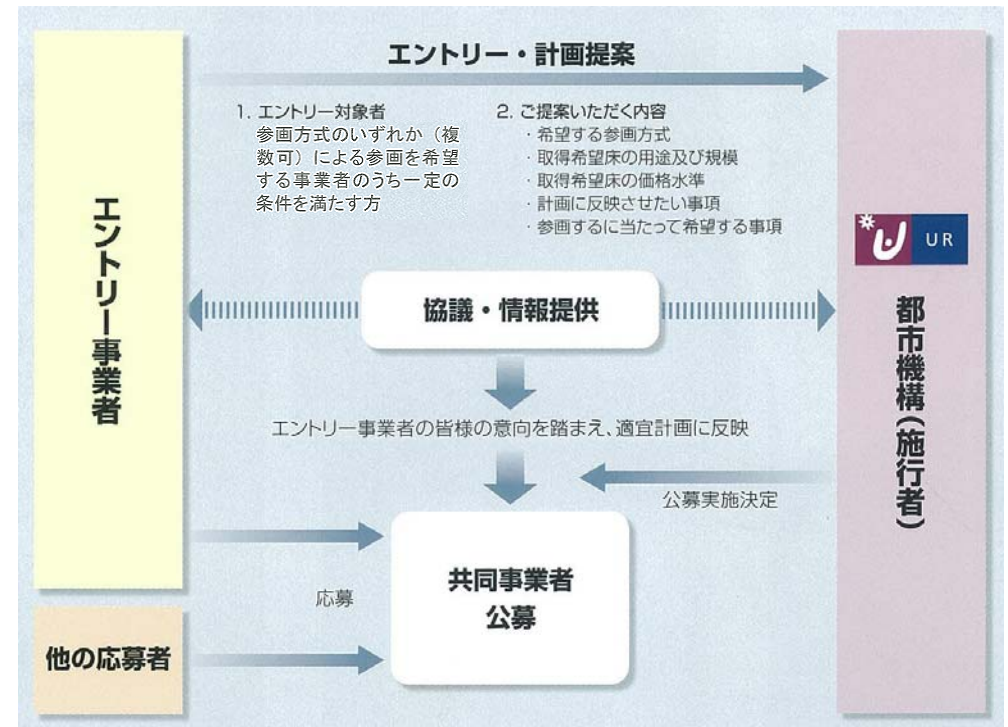


1. UR都市機構における再開発共同事業者エントリー制度の概要———— 1

# 1. UR都市機構における再開発共同事業者エントリー制度

## 1. 目的

- 都市機構施行の市街地再開発事業への、事業者の参画をスムーズかつ効果的に実現するために2003年に創設。
- 事業初期段階から事業者のニーズを幅広く把握し、ニーズに合致した事業スキームの構築及び施設計画の策定を行うことにより、**市街地再開発事業への事業者の参画を円滑に実現。**
- 都市計画決定後、事業者に各事業地区にエントリーしてもらうこと**で、情報発信や意見交換を通じて、**各事業地区に適した参画方式を導入。**  
 <市街地再開発事業への事業者の参画方式>
  - ①特定事業参加者制度
  - ②特定業務代行方式
  - ③特定建築者制度
- これにより、**事業者は事業の早期から参画する機会を得て、的確に新規事業・投資先の開拓が可能。**



## 2. 制度のポイント

■事業参画を希望する事業者によるエントリー

施設建築物に関する計画等について幅広く提案募集

■エントリー事業者の提案を事業計画に反映

提案内容を事業計画に適切に反映させ、事業者の円滑な事業参画を支援

■再開発事業地区に係わる最新情報を提供

事業の進捗に応じて、事業参画に関する協議を行うとともに、タイムリーな情報を提供

■ニーズにあった参画方式による共同事業者の公募を実施

事業者の経営能力及び技術能力を最大限に発揮してもらうため、提案を踏まえた共同事業者の公募を実施

### 3. 制度の流れ

#### ① エントリー事業者の募集

- ・市街地再開発事業の都市計画決定がなされた地区において、地区状況を考慮しつつ、順次エントリー事業者を募集する。
- ・募集地区において共同事業者となることを希望する事業者より、エントリーへの申し込みとして、希望する参画方式や施設建築物に関する計画等について提案をもらう。
- ・募集にあたっては、募集内容及び地区の状況等に関する説明会を実施する。説明会の参加を提案受付の条件としている。
- ・都市機構においては、申込者の資格及び提案内容について審査を行い、エントリー事業者として決定する。（この募集は、共同事業者を決定するものでないため、審査基準を満たすすべての事業者をエントリー事業者とする。）
- ・また、当初募集後においても、事業者より要望等がある場合には、追加受付を行う。

#### ② 参加協議及び情報提供

- ・エントリー事業者とは、事業の進捗に応じて、提案された事項をもとに事業参画に関する協議を行うとともに、事業に関する情報を適宜都市機構から提供する。

#### ③ 最終意向確認

- ・事業認可前において、エントリー事業者の事業参画意向を確認するとともに、最終提案を提出してもらう。（この時まで提案内容の変更が可能）

#### ④ 共同事業者の公募・選定

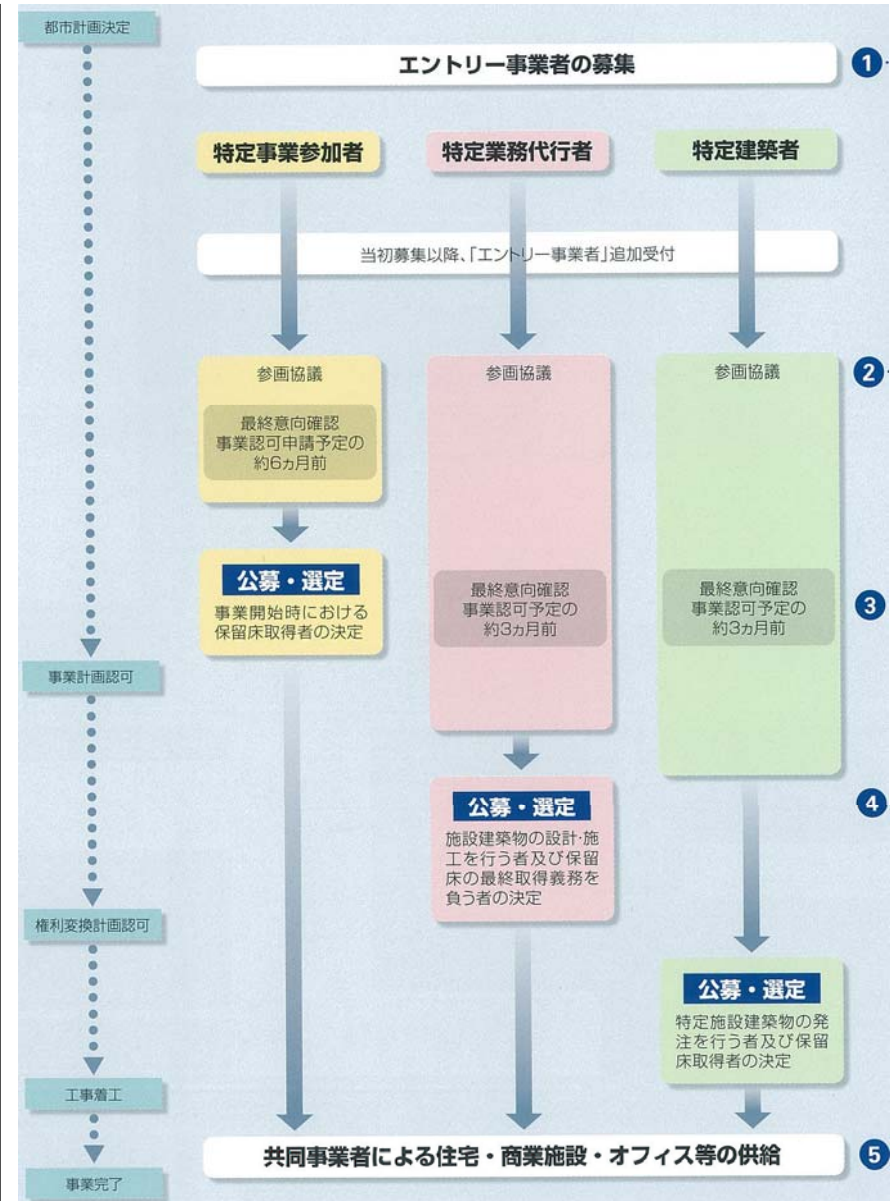
- ・最終意向確認において事業参画意向を表明したエントリー事業者がいる場合には、原則として当該エントリー事業者が希望する参画方式による共同事業者の公募を実施する。

※

- 1) エントリー事業者がいない場合には、参画方式による共同事業者の公募は実施しない
- 2) エントリー事業者がいる場合においても、提案された計画内容・価格水準が市街地再開発事業において想定する条件と合致しない等により公募を実施しても当選者がいない可能性が高い場合には参画方式による共同事業者の公募は実施しない
- 3) 共同事業者の選定にあたっては、エントリー事業者はそれを理由として他の応募者より優位に取り扱われることはない
- 4) エントリー事業者の募集後、都市機構施行市街地再開発事業とならなかった場合及び事業再評価等により事業を中止した場合などにおいては、当該事業地区における手続きを中止する。

#### ⑤ 共同事業者による事業参画

- ・共同事業者となった事業者が有する資金・ノウハウを最大限活かし、都市再生の実現を図る。



#### 4. 都市機構施行市街地再開発事業における事業者参画方式

① 特定事業参加者制度

・事業を始めるにあたって保留床取得者として決定する。組合施行市街地再開発事業における参加組合員制度とほぼ同様の制度。

② 特定業務代行方式

・保留床処分に責任を負うことを前提に設計・施工業務を代行してもらう。都市機構の性能発注による建設工事を請け負うとともに、建築した保留床の最終取得義務を負うことになる。

③ 特定建築者制度

・施行者に代わって施設建築物を建築し、保留床を取得する。事業者の自らの資金により建設（事業者発注）することになる。

	特定事業参加者制度	特定業務代行方式	特定建築者制度
公募・選定期	事業計画認可前	事業計画認可後	権利変換計画認可後
保留床処分	事業開始時に策定する施行規程において、特定事業参加者が取得する保留床及び負担金額が定められます。	権利変換計画認可後に施行者が行う保留床取得者の公募により、処分先が確保できない場合には、代行者が取得します。	権利変換計画において、特定建築者が取得する保留床が定められます。
保留床(敷地)取得代金の支払方法(※)	原則として、 権利変換時：土地取得費相当額 建築着工後進捗に応じて：建物取得費相当額(分割納付)	原則として、 譲渡契約時：一定額以上の前払い 建物竣工後：残金を支払	特定建築者決定時：一定額以上の前払い 建物竣工時：敷地取得代金の残金と権利床等整備費(施行者負担分)との差額を支払又は受領
工事発注	施行者である都市機構が工事を発注します。	都市機構が代行者に工事を発注します。	特定建築者が工事を発注します。
事業参画者の例	保留床取得を早期かつ確実に決定したい方	工場の施工と保留床の取得を希望する方(共同申込可)	取得する建築物(権利床等を含む場合もあり)を自ら建築したい方

(※)支払方法等の条件は各地区の共同事業者の公募時に正式に定められますのでご注意ください。

## 5. 制度の実績

- ・平成 23 年 10 月現在で、10 地区においてエントリー制度を活用した市街地再開発事業が実施されている。
- ・各地区においては、説明会の参加が概ね 30～70 社、エントリー登録が概ね 10～30 社となっている。

地区名	所在地	説明会 実施日	説明会 参加者	エントリー 事業者
晴海三丁目西	東京都中央区	H15. 6. 30	68	25
芦花公園駅南口	東京都世田谷区	H15. 6. 30	56	16
武蔵小金井駅 南口第 1	東京都小金井市	H15. 6. 30	49	27
曳舟駅前	東京都墨田区	H15. 9. 18	40	17
刈谷駅南	愛知県刈谷市	H15. 10. 24	54	13
鶴見駅東口	神奈川県横浜市	H16. 5. 24	54	29
勝どき駅前	東京都中央区	H16. 6. 29	43	25
東池袋四丁目第 2	東京都豊島区	H16. 6. 29	34	21
所沢元町北	埼玉県所沢市	H16. 12. 3	27	14
武蔵浦和駅第 1	埼玉県さいたま市	H19. 4. 13	47	24

## 6. 制度の効果と課題

- ・エントリー事業者は、自らの計画内容を事業計画に反映できる。(都市計画決定の範囲内での自由度の高い実施が可能)
- ・事業に関する情報を事業の初期段階から入手することができる。
- ・但し、参画公募の際に、公募の原則上、エントリー事業者以外の参画も認めていることから、必ずしもエントリー事業者の中から選定されるわけではないことに留意する必要がある。

## 7. 事例にみる取り組み状況（武蔵浦和駅第1街区の事業概要とエントリー制度の活用について）

### （1）事業の目的

武蔵浦和駅前地区において、駅前広場、都市計画道路等の整備による脆弱な公共施設の改善と、住宅・商業・公益施設等の集積を図ることにより、さいたま市の副都心に相応しい土地利用を実現する。

### （2）事業の概要

- ①所在地：埼玉県さいたま市南区
- ②事業手法：第1種市街地再開発事業
- ③施行面積：約3.0ha
- ④権利者数：81人（土地所有者43人、借地権者等38人）
- ⑤計画概要
  - 1）施設計画：B1ブロック 公益施設  
B2ブロック 住宅（309戸）、商業施設等  
B3-1ブロック 住宅（予定）  
B3-2ブロック 公益施設駐車場
  - 2）公共施設計画：駅前広場、都市計画道路、区画道路、緑地、広場、歩行者デッキ
- ⑥総事業費：約419億円（資金計画ベース）
- ⑦事業者参画
  - 1）エントリー制度の活用により、B2ブロックの住宅、商業施設に係わる特定事業参加者としてA社を選定
  - 2）公益施設及び公益施設駐車場は、さいたま市が特定事業参加者として参画
  - 3）B3-1ブロックについては、特定建築者制度を前提に公募予定



### (3) 事業の経緯

平成3年 4月	地区採択 (第1、第6街区)
平成6年 12月	都市計画決定 (第6街区、平成13年竣工)
平成19年 3月	都市計画決定 (第1街区)
平成19年 4月	エントリー事業者募集についての記者発表
平成19年 4月	エントリー事業者募集に係わる説明会の実施
	事業者47社が出席、27社26グループが登録
	登録者を対象にアンケート及びヒアリングの実施
平成19年 11月	エントリー最終意向確認の説明会を実施
	事業者25社が出席
平成20年 1月	B2ブロックの参画手法を「特定事業参加者」に決定し、その旨をエントリー事業者に通知
平成20年 2月	B2ブロックの特定事業参加者を公募
平成20年 10月	B2ブロックの特定事業参加者を再公募「A社」に決定
平成20年 12月	事業計画認可 (平成22年9月第2回変更)
平成21年 9月	権利変換計画認可 (平成22年11月第1回変更)
平成22年 7月～	施設建築物工事着工 (B1、B2、B3-1ブロック) 現在建設中

