

江東区内のUR賃貸住宅における今後のストック再生について

※現時点でのURとしての考え方や方向性をまとめたもので、今後の検討や協議により変更となる可能性があります。

UR都市機構 東日本賃貸住宅本部 東京東・千葉エリア再生部

UR賃貸住宅の役割・政策ニーズへの対応について

- 大都市圏の中堅勤労者向け住宅の大量供給という旧公団設立当初の役割は終了し**高齢者、子育て世帯等政策的に配慮が必要な者に対する住宅セーフティネット機能を担う役割**へと変化。（住生活基本計画、住宅セーフティネット法等）
- また、URが持続的に政策的役割を適切に果たしていくためには、将来の経営環境の変化に対応可能な経営基盤の確立が必要であり、**居住者の居住の安定に配慮しつつ、収入支出構造の改善によるキャッシュフロー最大化を図るとともに、資産の良質化・負債の圧縮に努める。**

住宅セーフティネットへの取組

入居者募集における住宅セーフティネットへの取組

- UR賃貸住宅の入居者募集に当たっては、原則、年齢や世帯構成による入居制限を設定しないなど、高齢者等の住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮。（**ユニバーサル・アクセス**）
- 住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するため、既存ストックを活用し、高齢者向け優良賃貸住宅等を供給し、低所得高齢者等を対象に家賃減額措置を実施。

UR賃貸住宅の 4つのメリット



超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成

- 住宅セーフティネットとしての役割の充実を図るため、高齢者、子育て世帯等の多様な世代が交流し、安心して健康に暮らすことができるよう、超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成を推進。
- これらを総合的に取組む、団地の「**地域医療福祉拠点の形成**」を推進。

■ 地域医療福祉拠点化に向けた取組み（ウェルフェア）

- 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

- 2033年度末までに250団地程度で推進（「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」に位置づけ）
⇒ 江東区内では、6団地で着手（大島4・大島6・北砂5・亀戸2・アーバンライフ亀戸・豊洲4）

<UR ウェルフェア情報サイト https://www.ur-net.go.jp/chintai_portal/welfare/index.html>

UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョンについて(1)

URは、2018（平成30）年12月、2033（令和15）年度までのUR賃貸住宅ストックの多様な活用の方向性を定める「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」を策定

● UR賃貸住宅の現状と政策的要請

- ✓ UR賃貸住宅における高齢人口の割合（34.8%）は国勢調査を上回り、年少人口の割合（8.6%）は国勢調査を下回っています。（2015年時点）
- ✓ UR賃貸住宅ストックの全体の約7割を占める47万戸は、2019年に管理開始から40年が経過し、お住まいの方の年齢構成又はライフスタイルの変化への対応が課題となります。
- ✓ 少子高齢化と人口減少の急速な進展を背景として、高齢者等が安心して暮らし続けられるための住宅確保、バリアフリー化、暮らしを支えるコミュニティの維持・活性化、地域の持続可能性を高める都市機能の集約化、労働に従事する人口が減少することに対応するための働き方改革等の政策の実現が求められています。

- **住宅セーフティネットとしての役割の充実**など政策的役割を持続的に果たし、**「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、3つの視点でUR賃貸住宅ストックの多様な活用を行っていく



● 団地別の方針を3つに類型化

類型	方向性	
ストック活用	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地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行います。	約25万戸
ストック再生 (主に2019年4月時点で管理開始から40年が経過する団地)	高齢年化に対応するため、ストック再生の実施(下記参照)により地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行います。	約45万戸
土地所有者等への譲渡・返還等	全面借地方式市街地住宅、特別借受賃貸住宅について、土地所有者等へ譲渡、返還等を行います。	約2万戸

2033（令和15）年度末時点
の計画目標量

地域の医療福祉拠点化
を推進する団地：

250団地程度

管理戸数：

65万戸程度

※令和元年度末時点：72万戸

◇ 「ストック再生」類型団地では、次の4つの手法を複合的・選択的に実施

- 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（同一生活圏等のエリア単位での団地集約化を含む。）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、高齢年化への対応（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

UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョンについて(2)

● ストック再生の進め方

- ストック再生を進めるに当たっては、**地方公共団体をはじめ地域関係者との連携**により、UR賃貸住宅ストックを**地域資源として活用**するよう努める。
- お住まいの方の御意見等を丁寧に伺いながら、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちの実現を図る計画を策定し、相談窓口や移転先住宅のあっせん等を行い、**居住の安定を確保**。



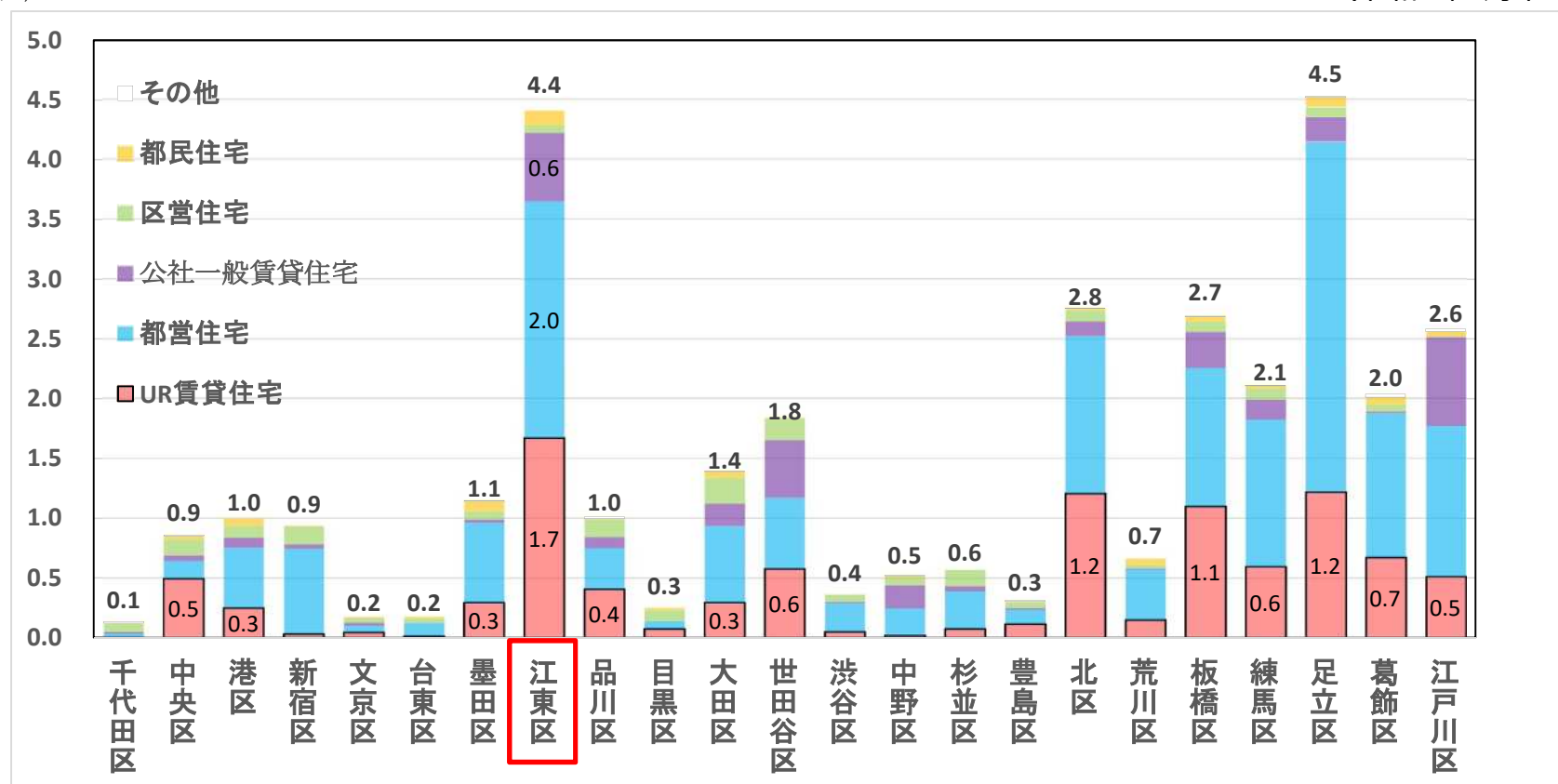
江東区内の公的賃貸住宅及びUR賃貸住宅ストックについて

- **江東区の公的賃貸住宅ストックは約4.4万戸**で、東京都区部では足立区に次いで2番目に多い。内訳は、都営住宅が約2.0万戸（約45%）、**UR賃貸住宅が約1.7万戸**（約38%）等。
- UR賃貸住宅では、東京都区部約9.9万戸のうち、**江東区内（約1.7万戸）が最も多い**（約17%）。

■ 都区部における公的賃貸住宅戸数

(万戸)

(令和2年3月末時点)



【出典】東京都住宅政策本部 事業概要（令和2年度版）

江東区内のUR賃貸住宅ストック(一覧)

「ストック活用・再生ビジョン」における類型

ストック活用 ストック再生 土地所有者等への譲渡、返還等		
地域区分	団地名	管理開始年度
深川北部	毛利二丁目*	昭43
	毛利二丁目第二*	昭45
	新大橋*	昭38
	木場公園三好住宅	昭57
	木場公園平野住宅	昭58
	木場公園平野三丁目ハイツ	昭60
	イーストモンスン清澄白河セントラルタワー	平18
深川南部	木場二丁目*	昭45
	福住一丁目*	昭50
	東陽パークサイドハイツ	昭54
	木場三丁目パークハイツ	昭60
城東北部	亀戸二丁目	昭43
	アーバンライフ亀戸	平11
	大島四丁目	昭43
	大島六丁目	昭44
	大島七丁目	昭48
	東大島駅前ハイツ	昭57
	シティコート大島	平10 (建替)
城東南部	北砂五丁目	昭51
	北砂七丁目	昭52
南部地区	豊洲四丁目	昭54
	東雲キャナルコートCODAN	平15
	豊洲シエルタワー	平18
	ヴェッセル木場南	平9
	潮見駅前プラザ一番街	平13
	潮見駅前プラザ二番街	平13
	ラ・ヴェール東陽町	平14
合計	27団地 計16,698戸 (ストック活用：14団地4,979戸、ストック再生：12団地11,649戸)	

*は市街地住宅(単棟の区分所有等建物(いわゆるゲタバキ住宅))



©INCREMENT P CORPORATION

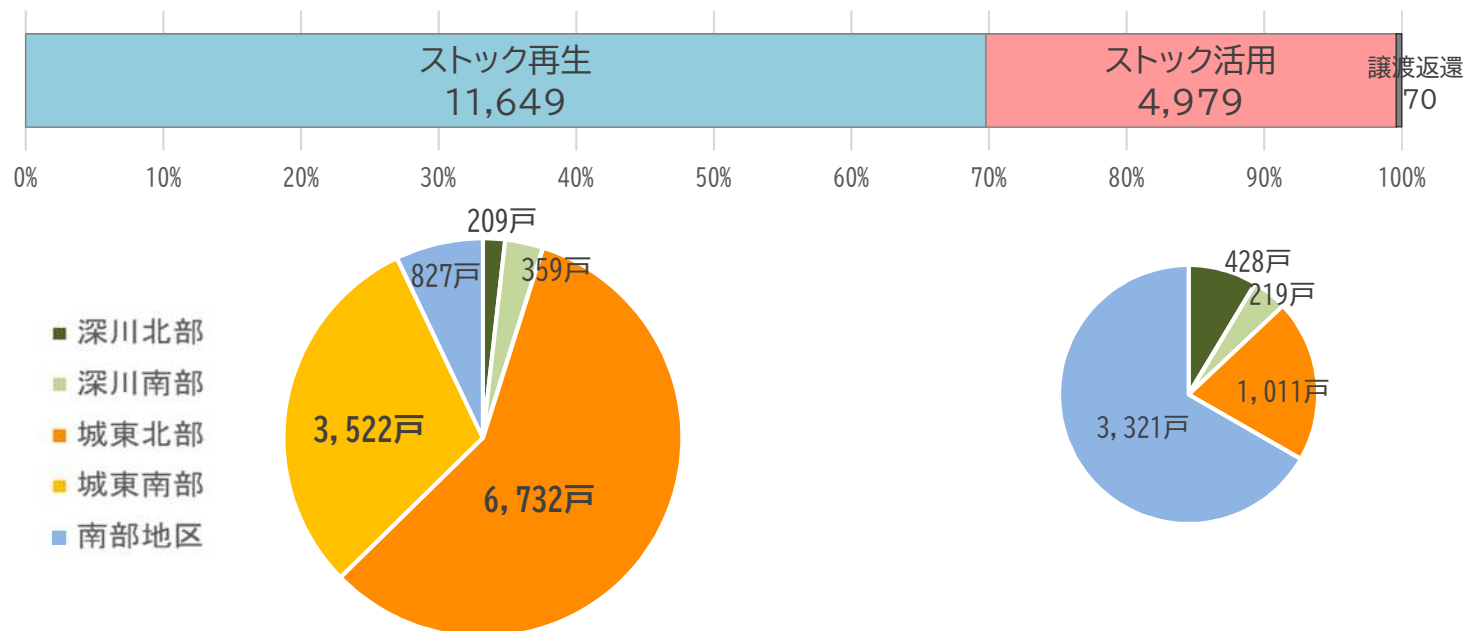
(青枠囲い団地) は500戸以上の大規模な「ストック再生」類型団地

江東区内のUR賃貸住宅ストックの再生の方向性について(1)ストックの状況

ストックの 状況

- 江東区内ストック27団地・16,698戸のうち、2019年4月時点で管理開始から40年が経過する「ストック再生」類型団地は12団地・11,649戸（約70%）。
- 地域区分別で見ると、ストック再生類型のうち、9割超は城東地区（北部・南部）に立地。
- 城東地区には、昭和40年代前半以降に工場跡地から転換した十数階建ての高層高密で500戸を超える大規模な団地（前頁に示す亀戸二丁目団地、大島四丁目団地、大島六丁目団地、大島七丁目団地、北砂五丁目団地、北砂七丁目団地）が集積。
- 上記大規模団地が順次築50年を超えていくことから、計画的な高経年化対応や再生が求められるところ。

■ 江東区内の類型別・地域区分別UR賃貸住宅戸数



- なお、江東区のストックは、URの経営を支える非常に重要なストック

江東区内のUR賃貸住宅ストックの再生の方向性について(2)取り巻く環境等

取り巻く環境等

●【将来人口世帯動向】

- 2040年までの推計では、江東区では今後総人口は2035年にピークを迎えるが、その後も単独世帯数や夫婦のみの世帯数などの増加により、**2015年244千世帯から2040年289千世帯へと世帯数の増加**が続く。（出典：「東京都世帯数の予測」平成31年3月 東京都総務局統計部）

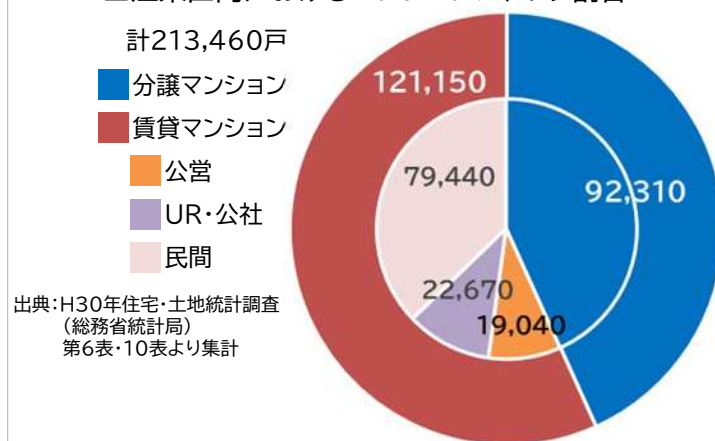
●【政策的役割】

- 国や東京都の**住生活基本計画の改定等に向けた議論**において、**公的賃貸住宅にはセーフティネット機能に加え、コワーキングスペース等テレワークへの対応、災害対応の役割検討、地域交流拠点機能等多様な世代が地域で共生できる環境整備等**が検討の方向性として位置付け。

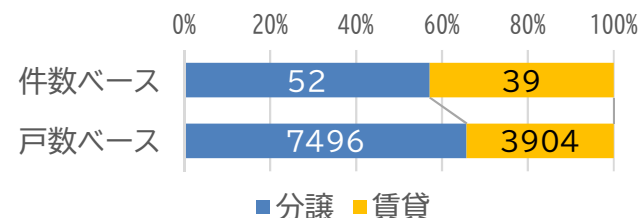
●【現状マーケット評価等】

- 江東区内のマンション戸数ストックは、公的賃貸住宅を含む賃貸のほうが分譲よりも多い。一方、最近の民間マンション供給動向を見ると、分譲のほうが多いものの一定の賃貸の供給も継続しており、賃貸需要は底堅い状況がうかがえる。

■江東区内におけるマンションストック割合



■江東区内における最近の民間マンション供給動向



※→1件当たりの戸数は分譲のほうが大きい

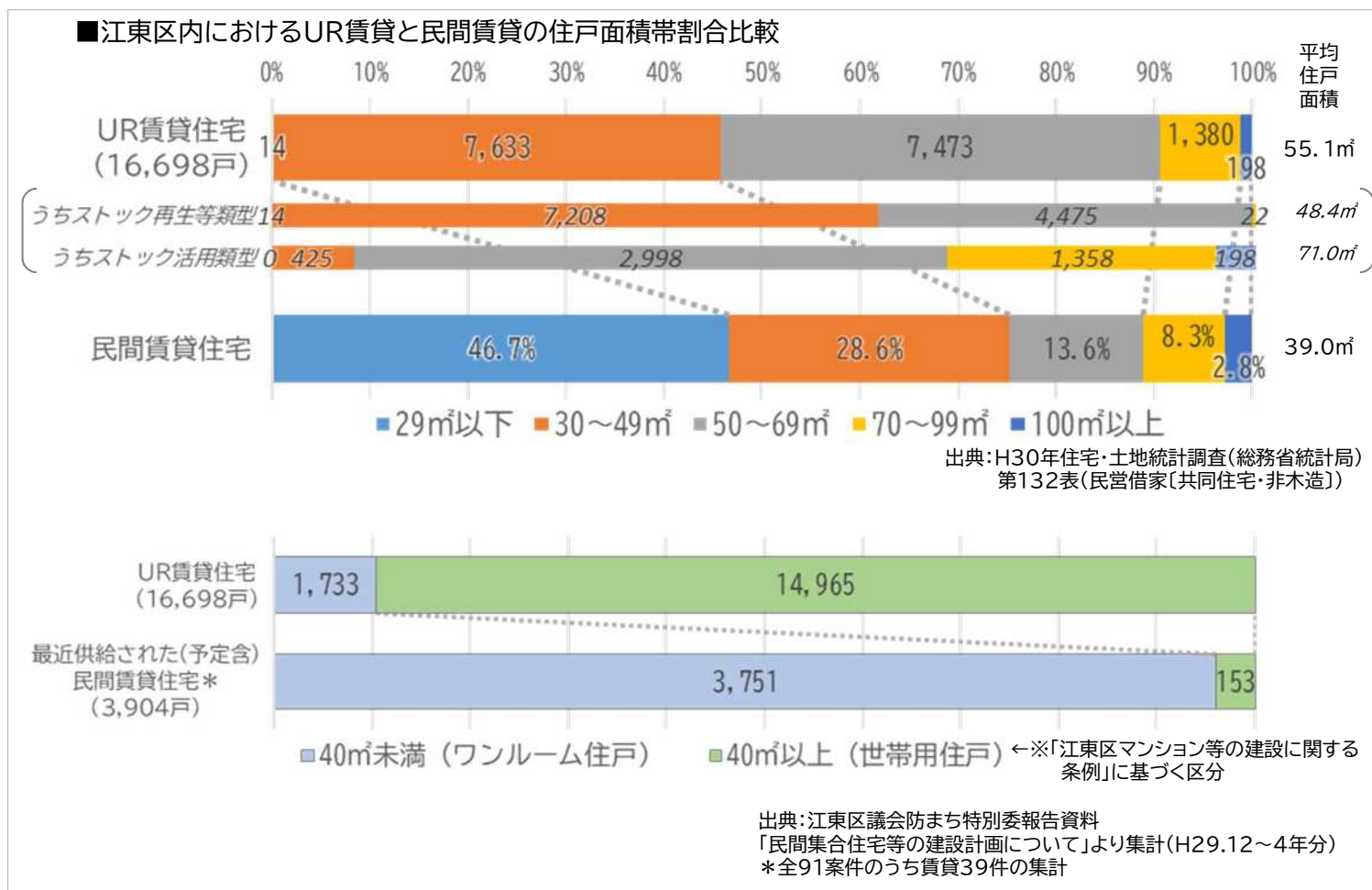
出典：江東区議会防まち特別委報告資料「民間集合住宅等の建設計画について」より集計（H29.12～4年分）＊全91案件

江東区内のUR賃貸住宅ストックの再生の方向性について(2)取り巻く環境等

取り巻く環境等

●【現状マーケット評価等】

- UR賃貸は、高齢者等住宅確保要配慮者に対応したセーフティネット機能に加えて、民間賃貸のマーケットでは供給されにくいファミリー層も住める面積帯の住宅を供給しており、現在空家が非常に少ない状況。



江東区内のUR賃貸住宅ストックの再生の方向性について(3)今後の方向性

今後の方向性

- 少なくとも当面の間（20年程度）は、「**建替え**」「**改善**（長寿命化・バリアフリー化・耐震化等の高経年化への対応を含む）」の**手法を中心とした再生**を計画的かつ積極的に進め、原則**ストック戸数を維持しつつ資産の良質化**を進めたい。
- 高経年の大規模団地が特に集積する城東地域のストック再生類型団地から、築年数を考慮して「建替え」の検討を進めたい。
- 「建替え」に際しては、以下の考え方のもと進めたい。

（多様な世代が安心して住み続けられる環境整備、賃貸住宅ストックの価値向上の視点）

- 職住近接が可能な立地環境と緑豊かな住環境に、国や都で検討されている公的賃貸住宅の役割を加味し、首都東京のビジネスを支える勤労者世帯や江東区に住み続けたい高齢者世帯など、**多様な世代に訴求する住まい・住環境を提供。**

**セーフティネット機能＋民間賃貸住宅では供給が希薄な面積帯住戸の供給＋
＋テレワークに資する住環境整備**（テレワーク可能な間取り、コワーキングスペース等）

（持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進の視点）

- 江東区と連携・調整して**多様な世代が地域で交流する場・拠点の整備**に向けて以下を推進。

- ① 整備敷地（創出用地）を活用した地域に求められる公共公益施設等整備
- ② 屋外空間・広場や施設等を多様な世代が地域で交流する場・拠点として再生
- ③ 防災拠点機能としての継承・強化（特にハード・ソフト含めた水害対策）

- 一方、今後50年といったさらに長期のスパンでは、将来の人口減少を踏まえ、「集約」「用途転換」等の手法によるストック戸数の縮小の必要性もありうると想定しており、その際も、江東区と連携・調整して、整備敷地（創出用地）をまちづくりに活かす形で活用したい。