

UR賃貸住宅ストックの概要と リニューアル(住戸改修)等について

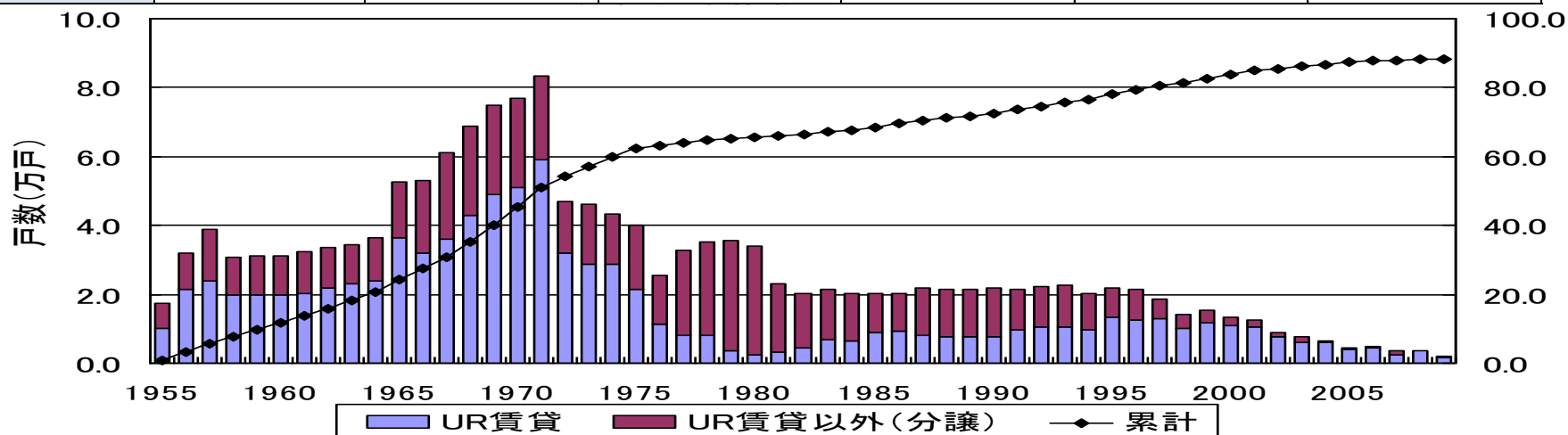
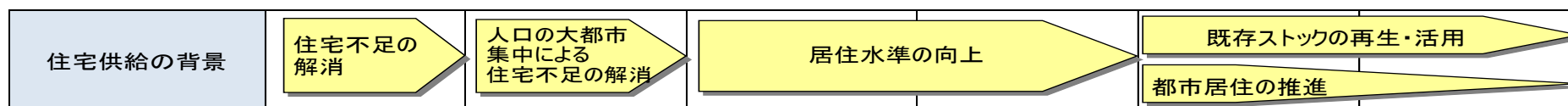
- 目 次 -

- 1 UR賃貸住宅の概要
- 2 リニューアル等について
- 3 団地共用部の取組と団地・地域での活動

2021年9月

1 UR賃貸住宅の概要

	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	712,298戸	30,215戸	307,054戸	148,261戸	77,737戸	103,102戸	45,929戸
団地数	1,487団地	85団地	321団地	309団地	347団地	325団地	100団地
団地規模	479戸/団地	396戸/団地	994戸/団地	466戸/団地	234戸/団地	303戸/団地	360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	40.2㎡/戸	45.7㎡/戸	52.4㎡/戸 (前半) 65.8㎡/戸 (後半)	56.7㎡/戸	70.6㎡/戸	70.4㎡/戸
募集家賃	73,400円	48,900円	53,800円	69,400円	98,300円	112,100円	116,300円



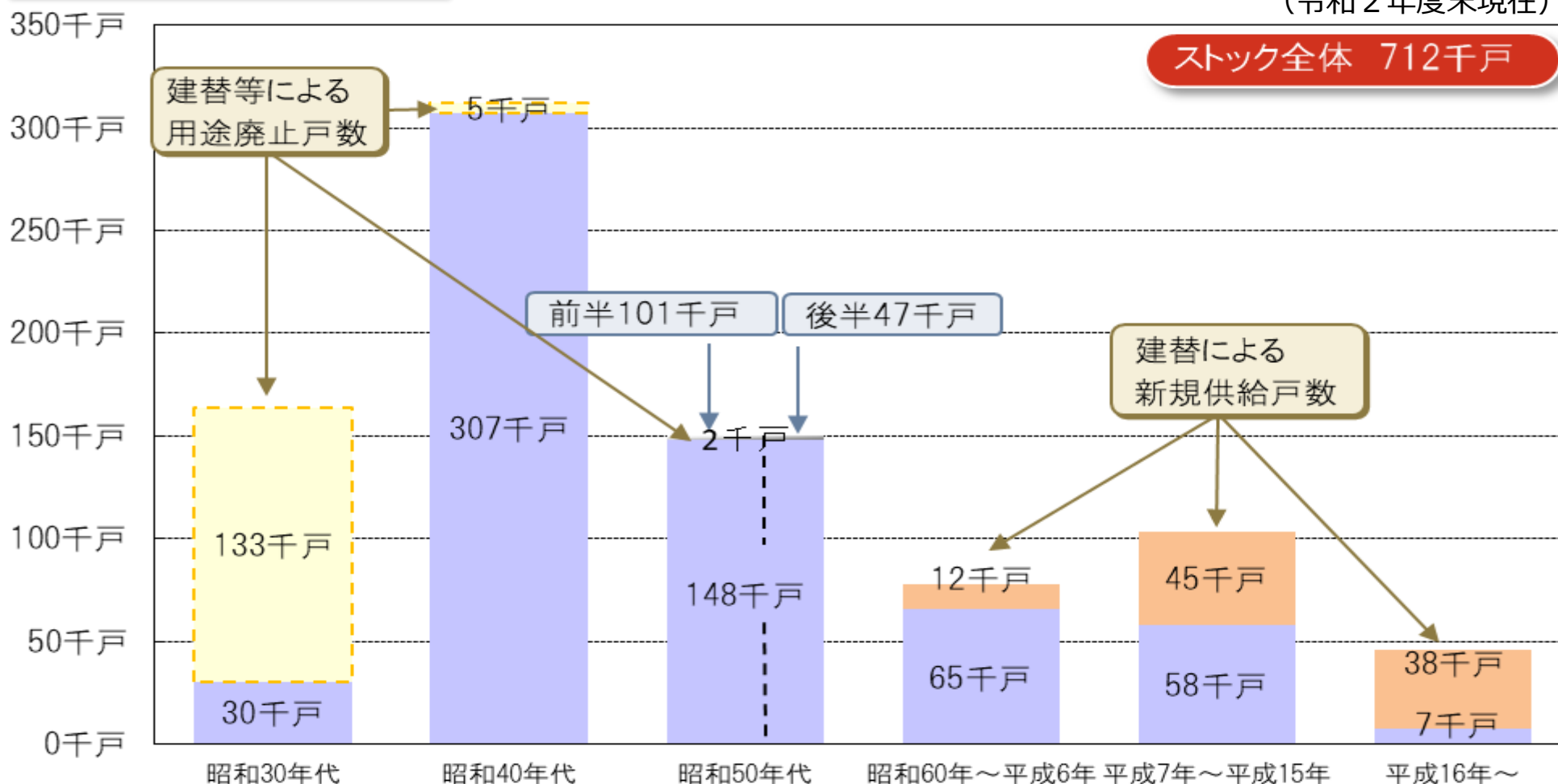
累計戸数(万戸)

1 UR賃貸住宅の概要

- 昭和40年～50年代前半に管理開始したストックが過半を占める
- 近年、新規供給してる住宅は主に昭和30年代に管理開始した団地の建替え事業によるもの

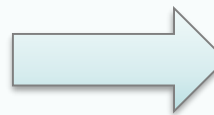
管理開始年代別管理戸数

(令和2年度末現在)



● 人口・世帯減少、都市のコンパクト化への対応

- ・公的賃貸住宅としてのセーフティネット機能の強化
- ・地域の住宅政策課題への的確な対応
- ・都市の福祉拠点としてのストックの再生



- ・高齢者の安心居住
- ・子育て支援
- ・地域の多機能拠点

エリア毎に賃貸住宅ストック(1,806団地 77万戸(平18末))の再生・活用の方向性を検討

● 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

● 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

団地別整備方針

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
	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
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

* 【用途転換の考え方】 地域のストック量が少なく、将来需要の厳しい、団地内での集約化が難しい小規模な団地(概ね200戸未満)

■ 賃貸住宅の建替え



■ 既存住宅のバリアフリー化



■ 高齢者・子育て支援施設の誘致



「多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち」の実現を目指すため、地域及び団地ごとの特性に応じて、3つの視点でUR賃貸住宅ストックの多様な活用を行う。

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	賃貸住宅ストックの価値向上
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	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対応

* UR賃貸住宅ストックの2018年度までの再生・再編の方向性を定める『UR賃貸住宅ストック再生・再編方針』の終期を迎えるに当たり、2019年度から2033年度までの15年間のUR賃貸住宅ストックの活用・再生の方向性を示すものとして策定

団地別整備方針の策定及び団地の類型化(2018年12月)

類型	戸数	方向性									
ストック活用	約25万戸	既存建物を活かすことを基本としつつ、ライフスタイルの変化に対応した改修の実施等により団地及び地域の特性に応じた多様な活用を行う。									
ストック再生 ＜主に2019年4月時点で、管理開始後40年が経過した団地＞	約45万戸	選択的複合的に実施*	<table border="1"> <tr> <td>建替え</td> <td>団地の一部(又は全部)について建替えを行いつつ地域の特性に応じた新たな機能を導入</td> </tr> <tr> <td>集約</td> <td>団地の集約化に併せて、地域の特性に応じた新たな機能を導入</td> </tr> <tr> <td>用途転換</td> <td>団地全体を地域の特性に応じてUR賃貸住宅以外の用途(民間住宅等を含む)としてまちづくりに活用</td> </tr> <tr> <td>改善</td> <td>団地の特性に応じて、高経年化への対応(長寿命化、バリアフリー化、耐震化等)のための改善を行いつつ共用部又は住戸内の改修等も実施</td> </tr> </table>	建替え	団地の一部(又は全部)について建替えを行いつつ地域の特性に応じた新たな機能を導入	集約	団地の集約化に併せて、地域の特性に応じた新たな機能を導入	用途転換	団地全体を地域の特性に応じてUR賃貸住宅以外の用途(民間住宅等を含む)としてまちづくりに活用	改善	団地の特性に応じて、高経年化への対応(長寿命化、バリアフリー化、耐震化等)のための改善を行いつつ共用部又は住戸内の改修等も実施
建替え	団地の一部(又は全部)について建替えを行いつつ地域の特性に応じた新たな機能を導入										
集約	団地の集約化に併せて、地域の特性に応じた新たな機能を導入										
用途転換	団地全体を地域の特性に応じてUR賃貸住宅以外の用途(民間住宅等を含む)としてまちづくりに活用										
改善	団地の特性に応じて、高経年化への対応(長寿命化、バリアフリー化、耐震化等)のための改善を行いつつ共用部又は住戸内の改修等も実施										
土地所有者等への譲渡・返還等	約2万戸	全面借地方式市街地住宅、特別借受賃貸住宅において、土地所有者等への譲渡、返還等を行う。									

* ストック再生を進めるに当たっては、地方公共団地等との連携に努めるとともに、お住まいの方のご意見等を丁寧に伺いながら、居住の安定を確保しつつ進める。

ビジョンの実現に向けて、

○2033年度末までに地域の医療福祉拠点化を250団地程度とする。

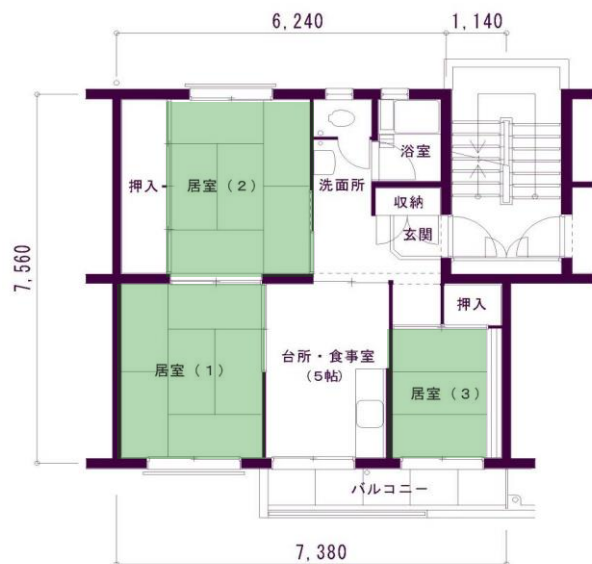
○約72万戸(2018年11月末)のストックについて2033年度末に65万戸程度*とする。

2 リニューアル等について メインストック(S40～54年管理開始団地)の概況

S40～54年に供給された住宅の特徴



- 標準設計大量供給なので同一の間取が多い
- 居室が全て和室
- 設備水準が低い 等



(改修前) 「DKタイプ」、「和室」の2DK、3DK



(改修前) 設備水準も最新の住宅に比較して見劣りする



2 リニューアル等について ライフアップ事業

ライフアップ事業とは、UR既存賃貸住宅の質的改善を図るため、特に性能水準が低く、かつ居住者からの改善ニーズの高い台所や浴室の住戸内設備を対象に、居住者の希望に応じて家賃改定を前提に改善を行ってきたもの（S63(1988)年から実施）

■ 改良キッチン設備（レンジフード型給湯器）

主に40年代の住宅を中心に居住水準の向上を目的に、キッチンシステム及びレンジフード型給湯器（台所給湯）への改良を実施



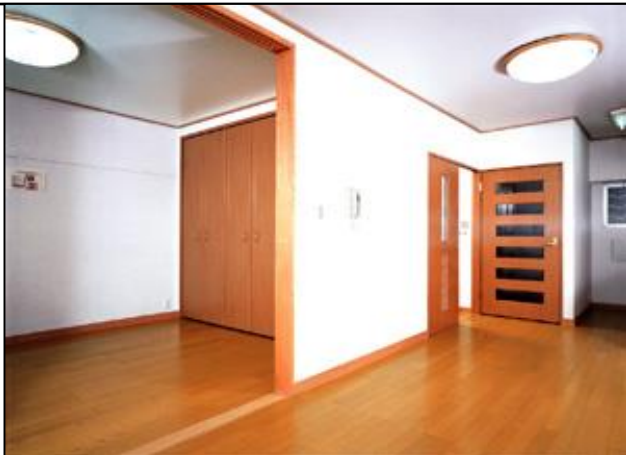
■ シャワー付ふろ釜、大型浴槽への改良

主に40年代の住宅を中心に居住水準の向上を目的に、シャワー付ふろ釜、大型浴槽への改良を実施



団地毎の需要に応じ、リニューアルⅠからリニューアルⅢの範囲で実施内容を見直しつつ実施（H11(1999)年から実施）

リニューアルⅠ
（大規模な間取り変更及びバリアフリー化）



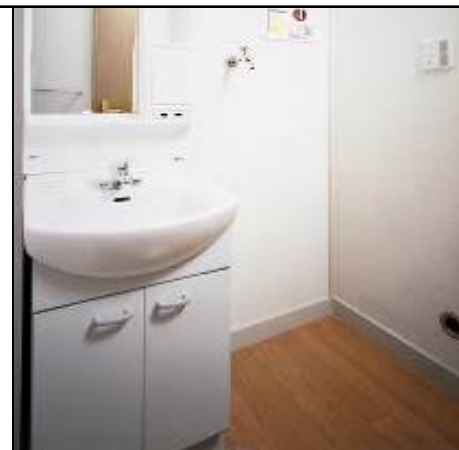
リニューアルⅡ
（床のバリアフリー化）



リニューアルⅢ
（一室を洋室化、一部床のバリアフリー化）



リニューアルⅠ・Ⅱ・Ⅲ共通：設備水準の更新（キッチン、風呂、洗面化粧台、トイレ、洗濯機置場等）



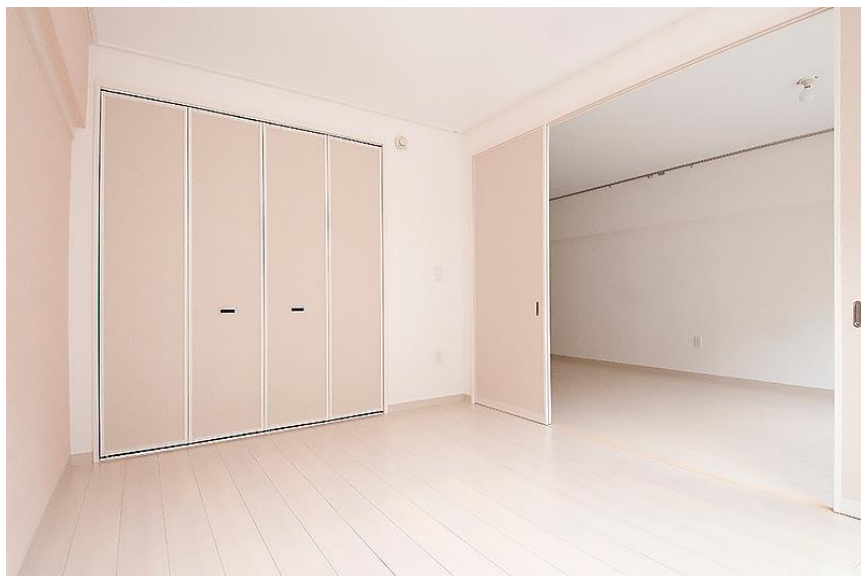
2 リニューアル等について リニューアルの仕様

	リニューアルⅠ	リニューアルⅡ	リニューアルⅢ
居室	<ul style="list-style-type: none"> ● 外部サッシのアルミ化 ● 床:和室の洋室化 ● 床:段差の解消 ● 床:フローリング ● 床:1階床の断熱性能の向上 ● 壁:ビニールクロス ● 壁:家具転倒防止器具などの取付下地 ● 木製建具の取り替え ● ひる石天井を二重天井に改良 	<ul style="list-style-type: none"> ● 外部サッシのアルミ化 ● 床:和室の洋室化 ● 床:段差の解消 ● 床:フローリング ● 床:1階床の断熱性能の向上 ● 壁:ビニールクロス ● 壁:家具転倒防止器具などの取付下地 ● 木製建具の取り替え ● ひる石天井を二重天井に改良 	<ul style="list-style-type: none"> ● 外部サッシのアルミ化 ● 床:和室の一室洋室化 ● 壁:ビニールクロス ● ひる石天井を二重天井に改良(一居室のみ) ● 床:居室間段差の解消
玄関	<ul style="list-style-type: none"> ● 玄関ドアのノブをレバーハンドルに取り替え ● 壁:手すり用下地の補強 ● ひる石天井を二重天井に改良 	<ul style="list-style-type: none"> ● 玄関ドアのノブをレバーハンドルに取り替え ● ひる石天井を二重天井に改良 	<ul style="list-style-type: none"> ● 玄関ドアのノブをレバーハンドルに取り替え ● ドアスコープ化 ● 防犯鎖のドアガード化
キッチン	<ul style="list-style-type: none"> ● キッチンシステム(流し台・コンロ置き台・吊り戸棚・シングルレバー混合水栓・レンジフード型給湯器) ● ひる石天井を二重天井に改良 ● 台所大型機器用コンセント ● タイルの増し張り 	<ul style="list-style-type: none"> ● キッチンシステム(流し台・コンロ置き台・吊り戸棚・シングルレバー混合水栓・レンジフード型給湯器) ● ひる石天井を二重天井に改良 	<ul style="list-style-type: none"> ● キッチンシステム(流し台・コンロ置き台・吊り戸棚・レンジフード型給湯器) ● ひる石天井を二重天井に改良 ● 台所大型機器用コンセント ▲ タイルの増し張り
浴室	<ul style="list-style-type: none"> ● 大型浴槽(追焚装置・シャワーセット・自動お湯張り機能・浴室リモコンスイッチ) ● 手すりの設置 ● タイルの増し張り 	<ul style="list-style-type: none"> ● 大型浴槽(追焚装置・シャワーセット・自動お湯張り機能・浴室リモコンスイッチ) ● 手すりの設置 	<ul style="list-style-type: none"> ● 大型浴槽(追焚装置・シャワーセット・自動お湯張り機能・浴室リモコンスイッチ) ● タイルの増し張り
洗面所	<ul style="list-style-type: none"> ● 洗面化粧台(シングルレバー混合水栓) ● 洗濯機置場(一部、洗濯機防水パン設置) ● ひる石天井を二重天井に改良 	<ul style="list-style-type: none"> ● 洗面化粧台(シングルレバー混合水栓) ● 洗濯機置場(一部、洗濯機防水パン設置) ● ひる石天井を二重天井に改良 	<ul style="list-style-type: none"> ● 洗面化粧台(シングルレバー混合水栓) ● 洗濯排水設備 ▲ 洗濯機置場(一部、洗濯機防水パン設置)
トイレ	<ul style="list-style-type: none"> ● 床:段差の解消 ● 壁:コンセントを設置 ● 壁:手すり用下地の補強 ● ひる石天井を二重天井に改良 ● 大型洋風便器に取り替え 	<ul style="list-style-type: none"> ● 床:段差の解消 ● 壁:コンセントを設置 ● ひる石天井を二重天井に改良 	<ul style="list-style-type: none"> ● 壁:コンセントを設置 ▲ 床:段差の解消
電気機器 情報化対応	<ul style="list-style-type: none"> ● 最大40アンペア ● インターホンの設置 ● 照明スイッチの大型化 ● エアコン用インサート・コンセント ● エアコン用スリーブ ● 電話2回線 ● テレビ端子・電話コンセントを各居室1カ所設置 	<ul style="list-style-type: none"> ● 最大40アンペア ● インターホンの設置 ● 照明スイッチの一部大型化 ● エアコン用インサート・コンセント ● エアコン用スリーブ 	<ul style="list-style-type: none"> ● 最大40アンペア ● インターホンの設置 ● エアコン用インサート・コンセント ● エアコン用スリーブ

凡例

- : 開始当初からの標準仕様
- ▲ : R3現在までに追加した仕様 (▲は一部団地では未対応)

2 リニューアル等について リニューアル i の事例 (H20(2008)年から実施)





●設備の刷新

水回りを中心に、設備を刷新。

ターゲットとした子育て層に支持されるよう、特にキッチンに力を入れ、調理のしやすい三ツ口ドロップインコンロ、掃除のしやすいキッチンパネルを採用しています。



2 リニューアル等について 工事業者公募について

■リニューアル等工事業者公募について

- ・不定期的な工事発生（空家発生時）に対応するため、予め公募により工事業者を決定
- ・一定の工事規模を設定（※1）し、一般競争入札（単価契約方式）を実施
- ・特に居住者配慮等が必要な工事であることから、総合評価方式（※2）による業者選定としている

※1 複数団地を1工区とし、3年間（契約期間）の施工戸数（概数）を提示

※2 <総合評価の加点項目例>
居住者対応、安全確保、工事騒音や振動等の対策、工事車両や資材の搬出入 等

■リニューアル等の実績

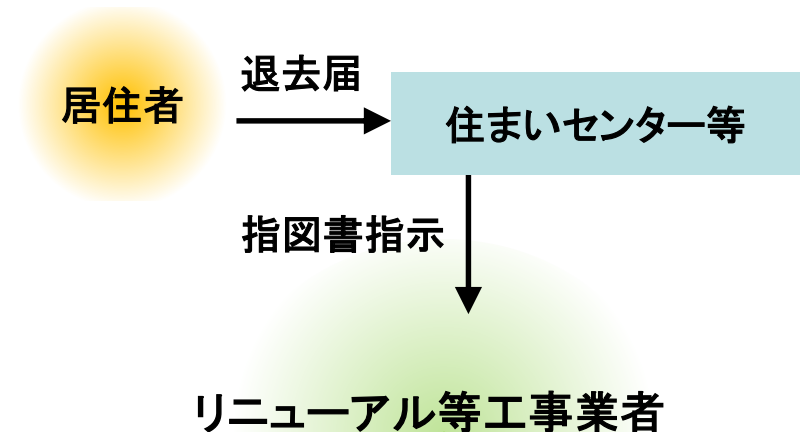
年間 約2,400件（R2全国）
（1日当たり 約7件）

リニューアル実施済みの管理住戸数
約10.6万戸（R2年度末）

■実施体制

- 不定期的な工事発生（空家発生時）
- 工期は17日から45日程度（改修内容による）
- 戸あたり200～400万円程度の中規模工事
- 単価契約に基づく指図書（※3）で実施

※3 標準図等、保全工事共通仕様書により設計や工法を標準化し、発注手続きや施工を効率化



3 団地共用部の取組と団地・地域での活動 共用部の改善

エントランス改修



暗く、古さが目立つ。⇒明るく使いやすく、安全性も高い

共用廊下改修



シートの捲れなどひどい⇒滑りにくく、清掃もしやすい

TVモニター付インターホン化



自火報修繕に合わせてインターホンをTVモニター付に改良

宅配ボックスの設置

新規建設時に設置していなかったが、二階が高い宅配ボックスを設置



3 団地共用部の取組と団地・地域での活動 中層住棟への後付けエレベーターの設置

URでは、高齢の入居者の皆様をはじめ、多世代が安心して住み続けることができるよう、エレベーターのない中層住棟に対し、後付でエレベーターを設置しています。

<後付エレベーターの型式>

① 踊り場着床型

【メリット】

- ・工事中の居住者への負担が比較的少ない

【デメリット】

- ・半階分の昇降が残り、各戸へのバリアフリーアクセスとならない
- ・設置スペースが確保できない場合がある



② 片廊下型

【メリット】

- ・各戸へのバリアフリーアクセスが可能
- ・1基設置により一棟（数十戸）の対応が可能
- ・工事中の居住者への負担が比較的少ない

【デメリット】

- ・設置スペースが確保できない場合がある



③ バルコニー型

【メリット】

- ・各戸へのバリアフリーアクセスが可能
- ・設置スペースが比較的確保しやすい

【デメリット】

- ・工事中の居住者への負担が大きい
- ・日照、眺望、プライバシー等居住環境への影響がある



④ 階段改修型

【メリット】

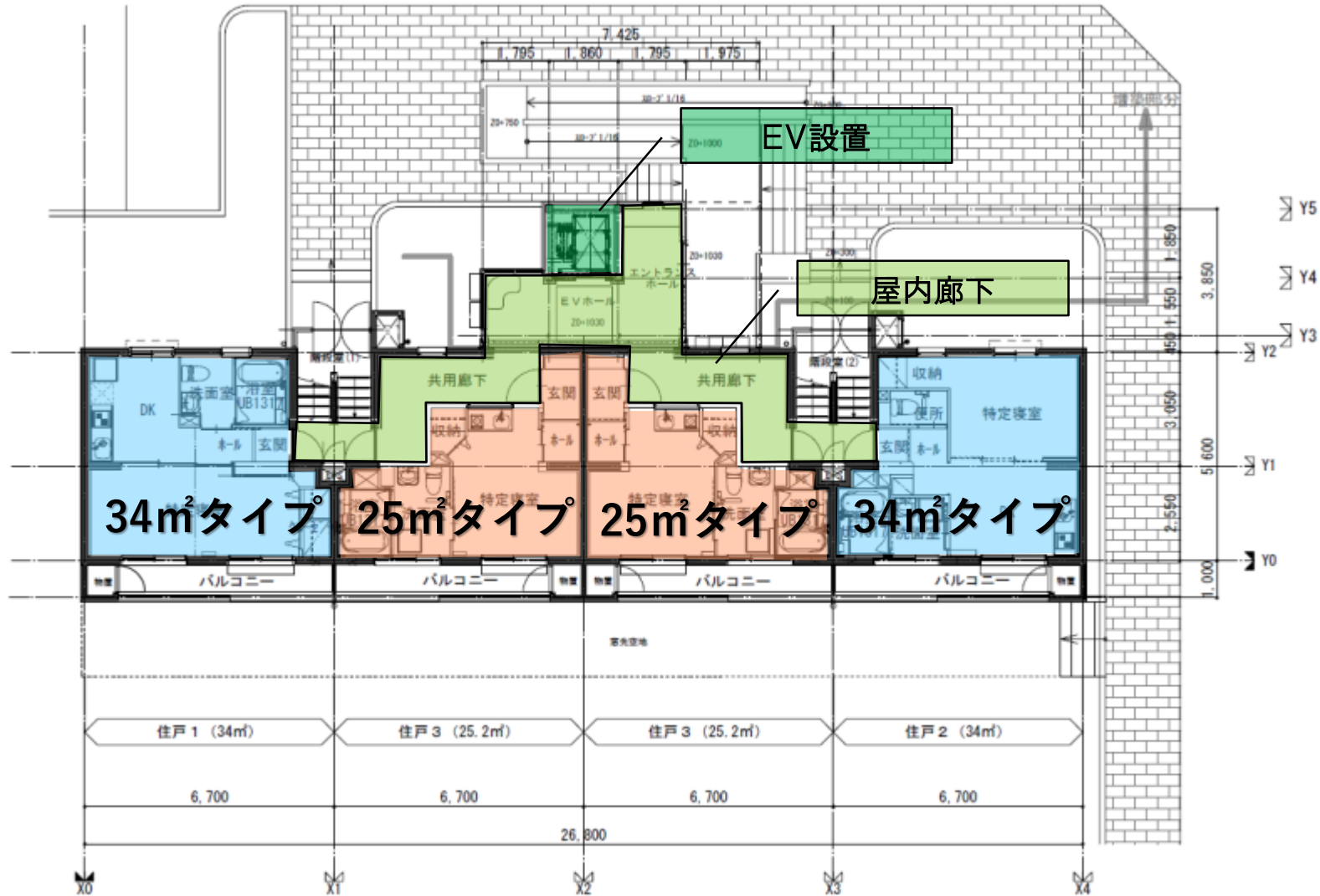
- ・各戸へのバリアフリーアクセスが可能

【デメリット】

- ・工事中の居住者への負担が大きい
- ・工事費が高い
- ・設置スペースが確保できない場合がある

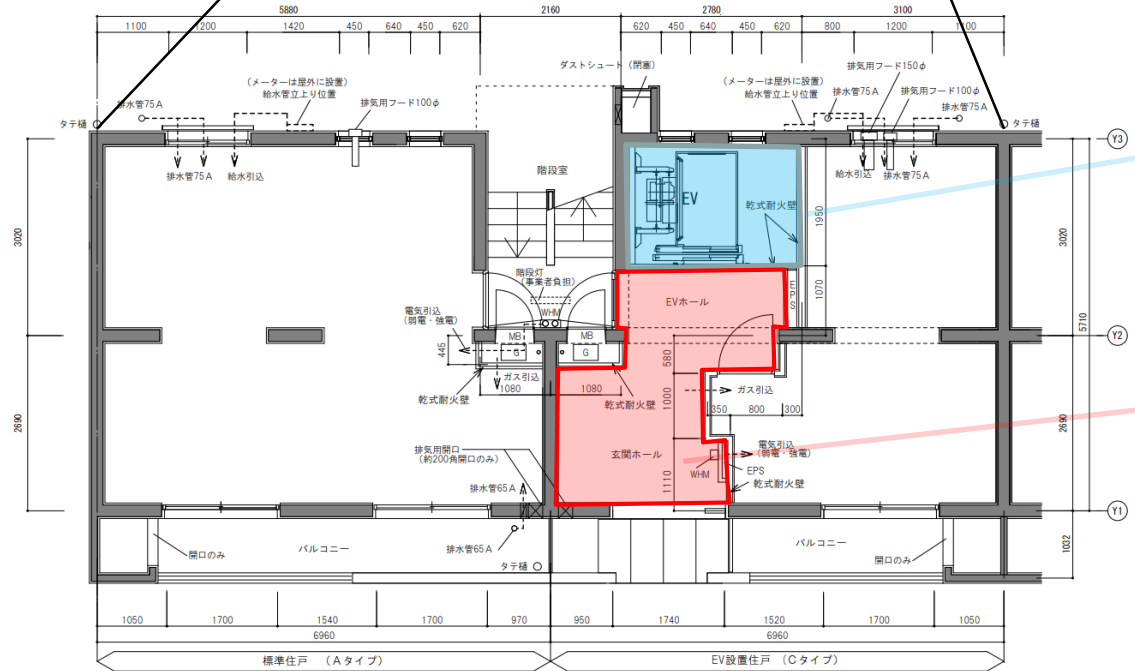
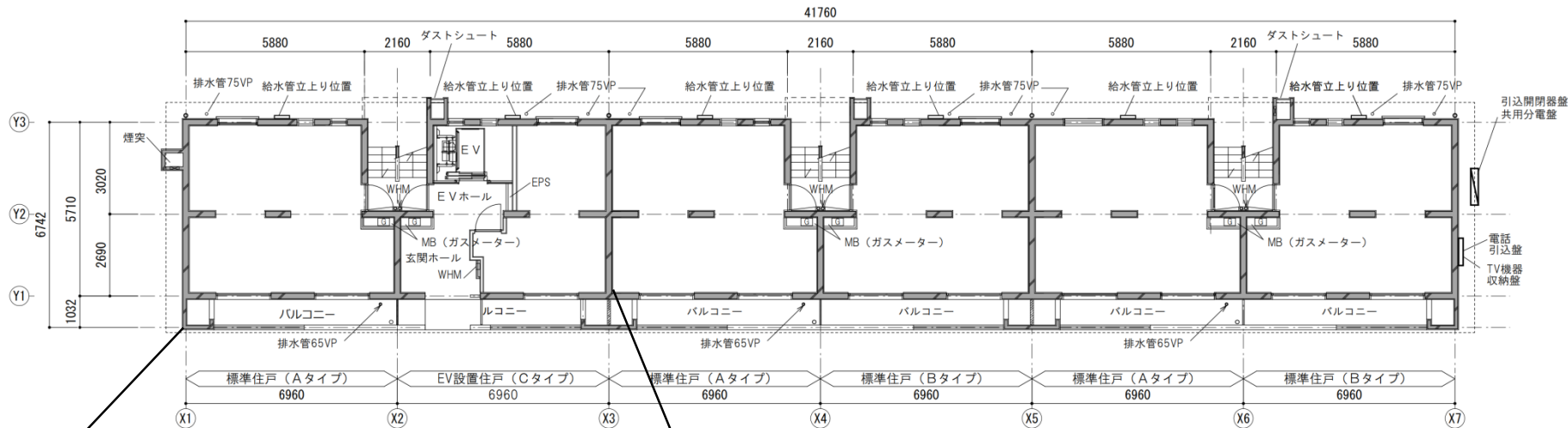


3 団地共用部の取組と団地・地域での活動 中層住棟への後付けエレベーターの設置



1階平面図

3 団地共用部の取組と団地・地域での活動 中層住棟への後付けエレベーターの設置



住戸の一部をEVシャフト化

住戸の一部を共用部化 (EVホール)
※玄関ホールは1階のみ

新たなニーズへの対応

団地の空間にキッチンカーを導入 (試行実施)
在宅住民・飲食店・地域コミュニティをサポート。



ヌーヴェル赤羽台
(東京都北区)

コンフォール南浦和
(さいたま市)

テレワークスペースの提供
団地集会所やモデルルームを活用した在宅ワークのサポート。



千里青山台
MUJI×URモデルルーム (大阪府吹田市)

新たな生活様式の実現をサポート

- 在宅勤務スペース確保のための入居制度の緩和
「マルチハビテーション(セカンドハウス)制度とハウスシェアリング制度の併用」
受付開始

3 団地共用部の取組と団地・地域での活動 地域医療福祉拠点化

■ 地域医療福祉拠点化とは

少子高齢化への対応、国の**地域包括ケアシステムの構築に資する**ため、

地域の関係者の方々と連携・協力しながら、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。

団地を含む地域一体で、**“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》づくりを目指す取り組み。

■ 地域医療福祉拠点化の取り組み

【地域関係者との連携体制の構築】



【拠点化施策の3本柱】

- ① 地域における医療福祉施設等の充実の推進
- ② 高齢者等多様な世代に対応した居住環境の整備推進
- 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

平26（2014）年度より地域医療福祉拠点化の取り組み開始

団地概要 平成26年度 地域医療福祉拠点化着手

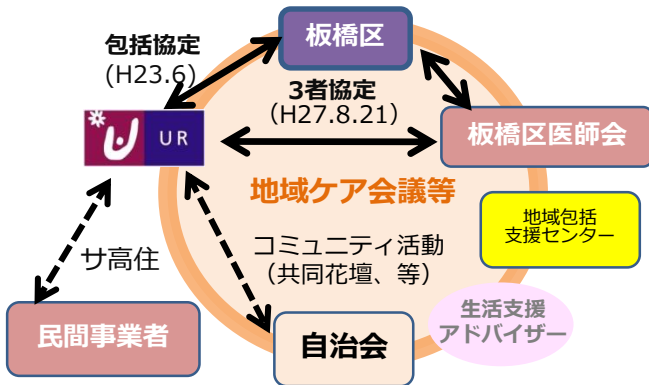
所在地	東京都板橋区高島平2丁目他
交通	都営三田線高島平駅・新高島平駅徒歩1分
管理開始年度	昭46～47
戸数	8,287戸(30棟)
住宅形式 (専用床面積)	1DK～3DK(30㎡～56㎡)

地域の関係者との連携体制

高島平団地及び周辺地域において「多様な世代が生き生きと暮らし続けられるまち」の実現に向けて、板橋区、板橋区医師会、UR都市機構の3者で協定を締結(平成27年8月)等、地域の関係者との協力体制を築きながら、既存の住棟を活用した医療福祉機能の充実を図っています。

※URが参加している会議体

- ・ 支え合い会議高島平 (板橋区・町会・自治会・UR等参加中)
- ・ 地域包括ケア推進懇談会 (下記図)
- ・ 高島平地区小地域ケア会議 (板橋区・2丁目町会・UR等参加中)



特徴的な取り組み

- U35割
- そのママ割
- 子育て割
- 近居割WIDE

生活支援アドバイザー

在宅医療センター (地域包括支援センター、訪問看護ステーション、在宅ケアセンター、療養相談室)

高島平ココからステーション (認知症地域支援推進事業)

共同花壇

サービス拠点

ゆいま～る高島平 (分散型のサービス付き高齢者向け住宅) H26.12供給開始



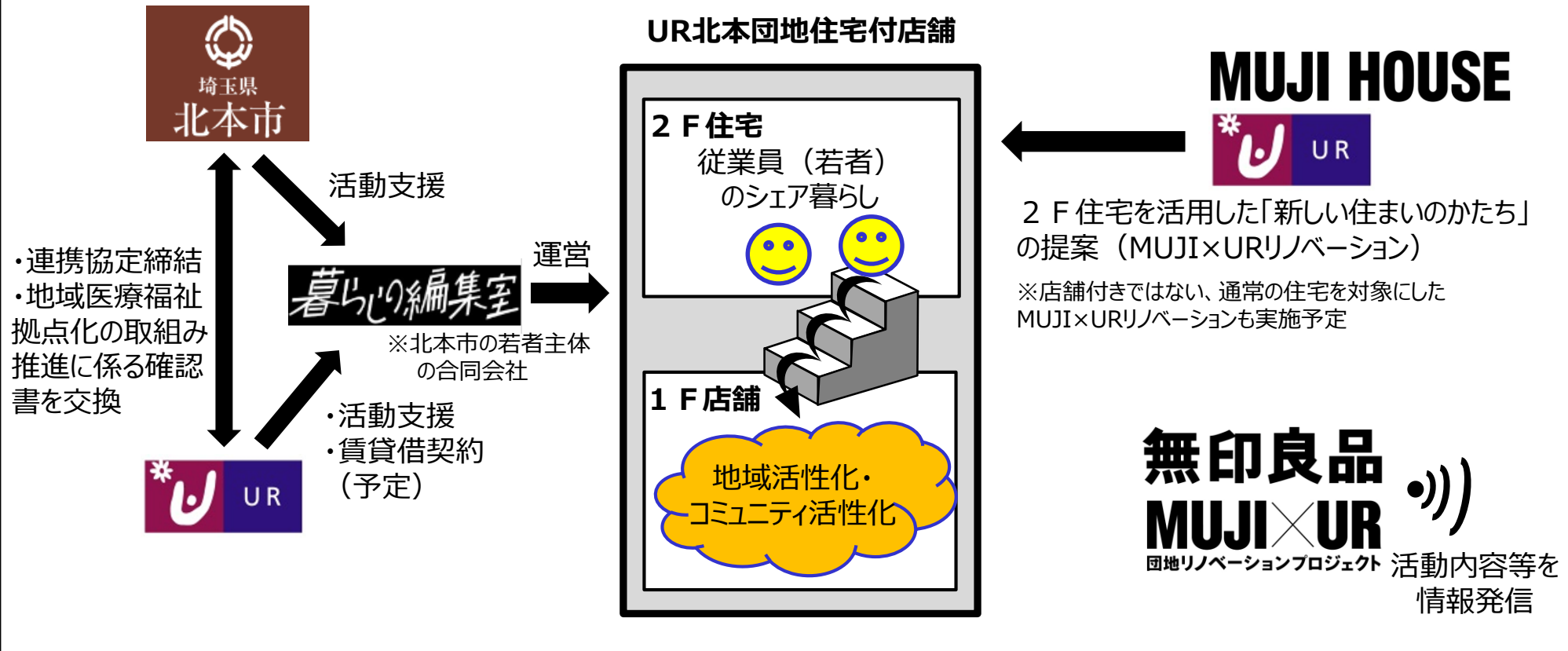
健康寿命サポート住宅 高優賃 MUJI×UR



3 団地共用部の取組と団地・地域での活動 地域活性化・コミュニティ活性化

- MUJI×URの「こわしすぎず、つくりすぎない」というコンセプトを踏まえたリノベーションを導入。
- 併せてMUJIの持つ若者への訴求力により、若者の呼び込みを図り、団地価値向上を目指す。
(店舗付き住宅のMUJI×URでも、地域活性化のための多様な活動を期待)

関係者の連携イメージ



3 団地共用部の取組と団地・地域での活動 地域活性化・コミュニティ活性化

