UR賃貸住宅居住者の実態

第9回団地の生活と住まいアンケート調査の集計結果

(主な項目の概要)

調 査 実 施= 2011年9月

調査実施団地=237団地(前回226団地)

調査対象戸数=236,237戸(同 232,202戸)

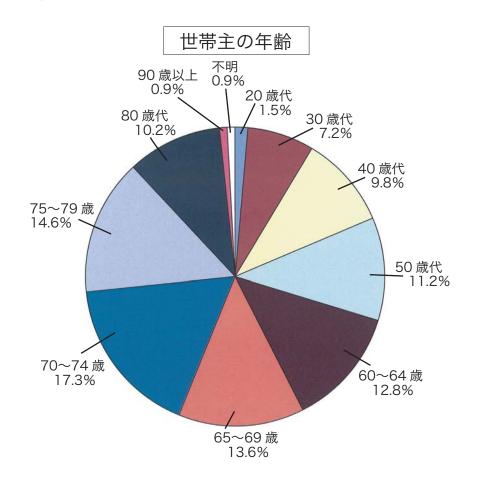
回答戸数=100,586戸(同101,780戸)

回 収 率=42.6%(同43.8%)

全国公団住宅自治会協議会

いちだんと進む世帯主の高齢化

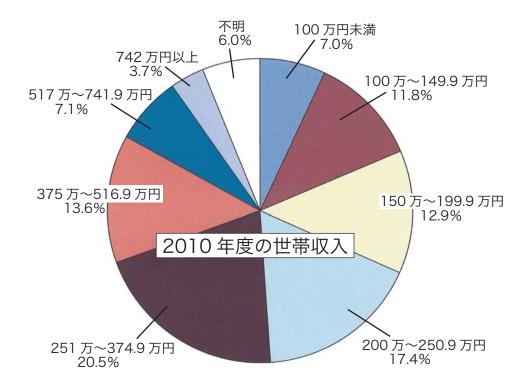
◆世帯主の年齢——60 歳以上が 69.4%に



世帯主の高齢化が引き続き急速に進み、60歳以上が69.4%を占めています。前回3年前の調査(2008年)の61.9%より7.5ポイントも増加しました。70歳代は31.9%でほぼ3分の1となり、80歳代・90歳代以上が11.1%もいます。50歳代以下の世帯主は合計29.7%と3割弱です。

昨年(2010年)の世帯収入 374万円未満の世帯は約7割

◆世帯収入—251 万円以下が全世帯の 49.1%



た。このため第9回の第1~5分位のデータを第8回までと単純比較して推移を見ることができなくなってしまいましたので、「年収額」をもとに結果を見ることで、これまで9回の年収額の変化を示すことにします(今回のアンケートでは、251万円未満までの「第1分位」については全国自治協の考えにより4区分に分けて回答を求めました)。

上記のような結果となっています。(Ⅰ Ⅱ

Ⅲ Ⅳ Vは分位)

毎回の「団地の生活と住まいアンケート」の特筆すべきこととして、この項が世帯収入についての質問であるにもかかわらず、たいへん高い回答率で回答が得られているということです。今回は94%(第8回、第7回はともに93%)。不明はわずか6%です。

世帯の年間収入(2010年度の世帯全員の税込み収入合算額)は、250万9,999円ま

2011 年			2008年				
100 万円未満 100 万円~149 万 9,999 円 150 万円~199 万 9,999 円 200 万円~250 万 9,999 円	7.0% 11.8% 12.9% 17.4%	49.1 % (1)	443 万円未満	70.4%	(1)		
251 万円~374 万 9,999 円	20.5%	()	443 万円~581 万円未満	10.1%	()		
375万円~516万9,999円	13.6%	()	581 万円~733 万円未満	6.7%	()		
517万円~741万9,999円	7.1%	(IV)	733 万円~945 万円未満	3.7%	(IV)		
742 万円以上	3.7%	(V)	945 万円以上	2.1%	(V)		
不明	6.0%		不明	6.9%			

で(第I分 位)の世帯 が 49.1 % と約半数を 占めていま す。251万 円 ~ 374 万 9.999 円(第Ⅱ分位)は20.5%です。すなわち、375万未満までの世帯(I・Ⅱ分位世帯)は69.6%と、全体の7割を占めています。

収入額の区切り基準を変更したため、前回 との比較が難しくなりましたが、前回、家計 調査・貯蓄負債編(勤労者世帯)による第Ⅱ 分位の上限(581万円未満)までの世帯は 80.5%でした。今回 517 万円未満(家計調査・家計収入編「総世帯」の第 I ~Ⅲ分位)の世帯は 83.2%となっています。このように比較してみても、UR賃貸住宅居住世帯の収入状況がいちだんときびしくなってきていることは明らかです。

年金世帯がますます増加

◆世帯収入が「年金だけ」は 39.1%に

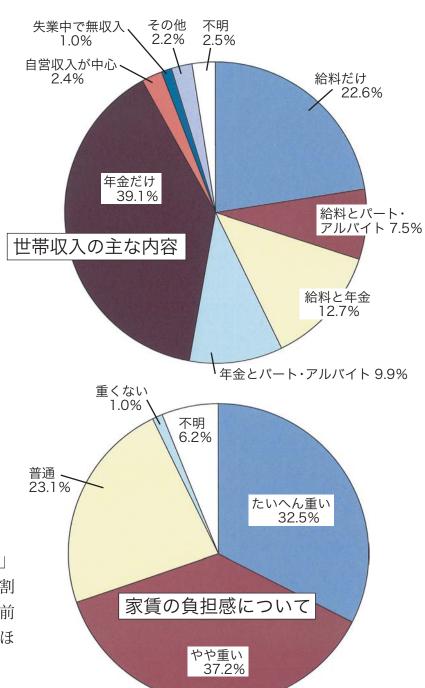
世帯収入が「年金だけ」の世帯が39.1%になりました。「年金とパート・アルバイト」が9.9%で、年金生活世帯は49%になっています。「給料と年金」世帯が12.7%ですので、年金受給世帯の合計は61.7%。世帯主の高齢化や世帯収入低下と深く関係していることはいうまでもありません。

なお、前回 2008 年の回答は「年金が中心」は 36.3%、「年金とパート・アルバイト」で 8.1%、両方合わせた年金生活世帯は 44.4%でした。「給料と年金」は 10.2%。年金生活・受給世帯は確実に増加しています。

家賃の負担は?

◆7割が家賃負担 「重い」

家賃の負担感では「たいへん重い」 32.5%、「やや重い」37.2%で、7割 の世帯が「重い」感じています。前 回(それぞれ33.6%、36.2%)とほ ぼ同じです。



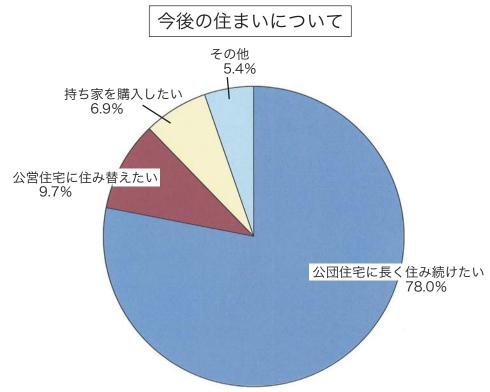
今後の住まい…公団住宅が突出

- ◆ 78%の世帯が「公団賃貸住宅に長く住み続けたい」
- ◆不安なことは「家賃が払えなくなること」や「民営化」

今後の住まいに ついての考えでは、 「公団賃貸住宅に長 く住み続けたい」 が引き続き突出し ていて78.0%です。 前回 2008 年 (73.2 %) より 4.8%ポイ ント増えました。

「公営住宅に住み替えたい」は9.7%、大半の世帯がUR賃貸住宅にこのまま住み続けて「終の棲家」とすることを考えています。

公団住宅に住ん でいて不安に思う

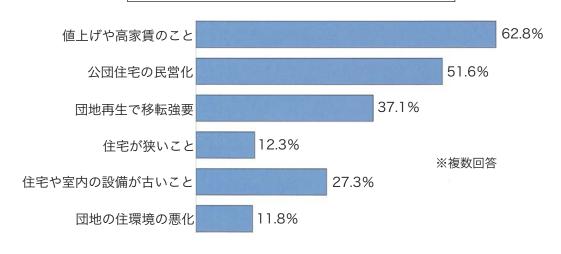


※不明を削除して100%としました

ことでは、「値上げや高家賃で家賃が払えなくなること」62.8%と「民営化され公団住宅

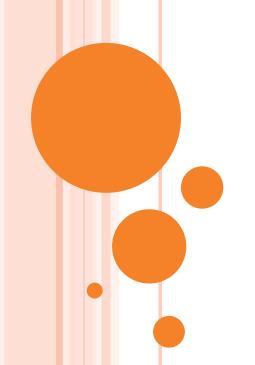
でなくなること」51.6%が過半数を超えています。

公団住宅に住んでいて不安に思うこと



UR賃貸住宅における居住者・コミュニティの現状と都市再生機構に期待する役割

~ 独立行政法人改革等に関する分科会第4WG(第3回)資料 ~





2013年10月21日 全国公団住宅自治会協議会

1 全国公団住宅自治会協議会について

- ◆ 創立年月日 1974年(昭和49年)7月21日(第1回総会)
- ◆ 目 的 全国の公団住宅(現・都市再生機構住宅)自治会や、各地方の公団住宅自治会協議会などの相互の連絡、交流をはかるとともに、全国的に共通した課題と要求で団結した運動をすすめることにより、公団住宅居住者の生活と権利、共通の利益をまもり発展させて、コミュニティ豊かで住みよい団地をつくることを目的としています。
- ◆ 性 格 この会は、①各自治会、10の地方自治協の活動を基本として自主的に結集した 全国組織です。②各自治会、各地方自治協の主体性を尊重した協議会として活動 しています。
- ◆ 構 成 各地方自治協を単位とし、これに加盟している公団住宅自治会で構成しています。
- ◆ 運 営 毎年6月に開催する定期総会 (加盟自治会の代議員で構成)で 年度活動方針を決め、各地方自治協 から選出する幹事による幹事会が 運営にあたっています。会の財政は、 主に各自治会が拠出する会費と居住者 の運動資金カンパでまかなっています。
- ◆ 加入団地自治会数 250自治会
- ◆ 加入団地の総戸数 約255,000戸

全国公団住宅自治会協議会

○代表幹事(7名) ○事務局長(1名) ○財務局長(1名)

〕別務同長(1名) へみ、車(11々)

〇会計監査(2名)

組織財政部住宅政策・家賃対策部住宅 環境部 協調 報 生対策部 福祉生活部

北海道公団住宅自治会協議会

東京23区公団住宅自治会協議会

東京多摩公団住宅自治会協議会

千葉•茨城公団住宅自治会協議会

埼玉公団住宅自治会協議会

神奈川公団住宅自治会協議会

東海地区公団住宅自治会協議会

関西公団住宅自治会協議会

北九州公団住宅自治会協議会

福岡公団住宅自治会協議会

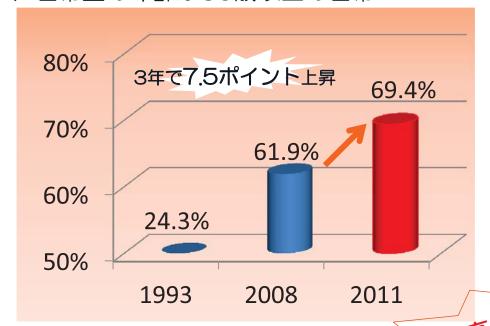
10地方自治協

居住者の実態 ①

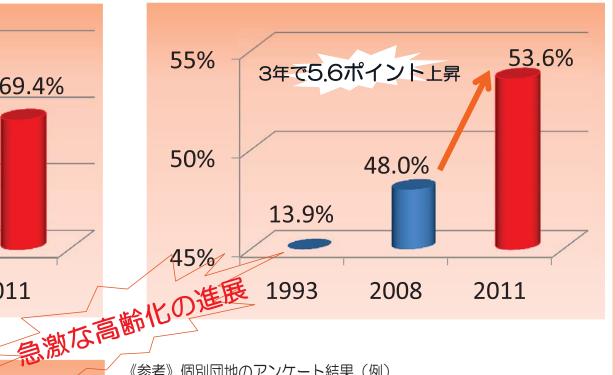
~ 第9回団地の生活と住まいアンケートから ~

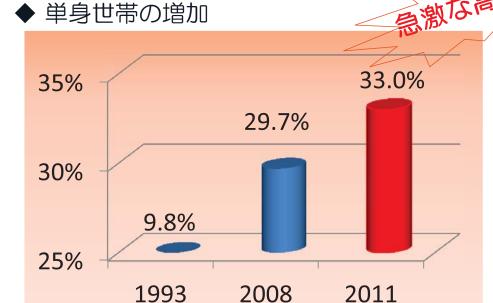
(2011年9月実施、回答 237団地 100,586世帯)

世帯主の年齢が60歳以上の世帯



高齢居住者(60歳以上)の増加





《参考》個別団地のアンケート結果(例)

団地(管理開始)	所在	配布	回収	回収率	世帯主60歳以上	60歳以上 人口	単身世帯
赤羽台(平12)	23 区	1,940	1,112	57.3%	67.6%	62.3%	40.9%
小平(昭40)	多摩	1,719	1,367	79.5%	67.6%	51.4%	36.4%
千草台(昭41)	千葉市	2,041	1,702	83.4%	57.8%	47.5%	41.2%
吉川(昭48)	埼玉県	1,842	1,210	65.7%	54.3%	37.4%	19.3%
西菅田(昭46)	横浜市	1,266	924	73.0%	65.8%	50.2%	25.6%
浜甲子園(昭39)	兵庫県	2,700	1,530	56.7%	77.3%	57.1%	38.7%
荒江(昭40)	福岡市	1,030	779	75.6%	58.3%	40.4%	37.6%
徳力(昭43)	北九州	2,253	1,180	52.4%	56.6%	47.5%	34.8%
五輪(昭47)	札幌市	755	436	57.7%	78.0%	62.3%	54.4%

2 居住者の実態②

~ 第9回団地の生活と住まいアンケートから ~

(2011年9月実施、回答 237団地 100,586世帯)

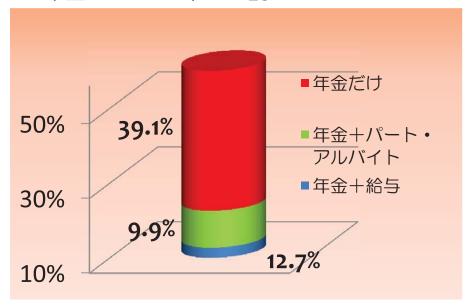
◆ 世帯収入は7割が374万円未満



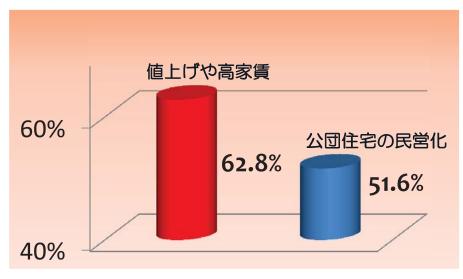
◆ 8割が公団住宅に住み続けたい



◆ 年金だけの世帯が4割に



◆ 不安に思うこと



安心して住み続けられる団地・地域づくりに向けて、団地自治会のコミュニティ活動が 「住宅セーフティネット」を担っている。

主な取り組み内容

◆団地内の集会所を活用し、高齢者向けの食事会、 ふれあい喫茶など多数開催。日常的なふれあいを。







◆子ども会、幼児教室、ちびっこ保育運営など、 幼児・児童と子育て世帯のための活動も実施







◆団地内で夏祭り、運動会、クリスマス会、 餅つき、どんど焼きなど多彩な催し。周辺地域を 含め、子育て世帯から高齢者世帯まで広く良好な コミュニティ形成とまちづくりに大きな役割







URからの支援

◆地域コミュニティ活動を支援 するため、集会所のキッチン設備 の充実やバリアフリー化などの 改修を実施

◆子育て支援活動のために団体が 集会所を使用する場合の使用料を 無償(週1日、1日当たり4時間)

◆夏祭りを始めとする様々な行事 に必要となる電力供給のため、 URが団地内広場に分電盤を設置。 夏祭りにかかる電灯使用料は、 URが負担

団地における高齢者等の支え合い活動(地域支え合い体制づくり事業①)

地域における高齢者などの日常的な支え合い体制を整備するためのモデル的な助成を 行う「地域支え合い体制づくり事業」 (※) を活用 ※厚生労働省の介護基盤緊急整備等臨時特例基金を活用

地域の支え合い活動の立ち上げ支援

地域活動の拠点整備

人材育成

団地内における「見守り・支え合い体制づくり」(ふれあいサロンや食事会、映画会 の開催、見守りマップの作成と訪問活動など)を立ち上げて実施

地域支え合い体制づくり事業の事例

◆小平団地自治会

- 東京都小平市
- 昭40~入居 1.766戸
- 団地活性化に伴う見守り 活動体制立ち上げ事業 (喫茶、食事会、映画会、 助け合いの会)

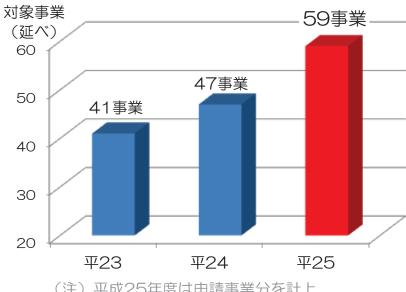


◆滝山団地自治会

- 東京都東久留米市
- 昭43~入居 1.060戸
- 見守り・助け合いなどの 活動立ち上げ事業 (コミュニティ食堂、こども ラウンジ活動)



《参考》都内における自治会の対象事業数

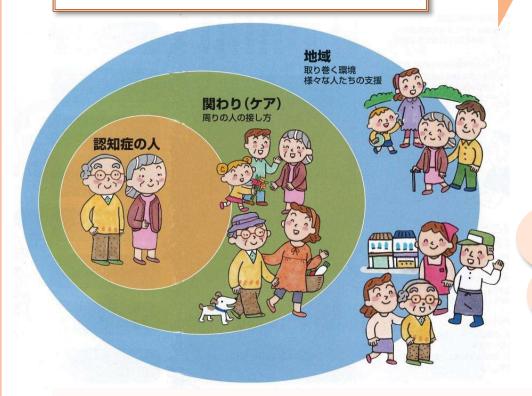


4 団地における高齢者等の支え合い活動(地域支え合い体制づくり事業②)

さらに、最近では地域支え合い体制づくり事業を活用し、認知症になっても安心して 暮らせる団地環境づくりを開始(URと全国自治協が連携して実施)

最近の主なテーマ

認知症になっても安心して暮らせる団地体制づくり



取り組みの内容

医師を招いて講演会開催と パンフレットの作成・活用

講演会: 平25.2.20 · 上野秀樹医師 (於: UR東日本賃貸住宅本部)

~講演会参加者からのご意見~

- ◆周囲が理解をして認知症の人が安心して 住める社会にしていかなくては。
- ◆同じ団地に住む人も高齢化し、自分も 含めてこれからどう対処していくかを 皆で考えたい。
- ◆ささいな事に気を付けてあげる努力が 大切。認知症になる前のコミュニケー ションも重要。

団地居住者も高齢化し、認知症とみられる方も増えてきました。わたくしたちの問題としても捉え、ともに地域で暮らすための環境作りへ向けて、認知症の人への理解や関わりのヒントにしながら安心して住める社会にしていければと…

4 団地における高齢者等の支え合い活動(あんしん・見守り活動)

高齢者が安心して暮らせる地域づくりの活動として、団地自治会、UR、地方公共団体などが連携しながら、あんしん・見守り活動を実施

あんしん登録カード

緊急時に迅速な対応がとれるよう、 希望する高齢者等の「緊急連絡先」 「かかりつけの医師等」記載した カードを予め登録。カード保管場所の



あんしんコール

あんしん登録カードに登録し、希望する高齢者等に対しては、URの住宅管理センターの高齢者相談員が週1回電話をかけ、応答がない場合は自治会が住戸を訪ねて安否確認を実施





地方公共団体とURと居住者との安否確認に係る連携(孤立死対策)

団地内の居住者の安否確認を迅速かつ的確に実施することを目的として、地方公共団体とURとの間で相互の連携協力に関する協定を締結(武蔵野市・三鷹市など)

- ◆ 居住者の安否確認が必要と認められる場合の相互・関係者への連絡
- ◆ 地方公共団体とURが相互に保有する情報の提供
- ◆ 円滑な実施を図るため、関係機関の間で連絡協議会を設置

《参考》高齢者等への対応にかかるURの取り組み

URでは高齢者等に配慮した様々な施策を講じており、これらは公共住宅ならではの取り組みと言えるものであり、今後の継続的な支援が望まれる。

居住者の居住の安定に配慮

◆家賃改定特別措置の適用

家賃改定に伴う家賃の上昇により負担が増加する 高齢者世帯等の居住の安定を図るため、国の財政 支援を受けつつ、改定後の家賃を市場家賃と公営並 家賃の中間水準まで減額(約37,800世帯)

◆収入確認書類の省略

現在の住戸の家賃よりも低い、もしくは同額の住戸に住み替える場合、所得を確認する書類の提出不要

◆住宅変更制度(階下移転)

60歳以上の高齢者等世帯が住宅変更を希望する場合、 1階又はエレベーター停止階の住宅を優先的に斡旋

◆高齢者等巛回相談

相談員が定期的に団地を巡回し、集会所等において
URの高齢者向けの制度に関する案内等を実施

◆生活支援アドバイザーの配置

団地内で高齢者等の生活相談や見守りサービス等を実施(全国で37団地)

ハード面での高齢者等支援

◆高齢者向け優良賃貸住宅の供給

高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、 国の財政支援を得つつ、バリアフリー化などの住戸 内改善や家賃減額を実施

現在、URでは約22,000戸を供給されており、 年金生活の高齢者にとって住み続けられる制度と して大変喜ばれ期待されている。







◆エレベーターの設置

国からの財政支援を受けて設置。全体の戸数比で54%に設置済み

◆住戸内手すりの設置 60歳以上の高齢者の希望に応じて、URの負担で 浴室やトイレに手摺りを設置

その他高齢者の入居にかかる支援

◆近居促進制度の導入 ◆収入要件の緩和 ◆家賃の一時払 など

コミュニティの維持や地方公共団体による支援を考慮し、URでは一定のまとまった 戸数を確保できる団地を中心に住宅を提供(東日本大震災では延べ970戸を提供)。 自治会も総力を挙げて様々な支援を実施

震災直後の対応

関東地域の団地でも被害を受けたことから、1人では不安な単身高齢者のために団地集会所に一時避難場所を設置。自治会が高齢者の安否確認や炊き出しなどに奔走。その後もライフラインの復旧や生活支援物品の提供、周辺の施設などの情報提供を行うほか、相談窓口を設置するなど、URと連携して対応

被災者との交流会

住み慣れた土地を離れ、見知らぬ団地に 避難する方々を地域ぐるみで温かく迎え、 地域との絆を深め、安心して暮らせるよう 自治会とURが共同で交流会を開催



被災地の物産販売

震災復興支援の一助として、自治会のコミュニティイベントなどと連携し、 大規模団地において物産販売を実施

- ◆自治会主催の「青空まつり」に 岩手県を中心に復興支援を行う 「SAVE IWATE」が出店 (西上尾第一ほか)
- ◆首都圏で福島県産品の移動販売を 行う「福島フードライブ」が出店 (リバーピア吾妻橋ライフタワーほか)



日頃から地域住民の防災意識を高め、また、有事の際は、避難誘導、初期消火、 安否確認などの初期対応を迅速かつ的確に行い、地域住民の生命と財産を守るため、 多くの自治会が自主防災組織を結成するなど、災害時に備え活動している。

防災訓練の実施

消防署、自治体、URなどと連携し、 自主防災組織である自治会が定期的に実施

マンモス団地で1,000人 以上が参加する大規模訓練 (町田山崎:3,920戸)

団地内の商店街や分譲住宅 なども一緒に地域ぐるみの 総合訓練(花見川:賃貸/5,743 戸、分譲/1,400戸)





防災倉庫・防災備品の管理

自主防災組織の活動を支援するため、 自主防災組織が結成されている団地を 中心にURが防災倉庫・防災備品を設置 (発電機、投光器、リヤカー、炊飯用具、テントなど)

これらの維持管理は、自主防災組織である自治会が行っている(312団地)。

大規模災害時の通報協定

大規模災害時に災害伝言ダイヤルなどを 活用し、建物被害の有無やライフラインの 状況、人的被害などを自治会がURへ通報 (具体の手続きについて、自治会とURが協定を締結)

団地内の状況把握を迅速に行うことで、 2次災害防止や復旧活動に貢献

津波発生時の一時避難場所

津波発生時における人的被害を回避するため、緊急的・一時的な避難場所として 周辺住民が団地内の建物を使用可能 (使用可能な範囲などは、自治体とURが協定を締結)

茅ヶ崎市などの沿岸部を中心に 15市区町村・86団地を対象



◆防災まちづくり宣言◆

独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本 部及び東日本賃貸住宅本部では、首都直下地震 に対する懸念が高まるなか、東京の防災力の高 度化を支援するため、都市再生事業及び賃貸住 宅事業を通して、公共団体と連携しながら防災 性向上や環境改善により、安心で安全なまちづ くりに取り組んで参ります。

- ◆木造住宅密集地域の安全性向上の取組みを 強化します。
- ◆市街地整備と併せ防災ネットワークの構築 による発災時の応急対応力を強化します。
- ◆都市の再生を通じ防災対策の推進を支援し ます。
- ◆既存団地における防災の取組みを公共団体 団地自治会と連携しながら強化します。



平成24年1月 UR都市機構 東日本都市再牛本部 東日本賃貸住宅本部

◆地方公共団体との連携

広域避難場所の防災拠点として、団地 を提供(東京23区:55団地)



• 区内で洪水や津波等の甚大な水害が 発生した時に備え、自治会と区との 間で、近隣を含む協力体制の構築と 支援などに関する覚書を締結 (江東区・大島六丁月)

◆団地自治会との連携

- ・防災用倉庫の設置による団地の防災 活動の支援(312団地)
 - 緊急時用放送機器の配備(31団地)
 - 大規模災害時における団地の被災情報 の迅速な通報体制の構築(65団地)

6 URに期待する役割

1. 都市再生機構法附帯決議に基づき居住者の居住の安定を図ること。「住宅セーフティネット」としての役割を発揮すること。

2003年の通常国会において都市再生機構法案可決の際に、衆参国土交通委員会で「独立行政法人都市再生機構法案に対する附帯決議」が全会一致で決議されました。この国会決議に基づいて居住者の居住の安定を図ることが求められています。

また、いわゆる「住宅セーフティネット法」に規定されているように、高齢者や子育て世帯等に対するセーフティネットとしての役割が求められています。現居住者の高齢化は急速に進み、新しく入居する世帯も高齢者世帯が多くなっています。住宅のバリアフリー化や高齢者が住み続けられる様々な制度もあります。収入のなかなか増えない子育て世帯にとっては頼もしい存在であり、適切な家賃で住める良質な賃貸住宅がますます求められています。

さらに、国際化が進む中でブラジル、中国、韓国、インドなどの外国人居住者も増えてきており、 国際色豊かな団地となってきています。

2. 公共住宅として蓄積してきた団地のコミュニティと管理のノウハウを大切にすること。 地域に開放された安心・安全の豊かな環境を活かしたまちづくりの拠点となること。

75万戸の賃貸住宅は、現居住者だけでなく国民共有の貴重な財産といえます。日本住宅公団以来半世紀にわたって築き上げてきた公共住宅としての管理のノウハウがあり、居住者の自発的なコミュニティ活動があります。

この貴重な財産である住宅は良好に維持管理し、次の世代に引き継いでいくべきものです。地域に とってかけがえのない安心・安全の豊かな環境は、子育て世帯にとって不可欠なものとなっており、 助け合いや、支え合いなどのコミュニティ活動とともにまちづくりの拠点となっています。

6 URに期待する役割

3. 地震国日本のなかでこそ求められる都市再生機構賃貸住宅の役割

阪神・淡路大震災でも、東日本大震災でも住棟の倒壊はなく、住宅の中で亡くなった方は1人もいなかったのです。被災者の方々への仮住宅としても空き家の提供が行われました。

都市再生機構は全ての住宅の耐震診断を行い、改修を進めています。居住者は自主防災組織を つくり活発な活動を行っています。

東日本大震災の被災者支援も取り組まれています。広域避難場所、津波や浸水対策などで自治体との協定も多く結ばれており、災害対策のうえで大変貴重な存在となっています。

《参考》衆議院国土交通委員会 独立法人都市再生機構法案に対する附帯決議

(平成15年5月14日)<抄>

- 一 政府は、住宅が国民生活を支える基本的な基盤であり、ゆとりある住宅に安心して住むことが生活の真の豊かさを確保する上で重要であることに鑑み、多様な居住を実現する政策を通じて国民生活の安定と福祉の増進に寄与するよう努めること。
- 二 政府は、高齢者その他の住宅に困窮する者をはじめ国民の居住の安定が図られるよう、 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。
- 三 独立行政法人都市再生機構は、都市基盤整備公団から承継する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住宅や利便施設等の適切な維持管理を行い、快適な生活環境の 確保に努めること。

6 URに期待する役割

《参考》地方公共団体からの意見書く抄>(例.千葉県)

- 1. 都市機構賃貸住宅は、公共住宅として、住宅政策始めまちづくり、防災計画等に積極的な役割を担っており、特殊会社化することなく、今後とも、政府が直接関与する公共住宅として継続すること。
- 2. 都市機構賃貸住宅では居住者の高齢化と低収入化が急速に進んでいる一方、子育て世帯にとって も必要な公共住宅であり、政府は、都市機構賃貸住宅が「住宅セーフティネット」として位置づけ られていること、及びこれまでの国会附帯決議等を十分踏まえて、居住者の居住の安定策を推進 すること。
- 3. 政府は、公共住宅の役割を明確にするとともに、民間・公共住宅の別なく最低限度の居住保障に関する住宅政策を確立すること。

「UR賃貸住宅を公共住宅として継続し、居住者の居住の安定を求める」意見書提出自治体

東京23区	東京都下	千葉•茨城	埼玉	神奈川	東海	西日本	九州
北区 江東区 葛田区 板橋区 港区	東村山市 町田市 調布市 調布市 調布市 西東京市 西東京市 武蔵野市 国立市 市市 市	千葉子 八 取船 白 船市市 市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市	草和上久新北い狭春朝幸市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市	茅ヶ崎市大藤銀川が高市では、一番では、一番では、一番では、一番では、一番では、一番では、一番では、一番	江南市 知立市 岩倉市	富田林町上泉吹西村市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市	北九州市