

第1回 都市再生セミナー

都市再生事例の紹介

～都市再生に貢献する開発の事例や動向～

令和7年6月25日

独立行政法人都市再生機構 東日本都市再生本部

街に、ルネッサンス



UR都市機構について

■ 組織の沿革



■ 現在の主な3つの業務

都市再生



大手町地区周辺 (東京都千代田区)



国際競争力と都市の魅力を高める都市再生の推進



地域経済の活性化やコンパクトシティの実現



防災性向上による安全・安心なまちづくり

賃貸住宅



ヌーヴェル赤羽台 (東京都北区)



多様な世代が安心して住み続けられる環境整備



持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進



賃貸住宅ストックの価値向上

災害復興



高田地区 (岩手県陸前高田市)

東日本大震災 復興フォト & スケッチ展2018応募作品「家路」

阪神・淡路大震災以降に培ってきた復旧・復興の経験を生かし、東日本大震災や熊本地震、能登半島地震等の大規模災害からの復旧・復興を全力で支援

金沢市との関わりについて

■ 住宅供給の実績

- ・昭和50年代～平成初期にかけて、金沢市内において賃貸住宅・分譲住宅を約450戸程供給



【ライブ1かなざわ】

管理開始：1986年(昭和61年)
整備戸数：96戸(賃貸)



【リファーレ金沢】

管理開始：1996年(平成8年)
整備戸数：69戸(分譲)



【ルキーナ金沢】

管理開始：2001年(平成13年)
整備戸数：41戸(分譲)

写真出典：金沢市HP

■ 金沢市との連携協定書の締結

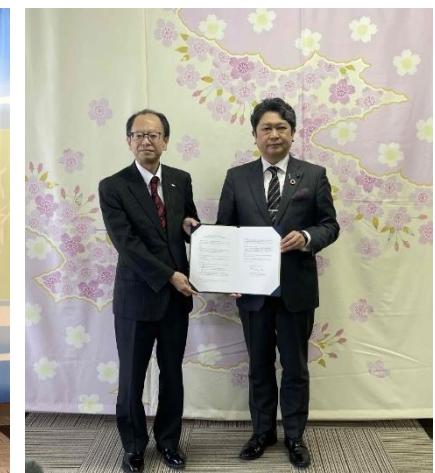
- ・中心市街地における都心軸の活性化や日銀跡地の活用などについて金沢市と連携協定を締結

◆ 令和4年7月8日 締結

「まちづくりに関する連携協定書」

◆ 令和7年3月25日 締結

「日本銀行金沢支店跡地の利活用の検討に関する連携協定書」



連携協定書の締結式→
(左:令和4年7月8日、右:令和7年3月25日)

1. 都市再生緊急整備地域の事例紹介

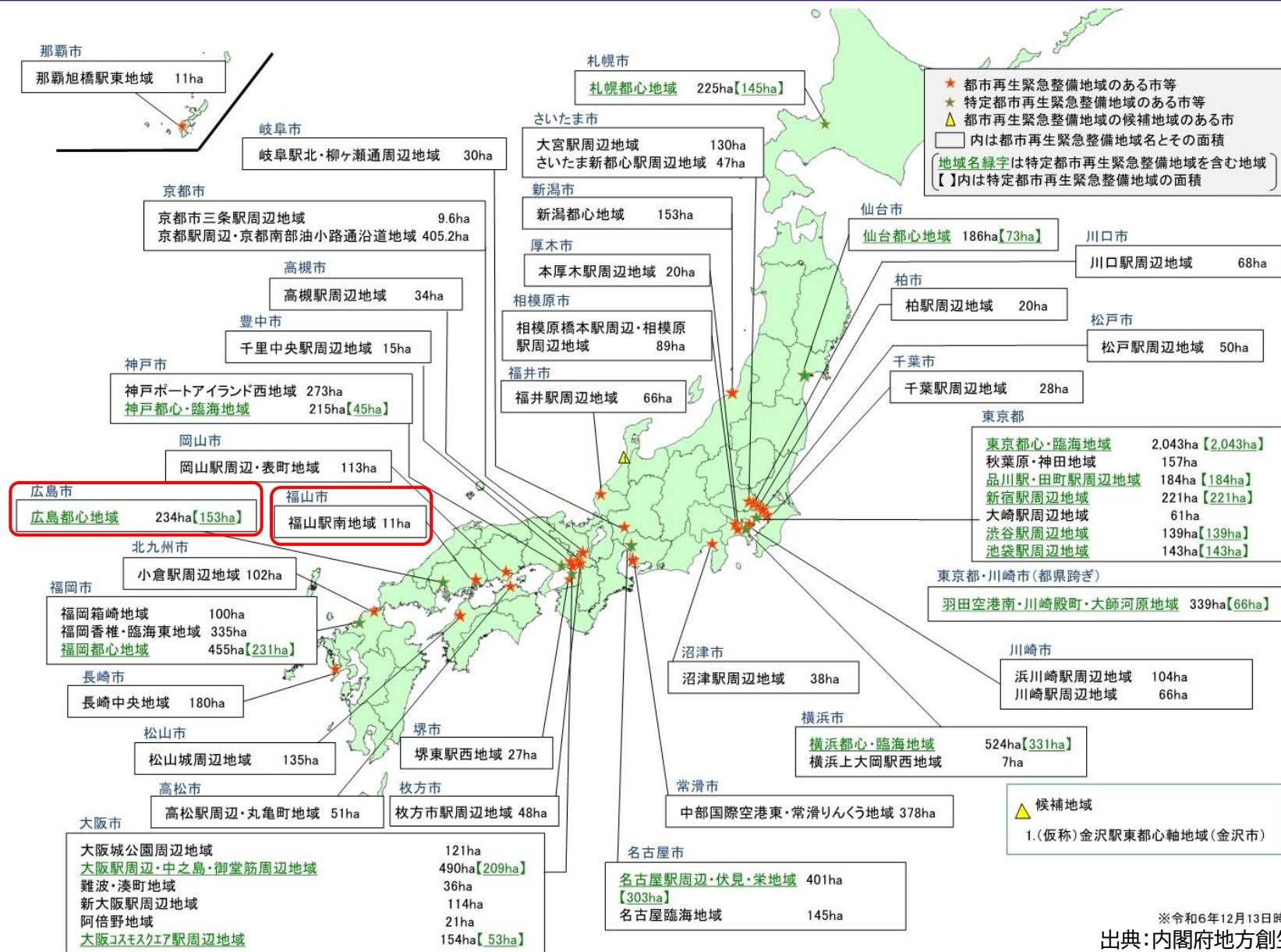
- (1) 広島都心地域（広島県広島市）
- (2) 福山駅南地域（広島県福山市）

2. 今後の都市再生の動向に関する情報提供

～国土交通省「都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会」中間取りまとめについて～

都市再生緊急整備地域について

都市再生緊急整備地域は、全国で54の地域で指定され(令和6年12月時点)、各地域の実情に応じた地域整備方針の下、整備が進められています。



※令和6年12月13日時点

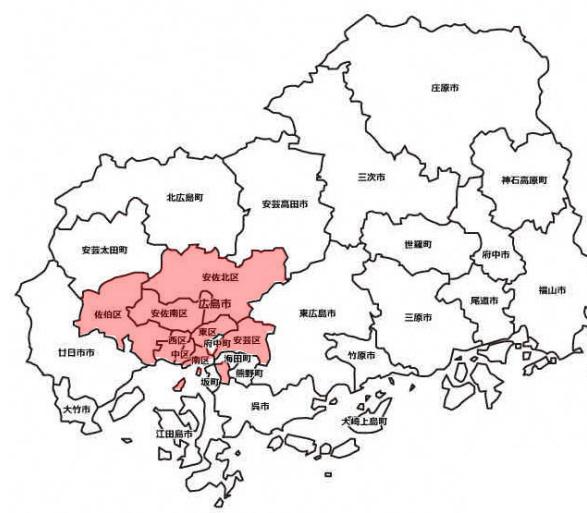
出典:内閣府地方創生推進事務局

緊急整備地域の他都市事例について

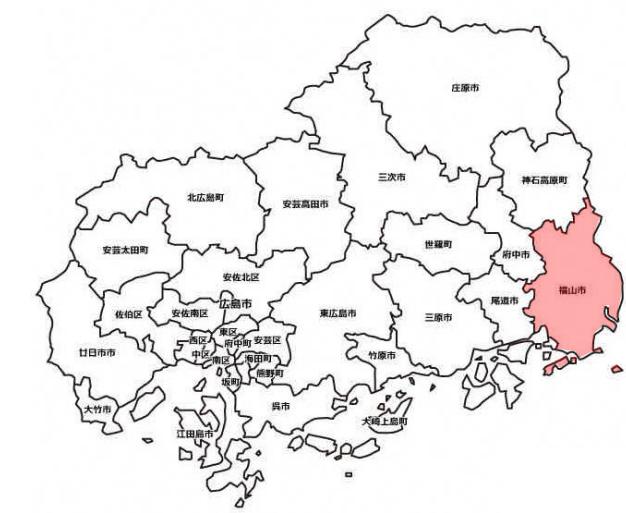
石川県金沢市



広島県広島市



広島県福山市



写真出典:金沢公式観光サイト



写真提供:広島市



写真出典:福山市HP

人口: 45.4万人(R7.5時点)
面積: 468.8km²
入込観光客数: 1,057万人(R5)(※1)

緊急整備地域指定: R7(予定)
名称: (仮称)金沢駅東地域 (59ha)

人口: 117.0万人(R7.4時点)
面積: 906.7km²
入込観光客数: 1,230万人(R5)

緊急整備地域指定: R2.9.16
名称: 広島都心地域 (234ha)

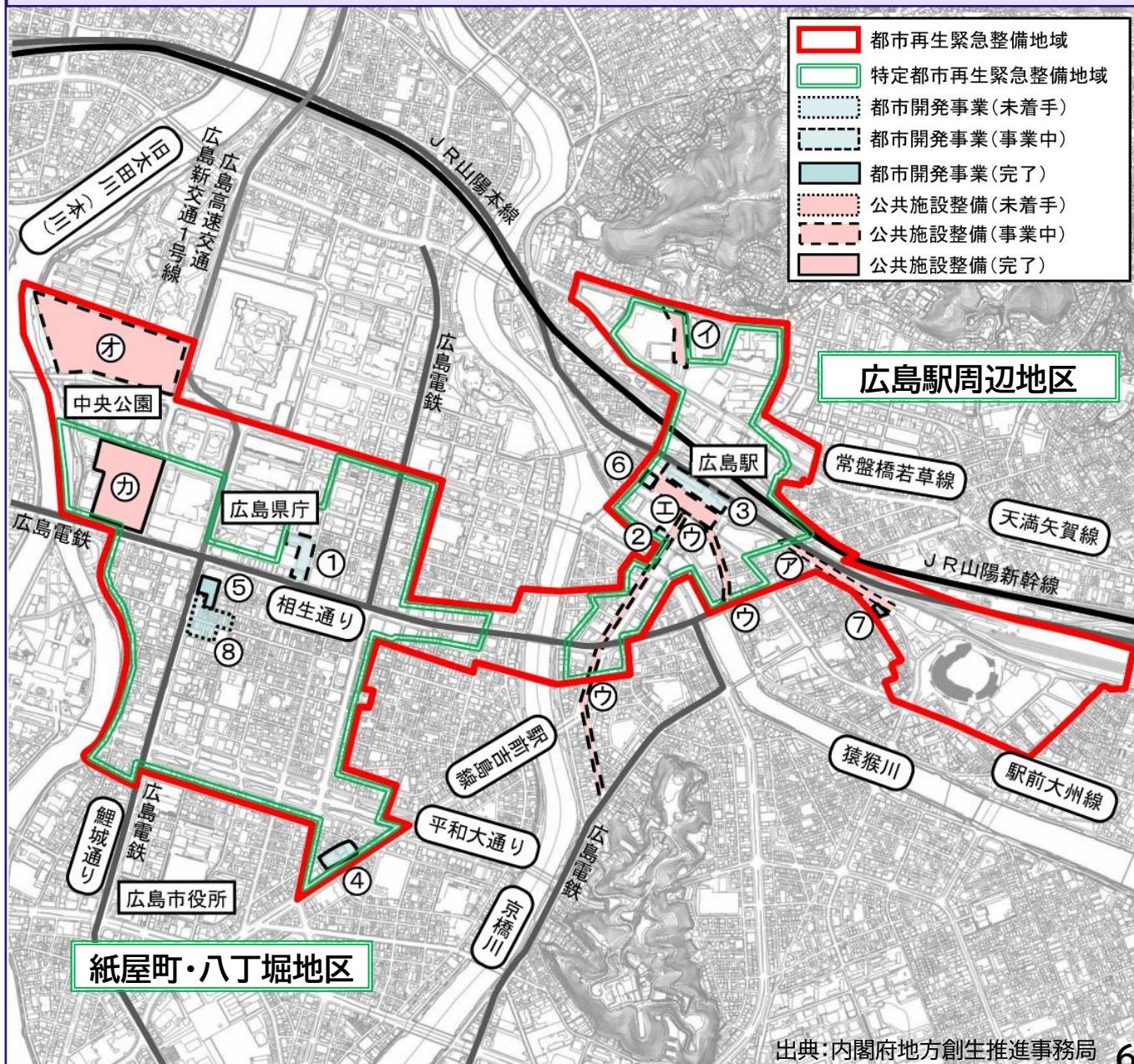
人口: 45.3万人(R7.5時点)
面積: 517.7km²
入込観光客数: 530万人(R5)

緊急整備地域指定: H16.5.12
名称: 福山駅南地域 (11ha)

事例① 広島県広島市

緊急整備地域名称	
広島都心地域	
地域指定・地域整備方針の変遷	
H15.7.18	緊急整備地域指定 (名称:広島駅周辺地域)
H30.10.24	緊急整備地域指定 (名称:広島紙屋町・八丁堀地域)
R2.9.16	地域統合(名称:広島都心地域) 特定緊急整備地域指定
地域整備方針(抜粋)	
整備の目標	
<p>(紙屋町・八丁堀地区) 平和を象徴する世界遺産・原爆ドーム、平和記念公園に連なる平和大通り及び河岸緑地の豊かな水と緑に囲まれるとともに、<u>中四国地方最大の業務・商業集積地</u>である地域特性を生かして、<u>更新時期を迎える建築物の建替えに合わせた敷地の共同化</u>、<u>土地の高度利用及び業務・商業・文化・宿泊等の都市機能の充実・強化等</u>により、国際平和文化都市の都心にふさわしいにぎわいと交流、さらに革新性高いビジネス機会を生み出すまちづくりを推進</p>	
<p>(広島駅周辺地区) <u>乗降客数が中四国地方で最も多いJR広島駅を擁する広域交通結節点</u>である地域の特性を生かして、<u>高次商業・業務機能や高質な居住機能等の都市機能の充実・強化等</u>により、広島市の陸の玄関にふさわしい風格あるまちづくりを推進</p>	

緊急整備地域区域<234ha[153ha]>

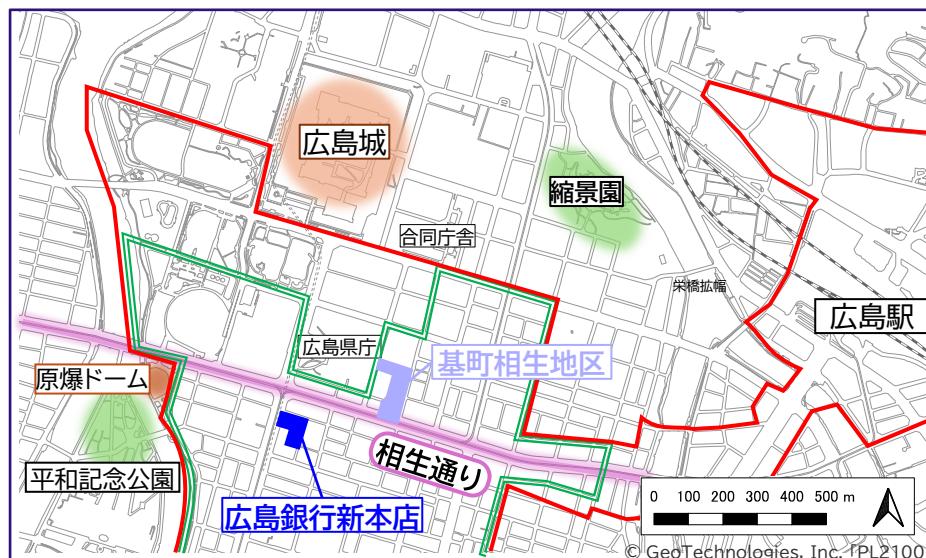


事例① 広島県広島市

■ プロジェクト（広島銀行新本店建替えプロジェクト）

- ・都市再生特別措置法の規定に基づく、民間都市再生事業計画の国土交通大臣認定(H31.3)
- ・近隣特例(※)を活用した民間都市開発事例としては、全国初の認定を受けたプロジェクト

所在地/ 面積	広島市中区紙屋町1丁目/ 4,453m ²	 出典:内閣府地方創生推進事務局
主用途	業務	
延床面積	約45,886m ²	
事業者	(株)広島銀行	
特例措置 適用等	・民間都市再生事業計画認定	



- ◆ **業務・商業を中心とした都市機能の更なる充実・強化**
革新性が高いビジネス機会を生み出す都市空間を形成することで、中国地方の中核都市としての機能強化を図ります。
- ◆ **被爆者慰霊碑の配置**
平和と文化を世界に発信することで、国際平和文化都市にふさわしい賑わいと交流を生み出します。
- ◆ **歩行者空間の拡張**
メインストリートの歩行者空間を拡張し、回遊性の向上を図ります。



「民間都市再生事業計画(広島銀行新本店建替えプロジェクト)を認定」(国土交通省)
〔<https://www.mlit.go.jp/common/001281481.pdf>〕を加工して作成

(※)民間都市再生事業計画の国土交通大臣の認定を申請することができる事業の規模は、原則1ha以上であるところ、近隣特例を活用した場合、申請事業の事業区域面積が0.5ha以上であり、事業区域に近接する場所で一体的に他の都市開発事業が施行されており(施行されることが確実であると見込まれる場合を含む。)、これらの事業区域の面積の合計が1ha以上であれば、民間都市再生事業計画の認定を申請することができます。

事例① 広島県広島市

■ プロジェクト（基町相生地区第一種市街地再開発事業）

- ・都市再生特別地区の変更及び市街地再開発事業の都市計画決定(R4. 3)
- ・紙屋町・八丁堀地区の活性化に向けた官民連携のリーディングプロジェクト(広島市基本計画)

所在地/ 面積	広島市中区基町/ 約1.0ha	 ©KAMIHACHI-HAJIMARU
主用途	事務所、ホテル、店舗、変電所、駐車場、駐輪場、その他	
延床面積	約86,300m ²	
事業者	(独)都市再生機構 (株)朝日新聞社 (株)朝日ビルディング 中国電力ネットワーク(株)	
特例措置 適用等	・都市再生特別地区 容積率の最高限度:900% ・民間都市再生事業計画認定	



◆ 業務機能の高度化

国際的なビジネス環境の形成、高規格オフィスの整備

◆ 国際水準の宿泊機能の充実・強化

国内外からの観光客やビジネス来訪者等の更なる誘客
滞在ニーズに資するラグジュアリーホテルを整備

◆ 地域経済の活性化に資する産業支援機能の集約

中小企業や起業家等へ各機関の支援メニューをワンストップで提供する
官民連携拠点の構築

◆ 官民連携による公共空間の活用・にぎわい創出

相生通りと一体的に利用可能なオープンスペースの整備
地域のエリアマネジメント団体等と連携によるにぎわいと交流の機会を創出

1階オープンスペース
完成イメージ→



◆ 都心におけるインフラ更新

自転車都市づくりを推進するため市営基町駐輪場を更新
地域の電力供給の基幹施設である変電所を機能中断させることなく更新

◆ 原爆ドーム周辺の景観の改善

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

事例① 広島県広島市

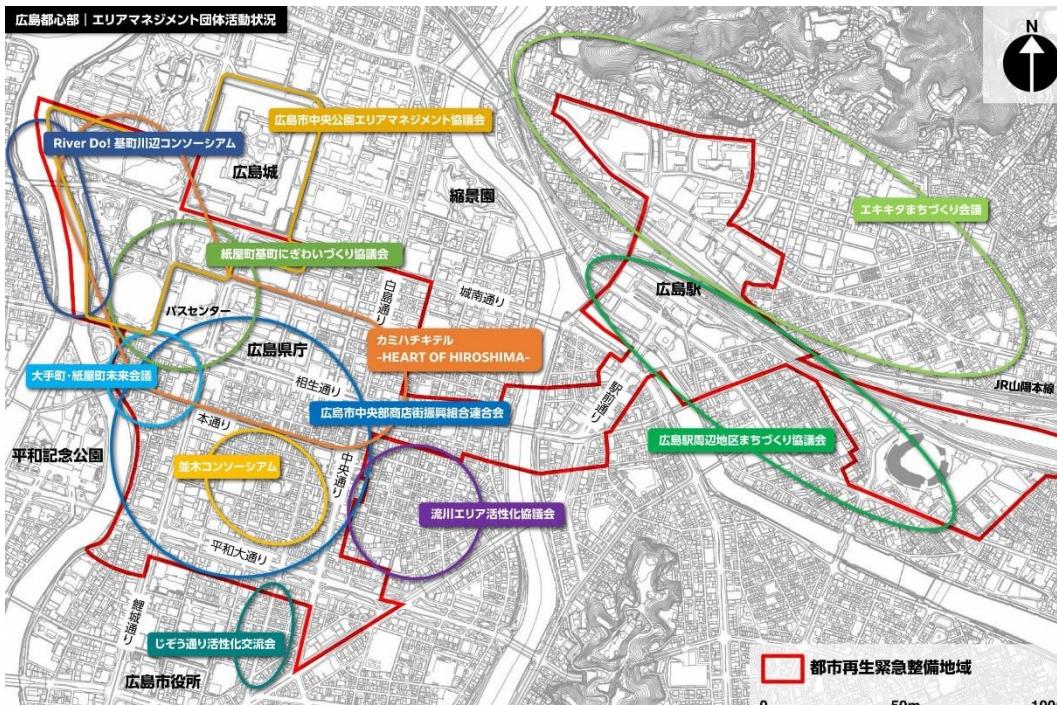
■ 紙屋町・八丁堀地区におけるエリアマネジメント活動

- ・紙屋町・八丁堀地区が存するメインストリート沿いに、滞留空間を創出する社会実験等を実施
- ・未来ビジョンを作成し、都心全体をリノベーションするための方向性を検討・実現を目指す

広島都心会議

広島都心地域では、複数のエリアマネジメント団体とそれらの連携を図るために「広島都心会議※1」が設立されている。

※1 ひろぎんホールディングス、UR都市機構も参加



<広島都心地域のエリアマネジメント団体>

カミハチキテル

紙屋町・八丁堀地区で活動する「カミハチキテル※2」は、民間企業を中心に、行政、大学等様々な団体が参画する官民連携のまちづくりプラットフォーム。

※2 朝日ビルディング、中国電力ネットワーク、広島銀行、UR都市機構も参加



↑ カミハチキテルによる社会実験

← カミハチミライデザイン

出典:広島都心会議、カミハチキテル

事例② 広島県福山市

緊急整備地域名称

福山駅南地域

地域指定・地域整備方針の変遷

H16.5.12 緊急整備地域指定
(名称:福山駅南地域)

地域整備方針

整備の目標

[都市再生緊急整備地域]

広島県東部の交通結節点である福山駅南地域において、土地の集約化や建物の更新等により、広島県東部都市圏の玄関口にふさわしい魅力とぎわいのある複合的な都市拠点を形成

都市開発事業等を通じて増進すべき 都市機能に関する事項

- 中心市街地の核となる商業機能の強化・充実
- 市民の交流等に資する業務・文化機能等複合的な都市機能を導入
- 都市型居住機能を導入
- 建築物の不燃化、耐震化、延焼防止対策等による防災機能の強化

公共施設その他公益的施設の 整備及び管理に関する基本的事項

- 鉄道、バス等の乗り換えの利便性、安全性、快適性の向上を図るために、駅前広場を再整備
- 駅へのアクセス向上を図るために、市道伏見旭町1号線等を拡幅整備
- 都市開発事業と一体となった駅前と福山駅手城線をつなぐ歩行者空間の整備検討

緊急整備地域区域 <11ha>



事例② 広島県福山市

■ 福山駅周辺の再生に向けた取り組み

- ・市街地再開発事業の施行により、備後地域の玄関口にふさわしい都市拠点を形成(アイネスフクヤマ)
- ・単体の再開発に留まらず、エリア再生に向けたビジョンを策定し、ソフトの取組を通じ、民間投資を呼び込む

東桜町地区第一種市街地再開発事業(アイネスフクヤマ)

所在地/面積	広島市福山市東桜町1番8/5,648m ²
主用途	商業、業務、ホテル、住宅、駐輪場
延床面積	約51,164m ²
事業者	福山駅前開発株式会社
竣工	平成23年2月



写真出典:株式会社アル・アイ・エーのホームページより

＜事業による地域への貢献＞

- ◆ 従前の無秩序な看板の排除による景観の改善
- ◆ 壁面後退による歩道の拡幅
- ◆ 既存歩道も含めた一体的な舗装整備
- ◆ 既存地下道と再開発ビルの地下部分を接続による、歩行者の回遊性の向上

福山駅前再生ビジョン(平成30年3月策定)



公と民の連携による推進体制



市民

自分たちのまちを自分たちでつくるという責任を持ち主体的にまちづくりに参画する

行政

福山駅前の再生に向け関係部署が連携して市民や事業者をサポートする環境をつくる

事業者

パブリックマインドを持ち福山駅前のエリア価値を高める質の高いプロジェクトを集積させる

連携

市民が責任を持ってまちづくりに参画する土壤をつくる

連携

ビジョンに沿ったプロジェクトを連鎖的に生み出す環境をつくる

連携

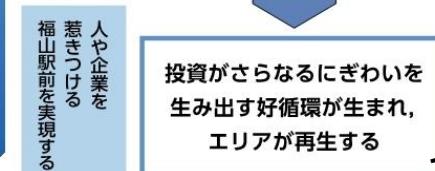
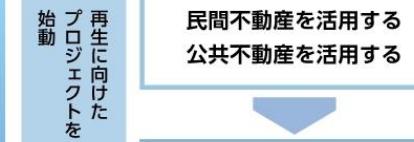
まちづくりを継続して取り組む組織をつくる

福山駅前再生の実現

めざす福山駅前の姿

“働く・住む・にぎわい”が
一体となった福山駅前

ビジョンの実現プロセス

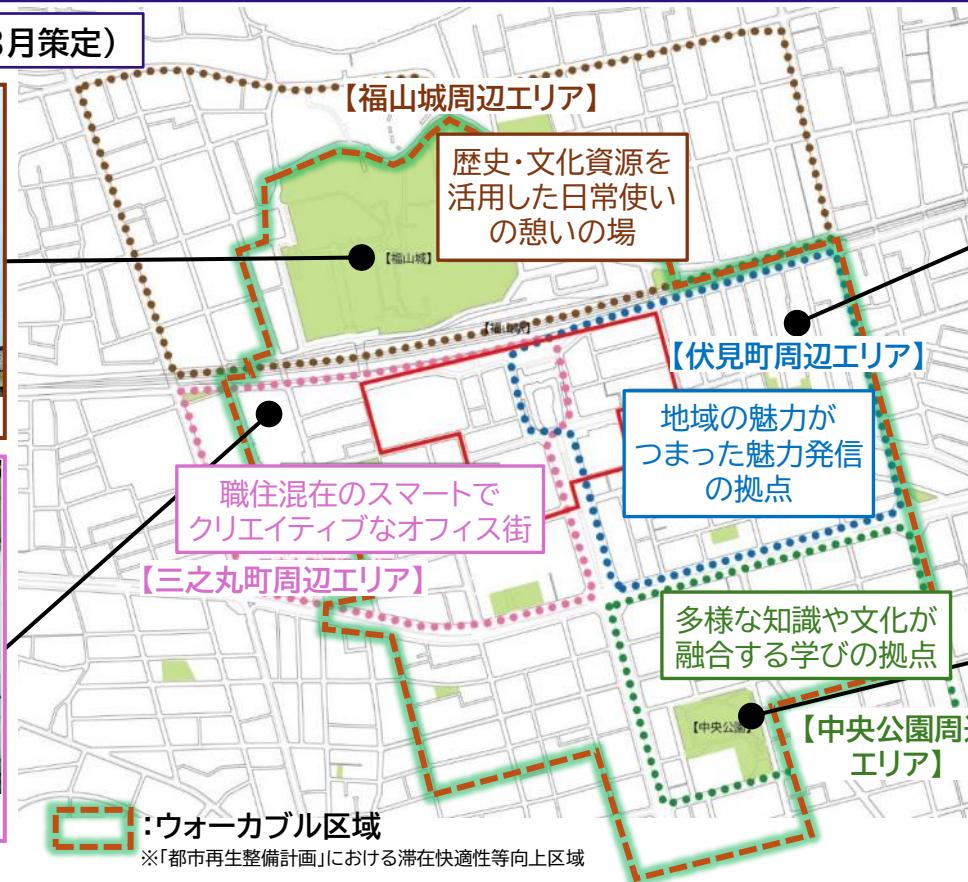


事例② 広島県福山市

■ 連鎖的・段階的な取組によるエリア価値向上

- ・「働く・住む・にぎわいが一体となった福山駅前」の実現に向け「福山駅前周辺デザイン計画」を策定(R2.3)
- ・緊急整備地域を含むウォーカブル区域の地価は上昇傾向(市内商業地平均と比べ上昇率高)

福山駅周辺デザイン計画(令和2年3月策定)



出典:福山市

■ 都市再生の効果の発現 (地価の上昇)

※福山市公示価格データより

	平成28年	令和7年	上昇率
ウォーカブル区域平均(5地点)	222.0千円/m ²	284.8千円/m ²	↑28.29%
市内平均(21地点)	117.9千円/m ²	142.1千円/m ²	↑20.52%

今後の都市再生の動向について

都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会



- 法制度創設から約20年が経過した「都市再生」のこれまでの取組を振り返るとともに、**中長期的な視点や地域文化を育む観点から、新しい時代の都市再生のあり方を検討**するため、有識者懇談会を設置（R6.11）。

（委員等）

【委員】（◎：座長、敬称略）

- ◎ 野澤 千絵 明治大学政治経済学部 教授
有田 智一 筑波大学システム情報系社会工学域 教授
石山 千代 國學院大學観光まちづくり学部 准教授
上野 美咲 和歌山大学経済学部 准教授
大沢 昌玄 日本大学理工学部 教授
三浦 詩乃 中央大学理工学部 准教授
村山 顕人 東京大学大学院工学研究科 教授
山村 崇 東京都立大学都市環境学部 准教授

【オブザーバー】

- 一般社団法人 不動産協会
独立行政法人 都市再生機構
一般財団法人 民間都市開発推進機構
日本商工会議所
全国都市再生推進協議会 全国エリアマネジメントネットワーク

【関係省庁】

- 国土交通省
総合政策局 地域交通課
国土政策局 総合計画課
住宅局 市街地建築課
観光庁 観光資源課
内閣府 地方創生推進事務局
参事官（都市再生担当）
参事官（地域再生担当）
参事官（中心市街地活性化担当）
文化庁 文化資源活用課

（実績）

- 【第1回】 テーマ：これまでの都市再生の成果・課題の整理 R6.11.22
【第2回】 テーマ：地域資源を活かした都市の個性の確立のあり方（1） R6.12.10
※まちの個性を形成する歴史的建造物、古いまちなみ等の保全・活用 等
【第3回】 テーマ：地域資源を活かした都市の個性の確立のあり方（2） R7.1.15
※ウォーカブル政策の成果・課題、今後の方向性 等
【第4回】 テーマ：質や価値の向上を実現する都市開発のあり方（1） R7.1.27
※都市再生プロジェクトの制度・事業手法 等
【第5回】 テーマ：質や価値の向上を実現する都市開発のあり方（2） R7.2.28
※先進事例を踏まえた今後の都市再生プロジェクトの方向性 等
【第6回】 テーマ：まちづくりを支える人材・財源確保のあり方 R7.3.17
※これからのエリアマネジメント、ファイナンスのあり方 等
【第7回】 テーマ：懇談会 中間とりまとめ（骨子） R7.3.24
【第8回】 テーマ：懇談会 中間とりまとめ R7.4.24

※ 5月16日に中間とりまとめを公表



（第1回懇談会の様子）

出典：国土交通省

今後の都市再生の動向について

都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会 中間取りまとめ 概要

成熟社会の共感都市再生ビジョン（都市再生の方向性）

目指すべき都市再生の方向性

- 我が国は、人口増加局面で量的拡大を追求する成長社会から、**精神的な豊かさや生活の質、価値の向上に重きを置く成熟社会に移行。**
- 建築費の高騰による影響、人口減少等による需要の不確実性を踏まえ、**都市の個性と質や価値に着目し、大都市と地方都市とが連携しながら、中長期的に持続可能な都市の再生を図る必要。**

引き続き、都市の**普遍的魅**力を向上させるとともに、画一化することなく**固有の魅**力を一層高めていくため、官民連携の創意工夫を促し、これを評価することで、都市に人々の**「共感」**を呼び込む施策を推進。

安全性の高さ
利便性の高さ
快適性の高さ
⋮

都市の
普遍的魅

地域の歴史・文化、自然・景観
本物の雰囲気（オーセンティシティ）
コミュニティ、ローカルビジネス
⋮

都市の
固有の魅

子どもから若者・高齢者まで多世代が**共創**し、多様な**価値観**を包摂する**インクルーシブ**なまちづくりを進めつつ、両方の魅力をともに高め、育てることが、人や投資を呼び込む都市の磁力の強化に繋がっていく。

必要な視点のポイント

①「経済的価値」と「公共的価値」を
官民連携で両立するために
計画段階からの協働を促進

②都市の固有の魅力に着目し、
地域資源である
既存ストックの活用を促進

③まちを「育てていく」という視点により、
将来の可変性・柔軟性を許容する
「余白」の創出を促進



今後の都市再生の動向について

都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会 中間取りまとめ 概要

成熟社会の共感都市再生ビジョン（取り組むべき施策）

1. 協働型都市再生によるウェルビーイングの向上

- 事業環境の変化を踏まえ、限られた事業費の中で収益を最大化する観点から、魅力的な施設の整備及び管理運営に課題。
- 脱炭素化等による環境負荷の低減、地域固有の文化の振興等に対応する都市再生の理念を構築し、ウェルビーイングの向上を促進。
- 持続的なエリアマネジメント、地方創生、アフォーダビリティの確保等、ソフト面を含む多様な工夫を講じる公共貢献の評価を促進。

2. 余白を楽しむパブリックライフの浸透

- 都市に将来の可変性・柔軟性を許容する「余白」を残すことで、パブリックスペースにおける多様な活動を創出する視点を重視。
- ウォーカブル政策とほこみち・交通政策との連携、民地も含むパブリックスペースの更なる利活用、事業初動期の準備段階の充実を促進。

3. 地域資源の保全と活用によるシビックプライドの醸成

- 登録有形文化財、地方指定文化財、昭和期に建てられた魅力的な建造物など、毀損・滅失の危機にある地域資源をまちづくりに活用。
- シビックプライドの醸成による域内への磁力の強化、国内外の観光客の誘客による域外から稼ぐ力の強化・保全への再投資が必要。
- 関係省庁で連携して、歴史まちづくりの裾野の拡大、将来的な活用を前提としたエリア価値を高める地域資源の保全を促進。

4. 業務機能をはじめ多様な機能の集積による稼ぐ力の創出

- 都市は、創造的活動を活性化する「共創の場」として、ヒト・コト・アイデアが集い、出会い、新たな価値やイノベーションを創造・創出する舞台。
- 立地適正化計画に業務機能はじめ様々な機能を位置付ける等により、居住機能との近接性の確保による居住者の利便性向上を促進。

5. 共創・支援型エリアマネジメントによる地域経営

- エリアマネジメント団体は、主体的に地域に関わり合いながら、居住者や来訪者等と新たな価値や営みを共創し、地域経営を担う存在へ。
- 計画段階から将来的な管理運営を見据えた仕組みづくりや、エリアマネジメントの官民協調領域を位置付けた活動計画の策定を促進。

