

都市再生

～安全で魅力あるまちづくり～



複合施設「OIMACHI TRACKS」(東京都品川区)

政策実施機関としての強み

都市再生を推進するにあたっては、様々なケースに対応する必要があります。

- ・事業期間が長期にわたる、事業規模が大きいといった観点から民間事業者単独では実施することが難しいもの
- ・地方公共団体だけではまちづくりを進めるための経験やノウハウ、人手が不足しているもの
- ・多様な関係者間の調整が難しいもの

URは5つの強みを活かして、多様な連携主体との協働により、政策的意義の高い都市再生を推進しています。

URの特徴

国の政策実施機関であり、公的機関として公平・中立性を有している。

70年以上にわたり培ってきたまちづくりの実績により、豊富な経験とノウハウを有している。

URの強み

国や地方公共団体と同等の事業施行権能

関係者間の調整力

連携主体との信頼関係

多様なまちづくり手法

経験豊富・多様な人材

多様な連携主体

地域の人々

国

地方公共団体

民間事業者

事業を通じた政策課題・社会課題の解決と価値創造

URは、都市の魅力向上や防災性の向上、海外からの投資を呼び込むための都市の国際競争力強化、地域経済の活性化等、まちづくりを通じて、政策目的の推進を図るとともに、様々な価値を創出し、持続可能な社会の実現に貢献していきます。

- ・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

国際競争力と魅力を高める都市の再生



国際的な都市間競争の激化を踏まえ、ビジネス環境及び交通インフラの整備等、今後の日本経済の基盤強化に必要な国家的プロジェクトや、土地利用の高度化、都市機能の多様化等による都市の魅力向上に資するプロジェクトに積極的に関与しています。

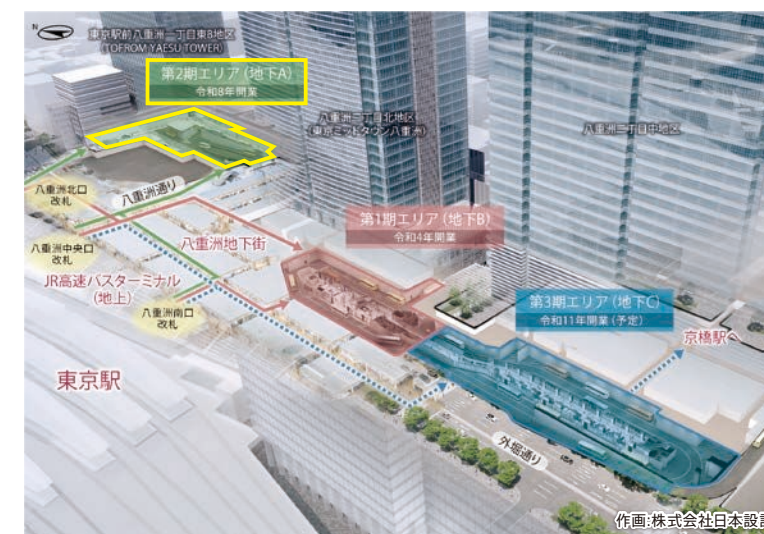
国際都市 東京の玄関口にふさわしい、交通結節機能の向上

事例紹介

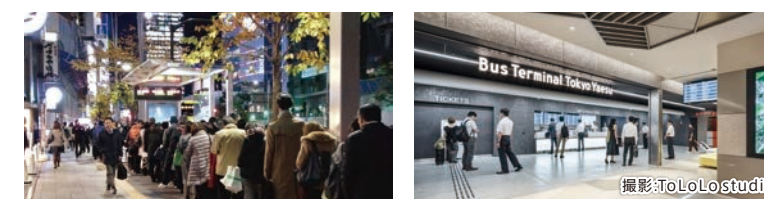
とうきょうえきまえ やえす
東京駅前・八重洲地区
(東京都中央区)

当地区では、バス停留所が周辺道路に分散しており、鉄道等への乗換えの不便さや、車両・歩行者の移動のしにくさが長年の課題となっていました。このため、URは行政の要請を受け、東京駅前の3地区で施行される市街地再開発事業に参画し、事業ごとに異なるスケジュールで整備されるバスターミナルを一体的に整備・運営するための調整を進めています。

令和8年3月には、「TOFROM YAESU TOWER (トフロム ヤエス タワー)」地下において、バスターミナル第2期エリアを開業しました。全体開業時(令和11年予定)には、高速バス停留所の集約が完了する見込みであり、交通の利便性向上を通じて都市の国際競争力の強化に貢献しています。



3地区にまたがるバスターミナル東京八重洲



八重洲口周辺の変遷(左:整備前/右:現在のバスターミナル)

大規模な大学跡地活用によるスマートシティ構想実現に向けて

事例紹介

きゅうたいはこぎきみなみ
九大箱崎南地区(福岡県福岡市)

当地区は、福岡都心部に近く、かつて九州大学箱崎キャンパスが所在していた約50haの区域で、大学の歴史を継承しながら、日本最大級のスマートシティの実現に向けた土地利用転換を進めています。

URは、まちづくり方針の策定段階から関与し、平成28年度から同大学との共同事業を開始。大規模敷地を支える新たなインフラを主体的に整備するとともに、跡地利用を担う民間事業者の誘導に取り組んできました。複数の工事が同時に進む中、全体の調整を担うことで円滑な事業の推進に貢献し、令和7年度には2つの幹線道路と地下鉄出入口の整備が完了。また、将来需要の見極めが困難な中、市と連携しつつ同大学と共同で公募を実施し、まちづくりの理念と民間提案が整合するよう調整を重ね、円滑な公募手続きに貢献してきました。令和8年3月には民間事業者が決定し、令和10年度予定のまちびらきへの道筋をつける役割を果たしました。今後も当地区のまちづくりを推進していきます。



当地区の全景



由緒ある銀杏を保存した公園と九州大学の校舎



「国際交流拠点・品川」の形成

事例紹介 しながわえき 品川駅周辺エリア（東京都港区）

当エリアは、山手線等の鉄道路線や車両基地として利用されてきましたが、東西連絡道路や駅前広場等の基盤整備と、民間事業者によるオフィス・商業・文化創造施設の整備を通じて、日本の成長をけん引する「国際交流拠点・品川」の形成が進められています。

URは、都のまちづくりガイドラインを踏まえ、計画段階から長期にわたり関与し、重要な交通結節点である3地区・約30haにおいて、土地地区画整理事業により都市インフラの整備を推進してきました。

鉄道に近接したエリアで多数の工事が同時に進む中、URが主体となって、都・区・鉄道事業者・インフラ事業者・施工業者等と調整を行い、事業の円滑な進行を支えてきました。また、工事中に出土した史跡「高輪築堤」についても、URの技術的調整により、保存とまちづくりの両立が図られています。

令和7年10月には、複合施設「カナルサイド高浜」の移設・再整備が完了し、令和8年3月には、国内最大級の駅まち一体開発「TAKANAWA GATEWAY CITY」（南北約1.0km）がグランドオープンを迎えました。今後も、令和32年まで続く当エリアのまちづくりを着実に推進していきます。



拠点を支える区画道路



TAKANAWA GATEWAY CITY/OIMACHI TRACKS開発事業者
東日本旅客鉄道株式会社 常務取締役
中川 晴美氏

TAKANAWA GATEWAY CITYは、延床面積約85万㎡を有する国内最大級のまちづくりです。羽田空港や品川駅からの優れたアクセス性を活かし、国際交流拠点を目指します。国内鉄道発祥の地としてのイノベーションの記憶を継承し、「100年先の心豊かなくらしのための実験場」として、社会課題の解決を通じ「地球益」の実現に取り組んでいます。

OIMACHI TRACKSは、延床面積約26万㎡の規模を活かし、街の回遊性と防災機能の向上を目指して進めてきました。大井町駅から品川区新庁舎へとつながる複数階の歩行者デッキは、周辺道路とも立体的に接続し、歩くこと自体を楽しむアウトモール型の商業空間を形成しています。また、広域避難場所として機能する広場の整備に加え、災害時には帰宅困難者3,000名を受け入れる計画を通じて、地域の安心・安全に貢献できる施設づくりを推進してきました。

UR都市機構様の土地地区画整理事業による周辺基盤の整備や、行政や関係事業者との協議・調整等、多大なるご支援をいただき、TAKANAWA GATEWAY CITY、OIMACHI TRACKSは2026年3月28日にグランドオープンを迎えることができました。深く御礼申し上げます。

区を中心核にふさわしい行政・都市機能の再整備

事例紹介 ひろまち にちようめ 広町二丁目地区（東京都品川区）

大井町駅に隣接する当地区では、JR東日本社宅跡地・品川区役所を含む約6haの区域において、駅とまちの分断を解消する土地利用転換を進め、老朽化した区庁舎の再編等の複合拠点の形成を目指しています。

URは、計画段階から区のまちづくり方針策定支援等を通じて、周辺市街地との一体化を推進してきました。また、土地地区画整理事業の施行者として、区画道路や交通広場、東急線高架下の歩行者デッキ等の基盤整備を進めました。基盤整備と施設工事が同時に進む中、URが区や鉄道事業者等との工程調整を担うことで、事業の円滑な推進に貢献してきました。

令和8年3月には、商業施設や広場を備えたJR街区「OIMACHI TRACKS」が先行開業しました。地域に開かれた緑豊かな広場は、広域避難場所としても機能しており、地域の防災性向上に寄与しています。



先行開業した複合施設「OIMACHI TRACKS」と区庁舎の再編が進む街区

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



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、URは多様な主体と連携し、観光・産業・雇用・子育て・福祉・環境等地域の実情を踏まえ、広域的な視点でのまちづくりを支援しています。

都市構造再編に向けたパッケージ支援

事例紹介 あらおえき あらおし 荒尾駅周辺拠点・荒尾市中心市街地（熊本県荒尾市）



あらお海陽スマートタウン（競馬場跡地）の全景

提供：荒尾市

荒尾市は、炭鉱の閉山に伴う人口減少が進む中、持続的な都市経営を目指し、「スマートコンパクトシティあらお」の実現を掲げています。

URは、平成25年度から、立地適正化計画等のコンセプトづくりをはじめ、土地地区画整理事業の一部受託、商業・生活便利施設の誘致や住宅整備、荒尾駅前における社会実験やエリアマネジメントに至るまで、パッケージで市を支援しています。

土地地区画整理事業では、約9年間にわたり、荒尾競馬場跡地を含む約35haの区域で公園や道路等の都市基盤整備を進め、令和7年10月に換地処分、同年度末に事業が完了しました。令和8年6月には「道の駅ウェルネスあらお」が開業するなど、ウェルネスをテーマにしたまちづくりが進んでいます。

さらに荒尾駅前では地域関係者と連携した社会実験を重ね、令和7年10月に駅前利活用検討会が設立されるなど、人中心の駅前空間形成に向けた動きが広がっています。今後も、駅周辺一帯の発展と利用者増加に向けて支援していきます。



駅前での地域関係者と連携した社会実験



荒尾市長
浅田 敏彦氏

荒尾市は、人口減少下でも市民が便利で快適に、健康で幸せに暮らせる「暮らしたいまち日本一」を目指しています。荒尾競馬場の廃止を契機に、荒尾駅周辺を中心拠点としたコンパクト・プラス・ネットワークの形成を進めてきました。競馬場跡地では南新地土地地区画整理事業が完了し、2026年には道の駅「ウェルネスあらお」と保健・福祉・子育て支援施設Mirairo（みらいろ）がオープンしました。まちのコンセプトをウェルネスとし、「あらお海陽スマートタウン」と名付け、立地企業と連携した荒尾版BID（Business Improvement District）によるエリアマネジメントに取り組んでいます。JR荒尾駅前では地域との意見交換や社会実験を通じて官民連携で活動を広げています。これは、URとのパートナーシップがなければ成しえなかったことです。引き続き、市民や来訪者が荒尾市ならではの情景に触れ、心身を癒やし、明日への活力を得られる空間づくりを進めていきます。



沼津駅周辺における 人中心のまちなか創出の支援

事例紹介 ぬまづし 沼津市（静岡県）

沼津市は、鉄道路線によって南北の市街地が分断されていた状況を踏まえ、鉄道高架化事業等を契機に、駅周辺の公共空間を活用した人中心のまちづくりを進めています。

URは、「沼津市中心市街地まちづくり戦略」等の計画策定を支援するとともに、平成30年に沼津駅南口駅前広場に隣接する土地を取得し、駅前空間の先行的な利活用に取り組んできました。また、当該敷地や既存商店街を含む周辺エリア、道路空間等を活用した社会実験「OPEN NUMAZU」を支援し、駅前広場と周辺市街地が一体となった空間形成の検討を進めています。

令和7年度には、当該敷地の活用に協働で取り組む事業パートナーが決定、市を含めた三者でまちづくり推進協定を締結し、社会実験「ぬまづ駅前 湊マルシェ」を通じて公共空間の利活用方法の検討を進めました。令和8年秋には、当該敷地ににぎわい拠点「NUMAZU JAMS」が開業予定です。今後も市が目指す中心市街地のまちづくりの実現に向け、支援を継続していきます。



ぬまづ駅前 湊マルシェ（上：開催風景／下：トークイベント）

次世代のまちづくりリーダーとなる 行政職員育成支援

事例紹介 しんしゅう UDC信州（長野県長野市）

長野県は、公・民・学が連携して県内市町村のまちづくりを支援する組織として、令和元年に「信州地域デザインセンター（UDC信州）」を設立しました。

県全域を対象とする広域UDC（Urban Design Center）は全国初の取り組みであり、URは設立段階から構成団体として、助言や職員派遣による技術支援を行っています。

令和7年7月には、県内市町村職員を対象とした「信州まちづくりデザインスクール」が開校され、全国で活躍する専門家や実践者による講演や演習等、次世代のまちづくりリーダー育成に向けたプログラムが13日間にわたり実施されました。URは事例を用いた事業の組み立て方の演習を担当し、参加者の8割以上から「今後の活動に役立つ知識や技術が得られた」との高い評価を受けました。引き続きUDC信州を通じて、長野県内市町村のまちづくりを支援していきます。



「信州まちづくりデザインスクール」で演習に取り組む受講生



長野県知事
阿部 守一氏

今年度UDC信州が開催した「信州まちづくりデザインスクール」を通じて、地域の方々とともに議論し、対話を重ね、地域資源を活かし合いながら、参加される皆さんが「自分たちのまちをどのように発展させていくのか」を主体的に考える中核となっていくことを期待しています。

県としても、引き続きUR都市機構の皆さんとともに、県内各地の魅力あるまちづくりを力強く推進してまいります。

防災性向上による安全・安心なまちづくり

災害時に大きな被害が想定される密集市街地や沿岸エリアにおいて、地域の関係者等との適切な連携・役割分担のもと、災害時の被害を抑えるためのまちづくりを推進し、都市の防災性向上に寄与しています。

■ 老朽木造建物の除却等による防災性の向上

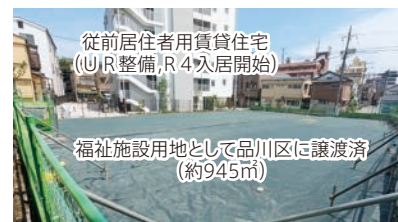
事例紹介 ゆたかちょう ふたば にしおおい 豊町・二葉・西大井地区（東京都品川区）

当地域は、老朽化した木造建物が密集し、道路に接していない敷地が多く、災害時における倒壊や延焼拡大が課題となっていました。URは区と連携し、これらの敷地条件の改善や老朽化した建物の除却を目的とした土地取得を進めるとともに、公園の整備支援や生活再建のための住宅整備等に取り組んでいます。

令和7年度には、これまでに行った土地取得により一体的に形成した土地を、福祉施設用地として区へ譲渡しました。こうした取り組みを通じて、地域の防災性の向上と良好な住環境の形成に貢献しています。



従前の土地利用状況



段階的に土地を取得し、無接道状態を解消

■ 南海トラフ地震等に備える事前防災まちづくり支援

事例紹介 こうちし しまんとし 高知市（高知県）／四万十市（高知県）

国が推進している事前復興まちづくり計画の策定に向け、南海トラフ地震等の発生が想定される地域において津波防災まちづくり支援を推進しています。令和7年度からは、高知市及び四万十市への支援を開始しました。

四万十市とは、令和7年11月に協定を締結し、過去の大規模災害における復興支援や能登半島地震初動期の対応に関する取り組みの紹介、東日本大震災からの復興現場視察の案内等を行い、URの知見を活かした支援を進めています。



四万十市事前復興まちづくり計画策定に向けた勉強会

外部からの評価

■ 【土木学会関西支部技術賞・技術賞部門賞（喜ばれる技術）】 ～うめきた2期区域のまちづくり（大阪府大阪市）～



うめきた公園

当地区では、民間事業者の提案を計画段階から積極的に取り入れ、エリア全体に一体性を持たせるとともに、質の高い公共空間と広大な「みどり」空間をJR大阪駅前に創出しています。多様な植生による立体的な「みどり」の空間をはじめ、歩行者動線の快適性や災害時の避難機能、エリアマネジメントによる持続的な管理体制を備え、来訪者にとって魅力的で使いやすい都市空間を実現しました。これらの取り組みは、エリア価値の向上や市民の快適性に大きく貢献する「喜ばれる技術」として評価されました。（令和8年3月受賞）

■ 【全建賞】防災機能と地区の歴史を尊重した公園整備 ～鶴見一丁目地区防災公園及び住宅市街地整備（神奈川県横浜市）～



鶴見花月園公園

旧花月園競輪場跡地を含む花月総持寺駅周辺エリアにおいて、住環境と防災公園を一体的に整備しました。緑の保全・創出に配慮し、防災機能を備えた公園整備を進めるとともに、老朽化した大規模施設の解体・造成を行いました。さらに、地域住民の意見を踏まえ、地区の歴史や特性を尊重しながら、地震災害時には一次避難地としても機能する防災公園の設えに配慮し、地域を代表する公園整備を進めてきた点が評価されました。（令和7年6月受賞）



都市開発の海外展開支援



URは、日本で培ってきた都市開発に関する知見を活かし、アジアをはじめとする海外の都市開発に対する日本企業の参入を支援しています。支援にあたっては、国土交通省や独立行政法人国際協力機構（JICA）等と連携し、開発計画の策定を支援するとともに、日本企業の参画を期待する現地政府等とのビジネスマッチング等を行っています。また、オーストラリア、タイ、インドネシアに事務所を設置し、現地において政府機関、企業、大学等とのネットワークの構築・強化を進めています。さらに、海外から日本の都市開発に関心を持つ関係者を対象に、研修や視察の受入れもを行っています。

■ URの海外展開支援を実施中の主な国

各国が抱える都市課題に応じた都市開発事業等の推進を支援しています。



海外からの研修・視察の受入れ

世界各国からの要請に応じ、まちづくりに関する研修や視察を受け入れています。

令和7年度の受入れ実績 **64**か国・地域 **1,914**人(令和8年3月末時点)
累計実績 155か国・地域 30,990人

事例紹介

オーストラリア ～西シドニー空港・AMRF体験イベント～

ニューサウスウェールズ（NSW）州及びビクトリア州との覚書に基づき、技術的助言や日本企業の参入支援を実施しています。

NSW州では、2026年に予定されている西シドニー国際空港の開港に合わせ、周辺地域において新都市開発が進められています。URは、開発を主導するブラッドフィールド開発公社（BDA）に対し、技術的支援を行うとともに、新都市に関する日本企業向けの情報発信・PR活動にも協力しています。

こうした取組みの一環として、令和7年11月には、BDAと連携し、日本企業向けに「西シドニー国際空港／先端製造研究施設（AMRF）体験イベント」を開催しました。本イベントには71社103人が参加し、現地視察を通じて、日本企業がBDAによる新都市開発への理解を深める機会となりました。

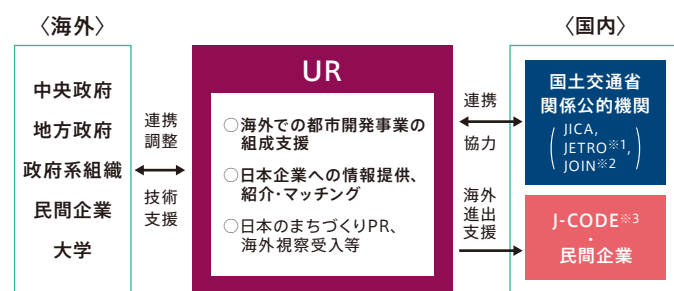


URからの説明
提供:Bradfield
Development Authority



現地説明会参加者

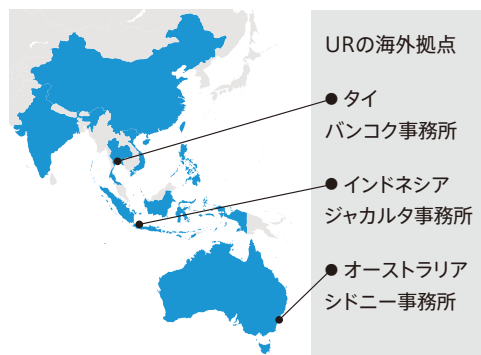
URの役割と関係機関との連携



※1 JETRO:独立行政法人日本貿易振興機構

※2 JOIN:株式会社海外交通・都市開発事業支援機構

※3 J-CODE:一般社団法人海外エコシティプロジェクト協議会



オーストラリア
ブラッドフィールド開発公社（BDA）
投資・産業・パートナーシップ担当
エグゼクティブディレクター
ジェフ・マカリスター氏

ブラッドフィールド開発公社（BDA）を代表し、URによる継続的かつ積極的なご支援に心より感謝申し上げます。BDAは、オーストラリア・NSW州政府の機関として、2026年に開港予定の24時間運用の西シドニー国際空港に隣接する新都市「ブラッドフィールド・シティ」の整備を担っています。2025年3月には、地域の製造業における生産性向上及びサプライチェーンの効率化を促進する中核拠点として、AMRFが開設され、ブラッドフィールド・シティは重要な節目を迎えました。

AMRFの認知向上を目的とした産業界との連携の一環として、BDAはURとの協働、並びに日本政府からの多大なる支援のもと、2025年11月に日本企業向けのAMRF体験イベントを開催しました。参加者の多くから、本イベントを通じてブラッドフィールド・シティへの理解が大きく深まったとの声が寄せられています。このような成果をもたらしたURの皆様のご貢献に対し、改めて深く感謝申し上げます。

本年、西シドニー国際空港の開港を控える中、私たちはブラッドフィールド・シティの開発をさらに加速させていく所存です。今後とも、URの継続的なご支援と協働を心より期待しています。

事例紹介

タイ ～タイ国立チュラロンコン大学との連携～

令和7年8月、チュラロンコン大学（CU）と「CU・UR Urban Resilience Forum 2025」を共同開催しました。CUとは、TOD（公共交通指向型開発）等の都市開発推進への協力に関する覚書を交換しており、本フォーラムでは、両国の都市問題について、官民学の関係者が活発な議論を行いました。

本フォーラムを契機として、URは、バンコク都内における住宅不足や地価高騰等の都市課題に焦点を当てたCUの研究に参画することとなり、令和7年11月にCUが開催した「HOUSING FOR ALL Forum」では、URから住宅供給等に関する日本の事例を紹介しました。

今後も、タイが抱える都市課題の解決や新たな都市開発の推進に向けて支援していきます。



Urban Resilience Forum 2025
パネルディスカッション



HOUSING FOR ALL Forum参加者

事例紹介

インドネシア ～日本・インドネシア合同歩行者デッキ検討会の開催～

令和6年から、ジャカルタ中心部ドックアタス地区における歩行者動線の改善に向けた支援を行ってきました。同地区は、複数の鉄道駅等が集積する交通の要衝である一方、河川や幹線道路による分断により、歩行者が駅間を円滑に移動できず、交通結節点としての機能を十分に発揮できていないという課題を抱えています。

令和7年9月には、ジャカルタ都市高速鉄道公社（MRTJ）とともに、歩行者ネットワークの整備をテーマとした関係者による協議の場を設けました。当日は、現地の中央政府及び州政府・鉄道事業者に加え、日本側から国土交通省・JICA・民間企業等が参加し、関係者が一堂に会する初めての機会となりました。

本協議を契機として、MRTJが発注した歩行者デッキの基本設計業務に日本企業が参画することとなり、URの支援による初の海外プロジェクト参画が実現しました。

事例紹介

インド ～現地公社との連携による日本企業の進出意欲向上に向けた取組み～

令和7年10月、マハラシュトラ州マハプリット公社と、インドでは初となる、ムンバイ近郊のタネ市における再開発プロジェクトの協力に関する覚書を交換しました。本覚書は、現地における都市再生・住宅不足・環境対策等の社会課題の解決を図り、関係者が連携・協力して推進することを目的としています。

URは、現地のマスタープラン策定や事業形成の支援を行い、持続可能な都市づくりを通じてインドが抱える社会課題の解決に貢献していきます。



タイ
チュラロンコン大学建築学部長
サラユット・スプスーク氏

チュラロンコン大学建築学部を代表し、URによる継続的かつ積極的な支援に心より感謝申し上げます。覚書の交換及び「Urban Resilience Forum 2025」の開催は、タイにおける都市政策の推進並びに実装志向型研究の発展に向けた重要な前進を示すものです。

また、住宅不足、気候変動、急速な高齢化といった複雑な課題に直面する中、URと共に進める「Housing for All」プロジェクトは、全てのタイ国民が質の高い、適正価格で、かつレジリエントな住宅にアクセスできる社会の実現を目指す重要な政策研究です。

URが有する住宅開発、都市再生、TOD、投資モデル構築に関する豊富な経験は、本学の学術的専門性を強く補完するものであり、今後もURとの長期的なパートナーシップを一層強化し、持続可能で包摂的な都市づくりを共に推進していきます。



検討会の一場面



歩行者デッキのイメージ案



マハプリット公社ムンバイオフィスでの意見交換

