

1. 当事務及び事業に関する基本情報	
I-2-1	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
当該事業実施に係る根拠（個別法条文など）	都市再生機構法 11 条第 1 項第 3 号から第 5 号まで、第 9 号、第 13 号若しくは第 16 号又は附則第 12 条第 1 項第 2 号等
当該項目の重要度、難易度	—

2. 主要な経年データ														
①主要なアウトプット（アウトカム）情報								②主要なインプット情報（財務情報及び人員に関する情報）						
指標等	達成目標	基準値 (前中期目標期間最 終年度値等)	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度			26年度	27年度	28年度	29年度	30年度
バリアフリー 化を図った 住宅の割合 (計画値)	約 55%	—	—	約 49%	—	—	約 55%		予算額（百万円）	1,618,601	—	—	—	—
バリアフリー 化を図った 住宅の割合 (実績値)	—	47.1%	48%	—	—	—	—		決算額（百万円）	1,507,038	—	—	—	—
達成度	—	—	—	—	—	—	—		経常費用（百万円）	560,050	—	—	—	—
地域医療福祉 拠点の形成 (計画値)	20 団地程度 で先行的・ 重点的に地 域医療福祉 拠点を形成 するととも に、100 団地 程度におい て着手	—	—	—	—	—	—		経常利益（百万円）	76,771	—	—	—	—
			20 団地 程度 (着手)	20 団地 程度 (着手)	—	—	100 団地 程度 (着手) 20 団地 程度 (形成)		行政サービス実施コ スト（百万円）	—	—	—	—	—
地域医療福祉 拠点の形成 (実績値)	—	—	23 団地 (着手)	—	—	—	—		従事人員数（人）	1,379	—	—	—	—
達成度	—	—	115%	—	—	—	—							

注) 主要なアウトプット情報（アウトカム情報）のうち下線部があるものは、「主な評価指標」欄の「その他の指標」を記載。

注) 主要なインプット情報（財務情報及び人員に関する情報）は平成 26 年度決算報告書のうち、①予算額、決算額は支出額の計を記載。②経常費用、経常利益は各部門の実施する業務を基準として組み替えて記載。③従事人員数は年間平均支給人員数を記載。

3. 各事業年度の業務に係る目標、計画、業務実績、年度評価に係る自己評価						
	中期目標	中期計画	年度計画	主な評価指標	法人の業務実績・自己評価	
					業務実績	自己評価
	<p>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</p> <p>機構は、本格的な少子高齢化、人口・世帯減少社会の到来等の社会構造の変化に適切に対応するため、重層かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備に寄与することが求められるとともに、将来の金利上昇等経営環境の変化に備え、独立行政法人として自主性を発揮しながら、経営の健全性・安定性を確保することが従来にも増して必要とされている。</p> <p>このため、UR賃貸住宅について、平成 30 年度までの賃貸住宅事業の方向性を定める「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」及び個別団地毎の方向性を定める「団地別整備方針」を踏まえ、公的賃貸住宅として高齢者、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こと。さらに、居住者の居住の安定を確保しつつ、ストックの再生・再編等を更に推進することでストック量の適正化を図ること。</p> <p>また、UR賃貸住宅の再生・再編等の推進に当たっては、地域の医療福祉拠点の形成・ミクストコミュニティの形成等の地域のまちづくりの課題へ対応するとともに、居住者の安全・安心の確保や管理水準の維持・向上に取り組みながら、UR賃貸住宅として適切な維持管理を行うこと。</p>	<p>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個別団地毎の特性に応じたストックの再生・再編等の推進</p> <p>機構が供給・管理する賃貸住宅（以下「UR賃貸住宅」という。）について、平成 30 年度までの賃貸住宅事業の方向性を定める「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」（当初策定：平成 19 年 12 月）及び個別団地毎の方向性を定める「団地別整備方針」（当初策定：平成 20 年 2 月）を踏まえ、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図る。さらに、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団地再生（全面建替え、一部建替え、集約）やリニューアル（間取り改善、バリアフリー化、設備更新等）等によるストックの再生・再編等を更に推進し、個々の団地ごとの状況を踏まえ、需要動向及び経営状況に応じてストック量の適正化を図る。</p> <p>UR賃貸住宅ストックの再生・再編等の推進に当たっては、経営が悪化しないよう留意の上、団地のバリアフリー化を図りつつ、地域の医療福祉拠点の形成等による地域のまちづくりの課題への対応、地域コミュニティの維持・継続等への配慮、高齢者に対する見守りサービスの提供等を推進することにより、ライフスタイルの多様化等、</p>	<p>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個別団地毎の特性に応じたストックの再生・再編等の推進</p> <p>機構が供給・管理する賃貸住宅（以下「UR賃貸住宅」という。）について、平成 30 年度までの賃貸住宅事業の方向性を定める「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」（当初策定：平成 19 年 12 月）及び個別団地毎の方向性を定める「団地別整備方針」（当初策定：平成 20 年 2 月）を踏まえ、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図る。さらに、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団地再生（全面建替え、一部建替え、集約）やリニューアル（間取り改善、バリアフリー化、設備更新等）等によるストックの再生・再編等を更に推進し、個々の団地ごとの状況を踏まえ、需要動向及び経営状況に応じてストック量の適正化を図る。</p> <p>UR賃貸住宅ストックの再生・再編等の推進に当たっては、経営が悪化しないよう留意の上、団地のバリアフリー化を図りつつ、地域の医療福祉拠点の形成等による地域のまちづくりの課題への対応、地域コミュニティの維持・継続等への配慮、高齢者に対する見守りサービスの提供等を推進することにより、ライフスタイルの多様化等、</p>			

	<p>多様なニーズへの的確な対応について先導的なモデルの提示などにも取り組む。さらに、居住者の安全・安心の確保や管理水準の維持・向上に取り組みながら、UR賃貸住宅として適切な維持管理を行い、もってストックの質の向上を図る。</p> <p>これらの事業の実施に当たっては、独立行政法人として、自主性をもって創意工夫を行いながら、コスト縮減、費用対効果を勘案した効率的な執行等により、適切かつ効率的な業務運営を図りつつ、収益力の維持・向上に努め、持続可能な自立型経営を軌道に乗せる。</p>	<p>多様なニーズへの的確な対応について先導的なモデルの提示などにも取り組む。さらに、居住者の安全・安心の確保や管理水準の維持・向上に取り組みながら、UR賃貸住宅として適切な維持管理を行い、もってストックの質の向上を図る。</p> <p>これらの事業の実施に当たっては、独立行政法人として、自主性をもって創意工夫を行いながら、コスト縮減、費用対効果を勘案した効率的な執行等により、適切かつ効率的な業務運営を図りつつ、収益力の維持・向上に努め、持続可能な自立型経営を軌道に乗せる。</p>			
<p>(1) 超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成</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の充実を図るため、高齢者、障害者、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「スマートウェルネス住宅」の実現にも資するよう、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すること。</p> <p>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、機構の経営を悪化させないよう留意の上、医療福祉施設の誘致等を推進すること。</p>	<p>(1) 超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成</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の充実を図るため、高齢者、障害者、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「スマートウェルネス住宅」の実現にも資するよう、超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成に推進する。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。</p> <p>以上のことを推進するため、以下に掲げる取組を実施する。</p>	<p>(1) 超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成</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の充実を図るため、高齢者、障害者、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「スマートウェルネス住宅」の実現にも資するよう、超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成に推進する。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。</p> <p>以上のことを推進するため、以下に掲げる取組を実施する。</p>	<p><主な定量的指標></p> <p>バリアフリー化を図った住宅の割合 中期目標期間中に約 55%</p> <p><その他の指標></p> <p>地域医療福祉拠点の形成に着手 20 団地程度</p> <p><評価の視点></p> <ul style="list-style-type: none"> ・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り、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していること。 ・急速な高齢化が見込まれる地域に存する団地について、機構の経営を悪化させないよう留意の上、医療福祉施設の誘致等を推進していること。 	<p><主要な業務実績></p> <p><主な定量的指標></p> <p>バリアフリー化を図った住宅の割合 48%</p> <p><その他の指標></p> <p>地域医療福祉拠点の形成に着手・23 団地（達成率 115%）</p>	<p><評定と根拠></p> <p>評定：A</p> <p>超高齢社会への対応が重要な課題となる中、公的な政策実施機関として、UR賃貸住宅を含む地域全体に貢献する地域医療福祉拠点の形成に向けた着手を推進したほか、ミクストコミュニティの形成に向けて自主財源も活用した多様な家賃施策を展開した。更に、新たに自立高齢者を支援する取組として、「健康寿命サポート住宅」の供給と健康増進・社会参画機会の創出を両輪で実施、住棟内分散型のサービス付き高齢者向け住宅の供給、見守りサービスの検討の前倒し等、ハード・ソフト両面で、超高齢社会への対応のモデルとなり得る取組を推進した。</p> <p>具体的には以下のとおり。</p>
	<p>① 地域の医療福祉拠点の形成</p> <p>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、UR賃貸住宅の生活環境の向上を図るとともに、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</p>	<p>① 地域の医療福祉拠点の形成</p> <p>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、UR賃貸住宅の生活環境の向上を図るとともに、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</p>		<p>超高齢社会への対応として、UR賃貸住宅団地内へ、地域に不足している医療福祉施設の誘致等を推進し、UR賃貸住宅の生活環境の向上を図るとともに、周辺地域にも医療、介護サー</p>	<p>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は、前年度比 1%ポイントアップの 48%とし、着実に取組を推進した。</p>

	<p>祉拠点の形成を目指す。その際、民間事業者の資金調達や事業参画を促進するよう、機構と機構が連携する民間事業者がともに収益向上を図ることが可能となる事業スキームを導入するなど、民間連携手法の多様化を図る。</p> <p>また、民間市場では供給が不足している高齢者向け賃貸住宅を補うために、既存のUR賃貸住宅団地を活用し、高齢者の自立歩行を前提とした住宅、介助用車椅子での生活を前提とした住宅、認知症高齢者のためのグループホーム等の提供を推進するほか、高齢者の心身の状況に応じた住替え支援を行うことにより、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。なお、環境整備等の投資に当たっては、関係部門間における緊密な連携により、顧客満足度に関する把握及びその把握結果を踏まえた効果的な投資を通じ、収益改善にも資するものとする。</p>	<p>祉拠点の形成を目指す。その際、民間事業者の資金調達や事業参画を促進するよう、機構と機構が連携する民間事業者がともに収益向上を図ることが可能となる事業スキームを導入するなど、民間連携手法の多様化を図る。</p> <p>また、民間市場では供給が不足している高齢者向け賃貸住宅を補うために、既存のUR賃貸住宅団地を活用し、高齢者の自立歩行を前提とした住宅、介助用車椅子での生活を前提とした住宅、認知症高齢者のためのグループホーム等の提供を推進するほか、高齢者の心身の状況に応じた住替え支援を行うことにより、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。なお、環境整備等の投資に当たっては、関係部門間における緊密な連携により、顧客満足度に関する把握及びその把握結果を踏まえた効果的な投資を通じ、収益改善にも資するものとする。</p>		<p>ビス等を提供する地域の医療福祉拠点の形成に向け全国 23 団地において着手した。</p> <p>上記の地域の医療福祉拠点の形成に係る取組は、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」(平成 26 年 12 月 27 日閣議決定)にも国の施策として位置付けられたところである。</p> <p>また、自立高齢者が健康な状態を保ち、長く安全に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である「健康寿命サポート住宅」の供給を開始した(豊島五丁目団地等 5 団地 13 戸)。</p> <p>併せて、健康増進・社会参画の機会を創出する取組として、「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」を試行実施(豊島五丁目団地他 1 団地で計 11 回)し、両輪で自立高齢者を支援する取組を推進した。</p> <p>子育て世帯を支援する取組として、子育てサークルや一時預かり保育等に集会所を活用できるよう制度化を図るとともに、待機児童対策として空住戸を活用し、家庭的保育事業を実施するなど、取組を強化した。</p> <p>更に、ストック再生・再編等の推進により生み出された整備敷地等を活用して、高齢者・子育て支援施設の誘致を実施し、高齢者、子育て世帯が気軽に立ち寄れるコミュニティ拠点の形成を推進した。</p> <p>高齢者支援施設：9 件 子育て支援施設：1 件</p> <p>※「健康寿命サポート住宅」とは、自立高齢者が安心して住み続けられるため、移動等に伴う転倒の防止に配慮</p>	<p>超高齢社会に対応するため、UR賃貸住宅団地内へ、地域に不足している医療福祉施設の誘致等を推進し、UR賃貸住宅の生活環境の向上を図るとともに、周辺地域にも医療、介護サービス等を提供する地域の医療福祉拠点の形成を図るため全国 23 団地において着手するとともに、整備敷地等を活用し、高齢者、子育て支援施設の誘致を推進した。</p> <p>また重要な政策に位置付けられている「健康寿命延伸」に対応するため、要支援・要介護の状態になってから支援するのではなく、自立高齢者が健康な状態を保ち、長く住み続けられるよう支援す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」の供給を開始するとともに、健康増進・社会参画の機会を創出する取組と両輪で推進した。健康寿命サポート住宅については、健康寿命を延伸することを目的としたバリアフリー化であるため、仕様を抑えることによるコスト低減の効果が見込まれ、広範にバリアフリー住宅を供給することも期待できる。</p> <p>また、近居促進制度の対象団地をUR賃貸住宅ストック全体の約 8 割に当たる約 59 万戸まで拡充し、契約実績を大幅に伸長、地域優良賃貸住宅制度を活用した家賃減額制度である「子育て割」の導入、定期借家制度を戦略的に活用した「U29割」の導入及び「そのママ割。」の拡充等により、高齢者、子育て世帯等政策的に配慮が必要な世帯が安心して住み続けられる環境づくりを行うとともに、若年・子育て世帯等の入居を促進することによるミクストコミュ</p>
--	--	--	--	--	---

					<p>することにより、ケガをしにくい、させない住宅とすることで、健康寿命の延伸をサポートすることを目的としたもの。</p>	<p>ニティの形成にも寄与している。</p> <p>更に、既存住宅を活用したサービス付き高齢者向け住宅の供給に係る新たな方式として、民間事業者へのヒアリングを踏まえ、民間事業者の運営による住棟内分散型のサービス付き高齢者向け住宅の供給を開始した。</p> <p>見守り等サービス付きの賃貸住宅の供給については、中期目標期間中に環境整備を行うとしているところ、平成27年度から順次サービス提供を開始することを目指し、提供事業者の公募を実施するとともに、サービス内容及び提供事業者の選定について検討を進めた。</p> <p>居住者の居住の安定の確保を図る取組としては、国からの財政支援を得つつ低所得の高齢者世帯等に対して、適切に家賃減額措置を講じるとともに、低所得の高齢者・子育て世帯等に対しては、ストック再生・再編に伴う家賃減額措置の拡充を行った（平成27年度予算）。</p>
	<p>(参考)</p> <p>住み慣れた地域で最後まで住み続けることができる環境の実現に向けて、20団地程度で先行的・重点的に地方公共団体と連携し、団地の環境整備等による生活環境の向上と合わせて地域に必要な医療、介護サービスが提供されるよう整備方針等を定め、施設を誘致する等により地域の医療福祉拠点形成する。</p> <p>この取組を参考に、平成32年度までに上記20団地程度を含む100団地程度で拠点の形成に向けて、中期目標期間中に地域の医療福祉拠点形成に着手する。なお、その整備に伴う顧客満足度等に関する効果については、アンケート調査などを実施し、適切な指標や数値目標を設定の上、その効果の把握に努め、以後、実施する事業において適切に活用し、より望ましい整備効果の発現に寄与するものとする。</p>	<p>(参考)</p> <p>住み慣れた地域で最後まで住み続けることができる環境の実現に向けて、地方公共団体と連携し、団地の環境整備等による生活環境の向上と合わせて地域に必要な医療、介護サービスが提供されるよう整備方針等を定め、施設を誘致する等により、20団地程度で先行的・重点的に、地域の医療福祉拠点を形成するため、平成26年度中に当該20団地程度において形成に着手・推進する。なお、その整備に伴う顧客満足度等に関する効果については、アンケート調査などを実施し、適切な指標や数値目標を設定の上、その効果の把握に努め、以後、実施する事業において適切に活用し、より望ましい整備効果の発現に寄与するものとする。</p>	<p><その他の指標> (再掲)</p> <p>地域医療福祉拠点の形成に着手 20団地程度</p>	<p>超高齢社会における「地域包括ケアシステム」の実現に向けて、在宅医療・看護・介護サービスを受けやすい生活環境整備を支援するべく、全国23団地において地域の医療福祉拠点の形成に向け着手した。(再掲)</p> <p>なお、その整備に伴う顧客満足度等に関する効果については、医療・介護施設等に対する満足度などの実態を把握するため、団地居住者に対してアンケート調査を実施し、地域の医療福祉拠点化を推進する団地において、その効果の把握を出来るような方策の検討を行った。</p>	<p>これらを踏まえ、Aと評価する。</p>	
	<p>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）</p> <p>高齢者、子育て世帯等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。</p> <p>その際、多世代間の交流や相互の支</p>	<p>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）</p> <p>高齢者、子育て世帯等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。</p> <p>その際、多世代間の交流や相互の支</p>		<p>次のような多様な制度を実施することにより、親族間の助け合いが活発化するなど、高齢者、子育て世帯等が安心して住み続けられる環境づくりを推進するとともに、若年・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した。</p> <p>高齢者・子育て世帯等と支援する親族の世帯の双方が、同一駅圏（概ね半径2km以内）のUR賃貸住宅に近居する場合に、新たに入居する世帯の家賃</p>		

	<p>えあいとして、コミュニティ広場や住棟の共用部分・施設等を活用したコミュニティカフェやサロンの設置等、高齢者が身近に立ち寄れるような場の提供を推進する。その際、それらの運営を高齢者が行うような仕組みを導入するなど、高齢者の社会参画機会を増大させつつ、コミュニティの活力を維持・向上させる。</p>	<p>えあいとして、コミュニティ広場や住棟の共用部分・施設等を活用したコミュニティカフェやサロンの設置等、高齢者が身近に立ち寄れるような場の提供を推進する。その際、それらの運営を高齢者が行うような仕組みを導入するなど、高齢者の社会参画機会を増大させつつ、コミュニティの活力を維持・向上させる。</p>	<p>を5年間5%割引する近居促進制度の対象団地を1,131団地へ拡充(前年度対象団地1,115団地)し、本制度による契約件数についても2,327件(前年度実績885件)と増加した。</p> <p>抽選による新規賃貸住宅の入居者募集の全てにおいて、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20倍としており、平成26年度は、152戸(4団地・4回次)の募集に対して、高齢者、子育て世帯等の申込件数は、161件(申込者全体の約55%)となり、平成20年9月の制度拡充後、合計7,465件となった。</p> <p>更に、子育て世帯を応援するため、地域優良賃貸住宅制度を活用し、一定の要件を満たした方に家賃を最大2割減額するコソダテUR(子育て割)を新たに導入し、257団地で実施し、本制度による契約件数は727件となった。</p> <p>また、契約名義人の年齢が29歳以下で、かつ単身又は配偶者若しくは18歳未満の扶養親族と同居する方向けの若年世帯向け定期借家(U29割)の導入(356団地で実施し、本制度による契約件数は1,356件)や18歳未満の扶養親族と同居する子育て世帯向け定期借家(そのママ割。)の拡充(211団地で実施し、本制度による契約件数は1,622件)により、子育て世帯と予備軍である若年世帯の支援を強化した。</p> <p>また、地域や団地の特性に応じて、民間事業者や大学等との連携により、生活様式の変化に伴う多様なニーズに対応するための取組を継続して実</p>
--	--	--	--

				<p>施し、ストックの良質化を図るとともに、若者を呼び込むことによりミクストコミュニティの形成を促進した。</p> <p>加えて、滝山団地（東京都東久留米市）や男山団地（京都府八幡市）等において、コミュニティ広場や施設等を活用したコミュニティカフェやサロンの設置等、高齢者が身近に立ち寄れる場所を提供することにより、多世代間の交流や相互の支えあいを通して、コミュニティの活力の維持・向上に寄与した。</p>
	<p>③ 団地のバリアフリー化の推進</p> <p>中期目標期間中に、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、バリアフリー化を図ったUR賃貸住宅を新たに供給する。</p> <p>また、高齢者の外出を促すため、団地内遊歩道の整備や、歩行者動線のバリアフリー化を推進する。</p> <p>* i) 2箇所以上の手すりの設置、 ii) 屋内の段差解消及びiii) 車椅子で通行可能な広い廊下幅の確保の全部又は一部がなされた住宅</p>	<p>③ 団地のバリアフリー化の推進</p> <p>中期目標期間中に、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、バリアフリー化を図ったUR賃貸住宅の新たな供給を着実に推進する。</p> <p>また、高齢者の外出を促すため、団地内遊歩道の整備や、歩行者動線のバリアフリー化を推進する。</p> <p>* i) 2箇所以上の手すりの設置、 ii) 屋内の段差解消及びiii) 車椅子で通行可能な広い廊下幅の確保の全部又は一部がなされた住宅</p>	<p>UR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約47%（平成25年度末）から48%に向上させ、中期計画達成に向けて推進した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リニューアルによる改良：2,142戸 ・建替えによる戻り住宅等の供給：746戸 <p>また、豊四季台団地（千葉県柏市）や鶴舞団地（奈良県奈良市）等においては、建替事業による戻り住宅の供給に伴い、団地内遊歩道の整備や歩行者動線のバリアフリー化を行った。</p>	
	<p>④ 見守り等サービス付きの賃貸住宅の供給</p> <p>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し、サービスの導入に当たっては、民間のノウハウを適切に活用することで、サービス水準の向上を図る。</p> <p>また、関係機関との連携を図りつつ、民間事業者の意向や収益性等の事業上の課題を把握し、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を促進を図る。</p>	<p>④ 見守り等サービス付きの賃貸住宅の供給</p> <p>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し、サービスの導入に当たっては、民間のノウハウを適切に活用することで、サービス水準の向上を図る。</p> <p>また、関係機関との連携を図りつつ、民間事業者の意向や収益性等の事業上の課題を把握し、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を促進を図る。</p>	<p>高齢者の方々が安心して住み続けられる住まいを提供するため、UR賃貸住宅団地で初めての試みとして、高島平団地（東京都板橋区）において、既存の住宅を活用し、民間事業者が運営する住棟内分散型のサービス付き高齢者向け住宅を30戸供給した。</p> <p>住棟単位での供給を実施するためには、現居住者の移転、空住戸の補充停止等、事業の長期化リスク、経営リスクが高くなるため、民間企業のヒア</p>	

		<p>なお、中期目標期間中に、UR賃貸住宅においては、民間事業者や地方公共団体等とも連携しつつ、基本的に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。</p>	<p>なお、中期目標期間中に、UR賃貸住宅においては、基本的に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を整備するため、平成26年度においては民間事業者や地方公共団体等とも連携しつつ、具体的事業手法、体制の構築に向けた取組を推進する。</p>		<p>リング等を実施し、管理手法等の整理を行うことにより、住棟内分散型のサービス付き高齢者向け住宅の供給を実現したものである。</p> <p>また、サービス付き高齢者向け住宅を既存住棟内で分散して配置することで、ミクストコミュニティにも寄与している。</p> <p>基本的に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を整備するため、平成27年度中のサービス提供開始に向けて前倒して検討を行い、平成26年9月に高齢者世帯等の見守り等住生活環境整備に関するサービス提案とその提供事業者を公募し、サービス内容及びパートナー事業者の選定について検討を進めた。</p>	
		<p>⑤ 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>⑤ 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>従来の原価を基準とする家賃制度から市場家賃に変更したことを踏まえ、家賃改定に伴い家賃が上昇する低所得高齢者世帯等（約33,700世帯）について、国からの財政支援約8億円を得て、総額約17億円の家賃減額を実施した。</p> <p>また、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（約22,100世帯*）については、国からの財政支援約14億円を得て、総額約56億円の家賃減額を実施した。</p> <p>子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（子育て地優賃）に入居する子育て世帯（約700世帯*）については、国からの財政支援約0.1億円を得て、総額0.3億円の家賃減額を実施した。</p> <p>(*減額適用世帯数は高優賃・子育て地</p>	

					<p>優賃ともに管理戸数である。)</p> <p>更に、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(約24,300世帯(うち低所得高齢者世帯等約15,200世帯))について、国からの財政支援約60億円を得つつ、総額約83億円(うち低所得高齢者世帯等約66億円)の家賃減額を実施した。</p> <p>また、ストック再生・再編に伴う家賃減額措置について、居住者の居住の安定に配慮しつつ、必要な見直しを行った(従来:最大2万円→最大3.5万円。平成27年度予算)。</p>	
--	--	--	--	--	---	--

<p>4. その他参考情報</p>
<p>(予算と決算の差額分析、事務所別実績分析など、必要に応じて欄を設け記載)</p> <p>無し</p>

1. 当事務及び事業に関する基本情報	
I-2-2	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 (2)ストックの再生・再編等の推進等
当該事業実施に係る根拠（個別法条文など）	都市再生機構法 11 条第 1 項第 3 号から第 5 号まで、第 9 号、第 13 号若しくは第 16 号又は附則第 12 条第 1 項第 2 号等
当該項目の重要度、難易度	—

2. 主要な経年データ														
①主要なアウトプット（アウトカム）情報								②主要なインプット情報（財務情報及び人員に関する情報）（再掲）						
指標等	達成目標	基準値 （前中期目標期間最終年度値等）	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度			26年度	27年度	28年度	29年度	30年度
UR賃貸住宅ストックの再生・再編（計画値）	平成30年度末までに平成18年度末比で約10万戸着手、約5万戸削減	中期目標期間中に4万戸程度着手、2万戸程度削減	5,400戸程度 1,800戸程度	8,000戸程度 3,700戸程度	—	—	—		予算額（百万円）	1,618,601	—	—	—	—
UR賃貸住宅ストックの再生・再編（実績値）	—	前中期目標期間末までに18,908戸着手15,553戸削減	6,069戸 2,181戸	—	—	—	—		決算額（百万円）	1,507,038	—	—	—	—
達成度	—	—	(着手) 112% (削減) 121%	—	—	—	—		経常費用（百万円）	560,050	—	—	—	—
									経常利益（百万円）	76,771	—	—	—	—
									行政サービス実施コスト（百万円）	—	—	—	—	—
									従事人員数（人）	1,379	—	—	—	—

注) 主要なアウトプット情報（アウトカム情報）のうち下線部があるものは、「主な評価指標」欄の「その他の指標」を記載。

注) 主要なインプット情報（財務情報及び人員に関する情報）は平成26年度決算報告書のうち、①予算額、決算額は支出額の計を記載。②経常費用、経常利益は各部門の実施する業務を基準として組み替えて記載。③従事人員数は年間平均支給人員数を記載。

3. 各事業年度の業務に係る目標、計画、業務実績、年度評価に係る自己評価						
	中期目標	中期計画	年度計画	主な評価指標	法人の業務実績・自己評価	
					業務実績	自己評価
	<p>(2)ストックの再生・再編等の推進等</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・活用等の推進及び団地別経営管理の徹底、定期借家契約の活用、民間等との連携手法の多様化、複数団地の統合・再配置などにより、ストックの再生・再編を加速すること。また、団地再生・再編に伴う家賃減額措置については、必要な見直しを行うこと。</p> <p>このため、全ての団地を対象に集中投資する団地や統廃合を図る団地等を明確にするべく、「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針」に基づく具体的な実施計画を平成 26 年度中に策定するとともに、同方針に基づく計画全体の進捗状況が明確になるよう、毎年度適切な情報公開を行うこと。</p> <p>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生・削減目標を設定し、「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針」の内容を見直すこと。</p> <p>加えて、東京都心部の高額賃貸住宅（約 13,000 戸）については、平成 26 年度から順次、買取オプションの活用も含めサブリース契約により民間事業者に運営を委ねること。また、民間事業者と連携して事業を行うことを通じて、民間事業者の事業手法を機構の賃貸住宅事業全体に活かすこと。</p>	<p>(2)ストックの再生・再編等の推進等</p> <p>地域の住宅政策課題へ適切な対応と収益力の強化を図るため、「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。</p> <p>取組に当たっては、居住者の居住の安定を確保しつつ、中長期を見据えて、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。</p> <p>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。</p> <p>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生・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。</p>	<p>(2)ストックの再生・再編等の推進等</p> <p>地域の住宅政策課題へ適切な対応と収益力の強化を図るため、「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。</p> <p>取組に当たっては、居住者の居住の安定を確保しつつ、中長期を見据えて、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。</p> <p>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。</p>	<p><主な定量的指標></p> <p>－</p> <p><その他の指標></p> <p>ストック再生・再編 着手戸数：5,400 戸程度 削減戸数：1,800 戸程度</p> <p><評価の視点></p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住者の居住の安定を確保しつつ、ストックの再生・再編等の取組を推進していること。 ・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、適時・適切な計画的修繕等を実施するとともに、民間等との連携も行いつつ、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していること。 ・地方公共団体や民間事業者等と連携し、高齢者施設、子育て支援施設等の誘致等による地域の医療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、継続的に提供していること。 ・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、定期借家制度を適切に導入していること。 	<p><主要な業務実績></p> <p>－</p> <p><その他の指標></p> <p>ストック再生・再編 着手戸数：6,069 戸（達成率 112%） 削減戸数：2,181 戸（達成率 121%）</p> <p>平成 27 年 3 月に「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針に基づく実施計画」を策定・公表することにより、居住者の居住の安定に配慮しつつ、中長期を見据えて、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るストックの再生・再編等を加速する取組方針を明確化した。</p>	<p><評定と根拠></p> <p>評定：B</p> <p>平成 27 年 3 月に「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針に基づく実施計画」を策定・公表し、居住者の居住の安定に配慮しつつ、ストックの再生・再編等を加速するための取組方針を明確にするとともに、再生・再編に着実に取り組んだ。</p> <p>また、団地再生事業に伴って生み出された整備敷地等を活用し、高齢者支援施設や子育て支援施設を誘致することにより、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の整備に努めた。</p> <p>地域や団地の特性に応じた民間事業者や大学等との連携により、生活様式の変化に伴う多様なニーズに対応するための取組を全国展開し、ストックの良質化を図るとともに、若者を呼び込むことによりミクストコミュニティの形成を促進し、顧客満足度の向上と収益力の確保を両輪で推進した。</p> <p>東京都心部の高額賃貸住宅については、品川シーサイドビュータワー（東京都品川区）において機構初となるサブリース運営事業者の公募を実施し、運営事業者を決定するとともに、次回、平成 27 年度上期にアクティ目黒駅前（東京都品川区・目黒区）及びシティ</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・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。</p> <p>事業実施に当たっては、収益性の向上を図るため、団地の一部の建替えやエリア単位での複数団地の統合・再配置等を行う。</p> <p>なお、団地再生・再編に伴う家賃減額措置については、必要な見直しを行う。</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・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。</p> <p>事業実施に当たっては、収益性の向上を図るため、団地の一部の建替えやエリア単位での複数団地の統合・再配置等を行う。</p> <p>なお、団地再生・再編に伴う家賃減額措置については、必要な見直しを行う。</p>		<p>団地再生事業等により、地域の整備課題、住宅需要等に対応しながら、全面建替等により市街地整備改善、賃貸住宅供給を実施した。</p> <p>また、地方公共団体や民間事業者との連携によるまちづくりを推進するため、居住者の居住の安定に配慮しつつ、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等を実施した。</p> <p>また、ストック再生・再編に伴う家賃減額措置について、居住者の居住の安定に配慮しつつ、必要な見直しを行った（従来：最大2万円→最大3.5万円。平成27年度予算）。（再掲）</p>	<p>コート目黒（東京都品川区）において第2弾の公募を実施する旨公表を行った。</p> <p>これらを踏まえ、B評価とする。</p>
		<p>ロ スtock活用</p> <p>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、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>なお、特に収益性が高い団地及び大幅な収益改善が見込まれる団地においては、集中投資することとし、また、地域や団地の特性に応じて、民間事業者等と連携、顧客満足度の向上と収益力の確保を図る。</p> <p>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。</p>	<p>ロ スtock活用</p> <p>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、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>なお、特に収益性が高い団地及び大幅な収益改善が見込まれる団地においては、集中投資することとし、また、地域や団地の特性に応じて、民間事業者等と連携、顧客満足度の向上と収益力の確保を図る。</p> <p>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。</p>		<p>少子高齢化や多様なニーズに対応するため、リニューアルによる改良を2,142戸実施するなど、賃貸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47%（平成25年度末）から48%に拡充した。（再掲）</p> <p>更に、賃貸住宅ストック全体で、平成25年11月25日に施行された耐震改修促進法の改正により耐震診断努力義務対象が拡大されたことを受け、低層住宅棟230棟の耐震診断を完了。また、4棟の区分所有建物の耐震診断（機構単独所有の中高層建物は既に完了）と診断済みの99棟の耐震化を進めるとともに、約42,000戸の外壁修繕などの計画修繕を適時・適切に実施。安全・安心が確保された良質な賃貸住宅ストックとし</p>	

	<p>東京都心部の高額賃貸住宅（約13,000戸）については、機構の更なる収益力向上に資するよう、順次、買取オプション付きのサブリース契約による「上下分離方式」の導入を実施するとともに、セグメントによる区分等を導入する。また、民間事業者と共同して事業を行うことを通じて、民間事業者の事業手法を機構の賃貸住宅事業全体に活かす。</p>	<p>東京都心部の高額賃貸住宅については、機構の更なる収益力向上に資するよう、順次、買取オプション付きのサブリース契約による「上下分離方式」の導入を実施するために必要な措置の検討を行い、先行団地において公募を実施し、事業者を決定する。また、平成26年度決算からセグメントによる区分等を導入する。</p>		<p>ての有効活用を図った。</p> <p>なお、特に収益性が高い団地及び大幅な収益改善が見込まれる団地においては、集中投資することとし、「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針に基づく実施計画」を策定することにより方針を明確化した。（再掲）</p> <p>また、地域や団地の特性に応じて、民間事業者や大学等との連携により生活様式の変化に伴う多様なニーズに対応するための取組を全国展開（再掲）し、ストックの良質化を図るとともに、若者を呼び込むことによりミクストコミュニティの形成を促進し、顧客満足度の向上と収益力の確保を両輪で推進した。</p> <p>また、高齢者の方々が安心して住み続けられる住まいを提供するため、新たな取組として、民間事業者との連携による既存住宅を活用した民間運営の住棟内分散型サービス付き高齢者向け住宅を30戸、高島平団地（東京都板橋区）において供給した。（再掲）</p> <p>東京都心部の高額賃貸住宅について、順次、買取オプション付きのサブリース契約により、民間事業者に運営を委ねるため、品川シーサイドビュータワー（東京都品川区）において機構初となるサブリース運営事業者の公募を実施し、運営事業者を決定した。</p> <p>次回、平成27年度上期にアクティ目黒駅前（東京都品川区・目黒区）及びシティコート目黒（東京都品川区）において運営事業者の公募を実施す</p>	
--	--	---	--	---	--

					<p>る旨公表を行った。</p> <p>また、平成 26 年度決算から、東京都心部の高額賃貸住宅を区分し、収支状況を公表した。</p>
		<p>ハ 用途転換</p> <p>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、地域のニーズを踏まえた上で、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。</p>	<p>ハ 用途転換</p> <p>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、地域のニーズを踏まえた上で、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。</p>		<p>用途転換対象団地については、5 団地において居住者説明等を行い、3 団地において譲渡を行った。</p>
		<p>ニ 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>ニ 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>全面借地方式市街地住宅の土地所有者等との協議が調った 11 団地において、居住者への移転先のあっせん等を実施した。</p> <p>また、移転期限の到来に伴い居住者の移転が完了した 5 団地について、土地所有者等への譲渡、返還等の手続を実施した。</p> <p>特別借受賃貸住宅について、建物所有者との間で返還に関する具体的な協議を実施し、期間満了した 6 団地を建物所有者に返還した。</p>
		<p>(参考)</p> <p>中期目標期間の最終年度である平成 30 年度までに「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」に従い、約 10 万戸の再編に着手し、平成 18 年度末管理戸数と比較して約 5 万戸のストックを削減し、機構全体の有利子負債の削減に寄与する。</p> <p>また、同方針に基づく計画全体の進捗状況が明確になるよう、毎年度適切な情報公開を行う。</p>	<p>(参考)</p> <p>別表の予算等において、平成 26 年度中に 5,400 戸程度のストック再編に着手し、1,800 戸程度のストックを削減することを想定している。</p>		<p><その他の指標（再掲）></p> <p>ストック再生・再編</p> <p>着手戸数：6,069 戸（達成率 112%）</p> <p>削減戸数：2,181 戸（達成率 121%）</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医療福祉施設の誘致等による地域の医療福祉拠点の形成のほか、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、団地に隣接する老朽化したマンションの再生、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、地域の医療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>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医療福祉施設の誘致等による地域の医療福祉拠点の形成のほか、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、団地に隣接する老朽化したマンションの再生、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、地域の医療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>先行 23 団地において地域の医療福祉拠点の形成に向け着手したほか、団地再生事業に併せて、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した。事業の実施に当たっては、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。</p> <p>具体的には、団地再生事業に伴って生み出される整備敷地等の活用により、高齢者支援施設 9 件及び子育て支援施設 1 件を誘致し、団地周辺も含めた地域コミュニティの維持・継続や多世代交流を促進した。</p>
	<p>ロ 定期借家契約の戦略的な活用</p> <p>団地再生等の事業予定団地においては、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。</p> <p>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。</p>	<p>ロ 定期借家契約の戦略的な活用</p> <p>団地再生等の事業予定団地においては、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。</p> <p>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。</p>			<p>資産の有効活用、政策課題への対応、多様な借家形態のニーズに対応する観点から幅広い定期借家制度を展開し、戦略的な活用を図った。</p> <p>具体的には、建替対象団地における一般募集停止中の住宅及び施設に加え、建替え以外の団地再生や用途転換等の対象団地で定期借家を導入した。</p> <p>また、収益性の改善・向上の取組</p>

					<p>として耐震診断等の準備のため補充を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で定期借家を導入した。</p> <p>更に、子育て世帯と予備軍である若年世帯を支援するため、若年世帯向け定期借家（U29割）（356団地）や18歳未満の扶養親族と同居する方向けの子育て世帯向け定期借家（そのママ割。）（211団地）を導入した。</p>
	<p>ハ 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。</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>	<p>ハ 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。</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>		<p>UR賃貸住宅の省エネルギー推進の観点から、平成26年度に設計を開始したUR賃貸住宅については、平成25年省エネルギー基準を標準仕様とした。</p> <p>省エネルギー機器の導入を推進することにより、UR賃貸住宅からの二酸化炭素排出量の削減を図った。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 設置条件が調った既存住宅及び建替えにより新しくなる住宅への潜熱回収型給湯器等の高効率型給湯器の導入（年度実績：新規賃貸住宅 1,409戸／既存賃貸住宅 13,367戸） ・ 建替えにより新たに建設される賃貸住宅において、共用灯にLED照明器具を全面的に設置し、既存賃貸住宅については、取替え時期に合わせてLED照明器具に順次交換（年度実績：新規賃貸住宅 4,223台／既存賃貸住宅 88,928台） <p>建替えにより新しくなる住宅への、屋上緑化や太陽光発電設備の設置を行った。</p>	

4. その他参考情報

(予算と決算の差額分析、事務所別実績分析など、必要に応じて欄を設け記載)

無し

1. 当事務及び事業に関する基本情報	
I-2-3	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 (3)UR賃貸住宅管理業務の適切な実施
当該事業実施に係る根拠（個別法条文など）	都市再生機構法 11 条第 1 項第 3 号から第 5 号まで、第 9 号、第 13 号若しくは第 16 号又は附則第 12 条第 1 項第 2 号等
当該項目の重要度、難易度	—

2. 主要な経年データ														
①主要なアウトプット（アウトカム）情報								②主要なインプット情報（財務情報及び人員に関する情報）（再掲）						
指標等	達成目標	基準値 (前中期目標期間最 終年度値等)	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度			26年度	27年度	28年度	29年度	30年度
賃貸住宅管 理コストの 縮減 (計画値)	平成 26 年 度から 3 年 間で平成 25 年度比 10%のコス ト削減を図 る。	—	—	—	10%	—	—		予算額（百万円）	1,618,601	—	—	—	—
賃貸住宅管 理コストの 縮減 (実績値)	—	—	約 2%	—	—	—	—		決算額（百万円）	1,507,038	—	—	—	—
達成度	—	—	—	—	—	—	—		経常費用（百万円）	560,050	—	—	—	—
									経常利益（百万円）	76,771	—	—	—	—
									行政サービス実施コ スト（百万円）	—	—	—	—	—
									従事人員数（人）	1,379	—	—	—	—

注) 主要なアウトプット情報（アウトカム情報）のうち下線部があるものは、「主な評価指標」欄の「その他の指標」を記載。

注) 主要なインプット情報（財務情報及び人員に関する情報）は平成 26 年度決算報告書のうち、①予算額、決算額は支出額の計を記載。②経常費用、経常利益は各部門の実施する業務を基準として組み替えて記載。③従事人員数は年間平均支給人員数を記載。

3. 各事業年度の業務に係る目標、計画、業務実績、年度評価に係る自己評価						
	中期目標	中期計画	年度計画	主な評価指標	法人の業務実績・自己評価	
					業務実績	自己評価
	<p>(3) UR賃貸住宅管理業務の適切な実施</p> <p>UR賃貸住宅の管理水準の維持・向上に努めながら、賃貸住宅管理業務の効率化を図り、賃貸住宅管理コストを縮減すること。また、家賃設定方法等の見直しによる稼働率の維持向上等家賃収入の確保を図ること。</p> <p>このため、関係会社が行う賃貸住宅の修繕業務について、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こと。</p> <p>また、平成26年から、稼働率など需給の状況に応じた募集家賃の引下げや引上げを機動的かつ柔軟に行うとともに、平成27年度中に継続家賃の引上げ幅の拡大等の家賃改定ルールの見直しを行い、適切な家賃収入を確保すること。</p>	<p>(3) UR賃貸住宅管理業務の適切な実施</p> <p>UR賃貸住宅の管理水準の維持・向上に努めながら、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。</p>	<p>(3) UR賃貸住宅管理業務の適切な実施</p> <p>UR賃貸住宅の管理水準の維持・向上に努めながら、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。</p>	<p><主な定量的指標></p> <p>賃貸住宅管理コストの縮減: 平成26年度から3年間で平成25年度比10%のコスト削減</p> <p><その他の指標></p> <p>—</p> <p><評価の視点></p> <ul style="list-style-type: none"> ・UR賃貸住宅の管理水準の維持・向上に努めながら、賃貸住宅管理業務の効率化を図り、賃貸住宅管理コストの縮減に係る取組を行っていること。 ・家賃設定方法等の見直しによる稼働率の維持向上等家賃収入の確保を図る取組を行っていること 	<p><主要な業務実績></p> <p><主な定量的指標></p> <p>—</p>	<p><評定と根拠></p> <p>評定：B</p> <p>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を促進するため、居住者団体等との懇談会等を適宜適切に実施するとともに、ホームページ等情報発信ツールを充実させることにより、顧客サービスの維持・向上に努めた。</p> <p>また、賃貸住宅管理コストの縮減についても、修繕工事に係る部品・仕様の見直しや発注単位の大括り化、フレックス工期の試行導入等を実施し、着実に推進している。</p> <p>これらを踏まえ、B評価とする。</p>
		<p>① 管理水準、顧客サービス水準の維持・向上等</p> <p>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。</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、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</p>	<p>① 管理水準、顧客サービス水準の維持・向上等</p> <p>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。</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、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</p>		<p>ホームページにおいて、UR賃貸住宅のエリア毎に同種の空家検索機能を設けるとともに、スマートフォン用サイトを開発し、併せて室内写真情報を充実させることにより、一層の情報発信力の強化及びユーザビリティの向上を図った。</p> <p>更に、従来一部の地域限定で実施していたサイト上でのメールによる問い合わせ受付についても全地域に拡大し、顧客ニーズに応えるサービスの拡充を図った。</p> <p>建設した全ての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した。</p>	

		通を図り、信頼関係を強化する。	通を図り、信頼関係を強化する。		<p>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を促進するため、「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に向け、居住者団体等との懇談会等を約 200 回開催した。</p>	
		<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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ため、平成 26 年度に予定されている小規模修繕工事契約の公募にあたって仕様の精査や発注方法の見直し等を行う。</p>		<p>UR賃貸住宅の修繕工事の実施に当たっては、競争性のある契約方式の継続と併せて、賃貸住宅管理コストの縮減に係る各種の取組を以下のとおり実施した。</p> <p>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るとともに、外壁修繕工事の発注に当たっては、競争参加者の増加を目的としてフレックス工期を試行する等新たな発注方式を導入した。</p> <p>関係会社が競争の結果受注したUR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ため、業務の改善及び仕様の改善等の試行実施を行い、約 2%削減した。また、小規模修繕工事契約の公募に当たってコスト削減につながる仕様の改善や発注方法の見直し等を行った。</p> <p>更に、平成 27 年 1 月より、民間分野の維持修繕、改修等に係る優れた技術などを修繕に活用するため、ストック改修技術の民間提案を募集した。</p> <p>改良・改善に係る修繕については、個別団地毎の特性に応じ、共用部及び住戸内の改善を一体的に実施するバリューアップ修繕を実施した。</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 23 年 7 月 15 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 24 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 23 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 27 年度中の業務実施期間の終了に際しては、業務の実施結果、競争性の確保及び品質の確保を踏まえつつ、関係省庁と協議の上対応する。</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 23 年 7 月 15 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 24 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 23 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、民間競争入札実施要綱に定める実施状況調査を行い、公表する。</p>		<p>事業者による入居者募集業務の実施に当たっては、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。</p> <p>平成 27 年度の業務実施期間の終了に当たり、業務の競争性の確保及び業務の質の確保が図られたことを踏まえ、官民競争等入札監理委員会に諮った結果、実施結果が良好であり、「市場化テスト終了プロセス及び新プロセス運用に関する指針」（平成 26 年 3 月 19 日官民競争入札等監理委員会決定）に係る基準を満たしていることから、同委員会において、今期をもって市場化テストを終了することが決定した。</p>	
		<p>④ 家賃設定方法等の見直し</p> <p>募集家賃については、平成 26 年から、継続家賃は維持しつつ、稼働率など需給の状況に応じた引下げ、引上げを、機動的かつ柔軟に実施する。</p> <p>継続家賃については、平成 27 年度中に将来のインフレリスクに対応するため、改定周期の短縮や引上げ幅の拡大等家賃改定に係るルールの見直しを行う。</p>	<p>④ 家賃設定方法等の見直し</p> <p>募集家賃については、平成 26 年から、継続家賃は維持しつつ、稼働率など需給の状況に応じた引下げ、引上げを、機動的かつ柔軟に実施する。</p> <p>継続家賃については、将来のインフレリスクに対応するため、平成 26 年度から改定周期の短縮や引上げ幅の拡大等家賃改定に係るルールの見直しに向けた検討を行う。</p>		<p>募集家賃について、継続家賃は維持しつつ、稼働率など需給の状況に応じた機動的かつ柔軟な引下げ、引上げを実施した。</p> <p>引下げ 207 団地 4.5 万戸 引上げ 172 団地 5.2 万戸</p> <p>継続家賃については、将来のインフレリスクに対応するため、改定周期の短縮や引上げ幅の拡大等家賃改定に係るルールの見直しに向けた検討を開始した。</p>	

<p>4. その他参考情報</p>
<p>(予算と決算の差額分析、事務所別実績分析など、必要に応じて欄を設け記載)</p> <p>無し</p>