

UR都市機構における住宅セーフティネットへの取組

平成27年9月8日

独立行政法人都市再生機構 理事 瀬良智機

1 UR賃貸住宅ストックの現状①

- 機構の前身である日本住宅公団は、昭和30年に高度成長に伴う都市圏への急速な人口流入に対応するため、中堅勤労者向けの共同住宅を大量供給することを役割として設立。
- UR賃貸住宅ストックは、昭和30年代以降の経済成長、大都市への人口集中等、時々の社会経済情勢や住宅・都市政策を反映して団地の規模や立地条件、住宅の規模や設備水準等が極めて多岐にわたっており、老朽化しているものも少なくない。

全国のUR賃貸住宅の分布

	団地数	戸数
首都圏(東京・神奈川・千葉・埼玉・茨城)	886	416,780
中部圏(愛知)	121	52,639
近畿圏(大阪・兵庫・京都・奈良)	418	204,258
九州圏(福岡)	161	46,195
その他	106	26,341
計	1,692	746,213

管理開始年代別管理戸数

(平成27年3月末現在)

	ストック全体	S30年代	S40年代	S50年代	S60年～H6年	H7年～H15年	H16年～
管理戸数	746,213戸	44,127戸	319,420戸	156,200戸	79,361戸	107,633戸	39,472戸
団地数	1,692団地	146団地	365団地	340団地	369団地	383団地	89団地
団地規模	441戸/団地	328戸/団地	911戸/団地	443戸/団地	224戸/団地	269戸/団地	332戸/団地
立地			団地規模大・大量供給	郊外化が進む		都心回帰	
住戸規模	55.0㎡/戸	39.8㎡/戸	45.6㎡/戸	52.6㎡/戸(前半) 65.8㎡/戸(後半)	70.7㎡/戸	70.2㎡/戸	68.4㎡/戸
募集家賃	73,100円	47,900円	53,900円	66,500円	97,000円	115,400円	120,200円



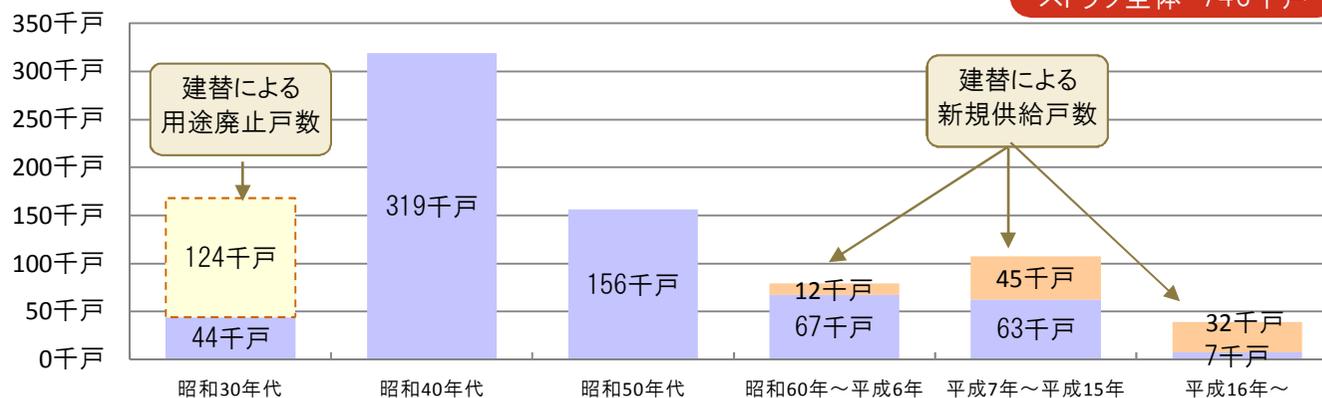
空家の状況

募集・斡旋中の空家

5.8%

管理開始年代別ストックの特徴

ストック全体 746千戸



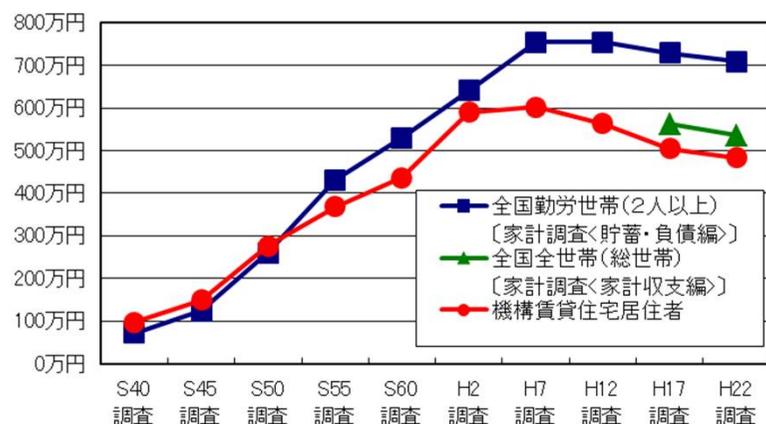
2 UR賃貸住宅ストックの現状②

- UR賃貸住宅では高齢化が進んでおり、高齢者（65才以上）がいる世帯が約39%、このうち高齢単身者が約15%となっており、いずれも全国平均を上回っている。
- また、平均世帯収入が近年減少し、全国平均より下回っているところである。

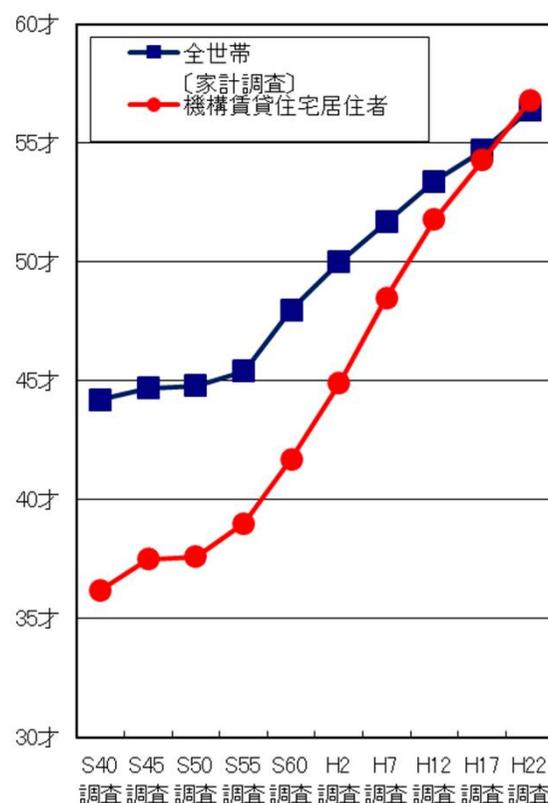
平成22年UR定期調査（〔 〕内は平成17年度調査）

項目	UR定期調査	全国平均
世帯主年齢(平均)	56.8才 [54.3才]	56.4才 [54.7才]
居住人数(平均)	2.1人 [2.2人]	2.46人 [2.55人]
高齢者(65才以上)がいる世帯	38.9% [33.2%]	37.8% [35.1%]
うち高齢単身者	14.9% [11.3%]	9.0% [7.9%]
居住年数(平均)	13年3ヶ月 [11年8ヶ月]	—

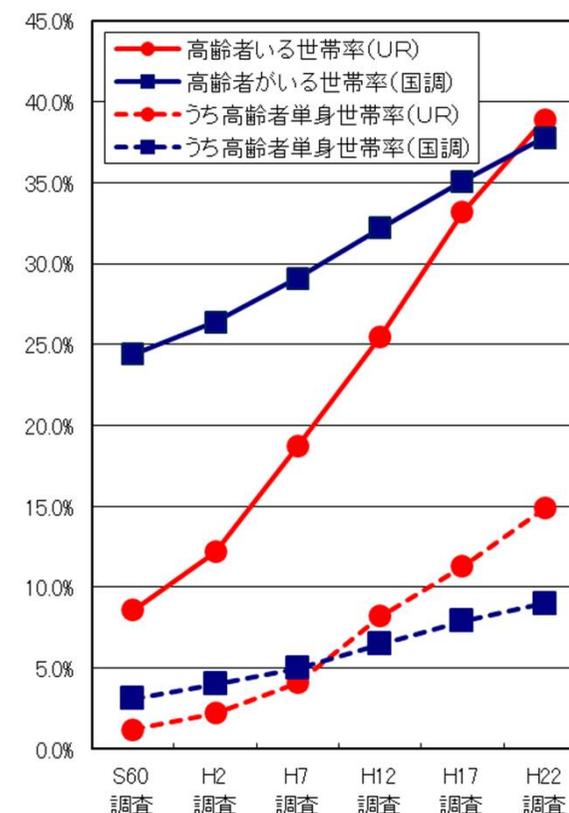
平均世帯収入の推移



平均世帯主年齢の推移



高齢者がいる世帯の推移

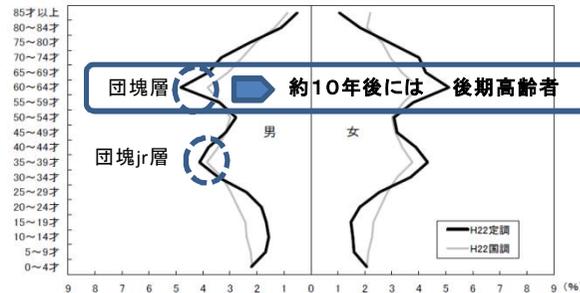


※ 平成22年UR賃貸住宅居住者定期調査を基に作成。
 ※ 全国平均における平均世帯収入及び世帯主年齢は「家計調査」に、
 居住人数及び高齢者がいる世帯は「国勢調査」に基づく。

3 今後の取組の方向性:「超高齢社会における住まい・コミュニティのあり方検討会」報告書概要①

- 「超高齢社会における住まい・コミュニティのあり方検討会」(座長:辻哲夫東大特任教授)をH25に設置
- H32年度までに100団地程度において国家的モデルプロジェクトとして「地域医療福祉拠点」の形成を進める等の報告書を取りまとめ(H26.1)

年齢別人口構成の比較(URと国勢調査)
団地=日本の超高齢社会の縮図

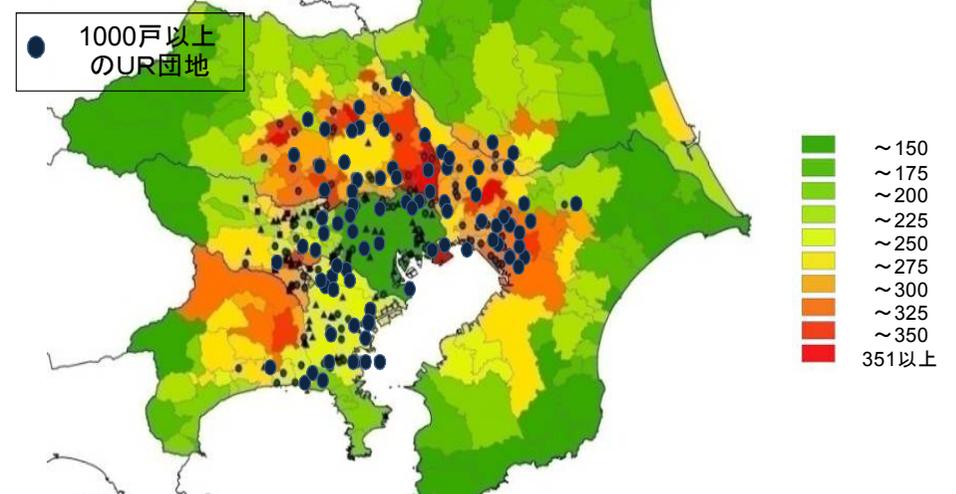


自立高齢者 348,037(97.3%)		自立困難高齢者 9,620(2.7%)	
要支援・要介護認定者以外 294,460(82.3%)	自立歩行 53,577(15.0%)	要支援・要介護認定者 63,197(17.7%)	車椅子使用 7,353(2.1%)
			寝たきり 2,268(0.6%)

⇒URは、高齢化等国の人口構成の特徴を顕著に示す
⇒また、高齢者のいる世帯は、全国平均37.8%を上回る
⇒一方、97.3%の高齢入居者は、自立歩行可能

高齢化の進展と大規模団地の関係

2025年における後期高齢者(75歳以上)人口の増加率
(指数 2005年=100)



⇒今後急速に高齢化が進展する大都市近郊地域と大規模なUR団地の立地が重複

環境豊かな大都市近郊地域を中心に存在する40~50㎡の低廉なEV付等のURストックの活用が効果的

医療福祉拠点整備重点団地(100団地程度:大都市郊外部・相応の家賃・EV付き住棟が存在)において、
相応の家賃の住宅 約22万户を有効活用

1 比較的低廉な家賃の「終の棲家」の提供

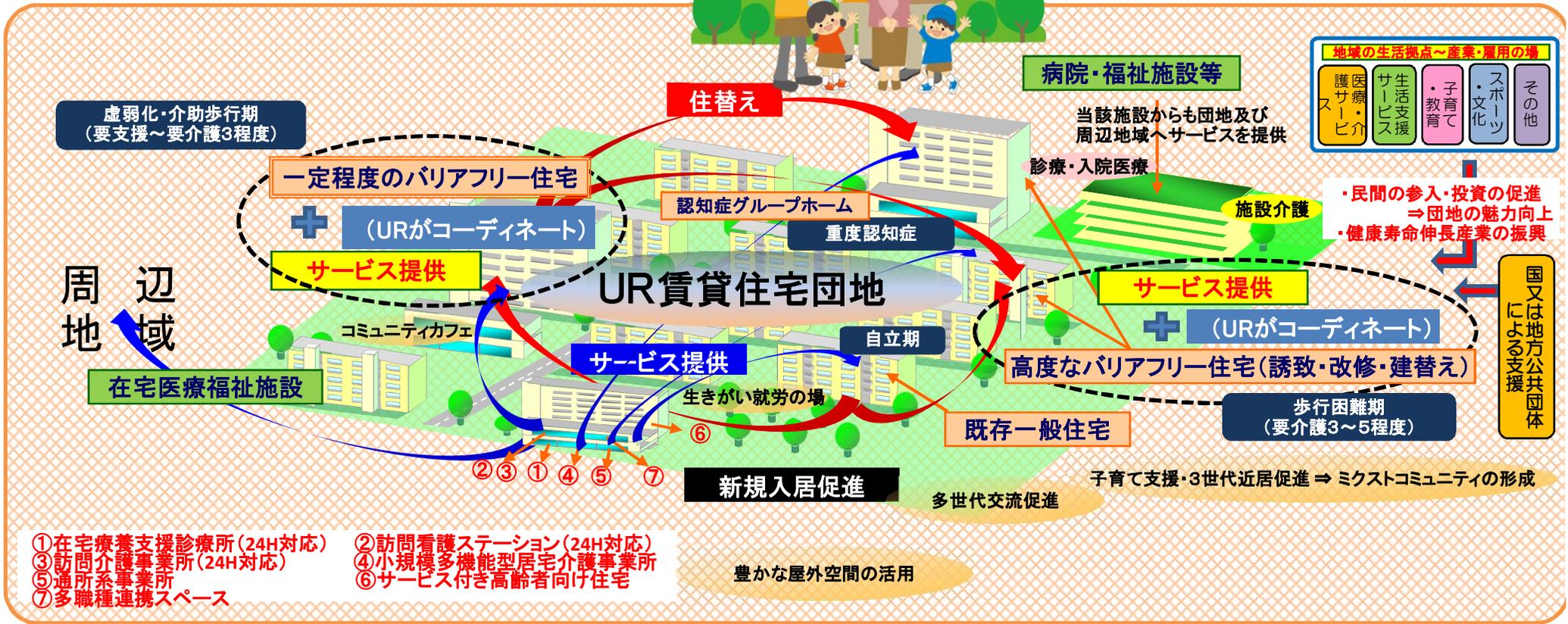
自立高齢者向け住宅の提供 ①一定程度バリアフリー化され、②必要に応じ、介護・医療、生活支援等のサービスの利用が可能であるほか、生きがい就労の場など社会参画の機会が提供される、③比較的低廉な家賃の住宅を提供する。

2 団地及びその周辺での重度の要介護者向け住宅・施設の確保

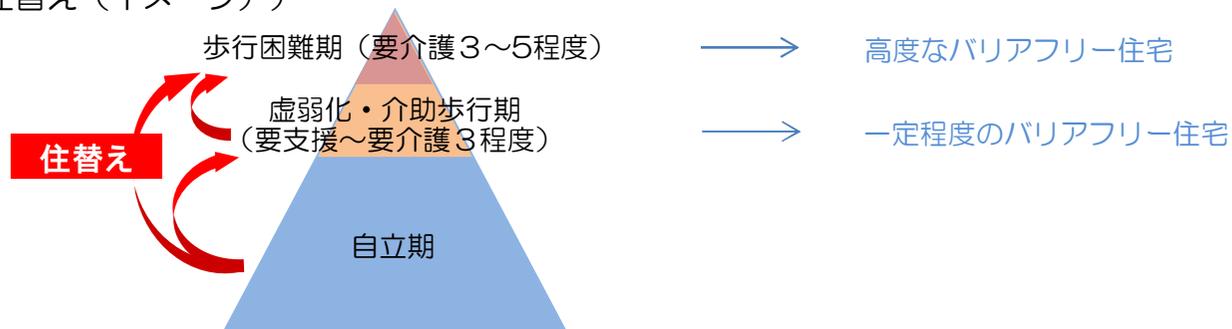
団地敷地やその周辺に民間のサービス付き高齢者向け住宅(以下「サ高住」)、特別養護老人ホーム、認知症高齢者グループホーム等を誘致し、1の住宅からの住み替えを可能とする。また、必要に応じURが、1階部分において、車椅子での生活が容易で介護を受けやすい住宅を供給する。

4 今後の取組の方向性:「超高齢社会における住まい・コミュニティのあり方検討会」報告書概要②

Aging in Place の拠点イメージ



参考 (入居者の虚弱化と住替え (イメージ))



5 UR賃貸住宅の役割

- 中堅勤労者向けの住宅の大量供給という旧公団設立当初の役割は終了。
- 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に図るため、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。
- 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。

【住宅セーフティネットへの取組】

項目	概要
入居者募集における住宅セーフティネットへの取組	<ul style="list-style-type: none">・ UR賃貸住宅の入居者募集に当たっては、原則、年齢や世帯構成による入居制限を設定しないなど、高齢者等の住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮。・ 住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するため、既存ストックを活用し、コソダテUR（子育て割）や高齢者向け優良賃貸住宅を供給し、低所得高齢者等を対象に家賃減額措置を実施。
超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成	<ul style="list-style-type: none">・ 住宅セーフティネットとしての役割の充実に図るため、高齢者、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。・ そのため、「地域における医療福祉施設等の充実」「高齢者等に対応した居住環境の整備」「若者世帯・子育て世帯等を含むミクストコミュニティ形成」等の取組を実施。・ これらを総合的に取組む、団地の「地域医療福祉拠点の形成」に向けて着手を開始。

6 UR賃貸住宅の入居者募集における住宅セーフティネットへの取組

- UR賃貸住宅の入居者募集に当たっては、原則、年齢や世帯構成による入居制限を設定しないなど、高齢者等の住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮。
- 住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するため、既存ストックを活用し、コソダテUR（子育て割）や高齢者向け優良賃貸住宅を供給し、低所得高齢者等を対象に家賃減額措置を実施。

入居者募集に当たっての配慮

- ・原則、年齢や世帯構成による入居制限を設けず、保証人、更新料、礼金、仲介手数料を不要としている。

※行政改革推進会議独立行政法人改革等に関する分科会（第4WG報告書）

「URの賃貸住宅は、更新料や礼金を求めず保証人を不要とするなど「ユニバーサル・アクセス」が保証されてきており、高齢者や低所得など、民間の住宅市場では入居制限を受け適正な居住水準の住宅を確保できない者も受け入れてきた。」

- ・入居時の所得要件（家賃額の4倍の月収額）の確認に当たっては、所得以外にも貯蓄基準（月額賃料の100倍相当）を設ける等、高齢者など所得がない方への配慮を実施。
- ・新規賃貸住宅の入居者募集時には、高齢者や障がい者等を対象に倍率優遇（20倍）を設定。

家賃減額措置

名称	目的	減額の概要	適用要件	適用実績（平26）
高優賃減額措置	高優賃制度に基づき、居住者の居住の安定の確保を図ること	収入区分に応じて国が定める水準まで減額	低所得（注1）の ・高齢者世帯	適用世帯 約22,100（注2） 減額総額 約56億円（注3） （うち国費支援 約14億円）
地域優良賃貸住宅 （子育て型） 商品名：コソダテUR（子育て割）	地優賃制度に基づき、一定の所得以下の子育て世帯の居住の安定を図ること	市場家賃の20%を減額（25,000円を限度）	一定の所得（注1）以下の ・子育て世帯	適用世帯 約700 減額総額 約0.3億円 （うち国費支援 約0.1億円）

注1：低所得とは、原則として月額所得15.8万円以下。また、一定の所得とは、月額所得21.4万円。注2：高優賃住宅の減額適用世帯数は管理戸数。

注3：既存賃貸住宅の改善に要した費用（改善に要した費用に係る国からの補助の額を控除した額）の回収に必要な家賃から入居者負担額を控除した額の総額。

- ・上記のほか、既存入居者を対象として、家賃改定に伴う家賃の負担が増加する低所得の高齢者世帯等の居住の安定を図ることを目的とした「家賃改定減額措置」や、老朽化した賃貸住宅の、建替事業等により移転が必要となる居住者の居住の安定を図ることを目的とした「ストック再生・再編に伴う減額措置」を実施。

7 超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成

- 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、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。
- そのため、「地域における医療福祉施設等の充実」「高齢者等に対応した居住環境の整備」「若者世帯・子育て世帯等を含むミクストコミュニティ形成」等の取組を実施。
- これらを総合的に取組む、団地の「地域医療福祉拠点の形成」に向けて着手を開始。

<超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成> に向けた主な取組み

○地域における医療福祉施設等の充実

○高齢者等に対応した居住環境の整備

○若者世帯・子育て世帯等を含むミクストコミュニティ形成

7-1 地域医療福祉拠点の形成

7-2 団地内のスペースを活用した高齢者施設の誘致

7-3 バリアフリー化等の推進

7-4 団地内のスペースを活用したサービス付き高齢者向け住宅の誘致

7-5 自立高齢者の生活支援

7-6 団地内のスペースを活用した子育て支援サービスの提供

7-7 入居者募集制度の拡充

7-1 地域医療福祉拠点の形成

- 団地を中心として、住み慣れた地域で最期まで住み続けることができる環境を実現するため、地域医療福祉拠点の形成を目指し、以下の取組みを、地方公共団体等と連携して総合的に推進。
- 平成26年度は23団地で着手済、平成27年度も20団地程度で着手予定。平成32年度までに100団地程度で拠点形成を目標

[地域医療福祉拠点の形成のイメージ]

② 高齢者等に対応した居住環境の整備推進

・安全に住み続けるために必要な高齢者向け住宅の整備 ほか

① 地域における医療福祉施設等の充実の推進

・安心して住み続けられるための在宅医療・看護・介護サービス等が受けられる生活環境の整備をめざし、地域において不足する施設等の誘致又は団地外も含めた既存施設等との連携



医療福祉拠点形成に取り組んでいる23団地(H26.10月公表)

首都圏	東京都	高島平(板橋区)、豊島五丁目(北区)、大谷田一丁目(足立区)、多摩NT諏訪、多摩NT永山、多摩NT貝取、多摩NT豊ヶ丘(多摩市)、館ヶ丘(八王子市)
	千葉県	千葉幸町、花見川(千葉市)、アートヒル高根台(船橋市)、 豊四季台(柏市)
	神奈川県	奈良北(横浜市)、相模台(相模原市)
	埼玉県	武里(春日部市)、みさと(三郷市)
近畿圏	大阪府	新千里西町(豊中市)
	京都府	男山(八幡市)
	奈良県	奈良学園前・鶴舞、富雄(奈良市)
中部・九州	愛知県	豊明(豊明市)
	福岡県	徳力、志徳(北九州市)

③ 若者世帯・子育て世帯等を含むミクストコミュニティ形成

・多世代交流や相互の支え合いが可能な場や機会の提供等 ほか

【参考】先導的モデル団地の取組み(千葉県柏市・豊四季台団地)

- 超高齢社会に対応する先進的モデル団地として、柏市・東大と連携。
- 団地内に誘致したサービス付き高齢者向け住宅や地域医療拠点よりサービスを提供することで、24時間対応の地域包括ケアシステムを豊四季台地域に構築

＜団地概要＞

- ・所在地: 千葉県柏市豊四季台(JR常磐線・東武野田線「柏」駅徒歩13～17分ほか)
- ・戸数: 事業前)4,666戸(昭和39年度管理開始)、事業後)UR賃貸約2,100戸、民間分譲約2,600戸

植物栽培ユニット (生きがい就労の取組み)

- 24時間対応サービス提供拠点
 - サービス付高齢者向け住宅
- 事業者:(株)学研ココファン

イメージ図

自立棟
介護棟
グループホーム

24時間対応のサービス提供拠点

主な事業者	提供サービス
学研ココファン	サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム
長岡福祉会	小規模多機能、定期巡回随時対応型訪問介護看護事業所、訪問介護事業所
スギメディカル	居宅介護支援事業所、訪問看護事業所

○柏地域医療連携センター



商業施設 (予定)

コミュニティ食堂 (予定)

特別養護老人ホーム 認知症高齢者GH 事業者:(社福)子羊会

UR賃貸住宅:建替後

UR賃貸住宅 平成27年3月竣工(220戸)

○ 認定こども園(既存増築)



民間分譲マンション

ソフト面での取組み

- 生きがい就労関連の取組み
 - 地域の中に多様な活躍の場があり、いつまでも元気で活躍できる
 - ・休耕地を利用した農業体験
 - ・植物栽培ユニット
 - ・学童保育 等
- 地域医療関連の取組み
 - 在宅で医療、看護、介護サービスが受ける体制が整い、いつまでも在宅で安心して生活できる
 - ・在宅医療者の負担を軽減するバックアップシステムの構築
 - ・在宅医療の多職種連携の推進 等

7-2 団地内スペースを活用した高齢者施設の誘致

○ 団地内のスペースを活用して、高齢者施設を誘致。

■ 誘致実績（平成27年3月）261団地

■ 高根台団地 <千葉県船橋市>

団地の敷地を活用し、特別養護老人ホーム、グループホーム、サービス付き高齢者向け住宅、病院等を誘致。

- ① サービス付き高齢者向け住宅・グループホーム・小規模多機能等「高根台つどいの家」を開設
(生活科学運営、生活クラブ風の村)
- ② 地域密着型特別養護老人ホーム・グループホーム等「たか音の杜」を開設
(社会福祉法人秀心会)
- ③ 特別養護老人ホーム・ショートステイ「船橋愛弘園」を誘致
(社会福祉法人愛弘会)
- ④ 総合病院(24時間体制救急病院)「千葉徳洲会病院」を誘致
(医療法人沖縄徳洲会病院)

「たか音の杜」



「たか音の杜」1階レストラン(地域にも開放)

■ ひばりが丘団地 <東京都西東京市・東久留米市>

団地内の敷地を活用し、小規模多機能、グループホーム、特別養護老人ホーム、老人保健施設等を誘致。

- ① サービス付き高齢者向け住宅、小規模多機能・グループホーム、診療所・薬局・訪問介護事業等の3棟からなる「日生ケアヴィレッジ」を開設(株)日本生化学研究所)
- ② 特別養護老人ホーム、ショートステイ「福寿園ひばりが丘」を開設
(社会福祉法人共助会)
- ③ 介護老人保健施設、ショートステイ等「葵の園・ひばりが丘」を開設
(医療法人社団葵会)



「日生ケアヴィレッジ」
小規模多機能・グループホーム



「日生ケアヴィレッジ」
診療所・薬局・訪問介護事業等 10

7-3 バリアフリー化等の推進

- UR賃貸住宅ストックの再生・再編等に当たっては、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推進。
- 原則として全団地において、安否確認等の基礎的な見守りサービスの提供（今年度中）

住戸内のバリアフリー化

UR賃貸住宅ストックについては、建替えや既存ストックのリニューアル(間取り改善、設備等更新)等を行いながら、バリアフリー化を進めており、平成30年度中にUR賃貸住宅ストックの約55%(約40万戸)をバリアフリー化※された住宅とすることを目標としている。(平成26年度末:48.1%)



- ※ ①手摺の設置(浴室・便所・洗面所等の2ヶ所以上)②段差のない室内
③車椅子通行可能な廊下幅のうち、いずれか1点以上を満たすもの

共用部のバリアフリー化等

■ 中層住棟へのエレベーター設置

○UR賃貸住宅には、中層階段室型住棟が多く、高齢者等が安心して住み続けることができるよう、エレベーターを後付で設置。



- ・平成26年度には3団地に32基設置。
- ・中層階段室型住棟へのエレベーターの後付は、設置コストが高く、経営上の負担が大きいため、設置が十分進まないなど課題がある。

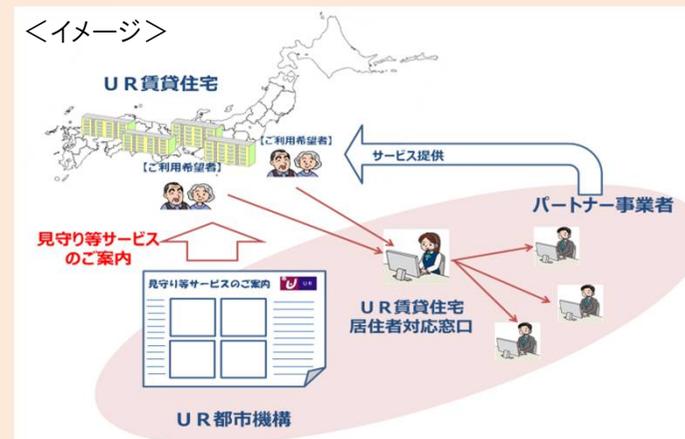
■ 団地内遊歩道等の整備



- 散歩したくなるような屋外空間や社会参画の機会等の創出。
- 多彩な広場・公園、遊歩道等の整備・活用。

見守りサービスの提供

- 急速な高齢化に更に対応するため、原則として全団地において、比較的リーズナブルに利用可能な安否確認などの基礎的な見守りに資する環境整備を行い、今年度中のサービス提供を予定。



7-4 団地内のスペースを活用したサービス付き高齢者向け住宅の誘致

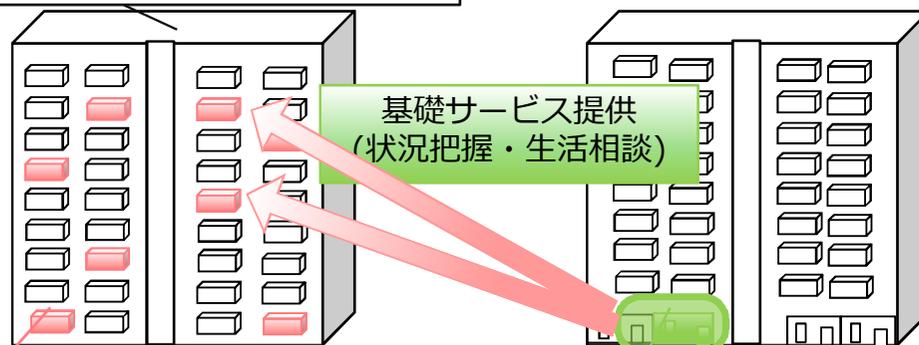
- 団地内のスペースを活用して、サービス付き高齢者向け住宅を誘致。
- また、高島平団地（東京都板橋区）では、住棟の一部の既存住宅を住戸単位で賃貸し、民間事業者が分散型のサービス付き高齢者向け住宅として運営。

■ 誘致実績（平成27年3月） 14件

■ 高島平団地<東京都板橋区>

- エレベーター付き住棟など一定のバリアフリー化が図られた住棟を対象に実施
- 既存住宅をサービス付き高齢者向け住宅として住戸内を改修
- サービス拠点は賃貸施設等を活用
- サービス拠点から基礎サービス（状況把握、生活相談）を提供
- UR賃貸住宅等の居住者（希望者）への基礎サービス提供（任意）

UR賃貸住宅（11階建121戸）



サービス付き高齢者向け住宅（30戸）
（エレベーター付き住棟の住戸内を改修）

サービス拠点
（賃貸施設等を活用）



7-5 自立高齢者の生活支援

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

① 移動等に伴う転倒の防止に配慮した住宅改修



② 散歩したくなるような屋外空間や豊富な社会参画の機会等の創出

健康寿命サポート住宅

既存の住宅ストックを活用し、**自立高齢者**が安全に住み続けるために完全なバリアフリー化よりコストを抑え、移動等に伴う転倒の防止に配慮した、**ケガをしにくい、させない住宅へ改修**

要支援、要介護といった段階への移行を遅らせることにより、**健康で自立した生活の期間を延伸**

図：高齢者の心身状況の変化(イメージ)



① 自立

② 虚弱・要支援

③ 要介護

・移行させない、移行を遅らせることをサポート

改修例

H26試行実施(5団地13戸)

段差への配慮

- できるだけ解消した段差(浴室入口)



手すりの設置

- 縦手すり(玄関)



安心への更なる配慮

- 浴室暖房



- ゆっくり閉まるドアクローザー(玄関扉)



- 色彩に配慮(上框)



- 縦・横手摺(トイレ)



- 人感センサー付照明(玄関)

健康増進プログラム(例)



H26試行実施(1団地6か月間10回 延べ約400名参加)

7-6 団地内のスペースを活用した子育て支援サービスの提供

- 以下の取組みによる子育て世帯の入居促進により、ミクストコミュニティを形成。
 - ・ 子育てサークルや一時預かり保育等の子育て支援活動のために団地内の集会所を提供。
 - ・ 団地内の賃貸施設を活用し、保育園、学童クラブ等を誘致し、子育てしやすい住環境づくりを推進。
 - ・ 待機児童対策として、団地内に活用可能な敷地や空き施設床が無い団地において、空き住戸を活用し、保育事業者等により、団地内で家庭的保育事業等を実施。

■ 誘致実績（平成27年3月） 347団地

【参考事例】

集会所を活用した事例

○遊びの広場



男山団地（京都府八幡市）
（任意団体が運営）

○習い事付一時預かり保育



シーリアお台場五番街
（東京都港区）
（任意団体が運営）

賃貸施設を活用した事例

○保育園（複数の施設床を活用）



洋光台中央（神奈川県横浜市）
（NPO法人が運営）

○学童クラブ



ハートアイランド新田（東京都足立区）
（NPO法人が運営）

空き住戸を活用した事例

○家庭的保育事業



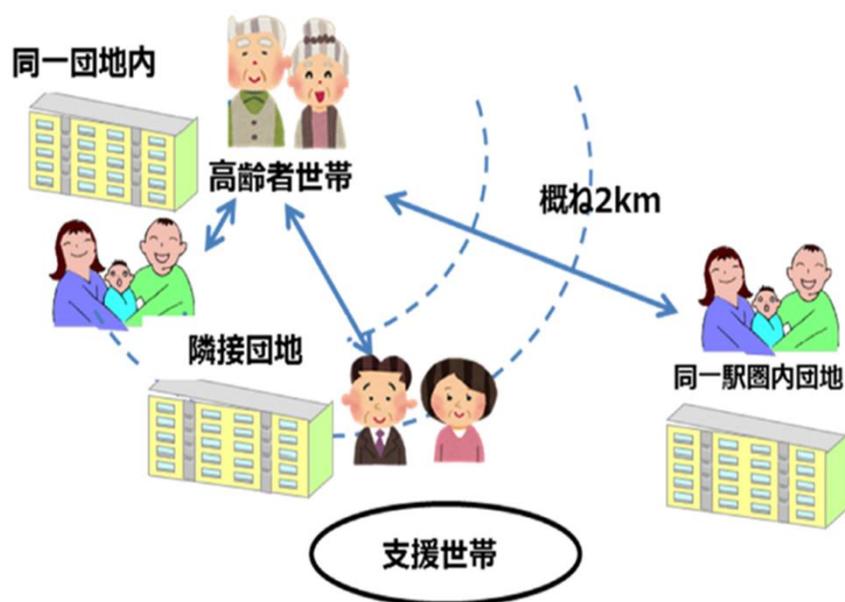
オールコート大崎ビュープラザ
（東京都品川区）
（NPO法人が運営）

7-7 入居者募集制度の拡充

- 高齢者・子育て等世帯が、親族と交流・援助しながら生活する近居を促進するため、近居促進制度を創設（平成25年度）し、UR賃貸住宅ストックの約8割（約60万戸）で導入し、住宅セーフティネット機能の強化とミクストコミュニティの形成を促進。
- 定期借家制度を活用した「そのママ割」や「U29割」、地域優良賃貸住宅制度活用した「子育て割」等、若年・子育て世帯の入居を支援する家賃減額により、ミクストコミュニティの形成を促進。

近居促進制度

◆ 5年間、5%家賃を割引



平成25年9月導入～順次拡大
※UR賃貸住宅ストックの約8割（約60万戸）で導入
契約実績（H26.4～H27.3） **2,327件**

子育て世帯等支援制度

子育て予備軍を支援

子育て支援の柱となる制度

世帯要件、所得要件を広げて、子育て層をUR独自で支援

地域優良賃貸住宅（子育て型）



若年世帯向け

U29割

- ・ 10～20%減額
- ・ 3年定借

平成26年9月導入
契約実績（H26.9～H27.3）
1,356件



子育て世帯向け

コソダテUR（子育て割）

- ・ 20%減額（最大2.5万円）
- ・ 最長6年間

平成26年7月導入
契約実績（H26.7～H27.3）
727件

そのママ割。

- ・ 10～20%減額
- ・ 3年定借

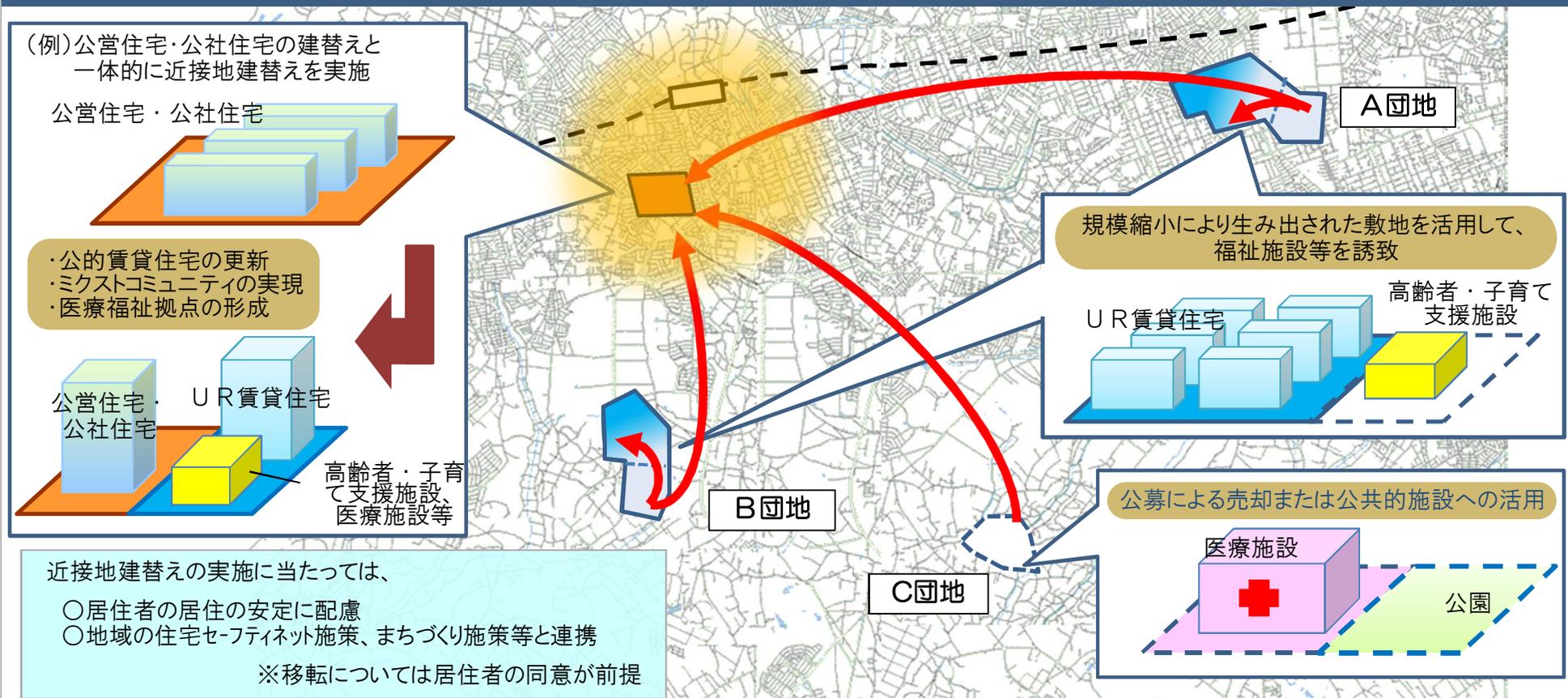
平成25年9月～順次拡大
契約実績（H26.4～H27.3）
1,622件

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

8 その他(公的賃貸住宅との連携)

- 改正都市再生機構法(平成27年7月施行)により、UR団地の建替えを現地のほか近接地においても実施可能となったことを受け、他の公的賃貸住宅団地と連携した再配置等を今後検討。

近接地建替えを活用した公的賃貸住宅団地とUR団地との再配置イメージ



(参考) 十日市場地区<神奈川県横浜市>

- 市営十日市場住宅と市内の旧公団建替団地の用地を等価交換し、交換によって得られた土地に相互の住宅を建設
- 結果、市営住宅内へのUR団地の併設、UR団地内への市営住宅の併設を各々実現

※住宅・都市整備公団(当時)における新規賃貸住宅建設として取り組み

以下參考資料

UR都市機構の組織概要

※役職員数は平成27年4月1日現在
平成27年3月31日現在

組織の概要

- 名称 独立行政法人都市再生機構 (URBAN RENAISSANCE AGENCY) (略称: UR都市機構)
- 設立 平成16年7月1日
- 資本金 10,611億円 (内訳: 政府10,591億円、地方公共団体20億円)
- 所在地 神奈川県横浜市中区本町6-50-1
- 設立根拠法 独立行政法人通則法、独立行政法人都市再生機構法
- 主務省 国土交通省
- 役職員数 役員13名 (理事長1名・副理事長1名・理事8名、監事3名)、常勤職員数3,201人
- URL <http://www.ur-net.go.jp>

組織の沿革

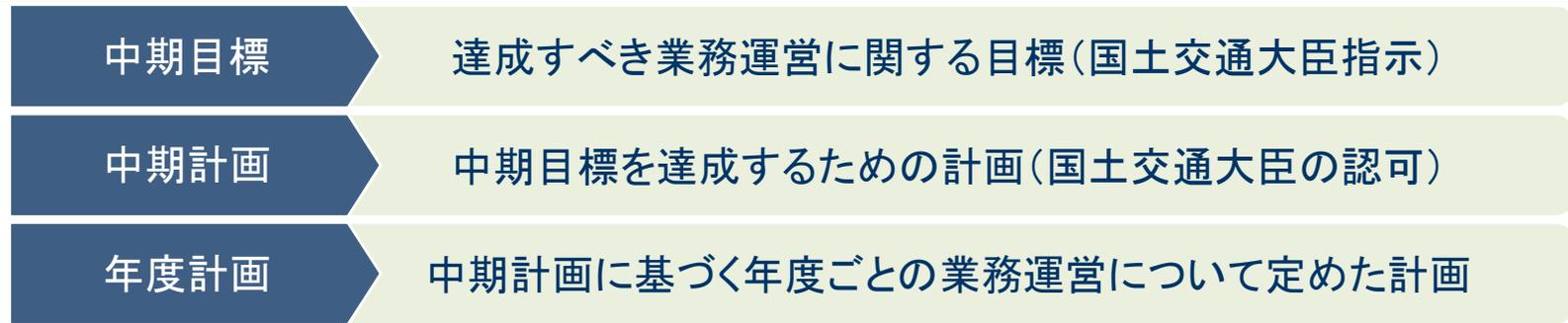


UR都市機構の事業概要

- 民間事業者、地方公共団体と役割分担しながら、大規模な基盤整備を伴う事業や密集市街地整備など、政策的意義の高い都市再生を推進
- 市場において不足している高齢者や子育て世帯向けの賃貸住宅など、いわゆる住宅弱者のためのセーフティネット機能を含め社会的に必要な賃貸住宅を供給

<p>都市再生</p>	<p>民間事業者や地方公共団体と協力し、都市再生を推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 全国都市再生の推進「稚内から石垣まで」 ■ 構想、企画、諸条件のコーディネート ■ パートナーとして事業参画 		
<p>賃貸住宅</p>	<p>賃貸住宅を適切に維持管理し、豊かな生活空間を提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 約75万戸の居住者の方との信頼関係を大切にされた維持管理 ■ 都心居住の推進、高齢者の居住の安定確保、子育て環境の整備等 		<p>大島六丁目団地(東京都)</p> 
<p>災害復興</p>	<p>被災地の復興や都市の防災機能強化を支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 阪神・淡路大震災、中越沖地震、東日本大震災における復興支援 ■ 災害に強いまちづくりの推進 	<p>HAT神戸(兵庫県)</p> 	<p>東日本大震災における復興まちづくり支援</p>
<p>ニュータウン</p>	<p>安全で快適な郊外生活を実現するまちづくりを目指す</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 地域の特性を活かした魅力ある郊外や地方居住の実現を図り、事業の早期完了を目指す ■ 約280地区、42,000haのニュータウンを整備 	<p>越谷レイクタウン(埼玉県)</p>	

第三期中期計画の概要(平成26年度～30年度)



<p>1 経営改善</p> <ul style="list-style-type: none"> 20年先を見据えた 経営改善計画 の策定 第三期中期目標期間においては、繰越欠損金の解消と賃貸住宅事業の収支構造の 改善が最優先課題 	<ul style="list-style-type: none"> 個別団地毎の特性や需要に応じたストックの再生・再編を推進。 都心高額賃貸住宅については、サブリースによる民間経営手法を導入。 関係会社を活用した管理コストの縮減、適切な家賃収入の確保。
<p>2 都市再生事業・賃貸住宅事業</p> <p>《都市再生事業》</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市の国際競争力強化、地方都市のコンパクトシティ実現、防災性の向上等の政策的意義の高い事業を推進 <ul style="list-style-type: none"> 連携手法の多様化による民間支援の強化（リスクの最小化に向けた柔軟な資産管理） <p>《賃貸住宅事業》</p> <ul style="list-style-type: none"> 団地の環境整備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地域の医療福祉拠点を形成。 UR賃貸住宅においては基本的に見守りサービスが受けられる環境を整備。 高齢者、子育て世帯等の政策的に配慮が必要な者の入居の支援等を行い、ミクストコミュニティを形成。 	<p>3 ニュータウン整備事業等(経過措置業務)</p> <ul style="list-style-type: none"> 収益最大化に向けた努力をしつつ、平成30年度までの土地の供給・処分完了（平成26年度以降に残る工事の早期完了） 賃貸宅地資産については、地価動向等に留意しつつ、可能な限り譲渡し、資産・負債の圧縮に努める。 <p>4 震災復興事業</p> <ul style="list-style-type: none"> 震災復興の更なる加速化 <p>5 経営効率化等</p> <ul style="list-style-type: none"> 発注方式の多様化等による総合的なコスト削減の実施 業務の効率化・スリム化に即した組織の整備 業務・経営に係るマネジメント能力を有する人材の育成・活用 <p>6 関係法人に係る取組</p> <ul style="list-style-type: none"> 26ある関係会社について、経営統合や出資目的を達成した会社の株式売却等により、平成30年度 までに関係会社の数を半減。

独立行政法人改革等に関する基本的な方針(H25.12.24閣議決定)

- 中期目標管理型の法人とする。
- 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成19年法律第112号)の趣旨も踏まえ、急速な高齢化が見込まれる地域に存する団地について、本法人の経営を悪化させないよう留意の上、福祉医療施設の誘致等を推進する。
- 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、サブリース契約により民間事業者に運営を委ね、将来的に、賃貸住宅事業の経営の過度な負担とならない限り、売却する。
- 居住者の居住の安定に配慮した上で、定期借家契約の活用等により収益性が低い団地の統廃合等を加速する観点から、「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。
- 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。また、その達成状況を見極めた上で、本法人との資本関係や業務の範囲等の当該関係会社のあり方について平成29年度中に結論を得る。
- 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。また、低所得の高齢者等に対する政策的な家賃減額措置について、公費で実施することを検討し、平成26年度中に結論を得る。
- 都市再生事業について、開発型SPC(特別目的会社)の活用など民間との連携手法を多様化することにより、民間支援を強化するとともにリスクに見合った適正な収益の確保を図る。
- ニュータウン事業について、平成25年度までに完了しなかった工事を早期に完了させるとともに、地価動向等の市場環境の変化にも留意しつつ、平成30年度までの土地の供給・処分完了に向けた取組を促進する。
- 人員規模については、「独立行政法人整理合理化計画」(平成19年12月24日閣議決定)に基づき、平成25年度末において平成20年度末に比べて2割削減するとの目標は達成する見込みであり、東日本大震災に係る体制強化の必要性もあることから、当面、現在の水準は維持することとする。
- 関係会社について、役割や組織の在り方、本法人との契約の在り方について整理した上で、平成30年度までにその数を半減する。
- 都市再生機構技術研究所を将来的に建築研究所に移管することを検討し、平成26年中に結論を得る。
- 上記の改革を進めるにあたり、5年、10年、20年を区切った経営改善計画を作成するとともに、民間出身の役職員の活用拡大を含め、民間のノウハウを採り入れた実施体制の構築を図る。
- 本法人は、国の財政支出や財政融資を用いて多額の契約を行い、公共事業を実施していることから、事業の実施において、法人に対する信頼性が確保されるよう、法令遵守及び契約の適正性を確保するための体制の強化を図る。