

都市の個性の確立と
質や価値の向上に関する懇談会
ゲスト委員資料集

第 1 回ゲスト委員資料

東京都

金沢市

独立行政法人 都市再生機構

飯塚ゲスト委員

杉本ゲスト委員

松川ゲスト委員

東京の都市づくりの動向

令和6年11月22日

東京の都市づくりの動向

○ 都市再生特別地区を活用したまちづくり

- ・各拠点における取組の全体像
- ・大丸有(官民協働のまちづくり)
- ・日本橋(歴史と文化と調和したまちづくりと日本橋川の再生)
- ・渋谷(駅改良に合わせた複数の開発プロジェクトによる基盤整備)

○ 都市開発におけるみどりの創出

- ・東京グリーンビズ
- ・これまでの都市再生での取り組み

○ リノベーション等により地域の個性を生かした再生まちづくり

- ・街区再編まちづくり制度
- ・リノベーションによるまちづくりの検討

「未来の東京」戦略version up2024

都市機能を高め、世界を魅了

世界から人とモノが集まり、魅力と活力にあふれたまちづくり

戦略 9

成熟都市として一段と質の高い成長を遂げるため、ターミナル駅周辺等における拠点形成や都心部から臨海部のまちづくりに加え、既存ストックを活用し、「個性」に着目した地域づくりを推進

【主な拠点の将来像・取組】

◆ 池袋

- 劇場やホール、サブカルに関する施設の集積等による国際アート・カルチャー都市
- 駅前広場、東西連絡通路等の整備



◆ 新宿

- 国内外の人・モノ・情報が集まり、交わる国際交流拠点
- 駅、駅前広場、駅ビル等の一体的な再編、線路上空への歩行者デッキの新設、西新宿地区における緑が心地よい人中心の都市空間の再編等



◆ 渋谷

- ファッションやエンターテインメントなど、先進的な文化の発信拠点
- 駅機能強化にあわせたバリアフリー動線や歩行者デッキの整備等



◆ 神宮外苑

- にぎわいと緑豊かで風格と活力を兼ね備えた世界に誇れるスポーツ拠点
- スポーツ施設の更新や公園、広場等の再編整備



魅力と活力あふれる拠点を形成



◆ 品川

- リニア、羽田など広域アクセスの利便性を生かし、MICE拠点等が整備された国際交流拠点
- 京急線の地平化や国道15号上空デッキの新設等



◆ 東京

○ 大手町・丸の内

- 豊かな緑と美しい景観を備えた風格ある国際的なビジネス拠点
- 超高層ビルの整備にあわせた大規模広場や地下歩行者ネットワーク等の整備

大手町地区（常盤橋街区）完成イメージ

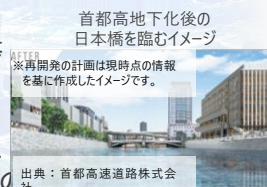


○ 有楽町

- 多くの機能が融合し、MICE拠点も備えた国際ビジネス、都市観光拠点
- 旧都庁舎跡地を活用し、公民連携による回遊性の高いまちづくり

◆ 日本橋・八重洲

- 日本橋川の水辺環境等が生かされた国際的な商業・観光エリア
- 首都高日本橋地下化にあわせた日本橋川沿いの水辺に顔を向けたまちづくり



◆ 六本木・虎ノ門

- 国際色豊かな業務、商業機能や外国人向け生活支援施設等が充実した国際ビジネス拠点
- 駅を中心とした交通結節機能の強化

虎ノ門一丁目東地区完成イメージ



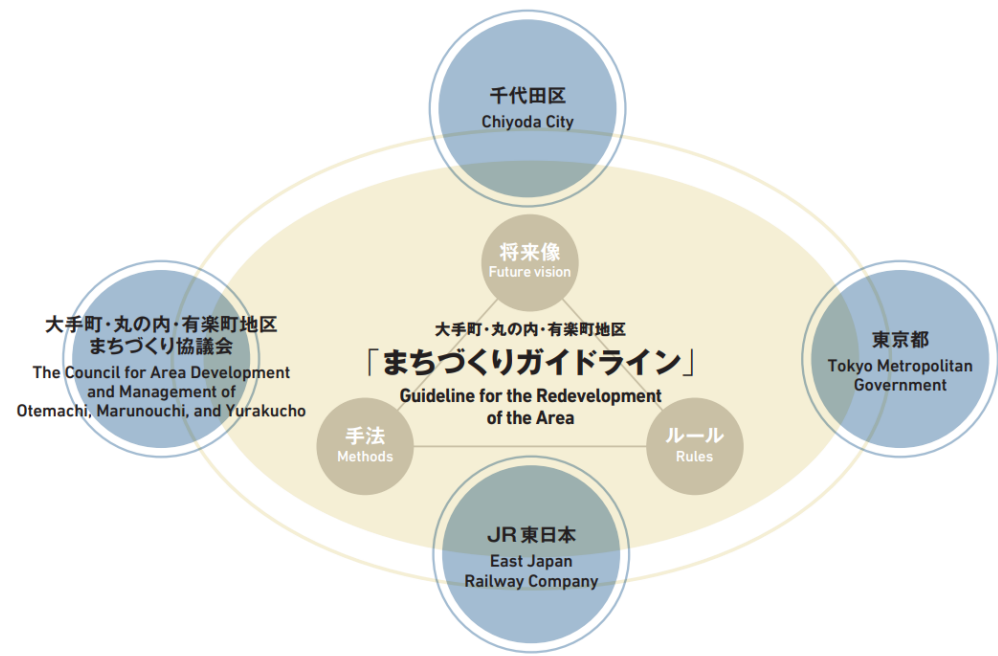
◆ 臨海部

- 都心部との近接性、東京2020大会のレガシーの集積等の強みを生かした、持続的成長を牽引する未来創造域
- 都心部～臨海部のまちづくりの推進

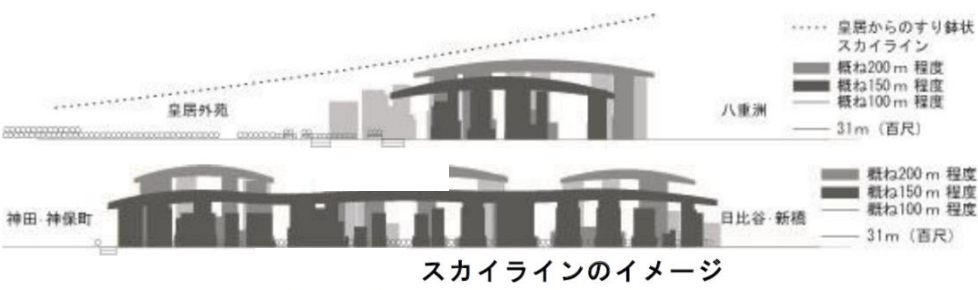
大手町・丸の内・有楽町 (民間との協働・支援によるまちづくり)

○ 官民協働で、まちの将来像、ルール、整備手法を検討し、ガイドラインを作成

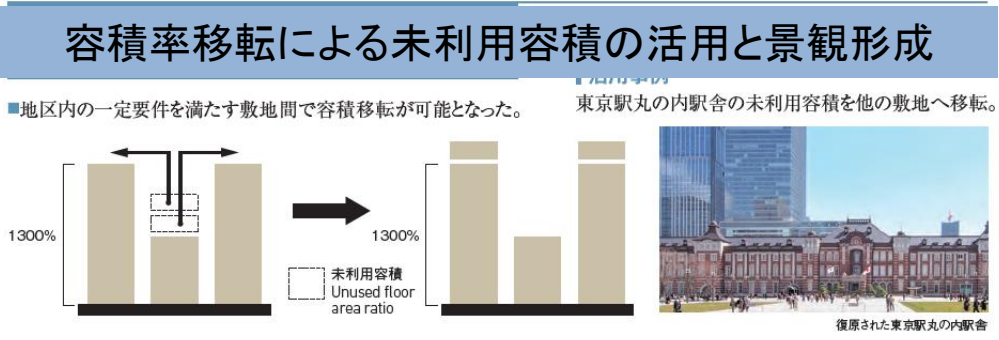
- 大手町：国際金融拠点機能や通信基盤を活かした新産業創造・国際ビジネスハブ
- 丸の内：経済中枢機能の集積や業務中枢機能の高度化・高質化によるビジネス拠点と国際交流拠点
- 有楽町：文化・芸術・交流・商業等の融合、国際ビジネス・観光拠点



(出典)一般社団法人 大手町丸の内有楽町まちづくり協議会 パンフレット



(出典)大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン2023



(出典)一般社団法人 大手町丸の内有楽町まちづくり協議会 パンフレット 4

大手町・丸の内・有楽町

○ 常盤橋街区再開発プロジェクト（2028年竣工予定）



大手町・丸の内・有楽町

○ 常盤橋街区再開発プロジェクト（2028年竣工予定）

- 東京駅日本橋口前に大規模広場を整備
- エリアの核となる2000席級の大規模ホール
- 築50年近く経過した、都市施設の更新・再構築（下水道ポンプ場・変電所・都市計画駐車場）



■にぎわいと交流を創出する大規模広場の整備（約7,000㎡）

（出典）「都市再生特別地区（大手町地区（D-1街区））都市計画（素案）の概要」

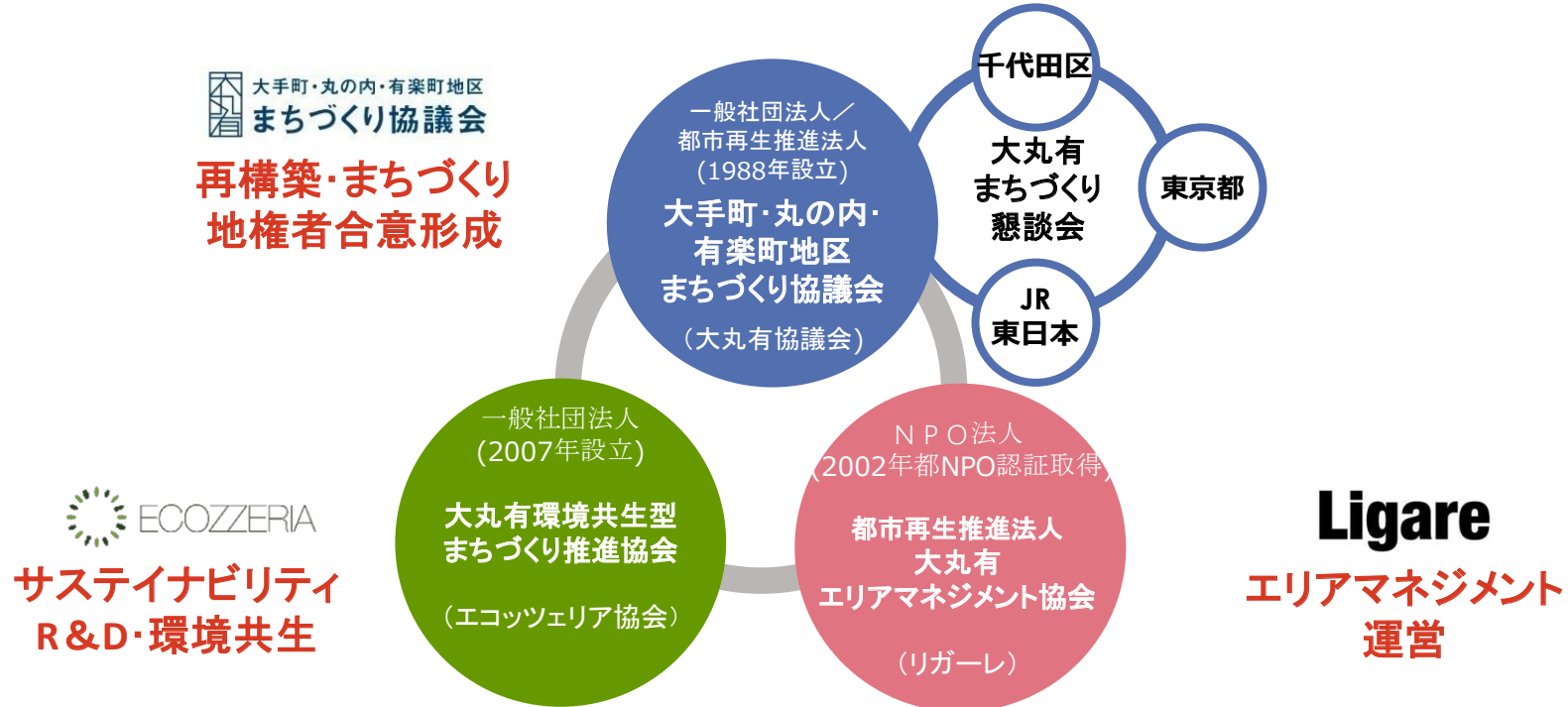


■計画建物のイメージ（北東側から望む。）

（出典）三菱地所株式会社提供

大手町・丸の内・有楽町 (民間との協働・支援によるまちづくり)

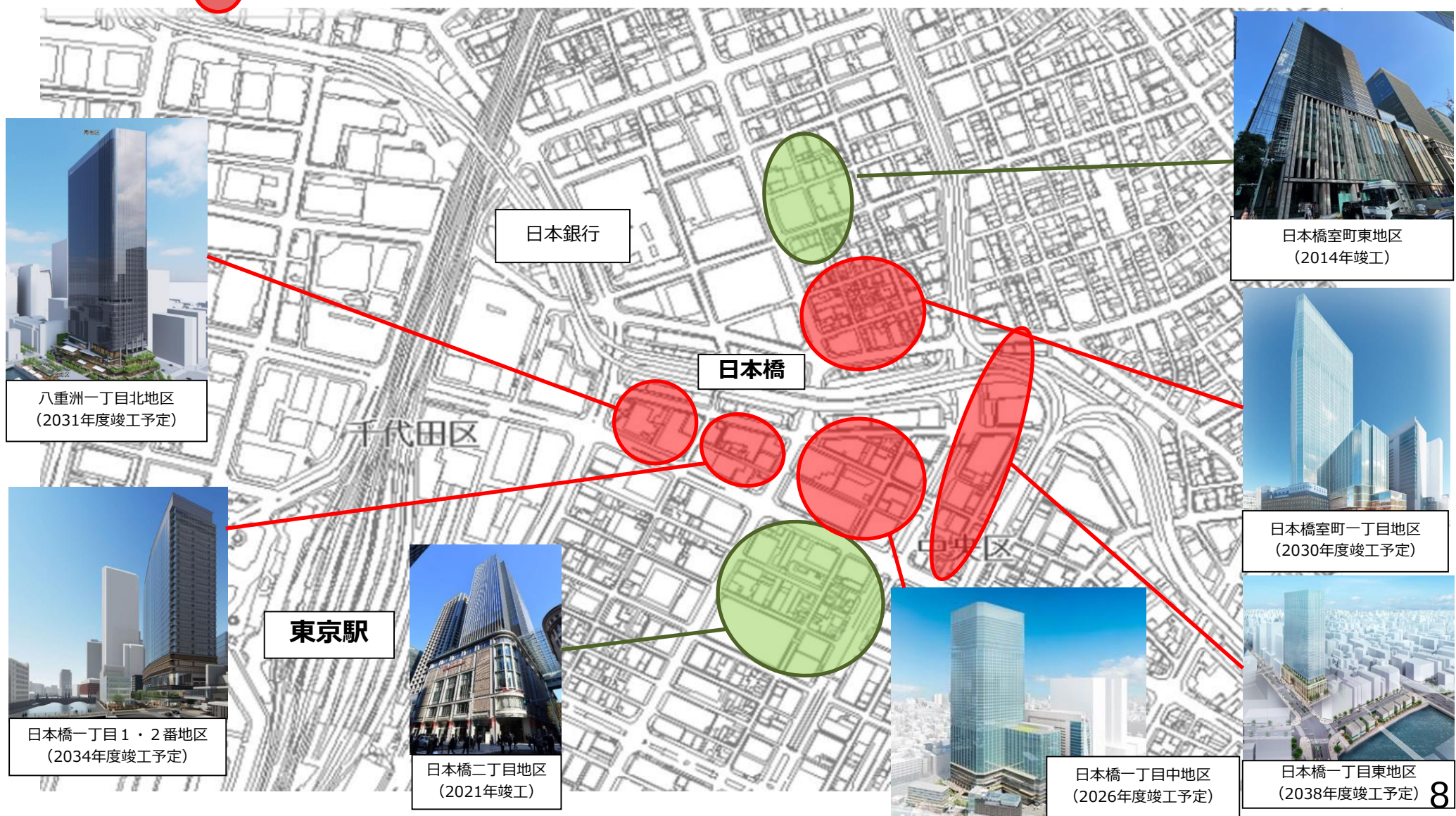
○ 行政と連携しながら、地権者等がエリアマネジメントを実践



一般社団法人 大手町丸の内有楽町まちづくり協議会より提供

日本橋周辺

- 文化財の保全や街並み形成を行うプロジェクト
- 首都高速の地下化に合わせ日本橋川沿いに賑わいを創出するプロジェクト



日本橋周辺

● 文化財の保全や街並み形成を行う再開発プロジェクト

歴史や文化と調和し、表通りの歩行者空間と街区内の路地空間とが有機的に結ばれた魅力のあるまちづくり



江戸時代の雰囲気再現した舗装や照明
(日本橋室町東地区(コレド室町))



重要文化財の保全・利活用(日本橋高島屋)

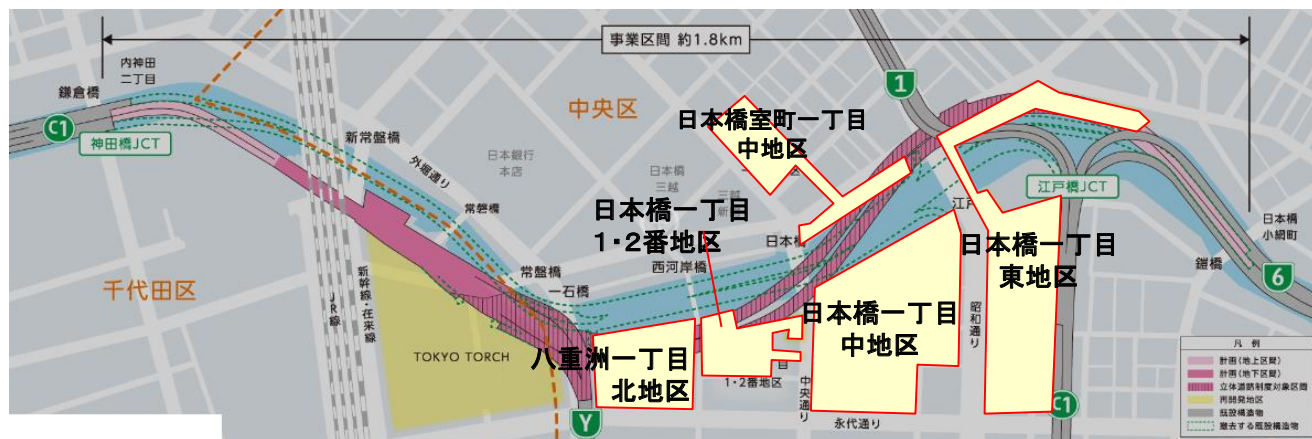


再整備された「福德神社」

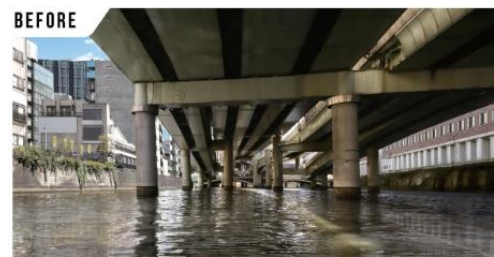
日本橋周辺

首都高速の地下化に合わせ日本橋川沿いに賑わいを創出するプロジェクト

2040年度 首都高日本橋区間の上部構造撤去予定



(出典) 首都高速道路HP図版から東京都作成



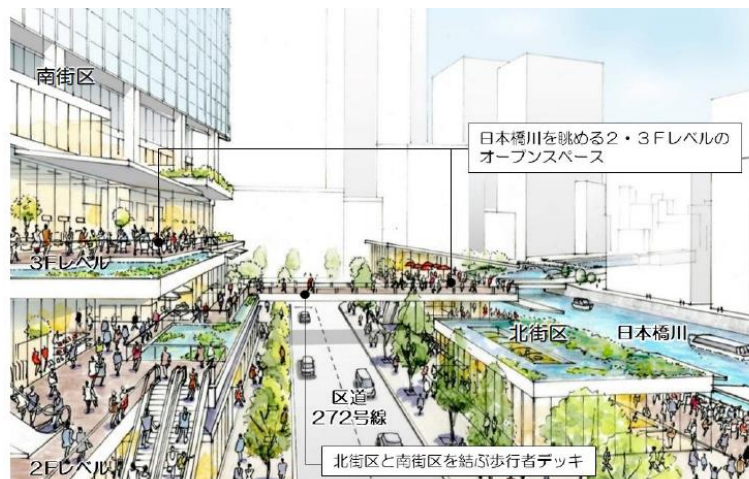
再開発の計画はイメージです

(出典) 首都高速道路HP

5つの再開発プロジェクトにより、日本橋川沿いの連続的な水辺空間を整備



(出典) 「都市再生特別地区(日本橋一丁目中地区) 都市計画(素案)の概要」



(出典) 「都市再生特別地区(八重洲一丁目北地区) 都市計画(素案)の概要」

日本橋周辺(エリアマネジメント)

既存の地域組織や活動にも参加をいただきながら、行政等と連携・調整し
再開発地区の地権者らが、日本橋川沿川の施設を運営、にぎわいの創出に取り組む予定



《活動内容》

①場の運用

- ・公共的空間⇄各地区内の連動利用の可能性が拡大
- ・エリア全体での受け入れ体制構築により多様な需要を吸収

②賑わい創出

- ・日本橋川を軸に、八重洲～日本橋～兜町等エリア間連動イベントの実現（面としての拡がり）
- ・将来的には親水空間や水辺、水面の活用も視野にいれる

③情報発信

- ・工事期間中も川沿いエリアの期待感、注目度を高め続ける
- ・ホームページやSNSを通じて、最新情報を発信

渋谷駅周辺(民間都市再生プロジェクトによる都市基盤の整備)



渋谷駅周辺 (民間都市再生プロジェクトによる都市基盤の整備)

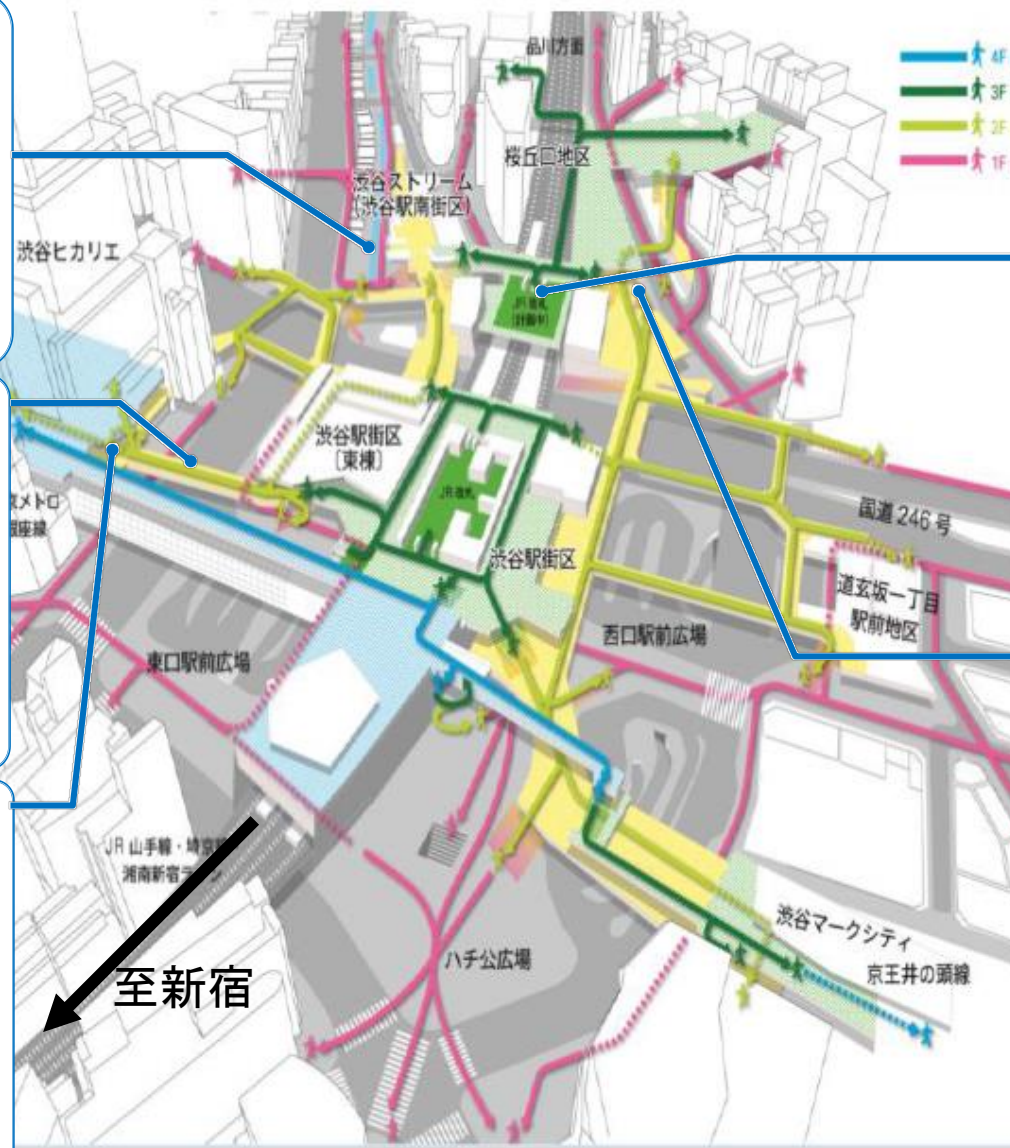
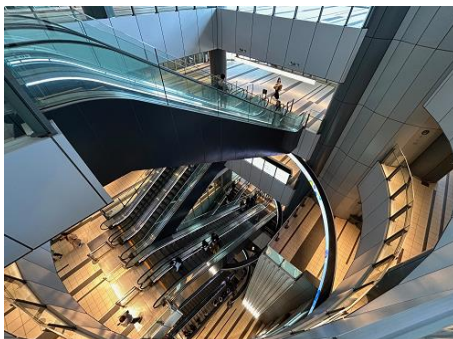
水辺空間再生
(渋谷ストリーム)



歩行者ネットワーク
(スクランブルスクエア)



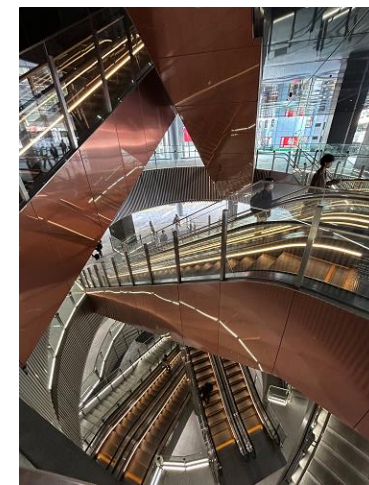
アーバンコア (縦動線)
(渋谷ヒカリエ)



新南口改札
(Shibuya Sakura Stage)



アーバンコア (縦動線)
(Shibuya Sakura Stage)



渋谷駅周辺(歩行者ネットワーク)

- 地上と地下の2層デッキによりまちをつなぐ
- 「アーバンコア」(縦動線)により、立体的な賑わいを一体化



多層の歩行者ネットワークの形成



世界に選ばれる自然と調和した、みどりと生きるまちづくり

Point !

- 世界的に**自然環境**と**都市機能**の**調和**が重視され、**生物多様性**の損失を止め、回復させる**ネイチャーポジティブ**の実現が求められている
- 緑をまもる・育てる・活かす**東京グリーンビズ**では**様々な主体**とともに、農地・樹林地等の**減少に歯止め**をかけ、新たな**緑を創出し**、適切に**維持管理**
- **立体的な緑の充実**や自然の力を活かす**グリーンインフラ**の導入などにより、**緑の確保**や**保全**を一層推進

東京を訪れた外国人の緑の印象

緑が多いことは国際社会から選ばれる都市の一つの条件

Q 東京で訪れた場所で緑を感じた？ Q 住まいや旅先に、緑が多いことを重視する？



(東京の緑に関するアンケート) 対象：外国人 361人 調査期間：2023年11月27日～30日

まちづくりにあわせた緑の創出



立体的な緑
(シンガポールのホテル)



屋上や壁面などの緑化を推進し、緑を創出



適切な維持管理
(表参道の街路樹)



適切なせん定により、歩行者や車両の安全性や快適性を確保



もっと！よくなる！東京

東京グリーンビズ (2023年7月 新たな緑のプロジェクト「東京グリーンビズ」を始動)

「緑」の持つ機能を最大限に発揮させ、自然と調和した持続可能な都市を実現



- 地域に根付いた緑（屋敷林等）を守る
- 豊かな自然を有する地域を保全
- 樹木を残す新たな仕組み
- 水道水源林の保全管理
- 持続可能な森林循環を促進

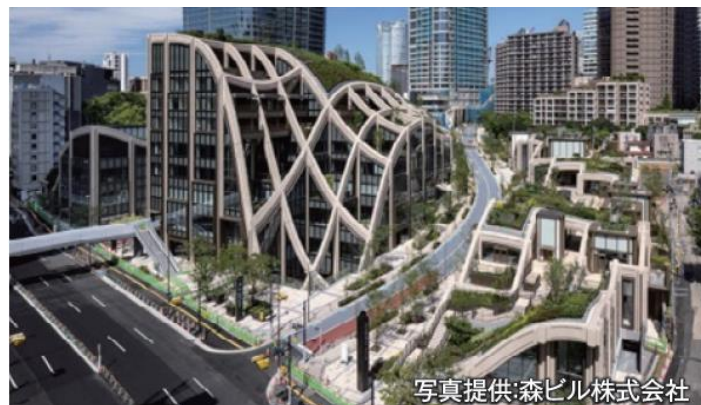
- 緑・自然が有する機能を活用「グリーンインフラ」
- 公園の魅力を高めTOKYOの顔に
- 地域の名所として緑を活用
- 豊かな自然の魅力を発信
- 緑の多様な価値を活かす

- みんなで一緒に緑を育てる
「東京グリーンビズ・ムーブメント」
- まちづくりにあわせた緑の創出
- 豊かな緑や開放的な広場を創出
- 緑と水のネットワーク化
- まちのシンボルとなる緑豊かな空間を創出

都市開発における緑の創出

「東京グリーンビズ」より抜粋

麻布台ヒルズ



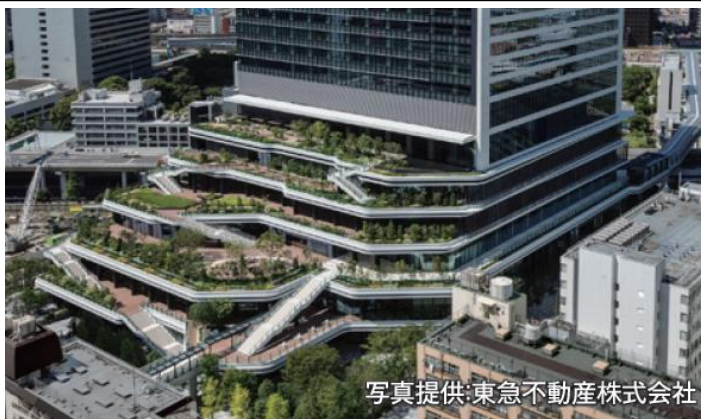
- ・約6,000㎡の中央広場を含む約24,000㎡の緑地を確保
- ・四季ごとに表情を変える約320種の植物
- ・地形の高低差を活かして敷地全体

大手町タワー



- ・「都市を再生しながら、自然を再生する」をコンセプトに自然の森をパブリックスペースとして整備
- ・都市機能の更新と併せて、ヒートアイランド現象の緩和や生態ネットワークの形成等を実現した、都市再生モデルの一つ

東京ポートシティ竹芝



- ・地上から6階まで続く1,700㎡のスキップテラス「竹芝新八景」はオープンスペースとして開放
- ・緑化に加え、都市用法や菜園活動も行い、145㎡の水田では田植えや稲刈り、餅つきを近隣の保育園児や施設入居者が参加するイベントとして実施。

街区再編まちづくり制度

「東京都のしゃれた街並みづくり推進条例」（平成15年10月1日施行）に基づく都独自の制度

様々な問題を抱える東京の市街地の現状

都心近くに立地しながら、土地の有効利用が行われていない市街地

木造住宅が密集し、災害の危険度が高い市街地

街並みへの配慮が不足しており、街区としての一体性が不十分な市街地

- ・敷地の細分化、道路基盤の不足といった建築行為の制約要件が多く、市街地の更新が進まない。
- ・権利関係が複雑で、まちづくりのための合意形成がなかなか進まない。

こうした現状を打開するための取組

- ・全体の街並みをコントロールするガイドライン（街並み再生方針）を早期に提示
- ・都市計画の提案制度を弾力的に運用
- ・都市計画に基づく規制緩和により再編整備を促進

柔軟かつ段階的なまちづくりによって、課題を解決しながら市街地の再編整備を進め、個性豊かで魅力ある街並みを実現します。

現在の状況



合意形成にあわせて街区再編が進捗



：中間段階での整備

街区再編の進んだまちのイメージ



：最終段階までの整備

街区再編まちづくり制度（道玄坂二丁目地区）

位置図



路地裏に個性ある店舗が集積



旧街道らしい繁華性のある賑わいと並木による沿道景観

整備の目標

- (1) 地区の個性・魅力を伸ばす機能の誘導
- (2) 歩いて楽しいウォークブルな歩行者空間の形成
- (3) 百軒店エリア・道玄坂小路沿道における魅力的な環境創出
- (4) 緑豊かな沿道の形成
- (5) 安全・安心なまちづくりの実現

街づくりの誘導イメージ



界隈性と種々雑多な魅力にあふれたエンタメ都市の体現を目指したまちづくりを推進

成熟都市として、魅力を高めるまちづくり

Point !

- 少子高齢化や柔軟な働き方など社会の変化も踏まえ、地域の**個性**を生かした新たな**まちづくり**が必要
- 建築物の**リノベーション**や都有地など既存ストックを活用した拠点づくり等を推進
- 人中心の**ウォーカブル**な空間の創出や、**水辺**を核としたまちづくりで、**ゆとり**や**潤い**にあふれる都市へと進化
- 人口減少を迎える中でも、まちをつくり、まもる**担い手**の**確保**を推進し**持続可能な都市**を実現



もっと！よくなる！東京

国内外のまちづくりの事例

リノベーションによる
建築物の機能更新

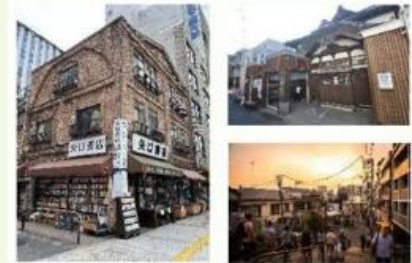
老朽化した建築物を改修し、市民から需要の高い住宅へと転換



ニューヨークのリノベーション住宅

個性的で魅力ある
街並みの形成

歴史的なまちなみや文化的に価値ある建物をまもり・育てることで、にぎわいを創出



神保町古書店街/小杉湯/谷中ぎんざ

既存ストックを活用した
歩行者中心の公共的空間

東京高速道路(ＫＫ線)の上部空間を緑に囲まれた空中回廊へと再生



東京高速道路の位置図

(出典) 東京都都市整備局「東京高速道路(ＫＫ線)再生方針」(2021年3月)

ゆとりと潤いにあふれる
水辺空間

セーヌ川沿いの自動車専用道路を歩行者空間とし、水に親しむ場を創出



セーヌ川沿いの空間 (パリ)

◆ 個性あるエリアのイメージ



古書店街



路地空間



歴史的な建造物



アニメ産業の集積地



専門店の集積地



ベンチャー企業などの集積地

An aerial photograph of Tokyo, Japan, featuring the Tokyo Tower in the lower center. The city is densely packed with skyscrapers and buildings. In the background, the Tokyo Bay and a bridge are visible under a bright blue sky with scattered white clouds. The entire image has a light blue color overlay.

ご清聴ありがとうございました。

金沢市における市街地再開発事業

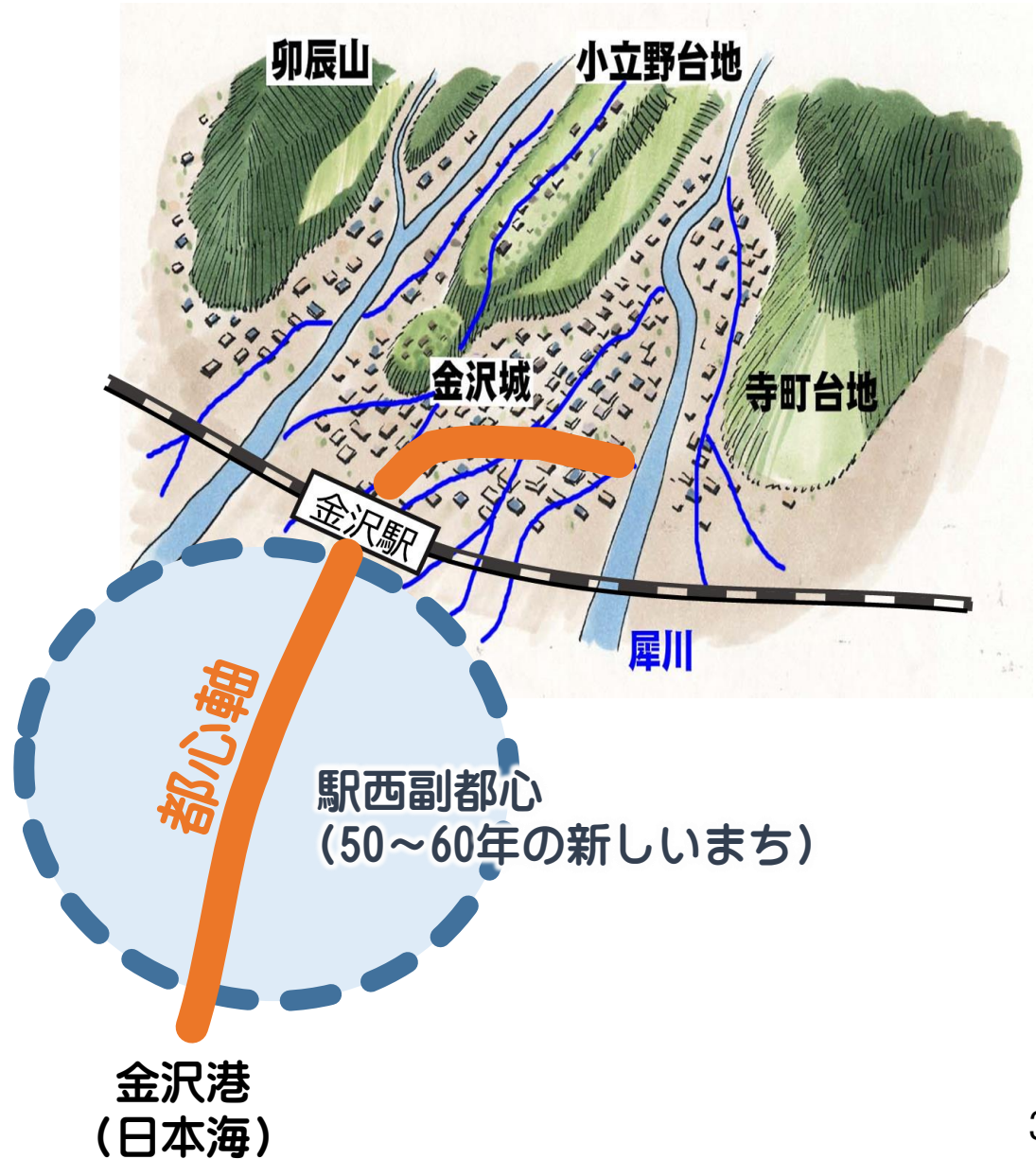
金沢市における市街地再開発事業

金沢市市街地再生課 杉本 英大

金沢市の概要



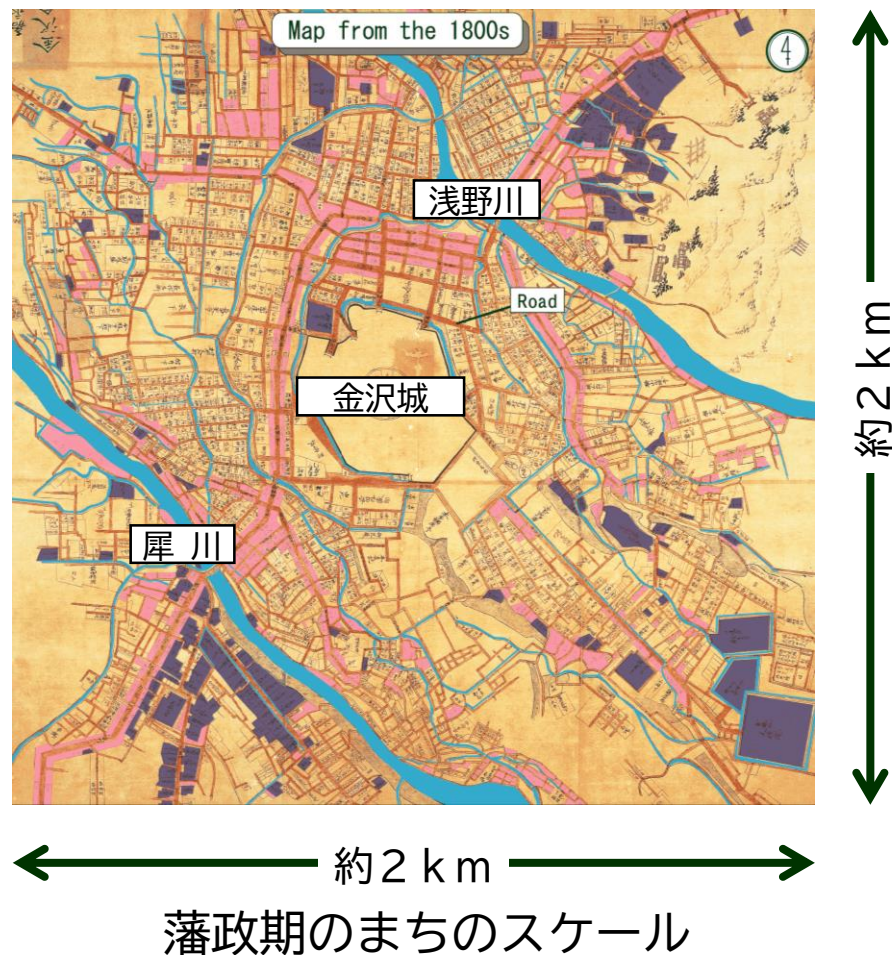
- ・人口：45.7 万人
- ・世帯数：21万 世帯
- ・面積：467.8 km²



市街地の形成過程

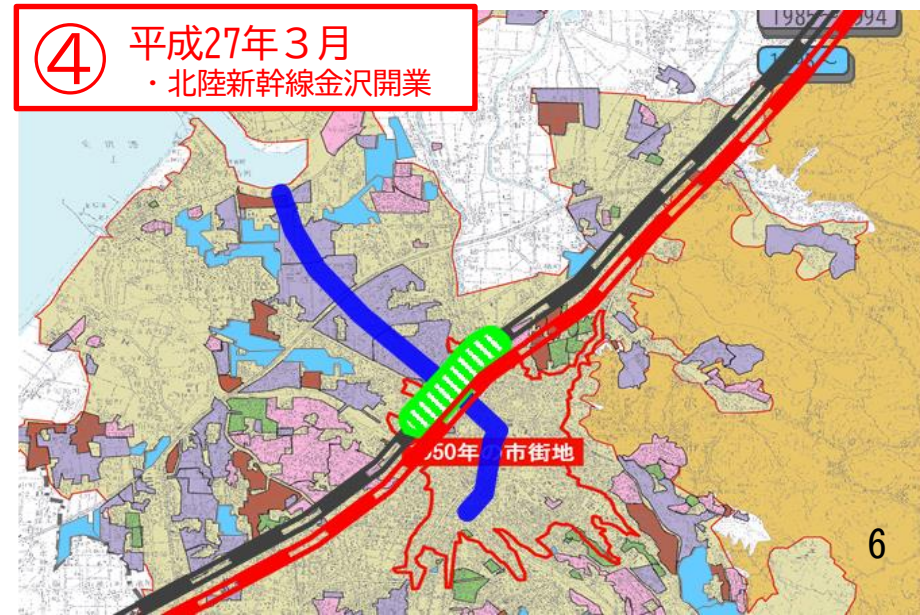
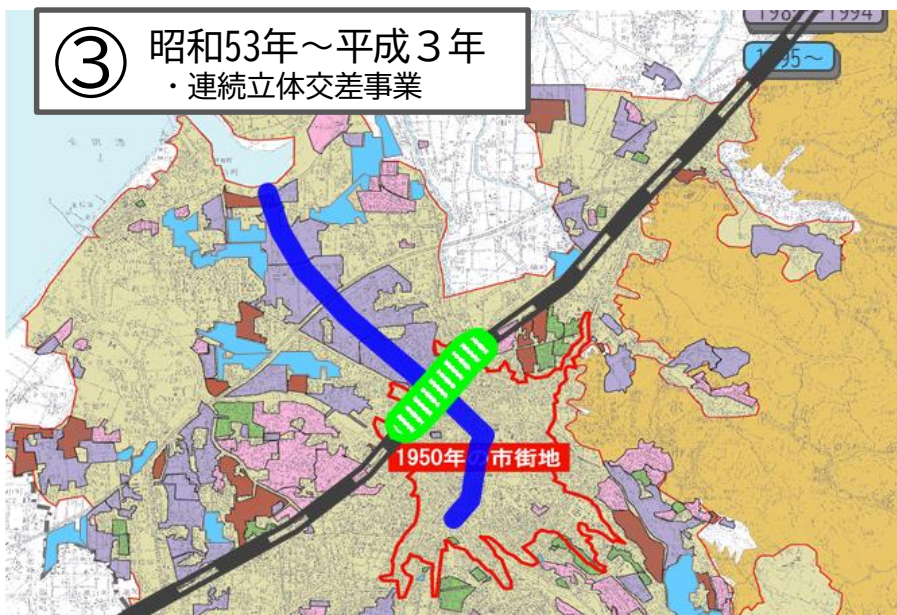
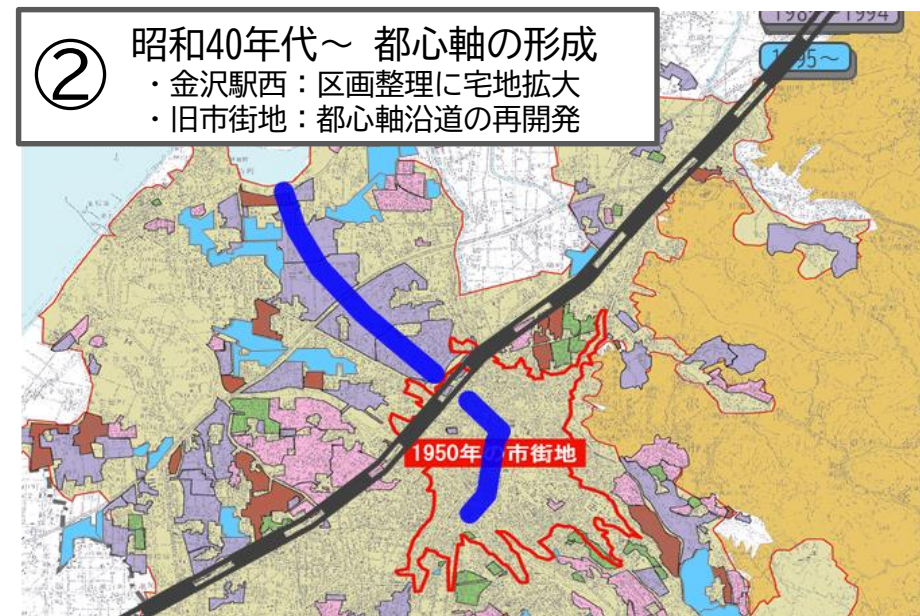
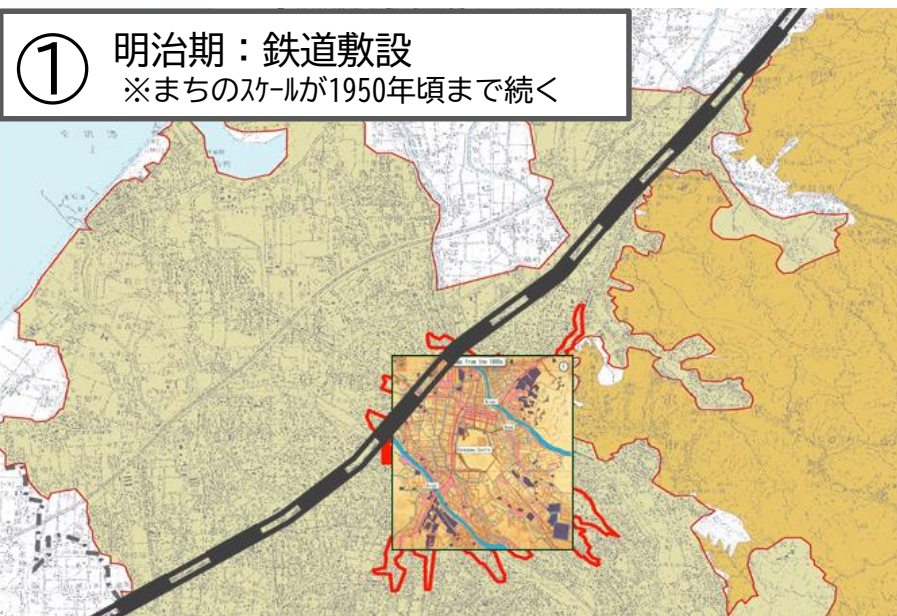
城下町の形成

1488(長享2)年	加賀一向一揆
1546(天文15)年	金沢御堂の建設 (寺内町の形成)
1583(天正10)年	前田利家入城
～1680年頃	城下町の構築



以降、400年以上戦災や大災害を受けず、今に残る

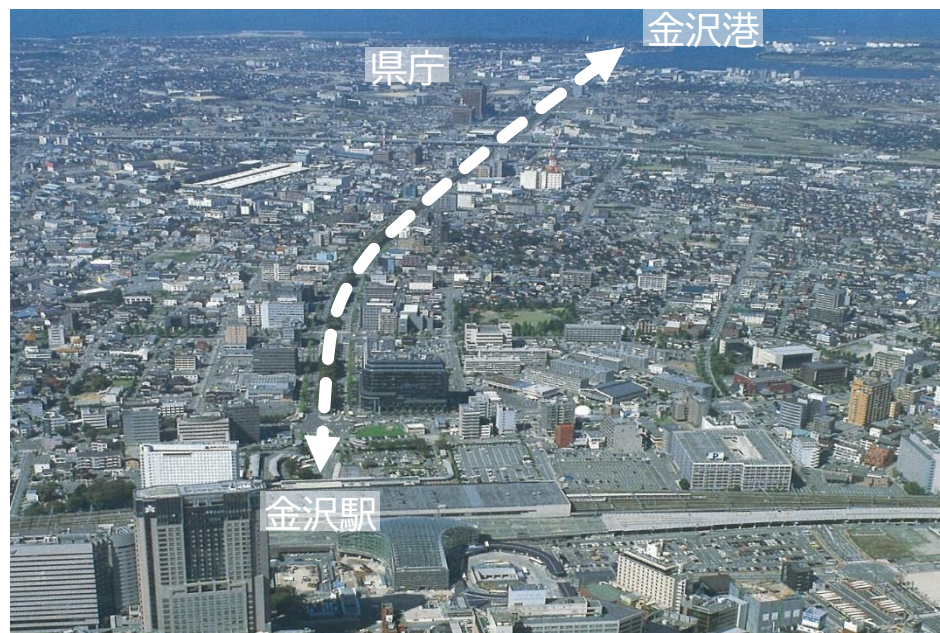
市街地の形成過程



駅西副都心の開発

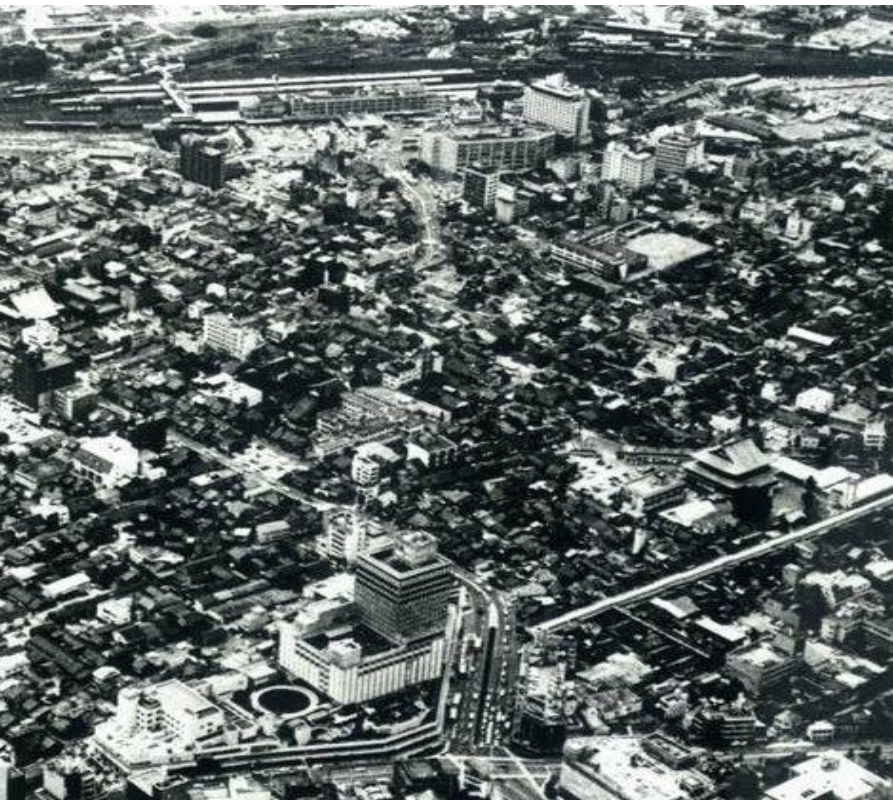


開発前（昭和45年撮影）



現在

旧市街地側（都心軸の近代化）



昭和55年頃



事業完了（平成25年）

歴史まちづくり

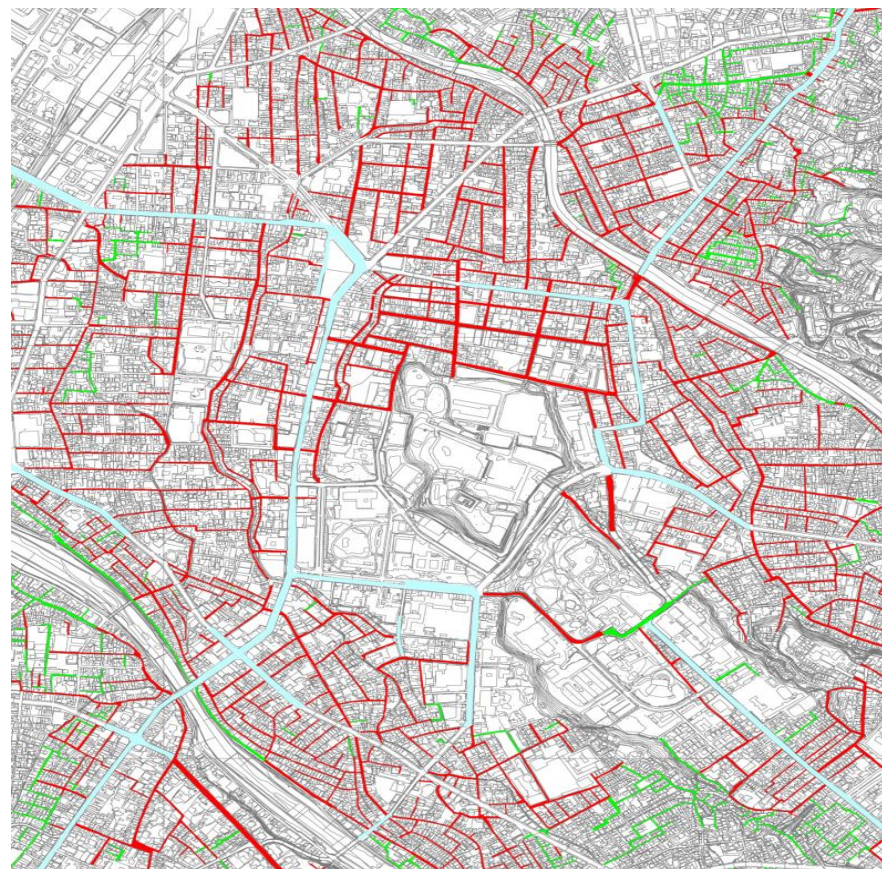
歴史文化資産群



約2 km

約2 km

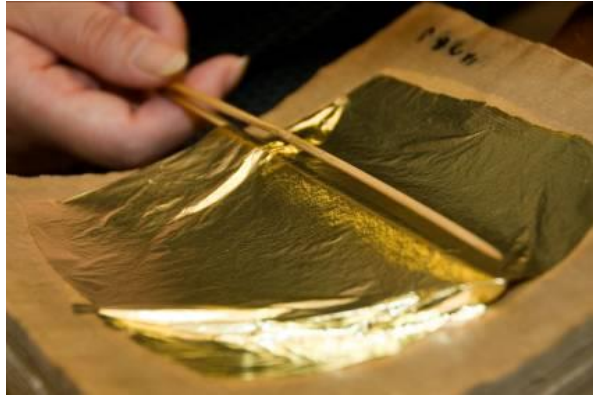
- | | |
|---|---|
| 金沢城・兼六園 | 茶屋街 |
| 惣構堀 | こまちなみ保存区域 |
| 主な用水 | 前田家墓所 |
| 寺院群 | |



※金沢工業大学 教授 増田 達男

- | | |
|--|--------------------|
| | 残存する寛文期(1667年頃)の道路 |
| | 残存する安政期(1856年頃)の道路 |
| | 明治以降に拡幅された道路 |

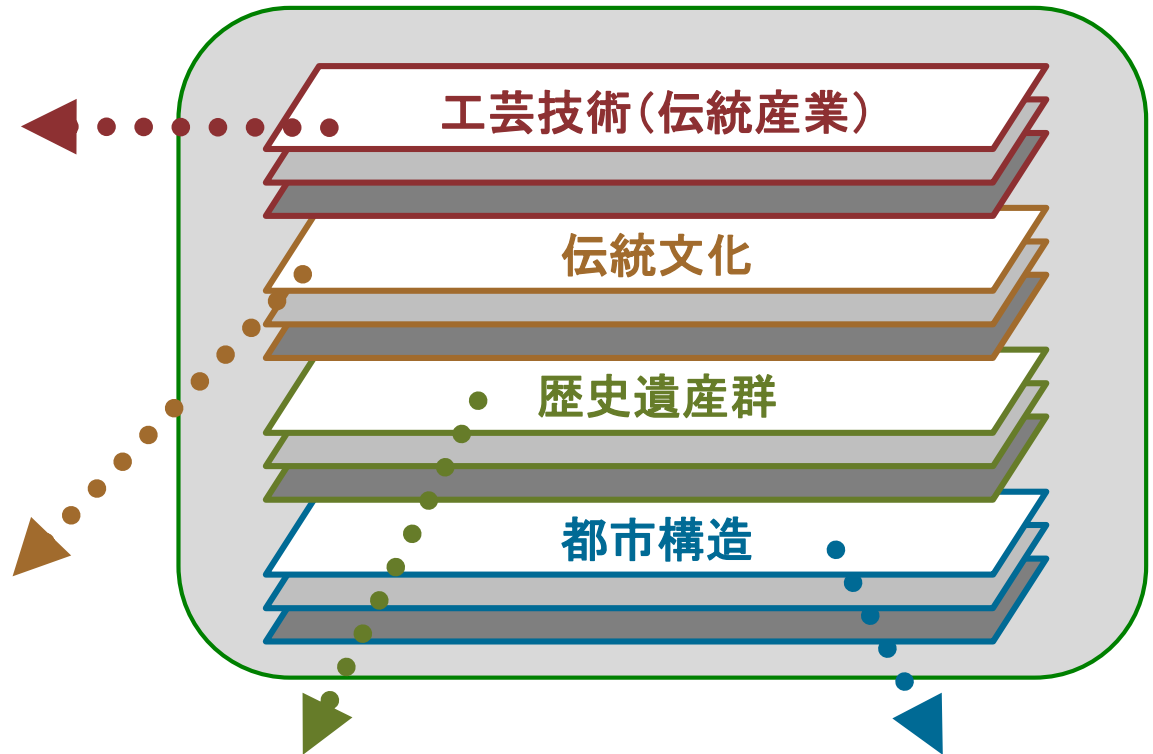
金沢の歴史的風致（フルセットの城下町）



金沢箔



茶屋町 お座敷



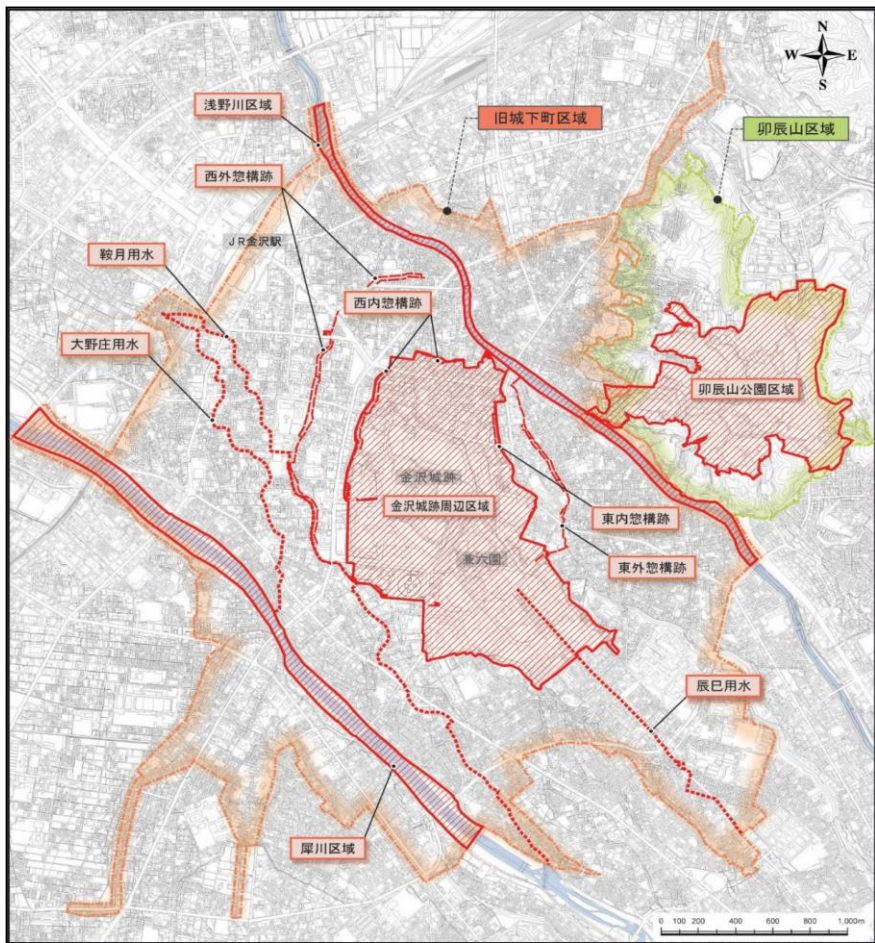
東山ひがし



西外惣構跡

重要文化的景観 (平成22年選定)

歴史的風致維持向上計画 (平成21年認定)



「金沢の文化的景観 城下町の伝統と文化」
※城下町の本質的要素が凝縮し、景観の
重層性、象徴性を示すエリア



都市構造、歴史遺産の保全スキーム

景観法に基づく 景観条例

- ・ 伝統環境保存区域
- ・ 伝統環境調和区域

- ・ 近代的都市景観創出区域

重要広域幹線景観形成区域

市 独 自 条 例 (景観関連)

- ・ 眺望景観形成条例
- ・ 寺社風景保全条例
- ・ 沿道景観の形成条例
- ・ 用水保全条例
- ・ 夜間景観形成条例
- ・ 斜面緑地保全条例
- ・ 川筋景観保全条例

市 独 自 条 例 (歴史関連)

- ・ 伝建地区保存条例
- ・ こまちなみ保存条例
- ・ 金澤町家保全活用条例

まちづくりの規範 「保存と開発の調和」

まちづくりの規範 「保存と開発の調和」

保存優先

- ・旧市街地

開発優先

- ・駅西副都心



まちづくりの規範「保存と開発の調和」



※城下町の範囲
に集中

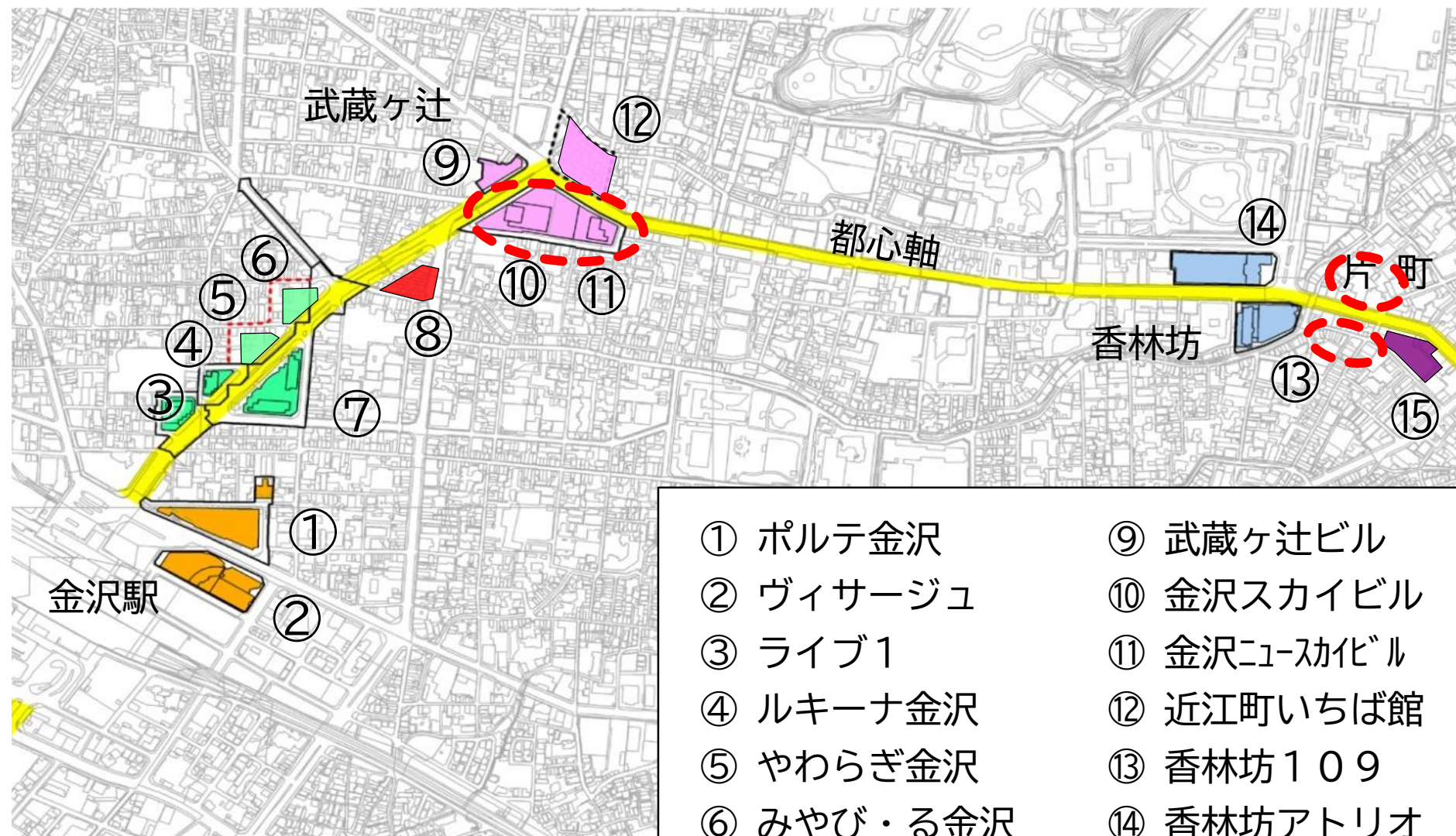
約2 km

- 金沢城・兼六園
- 惣構堀
- 主な用水
- 寺院群
- 茶屋街
- こまちなみ保存区域
- 前田家墓所

約2 km

市街地再開発事業

これまでの市街地再開発事業



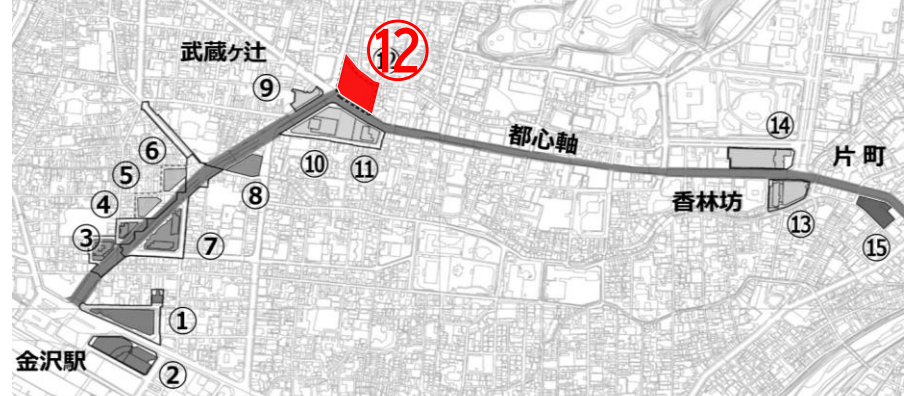
※15棟

(⑨は民間建替えより更新済)

- | | |
|-----------|-------------|
| ① ポルテ金沢 | ⑨ 武蔵ヶ辻ビル |
| ② ヴィサージュ | ⑩ 金沢スカイビル |
| ③ ライブ1 | ⑪ 金沢ニュースカビル |
| ④ ルキーナ金沢 | ⑫ 近江町いちば館 |
| ⑤ やわらぎ金沢 | ⑬ 香林坊109 |
| ⑥ みやび・る金沢 | ⑭ 香林坊アトリオ |
| ⑦ リファール | ⑮ 片町きらら |
| ⑧ 金沢雅壇 | |

⑫ 近江町いちば館

(武蔵ヶ辻第四地区市街地再開発事業)



■事業の概要

施 行 者	武蔵ヶ辻第四地区市街地再開発組合
所 在 地	金沢市青草町、下堤町の各一部
地区面積	約0.9ha
事業年度	平成14年度～平成21年度
総事業費	56.6億円

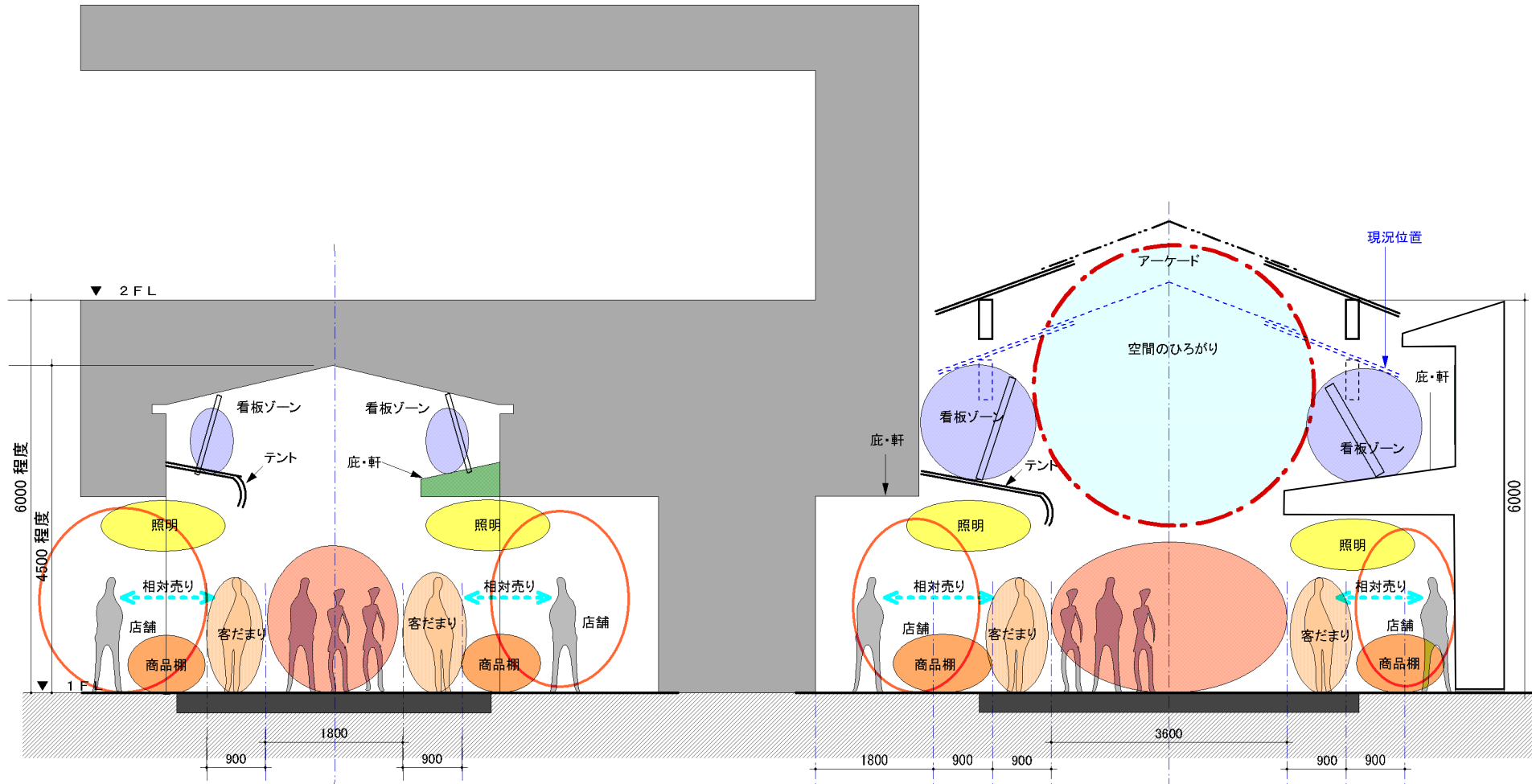
■建物の概要

敷地面積	約5,000m ²
延床面積	約17,000m ²
構造規模	SRC造一部S造、地上5階・地下1階 高さ21m
主要用途	市場施設、商業施設、公益施設、駐車場

■事業の特色

- ・市場の再整備（雰囲気を継承）
- ・低容積型事業（指定容積率600%に対して288%）
- ・歴史的建築物の保存活用

市場の雰囲気 inheritance



施設内通路

既存通路

市場の雰囲気と気候を継承



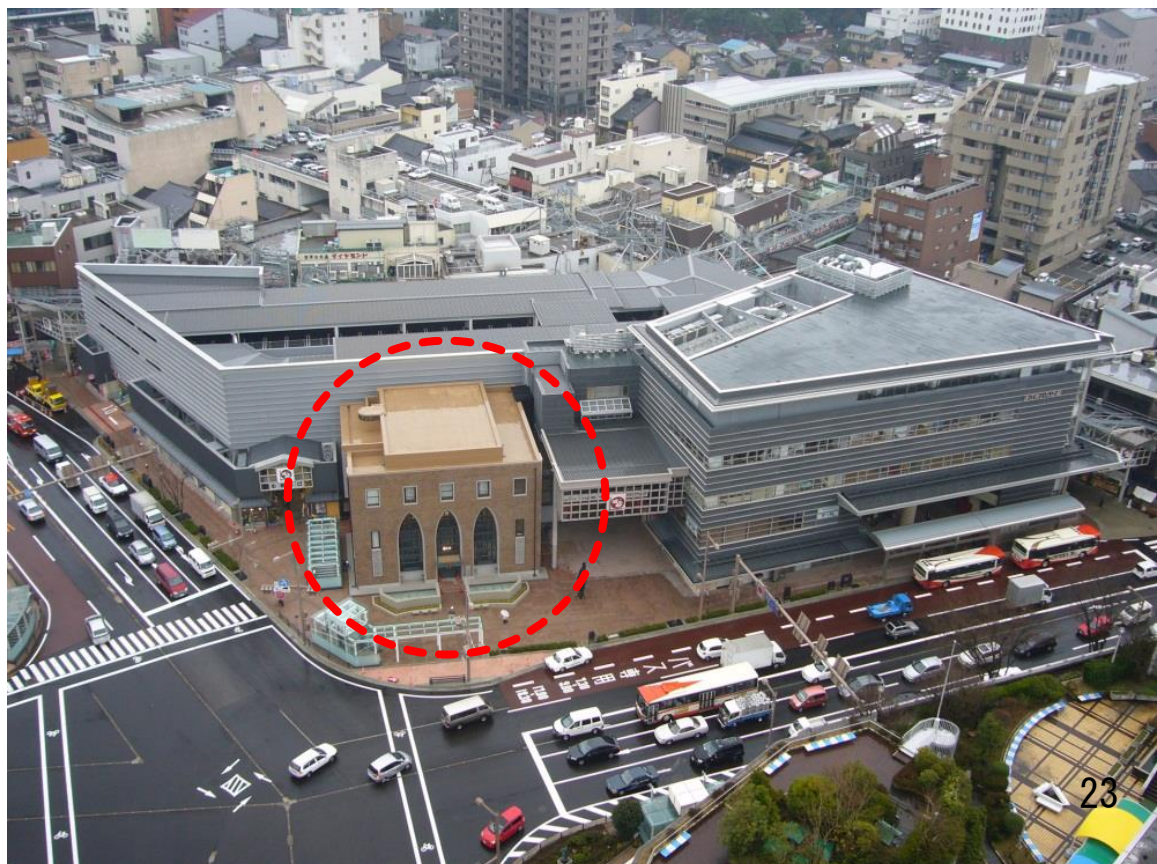
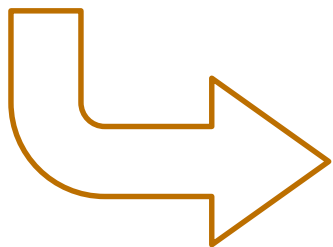
再開発ビル | 既存店舗

←→

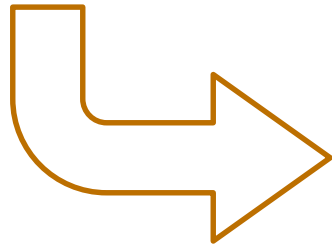
歴史的建造物の保全活用



村野藤吾設計の銀行建築
→ 曳家して保存活用



バス待ち環境の改善



アトリウム





⑮ 片町きらら

(片町A地区市街地再開発事業)



■事業の概要

施 行 者	片町A地区市街地再開発組合
所 在 地	金沢市片町2丁目地内
地区面積	約0.6ha
事業年度	平成25年度～平成28年度
総事業費	約57億円

■建物の概要

敷地面積	4,660m ²
延床面積	15,000m ²
構造規模	S造、地上6階・地下1階
主要用途	商業、ブライダル、 業務施設

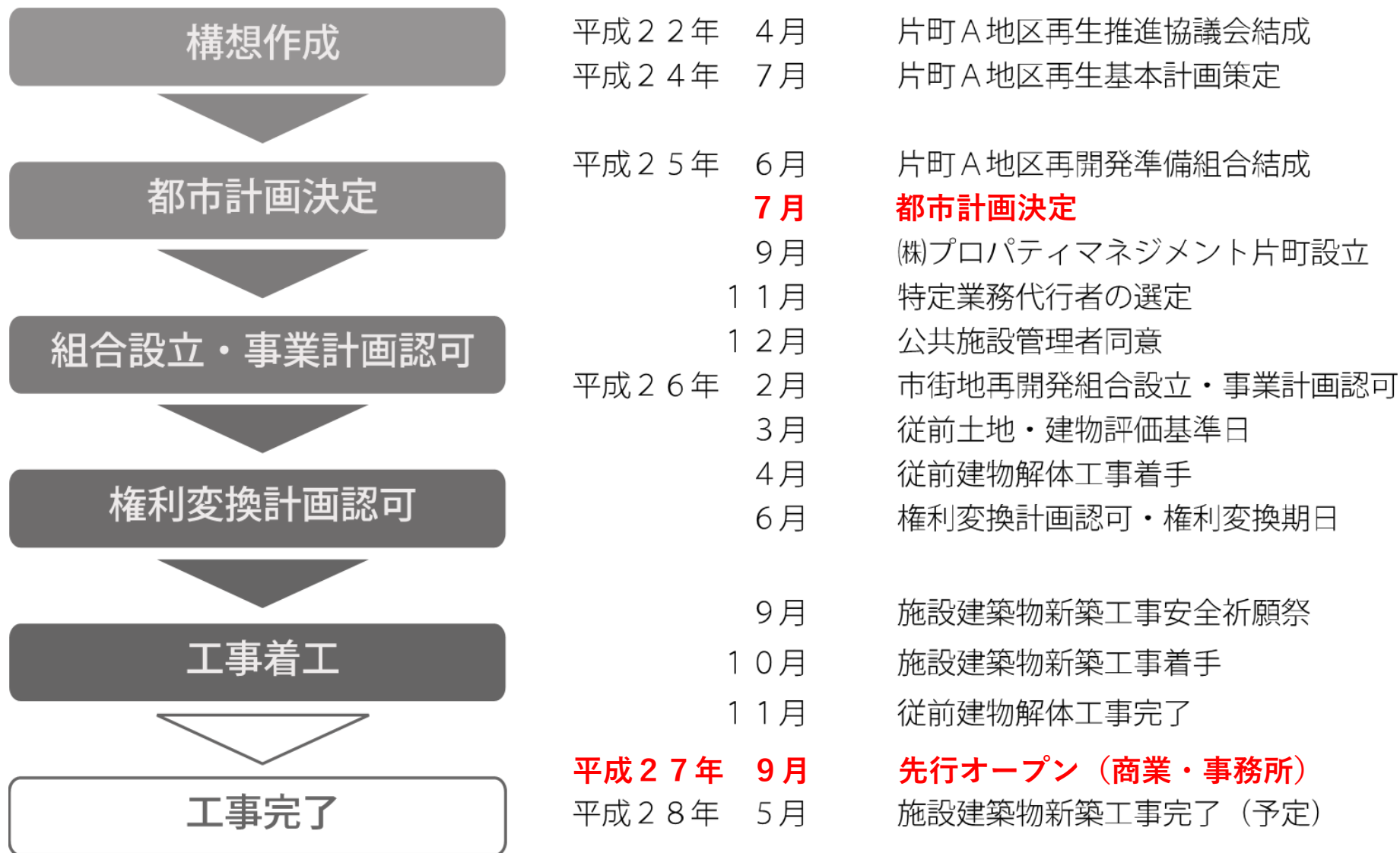
■事業の特色

- ・ 防火建築帯、防災建築街区の再整備
- ・ 共同建替えの精神
 - 従前の土地所有形態を継承
 - 全員権利変換で保留床も権利者・権利者法人が取得
- ・ ダウンサイジング（容積を約630%から約300%に）
- ・ 短期間での事業実施（都決から27ヶ月でオープン）

従前の状況（防火建築帯、防災建築街区の再整備）



短期間で事業実施

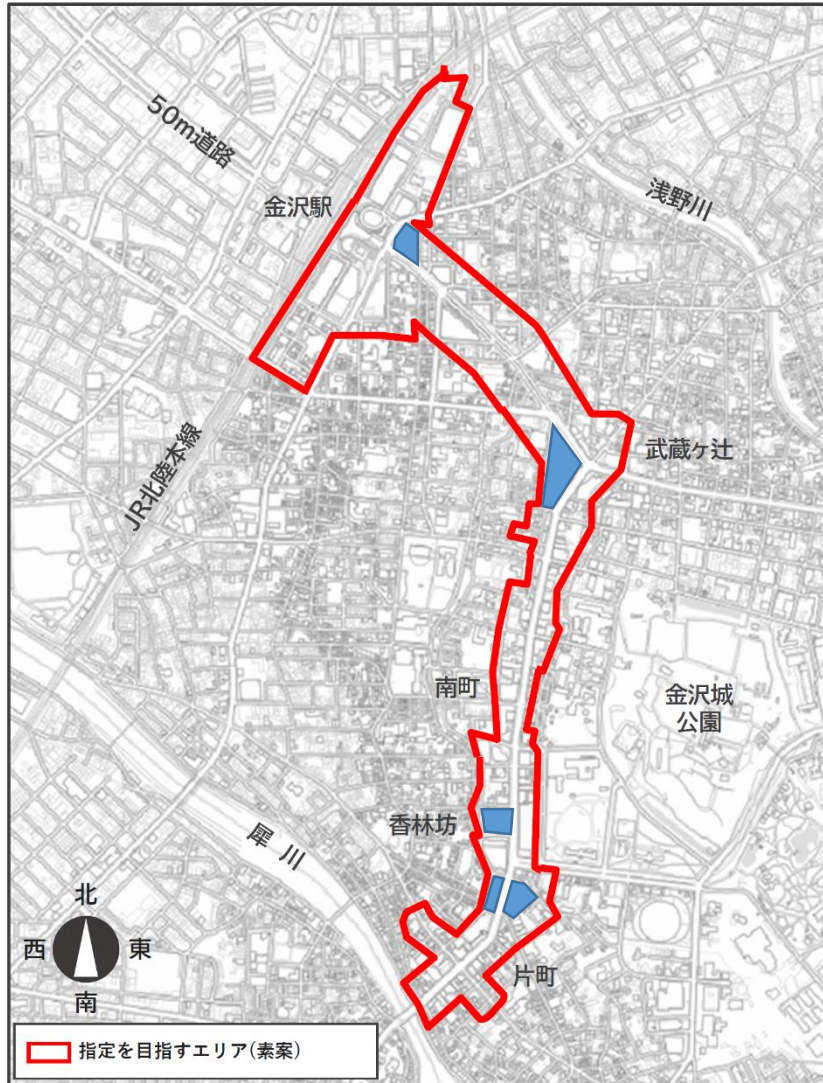


まちなか広場の整備



都市再生緊急整備地域指定に向けた取組み

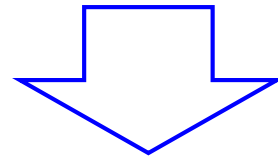
エリア（素案）



R 6. 5	第1回本協議会 ・都市再生緊急整備地域制度について ・都心軸の現状と課題
R 6. 7	市民アンケートの実施
R 6. 8	第2回本協議会 ・エリア(素案)と地域整備方針(素案)
R 6. 11	第3回本協議会 ・素案のとりまとめ
R 7. 1 (予定)	・本協議会から金沢市へ素案を報告 ・金沢市から内閣府へ素案を申請

市街地再開発事業の課題感

- ・事業採算性のため、権利変換される床は小さくなる（単価が高い床となる）方向に働く
- ・権利者は、必要な利回りを確保するために家賃を上げざるを得ない
- ・周辺相場に見合わない家賃設定をすれば空き床のリスクが増大する



いかに周辺のマーケットを温めるか

エリアリノベーション (R5fy~)

多様な空間において、それぞれの特性に応じた活動が
有機的に連携することで、地域として価値を上げる



民地セットバック空間



歩 道



再開発ビル商業床



駐車場



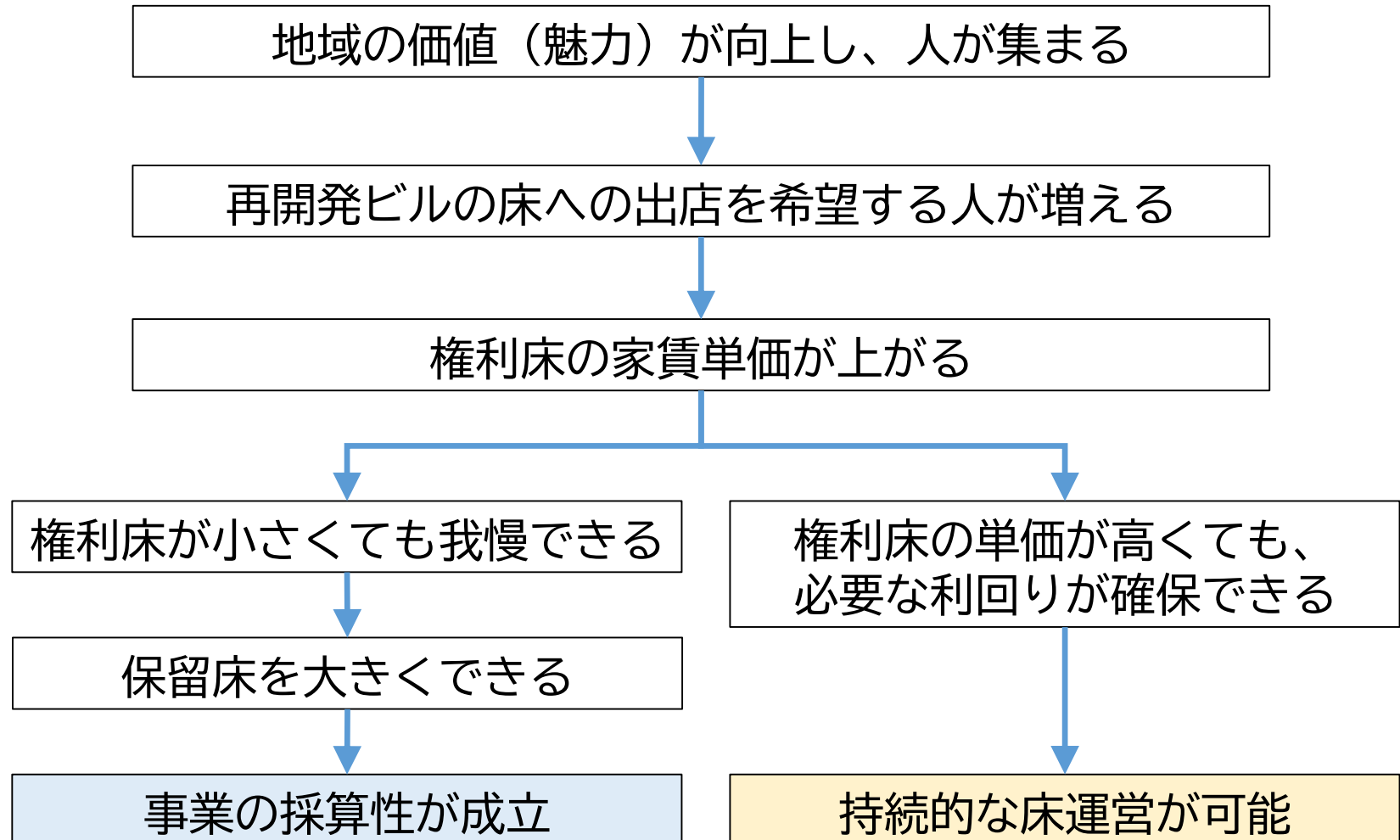
広 場



空家の活用

再開発事業の採算性成立と持続可能な床運営

エリアリノベーションが進めば・・・



A scenic view of a river at dusk. In the foreground, a stone bridge with multiple arches spans the river. The water reflects the lights from the bridge and the surrounding buildings. On the right bank, there is a row of traditional Japanese buildings with dark roofs and lit windows. A street lamp stands on the sidewalk, casting a warm glow. Bare trees are visible in the background, and the sky is a deep blue.

Thank you

URにおける社会経済情勢の変化に対応した 「都市再生」のあり方の見直し

令和6年11月22日
独立行政法人都市再生機構

概 要

名 称	独立行政法人都市再生機構 (Urban Renaissance Agency)
設 立	平成16年7月1日
所 在 地	神奈川県横浜市中区本町6-50-1
資 本 金	10,757億円 (内訳：政府10,737億円、地方公共団体20億円)
設 立 根 拠 法	独立行政法人通則法、独立行政法人都市再生機構法
主 務 省	国土交通省
職 員 数	3,210人 ※令和6年4月1日現在 常勤職員数
ホームページ	https://www.ur-net.go.jp

沿 革



U R の 業 務

都市再生



賃貸住宅



震災復興・災害対応支援



URの目的と業務

市街地の整備改善及び賃貸住宅の供給の支援に関する業務を行うことにより、社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び居住環境の向上を通じてこれらの**都市の再生**を図るとともに、**賃貸住宅等の管理等**に関する業務を行うことにより、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図り、もって**都市の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与**すること

令和6年度から第5期中期計画に移行

独立行政法人通則法第29条により、中期的な期間において達成すべき業務運営に関する目標とこれを達成するための中期計画を策定することが定められており、令和6年度から5年間の第5期中期に移行。

都市再生における第5期中期目標・計画

第5期においては、地公体・民間・地域住民等のみでは実現できない政策的意義の高い都市再生を継続するとともに、第4期の活動に加え、社会経済情勢の変化等を踏まえた所要のアップデートを図る。

都市政策上の課題解決に資する都市再生の推進

○URの公共性・中立性・ノウハウを活かしたコーディネートを実施

○民間事業者、地方公共団体・まちづくりの担い手とのパートナーシップの下、政策的意義の高い事業を実施。

①国際競争力と魅力を高める都市の再生

＞長期継続的にエリアへ関与し、エリア全体の戦略的な更新に取り組む。

②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

＞まちづくり構想の立案、地域経済の好循環につながる担い手の育成・体制構築支援等に係るコーディネートを実施。

③防災向上による安全・安心なまちづくり

今後の都市再生に向けた気づき

URでは、これまで、大手町における連鎖型都市再生による国際ビジネス拠点の形成をはじめとした国際競争力と魅力を高める都市の再生と共に、新潟県長岡市におけるまちなか公共サービスの実現に目的とした再開発事業の実施など、地域経済の活性化とコンパクトシティの実現に寄与してきた。

しかし、工事費高騰、需要の減退といった社会経済情勢の変化等を踏まえ、今後の向上させるべき都市の質や価値、イノベーションの創出を図るうえでの文化や環境、居心地の良い空間を創出するための都市環境の改善、エリアマネジメント活動による人材の確保等の観点から、今後の都市再生への気づきとして以下の点があげられる。

中小ビルエリアの再生

大規模開発エリアと中小ビルエリアの相互作用

みどりを中心としたまちづくり

“みどり” がもたらすエリア価値の向上

広場型再開発

地域活動の場を生み出す付加価値の高い公共空間の創出

担い手の育成・体制構築

地域経済の好循環を図る官民連携（地方都市）

大規模開発エリアと中小ビルエリアの相互作用

- ・先進的でクリエイティブなオフィス街(大規模開発エリア)と界隈性のあるエリア(中小ビルエリア)の双方が補完されることが、エリアの価値に繋がるものと仮説を設定。

中小ビルエリアの課題

- ・ミニ開発により地域の魅力である界隈性が低下
- ・エリア固有の業態の衰退に伴い空室等が増加
- ・基盤整備密度は高いが、緑空間や歩行空間が不足
- ・町会活動等を通じて培われてきたコミュニティの衰退の懸念
- ・老朽化し旧耐震のビルも多く災害上の課題に
- ・エリアでの災害時の被害を低減させる対策の必要性



個別更新の課題をエリア全体で解いていく

近隣大規模開発とのリンケージ

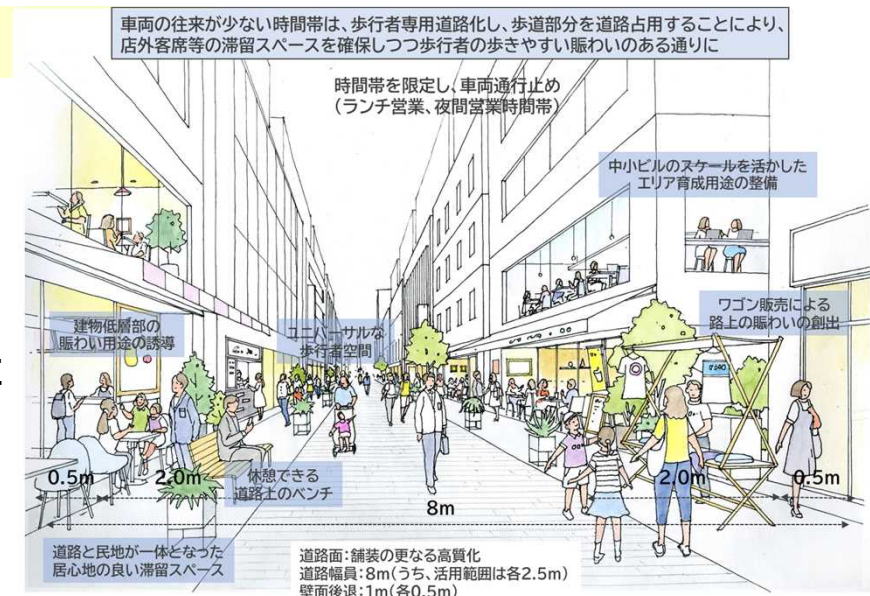
- 域外貢献としての中小ビルエリア整備
- ジェントリフィケーション対応 (多様な家賃の床を確保)
- 新興企業等が集まるイノベーション地区の創出

界隈性の維持・向上

- 低層部リノベーションによる賑わいの創出、アイレベルの賑わい再生と連携した道路の歩専道化・広場化、駐車場の集約配置
- 新興企業等が集まるイノベーション地区の創出 (再掲)

防災性の向上

- 新たな広場空間の確保
- 蓄電池の分散配置とネットワーク化による非常時への対応



仮説を踏まえ、新橋・虎ノ門、日本橋横山町などの中小ビルエリアの再生にチャレンジ

港区の「新橋・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」 令和元年7月改定

第3章 まちの将来像 本編P27～32

新橋・虎ノ門地区まちづくりガイドライン(概要版) 2

改定の視点やまちの魅力(特性)と課題を踏まえて、本地区のまちの将来像を設定し、その実現に向けてまちづくりを進めていきます。

まちの将来像

地に染み込む伝統と 未来を創る躍動感が融合し 新しい歴史を刻む にぎわいと活力に満ちたまち

新橋・虎ノ門地区は、100年以上続く老舗や地域のお祭り、サラリーマンの聖地と呼ばれるにぎわいのある通りなど、江戸から続く伝統や文化を継承しつつ、近年の新たなまちづくりの進展に伴う、国際水準のビジネス・生活環境の形成など、時代の流れに応じて積極的に新しいものを取り入れてきました。

多様な文化、生活、街並み、にぎわいなどが薫る本地区ならではの多様性や、新たな価値観を受け入れながら常に成長・進化する包容力を土壌として、古さと新しさが融合することで新たな価値を生み出し、にぎわいに満ちたまちを創造していきます。



まちの将来像を受けて、地域の特性やまちの資源、既存の街並みをいかし、本地区として大切に考えるまちづくりのポイントは、以下の2点です。

まちづくりのポイント①

多様なスケールの空間を大切に街並みの形成
多様なスケール感のある空間の共存が生み出す魅力をいかしながら、街並みを継承していくことが重要です。

まちのシンボルとなるランドマーク

国に配慮した連続性ある街並み



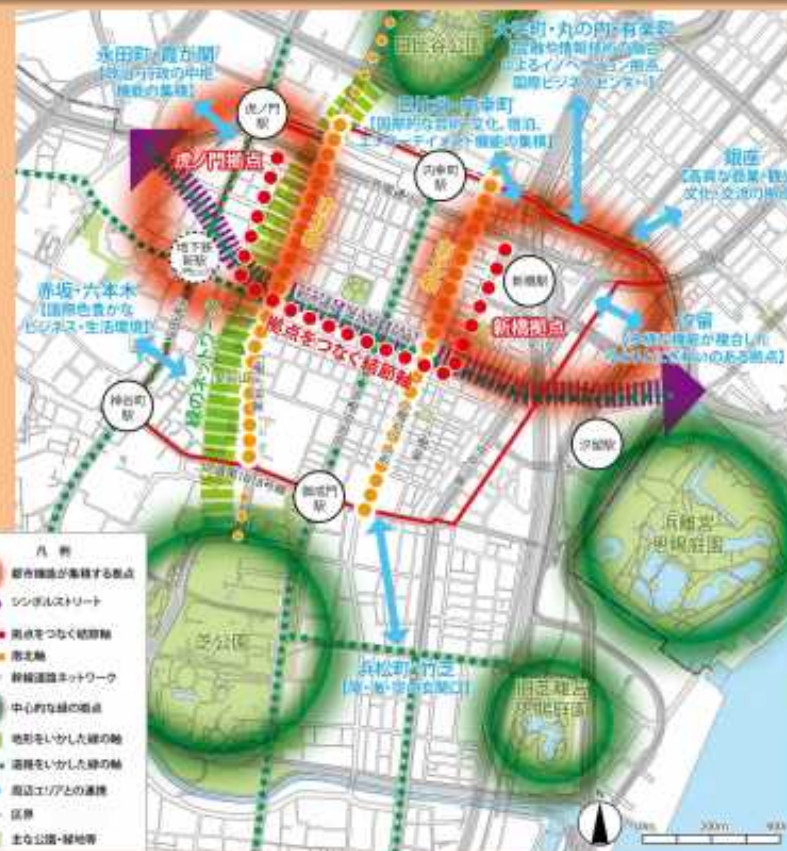
まちづくりのポイント②

**通りの歴史や魅力をいかした
歩行者ネットワークの構築**

本地区には、歴史的なゆかりのある通りが複数存在するため、通りの持つ歴史や個性を承継し、更に発信していくことが大切です。一体的につながる緑豊かな歩行者ネットワークの整備により、利便性だけでなくにぎわいあふれる歩いて楽しい歩行空間の形成を目指します。

新橋・虎ノ門地区が目指すまちの構造

- 新橋・虎ノ門地区においては、まちの中心となる「都市機能が集積する拠点」(新橋、虎ノ門)と、2つの拠点をつなぐ結節軸(新虎通り等)により、まちの骨格を形成する。
- 拠点及び結節軸を基点としながら、各エリアの魅力や資源をいかし、多様な機能の誘導や回遊性の向上を更に推進するため、歩行者ネットワークの中心となる「南北軸」を設定し、人びとの活動や回遊を活性化し、にぎわいを創出する。
- 歴史的な地形を残している貴重な愛宕山の緑を保全し、芝公園や日比谷公園など周辺とつながる緑のネットワークを形成する。
- 本地区外縁部では、周辺地域が持つ特色と相互に連携し合い、連続性に配慮した街並み形成やネットワークなどの構築を進めるとともに、特色ある個性をいかして本地区全体の活力と魅力を引き出していく。



<日本橋横山町>

1. 地区の状況

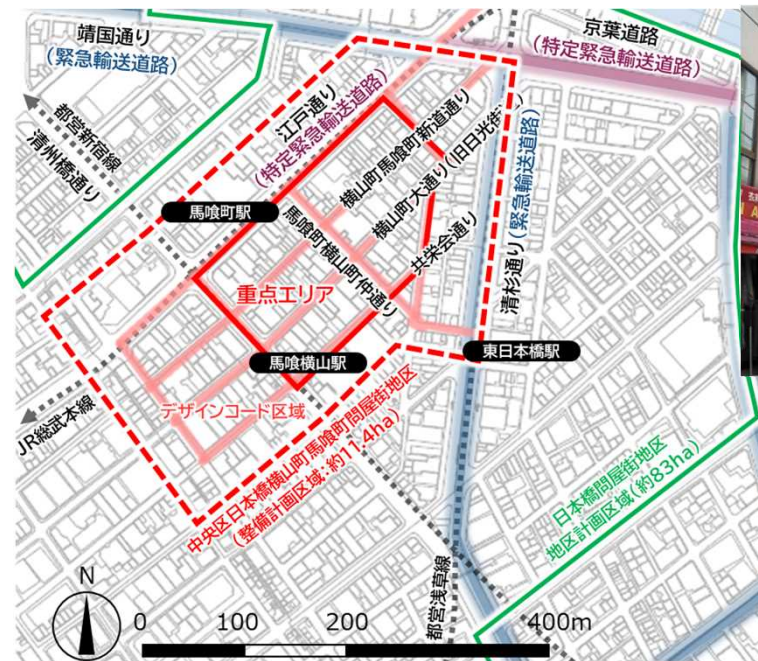
近年の流通形態や産業構造の変化等により、**問屋業を主体とした地域経済は衰退**傾向にあり、地元及び区はまちの将来(空洞化、望まぬ用途(マンション・ホテル等)への転換等)を危惧

2. 地元の意向

売却意向のあるビルの買い支えや**不動産利活用のサポート**、将来の**共同化の推進**などを期待

3. 中央区の意向

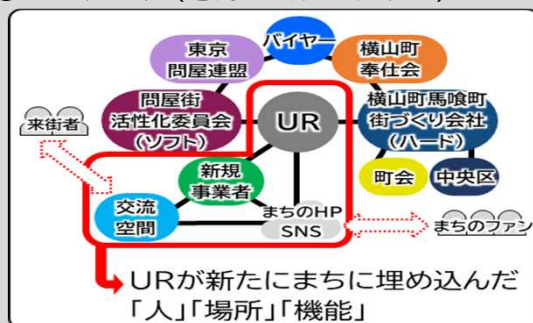
公平・中立な立場で区や地域と連携したまちづくりのコーディネートや事業の実施を期待



地元と区から要請受け、問屋街の将来像への転換を推進し、**地元主体の持続可能なまちづくりに向けた仕組みづくり**を支援中

URの役割1(ソフト)コーディネート 「地元主体」の持続可能なまちの仕組みづくり

- 交流拠点創出(+PLUSLOBBY)
- つながりの見える化(STURT)
- マッチング(さんかくプログラム)



URの役割2(ハード)土地有効利用事業 不動産事業(買い支え等)

- 取得物件を、遊休不動産の活用モデルとしてまちに提示
- 地区内の遊休不動産に地区外から活用事業者を誘致

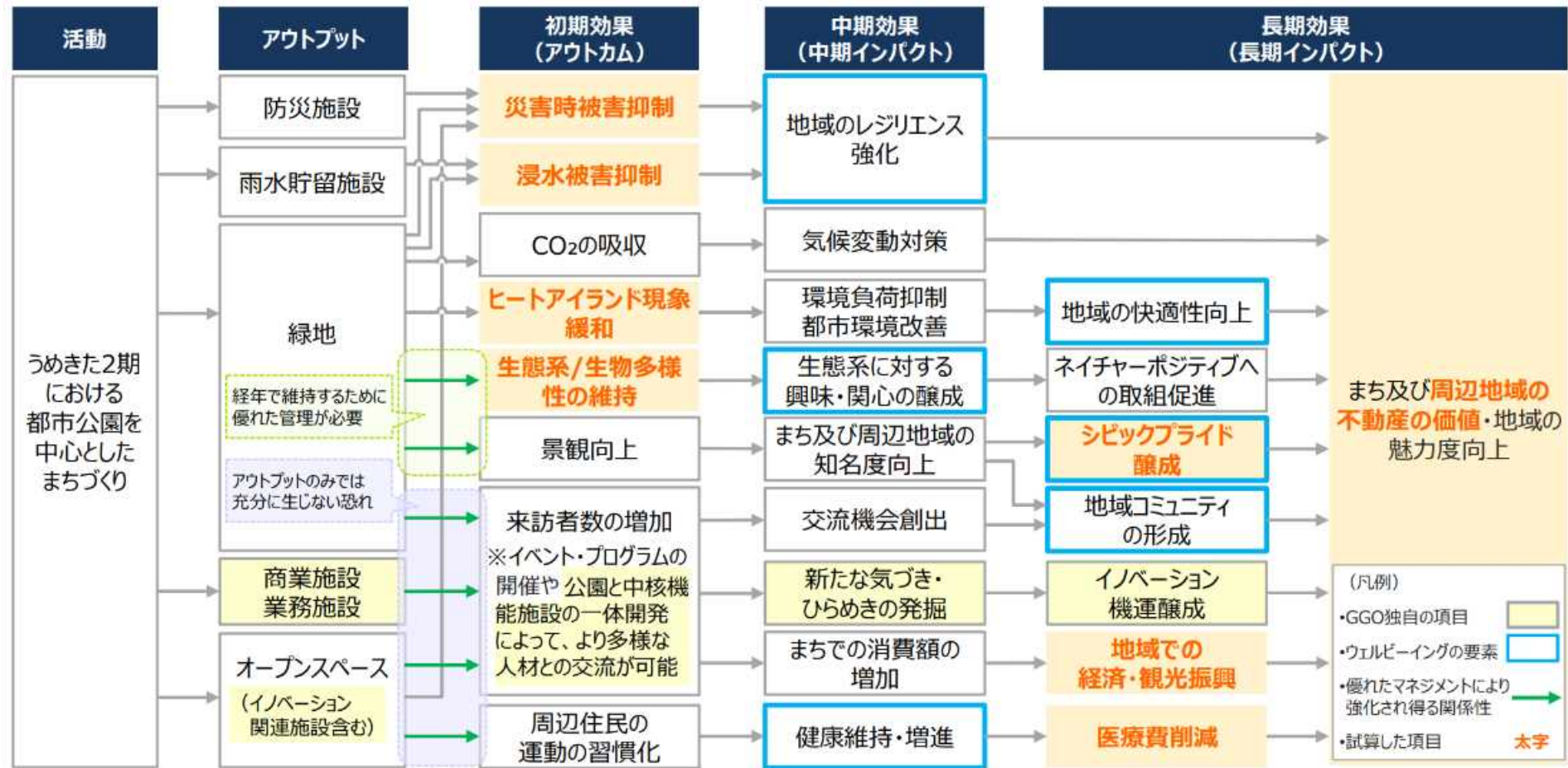


- うめきた2期において、URは、鉄道・運輸機構から土地取得のうえ、土地区画整理事業・防災公園街区整備事業を実施(令和8年度完了予定)。
現在、**4.5haの都市公園**である「グラングリーン大阪」を核に据えたオフィス、ホテル、中核機能施設、商業施設、住宅を有する複合施設が整備中であり、**令和6年9月6日に先行まちびらき**がなされたところ。
- 当事業におけるまちづくりの目標は、「みどり」と「イノベーション」の融合拠点として、みどりを「すべての人々に開かれ、誰もがアクセスでき、そこで人間の活動が豊かに展開される緑豊かなオープンスペース」と位置づけ、都市の品格やまちの魅力を高め、大阪を世界水準の都市空間を持つ国際都市に引き上げるきっかけとなることとしている。



- グラングリーン大阪における“みどり”がもたらす便益/効果について、URでは、令和3年度から日本政策投資銀行と共同調査を実施（継続検討中）。来訪者のQOL向上や企業等のイノベーション創出を目指すことを鑑み、以下のロジックモデルを想定し、その効果について試算している。

グラングリーン大阪の効果に係るロジックモデルの試案



- みどりに直接もたらされる効果である生物多様性やヒートアイランド現象の緩和に加え、みどりを活かしたまちづくりからもたらされる効果として以下のような試算。

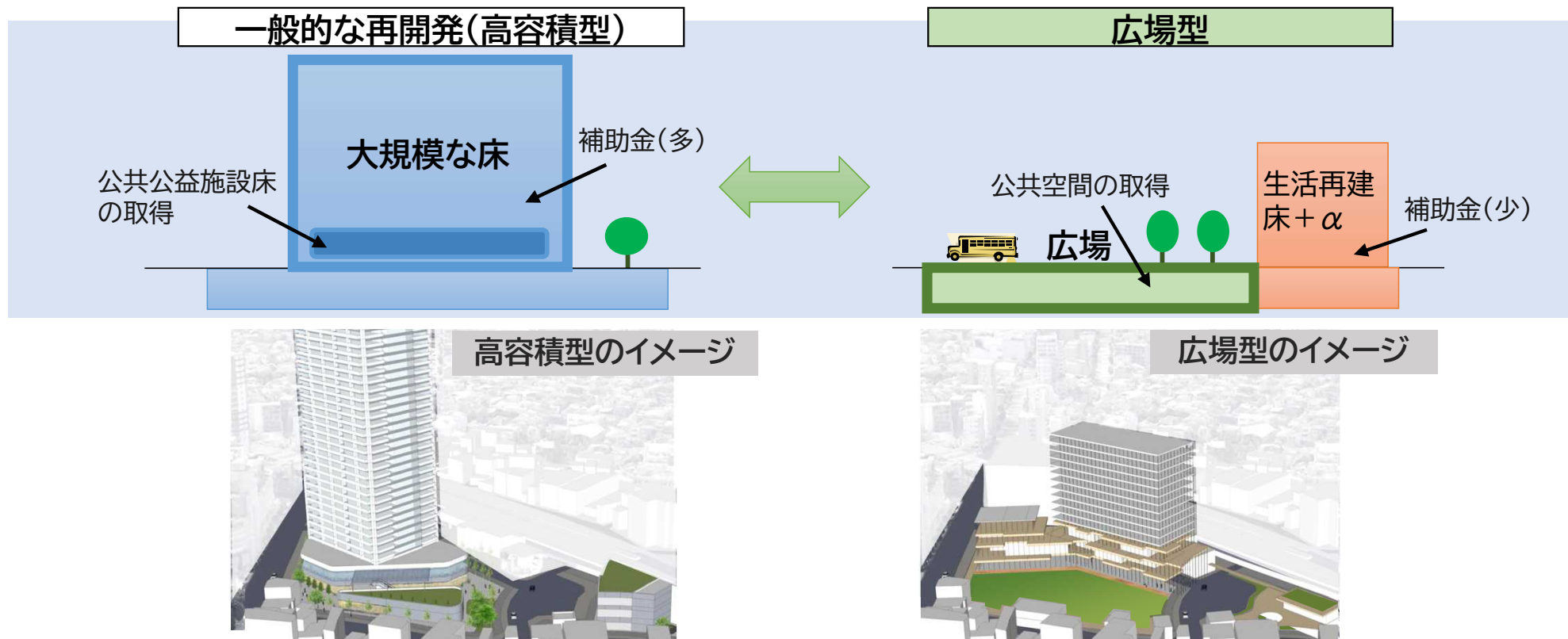
- 不動産価値の向上 周辺地価が3.4%～19.4%上昇(2023年対比)
- シビックプライドの向上 年間便益が大阪市:15.9億円、大阪府:37.8億円
- 経済波及効果 大阪府への経済波及効果が年間639億円

●これまでの再開発に対する課題

- ・ 保留床処分金が収入の大部分を占めるため、事業の成否が市況に左右されやすい。
- ・ 人口減少時代において床需要だけに頼ることの限界（無理に公共床で埋める例も）。
- ・ タワーマンションなど大規模な区分所有建物の維持管理の将来性に不安。
- ・ 昨今は工事費高騰により事業成立の見通しが立てづらい。

地区の特性や公共団体等の関係者意向などを踏まえ、「大規模な床(建物)を整備する再開発」だけではなく、「質の高い公共空間(土地)を生み出す再開発」も検討

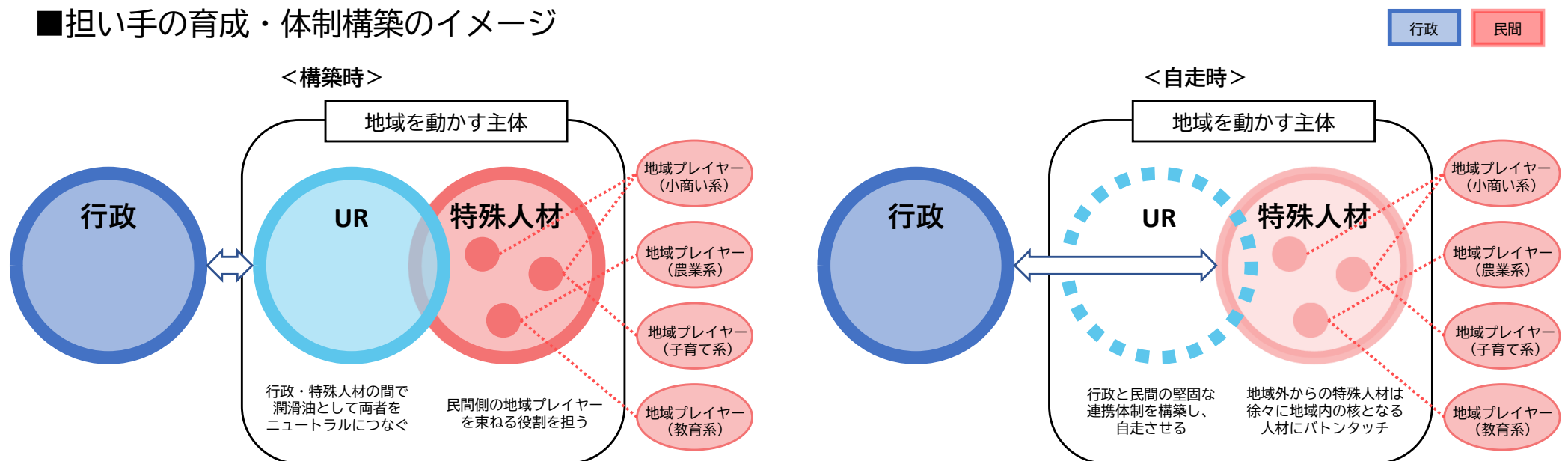
⇒ **地域活動の場を生み出す付加価値の高い公共空間により、エリアの価値向上に寄与**



※広場型再開発の収入源となる質の高い公共空間の取得費の設定が課題

- 地方都市では、民間主導のまちづくりにつなげたい公共団体と、担い手との橋渡し役など、地域を動かす人や体制構築に係るニーズがあり、小さくてもまちが動き始めることが、公共団体や地域の担い手など、ステークホルダーの直接的な満足につながる。
- このため、体制構築支援（担い手の育成等）や社会実験等支援（マネタイズ）に特に注力しつつ、工作的（LQC）に小さなコト・需要・価値を創出し、徐々に自立経済の構築を図ることが重要。
- URは、**地域経済の好循環につながる担い手の育成・体制構築等に係るコーディネートを実施**し、URが民間と行政の双方にコミット・つなぐ役割を担うことで、官民連携まちづくり（又は官が期待する民間主導のまちづくり）を推進する体制をつくり、具体的なまちづくりの活動を起こす素地を醸成する。
 - URは、行政と民間の仲介役・潤滑油として、それぞれの意向を翻訳・調整しながら、具体的に計画・行動する
 - URは、特殊人材を適宜配置し、特殊人材と連携して、地域を動かす主体となる。
 - 時に俯瞰しながら、細やかな視点（地域プレイヤーのフォローなど）にも配慮

■担い手の育成・体制構築のイメージ



※特殊人材：民間側のまちづくり活動の核（代表・キーマン）として、地域プレイヤーを束ねる役割を担い、地域プレイヤーに対してURとともに、エリアビジョン実現に向けた助言、マネジメントを行う主体

<長野県小諸市>

- URでは、市とともに「小諸駅周辺地域未来チャレンジビジョン」を策定し、多様な主体による新たな活動の展開のために、公民連携による環境づくりの方向性を共有

夜も楽しめる若者のお出かけスポット「旧小諸本陣」



新たな文化・観光の拠点/昼も夜も仲間と出会い、つながれる場/楽しいアイデア・活動が生まれる

旧小諸本陣・大手門・三之門地区基本計画

○課題

- ・ **回遊の快適性向上**に資する環境づくり
- ・ **滞在を促す憩いの空間**の確保
- ・ 地域の歴史的な資源の着実な保全
- ・ 多様なニーズに対応した歴史文化資源の効果的活用
- ・ 歴史文化に根差した新たな市民などの居場所づくり
- ・ 各施設や場での取り組みのエリア全体での連携



思い思いの過ごし方ができ、楽しいが溢れる「大手門公園」



大手門・まちタネ広場一帯がまるごと公園/子供から大人まで楽しめる遊び・癒しの場/贅沢な一人時間も楽しめる

レトロな街並みや様々な文化を楽しめる「旧北国街道」



小諸の歴史・文化を知り、体験できる街道/多様性を楽しむ場/歴史的な建物・空間でゆったり過ごす

毎日楽しいおもてなし空間「小諸駅前広場」



子どもたちの笑顔でもてなす駅前/わくわく出かけたくなる場/大手門、浅間山等の小諸らしさを感じる

彩のある暮らしを楽しめる「相生通り」



花いっぱいの通り/暮らす人・働く人の憩いの場/自然と会話・交流が生まれる

<長野県小諸市>

- ・ チャレンジビジョン実現に向けて、地域住民による自発的な取組の中心となっているまちタネ広場と隣接する**歴史文化施設等をURが取得・活用、隣接するまちタネ広場と連携して一体的な管理運営を図る**ことで、公民連携プラットフォームの構築の検討を開始したところ。
- ・ 今後、「こもろ・まちタネプロジェクト連絡会議」を基盤とした、小諸駅周辺地域における持続的なまちづくりの推進体制の構築に向けて検討したい。

■歴史文化施設と広場の一体的な活用のイメージ

■体制構築のイメージ（※検討中）



公民連携プラットフォーム

まちタネ広場との一体的な管理運営や連携を行う体制



こもろ・まちたねプロジェクト連絡会議

- ・ 小諸駅周辺地域でまちづくりの情報発信や公民連携による取組みの推進・支援を行う
- ・ 小諸市、小諸商工会議所、こもろ観光局、交通事業者、金融機関や、企業・公的団体が参加（事務局：市、UR、URLK）

令和6年8月にURにて土地・建物取得、
10月に地元民間事業者が施設運営予定者に決定

ありがとうございました。