

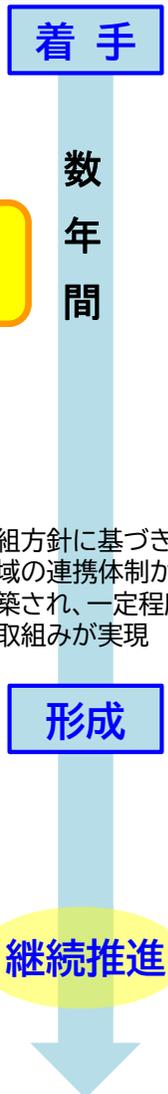
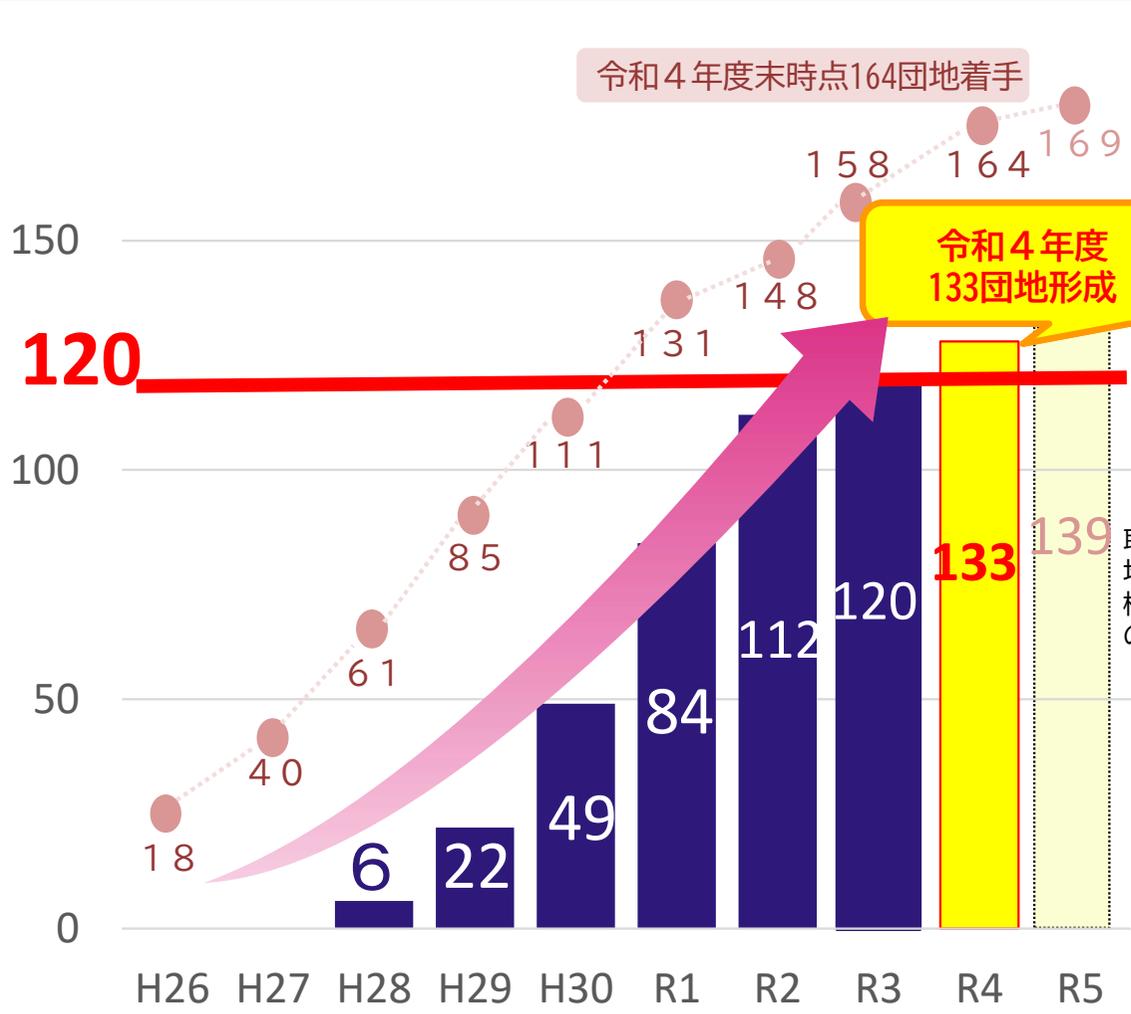
I 国民に対して提供するサービスその他の業務の 質の向上に関する目標を達成するためとるべき措置

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
- (2) 持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進
- (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-(1) 第4期中期目標期間における地域医療福祉拠点化団地の形成数等

- 平成26年度から「地域医療福祉拠点化」を推進。第4期中期目標期間の目標値である120団地形成を2年前倒しの令和3年度末時点で達成。令和4年度においても引き続き拠点化を推進し、年度計画の8団地を上回る13団地（累計133団地）で形成
- 着手から形成にかけては、数年間を要して地域の連携体制構築と一定の施策実現を図っている。形成後も含め、地域の関係者へ課題やニーズの確認、議論を行うなどの連携をした上で各種施策を講じつつ、団地に必要な機能の充実・改善を継続的に行い、拠点化の質の充実を図っている



- ### 地域連携体制の構築
- #### 【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

※R5の着手及び形成団地数は見込み計数

I-2-(1) 高齢者等を支える「見守り・生活相談」の推進

- 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
- 令和4年度は、新たにUR子育てサポーターを試行配置し、子育てしやすい環境の充実を図る

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（あんしんコール）・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）



生活支援アドバイザー等が、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設置人数推移（参考）

H20	H21	H23	H24	H25	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
8	16	25	30	31	44	65	85	108	129	153	170

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
 - サービス提供数：3,907件（R1～R4累計）
 - ・サービス提供事業者はR3までは1社
 - ・R4.10～サービス提供事業者を2社追加
- ⇒ 駆け付けオプション等サービスの選択肢が増加したことにより、居住者のニーズに応え、利便性を強化



UR子育てサポーターによるサービスの開始

- 子育て世帯が「団地の子育ては楽しい！」と感じられるような情報発信やイベント開催等のサービスを提供
- 令和4年度は3エリア9団地を対象に試行実施

エリア毎に Instagram を開設



I-2-(1) 「見守り・生活相談」の推進・交流機会等の創出

- 生活支援アドバイザーが地域関係者ネットワークの方々と、高齢者等に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、**団地入居者のニーズに対応**
- 地域関係者ネットワークと連携し、コロナ禍の状況及び「新たな日常」への対応等を踏まえたイベントを開催することにより、**外出や交流機会の創出・健康寿命の延伸等を図る**

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：90代女性（単身）
- 近隣住民の通報内容

対応

近隣住戸からと思われるごみの酷い臭いが共用部まで漏れていて困っている。



近隣住民

生活支援アドバイザーのとした行動

- 地域包括支援センター等関係者への報告
- 複数人での状況確認
(居室訪問し、対象者が介護等の必要な状態である旨確認)
- 地域包括支援センターが対象者に支援しようとするも対象者が拒否した状況を踏まえ、

- 対象者との話し合いを重ね専門機関の支援を受け入れられるよう本人の意識・行動変容を促す
→地域包括支援センターの提案した必要な支援（※）を受入
※訪問介護・清掃業者・配食サービスを利用
- 親族への連絡・経済的な問題等に係る専門機関へのつなぎ



受付

地域関係者がチームとして対象者に必要な対応を実施
※生活支援・介護サービスの定期利用・生活保護申請等

「新しい暮らし」・社会ニーズに対応した取組 (R4)

防災意識の醸成

防災コミュニティイベント(R4年度36回実施)

- かまどベンチでの焼き芋づくり等で子どもも参加できるよう工夫
- 地方公共団体や地域関係者等と連携し、地域で災害に備えるワークショップ等も開催



デジタル技術の活用

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

- シニア向けのスマホ教室の開催
- 外出や交流機会の創出等を目的とした演奏会等のオンライン配信
- 外出自粛期間においても自宅でできる楽しみ・つながりの創出



演奏会のライブ配信を自宅で鑑賞

I-2-(1) 地方公共団体や民間事業者と連携した地域コミュニティの活性化

- 地方公共団体や民間事業者と連携し、団地を含む地域住民を対象としたイベントを開催することにより、**外出や交流機会の創出・健康寿命の延伸等を図る**
- 様々な取組の中で、ICT活用や暮らしでの工夫による転倒予防・介護予防、福祉や認知症の方への接し方等への理解を醸成

日本赤十字社との地域コミュニティ活性化等に係る連携

- 品川八潮パークタウン（東京都）において日本赤十字社の職員やボランティアによる救命・健康支援等の講習会を開催（R2.12）したことを契機として連携を深化



品川八潮パークタウン(東京都)で開催された防災セミナー (R4.11)

水草団地(愛知県)で開催された幼児安全法講習 (R4.10)



- 地域の健康・安全な生活及び地域コミュニティの活性化等への寄与を目的として**包括協定を締結**(R4.12)

- 包括協定締結後も、西大和片岡台（奈良県）にて講習会を実施(R5.2)、今後、より多くの地域で講習会等協働での活動を推進



包括協定締結 (R4.12.19) 時に撮影

地方公共団体・病院・大学・URが連携し安心して暮らせる地域に

- 大阪市城東区、社会医療法人大道会森之宮病院、大阪公立大学との間で、**森之宮地域におけるまちづくりに関する四者協定を締結** (R4.10)
- 大阪公立大学による居住者向けアンケートの調査結果を踏まえて森之宮第2団地に大道会・大阪公立大学協力監修の**「自宅で安心して暮らす!『健康・医療・介護』を体験できるモデルルーム」**を開設(R4.12)



転倒予防の工夫を随所に設置



在宅療養を支える機器

- 転倒予防・介護予防のためのICT活用や暮らしでの工夫、認知症の方への理解・接し方などをわかりやすく展示・紹介
- 居住者本人だけでなく、親の介護を心配する子世代も視察



ICT機器を活用した運動体験



認知症の方が安心して暮らす工夫を紹介

I-2-(1) 団地の資源を活用したコミュニティ醸成

- 緑豊かな屋外環境や共用施設等の団地の資源を活用し、地域住民とともにコミュニティづくりのあり方を考え、豊かなコミュニティの醸成・子育てしやすい環境の整備等とその質の充実を継続実施
- 意見交換等の連携が緩やかな見守り体制の構築に資するとともに、地域の要望に寄り添った施策を展開することで、高齢者等の生きがい創出、多様な世代における交流の促進等に寄与

青戸第一団地 (東京都葛飾区)

- 管理開始 平成4年度～
- 戸数 1,119戸
(エリア全体：2,480戸)

主な推進内容

- 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

豊成団地 (愛知県名古屋市)

- 管理開始 昭和52年度
- 戸数 1,178戸

主な推進内容

- 生活支援AD配置
- 屋外環境の整備
- 多世代が参加するコミュニティ形成イベント

団地資源を活用した地域住民とのコミュニティ形成

自治会等からの「屋外の樹木を活用してウォーキングをしながら交流を深めたい、コミュニティづくりに活用したい」という要望

地域住民と連携した新たなコミュニティ形成

URが地域関係者と協働して実施していたイベントに参加していた団地居住者からのサークル設立の要望

屋外の樹木について調査し、コミュニティづくりを行うイベント「地域住民と花木マップ」を実施 (R4.4・10)

地域住民への呼びかけ、連携の上、「あいちフェスタ」サークルを立上げ、多世代が参加するコミュニティ形成のイベントを実施 (R4.10)



地域住民の評価

「花木マップを使って友達と散歩をしたい」
「花木マップに樹木を記入して自分のマップを作りたい」

地域住民の評価

「楽しい活動で生活も楽しくなる」「住民とのコミュニケーションがとれた」 30

I-2-(1) 団地の資源を活用したコミュニティ醸成

シャレール東豊中 (大阪府豊中市)

- 管理開始 平成16年度～
- 戸数 729戸 (エリア全体：2,156戸)

連携体制

- 地域ケア会議にURが参加

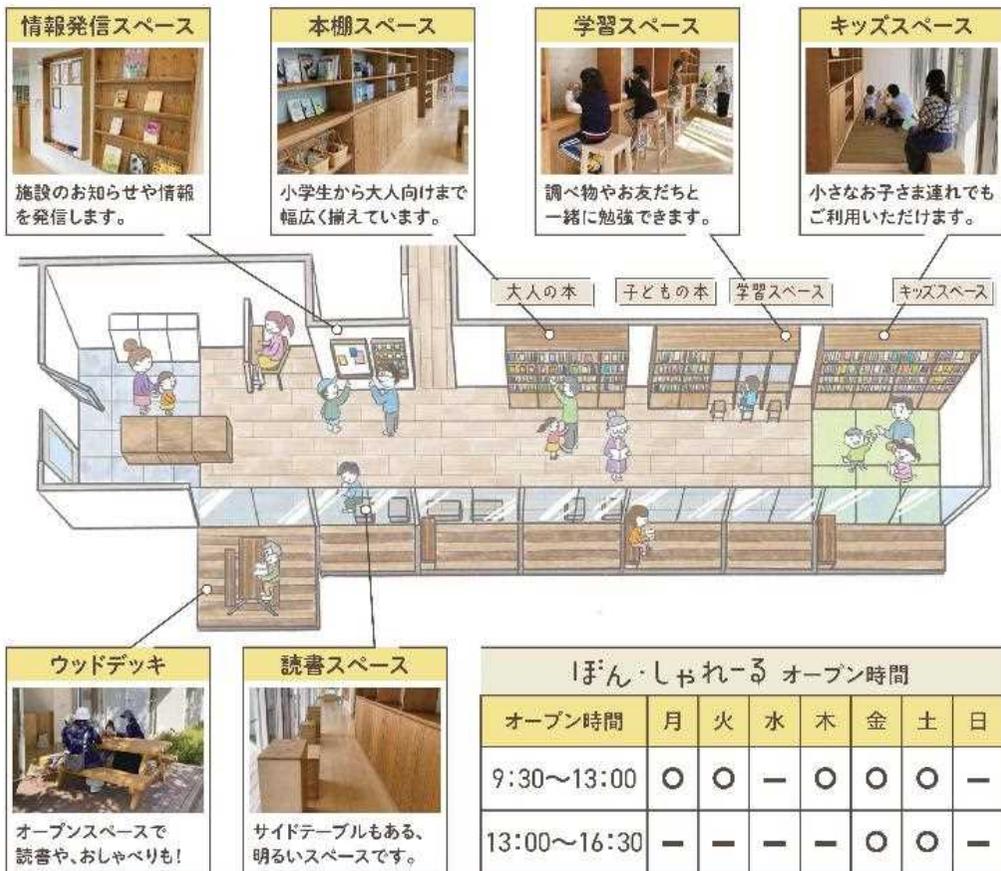
主な推進内容

- 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

集会所を活用した地域の交流拠点の整備

読み聞かせや本の貸出等の未就園児向けの本に関わる活動がなされていた経緯による地域住民からの要望

団地に“馴染み”がある「本」を核に多世代が繋がる「本で繋がるコミュニティスペース」を整備(R4.11)



地域の交流拠点を活用したコミュニティ形成

- オープニングイベント(R4.11)では、生活支援アドバイザーが企画段階から参画し、施設紹介を兼ねたクイズ大会やオリジナルしおり作りのワークショップ、スーパーボールすくい等を開催
- 地域住民の“楽しみ・繋がり”を軸にコミュニティ形成を推進



地域住民の評価

「お友達と学校の宿題の工作を一緒に作れて楽しかった」

お友達と一緒に読書スペースで本を読んだり、学習スペースで一緒に勉強するなどにより、本で繋がるコミュニティが形成

I-2-(1) 団地の資源を活用したコミュニティ醸成

原団地（福岡県福岡市）

- 管理開始 昭和42年度
- 戸数 1,877戸

連携体制

- 早良第2圏域会議（地域ケア会議）にURが参加
- 原団地地域勉強会

主な推進内容

- 健康寿命サポート住宅供給
- 子育てしやすいお部屋
- 生活支援AD配置
- 屋外空間の改修
- 管理サービス事務所等の改修
- 多世代が参加するコミュニティ形成イベント

健康広場等屋外環境を整備

自治会等地域関係者との拠点化施策のニーズに係る協議を重ねる中で「共同花壇など屋外環境を資源に活性化したい」という要望

健康広場や共同花壇等屋外環境を整備し豊かなコミュニティの醸成、子育てしやすい住環境の整備を推進



団地内の屋外環境を活かして整備した健康広場



自治会が管理する共同花壇

地域住民の評価

「散歩したり、運動ができる広場が整備されて良かった」

屋内外の環境を活かしたイベントの開催

○UR、地域包括支援センター、自治会等地域関係者とが協議の上、団地内共用部を活かした子どもから高齢者までの多様な世代の地域居住者向けのイベントを開催



地域包括支援センター、さわらにねっと連携した健康広場でのイベント(R4.10)



大原幼稚園と連携した集会所で夏の親子イベント(ボディペインティング/R4.8)



新緑の季節、親子おさんぽビンゴイベント(R4.5)を楽しむ親子



キッチンカーによる出店。イベント日も出店しています

地域住民の評価

「子供が伸び伸び遊べて、自宅ではなかなかできないことをさせてもらったのでとても良かった」

I-2-(1) 団地を活用した地方都市の魅力発信・交流促進

○ 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が事業で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

＜岩手県(復興局)との連携＞ 東坂戸団地「ひがしさかどマルシェ」

URが震災復興支援で関わった三陸地方の特産品を扱った「三陸直送」等の**多彩なマルシェ**等を開催(R4.10)



＜東坂戸の特産品が集結し大賑わいのマルシェ＞



地元の中学校が制作したアート作品を展示し、地域の交流拠点に

＜熊本県荒尾市・福岡県朝倉市との連携＞ 四箇田(しかた)団地「四箇田団地マルシェ」

URがまちづくりをしている**熊本県荒尾市と福岡県朝倉市**から届いたご当地グルメや旬の農産物等を扱う**マルシェ**を開催 (R4.10)



＜多くの人で賑わう会場＞



＜荒尾市・朝倉市の出店ブース＞

＜岡山県津山市・岩手県(復興局)との連携＞ 千島団地「大正クラフトライフマーケット」

各分野で繋がりのある地方都市を誘致し、**各地方の特産品を扱うふちマルシェ**を開催 (R4.11)
※連携協定を結んでいる大正区主催のイベントと同時開催



＜岩手県(復興局)のマルシェ みなさん興味津々＞



＜岡山県津山市のマルシェ 終日大盛況＞

I - 2 - (2) 第4期中期目標期間における整備敷地等の供給状況等

- 第4期中期目標期間では、新たな機能の導入等を目的に28件程度の整備敷地等を供給する見込み。多様な主体と協働し、地域・まちづくりの推進に大きく貢献
- 令和4年度は、赤羽台団地等、新たな機能導入等のための整備敷地等を5件供給

団地名	用途 (具体内容等)	期間計 (見込み)	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
新たな機能導入等を目的とした整備敷地等の供給 ○ (定量目標…新たな機能導入等の供給割合)		28件 (62%)	7件 (78%)	9件 (75%)	3件 (60%)	5件 (45%)	4件 ^{程度} (50%)
施設の開設 ☆※R1年度以降に供給した整備敷地等が対象		15件	1件	2件	6件	6件	-
R1年度 供給(7件)	浜見平/神奈川県茅ヶ崎市 公園 (公園) 日の里/福岡県宗像市 利便 (生活利便施設等) 浜見平 利便 (物販・サービス等) 高根台/千葉県船橋市 高齢者支援 (特別養護老人ホーム等) 高根台 医療 (診療所等) 鶴舞/奈良県奈良市 高齢者支援 (サービス付き高齢者向け住宅等) 豊四季台/千葉県柏市 利便 (コミュニティ食堂・スポーツクラブ)		● ★				
R2年度 供給(9件)	豊四季台 利便 (コンビニエンスストア) 梅ノ木/福岡県遠賀郡水巻町 子育て支援 (認定こども園駐車場) 鳴子/愛知県名古屋 子育て支援 (保育園) 草加松原/埼玉県草加市 子育て支援 (児童青少年交流センター) 草加松原 利便 (物販・飲食・サービス等) 鳴子 高齢者支援 (有料老人ホーム等) 南花台/大阪府河内長野市 子育て支援 (認定こども園) 武里/埼玉県春日部市 子育て支援 (保育施設) 鶴舞 利便 (物販、住宅)			● ★	● ★		
R3年度 供給(3件)	高森台/愛知県春日井市 利便 (ホームセンター等) 草加松原 利便 (商業施設、住宅) 平塚高村/神奈川県平塚市 医療 (病院等)				●	● ★	
R4年度 供給(5件)	赤羽台/東京都北区 利便等 (商業等、住宅) 澄川/北海道札幌市 利便等 (ドラッグストア等) 平塚高村 高齢者支援 (特別養護老人ホーム等) 浜見平 地域交流 (グラウンド、公園) 村上/千葉県八千代市 教育 (日本語学校)					●	● ● ● ● ●

I-2-(2) 地域に必要な機能導入【赤羽台団地（東京都北区）】

- 団地の建替えを契機に、北区等と連携し、**地域に必要な多様な機能を導入するなど、地域に開かれた団地への再生を実現**
- 区有地とUR所有地からなるB地区では、区と連携し、都市計画変更のうへ、**一体的に開発できる事業者を共同で公募し、商業・住宅等用地を供給(R4)**。まちづくりの課題解決等に大きく貢献

赤羽台団地（建替え・従前3,373戸/従後2,776戸）

平成11年度～事業着手
 平成18年度～建替後住宅への入居
 平成25年度 北区と赤羽台地区のまちづくりに関する基本協定を締結
 令和2年度 区とゲートウェイ形成を軸とした土地の一体活用に関する連携協定を締結
 令和3年度 都市計画変更（地区計画・高度地区・用途地域の3変更）

利便性・防災性の向上（令和4年度 整備敷地の供給）

- 赤羽台地区は、駅等低地部と約10mの高低差があるバリアフリー上の課題や、大規模水害時に高台となる当地区への避難経路の確保、区道上の駐輪場再整備等が課題
- URと北区は、双方土地の一体活用によるまちづくりの課題解決を図るため、**都市計画変更、事業者の共同公募を実施し、事業者を決定**
- 「擁壁を切り開き、地域をつなぐ」をコンセプトに、**地域に開かれた広場、アクセスルート（エレベーター、エスカレーター含む）、商業施設・公共駐輪場等が整備される見込み**。区や団地自治会等は、赤羽駅からの人の流れを創出し、賑わいが生まれる機能整備に期待



- 地方公共団体と連携・協力し、**利便性向上や高齢者生活支援の施策実現に寄与する整備敷地を供給(R4)**し、**社会課題の解決に貢献**

利便性向上等【澄川団地（北海道札幌市）事業着手 R1年度】

- 地域は、積雪地域であり、高齢化の進む居住者の自立した生活支援のため、**徒歩圏における生活利便施設の不足が課題**
- URは、施設誘致にあたり、**事業者の需要を確認**。利便施設の誘致には**用途地域の緩和(建設可能な店舗等規模の緩和)が必要**と認識
- **札幌市に都市計画(用途地域変更、地区計画決定)を提案(R4.6)**し、市と連携のうえ、**令和4年12月に都市計画決定を実現**



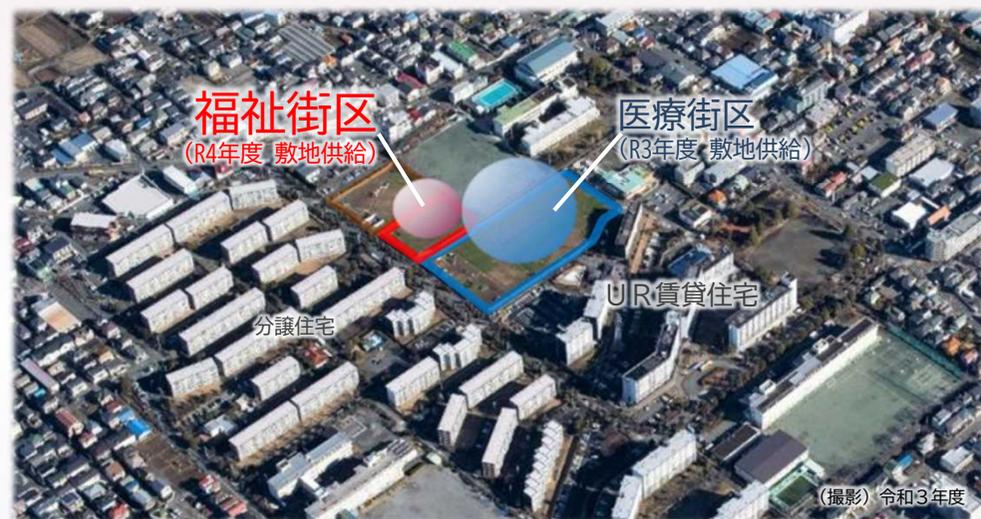
- 公募の結果、**複数の施設(ドラッグストア、サービス付き高齢者向け住宅等)を計画する事業者に決定し、令和5年3月、利便施設等用地を供給**。地域の課題に対応し、**スピード感ある事業を展開**



- ・ 市は、**施設の実現と今後のまちづくりに期待**
- ・ 団地自治会は、**ドラッグストアによる利便性向上、サービス付き高齢者向け住宅におけるデイサービスの利用に期待**

高齢者支援【平塚高村団地（神奈川県平塚市）事業着手 H28年度】

- 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等が課題**
- 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、**令和3年度、医療・福祉の両街区で連携可能な事業者を一体的に公募し、決定**



- **令和4年度、福祉施設用地を供給**。事業者により、公募条件となる**高齢者生活支援(地域密着型特別養護老人ホーム、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所等)や地域交流(地域交流スペース約100㎡)の機能が整備される見込み**
- ・ 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、地域交流スペースの実現による地域住民の交流促進、「ふれあい」と「にぎわい」の創出等に期待**
- ・ 団地自治会等は、**医療・福祉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となること等に期待**

○ 地域にとって貴重な交流の場の再生や、地域連携を条件付けた教育施設の整備により、団地に多様な機能を導入

地域交流【浜見平団地（神奈川県茅ヶ崎市）事業着手 H16年度】

○ 団地のグラウンドは、建設当初(昭和39年度)から、スポーツ施設のみならず、運動会やお祭り等、地域交流の場として機能。事業に伴うグラウンドの再整備等が課題



グラウンドでの運動会の様子

○ URは、茅ヶ崎市と連携し、平成25年度、市とグラウンドの移設に伴う協定を締結

○ 公園等は、事業進捗に応じ、段階的に整備。令和4年度、グラウンド・公園を市に移管



○ 貴重な地域交流の場を再生するとともに、災害時に避難エリアに活用するなど、防災機能も強化



長年、愛されてきた遊具「シロヤマ」。事業により、現位置で再整備



景観検討のうえ、防球ネットの高さを設定

・ 団地自治会等は、日常的にボール遊びのできる貴重な場所、少年サッカーや少年野球、お祭り等のイベントの利用に期待

教育施設【村上団地（千葉県八千代市）事業着手 H27年度】

○ 団地及び地域の活性化に繋がる土地利用の実現が課題

○ 住宅以外の用途を想定し、各業種にヒアリングする中で、既存住棟の活用に興味を示す事業者を発掘

○ 令和4年度公募により、既存住棟を改修のうえ、教育施設（日本語学校、学生寮）に活用する事業者を決定



(撮影) 令和4年度

○ 日本語学校開校、居住・交流人口の増、地域と連携したイベント開催が実現される見込みであり、団地及び地域の活性化に寄与



(撮影) 令和4年度

<公募条件>

- ・ 高齢者福祉施設、教育施設等の用途を1つ以上設置
- ・ 緑地又は広場を計1,500㎡以上確保
- ・ 北側に既設と同程度の歩行者通路を確保
- ・ 地域連携に関し、イベントの実施、地域活動への参加等を年4回以上実施 など

I-2-(2) 供給した整備敷地等における新たな施設開設①

○ **令和4年度は、前年度に並び最多となる6施設が開設。** 青少年交流センターや大規模商業施設、コミュニティ食堂等、**地域の魅力・価値向上に大きく貢献**

青少年交流・商業【草加松原団地(埼玉県草加市)】

『松原児童青少年交流センターmiraton』(R2年度敷地供給)



○ **松原児童館(H27年度閉館)に替わり、従来機能に青少年の活動、多世代交流、音楽活動の場の機能を加えた、草加市の新たな施設 (R5.1開設)**

・団地自治会等は、児童から青少年まで利用できる新たな施設等を評価。隣接事業者は、地域交流に係る連携に期待



商業施設『TOBU icourt』(R2年度敷地供給)



○ **生鮮三品の販売等を公募条件とした商業施設 (R5.3開設) 地域が集える空間や、地域交流のイベント等が実現**

・市や団地自治会等は、コミュニティ形成拠点の実現、事業者及び地域関係者によるエリアマネジメントに係る連携等に期待

コミュニティ食堂・健康増進【豊四季台団地(千葉県柏市)】

『わとか食堂・ダンロップスポーツクラブ24 豊四季』(R1年度敷地供給)



○ **コミュニティ食堂・スポーツクラブ(マシンジム、プール等) (R5.3開設)。地域の交流創出、フレイル予防(栄養[運動][社会参加])の機能が実現**

・東京大学高齢社会総合研究機構及び柏市は「高齢者の欠食防止やコミュニティ形成の場等の機能」を期待



保育施設等【南花台団地(大阪府河内長野市)、鳴子団地(愛知県名古屋市)、高森台団地(愛知県春日井市)】



河内長野市からの依頼を受け、令和2年度、**防災上の課題(地すべり危険箇所等に所在)を抱えた保育園の移転先用地を供給 (R5.1施設移転)**

・地元は「地域の中心にこども園が移転し、子供の声が聞こえ、地域が明るくなった」と評価



地域のコミュニティ形成を目的に、令和2年度、**カフェ併設等を条件に介護福祉施設用地を供給 (R4.10開設)**

・コロナの影響で地域とのイベントは開催できていないが、併設のカフェは、よく利用されている模様。団地自治会等は、今後の地域連携等に期待



春日井市と連携し、**用途地域を変更**(建設可能な店舗の床面積500㎡以内→10,000㎡以内)のうえ、令和3年度、**利便施設用地を供給 (R5.3開設)**

・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) 供給した整備敷地等における新たな施設開設②

○ 過年度に供給した整備敷地において、順次、施設が開設。コミュニティ拠点や商業施設、高齢者施設等地域の魅力・価値向上に資する施設が開設し、社会課題の解決にも貢献

コミュニティ拠点 【日の里団地(福岡県宗像市)】 R3年度開設

コミュニティ拠点『ひのさと48』



【R4.5 国土交通省 まちづくりアワード(実績部門)特別賞 受賞】
【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】

- 生活利便施設導入等を条件に整備敷地等をR1年度に供給し、事業者が住棟を改修。宗像市、事業者、URとで連携協定も締結
- 施設は、地域との対話等により、徐々に機能が具体化。「さとのBEER」が世界的な賞を受賞、団地クライミング、Co-Doingスペース等、メディアに掲載。先導的な施設に発展中
- 団地住民、学生、企業、大学、移住者等がつながる取組が団地再生の好例として先導性、多様性を持つものとして高く評価され『国土交通省第1回まちづくりアワード特別賞』を受賞



○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

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

○令和4年3月、Co-Doingスペース※48「さとのひWONDER BASE」もオープン

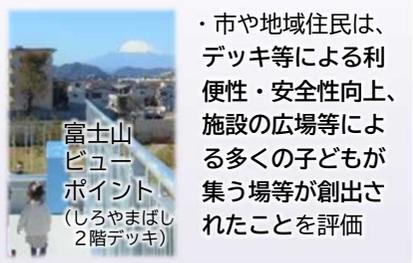


商業【浜見平団地(神奈川県茅ヶ崎市)】 R3年度開設

(浜見平団地・R3年度開設) 複合商業施設『ブランチ茅ヶ崎3』



- 商業施設3期。ブリッジで接続し、各施設へ移動可能に
- 飲食等に加え、まちスポ(NPO拠点)も移転。茅ヶ崎市、事業者、NPO法人、URとでエリアマネジメントにかかる連携協定を締結。公民連携により、持続可能なまちづくりを推進中
- 施設に防災倉庫も設置。災害時は一時避難場所にも活用



市や地域住民は、デッキ等による利便性・安全性向上、施設の広場等による多くの子どもが集う場等が創出されたことを評価

高齢者施設等 【高根台団地(千葉県船橋市) 鳴子団地(愛知県名古屋市)】

(高根台団地・R3年度開設)

(鳴子団地・R3年度開設)

特別養護老人ホーム

医療施設(一般内科、訪問医療等)

保育園



公募で提案を募り、ティーサロン等も実現

軽度や慢性の疾患等を診療する医療施設を誘致

名古屋市と連携し、保育園の早期開設が実現

- 団地再生事業中団地にて、団地施設の有効活用を実証的に研究する観点から、空き施設を活用して、民間事業者等と**陸上養殖**（バナメイエビ・カワハギ・ヒラメの養殖）の**共同研究を開始**。従来の手法にとらわれない建物の新たな活用方策を模索

陸上養殖の共同研究【新多聞団地（兵庫県神戸市）団地施設】

住宅団地の高経年化への対応として、住宅以外の新たな機能導入、就業・交流の場の創出等が課題
従来の手法にとらわれず、団地施設の有効活用を実証的に研究

令和4年度、団地を活用した**陸上養殖の共同研究を開始**



目論見

住宅地での地産地消(消費地立地)の実現に向けた「団地」の活用

- 消費地近接による販路拡大
団地での地産地消の実現により、高鮮度・低コストの流通が可能



完全閉鎖循環型陸上養殖システムの特許を有する社

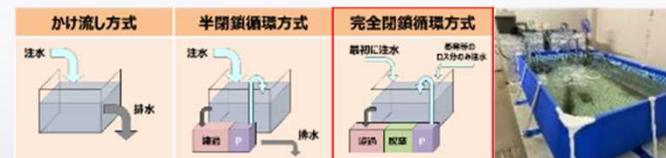
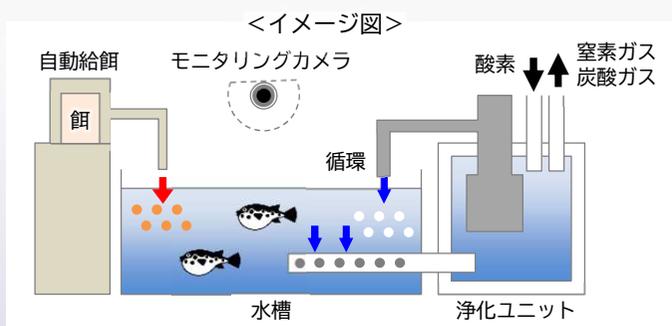
(株)ウイルステージ

UR

URグループ会社
(日本総合住生活株)

『消費地立地型の完全閉鎖循環型陸上養殖システム実用化に関する研究』

- 日常的な飼育水の排水が不要な「完全閉鎖循環型の水質浄化システム」の導入
・ユニットの小規模化等により、柔軟な場所選定ができ、既存建物でシステム導入が可能



<メディアへの掲載>

- 「NHK」(R4.12.9、R5.2.4、R5.3.31)
- 「関西テレビ」(R4.12.9)
- 「テレビ大阪」(R4.12.9)
- 「サンテレビジョン」(R4.12.9、R5.3.21)
- 「毎日放送」(R4.12.9)
- 「テレビ朝日(ナニコレ珍百景)」(R5.3.26)
- 「NHK(所さん!事件ですよ)」(R5.4.27)
- 「日経新聞」(R4.9.30)
- 「朝日新聞」(R4.12.15)
- 「読売新聞」(R4.12.16)
- など

多様な世代が生き生きと暮らし続けられる、住まい・まちへの展開

- 職住育が近接した多世代共生のまちづくりへの展開を検討
施設見学・イベント等によるコミュニティの醸成、高齢者雇用等による就業機会の創出を目指し、共同研究を推進



見学イベントの様子 (R5.3.21開催、見学・エビ試食)

I-2-(2) 団地再生事業中団地における新たな展開

○ 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等、「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) UR】

①赤胴車引継ぎ式(R2.10)

○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の入った「赤胴車贈呈証明書」も手渡し

②団地への移設・広場整備(R2・R3)

○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(R3.7~)

○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。縁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「ツヤマルシエ」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

○ **令和4年度、新たに4件の連携協定等を締結**。団地の整備敷地と公有地との一体活用やまちづくりラボ（まちづくりに係る交流・情報発信の拠点施設）での連携等、**地方公共団体等とともに、社会課題に柔軟に対応**

東京都 北区・民間事業者

『赤羽台周辺地区中高層住宅複合B地区の土地利用等に係る三者協定』(R4.11)



○ 令和2年度、北区有地とUR所有地の一体活用を図るため、区とURとで土地譲渡の共同公募等を定めた連携協定を締結



○ 令和4年度、土地譲受事業者の決定に伴い、**区、民間事業者、URとで、土地利用及び周辺地区を含めたまちづくりの推進等にあたり、三者協定を締結**

東京都 板橋区・民間事業者

『高島平地域及び高島平団地における連鎖的都市再生の推進に向けた連携協定』(R5.3)

○ 移動を始めとする地域課題等の解決並びに魅力ある団地再生等に向けた施策を**板橋区、民間事業者(トヨタモビリティ東京(株))、URとで協働で推進するため、連携協定を締結**



< 連携事項 >

- ・環境に配慮した次世代モビリティサービスの提供及び利活用
- ・高島平駅周辺等における交通結節機能の強化
- ・地域の活性化及び区民・団地居住者に向けたサービスの向上 など

東京都 足立区

『竹の塚まちづくりラボ・プロジェクト[※]推進に関する基本協定』(R5.1)

○ 令和3年度、足立区等と駅周辺のまちづくりに関する基本協定を締結。令和4年度、**区とURとで「まちづくりラボ・プロジェクト」を始動**



○ プロジェクト始動に際し、**区とURとでプロジェクト推進に関する基本協定を締結**。駅周辺のまちの活性化等を推進

大阪府 堺市

『包括連携に関する協定』(R5.1)

○ 堺市とURが相互に連携することにより、**両者が進める施策をより一層加速させるため、包括連携に関する協定を締結**

< 協定締結によって推進する主な施策 >

- ・UR賃貸住宅の更新と合わせた一体的なエリア全体の都市機能の更新及び魅力向上
- ・UR賃貸住宅を活用した若年層・子育て世代の誘引や連携したプロモーションによる市内定住の促進 など



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（BF）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（R4）

<p>①建替え住宅の供給 561戸供給</p>  <p>泉北パークヒルズ竹城台</p>	<p>②リノベーション改修住戸の供給 8,747戸供給</p>  <p>志徳団地</p>	<p>③手すり設置対応（BF化） BF化を図った住宅の割合62.5%</p>  <p>手すりの設置の例</p>
--	---	---

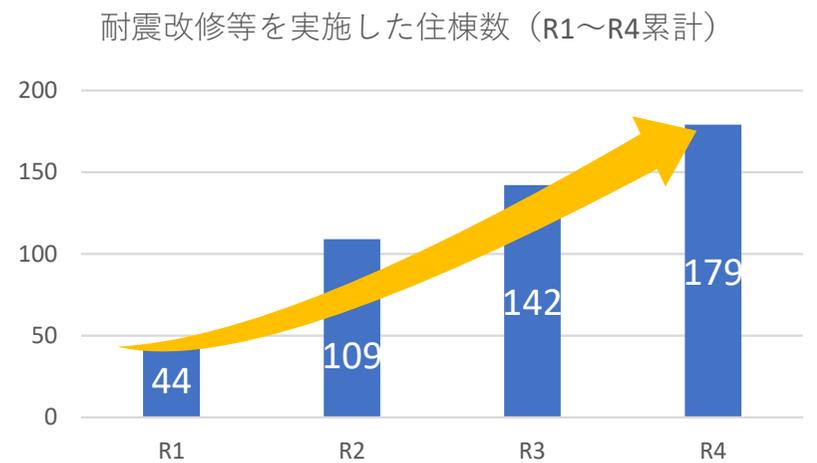
UR賃貸住宅ストックの耐震化

・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

（耐震改修等を実施した住棟数）

令和4年度**37棟実施**（令和元年度以降累計179棟実施）

令和4年度末時点でUR賃貸住宅ストックの耐震化率**95.3%**



I-2-(3) 民間事業者と連携した団地・地域の活性化

- 多様化する居住ニーズに対応するため、住戸だけでなく、共用部のリノベーションを含めたハード施策、イベント開催等ソフト施策を「MUJI×UR団地まるごとリノベーション」の第一弾として花見川団地（千葉県千葉市）で実施

協定締結（令和3年3月）

団地まるごとリノベーション

住戸リノベーション × 共用部リノベーション

若年層のお客様に入居してもらう

共用部リノベーション × 地域コミュニティ形成

交流の場をつくる

地域コミュニティ形成 × 情報発信

たくさんの地域関係者とつながる



団地を拠点とした地域の生活圏の活性化



協定締結署名時の様子
（左から、MUJI HOUSE松崎社長（当時）、UR 中島理事長）

住戸・共用部のリノベーション

・住戸（R1～）、共用部（R4～）のリノベーション

・住戸以外に団地の商店街をリノベーションし、交流の場として活用予定



before



after

商店街
リノベーションイメージ
（R5年度完成予定）

地域コミュニティ形成

・各種イベント等を通じて、地域関係者と連携（R3～）



月に1回開催している活性化
イベントの様子



無印良品による出張販売

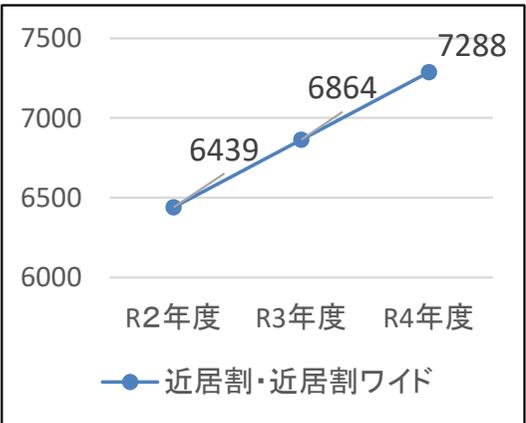
I-2-(3) 安心して子育てができる環境整備

○ 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、家賃の減額率を5%から20%に拡充

子育て世帯に対する支援

- ・ 近居割・近居割ワイド【令和4年度契約実績：7,288件（令和3年度：6,864件、令和2年度：6,439件）】
- ・ うち子育て世帯向け近居（拡充）【令和4年度契約実績：1,039件（令和3年度※：219件）】

※令和4年1月募集開始



I - 2 - (3) UR賃貸住宅におけるDXの推進

- 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4年度利用実績：167件（令和3、4年度利用実績：382件）

■利用されたお客様の声

- ・ 契約の為に営業センターまで行くのは時間的にも経済的にも大変なので、非常に便利。今後も是非、オンラインでの契約手続きを継続してほしい。
- ・ 新型コロナウイルス感染リスクを気にせずに契約手続きができるのは、安全安心の面でありがたい。



(契約手続きの様子)

居住者向けアプリの実証実験

- ・ URからの各種お知らせ、地域情報、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
- ・ 泉北ニュータウン内の12団地（堺市南区）において実証実験を実施

■対象者：257名
※泉北ニュータウン12団地居住者のうちアプリモニター会員

■期 間：R4.7～R4.12

■利用されたお客様の声

- ・ 自分が住んでいる泉北ニュータウンに対して地元愛が高まる素晴らしいツールだと思います
- ・ 自分が住んでいる団地の情報が見られるのは安心感があり、住んでいる人にとって便利な情報が豊富で良かった



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

- 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、地方公共団体からの要請受領後、協議が整った地方公共団体にて、セーフティネット登録住宅を募集

登録状況

- ・家賃補助付きセーフティネット住宅として、地方公共団体からの要請を受け、**令和4年度合計9戸の登録**を行った

■登録住戸例 立花一丁目団地（東京都墨田区）



1DK・32.05㎡

場所：東京都墨田区立花1-27
 家賃：6.06万円(⇒4.06万円)※
 ※家賃低廉化補助の適用後の入居者負担額。入居者の所得に応じて変動

■地方公共団体別、セーフティネット登録住宅住戸数

地公体	登録住戸数	団地	募集開始時期
横浜市	6戸	飯島（横浜市栄区）	R4.7
		左近山2戸（横浜市旭区）	R5.10
		くぬぎ台（横浜市保土ヶ谷区）	R5.1
		南永田2戸（横浜市南区）	R5.1
福岡市	2戸	吉塚六丁目（福岡市博多区）	R4.10
		箱崎五丁目（福岡市東区）	
墨田区	1戸	立花一丁目（東京都墨田区）	※

※墨田区は区が入居者募集を実施

（令和4年度末時点）

- ・既に登録した地方公共団体（横浜市、福岡市、墨田区）については、令和5年度以降も、継続して住戸を登録予定
- ・他の地方公共団体についても協議・意見交換を実施

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）

神戸市との連携

包括連携協定の締結 (R4.6)

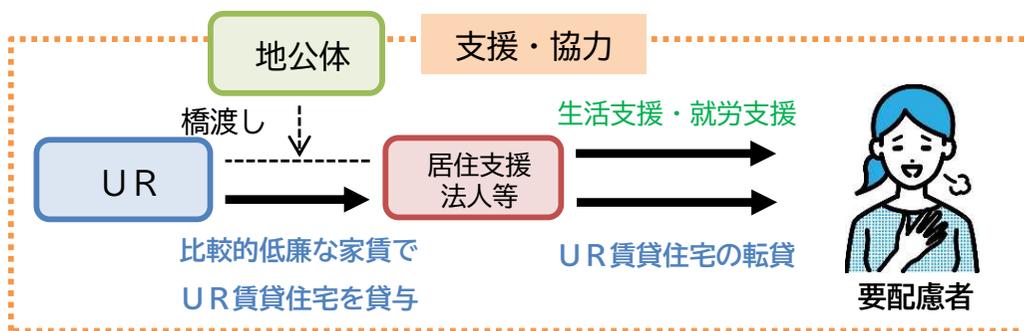


神戸市との総合的な支援スキームの提供

住宅確保要配慮者への総合的な支援を目指し、神戸市とURが連携して、空き住戸を活用する居住支援法人等を募集

居住支援法人等が住宅確保要配慮者にUR賃貸住宅を転貸するとともに、生活支援・就労支援を実施

(活用イメージ)



関係者からの評価

- ・ 「郊外団地活用の可能性の検討」として、UR賃貸住宅の空き住戸を居住支援法人に貸与し、住まいの確保にお困りの方への居住支援活用をスタートすることができた
- ・ 今後、UR賃貸住宅を活用した居住支援が神戸市内にとどまらず、全国的に応用、展開されることを期待

