

## 2 超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成及び 団地毎の特性に応じたストックの再生・再編等の推進

- (1) 超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成
- (2) ストックの再生・再編等の推進等
- (3) UR賃貸住宅管理業務の適切な実施

## 2.(1) 超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成等②

- UR団地を活用した**地域医療福祉拠点の形成に向けて、計画を上回る24団地(達成率120%)で新たに着手。**また、**平成37年度までに150団地程度で拠点形成を目指す新たな目標を設定。**
- **バリアフリー化**についても、中期計画(55%)の達成に向けて**着実に推進。**

### ■ 地域医療福祉拠点の形成

平成27年度新規着手：**24団地(達成率120%)**  
(累計47団地)



①地域における医療福祉施設等の充実の推進  
・安心して住み続けられるための在宅医療・看護・介護サービス等が受けられる生活環境の整備をめざし、地域において不足する施設等の誘致又は団地外も含めた既存施設等との連携

②高齢者等多様な世代に対応した居住環境の整備推進  
・安全に住み続けるために必要な高齢者向け住宅の整備 ほか

③若者世帯・子育て世帯等を含むコミュニティ(ミクストコミュニティ)形成  
・多世代交流や相互の支え合いが可能な場や機会の提供等 ほか

医療福祉拠点形成に取り組んでいる47団地(H28.3月末時点)

首都圏	東京都	高島平(板橋区)、豊島五丁目(北区)、大谷田一丁目(足立区)、多摩NT諏訪、多摩NT永山、多摩NT貝取、多摩NT豊ヶ丘(多摩市)、館ヶ丘、グリーンヒル寺田(八王子市)、多摩平の森(日野市)、ひばりが丘パークヒルズ(西東京市・東久留米市)
	千葉県	千葉幸町、花見川、千草台(千葉市)、アートヒル高根台(船橋市)、コンフォール柏豊四季台(柏市)
	神奈川県	奈良北、公田町(横浜市)、相模台(相模原市)、コンフォール茅ヶ崎 浜見平(茅ヶ崎市)
	埼玉県	武里(春日部市)、みさと(三郷市)、西大和(和光市)、コンフォール松原(草加市)、原市、尾山台、西上尾第一、西上尾第二(上尾市)
近畿圏	大阪府	新千里西町(豊中市)、森之宮、森之宮第二(大阪市)、金剛(富田林市)
	京都府	男山(八幡市)
	兵庫県	花山東、有野(神戸市)
	奈良県	奈良学園前・鶴舞、富雄(奈良市)
中部・九州	愛知県	豊明(豊明市)、アーバンラフレ鳴子(名古屋市)、岩倉(岩倉市)、藤山台、岩成台、高森台、中央台(春日井市)
	福岡県	徳力、志徳(北九州市)、日の里(宗像市)

赤字…平成27年度新規着手団地

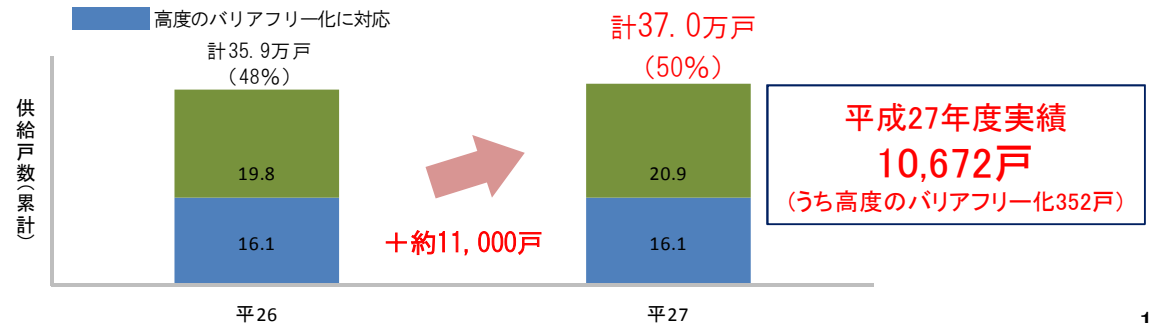
### ■ 住宅のバリアフリー化

平成27年度末時点

約48% ⇒ **約50%**  
(中期目標期間中に約55%)

○居住中住戸についても居住者の希望に応じて、**無償で浴室・トイレに手すりを設置する取組を実施**

※ 高度のバリアフリー：①2箇所以上の手すり設置、②屋内の段差解消、③車椅子で通行可能な広い廊下幅の確保、について全て実施された住戸



## 2.(1) 自立高齢者の生活を支援する取組① (健康寿命サポート住宅の追加供給)

- 自立高齢者が、健康な状態を保ち、長く住み続けられることをコンセプトとしたバリアフリー仕様の「**健康寿命サポート住宅**」を追加供給(豊島五丁目団地等7団地40戸)。
- 先行供給した団地において意見収集の取組を進めており、今後、本格的な展開を予定。

### ■「健康寿命サポート住宅」とは・・・

自立高齢者が安全に住み続けるために、移動等に伴う転倒の防止等に配慮した、**ケガをしにくい、させない住宅**

要支援、要介護といった段階への移行を遅らせることにより、**健康で自立した生活を延伸し、快適で生きがいのある人生を支援**

※ 要支援・要介護状態に移行してからの支援ではなく、健康寿命を延伸することを目的としたバリアフリー化とし、仕様を抑えることにより、コスト低減の効果。

戸当たりの投資額を抑えることにより、より広範にバリアフリー住宅を供給することも可能。

### 移動等に伴う転倒の防止に配慮した住宅改修

段差への配慮	手すりの設置	安心への更なる配慮	
<ul style="list-style-type: none"> <li>●できるだけ解消した段差(浴室入口)</li> <li>●色彩に配慮(上欄)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●縦手すり(玄関)</li> <li>●縦手すり(浴室兼洗面所入り口)</li> <li>●縦・横手摺(トイレ)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●レバーハンドル</li> <li>●ゆっくり閉まるドアクローザー(玄関扉)</li> <li>●人感センサー付照明(玄関)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●浴室暖房</li> <li>●多機能便座</li> </ul>

平成27年度よりヒートショック対策として実施



2015年度第4回「健康寿命をのぼそう! Award」  
厚生労働省健康局長優良賞を受賞しました。

### H27年度供給団地一覧

団地名	所在地	供給戸数
豊島五丁目	東京都北区	10戸
高洲第一	千葉県千葉市	3戸
左近山	神奈川県横浜市	4戸
みさと	埼玉県三郷市	13戸
豊明	愛知県豊明市	3戸
中登美第三	奈良県奈良市	4戸
日の里	福岡県宗像市	3戸
7団地		40戸

## 2.(1) 自立高齢者の生活を支援する取組② (健康増進・社会参画の機会の創出)

- 自立高齢者の健康増進と社会参画機会を創出する取組として、団地集会所を活用し、「笑い」と「エクササイズ」を組み合わせた**健康増進プログラム『落語と体操講座』を実施**(全国8団地で計13回開催)。
- 行政や地域住民と連携し、既存施設を活用して自立高齢者が気軽に立ち寄れる「**コミュニティ施設**」や「**ふれあい食堂**」等を誘致し、**社会参画の機会を創出**するとともに、居住者を中心とした**地域による緩やかな見守り**を展開。

### ■みさと団地<埼玉県三郷市>他7団地

「笑い」と「エクササイズ」を組み合わせた健康増進プログラム『落語と体操講座』を実施

※H27.10～H28.2月までの5か月間で13回開催

#### ○実施内容

- ・落語家による落語を鑑賞、トレーナーの指導による健康体操を実施。
- ・自宅等で体操を継続できる様に、健康カレンダー、プログラムDVDを配布。

#### ○実施結果

- ・70歳代の女性を中心に、延べ476名が参加。
- ・講座の後も、多くの方が、自宅で体操を実践しており、生活習慣の改善に寄与。
- ・9割以上の方が、また参加したいとアンケート回答。

#### ○その他(みさと団地における取組み)

- ・多世代交流イベントとして「森脇健児の大運動会」を実施し、ミクストコミュニティ形成を促進。



### ■南台団地<東京都東村山市>

団地再生事業により生み出された整備敷地に高齢者福祉施設を誘致

○高齢化が進む団地において、居住者の方が安心して団地に住み続けられるよう、整備敷地に施設を誘致

①**看護小規模多機能型居宅介護事業所、認知症対応型共同介護施設等を必須用途とし、整備敷地の公募を実施(H26.3引渡)。**

②土地賃借事業者である社会福祉法人敬愛会が、「**南台シニアセンター敬愛の森**」を開設(H27.4)。

#### 【施設概要】

- ・看護小規模多機能型居宅介護事業所：登録25名(通い15名・泊り5名) ・デイサービス
- ・認知症対応型共同介護施設：2ユニット定員18名 ・ショートステイ：ユニット型個室定員20名
- ・サービス付き高齢者向け住宅：16戸 ・訪問介護 ・居宅介護支援事業所 ・地域交流スペース(レストラン)



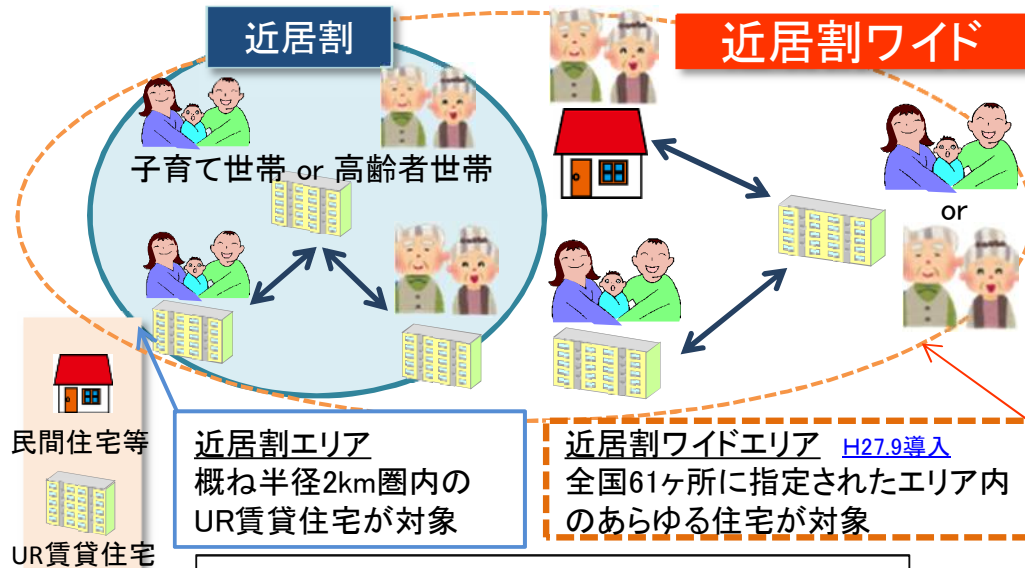
森の食堂(地域交流スペース) 13

## 2.(1) 多世代の共生・ミクストコミュニティ形成を支援する取組 ①(入居募集制度の導入・拡充)

- **高齢者・子育て等世帯が、親族と交流・援助しながら生活する近居を促進**するため、「近居割」を創設(平成25年度)し、さらに一部エリアを対象に**近居割ワイド**を平成27年9月より導入。
- UR賃貸住宅ストックの約8割(約60万戸)で導入し、**住宅セーフティネット機能の強化とミクストコミュニティの形成**を促進。
- 定期借家制度を活用した「**そのママ割**」や「**U29割**」の年齢要件を拡充した「**U35割**」等、若年・子育て世帯の入居を支援する家賃減額により、**ミクストコミュニティの形成**を促進。
- 高齢者世帯・子育て世帯・若年世帯等の**新規需要の獲得にも貢献**。

### 近居割・近居割ワイド

◆新たにUR賃貸住宅に入居する世帯を対象に5年間・5%家賃を減額



平成25年9月導入～順次拡大  
UR賃貸住宅ストックの約8割(約60万戸)で導入  
契約実績(近居割)(H27.4～H28.3)  
**2,651件(国費による財政支援分を除く)**  
〔H26比 +324件〕

### 子育て世帯等支援制度

<実績はH27年度累計>

子育て予備軍をUR  
独自で支援

若年世帯向け  
**U35割**

〔H28.1～  
U29割⇒U35割に拡充〕

・10～20%減額  
・3年定期借家

**H26.9導入**  
契約実績(H27年度)  
**2,720件**  
〔H26比 +1,364件〕

世帯要件、所得要件  
を広げて、子育て層を  
UR独自で支援

子育て世帯向け  
**そのママ割。**

・10～20%減額  
・3年定期借家

**H25.9導入**  
契約実績(H27年度)  
**2,844件**  
〔H26比 +1,222件〕

- 上記のほか、地域優良賃貸住宅制度を活用した「子育て割」の導入(H26.7～)に加え、国の財政支援により、近居割・近居割ワイドの減額幅を20%(最大4万円)に拡充(H28.2～)。
- 子育て世帯等のための入居支援制度の導入・拡充を図ることで、**住宅セーフティネット機能の強化とミクストコミュニティの形成**を促進。

## 2.(1) 多世代の共生・ミクストコミュニティ形成を支援する取組 ②(政策支援に向けた取組)

- 以下の取組により住宅セーフティネット機能の強化とミクストコミュニティの形成を更に促進。
  - ⇒ 政府が掲げる「一億総活躍社会」の実現に向け、「希望出生率1.8」に直結する支援策として、国の財政支援により、**近居促進制度の家賃減額を拡充**
  - ⇒ 地域優良賃貸住宅制度活用した「子育て割」を昨年度に引き続き着実に実施

### 近居割・近居割ワイド

#### 家賃減額の拡充(H28.2～)

5%減額(～H28.2)

全額自主財源



20%減額(最大4万円)(H28.2～)

国費15% 自主財源5%  
(最長5年間減額)

契約実績(2/25～3月末)  
**611件(20%減額)**  
(同期間の近居割・近居割ワイド  
全体の契約数(762件)の約80%)

世帯所得25.9万円/月(収入分位50%)以下※  
※参考:年間収入 3人世帯:約551万円、4人世帯:約598万円

### 子育て世帯等支援制度(子育て割)

地域優良賃貸住宅  
(子育て型)



20%減額(最大2.5万円)

国費20%  
(最長6年間減額)

契約実績(H27年度)  
**733件**

(平成26年度比: +6件)

世帯所得21.4万円/月(収入分位40%)以下※  
※参考:年間収入 3人世帯:約480万円、4人世帯:約530万円

## 2.(1) 多世代の共生・ミクストコミュニティ形成を支援する取組 ②(見守りサービスの提供)

- 高齢化の進展に対応し高齢者のセーフティネット機能を果たすため、UR団地において、民間事業者の技術を活用し **全国の居住者が低廉な料金（月額900円※）で見守りサービスを受けられる環境を整備。**

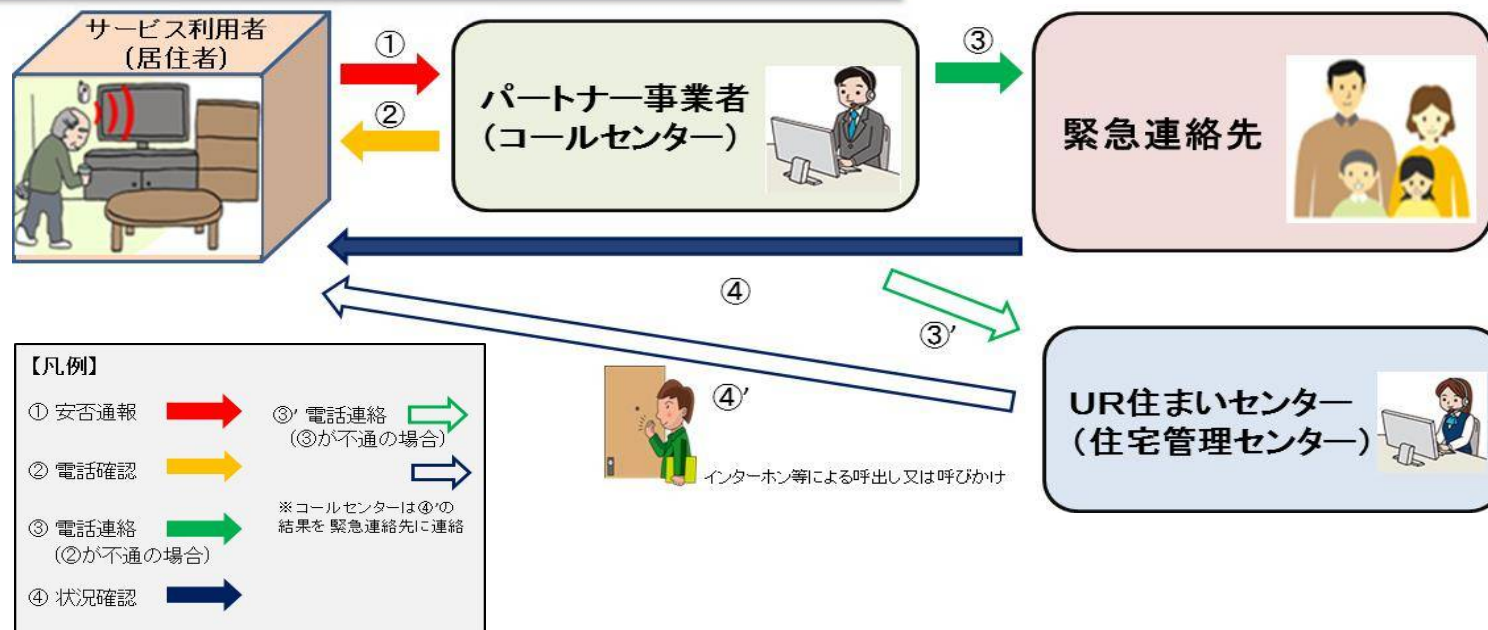
※パートナーシップ協定事業者の場合

- サービス利用は居住者の選択に委ね、他の事業者のサービスも選択可能とし、民間の競争を促進することによりサービスの向上にも期待。

### サービス導入の経緯

- H26.9.11 見守りサービスの提案とその提供事業者を募集(43件提案)
- H26.11~12 書類審査及びプレゼン審査を実施 ※サービス利用料金、提供可能地域、使用機器の特性等に関して評価
- H27.1~7 URとのパートナーシップ協定事業者として立山科学工業(株)(本社:富山市)を選定
- H27.12.18~ 首都圏及び西日本の計5団地にて先行案内開始  
※併せて、個人向けサービスを提供する事業者19社に関する情報を、URから居住者に対して案内開始
- H28.3.28~ **全国でサービス受付を開始(遠隔地を除く)**

### 見守りサービスのスキーム(機器による安否確認)



### 見守りサービスリーフレット

The leaflet provides the following information:

- 見守りサービス** (Monitoring Service): 見守りサービスは、コールセンター（UR都市機構パートナー事業者）が安否通報を受けるときに、お客様に電話確認し、必要に応じて緊急連絡先に電話連絡を行うサービスです。詳しくは、「見守りサービス利用説明」をご覧ください。
- センサー機器** (Sensor Equipment): 実用センサー・外出センサーがお客様の活動を検知します。外出について自動で検知します。
- コールセンター** (Call Center): 安否通報を受けるときに、お客様の電話確認を行います。
- 料金** (Fees):
  - 初回料金: 6,590円
  - 毎月料金 (初月): 900円
- イメージ** (Image): Shows a flow from ① 安否通報 to ② 電話確認 to ③ 電話連絡 to ④ 状況確認.
- 緊急連絡先** (Emergency Contact): 緊急連絡先など (Emergency contact, etc.)

※見守りサービスは、お客様の健康や生命を助成するものではありません。  
※見守りサービスは、1戸1世帯住宅の専主の方などから申込みが可能です。  
(一部、サービスを受けられない住宅がごまかすので、ご了承ください。)

## 2.(1)多世代の共生・ミクストコミュニティ形成を支援する取組 ③(子育て支援サービスの提供)

- 近隣等大学と連携し、子育て世帯も含めた**交流イベントを実施**。
- 子育てサークルや一時預かり保育等の**子育て支援活動**のために**団地内の集会所を提供**。
- 待機児童対策として、余剰敷地や空テナントが無い団地において、住戸を用途転換し、社会福祉法人やNPO法人等による団地内の**家庭的保育事業等**を実施。
- 団地内の賃貸施設を活用し、保育園、放課後児童クラブ、親子カフェ等を誘致し、**子育てしやすい住環境づくりを推進**。
- 子育て世帯の入居促進により、ミクストコミュニティの形成を促進。

## 【参考事例】

## 大学連携事例

- 大学と子育て・高齢者支援、地域住民健康維持・増進、地域経済活性化を目的に連携協定を締結し、ゼミ学生の自主企画による秋祭りなどのイベントを実施。

金山（福岡県福岡市）  
※フリーマーケット



## 集会所を活用した事例

- 自主学習や読書等、自由に使用できる自習室をオープン（夏・冬季）※無料

幕張ベイタウンパティオス  
20番街（千葉県幕張市）



- 集会所改修「遊びの広場」  
※地域子育て支援グループが週4日運営（無償提供）



男山団地  
（京都府八幡市）

- 民間事業者による  
習い事付一時預かり保育  
（週2日）

シーリアお台場五番街  
（東京都港区）



## 空き住戸を活用した事例

- 待機児童対策として、余剰敷地や空きテナントの無い団地において、住戸を活用した家庭的保育事業を実施

オーバルコート  
大崎ビュープラザ  
（東京都品川区）



## 賃貸施設を活用した事例

- スーパー跡地を活用した肢体不自由児  
デイサービス事業を実施  
辻堂（神奈川県茅ヶ崎市）



- 病児・病後児保育室  
大島六丁目（東京都江東区）





## 2.(1) 多世代の共生・ミクストコミュニティ形成を支援する取組 ④(民間連携・既存ストックの有効活用)

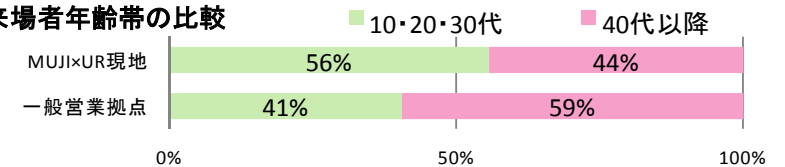
- **民間企業等とのパートナーシップ**による多様な生活スタイルに応じた住宅の供給を**全国で展開**。若年層へのPR効果は高く、また、来場者の増加により、団地全体の契約獲得にも貢献。
- 既存賃貸住宅ストック等を活用し、**高齢者・子育て支援施設等を積極的に誘致し、ミクストコミュニティの形成を推進**。

### 民間連携による入居促進効果

#### ■ 民間連携実施団地における効果

- ・30歳代までの契約率が向上 (H26)33.8% ⇒ (H27)36.6%
- ・団地全体の入居促進へ波及効果 H26→H27入居件数比 +354件

#### 来場者年齢帯の比較



※平成27年度「春キャンペーン」(H28.1～H28.3)による募集結果による

### 民間企業等とのパートナーシップ(事例)

#### 「イケアとURに住もう。」東京・千葉・関西エリア初展開

＜平成27年度供給実績：18団地98戸＞



「サステナブル・リビング(持続可能な暮らし)」をコンセプトに掲げ、UR賃貸住宅の多彩な住戸バリエーションとイケアの多彩な商品バリエーションを組み合わせることにより、環境に配慮しながらも、季節や多様化するライフスタイル、ライフステージの変化を楽しみながら賃貸住宅に住み続けていただけるような暮らしを提案。

#### 「MUJI×UR」福岡へ初展開・洗面化粧台の開発パ<sup>o</sup>ツ登場

＜平成27年度供給実績：24団地164戸＞



団地の持つよき歴史を生かしつつ、長く心地よく住みつなぐために「こわしすぎず、つくりすぎない」をコンセプトに、新しい日本の暮らしのスタンダードを提案。麻畳や組み合わせキッチンなどMUJIHOUSEとの共同開発パーツに新しいアイデアを取り入れながら、リノベーションを実施。  
主に「MUJI×UR」プロジェクトWebから若年層への認知度向上に貢献した。

### 高齢者・子育て支援施設の誘致

平成27年度末時点

**999施設**(前年度+85施設)

うち、高齢者施設 415件(前年度+57施設)

子育て支援施設 584件(前年度+28施設)



### ミクストコミュニティの形成

団地の集会所や施設等を活用した、多様な主体によるコミュニティ活動をサポート

滝山団地あんしんつながりの家  
(自治会・大学等との連携)



男山団地だんだんテラス  
(市・大学等との連携)



## 2.(2)ストックの再生・再編等の推進等(団地再生事業)

○ 居住者との丁寧な話し合いによる合意形成に努めながら、ストックの再生・再編の加速化に取り組み、**特にストックの削減について、平成26年度の目標(1,800戸程度)・実績(2,181戸)を大幅に上回る高い目標設定(3,700戸程度)に対して、計画を上回る実績(4,398戸)を達成(達成率119%)**

**【平成27年度実績】 着手戸数:8,831戸 (達成率110%) 削減戸数:4,398戸 (達成率119%)**

※削減戸数は、新規供給戸数から用途廃止した戸数を除いた実質削減戸数。

### 【浜見平団地】

#### 全面建替により市街地整備改善、賃貸住宅供給を実施

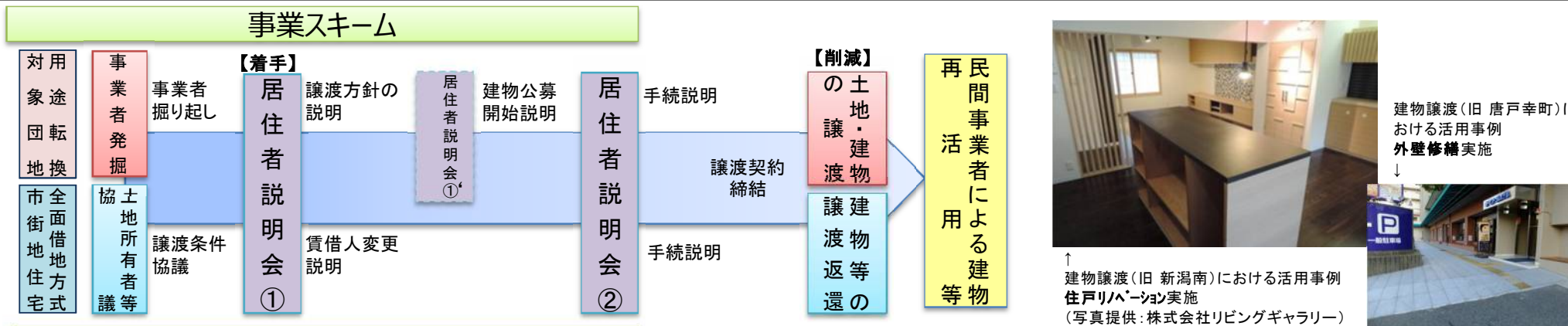
- 整備敷地を活用し、良好で多様な住宅及び高齢者福祉施設、商業施設等を誘導。
- 居住水準の向上と良好な居住環境の整備による建替後住宅を供給。

**【建替前】**  
S39管理開始  
3,347戸  
約22.8ha



## 2.(2)ストックの再生・再編等の推進等(用途転換事業等の取組強化)

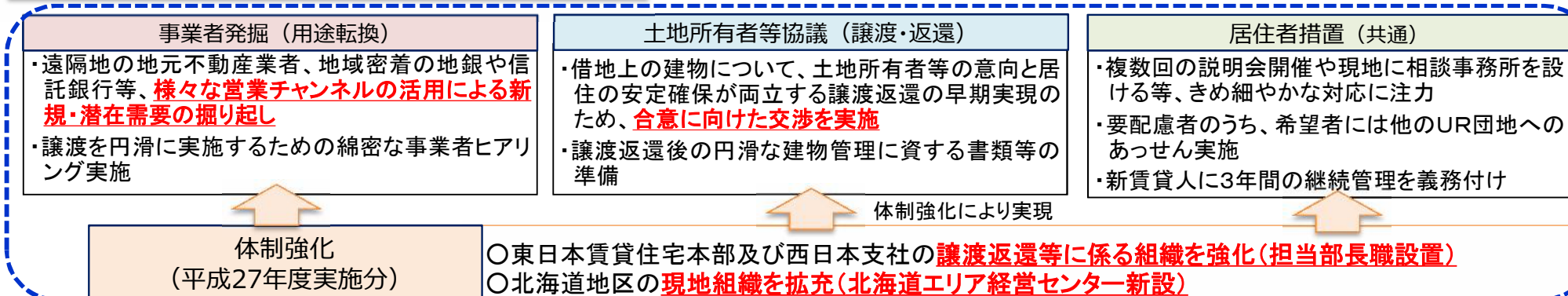
○ 用途転換対象団地の民間事業者への譲渡及び全面借地方式市街地住宅の土地所有者等への譲渡・返還の取組強化により、**居住者の移転を伴わない形での、団地単位での資産の圧縮を加速**



### 用途転換事業、譲渡返還を進める上での課題

**用途転換** ⇒ 主に遠隔地に所在し、譲渡に向けた地域需要等を把握する体制が十分ではなく、譲受希望者の掘り起しが困難  
**譲渡・返還** ⇒ 事業着手に先立ち土地所有者等の理解を得る必要があり、UR単独の意思のみでは推進不可

### 困難な課題を克服する様々な取組



上記取組の強化により削減戸数を上積みし、平成27年度においては、用途転換事業により**6団地1,005戸**(平成26年度:3団地436戸)、全面借地方式市街地住宅の譲渡返還により**10団地748戸**(平成26年度:5団地464戸)の削減を実現し、**団地単位での資産の圧縮を加速**

## 2.(2)ストックの再生・再編等の推進等(都心高額賃貸住宅のサブリースの取組)

- **高額賃貸住宅のサブリース**について、民間事業者の要望を踏まえた**入札参加要件の緩和等を行い、競争性に留意しつつ対象団地・戸数を増やす**ことにより、5団地2,526戸について公募を実施し、うち2団地で運営事業者を決定する等、**取組を加速化**。

### 【取組の概要】

東京都心部に存する高額賃貸住宅の空家住宅を借り受けて、民間賃貸住宅として入居者を募集し家賃等の収入を得るとともに、対象物件全体の修繕・維持管理を実施し、賃貸住宅事業の運営(経営)を行う運営事業者の公募を実施。

#### ○平成27年6月公募 2団地718戸

- ①アクティ目黒駅前  
H12管理開始/234戸/品川区・目黒区
- ②シティコート目黒  
H14管理開始/484戸/品川区

#### ○公募スケジュール

平成27年6月	公募
9月	入札・落札者決定
平成28年2月	運営開始



#### ○平成28年2月公募 3団地1,808戸

- ①リバーシティ21イースト Towers  
S63管理開始/661戸/中央区
- ②リバーシティ21新川  
H7管理開始/505戸/中央区
- ③リバーシティ21イースト Towers II  
H12管理開始/642戸/中央区

#### ○公募スケジュール

平成28年2月	公募
6月	入札・落札者決定
10月	運営開始

## 2.(3)UR賃貸住宅の管理等業務の適切な実施

- 関係会社が競争の結果受注した賃貸住宅の修繕工事について、  
**平成26年度からの3年間で平成25年度比10%のコスト削減**を図る。  
⇒平成27年度は、業務改善・仕様の改善等の実施により**3%削減※**を達成  
平成28年度の10%削減に実現に向け、**小規模修繕工事にコストの削減施策を順次導入**

※平成25年度実績と平成27年度実績を消費税増税、労務費上昇等を勘案し補正

### ■主な取組み

#### ■業務の改善・効率化等による経費削減の実施

- ・空家工事の発注時期の計画化(平準化)による経費削減の試行実施
- ・受注者への工事発注管理のための小規模修繕管理システムを導入

#### ■コスト削減に資する仕様の改善

- ・給湯器修繕対象の見直し
- ・仕様の見直し(高耐久クロス、キッチン備品等)
- ・修繕範囲の限定実施

#### ■小規模修繕工事公募にコスト削減施策を導入 (コスト削減効果の発現は平成27年度以降)

- ・業務の効率化に伴う経費率の削減
- ・履行開始後VE方式の導入・実施
- ・緊急事故受付業務の集約等
- ・オープンブックに準じた抽出調査の実施
- ※その他、修繕コストの削減につながる修繕技術の開発、仕様の改善について試験施工等を実施

### ■小規模修繕(経常・空家)工事コスト削減の改革工程

