

## 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①

- 「超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成」を促進するため、各種高齢者向け住宅の提供や定期借家制度の活用等、**ハード・ソフト両面から多様な高齢者支援、若者・子育て支援を展開。**
- 自立高齢者支援として「**健康寿命サポート住宅**」の供給開始及び**健康増進・社会参画機会の創出、近居促進制度の拡充、子育て割、そのママ割、U29割等**、若年・子育て世帯を支援する取組を推進し、住宅セーフティネットとしての機能強化とミクストコミュニティ形成を促進。

### 「超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成」

赤字：H26年度に推進した主な取組  
青字：目標数値・参考数値

#### 高齢者支援

##### 地域に不足する医療福祉施設等の導入

- ・ **地域医療福祉拠点の形成**
- ・ 整備敷地への施設誘致
- ・ 既存施設を活用した施設誘致
- ・ **見守りサービスの拡充** 等

##### 居住の安定に配慮した取組

- ・ 新規賃貸住宅募集の優遇倍率の設定
- ・ **建替に伴う低所得高齢者世帯等への家賃減額制度の拡充** (H27年度予算) 等

#### 若者・子育て支援

##### 子育て環境の整備

- ・ 整備敷地への施設誘致
- ・ 既存施設を活用した施設誘致
- ・ 空住戸を活用した保育サービスの提供
- ・ **集会所を活用した一時保育の実施** 等

### 多様な世帯の共生によるミクストコミュニティの形成

#### 自立高齢者支援

##### 高齢者向け住宅の供給

- ・ **バリアフリー化の推進**
- ・ **健康寿命サポート住宅の供給開始**
- ・ 高齢者向け優良賃貸住宅
- ・ **サービス付高齢者向け住宅**

##### 健康増進の取組

- ・ 「**落語と体操講座**」の試行実施
- ・ 屋外空間の整備 (散歩道等)
- ・ 既存施設を活用したコミュニティ施設等の誘致 等

##### 若者・子育て世帯の入居促進に資する取組

- ・ **近居促進制度の対象団地拡充**
- ・ **子育て割の導入** (地域優良賃貸住宅制度を活用した家賃減額制度)
- ・ **そのママ割の対象拡充** (子育て世帯向け定期借家制度)
- ・ **U29割の導入** (若年世帯向け定期借家制度) 等

## 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

- 地方公共団体等(医療福祉部局)との協議・調整を実施し、信頼関係・連携体制の構築に努め、**地域医療福祉拠点形成に向けた取組を全国の団地で開始。**
- 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48%**に向上。

### ■ 地域医療福祉拠点の形成

平成26年度末時点

**着手団地: 23団地** (年度計画20団地程度: **達成率115%**)



出典: 柏市豊四季台地域高齢社会総合研究会

■ 拠点化に向けた取り組み

- ① 地方公共団体等との連携体制の構築、整備方針の策定
- ② 医療福祉施設の団地等への立地
- ③ 高齢者向け住宅の供給、バリアフリー化等の居住環境の整備

医療福祉拠点形成に取り組んでいる23団地(H26.10月公表)

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(八王子市)
	千葉県	千葉幸町、花見川(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(横浜市)、相模台(相模原市)
	埼玉県	武里(春日部市)、みさと(三郷市)
近畿圏	大阪府	新千里西町(豊中市)
	京都府	男山(八幡市)
	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)
	福岡県	徳力、志徳(北九州市)

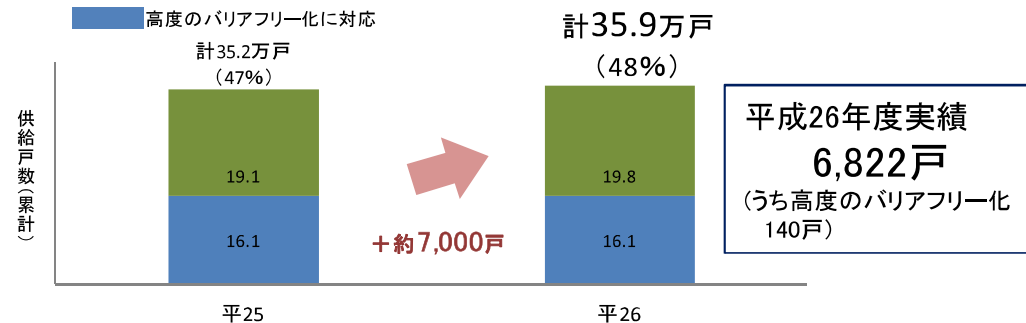
### ■ 住宅のバリアフリー化

平成26年度末時点

**約47% ⇒ 約48%**  
(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宅



平成26年度実績  
**6,822戸**  
(うち高度のバリアフリー化  
140戸)



## 2.(1) 自立高齢者の生活を支援する取組 ①

- 自立高齢者が健康な状態保ち、住み慣れた地域で健康で長く暮らし続けられる住まい環境づくりに向けて、「健康寿命サポート住宅」の供給開始や「健康増進プログラム」の試行実施等、ハード・ソフト両面から健康寿命の延伸を図る取組を展開。

UR団地の特徴である「豊かな屋外環境」、「既存のコミュニティ活動」などを積極的に活用

① 移動等に伴う転倒の防止に配慮した住宅改修



② 散歩したくなるような屋外空間や豊富な社会参画の機会等の創出

### 健康で長く住み続けて頂くための「健康寿命サポート住宅」

移動等に伴う転倒の防止に配慮した住宅改修と併せて、散歩したくなるような屋外空間や豊富な社会参画の機会等により外出したくなる環境を備えることで、健康寿命の延伸のサポートを目指します。

年齢を重ねると、家のなかでこんな事はありませんか？

健康寿命とは、日常的に介護を必要としないで、自立した生活ができる生存期間をいいます。

**玄関**

- 01 ゆっくり閉まるドア  
ゆっくり閉まる機能をもったドアクローザーだから、あわてずに入ることができます。
- 02 人感センサー付き照明  
玄関ホールの照明を人の気配を感知して灯りがつく人感センサー付きとしていますので、いつでも明るい玄関で安心です。
- 03 上り框の位置がわかりやすい色彩  
“ここに段差がある”ことがわかりやすいように、玄関と床の色をくっきりと変えました。また、玄関シートは滑りの目でも滑りにくいものを採用しています。
- 04 手すりの設置  
上り框の段差の位置に手摺があるので安心です。
- 05 モニター付きインターホン  
モニター付きインターホンを設置していますので、来訪者の確認が簡単にできます。

**浴室**

- 06 またぎ高さを抑えた浴槽  
浴槽のまたぎ高さをなるべく低くするとともに、浴槽脇に手すりを設けていますので、安心して浴槽に入れます。
- 07 3か所の手すり  
浴室の出入口横、浴槽またぎ部、浴槽内横の3か所に手すりを設置していますので安心して入浴ができます。
- 08 浴室外から開きやすい折戸  
湯あたりや、室温と浴室の温度差による血圧の急激な変化など、入浴は体調の急激な変化が伴うことがあります。もしも浴室内で倒れてしまった場合でも、浴室外から助けやすいように扉を折戸にしています。

**トイレ**

- 09 段差の少ない出入口  
日々使用するトイレでは、出入口の段差をできるだけ解消し、段差のつまづきを防止します。
- 10 ドアノブのレバーハンドル化  
握力が落ちてしまった時でも、レバーハンドルであれば、開けやすくなります。
- 11 2か所の手すり  
トイレ便座脇に2か所の手すりを設置していますので、立ち上がりを補助してくれますので安心です。

・わくわくステーションによる活動 (包括出張相談、コミュニティスペース)



・多彩な広場・公園



図：高齢者の心身状況の変化(イメージ)



①自立 → ②虚弱・要支援 → ③要介護

・移行させない、移行を遅らせることをサポート

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

- 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**」の供給を開始 (豊島五丁目団地等5団地13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(例)

#### 安心への更なる配慮

●レバーハンドル



●モニター付インターホン



●ゆっくり閉まるドアクローザー(玄関扉)



●人感センサー付照明(玄関)



#### 段差への配慮

●できるだけ解消した段差(浴室入口)



●色彩に配慮(上框)

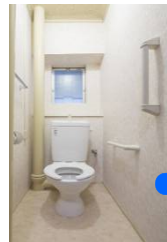


#### 手すりの設置

●縦手すり(玄関)



●縦手すり(浴室兼洗面所入り口)



●縦・横手摺(トイレ)



### H26年度供給団地一覧

団地名	所在	供給戸数
豊島五丁目	東京都豊島区	4戸
千葉幸町	千葉県千葉市	3戸
豊明	愛知県豊明市	2戸
花山東	兵庫県神戸市	2戸
日の里	福岡県宗像市	2戸
5団地		13戸

## 2.(1) 自立高齢者の生活を支援する取組③ (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』を試行的に実施** (豊島五丁目団地他1団地で計11回開催。平成27年度も複数団地において、試行実施を予定。)
- 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。

### ■ 豊島五丁目団地 <東京都豊島区>

「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**

※ H26.7～12月までの6か月間で10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。
- ・ 最後に、講師陣も交えた茶話会を行い、コミュニティ形成も促進。

#### ○ 実施結果

- ・ 70歳代の女性を中心に、延べ424名が参加し、その80%以上が継続的に参加。
- ・ リピーターの多くは、自宅で体操を実践しており、生活習慣の改善に寄与。
- ・ 多くの方が、「落語」「体操」「茶話会」すべてを楽しみに参加と回答。



### ■ 東久留米団地 <東京都東久留米市>

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 特別養護老人ホーム、通所介護事業所等を必須用途とし、整備敷地の公募を実施 (H26.9引渡)。
- ② H25年度引渡し済の整備敷地において、土地賃借事業者である株式会社日本ケアリンクが、「せらび東久留米」を開設 (H26.7)。

#### 【施設概要】

- ・ 小規模多機能型居宅介護事業所：定員25名 (泊り9名)
- ・ 認知症対応型共同介護施設：2ユニット計18名



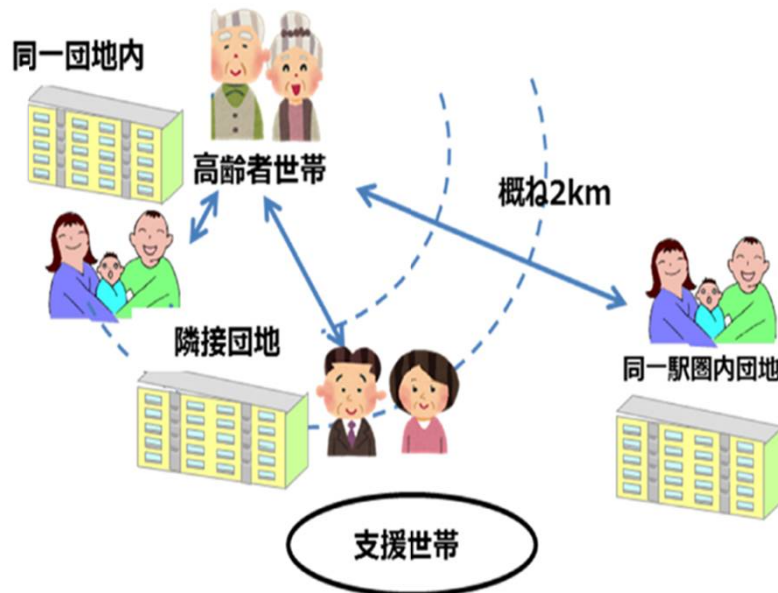


## 2.(1) 多世代の共生・ミストコミュニティ形成を支援する取組 ①(入居募集制度の導入・拡充)

- 近居促進制度の対象団地を拡充(約59万戸:ストック全体の約8割)することにより、住宅セーフティネット機能の強化とミ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」、地域優良賃貸住宅制度活用した「子育て割」等、若年・子育て世帯の入居を支援する減額制度を創設・拡充し、ミストコミュニティの形成を促進。

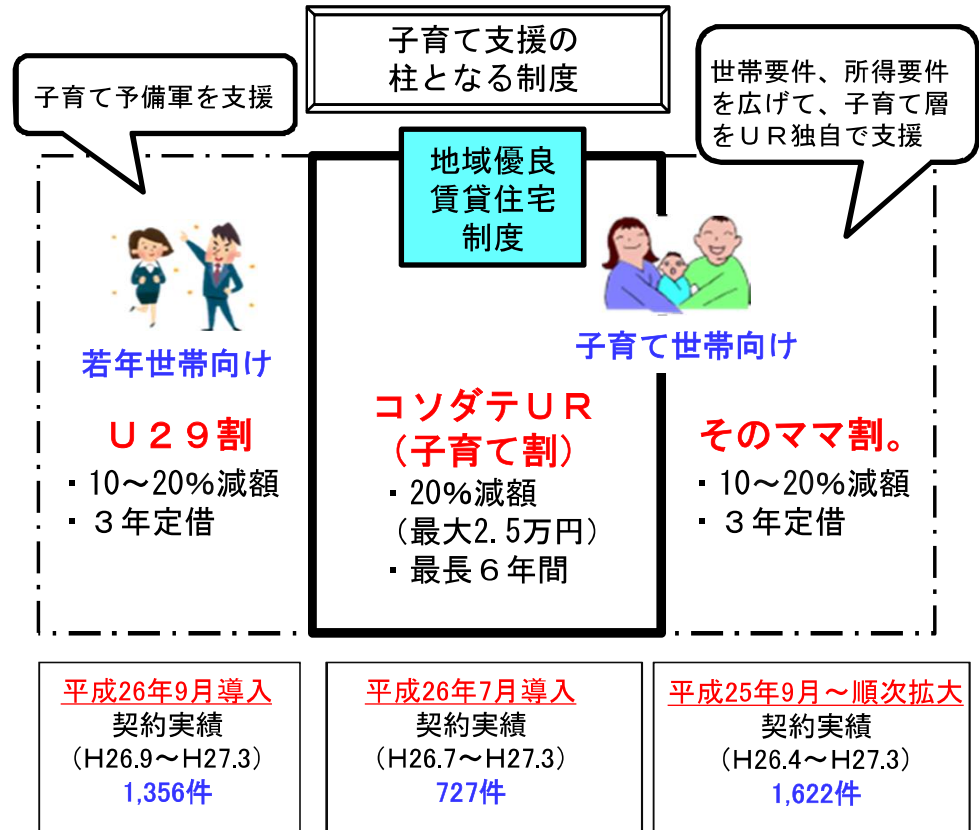
### 近居促進制度

◆ 5年間、5%家賃を割引



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59万戸)で導入  
 契約実績(H26.4～H27.3) **2,327件**

### コソダテUR(子育て割)



子育て予備軍を支援

子育て支援の柱となる制度

世帯要件、所得要件を広げて、子育て層をUR独自で支援

若年世帯向け  
**U29割**  
 ・ 10～20%減額  
 ・ 3年定借

子育て世帯向け  
**コソダテUR(子育て割)**  
 ・ 20%減額(最大2.5万円)  
 ・ 最長6年間

**そのママ割。**  
 ・ 10～20%減額  
 ・ 3年定借

平成26年9月導入  
 契約実績(H26.9～H27.3)  
**1,356件**

平成26年7月導入  
 契約実績(H26.7～H27.3)  
**727件**

平成25年9月～順次拡大  
 契約実績(H26.4～H27.3)  
**1,622件**

※地域優良賃貸住宅制度の活用や定期借家制度の導入等、団地の存する地域のニーズに合わせた支援を展開

## 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(子育て支援サービスの提供)

- 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。  
(平成24・25年度に試行実施、平成26年6月から制度化)
- 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。
- 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。
- 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】

#### 集会所を活用した事例

- 集会所を改修し「遊びの広場」を設け、地域の子育て支援グループが運営  
(週4日) ※無償提供

※平成26年度開設  
男山団地「おひさまテラス」



男山団地 (京都府八幡市)

- 民間事業者が集会所を活用した「習い事付一時預かり保育」を実施 (週1回)

※平成24・25年度試行実施  
⇒平成26年度からを本格実施  
シーリアお台場五番街  
「ぷれきっずお台場」



シーリアお台場五番街  
(東京都港区)

#### 賃貸施設を活用した事例

- 複数のテナントを活用し  
保育事業を実施



洋光台中央 (神奈川県横浜市)

- 病児・病後児保育室の事例



大島六丁目 (東京都江東区)

#### 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)



## 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(サービス付き高齢者向け住宅の供給)

- 住棟単位でのサービス付き高齢者向け住宅の供給は、現居住者の移転や空き家の補充停止措置が必要であり、事業化まで長期間を要する等、事業上、経営上の課題が多い。
- そのため、民間の意向を把握し、管理手法等を整理することにより、**UR初の試み**として住棟の一部を住戸単位でサブリースした**民間運営による分散型のサービス付き高齢者向け住宅の供給を開始**。
- 分散型とすることにより、**ミクストコミュニティの形成にも寄与**。

### 【事例】 高島平団地 <東京都板橋区>

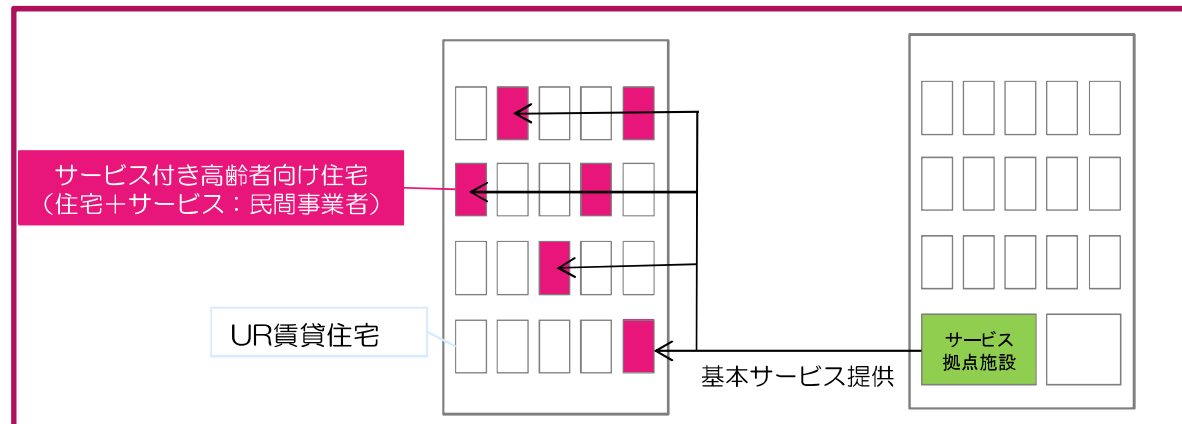


#### <団地概要>

所在地 : 板橋区高島平二丁目ほか  
 最寄駅 : 都営三田線「高島平」駅徒歩1分～  
 戸数 : 8,287戸  
 管理開始 : 昭和46年度

### 既存住宅を活用したサービス付き高齢者向け住宅の整備

- 住棟の一部の既存住宅を、住戸単位で賃貸（サブリース）し、民間事業者が分散型のサービス付き高齢者向け住宅として運営  
 H25.7 サービス付き高齢者向け住宅運営事業者公募を実施  
 H25.9 事業者（株）コミュニティネット）決定  
**H26.12 入居開始**
- 対象住戸は当初30戸（50戸まで追加可）



#### <POINT>

- エレベーター付き住棟など一定のバリアフリー化が図られた住棟を対象に実施
- サービス拠点は隣接の賃貸施設を活用、その拠点を中心に基礎サービス（状況把握、生活相談）を提供
- サ高住居住者以外のUR賃貸住宅等の居住者（希望者）への基礎サービス提供（任意）

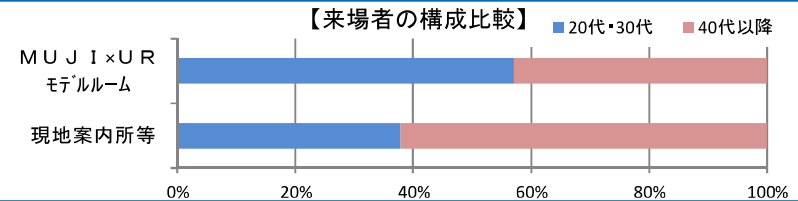
## 2.(1) 多世代の共生・ミクストコミュニティ形成を支援する取組 ④ (民間連携・既存ストックの有効活用)

- **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

- ・20歳代までの契約比率が向上 **(H25)12.7% ⇒ (H26)16.4%**
- ・団地全体の入居促進へ波及効果 **H25→H26入居件数比 +241件**



※平成26年度「春キャンペーン」(H27.1~3)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。」首都圏に加え愛知、福岡への展開

＜平成26年度供給実績：11団地57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。

#### 「UR x AFRO FUKUOKA」

＜若者を中心に支持を得ている地域情報ウェブサイトとの連携＞



地域情報ウェブサイトとの連携により、地域で活躍するタレント、建築家、飲食店オーナー等をコーディネーターとして、お客様と変わらない視点で住まい方提案を行い、ウェブサイト上で情報発信。若い世代やUR非認知層にも「体感的に」団地に暮らすことへの新しいイメージ・価値の訴求を図った。

テレビ・新聞でも報道され、UR賃貸住宅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26年度末時点

**914施設(前年度+25施設)**

うち、高齢者施設 358件(前年度+11施設)

子育て支援施設 556件(前年度+14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

○ 居住者の居住の安定を確保しつつ、団地毎の特性に応じた**賃貸住宅ストックの再生・再編等を着実に推進。**

**【平成26年度実績】 着手戸数： 6,069戸 (達成率112%) 削減戸数：2,181戸 (達成率121%)**

※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。

### 【鶴舞団地】

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医療・福祉施設等を誘導。
- 居住水準の向上と良好な居住環境の整備による戻り者用住宅を供給。



建替前住戸  
S37管理開始  
中層78棟  
2,428戸  
18.6ha



建替前



整備敷地  
西奈良中央病院  
H24.9開設

整備敷地  
奈良市消防署

整備敷地  
医療介護施設等予定

整備敷地  
住宅予定

整備敷地  
集合分譲住宅



建替後



UR賃貸住宅  
I期432戸(H22.3入居)  
II期369戸(H26.10入居)  
III期110戸(H30入居予定)



## 2.(2) 都心高額賃貸住宅のサブリースの取組

- 都心高額賃貸住宅のサブリースについて、先行団地(品川シーサイドビュータワー・805戸)で運営事業者を決定、平成27年度上半期に公募する2団地を公表。

### 【取組の概要】

東京都心部に存する品川シーサイドビュータワー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はじめて実施

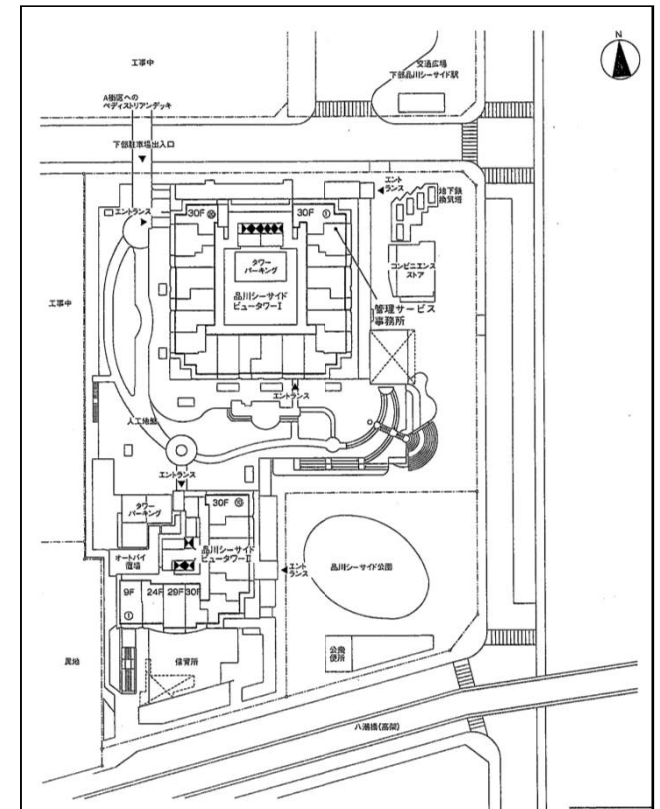
#### ○物件概要

所在地 : 東京都品川区東品川4丁目  
 管理開始 : 平成15年8月  
 賃貸住宅 : 805戸  
 月額家賃 : 11.8万円~30.3万円  
 住戸床面積 : 42㎡~99㎡  
 敷地面積 : 12,383.75㎡

#### ○公募スケジュール

平成26年11月 公募  
 平成27年2月 入札  
 3月 契約締結  
 7月 運営開始予定

※平成27年度においては、上半期にアクティ目黒駅前(品川区・目黒区、234戸)及びシティコート目黒(品川区、484戸)において公募を実施する予定。



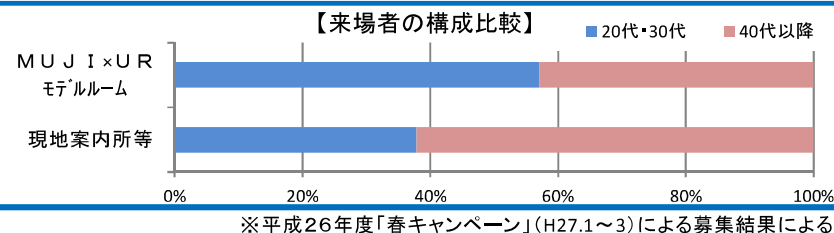
## 2.(2) 既存ストックの有効活用に係る取組

- **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(再掲)

#### ■ 民間連携実施団地における効果

- ・20歳代までの契約比率が向上 (H25)12.7% ⇒ (H26)16.4%
- ・団地全体の入居促進へ波及効果 H25→H26入居件数比 +241件



### 民間企業等とのパートナーシップ(事例)(再掲)

#### 「イケアとURに住もう。」首都圏に加え愛知、福岡への展開

<平成26年度供給実績:11団地57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。

#### 「UR x AFRO FUKUOKA」

<若者を中心に支持を得ている地域情報ウェブサイトとの連携>



地域情報ウェブサイトとの連携により、地域で活躍するタレント、建築家、飲食店オーナー等をコーディネーターとして、お客様と変わらない視点で住まい方提案を行い、ウェブサイト上で情報発信。若い世代やUR非認知層にも「体感的に」団地に暮らすことへの新しいイメージ・価値の訴求を図った。  
テレビ・新聞でも報道され、UR賃貸住宅の認知度向上に貢献した。

### 高齢者・子育て支援施設の誘致(再掲)

平成26年度末時点

**914施設(前年度+25施設)**

うち、高齢者施設 358件(前年度+11施設)

子育て支援施設 556件(前年度+14施設)



### ミクストコミュニティの形成(再掲)

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)



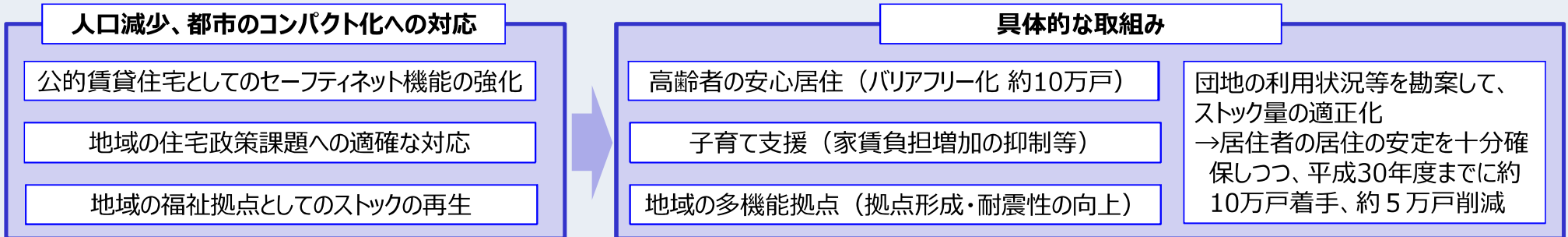
男山団地 だんだんテラス  
(市・大学等との連携)



## 2.(2)ストック再生・再編方針に基づく実施計画（概要）

### 「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」（平成19年12月）

本格的な高齢社会、人口・世帯減少社会の到来、住宅セーフティネットとしての役割の重点化の要請等を背景とする社会構造や事業環境の変化に適切に対応し、経営の健全性を確保するため、また、UR賃貸住宅を国民共有の貴重な財産として再生・再編するため、平成30年度までのUR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」を策定。

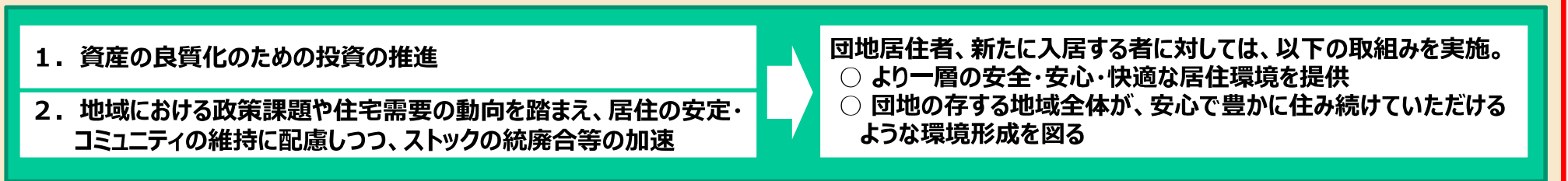


平25.12.18 独立行政法人改革等に関する分科会第4WG報告書

平25.12.24 閣議決定「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」

- ★ ストック再生・再編方針を、より精緻かつ戦略的にしていく必要
- ★ 収益改善効果の高い団地へ集中投資する必要
- ★ 収益性が低い団地の統廃合等を加速する必要

### 「実施計画」の策定（平成27年3月）



上記について推進するため、

- **団地の方向付けの検討・整理**（積極的な投資等を検討する団地 約47万戸。需要等を踏まえ、今後の団地規模の縮小等を検討する団地 約28万戸。）※
- **事業実施方法の見直し・拡充**（エリア単位での団地の再編、近接地での建替えを可能化を図る法改正の実施）

**ストック再生・再編方針で定めた「資産の良質化」及び「平成30年度までに5万戸程度削減」の確実な達成を図るとともに、平成31年度以降のストックの再生・再編にも資するものとした。**

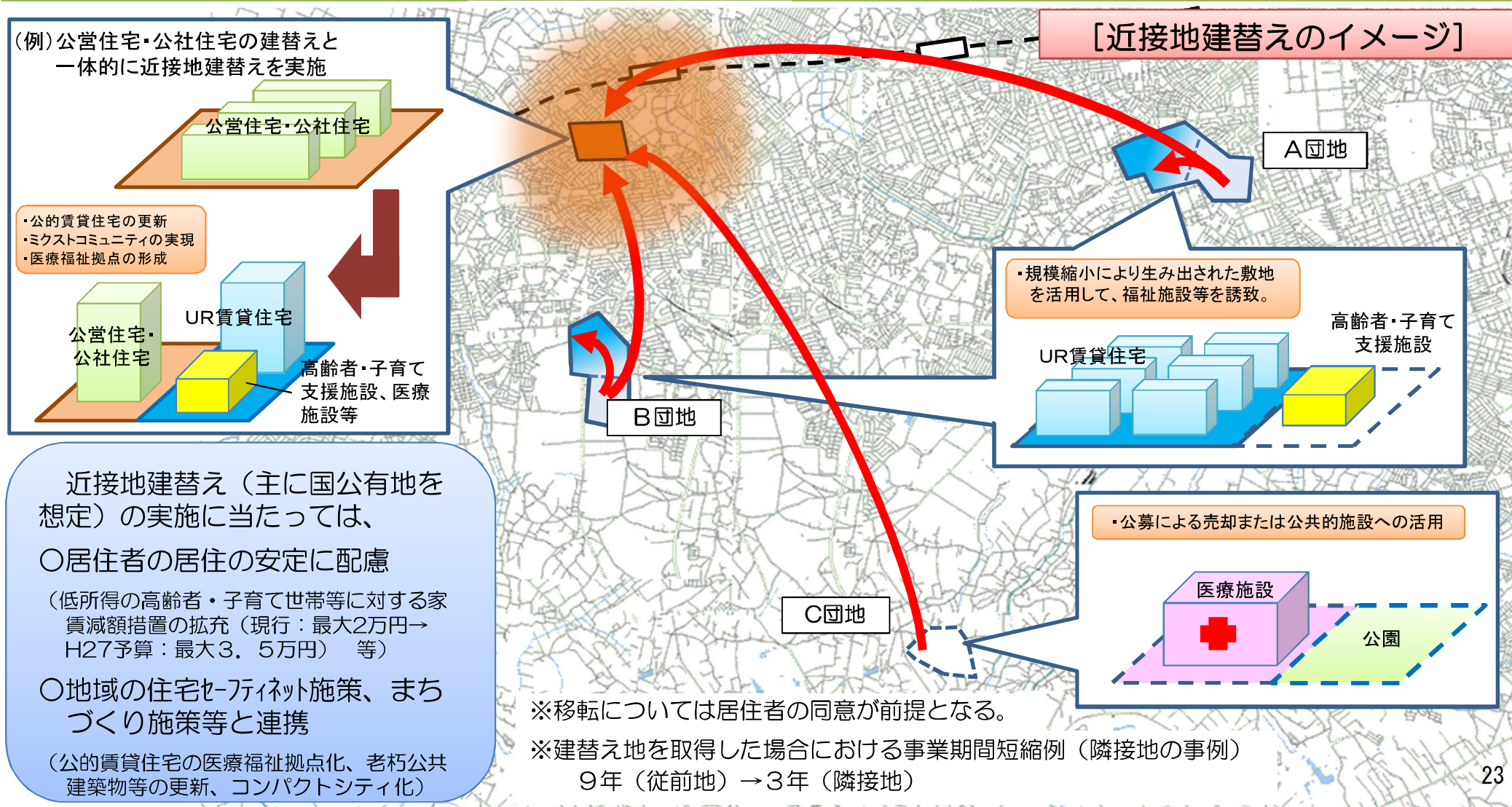
（※）個別団地の方向付けについては、中期目標期間中（平成30年度まで）に行うストック再生・再編方針の内容の見直しの中で検討。



## 2.(2) 団地の統廃合等のためのUR賃貸住宅の近接地建替えの可能化 (UR法の一部改正)

現行制度による従前地・隣接地建替えは、居住者の適当な移転先や適地の確保が困難である上、複数回の転居を伴い、統廃合等に時間を要する。

→ 取得地の選択肢を増やす近接地建替えを可能とすることにより、居住者の移転を円滑化し、団地の統廃合等を加速させる。



## 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26年度は、業務改善・仕様の改善等の試行実施により**約2%削減※**を達成  
平成28年度の10%削減に実現に向け、**小規模修繕工事の公募にコストの削減施策を導入**

### ■ 主な取組み

#### ■ 業務の改善・効率化等による経費削減の試行実施

- ・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

#### ■ コスト削減に資する仕様の改善

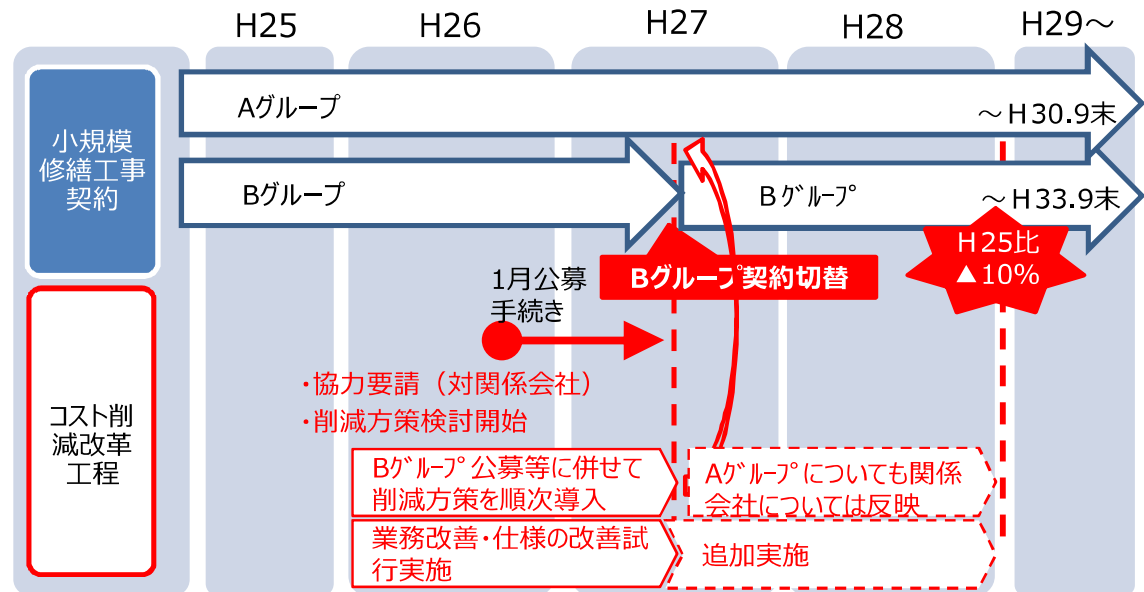
- ・給湯器修繕対象の見直し
- ・修繕範囲の限定実施

#### ■ 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
- ・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導入

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



- 管理水準、顧客サービス水準の維持・向上等  
⇒Webサイトの室内写真情報の充実・スマートフォン用サイトの開発

