

URにおける社会経済情勢の変化に対応した 「都市再生」のあり方の見直し

令和6年11月22日
独立行政法人都市再生機構

概要

名称	独立行政法人都市再生機構 (Urban Renaissance Agency)
設立	平成16年7月1日
所在地	神奈川県横浜市中区本町6-50-1
資本金	10,757億円 (内訳：政府10,737億円、地方公共団体20億円)
設立根拠法	独立行政法人通則法、独立行政法人都市再生機構法
主務省	国土交通省
職員数	3,210人 ※令和6年4月1日現在 常勤職員数
ホームページ	https://www.ur-net.go.jp

沿革



URの業務

都市再生



賃貸住宅



震災復興・災害対応支援



URの目的と業務

市街地の整備改善及び賃貸住宅の供給の支援に関する業務を行うことにより、社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び居住環境の向上を通じてこれらの**都市の再生**を図るとともに、**賃貸住宅等の管理等**に関する業務を行うことにより、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図り、もって**都市の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与**すること

令和6年度から第5期中期計画に移行

独立行政法人通則法第29条により、中期的な期間において達成すべき業務運営に関する目標とこれを達成するための中期計画を策定することが定められており、令和6年度から5年間の第5期中期に移行。

都市再生における第5期中期目標・計画

第5期においては、地公体・民間・地域住民等のみでは実現できない政策的意義の高い都市再生を継続するとともに、第4期の活動に加え、社会経済情勢の変化等を踏まえた所要のアップデートを図る。

都市政策上の課題解決に資する都市再生の推進

○URの公共性・中立性・ノウハウを活かしたコーディネートを実施

○民間事業者、地方公共団体・まちづくりの担い手とのパートナーシップの下、政策的意義の高い事業を実施。

①国際競争力と魅力を高める都市の再生

＞長期継続的にエリアへ関与し、エリア全体の戦略的な更新に取り組む。

②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

＞まちづくり構想の立案、地域経済の好循環につながる担い手の育成・体制構築支援等に係るコーディネートを実施。

③防災向上による安全・安心なまちづくり

今後の都市再生に向けた気づき

URでは、これまで、大手町における連鎖型都市再生による国際ビジネス拠点の形成をはじめとした国際競争力と魅力を高める都市の再生と共に、新潟県長岡市におけるまちなか公共サービスの実現に目的とした再開発事業の実施など、地域経済の活性化とコンパクトシティの実現に寄与してきた。

しかし、工事費高騰、需要の減退といった社会経済情勢の変化等を踏まえ、今後の向上させるべき都市の質や価値、イノベーションの創出を図るうえでの文化や環境、居心地の良い空間を創出するための都市環境の改善、エリアマネジメント活動による人材の確保等の観点から、今後の都市再生への気づきとして以下の点があげられる。

中小ビルエリアの再生

大規模開発エリアと中小ビルエリアの相互作用

みどりを中心としたまちづくり

“みどり”がもたらすエリア価値の向上

広場型再開発

地域活動の場を生み出す付加価値の高い公共空間の創出

担い手の育成・体制構築

地域経済の好循環を図る官民連携（地方都市）

中小ビルエリアの再生

大規模開発エリアと中小ビルエリアの相互作用

- ・先進的でクリエイティブなオフィス街(大規模開発エリア)と界隈性のあるエリア(中小ビルエリア)の双方が補完されることが、エリアの価値に繋がるものと仮説を設定。

中小ビルエリアの課題

- ・ミニ開発により地域の魅力である界隈性が低下
- ・エリア固有の業態の衰退に伴い空室等が増加
- ・基盤整備密度は高いが、緑空間や歩行空間が不足
- ・町会活動等を通じて培われてきたコミュニティの衰退の懸念
- ・老朽化し旧耐震のビルも多く災害上の課題に
- ・エリアでの災害時の被害を低減させる対策の必要性



個別更新の課題をエリア全体で解いていく

近隣大規模開発とのリンケージ

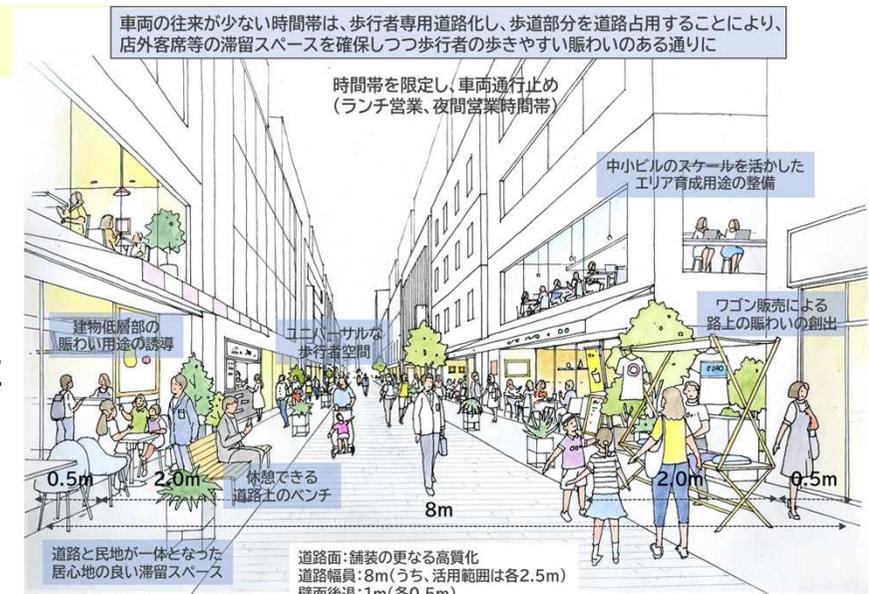
- 域外貢献としての中小ビルエリア整備
- ジェントリフィケーション対応 (多様な家賃の床を確保)
- 新興企業等が集まるイノベーション地区の創出

界隈性の維持・向上

- 低層部リノベーションによる賑わいの創出、アイレベルの賑わい再生と連携した道路の歩専道化・広場化、駐車場の集約配置
- 新興企業等が集まるイノベーション地区の創出 (再掲)

防災性の向上

- 新たな広場空間の確保
- 蓄電池の分散配置とネットワーク化による非常時への対応



仮説を踏まえ、新橋・虎ノ門、日本橋横山町などの中小ビルエリアの再生にチャレンジ

中小ビルエリアの再生

港区の「新橋・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」 令和元年7月改定

第3章 まちの将来像 本編P27~32

新橋・虎ノ門地区まちづくりガイドライン(概要版) 2

改定の視点やまちの魅力(特性)と課題を踏まえて、本地区のまちの将来像を設定し、その実現に向けてまちづくりを進めていきます。

まちの将来像

地に染み込む伝統と 未来を創る躍動感が融合し 新しい歴史を刻む にぎわいと活力に満ちたまち

新橋・虎ノ門地区は、100年以上続く老舗や地域のお祭り、サラリーマンの聖地と呼ばれるにぎわいのある通りなど、江戸から続く伝統や文化を継承しつつ、近年の新たなまちづくりの進展に伴う、国際水準のビジネス・生活環境の形成など、時代の流れに応じて積極的に新しいものを取り入れてきました。

多様な文化、生活、街並み、にぎわいなどが混在する本地区ならではの多様性や、新たな価値観を受け入れながら常に成長・進化する包容力を土壌として、古さと新しさが融合することで新たな価値を生み出し、にぎわいに満ちたまちを創造していきます。



まちの将来像を受けて、地域の特性やまちの資源、既存の街並みをいかし、本地区として大切に考えるまちづくりのポイントは、以下の2点です。

まちづくりのポイント①

多様なスケールの空間を大切に街並みの形成
多様なスケール感のある空間の共存が生み出す魅力をいかしながら、街並みを継承していくことが重要です。

まちのシンボルとなるランドマーク

調和に配慮した連続性ある街並み



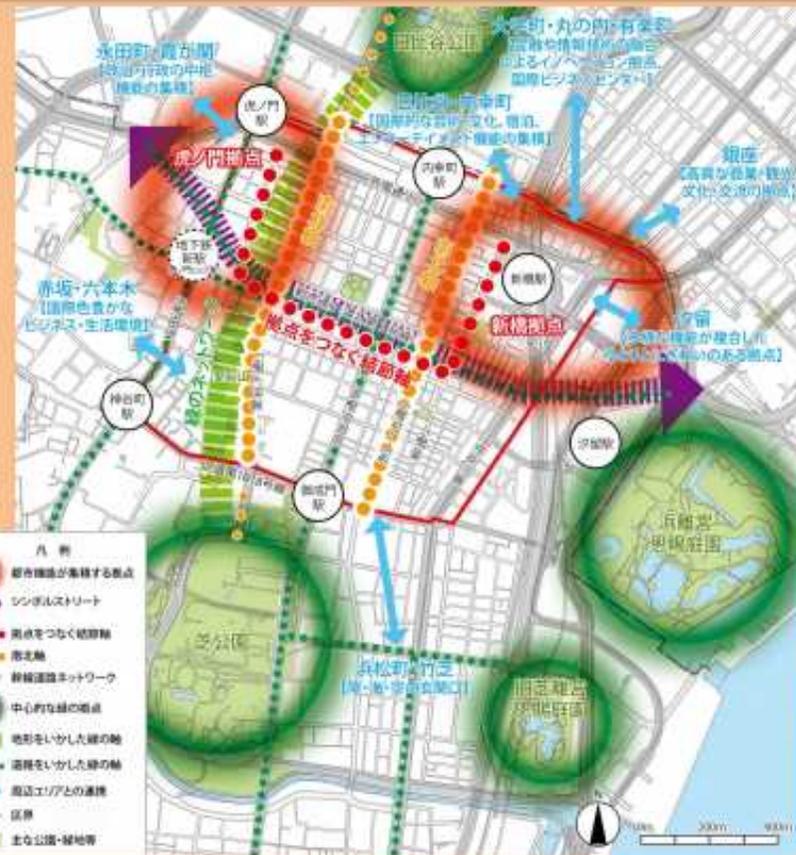
まちづくりのポイント②

通りの歴史や魅力をいかした歩行者ネットワークの構築

本地区には、歴史的なゆかりのある通りが複数存在するため、通りのもつ歴史や個性を承継し、更に発信していくことが大切です。一体的につながる緑豊かな歩行者ネットワークの整備により、利便性だけでなくにぎわいあふれる歩いて楽しい歩行空間の形成を目指します。

新橋・虎ノ門地区が目指すまちの構造

- 新橋・虎ノ門地区においては、まちの中心となる「都市機能が集積する拠点」(新橋、虎ノ門)と、2つの拠点をつなぐ結節軸(新虎通り等)により、まちの骨格を形成する。
- 拠点及び結節軸を基点としながら、各エリアの魅力や資源をいかし、多様な機能の誘導や回遊性の向上を更に推進するため、歩行者ネットワークの中心となる「南北軸」を設定し、人びとの活動や回遊を活性化し、にぎわいを創出する。
- 歴史的な地形を残している貴重な栗石山の緑を保全し、芝公園や日比谷公園など周辺とつながる緑のネットワークを形成する。
- 本地区外縁部では、周辺地域が持つ特色と相互に連携し合い、連続性に配慮した街並み形成やネットワークなどの構築を進めるとともに、特色ある個性をいかして本地区全体の活力と魅力を引き出していく。



中小ビルエリアの再生

<日本橋横山町>

1. 地区の状況

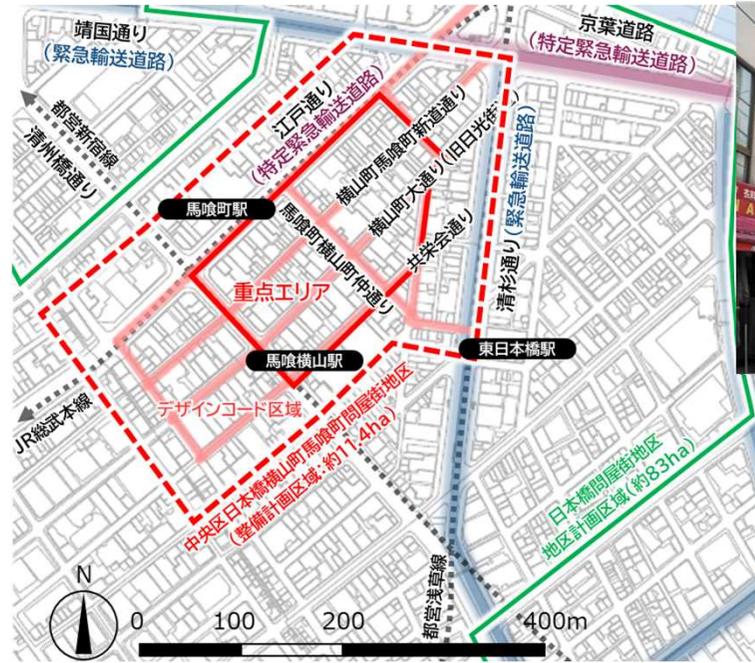
近年の流通形態や産業構造の変化等により、**問屋業を主体とした地域経済は衰退**傾向にあり、地元及び区はまちの将来(空洞化、望まぬ用途(マンション・ホテル等)への転換等)を危惧

2. 地元の意向

売却意向のあるビルの買い支えや**不動産利活用のサポート**、将来の**共同化の推進**などを期待

3. 中央区の意向

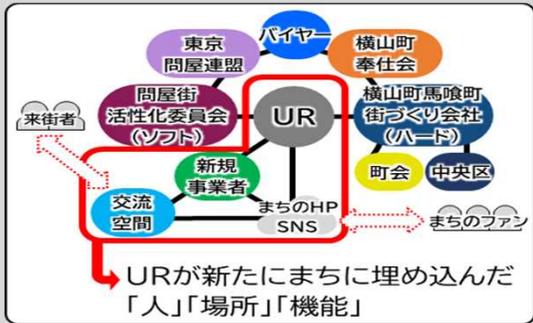
公平・中立な立場で区や地域と連携したまちづくりのコーディネートや事業の実施を期待



地元と区から要請受け、問屋街の将来像への転換を推進し、**地元主体の持続可能なまちづくりに向けた仕組みづくり**を支援中

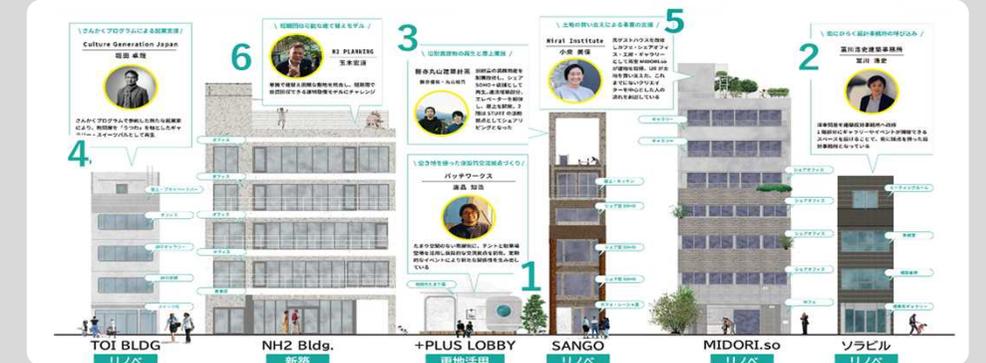
URの役割1(ソフト)コーディネーター「地元主体」の持続可能なまちの仕組みづくり

- 交流拠点創出(+PLUS LOBBY)
- つながりの見える化(STURT)
- マッチング(さんかくプログラム)



URの役割2(ハード)土地有効利用事業 不動産事業(買い支え等)

- 取得物件を、遊休不動産の活用モデルとしてまちに提示
- 地区内の遊休不動産に地区外から活用事業者を誘致

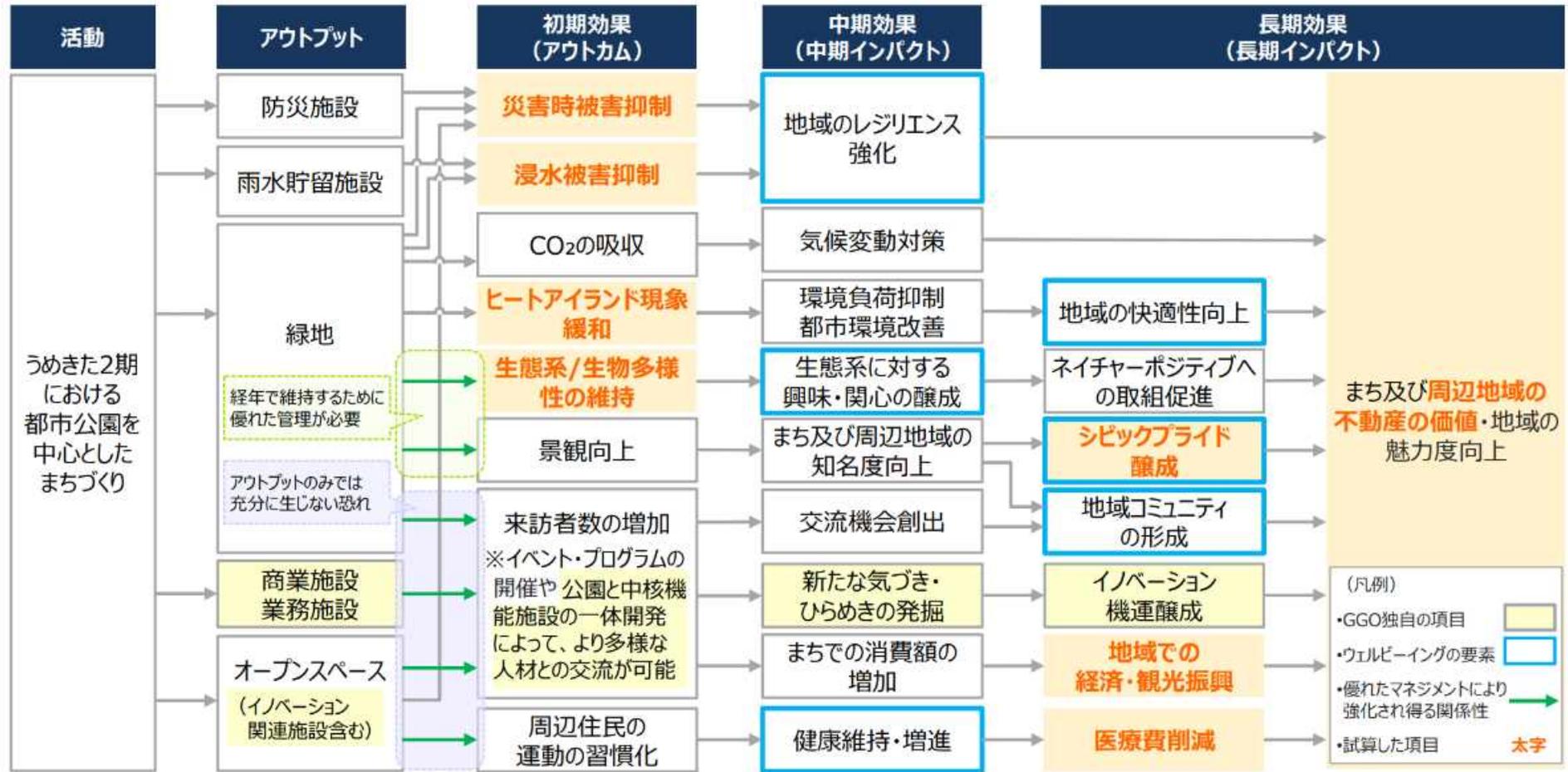


- うめきた2期において、URは、鉄道・運輸機構から土地取得のうえ、土地区画整理事業・防災公園街区整備事業を実施(令和8年度完了予定)。
現在、**4.5haの都市公園**である「**グラングリーン大阪**」を核に据えたオフィス、ホテル、中核機能施設、商業施設、住宅を有する複合施設が整備中であり、**令和6年9月6日に先行まちびらき**がなされたところ。
- 当事業におけるまちづくりの目標は、「みどり」と「イノベーション」の融合拠点として、みどりを「すべての人々に開かれ、誰もがアクセスでき、そこで人間の活動が豊かに展開される緑豊かなオープンスペース」と位置づけ、都市の品格やまちの魅力を高め、大阪を世界水準の都市空間を持つ国際都市に引き上げるきっかけとなることとしている。



- グラングリーン大阪における“みどり”がもたらす便益/効果について、URでは、令和3年度から日本政策投資銀行と共同調査を実施（継続検討中）。来訪者のQOL向上や企業等のイノベーション創出を目指すことを鑑み、以下のロジックモデルを想定し、その効果について試算している。

グラングリーン大阪の効果に係るロジックモデルの試案



- みどりに直接もたらされる効果である生物多様性やヒートアイランド現象の緩和に加え、みどりを活かしたまちづくりからもたらされる効果として以下のような試算。

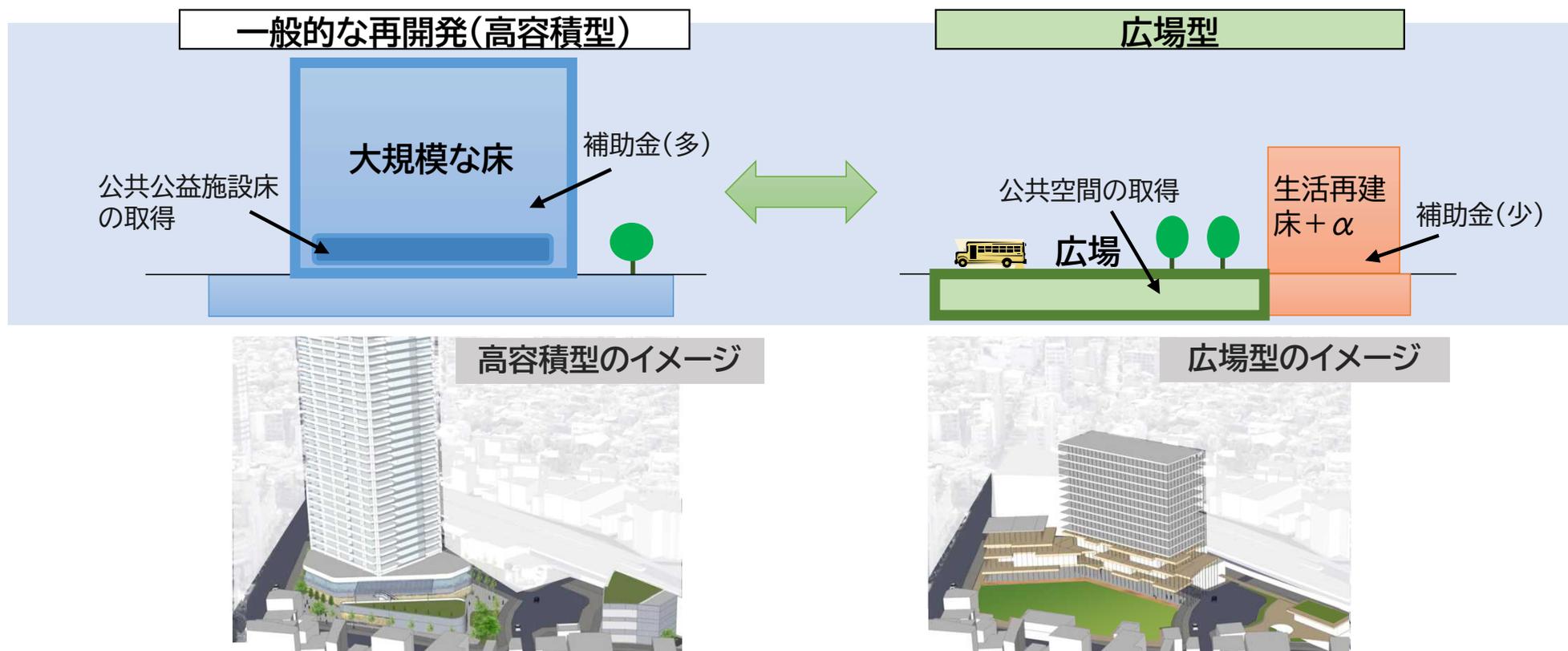
- 不動産価値の向上 周辺地価が3.4%～19.4%上昇(2023年対比)
- シビックプライドの向上 年間便益が大阪市:15.9億円、大阪府:37.8億円
- 経済波及効果 大阪府への経済波及効果が年間639億円

●これまでの再開発に対する課題

- ・ 保留床処分金が収入の大部分を占めるため、事業の成否が市況に左右されやすい。
- ・ 人口減少時代において床需要だけに頼ることの限界（無理に公共床で埋める例も）。
- ・ タワーマンションなど大規模な区分所有建物の維持管理の将来性に不安。
- ・ 昨今は工事費高騰により事業成立の見通しが立てづらい。

地区の特性や公共団体等の関係者意向などを踏まえ、「大規模な床(建物)を整備する再開発」だけではなく、「質の高い公共空間(土地)を生み出す再開発」も検討

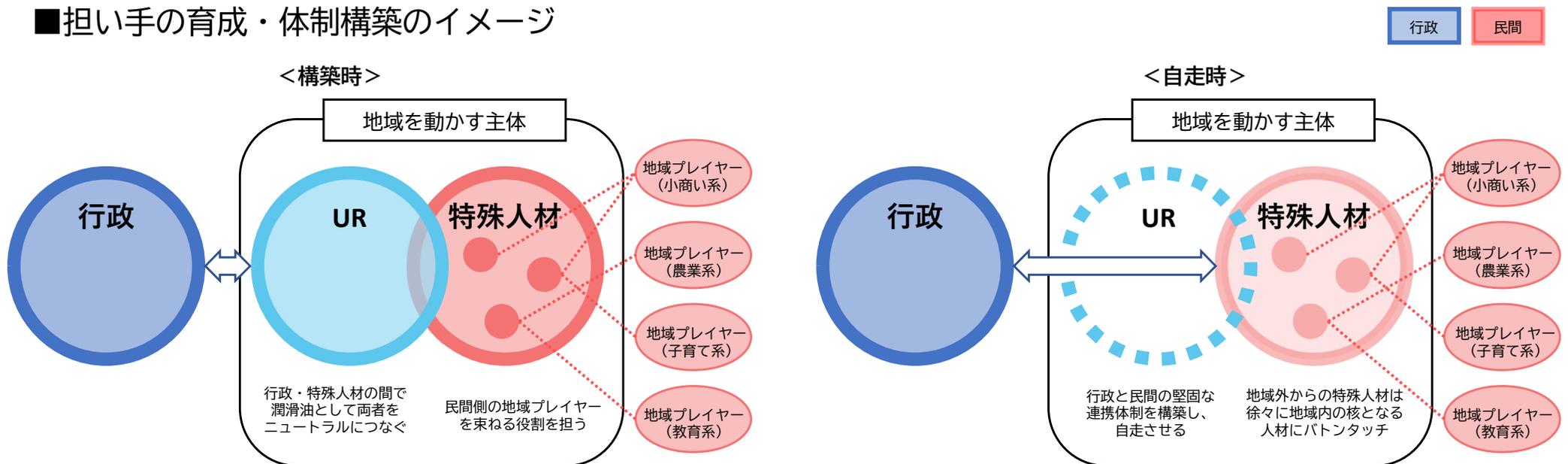
⇒ **地域活動の場を生み出す付加価値の高い公共空間により、エリアの価値向上に寄与**



※広場型再開発の収入源となる質の高い公共空間の取得費の設定が課題

- 地方都市では、民間主導のまちづくりにつなげたい公共団体と、担い手との橋渡し役など、地域を動かす人や体制構築に係るニーズがあり、小さくてもまちが動き始めることが、公共団体や地域の担い手など、ステークホルダーの直接的な満足につながる。
- このため、体制構築支援（担い手の育成等）や社会実験等支援（マネタイズ）に特に注力しつつ、工作的（LQC）に小さなコト・需要・価値を創出し、徐々に自立経済の構築を図ることが重要。
- URは、**地域経済の好循環につながる担い手の育成・体制構築等に係るコーディネートを実施**し、URが民間と行政の双方にコミット・つなぐ役割を担うことで、官民連携まちづくり（又は官が期待する民間主導のまちづくり）を推進する体制をつくり、具体的なまちづくりの活動を起こす素地を醸成する。
 - URは、行政と民間の仲介役・潤滑油として、それぞれの意向を翻訳・調整しながら、具体的に計画・行動する
 - URは、特殊人材を適宜配置し、特殊人材と連携して、地域を動かす主体となる。
 - 時に俯瞰しながら、細やかな視点（地域プレイヤーのフォローなど）にも配慮

■担い手の育成・体制構築のイメージ



※特殊人材：民間側のまちづくり活動の核（代表・キーマン）として、地域プレイヤーを束ねる役割を担い、地域プレイヤーに対してURとともに、エリアビジョン実現に向けた助言、マネジメントを行う主体

<長野県小諸市>

- URでは、市とともに「**小諸駅周辺地域未来チャレンジビジョン**」を策定し、多様な主体による新たな活動の展開のために、公民連携による環境づくりの方向性を共有

夜も楽しめる若者のお出かけスポット「旧小諸本陣」



新たな文化・観光の拠点/昼も夜も仲間と出会い、つながれる場/楽しいアイデア・活動が生まれる

旧小諸本陣・大手門・三之門地区基本計画

○課題

- ・ **回遊の快適性向上**に資する環境づくり
- ・ **滞在を促す憩いの空間**の確保
- ・ 地域の歴史的な資源の着実な保全
- ・ 多様なニーズに対応した歴史文化資源の効果的活用
- ・ 歴史文化に根差した新たな市民などの居場所づくり
- ・ 各施設や場での取り組みのエリア全体での連携



思い思いの過ごし方ができ、楽しいが溢れる「大手門公園」



大手門・まちタネ広場一帯がまるごと公園/子供から大人まで楽しめる遊び・癒しの場/贅沢な一人時間も楽しめる

レトロな街並みや様々な文化を楽しめる「旧北国街道」



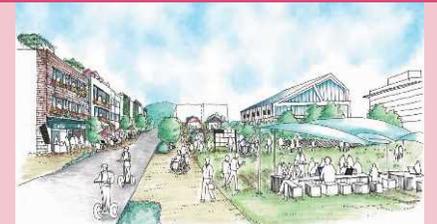
小諸の歴史・文化を知り、体験できる街道/多様性を楽しむ場/歴史的な建物・空間でゆったり過ごす

毎日楽しいおもてなし空間「小諸駅前広場」



子どもたちの笑顔でもてなす駅前/わくわく出かけたくなる場/大手門、浅間山等の小諸らしさを感じる

彩のある暮らしを楽しめる「相生通り」



花いっぱいを通り/暮らす人・働く人の憩いの場/自然と会話・交流が生まれる

<長野県小諸市>

- ・ チャレンジビジョン実現に向けて、地域住民による自発的な取組の中心となっているまちタネ広場と隣接する**歴史文化施設等をURが取得・活用、隣接するまちタネ広場と連携して一体的な管理運営を図る**ことで、**公民連携プラットフォームの構築の検討を開始した**ところ。
- ・ 今後、「こもろ・まちタネプロジェクト連絡会議」を基盤とした、小諸駅周辺地域における持続的なまちづくりの推進体制の構築に向けて検討したい。

■歴史文化施設と広場の一体的な活用のイメージ

■体制構築のイメージ（※検討中）



公民連携プラットフォーム
まちタネ広場との一体的な管理運営や連携を行う体制



こもろ・まちたねプロジェクト連絡会議

- ・ 小諸駅周辺地域でまちづくりの情報発信や公民連携による取組みの推進・支援を行う
- ・ 小諸市、小諸商工会議所、こもろ観光局、交通事業者、金融機関や、企業・公的団体が参加（事務局：市、UR、URLK）

令和6年8月にURにて土地・建物取得、
10月に地元民間事業者が施設運営予定者に決定

ありがとうございました。