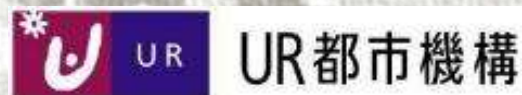


第2回不動産分野の社会的課題に対応する
ESG 投資促進検討会資料

UR都市機構事業における 社会的課題への対応について

2021年11月5日



独立行政法人都市再生機構
都市再生部事業企画室長
中山 靖史

本日の構成

1.UR都市機構の概要

2.密集市街地整備の取り組み

3.地方都市再生の取り組み

4.UR団地におけるウェルフェアの取り組み

5.UR都市機構のソーシャルファイナンス

1974 地域振興整備公団

1955 日本住宅公団

1981 住宅-都市整備公団

1999 都市基盤整備公団

2004 UR 独立行政法人都市再生機構 (UR都市機構)

1975 宅地開発公団



1956 金岡団地



1988 リバーシティ21



2001 晴海アイランドトリトンスクエア



2012 MUJI×UR



1971 多摩ニュータウン



1988 関西文化学術研究都市



2012 岸上・葉平橋周辺地区



1982 新富アイランドタワー



1992 晋楽城



2005 つくばエクスプレス沿線地区



2014 女川駅前



1984 千葉ニュータウン



1998 HAT神戸



2008 多摩平の森



2011 東松島



2015 洋光台団地の未来

組織の概要と沿革

1955



日本住宅公団

1975



宅地開発公団

1974



地域振興整備公団

1981



住宅・都市整備
公団

1999



都市基盤整備
公団

2004



独立行政法人
都市再生機構

- 職員数: 3,192人
- 資本金: 1兆757億円
(2021年4月1日現在)

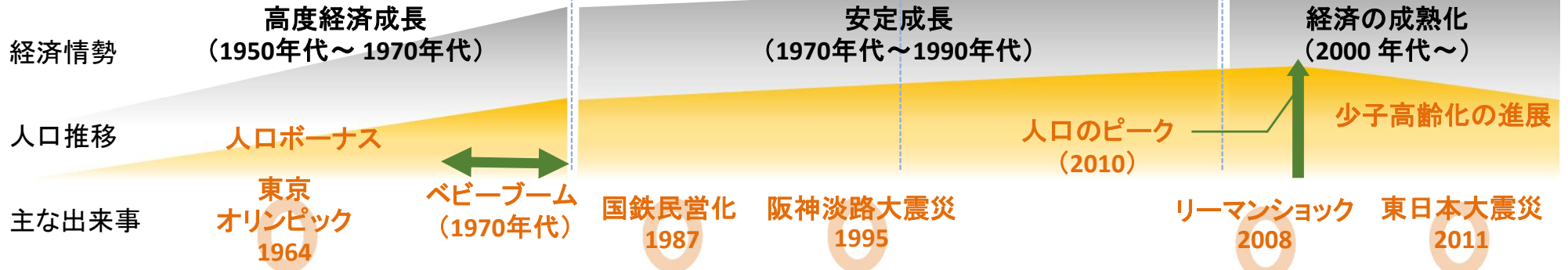
組織の政策課題

住宅・宅地の大量供給

居住環境整備と都市機能更新

都市活力の再生
団地の再生

経済社会状況



URの目的とミッション

独立行政法人都市再生機構法（平成15年6月20日法律第100号）

（機構の目的）

第3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。

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。

政府方針とURの役割

主な政府方針

都市再生基本方針

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

海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進を図るための基本的な方針

- ・海外の都市開発事業への我が国事業者の参入促進

住生活基本計画

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

国土強靱化基本計画

- ・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

賃貸住宅

震災復興支援

主な役割と中期目標・中期計画（令和元～令和5年度）

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
- 都市再生事業等に係る民間建築投資誘発額 1兆8,000億円規模、経済波及効果 3兆6,000億円規模

2 災害からの復旧・復興支援

- URの働きかけによる啓発活動の実施回数 50回
- 復旧・復興に資するURとの関係構築を行った地方公共団体等の数 50団体

3 都市開発の海外展開支援

- 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

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団地を対象）における地域の医療福祉拠点化団地の形成数 累計120団地程度

2 持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進

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

3 UR賃貸住宅における安全・安心・快適な暮らしの実現

- 令和5年度末時点のUR賃貸住宅ストック全体に占めるバリアフリー化を図った住宅の割合 60%以上
- 令和5年度末時点のUR賃貸住宅ストックの耐震化率（住棟ベース） 95%以上

1 東日本大震災からの復興

- 福島県の原子力災害被災地域における復興拠点整備事業の着実な実施、宅地等の引き渡しの完了
- 津波被災地域における復興市街地整備事業の着実な実施、宅地等の引き渡しの完了

令和2年度計画についてはこちら → P51-52

出典：令和2事業年度事業報告書

価値創造ストーリー

世界の都市間競争の激化、少子高齢化や地域経済の縮小、災害対策などの社会課題

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

URは、国の政策実施機関として60年以上にわたり政策課題に向き合ってきた専門性・人材面での強みを活かし、多様な主体との連携により、様々な価値を創出し、持続可能な社会の実現に貢献していきます。

新たな社会課題の提起・政策へのフィードバック

インプット

事業・施策の企画から実行までを担える多様な専門性の高い人材
<人的資本>

60年以上にわたり政策課題を解決しながら培ってきたノウハウや専門的知見
<知的資本>

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

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

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

都市の良好な自然環境の保全に貢献してきた団地の豊かな屋外環境
<自然資本>

中期計画に基づく政策の実施・貢献

安全で魅力あるまちづくり

P17-20・22

国や地方公共団体、民間企業等との連携・協働

多様な世代が安心して暮らし続けられる住まいづくり

P23-28

災害からの復旧・復興支援

P21-29-32

事業活動を支えるガバナンス体制



P33-35

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



P36-38

アウトプット

まちづくり

- 国際都市に必要なインフラ整備、街区の再編や施設更新
- コンパクトシティ実現に向けた都市構造の再構築
- 都市の防災機能の強化や、地方公共団体等の防災・減災活動への協力・支援

住まいづくり

- 団地を核とした地域の医療福祉拠点化の推進
- 地域の魅力を高め、課題解決に資する団地の役割・機能の多様化
- 建物の耐震化や住戸のバリアフリー化、住宅セーフティネット機能の充実

災害からの復旧・復興支援

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

環境負荷の低減

- 建設副産物のリサイクル、環境物品等の調達推進
- 既存樹木の保存・移植等、屋上等建築物の緑化

財務体質の強化

- 有利子負債の削減による持続的な経営基盤の確立

アウトカム

都市の国際競争力の強化と地域経済の活性化



災害に強いまちづくりの推進



多様な世代が生き生きと安心して暮らし続けられるコミュニティの創出



人々が安全・安心・快適に暮らせる住まいの整備



環境にやさしく美しいまちなみの形成



人が輝く都市へ

更なる社会課題に対応するための資本へ

都市再生

- ・都市の国際競争力と魅力を高める都市の再生
- ・地域経済の活性化とコンパクトシティの実現を図る地方都市等の再生
- ・防災性向上による安全・安心なまちづくり
- ・都市開発の海外展開支援



大手町(東京都)

住環境

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



大島六丁目団地(東京都)

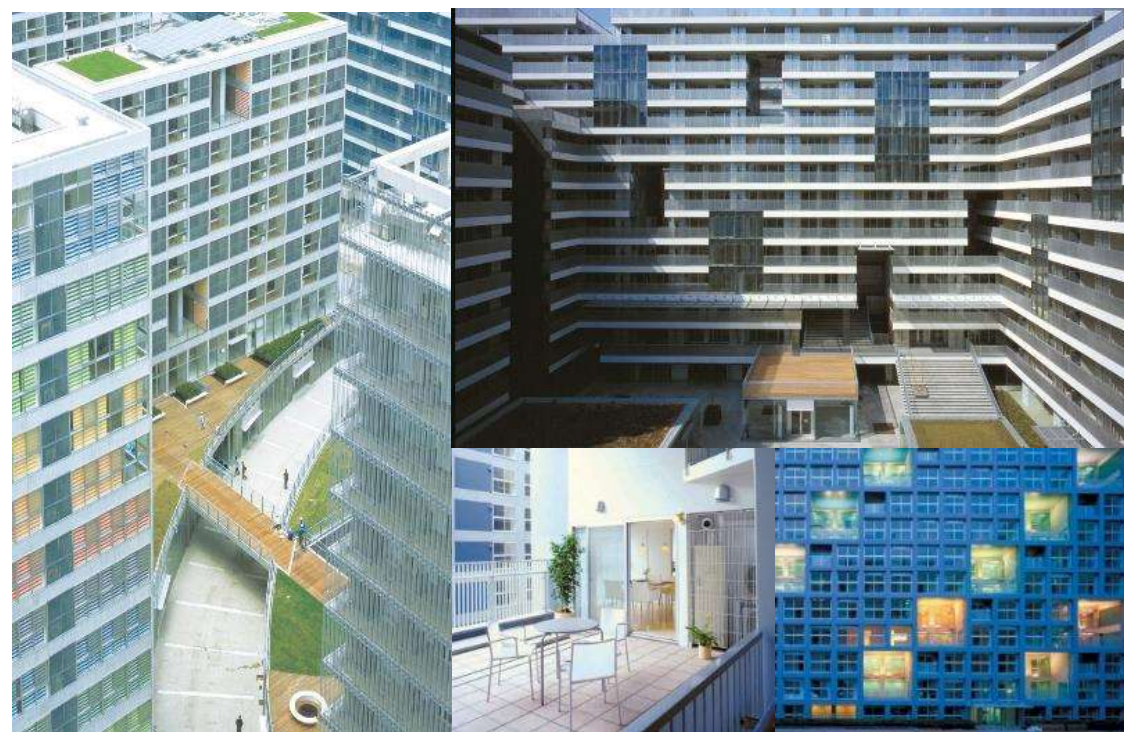
災害復興

- ・東日本大震災の原子力災害被災地域及び津波被災地域の復興支援
- ・熊本地震などの災害からの復興支援
- ・災害発生時の初動対応、復旧支援



災害公営住宅(岩手県大槌町)

これまでの実績



ニュータウン業務
292 地区
44,000 ha

住宅供給

156 万戸

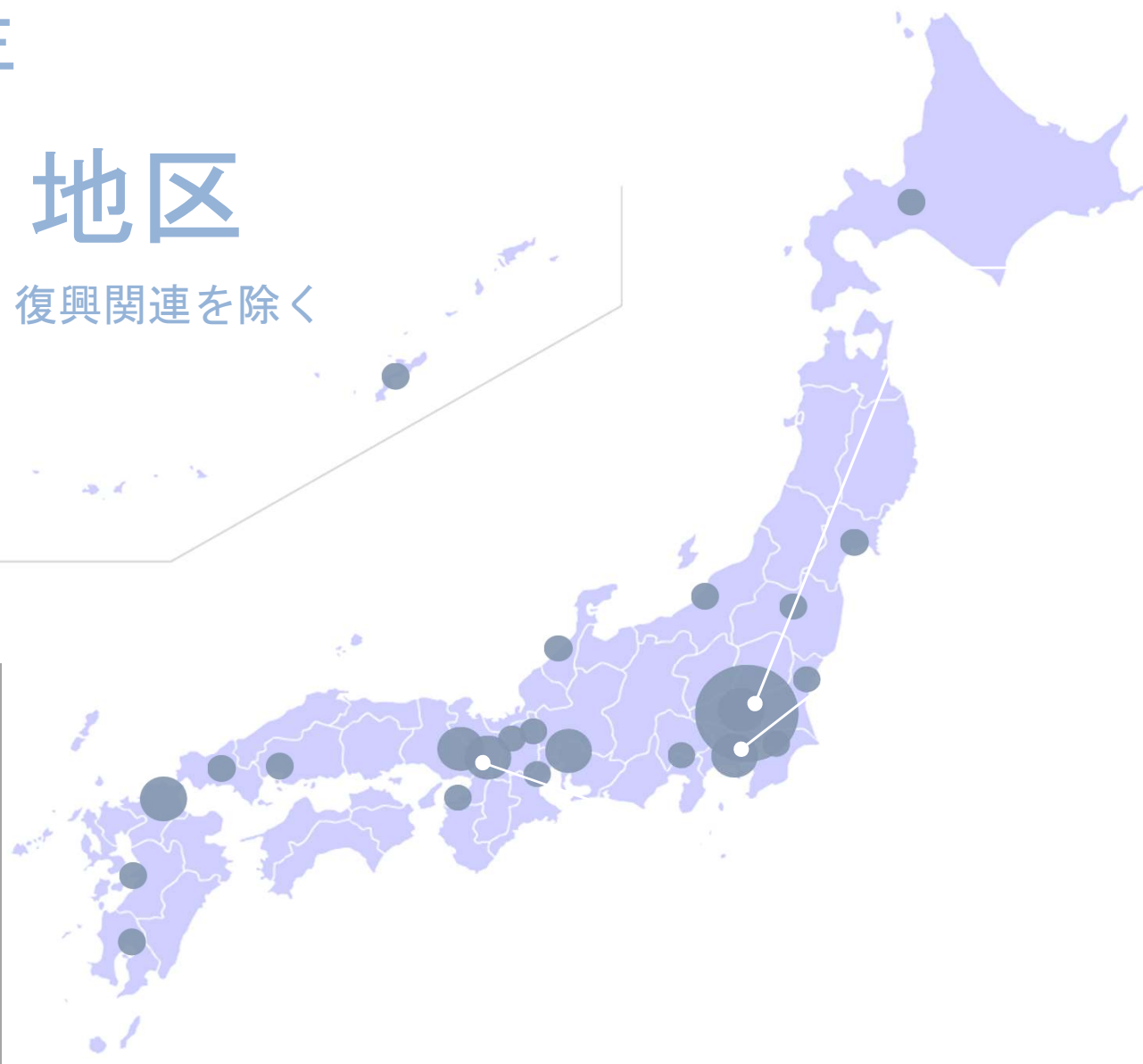
〔 賃貸 89万戸
分譲等 67万戸 〕

※賃貸住宅管理戸数 71万戸 (R2年度末)

都市再生

284 地区

※近郊エリア、復興関連を除く
※R3.4.1現在



プロジェクト数

- : 50~
- : 10~49
- : 1~9

代表的事例

大手町連鎖型再開発



みなとみらい21



うめきた(一期・二期)



本日の構成

1.UR都市機構の概要

2.密集市街地整備の取り組み

3.地方都市再生の取り組み

4.UR団地におけるウェルフェアの取り組み

5.UR都市機構のソーシャルファイナンス

密集市街地整備に係る政策上の位置づけ

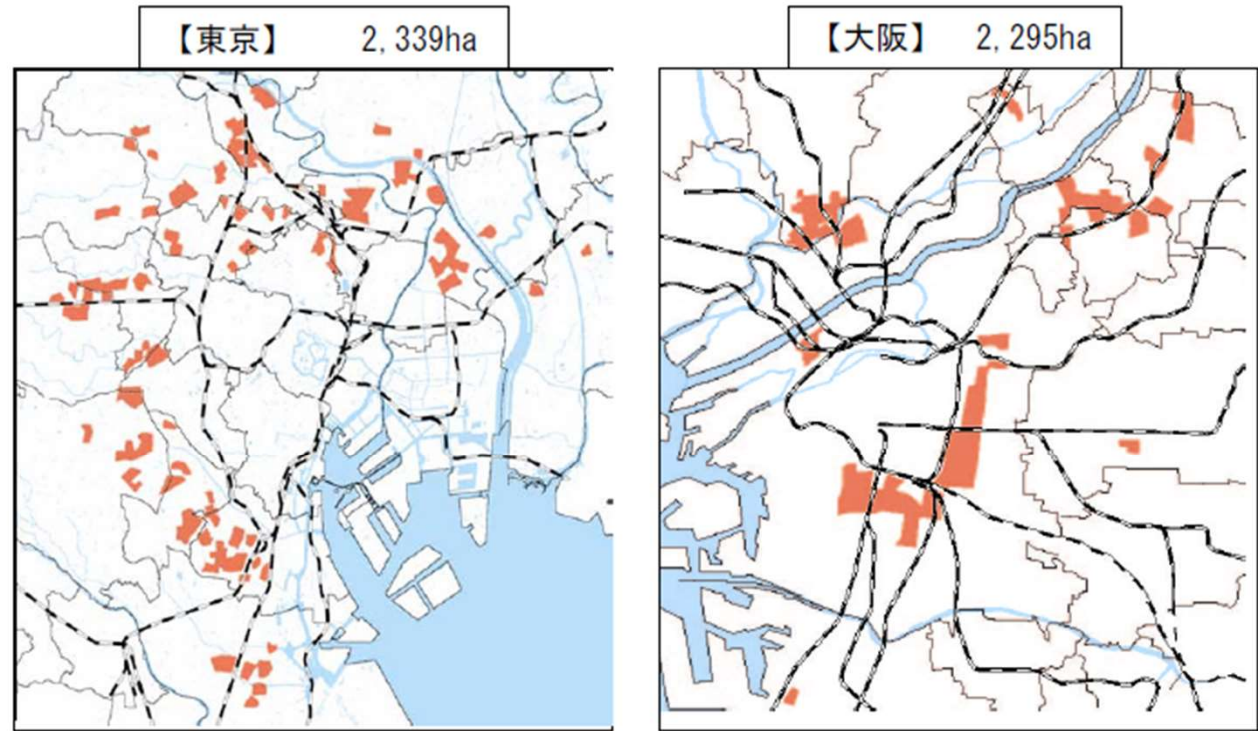
＜都市再生プロジェクト第3次決定＞都市再生本部 H13/2001

密集市街地は全国で約25,000ha存在する。特に、防災上危険な市街地が全国で約8,000haのうち東京に2,339ha、大阪に2,295ha存在しており、早急な解消が必要。

都市再生プロジェクト(第三次決定(H13. 12)) <抜粋>

○密集市街地(東京、大阪各々約6,000ha、全国で約25,000ha)について、特に大火の可能性が高い危険な市街地(東京、大阪で各々約2,000ha、全国で約8,000ha)を重点地区として、今後10年間で整備

【「地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地」の分布状況】



重点的に改善すべき密集市街地(約8,000ha)のうち、平成18年3月の時点で約3割については最低限の安全性を確保

(H18年3月国土交通省調査「重点密集市街地の改善状況の中間集計」)

(平成15年7月国土交通省調べ)

密集市街地整備に係る政策上の位置づけ

＜都市再生プロジェクト第12次決定＞都市再生本部 H19/2007

○密集市街地については、多くの隘路を抱えていることから、これまでの整備・改善の速度では平成23年度までにすべての重点密集市街地において最低限の安全性を確保するという目標の達成は困難な状況にあり、その加速化が必要

① 危険な老朽建築物が多いが、居住の安定への配慮のため、除却が進まない。

② 公共施設用地の確保が困難で、道路等の整備が進まない。

③ 狭小宅地や接道不良宅地が多く、個別敷地単位での建替え、共同建替が進まない。



都市再生プロジェクト(第十二次決定)「密集市街地の緊急整備」＜抜粋＞(H19. 1. 16 都市再生本部決定)

重点密集市街地の早期解消に向けた取組を一層強化する。
具体的には、これまでの取組に加え、以下の対策等を総合的に講ずることにより、密集市街地のリノベーションを戦略的に推進する。

- ① 危険な老朽住宅の除却促進
 - ・従前居住者用の受け皿住宅整備のための制度の充実と併せた除却勧告の対象の拡大
- ② 面的整備事業による基盤整備と建替えの一体的な推進
 - ・用地買収方式による面的整備事業制度の拡充 ・各種事業の連携により都市計画道路と併せた沿道整備を促進するための制度の創設
 - ・地震時に危険な耐火建築物の建替えを促進するための事業制度の見直し
 - ・住民による自発的な建替えへの支援
- ③ 容積移転等を活用した建替え促進
 - ・道路等と一体的に整備する受け皿住宅等にあらかじめ容積を移転することができる制度の創設
 - ・住民等が都市計画の提案をしようとする際の支援

現時点で密集市街地の解消には至らず、5～10年程度計画を延伸

<住生活基本計画> 国交省 R3(2021)年3月改定

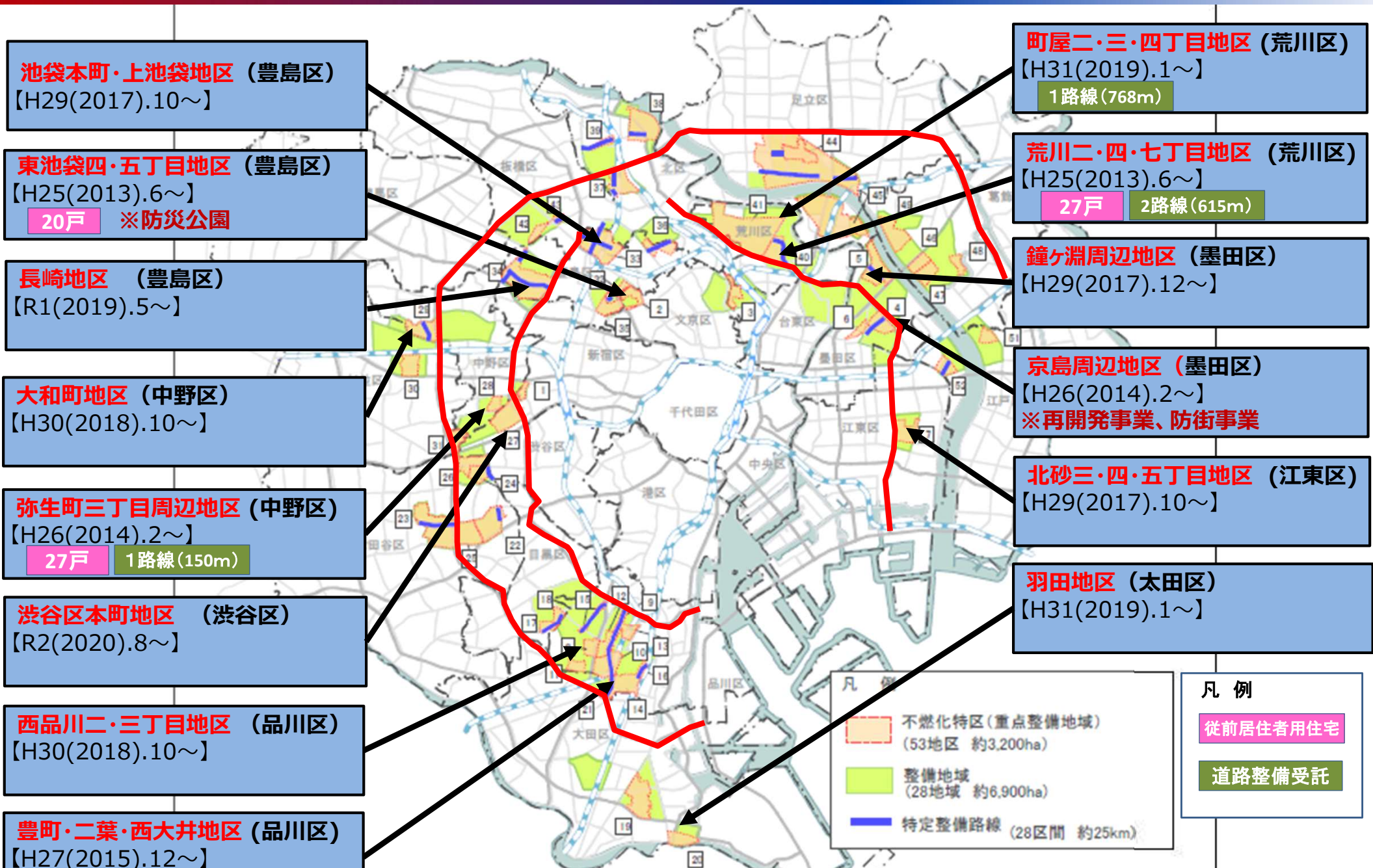
「地震時等に著しく危険な密集市街地」解消の目標年度

R2(2020)年度末 → R12(2030)年度末

<防災まちづくり推進計画基本方針> 東京都 R2(2020)年3月改定

「木密不燃化10年PJ」: 「不燃化特区制度」及び「特定整備路線の整備」

R2(2020)年度末終了 → R7(2025)年度末終了



凡例

- 不燃化特区(重点整備地域) (53地区 約3,200ha)
- 整備地域 (28地域 約6,900ha)
- 特定整備路線 (28区間 約25km)

凡例

- 従前居住者用住宅
- 道路整備受託

※この図は、東京都都市整備局ホームページ記載の不燃化特区位置図を引用、加工したものである
 引用元: <https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/mokumitsu/torikumi.html>

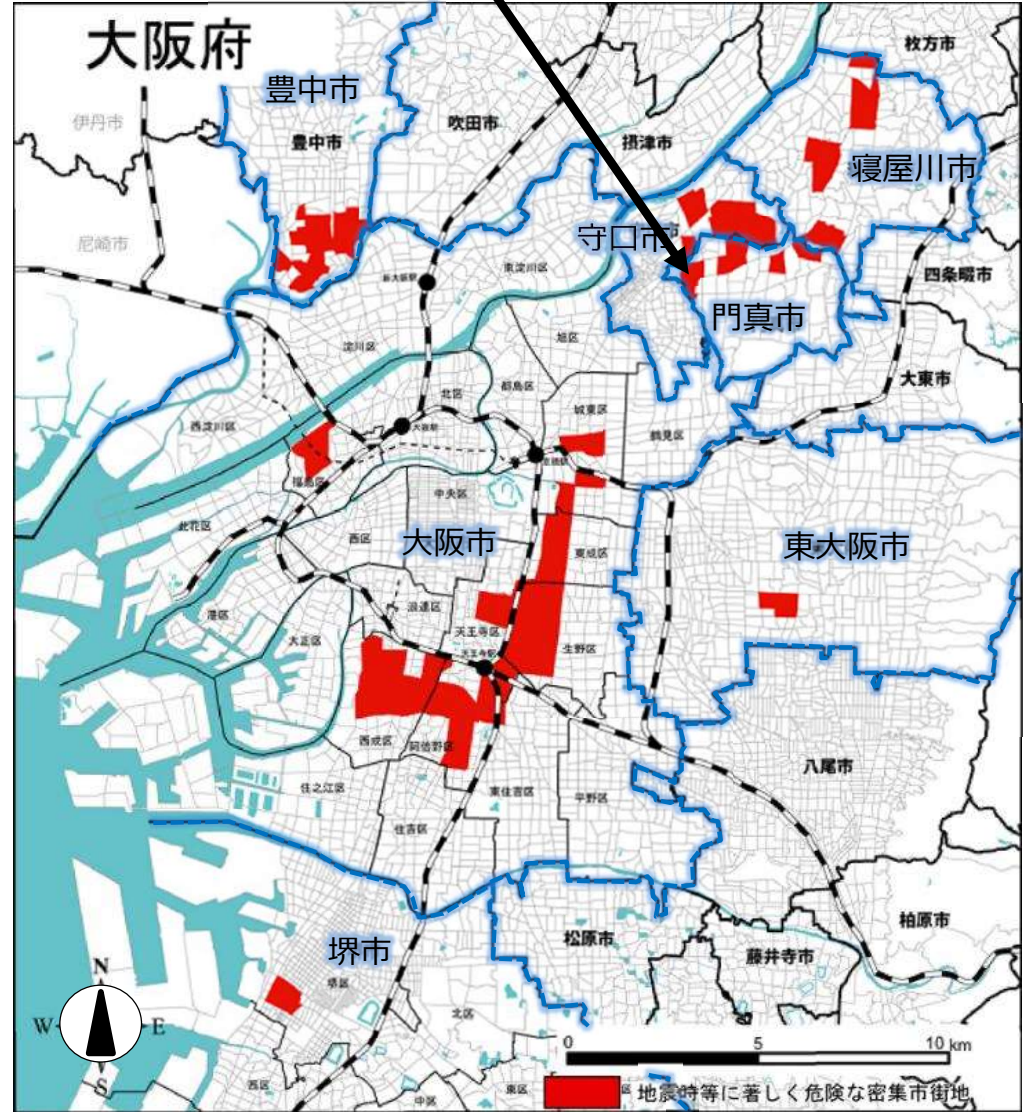
URが事業関与している密集地区(関西エリア)R3.4時点

兵庫北部地区 (神戸市)
【H30(2018).10~】



出典: 国交省HP

門真市本町・元町・小路町地区(門真市)
【H30(2018).10~】



出典: 国交省HP

URにおける密集市街地整備手法の進化

S56/1981 神谷地区 (黎明期) H7/1995 阪神大震災 H9/1997 密集法公布 H13/2001 都市再生P J H15/2003 密集法改正 重点密集公表 H19/2007 都市再生PJ 密集法改正 H23/2011 東日本大震災 H24/2012 危険密集公表

阪神大震災復興事業

東日本大震災復興事業

種地型

① 防災性の高い**拠点整備** (神谷一丁目、太子堂三丁目、梅田五丁目 他)

② 任意の**共同化** (神谷一丁目、戸越一・二丁目 他)

線整備型

③ 道路整備の**直接施行** (三軒茶屋、梅田五丁目 他)

種地型

④ **防災公園街区整備**事業 (西ヶ原四丁目)

⑤ 市街地**再開発**事業 (曳舟駅前)

手法の
多様化

⑥ **防災街区整備**事業 (京島三丁目、門真市本町)

線整備型

⑦ **主要生活道路**の整備 (受託)
(太子堂三丁目、東立石四丁目 他)

手法の
多様化

⑧ 土地**区画整理**事業
(太子堂三丁目、根岸三丁目)

⑨ **従前居住者用住宅**の整備
(根岸三丁目、荒川二丁目)

個別宅地へ

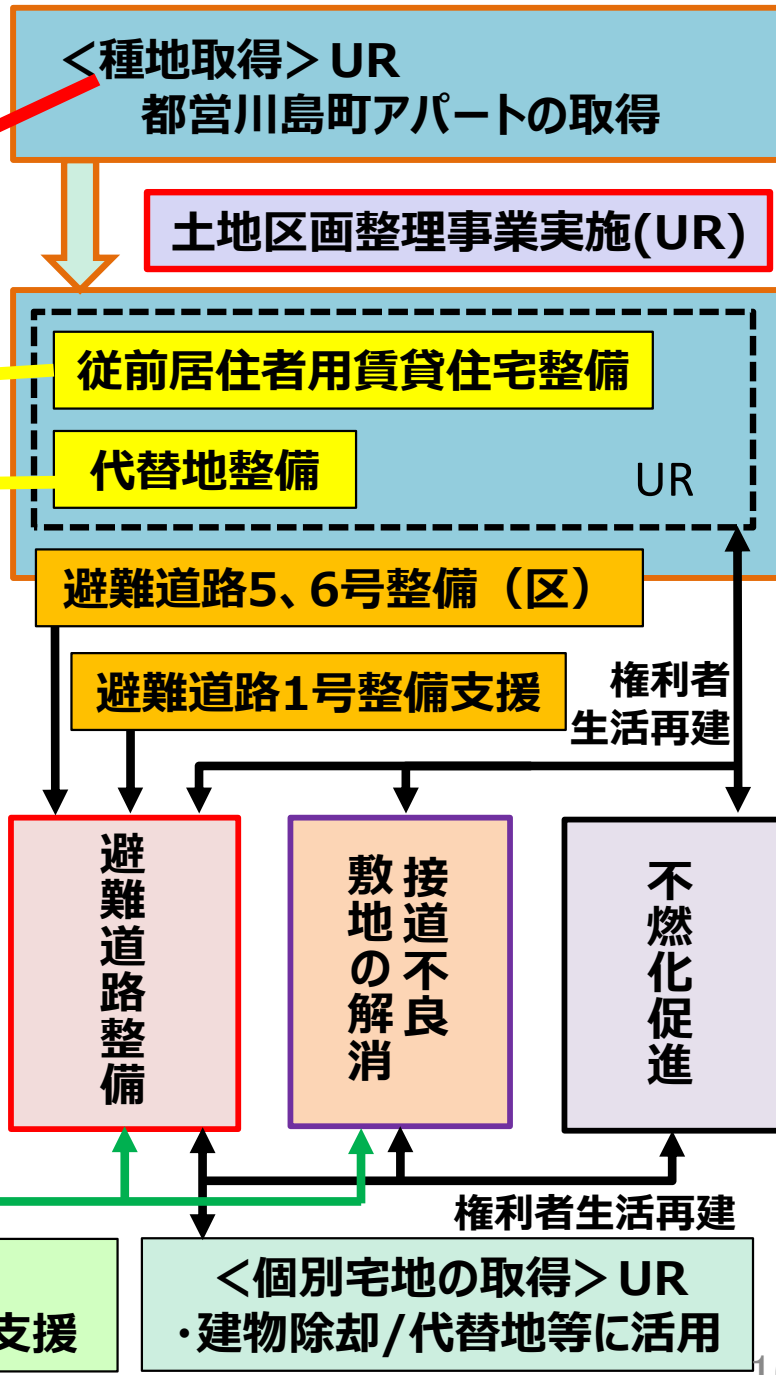
⑩ **木密エリア
不燃化促進**事業
(荒川二・四・七丁目 他)

住環境整備モデル事業 密集整備事業の前身

総合的な密集市街地整備整備の例～弥生町三丁目周辺地区(中野区)



「弥生町三丁目周辺地区防災まちづくり事業計画」
(中野区 H26.3策定) 抜粋



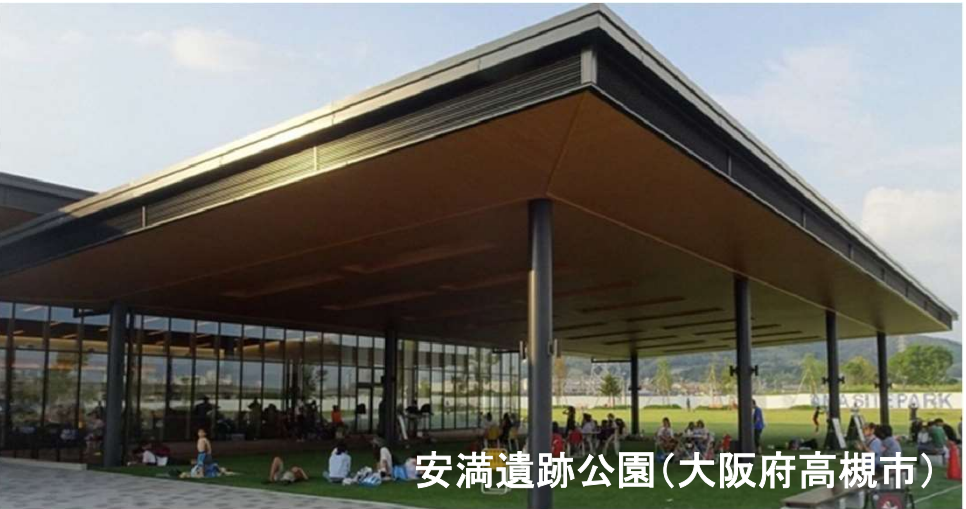
<コーディネート> UR
 ・地権者調整支援 ・敷地整序/共同化支援

<個別宅地の取得> UR
 ・建物除却/代替地等に活用

防災公園街区整備事業



豊島区造幣局地区/IKE・SUNPARK(東京都豊島区)



安満遺跡公園(大阪府高槻市)



岩倉公園(大阪府茨木市)



三鷹中央防災公園・元気創造プラザ(東京都三鷹市)



出典: 全てUR都市都市機構HP

本日の構成

1.UR都市機構の概要

2.密集市街地整備の取り組み

3.地方都市再生の取り組み

4.UR団地におけるウェルフェアの取り組み

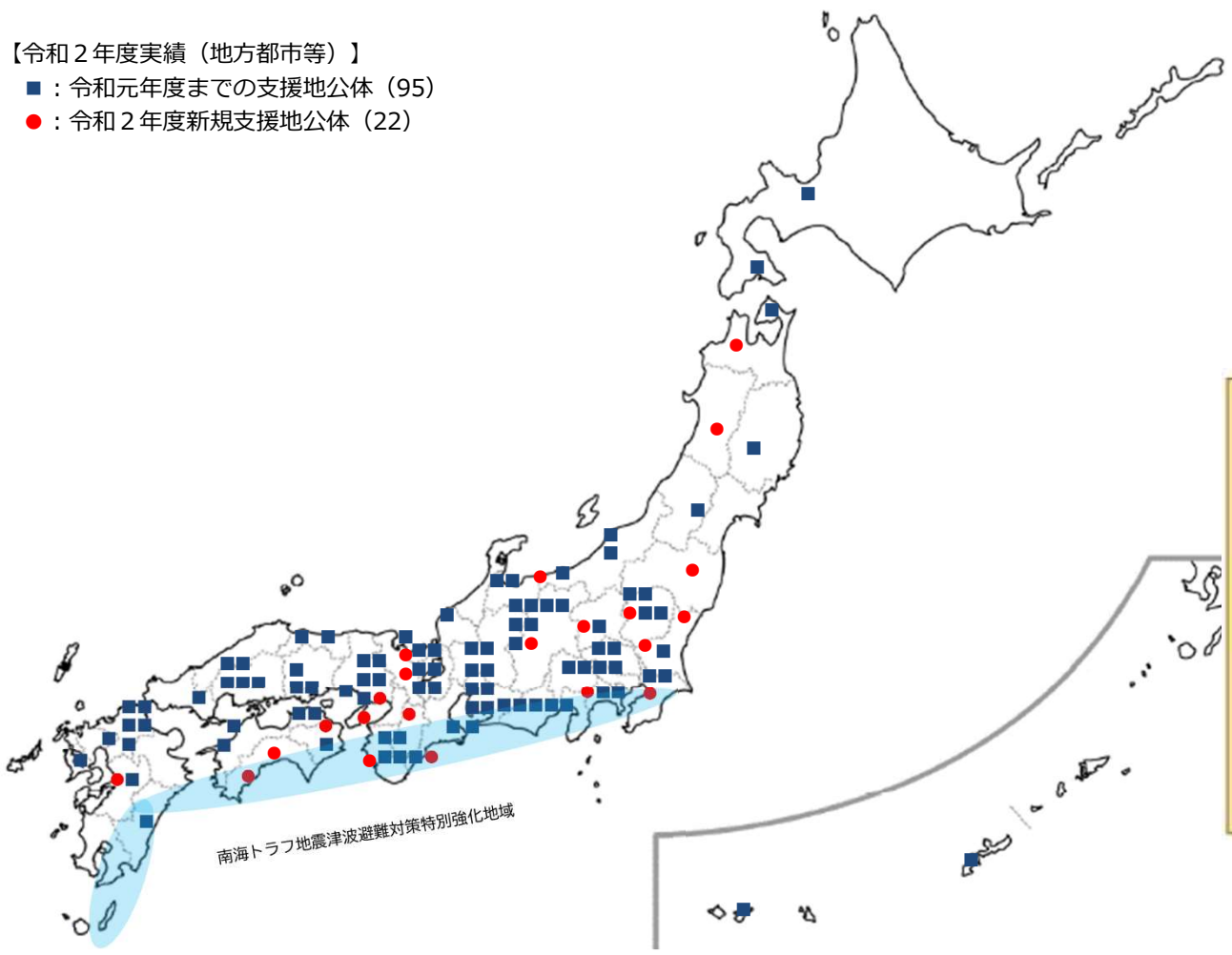
5.UR都市機構のソーシャルファイナンス

地方都市再生の取り組み概要

- 地域経済の活性化とコンパクトシティの実現を図るための地方都市等の再生を推進
- 令和3年3月末時点で117の地方公共団体の支援を実施

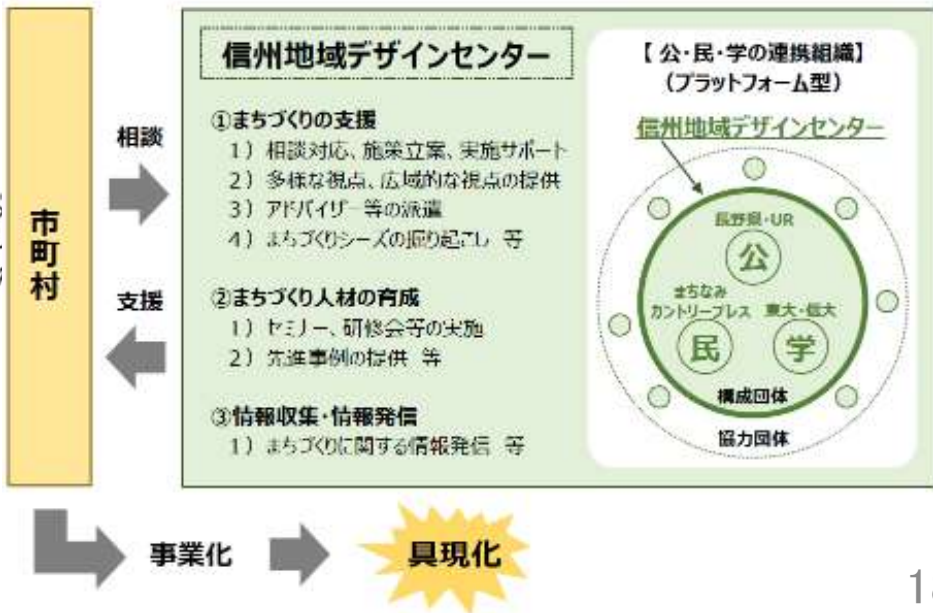
地方都市等における支援地方公共団体数の増加、全国への広がり

【令和2年度実績（地方都市等）】
 ■：令和元年度までの支援地公体（95）
 ●：令和2年度新規支援地公体（22）



長野県と連携したまちづくり支援

信州地域デザインセンター（UDC信州）へ参画し、県内市町村のまちづくりを支援



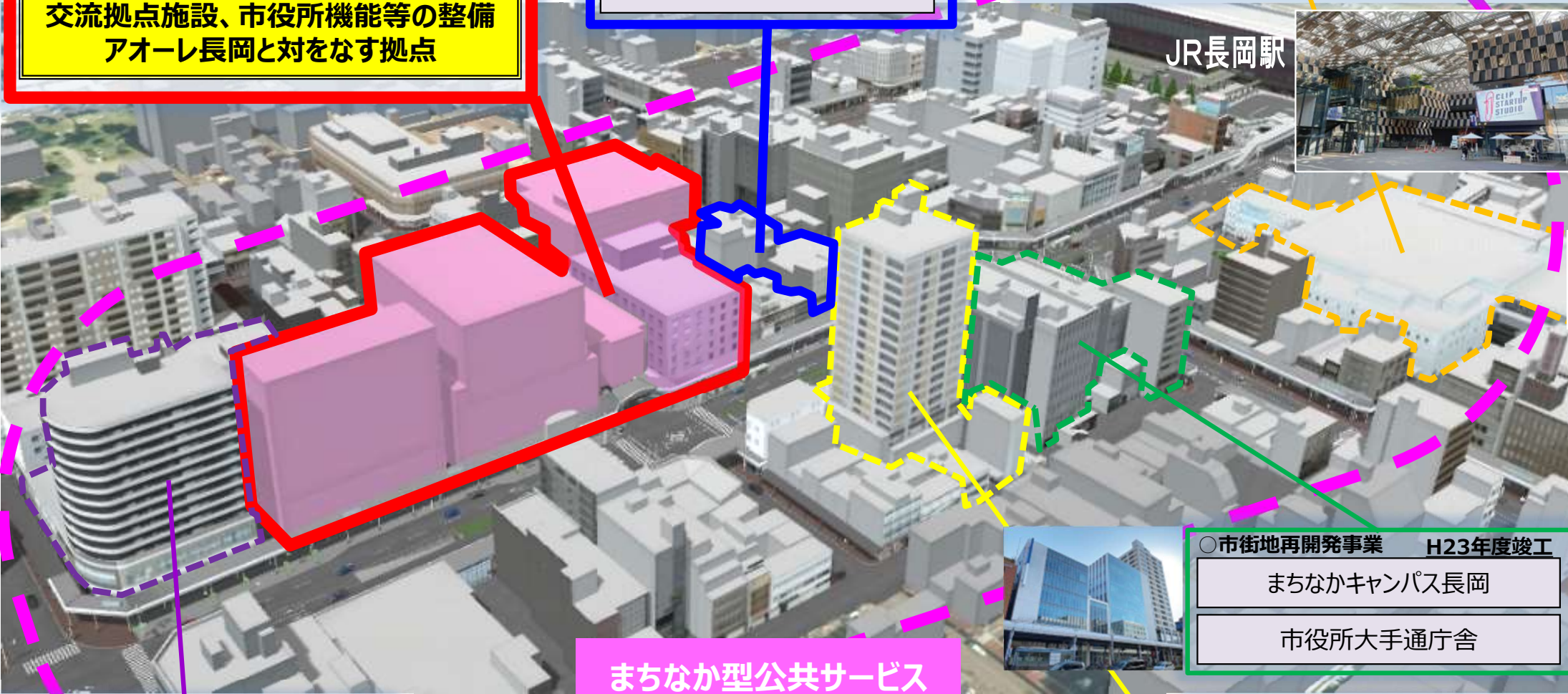
新潟県長岡市における取り組み

**URによる用地先行取得
起業を支援する持続的取り組み**

○市街地再開発事業 **大手通坂之上町地区 (UR)** 工事中・R7年度竣工予定
交流拠点施設、市役所機能等の整備
アオーレ長岡と対をなす拠点

○空きビル活用 (市・UR)
ながおか市民センター
市役所市民センター庁舎

シティホールプラザ「アオーレ長岡」
H23年度竣工
市役所機能 (本庁舎) ・アリーナ



○市街地再開発事業 H23年度竣工
まちなかキャンパス長岡
市役所大手通庁舎

○市街地再開発事業 H28年度竣工
福祉センター・高齢者用住宅

まちなか型公共サービス

↑
郊外の市役所機能等

○市街地再開発事業 H22年度竣工
子育ての駅 ちびっこ広場
まちなか住宅の供給

平成21年10月	大和百貨店撤退表明(→平成22年4月 閉店)
平成26年 5月	長岡市からURに対して、土地取得及び再開発事業の施行要請
10月	URが大和百貨店跡地の土地取得(建物は市が無償取得)
平成30年 7月	大手通坂之上町地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定
平成31年 3月	事業計画認可
令和 1年12月	権利変換計画認可
令和 3年 4月	工事着工



旧大和百貨店→URが底地取得



北越銀行→既存建物の活用

人づくり・産業振興を総がかりで支える『米百俵プレイス ミライエ長岡』を再開発事業で整備
 ～ 100年先の長岡のために 長岡開府400年記念事業 ～

米百俵プレイス ミライエ長岡

新しいスタイルの図書館
 ～未来の人づくりと知の創造～

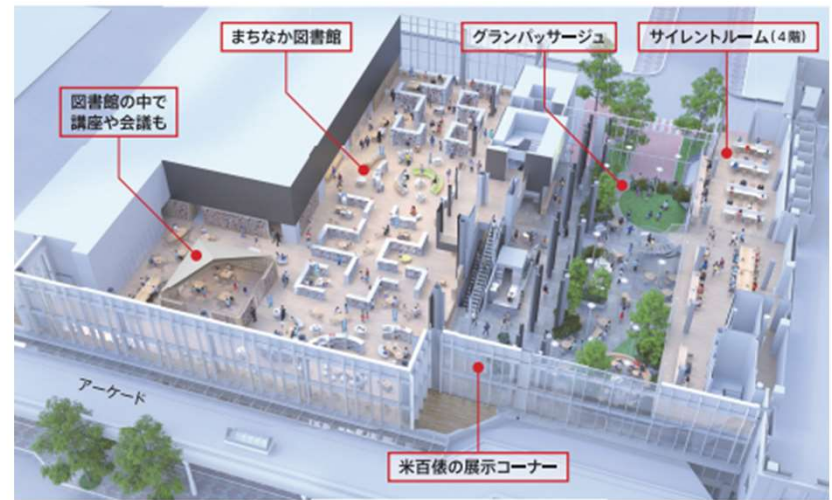
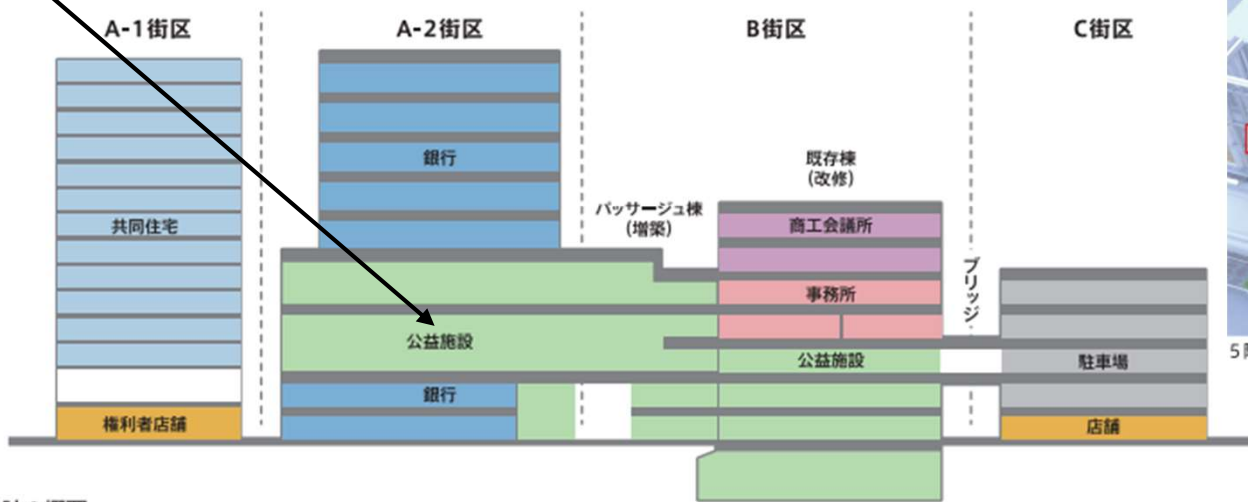
- 新・互尊文庫 (まちなか図書館) ■ 学習室
- 歴史人物史コーナー ■ 若者ラボ ■ 子どもラボ

産業人の育成と産業基盤の強化の拠点
 ～産業連携・協働～

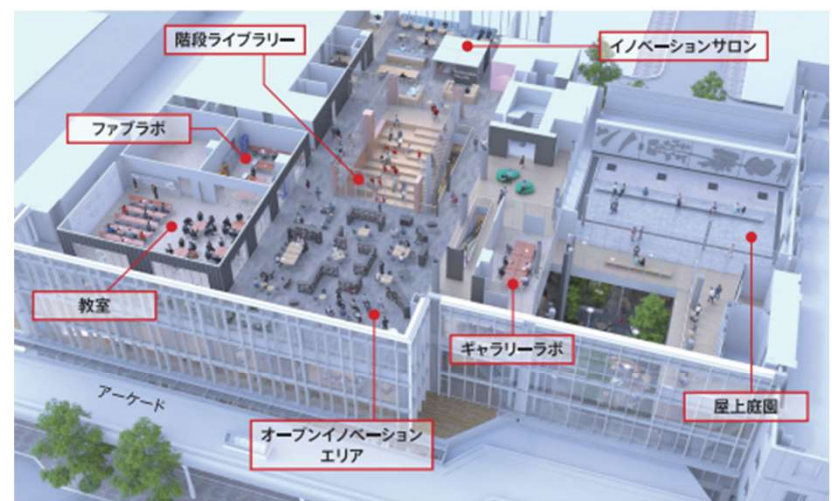
- 3大学1高専のイノベーション拠点
- 産業ビジネス支援機能
 (長岡商工会議所、市商工部、産業支援関係機関など)

にぎわい創出
 ～活発な交流が生まれる付加機能～

- カフェ ■ グリーンテラス・屋内広場



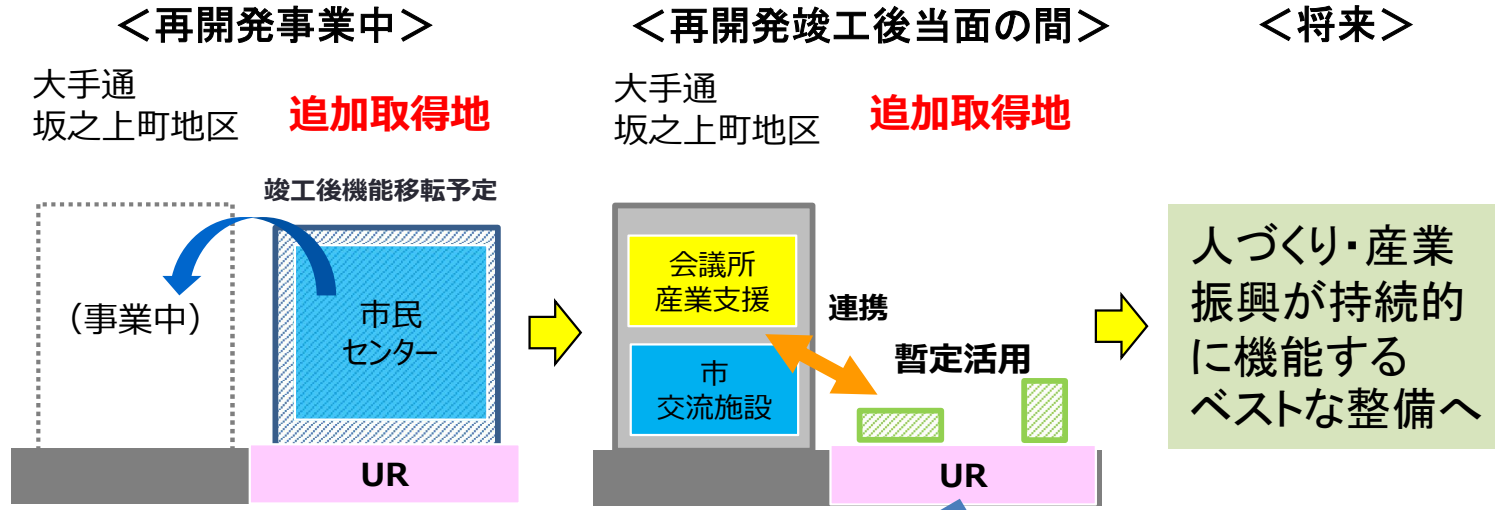
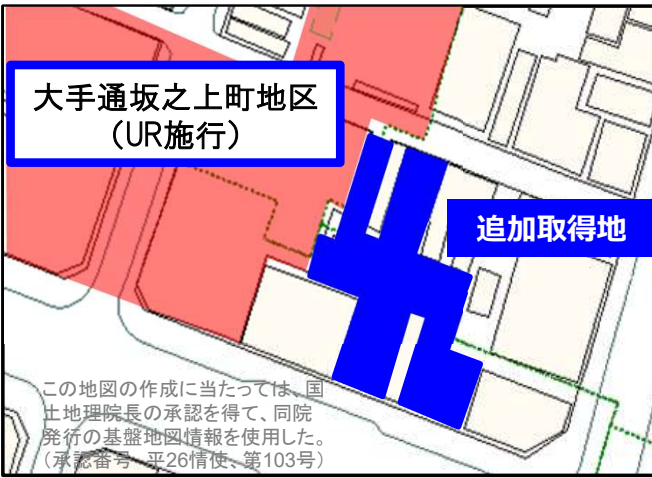
3・4階イメージ集い・憩い・学び・知る・にぎわいのメインフロア



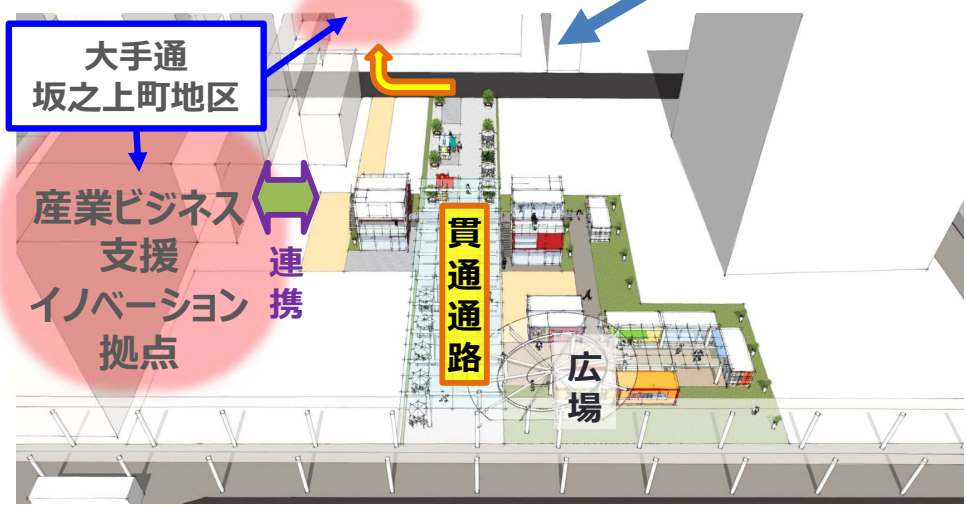
5階イメージ起業・創業、産業支援のフロア

出典: 事業パンフレット

- ・ 再開発事業で整備される『米百俵プレイス ミライエ長岡』等が目指す「人づくり・産業振興機能」が持続的に発揮され、再開発区域に留まらない魅力的な拠点エリアを将来的に形成
- ・ 追加取得地を活用して、そのベストな空間・機能の在り方を実地に探る



<暫定活用イメージの例>



- ・ すぐに作りきってしまわない
- ・ どのような機能や空間が有効なのかを実地に検証
- ・ URは地主として上記を下支え

広島県福山市における取り組み

リノベーションまちづくりの支援

備後圏域 (6市2町)
[人口約86万人]

岡山県

広島県

神石高原町
[9,217]

世羅町
[16,337]

府中市
[40,069]

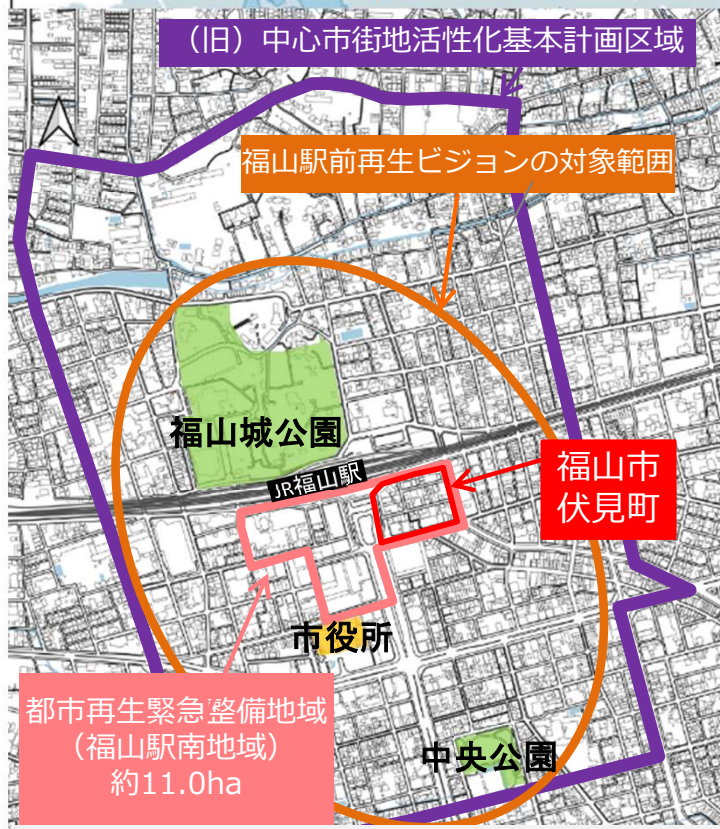
井原市
[41,390]

福山市
[464,811]

笠岡市
[50,568]

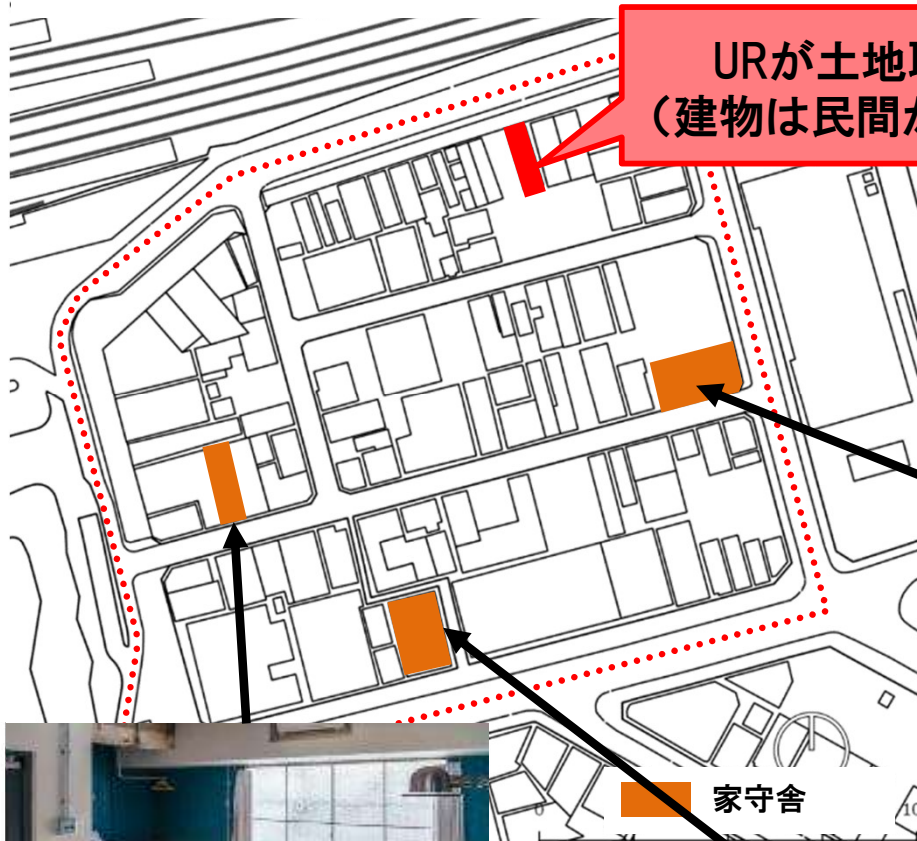
三原市
[96,194]

尾道市
[138,626]



この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図25000 (空間データ基盤)、数値地図2500 (空間データ基盤) 及び基盤地図情報を使用した。(承認番号平30情使、第138号)

この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図25000 (空間データ基盤)、数値地図2500 (空間データ基盤) 及び基盤地図情報を使用した。(承認番号平30情使、第138号)



飲食 + ゲストハウス

※1・2 出典: AREA INN HP
<https://areainn.jp/fushimicho/>

※3 出典: 福山市HP
<http://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/soshiki/sangyou/137103.html>

URが土地取得
(建物は民間が取得)

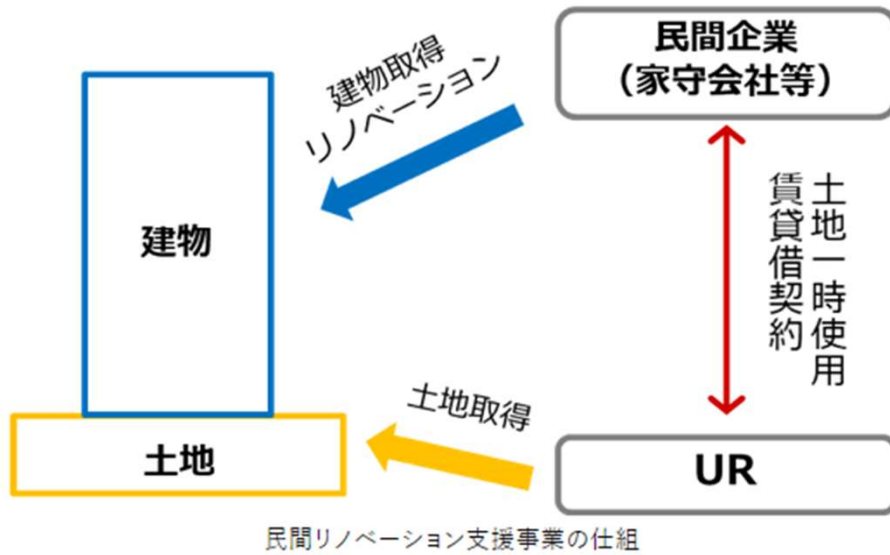
家守舎

他のリノベ物件

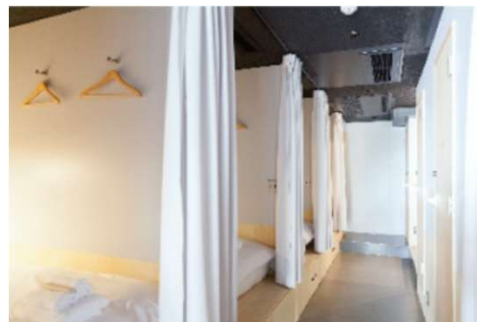
リノベイメージ

ゲストハウス
やスタジオ

賑わい施設



- ✓ 地元の家守会社(株式会社フューレック)と共同して物件を取得
- ✓ 上物はエリアイン伏見町の2棟目の客室棟



URHPより



AREA INN FUSHIMICHO FUKUYAMA CASTLE SIDE

RECEPTION ADDRESS

〒720-0062 広島県福山市伏見町4-33 FUJIMOTO BLDG. 1F



リノベと計画の橋渡しの必要性

時代に
合わせて
ビジョン・
活動を
アップデート

リノベーション・
空き地活用が
個別・偶発的に発生

まとまった土地への
対応や公共施設の
再編にまでは至らない

地域で共有

**個々の活動に意味づけをし、触媒的
役割を果たすビジョン/コード**



エリアとしての
価値向上を意識した
個々のリノベーション・
空き地活用



リノベーション
空き地活用

UR等の役割

- <時間を止める>
 - ・重要物件（位置・大きさ）の取得
- <合意形成>
 - ・ビジョン等作成支援/合意形成支援
- <方向性の具体的提示>
 - ・取得物件でのリノベ
 - ・暫定利用
- <民間リノベ支援>
 - ・底地取得による資金余力の向上
- <公共施設再編>
 - ・公共団体支援/合意形成支援

実現にあたり
居心地の良い
街並み・公共空間
にする方法論を適用

- ・ジエイジエイコブス
- ・ヤンゲール
- ・プレイスメイキング

など

本日の構成

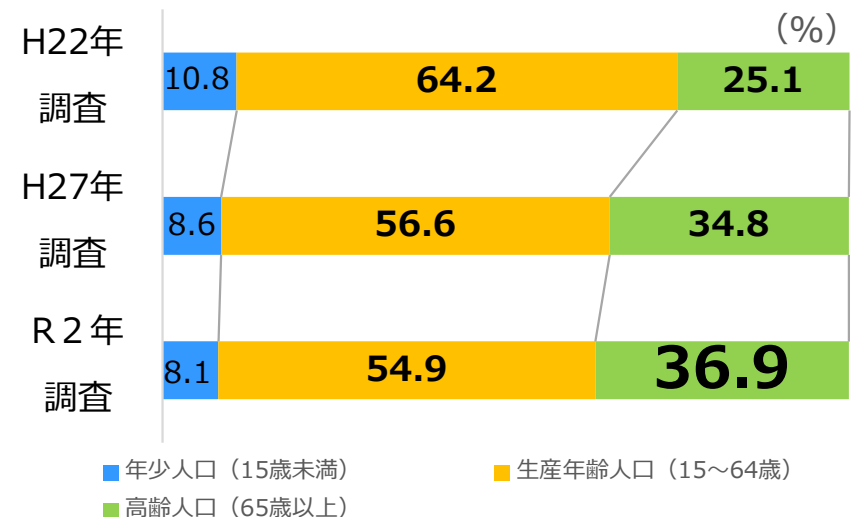
- 1.UR都市機構の概要
- 2.密集市街地整備の取り組み
- 3.地方都市再生の取り組み
- 4.UR団地におけるウェルフェアの取り組み
- 5.UR都市機構のソーシャルファイナンス

令和2年UR賃貸住宅居住者定期調査の概要

- 年少人口の減少幅と高齢人口の増加幅が縮小
⇒ **少子高齢化が鈍化傾向**
- 65歳以上の高齢者の割合が約37%と高い水準
⇒ **高齢化への対応は引き続き必要**

調査年	H22年	H27年	R2年	増減 (R2-H27)
居住者年齢（平均）	46.6歳	51.2歳	52.7歳	+1.5歳
年少人口割合（15歳未満）	10.8%	8.6%	8.1%	▲0.5%
生産年齢人口割合 （15～64歳）	64.2%	56.6%	54.9%	▲1.7%
高齢人口割合（65歳以上）	25.1%	34.8%	36.9%	+2.1%
居住人数（平均）	2.12人	2.00人	1.94人	▲0.06人
世帯年収（平均）	484万円	453万円	470万円	+17万円
共働き世帯率	37.3%	36.7%	41.1%	+4.4%
居住年数（平均）	13年3ヶ月	14年5ヶ月	14年2ヶ月	▲3ヶ月

■ 年齢層別人口構成



URのウェルフェア3つの取り組み

01



団地を資源に、まちに必要なウェルフェアを
団地の**地域医療福祉拠点化**

医療・介護・子育て施設の誘致をすすめ、各世代のニーズに配慮した
住宅やサービスを導入
高齢者も子育て世代も安心できるコミュニティ作りを

02



団地でつながるコミュニティ
多世代交流

「話す」「楽しむ」「学ぶ」「作る」「助け合う」
団地だからできる仕組みづくりやイベントで、子どもからシニア世代
までつながる新たなまちのコミュニティを

03



安心して子育てができる居住環境の整備

豊かなみどり、見通しの良い公園、保育園・幼稚園・小児科等、
子育てに必要な環境を**団地にお住まいの方だけでなく、地域の皆様に**

地域医療福祉拠点化の推進

目的

地域関係者と連携・協力し、豊かな屋外空間を備え、多くの方々が住まう団地を“地域の資源”として活用し、地域に必要な住宅・施設・サービスの整備を推進

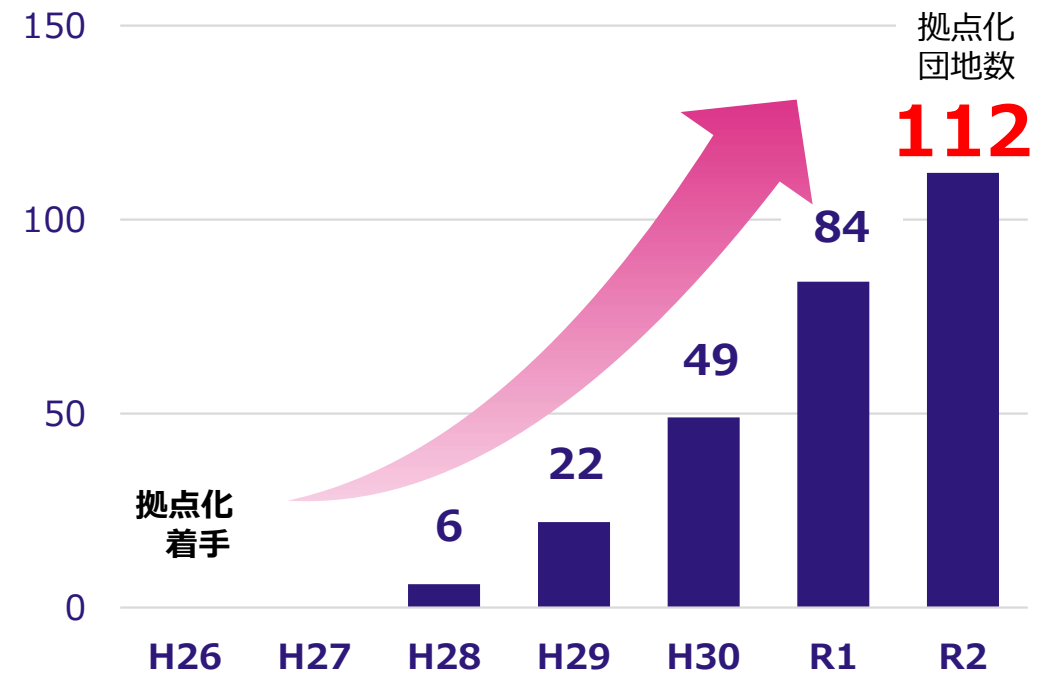


団地を含む地域一体で、“多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち”

《ミクストコミュニティ》の実現を目指します。



実績



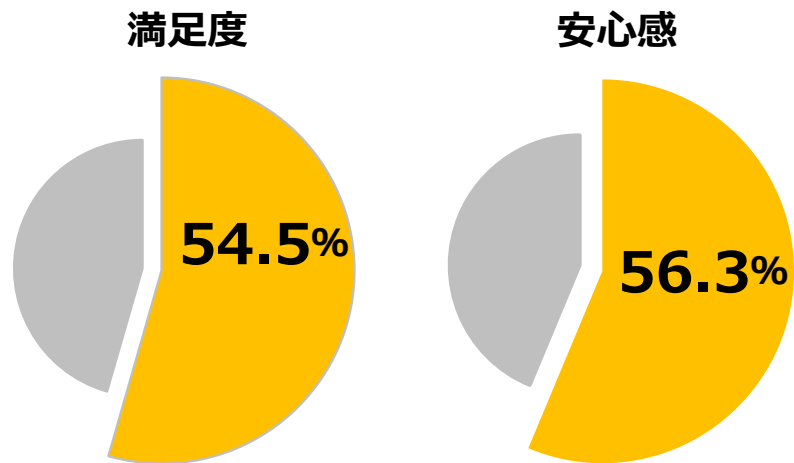
目標

2030年度 (R12) までに
250団地程度を拠点化

新たな住生活基本計画 (R3.3.19閣議決定) において
拠点化団地数が成果指標として位置付け

これまでの取り組みについての評価結果（主なアウトカム）

3年前よりも「満足度」「安心感」が増加



■ 「満足度」の要因

- 「団地内の自然環境・手入れの行き届き」
- 「医療施設の利便性」

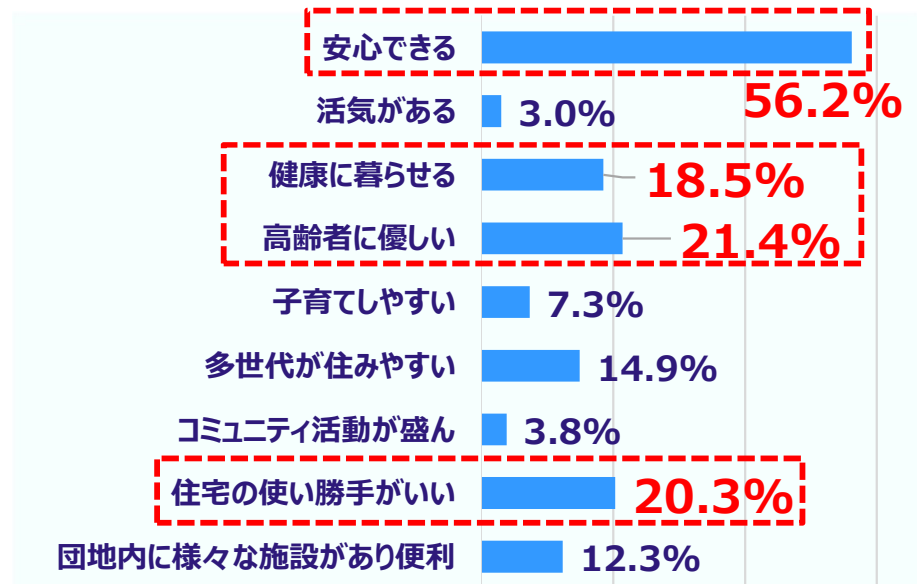
■ 「安心感」の要因

- 「地域に顔見知りがいる」
- 「近所に親族が住んでいる」



拠点化施策が暮らしの安心感や満足度の向上、将来不安の軽減 に寄与

居住者アンケート「UR団地へのイメージ」



■ 「UR団地へのイメージ」について複数回答

- 1位「安心できる」
- 2位「高齢者に優しい」
- 3位「健康に暮らせる」
- 4位「住宅の使い勝手が良い」



高齢者施策が団地のイメージアップに寄与

H9~

H20~

H27~

~建替事業~

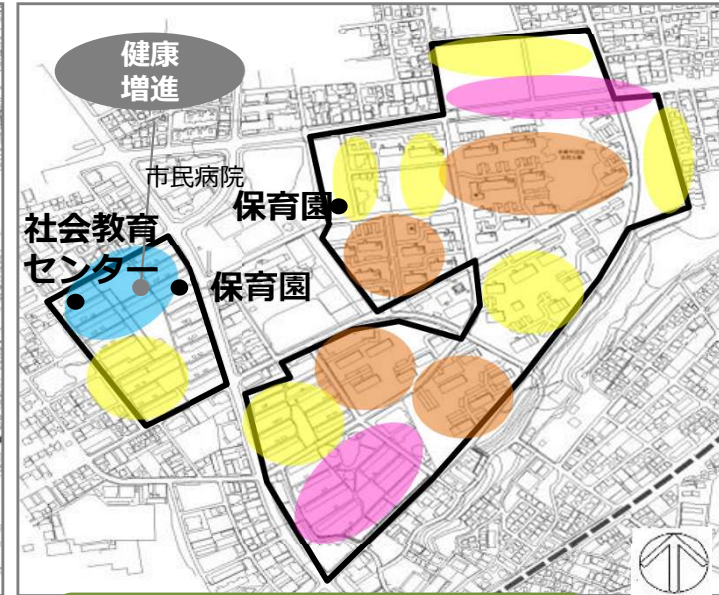
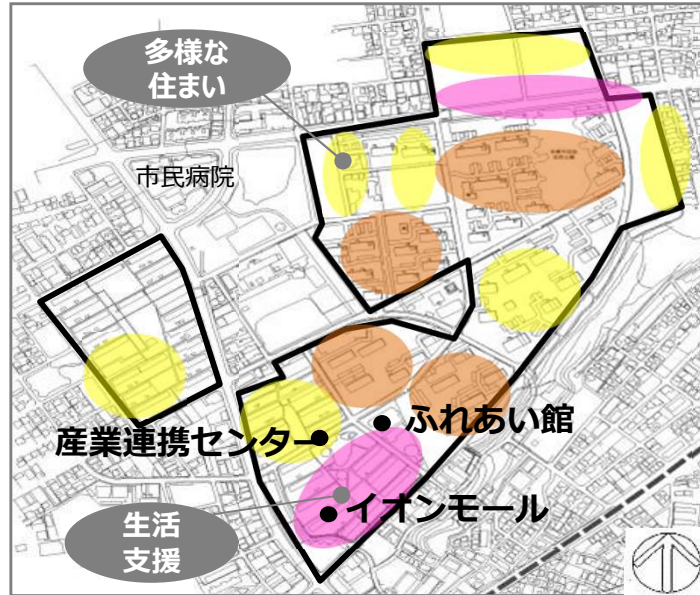
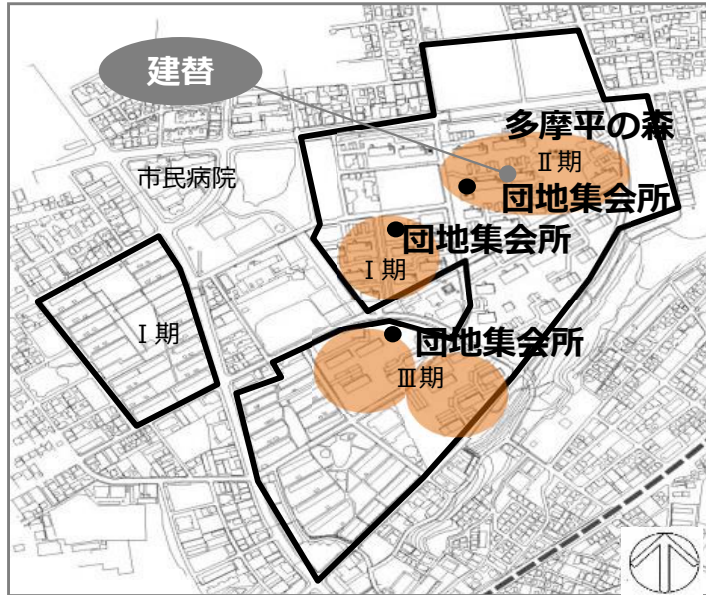
(土地利用転換期)

~まちづくり~

(整備敷地の活用)

~地域の医療福祉拠点~

(健康寿命延伸に向けて)



【土地利用】

【主な内容】

- 建替え住宅
- コミュニティ醸成
- 屋外環境整備



- コミュニティ拠点
 - ・ ふれあい館 (図書館、児童館、子ども家庭支援センター他)
 - ・ 産業連携センター
 - ・ 障害者生活、就労支援センター

- 生活支援サービス
 - ・ イオン、スーパー、コンビニ
- 多様な住まい
 - ・ 民間事業者による戸建、集合住宅
 - ・ 既存住棟活用 (シェアハウス、菜園付住宅、サ高住)



- 医療、介護施設
 - ・ 日野市医師会館
 - ・ 回復期病院
 - ・ 認知症疾患医療センター
 - ・ 特養 など



- 健康増進施設
 - ・ スポーツジム
- 社会教育センター
 - ・ 生涯学習施設

地域包括ケア会議

まちづくり協議会 (日野市・自治会・UR・商工会・商店会・他民間事業者)

建替え三者勉強会 (日野市・自治会・UR)

本日の構成

- 1.UR都市機構の概要
- 2.密集市街地整備の取り組み
- 3.地方都市再生の取り組み
- 4.UR団地におけるウェルフェアの取り組み
- 5.UR都市機構のソーシャルファイナンス

ソーシャル・ファイナンス・フレームワークの概要①

- **ソーシャル・ボンド原則2020に適合**するソーシャル・ファイナンスとして、株式会社格付投資情報センター（R & I）から**セカンドオピニオンを取得**
- URが発行する**すべての債券及び長期借入金**は、以下のソーシャル・プロジェクトに充当する**ソーシャルボンド/ソーシャルローン**

1 調達資金の用途

我が国が抱える社会的課題

人口減少、少子高齢化、
東京一極集中という
経済社会構造上の
大きな課題

巨大地震や気候変動に
対応するための
防災、減災、
老朽化対策の必要性

当機構が直面する解決すべき 主要な社会的課題・事業

- 都市の国際競争力と魅力強化
- 地方都市の再生
- 防災性向上のまちづくり など
- UR賃貸住宅における少子高齢化等に対応した医療福祉拠点化の推進 など
- 東日本大震災からの復興支援 など
- 賃貸宅地資産の適切な管理・運用

ソーシャル プロジェクト

都市再生

賃貸住宅

震災復興

ニュー
タウン

都市勘定

経過勘定

2 資金充当状況に関するレポーティング

- 調達資金のうち、債券で調達する資金については、資金使途や充当予定時期を、債券内容説明書にて開示
- 債券及び長期借入金の資金充当状況は、当機構ウェブサイトにて公開予定

3 インパクト・レポーティング

- 社会的課題の解決に関するインパクト・レポーティングとして、業務実績報告書により開示するアウトプット指標・アウトカム指標を、当機構ウェブサイトにて公開予定

ソーシャルプロジェクト		主要なアウトプット指標・アウトカム指標
都市勘定	都市再生	<ul style="list-style-type: none">■ コーディネート及び事業の実施地区数■ 地方都市等における支援地方公共団体数■ 防災性向上まちづくりにおける支援地方公共団体数 など
	賃貸住宅	<ul style="list-style-type: none">■ UR賃貸住宅団地における地域医療福祉拠点化の形成数 など
	震災復興	<ul style="list-style-type: none">■ 被災自治体から委託を受けた復興拠点整備事業の状況 など
経過勘定	ニュータウン	<ul style="list-style-type: none">■ 付加価値向上を行った賃貸宅地資産の面積・画地数 など

ソーシャルファイナンスとSDGsへの貢献

URが直面する解決すべき 主要な社会的課題	ソーシャルプロジェクト	貢献するSDGs
<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<p>都市再生</p> 	
<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<p>賃貸住宅</p> 	
<ul style="list-style-type: none"> ■ 東日本大震災からの復興 	<p>震災復興</p> 	
<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<p>ニュータウン</p> 	

都市再生債券(ソーシャルボンド)の概要

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)

発行実績

発行総額	26,800億円
うち、ソーシャルボンド発行実績 (2020年度第2四半期～)	1,300億円

四半期単位の発行実績

		第1四半期				第2四半期				第3四半期				第4四半期				合計	
		3Y	5Y	10Y	15Y	3Y	5Y	10Y	15Y	3Y	5Y	10Y	15Y	3Y	5Y	10Y	15Y		
15年度	年限																		
	金額	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	150	100	150	100	1,700	
16年度	年限		5Y	10Y	20Y	30Y	5Y	10Y	20Y	30Y	10Y	20Y	30Y			20Y	30Y		
	金額		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			100	100	1,300	
17年度	年限				20Y	30Y			20Y	30Y			20Y	30Y			20Y	30Y	40Y
	金額				100	100			100	100			100	100			50	100	50
18年度	年限				20Y	30Y	40Y			20Y	30Y	40Y			20Y	30Y	35Y	40Y	
	金額				100	100	200			100	100	200			150	100	200	250	100
19年度	年限				20Y	40Y			20Y	30Y	40Y			20Y	40Y			40Y	
	金額				100	400			100	100	100			100	100			100	1,100
20年度	年限					40Y			20Y	30Y	40Y			20Y	40Y			40Y	
	金額					200			100	100	200			100	100			100	900
21年度	年限				20Y	40Y	50Y			20Y	30Y	40Y							
	金額				100	150	50			100	100	100							600

都市再生債券(ソーシャルボンド)のポイント

- 一般担保(都市再生機構法第34条)
都市再生債券の債権者は、機構の財産について他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利がある
- BISリスクウェイト 10%
- 日銀適格担保要件を充足
- 大口信用供与等規制の適用除外となる信用供与等
- 国土交通大臣の発行認可
財務大臣との協議

有利子負債 総額10.2兆円
(2020年度末)

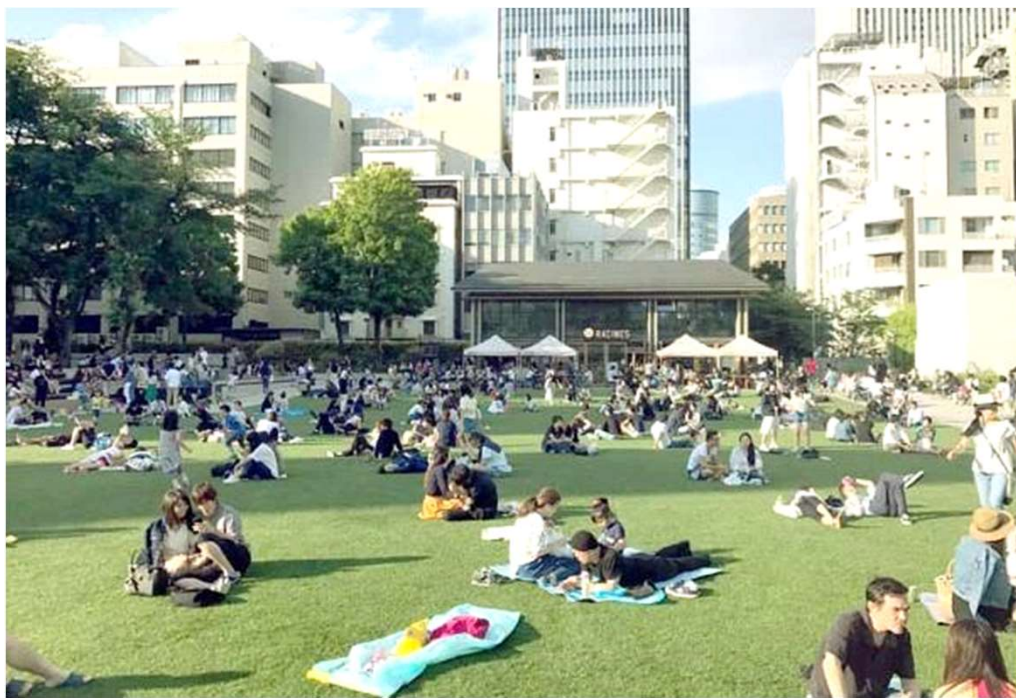
一般担保

都市再生債券 0.9兆円
(約9%)

財政融資資金 9.3兆円
民間借入金等 (約91%)

足許の発行実績の特徴

- 四半期ごとの定例発行
- 40年債を中心とした超長期年限の発行



出典：
<https://foursquare.com/v/%E3%82%AD%E3%83%A3%E3%83%83%E3%82%B9%E3%83%AB%E3%82%AC%E3%83%BC%E3%83%87%E3%83%B3/517fa26ee4b0a0960a4aeb79/photos>
https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/gyosei/shingikai/kenchikutoshikyoku/toshisaisei/hiroba_konwakai/konwakai_2.files/presentation_kometani.pdf
<https://www.muji.com/jp/events/8512/>
<https://www.nikkan-gendai.com/articles/view/life/211308>

ご清聴ありがとうございました