

令和7事業年度事業報告書 トップメッセージ



まちづくり、くらしづくりを通して、社会課題の解決を目指します

独立行政法人都市再生機構 理事長

石田 優

はじめに

ごあいさつ

この度はURの事業報告書にご関心を寄せていただき、誠にありがとうございます。

本報告書の冒頭に掲げている「社会課題を、超えていく。」というコーポレートメッセージ。これはURの使命や姿勢

を表す言葉であり、役職員が共有する想いでもあります。私たちは、都市再生・賃貸住宅・災害対応支援の事業を通して、関係者の皆さまとともに時代の社会課題と向き合い、その先にある「人が輝くまち」の実現を目指しています。

本報告書を通じて、URの存在意義をご理解いただければ幸いです。

東北のまちとくらしに寄り添いつづけた15年

令和8年3月、東日本大震災発災から15年を迎えましたが、福島県の原子力災害被災地域では、いまだ多くの地域で避難指示が継続されています。改めて被災された皆様に心からのお見舞いを申し上げます。

URは発災直後から被災地へ職員を派遣し、国や被災自治体等と連携して復旧・復興に取り組み、津波被災地では災害公営住宅の建設及び復興市街地の整備を令和3年度に完了しました。現在は、福島県の原子力災害被災地域の支援を行っていますが、避難の長期化により、住民生活も経済活動もゼロからの出発という背景を持つ地域では、ハード整備だけでは復興支援と言えません。

町民の皆さまの住まいや生業の場となる復興拠点や建築物の整備といったハード支援と併せて、企業誘致やまちのにぎわい作り、コミュニティの再生や交流・関係人口を増やすためのソフト支援等を進めており、

例えば双葉町では、昨年2月に開設された地域拠点「FUTAHOME」と連携し、まちづくりの機運醸成を支援しています。

今後も地域の皆さまと将来のまちの姿を描きながら、着実な復興に向けて共に歩みを進めてまいります。

また、被災の記憶と教訓を風化させることなく未来へ継承するため、被災地域と連携した伝承活動にも力を入れています。令和7年度は「URまちとくらしのミュージアム」(東京都北区)に加え、「まちのたね」(愛知県名古屋市)においても「震災復興企画展」を開催し、震災の記憶と復興の過程を発信し、被災地を応援する「復興マルシェ」では、福島県浜通りや石川県輪島市の名産品を紹介し、被災地を身近に感じていただく機会を設けました。

今後も、被災の記憶と教訓を次世代へ確実に継承しつつ、被災地の復興と自立を支えるとともに、これまでの経験やノウハウを活かした防災・減災の取組みを全国で推進してまいります。

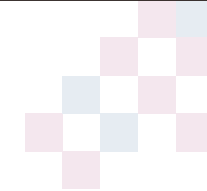
令和7年度の成果と今後の事業展開

令和7年度は、第5期中期計画の2年目に当たります。初年度となる令和6年度の法人業務実績評価では、UR設立後初となる総合評価Aを受領しました。URの長期・継続的なまちづくりへの関与やミクストコミュニティへの取組み、経験を活かした災害復旧・復興支援などが高く評価されたものと受け止めております。この評価を励みに、令和7年度も都市再生、賃貸住宅、災害対応支援の3本柱の事業で社会課題の解決に向けた取組みを推進しました。

《都市再生》安全で魅力あるまちづくり

都市再生の分野では、都市の国際競争力の強化や魅力の向上、地域経済の活性化・コンパクトシティの実現、まちの防災性向上による安全・安心なまちづくりや減災対策など都市政策上の課題解決に向けて、地方公共団体や民間事業者、地域の皆さま等と連携し、事業を進めています。

大都市圏では、国際交流拠点・品川の形成に向けて都市基盤の整備に取り組み、令和8年3月に高輪ゲートウェイ駅周辺で進める「品川駅北周辺地区」(東京都港区)の



全体まちびらきを迎えました。東京駅前では3地区にまたがるバスターミナル整備を行っており、同年3月に「バスターミナル東京八重洲第2期」（東京都中央区）を開業しました。いずれも、URが公平中立な立場で長期継続して地域に関与し、多様な事業関係者との調整を図りながら、交通結節機能の強化など国際競争力と魅力を高めるまちづくりという政策的意義の高い事業を推進しています。

地方都市では、それぞれの地域が目指す将来像を踏まえたまちづくり計画の策定や事業の実施、地域を動かす体制づくりなど幅広いお手伝いをしています。熊本県荒尾市では、URが受託した、競馬場跡地等を大規模に土地利用転換してウェルネス拠点を形成する土地区画整理事業が令和8年3月に完了し、同年6月に「道の駅ウェルネスあらお」が開業しました。また、地域のまちづくりに不可欠なリーダーの育成についても、信州地域デザインセンター（UDC信州）に参画するとともに、同センターが、長野県内市町村の行政職員を対象に、令和7年7月に開催した実践重視型の「信州まちづくりデザインスクール」の企画・実施に全面的に協力するなど、URのノウハウを活かし、地域の実情に応じたまちづくり支援を行っています。

さらに、復旧・復興まちづくりの経験を踏まえ、大規模地震や豪雨災害等の発生に備え、密集市街地の改善など災害に強いまちづくりを推進しており、最近が高知県など南海トラフ地震で被害が想定される地域における事前復興の取り組みも支援しています。

また、これまでの都市開発の経験やノウハウを活かし、海外における都市開発事業への日本企業参入を支援しています。令和7年度は、現地事務所を設置しているオーストラリア・タイ・インドネシアを中心に、相手国機関や民間企業の都市開発プロジェクトの計画策定等への技術支援を行い、そこに日本企業が参画できるよう情報提供やマッチングを進め、ジャカルタでは政府系機関のTOD（公共交通指向型開発）関係業務に日本企業の参画が実現しました。

《賃貸住宅》

多様な世帯が安心して暮らし続けられる住まい・まちづくり

賃貸住宅の分野では、昨年7月に、新事業メッセージ「ゆるやかに、くらしつながる。」を公表しました。“団地を核として地域全体にくらしとくらしがつながり、豊かなくらしができていく”という想いを込めています。この想いのもと、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、地方公共団体や民間事業者、居住支援団体など多様な主体と連携しながら、人々の交流を育む環境づくり等を通じたミクストコミュニティの形成と住宅セーフティネットの充実、地域の価値向上を図っています。

団地の特長である集会所をはじめとした共用部や豊かな屋外空間の活用に加え、「くらしつながるサポーター」や「こどもつながるサポーター」の配置など、コミュニティ形成に資するソフト面の取り組みにも注力してきました。高経年化した団地の再生にあたっては、子育て施設やコミュニティ施設等を誘致し、団地を含めた地域の魅力や価値を高めています。

さらに、令和8年3月に閣議決定された住生活基本計画では、団地の地域医療福祉拠点化の継続に加え、子育てしやすい住環境の整備や、子育て世帯の優先入居等の施策を推進する「こどもつながるUR」が盛り込まれました。これに先立ち、昨夏には全国約40団地で子どもの居場所づくりイベントを約50回開催しました。集会所を全面改修した南浦和の団地では、子育て世帯に配慮した設備を整えたことで、地域の多世代交流を促す場として活用が広がっています。今後、子育てしやすい住環境の整備に力を入れて取り組んでまいります。

《災害対応支援》災害からの復旧・復興支援

令和6年能登半島地震・豪雨の復旧・復興に向けては、現地に復興支援事務所を設けて支援を継続しています。

令和7年度は、奥能登地域における輻輳する災害復旧・復興工事の加速化を支援したほか、珠洲市では市の要請を受けて復興公営住宅の整備に着手しました。さらに、輪島市から朝市エリアの土地区画整理事業に関する支援業務を受託するなど、復興まちづくりの取り組みを本格化させています。これらの取り組みが評価され、昨年12月には石川県から感謝状をいただきました。今後も、被災地の意向を踏まえた支援を進めてまいります。

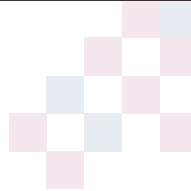
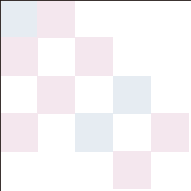
また、URの知見・ノウハウを活かした、防災から復旧・復興までを体系的に学べる「UR防災研修プログラム」を地方公共団体等へ提供し、発災時のみならず、平時から継続的な支援に取り組んでいます。

令和7年度の経営状況

金利の大幅な上昇や工事費・人件費の高騰など、事業を取り巻く環境が大きく変化する中、賃貸住宅事業の稼働率向上や都市再生事業におけるプロジェクトの着実な実施等により、経常利益は1,013億円、純利益は88億円を確保し、堅調な決算となりました。有利子負債も、着実なキャッシュ・フローの確保により765億円を削減し、総額は9兆4,890億円まで減少し、財務基盤の改善が進んでいます。

債券発行に関しては、前年度に続きサステナビリティボンド及びソーシャルボンドを発行し、SDGsへの貢献





や脱炭素社会の実現に資する事業へ資金を充当しました。これらの取組みは、投資家の皆さまの共感を得るとともに、安定した資金調達につながっています。

今後、金利・工事費の更なる上昇リスクや高経年化した賃貸住宅ストックを良質化するための費用増加など、経

営を巡る環境は厳しくなることが見込まれる中、事業の持続性を確保しつつ、将来を見据えた必要な投資を適切に行うことで、自立的かつ堅実な経営を維持し、政策実施機関として社会課題の解決に向けた取組みを継続してまいります。

持続的に発展する組織であり続けるために

信頼に応えるために、大切にする姿勢

私は就任以来「URの「政策実現」と「自立経営」という2つの柱は、コンプライアンスを土台とし、その上に社会的信頼があってこそ成り立つ」と申し上げています。この考えに基づき、普段から仲間や上司に相談でき、何かあれば私のところにも遠慮なく話が上がってくる風通しの良い職場環境づくりとコンプライアンスの徹底を進め、皆さまからの社会的信頼に応えられるよう努めてまいります。

職場環境の面では、ダイバーシティ推進に取り組む体制が昨年で発足から10年を迎えました。職員のやりがいやキャリア形成はもちろん、ワーク・ライフ・バランスを実現できる制度も充実させています。職員一人ひとりが「安心できる・誇りを持てる・成長できる」職場を目指し、環境整備を進めています。

また、私は日頃から職員に「エンパシー」を大切にしてほしいと伝えています。エンパシーは、相手の立場に立ち、相手が何を考え、何を求めているかを想像した上で、最適な対応や説明を考える姿勢です。URの強みである、各地域でのノウハウ・経験や人とのつながりを大切にしつつ、役職員一人ひとりがこの姿勢に立ち、関係者の皆さまから「URと一緒に考えてくれる」「URがいてくれてよかった」と言ってもらえる組織であり続けたいと考えています。

変化に強い組織へ

社会環境が急速に変化する中、多様なニーズや社会課題に的確に対応していくためには、幅広い関係者との協働・共創が不可欠です。URでは、昨年4月に、民間企業をはじめとする多様な主体と連携し、相互の知見やノウハウを共有しながら新たなビジネス共創を推進する「ビジネスコミュニケーション部」を新設しました。

社内外の情報や人をつなぎ、新たなアイデアを提案、実現することで、社会課題の解決と企業価値の向上を目指しています。例えば、昨年9月には、地域密着という観点で親和性の高いJリーグと連携協定を締結し、スポーツを通じた地域課題の解決や価値創出にも取り組んでいます。

また、組織の業務効率化や生産性向上のみならず、新たなサービスの創出・提供を図るため、令和8年4月にはDX推進を担う体制を整備しました。あわせてサイバー攻撃やシステム障害といった有事に迅速に対応できる体制も強化しています。職員がデジタル技術を適切に活用し、変化に的確に対応できるよう、研修や人材育成を通じて知識・能力の向上を図ってまいります。

脱炭素等の推進

令和7年4月1日に、従前の「環境配慮方針」をアップデートし、「環境基本方針」を公表しました。脱炭素、気候変動への適応、自然共生、循環型社会の実現に向けた4つの視点に加え、環境マネジメント、法令遵守、環境教育・啓発活動、ステークホルダーとの連携・協働を環境行動の視点として定めています。本方針に基づく事業活動を推進してまいります。

また、令和9年3月から開催される「2027年国際園芸博覧会（GREEN×EXPO 2027）」（横浜市）に、URも参画します。「人が輝く まちとくらしの風景」をテーマに、「UR GREEN TABLE」という参画コンセプトのもと、未来につながるまちづくり・住まいづくりについて展示やイベント等を通じて発信していきたいと考えています。



GREEN×EXPO 2027におけるUR区画のイメージパース
※本画像は掲載時点のものであり、今後変更になる可能性があります。

「人が輝く都市」への歩みを、これからも

令和5年9月に開館した「URまちとくらしのミュージアム」（東京都北区）は、屋外空間も活用した様々な活動を展開し、地域とともに発展する企業ミュージアムを目指しています。令和8年3月末時点で約2万9千人の皆さまにご来館いただきました。令和7年度には、団地誕生70年を記念した企画展を開催し、団地が積み重ねてきた価値を共有するとともに、これからの団地やURの役割を広く知っていただく機会となりました。皆さまのご来館をお待ちしております。

URのミッションで掲げる「人が輝く都市」には、あらゆる人がまちを舞台に生き生きと活躍できる社会を実現したいという想いが込められています。その実現に向け、URは今後も、職員一人ひとりが、まちづくりや住まいづくりを通じて複雑化する社会課題の解決に貢献するという高い意識を持ち、創意工夫しながらその役割を果たしてまいります。

引き続きURへのご理解とご支援を賜りますよう、どうぞよろしくお願い申し上げます。



URまちとくらしのミュージアム（東京都北区）

