

PRESENTATION

都市再生の現状とURの今後の役割について

～ 第6回 都市再生・住宅セーフティネットのあり方検討会 ～



2009年5月7日

代表取締役専務執行役員 長島俊夫

1 人口減少

■ 2005年から減少時代に入

2 環境対応

- 京都議定書
- 京都議定書以後の枠組みへの対応

3 国際的地位低下の懸念

日本の競争力

世界競争力ランキングによる日本の地位

~ 1993年 **1位** ▶ 2008年 **22位へ低下**

2008年

出典)IMD(スイス国際経営開発研究所)

1		米国
2		シンガポール
3		香港

⋮

22		日本
----	---	----

外国人訪問者動向

2006年

出典)JNTO(日本政府観光局)、WTO(世界貿易機関)

1		フランス
2		スペイン
3		米国

⋮

30		日本
----	---	----

国際会議開催件数

2006年

出典)UIA(国際団体連合)

1		米国
2		フランス
3		ドイツ

⋮

18		日本
----	---	----

都市再生の取組みの継続の必要性

- 短期的な経済変動に係わらず、安定的、継続的に都市再生を推進する必要
- 他国、他都市の取組みのレベル感、スピード感を意識(特に上海、シンガポール等アジアの動き)

東京都心部に係わる政策・計画の変遷

	国 の施策	地 方 公 共 団 体 の施策
<p>● 東京(都心)一極集中の是正・業務機能の都心集中抑制</p>	<p>1987年 四全総</p> <p>1988年 多極分散型国土形成促進法</p>	
<p>● 国際競争力強化に向けた都心再生の重要性の高まり</p>	<p>1995年 東京都心のグランドデザイン / 国土庁</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 国際的経済機能再生のためのビジネス環境・交流空間の整備 (オフィス環境の改善、会議施設・広場・ホテル等の整備、生活・文化機能の導入) 	<p>1994年 業務商業施設マスタープラン / 東京都</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 世界的に開かれた国際的業務地区として計画的な更新が必要 ● 国際的な交流、情報交換、金融などの面における東京のハブ機能の強化 <p>1997年 区部中心整備指針 / 東京都</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 業務機能に特化したCBDから、世界に開かれた、多様で魅力的な諸機能を備えたABCに役割を高める
<p>● 国際ビジネスセンター機能の強化に向けた具体的取り組み</p>	<p>2002年 都市再生特別措置法 (都市再生緊急整備地域指定)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 国際競争力のある国際ビジネスセンターとして質の高い業務機能の集積を図るとともに、商業・文化・交流など、多様な機能が集積した、賑わいのある市街地を形成する 	<p>2001年 東京の新しい都市づくりビジョン / 東京都</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 我が国の伝統ある中枢業務機能集積地として、世界的なビジネス拠点を形成 ● 東京駅周辺整備により首都のランドマークを構成

都市再生緊急整備地域:全国65地域 6,612ha / 都市再生特別地区:全国43地区 / 民間都市再生事業認定:全国30事業

- 1980年代までは、一極集中の是正に係る政策がとられた
- バブル崩壊を受け、1990年代後半からは、日本の国際競争力の強化に向けた都心再生の重要性が指摘されるようになった
- 2000年代以降は、都市再生特別措置法をはじめ民間の都市再生事業を後押しする施策が進展
- 都市再生特別措置法の施行から7年、民間の創意工夫を活かした計画が徐々に進展

全国の都市再生緊急整備地域等

都市再生緊急整備地域

• 65地域 6,612ha

都市再生特別地区

● 43地区

札幌(2)・仙台(2)・東京(16)・横浜・浜松・名古屋(2)・岐阜・大阪(12)・高槻・神戸・広島(2)・高松・北九州

民間都市再生事業計画認定

● 30事業

川口・東京(15)・横浜(2)・川崎・相模原・名古屋(2)・金沢・大阪・堺・守口・豊中・神戸・高松・福岡

横浜市(5地域・265ha)/川崎市(3地域・264ha)
/相模原市/藤沢市/厚木市(3地域・86ha)

岐阜市(1地域・30ha)

京都市/向日市/長岡京市(4地域・254ha)

神戸市/尼崎市(4地域・371ha)

岡山市(1地域・47ha)

広島市/福山市(2地域・84ha)

福岡市(3地域・341ha)/北九州市(2地域・110ha)

札幌市(2地域・163ha)

仙台市(2地域・125ha)

さいたま市(2地域・115ha)

東京都(8地域・2,514ha)

千葉市/柏市(4地域・185ha)

静岡市/浜松市(2地域・91ha)

名古屋市(3地域・428ha)

大阪市/堺市/守口市/寝屋川市
/豊中市/高槻市(12地域・1,077ha)

那覇市(1地域・11ha)

高松市(1地域・51ha)



東京の都市再生緊急整備地域

1 東京駅・有楽町駅周辺地域

約 320ha

2 環状二号橋周辺・赤坂六本木地域

約 590ha

3 秋葉原・神田地域

約 160ha

4 東京臨海地域

約 1,010ha

5 新宿駅周辺地域

約 220ha

6 環状四号線新宿富久沿道地域

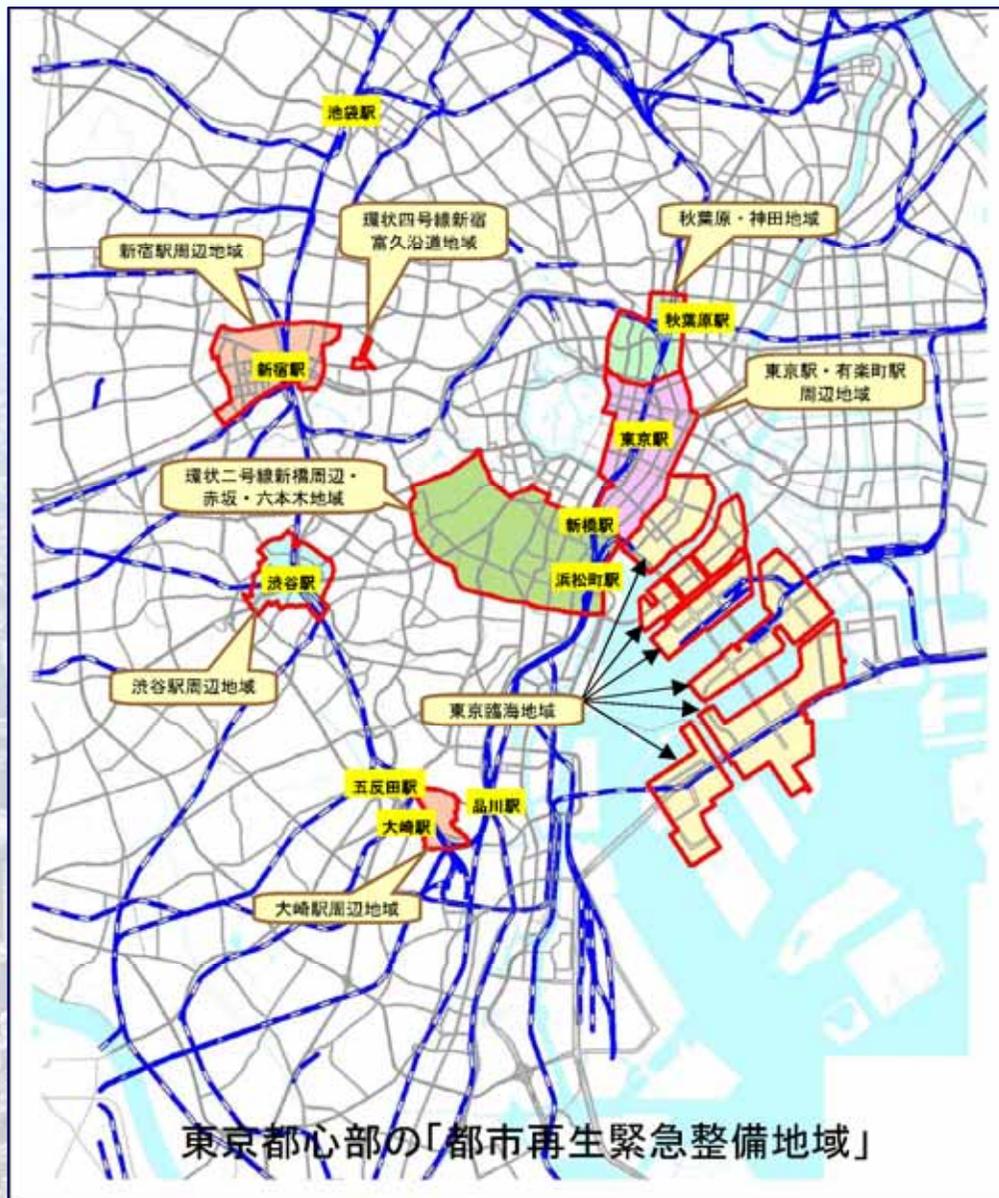
約 10ha

7 大崎駅周辺地域

約 60ha

8 渋谷駅周辺地域

約 139ha



都市再生緊急整備地域「東京駅・有楽町駅周辺地域」で進む都市再生事業



大手町一丁目地区市街地再開発事業



大手町一丁目第二地区市街地再開発事業

No Image

大手町2 - 1計画



丸の内一丁目地区建替計画



みずほ銀行大手町本部ビル建替計画



(仮称)丸の内1 - 4計画



丸の内オアゾ



日本工業倶楽部会館・三菱UFJ信託銀行本店ビル



新丸ビル



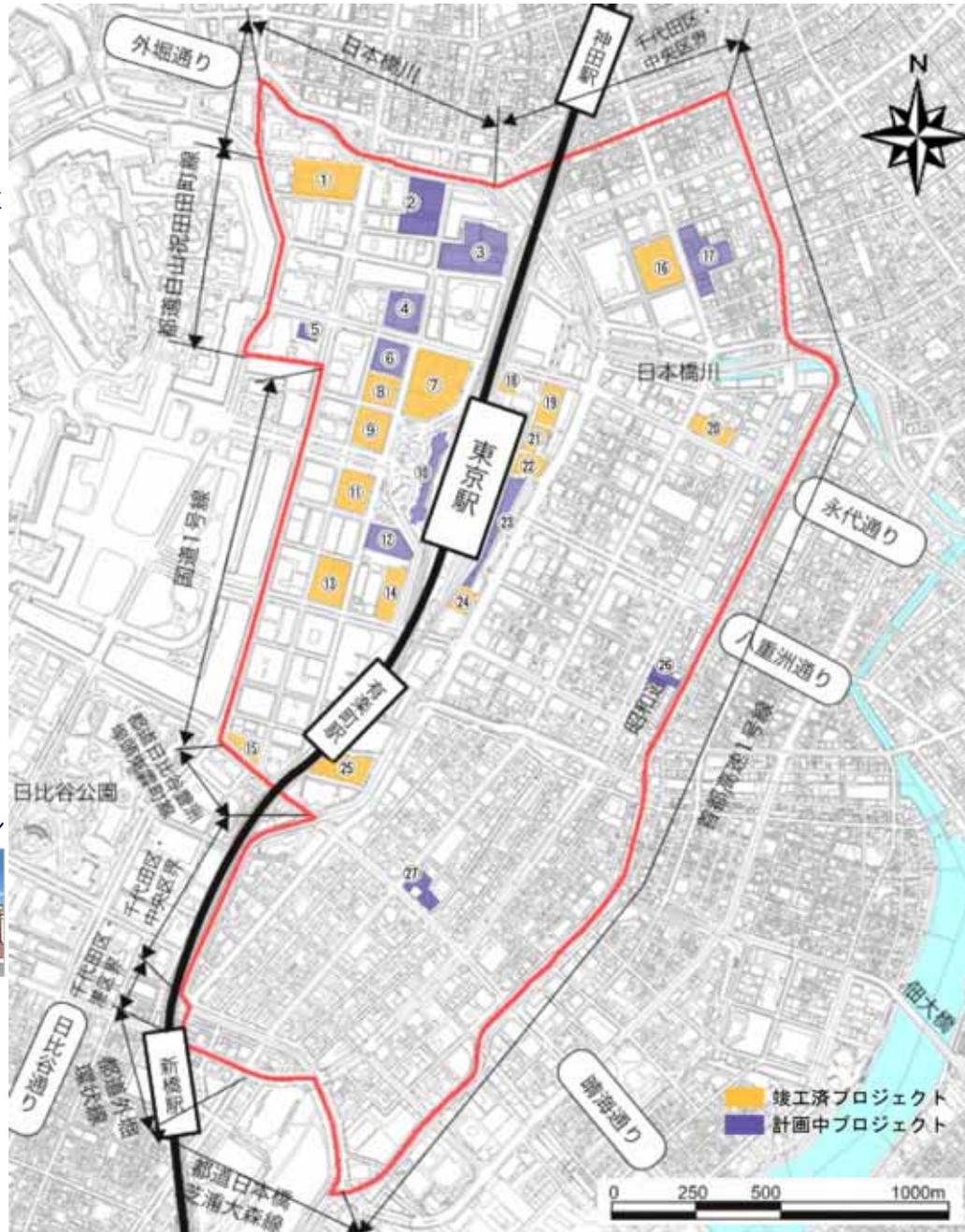
東京駅丸の内駅舎保存・復原工事



丸ビル



東京中央郵便局再整備計画



丸の内パークビル・三菱一号館



東京ビル



ペニンシュラ



日本橋三井タワー



日本橋室町東地区再開発計画



サビアタワー



21 丸の内トラストタワーN館・本館



日本橋一丁目ビル



22~24 グラントウキョウサウスタワー・ノースタワー・グランルーフ



25 有楽町イトシア



26 京橋二丁目16地区



27 銀座四丁目6地区
画像各社HPより掲載

1 開発の経緯と現状

経緯

- 1965. 2 ● 横浜市が「6大事業」の一つとして「都心部強化事業」を発表
- 1980. 3 ● 三菱重工業横浜造船所の移転が決定
- 1983.11 ● 土地区画整理事業の事業認可、みなとみらい21事業着工
- 1988. 7 ● みなとみらい21街づくり基本協定を締結
- 1989. 3 ● 横浜博覧会開幕(～1989.10)
- 1991. 7 ● パシフィコ横浜(横浜国際平和会議場)竣工
- 1993. 7 ● 横浜ランドマークタワーオープン
- 1997. 7 ● クイーンズスクエア横浜オープン
- 2006. 6 ● 土地区画整理事業換地処分公告

現状

総宅地面積約87haに対し、開発済・建築中及び暫定利用を含めた開発面積は約62haで、約71%の進捗率(計画中含め約77%の進捗率)

事業所数	約1,250社	就業人口	約6万3千人
来街者数	年間約5,300万人	居住者数	約7,000人

【計画フレーム】

就業人口・・・19万人
居住人口・・・1万人(3,000戸)

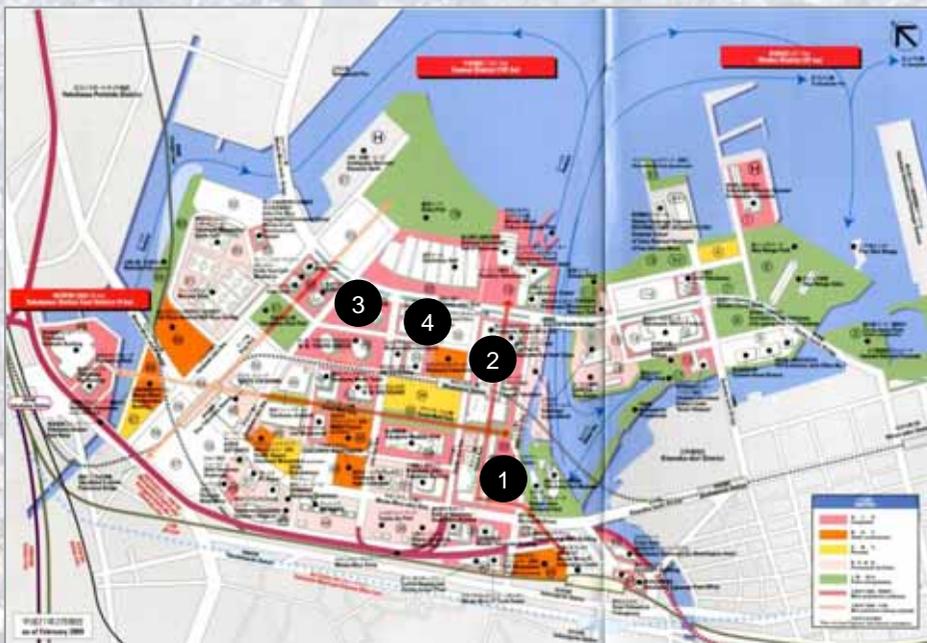
開発状況と事例紹介



1 ランドマークタワー



2 クイーンズスクエア

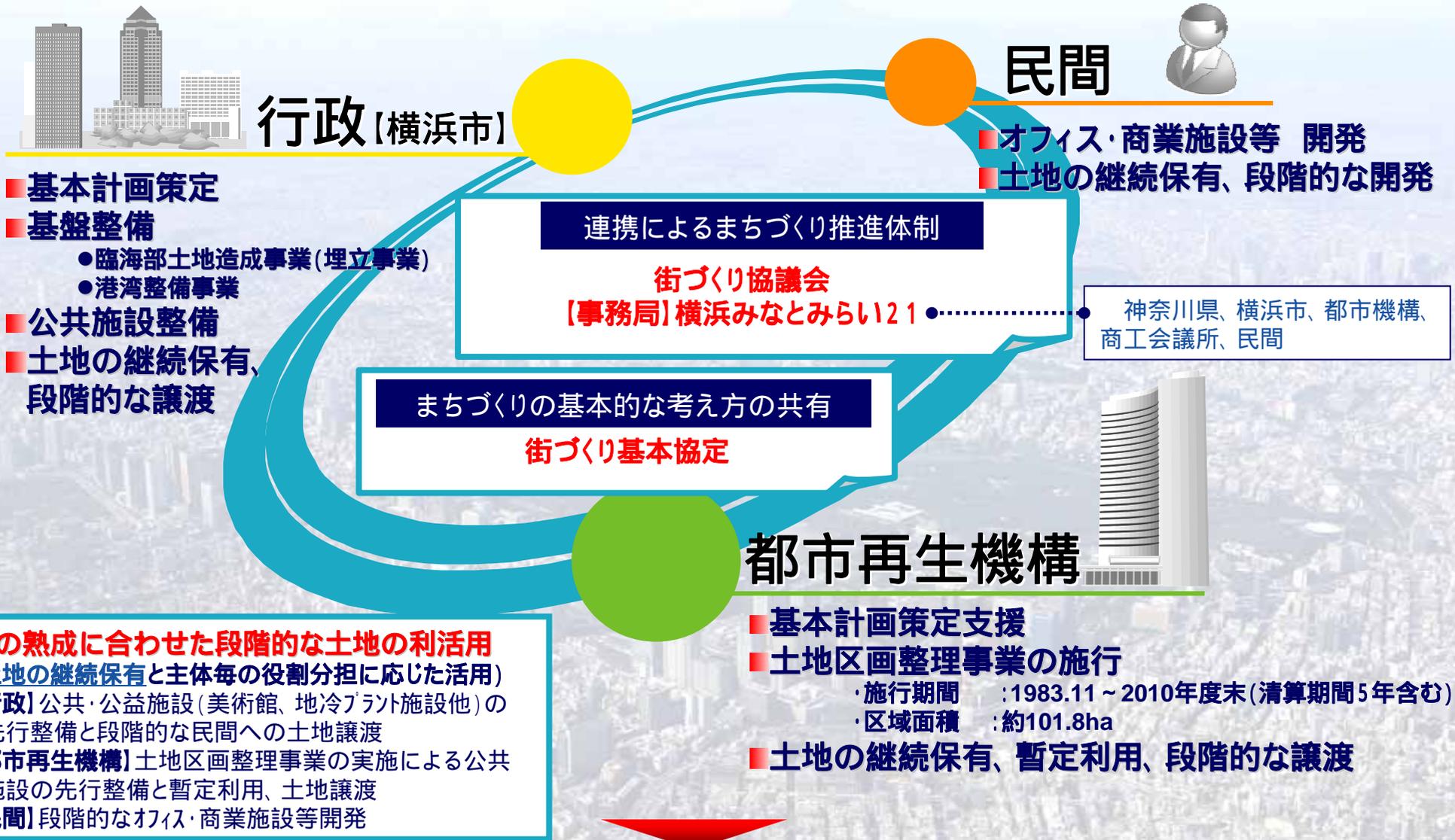


M.M. タワーズ 3



MMパークビル 4

2 横浜みなとみらい21開発の推進体制(公民協働)



開発の枠組みが街の運営(エリアマネジメント)体制に発展

1 開発の経緯と連鎖再開発の仕組み

経緯

2003. 1 ●都市再生プロジェクト(第5次)として決定
- 3 ●「大手町まちづくり推進会議」発足
2004. 3 ●大手町まちづくり推進会議「大手町地区の連鎖型都市再生の基本方針」確認
UR都市機構へ参画要請、「大手町まちづくりのグランドデザイン」提言(大手町まちづくりビジョン委員会)
2005. 2 ●「まちづくり基本協定書」締結(東京都・千代田区・地権者、(有)大手町開発)
- 3 ●UR都市機構が合同庁舎跡地(約1.3ha)を取得 2/3を(有)大手町開発が譲受(2007.11)
土地区画整理事業等の都市計画決定
2007. 4 ●第一次再開発着工
2009. 4 ●第一次再開発竣工
2010. 4 ●第二次再開発着工(予定)
2012. 9 ●第二次再開発竣工(予定)
2012. 9以降 ●第二次従前建物解体後、次の連鎖建替え等へ活用(予定)

地区の課題と解決策

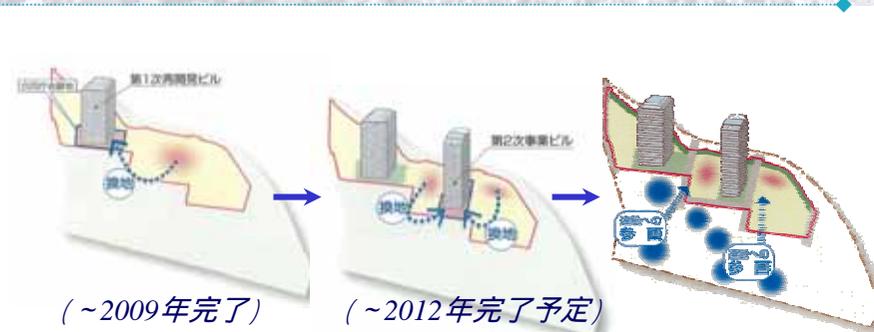
課題

- 日本経済の中心であり、大企業・本社が集積している
- 街全体の老朽化(築後30年以上のビルが約70%を占める)
- 情報通信、金融、マスコミ等24時間型企业が多く、建替えが困難(仮移転等が難しい)

解決策としての連鎖型再開発

- 地権者は業務を停止することなく建替、移転でき、更新のスピードアップが可能
- 払い下げられた国有地は「換地」の手法により場所を変えながら複数回にわたって活用され、1つの土地が複数の開発を誘発
- エリアの将来ビジョン(グランドデザイン)の共有により、計画的な街づくりが展開
- エリアの都市インフラ(変電所、地域冷暖房プラント等)の段階的な機能更新、再配置が可能

大手町土地区画整理事業施行区域(13ha)



2 大手町地区連鎖型再開発の推進体制



行政

- 国有地の処分
- 都市再生プロジェクト決定
- 都市計画決定

連携によるまちづくり推進体制

大手町まちづくり推進会議

まちづくりの基本的な考え方の共有

大手町まちづくりランドデザイン

民間



- 種地の共同保有
- 市街地再開発事業(第一次)の施行
- 都市再生機構との市街地再開発事業(第二次)の共同施行
- 地代負担

都市再生機構

- 大手町まちづくりランドデザイン策定支援
- 土地区画整理事業の施行
 - 施行期間: 2006.4 ~ 2014年度(清算期間1年含む)
 - 面積: 約13.1ha
- 民間との市街地再開発事業(第二次)の共同施行
- 種地の共同保有

開発の枠組みが街の運営(エリアマネジメント)体制に発展

3 プロジェクト紹介

大手町連鎖型再開発第一次事業

敷地面積	約13,400㎡	開発手法	市街地再開発事業、 都市再生特別地区
延床面積	約236,000㎡	市街地再開発事業施行者	有限会社大手町開発
主要用途	事務所、カンファレンス、店舗	スケジュール	2007年4月新築着工～ 2009年4月竣工



特徴

都市基盤の再構築: 日本橋川沿いの歩行者専用道整備、地上地下の歩行者ネットワーク形成
国際交流拠点の再構築: 国際カンファレンスセンター機能整備
環境への貢献: 地域冷暖房プラントの整備、スカイガーデン
連鎖型再開発の先導: 情報通信ミニ共同溝や地域変電所等の地域インフラ施設の整備

大手町連鎖型再開発第二次事業

敷地面積	約14,100㎡	開発手法	市街地再開発事業、 都市再生特別地区
延床面積	約241,400㎡	市街地再開発事業施行者	都市再生機構、三菱地所
主要用途	事務所、交流施設、 医療施設、店舗	スケジュール	2010年4月新築着工～ 2012年9月竣工(予定)

特徴

国際金融拠点機能の強化に向けた業務支援施設の整備
 : 金融教育・交流センターの整備、国際医療サービス施設の整備
緑あふれる都心空間の創出
 : 日本橋川沿いの緑のオープンスペース形成、環境負荷低減への取組み
地上・地下の歩行者ネットワークの整備
 : 仲通り機能の延伸、地下ネットワークの形成



1 経緯とコンセプト、計画概要

経緯

- 1987 ● 国鉄改革に伴い梅田貨物駅用地を国鉄清算事業団へ承継
- 2002. 7 ● 都市再生緊急整備地域に指定
- 9 ● 国際コンセプトコンペ実施
- 2004. 7 ● 大阪駅北地区まちづくり基本計画公表(大阪市)
- 2005. 5 ● 土地区画整理事業 事業計画認可
- 2006. 5 ● Bブロック開発事業予定者決定
- 11 ● A・Cブロック開発事業予定者決定
- 2007. 6 ● 土地の引渡し完了
- 2008. 2 ● 都市再生特別地区として都市計画決定
- 2009年度下期 ● 新築工事着工(予定)
- 2012年度下期 ● 新築工事竣工(予定)

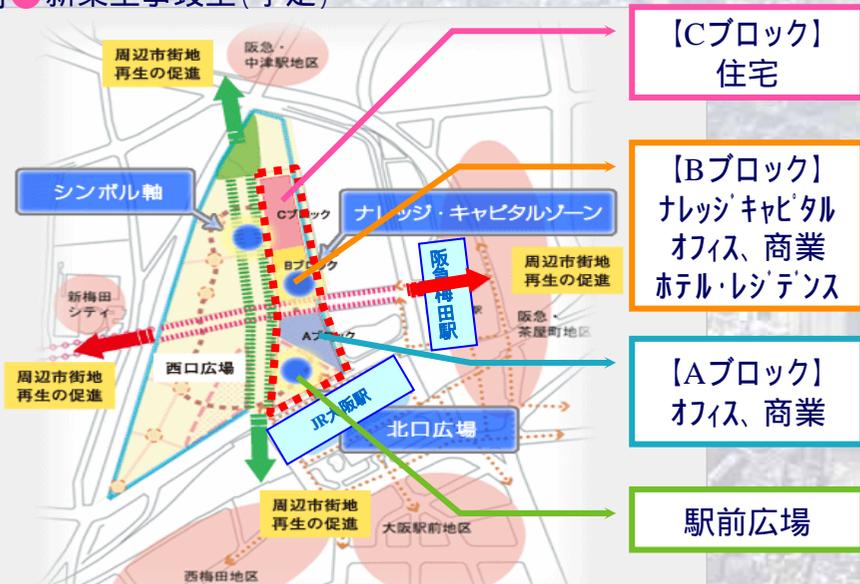


「知の循環」によって豊かな未来生活を創出するまち **創造のまち**



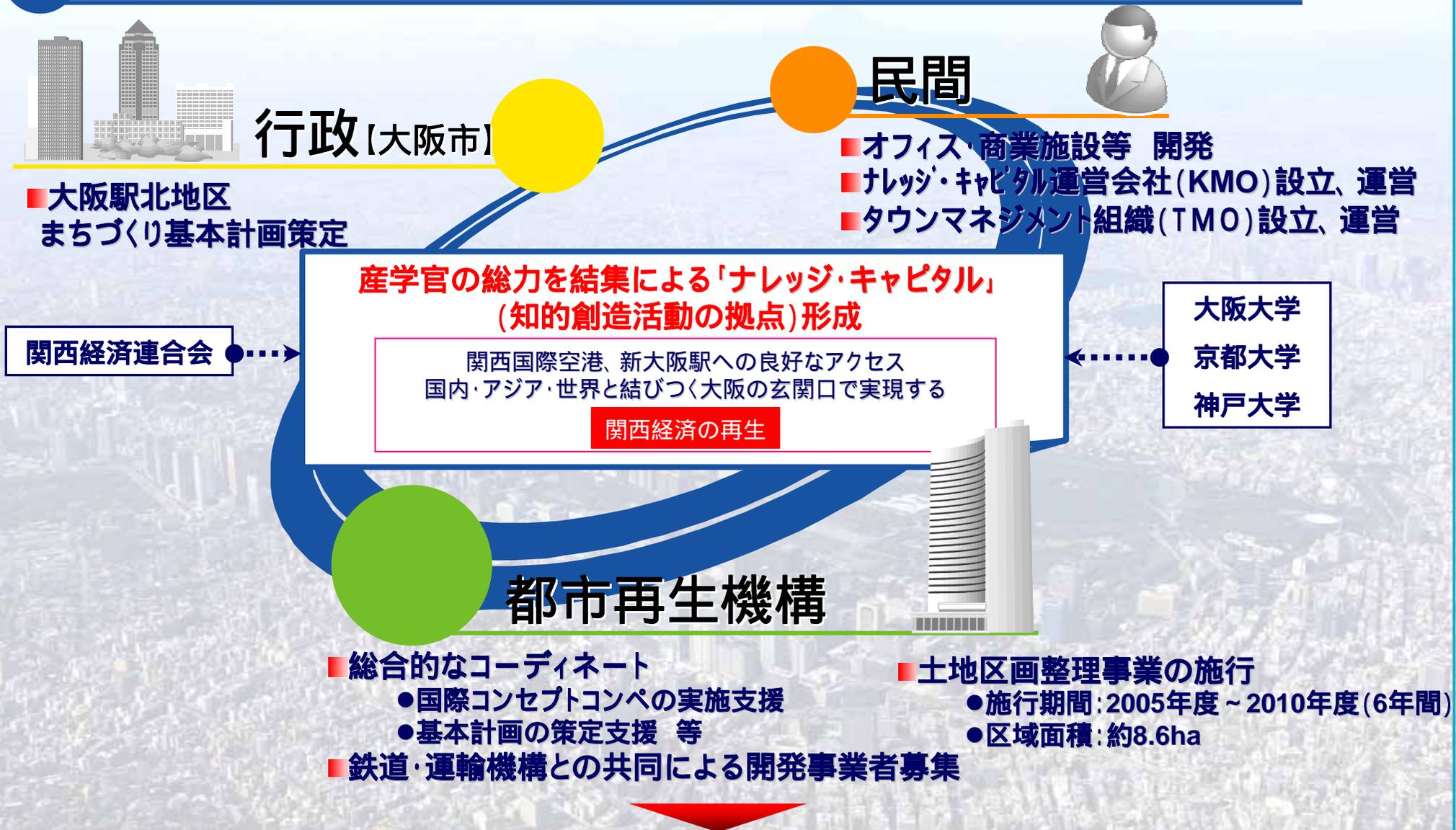
関西国際空港、新大阪駅への良好なアクセス
国内・アジア・世界と結びつく大阪の玄関口で実現する

関西経済の再生



※大阪駅北地区先行開発区域A・B・Cブロック開発事業者募集におけるBブロック開発事業予定者から提案された計画イメージ

2 大阪駅北地区まちづくりの推進体制



開発の枠組みが街の運営(エリアマネジメント)体制に発展

都市再生機構との協働によるプロジェクト(プレミアム・アウトレット)の紹介



1 佐野プレミアム・アウトレット	
所在地	栃木県佐野市佐野新都市
開業	2003年3月
敷地面積	約147,000m ²
店舗面積	約37,300m ² (約150店舗)

2 鳥栖プレミアム・アウトレット	
所在地	佐賀県鳥栖市弥生が丘
開業	2004年3月
敷地面積	約134,000m ²
店舗面積	約23,400m ² (約120店舗)

3 土岐プレミアム・アウトレット	
所在地	岐阜県土岐市土岐
開業	2005年3月
敷地面積	約182,200m ²
店舗面積	約22,600m ² (約110店舗)

4 神戸三田プレミアム・アウトレット	
所在地	兵庫県神戸市北区上津台
開業	2007年7月
敷地面積	約195,000m ²
店舗面積	約19,100m ² (約90店舗)

民間



- 用地の定期借地(20年)
- 商業施設開発
- リーシング、運営・管理

都市再生機構

- 土地区画整理事業の施行
- 底地の保有、利活用の促進

■ 地元における雇用創出

■ 地域における生産誘発効果

■ 地元との連携による地域活性化

■ 周辺施設への回遊創出

1 低炭素型都市構造への転換 ~人口減少、高齢化社会における新たな国土形成に向けて~

- 公共団体の施策(福祉、医療、中心市街地活性化等)と連携した街づくり(主として地方都市)
- 高度利用すべき区域の細分化土地(ペンシルビル)の集約、面的なエネルギー対策(主として大都市)

公共交通の利用を促進するための街づくり

高度利用すべきエリアにおける敷地の統合・整序

2 大規模都市再生プロジェクトにおける条件整備

- 公共団体による計画策定のサポート
- 土地区画整理事業等の施行による都市基盤の整備
- 望ましい土地利用のありように応じた民間への土地譲渡

大規模国公有地(大規模返還財産430ha、公務員宿舍跡地等400ha等)、川崎臨海部、操車場跡地等

3 政策的意義の高い事業の実施

- 密集市街地の整備(道路拡幅、公園整備、建物の不燃化・共同化支援)
- 今後急増する老朽分譲マンションの建替支援(事業化支援、UR賃貸への住換え支援等)
- PFI事業における、まちづくりの視点での官と民のコーディネート(橋渡しの役割)

危険な密集市街地:全国8,000ha

新耐震基準(S56)以前の分譲マンション:全国106万戸

4 エリアマネジメントへの一層の貢献

- これまで、街の“作り手”として係わってきたエリアへのエリアマネジメントの担い手としての貢献
- 高齢化が課題となっているかつてのニュータウン等におけるハード・ソフト両面のエリアマネジメント
- URが役割を担った大規模再開発エリアを核としたエリアマネジメントの推進(地元及び公共団体の支援)

5 都市再生におけるセーフティネット機能の発揮

- 信用収縮期における土地の取得
- 事業施行機能の発揮(市街地再開発事業、土地区画整理事業、防災街区整備事業等)

6 人口減少、高齢化を踏まえた賃貸住宅ストックの再生、活用

- 全国の大都市圏に有する賃貸住宅ストックは国としての大きな財産
- 人口動態等を踏まえた適切な活用を行うとともに、成熟した時代の住宅、居住環境のモデルの提示

上記の役割を担うため、業務・組織の見直しにあたって必要と思われる視点

人材及びノウハウの有効活用

- 国の機関としてのこれまでの経験を活かし、今後も国家的課題に対応すべき
- 一方で、人材、財政等に課題を抱える地方公共団体の支援を拡充すべき

政策的、社会的意義に対応した「採算性」確保方策の検討

- 土地(又は床)の譲渡により採算性が確保できる事業とそうでない事業とを峻別する必要
- 密集市街地整備等に係る経費についてはURの採算性を担保する公的な枠組み(国、公共団体の支援)が必要