

都市再生

～安全で魅力あるまちづくり～



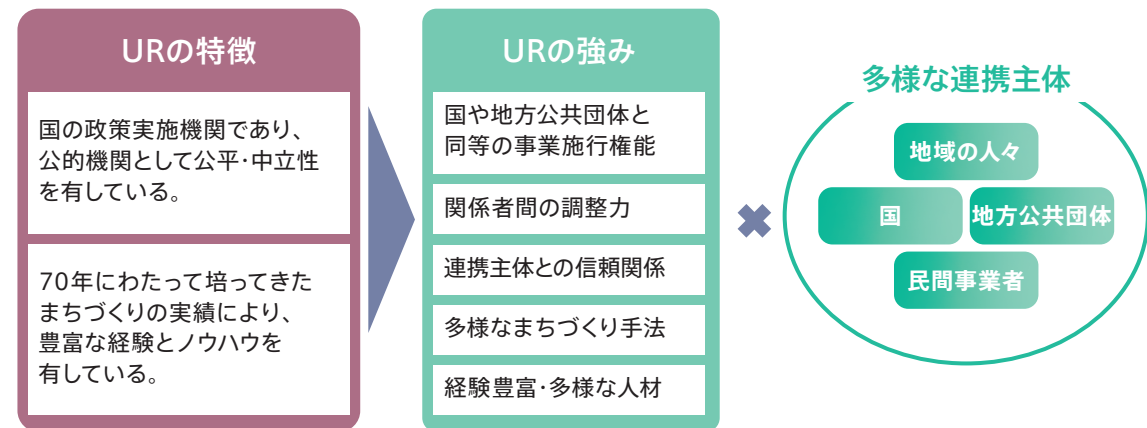
うめきた公園(大阪府大阪市)

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。



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、地域経済の活性化など、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。

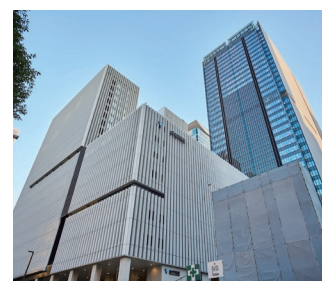
事例紹介

とらのもんにちょうめ

虎ノ門二丁目地区(東京都港区)



新虎通り



左:虎の門病院
右:虎ノ門アルセアタワー

国際都市にふさわしい一大ビジネス拠点の形成

新橋・虎ノ門エリアは、都心の中心部ながら、小規模敷地や老朽建築物が多く存在することから、長期間にわたり機能更新・高度利用化を進めているエリアです。

URは、エリアの将来ビジョン策定支援から事業実施・エリアマネジメントまで、多面的・長期継続的に関与しています。

●病院機能を停止することなく施設更新を実現

URが代表施行者を務める当地区の市街地再開発事業において、公平・中立な立場に基づく調整力を活かし、隣接する敷地と一体的・段階的に施設の更新を進めています。

平成31年4月に先行して病院棟(虎の門病院)が竣工し、令和7年2月には業務棟(虎ノ門アルセアタワー)が竣工を迎えました。高機能オフィスやビジネス活動をサポートする業務支援施設の整備により、国際的ビジネス拠点の形成に寄与しています。

今後、歩行者デッキや緑道、広場などの整備等を進め、エリア一帯の利便性向上を図っていきます。

外部からの評価

多様なステークホルダーと連携・協働し、長年の技術や知見を活用して行っている都市再生事業は、外部有識者から多様な観点で高く評価されています。

■【全建賞】『駅・まち一体』地下鉄日比谷線新駅整備事業 ～虎ノ門ヒルズ駅の一部完成による本格開業(東京都港区)～

URが整備した地下鉄日比谷線の新駅「虎ノ門ヒルズ駅」は、令和2年の暫定開業の後、令和5年に地下2階の新たなコンコースと再開発ビル内の駅広場を接続し、本格開業に至りました。厳しい施工制約条件のもと、URが事業主体となり、鉄道事業者及び隣接地の再開発事業者の協力を得ながら、新駅を段階的に整備し、駅とまちが一体となった空間の実現に貢献しました。駅の東西や地上地下のスムーズな移動が可能になり、地下1階プラットフォームのガラス越しに自然光が入る、駅広場とつながった特徴的な空間が創り出されています。また、土木学会賞、日本都市計画学会賞も同時受賞しました。



虎ノ門ヒルズ駅

■【全建賞】幹線道路整備に向けた基盤整備マネジメントの取り組み ～品川駅北周辺地区下水道幹線移設並びに歩行者通路切替(第1段階完了)(東京都港区)～

当地区は鉄道車両基地により東西地域が分断されており、かつ東西を繋ぐ唯一の生活道路は線路下を通るため周囲より土地が低く、豪雨の際は度々冠水して通行止めを余儀なくされる、利便性の低い状況でした。

URは、土地区画整理事業において下水道幹線を移設し地域の冠水リスクを解消するとともに、東西を繋ぐ幹線道路を安全かつ快適な交通空間に更新するための再整備を進めており、令和6年度までに第1段階が完了しています。

整備にあたり、下水道幹線の切り替えによって役目を終えた水路を仮設の歩行者通路として活用するなど、引き続き工夫しながら地域の課題解決に貢献していきます。



仮設歩行者通路整備前後の状況





■「みどり」と「イノベーション」の融合拠点の実現に向けた先行まちづくり

うめきた地区では、JR梅田貨物駅跡地において、国際競争力を高め、関西の発展を牽引するリーディングプロジェクトを推進しています。URは、当地区で、大阪府、大阪市と共同でまちづくりを行っています。現在は2期区域(グラングリーン大阪)の開発が進んでおり、令和6年9月6日には、うめきた公園及び北街区賃貸棟の一部が完成し、大阪・関西万博に先駆け先行まちづくりを迎えました。

2期区域では、URは、公募により決定したグラングリーン大阪開発事業者と連携して、都心部におけるこれまでにない魅力を持った約8haの大規模な「みどり」の空間の創出や、ライフデザイン・イノベーションをテーマとした新産業の創出拠点の形成等により、「『みどり』と『イノベーション』の融合拠点」の実現を目指しています。

●長期にわたるまちづくりへの関与

URは、平成17年に開始したうめきた1期区域開発から20年にわたり、プロジェクト全体のプロデューサーとして関わってきました。

初期段階(計画策定)からまちづくりに携わり、誘致した民間事業者との協業のもと、土地区画整理事業及び防災公園街区整備事業の施行者として、大阪駅前にふさわしい土地利用の実現、それを支える道路・公園や交通広場などの公共施設の整備・改善を推進しています。

また、大阪市とJR西日本による鉄道の地下化・新駅設置や民間事業者による建物の建設等、同時並行で進む各種関連事業の事業主体と調整し、エリア全体の事業の円滑な進行を支援しています。



グラングリーン大阪開発事業者
三菱地所株式会社 関西支店 グラングリーン大阪室長
神林 祐一氏 ※令和7年3月時点

グラングリーン大阪は、敷地の約半分を占める公園を中心にオフィス・住宅・イノベーション施設・商業・ホテルの機能をもつ、「公園の中にまちをつくる」という考えのもとに生み出された画期的なプロジェクトです。

貴機構や大阪府と連携し、公園と民間敷地を一体的にデザインしたことで、思い通りに過ごせる場所として多くの皆さまに愛されとともに、公園を含むまち全体に対してご期待をいただいています。

今後も、「“Osaka MIDORI LIFE”の創造」～「みどり」と「イノベーション」の融合～を計画コンセプトに、まちを訪れる方々や各施設との連携等を通じて魅力ある価値体験を提供し、ここグラングリーン大阪から、世界に魅力を発信してまいります。

■都心部における大規模な「みどり」空間の創出

計画段階から民間事業者の提案を積極的に反映し、公園と民間敷地が一体となった質の高い「みどり」空間を創出しました。

先行まちづくりでは、うめきた公園のうち、サウスパーク全面・ノースパークの一部が開園しました。

令和9年度には全体開園を迎え、約4.5haの広大な公園となる予定です。大規模ターミナル駅直結の都市公園としては世界最大級の規模となります。

●安全・安心なまちづくりへの貢献

うめきた公園は防災公園として整備され、災害時に備えた様々な機能を有しています。備蓄倉庫や非常用照明、非常用トイレ等を備え、避難スペースには大規模災害発生時に3万4,000人の一時避難者の受入れが可能です。一時避難場所が不足する大阪駅周辺における防災性の向上に寄与しています。

●地域の方々に長く愛される公園を目指して

先行まちづくり直前の令和6年7月には、中学生・高校生向けに大阪における災害リスクとうめきた公園の防災機能を学ぶ「防災学習会」を開催しました。今後も定期的に現地ツアーを行い、地域の皆さまに愛される公園を目指していきます。



多くの人で賑わううめきた公園



防災学習会の様子



完成バース



原爆ドーム周辺の景観(現況)

■官民連携による広島市のリーディングプロジェクト推進

広島市が目指すまちづくりの実現に向け、URが代表施行者を務める市街地再開発事業において、公平・中立な立場に基づく調整力を活かし、市・民間事業者間の合意形成を主導してプロジェクトを推進しています。

令和6年10月には、高層棟及び変電所棟の建設工事着工を迎えました。全体竣工は令和11年度を予定しています。

●国際競争力強化と都市課題解消の一体的な推進

本事業は、高規格オフィス整備やMICE機能を有するラグジュアリーホテル整備等による国際的なビジネス環境及び観光基盤の強化と、インフラ施設の更新や都市景観の改善といった都市課題の解消を目的としています。

地域の電力供給の基幹施設である既存変電所については、これまでの再開業事業等を通じて得たノウハウを活用し、機能を中断させることなく事業区域内で更新・直接移転を実現します。

また、原爆ドームに近接している広島商工会議所が当地区へ移転することで、世界遺産である原爆ドームの周辺にふさわしい景観形成の実現に寄与します。



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。

事例紹介 ながのけん こもろし 長野県小諸市

■ 公民連携のもと、居心地の良い空間創出を推進

小諸市では、市街地の低密度化・空洞化に対応するため、「多極ネットワーク型コンパクトシティのまちづくりによる「居心地のよい」、「ひらかれた」新しいまちづくり」を進めており、URは、市のまちづくりの検討を支援してきました。

URは、市が掲げる歴史的建造物と広場の一体的な利活用を推進するため、市からの要請を受け令和6年8月に、大手門公園(まちタネ広場)に隣接する歴史的建造物を取得しました。また、市とURは市内で活動や事業等を行う方と連携してまちづくりの検討を進めており、令和7年1月には市、UR、建物の管理・運営を行う市内の民間事業者の三者でまちづくり協定を締結しました。引き続き、公民連携のもと、広場との一体的な整備、利活用による居心地のよい空間の創出を推進することで、市の目指すまちづくりに貢献していきます。



歴史的建造物と広場を一体的に利活用したイメージ図
提供:株式会社URリンケージ

事例紹介 ひろしまけん ふくやまし 広島県福山市

■ リノベーションまちづくりによるエリア再生の推進

福山市は、福山駅前エリアにおける都市の低密度化・空洞化に対応するため、「「働く・住む・にぎわい」が一体となった福山駅前」をビジョンに掲げ、福山駅前の再生に取り組んでいます。

URは、ビジョン具現化のための「駅周辺デザイン計画」策定支援や、福山駅前伏見町エリアにおけるリノベーションまちづくりの推進等を行っています。

令和6年度においては、市が掲げる「居心地が良く歩きたくなるまちなか」づくりに向けた取組みとして、公共空間(道路)とUR保有地(旧交番跡地)を一体的に活用した滞在空間を創出する試みを始めました。まずは地元商店会と協力して、UR保有地を来街者のための休憩所として開放しました。さらに令和6年9月には、UR保有地の運営を担うパートナー事業者を選定し、官民連携による滞在空間の創出に取り組んでいます。

これらの取組みをモデルとして、公共空間と民有地との一体的活用を通じた賑わい創出が継続・発展し、ビジョン実現に繋がることを目指しています。



小諸市長
小泉 俊博氏

小諸市は、多極ネットワーク型コンパクトシティのまちづくりを進めており、医療施設や福祉施設、商業施設等の再整備を始め、コミュニティ交通による公共交通の強化等を行ってきました。そして、現在は、公民連携による暮らしを豊かにする新たな賑わいづくりに取り組んでいます。

具体的な取組みとしては、民間団体のおしゃれ田舎プロジェクトなどによる新規店舗の誘致、出店を進めるとともに、UR様からのご支援を受け、まちタネプロジェクト連絡会議によるまちタネ広場の運営やスマートカート運行の社会実験を行い、まちなかの回遊促進や賑わいの創出が生まれています。一時期は元気がなかったまちも最近では、勢いがある、面白いと注目をしていただき、結果的に社会増※にもつながっています。今後も様々な連携や取り組みにより持続可能で選ばれるまちを目指してまいります。

※ 地域への転入超過により人口増となること



旧交番跡地と周辺公共空間の一体的な活用の様子

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。

事例紹介 とくしまけん みなみちよう 徳島県美波町

■ 南海トラフ地震に備えるまちづくり

美波町は、徳島県の想定では南海トラフ地震の発生により最大20m超の津波が予想されています。

URは町から要請を受け、町が進める高台整備等に係る造成計画の作成、工程検討等の技術的支援を実施し、津波防災まちづくりに貢献しています。

また、令和6年度には、町や徳島大学と連携し、防災教育プログラムを3回開催しました。高台整備現場見学ツアーや津波避難訓練アプリを使用した避難訓練を実施することで、地域住民の防災意識醸成に貢献しています。

● 地域のつながりづくりを支援

URは、地域コミュニティ形成についても、支援を行っています。地元の有志に呼びかけ令和5年から開始した「美波夜市」は、令和7年3月までに5回開催し、延べ5,600人超が来場(美波町人口約5,700人)しました。地元主体の活動が根付いていくことを通して、地域のつながり強化を目指しています。



美波夜市の様子(令和6年9月)

事例紹介 にしごやま えきまえ 西小山駅前地区(東京都目黒区)

■ 密集市街地における安全・安心なまちづくり

当地区は、老朽建築物が多く、防災上危険な密集市街地でした。URは防災街区整備事業に権利者として参画し、住民の協力のもと、土地の集約化・共同化を進め、不燃化建替えを推進するとともに、保有地の暫定活用を通じて、安全・安心なまちづくりに取り組んでいます。

令和6年度には、当該事業により生み出した土地を活用し、URの協力のもと新たな公園が整備され、地域の防災性がさらに向上しました。

● つくって終わりではないまちづくりを目指して

当地区では、UR保有地を活用して、URが選定したパートナーとともに、防災意識の向上につながり、地域に愛され地域交流が育まれる取組みを実施しています。令和6年11月には「子育て応援フェスティバル」を実施しました。



美波町の様子



高台造成地(造成中、令和8年度完成予定)



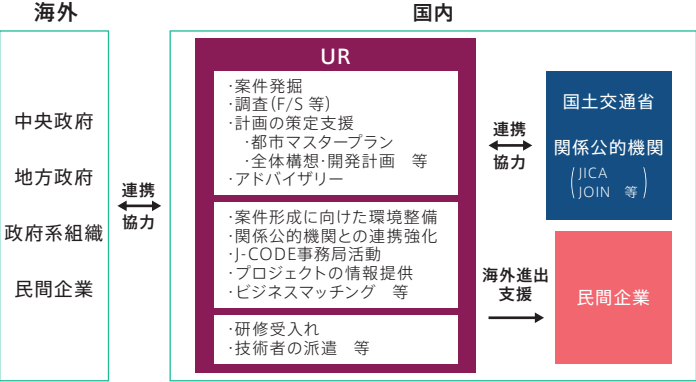
子育て応援フェスティバルの様子



都市開発の海外展開支援



URは、これまで日本で培った都市開発の経験を活かして、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。支援にあたり、URは、国土交通省やJICA等と連携して、現地機関の開発計画の策定や、日本企業の参画を期待する現地政府等に対してビジネスマッチング等を実施しています。また、令和6年度は、インドネシア及びタイにも事務所を開設し、現地でのネットワークを政府機関、企業に加え、大学等にまで拡大しています。また、URでは海外から日本の都市開発を学ぶ多くの方々の研修や視察を受け入れています。



■ 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



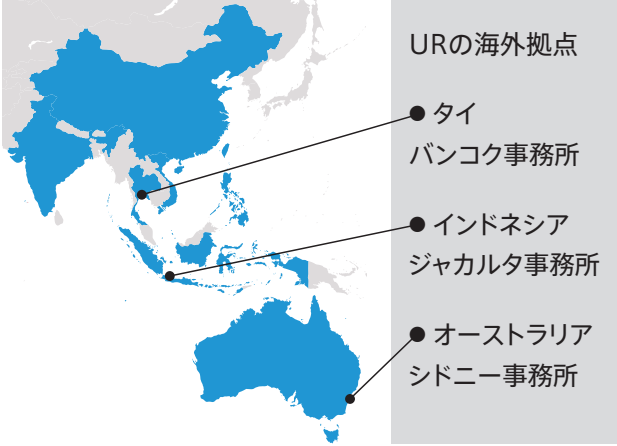
海外からの研修・視察の受入れ

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6年度の受入れ実績

42か国・地域 1,125人 (令和7年3月末時点)

平成10(1998)年以降実績 154か国・地域 29,079人

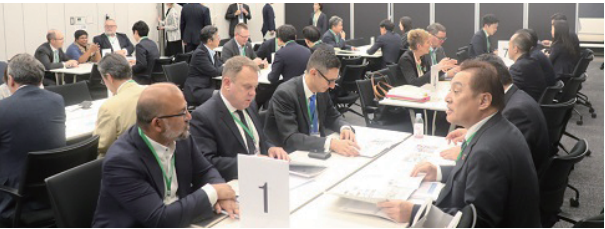


事例紹介 オーストラリア ～新空港周辺都市開発、TOD(公共交通指向型開発)～

ニューサウスウェールズ(NSW)州及びビクトリア(VIC)州との覚書のもと、技術的助言の提供や日本企業の参入を支援しています。

NSW州では令和元年からブラッドフィールド開発公社に対して、西シドニーのブラッドフィールドシティセンター開発に関する技術的支援を行っています。

令和6年10月に「ネットワーキングイベント」を開催した際には、日豪企業34社65人の参加があり、VIC州政府からもTOD案件の情報提供が行われる等、日豪の連携強化に寄与しました。



日豪ネットワーキングイベントの様子

オーストラリア
ブラッドフィールド開発公社(BDA)最高経営責任者
ケン・モリソン氏

ブラッドフィールド開発公社を代表し、西シドニー・エアポートロボリスに関する事項について、URが継続的かつ積極的に支援してくださっていることに対して、感謝申し上げます。

2019年以来、マスタープラン策定に関するアドバイス、最新情報の共有、日本企業とのネットワーキング、日本代表団との西シドニーでのイベントや現地ツアーの手配など、URから受けてきたサポートに感謝の意を表します。

当公社は、ブラッドフィールドシティセンターの最初の公募であるスーパーロット1への関心表明が2024年4月に発表されたことで、重要な節目を迎えました。私は、ここに至るURからのサポートに感謝するとともに、今後の一連の取組みと、両組織の継続的な協力関係を楽しみにしています。

事例紹介 タイ ～TOD、スマートシティ開発～

令和6年6月に国土交通省と共催で現地事務所のオープニングセレモニーを兼ねたTODフォーラムをバンコクで開催しました。当日はタイ運輸事務次官、バンコク都知事等のタイ政府関係者や両国の産官学52団体が参加し、タイの都市課題解決に向けて日本の官民の有するTODのノウハウ活用に高い期待が寄せられました。

また、タイにおいては Bansu 地区スマートシティ開発や、タイの民間企業等のアマタジャパニーズスマートシティ開発の実現に向けた技術支援を実施しています。



TODフォーラム会場の様子



タイ
アマタ・コーポレーション代表取締役会長
ウィクロム氏

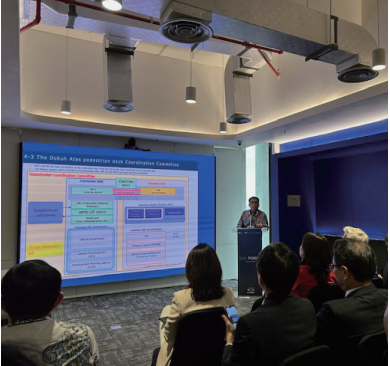
アマタ・コーポレーションを代表し、タイのアマタシティ・チョンブリ北側にて、商業・住宅地として開発予定のジャパニーズスマートシティに関し、URからの継続的かつ積極的なご支援をいただき深く感謝申し上げます。

2023年から、マスターコンセプトに関するアドバイスをはじめ、最新動向の共有、日系企業とのネットワーク構築、会議開催などご支援いただき、大変光栄に存じます。弊社は地域の生活の質を向上させ、日本企業にとって魅力的な環境を創出することを目指し、ジャパニーズスマートシティ開発を推進してまいります。

URのご助言、専門的知見、そして相互連携により、私たちは課題を乗り越え、夢を実現できると確信しています。

事例紹介 インドネシア ～TOD～

令和5年度、TODプロジェクト実現に向けジャカルタ都市高速鉄道公社(MRTJ)と覚書を交換し、令和6年4月には、ドゥクアタス地区における歩行者デッキ整備に係る協力についてミニッツ(討議録)を交換しました。11月のTODフォーラムにて、UR・MRTJ共同事務局による日尼合同歩行者デッキ整備検討会設立を発表し、今後も同検討会を通じ、歩行者デッキ整備の実現に向け協議調整を行っていきます。



TODフォーラム
プレゼンテーションの様子



歩行者デッキのイメージ案

■ バンコク・ジャカルタに駐在員事務所を開設

シドニー(オーストラリア)に続き、令和6年7月にバンコク(タイ)、8月にジャカルタ(インドネシア)に駐在員事務所を開設。急速に都市鉄道整備が進む東南アジアでは、環境負荷低減の面からも、鉄道整備と一体となったTODが注目を集めています。

駐在員が常駐することで、現地政府や民間企業との関係を深め、都市開発分野における日本企業の参入支援と、日本の知見提供を進め、現地の都市環境改善に貢献していきます。



バンコク事務所メンバー



ジャカルタ事務所メンバー

