

お問い合わせ先

独立行政法人 **都市再生機構**

東日本都市再生本部 第1エリアマネージャー

〒103-0028 東京都中央区八重洲1-3-7 八重洲ファーストフィナンシャルビル18F

TEL. 03-5200-8605(直通)

ホームページ <http://www.ur-net.go.jp/> (独立行政法人都市再生機構)
<http://www.ur-net.go.jp/otemachi/> (大手町連鎖型都市再生プロジェクト)

総合力でまちづくりをサポート

大手町連鎖型 都市再生プロジェクト



——— 街に、ルネッサンス ———



UR

UR都市機構

多様な事業者の連携、協力で、 国際ビジネス拠点として再生する大手町



公民連携の事業を
円滑に進めるための下支え

URの役割について

大手町連鎖型都市再生プロジェクトにおいてURは次のような役割を担い、まちづくりの「下支え」をしています。

- ①「連鎖型再開発」を実現するための具体的な仕組みの構築
- ②種地の取得・保有による事業リスクの軽減
- ③土地区画整理事業の施行者として、道路やライフラインなどの都市基盤の整備
- ④市街地再開発事業の施行者として、建物更新のサポート
- ⑤様々な性格を持つ関係者間の調整

URは、タイトなスケジュールを常に意識しながら、公的機関としての公平・中立な立場で、都市再生事業に関する豊富な経験を生かし、事業を円滑に進めてきました。



大手町地区について

大手町地区は、国際金融・情報通信・メディアなどの分野で活躍する大企業の本社が集積し、日本経済の中核的役割を担ってきたエリアですが、建物の老朽化が進み、高度情報化への対応の遅れ等が課題となっていました。しかし、個々の建物の敷地に余裕がないため単独での建替えが難しい上、仮移転を伴う現地建替えは大規模なシステムを抱えた24時間稼働型企業の業務活動に支障をきたしかねないといった制約があり、建物の更新がなかなか進まない状況にありました。

そのため、国の合同庁舎跡地を種地として、順次建替えを実施しエリア全体を更新していく「連鎖型再開発」が「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会」によって提案され、また、ほぼ同時に、「国有地の戦略的な活用による都市拠点形成」を図る都市再生プロジェクト(第5次)に指定されました。

このようなプロジェクトを進める上で、URは、民間事業者や金融機関と役割分担しながら民間主体のまちづくりを下支えする役割を期待され、このプロジェクトに参画することになりました。

The diagram illustrates the 'Direct Transfer' method for building replacement. At the top, a dark blue box contains the title '連鎖型再開発の本質' (Essence of Chain-type Regeneration). A vertical line descends from this box to a light purple box. This purple box contains the text '「直接移転」による建替えを 段階的に連続して 実施すること' (Implementing building replacement through 'direct transfer' in a continuous, step-by-step manner). A line extends from the left side of the purple box to a white box with an orange border. This white box contains the detailed description: '既存のビルを使用しつつ、大手町地区内の移転先の土地(移転建替用地)に新しいビルを建築。建設終了後、直接新しいビルに移転できるようにする。' (While using the existing building, a new building is constructed on the designated transfer/development land within the Nishi-Shinjuku area. After construction is complete, the building is transferred directly to the new building).

連鎖型再開発の本質

「直接移転」による建替えを 段階的に連続して 実施すること

既存のビルを使用しつつ、大手町地区内の移転先の土地(移転建替用地)に新しいビルを建築。建設終了後、直接新しいビルに移転できるようにする。

- 連鎖型再開発完了まで、移転建替えのための種地が確保されていること
- 既存のビルのある土地と移転建替用地を同時に使用(土地の二重使用)できるようにすること
- 建替え意向のある権利者の権利を移転建替用地に安全かつ経済的に移転すること

URの特性・立場を
活用し、事業を具体
化する仕組みを構築

- 全国における豊富な土地区画整理事業の実績
- 土地区画整理事業の持つ本来の意味・機能を活用して仕組みを構築
- 公的機関として国や公共団体が行うまちづくりを支援することが可能
- 利害関係者ではない中立的な立場で、民間支援
- 民間事業者では負いきれない一定のリスクを軽減することが役割

土地区画整理事業を適用

- 「換地」手法を活用し、安全かつ経済的な権利移転を実現
- 直接移転のために必要となる 種地の保有コストを賄う二重使用負担金の収受の仕組みを土地区画整理事業を活用し構築

連鎖に供するための種地に係わる民間のリスク軽減

- 民間事業者だけでは負いきれないリスク(自己利用のできない土地を10年間保有するリスク)を、種地の一部を共有することで軽減

直接移転による建替えを連続して行う 連鎖型再開発事業

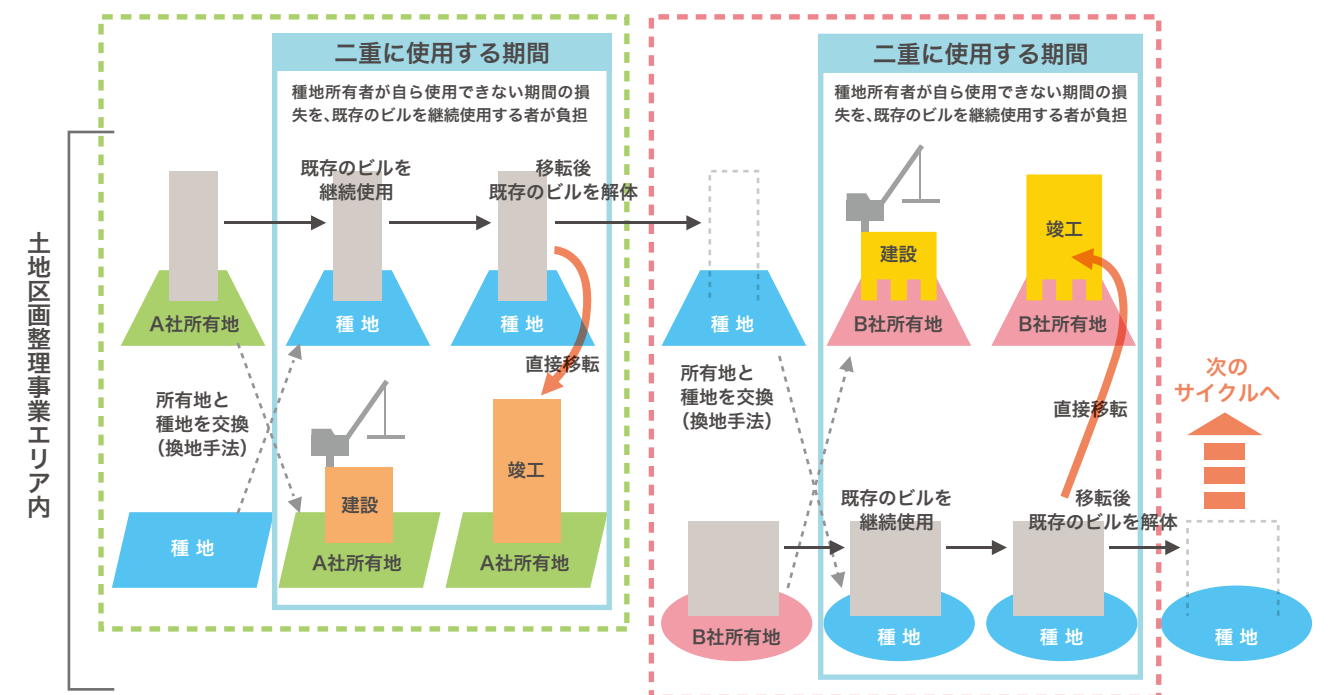
連鎖型再開発とは、既存のビルを使用しながら別の土地に新しいビルを建設し、竣工後既存のビルから新しいビルに「直接移転」する移転建替えを

段階的・連続的に行います。直接移転により、権利者には建替えに伴う移転が一回で済むというメリットがあります。

直接移転を可能にするポイント

直接移転による建替えを可能にするには、①移

 = ひとつの建替えのサイクルを示す



転建替えを行う用地(種地)を確保すること(種地の確保)、②既存のビルの敷地と移転建替用地を同時に使用できるようにすること(土地の二重使用)、③既存のビルの敷地の権利を移転建替用地に移転すること(権利移転)、が必要となります。連鎖型再開発はこの移転建替えを繰り返すこととなるため、これらのステップをより確実に行っていくことが必要です。

「権利移転」「二重使用」ができる仕組みを構築

URは、土地区画整理事業の「換地」手法を活用することで、権利移転の確実な担保、公平な資産評価、課税の軽減等を図り、スムーズな「権利移転」を可能としました。また、土地の二重使用に伴う種地の保有コストについて土地区画整理事業の「二重使用負担金」としてルール化することにより連鎖型再開発を可能とする仕組みを構築しました。

一方で、仕組みの構築だけでなく、土地区画整理事業の施行者として連鎖型再開発を推進しています。

「種地」保有のリスク軽減

連鎖型再開発では、事業が継続している間、種
地の保有を権利者以外の第三者が行うことで、事

業の円滑な推進を図っています。しかしながら、種地所有者は、自己使用できない大規模な土地を長期間(約10年間)にわたって保有することにより将来の土地処分時に損失を被るリスクを抱えることになります。URは、種地の持分の一部を保有するという形で、民間事業者の種地に係る保有・管理・処分に関するリスクを分担し、民間のリスクを軽減しています。^{*}

連鎖型再開発を実現する具体的仕組みの構築

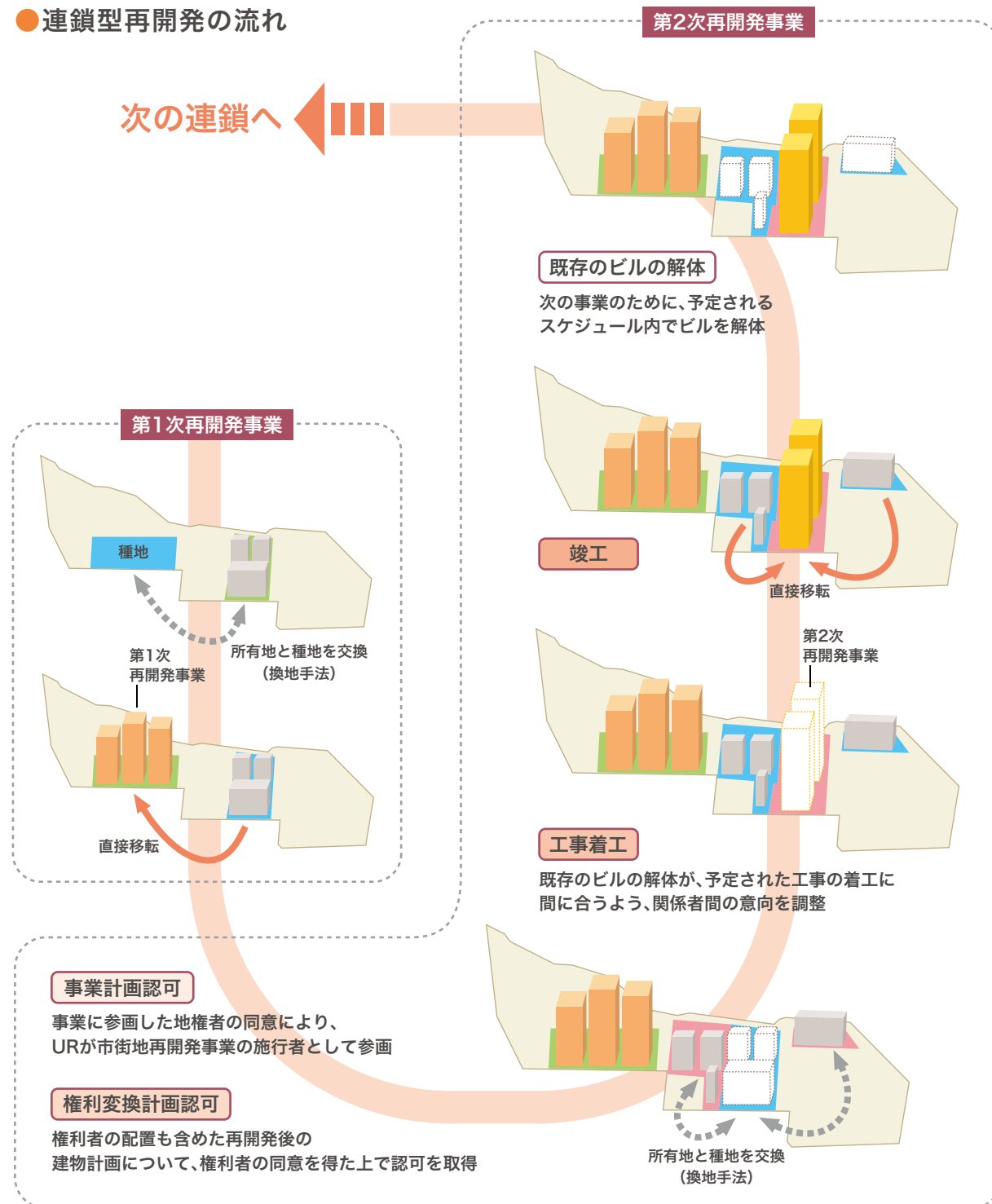
連鎖型再開発の事業構想の実現には、権利者が事業に参画するためのルールを決める必要があります。URは、連鎖型再開発の「仕組み」の核となる土地地区画整理事業の実施に関して豊富な実績を有しています。そうした経験に基づき、制度の持つ意味や機能を使いこなし、事業計画や権利者間のルールを記載した協定書案を作成することで、具体的な仕組みを構築しました。またURは、その仕組みを活用して、行政機関と権利者が連携して進めるまちづくりの計画を立て、実際に事業を進めてきました。

※民間側では、権利者から出資を募って構成したSPCが、UR都市機構と種地を共有しています。



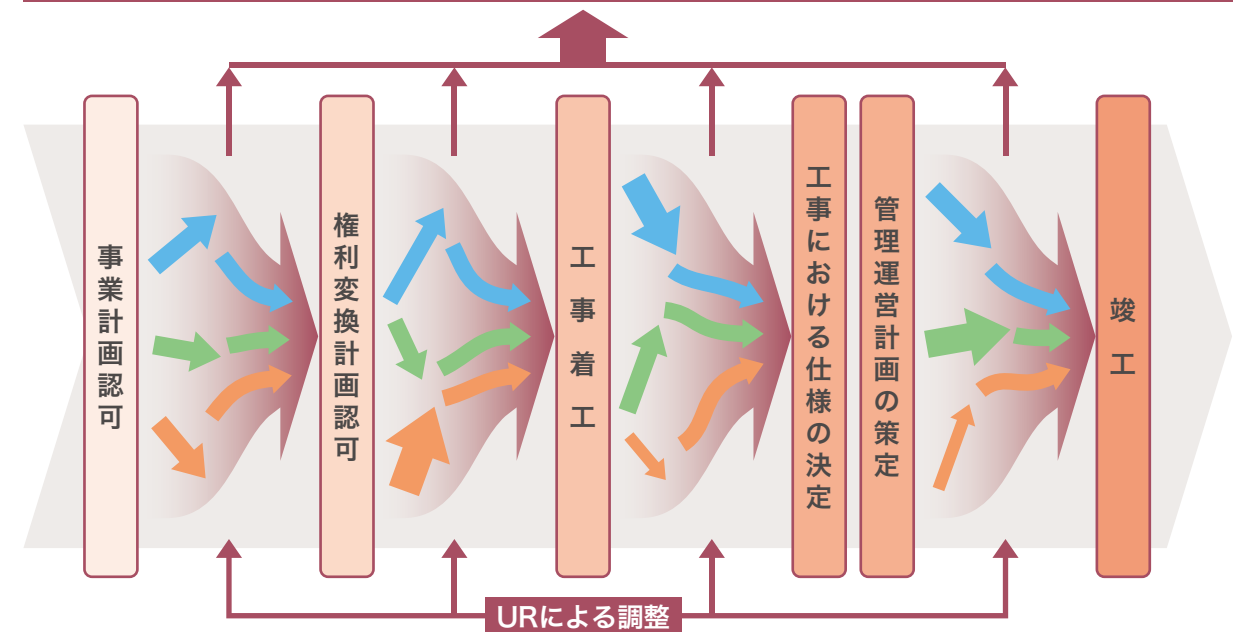
関係者の調整を図りつつ、 タイトなスケジュールを管理、 市街地再開発事業を的確に推進

●連鎖型再開発の流れ



●市街地再開発事業の流れとURの役割

スケジュール遅延による権利者の負担増を防ぐため、関係者の意思決定を支援



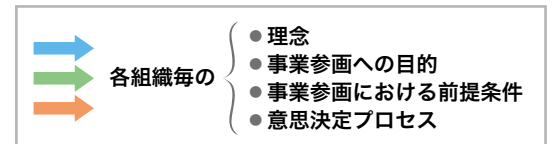
スケジュール遵守がより強く 求められる市街地再開発事業

複数の建替え意向のある権利者は、土地区画整理事業によりまとめて1つの場所に権利移転し、市街地再開発事業により建設される新しいビルに移転することになります。一方で、移転建替えする権利者は、既存のビルを継続使用するために「二重使用負担金」を支払うルールになっており、市街地再開発事業の事業遅延は権利者の負担増に直結します。

また複数の権利者が共同して建物を整備するので、建築物の仕様の詳細や建物完成後の管理運営に関する事項などを関係者間で決定する必要があるため、関係者間の意向の調整に時間を要する分、単独建替えに比べてスケジュールのタイトさはさらに強まります。

多様な権利者、関係者の調整

連鎖型再開発は、公民にわたる様々な組織が権利者や事業者として関わっています。それぞれの関係者は、事業に参画する目的（本社機能の更新、賃貸用資産の取得等）や事業参画の条件（追加投資の有無等）が異なり、また組織毎に、重要視する観点や意思決定プロセス等が異なります。



こうした各組織の異なる特性を踏まえて意向を調整し、的確なタイミングで意思決定していただくよう進捗管理を行うことは事業の円滑な推進にとって不可欠です。

URの特性を活かし、スケジュールを管理

URは、土地区画整理事業の実績を有しているだけでなく、市街地再開発事業の施行者として計画策定、権利調整、建築発注等を一貫して行ってきた豊富な経験を有しています。連鎖型再開発は、土地区画整理事業と市街地再開発事業との一体的な施行により進められていますが、双方の事業を熟知しているURはその経験を十二分に活用しながら、権利者や民間事業者の協力を得て、特にタイトなスケジュール下で行われる市街地再開発事業の円滑な推進に寄与しています。



第2次再開発事業のイメージパース

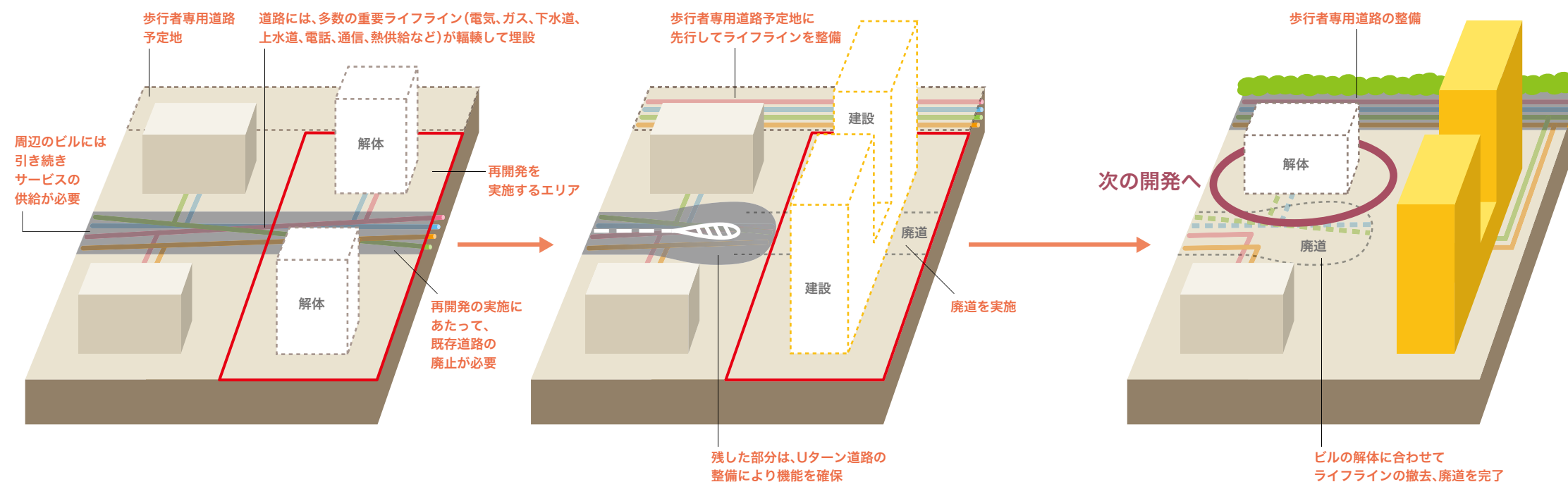


連鎖型再開発を支える基盤整備を実施

●大手町地区で基盤整備を進めるうえでの難しさ

- 日本経済の中核的役割を担う業務機能が集積する地区の経済活動を支える電気・通信等の重要なライフラインが道路に輻輳して埋設されている
- これらの重要ライフラインを通じた周辺企業へのサービス供給が滞ることは、経済活動への影響が甚大

●連鎖型再開発における基盤整備の流れ



ライフライン移設工事について、周辺企業への安定的なサービスの供給を維持しつつ一定の期限までに完了すべく、関係者間調整を実施



企業の業務活動を継続させながら、基盤整備を推進

連鎖型再開発において、歩行者専用道路の整備、ライフラインの移設・整備などの基盤整備は、地域の魅力を創り出し、ビジネス拠点としての機能を向上させるという重要な役割があります。大手町地区に立地しているのは、日本を代表する企業や公的組織であり、基盤整備にあたっては連鎖型再開発を実施している企業等のみならず周辺ビルの企業も含め、その業務活動等に支障をきたさず実

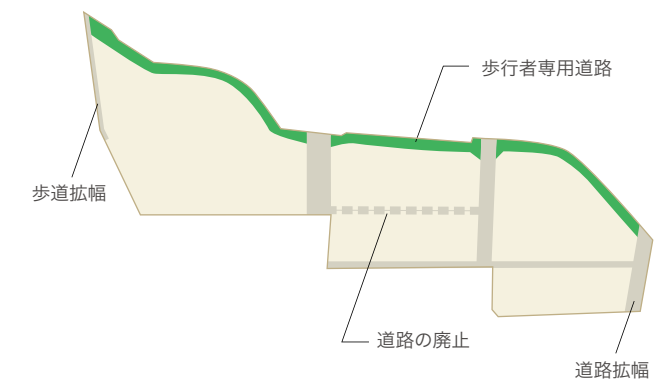
施することが必要不可欠です。

また、連鎖型再開発は極めてタイトな事業スケジュールにより実施されているため、工事実施箇所毎に詳細なスケジュール調整を行い、基盤整備を進めています。

機能を守りながら、道路、ライフラインを付け替え

市街地再開発事業が実施される区域の中には、道路としての機能を廃止し建築敷地として利用する部分があります。が、こうした道路の下にも電気、上下水道、通信、ガス、地域冷暖房等の重要幹

●土地区画整理事業における基盤整備エリア



線が輻輳して埋設されています。

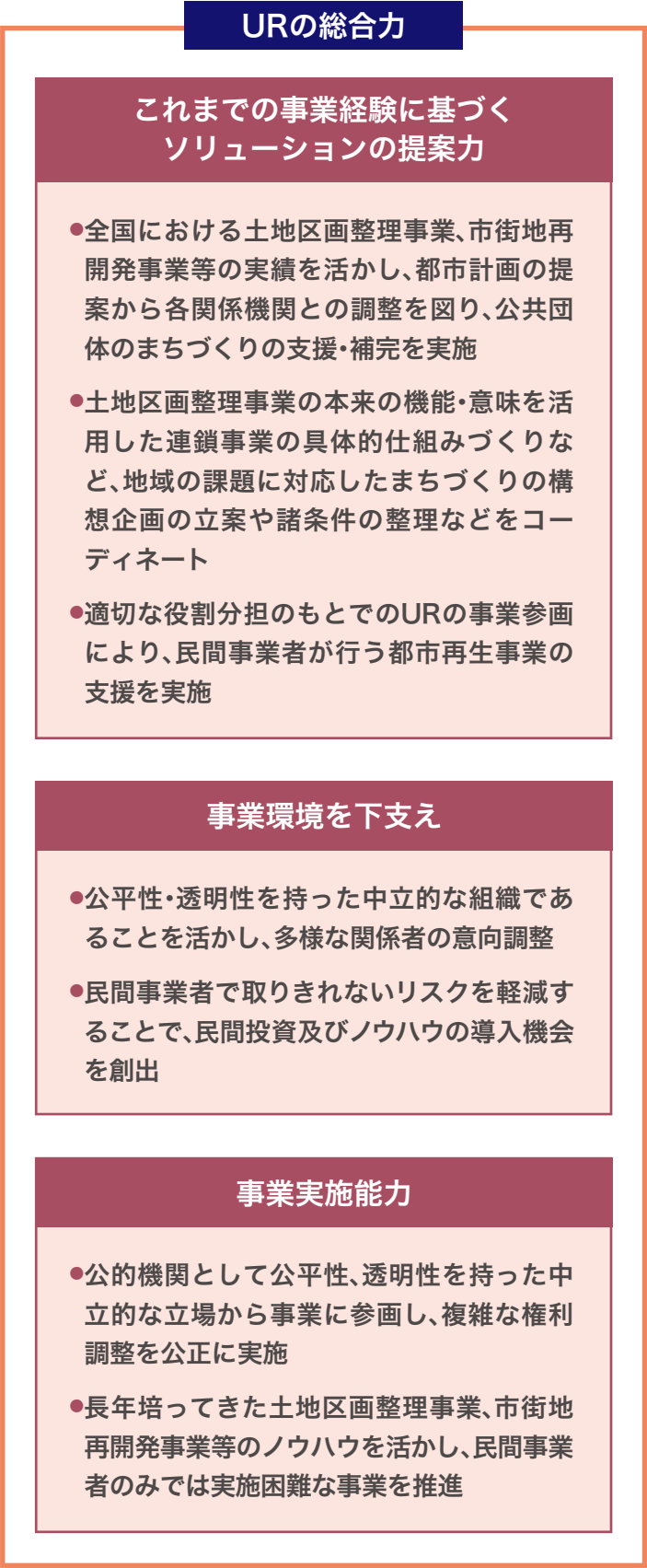
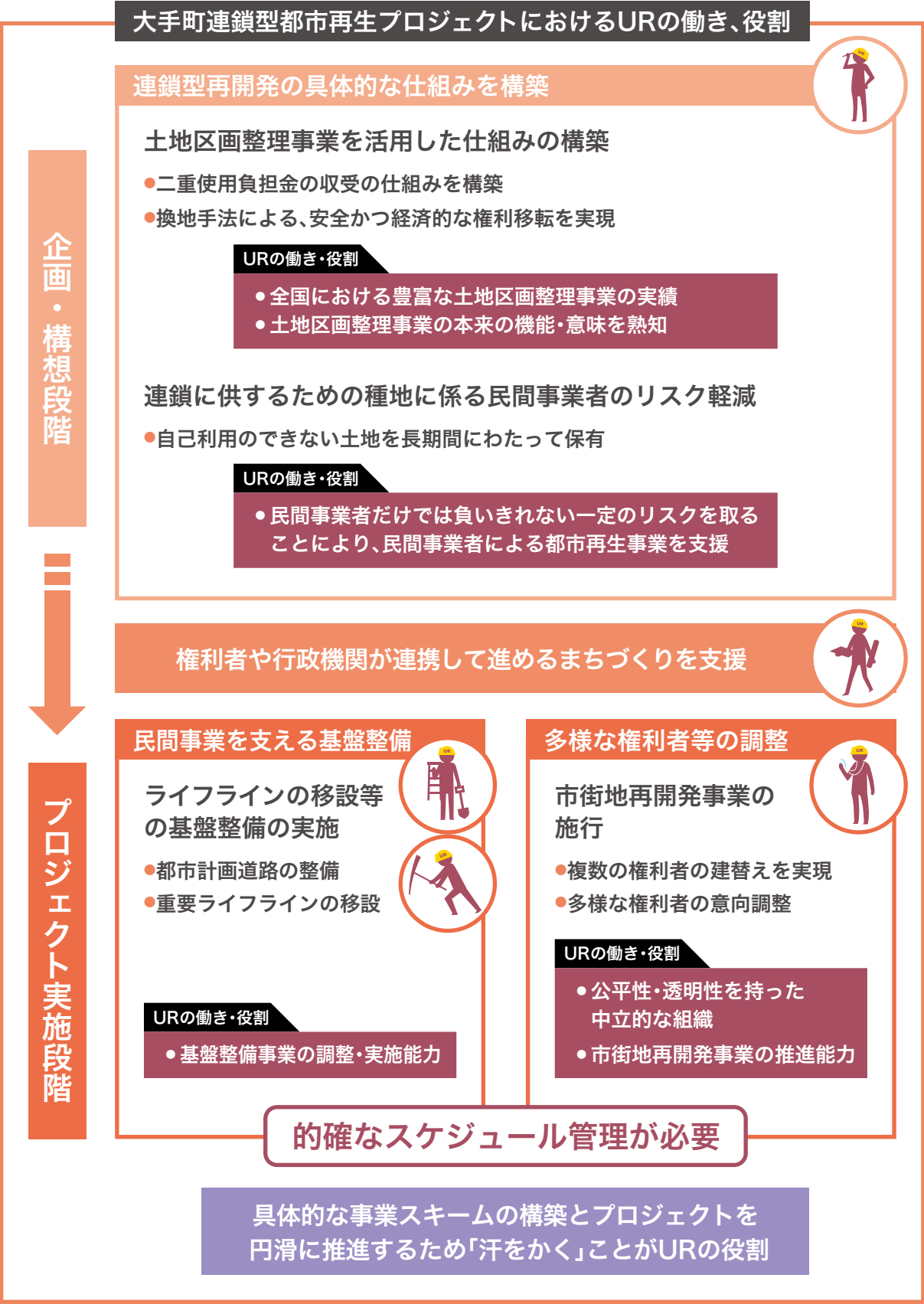
この道路を廃止するためには、埋設されているライフラインを周辺のビルへのサービス供給を中断することなく移設し、併せて周辺道路の改良を行う必要があります。そのためURは、市街地再開発事業に伴う既存ビルの解体工事に合わせて、サービスを提供する企業との横断的調整を頻繁に行い、それに基づき廃道手続き、歩行者専用道路予定地へのライフラインの先行的な切り廻し、不要となったライフラインの撤去等を進めています。

新しいイメージをつくる歩行者専用道路

これまではビルが林立するビジネス街のイメージが強かった大手町ですが、日本橋川沿いに新しい歩行者ネットワークを整備することで身近に自然を感じられる空間が生まれ、就業者や来街者に憩いをもたらします。

URは大手町の歴史や日本橋川の水辺空間を活かした歩行者専用道路のデザインを検討し、設計・施工を実施します。大手町地区のまちづくりにおける上位計画である「大手町まちづくりのグランドデザイン」にも謳われているように、パブリックな空間である歩行者専用道路と沿道の市街地再開発事業で生み出される公開空地といったセミ・パブリックな空間を一体的なものとし、就業者や歩行者にとって便利で魅力的な空間を創り出せるよう、空間配置やデザインについて市街地再開発事業の施行者との調整を進めています。

総合力でまちづくりをサポートします



民間事業者のみでは実施困難であり、政策性の高いまちづくりが望まれる地域

URの役割

URは、総合力を発揮して、都市再生を実現するため、民間事業者が行う都市再生事業や地方公共団体が行うまちづくりを様々な形で支援します。

