始から40年を超える団地について、お住まいの方の居住の安定に配慮しながら、地域及び団地ごとの特性に応じて、団地の再生を進めています。団地の建替えや集約化を行って生まれた整備敷地等には、医療、福祉、防災、交流、賑わい等の地域に求められる施設を誘致し、団地だけでなく、地域の魅力や価値を高めています。

### 事例紹介 まつばら コンフォール松原(埼玉県草加市)



かつて東洋一のマンモス団地と呼ばれた旧草加松原団地(総戸数5,926戸)の建替えを契機に、持続可能性、文化交流拠点の形成、防災等のまちづくりテーマについて、草加市、獨協大学と連携し、まちづくりを進めました。これまで大切にされてきた環境資産である緑によって、地域に必要な様々な要素を束ね、調和させることで、多世代が集まる災害に強いまちへと再生しています。

### ■「Green Bind!」みどりが束ねるまちと生活

当事業では、豊かに成長した緑と団地を東西に貫く緑道を最大限活かす計画としました。さらに、団地の中心に配置する都市計画公園と最寄駅を結ぶ緑のプロムナードも整備し、大きなみどりのネットワークを形成しています。また、人々が交流できる屋外空間の創出や、自然の機能を活用した浸水対策にも取り組み、地域課題の解決に貢献しています。

### ■防災機能の強化、地域に必要な多様な施設導入

豪雨等の都市型水害への対応として、草加市とUR共同で約10,000tの大規模な雨水貯留槽を整備しました。また、子育て、福祉医療、大学関連、商業等の様々な施設を導入し、令和5年1月に開館した松原児童青少年交流センター「miraton(ミラトン)」では、地域の多世代交流の場として賑わいをみせています。



団地東側上空から緑道や緑のプロムナードを望む

### 地域課題

低炭素や循環型まちづくり	良好な住環境の継承と再生	大雨に伴う浸水被害
--------------	--------------	-----------

### グリーンインフラへの取り組み 令和4年 グリーンインフラ大賞(国土交通大臣賞(生活空間部門))受賞

地区全体で約230本の既存樹木活用	コミュニティ醸成のためのクラインガルテン	レインガーデン等の雨水流出抑制施設
-------------------	----------------------	-------------------



草加市長 山川 百合子氏

貴機構におかれましては、草加松原団地の建替えに当たり、ご尽力を賜り深く感謝申し上げます。当該建替え事業では、貴機構・獨協大学・本市の3者で連携協力協定を締結し、快適な生活空間や文化交流拠点の形成等をテーマに、商業・福祉・医療・行政等の様々な施設整備に加え、グリーンインフラの保全・創出を図ることで、洗練された住環境として、まちの再生を成し遂げることができました。

今後につきましても、本市の魅力を発信できるよう官学民のパートナーシップによるまちづくりを推進してまいりますと考えておりますので、引き続きお力添えいただきますようお願いいたします。



miratonのオープニングイベント



水害対応として雨水貯留槽を整備



miratonは児童館機能に加え、音楽室やマルチルーム等があり、まちづくり拠点の役割も担う



緑のプロムナードでの夏祭りの様子



トピックス 多様な主体との連携による取組み

あかばねだい  
■赤羽台団地(東京都北区)



土地の一体活用に関する連携協定締結式  
左から花川北区长(当時)、田島UR東日本賃貸住宅本部長(当時)

北区と連携し、団地再生事業に伴って、まちづくり課題を解決する取組みとして、令和4年には各々の保有土地を一体活用する民間事業者を全国で初めて共同募集し、まちづくりを進めています。



とよききだい  
■豊四季台団地(千葉県柏市)



地域の交流創出、フレイル予防の機能を実現するコミュニティ食堂・スポーツクラブ

柏市、東京大学高齢社会総合研究機構と連携し、コミュニティ形成やフレイル予防を目的として誘致したコミュニティ食堂・スポーツクラブが令和5年3月にオープンしました。

多様な世代が安心して住み続けられる環境整備

急速に進む少子高齢化やコミュニティの希薄化といった社会課題に対応するため、令和5年3月末現在294団地において、「地域医療福祉拠点化」を進めています。気軽に参加できるイベントの開催や住民活動の支援などを通じ、世代の壁を越えた交流が自然に生まれる「ミクスコミュニティ」を育むきっかけづくりに力を注いでいます。

事例紹介 もりのみや もりのみやだい  
■森之宮団地・森之宮第2団地(大阪府大阪市)

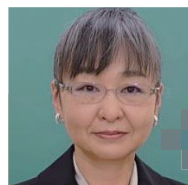
敷地内に保育園や公園、訪問看護ステーションやケアプランセンターなどの施設が充実しています。また、団地のすぐ近くに森之宮小学校や社会医療法人大道会森之宮病院があり、子どもからシニアまで多世代が安心して暮らすことができます。

■行政・病院・大学・URが連携し安心して暮らせる地域に

令和4年10月には、大阪府・大阪市が提唱するスマートエイジング・シティの理念をふまえ、大阪市城東区、大道会、大阪公立大学との間で、森之宮地域におけるまちづくりに関する四者協定を締結しました。

■情報発信・体験型モデルルームをオープン

森之宮第2団地に令和4年12月、大道会・大阪公立大学協力監修の「自宅で安心して暮らす!『健康・医療・介護』を体験できるモデルルーム」を開設しました。転倒予防・介護予防のためのICT活用や暮らしでの工夫、最新の医療機器や福祉器具、認知症の方への理解・接し方などをわかりやすく展示・紹介しています。



大阪公立大学大学院  
リハビリテーション学研究所 教授  
樋口 由美氏

平成27年(2015年)に城東区、森之宮病院、URの間に締結された連携協定に本学が加わる形で、今年10月に四者協定を締結しました。大学の使命である社会貢献の実践の場として、住民の方々に最新情報を発信し、コミュニティ作りの一端を担っていきたくと考えています。

連携の一環で本学が監修したモデルルームは、歳を重ねることで生じやすい健康不安、家庭内での転倒事故等を「お部屋」から解決するヒントを盛り込みました。

本学は令和7年(2025年)にこの森之宮地区に新たなキャンパスを構えます。福祉や健康といったテーマで、より一層の連携を期待します。



転倒予防の工夫を随所に設置



ICT機器を活用した運動体験



在宅療養を支える機器



認知症の方が安心して暮らす工夫を紹介

事例紹介 日本赤十字社との連携

令和2年度より、東京都のUR賃貸住宅において、日本赤十字社の職員やボランティアによる救命・健康支援等の講習会が開催され、令和4年度には愛知県や奈良県等のUR賃貸住宅にも取組みが広がりました。令和4年12月19日、UR賃貸住宅を活用した地域の健康・安全な生活及び地域コミュニティの活性化等に寄与することを目的として日本赤十字社との間で「日本赤十字社とUR都市機構との連携に関する包括協定」を締結しました。今後はより多くの地域に取組みを広げ日本赤十字社との連携を推進していきます。



令和4年10月  
水草団地(愛知県名古屋)で開催された幼児安全法講習



令和4年11月  
品川八潮パークタウン(東京都品川区)で開催された防災セミナー



令和4年12月協定締結  
右から西島日本赤十字社事業局長、武井UR理事



日本赤十字社事業局長  
西島 秀一氏

日本赤十字社とUR都市機構が相互に連携し、UR賃貸住宅において、日本赤十字社が取り組む身近な人を救うためのとっさの手当てや日常生活での事故防止など健康安全に関する知識・技術の普及・啓発や、地域における「自助」と「共助」の力を高める赤十字防災セミナーの開催及び赤十字の理念に基づいたボランティア活動を展開すること等により、地域の健康・安全な生活及び地域コミュニティの活性化等に寄与できると考えています。

孤独・孤立等による住まいの確保にお困りの方への居住支援

コロナ禍により、孤独、孤立等経済的側面だけではない様々な悪影響が複合的に発生したお困りの方に対して、支援スキームを構築しました。

令和4年度は新たに神戸市協力のもと、居住支援法人と連携の上、住宅だけではなく、お困りの方の自立や見守り等ソフト支援をセットで提供し、自立支援を目指しております。



神戸市 建築住宅局 政策課  
松添 高次氏

URと本市は、令和4年6月に包括連携協定を締結し、お互いのノウハウや資産を活用してまちづくりや社会課題の解決に連携して取り組んでいるところです。

このたび、連携項目の一つである「郊外団地活用の可能性の検討」として、UR賃貸住宅の空き住戸を居住支援法人に貸与し、住まいの確保にお困りの方への居住支援に活用する取組みをスタートさせることができました。

本市は、居住支援法人のニーズや活用意向のとりまとめなど、橋渡し役を担いました。

今後、UR賃貸住宅を活用した居住支援の取組みが神戸市内にとどまらず、全国的に応用・展開されることを期待しています。

