

# 官民連携等による まちづくりへの取り組みについて

# 民間事業者との連携によるまちづくり（江東区豊洲二・三丁目地区）

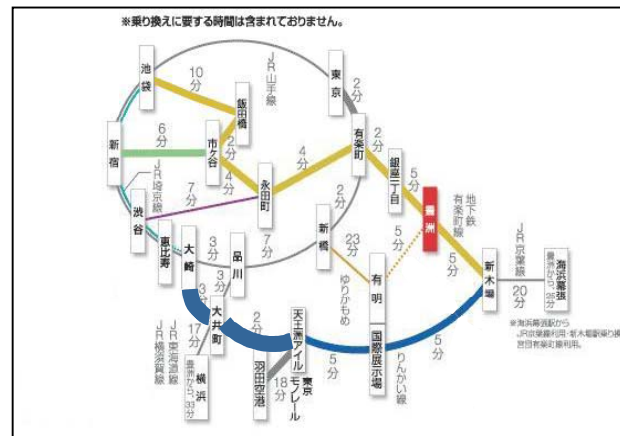
## ■ 地区概要

|        |                    |  |
|--------|--------------------|--|
|        | <b>豊洲二丁目地区</b>     | <b>豊洲三丁目地区</b>                                   |
| 地区面積   | 約23.6ha            | 約29.3ha  |
| 機構の関わり | 土地区画整理事業           | ・住宅市街地総合整備事業による住宅敷地の整備<br>・機構直接施行による公園・地区内道路等の整備 |
| 従前土地利用 | 石川島播磨重工業株式会社造船所 他  |  |
| 経緯     | 平成11年度             | 東京都・江東区・地権者からコーディネートの要請                          |
|        | 平成14年度             | 再開発地区計画(方針)都市計画決定                                |
|        |                    | 都市再生緊急整備地域(東京臨海地域)指定                             |
|        |                    | 住宅市街地総合整備事業(整備計画)大臣承認                            |
|        |                    | 都・区・地権者から事業要請【二丁目】                               |
|        |                    | 平成15年度 施行認可【二丁目】                                 |
|        | 平成18年度～ 住宅供給       |  |
|        | 平成19年度 事業終了認可【二丁目】 |  |
|        | 平成21年度 事業完了        |  |

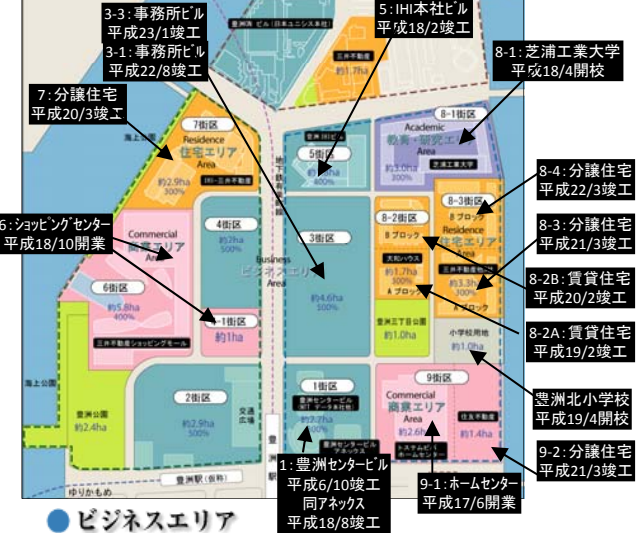
## ■ 周辺道路網



## ■ 交通路線図



## ■ 土地利用計画



### ● ビジネスエリア

すでにNTTデータが事業展開している地域を含めて、水と緑に囲まれたゆとりと安らぎが感じられる美しいビジネス環境を形成し、新産業創造の拠点として新しいワークスタイルをサポートし、創造力を育むビジネスエリアが誕生します。

### ● 商業・住宅エリア

ウォーターフロントにふさわしいレストランやショップ、カフェなどおしゃれな店が建ち並ぶ魅力的な商業エリア、都心への近接性とすばらしい眺望を満喫できる民間の開発による住宅エリアが融合する高感度な空間が誕生します。

### ● 水と緑のネットワーク

ゆとりと安らぎが街のいたるところで満喫できるよう、水と緑のネットワークを構築します。職・住・遊の新しいスタイルがこの豊洲で展開されます。

### ● 教育・研究施設エリア

芝浦工業大学の新キャンパスが進出します。若いジェネレーションによる賑わいや産学連携によるアカデミックな知的資産の創造が期待されます。

### ● 住宅エリア

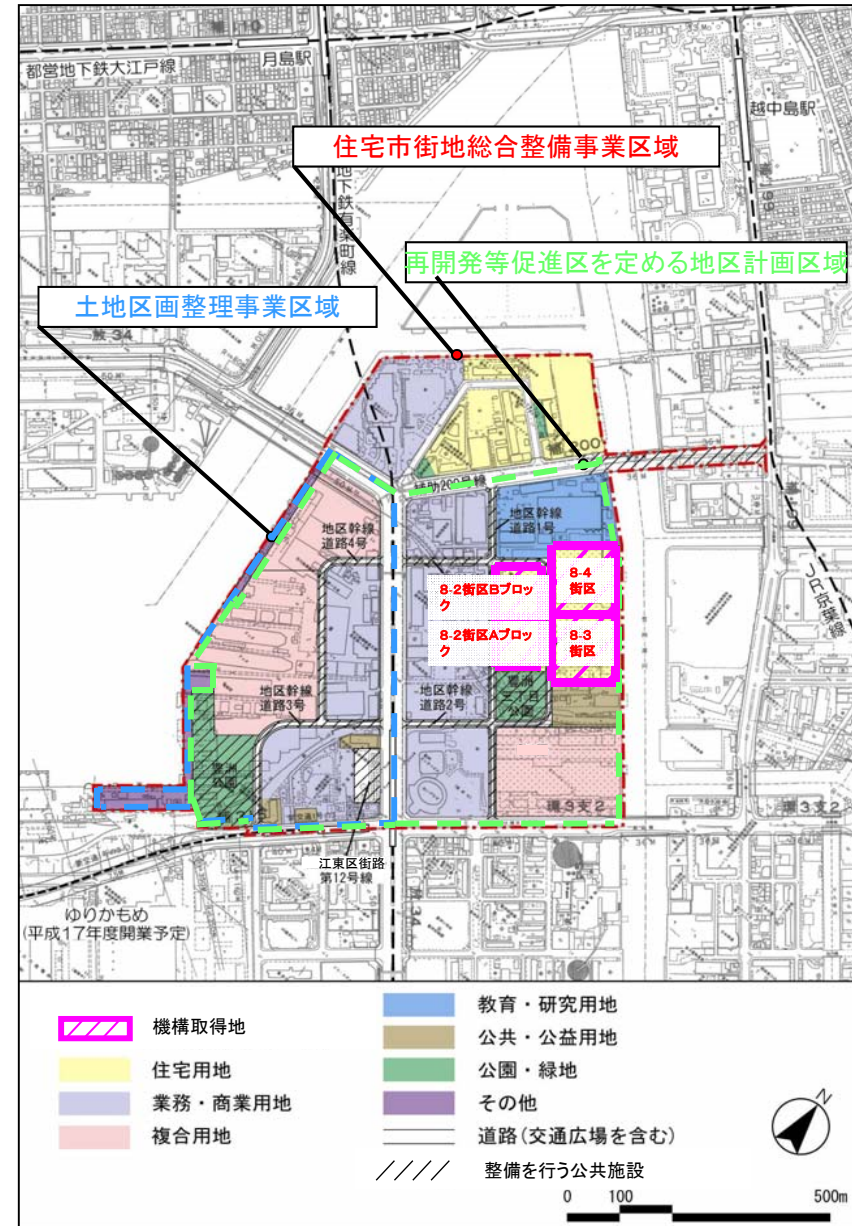
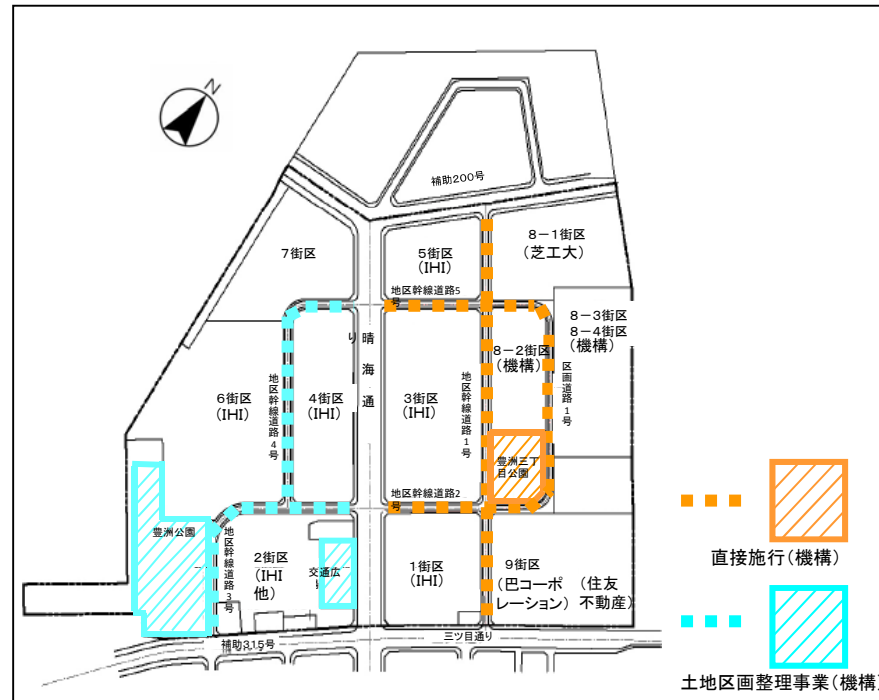
ウォーターフロントならではの眺望や職住近接の都市型ライフスタイルが実現されるとともに、高齢者や子ども安心して生活できるユニバーサルデザインにも配慮した居住空間が誕生します。

# 民間事業者との連携によるまちづくり（江東区豊洲二・三丁目地区）

## ■都市機構による基盤施設整備

| 施設名<br>区分 | 名称                           | 整備の内容<br>事業量  | 備考                |
|-----------|------------------------------|---------------|-------------------|
| 公園        | 豊洲公園<br>(都市計画公園第3・3・16号)     | 面積 約2.4ha     | 都市計画決定済           |
|           | 豊洲三丁目公園<br>(都市計画公園第3・3・102号) | 面積 約1.0ha     | 都市計画決定済           |
| 道路        | 地区幹線道路1号<br>(区道578号)         | 幅員16m 延長約630m | 再開発地区計画<br>2号施設   |
|           | 地区幹線道路2号<br>(区道579号)         | 幅員16m 延長約150m | 再開発地区計画<br>2号施設   |
|           | 地区幹線道路3号<br>(区道576号)         | 幅員16m 延長約400m | 再開発地区計画<br>2号施設   |
|           | 地区幹線道路4号<br>(区道577号)         | 幅員16m 延長約390m | 再開発地区計画<br>2号施設   |
|           | 地区幹線道路5号<br>(区道580号)         | 幅員16m 延長約150m | 再開発地区計画<br>2号施設   |
|           | 区画道路1号<br>(区道581号)           | 幅員12m 延長約500m | 再開発地区計画<br>2号施設   |
|           | 江東区街路<br>第12号線               | 面積 約5,800㎡    | 都市計画決定済<br>駅前交通広場 |

直接施行(機構)
  土地区画整理事業(機構)



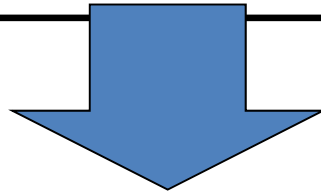
# 民間事業者との連携によるまちづくり（江東区豊洲二・三丁目地区）

## 工場跡地の土地利用転換のためのコーディネート（計画・構想段階）

東京都・江東区・地権者がコーディネートを機構に要請

H12～H15 公共団体・地権者のコーディネーターとして参画

①土地利用計画、事業計画の策定、②事業手法の検討、③公共団体及び地権者の意向の調整 など



## 豊洲二丁目

## 豊洲三丁目

### 機構施行の土地区画整理事業（基盤整備段階）

H15.11施行認可 ⇒ H19.7換地処分

○公共施設の一体的な整備

- ・道路・・・地区幹線道路、交通広場の整備
- ・公園・・・既存の公園を海側に移設し整備
- ・防潮護岸・・・防潮堤と護岸を一体として整備(港湾局へ委託)

○敷地整備

- ・商業施設・業務施設・住宅の用途に適した敷地を整備



### 民間事業者による建物整備

○土地区画整理事業による基盤整備後、保留地および換地敷地において、民間事業者による施設・住宅の整備

- ・商業施設・・・アーバンドックららぽーと豊洲（H18.10開業）
- ・分譲住宅・・・パークシティ豊洲（H20.3竣工）

### 機構による土地の一部先行取得、住宅敷地の整備及び関連公共施設の直接施行による整備（基盤整備段階）

H14.1用地取得

H15.3住市総大臣承認、機構直接施行承認(江東区)

○基盤整備（直接施行）

- ・区画道路、都市計画公園の整備

○敷地整備（機構先行取得地）

- ・住宅用地の整備



### 民間事業者等による建物整備

○整備敷地（機構先行取得地）において、民間事業者による住宅の整備

- ・【民間賃貸住宅】ロイヤル・クア豊洲（H19.2竣工）、豊洲レジデンス（H19.2竣工）【民間分譲住宅】ザ・トリエ・タワー（H20.3竣工）、シティタワー 豊洲ザ・ソール（H21.3竣工）

○その他の敷地は、民間事業者等による施設・住宅等の整備

- ・IHI本社ビル、芝浦工業大学新キャンパス、事務所、住宅 等
- ・小学校整備（江東区）

# 地域の防災性の向上と拠点形成(墨田区曳舟地区)

## イーストコア曳舟(東京都墨田区)

### 【事業概要】

- 地区面積 : 約2.8ha
- 事業手法 : 市街地再開発事業(機構施行)
- 権利者数 : 272名
- 事業期間 : 平成6年度  
~平成22年度(コーディネート開始以降)
- 施設建築物概要: 約137,800m<sup>2</sup>(商業施設、住宅等)

### 整備前



- 関東大震災や東京大空襲による災禍を免れた地域であることから、工場群や長屋建築群など老朽化した木造建物が多く密集
- 権利関係が複雑で、過半の建物が接道不良により自力更新が困難であるなど、居住環境上及び防災上の課題が存在

### 整備後



- 市街地再開発事業の実施により、墨田区北部の広域拠点の中心として、公共施設整備と併せて良好な住環境の創出、地域商業の活性化を図るとともに、駅前に相応しい土地の高度利用、防災性に優れたまちづくりを実現

## 地域の防災性の向上と拠点形成(墨田区曳舟地区)

### URの役割

H6に区から事業協力要請を受け、プロジェクト初期段階からコーディネート

- ・基本計画案の策定
- ・公共団体・地権者の意向確認、地権者間の権利調整
- ・民間事業者のニーズを取り入れた事業スキームの構築

市街地再開発事業の実施

- ・住宅S棟の整備
- ・公共施設(都市計画道路等)の整備

### 民間事業者の参画

- ・住宅N棟: 特定業務代行方式により民間事業者が設計・施工を代行、保留床を分譲住宅として処分
- ・商業施設: 特定建築者制度により民間事業者が建築、保留床を取得し商業施設を運営

住宅N棟  
＜権利者住宅・  
民間分譲住宅等＞

↓  
特定業務代行方式

商業施設棟  
＜民間事業者＞  
↓  
特定建築者制度



住宅S棟  
＜権利者住宅・UR賃貸・  
区コミュニティ住宅＞

↓  
機構が整備

# 地域活性化への貢献（鹿屋市北田大手町地区）

## ■背景・事業目的

- ・市役所庁舎・県立病院の地区外移転、大型商業施設の閉店等により空洞化が進行した中心市街地を、来街者数の増大・市民の交流人口の増加により活性化を図るため、市民交流センター・商業施設等を核とした市民交流拠点を整備し、賑わいの再生を図ることを目的とした事業である。

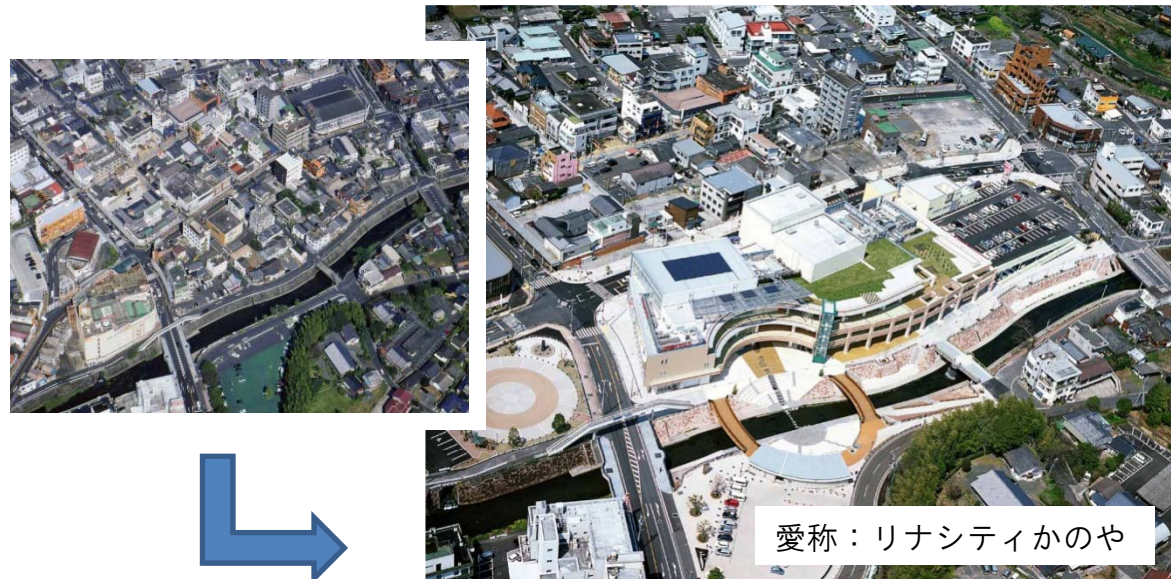
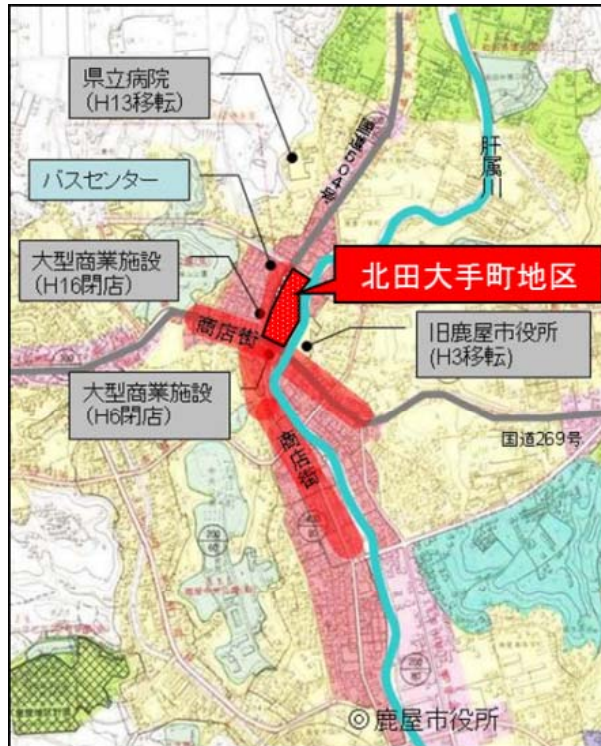


## 事業の特色

- 地域の身の丈にあった再開発事業フレーム  
・需要調査等を受けて、容積率137%に設定
- 一級河川事業（水辺整備）との一体的整備  
・肝属川の水辺プラザ整備事業との連携整備

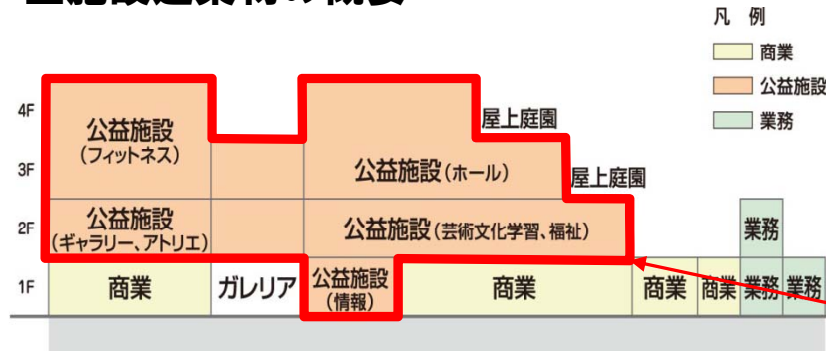
## ■事業概要

- 事業手法 第一種市街地再開発事業
- 区域面積 約1.7ha
- 施行者 独立行政法人都市再生機構
- 用途地域等 商業地域・高度利用地区  
容積率400%/建ぺい率80%
- 権利者数 146名
- 事業期間 平成16年度～平成19年度



# 地域活性化への貢献（鹿屋市北田大手町地区）

## ■施設建築物の概要



|         |          |          |           |   |
|---------|----------|----------|-----------|---|
| 延床面積    | 約16,000㎡ |          |           |   |
| 施設用途    | 公益施設     | 約 8,700㎡ | 施設名       | 主な内容                                    |
|         |          |          | 情報プラザ     | 映像ホール、パソコン学習室、ITキッズルーム、観光物産情報コーナー       |
|         |          |          | 芸術文化学習プラザ | ギャラリー、アトリエ、茶室、調理室、ホール、ミニシアター、リハーサル室、楽屋等 |
|         |          |          | 福祉プラザ     | 支援センター、ボランティア室、高齢者浴室                    |
|         |          |          | 健康スポーツプラザ | フィットネスホール、健康づくり交流室                      |
| 商業      | 約 3,500㎡ |          |           |   |
| 業務・駐車場等 |          |          |           |   |

市が保留床を取得し、公益施設として整備

## ■URの果たした役割

### ○計画立案コーディネート

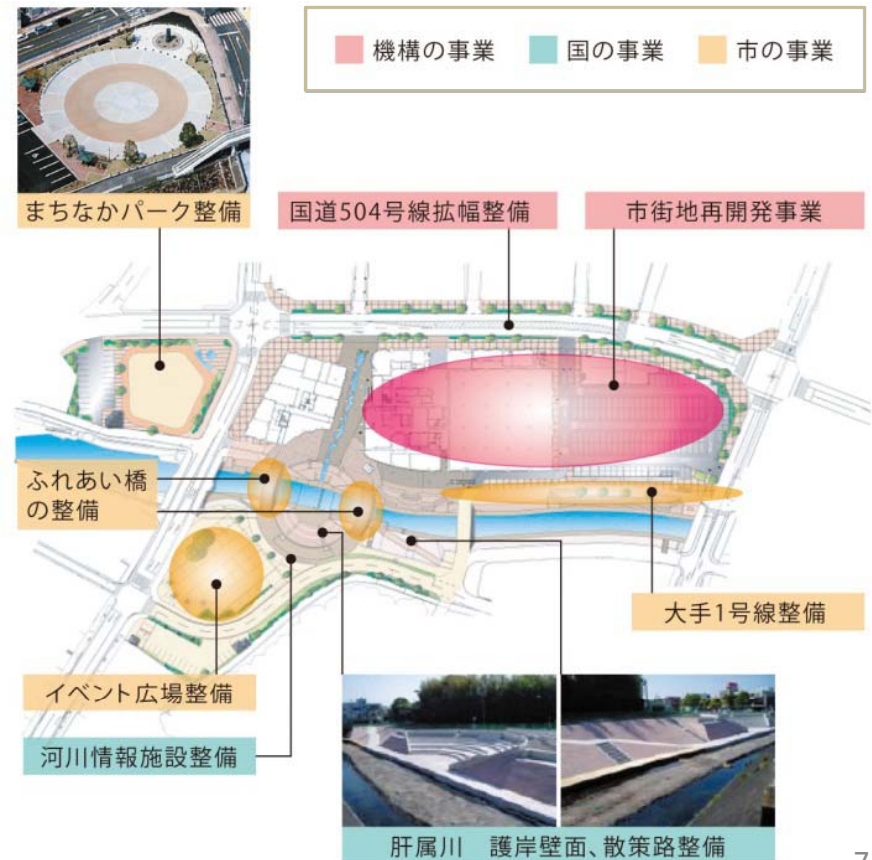
- ・ H11年度に県・市の依頼を受けてコーディネート開始
- ・ 民間需要や市民の声を反映した地域の身の丈にあった低容積な再開発事業スキームを立案
- ・ 交流拠点機能の強化のため、再開発事業地区と周辺の一体的な利用を図るべく一級河川等の公共施設を含めた施設計画（水辺空間整備）を提案、関係機関調整を実施

### ○市街地再開発事業の施行

- ・ 平成13年度に県・市より事業施行の要請
- ・ 再開発事業の施行者として、国直轄の河川事業等との施行調整を含め、事業の円滑な執行を監理

### （市・民間事業者の役割）

|       |   |
|-------|---|
| 鹿屋市   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市民交流センター（情報プラザ、芸術文化学習プラザ、福祉プラザ）の整備</li> <li>・ 地区周辺のイベント公園等の整備</li> </ul> |
| 民間事業者 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定建築者として参画（核店舗床を取得）</li> </ul>   |





# 官民融合の環境配慮まちづくり（千代田区霞が関三丁目南地区）

## 霞が関三丁目南地区

### 〔事業概要〕

行政機能と民間業務機能、商業や文化・情報交流、サービス等の諸機能が連携した新しい先導的モデルである21世紀型シビックコアの形成

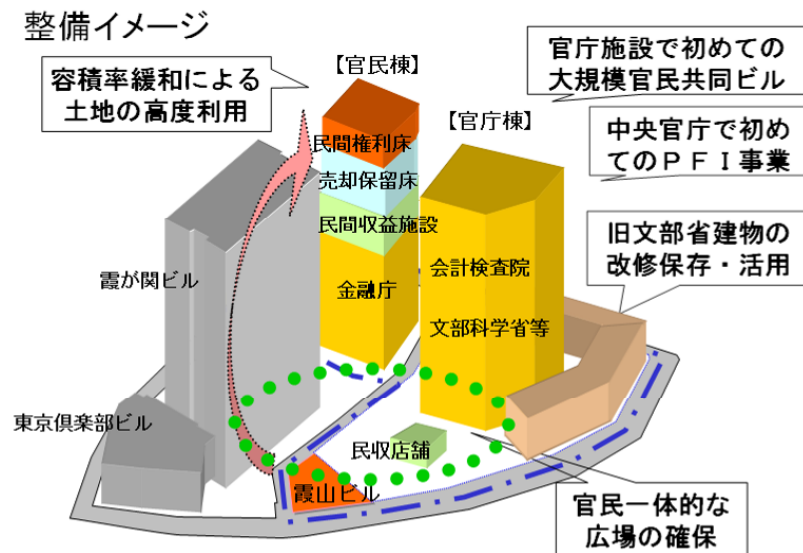
- ・所在地 東京都千代田区霞が関一丁目及び三丁目地内
- ・事業手法 第一種市街地再開発事業
- ・施行者 機構
- ・施行面積 約3.1ha
- ・事業期間 平成16年度～平成20年度
- ・延床面積 約251,000㎡（庁舎・事務所・店舗等）

・官庁施設中央合同庁舎第7号館のPFI手法による建替えと、周辺民有地を含む街区全体を一体的に再開発、国公有地を活用した官民融合のまちづくり

・隣接する霞が関ビルと東京倶楽部ビルにおいて、それぞれ増改築と建て替えが実施され、街区全体の都市機能更新と土地の有効高度利用が実現

### 〔都市機構の役割〕

市街地再開発事業の個人施行者として、円滑な事業実施のため、地権者である官民双方の権利調整を実施するとともに、PFI事業と市街地再開発事業との間で必要な調整を実施



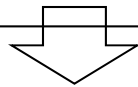
# 官民融合の環境配慮まちづくり（千代田区霞が関三丁目南地区）

## 霞が関三丁目南地区

### 〔環境負荷低減の取組〕

環境に配慮した最先端技術の採用

- ・太陽光発電、風力発電、コ・ジェネレーションシステム
- ・水リサイクルシステム
- ・官庁棟におけるナイトパーズの導入  
（夜間の自然通風により躯体熱を冷却し空調負荷軽減）  
等



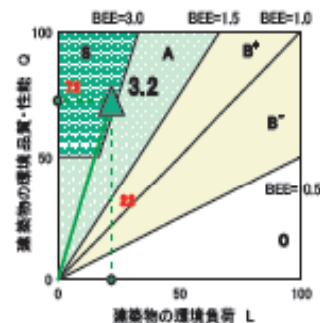
### 建築物総合環境性能評価システム「CASBEE」において 最高ランク「S」の評価

建築物総合環境性能評価システム「CASBEE—新築」

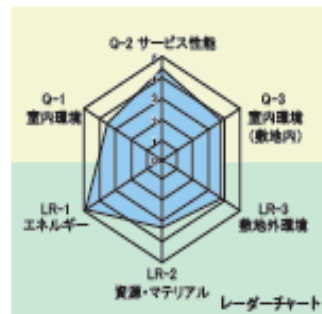
中央合同庁舎第7号館（東京都）  
の評価内容

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| 構造・階数                  | S-38-3                 |
| 延床面積                   | 187,269 m <sup>2</sup> |
| LCCO <sup>2</sup> 低減性能 | 76%                    |
| CASBEE 総合評価 (BEE)      | S (3.2)                |

$$\text{BEE (環境性能効率)} = \frac{Q \text{ (環境品質・性能)}}{L \text{ (環境負荷)}}$$



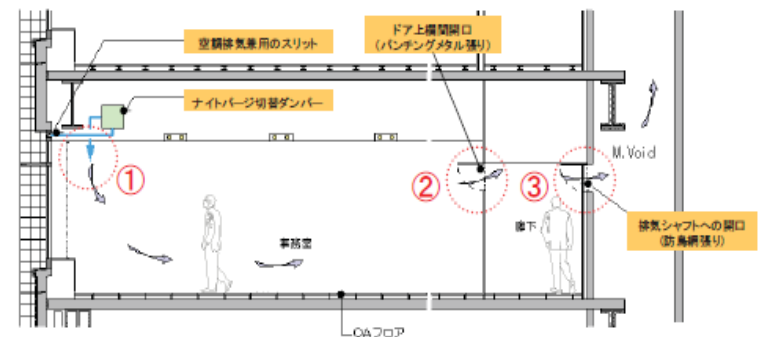
出典：国土交通省官庁営繕環境報告書 2008



### 太陽光発電



### ナイトパーズ



# 震災復興への取組（淡路市（旧津名郡北淡町）富島地区）

## 富 島 地 区

### <復興まちづくりの概要>

○震災を教訓として都市基盤を整備し、住民の生活の安全を守ると共に、住環境の向上を図る。

○北淡町の中心市街地である富島地区の復興と再生。

#### 【事業概要】

- 兵庫県淡路市(旧津名郡北淡町)
- 区域面積 約20.9ha
- 地権者 約600人
- 事業手法 土地区画整理事業
- 事業期間 H8.11～H22.10
- 施行者 北淡町  
(H11.4～H17.3:が受託)

#### 【経緯】

- H7.2 都市計画区域の決定
- H7.3. 都市計画決定(土地区画整理事業・富島幹線、被災市街地復興推進地域)
- H8.11 事業計画決定
- H10.12 町より被災市街地復興特別措置法に基づく受託業務要請
- H11.4 業務委託協定等締結
- H14.10 富島幹線の一部切替
- H22.10 完了

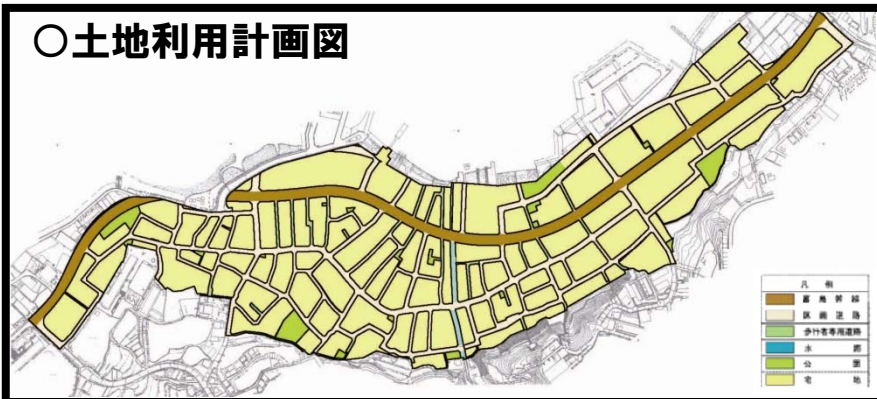


### <都市公団の取組み>

#### ○北淡町による土地区画整理事業の包括受託

・復興土地区画整理事業を町から包括受託し、事業計画案や換地計画案の作成、調査設計、工事の発注・監理等、事業の円滑な運営・推進を総合支援

#### ○土地利用計画図



|      |    |      |
|------|----|------|
| 公共用地 | 道路 | 5.9  |
|      | 公園 | 0.6  |
|      | 水路 | 0.1  |
| 宅地   | 宅地 | 14.2 |
| 合計   |    | 20.9 |

### 平成7年1月17日 阪神・淡路大震災地震発生

#### ◆地震の状況

規模: マグニチュード7.2 最大震度: 7

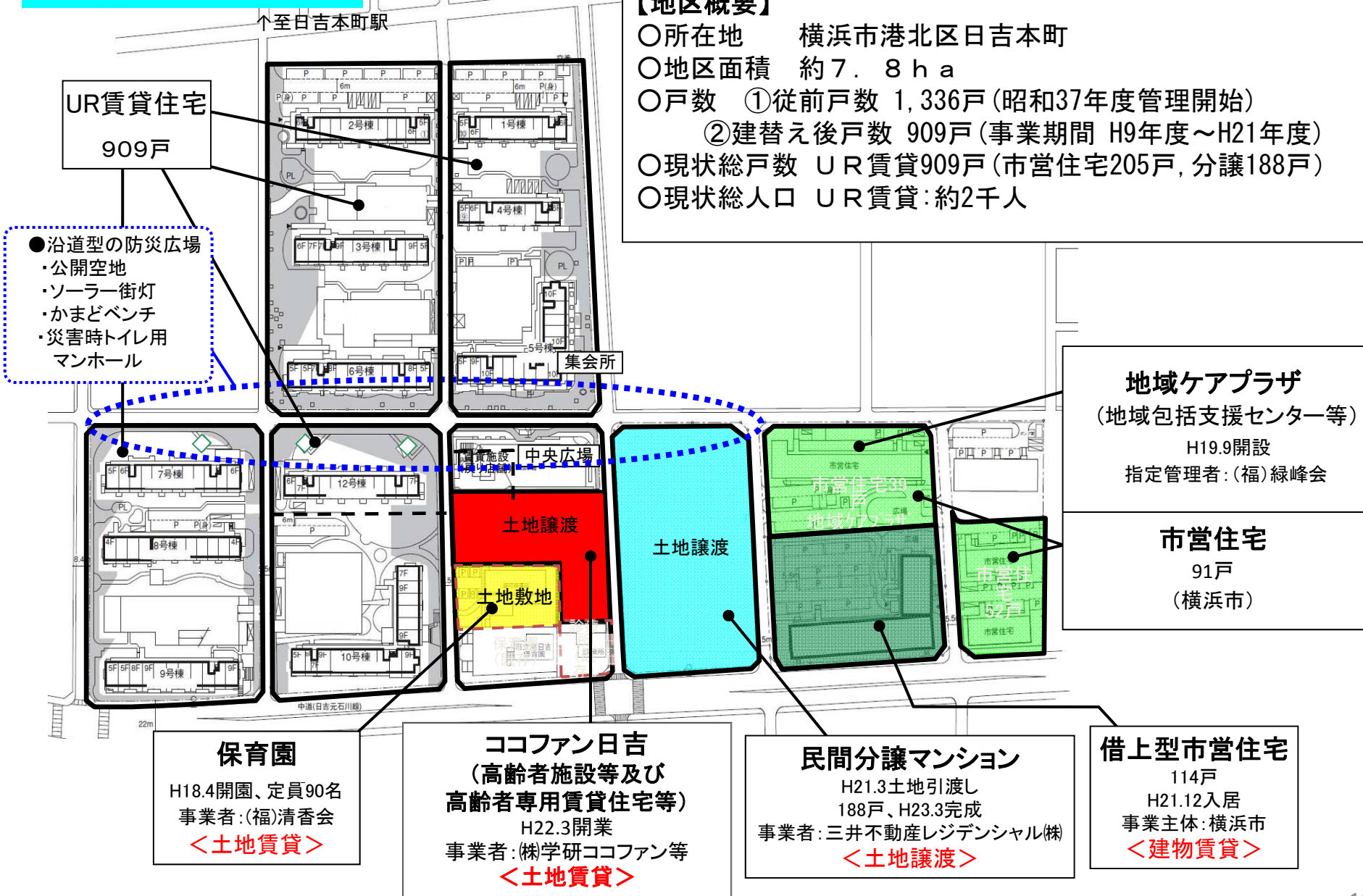
#### ◆被災状況(富島地区)

人的被害: 死者26人、重軽傷者21人  
住家全壊416棟、半壊255棟



# 高齢者・子育て等生活支援拠点の整備(横浜市南日吉団地)

## コンフォール南日吉



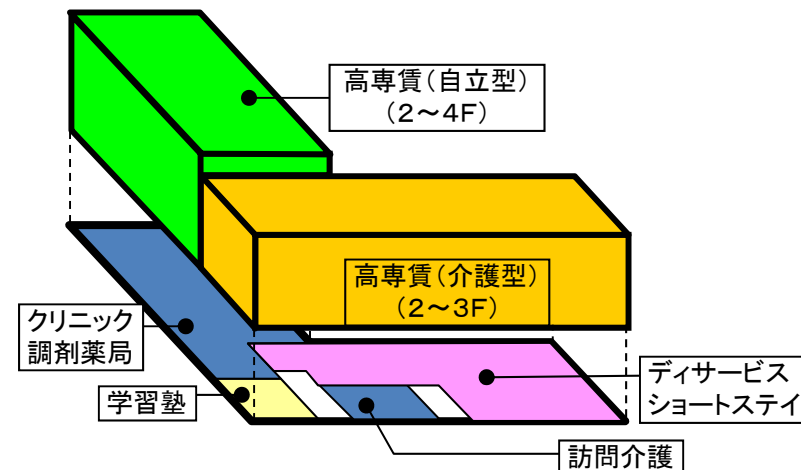
## ココファン日吉<UR団地:コンフォール南日吉>(横浜市港北区)

■UR賃貸住宅団地の建替によって生じた敷地について、団地居住者や地域住民も利用可能な**高齢者住宅・施設を整備することを要件に公募**。選定された**民間事業者**に**土地賃貸**し、高齢者専用賃貸住宅(入居一時金不要)、デイサービス、ショートステイや地域の中核病院が運営するクリニック等を導入。

【施設概要】 事業主体(建物所有者:株学研ココファンホールディングス)

| 施設概要   | (運営者)          |
|--|----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者専用賃貸住宅(自立型24戸・介護型57戸)</li> <li>・通所介護(デイサービス/25名)</li> <li>・短期入所生活介護(ショートステイ/21床)</li> </ul> | (株)学研ココファン     |
| ・クリニック   | (医)山本記念会       |
| ・調剤薬局  | (有)エイエス        |
| ・学習塾   | (株)学研エデュケーショナル |

敷地面積:約3,400㎡  
 延床面積:約5,200㎡  
 構造:RC造4階建て  
 開設時期:平成22年3月



# 高齢者・子育て等生活支援拠点の整備(船橋市高根台団地)

## アートヒル高根台

### 【地区概要】

- 所在地 船橋市高根台
- 地区面積 約44.7ha
- 戸数 ①従前戸数 4,608戸(昭和36年度入居)  
②建替後戸数 1,111戸 + 既存戸数1,879戸  
(事業期間 平成11年度～平成29年度(予定))
- 現状総戸数 UR賃貸2,770戸(建替後住宅のうち891戸完成)
- 現状総人口 UR賃貸:約6千人

高根台つどいの家  
(高専賃・小規模多機能施設他)  
57戸  
(H21.6開設)  
生活科学運営  
＜土地譲渡＞

認可保育所  
定員約60名  
(H24.1引渡)  
社会福祉法人靖心会  
＜土地賃貸＞

民間分譲住宅  
(H23.3～)  
野村不動産ほか  
＜土地譲渡＞

既存UR賃貸住宅  
(1,879戸継続管理)

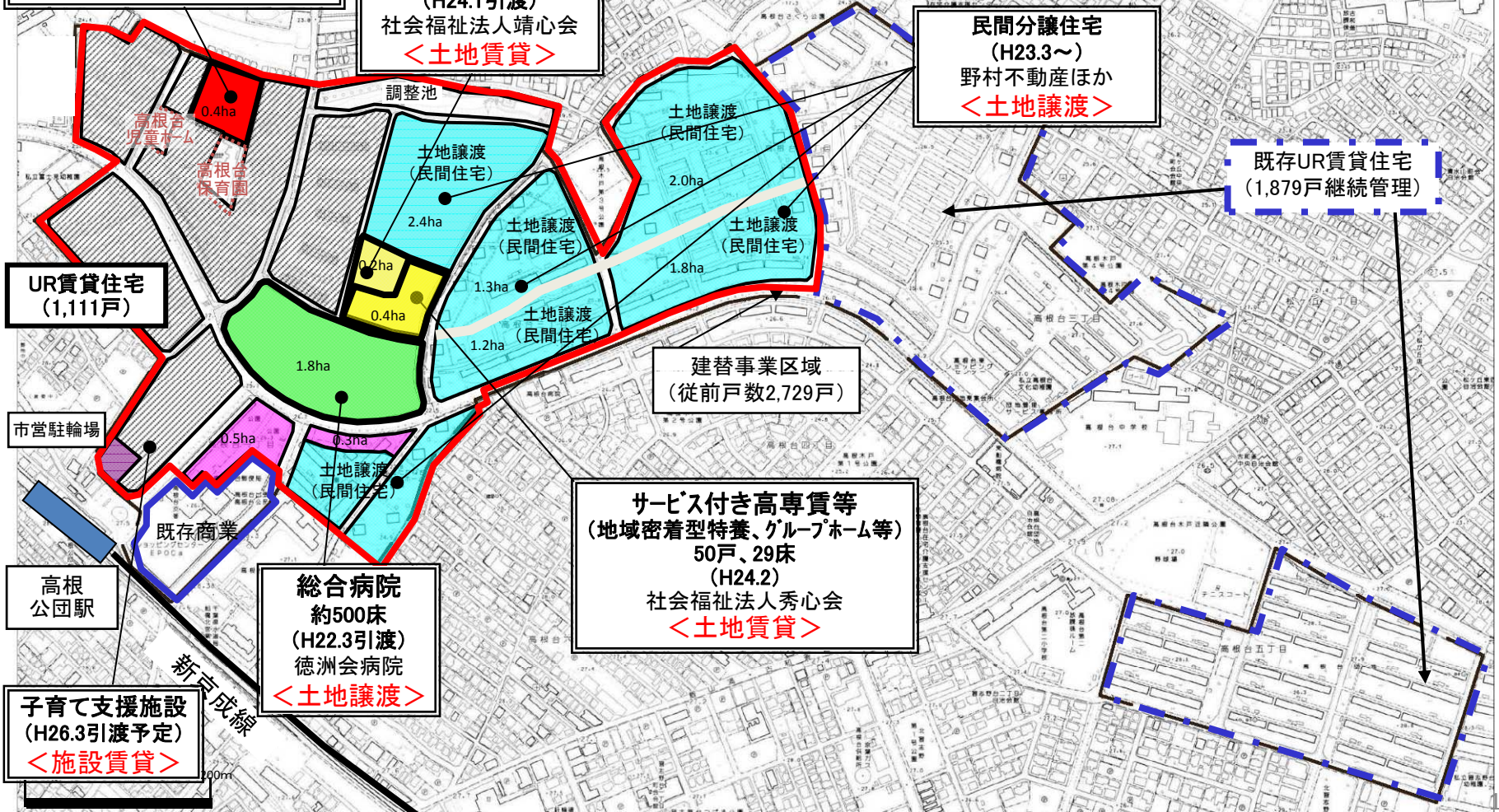
UR賃貸住宅  
(1,111戸)

建替事業区域  
(従前戸数2,729戸)

サービス付き高専賃等  
(地域密着型特養、グループホーム等)  
50戸、29床  
(H24.2)  
社会福祉法人秀心会  
＜土地賃貸＞

総合病院  
約500床  
(H22.3引渡)  
徳洲会病院  
＜土地譲渡＞

子育て支援施設  
(H26.3引渡予定)  
＜施設賃貸＞



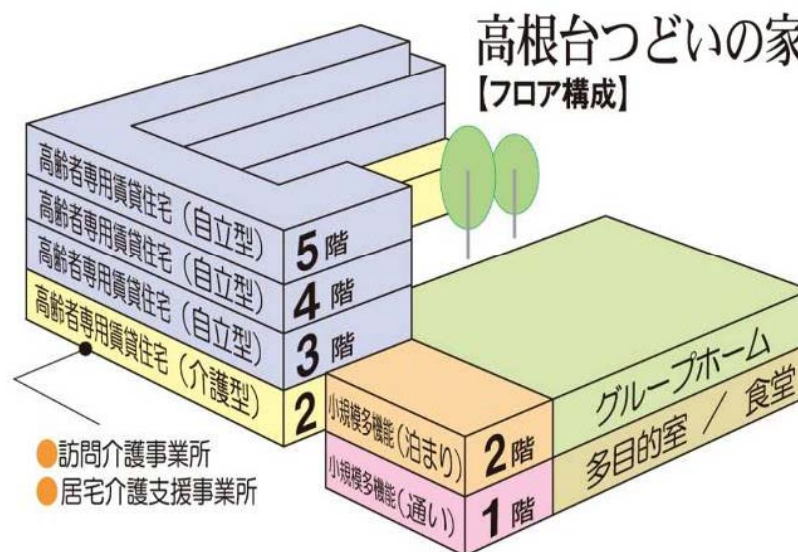
## 高根台つどいの家<UR団地:アートヒル高根台>(千葉県船橋市)

- UR賃貸住宅団地の建替えによって生じた敷地を、自治会等の意向を反映した公募条件により、民間事業者に譲渡し、民間事業者が、高齢者専用賃貸住宅、介護事業所等を整備

【施設概要】 事業主体(土地・建物所有者) : (株)生活科学運営

| 施設概要   | (運営者)           |
|--|-----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者専用賃貸住宅(自立型32戸・介護型25戸)</li> <li>・訪問介護事業所</li> <li>・認知症対応型グループホーム(18室)</li> <li>・多目的室(周辺住民も利用可能)</li> </ul> | (株)生活科学運営       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者専用賃貸住宅の居住者への生活支援・介護サービス提供</li> <li>・居宅介護支援事業所</li> <li>・小規模多機能型居宅介護事業所</li> </ul>                         | 社会福祉法人<br>生活クラブ |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・食堂(昼食時には周辺開放)</li> </ul>   | 労協船橋事業団         |

- ・敷地面積 : 約3,610㎡
- ・延床面積 : 約3,451㎡
- ・構造規模 : RC造、5階建
- ・開設時期 : 平成21年6月



# 高齢者・子育て等生活支援拠点の整備(船橋市高根台団地)

