

# 都市再生への取り組み

プロジェクトプロデューサーとして

URBAN  
RENEWAL  
PROJECT



独立行政法人 都市再生機構

[www.ur-net.go.jp](http://www.ur-net.go.jp)

本 社 〒231-8315 神奈川県横浜市中区本町六丁目50番地1横浜アイランドタワー5F~18F TEL 045-650-0111  
募集販売本部 〒163-1321 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号新宿アーランドタワー16F・21F TEL 03-3347-0411  
東 日 本 支 社 〒163-1382 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号新宿アーランドタワー18F・19F TEL 03-5323-2990  
東京都心支社 〒163-1313 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号新宿アーランドタワー13F・15F TEL 03-5323-0625  
千葉地域支社 〒261-8501 千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目3番地葛袋テクノガーデンの棟19F・20F TEL 043-296-7200  
神奈川地域支社 〒220-6110 神奈川県横浜市西区みなとみらい二丁目3番3号クイーンズタワーB棟8F~10F TEL 045-682-1555  
埼玉地域支社 〒336-0027 埼玉県さいたま市南区沼影一丁目10番1号ラムザタワー4F~6F TEL 048-844-2000  
茨城地域支社 〒305-0032 茨城県つくば市竹園一丁目2番地 TEL 029-852-3111  
中部 支 社 〒460-8484 愛知県名古屋市中区栄四丁目3番26号 TEL 052-252-2198  
西 日 本 支 社 〒536-8550 大阪府大阪市城東区森之宮一丁目6番85号 TEL 06-6968-1717  
九 州 支 社 〒810-8610 福岡県福岡市中央区長浜二丁目2番4号 TEL 092-771-4111

2004.7.20.000

街に、ルネッサンス  
\*UR 都市機構

# 人が輝く都市をめざして、 美しく安全で快適なまちを プロデュースします。

## 都市機構の主な業務

### 都市再生の推進

都市再生のプロデューサーとして、構想企画、諸条件整備等のコーディネート業務や、パートナーとしての事業参画を通じ、民間による都市再生を推進します。また、地方公共団体等との連携により全国都市再生の推進を図ります。

### 賃貸住宅の管理等の業務

都市基盤整備公団から受け継がれる約77万戸の賃貸住宅の維持保全や建替え等を適切に行います。また、高齢者の方々の居住の安定確保や子育て環境の整備等を行い、安心して暮らせるきめ細かな住宅管理を推進します。

### 国家的プロジェクト等への対応

筑波研究学園都市や関西文化学術研究都市の建設促進、地方公共団体の委託に基づく震災復興事業等を行います。また、秋葉原一つくば間を結ぶ「つくばエクスプレス」の整備に伴う関連事業なども行います。

### 計画的に事業を完了すべき業務(経過措置業務)

新規に事業着手しないこととされたニュータウン整備・分譲住宅業務・特定公園施設整備などについては、業務の執行管理を確実に行い、計画的に事業を完了します。

独立行政法人都市再生機構（都市機構）は、都市基盤整備公団と地域振興整備公団（地方都市開発整備部門）がひとつになり、平成16年7月1日に誕生しました。

都市の活力を取り戻し、その魅力と国際競争力を高める「都市再生」は、わが国の喫緊の課題であり、その解決のため、民間に存在する資金やノウハウを引き出し、都市に振り向ける様々な施策が展開されています。

都市機構は、早期に重点的に取り組むべき都市再生課題に対応し、民間による都市再生をプロデュースしてまいります。

## 都市機構が取り組む都市再生の主な業務分野

### 産業構造の転換に伴う大規模な土地利用再編

産業構造の転換に伴い発生する大規模な工場跡地等について、様々な事業手法を総合的、横断的に活用した整備を行うことで土地利用転換を促進し、民間による都市再生の推進を支援します。



### 都市における生活・交流・経済の拠点の形成

既成市街地における生活・交流・経済の拠点の形成、地方における中心市街地の活性化を図るために、民間事業者、地方公共団体等のパートナーとして、再開発事業や建築投資の促進のための条件整備を行い、民間による都市再生の推進を支援します。



### 都市の防災性の向上と密集市街地の改善

都市再生のための喫緊の課題である災害に強い都市構造の形成に向けて、密集市街地の整備改善を図るために、さまざまな制度を活用し、民と官の協力による整備を促進します。



### 民間賃貸住宅の供給支援等を通じた良好な住宅市街地の形成

大都市において不足しているファミリー向け賃貸住宅の供給を促進し、職住接近の魅力ある住宅市街地を形成するため、民間供給支援型賃貸住宅制度により、民間事業者による良質な賃貸住宅の供給を支援します。



### 既存賃貸ストックを活用した地域生活拠点の整備

居住者の居住の安定を図りつつ賃貸団地の建替えを実施し、居住水準の向上を図るとともに、福祉施設や子育て支援施設等の併設、建替えにより創出される整備敷地の活用等により、地域の生活拠点を整備します。



# コーディネートを中心に、多岐にわたる事業手法を活用し、民間による都市再生をプロデュースします。

## ■民間による都市再生の推進

「所有している大規模な工場を閉鎖したいけど、跡地の活用方法が分からぬ。」  
「広域的な交通基盤が整備されていないため、開発に着手できない。」  
「虫食い土地が散在していて土地の使い勝手が悪い。」  
「複雑な権利関係の調整や関係機関との調整をどう進めたらよいか分からぬ。」  
「一度断念した再開発事業を再度立ち上げたい。」  
「阪神・淡路大震災の教訓から災害に強いまちづくりを進めたい。」  
「賑わいが失われた中心市街地を何とかしたい。」  
•  
•  
•

都市機構は、このような課題に対応し、民間による都市再生の誘導・拡大を図るために、構想企画、諸条件整備等のコーディネートを行うとともに、民間のパートナーとして適切な役割分担のもと事業に参画し、民間の新たな事業機会の創出を図ります。



まちづくりを進めたい  
土地を有効活用したい  
事業の進め方が分からぬ

構想・計画  
づくり段階

初動期段階からコーディネートを行いサポートします。  
(コーディネート内容の一例)

- 整備構想の策定(開発コンセプト)
- 土地利用計画案の作成
- 関係者の合意形成
- 行政との調整

- 民間事業者等のニーズ把握
- 事業推進体制の構築提案
- 都市計画素案の策定
- 事業手法・事業計画の検討

事業実施段階

さまざまな立場で事業化を支援します。

プロジェクトに応じて、関係者の役割分担と  
機関の事業参画を提案します。

事業段階のコーディネートを通じてサポートします。  
(コーディネート内容の一例)

- 都市計画の提案
- 行政との開発等協議
- 民間事業者の参画誘導
- 工事工程の調整
- 民間再開発事業等の事務局支援
- 景観形成コーディネート
- 権利調整
- 土壤汚染対策への対応支援
- 環境アセスメントへの対応支援

土地の取得を通じてサポートします。  
□まちづくりに有効な土地の先行的取得

基盤整備を通じてサポートします。  
□土地区画整理事業の実施  
□公共施設の直接施行又は受託 ①  
□敷地整備

民間事業者による上物整備をサポートします。  
□市街地再開発事業の推進 ②  
〔民間施行再開発事業への事業参画  
機関施行再開発事業における民間誘導〕  
□整備した敷地の譲渡、賃貸  
□民間供給支援型賃貸住宅制度の活用 ③

### ①公共施設の直接施行又は受託

都市機構が行う面整備事業に関連した公共施設の整備を公共団体に代わって行います。また、民間事業者が行う事業に関連する公共施設の整備を公共団体からの委託により実施します。その際、公共団体の財政負担を軽減するため、都市機構の割賦制度を活用できます。

### ②市街地再開発事業の推進

都市機構は、民間再開発事業の初動期等において、準備組合等の施行予定者に対し事業化のための各種コーディネートを実施することとも、当該事業に参画する民間事業者がいない場合には、都市機構自らが参加組合員等として参画することにより、事業化を支援します。都市機構自らが再開発事業を実施する場合は、「再開発共同事業者エントリー制度」を活用し、特定事業参加者制度、特定業務代行方式若しくは特定建築者制度による民間事業者の参画を誘導します。

### ③民間供給支援型賃貸住宅制度の活用

都市機構が整備した敷地を定期借地(期間50年以上)により賃貸し、民間事業者の方にファミリー向け賃貸住宅の建設・供給をしていただく制度です。「賃貸住宅事業者エントリー制度」の活用により、事業の初期段階から民間の意向を把握し、計画に反映させるなどして、民間による賃貸住宅供給を推進します。

## 産業構造の転換に伴う大規模な土地利用再編

### 蘇我臨海地区

広大な臨海部の土地利用再編をコーディネート、あわせて三つの「トリガー事業（先導的な事業）」を実施し民間投資を早期に誘導。

#### ■地区の状況

東京駅からJR京葉線で約45分、終点の蘇我駅。千葉市の臨海工業地帯に位置し、大規模製鉄所が広がっています。産業構造の変化・設備の更新時期を迎え、土地利用再編により、千葉市の副都心として、商業・業務等の新たな都市拠点の形成が期待されています。

#### ■都市機構の役割

##### ●コーディネート業務の実施

- ・「蘇我特定地区」において、都市再生総合整備事業を活用し、企画・立案・情報提供、関係機関調整など総合コーディネートを実施

##### ●トリガー事業の実施

- ・土地区画整理事業により、道路・公園等の公共施設及び商業・業務用地を整備
- ・都市公園事業により国際的なイベントの開催が可能で防災機能も備えた総合スポーツ公園（防災公園）を整備
- ・直接施行の街路事業により、地区内交通の円滑化を実現

##### ●まちづくりに有効な土地の先行的取得

- ・土地の一部を先行的に取得し、防災公園を整備



総合スポーツ公園の整備イメージ

#### ■所在地:千葉市中央区

#### ■区域面積:約22.7ha (特定地区的範囲)

#### ■事業手法:

土地区画整理事業、都市公園事業、街路事業  
(上記三事業を「防災公園街区整備事業」として実施)

#### ■事業スケジュール

- H11. 8 都市・居住環境整備重点地域の指定 (約1.040ha)
- H12.11 千葉市が「蘇我特定地区」(約22.7ha)を指定、都市公園にコーディネート要請
- H14. 2 都市計画決定  
(土地区画整理事業・都市公園事業・街路事業)
- H14. 3 街路事業の事業承認
- H14.10 都市再生緊急整備地域指定 (約11.0ha)
- H15. 1 土地区画整理事業の事業計画の認可
- H15. 2 都市公園事業の事業承認 (一部)
- H17年度 大規模施設オープン (予定)
- H17年度 市民球技場オープン (予定)
- H18年度 土地区画整理事業換地処分 (予定)  
街路事業完了 (予定)
- H23年度 都市公園全面オープン (予定)

H23年度 都市公園全面オープン (予定)

### 川口並木元町地区

土地所有者からコーディネート業務を受託し、工場跡地の活用計画を短期間で策定することにより、民間事業者の早期参画を実現。

#### ■地区の状況

市の中心部に位置し、市民に親しまれてきたビル工場の閉鎖を機に、工場跡地を市民に親しまれる文化性の高い良好な市街地へ土地利用転換し、都市の再生及び地域の活性化を図ることが求められています。

#### ■都市機構の役割

##### ●初動期コーディネート業務の受託

- ・土地所有者から工場跡地の土地利用計画策定のコーディネート業務を受託、民間事業者のニーズ把握、公共団体等関係者協議・調整を行い、土地利用計画案、開発条件及び開発スケジュールを早期に確定
- ・土地所有者から民間事業者への土地譲渡条件を整理し、民間事業者の早期参画を実現

##### ●事業段階コーディネート業務の受託

- ・複数の事業者間の工程調整及びインフラ整備の条件整理等
- ・全体の景観調整等の良好な計画への誘導

##### ●基盤整備工事の実施

- ・地区内の道路、建築敷地の整備
- ・直接施行による近隣公園の整備

##### ●民間供給支援型賃貸住宅制度の活用、多様な住宅供給

- ・工場跡地の一部を取得し、民間事業者による良質なファミリー向け賃貸住宅供給を支援

#### ■所在地:埼玉県川口市

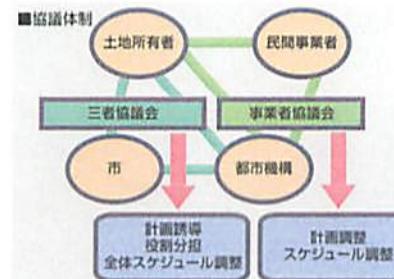
#### ■区域面積:約12ha

#### ■事業手法:

住宅市街地総合整備事業  
公共施設直接施行（近隣公園）  
民間供給支援型賃貸住宅制度

#### ■事業スケジュール

- H14.11 土地利用計画策定のコーディネート業務を土地所有者から受託
- H15. 7 土地所有者、市、都市公園で三者協議会を設立
- H15.10 土地利用計画案等の策定
- 土地所有者が商業及び住宅事業者に土地を譲渡
- H15.12 工事工程調整等のコーディネート業務を土地所有者から受託
- 土地所有者が都市公園に土地を譲渡
- 事業者による協議会を設立
- H16. 5 都市再生緊急整備地域指定 (約6.0ha)
- H16年度 近隣公園の都市計画決定 (予定)  
基盤整備工事着手 (予定)
- H17年度 まちびらき (予定)



現況写真



土地利用計画

## 都市における生活・交流・経済の拠点の形成

### 大崎駅周辺地域

都市再生緊急整備地域(約60ha)のトータルコーディネートをはじめ、民間再開発の事業化支援や道路・橋梁等公共施設の整備を実施。

#### ■地区的状況

戦後、工場地帯として発展を遂げた大崎駅周辺地域。近年では工場、作業所などの老朽化や郊外移転が進み、その跡地が低・未利用地のまま放置されてきました。また狭隘な道路、公園・広場の不足など住環境面での課題が多く抱えた地区です。そのような中で、当地域は東京都の長期計画で副都心のひとつに位置づけられ、都市機能の更新を目指して、さまざまな再開発計画が進行中です。

#### ■都市機構の役割

##### ●コーディネート業務の受託

- ・地域マスタープランの策定、地元協議会活動への協力
- ・地区的状況に応じた初動期事業化支援

##### ●道路・橋梁などの公共施設整備

- ・直接施行による道路整備
- ・品川区からの受託による道路、橋梁、親水護岸、デッキ等の整備

##### ●民間再開発事業の支援

- ・参加組合員として参画し、床取得
  - <オーバルコート大崎、大崎駅東口第3>
- ・民間事業者と共同した事業推進体制の構築
 <北品川五丁目第1、東五反田二丁目第2>

### 大崎駅周辺における都市機構の取り組み



## 川崎駅西口地区

川崎駅西口の再開発地区計画区域全体をコーディネートするとともに、再開発事業と建替事業の連携により、快適な駅前空間を実現。

#### ■地区的状況

川崎駅西口地区は、商業・業務施設が高度に集積している東口地区に比べ、住居・商業・工業系の土地利用が混在し、道路等の都市基盤の整備の遅れが目立つとともに、駅周辺には老朽化した公的住宅が建ち並び、土地利用の再編が課題の地区でした。

#### ■都市機構の役割

##### ●コーディネート業務の実施

- ・再開発地区計画区域内の再開発計画の作成
- ・公共団体、民間事業者との調整、支援

##### ●市街地再開発事業の実施

- ・業務、商業、文化施設の一体的整備
- ・特定業務代行方式を活用した民間事業者の参画誘導

##### ●建替事業の実施(川崎大宮団地)

- ・職住近接型の良質な市街地住宅の供給



■所在地:川崎市幸区

■区域面積:約9.2ha(再開発地区計画区域)

■事業手法:

- 再開発地区計画
- 住宅市街地総合整備事業
- 市街地再開発事業(都市公園施行)
- 賃貸住宅建替事業

事業スケジュール

- H 2. 4 市街地居住更新事業整備計画大臣承認  
(現:住宅市街地総合整備事業)
- H 9. 3 建替事業着手
- H11. 9 都市計画決定(再開発地区計画)
- H11.12 都市計画決定(市街地再開発事業)
- H12. 3 建替事業工事着工
- H13. 4 市街地再開発事業工事着工
- H15.12 市街地再開発事業竣工
- H16. 3 建替事業竣工



## 渡辺通り駅北地区

都市再生緊急整備地域(約79ha)のトリガーアクションとなる土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的実施を推進。

#### ■地区的状況

福岡市都心(天神)から渡辺通りを南に約800m。渡辺通り沿いに青空駐車場が、狭隘道路沿いには家屋が密集し、虫食い状に空地が散在する市街地。

地下鉄七隈線の開業及び大規模商業圏の南遷に合わせた都心部強化のため、土地の健全な高度利用と、回遊性を高める幹線道路の整備が求められています。

#### ■都市機構の役割

##### ●初動期コーディネート業務の実施

- ・地権者の意向等を踏まえた事業計画案(区画整理と再開発の一体的実施)の作成、提案

##### ●事業段階コーディネート業務の実施

- ・高度利用推進区における組合施行による市街地再開発事業の誘導

##### ●土地区画整理事業の実施

- ・都心に近接した立地に相応しい土地利用の実現
- ・渡辺通りとキャナルシティを結ぶ東西幹線道路の整備



■所在地:福岡市中央区

■区域面積:約2.5ha

■事業手法:

- 土地区画整理事業(機関施行)
- 市街地再開発事業(組合施行予定)

事業スケジュール

- H11. 8 福岡市・都心公团による「渡辺通り・春吉地区整備検討会」発足
- H14.10 福岡市再生緊急整備地域指定(約79ha)
- H15. 3 福岡市が「福岡市新・基本計画」策定
- H16. 4 都市計画決定(土地区画整理事業)
- H16年度 再開発準備組合設立(予定)
- H17年度 土地区画整理事業の事業計画の認可(予定)
- 都市計画決定(市街地再開発事業)(予定)
- H18年度 再開発組合設立認可(予定)
- H23年度 土地区画整理事業換地処分(予定)



# Central Area

## 都市における生活・交流・経済の拠点の形成

### 沖縄中の町地区

沖縄の音楽文化を活かした中心市街地の活性化を推進。

#### ■地区の状況

戦後、急速に発展してきた沖縄市の中心市街地は、近年商店街の衰退、不十分な基盤整備、建物老朽化等の問題を抱えています。このような中で、沖縄ロックなど固有の音楽文化を核としたまちづくりを進め、沖縄本島中部の拠点都市の形成及び中心市街地の活性化を目指しています。

#### ■都市機構の役割

- 初動期コーディネート業務の実施
  - ・地域の個性、文化を活かした「中の町・ミュージックタウン整備事業」の計画作成
  - ・地域の需要に見合った低容積再開発（容積率約210%）の事業スキーム提案
  - ・行政、権利者、民間事業者等の合意形成及び関係機関の調整
- 市街地再開発事業の実施
  - ・都市計画道路の整備
  - ・特定事業参加者制度等による民間事業者との共同事業構築
  - ・地域の活性化の核となる音楽施設（公益施設）の導入

**■位置図**

■事業スケジュール

- H 7. 8 沖縄市中地区拠点都市地域指定
- H 9年度 初動期コーディネート開始
- H11. 7 沖縄市中心市街地活性化基本計画策定
- H11. 9 「中の町・ミュージックタウン整備事業」の採択（沖縄米菴基盤所在市町村活性化特別事業）
- H12. 4 都市計画決定（市街地再開発事業）
- H16. 3 事業計画認可
- H16.12 権利変換計画認可（予定）
- H18. 3 工事完了（予定）

**■完成イメージ**

**■現況写真**

## 防府駅てんじんぐち地区

中心市街地活性化に係る省庁連携事業の導入を提案し、人材派遣等により組合再開発事業の推進を支援。

#### ■地区の状況

山口県央部の拠点都市である防府市は、歴史的に地域の政治・経済・文化の中心として発展してきました。中でも、その中心市街地は、日本最古の天満宮である防府天満宮に通じる商店街として栄えてきましたが、近年では空洞化が進んでいます。このような中で、JR防府駅周辺地区的拠点性を高め、交通結節機能を強化するとともに、中心市街地の活性化を目指しています。

#### ■都市機構の役割

- 初動期コーディネート業務の実施
  - ・地域需要に見合った低容積再開発（容積240%）及び公益施設導入の事業スキームの提案、関係機関調整
- 事業化・事業段階コーディネート業務の受託
  - ・人材派遣による市街地再開発事業の事業化支援及び事業実施ノウハウの提供
  - ・中心市街地活性化に係る省庁連携事業の導入支援（駐車場等整備・運営会社の設立）
  - ・民間事業者の誘致、調整活動の支援

**■位置図**

**■事業スケジュール**

- H11. 8 篠路市中心市街地活性化計画
- H14.10 市街地再開発事業都市計画決定
- H15. 4 地域公園出資、第三セクター設立（商業・サービス業集積間連施設出資事業）
- H16. 2 市街地再開発組合設立
- H17. 1 工事着工（予定）
- H18. 3 竣工（予定）

**■完成イメージ**

**■現況写真**

**■土地区画整理事業区域（市施行）**

**■市街地再開発事業区域（組合施行）**

**■広場のイメージ**

**■完成イメージ**

**■現況写真**

# High-Density Area

## 都市の防災性の向上と密集市街地の改善

都市再生の喫緊の課題（都市再生プロジェクト）である密集市街地整備を公共団体との適切な連携の下に実施。

#### ■密集市街地の現状

平成7年の阪神・淡路大震災を契機として都市の防災性の向上が強く認識されてきたなか、その取り組みをより一層進めるべく、都市再生本部は平成13年に密集市街地のうち特に危険な市街地（東京、大阪で各々約2,000ha、全国で約8,000ha）を重点地区として、今後10年間で整備していく方針を示しました。（都市再生プロジェクト第三次決定）

#### ■都市機構の役割

- コーディネート業務の実施
  - ・整備改善計画等の作成・街づくり協議会、地権者等との意見調整、関係機関との計画調整
- 防災環境軸の整備
  - ・街路と周辺市街地の一体的な整備を推進し、避難路の確保、延焼の防止、沿道の高度利用を可能とする防災環境軸を形成
- 防災公園の整備
  - ・地震災害時に避難地や防災活動拠点として機能する防災公園の整備
- 市街地整備、不燃化の推進
  - ・土地取得及び敷地の集約整形化
  - ・防災街区整備事業等の実行
  - ・從前居住者用住宅や移転代替地の整備

**■関連する主な政策の変遷等**

- S53年度 住環境モデル事業創設
- S57年度 木造賃貸住宅地区総合整備事業創設 H 6. 6 上記二事業を統合し、密集住宅市街地整備促進事業（以下「密集事業」）を創設
- H 7. 1 阪神・淡路大震災
- H 9.11 密集市街地における防災街区の整備に関する法律（以下「密集法」）施行
- H12年度 神谷一丁目地区密集事業（都市公団施行）完了
- H13.12 都市再生プロジェクト第三次決定（密集市街地の緊急整備）
- H15.12 改正密集法の施行
- H16. 4 密集事業を住宅市街地総合整備事業へ統合

**■整備前**

東大利地区（大阪府寝屋川市）  
老朽化し、防災上危険な建物

三軒茶屋地区（東京都世田谷区）  
未整備の都市計画道路

神谷地区（東京都北区）  
建物が密集し広場や公園の少ない市街地

**■完成イメージ**

■共同建替のコーディネート

■直接実行による都市計画道路の拡幅（整備中）

■ポケットパークの整備

**■整備後**

■機構による  
防災環境軸の骨格  
となる街路整備

■機構による  
沿道狭小敷地の  
集約整形化

■民間による  
沿道耐火建築物  
の整備

■機構による  
防災公園の整備

■民間による  
都市住宅の供給

## 民間賃貸住宅の供給支援等を通じた 良好な住宅市街地の形成

**芝浦アイランド地区** 職住近接の魅力ある住宅市街地を形成。  
民間事業者との連携により、多様な住宅供給と生活支援施設の整備を行ない、都心居住を実現。

### ■地区の状況

JR田町駅から南東約0.6kmの交通至便で三方を運河に囲まれた場所に立地する当地区は、都心地域の定住人口回復と、良好で活力に満ちた親水性豊かな都市環境への改善が期待されている地域です。臨海部の工業系地域に立地しているため生活インフラが不足しており、都市基盤施設等の課題の解消が求められています。

### ■都市機構の役割

#### ●初動期コーディネート業務の実施

- 隣接する民間開発街区の計画調整、魅力ある水辺空間や街並み形成等地区全体の課題の解決のため、街づくり推進協議会(都・区・民間事業者・都市機構等)を設置し、関係者間を調整

#### ●公共公益施設等整備の実施

- 地区内の区画道路、街区公園、地区外の橋梁の公共施設整備を実施
- 少子高齢化対応や地域コミュニティ形成のため、公益施設(幼稚園と保育所の一元化施設、児童館、福祉会館)の立地を誘導するとともに、商業施設等の生活支援施設を整備

#### ●整備敷地の譲渡による民間事業機会の創出

- 都市機構が基盤整備した敷地を民間事業者に譲渡することにより、多様な住宅供給を実現

#### ●民間供給支援型賃貸住宅制度の活用

- 民間事業者による良質なファミリー向け賃貸住宅の供給を支援



土地利用計画図



完成予定模型



現況写真

# Old Stocking

## 既存賃貸ストックを活用した 地域生活拠点の整備

賃貸住宅ストックを建替え、各種生活支援施設を導入し、地域の生活拠点として再生とともに、周辺市街地との一体的なまちづくりに貢献。

### ■実施方針

耐用年限の1/2を経過した賃貸住宅ストックのうち、整備効果の高いものについて建替事業を実施します。

### ■都市機構の役割

#### ●周辺市街地との一体的まちづくり

- ・公共団体等との適切な役割分担のもと公共施設等の基盤整備を行い、周辺市街地と一体となったまちづくりを推進

#### ●居住水準の向上

- ・住宅の規模や間取り、設備などが今日の水準と比べて劣る賃貸住宅ストックを建替ることにより、豊かで快適な居住空間を提供

#### ●公共団体や民間事業者等との連携による整備

- ・高齢者福祉施設や子育て支援施設等の導入を促進するとともに、多様な住宅供給の実現を支援



# 地方公共団体の進めるまちづくりに対し、コーディネートを中心に積極的に支援します。

## 全国都市再生の推進

### 全国のまちづくりをコーディネートします

全国の都市が抱える中心市街地の活性化、駅周辺の交流機能の強化等の様々な課題に対応して、それぞれの地域の歴史や文化等地域固有の個性を生かしたまちづくりが求められています。都市機構は、市町村の委託等に基づき、これまでの豊富な事業経験により培ってきたまちづくりに関するノウハウ、人材ストック、民間事業者とのネットワーク等を活用し、全国のまちづくりの構想・計画づくり、事業実施を積極的に支援します。

#### 都市機構が行うコーディネート例

##### 構想・計画 づくり段階

- ・まちづくりに関する情報提供、各種調査の実施
- ・ソリューション（事業スキーム、ソフト施策等）の提案
- ・関係者の合意形成支援
- ・民間事業者の誘致・誘導
- ・まちづくりの取り組みへの人材派遣

##### 事業実施段階

## 都市再生整備計画作成等の支援をします。（まちづくり交付金関連）

まちづくり交付金制度は、全国都市再生を強力に推進していくため、平成16年度に創設されました。市町村が作成する都市再生整備計画に位置づけられたまちづくりに必要な幅広い施設等が交付対象となり、地方の自主・裁量性の極めて高い制度となっています。都市機構は、都市再生特別措置法の改正により、市区町村の委託に基づき、都市再生整備計画の作成に関する調査等の支援業務を行います。

（参考）まちづくり交付金による全国都市再生の推進（出典：国土交通省）

### 福祉、文化も含めた幅広い支援。（イメージ：福祉のまちづくりや歴史の里づくり）



稚内から石垣まで、全国で活用可能！（対象地域のエリア限定なし）

## コーディネート、各種技術提供等の実績

都市機構は、設立以前から公共団体や民間事業者の方々と共同して都市再生への取組みを推進してまいりました。

今後、より一層その取組みを強化し、都市再生の実現を目指します。

#### 主な受託調査等

件 名	受託年度	委託元
■地域の整備計画等の策定支援に関する調査		
「堺市臨海・中心部地域」都市・居住環境整備基本計画策定資料作成業務	H12・13	大阪府堺市
春日部市中心市街地活性化基本計画策定	H14	埼玉県春日部市
「堺東駅周辺地域」の都市再生緊急整備地域指定に関する検討資料作成業務	H14	大阪府堺市
港南地区街づくり基本構想（案）策定業務	H14・15	東京都港区
■開発構想・土地利用計画策定等のまちづくりに関する調査		
淡町地区の整備計画検討調査	H12・13	大阪市
久里浜工場跡地利用調査	H13	民間企業
外大跡地土地利用計画に係る基礎調査	H14・15	東京都北区
民間工場跡地の土地利用計画策定に係るコーディネート業務	H14・15	民間企業
小名浜港背後地等に係る都市センターノーン事業推進調査	H15	福島県いわき市
自由が丘地区におけるまちづくり事業調査及び事業計画案策定業務	H15	東京都目黒区
小杉駅周辺地区まちづくり戦略構想検討業務	H15	川崎市
■市街地再開発事業・土地区画整理事業等の事業化支援に関する調査		
東墨田地区事業化検討業務	H12～14	国土交通省
大崎駅周辺コーディネート業務	H13～15	東京都品川区
長崎駅周辺地区土地区画整理事業事業計画作成業務	H12～15	長崎県長崎市
押上・築平橋駅周辺地区土地区画整理事業促進調査	H14・15	東京都墨田区
防府駅てんじんぐち市街地再開発事業支援業務	H15	再開発組合
大東橋直近地区市街地整備計画検討調査	H15	神奈川県鎌倉市
■密集市街地等への取り組みに関する調査		
四つ木地区まちづくり検討調査	H12～15	東京都葛飾区
戸越1・2丁目密集住宅市街地整備促進事業推進業務	H10～14	東京都品川区
宮町4・5丁目地区住宅市街地整備プログラム検討調査	H13・14	さいたま市
門真市本町地区事業計画策定調査	H15	大阪府門真市
■国家的施策の推進、技術開発・制度等の検討に係る調査		
シックハウス実験住宅整備事業	H12	建築研究所
大都市圏臨海部都市再生に係る基盤整備方策検討調査	H14	国土交通省
全国都市再生に資する民間による持続的まちづくり事業推進方策検討調査	H15	国土交通省
桑名交流都市創生計画調査（全国都市再生モデル調査）	H15	中部地方整備局
都市部における地籍整備の推進に関する検討調査委託業務	H15	国土交通省

平成12年度から15年度の間に都巿公園及び地域公園が受託した調査等の抜粋です。