

UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画

平成31年4月

——— 街に、ルネッサンス ———



目 次

はじめに	1
行動計画編	
1. 対象施設	3
2. 計画期間	4
3. UR賃貸住宅ストックの現状	5
(1) UR賃貸住宅ストックの状況	
(2) 居住者構成	
(3) UR賃貸住宅ストックの材料・仕様の変遷	
4. UR賃貸住宅の長寿命化に係る取組み状況と課題	12
(1) UR賃貸住宅の長寿命化に係る目的	
(2) UR賃貸住宅の維持管理に関する基本方針	
(3) UR賃貸住宅の長寿命化を図るための課題	
5. 中長期的な維持管理・更新等のコストの見通し	14
6. 必要施策に係る取組みの方向性	14
(1) 点検、診断	
(2) 修繕、更新等	
(3) 基準類の整備	
(4) 情報基盤の整備と活用	
(5) 新技術の開発・導入	
(6) 予算管理	
(7) 体制の構築	
7. フォローアップ計画	16

個別施設計画編

1. 対象施設	……………18
2. 計画期間	……………18
3. 対策の優先順位の考え方	……………18
4. 個別施設の状態等	……………19
5. 対策内容と実施時期（長寿命化のための維持管理計画）	……………22
(1) UR賃貸住宅における維持修繕の体系	
(2) 維持修繕	
1) 保守点検	
2) 修繕	
(3) 点検・修繕執行計画	
(4) 改良・機能向上等に関する取組み	
6. 対策費用	……………35
終わりに	……………35
別紙「対象施設リスト」	……………36

はじめに

UR都市機構では、日本住宅公団の設立（1955年）以来、賃貸住宅の供給及び管理を実施してきたところであり、現在、約73万戸（平成30年3月末時点）のUR賃貸住宅を管理している。

UR賃貸住宅については、これまでも計画的に維持修繕が行われており、その結果、一定の年月が経過した賃貸住宅においても、その機能を健全に維持し、建設時から現在に至るまで居住者が安心して住み続けられる環境を提供している。

一方、少子高齢化、人口減少社会の到来を背景に、社会構造や事業環境の変化が進みつつあるため、これらに適切に対応しつつ、UR賃貸住宅の適切な管理水準の維持と経営持続性の向上を図るためには、中長期的な維持管理・更新等に係るトータルコストの縮減や予算の平準化を図るなどの取組みが重要である。

よって、本計画において、「インフラ長寿命化基本計画」（インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議 平成25年11月）、及び「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（H28.8 国土交通省住宅局住宅総合整備課）に基づき、UR賃貸住宅の適切な管理水準の維持と経営の持続性を高めることを目的とした維持管理の基本的方針を定めるものとする。

UR賃貸住宅における取組み方針等を体系的に取り纏めた本計画を公表することにより、公的賃貸住宅を初めとする集合住宅ストック全般の維持管理水準向上に少しでも貢献できれば幸いである。

行動計画編

1. 対象施設

- ・独立行政法人都市再生機構法に基づき管理等を行っている賃貸住宅（附属施設等含む。以下、「UR 賃貸住宅」という。）を対象とするが、本計画は、平成30年12月に策定した「UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョンについて」（以下、「ストック活用・再生ビジョン」という）において類型された「ストック活用」及び「ストック再生」団地を主な対象とした考え方とする。

(参考)

「UR 賃貸ストック活用・再生ビジョンについて」(抜粋)

【UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン】

多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちの実現を目指し、地域社会の再生、今まで培われた生活価値・文化の承継、市場環境への適切な対応による「持続可能なまちづくり」を理念として、居住者の居住の安定を確保しつつ、地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行ってまいります。

【団地別の方針】

○団地別整備方針の策定及び団地の類型化

当機構では、UR 賃貸住宅ストックの地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行うため、団地ごとの「団地別整備方針」を引き続き策定します。

団地別の方針を定めるに当たっては、既存の建物を活かしながら地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行う団地を「ストック活用」、「多様な活用を行うために再生の必要がある高経年団地（主に2019年4月時点で管理開始から40年が経過する団地）」を「ストック再生」、土地や建物の所有者の方との協議が整った場合に譲渡、返還等を行う団地を「土地所有者等への譲渡・返還等」として、団地を類型化しました。

各類型における方向性は下表のとおりです。

類型※1	方向性※2
ストック活用 (約25万戸)	既存建物を活かすことを基本としつつ、ライフスタイルの変化に対応した改修の実施等により地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行う。
ストック再生 (約45万戸)	高経年化に対応するため、ストック再生の実施により地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行う。
土地所有者等 への譲渡・返還 等(約2万戸)	全面借地方式市街地住宅、特別借受賃貸住宅において、土地所有者等への譲渡、返還等を行う。

※1 括弧内の戸数は2018(平成30)年11月末時点の当該類型の管理戸数を表します。なお、類型については、団地の状況に応じて、適宜、見直しを行います。

※2 安全・安心に必要な修繕は全ての団地で適切に実施します。

○ストック再生類型団地における再生手法

高経年化への対応が必要なストック再生類型団地については、多様な活用を行うため、次の4つの手法を複合的・選択的に実施することでストック再生を進めます。ストック再生の手法については、お住まいの方の居住の安定に配慮し地域及び団地ごとの特性に応じた当機構としての案を策定し、策定後は団地別整備方針書等によりお知らせします。

- ・建替え 団地の一部（又は全部）について建替えを行いつつ地域の特性に応じた新たな機能を導入
- ・集約 団地の集約化（同一生活圏等のエリア単位での団地の集約化を含む。）に併せて、地域の特性に応じた新たな機能を導入
- ・用途転換 団地全体を地域の特性に応じてUR賃貸住宅以外の用途（民間住宅等を含む。）としてまちづくりに活用
- ・改善 団地の特性に応じて、高経年化への対応（長寿命化、バリアフリー化、耐震化等）のための改善を行いつつ共用部又は住戸内の改修等も実施

※詳細は、UR 都市機構 HP (<http://www.ur-net.go.jp/stock/>) を参照

2. 計画期間

- ・本計画の計画期間は、平成 31 年度～令和 5 年度の 5 カ年とする。



3. UR賃貸住宅ストックの現状

(1) UR賃貸住宅ストックの状況

UR賃貸住宅は、平成30年3月31日時点において、全国で1,576団地、15,764棟、管理戸数728,897戸を管理しており、昭和30年代管理開始団地から平成以降に管理開始された団地まで幅広く管理している。

また、昭和30年代から昭和50年代前半までに建設された賃貸住宅ストックは全体の6割を超えており、これらは郊外型の中層階段室型住棟が中心となっている。

●UR賃貸住宅ストックの概況（H30.3.31時点）

	ストック全体	S30年代 (1955~1964)	S40年代 (1965~1974)	S50年代 (1975~1984)	S60年~H6年 (1985~1994)	H7年~H15年 (1995~2003)	H16年~ (2004~)
管理戸数	728,897戸	37,474戸	314,474戸	151,461戸	78,622戸	104,396戸	42,470戸
団地数	1,576団地	128団地	342団地	320団地	354団地	339団地	93団地
団地規模	462戸/団地	320戸/団地	955戸/団地 団地規模大・ 大量供給	460戸/団地	231戸/団地	294戸/団地	350戸/団地
立地			郊外化が進む			都心回帰	
住戸規模	55.2㎡/戸	39.8㎡/戸	45.6㎡/戸	52.6㎡/戸 (前半) 65.9㎡/戸 (後半) 56.8㎡/戸	70.7㎡/戸	70.3㎡/戸	68.1㎡/戸
		住戸規模狭小(低設備水準)			住戸規模改善		
募集家賃	72,500円	48,600円	53,900円	67,200円	95,800円	110,500円	118,800円
住宅供給の背景	住宅不足の 解消	人口の大都市 集中による 住宅不足の解消		居住水準の向上	既存ストックの再生・活用 都市居住の推進		

●団地数・管理戸数（圏域別×管理開始年代別）（H30.3.31時点）

区分		昭和30年代		昭和40年代		昭和50年代		昭和60年代		平成7年以降		全体の 団地数	全体の 戸数
		団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数		
首都圏	23区内	28	4,091	40	36,557	47	19,056	45	12,776	91	28,040	251	100,520
	その他 首都圏	38	18,018	113	149,991	87	47,053	166	36,641	171	58,902	575	310,605
中部圏		5	1,102	30	29,710	30	11,516	32	5,876	26	5,711	123	53,915
近畿圏		33	13,050	97	84,584	86	52,790	76	21,406	115	32,058	407	203,888
九州圏		20	3,094	33	18,889	46	11,532	34	5,160	28	7,215	161	45,890
その他		4	1,630	29	6,793	24	5,155	1	80	1	421	59	14,079
合計		128	40,985	342	326,524	320	147,102	354	81,939	432	132,347	1,576	728,897

※団地数については、当初管理開始年度を基準に集計。

《地域の定義》

「首都圏」=東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、茨城県

「中部圏」=愛知県、静岡県、岐阜県、三重県

「近畿圏」=大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県

「九州圏」=福岡県、長崎県、熊本県、鹿児島県

「その他」=上記のいずれにも属さない地域

●管理戸数（圏域別×住戸面積帯別）（H30.4.1 時点）

区分		～40㎡未満	40㎡以上 ～50㎡未満	50㎡以上 ～60㎡未満	60㎡以上 ～70㎡未満	70㎡以上 ～80㎡未満	80㎡以上	合計
		戸数	戸数	戸数	戸数	戸数	戸数	戸数
首都圏	23区内	13,769	33,922	15,567	18,836	8,977	9,449	100,520
	その他 首都圏	30,410	119,782	68,655	35,133	28,366	28,259	310,605
中部圏		3,917	20,655	12,504	7,915	5,471	3,453	53,915
近畿圏		19,821	76,616	42,860	27,159	16,791	20,641	203,888
九州圏		4,523	17,065	8,906	9,426	3,534	2,436	45,890
その他		1,141	6,802	2,732	1,915	1,253	236	14,079
合計		73,581	274,842	151,224	100,384	64,392	64,474	728,897

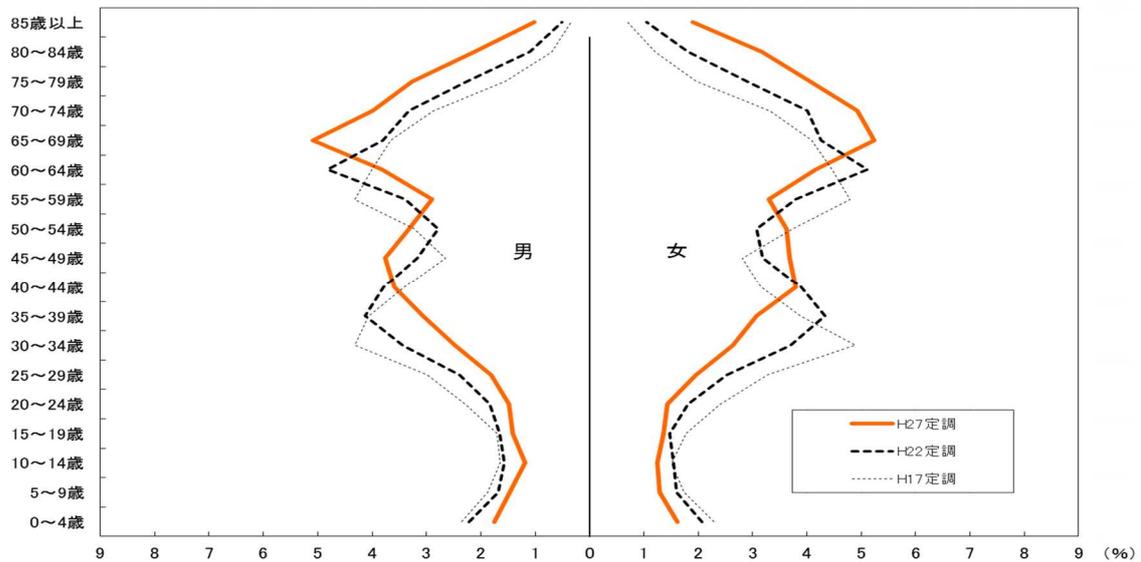
●募集家賃価格帯別戸数（圏域別×管理開始年代別）（H30.4.1 時点）

区分	エリア	家賃価格帯	昭和30年代	昭和40年代	昭和50年代	昭和60年代	平成7年～	合計
首都圏	23区内	～ 5万円未満	726	283				1,009
		5万円以上～10万円未満	2,550	30,252	8,765	1,512	1,553	44,632
		10万円以上～15万円未満	640	5,635	8,487	7,893	12,466	35,121
		15万円以上～20万円未満	7	20	398	2,898	10,241	13,564
		20万円以上～				847	5,347	6,194
	その他 首都圏	～ 5万円未満	11,268	60,544	7,462	105		79,379
		5万円以上～10万円未満	6,538	83,590	39,753	19,175	20,907	169,963
		10万円以上～15万円未満	64	764	2,261	12,703	37,512	53,304
		15万円以上～20万円未満				1,025	6,442	7,467
		20万円以上～				108	384	492
中部圏	～ 5万円未満	936	24,466	2,591	209	3	28,205	
	5万円以上～10万円未満	77	2,852	10,136	4,292	4,743	22,100	
	10万円以上～15万円未満			109	826	2,306	3,241	
	15万円以上～20万円未満				4	340	344	
	20万円以上～					25	25	
近畿圏	～ 5万円未満	7,728	52,414	12,289	266		72,697	
	5万円以上～10万円未満	4,048	28,068	41,636	18,720	23,623	116,095	
	10万円以上～15万円未満			538	2,308	11,766	14,612	
	15万円以上～20万円未満				79	394	473	
	20万円以上～				1	10	11	
九州圏	～ 5万円未満	2,071	16,871	4,196	617	186	23,941	
	5万円以上～10万円未満	31	1,292	7,690	4,363	7,411	20,787	
	10万円以上～15万円未満			7	352	777	1,136	
	15万円以上～20万円未満				17	9	26	
	20万円以上～							
その他	～ 5万円未満	790	6,949	2,504	74		10,317	
	5万円以上～10万円未満		474	2,639	228	421	3,762	
	10万円以上～15万円未満							
	15万円以上～20万円未満							
	20万円以上～							
合計	～ 5万円未満	23,519	161,527	29,042	1,271	189	215,548	
	5万円以上～10万円未満	13,244	146,528	110,619	48,290	58,658	377,339	
	10万円以上～15万円未満	704	6,399	11,402	24,082	64,827	107,414	
	15万円以上～20万円未満	7	20	398	4,023	17,426	21,874	
	20万円以上～				956	5,766	6,722	
	総計		37,474	314,474	151,461	78,622	146,866	728,897

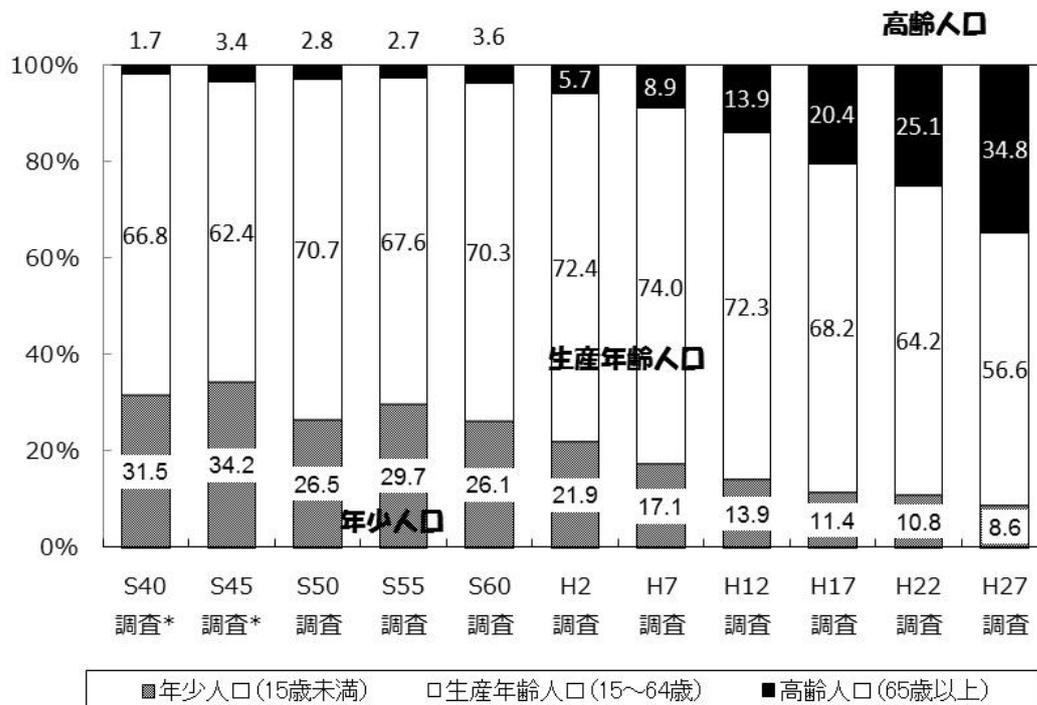
(2) 居住者構成（平成 27 年 11 月調査）

UR 賃貸住宅の居住者は、年々少子高齢化が進んでいる。また、ファミリー世帯が減少して単身世帯が増加している。

● 居住者の年齢別人口構成

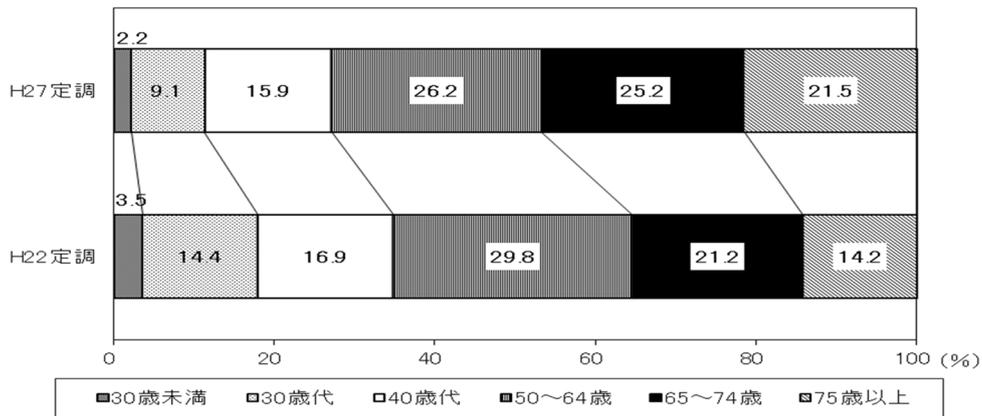


● 居住者の年齢別人口構成の推移

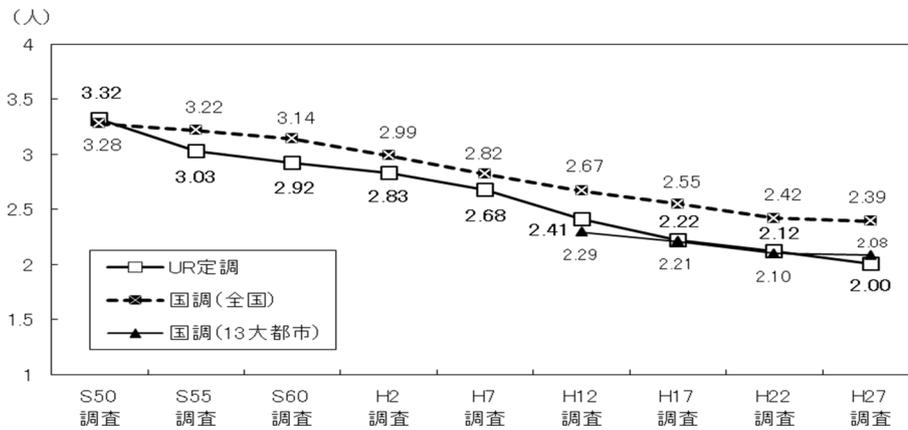


* S40 調査と S45 調査は「15 才未満」「15 才～59 才」「60 才以上」の構成比。

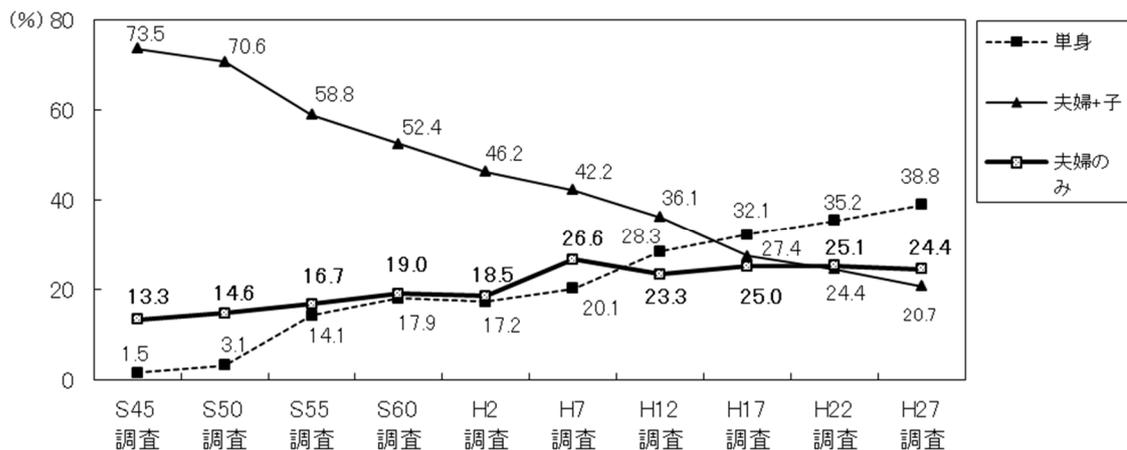
●世帯主年齢の推移



●平均家族人数の推移



●家族型の推移

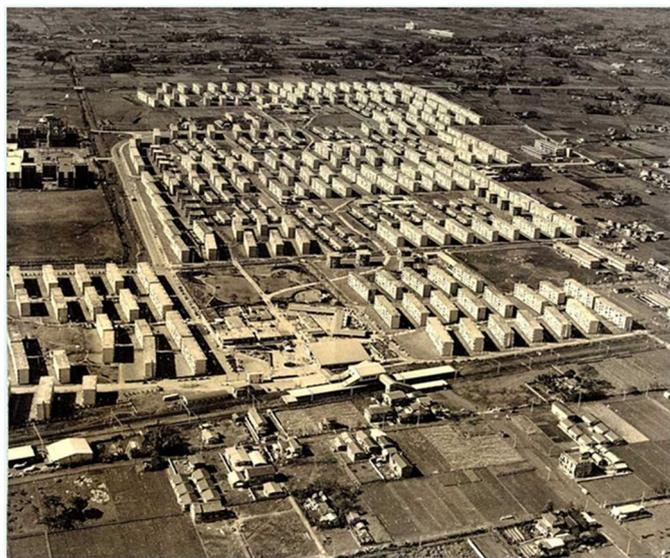


(3) UR 賃貸住宅ストックの材料・仕様の変遷

UR 賃貸住宅のこれまで約 60 年にわたる住宅性能の変遷については、社会のニーズを反映し、住宅プラン、部位・部材、設備性能の水準、建設システムの観点から、以下の4つの年代に大別される。

①昭和30年代

昭和30年の時点で、公団住宅は「新しい生活提案」そのものであった。これらの提案は当時すでに一部の公営住宅（51C型）や公務員住宅等で試みられていた「食事室兼台所」を中心とした生活提案や、同潤会の流れを継続したもので、「DK」と「団地」の暮らしを提案し、大量建設に入ったことはよく知られている。注目すべきは「住まい方提案」と連動して「住宅部品開発」「建設技術開発」を公団自らが先行し、住宅建設の近代化を図り、質のよい住宅の大量建設を実行した点である。洋式トイレ、ステンレス流し台、シンダー錠等がその代表である。まだ技術レベルの低かった当時の日本において、標準設計、工事共通仕様書の作成を通じて、質のよい設計と施工を全国プロジェクトで実現していった。



草加松原団地（埼玉県、昭和37年管理開始）

②昭和40年度～昭和54年度

高度経済成長の中、都市への人口流入は続き、昭和40年代になっても住宅難の解消は果たされなかった。その結果、住宅団地は徐々に郊外に広がり、建設の合理化に向け住宅部品を公営住宅と共通化する「KJ（公共住宅）部品化」や「PC（プレキャスト）工法」、「MF（専用鋼製型枠）工法」による工業化、量産化手法が開発され、大規模な面開発、団地の大型化、ニュータウン建設へとつながっていった。

これら大量建設を経て、昭和40年代終わりになると、住宅数が世帯数を上回ることとなった。そのため、量の充足を目指した標準設計はその役目を終え、その後は、経済の

発展に伴い住宅水準の向上や社会ニーズへ対応するすまいづくりへと転換していくこととなった。



高島平団地（東京都、昭和 46 年管理開始）

③昭和 55 年度～平成 6 年度

社会ニーズの大きな変化に対応し、量から質へと方針を転換。住まいの質の向上を目指し、ライフスタイル分析を通じて、より幅広いニーズを捉えた生活提案が行われ、商品企画としてタウンハウスをはじめ多様な型式の住宅が生み出される。住宅部品の分野においては、メーカーの独自性をもつ「B L 部品」に移行し、設備機器群もシステム化され、浴室ユニット、システムキッチン等が採用された。

住宅は、設計ごとの品質と基本性能の確保が重要な課題となり、性能水準の改定がなされる。この性能水準を条件とした性能発注が、中高層住宅からはじまり、その後、超高層まで幅広く活用されている。新耐震基準が整備され、昭和 30 年代団地の建替が始まった。



光が丘パークタウン
（東京都、昭和 60 年管理開始）



リバーピア吾妻橋
（東京都、平成元年管理開始）

④平成 7 年度以降

社会のニーズはより多様化し、住宅部品の分野においても高齢化への対応、環境問題の深刻化にともなう省エネ設備の導入が推進される。性能水準は、社会的に整

備され「住宅性能表示制度」が施行された。技術開発に関しては、昭和48年のKEP研究以来取り組んできたオープンビルディング技術が、将来の改修に配慮したシステムを持つKSI住宅として超高層及び23区内の住宅に適用された。大量のメインストックが陳腐化する中、全面建替が難しくなり、住戸のリニューアルが重要なストック改善手法となった。また、住棟単位での改修を行うルネッサンス計画が進行し、ストックの有効活用をめざし個々の団地の特性に応じた団地の再活性化が行われるようになる。



晴海アイランドトリトンスクエア
(東京都、平成8年管理開始)



東雲キャナルコートCODAN
(東京都、平成15年管理開始)

※これらの変遷については機構ホームページの「INGレポート」を参照。

UR 都市機構 HP <http://www.ur-net.go.jp/architec/pnf/>

4. UR賃貸住宅の長寿命化に係る取組み状況と課題

(1) UR賃貸住宅の長寿命化に係る目的

- ・UR賃貸住宅に求められる役割を持続的に果たしていくことが、UR賃貸住宅の長寿命化を図る目的となる。

【UR賃貸住宅に求められる主な役割】

- ・居住の安定確保
- ・公的賃貸住宅としてのセーフティネット機能の強化
- ・新たな社会ニーズ（超高齢社会、子育て支援、地域の防災拠点、等）への対応
- ・そのため、適切な維持・管理を長期的に安定して実施することが必要であり、中長期的な維持管理・更新等に係るトータルコストの縮減や予算の平準化を図るなど、適切な管理水準の維持と経営の持続性を高めるための取組みが重要である。

(2) UR賃貸住宅の維持管理に関する基本方針

- ・UR賃貸住宅の維持管理については、下記①②に記載の基本方針により、これまでも適切な維持管理に努めてきたところであるが、今後もこれらの基本方針を継続するとともに、各取組みの更なる充実と、継続的な発展を目指す。

①ストックの状況把握、及び日常的な維持管理の基本方針

- ・居住者の安全安心な生活を確保するため、日常的、定期的な点検（安全点検）を行い、不具合等の早期発見や、予防保全に努める。
- ・日常的に発生する不具合等（点検により発見した不具合を含む）については、居住者の安全性、利便性に最大限配慮し、補修工事等、適切に対応する。
- ・補修工事にあたっては、将来の修繕計画等を踏まえ、適切な修繕範囲、及び修繕仕様とし、トータルコストの縮減に努める。
- ・修繕履歴、点検結果の保管（データベース化）を行い、それらのデータを修繕計画の策定等に活用する。

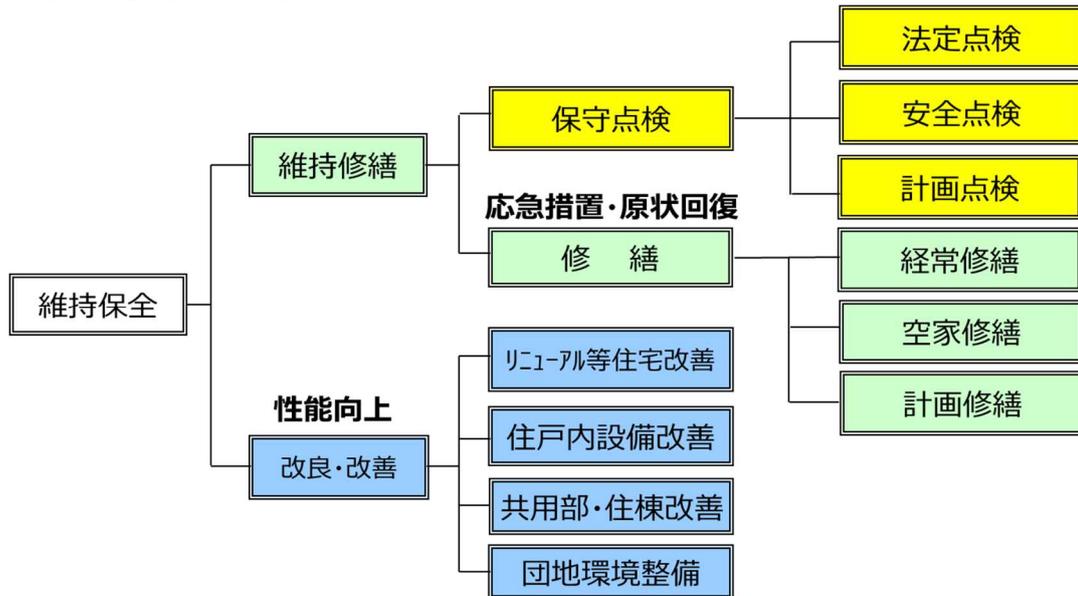
②長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する基本方針

- ・点検を適切に行い、計画的修繕の修繕範囲や実施時期を的確に判断し、効率的な修繕の実施に努める。
- ・日常的に発生する不具合等（点検により発見した不具合を含む）の発生状況に応じて計画的修繕の実施を検討し、効率的な修繕の実施に努める。
- ・個別団地の特性や地域特性に応じて、社会ニーズに対応するための改良的修繕を適切に実施する。
- ・維持修繕コストの縮減や、ライフサイクルコストの縮減に資する取組み（高耐久材料の

採用など)を継続的に実施する。

(参考) UR賃貸住宅における維持修繕の体系

UR賃貸住宅の維持管理は、原状回復や機能維持を適切に実施するために行う「保守点検」、及び「修繕」と、住宅及び設備水準の向上や、高齢化社会に対応するバリアフリー化等、多様な社会ニーズに対応するために行う「改良・改善」に大別される。(詳細は個別施設計画に記載。)



(3) UR賃貸住宅の長寿命化を図るための課題

- ・UR賃貸住宅の維持管理については、上記(2)のとおり、これまでも定期的な点検と計画的な修繕により、一定のメンテナンスサイクルを構築し、居住者の安全安心の確保、中長期的な維持管理・更新に係るトータルコストの縮減や予算の平準化に努めているところ。
- ・しかしながら、UR賃貸住宅ストックの多様性、老朽化による状況変化等、これまでの取組みについても、常に最適化することが必要である。
- ・今後は、UR賃貸住宅ストックに求められる役割を持続的に果たしていくため、適切な維持・管理を長期的に安定して実施することが必要であることから、各取組みの更なる充実と、継続的な発展を目指すものとし、本計画期間における、主な項目別の対応方針は下表のとおり。

項目	課題	対応方針
点検・診断	<ul style="list-style-type: none"> ・点検業務の効率化 ・老朽化が進む箇所 	<ul style="list-style-type: none"> ・点検内容と周期等の整合を図り、効率化 ・必要な点検内容を追加、見直し

	の点検強化	
修繕・更新等	・修繕コストの抑制	・団地特性に応じた仕様の見直し、LCC改善に資する仕様の採用
基準類の整備	・劣化状況に応じた最適化	・一定の基準を整備済みであり、必要に応じて見直し
情報基盤の整備と活用	・点検結果蓄積と有効活用	・点検結果データベースのシステムを構築し、平成 26 年度から運用 ・データベースを修繕計画の策定等に活用
新技術の開発・導入	・修繕コストの抑制	・修繕コストに資する技術や材料等の導入を積極的に検討
予算管理		・システム等整備済みであり、必要に応じて見直し

5. 中長期的な維持管理・更新等のコストの見通し

- ・計画期間における維持修繕に関するコストについては、これまでの実績程度（約 1,700 億円／年）の見通し。

6. 必要施策に係る取組みの方向性

(1) 点検、診断

- ・定期的を実施している点検項目について、引き続き的確に実施していく。
- ・対象施設の老朽化等、状況に応じた点検方法等の見直しについては、必要性を適宜検証の上、必要な点検について追加、又は変更を実施する。

【見直し項目】

- 法定点検等業務に関する仕様等の見直し
 - ・管理開始後概ね 50 年を経過する住棟を対象に、計画点検時に躯体コンクリートの調査（圧縮強度、中性化深さ）を実施。（平成 28 年度から運用）
- ・点検業務の効率性、経済性（コスト削減）、正確性等を向上させる新技術については、必要に応じて試行し、採用（仕様化）を検討する。

(2) 修繕、更新等

- ・必要な修繕について、引き続き的確に実施していく。
- ・修繕の実施にあたっては、居住者が安心して生活できる環境の確保を第一に、安全安心に関する修繕、日常生活の不具合に関する修繕を最優先に取り組むものとする。
- ・計画的修繕等については、予防保全、及び修繕コスト抑制の観点から、修繕周期、修繕仕様等を定めた基準に基づき、確実な推進を図る。

- ・対象施設の劣化状況等に応じた新規計画的修繕の検討や、現行修繕のコスト縮減等において、新技術の活用を必要に応じて検討し、コスト縮減（ライフサイクルコストを含む）や居住者への影響軽減を図る。

（３）基準類の整備

- ・点検、及び修繕に関して定めた基準等については、対象施設の劣化状況や、今後必要となる対策等の状況に応じて、適切に見直しを図るものとする。

【対象となる基準】

- ・修繕等実施基準
- ・法定点検等業務実施要領

（４）情報基盤の整備と活用（収集・蓄積、分析・利活用、発信・共有）

- ・点検、修繕等に関する計画の精度向上、維持管理業務の効率化、居住者サービスの向上、等の観点から、対象施設に関する情報の収集と蓄積に引き続き努める。
- ・対象施設の劣化状況や、修繕項目の状況に応じて、管理情報項目の追加等、必要な見直しを適宜行う。

①対象施設の諸元情報

- ・対象施設に関する面積等基本情報や、設計図書等を電子データにより管理。
- ・日常の維持管理業務や、修繕工事の設計等に活用し、業務の効率化を図る。
- ・事故等が発生した場合は、類似物件の特定等に諸元データを活用。緊急点検等対策の効率的実施に活用。
- ・地理情報システムの導入により、建物や屋外資産の地図情報と固定資産台帳との連携を図る。（令和２年度以降）

②点検

- ・点検結果の電子データベース化を平成２６年度から開始。
- ・点検データの蓄積と検索性の強化が図られ、長期間の点検結果に基づく分析（団地特性別の劣化傾向の把握等）が容易となり、適切な修繕時期の判定など修繕計画策定の基礎データとして有効に活用。

③修繕

- ・団地別、住棟別、住戸別、部位別の修繕履歴を電子データベースにより管理。
- ・修繕履歴データについては、以下の業務に主に活用し、業務の効率化や、計画の精度向上に活用。
 - ・修繕実施計画の策定
 - ・修繕予算の推計
 - ・新規（計画的）修繕の検討 等

（５）新技術の開発・導入

- ・点検、修繕、及び情報管理等について、関係会社をはじめとする修繕業者のノウハウを活用し、業務の効率化、コスト縮減の観点から、新技術の活用について、必要に応

じて検討を行う。

- ・建物の老朽化等の状況に応じて新たに必要となる修繕などについても、新技術の試行を行うなど、必要に応じて新技術の導入を図る。

(6) 予算管理

- ・限られた予算の範囲において、居住者が安心して生活できる環境の確保を第一として、必要な点検、修繕を確実に実施するため、修繕等の効率化、コスト縮減を積極的に検討するとともに、中長期の見通しをもって計画的に修繕を行うことで、適切な住環境の維持と予算の平準化を図る。
- ・予算管理にあたって、修繕履歴等の活用や予実管理を行うシステムを構築済みであり、今後とも有効に機能するよう必要に応じた見直しを行う。

(7) 体制の構築

- ・点検や修繕を適切に実施するために必要な体制の構築を図る。
- ・専門的分野や、集中的な業務の実施等、構築した管理体制では不十分な部分については、外部委託等を活用し、効率的な運営に努める。
- ・管理業務の効率化について、関連会社等との連携のもと、継続して取組み、管理コストの抑制に努める。

7. フォローアップ計画

- ・点検、及び修繕に関して定めた基準等については、対象施設の劣化状況や、今後必要となる対策等の状況に応じて、適切に見直しを図るものとする。
- ・各基準は、定期的な改定時期に、また各業務の仕様については、契約切替時（新たな公募手続き）に併せて、見直しの必要性について検討を行う。

【基準等の見直し時期の例】

- ・保全工事共通仕様書：3年毎
- ・法定点検等業務：3年毎

個別施設計画編

1. 対象施設

- ・独立行政法人都市再生機構法に基づき管理等を行っている賃貸住宅（附帯施設等含む。以下、「UR 賃貸住宅」という。）を対象とするが、本計画は、平成 30 年 12 月に策定した「UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョンについて」（以下、「ストック活用・再生ビジョン」という）において類型された「ストック活用」及び「ストック再生」団地を主な対象として策定する。
- ・対象施設数は、15,764 棟（詳細は別紙参照）

（参考）団地の類型（「ストック活用・再生ビジョン」より、抜粋）

類型※1	方向性※2
ストック活用 （約 25 万戸）	既存建物を活かすことを基本としつつ、ライフスタイルの変化に対応した改修の実施等により地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行う。
ストック再生 （約 45 万戸）	高経年化に対応するため、ストック再生の実施により地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行う。
土地所有者等 への譲渡・返還 等（約 2 万戸）	全面借地方式市街地住宅、特別借賃貸住宅において、土地所有者等への譲渡、返還等を行う。

※1 括弧内の戸数は 2018（平成 30）年 11 月末時点の当該類型の管理戸数を表します。なお、類型については、団地の状況に応じて、適宜、見直しを行います。

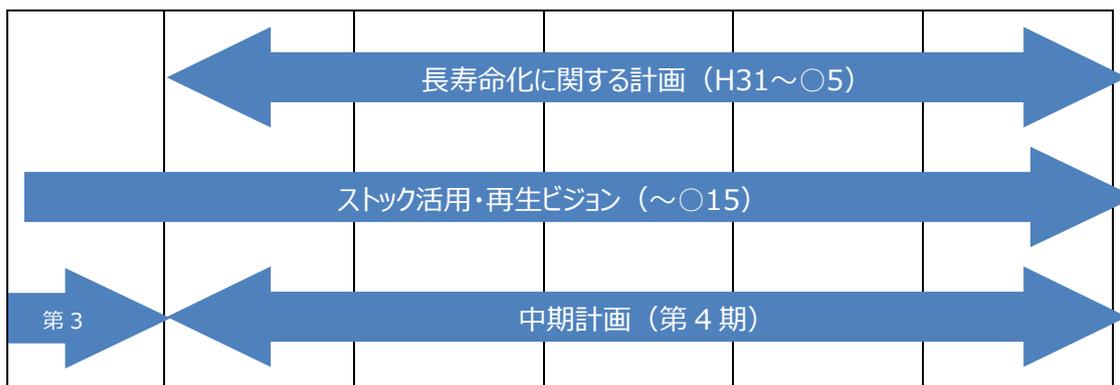
※2 安全・安心に必要な修繕は全ての団地で適切に実施します。

※詳細は、UR 都市機構 HP（<http://www.ur-net.go.jp/stock/>）を参照

2. 計画期間

- ・本計画の計画期間は、平成 31 年度～令和 5 年度の 5 カ年とする。

～	平成 31 年 度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度
---	--------------	---------	---------	---------	---------



3. 対策の優先順位の考え方

- ・U R 賃貸住宅の約半数が昭和 40 年代までに建設されたものであり、建物や設備の老朽化、陳腐化が進行することによる事故等（外壁モルタル等の落下、設備の故障、等）が懸念されるところ。
- ・そのため、U R 賃貸住宅の維持管理においては、居住者の安全安心の確保を最優先に、建物の特性や劣化状況に応じた点検、及び修繕を的確に実施するものとする。
- ・併せて、セーフティネットなどU R 賃貸住宅に求められる役割を果たし、居住者の居住の安定を確保するためには、中長期的な維持管理・更新等に係るトータルコストの縮減や予算の平準化を図るなど、適切な管理水準の維持と経営の持続性を高めるための取組みが重要であることから、計画的かつ効率的に点検、及び修繕を実施するものとする。

4. 個別施設の状態等

- ・U R 賃貸住宅については、これまでも計画的に点検、及び維持修繕が行われており、その結果、一定の年月を経過した賃貸住宅においても、その機能を健全に維持し、建設時から現在に至るまで居住者が安心して住み続けられる環境を提供している。
- ・これまでの点検から、U R 賃貸住宅に見られる主な劣化事象等は建設年代に共通して次表のとおりであるが、一般的に建設年度が古いものほど劣化事象の発生が増加する傾向にあることに留意が必要。
- ・引き続き、点検、及び修繕を適切に実施することで、居住者の安全安心の確保に努めるとともに、UR 賃貸住宅の長寿命化を実現する。
- ・なお、点検、及び修繕の実施方法は、5（2）に後述する。

部位	主な劣化事象等
外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・剥落、白華現象（エフロレッセンス） ・漏水、ひび割れ ・鉄筋、鉄骨の露出及び腐食、錆の流出、浮き及びふくれ

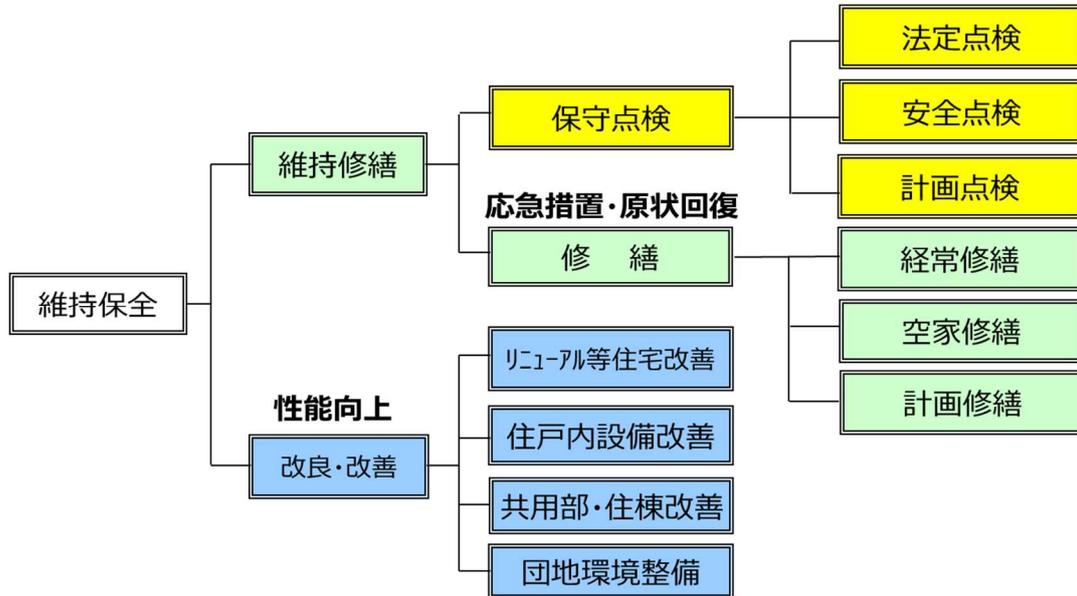
	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁塗膜の劣化（はがれ、変退色、白亜化、粉塵・カビ等）
屋根・屋上	<ul style="list-style-type: none"> ・漏水 ・防水層の浮き、剥離 ・押さえコンクリート、コンクリートブロックの劣化、割れ ・シーリング材の劣化
建具等	<ul style="list-style-type: none"> ・建具の落下、変形、破損 ・金物の不具合等による開閉不良、施錠不良 ・塗装部の剥れ・錆
手すり等	<ul style="list-style-type: none"> ・金属性部材等の腐食、変形、欠損 ・目隠しパネル等の腐食、変形、欠損 ・塗装部の剥れ・錆
屋内給排水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・屋内給排水管（メーターボックス、共用トレンチ、床下ピット内配管等含む）の漏水 ・防火区画等の貫通措置及び貫通箇所の損傷 ・飲料水系統配管の汚染防止措置の不良 ・ウォーターハンマーの防止措置の不良 ・配管（露出部）の腐食 ・潜熱回収型給湯器の排水処理不良
ガス設備	<ul style="list-style-type: none"> ・屋内ガス管（メーターボックス、共用トレンチ、床下ピット内配管等含む）の腐食 ・コンクリート貫通部の白華現象 ・ガス漏れ
屋外給水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・バルブの破損及び腐食 ・弁筐蓋の欠損、紛失、及びバルブ本体の漏水 ・施錠の不具合 ・土砂等の流入
屋外排水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ポンプ本体の破損、錆等の発生、据付不良 ・吸込口ストレーナーの詰まり、破損 ・排水ポンプの異音、振動等、及び排水不良 ・マンホール（蓋、パッキン等）の破損 ・排水管、バルブ類からの漏水、詰まり、破損 ・ポンプピット内（壁面）の亀裂 ・トラップ・吊上げガイドパイプの破損、錆び ・土砂等の流入
屋内電気設備	<ul style="list-style-type: none"> ・照明器具の腐食、欠損、変色、点灯不良 ・スイッチ、コンセントの欠損、変色、及び取付不良 ・引込開閉器盤等盤類の腐食、欠損、変色、取付不良、雨水の浸入、計器類の作動不良

屋外灯設備	<ul style="list-style-type: none"> ・照明器具の腐食、欠損、変色、取付不良、及び点灯不良 ・外灯柱の腐食、欠損、変色、変形
エレベーター	<ul style="list-style-type: none"> ・運転状態、停止着床状態、戸の開閉、振動及び騒音の異常 ・各種機器の異常、劣化
排水施設	<ul style="list-style-type: none"> ・枡、人孔からの溢水の有無、蓋の異常 ・管路の直上地上部の陥没、管露出 ・枡、人孔回りの地表面の陥没 ・枡、人孔と地表面との差異
道路等	<ul style="list-style-type: none"> ・舗装面の変状（ポット・ホール、段差、クラック等） ・縁石、及び受枠の破損 ・水溜り、街渠の排水不良 ・標識板、標示板、カーブミラー、支柱の腐食、割れ、変形、変色 ・区画線の磨耗
法面・擁壁	<ul style="list-style-type: none"> ・地表水及び地下水の流出による浸食 ・排水施設（U字溝、枡、堅溝等）の異常 ・コンクリート枠等内の中詰材の緩み陥没 ・コンクリート枠等のひび割れ、ハラミ出し ・裏込土砂の流出、保護工の陥没
遊具施設	<ul style="list-style-type: none"> ・本体のゆがみ、傾き ・遊具周りの異物（突起物、ガラス片、樹木の枝等） ・支柱、登行部（階段）、滑走面、手摺り等のぐらつき、腐食、破損、変形 ・継手金具等の腐食、破損 ・ローラーの破損、変形、回転不良
休息施設 （ベンチ等）	<ul style="list-style-type: none"> ・座面、背当て部の腐食、破損、釘、ボルト、ビス等の突起 ・支柱（脚）、フレームの腐食、破損、変形 ・地盤との固定部位のぐらつき ・地盤面の侵食、水溜り
橋梁	<ul style="list-style-type: none"> ・剥離、剥落、鉄筋露出 ・ひび割れ、漏水、遊離石灰 ・防食機能劣化、亀裂、ボルトの緩み・脱落
樹木	<ul style="list-style-type: none"> ・枯れ、枝倒れ ・樹勢劣化

5. 対策内容と実施時期（長寿命化のための維持管理計画）

（1）UR賃貸住宅における維持修繕の体系

UR賃貸住宅の維持管理は、原状回復や機能維持を適切に実施するために行う「保守点検」、及び「修繕」と、住宅及び設備水準の向上や、高齢化社会に対応するバリアフリー化等、多様な社会ニーズに対応するために行う「改良・改善」に大別される。



（2）維持修繕

1) 保守点検

- ・居住者の安全安心な生活を確保すること、及び予防的修繕に努め、修繕コストの抑制と平準化を図るためには、日常的な団地巡回時の確認行為の他、定期的、かつ重点的な点検が必要。
- ・UR賃貸住宅においては、法令等に定めのあるものの他、居住者の安全に関わる不具合等の確認、及び修繕計画策定上必要な建物等の劣化状況等に関する事項を把握することを目的に、以下の点検を定期的を実施する。

①法定点検

…建築基準法（以下「法」という。）第12条第1項及び第3項の定めに基づき、法の対象となる賃貸住宅等について、法の定めるところにより、その状況の調査又は検査を行い、その結果を特定行政庁に報告する。

②安全点検

…賃貸住宅等の居住者の事故等を未然に防止するため、安全性を欠く恐れのあるもの、及び居住上支障を来す恐れのあるもの等を点検する。

○点検箇所・方法

下表の各点検項目について、破損、摩耗、変形、滅失等の箇所の有無等を主に目視により確認し、賃貸住宅等の安全性及び居住性に対する影響程度（緊急修理を要する状況か又は経過観察を要する事象か否か等）を判定する。

点検区分	業務区分	点 検 項 目
安全点検	建 築	建物及び駐車場等 ①外壁 (1)バルコニー・車路・車室等上裏・袖壁、階段室で外部に開放された上裏・内壁の奥行き概ね 1.0 m、庇等上端及び手摺等笠木を含めた全見付面積から手摺金物部及び見付開口部を除いた部分の壁面 (2)その他指示するもの ②外壁以外 (1)階段室等壁・天井 (7)付属金物等 (13)自転車置場・オートバイ置場 (2)階段室等床 (8)屋根 (14)看板・広告塔 (3)建具等 (9)エキスパンション・ジョイント (15)自走式立体駐車場内 (4)防火戸 (10)落下防止庇 (16)その他指示するもの (5)手摺り等 (11)クーラー用室外機置き場 (5)雨樋等 (12)高置水槽
	土木・造園	①排水施設 (6)通路 ②道路(駐車場上部・下部構造、暫定平面駐車場含む) (7)囲障 ③法面・擁壁 (8)調整池 ④遊戯施設 (9)橋梁 ⑤休息施設 (10)サクラ大径木 (11)その他指示するもの
	機 械	①屋内給水設備(管) (5)煙道点検 (6)屋外給水設備 ②屋内排水設備(管) (1)CF型風呂釜用煙道 (7)屋外排水設備 ③屋内ガス設備(管) (2)FF型風呂釜用煙道 (8)その他指示するもの ④地域暖房給湯設備(管) (3)BF-D型風呂釜用ダクト型煙道 (住棟セントラルを含む)
	電 気	①共用灯設備 (7)屋外灯設備 (12)防犯カメラ設備 ②配線器具 (鋼管ポール含む) (13)駐車場管制設備 ③盤類 (8)架空配線設備 (カーゲート、 ④換気設備 (9)地中配線設備 カーゲート用送受信機、 ⑤テレビ・FM共同受信設備 (10)太陽光発電設備 車路管制設備を含む) ⑥雷保護設備 (11)段差解消機 (14)J型受信機 (15)その他指示するもの

○点検周期

イ 3年に1回点検を行うもの

- ・建築
- ・機械のうち、BF-D型風呂釜用ダクト型煙道の内部
- ・土木・造園のうち、法面・擁壁、遊戯施設、橋梁及び囲障以外のもの

ロ 年2回点検を行うもの

- ・電気のうち、防犯カメラ設備及び段差解消機

ハ 年1回点検を行うもの

- ・イ、ロ以外の箇所

③計画点検

…修繕計画策定の判断材料とするため、計画的修繕の周期に併せ、建物等の損耗及び劣化の度合を点検する。

○点検箇所・方法

下表の各点検項目について、劣化現象別に、発生量並びに損耗及び劣化の度合を主に目視、及び打診により点検し、評価する。

計 画 点 検	建 築	①外壁(モルタル塗り下地の上に、塗装又はタイル張り仕上げ) ②外壁(コンクリート打放しの上に、塗装又はタイル張り仕上げ) ③PC目地 ④鉄部塗装(外回り鉄部、外回り建具、屋外工作物) ⑤その他指示するもの
	土木・造園	①下水管 ②道路 ③法面・擁壁 ④遊戯施設 ⑤通路 ⑥外柵 ⑦雨水浸透施設 ⑧橋梁 ⑨その他指示するもの
	電気	①共用灯設備 ②屋外灯設備 ③動力設備 ④その他指示するもの

○点検周期

点検部位ごとに、修繕実施時期を判断するために必要な時期に点検を実施。

例) 外壁の場合

→ 管理開始後、又は外壁修繕実施後 1 2 年

④消防用設備点検業務

…消防法に基づく告示等の定めに基づき点検する。

⑤給水施設等維持管理業務

…対象施設に応じ、関係法令の定めにより点検する。

- ・給水施設 : 水道法第 20 条に基づく水質検査等
- ・污水处理施設 : 水質汚濁防止法に基づく管理、浄化槽法第 11 条に基づく水質検査等
- ・自家用電気設備 : 電気事業法に基づく点検

⑥機械式駐車装置保守点検業務

…機械式駐車装置を機器の種類に応じ定期的に点検を実施。

⑦昇降機保守管理業務

…建築基準法の定めによる検査、及び昇降機を構成する主要部材を定期的に点検。

⑧その他(ガス事業者による点検)

…ガス事業法に基づくガス管、及びガス器具における 3 年に 1 回定期点検を実施。

2) 修繕

UR賃貸住宅の修繕においては、日常的に発生する不具合をその都度補修する「経常修繕」、修繕周期などの基準を定めて計画的に実施する「計画的修繕」に区分して実施。その他、居住者の退去後に住戸内を補修する「空家修繕」を実施する。

①経常修繕

- ・居住者の安全安心な生活を確保するため、日常的に発生する不具合等（点検により発見した不具合を含む）に対し、適切に対応（補修）することが必要。
- ・補修に当たっては、不具合の原因等を調査の上、補修範囲、補修方法等を適切に判断の上で実施するとともに、後述する計画的修繕との整合に留意する等により、修繕コストの抑制に努める。

②計画的修繕等

- ・計画的修繕等については、予防保全、及び修繕コスト抑制の観点から、修繕周期、修繕仕様等を定めた基準に基づき、確実な推進を図る。
- ・団地の立地環境、計画点検等で把握した損耗状況、及び日常的な不具合の発生状況等、各団地の特性に応じて、適切に実施する。
- ・居住者の安全安心の確保を最優先とする。
- ・複数の修繕項目を同時に実施するなど、効率的な実施に努める。

【主な計画的修繕項目と実施基準】

修繕項目	修繕内容	周期	修繕を要する状況
外壁修繕	外壁の不具合（ひび割れ、浮き等）を修繕のうえ、棟単位で全面塗装	18年	修繕周期を参考として、 ・部分修繕(経常)経歴の多いもの ・モルタル等の浮き又はひび割れの多いもの、又は全体的に劣化等の著しいもの
屋根断熱防水	屋根を棟単位で断熱防水（屋根断熱防水実施済み住棟については、やり替え）	12年	修繕周期を参考として、 ・部分修繕(経常)経歴の多いもの ・全体的に劣化等の著しいもの
階段室床防水	階段室等床を棟単位で全面塗膜防水	18年	修繕周期を参考として、 ・モルタル等のひび割れ等が著しく、漏水の恐れのあるもの
バルコニー床防水	バルコニー床を棟単位で全面塗膜防水	18年	修繕周期を参考として、 ・部分修繕(経常)経歴の多いもの ・全体的に劣化等の著しいもの
鉄部等塗装	鋼製手摺等を団地単位で全面塗装	3年	修繕周期を参考として、 ・発錆、塗膜のはがれ、ひびわれ等の著しいもの
	外廻り建具を団地単位で全面塗装	6年	

給水管取替	給水管（屋外管）を団地又は棟単位で取替	18年	修繕周期を参考として、 ・漏水しているもの ・腐食等が著しく、漏水の恐れのあるもの
	給水管（屋内管）を団地又は棟単位で取替	25年	
雑排水管取替	台所流し用排水管を棟単位で取替	18年	修繕周期を参考として、 ・漏水しているもの ・腐食等が著しく、漏水の恐れのあるもの
エレベーター設備修繕	エレベーターのかご及び三方枠をかご単位で取替又は塗装	20年	修繕周期を参考として、 ・劣化の著しいもの ・腐食の著しいもの
照明器具取替	共用部分（廊下、階段等）、屋外の照明器具を団地又は棟単位で取替	10年	修繕周期を参考として、 ・劣化の著しいもの ・腐食の著しいもの ・照度の低下が著しいもの
道路等修繕	道路・通路舗装の部分打替え及び側溝等修繕	20年	修繕周期を参考として、 ・劣化の著しいもの
耐震改修	耐震性能が不足する住棟について、耐震改修工事を実施	－	耐震診断により耐震性能が不足していることが確認された住棟

③空家修繕

- ・空家修繕については、原状回復を基本としつつ、団地の立地等特性に応じて、適切な修繕方法と修繕範囲により、修繕コストの抑制と需要喚起の両立に努める。

（３）点検・修繕執行計画（モデル）

- ・上記（２）に示した１）点検、及び２）修繕で構成されるUR賃貸住宅の維持管理のメンテナンスサイクルに基づく、管理開始後70年における実施時期の執行計画（モデル）は次項のとおり。
- ・修繕周期の基準等に基づく執行計画（モデル）を取組みの標準として、各団地の特性、劣化状況、これまでの修繕履歴等に応じた適切な修繕計画を策定し、実施する。

UR賃貸住宅のメンテナンスサイクル（点検・修繕計画モデル、管理開始後 70 年間）

修繕・点検項目		経過年数																								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
点検項目	安全点検(1回/3年)※1			●			●			●			●			●	●	●			●			●		
	安全点検(2回/1年)※2	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	安全点検(1回/1年)※3	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	法定点検(建基法12条1項)			●			●			●			●			●			●			●			●	
	法定点検(建基法12条3項)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
修繕項目	計画点検																									
	外壁修繕																									
	屋根断熱防水																									
	階段室床防水																									
	バルコニー床防水																									
	手摺等塗装			●				●			●			●			●			●			●			●
	建具等塗装																									
	給水管取替(屋外)																									
	給水管取替(屋内)																									
	雑排水管取替																									
	エレベーター設備修繕																									
	照明器具取替																									
道路等修繕																										

修繕・点検項目		経過年数																								
		26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
点検項目	安全点検(1回/3年)※1																									
	安全点検(2回/1年)※2	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	安全点検(1回/1年)※3	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	法定点検(建基法12条1項)																									
	法定点検(建基法12条3項)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
修繕項目	計画点検																									
	外壁修繕																									
	屋根断熱防水																									
	階段室床防水																									
	バルコニー床防水																									
	手摺等塗装			●				●			●			●			●			●			●			●
	建具等塗装																									
	給水管取替(屋外)																									
	給水管取替(屋内)																									
	雑排水管取替																									
	エレベーター設備修繕																									
	照明器具取替																									
道路等修繕																										

修繕・点検項目		経過年数																							
		51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70				
点検項目	安全点検(1回/3年)※1	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	安全点検(2回/1年)※2	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	安全点検(1回/1年)※3	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	法定点検(建基法12条1項)																								
	法定点検(建基法12条3項)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
修繕項目	計画点検																								
	外壁修繕																								
	屋根断熱防水																								
	階段室床防水																								
	バルコニー床防水																								
	手摺等塗装																								
	建具等塗装																								
	給水管取替(屋外)																								
	給水管取替(屋内)																								
	雑排水管取替																								
	エレベーター設備修繕																								
	照明器具取替																								
道路等修繕																									

- ※1 3年に1回点検をおこなうものは以下のとおり。
 なお（●）は対象建物がモルタル下地又はタイル仕上の場合にのみ、外壁点検を実施することを示す。
 - ・建築 ・機械のうち、BF-D型風呂釜用ダクト型煙道の内部
 - ・土木・造園のうち、法面・擁壁、遊戯施設、橋梁及び困障以外
- ※2 2年に1回点検をおこなうものは以下のとおり。
 - ・電気のうち、防犯カメラ設備及び段差解消機
- ※3 1年に1回点検をおこなうものは※1、※2以外の箇所

(4) 改良・機能向上等に関する取組み

- ・UR賃貸住宅においては、点検・修繕の他、昭和40年代から50年代前半に管理開始した住宅を中心として、住宅及び設備水準の向上や、高齢化社会に対応するバリアフリー化等、多様なニーズに対応するための住戸内改良工事を実施。併せて、共用部分や屋外空間についても、バリアフリー化や安全性の向上等、社会ニーズに対応するための改良・改善工事を実施しているところ。
- ・今後、UR賃貸住宅ストックに求められる役割を持続的に果たしていくため、改良・機能向上等に関する取組みについても、団地特性ごとの必要性に応じて適切に実施する。

①住宅改善等の取組み事例

・リニューアル等工事

…昭和40年代から50年代前半に管理開始された住宅を中心として、間取改善（LDK化、和室の洋室化）、床段差を解消するバリアフリー化、設備性能の向上等、多様なニーズに対応するための「リニューアル住宅」、及び「高齢者向け優良賃貸住宅」への改良工事を実施。

【取組み状況（平成30年3月末時点）】

リニューアル	高齢者向け優良賃貸
約10万戸	約2.2万戸

【改修例】

改修前		改修後	
	リニューアルⅠ		
	リニューアルⅱ		

・ライフアップ工事

…昭和 40 年代から 50 年代前半に管理開始された住宅を中心として、居住水準の向上を目的に、浴室設備の改良（シャワー付ふろがま、大型浴槽化）、洗面化粧台の設置、キッチン設備の改良（システムキッチン化、給湯器付きレンジフード取付け）を実施。

【取組み状況（平成 30 年 3 月末時点）】 ※平成 9 年度以降の実施戸数

浴室設備	洗面化粧台	キッチン設備
約 28 万戸	約 24 万戸	約 20 万戸

【改修例】

	改修前	改修後
浴室設備		
洗面化粧台		
キッチン設備		

・住棟単位での改修

…外壁修繕等の大規模修繕工事の周期に併せて、住棟共用部を中心とした改修工事を同時一体的に実施することで、工事の効率化によるコスト縮減と、住棟全体の魅力向上による入居促進を図る。なお、改修内容については、各団地の状況に応じて、適切に選定する。

【事例：浦安ニューシティ美浜西エステート（千葉県、昭和 53 年管理開始）】

	改修前	改修後
外壁修繕・ バルコニー手 摺のアルミ化		
共用灯の LED化		
エレベーター ホールの改修		 

案内サイン

・団地環境整備（屋外）

…団地内の屋外空間についても、団地の価値向上につながるよう、景観の向上と安全性や利便性の確保をするよう、屋外環境のリニューアルを計画的に推進する。

【主な改修内容】

- ・団地入口や住棟エントランス周りの整備 ・通路や園路の整備、段差解消
- ・駐車場、自転車置き場、ごみ置き場の整備 ・多目的広場、プレイロットの整備
- ・緑環境の整備

【取組み状況（平成 30 年 3 月末時点）】※環境班に確認

…約 450 団地。

【事例：川口芝園（埼玉県、昭和 52 年管理開始）】

	改修前	改修後
住棟エントランス及び通路の整備		
多目的広場の整備		

②安全性向上に係る取組み事例

・耐震改修工事

…旧耐震基準で建設されたU R 賃貸住宅について、建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）の趣旨に従い、耐震性の向上を図るため、耐震診断を行い、その結果に基づき、順次、必要な耐震改修等を行う。

なお、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の努力義務の対象が拡大されたことを受け、従来診断の対象外としてきた低層建物等についても耐震診断等を順次実施することとしている。

【取組み状況】

…平成 8 年度からピロティ階の耐震改修を優先的に実施し、平成 30 年 3 月末までに約 500 棟実施。また、これに加え、平成 18 年度からは住宅階の耐震改修にも着手し、平成 30 年 3 月末までに約 780 棟で実施。これにより、平成 30 年 3 月末時点のU R 賃貸住宅の耐震化率は棟数ベースで約 93%。

（事例 1）ピロティ階の改修事例 高島平団地ほか

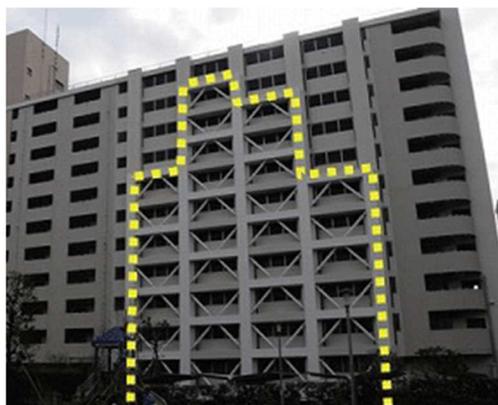
自転車置き場の柱・梁部分に鉄骨ブレースを設置することにより、補強を実施。



鉄骨ブレース（破線部分）

（事例 2）住宅階の改修事例 高島平団地 2 - 2 6 - 4 号棟

共用廊下の外側に鉄骨ブレースを新設すると共に、エレベーターホールの柱・梁部分に鉄骨ブレースを設置することにより、補強を実施。



共用廊下側の補強（破線部分）



エレベーターホール内の補強

(事例3) 住宅階の改修事例 高洲第一団地 2-1-1号棟他

住棟の柱・梁部分に鉄骨ブレースを設置することにより、補強を実施。



住戸バルコニー側の補強



住戸バルコニー側の補強（室内から）

(事例4) 住宅階の改修事例 奈良北団地 1号棟・2号棟・4号棟・5号棟

住棟の柱・梁部分に制震装置（オイルダンパー）を設置すると共に、一部の柱を鋼板で補強することにより、制震補強を主体とする補強を実施。



外観イメージ図



共用廊下側の制震装置（破線部分）

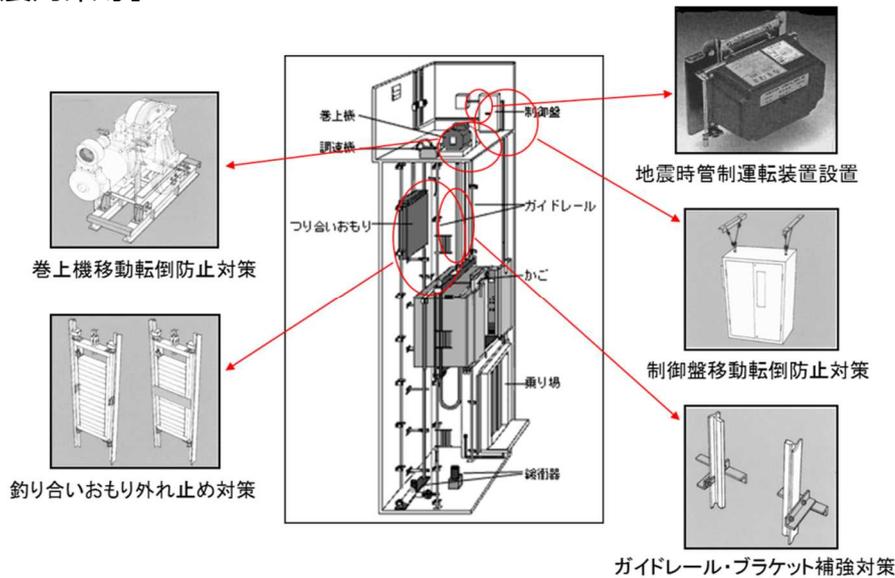
・エレベーター改修工事

…エレベーターについては、平成 21 年建築基準法施行令の改正を踏まえ、未対策エレベーターを対象に、耐震対策、地震時管制運転装置の設置、停電時自動着床装置の設置、戸開走行保護装置の設置を実施し、安全性強化に努める。

【取組み状況（平成 30 年 3 月末時点）】※電気班に確認

…U R 賃貸住宅に設置されたエレベーター約 6,400 基のうち、建設時から対策済みのもの、及び改修工事により対策を実施したものを合わせた安全対策実施率は約 57%。

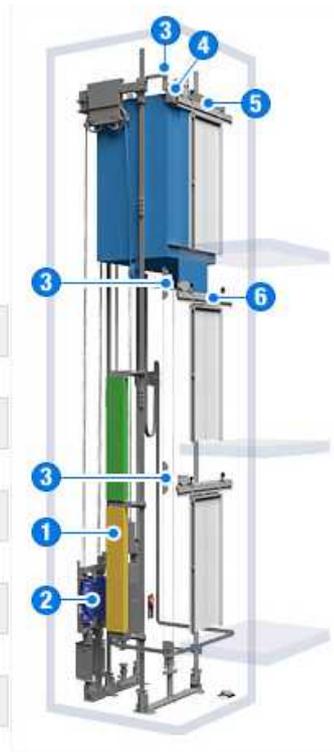
【耐震対策等】



【戸開走行保護装置の設置】 出典：三菱電機(株)ホームページ

- ① UCMP回路
- ② 巻上機二重ブレーキ(ブレーキ動作感知装置付)
- ③ 特定距離感知装置(着床プレート)
- ④ 特定距離感知装置
[ドアゾーン検出センサー]
[リレベル検出センサー]
- ⑤ かごドアスイッチ
- ⑥ 乗場ドアスイッチ

戸開走行保護装置 (UCMP) の動作



6. 対策費用

- ・計画期間における維持修繕に関するコストについては、これまでの実績程度（約 1,700 億円／年）を想定。

終わりに

UR都市機構は、本格的な少子・高齢化、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に、社会構造や事業環境の変化に適切に対応しつつ、独立行政法人として経営の健全性を確保することが従来にもまして求められている。

居住者の居住の安定に十分に配慮しつつ、将来にわたり国民共有の貴重な財産として活用するため、地域及び団地毎の特性に応じた維持管理を適切に実施していきたい。