

II-2-(1)

中期目標	中期計画
<p>2 住宅セーフティネットとしての役割への重点化・団地毎の特性に応じたストックの再生・活用等</p> <p>(1)住宅セーフティネットとしての役割への重点化</p> <p>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としての役割への重点化を図ること。</p>	<p>2 住宅セーフティネットとしての役割への重点化・個別団地毎の特性に応じたストックの再生・活用等</p> <p>(1)住宅セーフティネットとしての役割への重点化</p> <p>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としての役割への重点化を図るため、以下に掲げる取組を実施する。</p> <p>① 高齢者、子育て世帯等に対する優先入居措置等の適切な実施</p> <p>高齢者、子育て世帯等政策的に配慮が必要な者に対する賃貸住宅の供給に重点化するため、空家入居者募集時の優先受付期間の設定及び新規入居者募集時の優遇倍率の設定による優先入居措置を適切に実施する。</p> <p>② 居住者の居住の安定の確保</p> <p>UR賃貸住宅に居住する低所得の高齢者世帯等に対して、国からの財政支援を得つつ、家賃減額措置を適切に講じ、また、団地再生等の事業実施に伴い移転が必要となる居住者に対しては移転先住宅の確保、移転料の支払い等の措置を講ずることにより、居住者の居住の安定の確保に努める。</p> <p>③ バリアフリー化を図った住宅の供給</p> <p>第三期中期目標期間の最終年度である平成30年度までにUR賃貸住宅ストック全体に占めるバリアフリー化を図った住宅*の割合を約55%とするため、既存のUR賃貸住宅の改善や建替え等により、在宅長寿対応住宅（加齢により身体機能が低下し</p>

II-2 住宅セーフティネットとしての役割への重点化・個別団地毎の特性に応じたストックの再生・活用等

中期目標	中期計画
	<p>てもできる限り長期に継続居住が可能なように在宅での介護に配慮した住宅)を含むバリアフリー化を図ったUR賃貸住宅を新たに供給し、中期目標期間中にバリアフリー化を図った住宅の割合をUR賃貸住宅ストック全体の約48%とする。</p> <p>また、エレベーター設置が可能な中層住宅について、エレベーターを設置し、住宅へのアクセスのバリアフリー化を推進する。</p> <p>*①2箇所以上の手すりの設置、②屋内の段差解消及び③車椅子で通行可能な広い廊下幅の確保の全部れた住宅</p> <p>(参考)</p> <p>第三期中期目標期間の最終年度である平成30年度までに約4万戸程度の在宅長寿対応住宅を供給するため、中期目標期間中に約1.5万戸程度供給することを想定している。</p> <p>④ 福祉施設の積極的な誘致等による地域の福祉拠点の形成</p> <p>団地再生等の事業実施に当たって、既存賃貸施設や整備敷地等を活用することにより、地方公共団体や民間事業者、NPO法人等との連携による高齢者施設、子育て支援施設等の福祉施設の団地内への積極的な誘致を行い、地域の福祉拠点の形成を推進する。</p> <p>⑤ 見守りサービスの提供</p> <p>緊急通報サービス、あんしんコール、在宅長寿対応住宅を供給する団地における生活相談サービス等の見守りサービスの提供を推進する。</p>

中期目標期間における取組

➤ **住宅セーフティネットとしての役割への重点化**

① 高齢者、子育て世帯等に対する優先入居措置等の適切な実施

高齢者、子育て世帯等の政策的に配慮が必要な者への適切な賃貸住宅の供給に資する方策について幅広く検討を行い、下記の取組を実施した。

・ **抽選による新規賃貸住宅の入居者募集**

全ての募集において、高齢者、子育て世帯等の当選率を一般の方の当選率に対して20倍としている。

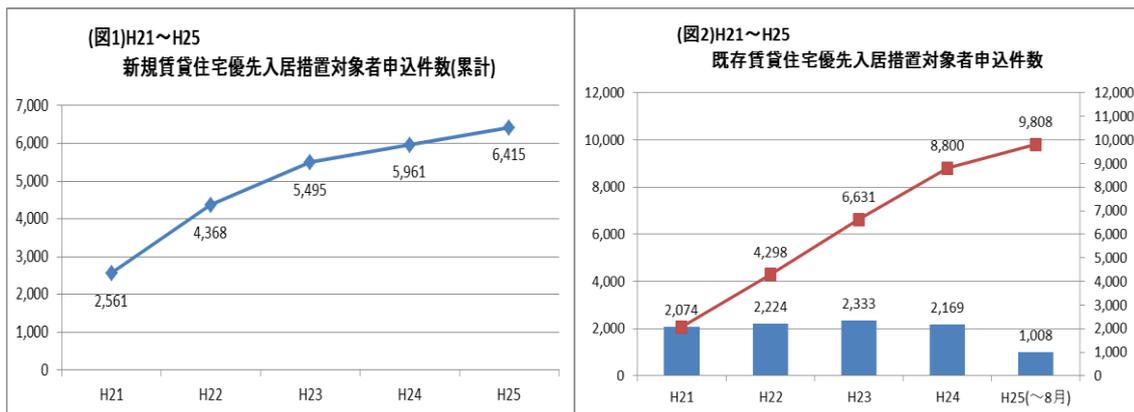
高齢者、子育て世帯等の申込件数は、中期目標期間の累計で6,415件となった（図1参照）。また、従来は10倍であった現行制度導入前（平成19年度 約30%）と比較して、中期目標期間終了時点（平成25年度末）の高齢者、子育て世帯等の申込割合は、申込者全体の約70%となり、約40パーセントポイント上昇した。

・ **先着順受付による既存賃貸住宅の入居者募集**

周辺に高齢者支援施設や子育て支援施設が立地するなど良好な環境が整った40団地（全管理戸数の約1割）において、毎月1日（但し年始は第1営業日）から7日間、高齢者、子育て世帯等のみを対象とした優先申込期間を設定した。

その結果、当該申込期間における申込件数は、中期目標期間の累計で9,808件となった（図表II-2-1参照）。

【図表II-2-1】



II-2 住宅セーフティネットとしての役割への重点化・個別団地毎の特性に応じたストックの再生・活用等

・ 先着順受付による既存賃貸住宅の入居者募集(近居促進制度)

高齢者、子育て世帯等政策的に配慮が必要な方への対応を充実させるため、平成25年9月より優先申込期間の設定に替え、半径2キロ圏内に存する団地に高齢者、子育て世帯等又は3親等内の親族等を含む世帯が新たにUR賃貸住宅に入居した場合に家賃を5%割り引く近居促進制度を導入し(平成25年度末:1,115団地)、平成25年度の契約件数は885件となった。

② 居住者の居住の安定の確保

平成11年の都市基盤整備公団の設立に際し、従来の原価を基準とする家賃制度から市場家賃への変更により、家賃改定に伴い家賃が上昇する低所得高齢者世帯等について、5年間で延べ国から財政支援約42億円を得て、総額約94億円の家賃減額を実施した。高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)に入居する低所得高齢者世帯については、国から財政支援約74億円を得て、総額約272億円の家賃減額を実施した。

また、団地再生等の事業実施に伴い移転が必要となる居住者に対しては、移転先住宅の確保、移転料の支払い等の措置を講じるとともに、UR賃貸住宅へ移転する者について、国からの財政支援約283億円を得つつ、総額約421億円(うち低所得高齢者世帯等約313億円)の家賃減額を実施した。

③ バリアフリー化を図った住宅の供給

バリアフリー化を図ったUR賃貸住宅の新たな供給等により、賃貸住宅ストック全体でバリアフリー化を図った住宅の割合を地方公共団体等と協議・調整を継続し、ストックの削減を行うとともに、既存のUR賃貸住宅の改善や建替え等により、約40%(平成20年度末)から約47%に向上させた。<中期計画:約48%>

○ リニューアルによる改良:13,570戸

○ 建替えによる戻り住宅等の供給:9,345戸

また、国の支援を受け、中層住宅へのエレベーターの後付設置に取り組み、全国36団地167棟で合計466基を設置し、使用開始した。

Ⅱ-2 住宅セーフティネットとしての役割への重点化・個別団地毎の特性に応じたストックの再生・活用等

④ 福祉施設の積極的な誘致等による地域の福祉拠点の形成

団地内において、高齢者支援施設や子育て支援施設を積極的に誘致した。

【図表Ⅱ-2-2】平成25年度末時点における施設数

	高齢者 支援施設	子育て 支援施設	合 計
団地内の賃貸施設	249 (161)	125 (77)	374 (238)
団地内の敷地賃貸	31 (42)	384 (381)	415 (423)
団地再生に伴う整備敷地	67 (42)	33 (23)	100 (65)
合 計	347 (245)	542 (481)	889 (726)

※（ ）は平成20年度末時点の施設数

また、平成25年度に、「超高齢社会における住まい・コミュニティのあり方検討会」(H26.1.9)において、超高齢社会における住み慣れた地域で最後まで住み続けられる環境を実現するため、UR団地を活用した地域の医療福祉拠点の形成に向けた方針を決定し、第三期中期目標期間に、地域医療福祉拠点化を全国20団地程度で先行的・重点的に形成、平成30年度までに100団地程度で形成に着手する方針を決定した。

⑤ 見守りサービス等の提供

団地自治会との連携等による高齢者等の見守りサービスである、お住まいの高齢者等に緊急連絡先やかかりつけ医師等の情報をあらかじめカードに記入して登録していただく「あんしん登録」及び週1回電話で安否を確認する「あんしんコール」について、「あんしん登録」を38団地及び「あんしんコール」を25団地においてサービスを開始。平成21～25年度累計で、「あんしん登録」が4,357名、「あんしんコール」が723名と着実な見守りサービス等の提供を推進した（図表Ⅱ-2-3参照）。

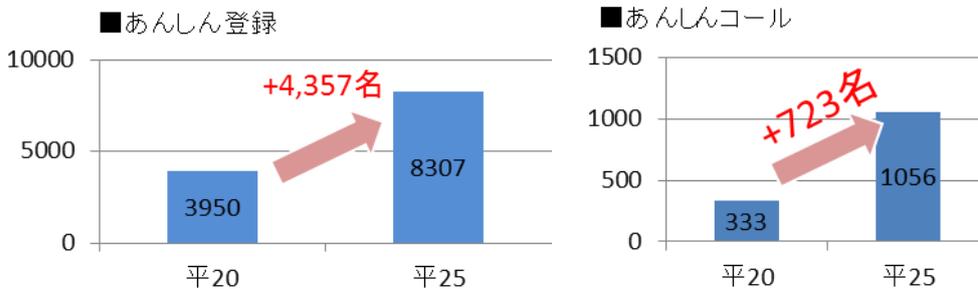
また、在宅長寿対応の取組として、機構や行政・民間による高齢者に対する各種サービスの案内・相談等について日中常駐・専任で実施する「生活支援アドバイザー」を39団地において配置し、生活支援サービスの提供を開始した。

なお、機構の高齢者向け優良賃貸住宅（約22,000戸）においては、入居に際して提携事業者が提供する緊急時対応サービスに加入していただくこととしている。

II-2 住宅セーフティネットとしての役割への重点化・個別団地毎の特性に応じたストックの再生・活用等

そのほか、今後の介護事業者等との連携ノウハウを習得するため、平成23年7月より介護事業者等への職員の研修派遣を実施し、平成26年3月までに13法人等へ延べ30名を派遣した。

【図表II-2-3】



次期中期目標期間における見通し

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としての役割の充実を図るため、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する。特に、急速な高齢化が見込まれる地域に存する団地については、機構の経営が悪化しないよう留意の上、医療福祉施設の誘致等を推進するとともに、団地の付加価値向上を図る。

① 地域の医療福祉拠点の形成

UR賃貸住宅団地内への、地域に不足している医療福祉施設の誘致等を推進し、周辺地域にも医療、介護サービスを提供する地域の医療福祉拠点の形成を目指す。

また、既存のUR賃貸住宅団地を活用し、高齢者向け住宅等の提供を推進するほか、団地で最期まで住み続けることが可能となるよう団地の環境整備等に取り組む。

② 高齢者、子育て世帯等に対する住宅供給等の適切な実施(ミクストコミュニティの形成)

高齢者、子育て世帯政策的に配慮が必要な者等が親族と互いに支援しながら生活できることを目的とした近居促進制度を推進するとともに、新規入居者募集時の優遇倍率の設定による優先入居措置の適切な実施や地域優良賃貸住宅制度を活用した子育て支援を行うなど、ミクストコミュニティの形成を推進する。

③ 団地のバリアフリー化の推進

既存のUR賃貸住宅の改善や建替え等により、バリアフリー化を図ったUR賃貸住宅を新たに供給する。

Ⅱ-2 住宅セーフティネットとしての役割への重点化・個別団地毎の特性に応じたストックの再生・活用等

④ 見守り等サービス付きの賃貸住宅の供給

生活相談サービス等の見守り等サービス付きの賃貸住宅の供給を推進するとともに、関係機関との連携を図りつつ、サービス付き高齢者向け住宅運営事業者賃貸住宅制度の活用の促進を図る。

また、民間事業者や地方公共団体等と連携しつつ、基本的に全てのUR賃貸住宅団地において見守りサービスが受けられるなど高齢者世帯等が安心して住み続けられる環境整備に努める。

⑤ 居住者の居住の安定の確保

UR賃貸住宅に居住する低所得の高齢者世帯等に対して、国からの財政支援を得つつ、家賃減額措置を適切に講じ、また、団地再生等の事業実施に伴い移転が必要となる居住者に対しては移転先住宅の確保、移転料の支払い等の措置を講ずることにより、居住者の居住の安定の確保に努める。

コラム

「超高齢社会における住まい・コミュニティのあり方検討会」開催

団地の居住者の高齢化が進行する中、UR賃貸住宅団地及びその周辺地域で、高齢者がいつまでも安心して、生き生きと住み続けられる住まい・まちづくりを進めており、その一環として、機構において、平成25年4月24日、有識者による「超高齢社会における住まい・コミュニティのあり方検討会」（座長：辻哲夫 東京大学高齢社会総合研究機構特任教授）を設置し、超高齢社会に対応した新たなライフスタイルやまちづくりのあり方のほか、「Aging in Place」を実現するために、UR団地を活用した地域における医療福祉拠点の形成のあり方等について検討を行い、計4回の審議を経て、平成26年1月9日、今後の方向性をとりまとめた。

■『超高齢社会における住まい・コミュニティのあり方検討会』報告書概要

- 超高齢社会におけるライフスタイル、まちづくりのあり方を示すための国家的なモデルプロジェクト実践
- 賃貸住宅市場の需要構造変化に対応し、ファミリー向け賃貸住宅の供給から「超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成」へと軸足を転換
 - 地域の Aging in Place 実現のため、地域医療福祉拠点を形成
⇒今後7年間（～平成32年度）で、全国100団地程度で重点的に整備
 - 比較的低廉な家賃の「終の棲家」を提供
 - ① 自立高齢者向け住宅の提供
 - ② 団地及びその周辺での重度の要介護者向け住宅・施設の確保
 - 子育て支援・3世代近居促進
⇒ミクストコミュニティの形成

＜委員名簿＞（敬称略 ◎は座長）

小山 剛 社会福祉法人長岡福祉協会 高齢者総合ケアセンターこぶし園 総合施設長

田城孝雄 放送大学 教養学部教授 順天堂大学 客員教授

◎ 辻 哲夫 東京大学 高齢社会総合研究機構特任教授

東内京一 埼玉県和光市 保健福祉部長

深尾精一 首都大学東京 都市環境学部 名誉教授

藤森克彦 みずほ情報総研(株) 主席研究員

前田展弘 (株)ニッセイ基礎研究所 准主任研究員

厚生労働省 老健局 高齢者支援課長

老健局 振興課長

国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課長

住宅局 安心居住推進課長

独立行政法人都市再生機構 理事



◆検討会開催の様子

コラム

民間事業者誘致による「高齢者向けみまもり住宅」の提供

～奈良北（神奈川県横浜市）における取組～

「高齢化社会に対応した快適で安心なすまい」を目指し、UR賃貸住宅の一部の既存住戸を高齢者の方に配慮しバリアフリー仕様にリニューアルするとともに、団地内の賃貸施設・低未利用地に民間事業者を誘致することにより、民間事業者と連携し「みまもりサービス」を提供する「高齢者向けみまもり住宅」の取組を実施している。

◎奈良北団地概要

所在地：横浜市青葉区
総戸数：1,564戸
名称：高齢者向けみまもり住宅
サービス提供：
アビリティーズ・ケアネット（株）
みまもり住宅戸数：
UR賃貸住宅19戸
（将来的に最大50戸まで拡大）

【みまもりサービスの主な内容】

- 安否確認サービス
電話連絡して安否確認（毎日）。ご家族にメールにてご本人の「本日の様子」を配信
- 生活相談サービス
日常生活の様々な相談を専門スタッフが受ける。（月1回程度）
- 緊急通報装置（オプションⅠ）
緊急通報装置による駆けつけサービス
- その他サービス（オプションⅡ）
家事の代行やお出かけ時の付き添いなどさまざまな生活サポートを専門スタッフが対応



- 主な仕様
- ・全室洋室化
 - ・トイレは使いやすい引き戸
 - ・トイレ、浴室、脱衣所に手すりを設置

コラム

既存中層住宅へのエレベーター設置

- 急速な少子高齢化に対応し、団地のバリアフリー化の推進が急務
- 国の支援を得て、全国36団地167棟で合計466基を設置。

<主なエレベーターの種類>

フロア着床型(バルコニー側)

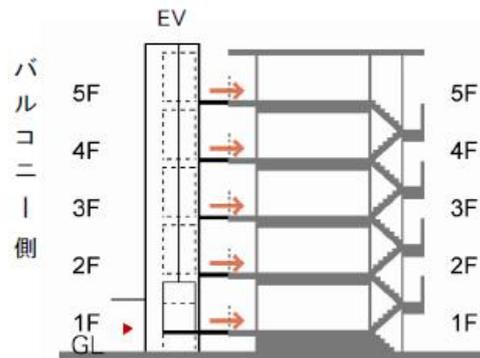
- ・車椅子でも利用可能なバリアフリー環境を実現
- ・バルコニー改修を伴うため、入居者の合意が必要
- ・日照、プライバシー等の面で設置後の居住環境に影響

【対象団地】

高齢者向け住宅としてバリアフリー改善を行っている団地で、ソフト面の高齢者対応との相乗効果が期待できるところを中心に選定



「フロア着床型(バルコニー側)」模式図

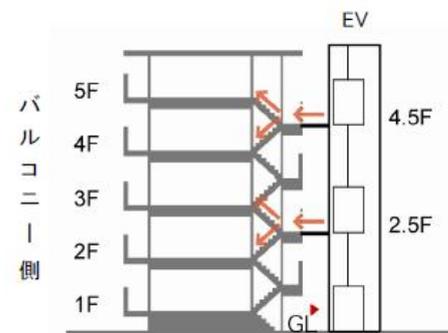


踊場着床型

- ・0.5階分の昇降で済むようになるため、高齢者等の負担軽減に効果的
- ・共用部分の工事で済み、計画的に設置可能で、比較的低コスト



「踊場着床型」模式図



※このほか、フロア着床型(階段室側)、片廊下型、直階段型がある。

II-2-(2)

中期目標	中期計画
<p>2 住宅セーフティネットとしての役割への重点化・団地毎の特性に応じたストックの再生・活用等</p> <p>(2)個別団地毎の特性に応じた再生・活用の推進等</p> <p>居住者の居住の安定を確保しつつ、個別団地毎の特性に応じて定める基本的類型に基づくストックの再生・活用等を推進するとともに、ストック量の適正化を図ること。</p>	<p>2 住宅セーフティネットとしての役割への重点化・個別団地毎の特性に応じたストックの再生・活用等</p> <p>(2)個別団地毎の特性に応じた再生・活用の推進等</p> <p>地域の住宅政策課題へ適切に対応するため、「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」に従い、「団地別整備方針」において個別団地毎の特性に応じて定める基本的類型に基づくストックの再生・活用等を推進するとともに、ストック量の適正化を図る。</p> <p>① 団地の基本的類型に基づく事業の実施</p> <p>イ 団地再生</p> <p>地域の整備課題、住宅需要等に対応しながら、住宅の規模、間取り、設備水準の改善を図るとともに、敷地の有効高度利用により地方公共団体や民間事業者等との連携によるまちづくりを推進するため、大規模な再生事業（建替事業等）や改善事業（リニューアル等）を複合的又は選択的に実施する。</p> <p>ロ ストック活用</p> <p>既存のUR賃貸住宅の基本性能や安全性等の上昇を図るため、リニューアル、耐震改修、適時・適切な計画的修繕等を実施し、中期目標期間中に団地再生により供給するUR賃貸住宅も含めて、安全・安心が確保された良質な賃貸住宅ストックとして有効活用する。</p> <p>また、国等からの財政支援を得つつ、高齢者向け優良賃貸住宅の供給を行う。</p> <p>ハ 用途転換</p>

II-2 住宅セーフティネットとしての役割への重点化・個別団地毎の特性に応じたストックの再生・活用等

中期目標	中期計画
	<p>新たなまちづくりに活用するため、UR賃貸住宅以外の用途への転換を図る。</p> <p>二 土地所有者等への譲渡、返還等</p> <p>全面借地方式市街地住宅及び特別借受賃貸住宅について、土地所有者等との協議を行い、譲渡、返還等を着実に進める。</p> <p>(参考)</p> <p>第三期中期目標期間の最終年度である平成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するため、別表の予算等において、中期目標期間中に4万戸程度の再編に着手し、2万戸程度のストックを削減することを想定している。</p> <p>② ストックの再生・活用等の推進に当たっての取組</p> <p>イ 地域のまちづくりの課題への対応</p> <p>地方公共団体や民間事業者、NPO法人等と連携し、高齢者施設、子育て支援施設等の福祉施設の誘致等による福祉拠点の形成のほか、医療、教育、雇用、防災、交流、賑わい等の地域の多機能拠点の形成、安全・安心で快適なオープンスペース等を備えた居住環境の創出、良好な景観の形成、公共施設の整備などの地域のまちづくりの課題に対応した整備を推進する。</p> <p>また、地域の福祉拠点や多機能拠点の形成等を通じて、団地周辺も含めた地域コミュニティの維持・継続や多世代交流の促進に配慮した環境を整備し、継続的に提供する。</p> <p>ロ 定期借家契約の幅広い導入</p> <p>定期借家契約について、団地再生、用途転換等の事業期間中の団地における移転等に伴う空家住宅及び空施設で導入するとと</p>

II-2 住宅セーフティネットとしての役割への重点化・個別団地毎の特性に応じたストックの再生・活用等

中期目標	中期計画
	<p>もに、管理開始年代、立地、家賃帯等の面で代表例と見られる団地を試行的に選定して導入し、その結果を踏まえ、幅広い導入に適切に対応する。</p> <p>試行的導入の対象団地は、平成 21 年度において、定期借家契約を導入した団地再生等の事業期間中の団地を含め、それらの戸数の合計がUR賃貸住宅の全戸数の約 2 割となるように選定する。</p> <p>八 環境負荷軽減への対応</p> <p>建物の長寿命化を図るための研究、技術開発やシステム開発を行い、UR賃貸住宅の建設、修繕等に活用する。</p> <p>省エネルギー推進の観点から、中期目標期間中に建設するUR賃貸住宅は、平成 11 年省エネルギー基準を標準仕様として供給するとともに、既存のUR賃貸住宅の専用部分及び共用部分の設備や機器の修繕等に際して、費用対効果を勘案しながらこれらの設備等を省エネルギー型に取り替えることにより、UR賃貸住宅からの二酸化炭素排出量の削減を図る。</p> <p>緑地の保全・整備、水循環の保全、自然エネルギーの活用などの取組を推進する。</p>

中期目標期間における取組

➤ 個別団地毎の特性に応じた再生・活用の推進等

① 団地の基本的類型に基づく事業の実施

約1,700団地、約75万戸（平成25年度末時点）の既存賃貸住宅ストックについて、「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」に従い、「団地別整備方針」において個別団地毎の

II-2 住宅セーフティネットとしての役割への重点化・個別団地毎の特性に応じたストックの再生・活用等

特性に応じて定める4つの基本的類型（「団地再生」、「ストック活用」、「用途転換」、「土地所有者等への譲渡、返還等」）に基づき、以下のとおり、ストックの再生・活用等を推進するとともに、ストック量の適正化を図った。

イ 団地再生

地域の整備課題、住宅需要等に対応しながら、住宅の改善を図るとともに、地方公共団体や民間との連携によるまちづくりを推進するため、既存賃貸住宅の除却とこれに伴う賃貸住宅の建設や整備敷地の供給、継続管理区域の再整備などを行う団地再生事業を実施した。事業の実施にあたっては、大都市郊外における超高齢社会への対応、民間事業者との連携、地方公共団体のまちづくりへの協力に取り組んだ。

・ 全面建替、一部建替

赤羽台団地（東京都北区）や浜甲子園団地（兵庫県西宮市）、高根台団地（千葉県柏市）など15地区で事業に着手し、約1万6千戸のUR賃貸住宅の用途廃止を行ったのち、約1万戸を新たに供給した。

・ 集約

白鷺団地（大阪府堺市）や城野団地（福岡県北九州市）など5地区で事業に着手し、約3千戸のUR賃貸住宅の用途を廃止した。

○ 個別団地における団地・地域の価値向上のための取組

- ・ 超高齢社会におけるモデルとなる団地再生

豊四季台団地（千葉県柏市）

- ・ 住棟ルネッサンス事業（団地型シェアハウス等）

多摩平団地（東京都多摩市）

ひばりが丘団地（東京都西東京市、東久留米市）

- ・ 事業パートナーとの連携による一体的なまちづくり

ひばりが丘団地（東京都西東京市、東久留米市）

浜甲子園団地（兵庫県西宮市）

また、観月橋団地においては、民間事業者の提案により、継続管理区域における住棟の改修及び募集PRを行った。

ロ ストック活用

リニューアル改良等によるバリアフリー化等の住宅性能の向上に取り組むとともに、耐震改修や適時・適切な計画修繕等を実施し、安全・安心が確保された良質な賃貸住宅ストックの有効活用を図った。

- リニューアルによる改良：2,428戸

- 賃貸住宅ストック全体でバリアフリー化を図った住宅の割合は約40%（平成20年度末）から約47%に拡充（*）

* 手すりの設置、広い廊下幅の確保及び段差の解消の全部又は一部がなされた住宅の割合

II-2 住宅セーフティネットとしての役割への重点化・個別団地毎の特性に応じたストックの再生・活用等

- 賃貸住宅ストック全体で、42棟の区分所有建物の耐震診断と診断済みの537棟の耐震化を進めるとともに、約193,000戸の外壁修繕などの計画修繕を実施した。

また、将来も住み慣れた団地に住み続けられる環境を整備するために、民間事業者等と連携した介護・医療・生活支援等の生活関連サービス導入や、サービス付き高齢者向け住宅の整備など、団地の付加価値向上を図った。

さらに、リノベーションにおける民間事業者や大学との連携を積極的に行うとともに、賃貸住宅を自分好みに簡単にカスタマイズできるDIY可能な住宅を供給するなど、現代の生活様式の変化に伴う多様なニーズに対応する取組を行った。

ハ 用途転換

札幌新琴似四番通団地（札幌市北区）や太閤山（富山県射水市）など8団地で事業に着手し、約1千戸のUR賃貸住宅を用途廃止した。

ニ 土地所有者等への譲渡、返還等

27団地の全面借地方式市街地住宅（昭和30年代から40年代前半を中心に建設された借地上の区分所有建物）及び79団地の特別借受賃貸住宅（機構が土地所有者等の土地に住宅を建設し、それを割賦譲渡したうえで、当該建物を一定期間一括して借り受けることにより、UR賃貸住宅として供給しているもの）について、UR賃貸住宅としての用途を廃止するとともに、約5千戸の土地所有者等への譲渡、返還等を行った。

【図表II-2-4】ストック再生・再編の実績

	平成 21年度	平成 22年度	平成 23年度	平成 24年度	平成 25年度	合計
着手戸数	2,850	5,720	3,845	1,458	5,035	18,908
削減戸数※	▲440	▲3,356	▲4,509	▲4,745	▲2,503	▲15,553
管理戸数	763,507	760,151	755,642	750,897	748,394	-

※用途廃止した戸数から新規供給戸数を減じたもの

②ストックの再生・活用等の推進に当たっての取組

イ 地域のまちづくりへの課題の対応

団地再生事業に伴い生み出される整備敷地等の活用により、平成25年度末時点において高齢者支援施設98件及び子育て支援施設417件を誘致し、地域の福祉拠点の形成を推進した。

ロ 定期借家契約の幅広い導入

建替対象団地における一般募集停止中の住宅及び施設、建替以外の団地再生や用途

II-2 住宅セーフティネットとしての役割への重点化・個別団地毎の特性に応じたストックの再生・活用等

転換等の対象団地、耐震診断等の準備のため補充停止していた団地のうち耐震診断スケジュールに影響のない住戸等において、収益性の改善・向上の取組として、積極的に定期借家での活用を推進した。

これらの取組により、平成25年度末時点において18,252戸の住宅と200施設において定期借家制度を導入し、資産の有効活用を図った。

ハ 環境負荷軽減への対応

発注したUR賃貸住宅において、平成11年省エネルギー基準[※]に対応した措置を100%実施した。

また、下記のとおり、省エネルギー機器の導入を推進するとともに、ストックの商品競争力の向上を図った。

○設置条件が整った既存住宅及び建替えにより新しくなる住宅（一部小規模住宅を除く）への潜熱回収型給湯器等の高効率型給湯器（図表II-2-5）の導入

○建替え後の新たな住宅における取組

- ・屋上緑化・庭園の設置（赤羽台団地他30団地）
- ・太陽光発電設備の設置（千里山団地他10団地）
- ・共用灯にLEDを光源とした照明器具を全面的に設置（アートヒル高根台団地他14団地）
- ・既存の共用灯や屋外灯については、LED照明器具に順次交換（昭島つつじヶ丘ハイツ他545団地）

○リレー制御システムのエレベーターをインバーター制御システムにリニューアル

機構が新規に建設する賃貸住宅の省エネルギー対策については、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（平成11年6月23日法律第81号）に基づき、国に登録された住宅性能評価機関による第三者評価において、等級4（平成11年省エネルギー基準相当）を取得することとしており、設計、施工時の条件として取り組んだ。

※ 平成11年省エネルギー基準

住宅の省エネルギー基準とは、住宅の断熱性を高めることにより、冷暖房などのエネルギー消費を抑制、二酸化炭素の排出量を削減し、その結果、地球温暖化の防止に資することを目的として、「エネルギーの使用の合理化に関する法律」（昭和54年制定）の中で定められた住宅の性能又は仕様についての基準である。昭和55年に初めて基準が定められて以降、平成4年、11年に改正・強化されており、最新の基準である平成11年省エネルギー基準は、平成9年12月に採択された「京都議定書」を具現化するための対策の一つとして位置づけられ、冷暖房に要するエネルギー消費量の約20%削減を目指したものとなっている。

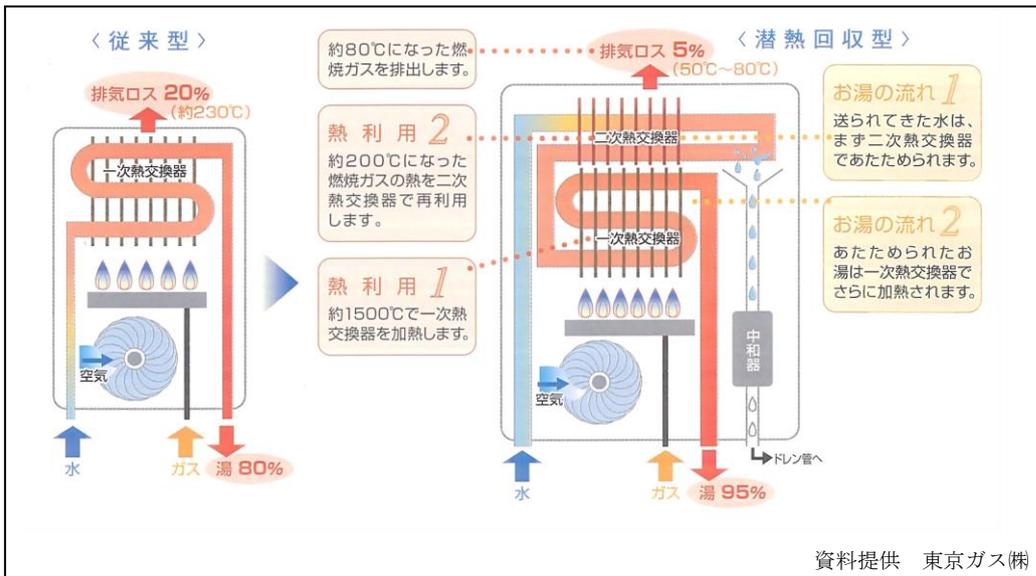
II-2 住宅セーフティネットとしての役割への重点化・個別団地毎の特性に応じたストックの再生・活用等

基準は、必要な性能を満たす方法か具体的な仕様を適合させる方法か選択できることとなっており、機構については、主に性能を満たす方法を選択し、以下の基準を満たすこととしている。

機構が採択する平成11年省エネルギー基準の構成

1. 地域の区分に応じた熱損失係数の基準
2. 地域の区分に応じた夏季日射取得係数の基準
3. 地域の区分に応じた相当隙間面積の基準
4. 防露性能（表面・躯体内結露防止）の確保
5. 換気量の確保
6. 暖房機器等による室内空気汚染の防止
7. 暖房及び冷房に関わるエネルギー効率の確保
8. 防暑のための通気経路の確保

【図表II-2-5】潜熱回収型給湯暖房機（高効率型給湯器）の仕組み



- ・ ガス給湯暖房機は、ガスをバーナーで燃焼させ、熱交換機で水を温水に変えています。
- ・ 従来の機器では、燃焼後の排気を直接外気に開放していましたが、潜熱回収型給湯暖房機では排気中に含まれる潜熱を回収し、2次熱交換器で水を予備加熱します。
(潜熱： 気体(排気中に含まれる水蒸気)が液体(水)に変わるときに放出する熱)

省エネルギー・CO₂排出削減量 約13% (従来型機器との比較)

さらに、平成24年7月からスタートした再生エネルギーの固定価格買取制度を活用し、既存UR賃貸住宅の屋上スペースを利用した太陽光発電の普及促進に取り組んだ（「URパワー」）。

次期中期目標期間における見通し

「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」を踏まえ、「団地別整備方針」において個別団地毎の特性に応じて定める基本的類型に基づくストックの再生・再編等の推進並びに需要動向及び経営状況に応じたストックの圧縮に取り組むものとする。

取組にあたっては、居住者の居住の安定を確保しつつ、個別団地の収益性等に着目して戦略的な投資を行うとともに、エリア単位での複数団地の統合・再配置、団地価値向上に資する民間との連携手法の多様化、定期借家契約の活用等によりストックの再生・再編を加速する。

このため、平成26年度中にストック再生・再編方針に基づく具体的な実施計画を策定する。

また、更なる経営改善のため、中期目標期間中に、賃貸住宅経営の環境、将来需要等を総合的に考慮した賃貸住宅ストックの再編・削減目標を設定し、「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」の内容を見直す。

① 団地の基本的類型に基づく事業の実施

イ 団地再生

住宅の規模、間取り、設備水準の改善を図るとともに、敷地の有効高度利用によるまちづくりを推進するため、大規模な再生事業（建替事業・集約事業等）や改善事業（リニューアル等）を複合的又は選択的に実施する。

ロ ストック活用

既存のUR賃貸住宅の基本性能や安全性能等の向上を図るため、リニューアル、耐震改修、適時・適切な計画的修繕等を実施し、安全・安心が確保された良質な賃貸住宅ストックとして有効活用する。

また、高齢者が団地に安心して住み続けられる住宅の供給を促進するため、医療、介護、生活支援等のサービス利用環境を備えた高齢者向け住宅の整備を推進する。

ハ 用途転換

需要動向及び経営状況に応じたストックの圧縮に資するため、民間等への譲渡により、UR賃貸住宅以外の用途への転換を図る。

ニ 土地所有者等への譲渡、返還等

全面借地方式市街地住宅及び特別借受賃貸住宅について、土地所有者等との協議を行い、譲渡、返還等を着実に進める。

II-2 住宅セーフティネットとしての役割への重点化・個別団地毎の特性に応じたストックの再生・活用等

② ストックの再生・活用等の推進に当たっての取組

イ 地域のまちづくりの課題への対応

地方公共団体や民間事業者、NPO法人等と連携し、高齢者施設、子育て支援施設等の医療福祉施設の誘致等による地域の医療福祉拠点を形成するとともに、地域のまちづくりの課題に対応した整備を推進する。

ロ 定期借家契約の戦略的な活用

団地再生等の事業予定団地において、貸与可能期間・補修に要する費用等を総合的に勘案し、収益の改善に資する住宅について定期借家契約を導入する。

また、政策課題への対応、資産の有効活用及び多様な借家形態のニーズに対応する観点から、空家住宅及び空施設において定期借家契約の導入に適切に対応する。

ハ 環境負荷軽減への対応

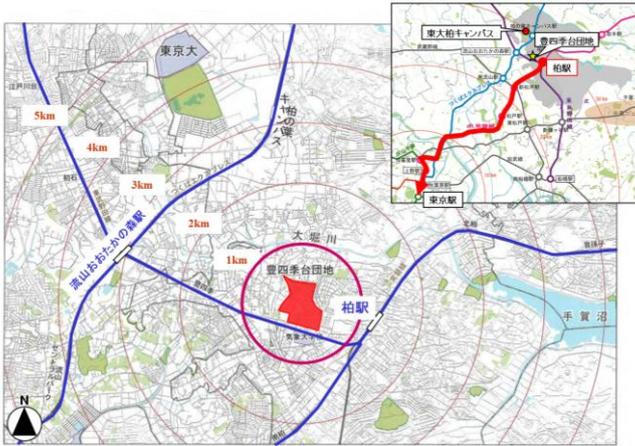
省エネルギー推進の観点から、次期中期目標期間中に建設する機構賃貸住宅は平成25年省エネルギー基準を標準仕様として供給するとともに、既存のUR賃貸住宅の専用部分及び共用部分の設備や機器の修繕等に際して、費用対効果を勘案しながらこれらの設備等を省エネルギー型に取り替えることにより、UR賃貸住宅からの二酸化炭素排出量の削減を図る。

コラム

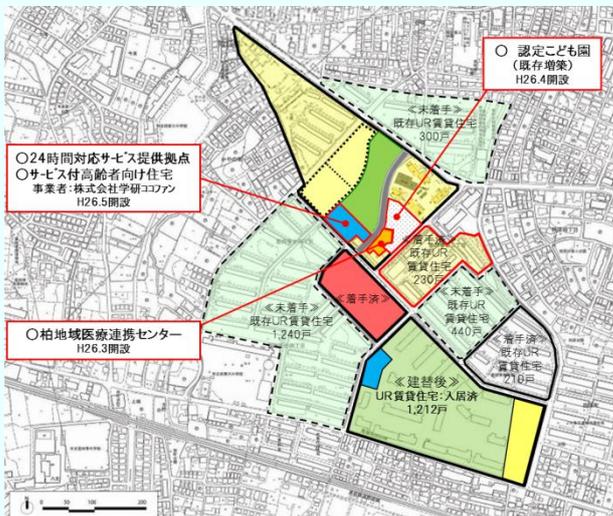
地域包括ケアシステム具現化に向けた取組

～（千葉県柏市 豊四季台団地）における取組～

ミクストコミュニティの形成、高齢者が住み慣れた地域で安心して最後まで住み続けられる拠点形成に向け、団地の一部に3施設が整備されました。



○認定こども園



○24時間対応サービス提供拠点
○サービス付き高齢者向け住宅



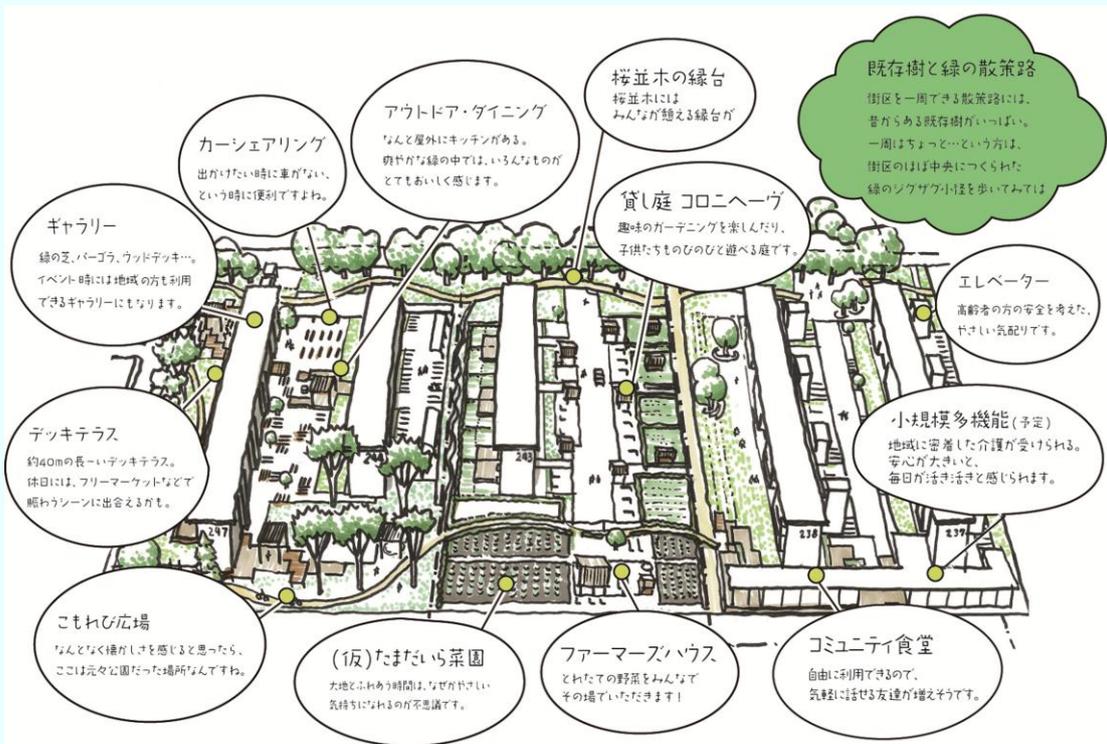
○柏地域医療連携センター

コラム

多摩平の森での民間事業者と連携した団地再生

～ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」～

多摩平の森では、団地再生事業の新たなメニューとして、民間事業者の創意工夫を活かした既存住棟の再生・活用に取り組んでいる。昭和35年入居開始し建替えに伴い空家となっていた住棟5棟を民間事業者3者に住棟単位で賃貸し、団地や周辺地域の魅力向上に繋がるよう自治会等も含め関係者と連携し、新たなストック再生の取り組みを行った。



■団地型シェアハウス「りえんと多摩平」 東電不動産株式会社

[特徴] 明るく開放的で「街」としての要素をもつ「団地」にふさわしいソリューションとして、多摩平の森やその周辺地域との繋がりを大切にする団地ならではの環境を活かしたシェアハウス。

■菜園付き集合住宅「AURA243 多摩」 たなべ物産株式会社

[特徴] ゆとりある団地環境を活かし貸し菜園と専用庭群を併設。土とふれあい収穫する喜びの体験を通して、世代を越えた人と人のつながりを感じられる住環境を提供。

■サービス付き高齢者向け賃貸住宅「ゆいま～る多摩平の森」 株式会社コミュニティネット

[特徴] 「最後まで自分らしく暮らせるコミュニティづくり」に取り組み。いざというとき頼れる 24時間 365 日のスタッフ常勤、協力医体制、介護事業者との連携を整え最後まで「自分らしく暮らせ

コラム

民間とのパートナーシップによる団地再生の取組

～（東京都西東京市・東久留米市 ひばりが丘団地）における取組～

機構がまちづくりのビジョンを示し、それを共有する民間事業者を事業パートナーとして募集し、共同で団地全体の計画作成から事業完了後のエリアマネジメント実施までの取組みを行うもの。

■取組みのポイント

1. 計画段階から民間事業者と共同で取組み

機構と事業パートナーとで計画段階から共同で事業化検討を行い、民間のノウハウを活用して、団地を含めた地域全体の総合的な価値向上を図る。

2. 団地全体を対象とした取組み

大規模団地において、従来の街区毎のパッチワーク型の敷地公募ではなく、整備敷地全体を対象とした一体的な取組みを行う。

3. 計画からエリアマネジメントまでの取組み

計画作成・事業実施とあわせ、機構と事業パートナーで事業完了後のエリアマネジメントに継続して取組み、まちを育てていく。

エリアマネジメントのコンテンツ例（検討中）

- ・コミュニティづくり・にぎわいづくりの仕掛けとしてコミュニティカフェ、家庭菜園等の導入
- ・利便性向上のためカーシェア等の導入
- ・まち全体のPR展開
- ・各種イベントの開催



エリアマネジメントのイメージ



コラム

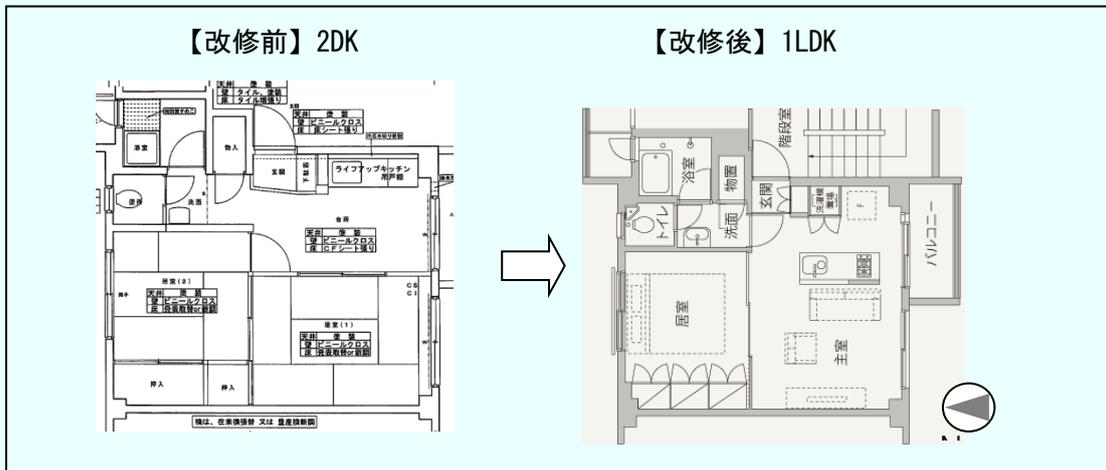
観月橋団地における民間連携の取組

～改修後住宅の募集～

観月橋団地（京都府京都市）において、継続管理する既存住戸の改修と募集を従来通り機構自らが決めた方法で実施するのではなく、商品企画から入居者募集までをトータルの民間の新たな発想に基づき実施した。

本取組みの対象住戸全 60 戸のうち、先行募集した 27 戸について、募集倍率は平均 3.2 倍となり、また先着順募集とした残り 33 戸についても全戸即日予約終了という良好な結果であった。

■改修例



改修後の居室及びキッチン

無印良品の家具を配置した
モデルルーム



II-2-(3)

<p style="text-align: center;">中期目標</p>	<p style="text-align: center;">中期計画</p>
<p style="text-align: center;">2 住宅セーフティネットとしての役割への重点化・団地毎の特性に応じたストックの再生・活用等</p> <p style="text-align: center;">(3) UR賃貸住宅の管理等業務の適切な実施</p> <p>UR賃貸住宅の管理水準の維持・向上に努めながら、現地管理業務・入居者募集業務の効率化を図るとともに、競争性のある契約方式への移行等により、賃貸住宅管理コスト縮減に努めること。</p>	<p style="text-align: center;">2 住宅セーフティネットとしての役割への重点化・個別団地毎の特性に応じたストックの再生・活用等</p> <p style="text-align: center;">(3) UR賃貸住宅の管理等業務の適切な実施</p> <p>UR賃貸住宅の管理水準の維持・向上に努めながら、現地管理業務・入居者募集業務（以下「管理等業務」という。）の効率化を図るとともに、競争性のある契約方式への移行等により、賃貸住宅管理コスト縮減に努める。</p> <p>① 管理水準、顧客サービス水準の維持・向上等</p> <p>UR賃貸住宅の管理水準の維持・向上に努めながら、管理等業務の効率化を図る。</p> <p>入居者の募集に当たっては、引き続き、インターネットを活用した申込み受付や募集案内窓口の充実による顧客サービスの維持・向上に努めるとともに、住宅の質を確保し、利用者に対する説明責任の観点から、中期目標期間中に建設する全てのUR賃貸住宅を対象に住宅性能表示を実施し、募集パンフレット等を用いて情報提供する等、提供情報の充実や様々な入居制度の積極的な活用による利用者のニーズに機動的に対応したサービス提供を行う。</p> <p>また、引き続き、居住者との意思疎通を図り、信頼関係を強化する。</p> <p>② 賃貸住宅管理コストの縮減</p> <p>競争性のある契約方式への移行と併せて、UR賃貸住宅の修繕等に係る仕様・積算方法・発注方法を厳格に見直すとともに、修繕費については、団地別整備方針に基づ</p>

II-2 住宅セーフティネットとしての役割への重点化・個別団地毎の特性に応じたストックの再生・活用等

中期目標	中期計画
	<p>き、費用対効果を勘案しながら効率的に執行することにより、賃貸住宅管理コストの縮減に努める。</p> <p>③ 入居者募集業務における市場化テストの実施</p> <p>競争の導入による公共サービスの改革に関する法律（平成 18 年法律第 51 号。以下「公共サービス改革法」という。）に基づき、「公共サービス改革基本方針」（平成 19 年 12 月 24 日閣議決定）において市場化テストの対象と定められた UR 賃貸住宅の入居者募集業務について、平成 21 年度から、公共サービス改革法に定める民間競争入札（平成 20 年度実施）により決定した事業者に、顧客サービスの質を低下させることなく、円滑かつ適切に業務を実施させるとともに、当該事業者による業務の実施状況の検証を行う。</p> <p>また、平成 24 年度中の業務実施期間の終了に際して、公共サービス改革法に基づく内閣総理大臣の評価及び当該評価結果を踏まえた「公共サービス改革基本方針」の見直しに従い、適切に対応する。</p> <p>④ 管理等業務の競争性のある契約方式への移行</p> <p>段階的に民間委託を行ってきた居住者からの各種届出の受付やその対応を行う窓口案内等業務を含め、関係法人との随意契約により実施している管理等業務について、内部化するもの等を除き、「随意契約見直し計画」に基づき、平成 21 年度に試行実施を行った上で、平成 22 年度に競争性のある契約方式への移行を本格実施する。</p>

II-2 住宅セーフティネットとしての役割への重点化・個別団地毎の特性に応じたストックの再生・活用等

中期目標期間における取組

➤ UR賃貸住宅の管理等業務の適切な実施

① 管理水準、顧客サービス水準の維持・向上等

◇ 団地管理サービス事務所へのパソコンの配備

業務の高速化・効率化を図るため、平成24年度に全国約770ヶ所の団地内の管理サービス事務所にパソコンを配備した。インターネットや機構の各種システムを利用した最新の情報を提供することによるお客様サービスの向上や事故報告等の高速化・電子化等による現場対応の拠点事務所としての機能強化を図った。

◇ インターネットを活用した申込み受付

UR賃貸住宅のインターネットお申込みサイトについて、デザインの変更や申込み時の入力項目の簡素化を行い、また、新たに近隣施設情報や室内写真情報掲載欄を設けるなど、情報の充実及び利便性の向上を図った。

更に賃貸住宅の検索方法が多様化する中で、スマートフォンサイトを開設し、ユーザーのニーズに応える体制を整備した。



・近隣施設情報(画面一例)



・フォトギャラリー(画面一例)



・スマホサイト画面

◇ 募集案内窓口の拡充・強化

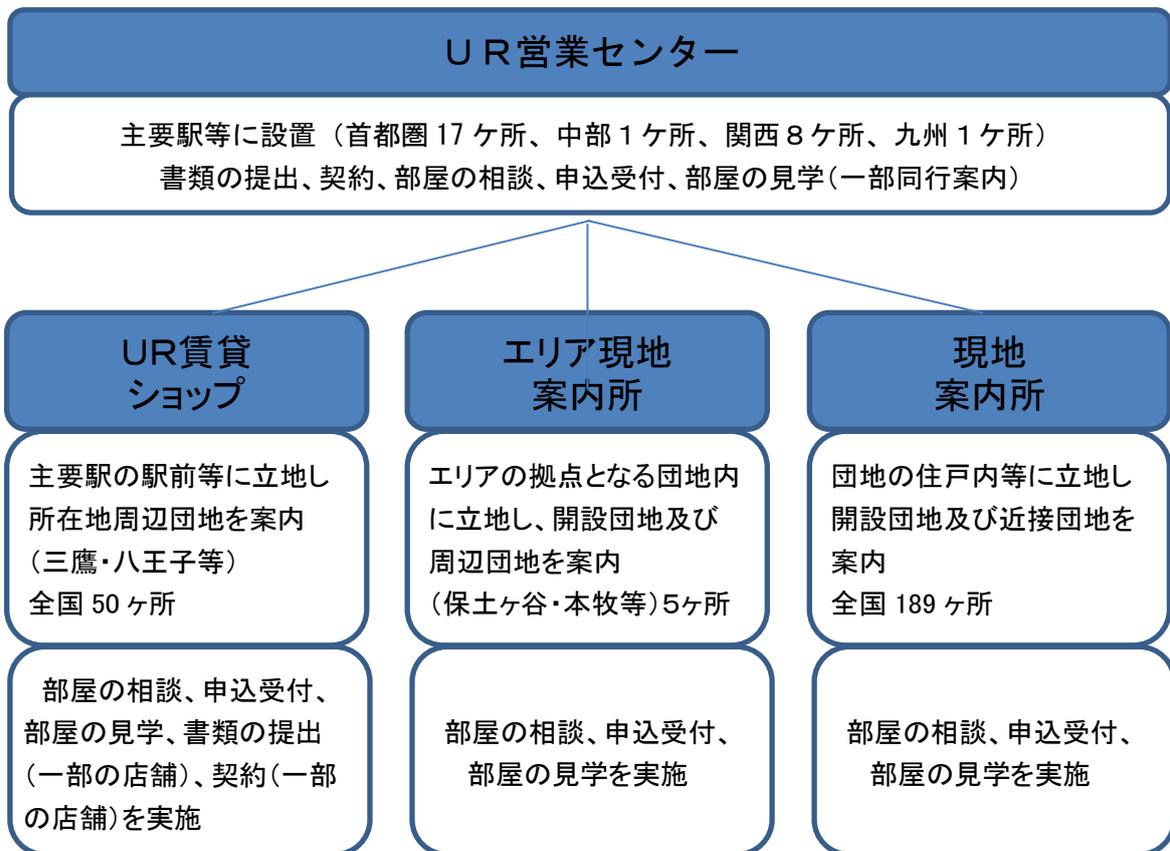
UR賃貸住宅の入居者の募集及び契約の拠点である募集窓口について、更なる顧客の利便性向上を図るべく、適宜、利便性の高い駅前への新設や移設等を行うとともに、営業日の拡大並びに同行案内サービスの拡充等を実施するなど、より一層の顧客ニーズに応えるサービスの拡充を図った。

II-2 住宅セーフティネットとしての役割への重点化・個別団地毎の特性に応じたストックの再生・活用等

<例>

- ・ H23.12 に各団地内にあった土日営業型の現地案内所 4 か所を集約する形で、柏駅前毎日営業型で契約が行えるUR賃貸ショップ柏駅前を開設。
- ・ H24.7 に各団地内にあった土日営業型の現地案内所 3 か所を集約する形で、新浦安駅前毎日営業型のUR賃貸ショップ新浦安駅前を開設。
- ・ H24.12 に平日営業型のUR大宮営業センター松原団地分室を新越谷駅前に移設し、毎日営業型のUR大宮営業センター新越谷分室として開設。

■募集案内窓口について



◇ 募集・入居に係る各種制度

国民のライフスタイルの変化や居住ニーズの高度化・多様化に的確に対応し、これまで以上にUR賃貸住宅が入居しやすいものとなるよう、平成16年度以降に導入した各種制度について引き続き対象団地の拡充、PRによる周知を実施した。

Ⅱ-2 住宅セーフティネットとしての役割への重点化・個別団地毎の特性に応じたストックの再生・活用等

【図表Ⅱ-2-6】

制 度 名	契約件数 (平成21～25年度累計)
ハウスシェアリング制度	1,268件
マルチハビテーション制度（セカンドハウス利用）	5,996件
収入要件の緩和（貯蓄基準の導入）	14,084件
家賃等の一時払い制度	41,582件
留学生入居促進制度	130件

◇ 居住者との意思疎通、信頼関係の強化について

機構と居住者団体等との間において、定例的又は必要に応じて、賃貸住宅の管理等について懇談会等による意見交換を実施した。

（本・支社、住宅管理センター合わせて 平成 21～25 年度 累計約 1,000 回）

その中で、「防災・福祉・環境」に重点を置いたより良い賃貸住宅管理の実現のため、居住者との相互理解、一層の居住者サービスの向上及び良好なコミュニティの形成に寄与するものとして、以下の成果を実現した。 ※（）の数值は平成 21～25 年度累計

イ 緊急連絡員業務の委託

緊急時における機構等への通報を主たる業務とする緊急連絡員業務について、団地自治会に委託。（32 団地）

ロ 防災倉庫の設置

居住者自らが自主防災組織を結成し、活発な防災活動を行っている団地について、防災倉庫及び防災備品（発電機、投光器、リヤカー、炊飯用具、テント）を設置し、当該自主防災組織へ無償貸与。（52 団地、52 箇所）

ハ 来客用駐車場の設置

居住者ニーズに対応した来客用駐車場を設置し、その維持管理及び運営について、団地自治会へ委託。（41 団地）

ニ 集会所の改修

団地自治会等が集会所を活用して開催する高齢者向け食事会などの地域コミュニティ活動の支援として、集会所のキッチン設備やバリアフリー化等の改修を実施。（42 団地）

ホ コミュニティ活動拠点としての集会所の使用

団地居住者相互の親睦、福利の増進等の良好な団地環境の維持及び形成に資する地域的な共同活動（コミュニティ活動）を行うことを目的として、自治会が所定の条件を満たす場合には、団地の集会所の集会室をコミュニティ活動拠点として使用。

（28 団地）

II-2 住宅セーフティネットとしての役割への重点化・個別団地毎の特性に応じたストックの再生・活用等

② 賃貸住宅管理コストの縮減

修繕工事に係る部品・仕様の見直し、外壁修繕・耐震改修等の一括発注による発注単位の大括り化、長寿命化によるライフサイクルコストの改善を図った。資材の調達方式の一括購入方式の実施、大規模修繕工事への大括り発注の積極採用、外壁修繕工事へのリバースオークション方式の試行実施を行った。

改良・改善に係るものについては、個別団地毎の特性に応じ、先進的な改修技術の積極的な導入に向けた方式のルール化、トータルコーディネート方式の導入等を美浜西エーステート団地（千葉県浦安市）等において行った。

※トータルコーディネート方式：外壁修繕等の大規模修繕を契機に、トータルコーディネートによる共用部と住戸内の改修・修繕を集中的に実施することで短期間に住棟のバリューアップを実現しつつ、一括発注によるコストダウン効果及び家賃収入の増を図る取組

③ 入居者募集業務における市場化テストの実施

市場化テストの根拠法である「競争の導入による公共サービスの改革に関する法律」（平成18年法律第51号。以下「公共サービス改革法」という。）は、民間の創意工夫を生かすことにより、限られた財源の中で、公共サービスの質を向上させることを目的とする法制度とされている。

公共サービス改革法に基づく「公共サービス改革基本方針」（平成19年12月14日閣議決定）において、全国で4箇所の営業センターにおける賃貸住宅募集業務について、「民間競争入札」を実施することとされ、以下のとおり業務を実施した。

〈実施期間〉

- 平成21年7月1日から平成24年6月30日

〈対象営業センター及び現地案内所〉

- UR錦糸町営業センター（東京都墨田区）
- UR町田営業センター（東京都町田市）
- UR所沢営業センター及び新所沢現地案内所（埼玉県所沢市）
- UR堺東営業センター（大阪府堺市）

上記の業務実施期間終了後の取扱いについては、「公共サービス改革基本方針」（平成23年7月15日閣議決定）において「その業務の全般にわたる評価を踏まえ、平成24年7月以降の民間競争入札による事業の実施の可否について、官民競争入札等監視委員会

II-2 住宅セーフティネットとしての役割への重点化・個別団地毎の特性に応じたストックの再生・活用等

(以下「監理委員会」という。)と連携しつつ、平成23年中に結論を得る。」とされた。

第80回監理委員会(平成23年10月7日)における評価等を踏まえ、第81回監理委員会(平成23年10月19日)において、同事務所における同業務について契約期間を平成24年7月から平成27年6月とする市場化テストを再度実施することが決定された。

上記決定を踏まえ、平成23年12月に「民間競争入札」を実施し、平成24年2月に機構内に設置した外部委員を含む入札等評価委員会の評価結果等を踏まえ、同年3月に事業者を決定し、同年7月1日から業務を開始した。

現在業務実施中のUR営業センター等は以下のとおりである。

(対象営業センター及び現地案内所)

- UR錦糸町営業センター(東京都墨田区)
- UR町田営業センター(東京都町田市)
- UR所沢営業センター及び新所沢現地案内所(埼玉県所沢市)
- UR天王寺営業センター(大阪府大阪市)※

※平成25年3月、UR堺東営業センター(大阪府堺市)より移設。

なお、民間競争入札により決定した新たな事業者への業務の引継ぎは「(独)都市再生機構の賃貸住宅入居者募集業務に関する民間競争入札実施要項」に従い、適切に完了した。

また、事業者が顧客サービスの向上の一環として実施した営業活動等の実施状況について、営業センターへの現地確認及び聞き取り調査等を実施。他にも予約者及び契約者に対するアンケートを実施するなどして、事業者の業務実施状況を監理し、顧客サービスの質を低下させることなく、円滑かつ適切に業務を実施させた。

④ 管理等業務の競争性のある契約方式への移行

イ 一般競争入札等の実施

平成22年度までに、事務所等賃貸借等を除く全ての業務について、競争性のある契約方式に移行し、平成25年度までの間に、団地管理(管理主任・窓口案内等)業務(のべ160件)、団地内一般清掃等業務(のべ約1,500件)、小規模修繕工事(のべ約1,000件)及び入居者募集等業務(のべ約110件)等について、総合評価方式による一般競争入札等を実施。

また、移行後においては、業務の品質の確保に留意しつつ、適正な契約期間の確保、競争参加資格の緩和、公告周知方法の改善等、更なる参加者の確保に向けた取組みを行った。

ロ 競争化した業務実施状況の点検・フォローアップ等

II-2 住宅セーフティネットとしての役割への重点化・個別団地毎の特性に応じたストックの再生・活用等

団地管理（管理主任・窓口案内等）業務、団地内一般清掃等業務等において、一般競争入札（総合評価方式）により選定した事業者の評価を実施し、適切な業務の履行が認められない場合においては改善計画書の提出及び当該計画書に基づく業務実施を義務付ける等により業務実施状況の点検・フォローアップ等を実施した。

次期中期目標期間における見通し

UR賃貸住宅の管理水準の維持・向上に努めながら、業務の効率化を図り、賃貸住宅管理コストを縮減するとともに、家賃設定方法等の見直しによる稼働率の維持向上等適切な家賃収入の確保を図る。

① 管理水準、顧客サービス水準の維持・向上等

業務の効率化を図りつつ、UR賃貸住宅の管理水準の維持・向上を図る。

入居者の募集に当たっては、引き続き、インターネットを活用した物件紹介や募集案内窓口の充実による顧客サービスの維持・向上に努める。さらに、住宅の質を確保し、利用者に対する説明責任の観点から、建設する全てのUR賃貸住宅を対象に住宅性能表示を実施し、募集パンフレット等を用いて情報提供する等、提供情報の充実や様々な入居制度の積極的な活用による利用者のニーズに機動的に対応したサービス提供を行う。

また、引き続き、居住者との意思疎通を図り、信頼関係を強化する。

② 賃貸住宅管理コストの縮減

競争性のある契約方式の継続と併せて、UR賃貸住宅の修繕等に係る仕様・積算方法、契約・調達方法を適切に見直すとともに、修繕費については、各団地の状況に応じて、費用対効果を勘案しながら効率的に執行することにより、賃貸住宅管理コストを縮減する。

また、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とともに、平成29年度以降も引き続きコスト削減に努める。