

UR Annual Report 2023

独立行政法人都市再生機構 令和5事業年度事業報告書



独立行政法人 都市再生機構

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階～16階(受付:5階)
TEL 045-650-0111 (代表)

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



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。

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。

■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に対するご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5年4月1日から令和6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6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。

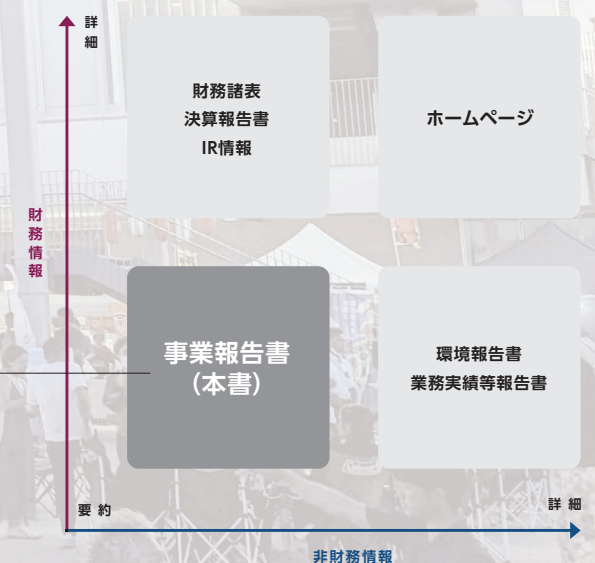


CONTENTS

トップメッセージ	P3 - 8
URとは	P9 - 14
都市再生	P15 - 24
賃貸住宅	P25 - 32
震災復興支援	P33 - 36
サステナビリティへの対応	P37 - 49
Environment	P38 - 40
Social	P41 - 46
Governance	P47 - 49
DX	P49 - 50
財務情報及び業務実績	P51 - 62
法人の基本情報	P63 - 66

■本書の位置付け

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。



- ①米百俵プレイス ミライエ長岡 互尊文庫(新潟県長岡市)
②洋光台北団地でのGreen Yoga Marche(神奈川県横浜市)
③大熊町立 学び舎ゆめの森(福島県大熊町)

■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ください。

令和5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

令和6年4月に理事長に就任しました石田です。この度はURの事業報告書にご関心をお寄せいただき、誠にありがとうございます。

はじめに、改めて能登半島地震により亡くなられた方々のご冥福をお祈りするとともに、被災された皆さまに心からお

見舞い申し上げます。

発災以降、URは、石川県と国及び市町の関係部署と連携し、住家の被害認定、UR賃貸住宅の提供、応急仮設住宅の建設支援、復興まちづくり支援など、できる限りの支援を進めています。引き続き、阪神・淡路大震災や東日本大震災、熊本地震などでの災害対応経験を最大限に活かし、被災地の一日も早い復興に向けて力を尽くしてまいります。

私たちURは、令和6年4月より新たな中期計画（第5期中期計画）をスタートさせ、7月には設立20年の節目を迎えました。前身の日本住宅公団の設立から数えると69年の歳月を重ねてきましたが、その間、国の政策実施機関として、戦後の住宅不足から始まり、足許では、世界の都市間競争の激化、人口減少・少子高齢化、地域経済の縮小、災害の激甚化・頻発化等、多くの社会課題と向き合い、その解決に向けて力を注いできました。これからも変わらず、培ってきたノウハウや知見を活かし、自主性を発揮しながら、まちとくらしの様々な社会課題の解決に取り組んでまいります。

政策実施機関たるURの変わらぬ存在基盤は、広く国民の皆さまからいただくご理解とご支持です。本書を通じて、財務情報はもとより、都市再生、賃貸住宅、震災復興支援、災害対応支援、海外展開支援等の広範な事業について、皆さまに分かりやすくお伝えしたいと思います。

新しい価値を生み出すDNA

昨年9月にヌーヴェル赤羽台（東京都北区）の団地の一面に「URまちとくらしのミュージアム」を開設しました。この

施設では、歴史的に価値の高い集合住宅の復元住戸を始め、充実した映像や模型展示を通して、都市や集合住宅における、くらしの歴史やまちづくりの変遷をご紹介します。その一つに、当時としては先進的な取組みであった、日本住宅公団が導入した「ダイニングキッチン」があります。これは食事と就寝の空間を分ける「食寝分離」を図るために考案したのですが、この導入を契機にテーブルで食事をするという、戦後住宅の原型となる新しい暮らし方が社会に根付いていきました。これ以外にも、新たな暮らし方を探求してきたことをご理解いただける展示等が多数ございます。

私もこのミュージアムを訪れ、その時代の社会課題に対して新しい価値を生み出してきた先人の足跡に触れると、そのDNAを引き継ぐ我々に対する期待と責任を強く感じて、身が引き締まる思いになります。ご来場いただく皆さまにも、まちとくらしづくりの歴史を通じて、新しい価値を生み出さんとする、進取の精神が宿るURのDNAを少しでも感じ取っていただければ幸いです。

第4期中期計画期間の取組み

モードチェンジを掲げて

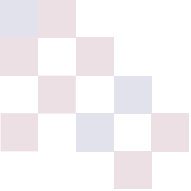
平成31年4月に始まった第4期中期計画期間においては、URの新しい時代をつくるため、「モードチェンジ」を掲げて様々なことにチャレンジしてきました。

そこで必要としたものは、既存の業務のやり方にとらわれず、URの持つ専門性、ノウハウ、アセット等をいかに活用できるかを考えて取り組む、「チャレンジングかつイノベティブなマインド」と、より良い成果を導き出すための

「多様な主体との連携」です。外部との協働や連携を通じた創意工夫、そして変化を恐れない前向きなチャレンジは、周囲を惹きつけ、「URと一緒に何かをすれば、新しいことが生まれるのではないか」との期待をもたらします。

こうした考えのもと、国や地方公共団体を始め、大学、NPO、民間事業者等と連携し、知恵を有する外部の発想を積極的に取り入れ、新たな取組みに前向きにチャレンジしてきました。最近では、URに期待し頼りにしていただく機会も増えてきたように感じます。それが、UR職員のこの5





年間の取組みと成果の肯定につながり、励みや自信となつて、次なるチャレンジに続いていくと思います。

《まちづくり》安全で魅力あるまちづくり

都市再生では、地方公共団体や民間事業者、地域の皆さまとともに、URの持つ「ノウハウ」と「調整力」を発揮し、様々な地域で、都市機能の更新、密集市街地の改善や防災公園の整備など、安全で魅力あるまちづくりを進めてきました。こうしたノウハウと調整力に加えて、公平・中立性を有するURの立ち位置を活かし、多様で異なる事業関係者の立場やお考えを踏まえながら、社会課題の解決に資するまちづくりを行うことが、皆さまから特に期待されているものだと思っています。

大都市においては、「うめきたエリア」(大阪府大阪市)や「バスターミナル東京八重洲」(東京都中央区)など、民間事業者のみでは実施が困難で政策的意義の高い事業を進めてきました。また、地方都市においては、「米百俵プレイス」(新潟県長岡市)のような中心市街地の再開発に加え、防災まちづくり、エリアマネジメントによる賑わい創出など、地域の実情に即して支援の幅を広げてきました。さらに海外においては、本邦企業の海外進出の素地を築くべく、コロナ禍を乗り越え、多くの国や都市と連携協定を締結するなど関係性を深めることができました。

《住まいづくり》多様な世代が安心して暮らし続けられる住まいづくり

賃貸住宅では、団地を新たな社会サービスを創出する場と捉え、「団地」という枠を超えて、団地を核とした「地域」全体のバリューアップを目指して取り組んできました。

具体的には、地方公共団体のまちづくりと合わせた団地再生を目指し、団地だけでなく地域にお住まいの皆さまにもご利用いただける子育て施設や高齢者施設を誘致しま

した。また、生活支援アドバイザーやUR子育てサポーターを配置するなど、安心して暮らし続けられる環境を整えました。さらに、多くの方が気軽に参加できるイベントを開催するなど、世代を越えた交流が自然に生まれるよう、「ミクストコミュニティ」を育むきっかけづくりにも力を注いできました。一例に、洋光台団地(神奈川県横浜市)で実施中の、新しい住まい方や地域のあり方を創造する「団地の未来プロジェクト」があります。広場や集会所などのリニューアルに合わせて、地域やお住まいの方と連携して始めたコミュニティ活動も、今では多くのイベントが定期開催され、団地内外から沢山の方にご来場いただくまでに発展しました。これは、交流機会の減少という、全国の地域やコミュニティが直面する共通の社会課題に対して、様々な分野の有識者の方の知恵を集めて導き出した、URの一つの答えです。

《復興支援》災害からの復旧・復興支援

平成23年の発災直後から行ってきた東日本大震災からの復興支援は、津波被災地域での事業を令和3年度にすべて完了し、地元での営みが軌道に乗りつつあります。また、原子力災害被災地域の福島県大熊町、双葉町、浪江町の3町では、避難指示の解除や町民の帰還により、復興が着実に芽吹いています。URは、これら3町の復興を後押しするため、町民の住まいやなりわいの場となる復興拠点や建築物の整備支援を行っています。また、こうしたハード面の支援に加えて、コミュニティ再生のための活動拠点「KUMA・PRE」(大熊町)の設置や、賑わいづくりのイベント等を行う「ちいさな一歩プロジェクト」(双葉町)の開催など、交流人口や関係人口の拡大に資するソフト面の支援にも取り組んでいます。

また、能登半島地震を始め、豪雨災害など近年頻発する大規模な自然災害等への復旧・復興支援はもとより、平時から地方公共団体等へのノウハウ提供や技術支援にも力

を入れてきました。多くの地方公共団体等に足を運び、有事の備えに役立つご支援を行うとともに、広く多くの方にご参加いただける「UR防災セミナー」を開催するなど、活動の幅を広げています。

《事業連携》全国のまちの魅力を発信する新たなプロジェクト

URの都市再生、賃貸住宅、復興支援という複数の異なるフィールドを活かした「URふるさと応援プロジェクト」に、URグループ一丸となり取り組んでいます。これは、まちづくりや復興支援でお付き合いのある自治体等と連携し、URの団地・事業地区でのイベントで全国の地方都市の特産品の販売や観光PRを行うもので、URを介してお互いの地域の魅力を知っていただき、まちやくらしの活性化につなげていこうという施策です。昨年9月には、栄の「森の地下街」(愛知県名古屋市)に、日本全国のまちの魅力を発信する情報交流施設「まちのたね」をオープンするなど、その取組みを団地の中と外で広げています。

経営状況全般

第4期中期計画期間の経営は、新型コロナウイルス感染症の拡大防止と経済活動の両立という難しい舵取りを迫

第5期中期計画期間の始まりにあたって

広い視野で地域の未来につながる価値向上を目指して

この4月からスタートした令和10年度までの第5期中期計画期間は、「モードチェンジ」を深化させるとともに、周囲を巻き込んで新たなことにもチャレンジし、事業や地

られましたが、安定した業務実績を残すことができました。賃貸住宅の稼働率向上や都市再生における土地譲渡等により、第4期中期計画期間の5年間で、経常利益は累計6,431億円(令和5年度は1,357億円)、純利益は累計1,235億円(令和5年度は24億円)を計上し、安定的な決算を確保することができました。また、有利子負債は、キャッシュ・フローを安定的に確保することで、第4期中期計画期間で合計1兆654億円を削減でき、有利子負債残高は9兆6,606億円まで減少し、財務体質の改善が着実に進みました。

債券発行に関しては、令和2年度のソーシャルボンドに続き、令和5年度には新たにサステナビリティボンドの発行を始めました。調達した資金をSDGsへの貢献や脱炭素社会に向けた活動に活用しており、投資家の皆さまにも共感いただくことで、安定的な資金調達にもつながっています。

URは、一部の財政支援を除いては、事業収益を原資に事業を進めることを基本にしており、目指すところは、自立した健全な経営基盤のもとでの持続可能な組織の実現です。第4期中期計画期間中は安定的に収益を確保することで、様々な施策を実施することができました。足許では金利上昇や工事費高騰が見られる経営環境にありますが、自立的な経営のもと、政策実施機関として長く社会に貢献していきたいと思っています。

域の質をさらに向上させる期間だと考えています。例えば、まちづくりでは、エリアの価値向上に一層力を入れたいと思います。広域的な視点を持ち、地域の実情に応じてエリアに長期的に関与し、まちづくりの課題に切れ目なく対応していきます。また、全国の地方公共団体や地

域の皆さまと協力して、地域のまちづくりの担い手育成に取り組んでいくほか、防災性向上による安全・安心なまちづくりを推進していきます。

住まいづくりにおいては、引き続き団地とその周辺地域にお住まいの皆さまが安心して健やかに暮らし続けられるよう、生活支援サービスの充実やイベント開催など、若年世帯、子育て世帯、高齢者世帯といった多様な世帯が互いに交流し支え合う環境づくりを進め、団地や地域の価値向上を目指します。また、アフターコロナの多様化するライフスタイルを踏まえ、共用部や屋外空間等の利活用を始め、賃貸住宅ストックの活用と再生を一層推進し、良質な住まいづくりとまちづくりを進めていきます。

このほか、福島原子力災害被災地域でのハードとソフト

両面からの復興まちづくり支援、地方公共団体等への災害発生時の復旧・復興支援と平時のノウハウ提供、本邦企業の海外進出を後押しする海外展開支援等の取り組みにおいても、創意工夫しURならではの発想で社会に貢献していきたいと思ひます。

こうしたURの広範な事業を一層効果的に進めていく上では、昨今の急速なデジタル化の進展も意識し、デジタル技術を積極的に活用していく必要があります。URにおいても、DXへの積極的な取り組みとDX人材の育成に力を注いでおり、今後は、事業の高度化やお客さまサービスの向上、業務の効率化という具体的な成果に結びつけていきたいと考えています。

&インクルージョンを推進しています。

加えて、率直に物を言い合える、風通しの良い組織も目指したことの一つです。役職員同士はもとより、URが事業を進めていくうえで必要不可欠な関係法人や業務の委託先との間においても、多様な価値観を認め合い、お互いを尊重し合う、良好なコミュニケーションを大切にしています。最近では、部門間や事業パートナーとの連携機会を増やしていく中で、部門や組織を超えて課題を共有し解決していこうというマインドが育ってきました。風通しの良い組織づくりを通じて、人材の成長や業務遂行を支えていくとともに、内部統制やコンプライアンスも強化し、一層のガバナンス強化につなげていきたいと思ひます。

脱炭素・環境配慮の取組み

脱炭素・環境配慮は、安全で快適なまちづくりを目指すU

Rにとって重要なミッションだと捉えています。従来から独自にURの「環境配慮方針」を定め、関係する皆さまと「対話を通して」「ともに」考えていくという姿勢で行動しています。さらに、地球温暖化対策の実行計画である「UR-eco Plan」を策定し、率先して脱炭素施策を推進しています。

「人が輝く都市」の実現に向けて

URのミッションにある「人が輝く都市」に込めた思いは、社会課題を背景に元気をなくしたまちを再生させ、すべての人が都市を舞台に生き生きと活躍することにあります。国民や関係者の皆さまにも、そうしたURの思いをご理解いただき、皆さまから必要とされる存在であり続けたいと願っています。

「社会課題を、超えていく。」人が輝く都市の実現には、

具体的には、賃貸住宅建替え時のZEH相当仕様の標準化や太陽光発電設備の設置に加え、既存住宅の窓建具改修時の複層ガラス化等を進めてきました。気候変動は年々深刻化する地球規模の課題であり、その解決に向け、国際社会の一員として取り組んでいきたいと思ひます。

いくつもの社会課題を超えなければなりません。それらは時代によって変化し、常に存在し続け、すべてが解決することはないでしょう。だからこそURは、皆さまのご期待とご協力のもと、挑戦を止めず、歩みを続けてまいりたいと思ひます。

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



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

1981  住宅・都市整備公団

1999  都市基盤整備公団

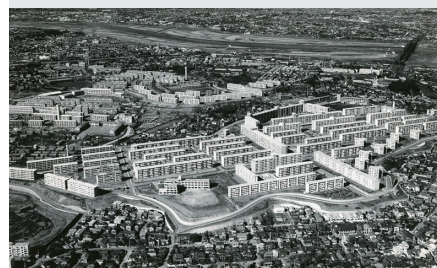
独立行政法人
2004 都市再生機構
(UR都市機構)

1974  地域振興整備公団

昭和30年代
1955～1964

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
(東雲チャンネルコート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。



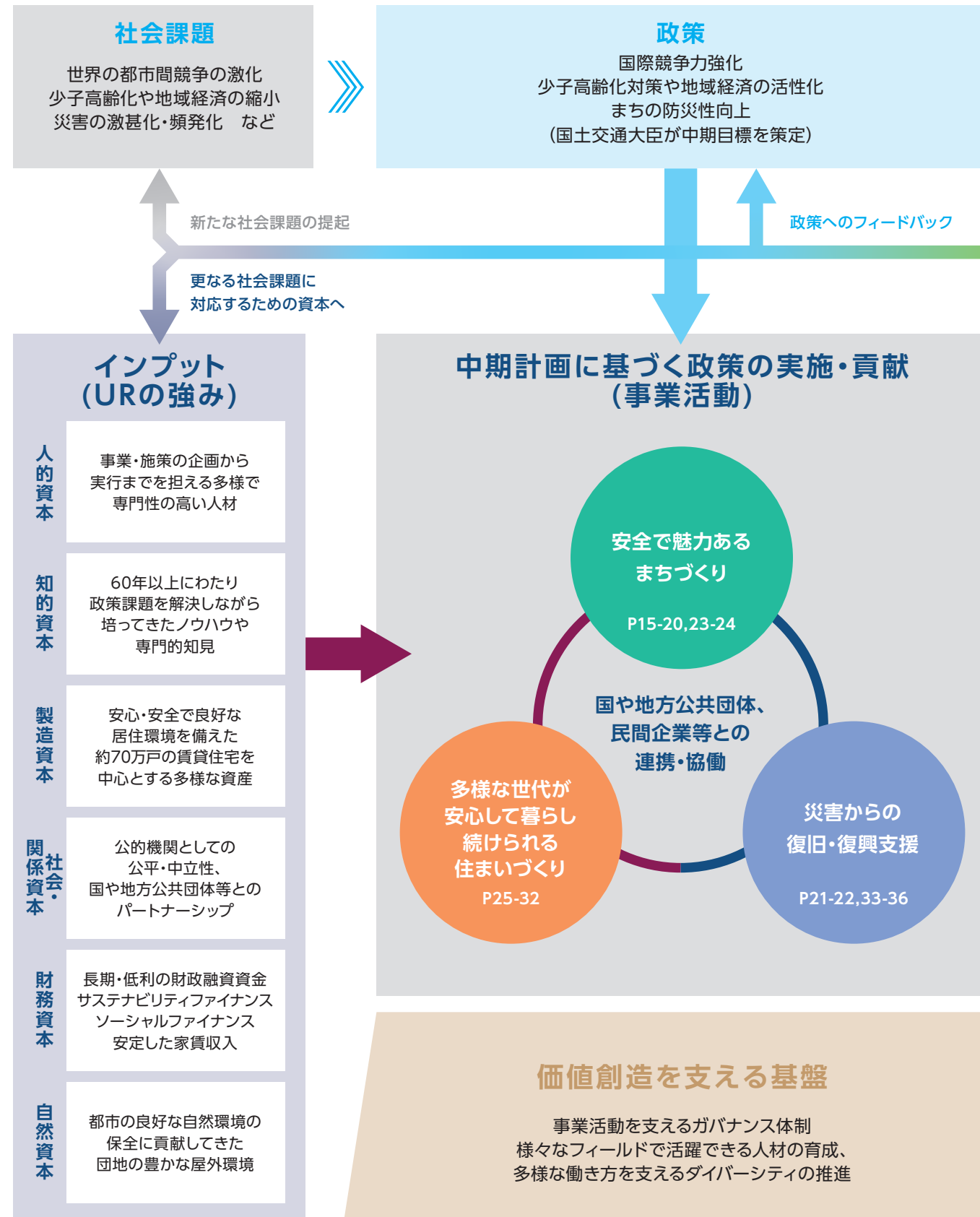
地域価値の向上に資する都市再生
(としまどりの防災公園)



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。



URミッション

人が輝く都市へ



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。

中期目標・中期計画
(令和元～令和5年度)

(計画) (実績)

主な政府方針

主な役割

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

国土強靱化基本計画

- ・密集市街地の火災対策
- ・津波に強いまちづくりの促進 等

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

2 災害からの復旧・復興支援

3 都市開発の海外展開支援

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

2 持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進

3 UR賃貸住宅における安全・安心・快適な暮らしの実現

震災復興支援

1 東日本大震災からの復興

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

●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
●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
●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	14件
●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
●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%
●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%
●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、 宅地等の引渡し完了	令和2年度 までに完了	令和2年度 までに完了済





米百俵ブレイス (新潟県長岡市)

政策実施機関としての強み

- 都市再生を推進するにあたっては、様々なケースに対応する必要があります。
- ・事業期間が長期にわたる、事業規模が大きいといった観点から民間事業者単独では実施することが難しいもの
 - ・地方公共団体だけではまちづくりを進めるための経験やノウハウ、人手が不足しているもの
 - ・関係権利者が多岐にわたり利害関係の調整が難しいもの
- URは5つの強みを活かして、多様な連携主体との協働により、政策的意義の高い都市再生を推進しています。



事業を通じた政策課題・社会課題の解決と価値創造

- URは、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国際競争力強化、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
 - ・地域経済の活性化とコンパクトシティの実現等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

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。

事例紹介 とらのもん 虎ノ門ヒルズ駅 (東京都港区)

■ 虎ノ門エリアにおける交通拠点機能の強化

本エリアは、都市再生を進める上で、既存地下鉄駅構内の混雑分散化や、新駅設置によるエリア一帯のアクセス性向上を図る必要がありました。

そこで東京メトロ日比谷線の新駅として令和2年6月に誕生（暫定開業）したのが、URが事業主体として東京メトロ・再開発組合との調整を担い整備した、虎ノ門ヒルズ駅です。

このたび、令和5年7月に駅の拡張工事が完成し、新たな改札口とコンコースが整備され、本格開業を迎えました。



駅前広場

● 歩いて移動しやすいまちづくり

今回の拡張工事完成によって、駅の東西や地上と地下をスムーズに行き来できるようになりました。また、地下2階の駅前広場を介して虎ノ門エリア全体が地下でつながり、地下空間の利便性が向上しました。

● 「駅まち一体」となった新たな駅の誕生

地下鉄駅前広場と地上の出入口が吹き抜け空間でつながり、ガラス越しに駅ホームへ自然光が入る、明るく開放的な「駅まち一体」の空間が実現しました。



虎ノ門ヒルズ駅改札

事例紹介 きたあおやまさんちようめ 北青山三丁目地区 (東京都港区)

■ 青山通り沿道耐震化と大規模土地利用転換の実現

当地区は、特定緊急輸送道路である青山通り沿道の耐震化と、都営住宅跡地の大規模土地利用転換を一体的に実現するUR施行の市街地再開発事業です。

令和5年8月に事業計画認可を迎え、現在、令和11年度竣工に向けて事業を推進しています。



完成イメージ(今後、変更となる場合があります)

● 文化・流行の発信拠点の核となる「まちのロビー」創出

当地区では、青山の地域資源である「文化人材」と「緑」を活かし、広大な緑地空間と、ライブラリー・ギャラリー、まちに開かれたホテル等の文化・交流機能から構成される、緑豊かな「まちのロビー」の創出に取り組んでいます。

クリエイター、来街者等の多種多様な人々の連携・交流を促すことで、周辺の豊かな「賑わい・文化・緑」をつなぐ、最先端の文化・流行の発信拠点の形成を実現します。

また、URも参画し、隣接街区で様々な活動を行っているエリアマネジメント法人「一般社団法人まちづくりののあやま」が、「まちのロビー」の管理・運営を行う予定です。



隣接街区でのエリアマネジメントイベント (提供: 一般社団法人まちづくりののあやま)

事例紹介

さんのみや ひがし
三宮クロススクエア東地区（兵庫県神戸市）

■ 駅と駅、駅と周辺のまちをつなぐ「えき～まち空間」の実現

神戸の玄関口である三宮周辺では、「乗換動線がわかりにくい」「駅から周辺のまちへのつながりが弱い」「広場や人のための空間が少ない」等の課題を抱えています。

この解決のため、人と公共交通優先の空間「三宮クロススクエア」を官民の連携によって段階的に整備し、6つの駅（※）が1つの大きな「えき」となるような、駅と駅、駅と周辺のまちをつなぐ「えき～まち空間」を創出することとしています。

URは神戸市やJR西日本と連携して「えき～まち空間」の実現に向けて取り組み、新駅ビル開発においては、土地を一部取得・保有し、共同事業を実施するとともに、歩行者デッキや公共空間整備に向けた支援等を行っており、令和6年3月には新駅ビルの起工式を迎えました。

※ JR三ノ宮駅、阪急神戸三宮駅、阪神神戸三宮駅、地下鉄西神・山手線三宮駅、地下鉄海岸線三宮・花時計前駅、ポートライナー三宮駅

西日本旅客鉄道株式会社（JR西日本）
代表取締役副社長（R6.3寄稿時点）
緒方 文人氏

本計画はJR西日本グループが目指す「人々が行きかう、いきいきとしたまち」の実現に向け、神戸の玄関口にふさわしい空間を整備するとともに地域のランドマークとなる新駅ビルを開発することにより、神戸が持つ魅力を発信し新たな神戸ブランドの創出を目指すものです。

貴機構とは、神戸市を加えた三者で連携し、JR三ノ宮新駅ビル及び三宮周辺地区再整備を推進しています。

神戸市が計画する歩行者空間「三宮クロススクエア」と新駅ビルという官民一体空間において、周辺関係者が連携して恒常的賑わいを生むエリアマネジメントを実現すべく、貴機構の持つ他都市事例を活用し、計画を推進しています。

また新駅ビルの準備工事として実施したビル敷地南側の車道本線切替え工事においては、貴機構に技術支援をいただき、令和6年1月に無事完了しました。

今後も連携し、魅力溢れる三宮を創り上げていきたいと思ひます。



完成イメージ（今後、変更となる場合があります）

● 「えき～まち空間」の活用に向けて

「えき～まち空間」を活かす協働の仕組みとして、URは三宮クロススクエア活用のルールづくりやエリアマネジメント組織の立ち上がり支援を行い、新駅ビルからまちへの波及や周辺連携によるエリア価値の向上に取り組んでいます。

外部からの評価

多様なステークホルダーと連携・協働し、長年の技術や知見を活用して行っているURの都市再生事業は、外部有識者から多様な観点で評価され、毎年、様々な賞を受賞しています。

■ 【全建賞】3地区の再開発事業にまたがる総合的な調整

とうきょう やえす
～バスターミナル東京八重洲第1期エリア（東京都中央区）～

東京駅（八重洲口）周辺では、バス停が道路上に散在しており、鉄道との乗換や通行が不便という課題がありました。

本受賞は、URが、バス停集約化に向けて、事業主体やスケジュールの異なる3地区の再開発事業に参画するとともに、多岐にわたる関係者が参加する会議体を組織し、関係者の一致した意見を得ることができた点等が評価されました。

関係者の合意を得ることで、3地区一体となった国内最大級の高速バスターミナルの整備を進め、安全性・利便性・快適性の向上や、交通結節機能の強化に寄与しています。



整備イメージ

■ 【SITES及び脱炭素都市づくり大賞】公民連携による環境配慮の取り組み～グラングリーン大阪（大阪府大阪市）～



うめきたエリアでは、都市再生のプロデューサーとして総合的・長期的に事業展開を行っています。うめきた2期区域（グラングリーン大阪）では、『『みどり』と『イノベーション』の融合拠点』の実現を目指し、都心部におけるこれまでにない魅力をもった大規模な「みどり」の空間の創出や、ライフデザイン・イノベーションをテーマとした新産業の創出拠点の形成を推進しています。

令和5年度は、環境認証であるSITES（ランドスケープのサステナビリティを評価する米国の認証制度）において、環境負荷低減に関する取り組みが評価され、都市公園を含む公民連携プロジェクトとしては日本初となるGOLD 認証（予備認証）を取得しました。さらに、国土交通省と環境省が共同で創設した令和5年度脱炭素都市づくり大賞において、エネルギー削減、効率化の取り組み、良質な都市緑地の創出等の取り組みが評価され、特別賞を受賞しました。

今後も令和6年9月の先行まちびらき及び令和9年度の全体まちびらきに向けて、公民連携によりグリーンインフラを構築し、環境配慮の取り組みを進めていきます。

グラングリーン大阪
整備イメージ
（提供：グラングリーン大阪開発事業者）

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。

事例紹介

めまづえき しゅうへん
沼津駅周辺地区（静岡県沼津市）

■ 沼津市の玄関口、沼津駅前公共空間の再編

沼津市では、県施行の鉄道高架事業等の沼津駅周辺総合整備事業と併せて、「沼津市中心市街地まちづくり戦略」の実現に向けた社会実験等のプロジェクトが進められています。

URはこれらのプロジェクトを支援する立場として、沼津駅前の保有地を活用し人々にとって使いやすく高質で魅力ある、ヒト中心の駅前空間への再編、中心市街地の活性化を推進しています。

● 人が行き交うまちなか公共空間を目指して

URは、沼津市と共同でヒト中心のまちづくりを実践するプロジェクト「OPEN NUMAZU」に取り組み、令和5年度は半年間、公共空間に椅子やテーブルを常設しました。また、期間中、地域の皆様が来訪し、まちなかの公共空間を活用するきっかけとなるよう、様々なテーマの取り組みを6回実施するなど、人がまちなかで過ごす風景が日常化するよう取り組んでいます。



公共空間における社会実験の様子

沼津市長
頼重 秀一氏

本市では、市制100周年を迎えた昨年10月に貨物ターミナルの本体工事に着工するなど、今まさに次の100年に向けた、沼津駅周辺総合整備事業を核とするまちづくりが動き出しました。

これらの事業の進展は、沼津駅周辺を車中心からヒト中心の魅力ある場へと再編するまたとない機会であることから、UR協力のもとで「沼津市中心市街地まちづくり戦略」の策定や、「OPEN NUMAZU」での公共空間活用に取り組み、市民に将来のまちの姿をイメージ・体感いただきながら、段階的にまちづくりを進めています。

市民の皆様が笑顔で楽しそうに活躍している姿こそ、一番の沼津らしさだと考えており、引き続きURと連携しながら、静岡県東部地域の拠点都市にふさわしい都市機能の集積や、笑い声に溢れるまちの風景づくりに取り組んでまいります。





■「まちなか型公共サービス」の実現による中心市街地の活性化

長岡市では、中心市街地の空洞化に対応するため、公共施設を中心市街地に分散して配置する、「まちなか型公共サービス」をまちの活性化の柱として展開し、さらに未来を見据えたまちづくりを推進しています。

その核となるUR施行の大手通坂之上町地区第一種市街地再開発事業では、「人づくり」と「産業振興」を総がかりで支える地方創生の拠点となる「米百俵プレイス」が令和5年に一部竣工を迎え、7月にまちびらきイベントが行われました。



米百俵プレイス ミライエ長岡 図書館(互尊文庫)

●土地の先行取得による事業の下支え

地区の中心であり事業推進上重要な百貨店の跡地を、長岡市から要請を受けてURが先行取得し、再開発事業組成を下支えしました。

●まちづくりのニーズ・フェーズに応じた総合的な支援

URIは、再開発事業だけではなく、まちづくり計画の策定支援や、隣接街区での土地取得・当該地の活用方策の検討など、多角的な視点からまちづくりを支援しています。



米百俵プレイス前 商店街主催まちびらきイベント風景

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や、豪雨時に甚大な被害が想定される市街地において、ステークホルダーとの適切な連携・役割分担のもと、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。



■スーパー堤防整備と一体のまちづくり

当エリアでは大和川による氾濫が繰り返し起きており、周辺は人口も多く、万一の水害発生時には被害が甚大なものになる課題があります。

そのため、一般的な堤防よりも幅を広げた幅100mの高規格堤防(スーパー堤防)の整備が国によって進められており、URは堤防整備、堤防の下に整備される高速道路(阪神高速大和川線)と連携したまちづくりを行っています。



先行整備エリア

●安全・安心なまちづくりの早期実現へ

堤防整備にあたり、移転が必要となる地権者が一度の移転で済むよう、URが行う土地区画整理事業において移転先を先行的に整備することで円滑な移転を促進し、安全・安心なまちづくりの早期実現に貢献しています。



■密集市街地における防災まちづくりの推進

当地区では、道幅の狭い道路や行き止まりが多く、避難用の道路ネットワークや消防車が通れる避難路が不足しているという課題がありました。

URは、道路拡幅等に協力した周辺地権者の移転先となる従前居住者用賃貸住宅や避難道路の整備に取り組み、現在では当エリアの不燃領域率(※)は50%から70%近くまで改善されています。

※不燃領域率:地区内における燃えない領域(一定規模以上の空地や不燃化された建物)の割合のこと



●「弥生町ぼうさい夏市」の開催

令和5年8月に、地域の方が防災について考えるきっかけとなる「弥生町ぼうさい夏市」を、UR、工学院大学、川島商店街振興組合が主催となり、中野区、地元の町会や消防団と連携し、開催しました。

様々な防災体験を通じて、安全・安心なまちづくりだけではなく地域の活性化にもつながるものとなりました。今後も引き続き、地域と連携しながら様々な取り組みを実施していきます。



弥生町ぼうさい夏市

●民間事業者との連携による住替え提案の実現

民間のハウスメーカー事業者と連携して、地区内にお住まいの方に、URの保有地への住替えを提案する取り組みを開始しました。URがパートナー協定を締結するハウスメーカー事業者の営業力と住宅建設に係るノウハウを活用して円滑な住替えを実現することで、地区内の不燃化建替えを促進しています。

令和5年度に、本スキームにより、URと地区内にお住まいの方との間で、土地譲渡契約が締結されました。

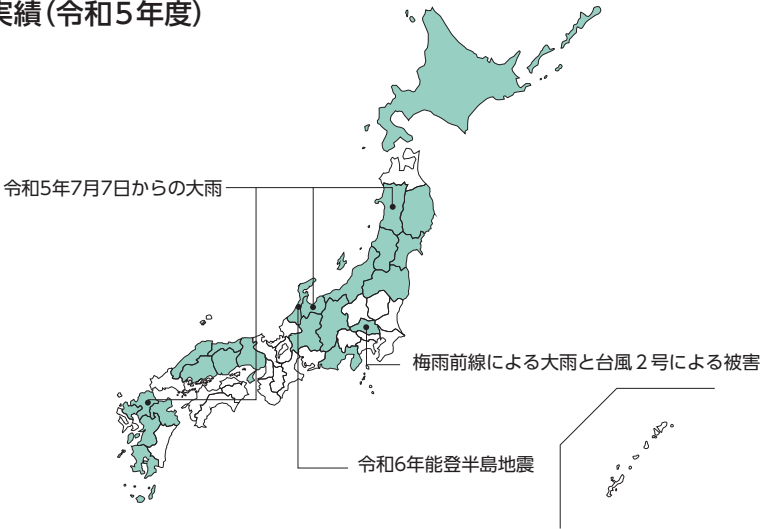
災害からの復旧・復興支援

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や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・復興の知見やノウハウを提供しています。

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。

発災への対応

■ 支援実績 (令和5年度)



令和4年度以前の支援実績一覧(左図着色)

発生年	災害名称
平成7年	阪神・淡路大震災
平成16年	新潟県中越地震
平成23年	東日本大震災
平成28年	平成28年熊本地震 平成28年台風第10号 糸魚川市駅北大火
平成30年	平成30年7月豪雨 北海道胆振東部地震
令和元年	令和元年東日本台風
令和2年	令和2年7月豪雨
令和3年	福島県沖を震源とする地震 令和3年7月1日からの大雨 令和3年8月の大雨
令和4年	福島県沖を震源とする地震 令和4年8月3日からの大雨

■ 令和5年梅雨前線等による大雨における支援

内閣府の要請に基づき、被災した3県(※)における住家の被害認定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、秋田県秋田市に職員を派遣し、調査効率化に向けた助言等の支援を行いました。

※ 埼玉県、福岡県、富山県

■ 令和6年能登半島地震への対応

令和5年11月に国土交通省北陸地方整備局と交換した覚書に基づき、災害対策本部へのリエゾン(情報連絡員)を派遣し、復旧支援に係る情報収集を行いました。また、国からの要請に基づき、石川県に職員を派遣し、応急仮設住宅建設や被災宅地危険度判定広域支援、住家の被害認定業務に係る支援を行うとともに、被災された方々の一時的なお住まいとして、各種相談等に対応する「生活支援アドバイザー」を配置したUR賃貸住宅の提供を行っています。

また、復興まちづくり支援として、国土交通省とともに石川県や被災市町の意向を確認し、URが実施可能な市街地整備支援メニューの提案や復興事例の紹介を行っています。今後、被災市町に寄り添って、計画策定や合意形成に関する技術支援を実施していきます。



被災宅地危険度判定支援本部打合せの様子



応急仮設住宅完成検査の様子

平時の取組み

■ 防災集団移転促進事業の計画推進を通じた流域治水支援

茨城県内を流れる那珂川水系^{なか}酒沼川^{ひねま}の増水などにより度々浸水被害を受けている大洗町堀割・五反田周辺地区において、大洗町との受委託契約に基づき、防災集団移転促進事業による家屋移転手法の検討を通じて、安全・安心なまちづくりの支援を行っています。



那珂川水系酒沼川

■ 地方公共団体等の災害対応力向上の支援

● UR防災研修プログラムの提供開始

地方公共団体等の災害対応力向上のため、これまでのまちづくりや復旧・復興支援から得られた経験・知見を交えた平時(事前防災)、応急復旧、復興に係る講義・演習をパッケージ化し、「防災研修プログラム」として提供を開始しました。

事例紹介 復興まちづくり事業ケースメソッド演習

URが行っている東日本大震災復興支援の現場で起きた事例を題材に、あえて正解は設定せず、参加者の様々な考え方を聞くことで、課題に対して多角的かつ柔軟に対応する実践力を育成しています。

参加者の声

- ・座学では得られない臨場感を体感できた
- ・平時の事前対策の重要性を感じた
- ・県下の市町村職員にもぜひ受講させたい



グループ演習の様子

■ 一般の方々への普及活動

これまでの大規模災害の復旧・復興支援に携わった貴重な経験や教訓を広く伝承し、将来の災害への備えに資することを目的として、国が主催する防災イベントなど、様々な場面で講演等を行っています。

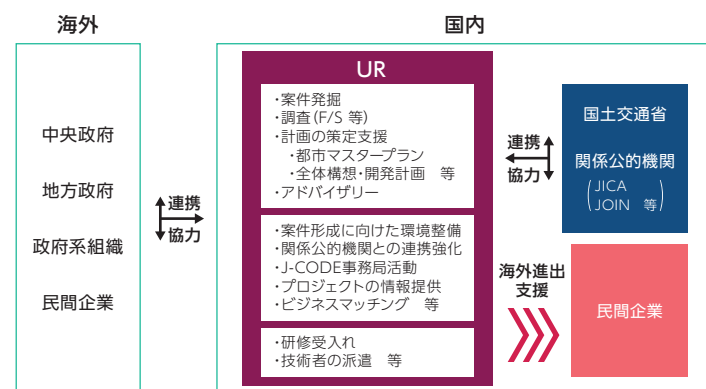
● UR防災セミナー

令和5年11月に「激甚化・頻発化する自然災害に『今から備え、行動する。』」をテーマにUR防災セミナーを開催しました。東京大学・松尾一郎客員教授からの基調講演を受け、パネルディスカッションでは、発災後からの時間軸に焦点をあて、パネリストそれぞれの災害対応経験に基づき、平時から備えるべきことについて熱い議論が交わされました。



都市開発の海外展開支援

URは、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、国内外の関係府省や政府関係機関、民間事業者と連携しながら、開発計画の策定支援、プロジェクト情報の提供、ビジネスマッチング、J-CODE事務局活動を通じて、日本の民間企業の海外進出を支援しています。



J-CODE活動の推進

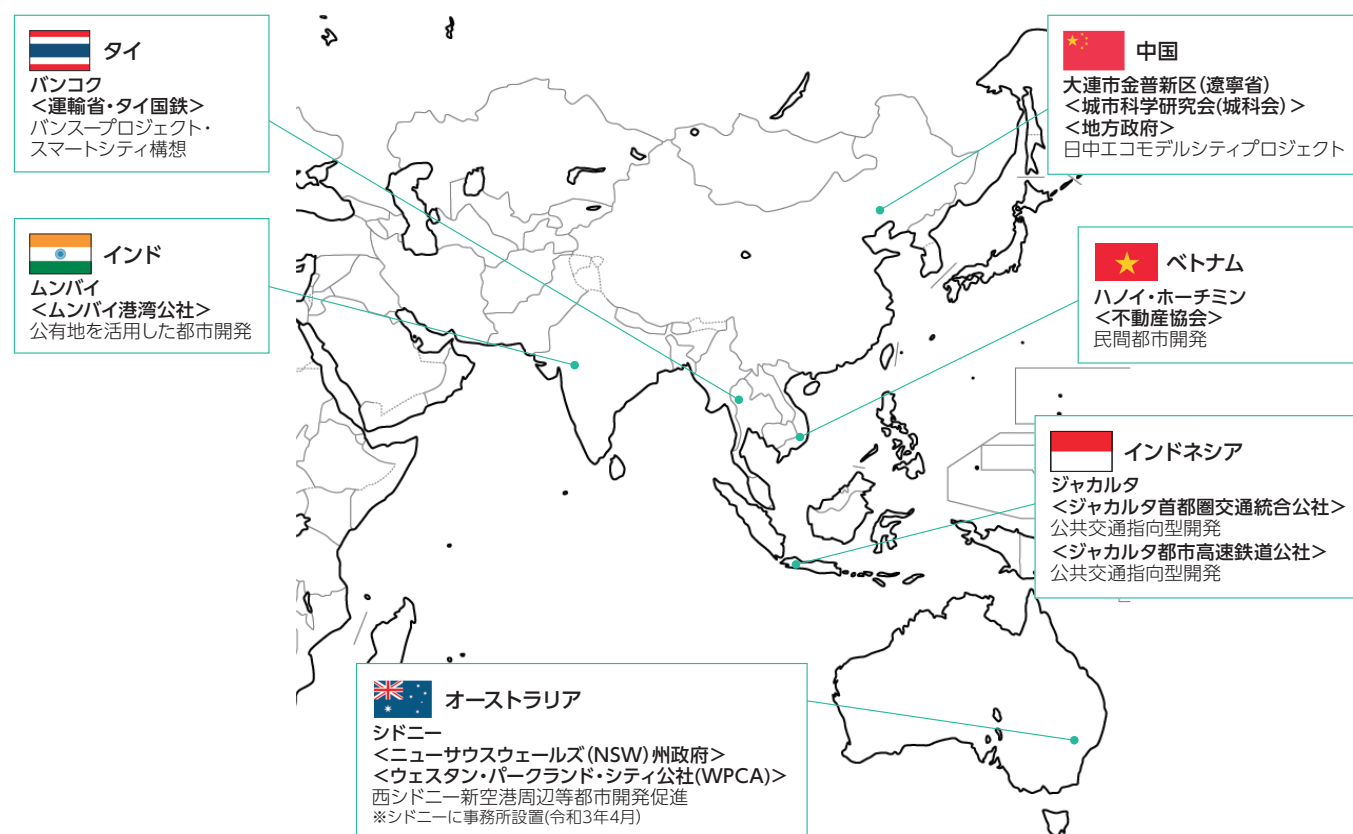
一般社団法人海外エコシティプロジェクト協議会(J-CODE:会員企業49社)は、官民一体となって環境共生型都市開発事業を推進するために平成23年に設立、URは設立以来事務局を務めており、ベトナム、ミャンマー、中国のワーキング活動に加え、会員企業への情報提供等を実施しています。

令和5年度は、気候変動への取組みなどの重要な課題について会員間で共有するため、新たに「都市のグリーン移行勉強会」を設立しました。有識者や会員企業を講師としたテーマ別の勉強会を開催(延べ2回、28社参加)し、今後の海外都市開発において目指すべきエコシティ(持続可能な都市)の姿や、そのための案件形成に向けた課題と対応策を議論しています。



第1回勉強会の様子

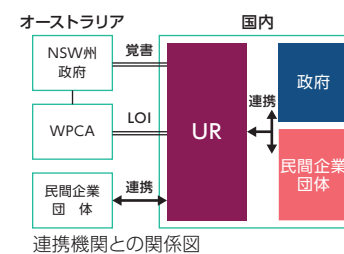
URの海外展開支援を実施中の国



事例紹介 オーストラリア ～新空港周辺の都市開発～

URは、ニューサウスウェールズ(NSW)州が主導する西シドニー新空港周辺の大規模開発(西シドニー新都市開発)に関し、州政府との覚書のもと、技術的助言の提供や日本企業の参入促進に向けた橋渡しを行っています。

令和5年9月、URが立ち上げた「西シドニー開発情報連絡会」では、西シドニー新都市開発に関するネットワーキングセミナーをシドニーで開催しました。これは、日本国大使館、国土交通省、NSW州政府、ウェスタン・パークランド・シティ公社(WPCA)等の後援を受け、対象事業に関心のある日豪企業の連携創出・促進を目的としたもので、日豪企業計28社が参加し、活発な意見交換が行われ、関係構築が進みました。



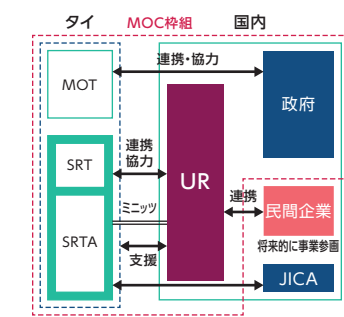
日豪企業によるネットワーキングの様子

事例紹介 タイ ～鉄道駅周辺の都市開発～

URは、タイ王国運輸省(MOT)、タイ国有鉄道(SRT)、国土交通省との協力覚書(MOC)のもと、クルンテープ・アピワット中央駅周辺都市開発(バンスー開発)の事業化を支援していくため、アドバイザー契約の締結に向けた協議を行っています。

令和5年6月、SRTは、バンスー地区でのまちづくりの参考にするため、UR施行で整備したさいたま新都心地区を視察し、公共交通指向型開発(TOD)の視点から意見交換を行いました。

また、国土交通省とURは、J-CODE会員等に日本企業がバンスー開発進出に必要とする条件等についてヒアリングを実施しました。今後、ヒアリング内容を開発計画に反映できるよう、タイ側と調整を進めていきます。

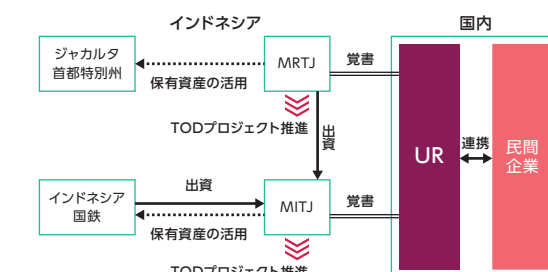


「さいたま新都心地区」視察の様子

事例紹介 インドネシア ～公共交通指向型開発(TOD)～

URは、ジャカルタ首都圏交通統合公社(MITJ)と覚書を交換し、交通渋滞が深刻なジャカルタにおけるTODプロジェクトの実現に向け、支援してきました。

令和5年7月に、ジャカルタ都市高速鉄道の建設・運営や沿線におけるTODの主導的な役割を担うジャカルタ都市高速鉄道公社とも覚書を交換しました。今後、ジャカルタ首都圏におけるTODプロジェクトの実現を通じて、交通渋滞の緩和・解消と合わせ、日本企業の事業機会の創出を目指していきます。



連携機関との関係図



ジャカルタ都市高速鉄道公社(MRTJ)代表取締役社長
ツチヤット氏

MRTJを代表し、URの一連の確固たる支援に対し心より感謝します。URとMRTJとの協力関係を高く評価するとともに、ジャカルタTODエリア開発へのURの支援を光栄に思っています。URの専門知識と献身は、TODプロジェクトのビジョンと実行を形作る上で大きな力となりました。

URの貴重な支援の提供に大変恐縮しています。TODエリアの都市再生と持続可能な開発に係るURの関与はジャカルタの都市景観の変革に大きく貢献することでしょう。TODエリアは私たちの愛する都市ジャカルタの効率的な交通、ダイナミックな都市生活及び経済成長を促す進歩の道標を意味します。

URの導きと専門知識によって、課題を克服し、多くの機会を活かすことができます。両者の継続的な協力が素晴らしい成果を生み出し、持続可能な都市開発を実現できるものと確信しています。





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～

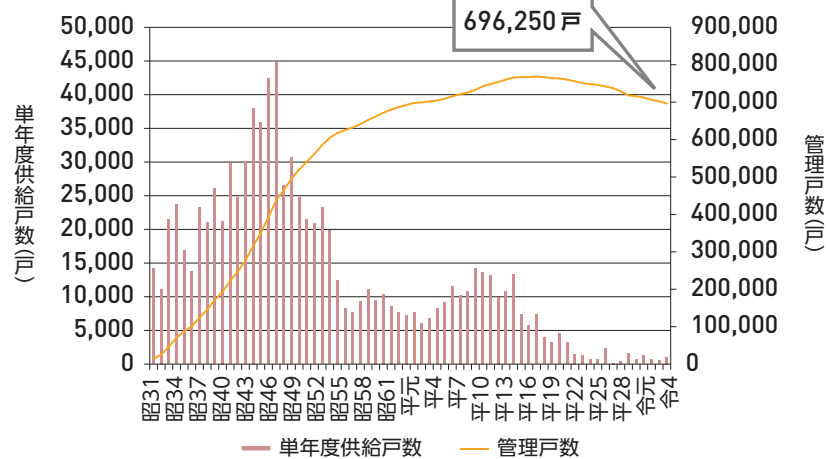
政策実施機関としての強み

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1,400団地・約70万戸のUR賃貸住宅を管理・運営するとともに、UR賃貸住宅を活用したミクストコミュニティの形成やストックの活用・再生による良質な住まい・まちづくりを推進し、政策的役割を果たしています。

賃貸住宅供給実績の推移

※令和6年3月末時点



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)	752	398,823
中部圏 (愛知・静岡・岐阜・三重)	108	48,378
近畿圏 (大阪・兵庫・京都・滋賀・奈良・和歌山)	379	196,253
九州圏 (福岡)	140	43,192
その他	42	9,604
計	1,421	696,250

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は、住戸内にとどまらず、共用部や屋外空間にも領域を広げることで、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。

住宅セーフティネットとしての機能

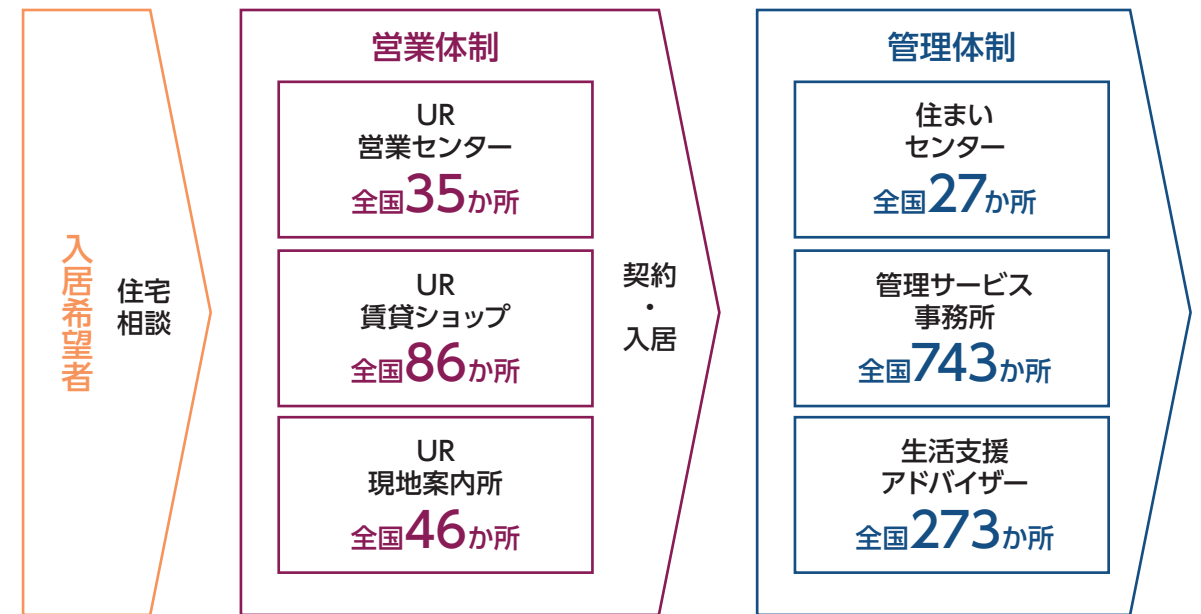
UR賃貸住宅は、世帯の属性(高齢者、障がい者、子育て世帯等)により入居を拒むことはなく、入居にあたっては保証人を不要としています。また、地方公共団体等の地域関係者との連携・協力のもと、団地内だけではなく、地域に必要な医療・福祉等の施設・サービスの誘致や整備等を行い、団地やその周辺地域で安心して健やかに住み続けられる地域医療福祉拠点化団地の形成を推進しています。このほか、高齢者・子育て世帯向け住宅を供給する等の施策を通じて、公的賃貸住宅として、公営住宅等とともに住宅の確保に配慮が必要な方々の居住の安定を図る上で重要な役割の一つを担っています。

UR賃貸住宅の営業・管理体制

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営業センター」、「UR賃貸ショップ」では、物件の立地にかかわらずお客様のご都合に合わせた店舗でのお部屋探しが可能です。

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、日常の修繕や清掃、お客様からのお問い合わせへの対応等を担う「住まいセンター」を全国に27か所設置しています。

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」を設けております。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。



URナゴヤドーム前営業センター



生活支援アドバイザー

多様な世帯が安心して暮らし続けられる環境整備

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、令和6年3月末現在303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を注いでいます。

■ UR子育てサポーター

令和4年度から子育て世帯を応援する「UR子育てサポーター」を在京の3エリア（東京都、千葉県、神奈川県）9団地を対象に試行配置し、「子育てに役立つ情報の発信」、「楽しい子育てイベントの開催」、「子育てに関する相談対応」といったサービスを開始しました。令和5年度から本格実施し、今後は段階的に全国に対象エリアを拡大していきます。



UR子育てサポーター



ベビーマッサージ講座の様子



SNSを活用した情報発信

■ 夏休みの子どもの居場所づくり

事例紹介 なんこう 南港ひかりの団地（大阪府大阪市）・シャレール東豊中（大阪府豊中市） ひがしとよなか

共働き世帯が増えてきているなか、長期休暇における日中の子どもの居場所について、悩まれている保護者も多い現状に着目し、夏季休暇中の子どもの居場所づくりとして「DANCHIつながる一む」を企画し、大阪府・兵庫県内の計8団地の集会所等で実施しました。今後も継続して多様な世代がつながる交流の場を企画・実施していきます。



（南港ひかりの）
全40以上の講座をUR内外の講師を招いて実施（自由な発想のアート教室）



（南港ひかりの）
グリーンマネージャーによるリアル樹木図鑑



（シャレール東豊中）
3世代が交流したママのHOTステーション

事例紹介 みずくさ 水草団地（愛知県名古屋市）

日本赤十字社と連携し、地域の小学生を対象に、自由に安心して過ごせる場所と体験機会を提供することを目的として、団地の集会所を活用した「夏休み みんなの空き地プロジェクト」を1週間開催しました。ここでは同社が学習支援や遊びの提供等を行いました。今後も同社との包括協定に基づき、防災や地域コミュニティの活性化を各地で推進していきます。



集会所でパズルやカードゲームで思い思いに楽しむ子どもたち



屋外での防災ワークショップ

■ 大学・民間等との連携による地域のコミュニティ形成

事例紹介 はなはた 花畑団地（東京都足立区）

地域の活動や助け合いを気軽に行える関係をつくることを目的として、「花畑ささえあいプロジェクト」を立ち上げ、地域住民、文教大学生、周辺事業者等と協力して、令和5年7月に地区防災計画を策定しました。今後、防災という共通の課題を軸に交流機会を創出し、持続可能なゆるやかな連携体制を構築して、平時でのつながりも強化していきます。



葛西氏（写真左）の司会で、花畑団地自治会長や文教大学の学生等が参加した地区防災計画の報告会



住民・地域事業者が参加する「花畑ささえあいプロジェクト」を設立



株式会社いのちとぶんか社 取締役、東日本大震災・原子力災害伝承館 常任研究員、防災士
葛西 優香氏

防災で大切なことは、「助けを求める」「求められたら応じる」といった、「助けてもらうこと」「助けること」両面の行動に慣れておくことです。平時からつながっていないと、いざというときに助け合うことができません。自然と手を差し伸べ合う行動は周りで行われていますでしょうか。UR防災専門家として、地区防災計画関連の講義やいろいろな人が無理なく参加できる防災訓練を各地で開催し、今後も共助を伝え、共助を創っていきたいと考えています。

事例紹介 わかひさ アーベインルネス若久（福岡県福岡市）

純真短期大学と連携し、食と運動を通して健康活動を始めてもらえるよう令和5年8月に「SUNSUN健活フェスタ」を開催し、食生活診断や健康チェック等を実施しました。これまで「食」をテーマにした講座やイベントなど様々な企画に連携して取り組んでおり、今後も連携を深め、多世代交流によるコミュニティ形成を推進していきます。



「食」に関するクイズで健康増進



健康チェックの実施



純真短期大学 学長
都築 廣久氏

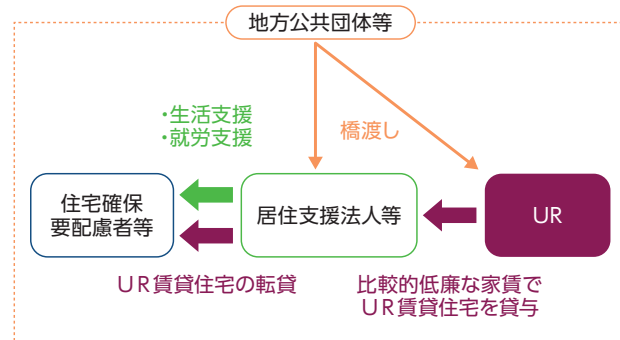
団地と地域のコミュニティ形成や多世代交流の推進を目的として、令和2年度に純真短期大学とURとの間で連携協定を締結しました。URとのコラボ企画は「暮らしと環境」という授業の一環として取り組んでおり、栄養士を目指し、食と栄養、健康について専門的に学習してきた学生たちが、団地や地域の方々とふれ合って、学校ではできない学びを体験し、地域貢献の大切さを感じることが出来る絶好の機会となっています。今後も、イベントを通じて団地と地域の人々の交流が深まることを期待しています。

地方公共団体と連携した住宅セーフティネットの構築

■ UR賃貸住宅を活用した自立支援スキーム

URでは、地方公共団体等と連携し、入居者に対する生活支援や就労支援を行う居住支援法人等に3年間の定期借家契約でUR賃貸住宅の空き住戸を賃貸する取組み（自立支援スキーム）を試行実施しています。令和5年度は、東京都町田市、兵庫県神戸市、福岡県福岡市の3つの地方公共団体と連携を図りました。

支援スキームのイメージ



神戸市 建築住宅局 政策課 企画担当課長
松添 高次氏

URと本市は、包括連携協定（令和4年6月締結）に基づき、令和4年度からUR賃貸住宅の空き住戸を市内で活動する居住支援法人に貸与し、住まいの確保にお困りの方への居住支援に活用する取組みを実施しています。

令和5年度は、居住支援法人の意向を踏まえて対象団地の選択肢を増やすなど、柔軟なご対応により、さらに活用しやすい制度へとブラッシュアップしていただきました。

また、他都市でも展開されつつあるとのことで、引き続き、全国的に実績が積み重ねられていくことを期待しています。



福岡市 住宅都市局 住宅部 住宅計画課長
上川 正春氏

住まいの確保にお困りの方の事情は様々であり、居住支援法人と連携した支援が大事だと感じています。

本スキームの事業説明会には多くの参加がありましたので、今後の事業実績を踏まえ、更なる展開を期待しています。

■ UR賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者専用賃貸住宅

令和4年3月に、地域における住宅セーフティネットの裾野を広げる観点から、地方公共団体からの要請に基づき、UR賃貸住宅を家賃補助付きの住宅確保要配慮者専用賃貸住宅（以下「専用住宅」）として活用することが可能になりました。令和5年度は新たに18戸のUR賃貸住宅を専用住宅として登録し、令和6年3月末時点での登録数は27戸となっています。



横浜市 建築局 住宅部 住宅政策課 担当課長
石津 啓介氏

UR賃貸住宅の空き室を活用することにより、子育て世帯を含む多様なニーズに対応できるようになりました。

UR賃貸住宅の家賃補助付きセーフティネット専用住宅は、その他市内の家賃低廉化補助付き専用住宅に比べ、入居率が非常に高いため、今後の住宅セーフティネット制度推進の柱の一つとして考えており、引き続き積極的な登録をお願いしたいと考えています。

民間事業者と連携した団地・地域の活性化

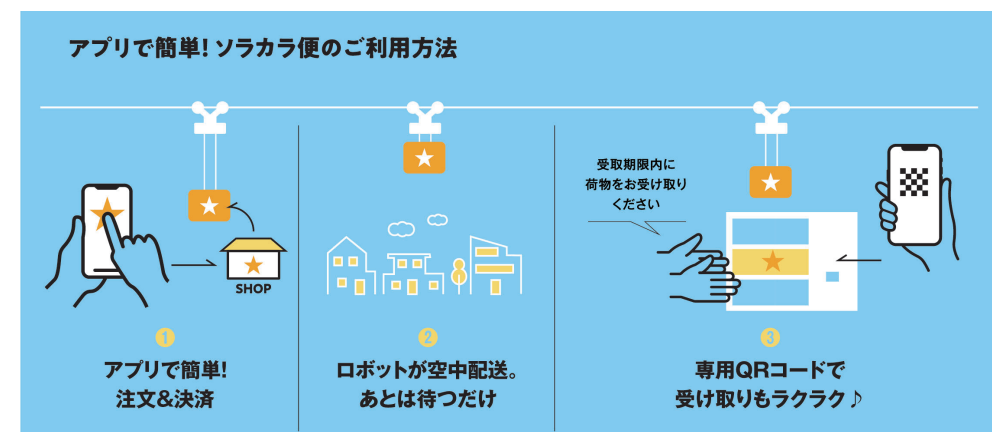
URは、自ら事業を推し進めるほか、民間事業者と連携した団地・地域の活性化に取り組んでいます。住戸リノベーションに代表されるハード施策から、イベント開催等のソフト施策まで、民間事業者の持つノウハウを活かし、お客様により良い住空間を提供できるよう努めています。

■ 郊外住宅地における空中配送ロボット実証実験

にじがおか
事例紹介 虹ヶ丘団地（神奈川県川崎市）

パナソニック ホールディングス株式会社、東急株式会社と連携し、世界初となる郊外住宅地における空中配送ロボットの技術及びサービスの効果検証を通じ、配送業界における人手不足や配送コストの上昇といった社会課題の解決や、少子高齢化が進行する郊外住宅地における買い物の利便性向上を目指します。

また、空中配送ロボットにより商品が届けられる受取場所に人が集い、外出や交流の機会が創出されることによるウェルビーイングの向上や、コミュニティの形成による地域活性化へ寄与しながら、生活者一人ひとりの自由で豊かな暮らしの実現、生活者起点でのまちづくりを推進していきます。



空中配送ロボット



受取りの様子



実証実験の様子

■ MUJI×UR団地まるごとリノベーション

株式会社MUJI HOUSEと住戸・共用部リノベーション及びコミュニティ形成について連携する「MUJI×UR団地まるごとリノベーション」の第一弾である花見川団地では、令和6年3月に共用部（商店街区）リノベーションが完成しました。更に2エリア（神奈川県、大阪府）3団地でプロジェクトに着手し、団地を拠点とした地域生活圏の活性化を目指していきます。



住戸内リノベーション（花見川団地（千葉県千葉市））



完成した商店街区リノベーション（花見川団地（千葉県千葉市））



持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進

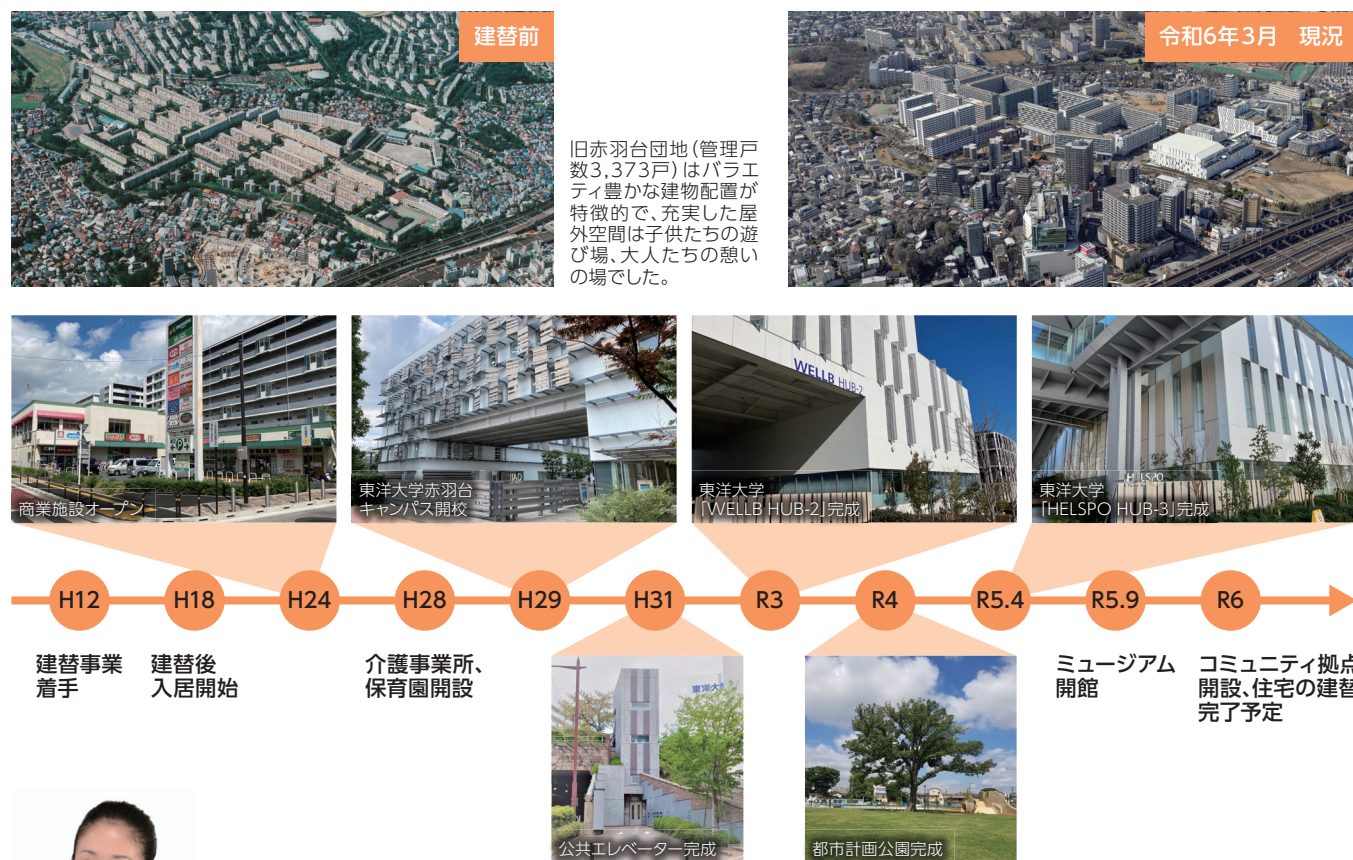
主に管理開始から40年を超える団地について、お住まいの方の居住の安定に配慮しながら、地域や団地の特性に応じて、団地の再生を進めています。建替えや集約により生じた整備敷地等には、医療、福祉、防災、交流、賑わい等の地域に求められる施設を誘致し、団地だけでなく、地域の魅力や価値を高めています。

事例紹介

あかばねだい ヌーヴェル赤羽台(東京都北区)

旧赤羽台団地の建替えを契機に、北区、東洋大学等の地域の関係者と連携し、東京の北の玄関口としてふさわしい地域を目指したまちづくりを進めています。建替えによって生じた敷地に、令和5年4月、東洋大学赤羽台キャンパスの施設棟が完成し、大学には新たな2学部(福祉社会デザイン学部、健康スポーツ科学部)が開設されました。また、同年9月に、団地内にURの情報発信施設「URまちとくらしのミュージアム」が開館しました。今後は、赤羽台周辺地区のゲートウェイとして、北区との共同公募により譲渡した敷地に、地域に開かれた広場やアクセスルート、商業施設、公共駐輪場等が整備される予定で、新しいまちのかたちが見え始めています。

● まちづくりの変遷



赤羽台エリアではURによる建替事業に合わせて、赤羽台けやき公園や公共エレベーターの整備など、連携してまちづくりを推進してきました。特に赤羽台周辺地区のゲートウェイ形成に向けた取組みでは、北区とURがまちづくり課題を解決しながら一層魅力あるまちづくりを推進するため、民間事業者の共同公募を行っており、多様な人々が集い・行き交い・にぎわう都市生活拠点を目指しています。

また、更なるにぎわいを形成し、地域のコミュニティ形成に資する継続性のある取組みを促進するため、令和5年11月にイベント(ボンボンフェスタ赤羽台)を共同開催しました。すべての世代が輝くまちとなるよう、今後も地域の方々と連携してコミュニティの活性化に取り組んでまいります。

● ヌーヴェル赤羽台で目指す“ゆるやかに人と人がつながる暮らし”

東洋大学・株式会社URコミュニティ・日本総合住生活株式会社と行っている、持続可能なコミュニティ形成とその拠点づくりに関する共同研究により、世代間交流や地域活動の減少という地域課題があることがわかりました。これを受け、ヌーヴェル赤羽台において、豊かな団地の環境を活かして、多様なヒト・モノ・コトに日常的に触れる機会を創り、ゆるやかに人と人がつながり支えあう関係づくりを目指しています。令和6年4月から、地域課題の解決に向けた取組みを行うコミュニティ拠点「Hintmation(ヒントメーション)」が団地内に開設されています。開設に向け、今後の取組みにつながるアイデアを地域の方々と一緒に考えるワークショップや、子供たちの学びの体験プログラムを行いました。



地域課題解決のアイデアを共有しあう「赤羽台を面白がる会」



北区と共同開催した「ボンボンフェスタ赤羽台」は、延べ3,000人の来場者で賑わいました



ボンボンフェスタの子ども商店街では、子どもたちが自ら商品を企画制作、集客販売しました

事例紹介

なんかだい 南花台団地(大阪府河内長野市)

南花台団地は、昭和50年代にまちなみとした郊外型ニュータウンです。急激な高齢化の進展と人口減少著しいニュータウンの再生モデルづくりを目指して、行政、関西大学、株式会社コノミヤ、自治会等と連携し、産官学民まちづくり事業「咲く南花台」(南花台スマートエイジング・シティ団地再生モデル事業の愛称)を進めています。地域住民主体の様々な取組みにより、多世代が暮らしやすく、未来へ続くまちへと大きく姿が変わっている最中です。



団地隣接のスーパーにあるコミュニティ拠点「コノミヤテラス」は、お住まいの方や、大学、行政、企業など様々な団体の人が関わり合う交流の場です。生活応援(買い物の荷物運び等)や子育てサロン等、地域住民同士の支えあいの仕組みづくりが行われており、活動は多岐にわたります。



環境に優しい低速電動カート「クルクル」が高齢者の移動支援として活躍しています。自動運転の実証実験も始まっています。

団地の集約によって生じた敷地には、令和5年に認定こども園が移転しており、令和7年には市の整備によってサッカースタジアム一体型の公園(敷地面積約38,000㎡)が完成予定です。

完成後の公園の活用方法について、地域住民の声を反映するためのワークショップ等が継続して行われています。また、スタジアムは日本女子サッカーリーグ所属チームの本拠地となる予定です。



完成イメージ図

震災復興支援

～東日本大震災からの復旧・復興の支援～



ちいさな一歩プロジェクト6歩目「ふたば飲み」(福島県双葉町)

政策実施機関としての強み

URは、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・淡路大震災や新潟県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し、国や被災地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、東日本大震災復興特別区域法と福島復興再生特別措置法に基づき被災地地方公共団体から委託され、発災直後から被災地の復旧・復興支援を続けています。

事業を通じた政策課題・社会課題の解決と価値創造

東日本大震災は、特に津波による被害が甚大で、東北の太平洋沿岸の市街地が壊滅的な被害を受けました。さらに、福島第一原子力発電所が全電源を喪失し、かつて経験したことのない原子力災害も発生しました。このような広域にわたる未曾有の災害であったことから、地元の被災地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は発災直後から復旧支援として、UR賃貸住宅や応急仮設住宅用地を提供するとともに、応急仮設住宅建設支援要員などの技術職員を派遣。また、岩手県、宮城県、福島県の26の被災地地方公共団体と協定等を締結し、復興まちづくりを推進してきました。

津波被災地域と原子力災害被災地域での支援



津波被災地域では、住まいを失われた方などのための災害公営住宅の建設と被災市街地のかさ上げや高台に新しいまちをつくる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で、復興拠点の整備等のハード支援と、地域のコミュニティ再生に向けたイベント開催等のソフト支援を両輪で進め、まちには賑わいが戻り始めています。



復興市街地の整備を完了した女川町中心部(宮城県女川町)

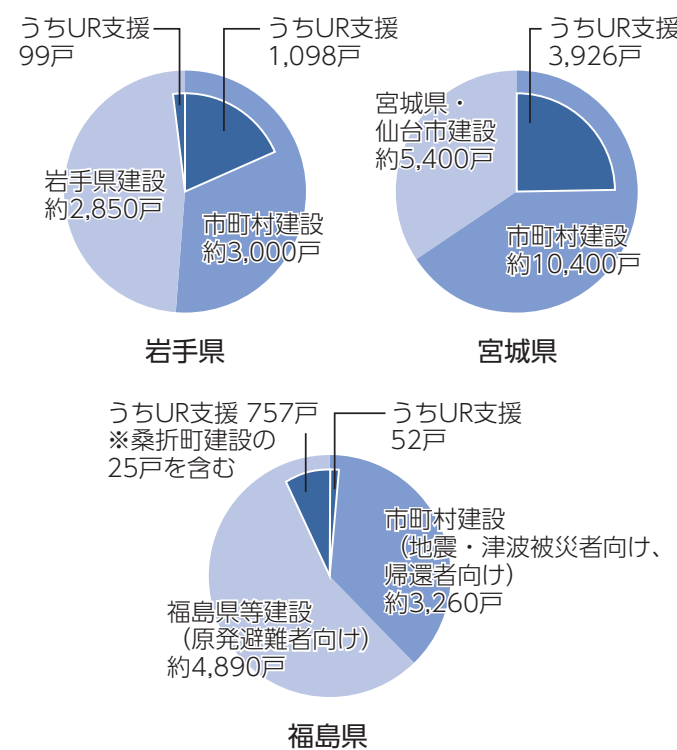
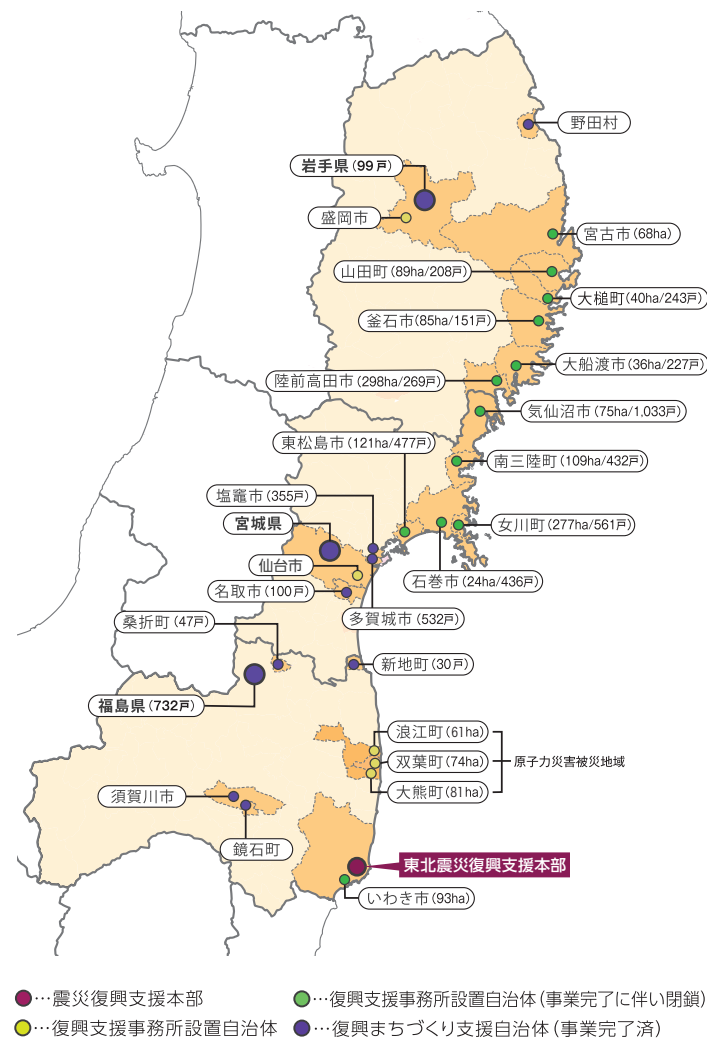


地場産の木材を活用した低層の災害公営住宅(岩手県大槌町)



復興拠点の整備を行った大川原地区では、教育施設[大熊町立 学び舎ゆめの森]が完成(福島県大熊町)

東日本大震災でのURの復興支援全体概要



原子力災害被災地域(支援中)

福島第一原子力発電所の原子力災害被災地域において、避難者の方が帰還できる環境整備のため、町の拠点づくりや関係人口の拡大等、ハード・ソフトの両面からの支援を進めています。

復興拠点整備事業支援

3自治体 216ha
(令和5年度末時点 受託面積)

- 建築物整備事業支援
- 地域再生支援

原子力災害被災地域での復興まちづくり



URが進める復興まちづくり支援エリア(令和5年度末時点)

■ 原子力災害からの復興が進む福島県の浜通り地域

福島県の浜通り地域にある大熊町、双葉町、浪江町の3町では、福島第一原子力発電所事故により、長きにわたって避難指示が続いていました。これら3町にはいまだ帰還困難区域が多く残っていますが、除染や放射線量の低下により、令和5年3月には、3町すべての特定復興再生拠点区域で避難指示が解除されました。

かつて住民・経済活動がゼロになった3町では、住民の帰還によりまちに賑わいが戻り始め、復興の歩みが着実に進んでいます。

■ 参考

・帰還困難区域

放射線の年間積算線量が50ミリシーベルトなど線量が高いレベルにあり、バリケードなどで立ち入りが制限されている区域

・特定復興再生拠点区域

帰還困難区域のうち、早期の避難指示解除を目指して先行して除染やインフラ整備を行い居住を可能とするものとして定められた区域

■ さらなる復興のために必要なまちづくり

原子力災害被災地域の復興には、ハード整備だけでなく、地域に関わる人たちを増やしていくことも必要です。URでは、Ⅰ復興拠点整備事業支援、Ⅱ建築物整備事業支援、Ⅲ地域再生支援、の3つの支援を一体として、ハード・ソフト両面から、復興まちづくりを推進しています。

Ⅰ 復興拠点整備事業支援

自治体からの要請に基づき、住民の生活再開や地域経済の再建の場となる復興拠点を整備するため、基本構想や基本設計等の構想・計画段階から事業実施まで支援しています。



商業施設などが集積する大川原地区(大熊町)
(提供:大熊町)



バイオエタノール製造のための研究施設の立地が
予定される大熊西工業団地(大熊町)

Ⅱ 建築物整備事業支援

自治体が発注する公益施設の建築工事等の、基本構想・基本計画検討の段階から設計及び工事の発注手続き等の支援、さらに設計及び工事の品質・工程・コストの管理、各種申請手続き等を支援しています。



令和4年9月に開庁した町役場新庁舎(双葉町)
(提供:双葉町)



活用方策の検討を支援している既存公共施設、
双葉町コミュニティセンター(双葉町)

Ⅲ 地域再生支援

避難の長期化等により、住民も経済活動もゼロからの出発という背景から、持続可能な地域社会の再生に向け、様々な分野の課題解決に資する関係人口の拡大に向けたソフト的取り組みの支援をしています。

事例紹介 KUMA・PRE(大熊町)

JR大野駅周辺にてURが実施している基盤整備工事の監督員事務所を活用した地域活動拠点「KUMA・PRE」において、令和5年度は、関係人口拡大や賑わい創出に向け、キッチンカー実証やマルシェ実証「おおくま商店祭」などを展開し、商業需要の把握を行いました。



令和6年3月に実施した「おおくま商店祭」

事例紹介 ちいさな一歩プロジェクト(双葉町)

地域プレイヤーの発掘・連携により、人の流れを増やし、賑わい創出を目指す「ちいさな一歩プロジェクト」を令和4年9月からスタートしました。空き店舗等の活用を検討するワークショップや町内外の飲食店を巻き込んだ「ふたば飲み」などを実施し、令和5年度末で7歩目を数えます。



令和5年5月に実施した「5歩目 ふたば飲み」

事例紹介 なみいえ(浪江町)

URが受託する浪江駅周辺整備事業地区内に開設していた駅前交流スペース「なみいえ」が、事業の本格化に伴い、令和5年8月に震災前の町のメインストリートに近接してリニューアルオープンしました。VRを活用した事業の情報発信や、地域プレイヤーと一緒に作成するイベントカレンダー「なみ☆カレ」の設置などを行いました。



なみいえの外観と学生向けツアーでの取り組み説明

■ 福島の復興を考える学生向けツアーを開催

● 「キモチ、あつまるプロジェクト」

令和5年8月、URの復興支援のPRや、復興に向かうまちの姿を若い世代に発信し、復興の担い手づくりを目的とした2泊3日のスタディツアーを開催し、21人が参加しました。ツアーでは、URの復興支援地区の見学や、3町のまちづくり会社の方との交流、復興について考えるワークショップを行いました。



一般社団法人まちづくりなみえ
佐藤 成美氏



ワークショップ「福島の復興のために何ができるか」

『担い手づくり』のツアーで、同世代の仲間が増えるかもしれないとワクワクしました。ワークショップでは、全国から集まった学生たちの広い視野で、実際に見て聞いたことを踏まえて考えたアイデアに刺激を受けました。今、浪江町にはもともとお住まいの方、移住してきた方、通いながら関わる方、浪江の外から浪江のことを考えている方など、様々な方が関わっています。参加者の皆さんも、どんな形であれ、またまちに関わってくれることを期待しています。



←ツアーの様子を収めたアフタームービーをご覧ください。（動画の再生ページが開きます。）

URが復興まちづくりを支援する地区を見学



サステナビリティへの対応

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 **85** 地区 (R5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 **6** 主体 (R5年度実績)
- ・防災公園の整備と収容可能人数 **3.1** ha (R5年度実績)
- 9,025** 人 (R5年度中に供用開始された防災公園)

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 (R5年度末までの累計)
- ・津波・原子力被災地の復興に係る整備 **29** 地区・**1,530** ha (R5年度末時点)
- ・災害公営住宅の整備 **86** 地区・**5,932** 戸 (R5年度末までの累計)

多様な世代が生き生きと安心して暮らされけ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 **143** 団地 (R5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 **1,133** 件 (R5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) **38,500** トン (R5年度実績)
- ・UR賃貸住宅共用部照明のLED化 **27,283** 台 (R5年度実績)
- ・UR賃貸住宅への潜熱回収型給湯器の設置 **7,903** 戸 (R5年度実績)

様々なフィールドで活躍できる人材の育成、多様な働き方を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 200** 件・延べ約 **13,100** 人受講 (R5年度実績)
- ・自己啓発支援として取得可能な資格 **約 80** 種類 (R5年度実績)

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 43** 回 (R5年度実績)
- ・内部統制関連研修の実施 **延べ 532** 人受講 (R5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 **1,356** 人受講 (R5年度実績)
- ・官製談合防止研修の実施 **590** 人受講 (R5年度実績)

URは、これまで人口減少・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貢献してきました。これからも、まちづくりやくらしづくりを通じて、世界共通の目標であるSDGsにも貢献していきます。

Environment

富田(大阪府高槻市)【URフォトコンテスト応募作品】

環境への配慮

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環境共生型のまちづくりを目指しています。

環境に関する考え方

■環境配慮方針

URの目指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り組み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活動を推進しています。

環境にやさしいまちや住まいをつくります

- 都市の自然環境の保全・再生に努めます
- まちや住まいの省エネルギー化を進めます
- 資源の有効利用と廃棄物の削減に努めます
- まちや住まいの安全・安心と快適性を確保します
- 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

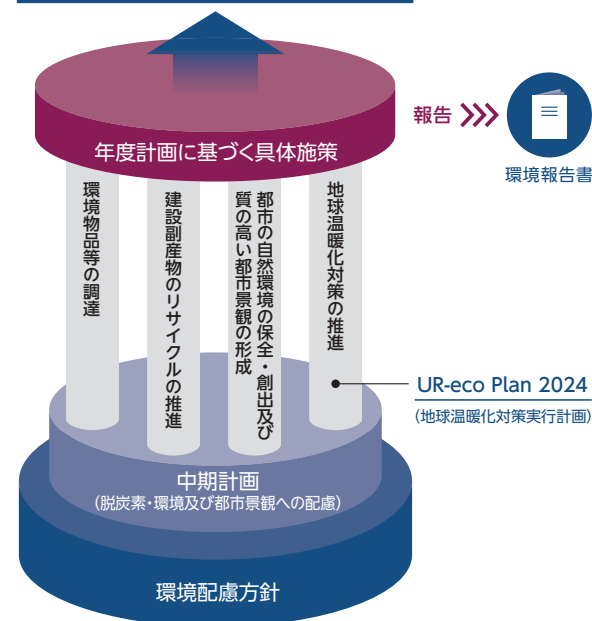


団地から出る廃材を活用した「時計作りワークショップ」を通じた環境コミュニケーション(シャレール東豊中(大阪府豊中市))

環境に配慮して事業を進めます

- 環境負荷の少ない事業執行に努めます
- 環境に関して皆様とコミュニケーションを深めます

国の環境基本計画(重点戦略)への貢献



■ UR-eco Plan 2019期間の実績

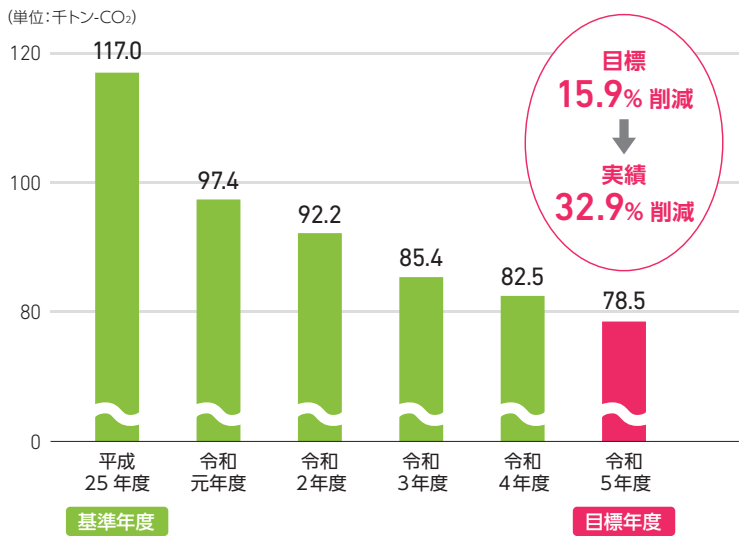
地球温暖化対策に関する実行計画として、持続可能でレジリエンスの高い循環共生型のまちづくりを目指すために令和元年度に策定したもので、令和元年度から令和5年度までの短期目標と令和12年度までの中長期目標を示しています。

URにおける環境配慮への取組みと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、令和5年度、UR-eco Plan 2019の計画期間が終了し、令和5年度までの短期目標は達成しました。

● CO₂削減量の推移<主体領域>

短期目標の15.9%削減に対して、結果として32.9%のCO₂が削減できました(平成25年度比)。

主体領域におけるCO₂総排出量の推移



■ UR-eco Plan 2019での施策の推進

UR-eco Plan 2019では、地球温暖化対策の基本的な考え方を定め、持続可能で循環共生型のまちづくりやCO₂削減総量の拡大等を目指し、それぞれの事業特性を踏まえながら分野横断的に様々な施策を実施してきました。

その一例をご紹介します。

● 団地共用部におけるLED照明の導入

団地共用部では、令和元年から令和5年までに、合計約40万台のLED照明の導入を行い、CO₂削減に大きく寄与しました。



コンフォール和光西大和(埼玉県和光市)



アーベインルネス足立公園(福岡県北九州市)

● 防災公園の整備などを通じた安全・安心・快適な環境の創出

安満遺跡公園(大阪府高槻市)やとしまみどりの防災公園(東京都豊島区)などの防災公園の整備や、再開発事業の実施などを通じて、緑豊かなオープンスペースを創出しています。これらの取組みを通じて環境負荷の低減や居心地のよい空間を形成し、安全・安心と快適性の確保や賑わいの形成等による地域の価値向上を実現しています。



利用者で賑わう安満遺跡公園(大阪府高槻市)

■ UR-eco Plan 2024の公表

UR-eco Plan 2019の計画期間の終了に伴い、排出削減数値目標の引き上げや各分野における行動内容の見直しを行い、令和12年度に向けた新たな地球温暖化対策計画であるUR-eco Plan 2024を令和6年3月29日に公表しました。

新たなUR-eco Plan 2024では、地球温暖化対策を緩和策・適応策の両輪から進めていくことを基本的な考え方に盛り込み、CO₂排出削減の数値目標についても主体領域を対象に、基準年度としている平成25年(2013年)度比で、目標年度である令和12年(2030年)度45%削減から70%削減に引き上げることで、脱炭素社会の実現に貢献していきます。加えて、太陽光発電や電動車、LED照明の導入に関しても、数値目標を定めています。

2030年度に向けたCO₂削減個別対策及び数値目標



※1:以下の条件を満たすものを設置可能な建築物とする。
・太陽光発電設備の設置により、建築物の本来の機能及び使用目的を損なわず、反射光など周辺環境への影響を及ぼさないこと。
・面積や日射条件、他の用途との調整、設備のメンテナンススペース、建築物の今後の存続期間、構造体の耐震性能、荷重条件、設置の効率性、発電した電力の使途等の観点で設置に支障がないこと。
※2:URが単独で所有し、かつ、継続的な設置が見込まれるオフィスを対象とする。

■ 環境報告書の公表

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。

令和5事業年度環境報告書では、令和5年度に実施したURの様々な環境配慮活動や、建設副産物のリサイクルに係る数値実績等を掲載しています。



事例紹介 住戸リノベーション時の建設廃棄物の排出量削減

環境への配慮として、昨今は既存の賃貸住宅においても内装工事による建設廃棄物の排出量削減が求められています。みさと団地(埼玉県三郷市)では、「間取り変更」に着目し、既存木軸(間仕切壁)を壊して間取りからつくり変えるのではなく、極力撤去をしない、既存木軸を活かしたリノベーションを行いました。

従来のリノベーションした住戸と同等の住宅性能及び設備改修を前提としつつ、資源を有効活用した改修を検討・実施した結果、全体建設廃棄物の排出量のうち約6%を削減することができ、環境負荷低減に貢献しました。



改修前



改修後



Social



メディアウォール(URまちとくらしのミュージアム(東京都北区))

「URまちとくらしのミュージアム」が開館(東京都北区)

旧赤羽台団地は、URの前身・日本住宅公団により昭和37年に管理開始された大規模団地で、多世代が交流できる都心近接住宅地の形成、地域に開かれた良好な環境のまちづくりをテーマに、ヌーヴェル赤羽台として生まれ変わりました。

令和5年9月15日にヌーヴェル赤羽台に「URまちとくらしのミュージアム」が開館しました。スターハウスなど保存住棟4棟に新たな展示施設を加えた計5棟と屋外空間からなる「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」です。

ミュージアム棟【RC+耐火木造】

実物展示・空間体験を入り口に、公団・URのまちづくりの変遷を紹介



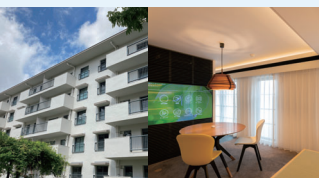
ワークショップ広場(屋外空間)

敷地全体で、大学・企業等との研究成果や新たな事業のトライアルを具体化・実践



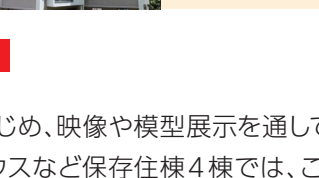
ラボ41(板状住棟)【保存住棟】

登録有形文化財をOpenSmartUR等、実証実験の場としても活用



スターハウス42~44【保存住棟】

外観を60年前の建設当時に再現。歴史に触れつつ、未来も内包する「学び・研修の場」を構想



「URまちとくらしのミュージアム」(保存街区)

ミュージアム棟では、歴史的に価値の高い集合住宅4地区計6戸の復元住戸をはじめ、映像や模型展示を通して、都市や集合住宅での暮らしの歴史やまちづくりの変遷を紹介しています。また、スターハウスなど保存住棟4棟では、これからの暮らしの提案を行うほか、更なるストック活用に向けた改修技術等の実証フィールドとして活用します。



ミュージアム公式Webサイトは、下記URLもしくはQRコードからご覧いただけます。来場予約の方法などについては、同サイトよりご確認ください。



■ 国の登録有形文化財

令和元年、スターハウスなど保存住棟4棟が、団地として初となる国の登録有形文化財(建造物)に登録されました。今後、建設当時の復元住戸や、新しい暮らし方を提案するモデル住戸等を展開する場として、一般社団法人日本建築学会の「UR 集合住宅団地・保存活用小委員会(委員長:松村秀一 神戸芸術工科大学学長)」とともに、引き続き専門的な検討に取り組んでいきます。



■ 赤羽駅周辺地域全体でのまちづくりの実践

当ミュージアムでは、新たな暮らし方を探求し、団地を使った地域づくりにトライアルする「まちづくりの実践場」として活動を展開します。

また、当ミュージアムが立地するヌーヴェル赤羽台にほど近いJR赤羽駅西口は、昭和から平成にかけて、旧公団による市街地再開発事業が進められたエリアです。URがまちづくりを実現してきたエリアでもあることから、赤羽駅周辺地域全体をフィールドとして捉え、様々な取組みを進めていきます。

■ ミュージアムでの新たな取組み

URの事業や研究開発により得た知見を幅広く世の中に情報発信していきます。令和5年度は、「ポップアップミュージアム」や「まちとくらしのトライアルコンペ」の試みを開始するなど、賃貸住宅、都市再生、震災復興支援等を通じてURが探求してきた新たな暮らし方を紹介し、団地を超えて、赤羽駅周辺地域も巻き込みながら、地域の活性化につなげていきます。

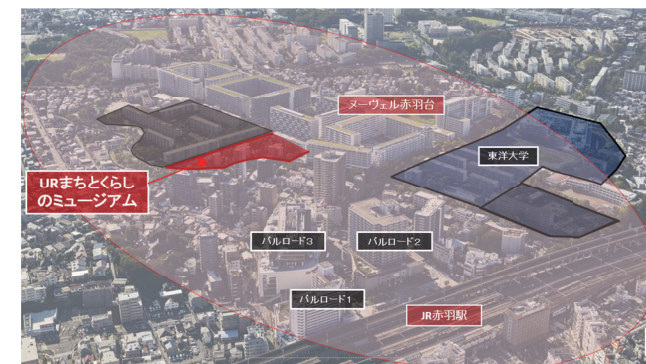
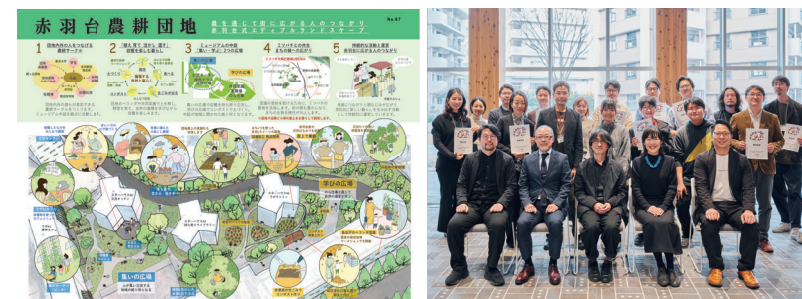
● ポップアップミュージアム

令和5年11月に、スターハウスを表現した展示什器を駅前商業施設(Beans赤羽)に出張展示し、地域の多くの方々にUR事業やミュージアム施設について周知、PRを行いました。引き続き、他の団地や公共施設等、各地で実施する計画です。



● まちとくらしのトライアルコンペ

当ミュージアムの屋外等を実験場とする地域の賑わいづくりを目的に、デザインやビジネスなどのアイデアを令和5年度に募りました。84件の応募アイデアのうち、書類選考等による一次審査を通過した9件を対象に、プレゼンテーション・審査員による審査等を行い、最優秀賞に「赤羽台農耕団地」を選定したほか、優秀賞3件と審査員賞5件などを決定しました。



施設プロデューサー
(株式会社オープン・エー 代表取締役)
馬場 正尊氏

「URまちとくらしのミュージアム」は、普通のミュージアムとはまったく異なり、スターハウスや既存の団地、そしてそれを取り巻くパブリックスペース全体で、私たちの暮らしの過去、現在、未来を表現し、探求する場です。同時に、この場所を使って、URが人々を巻き込みながら、団地や街に新たな取組みを展開していけるようなきっかけをつくらうと試んでいます。ミュージアムが、ただ見て体験する場所ではなく、新たな暮らしの実験場、提案の場として位置づけられるとおもしろくなるのではないかと考えています。

下記URLもしくはQRコードから、「URまちとくらしのミュージアム」の紹介動画をご覧ください。



URふるさと応援プロジェクト



まち、ひと、だんちをつなぎ、笑顔をつくる。 URふるさと応援プロジェクト



「URふるさと応援プロジェクト」とは、地方都市の皆様と、団地やURがまちづくり支援を行う地区に暮らす皆様を「つなぐ」プロジェクトです。地域経済の活性化とURが関わるまちや団地の魅力向上を目指し、URグループで活動を推進しています。

令和5年度は、全国の団地やURグループ会社が運営する商業施設等で開催されるイベントでマルシェを実施し、地方公共団体と連携した地域の特産品・名産品の販売や、観光PR活動を行いました。

引き続き、地方公共団体等を窓口に関係者と連携しながら、地域の魅力を発信していくことで、地域経済の活性化や交流人口の増加につながるよう応援していきます。

令和5年度「URふるさと応援プロジェクト」実施事例

イベント名	開催場所	連携先
大道芸フェス	多摩センターパルテノン大通り(東京都多摩市)	岩手復興局・宮城復興局(UR三陸復興マルシェ)、長野県上田市、小諸市
秋のあいちフェスタ	豊成団地(愛知県名古屋市)	愛知県美浜町、三重県津市
赤胴車マルシェ	武庫川団地(兵庫県西宮市)	岡山県津山市、広島県竹原市、高知県黒潮町、熊本県
若久団地マルシェ	アーペインルネス若久(福岡県福岡市)	福岡県朝倉市、熊本県荒尾市



大道芸フェス



秋のあいちフェスタ



赤胴車マルシェ



若久団地マルシェ

事例紹介

情報交流施設「まちのたね」をオープン

令和5年9月、名古屋の中心部・栄の「森の地下街」に、地域経済活性化など地方公共団体が抱えるさまざまな課題解決の一助となるよう、多様なPR・使い方ができる場として、「ひと」と「まち」のマッチングスペース「まちのたね」をオープンしました(UR賃貸ショップと併設)。

地方公共団体等と連携し、地域の特産品の販売やワークショップ等の企画を通して、多くの皆様にとって、「このまち、いいな」と感じていただけるきっかけとなるよう、全国のまちの魅力を体感していただける取組みを行っています。

まちのたね <https://machinotane.club/>



まちのたね

人材戦略

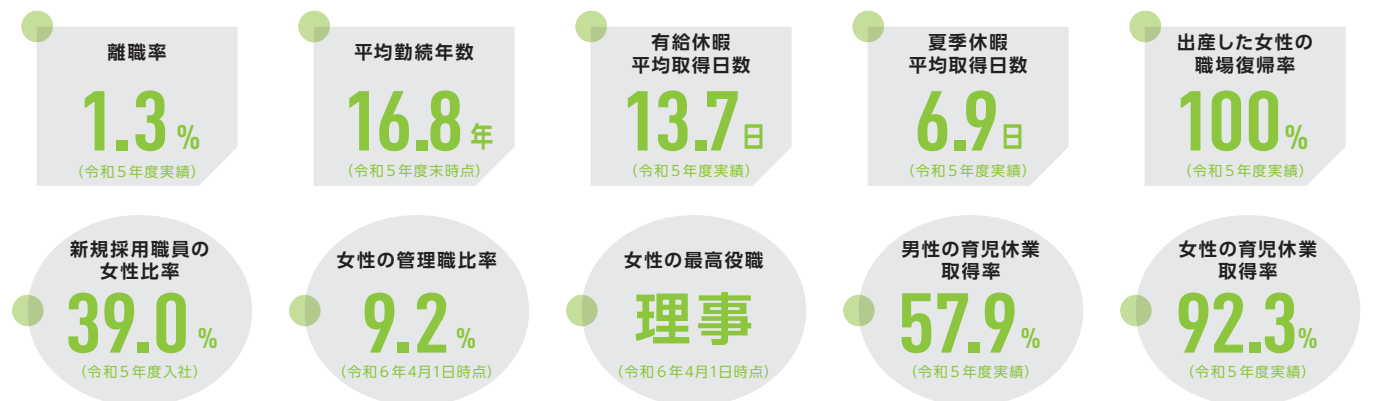
職員の自立・成長をサポートし、能力を最大限に発揮できる環境を整備するため、「ダイバーシティ&インクルージョン(D&I)」「キャリア開発プログラム」「健康経営」を重要項目と位置づけ、組織全体で推進していきます。

ダイバーシティ&インクルージョン

■多様な働き方を実現する職場環境の整備

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・治療などと仕事との両立のための研修を管理職も含めて実施しています。また、子どもの養育のための時短勤務制度(小学校1年生まで)、子どもの看護休暇(小学校3年生まで)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。

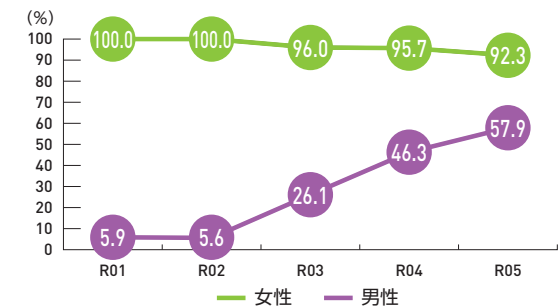


●仕事と育児の両立支援

URでは、性別、役職、職種を問わず仕事と育児の両立を支援するため、育児休業取得を検討している職員向けの研修や、育児休業中のサポート、育児休業復職者向けの研修等を実施しています。

また、男性職員の育児休業取得に関する理解を深めるため、全職員向けの動画研修や外部講師を招いた研修を実施するなど、仕事と育児を両立できる職場環境づくりに取り組んでいます。

育児休業取得率推移



■障がい者の積極雇用

障がい者雇用を積極的に進めており、令和5年6月1日現在の障害者実雇用率は2.93%です。
(令和5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2.33%(令和5年6月1日時点))

制度利用の一例

男性職員(33歳)女性職員(34歳)子(1歳)の声

夫は子の誕生にあわせて3か月、妻は産前産後休暇に加えて8か月の育児休業を取得しました。親になるという初めての体験を夫婦で共有し不安を共に乗り越えていくことで、互いに相談しあえる関係を構築できました。また、子の一番成長の早い時期を一日一日大切に過ごすことができ、とても貴重な時間となりました。

復職後は保育園の送迎や子の看病も、夫婦で積立有給休暇の取得や始業時刻変更制度・テレワーク勤務制度等をフル活用することで仕事と育児の両立を図れています。



キャリア開発プログラム

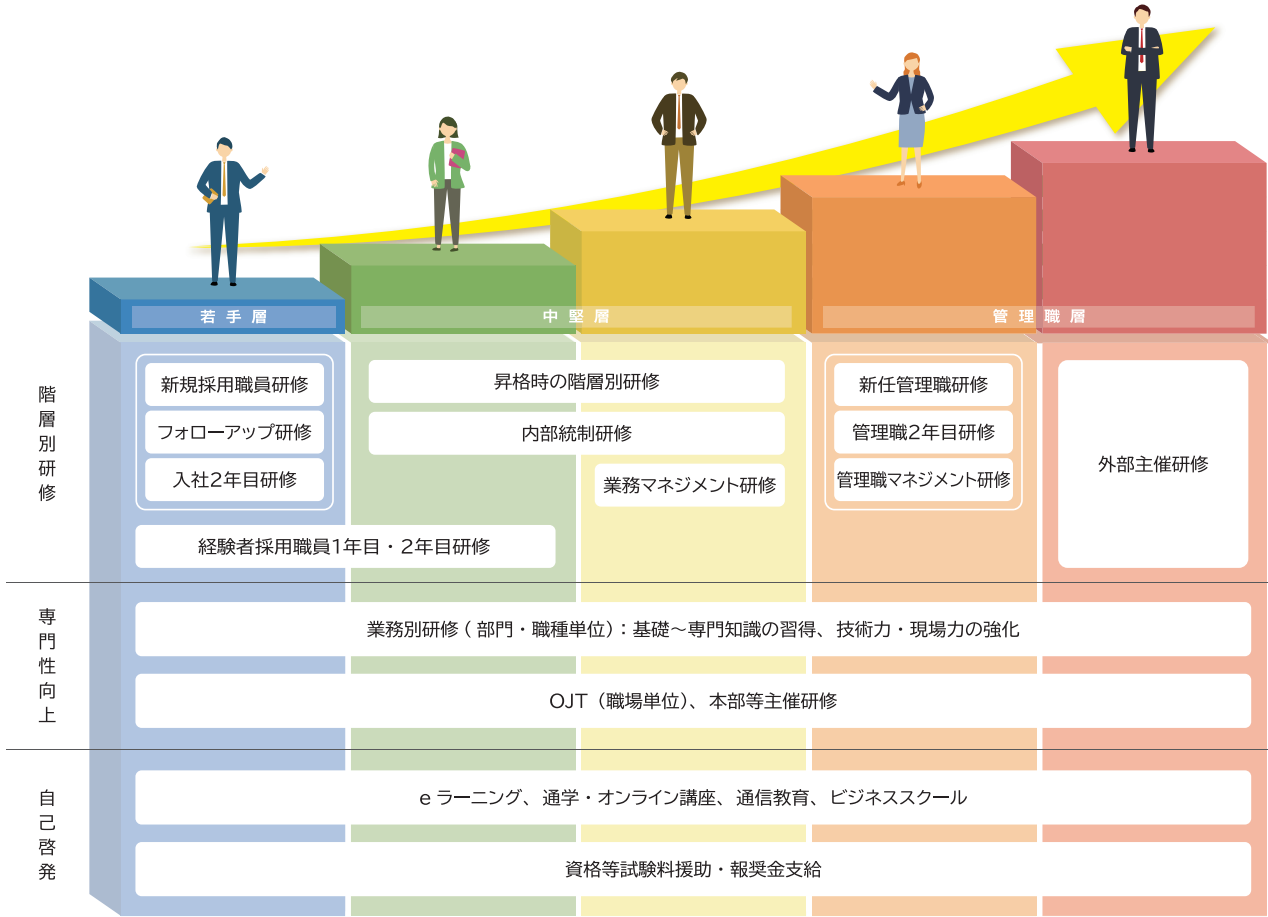
多様な主体との連携・協働を通じて社会的課題を解決し、新しい価値を作っていくため、「チャレンジングな人材」、「プロフェッショナルな人材」が必要と考えています。

これらの人材を育成するために、多彩なメニューを組み合わせたキャリア開発プログラムを実践しています。

URの人材育成の方向性			
チャレンジングな人材	既存概念にとらわれず 自ら考え行動する	プロフェッショナルな人材	業務の専門領域を幅広い視点 で捉えることができる

■ キャリア自律支援

職員が、職務や階層に応じて必要となる知識等を自主的、意欲的、継続的に習得できるよう、一人ひとりの能力向上及び学びに対する意識を高めるOJT、OffJTの多様なメニューを用意するほか、ビジネススキル等を幅広く学ぶことができるeラーニングプログラムやビジネススクールの対象を若手層に広げるなど、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しています。



主な資格の取得者数(令和5年11月現在)

資格名	取得者数	資格名	取得者数	資格名	取得者数
宅地建物取引士	1,297人	一級建築士	405人	被災建築物応急危険度判定士	216人
マンション管理士	219人	1級土木施工管理技士	222人	被災宅地危険度判定士	385人
管理業務主任者	357人	技術士	142人	再開発プランナー	183人
賃貸不動産経営管理士	274人	測量士	48人	ファイナンシャル・プランニング技能士	356人

■ ジョブローテーション

「都市再生」「賃貸住宅」「震災復興支援」の大きく3つの事業における様々な業務への理解を深めることができるよう、若手職員を対象に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。

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仕組み（社内公募制）を導入しています。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、職員の更なる成長を促しています。

■ 職務情報・人材情報

職員が自らの成長を実感し、主体的にキャリア形成に取り組んでもらうため、URの事業・業務の体系化とそれらに求められる人物像を可視化した「職務情報」を提供しています。

加えて、令和5年度は、過去に従事していた業務内容・保有資格等を可視化した「人材情報」も整備し、職員一人ひとりが自身の成長に向け、現在の立ち位置を認識することができるようにしました。

■ ノウハウ・技術力の承継

都市再生、賃貸住宅に係る業務や、東日本大震災からの復興支援に係る業務等を通じてこれまで培ってきたURのノウハウ、技術力の承継に力を入れています。

多くの職員に対して、フィールドワークを通じてURの事業を肌で感じ取り、業務理解を向上させる機会を設けることで、知識や経験を共有しています。

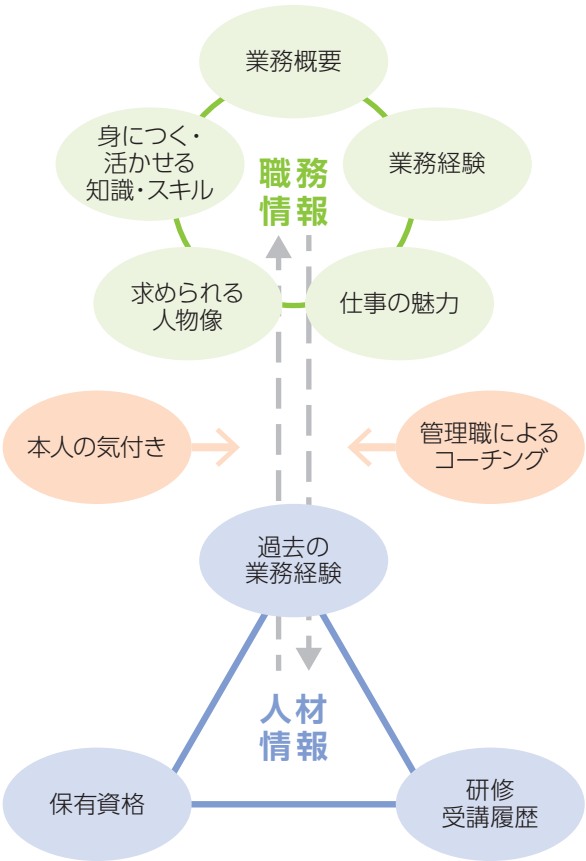
また、技術系職員に対しては「研修シラバス」に基づき、これまで蓄積してきた技術力を着実に承継し、総合力と専門性をバランスよく体系的に習得できる環境を整えています。

健康経営の推進

職員一人ひとりが職場で最大限のパフォーマンスを発揮し、公私ともに充実した生活を送るために最も重要かつ根本的なことは「心身の健康」であると考えています。

このため、人間ドック補助、健康診断の二次検査受診推奨制度、健康セミナーやイベントの開催など様々な施策を実施することで、職員が生き生きと働くことのできる環境を整備し、職員の健康保持・増進を積極的に支援しています。

職員の主体的なキャリア形成の促進

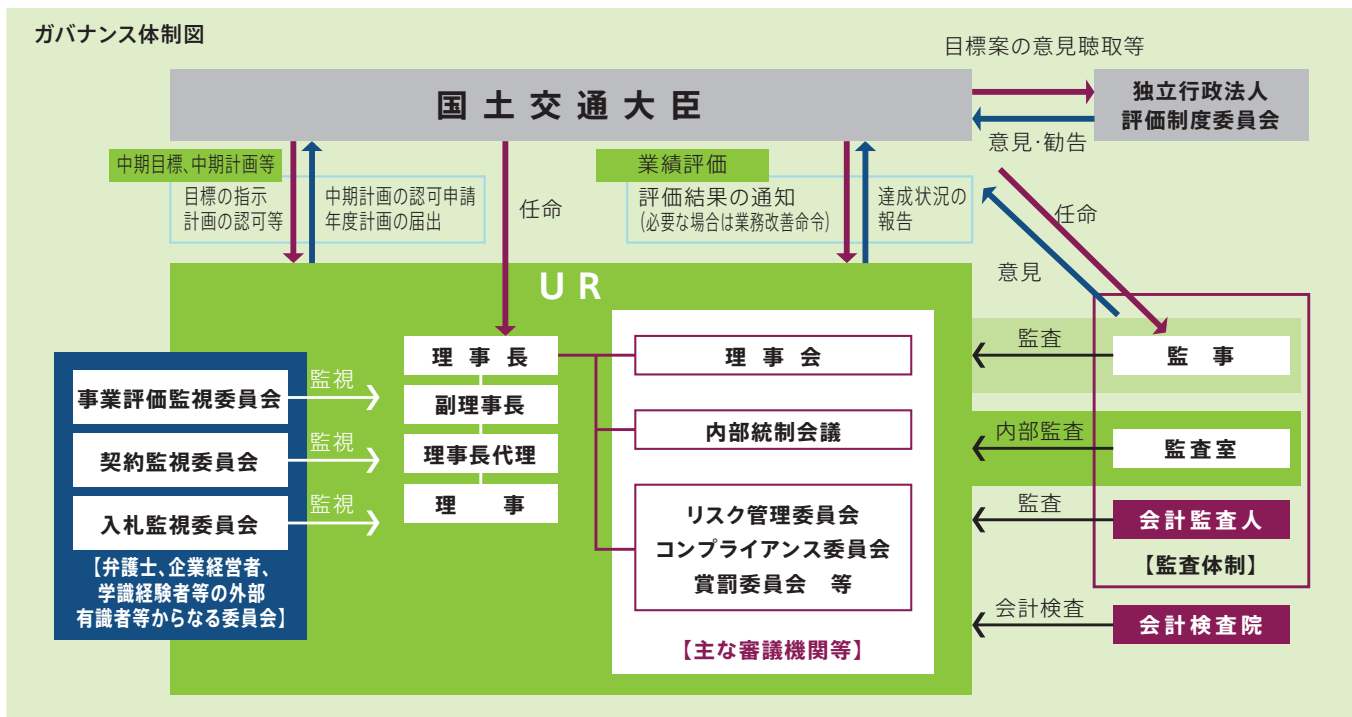


事業地区の状況を説明する担当職員と参加職員



ガバナンス体制

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、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。



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5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、随意契約等の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5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、不適切な点また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または勧告します。 ※令和5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5年度実地監査実績…本部・支社6か所、出先事務所29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5年度監査実績…本社、本部・支社等8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。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において、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し、実施方針の策定を行っています。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	対応例
事業リスク	労務費の上昇、資材価格の高騰等に伴う工事費の上昇	■ 工事費上昇がプロジェクトに及ぼす影響の確認 ■ 不調不落防止のための実勢に見合った工事費の設定
	工期延長等による事業の遅延	■ 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	■ 金融市場の動向を踏まえた調達手段の多様化 ■ 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	■ 計画的な建替えや修繕工事、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
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	■ コンピューター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)の構築及び訓練等の実施 ■ 定期的な標的型攻撃メール訓練、脆弱性検査及び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	■ 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	■ 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	■ 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

大規模災害等発生時の対応

災害発生時の初期対応及び被害拡大の防止、復旧又は復興の迅速な推進のため、災害発生時に役職員がとるべき行動手順や総合災害対策本部の設置・役割等について定めた「緊急時対応計画」を策定しています。

また、災害発生時に、URの業務機能の停止・低下により社会的経済活動に重大な影響を及ぼすことのないよう、「業務継続計画(BCP)」を部門毎に策定しています。

令和5年度には、休日に災害が発生し自宅等から災害対応業務をリモートで行う場合を想定し、グループチャットやWeb会議による災害対応訓練を実施しました。訓練での気付きや訓練参加者からの意見等を踏まえ、訓練内容や各計画などの改善を行い、災害対応の実効性向上につなげています。

情報セキュリティ

政府機関及び独立行政法人等の情報セキュリティ水準を向上させるための統一的な枠組みである「政府機関等のサイバーセキュリティ対策のための統一基準群」に準拠し、組織及び取り扱う情報の特性等を踏まえて「情報セキュリティポリシー」を策定しています。

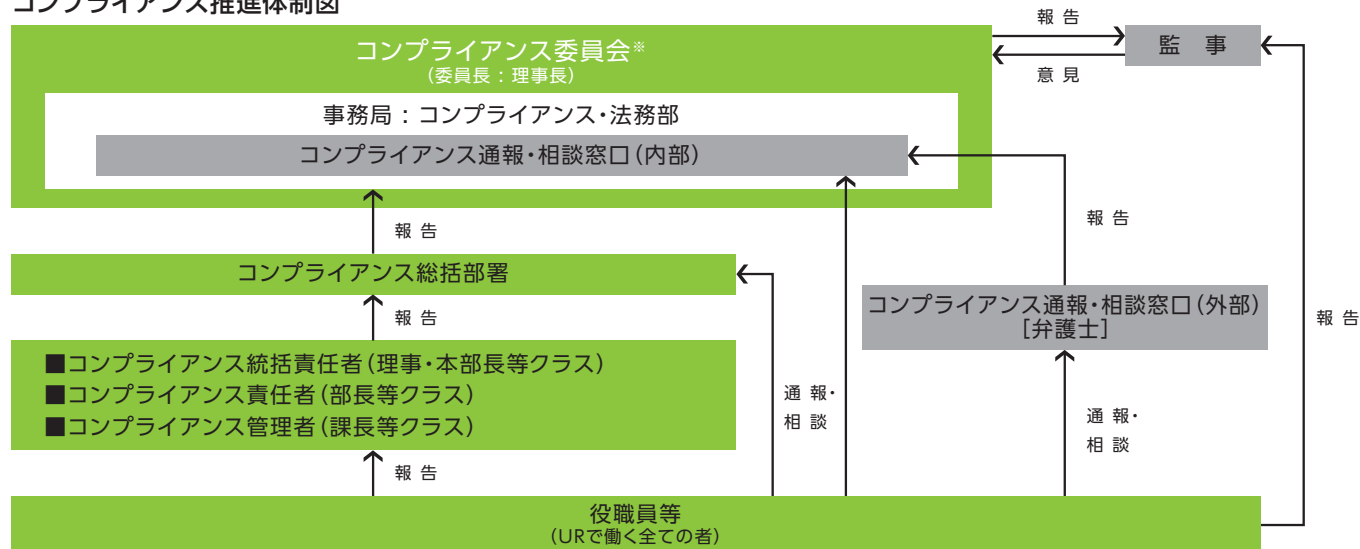
また、理事長代理を議長、本社各部室長を委員とした「情報セキュリティ会議」において、情報セキュリティに関する対策基準や対策推進計画の審議等を行っています。さらに、「情報セキュリティ対策推進体制」を整備し情報セキュリティ対策の教育、自己点検及び注意喚起等を実施することにより、役職員一人ひとりの情報セキュリティリテラシーの向上を図っています。

コンプライアンス推進

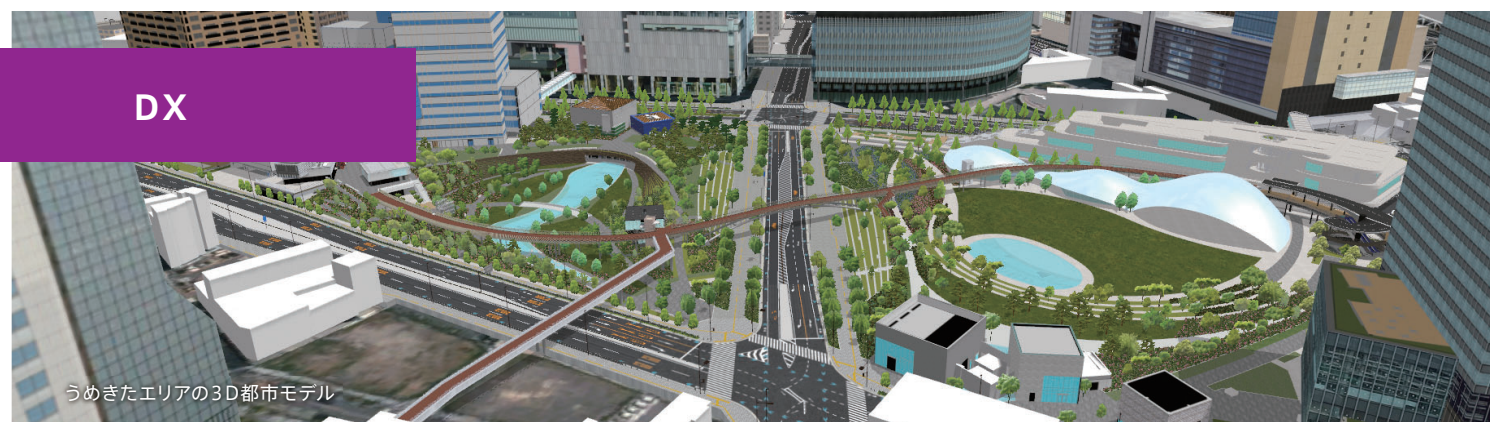
役職員がコンプライアンスの実践にあたり取るべき行動の基準として「コンプライアンス行動規範」を策定しています。コンプライアンス推進体制については、コンプライアンスに関する事項を審議する機関として、理事長を委員長とする「コンプライアンス委員会」を設置しているほか、役職員による法令違反行為等に関してなされる通報及び相談を取り扱うため、「コンプライアンス通報・相談窓口(内部・外部)」を設置しています。

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



※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



昨今、人々のニーズが多様化し、複雑化する社会経済においては、急速に進化するデジタル技術により、大量・正確な情報を処理・活用し、人々のニーズに対応することが必要です。URではDX推進の方針とアクションプランを定め、新たなデジタル技術やデータの活用を進めることで、より価値の高いお客様サービスの創出を図ります。

DX推進方針

人が輝く都市へ、DXを通じて業務や組織を変革(モードチェンジ)し、お客様の満足度向上や社会の課題解決に貢献することを目的とした「DX推進方針」を定めています。この方針を活用してDXを推進し、URスピリットをより具体的に発揮することにより、URミッションの達成を図ります。

また、組織が一丸となってDXを推進するため、DX推進方針の行動計画を示した「DXアクションプラン」を定めています。DX施策の推進はもとより、部門を超えた連携を促し、より良いサービスの創出、一層の業務の効率化や生産性の向上等を図ります。

DX施策の一例

● まちづくりプロセスの高度化、効率化

新たなデジタルツールやビックデータ、AI等の利活用や、関係者間の円滑な合意形成に資するコミュニケーションツールの高度化を推進し、まちづくりの各プロセスにおけるURの提案力や課題解決力を向上します。

● 社会課題を解決する新たなビジネスの事業化

デジタルツールを活用した外部機関との共創の促進や社内情報ハブ機能を充実させることによるURの総合的な事業構想力の強化及び暮らしをより豊かにするためのUR関連デジタルサービスの共通基盤の構築を推進します。

● 技術監理分野の生産性向上、新たな価値創造

BIM・CIM等の技術を活用し、設計や工事監理等を効率化する等、建設関連業務のデジタル化を推進するとともに、デジタルツールで取得する様々なデータを分析し得られる情報から新たな価値創造を目指します。

● UR事業紹介のデジタル化

デジタルツールを活用し、海外等遠隔地においてもUR事業や技術等を分かりやすく紹介することにより視察対応の高度化を図り、UR事業に対する理解を促進します。

● 地方公共団体の災害対応能力の向上

URがこれまで関わった災害復興支援実績、ノウハウ等のデジタル化を推進し、データベースを分析して得られた教訓を研修等により提供します。

● DX人材の育成

業務の効率化や生産性の向上と合わせ、より価値の高い顧客サービスを提供するためには、組織のDXリテラシー向上とともに、DXを推進していく人材の育成が必要です。URでは、DXを起点とした企業文化・風土変革を進めるため、DX施策を主体的に推進する職員を「DXプロデューサー」として認定し、最新のデジタル技術をUR業務に活用するような様々なチャレンジを推奨しています。また、DX施策の進捗状況の社内報やイントラネットにおける情報発信や、職員のIT関連資格の取得促進研修の実施などにより、組織全体のDXリテラシー向上を図っています。



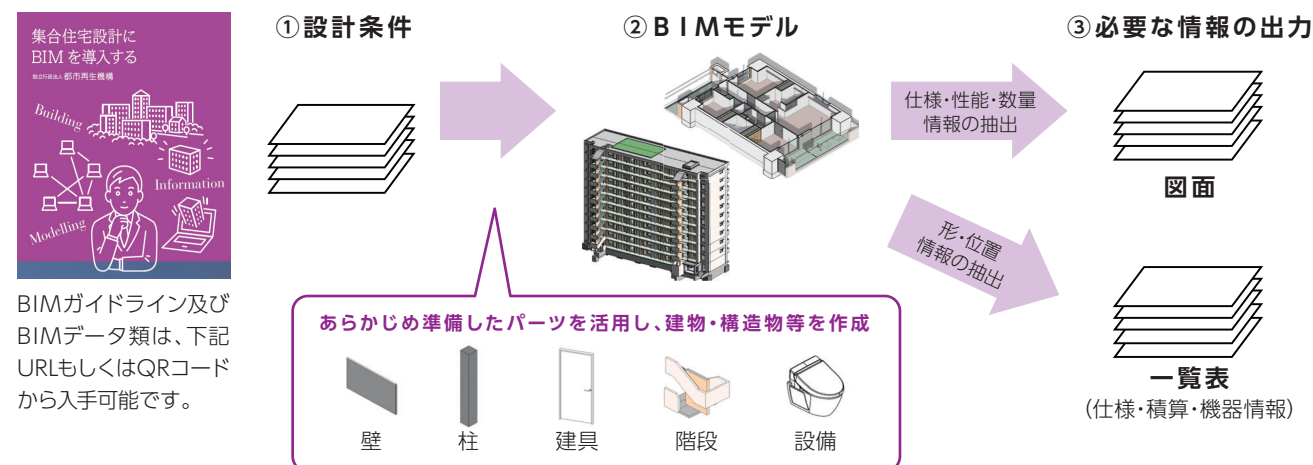
DXプロデューサー勉強会の様子

事例紹介

集合住宅用途では初となる設計BIMガイドライン及びBIMデータ類の公開

新技術を活用した住宅の生産・管理プロセスのDX化に向け、BIMガイドライン及びBIMデータ類の公開を行いました。これらは、発注者と設計者の双方が円滑に設計BIMを進めるうえでの、ワークフローや成果物の例を示したものとなっており、設計業務の効率化、意思疎通の円滑化や図面の整合性確保等の効果が期待されます。

※BIM(Building Information Modeling)ーコンピュータ上で実物と同じような建物モデルを作り、より良い建物づくりに活用する仕組み



財務情報及び 業務実績



フロムナード荻窪(東京都杉並区)【URフォトコンテスト応募作品】



事業の資金調達について

URIは、ESGやSDGsなどに関連する我が国が抱える社会課題に対して、地方公共団体や民間企業等と連携・協働を推進し、まちづくりやくらしづくりを通じて、持続可能な社会の実現に貢献しています。

こうしたURが行う社会的・環境的便益事業活動に基づき、格付投資情報センター(R&I)から令和2年8月にソーシャルファイナンス、令和5年3月にはサステナビリティファイナンスの第三者評価を取得し、資金調達を行っています。

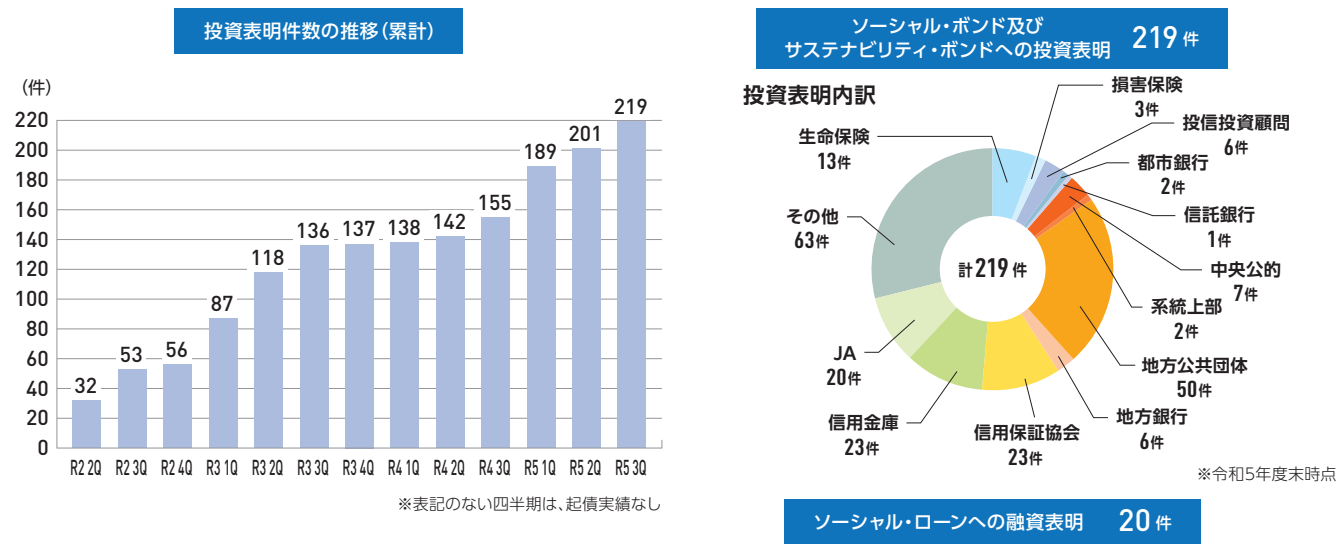
サステナビリティファイナンスフレームワーク

URの事業		URが直面する解決すべき主要な社会的・環境的課題に対する取組み	貢献するSDGs
都市再生	ソーシャル	■ 都市の国際競争力と魅力強化 ■ 地方都市等の再生 ■ 大規模な自然災害等が発生した場合における被災地域の復旧・復興の円滑化	7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 17
	グリーン	■ 防災公園街区整備事業における公園整備、植樹等によるCO ₂ 削減 ■ 市街地再開発事業等における自然エネルギー利用等、CASBEE認証取得及び新築住宅のZEH化 ■ 土地区画整理事業等における下水道施設整備	7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 17
賃貸住宅	ソーシャル	■ UR賃貸住宅居住者の高齢化、建物の高経年化、医療福祉機能やコミュニティ機能といった団地に求められる多様な期待への対応	3, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 17
	グリーン	■ 既存賃貸住宅及び団地再生事業における植樹、樹木の移植保存による環境維持型管理 ■ 新築賃貸住宅のZEH化、既存賃貸住宅の複層ガラス化及び潜熱回収型給湯器の設置等 ■ 団地再生事業における新築賃貸住宅への太陽光パネルの設置	7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 17
震災復興支援	ソーシャル	■ 東日本大震災からの復興	7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 17
ニュータウン	ソーシャル	■ 地域づくり・まちづくりにおける課題への対応等を踏まえた、賃貸宅地資産の適切な管理・運用	9, 11

※サステナビリティファイナンスにて調達した資金は、ソーシャルファイナンスのうち、環境的課題の解決に資するグリーンプロジェクト(上記表内「グリーン」に該当する取組み)に充当いたします。

投資表明状況

令和5年度末時点で、幅広い投資家の皆様から投資表明を219件、融資表明を20件いただいております。



令和5年度資金調達実績

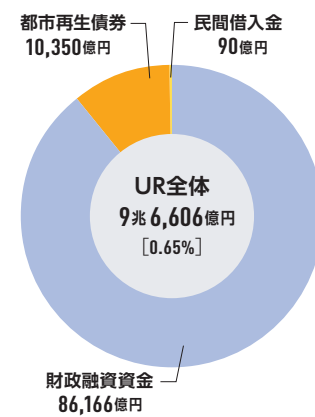
国からの財政融資資金5,000億円、投資家等の皆様から770億円、合計5,770億円を新規に調達いたしました。

	金額	方式	期間	平均利率
財政融資資金借入金	5,000億円	半年賦 元金均等	30年(据置20年)	1.58%

	発行額	年限	ラベル	発行価格	表面利率	対国債スプレッド
186回都市再生債券(令和5年6月)	50億円	5年	サステナ	100.00円	0.235%	+14bp
187回都市再生債券(令和5年6月)	100億円	10年	サステナ	100.00円	0.681%	+25bp
188回都市再生債券(令和5年6月)	100億円	20年	ソーシャル	100.00円	1.120%	+8bp
189回都市再生債券(令和5年9月)	50億円	5年	サステナ	100.00円	0.349%	+12bp
190回都市再生債券(令和5年9月)	100億円	10年	サステナ	100.00円	0.767%	+10bp
191回都市再生債券(令和5年9月)	50億円	40年	ソーシャル	100.00円	1.907%	+19bp
192回都市再生債券(令和5年12月)	90億円	5年	サステナ	100.00円	0.507%	+11bp
193回都市再生債券(令和5年12月)	130億円	10年	サステナ	100.00円	0.934%	+10bp

	金額	償還方法	期間	利率
民間借入金	100億円	元金均等	5年	0.270%

有利子負債残高の構成(令和5年度末)



※[]書きは、平均残高コスト

令和6年度資金調達予定(予算額)

財政融資資金 [30年(据置5年)・10年経過ごと金利見直し]	5,200億円
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)



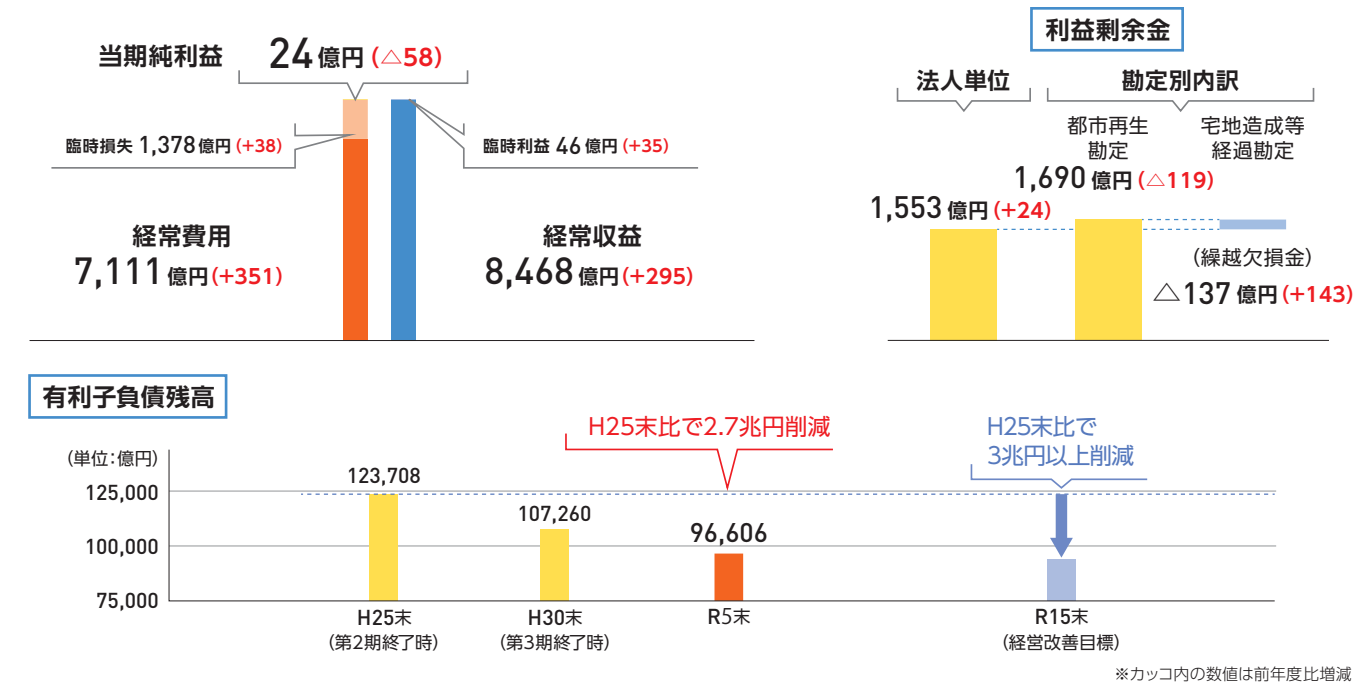
令和5事業年度決算の概要

当事業年度は、整備敷地等譲渡収入や家賃収入の増加等により経常収益は8,468億円を計上し、当期純利益については24億円となっています。

上記により令和5年度末時点の利益剰余金は1,553億円となりました。

業務活動によるキャッシュ・フローを3,532億円確保したこと等により、有利子負債は前年度末から1,120億円減少し、9兆6,606億円まで減少しています。

なお、平成25年度末からの削減額は2.7兆円となり、財務体質の改善を進めることができました。



主要な財務データの経年比較

区 分	R1	R2	R3	R4	R5	対前年度増減額 (増減率)	主な増減要因
経常費用	859,821	780,446	739,993	676,045	711,123	35,078 (5.2%)	都市再生セグメントにおける整備敷地等譲渡原価の増加
経常収益	969,372	918,452	858,662	817,248	846,775	29,527 (3.6%)	都市再生セグメントにおける整備敷地等譲渡収入の増加
経常利益	109,551	138,007	118,670	141,203	135,652	△ 5,551 (△ 3.9%)	都市再生及び賃貸住宅セグメントにおける整備敷地等譲渡益の減少
当期純利益	39,313	49,557	23,947	8,251	2,436	△ 5,815 (△ 70.5%)	賃貸住宅セグメントにおける事業量増に伴う減損損失の増加
資産	12,463,415	12,304,786	12,049,351	11,846,794	11,749,294	△ 97,500 (△ 0.8%)	賃貸住宅セグメントにおける減価償却や減損損失による建物および土地の減少
負債	11,273,119	10,997,700	10,714,454	10,500,037	10,396,673	△ 103,364 (△ 1.0%)	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	10,549,827	10,267,551	9,994,429	9,772,608	9,660,579	△ 112,029 (△ 1.2%)	
利益剰余金 (又は繰越欠損金△)	71,090	120,647	144,594	152,845	155,281	2,436 (1.6%)	当期純利益2,436百万円
業務活動による キャッシュ・フロー	238,482	304,616	326,621	371,914	353,228	△ 18,686 (△ 5.0%)	都市再生セグメントにおける販売用不動産の取得・建設費用の増加
投資活動による キャッシュ・フロー	△ 49,668	△ 23,205	△ 35,126	△ 149,881	△ 240,916	△ 91,035 (△ 60.7%)	有価証券の取得による支出の増加
財務活動による キャッシュ・フロー	△ 182,293	△ 288,004	△ 278,385	△ 227,090	△ 116,358	110,732 (48.8%)	長期借入金減少幅の縮小

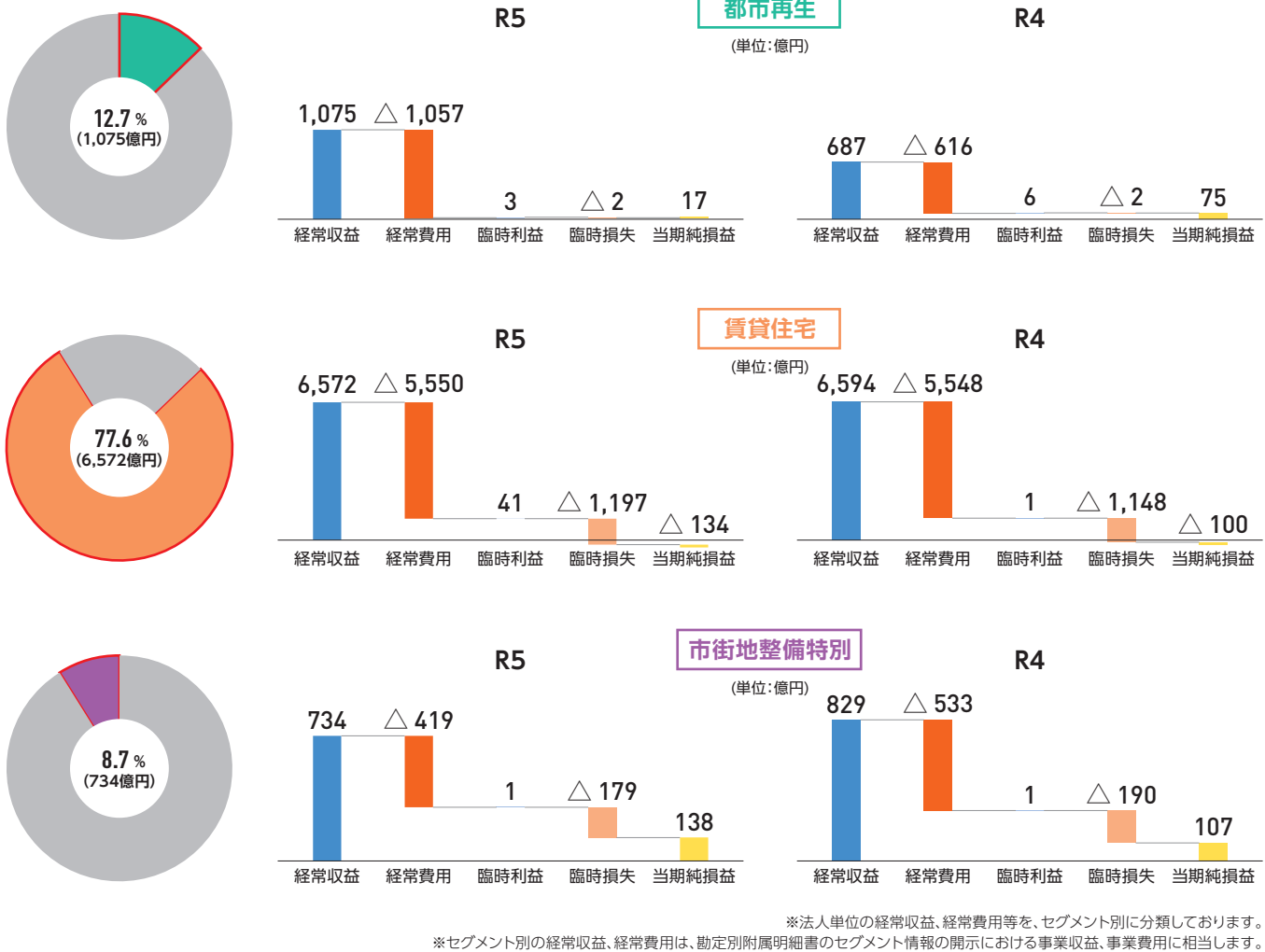
※詳細は財務諸表を参照

各セグメントの主な事業概要

区 分	主な事業の概要	年度末時点の主な実績
都市再生勘定		
都市再生	都市の国際競争力と魅力を高める都市再生 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	コーディネート及び 事業の実施地区数 265地区
賃貸住宅	UR賃貸住宅の管理・経営 多世代が安心して居住可能な環境整備 持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進 多様化するニーズに対応した賃貸住宅の提供	UR賃貸住宅管理戸数 約70万戸
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	復興市街地整備事業及び 災害公営住宅の建設・譲渡地区 115地区
宅地造成等経過勘定		
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事業によって整備された土地の管理等	
分譲住宅特別	住宅の分譲業務によって生じた割賦債権の管理・収納等	

主なセグメント別の経営状況

(R5経常収益8,468億円に占める
主なセグメント別割合)



損益計算書

当事業年度は、経常収益を8,468億円(対前年度+295億円)、経常利益を1,357億円(対前年度△56億円)計上しています。

臨時損失を1,378億円計上したこと等により、24億円の当期総利益を計上しています。

区 分	金 額
経常費用	
都市再生業務費	90,813
賃貸住宅業務費	475,892
震災復興業務費	576
市街地整備特別業務費	39,301
分譲住宅特別業務費	183
受託費	14,081
一般管理費	22,716
財務費用	60,803
販売用不動産等評価損	4,401
雑損	2,357
経常費用合計(A)	711,123
経常収益	
都市再生業務収入	83,164
賃貸住宅業務収入	643,818
震災復興業務収入	4
市街地整備特別業務収入	72,757
分譲住宅特別業務収入	64
受託収入	14,459
補助金等収益	28,500
財務収益	3,379
その他の経常収益	629
経常収益合計(B)	846,775
経常利益(C)=(B)－(A)	135,652
臨時損失(D)	137,813
臨時利益(E)	4,597
当期純利益(F)=(C)－(D)+(E)	2,436
当期総利益(G)	2,436

※詳細は財務諸表を参照

セグメント別損益の経年比較

(単位:百万円)

区 分	R3	R4	R5	対前年度増減額 (増減率)	主な増減要因
都市再生	6,147	7,538	1,740	△ 5,798 (△ 76.9%)	整備敷地等譲渡益の減少
賃貸住宅	9,771	△ 10,042	△ 13,363	△ 3,322 (△ 33.1%)	減損損失の増加
震災復興	△ 1,317	△ 770	△ 261	509 (66.1%)	一般管理費の減少
市街地整備特別	8,531	10,695	13,783	3,088 (28.9%)	賃貸宅地資産売却による 整備敷地等譲渡益の増加
分譲住宅特別	815	830	537	△ 293 (△ 35.3%)	割賦利息収入の減少
合計	23,947	8,251	2,436	△ 5,815 (△ 70.5%)	

※セグメント別純損益には、各業務収入と業務費の他、一般管理費や臨時損失・臨時利益等の科目のうち、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11兆7,493億円であり、対前年度末△975億円(△0.8%)となっています。これは、減価償却や減損損失等により賃貸住宅セグメントの資産が1,309億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10兆3,967億円であり、対前年度末△1,034億円(△1.0%)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、市街地整備特別セグメントにおける賃貸宅地の譲渡収入等が寄与し、長期借入金が1,345億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		流動負債	
割賦等譲渡債権	87,385	1年以内償還予定都市再生債券	80,000
貸倒引当金	△ 1,505	1年以内返済予定長期借入金	624,631
仕掛不動産勘定	311,464	その他	490,754
その他	287,163	流動負債合計	1,195,385
流動資産合計	684,506	固定負債	
固定資産		都市再生債券	955,000
有形固定資産		長期借入金	8,005,617
建物	4,201,757	その他	240,670
減価償却累計額	△ 1,454,123	固定負債合計	9,201,287
土地	7,808,447	負債合計	10,396,673
その他	330,585	純資産の部	金 額
有形固定資産合計	10,886,666	資本金	
無形固定資産	63,135	政府出資金	1,073,769
投資その他の資産		地方公共団体出資金	2,000
関係会社株式	83,378	資本金合計	1,075,769
敷金・保証金	17,741	資本剰余金	47,984
その他	13,867	利益剰余金	155,281
投資その他の資産合計	114,986	評価・換算差額等	73,587
固定資産合計	11,064,787	純資産合計	1,352,621
資産合計	11,749,294	負債純資産合計	11,749,294

※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	R3	R4	R5	対前年度増減額 (増減率)	主な増減要因
都市再生	581,490	587,801	592,353	4,553 (0.8%)	都市再生事業の推進による 販売用不動産の増加
賃貸住宅	10,822,811	10,700,729	10,569,814	△ 130,916 (△ 1.2%)	減価償却や減損損失による 建物および土地の減少
震災復興	2,569	2,400	3,800	1,400 (58.3%)	業務収入未収金の増加
市街地整備特別	479,523	410,852	331,708	△ 79,143 (△ 19.3%)	賃貸宅地資産売却による 土地の減少
分譲住宅特別	19,125	15,880	13,045	△ 2,836 (△ 17.9%)	割賦等譲渡債権の減少
共通	143,833	129,131	238,574	109,442 (84.8%)	有価証券取得による増加
合計	12,049,351	11,846,794	11,749,294	△ 97,500 (△ 0.8%)	

※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24億円計上した結果、利益剰余金を1,553億円計上しています。

(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	47,295	152,845	70,848	1,346,757
当期変動額	—	689	2,436	2,739	5,864
当期総利益	—	—	2,436	—	2,436
その他	—	689	—	2,739	3,428
当期末残高	1,075,769	47,984	155,281	73,587	1,352,621

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
資本金	政府 出資金	金銭出資	一般会計＊	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	一般会計	11,890	—	—	11,890
			計	1,073,769	—	—	1,073,769
	地方公共 団体出資金	金銭出資	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	東京都	200	—	—	200
			神奈川県	60	—	—	60
			横浜市	16	—	—	16
			小計	276	—	—	276
		計			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3,532億円を計上し、有利子負債の削減及び保有資産の良質化に向けた投資に寄与しています。

(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)	353,228
人件費支出	△ 31,487
補助金等収入	29,041
その他収入・支出	355,673
II投資活動によるキャッシュ・フロー(B)	△ 240,916
III財務活動によるキャッシュ・フロー(C)	△ 116,358
IV資金増加額(D) = (A) + (B) + (C)	△ 4,046
V資金期首残高(E)	83,787
VI資金期末残高(F) = (D) + (E)	79,741

※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	区 分	金 額
資金期末残高	79,741	定期預金	—
		現金及び預金	79,741

行政コスト計算書

当事業年度の行政コストは、8,489億円となっています。

(単位:百万円)	
区 分	金 額
損益計算書上の費用	848,936
経常費用	711,123
臨時損失	137,813
行政コスト合計	848,936

※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	8,764,730	510,256	644,738	8,630,248
債券	1,013,000	67,000	45,000	1,035,000
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	179,448	23,166	17,176	185,438
地方公共団体補助金等	26,165	4,675	11,324	19,516

自己収入の概要

(単位:百万円)		
区 分	主な収入の概要	金 額
都市再生	市街地再開発事業、土地区画整理事業等による施設や土地の譲渡収入等	90,583
賃貸住宅	UR賃貸住宅の家賃収入、団地再生事業による整備敷地の売却収入等	649,974
震災復興	地方公共団体からの受託業務による受託収入等	7,905
市街地整備特別	ニュータウン事業によって整備された土地の賃貸料収入や譲渡収入等	73,535
分譲住宅特別	過去に譲渡した分譲住宅の割賦利息収入等	877

※自己収入とは、補助金等収益を除く収益の合計です。

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

→ ヌーヴェル赤羽台(東京都北区) 等

当事業年度において継続中の主要施設等の新設・拡充

→ コンフォール柏豊四季台(千葉県柏市) 等



ヌーヴェル赤羽台(東京都北区)

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	R1		R2		R3		R4		R5		
	予算額	決算額	予算額	決算額	予算額	決算額	予算額	決算額	予算額	決算額	差額
収入											
国庫補助金	26,432	27,402	22,745	22,642	20,665	26,022	22,282	21,419	22,421	23,403	982
資本収入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
借入金及び債券収入	639,856	529,656	618,956	440,256	581,856	430,256	642,656	468,256	620,256	577,256	△ 43,000
業務収入	799,925	867,299	857,671	944,592	828,409	934,938	734,070	842,886	775,502	861,739	86,237
受託収入	80,514	68,680	58,002	44,706	25,535	7,968	14,139	9,087	17,921	12,471	△ 5,449
業務外収入	14,034	21,686	6,614	8,509	9,538	11,465	6,983	55,552	14,281	61,759	47,478
計	1,560,761	1,514,723	1,563,988	1,460,705	1,466,003	1,410,649	1,420,130	1,397,200	1,450,381	1,536,629	86,248
支出											
業務経費	603,224	572,578	633,862	566,074	597,500	554,850	582,382	562,437	630,777	577,670	△ 53,107
受託経費	75,817	62,539	54,689	41,183	23,449	5,635	12,832	6,964	17,354	10,152	△ 7,202
借入金等償還	724,595	709,395	728,863	724,362	704,209	704,208	693,982	690,649	688,738	689,738	1,000
支払利息	103,994	97,891	95,705	85,000	85,601	75,171	78,036	67,046	71,263	61,341	△ 9,922
一般管理費	43,028	42,189	45,558	47,398	47,814	45,452	47,886	45,523	46,803	42,863	△ 3,940
人件費	33,757	33,353	35,482	37,667	35,573	34,081	35,367	33,447	35,611	32,475	△ 3,136
その他一般管理費	9,271	8,835	10,076	9,731	12,241	11,372	12,519	12,076	11,193	10,388	△ 804
業務外支出	3,965	16,531	3,433	12,285	4,090	5,703	5,760	51,745	6,880	49,613	42,733
計	1,554,622	1,501,123	1,562,109	1,476,302	1,462,663	1,391,020	1,420,879	1,424,365	1,461,815	1,431,377	△ 30,438

※詳細は決算報告書を参照



令和6事業年度予算、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	20,655
政府補給金等	0
資本収入	0
借入金及び債券収入	650,256
業務収入	816,210
受託収入	9,325
業務外収入	11,549
計	1,507,994
支出	
業務経費	645,643
受託経費	8,659
借入金等償還	704,631
支払利息	70,908
一般管理費	45,571
人件費	35,499
その他一般管理費	10,072
業務外支出	5,619
計	1,481,031

② 収支計画

(単位:百万円)	
区 分	金 額
費用の部	
経常経費	687,771
業務費	659,332
受託費	9,325
一般管理費	19,114
財務費用	73,236
臨時損失	54,333
収益の部	
経常収益	819,763
業務収入	816,436
業務収入	788,839
受託収入	9,325
政府補給金	0
補助金等収益	18,055
雑益	216
財務収益	3,267
臨時利益	61
純利益	4,423
目的積立金取崩額	—
総利益	4,423

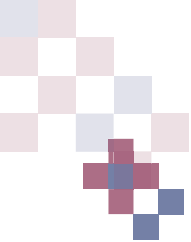
③ 資金計画

(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	114,660
管理費支出	459,732
受託業務費支出	8,659
その他支出	76,104
投資活動による支出	
建設費支出	100,129
その他支出	14,367
財務活動による支出	
長期借入金の返済による支出	624,631
債券の償還による支出	80,000
その他支出	2,749
次年度への繰越金	103,590
資金収入	
業務活動による収入	843,690
投資活動による収入	14,048
財務活動による収入	650,256
前年度よりの繰越金	76,628

※詳細は年度計画を参照

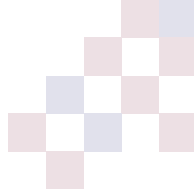
■ 要約した財務諸表の科目の説明

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、帳簿価格を時価額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
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・償還及び資金の借り入れ・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5年度 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				B	105,991
(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の実施地区数	330地区	247地区	265地区		
・民間建築投資誘発効果(中期目標期間以降も含む)	1兆8,000億円規模	1兆4,000億円規模	1兆7,000億円規模		
・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	2兆8,000億円規模	3兆4,000億円規模		
(2) 災害からの復旧・復興支援				S	
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	45回		
・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	13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	5件	A	
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				A	674,689
(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	6団地(累計で139団地)	10団地(累計で143団地)		
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	50%	78%		
(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	令和5年度末までに60%以上	令和5年度末までに63%以上	64.2%		
・UR賃貸住宅ストックの耐震化率(住棟ベース)	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44棟の耐震改修等を実施	95.6% ※当事業年度は49棟の耐震改修等を実施		
3 東日本大震災からの復興に係る業務の実施				A	8,165
(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				B	
(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				B	
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)	平成30年度と比較して3%以上に相当する額を削減	平成30年度比で3%以上に相当する額を削減	B	
5 入札及び契約の適正化の推進				B	



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。
自己評価を主務大臣(国土交通大臣)に提出・公表し、同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）	680億円 （令和4年度末比）	1,120億円	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				B	
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				B	
（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				B	
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				B	
（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					

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	B	B	—

<評価・評価区分>

S:所期の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

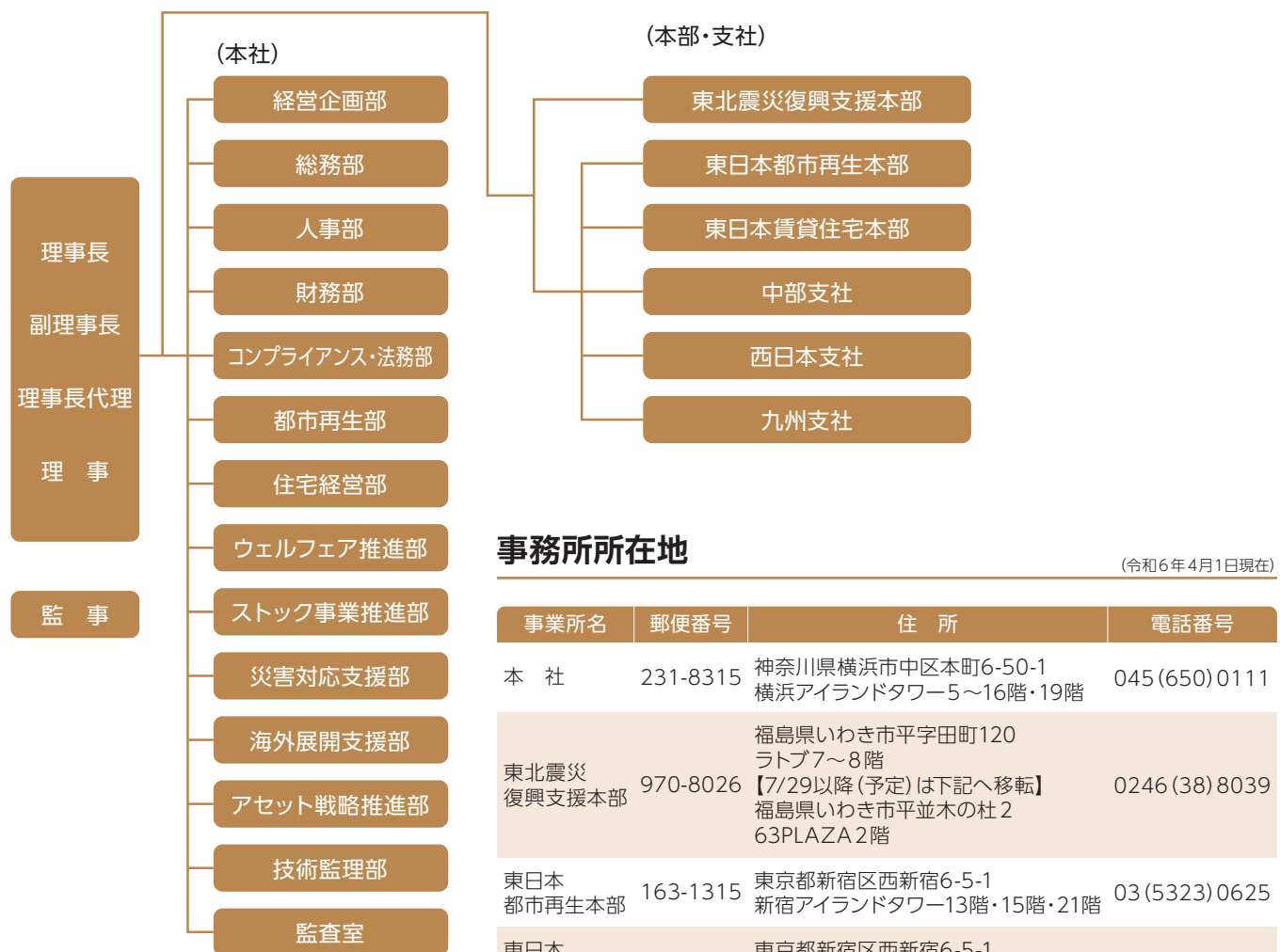
C:所期の目標を下回っており、改善を要する

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



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	常勤職員数3,111人 ※国等からの出向者は30人、民間からの出向者は47人 平均年齢42.5歳(前期末42.4歳)		会計監査人	EY新日本有限責任監査法人 (契約額 55百万円(税込))

組織図



事務所所在地

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 ラトプア7～8階 【7/29以降(予定)は下記へ移転】 福島県いわき市平並木の杜2 63PLAZA2階	0246(38)8039
東日本 都市再生本部	163-1315	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	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・22階	03(5323)2990
中部支社	460-8484	愛知県名古屋市中区栄4-1-1 中日ビル17～18階	052(238)9922
西日本支社	530-0001	大阪府大阪市北区梅田1-13-1 大阪梅田ツインタワーズ・サウス 21～22階	06(4799)1000
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

役員の状況

(令和6年4月1日時点)

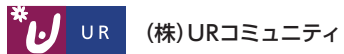
役 職	氏 名	任 期	担 当	経 歴	
理事長	石田 優	令和6年4月1日～ 令和11年3月31日	—	昭和61年4月 令和4年6月 令和5年11月	建設省入省 復興庁事務次官 東京海上日動火災保険(株)顧問
副理事長	田中 伸和	令和4年7月16日～ 令和6年7月14日	—	昭和61年4月 平成29年4月 令和2年7月	住宅・都市整備公団入社 当機構東日本都市再生本部長 当機構理事
理事長代理	中村 功	令和4年7月1日～ 令和6年6月30日	情報システム・ 広報等	昭和61年4月 平成28年4月 平成30年4月 令和2年7月	(株)日本興業銀行入行 (株)みずほフィナンシャルグループ常務執行役員 兼 みずほ信託銀行(株)常務執行役員 みずほ信託銀行(株)副社長 当機構理事長代理(再任1回)
理事	桶田 寿	令和4年7月16日～ 令和6年7月15日	総務・人事・ ダイバーシティ等	平成6年9月 令和2年4月	住宅・都市整備公団入社 当機構本社統括役
理事(役員出向)	鎌田 秀一	令和5年7月14日～ 令和7年7月13日	都市再生業務等及び 都市再生部門経営	平成3年4月 令和4年6月	建設省入省 国土交通省都市局市街地整備課長
理事	田島 満信	令和4年7月16日～ 令和6年7月15日	住宅経営等及び 賃貸住宅部門経営	昭和61年4月 平成31年4月	住宅・都市整備公団入社 当機構東日本賃貸住宅本部長
理事(役員出向)	武井 佐代里	令和4年7月15日～ 令和6年7月14日	ウェルフェア・ ストック事業等	平成3年4月 令和2年7月	建設省入省 内閣官房内閣審議官 (内閣官房副長官補付)
理事	土屋 修	令和4年7月1日～ 令和6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 平成30年4月 令和2年7月	住宅・都市整備公団入社 当機構本社統括役 当機構理事(再任1回)
理事(役員出向)	出口 陽一	令和4年7月16日～ 令和6年7月15日	公園事業及び 災害対応等	平成5年4月 令和3年7月	建設省入省 国土交通省道路局総務課長
理事	村上 卓也	令和4年7月1日～ 令和6年6月30日	西日本支社	昭和60年4月 令和2年7月	住宅・都市整備公団入社 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 平成31年4月	住宅・都市整備公団入社 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 平成24年4月 平成25年4月 平成30年7月	三井信託銀行(株)入社 三井住友信託銀行(株)執行役員年金営業第二部長 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 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 令和元年7月	北海道開発庁入庁 国土交通省中部地方整備局総務部長

関係法人の概要

賃貸住宅にお住まいのお客様へサービスを提供する会社



URコミュニティ
UR賃貸住宅にお住まいのお客様のサポート



UR賃貸住宅の管理運営(住まいセンターにおける賃貸住宅の維持管理、お住まいに関するご相談、コミュニティ形成支援活動、ウェルフェアへの取り組み等)及びURが譲渡した住宅及び宅地に係る団体信用生命保険業務等

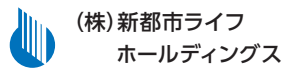


UR賃貸住宅の現地管理業務の受託、住宅等の維持・改善業務の受注並びに賃貸住宅にお住まいのお客様の利便に供する施設の建設、経営等

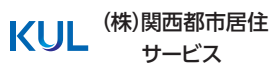
利便施設等の利用者等へサービスを提供する会社



那覇新都心及びその周辺地域にお住まいの方々等の利便に供する施設の建設、経営その他の管理



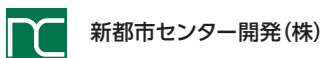
首都圏におけるURの都市再開発事業等により整備される施設等の賃貸・経営その他の管理及びお住まいの方々の利便に供する施設の建設、経営その他の管理



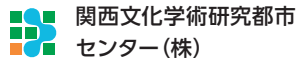
関西圏におけるURの都市再開発事業等により整備される施設等の賃貸・経営その他の管理及びお住まいの方々の利便に供する施設の建設、経営その他の管理



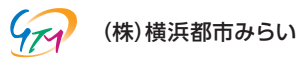
中部圏におけるURの都市再開発事業等により整備される施設等の賃貸・経営その他の管理及びお住まいの方々の利便に供する施設の建設、経営その他の管理



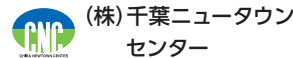
多摩ニュータウン及びその周辺地域にお住まいの方々の利便に供する施設の建設、経営その他の管理



関西文化学術研究都市及びその周辺地域にお住まいの方々の利便に供する施設の建設、経営その他の管理



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住まいの方々の利便に供する施設の建設、経営その他の管理



千葉ニュータウン及びその周辺地域にお住まいの方々の利便に供する施設の建設、経営その他の管理



新都市ライフホールディングス 光が丘IMA
(東京都練馬区)



関西都市居住サービス エコール・ロゼ
(大阪府富田林市)



横浜都市みらい サウスウッド
(神奈川県横浜市の外観写真。"/>

URの業務支援・補完をする会社



URリンケージ
原子力災害被災地域における復興まちづくり支援



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



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

(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

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
UR Corporate Profile
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
令和5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。



URの密集市街地整備



防災性向上等に資する密集市街地の再生に関する取り組みや実績等を掲載しています。



海外向け企業誌
Corporate Profile



海外の公的機関及び企業等に向けてURの役割や実績を紹介しています。



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。



'ING REPORT 住



URの半世紀にわたる住戸設計の変遷について紹介しています。



'ING REPORT 団



UR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。



'ING REPORT 緑



UR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。
※住戸、団地、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。