

様式 1-2-4-1 中期目標管理法 中期目標期間評価 項目別評価調書（国民に対して提供するサービスその他業務の質の向上に関する事項）様式

| 1. 当事務及び事業に関する基本情報 | | | |
|--------------------|--|----------------------|-----------------------------------|
| I-2-1 | 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 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 (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） | 都市再生機構法第 11 条第 1 項第 12 号から第 15 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) | H26 年度 | H27 年度 | H28 年度 | H29 年度 | H30 年度 | | H26 年度 | H27 年度 | H28 年度 | H29 年度 | H30 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 51% | 約 53% | 約 55% | 予算額（百万円） | 1,618,601 | 381,026 | 398,503 | 412,151 | 441,419 |
| バリアフリー化を図った住宅の割合（実績値） | — | 47.1% | 48.1% | 49.8% | 51.7% | 53.4% | 55.1% | 決算額（百万円） | 1,507,038 | 386,163 | 396,862 | 421,179 | 441,629 |
| 達成度 | — | — | — | 102% | 101% | 101% | 100% | 経常費用（百万円） | 560,050 | 578,669 | 571,365 | 580,357 | 578,234 |
| 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 | | 20 団地程度（着手） | 20 団地程度（着手） | 20 団地程度（着手） | 20 団地程度（着手） 8 団地程度（形成） | 20 団地程度（着手） 25 団地程度（形成） | 経常利益（百万円） | 76,771 | 90,087 | 104,015 | 86,034 | 97,624 |
| 地域医療福祉拠点の形成（実績値） | — | — | 23 団地（着手） | 24 団地（着手） | 39 団地（着手） 6 団地（形成） | 42 団地（着手） 18 団地（形成） | 37 団地（着手） 46 団地（形成） | 行政サービス実施コスト（百万円） | — | ▲32,122 | ▲35,262 | ▲17,405 | 7,507 |
| 達成度 | — | — | 115% | 120% | 195% | 210%（着手） 225%（形成） | 185%（着手） 184%（形成） | 従事人員数（人） | 1,379 | 1,365 | 1,380 | 1,433 | 1,522 |

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）については、次のとおり記載。平成 26 年度 ①予算額、決算額：勘定別支出額の計を記載。②経常費用、経常利益：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：年間平均支給人員数を記載。

平成 27 年度、平成 28 年度、平成 29 年度、平成 30 年度 ①予算額、決算額：セグメント別支出額を記載。②経常費用、経常利益：セグメント別に記載。③従事人員数：年間平均支給人員数を記載。

3. 中期目標期間の業務に係る目標、計画、業務実績、中期目標期間評価に係る自己評価及び主務大臣による評価

| 中期目標 | 中期計画 | 主な評価指標等 | 法人の業務実績・自己評価 | | 主務大臣による評価 | |
|--|---|---------|--------------|------|-----------|-----------|
| | | | 業務実績 | 自己評価 | (見込評価) | (期間実績評価) |
| <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、重層的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、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</p> | | | | <p>評価</p> | <p>評価</p> |

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。

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、コスト削減、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>(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><主な定量的指標> バリアフリー化を図った住宅の割合 55%</p> <p><その他の指標> 地域医療福祉拠点の形成に着手 100 団地程度 地域医療福祉拠点の形成 20 団地程度</p> <p><評価の視点> ・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か。 ・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か。</p> | <p><主要な業務実績> <主な定量的指標> バリアフリー化を図った住宅の割合 55.1%</p> <p><その他の指標> 地域医療福祉拠点の形成に着手 ・165 団地（うち大都市圏のおおむね 1,000 戸以上の団地 111 団地） 地域医療福祉拠点の形成 ・70 団地（うち大都市圏のおおむね 1,000 戸以上の団地 49 団地）</p> | <p><評定と根拠> 評定：A</p> <p>「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ため、地域医療福祉拠点の形成、高齢者・子育て世帯等に対する住宅供給等の適切な実施、団地のバリアフリー化の推進、見守り等サービス付きの賃貸住宅の供給、居住者の居住の安定の確保に係る各施策を実施。</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、平成 30 年度末で 55.1%と、中期計画（約 55%）を達成した。</p> <p>UR賃貸住宅の地域医療福祉拠点化については、これまでに着手した団地の存する地方公共団体に加え、新たに着手する団地の存する地方公共団体に対しても積極的な働きかけを行うとともに、その他関係団体と十分な協議を行うことにより、平成 30 年度末時点で、中期計画の 100 団地を上回る 165 団地（うち大都市圏のおおむね 1,000 戸以上の団地 111 団地）、の着手に至った。</p> <p>また、前年度までに着手した団地においては、地方公共団体及びその他関係団体と連携を密に行い、中期計画の 20 団地を上回る 70 団地（うち大都市圏のおおむね 1,000 戸以上の団地 49 団地）について形成に至った。</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</p> | | <p>地域医療福祉拠点化については、100 団地程度の着手、20 団地程度の形成とする目標に対し、平成 30 年度末時点で 165 団地を着手（うち大都市圏のおおむね 1,000 戸以上の団地 111 団地）、70 団地を形成（うち大都市圏のおおむね 1,000 戸以上の団地 49 団地）し、目標値を上回った。</p> <p>高齢者の住まいに対するニーズに応えるため、高齢者関連施設の誘致を行</p> | | | |

| | | | | | |
|--|--|--|---|---|--|
| | <p>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>っており、平成30年度末時点で高齢者施設を462件誘致している。さらに、高齢者の自立歩行を前提とした健康寿命サポート住宅を平成30年度末時点で812戸（うち平成28年度以降に供給した地域優良賃貸住宅制度に基づくものは759戸）供給し、介助用車椅子での生活を前提とした高齢者向け優良賃貸住宅は平成30年度末時点で過年度の新規供給も含め、約22,000戸管理している。</p> <p>高齢者の住替え支援として階下移転制度を実施し、第三期中期計画期間中（平成30年度末時点）に1,288件実施している。</p> <p>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行うため、アンケートなどを実施した。</p> <p>また、地域医療福祉拠点化の進捗状況や特徴を定期的に評価・見える化し、その後の方向性を共有化することで、より効果的な投資を行えるようにした。</p> | <p>「健康寿命延伸」への対応として、自立高齢者向けの住宅仕様である「健康寿命サポート住宅」を供給した。</p> <p>また、全国の団地において、健康増進・社会参画機会の創出、多世代コミュニティ拠点の整備、見守りサービスの導入等を推進した。</p> <p>上記のとおり、超高齢社会に対応したモデルとなり得る施策をハード・ソフト両面で推進した。</p> <p>ミクストコミュニティの形成に向けて、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適用する「近居割」に加え、平成27年9月に機構が指定するエリア内のあらゆる住宅で近居する場合に適用する「近居割ワイド」を導入した。更に、平成28年2月から平成30年3月までは国の財政支援を得て、一定の所得以下の世帯を対象に5年間20%割引を実施し更なる推進を図った。（平成26年度～平成30年度の本制度による契約件数27,874件）</p> <p>これらを踏まえ、A評価とする。</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、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を形成する。</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</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、平成30年度末時点で165団地に着手（うち大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地111団地）、70団地において形成（うち大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地49団地）した。（一部再掲）</p> <p>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行うため、アンケートなどを実施した。地域医療福祉拠点化の進捗状況や特徴を定期的に評価・見える化し、その後実施する事業に適切に活用することとした。（一部再掲）</p> | | |

| | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|
| | <p>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>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>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適用する「近居割」に加え、平成27年9月には機構が指定するエリア内のあらゆる住宅で近居する場合に適用する「近居割ワイド」を導入した。「近居割」、「近居割ワイド」とも新たに入居する世帯の家賃を5年間5%割引しており、平成28年2月から平成30年3月までは国の財政支援を得て、一定の所得以下の世帯を対象に5年間20%割引となる募集を実施し更なる推進を図ったところ。また、対象となる団地、エリアを順次拡大し、平成30年度末時点で近居割対象1,169団地、近居割ワイド対象126エリア527団地となった。（平成26年度～平成30年度の本制度による契約件数27,874件）</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30年度末時点における申込件数は合計9,272件となった。</p> <p>平成26年度に導入した地域優良賃貸住宅制度を活用した「子育て割」について、平成28年度に新婚世帯など減額要件を拡大し、平成30年度末時点で3,012戸供給した。</p> <p>若年世帯向け「U29割」の年齢要件を拡大した「U35割」（平成26年度～平成30年度の本制度による契約件数14,692件）、子育て世帯向けの「そのママ割」（平成26年度～平成30年度の本制度による契約件数14,063件）を実施し、子育て世帯と予備軍である若年世帯の支援を実施した。</p> | | | |

| | | | | | |
|--|---|--|--|--|--|
| | | | <p>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等の多世代交流スペース提供や、子育て支援サービスの提供を各団地において実施（みさと団地（埼玉県三郷市）や男山団地（京都府八幡市）等）。その活動には、自治会も参加しており、結果、高齢者の社会参画機会を創出し、コミュニティ活力の維持・向上に寄与している。</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>バリアフリー化を図った住宅の割合を約55%とする目標に対し、平成30年度末時点で55.1%と目標を上回った。</p> <p>高齢者の外出を促すバリアフリー化として、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（赤羽台団地（東京都北区）等）。</p> <p>中層住棟へのエレベーターの後付設置については、平成26年度から平成30年度末までに10団地29棟で合計82基を供用開始した。</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>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</p> | | <p>平成27年度から基本的に全国の居住者が低廉な料金で受けられる見守りサービスを展開し、平成30年度末の申込件数は2,725件となっている。</p> <p>なお、見守りサービスについては、PRの成果もあって加入者数は増加傾向にあり、団地居住者への浸透が進んでいるところ。</p> <p>また、高島平団地（東京都板橋区）では、UR賃貸住宅団地の既存住宅を活用して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について、42戸（平成30年度末時点）を供給したほか、整備敷地等を譲渡・賃貸することにより、第三期中期計画期間中（平成30年度末時点）に全国13箇所（888戸）でサービス付き高齢者向</p> | | |

| | | | | | |
|--|---|--|---|--|--|
| | 整備に努める。 | | <p>け住宅の供給が行われている。</p> <p>上記のとおり、高齢者世帯等が安心して住み続けられる環境整備を着実に推進している。</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>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、国からの財政支援を得て、家賃減額を実施（平成26年度約33,700世帯 平成27年度約31,200世帯 平成28年度約28,300世帯 平成29年度約25,300世帯 平成30年度約22,900世帯）。</p> <p>高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）、地域優良賃貸住宅制度に基づき家賃減額を実施した健康寿命サポート住宅及び子育て世帯を応援するために地域優良賃貸住宅制度を活用した子育て割において、国からの財政支援を得て、家賃減額を実施（高優賃 平成26年度約22,100世帯 平成27年度約22,100世帯 平成28年度約22,200世帯 平成29年度約22,200世帯 平成30年度約22,000世帯 健康寿命サポート住宅 平成28年度約100世帯 平成29年度約300世帯 平成30年度約600世帯、子育て割 平成26年度約700世帯 平成27年度約1,400世帯 平成28年度約1,900世帯 平成29年度約2,400世帯 平成30年度約2,700世帯）。</p> <p>平成27年7月に団地再生・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。</p> <p>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、国からの財政支援を得つつ、家賃減額を実施した（平成26年度約24,300世帯 平成27年度約25,400世帯 平成28年度約24,300世帯 平成29年度約23,800世帯 平成</p> | | |

| | | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|--|
| | | | 30年度約24,100世帯)。 上記により、居住者の居住の安定の確保に係る施策を着実に実施している。 | | | |
|--|--|--|---|--|--|--|

| | | | | | | |
|------------|--|--|--|--|--|--|
| 4. その他参考情報 | | | | | | |
| 無し | | | | | | |

様式 1-2-4-1 中期目標管理法 中期目標期間評価 項目別評価調書（国民に対して提供するサービスその他業務の質の向上に関する事項）様式

| 1. 当事務及び事業に関する基本情報 | | | |
|--------------------|--|----------------------|-----------------------------------|
| I-2-2 | 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 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 (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） | 都市再生機構法第 11 条第 1 項第 12 号から第 15 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) | H26 年度 | H27 年度 | H28 年度 | H29 年度 | H30 年度 | | H26 年度 | H27 年度 | H28 年度 | H29 年度 | H30 年度 |
| UR賃貸住宅 ストックの再 生・再編 (計画値) | 平成 30 年度 末までに約 10 万戸着手、 平成 18 年度 末比で約 5 万 戸削減 | 前中期目標期間 中に 4 万戸程度着手 2 万戸程度削減 | 5,400 戸 程度 | 8,000 戸 程度 | 9,000 戸 程度 | 8,000 戸 程度 | 12,200 戸 程度 | 予算額（百万円） | 1,618,601 | 381,026 | 398,503 | 412,151 | 441,419 |
| UR賃貸住宅 ストックの再 生・再編 (実績値) | — | 前中期目標期間 中に 18,908 戸着手 15,553 戸削減 | 6,069 戸 2,181 戸 | 8,831 戸 4,398 戸 | 10,107 戸 4,495 戸 | 7,695 戸 8,423 戸 | 11,389 戸 10,841 戸 | 決算額（百万円） | 1,507,038 | 386,163 | 396,862 | 421,179 | 441,629 |
| 達成度 | — | — | (着手) 112% (削減) 121% | (着手) 110% (削減) 119% | (着手) 112% (削減) 102% | (着手) 96% (削減) 130% | (着手) 93% (削減) 128% | 経常費用（百万円） | 560,050 | 578,669 | 571,365 | 580,357 | 578,234 |
| | | | | | | | | 経常利益（百万円） | 76,771 | 90,087 | 104,015 | 86,034 | 97,624 |
| | | | | | | | | 行政サービス実施コスト（百 万円） | — | ▲32,122 | ▲35,262 | ▲17,405 | 7,507 |
| | | | | | | | | 従事人員数（人） | 1,379 | 1,365 | 1,380 | 1,433 | 1,522 |

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）については、次のとおり記載。平成 26 年度 ①予算額、決算額：勘定別支出額の計を記載。②経常費用、経常利益：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：年間平均支給人員数を記載。

平成 27 年度、平成 28 年度、平成 29 年度、平成 30 年度 ①予算額、決算額：セグメント別支出額を記載。②経常費用、経常利益：セグメント別に記載。③従事人員数：年間平均支給人員数を記載。

| 3. 中期目標期間の業務に係る目標、計画、業務実績、中期目標期間評価に係る自己評価及び主務大臣による評価 | | | | | | |
|--|--|--|--|--|-----------|-----------|
| 中期目標 | 中期計画 | 主な評価指標等 | 法人の業務実績・自己評価 | | 主務大臣による評価 | |
| | | | 業務実績 | 自己評価 | (見込評価) | (期間実績評価) |
| <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、近接地建替えも活用した複数団地の統合・再配置などにより、ストックの再生・再編を加速すること。なお、近接地建替えは、現地での建替えや集約では事業の長期化が見込まれるなど事業の円滑な実施が困難な場合に、民間開発の支障とならないよう留意しつつ、また、居住者の居住の安定確保及び良好なまちづくりとコミュニティの維持・活性化がなされるよう配慮しつつ、実施すること。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</p> | <p>(2) スtock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、近接地建替え等による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。</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：約 10 万戸 削減戸数：約 5 万戸</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か。 ・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か。 ・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か。 ・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か。 | <p><主要な業務実績></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、下記のとおり、居住者の居住の安定に配慮しつつ、UR 賃貸住宅の再生・再編を推進した。</p> <p>また、「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針」の内容の見直しに向けた検討を実施し、平成 30 年 12 月に「UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」を策定・公表した。</p> <p><その他の指標></p> <p>ストック再生・再編 着手戸数：93,801 戸 削減戸数：50,552 戸</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基本方針を明確にするとともに、再生・再編を推進した。</p> <p>事業の実施に当たっては、居住者の居住の安定に配慮し、移転先住宅のあっせん、所定の家賃減額、話し合いの積み重ねによる合意形成など丁寧に対応するとともに、団地や地域に必要な施設誘致やサービス導入、インフラ整備など、まちづくりに係る地方公共団体等との協議・調整を行うなど、様々な関係者との合意形成を図りながら着実に事業を実施してきた。また、地方都市に存する団地の譲渡先の掘り起こしに努めるとともに、借地上の建物について土地所有者等と当該建物の取扱いに係る協議を積極的に行うことで建物の譲渡等、ストックの再生・再編を推進した。</p> <p>着手については、約10万戸(95,134戸)を見込んでいたところであるが、平成30年度着手戸数について、居住者等と話し合いを進めていた団地において、団地の将来像等に対する、より具体的な議論の深まりに伴い、居住者等から、さらなる話し合いの継続を求められたことから、着手を後送りにしたことにより年度計画(12,200戸)に対して、11,389戸の実績となったことから、中期計画期間の着手戸数は、約9.4万戸(93,801戸)の実績となった。一方、ストックの削減については、約5万戸(48,211戸)の見込みに対し、削減戸数約5.1万戸(50,552戸)</p> | <p>評定</p> | <p>評定</p> |

| | | | | | |
|--|--|--|--|---|--|
| <p>も含めサブリース契約により民間事業者運営を委ねること。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>の実績となり、経営改善に直接的に寄与する削減戸数の計画を達成した。</p> <p>また、機構法改正により可能となった近接地建替えに平成30年度に初めて着手したほか、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>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、近接地建替えも活用したエリア単位での複数団地の統合・再配置等を行う。</p> <p>近接地建替えは、現地での建替えや集約では事業の長期化が見込まれるなど事業の円滑な実施が困難な場合に実施する。</p> <p>その際、ストックの圧縮に取り組むとともに建替え先の選定に当たって民間開発の支障とならないよう留意するものとし、この点について、事前に学識経験者等の第三者から構成される委員会の確認を受けるものとする。また、事業の実施に当たっては、居住者の居住の安定確保及び良好なまちづくりとコミュニティの維持・活性化がなされるよう配慮する。</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</p> | | <p>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、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した。</p> <p>事業実施に当たっては、収益性の向上を図るため、エリア単位での複数団地の統合・再配置等を実施した。（泉北竹城台一丁目団地、博多駅前四丁目第二団地）</p> <p>平成 27 年 7 月に近接地建替えを可能とする機構法改正が成立。機構施行の土地区画整理事業と連携した、近接地建替え事業に平成 30 年度に初めて着手した。</p> <p>平成 27 年 7 月に団地再生・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。</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、近接地建替えも活用したエリア単位での複数団地の統合・再配置等を行う。</p> <p>近接地建替えは、現地での建替えや集約では事業の長期化が見込まれるなど事業の円滑な実施が困難な場合に実施する。</p> <p>その際、ストックの圧縮に取り組むとともに建替え先の選定に当たって民間開発の支障とならないよう留意するものとし、この点について、事前に学識経験者等の第三者から構成される委員会の確認を受けるものとする。また、事業の実施に当たっては、居住者の居住の安定確保及び良好なまちづくりとコミュニティの維持・活性化がなされるよう配慮する。</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</p> | |

| | | | | | | |
|--|---|--|--|--|--|--|
| | う。 | | | ることとした。 | | |
| | <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>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>耐震化率の向上に向けて耐震改修工事を行い、結果、賃貸住宅ストック全体の耐震化率は約94%となった（平成30年度末時点）。</p> <p>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となった低層棟等についても、順次耐震診断を実施し、住宅付低層建物の診断を概ね完了する見込み。</p> <p>外壁修繕などの計画修繕を適時・適切に実施し、安全・安心が確保された良質な賃貸住宅ストックとしての有効活用を図った。</p> <p>共用部等又は住戸内の改修を集中的に実施した。（平成26年度～平成30年度実績：540団地）</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ており、平成30年度末時点で、22団地9,391戸の公募を実施し、21団地7,679戸で運営事業者を決定する等、着実に推進した。</p> <p>なお、民間事業者に運営を委ねた団地のうち1団地（705戸）については、運営事業者から買取の申出があり、協議の結果、譲渡を決定し、平成29年12月1日に引渡しを行った。</p> <p>また、民間事業者へのヒアリングを適宜実施するとともに、現地勉強会を延べ5回開催した。</p> | <p>団地の高経年化に伴い高齢化が進む多くの居住者や長年に渡り良好な信頼関係の構築、維持に努めてきた区分所有者、土地所有者等の関係権利者から、移転や譲渡等の事業に対する理解と協力を得ることが前提条件となる、難易度が高いストック再生・再編の着手、削減に対し、中期計画における初期の目標を概ね達成しており、加えて、平成30年度の着手を後送りした団地についても、関係者との協議が調ったものから、順次、着手を進める等、着実に事業を推進していること並びに事業の実施にあたっては、居住の安定に配慮し、移転等を要する高齢者を含めた居住者に丁寧な説明や対応を行うと共に、地方公共団体等との連携により、団地のみならずその周辺地域の価値や魅力向上に資する地域・まちづくりを推進してきたこと、更には、経営改善に直接的に寄与する削減戸数が計画を達成している。</p> <p>以上のことから、B評価とする。</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</p> | | <p>居住者の居住の安定を確保しつつ、地域のニーズを踏まえた上で、民間等</p> | | | |

| | | | | | |
|--|---|--|---|--|--|
| | <p>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>への譲渡により、UR賃貸住宅以外の用途への転換を図った。(平成26年度～平成30年度実績：10,446戸)</p> | | |
| | <p>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。</p> | | <p>土地所有者等との協議を行い、譲渡、返還等を進めた。(平成26年度～平成30年度実績：8,729戸)</p> | | |
| | <p>(参考) 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。 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><その他の指標(再掲)> ストック再生・再編 着手戸数：93,801戸 削減戸数：50,552戸</p> | | |
| | <p>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。 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>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、良好な景観の形成などを推進(多摩平団地等)、また、団地に隣接する老朽化したマンションの再生(牟礼団地、山本団地等)、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(浜見平団地、千里山団地等)を推進した。 民間事業者と連携してエリアマネジメント組織を設立するなど、地域コミュニティの活性化や多世代交流の促進等に配慮し、継続的に周辺地域を含めたエリアマネジメントを支援する仕組みづくり(ひばりが丘団地及び浜甲子園団地)を行った。</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>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。(平成26年度～平成30年度の契約件数4,611件)</p> <p>収益性の改善・向上の施策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(平成26年度～平成30年度の契約件数12,972件)。</p> <p>その他、若年世帯向け「U35割」(平成26年度～平成30年度の本制度による契約件数14,692件)、子育て世帯向けの「そのママ割」(平成26年度～平成30年度の本制度による契約件数14,063件)を実施。(再掲)</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、中期目標期間に設計を開始した機構の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"> ・ 設置条件が整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(平成26年度から平成30年度における実績:新規賃貸住宅5,612戸/既存賃貸住宅59,983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(平成26年度から平成30年度における実績:新規賃貸住宅17,606台/既存賃貸住宅468,149台) <p>建替えにより新たに建設される賃貸住宅において、屋上緑化や太陽光発電</p> | | |

| | | | | | | |
|--|--|--|------------|--|--|--|
| | | | 設備の設置を行った。 | | | |
|--|--|--|------------|--|--|--|

| | | | | | | |
|------------|--|--|--|--|--|--|
| 4. その他参考情報 | | | | | | |
| 無し | | | | | | |

様式 1-2-4-1 中期目標管理法 中期目標期間評価 項目別評価調書（国民に対して提供するサービスその他業務の質の向上に関する事項）様式

| 1. 当事務及び事業に関する基本情報 | | | |
|--------------------|---|----------------------|---------------------------|
| I-2-3 | 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 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 (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） | 都市再生機構法第11条第1項第12号から第15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) | H26年度 | H27年度 | H28年度 | H29年度 | H30年度 | | H26年度 | H27年度 | H28年度 | H29年度 | H30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 | 381,026 | 398,503 | 412,151 | 441,419 |
| 賃貸住宅管理コストの縮減（実績値） | — | — | 約2% | 3% | 10.9% | — | — | 決算額（百万円） | 1,507,038 | 386,163 | 396,862 | 421,179 | 441,629 |
| 達成度 | — | — | — | — | 109% | — | — | 経常費用（百万円） | 560,050 | 578,669 | 571,365 | 580,357 | 578,234 |
| | | | | | | | | 経常利益（百万円） | 76,771 | 90,087 | 104,015 | 86,034 | 97,624 |
| | | | | | | | | 行政サービス実施コスト（百万円） | — | ▲32,122 | ▲35,262 | ▲17,405 | 7,507 |
| | | | | | | | | 従事人員数（人） | 1,379 | 1,365 | 1,380 | 1,433 | 1,522 |

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）については、次のとおり記載。平成26年度 ①予算額、決算額：勘定別支出額の計を記載。②経常費用、経常利益：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：年間平均支給人員数を記載。

平成27年度、平成28年度、平成29年度、平成30年度 ①予算額、決算額：セグメント別支出額を記載。②経常費用、経常利益：セグメント別に記載。③従事人員数：年間平均支給人員数を記載。

| 3. 中期目標期間の業務に係る目標、計画、業務実績、中期目標期間評価に係る自己評価及び主務大臣による評価 | | | | | | | | |
|--|--|---|---|---|-----------|----------|----|--|
| 中期目標 | 中期計画 | 主な評価指標等 | 法人の業務実績・自己評価 | | 主務大臣による評価 | | | |
| | | | 業務実績 | 自己評価 | (見込評価) | (期間実績評価) | | |
| <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削減すること。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削減するとともに、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削減： 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削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か。 | <p><主要な業務実績></p> <p><主な定量的指標></p> <p>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3年間で平成25年度比10.9%のコスト削減を達成した。</p> | <p><評定と根拠></p> <p>評定：B</p> <p>入居者募集にあたって、ホームページにおけるユーザビリティ向上のため物件検索機能強化等の改修を実施したほか、居住者との相互理解の深化及び適切な管理水準の維持に努めるべく、居住者団体等との懇談会等を適宜適切に実施することにより、顧客サービスの維持・向上に努めた。</p> <p>賃貸住宅管理コストの削減について、競争性のある契約方式の継続及び応札者増を図る施策の導入と併せて、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しており、着実に推進した。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25年度比10.9%のコスト削減を達成した。</p> <p>実施したコスト削減方策を継続し、一部、関係会社以外にも適用し、コスト削減に努めた。</p> <p>適切な家賃収入の確保のため、募集家賃の機動的かつ柔軟な引下げ及び引上げ並びに継続家賃改定ルールの運用を着実にしている。</p> <p>これらを踏まえ、B評価とする。</p> | 評定 | | 評定 | |
| | <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、居住者との意思疎通を図り、信頼関係を強化する。</p> | | <p>ホームページにおいて、ユーザビリティ向上のため物件検索機能強化等の改修を実施。募集案内窓口についてサービス水準調査等を行うことにより、顧客サービスの維持・向上に努めた。</p> <p>中期目標期間中に建設した全てのUR賃貸住宅について、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> <p>居住者との相互理解の深化及び適切な管理水準の維持に努めるべく、居住者団体等との懇談会等を適宜開催した。 (平成26年度～平成30年度の各年度で約200回)</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>賃貸住宅管理コストの縮減については、競争性のある契約方式の継続及び応札者増を図る施策の導入と併せて、契約・調達方法を適切に見直すなどの施策を実施した。</p> <p>賃貸住宅の修繕工事について、業務の改善、VE方式の導入、発注方法の見直し、取引実態を抽出調査した結果を積算に反映、仕様の改善（修繕仕様の合理化等）を実施し、これらにより、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 10.9% のコスト削減を達成するとともに、平成 28 年度までの施策を継続し、引き続きコスト削減に努めた。</p> <p>コスト削減を図るために行った修繕仕様の見直しについて、平成 29 年 10 月改定の保全工事共通仕様書へ反映した。</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>民間競争入札により決定した事業者が、平成 24 年 7 月から平成 27 年 6 月まで業務を実施。その後、官民競争入札等監理委員会（平成 26 年 10 月）において本事業の評価が行われ、市場化テストの効果があり、終了プロセスの基準を満たしていると判断された。</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>平成 26 年以降、継続家賃を維持しつつ、稼働率など需給の状況に応じて、機動的かつ柔軟に募集家賃の引下げ・引上げを実施。(平成 30 年度末までの実績 引下げ:785 団地約 16.8 万戸/引上げ:1,003 団地 約 33.2 万戸 ※実施団地・住戸の重複あり)</p> <p>平成 27 年 12 月に、改定周期の短縮や引上げ幅の拡大等を反映した見直し後の「継続家賃改定ルール」を公表。平成 28 年度以降は見直し後のルールを着実に運用。(平成 30 年度末までの実績 71 団地約 1,500 戸)</p> | | | |
|--|---|--|--|--|--|--|

| |
|------------|
| 4. その他参考情報 |
| 無し |