

街に、ルネッサンス



UR

UR都市機構

このまちの、次の一歩を、 一緒に。

UR都市機構の都市再生



街に、ルネッサンス



UR

UR都市機構

SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS

UR都市機構は持続可能な開発目標(SDGs)を支援しています。

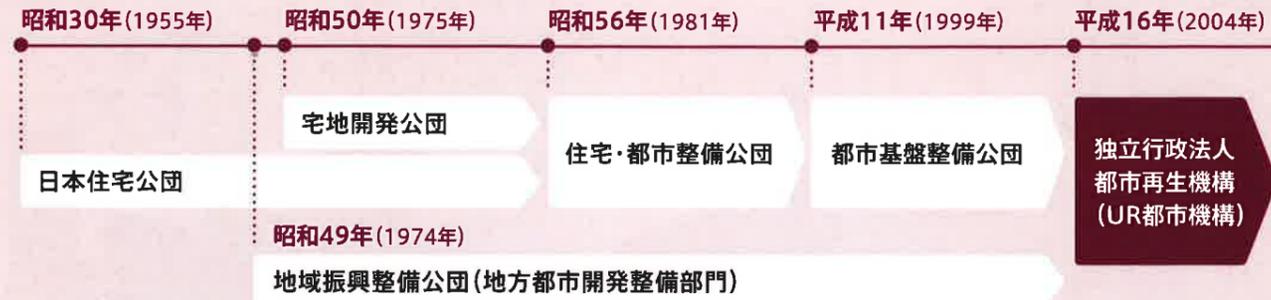
UR都市機構とは

UR都市機構は、国の政策実施機関として、地方公共団体や民間事業者との役割分担の下、大都市及び地方都市において、都市機能の高度化や居住環境の向上に資する都市の再生を実施することを目的として設立されました。

[概要]

 名称(愛称) 独立行政法人都市再生機構 (UR都市機構) Urban Renaissance Agency	主務大臣 国土交通大臣
設立年月日 平成16年7月1日	職員数 3,210人(令和6年4月1日現在)
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) 独立行政法人通則法(平成11年法律第103号)	資本金 10,757億円(令和4年3月末現在)

[沿革]



[業務内容]

民間事業者や地方公共団体と協力し、政策的意義の高い事業の実施やコーディネートによる支援により、都市再生を推進します。
また、少子高齢化への対応、環境共生、安心・安全なまちづくりをテーマに地域の特性を活かし、魅力ある郊外や地方居住の実現を図ります。



都市再生

賃貸住宅

災害復興



UR賃貸住宅における安心・安全・快適な暮らしを実現し、多様な世代が安心して住み続けられる環境を整備するとともに、持続可能で活力ある地域・まちづくりを推進します。



東日本大震災等における被災地復興支援を継続するとともに、災害に強いまちづくりを推進します。

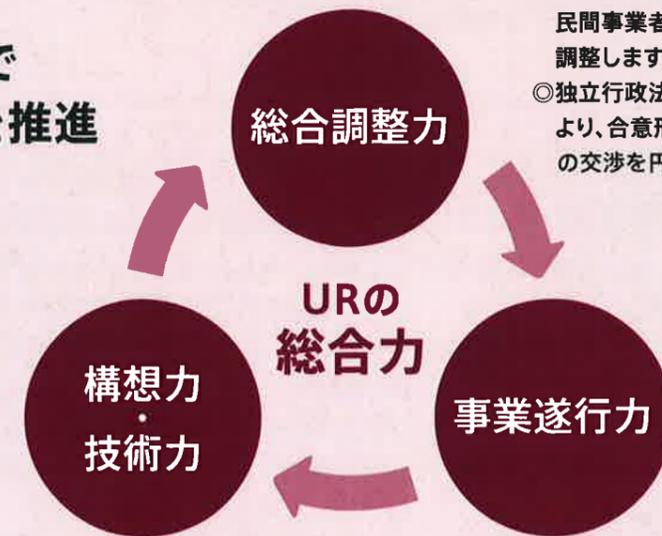
UR都市機構の都市再生

[URの目指すまちづくり] “まちづくり”の3本柱



[URの特徴・強み]

URの総合力で“まちづくり”を推進



- ◎公平中立な立場で、地権者、地方公共団体、民間事業者等の事業関係者間を円滑に調整します。
- ◎独立行政法人としての公益性・信用力により、合意形成に向け多様な地権者の方との交渉を円滑に進めます。

- ◎まちづくりの課題を的確に把握し、地区の特性に応じた最適な事業手法、事業計画等を提案し、事業の立ち上げをサポートします。
- ◎都市再開法、土地区画整理法、都市再生機構法等に基づく事業施行権能が付与されており、UR施行による事業遂行が可能です。
- ◎基本構想の立案、事業計画の策定、工事の実施等において、都市再生に必要なソフト・ハードの確かな構想力・技術力をもって対応します。
- ◎半世紀以上にわたる豊富な事業経験やノウハウの蓄積により、リスクをマネジメントしながら、確実に事業を遂行します。

UR都市機構は持続可能な開発目標(SDGs)を支援しています。

東日本都市再生本部では、都市再生の推進において、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。



まちづくりをURの総合力でサポート

まちづくりを進めていく
上での課題例

- ◎権利者数が多く、合意形成に時間を要する。
- ◎事業の経験がなく進め方がわからない。
- ◎公有地・遊休地活用の方策がわからない。
- ◎事業を進めるマンパワーが不足している。
- ◎民間事業者の誘導の仕方がわからない。
- ◎公平な立場で関係者との調整を円滑に進めたい。



まちづくりの段階

初動期

まちの課題、まちの将来像等の共有

- ◎上位計画、権利関係等の地区の現状を把握、開発コンセプトの策定等、各種計画の策定
- ◎まちづくり検討体制の構築
- ◎民間事業者等の需要の把握

合意形成期

事業化に向けた地権者等の合意形成など 事業実現への計画・事前協議等を行う時期

- ◎土地利用計画の策定
- ◎事業スケジュール等の概略の検討
- ◎必要な都市計画手続きに係る検討
- ◎都市計画素案の策定
- ◎事業手法、事業計画等の概略等の検討
- ◎事業化に向けた地権者等の合意形成
- ◎事業の実現性の検証
- ◎民間事業者の誘導

事業実施時期

都市計画等の法手続き、地権者等の権利調整など、 事業に向けて各種調整、協議を行う時期

- ◎都市計画等の法手続きの実施
- ◎地権者等の権利調整
- ◎行政、公共施設管理者等との協議
- ◎民間事業者との協議

これまで培ってきたURの総合力を活かし、まちづくりの段階に生じたさまざまなニーズに柔軟に対応
URがコーディネート支援から各種の事業実施に至るまで、まちづくりを総合的にサポート

URの役割

- ◎民間事業者が行う都市再生事業の支援
- ◎地方公共団体のまちづくりを支援・補完

※URは都市再生事業実施基準に基づき、国の政策実現効果、地方公共団体・地権者等の意向、民間事業者に対する支援内容等を検討するとともに、検討結果について外部有識者による委員会にて評価を受けて、事業実施を判断



URが実施できること

- ◎まちづくりの課題を抽出するための基礎調査の実施
- ◎まちづくりマスタープラン等の上位計画を踏まえ、地区の現状や課題等を把握し、まちづくりの区域や基本方針を検討
- ◎初動期からまちづくりに参画し、公平中立の立場から、地権者や関係者等のまちづくりに対する要望や意向を把握
- ◎まちづくりの支援体制として、まちづくり協議会等の設置及び運営を支援
- ◎事業後の保留床取得意向など、民間事業者へのヒアリング等による需要の把握

- ◎まちづくりに最適な土地利用計画を策定
- ◎実現可能なまちづくり計画や事業スケジュール等を提案
- ◎都市再開発法、土地区画整理法等に定められたURの事業施行権能の活用等を含めた、事業実現に向けた最適な事業制度・手法の提案
- ◎民間事業者の事業参画を誘導するための最適な事業スキームの構築、参画要件を企画・提案
- ◎事業経験・ノウハウ等を活用し多数の地権者等との交渉を円滑に推進
- ◎地方公共団体・民間事業者等多くの関係者間を、公平中立の立場で全体を調整

- ◎まちづくりに必要な場合、土地を先行取得
- ◎UR施行等の市街地開発事業や土地区画整理事業等の実施(面整備)
- ◎面整備にあわせて、直接施行制度等により地方公共団体に代わって関連公共施設を整備
- ◎複数の事業や公共施設整備等の多数の関係者間の工事スケジュールを調整し、事業全体を円滑に推進
- ◎整備敷地等を民間事業者等へ譲渡・賃貸
- ◎良好な環境の維持、地域の価値向上等のため、エリアマネジメントの取組みを推進

構想段階

コーディネート支援

計画
事業化
段階

事業
実施
支援

事業段階

まちづくりを進めていく各々の段階における様々な課題を解決し



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

を実現

URの事業制度・手法

URは事業実施段階において、以下の多様な事業手法を活用し、都市の再生を推進します。

法定事業

URは組合施行や個人施行としての参画のほか、以下の事業について法律に基づく施行権限が付与されています。

土地区画整理事業

道路、公園等の公共施設の新設や土地の区画形質の変更を行い公共施設の整備改善や宅地の利用増進を図る事業
(大手町、みなとみらい、田町駅東口北、品川駅北周辺、あすと長町、柏崎駅前地区等)

市街地再開発事業

細分化された敷地の統合・土地の高度利用・建築物の不燃化・公共施設の整備などにより居住環境の整備や都市機能の更新を図る事業
(大手町二丁目、四谷駅前、北仲通南、須賀川市八幡町、勝田駅東口、虎ノ門二丁目地区等)

防災街区整備事業

権利変換手法による土地・建物の共同化を基本としつつ、個別の土地への権利変換を認める、柔軟かつ強力な事業手法を用い、老朽化した建物を除却し、防災性を備えた建築物及び公共施設の整備を行う事業
(京島三丁目地区等)

＋ 法定事業と事業制度も組み合わせが可能

URの事業制度

URは以下の事業について国の予算制度に基づき事業を実施する主体として位置付けられています。

土地有効利用事業

民間事業者や地方公共団体の連携と協力のもと、有効利用が求められる低未利用地をURが取得・活用して、都市再生を推進する事業
(大手町、長岡市大手通坂之上町地区等)

住宅市街地整備事業

大都市の既成市街地等において、大規模な土地利用転換、良質な住宅の供給支援等を行い、良好な居住環境を備えた住宅市街地の整備を図る事業
(江古田三丁目、鶴見一丁目、新田地区等)

密集市街地整備事業

防災上危険な密集市街地において、老朽住宅の建替えや公共施設の整備等を促進し、防災性向上や住環境の改善等を図る事業

木密エリア不燃化促進事業

公共団体が取り組む道路・公園等整備や不燃化建替えの促進のため、URが機動的に土地を取得。公共施設整備や交換分合等による敷地整序・未接道敷地の解消等に取得土地を活用し、密集市街地を改善する事業
(京島周辺、荒川二・四・七丁目地区等)

防災公園街区整備事業

災害に対し脆弱な構造となっている大都市地域等の既成市街地において、防災機能の強化を図ることを目的として、地方公共団体の要請に基づき、工場跡地等を機動的に取得するとともに、防災公園と周辺市街地の整備改善とを一体的に実施する事業(鶴見一丁目地区等)

公共施設を公共団体に代わって整備

[関連公共(道路、公園、河川、橋、下水道等)]

URは地方公共団体に代わって関連公共施設整備を行う権限(直接施行)が法律で付与されているほか、地方公共団体の財政負担平準化や人的負担の軽減が可能となる予算制度(立替施行)等が認められています。

◎URが行う面整備とあわせて

直接施行

URが行う建築物の敷地の整備または市街地再開発事業等とあわせて整備されるべき関連公共施設(道路、都市公園、下水道及び河川)について本来の管理者である地方公共団体の同意を得て、地方公共団体に代わってURが整備
(梅田五丁目、新田、晴海三丁目西地区等)

立替施行

URが行う建築物の敷地の整備等とあわせて整備されるべき関連公共施設等について、地方公共団体からの受託または譲渡予約によりURが整備

◎民間事業者が行う面整備とあわせて

民間関連公共施設整備制度

民間の都市再生を誘導するため、民間事業者が行う都市開発事業の施行とあわせて、整備されるべき公共施設について、地方公共団体からの受託によりURが整備

◎その他

受託

公共施設を受託によりURが整備



URが面整備を行うに当たっては、整備効果を高め、かつ早期に発現・波及させるために、関連する公共施設整備を計画・提案するとともに、必要に応じURによる一体的な整備を行うことが可能です。

コーディネート

【初期段階
(構想段階・計画段階)】

まちづくりの初期段階において、基本構想の立案、事業計画の策定、関係者間の合意形成及び事業化リスク低減策や事業成立性の検討等、URの公益性、中立性、ノウハウを活かしたコーディネートを実施し、事業化を支援します。

エリアマネジメント

面整備後の地域における良好な環境の維持・改善や地域の価値を向上させるためのエリアマネジメントの取組みを推進します。
(環状2号線[新虎通り]沿道エリア、渋谷駅周辺エリア、西新宿地区)

東日本都市再生本部による都市再生の取り組み事例

まちづくりの課題やニーズにあわせてプランをご提案し、まちづくりをサポートします！

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

国際ビジネス拠点の再構築 [大手町地区]

課題

- ◎金融・メディア等の本社が集積しており、業務機能継続が事業化の前提
- ◎日本経済の中核的機能を担うエリアであるが、多くの建物が更新時期を迎え、国際ビジネス拠点の再構築が必要

URの役割

国際ビジネス拠点の再生のため、具体的な事業スキームの構築や公的機関及び民間事業者間の合意形成といったプロジェクト全体のコーディネートを実施。国の機関が移転した後の国有地を土地有効利用事業により取得し、土地地区画整理事業により土地の権利の集約や道路拡幅、日本橋川沿いの緑道整備等を実施。市街地再開発事業により国際ビジネス拠点にふさわしい建物整備を行うとともに、日本橋川沿いの緑のオープンスペースの形成、大手町地区と神田・日本橋地区間の歩行者動線を結ぶ人道橋整備などの地域貢献により都市機能を再構築。



- 土地地区画整理事業
- 市街地再開発事業
- 土地有効利用事業

国際都市東京の交通結節機能強化 [東京駅前・八重洲地区]

課題

- ◎バス停が路上等に散在し分かりづらく、待合機能も貧弱など、利用者にとっての不便の解消
- ◎バスの路上発着によって歩道・車道が混雑し、周辺交通に対する悪影響の改善
- ◎国際都市東京の玄関口である東京駅八重洲エリアにおいて道路区域外に安全で使いやすいバスターミナル整備が必要

URの役割

東京駅八重洲側の路上等で発着していた高速乗合バス(約1,200便/日)をすべてバスターミナルに移行させるためには、3地区にまたがる大規模なバスターミナルを整備した上で、一体的に運営していくことが必要。3地区は異なる事業者、異なるスケジュールの市街地再開発事業であり、民間事業者だけで一体的なバスターミナルとして整備・運営を行うことは困難。そこで、URが3地区の市街地再開発事業に参加組合員として参画し、段階的に整備されるバスターミナルを順次取得し、一体保有してトータルで管理する役割を担う。



従前の外堀通り B2F待合スペース

- 市街地再開発事業

「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の形成 [長岡市大手通坂之上町地区]

課題

- ◎閉店した百貨店跡地の有効活用
- ◎長岡市の政策の実現のための着実な再開発事業の実施

URの役割

地区の中心であり事業推進上重要な百貨店の跡地を、様々な制約により取得が難しかった長岡市から要請を受け、URが土地有効利用事業により取得。個人、金融機関を含む民間企業、行政と従前地権者が多岐にわたり事業規模も大きいこと、また、長岡市が展開する公共施設を中心市街地に配置する「まちなか型公共サービス」政策の集大成として市街地再開発事業の着実な推進が求められることから、長岡市の要請を受けURが施行者として市街地再開発事業を推進。地方都市再生の実現に寄与。



提供 長岡市

- 市街地再開発事業
- 土地有効利用事業

行政や地域プレイヤーとともに取り組む「公民連携まちづくり」のスタートアップ [鹿沼市中心市街地]

コーディネーター

課題

- ◎市内中心部における空き地・空き家の増加、賑わいの喪失
- ◎公民連携まちづくり推進体制の必要

URの役割

地方都市のまちづくりでは、行政だけでなく地域で活動するプレイヤーとの連携も重要。市内中心部にある遊休不動産を地域資源として活用する「リノベーションまちづくり」を推進するため、市との連携協定に基づき、令和4年9月にまちづくり拠点「kanuma commons (カヌマ コモンズ)」を開業。民間のアイデア等を生かした取組みを行政が後押しする「公民連携まちづくり」の仕組みづくりに着手。



kanuma Base (会員制コミュニティスペース)

kanuma Stand (小商いのチャレンジショップ)

密集市街地の防災性の向上と居住環境の改善をトータルサポート [弥生町三丁目周辺地区]

密集市街地整備事業

課題

- ◎広域避難に必要な避難道路の整備が必要
- ◎建物不燃化率の向上
- ◎オープンスペースの一層の確保

URの役割

当地区は平成25年に東京都が密集市街地における不燃化特区の指定をしたことをきっかけにして、中野区とともに3つの課題の解消に向け、避難道路整備の支援や都営住宅跡地において土地地区画整理事業を施行し、従前居住者用賃貸住宅の建設と防災機能を備えた公園を整備。また、木密エリア不燃化促進事業により取得した代替地の活用による接道不良地の解消や、地元発意の防災街区整備事業の支援を実施。



BEFORE

AFTER

都市の防災機能の強化 [鶴見一丁目地区]

住宅市街地整備事業

防災公園街区整備事業

課題

- ◎公園緑地が少ない
- ◎隣接地との一体開発
- ◎老朽化した競輪場施設の撤去及び大規模造成
- ◎災害への対応
- ◎地区の歴史の保存

URの役割

閉鎖された競輪場跡地を活用し、地方公共団体の要請を受け広大なオープンスペースを有した防災公園を整備。必要な防災機能を確保するとともに、日常利用では地域住民の憩いの場として、眺望に優れた空間を形成。団地建替えや大規模開発等の技術・ノウハウにより、高低差を活かした既成市街地とのネットワーク化等、地区特性に応じた造成工事等を着実に推進。



BEFORE

AFTER

※H28.2撮影

※R5.12撮影

主な事業地区

○ [東京都以外の事務所]

東日本
エリア

[北海道まちづくり支援事務所(札幌市)]

URの事業地区について、
下記URのHPもご参照ください。
<https://www.ur-net.go.jp/toshisaisei/urbanr/index.html>

札幌創世1.1.1区北1西1
(さっぽろ創世スクエア)
※R2.3事業完了

- 東日本都市再生本部の所掌範囲
- 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

[東北まちづくり支援事務所(仙台市)]

[長岡都市再生事務所(長岡市)]

長岡市大手通坂之上町

須賀川

鹿沼

宇都宮

諏訪

小諸

金沢



首都圏

[湘南都市再生事務所(鎌倉市)]



都市再生緊急整備地域
(都市再生の拠点として緊急かつ
重点的に市街地の整備を推進すべき地域)

東京
23区

メッセージ

地方公共団体や民間事業者の
皆様と連携・協力しながら
都市の課題を解決するとともに、
さらに新たな価値の創造に向け、
都市の再生に取り組んでまいります。



東日本都市再生本部長
西野 健介 Kensuke Nishino

東日本都市再生本部は、平成23年7月1日に、東日本エリアにおける都市再生事業を行う専門組織として設置されました。

URの都市再生は、「民間事業者が行う都市再生事業の支援」「地方公共団体のまちづくりを支援・補完」することを役割として担っています。

URは政策的意義の高い都市再生を推進することをミッションとして与えられており、現在、都市再生の3つの重要課題である「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」に鋭意取り組んでおります。

国際競争力と魅力の向上については、都市再生緊急整備地域等において、JR山手線高輪ゲートウェイ駅が開業した品川駅北周辺地区、バスターミナル東京八重洲(第1期エリア)が開業した八重洲地区、渋谷駅街区等ターミナル機能を有する地区での取り組みや、大手町、虎ノ門における大規模な再開発事業への参画等民間の都市再生を支援する役割を積極的に担っております。

地域経済の活性化とコンパクトシティの実現については、長岡市で再開発事業を支援しているほか、地方公共団体からの計画検討等についての要請を受け、各種の支援を行っております。引き続き地域の実情に応じたまちづくりを進めていきたいと考えております。

安全・安心なまちづくりの推進については、地方公共団体との連携のもと、道路や公園の整備などによる防災性の向上に加え、地域の価値を高める安全で暮らしやすい市街地の再生に取り組んでいます。

これまでに培った都市再生に係る経験、ノウハウ、人材等を最大限活用し、地方公共団体や民間事業者の皆様と連携・協力しながら都市の抱える様々な課題を解決するとともに、さらに新たな価値の創造に向け、都市の再生に取り組んでまいります。

今後ともご理解・ご協力を賜りますようよろしくお願い申し上げます。