

# 地方都市再生に係るURの取組について

独立行政法人都市再生機構  
本社 都市再生部 全国まちづくり支援室  
まちづくり支援課 主幹 信田 啓輔



## 目 次

1. URの紹介
2. 第4期中期計画について
3. 地方都市再生の取組
4. 災害復興支援の取組み

# 1. URの紹介

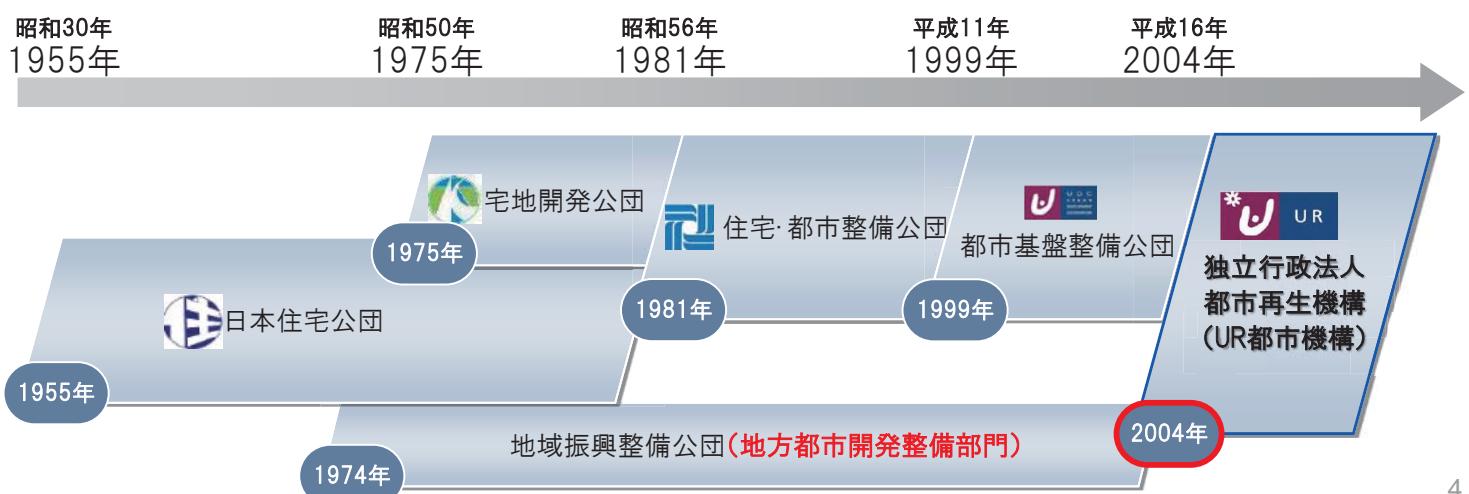
3

## URの概要・沿革

### ◆法人概要

名称（愛称）	独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）
設立年月日	平成16年7月1日
根拠法	独立行政法人都市再生機構法・独立行政法人通則法
主務大臣	国土交通大臣
職員数	3,202人（平成31年4月1日現在）

### ◆沿革



4

**都市再生**

- ・都市の国際競争力と魅力を高める都市の再生
- ・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
- ・防災性向上による安全・安心なまちづくり
- ・都市開発の海外展開支援



大手町(東京都)

**住環境**

- ・多様な世代が安心して住み続けられる環境整備
- ・持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進
- ・UR賃貸住宅における安全・安心・快適な暮らしの実現



大島六丁目団地(東京都)

**災害復興**

- ・東日本大震災の原子力災害被災地域及び津波被災地域の復興支援
- ・熊本地震などの災害からの復興支援
- ・災害発生時の初動対応、復旧支援



災害公営住宅(岩手県大槌町)

5

## 2. 第4期中期計画について

# 第4期中期計画の概要

## 主な政府方針

- 都市再生基本方針  
(平成14年7月19日閣議決定) 都市のコンパクト化の推進等、災害に強いまちづくりの推進、都市の国際競争力の強化のための環境整備 等
- 住生活基本計画  
(平成28年3月18日閣議決定) 若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現、高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現、住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保、住宅地の魅力の維持・向上 等
- 土地強制化基本計画  
(平成30年12月14日閣議決定) 密集市街地の火災対策、津波に強いまちづくりの促進 等
- 海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進を図るための基本的な方針  
(平成30年8月30日告示) 海外の都市開発事業への我が国事業者の参入促進

## 都市再生機構が果たす役割

機構は、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を目的とする。

都市再生	賃貸住宅	災害復興支援	海外展開支援
<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 機構の公共性、中立性、ノウハウを活かしたコーディネートを実施</li> <li>□ 民間事業者、地方公共団体等とのパートナーシップの下、多様な民間連携手法を活用し、政策的意義の高い事業を実施           <ul style="list-style-type: none"> <li>① 都市の国際競争力と魅力を高める都市の再生</li> <li>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</li> <li>③ 防災性向上による安全・安心なまちづくり</li> </ul> </li> </ul> <p><b>地方都市再生が、3本柱のうちの1つとして位置付け</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 多様な世代が安心して住み続けられる環境整備           <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ 地域の医療福祉拠点化の形成を一層推進</li> <li>・ミクストコミュニティ形成に向けた取組を実施</li> </ul> </li> <li>□ 持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進           <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ 地域の多機能拠点の形成、居住環境の創出、良好な景観の形成等を進めるとともに、計画的なストック再生を実施</li> </ul> </li> <li>□ UR賃貸住宅における安全・安心・快適な暮らしの実現           <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ 建替えやリノベーション、バリアフリー化等の実施を推進</li> <li>・適時・適切な計画的修繕や耐震改修等を推進</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 災害からの復旧・復興支援           <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ 発災後の初動対応、復興に係るコーディネート等を積極的に実施</li> <li>・事前防災、復旧支援及び復興支援に係る啓発活動等を実施</li> </ul> </li> <li>□ 東日本大震災からの復興業務           <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ 原子力災害被災地域における復興支援</li> <li>・津波被災地域における復興市街地整備事業の推進</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 都市開発の海外展開支援           <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ 海外での大規模な都市開発の事業等に係るコーディネート（地区開発マスターplan策定等）を実施</li> </ul> </li> </ul>

## 第4期中期計画における地方都市再生の位置付け

### ● 第4期中期計画において取り組む都市再生

- ① 都市の国際競争力と魅力を高める都市の再生
- 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
- ③ 防災性向上による安全・安心なまちづくり

- 地方公共団体による持続可能な都市経営を実現するため、地方公共団体等を支援し、地方都市や大都市圏の近郊都市においては、地域経済の活性化及び一定の人口密度を保ち都市機能を適正に配置したコンパクトシティの実現に向けた都市構造の再構築を推進する。
- 地域経済の活性化とコンパクトシティの実現を図るため、地方公共団体とのパートナーシップの下、観光・産業・子育て・福祉・環境等地域の特性や資源を活かしながら、広域的な視点からまちづくりを推進し、まちづくりの構想の立案、計画づくり、施策の具体化、関係者間の段階的な合意形成等に係るコーディネートを実施するとともに、集約すべき地域への都市機能・居住の誘導、遊休不動産や既存建物の有効活用、機構による土地等の長期保有を含めた低未利用地の再編や老朽建物の再整備等を実施する。
- また、事業等の実施に当たっては、国や地方公共団体の施策との連携、民間事業者等との連携等を図りながら、機構が有するノウハウ・人材・ネットワークを活用して進める。

- |        |   |
|--------|---|
| 【定量目標】 | ・コーディネート及び事業の実施地区数 330地区〔大都市及び地方都市等〕                    |
| 【指標】   | ・民間建築投資誘発額及び経済波及効果 1兆8,000億円規模及び3兆6,000億円規模〔大都市及び地方都市等〕 |
| 【定量目標】 | ・地方都市等における支援地方公共団体数（人事交流による人的支援を含む）                     |
| 【指標】   | ・防災性向上による安全・安心なまちづくりにおける支援地方公共団体数（人事交流による人的支援を含む）】      |

### 3. 地方都市再生の取組

9

#### URのまちづくり支援の内容

あなたのまちの悩みを解決するために 広い視点でまちづくりを共に考えます。



**Phase 1** 初期相談から施策立案サポート段階（まちづくり構想策定）  
・何とかしなければの気持ちや機運はあるが……  
あらたな施策の展開やまちの特性に応じた構想をつくりたいので、相談に乗ってほしい。

まちづくりのシナリオづくりをお手伝いします。  
みなさまと広い視点でまちづくりの課題やまちの特性を再整理するとともに共有化を図り、今後のまちづくりに向けたビジョンなどを共に考えます。

**Phase 2** 施策の具体化サポート段階（事業化検討）  
・まちづくりのシナリオはあるが……  
土地や床需要が少なく、事業成立性が課題だ。  
事業実施に向けて、多様なスキームを比較検討したい。

まちづくりの施策の具体化に向けお手伝いします。  
まちづくり施策の具体化に向けて、事業展開や事業戦略の提案、関係者の橋渡し等の支援を行います。

**Phase 3** 施策実施段階  
・具体的な事業計画はあるが……  
事業実施に向けて、URのノウハウを活用したい。

まちづくりの実現に向けた施策実施などをお手伝いします。  
公共団体施設の実現に向けて民間事業者誘導などさまざまな支援を行います。  
市街地の整備改善（市街地再開発事業、土地区画整理事業等）の実施または受託をします。

**Phase 4** 継続的なまちづくり段階  
・盛り上がったまちづくりの機運を維持したいが……  
整備後のエリアマネジメント活動がすすむまで手伝ってほしい。

継続的なまちづくりに向けた取組をお手伝いします。  
エリアマネジメント活動等の支援や、地元勉強会等の支援を行います。

あらゆる段階（フェーズ）からのご相談をお寄せください。  
例えば、フェーズ2からでも、フェーズ3からでも、フェーズ1のみでも4のまでも…

## URのまちづくり支援の内容

### ■各段階に応じたURのまちづくり支援の内容

悩みの例

URの支援メニュー例

#### Phase 1 初期相談から施策立案サポート段階 (まちづくり構想策定)

- 新たな施策を展開したい  
コンパクトシティ・プラス・ネットワーク、立地適正化計画  
公共施設等総合管理計画、官民連携、  
空き地・空き家対策
- まちの特性に応じた構想をつくりたい  
景観・観光まちづくり、防災まちづくり、  
商店街活性化

#### Phase 2 施策の具体化サポート段階 (事業化検討)

- 土地・床需要が少なく、事業成立性  
が課題
- 事業実施の経験が少ないため、  
多様なスキームを比較したい

- 地公体等からの相談に応じたアドバイス・まちづくり支援
- URまちづくり支援専門家派遣
- 調査業務の受託・自主調査実施
- 国関連の協議会・各種会議体での情報提供
- 全国規模での事例収集・紹介
- 関係調査機関の紹介や連携

- 事業スキーム策定業務の受託・検討実施  
土地区画整理  
市街地再開発  
防災公園街区整備  
事業用地取得  
PFI・PPP等民活スキーム

11

## URのまちづくり支援の内容

### ■まちづくりの各段階に応じた支援の内容

悩みの例

URの支援メニュー例

#### Phase 3 施策実施段階

- 事業実施の経験が少ない
- マンパワーが不足している
- 事業予算の平準化をしたい
- 国の補助事業を効率的に導入したい

#### Phase 4 継続的なまちづくり段階

- 整備後のエリアマネジメント組織  
を手伝ってほしい
- 持続可能なまちづくりのための  
二期計画を策定したい
- 公共空間利活用のための社会実験  
等をおこないたい

- 事業用地の取得（土地有効利用事業）、土地区画  
整理事業、市街地再開発事業の実施・受託
- 公共団体施行の事業に対する技術提供
- PFI・PPP事業等の民間活用業務支援等
- 道路・公園・下水・河川等の関連公共施設整備
- 直接施行・立替施行による負担費用の割賦償還

- 検討業務の企画・受託・実施
- 全国エリアマネジメントネットワークの情報提供
- 社会実験等の企画・受託・実施

12

## ■地方都市におけるURの都市再生事業等の一覧

R 1.5 現在

赤字…事例紹介

<凡例>

- ◆ 事業中地区（8地区）
- ◆ 完了地区（14地区）
- ※公園（受託）完了地区除く

### ④ 福山市伏見町2・3番地区 土地有効利用事業(0.01ha)

- 広島二葉の里（広島市）  
土地区画整理事業(13.9ha)(完了)  
関連公共施設整備事業(受託)

### ② 飯塚市本町 土地区画整理事業(受託) (0.7ha)

- 荒尾駅周辺拠点  
土地区画整理事業(受託) (34.5ha)

- 北田大手町（鹿屋市）  
市街地再開発事業(1.7ha)

### 札幌市創世1.1.1区北1西1 市街地再開発事業(受託) (1.2ha) 土地有効利用事業 (0.03ha)

### ① 長岡市大手通坂之上町 市街地再開発事業(0.6ha) 土地有効利用事業(0.1ha)

- 柏崎駅前（柏崎市）  
土地区画整理事業(11.1ha)

- 栗東市  
都市公園事業（受託）(18ha)

- 大津市春日町  
土地有効利用事業 (0.03ha)

- 仙台市あすと長町  
土地区画整理事業(82.0ha)

### 須賀川市八幡町（震災復興） 市街地再開発事業(受託) (2.9ha)

- 勝田駅東口（ひたちなか市）  
市街地再開発事業(受託) (1.5ha)

- 水戸駅南口（水戸市）  
土地区画整理事業(11.2ha)

- 石岡市石岡一丁目  
土地有効利用事業(1.6ha)

- 静岡東部拠点第一（沼津市）  
土地区画整理事業(12.1ha)

### 沼津市大手町三丁目 土地有効利用事業(0.08ha)

### ③ 藤枝駅前一丁目8街区（藤枝市） 市街地再開発事業(受託) (0.9ha)

- 鈴鹿市南玉垣・白子  
防災公園街区整備事業(7.3ha)  
土地区画整理事業 (17.6ha)

- 和歌山市けやき大通り  
市街地再開発事業(0.6ha)

- 中の町A（沖縄市）  
市街地再開発事業(1.2ha)

## 【事例①】長岡市（新潟県）

### ■長岡市の概要



### 長岡まつり

昭和20年8月1日に長岡空襲があったが、翌年の8月1日に「長岡復興祭」を開催。昭和22年には、花火大会が復活し平成29年で70年を迎えた。



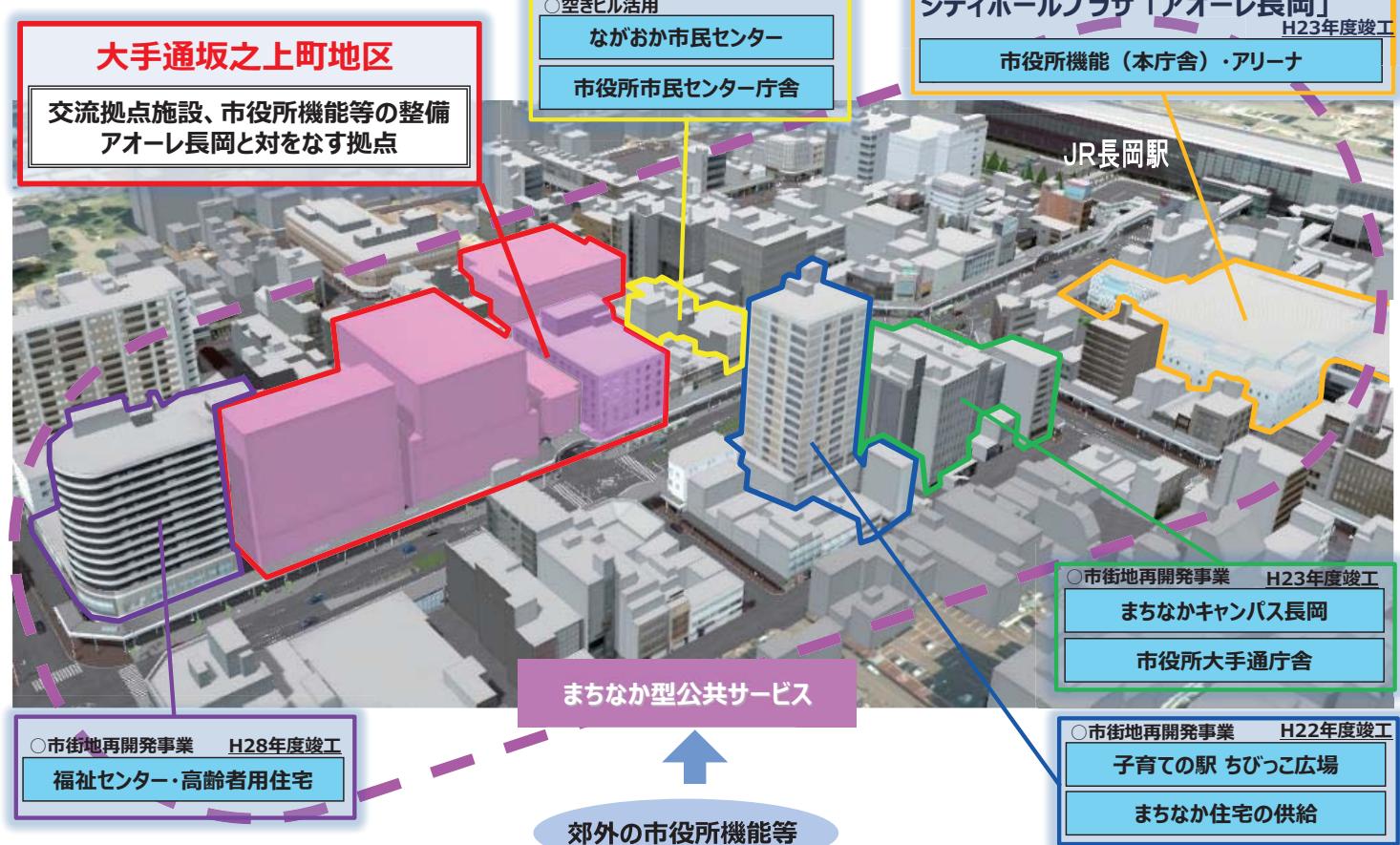
### 錦鯉

平成29年3月には、「雪の恵みを活かした稻作・養鯉システム」が日本農業遺産第1号に認定。

- 面積 891.06 km<sup>2</sup>
- 人口 約27万1千人（2018年9月1日時点）
- 商圏 4市（商圏人口約65万人）
- 交通 JR新潟駅より新幹線で約20分

# 【事例①】長岡市（新潟県）

## ■中心市街地での取り組み



15

# 【事例①】長岡市（新潟県）

## ■経緯と区域図

平成21年10月	大和百貨店撤退表明(→平成22年4月 閉店)
平成22年 6月	URが市から大手通表町東地区事業化検討調査業務を受託
平成26年10月	URが大和百貨店跡地の土地取得
平成31年 3月	大手通坂之上町地区第一種市街地再開発事業の事業計画認可



16

# 【事例①】長岡市（新潟県）

## ■事業概要

### 中心市街地への都市機能集積による地方創生拠点の構築

- 「人づくり」と「産業振興」を総がかりで支える地方創生の拠点として、まちなか型公共サービス機能のさらなる展開を図る
- 公共公益・業務・居住・商業といった複合的な機能を導入し、賑わい・交流拠点の創出と、まちなか居住の促進を進める
- 市街地の顔づくりを担ってきたランドマーク的な既存建築物を活用する

## ■事業手法: 第1種市街地再開発事業

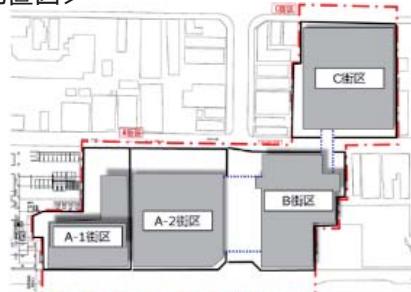
## ■施行者: UR都市機構

## ■計画概要

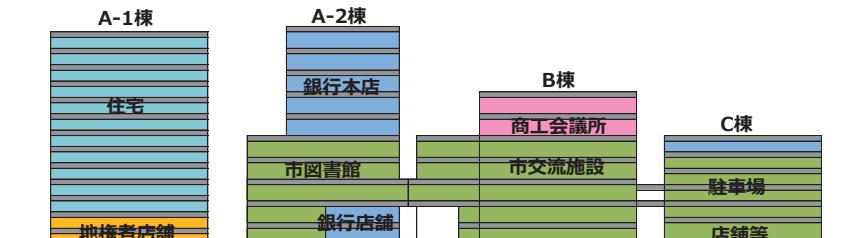
- ・計画容積率: 約390%
- ・延べ床面積: 57,500m<sup>2</sup>
- ・主な用途: 住宅、業務、公益施設、駐車場等
- ・事業期間(予定): 2018年度~2025年度

## ■施設計画案

### <配置図>



### <立面図>

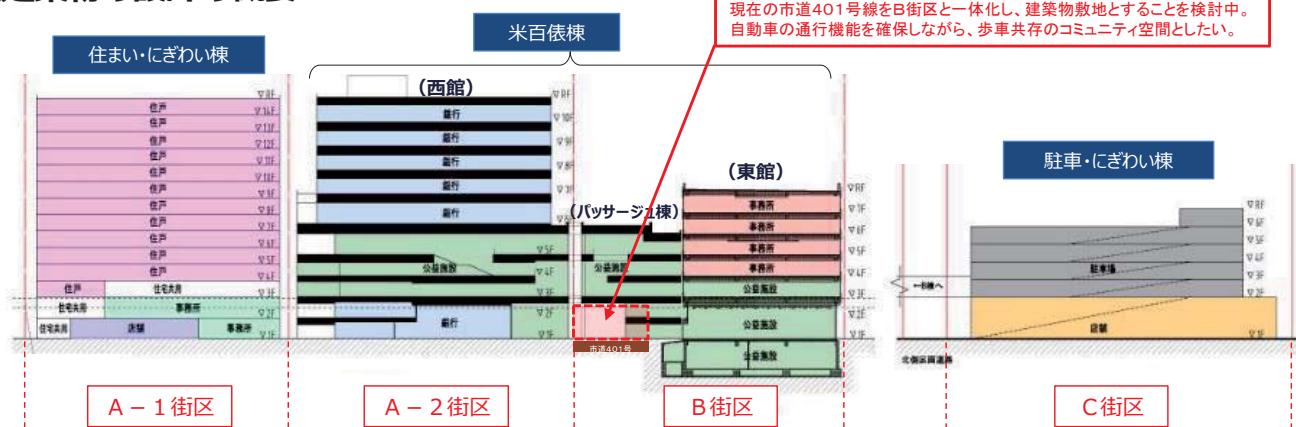


※ このパースはあくまで現時点でのイメージを示したものであり、今後の設計変更や権利者協議により変更となる可能性があります。

17

# 【事例①】長岡市（新潟県）

## ■施設建築物の設計の概要



現在の市道401号線をB街区と一体化し、建築物敷地とすることを検討中。  
自動車の通行機能を確保しながら、歩車共存のコミュニティ空間としたい。



市道401号線部の整備イメージ

18

### ■ 飯塚市の概要



JR博多駅より快速で約  
西鉄福岡天神バスターミナルより  
約60分  
筑豊地域の政治・経済の中心都市

- 面積 214.07 km<sup>2</sup>
- 人口 約12万8千人（2017年5月末時点）
- 歴史 長崎街道の宿場町 筑豊炭田時代からの中心地



嘉穂劇場  
木造建築の芝居小屋として、  
「桟敷」や「木造桁席」、  
「回り舞台」などがある  
全国有数の劇場



旧伊藤伝右衛門邸  
筑豊の著名な炭鉱経営者である伊藤伝右衛門の本邸として明治30年代後半に建造



ボタ山  
別名「筑豊富士」とも呼ばれ  
地域のシンボルとして現存

出典: 飯塚市HP <http://www.city.iizuka.lg.jp/index.html>

19

### 【事例②】飯塚市（福岡県）

#### 課題

- 平成20年に発生した商店街火災により、約44件（4,000m<sup>2</sup>）の店舗が焼失し、約2,000m<sup>2</sup>が低未利用地
- 狭隘道路・狭小宅地が多く土地活用が進まない
- 人口減少により商店街の活力が低下

#### URの取り組み

##### 火災跡地の 土地活用を推進

##### 土地区画整理事業



- URは市からの受託により事業推進を総合支援

- 土地区画整理事業に係る事業の総合調整、換地、  
移転補償、補助金要望等  
の支援

##### まちなか居住の 促進支援

##### 優良建築物等整備事業 の支援

- 優良建築物等整備事業に  
係る権利者協議会の運営  
民間事業者の募集・選定  
支援

##### 商店街の再生

##### 商店街活性化研究会の 事務局支援

- 商業ゾーンにおける地権者店舗再建、街並み形成  
支援

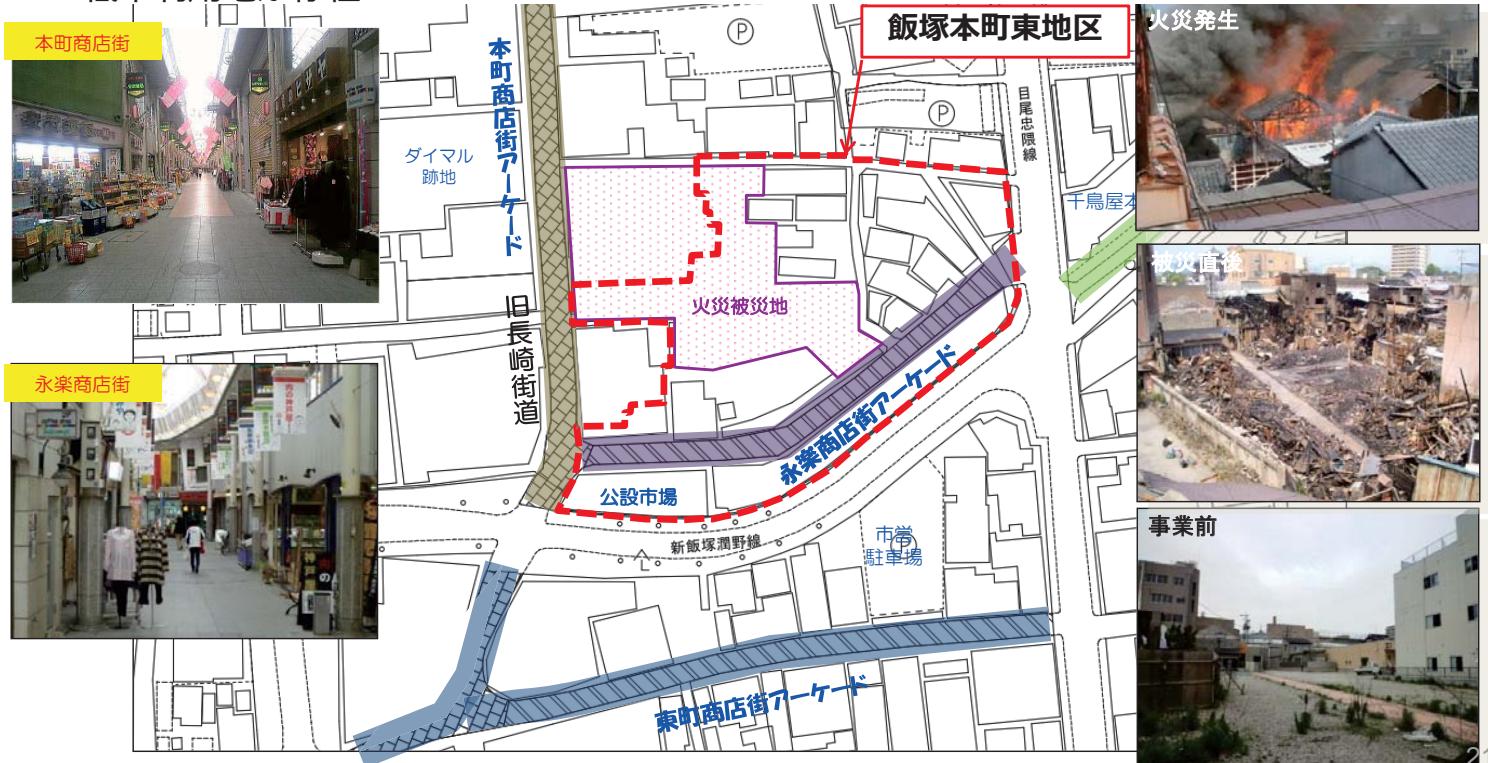


事業着手前から権利者のみなさまによる商業活性化研究会が組織化

20

## 【事例②】飯塚市（福岡県）

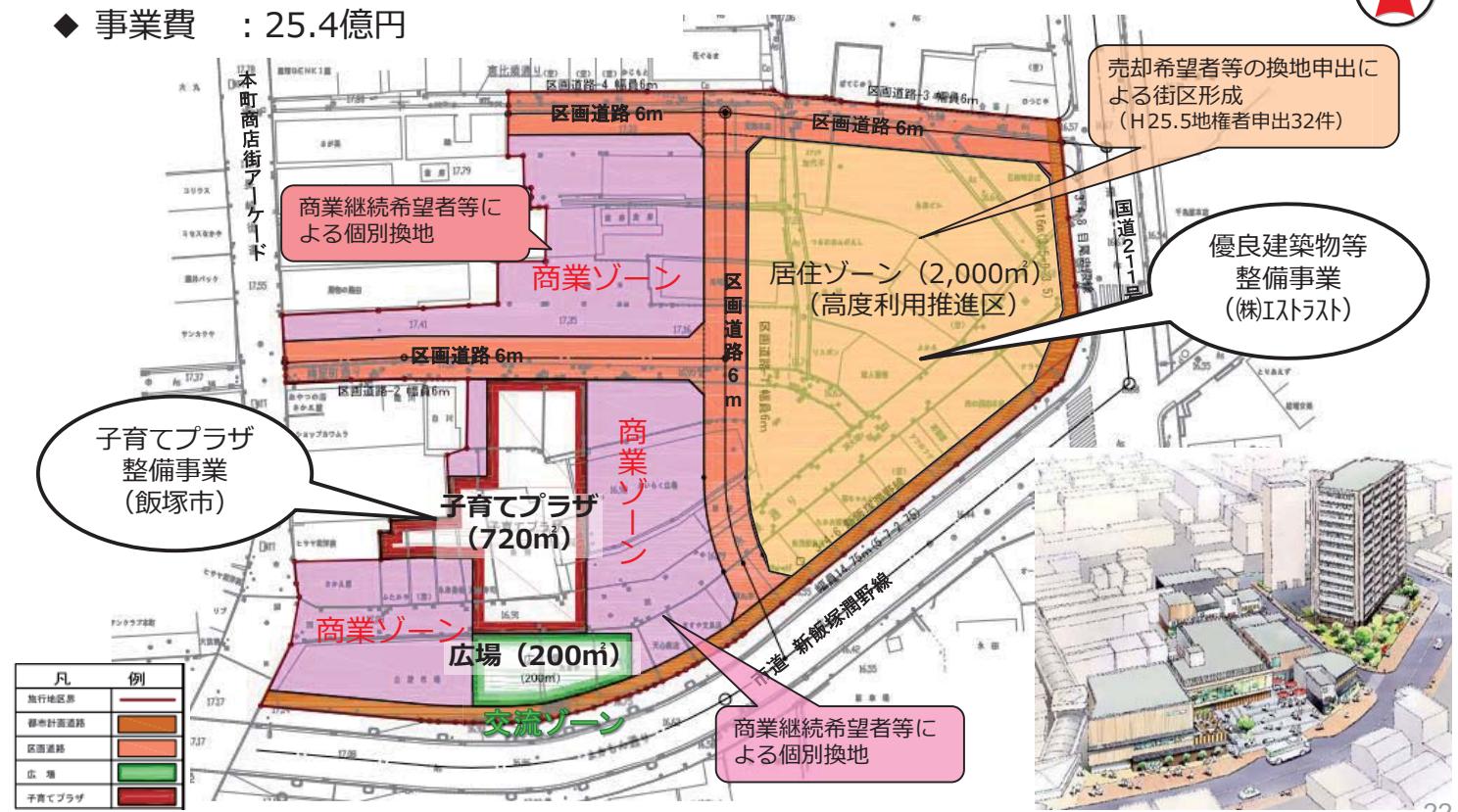
- ◆商業：地区内の「永楽町商店街」、隣接する「本町商店街」が衰退
- ◆人口：当地区周辺の居住人口が減少
- ◆狭隘道路、狭小宅地が多く存在
- ◆火災（平成20年4月）により、約44軒（約4,000m<sup>2</sup>）が被災し、約2,000m<sup>2</sup>以上の低未利用地が存在



21

## 【事例②】飯塚市（福岡県）

- ◆施 行 者：飯塚市
- ◆施 行 地 区：0.65ha
- ◆事 業 期 間：H25.3～H29.3（清算期間除）
- ◆事 業 費：25.4億円



22

## 【事例②】飯塚市（福岡県）



### 【土地区画整理事業の推進】

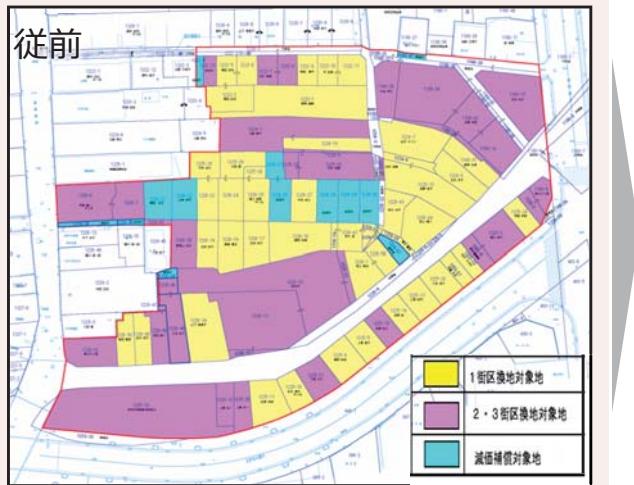


23

## 【事例②】飯塚市（福岡県）



権利者の意向を把握し、申し出換地の手法により、居住ゾーンへ換地



**【居住ゾーン】**  
マンション事業者へ土地売却又は  
建物床との等価交換（32件）



**【商業ゾーン】**  
商業継続意向の地権者への換地  
(16件)  
※市及び子育てプラザへ土地売却含む



24

## 【事例②】飯塚市（福岡県）

### 優良建築物等整備事業

地区概要		建物概要		経緯	
事業名称	飯塚本町東地区優良建築物等整備事業	構造/階数	鉄筋コンクリート造14階建て	H 24.5	飯塚本町東地区優良建築物等整備事業推進協議会設置
施行者	(株)エストラスト	敷地面積	2018m <sup>2</sup>	H 24.12	都市計画決定（土地区画整理事業、高度利用地区）
施行面積	3,120m <sup>2</sup> （道路含む）	建築面積	683m <sup>2</sup>	H 25.4~5	高度利用推進区への申出換地
用途地域	商業地域	延床面積	7,275m <sup>2</sup>	H 25.7~9	優良建築物等整備事業施行者の募集
その他地域等	高度利用地区・準防火地域	建蔽率	34%	H 25.10	優良建築物等整備事業施行者の決定（株)エストラスト)
指定建蔽率	80%（高度利用地区60%）	容積率	280%	H 25.12	仮換地指定（土地区画整理事業全域）
指定容積率	400%（高度利用地区450%）	住宅計画	65戸	H 26.2~8	從前権利者との土地売買契約等の締結
現況等		資金計画		H 26.4~12	基本設計・実施設計、地盤調査
地権者数	31名	事業費	1,776千円	H 27.3~	マンション建設工事着手
うち転出	28名	うち補助金	285千円	H 27.4~	マンション販売開始
敷地(画地)数	32筆		(優良再開発型・共同化タイプ)	H 28.12	マンション床の引渡し・入居開始



整備状況

## 【事例②】飯塚市（福岡県）

### 子育てプラザ整備事業

事業名称	子育てプラザ整備事業
施行者	飯塚市
建物概要	
構造/階数	鉄骨造 2階建て
敷地面積	725m <sup>2</sup>
建築面積	571m <sup>2</sup>
延床面積	861m <sup>2</sup>
建蔽率	79%
容積率	119%
施設内容	プレイルーム、親子サロン、授乳室、駐車場等
事業費	約300百万円



南側（広場）



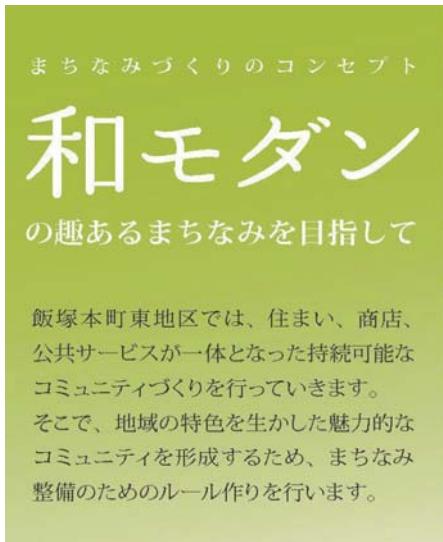
北側（区画道路）



施設内

## 【事例②】飯塚市（福岡県）

### 景観形成（商業ゾーン）



### 基盤整備におけるまちなみ形成

道路・広場等の公共施設は、まちのイメージに大きな影響をもたらします。飯塚本町東地区では、歩道や広場の舗装材、街灯やサイン、子育てプラザの建物外観を工夫することで、基盤整備として、和モダンのイメージを取り組んでいきます。

**子育てプラザの建物外観**

- ・シンブルで和を感じさせる外壁材の使用
- ・シンプルな外観など

**区画道路**

- ・コンセプトに合わせたカラー舗装
- ・歩行者優先とし、回遊性を持たせる

**広場**

- ・洗い出し平板等、趣を感じさせる舗装材の使用など

**街灯やサインなど**

- ・シンプルなデザインなど

### ルールによるまちなみづくり

恵比須通りのイメージ

和の少ないシンプルな窓  
窓を格子で囲い、シンプルな外観に

和を感じさせる樹木のプランター  
まちなみを演出する統一したエクステリアライト

橋屋町通りのイメージ

和の素材  
和モダンな素材  
店舗による和の演出とまちなみの調和  
箱形や緩やかなモダンな屋根

アーバン化  
和モダンな素材  
街並みにあった広告で、懐かしいを演出  
看板デザインの統一

広場のイメージ

公園市場  
子育てプラザ  
シンプルで和を感じさせる外壁材の使用  
子育てプラザ

(注意)絵はイメージであり、実際の計画とは異なります。

27

## 【事例③】藤枝市（静岡県）

### ■ 藤枝市の概要



静岡市の西約20km  
浜松市の東約50km



元祖「サッカーのまち藤枝」を一層全国にアピールするため、サッカーを活かしたまちづくりを推進



- 面積 **194.03 km<sup>2</sup>**
- 人口 **約14万6千人** (2017年10月末時点)
- 商圏 **4市2町 (商圏人口約48万人)**
- 歴史 **東海道五十三次 22番目の宿場町**

28

## 【事例③】藤枝市（静岡県）

### 課題

- 郊外への大型店の立地などによる、中心市街地の衰退
- 街なかの暮らしを支える機能が不十分
- 中心市街地の公有地が活用されていない

### URの取り組み

- 公平・中立の立場を活かし、コーディネーターとして開発事業者コンペ実施を支援し、民間事業者による公益施設を誘導
- 藤枝市の市街地総合再生計画の策定支援協力
- 再開発事業の組合をURが支援し街なか居住中核サービス拠点を形成する再開発事業を推進

市有地を活用した  
賑わい施設の誘導

民間事業者コンペの  
実施支援



市立病院跡地への  
賑わい施設の誘導

民間事業者コンペの  
実施支援



駅前低未利用地の  
有効利用

組合施行市街地再開発  
事業の事務局支援を受託



## 【事例③】藤枝市（静岡県）

### 藤枝駅周辺におけるUR支援の取組

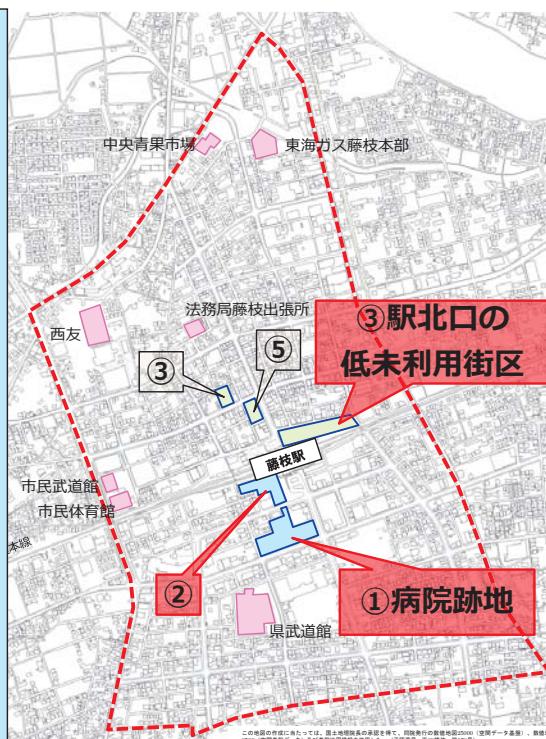
#### ●市有地の有効活用

##### ① BiVi藤枝

市立図書館、シネコン、商業等



##### ② オーレ藤枝



中心市街地活性化基本計画  
第1期：H20～H24年度  
第2期：H25～H29年度

●低未利用な土地建物の更新等による公共施設・住宅等の整備

##### ④ 駅前一丁目8街区 市街地再開発事業

従前の様子



③文化センターのリニューアル  
⑤駅前一丁目6街区  
市街地再開発事業

## 【事例③】藤枝市（静岡県）

### B i V i 藤枝の公民連携スキームの経緯

- 平成 7年 旧市立病院移転（市及び市土地開発公社で土地取得）
- 平成18年 市有地の土地活用に関する基本方針策定

#### ■市の方針

民間活用を図りながら文化・学習機能を整備  
民間事業者・開発計画募集のため提案競技実施

#### ■URのコーディネート

- 開発事例検討（立地可能な施設のないよう、規模等の検討）
- モデル計画検討（民間事業者が進出可能な事業の組立ての検討）
- 建設条件案の作成（事業者選定手続き等の支援）
- 提案計画等の評価作業支援
- 優先交渉権者との計画設計協議支援

#### ■平成18年 9月 事業提案競技募集要項公表 ⇒ 平成18年1月 1社応募

市有地に事業用定期借地権を設定（20年間）。市は公共施設床（図書館）を賃貸

#### ■平成19年 2月 審査委員会開催（計2回）、審査結果答申 ■平成19年 3月 最優秀提案者と基本協定締結 ■平成19年10月 事業者と事業契約締結 ■平成20年 3月 着工 ■平成21年 2月 オープン

事業用借地権設定契約締結（20年間。再設定10～20年間）、建物賃貸借（公共施設）契約締結

31

## 【事例③】藤枝市（静岡県）

#### ■事業スキーム



地代・税収により、  
市単独整備の場合の  
1/2の財政支出で  
図書館設置が実現

#### ■事業の内容



- 敷地面積：1.1ha
- 施行期間：H18～H20
- 施行者：大和リース（株）
- 全体事業費：40億円
- 公益施設：市立図書館（面積3,300m<sup>2</sup> 蔵書30万冊）

- 土地の貸付内容  
形態：事業用借地権設定  
期間：20年間 ※期間終了後再設定可（10年以上20年以下）
- 公益施設の借受内容  
形態：建物賃貸借  
期間：20年間 ※21年目以降は無償で借受

複合施設整備により、  
街なかへの来街者数が増加  
図書館の年間利用者数  
：約43万人（H23実績）  
(目標値 26万人)

#### ◆施設内容

- [商業棟] 鉄骨造5階建 延床面積：20,000m<sup>2</sup>  
1～2階：商業店舗（21店舗：飲食、衣料、書籍、スーパー等）  
3階：藤枝市立駅南図書館  
4～5階：シネマコンプレックス（7スクリーン）
- [駐車場棟] 鉄骨造5層6段（470台収容） 延床面積：12,000m<sup>2</sup>



32

## ■福山市の概要



まちのシンボル「福山城」

広島駅から新幹線で約30分

- 面積 194.03 km<sup>2</sup>
- 人口 約46万9千人（2018年3月末時点）
- 歴史 福山城の城下町として発展

出典:福山市ホームページ



ばら公園で毎年行われる福山ばら祭り

33

## 【事例④】福山市（広島県）



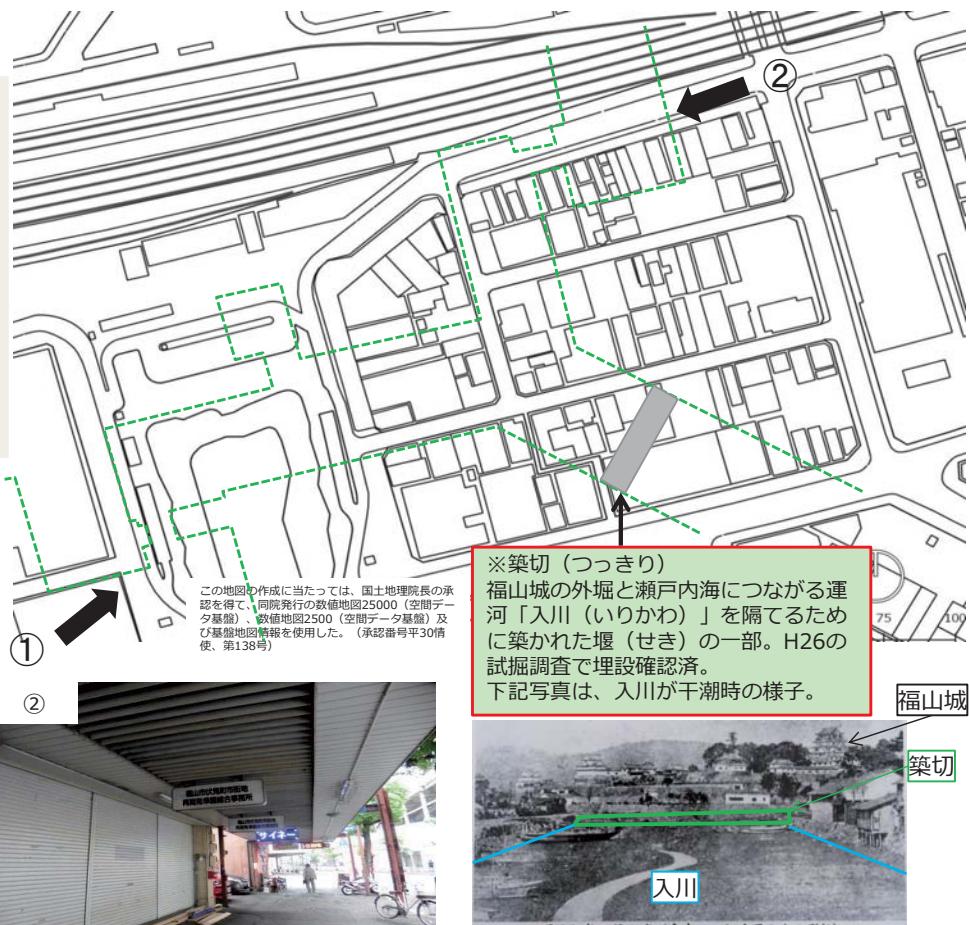
34

## 【事例④】福山市（広島県）

### ■地区の現状と課題

#### <現状>

- ・店舗、住宅、青空駐車場が混在
- ・長年の再開発検討のため、建物更新が進んでいない
- ・地区周辺に空き店舗が目立ち、アーケードも老朽化
- ・駅前の広場空間が不足
- ・地区南側に築切※遺構が埋設

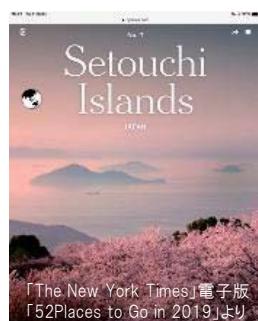


35

## 【事例④】福山市（広島県）

### ■リノベーションの動き

- 福山（駅）が瀬戸内の島ツアーオルの入り口（尾道、鞆の浦、笠岡など）になることを着目
- 伏見町全体を宿と見立てて、リノベーション物件に飲食店舗やゲストハウスを組み込む（まちやど）
- AREA INN FUSHIMICHO（フロント機能、飲食+ゲストハウス）がH30.12オープン

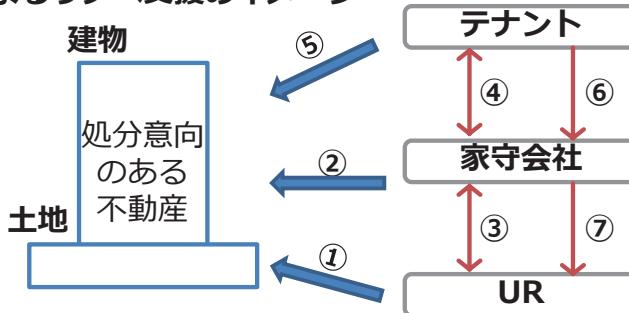


36

## 【事例④】福山市（広島県）

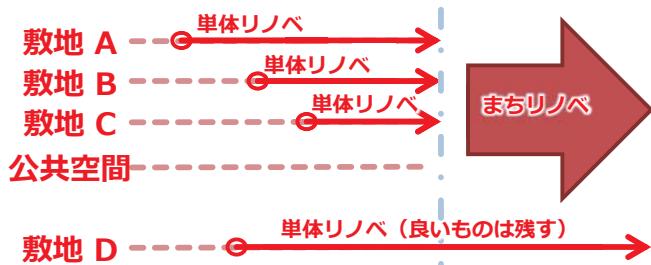
### ■今後の展開イメージ

#### ○ URによるリノベ支援のイメージ



- ① URが底地取得
- ② 同時に家守会社が建物取得  
リノベーション工事を実施
- ③ 一時使用賃貸借契約を締結
- ④ 一時使用賃貸借契約を締結
- ⑤ リノベーション事業を実施
- ⑥ 賃料を支払い
- ⑦ 地代を支払い

#### ○ 個別のリノベからまちのリノベへ



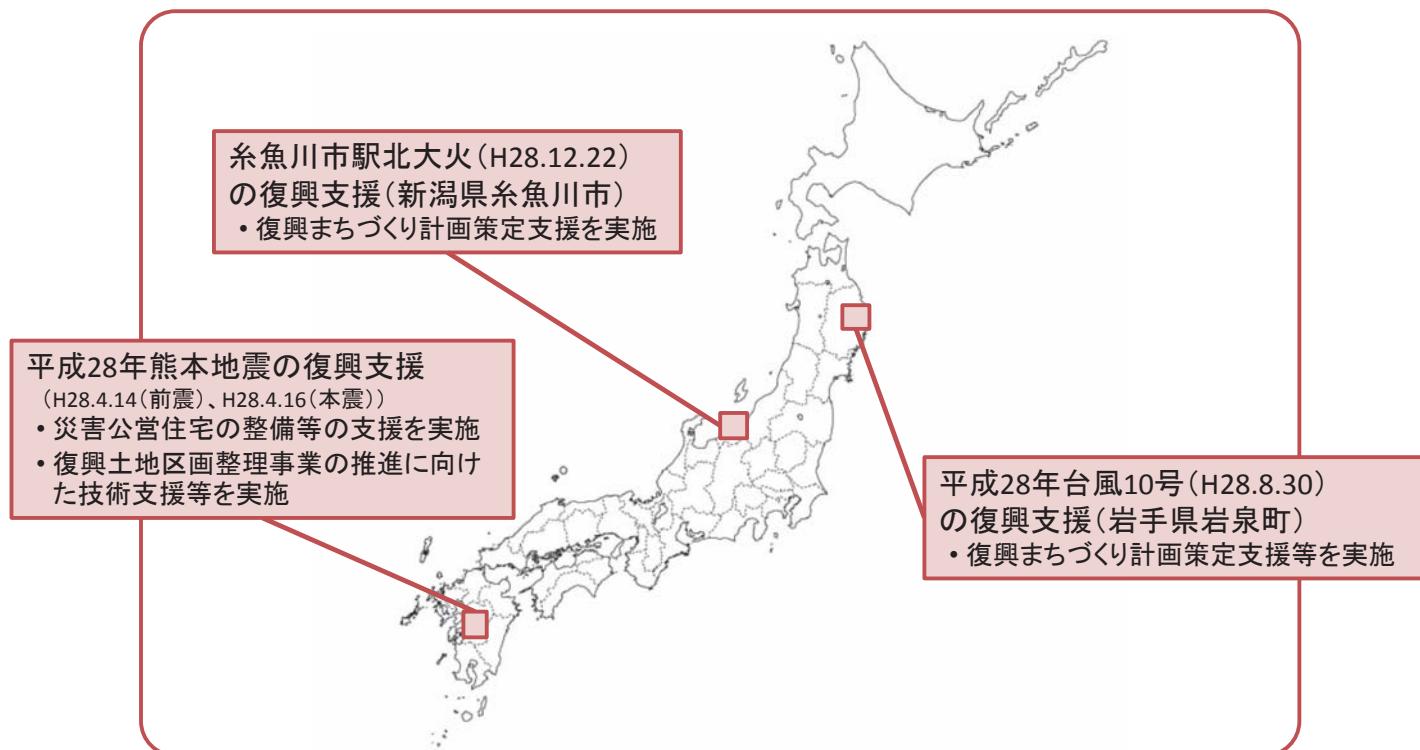
### <福山駅前再生ビジョン（福山市 平30.3）>



## 4. 災害復興支援の取組み

## ○ 平成28年度に災害が発生した熊本、岩泉、糸魚川で、災害復興支援に取組み中

国と連携し、地方公共団体の復興の取組みを支援



39

## 熊本地震（災害復興支援）

### 平成28年熊本地震の概要

	前震	本震
発生日時	平成28年4月14日21時26分	平成28年4月16日1時25分
最大震度	震度7 益城町宮園	震度7 益城町宮園、西原町小森

※気象庁震度データベースによる

人的被害（名）（※）	家屋被害（棟）（※）		
死者	233	全壊	8,671
重軽傷者	2,703	半壊	34,202

※平成29年6月19日時点  
「平成28年（2016）年熊本地震等に係る被害状況について【第244報】」及び同【第242報】（熊本県危機管理防災課）による。  
震災関連の死者、被害者、被害家屋数を含む。



### URによる復旧支援

国の要請を受け、発災直後から、被災地の復旧活動への技術的支援を実施

→延べ81名を派遣

		派遣人数	派遣期間 ※1
被災宅地危険度判定	全体マネジメント支援	16名	4/19～5/20
被災建築物応急危険度判定	全体マネジメント支援ほか※2	17名	4/19～5/2
	判定士	10名	4/21～4/29
応急仮設住宅	建設支援	34名	4/24～8/1
	コミュニティ形成支援	1名	5/26～7/31
その他技術的判断支援		3名	5/2～5/3



被災建築物応急危険度判定に係る  
全体マネジメント支援

※1) 数次にわたり派遣した場合は、第1次の初日と最終次の末日を記載

※2) URLKからの派遣3名、後方支援6名を含む

# 熊本地震（災害復興支援）



## URによる復興支援

○平成28年7月以降、災害公営住宅建設に向けた市町村の検討を国とともに支援

これまでに計4市町と災害公営住宅整備に係る基本協定を締結し、円滑な整備を支援する取組を開始。

○平成30年4月、益城町の復興市街地整備に向けた基本協定を熊本県と締結。

市町	被災状況		災害公営住宅整備予定戸数※2	状況等
	死者数※1	全半壊棟数※1		
宇城市 (うきし)	12	2,935	200	・H29.2.23付で「災害公営住宅の整備に係る基本協定」を締結 ・H29年5月以降、2団地について県及び宇城市から機構法第14条の建設要請を受諾 ・H31.2月、1団地について事業完了。
御船町 (みふねまち)	10	2,839	100	・H29.3.22付で「災害公営住宅の整備に係る基本協定」を締結 ・H29年9月、2団地について建設要請を受諾
嘉島町 (かしままち)	5	799	60	・H29.4.18付で「災害公営住宅の整備に係る基本協定」を締結 ・H29年8月以降、4団地について建設要請を受諾
益城町 (ましきまち)	44	6,259	680	・H29.10.5付で「災害公営住宅の整備に係る基本協定」を締結 ・H30年3月、4団地について建設要請を受諾 ・H30.4.9付で「益城中央被災市街地復興土地区画整理事業の推進に向けた協定」を締結

※1) 「平成28年（2016）年熊本地震等に係る被害状況について【第278報】」（熊本県危機管理防災課）による。震災関連の死者、被害者、被害家屋数を含む。

※2) 「災害公営住宅の整備戸数について」（平成30年7月20日現在）（熊本県土木部建築住宅局住宅課）による。



宇城市豊野町原地区  
(H31.2事業完了)



御船町御船一丁目地区  
(H29.6に建設要請あり)



嘉島町上島蔵園地区  
(H29.4に建設要請あり)



益城町長との災害復興公営住宅整備に  
係る基本協定調印式の様子



熊本県との復興土地区画整備事業  
の推進に向けた協定締結式の様子

41

# 新潟県糸魚川市（災害復興支援）



## 糸魚川市の概要



「地図使用承認©昭文社第56G107号」

糸魚川市は、新潟県の最西端に位置し、南は長野県、西は富山県と接しています。また、**日本の東西の境界線**フォッサマグナについては日本列島生誕の謎を秘めた世界的な学術資源となっています。

**面積** 746.24 km<sup>2</sup>

**人口** 約4万4千人（2017年11月1日時点）

**歴史**

平成17年に糸魚川市、能生町、青海町の合併により新「糸魚川市」誕生。

出典：糸魚川市HP <http://www.city.itoigawa.lg.jp/>

糸魚川市観光案内所HP <http://www.itoigawa-kanko.net/enjoy/hisuisagashi/>



被災前

加賀の井酒造



出典：糸魚川市駅北大火復興情報サイト <https://hope-itoigawa.jp/>

## 糸魚川市駅北大火の概要

※出典：糸魚川市駅北大火復興まちづくり計画  
(平成29年8月 糸魚川市)

発生日時	出火	平成28年12月22日 10時20分頃
	鎮火	平成28年12月23日 16時30分
出火場所	糸魚川市大町1丁目2番7号	
焼損棟数	147棟 (全焼120棟、半焼5棟、部分焼22棟)	
焼失面積	約40,000m <sup>2</sup> （被災エリア）	
負傷者	17名（一般2名、消防団員15名）	
被災者状況	120世帯244名	

42

## UR職員を市に派遣する等、国と連携して復興に向けた取組みを支援

- 国の要請に基づき、いち早く現場に入るとともに、平成29年2月から職員を市に派遣するなど、国と連携して復興に向けた取組みを支援
- 3月、市とURで「糸魚川市駅北復興まちづくりの推進に向けた覚書」を交換
- 市事業土地区画整理事業の推進を支援（H30年6月までに5地区全て換地処分済。）



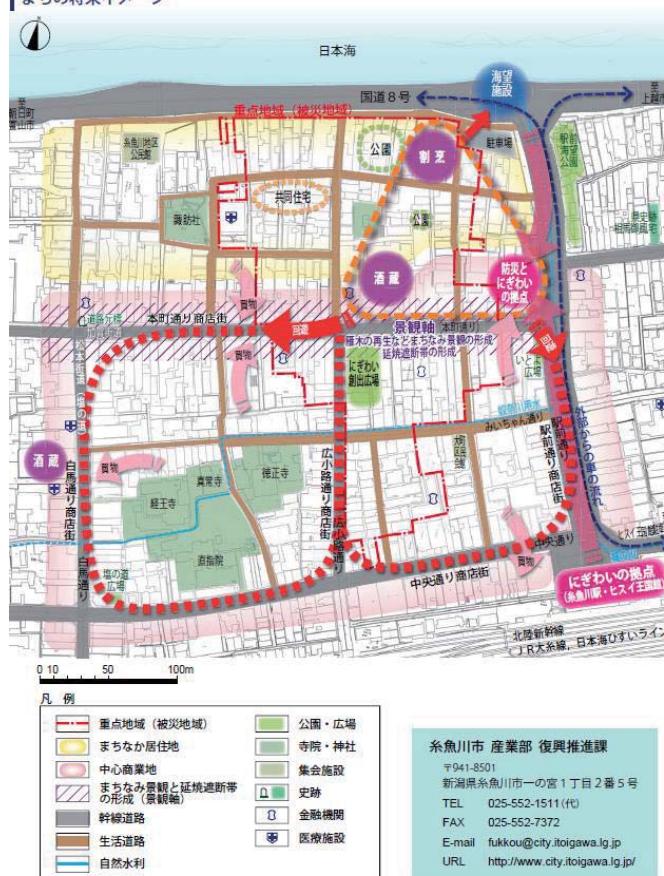
被害後の現地調査（平成29年1月）



覚書調印式の様子（平成29年3月） 43

## 新潟県糸魚川市（災害復興支援）

### 糸魚川市駅北復興まちづくり計画（平成29年8月22日公表）



### 糸魚川市駅北復興まちづくり計画

～カタイ絆でよみがえる笑顔の街道 糸魚川～



## 5. 全国の事務所所在地と連絡先

45

### ■ 全国の事務所所在地と連絡先



#### 西日本支社

都市再生業務部 まちづくり支援室

中国まちづくり支援事務所

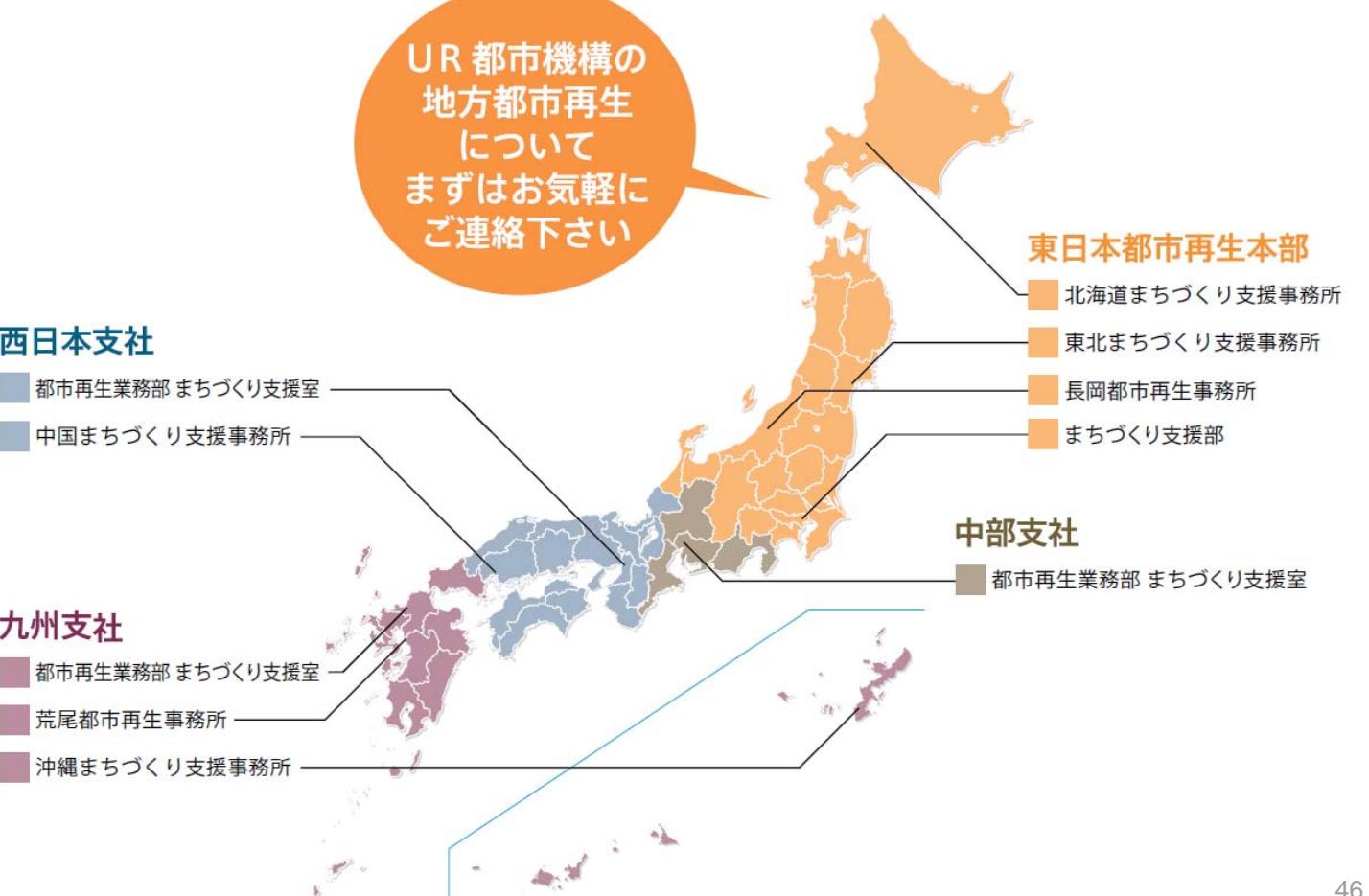
#### 九州支社

都市再生業務部 まちづくり支援室

荒尾都市再生事務所

沖縄まちづくり支援事務所

UR 都市機構の  
地方都市再生  
について  
まずはお気軽に  
ご連絡下さい



46

## 独立行政法人 都市再生機構

本社 都市再生部全国まちづくり支援室 まちづくり支援課 **TEL:045-650-0111(代)**

<https://www.ur-net.go.jp/produce/about/project03.html>

UR 地域活性化

検索



### 東日本都市再生本部

まちづくり支援部	〒163-1313 東京都新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー13階・15階	TEL. 03-5323-0498
北海道まちづくり支援事務所	〒060-0003 北海道札幌市中央区北三条西3-1-44 ヒューリック札幌ビル5階	TEL. 011-223-3691
東北まちづくり支援事務所	〒983-0852 宮城県仙台市宮城野区榴岡4-6-1 東武仙台第1ビル7階	TEL. 022-355-4598
長岡都市再生事務所	〒940-0065 新潟県長岡市東坂之上町2-5-11 長岡STビル3階	TEL. 0258-89-5788

### 中部支社

都市再生業務部 まちづくり支援室	〒460-8484 愛知県名古屋市中区錦3-5-27 錦中央ビル	TEL. 052-968-3231
------------------	----------------------------------	-------------------

### 西日本支社

都市再生業務部 まちづくり支援室	〒536-8550 大阪府大阪市城東区森之宮1-6-85	TEL. 06-6969-9828
中国まちづくり支援事務所	〒732-0053 広島県広島市東区若草町12-1 アクティプインターナシティ広島オフィス棟9階	TEL. 082-568-8951

### 九州支社

都市再生業務部 まちづくり支援室	〒810-8610 福岡県福岡市中央区長浜2-2-4	TEL. 092-722-1179
荒尾都市再生事務所	〒864-0054 熊本県荒尾市大正町1-2-3 高森ビル2階	TEL. 096-864-6000
沖縄まちづくり支援事務所	〒900-0006 沖縄県那覇市おもろまち1-3-31 那覇新都心メディアビル東棟9階	TEL. 098-869-3192