

都市機構の市街地再開発事業

都市再生機構
再開発チーム



0. 再開発事業とは

再開発事業の特色

- 都市再開発法に基づく事業
- 主として都市計画事業として行われる
- 公共施設と建築物とを一体的に整備
- 権利変換方式により従前の権利を再開発ビルの床に変換
- 余剰床(保留床)の処分によって事業費を賄う
- 国・地方公共団体の補助、税制上の優遇措置

公共事業としての側面【公共性】と不動産事業としての側面【採算性】を併せ持つ事業

0. 再開発事業とは

再開発事業の施行者

- 個人施行（地権者または地権者の同意を得た者）
- 組合施行（地権者全員による組合）
- 再開発会社施行（地権者等の出資による会社）
- 地方公共団体施行
- 機構施行（国土交通大臣が必要と認める）
- 公社施行（公社住宅の建設と併せて）

再開発事業の施行者は、地権者が主体の場合、公的機関が主体の場合がある

1. URの再開発事業への取組み

①機構施行

一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区等においてURが再開発事業を施行

②個人施行

URが地権者の同意を得た個人施行者として再開発事業を施行

③参加組合員等としての参画

URが民間の再開発事業をコーディネートするとともに、参加組合員等として組合等に参画

④施行等の受託

市施行等の再開発事業の施行業務をURが受託
組合施行等の再開発事業の事務局業務をURが受託

2. これまでの事業実績

(1) 機構施行（居住環境整備型）

- 立花一丁目から芦花公園駅南口まで31地区が完了
- 曳舟駅前など10地区で事業中、1地区で計画中

(2) 機構施行（都市機能更新型）

- 西新宿六丁目東など10地区が完了
- 事業中及び計画中が各1地区

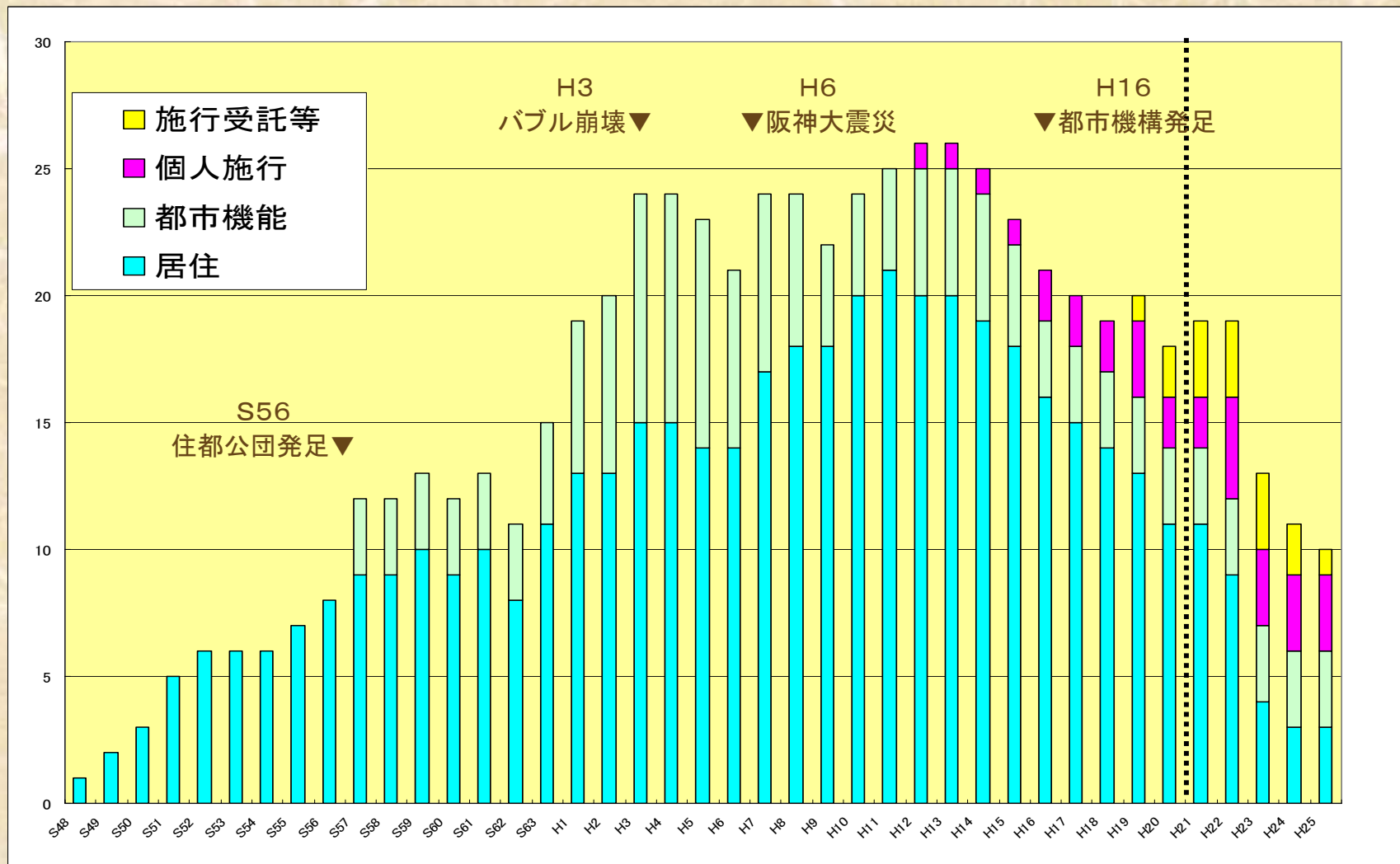
(3) 個人施行

- 東品川4丁目第1など2地区が完了、2地区で事業中

(4) 参加組合員等としての参画

- 組合・市施行等の再開発事業に64地区で参画

3. 機構の再開発事業地区の推移



4. 代表的な再開発事業地区

■ 曳舟駅前地区

密集市街地の拠点街区を再開発により整備

■ 大手町地区

URによる国有地の取得、区画整理と再開発事業による連鎖型市街地整備

■ 霞が関3丁目南地区

PFIによる官庁施設建替と民有地を一体化した個人施行再開発

■ 勝どき6丁目地区

民間再開発に対するURの完遂支援を実施

■ 芦花公園駅南口地区

UR賃貸住宅の建替と併せた駅前街区の再開発

■ 鹿屋市北田大手町地区

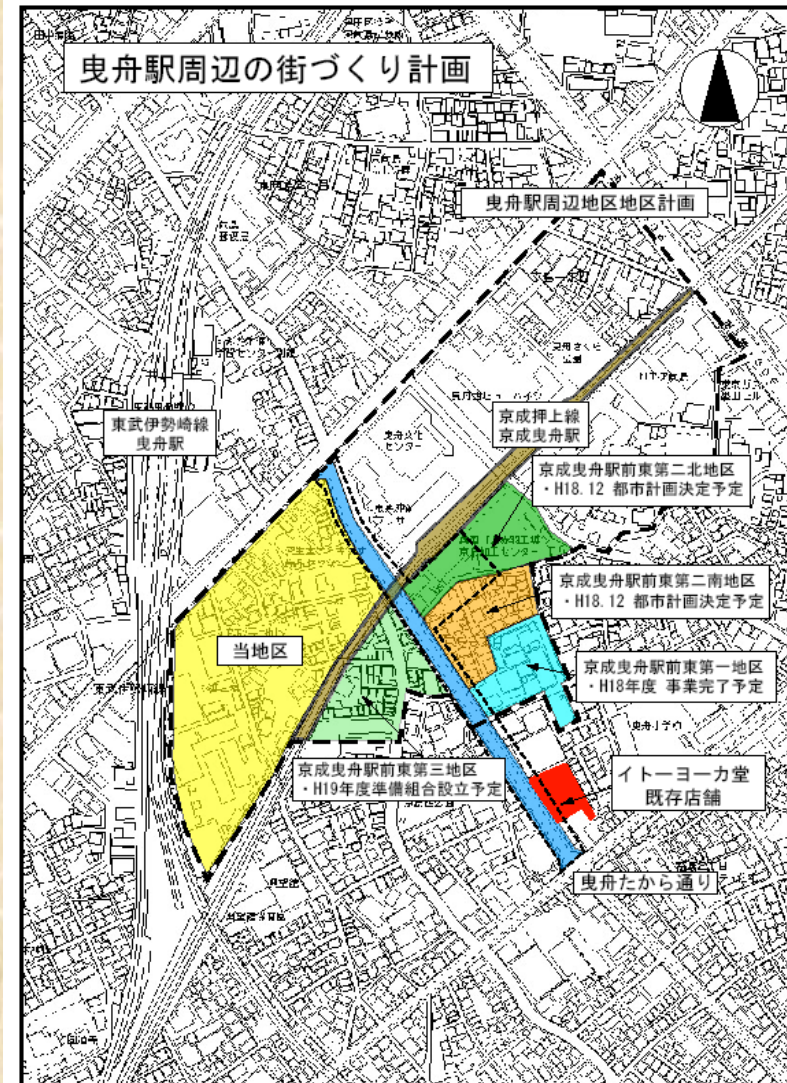
地方都市における身の丈再開発

■ 曳舟駅前地区

■ 事業の特色

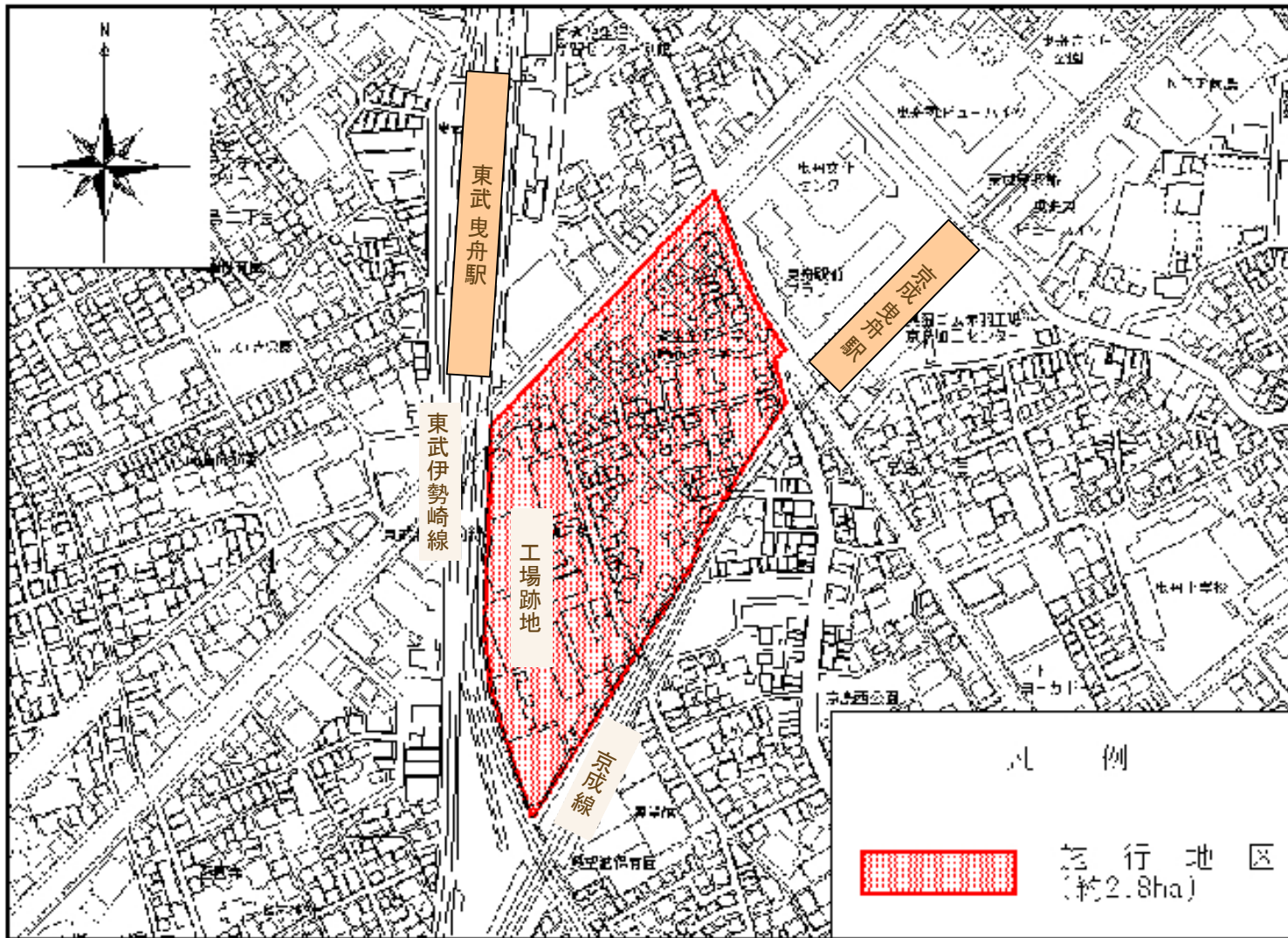
- ① 密集市街地における拠点整備
- ② 工場跡地を活用した段階整備

所在地	東京都墨田区京島一丁目他
地区面積	約2.8ha
整備手法	市街地再開発事業
施行者	都市機構
敷地面積	I 街区 約11,900m ² II 街区 約9,600m ²
延床面積	I 街区 約89,000m ² II 街区 約50,300m ²
階数等	I 街区 RC造 41階 II 街区 S造 7階
主な用途	住宅(約830戸)・大型商業 他



■ 曳舟駅前地区

施行地区位置図



■ 曳舟駅前地区



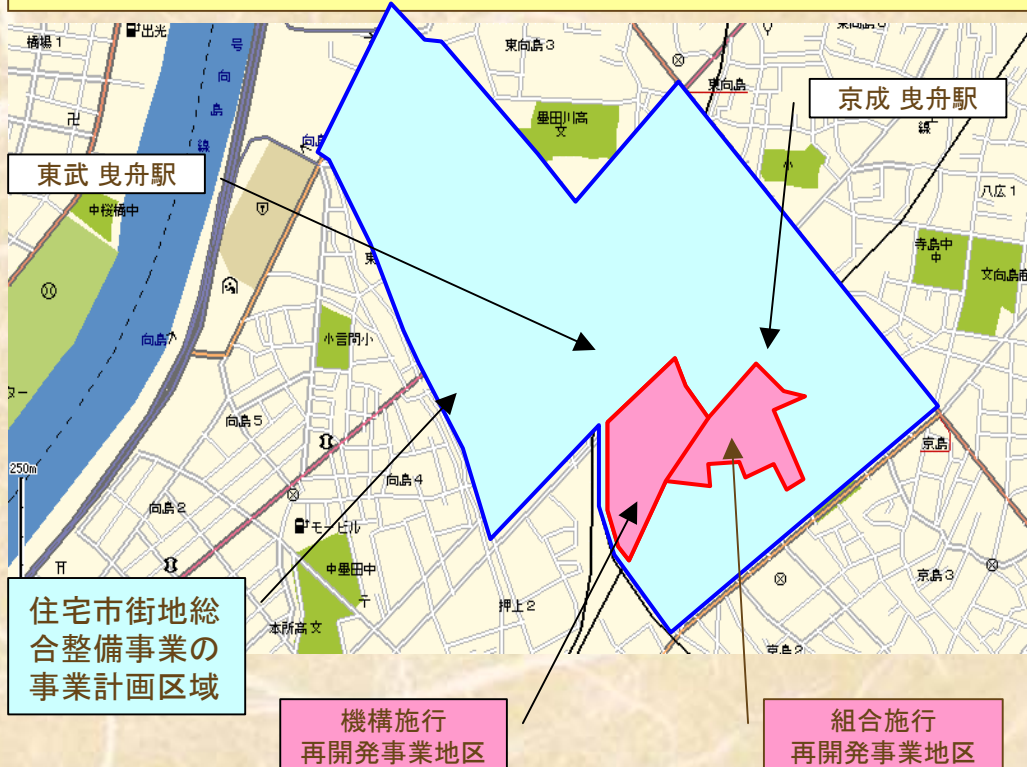
配置図

■ 曳舟駅前地区



■ 曳舟駅前地区

密集市街地における防災性の向上



■ 住市総事業(密集型)による整備
地区面積: 約56ha(事業計画区域)
地区内棟数: 約3,050棟
(内 耐火350棟、非耐火2,700棟)

+

■ 再開発事業による整備
(住市総の事業計画区域内)
機構施行1地区
組合施行4地区
整備面積合計: 約5ha



整備前
焼失率: 40%
焼失棟数: 約1100棟



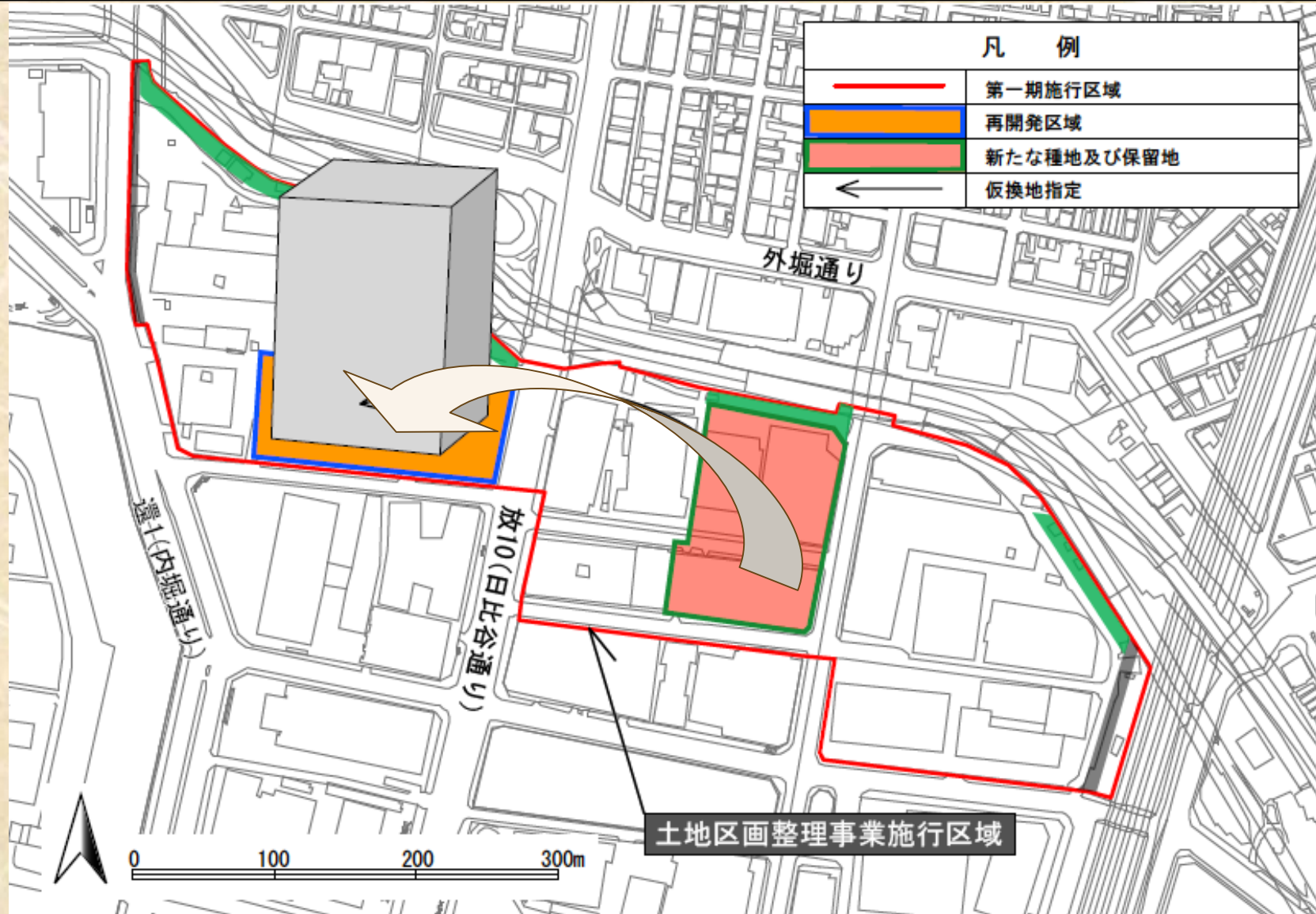
整備後
焼失率: 16%
焼失棟数: 約400棟

■大手町地区

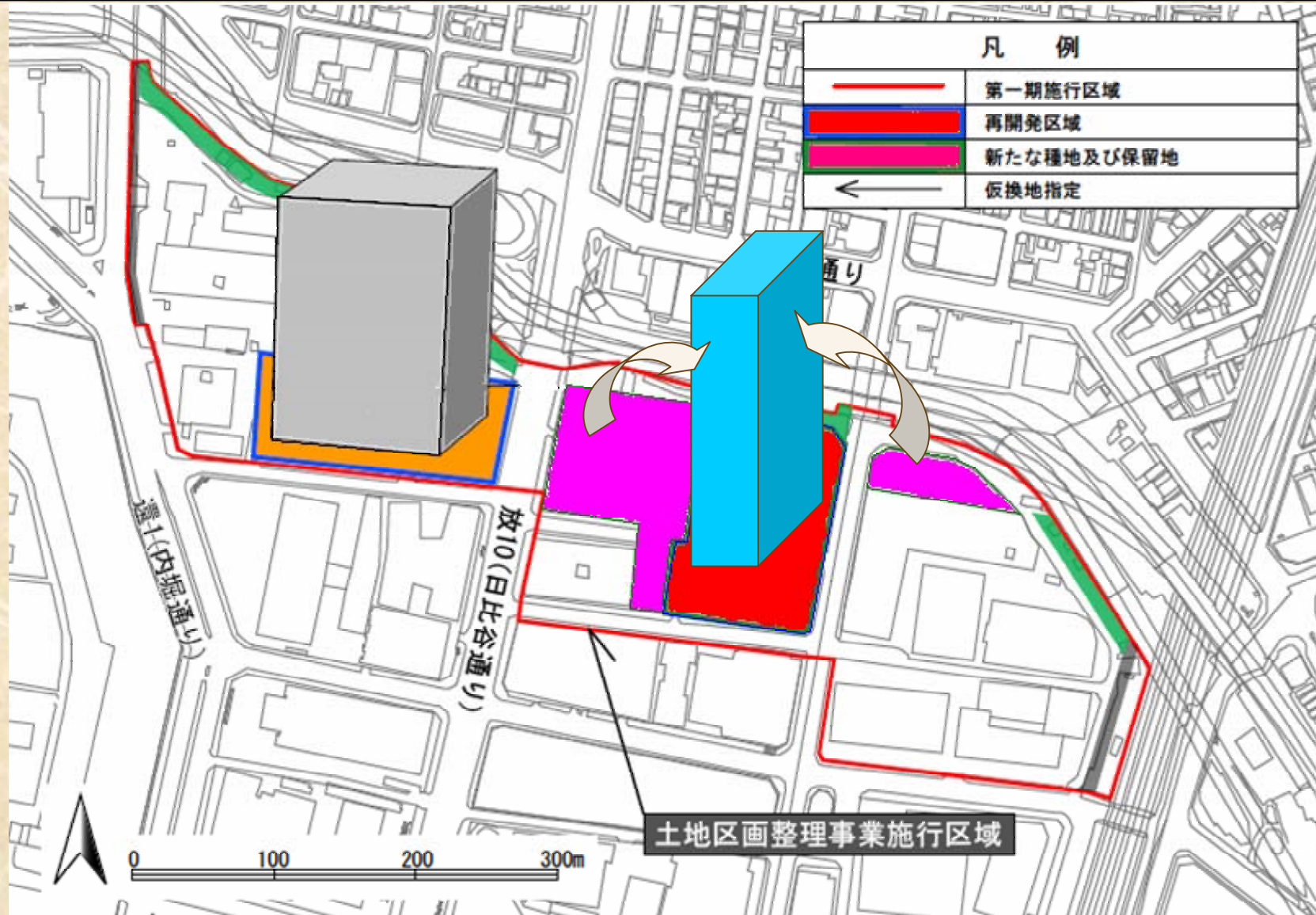
■事業の特色

- ① 国有地を種地とした連鎖型再開発
- ② 本社機能等を継続した状態での建替を実現
- ③ 区画整理事業と再開発事業との一体施行
- ④ 都市機構は、種地の取得＋区画整理を施行

■ 大手町地区



■ 大手町地区



■霞ヶ関3丁目南地区

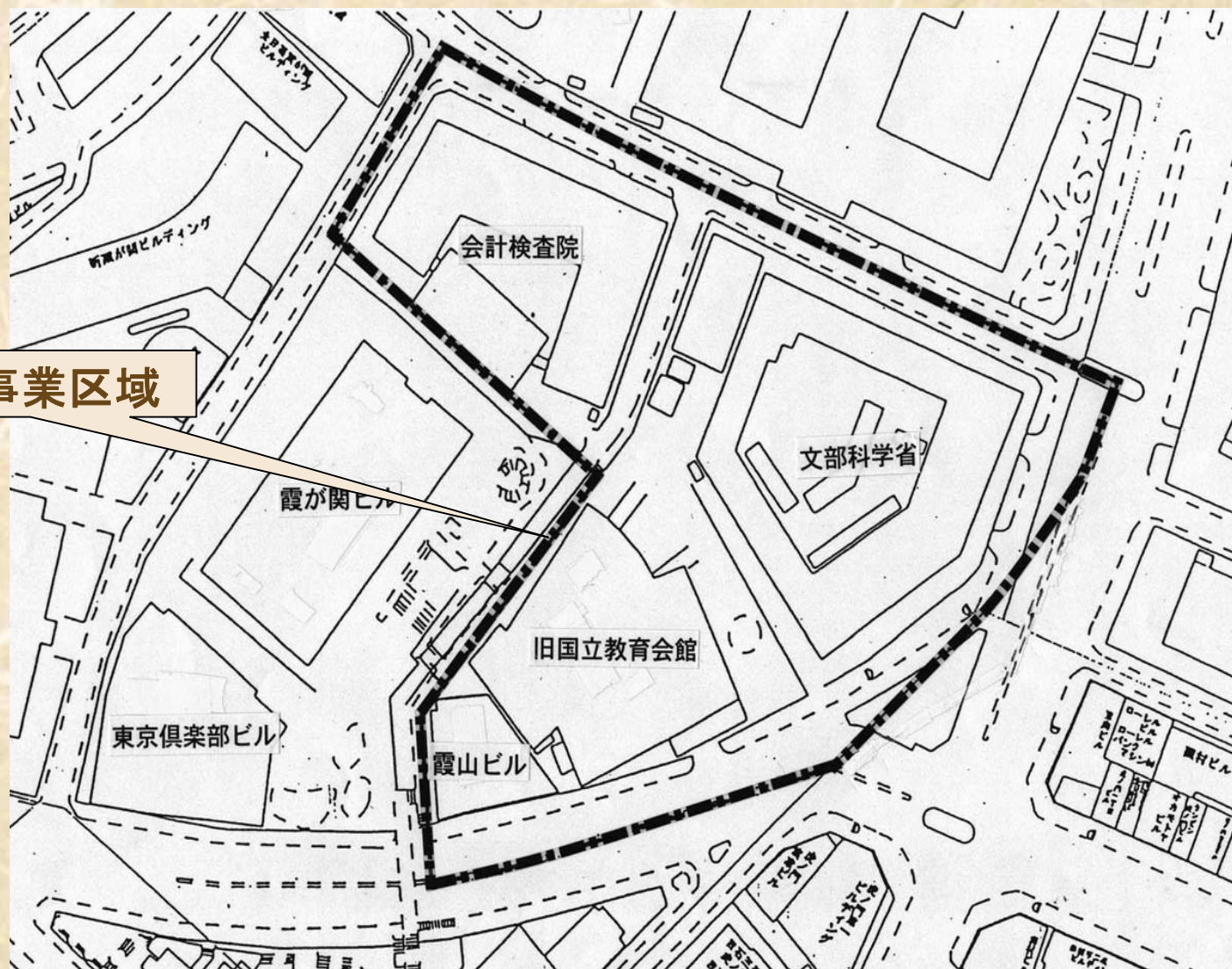
■事業の特色

- ① 官庁施設建替を契機とした街区全体の整備
- ② 官庁施設と民間施設との一体的再開発
- ③ PFI事業と再開発事業との組合せ
- ④ 歴史的建築物(旧文部省)の保存・再生

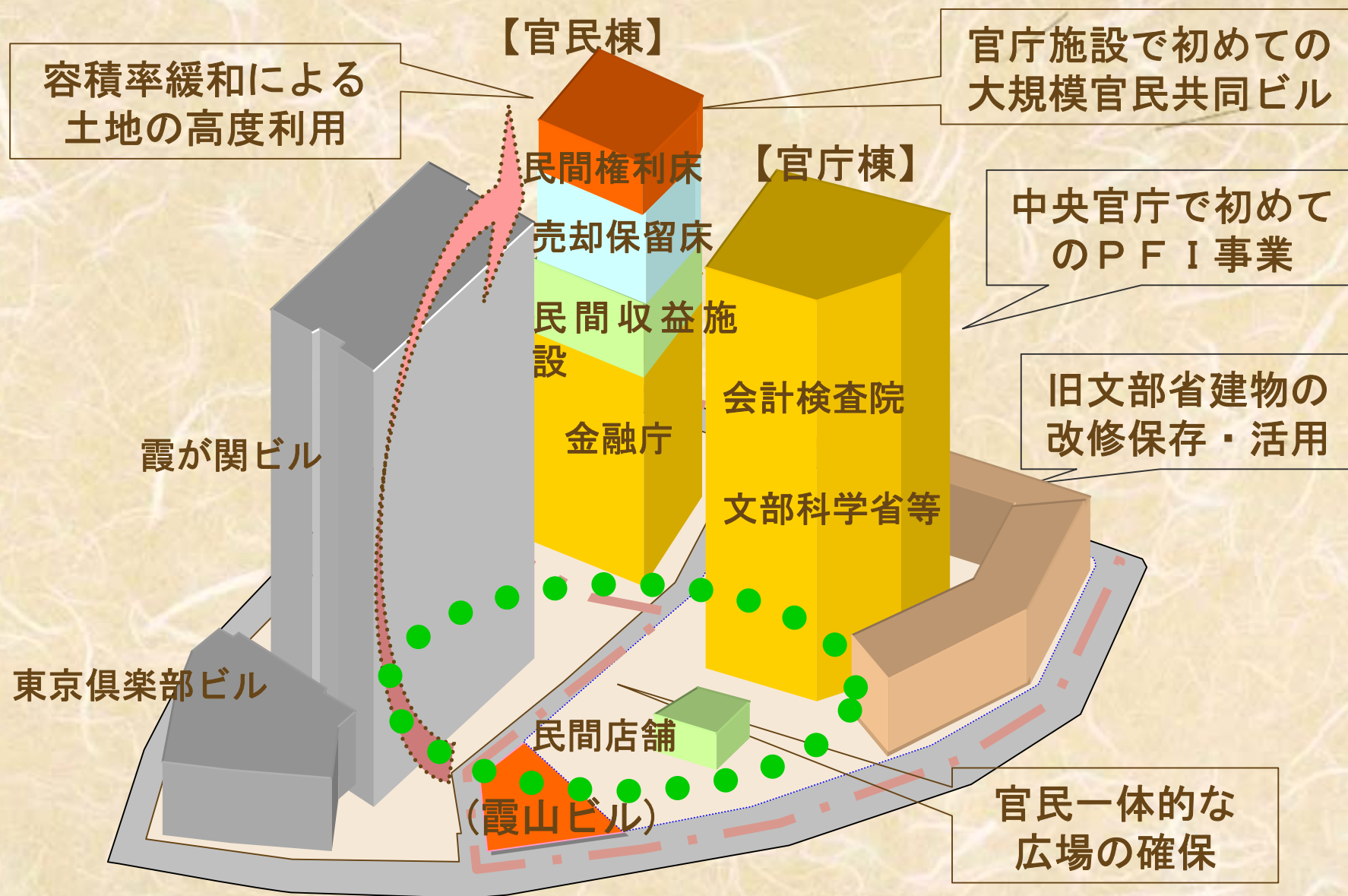
所在地	東京都千代田区霞ヶ関3丁目
地区面積	約3.1ha
都市計画	再開発地区計画(950%)
施行者	都市機構(個人施行)
敷地面積	約24,200m ²
延床面積	約254,500m ²
階数等	鉄骨造、38階地下3階、33階地下2階
主な用途	官庁、オフィス、商業他

■ 霞ヶ関3丁目南地区

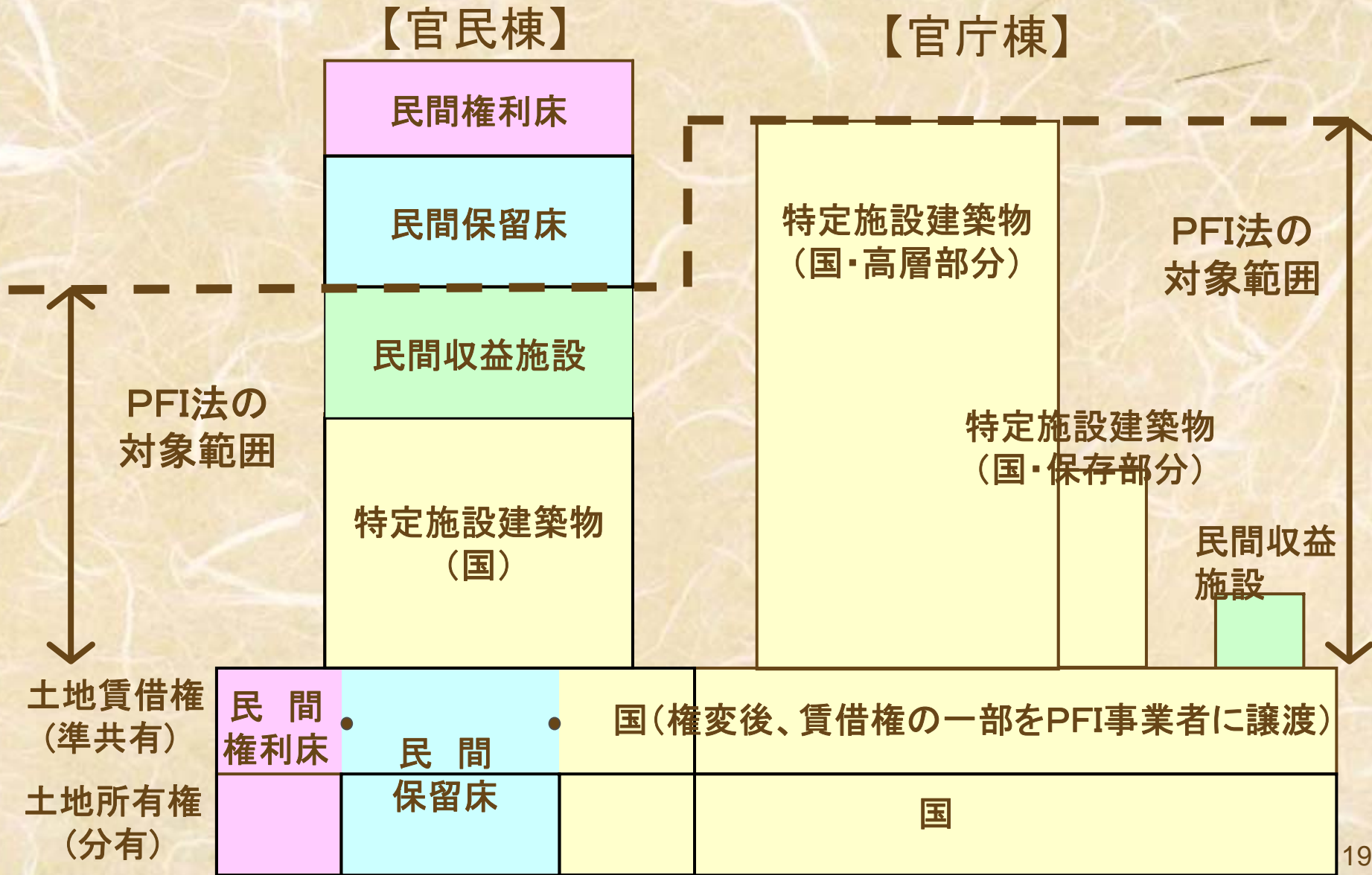
再開発事業区域



■ 霞ヶ関3丁目南地区



■ 霞ヶ関3丁目南地区

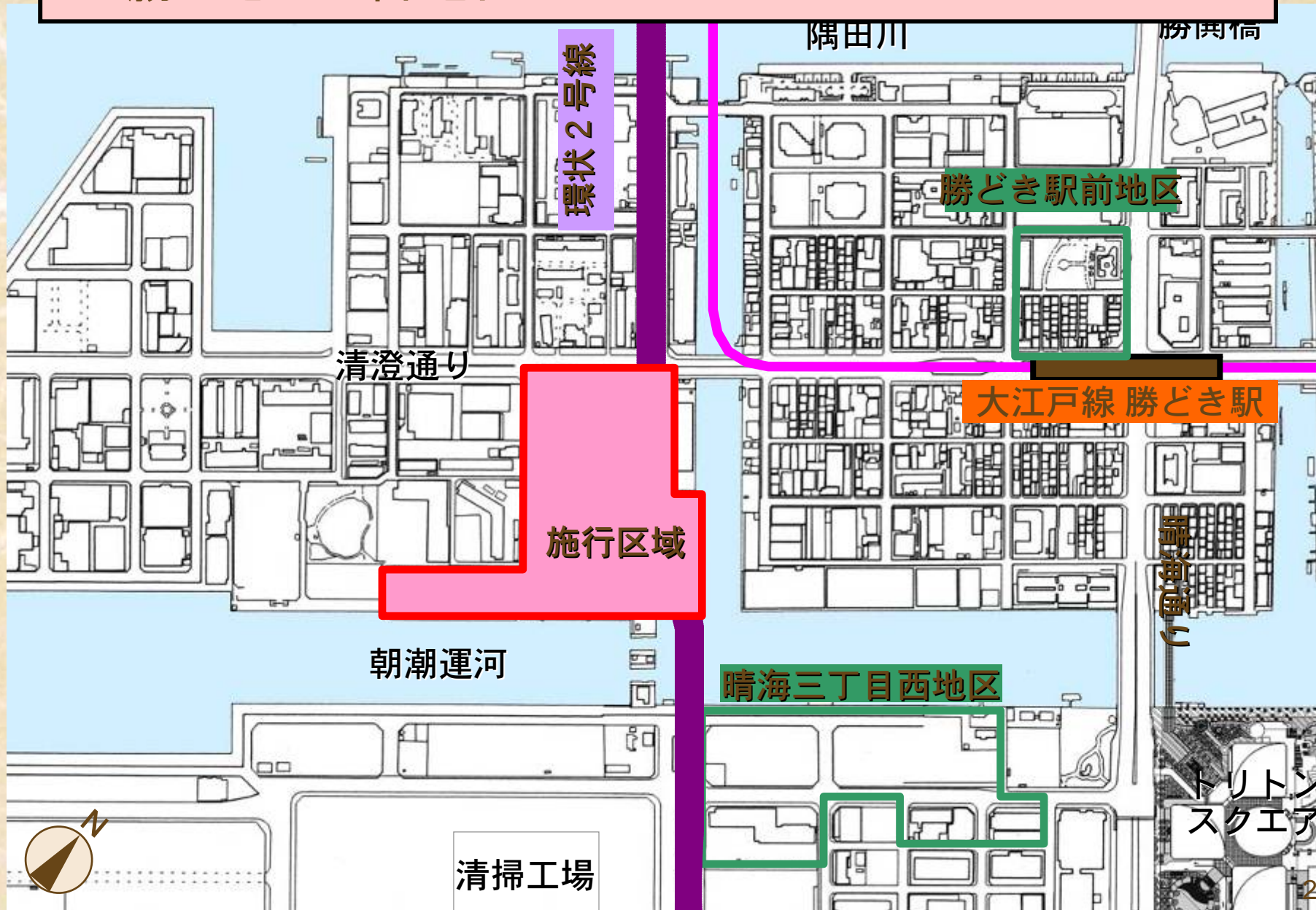


■勝どき6丁目地区

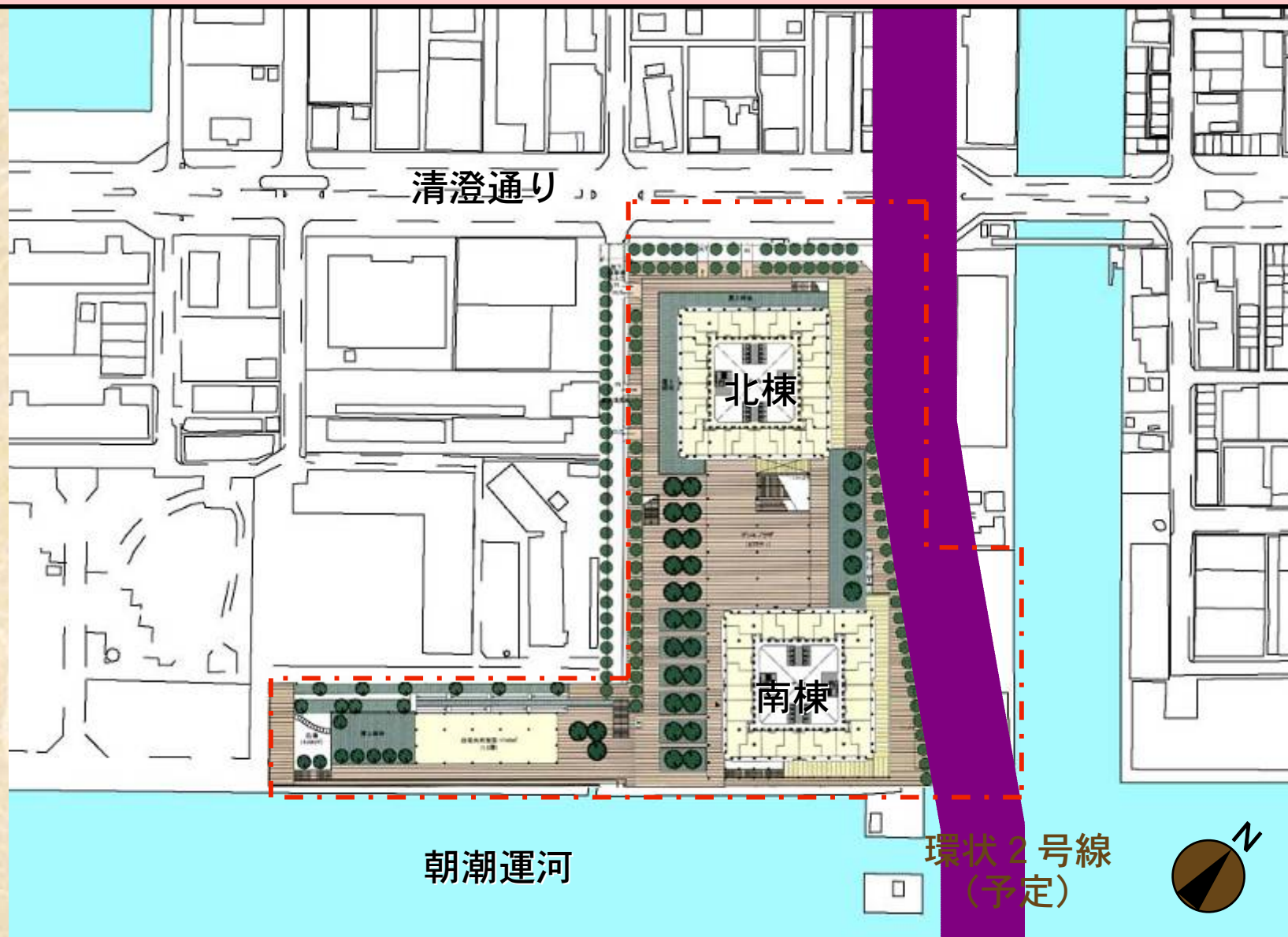
- ① 再開発会社による再開発事業
- ② 高容積化により、2,800戸の大量の都心住宅の供給
- ③ URによる完遂支援

所在地	東京都中央区勝どき6丁目
地区面積	約4.3ha
都市計画	再開発地区計画(960%)
施行者	再開発会社
敷地面積	約29,700㎡
延床面積	約382,800㎡(容積対象285,200㎡)
階数等	RC造、58階・地下1階 2棟
主な用途	住宅(約2,800戸)・商業 他

■ 勝どき6丁目地区



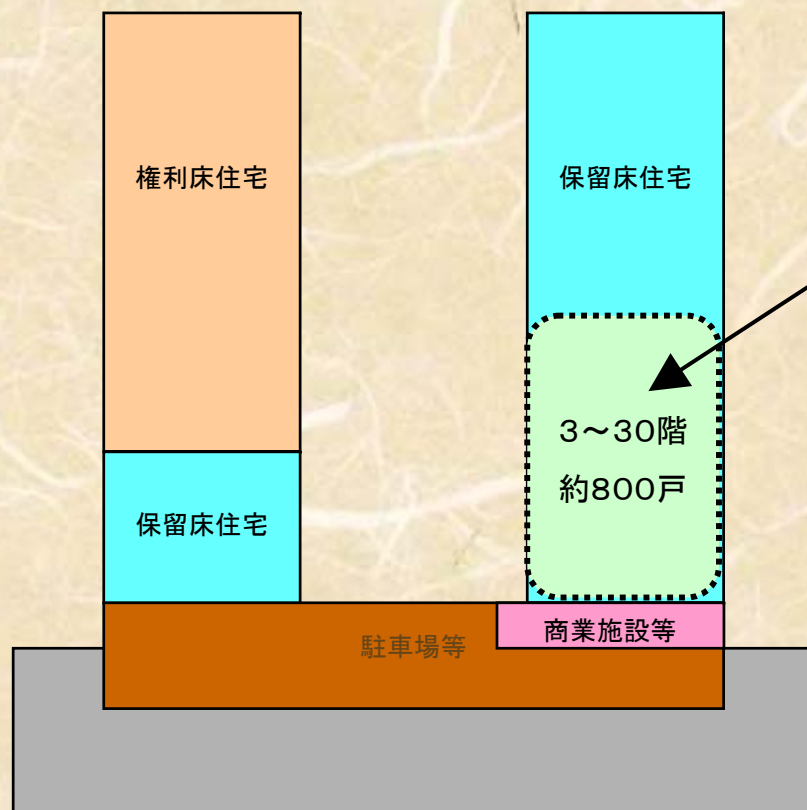
■ 勝どき6丁目地区



■ 勝どき6丁目地区

完遂支援の概要

施行者に対して、保留床を都市機構に譲渡する権利をあらかじめ付与
⇒ 保留床処分が保証されることで事業リスクが減少し事業が進捗



■ 対象住宅

整備される住宅の約1/4を限度
(約800戸、約54,300㎡)

■ 取得予定価格

時価を基準として取得価格を設定
階層別、スケルトン・インフィル毎に価格設定

■ 有効期限

完遂支援の期限は1年間
1年以内に参加契約を締結できない場合、事業協力協定は失効

■ 芦花公園駅南口地区

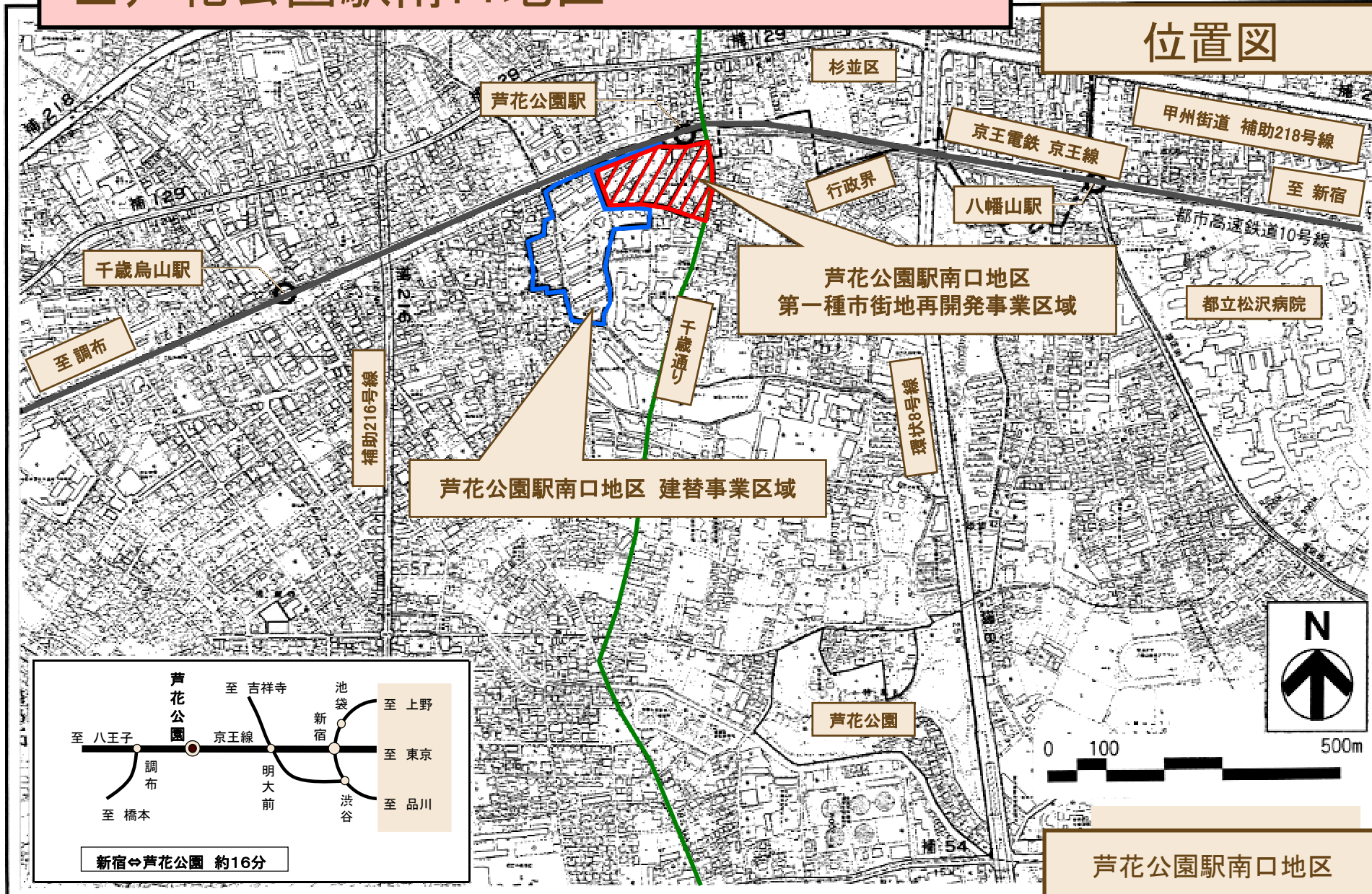
■ 事業の特色

- ① 機構賃貸住宅の建替と併せた市街地整備
- ② 再開発によって駅周辺の道路、広場を整備
- ③ 分有・分棟型再開発事業

所在地	東京都世田谷区
地区面積	約2.0ha
都市計画	地区計画(200%、300%)
施行者	都市機構
敷地面積	約12,500m ²
延床面積	約31,900m ² (容積対象25,600m ²)
階数等	RC造他、5階～12階建、13棟
主な用途	住宅、商業、業務他

■ 芦花公園駅南口地区

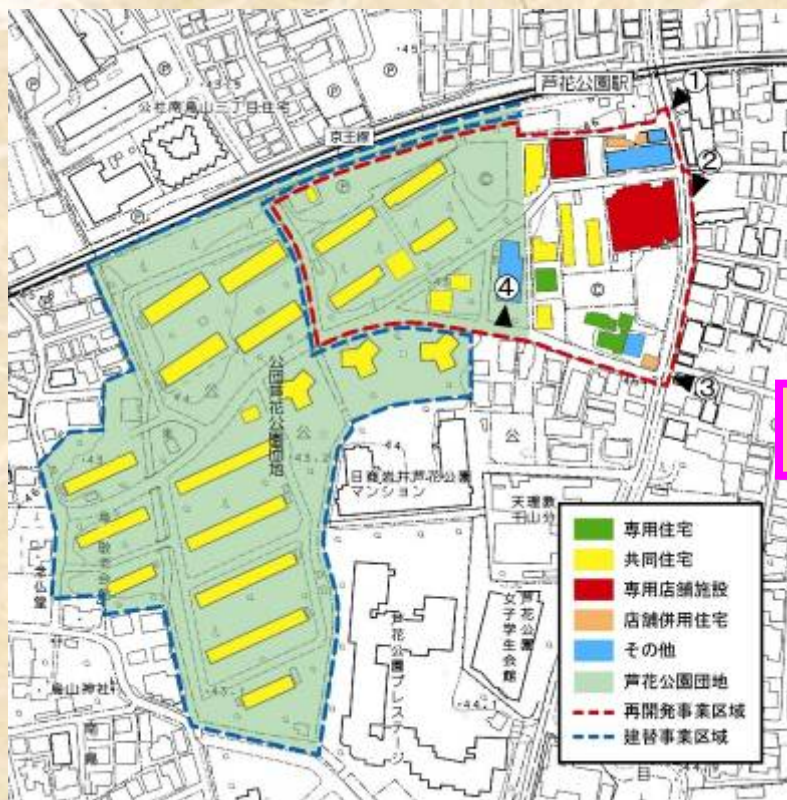
位置図



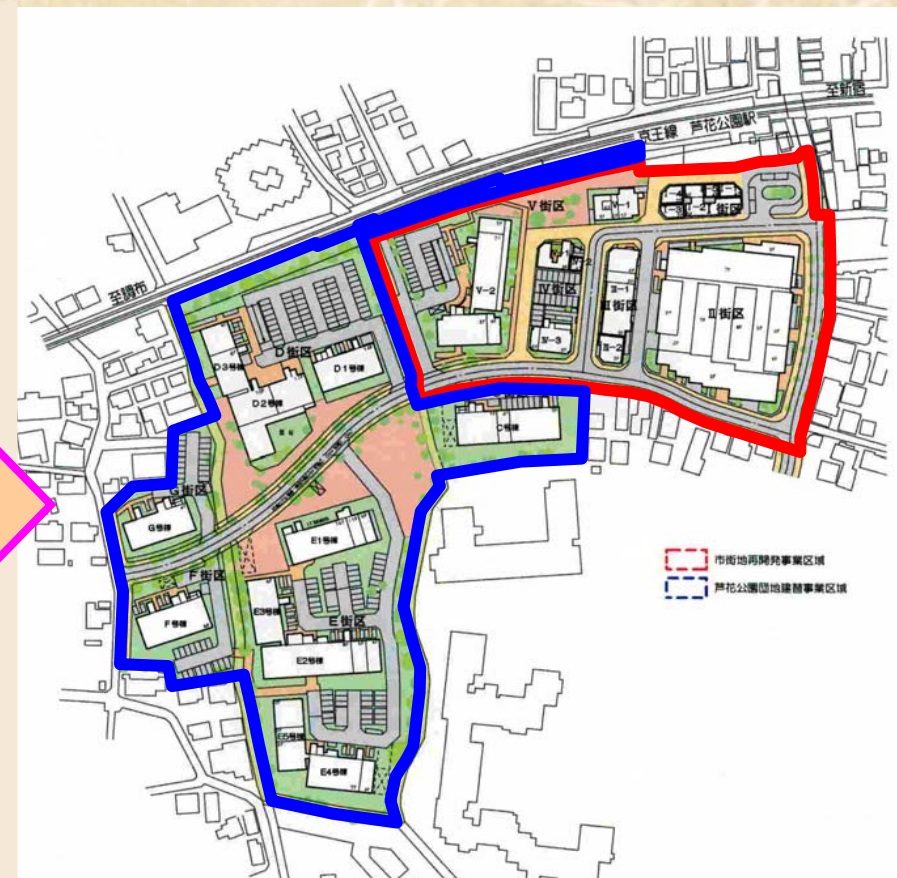
芦花公園駅南口地区

■ 芦花公園駅南口地区

機構賃貸住宅の建替えと一体的に駅前を整備

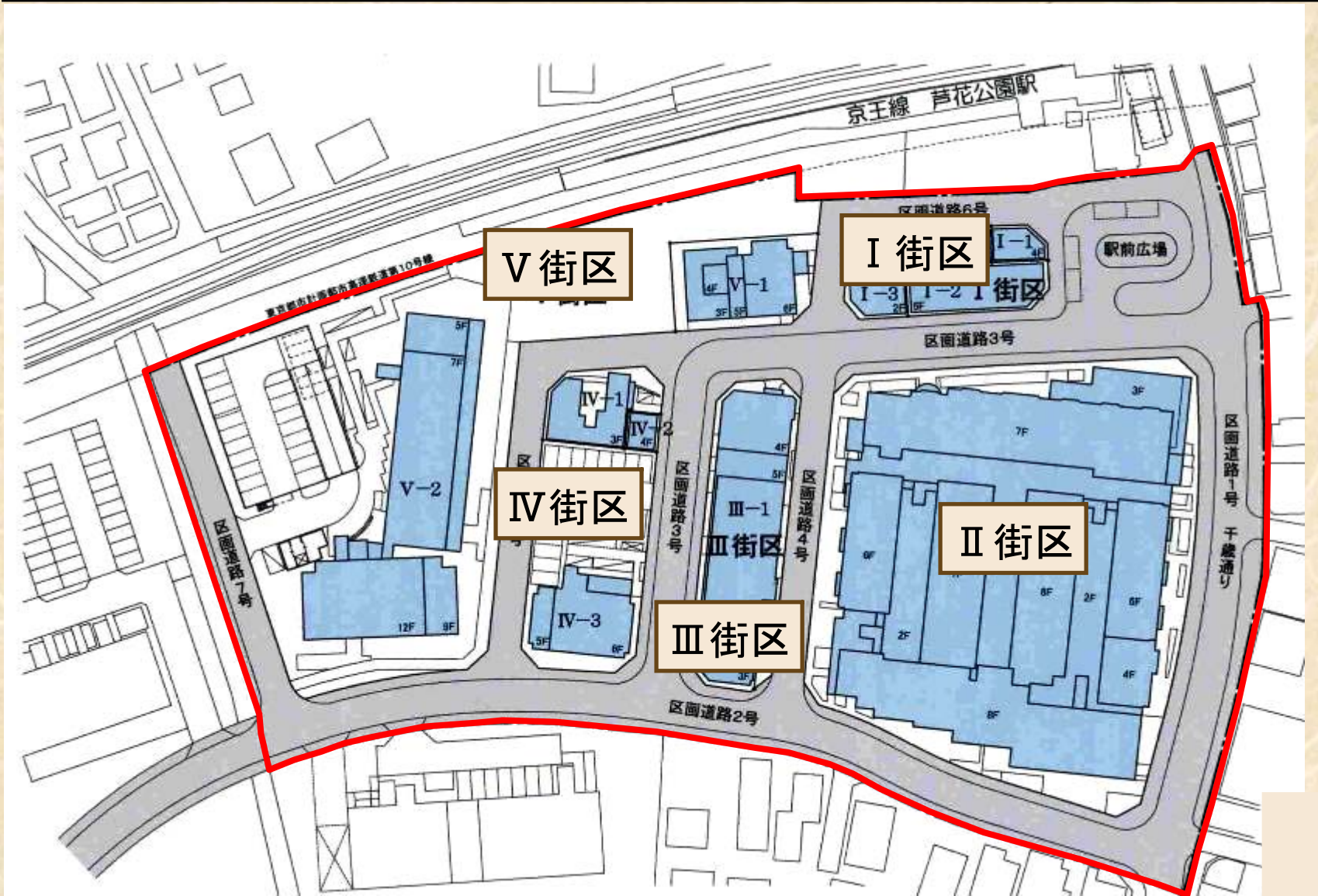


従前



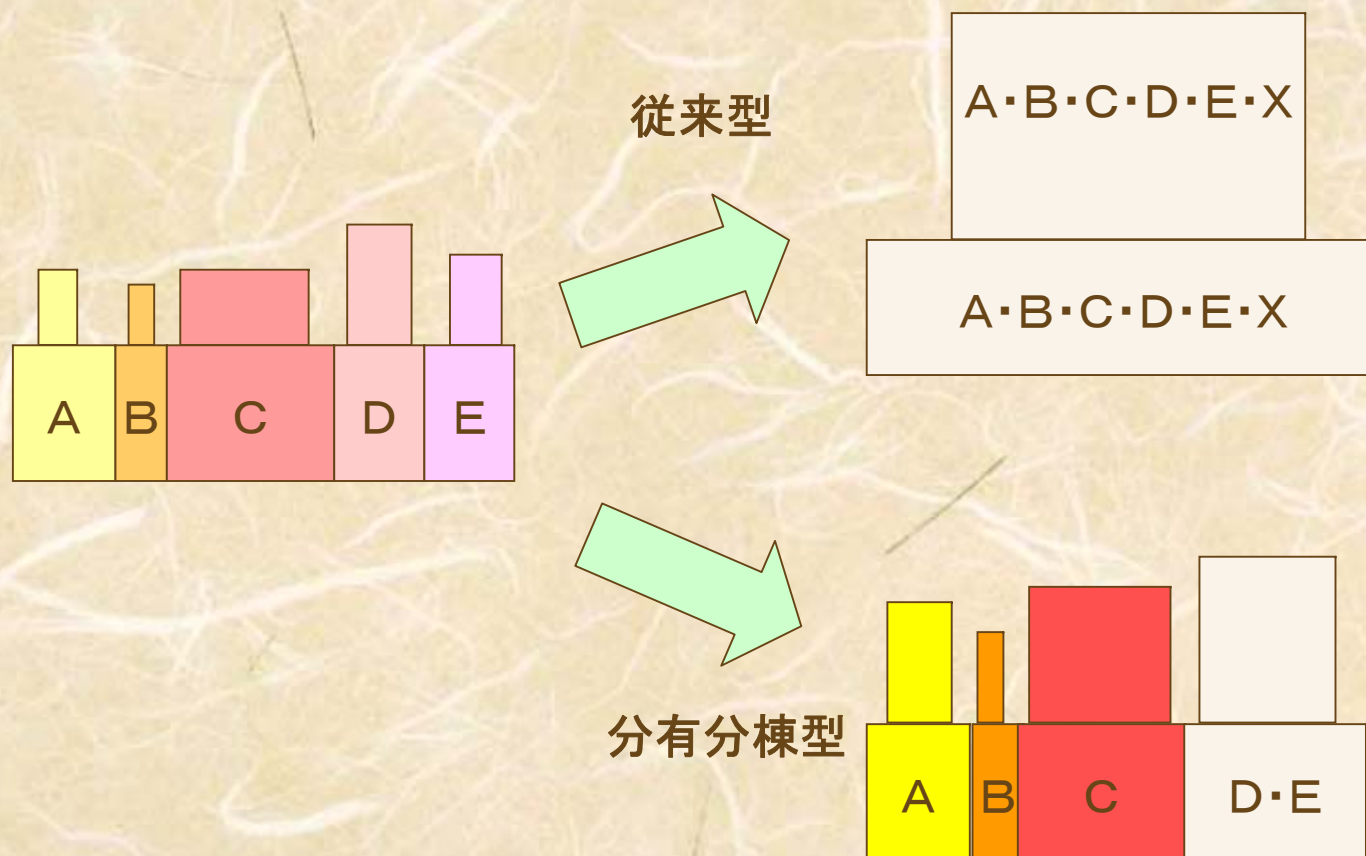
従後

■ 芦花公園駅南口地区



■ 芦花公園駅南口地区

【分棟型の権利変換】



■ 芦花公園駅南口地区



■ 鹿屋市北田大手町地区

■ 事業の特色

- ① 地方都市中心市街地活性化のための再開発
- ② 地域のポテンシャルにあった身の丈型再開発
- ③ 河川事業等との一体的な整備
- ④ 特定建築者制度の活用

所在地	鹿児島県鹿屋市北田町、大手町
地区面積	約1.7ha
都市計画	高度利用地区(400%)
施行者	都市機構
敷地面積	約11,500㎡
延床面積	約16,000㎡(容積対象15,900㎡)
階数等	S造、4階
主な用途	公益、商業他

鹿屋市北田大手町地区

北田大手町地区

鹿屋市



■ 鹿屋市北田大手町地区

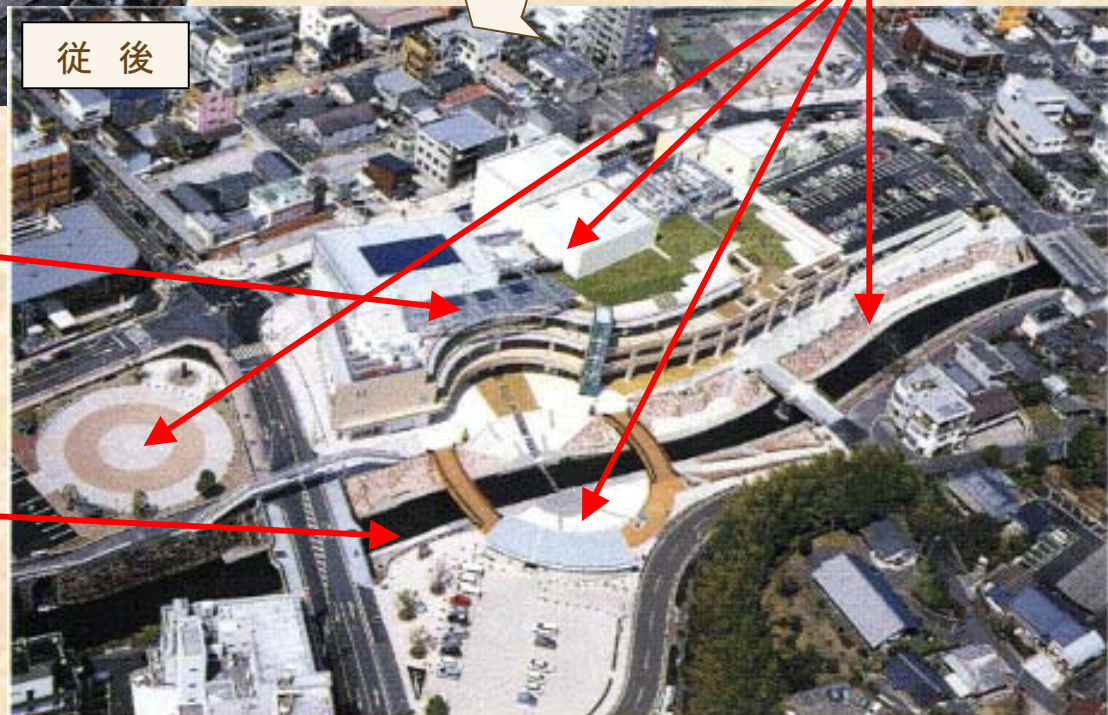
従前



まちづくり交付金事業
(鹿屋市)

- ・市民交流センター
- ・イベント広場
- ・まちなかパーク
- ・市道(遊歩道)

従後



再開発事業
(都市機構)

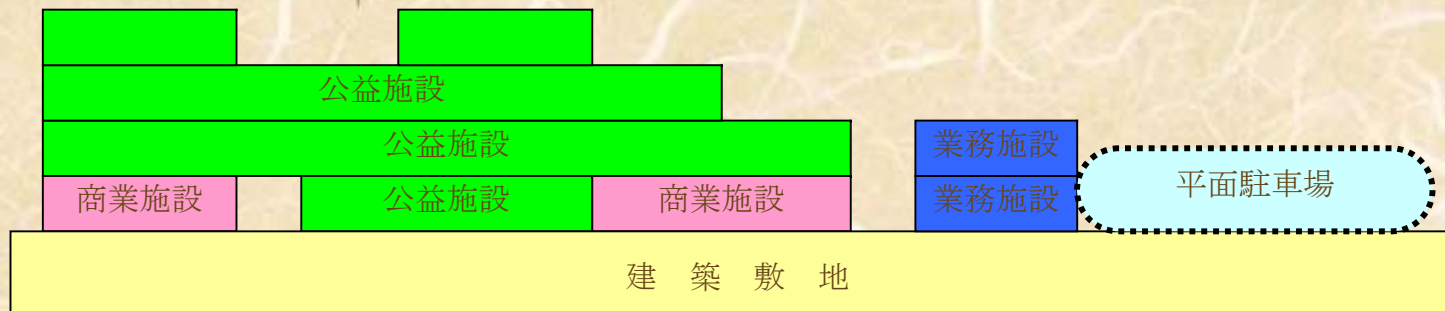
肝属川水辺プラザ事業

(国土交通省)

- ・護岸壁面修景
- ・散策路
- ・ワンド
- ・きもつき川水辺館

■ 鹿屋市北田大手町地区

敷地面積	11,534m ²
延床面積	15,953m ²
容積率	137%
構造・階数	鉄骨造4階建



■ 特定事業参加者

- 鹿屋市
- 公益施設(約8,700m²)
情報プラザ、芸術文化プラザ、
福祉プラザ、健康スポーツプラザ

■ 特定建築者

- 大成・豊明JV
- 取得保留床
・商業施設(約2,100m²)
(マックスバリュ九州)

■ 鹿屋市北田大手町地区



5. 都市再生の基準

- ①政策的意義を有していること
- ②民間のみでは実施困難な要因を有していること
- ③機構の事業採算性が確保されていること
- ④事業実施において適切な民間誘導がなされること

◆政策的意義

- ・都市再生プロジェクト等の国家的プロジェクト
- ・低未利用地の土地利用転換による都市機能の高度化等
- ・防災性の向上や環境改善による安全・安心に資する事業
- ・その他、上記と同等に公の政策目的に資する事業

◆民間のみでは実施困難

- ・事業リスクが高い
- ・収益性が低い
- ・中立性や公平性が求められる
- ・公的機関としての公共性を求められる
- ・公共施設整備等、機構の施行権能に基づく事業が合理的

6. 再開発事業の方向性

① 総合的なまちづくりの一環としての再開発事業

② 地方都市・密集市街地における再開発事業

③ 機構施行事業における民間事業者の活用

④ 民間再開発事業の積極的な支援