

# 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

## I - 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
- (2) 都市開発の海外展開支援



# I - 1 - (1) ①国際競争力と魅力を高める都市の再生

## 九大箱崎南地区（福岡県福岡市） ～市・大学の理念を実現するまちづくり事業者の誘導

- 九大箱崎キャンパスの跡地利用に向け、福岡市と連携し、**大学と共同事業を実施中**
- 市のスマートシティ構想や大学の歴史継承、みどり創出など、**一体的・長期的な土地利用に必要な条件を調整**。まちづくりの理念を実現する**民間事業者の公募を大学と共同で進め、事業者を決定(R8.3)**
- あわせて、新たなまちの骨格となり、事業者の参加意欲を喚起する**道路等の都市基盤を整備**
- 「日本最大級のスマートシティ」実現に向けて道筋をつける役割をURとして達成

### URの役割と実績

#### ● まちづくりの理念を実現し、広大な跡地利用を担う民間事業者の誘導

- ・九州大学は、分散・老朽化等の理由からキャンパスを順次移転。**天神・博多からのアクセスもよい一等地の大規模跡地利用**に向けて、URの支援により、まちづくりのビジョンを市と大学が策定。大学とURが連携協定を締結し、南地区約30haの土地を両者で共有(H28.11)
- ・一体的・長期的な土地利用を担う民間事業者の確保のため、**コロナ禍で将来需要の見極めが困難な状況下においても**、UR主体で民間サウンディングを重ね、**民間の創意工夫を引き出す条件を整理し、大学と共同で公募を実施し、優先交渉権者決定(R6.4)**。その後、民間事業者決定 (R8.3) までのプロセスを整理の上、約2年にわたり市・大学と民間の間に立って、民間提案がまちづくりの理念と整合する計画となるよう誘導

#### ● 新たなまちの骨格となり、民間事業者の参加意欲を高める都市基盤の整備

- ・道路・下水道など複数の工事が輻輳する中、計画段階から工事完了までURが一体的・包括的に協議・調整を行い、円滑に整備を推進
- ・公共下水道(R7.3工事完了公告)、**2つの都市計画道路(R7.12工事完了公告)**及び**地下鉄駅出入口の新設(R8.2)**が完了

➤ 民間事業者による「日本最大級のスマートシティ」実現（R10年度まちびらき予定）に道筋をつける役割をURとして達成

※福岡市・九大・民間事業者・URで構成する「跡地整備推進協議会」が担うエリマネ体制の構築等に引き続き支援

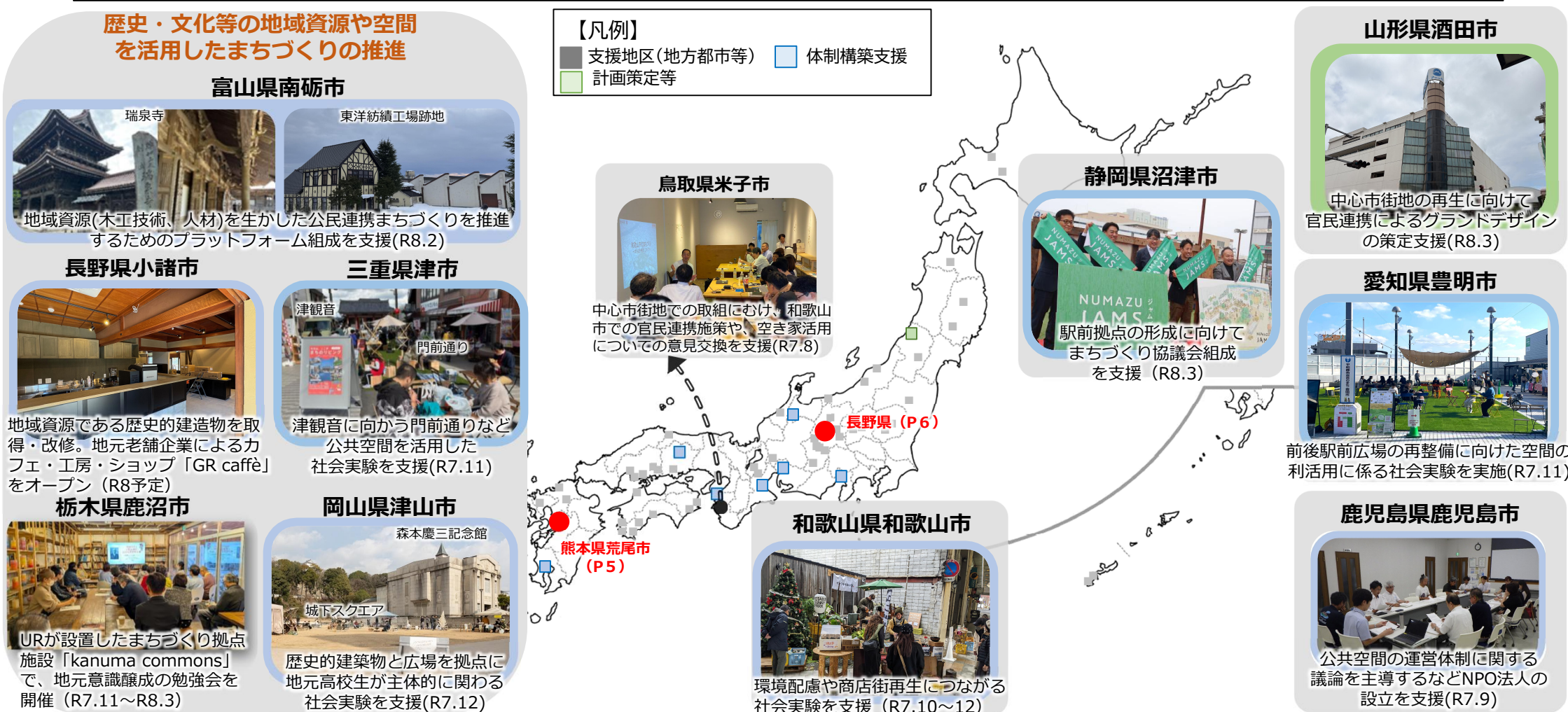


# I - 1 - (1) ②地域経済の活性化とコンパクトシティの実現を図る地方都市等の再生

- まちづくりの課題に直面する全国の地方公共団体に対し、構想・計画策定から地元体制の構築支援※、事業化支援に至るまで、**地域のニーズに即しつつ、地域固有の価値や魅力に着目した支援**を実施
- 歴史・文化等の**地域資源や空間**を活かす取組や、地域の担い手・地方公共団体職員など「**人**」に着目した支援等により、**地域の持続的なまちづくりを推進**

※まちづくり組織の組成、土地建物取得等によるまちづくり活動の拠点となる場の提供、社会実験の実施等

## 全国の地方公共団体に対するまちづくり支援



# I - 1 - (1) 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

## 荒尾駅周辺拠点地区（熊本県荒尾市） ～かつての炭鉱の町から「スマートコンパクトシティ」への転換

- 市の目指す「スマートコンパクトシティ」への転換に向けて、**立地適正化計画策定から、賑わい創出拠点となる競馬場跡地での土地区画整理事業の受託まで約15年にわたり一体的に支援(R8.3事業完了)**
- 新たな定住人口や雇用から生まれる人の流れや賑わいを荒尾駅周辺へと広げ、**ウォーカブルで人が中心となる駅前空間を目指すため、地域プレイヤーとも連携**。URが支援した社会実験の結果、機運が高まり「**駅前利活用検討会**」設立(R7.10)につながるなど、**今後の持続性も見据えた支援を展開**

## URの役割と実績 ～ハード・ソフト一体となった伴走型のプロジェクト支援

### ○ウェルネスをテーマにしたコンパクトなまち「あらお海陽スマートタウン」の支援

- ・市からの相談(H24)に対し、まちの将来像を描くことや企業誘致の必要性等を提案。熱意をもった要請を受けて事業化支援をスタート。URの支援により**立地適正化計画を策定(H29.3 県内では熊本市と並んで初)**
- ・URが派遣したまちづくり専門家を通じ、競馬場跡地における「ウェルネスタウンあらお」の構想づくりを支援
- ・市施行の土地区画整理事業(35ha)について、150名の地権者の意向に寄り添った**合意形成手法を提案**。換地処分公告完了(R7.10)、事業完了(R8.3)に至り、**市からは感謝状を受領**
- ・市では、公園・道路等の都市基盤整備、住宅建設を進め、大型スーパー・宿泊施設等の**便利施設をURの跡地活用ノウハウを活かして誘致**。PFI事業により道の駅・保健福祉子育て支援施設もR8.6開業

### ○地域プレイヤーと連携した荒尾駅周辺の活性化支援

- ・あらお海陽スマートタウンと荒尾駅との人の流れを軸として地域全体の価値を高めるため、地域プレイヤーと駅前周辺のまちづくりの方向性を議論・実践する「**えきまち研究会**」を結成。交通事業者とも連携して、駅前空間での社会実験を重ね、URは効果検証等を支援。期間中の駅利用者の増加(約2割)などの効果を確認
- ・機運の高まりを受け、**活動の持続性**や体制構築、駅前周辺の将来像の検討の必要性をURが提案し、「**駅前利活用検討会**」設立(R7.10)につながった。引き続きソフト支援を継続していく予定

- URと一緒にプロジェクトに取り組むことで、「**市の職員が育ち、積極的に関係機関と連携し、課題解決を図る風土が醸成された**」と市長から高い評価



土地区画整理事業が完了し、R8.6には道の駅「ウェルネスあらお」と保健・福祉・子育て支援施設Mirairo(みらいろ)がオープンしました。まちのコンセプトをウェルネスとし、「あらお海陽スマートタウン」と名付け、立地企業と連携した荒尾版BIDによるエリアマネジメントに取り組んでいます。また、JR荒尾駅前では、地域との意見交換や社会実験を通じて官民連携で活動を広げています。これは、URとのパートナーシップがなければ成しえなかったことです。市民や来訪者が荒尾市ならではの情景に触れ、心身を癒やし、明日への活力を得られる空間づくりを進めていきます。



# I - 1 - (1) ①国際競争力と魅力を高める都市の再生

## / 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

- 大都市・地方都市それぞれで、ソフト面のエリア価値向上やまちづくり人材育成などの取組にも尽力
- 新橋・虎ノ門エリアでは、中小ビル街区に着目し、まちづくりの中でイノベーションの創出に向け「食」をテーマに仮説検証を実施。URが立ち上げた協働の枠組みが**都のスタートアップ支援事業に採択(R7.8)**
- 長野県では、全国初・広域型の地域課題解決プラットフォームUDC信州に参画。「**地域の未来を自ら構想し実行できる“次世代のまちづくりリーダー”**」の育成に向け、R7夏に初の**まちづくりデザインスクール開校**

### 環状2号線新橋～虎ノ門周辺(東京都港区)

- **中小ビルを活用した実証・体験の場の整備、運営**
  - ・ 継続的関与でエリアを熟知するURの主導により、既存中小ビルを活用し、まちに開かれた「食のイノベーション創出」の拠点を複数運営
  - ・ URが民間事業者4社と共に、食を起点に社会課題解決に挑戦する多様なプレイヤーの集積・交流促進を図り、イノベーション創出をまちぐるみで育む協働の枠組みFoodaを立上げ(R7.1)
- **食のスタートアップとの協働を支える取組**
  - ・ Foodaの取組の一つとして、スタートアップ企業を招いた試食・交流イベントを開催。地元飲食店12店舗で新メニューの開発・提供につながり商機が拡大
  - ・ まちづくりの中でイノベーション創出の取組が高く評価され、「スタートアップ企業と大企業の協働創出の促進」を目的とした**東京都のクラスター創成事業(TIB CATAPULT)に採択(R7.8)**

### UDC信州(長野県)

UDC信州※1は「地方公共団体の“次世代まちづくりリーダー”の育成」を目的とし、まちづくりの第一線で活躍する専門家・実践者の協力を得た**信州まちづくりデザインスクールを開校※2 (R7.7～R7.8)**

※1 全国初の県全域を対象としたアーバンデザインセンター (URは構成員として参画)

※2 長野県内16市町の18名、週2回の15講義と3つの演習で構成された13日間

#### ● URによる講義と事業地区を通じた学びの場の提供

URによる講義と、防災公園整備(東京都豊島区)、密集市街地整備(東京都中野区)、地域活性化(栃木県鹿沼市)の各現場において、区市担当者から事業化に至る背景、企画立案プロセス、公共団体の役割等の説明を受け学び・気づきを得る場を提供

#### ● スクールから実践へ

参加者は自ら組み立てたプロジェクトの庁内提案等実施に向けて行動。UDC信州は提案内容の実現に向けたフォローアップ支援を実施中



UR事業地区を視察(防災公園整備(東京都豊島区))

### 長野県 阿部守一 知事

地域の方々とともに議論し、対話を重ね、地域資源を活かし合いながら、参加される皆さんが、「自分たちのまちをどのように発展させていくのか」を主体的に考える中核となることを期待しています。

県としても、引き続きUR都市機構の皆さんとともに、県内各地の魅力あるまちづくりを力強く推進してまいります。



### 研修参加者の声

- ・ 人口減少を実感する中、これまでのまちづくり方法は参考にならないと思い志願した
- ・ 講義はとても刺激を受けた。中身が濃く熱量に圧倒された
- ・ スクールを通じ、各市町の担当者間での悩みを共有でき、つながりが広がった

# I - 1 - (1) ③防災性向上による安全・安心なまちづくり

- URがこれまでの災害復旧・復興支援を通して蓄積したノウハウを結集し、**密集市街地の整備改善、津波防災まちづくり、防災公園整備**など、**都市における防災・減災対策を84地区で推進**

## 密集市街地の整備改善

- 密集市街地改善のため、地方公共団体の要請を受け、**首都圏・近畿圏の11市区・19事業地区**において、不燃化に係る計画策定支援、土地取得を通じた老朽木造建物の更新や主要生活道路拡幅等の防災性向上に資する事業を推進
- 地域防災力向上のため、防災イベント等の企画・提案等を通して**住民の防災意識醸成を図るソフト支援を実施**

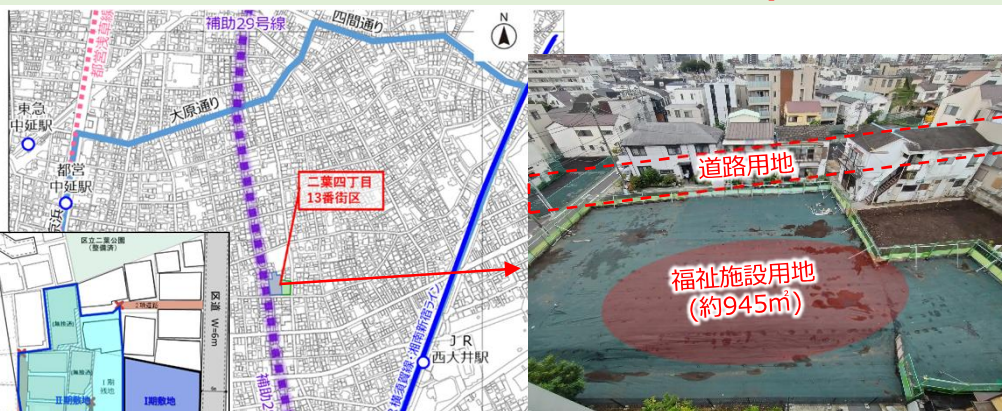
## 豊町・二葉・西大井地区 (東京都品川区)

### ●無接道敷地の解消と併せた拠点形成

- 都内で火災危険度が最も高い地域を含む当地区において、URは土地取得から従前居住者住宅の建設等を担い、**不燃化を推進中**
- 所有者と約4年(R2~R6)にわたり丁寧かつ粘り強い交渉を続けたことで、**相互に隣接する9件(計947㎡)の土地をURが取得**。土地上の老朽木造建物10棟の除却と4件の無接道敷地解消に貢献

➢ 都・区との綿密な協議を重ね、下記のとおり譲渡を実施

- 特定整備路線(補助29号線)用地の一部として都へ譲渡 (R6.2)
- **地域が求める福祉施設用地**として区へ譲渡 (R7.12)



無断複写を禁ずる。(利用許諾番号) MMT利許第064号

## 渋谷区本町地区 (東京都渋谷区)

### ●防災活動を通じたコミュニティ形成

- 地区内のUR保有地を活用し、**防災性・地域価値向上の実証の場**として「ぼうさいえん(防災×菜園)」を整備(R6.6)
- NPO団体との協力により、「**普段話さないおとなりさんと顔見知りになれる日**」をテーマに**イベントを開催(R7.6)**。ソーラーパネルを設置し、中が見える**防災シェア倉庫**の説明や、火起こしを体験・非常食を試食
- 菜園の植え替えや、倉庫内のアウトドア用品を利用した防災備蓄食料の試食体験等を実施する「**本町防災ランチ**」を開催(R7.12)

➢ 多くの来場者で賑わい、**地域の関係構築と防災意識の向上に寄与**



菜園の植え替え

UR保有地

# I - 1 - (1) ③防災性向上による安全・安心なまちづくり

## 南海トラフ地震に備えた津波防災まちづくり支援

※R8年1月時点で全国31自治体が策定。その中でURは7自治体の策定に関与。

- 東日本大震災や能登半島地震における復興まちづくり支援等で培ってきた経験・ノウハウを活かし、国が推進している事前復興まちづくり計画の策定に向け、南海トラフ地震で被害が想定される地域において津波防災まちづくり支援を着実に推進

【和歌山県内の事前復興まちづくり計画策定支援】  
美浜町、印南町、那智勝浦町、太地町

【徳島県美波町のハード・ソフト支援】

- ✓ 高台整備事業の技術支援(R9年度完了予定)
- ✓ 防災啓発に係る支援

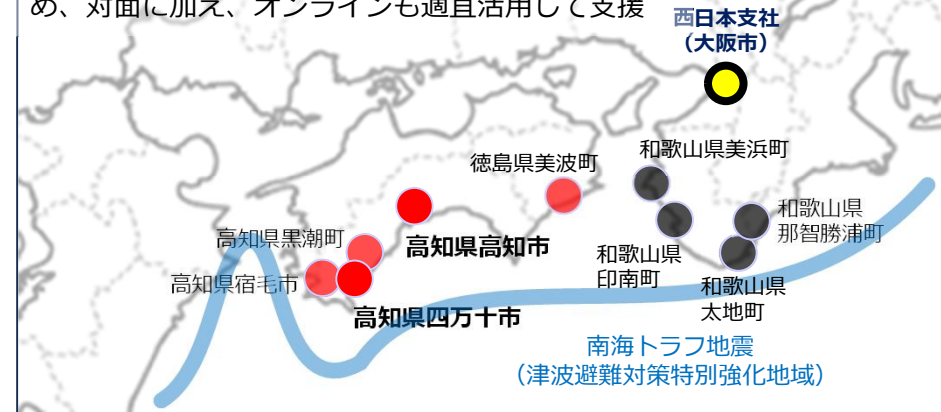
【高知県の指針策定支援】

- ✓ 高知県事前復興まちづくり計画策定指針 (R4.3策定)

【高知県内の事前復興まちづくり計画策定支援】  
✓ 黒潮町(R7.3)※県内初



※西日本支社から片道4～6時間程度を要するため、対面に加え、オンラインも適宜活用して支援



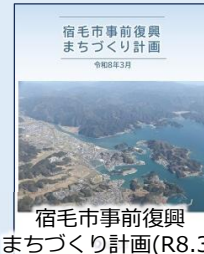
## 高知県四万十市へのUR経験の提供

URのリアルな経験の提供として、

- ✓ 復興まちづくり経験を基にした勉強会の実施(参加者36名)
- ✓ 東日本大震災での復興現場視察会  
(視察先：東松島・女川・南三陸 (参加者7名))



- 高知県は県内各市町に計画策定を推奨。URの支援により、宿毛市が事前復興まちづくり計画を策定(R8.3)



- R7年度は、高知市・四万十市への支援を新たに開始(計画策定委員会への参加・助言等)

- URの経験に基づく事前復興まちづくり計画の早期策定に向けた支援を高知県内の複数市町村に拡大し、地域の防災性向上に寄与

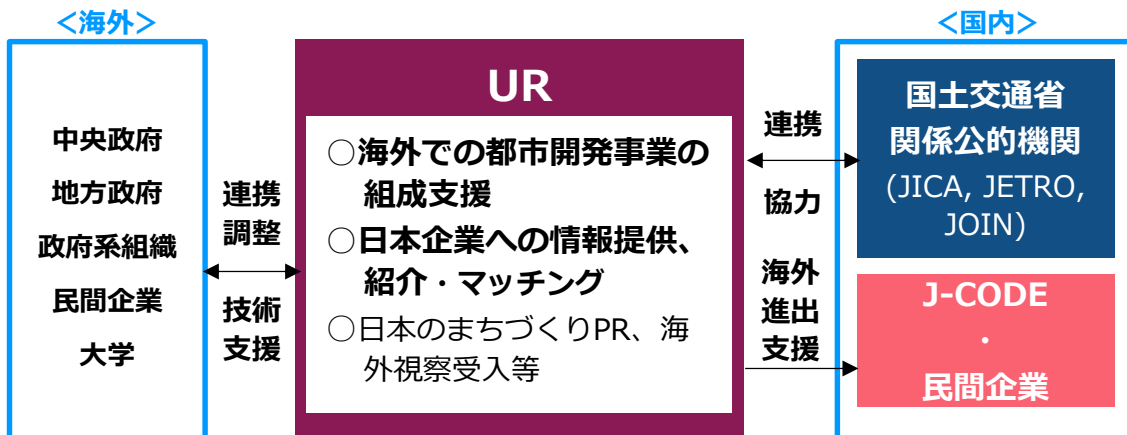
## 四万十市参加者の声

- ・ 東日本大震災や能登地震の復興現場での話は実感がこもっており、非常に参考になった
- ・ URから「復旧・復興は総力戦」との話もあり、庁内でも引き続き計画策定に向けて職員の意識向上を図りたい

# I - 1 - (2) 海外展開支援の取組状況

- 日本企業の関心が高いアジア・豪州を中心に、公共交通指向型都市開発(TOD)や住宅開発等について、URが国内外の橋渡し役となって相手国政府・企業への技術支援や日本企業への進出支援を実施
- 海外エコシティプロジェクト協議会(J-CODE)の事務局活動を通じ、日本企業の海外進出に向け、案件情報の共有やインド現地調査を実施
- 国際協力機構(JICA)と連携した案件形成支援や専門家派遣、開発途上国等への研修により国際貢献

## URの役割と関係機関との連携



## J-CODE事務局の活動

- 会員及び国別ワーキング参加企業へコーディネート (延べ95社)
- 会員企業の関心が高いインドで現地調査を実施、会員(15社)とムンバイ・アーメダバードを訪問
- 開発案件等の調査やセミナー(10回実施)、全体交流会(84名参加)等により連携を促進



## JICAとの連携

- 各国のプロジェクトで密接に連携
- 長期専門家としてインドネシア、タイ、インドにURの技術職員を派遣
- 開発途上国等の研修生に国内で技術研修を実施し、国際貢献に寄与

## 主な支援内容

★はR7年度受託契約を締結

<b>インドネシア</b>	<ジャカルタ事務所(R6.8開設)>	P10
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ジャカルタ中心部の交通結節点整備への技術/合意形成支援 (ジャカルタ都市高速鉄道公社) →日本企業の進出1件</li> <li>・ 同中心部鉄道駅周辺の特OD支援 (★現地公社)</li> <li>・ 同郊外部の特ODを想定したニュータウンの計画策定支援 (★現地デベロッパー)</li> </ul>		
<b>オーストラリア</b>	<シドニー事務所(R3.4開設)>	P11
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ シドニー周辺の住宅開発への日本企業誘致促進 (★現地デベロッパー)</li> <li>・ 現地での住宅・都市開発における日本企業の出資案件形成支援 (★現地コンサルタント)</li> <li>・ 西シドニー新空港周辺新都市開発支援 (★ブラッドフィールド開発公社)</li> <li>・ メルボルンの都市開発支援(ビクトリア州政府)</li> </ul>		
<b>タイ</b>	<バンコク事務所(R6.7開設)>	P12
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ バンコクの都市開発の推進に向けた共同調査 (★チュラロンコン大学)</li> <li>・ バンスー地区の都市開発推進支援(運輸省・タイ国鉄等)</li> </ul>		
<b>インド</b>		P12
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ムンバイ近郊タネ市の再開発プロジェクトへの協力 (マハプリット公社)→インド初の覚書交換</li> <li>・ ムンバイメトロの特OD推進検討(JICA業務受託)</li> </ul>		

# I - 1 - (2) インドネシアにおける取組

- 交通渋滞が課題のジャカルタ中心部において、交通結節点のTOD検討・**合意形成支援**によりデッキ整備の機運が高まり、現地鉄道公社が発注した基本設計業務へ**日本企業の参画が実現**
- 令和6年に設置した現地事務所による関係構築が進み、ジャカルタ中心部TODへの**日本企業誘致業務**、大規模郊外型TODの**計画策定業務について契約を締結**

## ジャカルタ中心部交通結節点への支援と日本企業の初進出

### MRTJ\*との覚書交換(R5)

URのTODに関するノウハウを期待され、ドゥクアタス地区の歩行者デッキ整備基本計画案の検討を開始

\*ジャカルタ都市高速鉄道公社

### 地区の抱える課題

5つの駅が集まる交通結節点。道路や河川が地区内で交差し歩行者動線を分断。関係者が多く合意形成が困難なため、検討が停滞

URは、上記の地区課題を解決するため、

- ①複数駅をつなぎ商業機能も備えた**円形歩行者デッキ案**をTOD構想として提案
- ②都市再生事業での経験を踏まえ、関係者が一堂で議論する**検討会の設置を提案**  
関係者間調整の結果、**URとMRTJの共同事務局**により、**合同検討会**を開催(R7.9)
- ③上記と並行してURは、本プロジェクトの**情報をJ-CODEを通して日本企業に提供**



合同検討会の様子

⇒ ①②の結果、現地での**本プロジェクトへの関心が向上し、MRTJが基本設計業務を発注する段階へ進捗**。当該業務の状況を的確に情報提供していたことにより、当該業務に**日本企業がJVの一員として参画**(R7.12 UR支援による初進出)

## 現地機関と2件の契約を締結

- R4年度からの現地公社に対する継続支援が実り、ジャカルタ中心部駅前TODへの**日本企業の誘致業務契約を締結**(R7.8)
  - セミナーや個別面談を実施し、約30社に対し、進出意向について確認。日本企業から聴取した意向をもとにURから現地公社へ進出条件の提案等を行い、継続的に支援を実施
- URの大規模開発の知見を期待され、現地デベロッパーと、ジャカルタ郊外部の約500haの**公共交通の利用を想定したニュータウンの計画策定に係る業務契約を締結**(R7.8)
  - 土地利用計画・交通計画の検討を推進中。将来的に日本企業の進出につなげることを企図

## TODフォーラムの開催

- 交通渋滞等の都市課題解決の方策として**TODの重要性と日本の知見を広める**べく、ジャカルタでTODフォーラムを国交省と共催(R7.12)
  - インドネシア政府次官、ジャカルタ州政府長官、MRTJ社長等を含む両国の政府・企業関係者約190人が出席
  - 持続可能な都市づくりに向けて日本のTOD知見に対する強い関心が示され、両国の協力を確認



パネルディスカッションの様子

# I - 1 - (2) オーストラリアにおける取組

- シドニー郊外の大規模新都市開発について継続的に支援してきたURの実績が評価され、**住宅不足が深刻化するニューサウスウェールズ(NSW)州と連携を強化**
- URの持つ知見と日本企業とのネットワークへの期待から**3件の業務契約を締結**。現地の都市・住宅開発事業への日本企業の参画を促進するため、開発案件や現地企業を**日本企業へ紹介**

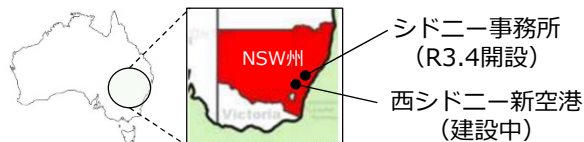
## NSW州での連携拡大

### NSW州との覚書交換(H30)

西シドニー新空港周辺の新都市開発実現に向け継続的に技術協力

### シドニー事務所開設(R3)

支援体制を整え、現地でのネットワーク構築を推進



### ○継続支援への評価、URの住宅ノウハウへの期待から、NSW州全体に範囲を拡大する新たな覚書交換(R7.5)

- 深刻な住宅不足解消のため、住宅分野等での連携を強化  
⇒日本の知見共有や案件形成を通して、**日本企業の進出につなげることを企図**

## 現地民間企業との契約を締結(2件)

### ■シドニー周辺での住宅開発への日本企業紹介業務

#### ① 現地デベロッパー(R7.6契約締結)

シドニー周辺で活況な住宅開発への日本企業参画に向けて、不動産デベロッパーを中心に日本企業を紹介

#### ② 現地コンサルタント(R7.12契約締結)

現地での住宅・都市開発における日本企業の出資案件形成に向けて、URが不動産デベロッパー・ハウスメーカー等の日本企業複数社を対象に案件への意向を聴取した結果、一部の企業については契約先との個別面談にまで進捗

## 現地機関との業務契約を締結(1件)

### ■西シドニー新空港周辺の新都市開発に関する認知向上・新規参入誘致業務

#### ③ブラッドフィールド開発公社(BDA)(R7.6契約締結)

- 新空港開港をR8.7\*に控え、中核拠点となる研究施設が開設
- 日本企業向け現地説明会(R7.11)の企画、参加者募集を支援  
URのネットワークを活かして投資や入居の可能性のある業種へ幅広く呼びかけた結果、**71社103名が参加**
- 事後アンケートで関心があると答えた**21社**へ、BDAと連携して個別に意向聴取を実施するなど、**日本企業の進出意欲向上に寄与**

\*貨物運航開始、R8.10旅客運航開始



**ブラッドフィールド開発公社 投資・産業・パートナーシップ担当エグゼクティブディレクター**  
**ジェフ・マカリスト氏からのメッセージ(抜粋)**

BDAが整備を担うブラッドフィールド・シティは、2025年3月に中核拠点として先端製造研究施設(AMRF)が開設し、重要な節目を迎えました。URとの協働のもと開催したAMRFの認知向上イベントでは、参加者の多くからイベントを通じて地区への理解が深まったとの声が寄せられています。URの貢献に対し、深く感謝申し上げます。今後さらに加速する開発へのURの継続的なご支援と協働を心より期待しております。

# I - 1 - (2) タイ・インドにおける取組

- タイ・チュラロンコン大学(CU)とタイの都市問題に関するフォーラムを共催。加えて、CUとの共同研究の中でタイにおける**住宅地開発の促進に関する知見提供に係る業務を受託**
- 経済成長が著しいインドでは、ムンバイ近郊の再開発プロジェクトに関する**初の覚書を交換**。J-CODE会員企業のインドへの高い関心に応え現地調査を実施。企業の進出意欲を高め、**現地との接点を提供**

## タイ チュラロンコン大学との連携・共同調査

CUとの覚書交換(R7.3)：TOD等の都市開発推進への協力を強化

- CUと「Urban Resilience Forum 2025」を共催(R7.8)。両国から官民学約230名が参加
- 住宅課題解消に向けてCUから**支援業務を受託(R7.10)**し、**共同で研究を実施**。



日本の容積率緩和の仕組みや活用事例の提供、タイにおける住宅開発の実現性検証に係る助言を実施。R7.11に同大学が主催したフォーラムでも紹介



チュラロンコン大学 建築学部長  
サラユット・スプスーク氏からのメッセージ(抜粋)

継続的かつ積極的な支援に心より感謝申し上げます。覚書交換・フォーラムの共催はタイにおける都市政策の推進・実装志向型研究の発展に向けた重要な前進を示すものです。URと進める「Housing for All」プロジェクトは、全てのタイ国民が適切な住宅にアクセスできる社会の実現を目指す重要な政策研究です。URが有する豊富な経験は本学の専門性を強く補完するものであり、今後も長期的な連携を強化し、持続可能で包摂的な都市づくりを共に推進して参ります。

## インド ムンバイ近郊 再開発プロジェクト

スラム再開発やアフォードブル住宅整備を行うマハプリット公社\*がURの再開発の知見や日本企業とのネットワークに関心  
\*中央政府・マハラシュトラ州政府が出資する開発公社

- 現地の公社と、**インドで初となる**、タネ市再開発プロジェクト推進に向けた**覚書を交換**(R7.10)
  - 現地の住宅不足解消やスラム解消等の社会課題の解決を目指して連携・協力
  - 進出が期待される日本企業への案件紹介等も実施予定

## インド J-CODEインド現地調査(R7.6)

- 会員アンケートで関心が高かった一方で、**土地・建物の権利関係の複雑さなどのハードルがあるインド進出の足がかりとなる**ことを目的に実施
  - 会員企業15社が参加し、現地のデベロッパー・政府機関との意見交換、都市開発案件・建設中の高速鉄道駅周辺の視察等を実施
  - 全会員企業を対象に現地調査の報告会を開催。**個社ではアプローチが難しい現地企業・機関との面談機会が有意義だったと評価の声**



ムンバイ・アーメダバード間高速鉄道  
ムンバイ駅の現場視察の様子

## I - 2 UR賃貸住宅ストックの多様な活用

---

- (0) UR賃貸住宅の事業メッセージ・ステートメント
- (1) UR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

# I - 2 - (0) UR賃貸住宅の事業メッセージ・ステートメント

- **住宅公団設立70年**の節目に際し、“団地を核として地域全体にくらしとくらしが繋がり、豊かなくらしができていく”という思いを込めた事業メッセージ「ゆるやかに、くらしつながる。」を**発表(R7.7)**
- このメッセージを念頭に、UR賃貸住宅の持つ空間の豊かさや70万戸の管理経験を活かした施策を一貫性を持って展開し、くらしのつながりを育む住環境を提供し続けることで、地域の価値向上を図っていく

## 事業メッセージ ゆるやかに、くらしつながる。

UR賃貸住宅は、1955年に歩みを始めてから今日まで、公的機関としての使命のもと、いつの時代もその時々社会課題に対して、人々が安心して暮らせる住まいのあり方を提案してきました。

いま、時代は少子高齢化や地域社会の活性化、ライフスタイルの多様化への対応など、さまざまな課題を抱えています。これらを乗り越えていくために、わたしたちは考えることをやめません。

**団地にひろがる緑豊かな空間の新しい活用法はないだろうか。**  
**人が集まって暮らすことを、もっと大きなチカラに変えられないだろうか。**  
**多様な人々がみな笑顔になれる、くらしづくりができないだろうか。**  
**地域とともに、新しいまちづくりができないだろうか。**

ゆるやかなつながりの中で、だれもが安心して、自分らしく毎日を過ごせる居場所となるように。そして、そんなくらしが未来へとつながるように。わたしたちは住む人に寄り添いながら、常にその時代にふさわしくらしを考え、提案し、実現していきます。



## 中期計画 UR賃貸住宅ストックの多様な活用

### ■ UR賃貸住宅を活用したミクストコミュニティの形成

【重要度：高】

- 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
- ② 地域の医療福祉拠点化の推進
- ③ 地域と連携した住宅セーフティネットの充実
- ④ 幅広い世代や多様な世帯に配慮した住宅供給等
- ⑤ 安心して子育てできる住環境の整備
- ⑥ 高齢者が安心してくらし続けられる住環境の整備
- ⑦ 居住の安定の確保

ソフト

### ■ ストックの活用・再生による良質な住まい・まちづくり

【困難度：高】

- ⑧ 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
- ⑨ 地域価値・魅力向上に資するストック活用・再生等
- ⑩ 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
- ⑪ 脱炭素社会の実現に資する省エネ改修の推進

ハード

# I - 2 - (1) 地域の医療福祉拠点化の推進

- 地域包括ケアシステムの構築に貢献するとともに、団地を含む地域一体で幅広い世代や多様な世帯が生き生きと暮らし続けられる「ミクストコミュニティ」の実現に向け、H26年度から**地域医療福祉拠点化を推進**
- R7年度は**計画値を大きく上回る23団地で形成（累計287団地形成）**
- 拠点化形成により連携体制が構築された後も、地域関係者と連携して各種施策を講じ、必要な機能を**継続的に充実・改善**することで**ウェルビーイングの実現**を目指す

## 拠点化施策の3本柱

地域における医療福祉施設等の充実の推進

高齢者等多様な世代に対応した居住環境の整備  
(くらしつながるサポーター配置、健康寿命サポート住宅の供給等)

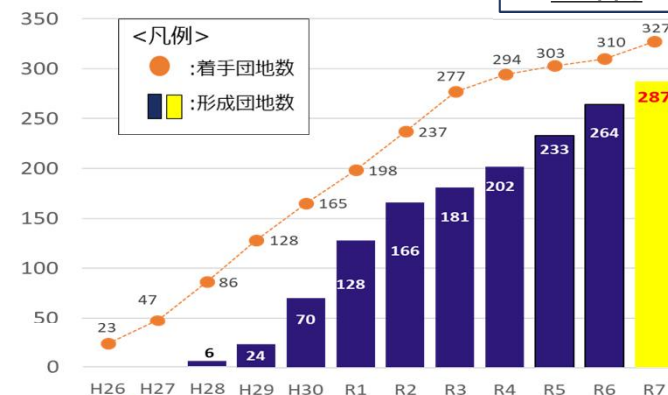
若年・子育て世帯等を含むコミュニティ形成の推進

## 形成イメージ



## 拠点化の着手・形成団地数推移

R7末時点形成数  
**287団地**



## 地域医療福祉拠点化の進め方

### 着手

2～3年程度

### 形成

継続・深化

公共団体から「拠点方針案※」に係る同意を取得

- ・案に基づく各種施策を推進
- ・地域の関係者との連携体制構築
- ・拠点方針案の改善・充実

- ・「拠点方針」の策定
- ・公共団体へ通知

- ・地域の連携体制(地域ケア会議等への継続参加)のもと、拠点方針に基づき各種施策を継続・追加的に実施

※拠点化施策3本柱に基づく取組内容を記載

- 拠点化により、特に高齢単身世帯における孤立解消、地域コミュニティへの参加促進等の効果を確認。国土交通省の政策レビューでも確認されたとおり、生活の安心感や満足度の向上につながっている
- 拠点化の継続には関係者間の信頼関係の維持・深化が重要。見守り、相談受付、地域ケア会議等における関係者間の情報共有の継続に加え、くらしつながるサポーターの認知度向上の取組を強化
- くらしつながるサポーター等の効果と知見を各地域の居住支援協議会等にも共有し、取組の横展開を図る
- 自治会の高齢化や外国人居住者の増加など団地・地域課題を踏まえ、ゆるやかなつながりのあるコミュニティ形成を図る

「拠点方針案」の検討  
・公共団体との協議

ゆるやかにつながる  
コミュニティ

ウェルビーイングな  
くらし・まちの実現

# I - 2 - (1) 地域の医療福祉拠点化の推進

- 地域関係者への積極的な働きかけにより、連携体制の構築・コミュニティ拠点等の誘致が順調に進捗し、**地域医療福祉拠点化を23団地で形成**

## パークタウン東綾瀬（東京都足立区）

●管理開始：平成18年度 ●戸数：962戸

### 《拠点方針》（R8.2策定）

団地自治会と足立区のSDGs未来都市※の取組との連携を中心に、地域ネットワークを強化し、団地を中心としたまち全体を活性化

※子どもたちが社会とつながり、安心して暮らせる持続可能なまちの実現を目指す

### 《拠点化の主な取組み》

- ・高齢者支援や生活支援等の地域課題を話し合う「絆のあんしんネットワーク」に参加（R6.5）。足立区、地域包括支援センター、社会福祉協議会等と連携体制を構築
- ・くらしつなげるサポーターを配置（R5年度）
- ・団地でのコミュニティ形成活動の推進による暮らしやすい居住環境の整備



スプリングフェスタ(R7.5)

### R7年度の主な取組内容

- 区の第2次SDGs未来都市計画(R7.2)では**団地を含む綾瀬地区がモデル事業地区**とされ、**区はURと地域の連携が進むことを期待**
- **団地と隣接する集合住宅\*1(いづの杜)とのタイアップにより、「本とパン」をテーマに地域とのつながりづくりを目的とするイベントを開催(R7.5)**
- 子どもの「SEL \*2教育」を通じて安心できる居場所づくりに取り組む地域のNPO団体とともに、**団地集会所で夏休みの子ども向けイベント開催(R7.8)**



地域による  
団地集会所での活動(R7.8)

### 地域住民の評価

※1 用途廃止した住棟をいづの杜がリノベーションの上で活用

※2 Social and Emotional Learning：社会性と情動の学習

「自治会のニーズや課題に寄り添ったイベントの開催により、子どもをはじめとした**多世代の方々や地域関係者との交流が生まれ感謝している**」

## コンフォール藤沢（神奈川県藤沢市）

●管理開始：平成13年度 ●戸数：790戸

### 《拠点方針》(R8.2策定)

藤沢地区地域支え合い会議等に参画するとともに、地域関係者と連携しながら地域づくりを推進

### 《拠点化の主な取組み》

- ・地域生活課題の解決を目指す「地域支え合い会議」に参加し、藤沢市、自治会、地域包括支援センター、社会福祉協議会等と連携体制を構築(R5.10)
- ・くらしつなげるサポーターを配置(R6年度)
- ・団地内にコミュニティ拠点を誘致し暮らしやすい居住環境を整備。拠点と共同した連携体制を構築



コミュニティベース湘南の  
コミュニティカフェ

### R7年度の主な取組内容

- 団地内に誘致した、生活協同組合が運営する**コミュニティベース湘南が開業（R7.5）**。コミュニティカフェ、地域住民の交流の場となる多目的レンタルスペース及び行政と連携したフードパントリーの機能を有し、**多世代交流機会を創出**
- **コミュニティベース湘南を拠点とし、地域関係者との会議体「ゆるやかに繋がる会」をURが主催（R7.12）**。地区が抱える困りごとの解決や連携のきっかけを作る場づくりを推進



コミュニティカフェ  
「パチャmama」における試食会

### 地域住民の評価

「団地内に**子どもも気軽に立ち寄れるカフェができて嬉しい**」  
「高齢者向けヨガなど習い事が開催され、**外出・交流の機会が増えた**」

# I - 2 - (1) 高齢者が安心してくらし続けられる住環境の整備 —高齢者世帯を支える「見守り・生活相談」の推進—

- 主に高齢居住者の生活相談などを行う**くらしつなぐるサポーターを13人増員**し、拠点化団地を中心に**R7年度は202人配置**。地域関係者とのネットワークに早期につなぐ役割を担い、高齢居住者の健やかな暮らしの支援と、家族への安心を提供
- 地域関係者と連携した新たな試みにより、交流の機会が少なかった方にも**交流ができる場を提供**
- これらにより**様々な形でのつながりを創出、団地でゆるやかな見守りが受けられる環境を実現**

## くらしつなぐるサポーター

- 全国の302団地計202人（R7年度末時点）
- 主な役割
  - ・生活相談（医療・介護・生活支援サービス等紹介）
  - ・定期的な見守り（電話（あんしんコール）・訪問等）
  - ・地域連携（地域ケア会議出席等）
  - ・交流促進（交流イベント等の企画・運営等）



※事業メッセージの展開に合わせ生活支援アドバイザーの名称をくらしつなぐるサポーターに変更(R7.10～)

日本社会事業大学リカレント講座(R8.1)において、保健医療福祉領域の専門職の方向けに紹介。

受講者からは「いい意味でご近所付き合いの延長の暑苦しくないお節介の範囲で、**高齢者の孤立孤独を防いでいることが理解できた**」「相談者の状況を気につけ、本人だけでなく近隣とつながる動きは、**ソーシャルワークそのものだと感じた**」との評価。

## 民間事業者による見守りサービス

- R7年度新規申込件数(サービス提供者3社合計)：1,078件
  - ・事業者3社による多様なサービス提供(駆けつけオプション等)により、**居住者のニーズに応じた選択が可能**
- R7年度に公募を実施し、新たな連携事業者2社を選定。**居住者の選択肢を増やすことで更なる安心を提供**

## 高齢者向けコミュニティ形成支援活動

- 高齢者が安心して住み続けられる環境づくりのため、これまでもフレイル予防や交流促進イベントを実施。(R7年度**1,778回**)
- R7年度は、**主だった取組としてイベント無関心層の掘り起こし**、参加者間の共助につながる関係づくりの場の提供を目的に、**弁護士会と連携した終活講座を3地区で開催**
- 本イベントでは、多くの男性の参加が見られ、**新たな交流の場を創出**
- 万一の際の遺品(残置物)処分や退去手続を円滑に進める方法も説明し、理解を深めた



香里ヶ丘みずき街  
(大阪府枚方市/R8.2)

## 参加者の評価

「URが**色々な生活サービスを提供していることを知った**」  
「こうした講座には初めて参加したが、資料だけでなく**実際に説明を聞けて良かった**」

# I - 2 - (1) 安心して子育てできる住環境の整備 —新たな住生活基本計画での位置づけ— 【参考】

- 令和8年度から10年間を計画期間とする**新たな住生活基本計画（R8.3.27閣議決定）**では、UR賃貸住宅において、福祉と連携した居住支援体制の整備や居住者間の交流の場と機会の創出、子育て世帯が利用しやすい共用空間の整備や子育て世帯の優先入居の推進が定められた
- これを踏まえ、**子育てしやすい住環境の充実を図る「こどもつながるUR」を展開し、今後10年間で100団地・10万戸の形成を目指す**（住生活基本計画の成果指標として位置付け）



例) プレイロット等の屋外広場や集会所等を活用・整備した「居場所」づくり

## 地域ネットワーク (ソフト)

例) 整備した「居場所」でのつながりづくり  
(こどもつながるサポーター、行政・NPO・民間事業者による子育て支援の活動)

## 行政との連携

例) 子育てに係る行政との包括協定覚書等による集会所等の提供  
子育て応援認証制度への登録等

## こどもつながる UR

## 共用空間の活用 (ハード)

## 優先入居等の支援

例) 子育て世帯・若者夫婦世帯向け優先受付  
近居割、近居割ワイド、子育て割



# I - 2 - (1) 安心して子育てできる住環境の整備 —子育て世帯の相談機能、交流機会の創出—

- **新たな住生活基本計画 (R8.3閣議決定)** に位置付けられた「**こどもつながるURの推進**」に先駆けて、**子育てに安心と楽しさが感じられる環境づくりを実施**
- **こどもつながるサポーターをR7年度に2名増員し、全国7エリア31団地**で活動中。地域住民からも高い評価を得ており、提供エリアを拡大予定

## こどもつながるサポーター※

- 全国の7エリア31団地に配置 (計7人/ R7年度末時点)
- 主な役割
  - ・ 情報発信 (イベントの開催告知・子育てコラム・地域情報 等)
  - ・ 地域の支援団体と連携した子育て世帯向けイベント開催 (R7年度138回実施)
  - ・ 子育てに関する相談対応等

※事業メッセージの展開に合わせ、**子育てサポーター**の名称から変更 (R7.10～)



## イベント参加者の評価

「他のお母様達から保育園や幼稚園の情報を聞いて、貴重な時間を過ごせた」  
「子どもを**安心して預けて参加できたので、リフレッシュにつながった**」

## 地域関係者ネットワークと連携した対応事例

### 対応のきっかけ…月1回の子育てサロン※へ参加していた

- 対象者：1才児の子をもつ30代女性
- 内容：こどもが人に対してあまり興味もなく一人で遊んでいた、行動に落ち着きがないのが心配

対応

※こどもつながるサポーターがコーディネートし、地域の子育て支援者と連携して子育てサロンを立ち上げ。地域住民も参加可能。

### こどもつながるサポーターがとった行動

- 区保健師や保育士含むサロン関係者全員で見守る体制を構築  
→ 子育てサロンで毎月母親のお話を傾聴しつつ、お子さんの成長を一緒に見守ることで、母子が安心して過ごせる場を整えた
- **区で相談ができることを伝え、サロンの場で保健師を紹介**

つなぎ

### 区の相談へつながり、こどもの成長に関して行政のフォローを受けることとなった

県外へ転居するまで子育てサロンに継続参加し、転居時に「サポーターさんが子どもの成長を一緒に喜んでくれて、とても嬉しかった。**私たち親子の居場所ができた。**」との手紙をいただいた

# I - 2 - (1) 安心して子育てできる住環境の整備

## —子育て世帯が利用しやすい共用空間等の整備—

- **子育て世帯が利用しやすい共用空間の整備**や、集会所や屋外空間を活用し、地域の関係者と連携した**コミュニティ形成支援活動**により、子育てしやすい住環境の整備を図り、交流機会を創出。得られた知見は地方公共団体等へも共有
- **子育て世帯・若者夫婦世帯を対象**としたUR賃貸住宅の空室情報提供サービス及び**申込優先受付**を、R7.6から**全国73団地・約7.2万戸へ拡大して実施**

### 共用空間整備

- 集会所内に子供が遊べるスペースや、多目的トイレ、授乳室等を整備。屋外空間にオリジナルの子ども向け運動遊具等を設置
- ⇒ 親子が安心して遊べる魅力ある共用空間を創出し、子育てしやすい住環境を充実



南浦和エリア（さいたま市南区）

集会所リニューアルにより生まれた子どもが遊びやすい畳の小上がり空間(R7.4)



アルビス緑丘（大阪府池田市）

団地の屋外に運動能力を高めるオリジナル遊具を設置(R7.10)

### 子育て世帯・若者夫婦世帯向け優先受付(募集情報の提供)

- 一定の優先受付期間を設け、あらかじめ登録した子育て世帯・若者夫婦を対象世帯に限定して申込みを受け付け（R6.10～首都圏の一部団地で試行実施）
- R7.6から対象エリアを拡大**(全国73団地、約7.2万戸)**
- 登録者拡大に向け、「こどもつながるUR」との一体的な周知・案内を強化していく



### コミュニティ形成支援活動

- ゆるやかなつながりを育み、子育て世帯の交流機会を創出。また、子どもの居場所をつくることで子育てに係る親の負担軽減にも寄与。（R7年度**181団地699回**のイベントを実施。地域住民も参加可能。）

#### 「DANCHIつながる一む～夏休みは団地で楽しもう!～」



**2025年都市住宅学会  
業績賞を受賞**



白鷺（堺市東区/R7.8）

自治会や地域のこども食堂等と連携し、団地の集会所で食事と遊びを提供

「DANCHI つながる一む」 「団地住民と地域住民、住民と地域の企業や組織の関係性を深め、多世代が共生するミクストコミュニティの実現に資する点で、都市住宅における居住支援政策の新たなモデルとして注目される。**子どもへの安全・快適な居場所の提供、地域社会全体が子育てに関与する仕組みの構築等の点で社会貢献度は極めて高い**」との評価

- 行政や地域と連携したコミュニティスペースの整備により、団地内の子育て支援施設を充実



「つどい場まんなか」  
武庫川（兵庫県西宮市）

運営団体「にじいろテラス」※、西宮市、URが連携し、武庫川団地内に誰もが気軽に利用できる多世代交流スペースを開設(R7.6)

※団地にお住まいの方を主体とし、子育て支援活動などを行う団体

# I - 2 - (1) 幅広い世代や多様な世帯に配慮した住宅供給等 —子育て・高齢者世帯等をサポートする家賃減額制度とサービス

- 近居促進制度をはじめとして**子育て・高齢者世帯等をサポートするための家賃減額**等を実施  
(子育て・高齢者世帯等向け住宅のR7年度契約数：8,409件)※

## 近居促進制度

R7年度契約数：**6,193件**

### 近居割・近居割ワイド

#### ■ 対象

新たに入居する子育て世帯、高齢者世帯等  
(双方が要近居)

#### ■ 契約内容

家賃を5年間・**5%減額**(UR独自)

一定の所得以下の子育て世帯は、  
**国の財政支援**により5年間・**20%減額**



子が子育て世帯 or 親が高齢者世帯なら、お得に!

### 近居割

NEIGHBORS DISCOUNT

### 近居割

URどうしの近居ならOK!



同じ団地に  
二世帯が近居



半径2km以内の別の団地に  
二世帯が近居

### 近居割 WIDE

URとUR以外の近居でもOK!



近居割WIDEエリア内で  
二世帯が近居

## 子育て世帯向け

R7年度契約数：**493件**

### 子育て割

#### ■ 対象

一定の所得以下の子育て世帯(18歳未満の子を扶養)又は新婚世帯

#### ■ 契約内容

**国の財政支援**(子育て地優賃)により  
家賃を最大**20%減額**

- ・ 子育て世帯：最大6年間
- ・ 新婚世帯：最大3年間
- ・ 新婚世帯から子育て世帯へ切り替えた場合：最大9年間



18歳未満のお子さんがいればor結婚して5年以内なら、お得に!

### 子育て割

CHILD CARE DISCOUNT

## 高齢者世帯向け

R7年度契約数：**1,686件**

### 健康寿命サポート住宅

年齢を重ねても、健康に長く住み続けられる住宅を目指し、転倒防止など安全に配慮した設備と環境を整えた住宅

#### ■ 対象

一定の所得以下の高齢者世帯  
(満60歳以上)

#### ■ 契約内容

普通借家契約で、世帯や所得の要件を満たしている場合に、**国の財政支援**  
(高齢者地優賃)により、**20%減額**



- (左) またぎ高さを抑えた浴槽、浴室ヒーターの設置  
(右上) 手すりの設置  
(右下) ドアノブのレバーハンドル化

# I - 2 - (1) 地域と連携した住宅セーフティネットの充実

## — 居住支援協議会等との関係構築数① —

- UR賃貸住宅は、**高齢者・子育て世帯など属性に左右されない入居者募集**を行うことで**住宅セーフティネットの役割を果たしており**、さらに、**その役割を地域の事情を踏まえ複層的に充実**させるため、**地方公共団体に積極的に働きかけ、居住支援協議会等との連携関係を構築**
- R7年度は**新規に11件**の関係構築(累計：R6年度末 21件 → R7年度末 32件)
- 居住支援協議会に参画し、地域医療福祉拠点化やくらしつなげるサポーター等に関するノウハウを共有。さらに、地方公共団体の要請に基づき、UR賃貸住宅を住宅確保要配慮者に向けた**家賃補助付きセーフティネット専用住宅として活用・拡大**

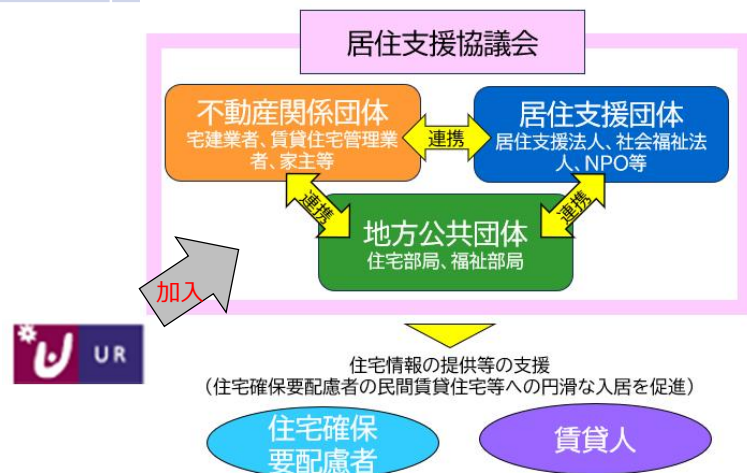
- ①協議会加入 : 6件
- ②SN住宅連携 : 2件
- ③自立支援連携 : 3件

### ① 居住支援協議会への加入

- **新たに6件**(東京都江戸川区、足立区、北海道札幌市、神奈川県川崎市、相模原市、埼玉県さいたま市)の居住支援協議会※に加入し、連携を強化

#### ■ 市区町における居住支援協議会への加入件数

	～R5年度	R6年度	R7年度	累計
加入数	10件	6件	<b>6件</b>	22件



※住宅確保要配慮者の円滑な入居促進を図るため、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等の連携のもと設立。住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等を実施

### ② 家賃補助付きセーフティネット専用住宅の連携

- **新たに2件**(東京都葛飾区、愛知県名古屋市)の要請を受け、連携

#### ■ 家賃補助付きセーフティネット専用住宅※の登録数 (R7年度末時点・既登録解除住戸を含む)

地方公共団体	R4	R5	R6	R7	合計
東京都墨田区	1戸	2戸	2戸	2戸	7戸
東京都北区	—	1戸	2戸	2戸	5戸
<b>東京都葛飾区</b>	—	—	—	<b>1戸</b>	<b>1戸</b>
東京都西東京市	—	—	1戸	1戸	2戸
神奈川県横浜市	6戸	11戸	10戸	10戸	37戸
<b>愛知県名古屋市</b>	—	—	—	<b>3戸</b>	<b>3戸</b>
福岡県福岡市	2戸	4戸	6戸	2戸	14戸
福岡県北九州市	—	—	0戸	0戸	0戸
合計	9戸	18戸	21戸	<b>21戸</b>	69戸

※地域における住宅セーフティネットの裾野を広げるため、住宅確保要配慮者に対する家賃低廉化補助の対象住宅として、従来の民間賃貸住宅及び公社住宅に加え、R4.3からUR賃貸住宅の活用が可能となった

# I - 2 - (1) 地域と連携した住宅セーフティネットの充実 — 居住支援協議会等との関係構築数② —

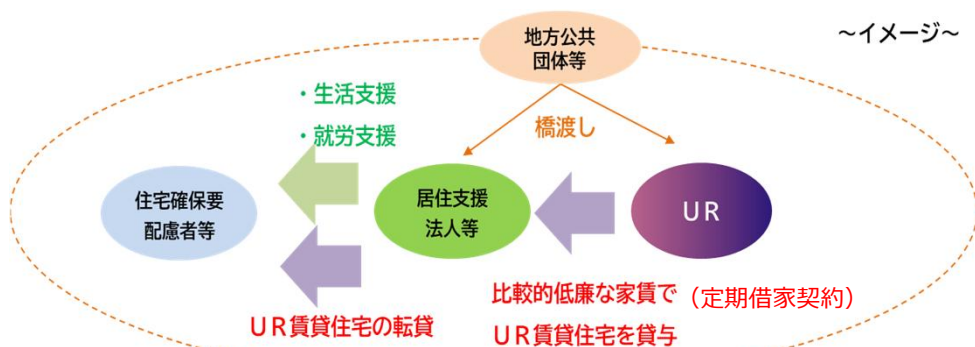
- 居住支援法人等にUR賃貸住宅の空き住戸を賃貸する**自立支援スキームの取組を順次拡大**
- 地域における**住宅セーフティネットの裾野を広げる役割**を果たし、地方公共団体、居住支援法人のほか、自立支援スキームの入居者からも評価の声
- 改正住宅セーフティネット法等の全国説明会(R7.6)や国交省とのキャラバン(R8.1~2)の機会を活かし、居住支援協議会が存在しない地域を含め、URの居住支援の取組を**全国の官民の関係者に広く発信**

## ③ 自立支援スキームに係る連携

- **新たに3件**（東京都世田谷区、西東京市、愛知県春日井市）自立支援スキーム※1で連携

- 自立支援スキームに係る連携数及び契約数  
（R7年度末時点・既契約解除住戸を含む）

	～R5年度	R6年度	R7年度	累計
連携数	4件	3件	3件	10件
契約数	11戸	5戸	12戸	28戸※2



※1 地方公共団体等と連携し、居住支援法人等にUR賃貸住宅の空き住戸を賃貸。居住支援法人等が、一時的な離職者や母子世帯等の生活支援や就労支援の対象者に住宅を転貸するUR独自の取組

※2 入居者の属性は、ひとり親世帯（約5割）、障がい者（約3割）、高齢者（約2割）で重複属性も多い傾向

## 関係者からの評価の声

### <地方公共団体>

春日井市まちづくり推進部住宅政策課長 岡副 栄司 氏



自立支援スキームは、お困りの方が比較的スピーディに住戸の提供を受けられる点に魅力を感じています。改正住宅セーフティネット法が施行され、住宅確保要配慮者への支援の重要性が高まる中、入居・生活支援につながっており、セーフティネット施策の推進を実感しています

### <居住支援法人>

社会福祉法人まちスウィング理事長 治郎丸 慶子 氏



高蔵寺ニュータウンのにぎわいづくり等で連携していましたが、令和7年から、自立支援スキームにも参加しています。

部屋の広さの割に家賃が比較的安価である点、ファミリー向けの部屋もある点、豊かな屋外環境やコミュニティを有する点が良いと思っています

### <自立支援スキームの入居者からの声>

- 離婚により、無職で家を借りることができなかったところ、居住支援法人が自立支援スキームを紹介してくれました
- 一定期間の家賃負担が軽減され、**経済的な不安が緩和**されています
- 将来的な自立を意識し、**次のステップへ進むための準備期間**として日々を大切に過ごしています

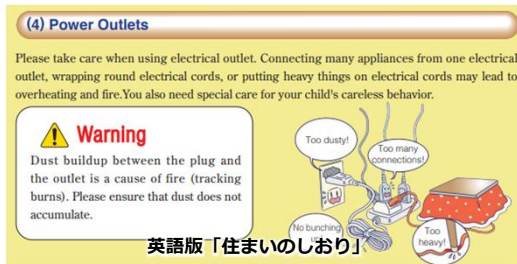
# I - 2 - (1) 地域関係者との連携による人々の交流を育む環境づくり

## —多文化共生の取組—

- UR賃貸住宅にお住まいの**外国の方の言語・生活文化の違いにより生ずる問題等に工夫して対応**しながら、**相互理解・交流を促進**することにより、豊かなコミュニティを醸成
- 集合住宅管理における**多文化共生等のノウハウ**を、**求めに応じて事例集などの形で居住支援協議会・勉強会等で各事業主体と共有**し、地域での課題対応にも貢献

### 言語・生活文化の違いにより生ずる問題に対する取組

- 「住まいのしおり」の外国語版を契約時に配布し、生活上のマナー等を案内(英・中・韓など**5か国に対応**)
- 契約手続時や多文化共生イベント等の機会に、外国人居住者向けの生活マナー啓発動画を周知
- 必要に応じて、勤務先等との面談を実施
- 団地居住者の問合せ窓口に、電話通訳システムを導入
  - ・外国人居住者の窓口対応や電話対応の際に、民間のコールセンター職員を介して通訳を実施
  - ・地域により英・中・韓など**7か国語※に対応**
- 一部の窓口に通訳を配置 ※R8年度から22言語に対応



### 多文化コミュニティ形成の取組

#### 多文化共生イベント (R7年度**187回**実施)

- 地方公共団体や自治会等と協力し、多文化共生イベントを開催。相互理解・交流を促進

#### 多文化ふれあいフェスタin千葉幸町団地(千葉市美浜区)



- ・千葉県警、千葉市の協力のもと、多文化交流及び防犯・防災をテーマにしたイベントを団地内広場で開催(R7.6)
- ・民族楽器演奏、多国籍料理のキッチンカー等多文化に触れ合いながら、救急法や防災を学べる企画を実施(参加者：約600人)

#### 地域による多文化共生の取組

- 団地内施設や集会所を活用し、地域による多文化共生の取組や外国人を含めた居場所づくりを推進

#### ぷらっとkiricafe(霧が丘グリーンタウン(横浜市緑区))



- ・外国人スタッフを含む地域住民が運営するコミュニティカフェ「ぷらっとkiricafe」にて、多文化、多世代交流の場を提供
- ・カフェ機能の他、日常的に外国人居住者向けに「やさしい」日本語教室を開催

# I - 2 - (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 —防災力向上に資する取組—

- 災害時の在宅避難に備え、地震・水害に向けた「そなえのガイドブック」を作成・公表(R7.8)  
団地での防災講演や解説動画等を活用し、**自助・共助の啓発活動を実施**
- 地域と連携した防災フェスの実施など幅広い取組により**団地及び地域の防災力の向上を促進**

## 自助・共助の啓発

- UR賃貸住宅の居住者向けの防災に関するアンケートで、何から対策すればよいか分からないとの声が多かったことから、**日頃からできる地震・水害に向けた“そなえ”のガイドブックを作成・公表(R7.8)**
- 在宅避難に備えた備蓄品の確認(=自助)や、日頃の挨拶等による助け合える関係づくり(=共助)などのポイントを分かりやすく記載。居住者に浸透するよう、解説動画の配信や防災専門家派遣制度を活用した防災講演等を通じて、**行動変容を促進**
- 関係者の意見を伺いながら内容をブラッシュアップし、**R8年度に改訂版を公表予定**



VRゴーグルを用いた防災講演の様子



## 地域との連携による防災フェス

- 大島六丁目団地(東京都江東区)において、多文化共生の取組を20年以上進めてきた団地自治会との共催で、**地域と連携した防災フェスを開催(R8.3)**
- 防災グッズの展示や体験に加えて、**Bリーグが提唱する被災時の行動力を養う「防災バスケット」**\*などのイベントを通じて、お互いを応援し合うことで共助意識の浸透を促進
- 地域の商店会から多くの出店や協賛等の協力を得て、**団地と地域のつながりを強くし、地域防災力の向上に寄与**

\*バスケットボールの動きに倣い、身を守る姿勢、周囲への声掛けや共助の意識を楽しみながら学ぶもの



防災バスケット集合写真  
(右下は大久保朋果江東区長)



防災ボールリレー  
(参加者を応援するBリーグ選手)

### 防災講演の参加者の声

約8割が**防災意識が変化した**と回答。「**備蓄品等の準備を進めたい**」「**近隣との交流を深めたい**」など行動変容につながる声があった

### 大久保朋果江東区長のコメント

「**防災対策は区民の関心が高く、最重要課題の1つ。親子で楽しみながら防災を学ぶことができる意義深いイベント**であり、今後の取組にも期待したい。」

# I - 2 - (2) 脱炭素社会の実現に資する省エネ改修の推進

## —UR賃貸住宅ストックの省エネ改修によるCO2削減—

- 窓建具の複層ガラス化等による断熱性向上を居住者に十分配慮し理解を得て推進するとともに、省エネ性能の高い潜熱回収型給湯器の導入、R9年度の蛍光灯製造廃止を見据えた住戸内照明器具のLED化に着手することで、**年間2,365トンのCO2削減効果のある改修を実施**

### 窓建具の複層ガラス化

- 入居中の住戸内で施工することから、工事前後の室内整理・家具移動、当日の立会いといった負担が生じるため、居住者の事情に十分に配慮して実施する必要があり、共働き・単身高齢者など多様なライフスタイルに合わせ工事日程を柔軟に調整、施工を推進
- 担い手不足にある施工業者のスケジュール確保も考慮
- R7年度はさらに、試験施工住戸のモデル公開、施工内容を分かりやすく紹介する動画の提供により（遮音性向上等の効果も含め）居住者の理解を得るための工夫も一部現場で実施
- R7実績：**682トン**(約8,900戸)



### 屋根防水修繕・住戸内改修による断熱性能向上

- 屋根防水修繕及び住戸内改修における断熱材追加により断熱性能を向上
- R7実績
  - :屋根断熱修繕 **143トン** (約1,800戸)
  - :住戸内改修 **275トン** (約2,300戸)

断熱材



### 潜熱回収型給湯器等

- 少ないガスで効率よくお湯を沸かすことができ、省エネに貢献※1する潜熱回収型給湯器等※2を導入
- R7実績：**1,123トン**(約6,800戸)
  - ※1 CO2を従来型比20%削減
  - ※2 手元止水機能付シャワー水栓も含む

### 住戸内照明器具のLED化

- 住戸内の蛍光灯を消費電力が少なく長寿命のLED照明器具へ交換
- R7実績：**141トン**(約33,000戸)



### 玄関扉改修

- 鋼製玄関ドア(プレスドア)をフラッシュドアに交換し、断熱化
- 外壁修繕等と合わせて実施
- R7実績 **1トン**(約40戸)



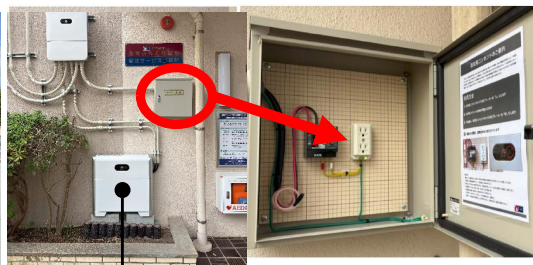
## I - 2 - (2) 脱炭素社会の実現に資するその他の取組

### 管理サービス事務所への太陽光発電設備の設置

- 管理サービス事務所に太陽光発電設備を設置し、日常業務時の電力として使用
- **在宅避難支援の一環**として、蓄電池及び防災用コンセントも併せて設置
- R7年度実績：**試行1団地(R8以降順次拡大)**



発電設備(薄型パネル)



蓄電池

防災用コンセント

### 共用部照明器具のLED化

- 共用灯・屋外灯について、蛍光灯からLED照明器具への交換を計画的に実施し、**全団地※で完了**(H23～R7年度累計約102万台(基))

※用途廃止予定団地等を除く

- R7年度実績：**共用灯13団地1,000台**  
**屋外灯4団地320基**



蛍光ランプ



LED照明



### 建築物LCAの取組

- UR賃貸住宅の建設から解体までライフサイクル全体のカーボン排出量の**算定試行の実施**及び削減に向けた検討を開始

### EV(電気自動車)充電設備の導入

- EV充電設備に係る特設WEBページを作成するなどにより、**新規・既存入居者双方に訴求**
- WEBでの空家検索時に充電設備設置団地を探しやすくなるよう、設備の有無を選択できるチェックボックス等を新設(R7.10公開)
- R7年度導入：**15団地54基**



EV充電設備の例  
コンフォール東中神(東京都昭島市)

UR賃貸住宅のモビリティサービス



### シェアサイクルポートの設置

- 全国で51団地拡大(累計220団地)  
(民間企業と連携協定を締結した福岡市内では10団地拡大)
- 利用者からは、**近場への買い物に行く際に車の代わりにシェアサイクルを利用する機会が増えた**など評価の声

※ この他、カーシェアは44団地拡大(累計407団地)

### ZEH仕様住宅の供給開始

- 建替により建設するUR賃貸住宅は、**ZEH(ZEH-M Oriented)仕様を標準化**。**第1号**となるコンフォール西浦和田島団地がR8.2に完成
- 断熱範囲の拡大に加え、高性能部材・設備を採用し、断熱・省エネ対策を実施



コンフォール西浦和田島団地  
(埼玉県さいたま市)

## I - 2 - (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・魅力向上に資する施設の導入数 ①-1 (施設活用) —

- 団地及び周辺地域の現状分析、業種バランスを踏まえ募集対象を設定。HPの充実・改良（好事例の紹介等）による効果的なPR、コミュニティ活動施設等の経営上配慮が必要な業種への賃料減額などの工夫により、地域の価値・魅力向上に資する賃貸施設を**R7年度70件誘致**
- 高齢者や子育て世帯など**団地内外の多様な世代の交流・ミクストコミュニティの形成に寄与**

## コミュニティ活動施設(カフェ、マルシェ等)

## 事例①831cafe&amp;marche @シャレール東豊中(大阪府豊中市)



野菜やお惣菜の販売を通じて、健康とくらしの安心を支援。おひとり様でも気軽に立ち寄れるカフェも併設し、地域住民の社会的接点となるサービスの提供を実施

## 事例②遊び場のある駄菓子屋さん「駄菓子屋にこここ」

## @高森台(愛知県春日井市)

こどもが宿題もできるフリースペースを併設する他、定期的なイベントを開催し、地域住民の居場所を提供



## 子育て支援施設(保育所、子育て支援サービス等)

## 事例③子育て支援サービス「学生服リユースショップさくらや」



## @東坂戸団地(埼玉県坂戸市)

学生服やランドセルのリユースを通じて、子育て世帯の家計負担を軽減し、地域とつないで孤立を防ぐことに貢献

<https://www.seifuku-sakuraya.com/>  
<https://www.instagram.com/sakuraya.kawagoe?igshid=YmMyMTA2MzY%3D>

## 障がい者福祉施設(就労支援含む)

## 事例④就労継続支援B型事業所「minalab.」



## @みさと(埼玉県三郷市)

水耕栽培を通して、農業と福祉を連携。物流会社が運営する就労継続支援B型事業所

【引用元】「minalab.」公式HP  
<https://minalab.co.jp/> (2026年2月17日アクセス)

## 高齢者福祉施設(ケアセンター、デイサービス等)

## 事例⑤千葉市あんしんケアセンターにれの木台

## @サニータウンにれの木台(千葉県千葉市)

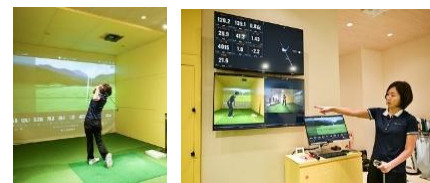
住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、介護・福祉・医療など様々な面から、高齢者やその家族を支える拠点



<https://kazenomura.jp/>

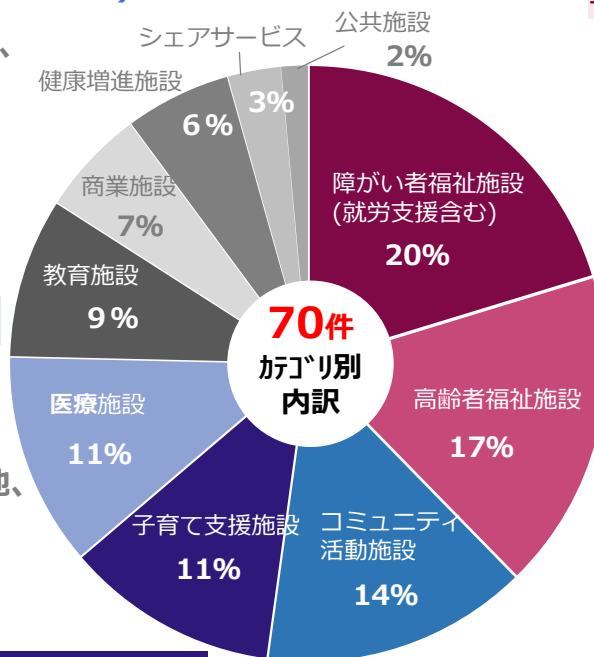
## 健康増進施設(フィットネス、ダンススタジオ、整骨院等)

## 事例⑥ゴルフスタジオ @晴海トリトンスクエアビュープラザ(東京都中央区)



高齢者男性も含めた幅広い世代の運動習慣、健康づくりの場を提供

【引用元】「URくらしのレッスン」(UR公式HP)  
<https://www.ur-net.go.jp/chintai/college/202510/001312.html> (2026年2月17日アクセス)



- **地域とつながりのある団地の環境をホームページで訴求**したことが、**人の暮らしに寄り添う店づくりができる場所を探していた店主の後押し**となり、シェア型書店「Bookbridge Lbio」を開店
- 読書会や交流会の実施を通じ、団地や周辺に暮らす人が**本をきっかけにゆるやかにつながる「サードプレイス」**として機能・形成

### 【事例】シェア型書店「Bookbridge Lbio」@アーバンラフレ志賀(愛知県名古屋市)

#### ① 団地概要

- 所在地 愛知県名古屋市北区
- 管理開始 平成2年12月～
- 管理戸数 900戸
- 店舗数 11店舗

#### ② 導入経緯

URテナント紹介記事を読み、『団地でこんなにいいお店ができるんだ』と知った



店主：常澤さん

店舗の目の前に図書館や小劇場、公園が並んだ、**人の暮らしに寄り添う店づくりに適した環境**を一目で気に入りました。商店街は一般道路に面し、団地以外の方もふらっと立ち寄れるのも良かったですね。

団地の魅力を感じシェア型書店の隣にはカフェ併設型の書店を営業いただいております、多様な世代が集まり、地域の価値・魅力向上に寄与しています。

▼外観(左：書店 右：シェア型書店)



#### ③ コンセプト

▼併設の書店店内の様子



▼カフェも併設



コーヒーの他、本に登場する飲み物をイメージしたドリンクも

▼シェア型書店(R7開設)



棚主となり、「推し本」や「自主出版」を紹介できる。

▼定期的に棚主交流会も開催



▼開放的な店内の様子



#### ④ 地域への貢献

多世代の方の交流拠点として機能

- 定期的に行われる読書会にはリピーターだけでなく初めての参加者も訪れ、**本をきっかけに多様な人がゆるやかにつながる場**となっている。年齢や性別に関わらず、誰もが気軽に過ごせる居場所(サードプレイス)として機能(読書会(9回/月)や古本市(1回/月)など年間108回開催し、のべ720名が来訪)
- シェア型書店の書棚には、棚主が選んだ個性的な本が並び、棚主には自己表現の場として、来店者には新しい本と出会う学びの機会を提供。**多様な価値観に触れられる場として、団地内外の多くの人の交流空間**となっている

## I - 2 - (2) 地域の価値・魅力向上に資する施設の導入②

- 団地の建替えや集約で生み出した土地(**整備敷地**)について、地元のニーズ調査、事業者ヒアリング等を行い、地方公共団体とともに、望ましい用途を検討。必要に応じ、**URの提案・サポートによる行政計画への位置付けや用途地域変更等の手続き**を経て、**団地を含む地域の価値・魅力向上に資する施設立地を誘導**
- R7年度は、**市のまちづくり構想に即した医療施設・高齢者福祉施設**など**新たに9施設が開業**

※通所介護・訪問介護併設

	団地名	所在地	用途
①	澄川	北海道札幌市	高齢者福祉施設(サービス付き高齢者住宅※)
②	戸頭	茨城県取手市	商業施設(ショッピングセンター)
③	西大和	埼玉県和光市	商業施設(ドラッグストア)
④	豊四季台	千葉県柏市	商業施設(コンビニ等)
⑤	洋光台北	神奈川県横浜市	高齢者福祉施設(介護付有料老人ホーム)
⑥⑦	平塚高村	神奈川県平塚市	医療施設(病院)・高齢者福祉施設(特別養護老人ホーム等)
⑧	高森台	愛知県春日井市	コミュニティ活動施設(交流スペース、広場等)
⑨	小石	福岡県北九州市	商業施設(ドラッグストア)

### 高森台 Walkable Park 『Frutto』 (愛知県春日井市・高蔵寺ニュータウン)

#### 導入経緯

- 高蔵寺NTでは、昭和40年代の初期入居者が一斉に**高齢期を迎える**等の課題に直面
- 春日井市の「**高蔵寺リ・ニュータウン計画**」(UR支援によりR3策定)では、高森台をモデルとして団地再生と連携した**高森台スマートウェルネス整備**を位置づけ。整備敷地に、**用途地域変更**を経て**商業・健康増進施設**を誘致するとともに、新たな入居者を呼び込む**戸建住宅用地**としても提供
- **地域住民のコミュニティ形成等を要件に市と調整した公募**の結果、地域貢献に前向きな**地元企業が交流スペース、広場、農園などを備えた施設を開設(R7.7)**。放課後の児童の遊び場や、NPOによる無料塾等として活用。管理棟に設置されたソーラーパネルにより、災害時は地域に役立つ公園としての役割も発揮

#### 関係者の声

- 既存住民の暮らしを支えつつ、**子育て世帯等の新たな居住者の交流**が図られており、**地域全体のにぎわいにつながることを期待(市)**



### 高根台病院・あさひまるっと (神奈川県平塚市)

#### 導入経緯

- **地域のまちづくり推進に係る連携協定※1**を市と締結(H28)。市の「**地域医療福祉拠点整備モデル地区構想**」実現に向け整備敷地に**医療施設及び福祉施設の整備**を条件に公募。**R7年度に病院(R7.7)と特別養護老人ホーム等(R8.2)**が開設。事業者・地域・市・URが連携し**地域包括ケアの拠点**を目指している  
※1 平塚高村団地及びその周辺地域におけるまちづくりの推進に係る連携協力に関する協定
- 現在、**地域再生法等**に基づき※2市と**用途地域に係る制限緩和※3**手続きが進行中。今後、残る整備敷地にて、**多世代交流スペース**を併設した**生活利便施設**が開設予定(R9)  
※2 「地域住宅団地再生事業計画」について国交大臣の同意を得ている(R5)  
※3 生活利便施設の面積上限を500㎡から1,500㎡へ緩和

#### 関係者の声

- 市とURが連携して進めてきた**団地再生が着実に前進**していることを大変うれしく思う。医療と福祉の拠点整備が完了したことで、**多様な世代が暮らし続けるまちの実現に向けた大きな一歩**となった(市)



# I - 2 - (2) 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 —建替、リノベーション、バリアフリー化、耐震化等の推進—

- ストックの活用・再生として、建替え、リノベーションした新プランの供給等を進め、**多様化するライフスタイルや居住ニーズに対応した魅力ある賃貸住宅**を供給
- 安全・安心・快適の観点から、計画的にバリアフリー化、耐震化等によるストックの質の向上を推進
- **地域の声を反映**して団地内広場の**児童用プール跡地等を改修し、賑わいが生まれる場を創出**

## 建替住宅

- 居住の安定に配慮しつつ**団地等の特性に応じた建替え**を実施
- 建替えに当たっては、単に高経年化したストックの更新のみではなく、**多様なライフスタイルに合わせた住戸プラン、共用部、屋外空間**を整え、価値や魅力を向上
- R7年度：**1,108戸供給**

千里グリーンヒルズ東町(大阪府豊中市・R7.6供給住棟)



建替時の屋外整備にあたり市道の再整備に協力



単身向けや世帯向け等様々な住戸プラン

## バリアフリー化

- 計画的にバリアフリー化※を実施
  - ※ 2か所以上の手すり設置、屋内の段差解消、車いすで通行可能な広い廊下幅の確保など
- R7年度末時点のバリアフリー化率：**66.6%**

## 耐震化

- 居住者の理解・協力を得て、住棟への鉄骨ブレース設置等により、耐震化を実施
- R7年度の耐震化住棟：**51棟**



鉄骨ブレースの設置例

## 「MUJI×UR団地リノベーションプロジェクト」

- 無印良品(MUJI HOUSE)と連携し、団地を活かした「こわしすぎず、つくりすぎない」というコンセプトでリノベーション
- **R7年度：137戸 累計：1,576戸**  
(R8.3末時点)



## MUJI×UR団地まるごとリノベーション

- 中宮第3団地(大阪府枚方市)において、広場中央の特徴的な水遊び場(児童用プール跡地)や旧管理サービス事務所を、さまざまな人が気軽に集まれる空間に改修
- 団地や地域で暮らす方々の「**飲食しながら過ごしたい**」、「**子どもと一緒に過ごせる場所がほしい**」といった声を反映
- 地域コミュニティ拠点として、旧管理サービス事務所の改修を、イベントで協働した大阪電気通信大学の学生からデザイン提案を受けDIYで実施
- 気軽に集まり賑わいが生まれる場を創出し、団地の価値を向上

## 地域住民の評価

「賑わいづくりを定期的に行ってくれているのは本当にありがたい」



児童用プールを改修した広場



旧管理サービス事務所を改修した地域コミュニティ拠点

## I - 2 - (2) 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 —新しいくらしに対応するための共用部・屋外空間等への機能導入—

- 団地の豊かな屋外空間を活用したコミュニティスペースの整備や、従来の集会室とは異なり気軽に自由な使い方ができるラウンジを新設。居住者を中心に子育て世帯や高齢者など、幅広い世代や多様な世帯の地域住民がゆるやかにつながることができる環境を整備

### キッチンスタジオ・クラインガルテン(貸農園)

#### 検討経緯

- 50年前、多摩ニュータウンで最初にまちびらきした諏訪・永山地区は、建物の老朽化や少子高齢化等が課題
- 団地の建替えに合わせて交流拠点を整備し、多摩市が目指す多世代にとって魅力的な「健幸都市」の実現を推進
- コンフォール諏訪(東京都多摩市)では、駅へと向かう地域の生活軸(歩行者専用道路)に面した屋外部に、交流拠点となるキッチンスタジオとクラインガルテン(貸農園)、プレイロットを一体的に整備(R7.9)

#### 利用状況

- ✓ 地域住民の世代間交流を生み出すために実施したイベントでは、地域の方々によるお菓子作りや子供向けワークショップ、ヨガ体験などが行われ、団地内外から200人以上が参加(R8.3)



建替後住宅とキッチンスタジオ



キッチンスタジオでの  
コーヒー提供



ワークショップ(キーホルダー作り)

### DO(ドウ)ラウンジ

#### 検討経緯

- コンフォール南日吉(神奈川県横浜市)では、集会室とは異なる使い方を求める居住者の声を反映し、既存の集会室の一室を、予約不要(無料)で自由に利用できる「DOラウンジ」にリニューアル(R7.11)
- 番号式のタッチキーやwi-fiの導入、下足利用範囲の拡大、木質家具を用いたガラス張りで明るく外からの視認性がよい空間づくりなど、利用促進につながる仕掛けを整備。市の移動図書館と連携した文庫スペースも設置

#### 利用状況

- お披露目イベントでは乳幼児から大人まで約150人が参加。こども家庭庁との連携コンテンツ(子育てポジティブワード変換ラボ)も実施し、交流を創出
- テレワークや、読み聞かせをする親子、地域連携による「認知症カフェ」企画など、活用シーンが拡大中



DOラウンジ内部



DOラウンジエントランス

## I - 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

---

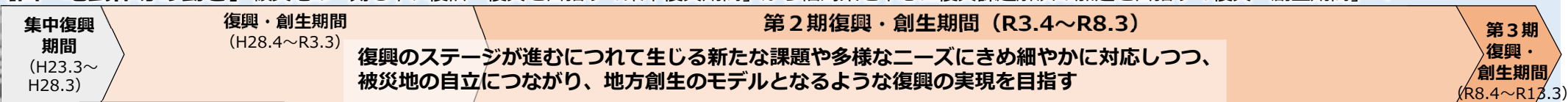
- (1) 東日本大震災からの復興に係る業務の実施
- (2) 災害からの復旧・復興支援

# I - 3 - (1) 福島県の原子力災害被災地域の復興支援(全体像)

- R8年3月で東日本大震災から15年。国の第2期復興・創生期間の最終年度にあたり、福島県の原子力災害被災地での復興まちづくりを**URのノウハウや総合力を活かしハード・ソフト両面で支援**
- 町民帰還の促進、関係人口・交流人口の拡大やにぎわい創出を通じた**持続可能な地域の再生**に向けて、**3町の意向を踏まえ、それぞれの状況・復興フェーズに応じた支援方策を展開**

【国・地公体等の動き】被災地の一刻も早い復旧・復興を目指す「集中復興期間」から福島県を中心に復興課題解決の加速を目指す「復興・創生期間」へ

復興基本方針



◆H29.3  
浪江町駅周辺エリアの避難指示解除

◆H31.4  
大熊町大川原地区の避難指示解除

◆R2.3 双葉町中野地区の避難指示解除

◆R4.6 大熊町下野上地区の避難指示解除

◆R4.8 双葉町双葉駅周辺エリアの避難指示解除

◆R7.4  
浪江町でF-REI起工式

## 【URの動き】◆H29.4

原子力災害被災地域にて復興拠点整備事業を開始(大熊町大川原地区が第1号)以降、順次受託開始

◆R4.2 大熊町に地域活動拠点 KUMA・PRE開館

◆R6.12 KUMA・PRE閉館

◆R7.3 大熊町で大野駅西交流エリアが開業



◆R7.6 大熊町でにぎわい創出連絡会議を開始

◆R7.10 大熊町西大和久地区工事着手

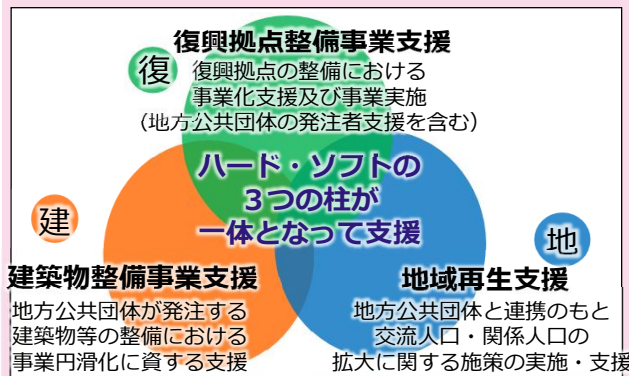
◆R3.12 浪江町に情報発信・交流スペースなみいえを設置

◆R4.9 双葉町で「ちいさな一歩プロジェクト」を開始

◆R7.2 双葉町で FUTAHOME開館

◆R7.4 双葉町で「FUTABAをHOMEあう会」を開始

◆R7.6~R8.3 「ちいさな一歩プロジェクト」を開催(第11回~第14回)



# I - 3 - (1) 福島県の原子力災害被災地域の復興支援（双葉町）

- 双葉駅西側地区では、URが整備した敷地に**町民待望の商業施設(スーパーマーケット)が開業(R7.8)**
- 町民など多くの方が集まり賑わいの場となる**双葉運動公園地区の基盤整備業務を新たに受託(R8.1)**
- まちづくり会社等と連携した「ちいさな一歩プロジェクト」と、地域活動拠点FUTAHOMEを活用したまちの将来を語り合う取組により、住民や地域プレイヤーのネットワーク構築を深化し、**まちづくりの機運を醸成**



## 双葉駅西側地区 ※特定復興再生拠点区域（事業受託：H30.11/23.9ha）

JR双葉駅を中心に「新たな生活の場」として公共施設等の再整備や新たな住宅団地を整備



- 復** 町からの受託により住宅用地等を整備し、**段階的に引渡し(R7年度1.4ha/累計8.3ha)**
- 建** URが整備した敷地に**商業施設が開業(R7.8)**
- 地** 震災前の建物を活かして歴史・風景を受け継ぐ旧市街地のまちなか再生に向け、**旧東邦銀行双葉支店を起業支援拠点へ改修するための設計業務の発注者支援を実施(~R7.10)**。施設運営の指定管理者公募に係る支援も開始(R7.11~)
- URが共同事務局を担う「ちいさな一歩プロジェクト」では、飲食など**商業ニーズの把握**や**出店者同士の交流を促進(R7年度4回開催)**。事務局機能を地域の主体に引き継げるよう**運営マニュアル整備等を実施**
- 民間主体の地域活動拠点FUTAHOME（ブティックを改修しR7.2開業）では、**大学の研究チームと共同で、誰でも参加できまちの思い出や将来を語り合う「FUTABAをHOMEあう会」を計9回開催**。町内外の住民や地域プレイヤーの交流を促進

「まちづくりは10年では短い。長期目線をもってまちづくりに取り組んでいるURの存在は貴重。他の事業者にはできません」

## 双葉運動公園地区 (15.2ha) **復**

町の復興まちづくり計画(第三次)に位置付けられる「屋外アクティビティエリア」として、健康増進・余暇活動の拠点整備

- これまでの支援実績から、基盤整備に関する協力依頼文を町から受領 (R7.11)
- R8.1 **基盤整備事業を受託**



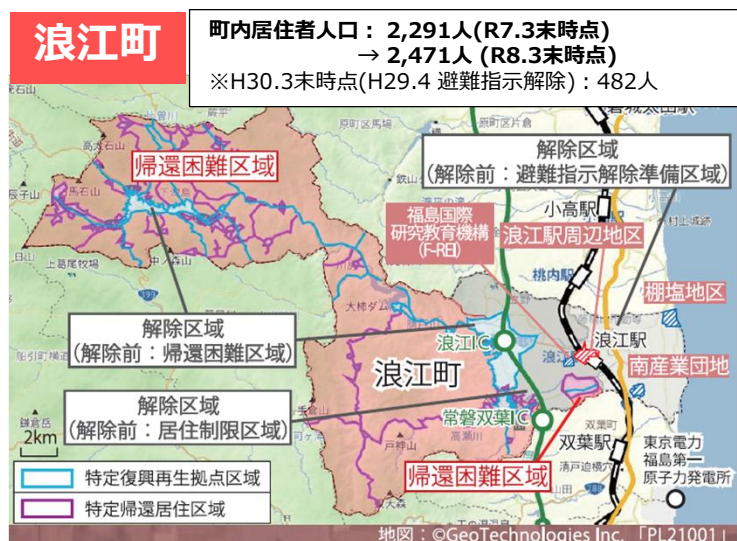
## 中野地区 (事業受託:H29.10/49.6ha)

復興の先駆けとして働く拠点を整備し、事業所や研究施設を誘致。原子力災害伝承館やURが設計施工支援した産業交流センターが立地

- 復** 町から基盤整備事業を受託
- 事業所・研究施設用地の基盤整備を進め、**段階的に引渡し(R7年度1.2ha/累計46.6ha)**
- ⇒ 早期の施設開設に寄与(立地協定締結25件、うち20件で操業 ※R8.3時点)
- 町の意向に合わせ、搬出先の受入可能時期に建設発生土を運搬できるよう工事調整し、町内の他工事の円滑化にも貢献

# I - 3 - (1) 福島県の原子力災害被災地域の復興支援（浪江町）

- 浪江駅周辺地区では、まちの顔となる駅前拠点づくりに必要な敷地整備を進め、**R8年度起工に向け当地区で初の用地引渡し**。新旧住民の関係構築、住民との対話機会創出、エリアマネジメント体制の検討を支援
- **創造的復興の中核拠点となるF-REI**では、関係者と密に連携し、**予定どおり1期工事を完了(R7.12)**。本部棟敷地の先行引渡しに向けて**2期工事に着手(R8.3)**し、着実に推進中



## 浪江駅周辺地区 (事業受託: R4.5/11.6ha)

「まちの顔」として、浪江駅周辺グランドデザイン基本計画をもとにJR浪江駅前に交流・居住・商業機能を整備

### 復 駅周辺の復興拠点整備事業を町から受託

- URが町・JR等の関係者を総合調整し、事業を推進
- 交流・商業施設・住宅用地の敷地整備を進め、R8年度の起工に向けて引渡し(当地区で初**R7年度3.4ha**)

### 地

- 移住者を中心とした若手地域プレイヤーと行政区長等との**新旧住民の関係構築**をURが間に立って支援
- 地域の将来を見据え、**住民との対話機会**となるワークショップを町と共同で開催(R7.4)
- 町の地域活性化施設の開所に向け、**KUMA・PREのノウハウを反映した運営マニュアル**を整備
- 駅周辺の賑わいづくりのため、町によるエリアマネジメント体制の準備検討を支援

- ✓ UR若手職員が週1ローテで浪江町役場内のデスクにて勤務
- ✓ 「城攻め」と呼ばれる町民有志による史跡などの清掃活動にも欠かさず参加



浪江駅周辺グランドデザイン基本計画(R4.6)

出典：浪江町ホームページ



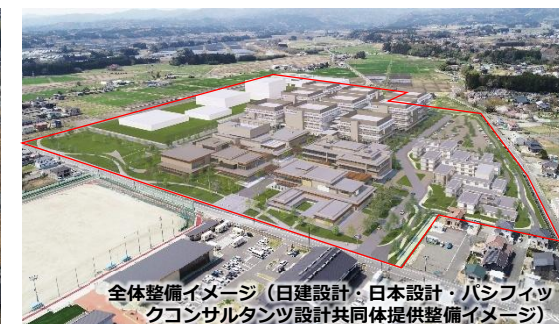
新町にぎわいマーケット(R7.4)

## F-REI地区 (事業受託：R6.4/16.9ha)

復興庁は、福島の世界に冠たる「創造的復興の中核拠点」

として研究施設整備を推進中 (F-REI: Fukushima Institute for Research, Education and Innovation)

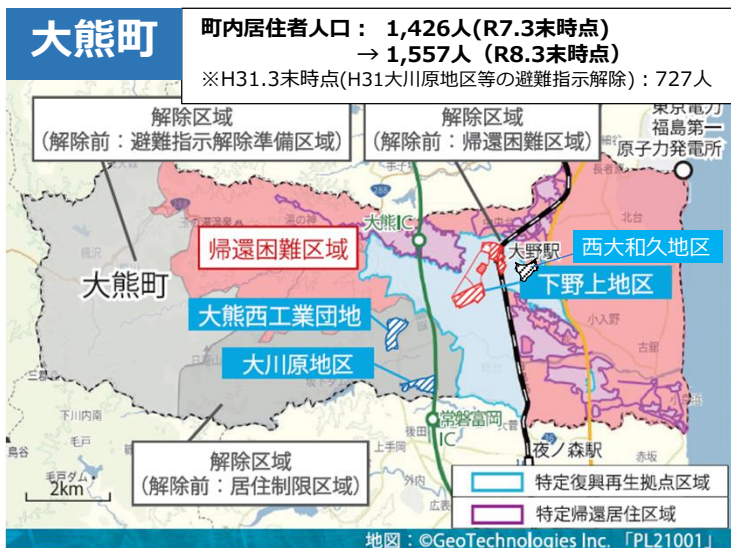
- 復 ➢ 復興庁から受託した敷地整備等の設計・工事を推進。R7.4に起工式を実施し、1期工事(土搬入・盛土)を**R7.12までに予定どおり完了**
- 基盤整備と建築設計が**同時並行**する中で、復興庁、国交省、浪江町等の**関係者と綿密に調整**し、敷地整備等の設計変更**に柔軟に対応**
- **R8.3に2期工事に着手**。本部棟敷地(R10年度完成予定)の先行引き渡し(R8.9)に向けて、工事を着実に推進中



全体整備イメージ (日建設計・日本設計・パシフィック  
クオンサルタンツ設計共同体提供整備イメージ)

# I - 3 - (1) 福島県の原子力災害被災地域の復興支援 (大熊町)

- 下野上地区では、駅前施設等の用地を段階的に引渡し。地元要望の五差路のラウンドアバウト化にも対応
- 西大和久地区では、平時は憩いの場ともなる防災広場等の**基盤整備を新たに受託(R7.10着工)**
- 町と共同で「**大熊町にぎわい創出連絡会議**」を立ち上げ、**自走に向けた官民の連携体制の構築を支援中**



## 西大和久地区 ※特定復興再生拠点区域 (事業受託: R7.4/22.9ha)

産業・研究施設、商業施設の誘致とともに、平時は町民が憩える防災機能を有する広場等を整備

- 復 町の要望により新たな復興拠点の基盤整備工事を受託し、**工事に着手(R7.10)**



## 下野上地区 ※特定復興再生拠点区域(事業受託: R2.8/43.1ha)

町の中心部だったJR大野駅前周辺における復興拠点として、住宅・産業・交流エリアを整備

- 復 町から復興拠点整備事業を受託
  - 駅前施設用地・産業拠点敷地の整備工事を進め、**段階的に引渡し (R7年度9.2ha/累計39.7ha)**
  - 地元要望を受け、交通量の増加が見込まれる主要道路の交差点(五差路を含む)の2か所をラウンドアバウト化(**R7.10**)



- 地 KUMA・PRE閉館(R6.12)に伴い、培った役割・機能を、町や大野駅西交流エリアの指定管理者(BTC)に承継

- 「大熊町にぎわい創出連絡会議」
  - 各拠点地区の連携を強化し、**継続的な町全体のにぎわい創出**を目指し、町が主催・URが事務局となり発足(**R7.6**)
  - 町内施設の指定管理者や観光協会、まちづくり公社等が参加。**事業者間連携のプラットフォーム**として意見交換等を実施  
⇒ R8年度末までに**持続可能な官民連携体制を構築し、今後、事務局機能を承継予定**
- 「OKUMAお花プロジェクト」
  - 花植えや定期作業会を通して**コミュニティ形成や交流を促進**するため「KUMA・PRE」の敷地内から始まった活動
  - **町内の担い手へ引き継げるよう支援**



# I - 3 - (1) 復興支援に関する情報発信の強化

- 東日本大震災から15年の節目の年。記憶の継承及び被災地の今を伝える**情報発信を充実**
- 「**震災の記憶を風化させないよう未来へつなぐ**」をテーマに**震災復興企画展を新たに名古屋でも開催**
- 学生向けスタディツアーを、**地域プレイヤーとの交流など内容を充実**して開催。過去に参加した学生へのヒアリング等を通じて**関係人口創出のきっかけとなったことを確認**

## 「東日本大震災から15年」に係る情報発信の充実

- 復興支援に携わった職員のインタビューやURの支援実績を掲載した**特設サイト「復興の道り」**を開設。**過去の災害対応支援の紹介ページも整理体系化**
- 「**0からの復興まちづくり**」をテーマとし、**原子力災害被災地の現状の取材や、人口減少時代の復興デザイン**に関する大学教授との対談記事を週刊誌に掲載
- 社内向け講演会として、URが支援した**南三陸町の佐藤前町長の講演・職員とのパネルトーク**を開催。URの復興支援の取組とともに対外的に発信



特設サイト (URのHP)

「いま南三陸町はハード面の復興事業がすべて完了し、新しいまちが動き出しています。URさんの力がなければ、ここまでの復興はなしえなかった。感謝しかありません。同時にURさんには、この経験で得た知見とノウハウを次の世代に伝えてもらいたいです。」



## 震災復興企画展等

- 甚大な被害の実相を伝える駅看板や放射線防護服などを**被災地の伝承館の協力を得て特別に展示**。あわせてURの復興支援をパネルで紹介
- まちとくらしのミュージアムに加え、**中部地方整備局と共催する防災シンポジウム**の機会を捉え、**名古屋市でも初開催**※大阪府内でもパネル展を開催
- **被災地応援マルシェ**を併催し、地域のPR・来場者増に寄与

延べ約4,500名が来場

過年度のスタディツアー参加者がマルシェのお手伝いに参加。



名古屋 (R7.11)



URまちとくらしのミュージアム (R8.2~3)



## 福島県浜通りを巡る学生向けスタディツアー (R7.8)

- 被災地の復興に関心を持つきっかけづくりとなる現地ツアーを、**3年連続で開催**
- 震災を学ぶ施設見学やまち歩きとともに、復興の今に触れるため、**地域プレイヤーとの交流を充実**
- ワークショップでは、新たに「**るるぶ**」の制作体験を採り入れ、**現地での経験を実感を込めて発信**



完成したるるぶ



ワークショップの様子



地域プレイヤーとの交流

- ✓ 書店、サービスエリア、UR関連施設のほか、浪江町でも配布
- ✓ 参加学生が事務局を務める熊本のイベントでも活用
- ✓ **URの支援及び被災地の今を全国に伝える効果的なツールに**

- ツアー3年の振り返り・検証として、過去参加者へインタビューを実施したところ、**意識変容、関係人口創出への寄与、情報発信の効果を確認**。今後も継続して**地域に関わる仕組みを検討**

### 【過去参加者の声】

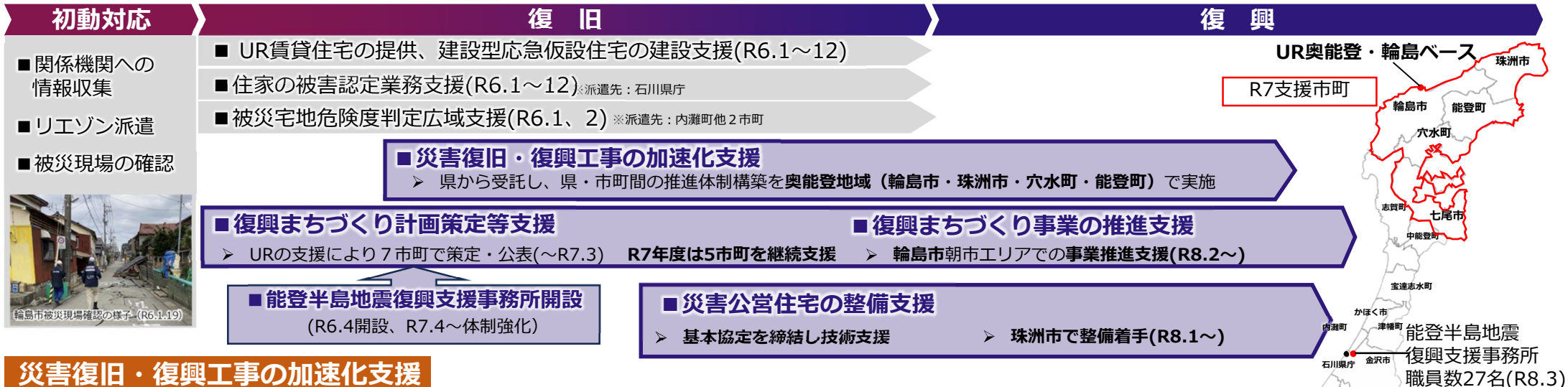
- 定期的に現地を訪ね、**SNSで発信している(複数)**
- インターンに参加し、**働くのもいいなと思った**
- 被災地に対する**家族の印象がガラリと変わり、一緒に中間貯蔵施設ツアーに参加するほどになった**
- **家族が職場の同僚に話をし、興味を持ってもらった**
- **福島とつながりたいが何をしたいかわからない**



インタビューの様子

# I - 3 - (2) 令和6年能登半島地震・豪雨からの復旧・復興支援

- URはR7年度から**現地事務所の体制を強化**。地域のニーズを踏まえ、復興まちづくり事業の推進や災害公営住宅の整備、災害復旧・復興工事の加速化など、**復旧・復興の段階に応じた支援を継続的に実施**



## 災害復旧・復興工事の加速化支援

- 道路、河川等の**復旧・復興工事の本格化**に向け、奥能登地域では**工事量が膨大な一方で市町の工事発注経験が少ない**ことが課題。「令和元年東日本台風」での長野県の復旧工事マネジメント支援でURが培ったノウハウを活かし、**市町の自走も見据えた総合的な支援を実施**

### 《円滑な工事に向けての体制構築》

工事量が膨大（事業費1兆円規模）なため、県・市町が連携して対応する必要

- URが工事の課題を整理し、県・各市町間の調整の場を設立(R7.6)。R8年度からの**工事本格化に向けて、市町が自走できる体制構築**

- ✓ 復旧工事の方針や優先順位の検討・決定に寄与



### 《輻輳する各種工事間の調整支援》

輪島市朝市エリア周辺は**国・県・市工事が輻輳**していたが、各者の事前調整が不十分なまま県河川工事が着手する懸念

- **各者調整**の会議を立ち上げ(R7.8)、継続的に運営。県河川工事は予定どおり着手(R7.11)

- ✓ 輪島朝市周辺の再生に向けた基盤作りに寄与



### 《工事データベースの整理・可視化》

生コン等の建設資材の需給バランスの調整が課題

- 工事データベースによる**全体像の把握**を通じて**状況を整理・可視化**し、想定される課題を抽出
- ✓ 県が公営仮設の生コンプラントを設置する方針を決定(R7.12)し、事業者と協定締結(R8.4) 将来の供給不足を回避



# I - 3 - (2) 令和6年能登半島地震・豪雨からの復旧・復興支援

- 災害公営住宅の円滑な整備に向けて、輪島市、珠洲市と基本協定を締結し**技術支援**を実施。珠洲市から要請を受け、**市内建設予定地区で最初となる20戸の整備に着手(R8.1)**
- R6年度末までに**復興まちづくり計画**を策定・公表した5市町で支援を継続。地区別の対策が必要な地区では**地区別の整備計画**を策定し、一部地区では**事業に着手済み**
- 特に、輪島市が**復興のシンボルプロジェクト**と位置付ける輪島朝市エリアでは、市が土地地区画整理事業等を実施。URは市から要請を受け、**復興まちづくり推進協定を締結(R8.2)**し、**支援業務を受託(R8.3)**

## 災害公営住宅整備に係る支援

- 東日本大震災や熊本地震等でのURの支援実績が評価され、災害公営住宅の円滑な整備推進の協力に関する**基本協定**を輪島市・珠洲市と締結(R7.4/R7.6)
- 輪島市では**技術支援**を実施し、**市発注工事の早期化**に寄与
- **珠洲市から要請(R7.9)**を受け、事業者選定公募の上、市内の内浦地区では初となる飯田町吾妻町団地において設計業務を開始、**整備に着手(R8.1)**



## 復興まちづくりに係る支援

- 技術系職員数や面整備事業の経験が少ない輪島市の要請を受け、朝市エリアでの**土地地区画整理事業の推進に関する協定**を締結(R8.2) R12年度の再生を目指し、事業推進を支援(R8.3.26市が道路整備に着工)
- 市のまちづくり協議会の事務局支援や、地元高校生発案のイルミネーションイベント(R7.12)の支援により、**復興に向けた機運を醸成**



WS参加の高校生がまちに明かりを灯したいと発案



## R7年度UR支援実績

輪島市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害公営住宅建設支援</li> <li>・土地地区画整理事業推進協定</li> <li>・朝市エリアのまちづくりビジョン策定支援</li> </ul>
珠洲市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害公営住宅建設支援</li> <li>・4地区の地区別計画策定の支援</li> </ul>
能登町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高台移転検討の支援</li> </ul>
七尾市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地適正化計画、都市再生整備計画策定等支援</li> <li>・御祓地区、和倉温泉他の相談</li> </ul>
穴水町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地適正化計画、都市再生整備計画策定等支援</li> </ul>

## I - 3 - (2) 平時における災害対応力向上の取組

- 大規模災害への危機意識から増加する地方公共団体等の依頼に最大限応え、**「UR防災研修プログラム」を目標を大きく上回る31回提供**
- 地域特性やニーズに即してメニューをアレンジし、実際の建物を用いた本番さながらの演習など、研修効果を高める工夫を導入。広域連携の促進、継続的な支援を通じて災害対応力向上に貢献

### 【R7年度のUR防災研修プログラム提供事例】

#### 島根県【災害派遣を想定した調査の実地訓練の支援】(R7.5)

座学のみでは災害派遣時の被害認定調査に不安があるとの声があり、実地演習の導入を求める要望が市町村から県に複数寄せられた

- 実際の建物を被災住家に見立て、発災時の状況を疑似的に再現した実地演習を企画・提案
- 損傷程度を印刷した布や、傾斜測定を模擬的に実施できるパネルなど、独自の教材を提供



島根県での研修の様子

- ✓ 「本番さながらの調査を体験できた」との評価多数
- ✓ 他の都道府県にも本事例をモデルとして横展開の予定

#### 宮崎県【地方公共団体の横連携強化に向けた支援】(R7.11)

南海トラフ巨大地震への危機意識が高まる中、発災時の応援支援体制の構築に加え、九州ブロック全体としての災害対応力向上を図りたい

- 座学だけでなく、実際の建物を用いた危険度判定を実践
- URがハブとなり九州他県の職員も参加

- ✓ 九州ブロックの横連携及びブロック主体での研修実施計画策定を後押し
- ✓ 参加した職員が研修で得た知見を持ち帰ることで各県の災害対応力向上にも寄与



屋外での実地訓練

#### 青森県【県建築部局への継続的な支援】(R7.8)

被災経験の少なさによる知識・経験不足を補うため、研修を通じて災害への危機意識及び当事者意識の向上を図りたい

- 県から継続的な支援要請。R7年度は需要の高い被災宅地危険度判定マネジメント研修を実施
- URの支援事例や、他自治体の先進事例を踏まえ、事前の受援計画準備の重要性を伝える研修にカスタマイズ



被災宅地危険度判定マネジメント研修

- ✓ 「受援体制を見直したい」等の感想から、県内職員の災害に対する当事者意識の向上を確認

【参考】研修と合わせて、建築部局のBCP策定に向けた支援をR6年度から継続中。(R7年度に素案完成、R8年度策定予定)  
加えて今年度は初動期対応マニュアル※策定等に向けた支援開始  
※県が策定済みの全庁BCPを補完する非常時優先業務等のマニュアル

#### 【参考】UR防災研修プログラムメニュー

平時	① 密集市街地整備事業総論 ② 流域治水実践研修
応急復旧	③ 被災建築物応急危険度判定マネジメント研修 ④ 被災宅地危険度判定マネジメント研修 ⑤ 住家の被害認定業務マネジメント研修 ⑥ 災害復旧工事マネジメント研修
復興	⑦ 東日本大震災復興支援の教訓・知見 ⑧ 復興まちづくり事業ケースメソッド演習

# I - 3 - (2) 平時における災害対応力向上の取組（啓発活動・流域治水）

- 国等と連携した**防災イベント**でURの災害対応の取組を積極的に発信し、啓発活動を展開
- 国が推進する**流域治水**の取組として、茨城県大洗町で**全国初の発災前「既成市街地差込型」の防災集団移転促進事業への技術的支援を継続**し、住民の合意形成・補償契約の円滑化に貢献。得られた知見を広く発信

## 国等の関係機関と連携した防災イベント（R7事例）

### ○ぼうさいこくたい2025 in にいがた

- テーマの「語り合い・支えあい」に沿う新潟県糸魚川市大火の支援事例(現地をつながり、防災に関わる合意形成)等をパネル化。日常的なコミュニティ形成の重要性を紹介



### ○災害に強いまちづくりシンポジウム（名古屋市）

- 最新の被害想定を踏まえ、南海トラフ巨大地震をテーマに、国交省中部地方整備局と共催
- 約310人が参加し、アンケートでは「事前防災の重要性を認識できた」など約9割が高評価



## 流域治水の取組（茨城県大洗町での防集事業の支援）

- ・ 那珂川水系涸沼川の度重なる氾濫に対応するため、大洗町から防災集団移転促進事業に係る相談を受け、受託契約締結(R5.2)
- ・ 既成市街地の空地を移転先として活用する**差込み型**の移転計画としては、発災前において**全国初**となる事業計画の**国土交通大臣同意**(R6.6)に貢献し、町から評価

### 堀割・五反田地区



- **町と住民との移転合意形成促進**に向け、URは、移転に伴う税制制度の紹介や、建物除却後の基礎部分の取扱いに関する課題に対して、**技術的支援**を実施
- 移転元地の利活用が課題と考えていた**町から住民との議論を深めたいと相談を受け、UR防災専門家※を町主催の勉強会へ派遣**

※URが委嘱する防災に関する多様な経歴や知識をもつ外部有識者(R7年度末時点で10名登録)

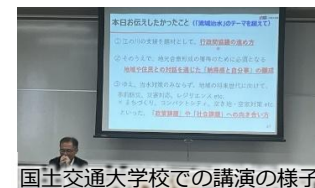


- ✓ 住民の理解が進み、事業主体の町では、予定していた10件/年を上回る29件の補償契約をR7末までに締結
- ✓ 元地活用に向けた「まちづくり協議会」が町民主導で発足見込

取組を全国へ展開  
流域治水の

## 横展開に向けた取組

- 国や民間団体が主催する会議等でこれまでの事業の知見や課題を共有
- メディア・学術機関に大洗町の取組を紹介。問合せがあった地方公共団体に対しURから助言

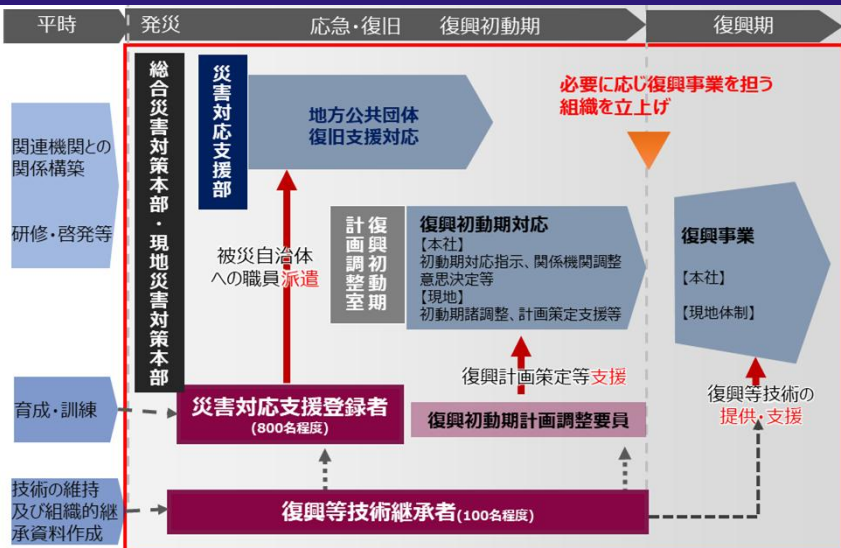


国土交通大学校での講演の様子

# I - 3 - (2) 平時からの体制整備と人材育成

- URが組織として機動的で質の高い災害対応支援を継続できるよう、
  - ・ 災害発生時の支援要員となる「**災害対応支援登録者**」を約100名大幅に増員
  - ・ 支援登録者に技術提供等を通じ、ノウハウを蓄積・継承する「**復興等技術継承者**」を12名増員
  - ・ 現場ニーズを踏まえ、**復興等技術継承者が講師となるケースメソッド演習等を社内研修で新たに実施**

## 災害対応支援に係る体制



## 災害対応支援登録者の能力向上に対する研修

災害対応支援登録者：災害発生時の支援要員（R6年度約700名→R7年度約800名）  
 ※令和6年能登半島地震の現地派遣経験者を登録した結果、大幅に増員



- 発災時の支援ニーズが高い調査マネジメント業務について、URによる過去の支援経験を踏まえた調査計画の策定プロセスを実践的に習得する**ケースメソッド演習を実施**
- 能登半島地震の際に、現地での支援を経験した職員から、実際の業務内容や課題等を共有

## 復興事業のノウハウを受け継ぐ人材育成に係る研修

復興等技術継承者：災害復興等の経験に基づき、ノウハウを組織的に蓄積・継承する要員  
 (R6年度約90名→R7年度102名)※各職種の登録状況を考慮し追加で登録



- 東日本大震災で事業に携わった技術継承者が講師となった研修を実施
- 【基礎研修】復興事業の概要・事業段階に応じた知見の共有、事業地区の現地視察
- 【応用研修(新規)】事業の技術的な内容、復興事業を疑似体験できるケースメソッド演習
- 効果的な継承方法・人材育成方策についても整理

## 研修・訓練取組内容

研修	【災害対応支援業務の基礎知識の習得】
	● 災害対応支援基礎研修
	【災害対応支援登録者の能力向上】
	● 住家の被害認定業務研修
	● 被災建築物応急危険度判定土講習会
	● 被災宅地危険度判定土養成講習会
	● 被災宅地危険度判定広域支援派遣要員養成講習会
	・ 応急仮設住宅建設支援業務研修 (R8年度～) ※
	【復興事業のノウハウを受け継ぐ人材育成】
	● 復興事業基礎研修※
・ 復興事業応用研修 (R8年度～) ※	
訓練	● 被災建築物応急危険度判定連絡訓練
	● 本社総合災害対応訓練

※ 復興等技術継承者による、ノウハウ・知見の継承に係る研修

➡ これらの研修により職員の持つノウハウを組織として蓄積・継承

## Ⅲ 予算（人件費の見積りを含む。）、収支計画及び資金計画

### Ⅲ－１ 財務体質の強化

## Ⅶ その他業務運営に関する重要な事項

### Ⅶ－１ 脱炭素・環境及び都市景観への配慮

### Ⅶ－２ 国の施策等に対応した取組及び成果の社会還元

### Ⅶ－６ 人事に関する計画

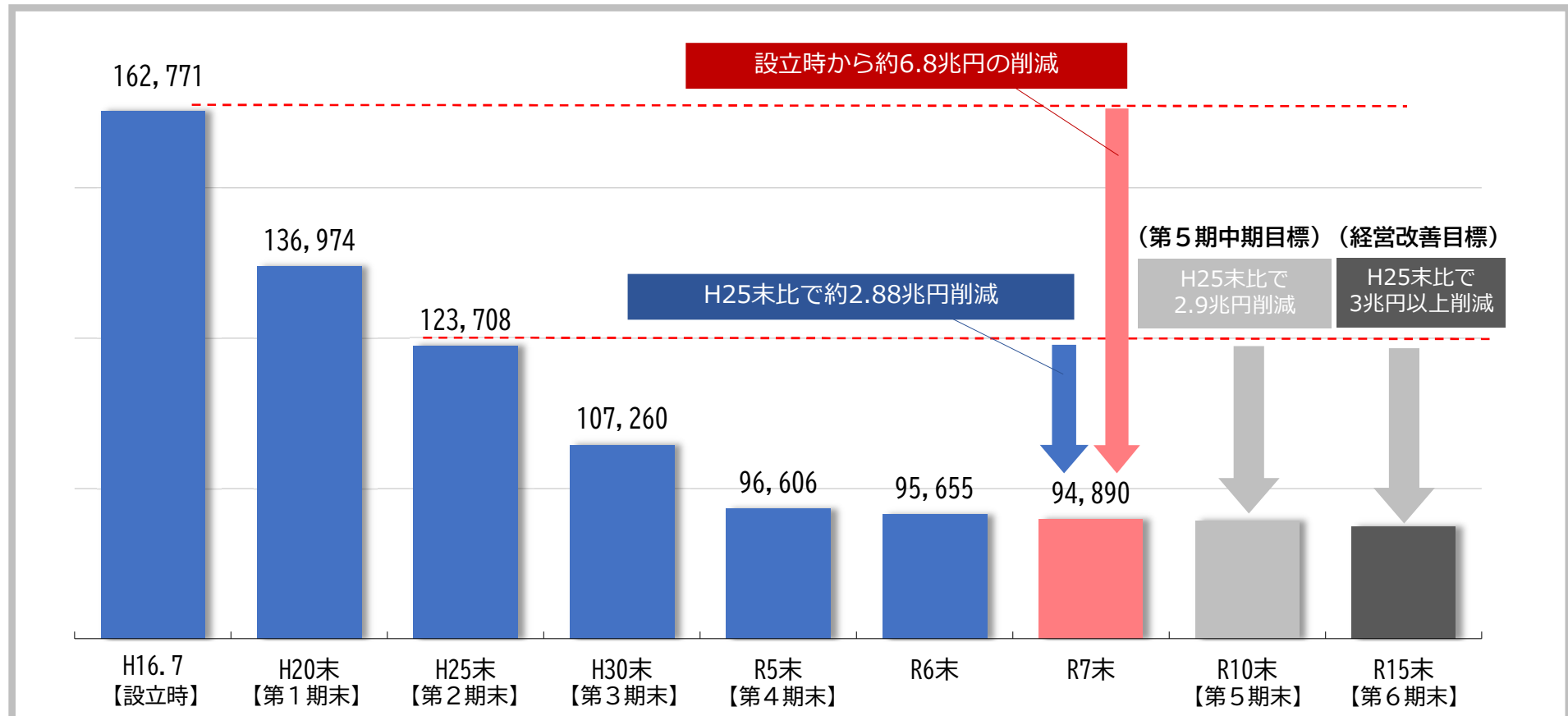
---

## Ⅲ－1 財務体質の強化

- 有利子負債については、令和7年度においては各部門における営業努力による業務収入等の確保により、**年度計画(405億円)に対し765億円(達成率189%)の削減を達成**
- 有利子負債残高については、**令和7年度末には約9.5兆円となり、平成25年度末からは約2.88兆円を削減、平成16年のUR設立時からは約6.8兆円を削減**

### 有利子負債残高推移

(単位：億円)



## Ⅲ－1 財務体質の強化

- サステナビリティファイナンスの活用や、積極的なI R活動を通じて、URのさらなるプレゼンス向上及び投資家層の拡大を実現し、安定的な財務基盤を構築
- 引き続き長期安定的な財政融資資金を中心としつつ、資金需要や金融環境を総合的に勘案して、債券の発行額、発行年限を設定するなど、適時適切に民間資金を組み合わせることにより、金利上昇リスクの軽減と調達コストの抑制の双方に配慮

### ○令和7年度 資金調達実績

	金額	方式	期間	平均利率
財政融資資金借入金	4,900億円	半年賦 元金均等	30年(据置5年)・10年経過ごと金利見直し	1.97%

	発行額	年限	ラベル	発行価格	表面利率	対国債スプレッド
203回都市再生債券(令和7年6月)	110億円	5年	サステナ	100.00円	1.184%	+18bp
204回都市再生債券(令和7年6月)	90億円	10年	ソーシャル	100.00円	1.667%	+19bp
205回都市再生債券(令和7年6月)	50億円	20年	ソーシャル	100.00円	2.399%	+4bp
206回都市再生債券(令和7年9月)	100億円	3年	ソーシャル	100.00円	1.030%	+9bp
207回都市再生債券(令和7年9月)	50億円	5年	ソーシャル	100.00円	1.243%	+11bp
208回都市再生債券(令和7年9月)	50億円	10年	サステナ	100.00円	1.715%	+12bp
209回都市再生債券(令和7年12月)	50億円	3年	サステナ	100.00円	1.239%	+9bp
210回都市再生債券(令和7年12月)	63億円	5年	サステナ	100.00円	1.511%	+9bp
211回都市再生債券(令和7年12月)	37億円	10年	サステナ	100.00円	2.062%	+12bp
212回都市再生債券(令和8年2月)	40億円	3年	サステナ	100.00円	1.469%	+8bp
213回都市再生債券(令和8年2月)	60億円	5年	サステナ	100.00円	1.753%	+9bp
214回都市再生債券(令和8年2月)	50億円	10年	ソーシャル	100.00円	2.331%	+12bp

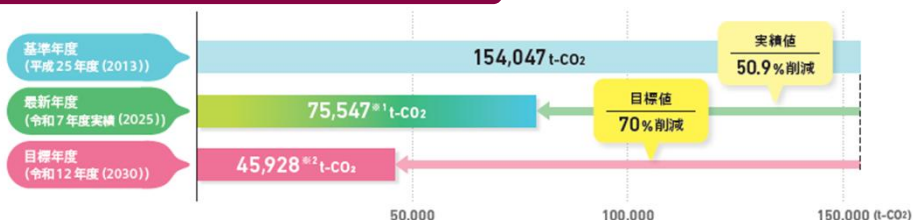
  

	金額	償還方法	期間	利率
民間借入金	100億円	元金均等	5年	0.973%

## VII-1 脱炭素・環境及び都市景観への配慮

- 地球温暖化対策実行計画(UR-eco Plan 2024)に基づき、二酸化炭素排出量をR7年度時点において**78,500トン削減**(2013年度比で50.9%削減)
- 田島団地において、**UR初のZEH(ZEH-M Oriented)仕様住棟が完成**(R8.2)(再掲)
- 環境基本方針に基づき、R7年度に、UR賃貸住宅における建設から解体までを含む**ライフサイクル全体のカーボン排出量の算定試行と、削減に向けた取組の検討を開始**(再掲)。R8年度以降、全ての建替事業において算定・評価を実施予定

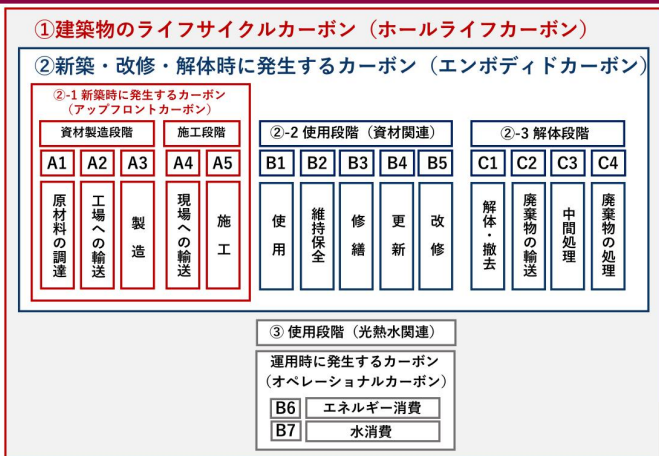
### 地球温暖化対策の推進



#### 【環境配慮の取組例】

管理サービス事務所の屋上に太陽光発電設備を設置し、CO2排出量を削減(港南台ちどり団地)

### 賃貸住宅における建築物LCAの算定試行



「環境基本方針」(R7.4改定)を踏まえた取組の一環として、一部のUR賃貸住宅を対象にライフサイクルカーボンの算定試行と、削減に向けた取組の検討開始

◀ ライフサイクルカーボンの構成

### ZEH-M Oriented仕様住宅の供給開始

- 建替により建設するUR賃貸住宅においては、ZEH(ZEH-M Oriented)仕様を標準化。第1号となるコンフォール西浦和田島団地がR8.2に完成
- 断熱範囲の拡大に加え、アルミ樹脂複合サッシ、複層Low-Eガラス、従来よりも断熱性を高めた玄関ドア、人感センサー付き照明など、高性能部材・設備を採用し、断熱・省エネ対策を実施



◀ コンフォール西浦和田島団地 (埼玉県さいたま市)

## VII - 2 国の施策等に対応した取組及び成果の社会還元

- 建設業界の更なるBIM普及を目的とし、昨年の建築分野に引き続き、設備分野(Rebro版、CADWe'll Tfas版)のBIMデータを機構HP上で公開(R7.9)。DL申込件数：141件(R8.3末)
- 「URまちとくらしのミュージアム」(東京都北区)において、日本建築学会と連携してシンポジウムや企画展や学生ワークショップなどを共催。国内外業界関係者の視察対応は約150件となり、令和5年9月の開館から約2万9千人が来館(R8.3末時点)

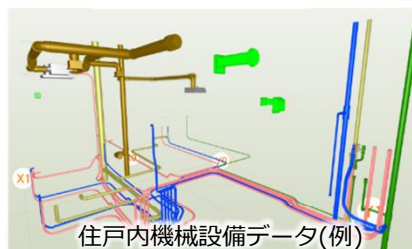
### BIM・CIM推進

- これまで2次元図面により管理していた情報をBIM(3Dデータ)化することにより、完成系の可視化、修正の自動反映による設計効率化、建物台帳のデータ化による円滑な維持管理を実現
- これにより設計・施工・維持管理における生産性向上
- URのガイドラインを活用し、東京都が都営住宅BIMガイドラインを作成

現状



BIM化後



### URまちとくらしのミュージアム



#### <日本建築学会との連携>

- 戦後初期住宅の活用に向けた価値の評価や課題の共有等を目的としてスターハウスサミットを開催(R7.12)
- 福島・長崎ほか4公営団地の集合住宅の現状を報告、維持管理・活用方法を討論
- 参加者約210名



#### <まちとくらしのトライアルプロジェクト>

- 緑豊かな屋外空間など、ミュージアムの余白を実験場として使いこなし、新たな風景をつくり出すプロジェクトとして、農耕生活体験、まちづくりワークショップなどを内容とするイベント「まちとくらしの収穫祭」を開催(R7.11)
- 「まちとくらしの収穫祭」は、団地空間や区立公園などの地域資源を活用してエリアの活性化を図ることを目的に北区と共催した“bon×bon festa”と同時開催
- 相乗効果により、のべ約4,600名が来場

## Ⅶ－6 人事に関する計画

- 人員数については、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、業務運営を効率化
- 人材育成については、集合形式とオンライン形式を併用し、それぞれの長所を活かしたカリキュラムで研修を実施
- 自己啓発支援については、社外での学びも積極的に推進し、職員の自己啓発への意識を向上
- 女性の活躍推進については、「育児・介護と仕事の両立及び女性活躍推進に関する行動計画」(計画期間：令和6～令和10年度)における女性管理職等の人数目標(女性の管理職等の人数(令和5年度末78人)を計画期間内に3割増とする)の達成に向け、登用を推進(R7年度末時点94人)するとともに、女性の採用を拡大

### 研修

集合形式とオンライン形式を併用し、それぞれの長所を活かしたカリキュラムで研修を実施

#### ◆新任3級・4級・5級職員研修

- ・新たに3級、4級及び5級となった職員を対象に、業務に必要な論理的思考やビジネススキルを習得することを目的に、外部講師を招いて集合形式で実施するとともに、内部統制やコンプライアンスの意識を徹底させる研修等をオンライン形式で実施

#### 研修例

- ・新規採用職員研修
- ・新任管理職研修 等

### 自己啓発支援

効率的な働き方によって生じた時間の有効活用のほか、隙間時間を活用した自己啓発を支援

#### ◆ビジネススキルに特化したeラーニング講座及びビジネススクールへの派遣に係る受講料援助の継続実施

- ・マネジメントスキル等の知見を得るため、ビジネススクールが提供するeラーニング講座及びビジネススクールへの派遣に係る受講料援助制度を継続実施し、イントラネット等を活用し社内周知を強化

### DE&I

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

#### ◆エクイティの意識醸成

- ・令和7年度から「E」(エクイティ：機会の公平性)を加え、社内報やイントラネット等を活用し、エクイティとは何かについて発信する他、エクイティを取り上げたセミナーや研修を開催し、誰もが公平・公正に活躍できる企業風土の意識を醸成