独立行政法人都市再生機構
サステナビリティファイナンスの概要

Urban Renaissance Agency

令和6年7月

当機構の概要

- 2004年7月1日に、都市基盤整備公団と地域振興整備公団の地方都市開発整備部門の統合により設立されました。
- 1955年の日本住宅公団創設以来、国の政策実施機関として約70年にわたり政策課題に向き合ってきた専門性・人材面での強みを活かし、多様な主体との連携により、様々な価値を創出し、持続可能な社会の実現に貢献します。

1 当機構の概要

（※）2024年4月1日現在

名称	独立行政法人　都市再生機構　(Urban Renaissance Agency)	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
設立	2004年7月1日	主務省	国土交通省
資本金※	1兆757億円（内訳：政府1兆737億円、地方公共団体20億円）	職員数※	3,210人
所在地	神奈川県横浜市中区本町6-50-1 横浜アイランドタワー	ホームページ	https://www.ur-net.go.jp/

法人の目的（都市再生機構法第3条）

機能的な都市活動及び豊かな都市生活を営む基盤の整備が社会経済情勢の変化に対応して十分に行われていない大都市及び地域社会の中心となる都市において、市街地の整備改善及び賃貸住宅の供給の支援に関する業務を行うことにより、社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び居住環境の向上を通じてこれらの都市の再生を図るとともに、都市基盤整備公団（以下「都市公団」という。）から承継した賃貸住宅等の管理等に関する業務を行うことにより、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図り、もって都市の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与することを目的とする。

企業理念（URミッション）	企業理念（URスピリット）
人が輝く都市をめざして、美しく安全で快適なまちをプロデュースします。	ＣＳ（お客様満足）を第一に、新たな価値を創造します。 創意工夫し、積極果敢にＣｈａｌｌｅｎｇｅ（挑戦）します。 力を結集し、Ｓｐｅｅｄｙ（迅速）に行動します。

2 政府方針と当機構の役割

主な政府方針	主な役割（中期目標・中期計画(令和6年度～令和10年度)）	
都市再生基本方針	都市再生	①都市政策上の課題解決に資する都市再生の推進 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を図るための基本的な方針		
住生活基本計画	賃貸住宅	①ＵＲ賃貸住宅を活用したミクストコミュニティの形成 ②ストックの活用・再生による良質な住まい・まちづくり
国土強靭化基本計画	災害対応支援	①東日本大震災からの復興 ②災害からの復旧・復興支援

価値創造プロセス

価値創造プロセス

URは、国の政策実施機関としてこれまで培ってきたノウハウ、専門性・人材面での強みを活かし、
多様な主体との連携により、まちづくり・くらしづくりを通して社会課題を解決し、
「人が輝く都市」の実現を目指してまいります。

社会課題

世界の都市間競争の激化、
人口減少・少子高齢化や
地域経済の縮小、
災害の激甚化・頻発化

政策

国際競争力強化
少子高齢化対策や地域経済の活性化
まちの防災性向上
（国土交通大臣が中期目標を策定）

新たな社会課題の提起

政策へのフィードバック

更なる社会課題に対応するための資本へ

インプット（URの強み）

人的資本	事業・施策の企画から実行までを担える多様で専門性の高い人材
知的資本	約70年にわたり政策課題を解決しながら培ってきたノウハウや専門的知見
製造資本	安心・安全で良好な居住環境を備えた約70万戸の賃貸住宅を中心とする多様な資産
社会・関係資本	公的機関としての公平・中立性、国や地方公共団体等とのパートナーシップ
財務資本	長期・低利の財政融資資金 サステナビリティファイナンス ソーシャルファイナンス 安定した家賃収入
自然資本	都市の良好な自然環境の保全に貢献してきた団地の豊かな屋外環境

中期計画に基づく政策の実施・貢献（事業活動）

価値創造を支える基盤

ガバナンス　広範な社会的支持　コンプライアンス
ダイバーシティ&インクルージョン　DX

アウトプット（事業を通じた価値創造）

まちづくり

- インフラ整備、街区の再編等による持続可能な都市機能の更新
- コンパクトシティ実現に向けたまちづくり計画の策定支援や地域の担い手育成
- 密集市街地の整備改善、災害に強い拠点整備による都市の防災機能の強化
- 海外の都市開発事業への我が国事業者の参入促進支援

住まいづくり

- 団地を核とした地域の医療福祉拠点化の推進と交流を育む環境づくり
- 地域の関係者と連携した住宅セーフティネットの充実
- 団地と地域の価値や魅力を高める多様な機能の導入
- 建替え、リノベーション、省エネ改修等による多様化するニーズに対応した賃貸住宅の供給

災害からの復旧・復興支援

- 東日本大震災をはじめとした被災地域の復興支援
- 災害対応支援経験を活かした事前防災や復旧・復興に係る地方公共団体の支援

脱炭素・環境負荷の低減

- 建築物の環境性能の向上、再生可能エネルギーの導入
- 建設副産物のリサイクル、環境物品等の調達の推進
- 既存樹木の保存・移植、屋上等建築物の緑化

財務体質の強化

- 有利子負債の削減による持続的な経営基盤の確立

アウトカム（社会的価値）

都市の国際競争力の強化と
地域経済の活性化

多様な世帯が生き生きと安心して
くらし続けられるコミュニティの創出

災害に強いまちの整備

安全・安心・快適な住まいの整備

環境にやさしく
美しいまちなみの形成

URミッション

人が輝く都市へ

我が国が抱える社会的課題と当機構事業との関係

- 我が国は、本格的な人口減少・少子高齢化の進展や単身世帯・共働き世帯の増加といった人口構造・世帯構成の変化、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を経た国民の生活環境の変化等に伴い、都市が抱える課題やニーズが多様化しています。
- また、災害の激甚化・頻発化にも直面しており、それらに対応するための施策を講じることが急務となっています。

我が国が抱える社会的課題と、当機構が直面する解決すべき主要な社会的課題との関係は下記の通りです。

我が国が抱える社会的課題

A
人口構造・世帯構成の変化、国民の生活環境の変化等に伴う都市が抱える課題やニーズの多様化

B
激甚化・頻発化する災害への対応の必要性

当機構が直面する解決すべき主要な社会的課題

- 国際競争力と魅力を高める都市の再生
- 地方都市等の再生
- 自然災害の頻発化・甚大化、密集市街地の存在、南海トラフ地震、首都直下地震等の発生の危険性の高まり等
- 都市開発の海外展開支援
- 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への対応
- 東日本大震災からの復興
- 地方公共団体等の復旧・復興への対応能力の向上、大規模な自然災害等が発生した場合における被災地域の復旧・復興に向けた支援の円滑な実施
- 保有する賃貸宅地資産周辺の地域づくり・まちづくりにおける課題への対応

世界的な脱炭素に向けた動きに対する当機構の環境配慮方針

- 当機構は、美しく安全で快適なまちをステークホルダーの皆様に提供するため、幅広く環境を捉えた独自の環境配慮方針を宣言し、環境配慮活動を推進しています。
- また、環境配慮方針を基本に、中期計画・年度計画においてより具体的な環境配慮行動を定めて推進しています。

環境配慮方針

1.環境にやさしいまちや住まいをつくります

1. 都市の自然環境の保全・再生に努めます
2. まちや住まいの省エネ化を進めます
3. 資源の有効利用と廃棄物の削減に努めます
4. まちや住まいの安全・安心と快適性を確保します
5. 皆さまと一緒に環境に配慮したライフスタイルを考えます

2.環境に配慮して事業を進めます

1. 環境負荷の少ない事業執行に努めます
2. 環境に関して皆さまとコミュニケーションを深めます

環境配慮方針 → 中期計画（脱炭素・環境及び都市環境への配慮） → 年度計画に基づく具体施策

中期計画（脱炭素・環境及び都市環境への配慮）
- 地球温暖化対策の推進
- 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
- 建設副産物のリサイクルの推進
- 環境物品等の調達

UR-eco Plan 2024（地球温暖化対策実行計画）

- 当機構の環境への取り組み
  https://www.ur-net.go.jp/aboutus/action/kankyo/index.html
- 当機構のグリーンインフラの取り組みについて
  https://www.ur-net.go.jp/aboutus/action/greeninfra/index.html

サステナビリティ・ファイナンス・フレームワークの概要

■ 当機構は、ＩＣＭＡ（国際資本市場協会）が定めるソーシャルボンド原則2023及びグリーンボンド原則2021の４つの核となる要素に基づきサステナビリティ・ファイナンス・フレームワークを策定。本フレームワークについて、第三者評価機関である株式会社格付投資情報センター（Ｒ＆Ｉ）から適合している旨のオピニオンを取得しました。

1 調達資金の使途

■ 当機構が発行するすべての債券及び長期借入金は、機構法第34条第１項及び附則第12条に定めがある通り、「都市再生業務」及び「宅地造成等経過業務」に充当され、我が国が抱える社会的課題の解決及び環境面での便益を有する事業の実施に貢献

ソーシャルプロジェクト		当機構が直面する解決すべき主要な社会的課題	解決に資する取り組み（目標とする社会的成果）
都市再生業務	都市再生	国際競争力と魅力を高める都市の再生	■ 民間事業者等との多様な連携の下、今後の我が国の経済基盤等の確立や都市の魅力の向上を実現
		地方都市等の再生 （地域経済の活性化、コンパクトシティの実現）	■ 持続可能な都市経営を実現するため、地方公共団体等の支援や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
		自然災害の頻発化・甚大化、密集市街地の存在、南海トラフ地震、首都直下地震等の発生の危険性の高まり等	■ 都市災害に対する脆弱性の克服、自然災害発生時の被害最小化及び都市機能の安定的な継続性確保を図るため、都市の防災性の向上と減災対策を推進 ■ 東日本大震災における復旧・復興支援等から得た経験・ノウハウを活用し、南海トラフ地震対策等の事前防災に向けた取り組みを推進
		都市開発の海外展開支援	■ 案件発掘を強力に推進するため、関係機関等との連携や地区開発マスタープランの策定支援等の受託、都市開発の計画策定業務等を実施 ■ 我が国事業者の事業化に向けたコーディネート業務の強化、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
	賃貸住宅	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への対応	■ ＵＲ賃貸住宅においては、幅広い世代や多様な世帯が安心してくらし続けられるよう、ミクストコミュニティの形成を図る ■ 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、良質な住まい・まちづくりを推進する
	災害対応支援	東日本大震災からの復興	■ 福島県の原子力災害被災地域における復興支援 ■ 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
		地方公共団体等の復旧・復興への対応能力の向上、大規模な自然災害等が発生した場合における被災地域の復旧・復興に向けた支援の円滑な実施	■ 地方公共団体等に対し機構の事前防災及び復旧・復興支援に係る研修や、発災時の積極的な支援を実施
宅地造成等経過業務	ニュータウン（市街地整備特別）	保有する賃貸宅地資産周辺の地域づくり・まちづくりにおける課題への対応	■ 当機構が保有する賃貸宅地資産について、地域づくり・まちづくりにおける課題への対応等の観点を踏まえ、適切に管理・運用を行う

サステナビリティ・ファイナンス・フレームワークの概要

グリーンプロジェクト		当機構が直面する解決すべき主要な環境課題	解決に資する取り組み（目標とする社会的成果）
都市再生業務	都市再生	自然環境 （自然破壊への対応）	■ 防災公園街区整備事業における公園整備、植樹等によるCO2削減 ■ 土地区画整理事業等における下水道施設整備
		地球温暖化対策（気候変動への対応）	■ 市街地再開発事業等における新築物件のZEB・ZEH（ZEH-Mを含む）化及び省エネ性能表示制度に基づく評価取得等 ■ 市街地再開発事業等におけるグリーンビルディング認証取得等 ■ 市街地再開発事業等における自然エネルギー利用等
	賃貸住宅	自然環境 （自然破壊への対応）	■ 既存賃貸住宅における植樹、樹木の移植保存による環境維持型管理 ■ 団地再生事業における植樹、樹木の移植保存
		地球温暖化対策（気候変動への対応）	■ 新築賃貸住宅のZEH（ZEH-Mを含む）化及び省エネ性能表示制度に基づく評価取得等 ■ 既存賃貸住宅の複層ガラス化及び潜熱回収型給湯器の設置等 ■ UR賃貸住宅（管理サービス事務所を含む）への太陽光パネル設置

2 プロジェクトの評価と選定のプロセス

■ 現在の社会的課題が組み込まれた中期目標が国土交通大臣より指示され、これを達成するための中期計画及び年度計画について、国土交通大臣の認可及び届出により決定します（グリーンプロジェクトについては省エネ基準への適合等を踏まえるなど、事業毎に、評価・選定のプロセスを有する）。

3 調達資金の管理

■ 調達資金は、機構法第34条第1項及び附則第12条によって、都市再生業務または宅地造成等経過業務（＝ソーシャルプロジェクト及び一部グリーンプロジェクト）を行うための費用に充てるための財源とすることとされており、原則、事業年度内において未充当資金は発生しません（仮に発生した場合、現金又は現金同等物にて管理）。

4 レポーティング

■ 社会的課題の解決及び環境面での便益に関するインパクト・レポーティングや、当フレームワークに基づくサステナビリティ・ボンド及びソーシャル・ボンド又はサステナビリティ・ローン及びソーシャル・ローンの調達額及び資金の充当状況等は、当機構のウェブサイトにて年次で開示する予定です。

当機構の発行する債券及びローンのイメージ

■ 当機構が行う事業は、すべてソーシャルプロジェクトとして認証されており、一部事業についてはグリーンプロジェクトと認証されております。そのため、グリーンプロジェクトに充当するために発行する債券及びローンは、サステナビリティ・ボンド及びローンとして発行されます。

都市再生機構が発行するすべての債券及びローン
＝ソーシャル・ファイナンス

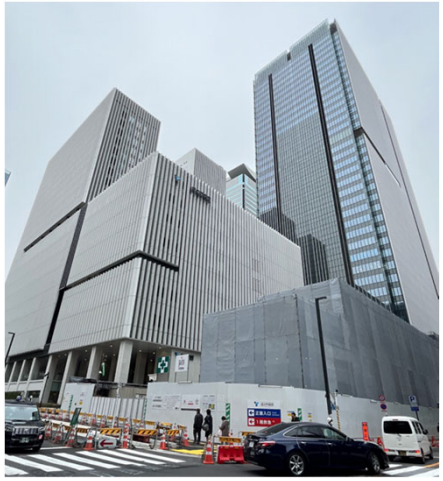
- 都市再生
- 賃貸住宅
- 災害対応支援
- ニュータウン（市街地整備特別）

都市再生機構が
グリーンプロジェクトに
充当するために発行する債券及びローン
＝サステナビリティ・ファイナンス

- 都市再生の一部　（グリーン100%）
- 賃貸住宅の一部

プロジェクトのご紹介（一例）

【都市再生】虎ノ門二丁目地区（東京都港区）



【賃貸住宅】多摩平の森（東京都日野市）

レポーティング

- 社会的課題の解決及び環境面での便益に関するインパクト・レポーティングや、当フレームワークに基づく調達額及び資金の充当状況等を、以下により年次で開示する予定です。

1 資金充当状況に関するレポーティング

- 調達資金のうち、債券で調達する資金については、資金使途、金額、及び充当予定時期を、債券内容説明書にて開示します。
- 債券及び長期借入金の資金充当状況は、当機構ウェブサイトにて公開する予定です。

【参考ＵＲＬ】　ＩＲ情報（当機構ウェブサイト内）　https://www.ur-net.go.jp/aboutus/ir/index.html

2 インパクト・レポーティング

- 社会的課題の解決及び環境面での便益に関するインパクト・レポーティングとして、プロジェクト毎に業務実績報告書により開示するアウトプット指標・アウトカム指標等を、当機構ウェブサイトにて公開する予定です。

ソーシャルプロジェクト		当機構が直面する解決すべき主要な社会的課題	主要なアウトプット指標・アウトカム指標
都市再生業務	都市再生	国際競争力と魅力を高める都市の再生	■ コーディネート及び事業の実施地区数 ■ 地方都市等における事業化や計画策定等のコーディネート効果発現数 ■ 防災性向上に資する安全・安心なまちづくり実施地区数　等
		地方都市等の再生（地域経済の活性化、コンパクトシティの実現）	
		自然災害の頻発化・甚大化、密集市街地の存在、南海トラフ地震、首都直下地震等の発生の危険性の高まり等	
		都市開発の海外展開支援	
	賃貸住宅	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への対応	■ ＵＲ賃貸住宅団地における地域の医療福祉拠点化の形成数　等
	災害対応支援	東日本大震災からの復興	■ 復興拠点整備事業等の着実な実施　等
		地方公共団体等の復旧・復興への対応能力の向上、大規模な自然災害等が発生した場合における被災地域の復旧・復興に向けた支援の円滑な実施	■ 人材育成の支援のための研修の提供回数 ■ コーディネート及び事業の実施地区数　等
宅地造成等経過業務	ニュータウン（市街地整備特別）	保有する賃貸宅地資産周辺の地域づくり・まちづくりにおける課題への対応	■ 令和元年8月に策定・公表した「賃貸宅地資産の管理・運用方針」に基づく、地域づくり・まちづくりにおける課題への対応

グリーンプロジェクト		当機構が直面する解決すべき主要な環境課題	主要なアウトプット指標・アウトカム指標
都市再生業務	都市再生	自然環境（自然破壊への対応）	■ 事業地区数 ■ 植樹本数・維持管理中の高中木本数 ■ ＵＲ全体のCO2排出削減量　等
		地球温暖化対策（気候変動への対応）	
	賃貸住宅	自然環境（自然破壊への対応）	
		地球温暖化対策（気候変動への対応）	

街に、ルネッサンス

UR都市機構