

都市の現状と課題を踏まえた 支援の必要性、あり方について(未定稿)

国土交通省
平成22年4月2日

1. 都市再生事業の変遷

1-1. 都市再生事業の変遷

昭和56年：住宅都市整備公団発足とともに着手。
 当初：昭和40年代後半以降発生する大規模工場跡地の遊休地や国鉄改革（S62）にともなう鉄道操車場跡地等の開発や、大都市圏の市街地再開発等を中心に実施。
 近年：大都市において既成市街地の再編、土地の集約整形化による民間都市開発の推進、密集市街地等の防災性の向上。地方都市において中心市街地活性化等のまちづくりを支援。

	住宅・都市整備公団			都市基盤整備公団	都市再生機構
	S56～S61	S62～H05	H06～H10	H11～H16	H16～
都市政策	<p>一極集中から多極分散への構造転換促進</p> <p>昭和40年代後半から発生する大規模工場跡地等、都市部の既成市街地の土地利用転換の促進</p>	<p>地価抑制のための対策「土地基本法」(H1) 東京都区部(住宅地)ではS63にS60比293%へ上昇</p> <p>都心部での人口減少(S62から急激な減少、820万人→780万人(H7))に対応「住宅付置義務条例」</p>	<p>「被災市街地復興特別措置法」公布・施行(H7)</p> <p>地価下落に伴う銀行の不良債権の処理を促進するために、地価抑制から土地の有効利用への転換(地価は上昇前の水準へ)</p>	<p>都市の再生と土地の流動化を通じて都市の魅力と国際競争力を高めるために「都市再生本部」を設置(H13)</p> <p>「都市再生特別措置法」(H14)</p> <p>新たな社会資本整備からストック活用への方向転換</p>	<p>多様性のある地域によるまちづくりを地方が自ら決定できるよう、「まちづくり交付金」の創設(H16)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>現在の都市政策の方向性 「コンパクトシティ」の実現 安全で安心なまちづくり 都市の国際競争力と国際都市連携の推進 美しく魅力ある都市の実現</p> </div>
都市再生機構におけるまちづくりの取組み	<p>大規模な工場跡地等において都市機能の更新を図る取組(特定再開発)を開始 <u>〔みなとみらい21地区(S57)他4地区〕</u></p>	<p>活発な民間の再開発への取組を受け、都心地域における民間との共同事業による大規模プロジェクトを展開 <u>〔晴海一丁目地区(H元)、恵比寿地区(S63)他〕</u></p> <p>大規模な工場跡地に加え国鉄改革(S62、9,200haの土地を清算事業団が処分)にともなう鉄道操車場跡地等において都市機能の更新を図る取組(特定再開発)を引続き推進 <u>〔さいたま新都心(H元)他10地区〕</u></p>	<p>阪神淡路大震災において復旧支援活動に取り組むとともに、復興住宅の建設や市街地の整備・再生に取り組む <u>〔JR住吉駅東地区(H7)他再開発全10地区、芦屋中央地区(H17)他区画整理全4地区〕</u></p> <p>低・未利用地の集約・整形化等を行い、民間へ供給することで、官民共同の再開発、まちづくりを推進するための取組(土地有効利用)を開始(H10)</p>	<p>住宅・宅地の大量供給から、大都市地域における都市の再構築を図る基盤整備を行うこと役割を移行 <u>〔豊洲二丁目地区(H13)他〕</u></p> <p>大都市地域における不良債権問題の早期解消を実現するための取組(土地有効利用)を積極展開 <u>〔H20年度まで282件、127ha取得〕</u></p> <p>大都市等の防災性向上のため、「密集市街地の緊急整備」を積極的に推進し、避難地や防災活動拠点となる防災公園整備と周辺市街地の整備改善を一体的に実施する取組(防災公園街区整備)を開始(H11) <u>〔太子堂・三宿地区(H13)他〕</u></p>	<p>「フルセット型」の事業展開から、民間のノウハウ・資金を都市再生に誘導する「バックアップ型」の事業への取り組みに方向転換 <u>〔大手町地区(H16)、押上・業平橋駅周辺地区(H17)他〕</u></p> <p>全国都市再生の推進と中心市街地の活性化等を図るため、地域の実情に応じたコーディネート、基盤整備・敷地整備等を実施 <u>〔勝田駅東地区(H18)他〕</u></p> <p>都市再生事業の実施基準を制定(H20.3)し、事業を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に限定することを明確化</p>

1-1. 都市再生事業の変遷

		住宅・都市整備公団			都市基盤整備公団	都市再生機構
		S56 ~ S61	S62 ~ H05	H06 ~ H10	H11 ~ H16	H16 ~
市街地 再開発 事業	社会背景と 取組み	大規模な遊休地を生かした都市機能の更新を図るため、特定再開発事業制度を創設し、都市機能更新型事業への取組みを推進	活発な民間の再開発への取組を受け、都心地域における民間との共同事業とともに、大都市におけるトリガー事業への取組みを推進	阪神淡路大震災に係る震災復興事業への取組み 不動産市況の悪化に伴い停滞した民間施行予定地区の支援	事業規模が大きく権利関係が複雑等の理由により、民間のみでは実施困難な再開発事業について実施 平成13年賃貸住宅の新規供給停止により協調型再開発のうち、賃貸住宅設置目的の再開発が減少。	公的機関としての公平・中立なコーディネートへの期待に応えるため、同意施行者として実施する個人施行事業を推進 全国都市再生の推進と中心市街地の活性化等を図るため、地方の再開発事業への取組みを推進
	代表地区	北仲通南 立川基地跡地関連 西新宿六丁目東	晴海一丁目東 武蔵浦和駅(第1+第6街区) 川崎駅西口	西宮北口駅北東 曳舟駅前 川口一丁目1番(協調型)	晴海三丁目西 東池袋四丁目第2	霞が関三丁目南 大手町一丁目第2 鹿屋市北田大手町
土地区画 整理事業	事業規模の変化、 対応課題の変化	大規模工場跡地の都市機能更新事業開始(新規着手平均約59ha)	国鉄改革に伴う鉄道操車場跡地等でも取組を推進(新規着手平均約47ha)	阪神淡路大震災で市街地の整備・再生に取り組む(新規着手平均約27ha)	大都市の再構築を図る基盤整備事業に役割を移行(新規着手平均約19ha)	民間を都市再生に誘導する事業の取組に方向転換(新規着手平均約11ha)
	代表地区	みなとみらい21 立川基地跡地関連 神戸ハーバーランド	さいたま新都心 香椎副都心	芦屋中央 芦屋西部第一 神戸東部新都心	豊洲二丁目 あまがさき緑遊新都心 蘇我臨海	大手町 押上・業平橋

1-1. 都市再生事業の変遷

		住宅・都市整備公団			都市基盤整備公団	都市再生機構
		S56 ~ S61	S62 ~ H05	H06 ~ H10		
土地有効 利用事業	対応課題の変化	平成10年度に事業開始			緊急経済対策として、土地の流動化・有効利用を促進	土地の流動化・有効利用の促進、まちづくりに必要な種地を先行取得し、地域課題に対応
	代表地区				足立区小台一丁目 港区赤坂四丁目(薬研坂南) 港区新橋六丁目	足立区千住旭町 中央区晴海三丁目東
防災公園 街区整備 事業	対応課題の変化	平成11年度に事業開始			都市部における避難地確保、土地の有効利用の促進	都市部における避難地確保、土地の有効利用の促進、地域課題への対応
	代表地区				市川市大洲一丁目 杉並区桃井三丁目	八尾市南木の本三丁目

1-1. 都市再生事業の変遷

		住宅・都市整備公団			都市基盤整備公団	都市再生機構
		S56～S61	S62～H05	H06～H10	H11～H16	H16～
居住環境整備事業	社会背景と取組み	大都市地域の既成市街地における総合的な都市拠点整備のため、大規模工場跡地等において、道路等の基盤整備とあわせ、良質な賃貸住宅、分譲住宅等を供給。	地価高騰による大都市地域の住宅宅地の問題を解決するため、地方公共団体の定めた重点供給地域において、計画に基づき住宅供給を促進。 都心部周辺の住宅密集地における不良住宅や公共施設の不足状況を打開するため、住宅、公共施設整備等による密集市街地整備を実施。	阪神淡路大震災に係る震災復興事業への取組み 地価高騰による住宅取得難、都心部の人口減少への対応として、都心居住を推進するため、良質な賃貸住宅等を供給。(分譲住宅から撤退) 阪神淡路大震災を契機として密集法が制定、密集市街地整備の実施。	住宅の大量供給から都市の基盤整備へとシフト。賃貸住宅供給は、民間による十分な供給が困難で政策的に特に供給が必要なものに限定。 H13より、新規賃貸住宅から原則撤退、民間事業者による住宅供給の支援等を実施。 密集市街地の緊急整備が国家的プロジェクト(都市再生プロジェクト)に決定。密集市街地整備の推進。	民間事業者による都市再生推進のための支援として、コーディネートの実施、土地の一部取得による基盤整備、民間事業者による住宅供給の支援等を実施。 密集法改正により機構の役割が強化。コーディネート、公共施設整備等により密集市街地整備を促進。
	事業特性の変化	基盤整備等の住環境の整備と、住宅建設の一体的実施。 (平均取得面積約7.8ha)	基盤整備等の住環境の整備と、住宅建設の一体的実施。 (平均取得面積約2.4ha)	都心居住を推進し、多様な住宅供給を行うため、民間との役割分担による共同事業の推進。 (平均取得面積約6.3ha)	基盤整備等の住環境の整備を実施し、民間による住宅供給を推進。 (平均取得面積約4.0ha)	開発全体のコーディネートの実施、基盤整備の実施、周辺市街地整備のための代替地確保等を行い、民間による住宅供給を推進。 (平均取得面積約2.8ha)
	代表地区	淀川リバーサイド地区 大川端リバーシティ地区	恵比寿ガーデンプレイス地区 神谷一丁目地区	東雲キャナルコート地区 三軒茶屋地区 HAT神戸地区	西新井駅西口地区 太子堂三丁目地区	川口並木元町(リボンシティ)地区 梅田五丁目地区

住宅市街地総合整備事業による大規模面開発事業地区の平均取得面積

URが施行者となる法定事業

土地区画整理事業	開発前の土地所有者等の権利を、整形で利用効率の高い新しい土地に関する権利に置き換え、開発前の土地の一部の提供を受けることで道路、公園等の公共施設用地を生み出すとともに、土地の利用価値の向上を図る市街地整備事業。
市街地再開発事業	開発前の建物所有者や土地所有者等の権利を、新しくできる再開発ビルの床に関する権利に置き換えるとともに、敷地の共同化・高度利用を図り、建物の耐震・不燃化と道路等の公共施設整備を同時に行う市街地整備事業。
防災街区整備事業	密集市街地内に存する建物所有者や土地所有者等の権利を、新しくできる防災施設建築物の床や土地に関する権利に置き換えるとともに、共同建替の推進を図り、建物の耐震・不燃化と道路等の公共施設整備を同時に行う市街地整備事業。
住宅街区整備事業	市街化区域内の農地や空地を活用、集約化し、公共施設・宅地基盤等を整備することで、大都市における住宅や宅地の供給と良好な住宅街区の形成を行う事業。
流通業務団地造成事業	大都市周辺部において、土地を全面的に買収した上で、トラックターミナル、卸売市場、倉庫・野積場所等の流通業務施設を整備することで、物資の円滑な流通を図る事業。

直接URが国からの補助を受け実施できる事業(主なもの)

住宅市街地総合整備事業	既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善、街なか居住の推進等を図るため、住宅等の整備、公共施設の整備等を総合的に行う事業。
都市公園事業(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。
都市交通システム整備事業	徒歩、自転車、自動車、公共交通など多様なモードの連携が図られた、自由通路、地下街、駐車場等の公共的空間や公共交通などからなる都市の康応通システムを明確な政策目的に基づき総合的に整備する事業。
エコまちネットワーク整備事業	都市再生整備地域内で都市開発と一体的に環境負荷の削減対策を行うことにより、効果的/効率的に都市環境の改善を図る事業

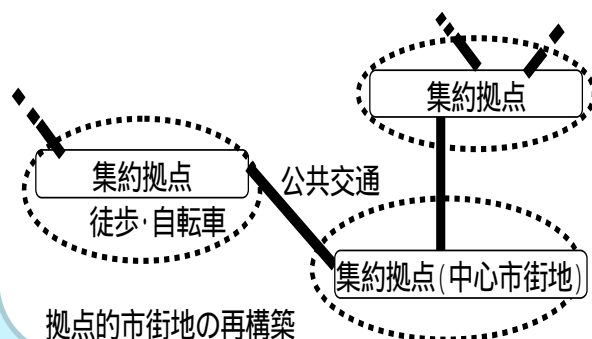
2. 都市政策の必要性とURの関係

2 - 1 . 今後の都市政策の方向性

都市の将来ビジョンに関する共通の方針

「コンパクトシティ」の実現

集約型都市構造 = エコな都市構造



都市の将来像に 沿った優先的な支援、
郊外部等でのスマートシュリンク等

高齢化への対応

高齢者が暮らしやすい都市の実現、
人口減少・超高齢化にともなう、地方に
加え大都市郊外部での過疎化への対応

拠点的市街地における
環境共生型都市システム
都市環境施策の総合化

面的な市街地整備に際し
て未利用エネルギー等の
普及を拡大、都市交通の
円滑化、総合的なプラン
ニング等

安全で安心なまちづくり

リスク情報の活用と連携によ
るまちづくり。
公共施設の整備、土地の使い
方の工夫、地域力による対応
等多様な手法の組み合わせ。
密集市街地の整備や都市基
盤の整備

都市の国際競争力と国際都市連携の推進

大都市を中心に、交通ネットワ
ークの利便性向上、投資を呼び
込むための環境整備。文化の創
造など国際交流の取組への支
援。アジアとの国際協力関係
強化。

美しく魅力ある都市の実現

歴史的資産等を活用したま
ちづくり支援の充実。新たな
都市の顔となる景観の創造。
きめ細かな街並みの制御。
水・みどりとの共生。農地の
多面的機能を都市として持
続的に活用。

(出典：社会資本整備審議会 都市計画部会 都市政策の基本的な課題と方向検討小委員会報告(平成21年6月)より)

2 - 2 . 自治体・民間事業者等との役割分担

まちづくりについては、地方都市では主として自治体が主導。大都市では自治体に加え、民間事業者が主導する場合もあるが、相互の連携が重要。

URは、地方都市、大都市を問わず、自治体、民間事業者だけでは実現困難なことを補完。

自治体との役割分担

【自治体】

まちづくりを主導

【UR】

ノウハウ、人材等の補完

財政面の平準化(量的補完)

民間事業者等との役割分担

【民間事業者等】

民間資金の活用

ノウハウ、人材等の活用

【UR】

土地取得リスク、行政との調整、期間など多様なリスクの補完

中立公正な立場でのコーディネート

土地の集約化、基盤整備等の実施

2 - 3 . コンパクトシティの実現

拡散型都市構造を放置することによる諸問題を解決・回避し、持続可能な都市を実現するために、都市を集約型都市構造(コンパクトシティ)へ再編するため自治体等を支援。

拡散型都市構造放置の諸問題

- 生活に支障を来す高齢者等の増大
- 中心市街地の一層の衰退
- 環境負荷の高まり
- 都市財政の圧迫



集約型都市構造の実現

集約拠点と他の地域を結ぶ公共交通を軸としたアクセシビリティの確保

集約拠点の市街地整備による、居住、交流等の各種機能の集積

その他の地域においては、市街地の密度を高めない

密度が低下し空洞化する市街地については、自然・田園環境の再生にも取り組む

中心部における商業機能の集積、生活利便施設の誘導、街なか居住を推進
UR団地等の再生・再編
郊外型開発の抑制・廃止

URの方針

自治体の中心市街地の活性化支援(商業機能の集積、生活利便施設の誘導、街なか居住を推進)

現在の賃貸住宅ストック(約77万戸)を再編(平成30年度までに約5万戸削減、平成60年度までに概ね3割削減)

< H19 UR賃貸住宅ストック再生・再編方針 >

新規の宅地分譲事業(都市の外延的拡大につながるいわゆるニュータウン開発)は廃止 < H13 特殊法人等整理合理化計画 >

2 - 4 . 安全で安心なまちづくり

密集市街地の解消、災害に強いまちづくりにむけ自治体等を支援

密集市街地の整備事例

三軒茶屋地区(東京都世田谷区)

道路や広場の整備により周辺市街地も含め防災性の向上に寄与する街区を形成するとともに、都市計画道路の拡幅整備・不燃化による延焼遮断帯を形成し、密集市街地の安全性を向上。



一時避難広場の整備 主要生活道路等の整備



都市計画道路(補助209号線)の拡幅整備



西ヶ原四丁目地区(東京都北区)

防災公園の整備、外周道路の拡幅整備、高齢者福祉施設の導入、民間賃貸住宅の供給支援等を行い、密集市街地の安全性向上を図る。

整備イメージ



(参考)

災害時の緊急支援の事例

新潟県中越沖地震(2007年7月16日)による被災地での復興支援

新潟県、柏崎市からの復興推進に向けた支援要請を受け、現地にプロジェクトチームを設置(同年10月16日)し、復興重点プロジェクト支援を実施

- 復興公営住宅の建設支援(170戸)
- 駅周辺の再生支援
- 防災拠点整備の支援
- 商店街再生の支援
- 被災住宅地の復興支援



被災後の現地の状況

2 - 5 . 都市の国際競争力と国際都市連携の推進

大都市における国際競争力の強化のための都市再生等、国として推進すべき政策課題を民間事業者、自治体との適切なパートナーシップ(PPP)のもと 実現・促進。

大手町連鎖型都市再生プロジェクト

地区の現状

大手町地域(約40ha)内は築30年を超えるビルが約7割。国際金融・情報通信・メディアなどの分野で日本を代表する企業の本社機能が集積。グローバル化、高度情報化への対応が求められる。



都市再生機構の役割

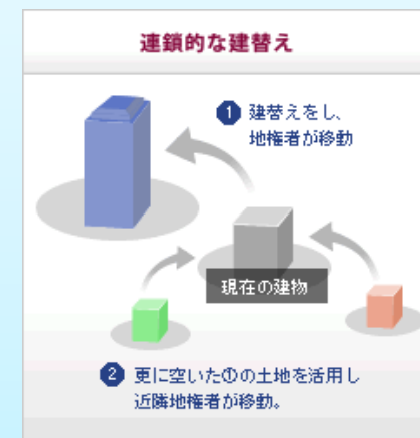
- ・国等の行政機関、民間企業、SPC等の多様で異なる意思決定過程を有する権利者間の調整及び工程管理
- ・連鎖の起点となる合庁跡地の取得・長期安定的保有
- ・区画整理の施行による土地の集約及び公共施設整備
- ・市街地再開発事業等の民間都市再生事業の支援
- ・民間建築誘発効果：2,641億円

国の位置づけ

都市再生緊急整備地域(H14.7)指定。
都市再生プロジェクト5次決定(H15.1年再生本部決定)
「大手町合同庁舎跡地の活用による国際ビジネス拠点の再生」
「段階的かつ連続的な建替」により実現を目指す

連鎖型都市再生

大手町合同庁舎跡地を連鎖の起点として活用した区画整理事業により、連続的な建替を可能とし、業務活動を中断することなく建物を円滑に更新することが可能となる。



2 - 6 . 美しく魅力ある都市の実現

地方都市等において、継承した遺産を活かし、新たな個性を創造しながら、魅力ある都市を実現するため、ノウハウや実現力の面が十分でない自治体を支援

中心市街地活性化の再生事例

リナシティかのや(鹿児島県鹿屋市)

中心市街地の要衝である一方、土地利用が混合細分化し既存建築物の老朽化が激しい当地区において、若年層の域外流出や人口の高齢化等による地域活力の低下を防ぐため、安全で快適な都市空間の形成と街の賑わいの再創出を図る

- ・事業手法 第一種市街地再開発事業(機構施行)
- ・地区面積 約1.7ha
- ・権利者数 147人
- ・事業期間 平成16年度 ~ 平成18年度
- ・事業費 101億円
- ・延床面積 約16,000㎡(公益施設、商業・業務、駐車場等)



<都市再生機構の役割>

身の丈にあった再開発の事業フレームを構築
肝属川水辺プラザ事業等国や市の関連事業と一体的に整備

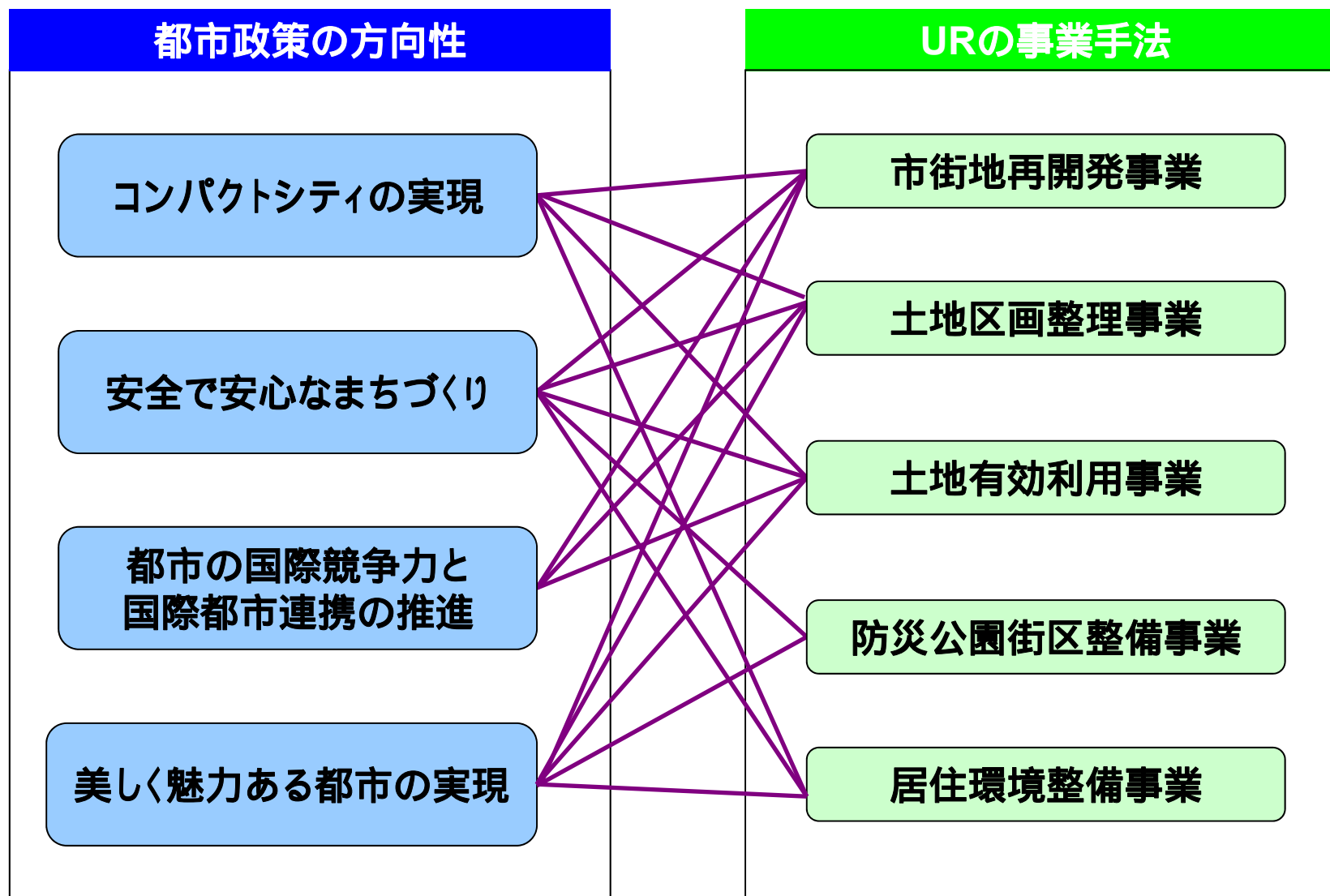
<都市再生機構が実施する理由>

多数の地権者の権利関係に係る調整
公共施設整備等を伴う再開発事業であり、再開発施行者としての豊富な実績とノウハウが必要

<事業の効果>

都市計画道路の拡幅整備により、地域の交通結節点としての機能向上と交通の円滑化に寄与
公益施設や商業施設等の整備により、多様な交流と憩いの場が形成され、中心市街地に新たな魅力と賑わいが創出

(参考) 都市政策に対応したURの事業手法



URは、都市整備において政策の必要性、地域特性等を踏まえ様々な事業手法を駆使して自治体、民間事業者等を補完

2-7. 都市再生事業の実施基準の策定

都市再生機構の都市再生事業実施基準（平成20年3月28日策定）の概要

基準への適合の検証（全て確認）

【政策的意義】

- 国策等との整合性を確認
- ・都市再生プロジェクト等の国家的プロジェクト
 - ・社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換
 - ・地方都市等の中心市街地活性化等
 - ・安全・安心のまちづくり など

【民間のみでは実施困難】

権利関係が複雑で調整に時間を要したり、大規模な公共施設整備が必要であるなど、事業に内在するリスクが大きい、事業実施にあたり中立性・公平性が求められるなどを確認

【事業の採算性の確認】

事業実施に伴う想定キャッシュフローの正味現在価値や事業収支を確認（政策的必要性を踏まえ、財政融資資金等の活用も考慮し、事業実施が可能か否か判断）

【民間の投資誘導】

基盤整備後の民間事業者の事業参画機会の創出に係る計画内容を確認

自治体や地権者の意向の確認

（書面により確認）

地方公共団体が、地域のまちづくり等の観点から都市再生機構による実施が必要と判断し、都市再生機構へ事業要請

（都市再生機構法上、自治体の要請を要件としている区画整理事業、再開発事業のみならず、全ての都市再生事業について自治体の要請が必要）

地権者等が、民間事業者のみでは実施が困難と判断し、都市再生機構へ事業要請

第三者委員会での評価・結果の公表

検証結果については、事業評価監視委員会に報告し、評価を受ける。
 機構は評価結果を公表。
 事業実施中・完了後も別途、評価を実施

評価結果の事業への反映・見直し

政策目的に資するまちづくりの実現
 地域のまちづくりへの貢献
 民間事業者の事業機会の創出 など

< 事業評価委員会用資料(適合シート)の具体例:門真市本町地区
平成21年11月30日開催 平成21年度第3回評価委員会資料から >

政策的意義	<p>基準細則第1条第1項第1号イ(国家プロジェクト)に該当 ・当地区は、都市再生プロジェクト(第三次・第十二次決定)の「密集市街地の緊急整備」が必要な重点密集市街地に指定されている。</p> <p>基準細則第1条第1項第1号ニ(安心・安全)に該当 ・本事業は、防災上危険な密集市街地において、防災施設建築物の導入により耐震不燃化を図るとともに、消防活動困難区域の減少に寄与する防災道路の拡幅や避難路の確保等の公共施設整備を実施することで、防災性の向上を図る事業。</p>
民間のみでは実施困難な要因	<p>基準細則第1条第1項第2号ニ(公共性)に該当 ・本事業は、密集市街地の緊急整備という公共性の高い事業であり、門真市は、市有地を耐震不燃化の促進・防災性の向上及び良好な居住環境の形成の早期実現のために活用すべく、公的機関としての機構の参画を強く要望。</p> <p>基準細則第1条第1項第2号ロ(収益低位)に該当 ・当地区は、密集市街地に位置することから譲渡予定地の処分性が低いことに加え、事業初期段階における市有地の取得並びに保有した状態での防災街区整備事業の施行を求められていることから、期待される収益が事業費用に対して低位であり、民間事業者のみでは適正な収益を得られない。</p>
地方公共団体の意向	<p>・門真市は機構に対して、市有地の取得及び防災街区整備事業の施行を要請。 < 要請書を門真市から受領済 ></p>
地権者等の意向	<p>・市を始めとする地権者全員から防災街区整備事業の実施に係る要請を受領。</p>

基準細則第1条1項1号の5点から選択し内容を記述

- イ-国家的プロジェクト
- ロ-都市構造転換
- ハ-地域活性化
- ニ-安全・安心
- ホ-上記と同等に公の政策目的に資するもの

政策的意義の有無を確認

基準細則第1条1項2号の5点から選択し内容を記述

- イ:リスク
- ロ:収益低位
- ハ:中立性・公平性
- ニ:公共性
- ホ:施行権能

民間のみで実施困難な理由を定性的に記述

自治体の要請状況を記述

地権者等の意向状況を記述

2 - 9 . 都市再生機構の基本目標・計画等

中期目標 (国土交通大臣)

独立行政法人通則法の規定に基づき、国土交通大臣が都市再生機構に対して指示した第2期中期期間(平成21年度～平成25年度)において達成すべき業務(都市再生事業)に関する目標

- ・21世紀型の新たな都市の創造に向けた都市再生を進めるため、地方公共団体・民間事業者等とのパートナーシップの下、大都市及び地域社会の中心となる都市において、コーディネート業務、基盤整備等の条件整備を行うことにより、都市再生の先導的役割を果たすとともに、民間事業者による都市の投資を誘発し、経済再生の実現に寄与することとする。
- ・都市再生に対する民間事業者の投資意欲の低下が見られる状況下において、民間の需要を喚起する取組を強化するとともに、民間都市開発を補完しながら、より内需主導型の経済構造への転換を図るよう努めるものとする。



中期計画 (都市再生機構)

目標達成のため、都市再生機構にて定めたH21～25年度の期間における第2期中期計画

都市再生機構が実現を目指す『公の政策目的』

はH21～H25年度中の達成目標(重複有), ()内は代表事例

都市再生プロジェクト等の国家的プロジェクト

・大手町地区、霞が関三丁目南地区等

コーディネート地区 40地区、事業地区 25地区

社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換

・横浜駅周辺地区、吹田操車場跡地地区、川崎市殿町地区等

コーディネート地区 165地区、事業地区 75地区

地方都市等の中心市街地活性化等の地域活性化

・和歌山けやき大通り地区、敦賀相生町地区等

コーディネート地区 100地区、事業地区 10地区

防災性向上や環境改善による安全・安心のまちづくり

・足立区梅田六丁目地区、杉並区桃井三丁目地区、柏崎駅前地区等

コーディネート地区 90地区、事業地区 100地区

2 - 9 . 都市再生機構の基本目標・計画等

前頁の『公の政策目的』を実現するための具体的取組手法

公の政策目的を実現するためのコーディネートの実施

民間を都市再生に誘導するための基礎的条件整備

機構が実施する事業に民間事業者を誘導するための取組

- ・民間事業者への事業情報の発信
- ・市街地再開発事業における保留床取得や設計・施工等に係る民間事業者の活用
- ・事業参加希望者の事前登録制度の活用

達成目標(H21～H25年度)

民間建築投資誘発	2兆5千億円
コーディネート地区数	360地区
事業地区数 【うち法定事業地区数】	160地区 (50地区)
敷地整備面積	320ha
整備敷地の譲渡面積	120ha
事業に伴い公共施設整備を行う地区	10地区

基礎的条件整備の具体的な事業手法

事業手法	事業概要
市街地再開発事業	従前の土地建物等の権利を新たに建設される建物の権利に置き換える権利変換手法を活用し、土地の高度利用を図るとともに、建築物の不燃化や道路等の公共施設整備等を行う事業。
土地区画整理事業	従前の土地を整形し利用効率の高い新しい土地に置き換える換地手法を活用し、従前土地の所有者からその一部の提供を受けることで道路・公園等の公共施設用地を生み出すとともに、土地の利用増進を図る事業。
土地有効利用事業	工場跡地等の大規模な遊休地や駐車場等の細分化した土地等を取得して、都市計画の見直し、道路・公園等の公共施設整備や敷地の整形・集約化等により、活用しやすい敷地に整備して民間事業者に譲渡を行う事業。
防災公園街区整備事業	防災上危険な市街地の防災機能の強化を図るため、地方公共団体の要請に基づき、工場跡地等を取得し、防災公園と周辺市街地の一体的な整備を実施する事業。
居住環境整備事業	既成市街地において、工場跡地等の取得、公共施設等の基盤整備を行い、住宅・福祉施設用地等として民間事業者等に譲渡・賃貸することにより、少子高齢化等に対応した良好な居住環境の形成や、防災上危険な密集市街地の整備改善等を行う事業。

3 . 支援が求められている政策領域

3. 支援が求められている政策領域

1. 自治体のまちづくり支援

中心市街地活性化、コンパクトシティの実現、市街地の防災性の向上、高齢者対応(バリアフリー等)等の政策課題に対応した、地方の意志に基づくまちづくりを民間事業者、自治体との適切なパートナーシップ(PPP)のもと実現

- ・まちづくりの構想段階からの知識・経験・技術力の提供
- ・事業実施に係る財政負担の平準化
- ・中立公正な立場での調整

2. 民間事業者の支援(民間投資誘導等)

大都市における、多様な機能・人材の集積・交流を通じてイノベーションの創出、我が国の成長を牽引する場としての国際競争力の強化のための都市再生等、国として推進すべき政策課題を民間事業者、自治体との適切なパートナーシップ(PPP)のもと 実現・促進。

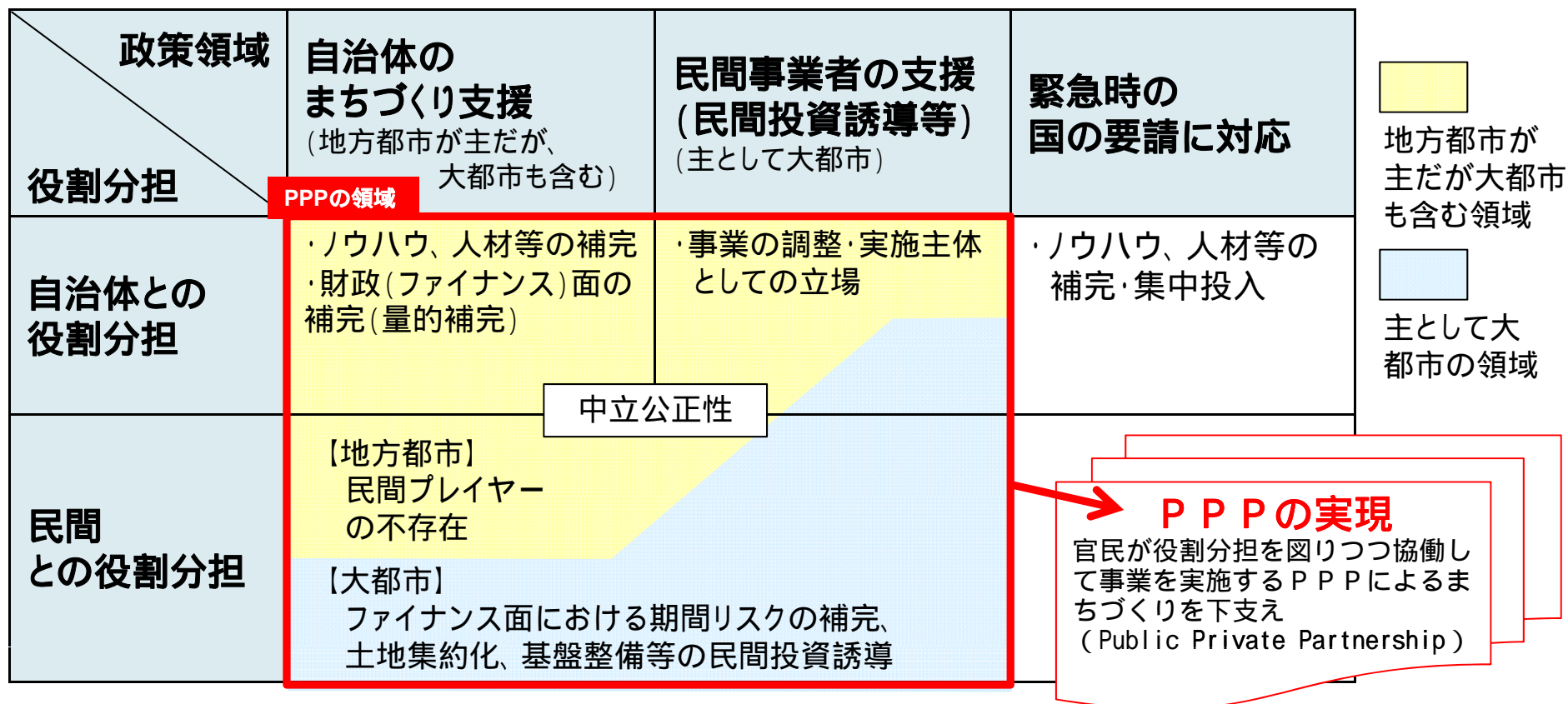
- ・事業スケジュールが見通せる段階までのファイナンス(期間リスク等)の補完
- ・民間都市開発促進のための土地の集約、基盤整備の実施
- ・中立公正な立場での調整

3. 災害復興等緊急時の要請への対応

阪神大震災等の大規模災害時に国の危機管理の一環としての復旧・復興を促進する支援部隊

- ・応急危険度判定、応急仮設住宅の建設等の緊急支援
- ・都市計画案の策定・支援、土地区画整理事業等の実施

3. 都市再生機構がその領域を担うために必要な手法・効率性



3 - 1 . 自治体のまちづくり支援

3-1. 自治体のまちづくり支援

1. 自治体のまちづくり支援

中心市街地活性化、コンパクトシティの実現、市街地の防災性の向上、高齢者対応(バリアフリー等)等の政策課題に対応した、地方の意志に基づくまちづくりを民間事業者、自治体との適切なパートナーシップ(PPP)のもと実現

- ・まちづくりの構想段階からの知識・経験・技術力の提供
- ・事業実施に係る財政負担の平準化
- ・中立公正な立場での調整

まちづくりのプロセスと必要な知見・ノウハウ(まちづくり支援の例)



3-1. 自治体のまちづくり支援(自治体の方向性と限界)

自治体におけるまちづくりへの取組の限界 (各自治体に一般論としてヒアリング)

【知識・経験・技術力等に関する事項】

経験豊かな専門職の退職の増加に伴う技術力の低下。技術力を蓄積する人的・時間的余裕がない。(大津市)
多種多様なまちづくりの手法について、幅広く対応できる人員・人材が不足。(中央区・福岡市・藤枝市・柏崎市)
(市街地再開発事業等の)事業の経験が少なく推進が困難。(藤枝市・敦賀市)
まちづくりを進める際に必要な政策・制度や事例等の情報やネットワークが十分でない。
(中央区・福岡市・藤枝市・大津市・柏崎市)
事業実施に必要な知識・経験・技術力(初動期の取組方法、効果的な手法の選択、リスク判断等)が乏しい。
(中央区・福岡市・藤枝市・大津市・柏崎市)
震災における早期の復旧を実現できる手段が乏しい。(柏崎市)

【財政等に関する事項】

国の補助金等の確保が必要不可欠。(藤枝市)
都市再生のために先行的な用地取得を行う主体がない。用地取得に係る資金確保も困難。(大津市)

【関係者調整等に関する事項】

市民合意、土地建物の権利調整、多様な関係機関の調整が難しい。(中央区・福岡市・藤枝市・大津市・敦賀市)
事業のマネジメントが難しい。(柏崎市)
民間主導での事業実施のため、市民意識の向上や民間による事業化支援が必要だがノウハウが乏しい。(敦賀市)
行政主導ではまちづくりを進めにくい。行政が先頭に立つと地元の主体性が出てこない傾向がある。
(中央区・福岡市・藤枝市)

3-1. 自治体のまちづくり支援(自治体の現状)

< 自治体における技術力・ノウハウ蓄積保持の状況 >

多くの市町村は、最近10年間の間での市街地再開発事業・土地区画整理事業の施行経験はゼロ又は1件しかなく、法定事業の施行に係る技術・ノウハウを蓄積することが困難となっている。その後、同種の事業が複数立ち上がることが想定できない限り、市町村が自ら体制を整備し、技術ノウハウを蓄積することは非効率

都道府県の実績

(平成10年度から平成19年度までの10年間)

(市街地再開発事業)

施行件数	都道府県数
5件以下	25
5件超 10件以下	12
10件超 20件以下	3
20件超	7

3件 - 秋田、群馬、滋賀、京都、長崎
2件 - 山形、山口、熊本
1件 - 青森、岩手、和歌山、徳島
0件 - 鳥取、愛媛、高知、佐賀、大分

対象：都道府県数 47

(土地区画整理事業)

昭和50年DIDエリア内

施行件数	都道府県数
5件以下	25
5件超 10件以下	10
10件超 20件以下	6
20件超	6

3件 - 宮城、山梨、滋賀、香川、熊本
2件 - 三重、奈良、和歌山、鳥取、高知、沖縄
1件 - 愛媛、徳島、宮崎
0件 - 福井、大分

市町村の実績

(平成10年度から平成19年度までの10年間)

(市街地再開発事業)

施行件数	市町村数
0	248
1	28
2	4
3	0
4	2
5	0
6以上	2

住宅供給公社等の施行を含む

(土地区画整理事業)

昭和50年DIDエリア内

施行件数	市町村数
0	145
1	75
2	21
3	17
4	12
5	3
6以上	10

昭和50年DIDエリア内の実施事業のみ集計

対象：H20年3月時点の人口10万以上の市区 283

(出典)市街地再開発事業：平成20年度 都市計画現況調査(国土交通省)
土地区画整理事業：平成21年度版 区画整理年報((財)区画整理促進機構)

3-1. 自治体のまちづくり支援(技術・ノウハウと人材の集中投入)

自治体では困難な道路整備を、整備手法の提案と人材の集中投入で早期実現

代替地の確保が困難な木造密集市街地域で、拠点整備事業に合わせて代替地を確保するとともに、マンパワーの集中投入により、事業開始から6ヶ月で都市計画道路630mを拡幅整備

密集市街地整備の例【三軒茶屋地区】

〔従前の状況〕

地域の骨格となる幹線道路及び周辺の主要生活道路等が未整備
公園・緑地等のオープンスペース、子育て・高齢者支援・医療などのサービス機能、良質な住宅が不足

大学の移転に伴う種地の発生

〔幹線道路整備の課題〕

権利者数が多く権利調整に時間を要する
合意形成に中立性や公共性が求められる

〔拠点整備への期待〕

周辺の主要生活道路等の拡幅整備
地域の防災機能の確保
生活支援施設の導入

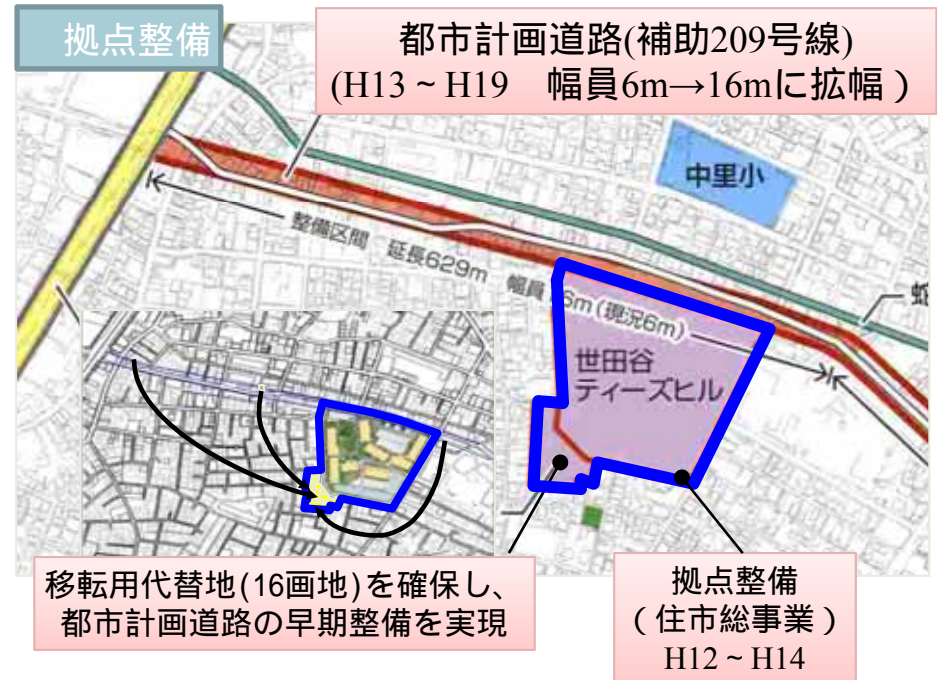
自治体のマンパワー不足により、着手が困難
道路整備に伴う移転先の確保が必要

民間事業者のみによる整備へ条件付与することが困難
自治体による用地取得が困難

自治体と連携した取り組み

〔連携した取り組みの効果〕

- ・ 幹線道路（補助209号線）の早期整備を実現
- ・ 防災機能を有するオープンスペースネットワークの整備
- ・ 高齢者や子育て世代に対応した生活支援施設の誘導
- ・ 居住環境・多様な生活ニーズに対応した都市型住宅の供給

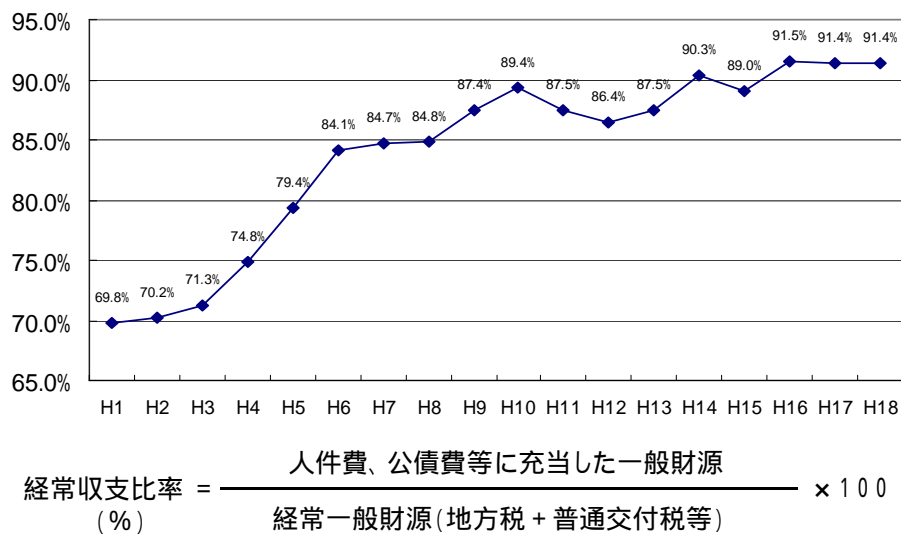


3-1. 自治体のまちづくり支援(自治体の現状)

<ファイナンス面の補完(量的補完)>

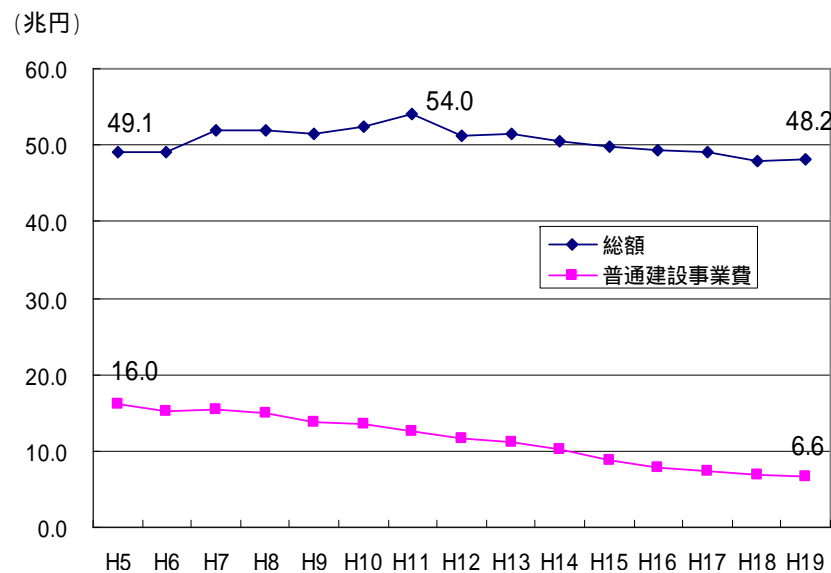
- ・自治体においては経常収支比率が高くなり、財政が硬直化している。(図1)
- ・市町村の普通建設事業費は、平成5年度に比べ、平成19年度は約4割となっている。(図2)
- ・自治体は、厳しい財政状況等から、一時の集中的な財政負担には対応が困難なことが多い。

図1 経常収支比率の推移



資料) 地方財政白書(総務省)より作成

図2 市町村の普通会計総額及び普通建設事業費の推移



資料) 地方財政統計年報(総務省)より作成

3-1. 自治体のまちづくり支援(自治体の現状)

<ファイナンス面の補完(量的補完)>

<都市再生機構による自治体支援の例>

地区名:花小金井駅北口(東京都小平市)

施行者:都市再生機構

事業費:約66億円【道路整備分】

事業期間:4年

【都市再生機構の取組】

道路等の公共施設整備と高校跡地の面的整備を一体的に実施

【地方公共団体のみで実施困難な理由】

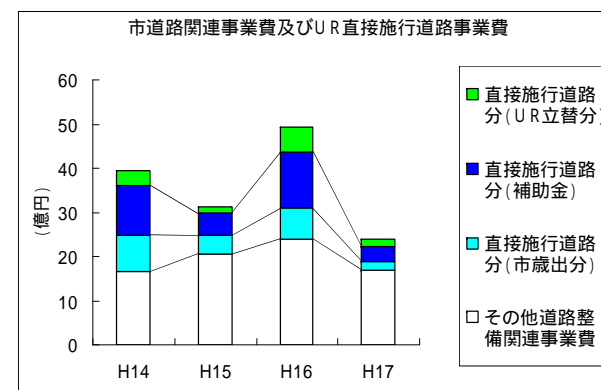
・市は法定再開発事業により、交通混雑の解消を検討していたが、経済状況等の変化により頓挫。

・市は、高校移転を契機に駅前の基盤整備を進めたい意向があったものの、短時間で整備を行うことは財政状況や人員確保等の観点から困難。

市の財政負担の軽減

・本事業の道路事業費66億円に対し、事業期間4年間(H14~17)の市の道路関連事業費予算は100億円に過ぎず、当該事業費を4年間で負担することは、市の通常の予算規模から見て困難であった。

→そのため、都市再生機構の立替により、長期割賦(据置期間有)での償還が可能となる、直接施行制度を活用し、市の財政負担を平準化。



【従前】



【従後】



高校跡地の先行取得とその活用

・高校跡地(拠点)を機構が取得(45億円)。民間事業者へ賃貸するまでの約2年4ヵ月間、都市再生機構が保有。

・従前権利者による店舗用地を確保することで、駅前広場整備の進捗を図る。

・市は公益施設(市民センター)を整備。都市再生機構は、民間事業者の参画を誘導し、民間による都市型の賃貸住宅の供給を実現。

→自治体と民間事業者との適切なパートナーシップ(PPP)

3-1. 自治体のまちづくり支援(自治体の現状)

< 中立公正な立場の必要性 >

・事業地区内に公有地がある等、自治体が事業の当事者である場合においては、中立公正な立場でマネジメントを実施することが困難。

自治体が調整能力を発揮しにくいケース

< 都市再生機構による事業参画の例 >

地区名: 所沢元町北地区(第一種市街地再開発事業)

施行者: 都市再生機構

事業費: 約127億円

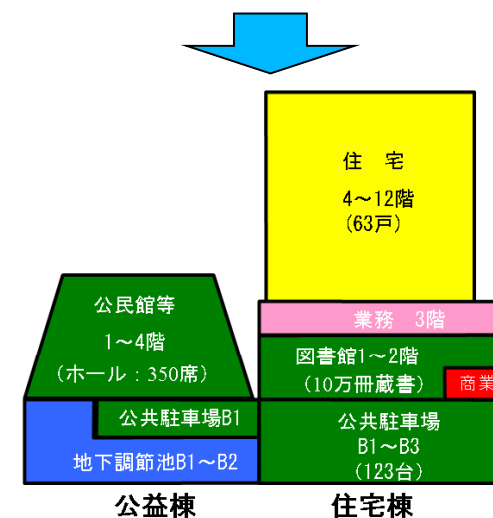
事業期間: 4年

【機構の参画理由・自治体のみで実施困難な理由】

公有地と民有地が併存し、施設内に住宅等と公共・公益施設(ホール)が複合する等、事業化にあたっては、資産評価に係る市と一般地権者との対立や、工事費や床価格設定等に係る市と民間デベロッパー・ゼネコンとの利害対立等が想定され、公正・中立的な立場による調整主体が求められた

【都市再生機構に求められた役割】

公有地と民有地が併存する中での中立的な権利調整。
複雑な公・民複合建築物の計画立案・発注及び権利設定。



3 - 2 . 民間事業者の支援 (民間投資誘発等)

3-2. 民間事業者の支援(民間事業をとりまく環境)

< 民間事業者の事業に対する考え方 >

- ・相応の利益水準の確保
- ・株主への配当、説明責任
- ・事業の高い採算性
- ・短期的成果を重視せざるを得ない傾向

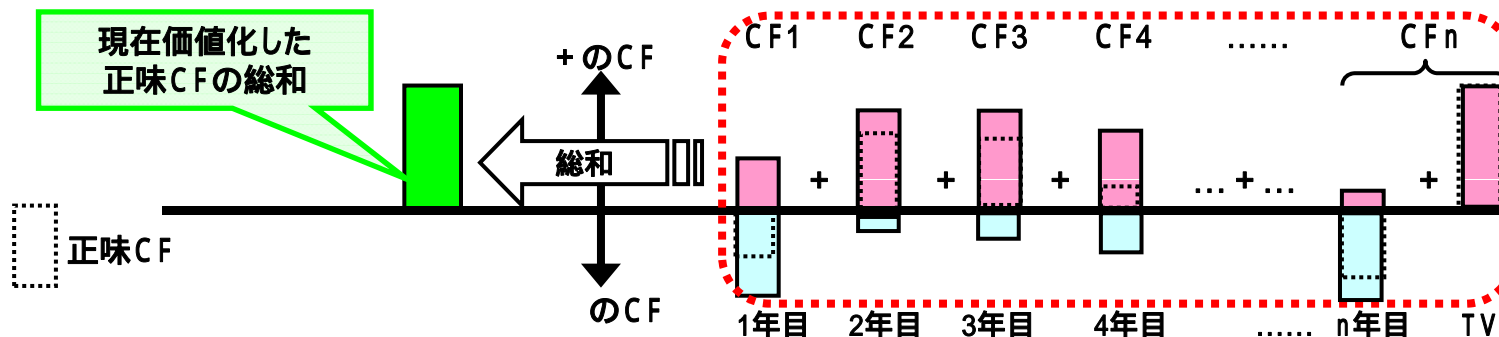
(民間事業者の採算性)

前出(P 19)のとおり、民間事業者の採算性の指標ともなるAクラスビル(稼働物件)の期待利回りは、丸の内・大手町地区 4.5%、政令市平均 6.59%、中核都市 8.2%
開発型案件の場合には、更に期間リスク等に見合うプレミアムが上乘せされる。

(参考)

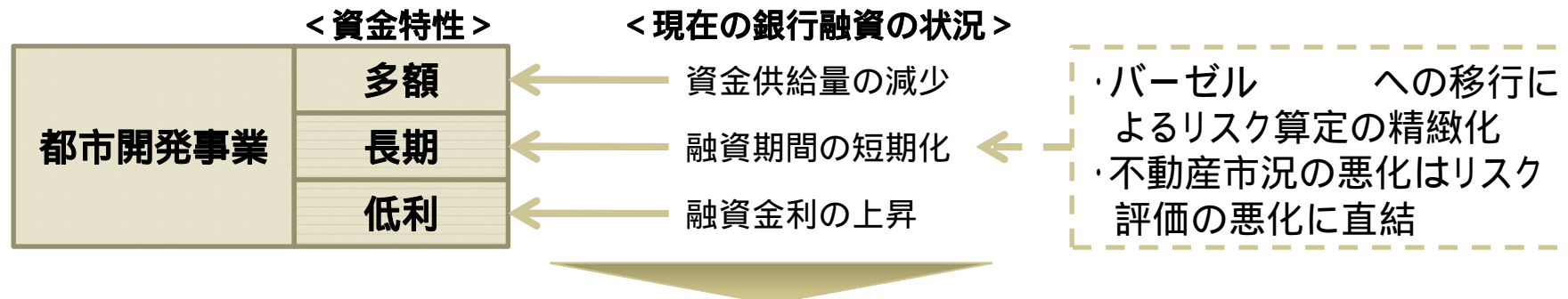
都市再生機構のNPV(正味現在価値)について

投資(事業)の価値は、投資が将来生み出すキャッシュフロー(CF)の現在価値で決まるという考え方。毎期の正味CFをリスクを加味した割引率で割引いた、現在価値の総和である正味現在価値(NPV)を算出。これが正の場合に投資することとする経営判断のこと。



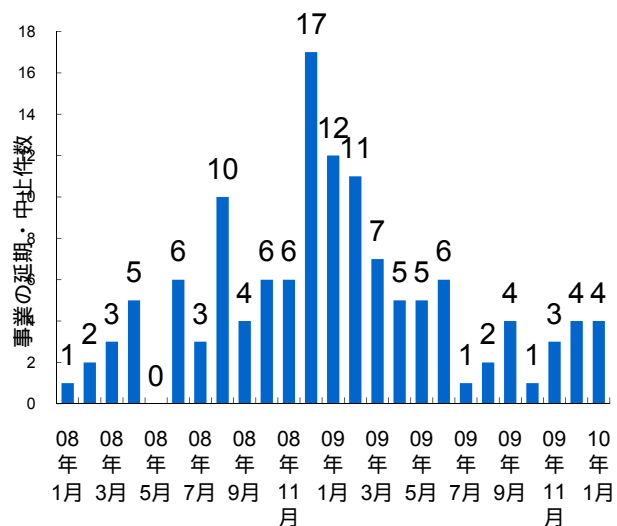
3-2. 民間事業者の支援(民間事業をとりまく環境)

都市開発をめぐる金融環境は悪化しており、良好なまちづくりに必要な事業の実施が困難化している状況にある。



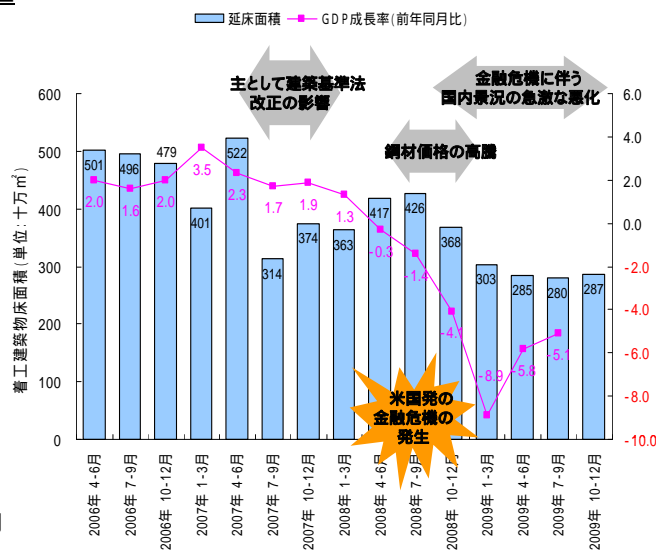
都市開発事業への影響

<影響> 不動産開発事業の延期及び中止



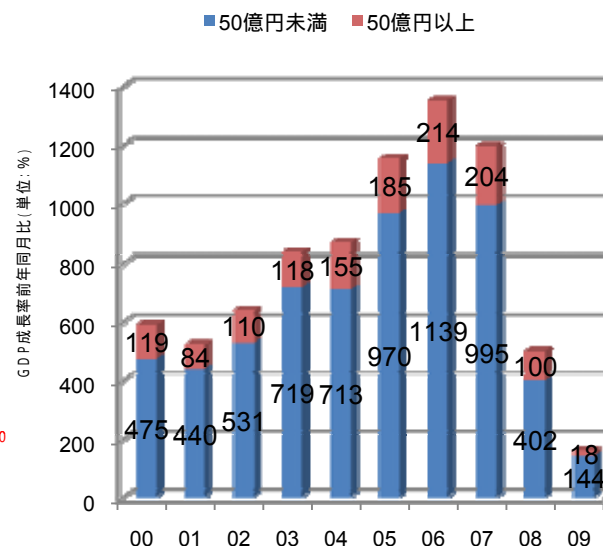
出所:日経テレコン21で検索可能な新聞記事(約100紙)の検索結果より

<影響> 着工建築物床面積及び国内GDP前年同期比の推移(四半期)



出所:内閣府「四半期別GDP速報」、国土交通省「建築着工統計」より日本総合研究所作成

<影響> 不動産売買の落ち込み



出所:都市未来総研「不動産トピックス2009.11」より作成

3-2. 民間事業者の支援(民間事業をとりまく環境)

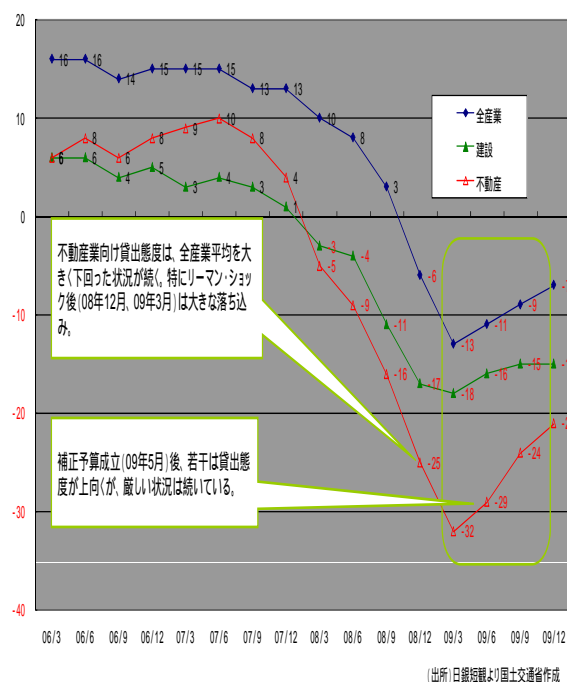
< ローン供給量の減少、借入期間の短期化、借入金利の上昇 >

■不動産に対する金融機関の貸出態度は全産業を大きく下回る状況が続いている。2009年5月以降、若干は貸出態度が上向いているが、依然として厳しい状況。【表1】

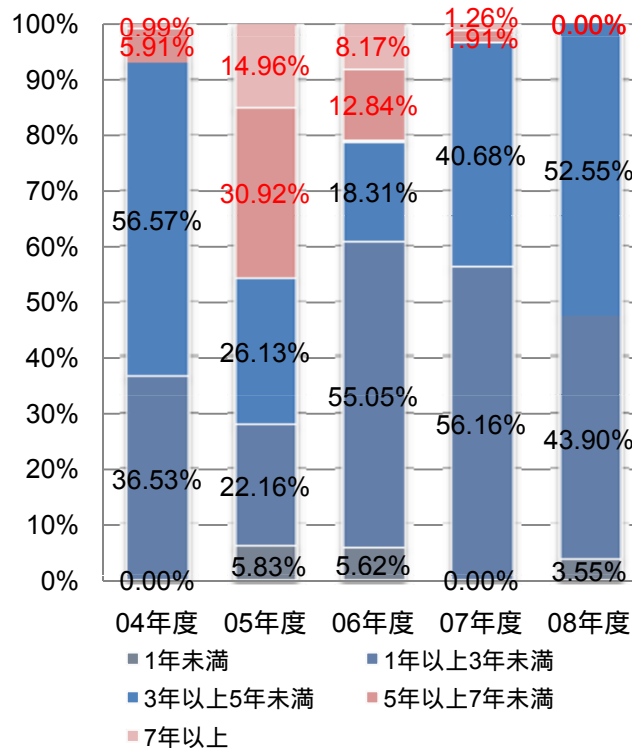
■負債性資金(ローン等)を裏付けとするCMBS(商業用不動産担保証券)の償還期間は、2005年度をピークに短期化。【表2】

■不動産における格付けの低下及び、借入時の主な担保である不動産の価格の下落、収益率の低下により、リスクプレミアムが増加し、借入金利が上昇する可能性。【表3】

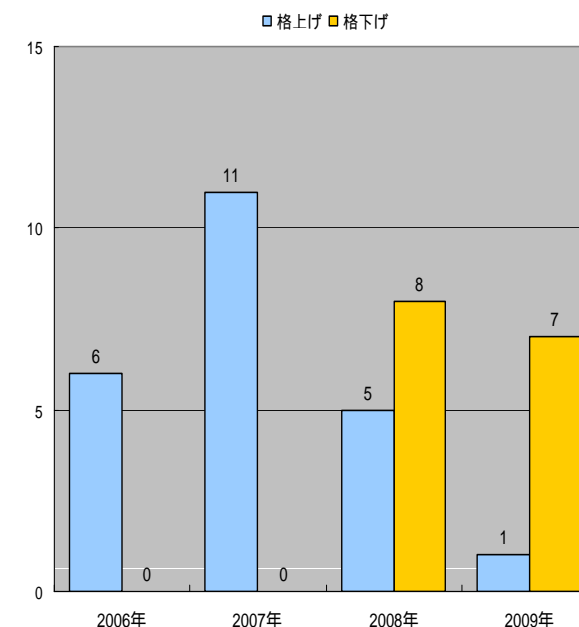
【表1】金融機関の貸出態度(緩い - 厳しい)



【表2】CMBSの発行金額・償還期間



【表3】不動産における格付けの変動推移

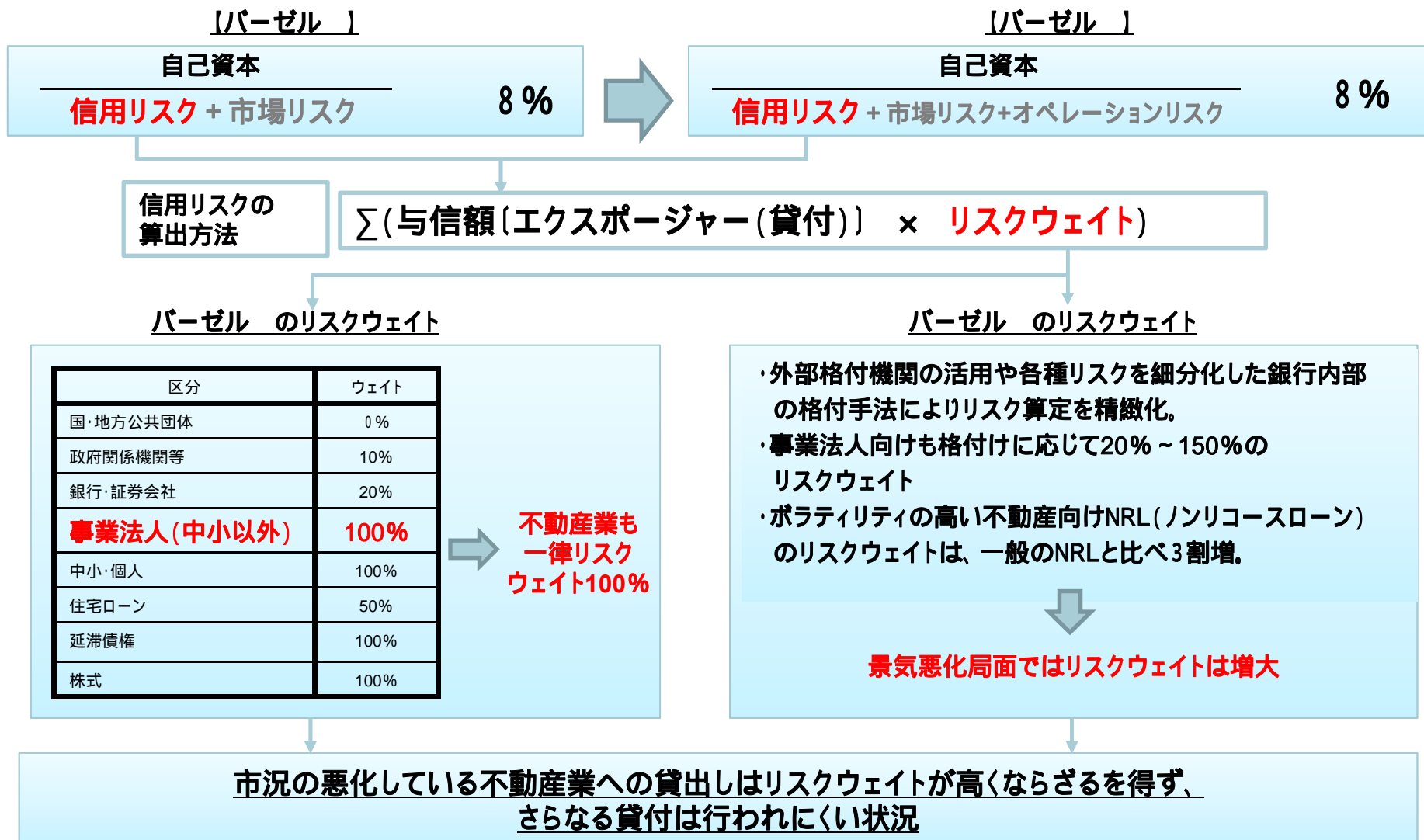


出所: 日本格付け研究所「2009年の日本格付研究所の格付け実績」より

3-2. 民間事業者の支援(民間事業をとりまく環境)

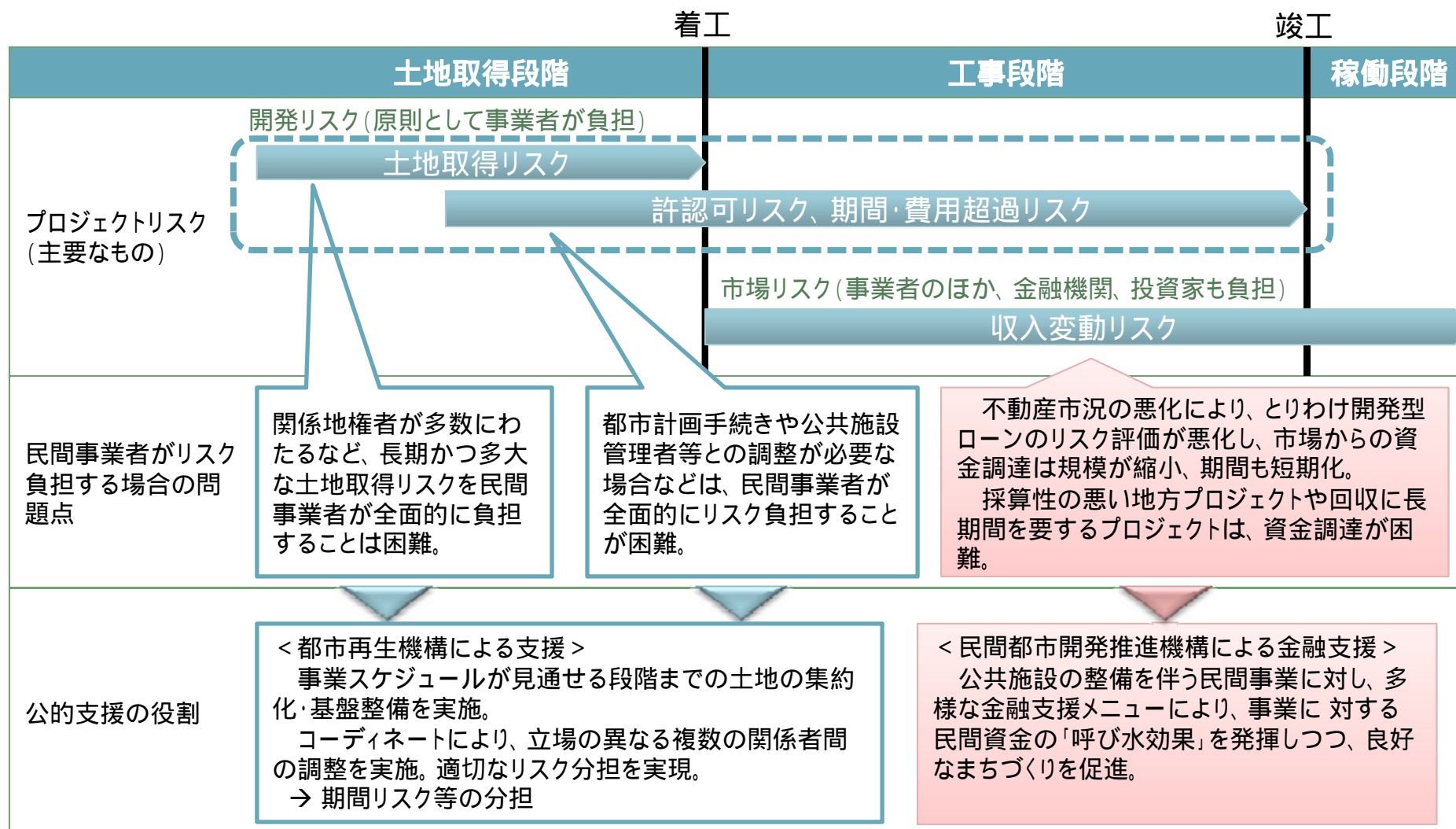
< バーゼル の影響 >

バーゼル への移行により、リスクウェイトの算定が精緻化しているため、市況の悪化している不動産業への貸出しが行われにくい環境にある。



3-2. 民間事業者の支援(民間事業をとりまく環境)

都市の再生など、公益性の高いプロジェクトを政策的に推進するにあたり、民間事業者が全面的に負担することが困難又は不適切なリスクが存在。



都市開発事業に対する金融支援について (財団法人民間都市開発推進機構)

< 事業 >

建物 ・ 土地	負債	ローリスク
		ミドルリスク
	資本	ハイリスク

< 民都機構の支援メニュー >

長期・低利貸付け (要担保)
~ 全国の都市で活用可能

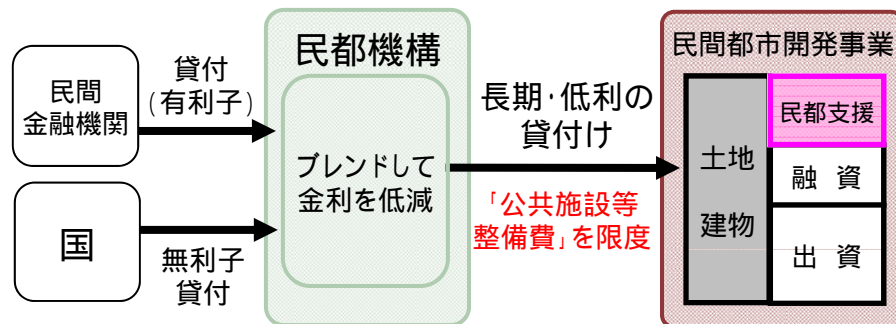
社債の取得 (担保不要)
債務保証
~ 大都市等の事業の資金量を確保

出資による資本注入
~ 地方都市等の事業の
立ち上げを支援

長期・低利貸付け (全国が対象)

金利: 1.1 ~ 1.6%
期間: 10 ~ 20年

支援実績 (H22年3月末見込) 85件 3,167億円

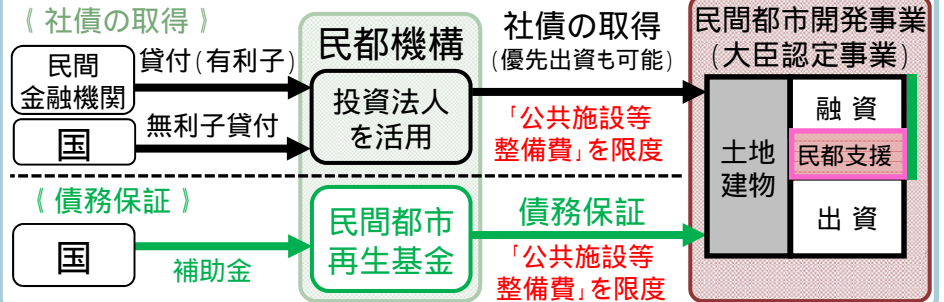


社債の取得、債務保証 (大都市等が対象)

金利: 1.6 ~ 2.8%
期間: 3 ~ 10年

支援実績 (H22年3月末見込)

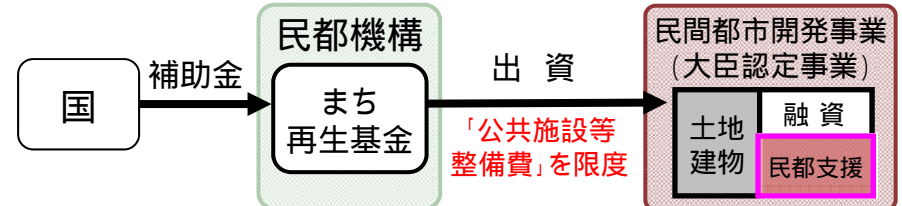
・社債取得等: 9件778億円
・債務保証: 3件162億円



出資による資本注入 (地方都市等が対象)

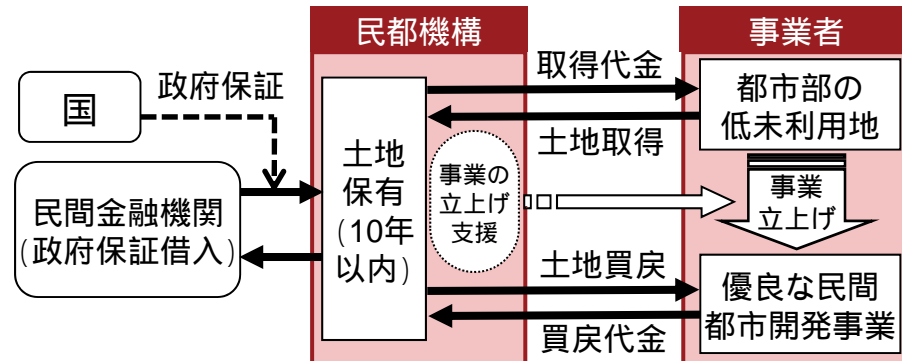
(10年以内に
安定的な配当)

支援実績 (H22年3月末見込) 21件 160億円



土地取得譲渡業務 新規の土地取得はH16年度末に終了

取得実績 (累計) 227件 1兆464億円 (取得面積340ha)



3-2. 民間事業者の支援(民間投資誘発等)

大手町連鎖型都市再生プロジェクト

地区の現状

大手町地域(約40ha)内は築30年を超えるビルが約7割。国際金融・情報通信・メディアなどの分野で日本を代表する企業の本社機能が集積。グローバル化、高度情報化への対応が求められる。



都市再生機構の役割

- ・国等の行政機関、民間企業、SPC等の多様で異なる意思決定過程を有する権利者間の調整及び工程管理
- ・連鎖の起点となる合庁跡地の取得・長期安定的保有
- ・区画整理の施行による土地の集約及び公共施設整備
- ・市街地再開発事業等の民間都市再生事業の支援
- ・民間建築誘発効果：2,641億円

国の位置づけ

都市再生緊急整備地域(H14.7)指定。

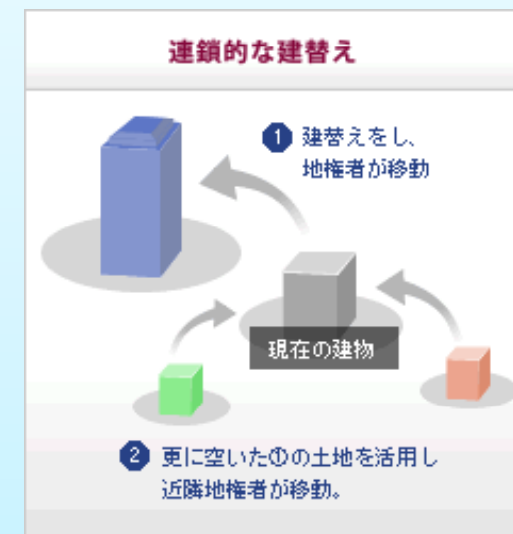
都市再生プロジェクト5次決定(H15.1)

「大手町合同庁舎跡地の活用による国際ビジネス拠点の再生」

「段階的かつ連続的な建替」により実現を目指す

連鎖型都市再生

大手町合同庁舎跡地を連鎖の起点として活用した区画整理事業により、連続的な建替を可能とし、業務活動を中断することなく建物を円滑に更新することが可能となる。



連鎖の起点となる 種地の長期安定的な保有(約10年間400億円)と、中立公正な第三者的立場からの調整が望まれる

3-2. 民間事業者の支援(民間事業をとりまく環境)

・赤坂四丁目薬研坂南地区では、土地の集約整形を行うべく市街地再開発事業を計画。地権者合意や道路整備、都市計画の変更には時間を要し、事業完成までに約10年を費やした。

赤坂四丁目薬研坂南地区

所在地：港区赤坂四丁目
 地区面積：約1.2ha（うち都市再生機構取得地0.6ha）
 上位計画：都市再生緊急整備地域
 権利者数：土地所有者54名 借家人40名（当初土地取得時点）
 事業手法：土地有効利用事業（街区再編型）
 市街地再開発事業（組合施行）
 機構が組合事務局業務を受託
 主な公共施設：区画道路新設・周辺道路拡幅・広場整備
 （再開発事業により整備）、歩行者専用道路
 指定容積率：400%→650%

従前



従後



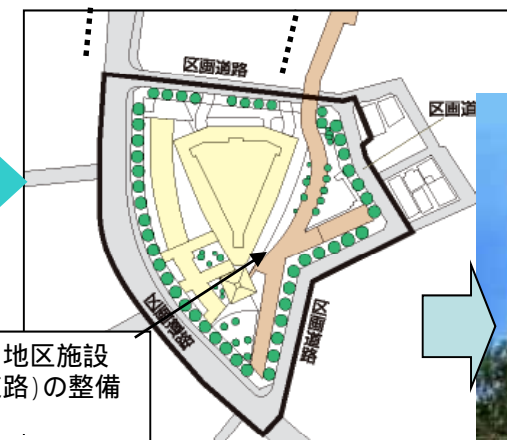
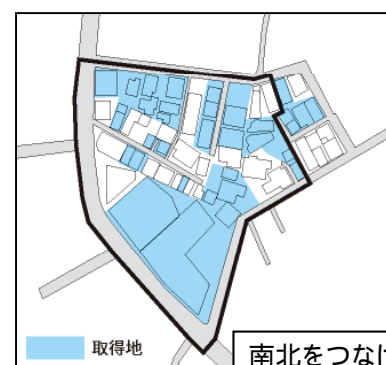
<地区特性・都市再生機構の役割>

地上げによる虫食い地が残存、権利者が多数
 権利者調整が難航する等、長期化リスクが内在

当初土地取得時点からの事業期間 約10年

民間プロジェクト(着工～建築竣工)・・・約3年

- ・まちづくり計画の立案と再開発事業の事業化
 区からの協力要請の下、都市再生機構が土地を取得することで、権利者の立場として事業化を推進
- ・民間事業者の参画誘導
 民間事業者を円滑に誘導するため、公募による特定業務代行者の選定()を実施
 未処分保留床が発生した時の床取得を義務づける代わりに、建築等の工事施工を含めた業務を民間事業者へ委託



南北をつなげる地区施設
 (歩行者専用道路)の整備
 を実現

民間投資額 約140億円(推計)を誘発

自治体・民間事業者の適切なパートナーシップ(PPP)

3-2. 民間事業者の支援(民間事業をとりまく環境)

< 中立公正性 >

- ・利益追求という民間事業者の本質にかんがみ、地権者、自治体に中立公正な立場を認識されず、円滑な調整が困難な場合が存在。
- ・逆に、民間事業者に中立公正性を求めすぎると、柔軟性・迅速性、利益動機など民間主体としての特質を損なう恐れ。

中立公正性が求められる事例（中央区湊二丁目東地区）

〔事業概要〕

- ・民間事業者がS62年頃から再開発に向け土地取得しながらも事業化が不可能だった。
- ・自治体の要請により、都市再生機構はH5年からまちづくりにかかる検討調査を開始。その後、民間事業者からの要請も受け、散在する空閑地の一部をH11～16年に取得・保有。今後、市街地再開発事業と一体施行する土地区画整理事業を、都市再生機構が施行予定。

< 都市再生機構の役割 >

権利者合意形成の推進

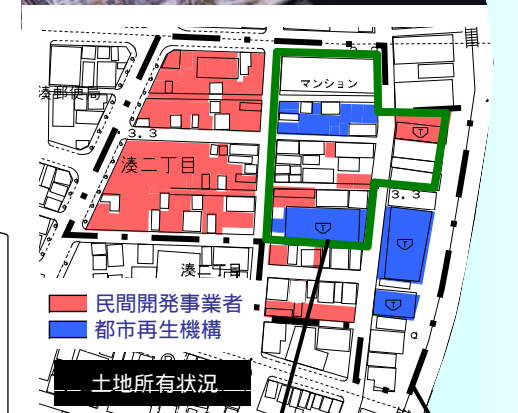
権利者の多様な意向に対応しつつ、土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、土地を取得するとともに、散在した土地の集約化、零細権利の共同化により高度利用を図る街区と、土地を個別に保有し建物等更新を図る街区への再編に向けて、権利者合意形成を推進。

街区の再編

公共施設の再整備と街区の再編を実施する土地区画整理事業（約1.8ha）の地権者合意等に目処がつき、事業着手に向け準備中。

< 民間の役割 >

- ・街区の再編後、土地の集約化により高度利用を図る街区においては、超高層共同住宅、業務ビル等を整備し、土地の高度利用と都市機能の更新を実現。
- ・個別利用を図る街区においては、土地を個別に保有しつつ建物等を更新。



まちづくりにおける民間事業者との適切な
パートナーシップ(PPP)

3 - 3 . 災害復興等緊急時の要請への対応

3-3. 災害復興等緊急時の要請への対応

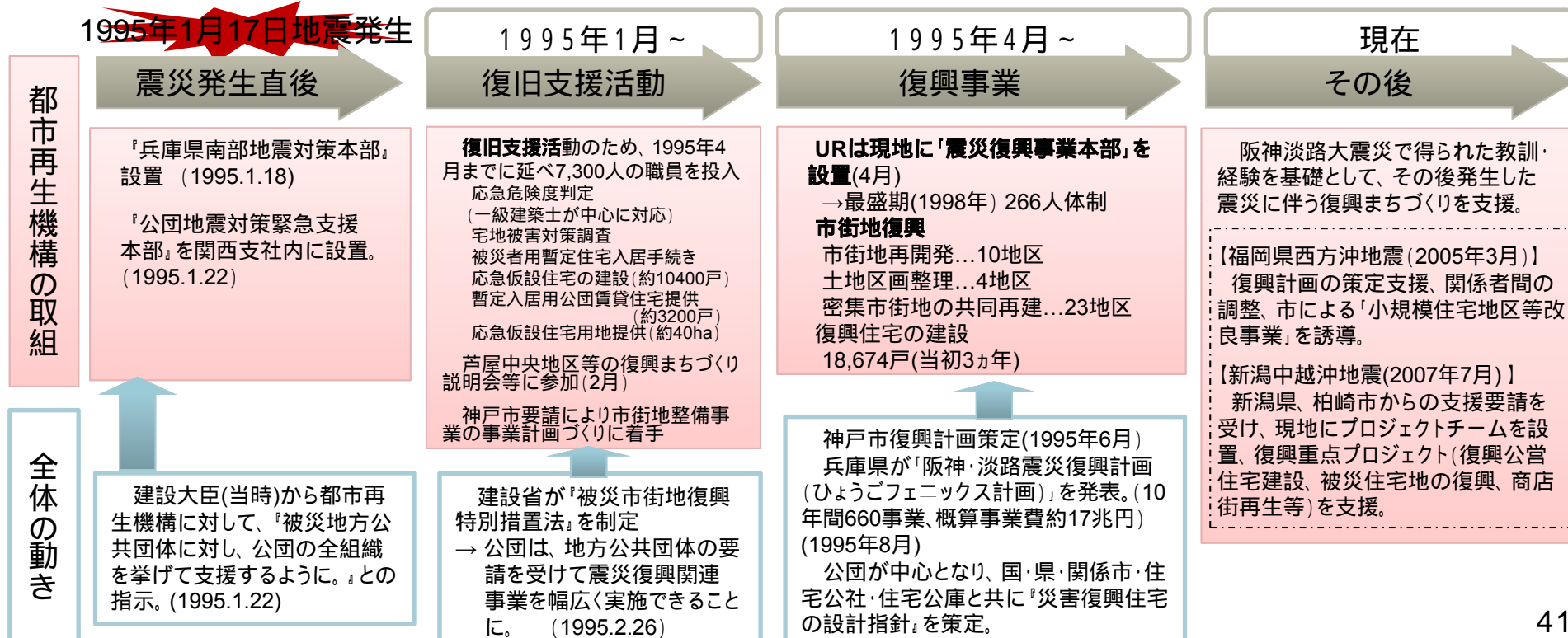
3. 災害復興等緊急時の要請への対応

阪神大震災等の大規模災害時に国の危機管理の一環としての復旧・復興を促進する支援部隊

- ・応急危険度判定、応急仮設住宅の建設等の緊急支援
- ・都市計画案の策定・支援、土地区画整理事業等の実施

阪神淡路大震災における震災復興への取組

建設大臣の指示を受け、全支社から機動的に人材を結集させ当初の復旧を支援するとともに、その後の復興支援のため、現地に震災復興事業本部を設置
被災地の緊急かつ健全な復興を目指して2月には『被災市街地復興特別措置法』が公布・施行、その後直ちに被災市街地復興推進地域が指定、神戸市からの要請を受けて市街地整備事業の事業計画づくりに着手
早急な事業の立ち上げ、権利者との調整を推進



3-3. 災害復興等緊急時の要請への対応

【阪神淡路大震災における神戸への応援活動】

・他自治体職員等の応援は、19万6000人・日に及んだが、短期間に限定されたこと等から、特に復興については都市再生機構が体制を補完せざるを得ない状況があった。

当初1ヶ月に集中した他自治体職員等の応援

当初の応援体制（震災直後の応援活動）
 時期... 当初一ヶ月に集中
 人員... 合計約19万6千人・日
 内容... 当初は → 物資の供給、保健医療等の救援活動、ライフライン等を中心とする都市施設の機能回復
 次いで → 避難所の運営確立等
 さらに → 被災者のための各種給付業務へ
 中期的な応援体制（復旧・復興事業等への技術職員の派遣）
 時期... H7～8年度
 人員... 対神戸市 74人（H7年度、政令市11都市より）
 対兵庫県 175人（H7年度、全都道府県、大阪市、広島市及び姫路市より）
 内容... 公営住宅建設、建築確認審査、住環境整備事業、民間住宅地の擁壁復旧等

都市再生機構の支援が必要とされた要因

左記の応援にもかかわらず、当時の状況から都市再生機構が体制を補完せざるを得なかった。

- ✓ 絶対的な技術人員の不足
- ✓ 継続的な支援の必要性（他自治体の支援は当初一ヶ月に集中）と事業の実施
- ✓ 国・民間との連携等やまちづくりノウハウの不足

都市再生機構が行った支援

延べ7300人の職員を投入して緊急支援活動（発生当初）

応急危険度判定	48人体制	(25日間延べ1200人)
宅地被害対策調査	29人体制	(26日間延べ750人)
暫定住宅入居手続き	44人体制	(22日間延べ970人)
応急仮設住宅の建設	57人体制	(76日間延べ4350人)

震災復興本部の復興まちづくり支援（平成7年4月以降）

体制：当初（H7年）88人体制で発足、最盛期（H10年）には266人まで増強
 取組み内容：市と連携し権利者の合意形成に努めるとともに、様々な手法を活用して市街地の復興を推進

	地区数	地区面積合計
市街地再開発事業 1	14	30.4ha
土地区画整理事業 2	4	119.3ha
住宅市街地整備総合支援事業	14	1,185.1ha

1 うち神戸市施行、組合施行への参画による支援 9地区（18.9ha）
 2 うち受託 2地区（95.6ha）

都市再生機構への評価

神戸市長(当時)：笹山幸俊氏

『地元自治体が十分な機能を発揮できない状況の中で、公団の有する組織力、機動力等がいかに有効であるかが示された。』

兵庫県知事(当時)：貝原俊民氏

『今回のような大規模な都市災害にあっては、公団のような存在なくしては、円滑な復旧・復興はありえない。』

自治体から評価された内容

『事業実施だけでなく、課題に対応した補助等を国に働きかけた』
 『設計指針をまとめた都市再生機構の知識と調整力』

地権者から評価された内容

『すべての窓口が都市再生機構のみの一本でOK』
 （計画調整・設計・行政手続き・工事・割賦まで）
 『都市再生機構の総合コンサル能力が発揮された』
 （施策との整合、開発協議、周辺・権利調整、補償・税制度知識等）
 『小規模事業への対応、事業途中での脱落者への対応』

4 . 現在の支援のためのツール

4-1. 現在の支援のためのツール (施行権能)

・都市再生機構が土地区画整理事業、市街地再開発事業を施行する場合、地権者同意を不要とする等の自治体と同等の権能が与えられている。

土地区画整理事業・市街地再開発事業の法定事業に係る施行権能

【民間事業者による事業との性格の違い】

民間事業者による事業(個人施行/組合施行)
地権者等が、都道府県知事の認可を受け、関係権利者等の同意及び自治体の許可等を受けながら進めていく事業



都市再生機構による事業(UR施行)
都市再生機構が、国土交通大臣の認可を受け、関係権利者等の合意形成を行いながら進めていく事業

【都市再生機構に付与された特別の地位】

- ・事業地区内の土地に権利を有せずとも施行者となることが可能
- ・事業計画等の認可に際し、権利者の同意は不要。機動的に事業を実施することが可能

都市再生機構に付与された施行権能

土地区画整理事業	個人・組合施行	自治体・UR施行
事業計画認可の要件 (土地区画整理法)	個人: 地権者全員の同意(第8条第1項) 組合: 地権者及び地積の2/3以上の同意(第18条第1項)	国土交通大臣(又は都道府県知事)の認可を受けて施行する。 地権者の同意要件はない(自治体: 第52条第1項、UR施行: 第71条の2第1項)
市街地再開発事業	個人・組合施行(第一種市街地再開発事業)	自治体・UR施行(第一種及び第二種市街地再開発事業)
事業計画認可の要件 (都市再開発法)	個人: 権利者(借家人含む)全員の同意(第7条の13第1項) 組合: 地権者及び地積の2/3以上の同意(第14条第1項)	国土交通大臣(又は都道府県知事)の認可を受けて施行する。 地権者の同意要件はない(自治体: 第51条第1項、UR施行: 第58条第1項)

・道路等の公共施設の整備を土地区画整理事業等の施行に併せて実施可能。

法定事業に合わせて行う道路等の公共施設に係る施行権能

直接施行制度の意義

< ノウハウ・マンパワー >

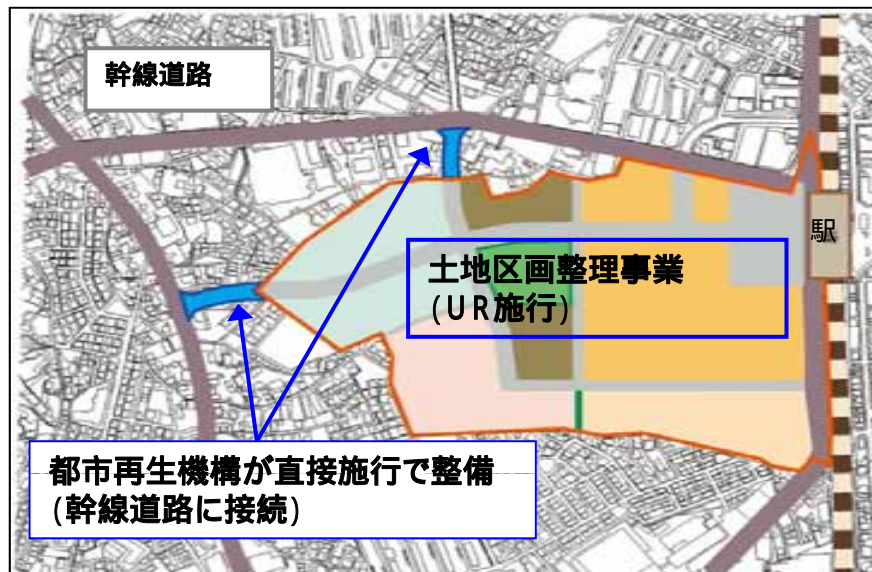
・機構が、蓄積してきた用地取得や事業調整、工事の設計・施工・検査のノウハウの投入により、自治体職員の一時的な増員の軽減

< 財政 >

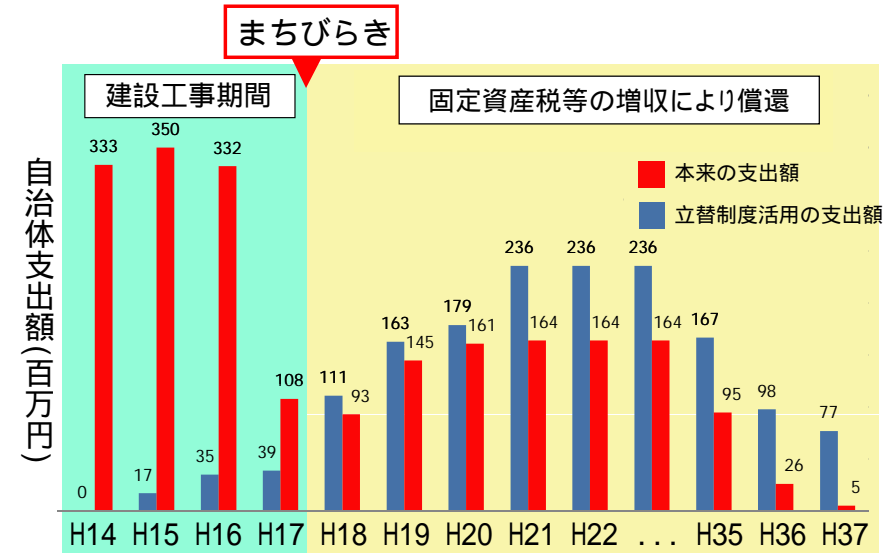
・機構が事業費を立替え、自治体の費用負担の一部について長期割賦を活用することにより、まちづくり事業後の固定資産税等自治体税収の増加分による返済が可能に

< 工程調整 >

・機構が施行する都市再生事業に関連する公共施設との一体的施行による早期効果の発現と一体的なリスク管理



自治体支出の比較(一般財源 + 地方債償還分の比較) (街路事業 総事業費66億円 うち国庫補助金33億円)



4 - 3 . 現在の支援のためのツール (ファイナンス)

【 資金調達源 】

資金調達方法	金利区分	利率(直近の実績等)	借入期間
財政融資資金	固定金利	1.4%・1.2%(H21.2)	15年・10年
財投機関債	固定金利	1.66%(H21.2)	10年
政府保証債	固定金利	0.6%(H21.1)	4年
民間借入金	変動金利	1.277%(H21.2)	2年

(参考) H21年2月時点の長期プライムレート 2.25%、国債 1.3%

(注) 財政融資資金: 財政融資資金とは、国債の一種である財投債の発行など国の信用等に基づき調達した資金を財源として、政策的な必要性がありながら、民間金融では対応が困難な長期資金の供給や、大規模・超長期プロジェクトの実施を可能とするための資金。

財政融資資金

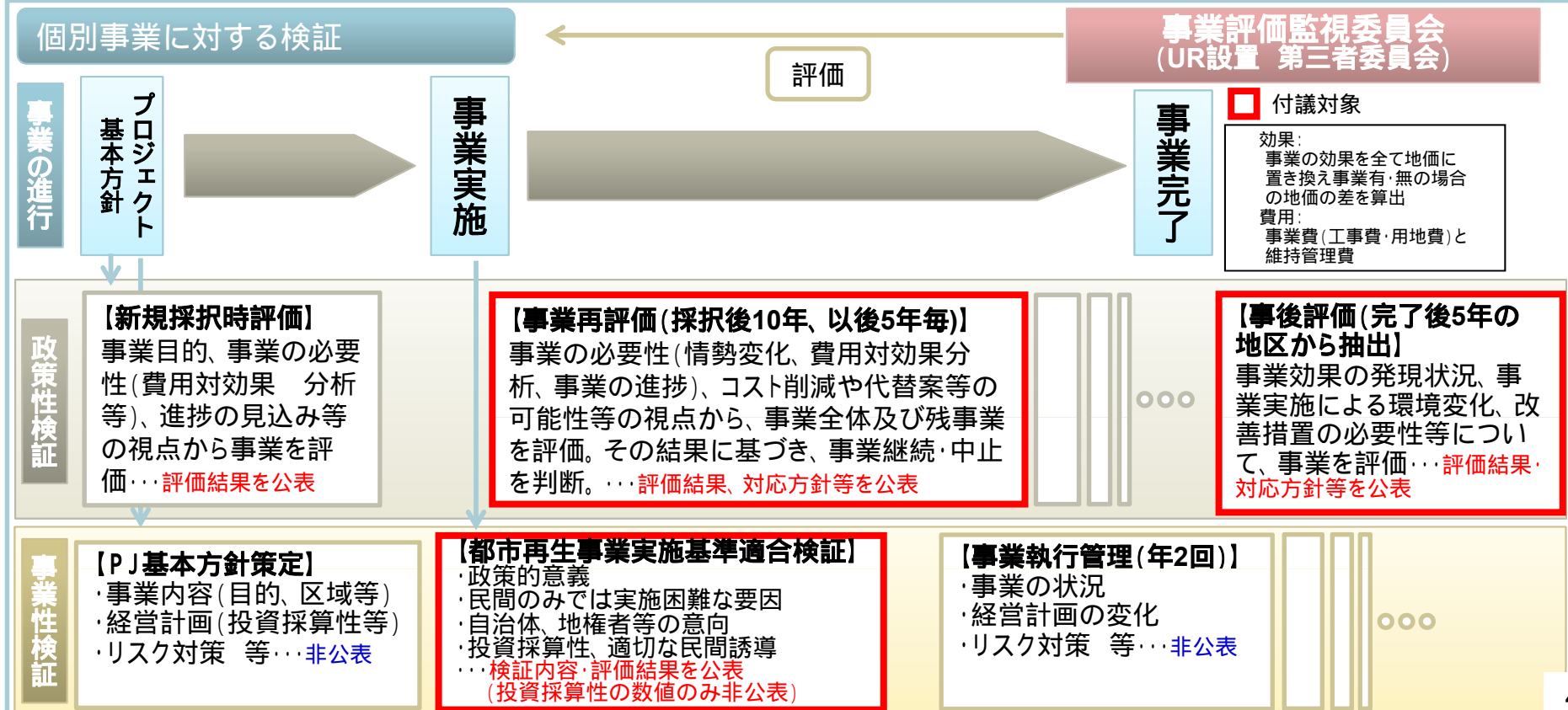
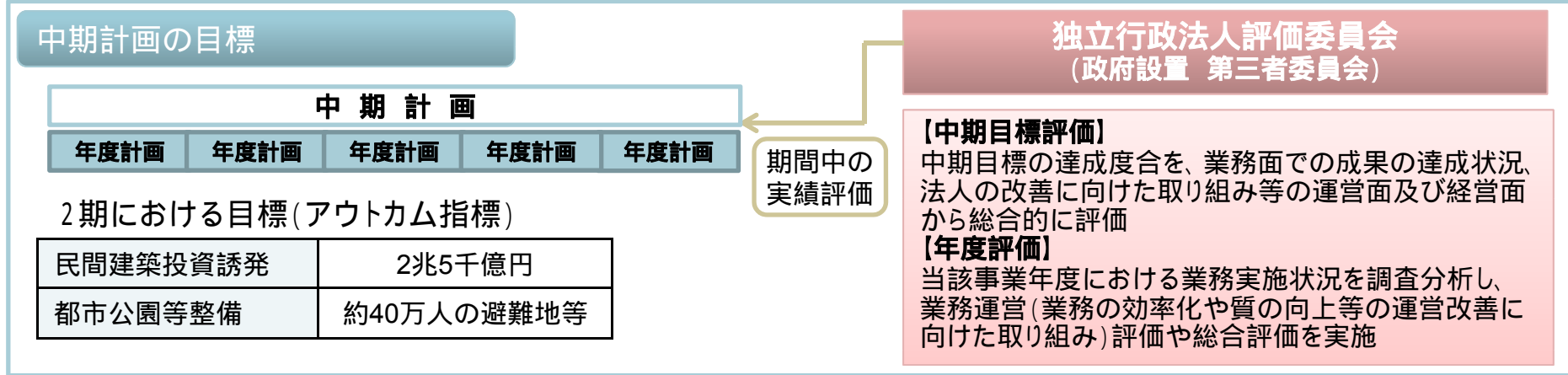
財政融資資金は、運用が財政融資資金法第10条で限定されており、特別の法律により設立された法人で国、第3号に規定する法人(法律の定めるところにより、予算について国会の議決を経、又は承認を得なければならない法人)及び地方公共団体以外の者の出資のないもののうち、特別の法律により債券を発行し得る法人として、URが財政融資資金を活用しているもの。

政府保証債

政府は、国会の議決を経た金額の範囲内に於いて、都市再生機構の長期借入金又は再建に係る債務について保証できることが、都市再生機構法第35条に規定されている。

5 . 支援対象の選定・限定のあり方 (透明性の確保)

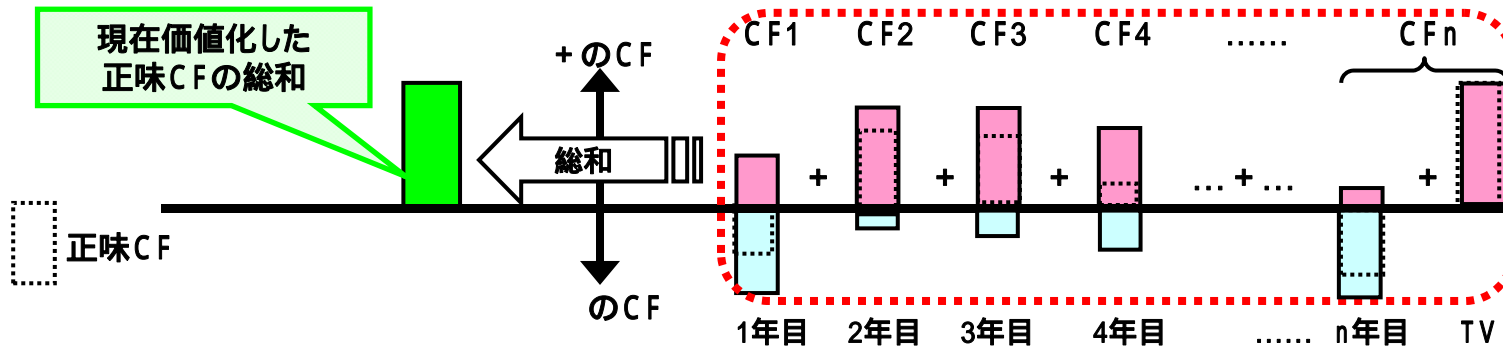
5. URにおける事業等の評価体系



5 - 1 . 財務分析における民間とURの違い

NPV(正味現在価値)分析における 民間事業者とURの違い

投資(事業)の価値は、投資が将来生み出すキャッシュフロー(CF)の現在価値で決まるという考え方。毎期の正味CFをリスクを加味した割引率で割引いた、現在価値の総和である正味現在価値(NPV)を算出。これが正の場合に投資することとする経営判断のこと。原則的に、民間事業者も都市再生機構も同じようにNPV分析を、事業の投資判断にはもちいている。



民間事業者の投資判断

NPV > 0

前提条件

- ・現在価値割引率 10%以上?
- ・事業期間(n年) 5年が限度

都市再生機構の投資判断

NPV > 0

前提条件

- ・現在価値割引率 3~5%程度
- ・事業期間(n年) 長期(10年超)でも可

同じ

相違

- ・民間事業者の採算性の指標ともなるAクラスビル(稼働物件)の期待利回りは、丸の内・大手町地区 4.5%、政令市平均 6.59%、中核都市 8.2%
- ・開発型案件の場合には、更に期間リスク等に見合うプレミアムが上乘せされる。
- ・民間の資金調達には5年が限度とされている。

- ・URは政策の実現を目的とし、営利を目的としない組織のため、上記のような前提条件の下での投資判断が可能

【対象地区：A地区（居住環境整備事業）】

(事業評価監視委員会での説明資料概要)

事業採算性：機構版NPV

公表対象外

想定スケジュール

- H21年度 土地取得
- H22年度 都市計画決定
- H22-23年度 建物解体
- H24-25年度 基盤整備工事
- H25年度 民間事業者等に土地譲渡

(百万円)

NPV算定的前提となる想定キャッシュフロー

年度	H21	H22	H23	H24	H25	合計
支出	公表対象外					
収入						
- 収支差						

土地区画整理事業における費用便益分析（新潟県柏崎駅前地区）

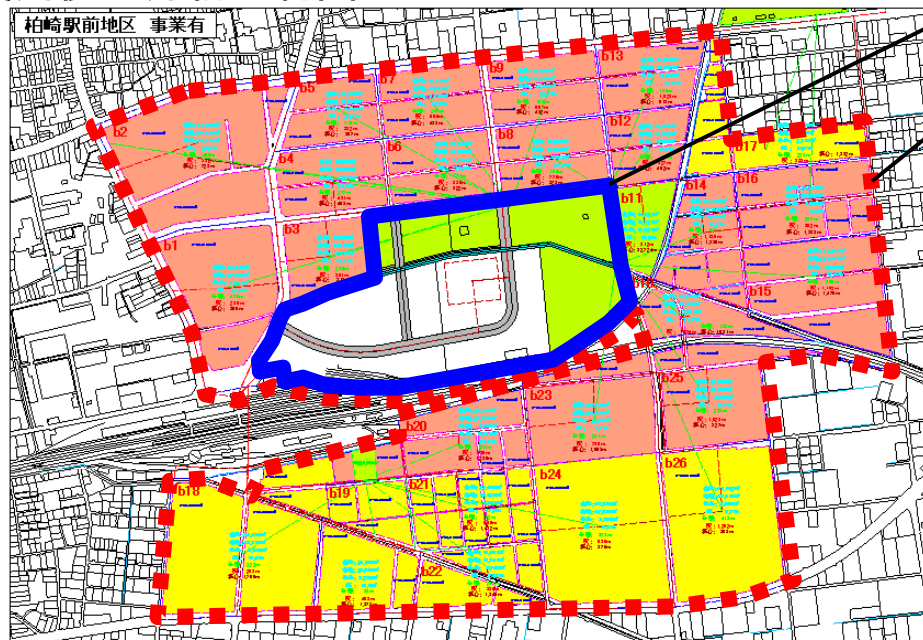
B / C 算定方法（概要）

【算定手法】

「土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル」H19.3都市再生機構
 （「土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル(案)」H11.3建設省を基に都市再生機構事業の特性を反映したもの）
 マニュアルの特性

Cの算定方法	Bの算定方法	判定基準
・用地取得費、事業費(消費税除く)、関連事業費(下水道整備費等)、及び公共施設管理費(40年間)を現在価値化(割引率4%)	・地区及び地区周辺約500mの範囲を用途毎にブロック化 ・現在地価と将来地価を都心や公園までの距離、前面道路幅員等によりヘッドニック解析	B / C 1.0 都市再生機構事業評価実施要領(H18.3)による

費用便益分析の範囲



事業区域

便益算定範囲

(幹線道路等に囲まれた約400mの範囲)

【費用（C）の算定】

地区内 1,993百万円
 地区外 0 円
 合計 1,993百万円

【便益（B）の算定】

地区内 869百万円
 地区外 1,542百万円
 合計 2,411百万円

【B / C】 1.2 事業実施へ

柏崎駅前地区の外部効果

<p>事業による B/C分析では 算定しない 外部効果</p>	<p>柏崎市震災復興計画における重点プロジェクト <u>あらゆる施策に優先して平成24年度までに緊急かつ優先的に実施しなければならない施策</u></p> <p>工場跡地を活用し、<u>中心市街地の活性化と防災拠点の整備</u> 都市再生機構施行による土地区画整理事業</p> <ul style="list-style-type: none">・ 商業・業務・医療施設の誘致・ 防災公園の整備（一部市事業）・ 新市民会館用地の確保 <p>・ 新潟県中越沖地震で被災した柏崎市は、震災からの復旧・復興に向けて平成20年3月に「柏崎市震災復興計画」を策定している。</p> <p>・ 当地区は、同計画において重点プロジェクトとして指定され、復興のシンボルとなる新市民会館を核にした防災拠点（救援・防災センター・防災公園等として機能）として整備すること、また、空洞化が進む柏崎市の中心市街地において、市民会館等の芸術文化・交流機能やまちなか居住機能等を導入していくことが想定されている。</p> <p>・ 本事業は、必要となる都市計画道路の整備、都市計画公園の移設等の基盤整備を行うことで、<u>上記復興計画の実現を図っていくものであり、国民が安全で安心して暮らせるまちづくりに資する事業であるとともに、中心市街地の賑わい創出やまちなか居住の推進等</u>を図る事業である。</p>
---	---



事業の検証等の中で、上記のような定性的な評価の記載はあるものの、これ以上の記載はなく、外部性に係る評価が確立されてはいない。

6 . 非効率、過剰スペック問題とその対応 (効率性の向上)

1. 業務方法書に規定される土地区画整理事業・市街地再開発事業における面積要件

- ・業務方法書において、土地区画整理事業・市街地再開発事業を都市再生機構が施行する場合の最低面積要件が規定。ニュータウンにおける土地区画整理事業の最低面積を30ha。
- ・都市再生事業についても大規模なものに限定し、土地区画整理事業16ha以上、市街地再開発事業2ha以上と決め、それぞれの地区の難易度に合わせ緩和規定を設けている（密集市街地における土地区画整理事業1ha）等。
- ・都市再生事業を実施する既成市街地における法定事業の難易度は、面積のみで判断することは困難な状況であるが、都市再生機構に事業を要請する際には、この事業実施要件を満たす必要がある。

土地区画整理事業実施要件

事業類型	事業実施要件
臨海部において施行するもの	16ha以上
<ul style="list-style-type: none"> ・臨海部における30ha以上の地区内において施行するもので、市街地整備に先導的効果のあるもの ・一団の国有地、公有地等を活用し施行するもの。 ・都心の低未利用地の高度利用を図る目的で施行するもの 	5ha以上
<ul style="list-style-type: none"> ・認定中心市街地の区域において施行するもの 	5ha以上[5ha以上の計画区域内で地方公共団体と共同で行うものは2ha]
<ul style="list-style-type: none"> ・密集市街地における防災機能の確保及び土地の合理的かつ健全な利用を図るために行うもの ・土地有効利用事業または防災公園街区整備事業の目的のために施行するもの 	1ha以上(0.1ha以上)
<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業と一体的に施行するもの ・住宅市街地整備に係る拠点の開発区域の整備のために行うもの 	1ha以上(0.1ha以上)かつ当該市街地再開発事業の規模

市街地再開発事業実施要件

事業類型	事業実施要件	
5ha以上の一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区の計画的な整備改善のために施行するもの	2ha以上[2ha以上の地区において1ha以上の複数の事業地区を設定し、段階的に整備する場合を含む]先導的効果を有し、且つ、都市再生に著しく貢献するもので0.5ha以上]	
上記5ha以上の地区において、機構が民間再開発をコーディネートした結果、複数の事業地区が設定され、他に施行者になるとうとする者がいない地区において施行するもの	1ha以上[先導的効果を有し、都市再生に著しく貢献するもの0.5ha以上]	
密集市街地における防災機能の確保及び土地の合理的かつ健全な利用を図るために施行するもの	第一種事業	0.1ha以上
	第二種事業	0.5ha以上(0.1ha以上)

()は個人施行(URが施行者)の場合

2. 関連公共施設直接施行制度や財政融資資金等による自治体負担の平準化

・URは、自治体に代わって関連する公共施設を整備しその財政負担を平準化する直接施行制度や、土地区画整理事業、市街地再開発事業の保留地処分金を一時的に負担し、工事を進捗させ完成後保留地・保留床の譲渡により回収する等自治体の一時負担を軽減する制度により自治体の財政能力では実施が困難な事業も、自治体が要請すれば実施できる制度となっている。

・しかしながら、自治体の財政面でのコントロール能力が弱いと、自治体にとって過大な計画となる。

7. 都市再生機構に対する従来からの指摘

7 - 1 . 都市再生機構に対する評価等

都市再生機構に対する批評 (市区からのアンケート、委員からの意見、都市再生機構からの聞き取り等を基に抽出)

都市再生機構に対する批判

< 事業内容 >

日本全国どこの事業も同じようなものになっている。

地元の求めるスペックと、都市再生機構が用意するものとが合わないことがあると言われる。

都市再生機構が実施している事業すべてが本当に必要なもの、政策的意義があるものかわからない。

< 効率性 >

各種事業に関して、事務所の人数の多さ等、非効率性を指摘されることがある。

< 柔軟性 >

参画までのハードルが高く(大義名分が必要、民間との競合は不可等)、民間コンサルタントと比較すると、組織としての機動力や柔軟性に欠けているため、地方公共団体が期待する役割を果たせる状況にない。

< 調整能力 >

工事に伴う関係者との調整や施工時のノウハウなどについては、きめ細やかさに欠ける部分がある。

自治体の意見や都市計画の観点等の情報交換を行いながらまちづくりを進めるべき。

都市再生機構に対する評価

< 調整能力 >

事業全体のコントロール、関係権利者のとりまとめ、自治体との調整等でお世話になった。

一体的な整備の必要な事業等、スピード感が求められる事業に対応できた。

< 知識・技術力 >

都市開発の制度や手続きに精通した都市再生機構が参画したことで、非常に複雑な計画が策定できた。

< 中立公正性 >

公平かつ中立な立場から全体をコーディネートしたことにより、事業の推進にも大きな貢献をした。

7 - 2 . 委員会等における都市再生事業に対する指摘

総合規制改革会議、特殊法人改革推進本部参与会議、改革推進会議、行政減量・効率化有識者会議におけるURの都市再生事業に対する指摘(全て)

総合規制改革会議

(平成13年5月11日～平成16年3月31日)

【URに関する議論】 平成13年度 第13回会議

(議題)

・重点6分野(医療、福祉・保育等、人材(労働)、教育、環境、都市再生)の検討状況について

(都市再生分野への意見):なし

特殊法人等改革推進本部参与会議

【期間】H14.7.15(第1回)～H18.3.24(第49回)

【URに関する議論】

第4回会議

(議題)・平成15年度特殊法人等関係予算要求・要望のヒアリング

(都市再生分野への意見)

・市街地整備改善事業に関する出資金については、都市再生の重要性は認めるものの、新たな国民負担を生じることがないように、抑制することが必要。

第8回会議

(議題)・次期通常国会に法案提出予定の4法人(都市基盤整備公団)のヒアリング等

(都市再生分野への意見)

・都市再生に民間とパートナーシップを組んで事業を行うためには、新独法において組織の効率性を確保するため、意志決定、行動様式など組織そのものの在り方を変えていくことが必要ではないか。

・都市基盤整備公団が移行する独立行政法人のように多様な業務を行う法人については、とりわけ中期目標、中期計画を具体的なものにすることが必要である。

・新独法が担う都市再生のための事業については、法人自らが行う事業は縮減していく一方、民間が事業を展開するための条件整備を中心に行うことによって、都市再生のための事業全体が進み、結果的に拡大するという考え方をした方が良いのではないか。

第24回会議

(議題)

・特殊法人等の廃止に伴い設立される独立行政法人(7月設立)の中期目標案等についてのヒアリング(UR)

(都市再生分野への意見)

・民間建築投資誘発効果はどのように検証するのか。これまでは計算方法が甘かったのではないか。あとで評価できるように検証可能にしてほしい。

7 - 2 . 委員会等における都市再生事業に対する指摘

規制改革会議 (平成19年6月22日～平成22年3月31日)

【URに関する議論】 「規制改革推進のための第3次答申—規制の集中改革プログラム—(平成20年12月22日)」

(都市再生分野への意見)

・都市再生事業について:

- 1 機構の行うことができる都市再生事業の基準 (権利関係が輻輳し調整が困難など) の明確化
- 2 売却してもまちづくり上支障がない事業の民間への売却の推進
- 3 良質なまちづくりや土地の高度利用など事業総価値の最大化を図る民間では実施が困難な事業について、本来、土地収用権や公用権利変換権の発動などを背景として、民間では行使し得ない公的機能を十全に発揮して、「市場の失敗」を適切に是正していくことに独自の役割を発揮すべき。

規制改革会議・官業改革タスクフォース

(平成19年6月22日～平成22年3月31日)

【URに関する議論】

第4回官業改革タスクフォース会議(開催日:平成20年9月16日) 議題)「都市再生機構の今後の業務・組織の在り方等について」有識者からのヒアリング (慶應義塾大学名誉教授) 日端 康雄 氏

(都市再生分野への意見)

UR都市機構は、官民をコーディネートする事業力を持っている。第三セクターは官僚制の一角とみられて悪者にされているが、官僚制を排除して市場経済と公共性の融合領域での公益実現のために活用すべき。安易にスクラップにしてしまうのが国益になるかどうかは慎重に検討すべき。

UR都市機構そのものには公的権限はない。ある種のプロジェクトではURに公的権限を付与するくらいのことをしないと、必要な公共の力も発揮できない。

行政減量・効率化有識者会議

【期間】・H18.1.31(第1回)～H21.7.27(第68回)

【URに関する議論】

第43回会議 平成19年10月24日(水)14:00～17:00 (議題)・独立行政法人の見直しに関する各省ヒアリング

(都市再生分野への意見)

・都市再生事業:民間や地方公共団体でも十分できるものまで機構で行っているのではないか。

第53回会議 平成20年6月25日(水)9:00～11:00 (議題)「独立行政法人整理合理化計画」のフォローアップ

(都市再生分野への意見)

・都市再生事業を行う基準「民間で実施困難なものに限定する」について困難の判断を明確な基準で行うことが重要。
・整理合理化計画に照らし、市街地再開発事業の基準の中で、賃貸住宅の新規供給が行われる条件を定めるのは不適切ではないか。

第58回会議 平成20年10月20日(月)9:00～11:15 (議題)「独立行政法人整理合理化計画」のフォローアップ (都市再生分野への意見):無し

第59回会議 平成20年11月6日(木)9:00～11:00 (議題)「独立行政法人整理合理化計画」のフォローアップ(都市再生分野への意見):無し

第62回会議 平成20年12月12日(金)14:00～16:00 (議題)

・「独立行政法人整理合理化計画」のフォローアップについて(都市再生分野への意見):無し

7 - 3 . 都市再生機構法に対する付帯決議

都市再生機構法国会審議時の付帯決議(都市再生事業関係のものを抜粋)

独立行政法人都市再生機構法案に対する付帯決議

2003年5月14日

衆議院国土交通委員会

三 機構は、市街地の整備改善に関する業務の実施に当たっては、地方公共団体、民間事業者等との協力および役割分担を図るとともに、コーディネート業務等のノウハウが積極的に活用されるよう努めること。

独立行政法人都市再生機構法案に対する付帯決議

2003年6月12日

参議院国土交通委員会

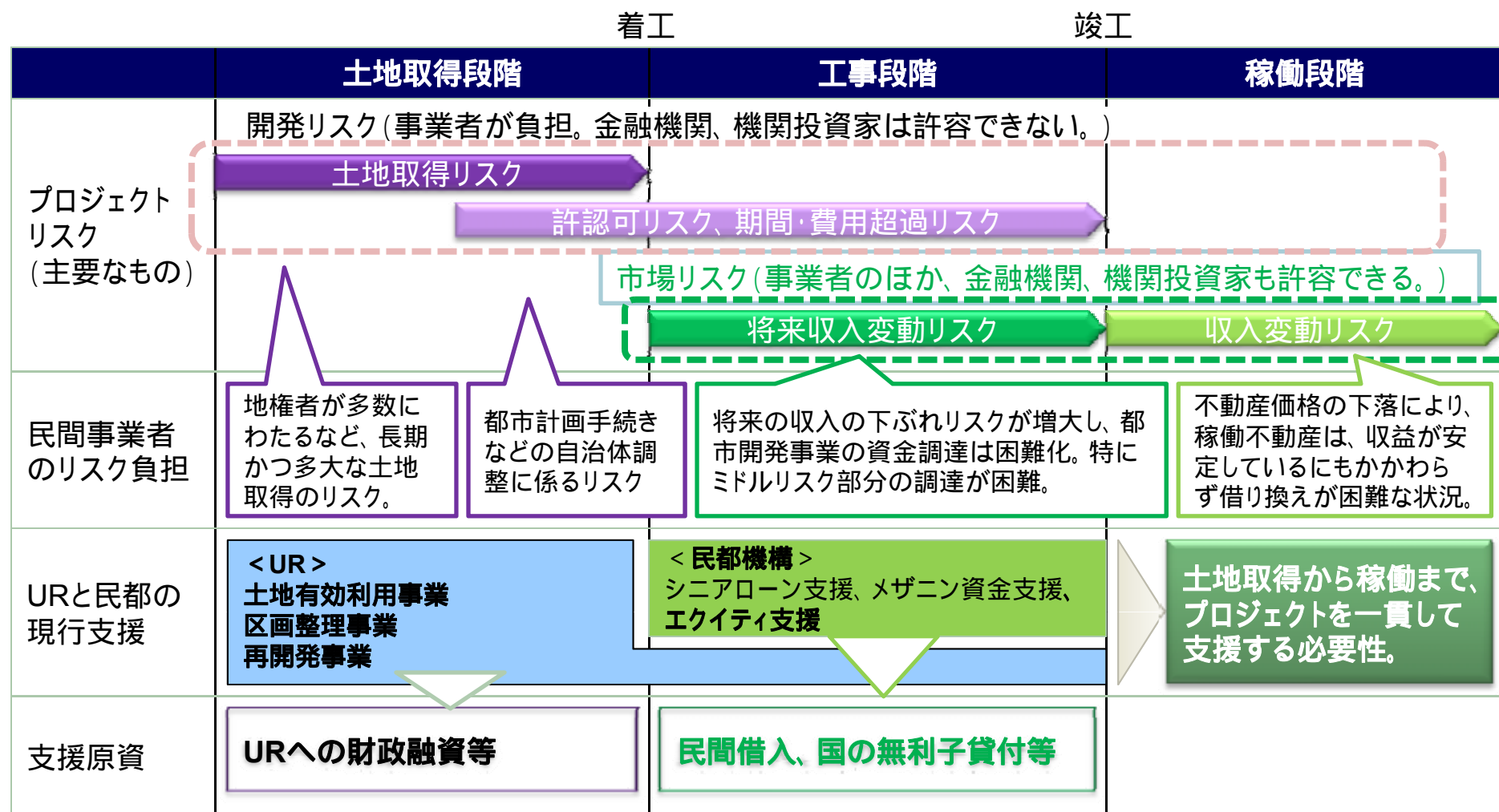
三、機構は、市街地の整備改善に関する業務の実施に当たっては、関係権利者の意思が反映されるよう努め、地方公共団体、民間事業者等との協力及び適切な役割分担を図るとともに、コーディネート業務等のノウハウが積極的に活用されるよう努めること。

四、機構は、民間事業者では実施することが困難でリスクの高い事業を行うに当たっては、創意工夫等により、事業リスクの軽減に努めるとともに、リスク管理の徹底を図ること。

8 . 都市再生機構と民都機構の役割分担

8. 都市再生機構と民都機構の役割分担

都市開発事業は、土地取得から稼働に至るまでの各段階において異なるリスクを有し、初期段階ほどリスクが大きく資金調達は困難なため、段階に応じた公的支援策を用意。



8. URと民都機構による都市開発への支援事例

大阪北ヤード地区では、UR都市再生機構が土地利用のコーディネーター、民都機構が地区での大規模開発事業に対する金融支援を行い、都市再生の拠点形成に寄与。

< 事業の概要 >

所在地	大阪府大阪市北区大深町ほか		
相手先等	TMK(オリックス不動産、東京建物、竹中工務店他)		
用途	業務、商業、ホテル、ナレッジ・キャピタル、住宅等		
敷地面積	約38,000m ²		
建築面積	約27,000m ²	延床面積	約480,000m ²
階数	地上37階(地下3階)等		
着工時期	H22.3.31	竣工時期	H25.3.31
総事業費	約6,000億円		
支援額	300億円(うち国費150億円)		

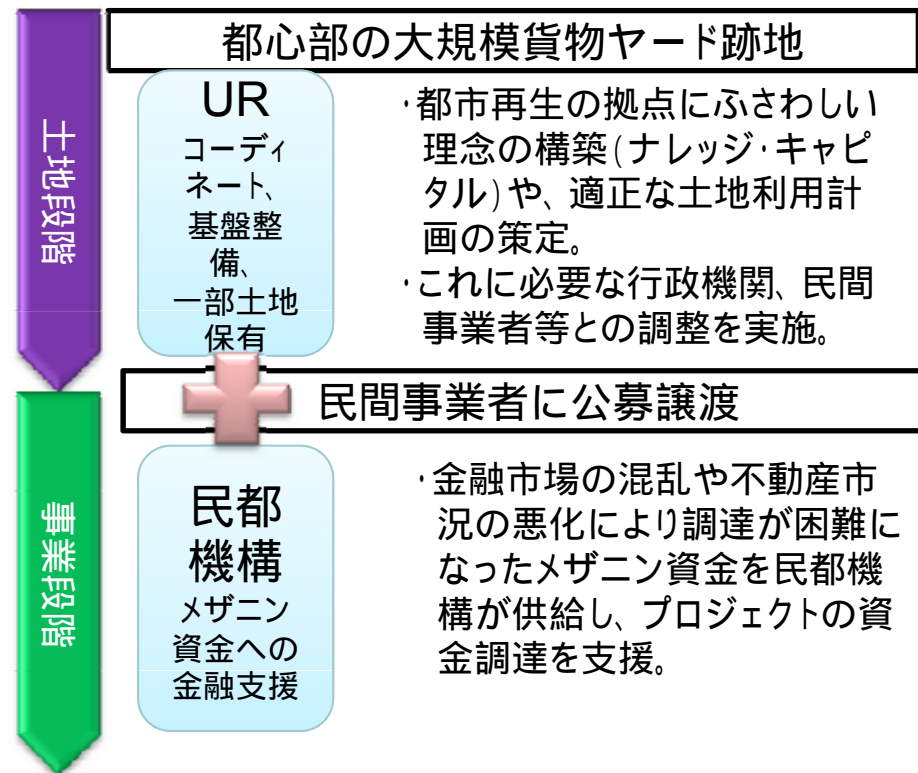
(完成予想図)



(位置図)



< UR都市再生機構と民都機構による支援の内容 >



8. URと民都機構による都市開発への支援事例

千住大橋駅周辺地区では、UR都市再生機構が土地利用のコーディネーター、民都機構が地区での開発事業に対する金融支援を行い、商業・業務・住居を整備するまちづくりに寄与。

< 事業の概要 >

所在地	東京都足立区千住緑町1丁目1-1		
相手先等	株式会社ニッピ		
用途	業務		
敷地面積	約5,000㎡		
建築面積	約1,600㎡	延床面積	約6,500㎡
階数	地上5階(地下1階)		
着工時期	H21.12.21	竣工時期	H22.12.20
総事業費	約27億円		
支援額	12億円(うち国費8億円)		

(完成予想図)



(位置図)



< UR都市再生機構と民都機構による支援の内容 >

