価値創造の歩み

1950年代の高度成長期から現代の超高齢社会まで。
約70年の長きにわたり時代とともに歩みながら、日本のまちづくりを支援してきました。

1955 日本住宅公団

1975 宅地開発公団

1974 地域振興整備公団

1981 住宅・都市整備公団

1999 都市基盤整備公団

2004 独立行政法人 都市再生機構（UR都市機構）

昭和30年代 1955～1964

戦後の住宅不足解消という使命を背負って

戦後の住宅不足を解消するため、1955年7月に日本住宅公団は設立。1956年には賃貸住宅・分譲住宅の第1号が、翌年には公団初の市街地住宅をはじめ、大規模団地や郊外でのニュータウンの開発プロジェクトがスタート。東京や大阪などの都市郊外に多数の団地を建設しました。
これにより、「食寝分離」という新しい住宅様式（DKスタイル）が普及したほか、ステンレス流し台や洋式トイレの採用など、戦後の生活スタイルを先導しました。

大規模団地の建設
（赤羽台団地）

DKスタイルの提案
（金岡団地）

昭和40年代 1965～1974

高度経済成長期を支えた住宅・宅地の大量供給

高度経済成長期に都市部へ人口が集中し、住宅の需要が供給を大きく上回る問題が深刻化していました。
そこで、良好な住宅や宅地の計画的かつ大量の供給に加え、それに伴う公共・交通施設などの整備も含めた大規模な宅地開発に着手。
郊外では大規模ニュータウンの開発、都市部ではマンモス団地の建設が進められました。

大規模ニュータウン開発
（多摩ニュータウン）

マンモス団地の建設
（高島平団地）

昭和50年代 1975～1984

「量から質」への転換

高度経済成長期を経て、住宅が充足したことにより多様化する住まい方に応える質の高い居住環境の整備など、これまでのベッドタウンのみの開発から総合的な居住環境づくりが求められるようになり、1981年10月、日本住宅公団と宅地開発公団が統合し、住宅・都市整備公団が設立されました。
都市地域における快適な居住環境を備えた住宅の供給や市街地開発事業の実施に加え、都市公園の整備といった生活の質の向上に注力した時代です。

快適な居住環境
（多摩ニュータウンエステート鶴牧）

都市公園の整備
（昭和記念公園）

昭和から平成へ 1985～1994

複合的なまちづくりによる生活の安定化を目指して

大都市への一極集中が進む状況を是正するため、多機能分散型のまちづくりを推進すべく、これまでの住宅主体の開発から、都市施設を備えた複合的なまちづくりへと動き始めたほか、快適な都心居住を実現するため、工場跡地等の土地利用転換による、都市地域における市街地開発を推進した時代です。
また、昭和30年代建設の団地について、好立地を活かした職住近接の住宅供給、居住水準の向上等を図る観点から、建替事業に着手しました。

都市地域における市街地開発
（大川端リバーシティ21）

建替後の団地
（アーバンラフレ星ヶ丘）

平成 7 年～15 年 1995～2003

未来に誇れる魅力あるまちづくり

1995年には、阪神・淡路大震災のための震災復興事業を開始し、一日も早い復興に向けて全力で取り組みました。
また、バブル経済の崩壊に伴う未利用地の散在などの問題も顕在化し、1999年10月からは都市基盤整備公団として、これまでの業務を承継しつつ、健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動を実現するため、土地の有効利用や都市の基盤整備へと、業務の重点を移行することとなりました。

阪神・淡路大震災の復興支援
（神戸震災復興記念公園）

魅力あるまちづくり
（東雲キャナルコートCODAN）

平成 16 年 2004～

「人が輝く都市」の実現に向けて

2004年に美しく安全で快適なまちづくりのプロデュースをめざし、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が統合されて、現在の独立行政法人都市再生機構として新たにスタートしました。
人口減少・少子高齢化、災害の激甚化・頻発化等を背景とする社会課題の解決に向け、都市の再生、ミクストコミュニティの形成、大規模災害からの復旧・復興支援等を推進し、持続可能な社会の実現に貢献していきます。

地域価値の向上に資する都市再生
（としまみどりの防災公園）

東日本大震災の復興支援
（女川駅）

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
少子高齢化や地域経済の縮小
災害の激甚化・頻発化　など

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

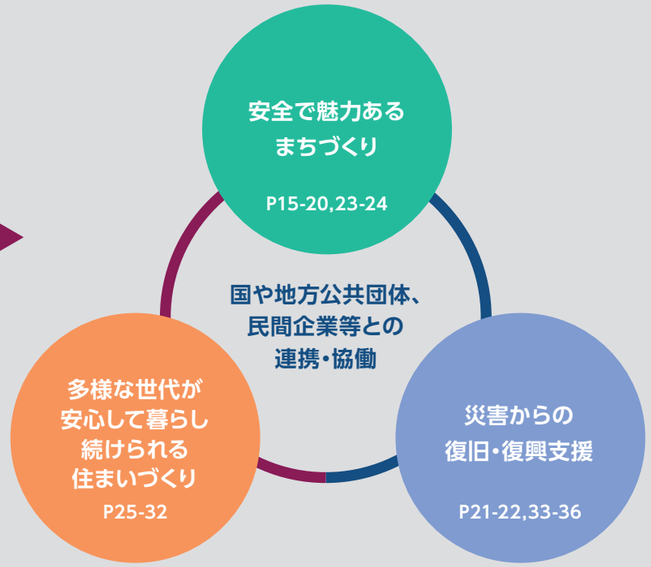
政策へのフィードバック

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	60年以上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

事業活動を支えるガバナンス体制
様々なフィールドで活躍できる人材の育成、
多様な働き方を支えるダイバーシティの推進

URミッション

人が輝く都市へ

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
- 多様な世代が生き生きと安心して暮らし続けられるコミュニティの創出
- 災害に強いまちづくりの推進
- 人々が安全・安心・快適に暮らせる住まいの整備
- 環境にやさしく美しいまちなみの形成

アウトプット（事業を通じた価値創造）

まちづくり

・国際都市に必要なインフラ整備、街区の再編や施設更新
・コンパクトシティ実現に向けた都市構造の再構築
・都市の防災機能の強化や、地方公共団体等の防災・減災活動への協力・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
・地域の魅力を高め、課題解決に資する団地の役割・機能の多様化
・建物の耐震化や住戸のバリアフリー化、住宅セーフティネット機能の充実

災害からの復旧・復興支援

・東日本大震災、熊本地震をはじめとした被災地域の復興支援
・被災初動期の速やかな情報収集に基づく被害状況調査・復旧等に係る地方公共団体の技術支援

環境負荷の低減

・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・移植等、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

【価値創造プロセスとは】URミッション「人が輝く都市」を実現するためのプロセスであり、持続的に循環することにより社会への価値提供が増幅していくことを示すものです。インプット⇒事業活動⇒アウトプット⇒アウトカムの4つのステップが「人が輝く都市」の実現につながっていることを表現しています。

政府方針とURの役割

国の政策実施機関であるＵＲは、独立行政法人制度における中期目標管理法人として、国土交通大臣から指示された中期目標に基づき、当該目標を達成するための中期計画を作成し、同大臣の認可を受けることとされています。
令和5年度においても、これらの方針や役割に対応し、中期目標の着実な達成に向けて取り組んでまいりました。

主な政府方針

都市再生基本方針

・都市の国際競争力の強化のための環境整備
・都市のコンパクト化の推進
・災害に強いまちづくりの推進　等

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

・海外の都市開発事業への我が国事業者の参入促進

住生活基本計画

・若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
・高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
・住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
・住宅地の魅力の維持・向上　等

国土強靭化基本計画

・密集市街地の火災対策
・津波に強いまちづくりの促進　等

主な役割

専門性・人材面での強みを最大限に活用し、地方公共団体・民間事業者等との連携を通じて、時代に応じた様々な価値を創出

			中期目標・中期計画（令和元～令和5年度）（計画）	（実績）
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	●コーディネート及び事業の実施地区数	330地区	334地区
		●都市再生事業等に係る民間建築投資誘発効果 経済波及効果	1兆8,000億円規模 3兆6,000億円規模	2兆4,000億円規模 4兆7,000億円規模
	2 災害からの復旧・復興支援	●URの働きかけによる啓発活動の実施回数	50回	161回
		●復旧・復興に資するURとの関係構築を行った地方公共団体等の数	50団体	71団体
	3 都市開発の海外展開支援	●海外の都市開発事業等に関して、URが相手国、海外公的機関及び民間企業等の間で締結した協定・覚書の件数	10件	14件
賃貸住宅	1 多様な世代が安心して住み続けられる環境整備	●令和5年度末時点のUR賃貸住宅団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）における地域の医療福祉拠点化団地の形成数	累計 120団地程度	累計 143団地
	2 持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進	●団地再生事業により供給した整備敷地等のうち、新たな機能の導入、又は既存の機能の強化を目的として供給した割合	概ね過半	67%
	3 UR賃貸住宅における安全・安心・快適な暮らしの実現	●令和5年度末時点のUR賃貸住宅ストック全体に占めるバリアフリー化を図った住宅の割合	60%以上	64.2%
		●令和5年度末時点のUR賃貸住宅ストックの耐震化率（住棟ベース）	95%以上	95.6%
震災復興支援	1 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拠点整備事業の着実な実施、宅地等の引渡しの完了	約133ha	約137ha （引渡し面積累計）
		●津波被災地域における復興市街地整備事業の着実な実施、宅地等の引渡しの完了	令和2年度 までに完了	令和2年度 までに完了済

令和5年度年度計画の概要と実績についてはこちら → P61-62