

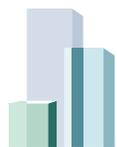
—— 街に、ルネッサンス ——



UR都市機構

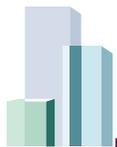
独立行政法人都市再生機構について

2020年2月



都市再生機構の概要

名称	独立行政法人 都市再生機構 (Urban Renaissance Agency)
設立	2004年7月1日
資本金	1兆757億円(政府1兆737億円、 地方公共団体20億円) ※2019年3月末現在
主務省	国土交通省
職員数	3,202人(常勤職員数) ※2019年4月1日現在



都市再生機構の事業

「人が輝く都市を目指して、美しく安全で快適なまちをプロデュースする」ことを使命に、国の政策実施機関として、地方公共団体や民間事業者と連携しながら業務を推進しています。

都市再生

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

賃貸住宅

- 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

震災復興

- 福島県の原子力災害被災地域における復興支援
- 津波被災地域における復興市街地整備事業の推進

都市再生事業の概要

民間事業者

- 多数の権利者の調整が困難
- 事業の収益性が不確実
- 事業の長期化リスクをできるだけ減らす方向

地方公共団体

- ノウハウが十分でない
- 人員、組織が十分でない
- 事業立上げに必要な初期投資が困難



都市再生機構の役割

**権利調整や基盤整備等を行い、
民間事業者の都市開発・住宅建設を誘導**

国の政策実施
機関としての
中立性・公平性

事業経験等を
活用したリスク
コントロール

国の出資金、
財投資金

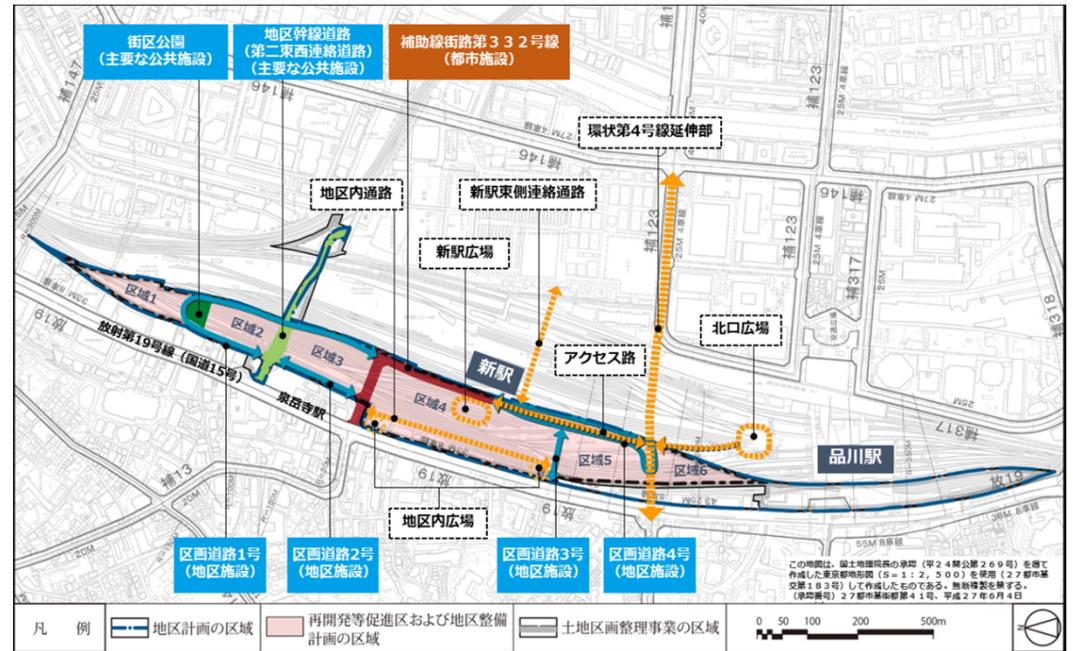
道路、河川等の
公共施設整備に
関する権限代行

都市再生事業の事例(1)

1 都市の国際競争力強化のための都市再生のプロジェクトの推進

品川駅北周辺地区

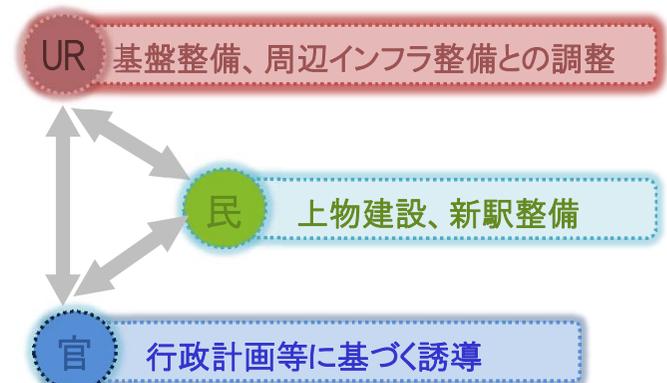
- 国際交流拠点の創出を目指し、**土地
区画整理事業**を推進(2016.7事業認可、2017.2起工式)
- JR東日本は、2020年春にJR新駅(高輪ゲートウェイ駅)暫定開業を予定
- 機構による土地区画整理事業の実施により、都市基盤施設の整備、敷地の整序を進め、「**国際交流拠点・品川**」に相応しい**業務、商業、文化、居住等の複合市街地の形成を図る**



出典: 国家戦略特別区域会議東京圏国家戦略特別区域会議第6回東京都都市再生分科会(2015年8月31日開催)
資料4都市計画(案)品川駅周辺地区

【民・官・URの連携】

事業名称	品川駅北周辺地区土地区画整理事業
施行者	UR都市機構
施行面積	約17.4ha
事業期間	2016年度～2031年度(清算期間含む)



都市再生事業の事例(2)

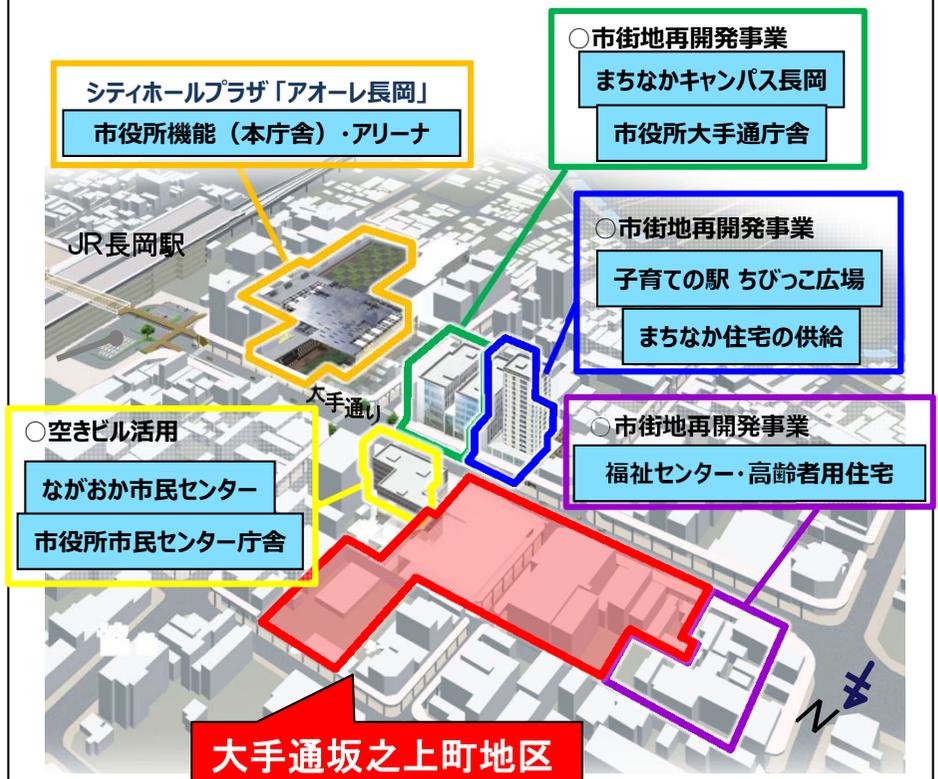
2 地方都市等におけるコンパクトシティ実現等の地域活性化

大手通坂之上町地区(長岡市)

中心市街地への都市機能集積による地方創生拠点の構築

- 「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して、**まちなか型公共サービス機能**のさらなる展開を図る
- 公共公益・業務・居住・商業といった複合的な機能を導入し、賑わい・交流拠点の創出と、まちなか居住の促進を進める
- リノベーション手法の導入により、市街地の顔づくりを担ってきたランドマーク的な既存建築物を活用する

■ 長岡市中心市街地におけるまちづくり



事業名称	大手通坂之上町地区第一種市街地再開発事業
所在地	新潟県長岡市
施行面積	約1.7ha
事業期間	2018年度～2025年度(予定)

都市再生事業の事例(3)

3 防災性向上による安全・安心なまちづくり

徳島県美波町

事前防災まちづくりに係る技術的支援

- 2018年3月20日、町とURで「美波町における津波防災まちづくりの推進に向けた協定」を締結し、以下の支援を実施
 - ⇒ 津波浸水エリアに所在するこども園の高台移転や防災公園の整備等の造成計画策定に係る技術支援
 - ⇒ 大規模で複雑な造成等の工事の実施に向けた技術的な支援



協定調印式の様子

所在地	徳島県美波町
施行面積	約10ha(防災公園等)
事業期間	2017年度(協定締結)



美波町日和佐地区の状況



高台移転イメージ(美波町提供資料)

都市再生事業の事例(4)

4 海外展開支援事業

オーストラリア・ニューサウスウェールズ州

西シドニー新空港周辺地区における技術協力等

2018年11月 ニューサウスウェールズ州との間で西シドニー新空港周辺地区における技術協力等に係る覚書に調印

2019年10月 WCAA(Western City & Aerotropolis Authority …州開発公社)との[アドバイザリー契約](#)に基づく業務を開始

主な業務内容

- 西シドニー新空港周辺都市開発の実現のため、
- 大規模都市開発、TOD等を踏まえた計画策定
 - 本邦企業の参画促進に向けた誘致活動等に関する助言等を提供する

現地状況



新空港建設現場



エアロポリス構想(約11,200ha)



Aerotropolis Core

航空・宇宙産業に係る研究・開発機関を誘致するエリア

Northern Gateway

高等教育機関、医療施設等を誘致するエリア

Agriculture & Agribusiness

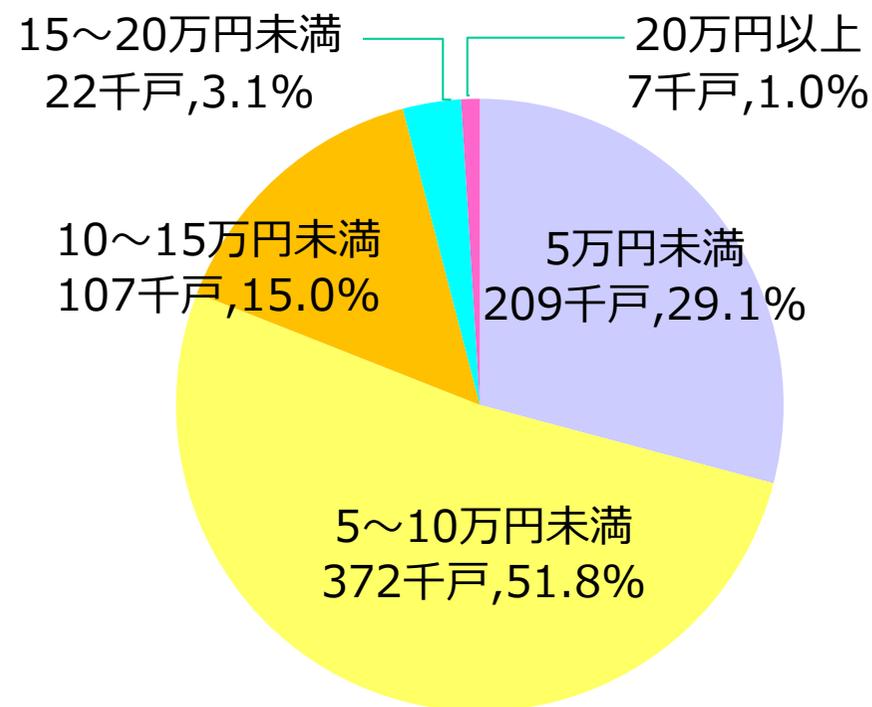
既存の農業・畜産業(酪農・養鶏)を集積させ、輸出食品を製造・加工するエリア

賃貸住宅事業の概要(1)

全国における分布

	団地数	戸数
首都圏	809	406,152
中部圏	120	52,657
近畿圏	404	202,670
九州圏	158	45,466
その他	47	11,111
計	1,532	718,056

家賃分布



募集・斡旋中住戸の空家率

3.4%

平均家賃

71,100円

(※)2018年度末現在

賃貸住宅事業の概要 (2)

2018年12月「UR賃貸住宅 スtock活用・再生ビジョン」を策定

多様な世代が安心して住み続けられる環境整備

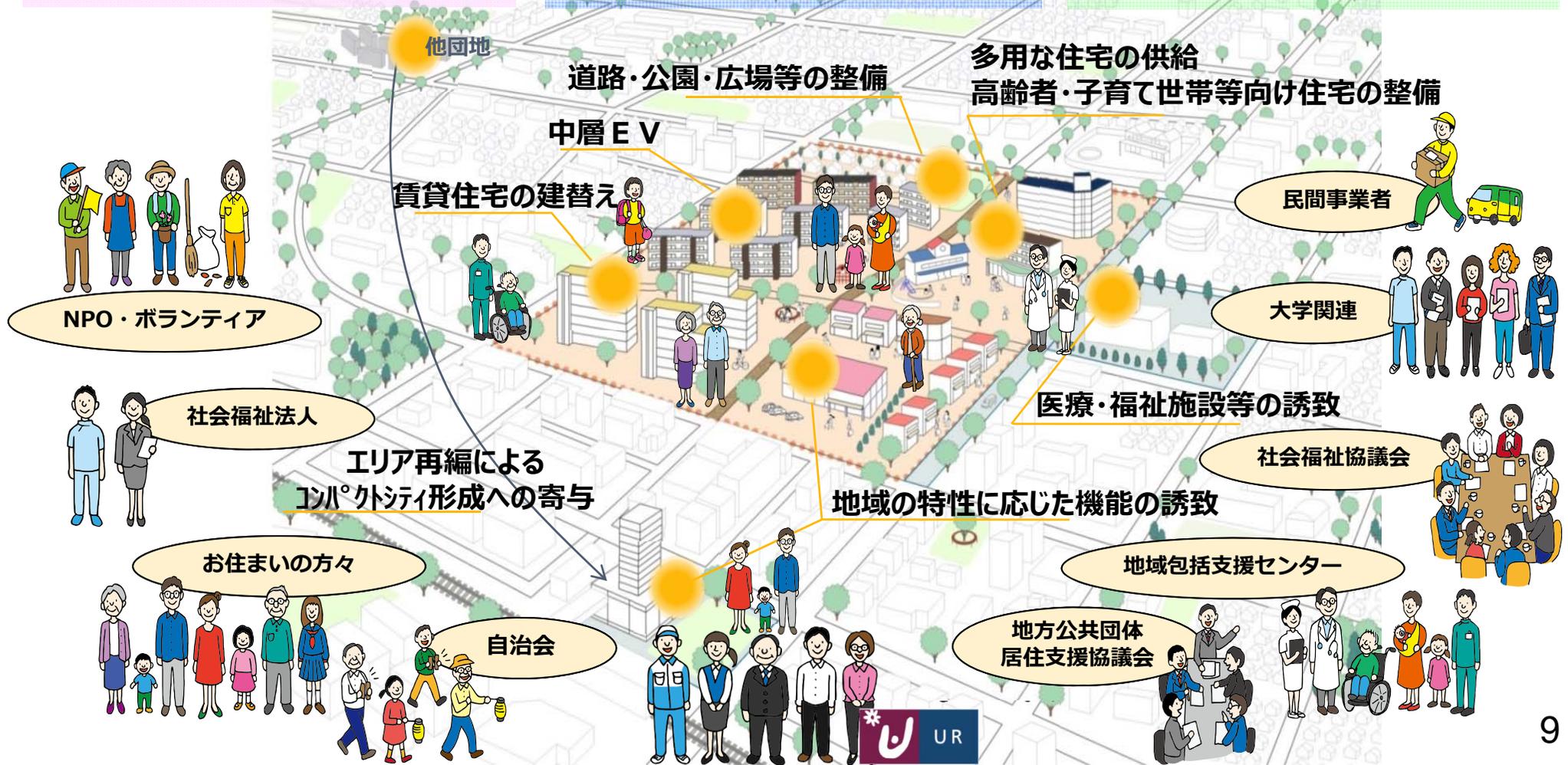
地域関係者と連携しながら、少子高齢社会・多様なライフスタイルに対応した住環境を提供。

持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進

地方公共団体や民間事業者等と連携し、団地の役割・機能の多様化を図るまちづくりを進め、地域の価値と魅力を高める。

賃貸住宅ストックの価値向上

既存ストックの有効活用のほか、建替えや改善など様々な手法によりライフスタイルの変化や多様なニーズに応える。



賃貸住宅事業における取組み（1）

既存賃貸住宅のリノベーション

- 昭和40年代～50年代前半までに供給された住宅を中心として、既存の建物を有効に活用し、**住戸内設備水準の向上、バリアフリー化及びLDK化等の間取り改善を実施**
- 昭和50年代後半以降に供給された住宅においては、既存建物を活かすことを基本としつつ、ライフスタイルの変化に対応した改修の実施等により**地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行う**



リノベーション住宅



DIY住宅



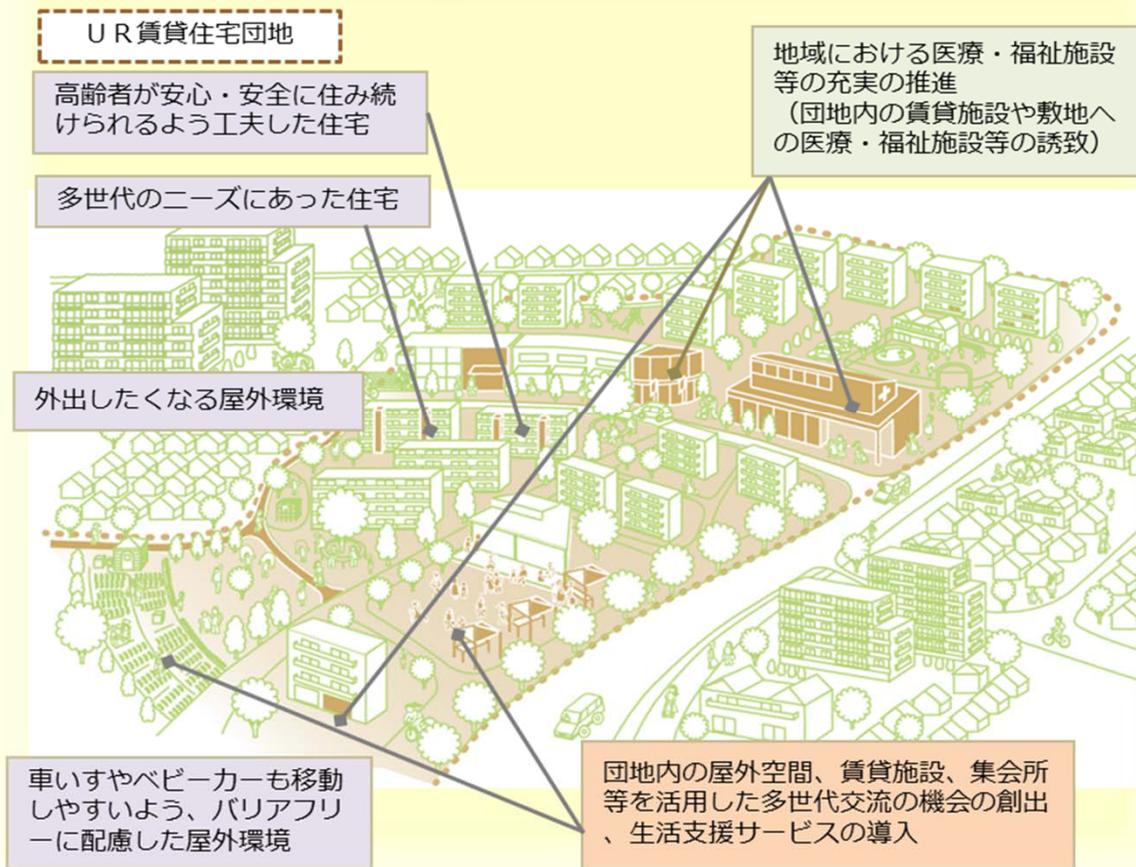
屋外改修

賃貸住宅事業における取組み(2)

UR賃貸住宅を活用した地域の医療福祉拠点の形成

- UR賃貸住宅ストックの多様な活用を行い、「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)」の実現を目指す
- ミクストコミュニティの実現に向け、UR賃貸住宅ストックを活用し、地域医療福祉拠点化を推進。

[地域医療福祉拠点の形成のイメージ]



豊四季台(千葉県柏市)

団地内に誘致したサービス付き高齢者向け住宅や在宅医療拠点よりサービスを提供することで、**24時間対応の地域包括ケアシステム**を豊四季台地域に構築。



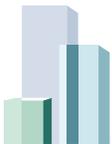
ココファン柏豊四季台

豊明(愛知県豊明市)

団地内の賃貸施設を活用し、藤田医科大学の教員や医療専門職が、乳幼児から高齢者までの**医療・介護・福祉等に関する無料相談を受け付ける拠点**を整備。健康に関するミニ講座などのイベントも開催。



健康体操の様子



東日本大震災における取組み(1)

1 復旧支援(H23.3～)

- 被災者の方へのUR賃貸住宅の提供(延べ970戸)。
- 応急仮設住宅建設用地の提供(約8ha)。
- 応急仮設住宅建設支援要員の派遣(延べ181名)。
- 被災宅地危険度判定士の派遣。

2 復興計画策定支援(H23.4～)

- 岩手県・宮城県・福島県下被災市町村における復興計画策定等の技術支援に職員を派遣。(1県・18市町村に、延べ65名を派遣)

3 復興まちづくり支援(H24.1～)

- 25の被災市町村等と復興まちづくりを協力して推進するための覚書、協定等を締結。
- 被災公共団体からの委託又は要請を受けた地区について、
 - ①復興市街地整備事業(1,443ha)
 - ②災害公営住宅の整備(計5,932戸) をURが支援。
- CM(コンストラクションマネジメント)方式の工事発注で工期を大幅短縮。

復興まちづくり支援事例(1)

1 復興市街地整備事業

土地区画整理事業、防災集団移転促進事業等により、被災した市街地の嵩上げや高台新市街地の整備を行います。

野蒜北部丘陵地区(宮城県東松島市)[93ha]

2017年5月



JR仙石線を内陸側の高台へ移設

2012年8月



大量土の搬出のための
ベルトコンベア

- 土地区画整理事業によりJR仙石線の移設・復旧と一体的に高台の新市街地を整備
- 高台で発生する大量の土砂は、CMRと連携し、ベルトコンベアを活用して短期間で搬出を完了
- 2015年5月に仙石線が全線再開。2016年11月にすべての高台宅地の引渡しを完了



地区内の様子(2017.8)

復興まちづくり支援事例(2)

2 地域に根ざした災害公営住宅の建設

被災により住まいを失われた方、原子力災害により避難を余儀なくされている方のための公営住宅を整備します。

町営入谷復興住宅(宮城県南三陸町)[42戸]



中庭・防災ベンチ



- 地域の防災拠点整備
 - ・ 集会所内などに防災倉庫の設置
 - ・ 広場に炊き出しが行える場所や防災ベンチを設置
- 高齢者・子育て層の安心居住
 - ・ 車が進入しない中庭をつくり、広場周りにはコミュニティベンチを設置
- 地域に根ざした住宅建設
 - ・ 地域と公営住宅の居住者をつなぐ集会所の設置
 - ・ 通り土間を介して玄関ポーチとバルコニーを接続

大ケロー丁目町営住宅(岩手県大槌町)[70戸]



- コミュニティを育む配置計画
 - ・ 既存の市街地との接点に集会所、敷地中央付近にコミュニティ広場を設置
 - ・ 歩行者が安心して通行できるよう専用空間を確保
- 地場産材の活用と、周囲との調和を企図
 - ・ 地場産材を活用し、まち並みに馴染む木造の和風住宅を建設
 - ・ 木材の約6割に大槌町産、約9割に岩手県産を使用

復興まちづくり支援事例 (3)

3 原子力災害被災地域の復興支援

大熊町・双葉町・浪江町の復興拠点(計4地区、約129ha)を中心に、各町の復興まちづくりを支援しています。

【事業受託】

○大川原地区(18ha)

・一団地事業(一団地の復興再生拠点市街形成施設事業)を町から受託(2017.4)

- ・2017年9月工事着工
- ・2019年4月大熊町新庁舎開庁

【計画策定支援】

○大野駅周辺・下野上エリア(860ha)

- ・2017年11月 特定復興再生拠点区域復興計画認定

<計画の概要>

概ね5年程度で避難指示解除を目指し、住民を受け入れる環境を整備。

- ・計画期間:2022.9まで
- ・避難指示解除の目標:2022年春頃まで(JR大野駅周辺は2019年度末頃まで)

【地域再生支援・発注者支援】

○大熊町新庁舎発注者支援

○災害公営住宅、福島再生賃貸住宅、交流施設、医療・福祉施設基本計画

○特定復興再生拠点区域等基本計画 等



大熊町



(2019.12.1時点)

©INCREMENT P CORPORATION

(参考)復旧・復興支援の取り組み

国土交通省や被災自治体等からの要請に基づき、各地で復旧・復興支援の取組みを実施しています。

糸魚川市駅北大火(2016.12.22)

(新潟県糸魚川市)

- ・ 復興まちづくり計画策定支援を実施(2017.8策定)
- ・ 復興まちづくりの実現に向け引き続き支援を実施

北海道胆振東部地震(2018.9.6)

- ・ 一時避難場所としてのUR賃貸住宅の提供
- ・ 被災宅地に関する技術的支援を実施

令和元年台風第19号(2019.10.12)

- ・ 一時避難場所としてのUR賃貸住宅の提供
- ・ 国交省住宅局リエゾンに係る支援(長野県)、家屋等の被害認定に関する支援(長野市)を実施

被災宅地の
技術支援



平成28年台風第10号(2016.8.30)

(岩手県岩泉町)

- ・ 復興まちづくり計画策定支援等を実施

平成30年7月豪雨(2018.7)

- ・ 一時避難場所としてのUR賃貸住宅の提供
- ・ 国交省住宅局リエゾンに係る支援(広島県)、応急仮設住宅建設に関する支援(岡山県、広島県)を実施

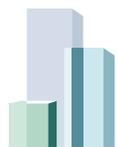
平成28年熊本地震

(2016.4.14(前震)、2016.4.16(本震))

- ・ 災害公営住宅の整備に向けた支援等を4市町で実施
- ・ 復興土地区画整理事業の推進に向けた技術支援等を実施



響原地区災害公営住宅



2018年度決算 損益の状況

当期純利益 478億円

臨時利益 161億円

臨時損失994億円(減損損失989億円)

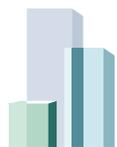
**経常費用
9,167億円**

**経常収益
1兆479億円**

- 都市再生業務費 1,468億円
- 賃貸住宅業務費 4,628億円
- 市街地整備特別業務費 643億円
- 震災復興業務費・受託費 1,109億円
- 財務費用 1,085億円
- 販売用不動産等評価損 17億円

- 都市再生業務収入 1,536億円
- 賃貸住宅業務収入 6,582億円
- 市街地整備特別業務収入 892億円
- 震災復興業務収入・受託収入 1,126億円

(※) 単位未満切捨て



2018年度決算 負債の状況

負債(機構計)

17兆3,611億円

その他負債 1兆839億円

有利子負債
16兆2,771億円

平均残高金利

● 3.35%

設立時(2004年7月)

11兆5,181億円

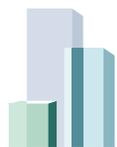
7,921億円

有利子負債
10兆7,260億円

● 0.94%

2018年度末

(※) 単位未満切捨て



2018年度決算 純資産

純資産合計
1,286億円

1兆1,610億円

利益剰余金425億円
資本剰余金427億円

資本金
8,574億円

1兆757億円

繰越欠損金
△7,288億円

設立時(2004年7月)

2018年度末

(※)単位未満切捨て

経営改善の進捗

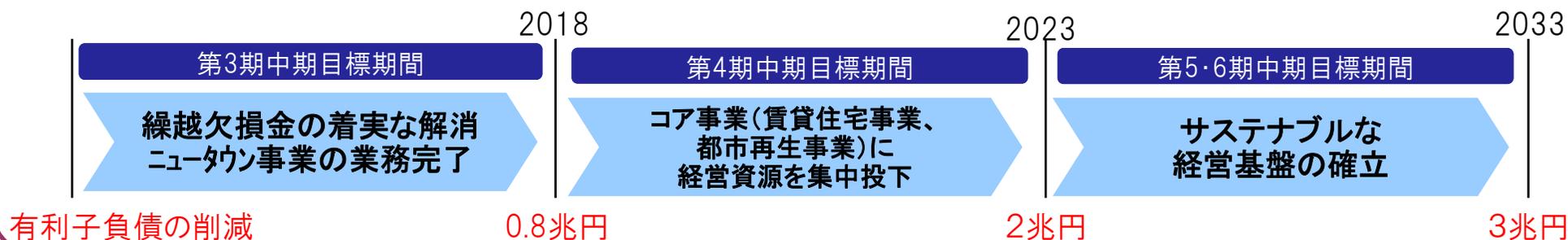
経営改善に向けた取組みについて（2014.3経営改善計画）

目的

将来の経営環境の変化に対応可能な経営基盤を確立し、機構が真に担うべき政策的な役割を持続的に果たすための具体的な実行計画

主な
目標

2033年度末までに有利子負債を3兆円以上削減し、金利リスクに耐性のある経営基盤を確立

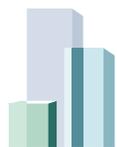


<課題と取組方針>

- 業務収入増加及びコスト削減により、キャッシュフローの最大化を図り、有利子負債の削減を進める
- 賃貸住宅事業では、メインストックの経年劣化、需要の衰退による収益力の低下リスクへ対応するため、ストックの再生・再編の加速等による収支構造の改善と資産の良質化を図る
- 都市再生事業では、事業リスクに見合った適正な収益の確保を図る

有利子負債の削減推移





第四期中期計画の基本方針

1 機構が果たす役割

- 機構の専門性・人材面での強みを最大限に活用
 - ⇒ 多様な事業の実績により蓄積されたノウハウの提供
- 地方公共団体、民間事業者等との連携・支援
 - ⇒ 機構の公平性、中立性、ノウハウを活用したプロジェクト支援
- 時代に応じた様々な価値の創出
 - ⇒ 少子高齢化等の社会情勢を踏まえたすまい・まちづくり
 - ⇒ AI、IoTなどの技術革新への対応

第四期中期計画の基本方針

2 特に対応していく事項

- 地方都市等におけるコンパクトシティ実現等の地域活性化
- 大規模地震などに備えた事前防災まちづくり
- 災害からの復旧・復興支援
- 超高齢社会に対応した住まい・コミュニティ形成
- 福島県の原子力災害被災地域における復興支援



応急仮設住宅に係る打合せ



多世代交流イベントの様子
(港北ニュータウンメゾンふじのき台 (横浜市都筑区))

当機構のSDGsへの貢献について



URでは、第4期中期計画の遂行にあたり、多様な主体との連携・協働を通じて新たな価値を創出し、持続可能な社会の実現に貢献することを基本姿勢としています。

SDGsのゴールとURの関わり(例)

3 すべての人に健康と福祉を



UR賃貸住宅の地域医療福祉拠点化の推進など

12 つくる責任 つかう責任



建設工事により発生する建設副産物のリサイクル推進など

7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに



まちや住まいの省エネルギー化や再生可能エネルギーの活用推進など

13 気候変動に具体的な対策を



CO2排出量の削減による地球温暖化対策の推進など

9 産業と技術革新の基盤をつくろう



道路、防災公園等のインフラ整備や、復興支援における災害に強いまちづくりなど

15 陸の豊かさを守ろう



緑豊かな環境の整備や自然の力を活用するグリーンインフラの推進など

11 住み続けられるまちづくりを

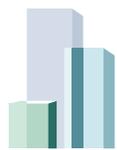


土地利用の高度化や、交通結節点機能の強化、公共空間の創出等による都市の再生など

17 パートナーシップで目標を達成しよう

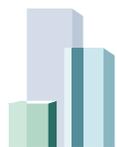


各事業における公共団体や民間企業等多様な主体との連携・協働など



都市再生債券のポイント

- **一般担保**（機構法第34条）
- **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債券**
- **国土交通大臣の発行認可**
財務大臣との協議



都市再生債券の格付取得状況

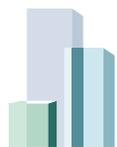
格付投資情報センター
(R&I)

AA+
(安定的)

ムーディーズ・ジャパン

A1
(安定的)

(※)2020年2月時点



四半期単位の発行実績(2017~)

	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
--	-------	-------	-------	-------

■ 2017年度：発行額800億円

年限 金額	第1四半期		第2四半期		第3四半期		第4四半期	
	20y	30y	20y	30y	20y	30y	20y	30y
金額	100	100	100	100	100	100	50	100
年限							40y	

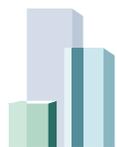
■ 2018年度：発行額1,600億円

年限 金額	第1四半期		第2四半期		第3四半期				第4四半期	
	20y	30y	40y	20y	30y	40y	20y	30y	35y	40y
金額	100	100	200	100	100	200	150	100	200	250
年限										

■ 2019年度：発行額1,100億円

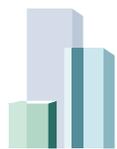
年限 金額	第1四半期		第2四半期		第3四半期		第4四半期	
	20y	40y	20y	30y	40y	20y	40y	
金額	100	400	100	100	100	100	100	
年限								

(単位：億円)



お問合せ先

- 独立行政法人都市再生機構
経理資金部財務課
- TEL: 045-650-0322
- FAX: 045-650-0328
- URL: <https://www.ur-net.go.jp/>
- 投資家の皆さま向けの
ホームページもございます。
<https://www.ur-net.go.jp/aboutus/ir/index.html>



ご留意事項

- 本資料は、債券投資家等の皆さまへの情報提供のみを目的としたものであり、債券の募集、売出し及び売買の勧誘などを目的としたものではありません。
- 債券のご投資またはご融資の判断にあたりましては、当該債券の発行などにあたり作成された最終債券内容説明書及び財務諸表など、入手可能な直近の情報を必ずご確認ください、皆さまのご自身の責任でご判断くださいますようお願い申し上げます。