

URの都市再生事業について

平成25年11月6日
独立行政法人都市再生機構

URの都市再生事業

- URは、民間事業者、地方公共団体と役割分担しながら、大規模な基盤整備を伴う事業や密集市街地整備など、民間のみでは実施困難な政策的意義の高い事業を実施

URが行う都市再生事業

- 民間事業者が行う都市再生事業に対する支援を目的とした都市再生事業
- 地方公共団体が行うまちづくりに対する支援及び補完を目的とした都市再生事業

都市再生の政策的意義

- 国際競争力の強化
- 密集市街地の整備改善
- 土地利用転換による地域拠点形成
- 地方の中心市街地の活性化 等

民間事業者や地方公共団体が実施困難な理由

民間事業者

- 多数の権利者の調整が困難
- 事業の収益性が不確実
- 事業の長期化リスクをできるだけ減らす方向

地方公共団体

- ノウハウの不足
- 人員、組織の不足
- 事業立上げに必要な初期投資が困難

URの役割

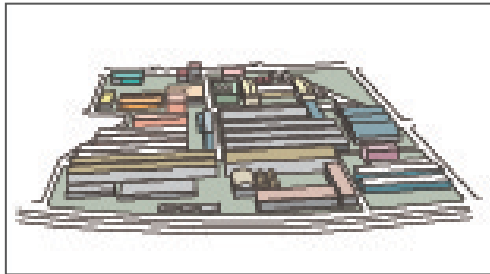
権利調整や基盤整備等を行い、上記の政策的意義が達成されるよう民間事業者の都市開発・住宅建設を誘導

事業実施にあたっては、事業実施基準に基づき、国の関与する計画への位置づけ等の政策的意義、地方公共団体や地権者等の要請、民間困難性と民間支援の確認等を行った上で実施

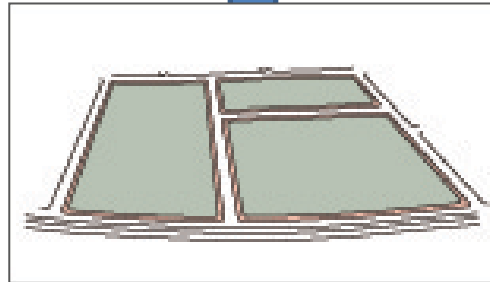
URの都市再生事業（土地有効利用事業）

■ 大規模工場跡地の土地利用転換

土地の集約化・基盤整備を行いながら、事業スケジュールが見通せる段階まで、民間事業者の期間リスクを補完

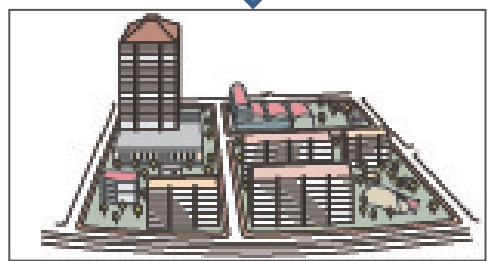


○移転により土地利用の転換が期待される工場跡地等の大規模な低未利用地を取得



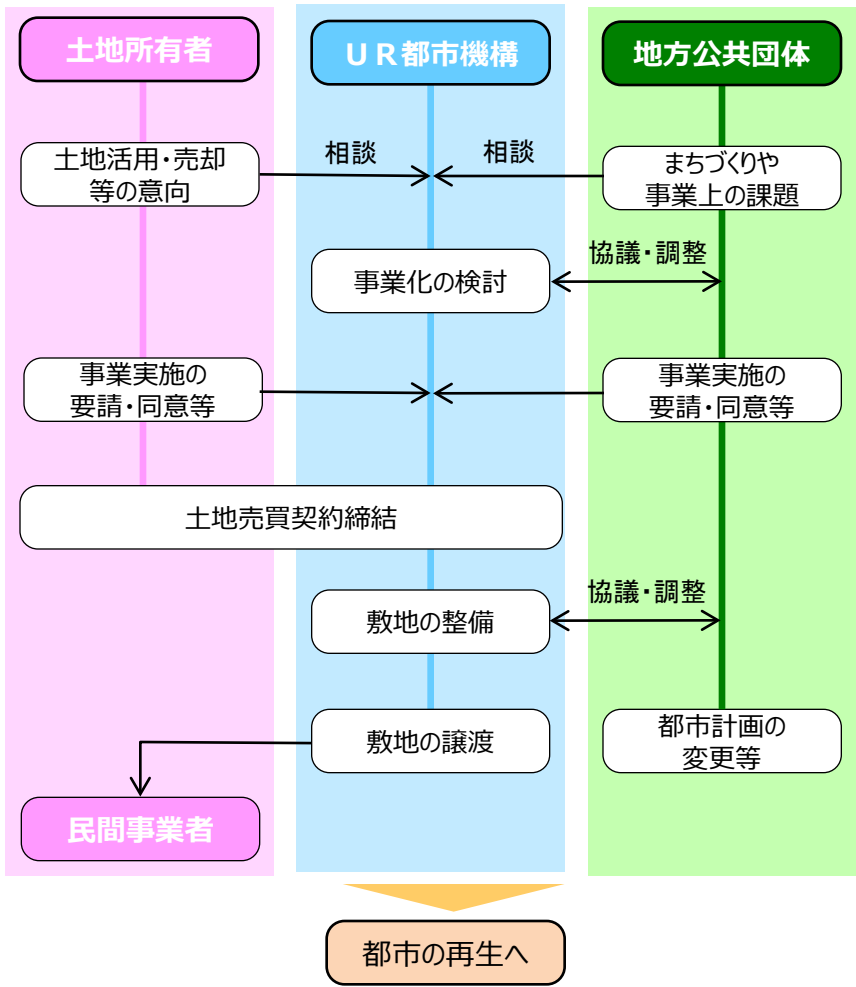
○地方公共団体と協議し、用途地域、容積率を変更し、道路・公園等を整備

有効利用可能な敷地に整備した上で、民間事業者へ譲渡



○マンション・オフィスビル・ショッピングセンター等の建物を民間事業者が建築し、快適で魅力ある都市空間を創設

〈事業の流れ〉



UR都市再生部門の目指すところ～今後の機構の役割等～

■ 政策実現等の視点

- 民間のみでは実施困難な政策的意義の高い事業を実施
 - ・ 国際競争力強化、密集市街地、地方都市など
- 「民間でできることは民間で」の原則を厳格に実施
 - ・ 事業の参画範囲の限定等円滑な民間支援に支障

■ 経営の視点

- H30年度末までに繰り越し欠損金を解消
- 13兆円の負債、金利上昇リスクへの対応
- 都市再生部門の経営の現状
 - ・ 年度によって収益が大きく変動する不安定な収益構造
 - ・ 土地保有等のリスク負担の回収は景気動向が左右

民間事業者、地方公共団体の
ニーズに応じた支援が必要

リスクに応じた適正な収益確保は
機構全体の経営に照らしても必須

民間のニーズ※に応え事業の支援を行いつつ、リスクに見合った収益の確保を通じて
UR全体の財務改善に寄与することがURの都市再生部門のミッション

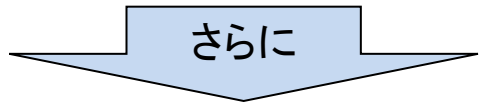
※ 事業初動期からの連携・長期事業の下支え
民間開発における公共公益施設等の整備の支援 等

民間との関わり方のバリエーションを増やすことにより
民間と連携して都市再生を推進

民間とのパートナーシップ構築

■ 民間が期待するURの役割 (これまでの取り組み)

- ・URの公平・中立な立場での総合調整
- ⇒民間事業を誘導するため、地権者との合意形成等に向けたコーディネートを実施
- ・出資金・財投資金を活用した事業初動期段階での下支え
- ⇒個別事業の蓋然性が低い時期から土地を先行取得



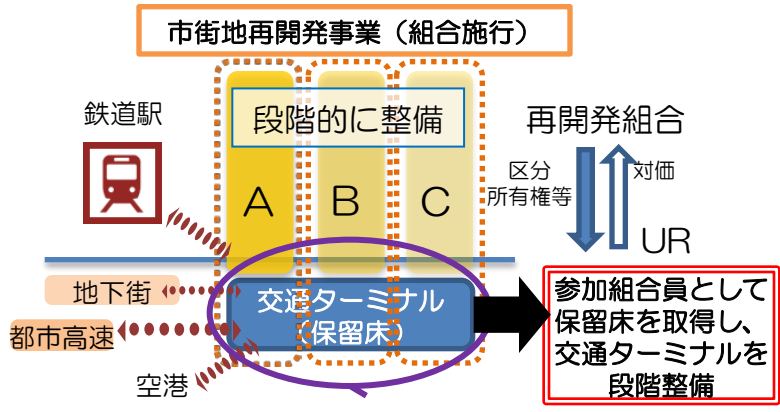
■ 民間が今後URに期待する役割 (新たな民間連携策)

- ・開発型SPCへの出資によるリスク分担と事業連携
- ・公共公益床 (医療福祉、交通結節点等) の取得や大規模な業務床に係る立ち上がり時の床の一時保有・賃貸による経営支援 等
- ・公的主体が参画することによる事業の安定

【環状2号線周辺新橋・虎ノ門エリア】

国際競争力の強化に資する都市再生の実現に向けて、環状2号線整備と合わせて、複数の大規模な民間都市開発プロジェクトの計画・構想が進む

【公共公益床の立ち上がり支援イメージ】



民間との連携メニューを多様化することにより
都市再生を更に強力に推進

民間連携メニューの多様化

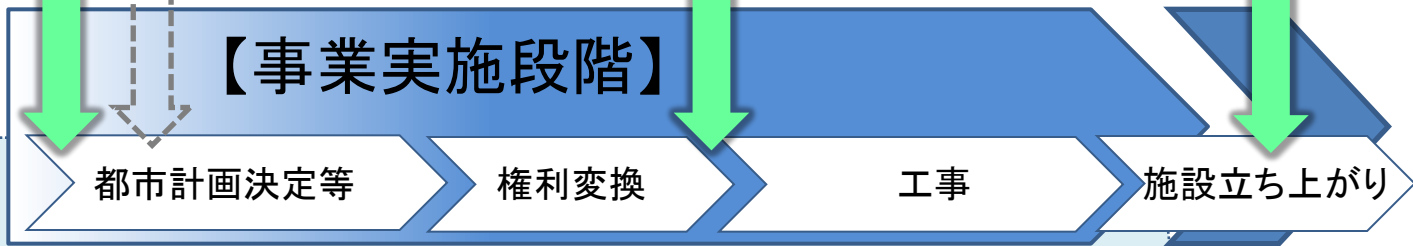
《新たな民間連携メニュー》

機構法で制限されている開発型SPCへの出資を可能とすることによる民間との共同事業

公共公益床の取得や再開発床の公募譲渡原則を緩和しての床の一時保有・賃貸により事業初期段階から民間と共同事業

先行取得地の公募譲渡原則緩和により賃貸による収益構造の安定化や譲渡収益の拡大

【計画段階】



〈既存の支援メニュー〉

- コーディネート
- 土地の先行取得
- 権利者・行政等との協議・調整
- 施行権能による事業完遂
- インフラ整備
- 保留床等の譲渡