

2010年3月29日

独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会
第2回都市分科会資料

～ 都市開発事業の状況とURに期待される役割について～



弊社における都市開発事業の状況

大手町・丸の内・有楽町地区、みなとみらい21地区等に関する資料については、
弊社も含めたエリア全体の取り組み状況として資料を作成しております

1. 都市開発事業の状況

国内において、本店・7支店で事業を展開

現在の都市開発事業の重点的な取り組みとしては、

コアは丸の内再構築の継続

都心、横浜、大阪、名古屋等における
ターミナル駅前等での大規模再開発



2. エリア別の状況

3

1 東京(大丸有地区)

地区内108棟に対し、建替済・工事中は35棟で約32%の進捗率
地区内の民間投資8000億円以上に対して、
誘発経済効果は約1.9兆円・2.38倍(大丸有協議会委託調査より)

1

対象エリア約120ha。
(まちづくりガイドラインの対象地区)

2

明治期より日本を代表する
ビジネスセンター

3

就業人口23.1万人/立地事業所4,060社
(2006年度事業所・企業統計)

- 地区内における東証1部上場企業は76社
- これら企業の連結売上高は約121兆円(2006年度GDPの約24%)

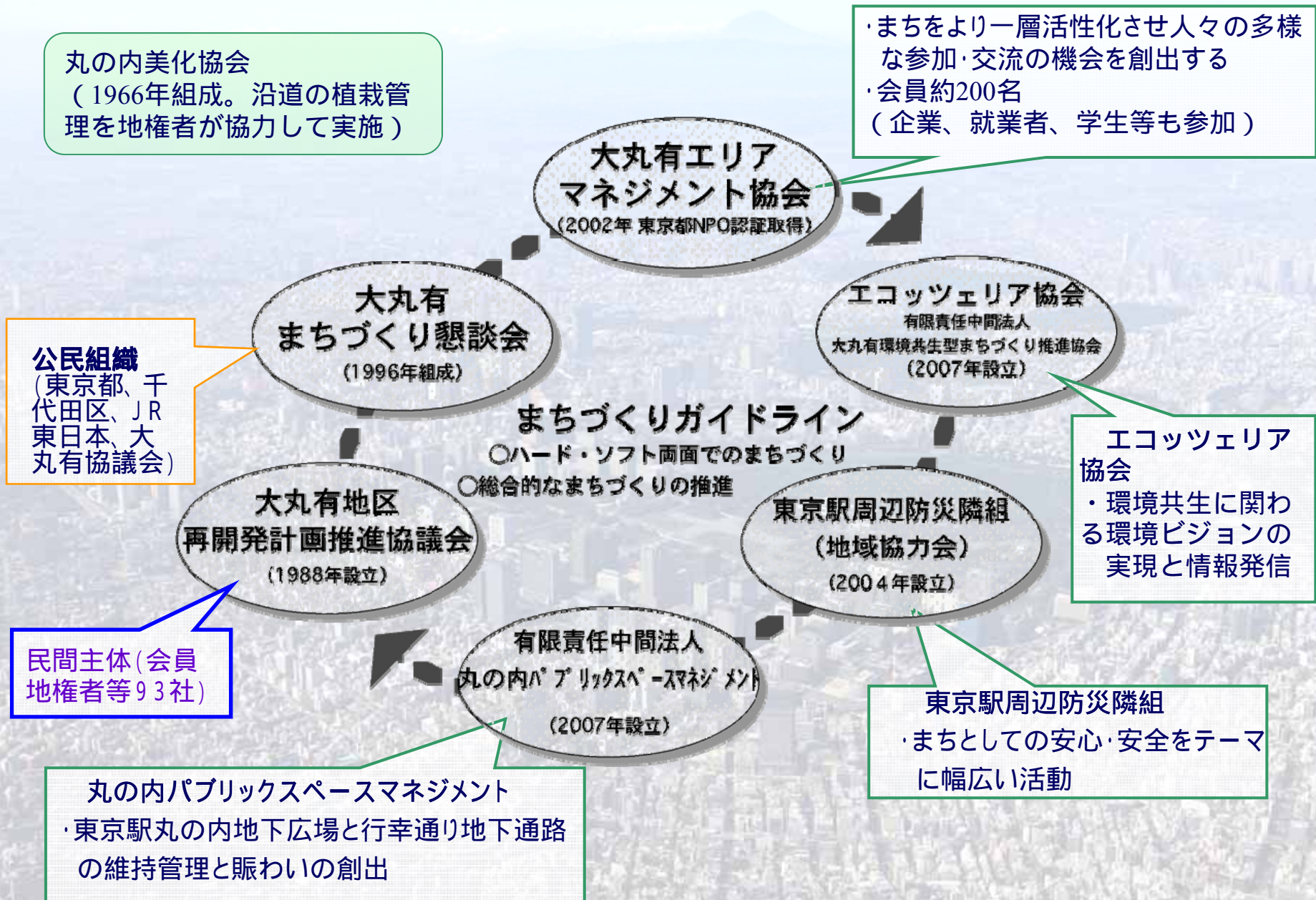


4

地元地権者を中心に、大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会が組成。
参加団体93団体。(1988年7月発足)

2. エリア別の状況

大丸有地区の6つのまちづくり関連組織



2. エリア別の状況

2 東京(大手町地区)

- ・大手町地区においては、旧大手町合同庁舎1・2号館跡地を種地とした、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行による都市機能更新を実施(大手町連鎖型再開発事業)

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㎡	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

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㎡	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月着工～2012年9月竣工(予定)

大手町土地区画整理事業

敷地面積	約13.1ha	事業手法	土地区画整理事業
施工者	都市再生機構	スケジュール	平成18年4月～平成26年度(清算期間1年間を含む)



大手町1次事業



大手町2次事業



大手町土地区画整理事業

大手町地区連鎖型再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)

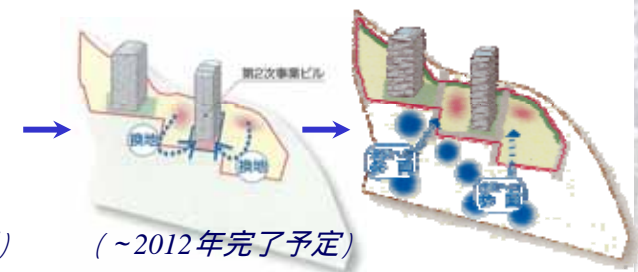
解決策としての連鎖型再開発

- 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(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)



【大手町地区エリア図】



(~2009年完了)

(~2012年完了予定)

大手町地区連鎖型再開発の推進体制



行政

- 都市再生プロジェクト決定
- 都市計画決定
- 国有地の処分

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



- 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
- 種地の共同保有、地代負担

都市再生機構

- 構想企画、諸条件整備等の支援
 - ・大手町まちづくりランドデザイン策定支援等
- 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

2. エリア別の状況

3 東京(都心部)

- ・新宿、豊洲、田町等の拠点において再開発に取り組んでいる。
- ・URが区画整理事業と幹線道路の直接施行(良質な街路空間や公園の整備)を実施する豊洲地区においては、IHIと共同で「(仮称)豊洲3-1街区ビル計画」を実施。

(仮称)豊洲3-1街区ビル計画



< 外観パース >

敷地面積	約13,700m ²	延床面積	約106,500m ²
主要用途	事務所、店舗	スケジュール	2008年12月新築着工～ 2010年8月竣工(予定)
事業者	IHI、豊洲3の1特定目的会社(三菱地所が出資するTMK)		

< 豊洲1～3丁目 開発フレーム >



< 豊洲3丁目 公共施設設計画図 >



(出典:UR都市機構HP)

(出典:豊洲2・3丁目まちづくり協議会HP)

2. エリア別の状況

4 横浜地区

・横浜エリアでは、みなとみらい21地区を核とした事業展開

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
- 1978.11 ● 横浜市都心臨海部総合整備計画調査委員会が発足
- 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64haで、約74%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

(横浜市HP)

【計画フレーム】

就業人口・・・19万人
居住人口・・・1万人

開発状況と事例紹介

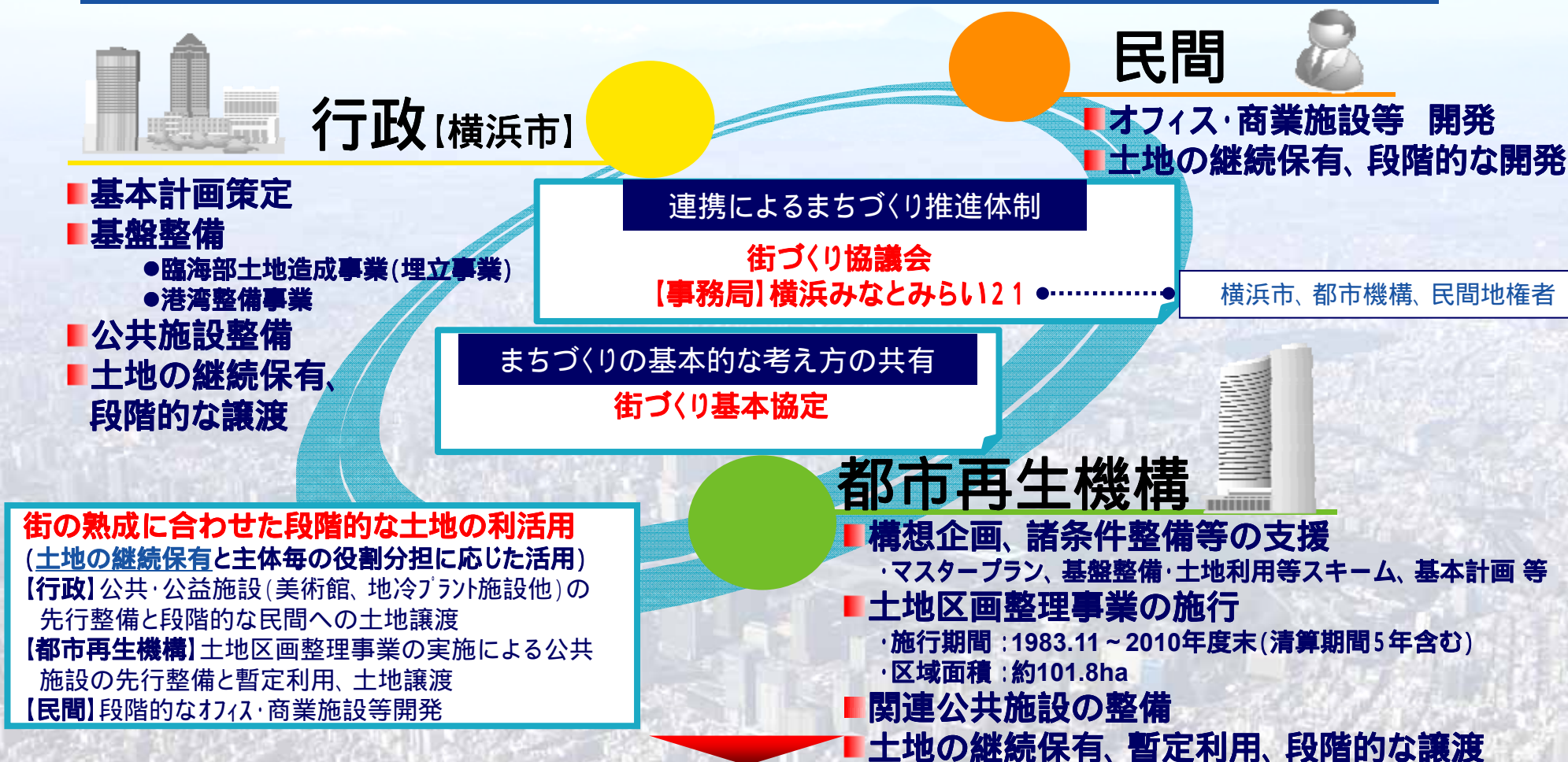
1 ランドマークタワー

2 クイーンズスクエア

3 M. M. タワーズ

4 MMパークビル

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

1984年7月 (株)横浜みなとみらい21設立

2009年2月～3月 エリアマネジメントにより重点的に取組んでいくため、一般社団法人みなとみらい21を設立し、
(株)横浜みなとみらい21を解散 (横浜市、都市機構、民間団体(地権者、施設管理運営者等))

5 大阪地区

・現在、「大阪駅北地区先行開発区域プロジェクト」の開発事業に参画。

大阪駅北地区 開発経緯

- 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)

< 大阪北地区の現況 >



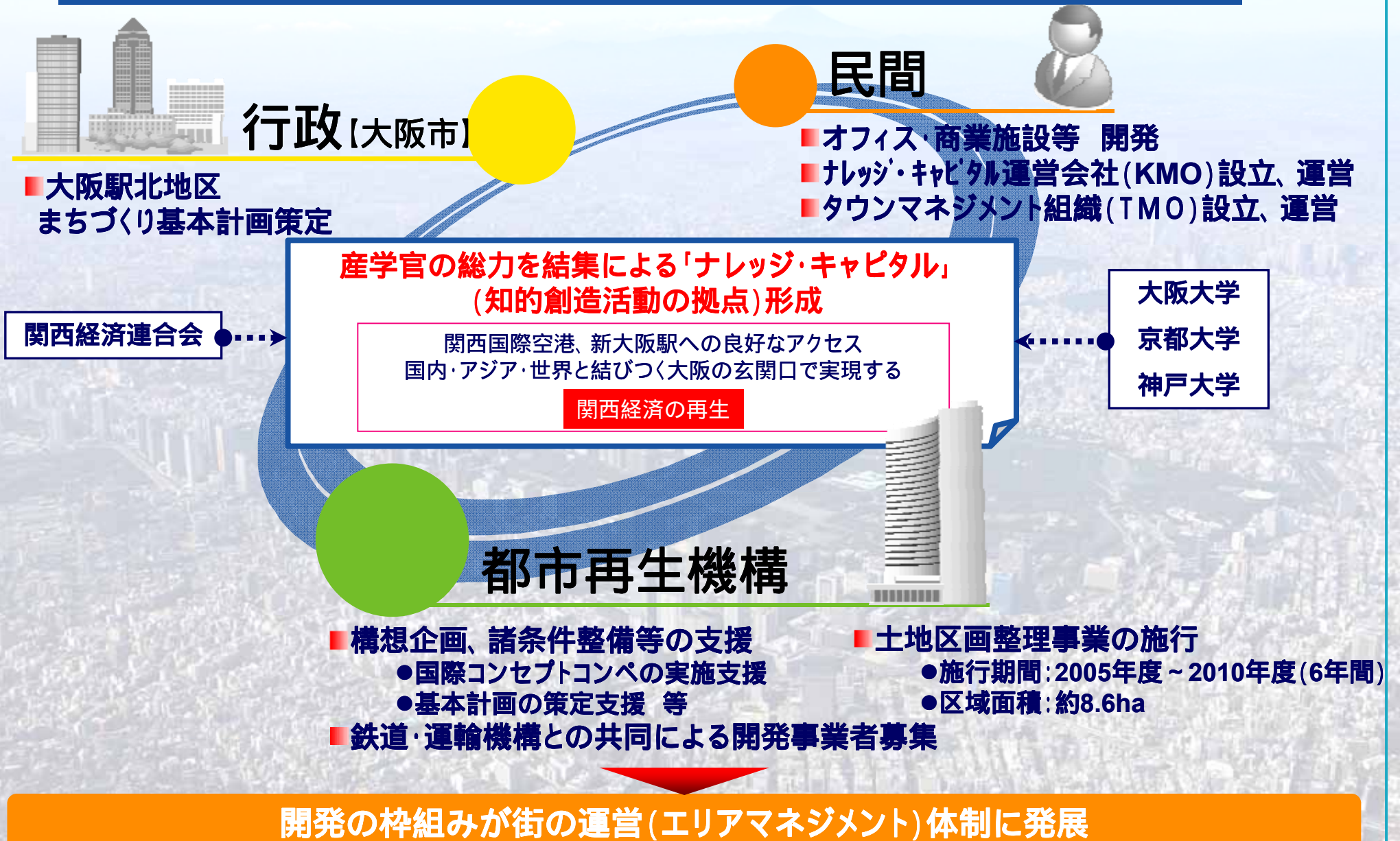
大阪駅北地区先行開発区域プロジェクト

総敷地面積	約38,000m ²	スケジュール	2009年度末頃新築着工～ 2012年度下期竣工(予定)
事業者	NTT都市開発、大林組、オリックス不動産、関電不動産、新日鉄都市開発、住友信託銀行、積水ハウス、竹中工務店、東京建物、日本土地建物、阪急電鉄、三菱地所		
事業概要	約24haの「大阪駅北地区」において、2005年6月に先行開発区域(7ha)として、URが区画整理事業に着手。同区域において、上記12事業者が開発計画を検討、2008年2月に都市再生特別地区として都市計画決定を受けた。		



< 外観パース >

大阪駅北地区まちづくりの推進体制



6 名古屋地区

・名古屋駅前にて、大名古屋ビル及びロイヤルパークイン名古屋の一体的建替えを計画

「(仮称)名駅三丁目計画」建設事業

事業計画の基本方針

国際的・広域的な業務拠点の形成

名古屋の玄関口及び中心にふさわしい高度・高質な業務空間の創出とあわせ、賑わい施設などを導入し、国際的・広域的な業務拠点の形成を図る。

回遊性のある歩行者ネットワークの形成

大名古屋ビルと地下街との接続部の改修並びにバリアフリー化をはじめ、敷地内の貫通通路・サンクンガーデンの整備により、立体的回遊性を備えた歩行者ネットワークを形成する。

名古屋の玄関口にふさわしい景観の形成

更新が進む周辺の景観を考慮した建物形態やスカイラインの形成により、名古屋の玄関口にふさわしいシンボリックな街並み形成に努める。

環境共生への取組み

地域冷暖房施設の設置や、建物設備の省エネルギーシステムの構築、歩道状空地や広場状空地の緑化に努める。

計画概要

区域面積	9,150m ²	延べ面積	約150,000m ²
主要用途	事務所、店舗	スケジュール	2012年度着工(予定)～ 2015年度竣工(予定)

< 事業予定地 >



3. 環境性能の向上に対する取り組み

- ・丸の内再構築の大きなテーマの一つとして「環境共生」を掲げている
- ・最新のビルが最先端のエコビル(新ビルの省エネ性能は2020年には90年比で5割程度の効率化が可能な見通し)

「丸の内パークビル」(09年4月竣工、現時点で弊社の最先端エコビル) における取り組み例

太陽光発電

屋上の設置可能な場所に太陽光発電設備を実装 最大出力 約60kW

エアフローウィンドウシステム

基準階事務室においてエアフローウィンドウシステムを導入
外側面Low-eペアガラス、ブラインド制御システムの採用と合わせ、外壁の熱還流率及び日射遮蔽性能の向上を図る。 PAL値 約193

水の循環システム

高層棟屋根の雨水を中層階の貯留槽に貯え、中庭の植栽、修景の滝施設、保水性舗装への給水源の一部とすることで、水資源の効率的な利用を図る。

DHC施設における高い省エネ性能の達成

最新の省エネ技術を導入したDHCプラントを本建物地下に整備、地域の老朽化したDHC施設の機能を更新

緑豊かな広場空間の形成(一号館広場)

敷地内に都心部において稀少な緑化空間を整備、高木による緑陰空間の創出に加え、保水性舗装・ドライミストの採用により、ヒートアイランド現象の抑制に寄与

超高効率型照明

基準階事務室において、反射板形状、塗装色、塗装方法を見直した高効率照明器具(3.6m×3.6mモジュール当たりFHP45W×1灯用4台(ルーバー付き))を採用。平均照度700lxを実現、高い省エネ値を達成しながら、照度及びグレア防止機能を確保
従来器具比 約36%の電力消費削減



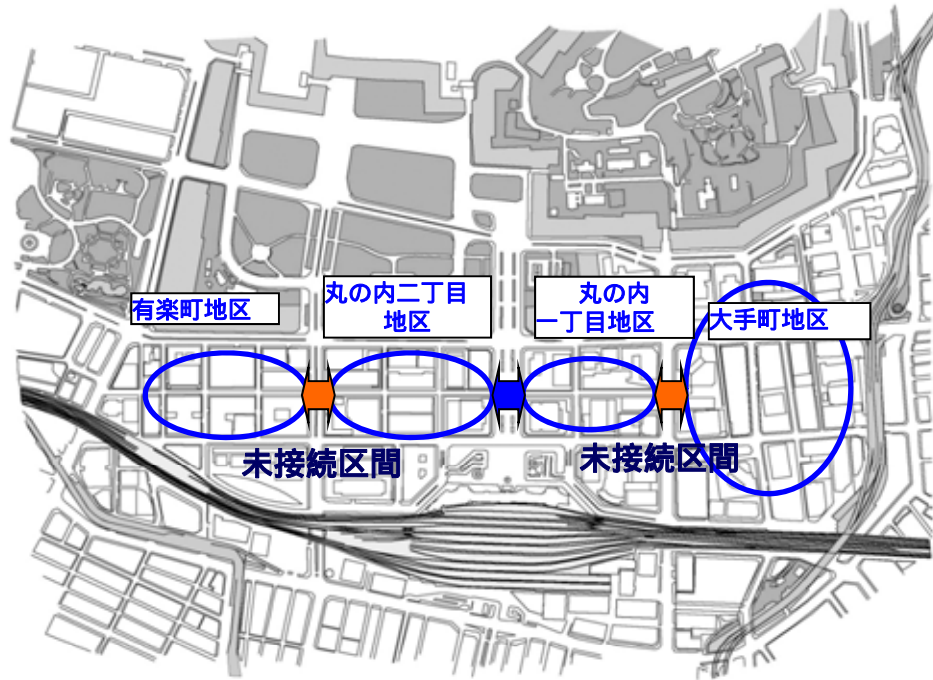
現在工事中の「(仮称)丸の内1-4計画」では、
オフィスゾーンの基準照明にLED照明を導入

3. 環境性能の向上に対する取り組み～面的な取り組み(地域冷暖房)

下図はいずれも「大手町まちづくりのグランドデザイン」(平成21年8月)より引用

更なる環境性能の向上に向けて

- ・個別(ビル単体)の取り組みから面的な取り組みへ
- ・「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン2008」や「大手町まちづくりのグランドデザイン」にも示されている、地域冷暖房施設など環境インフラの面的なネットワーク整備により、エネルギーの高効率化と安定供給を推進(面的な取り組みに対する資金的支援が期待される)



大手町・丸の内・有楽町地区における熱供給の相互連携イメージ

3. 環境性能の向上に対する取り組み～面的な取り組み

丸の内シャトル

- 丸の内エリアを走る無料巡回バス(約15分間隔で運行)
- 日本初の低公害ハイブリッド電気バス
(電気とマイクロガスタービンの組み合わせ)
- 車体はニュージーランド「デザインライン社」製
- エリア内企業の協賛を得て「運行委員会」が運営
(NPO法人大丸有エリアマネジメント協会が主体)



約40万人/年の利用者

ペロタクシー



多くの方の参加を促す環境イベントの開催

打ち水2009



エコキッズ探検隊
(夏休みの子供向け環境セミナー)

電気自動車充電設備の整備

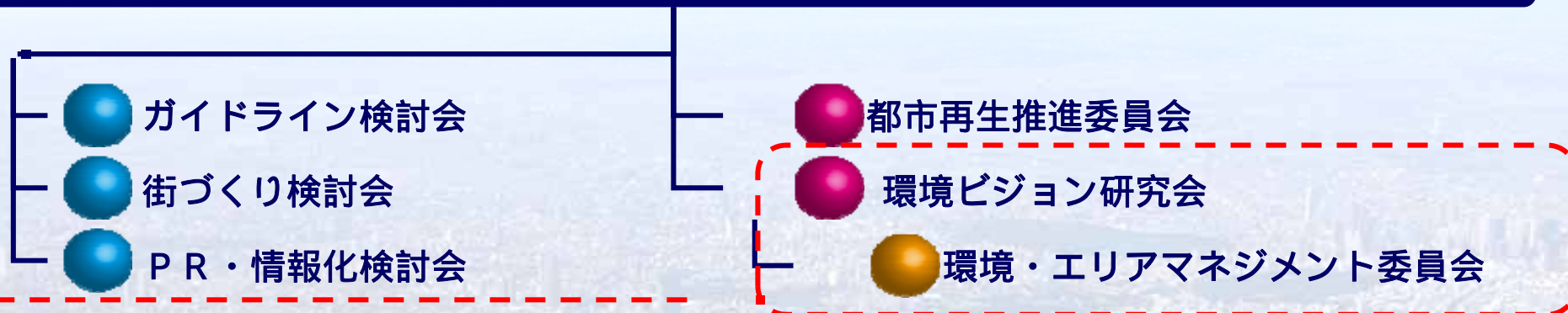


新丸ビル地下2階

- 国内で初めて、民間ビルの駐車場に充電設備を設置
- 大丸有エリアに計9箇所設置し、エリアとして電気自動車の普及を促進


三菱地所をはじめ地元中心に95の企業や団体が加盟(1988年7月設立)

大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会



- 1994年5月 大手町・丸の内・有楽町地区「街づくり基本協定」
- 2000年3月 大手町・丸の内・有楽町地区「街づくりガイドライン」
- 2002年9月 NPO法人大丸有エリアマネジメント協会設立
- 2007年5月 中間法人大丸有環境共生型まちづくり推進協会設立

「面的開発は環境共生重視の第2段階へ」

An aerial photograph of a city, likely Tokyo, showing a dense urban landscape with numerous skyscrapers and buildings. In the background, a prominent mountain peak is visible under a clear sky. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter.

URに期待される役割について



行政

- 基本計画策定
- 基盤整備、公共施設整備
- エリアマネジメント
- 都市計画決定
- 公有地の処分 など



・連携によるまちづくり推進体制
・まちづくりの基本的な考え方の共有
・まちの運営(エリアマネジメント)体制



民間

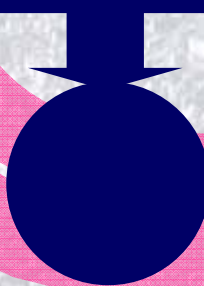


- 市街地再開発事業の施行
- 建物の建設
- エリアマネジメント
- 種地の保有 など

まちづくり主体が不在のエリアでは、まちづくり全体をプロデュースできる担い手が必要

・「コンパクトシティの推進」にあたって、敷地のトレードや共同化、老朽マンションの建替えやコンバージョン、街区の大型化等の様々なメニューが考えられるが、公も民も主体とはなりにくい（特に地方都市は困難）

その担い手として、中立的な立場で公民をコーディネートできる機能を持ち、公団時代から地域コミュニティの形成・発展に貢献してきた実績とノウハウをもつURの役割が期待される



都市再生機構

- 構想企画、諸条件整備等の支援
(マスタープラン、土地利用・整備スキーム、基本計画 等)
- 基盤整備事業、関連公共施設整備
- 市街地再開発事業の施行
- 種地の保有
- エリアマネジメント など



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、公務員宿舎跡地等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

- 国際競争力強化に向けた都市再生のスピードアップ
(アジアとの競争を勘案すると猶予は数年と考えられ、より戦略的にスピードアップすることが必要)
- 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や保留床の保有継続を実現可能とする仕組み
→ 特に、現在のような経済状況下では、長期保有等により民間が投資できる環境を作ることが必要
- 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

【弊社からみたURのノウハウ】

- ・官民間の中立的な立場で、多様な再開発事業を推進していく
 - 1) 事業実績・専門知識
 - 2) 広範な調整力(構想企画、諸条件整備等)
 - 3) 事業遂行能力
 - 4) 資金的下支え

- 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

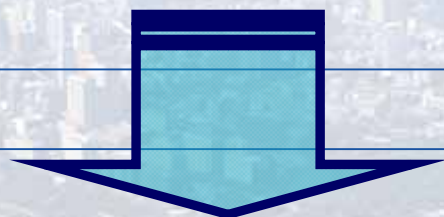
現状の課題... 共同で事業を推進していくにあたり、次のような課題が生じ、事業の柔軟性やスピードを欠く場合がある

コストに関する課題

- 都市再生機構法等に基づく手続きや意思決定プロセスに大きな負荷(労力・時間)がかかることがあると思料され、UR施行の再開発事業の事務費(施行経費が民間施行の事務費に比して高止まりするケースが生じている

スケジュールに関する課題

- URが土地を保有し共同で事業を推進することにより、設計者選定や調査発注等において、公募やコンペ、入札等の手続きが条件付けられるため、スケジュール上の制約が生じる場合がある



改善提案... 上記課題を改善するため、次のような対応を今後期待したい

より柔軟で機動的な手続きが取れる体制づくり

- 例えば、UR内部に意思決定権限を委譲すること等

入札等の手続きの迅速化もしくは一部随意契約を可能とする仕組みの実現

- 例えば、UR内部に査定権能を与えること等