

独立行政法人都市再生機構 令和8年度年度計画

独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）は、独立行政法人通則法（平成11年法律第103号）第30条第1項の規定に基づき国土交通大臣の認可を受けた令和6年4月1日から令和11年3月31日までの期間における機構の中期目標を達成するための計画に基づいた令和8年4月1日から令和9年3月31日までの期間における業務運営に関する計画を以下のとおり定める。

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

1 政策的意義の高い都市再生等の推進

(1) 都市政策上の課題解決に資する都市再生の推進

都市再生の推進に当たっては、国際競争力と魅力を高める都市の再生、地域経済の活性化とコンパクトシティの実現を図る地方都市等の再生、防災性向上による安全・安心なまちづくりが必要である。

その際、多様な関係者間の意見調整や利害調整の困難性、公共施設整備と民間の都市開発事業とのスケジュールのミスマッチ、初動期の資金確保の困難性、用地先行取得等に関する民間事業者の負担能力を超えたりリスク、多様なニーズに対応するまちづくりに係る地方公共団体のノウハウ・人材等が十分でないこと等が都市再生を推進する上での隘路となっている。

このため、地域の政策課題を踏まえた広域的な視点や公的機関としての中長期的な視点を持って、機構の公共性、中立性、ノウハウを活かし、基本構想の立案から事業計画の策定、関係者間の段階的な合意形成等のコーディネートの実施や、民間事業者・地方公共団体・まちづくりの担い手等とのパートナーシップの下、政策的意義の高い事業を実施する。

なお、事業等の実施に当たっては、地区の実情に応じた多様な手法を活用して、環境負荷の低減や自然との共生、未来技術の社会実装を推進する。

また、地区の個性や界限性を活かした長期的なエリア再生、公的不動産の活用や公共公益施設再編、エリアマネジメント、アセットの取得・保有・活用による長期継続的な地域への関与等によって、持続可能な都市の実現に向けたまちづくりを推進する。

さらに、地区の実情に応じ、地域の多様な主体が参画・連携するまちづくりの仕組み・組織である地域プラットフォームの形成や共同出資による開発型SPCの活用等により、事業等の初期段階から民間事業者等との連携を図る。

これらにより、民間投資を誘発し、都市再生の推進を図る。

併せて、政策的意義の高い都市再生を継続的に推進するに当たり、機構が負担する土地等の長期保有等の事業リスクに見合った適正な収益を確保し、収益の安定化を

図る。

① 国際競争力と魅力を高める都市の再生

国際的な都市間競争の激化に対応し、国際競争力の強化と魅力の向上を図り、大都市等においては、国際都市に向けた環境整備、競争力を強化する交通インフラの整備や老朽化したインフラの対策、エネルギーの効率的な利用など、今後の我が国の経済基盤等の確立に必要な国家的プロジェクトや、土地利用の高度化、都市機能の多様化、交通結節機能の強化、公共空間の創出、都市景観の改善、良質な住宅供給の促進及び緑化の推進等による質の高い生活環境の確保など、都市の魅力の向上に資するプロジェクトに積極的に関与する。

また、大都市の国際競争力の更なる向上による効果が地方都市へ波及することで、地方発のイノベーションの成長・発展に寄与することが期待される。

これらの実現に向けては、民間事業者等との多様な連携の下、基本構想の立案から事業計画策定、関係者間の段階的な合意形成等に係るコーディネート及び都市再生事業を実施する。

なお、事業等の実施に当たっては、社会経済情勢の変化に柔軟に対応し、持続可能な都市機能の更新を進めるため、アセットの取得・保有・活用を通じて長期継続的にエリアへ関与することで、段階的・連鎖的な事業の組成や地域のエリアマネジメント活動等を支え、エリア全体の戦略的な更新に一層取り組む。

② 地域経済の活性化とコンパクトシティの実現を図る地方都市等の再生

地方公共団体による持続可能な都市経営を実現するため、地方公共団体等を支援し、地方都市や大都市圏の近郊都市においては、地域経済の活性化及び一定の人口密度を保ち都市機能を適正に配置したコンパクトシティの実現に向けた都市構造の再構築を推進する。

その際、地域経済の活性化とコンパクトシティの実現を図るため、地方公共団体・民間事業者・公共交通事業者・地域のまちづくり組織等とのパートナーシップの下、観光・産業・雇用・子育て・福祉・環境等地域の実情や立地適正化計画等との整合性を踏まえ、広域的な視点からまちづくりを推進する。

このため、まちづくりの構想の立案、計画づくり、施策の具体化、地域経済の好循環につながる担い手の育成・体制構築等に係るコーディネートを実施する。

さらに、集約すべき地域への都市機能・居住の誘導、遊休不動産や既存建物の有効活用、機構による土地等の長期保有を含めた低未利用地の再編や老朽建物の再整備等を行い、中心駅周辺における拠点の再生、近隣生活圏の核となるコミュニティ空間の整備を推進する。

③ 防災性向上による安全・安心なまちづくり

都市災害に対する脆弱性の克服、自然災害が発生した場合における被害の最小化及び都市機能の安定的な継続性の確保を図るため、地方公共団体等を支援し、密集市街地等の防災対策の推進が必要な区域においては、地方公共団体等と連携の上、道路・防災公園等のインフラ整備、老朽化したマンション等住宅・建築物の更新などによる耐震化、ターミナル駅周辺等の帰宅困難者対策、備蓄物資等を確保した災害に強い拠点の整備など、都市の防災性の向上や減災対策を推進する。

密集市街地の整備改善に当たっては、地方公共団体等における計画策定や地元組織への支援、避難路等及びこれと一体的な沿道市街地の整備、土地取得等を通じた老朽木造建築物の更新等による不燃化促進や従前居住者用賃貸住宅の整備に加え、地域防災力の向上、住環境の向上等も含めた総合的な取組を推進する。

また、南海トラフ地震等に備える地方公共団体等に対して、東日本大震災における復旧・復興支援等から得た経験及びノウハウを活用し、防災に関する計画策定に係る支援を通じて事前防災まちづくりを促進する。

マンションの管理者等からの委託を受けた場合には、老朽化等により除却する必要のある分譲マンションの再生に向けたコーディネートを実施する。

これまでの経験や専門知識を活かしつつ、都市政策上の課題解決に資する都市再生を推進するため、令和8年度中に270地区においてコーディネート及び事業を実施する。

(2) 都市開発の海外展開支援

海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進に関する法律（平成30年法律第40号）第6条に規定する業務について、同法第3条の規定に基づき国土交通大臣が定める海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進を図るための基本的な方針（平成30年国土交通省告示第1066号）に従い、海外の都市開発事業への我が国事業者の参入の促進を図る。

具体的には、案件発掘を強力に推進するため、現地事務所の活用等による関係機関等との連携や情報収集機能の強化、相手国機関等からの地区開発マスタープランの策定支援等の受託や我が国事業者の参入に向けたフィージビリティスタディ調査等の都市開発の計画策定業務等を実施する。

また、我が国事業者の事業化に向けた情報提供・ビジネスマッチング等のコーディネート業務の強化により、我が国事業者の海外都市開発の進出につなげる。

そのほか、我が国事業者の海外展開に当たっての技術支援、専門家派遣等の人的支援を行う。

加えて、上記各取組に必要な人材の確保・育成を図るとともに、海外展開支援業務のビジネスモデルの構築に向け、相手国機関等からの業務受託などの様々な収入獲得方策を実行する。

2 UR賃貸住宅ストックの多様な活用

UR賃貸住宅については、本格的な人口減少・少子高齢化の進展、単身世帯・共働き世帯の増加といった人口構造・世帯構成や社会経済情勢の変化に伴い多様化するニーズに対応し、地域に開かれた国民共有の貴重な地域資源として、多様な活用を促進することにより、幅広い世代や多様な世帯が安心して暮らし続けられる住環境を実現するとともに、地域における重層かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築への貢献により多様性・包摂性を有する社会の実現に寄与し、社会課題の解決に向け積極的に貢献していくことが求められている。

これらの政策的役割を果たすため、持続可能な経営基盤の確立に向けて、ストック量の適正化に留意しつつ、建替え・長寿命化等のストックの良質化を進め、「UR賃貸住宅を活用したミクストコミュニティの形成」と「ストックの活用・再生による良質な住まい・まちづくり」を推進する。

(1) UR賃貸住宅を活用したミクストコミュニティの形成

幅広い世代や多様な世帯が安心して暮らし続けられるよう、人々の交流を育む環境づくりや地域の医療福祉拠点化を推進するなど、地方公共団体、民間事業者、居住支援団体等の多様な主体と連携しつつ、ミクストコミュニティの形成を図る。

① 地域関係者との連携による人々の交流を育む環境づくり

地域関係者と連携の上、地域課題の解決策等の検討を行い、若年世帯、子育て世帯、高齢者世帯などが互いに交流し、支え合う環境づくりを推進する。

特に、民間事業者との連携に当たっては、民間のノウハウを適切に活用しつつ、連携手法の多様化を図り、UR賃貸住宅を含む地域の価値向上に資するサービス水準の向上を図る。

団地の快適な暮らしに関する情報発信を強化するとともに、イベント開催等の地域の交流機会の場を地方都市等とも連携し、積極的に提供することなどにより、団地・地域の価値・魅力向上、地域コミュニティの維持・活性化を図る。

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。

② 地域の医療福祉拠点化の推進

地域関係者と連携して地域に不足している医療施設・介護施設・子育て支援施設等の充実を図るとともに、高齢者向け住宅や子育て世帯向け住宅の供給等により幅広い世代や多様な世帯に対応した居住環境の整備を進める。

また、高齢者世帯だけでなく若年世帯、子育て世帯、共働き世帯などを含むコミュニティ醸成を推進することで地域における包括的な支援やサービスを提供する地域包括ケアシステム等の体制の構築に貢献する。

すでに形成した団地における効果を把握、分析して質の充実、取組の深化を図り

つつ、地域の医療福祉拠点化を推進するものとする。

地域の医療福祉拠点化については、令和8年度において新たに10団地の形成を目指す。

③ 地域と連携した住宅セーフティネットの充実

地方公共団体や民間事業者、居住支援団体等の地域の関係者と積極的に連携し、住宅確保要配慮者をサポートする居住支援法人等に住宅を提供するなど、地域の事情を踏まえた住宅セーフティネットの充実を図る。

UR賃貸住宅が立地する地方公共団体における居住支援協議会等との関係構築数については、令和8年度末時点において合計35件を目指す。

④ 幅広い世代や多様な世帯に配慮した住宅供給等

高齢者世帯、子育て世帯、障害者、外国人等といった民間市場では入居に制約を受けがちな世帯の公平な受け皿として、世帯属性に左右されない入居者の募集、様々な入居制度の活用やサービス提供を行う。

⑤ 安心して子育てできる住環境の整備

子育て世帯等が安心してしやすい住環境を整備するため、近居促進制度や子育て世帯の優先入居など様々な入居制度を活用しつつ、子育て世帯向け住宅の供給、子育て世帯が利用しやすい共用空間等の整備、子育て支援施設の誘致、子育て世帯の相談機能や交流機会の創出などにより、「こどもつながるUR」を推進する。

⑥ 高齢者が安心して暮らし続けられる住環境の整備

高齢者等が安心して暮らし続けられる住環境を整備するため、複層的な見守りの継続実施や健康寿命サポート住宅の供給、住替え支援など健康寿命の延伸や生きがい創出に寄与する施策の充実を図る。

⑦ 居住の安定の確保

UR賃貸住宅に居住する低所得の高齢者世帯等に対しては、国からの財政支援を得つつ、家賃減額措置を適切に講じるとともに、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、これに加え、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。

(2) ストックの活用・再生による良質な住まい・まちづくり

UR賃貸住宅ストックの活用・再生に当たっては、地域や団地の特性等を踏まえ、地方公共団体や民間事業者等の多様な主体と連携・協力して、良質な住まい・まちづ

くりを推進する。

なお、建替え等の団地再生事業の実施に当たっては、土砂災害や浸水被害等のリスクを十分に考慮するなど、地域の災害リスク低減に留意する。

① 安全・安心や多様化するニーズに対応した賃貸住宅の供給

多様化するライフスタイルや居住ニーズに対応するため、UR賃貸住宅ストックの活用と再生に必要な戦略的な投資を促進し、良質な住宅ストック形成に資する建替えや長寿命化、リノベーション、省エネ化、バリアフリー化等を推進することにより、多様な世帯が安心して快適に住み続けられる質の高い賃貸住宅を供給する。

また、安全で安心なUR賃貸住宅を提供するため、適時・適切な計画的修繕、耐震改修等を着実に実施する。

② 地域価値・魅力向上に資するストック活用・再生等

地域の価値・魅力向上を図るため、団地に存する賃貸施設や団地再生事業に伴い整備した敷地等への、地域や団地の特性に応じた機能（医療、福祉、教育、業務、防災、交流、賑わい、生活支援等）の導入又は強化、コンパクトシティの実現、団地に隣接する老朽化したマンションの再生支援及び公共公益施設の再編・再整備等を図り、持続可能で活力ある地域のまちづくりに貢献するストック活用・再生を推進する。

実施に当たっては、団地の特性等を踏まえ、建替え、集約、改善等を複合的・選択的に行い、団地の統廃合・再配置等により、ストック量の適正化に留意しつつ、資産の良質化を進めることで、UR賃貸住宅が将来にわたって政策的役割を果たしていくための経営基盤の確立を図る。

なお、団地再生事業の実施に当たっては、地域のまちづくりとの連携が不可欠であり、地方公共団体等の多様な主体との連携を強化する。

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は、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。

地域の価値・魅力向上に資する施設の導入数として、令和8年度において新たに50件の導入を目指す。

③ 多様化するライフスタイル等に対応した共用部・屋外空間等の利活用の推進

新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機とした住まい方・働き方の変化を踏まえ、多様化するライフスタイル等への対応を図る。

このため、建物への通信環境等の整備を行うとともに、健康増進、防災機能の向上など、豊かな屋外空間・共用部を活かして団地の利便性向上、付加価値向上を図り安全・安心で快適な居住環境を創出する。

④ 脱炭素社会の実現に資する省エネ改修の推進

脱炭素社会の実現に貢献するため、UR賃貸住宅ストックの省エネ改修を推進する。

UR賃貸住宅ストックの省エネ改修のCO₂削減効果量については、令和8年度において、年間2,000トン分のCO₂削減効果のある改修の実施を目指す。

3 地方公共団体等の防災力向上への支援と災害からの復旧・復興の推進

(1) 東日本大震災からの復興に係る業務の実施

福島県の原子力災害被災地域については、原発事故に伴い避難指示が発出された地域のうち帰還困難区域を除く全ての地域で避難指示が解除され、復興・再生が本格的に始まる中、帰還困難区域内に設定された特定復興再生拠点区域の整備等を着実に進めるため、復興支援を引き続き機構の最優先業務として位置づけ、適切に事業執行管理を行い、スケジュールを遵守し、施工品質及び安全を確保しつつ、復興事業の着実な実施に努める。

被災地方公共団体等から委託を受けた復興拠点整備事業等(約216ha)を各被災地方公共団体が定める事業計画等に基づき着実に実施するとともに、コミュニティ再生や賑わいづくりのため、地元町等と連携し、地域活動拠点での活動や情報発信等を行い、交流人口や関係人口の創出・拡大を図る。

さらに、津波被災地域を含む被災地方公共団体等からの要請に応じた復興まちづくりに係る技術支援等を、引き続き、国と連携しながら進める。

(2) 災害からの復旧・復興支援

南海トラフ地震や首都直下地震、豪雨災害等の大規模な自然災害等が発生するおそれのある中、これまで関係を構築してきた地方公共団体等の復旧・復興への対応能力の向上を効果的に図るため、地方公共団体等に対して、事前防災、復旧・復興支援に係る研修を行うとともに、災害発生時には地方公共団体に対して、東日本大震災等の自然災害における復旧・復興支援等から得た経験を活かした積極的な支援を実施する。

① 発災時の円滑な対応に向けた支援

地方公共団体等における人材の育成、ノウハウの継承、復旧・復興への対応能力の向上を図るため、これまでの復旧・復興支援の経験を活かし、地方公共団体等に対し、事前防災、復旧・復興支援に係る研修を令和8年度において20回提供する。

② 災害からの復旧・復興支援

災害が発生した際には、情報収集や支援準備等初動対応を図る。また、国等から

の要請・依頼に応じて、住家の被害認定業務支援要員や危険度判定士の派遣等の支援を迅速に行うとともに、賃貸型応急住宅としてのUR賃貸住宅の貸与等を行う。

また、これまでの復興支援の経験を活かし、国等からの要請・依頼があった場合は、円滑な復旧に向けた支援、復興に係るコーディネート等積極的な支援を行う。

令和6年能登半島地震に係る支援については、地域のニーズを踏まえ、適時適切に実施する。

③ 災害の発生に備えた支援体制の整備

災害の発生に備え、内部研修等を通じて、平時の地方公共団体支援や復旧・復興支援に対応できる人材の育成、ノウハウの蓄積・継承を図るとともに、災害発生時に復旧や復興初動期の支援を迅速に実施できる機構内の体制を確保する。

II 業務運営の効率化に関する目標を達成するためとるべき措置

1 効率的な運営が行われる組織体制の整備

(1) 効率的・効果的な組織運営

政策目的の実現並びに独立の経営体としての採算性の確保、経営効率の向上を図るため、業務運営の効率化とともに最大限の成果を上げるべく組織の整備を行い、社会経済情勢の変化に対しい確に対応するとともに、継続的に事務・事業や組織の点検を行い、機動的に見直しを行う。

(2) 管理会計の活用による経営管理の向上

経営情報を適時適切に把握する等、機構の経営管理・活動管理に、管理会計を引き続き活用する。

2 デジタル化（DX）の推進

「デジタル社会の実現に向けた重点計画」（令和7年6月13日閣議決定）及び「情報システムの整備及び管理の基本的な方針」（令和3年12月24日デジタル大臣決定）を踏まえ、情報システムの適切な整備及び管理を行い、DXリテラシーや専門性の向上に資する研修の実施、IT関連の資格取得の奨励等により必要な人材の戦略的な確保・育成を図りつつ、デジタル化（DX）の推進に努める。

デジタル技術の高度化に対応し、社会や顧客ニーズの多様化に対応したサービスを創出・提供することで顧客満足度を高め、新たなシステムの構築・運用及びITの整備をPMOの下で計画的に進めるとともに、業務プロセスの継続的な見直しによる更なる業務効率化や生産性向上を図る。

3 適切な事業リスクの管理等

(1) 事業リスクの管理

地方公共団体や民間事業者のみでは実施困難な都市再生事業や団地再生事業等を推進する際には、事業リスクの的確な把握・管理を行うことが必要であり、採算性を考慮した上で、以下のとおり事業着手の判断及び執行管理等を行う。

- ① 新規事業着手に当たっては、機構が負うこととなる工事費、金利の変動等の事業リスクを十分踏まえて経営計画を策定し、事業着手の可否を判断する。
- ② 事業着手後においても、定期的に、又は重要な節目（土地取得・工事着工等）において、事業リスクの管理及び採算性の把握等を行い、必要に応じて事業の見直しを行う。また、その精度向上を図るため、適宜、事業リスクの管理手法の見直しを行う。

(2) 事業評価の実施

個別事業の効率性及びその実施過程の透明性の一層の向上を図るため、機構独自の事業評価規程等に基づき、新規、事業中及び事後の各段階に応じて、評価対象となる事業毎に、事業の必要性、費用対効果、進捗の見込み等について評価を行う。

また、再評価及び事後評価に当たっては、事業評価監視委員会の意見を踏まえ、必要に応じた事業の見直し、継続が適当でない場合の事業中止等の対応方針を定める。

4 一般管理費、事業費の効率化

一般管理費（人件費、公租公課及び基幹系システム再構築に係る経費を除く。）については、中期計画に掲げた目標の達成に向けた効率化に努める。

また、事業費については、引き続き、事業の効率的な執行に努めるとともに、市場や調達環境の分析を行い、入札契約方式の見直しや、調達方法の最適化、発注の効率化等を推進しコスト縮減を図るなど、コスト構造の改善をより一層推進する。なお、都市再生事業及び賃貸住宅事業において、多様な民間連携手法を活用し、事業特性やリスクに応じた適正な収益を確保することを前提に、政策的意義が高い事業や機構の収益改善効果が高い事業に重点的に配分する。

5 入札及び契約の適正化の推進

「独立行政法人における調達等合理化の取組の推進について」（平成 27 年 5 月 25 日総務大臣決定）に基づいた「調達等合理化計画」を策定、公表し着実に実施するとともに、入札等における公正かつ透明な調達の確保に努める。当該計画の取組状況については、年度終了後に自己評価を行い、併せてその結果についての公表を行う。

また、入札・契約の適正な実施について、監事の監査によるチェックを受けるものと

する。

さらに、働き方改革の推進や、人材不足・物価高騰等に対応する観点から入札及び契約手続の改善を進める。

Ⅲ 予算（人件費の見積りを含む。）、収支計画及び資金計画

1 財務体質の強化

金利上昇等の経営環境の変化に対応するため、以下の方策を着実に実行する。

賃貸住宅事業における家賃収入や都市再生事業における譲渡収入等の最大化及び全社的なコスト削減により、キャッシュフローの最大化を図る。

稼得したキャッシュフローにより、都市再生事業における新規地区の立ち上げ促進や、賃貸住宅事業におけるストックの活用・再生による資産の良質化の加速など、効率的・効果的な投資を行うとともに、令和8年度末有利子負債残高を令和7年度末比で465億円削減し、持続的な経営基盤の確立を図る。

2 予算

別表1のとおり。

3 収支計画

別表2のとおり。

4 資金計画

別表3のとおり。

Ⅳ 短期借入金の限度額

短期借入金の限度額 : 3,200億円

想定される理由 : 予見しがたい事由による一時的な資金の不足に対応する。

Ⅴ 重要な財産を譲渡し、又は担保に供しようとするときはその計画

該当なし。

Ⅵ 剰余金の使途

決算において剰余金が発生したときは、業務の充実、広報活動の充実、職員の研修機会の充実等に充てる。

VII その他業務運営に関する重要な事項

1 脱炭素・環境及び都市景観への配慮

事業実施に当たっては、地球温暖化対策の推進、建設工事等により発生する建設副産物等のリサイクルや環境物品の調達を積極的に推進するとともに、都市の自然環境の適切な保全・創出や質の高い都市景観の形成を図り、美しく、環境負荷が低減された安全で快適なまちづくりを推進する。

(1) 地球温暖化対策の推進

「地球温暖化対策計画」(令和3年10月22日閣議決定)及び政府の温室効果ガス総排出量の削減目標を踏まえ、地球温暖化対策実行計画(UR-eco Plan 2024)に基づき、建築物の環境性能の向上、再生可能エネルギーの導入、木材利用の促進等の施策を推進することにより、二酸化炭素排出量を削減し、脱炭素社会の実現に貢献する。特に、機構が直接に排出に関わっている二酸化炭素の排出量について、2030年度までの70%削減(2013年度比)に向けた取組を進める。

(2) 都市の自然環境の保全・創出及び質の高い都市景観の形成

環境負荷の低減や居心地のよい空間形成を図るために、既存樹木の保存・移植等による緑地の保全や、既成市街地における屋上等建築物の緑化、周辺環境と連携した生物多様性の配慮、雨水浸透工法による地下水涵養等、グリーンインフラを活用したまちづくりを推進し、都市の自然環境の保全・創出を図る。

また、にぎわいの形成を図る等地域の価値向上や住民の都市や団地に対する愛着や誇りを醸成させるために、地域の自然、生活、歴史、文化等の特性や、機構が継承してきた建物や樹木等の環境資源を積極的に活用し、新たな価値を加える建物のリノベーション・コンバージョン、居心地のよい団地の屋外空間や公的空間の創出・再生、ウォークアブルな空間の整備や良質な街並みの形成等を推進し、質の高い景観形成を図る。

(3) 建設副産物のリサイクルの推進

循環型社会の形成に向けて、国の「建設リサイクル推進計画2020」(令和2年9月30日国土交通省公表)に準拠して設定した建設副産物の再資源化率等の目標値の達成を目指して、建設工事等により発生する建設副産物について、その発生を抑制し、リサイクルを図る。なお、国の建設リサイクル推進計画が改定された場合は、その計画を踏まえてリサイクルを推進する。

さらに、UR賃貸住宅の建替え等においては、建物内装材の分別解体・再資源化等を推進し、建設混合廃棄物の削減を図る。

(4) 環境物品等の調達

環境物品等の調達については、国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成12年法律第100号）に基づき行うこととし、中期目標期間中における特定調達品目等の調達の目標は、同法第6条の規定に基づき、国が定めた「環境物品等の調達の推進に関する基本方針」（令和8年2月3日閣議決定）の基準を満たしたものを、公共工事において調達する場合を除き、100%とする。

また、特定調達品目等のうち、公共工事については、同基本方針に基づき、的確な調達を図る。

2 国の施策等に対応した取組及び成果の社会還元

国の施策等への対応、機構事業の持続的な推進及び新たなサービス等の展開を見据え、技術的検討や社会実装に向けた研究開発や実証実験等を機構事業のフィールドで行うとともに、得られた成果については積極的に社会還元する。

（1）研究開発等の実施

集合住宅ストックの維持・更新・再生、災害への対応、地域活性化やコミュニティ形成等の取組、脱炭素・環境配慮推進及び先端技術の活用推進などに係る研究開発や実証実験を行う。

なお、急速なAI・IoT等技術革新や社会情勢の変化にも柔軟に対応し、BIM・CIM推進への対応、コスト縮減、商品性・生産性の向上、施工上の安全性向上・効率化等に資する技術について、国の研究機関、学識者、民間事業者等との共同研究や社会実装に向けた協調等、関係者と連携しつつ積極的に推進する。

（2）成果の社会還元

蓄積した成果は、機構事業への実装を図るとともに、広く社会へ還元するため、研究報告会の開催、学会への発表、情報発信施設の活用、地方公共団体の研修への協力、民間事業者への周知活動等により情報発信を着実に実施し、成果の共有や普及を積極的に図る。

3 保有資産の適切な管理・運用

機構が賃貸に供している敷地その他の機構が保有する資産については、地域づくり・まちづくりにおける課題への対応や経営の観点を踏まえ、適切に管理・運用を行う。

4 内部統制の適切な運用等

（1）内部統制の適切な運用

「独立行政法人の業務の適正を確保するための体制等の整備」（平成 26 年 11 月 28 日付総務省行政管理局長通知）を踏まえ、業務方法書に定めた事項を確実に実施するとともに、理事長のリーダーシップの下、必要な見直し等を行いつつ、内部統制会議等を活用し引き続き内部統制の仕組みが適切かつ有効に機能することを確保する。

コンプライアンスに関する研修の実施、内部監査に従事する職員の資質及び能力の更なる向上等により、内部統制の一層の充実・強化を図る。

（２）業務運営の透明性の確保と広報の推進

業務運営に関する透明性の確保を図り、機構業務に対する国民や地方公共団体等の理解を深めるため、財務情報、業務の実施状況等について情報発信や広報活動を推進する。

（３）情報セキュリティの確保

情報セキュリティの確保にあたっては、「サイバーセキュリティ戦略」（令和 7 年 12 月 23 日閣議決定）等の政府方針を踏まえ、適切な情報セキュリティ対策を推進する。

また、「政府機関等のサイバーセキュリティ対策のための統一基準」に基づき、規程やマニュアルの見直し等を引き続き行うとともに、国、関係機関等と脅威情報を共有しつつ、標的型攻撃メールや新型ウイルス等によるサイバー攻撃等の新たな脅威に迅速かつ的確に対応し、業務の継続性を確保する。

さらに、役職員に対する研修を実施し、情報セキュリティリテラシーの維持・向上を図る。

（４）個人情報の保護

個人情報の保護については、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）に基づき適切な対応を行うとともに職員等に対する研修を実施し、適切な管理の徹底を図る。

５ 施設及び設備に関する計画

該当なし。

６ 人事に関する計画

（１）方針

人員については、機構に求められる業務の内容や政策的必要性、法人全体の経営状況を踏まえ、政策実施機能の発揮と自立的な経営の確保を両立するために必要な人員を適正に配置していく。

また、災害発生時等の緊急時には、社会から期待される役割を果たすため、重点的な人員配置を行う。

(2) 人材育成

社会・経済情勢の変化を踏まえ、事業全体をマネジメントする能力など機構の業務に求められる高度な専門性を向上させるとともに、これまで都市再生、賃貸住宅に係る業務や東日本大震災からの復興に係る業務等を通じて培ってきた機構のノウハウ、技術力を承継するため、人材の確保・育成に関する方針に基づき、OJT（職場内研修）・OffJT（職場外研修）及び自己啓発支援を実施することに加えて、職員の主体的なキャリア形成を促し、外部組織との人材交流を含めた配置任用計画と適切に連携することで、戦略的に人材を確保・育成する。

(3) 人件費管理の適正化

独立行政法人改革等に関する基本的な方針（平成 25 年 12 月 24 日閣議決定）を踏まえ、給与について、その水準が事務・事業の特性等を踏まえたものとなるよう留意しつつ、引き続き個人の勤務成績や法人の業務実績の反映を行うことにより、優れた人材を継続的に確保し定着させるとともに、その士気の向上を図る。

(4) ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン（DE&I）

多様化する社会ニーズに対応するため、引き続きDE&Iに対する職員の理解を深めるとともに、女性の積極的な採用や活躍推進、障害者を含む多様な人材の就業継続支援など多様で柔軟な働き方がしやすく、職員の生産性の向上や創造力の発揮に資する職場環境づくりを推進することで、更なる企業価値の向上を図る。

7 中期目標の期間を超える債務負担

中期目標期間中の事業を効率的に実施するために、次期中期目標期間にわたって契約を行うことがある。

8 独立行政法人都市再生機構法（平成 15 年法律第 100 号）第 33 条第 2 項（附則第 12 条第 7 項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）に規定する積立金の使途

独立行政法人都市再生機構法（平成 15 年法律第 100 号）第 33 条第 2 項の規定に基づき主務大臣の承認を受けた積立金は、同法第 11 条に規定する業務に係る借入金の金利変動リスクへの対応及び賃貸住宅ストックを長期利活用するための収益性・付加価値向上を伴う改修に係る投資に充てるものとする。

都市再生機構 年度計画の予算等（令和8年度）

別表1 予算

（単位：百万円）

区 分	都 市 再 生	賃 貸 住 宅	震 災 復 興	共 通	合 計
収 入					
国庫補助金	4,595	15,181	—	—	19,776
政府補給金等	—	—	—	—	—
資本収入	—	—	—	—	—
借入金及び債券収入	—	—	—	560,256	560,256
業務収入	90,835	668,731	—	—	759,566
受託収入	5,159	—	14,485	—	19,644
業務外収入	11,299	—	—	500	11,800
計	111,888	683,912	14,485	560,756	1,371,042
支 出					
業務経費	104,208	505,424	384	—	610,017
受託経費	4,536	—	12,683	—	17,219
借入金等償還	—	—	—	606,898	606,898
支払利息	—	—	—	87,001	87,001
一般管理費	—	—	—	49,935	49,935
人件費	—	—	—	36,859	36,859
その他一般管理費	—	—	—	13,076	13,076
業務外支出	—	—	—	5,695	5,695
計	108,744	505,424	13,067	749,530	1,376,765

【人件費の見積もり】

期間中総額33,607百万円を支出する。

ただし、上記の額は、役員報酬並びに職員基本給、職員諸手当、超過勤務手当に相当する範囲の費用である。

（注）借入金及び債券収入のうち、有利子 560,000百万円

借入金等償還のうち、有利子 606,507百万円

（注）単位未満端数四捨五入処理のため、計において一致しないことがある。

別表2 収支計画

(単位:百万円)

区 分	都 市 再 生	賃 貸 住 宅	震 災 復 興	共 通	合 計
費用の部	77,363	662,757	14,875	—	754,995
経常経費	74,155	511,719	14,875	—	600,749
業務費	61,652	499,403	112	—	561,167
受託費	5,159	—	13,984	—	19,142
一般管理費	7,344	12,316	779	—	20,439
財務費用	3,208	89,782	—	—	92,990
臨時損失	—	61,256	—	—	61,256
収益の部	79,638	664,419	14,490	—	758,548
経常収益	77,772	664,343	14,485	—	756,599
業務収入	63,094	653,897	—	—	716,990
受託収入	5,159	—	14,485	—	19,644
政府補給金	—	—	—	—	—
補助金等収益	9,519	10,299	—	—	19,819
雑益	—	147	—	—	147
財務収益	1,803	77	5	—	1,885
臨時利益	63	—	—	—	63
純利益	2,275	1,662	▲ 385	—	3,553
目的積立金取崩額	—	—	—	—	—
総利益	2,275	1,662	▲ 385	—	3,553

(注) 単位未満端数四捨五入処理のため、計において一致しないことがある。

別表3 資金計画

(単位:百万円)

区 分	都 市 再 生	賃 貸 住 宅	震 災 復 興	共 通	合 計
資金支出					
業務活動による支出					
建設費支出	85,783	9,652	—	8,697	104,131
管理費支出	16,877	342,452	384	37,165	396,879
受託業務費支出	4,536	—	12,683	—	17,219
その他支出	—	—	—	92,124	92,124
投資活動による支出					
建設費支出	2	142,535	—	2,633	145,169
その他支出	1,547	10,785	—	586	12,918
財務活動による支出					
長期借入金の返済による支出	—	—	—	576,898	576,898
債券の償還による支出	—	—	—	30,000	30,000
その他支出	—	—	—	1,426	1,426
次年度への繰越金	—	—	—	50,410	50,410
資金収入					
業務活動による収入	111,467	669,910	14,485	500	796,362
投資活動による収入	422	14,002	—	—	14,424
財務活動による収入	—	—	—	560,256	560,256
前年度よりの繰越金	—	—	—	56,133	56,133

(注) 単位未満端数四捨五入処理のため、計において一致しないことがある。