

# UR都市機構の再開発のあゆみ

独立行政法人都市再生機構  
都市再生部事業管理第1課

## 1. はじめに

独立行政法人都市再生機構（以下「UR」）は、「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」することを使命に、人口減少・少子高齢化、頻発する大規模災害、環境問題など重要な社会問題にも積極的に向き合い、国の政策実施機関として地方公共団体や民間事業者と連携しながら業務を推進しております。

このうち、都市再生は、「民間事業者が行う都市再生事業の支援」「地方公共団体のまちづくりを支援・補完」することを役割として担っているところであり、これまで多くの地区で事業化検討、事業推進の支援を行ってまいりました。

その中でも市街地再開発事業については前身の日本住宅公団時代から長年にわたって取り組んできており、個人施行を含め、施行者としては平成31年3月末までに56地区着手し、そのうち50地区が事業完了しています。

表1 市街地再開発の事業完了・事業中地区  
(第一種のみ)

| 施行者    | 完了地区数   | 事業中地区数<br>(都市計画決定済) |
|--------|---------|---------------------|
| 地方公共団体 | 114     | 4                   |
| 住宅供給公社 | 11      | 0                   |
| 再開発会社  | 8       | 7                   |
| UR都市機構 | 46      | 2                   |
| 個人     | 155 (4) | 23 (4)              |
| 組合     | 574     | 119                 |

市街地再開発6月号より（H31.3.31時点）

※括弧書きは個人施行のうち、URが（代表）施行者、共同施行者での実施地区数

ここではURの再開発事業の変遷とこれまで施行してきた地区から代表的な地区について紹介します。

## 2. URにおける再開発事業の変遷

### (1) 日本住宅公団における再開発事業

日本住宅公団（昭和30年発足）はその発足当初から、一般市街地住宅制度等によって再開発に取り組んできましたが、昭和44年に制定された都市再開発法において、公団も市街地再開発事業の施行者として位置づけられ、住宅の建設と併せて行う再開発事業を施行することが可能となりました。これに基づいて昭和48年には立花一丁目地区（東京都墨田区）に着手し、住宅・都市整備公団に移行するまでの間に9地区において施行しています。

また、施行者となるだけでなく、組合施行の再開発事業の参加組合員となって保留床住宅を取得する事業も、昭和54年完成の静岡中町地区（静岡県静岡市）を皮切りに、複数地区で事業に参画しています。

### (2) 住宅・都市整備公団における再開発事業

昭和56年に住宅・都市整備公団へと移行した際に、新たに都市整備が公団の事業目的として付与され、これに伴い特定再開発事業が導入されます。特定再開発事業とは、それまでの公団の再



写真：立川基地跡地関連地区ファーレ立川

開発事業が、住宅の建設と併せて行うこととなっていたのに対し、都市機能更新そのものを目的として行う市街地再開発事業であり、立川基地跡地関連地区<ファーレ立川>（東京都立川市）、西新宿六丁目東地区<新宿アイランド>（東京都新宿区）、などが代表的な地区となります。

### (3) 都市基盤整備公団における再開発事業

平成9年に閣議決定された「特殊法人等の整理合理化について」に基づき、平成11年に住宅・都市整備公団を廃止し都市基盤整備公団（以下都市公団）が設立されました。その具体的改革の方向として「住宅・宅地の大量供給」から「都市の基盤整備」への転換を図ることとされ、大都市圏における業務核都市の整備や根幹的な公共施設の整備などを目的とした再開発事業等を実施していくこととなりました。

また、民間事業者、地方公共団体との適切な役割分担を図るという趣旨で、都市公団における再開発事業は、大規模な基盤整備を伴うものや権利関係が複雑しているものなど地方公共団体や民間のみでは実施が困難なものについて実施することが基本とされました。

さらに、組合施行再開発事業等に対する参加組合員等としての参加については、それまでは住宅建設の一環として実施していましたが、都市公団では、民間再開発事業等を支援するという観点での参画が、法律上の業務として明確に位置づけら



写真：市川駅南口地区

れました。参画方法についても、従来の参加組合員方式に加え、公共団体施行における特定事業参加者としての参画（市川駅南口地区；千葉県市川市）、特定建築者としての参画（六甲道駅南地区；神戸市、川口一丁目1番地区；埼玉県川口市）が加わりました。

### (4) 再開発事業による震災復興事業

平成7年1月17日に発生した阪神・淡路大震災により甚大な被害を受けた地区の復興を図るため、平成7年4月「震災復興事業本部」を設置。全社をあげて安全で快適なまちづくりを目指し住宅建設事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業等を推進しました。

市街地再開発事業としては、公団施行として西宮北口駅北東地区（兵庫県西宮市）、J R住吉駅東地区（兵庫県神戸市）、J R尼崎駅北第二地区（兵庫県尼崎市）、売布神社駅前地区（兵庫県宝塚市）、及び仁川駅前地区（兵庫県宝塚市）の5地区を整備し、また新開地六丁目東地区（神戸市）や新長田駅南地区など5地区9工区で、組合施行や公共団体施行の再開発事業に公団が参画し、保留床住宅を取得することによって事業を支援しています。



写真：西宮北口駅北東地区

### (5) U R 都市機構における再開発事業

U R 都市機構は公団時代から、都市再生に資する事業を積み重ねながらノウハウを蓄積してきました。平成16年にU R 都市機構が発足し、「都市再生に民間活力を誘導する」ことに軸足を置くことになったことから、これまでのノウハウを活用

しつつ、民間とのパートナーシップのもと都市再生事業を進めています。また、UR都市機構は地域振興整備公団（地域公団）の地方都市開発整備部門と統合して設立されたため、都心部だけでなく、地方都市の中心市街地活性化もUR都市機構の大きな目的の一つとなっており、地方都市においても市街地再開発事業の施行権能が付与されています。

平成19年12月に「独立行政法人整理合理化計画」が閣議決定され、UR都市機構の行う都市再生事業は「公の政策目的に資するものに限定する」ことが求められました。これを受け、UR都市機構は平成20年3月に都市再生事業実施に係る基準の策定を行いました。

この基準の中で、以下の4本柱を定め、これらを重点的に取り組んでいくこととしました。

- ・都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）に基づき設置された都市再生本部が決定した都市再生プロジェクト等の国家的プロジェクトとして実施される事業。
- ・社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換に資するものとして、大規模工場跡地等の低未利用地の土地利用転換による都市機能の高度化や既成市街地における生活、交流、経済拠点の形成を図る事業。
- ・中心市街地活性化等の地域活性化に資するものとして、地方都市等の中心市街地における賑わい創出やまちなか居住の推進等を図る事業。
- ・防災性向上や環境改善による国民が安全で安心して暮らせるまちづくりに資するものとして、防災対策の推進や良好な住宅市街地の形成が必要な区域において、防災上危険な建築物の建替促進による耐震・不燃化の促進や避難場所・避難路等の市街地環境の整備改善を図る事業

以下に4本柱ごとに市街地再開発事業で取り組んできた地区を紹介します。

#### ① 都市再生プロジェクト

内閣官房都市再生本部が決定した都市再生プロジェクト等の国家的プロジェクトとして実施される事業の中で、霞が関三丁目南地区や大手町地区でURが関与し、事業を推進しました。

霞が関三丁目南地区では平成13年に都市再生プロジェクトが決定（第一次決定）され、官庁施設（文

部科学省、会計検査院）のPFI手法による建替えと、これら官庁施設を含む街区全体の再開発をURによる個人施行で実施しました（[地区事例\(1\)参照](#)）。

また、大手町地区では平成15年に都市再生プロジェクトが決定（第5次決定）され、大手町合同庁舎第1号館・2号館跡地を活用した段階的かつ連続的な建て替えにより、にぎわいのある国際的なビジネス拠点としての再生を目指す（連鎖型都市再生）方向性が明確となりました。

連鎖型都市再生を実現するため、建替え後の土地にスムーズに地権者の権利を移動させることが鍵となることから、インフラの再編・整備を含む土地区画整理事業によりこの権利の移動を行うこととし、この区画整理事業はUR都市機構が行っています。

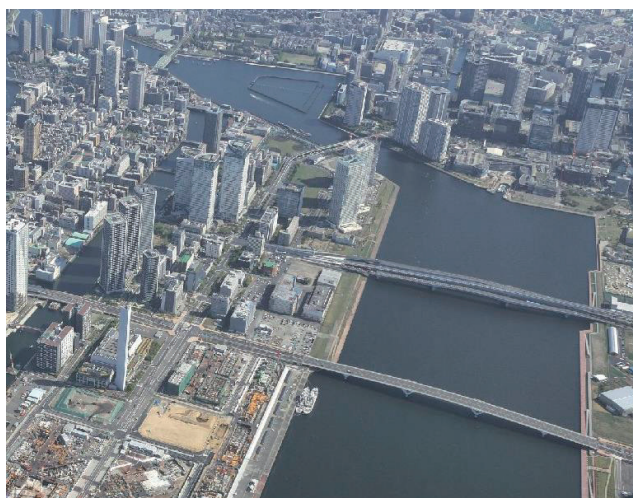
さらに連鎖型都市再生の二次開発では地権者に公的機関が複数いたことから、公平・中立的な立場でURが施行者として事業を行いました。（[地区事例\(2\)参照](#)）



上図：虎ノ門二丁目地区完成イメージ

現在、虎ノ門エリアでは虎ノ門二丁目地区で再開発の施行者として整備を進めているほか、民間の再開発支援として土地の先行取得による買い支え、再開発事業と一体となって関連公共施設整備として虎ノ門新駅の整備を行っております。個々の整備だけでなく、面的な整備・支援に取り組んでおります。

## ② 社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換



写真：晴海地区（従後）

都市構造の転換として、これまで取り組んできた地区としては川崎駅西口地区＜ミュージア川崎＞（神奈川県川崎市、[地区事例\(3\)参照](#)）や中央区臨海地区（晴海・勝どき）が挙げられます。



写真：勝どき駅前地区（従後）

晴海地区は昭和初期に埋立てにより整備され、永らく港湾物流の拠点としての機能を果たしてきました。社会経済情勢の変化に伴い、これらの施

設の移転・再配置等により土地利用転換が求められ、職住近接の都市型居住のまちの形成を目指し開発が進められています。

この晴海地区や大川端地区、勝どき地区も含めた中央区臨海部のまちづくりにおいて、UR都市機構は東京都や中央区と連携して計画を策定し、街全体の計画と各事業の関連性を大切にしながら総合的な地区整備を進めています。

再開発事業としては晴海一丁目東地区（晴海アイランドトリトンスクエア、[地区事例\(4\)参照](#)）において、平成13年に西地区の組合施行と一体的に事業を実施、平成23年に勝どき駅前地区、平成29年に晴海三丁目西地区においてもUR都市機構による施行（以下UR施行という。）の事業を行ってまいりました。また、月島駅前地区では組合施行の事業に参加組合員として参画し、勝どき6丁目地区では再開発会社施行の事業に特定事業参加者として参画しています。

## ③ 中心市街地活性化

中心市街地活性化の事業として、地域公団時代に施行者として沖縄県沖縄市の中の町A地区と鹿児島県鹿屋市の北田大手町地区（[地区事例\(5\)参照](#)）の2地区の事業に着手しており、それらの事業はUR都市機構に引き継がれました。



写真：中の町A地区（従後）

UR都市機構の地方都市における市街地再開発事業はこの2地区のように自らが施行者となって事業を推進するものの他に、他者施行の市街地再開発事業を支援する取り組みも行っています。

勝田駅東口地区（茨城県ひたちなか市）では、ひたちなか市施行の事業において、UR都市機構

のマンパワーと、これまでの市街地再開発事業の経験を活用し、施行业務の一部を市から受託し市施行事業を支援しました。

また、組合施行で事業を行った防府駅でんじんぐち地区においては、組合事務局にUR都市機構職員が常駐し、初動期から事業実施段階までトータルにコーディネートを行いました。



写真：勝田駅東口地区（従後）

現在では長岡市の大手通坂之上町地区においてコンパクトシティ実現による地域活性化を目指すため、URは土地の先行取得による事業化の支援、事業スキームの構築、施行者として施設建築物の整備を行っています。



上図：大手通坂之上町地区完成イメージ

#### ④ 防災性向上や環境改善による安全・安心なまちづくり

##### ・密集市街地の改善

密集市街地については地震、火災等の災害に対する安全性が確保されておらず、居住環境も劣悪な場所が多いため、密集市街地の整備改善はUR都市機構が取り組む施策分野の一つとして位置づけられています。

密集市街地におけるUR都市機構の事業支援メ

ニューは様々ですが、UR施行の市街地再開発事業によっても密集市街地の整備改善を行っています。曳舟駅前地区では密集市街地改善の手法として市街地再開発事業で施行しています（[地区事例\(6\)参照](#)）。

また、京島三丁目地区については行政が行う住宅市街地整備事業と連携して、防災街区整備事業を施行し、老朽化した木造建築物を耐火建築物へと建替えを行っています。



写真：京島三丁目地区（従後）

##### ・団地建替えと併せた総合的なまちづくり

戦後の住宅不足に対応し、日本住宅公団時代に建設された団地の多くが住宅の規模や間取り、設備水準等が老朽化、陳腐化し都市のストックとしての機能が十分に果たせない状況にあるため、再生が必要と判断される団地については順次建替えを行っています。

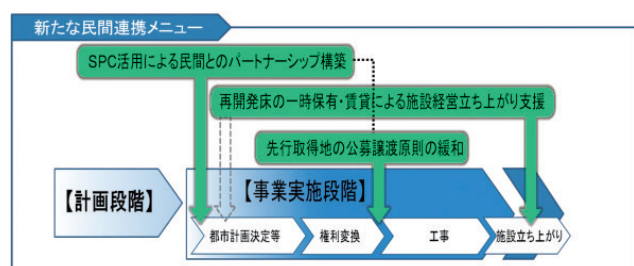
前述の晴海一丁目東地区や芦花公園駅南口地区（東京都世田谷区）、上福岡駅西口駅前地区（埼玉県ふじみ野市、[地区事例\(7\)参照](#)）、池下地区（愛知県名古屋市）などは、UR賃貸住宅の建替えを、UR施行の市街地再開発事業により行い、隣接する民有地と一体的なまちづくりを行っています。



写真：芦花公園南地区（従後）

### 3. 再開発事業の新たな支援メニュー

昭和44年の都市再開発法制定後、住宅地整備と併せて再開発を行ってきましたが、近年では施行者や参加組合員等の参画以外だけでなく、新たな再開発事業の支援を行えるようになっております。平成25年に大規模プロジェクト等において、プロジェクトの確実性を高めるため、事業初動期段階の支援だけでなく、SPCへの共同出資、事業参画、施設の立ち上がり時の支援、事業完遂支援までの支援ニーズへ対応などの新たな民間連携による支援が行えるようになりました。



上図：新たな民間連携メニュー

東京駅前の八重洲地区では組合で行っている3つの再開発事業で整備される施設建築物の地下にバスターミナル床が整備されますが、URはそのバスターミナル床の保有と運営管理を立上り支援として、役割を担っています。



上図：八重洲バスターミナル完成イメージ

## 4. 地区事例

### (1) 大手町連鎖型再開発事業

当地区は、日本を代表するビジネス街として日本経済の中核的役割を担っています。

近年は多くの建物が更新時期を迎えるものの、大規模な情報システムを備えた24時間稼働型の企業が多く、業務の連続性の観点から仮移転が困難であり、建替えが進まない状況でした。

こうした中、国の合同庁舎移転に伴う大規模空間地を活用し、老朽化したオフィスを段階的かつ連続的に建替える「連鎖型再開発」による国際ビジネス拠点の再構築が、都市再生プロジェクト（第5次）に決定し、官民を挙げた取り組みが推進されることとなりました。

現在、第3次再開発事業までが完了し、第4次再開発が進められています。

#### ○連鎖型再開発スキームの概要

##### (1) 合同庁舎跡地の取得・保有

都市基盤整備公団（現：独立行政法人都市再生機構、以下「公団」）が取得、まちづくり会社と共同保有し、連鎖型再開発の種地に活用して、事業全体の下支えを行います。

##### (2) 土地地区画整理事業の施行

公団施行の土地地区画整理事業により、建替え希望者を種地に集約換地し、公団とまちづくり会社は建替え希望者の従前土地に換地を受け、新たな種地として活用します。

また、併せて公共施設整備を実施します。

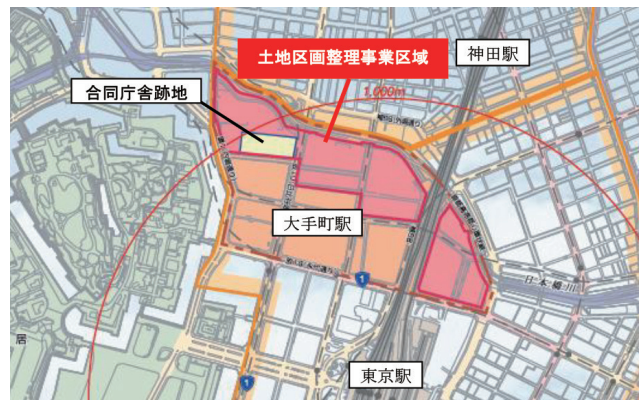
##### (3) 市街地再開発事業の実施

建替え希望者は、集約換地を受けた土地において、土地地区画整理事業との一体的施行による市街地再開発事業により新たなビルを建設し、竣工後に業務中断することなく、従前建物から移転します。

上記(2)(3)を繰り返し実施し、連鎖的に再開発が推進されていきます。

#### ○土地地区画整理事業の概要

|      |                              |
|------|------------------------------|
| 地区面積 | 約17.4ha                      |
| 施行者  | 都市基盤整備公団<br>（現：独立行政法人都市再生機構） |
| 事業期間 | 平成18～令和10年度（予定）              |



区域図

#### ○市街地再開発事業の概要

##### <第1次再開発>

|      |                |
|------|----------------|
| 地区名称 | 大手町一丁目         |
| 地区面積 | 約1.3ha         |
| 施行者  | (有)大手町開発（個人施行） |
| 事業期間 | 平成18～平成25年度    |

##### <第2次再開発>

|      |                            |
|------|----------------------------|
| 地区名称 | 大手町一丁目第2                   |
| 地区面積 | 約1.4ha                     |
| 施行者  | 独立行政法人都市再生機構・三菱地所(株)（個人施行） |
| 事業期間 | 平成20～平成28年度                |

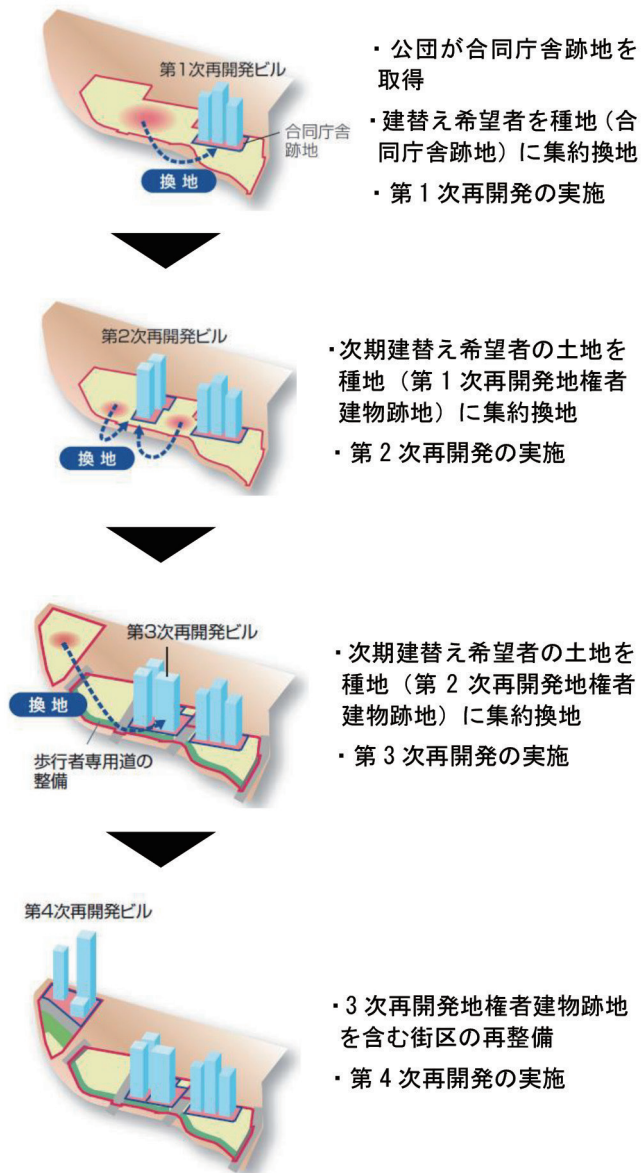
##### <第3次再開発>

|      |               |
|------|---------------|
| 地区名称 | 大手町一丁目第3      |
| 地区面積 | 約1.1ha        |
| 施行者  | 三菱地所(株)（個人施行） |
| 事業期間 | 平成25～平成29年度   |

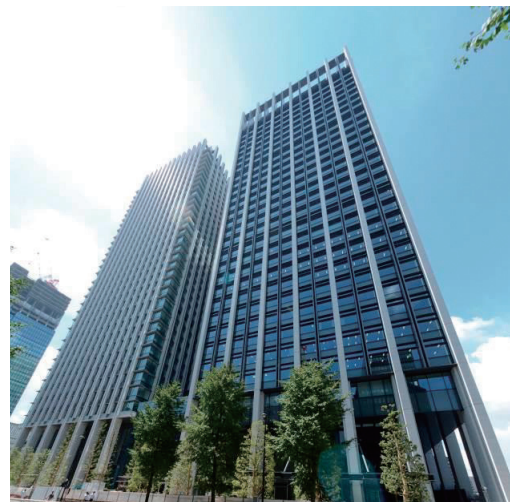
##### <第4次再開発>

|      |                 |
|------|-----------------|
| 地区名称 | 大手町二丁目常盤橋       |
| 地区面積 | 約3.1ha          |
| 施行者  | 三菱地所(株)（個人施行）   |
| 事業期間 | 平成28～令和10年度（予定） |

## ○連鎖型再開発のイメージ



写真：第1次再開発ビル



写真：第2次再開発ビル



写真：全景



写真：第3次再開発ビル

## (2) 霞が関三丁目南地区<霞が関コモンゲート>

当地区は、中央官庁が集積する霞が関南端にあり、地区内には文部科学省、会計検査院などの官庁施設と民間ビルが立地していましたが、いずれの建物も老朽化が進み、建て替えの必要性が高まっていました。

本事業では、国の中央官庁（文部科学省、会計検査院）の建替えとあわせて、隣接する民間ビルを再開発事業により一体的に建て替えを行いました。その際、中央官庁の施設整備としては初めてPFI事業（BTO方式）を導入した地区です。

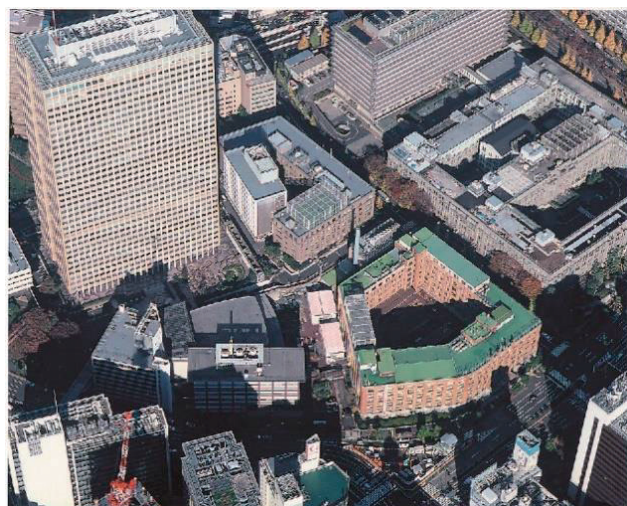
国としては初めて、国の官庁施設が民間施設と合築となる等、官民共同の都市再生モデルとなりました。

### ○概要

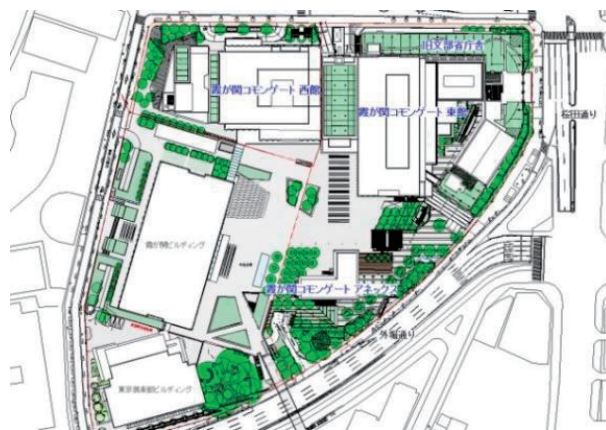
|       |                         |
|-------|-------------------------|
| 地区面積  | 3.06ha                  |
| 施行者   | 独立行政法人都市再生機構<br>(個人施行)  |
| 従前権利者 | 17名（うち借家権者13名）          |
| 延床面積  | 251,033m <sup>2</sup>   |
| 主な用途  | 庁舎施設、事務所、会議室、店舗、<br>駐車場 |

### ○主な経緯

- ・平成16年 3 月      都市計画決定
- ・平成16年 6 月      事業計画認可
- ・平成16年12月      権利変換計画認可
- ・平成17年 1 月      工事着工
- ・平成19年 9 月      竣工



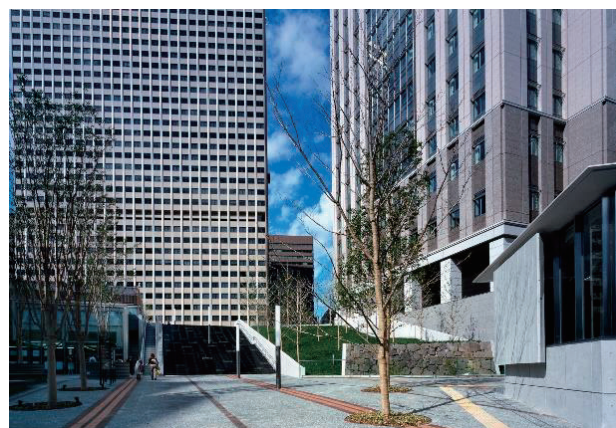
写真：従前の土地利用状況



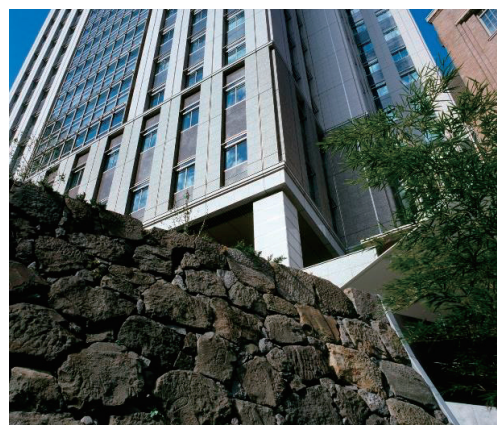
配置図



写真：整備後の全景



写真：プロムナード広場



写真：石垣遺構

### (3) 川崎駅西口地区<ミュージザ川崎>

川崎駅西口は、大規模工場や老朽化した市営住宅、密集した木造飲食店等が立地し、防災面での課題が指摘されるとともに、川崎の顔づくりに相応しい都市機能の更新が求められていました。

本事業は、西口エリア整備の中核的事業として、「情報・文化・交流拠点の創造」を目指し、高規格オフィス・音楽ホール・商業施設と、駅直結の歩行者デッキ等の公共施設の一体的な整備が行われました。

特に、約2,000席を有する「ミュージザ川崎シンフォニーホール」は、「音楽のまち・かわさき」を象徴する施設として市民の文化交流の場に広く活用され、周辺に賑わいをもたらしています。

#### ○概要

|       |                              |
|-------|------------------------------|
| 地区面積  | 約1.3ha                       |
| 施行者   | 都市整備整備公団<br>(現：独立行政法人都市再生機構) |
| 従前権利者 | 70名（うち借家権者31名）               |
| 延床面積  | 約114,300m <sup>2</sup>       |
| 主な用途  | 業務、商業、文化施設                   |

#### ○主な経緯

- ・平成11年12月 都市計画決定
- ・平成12年 8 月 事業計画認可
- ・平成13年 2 月 権利変換計画認可
- ・平成13年 4 月 建築工事着手
- ・平成15年12月 竣工



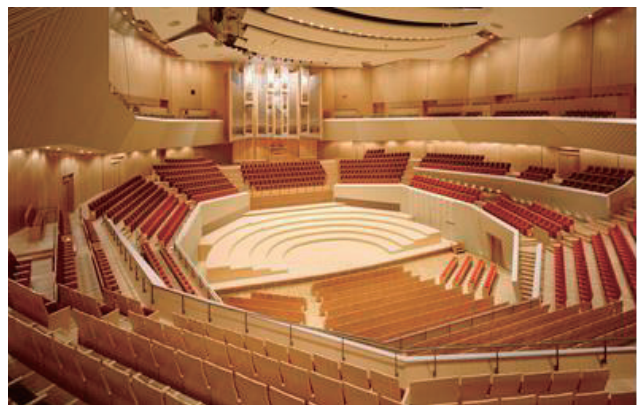
写真：施設全景



写真：従前の土地利用状況



配置図



写真：シンフォニーホール内部



写真：歩行者デッキ

#### (4) 晴海一丁目東地区

##### <晴海アイランドトリトンスクエア>

当地区は、都心から直線距離で約3kmの位置にありながら、港湾物流施設や老朽化した公団分譲・賃貸住宅等の集合住宅が立地し、ポテンシャルが活かされていませんでした。

臨海部の新たな業務・商業核の形成と、老朽化した集合住宅の建替えを目的として、全体で約10haの都市計画（市街地再開発事業）の下、本事業と、隣接する晴海一丁目西地区（組合施行）の市街地再開発事業とが、同時かつ一体的に実施されました。

本事業は晴海エリアのリーディングプロジェクトとして、その後の周辺地域の都市再生事業へ大きな波及効果をもたらしました。

#### ○概要

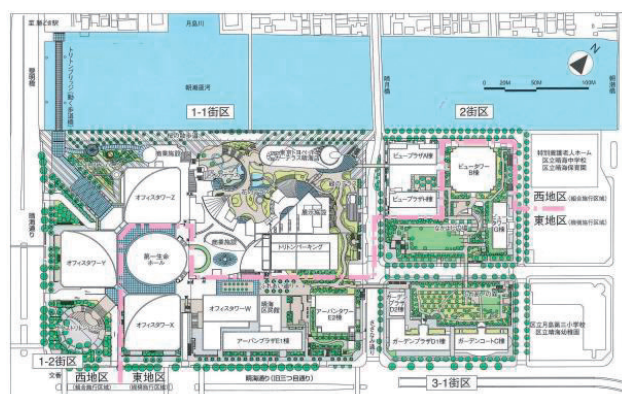
|       |                               |
|-------|-------------------------------|
| 地区面積  | 約4.8ha                        |
| 施行者   | 住宅・都市整備公団<br>(現：独立行政法人都市再生機構) |
| 従前権利者 | 545名（うち借家権者385名）              |
| 延床面積  | 約374,800m <sup>2</sup> （合計）   |
| 主な用途  | 業務、商業、文化施設、住宅                 |

#### ○主な経緯

- ・平成4年6月 都市計画決定
- ・平成5年7月 事業計画認可
- ・平成6年2月 権利変換計画認可
- ・平成6年3月 第1期工事着手
- ・平成9年度 第1期工事竣工
- ・平成9年度 第2期工事着手
- ・平成13年10月 第2期工事竣工



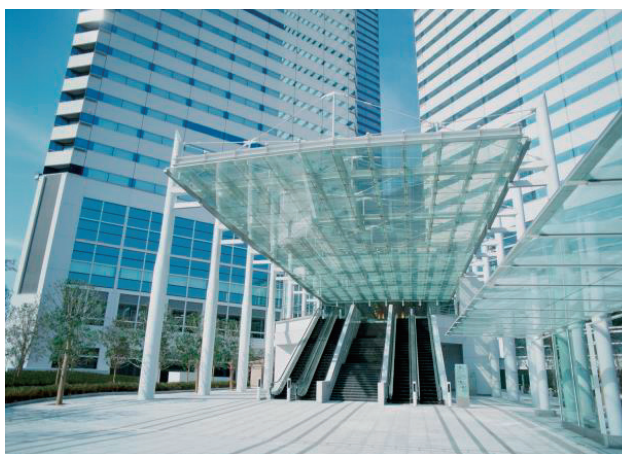
写真：従前の土地利用状況



配置図



写真：整備後の全景



写真：オフィスメインエントランス



写真：イベント開催時の様子

#### (5) 北田大手町地区<リナシティ鹿屋>

当地区は、大隅半島全域を結ぶ鹿屋バスセンターも立地する等、交通拠点となっていました。昭和60年代に人口のドーナツ化現象が顕著に見られるようになり、鉄道路線の廃止と市役所の移転、バイパスの開通、モータリゼーションの進展等により当地区及びその周辺の商店街が衰退していきました。

本事業は、高次の都市機能の充実を図り、地域を牽引する地区として、土地の合理的かつ健全な高度利用、複合交流拠点となる公益施設の整備等を行い、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り、大隅地方拠点都市地域の都市核形成及び中心市街地の活性化に資することを目的として行われました。

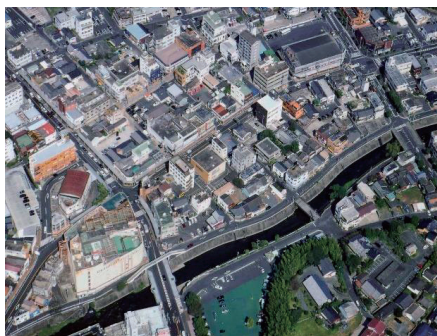
交通結節点としての機能向上と交通の円滑化を図るため、都市計画道路の拡幅整備を行った他、都市環境の向上を図り、来街者の憩いの場となるよう、植栽等により肝属川などの周辺環境との調和を図っています。

#### ○概要

|       |                      |
|-------|----------------------|
| 地区面積  | 1.7ha                |
| 施行者   | 独立行政法人都市再生機構         |
| 従前権利者 | 146名（うち、借家権者40名）     |
| 延床面積  | 15,953m <sup>2</sup> |
| 主な用途  | 店舗、銀行、郵便局、公益施設、駐車場   |

#### ○主な経緯

- ・平成13年 3 月      都市計画決定
- ・平成16年 6 月      事業計画認可
- ・平成17年 7 月      権利変換計画認可
- ・平成17年11月      工事着工
- ・平成19年 2 月      竣工



写真：従前の様子



写真：従後の様子



写真：整備後の全景



写真：整備後のホール



写真：施設建築物と肝属川

#### (6) 曳舟駅前地区<イーストコア曳舟>

曳舟駅周辺は、工場群や長屋建築群など老朽化した木造建築物が多くを占め、都内でも有数の密集市街地を形成していました。

コミュニティの分断や交通渋滞などの要因となっていた京成押上線の連続立体交差化を契機に、再開発事業等により、まちづくりが段階的に推進されることとなります。

当地区は、東武伊勢崎線（現：東京スカイツリーライン）「曳舟」駅と京成押上線「京成曳舟」駅を結ぶ交通結節点に位置するため、防災性の向上に併せ駅前としての広域拠点形成を担う役割が期待され、周辺地区の先導的な事業として実施されました。

墨田区北部のランドマークとなる高層住宅棟、大型商業施設、公共施設が整備され、周辺3地区の再開発事業と合わせて、広範囲に亘る密集市街地の整備改善が図られました。

#### ○概要

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 地区面積  | 約2.8ha          |
| 施行者   | 独立行政法人都市再生機構    |
| 従前権利者 | 272名（うち借家権者94名） |
| 延床面積  | 約137,800㎡       |
| 主な用途  | 住宅、商業           |

#### ○主な経緯

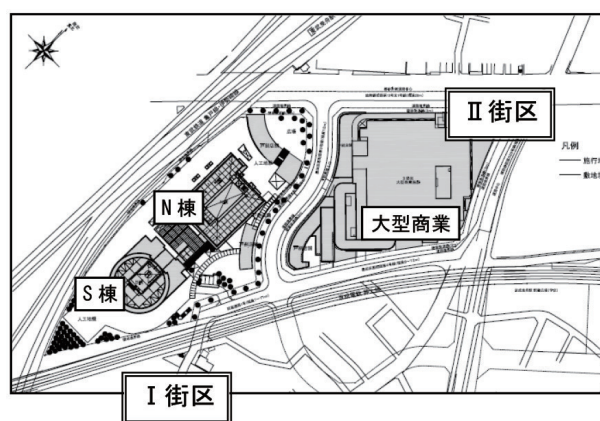
- ・平成13年11月 都市計画決定
- ・平成15年11月 事業計画認可
- ・平成16年9月 権利変換計画認可
- ・平成18年2月 建築工事着手
- ・平成20年10月～平成22年11月 竣工



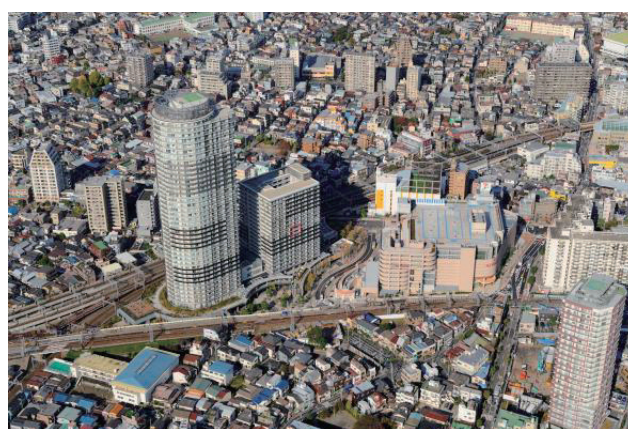
写真：従前の土地利用状況



写真：従前の建物



配置図



写真：地区全景



写真：大規模商業施設

# (7) 上福岡駅西口駅前地区<ココネ上福岡>

当地区は東武東上線上福岡駅前に位置し、ふじみ野市の西の玄関口として人々で賑わう場所でありながら、従前の駅前広場は狭く、道路も狭隘な状態でした。また、駅の西側には昭和30年代に日本住宅公団（当時）が建設した計約1,800戸の霞ヶ丘団地が立地していました。

「霞ヶ丘団地」の老朽化や狭小な駅前、狭隘道路等の課題を解決するため、住宅市街地総合整備事業により地域全体の整備が行なわれてきました。

本事業はその中核的事業として、従前に比べて2倍の大きさになる駅前広場を整備するとともに団地の建て替えの一部として高層住宅、スーパーなどの商業施設、市の出張所や子育て支援施設などの公共公益施設の導入を行いました。

団地再生事業と市街地再開発事業を一体的に行うことで市の玄関口にふさわしい街づくりを実現しました。

## ○概要

|       |                      |
|-------|----------------------|
| 地区面積  | 2.60ha               |
| 施行者   | 独立行政法人都市再生機構         |
| 従前権利者 | 80名（うち、借家権者30名）      |
| 延床面積  | 42,325m <sup>2</sup> |
| 主な用途  | 住宅、店舗、公益施設、事務所、駐車場   |

## ○主な経緯

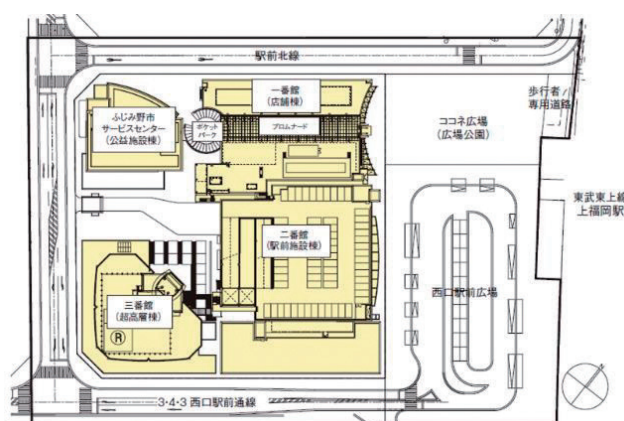
|          |          |
|----------|----------|
| 平成14年 3月 | 都市計画決定   |
| 平成15年 3月 | 事業計画認可   |
| 平成15年10月 | 権利変換計画認可 |
| 平成16年 3月 | 工事着工     |
| 平成18年 7月 | 竣工       |



写真：従前の土地利用状況



写真：従後の土地利用状況



配置図



写真：整備後の全景



写真：広場でのイベントの様子

## 5. おわりに

URは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、民間の事業機会を創出することにより民間ノウハウを積極的に活用し、さらに事業の早期からの確に民間投資を導入し都市再生を実現することを目指しており、市街地再開発事業においても一定の役割を果たしてきました。

一方で昨今の経済社会情勢に目を向けると、人口減少・少子高齢化、グローバルな都市間競争の激化、東京一極集中、都市のスポンジ化の進展、施設・インフラの老朽化、ICT等技術革新の進

展、空き家・空き地の増加等の変化が起こっており、新たな都市課題にもなっています。

URは国の政策実施機関として、環境負荷低減や自然との共生、近未来技術の社会実装についても十分配慮しつつ都市の課題解決に取り組んでまいります。

また、市街地再開発事業の分野においても、地区事情に応じた多様な事業スキームを活用するとともに、地域の多様な主体が参画・連携するまちづくりや個性・界限性の活用、エリアマネジメント等による持続可能なまちづくりに配慮した事業をおこない、市街地再開発事業の更なる発展に寄与したいと考えております。