

街に、ルネッサンス



独立行政法人都市再生機構

〒231-8315 神奈川県横浜市中区本町6-50-1
横浜アイランドタワー5～16階・19階(受付:5階)
TEL 045-650-0111 (代表)

HPはこちら

<https://www.ur-net.go.jp/>



UR

UR Annual Report 2021

独立行政法人都市再生機構 令和3事業年度事業報告書

UR

CONTENTS

人が輝く都市へ	トップメッセージ	P3 - 8
	価値創造ストーリー	P9 - 10
	SDGsへの貢献	P11
URとは		P12
	価値創造の歩み	P13 - 14
	政府方針とURの役割	P15 - 16
	都市再生	P17 - 22
	賃貸住宅	P23 - 28
	震災復興支援	P29 - 32
ガバナンス		P33 - 35
人材戦略		P36 - 38
社会への還元及び環境への配慮		P39 - 41
財務情報及び業務実績		P42 - 52
法人の基本情報		P53 - 56
本資料の位置付け		P57 - 58



表紙について

表紙では、有機的な円形デザインを起用し、流れるような美しいグラデーションを用いることでURの事業領域である幅広い社会課題や、事業同士の有機的連携を表現しています。

写真の説明

- ①復興まちづくり (岩手県陸前高田市)
※URフォトコンテスト受賞作品
- ②団地広場を会場とした「ハロウィン」(洋光台)
(洋光台北・中央・西団地・神奈川県横浜市磯子区)
- ③安満遺跡公園 (大阪府高槻市)
- ④団地屋外空間を活用したイベント (武庫川団地・兵庫県西宮市)

■編集の方針

本書は、「独立行政法人通則法」(平成11年法律第103号)第38条第2項に基づき、業務運営の状況の全体像を簡潔に説明するものとして作成した法定書類です。「独立行政法人の事業報告に関するガイドライン」を踏まえ、国際統合報告評議会(IIRC)の「国際統合報告フレームワーク」も参考に、国民の皆様や、投資家等のステークホルダーの皆様へ有用な情報を提供し、URに対する御理解を深めていただくことを目的としております。

■報告の範囲

報告の対象期間は令和3年4月1日から令和4年3月31日までですが、必要に応じて当該期間の前後に関する記述も含まれます。なお、記載データ等のうち時点日付の記載がないものは、令和4年3月31日時点の情報です。

■財務数値及びグラフの表示に関する注意事項

記載金額は単位未満四捨五入処理のため、計において一致しないことがあります。

■将来の見通しに関する特記

本書には将来の見通しに関する記述が含まれています。これらの記述は、本書作成時点の判断に基づくものであり、リスクや不確定要素を含んでいます。今後、様々な要因により、これらの見通しとは大きく異なる可能性があることをご承知おきください。

法人の目的

国土交通省が所管する法人として設立され、「独立行政法人都市再生機構法」に基づき、業務を実施しています。

独立行政法人都市再生機構法(平成15年法律第100号)

(機構の目的)

第三条 独立行政法人都市再生機構(以下「機構」という。)は、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

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。

URスピリット

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。

人が輝く都市へ

独立行政法人都市再生機構

理事長 中島 正弘



トップメッセージ

はじめに

URは、まちづくり、住まいづくりを担う国の政策実施機関として、前身の公団時代から、戦後の高度成長期における住宅不足への対応、良好な居住環境の整備、都市の魅力や防災性の向上など、その時代の社会課題に向き合ってきました。

現在は、「人が輝く都市を目指し、美しく安全で快適なまちをプロデュースする」というミッションを掲げ、人口減少・少子高齢化、経済成長の鈍化、災害の頻発化・激甚化などが国が直面する様々な課題に対し、「都市再生」、「賃貸住宅」、

「震災復興支援」の3つの事業分野を中心に業務を展開し、それらの解決を目指しています。

「URである」のCMの効果もあり、URあるいはUR賃貸住宅の名は世間でも知られるようになってきたようです。しかし、URが、少子高齢化やコミュニティの希薄化といった社会課題に対して行っているUR賃貸住宅団地を地域の医療・福祉等の拠点へとつくり変える施策や、多様な世代が安心して住み続けられる環境整備などについては、まだまだお伝えしきれないと思います。

また、時代に適合しなくなったり、被災によって困難を抱えたまちなどを、URが都市再生や震災復興支援により蘇らせる事業を行っていることは、関係する専門家や地方公共団体、民間事業者の方々のご存じでも、多くの国民の皆様には、なじみが薄く、十分に知られていないようです。

URは、業務で関係する地方公共団体や民間事業者、UR賃貸住宅の居住者や地元の関係者の皆様のご理解・ご協力の下でこそ業務を進められるとともに、政策実施機関として、広く国民の皆様のご理解・ご支援があつてこそ、持続的に存立できるものと考えています。

令和3年度を振り返って

令和3年度は、新型株の影響もありコロナ禍が継続し、感染拡大防止と経済活動の両立という難しい舵取りが続いた一年でした。改めて、新型コロナウイルスによりお亡くなりになられた方々に謹んで哀悼の意を表しますとともに、様々な困難に遭われた皆様に心よりお見舞い申し上げます。

こうした中でも、URのエッセンシャルワーカー、関係法人や業務受託者を含めた第一線にいる皆様の頑張りにより、感染拡大防止と業務継続の両立を続けることができました。この場を借りて改めて感謝を申し上げ、敬意を表したいと思います。また、対面コミュニケーションが重要なお客様との業務や、さらに組織内部の会議、情報共有なども、ITツールを使いながら大きな影響を受けることなく進めることができました。

昨夏には、またも大雨による災害が、全国の幅広い地域で発生しました。被災された皆様及び、関係者の皆様には心よりお見舞い申し上げます。URは内閣府と大規模災害時の住家の被害認定業務支援について連携協定を結んでおり、発災時には、協定に基づき支援を行っています。コロナ禍の下、オンラインを活用した支援を行い、新たな災害対応支援の経験・ノウハウを積み重ねました。

東日本大震災からの復興支援では、令和3年度、陸前高田市の復興市街地整備事業が完了し、津波被災地域においてURが受託した復興支援事業は全て完了となりました。発災以来10年余、最優先事業として組織を挙げて推進しやり遂げたということで、被災地方公共団体を始め国の機関など

昨今は、ESGやSDGsなど社会課題に対する組織の経営方針や責任も問われており、組織自ら積極的にそうした情報を発信していくことも大切であると思います。

本報告書では、関係するの方々をはじめ少しでも多くの皆様にURを知っていただくことができるよう、業務活動や運営方針、強みや果たしている政策的役割などを、具体的な事例も用いながら、分かりやすく紹介したいと思います。

本報告書を通じ、URの価値創造ストーリー、存在意義をご理解いただければ誠に幸いです。どうか引き続き、URへのご理解、ご支援をよろしくお願い申し上げます。

各方面から高い評価をいただきました。

また、この経験、記憶は継承されるべきと考え、発災直後から現在まで、津波被災地域で培った経験や教訓、復興CM方式等の様々な工夫などを整理し、事業記録をとりまとめました。広く一般の方々への周知、研究者・専門家へのデータ提供、組織内の経験伝承に役立て、将来の災害に備えていきたいと思っています。

昨年は、賃貸住宅事業で、居住者の皆様の現状やニーズを把握するために行っている5年に1度の定期調査の結果を公表しました。「現在の住宅に住み続けたい」、「住み替えに際しUR賃貸住宅を希望する」という世帯の割合が6割を超えたほか、子育て世帯の方々からは、「緑が豊かな環境」、「公園・遊び場が充実している」といったUR賃貸住宅の屋外環境に高い評価をいただき、改めて団地の豊かな屋外空間というURの強みを認識するとともに、お声をありがたく受け止めたところです。

また、UR賃貸住宅の地域医療福祉拠点化の施策についても、有識者にご助言いただきながら、その効果把握を初めて試みました。居住者の方々の満足度の向上や地域への貢献などを確認できたとともに、有識者から、「まちづくり施策として大変意義深い」とのコメントもいただきました。短期間では効果を把握できないものもありますので、今後も効果把握を継続するとともに、知見や経験を活かし、拠点化施策の質の充実・向上を図っていききたいと思います。

賃貸住宅経営の現場では、課題や具体的な目標を、共有して、実施して、評価する、というPDCAサイクルを速く回す意識が定着してきたと感じます。その結果、家賃収入水準は、管理戸数が減少する中であっても、安定的に計画を達成しています。

地域の社会課題の解決に向け、都市再生では、官民と連携し、まちづくりのプロジェクトを積極的に進めました。コンパクトシティの実現、まちなかの回遊性向上に向け拠点整備を進めている新潟県長岡市の大手通坂之上町地区の市街地再開発事業で建築工事に着手したほか、神戸市では、市、JR西日本、URの三者で連携協定を締結し、人と公共交通優先の空間創出など神戸の玄関口としてふさわしいまちづくりとして、JR三ノ宮新駅ビル及び三宮周辺地区の再整備に関わることになりました。

第4期中期計画の折り返しと次期の経営戦略・事業展開の検討

令和4年度、第4期中期計画は4年目となりました。中期計画の目標達成に向け、引き続き各事業を着実に進めるとともに、今後の社会環境の変化や政策課題を想定しながら、次期中期計画を視野に入れ、次の経営戦略・事業展開を具体的に検討していく時期になったと考えています。各事業についてお話しします。

都市再生は、事業の特性上、その組成から完了まで時間がかかります。マネジメント上は、既に着手している事業についてその執行管理を徹底することと同時に、長期的な目線を持って次の事業組成に注力することが重要と考えています。今動いているものと今後動かしていくもの、全体のバランスをうまく取れるよう、限られた経営資源を最適かつ計画的に配分し、有効活用していきたいと思えます。

また、事業を組み立てる際は、都市機能の強化により、地域の課題をどう解決していくのかという視点が重要です。そのため、地方公共団体や地域の関係者の皆様と良好なパートナーシップを築き、関係者との調整の中で、各々が抱える課題を同時に解決する方策を検討していきたいと考えています。

例えば、広島市の基町相生通地区では、官民連携のリーディングプロジェクトとして、市街地再開発事業を進めて

こうした社会課題の解決に向けたURの事業活動は、マーケットからも評価いただき、第三者評価を得ながらソーシャルボンド、ソーシャルローンとして資金調達もしています。昨年は、日本初のESG50年債を発行しました。

このようにコロナ禍の影響を大きく受けることなく順調に経営を続けることができ、積極的な投資と営業活動による賃貸住宅の稼働率向上、都市再生や団地再生のプロジェクトの着実な実施等により、当期の純利益は239億円と、年度計画で掲げた173億円を上回ることができました。

有利子負債についても、キャッシュ・フローを着実に確保し、年度計画を上回る2,731億円を削減し、有利子負債総額は10兆円を切って9兆9,944億円となり、財務体質の改善を進めることができました。

いますが、地域経済のための高規格オフィスやホテルの整備、駐輪場や変電所といった都心インフラの更新、原爆ドーム周辺の景観の課題改善、公共空間を活用した賑わいと交流機能の強化など、このまちづくりにより様々な課題の同時解決を図っています。

大都市圏では、引き続き新橋・虎ノ門エリアや大阪のうめきたエリアなどで、民間事業者や地方公共団体とともに、都市の国際競争力の強化等に向けて大型プロジェクトを着実に推進していきます。また、日本橋横山町エリアでは、今ある建物の利活用や地域のまちづくりを担う人材の発掘、誘致など、中央区や地元まちづくり会社と連携し、地域資源を活かしながら段階的にエリアを改善していくまちづくりを試みていきます。

東日本大震災からの復興支援は、津波被災地域での受託事業は全て完了しましたが、整備した土地を如何に復興に役立てるかという観点から、引き続き土地利用推進の業務に関わることになりました。

一方、福島県の原子力災害被災地域では、これまで地元の3町(大熊町、双葉町、浪江町)と関係を構築しながら、ほとんど全ての面整備事業をURが行ってきましたが、福島の課題には、単にハード整備だけでなく、企業誘致や人が

戻る仕掛け、交流拠点の運営体制構築などが必要です。

地方都市再生・団地活性化・地域医療福祉拠点化といったURが培ってきたノウハウが生きる分野だと思えますので、国や被災地方公共団体と連携しながら、総合的に支援していきたいと思えます。

防災・災害対応支援に関しては、昨年の通常国会で流域治水関連法が改正され、地方公共団体からの委託に基づき防災集団移転促進事業を全国で実施することが可能となりました。これまでのまちづくりや、国等と連携した災害復旧・復興支援の活動等が評価された結果だと思えます。島根県の江の川水系では、すでに技術的支援も始めています。

国、地方公共団体、関係機関との連携に加え、UR内の事業分野間の連携をしっかりと行い、業務を効果的に行っていきたく考えています。

昨年6月、URが賃貸住宅の居住者に行ったアンケート調査では、コロナ禍の下、「家で過ごす時間」が増加した一方、「外出頻度」や「知人・友人とのコミュニケーション」が減少し、社会や人と接する機会が著しく減少しているとの結果が出ました。

この結果も踏まえると、賃貸住宅事業では、「住まい」の安全・安心を守るとともに、少子高齢化やコミュニティの希薄化などの社会課題に対応していくことがより重要になっています。

横浜市の洋光台団地では、建築家の隈研吾さんやクリエイティブディレクターの佐藤可士和さん等のお力を借りて、団地の良さである「集まって住むパワー」を最大化するとコンセプトの下、「団地の未来プロジェクト」を行っています。新たな発想による「建築」と、地域や居住者と連携した「活動」を掛け合わせ、団地の未来の住まい方と地域のあり方を創造するため、ウェルフェア、イベント、建物外観・屋外空間・共用部分の改修、テナントとの連携、コミュニティカフェなど様々な施策を進めています。

個々の施策には、それぞれの社会課題に対応する目的が

ありますが、「団地の活性化を通じて、地域の活性化を図る」という総合的なプロジェクトのビジョンを示すことで、UR賃貸住宅のブランディングに寄与するのではないかと期待しています。

また、UR賃貸住宅は、多くの団地において今後さらに高齢化が進むことから、建替え・改修等に係るコストなど、経営に与える影響を踏まえ、適切に対応していかなければなりません。この問題は、今後、日本の多くの集合住宅が抱えることになる問題でもあります。

空間やコミュニティといった団地の強みを活かしたブランディング、社会環境の変化やこれまでの経験を踏まえた団地再生への多様なアプローチ、国内でもトップクラスにある団地の長寿命化に係る技術・ノウハウの更なる活用など、様々な施策を今後も推進し、フロントランナーとして、ストックの再生に係る技術や、交流が自然に生まれるコミュニティの形を発信していくことは、社会課題の解決を担う政策実施機関としての重要な役割であると考えています。

海外展開支援業務では、昨年4月、シドニーにUR初の海外拠点となる事務所を設置し、州政府等との協働体制を強化したほか、本年1月には、インドネシア共和国のジャカルタ首都圏交通統合公社と鉄道交通を活かした都市開発に向けて協力覚書を締結するなど、着実に業務のフロンティアを広げているところです。渡航制限により対面での交渉が難しい中、昨年11月には、URがホストとして、アジアの住宅都市関係の公的機関とオンライン形式で会議を開催しました。オンラインであったため、非常に多数の関係者に会議を視聴いただくことができ、URの存在をPRすることもできました。



コロナ禍の下、業務の進め方には難しさもありますが、オンラインも十分活用しながら、工夫を重ねて、相手国、海外公的機関、民間企業と協議を進め、技術的支援や情報発信等を推進し、日本企業の参画機会の創出に向けた橋渡しの役割を果たしていきたいと思います。

財務活動については、引き続き円滑な資金調達に向けて、投資家の皆様にURの事業や財務の状況等について、丁寧にかつ積極的にご説明していくことが大切と考えています。動画配信を用いた投資家向け情報発信、地方公共団体とのエンゲージメントなど、積極的なIR活動を通じて投資家層を拡大し、資金調達の基盤強化を図っていききたいと思います。

有利子負債の削減は、削減計画を上回って着実に進んでいますが、中長期にわたり政策課題にコミットしていくための持続可能な経営基盤を確立していくには、有利子負債の削減とともに、賃貸住宅事業や都市再生事業で将来にわたって安定的な収益を確保するため、必要な投資も計画的に行っていく必要があります。

そのための原資として営業キャッシュ・フローの最大化に引き続き取り組みつつ、有利子負債の計画的な削減と将来を見据えた各事業での計画的な投資をバランス良く進めていきたいと思っています。

今後、事業を進める上で、重要となるのが環境への配慮、特に脱炭素への対応です。2050年までの脱炭素社会の実現、2030年度温室効果ガスの2013年度比46%削減目標に向け、すでに多くの企業や行政機関等が対応を進めています。またURを含む公的機関の住宅・建築物については、新築時のより高い省エネ基準への適合、計画的な省エネ改修の推進等の方針が政府から示されています。

URではこれまでも、まちづくりや住まいづくりで環境に配慮すべき視点を「環境配慮方針」として取りまとめ、各事業分野で省エネ等に取り組んできました。例えばUR賃貸住宅では、新築住宅は断熱等性能等級4を標準仕様として整備しているほか、既存住宅での複層ガラス化への改修、高効率給湯器への切り替えや共用部の照明器具のLED化を順次実施してきました。

脱炭素への対応は、今後益々重要性が高まるものと思われまます。URとしては、政府の方針を踏まえ、コストにも配慮しつ

つ、政策実施機関として求められる脱炭素への貢献をしていきたいと考えています。また、効果的な手段や技術を見極めていくためにも、民間事業者や地方公共団体の皆様とよく情報共有や連携をしていくことが大切であると考えています。

そしてもう一つ重要になるのが、DXの推進です。近年、一人一人の多様なニーズに対応可能なデジタル技術が急速に進化しています。URにおいても、これらの技術を活用し、より良いサービスの実現や業務の改善に努めていくことが重要と考えています。

URではすでに、お客様の利便性向上や業務の効率化を目的としたスマート技術の実証実験、賃貸住宅でのお客様サービス、設計及び維持管理におけるBIM・CIMなど、デジタル技術の活用や検討を進めています。加えて、職員のデジタルリテラシーの向上を図るため、研修や提案事業などの施策も始めています。

今年2月には、これまでの施策も踏まえ、DXを通じ、お客様サービス、業務プロセス、さらに組織文化・風土も変革し、お客様の満足や社会課題の解決に貢献していこうという、DXに向けたURの考え方、「DX推進方針」を策定し、公表しました。

今後はこの推進方針も踏まえ、ハード・ソフト両面での環境整備を進め、技術、業務、サービス等の革新が生まれる組織風土の醸成に努めたいと思います。

URでは、コロナ禍を契機とした新しい生活様式や環境負荷の低減等の社会課題に対し、AI・IoTなどデジタル先端技術を活用して対応する研究も進めています。

NTTドコモとの共同研究では、UR賃貸住宅にお住まいの方をモニターとして、自動運転・遠隔操作ロボットを活用した配送実証実験を行ったり、また、スマート技術を活用した住環境やサービスを研究する「Open Smart UR」の研究会では、民間企業67社に参加いただきながら、現在整備中の新しいモデル住戸において、体験入居を通じて各種データを取得・検証する実証実験を計画しています。

持続可能な未来の社会に向け、事業等で得た知見を積極的に情報発信していくとともに、研究機会の提供を通じ多様な主体との連携を一層進めていきたいと思っています。

多様な人材の育成、健康経営の推進

ESG経営の進展とともに、組織における無形資産の重要性は年々増していると思います。URでは、職員一人一人が能力を最大限に発揮し、効果的・効率的に業務を進めることにより生産性を高め、併せてコロナ禍等の有事における組織のレジリエンスも向上できるよう、人的資本への投資を重視しています。

IT環境や勤務に関する制度の整備により、時間と場所に捉われない働き方の環境は少しずつ整いました。業務の効率化や生産性の向上、さらに新しい発想や創造力の発揮が促進されるよう、引き続き整備を進めたいと思います。

また、e-ラーニング、外部研修など自己啓発を支援する

制度も引き続き拡充に努めているほか、令和3年度からは、職員の主体的なキャリア形成を支援するため、従来のジョブローテーションの仕組みに加え、特定の部署への配属希望者を社内で募集する社内公募制度を導入しました。職員が能力をより発揮できる機会の提供、チャレンジングな組織風土の醸成につながっていくことを期待しています。

職員一人一人が幸せを感じながら活き活きと働くことも大切と考えています。職員の健康の維持・増進に向け、人間ドックの補助、健康診断の二次検査受診推奨制度の導入、ストレスチェックなど、「健康経営」を推進しています。

内部統制の推進に向けた円滑なコミュニケーション

コロナ禍もあり、働く時間と場所の柔軟化を進める一方で、職員からは、職場での会話や相談の減少、指導機会の不足などの悩みを聞くこともありました。マネジメントを行う現場の管理職の負担が増しているとも聞きます。

内部統制やコンプライアンスの推進に必要なものは、健全な職場環境と円滑なコミュニケーションであると思います。課題を共有し、円滑なコミュニケーションを図りながら協働して解決を図る職場環境を醸成すること、健全な事業遂行や法令遵守の確保を図る上で必要不可欠な内部通報制度を的確に運用することなどが大切です。

このため、新しいグループウェアを活用したマネジメントの

工夫、レイアウト変更等によるコミュニケーションの取りやすい執務環境への改善を推進するとともに、コンプライアンス通報・相談窓口に寄せられる情報について、事実をしっかりと把握し、解決に当たっていききたいと思います。

私は、常日頃から役職員に向けて、URが持続可能な組織であり続けるために、「自立した健全な経営を持続すること」、「広範な社会的支持を受け続けること」、「コンプライアンス違反を起こさないこと」の3つを大事にしてほしいと話しています。こうした考えが役職員に正しく浸透することも内部統制の実践であると考え、引き続き、内部統制の活動を重視していきたいと思っています。

人が輝く都市の実現に向けて

昨年、UR内の永年勤続表彰の場で、職員の代表者から「(URは公団時代から)組織名称は変わったが、人の暮らしに向き合い、社会に貢献するというDNAは全く変わっていない。」という言葉を聞きました。改めて、この気持ちが私たちURで働く人間の原動力であると感じたとともに、職員達を大変頼もしく思いました。

今後どのような事業環境下にあっても、URのミッションで

ある「人が輝く都市」の実現に向け、役職員が志を高く持ちながら社会課題の解決に挑戦し続ける組織であり続けられるよう、心してこれからの組織の運営に当たってまいりたいと思います。

世界の都市間競争の激化、少子高齢化や地域経済の縮小、
災害対策などの社会課題

国際競争力強化、少子高齢化対策や地域経済の活性化、
まちの防災性向上などの国の政策ニーズ
(国土交通大臣が中期目標を策定) **P15-16**

URは、国の政策実施機関として60年以上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ていきます。

新たな社会課題の提起・政策へのフィードバック

インプット

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
<人的資本>

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
<知的資本>

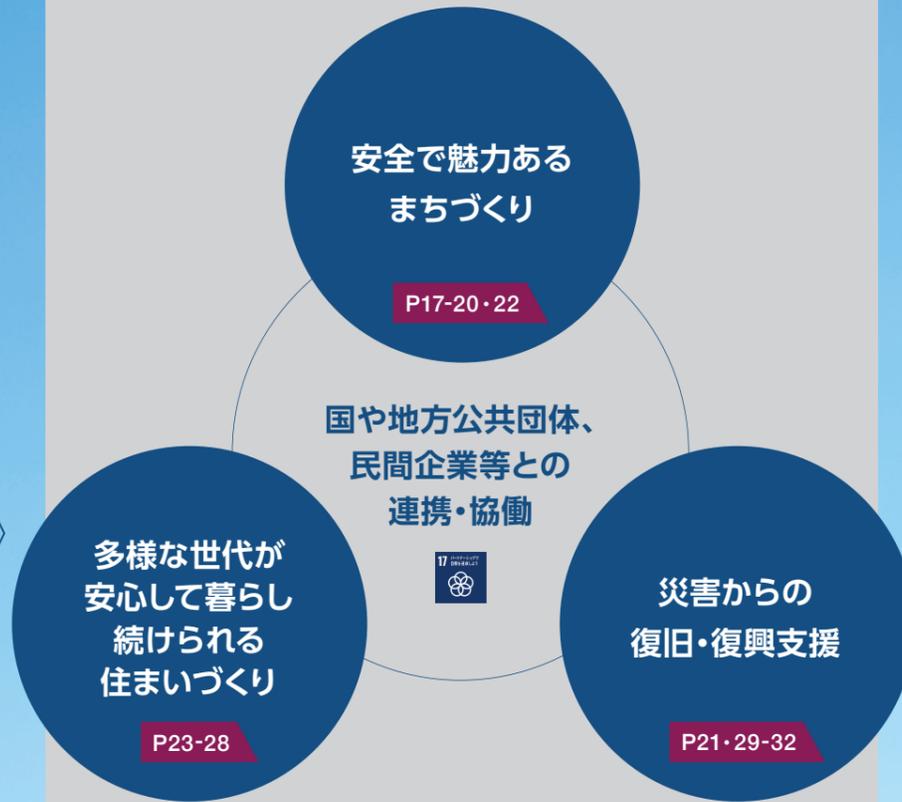
安心・安全で良好な
居住環境を備えた
約71万戸の賃貸住宅を
中心とする多様な資産
<製造資本>

公的機関としての
中立・公平性、
国や地方公共団体等との
パートナーシップ
<社会・関係資本>

長期・低利の財政融資資金、
ソーシャル・ファイナンス、
安定した家賃収入
<財務資本>

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
<自然資本>

中期計画に基づく政策の実施・貢献



事業活動を支えるガバナンス体制



P33-35

様々なフィールドで活躍できる人材の育成、
多様な働き方支えるダイバーシティの推進



P36-38

アウトプット

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

アウトカム

都市の国際競争力の強化と
地域経済の活性化



災害に強い
まちづくりの推進



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



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



人が輝く都市へ

更なる社会課題に対応するための資本へ

URは、これまでも人口減少、少子高齢化、東京一極集中という経済社会構造上の大きな課題や、巨大地震や気候変動に対応するための防災、減災、老朽化対策の必要性といった我が国が抱える社会的課題の解決に、まちづくりや住まいづくりを通じて貢献してきました。

これからも、事業活動や業務活動等を通じて、世界共通の目標であるSDGsにも貢献していきます。

以下に、主な内容と実績を紹介しています。

都市の国際競争力の強化と地域経済の活性化



安全かつ強靱なインフラ構築と持続可能なまちづくり

- ・都市再生事業中の地区 **84** 地区 (R3年度末時点)
- ・地方公共団体等とのまちづくりに関する協定の締結 **15** 主体 (R3年度実績)
- ・防災公園の整備と収容可能人数 **8.0** ha (R3年度実績)
- 30,347** 人 (R3年度中に整備した防災公園)

海外都市開発事業への民間企業の参入支援

- ・他国との協定・覚書の締結 **8** 件 (R3年度末時点)
- ・海外からの視察・研修等による受け入れ **134** か国・**14,633**名 (R3年末時点での累計)

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



高齢者や子育て世帯等が安心して暮らし続けられる環境の整備

- ・地域の医療福祉拠点化 **120** 団地 (R3年度末時点)
- ※大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象
- ・団地内の高齢者・子育て支援施設 **1,101** 件 (R3年度末時点)

環境にやさしく美しいまちなみの形成



地球温暖化対策の推進

- ・CO₂排出量の削減 (H25年度比) **31,600** トン (R3年度実績)
- ・UR賃貸住宅共用部照明のLED化 **75,586** 台 (R3年度実績)
- ・UR賃貸住宅への潜熱回収型給湯器の設置 **7,230** 戸 (R3年度実績)

災害に強いまちづくりの推進



東日本大震災からの復旧・復興支援

- ・応急仮設住宅用地の提供と支援要員等の派遣 **約 8** ha・**184** 人 (R3年度末までの累計)
- ・津波・原子力被災地の復興に係る整備 **28** 地区・**1,513** ha (R3年度末時点)
- ・災害公営住宅の整備 **86** 地区・**5,932** 戸 (R3年度末までの累計)

発災時の迅速・円滑な対応に向けた活動

- ・地方公共団体等とURとの関係構築 **45** 団体 (R1年度からの累計)
- ・地方公共団体等に対する啓発活動 **79** 回 (R1年度からの累計)

人々が安全・安心・快適に暮らせる住まいの整備



UR賃貸住宅における安全・安心・快適な暮らしの実現

- ・住棟ベースの耐震化率 **95.0%** (R3年度末時点)
- ・住戸のバリアフリー化率 **60.8%** (R3年度末時点)

事業活動を支えるガバナンス体制



適切な内部統制の推進

- ・内部統制に係るeラーニングの実施 **全職員対象 44** 回 (R3年度実績)
- ・内部統制関連研修の実施 **延べ 500** 人受講 (R3年度実績)

コンプライアンスの徹底・推進

- ・コンプライアンス研修の実施 **1,640** 人受講 (R3年度実績)
- ・官製談合防止研修の実施 **596** 人受講 (R3年度実績)

様々なフィールドで活躍できる人材の育成、多様な働き方支えるダイバーシティの推進



社会情勢の変化に対応できる人材の育成

- ・職種・階層別等研修の実施 **約 190** 件・延べ約 **7,600** 人受講 (R3年度実績)
- ・自己啓発支援として取得可能な資格 **約 80** 種類 (R3年度実績)

ダイバーシティ&インクルージョンや働き方改革の推進

- ・新規採用職員の女性比率 **47.4%** (R3年度入社)
- ・女性の管理職比率 **6.0%** (R4年4月1日時点)
- ・障害者実雇用率 **2.95%** (R3年6月1日時点)

URとは



パートナーシップ協定を締結し、町全体の復興支援を行った女川町中心部の現在の様子 (宮城県女川町)

都市再生事業

- 国際競争力と都市の魅力を高める都市再生の推進、地域経済の活性化やコンパクトシティの実現、密集市街地の改善や防災公園の整備によるまちの防災性向上等を通じた安全で魅力あるまちづくり
- 国や関係機関との災害対応に関する連携の強化と、これまで培ってきた災害からの復旧や復興の経験を活かした、地方公共団体等への技術継承や啓発活動の推進
- 国内での豊富な事業経験と、公的機関としての公平・中立な立場を活かし、国内・海外の政府機関等とも連携した、日本企業による都市開発事業の海外展開支援

賃貸住宅事業

- 団地を含めた地域の医療・福祉施設等を充実(地域医療福祉拠点化)させるほか、人々の交流を育む環境づくりによる豊かなコミュニティのある地域(ミクストコミュニティ)の実現
- 団地の役割・機能を多様化させ、地域に開かれた団地へ再生し、地域の魅力を高めるとともに、人々のふれあいや緑を大切に、安全・安心・快適なまちづくりの推進
- 多様化する住まいのニーズに対応し、地域の価値向上にも寄与する魅力ある賃貸住宅を供給し、世帯属性に左右されず、幅広い世代や多様な世帯が入居しやすい賃貸住宅の提供

震災復興支援事業

- 阪神・淡路大震災以降に培ってきた復旧・復興の経験を活かした、東日本大震災や熊本地震など、日本各地で発生した大規模災害からの復旧・復興の推進



1950年代の高度成長期から現代の超高齢社会まで。
60年以上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

1981  住宅・都市整備公団

1999  都市基盤整備公団

 独立行政法人
2004 都市再生機構
(UR都市機構)

1974  地域振興整備公団

昭和30年代
1955～1964

昭和40年代
1965～1974

昭和50年代
1975～1984

昭和から平成へ
1985～1994

平成7年～15年
1995～2003

平成16年
2004～

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)

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)

「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)

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、好立地を生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)

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)

「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。超高齢社会の到来、地方都市の中心市街地活性化、頻発する大規模災害など、複雑化する社会課題の解決に向け、都市再生の推進、ミクストコミュニティの実現、大規模災害からの復旧・復興等を推進し、持続可能な社会の実現に向けて貢献していきます。



うめきた2期地区外庭SQUARE「みどり」の実験場
(大阪市北区)



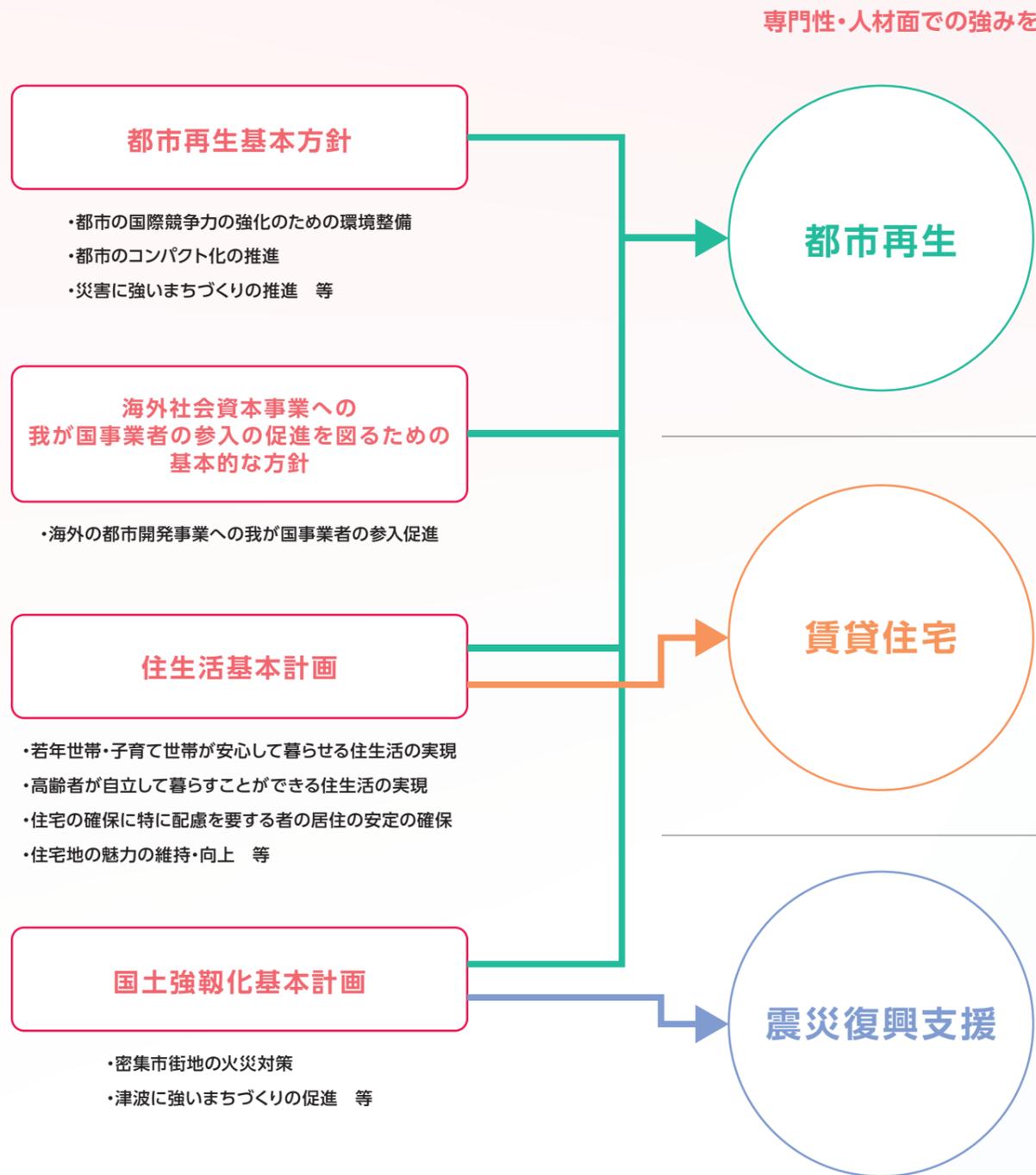
東日本大震災の復興支援
(女川駅)

政府方針を踏まえ、業務運営の効率化を図りつつ、自主的かつ自立的な経営のもと、URの専門性・人材面での強みを活かし、国の政策実施機関としての機能の最大化を図ることが求められています。

独立行政法人制度における中期目標管理法として、国土交通大臣から指示された中期目標に基づき、当該中期目標を達成するための中期計画を作成し、国土交通大臣の認可を受けます。

また、毎事業年度の開始前に、当該事業年度の年度計画を国土交通大臣に届け出ることとされています。

主な政府方針



主な役割と中期目標・中期計画（令和元～令和5年度）

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

- | | |
|------------------------------------|--|
| 1 都市政策上の課題解決に資する都市再生の推進 | <ul style="list-style-type: none"> ●コーディネート及び事業の実施地区数 330地区 ●都市再生事業等に係る民間建築投資誘発額 1兆8,000億円規模、経済波及効果 3兆6,000億円規模 |
| 2 災害からの復旧・復興支援 | <ul style="list-style-type: none"> ●URの働きかけによる啓発活動の実施回数 50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 |
| 3 都市開発の海外展開支援 | <ul style="list-style-type: none"> ●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間で締結した協定・覚書の件数 10件 |
| 1 多様な世代が安心して住み続けられる環境整備 | <ul style="list-style-type: none"> ●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団地を対象）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 |
| 2 持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進 | <ul style="list-style-type: none"> ●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 |
| 3 UR賃貸住宅における安全・安心・快適な暮らしの実現 | <ul style="list-style-type: none"> ●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 ●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 |
| 1 東日本大震災からの復興 | <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拠点整備事業の着実な実施、宅地等の引き渡しの完了 ●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、宅地等の引き渡しの完了 |

令和3年度計画についてはこちら → P51-52



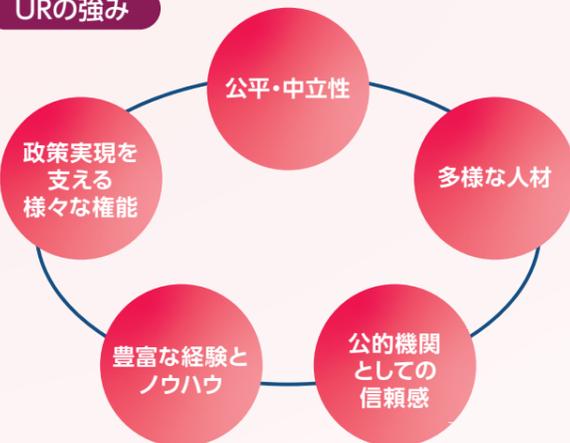
- ・都市政策上の課題解決に資する都市再生の推進
- ・災害からの復旧・復興支援
- ・都市開発の海外展開支援

政策実施機関としての強み

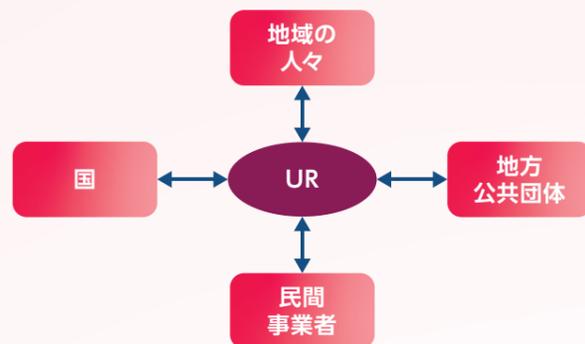
政策課題の解決に向けた事業を推進するにあたっては、政策的意義が高いものの事業エリアが広範なものや、関係権利者が多く利害関係の調整が難しいもの、事業期間が長期にわたるものなど、事業の収益性や事業規模の観点から民間事業者単独では実施することが難しい、また、地方公共団体だけでは事業を進めるための経験や人手が不足しているというケースがあります。

このようなケースにおいて、URでは、次の5つの独自の強みを存分に活かし、多様な連携主体との協働により、国の政策実施機関として都市再生を推進しています。

URの強み



多様な連携主体



事業を通じた政策課題・社会課題の解決と価値創造

上記の独自の強みを活かし、都市の魅力向上や防災性の向上、海外からの投資を呼び込むための都市の競争力強化、コンパクトシティの実現による地域経済の活性化など、まちづくりを通じて、政策目的の推進を図るとともに、様々な価値を創出し、持続可能な社会の実現に貢献していきます。

都市の国際競争力と魅力を高める都市の再生

国際的な都市間競争の激化に対応し、都市の国際競争力の強化と魅力の向上を図るため、国際都市に向けた環境整備や交通インフラの整備等、今後の日本経済の基盤確立に必要な国家的プロジェクトや、都市の魅力向上に資するプロジェクトに積極的に関与しています。

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

持続可能な都市経営を実現するため、多様な主体と連携し、観光・産業・子育て・福祉・環境等地域の特性や資源を活かしながら、広域的な視点でのまちづくりを支援しています。

防災性向上による安全・安心なまちづくり

災害時に大きな被害が想定される密集市街地において、ステークホルダーとの適切な連携・役割分担のもと、密集市街地の整備改善のための総合的な支援を実施しています。また、防災公園の整備等により、都市の防災性の向上や減災対策を推進しています。

事例紹介 コモレ四谷(東京都新宿区)

当プロジェクトでは、東京の中心に位置する四谷エリアにて、URが市街地再開発事業の施行者として、官公民の合意形成を図り、令和2年1月に建物竣工に至りました。

■ 業務機能整備による地域の新たな魅力の創出

東京の中心に位置する四谷エリアにおいて、これまで無かった高機能・大型オフィスを供給し、地域の新たな魅力の創出を実現しました。

■ 都心部再開発事業において希少な大規模グリーンインフラの構築

敷地全体に基準の1.5倍以上の大規模な緑地空間を整備し、都心の高層タワーでありながら緑に包まれた空間を創出。江戸城外堀と連続したみどりの都市景観を形成しています。

■ 地域の防災拠点となる広場空間の整備

地域の防災拠点としての機能を備える広場を配置しました。



航空写真



コモレビの広場
防災機能を備えた、地域の方々の憩いと賑わいの場を整備(撮影:泉大吾)

事例紹介 日本橋横山町・馬喰町問屋街地区(東京都中央区)

■ 地元住民・プレーヤーと共に段階的なエリア価値向上を実現

当地区では中央区や地元街づくり会社からの要請を受けて、土地・建物の取得・活用やまちづくりを担う多様な人材の誘致・育成、地区PR用HPの開設などを行っています。

中長期的・連鎖的に事業を実施することによる段階的なエリア価値向上を本格的に目指して、物件を長期的に保有、利活用。多様な人材を呼び育成する仕組みづくりを行うことで、地域の拠点の形成や持続可能性確保を推進していきます。



既存建物を改修し、様々な活動の場として活用



+PLUS LOBBY
民間事業者が運営する交流&イベントスペース。様々なイベントが開催され人々が座って語り合える空間を創出

事例紹介

もとまちあいどおり
基町相生通地区(広島県広島市)

完成イメージ(今後、変更となる可能性があります)

当地区が位置する特定都市再生緊急整備地域「広島都心地域」(紙屋町・八丁堀地区)は、都市機能の充実・強化が求められています。

URは、広島市や地権者と連携・協力して市街地再開発事業を推進し、紙屋町・八丁堀地区の活性化に向け、賑わいのあるまちの形成を目指していきます。

■ 都市機能の強化にとどまらない、まちの課題解消を通じた市が目指すまちづくりの実現

高規格オフィスや良質なホテルの整備による都市機能の強化に加え、景観改善やインフラ更新といったまちの課題を解消することで、市が目指すまちづくりを官民共同で実現します。

原爆ドーム周辺の景観の改善

広島商工会議所の移転に伴い、世界遺産である原爆ドームの周辺にふさわしい景観形成の実現に寄与します。



広島商工会議所の移転イメージ

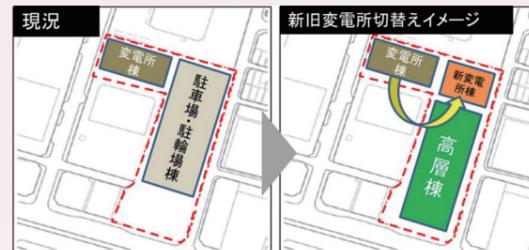


原爆ドーム周辺の景観(現況)

都心インフラを機能中断することなく更新

中国電力ネットワーク(株)の既存変電所を、地域の電力供給の基幹施設としての機能を中断させることなく、事業区域内に直接移転します。

併せて、老朽化した市営駐輪場も更新します。



機能中断せずに変電所を移転(イメージ図)

公共空間の整備を通じたにぎわいと交流機能の強化

道路空間と一体的な利用が可能なオープンスペースを提供し、相生通りの沿道空間形成の先導的役割を果たすとともに、地域のエリアマネジメント団体等と連携しながら、多様な地域活動によるにぎわいと交流の機会を創出します。

広島市長
松井 一貴氏

本市では、広島駅周辺地区と紙屋町・八丁堀地区を東西の核とする「楕円形の都心づくり」を進めており、当地区の再開発事業は、都心活性化のリーディングプロジェクトとして推進しているところです。

URのコーディネーターもあり、令和3年度には市街地再開発事業等の都市計画決定を行うことができました。引き続き、関係者一丸となって本事業を着実に推進し、国際平和文化都市にふさわしい都市空間の形成を目指してまいります。

事例紹介

やまとがわ さがん
大和川左岸エリア(大阪府堺市)

■ 国家的プロジェクトと一体化した安全・安心なまちづくり

大和川は過去に何度も洪水をおこしているため、河川沿いは防災性の向上が求められています。大和川左岸エリアでは、国の都市再生プロジェクトである高規格堤防整備と阪神高速大和川線整備が行われてきました。

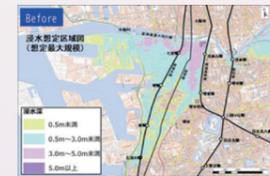
URは当エリアの整備に初期段階から参画し、土地区画整理事業の施行や、小規模住宅が密集するまちの防災性向上と生活再建に取り組んでいます。高規格堤防と一体化した安全・安心まちづくりを通じて、堺市の減災・防災に寄与します。



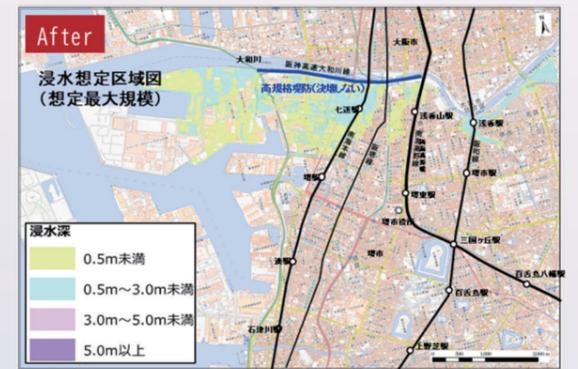
平成19年地理院地図



令和3年12月UR撮影



	Before	After
浸水面積	約1,030ha	約460ha
浸水人口	約79,000人	約17,000人



浸水想定区域図(出展:国河川提供資料)

※大和川左岸・南海高野線より下流で破堤した想定と比較(高規格堤防は破堤しないと仮定し、その上流及び下流で破堤すると想定)

事例紹介

あま
安満遺跡公園(大阪府高槻市)

■ 史跡事業と一体となった防災公園の整備

当地区では、弥生時代の環濠集落跡を含む遺跡を保存・活用する史跡事業と一体となって防災公園を整備しました。

災害時における広域避難地としての防災機能だけでなく、パークセンターや全天候型の子ども遊び施設などを導入し、人々が集まる賑わい空間を創出しました。

■ ハーフメイドの公園づくりの実践

時代やニーズに合わせて成長し続ける公園にするため、ハーフメイドエリアを設定し、市民とともに育てつづける公園づくりを実践しています。



来園者で賑わう様子



人工芝の大屋根広場



歴史拠点施設



全景



災害からの復旧・復興支援

災害対策基本法における指定公共機関であるURは、南海トラフ地震や首都直下地震、豪雨災害といった自然災害の発生リスク、また発災時に災害対応を担う地方公共団体職員の減少といった社会的な課題を踏まえ、平時から国や地方公共団体、関係機関と災害からの速やかな復旧に向けた関係づくりを進めるとともに、東日本大震災における支援経験等を活かして、事前防災や復旧・復興に係る啓発活動を実施しています。

また、発災時には速やかに情報収集を行い、国等の要請に応じた被災地への職員派遣や被災された方々へのUR賃貸住宅の提供等、被災地に寄り添った支援を実施しています。

■ 頻発化・激甚化する水害への対応

令和元年東日本台風において甚大な被害を受けた長野県佐久地域で実施した「災害復旧工事マネジメント業務^{*}」について、令和3年度には国や有識者を交えた勉強会を設置し、当業務の効果や留意点を整理しました。

当勉強会の成果を踏まえ、災害復旧支援の効率的・効果的な実施に向けた地方公共団体への啓発に努めてまいります。

^{*}当該地域における災害復旧工事の効率的・効果的な執行及び早期完了を目的に、16機関におよぶ発注機関とその機関が発注する同時かつ複合的に実施される災害復旧工事を横断的に調整するため、長野県建設部、公益財団法人長野県建設技術センター及びURが連携して実施

■ 令和3年7月1日からの大雨、令和3年8月の大雨及び令和4年福島県沖を震源とする地震における支援

上記の災害において、内閣府の要請に基づき、被災した11県^{*1}における住家の被害認定調査業務に関する市町村職員向け説明会において概要や留意点の説明等を行うとともに、2県^{*2}に対して調査計画の策定支援を行いました(職員延べ30人・日)。

特に大規模な土石流災害が発生した静岡県熱海市に対しては、市役所に職員を派遣して調査計画の策定支援を実施し、熱海市長からお礼状を受領しました。

^{*1} 静岡県、広島県、鹿児島県、鳥取県、島根県、福岡県、長野県、岐阜県、佐賀県、福島県、宮城県 ^{*2} 静岡県、佐賀県



「住家の被害認定業務支援に関する連携協定」締結
(右:武田内閣府特命担当大臣(防災)(当時)、左:中島UR理事長)



住家の被害認定業務の調査計画策定に係る県・市・内閣府打合せ(静岡県熱海市)

事例紹介

東日本大震災における復興支援経験を通じて得られた経験・教訓の伝承

URは東日本大震災における復興支援経験を踏まえ、これらの貴重な教訓を広く伝承し、将来の災害への備えに資することを目的として、国等が主催する防災イベントや地方公共団体が参加する会議など、様々な場面で講演等を行っています。

■ ぼうさいこくたい2021(令和3年11月6日)

内閣府等が主催する国内最大級の防災イベントにおいて、実際に支援を経験したUR職員と学識経験者によるパネルディスカッションを実施しました。地方公共団体職員をはじめとして100名以上が参加し、参加者からは「具体的な経験に基づく説明が非常に分かりやすかった」等の声をいただきました。



URブースで説明を受ける、二之湯内閣府特命担当大臣(防災)、逢増岩手県知事、野田釜石市長ほか



URの技術的支援に対して江の川流域治水推進室から感謝状を受領

事例紹介

江の川^{*1}流域における流域治水への関与

流域治水関連法が整備され、防集法^{*2}と機構法の改正により、URは地方公共団体からの委託に基づき、防災集団移転促進事業を実施することが可能となりました。

過去に多くの洪水被害が発生している江の川流域において、東日本大震災の復興支援やまちづくりの実績を踏まえ、令和3年4月に江の川流域治水推進室と覚書を締結し、河川整備とまちづくりの一体的な推進に向けた支援を実施しています。本支援を通して、江の川中下流域において国、県、流域市町は「治水とまちづくり連携計画(江の川中下流域マスタープラン)」を、全国に先駆けて策定・公表しました。^{*1} 中国山地を貫流し、広島・島根の2県をまたぐ中国地方最大の河川
^{*2} 防災のための集団移転促進事業に係る国の財政上の特別措置等に関する法律

都市開発の海外展開支援

新興国を中心とする世界の旺盛なインフラ需要を取り込むことは日本の重要な成長戦略の一つであり、海外社会資本事業への我が国事業者の参入促進を強力に推進するべく、平成30年に「海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進に関する法律(海外インフラ展開法)」が施行されました。

同法により国土交通大臣が定める基本的な方針に従って、公的機関としてこれまで蓄積してきた都市開発のノウハウ等を活かして、国内外の関係府省や政府関係機関、民間事業者との連携を推進し、我が国事業者の円滑な参入に資する調査、調整及び技術提供を行っていきます。

具体的には、民間企業単独での参入が困難な大規模都市開発事業等について、国内外での関係機関との関係構築・連携を図りながら、相手国の都市開発プロジェクトの動向把握に努め、調査業務や地区開発マスタープラン策定等の計画策定支援を行うこと等が挙げられます。また、我が国事業者等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やそのために必要な情報収集及び人材の確保・育成を図ることとしています。

■ 支援の更なる推進・拡大

令和3年度は、これまで覚書を交換しているオーストラリア、中国、タイ、インドネシアと、また新たな相手国及び政府機関に対してウェブ会議等の手段を活用し、引き続き渡航制限があるなかで業務・協議を継続しながら、支援を進めた結果、インドネシア(ジャカルタ首都圏交通統合公社)、カンボジア(経済財政省)において、新たな覚書を交換することとなりました。また、オーストラリアにおいては令和3年4月に、URとしては初となる海外事務所をシドニーに設置し、現地州政府等との協働体制を強化するとともに、豪州におけるスマートシティプロジェクト等の大規模開発案件にも積極的に関与していきながら、日本企業の参入促進に向けた環境整備を進めました。

事例紹介

西シドニー地区

URは平成30年11月に州政府と覚書を交換し、令和元年10月に州政府傘下のウェスタン・パークランド・シティ公社(WPCA:Western Parkland City Authority)とアドバイザー契約を締結。令和8年開業予定の西シドニー新空港とその周辺地域の大規模都市開発や公共交通指向型都市開発に関する知見を活かした計画策定に関する技術的助言の提供及び日本企業の参画促進に向けた橋渡しや情報発信等を支援しています。



エアトロポリスコア地区のイメージパース(WPCA HPより)

■ 海外の公的機関との交流・情報発信

(「第25回アジア住宅都市関係公的機関会議」初めてオンラインで開催:令和3年11月30日)

当会議は、日本(UR)側の発意提案により、平成7年から韓国、香港、シンガポールにおける住宅都市関係の公的機関が持回りにより開催しており、今回、節目の25回目を迎えました。今回のホストであるURは、新型コロナウイルスの世界的な感染の影響により、渡航、対面での会議開催が困難な状況を踏まえ、初めてオンライン方式により開催しました。

今回は、「誰もが住み続けられるまちづくり」をメインテーマに、コロナ禍の状況やSDGsを意識した各機関での取組などについて、それぞれ発表を行いました。

URからは横浜市洋台団地における「団地の未来プロジェクト」とUR賃貸住宅におけるグリーンインフラの取組をご紹介しました。URが主催する本格的な国際会議を全面的にオンライン方式で実施する初めての試みでしたが、オンライン会議の特性を活かして各参加機関において出席者以外の者の同時視聴が可能となったことで、参加機関合計で約100名が参加、聴講する会議となり、参加機関における知見共有や今後の人材育成にも資する情報を提供する機会となりました。



4機関代表による記念撮影



賃貸住宅

～多様な世代が安心して暮らし続けられる住まいづくり～

URの役割

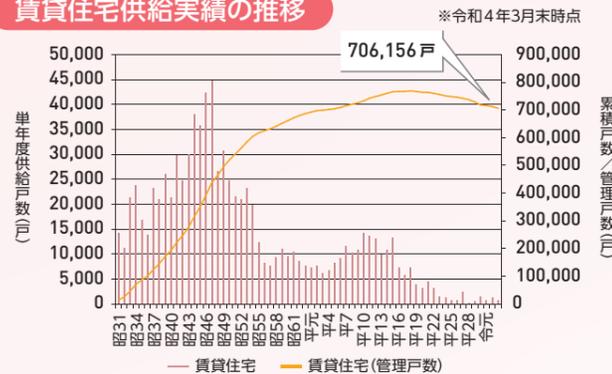
- ・多様な世代が安心して住み続けられる環境整備
- ・持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進
- ・UR賃貸住宅における安全・安心・快適な暮らしの実現

政策実施機関としての強み

昭和30年に設立された日本住宅公団がその翌年に建設した金岡団地(大阪府堺市)をはじめとして、大都市圏を中心に60年以上にわたって時代の要請に対応した賃貸住宅の供給・管理を行ってきました。

現在は、独立行政法人として、約1,500団地・約71万戸のUR賃貸住宅を独自に管理・経営するとともに、住宅セーフティネットとしての役割の充実を図るなど政策的役割を果たすため、URが保有する賃貸住宅等の資源を有効に活用しながら、「多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち(ミクストコミュニティ)」の実現を目指して、新しい価値の創造を図っています。

賃貸住宅供給実績の推移



UR賃貸住宅の分布

	団地数	戸数
首都圏(東京・神奈川・千葉・埼玉・茨城)	763	401,112
中部圏(愛知・静岡・岐阜・三重)	113	50,496
近畿圏(大阪・兵庫・京都・滋賀・奈良・和歌山)	389	199,240
九州圏(福岡・長崎・熊本・鹿児島)	149	44,749
その他	45	10,559
計	1459	706,156

多様なライフスタイルの提案

前身の公団時代に、DK(ダイニングキッチン)間取りの供給により食寝分離を国内に広め、現在では「UR賃貸住宅」としてファミリー向けを中心に多様な間取りを展開し、建替えやリノベーション等により多様化するニーズへの対応と賃貸住宅ストックの価値向上を図っています。

特に、他社と連携して行うリノベーションでは、これまで展開してきた住戸のほか、共用部や屋外空間など他の領域にも広げることでUR賃貸住宅の価値をさらに向上させ、多様な世代に新たな生活スタイルを提案しています。



連根団地のダイニングキッチン(東京都板橋区)



他社との連携事例: MUJI × UR 団地リノベーションプロジェクト
志徳団地(福岡県北九州市小倉南区)
(<https://www.ur-net.go.jp/chintai/muji/>)

国の政策実施機関としての役割の充実

UR賃貸住宅の管理等を通じて経営基盤を安定化させつつ、住宅セーフティネットとしての役割の充実や団地屋外空間の活用による団地を含めた地域の活性化など、政策的役割を持続的に果たしていきます。

■ 住宅セーフティネットとしての機能

UR賃貸住宅は、世帯の属性(高齢者、障がい者、子育て世帯等)により入居を拒むことはなく、入居にあたっては保証人を不要としています。また、地方公共団体等の地域関係者との連携・協力のもと、団地内だけでなく、地域に必要な医療・福祉等の施設・サービスの誘致や整備等を行い、団地やその周辺地域で安心して健やかに住み続けられる地域医療福祉拠点化団地の形成を推進しています。このほか、高齢者・子育て世帯向け住宅を供給する等の施策を通じて、公的賃貸住宅として、公営住宅等とともに住宅の確保に配慮が必要な方々の居住の安定を図る上で重要な役割の一つを担っています。

■ UR賃貸住宅の管理・営業体制

約130万人のお客様が暮らす団地の安全・安心・快適を支える管理体制として、グループ会社(株式会社URコミュニティ)が運営する「住まいセンター」を全国に27か所設置しています。住まいセンターは、日常の修繕や清掃、設備の法定点検等に必要の体制の構築や監理、お客様からのお問い合わせへの対応等を担っています。

団地の共用部清掃では、最大週6日の実施体制で清掃員が建物の廊下や階段、エントランス、屋外の通路や緑地等の清掃を実施し、また団地内で事故等を発見した場合には通報等初期対応の役割も担っています。

また、一定規模以上の団地には、お客様からのお問い合わせや各種申請の窓口として「管理サービス事務所」を設ける等きめ細かな管理体制を構築しています。

さらに、地域医療福祉拠点化団地には、「生活支援アドバイザー」を配置し、高齢者からの各種ご相談受付や社会参加のきっかけにもなるイベント等を実施しています。

入居をご希望のお客様に対しては、「UR営業センター」、「UR賃貸ショップ」、「UR現地案内所」を展開し、皆様のお部屋探しをお手伝いしています。UR賃貸住宅はURの自社管理物件であるため、「UR営業センター」、「UR賃貸ショップ」では、エリアを跨いだ営業体制で物件の立地にかかわらずお客様の御都合に合わせた店舗でのお部屋探しが可能です。



生活支援アドバイザー



UR新宿営業センター

住まいセンター

全国 **27** か所

管理サービス事務所

全国 **747** か所

生活支援アドバイザー

全国 **220** か所

UR営業センター

全国 **33** か所

UR賃貸ショップ

全国 **81** か所

UR現地案内所

全国 **76** か所

事業を通じた政策課題・社会課題の解決と価値創造

「新しい生活様式」の実現に向けて

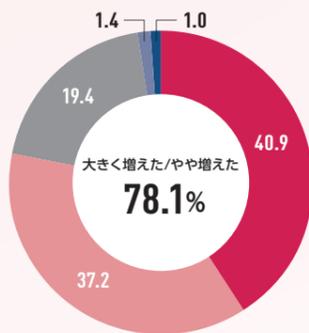
URは、コロナ禍においても、住まいのライフラインを預かる事業者として、お客様と業務従事者の健康・感染拡大防止に最大限配慮しながら、お客様との窓口である住まいセンター、管理サービス事務所、営業センターの営業継続や安全・安心に欠かせない修繕等をお客様へ理解・協力を求めながら適切に実施することで、「お客様の日常生活のサポート」及び「新たなお客様への住宅の提供」を行っています。

また、コロナ禍における住環境の変化等を適切に把握し、Withコロナ・Afterコロナにおける“新しい生活様式”に対応した住環境の提供に努めています。

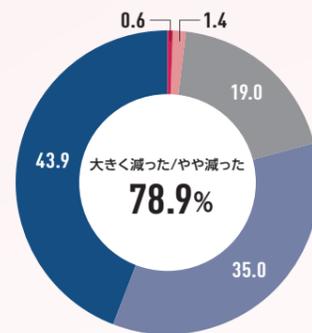
「URでPontaアンケート調査」～コロナ禍における住環境の意識・行動変化について～

※「URでPonta」アンケート調査結果より(令和3年6月11日～6月20日実施。有効回答数15,100人。)

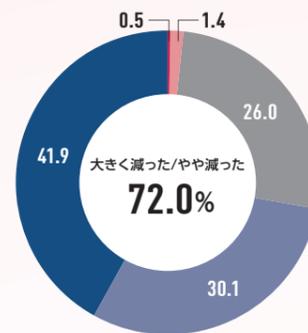
家で過ごす時間



外出頻度



知人・友人とのコミュニケーション



■ 大きく増えた ■ やや増えた ■ 変わらない ■ やや減った ■ 大きく減った

コロナ禍において、様々な制限により外出が抑制され、日常生活の変化により、「家で過ごす時間」が増加した一方、「外出頻度」や「知人・友人とのコミュニケーション」が減少し、社会や人と接する機会が著しく減少。

社会や人とつながるための新たな仕掛けや環境づくりにより、コミュニティの醸成が求められる

団地の屋外空間を活用したイベントの開催

URのグループ会社や民間事業者等と連携し、広場や公園等の豊かな屋外空間を活用した、マルシェやアクティビティなどのイベントを開催し、団地を含めた地域の活性化及び団地の価値向上に努めています。



阪神電鉄と連携し、赤銅車を団地の広場に設置
武庫川団地(兵庫県西宮市)

持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進

主に管理開始から40年を超える団地について、お住まいの方の居住の安定に配慮しながら、地域及び団地ごとの特性に応じた、団地の再生を進めています。団地の建替えや集約化を行って生まれた整備敷地等には、医療、福祉、防災、交流、賑わい等の地域に求められる施設を誘致し、団地だけでなく、地域の魅力や価値を高めています。

事例紹介 奈良学園前・鶴舞団地(奈良県奈良市)

UR賃貸住宅を建替えるとともに、整備敷地を活用し、病院などの施設や、分譲住宅の誘致を行うなど、団地を核とした地域の価値向上を図っています。

また、緑豊かな広場や緑道の整備をはじめとするウォーカブルなまちづくりを進めることにより、地域にお住まいの方が生き生きと健康に暮らせる住環境を実現しています。



西奈良中央病院



奈良市二名地域包括支援センター



サービス付き高齢者向け住宅
(チャームスイート奈良学園前)



緑豊かな団地内の広場

■ 地域に安心して暮らし続けられるための施設の誘致

整備敷地には、地域にお住まいの方が安心して住み続けられるよう、地域医療の中核となる総合病院や地域包括支援センター、サービス付き高齢者向け住宅を誘致しました。令和3年9月にオープンしたサービス付き高齢者向け住宅では、地域と連携し、朝の体操、絵画展、認知症カフェなど、入居者だけでなく周辺にお住まいの方も対象とした高齢者向けのイベントなども行う予定です。これらの医療福祉施設等の誘致によって、団地の周辺地域も含めた、地域の医療福祉機能が強化されました。

■ 地域の多世代コミュニティ形成・活性化

少子高齢化等の地域課題に対応した地域コミュニティの形成及びその活動の活性化に資するとともに、教育研究の効果を向上させることを目的として、帝塚山大学と「帝塚山大学と都市再生機構との包括連携・協力に関する協定」を締結しています。



帝塚山大学現代生活学部 学部長
辻川 ひとみ氏

帝塚山大学では「実学の帝塚山大学」をスローガンとし、教員と学生が一緒になって様々な地域連携プロジェクトを進めています。令和3年6月、整備敷地を譲り受けられた民間事業者による供給予定の住宅地の集会所の活用やあり方についてプレゼンテーションをさせていただきました。参加者は100名を超え、学生・民間事業者の間で活発な意見が交わされました。団地周辺に多世代が集うコミュニティ形成のきっかけになればと思います。また、若い学生世代が実学としてまちづくりを体験し、豊かな成熟したまちと共に考え行動することでまちの魅力が高まることを希望します。

今後も、子育て、福祉や健康としたテーマでともに連携し協力的な取り組みを共に推進していくことを合わせてお願い申し上げます。



学生によるプレゼンテーションの様子

新たなコミュニティ創出を団地から

急速に進む少子高齢化やコミュニティの希薄化といった社会課題に対応するため、現在237団地において、「地域医療福祉拠点化」を進めています。気軽に参加できるイベントの開催や住民活動の支援などを通じ、世代の壁を越えた交流が自然に生まれる「ミクストコミュニティ」を育むきっかけづくりに力を注いでいます。

「団地の未来」プロジェクト @ 洋光台北・中央・西団地 (神奈川県横浜市磯子区)

団地の良さである「集まって住むパワー」を最大化するというコンセプトのもと、新たな発想による「建築」と地域や居住者と連携した「活動」を掛け合わせるという新しい視点に基づき、団地の未来の住まい方と地域のあり方を創造し続けています。



洋光台北団地第一集会所に隣接する屋外広場と住棟ファサードのトータルリニューアルを実施。広場は柵や段差をなくし芝生を敷くことにより誰もが使いやすいオープンで気持ちの良い屋外空間に生まれ変わりました。

洋光台北団地第一集会所のリニューアルを実施。コミュニティカフェを併設し団地居住者以外も立ち寄れる場所として賑わいを見せています。コミュニティカフェには「団地のライブラリー」も併設しています。



団地の未来

The Future of Housing Complex Project



洋光台駅前にある洋光台中央団地の広場をリニューアル。底を2階の高さに設置し、天井が高く開放的な縁側空間を作り出しました。また、新設した2階デッキにはエリアマネジメントの担い手として地域の情報収集・発信拠点の役割を担う「まちまど」が開設されています。さらに、広場では、ハロウィンイベント（洋光台まちづくり協議会主催）やクラフトマルシェ祭（株式会社新都市ライフホールディングス主催）など、様々なイベントが開催され、団地内外から多くの方が来場されています。

地域関係者の声



磯子区連合町内会長
会長 三上勇夫さん

（団地の未来プロジェクトが始まり、広場改修などが行われたことで）自治会のイベントやいろんな活動が非常にやりやすくしてもらったと思っています。

芝生広場になったことで子供の遊びが変わりました。最近土曜日や休みになると芝生広場の木の台の上から子どもたちが手作りの飛行機を飛ばしたり、裸足で遊んでいる様子をお母さん方が見守っている風景をよく見かけます。これは、芝生だからできること。子どもを撮影する家族の姿もよく見かけ、画になる風景がものすごく増えたと感じています。雪が降った時の雪景色は最たるもので、広場には雪だるまがたくさん並んでいました。

さらに、居住者以外の方からも芝生広場を使わせてほしい、子ども遊びなどをやりたい、などの声をよく聞くようになりました。

URが団地の空間を誰もが使いやすいよう改修したことで、洋光台地域の活性化につながっており、「団地の未来」プロジェクトによってUR団地のパワーが地域に伝わりまち全体が活気づいてきていると感じます。例えば、南の旧UR分譲団地の集会所も改修されるなど、新たな形でコミュニティの場づくりが広がりつつあり、団地の未来プロジェクトの波及効果だと思っています。

こういった流れは、URが様々な取組みを進めて地域を盛り上げた結果であり、今後ますますコミュニティづくりが進むことを期待しています。



政策実施機関としての強み

東日本大震災は、津波による被災範囲が広範で多くの市町村にまたがったこと、原子力災害という未曾有の被害が生じたことから、地元の被災地方公共団体のみでは復興まちづくりを進めることは難しい状況でした。

URは、東日本大震災復興特別区域法等に基づく被災地方公共団体からの委託により、国や被災地方公共団体とのパートナーシップによる役割分担のもと、これまでのニュータウン開発や賃貸住宅事業により長年培ってきた「まちづくり」や「住宅」に係るノウハウと、阪神・淡路大震災や新潟中越沖地震等の復興支援に携わってきた経験を存分に活かすことで、被災地の復興支援を進めています。

事業を通じた政策課題・社会課題の解決と価値創造

東日本大震災における復旧・復興に係る支援

平成23年3月11日に発生した東日本大震災の発災直後から、復旧支援として、UR賃貸住宅延べ970戸や応急仮設住宅用地約8haを提供するとともに、応急仮設住宅支援要員など延べ184人の技術職員の派遣を行いました。

また、同年4月からは、岩手県、宮城県、福島県下の20の被災公共団体に延べ70人の技術職員を派遣し、復興計画策定などの技術支援を行いました。

更に、平成24年1月より、26の被災公共団体と協定等を締結し、盛岡・仙台・いわきの3つの都市に震災復興支援本部、沿岸部には15市町に現地事務所を設置し、最大460人体制で、津波被災地域の復興市街地1,314ha及び福島原子力災害被災地域の復興拠点199haの整備、災害公営住宅5,932戸の建設等を行い、復興まちづくりを支援しています。

1 福島原子力災害被災地域における復興支援

復興庁・国土交通省との連携のもと、避難者の方が帰町できる環境の実現に向け、大熊町、双葉町、浪江町の3町において帰還困難区域内も含む復興拠点整備の事業を着実に推進しています。

さらに、公的施設等の建築物整備事業支援、にぎわい形成・産業創出、まちづくりの担い手の確保、福祉施設の運営体制の構築などの地域再生支援にも取り組み、ハードとソフトの両面から被災地域を支援しています。



双葉駅の様子

2 津波被災地域における復興支援

復興市街地整備

被災地方公共団体からの委託により、土地区画整理事業等による被災市街地の高上げや、高台新市街地の整備を実施しました。令和4年度以降においても沿岸被災地域の土地活用を推進するため、復興庁や県と連携を図りながら、調査、調整及び技術の提供に関する支援を実施しています。



女川駅前「シーパルピア女川」

災害公営住宅整備

被災地方公共団体からの要請により、住まいを失われた方々のための公営住宅を建設しました。



山田中央団地(岩手県山田町)

福島原子力災害被災地域における支援事例 大川原地区(福島県 大熊町)

原子力災害の被害を受けた大熊町では、平成27年3月に「大熊町第二次復興計画」を策定し、避難指示区域のうち、居住制限区域であった大川原地区を、帰還後の新たな復興拠点と位置づけ、整備を進めることにしました。

URは当計画に基づき、大熊町から大川原地区の復興拠点整備を受託。整備が完了した土地を段階的に町へ引き渡し、施設等の建築工事とも調整を行いながら、早期の住宅・施設の立地を図りました。また、町役場新庁舎整備の建築物整備事業支援や、公営住宅の基本計画策定、「交通まちづくりビジョン」の具現化支援をはじめとした地域再生支援も実施し、ハードとソフトの両面で支援を行いました。

平成31年4月に、当地区を含む居住制限区域と避難指示解除準備区域は解除され、これに合わせて新しい町役場庁舎で、令和元年5月から業務が開始。その後も公営住宅・福島再生賃貸住宅が整備され、同年6月から入居が始まりました。また、令和2年4月には福祉関連施設、また、令和3年10月には交流ゾーン(商業・交流・宿泊温浴施設)がグランドオープン。今後、新たな交流ゾーンは、帰還された方や、新たに移住される方をはじめとした人々の交流を促し、町全体の復興をけん引する拠点としての役割が期待されています。

URが支援を進める原子力災害被災地域



支援の特徴



原子力災害被災地域では、3つの支援領域が渾然一体となりながら、被災地の復興まちづくり支援を推進しています。

■ 大川原地区の復興まちづくり



地区内に、商業・交流・宿泊温浴施設の3施設がグランドオープン(提供:大熊町)

「交通まちづくりビジョン」具現化支援(地域再生支援)

URは大熊町から、「交通まちづくりビジョン」の具現化支援を受託。町内で生活する方等が安心して過ごせるように、町の公共交通整備及び共助型交通システムや、シェアモビリティ事業の検討等、新たな交通システムを加えた持続的な交通まちづくりの支援を行っています。

シェアモビリティ事業の検討



令和4年2月に行ったマイクロモビリティ体験試乗会の様子。電動キックボード等の試乗会を行い、参加者へアンケートを実施。

1,314haの整備と5,932戸の建設 津波被災地域 すべての受託事業が完了

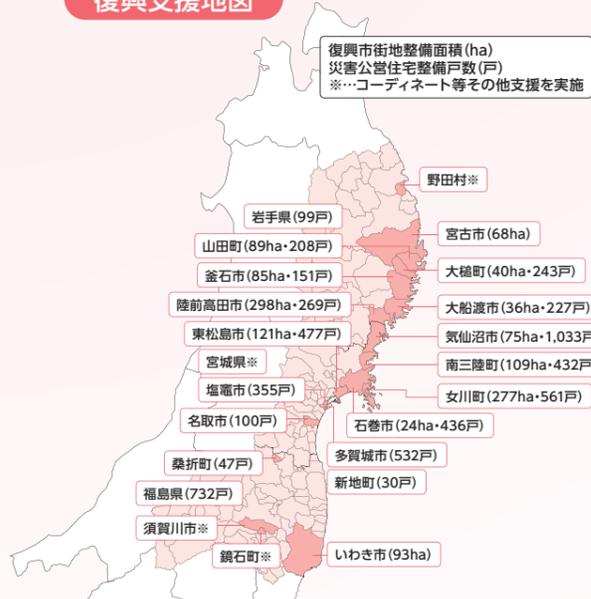
発災直後から復旧・復興支援を行ってきた津波被災地域においては、令和3年度をもってすべての復興支援事業が完了しました。復興市街地整備にあたっては、一日も早い復興を目指し、復興CM（コンストラクション・マネジメント）方式を導入したほか、複数の事業手法を組み合わせながら土地の早期引渡しを推進。災害公営住宅の建設では、沿岸部特有の暮らしに配慮した設計や、被災された入居者の方々のコミュニティ形成支援も実施。事業の加速化と並行しながら、被災地域に寄り添った復興支援を進めました。

復興市街地整備 全12自治体 **1,314ha**
災害公営住宅整備 全17自治体 **5,932戸**

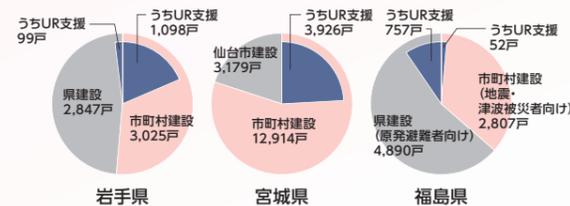
各被災自治体からの受託事業完了時期（復興市街地整備）



復興支援地図



URの支援比率（災害公営住宅） ※UR都市機構調べ

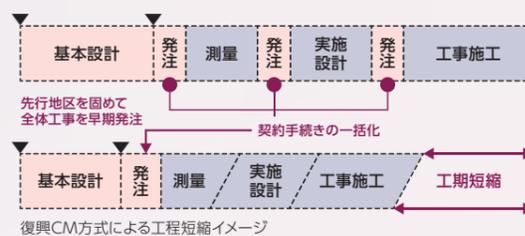


Topic1 復興CM方式の導入による事業加速化

復興市街地整備において『復興CM方式』をURが先導的に導入し、大幅な工期短縮を図りました。

point

- 工事の大括り化による契約手続きの一括化・期間短縮
- 全国から職人・資材・重機を確保
- 民間ノウハウ活用による工期短縮



Topic2 災害公営住宅整備でのコミュニティ形成支援

被災者の方にとって“新たな暮らしの場”となる災害公営住宅の建設において、共用部にコミュニケーションのきっかけとなる空間を配置したり、住戸の完成後、入居前顔合わせ交流イベントやワークショップなどを行ったりするなど、入居者の方々のコミュニティ形成の視点に立って支援を進めました。

津波被災地域での支援事例 高田地区・今泉地区（岩手県 陸前高田市）

津波による浸水高さが最大17.6m・浸水面積が13平方kmと、甚大な被害が生じた陸前高田市において、URは岩手県内で最大級となる298.5haの復興市街地整備事業を受託しました。受託した市の中心部である高田地区と、歴史性の高い今泉地区の2地区において、災害に強く、魅力あふれるまちづくりを支援。地区内の高台には、住宅地のほか2つの小学校、県立病院等の公益施設用地を整備し、暮らしの安全・安心を確保。また、かさ上げ部には復興祈念公園から続く公園や商業施設、図書館、BRT駅など公益施設を集約配置し、コンパクトで人が集まりやすいまちづくりを推進しました。



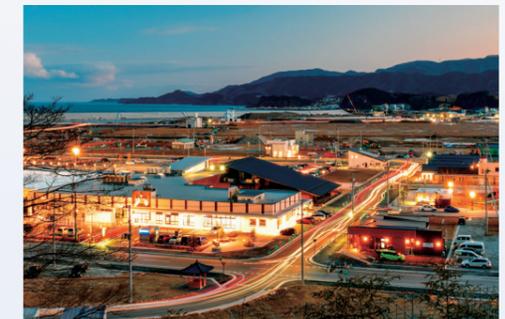
また、市からは6団地269戸の災害公営住宅整備を受託。整備にあたってはハード面だけでなく、住民間のコミュニティ形成のきっかけづくりも行いました。

主な支援

1 中心市街地に賑わいをもたせ、機能を集約したコンパクトな復興まちづくり



高田地区中心部には、JR陸前高田駅や商業施設、図書館、イベント広場等を配置人の交流を生み出し、回遊動線も配慮したまちづくりを実施



URフォトコンテスト「復興の歩み賞」受賞作品「家路」

2 災害公営住宅269戸の整備



「市営住宅今泉団地」外観
住戸（右）と併せ、日本家屋をイメージした集会所（左）を整備



陸前高田市長
戸羽 太氏

URとは、本市の復旧復興を加速させるため「協力協定」を締結し、土地区画整理事業及び災害公営住宅整備事業を全面的に支援いただき、令和3年度末で事業完了となりました。

■ ベルトコンベアを導入し 工事期間を大幅に短縮



総延長3kmに及ぶベルトコンベアの様子（現在は撤去済み）
導入により約6年以上の工期短縮を実現

特に、土地区画整理事業においては、全長3kmにわたるベルトコンベアを設置したことで、工事期間の大幅な短縮が図られました。当時、気仙川を跨ぐ吊り橋部分は、その壮麗な姿から、地元中学生により「希望のかけはし」と命名され、復興の象徴となったことが思い出されます。

このようにURが持つ、まちづくりのノウハウと技術、これまでの復興支援の経験に加え、民間活力を生かしたCM方式などの新たな手法を取り入れる姿勢が、大震災からの復旧復興工事を推進する大きな力となったものと感謝しております。



ガバナンス



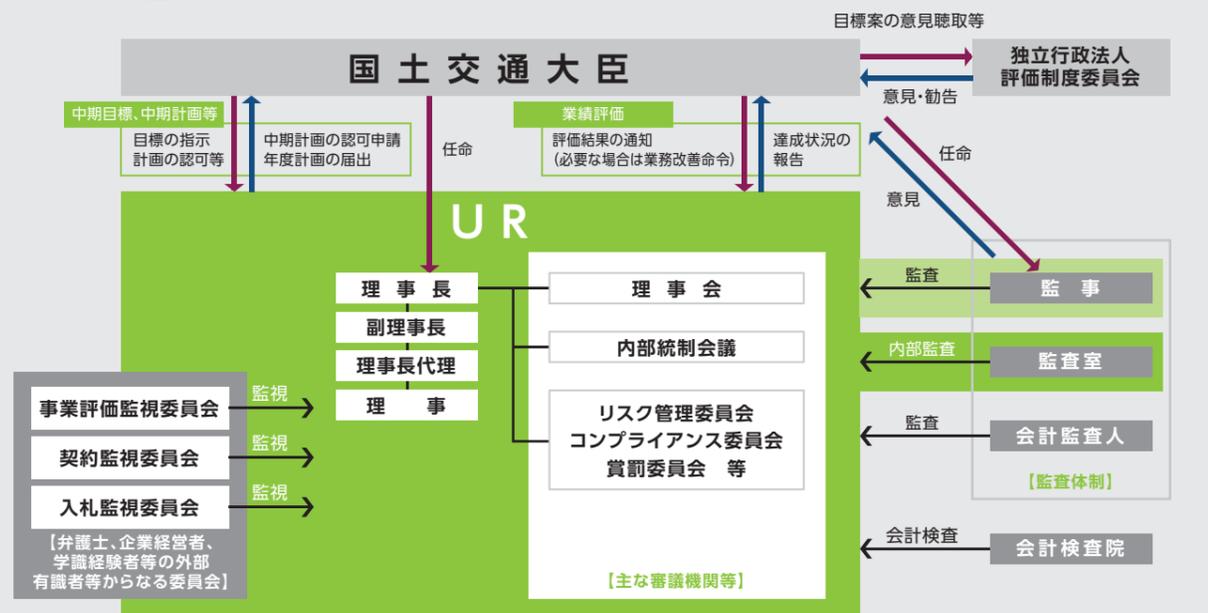
監事による実地監査の様子(平城右京団地 奈良県奈良市)

業務運営の効率性、自立性及び質の向上を図りつつ、国の政策を実現するための実施機関として政策実施機能の最大化を図るため、関係法令等を遵守するとともに、法人の経営及び内部統制の推進等に関する重要な事項について審議を行う理事会をはじめとする内部審議機関を設置し、加えて、外部有識者を含む事業評価監視委員会等による評価・審査等を受けるなど、内外の視点を取り入れ、業務の適正を確保しています。

また、中期計画及び年度計画の達成状況については、URが国土交通大臣に報告し、外部有識者の知見等を活用した上で国土交通大臣が評価を行い、URに通知・公表する仕組みになっています。また、必要がある場合には、URに対し業務運営等の改善等が命じられることになっています。

中期計画及び令和3年度計画はこちら → P51-52

ガバナンス体制図



※令和4年4月1日現在

ガバナンス体制における各機関の役割

■ 事業評価監視委員会

(委員長:岸井隆幸氏)

個別事業の効率性及びその実施過程の透明性の一層の向上を図るために、URが策定した再評価・事後評価事業の対応方針案等に加えて、URが行う都市再生事業の事業実施基準への適合の検証結果等を審議し、意見がある場合は理事長に対して具申します。

※令和3年度開催実績…4回

■ 契約監視委員会

(委員長:長沢美智子氏)

適切で迅速かつ効果的な調達を実現するための調達等合理化計画の策定・自己評価の際の点検とともに、個々の契約案件の事後点検も行われ、その審議概要を公表します。

※令和3年度開催実績…4回

■ 入札監視委員会

(4本部等に設置)

入札及び契約の過程並びに契約の内容の透明性を確保するために、入札及び契約手続きの経緯等について審査し、不適切な点又は改善すべき点があると認めたときは、必要な範囲で部長等に対して意見を具申又は勧告します。

※令和3年度開催実績…11回

■ 監査室

(内部監査機関)

現場を中心とした監査を通じて、URにおける内部統制の現状把握、運用状況の検証及び内部統制の評価を行ない、業務プロセスの改善活動のサポートにあたっています。

※令和3年度実地監査実績…本部・支社7か所、出先事務所56か所

■ 監事

(3名)

国土交通大臣に任命された監事が、業務及び会計の監査を行い、理事長及び国土交通大臣に監査結果を報告します。監事は、役職員とのコミュニケーション、理事会等重要な会議への出席、実地による往査等により監査しています。

■ 会計監査人

(EY新日本有限責任監査法人)

財務諸表、事業報告書(会計に関する部分に限る。)及び決算報告書について、国土交通大臣が選任した会計監査人による監査が行われています。

※令和3年度監査実績…本社、本部・支社等9か所

■ 会計検査院

国が資本金の2分の1以上を出資している法人の会計については、正確性、合规性、経済性、効率性及び有効性の観点その他会計検査上必要な観点から会計検査院による検査が毎年度行われています。

内部統制の推進

独立行政法人通則法及び業務方法書の規定に基づき、内部統制の推進に関する規程を整備しています。内部統制に関する審議は理事会で行うこととしていましたが、令和4年度から、理事長をトップとし、全役員を構成員とする内部統制会議を新たに設置し、リスク管理やコンプライアンスの徹底等横断的な視点に立って審議を行い、理事会において実施方針の策定を行う体制へと見直しを図っています。加えて、内部統制推進室を設置し、業務運営等についての実態の検証、確認、必要な見直し等を行っています。

リスク管理

理事長を委員長とする「リスク管理委員会」を設置し、業務の実施におけるリスクの把握、分析及び評価並びにリスク発現時における対応方針等を審議しています。

また、長期間にわたるプロジェクトを多く実施していることから、個別の事業リスクについても、日常的な執行管理のほか定期的にモニタリングを実施し、必要に応じて事業計画を見直すなど、適切なリスク管理を図っています。

リスク項目と対応例

分類	主なリスク項目	対応
事業リスク	工期延長等による事業の遅延	<ul style="list-style-type: none"> ■ 工期遅延防止に係るマニュアル等を整備 ■ 法申請に係る事前協議の実施 ■ 定期的にモニタリングを実施し事業スケジュールを確認
	金利の上昇による支払利息の増加	<ul style="list-style-type: none"> ■ 低金利を活かした長期固定金利による資金の調達 ■ 金利上昇が経営に及ぼす影響の試算
	賃貸住宅の価値及び魅力の低下	<ul style="list-style-type: none"> ■ 計画的な修繕工事やリノベーション・バリアフリー化の実施 ■ 団地の建替え等に伴う余剰敷地への利便施設誘致等による団地及びその周辺の魅力向上等
オペレーショナルリスク	サイバー攻撃等のシステムダウン等による業務の遅延・停止	<ul style="list-style-type: none"> ■ コンピュータセキュリティに係るインシデントに対処するための組織内CSIRT(Computer Security Incident Response Team)を構築 ■ 定期的な脆弱性検査やペネトレーションテストの実施
	個人情報の漏えいによる信用の失墜	<ul style="list-style-type: none"> ■ 個人情報保護に係る規程等の整備 ■ 個人情報保護研修の実施
	談合の発生等による信用の失墜	<ul style="list-style-type: none"> ■ 発注者綱紀保持マニュアル等の整備 ■ 各種談合防止研修の実施
	重大事故や不祥事等の発生に係る報道対応の不備	<ul style="list-style-type: none"> ■ 危機管理広報マニュアルの整備 ■ 危機管理広報セミナー、報道担当者研修の実施

コンプライアンス推進

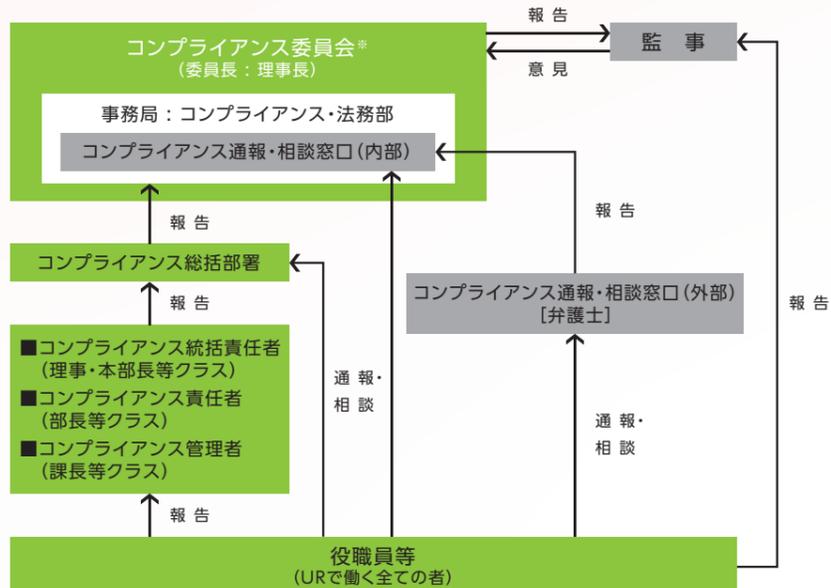
役職員一人一人がコンプライアンスの実践にあたり取るべき行動の基準として「コンプライアンス行動規範」を策定しています。

コンプライアンス推進体制については、コンプライアンスに関する事項を審議する機関として、理事長を委員長とする「コンプライアンス委員会」を設置しているほか、役職員による法令違反行為等に関してなされる通報及び相談を取り扱うため、「コンプライアンス通報・相談窓口(内部・外部)」を設置しています。

また、コンプライアンス意識の醸成・向上を図るため、各種の研修等による啓発活動を行っています。

お客様や社会から信用・信頼され、経営体として存続・発展していくために、日常業務においてコンプライアンスに対し真摯な姿勢で取り組んでいます。

コンプライアンス推進体制図



内部通報制度認証

令和3年6月、独立行政法人として初めて、消費者庁が所管する「内部通報制度認証(自己適合宣言登録制度)」の登録事業者となりました。



* 事案対応及び再発防止に係る事項のうち重要なものは、内部統制会議と合同開催 令和4年4月1日現在

人材戦略



職員の成長をサポートし、職場環境の改善を推進する人事部のメンバー

職員の自立・成長をサポートし、能力を最大限に発揮できる環境を整備することが重要だと考えています。その方策として、「人材育成プログラム」「健康経営の推進」「ダイバーシティ&インクルージョン」を重要項目と位置づけ、組織全体でその取組を推進しています。

人材育成プログラム

多様な主体との連携・協働を通じて社会的課題を解決し、新しい価値を作っていくため、自ら考え行動する「チャレンジングな人材」、業務の専門領域を幅広い視点で捉えることができる「プロフェッショナルな人材」が必要と考えています。

これらの人材を育成するために、キャリア開発とジョブローテーションを組み合わせた人材育成プログラムを採用しています。

1 キャリア開発

職員には、中立・公平な立場で国や地方公共団体、民間企業等多様な主体と連携・協働しながら、事業の企画から実行までを担える能力が求められます。関連する法律や事業手法、建築等に関する知識を習得できるよう、OJT、OffJTのほか、自己啓発支援を充実させることにより、職員の自律的成長を促進しています。

■ OJT

日常の業務を通じて、職員に求められる能力を育成するほか、公的機関としての高い倫理観を身につけていきます。なお、新規採用職員に対しては1on1で指導職員を配置し、定期的な業務の振り返り等を通じて職員の成長をサポートしています。

■ OffJT

日常業務以外にも、職歴や職種、階層に応じて専門性や管理職のマネジメント能力を高めるため、業務別研修や階層別研修を行っています。(研修件数約190件・約7,600人の職員が参加)

特に、技術系職員に対しては「研修シラバス」に基づき、これまで蓄積してきた技術力を着実に承継できるよう、また、総合力と専門性をバランスよく、体系的に習得できる環境を整えています。



■ 自己啓発支援(外での学び)

職員が自分自身の成長のため自ら考え、自ら行動することができるよう、得意分野や興味を持った分野を学ぶことができる環境を整えています。

通信教育講座や外部機関主催の研修、ビジネススクール・海外短期語学留学等への派遣等、多彩なメニューを提供しているほか、職員に対して約80種類の資格取得を推奨し、積極的に取得する意識の向上に努めています。

令和3年度においては、外部機関(ビジネススクール)主催の研修について参加対象となる職員層をさらに若手層まで広げ、積極的な参加を促しました。

2 ジョブローテーション

URの業務は、「都市再生」「賃貸住宅」「震災復興支援」の大きく3つの事業に関わる「企画・計画」「設計・工事」「経営・管理」の業務のほか、事業を後方から支える「総務」「人事」「経理」等の業務があり、これらに携わる職員が共同して業務に取り組んでいることから、様々な業務への理解を深めることができるよう、若手職員を中心に2~3年程度のサイクルで部門や業務領域を超えたジョブローテーションを行っています。

また、職員を国や地方公共団体等に派遣し、それぞれの視点での政策課題の捉え方や業務の進め方等を学ぶことで、視野を広げることにより、職員の更なる成長を促しています。

自己啓発支援メニューの種類と利用人数(令和3年度)

通信教育・通学制講座	285コース	267名
資格等試験援助・報奨	77コース	712名
e-ラーニング	125コース	200名
外部研修	54コース	247名

※e-ラーニング以外は延べ人数

ジョブローテーション



トピック

社内公募制度の導入

URでは、職員一人ひとりが自らの成長を実感しながら主体的にキャリアを形成し、個人・組織ともに更に成長していけるような人材育成フローの構築を目指しています。

その一環として、令和3年度には、従来のジョブローテーションの仕組みに加え、特定の部署への配属希望者を社内公募する仕組み(社内公募制度)を導入しました。

職員が有する能力を積極的に発揮できる機会を提供することにより、職員のエンゲージメント向上等の効果が期待されます。

今後も、職員の自主的キャリア形成を支援する各種施策を講じていきます。

図1 社内公募制度導入の目的と期待される効果

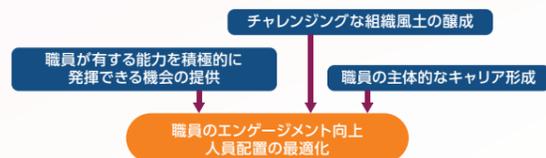


図2 社内公募制度の流れ



健康経営の推進

職員一人一人が職場で能力を最大限に発揮しながら、公私ともに充実した生活を送るため、最も重要かつ根源的なことは「心身の健康」であると考えています。このことから、「健康経営」をキーワードに、職員の健康維持・増進に向けた支援を行ってきており、人間ドック補助、ストレスチェック、健康セミナー開催など様々な施策を実施しています。

令和3年度から、健康診断の二次検査受診推奨制度を導入し、対象の職員に、休暇取得等の配慮をすることにより、職員の自発的な検査受診を促しています。



心の健康セミナーでのグループワーク

ダイバーシティ&インクルージョン

1 長く働き続けられる職場の実現

全ての職員がワーク・ライフ・バランスを実現できる職場環境を目指し、「業務の効率化」「柔軟な働き方の推進」「職員一人一人の意識改革」を進めています。

具体的には、テレワーク勤務制度・始業時刻変更制度・有給休暇の時間単位取得制度、サテライトオフィスの利用環境の整備のほか、育児・介護・治療などで時間制約のある職員が仕事との両立を図ることができるよう、管理職も含めた研修を行うほか、小学校1年生までの子どものための時短勤務制度(1日最大2時間まで)など、長く働き続けられるための各種制度を設けています。

制度利用の一例

■男性職員(36歳、子0歳)の声

子の誕生にあわせ、2か月間の育児休業を取得しました。一番大変な新生児の時期に、「母親のサポート」としてではなく、親としてしっかりと育児に向き合うことができ、家族の絆が深まったと思います。復職後は時間を上手に使うという意識が強くなり、より効率的に業務を行えるようになりました。



厚生労働省より次世代育成支援対策推進法に基づく「子育てサポート企業」として、次世代認定マーク「くるみん」を取得しています。



2 障がい者の積極採用

障がい者雇用を積極的に進めており、令和3年6月1日現在の障害者実雇用率は2.95%です。(令和3年障害者雇用状況(厚生労働省調査)における民間企業の障害者実雇用率2.20%(令和3年6月1日時点))

トピック

時間や場所にとらわれない働き方

時間や場所にとらわれない働き方の実現に向け、ハード・ソフトの両面で環境整備を進めています。昨今のコロナ禍においても、「感染予防」と「業務継続」の両立のため、多くの職員に活用されています。

これまで、「いつでも」「どこでも」テレワーク勤務を実施できるほか、始業時刻変更制度や有給休暇の時間単位取得制度などを整備し、職員の生活スタイルに応じた多様な働き方実現のための選択肢を設けてきました。

令和3年度においては、職員ひとり一人にモバイルPCが配布され、Web会議ツールを活用するなどして、離れていても職員同士がコミュニケーションを図りながら業務を進めています。



社会への還元及び 環境への配慮



江南団地「かぶとむし幼虫教室」(愛知県江南市)

社会への還元

スマート技術活用による社会課題の解決とQOLの向上

少子高齢化、暮らしや働き方の多様化、新型コロナウイルス感染症拡大を契機とした新しい生活様式、環境負荷低減などの社会課題に対し、AI・IoTなどのデジタル先端技術を活用した対応や改革・創造が求められています。これらスマート技術の活用は、社会課題の解決とQOL(生活の質)の向上に有効であると考えられています。

UR賃貸住宅においては、スマート技術の実装化に向けた技術検証と確立を目的に、さまざまな技術導入やサービス提供などの実証実験に取り組んでいきます。

事例紹介 金沢シーサイドタウンで自動配送ロボットの実証実験を実施(神奈川県横浜市金沢区)

令和3年10月に、株式会社NTTドコモとの共同研究により、横浜市・金沢シーサイドタウン並木一丁目第二団地において、UR賃貸住宅にお住まいの方々をモニターとして、自動運転・遠隔操作ロボットを活用した配送実証実験を実施しました。

本実証実験では、自動配送ロボットが日用品などの商品を団地入口から住棟まで配達することでUR賃貸住宅にお住まいの方々のロボットに対する受容性(ニーズ面、機能面、安全面など)を確認し、今後のさまざまなロボットの導入に向けた検討材料を得ることができました。



荷物を積み込む様子



自動配送ロボット

研究成果の発信、UR賃貸住宅を活用した研究機会の提供

事業や調査研究により得た知見は、URの技術力の向上やUR賃貸住宅の商品性向上のみならず、「URひと・まち・くらしシンポジウム(UR技術・研究報告会)」やHP、イベントへのブース出展、学会への発表等を通じて幅広く世の中に情報発信することで、より良い社会へとつながっていくことを期待しています。

■ 赤羽台情報発信施設(仮称)の整備

団地初の登録有形文化財に登録された旧赤羽台団地(東京都北区)のスターハウス3棟を含む保存住棟を活用した「都市の暮らしの歴史を学び、未来を志向する情報発信施設」の整備を進めています。我が国の鉄筋コンクリート造集合住宅の先駆けとなった、同潤会代官山アパートを始めとする4団地計6戸の「再現住戸」を移築・設置するほか、壁床4面スクリーン投影による映像展示、模型やパネルを用いて都市と集合住宅の暮らしの歴史や変遷等を紹介します。現在、保存住棟の外観再現等の保全・改修と併せて整備中です。令和5年春の公開にご期待ください。



情報発信施設内再現住戸(同潤会代官山アパート)



情報発信施設内展示室イメージ



また、コロナ禍を乗り越えた先の社会における「これからの集合住宅の住まい」の在り方の探求を目的に、令和3年4月から10月にかけて、「URまちの暮らしコンペティション」を開催しました。「スターハウスの未来(さき)にある暮らし」をテーマに新しいアイデアや提案を募った結果、国内外から計306点の応募があり、審査員による審査等を経て最優秀賞ほか各賞を決定しました。今後、(一社)日本建築学会監修のもと、最優秀受賞作品のデザイン・アイデアの実現化検討に着手します。

※ 当コンペの詳細は、公式サイトをご参照ください。
(公式サイト) https://www.ur-net.go.jp/rd_portal/urbandesign/event/compe2021/



「URまちの暮らしコンペティション」最優秀賞作品「大きなケヤキと囲い庭」

■ Open Smart UR

東洋大学情報連携学部(INIAD)との共同研究により、UR賃貸住宅にIoTやAI等を活用して様々な生活関連サービスを提供する「HaaS(Housing as a Service)」コンセプトの下、近未来の社会における魅力的で安心な暮らしを想定し、UR賃貸住宅にオープンな連携とスマートシティの概念を取り込んだ「Open Smart UR」ビジョンを提案しています。令和元年に旧赤羽台団地の保存住棟(スターハウス)においてスタートアップモデル住戸を公開し、UR・INIAD・民間企業が連携する「Open Smart UR研究会」を発足して、令和4年1月現在、民間企業67社に入会いただいています。

参画意欲が高く、取組方針と親和性の高い企業とともに、3つの部会(サービス、データ、制御連携)等で検討を進めています。令和4年度に、旧赤羽台団地の保存住棟(中層階段室型住棟)において、幅広い世代や年代のライフステージを想定した新たなモデル住戸を4戸整備し、体験入居者の各種データを取得する実証実験を予定しています。これらの取組みについて、令和3年12月開催のTRONシンポジウム(INIAD共催)におけるINIAD坂村健学部長(東京大学名誉教授)との対談形式のOpen Smart URセッションにて積極的に情報発信も行っています。



「HaaS」の発想による「Open Smart UR」



美しく安全で快適なまちをステークホルダーの皆様へ提供するため、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。あらゆる分野において、幅広い関係者とのパートナーシップを充実・強化して、持続可能でレジリエンスの高い循環共生型のまちづくりをめざしています。

■ 環境配慮方針

URがめざすまちや住まいが環境にやさしいものであること、まちや住まいづくりの過程においても環境への負荷を少なくすること、さらに、このような目標は私たちの取組だけで達成されるものではなく、私たちの提供する環境をご利用になる皆様と一緒に進めていくことを表現したものです。この方針に従って、各事業において環境配慮を推進しています。

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ルギー化を進めます
- 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 皆様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 環境に関して皆様とコミュニケーションを深めます

■ UR-eco Plan 2019

地球温暖化対策に関する実行計画として、持続可能でレジリエンスの高い循環共生型のまちづくりをめざすために策定したもので、令和元年度から令和5年度までの短期目標と令和12年度までの中長期目標を示しています。

URにおける環境配慮への取組とSDGsへの貢献も取り入れながら、横断的に環境負荷低減を推進しています。



■ 環境報告書(まち・住まいと環境2022)

環境配慮活動結果については、環境報告書として取りまとめ、毎年、公表しています。ダイジェスト版も作成し、UR賃貸住宅にお住まいの皆様やお客様に幅広く配布するなど、より多くの方々との環境に関する対話にも努めています。

2022年版では、2021年度の環境配慮活動実績の取りまとめに加え、気候変動により激甚化する災害への対応についても特集という形で取り上げています。

事例紹介 市民とともに育ち続ける安満遺跡公園(大阪府高槻市)

令和3年3月に全面開園した安満遺跡公園は、国宝級の歴史資産である弥生時代の「安満遺跡」を保存・活用し、防災機能も兼ね備えた公園で、「市民とともに育ち続ける公園」をコンセプトとしています。初期整備で完成形を目指すのではなく、時代やニーズに合わせて変化させていくハーフメイドエリアを設定し、余白を残した整備とすることで、地域に根差した公園づくりを実現しました。

地域に愛着を持ってもらうことで、緊急時の防災公園としての役割もより一層期待ができます。今後も開園をもって整備完了ではなく、その後も使われ続け、地域の方に愛着や誇りをもってもらうよう、「歴史(遺跡)」「自然」「遊び」「遊具」等といった、人をつなげる「要素」を盛り込み、持続可能なコミュニティの在り方にも寄与する公園づくりを目指します。



来園者でにぎわう様子



ふわふわドーム

財務情報及び 業務実績

写真は都市再生事業 大手町地区(東京都)

財務情報

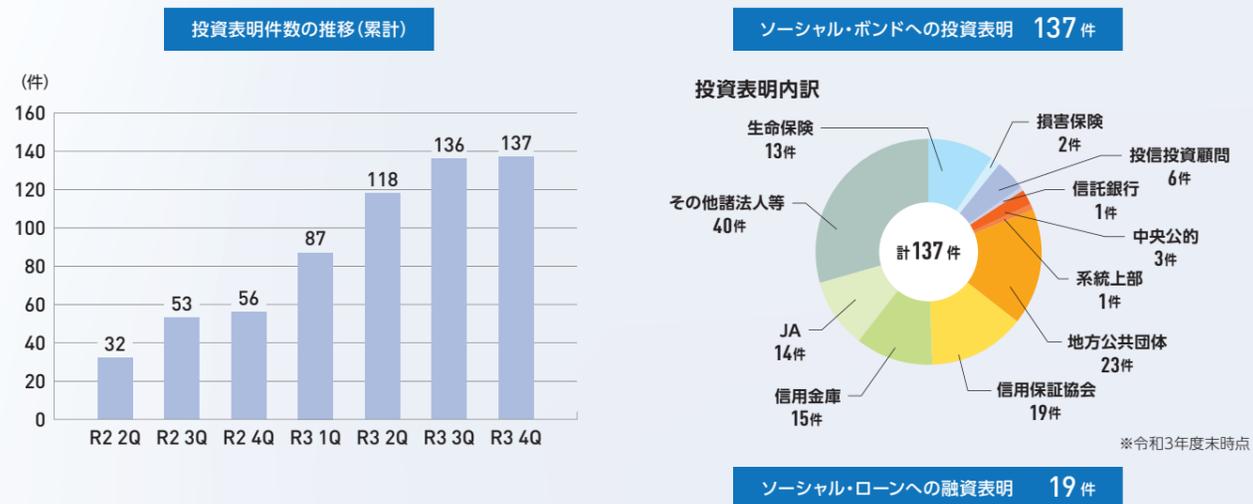
■ ソーシャル・ファイナンスについて

URIは、我が国が抱える課題に対して、地方公共団体や民間企業等と連携・協働を推進し、まちづくりや住まいづくりを通じて、持続可能な社会の実現に貢献しています。

こうしたURの事業活動に基づき、令和2年8月、URは格付投資情報センター(R&I)からソーシャル・ファイナンスの第三者評価を取得しました。これにより、URの債券及び借入金はずべて、ソーシャル・ボンド、ソーシャル・ローンとなっております。

資金調達を進めるにあたり、投資家の皆様との深度ある対話に努めており、URの事業に対するご理解を得て令和4年3月末時点で、幅広い投資家の皆様から投資表明を137件、融資表明を19件いただいております。

今後も、より多くの方々にURの取り組みについて理解を深めていただくとともに、調達した資金を活用し、引き続き我が国が抱える社会的課題の解決に努めてまいります。



令和3事業年度決算の概要

■当事業年度は、積極的な投資と営業活動による賃貸住宅の稼働率向上、都市再生や団地再生のプロジェクトの着実な実施等により、当期純利益239億円を計上しています。

■上記により令和3年度末時点の利益剰余金は1,445億円となっています。

■業務活動によるキャッシュ・フローを3,266億円確保したこと等により、有利子負債は前年度末から2,731億円減少し、9兆9,944億円まで削減しています。

なお、平成25年度末からの削減額は2.4兆円となり、財務体質の改善を進めることができました。



有利子負債残高



■主要な財務データの経年比較

(単位:百万円)

区分	H29	H30	R1	R2	R3	対前年度増減額 (増減率)	主な増減要因
経常費用	965,522	916,763	859,821	780,446	739,993	△ 40,453 (△ 5.2%)	震災復興受託費の減少
経常収益	1,078,114	1,047,909	969,372	918,452	858,662	△ 59,790 (△ 6.5%)	都市再生業務収入における整備敷地等譲渡収入の減少
当期純利益	41,233	47,881	39,313	49,557	23,947	△ 25,610 (△ 51.7%)	都市再生業務収入における整備敷地等譲渡収入の減少
資産	12,910,327	12,679,255	12,463,415	12,304,786	12,049,351	△ 255,435 (△ 2.1%)	賃貸住宅セグメントにおける減損損失や減価償却による建物及び土地の減少
負債	11,799,509	11,518,181	11,273,119	10,997,700	10,714,454	△ 283,245 (△ 2.6%)	堅調な家賃収入や都市再生セグメントにおける整備敷地等譲渡収入等が寄与し、長期借入金が増加
うち有利子負債	10,981,164	10,726,029	10,549,827	10,267,551	9,994,429	△ 273,123 (△ 2.7%)	
利益剰余金 (又は繰越欠損金△)	△ 5,305	42,577	71,090	120,647	144,594	23,947 (19.8%)	当期純利益23,947百万円
業務活動による キャッシュ・フロー	366,737	271,339	238,482	304,616	326,621	22,005 (7.2%)	敷地譲渡に伴う市街地整備特別業務収入及び賃貸住宅業務収入の増加
投資活動による キャッシュ・フロー	△ 4,625	△ 35,425	△ 49,668	△ 23,205	△ 35,126	△ 11,922 (△ 51.4%)	賃貸敷地譲渡に伴う敷金及び保証金の返還による支出の増加
財務活動による キャッシュ・フロー	△ 389,530	△ 260,868	△ 182,293	△ 288,004	△ 278,385	9,618 (3.3%)	債券償還の減少

※詳細は財務諸表を参照

損益計算書

■当事業年度は、経常収益を858,662百万円(対前年度比△59,790百万円)、経常利益を118,670百万円(対前年度比△19,337百万円)計上しています。

■臨時損失を113,129百万円計上したこと等により、23,947百万円の当期総利益を計上しています。

(単位:百万円)

区分	金額
経常費用	
都市再生業務費	89,307
賃貸住宅業務費	488,930
震災復興業務費	504
市街地整備特別業務費	46,208
分譲住宅特別業務費	245
受託費	8,214
一般管理費	24,845
財務費用	73,939
販売用不動産等評価損	6,031
雑損	1,770
経常費用合計(A)	739,993
経常収益	
都市再生業務収入	79,183
賃貸住宅業務収入	655,633
震災復興業務収入	0
市街地整備特別業務収入	74,444
分譲住宅特別業務収入	75
受託収入	8,245
補助金等収益	35,861
財務収益	4,685
その他の経常収益	536
経常収益合計(B)	858,662
経常利益(C) = (B) - (A)	118,670
臨時損失(D)	113,129
臨時利益(E)	18,406
当期純利益(F) = (C) - (D) + (E)	23,947
当期総利益(G)	23,947

※詳細は財務諸表を参照

■セグメント別純損益の経年比較

(単位:百万円)

区分	R1	R2	R3	対前年度増減額 (増減率)	主な増減要因
都市再生	10,421	47,277	6,147	△ 41,130 (△ 87.0%)	大型プロジェクトに係る整備敷地等譲渡収入の減少
賃貸住宅	14,139	△ 924	9,771	10,695 (1157.6%)	団地再生事業に係る整備敷地等譲渡収入の増加
震災復興	△ 342	△ 975	△ 1,317	△ 342 (△ 35.0%)	津波被災地域の復興支援事業完了による震災復興受託収入の減少
市街地整備特別	14,034	3,147	8,531	5,383 (171.0%)	賃貸宅地資産売却による整備敷地等譲渡収入の増加
公園特別	10	—	—	—	—
分譲住宅特別	1,050	1,031	815	△ 216 (△ 21.0%)	割賦等譲渡債権の減少による割賦利息収入の減少
合計	39,313	49,557	23,947	△ 25,610 (△ 51.7%)	

※セグメント別純損益には、各業務収入と業務費の他、一般管理費や臨時利益・臨時損失等の科目のうち、各セグメントに属する額が含まれます。



貸借対照表

- 当事業年度末現在の資産合計は12,049,351百万円であり、前年度末比255,435百万円の減(2.1%減)となっています。これは、減損損失や減価償却により賃貸住宅セグメントの資産が174,190百万円減少したことが主な要因です。
- 当事業年度末現在の負債合計は10,714,454百万円であり、前年度末比283,245百万円の減(2.6%減)となっています。これは、堅調な家賃収入や都市再生セグメントにおける整備敷地等譲渡収入等が寄与し、長期借入金が288,952百万円減となったことが主な要因です。

(単位:百万円)

資産の部		金額	負債の部		金額
流動資産					
割賦等譲渡債権		127,000	1年以内償還予定都市再生債券		40,000
貸倒引当金	△ 2,763	124,237	1年以内返済予定長期借入金		650,649
仕掛不動産勘定		339,830	その他		449,926
その他		157,973	流動負債合計		1,140,574
流動資産合計		622,040	固定負債		
固定資産					
有形固定資産					
建物	4,068,032		都市再生債券		944,997
減価償却累計額	△ 1,261,399	2,806,633	長期借入金		8,364,474
土地		8,121,337	その他		264,409
その他		347,111	固定負債合計		9,573,880
有形固定資産合計		11,275,081	負債合計		
無形固定資産		46,156	10,714,454		
投資その他の資産			純資産の部		
関係会社株式		77,719	金額		
敷金・保証金		16,899	資本金		
その他		11,454	政府出資金		
投資その他の資産合計		106,073	1,073,769		
固定資産合計		11,427,310	地方公共団体出資金		
資産合計		12,049,351	2,000		
			資本金合計		
			1,075,769		
			資本剰余金		
			46,605		
			利益剰余金		
			144,594		
			評価・換算差額等		
			67,928		
			純資産合計		
			1,334,896		
			負債純資産合計		
			12,049,351		

※詳細は財務諸表を参照

セグメント別総資産の経年比較

(単位:百万円)

区分	R1	R2	R3	対前年度増減額 (増減率)	主な増減要因
都市再生	622,755	610,887	581,490	△ 29,396 (△ 4.8%)	プロジェクト完了による資産の完成・引渡に伴う仕掛不動産勘定の減少
賃貸住宅	11,106,727	10,997,001	10,822,811	△ 174,190 (△ 1.6%)	減損損失や減価償却による建物及び土地の減少
震災復興	18,142	11,328	2,569	△ 8,759 (△ 77.3%)	津波被災地域の復興支援事業完了による業務収入未収金の減少
市街地整備特別	569,575	544,900	479,523	△ 65,377 (△ 12.0%)	賃貸宅地資産売却による土地の減少
分譲住宅特別	27,399	23,206	19,125	△ 4,081 (△ 17.6%)	割賦等譲渡債権の減少
共通	118,816	117,465	143,833	26,367 (22.4%)	年度末現預金の増加
合計	12,463,415	12,304,786	12,049,351	△ 255,435 (△ 2.1%)	

※各セグメント固有の資産額を表示しています。特定のセグメントに分類されない資産(事務所建物、現預金等)は、区分を「共通」として表示しています。

純資産変動計算書

- 当期総利益を23,947百万円計上した結果、利益剰余金を144,594百万円計上しています。

(単位:百万円)

区分	資本金	資本剰余金	利益剰余金	評価・換算差額等	純資産合計
当期首残高	1,075,769	44,415	120,647	66,255	1,307,086
当期変動額	—	2,189	23,947	1,673	27,810
当期総利益	—	—	23,947	—	23,947
その他	—	2,189	—	1,673	3,863
当期末残高	1,075,769	46,605	144,594	67,928	1,334,896

資本金の額及び出資者ごとの出資額

(単位:百万円)

区分		期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	
政府 出資金	金銭出資	1,000,679	—	—	1,000,679	
	財政投融资特別会計 (投資勘定)	61,200	—	—	61,200	
	小計	1,061,879	—	—	1,061,879	
	現物出資	11,890	—	—	11,890	
	計	1,073,769	—	—	1,073,769	
	地方公共 団体出資金	東京都	560	—	—	560
		神奈川県	65	—	—	65
		横浜市	44	—	—	44
		川崎市	55	—	—	55
		大阪府	310	—	—	310
京都府		20	—	—	20	
兵庫県		20	—	—	20	
大阪市		250	—	—	250	
京都市		20	—	—	20	
神戸市		20	—	—	20	
愛知県		90	—	—	90	
名古屋市		90	—	—	90	
福岡県		90	—	—	90	
福岡市		36	—	—	36	
北九州市		54	—	—	54	
小計		1,724	—	—	1,724	
現物出資		200	—	—	200	
東京都	60	—	—	60		
神奈川県	16	—	—	16		
横浜市	16	—	—	16		
小計	276	—	—	276		
計	2,000	—	—	2,000		
合計	1,075,769	—	—	1,075,769		

※独立行政法人都市再生機構法第5条第2項

キャッシュ・フロー計算書

- 業務活動によるキャッシュ・フローは、堅調な家賃収入や都市再生セグメントにおける整備敷地等譲渡収入等により326,621百万円を計上し、有利子負債の削減に寄与しています。

(単位:百万円)

区分	金額
I業務活動によるキャッシュ・フロー(A)	326,621
人件費支出	△ 32,277
補助金等収入	33,355
その他収入・支出	325,543
II投資活動によるキャッシュ・フロー(B)	△ 35,126
III財務活動によるキャッシュ・フロー(C)	△ 278,385
IV資金増加額(D) = (A) + (B) + (C)	13,110
V資金期首残高(E)	75,735
VI資金期末残高(F) = (D) + (E)	88,845

※詳細は財務諸表を参照

参考) 資金期末残高と現金及び預金との関係

(単位:百万円)

区分	金額
資金期末残高	88,845
定期預金	—
現金及び預金	88,845

行政コスト計算書

■当事業年度の行政コストは、853,122百万円となっています。

(単位:百万円)

区分	金額
損益計算書上の費用	853,122
経常費用	739,993
臨時損失	113,129
行政コスト合計	853,122

※詳細は財務諸表を参照

財源の内訳

(単位:百万円)

区分	期首残高	当期増加	当期減少	期末残高
長期借入金	9,304,074	340,256	629,208	9,015,123
債券	970,000	90,000	75,000	985,000
資本金	1,075,769	—	—	1,075,769

区分	期首残高	当期交付額	収益計上額	期末残高
国庫補助金	188,959	25,545	33,820	180,684
地方公共団体補助金等	21,209	5,072	2,041	24,240

自己収入の概要

(単位:百万円)

区分	事業の概要	金額
都市再生	都市の国際競争力と魅力を高める都市の再生、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、防災性向上による安全・安心なまちづくり	83,437
賃貸住宅	URが保有する賃貸住宅の再生と活用	675,359
震災復興	東日本大震災復興特別区域法又は福島復興再生特別措置法に基づき地方公共団体から委託される業務並びに地方公共団体からの要請に基づく災害公営住宅の建設及び譲渡	5,632
市街地整備特別	大都市圏、地方都市におけるニュータウン整備事業	75,426
分譲住宅特別	分譲住宅の業務	1,354

重要な施設等の整備等の状況

■当事業年度中に完成した主要施設等 → コンフォール柏豊四季台 等

■当事業年度において継続中の主要施設等の新設・拡充 → ヌーヴェル赤羽台 等

予算と決算の対比

■整備敷地等譲渡収入の増加により、業務収入が増加しています。

■事業支出の減少により、業務経費が減少しています。

(単位:百万円)

区分	H29		H30		R1		R2		R3		
	予算額	決算額	差額								
収入											
国庫補助金	25,496	27,752	27,398	30,759	26,432	27,402	22,745	22,642	20,665	26,022	5,357
資本収入	3,000	3,000	1,000	1,000	—	—	—	—	—	—	—
借入金及び債券収入	748,356	442,256	529,456	503,056	639,856	529,656	618,956	440,256	581,856	430,256	△151,600
業務収入	881,905	1,052,946	967,721	977,187	799,925	867,299	857,671	944,592	828,409	934,938	106,528
受託収入	106,612	120,320	109,531	111,905	80,514	68,680	58,002	44,706	25,535	7,968	△17,566
業務外収入	8,192	10,787	13,521	43,302	14,034	21,686	6,614	8,509	9,538	11,465	1,927
計	1,773,561	1,657,061	1,648,627	1,667,209	1,560,761	1,514,723	1,563,988	1,460,705	1,466,003	1,410,649	△55,354
支出											
業務経費	597,737	556,727	599,811	656,248	603,224	572,578	633,862	566,074	597,500	554,850	△42,650
受託経費	100,578	109,852	102,861	107,516	75,817	62,539	54,689	41,183	23,449	5,635	△17,813
借入金等償還	881,030	832,330	771,396	762,363	724,595	709,395	728,863	724,362	704,209	704,208	△1
支払利息	134,682	128,858	122,533	110,288	103,994	97,891	95,705	85,000	85,601	75,171	△10,429
一般管理費	45,725	41,896	44,964	55,368	43,028	42,189	45,558	47,398	47,814	45,452	△2,362
人件費	36,888	34,146	36,165	47,880	33,757	33,353	35,482	37,667	35,573	34,081	△1,493
その他一般管理費	8,837	7,749	8,799	7,487	9,271	8,835	10,076	9,731	12,241	11,372	△869
業務外支出	6,063	7,047	4,851	9,738	3,965	16,531	3,433	12,285	4,090	5,703	1,613
計	1,765,816	1,676,710	1,646,416	1,701,520	1,554,622	1,501,123	1,562,109	1,476,302	1,462,663	1,391,020	△71,643

※詳細は決算報告書を参照

令和4年度予算、収支・資金計画

① 予算

(単位:百万円)

区分	金額
収入	
国庫補助金	22,282
政府補給金等	0
資本収入	0
借入金及び債券収入	642,656
業務収入	734,070
受託収入	14,139
業務外収入	6,983
計	1,420,130
支出	
業務経費	582,382
受託経費	12,832
借入金等償還	693,982
支払利息	78,036
一般管理費	47,886
人件費	35,367
その他一般管理費	12,519
業務外支出	5,760
計	1,420,879

② 収支計画

(単位:百万円)

区分	金額
費用の部	
経常経費	593,208
業務費	558,721
受託費	14,139
一般管理費	20,348
財務費用	83,888
臨時損失	46,363
収益の部	
経常収益	732,475
業務収入	690,947
受託収入	14,139
政府補給金	0
補助金等収益	23,519
雑益	106
財務収益	3,566
臨時利益	198
純利益	9,016
目的積立金取崩額	—
総利益	9,016

③ 資金計画

(単位:百万円)

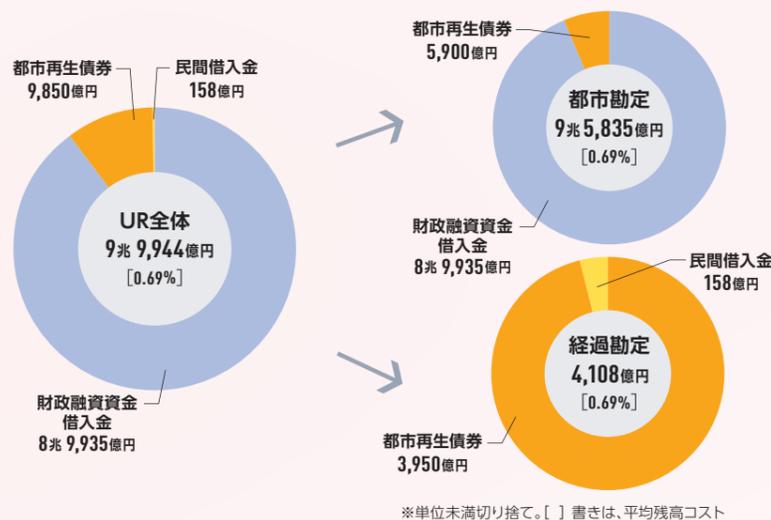
区分	金額
資金支出	
業務活動による支出	
建設費支出	74,326
管理費支出	455,829
受託業務費支出	12,832
その他支出	83,425
投資活動による支出	
建設費支出	84,606
その他支出	13,213
財務活動による支出	
長期借入金の返済による支出	653,982
債券の償還による支出	40,000
その他支出	2,665
次年度への繰越金	58,636
資金収入	
業務活動による収入	764,419
投資活動による収入	13,054
財務活動による収入	642,656
前年度よりの繰越金	59,385

※詳細は年度計画を参照

資金調達について

資金調達に当たっては、金融情勢を踏まえ、超長期資金を中心とした借入や債券発行等を行い、金利上昇リスクに備えつつ、調達コストの抑制を図っております。

有利子負債残高の構成(令和3年度末)



令和4年度資金調達予定(予算額)

財政融資資金 [30年(措置20年)]	5,124億円
都市再生債券	1,200億円
民間借入金	100億円

格付取得状況

格付投資情報センター(R&I)	AA+ (安定的)
ムーディーズ・ジャパン	A1 (安定的)

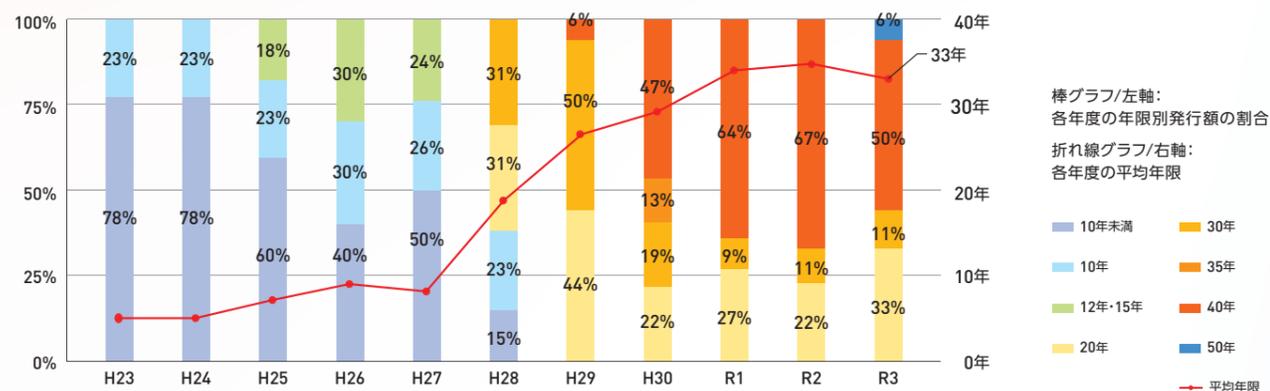
令和3年度資金調達実績

	金額	方式	期間	平均利率
財政融資資金借入金	3,400億円	半年賦 元金均等	30年(措置20年)	0.682%

	発行額	年限	発行価格	表面利率	対国債スプレッド
170回都市再生債券(令和3年6月)	100億円	20年	100.00円	0.491%	+3.0bp
171回都市再生債券(令和3年6月)	150億円	40年	100.00円	0.886%	+16.0bp
172回都市再生債券(令和3年6月)	50億円	50年	100.00円	0.997%	(+24.0bp)
173回都市再生債券(令和3年9月)	100億円	20年	100.00円	0.434%	+2.5bp
174回都市再生債券(令和3年9月)	100億円	30年	100.00円	0.724%	+8.0bp
175回都市再生債券(令和3年9月)	100億円	40年	100.00円	0.872%	+15.0bp
176回都市再生債券(令和3年12月)	100億円	20年	100.00円	0.476%	+2.0bp
177回都市再生債券(令和3年12月)	100億円	40年	100.00円	0.862%	+14.0bp
178回都市再生債券(令和4年2月)	100億円	40年	100.00円	0.949%	+13.0bp

※()書きは国債のイールドカーブを踏まえた理論値

都市再生債券発行状況推移



要約した財務諸表の科目の説明

科目名	内容
■損益計算書	
都市再生業務費	市街地再開発事業や土地区画整理事業などにおける施設や土地の譲渡原価などに係る費用
賃貸住宅業務費	賃貸住宅の修繕費や減価償却費などに係る費用
震災復興業務費	災害公営住宅の譲渡原価など、東日本大震災の復興業務に係る費用
市街地整備特別業務費	ニュータウンとして整備した地区に関する土地の譲渡原価などに係る費用
分譲住宅特別業務費	過去に実施した分譲住宅業務に関する管理業務などに係る費用
受託費	地方公共団体等から受託した工事や調査業務等の実施に要した費用
一般管理費	一般管理部門に係る人件費、事務所の賃借料、減価償却費などの費用
財務費用	支払利息等の借入金、債券、有価証券等から生じる費用(建設原価に算入されたものを除く)
販売用不動産等評価損	販売用不動産等について時価が帳簿価格を下回った場合において、帳簿価格を時価まで減額したことにより発生する損失額
雑損	上記以外の経常損失
都市再生業務収入	市街地再開発事業や土地区画整理事業などにおける施設や土地の譲渡収入などに係る収益
賃貸住宅業務収入	賃貸住宅の家賃収入などに係る収益
震災復興業務収入	災害公営住宅の譲渡収入など、東日本大震災の復興業務に係る収益
市街地整備特別業務収入	ニュータウンとして整備した地区に関する土地の譲渡収入などに係る収益
分譲住宅特別業務収入	過去に実施した分譲住宅業務に関する管理諸収入などに係る収益
受託収入	地方公共団体等から受託した工事や調査業務等に係る収益
補助金等収益	政府及び地方公共団体から受け入れた補助金等のうち、当期の収益として計上したもの
寄附金収益	受け入れた寄附金のうち、当期の収益として計上したもの
財務収益	割賦契約等に基づき契約相手方から受け取る利息相当額又は配当金の受入額等の収益
雑益	上記以外の経常収益
■貸借対照表	
割賦等譲渡債権	業務上の売掛金として保有する債権のうち、販売用不動産の譲渡により発生した割賦元金額等の債権で、破産・更生債権等に区分されるものを除いたもの
貸倒引当金	相手方の倒産等により、将来発生すると予想される貸し倒れに備えて計上する引当金
仕掛不動産勘定	建設途中の再開発施設や造成中の土地など、販売を目的とする不動産のうち仕掛中のもの
建物	賃貸住宅など、経営目的等のために所有する建物
減価償却累計額	建物に係る減価償却費の累計額
土地	賃貸住宅の敷地など、経営目的等のために所有する土地
関係会社株式	特定関連会社株式及び関連会社株式
敷金・保証金	賃貸住宅の底地にかかる定期借地権契約及び事務所・宿舍等の賃貸借契約にかかる敷金及び保証金
1年以内償還予定都市再生債券	都市再生債券のうち1年以内に償還期限が到来するもの
1年以内返済予定長期借入金	長期借入金のうち1年以内に返済期限が到来するもの
都市再生債券	業務に必要な資金の調達のため発行した債券(1年以内に償還期限が到来するものを除く)
長期借入金	業務に必要な資金の調達のため借り入れた長期借入金(1年以内に返済期限が到来するものを除く)
政府出資金	政府からの出資金及び現物出資
地方公共団体出資金	地方公共団体からの出資金及び現物出資
資本剰余金	国等から交付された補助金を財源として取得した非償却資産に対応する、会計上の基礎を構成するもの
利益剰余金	業務に関連して発生した剰余金の累計額
評価・換算差額等	関係会社株式評価差額金等
■純資産変動計算書	
当期末残高	貸借対照表の純資産の部に記載されている残高
■キャッシュ・フロー計算書	
業務活動によるキャッシュ・フロー	業務の実施に係る資金の状態を表し、業務に係る収入、原材料、商品又はサービスの購入による支出、人件費支出等が該当
人件費支出	給与、退職手当等の人件費に係る支出のうち自己建設の固定資産(賃貸住宅等)の原価に算入した人件費を控除したものの
補助金等収入	政府及び地方公共団体から受け入れた補助金等
投資活動によるキャッシュ・フロー	将来に向けた経営基盤の確立のために行われる投資活動に係る資金の状態を表し、固定資産の取得による支出、敷金及び保証金の受入による収入等が該当
財務活動によるキャッシュ・フロー	業務活動や投資活動を行うための資金調達等の状態を表し、債券の発行・償還及び資金の借入れ・返済等が該当
■行政コスト計算書	
損益計算書上の費用	損益計算書における経常費用、臨時損失
行政コスト	独立行政法人のアウトプットを産み出すために使用したフルコストの性格を有するとともに、独立行政法人の業務運営に関して国民の負担に帰せられるコストの算定基礎を示す指標としての性格を有するもの

業務実績

令和3年度計画の概要と実績

項目・定性的目標	定量的目標			自己評価	行政コスト (百万円)*	
	中期目標・計画	年度計画	年度実績			
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						
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						
① 都市の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						
③ 防災性向上による安全・安心なまちづくり						
・コーディネート及び事業地区数	330地区	260地区	267地区	B	98,939	
・民間建築投資誘発額(中期目標期間以降も含む)	1兆8,000億円規模	1兆3,000億円規模	1兆3,000億円規模			
・経済波及効果(中期目標期間以降も含む)	3兆6,000億円規模	2兆6,000億円規模	2兆6,000億円規模			
・URの働きかけによる啓発活動の実施回数	50回	10回	34回			
(2) 災害からの復旧・復興支援						
① 災害からの復旧支援						
② 災害からの復興支援						
③ 発災時の円滑な対応に向けた活動						
・URの働きかけによる啓発活動の実施回数	50回	10回	34回	A		
・復旧・復興に資するURとの関係構築(関係部局間における連絡体制の構築等)を行った地方公共団体等の数	50団体	10団体	14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との間で締結した協定・覚書の件数						
	10件	2件	2件	B		
2 多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち(ミクストコミュニティ)の実現						
(1) 多様な世代が安心して住み続けられる環境整備						
① 地域の医療福祉拠点化: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	累計で120団地	5団地(累計で117団地)	8団地(累計で120団地)	A		
② 豊かなコミュニティ醸成						
③ 高齢者向け住宅の供給、見守りサービスの推進						
④ 安心して子育てができる住環境の整備						
⑤ 多様なライフスタイルへの対応						
(2) 持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進						
① 地域の魅力を高める団地への再生						
② 地方公共団体等との連携による地域・まちづくりへの貢献						
・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	42%	60%	A		
(3) UR賃貸住宅における安全・安心・快適な暮らしの実現						
① 多様化するニーズに対応した賃貸住宅の供給						
② 安全で安心なUR賃貸住宅の提供						
③ 居住者の居住の安定の確保						
・UR賃貸住宅のパリアフリー化率	令和5年度末までに60%以上	令和3年度末までに59%以上	60.8%	A		
・UR賃貸住宅(住棟ベース)の耐震化率	令和5年度末までに95%以上	令和5年度末までに95%以上 ※当事業年度は30棟の耐震改修等を実施	当事業年度は33棟の耐震改修等を実施			
3 東日本震災からの復興に係る業務の実施						
(1) 福島県の原子力災害被災地域における復興支援						
(2) 津波被災地域における復興市街地整備事業の推進						
II 業務運営の効率化に関する目標を達成するためとるべき措置						
1 効率的な運営が行われる組織体制の整備						
(1) 機動的・効率的な組織運営						
(2) 管理会計の活用による経営管理の向上						
2 業務の電子化						
3 適切な事業リスクの管理等						
(1) 事業リスクの管理						
(2) 事業評価の実施						
4 一般管理費、事業費の効率化:一般管理費の削減						
	中期目標期間に想定される消費増税による増加分を経営合理化により吸収した上で、3%以上に相当する額(平成30年度と令和5年度の比)	中期目標に掲げた目標の達成に向けた効率化に努める			B	
5 入札及び契約の適正化の推進						

*単位未満切り捨て

中期計画を基に各年度計画を策定し、各年度等の業務実績に対する自己評価を行っています。自己評価を国に提出・公表し、国土交通大臣による業績評価を受けております。使用した資源(行政コスト)との対比を含めて、下表に表示しています。

項目・定性的目標	定量的目標			自己評価	行政コスト (百万円)
	中期目標・計画	年度計画	年度実績		
III 予算(人件費の見積りを含む。)、収支計画及び資金計画					
1 財務体質の強化:有利子負債残高の削減	2兆円(平成25年度末と令和5年度末の比)	1,215億(令和2年度末比)	2,731億円*	A	
2 予算					
3 収支計画					
4 資金計画					
IV 短期借入金の限度額					
V 重要な財産を譲渡し、又は担保に供しようとするときは、その計画					
VI 剰余金の使途					
VII その他業務運営に関する重要な事項					
1 施設及び設備に関する計画					
2 中期目標の期間を超える債務負担					
3 独立行政法人都市再生機構法(平成15年法律第100号)第33条第2項に規定する積立金の使途					
4 内部統制の適切な運用					
5 業務運営の透明性の確保等					
(1) 業務運営の透明性の確保					
(2) 情報セキュリティの確保					
(3) 個人情報の保護					
6 人事に関する計画					
(1) 方針					
(2) 人材育成					
(3) 人件費管理の適正化					
(4) ダイバーシティの推進					
7 保有資産の適切な管理・運用					
8 環境及び都市景観への配慮					
(1) 地球温暖化対策の推進					
(2) 建設副産物のリサイクルの推進					
(3) 環境物品等の調達					
(4) 都市の自然環境の保全・創出					
(5) 良好な都市景観の形成					
9 国の施策等に対応した研究開発の実施及び成果の社会還元					
(1) 研究開発の実施					
(2) 成果の社会還元					

*単位未満切り捨て

当中期目標期間における主務大臣による過年度の総合評価の状況

年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
評価	B	B	—	—	—

<評価・評価区分>

- S:目標を量的及び質的に上回る顕著な成果が得られている
- A:所期の目標を上回る成果が得られている
- B:所期の目標を達成している
- C:所期の目標を下回っており、改善を要する
- D:所期の目標を下回っており、業務の廃止を含めた抜本的な改善を要する



法人の基本情報



大手通坂之上町地区の親子向け工事現場見学会の様子(新潟県長岡市)

名称(愛称)

独立行政法人都市再生機構 (UR都市機構)

英文名称

Urban Renaissance Agency

沿革

昭和30年 7月 日本住宅公団設立
 昭和56年10月 日本住宅公団及び宅地開発公団を統合、住宅・都市整備公団設立
 平成11年10月 住宅・都市整備公団を廃止し、都市基盤整備公団設立
 平成16年 7月 都市基盤整備公団及び地域振興整備公団の地方都市開発整備部門を統合、独立行政法人都市再生機構設立

設立根拠法

独立行政法人都市再生機構法
 (平成15年法律第100号)

主務大臣

国土交通大臣(国土交通省住宅局)

常勤職員の状況

常勤職員3,117人(前期末比1人減少)
 ※国等からの出向者は31人、民間からの出向者は39人
 平均年齢42.5歳(前期末42.6歳)

会計監査人

EY新日本有限責任監査法人

シンボルマーク

シンボルマークは「UR都市機構の理念」に込められた思いと約半世紀にわたる公団の信頼・信用、実績、ノウハウの承継を象徴しています。
 花は都市機構の活動ステージである「大地」さらには「日本の国土」「都市」などをトータルにイメージします。また、花が開くさまは「都市再生の実現」を表し、人が伸びをする姿勢は「その都市での心地よい快適な生活」を表しています。そして、人と花が一体となり「快適な生活環境の中でそこに暮らす人々が生き生きと輝くさま」を表現しています。



役員 の 状 況

(令和4年4月1日現在)

役職	氏名	任期	担当	経歴
理事長	中島 正弘	平成31年4月1日～ 令和6年3月31日	—	昭和50年4月 建設省入省 平成25年2月 復興庁事務次官 平成26年1月 内閣官房参与 平成28年7月 当機構理事長(再任1回)
副理事長	伊藤 治	令和2年7月15日～ 令和6年7月14日	—	昭和56年4月 日本住宅公団入社 平成25年4月 当機構本社住宅経営部長 平成26年7月 当機構理事(再任1回) 平成29年7月 当機構理事長代理(再任1回) 令和元年7月 当機構副理事長(再任1回)
理事長代理	中村 功	令和2年7月1日～ 令和4年6月30日	情報システム及び 広報等	昭和61年4月 (株)日本興業銀行入行 平成28年4月 (株)みずほフィナンシャルグループ常務執行役員 兼 みずほ信託銀行(株)常務執行役員 平成30年4月 みずほ信託銀行(株)副社長
理事(役員出向)	沖部 望	令和2年7月16日～ 令和4年7月15日	経理資金等	昭和62年4月 大蔵省入省 平成30年7月 総務省大臣官房審議官(公営企業担当)
理事	新居田 滝人	令和2年7月1日～ 令和4年6月30日	都市再生企画等及び 技術調査	昭和56年4月 日本住宅公団入社 平成29年4月 当機構本社統括役 平成30年7月 当機構理事(再任1回)
理事(役員出向)	中村 健一	令和3年7月14日～ 令和5年7月13日	都市再生業務等及び 都市再生部門経営	平成2年4月 建設省入省 令和2年4月 国土交通省都市局街路交通施設課長
理事(役員出向)	頼 あゆみ	令和2年7月16日～ 令和4年7月15日	住宅経営等及び 賃貸住宅部門経営	平成元年4月 建設省入省 平成28年6月 内閣官房内閣審議官(内閣官房副長官補付) 平成30年9月 当機構監事(再任1回)
理事(役員出向)	鈴木 徹	令和2年7月15日～ 令和4年7月14日	ウェルフェア・ストック事業等及び 災害対応	昭和63年4月 建設省入省 令和元年7月 国土交通省都市局都市安全課長
理事	土屋 修	令和2年7月1日～ 令和4年6月30日	震災復興支援等、 まちづくり支援及び アセット戦略推進	昭和59年4月 住宅・都市整備公団入社 平成30年4月 当機構本社統括役
理事	田中 伸和	令和2年7月16日～ 令和4年7月15日	西日本支社	昭和61年4月 住宅・都市整備公団入社 平成29年4月 当機構東日本都市再生本部長
監事	吉田 滋	令和元年7月1日～ 令和5事業年度の 財務諸表承認日	—	昭和59年4月 住宅・都市整備公団入社 平成31年4月 当機構本社審査役
監事	上澤 秀仁	令和元年7月1日～ 令和5事業年度の 財務諸表承認日	—	昭和60年4月 三井信託銀行(株)入社 平成24年4月 三井住友信託銀行(株)執行役員年金営業第二部長 平成25年4月 三井住友トラスト・アセットマネジメント(株) 取締役常務執行役員 平成30年7月 当機構本社業務改善推進役
監事(役員出向)	横田 玲子	令和2年7月16日～ 令和5事業年度の 財務諸表承認日	—	平成2年4月 北海道開発庁入庁 令和元年7月 国土交通省中部地方整備局総務部長



事務所所在地

(令和4年4月1日現在)

事業所名	郵便番号	住所	電話番号
本 社	231-8315	神奈川県横浜市中区本町6-50-1 横浜アイランドタワー5～16階・19階	045(650)0111
東北震災復興支援本部	970-8026	福島県いわき市平字田町120 ラトブ7階・8階	0246(38)8039
東日本都市再生本部	163-1313	東京都新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー13階・15階・21階・22階	03(5323)0625
東日本賃貸住宅本部	163-1382	東京都新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー16～19階	03(5323)2990
中部支社	460-8484	愛知県名古屋市中区錦3-5-27 錦中央ビル1階・3階・6階・7階・11階	052(968)3333
西日本支社	536-8550	大阪府大阪市城東区森之宮1-6-85	06(6968)1717
九州支社	810-8610	福岡県福岡市中央区長浜2-2-4 1～3階	092(771)4111

賃貸住宅居住者へサービスを提供する会社(2社)

(株)URコミュニティ	UR賃貸住宅団地の管理運営等
日本総合住生活(株)	UR賃貸住宅の現地管理業務の受託、住宅等の維持・改善業務の受注並びに 団地居住者の利便に供する施設の建設、経営等

便利施設等の利用者等へサービスを提供する会社(9社)

那覇新都心(株)	那覇新都心及びその周辺地域における居住者等の利便に供する施設の建設、経営その他の管理
(株)新都市ライフホールディングス	首都圏におけるURの都市再開発事業等により整備される施設等の賃貸、 経営その他の管理及び居住者の利便に供する施設の建設、経営その他の管理
(株)関西都市居住サービス	関西圏におけるURの都市再開発事業等により整備される施設等の賃貸、 経営その他の管理及び居住者の利便に供する施設の建設、経営その他の管理
(株)中部新都市サービス	中部圏におけるURの都市再開発事業等により整備される施設等の賃貸、 経営その他の管理及び居住者の利便に供する施設の建設、経営その他の管理
新都市センター開発(株)	多摩ニュータウン及びその周辺地域における居住者の利便に供する施設の建設、経営その他の管理
筑波都市整備(株)	研究学園都市、龍ヶ崎市、牛久市及びその周辺地域における 居住者の利便に供する施設の建設、経営その他の管理
関西文化学術研究都市センター(株)	関西文化学術研究地区及びその周辺地域における居住者の利便に供する施設の建設、経営その他の管理
(株)横浜都市みらい	港北ニュータウン、みなとみらい21中央地区及びその周辺地域における 居住者の利便に供する施設の建設、経営その他の管理
(株)千葉ニュータウンセンター	千葉ニュータウン及びその周辺地域における居住者の利便に供する施設の建設、経営その他の管理

URの業務支援・補完をする会社(2社)

(株)URリンケージ	URの業務等を支援・補完するための調査、計画、設計・積算、工事監理、住宅募集業務等の受託及び請負等
(株)URシステムズ	URの業務等を支援・補完するための情報処理業務の受託及び請負等

関連公益法人(4法人)

(公財)関西文化学術研究都市推進機構	関西文化学術研究都市における創造的な文化、学術、研究の拠点の形成に関する 調査研究、交流施設等の建設・維持管理等
(一財)都市農地活用支援センター	都市農地の計画的な利用による良好な住環境を有する住宅地の形成、 優良な賃貸住宅建設等を促進するための調査研究等
(一財)首都圏ケーブルメディア	URが首都圏圏域で施行する市街地開発事業等の区域及びその周辺における テレビ放送難視聴を解消するための有線テレビ放送施設の設置及び維持管理業務等
(一財)都市再生共済会	UR退職者及び遺族等に対する生活の支援、UR職員の福利厚生充実等

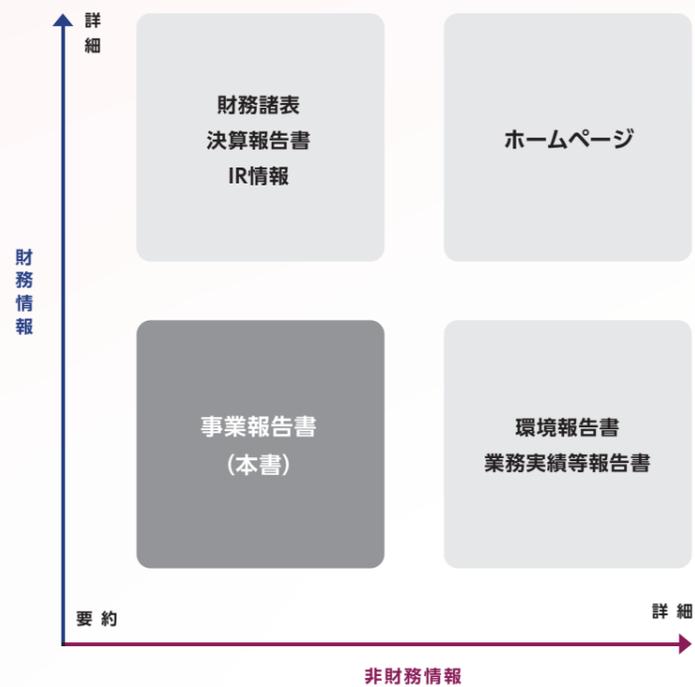


本資料の位置付け



みさと団地「STAY DANCHI in みさと」の「がちマルシェ」に集う人々(埼玉県三郷市)

本書は、法人の全体像を簡潔に説明する資料として位置づけられており、財務情報・非財務情報の概要情報を提供しています。詳細情報は、各種報告書やホームページ等に掲載しておりますので、本書と併せてご覧ください。



その他の主な公表資料

URを幅広く知っていただくために、様々な刊行物を作成し、公表しています。

法人の概要・活動紹介



企業誌
Profile of UR

歴史や事業内容、その他企業の概要情報を掲載しています。



広報誌
UR PRESS

定期購読無料の広報誌で、3か月ごとに発行しています。



環境報告書
まち・住まいと環境

令和3年度の環境配慮活動や実績について、ESGの視点で、事例を交えて掲載しています。

各事業の紹介



URの都市再生

都市再生事業に係る役割や強み、実績等を掲載しています。



URのまちづくり支援

地方都市再生に向けたまちづくり支援のこれまでの歩みや最近の成果事例等を掲載しています。



URxグリーンインフラ(事例集)

これまで実践してきたハードからソフトにわたる様々なグリーンインフラを活用したまちづくり事例を紹介しています。



Open Smart UR
コンセプトブック

東洋大学情報連携学部と共同で、UR賃貸住宅にIoT・AI等を活用して様々な生活関連サービスを提供するHaaSコンセプトの下、2030年の住まい方を提案しています。



URの密集市街地整備

防災性向上に資する密集市街地の再生に関する取組や実績等を掲載しています。



海外向け企業誌
Corporate Profile

海外社会資本事業への国内事業者の参入促進に資する海外向け企業誌です。



団地×ECO

UR賃貸住宅の建設等に関する自然環境の保全・再生、省エネルギー化、資源の有効活用と廃棄物削減などについて、事例を交えて紹介しています。



UR賃貸住宅の長寿命化に係る技術的検証

判断基準がなかった鉄筋コンクリート造の建築物の耐久性について、技術的検証を実施した結果を紹介しています。



ウェルフェア事業概要パンフレット

UR賃貸住宅団地及びその周辺地域におけるミクスドコミュニティの取組を紹介しています。



ウェルフェアガイド

UR賃貸住宅における高齢者に配慮された住宅や制度・相談窓口などの利用方法を紹介します。



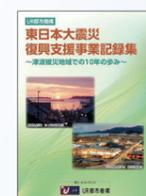
自然とふれあえるまちをめざして

都市におけるビオトープネットワークの形成指針や事例を紹介しています。



'ING REPORT 団

UR都市機構の半世紀にわたる団地設計の変遷について紹介しています。



東日本大震災復興支援事業記録集

東日本大震災の津波被災地域における復旧・復興支援の10年の歩みを掲載しています。



東日本大震災からの復興支援

東日本大震災におけるURの復旧・復興活動や復興まちづくり支援の歩み等を掲載しています。



'ING REPORT 緑

UR都市機構の半世紀にわたる造園技術の変遷について紹介しています。



'ING REPORT 基

UR都市機構の半世紀にわたる土木技術の変遷について紹介しています。

※団地設計、造園技術、土木技術の他に、建築、電気設備、機械設備、構造設計もあります。