

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・19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。

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



①



②



③



事業報告書
(本書)

環境報告書
業務実績等報告書

- 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ください。

令和5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、被災された皆さんに心からお

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、自主性を發揮しながら、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月にヌーベル赤羽台(東京都北区)の団地の一画に「URまちとくらしのミュージアム」を開設しました。この

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ンバータティブなマインド」と、より良い成果を導き出すための

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ています。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ものですが、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、自分が引き継まる思いになります。ご来場いただく皆さんにも、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。

「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。

こうした考え方のもと、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していくと思います。

《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、地域の皆さんとともに、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理解しています。

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子育てセン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、世代を超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けますに発展しました。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「ちいさな一步プロジェクト」(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

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、投資家の皆さん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います。

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

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

域の皆さんと協力して、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んの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、福島の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います。

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。

URの目指すサステナビリティ

人を大切にする組織づくり

「モードチェンジ」の中で目指したのは、変化を恐れず、自ら考え行動する、チャレンジングかつイノベーティブな組織です。複雑化する社会課題に対峙していくには、これまでのノウハウや知見を活かしつつ、外部の知恵もお借りしながら創意工夫し、多くのことにチャレンジしなければなりません。URでは、その主体となる職員一人ひとりの成長のため、自らが意欲的に知識やスキルを習得できるよう、様々な学びの機会を提供しています。特に新しい時代を担う若い世代の職員に対しては、各部門の業務内容や身に付くスキル、その業務に役立つ資格を見る化し、幅広いノウハウの習得と将来のキャリアプランの形成を促しています。また、職員がそうした能力やスキルを最大限に発揮できるよう、柔軟な働き方を可能にする制度や多様な人材が活躍できる職場環境の整備など、制度と環境面の双方よりダイバーシティ

&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く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います。

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、関係する皆さんと「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-e co Plan」を策定し、率先して脱炭素施策を推進しています。

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んにも、こうしたURの思いをご理解いただき、皆さん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、

いくつもの社会課題を超える必要があります。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います。

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。



価値創造の歩み

1950年代の高度成長期から現代の超高齢社会まで。

約70年の長きにわたり時代とともに歩みながら、日本のまちづくりを支援してきました。

1955 日本住宅公団

1975 宅地開発公団

1981 住宅・都市整備公団

住宅・都市整備公団

1999 都市基盤整備公団

*UR 独立行政法人
2004 都市再生機構
(UR都市機構)

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)

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械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、現在の独立行政法人都市再生機構として新たにスタートしました。人口減少・少子高齢化、災害の激甚化・頻発化等を背景とする社会課題の解決に向け、都市の再生、ミクストコミュニティの形成、大規模災害からの復旧・復興支援等を推進し、持続可能な社会の実現に貢献していきます。



地域価値の向上に資する都市再生
(としまみどりの防災公園)



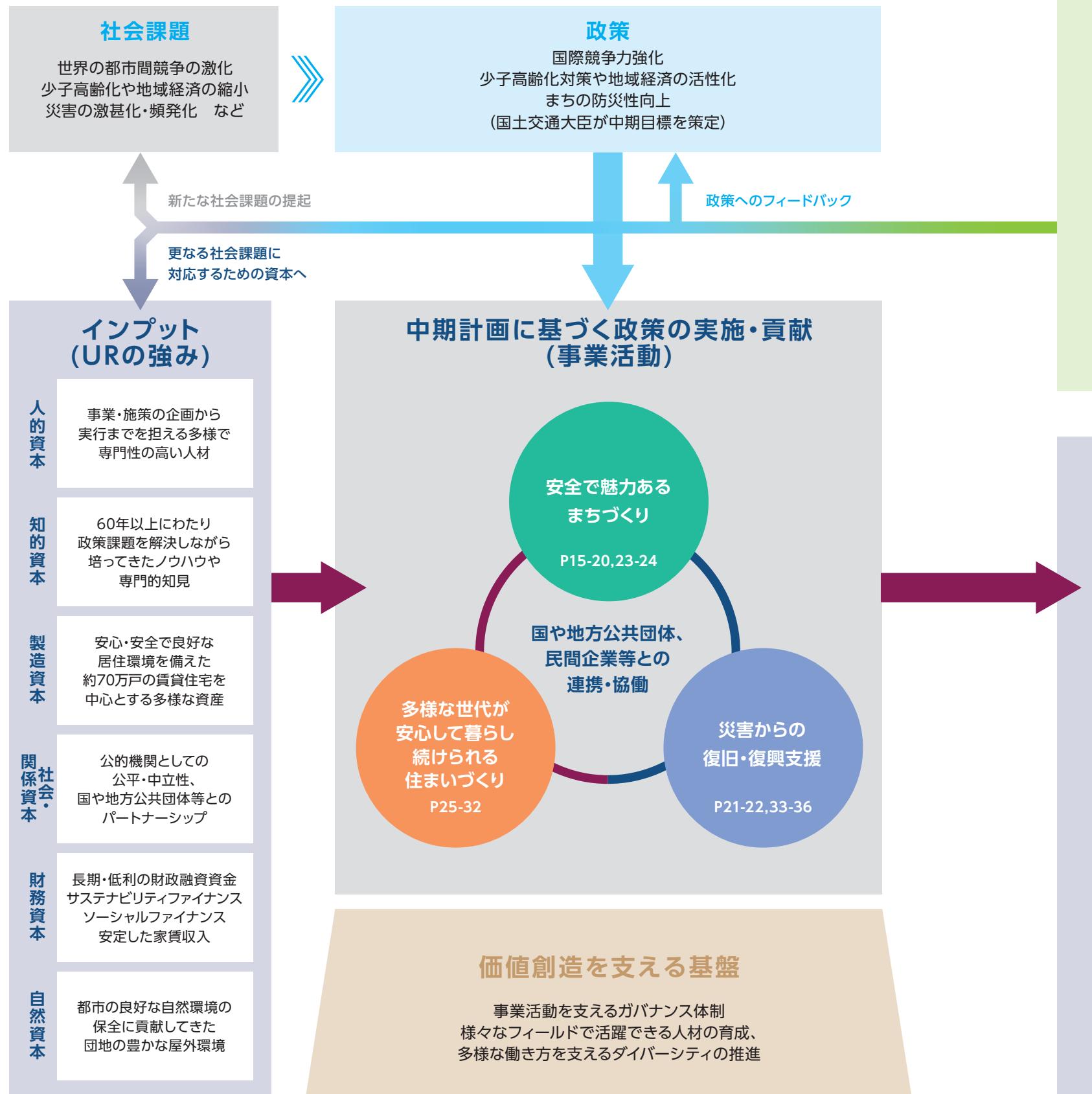
東日本大震災の復興支援
(女川駅)

価値創造プロセス

URは、国の政策実施機関としてこれまで培ってきたノウハウ、専門性・人材面での強みを活かし、

多様な主体との連携により、まちづくり・くらしづくりを通して社会課題を解決し、

「人が輝く都市」の実現を目指してまいります。



URミッション

人が輝く都市へ

政府方針とURの役割

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

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
- ・住宅の確保特に配慮をする者の居住の安定の確保
- ・住宅地の魅力の維持・向上 等

国土強靭化基本計画

- ・密集市街地の火災対策
- ・津波に強いまちづくりの促進 等

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

1 都市政策上の
課題解決に資する
都市再生の推進

- コーディネート及び事業の実施地区数 330地区

334地区

2 災害からの
復旧・復興支援

- 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3 都市開発の
海外展開支援

- 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

161回
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
民間企業等の間で締結した協定・覚書の件数 10件

14件

1 多様な世代が安心して
住み続けられる
環境整備

- 令和5年度末時点のUR賃貸住宅団地
(大都市圏のおおむね1,000戸以上の
団地約200団地が対象)における地域の
医療福祉拠点化団地の形成数 累計
120団地程度

累計
143団地2 持続可能で活力ある
地域・まちづくりの推進

- 団地再生事業により供給した整備敷地等のうち、
新たな機能の導入、又は既存の機能の強化を
目的として供給した割合 概ね過半

67%

3 UR賃貸住宅における
安全・安心・快適な
暮らしの実現

- 令和5年度末時点のUR賃貸住宅ストック全体に
占めるバリアフリー化を図った住宅の割合 60%以上
- 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

64.2%
95.6%

震災復興支援

1 東日本大震災からの復興

- 福島県の原子力災害被災地域における
復興拠点整備事業の着実な実施、
宅地等の引渡しの完了 約133ha

約137ha
(引渡し面積累計)

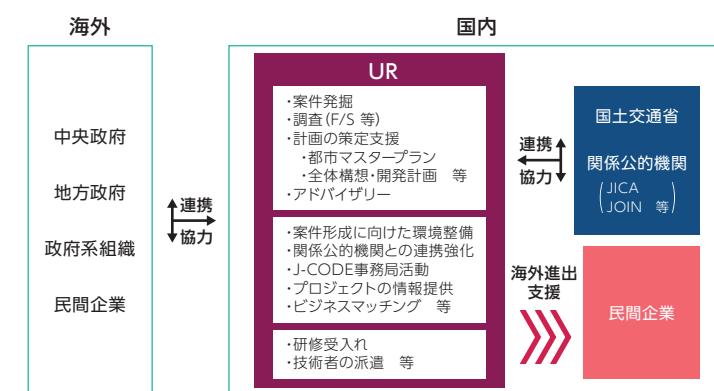
- 津波被災地域における
復興市街地整備事業の着実な実施、
宅地等の引渡しの完了 令和2年度
までに完了

令和2年度
までに完了済



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

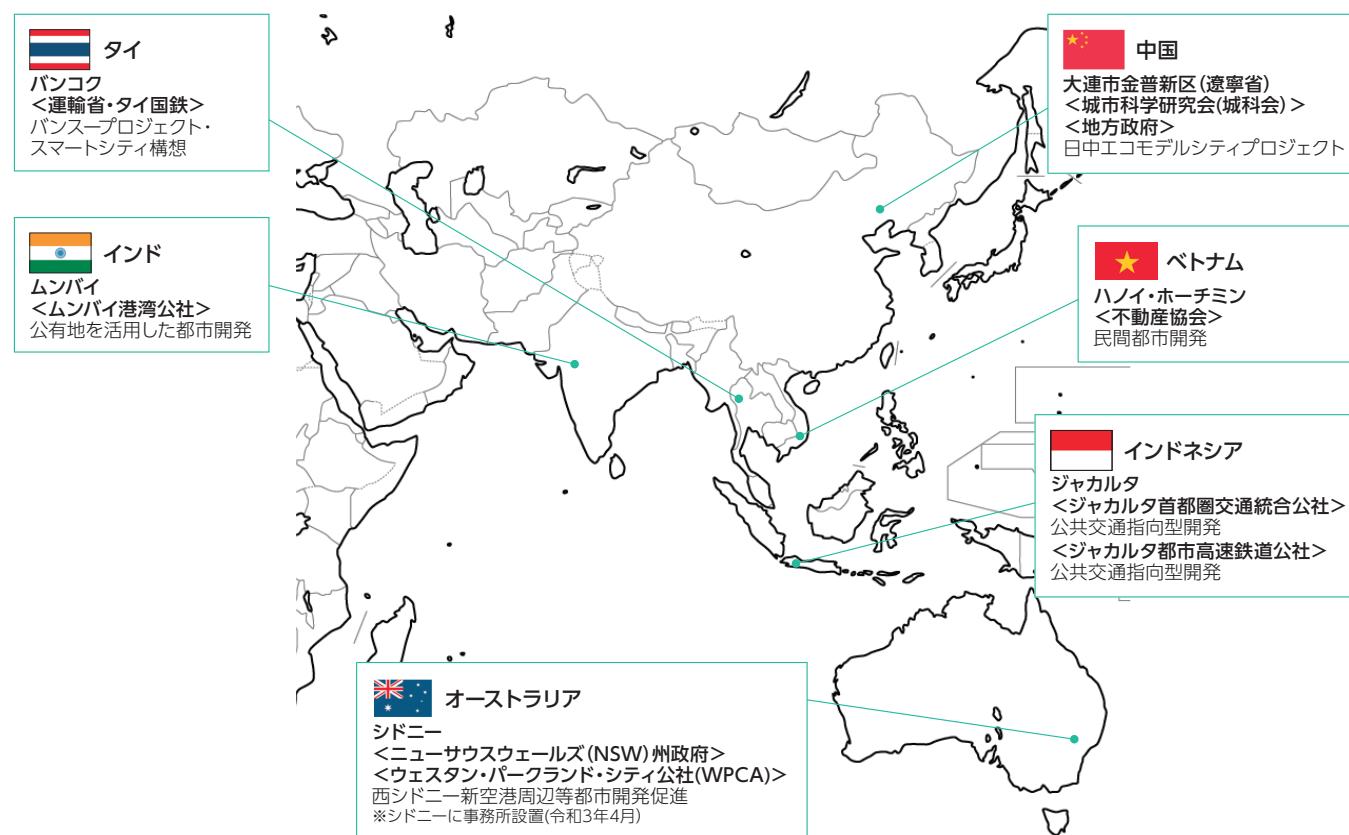
一般社団法人海外エコシティプロジェクト協議会(J-CODE:会員企業49社)は、官民一体となって環境共生型都市開発事業を推進するために平成23年に設立、URIは設立以来事務局を務めており、ベトナム、ミャンマー、中国のワーキング活動に加え、会員企業への情報提供等を実施しています。

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

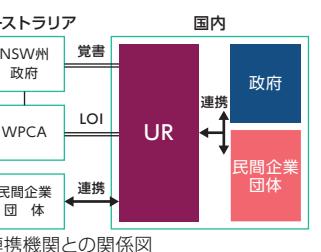


事例紹介

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)に関して、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

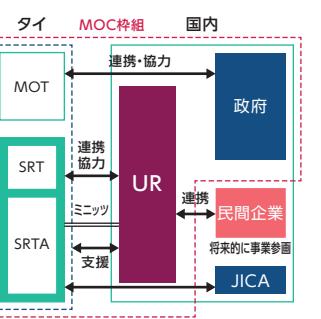
事例紹介

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、アドバイザリ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URI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。

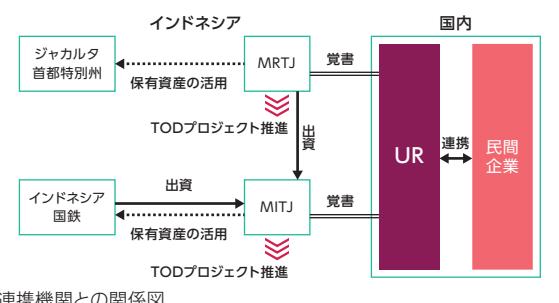


ジャカルタ都市高速鉄道公社(MRTJ)代表取締役社長
トゥヒヤット氏

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。

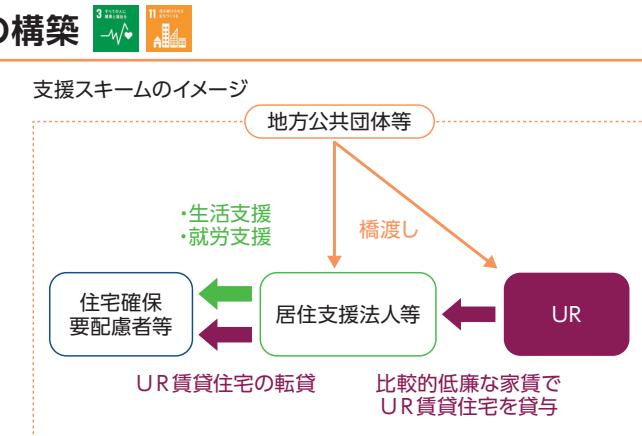
URの導きと専門知識によって、課題を克服し、多くの機会を活かすことができます。両者の継続的な協力が素晴らしい成果を生み出し、持続可能な都市開発を実現できるものと確信しています。



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。



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

事例紹介 にじがおか 虹ヶ丘団地(神奈川県川崎市)

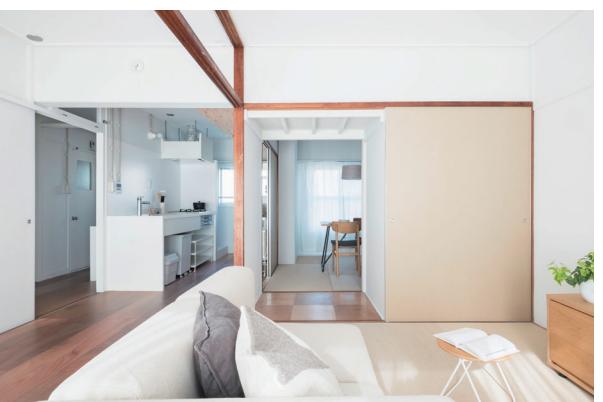
パナソニック ホールディングス株式会社、東急株式会社と連携し、世界初となる郊外住宅地における空中配送ロボットの技術及びサービスの効果検証を通じ、配送業界における人手不足や配送コストの上昇といった社会課題の解決や、少子高齢化が進行する郊外住宅地における買い物の利便性向上を目指します。

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。



■ 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))



地球温暖化対策の推進



■ UR-eco Plan 2019期間の実績

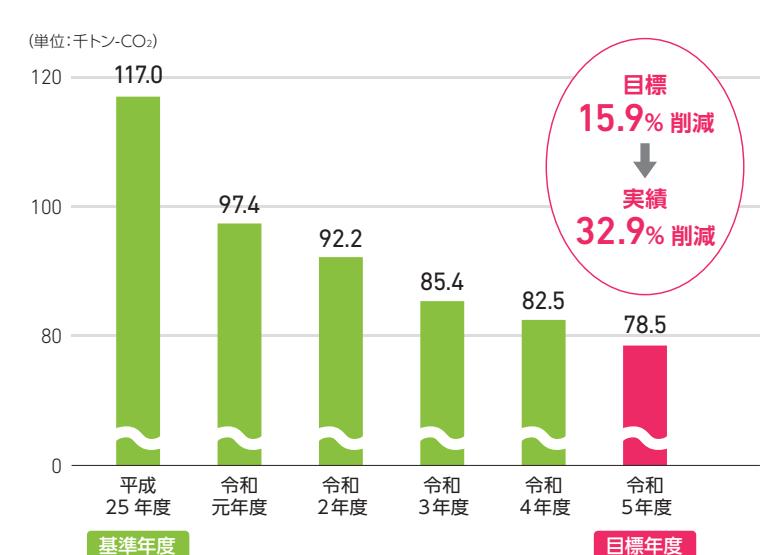
地球温暖化対策に関する実行計画として、持続可能なレジリエンスの高い循環共生型のまちづくりを目指すために令和元年度に策定したもので、令和元年度から令和5年度までの短期目標と令和12年度までの中長期目標を示しています。

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)



アペインルネス足立公園(福岡県北九州市)



利用者で賑わう安満遺跡公園(大阪府高槻市)

● 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。

■ 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



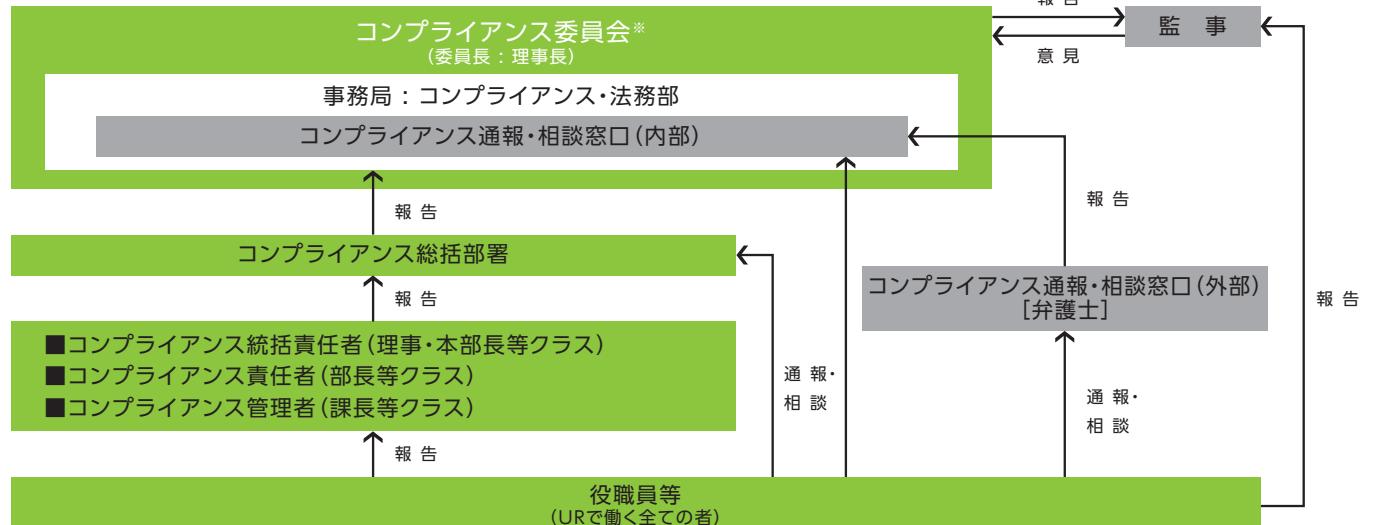
コンプライアンス推進

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



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グデータ、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の総合的な事業構造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

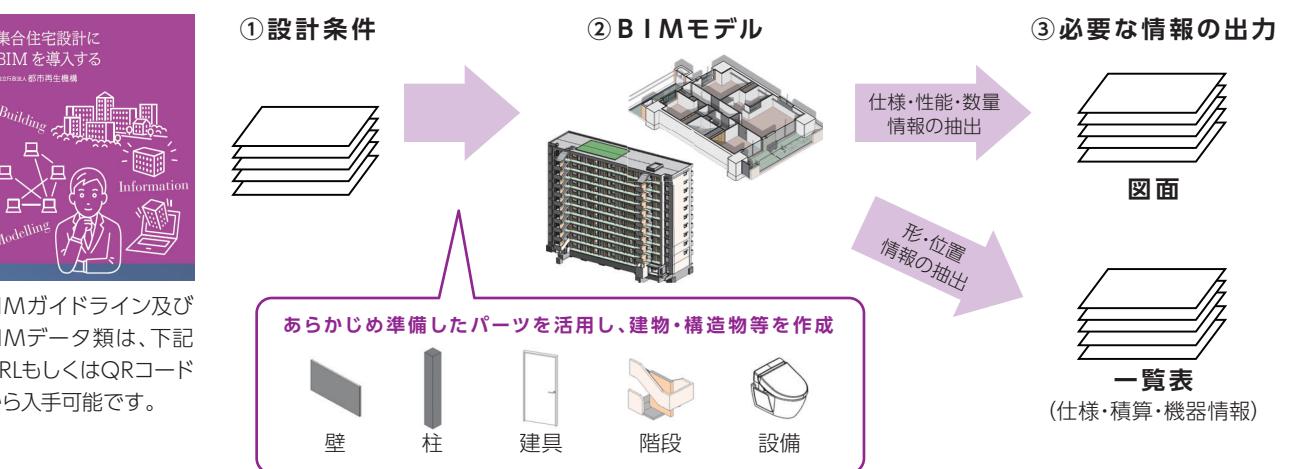
業務の効率化や生産性の向上と合わせ、より価値の高い顧客サービスを提供するためには、組織のDXリテラシー向上とともに、DXを推進していく人材の育成が必要です。URでは、DXを起点とした企業文化・風土変革を進めるため、DX施策を主体的に推進する職員を「DXプロデューサー」として認定し、最新のデジタル技術をUR業務に活用するような様々なチャレンジを推奨しています。DX施策の進捗状況の社内報やインターネットにおける情報発信や、職員のIT関連資格の取得促進研修の実施などにより、組織全体のDXリテラシー向上を図っています。



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)－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



法人の基本情報

(令和6年4月1日時点)

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



役員の状況

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 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 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 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

