

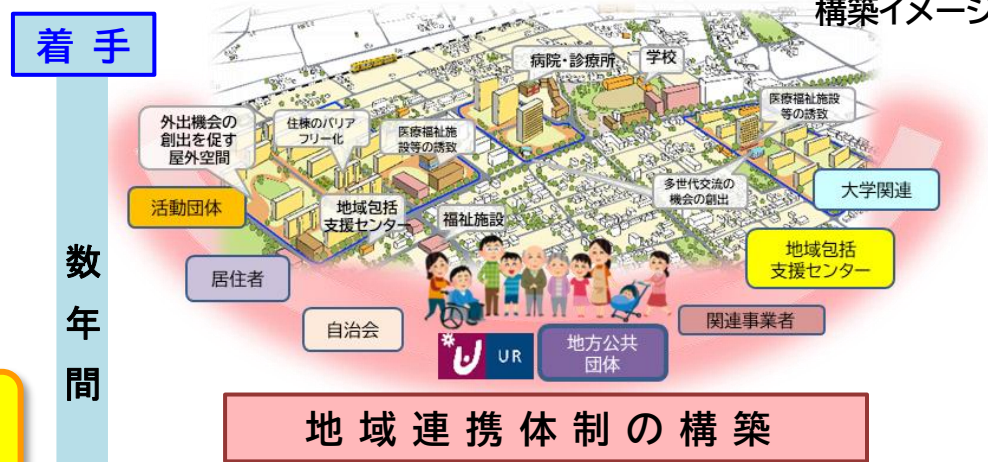
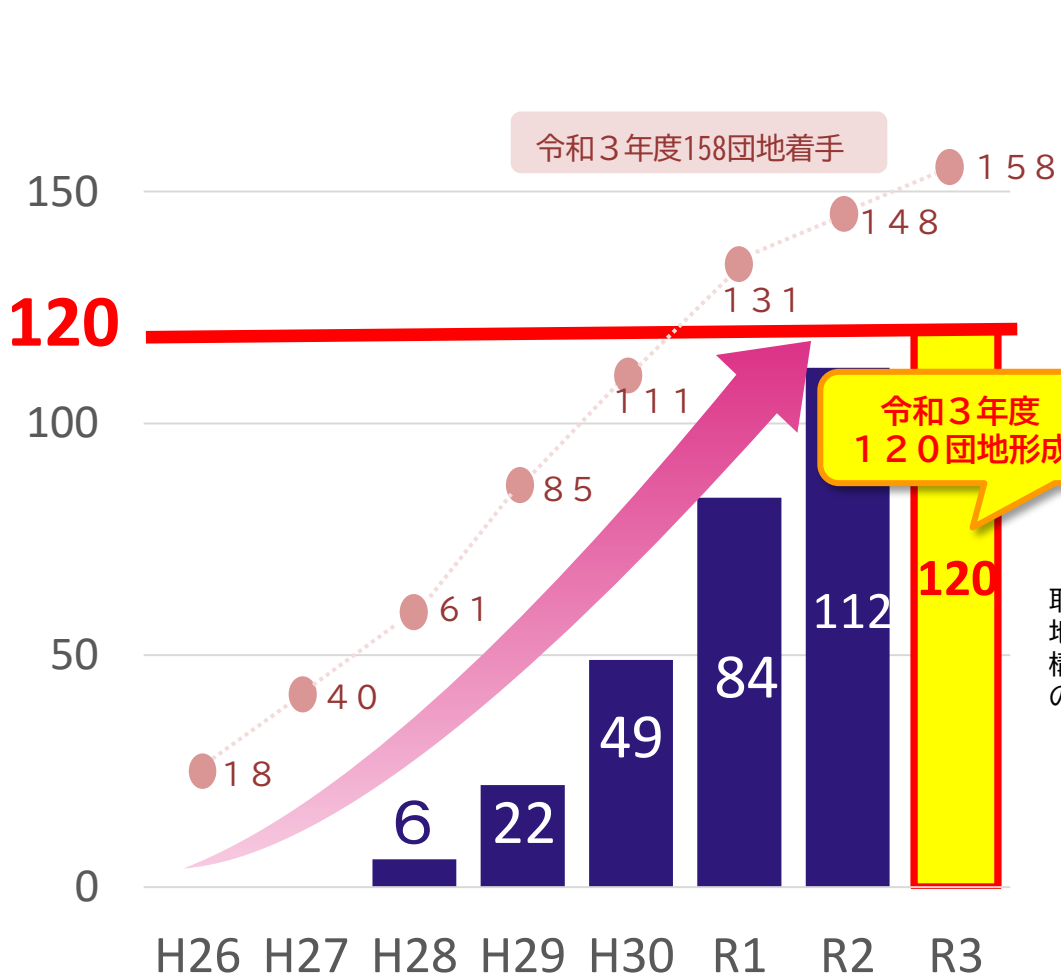
I 国民に対して提供するサービスその他の業務の 質の向上に関する目標を達成するためとるべき措置

I - 2 多様な世代が生き生きと暮らし続けられる 住まい・まち（ミクストコミュニティ）の実現

(1) 多様な世代が安心して住み続けられる環境整備

I - 2 - (1) 地域医療福祉拠点化の推進

- 平成26年度から「地域医療福祉拠点化」を推進。令和3年度は8団地で形成に至り、第4期中期計画で定めた計画値120団地形成を2年前倒しで達成
- 着手から形成、形成後においても、地域の関係者と連携しつつ、各種施策を講じている。



【拠点化施策の3本柱】

- ① 地域における医療福祉施設等の充実の推進
(例) 医療・介護・子育て・交流機能を有した複合施設、地域包括支援センター、病院・診療所の導入 等
- ② 高齢者等多様な世代に対応した居住環境の整備推進
(例) 健康寿命サポート住宅、共用部分のバリアフリー等の改修、生活支援アドバイザーの設置 等
- ③ 若者世帯・子育て世帯等を含むコミュニティ形成の推進
(例) 豊かな屋外空間を活用した交流の場の整備、交流拠点の導入、交流イベントの開催、子育て支援機能の導入、生活支援サービス機能の導入 等

着手

形成

継続推進

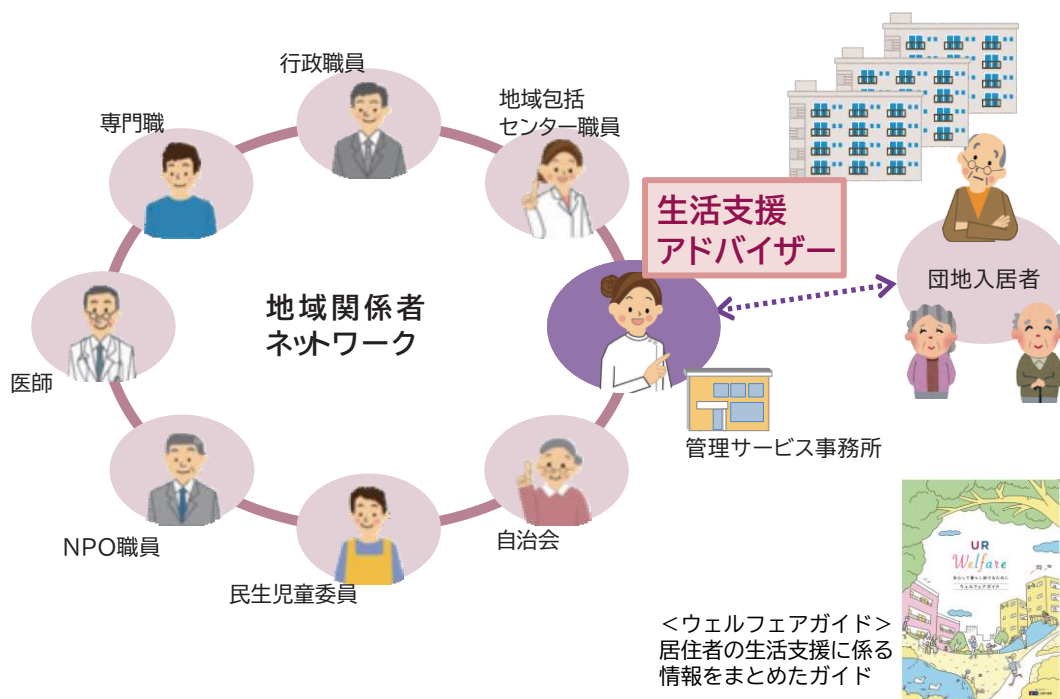
取組方針に基づき、地域の連携体制が構築され、一定程度の取組みが実現

数年間

- 地域医療福祉拠点化団地を中心に、主に高齢居住者の生活支援サービスを行う生活支援アドバイザーを配置。日頃からの生活相談・あんしんコールや、民間事業者が実施する見守りサービス等を通じて高齢居住者の変化を捉えた場合に地域包括支援センター等地域関係者へ早期につなぐ役割を担う。

提供する生活支援サービスの内容

生活支援アドバイザーにより、生活相談及び民間事業者等によるものと複層的に行う見守り等を行うとともに、日頃から高齢者と地域関係者を繋ぐ役割を担う。



生活支援アドバイザーの業務内容

- 生活相談
(医療・介護・生活支援サービス等紹介)
- 定期的な見守り
(電話(安心コール)・訪問等)
- 地域連携
(地域ケア会議出席等)
- 交流促進
(交流イベント等の企画・運営等)



民間事業者による見守りサービス

- UR賃貸住宅居住者への基礎的見守り
(住宅内に設置するセンサーによる見守り)
- サービス契約者：2,752件 (R1～R3累計)
※サービス提供事業者(現行は1社。事業者を追加しサービスの選択肢を増やすべく公募実施 (R3))

- 生活支援アドバイザー等が徘徊等の高齢者等特有の課題を共有の上、それらの課題に丁寧に対応しつつ、専門機関に適切に繋ぐなど、団地を含む地域の高齢者等の見守りを、生活支援アドバイザー等を含む地域関係者ネットワークがチームとして連携し、地域住民各々のニーズに対応

地域関係者ネットワークと連携して行う見守りの実例

対応のきっかけ…近隣住民の通報・情報共有

- 対象者：70代男性（単身）
- 近隣住民の通報内容

URの住民が自分の名前を名乗りながら住戸にいきなり入ってくる。小学生の女の子が怖がっている。自分の部屋がわからなくなっているようで他の住戸のインターホンも次々と鳴らして入ってしまう。

<不法侵入で警察にも通報>

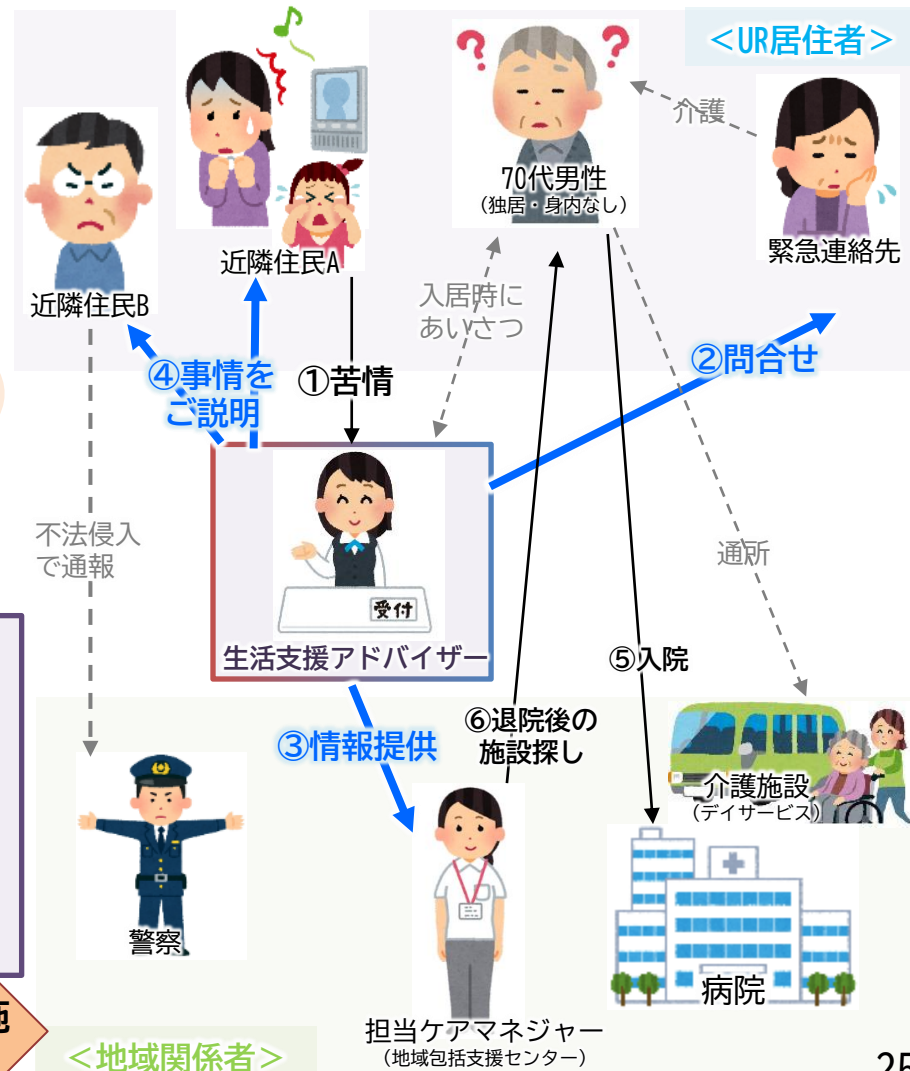
対応

生活支援アドバイザーのとした行動

- 緊急連絡先への連絡・状況報告
- 緊急連絡人からの情報収集・状況確認（介護・認知症・利用サービス・関係者の有無）
- 近隣住民への状況説明（※）
 - ※1 緊急連絡人に代わり実施
 - ※2 近隣住民への不安払拭を図る
- 地域関係者への連絡・担当ケアマネージャーへの状況報告

地域関係者がチームとして対象者に必要な対応（※）を実施

※入院・退院後の施設探し等



- 生活支援アドバイザーを中心とした民間事業者や自治会等地域関係者ネットワークと連携し、外出や交流機会の創出・健康寿命の延伸等を目的として、**団地を含む地域住民を対象としたイベントを開催**
- 実施するイベントなどにおいてコロナ禍の状況及び「新たな日常」への対応等を踏まえた質の充実を進め、新たな生活様式に対応した活動の場の創出を図っている。

コロナ禍における「新たな日常」・DXへの対応

コロナ禍への対応

対面型イベントの開催が困難な状況におけるコミュニティ醸成の工夫

- 外出や交流機会の創出・健康増進を目的とした落語会の**オンライン配信**
- 外出自粛時期においても**自宅でできる楽しみ・つながりの創出**



デジタルデバイドの解消

シニア向けのスマホ・WEB会議教室

- 離れて暮らす家族を身近に感じる「**オンライン帰省**」
- 通信事業者による**WEB会議システムを活用したゲーム大会**



I - 2 - (1) 地域交流拠点としての団地（環境整備×交流機会の創出）

○ 地域の交流拠点として団地を活用し、団地を中心とした地域一体で幅広い世代が支え合う豊かなコミュニティの醸成を図っていく。

大幸東団地（愛知県名古屋市）

- 管理開始 昭和53年度
- 戸数 1,433戸

連携体制

- 東区生活支援連絡会議（地域ケア会議）にURが参加

主な推進内容

- 健康寿命サポート住宅供給
- 生活支援AD配置
- 屋外空間の改修
- 集会所等の改修
- 多世代が参加するコミュニティ形成イベント

環境整備

屋外広場と集会所を一体的に整備

○「薄暗く近寄りづらい、集会所が奥まった場にあり認知度低い」等の意見を踏まえ、**子供から高齢者まで様々な世代の憩い空間を整備**



屋外広場（after）

交流機会の創出

屋内外の環境を活かしたイベントの開催

○団地内外から出店者等を募り、**地域全体の交流の場を提供**



フリーマーケット（春・秋開催）

○既存の団地集会所でイベント開催しやすい環境を整備



集会所利用の幅を広げるため、ピクチャーレールを設置

地域住民の評価

「外にいても居心地が良い」
「コロナ禍で学校の文化祭がなくなったので、学校で作った作品を展示したい」

地域住民の評価

「コロナ禍で外出できていなかったが、出店者として家族でフリーマーケットを楽しむことができ、良い思い出が作れた」



展示会（春・秋開催）
※団地内外から趣味・特技で作成した作品を集め展示

I - 2 - (1) 地域交流拠点としての団地（環境整備×交流機会の創出）

○ 行政や地域包括支援センター、団地自治会等と連携体制を構築し、地域ケア会議における意見等を踏まえた環境整備・交流機会の創出を進める。

立花一丁目団地（東京都墨田区）

- 管理開始 昭和49年度
- 戸数 1,589戸

連携体制

- 立花・文花地域ケア会議
- 立花児童館地域懇談会にURが参加

主な推進内容

- 健康寿命サポート住宅供給
- 生活支援AD配置
- ウォーキングコース整備
- 集会所等の改修
- 多世代が参加するコミュニティ形成イベント

環境整備

ウォーキングルートの整備、集会所等を改修

○地域ケア会議での「団地内にウォーキングできる環境があると良い」等の意見を踏まえ、団地や近隣にお住まいの方が利用しやすいよう団地内共用部の環境整備を実施



団地内の屋外環境を活かして設置した緑地内ウォーキングコース・背伸ばしベンチ



集会所掃出しサッシ・デッキ

地域住民の評価

「団地が整備され変わりつつあることがうれしい」

「ウォーキングコースはニーズがある」

交流機会の創出

多世代が参加するウォーキングイベント等を開催

○事業者等と協力した団地内共用部を活かした地域居住者向けのイベント等を開催



ウォーキングコースで実践（令和3年10月「ポールウォーキング」）

地域住民の評価

「ウォーキングウィークイベントは運動習慣作りのきっかけになる」

「子供と慣れた団地で楽しくイベントに参加できて良かった」



隣接する子育てステーションと連携し、改修したデッキでお弁当を配布

I - 2 - (1) 地域交流拠点としての団地（様々な交流機会の創出）

- 地域関係者や大学等との連携を進めることにより、安心して子育てができる住環境の整備、豊かなコミュニティ醸成に係る質の充実を継続して行っている。

豊島五丁目（東京都北区）

- 管理開始 昭和47年度
- 戸数 4,959戸

主な推進内容

- 健康寿命サポート住宅供給
- 生活支援AD配置
- 多世代が参加するコミュニティ形成イベント

地域関係者と連携し、地域活性化に資するイベント等を開催

- 令和3年11月「団地の文化祭in豊島五丁目団地」を開催
団地の屋外広場や商店街の空間を活用し、アーティストによる演奏会や絵本作り、大学・高校による団地の写真上映会、ポネルンドの移動遊び場のほか、ワークショップやキッチンカーなどの催しを実施



ポネルンドのお遊び場



キッチンカーでパン、スイーツなどを販売

グリーンヒル寺田（東京都八王子市）

- 管理開始 昭和55年度
- 戸数 549戸

主な推進内容

- 生活支援AD配置
- コミュニティスペースの設置
- 多世代が参加するコミュニティ形成イベント

大学等と連携し、地域活性化に資するイベント等を開催

- 令和3年11月「STAY in Green Hill TERADA」を開催
「寺田で秋を感じよう」をテーマに、コミュニティスペースCaféや大学の学生、生活支援アドバイザー、団地内のスーパーマーケットが企画を持ち寄り、イベントを実施



法政大学によるクリスマスツリー作り



東京家政学院大学による読み聞かせ

I-2-(1) 団地における多様な主体との連携成果

- 団地在住の若者等が立ち上げたまちづくり会社「暮らしの編集室」が中心となり、地元自治体、民間事業者と連携し住宅付き店舗を改装、コミュニティスペースを備えたジャズ喫茶「中庭」を開設
- 「中庭」周辺の住棟にMUJI×UR等によりエリアの一体感を創出し、当団地の若者の入居促進を図るなど団地を中心とした地域全体における多世代の新しいつながりを生み出している。

北本団地（埼玉県北本市）

- 管理開始：昭和46年9月
- 交通：JR高崎線・湘南新宿ライン
「北本」駅
下車・バス約7分・徒歩1分
- 戸数：2,093戸



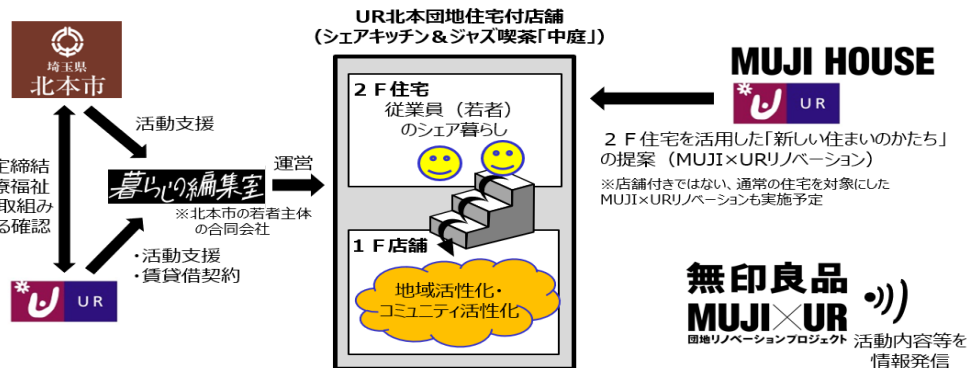
・連携協定締結
・地域医療福祉拠点化の取組み推進に係る確認書を交換

MUJI×UR

コミュニティ拠点近くにMUJI×URを導入し、コミュニティ拠点との一体感を創出



地元自治体、民間事業者との連携体制



シェアキッチン&ジャズ喫茶「中庭」 (R3) (住宅付き店舗MUJI×UR)

暮らしの編集室が北本市・良品計画・MUJIHOUSEと連携し、若者シェアハウス×シェアキッチン×コミュニティスペースを運営。

ふるさと納税型クラウドファンディングにより市が改修費支援

メディア等による情報発信 (R3)

広報きたもと



ジャズライブイベントの開催



I-2-(1) 団地における多様な主体との連携成果

- UR団地を地域に開かれた貴重な資源として、団地施設を活用。地域関係者との連携による運営等やURグループ会社の施設活用・運営により、ミクストコミュニティの実現に寄与

コミュニティサロン『カフェ06』大島六丁目団地(東京都)

- URが集会所の一部を改修し、団地自治会を中心とするカフェ06推進委員会がコミュニティサロンを運営



- 令和3年10月には、施設オープンから1周年を記念し、イベントを実施。屋外におけるテレワークの実証実験のほか、ノルディックウォーキング体験会も開催

屋外テレワーク(実証実験)



ノルディックウォーキング

コワーキングスペース『Join Spot 袖ヶ浦』袖ヶ浦団地(千葉県)

- URグループで連携し、URグループ会社(日本総合住生活㈱)が企画・運営する新たなコワーキングスペース『Join Spot 袖ヶ浦』が開設(令和3年4月開設、令和4年度末までの暫定利用を予定)



- 「庭」のような身近な居場所づくりを目指し、利用者の「やってみたい」の実現を意図。利用はテレワーク、勉強、手仕事のほか利用者主催の講座など多様な活動がみられる。
- 施設では、定期的にイベントを開催。令和3年12月には団地商店街も巻きこみ「ウラ庭マルシェ」を開催し、**子供から高齢者まで多くの方が来場し、多くの交流が実現**



各種ワークショップを開催



日本総合住生活㈱のキッチンカー

I-2-(1) 地方都市と団地の「新しいつながり」の創出

- 地方経済の活性化と団地の魅力向上を目指す「地方都市と団地等を繋ぐプロジェクト」として、複数の団地イベントにおいてURが事業に関わる地方都市等のマルシェを開催し、団地を活用した地方都市の魅力発信や、団地を中心とした地域住民と地方都市の交流の促進を図っている。

＜新潟県糸魚川市との連携＞
洋光台団地「HAPPYハロウィンin洋光台」

11月7日（日）、洋光台中央・洋光台北団地等（横浜市磯子区）で洋光台地域の「まちづくり協議会」が主催するハロウィンイベントにおいて、URと連携・協力し、まちづくりに取り組む新潟県糸魚川市のアンテナショップによる地元特産品等の物産展を開催



＜新潟県糸魚川市の物産展＞



＜ハロウィンイベントの入場口＞

＜長野県上田市との連携＞
光が丘エリア「STAY in 光が丘」

10月23日（土）、光が丘パークタウン大通り中央（東京都練馬区）で、UR等が主催する「withコロナの”新しい暮らし” STAY in 光が丘」において、練馬区と姉妹都市である長野県上田市による産地直送の野菜や果物が並ぶ「プチマルシェ」や、民間事業者による移動遊び場「PLAY BUS」等を開催



＜長野県上田市の「プチマルシェ」＞



＜子どもたちに大人気の移動遊び場「PLAY BUS」＞

I 国民に対して提供するサービスその他の業務の 質の向上に関する目標を達成するためとるべき措置

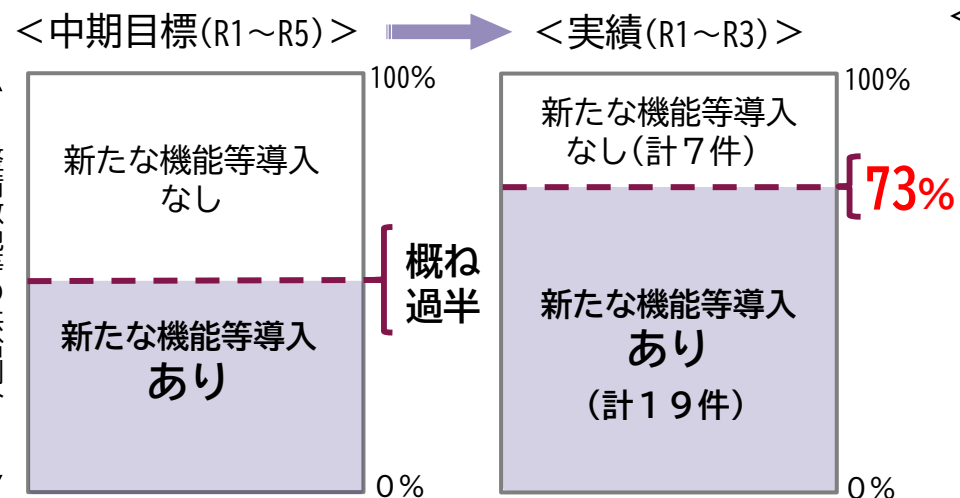
I - 2 多様な世代が生き生きと暮らし続けられる 住まい・まち（ミクストコミュニティ）の実現

(2) 持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進

I - 2 - (2) 中期目標の定量目標と目標水準について

中期目標で定められている定量目標・目標水準について

- 団地再生事業により供給した整備敷地等のうち、新たな機能の導入又は既存の機能の強化を目的として供給した割合について、第3期中期目標期間(定量目標なし)の実績(約50%)を踏まえ、第4期中期目標期間全体で概ね過半を目標としている。
- 第4期中期計画では、この目標に基づき、コロナ禍においても新たな機能導入等を図った結果、令和3年度までの累計で73%の実績を上げている。



＜中期目標における目標水準の考え方(抜粋)＞

- 住生活基本計画(全国計画)において、まちづくりと連携しつつ、買い物、医療、教育等に関して居住者の利便性等を向上させるなど、どの世代も安心して暮らすことができる居住環境や住宅地の魅力の維持・向上を図るものととされている。
- 団地再生事業により供給される整備敷地等について、地域の状況に鑑みながら、新たな機能(※)を導入又は機能強化することを水準として目標を設定した。
 - (※)「新たな機能」の例
 - ・ 少子高齢化対応施設(高齢者福祉施設、子育て支援施設等)
 - ・ 医療施設(病院等)
 - ・ 防災性向上に寄与する施設(防災公園等) 等

過年度における有識者からの評価コメント

R1年度 ・新たな機能の導入については評価できるものの、それぞれの団地の特性に見合った機能となっているかどうかの事後検証が必要ではないか。 等

R2年度 ・URの社会的役割を考えると、整備敷地に地域で求められる新たな機能を導入又は既存の機能強化を図ることはデフォルトに近いと考えるべきではないか。達成率は150%と、数値としては高いものの、A評定とするには抵抗がある。
 ・保育施設等用地を供給して子育て支援を図るほか、高齢者生活支援等にも取り組んでおり、持続可能で活力ある地域・まちづくり推進のために取組を着実に実施していると思う。 等

I - 2 - (2) 地域に必要な機能導入【草加松原団地 (埼玉県草加市)】

- 団地の建替えを契機に、草加市等と連携し、駅西側地域のまちづくりを推進。地域に必要なとされる多様な機能を導入し、地域に開かれた団地への再生を実現
- 令和3年度は、最終街区となる主要幹線道路の沿道型ゾーン等における大規模な整備敷地を供給。市や団地自治会、大学、商店連合等は、商業施設による利便性向上、魅力あるまちづくりの実現等に期待

草加松原団地 (建替え・従前5,926戸/従後3,050戸)

平成14年度～事業着手
 平成17年度 市とURで、駅西側地域におけるまちづくりの理念に関する協定を締結
 平成21年度 「松原団地駅西側地区」地区計画決定
 平成22年度 市、獨協大学、URで、駅西側地域まちづくり連携協力協定を締結
 平成20年度～平成30年度 建替後住宅への入居
 令和3年度 建替え事業完了

利便機能の導入 (令和3年度 整備敷地の供給)、防災性の向上

- 団地居住者の理解を得ながら建替えを進め、西側敷地約11haを創出。地域では、商業施設等の主要幹線道路沿道にふさわしい土地利用等の実現が課題。URが商業・住宅用地を一体的に開発できる事業者を公募し、整備敷地等を供給。その結果、大手企業等の共同企業体により、商業施設及び環境に配慮した戸建住宅の整備見込み
- 内水氾濫リスクの高い地域のため、URが道路や下水道 (大規模雨水貯留施設・雨水幹線の整備、既存市管理水路の改修) 等の基盤整備を実施し、公共施設として市に移管。その結果、地域の防災性・利便性が向上。また、集約化した大規模雨水貯留施設により、戸建住宅での雨水貯留施設の設置免除、施設管理の効率化等も実現

(撮影) 令和3年度

沿道型ゾーン (商業)

環境調和型住宅ゾーン (戸建住宅)

民間住宅

UR賃貸住宅

駅前

商業

緑のプロムナード

大規模雨水貯留施設 (公園地下に埋設)

幼稚園

都市計画公園

商業 (R2敷地供給)

都市計画公園、幼稚園

松原団地記念公園

ひまわり幼稚園

商業 (R3敷地供給)

共同企業体
 【トヨタホーム(株)、東武鉄道(株)、パナソニックホームズ(株)、ミサワホーム(株)、地主(株)】

児童センター (R2敷地供給)

商業 (R2敷地供給)

都市計画公園、幼稚園

松原団地記念公園

ひまわり幼稚園

高齢者生活支援 (特別養護老人ホーム、地域交流スペース等)

医療等 (埼玉草加病院等)

UR賃貸住宅 (コンフォール松原)

R4.3 グリーンインフラ大賞 「国土交通大臣賞」 (生活空間部門) 受賞

商業

医療等

民間住宅

高齢者生活支援

大規模雨水貯留施設※

水路改修 (暗渠化による歩道幅増)

道路等整備 (雨水幹線含む)

※西側各街区分を1か所に集約(約10,600m³、排水ポンプ等装備)

I - 2 - (2) 医療・利便機能の導入【平塚高村団地（神奈川県）・高森台団地（愛知県）】

- 新たな機能導入等を目的に、コロナ禍でより一層の重責を担う医療や多世代にとっての利便性向上に資する整備敷地を供給。地方公共団体と連携協力のうえ、社会課題の解決、地域の魅力・価値向上に寄与

医療等【平塚高村団地（神奈川県平塚市）事業着手：平成29年2月】

- 団地を含めた周辺地域は、平塚市内でも人口減少・少子高齢化が進んでおり、在宅医療・介護との連携の深化など高齢者施策の推進や若年層等の転入促進等が課題
- 地域の要望を踏まえ、市が定めた「地域医療福祉拠点整備モデル地区構想」の実現に向け、市と連携のうえ、医療施設等用地を供給



- 公募に先立ち、同じ医療圏内（基準病床数等を定める二次保健医療圏内）で**当地区への事業参画に興味を示す医療法人を発掘**
- **市の構想等を公募条件に反映**した結果、医療街区にて、多世代に対応する外来診療機能（内科、リハビリテーション科）等を有する病院に加え、介護老人保健施設及び訪問看護ステーション等も実現

公募条件

- ① 医療街区 (R3供給/約1ha) と福祉街区 (R4供給/約0.2ha) の各事業者を一体的に公募
- ② 医療街区… (必須用途) 外来診療機能を有する医療施設 (任意用途) ケア・コンパクトシティの実現等に資する施設
- ③ 福祉街区… (必須用途) 地域密着型介護老人福祉施設、地域交流スペース等
- ④ 医療と福祉との連携 (参考例：福祉街区入所者への医療や看取りニーズへの的確な対応) など

- ・市は、医療・福祉及び地域包括支援センター等との更なる連携によるケア・コンパクトシティの実現等に期待
- ・団地自治会等は、医療・福祉の関係機関と地域との連携体制の構築により、支援を必要とする方の受け皿になること等に期待

利便【高森台団地（愛知県春日井市）事業着手：平成28年3月】

- 高蔵寺ニュータウンは、中心部に商業施設が集積する一方、中心部以外は、最寄品を購入できる身近な商業施設が少なく、移動に不安を抱える高齢者が増加するなか、身近な買い物環境の整備等が課題
- 春日井市が定めた「高蔵寺リ・ニュータウン計画」の実現に向け、市と連携し、**大規模な店舗が建設可能な用途地域に変更**（建設可能な店舗の床面積 500㎡以内→10,000㎡以内）のうえ、利便施設用地を供給



- 公募に先立ち、**各業種へのヒアリング等にて事業候補者の発掘に努めた結果、ホームセンター及び健康増進施設(予定)を計画する事業者に決定**

- ・市は、身近な買い物環境の整備にあわせ、魅力的な健康施設等の整備に期待
- ・団地自治会等は、ホームセンターによる利便性向上に期待

I-2-(2) 整備敷地等における施設開設、更なる展開①【日の里団地（福岡県）】

- 令和元年度以降に供給した整備敷地等にて、令和3年度に6施設が開設し、地域の拠点機能が実現。そのうち、コミュニティ拠点『ひのさと48』は、地域の魅力を高める先導的な施設へと発展

コミュニティ拠点『ひのさと48』 令和3年5月開設 【日の里団地（福岡県宗像市）】

- 宗像市等の意向を踏まえ、令和元年度、地域の拠点となる生活利便施設導入等を条件に整備敷地等を供給
- 事業者(西部ガス株・東邦レオ株)が旧UR住棟(48号棟)を改修し、コミュニティ拠点『ひのさと48』が開設。施設は、地域との対話等により、徐々に機能を具体化。地域のコミュニティ拠点として発展中



＜メディアへの掲載等＞

- 施設開設当時（令和3年5月）
 - 「西日本新聞」(R3.5.5、7.23)
 - 「福岡放送」(R3.5.26)
 - 「九州朝日放送」(R3.6.28) 等
- 「さとのBEER」が「インターナショナル・ビアカップ2021」(世界五大ビール審査会の一つ) 2部門ブロンズ賞を受賞
 - 「毎日新聞」(R3.11.23)
 - 「読売新聞」(R3.12.1)
 - 「西日本新聞」(R3.12.20) 等
- 施設等の紹介等
 - 「毎日新聞」(R3.11.14)
 - 「読売新聞」(R3.11.10)
 - 「日経新聞」(R4.4.19)
 - 「NHK」(R4.2.28)
 - 「TVQ九州放送」(R3.10.16)
 - 「福岡放送」(R4.1.11、4.20)
 - 「新建築 2022年4月別冊」(R4.4. UR含む)
 - 「2021年度日本都市計画学会九州支部九州まちづくり賞」受賞(R4.4. UR含む) 等

- 令和3年11月「**団地クライミング**」がオープン。事業者は、子どもたちのアイデア、**団地クライミングウォール**を実現するため、クラウドファンディング※1を実施し、計画が実現※2

※1 目標金額2,000,000円→総額2,752,000円
(約1か月半、311組)

※2 テレビ朝日系「ナニコレ珍百景」放送(R4.1.23)
など多数放送

- 令和4年3月、**Co-Doingスペース**※
「**さとのひWONDER BASE**」もオープン

※周囲を巻き込んで活動を共に起こすCo-Doingを目的とした活動スペース

- 施設は、**メディアへの掲載、「さとのBEER」受賞、来場者数増加や地域からの感謝の声**等を頂いており、事業者は更なる展開に意欲的

- URとひのさと48とで連携活動※を今後も実施予定

※R4.3にURとひのさと48、地元NPO法人とウォーキングイベントを実施。現在も新たな企画を検討中

- ・ 市は、**成長しながら機能導入するスタイル、その伸びしろ**等に期待

I-2-(2) 整備敷地等における施設開設、更なる展開②【浜見平団地 (神奈川県)】

- 令和元年度に整備敷地等を供給した浜見平団地では、令和3年度に生活拠点ゾーン最後の施設となる複合商業施設『ブランチ茅ヶ崎3』が開設。地域の利便性向上とともに防災性の強化も実現
- さらに、茅ヶ崎市、事業者等と連携協定を締結し、地域関係者とのエリアマネジメントへと展開

浜見平団地 (神奈川県茅ヶ崎市) 事業着手：平成17年3月

- 茅ヶ崎市等と連携し、**防災機能を兼ね備えた生活拠点ゾーン**の整備など、**地域の魅力を高める団地再生を推進**

しろやま公園 (撮影 令和3年度)
 防災備蓄倉庫・バス待合スペース
 かまどベンチの活用
防災機能(飲料水兼用耐震性貯水槽、防災備蓄倉庫等)
交流機能(広場、バス停等)を兼ね備えた公園

UR賃貸住宅 (建替後)

公園(3期)整備中

ブランチ茅ヶ崎3

生活拠点ゾーン

UR賃貸住宅 (建替後)

ブランチ茅ヶ崎2

ハマミーナ (茅ヶ崎市南西部複合施設)

ブランチ茅ヶ崎(商業)

H29.3開設の商業施設(スーパー、戻り店舗、飲食、まちスポ、保育園等)

H27.4開設の複合施設(文化・学習施設、市出張所、地域包括支援センター、保育園、医療モール等※)

※まちスポ(NPO拠点)はR4.4ブランチ茅ヶ崎3に移転

複合商業施設『ブランチ茅ヶ崎3』 令和3年10月開設

- 商業施設3期となる『ブランチ茅ヶ崎3』が開設 (事業者 大和リース㈱)



- **ブリッジ※**で繋がった各施設は、交差点を經由せず**安全に移動可能**に
 ※名称は、橋の名前応募コンテストにより、「みらいばし」と「しろやまばし」に決定
- 施設1・2階は、飲食・フィットネス等に加え、**地域の方が利用できるコミュニティルーム※**を設置。**施設3階(屋上)**は、**防災倉庫を配置し、災害時の一時避難場所として活用が可能**
 ※R4.4まちスポ(NPO拠点)が移転



- 令和3年12月には、UR、茅ヶ崎市、事業者、NPO法人の4者で「**浜見平地区におけるエリアマネジメントの推進に関する連携協定**」締結へと更なる展開が実現。公民連携により、持続可能なまちづくりを推進中



I-2-(2) 地域資源となる団地屋外空間の整備

- 令和3年度は、3団地の建替住宅が竣工。団地の建替えに併せ、地域資源となる団地の屋外空間を整備し、地域に開かれた団地への再生を実現

豊四季台団地 (千葉県/UR賃貸住宅310戸)

- 周辺地域と団地中心部との接続部に位置する街区にて、豊かな屋外空間を整備



千里高野台団地 (大阪府/賃貸住宅145戸)

- 駅に向かう歩行者動線を地区計画で定め、屋外通路・広場空間を整備



浜甲子園団地 (兵庫県/賃貸住宅226戸)

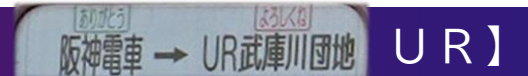
- 地区計画で定めた東西歩行者軸(ブルーパール)に接する街区にて、街角広場等を整備



I-2-(2) 『赤胴車』地域のコミュニティスペースとして再出発 (武庫川団地)

○ 令和3年度、長年に亘り地域住民の生活の足として親しまれ、引退した鉄道車両『赤胴車(あかどうしゃ)』が団地広場で再出発。オープンイベントや親子カフェイベントへの活用など、「赤胴車」は、地域の新たなランドマークとして、地域活性化に大きく貢献

武庫川団地(兵庫県)に赤胴車がやってきた【阪神電気鉄道(株)(以下、阪神電車)】



①赤胴車引継ぎ式(令和2年10月)

○ 令和2年3月、阪神電車とURとで包括連携協定を締結。連携施策として、武庫川団地で令和2年6月に引退する鉄道車両「赤胴車」の活用を正式に決定



「赤胴車」は、武庫川団地前駅から乗車する団地居住者等の通勤・通学、生活の足として、60年以上に亘り親しまれた存在。URから阪神電車に、団地での赤胴車の活用を提案

○ 令和2年10月、引退した「赤胴車」が阪神電車からURに譲渡される引継ぎ式を阪神尼崎車庫にて開催



団地に住む子供達の代表に赤胴車のブレーキハンドルを贈呈。駅長から子供達にそれぞれの名前が入った「赤胴車贈呈証明きつぱ」も手渡し

②団地への移設・広場整備(令和2・3年)

○ 赤胴車は、阪神車両メンテナンス(株)にて車体補修、設備追加(例:コンセント等)の改造を実施

○ 令和3年3月、尼崎車庫から武庫川団地に赤胴車を移設



午前3時、全長約20mの赤胴車は大型トレーラーに載せられ、輸送



団地内を台車で移動後、クレーンで吊り上げ、広場の線路に設置

○ 赤胴車を迎え入れるため、令和2年から令和3年まで広場整備を実施※



赤胴車設置前の基礎工事、プラットフォーム、線路等の施工



赤胴車設置後の屋根工事、ウッドデッキ等の施工

※施設のデザイン・工事等は、URグループ会社(日本総合住生活株)が協力

③赤胴車オープン(令和3年7月~)

○ 令和3年7月10日、地域のコミュニティスペース『赤胴車』のOPENイベントを開催



イベント等の様子。緑日や運転士体験などのコンテンツを開催

・ 団地自治会は、赤胴車を団地のシンボルとして、様々な地域活動への利用等に期待



岡山県津山市との連携による産直市「ツヤマルシェ」も開催
野菜をはじめ特産品の販売や津山市の観光PRを実施



親子カフェイベントの様子 季節に合わせた照明演出

I - 2 - (2) 地方公共団体との連携構築・強化

- 令和元年度に並び最多となる連携協定等を締結（新規締結：R1年度 7件、R2年度 2件、R3年度 7件）。団地を含めたニュータウンの再生、UR最大団地等における連鎖的都市再生の推進、駅周辺のまちづくりとの連携等、地方公共団体とともに、社会課題の解決に着手

相手先	対象団地等	締結時期	主な内容
1 東京都 多摩市	多摩ニュータウンにおけるUR賃貸住宅等	R3.9	多摩市と独立行政法人都市再生機構との多摩市ニュータウン再生におけるまちづくり推進に関する包括連携協定
2 東京都 葛飾区	金町駅前団地等	R3.10	金町駅周辺地区のまちづくりに関する基本協定
3 神奈川県 茅ヶ崎市等	浜見平団地	R3.12	浜見平地区におけるエリアマネジメントの推進に関する連携協定
4 東京都 板橋区	高島平団地等	R4.3	高島平地域の連鎖的都市再生の推進に係る基本合意
5 東京都 足立区等	竹の塚第三団地等	R4.3	足立区、独立行政法人都市再生機構及び東武鉄道株式会社間の竹ノ塚駅周辺のまちづくりに関する基本協定
6 東京都 国立市	国立富士見台団地等	R4.3	国立富士見台団地及び周辺地域におけるまちづくり推進に関する連携協定
7 神奈川県 横浜市	JR根岸線沿線南部エリアにおけるUR賃貸住宅等	R4.3	JR根岸線沿線南部エリアのまちづくり検討に関する協定

東京都 多摩市

多摩市ニュータウン再生におけるまちづくり推進に関する包括連携協定

- 多摩ニュータウンは、昭和46年の入居から令和3年で50周年。時代の移り変わりとともに、建物の老朽化や少子化、高齢化などに伴う課題が顕在化

「多摩市ニュータウン再生方針」(H27年度 市策定)
「諏訪・永山まちづくり計画」(H29年度 市策定)

- 多摩市ニュータウン再生の推進及び検討のため、市とURとで包括連携協定を締結

- シビックプライドの醸成、多摩ニュータウンの魅力訴求、産官学連携による新たな体制の構築を目指し、検討を推進



東京都 板橋区

高島平地域の連鎖的都市再生の推進に係る基本合意



- 高島平地域は、同時期に大量建設したこと等から、建物の高経年化や少子高齢化による課題が一気に顕在化

「高島平地域ランドデザイン」(H27年度 区策定)
「高島平地域都市再生実施計画」(R3年度 区策定)

- 持続的発展が可能なまちづくりを推進するため、区とURとで連鎖的都市再生に協働で取り組むことを基本合意



- 区有地等の活用や、UR最大の高島平団地(約8,300戸)の団地再生等を両者で連携して推進

東京都 足立区・東武鉄道(株)

竹ノ塚駅周辺のまちづくりに関する基本協定



- 東武伊勢崎線(竹ノ塚駅付近)連続立体交差事業(事業認可：平成23年12月)は、令和4年3月、新駅舎が供用開始。令和5年度には事業完了を予定

- 竹ノ塚駅付近の鉄道高架化を契機とした駅周辺のまちづくりの検討及び推進について、三者でまちづくりに関する基本協定を締結



竹ノ塚駅周辺エリア都市再生検討会 (R4.3.24) 時に撮影

I 国民に対して提供するサービスその他の業務の 質の向上に関する目標を達成するためとるべき措置

I - 2 多様な世代が生き生きと暮らし続けられる 住まい・まち（ミクストコミュニティ）の実現

(3) UR賃貸住宅における安全・安心・快適な暮らしの実現

I - 2 - (3) バリアフリー・耐震化の推進

- 多様化する居住ニーズに対応するため、建替えやリノベーション、バリアフリー化を推進し、快適で魅力ある賃貸住宅を供給。耐震改修や適時・適切な修繕等を実施し、安全・安心な賃貸住宅を提供

バリアフリー化を図った住宅の供給

①建替え住宅の供給

- ・建替えの結果、段差解消等がされた住戸を供給

②リノベーション改修住戸の供給

- ・快適で魅力ある賃貸住宅を供給するため、リノベーション改修を実施。結果として、住戸の段差解消等を推進

③手すり設置対応（バリアフリー化）

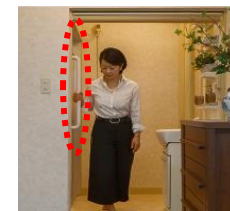
- ・空家修繕工事での手すり設置に加え、居住者からの要望に応じて、住戸内（2か所以上）にUR負担で手すりを設置



建替え住宅（千里グリーンヒルズ高野台）



リノベーション（MUJI×UR）



手すりの設置の例

UR賃貸住宅ストックの耐震化

適切な執行管理のもと、工程管理を徹底するとともに、居住者対応等を丁寧に行うことで、耐震改修をはじめとする適時・適切な修繕等を着実に推進

改修工事や用途廃止に伴うお住まいの方の移転等
（移転先の確保、移転に伴う費用負担、テナント営業への配慮）

希望する方には団地内等に移転先住戸を確保するとともに、移転等の費用をURが負担

改修工事による居住環境への配慮

改修工事と外壁修繕等の大規模修繕工事との同時実施や、工法の工夫により騒音に配慮し、居住環境への影響を低減

市街地住宅等における区分所有者との合意形成
（費用負担、改修時期等）

将来的な建物の取扱い方針を踏まえた協議の実施

I - 2 - (3) 安心して子育てができる環境整備

- 安心して子育てができる環境整備を目的に、一定の所得以下の子育て世帯がUR賃貸住宅に入居し、支援世帯と近居する場合の減額率を国の財政支援を得て、5%から20%に拡充

子育て世帯に対する支援の拡充

・ 現行制度

支援を必要とする世帯（子育て世帯、高齢者世帯、障がい者世帯）とこれを支援する親世帯等（支援世帯）※が近居する場合に、UR賃貸住宅に新たに入居する世帯に対して家賃減額措置（5年間・5%減額）を実施

【令和3年度契約実績：6,645件】

※直系血族又は現に扶養義務を負っている3親等以内の親族を含む世帯

・ 制度の拡充

新しくUR賃貸住宅に入居する子育て世帯を対象に近居割の月額家賃の減額率を、5年間・5%から**5年間・20%**（減額上限4万円）に拡充【令和3年度契約実績：219件】

■ 制度概要

① 対象世帯

子育て世帯※

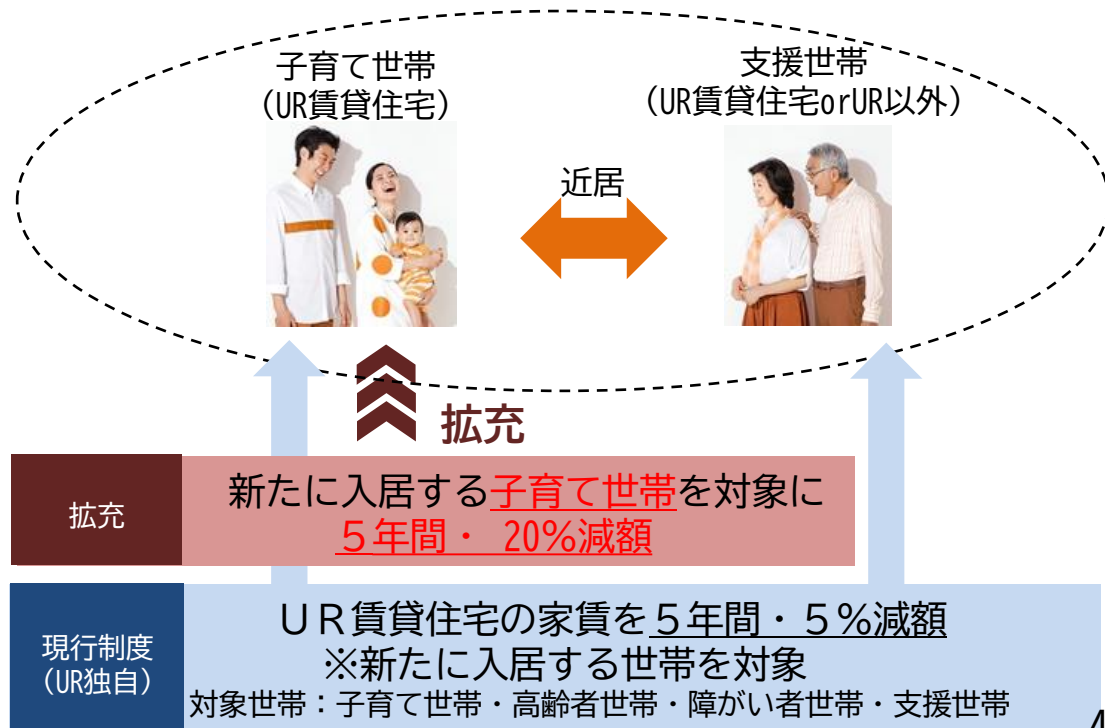
（収入分位50%以下【世帯所得合計が月額25万9千円以下】の世帯に限る）

※18歳未満の子を現に扶養している者又は妊娠している者を含む世帯

② 家賃減額措置

- ・ 家賃の20%（限度額：月額4万円）
- ・ 入居から5年間

（国の令和3年度補正予算において「UR賃貸住宅を活用した近居による子育て支援」が措置されたことを受け、実施

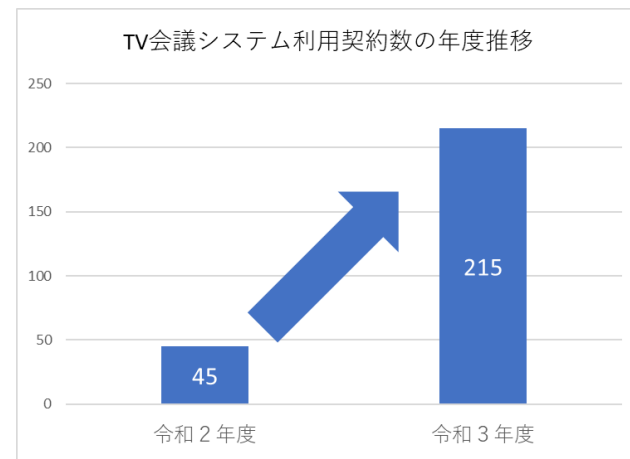


- お客様の利便性の向上やお客様とのコミュニケーションの円滑化による顧客満足度の向上を目的に、各種DX施策を実施

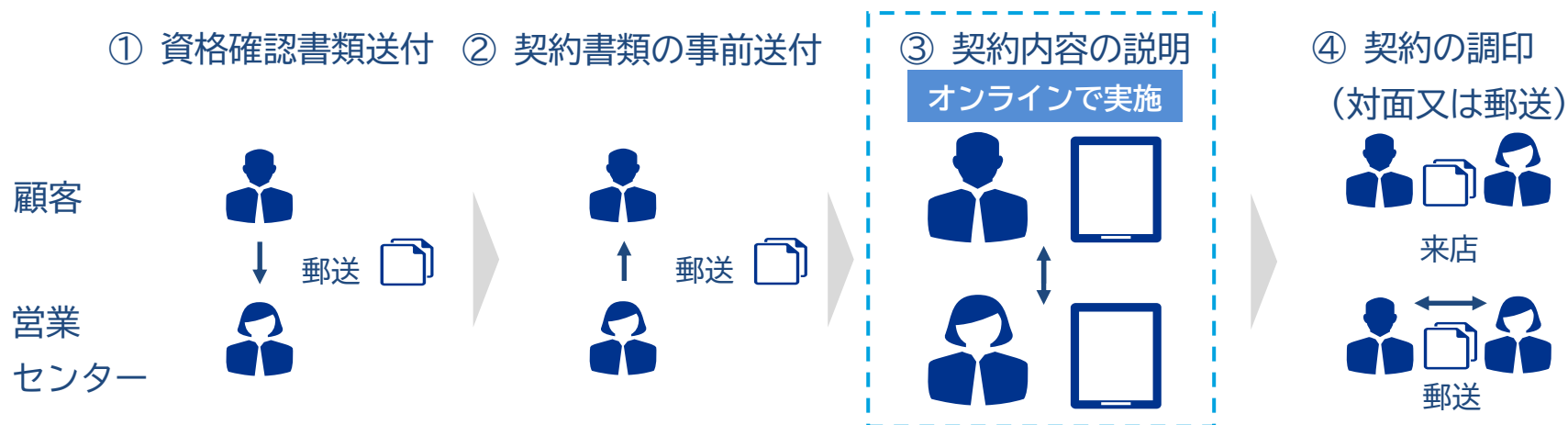
TV会議システムによる契約手続き等の実施

- ・ 全国の営業センターにTV会議システムを配備し、お客様の希望に応じて、契約内容の説明をオンラインで実施
【令和3年度利用実績：215件】

オンライン手続きと郵送対応を組み合わせることで、
お客様は営業拠点まで出向くことなく、
身近な場所で住宅相談から契約手続きまで行うことが可能



※内覧については、ご入居前の確認として現地での内覧を推奨



バーチャルモデルルーム

- 360°カメラで撮影した住戸内の写真を実際に内覧しているかのような感覚で閲覧できるコンテンツ（バーチャルモデルルーム）を制作
【令和3年度実績：381団地】
- お客様は、パソコンやスマートフォンで閲覧が可能。時間や場所にとらわれず、好きな時に閲覧できると好評



居住者向けアプリの実証実験

- お客様とダイレクトにつながる仕組みづくりの検証
- URからの各種お知らせ、地域情報、イベント情報、団地内施設情報、限定クーポン、アンケート機能等、様々なコンテンツを提供
- 以下の3団地（横浜市磯子区）で実証実験を実施

- 洋光台北
- 洋光台中央
- 洋光台西

■対象者：91名
※洋光台3団地居住者の内、アプリモニター会員

■期 間：R3.11～R4.5



WEBアンケート

- アンケート調査により、居住者意識や行動変化をタイムリーに把握
- ターゲットを絞った最適な情報発信により、各種制度の認知度向上及び制度活用を推進

■対象者：約11万人（R3.12末時点）
※URでPonta会員のうち、メール受信が可能な会員

■アンケート事例

- コロナ禍の住環境の意識・行動変化
- 共用部の改修要望
- 子育て環境
- 暮らし方



I - 2 - (3) セーフティネット登録住宅（専用住宅）におけるUR賃貸住宅の活用

- 令和4年度からUR賃貸住宅がセーフティネット登録住宅（専用住宅）における家賃低廉化補助の対象として活用可能となったことを踏まえ、制度の円滑な導入に向け、地方公共団体と意見交換を実施

地方公共団体との意見交換

- ・ UR賃貸住宅が存する地方公共団体のうち、セーフティネット登録住宅制度を有している地方公共団体を中心に現状の課題やURの活用意向等について意見交換を実施（制度の説明が可能となった12月～開始）

- UR賃貸住宅が存する地方公共団体のうち、セーフティネット登録住宅（専用住宅）制度を有している地方公共団体（令和3年度末時点）

No.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
地公体	世田谷区	練馬区	墨田区	豊島区	八王子市	横浜市	船橋市	名古屋市	京都市	神戸市	福岡市
意見交換	○		○		○	○	○				

※年度明け以降も引き続き、意見交換を実施

地方公共団体の声

- ・ 補助対象の住宅が単身向け住戸に偏っており、URを活用することで、ファミリー向け等選択肢を充実させたい
- ・ 民間のセーフティネット住宅が不足しているエリアでURの活用を検討したい
- ・ 民間の大家（オーナー）が受入を敬遠しがちな世帯属性（高齢者世帯等）について、URへ受入をお願いしたい

- ・ 特にUR賃貸住宅の活用意向が強い地方公共団体と令和4年度上期中の入居者募集を目標に制度導入に向けた協議を実施
- ・ 他の地方公共団体についても適宜協議・意見交換を実施（継続）

I - 2 - (3) 住宅確保要配慮者に対する新たな支援スキームの提供

- 地方公共団体との役割分担の下、社会福祉協議会やNPO法人と連携し、住宅確保要配慮者に対して住宅提供に留まらない生活支援・就労支援と連動した自立に向けた総合的な支援スキームを提供（試行）

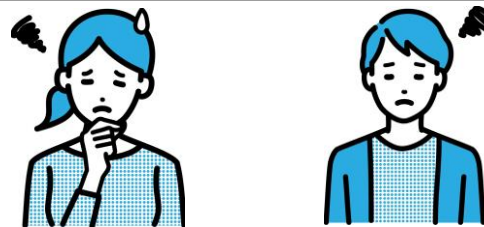
困難な状況を抱えた方へのサポート

- ・ 社会福祉協議会及びNPO法人と三者で連携のうえ、それぞれの強みを活かし、コロナ禍における経済状況の悪化等により困難な状況を抱えた方に対する支援スキームを構築

コロナ禍により、経済的側面だけではない様々な悪影響が複合的に発生

<コロナ禍の様々な悪影響>

- ・ 失業 ・ 所得低下
- ・ DV ・ 孤独、孤立 など



◎住宅だけではなく、要配慮者の自立や見守り等ソフト支援をセットで提供する必要

（課題）URにソフト支援のノウハウや、要配慮者へリーチする術が無い

要配慮者支援の
ためのトライ

試行①：住宅転貸+ソフト支援を実施する事業者の公募

- ・ 事業者は希望する家賃と借上戸数を入札
- ・ 事業者が要配慮者で入居を希望する方を募集し転貸

結果的に公募は不調（試行②へ）

試行②：地元行政等との連携による住宅転貸+ソフト支援の実施

- ・ 地方公共団体の福祉部局等からの協力
- ・ 社会福祉協議会及び地元NPO法人との連携

三者連携により、要配慮者の入居を実現

I - 2 - (3) 住宅確保要配慮者に対する新たな支援スキームの提供

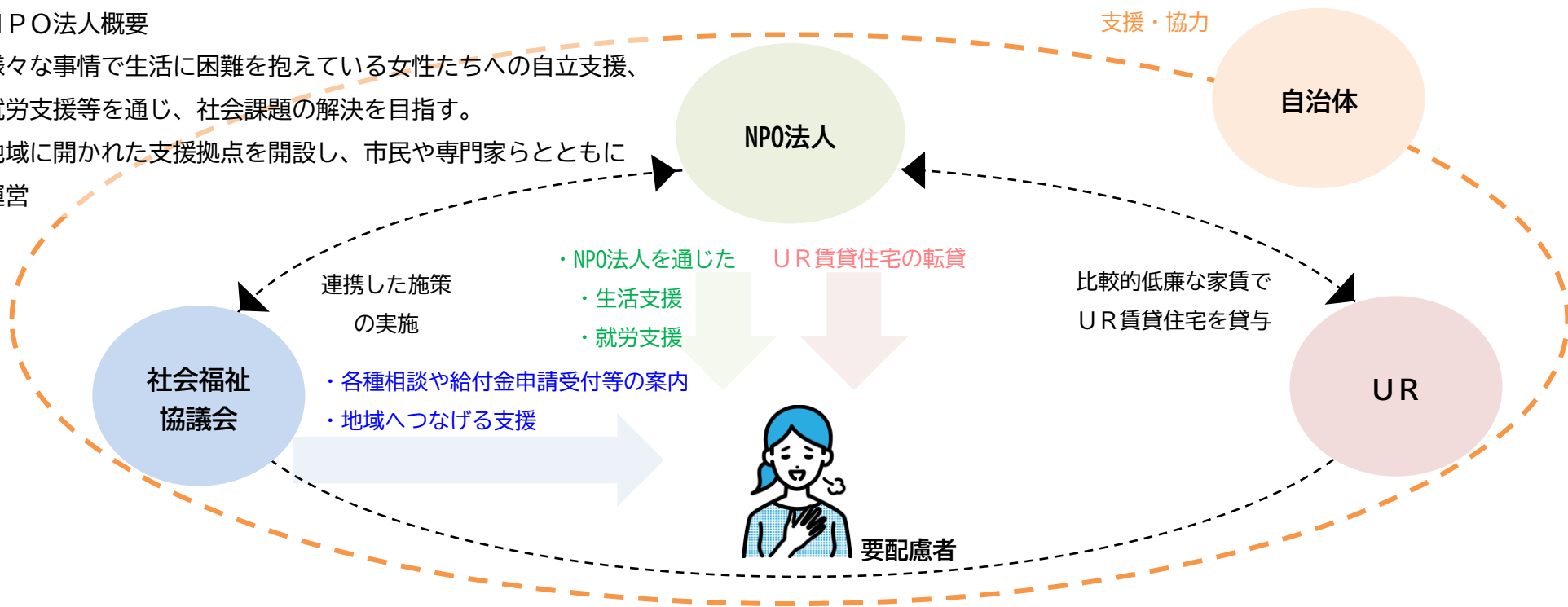
支援内容

- URは定期借家等を活用によりNPO法人へ比較的低廉な家賃で住宅を貸与し、要配慮者へ住宅を提供
- NPO法人は入居者に対する生活支援や就労支援を実施し、社会福祉協議会は各種相談対応や給付金の案内、地域へのつなぎを実施

～支援イメージ～

■ NPO法人概要

- ・ 様々な事情で生活に困難を抱えている女性たちへの自立支援、就労支援等を通じ、社会課題の解決を目指す。
- ・ 地域に開かれた支援拠点を開設し、市民や専門家らとともに運営



関係者からの評価

- ・ 要配慮者の属性や抱える問題によっては入居が断られるケースもあり、住宅の確保にご協力いただき非常に助かった。
- ・ 入居した1世帯は、これまで狭小な部屋に複数人で暮らしていたため片付けがままならない状態だった。
- ・ URの団地に入居できたことで、精神的にも安定し、部屋も片付いている。自立に向けた大きな一歩となった。
- ・ URには迅速な住宅決定、契約までの関係者間調整を行っていただき、要配慮者の事情を汲んだ対応に感謝する。