

# UR Corporate Profile

—— 社会課題を、超えていく。 ——



# 社会課題を、超えていく。

私たちの身の回りにある、様々な社会課題。

そのひとつひとつに向き合い、まちづくりを通して解決へと導いていく。

この先の未来に、明るい兆しを生み出していく。

それが、私たちURに課せられた使命です。

変わりゆく時代の中で、常に社会課題と向き合い、

国や地域、そこに暮らす人々とともに乗り越えてきた私たちだからこそできること。

人と緑が輝く、安心して心地よい未来へ。

これからもあなたとともに、URは挑戦を続けます。





## CONTENTS

- 03 TOP MESSAGE
- 05 社会課題とURの役割
- 07 都市再生
- 15 災害対応支援
- 21 海外展開支援
- 23 賃貸住宅
- 30 URまちとくらしのミュージアム
- 31 環境への取り組み
- 33 研究開発
- 35 DXの推進
- 36 DE&Iの取り組み
- 37 企業情報

# TOP MESSAGE



理事長 石田 優

**常に対話を絶やさないこと。**

**常に寄り添うこと。**

**変化し続ける社会課題を、ともに超えていくために。**

**対話を通じて共感しながら課題を見出し、  
その解決の糸口をともに探っていく。**

URは「社会課題を、超えていく。」という言葉をごコーポレートメッセージとしています。社会課題は、非常に幅広い言葉であると同時に、時代の流れや状況の変化でどんどん変わっていきます。それを超えていこうとする我々は、常に状況を見つめて、何が課題なのか、自分たちに何ができるのかを考え、対応できるように変化し続けなければなりません。例えば、「都市再生」は、地方公共団体や地域で活動する方々、住んでいる方々との対話から、相手が何を思い、何を求めているかということを理解しないと課題が見つけれられません。「賃貸住宅」は、高齢者と子育て世帯において、居住空間に何を求めているのか違ってくるので、それを感じ取りながら、課題を発見していくことが大切です。対話を通じて共感しながら課題を見出し、その解決の糸口をともに探っていくこと。建物を建てる、インフラを整備する等のハード面だけでなく、その後のまちのあり方、何を目指すかという認識の共有、構想や意見をまとめて一緒にやろうというプレイヤーを集めて、まちの価値と活力を上げていく。どんなまちをつくるかという議論から関わられるのがURの強みだと思います。

**地方公共団体と地域の思いをつなぎ、  
あるべきまちをつくっていく。**

**社会的信頼があるからこそ、できること。**

私はなるべく、現場の職員たちと話をするようにしています。例えば、自由度の高い空間にリノベーションしたサービスフィールド付住宅やペット共生住宅等、職員たちは、色々なアイデアを出して、前向きに挑戦してくれています。URは、単にディベロッパーと一緒に立派な建物をつくるだけでなく、まち全体のあり方を地方公共団体と真剣に議論して、エリアマネジメントにも取り組んでいます。まちづくりや災害復興において、大切なのは、まちのあり方や将来像を考えること。私たちURは、地方公共団体と地域の方々との間に入り、蓄積しているノウハウや技術力を使いながら関係者の思いをつないで、あるべきまちをつくっていきます。公共の立場を理解し、最初のまちづくりの基本構想から関与し、民間事業者との調整も行う。社会的信頼があるからこそ、できることだと思います。

**ハードはもちろん、  
ソフトの整備にも力を入れていきたい。**

URは幅広い事業展開をしていますが、関係者の皆さまと共感性を持って課題解決に取り組むということに関しては、各事業で共通しています。「都市再生」は、意向が異なる部分があっても、関係者の皆さまにまちづくりのビジョンに共感してもらい、どのように実現していくかをまとめていきます。また、社会経済情勢の変化していく中では、その地域の実情に応じたまちづくりが大切です。お店や住んでいる方々の協力を得て、皆さまが共感性を持つ取り組みをつくっていかねばなりません。阪神・淡路大震災以来取り組んでいる「災害対応支援」は、津波や地震で被災した地域が抱える課題や住民の方々の思いを地方公共団体と共有しながら、まちをつくってきました。新たな挑戦である「海外展開支援」は、各国が抱えている課題を認識して、海外の政府や地方公共団体等と一緒に課題解決に取り組んでいます。皆さまに馴染みの深い「賃貸住宅」は、住戸や空間をどう活かすのかに加えて、くらしつながるサポーターやこどもつながるサポーターの配置等、コミュニティ形成に資するソフトの取り組みも重視しています。生活の豊かさは建物だけで決まるものではありません。団地の価値向上に向けた取り組みが、住んでいる方の生活の質向上につながる必要があると思っています。ハードとソフトが揃ってこそ、本当のまちづくり。これからも、ハードはもちろん、ソフトの取り組みにもより一層挑戦していきたいと考えています。

**皆さまと同じ目線で課題を考え、  
一緒に取り組んでいきたい。**

関係者の皆さまから「URがいてくれてよかった」と言ってもらえる存在でありたいと思っています。理想は、各事業で関わる方にとって、必要不可欠な存在になること。そのためには、同じ目線で課題を考え、ときに状況を俯瞰し、URの持つノウハウを活かし、解決するために一緒に取り組んでいくしかありません。URがどんなことをやっているか知っていただき、「一緒にやりましょう」と言ってもらえるような組織でありたいと考えています。皆さまには、引き続きURの取り組みをご理解いただき、ご協力や叱咤激励をいただけると幸いです。

# 社会課題とURの役割

## グローバルな 都市間競争の激化



国際都市としての  
環境やインフラを整備し  
魅力的な都市をつくります

## 地方の人口減少・ 都市への流出



コンパクトシティを実現  
地域経済の好循環を目指します

## 地球温暖化・環境負荷



先端技術の活用や  
グリーンインフラの整備で  
持続可能なまちづくりを目指します

## 甚大化・頻発化する 自然災害



災害からまちと暮らしを守り  
復旧・復興をサポートします

## 少子高齢化



持続可能で活力ある  
地域・まちづくりを推進します

## 地域コミュニティの希薄化



地方公共団体や民間事業者と  
ともに地域の魅力を高めます

## 子育て環境



多様な世代が安心して  
住み続けられる環境を整備し  
子育て世帯もサポートします



## 都市再生

時代を見つめ、暮らしを見つめ、  
まちのビジョンを描きだし、それを確実に実現へ導いていく。



大手町連鎖型都市再生プロジェクト

人々が描く、都市の理想の姿。  
それを実現可能なビジョンへと描きだし、  
民間事業者や地域の活力を活かした計画を立てる。  
地方公共団体と民間事業者の役割を調整し、都市再生を推進。  
地域の思い、世の中の動き、民間事業者の意向、  
それらを束ねるのにかかる時間…。  
あらゆることを想定しながら、  
実現可能なプランを練り上げます。  
それが、URならではの都市再生です。

まちは、時代によって移り変わります。  
国際的な都市間競争の激化に対応し  
都市の国際競争力や魅力を高めること、  
地域の実情に応じた地域経済の活性化やコンパクトシティの  
実現を図ること、防災性の向上や減災対策を組み込み  
安全・安心なまちづくりを行うこと。  
URの都市再生は、その時代の社会課題に  
まっすぐ向き合いながら、まちづくりを通して、  
世の中を未来へと進めていきます。



2024年9月に先行まちびらきしたうめきた2期区域

## うめきたプロジェクト 大阪府大阪市

“大阪都心に残された最後の一等地”

うめきたに生まれる新しいまち

一日の乗降客数約250万人を誇る西日本最大のターミナルエリアに位置する梅田貨物駅跡地約24haを、産学官連携により、国際競争力の高いまちへ生まれ変わらせる。うめきたエリアでは、大規模低未利用地を舞台に、そんな国家的プロジェクトが行われています。URは、プロジェクト全体のプロデューサーとして、2005年から長期的に関わってきました。土地区画整理事業を推進し、1期区域では公民連携の質の高い公共空間として土地区画整理事業で生み出された用地に、民間提案で創意工夫を凝らした大阪北口広場や歩道空間、中核施設（ナレッジキャピタル）を誘導。2期区域では、大阪駅前にふさわしい土地利用を支える道路や交通広場等の公共施設の整備改善を行い、イノベーション支援施設や文化体験施設等、新産業の創出拠点の形成を推進しました。あわせて、都心部における駅直結の比類なき大規模な「みどり」空間の中心となる都市公園（うめきた公園）を防災公園街区整備事業により整備、2024年9月に、うめきた公園を含めた2期区域の一部を先行まちびらきました。

都心部における広大な

「みどり」と「イノベーション」の融合拠点

うめきた2期区域では、開発条件を定め、民間のアイデアを取り入れた提案方式によって開発事業者募集を行い、国際競争力強化、防災性向上、環境負荷低減、近未来技術の社会実装等、大阪の魅力を高めるまちづくりを進めています。まちづくり

の目標は「みどり」と「イノベーション」の融合拠点。まち全体を包み込む約8haの「みどり」が新しい都市景観を創出し、世界の人々を惹きつけます。また、世界からの人材、技術を集積・交流させることで新たな国際競争力を獲得し世界をリードする「イノベーション」の拠点へ向けて、スマートシティ・サステナブルなまちの実現を目指しています。



多くの人で賑わううめきた公園

URは、土地区画整理事業と防災公園街区整備事業を行いながら、エリア内で行われる大阪市とJR西日本による鉄道の地下化・新駅設置や民間事業者による建物の建設等、同時並行で進む各種関連事業を調整し、エリア全体の円滑な進行を支援しています。



2023年春に開業したJR大阪駅うめきた地下口



虎ノ門二丁目地区 左:病院棟(虎の門病院) 右:業務棟(虎ノ門アルセアタワー) 東京メトロ日比谷線全線開業以来、56年ぶりの新駅となる虎ノ門ヒルズ駅 駅前広場

## 新橋・虎ノ門エリア 東京都港区 国際競争力強化に資する一大ビジネス拠点の形成

新橋・虎ノ門エリアは、都心部にありながら、区域内に小規模敷地や老朽化した建物が数多く存在することから、時間をかけて機能更新・高度利用化を進めています。URは、「新橋・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」等、地方公共団体の計画策

定支援や、虎の門病院の建替え、「虎ノ門ヒルズ駅」の整備を含む市街地再開発事業の推進等、エリアマネジメント法人の事務局として地域活動に参画するなど多面的・長期継続的に関与し、一大ビジネス拠点の形成に寄与しています。



品川エリア航空写真

## 品川エリア 東京都港区 東京の玄関口となる国際交流拠点の実現

品川エリアは、羽田空港へのアクセス性に優れ、今後はリニア発着駅が整備されるなど、東京の玄関口としての機能が期待されています。URは3地区・約30haの土地区画整理事業を実施。鉄道車両基地再編により生み出された操車場跡地の

大規模な土地利用転換を図り、広域交通結節点を支える駅前広場の整備、周辺事業と連携したエリア内の歩行者ネットワークの強化により、これからの日本の成長をけん引する「国際交流拠点・品川」の実現を目指し、まちづくりを進めています。



米百俵プレイス外観

米百俵プレイス ミライエ長岡 図書館(互尊文庫)

## 新潟県長岡市 まちなか型公共サービスの実現

長岡市は、百貨店の閉店等による中心市街地の空洞化に対応するため、公共施設を分散して配置する、「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、未来を見据えたまちづくりを推進しています。URは、百貨店跡地を先行取得

し、施行者として市街地再開発事業を推進することで、「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「米百俵プレイス」を整備し、「まちなか型公共サービス」の実現に寄与しています。



鹿沼市・鹿沼銀座エリアリノベーション共同体・URの会議の様子 (kanuma commons ラウンジスペース)

## 栃木県鹿沼市 公民連携によるリノベーションまちづくりの推進

鹿沼市の中心市街地は、人口減少や高齢化等により活力の低下が懸念されています。URは市とまちづくりに関する連携協定を締結。まちづくり拠点「kanuma commons (カヌマコモンズ)」を開設し、新たな商いへの挑戦やまちに関わりた

い人の仲間づくりのための場の提供を行うほか、近隣で空き家となっていた古民家を保有し、活用を検討するなど、公民連携によるリノベーションまちづくりを推進し、地域経済の活性化に取り組んでいます。



城下スクエア周辺

## 岡山県津山市 市有地利活用によるまちづくり

都市機能のスプロール化※により、人口減少等が課題となっている津山市は「暮らし続けたい 活力と魅力あふれるまち つやま」を目標に掲げています。URは、商業・経済の中心であった城下エリアにおいて、まちづくりビジョンの策定支援や市有地

※スプロール化：無秩序に郊外化が進むこと

での社会実験等を通じ、市有地及び隣接民有地等を官民連携により運営・利活用するための体制構築や方策検討の支援等を実施。城下スクエアのオープンを契機に、市民活動による賑わいが中心市街地全体に波及することを目指しています。



UDC信州推進会議の様子

## UDC信州 全国初の広域型UDC(Urban Design Center)に参画

長野県は、市町村単独では困難なまちづくりのサポートを目的として、公・民・学が連携した広域型のまちづくり支援組織「信州地域デザインセンター(UDC信州)」を2019年8月に設立しました。URは2018年5月に県と締結した「まちづくり

支援に係る包括連携に関する協定」に基づき、その設立と運営を支援。県内の市町村が進めるまちづくりの支援、人材育成、情報収集・発信において、URが全国のまちづくりを通じて得た知見やネットワークを活かし、取り組みを進めています。



IKE・SUNPARK(としまどりの防災公園)

## 東池袋エリア 東京都豊島区

### まちの安全性向上及び賑わい創出

東池袋エリアは、老朽木造住宅の密集、延焼遮断帯の欠如、広域避難機能の未整備等が原因となり、大地震や火災が起きた際に火災の延焼拡大や避難不能等、被害が拡大する恐れがあったことから、災害時に避難できる公園の整備が地域住民から求められていました。URは、豊島区と連携し、防災公園の整備や密集市街地の整備改善等、複数の事業手法を活用して、まちの安全性の向上とともに、賑わい創出を通じた地域価値の向上に貢献しています。



家屋が密集した狭い道路の様子

防災公園街区整備事業では、豊島区の要請に基づきエリア内の造幣局東京支局跡地を取得し、としまどりの防災公園(愛称:IKE・SUNPARK)を整備。一時避難場所の確保や広域的な防災拠点の形成を実現しています。URがこれまで培ってきた公園整備のノウハウを活かし、広場をヘリポートとして使用するための芝生用の耐圧基盤や耐震性貯水槽を整備するなど、様々な工夫を施しました。また、平常時の利用促進や

まちの賑わい創出に向け、首都圏初の公募設置管理制度(Park-PFI)の導入を支援し、事業の早期から管理運営を見据えた計画立案を行える体制を整えるとともに、公園に隣接する文化交流施設区域には大学を誘致し、東京国際大学池袋キャンパスが開設となりました。さらに、豊島区からの要請に基づき、木密エリア不燃化促進事業によってエリア内の土地を取得し、老朽木造建物除却の推進及び道路整備等による接道不良敷地解消の推進等を行っているほか、取得した用地に従前居住者用賃貸住宅(コンフォール東池袋)を整備することで、密集市街地改善に資する事業への協力に伴い移転を余儀なくされる方が生活圏を変えずに住み続けられる等、生活を再建するための選択肢を増やす施策を展開しています。これらの取り組みにより、東池袋エリア内の不燃領域率※を改善しているとともに、今後も当エリアを含む池袋エリア全体のまちの魅力向上を目指していきます。

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



多くの人が憩うIKE・SUNPARK



地区内 従前従後の様子

## 京島周辺エリア 東京都墨田区 密集市街地における防災性向上

京島周辺エリアは老朽化した木造住宅や長屋が密集し、地震発生時には建物の倒壊や火災による延焼の危険性がありました。京島三丁目地区防災街区整備事業では、耐震性・耐火性の高い建物への建替え、災害時に救急車等緊急車両が通れるよ

う、周辺道路の拡幅を実施し、安全性及び住環境の向上を実現。また、墨田区からの要請に基づき、取得した土地を、区が進める主要生活道路の拡幅整備等の移転協力者に対し代替地として提供するなど、引き続き区の密集事業を支援していきます。



美波町の様子(戸建住宅地:標高約3m、高台造成地:標高約25m)



高台造成地(整備中)

## 徳島県美波町 津波防災まちづくり

美波町は、南海トラフ地震発生時に最大20m超の津波が予想されています。URは東日本大震災等における復旧・復興支援等で培ってきた経験やノウハウを活かし、町が掲げる津波防災まちづくり支援として高台整備等に関わる造成計画等の技術支援

を実施しています。2021年には、URが古民家をリノベーションしたサテライトオフィス「うみがめラボ」を開設。地元の住民、企業等と連携して、津波防災や地域経済活性化の取り組みのための場として活用し、防災教育ワークショップ等を行っています。



## 災害対応支援

阪神・淡路大震災から今日まで、災害で培ったノウハウのすべてを、  
大規模災害からの復旧・復興に注ぎこむ。



アバッセたかた

阪神・淡路大震災以降、  
地震大国日本で起こった大規模地震。  
それらすべての復旧・復興に携わってきたのがURです。  
そうした経験から生まれた知見を最大限に活かしながら、  
URは、地震や大雨等の大規模災害が起きた際、  
国土交通省や内閣府等からの要請により、  
速やかな復旧・復興支援を行っています。  
支援は、被災した建物や宅地の調査、一時的な住宅提供等の  
応急的なものから、まち全体の復興支援まで多岐にわたります。

復興は、単に元に戻すだけでは終わりません。  
地域の人々が安心して、再び住み続けられるように、  
戻ってきたいと思えるまちづくりが重要です。  
URは、地方公共団体や民間事業者と連携をとりながら、  
より安全で、より暮らしやすい、  
魅力的なまちづくりに取り組んでいます。  
災害は予測が難しく、また、避けるのも難しいもの。  
地方公共団体にいかに自分ごと化してもらうかも課題のひとつ。  
研修等でノウハウを継承し、啓発活動にも力を入れています。



大熊町 大川原地区

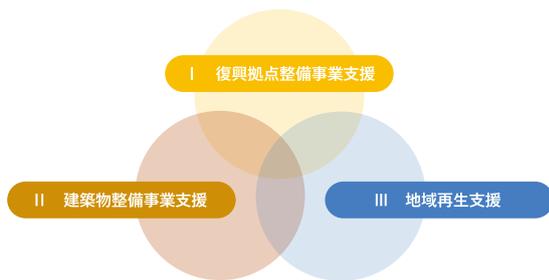
## 東日本大震災からの復興支援

原子力災害被災地域での復興まちづくり

全町避難を余儀なくされた

原子力災害被災地域におけるURの支援

福島県では、地震・津波に原子力災害が重なる未曾有の複合災害が発生。福島第一原子力発電所の事故により放射性物質が放出され、県内12の市町村に避難指示が出されました。町民・経済活動がゼロになった地域は、避難の長期化等によりすべての住民の帰還は望めず、復興は困難な状況です。そこでURは、全町避難からの復興を目指す大熊町、双葉町、浪江町について、以下の三つの柱を掲げ、ハード・ソフト両輪で復興支援を進めています。



### I 復興拠点整備事業支援

住民生活や地域経済の再建の場となる復興拠点を整備するため、基盤整備の基本構想や基本設計工事実施から事業実施までの支援

### II 建築物整備事業支援

建築工事等の基本構想・基本計画検討から設計及び工事の発注手続き、その品質・工程・コスト管理等の支援

### III 地域再生支援

持続可能な地域社会の再生のため、交流人口・関係人口の拡大等に関するソフト面での施策等の支援

## 福島県大熊町

福島復興再生のシンボルとして

先行して復興事業をスタート

原子力災害被災地域における復興拠点第一号として整備された大熊町の大川原地区。大熊町が用地買収、施設建築物の整備主体となる一方、県が町営住宅の整備を代行、URが基盤整備工事や施設建築物整備の技術的支援を行い、三者協力して整備を進めました。その結果、2019年4月の避難指示解除に合わせ、役場庁舎の開庁、町営住宅の入居開始、初の住民帰還が実現。一方、2017年11月には町の中心部であったJR大野駅周辺が除染やインフラ整備を先行的に進める「特定復興再生拠点区域」に定められ、URは当該区域内の下野上地区において、2020年度から復興拠点整備事業支援等を進めています。



地域活動拠点KUMA・PRE(クマプレ)

2022年2月には、地域内外の様々な人が集い・つながり・試行する場として地域活動拠点KUMA・PRE(クマプレ)を設置。地域関係者を巻き込みながら、関係人口の拡大や大野駅西地区の賑わい創出に向けた様々な実証を行ってきました。



双葉町 双葉駅西側地区

## 福島県双葉町

復興の第一歩として、  
「住む拠点」に先駆けて「働く拠点」を整備

双葉町は、福島第一原子力発電所の事故による避難指示が出された被災12市町村の中で、最も避難指示解除が遅かった町です。2022年8月に特定復興再生拠点の避難指示が解除される前に「双葉町復興まちづくり計画(第二次)」を策定し、まず「働く拠点」として「中野地区」を計画しました。その後「住む拠点」として「双葉駅西側地区」を計画、2022年10月には公営住宅の入居を開始することができました。避難指示解除から2年が経過しましたが、双葉町に居住している人は震災前約7,000名に対し200名ほどです。



双葉町産業交流センターでの「ちいさな一歩プロジェクト」の賑わい・交流イベント  
そんな中、双葉町の賑わい復興の実現に向けて動き出したのが「ちいさな一歩プロジェクト」。URや双葉町がまちづくり会社、地域で活動する人と連携し、空き地や空き店舗等を活用しながら人の流れをまちに生み出し、関係人口の拡大や移住定住を促しています。

## 福島県浪江町

「まちの顔」としての賑わい復活のため、  
浪江駅周辺のまちづくりが始動

浪江町は、地域経済の再生に向けた整備を進めています。なかでも、当地区を雇用創出エリアと位置付け、浜通りの新産業創出等に向けた「福島イノベーション・コースト構想」等に基づく先端産業拠点の形成を目指し、整備を行っています。URは、当地区で基盤整備工事を受託し、インフラ工事との施工調整により工期短縮を行ったほか、整備した土地の段階的な引渡しにより、早期の施設立地を促進しました。



浪江駅周辺グランドデザイン基本計画 駅前のイメージ(出典:浪江町)

また、かつての中心部として栄えていた浪江駅周辺の賑わいの再生に向けて、町は「浪江駅周辺グランドデザイン基本計画」を策定。URは、基盤整備工事を受託し、2024年度から本格的に工事がスタートしました。このほかにも事業の円滑な推進に向けて、「交流機能」「居住機能」「商業機能」等の具体化に向けた助言・提案等を行うなど、総合的に支援しています。



JR女川駅から海まで延びている「レンガみち」

## 津波被災地での復興まちづくり

### 宮城県女川町

2012年、URは復興まちづくりの担い手として、女川町とパートナーシップ協定を締結。女川中心部地区では、町全体を嵩上げし、国道沿いに商業・業務・水産加工業エリアを設け、また安全かつ早期に住宅が再建できるように高台移転に対応。

さらに、駅を中心とする中心部に都市の基本機能(行政・医療・福祉・交通・教育・商業)を集約し、町の中心へ人を呼び込むコンパクトシティへの再編を行いました。JR女川駅から女川湾に向かう「レンガみち」はまちのシンボル空間になっています。



地場産材を活用して建設された町営住宅

### 岩手県大槌町

大槌町から要請を受けたURが、災害公営住宅を建設して町へ譲渡した大ケロー一丁目町営住宅は、浸水被害にあった町営住宅の土地を活用、いち早く建設に着手。地場産材を活用(木材の約6割に大槌町産を使用)し、周囲と調和する低層の和風

住宅を建設しました。入居者間のコミュニティ形成を図るため、敷地中央付近にコミュニティ広場を設け、既存市街地との接点となる敷地入口付近に集会所と広場を設置するなど、周辺住民も利用可能にして、地域住民間の交流にも配慮しました。



現地の被害状況を確認する職員

## 令和6年能登半島地震への対応

### 石川県 能登半島

**発災直後から状況等を確認、職員を派遣し、被災状況に応じた様々な支援を実施**

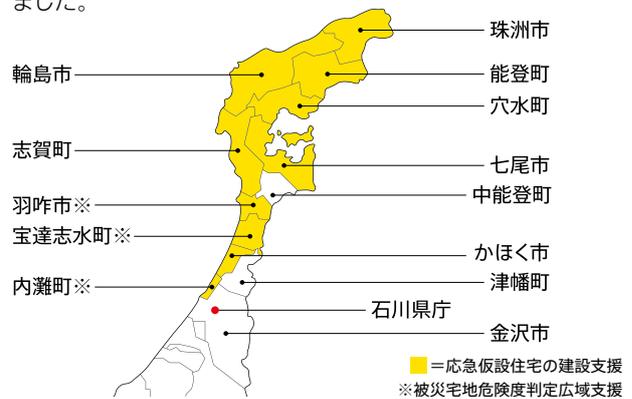
能登半島地震に対して、迅速に初動体制を構築し、国や県等の関係機関と連携しながら被災地の支援を実施しています。発災直後から内閣府・国土交通省等と連絡を取り合い、被災状況等を確認。二次被害の防止や被災者の生活再建のため、石川県へ職員を派遣し、被災宅地危険度判定や住家被害認定の支援、応急仮設住宅の建設支援を実施するとともに、くらしつなげるサポーターを配置したUR賃貸住宅を提供。さらに、被災市町からの要望に応じて、国土交通省等と連携し復興まちづくりのための計画策定等に関する、技術的支援を行っています。



自治体からの応援職員と中間検査を行う職員

### 応急仮設住宅の建設支援について

能登半島地震において、被災した方が一時的に住まう応急仮設住宅の建設のため、URから建築、電気、機械、土木等の豊富な職種の技術系職員を石川県庁に派遣しました。具体的な業務内容としては、建設着手段階における実施体制や実施フロー、整備基準の構築等、マネジメントに重きを置いた支援を行いました。また、建設推進段階においては、配置計画図の確認、工事の進捗管理、完成検査等の技術的支援を実施しました。



応急仮設住宅の完成検査を行う職員



タイクルンテープ・アピワット中央駅周辺

## 海外展開支援

海を越えて都市開発をサポート。  
国内で培ったノウハウで、  
新興国等の社会課題解決に貢献する。

深刻な交通渋滞や人口急増による居住環境悪化等、多くの国が、かつて日本が経験した課題に直面しています。URIは、国内で培った都市開発のノウハウを活かし、これらの国が抱える都市課題の解消に取り組んでいます。公的機関としての公平・中立な立場を活かし、国内外の政府関係機関や民間事業者と連携しながら、日本企業の海外の都市開発への参画を支援するとともに、海外における都市開発をサポート。海を越えて、社会課題の解決に貢献します。

## オーストラリア シドニー郊外及びメルボルン周辺の都市開発

オーストラリアでは、人口増加に伴う住宅不足への対応や、持続的な経済成長を支える新たな都市開発が必要とされています。ニューサウスウェールズ州では、シドニー郊外において新しい空港整備と合わせた新都市開発が進行、ビクトリア州では、メルボルン周辺における都市開発プロジェクトが進められています。URは、それぞれの州政府と覚書を締結、計画づくりへの技術協力を行うとともに日豪企業のネットワークを進め、日本企業の進出を支援しています。



シドニーで開催した日豪ネットワークイベント

## タイ クルンテープ・アピワット中央駅周辺の都市開発

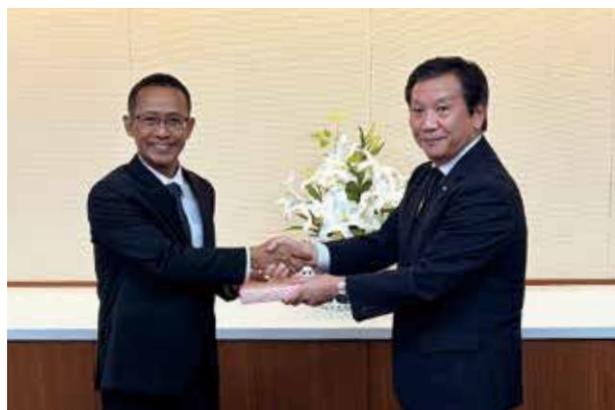
バンコク中心部から約10km北部のクルンテープ・アピワット中央駅は、首都バンコクの新しい玄関口として2021年に開業。しかし、駅前には操車場、更地等の低未利用地が広がり、タイ政府は国家プロジェクトとして、この地区をバンコクの大交通結節点にふさわしいスマートシティにすることを目指しています。URは大規模な都市開発の経験やノウハウと、日本企業の技術で、タイ政府やタイ国有鉄道等による計画づくりを支援、事業の実現に向けたアドバイスをしています。



タイ政府に提案したリーディングプロジェクト計画案のイメージパース

## インドネシア ジャカルタTOD支援

ジャカルタ首都圏の人口は3,000万人を超え、人口増による交通渋滞とそれに伴う大気汚染が深刻な社会課題となっており、公共交通と都市開発をセットで行う公共交通指向型開発(TOD)の推進が、喫緊の課題となっています。URは、日本で一般的に行われている鉄道駅を中心としたまちづくりのノウハウを活かし、ジャカルタ首都圏のTODを進めるジャカルタ都市高速鉄道公社(MRTJ)等への支援を通じ、交通渋滞等の社会課題解決を目指しています。



MRTJトゥヒヤット社長の表敬訪問を受けるUR石田理事長

## URが海外展開支援に取り組む主な国



オーストラリア タイ インドネシア インド ベトナム フィリピン 中国

## 海外からの研修・視察の受け入れ

URは、世界各国からの要請に応じ、日本で積み重ねてきたまちづくりに関する研修や視察を受け入れています。

1998年以降受け入れ実績

**154**か国・地域 **29,079**名受入 (2025年3月末現在)



URの海外拠点

● タイ  
バンコク事務所

● インドネシア  
ジャカルタ事務所

● オーストラリア  
シドニー事務所



## 賃貸住宅

誰もが生き生きと暮らせるように、  
地域に開かれた住まい・まちをつくっていく。



コンフォール松原全景

UR賃貸住宅は、  
多様な人々が自分らしく暮らし続けられる  
住まいやまちを、地域とともに支えています。  
古くなった建物の有効活用によって、  
ライフスタイルの変化や多様なニーズにも対応。  
時代や住まう人に合わせて  
しなやかに形を変える住まいへ。  
住宅セーフティネットとしての役割はもちろん、  
その地域に必要とされる機能を団地内でサポート。

まちの拠点として、  
地域に欠かせない医療・福祉施設を誘致し、  
子育てや世代間の交流をサポートする、  
豊かなコミュニティのあるまちへ。  
子どもから高齢者まで、  
多様なライフスタイルを持つ、あらゆる人が安心して、  
自分らしく生き生きと暮らせる住環境を。  
UR賃貸住宅はそんな想いで、  
住まいづくり・まちづくりを進めています。



駅前から公園を結ぶ「緑のプロムナード」

## コンフォール松原 埼玉県草加市

### 草加市・獨協大学とともにつくった、 多様な世代が安心して住み続けられるまち

かつて東洋一のマンモス団地と呼ばれた草加松原団地（約6千戸）は、緑豊かな団地として成長してきました。一方で、開発から約半世紀が経過し、社会経済情勢の変化や高齢化に伴う生活スタイルの変化、居住者ニーズの多様化、建物の高経年化に伴い居住性能や水準が時代に則さないものとなっていました。そこで、2003年から団地再生に着手、自治会や団地居住者との勉強会を重ね、草加市・獨協大学と協議の上、良好な街並みづくりを誘導する地区計画の策定等を行いながら順次建替えを実施し、旧草加松原団地はコンフォール松原として生まれ変わりました。建替えによって生まれた敷地には保育園や児童センター等の子育て支援・交流機能、民間事業者による商業施設や分譲住宅等が建設され、多様な世代が安心して生き生きと住み続けられるまちとなりました。また、近年多発している豪雨等の都市型水害に備え、草加市と共同で約1万tもの大規模な雨水貯留槽を、市により整備されたテニスコートの地下部分に整備しました。

### テーマは「Green Bind!」 みどりが束ねるまちと暮らし

新しいまちと、そこで営まれる暮らし、人々のコミュニティが、緑豊かな環境の中、生き生きとしたものであってほしい…。そんな思いから、様々な要素を地域の緑（Green）によって束ね（Bind）、調和させること「Green Bind!」を草加松原のまちづくりの大きなテーマと捉えました。団地再生を進めるにあ

たり、景観及び周辺地域への影響に配慮した景観ガイドラインを作成。それに則した計画とすることで、街並みの調和を図り、団地の魅力向上につなげました。旧団地から大切に保全されてきたシダレザクラの移植や、公園と最寄り駅を結ぶ緑のプロムナードも整備し、大きなみどりのネットワークを生み出しました。また、人々が交流できる屋外空間や緑道沿いのくぼ地を利用したレインガーデンを設けることで浸水対策にも取り組んでいます。



緑道沿いに作られたレインガーデン

### 「獨協大学前〈草加松原〉駅西側地域」で まちづくりを共同推進

2024年、URは草加市・獨協大学・東武鉄道・トヨタホームと、獨協大学前〈草加松原〉駅西側地域における産官学連携によるまちづくりについての協定を締結。様々な世代がつながり、学び、誰もが生き生きと暮らせる未来を育む「WELL BIND（ウェルバインド）」がコンセプト。住民や民間事業者、地域団体と連携、ソフト面でも継続的な賑わいと交流を創出し、駅西側地域の活性化につながるまちづくりを目指しています。



千里グリーンヒルズ竹見台101号棟

## 千里グリーンヒルズ 大阪府吹田市・豊中市

### 成熟したニュータウンで、今なおまちづくりが進行中

1962年、日本初の本格的なニュータウンとしてまちびらきした千里ニュータウンは、高度経済成長に伴う大阪都市圏への人口集中による住宅不足の解消を目指して計画されました。まちの約21パーセントが公園や緑地であり、まちびらきから約60年を経て、豊かな自然の中に佇む落ち着いた街へと成長。駅前の再整備や住宅の更新等が進み、千里ニュータウン内に7団地（約9千戸）あるUR賃貸住宅でも高経年化や社会環境の変化に対応すべく、2015年から一部の団地で団地再生を進めています。

### 緑あふれる暮らしを育む舞台へ「千里グリーンヒルズ」

「千里グリーンヒルズ」は、千里ニュータウン内での建替え後賃貸住宅共通の名称として使用しています。この名称には、ニュータウン開発における様々なチャレンジ、まちびらきから続く地域のコミュニティ、千里ニュータウン及びUR賃貸住宅の魅力の一つでもある緑や屋外空間、そして暮らしの中で感じる豊かさや心地よさ等を育む舞台にしていきたいという想いを込めています。

### みんなに愛された千里のシンボル

#### 「スターハウス」を意識したデザインに

千里竹見台団地は、シンボリックな高層スターハウスをはじめとする住棟とともに、豊かに育った木々や並木道、大小様々な公園が点在し、四季折々の風景が楽しめる団地です。

スターハウスは中層5階建てが一般的ですが、千里竹見台団地では「高層スターハウス」が3棟配置され、千里ニュータウンを代表するランドマークの一つとなっていました。2棟は千里グリーンヒルズ竹見台として建替え、うち1棟をまちの景観として愛されてきた以前の建物を意識したデザインとしています。また、多様化するライフスタイルやニーズに応えられるよう、様々な間取りを備え、快適で安全・安心な暮らしを支えるオートロックやモニター付住宅情報盤も設置しました。



団地の魅力を引き出す夜間景観

### これからも、豊かな緑と屋外空間を守り継いでいく

団地の豊かな緑は、千里ニュータウンの歴史とともに成長してきました。この豊かな緑や屋外空間は、UR賃貸住宅の魅力の一つであり、地域に親しまれてきた場でもあります。新たに創り出すものと大切に受け継ぐものを組み合わせ、そこに暮らす人々が心地よさを感じられる環境を。そんな想いから、千里グリーンヒルズでは、地形や地域とのつながりを意識した建物配置や樹木の一部保存に取り組んでいます。これからも持続可能なまちづくりを目指し、千里ニュータウンでは地域及び団地ごとの特性に応じた多様な取り組みを行っていきます。



リノベーションした広場・商店街

## 花見川団地 千葉県千葉市 “古い”と思われていた団地暮らしを、“自分に合った”暮らし方に変える

団地の良さを見直し、「こわしすぎず、つくりすぎない」コンセプトのもと、2012年からMUJI HOUSEと住戸改修の連携がスタート。2021年からは、団地の屋外施設や商店街区といった共用部までリノベーションの対象を広げ、地域コミュニティ

の形成にも連携して取り組む『MUJI×UR団地まるごとリノベーションプロジェクト』の第一弾を、施設の高経年化や商店街の賑わい減少が見られていた花見川団地で実施。団地を拠点とした地域生活圏の活性化を目指しています。



サコロボの定例会

## 左近山団地 神奈川県横浜市 自治体×大学×URで取り組む、地域コミュニティの活性化

高齢化によりコミュニティの希薄化が課題となっていた左近山団地では、「左近山地区支えあいネットワーク」を結成。2017年に横浜市旭区・横浜国立大学・URが地域活動の担い手の確保と団地の活性化を目的とした連携協定を締結。

団地に居住する学生たちが地域活動を行う「サコロボ」を立ち上げ、地域のニーズと現状の分析を行いながら、長期的な視野でまちづくりを推進し、学生ならではの新鮮なアイデアが住民の活力につながっています。



幼児安全法講習の様子

### 水草団地 愛知県名古屋市 互いの強みを生かした地域の課題解決

多様化する地域課題に対応していくため、地域の健康・安全な生活の追求等を目的として、日本赤十字社と包括協定を締結。水草団地では、子どもの事故や手当、乳幼児へのAEDの使い方等をレクチャーする幼児安全法講習を開催しました。

2023年からは、地域の小学生を対象に夏休み中の子どもが安心して過ごせる場所と体験機会を提供する「夏休み みんなの空き地プロジェクト」を実施するなど、互いに連携しながら地域課題に向き合っています。



団地を親子で散歩しながら楽しむイベント「おさんぽビンゴ」

### 原団地 福岡県福岡市 地域関係者と連携した人々の交流を育む環境づくり

原団地は、団地の魅力向上のため、自治会、幼稚園、社会福祉協議会等と連携しながら、豊かな屋外環境や集会所を活かして、地域の子どもから高齢者まで幅広い世代が参加できるイベントを開催。地域のニーズを踏まえて、健康広場や共同

花壇を整備するなど、団地を“地域の資源”として活用。団地を含む地域一体で、快適で暮らしやすい環境をつくることで、豊かなコミュニティが形成され、自然と人々の交流が生まれています。



ニューヴェル赤羽台全景

## ニューヴェル赤羽台 東京都北区

暮らしを守り、人をつなげる。

赤羽台団地から託されたバトンは、ニューヴェル赤羽台へ

JR赤羽駅からほど近い、都心方面を望む高台に位置する赤羽台団地は、23区内では初めての千戸を超える大規模団地でした。高度経済成長期に生きる人々の憧れだった赤羽台団地も、建物の高経年化、耐震上の課題や立地上の特性を踏まえ「多世代が交流できる都心近接住宅地形成」、「地域に開かれた良好な環境のまちづくり」をテーマに、2000年から団地再生に着手しました。これまでの道路構成や緑の資産を引き継ぎ、建替えによって誕生した敷地には、子育て支援施設や高齢者支援施設の誘致、北区と連携した区立公園の整備、東洋大学の誘致等により土地の有効利用と高度利用を進め、東京の北の玄関口にふさわしいまちづくりを進めています。

### 多様な人々が集い・行き交い・にぎわう、 赤羽台周辺地区のゲートウェイ空間の形成

2022年、まちの課題を解決しながら、より一層魅力あるまちづくりを推進することを目的として「赤羽台周辺地区のゲートウェイとして多様な人々が集い・行き交い・にぎわう都市生活拠点の形成」というコンセプトを策定。全国初の試みとして、URと北区が保有する土地の一体活用を図るため、土地譲受事業者の募集を行いました。譲渡された敷地は、地域に開かれた広場やアクセスルート（擁壁の一部撤去やエレベーター設置）、商業施設、公共駐輪場等を整備することで、ゲートウェイとしてふさわしい都市空間に生まれ変わります。

### コミュニティ拠点「Hintmation」で、 ゆるやかに人と人がつながる暮らし

近年、都市部では地域コミュニティの希薄化により、高齢者のみならず、若年層、子育て層等の孤立化が社会問題となっています。ニューヴェル赤羽台は、昭和30年代の建設当初からの居住者と新たな入居世帯、隣接する東洋大学の学生たち、団地内施設の利用者等、多様な世代が行き交う一方で、その交流や地域活動の機会が減少しているという課題もあります。



コミュニティ拠点Hintmation(ヒントメーション)

URは、その豊かな団地環境を生かし、多様なヒト・モノ・コトに触れる機会を日常的に創出することで団地暮らしに新たな楽しみを提供、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、東洋大学福祉社会デザイン学部、(株)URコミュニティ、日本総合住生活(株)とともに、持続可能なコミュニティ形成とその拠点づくりの共同研究を実施。その一環として、2024年に団地内にコミュニティ拠点「Hintmation(ヒントメーション)」をオープン。団地や地域の住民が気軽に立ち寄り、赤羽台での暮らしを楽しむヒントが得られる場所をつくりました。



# URまちとくらしの ミュージアム

URのまちづくりの  
過去・現在・未来を体験しながら、  
新しい暮らし方を探求する。

パブリックスペースを使用したトライアル

## 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

2023年9月15日、東京都北区赤羽台に「URまちとくらしのミュージアム」を開館しました。このミュージアムは、旧・赤羽台団地の一面に約60年前の様相を残す保存街区を修復・整備した登録有形文化財4棟と新たな展示施設を加えた計5棟、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。新たな展示施設の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。URの取り組みを大迫力スクリーンで体感できる「URシアター」や事業地区やパンフレット等を一望できる「メディアウォール」、我が国初期の本格的な鉄筋コンクリート造の集合住宅「同潤会代官山アパート」や現代のDK(ダイニングキッチン)の代名詞である「蓮根団地」の復元展示等をご覧ください。また、スターハウス等、保存住棟4棟は、これからの暮らしの提案や、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。



蓮根団地の復元住戸

## 団地として初めて、 国の登録有形文化財となったスターハウス

2019年、スターハウス3棟、板状住棟1棟の保存住棟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モデルや、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」の監修のもと、建物保存・活用のあり方について検討していきます。

## 赤羽駅周辺地域を巻き込んだ まちづくりを実践

このミュージアムは単なる展示施設ではなく、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」を目指しています。ミュージアムのあるニューヴェル赤羽台、そしてJR赤羽駅西口の市街地再開発事業。いずれにおいても旧公団時代からURがまちづくりを先導してきたエリアであることから、地域全体をフィールドとして捉え、ミュージアムで様々な取り組みを行っていきます。



まちづくりの変遷をスクリーン4面で体感できるURシアター

# 環境への取り組み

自然を守るだけでなく、  
より良い形で活かし、  
豊かな環境を生み出していく。

SEGES認定を取得した「常盤平」の松林

## 2030年に向けた、新たな地球温暖化対策 「UR-eco Plan 2024」

URは、美しく安全で快適なまちを提供するため、幅広く環境を捉えた独自の環境配慮方針<sup>※</sup>を2005年に宣言し、環境に配慮した取り組みを推進しています。この環境配慮方針を踏まえ、2008年に地球温暖化対策実行計画である「UR-eco Plan」を策定しました。以後、概ね5年ごとに更新しながら、温室効果ガス（主にCO<sub>2</sub>）の排出を削減し、都市の自然環境の適切な保全や良好な都市景観の形成に取り組んでいます。

2024年3月には、脱炭素社会実現に向けた世の中の動向を踏まえ、CO<sub>2</sub>排出削減目標の引き上げや各分野における取り組み内容を見直し、2030年に向けた新たな地球温暖化対策実行計画「UR-eco Plan 2024」を公表しました。URの各事業にまたがって、皆さまと連携しながら環境負荷の低減を推進しています。今後も、幅広い関係者とのパートナーシップを充実・強化し、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します。

<sup>※</sup>多様化する社会的要請に応えるため2025年4月1日に本方針を「環境基本方針」に改定



## CO<sub>2</sub>削減目標 対象:主体領域 (UR賃貸住宅の共用部及びオフィス)を対象とする



<sup>※1</sup> 算定対象の見直しにより、基準年の排出量を11.7万t-CO<sub>2</sub>から15.4万t-CO<sub>2</sub>へ見直し

<sup>※2</sup> 排出量の算定にあたり2013年度の排出係数は環境省公表の値を使用し、2030年度の排出係数は2030年度におけるエネルギー需要の見通しで示されたエネルギーミックスから算出される全電源平均である、0.25kg-CO<sub>2</sub>/kWhを使用

## 2030年度に向けたCO<sub>2</sub>削減個別対策及び数値目標

太陽光発電 の設置 50%以上 <sup>※3</sup>	電動車割合 100%	LED照明の導入 100% <sup>※4</sup>	再生可能 エネルギー割合 100% <sup>※4</sup>
-------------------------------------	---------------	--------------------------------	---------------------------------------

<sup>※3</sup> 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、反射光等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、発電した電力の用途等の観点で設置に支障がないこと

<sup>※4</sup> 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



参道空間整備イメージ

### 愛宕地区 東京都港区 都市緑地の保全

愛宕地区では、低未利用で老朽化が進む建物の敷地を集約し、隣接する愛宕山の自然環境と一体となった複合的な市街地の形成を目指しています。緑豊かな都市空間の形成のために、愛宕神社の参道空間の再整備とともに、愛宕山の緑から

続く広場を計画。イロハモミジ等の樹木や鳥、チョウ等の生き物が息づく生物多様性に配慮した植栽計画によって、愛宕山に残された自然環境の拡張を図り、愛宕地区内で約1,200m<sup>2</sup>の緑地整備を目指しています。



自然共生サイト認定を取得した「多摩平の森」

### 多摩平の森 東京都日野市 緑豊かな住環境

2024年2月、多摩平の森は、環境省が実施する「自然共生サイト」認定事業となりました。URにおいて第1号認定となった多摩平の森は、1997年に団地建替事業を開始、既存樹木の保全と活用、近接緑地と団地内の緑を活かした緑の回廊づく

り、宮内庁御料林であった頃からの樹木が残る林地の保全と活用を基本方針として整備が行われました。建替え後から5年ごとにモニタリング調査を実施、東京都で絶滅のおそれがあるニホンカナヘビやオナガも確認されています。

# 研究開発

時代によって変化する  
世の中の社会課題に応えるために、  
あらゆる領域で新しい技術に挑戦していく。

1970年代に工業化工法を活用して建設した芦屋浜団地 (UR都市機構フォトコンテスト2022)

## 約70万戸の賃貸住宅等の実績を支える

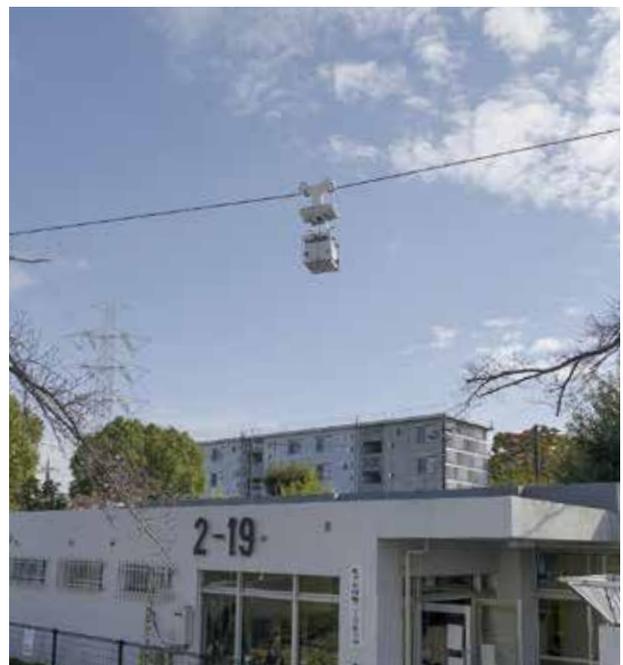
### URの研究開発

URには約150万戸の住宅建設や、約70万戸の賃貸住宅を維持・管理・保全してきた実績があります。この実績を支えるURの技術開発は、前身である日本住宅公団発足時から様々な領域で実施され、現在まで脈々と受け継がれてきました。当時の公団における技術開発は真理探究のための学術的研究とは異なり、あくまで事業に結び付くことが目的でした。そのため、事業を行うにあたって生じる問題点を取り上げ、解決手段を見出して事業に反映させることを原則としています。その成果はURの事業だけでなく、徐々に民間集合住宅建設にも広く波及、日本の住宅の発展や質の向上に寄与し、高齢化や環境問題等、社会課題の解決にも先導的役割を果たしてきました。

## 技術革新や社会情勢の変化に

### しなやかに対応していく

2030年に向けて、世界ではSDGs17の目標達成や、脱炭素社会の実現へ向けた動きが加速する一方で、日本においては人口減少に伴う人手不足も懸念されています。めまぐるしく変化する社会情勢や、多様化する社会課題の中で、建設の技術は技術革新が進み、大きな転換期を迎えています。急速なAI・IoT等の技術革新や社会情勢の変化にも柔軟に対応し、コスト縮減、商品性・生産性の向上、施工上の安全性向上・効率化等に資する技術について、URでは国の研究機関、学識者、民間事業者等との共同研究や社会実装に向けた協調等、関係者とともに連携しながら積極的に研究開発を推進しています。



空中配送ロボットの検証実験(虹ヶ丘)

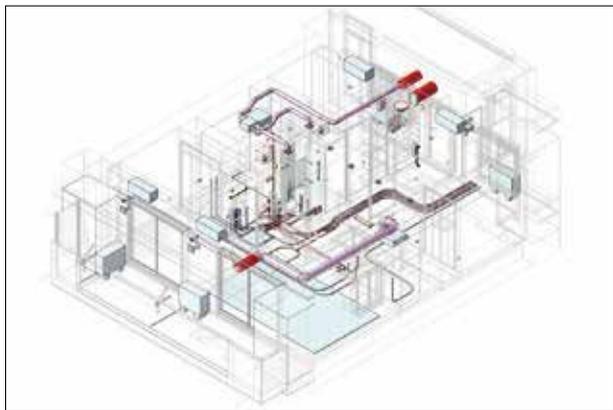
## URのフィールドで蓄積した成果を

### 広く社会へと還元

URでは、国の施策等への対応や、事業の持続的な推進及び新たなサービス等の展開を見据え、集合住宅ストックの維持・更新・再生、災害への対応、地域活性化やコミュニティ形成等の取り組み、脱炭素・環境配慮推進及び先端技術の活用推進等、幅広い領域での技術開発をURの事業フィールドで実施しています。こうした取り組みを通して、URのミッションである「人が輝く都市、美しく安全で快適なまち」の実現を目指しています。また、蓄積した成果を広く社会へ還元するために、学会への発表、地方公共団体の研修への協力、民間事業者への周知活動等により情報発信を行っています。

## BIM

住宅の生産・管理プロセスのDX化に向け、2023年度に集合住宅用途では初となる設計BIMガイドライン及びBIMデータ類を公開。発注者と設計者の双方が円滑に設計BIMを進めるためのもので、設計業務の効率化、意思疎通の円滑化、図面の整合性確保等が期待されます。ガイドライン準拠のBIMデータ類は、当初Autodesk Revit版を公開していましたが、建設業界の幅広い設計者層に対してBIM活用を促進するため、2024年度にはVectorworks版も公開しています。



集合住宅設計におけるBIM利用のイメージ

## コミショニング

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する基本的な方針において、建築をしようとする者は、建築物の設備等の性能を的確に発揮できるよう、必要に応じ性能の検証(コミショニング)を実施するよう努めるものとされています。脱炭素社会の実現に向け、建築物のZEB化の推進が求められるなか、運営段階でのエネルギー利用状況の把握と、その改善を実現する建築設備のコミショニングの果たす役割は大きく、再開発事業での実施に向け検討しています。



コミショニング業務フロー・エネルギー利用状況の把握

## 雨庭

URでは、地下の雨水貯留浸透施設と植栽等の修景施設を融合させ、自然がもつ有益な機能を導き出す施設を「雨庭」と呼んでいます。グリーンインフラである雨庭は、昨今の気候変動による豪雨時の防災性向上に寄与するとともに、熱環境改善や景観性向上等の効果も期待できるため、人々の憩いの場にもなります。URは先行して整備した雨庭の効果について継続的に検証を行いながら、UR賃貸住宅への雨庭導入方策等について検討しています。



コンフォール柏豊四季台に整備した雨庭

## AI活用

URは、団地価値向上及び地域活性化を狙い、団地で様々なイベントを開催しています。その効果についてAI技術を活用し、効率的に定量データを取得することを目指し、2023・2024年に自治会・商店会の協力のもと、左近山団地で実証実験を行いました。具体的には、AIカメラを設置し、来場者属性、人流等の測定データの取得・分析を行いました。今後もAI技術を活用した実証及び検討を続けていきます。



AIカメラによるイベントの効果測定イメージ



# DXの推進

DXを通じて  
業務や組織を変革し、  
社会課題の解決を目指す。

うめきた2期区域の3D都市モデル

## DXの活用を通して、 新たなサービスを創出していく

URは、DX推進の基本的な考え方である「DX推進方針」とその行動計画である「DXアクションプラン」を定め、DXを推進しています。これらの方針等に基づき、URは、職員のデジタルリテラシーを高めるとともに、業務や組織を変革していく人材の育成と、DXの活用を通じ、お客様一人ひとりの都市活動や住生活の満足度を高める新たなサービスの創出を目指していきます。

## まちづくりプロセスの高度化、効率化の実現 ～3D都市モデルによる景観シミュレーション・VR体験等～

視覚的かつ直感的に「うめきた2期区域」のまちの構造・機能を理解できるよう3D都市モデルを作成し、子ども向けワークショップやVR体験等幅広い取り組みを実施しています。今後も、3D都市モデル等まちづくりデータの可視化を通じ、関係者間の円滑な合意形成や設計・工事業務の生産性向上等、まちづくりの高度化、効率化に取り組んでいきます。



3D都市モデルを用いたVR体験会

## 様々なサービスとつながる 「Open Smart UR」

現代社会ではIoTやAI等の情報技術の導入が急速に進み、働き方改革の進展に伴い生活スタイルも変化しています。URは、これからの住まい方のビジョンを検討するため、2018年1月に東洋大学情報連携学部 (INIAD) と共同研究を開始しました。「HaaS (Housing as a Service)」という新たな発想のもと、住まいやまちづくりのための「Open Smart Housingプラットフォーム」を構築し、IoTやAI等の情報技術を活用した魅力的で安心な暮らし「Open Smart UR」に向けて、今後の豊かな団地の暮らしを実現するための実証を進めています。



生活モニタリング住戸 photo by INIAD

## 生活モニタリング住戸

URまちとくらしのミュージアム (東京都北区赤羽台) にある登録有形文化財の保存住棟において、IoTやAI等を活用した生活可能なモデル住戸である「生活モニタリング住戸」を整備しました。生活モニタリング住戸では、住戸内に設置されたIoT機器を連携させて操作することができるだけでなく、温度、湿度、気圧、CO<sub>2</sub>等のデータを取得できる様々なセンサーを取り付けています。この住戸では実際に生活体験を行い、センサー等で取得したビッグデータを蓄積し、それをAIで分析することで、今後の魅力的で安心な暮らしを検証しています。



## DE&Iの取り組み

多様な人材が  
それぞれの能力を発揮することで、  
世の中の多様なニーズに応じていく。



ダイバーシティ推進ワーキンググループメンバー座談会

### 組織の持続的な成長と企業価値の向上を目指し、 多様な働き方を実現していく

社会や顧客のニーズが多様化する中で、まちづくりや住まいづくりにおいて、魅力ある商品やサービスを提供し続けるためには、職員それぞれが多様な考え方を認め、新しい価値観を創造することが不可欠です。URは、DE&Iに対する職員の理解を深めるとともに、女性の積極的な採用や活躍推進、障がい者を含む多様な人材の就業継続支援等、多様で柔軟な働き方がしやすく、職員の生産性の向上や創造力の発揮に資する職場環境づくりを推進しています。そのために取り組んでいるのが、①意識改革、②多様な人材の活躍、③効率的な働き方の推進。また、「無意識の偏見(＝アンコンシャス・バイアス)」について、職員一人ひとりの気づきを促し、性別・年齢・ライフスタイル・価値観等の異なる「多様な人材」による「多様な能力の発揮」を推進しています。

### テレワーク勤務や時短勤務等、 ワーク・ライフ・バランスを支える各種制度

すべての職員がワーク・ライフ・バランスを実現できる職場環境を目指し、「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」といった各種制度の新設やサテライトオフィス利用環境の整備のほか、仕事と育児・介護・治療等との両立のための研修を実施。特に仕事と育児の両立支援については、子どもの養育のための時短勤務制度、子どもの看護休暇等、職員が長く働き続けられるように各種制度を整備するとともに、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職員のサポート、育児休業復職者向けの研修、管理職向けの研修等、性別や役職を問わない支援

を実施し、両立できる職場環境づくりに取り組んでいます。その結果、2023年度の育児休業取得率は女性が100%、男性が58%となりました。



職員や家族の相互理解を深めるためファミリーデーを開催

### 厚生労働大臣による 「くるみん認定」「えるぼし認定」の取得



多様な人材による多様な能力を最大限に発揮できる組織を目指し、「女性活躍推進法」及び「次世代育成支援対策推進法」に基づく一般事業主行動計画として、2024年4月から2029年3月までを計画期間とした「育児・介護と仕事の両立及び女性活躍推進に関する行動計画」を策定し、課題解決に向けた取り組みを進めているところです。これまでの結果として、2015年には「子育てサポート企業」としての取り組みに対する成果が認められ、厚生労働大臣による「くるみん認定」を取得し、さらに2024年には、女性の活躍推進に積極的に取り組む企業として同大臣から「えるぼし認定」(2段階目)を取得しました。今後も、多様な人材が能力を最大限に発揮できる組織を目指し、DE&Iを推進していきます。

# 企業情報

## 沿革

1960

1970

1980

1955   
日本住宅公団

1981   
住宅・都市整備公団

1975   
宅地開発公団

1974   
地域振興整備公団

経済の高度成長  
住宅・宅地の大量供給

着実な経済成長  
生活環境・都市機能の向上



1956 金岡団地



1984 千葉ニュータウン



1971 多摩ニュータウン



1998 HAT神戸

## 企業理念

URミッション(使命):

**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(信条):

- ・ 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。



## 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

### 東北震災復興支援本部

〒970-8026 福島県いわき市平並木の杜 2  
63PLAZA(ロクサンブラザ) 2階(受付:2階)  
TEL 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(受付:15階)  
TEL 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階～19階、22階(受付:19階)  
TEL 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階、18階(受付:17階)  
TEL 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(受付:21階)  
TEL 06-4799-1000

### 九州支社

〒810-8610 福岡県福岡市中央区長浜2-2-4  
1階～3階(受付:1階)  
TEL 092-771-4111

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

