



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7年11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

(※) 2025年4月1日現在

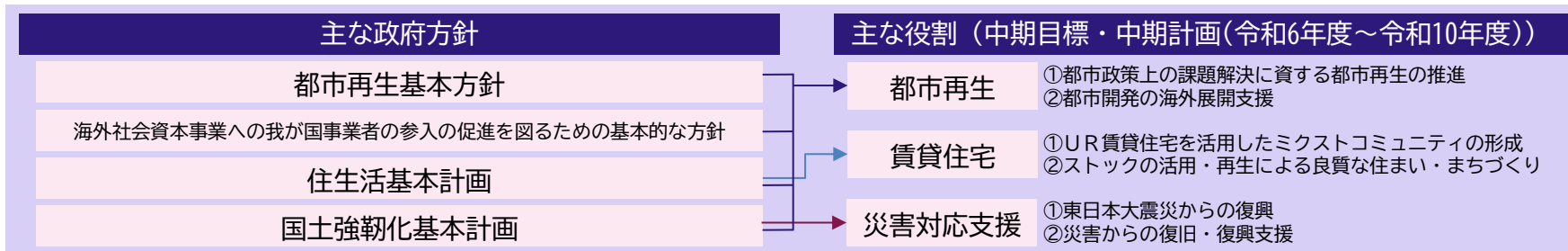
名称	独立行政法人 都市再生機構 (Urban Renaissance Agency)	設立根拠法	独立行政法人通則法、独立行政法人都市再生機構法
設立	2004年7月1日	主務省	国土交通省
資本金※	9,880億円 (内訳：政府9,860億円、地方公共団体20億円)	職員数※	3,215人
所在地	神奈川県横浜市中区本町6-50-1 横浜アイランドタワー	ホームページ	https://www.ur-net.go.jp/

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)	コーポレートメッセージ
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。	社会課題を、超えていく。

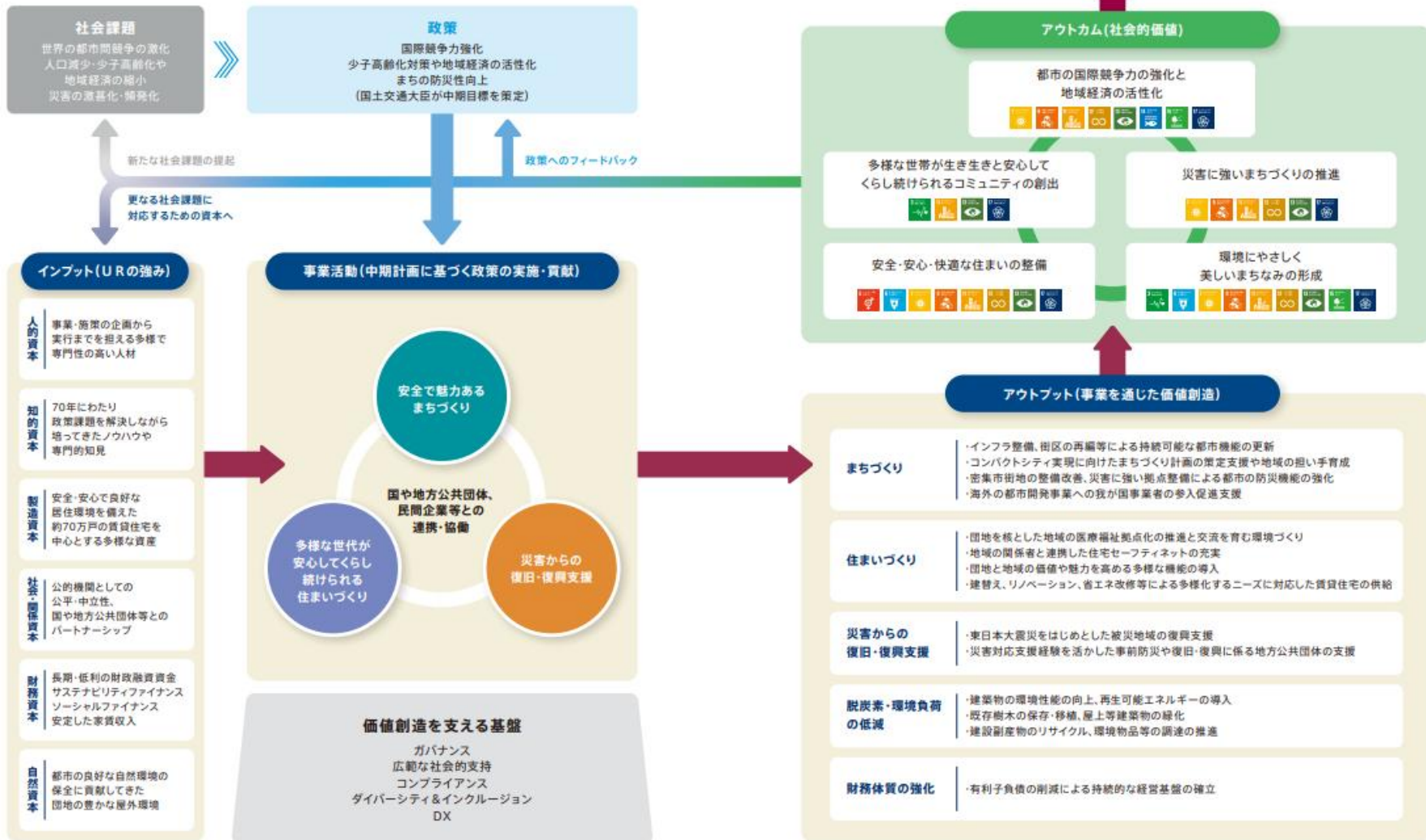
2 政府方針と当機構の役割



価値創造プロセス

価値創造プロセス

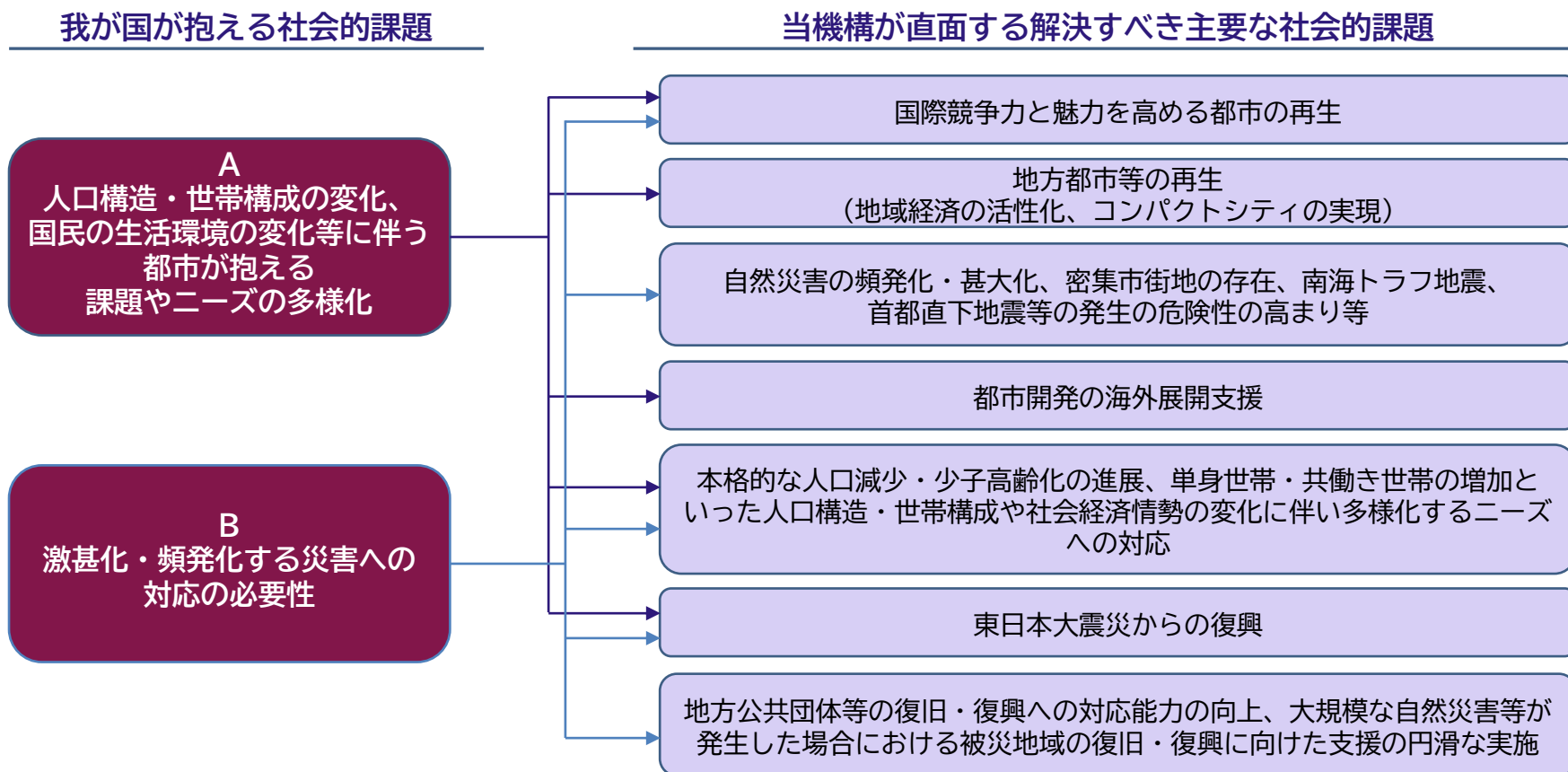
URは、国の政策実施機関としてこれまで培ってきたノウハウ、専門性・人材面での強みを活かし、多様な主体との連携により、まちづくり・くらしづくりを通して社会課題を解決し、「人が輝く都市」の実現を目指してまいります。



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。



国際的な環境潮流を踏まえた当機構の環境基本方針

- 当機構は、2005年度に「環境配慮方針」を宣言し、環境に配慮したまちや住まいづくりを推進してきました。
- 昨今の環境に関する動向を踏まえ、多様化する社会的要請に応えるため、2025年4月1日に本方針を「環境基本方針」として改定し、より環境への取組みを推進してまいります。
- また、環境基本方針を踏まえ、中期計画・年度計画においてより具体的な環境行動を定めて推進しています。

環境基本方針

「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。」という企業理念に基づき、「環境基本方針」を制定し、環境に配慮した事業活動や、環境負荷低減に向けた取組みを推進することにより、豊かで潤いのある環境と持続可能な社会の実現に貢献します。

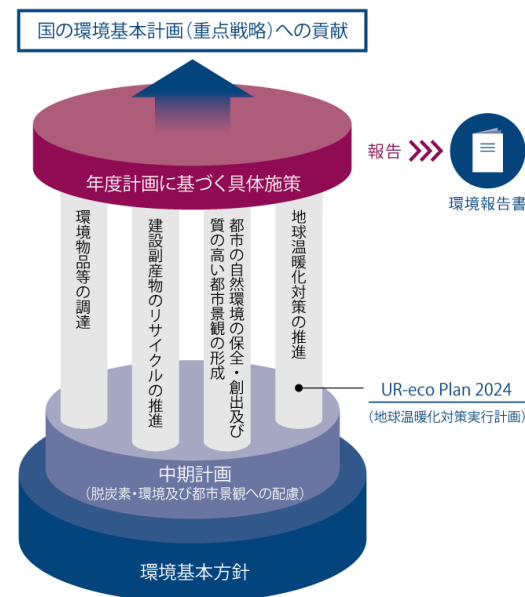
1. 脱炭素社会の実現に向けたまちや住まいをつくります。
2. 気候変動に適応し、安全・安心で快適なまちや住まいづくりを推進します。
3. 生物多様性に配慮し、環境の保全・再生・創出に努め、自然と共生するまちや住まいづくりを推進します。
4. 限りある資源を有効に利活用し、持続可能な循環型社会の形成に貢献します。
5. 環境マネジメント体制を整備し、関連法令等を遵守の上、課題解決につながる行動を自ら考え、実践します。
6. 環境意識の向上を図るため、環境教育や啓発活動に取り組みます。
7. 環境への取組みについて積極的な情報発信を行い、お客さま、地域社会、行政、民間事業者、投資家など、ステークホルダーの皆さまと連携・協働を図ります。

■ 当機構の環境への取組み

<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2025及びグリーンボンド原則2025を始めとした各種原則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」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

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（＝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適合性の確認を受けており、一部事業についてはグリーンプロジェクトと確認されております。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

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
- 賃貸住宅の一部

(グリーン100%)

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）



調達資金の使途（ソーシャルプロジェクト）

ソーシャルプロジェクト	事業区分 (ソーシャルボンド原則)	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）	対象となる人々
都市再生	<ul style="list-style-type: none"> 社会経済的向上とエンパワーメント 雇用創出 手ごろな価格の基本的インフラ整備 	<ul style="list-style-type: none"> 国際競争力と魅力を高める都市の再生 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 一般の大衆（主に大都市圏でビジネスを実施する人々（外国人を含む））
	<ul style="list-style-type: none"> 必要不可欠なサービスへのアクセス 手ごろな価格の基本的インフラ整備 社会経済的向上とエンパワーメント 雇用創出 	<ul style="list-style-type: none"> 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） 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 地理的・社会経済的に困難な状況に置かれている地域の企業・住民
	<ul style="list-style-type: none"> 手ごろな価格の基本的インフラ整備 必要不可欠なサービスへのアクセス 社会経済的向上とエンパワーメント 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 一般の大衆（地域企業・住民）
	<ul style="list-style-type: none"> 手ごろな価格の基本的インフラ整備 社会経済的向上とエンパワーメント 雇用創出 	<ul style="list-style-type: none"> 都市開発の海外展開支援 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 十分な行政サービスを受けられない人々
賃貸住宅	<ul style="list-style-type: none"> 必要不可欠なサービスへのアクセス 手ごろな価格の住宅 社会経済的向上とエンパワーメント 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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暮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 	<ul style="list-style-type: none"> 女性（特に若年女性、仕事と子育て/介護等を両立する女性等） 高齢者（特に所得の低い高齢者、独居高齢者、生活に不可欠な財・サービスにアクセスの難しい高齢者等） 障がい者
災害対応支援	<ul style="list-style-type: none"> 手ごろな価格の基本的インフラ整備 必要不可欠なサービスへのアクセス 社会経済的向上とエンパワーメント 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 自然災害の罹災者を含むその他の弱者グループ

調達資金の使途（グリーンプロジェクト）

グリーンプロジェクト	事業区分 (グリーンボンド原則)	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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 生物自然資源及び土地利用に係る環境持続型管理 ■ 陸上及び水生生物の多様性の保全 ■ 持続可能な水資源及び排水管理 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 自然環境（自然破壊への対応） 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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
	<ul style="list-style-type: none"> ■ エネルギー効率 ■ 再生可能エネルギー ■ グリーンビルディング 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地球温暖化対策（気候変動への対応） 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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※1 ■ 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※2 ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 生物自然資源及び土地利用に係る環境持続型管理 ■ 陸上及び水生生物の多様性の保全 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 自然環境（自然破壊への対応） 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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
	<ul style="list-style-type: none"> ■ エネルギー効率 ■ 再生可能エネルギー 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地球温暖化対策（気候変動への対応） 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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※1 ■ 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

※1

2024年3月末までに取得済の建物：★5

2024年4月以降に取得済または取得予定の建物：

（住宅）エネルギー消費性能★3以上かつ断熱性能5以上

（非住宅・事務所等）★5以上

（非住宅・病院等）★4以上

※2

CASBEE認証：Sランク、Aランク

DBJ Green Building認証：5つ星、4つ星、3つ星

LEED認証：Platinum、Gold、Silver

BREEAM認証：outstanding、excellent、very good

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	国際競争力と魅力を高める都市の再生	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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
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	インパクト例
都市再生	自然環境（自然破壊への対応）	<ul style="list-style-type: none"> 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）	

—— 社会課題を、超えていく。 ——

