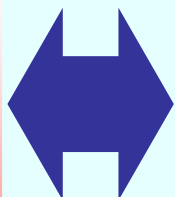


機構が取組む 都市再生事業について

■ 都市再生におけるURの役割

【公の政策】

- 国家的なプロジェクト
- 社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換
- 地域の活性化に資するまちづくり
- 国民の生命・財産の安全・安心の確保



都市再生プロジェクト

大規模工場跡地等の土地利用転換

地方都市等の賑わい創出やまちなか居住推進

防災上危険な密集市街地の整備改善 等

政策的な必要性が高い都市再生事業を、民間事業者、地方公共団体と役割分担しながら推進

民間事業者のみでは困難な要因

- 多数の権利者の権利調整が困難
- 事業の収益性が低く、懐妊期間が長い
- 事業が長期化するなど内在リスクが大きい

地方公共団体のみでは実施困難

- ノウハウの不足
- 人員、組織の不足
- 財政事情

都市再生機構の特性

- 国の政策実施機関としての中立性・公平性
- 国の出資金、財投資金による事業資金の安定確保
- 事業経験等を活用したリスクコントロール
- 道路整備の直接施行権能

計画構想段階のコーディネートや
事業実施段階での基盤整備等を実施

民間事業者の事業機会創出

比較的短期間で実施可能な、リスクの少ない基盤整備後の建築

■都市再生事業の今後の方向性（取組みを強化する事業）

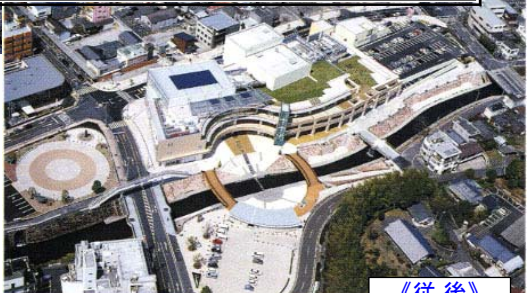
URが行う都市再生事業については、中心市街地の活性化、防災性の向上など公の政策目的に資する事業への取組みを強化し、民間のみでは実施困難な事業に限定

◆中心市街地活性化等の地域活性化に資する事業（事例 鹿児島県鹿屋市など）

《従前》



地方都市の複合交流拠点の形成



《従後》

◆防災性向上に資する密集市街地の整備改善のための事業（事例 三軒茶屋地区など）

■都市計画道路補助209号線の整備

■防災広場の整備



■密集市街地の区域



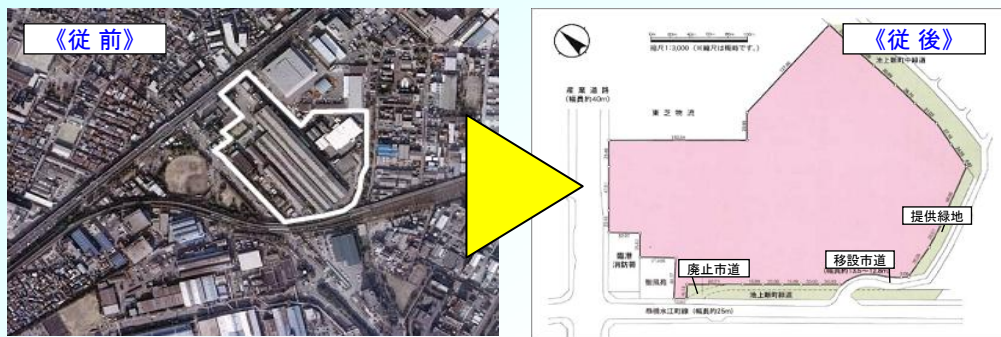
◆社会経済情勢の変化に対応した都市構造の転換に資する等、公の政策目的に資するもので民間のみでは実施困難な事業（事例 豊洲二丁目地区など）

など

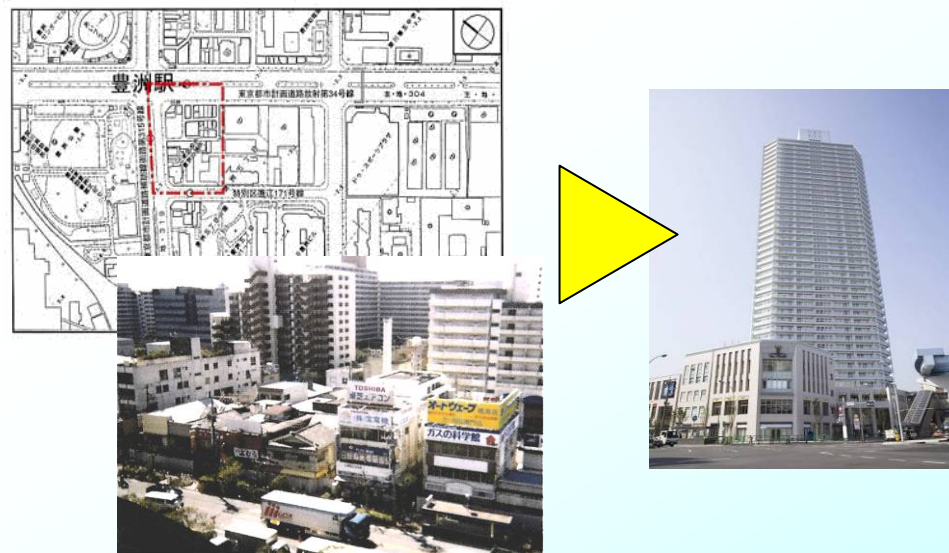
■都市再生事業の今後の方向性（廃止・縮小する事業）

民間で実施可能な以下の事業等については、廃止・縮小する。

- ・大規模な公共施設整備の必要がない工場跡地を取得して整備するような事業
（事例 池上新町地区など）



- ・市街地再開発事業の施行等により、新規にUR賃貸住宅を供給する場合
（事例：豊洲シタワ-（豊洲駅前地区）など）



- ・不整形地を取得した後に、周辺を追加買収し整備するような小規模な事業
（事例 東日本橋一丁目地区など）



市街地再開発事業において、当初、住宅用の保留床として予定されていたにもかかわらず、住宅を供給しようとする民間事業者がない場合は、地方公共団体の要望等がある場合に限り、やむを得ない例外的措置として、URが事業の採算性を確認のうえ、賃貸住宅を供給することができる。
→基準に記載し、検証の対象。

(参考) 都市再生事業 (民間事業者のみで実施可能な例・東京ミッドタウン地区)

◆施設概要

事務所、高級賃貸住宅(517戸)、商業施設、ホテル、文化施設等

歩行者専用道
路等の整備

檜町公園

区道の
拡幅

外苑東通り
の拡幅

六本木
交差点

名称	東京ミッドタウン
所在地	港区赤坂九丁目
面積	約7.8ha
用途(容積%/建ぺい率%)	【従前】第二種住居(300/60) 商業(600/80) 【従後】地区整備計画で容積率は670%に変更
従前用途	旧防衛庁本庁檜町庁舎跡地
事業者	三井不動産ほか
事業手法	任意事業
主な公共施設整備	・歩行者専用道路の整備、外周道路の拡幅
その他整備内容	・敷地内公開空地の設置、檜町公園の再整備 による敷地内公開空地との一体化

民間事業者のみで実施可能

UR基準の項目

事業期間長期化の
おそれはない

関係者の合意形成が
困難ではない

地公体に公的機関
による事業関与意
向は特にない

期待される収益率
が事業費に比して
高い

地区内外に大規模な
公共施設整備は必要
ない

地区特性

○旧防衛庁跡地という
単一地権者の土地
⇒権利調整を要しない
ことから長期化リス
クは小さい

○土地の有効利用に必要
な都市計画変更協議を
売主側が実施
⇒取得後の合意形成リス
クは小さい
⇒公的機関の事業関与は
求められていない

○港区六本木という土地
柄、高い収益率を見込
める

○大規模な公共施設整備
はない

(参考) 都市再生事業におけるURと民間との役割分担 (参考人発言)

岩沙弘道(三井不動産社長)参考人

(平成15年5月9日(衆)国土交通委員会)

●地価下落の可能性のあるマーケットでは、民間の再開発は困難

○合意形成をする中で再開発をやりましても、... 最近のように、こういうややもすると地価が下がるようなマーケットの中では、この部分というのは民間ではなかなかできない。

●六本木ヒルズなどの民間実例はあるが、レアケース

○最近できました森さんの六六でも、十七年... 、我々も、神保町で... 二十年かかっております。そういう取り組みは、民間では、過去、レアケースでできた部分もないわけじゃありませんが、これからはなかなか難しい。

●中立的な機構に大いに期待

○権利関係の調整という根幹のところでは、やはり新法人(機構)のような客観的な立場でそういった汗をかいていただく部分というのは大変有用だろう。注:()部分は追記

●民間は上物整備に注力したい

○民間は、... 上物整備以降にむしろ注力をさせていただく方が、そういう意味では本当に連携して進めていった方が、よりよいまちづくり、再生になるんじゃないかと思えます。