MINTO
Vol.47

一般財団法人 民間都市開発推進機構

MINTO機構
明日のまちづくりをサポート

MINTO機構は、
まちづくりの「○○をしたい!」を応援します。
このようなニーズはありませんか?

- ☑ 活気を失った商店街をなんとか元気にしたい!
- ☑ 風情ある街の景観を守りたい!
- ☑ 補助金に頼らない自立したまちづくり事業がしたい!
- ☑ 空き家、空き店舗、古民家などをゲストハウスや飲食店として活用したい!
- ☑ クラウドファンディングを活用した事業を立ち上げたい!
- ☑ 自己資金が足りないので一緒にプロジェクトに出資してほしい!
- ☑ 公的不動産を活用した事業なので担保が足りないが資金を調達したい!
- ☑ 大型の都市開発プロジェクトの資金を調達したい!
- ☑ 固定金利で長い期間の資金を調達したい!

など

明日のまちづくりをサポート

私たちは、まちづくりのパートナーとして、安定的な資金支援を通じ、「魅力あるまち」の実現に貢献します。

一般財団法人民間都市開発推進機構(MINTO機構)は、「民間都市開発の推進に関する特別措置法」に基づき国土交通大臣に指定された法人で、昭和62年の設立以降、各種支援メニューを用い、1,300件を超える都市開発やまちづくりに係るプロジェクトを資金面から支援してまいりました。

これからも皆さまのニーズに即した支援を行ってまいります。

表紙写真

同潤会青山アパート
(写真提供:志岐祐一)

六本木ヒルズ
(写真提供:森ビル)

広尾ガーデンヒルズ
(写真提供:三井不動産)

初代丸の内ビル
(写真提供:三菱地所)

うめきた・2期
(完成イメージ)
(写真提供:三菱地所)

南町田グランベリーモール(写真提供:東急)

カヤバ珈琲
(写真提供:椎原晶子
撮影:©岡田康継氏)

(敬称略)

MINTO
Vol.47

CONTENTS

巻頭挨拶
（一財） 民間都市開発推進機構理事長 花岡 洋文 01

特別寄稿
国土交通省 都市局長 北村 知久 03

特集 民間都市開発の回顧と展望 ～都市計画法制定百周年を踏まえ 05
前（一財）民間都市開発推進機構理事長 原田 保夫 06
政策研究大学院大学教授 家田 仁 13
日本大学教授 中川 雅之 16
千葉大学大学院教授 村木 美貴 22
首都大学東京教授 饗庭 伸 27

株式会社IHI 社会基盤・海洋事業領域都市開発SBU 33
岐阜市都市建設部市街地再開発課長 石原 広幸 37
特定非営利活動法人たいとう歴史研究会理事長 椎原 晶子 41
東急株式会社執行役員 東浦 亮典 57
名古屋市住宅都市局都市整備部市街地整備課長 坂野 之信 63
日東設計事務所 志岐 祐一 68
パナソニック株式会社ビジネスソリューション本部 坂本 道弘 73
福岡地所株式会社 79
三井不動産株式会社 83
三菱地所株式会社開発推進部 遊佐 謙太郎・谷川 拓・荒木 孝純 91
三菱地所株式会社関西支店 95
森ビル株式会社 98
山万株式会社 102

MINTO機構支援メニュー 108

最近の支援実績 116
都市研究センターの活動 127
参考資料 131

（一財）民間都市開発推進機構　理事長
花岡 洋文
Hirofumi Hanaoka

日頃より、当機構の業務につきまして、多大のご協力、ご支援を賜り深く感謝申し上げます。

令和元年６月、原田保夫理事長の後任として、当機構の理事長に就任いたしました。どうぞよろしくお願いいたします。

（1）就任に当たっての所信

当機構は、民間都市開発の推進に関する特別措置法（昭和62年制定）に基づき民間の都市開発を推進するための主体として昭和62年10月に設立されました。設立以来、同法及び都市再生特別措置法（平成14年制定）に基づき、平成30年度末までの累計で、約1,300件の民間都市開発事業に対し、１兆8,000億円を超える金融支援を実施しています。

当機構の業務内容については、設立以来、経済・金融情勢によるニーズの変化に沿った支援ができるよう、業務の改善を適宜行ってまいりました。現在は、メザニン支援業務（平成23年度創設）、まち再生出資業務（同17年度創設）、共同型都市再構築業務（同25年度創設）、まちづくりファンド支援業務（同29年度創設）を主なものとしています。民間都市開発で必要とされる資金は、実施される地域や事業の内容・規模等に応じて、デット（融資）なのかエクイティ（出資）なのか等の違いがあり、幅広い資金ニーズに応えられるよう取り組んでいるものです。

また、当機構内に設立された都市研究センターでは、都市の開発・整備等に関する総合的な調査研究を行っています。

当機構の業務運営に当たっては、都市開発に関する政策実施機関であり、また、公的資金による金融機関であることを踏まえ、政策的意義の高いプロジェクトへの支援に注力するとともに、民業の補完に徹しつつ、償還確実性と資金の効果的・効率的な使用を期することを基本としています。

現下の政策課題に鑑みると、東京、大阪、名古屋、福岡等の大都市の国際競争力の向上に資するプロジェクトと、北海道から九州・沖縄まで全国各地で取り組まれている地方創生に資するプロジェクトの双方を

的確に支援することが重要です。加えて、民間のみではリスクを全て負担することが困難なプロジェクト、収益を上げるまでに長期間を要するプロジェクト、過去に類例のない新規性の高いプロジェクトなどを支援する必要性が高いと考えます。

東京オリンピック・パラリンピックの開催がいよいよ近づく中、全国各地で様々な都市開発の動きが見られています。当機構としても、上記支援メニュー等を活用して、大都市から地方都市まで、大規模な事業から小規模な事業まで、民間の都市開発をしっかり支援していくことが必要と考えています。

地域の状況や経済・金融の情勢が変化していく中においても、まちづくりのパートナーとして、当機構が常に事業者、金融機関の皆様に頼りにされる存在でありたいと考えています。このため、今まで以上に、まちづくり関連の情報の発信に努め、各地域の事業者、金融機関の皆様とのコミュニケーションを大切にして参ります。

以上、役職員一同、「魅力あるまち」の実現に向けて全力を挙げて取り組んでいく所存であり、皆様のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

（2）本号の発刊に寄せて

今回のＭＩＮＴＯ４７号におきましては、旧都市計画法の制定から100周年であることを踏まえ、民間都市開発の分野において、エポックメーキングとなった事業を紹介するほか、その成果等を振り返りながら、今後を展望するための論考を特集しています。まずは、ご執筆いただいた皆様に厚く御礼申し上げるとともに、これら事業に熱意を持って取り組まれた先人や関係する皆様に対し、改めて敬意を表する次第です。

その上で、当機構創設から30年余の経済・金融情勢に限って振り返りましても、急激な円高と内需拡大、バブルの発生とその崩壊、都市の再生、不動産証券化市場の拡大、リーマンショック、アベノミクス・大規模金融緩和など、民間都市開発を取り巻く情勢は大きく変化してきました。

冒頭にも若干触れましたが、こうした情勢変化に応じ、当機構の業務につきましては、参加業務・融通業務等から始まり、バブル崩壊後の土地・取得譲渡業務、都市再生緊急整備地域内における出資・社債等取得業務等、全国都市再生に向けたまち再生出資業務といったように、新たな支援メニューを追加しながら、役割を終えた支援メニューの廃止もなされてきました。

昭和から平成、さらに令和と時代が移り変わる中、本号の発刊を一つの契機として、読者の皆様方を交えながら、民間都市開発の分野において公的金融が果たしてきた役割を振り返るとともに、今後とも果たしていくべき役割などについて、様々な議論が深められていくことを期待しています。

国土交通省都市局長
北村 知久
Tomohisa Kitamura

はじめに

2020年。東京オリンピック・パラリンピック競技大会が開催される年である。世界中から多くの人々が集まり、東京を中心に様々な都市を訪れることになるであろう。世界から見て、日本の都市はどのように映るのだろうか。大規模再開発が進む東京エリアをはじめ、コンパクトシティやスマートシティ等々、日本全国で様々なまちづくりが進められている。一方、昨年は台風による相次ぐ豪雨により災害リスクを勘案したまちづくりの必要性も強く意識された年となった。

令和という新しい時代に変わり、これからの都市はどう変わっていくのか。

平成の都市再生を振り返ると共に、これからの都市再生に向けて、都市局の取組をご紹介しつつ、民都機構への期待を述べていきたい。

これまでの経緯

都市再生への取組は、バブル経済の崩壊によるデフレ不況期に幕を開けた。金融システムが機能不全となる中、不良債権問題への対応を図り、日本経済の再生を目指すための具体的な方法として、都市再生の推進が唱えられたのである。

2001年には小泉内閣のもとで都市再生の取組が始まり、総理自らを本部長とする「都市再生本部」が設置された。また、2002年の都市再生特別措置法制定により、民間主導の都市再生を促進するための重点支援が行われる「都市再生緊急整備地域」制度が導入された。同年には東京、横浜、大阪、名古屋の計14地域が第一次の同地域に指定され、民間活力による都市再生が始動した。

一方、地方の中小都市を含む全国の都市の再生を効率的に進めていくため、2年後の2004年には、地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを実施し、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図る「まちづくり交付金制度」が創設された。その翌年には、全国の自治体が定めることができる都市再生整備計画の区域内において、民間事業者による都市開発事業を推進するため、民都機構の「まち再生出資業務」が創設され、「東京スカイツリー（2012年5月）」や、山形県鶴岡市の「東京第一ホテル鶴岡他改修事業（2018年4月）」等、大小様々な事業の立ち上げ支援を行っている。

2000年代後半の都市再生は、日本国内から世界へと目を向け始める。「都市の国際競争力強化」の視点が強く意識されるようになり、2011年には都市の国際競争力強化を特に図るべき地域として指定される「特定都市再生緊急整備地域制度」が導入された。

同年に創設されたメザニン支援の1号案件である「虎ノ門ヒルズ（2012年3月）」では、幹線道路の整備と一体となった開発により、国際会議場やハイグレードホテル、オフィスが整備された。同地区に隣接して整備される日比谷線新駅の整備とあわせて、現在も、日本の成長拠点となるエリアを形成し続けている。また、同じくメザニン支援を受けた「渋谷キャスト（2017年4月）」はシェアオフィスなどのインキュベーション施設を備え、イノベーションの創出拠点としてのみなら

ず、広場を活用したイベントの実施など、様々な取組を行っている。

最近の都市局の取組

人口減少・少子高齢化が進む中、コンパクトシティ政策の推進については、2014年の都市再生特別措置法の改正により、その中核となる「立地適正化計画」制度が創設された。同制度創設から５年が経ち、全国で477都市が具体的な取組を行っている（令和元年7月31日時点）。都市は市民が活き活きと暮らせる場であるべきで、また経済が活性化し、国の活力につながるようでなくてはならない。人口減少時代において縮小均衡を目指すという後ろ向きな考えではなく、まち全体の人口が減っても中心部の人口密度を維持し、商業施設、医療福祉、公共サービスのレベルを維持するとともに、住むことで便利になる、魅力的で積極的に住みたくなるような居住誘導区域としていくことが必要になっている。

一方、近年の頻発・激甚化する自然災害の状況を踏まえると、災害リスクも勘案したまちづくりが必要になってきている。土砂災害特別警戒区域等の居住誘導区域からの除外や、安全確保対策の立地適正化計画への位置付け、郊外の災害ハザードエリアから安全で利便性の高い居住誘導区域への移転を推進など、コンパクトシティ政策と防災対策を連携させる必要がある。

さらに、女性の活躍やスタートアップの拡大など都市経済・社会の「多様性」の促進や、これら多様性の集積・交流を通じた「イノベーション」の創出など、付加価値を創出する「都市」のあり方について検討するため、2019年２月から「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」を開催し、産学官の関係者により今後の都市再生のあり方を検討した。ニューヨークやロンドン、日本の地方での歩行者優先のまちづくりの取組を勉強しながら、同懇談会報告書では、まちなかにおいて、誰もが自由にアクセスできる官民のパブリック空間（街路、公園、広場、民間空地等）をウォーカブルな人中心の空間に転換、先導し、周辺の様々な投資と連鎖的・段階的に共鳴させながら「居心地が良く歩きたくなる」まちなかを創出していくことが重要であると結論づけられた。2020年度予算では関連事業費を盛り込み、必要な法律改正案についても本年２月７日に閣議決定のうえ、第201回通常国会に提出したところである。

さらに政府の方針としてもスマートシティの推進が位置づけられている。スマートシティとは「AI、Iot等の新技術を活用して都市の諸問題を解決するまちづくり」とされており、具体的には柏の葉（千葉県）や松山市（愛媛県）で取組が始まっている。都市局では、昨年から、スマートシティモデル事業をスタートさせ、実証調査や専門家派遣、計画策定支援、官民連携プラットフォームの形成を行っている。

民都機構に期待すること

都市再生では、政策はあくまで枠組みであり、プレーヤーは自治体と民間である。官民を挙げて街を経営する意識と行動力が必要であり、そのために役立つ支援をしていきたい。大都市の国際競争力を意識した魅力向上もあれば、地方都市で住みたくなる魅力づくりもある。前者ではメザニン支援、後者では特にストックのマネジメントを核にした取組が現実的であり、支援策にはリノベーション等を推進するまちづくりファンド事業がある。人間中心の充実した都市生活のために政策に何が求められているか、現場で民間都市開発事業者やまちづくり事業者と密にやり取りしている民都機構の皆様と一緒に今後も考えていきたい。

民都機構設立から約30年。土地の流動化を通じた不良債権回収への対応にはじまった都市再生は、国際競争力強化、コンパクトシティ、ウォーカブル都市、スマートシティといった新たな局面に向かいつつある。

まちや人々の暮らしの変化に伴い、政策・法律も時代に応じて変容できるよう、国土交通省都市局においても試行錯誤を続ける日々である。貴機構におかれても、刻一刻と変化する都市再生の取組を更に進化させ、2020年東京オリンピック・パラリンピック後も見据えて都市の魅力・磁力・国際競争力を磨きながら、これまでと変わらぬ姿勢で引き続き日本の都市再生にご尽力いただきたい。

特　集

転換期の都市計画と民間都市開発

前（一財）民間都市開発推進機構理事長
原田 保夫

1. 転換期の都市計画

都市計画が転換期にあることは、昨日今日言われ出したことではなく、おそらく、それが言われ出してから、20年くらいは経っているであろう。その言いぶりは、人によって、時によって違っているが、ここでは「スプロール化対策」から、「スポンジ化対策」へという、全体を通じた問題意識の下で、都市計画が転換期にあることを述べることとする。

スプロール化とは、都市に集中する人口・産業の受け皿として、都市が拡大する中で、それが無秩序に行われて、基盤整備が整わない不良な市街地が形成されていくということである。それへの対策が、高度成長期以降都市計画の最大の課題であり、新都市計画法もそのために制定された。制定以降も、スプロール化との戦いが最大の課題であったということができる。

一方、スポンジ化というのは、空き地・空き家等の低・未利用の空間が小さな敷地単位で時間的に、あるいは空間的にランダムに生じている現象を指している。こうしたスポンジ化の進展によって市街地の密度が低下して、行政サービスの非効率化とか、あるいは産業の生産性の低下だとか、あるいは治安や景観の悪化等々が生じて、それによって都市が衰退していく、非常に都市計画にとっては深刻な問題と捉えるべきであり、今後、真剣に対策に取り組まねければならない。

こうした変化を別の角度で言えば、都市を取り巻く状況として、その拡大ではなく、その縮小を視野に入れなければならないということであり、政策の視点としては、都市の外側ではなく、その内側に目を向けなければならないということである。また、これまでは、需要にどううまく追随していくかという受け身の都市計画でよかったのに対し、需要をどう作り出していくかというポジディブな都市計画が必要であるということでもある。

都市計画が転換期にあることは、20年くらい前から言われていると述べた。

もちろん、その間、都市計画が、何もしないで手をこまねいていたというわけではない。制度的には、2002年の都市再生特別措置法（都市再生法）や2004年の景観法、さらには、それ自身は、スプロール対策として位置づけられる地区計画も、その運用を通じて、それぞれ転換期にある都市計画のあり方を模索しているということもできる。このような様々な取組みにもかかわらず、これまでの伝統的な都市計画は、「計画的な整備」ということを疑いもなく受け入れてきたが、ここにきて、その「計画」とはどのようなものであるべきなのか、手段としての「整備」ということが表す射程では狭すぎるのではないか、それが問われていると言わなければならない。何よりも、スプロール対策から脱して、都市のスポンジ化対策にとって有効であることが求められる。

以下では、主として、制度的な文脈において、都市計画が、どのように変貌しなければならないか、それを、その目的、手段、主体に切り分けて述べることとする。その際、内容をわかり易くするため、「○から○へ」という小見出しをつけてはいるが、当然のことながら、現行制度を全く否定するという立場をとるものではない。

～「大公共」から「小公共」へ～

先ず、都市計画の目的に関わることである。これまでの都市計画は、どこの都市でも、誰が見ても、明白で

あるような公共の利益の実現を目的としてきた。例えば、都市活動を支えるための根幹的な施設の整備であるとか、日照・通風のような最低限の水準を確保するための利用規制などである。現場レベルでの具体の計画内容に異論の生じることはあるにしても、このような目的を掲げること自体にさほど異論の余地はないであろう。このような意味での公共の利益を「大公共」というとすると、大公共を目的とする都市計画であったということができる。言わば、「最低限やらなければならないこと」を目指した都市計画であったということができる。

今、問われているのは、このような都市計画は、スプロール対策には有効であっても、それだけで、スポンジ化対策として十分であるかということである。スポンジ化の現象である低未利用地の存在は、周辺に様々な悪影響を及ぼすことによって、例えば、きれいで美しい街にしたいとか、安全で安心な街にしたいとかという時、大きな障害になるものである。そのような障害を除去しようとする場合、きれいで美しい街とか安全で安心な街とかに、どのような公共の利益があるのか具体的に明らかにすることが求められる。このような公共の利益は、根幹的施設の整備や最低水準の確保の場合のそれとは違って、地域的あるいは近隣的なもののはずで、全国どこでも、誰もが認めうるような画一的なものではない。このような公共の利益を「小公共」というとすると、これまでの都市計画は、小公共を担うものにはなっていない。つまり、「最低限やらなければならないこと」、それも大切ではあるが、「よりよくすること」も目指さなければならないのではないか、それが、「小公共」であるということである。

さらには、低未利用地の問題は、究極のところは、「何もしない」ことの公共性をどう考えるかということもある。これまでの都市計画は、「何かをする」ことを前提とするもので、「何もしない」ことは視野の外としている。スプロール対策としてはそれで十分であった。低未利用地の存在を問題とするのであれば、「何もしない」ことをも取り上げることが可能となる公共の利益を見出さなければならない。「何もしない」ことによって生じる問題は、地域によって様々であろうことから、そこに見出される公共の利益は、小公共にほかならないことになる。

小公共の重要性は、低未利用地の問題に限られたことではない。買物難民とか医療難民とかと言われる問題への対応も、これからの都市計画の大きな課題である。これまで、こうした問題は、主として他の行政分野に属するとして、大公共を目的とする都市計画では、用途規制などの例外を除けば、それほど熱心に取り組んでこなかった。しかしながら、こうした問題も、都市計画における地域固有の課題として、行政・関係事業者・住民が共通の土俵で取り組めば、新たな展開が可能となるようにも思われる。

都市計画が小公共を担うものへと変貌を遂げるためにどうすべきか、そのための制度的提案が、都市計画法制の枠組み法化である。

枠組み法化とは、簡単に言えば、国が定める都市計画法制は、スケルトンともいうべき、必要最小限の大枠的な内容と全国に共通に適用すべき内容（即ち「大公共」）に限定し、インフィルともいうべき、具体的な内容は地方公共団体に委ねるべきとするものである。

先に触れたが、現行の都市計画法制が、「小公共」に全く無関心だと言うわけではない。現行の都市計画の中では比較的「小公共」に近いものとして、地区計画がある。とはいえ、制度的に見れば、地区計画が、「小公共」を担う都市計画として完璧なものであるかといえば、そうとばかりはいうことはできず、それは、次に述べる、実現手段や主体と関わっている。

～「作る」から「管理」へ～

もちろん、枠組み法化だけで、都市計画が小公共を担うものへと確実に変貌を遂げるということではない。国が定めるにしろ、地方公共団体が定めるにしろ、内容的にも転換期にふさわしいものでなければならないのは当然である。それには、都市計画の目的だけではなく、その手段のあり様も重要である。というのは、都市計画が、他の計画とは異なる本質的な要素は、目指すべき将来の姿を描くにとどまらず、それを実現する手段をも内在させていることにあるからである。

これまでの都市計画の実現手段は、基本的には、事業の実施と行為規制である。一言でいえば、「作る」ということである。事業の実施を「作る」ということには異論はないであろうが、行為規制を「作る」ということについて、若干の説明を加えておきたい。それは、都市

化エネルギーが旺盛であることを前提として、そのエネルギーを「作る」ことに最大限活用するために、民間の開発・建築に対しては、必要最低限の規制しか行わないということを指して、行為規制も「作る」ことの範疇に入るといっているということである。転換期にあって、実現手段が「作る」ことだけでいいのかが問われている。

例えば、わかり易い例が区画整理である。区画整理は、公共施設整備と宅地の整形化を目的として行われる事業で、「都市計画の母」と呼ばれていることが示すように、「作る」ことの典型といえる。事業実施後に、その宅地にどのような建物が立ち、どのように使われるかは、事業の関心の外となっている。他方、スポンジ化は、区画整理済み地でも進行している。区画整理が行われた地区で、商店街がシャッター通りとなっていたり、住宅団地で空き家・空き地が発生したりしており、これまではともかくも、これからの区画整理では、これらにどう対処するか求められる。

区画整理だけでなく、都市計画事業で作る道路や公園なども、整備後は、道路法や都市公園法による管理に任せて、都市計画は殆ど関心を寄せてこなかった。作った後の「状態」あるいは「状態の変化」に都市計画が関心をもつ必要がある。言わば、「管理」あるいは「マネージメント」ということが大切である。とはいえ、この管理を具体にどのような手法で行うかに関しては、公物であれば、道路法のような公物管理法が参考となるが、ここでいう管理の対象は、公物だけでなく、それをも含む空間といってもいいようなものである。どのような手法が適当かはなかなか難しい問題ではあるが、一つ言えるのは、事業の実施や行為規制が持っているような法的強制力に頼ることは適当ではないのではないかということがある。つまり、法的強制力に依存しようとすると、どうしてもそれが担う公共性は、法律的な議論の帰結として、「大公共」のようなものに限定されがちとなる。こうした結果として、「小公共」を実現するための手段に空白が生じることになる。それを避けるためには、「小公共」を担う実現手段としては、法的強制力に頼らないことが適当ではないかということとなる。

都市再生法などで導入されている、いくつかの協定制度は、そのような法的強制力に依存しない、「小公共」を実現するための仕組みとして、評価をすることができる。協定には様々なタイプがあるが、地権者同志あるいは地権者と市町村・事業者が、まちづくりに関して守らなければならないルールを定めるものである。そのルールには、目的的な要素もあるが、「地域の総意」を基礎として協定が成立しているので、お互いを拘束し合うという関係において、それ自身が実現手段にもなるものである。協定を実現手段と位置づけることで、都市計画の実現手段の幅はかなり広がることは、間違いのないことである。

「管理」ということで言えば、空間の管理ということだけでなく、時間の管理ということも重要である。これまでの都市計画は、将来の姿を描いて、それを実現するために事業の実施や行為規制を行うというものであった。実現にさほどの時間を要しないものもあれば、かなりの時間を要するものあるが、共通して、その途中経過には大きな関心は払われていなかった。一方、スポンジ化における低未利用地などは、その将来の姿を描いてみても、それを満足させられるような需要を直ちに見出すことは困難であり、需要がないからこそ、低未利用地となっているともいえる。そのような場合、最終的な出来上がりの姿だけでなく、それがどのように実現されていくのかのかの道筋といったことにも、関心が振り向けられなければならないことになる。具体には、最終的な姿を目に見えるようにするために、どのような環境を整えなければならないか、中途での暫定的な利用をどのような形で認めて行くかなどである。これは、空間の管理に対照させて言えば、時間の管理あるいはマネージメントということである。このための手法も、広い意味では実現手段に関わることといえる。

以上のような意味での管理は、既にエリア・マネージメントということで、各地で実践されてきてはいるが、今のところは、その実践は、都心業務・商業地区に限られているところがあり、それを一般の市街地にどう広めていくかは課題である。

～「行政主導」から「団体主導」へ～

次に、都市計画を担う主体について取り上げる。これまでの都市計画は、主として行政主導で行われるものであった。長い歴史の中で、国から都道府県、都道府県から市町村へと変わってはきてはいても、行政が担

うべきものだということでは一貫している。
ここまで、目的、手段の側面でそれぞれ述べてきたことでわかるように、今後も、都市計画は行政主導で行うべきとすることには、疑念を持たざるを得ない。防災の分野では、自助、共助、公助ということが言われ、防災と都市計画とでは性格は異なるが、都市計画において、「公」の役割だけが突出していていいのかが問われているといえる。
とは言え、行政主導から脱却するといっても、それに代わってどのような主体が都市計画を担っていくべきかは、同時に考えなければならない。一人一人の市民・住民が主役となるべきと言ってみたところで、それだけではやれることはたかが知れており、市民・住民の力を糾合して、さらにはそこに専門的知見を採り入れることができるような仕組みが必要といえる。
これに関しては、都市再生法などにおいて、行政と市民の中間にあるような団体が位置づけられてはいるが、それほど活用がされていない。また、地区計画の策定にあたって、地区内の協議会を組織・活用して、そこでの議論に基づいて地区計画を決めるということも多く見受けられるようにもなってはいるが、協議会自体は制度として確立したものではない。こうした取り組みをさらに進めて、建物区分所有法の区分所有者団体あるいは管理組合といったような団体を都市計画に位置づけられないかというのが、ここでの問題意識である。建物区分所有法自体は、民法の特例として出来たものではあるが、区分建物の資産価値の維持・保全や利用の適正化を「小公共」と、管理規約を協定と見做すことができれば、あながち区分所有者団体あるいは管理組合のアナロジーで、都市計画に係る団体を構想することは無理なことではないと思われる。別の言い方をすると、このような団体は、区画整理組合が、事業完了後において、同一性をもった別の団体に移行して存続し、地区内の土地利用について一定の関与をするといったようなイメージのものでもある。
このような団体があって初めて、都市計画が「小公共」を担うものへと脱皮することが可能となり、そのような都市計画の実現手段である協定や協議が実効性をもって機能することとなる。
以上、主として制度的な側面から、今後の都市計画のあり方を述べてきたが、これらが直ちに実現するには、高いハードルがあること否定できない。一方で、都市再生法、景観法などにより、転換期にふさわしい都市計画の確立に向けた取り組みは、その途上にあるともいえる。そうであれば、将来的に都市計画法の抜本見直しの必要性はあるにしても、それを待つことなく、今ある制度を最大限に駆使するという意味において、実践的な取組みが、何より大切ではあろう。

2. 民間都市開発をどのように捉えるべきか

2では、1で述べた「転換期の都市計画」を踏まえ、今後、都市開発はどのようなものであるべきかを述べることとする。というのは、都市開発は、実現手段の一つとして都市計画の範疇に位置づけられるので、都市計画がどのように変わっていくかということの影響を受けざるを得ないからである。
都市開発は、実態的には、公的主体がそれを行うこともあるが、量的には民間事業者による場合が圧倒的に多いこと、民間事業者による場合と公的主体による場合とでは、行動原理、利潤動機の有無などが異なり、その違いは都市開発の捉え方にも影響するのではないかと考えられることから、ここでは民間事業者が実施する都市開発、すなわち民間都市開発であることを前提として考察を行う。

～現行の都市開発の定義とその限界～

ところで、都市開発とは、一般に、どのようなものとして捉えられているのであろうか。個別の開発・建築行為とは違った一定のまとまりのあるもの、そうは言っても、ニュータウン開発と言われるものほど大規模なものでもない、そういったイメージが一般的であろう。具体には、都心地区の商業施設・オフィス・ホテルなどの複合型施設、郊外型ショッピングセンター、郊外の住宅団地などが思い浮かぶ。
都市開発の対する世の中一般の捉え方とは別に、法律がどのように都市開発を捉えているかみてみることにする。2では、このような法律における捉え方が、今や果たして妥当なものであるのかを考えたい
民間都市開発の推進に関する特別措置法（民都法）が民間都市開発事業を定義している。即ち、民間都市開発事業とは、民間事業者が行う、次のいずれかに該当するものである。

A　都市における土地の合理的かつ健全な利用及び都市機能の増進に寄与する建築物及び敷地の整備に関する事業のうち、公共施設の整備を伴うものであって、一定規模以上でのものであること

B　道路、公園等の公共的施設の整備であって、都市計画事業の認可を受けて行われるものであること

このような定義は、民都法が定める資金支援などの特例措置の対象となる事業を明らかにするためのものである。民都法ができる以前には、このような定義にあてはまる都市開発であっても、公的な支援はほとんど行われていなかったので、民間レベルの都市開発を法律で取り上げたことは、当時は画期的なことではあった。この定義は、都市再生法でも引用されているので、法律レベルでの都市開発の捉え方としては一般的なものとなっている。

他方で、このような都市開発へのアプローチは、当時の都市計画の考え方を反映したものでもある。つまり、Aに関しては、事業主体の部分を除けば、法的強制力を有する市街地再開発事業の定義と同じである。Bに関しては、まさに収用という法的強制力を有する公共施設整備事業そのものである。1で述べたことでわかるように、これまでの都市計画は、公共施設の整備といった、だれでもが納得しうる公共の利益、「大公共」を目指していたし、そのための手段は法的強制力を基本としてきた。Aに関しては、法的強制力は具備していないが、法的強制力を有する事業と同様な定義を採用したことに、それが現れている。

ここで、このような定義からは、公的な支援の対象とはならない都市開発の実態をいくつか指摘したい。例えば、次のようなことである。

ア　既に周囲を一定水準以上の道路で囲まれている街区内で、商業施設が解体されて、新しくマンションやホテルに新しく生まれ変わる場合

イ　マンションが、外見上の姿は変えないで、内部がコンバージョンされてホテルとし利用される場合

ウ　古くからの市街地で、空き家となっている町家が、改修されてゲストハウスや店舗として利用される場合

アに関しては、公共施設の整備を伴わないので、現行法上の都市開発には該当しない。この点は、イ・ウでも同じである。加えて、イに関しては、現在の定義は、「物理的な現状変更」を求めていると思われるので、その点でも対象とならない可能性がある。ウに関しても、これらの町家の改修は一軒だけで終わるわけではなく、市街地内で連続的に行われるのが通常と思われるが、定義に該当するかどうかは一件単位で判断されることになっているため、規模が小さいということで、これも対象とはならないことになる。

このように、これら都市開発は、現在の定義では公的な支援の対象とはならないが、1で述べた、今後の都市計画のあり方を踏まえれば、それらを都市計画で取り上げる政策的意義は、現在の定義で対象となる都市開発に比べて劣るとは言えないであろう。即ち、「大公共」にはあてはまらなくても、少なくとも「小公共」、つまり「地域的な公共の利益」には該当する可能性はあり得るということである。さらには、都市開発は、基本的には「作る」ことに関わっているが、これらの都市開発は、それだけでなく、既存の建築物の価値をより高めるという意味では、「管理」とも関わるものである。

～今後の民間都市開発のあり方～

それでは、現在の都市開発の定義に代えて、今後の都市開発はどのようなものとして捉えるべきであろうか。本稿では、二つの定義のうちのAを取り上げて考察する。

もちろん、以下に述べることは、個人的な見解であることをお断りしておく。

Bの定義に関しても、本稿では取り上げないが、いわゆるPFI方式を活用した、庁舎、市民ホール、図書館などの施設の建替え・リノベーションのニーズが今後高まることが予想され、現行の定義の見直しの必要性が議論されるべきではある。

定義Aに関しては、もちろん、現行のそれをベースにして、「公共施設の整備」や「一定規模以上」に関する具体的内容を見直すという考え方（これまでも、そのような立場で見直しはされてきている。）もないではないが、ここでは、そのような考え方を採らずに、根本的に見直すという立場を採ることとする。

現行の定義Aに関しては、「公共施設の整備」と「一

定規模以上」であることが実質的な内容となっている。都市開発として行われる事業そのものの中味に関わるものではある一方で、その事業の計画上の位置づけは要求されていない。この点は、定義Bに関して、都市計画事業認可の前提としての計画上の位置づけを要することとは違っている。Aに関し、こうした計画上の位置づけを要求していないのは、一つには、民間の事業にそれを求めることが事業者にとって過大な負担となる可能性を排除しようとしたことが考えられる。とはいえ、計画上の位置づけは求めないとしても、公的な支援の対象にする以上、それに足る公共の利益の確保につながる事業であることは必要となる。それが、「公共施設の整備」や「一定規模以上」ということであり、それらが満たされれば、公的な支援の合理性は確保されるとしたものである。つまり、計画上の位置づけをまつまでもなく、「公共施設の整備」と「一定規模以上」によって公的な支援の必要性は自ずと明らかになっているとしたわけである。つまり、1で述べたことでわかるように、「公共施設の整備」は、「大公共」そのものであるといえ、「一定規模以上」というのも、「作る」ことにおいては規模が大きいことが評価されるという意味で、「作る」ことを通じた公共の利益の確保につながるとしたものであろう。

そのように考えると、現行の定義である「公共施設の整備」・「一定規模以上」に代わる定義は、「大公共」から「小公共」にシフトすること、さらには「作る」ことのみに関わることから脱却すること、その先に見えてくることになる。それは、要するに、新たな観点に立つ都市計画において都市開発を位置づけるということにほかならない。ちなみに、計画上の位置づけを求めること自体は、現行の定義におけるBにおいて採っていることであるので、それほど目新しいものでもない。都市再生法に基づく支援でも、都市再生整備計画の位置づけを求めてはいるところである。

都市開発を位置づける計画とは、どのようなものであるべきであろうか。その答えは、1で述べたことから明らかであろう。即ち、次のような計画であるべきである。

ア　事業の概要を示した上で、それが地域における公共の利益にどのように貢献するのかを明らかにするものでなければならないこと

イ　計画の決定にあたっては、関係利害関係者等の一定の参加手続が保障されなければならないこと

ウ　その決定の前提として、都市開発に利害関係を有する者、例えば地域住民・地権者が存する場合には、そのような者と民間事業者との合意（やむを得ない事情で合意に至らない場合は、その疎明）がなければならないこと

エ　その計画は、最終的には市町村が決定するものであること

オ　一旦決定した計画も柔軟に変更できるものであること

このような計画の性格に関し、多少付言すると、ここでの計画は、何より、都市開発の内容が、事業者と行政・関係者との継続的な対話を通じて確定して行くというプロセスを踏むことが可能となるようなものでなければならないことである。さらには一旦確定した計画も柔軟に見直すことができるものでもなければならない。そのようなものであることによって、時間をかけてでも、計画に基づく都市開発が、地域に貢献するものとして確実に実現されることが保障されることになる。その結果、ここでいう計画は、現行法上の都市計画とは異なったものとならざるを得ない。なぜなら、現行法上の都市計画は、基本的には、事前確定明示型という性格をもっているからである。事前確定明示型というのは、予め将来の姿を確定的に示して、予め定まった手段によってその実現を目指すものということで、そこにおいては、実現に至るまでの道筋や途中経過には殆ど関心は払われない。そうした意味で、この計画と現行法上の都市計画は性格が異なっている。とはいっても、もちろん、この事前明示確定型都市計画は、ここでいう計画の与件とはなるので、その限りで、この計画は、現行法上の都市計画と事業者が作る事業計画との中間的な性格をもつものといえる。

このような計画を前提とすれば、都市開発の新たな定義が可能となる。即ち、都市開発とは、「事業者と関係権利者・住民との間で一定の調整が了し、一定の手続きの下で決定された計画において、それが地域に貢献することにつき、行政による認知が行われたもの」ということになる。この定義においては、現行の都市開発の定義にあるような「公共施設の整備」・「一定規

模以上」という要件は不要となっている。この場合でも、必要があって公共施設の整備を行うことが否定されるものでは、もちろんない。効果として「物理的な現状変更」といったことは具体には求められていない。この定義であれば、先に具体例で述べた都市開発も、公的な支援の対象となる可能性が出てくることになる。

このような定義に対しては、いくつかの批判はあるであろう。一つには、このような定義によれば、民間事業者にとってみれば、要件的に、現在よりもハードルが高くなっているのではないかということ、二つには、例えば、大都市で行われる国際競争力の強化のための都市開発について、それを地域の公共の利益に関わるものと捉えるのは不適当ではないかということ、三つには、このような定義が、公的な支援の対象とされるための要件に関わっているとすれば、この定義は、その物差しとしての客観性が欠けている（例えば地域の公共の利益とは何か）ので、現行の定義に代替するに不十分ではないかということである。

一つ目に関しては、緩いかきついかはケース・バイ・ケースであろうとは思われるが、それでも懸念があるとすれば、事業者による現行の定義と新たな定義との選択を可能にすることで解決するのではないかと考えられる。

二つ目に関しては、地域の公共の利益を超えて、国家的・広域的な利益にもつながるような都市開発があり得ることを全く否定するものではないが、そのような都市開発であっても、一方では、地域の公共の利益に貢献するものでなければならないのではないかというのが、新たな定義の根底にある。それでも、いろんな心配があるのであれば、一つ目で述べた、現行の定義との選択を可能とすることで、対応できると考えられる。

三つ目に関しては、これは、この計画がルールとしての「妥当力」をもっているかどうかにかかっていると考えられる。妥当力を支えるのは、実体的な正当性と手続的な正当の双方が確保されたものであるかどうかである。そうした観点から、この計画をみると、計画の決定にあたって、当事者間の合意を基礎として一定の手続きを経ていることから、手続的な正当性において、それを満たすものであることは明確になっている。

実体的な正当性においては、例えば、「地域の公共の利益」ということで言えば、何が地域の公共の利益かは、最終的には、地域に関わる当事者、この場合では、市町村、事業者、関係権利者・住民にしかその判断ができない以上、手続的な正当性が満たされた上で、それら当事者が関与して「地域の公共の利益に貢献する」と決めた計画には自ずと、実体的な正当性は備わっていると考えるべきである。客観的な物差しとなっているかどうかは、妥当力の有無や強弱とは関係のないことである。このような計画による位置づけがあれば、公的な支援の対象としても十分といっていいものである。むしろ、現行の「公共施設の整備」という要件に関連して言えば、「必要なので公共施設の整備を行う」ということと、「必要がないので公共施設の整備は行わない」とを比較して、正当性において前者が後者に勝るとは言えないであろうから、現行の定義は、「必要がない」のに公共施設の整備を求めることにつながる可能性があり、実体的な正当性に疑義があるともいえる。

以上、提案した新たな定義においては、事業に直接的に関わるような内容を排して、それに代えて、「計画上の位置づけ」、「計画策定プロセス」及び「効果としての地域の公共の利益への貢献」を取り込んでいることに特徴がある。都市計画の今後のあり方にも即した内容といえる。

それによって、都市開発のもつ「作る」という要素は否定できないにしても、それにとまらず、既存の秩序にも一定の配慮を示しつつ、地域に新たな機能を付加するものとして、「管理」にも関わる都市開発が確立することが期待される。そもそも、現行法が、民間都市開発の効果として求める「土地の合理的かつ健全な利用及び都市機能の増進に寄与する」ことも、このようなものとして捉えられるべきともいえる。

参考文献

○縮退の時代における都市計画制度に関する研究会
「都市計画法制の枠組み法化―制度と理論―」
（（一財）土地総合研究所）
○原田保夫「「管理型」都市計画に関する一考察」
（土地総合研究26巻1号）

「民間力」によって都市の防災性向上を図るべき
基本となる災害リスクの適正な評価と公表

政策研究大学院大学教授・
東京大学名誉教授
家田 仁

1. 都市形成における政策制度力と民間力

旧都市計画法制定から100年が経過するという。わが国は、近代欧米の都市計画と都市整備を憧憬の眼差しで学ぶところからやがて独り立ちし、また地震や火災、水災害など多くの自然災害に見舞われ、さらに主要都市のほとんどを戦災で破壊されるという苛酷な経験を経て、今日に至っているわけである。東京をはじめとする大都市で活発な再開発事業が進む一方で、郊外の団地では寺島実郎氏の言葉を借りると「異次元の高齢化」が進んでいる。地方都市は人口減少に伴って疲弊し、貧困と格差が拡大し、激甚化する災害への対処も強く求められるなど新たな課題も顕在化している。新たな時代の要請に的確に応えるべく、都市計画の制度体系がこれまでの経験を踏まえながらも、そこに徒に拘泥することなく、今後に向けて勇気をもって変革していくことが強く求められている。

わが国の近代的な都市形成を担ってきた原動力としては種々のものが挙げられるが、一つの柱は「政策制度」だろう。その典型例は、やはり土地区画整理制度による面的な市街地改善ということになるだろう。土地区画整理事業はわが国の市街地面積の約1/3、都市計画道路延長の1/4、駅前広場（個所数）の1/3、住区基幹公園面積の1/2を生み出すことに貢献してきたという。

政策制度が都市づくりの一つの柱だとするならば、もう一方の大きな柱としては「民間力」が挙げられるだろう。これについても種々のアプローチが挙げられるが、他の国々と比較しても極めて独創性に富んだものは、やはり民営鉄道事業者による都市整備だろう。古くは、戦前の渋沢栄一や阪急電鉄の小林一三、東急電鉄の五島慶太などを嚆矢とし、戦後の人口増大期に多くの鉄道事業者が取り組んだ、「多摩田園都市」に代表される郊外住宅地開発や拠点駅の商業施設やレジャー施設整備、あるいは特に1987年の国鉄の分割民営化以降、JR各社が積極的に進めた鉄道駅とその周辺の再開発が挙げられる。

これらは、長期的には過剰開発を抑制するメカニズムの欠如や、居住者の高齢化に伴う持続的な世代交代と住み替えの機能の不十分など少なからぬ課題があるが、それでもやはりいわゆる「TOD（公共交通指向型都市開発）」を民間力によって具体的に、なおかつ大規模に推進した実績としては、世界に類のないものといえよう。

財政余力が逼迫していく中、「民間力」をこうした常時の都市機能ばかりでなく、都市の防災力強化にも活かすべきであるというのが本稿の趣旨である。

2. 自然災害に対する従来の都市政策上の改善の取り組み

前述のようにわが国の都市は依然として少なからぬ課題を抱えているが、その中でもとりわけ重要なものの一つが、自然災害対策、つまり都市の安全化だ。実際、平成の30年間の期間だけ見ても、阪神大震災や中越地震、東日本大震災に熊本地震など、多くの巨大地震に見舞われているし、2018年の西日本豪雨、昨年の台風15号や19号など記録的な豪雨を直接的な原因とする大きな水害が近年立て続けに発生している。しかも、今後、数℃の温暖化によって水害リスクはさらに高まるという。

こうした災害に対して、都市政策としてもこれまでいくつかのエポックメイキングな進歩を遂げてきた。一つは、1980年に建設省事務次官通達として開始された「総合治水対策」である。これは、鶴見川など都市化の進展が著しい河川を特定都市河川として指定し、住宅団地などの開発者が自らの責任で調整池を建設するなどによって、下水道や河川への降雨負荷の時間的集中を抑制するといった総合的な施策を進めるものであった。これはその後1993年の特定都市河川浸水被

害対策法の制定につながる。

自然災害上危険性の高い場所について、住宅などの立地を禁止し、あるいは避難誘導対策を講じる規制的手法が導入されたのは、2000年の土砂災害防止法（略称）以降となる。これは1999年の広島土砂災害を受けて導入されたもので、いわゆるレッドゾーンやイエローゾーンなどを指定して規制する手法がとられている。この考え方は、東日本大震災をうけて制定された2011年の津波防災地域づくり法（略称）によって、さらに津波対策にも拡大適用されることとなった。

しかしながら、都市当局者と河川や下水道管理者の意識上のギャップはまだまだ大きいのが実情だ。自然災害上のリスクの高低を実効性のある具体的な都市政策に活かす取り組みも後述のように不十分な状況にある。特に今後の財政力に明確な限界がある中、「民間力」を最大限生かして都市の安全性を高めることが不可欠で、それに向けて改善すべき点は多い。

3. 危ないところはやはり危ない

2019年10月には、台風19号が本州中部から東北地方に襲来し甚大な被害をもたらした。筆者も土木学会総合調査団の一員として調査に参加し、河川分野の専門家や都市政策分野の専門家と膝を突き合わせて議論したが、実に考えさせられる点が多々あった。

治水の計画レベルを降雨負荷の年超過確率で表現すると、国が管理する大きな河川では1/100とか1/200、都道府県が管理する地方河川では1/10とか1/20となっているが、整備未完の区間も少なくなく、実質的な整備水準は、到底、計画レベルに達していない。こうした治水の達成実態は国民に十分知らされているのだろうか。

一方、ミクロな視点で眺めると、河川には、種々の地形的なウィークポイントのほかに、予算制約や用地買収・住民合意の困難などから、所定の計画高の堤防が完成できていない区間とか、堤外に繁茂した樹木を伐採できず河川の流下能力を低下させている個所、古い橋梁によって水流が堰上げされる個所、などの社会的なウィークポイントが数多く存在する。2019年台風19号水害でも、こういったウィークポイントで越流し、そこがさらに破堤して激しい被害をもたらしたケースが多々見られた。氾濫は、決して空間的にランダムに発生するわけではないのだ。こうしたウィークポイントの実態は河川管理者から水防管理者に伝達されているという。しかし、その実態認識は十分なものなのだろうか、またそうした情報は住民や自治体の都市づくりにまで活かされているのだろうか。筆者にはそうとは思えない。

大きな河川については広大な浸水域が包絡線的に図示されたハザードマップが公表されている。しかし、そこには前述のような越流や破堤のリスクが相対的に高いと判断される個所や浸水リスクがとりわけ高い地域が示されているわけではない。これでは、住民への訴求力も弱い。また、相対的なウィークポイントをはっきりさせない限り、工学的・土地利用規制的・あるいは保険制度など民間力を生かした経済的な対策など総合的な対策を重点的に講じていくことも難しい。

4. 民間力を生かした都市の安全化に向けて

わが国の過去30年間における、人口一人当たりの一年間平均の自然災害による被害額は113ドルで、世界でも顕著に高額となっている。ところが、自然災害による経済損害の内、損害保険等によって補填された費額の比率は、米国のハリケーン災害等と比較して顕著に低く、保険システムを通じた自然災害対応は甚だ不十分である。また、不動産取引においては、宅建業者が氾濫リスク情報を重要説明事項として説明することが義務化されているわけでもない。

治水の達成実態や相対的なリスク個所の積極的な公表について、従来の治水行政は極めて慎重であったと言わざるを得ない。それはなぜなのか。直ちに対応できるとは限らないリスクは公表すべきでないとする考え方、リスク評価の技術的精度の問題などが躊躇の理由だったと聞く。また、逆に都市行政や開発者サイドあるいは土地所有者は、リスクの大きさを糊塗して資産価値低下を抑制したいというモティベーションを持ちがちだという。両者が相まって、状況はオブラートで包まれたようにあいまいに、どこもここも同じように危ないかのようにフラットに表現されることになる。それでは「民間力」をフルに活用するような実効性のある施策は機能しない。「民間力」は、常に公平で信用できるまともなデータの「公開」と「評価」があって初めて発揮される。この点、株式会社の有価証券報告と何ら変わらない。どの受験者も同じ点になってしまうような試験問題では入試は機能しないのだ。

ここで重要なことは、リスクの評価と事象の予見とを混同してはならない点である。率直に言って、種々の事

象を予見、つまり予め十分高い確度で見通して知ることは非常に難しい。しかし、たとえ予見は難しくとも、リスクの相対的評価が全くできないわけではない。できないようではエンジニアリングとは言えない。確かに、河川は建築物や橋梁などの人工物と違って自然性が強く、諸要素の振れ幅が大きい。また、外力に相当する降雨のパターンも多様である。したがって、リスクの評価にも少なからぬ誤差を伴うことになるが、それでも相対的なリスク個所が明らかになることの意義は極めて大きいはずだ。

一方、仮にウィークポイントが明確に同定できたとしても、財政や住民合意の制約もあり、直ちに改善できるとは限らない。ましてや12万kmもある河川（一級・二級）である。そう簡単に全体の対策は完了しない。そうした実情を考えると、常に「現状は不完全である」と素直に考えるのが常識というものだ。重要なことは、その「不完全さに関わる常識」を国民的に共有することではないだろうか。それによって初めて対策の必要性も説得力を持ち、水害に対する国民の危機意識も高まるものと筆者は考える。

気候変動が進み、総合的な治水の効率的な実施が求められる中、治水行政にはリスクの評価と公表に関わる意識転換を強く望みたい。同時に都市政策サイドには、保険制度の充実など「民間力」をフルに生かした、都市の安全化推進に本格的に取り組むことを期待する。

民間都市開発と都市計画の新しい関係

日本大学経済学部教授
中川 雅之

1. はじめに

民間都市開発は、それが住宅であろうと、オフィス、商業施設、工場等の生産設備であろうとこれまでのまちづくりの大層を担ってきたことは明らかであろう。それは、付加価値生産の場である中心業務地域（CBD）の生産性を決定づけるとともに、そのCBDに通う消費者の住まいを都心部から郊外部にわたって供給し続けてきた。

一方これらの民間都市開発は、インフラが整備されている（される）ことを前提に実施される。さらには、都市計画で定められた用途、容積率などの開発ボリュームなどのルールの範囲で実施される。このように、民間都市開発と公共部門のインフラ整備、都市計画などの規制手段は切っても切れない関係にある。

高度成長期など、インフラストックの総量が、日本の経済活動や国民の生活を支えるために明らかに不足していた時代においては、公共部門は基本的な方針を自ら定め、粛々とインフラ整備を進めることができた。そのインフラ整備のペースとできるだけ歩調を合わせた都市成長のプロセスを実現するために、都市計画などの手段が使われていた。しかし、都市成長を体現する民間都市開発は、「いつ」、「どこで」で行われるかを公共部門が予測することは困難であり、民間都市開発の需要を公共部門が直接あるいは政治的なプロセスを経由して把握し、インフラ整備、都市計画に定められたルールなどを漸進的に変更しながら、両部門のコーディネーションが行われてきた。

人口減少時代に突入し、本格的な少子高齢化時代を迎えている日本においては、都市の生産性を上げ、地方都市を中心にコンパクト化を図ることでその持続可能性を高めることが最重要課題となっている。さらには、公的債務がGDPの2倍を超えるような状況で、配分できる政策資源もかつてほど潤沢ではなくなってきている。そのような状況においては、ランダムにも見える、「いつ」、「どこで」実施されることがわからない民間都市開発に「付き合う」形で、インフラ整備のプロセスや都市計画のルールを斬新的に変更するような対応は再考を迫られている。

本稿では、インフラ整備、都市計画のルール設定、規制緩和などと民間都市開発の関係性を、時代の要請を意識したものとするための政策技術とは何かを議論したい。第2節では、数値例を用いて社会的に好ましい状態を実現するためのコーディネーションの困難性を解説する、第3節ではより戦略的なコーディネーションを実現するための政策技術としてのインフラの評価手法を紹介する。第4節では現在のような分権化された形でのコンパクト化政策の決定と、「いつ」、「どこで」行われるかを予測できない民間都市開発の組み合わせが、都市の持続性を確保できるかを検証する。第5節はまとめである。

2. 民間都市開発とインフラ整備のコーディネーション

（1）数値例

公共部門の関与には、インフラ整備のような投資、都市計画による規制の設定、その緩和、当該地域のビジョンの提示など様々なものが考えられるが、ここではインフラ整備をとりあげよう。インフラ整備の投資判断はいかにして行われるのだろうか。将来のことはわからないため、当該事業が行われる前のマクロな意味での経済状況、（将来のことを考えたとしても）民間投資の事前のトレンドが外生的に与えられた状況で、投資判断が行われているというのが現状に近いのではないだろうか。

それと同じように、民間企業の投資判断も、当該公共事業が行われる前の地域の経済状況、インフラの整備状況、（将来のことを考えたとしても）公共投資の事前のトレンドが外生的に与えられた状況で、投資判断が行われている可能性が高い。

ケース1の設定

従前の経済	100
付加価値率（公共）	0.2
付加価値率（民間）	0.2
コスト（公共）	21
コスト（民間）	21

		民間投資 yes	民間投資 no
公共投資 yes		3 / 3	−1 / 0
公共投資 no		0 / −1	0 / 0

ケース2の設定

従前の経済	100
付加価値率（公共）	0.3
付加価値率（民間）	0.2
コスト（公共）	21
コスト（民間）	21

		民間投資 yes	民間投資 no
公共投資 yes		15 / 5	9 / 0
公共投資 no		0 / −1	0 / 0

ケース3の設定

従前の経済	100
付加価値率（公共）	0.2
付加価値率（民間）	0.3
コスト（公共）	21
コスト（民間）	21

		民間投資 yes	民間投資 no
公共投資 yes		5 / 15	−1 / 0
公共投資 no		0 / 9	0 / 0

図表１　両部門の戦略を考慮した利得表

このように各部門が他部門の戦略を考慮しないというのは、現実離れしているという批判があるかもしれない。お互いの投資戦略を考慮しながら自らの投資判断を行うものとして、簡単な数値例を示してみよう。公共投資も民間投資も、対象プロジェクトのコストは21として、そのプロジェクトから得られる付加価値[1)]は、当該地域の付加価値に自らの投資の付加価値率を乗じたもので予想される。その付加価値とプロジェクトのコストを比較して純便益を計算するものと考える。つまり、公共投資の純便益は、

（従前の経済+民間投資の追加付加価値）×公共投資の付加価値率 - 公共投資のコスト

と表され、民間投資の純便益は、

（従前の経済＋公共投資の追加付加価値）×民間投資の付加価値率 - 民間投資のコスト

となる。例えば図表１のケース１の公共投資の純便益をみてみよう。民間投資が行われた場合においては、（100+100×0.2）×0.2-21=3となる。一方民間投資が行われない場合は、（100+0）×0.2-21=-1となる。図1においては、公共部門の純便益がセルの左上に、民間部門の純便益が右下に描かれている。

公共投資と民間投資の付加価値率が0.2で同一のケース１においては、どちらも投資を行うという戦略の組み合わせは、公共部門がnoに戦略を変更した場合には純便益が３から０に減少するし、民間部門にとってもnoに戦略を変更した場合には純便益が減少するため、この戦略の組み合わせはナッシュ均衡になっている。しかし、どちらも投資を行わない戦略の組み合わせも、お互いがとっている戦略が、相手の戦略への最適反応になっているため、ナッシュ均衡である。つまりこのケースは複数均衡と呼ばれるやっかいな状況であり、社会的に最も望ましい「どちらも投資を行うケース」が実現する保証はない。

ここで、ケース２のような公共投資の付加価値率が高い場合を考えてみよう。この場合公共部門にとっては、民間投資が行われた場合においても、行われなかった場合においても、公共投資を行うという戦略をとった方が純便益が大きくなっている。つまり、公共部門にとっては、公共投資を行うという支配戦略が存在する。一方民間部門に支配戦略は存在しない。しかし、公共投資は必ず行われるため、それを前提に民間部門の純便益を比較すれば、民間投資を行った場合には5で、行わなかった場合は0であるから、ラグがあるかもしれないが、いずれは公共投資も民間投資も行われる状態が実現する。民間投資の収益率が高い場合（ケース３）にも同じように、いずれは社会的に望ましい双方とも投資を行うという状態が実現する。

（2）どのようなコーディネーションが求められるのか

このように、どちらかの付加価値率が高い場合は、「公共投資が行われた（る）から、民間投資が行われる」、「民間投資が行われた（る）から、公共投資が行われる」という形で、社会にとって望まし状態がいずれ実現する。ケース１のように相手の戦略にかかわらず、自身の投資にコミットすることができない場合には、社会的に望ましい状態が実現される保証はない。

中国やシンガポールなどのように、公共部門が民間部門の投資決定に大きな影響力をもっている社会では、ケース１のような場合においても、（両部門の純便益が最も大きくなる）社会的に望ましい投資判断を行うことができるが、日本においてケース１のような状況で望ましい状態を実現するためにはどうしたらよいのだろうか。公共投資の判断において、「公共投資を行った場合の民間部門の純便益を予想しながら」、「公共投資を行うということにコミットする」ことが必要になる。

これまでの議論は公共投資を対象にしてきたが、容積率緩和などの規制緩和などについても同様の議論を行うことができる。これまでは、優良な民間都市開発が予定されているところでスポット的に規制緩和を

1）プロジェクトを行うか、行わないかという戦略しか表現できないので、固定した単位のプロジェクトを実施するものとする。そしてその生み出す付加価値は対象地域経済の規模に応じて高くなるものと考える。つまり、そのプロジェクトが生み出す付加価値は、相手が投資を実施した場合は（事前のGRP+相手が生み出す付加価値）×自身の投資の付加価値率、相手が投資を実施しなかった場合は（事前のGRP）×自身の投資の付加価値率、で決定されるものと考える。

実施するという対応が行われてきた。それは、ケース3のように公共部門の戦略に拘わらず、民間投資の付加価値率が非常に高いため、民間部門が投資にコミットできるような場合に、それに「付き合う」ような形で規制緩和を行うという経路と解釈できる。ケース1のような場合でも、望ましいコーディネーションを行うためには、公共投資又は規制緩和などの措置をとった場合の、民間投資の純便益評価を行う政策技術の確立が必要である。

3. 政策技術としての広義の経済効果の評価

そのような政策技術の候補として、英国を中心に検討が進んでいるWider Economic Impacts（WI）（「広義の経済効果」と呼ぶ）を挙げることができる。これは、交通関連投資が生産性に与える影響を明示的に評価する試みである。

ここではDepartment for Transport（以下DfTと呼ぶ）（2005）に従って、広義の経済効果がどのような考え方に沿って評価されているのかを解説する。

(1) 広義の経済便益の評価の考え方

交通関連投資例えば道路などの事業評価では、直接便益を中心に便益評価を行ってきた。つまり道路を整備することで、それを利用する家計や企業が、どの程度の移動時間を節約できるかを貨幣化して評価してきた。DfT（2005）では、従来の事業評価では反映されなかった広義の経済便益として以下のものを挙げている。

①agglomeration externality（「集積の経済」という）

②impact of transport in improving competition（「競争促進効果」という）

③impact from the presence of imperfect competition in transport-using industries（「不完全競争市場における生産拡大効果」という）

④the economic benefit of increased employment and productivity, arising from commuting time savings（「雇用改善に伴う経済便益」という）

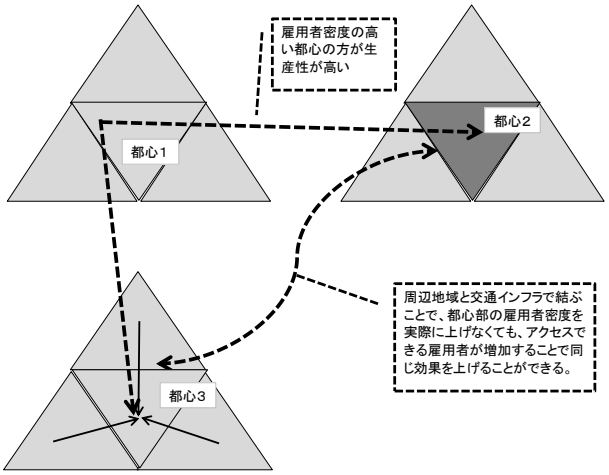
実際にCrossrailと呼ばれるロンドンの都市鉄道整備の評価においては、以上の広義の経済便益が評価され、

従来の時間節約効果	12832£m
集積の経済	3094£m
競争促進効果	0£m
不完全競争市場における生産拡大効果	485£m
雇用改善に伴う経済便益	3580£m

という結果を得ている。本稿では、人口減少下の日本における生産性の向上という観点から最も重要と考えられる、集積の経済をとりあげて簡単な説明を行う。

(2) 集積の経済の評価手法

集積の経済の評価は、交通関連投資が、労働力や企業の集積を実態上もたらしており、集積の経済により生産性の上昇をもたらしているとするものである。



図表2　交通関連投資が集積の経済に与える影響（イメージ図）

図表2に3つの地域に囲まれている都心のイメージを描いている。三角形は地域を、その色は雇用者数を示すものと考えてほしい。都心部の生産性は雇用者の密度が高いと考えられている[2)]。雇用者密度が高いほど、インフラ等共通で使用するものの負担は低くなるし、フェイスツーフェイスコミュニケーションを通じたイノベーションなども促進される。このため都心1よりも雇用者数の多い、つまり雇用者密度が高い都心2の方が生産性が高くなる。しかし、実際に都心の雇用者数を増やさなくても、交通インフラでネットワーク化することで、実態上の雇用者密度を上げることができる。そのイメージを都心3として示す。

集積の経済はこの効果を評価したものと位置づけることができる。都心3のイメージで描かれたような交通関連投資の実施によって、実態上の雇用者密度（実効集積）がどの程度上がるのかを計測し、産業ごと、地域毎に異なる、一単位の実効集積が生産性の向上に結び付く程度を表すパラメータ（集積の弾力性）を乗じる。これにより、交通関連投資が集積を促進することを通じて与える生産性への影響を計測しようとしている。

2) Venables (2007) ,NERA (2002) ,八田・唐渡 (1999)

この広義の経済効果の評価によって、これまで行われてきた「民間都市開発に付き合う」形でのインフラ整備や規制緩和を、公共部門が主体的に都市全体のビジョンと整合的な形で進めることが可能になるのではないか。つまり、「与えられた民間都市開発を前提とした」インフラ整備、規制緩和ではなく、生産性向上に最も貢献しやすいインフラ整備、規制緩和を、「いつ」、「どこで」行うかを表現できる都市計画に結び付くことが期待される。

4. コンパクトシティ政策における協調

前節までは、生産性の向上を実現するための、民間都市開発と公共部門との新しい関係性を議論したが、この節ではもう一つの重要課題である地方都市を中心としたコンパクト化を実現するための課題を議論する。

(1) 協調したコンパクト化政策

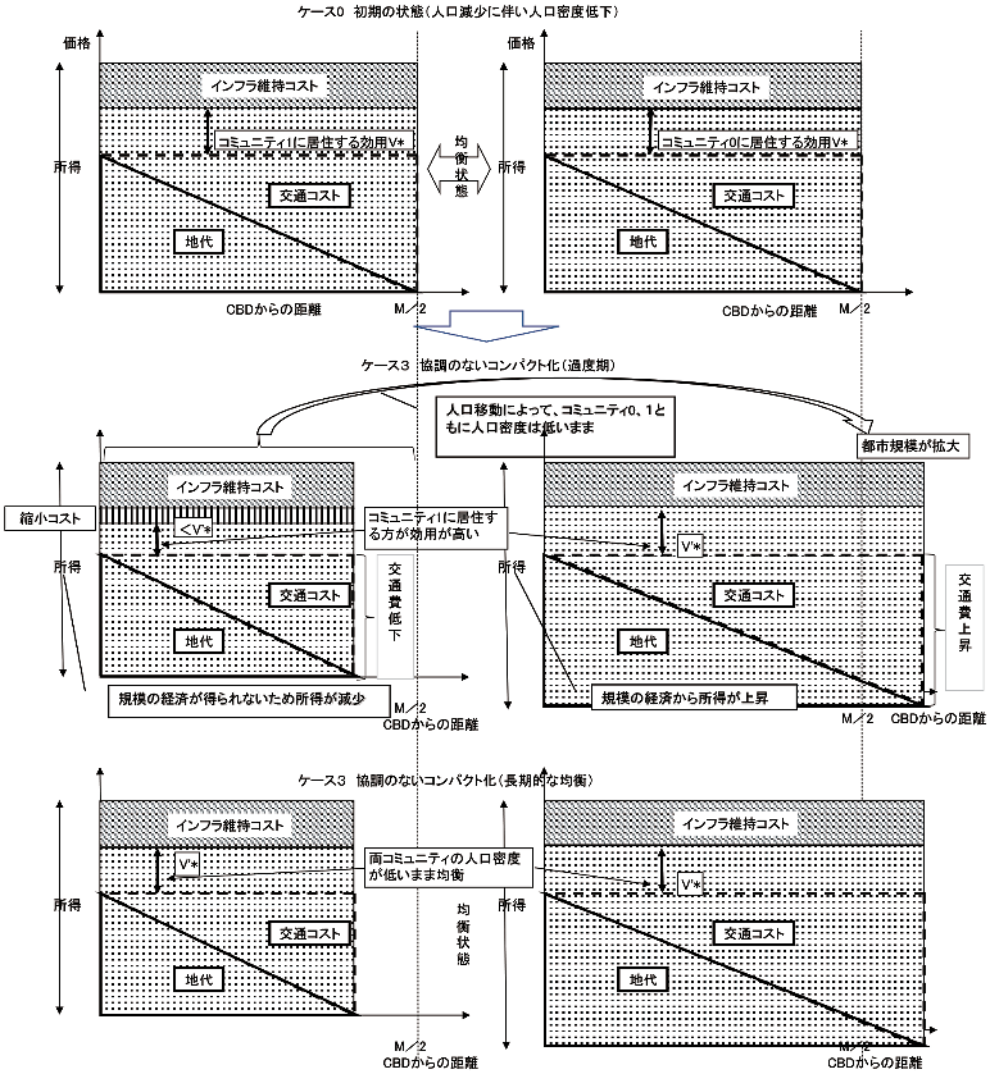
まずコンパクト化政策とは何を実現しようとするものなのかを、図表3を用いて解説する。図表3のケース0として、二つのコミュニティ0及びコミュニティ1おいて、人口減少にもかかわらず広い市街地（M/2）を持っているため、インフラの維持コストが増高した姿が描かれている。この状態を出発点に、コンパクトシティ政策とは何を目指すものなのかを考えてみよう。コミュニティ0及びコミュニティ1は同じ都市圏に属しているために、

合成財の消費額＝所得－インフラの維持コスト－地代－交通コスト

が双方のコミュニティにおいて一致していることが求められる。効用はどれだけ消費ができるかで決定されるため、一方のコミュニティにおいてそれが他方よりも大きい場合には、そのコミュニティに移住するインセンティブを持つことになる。つまり、変化が行き着いた先としての均衡状態においては、この効用水準が二つのコミュニティで一致する。

ケース0として、縦軸に価格が、横軸にそれぞれのコミュニティの中心業務地域（CBD）からの距離が描かれている。CBDからの距離に応じて、交通費は上昇するがちょうどそれを相殺する形で地代も低下するために、コミュニティのどこに住んでも同じ効用が得られることが示されている。つまり消費者は、コミュニティ間だけでなくコミュニティ内においても移住する動機を持たない。

人口減少に伴って広い市街地（M/2）のインフラの維持費用が、財政の維持可能性を脅かすという判断から、ケース1においては二つのコミュニティが協調して同時期に、同じような都市のコンパクト化を図った状態が描かれている。この場合、都市の生産性は、都



図表３　コンパクト化政策は何を実現しようとするのか？

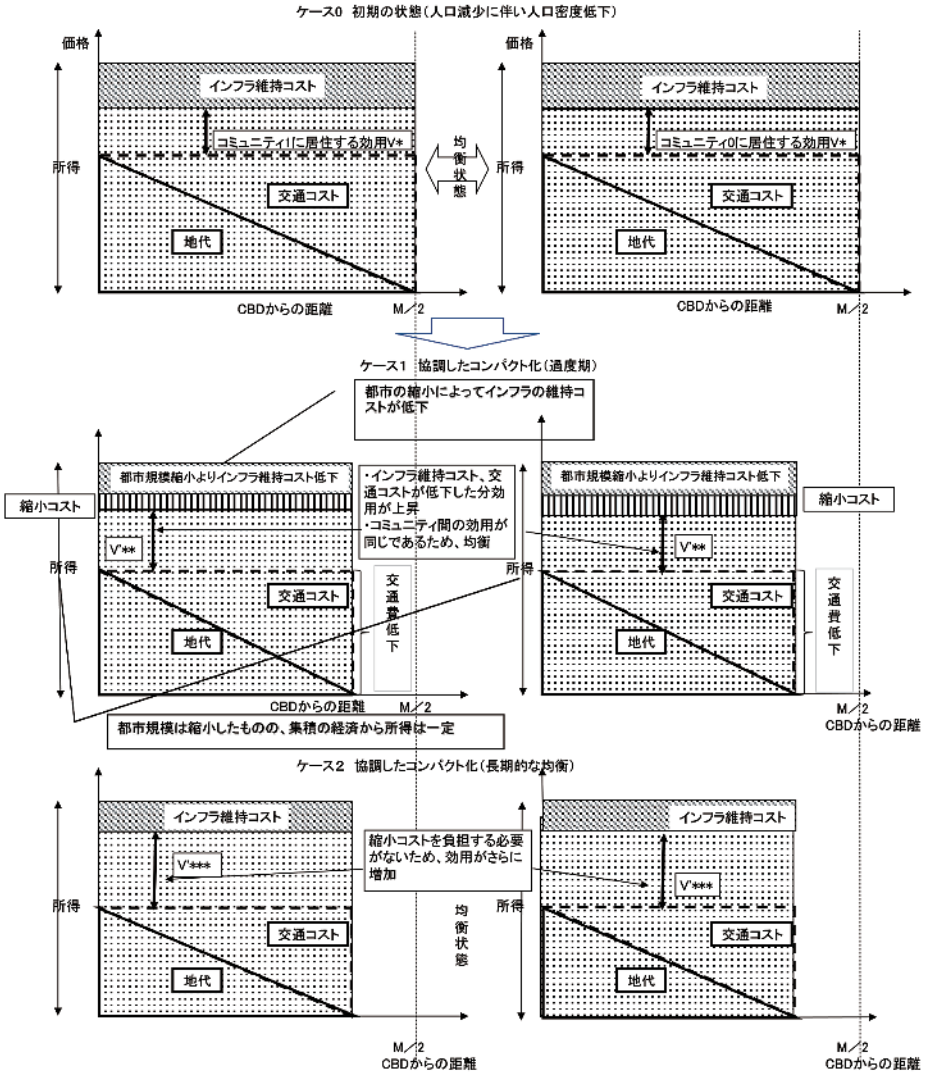
市の規模と人口密度に応じて規模の経済や集積の経済が生じるため、

①都市の規模の縮小と人口密度の上昇の効果はお互いに相殺されるために、一人当たりの所得はケース0と変わらない

②インフラの維持コストは低下し、都市が縮小するため交通費用が低下する

③郊外部の住民の移転や施設の再配置にコスト（縮小コスト）がかかるものとしよう。②の効果が③の効果を凌駕するため、効用はケース0のV*より上昇したV**が得られる。

さらに、長期的には過度期には必要だった縮小のためのコストを負担する必要がないため（ケース2）、二つのコミュニティの効用はさらにV***に上昇する。人口減少は回避することが非常に難しいが、集積することは不可能ではない。コンパクトシティ政策とはこのようなプロセスの実現を目指したものと解釈することができるだろう。



図表４　協調されないコンパクト化政策がもたらすもの

（2）協調のないコンパクト化政策

一方、図表４のケース３は出発点は図表３と同じケース０であるものの、コミュニティ０ではコンパクトシティ政策を実施するものの、コミュニティ１ではそれを実施しないで、郊外の宅地開発を需要がある限り受け入れるという戦略をとった状況を描いている。この場合、

④コミュニティ０では縮小コストを市民が負担しなければならないが、コミュニティ１では負担する必要がないため、コミュニティ０に住むことで得られる効用は、コミュニティ１におけるそれを下回る

⑤これによって、コミュニティ０からコミュニティ１への人口流出が起き、コミュニティ０で都市境界の縮小と同時に一層の人口減少がおこるため、人口密度はケース０のまま低い状態にとどまる。一方コミュニティ１は需要に応じた民間都市開発をそのまま受け入れるため、郊外開発が進み人口密度は低いまま、都市規模は逆に拡大する

⑥その結果コミュニティ０は、都市規模縮小に伴う交通費の低下と規模の経済が機能しないことによる所得低下が相殺し合い、コミュニティ１は都市規模拡大に伴う交通費の上昇と規模の経済の発現による所得の上昇が相殺しあうため、コミュニティ1の効用が相対的に大きいという状況が維持される。つまり、コミュニティ０からの人口流出が続く。

という不均衡状態が過度期には現れる。

長期的な均衡が図表４ケース４として示されているが、都市縮小のコストを負担しなくてもよくなった時点で、初めてコミュニティ０とコミュニティ１の効用が一致するため、人口流出が止まる。その結果、人口密度が低いまま、小さな規模のコミュニティ０とコミュニティ１が残る。この場合の住民の効用はケース０の場合と同じであり、人口密度の低いコミュニティ間で人口の再

分配が行われただけという結果がもたらされる。

この結果はケース２と大きな違いを示している。協調的なコンパクトシティ政策を実施できた場合は、ケース０よりも高い効用水準をケース２で実現できている。この効用水準上昇の淵源は、都市規模の縮小に伴うインフラ維持管理費用及び交通費用の縮小である。都市規模の縮小を、人口密度の上昇で相殺し生産性の低下を回避することで、それが可能になっている。

日本の地方都市を中心として激しい人口減少に見舞われる地域においては、その人口縮小を止めることは非常に難しいが集積を促進することで、都市の生産性を上げるとともに、都市に居住するコストを引き下げ地域の持続可能性を高めることができる。しかし、同じ都市圏にあるコミュニティ間で協調的な政策実施が行われない限り、コンパクト化政策は集積の形成に失敗する。つまり、現在の分権化された都市計画制度においては、都市圏単位の協調行動を促す行動が必要になる。

5. おわりに

本稿では都市政策上の重要課題として、人口減少社会、少子高齢化社会において、「どのようにして都市の生産性を上げるか」、「都市のコンパクト化によって維持可能性を高めるか」を設定した。二つの課題は、都市における集積をいかにして高めるかという点において共通する。

どのような都市をつくり上げ、維持していくかに決定的な影響を持つのは民間都市開発であるということは言を待たない。しかし、民間都市開発は基本的に利潤最大化を目的とする企業行動の下に行われるものであるため、それのみで社会にとって最適な状態を実現できるわけではない。このため、公共部門がインフラ整備や、都市計画のような民間都市開発のルールを定めてきた。しかし、これまでは基本的な公共投資の方針、都市計画を定めたうえで、「いつ」、「どこで」起こるかわからない民間都市開発によって漸進的にその整備計画やルールを変更してきたというのが、公共部門と民間都市開発の関係性であったのではないだろうか。

しかし、財政的にも余裕がない状況で、人口減少、少子高齢化という不可逆な大きな課題を突き付けられている現在、公共投資のプロセスや都市計画による規制の設定、緩和は、民間都市開発に「付き合う」というものよりも、より意識的なコーディネーションを図ることが求められる。それを実現するのが、広義の経済効果による民間投資の効果評価を踏まえた、インフラの整備であり、規制の設定や緩和であろう。また、都市のコンパクト化も、より意識的な集積を作り出す手段として評価することができるが、これまでの議論で示したように、協調したコンパクト化が実現できない場合は、近隣都市の拡大により集積の形成は全く進まないことになる。このため、コンパクト化政策はより広域的なコーディネーションが求められることになる。

（参考文献）
中川雅之（2009）、「『ビジョン実現型』の都市計画を経済学はどう評価するか?」、『新都市』63巻8号、pp60-65
中川雅之（2018）、「インフラの経済効果をより広義にとらえる―Wider Economic Impactsからみた集積の重要性」、『インフラを科学する：波及効果のエビデンス』柳川範之 編著、中央経済社、pp.12-32
Department for Transport (2005)," Transport, Wider Economic Benefits, and Impacts on GDP", Discussion Paper
Helsley, R. W. and W. C. Strange (1995) " Strategic Growth Control", Regional Science and Urban Economics vol. 25, pp435-460

都市開発における官民連携について思うこと

千葉大学大学院
工学研究院 教授
村木 美貴

1. はじめに

都市開発において官民連携が行われるようになって長い時間が経過した。PFI発祥の地である英国では、そもそもPFIがなぜ始まったかは、公共にとって投資できる資金が限られていたことに始まったと言われている。公共投資もさることながら、民間の知恵と工夫を公共事業の中で実現させるプロセスは、常に市場の動向を視野に入れることから、通常の公共だけの思考と大きく異なるものになる。

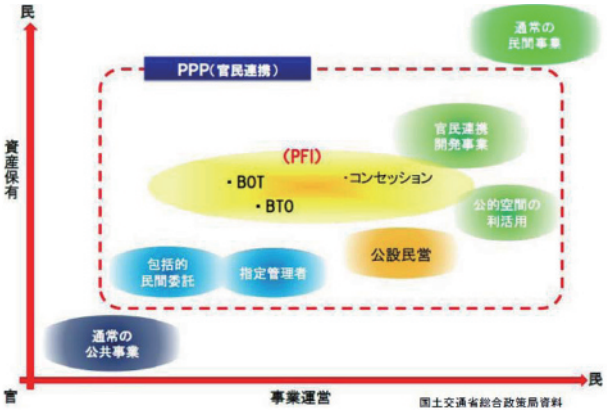


図１　官民連携の形　出典）国土交通省総合政策局

これまで我が国で行われている官民連携の中心は、PFI事業等の公共事業を民間の知恵を用いて効果的、効率的に実施することであろう。PFI事業自体も学校、役所、病院などの公共施設から、空港、水道、公園のバンドリングまで様々な形態に広がってきた。今後、さらなる効率性を目指すには、官民の垣根をより低くし、それぞれの得意分野を活かしていく必要性がより高めていくことが求められる。

図1は、国土交通省が示した官民連携の形である。これは、官民連携を資産保有と事業運営の二つの軸で説明している。しかしながら、筆者は官民連携の形とは、資産保有と事業運営という公共事業に限定したものではないと考える。より幅広く官民連携を考えるのであれば、都市計画提案や、都市再生推進法人なども、それに該当する。筆者は、昨年秋に東京都の臨海副都心のまちづくりにおいて、「東京ベイエリアビジョン」の検討に係る官民連携チームと呼ばれる公共と民間の若手が計画を作る組織のコーディネーターを勤めた[i]。計画提案であることから、東京都がどこまでその提案を取り入れるかは不明であるものの、「民間の知恵」を計画づくりに活かすという発想は、極めて興味深い経験となった。これも、官民連携の取り組みの新しい形と見ることができる。

本稿では、今後の日本の官民連携の形を考える際に、諸外国にあり、あまり日本に取り入れられていないもの、そして、それを我が国でも行うことが今後の都市づくりに役立つと考えられるものについて考えてみたい。筆者は、これまで現地調査を行った英米における官民連携の中で、特に強調したいものとして、①都市計画の市場のスピードへの対応、②官民がwin-winになる事業形態、③官民の垣根を超えた協議の形の３つがある。本稿では、これら3点について関係事例を用いながら個別に説明し、今後の日本の官民連携を考える際の一助としたい。

2. 都市計画の市場のスピードへの対応 ーロンドン・オリンピック・サイト

我が国においても国家戦略特区では、都市計画に関わる認可のワンストップ化や迅速化が進められている。しかしながら、我が国で一般的な開発事業について民間へのヒヤリングを行うと、多くの場合、開発に関わる窓口を全て回らないとならず、時間と労力がかかることが多く指摘される。

ロンドン・オリンピックのメイン会場は、Lower Lea Valleyと呼ばれ、長年に渡り市場が手をつけない土壌汚染の進んだ土地であった。オリンピック用地の候補はロンドンの中にも複数存在したが、Lower Lea Valleyがロンドン中心部に近接していること、敷地規

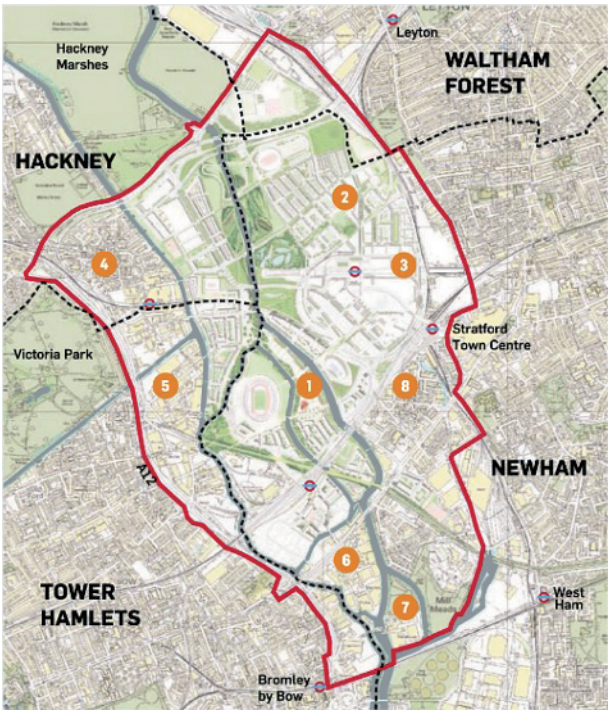


図2　ロンドン・オリンピック・サイト

模が226haと大きいこと、都市再生が必要な概して低所得者の多い地域であることから、オリンピックを起爆剤とした土地利用転換と地域価値の向上を目指してこの地をメイン会場として選定した。オリンピック誘致時、ロンドン市長であったケン・リビングストンは、「東ロンドンの再生」を会場選定の理由に掲げている[ii]。

具体的にLower Lea Valleyの開発の難しさを説明しておくと、①周囲が水路に囲まれ、高圧線が走る、開発がしづらい敷地であること、②ニューハム、タワーハムレッツ、ワルサム・フォレスト、ハックニーという4つの行政体に広がる敷地であるため、個別行政に計画許可（Planning Permission）が必要なこと（図2）、そのため、オリンピック・パークとしての調整が難しいこと、③そもそも所得が低く、投資が集まりにくい東ロンドンという条件不利地域であること、が挙げられる。

とりわけ②の課題に対処するために、オリンピック開催地決定前から、各行政体の協議・連絡組織が作られていた。しかしながら、調整をして個別に許可を出していても、すべての質がコントロールされるとは限らないため、ロンドン・オリンピックの開催が決定してから、オリンピック・パークのエリアの個別行政の都市計画権限を取り上げ、Olympic Delivery Authority（ODA）に権限を委譲している。それは、ポスト・オリンピックにLondon Legacy Development Corporation （LLDC）として、同じ機能を保有することとなった。これは、オリンピックという時間の決まったイベントがあるため、調整に関わる時間の短縮が大事な要素だったためと言われている。ただし、英国のこうした開発権を地元行政から取得するのは、オリンピックに限ったことではなく、サッチャー政権下でつくられたエンタープライズ・ゾーンなどでも行われてきたことである。ロンドン・オリンピックにおいても、大量の住宅供給に対して、不足する学校施設などの課題が地元行政からは指摘されたが[iii]、周辺行政からは概ね了解が得られていた。こうした課題はあるにしても、周辺から大きな反対が起きなかったのは、これまで存在しなかった道路、鉄道、バスなどの地域交通の利便性が格段と上がったこと、地元雇用の創出と雇用につながる職業訓練のパッケージが提供されるなど、地域にとってのメリットの方が大きかったからに他ならない。

こうした許可の仕組みの改変以外に、参考になるものとして、計画許可までの協議の時間を短縮するために、必要とされる協議の内容を民間に提示し、事前協議の仕組みを有料で実施していることがある。Quality Review Panelと呼ばれる、建築、ランドスケープ、アーバンデザイン、都市計画、環境、エンジニアの専門家20-25人と事前協議を行うことで、計画プロセスの短縮を図る仕組みが有償で用意されていた。価格は1回60万円を超える金額であることから決して安くはないものの、時間が有償であることからすれば、民間にとってはこうした機会の重要性がうかがえる。つまり、大規模開発事業であればあるほど、協議の時間と相手が増加する。そのため、協議にかかる時間を短くして、開発効果が早く表れるようにしているところが、ロンドンの大きな特徴といえる。

オリンピックの土地利用は、民間開発事業者やコンサルタントが数多く参加し、レガシー計画が作られてきた。それは、公共の考える土地利用計画を超えて、民間が開発投資を行いたいと思う内容をそこに盛り込むこと、民間の開発ニーズを反映させることが、条件不利地域には必要であったためである。

3. 官民がwin-winになる事業形態

もう一つ、上述したオリンピック・パークを含む大規模再開発事業では、開発地域全体での低炭素化が広く求められており、その実現に際して官民、市民のwin-win構造を創り出していることが、官民連携の実現に大きく寄与していると考える。EUでは、開発においてもCO_2排出量削減が大きく求められており、産業に伴

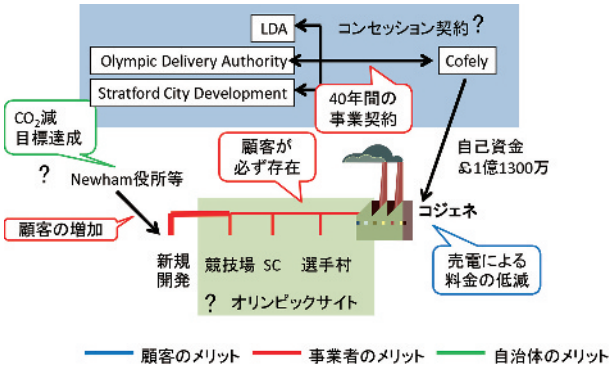


図３　オリンピック・サイトにおける官民・市民の関係
資料）各種資料、ヒヤリング調査より筆者作成

う排出量の少ないロンドンでは、業務・商業と住宅における排出量が2/3を超えている。そのため、CO_2排出量削減のチャンスとなる面的再開発では、特にエネルギーセンターを整備し、再生可能エネルギーやコジェネレーションを用いた地域冷暖房への接続を義務とするケースが見られる。

上述したオリンピック・パークは、全域に熱供給を行う事業になっており、英国最長の40年間のコンセッション契約がエネルギー事業者との間に締結されている。こうした長期に渡るコンセッション契約が成立したのは、①通常事業と異なりオリンピック・パーク周辺が水路で囲まれているため、熱導管の延長が決して簡単ではなくエネルギーセンターやインフラ投資回収が困難なこと、②広大なオリンピック・パークは低未利用地であるため、熱の需要家が生まれるのに時間がかかることがその理由である。そして、その事業性確保のために、オリンピック・パークの中は、熱導管への接続義務が課せられている。

こうした英国の熱導管への接続義務を日本で紹介すると、公共が「特定の民間エネルギー事業者」を支援していることになるという指摘を受ける。では、英国でこうした形が成立するのはなぜであろうか。それは、公共にとってのプライオリティはCO_2排出量削減であり、地球温暖化への対応を図るためには、CO_2排出量削減に寄与する大規模開発が大きなチャンスとなるためである。そのため、CO_2排出量削減につながる民間事業を公共が後押しする必要性が高じているのである。図3で示しているように、CO_2排出量削減の目標達成のためには、開発の熱導管への接続義務が大きく役立ち、それも面的開発であればあるほど、その効果が高まる。民間にとっては、公共が後押ししてくれることにより事業の安定性が見込める。こうした官民連携のwin-winの形がロンドン・オリンピック・サイトのエネルギー事業では実現しているものの、さらに、ここでは市民にとってのメリットもある。それは、規模の経済が成立するエネルギー事業であるため、エネルギー料金の低廉化に繋がることである。ロンドン・オリンピック・サイトの熱料金の設定方法は、英国電気技術・製造業連合協会（BEAMA）のインデックスに併せて決定されていること、コンセッション契約において最低金額で熱供給することが決められている[iv]。つまり、ロンドン・オリンピックのエネルギー事業における官民連携の形は、CO_2排出量削減を超えて、公共、民間、市民にとってのwin-winの関係を実現させているのである。

また、熱供給事業は、独占市場を作り出すことになるが、これは、事業者選定プロセスの透明性で課題を払拭していることを付け加えておきたい。

4. 官民の垣根を超えた協議の形

3つ目は、事業化に向けた官民連携の垣根を超えた在り方である。一つ目のロンドン・オリンピックの開発協議の時間もそうであるが、そもそも、ロンドン・オリンピックは、誘致の段階の2004年から官民の垣根を超えた専門家が集められ、オリンピック招致のためのあり方が協議された（表1）。それは、オリンピック・パークのマスタープランについても同じで、オリンピック後の土地利用を考慮せずにいたシドニーを繰り返さないことを念頭に、レガシー計画を第一に、オリンピック・パークの計画づくりを行ったことが、複数の関係者から何度も繰り返された[v]。つまり、ロンドン・オリンピックでは、終了後の土地利用とそれに基づく開発の実現のためには、マーケットを熟知した人々を計画づくりに加え、役人のみで作る計画ではないものを創り上げたことに大きな意味がある。そして、その計画を実現するためのスピード感のあり方は、前述した通りであり、こうした専門家の登用が大きな意味を持っていた。

こうした手法はロンドン・オリンピックに限らず、他の地域でも同様にみることができる。オレゴン州ポートランドで、起業家が街に集まる理由を明確化する調査を行った時、現地で指摘された点は、①行政、民間問わず専門家が在籍し、その専門家に移動がないこと、②ゴールは街の発展のための起業家の育成であり、そのためには、集めた情報を組織の壁を超えて共有し、望ましい方向性を全員で協議する、ということであった。新規産業の育成は特に地方都市では大きな課題

	オリンピック関連の事象	組織	政治
1997	ロンドンオリンピック開催招致のための専門家会合		
1998–2000	4つの専門家による計画協議		
1998		RDA法により全国にRDAの設立が位置づけられる	
2000		RDAのロンドン法人、LDAの設立	ロンドン市長、ケン・リビングストンとロンドン市の誕生
2001	Lower Lea Valleyの場所がオリンピック・パークとして選定される		
2003			英国下院、ロンドン支援を決定
2003		The Bid Company London 2012 Ltdの設立	
2003	2012年大会開催地決定のための最初の入札		
2004		計画許可のためのジョイント都市計画チームの設置	
2004		都市再生会社Thames Gateway Development Companyの設立	
2005	2012年大会のための2回目の入札→ロンドン決定		
2005	London Olympic Games and Paralympic Games Billの発効		
2005		ODAの設立	
2006	ODAによる計画許可権限		
2008			ボリス・ジョンソンロンドン市長へ
2010			キャメロン連立政権
2012		LDAの廃止	
2012		LLDCの設立	

表1　ロンドン・オリンピックまでの経緯　資料）各種資料より筆者作成

となっている。ポートランドでは、スタートアップのための支援は民間に任せ、行政にできることを支援する。つまり、役割分担と情報の共有が組織や分野の壁を越えて共有されていることが大きな特徴である。官民連携の形は、決して「公共事業」に留まるものではなく、様々な場面で成立しうるのである。

もう少し詳しく説明すると、たとえば、ポートランド都市圏交通局では、鉄道事業延伸、駅舎の新設、そこへのアクセスなど地域に影響が多大に出る事業担当者は、基本的には異動がないという[vi]。地域密着型事業は、地域の声を聞く必要があることから、公共側の窓口の変更を行わず、地域との信頼関係の構築が求められ、それを行うことで公共交通利用者数を増やしている。

我が国では、残念ながら地方自治体レベルで特定の職員が同じ部署に居続けることは限られている。しかし、行政内部での専門家の育成と時間のかかる事業で、特に地域事業で市民とのかかわりの大きなところでは、こうした点への配慮をいかに行っていくかを我が国でも考える必要があろう。

5. おわりに

本稿では、官民連携の形について、従来からのPFI事業に留まらず、様々な形での官民連携について英米の事例をもとに説明をした。これらを通して、最後に今後の日本での官民連携で考えることとして以下の3点を強調しておきたい。

①計画策定段階での官民連携とその実現

英国では、デベロップメント・プランが開発事業の審査に大きく関係することから、計画策定段階での民間の参加は非常に多く見受けられる。我が国の都市計画マスタープランでは残念ながら個別開発事業を左右するほどの使い方がされているとは言えないため、多くの場合、市民参加は住民中心となる。しかし、開発事業に関係する計画づくりでは、広く民間事業の参画が見られる。はじめに記載した東京都の臨海ビジョン策定のための官民連携チームは、市場を動かす開発の実現に民間の知恵が求められ組織された。世界から人と投資を呼ぶことを念頭に11の提案を行ったが、今後、こうした提案を受けて、それを実際の都市づくりに如何に活かすか、また、いかに世界の中で人と投資を呼ぶ都市づくりに繋げていけるかが課題となる。ロンドン・オリンピック・サイトが官民、市民にとってのwin-win構造を実現していたように、日本の都市づくりにとってのプライオリティが何で、実現のために必要となる民間の協力を得るためには、どのようなインセンティブを提供するのかを考える必要がある。成立しうるのは、関係者すべての恩恵の実現である。公共だけ、市民だけに寄った連携措置ではなく、公平な連携の形の検討と実現のための体制づくりを行う必要がある。

② ワンストップサービスの充実

ロンドン・オリンピック・サイトの劇的な転換は、時間軸と手続きの簡略化により実現していた。より望ましい開発事業を実現させるためには、公共との調整をより迅速に行う必要がある。窓口調整を行う過程で、検討から排除されるメニューや、調整に非常に時間を要するケースが散見される。当該行政地内で、地域の

QoL向上に寄与し、地域価値向上に資する開発になるのであれば、それを目的とした本当の意味での官民連携はできないものであろうか。これは、縦割り行政の弊害も関係することから、英国が事前協議を有償で行っていたように、開発に伴う調整を料金徴収によって実現する窓口1本化などの仕組みを考えることも必要であろう。

③連携実現のための、行政における専門家の育成

海外における官民連携の形を考えると、すべての組織に専門家が広く存在することと、何時その組織に立ち寄っても、同じ人に会うことが当然である。我が国では多くの行政で異動は当たり前であり、行政の専門家になれるものの、特定分野の専門家が育ちにくいという課題がある。担当者の異動は、まちづくりなどの息の長い事業でプラスに働くことがあるだろうか。事業内容の引継ぎはできても、地元との間で築かれた信頼関係を次の人に引き継ぐことはできない。地域の住民の顔は変わらないため、「まちづくり」という言葉が一般化したところで、一緒に行う公共との足並みが揃いにくいことになる。これは、事業推進上のもう一方のパートナーである民間においても同様である。

これからの日本における官民連携の次のステージのためには、公共事業における民間登用という枠組みを超えて、それぞれのベネフィットの実現を積極的に行うこと、それが本当の意味での官民連携であり、官民市民のwin-win構造の実現になるのではないだろうか。

i https://www.seisakukikaku.metro.tokyo.lg.jp/basic-plan/kan-minteam/pdf/teiann.pdf
ii Daily Mail, 24/04/2008, Ken Livingstone admits he only bid for 2012 Olympics to 'ensnare' taxpayer billions to develop East End
iii 2013年、Newham区へのヒヤリング調査による。
iv BEAMAのインデックスを用いて、ガスの卸価格、インフレ率、人件費と材料費を元に毎年を価格を見直し、消費者に公表している。
v 2013年、Crown Estate, Arup, ODA, ロンドン市長政策アドバイザーへのヒヤリング調査から
vi 2017年8月、2018年2月、ポートランド市交通局へのヒヤリング調査による。

二つの交換と民間都市開発

首都大学東京都市環境科学研究科
都市政策科学域教授
饗庭 伸

1　近代都市計画100年のパースペクティブ

1919年に都市計画法が制定されてからの100年間、公共も民間も都市を作り続けてきた。1919年の約5500万人から最大の1億3000万人まで、約90年間をかけて単純計算で8千万人弱の人々が新たに暮らす都市を公共と民間がつくり続けてきたということだ。

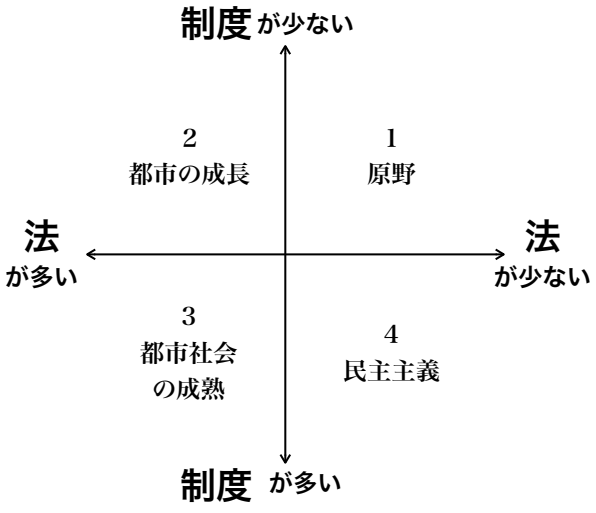
都市計画法は1919年、東急電鉄による田園都市開発は1918年と、公共による都市計画と民間による都市計画のはじまりは同じころである。そしてその100年間の歴史の中で、公共と民間がはっきりと意識されるようになった画期は中曽根内閣（1982-87年）以降の一連の民活政策であろう。民活は都市計画に限らず、あらゆる分野を対象とするものだったが、都市計画や都市開発の分野においても、国鉄等が所有する大規模な土地の民間への払い下げを皮切りに、住宅・都市整備公団などの公的な主体が住宅開発から撤退し、民間都市開発への規制緩和が行われるなど、様々な政策が行われてきた。民都機構もまさしく1987年の設立である。

民活は公共と民間によって担われてきた都市計画に対して、あらためて公民の線を引きなおすことを要請したが、ある日を境に線が引かれたわけでなく、中曽根民活から30年の間、公と民の間に何本もの線が引かれてきた。政権こそ異なれ「新しい公共」が2010年ごろに合言葉になったし、近年は「公民連携」が合言葉になった。民活という問題提起を受けて、私たちは30年のあいだ、繰り返し「公と民の関係のありかた」という方程式を解き続けてきたのであり、その変化の時期の中に、平成の30年間はすっぽりとおさまる。

2　法と制度のせめぎ合い

規制緩和されるものは「法」である。そしてそれと引き換えに民間が発達させる仕組みをここでは「制度」と呼び、都市計画におけるこの「法」と「制度」の関係の変化を見ていくことにしよう。ドゥルーズ[1)]は、法という言葉を「行為の制限」と、制度という言葉を「行為の肯定的な規範」と定義する。法も制度もどちらも人間が作り出すものであるが、法は政府によっていわば「上から目線」でつくられるものであり、制度は人々が内発的に、いわば「下から」つくりだすものであると考えるとわかりやすいだろうか。

その関係を大きく変化させたのが民活政策であるが、時間軸を長めにとって、都市計画が誕生してから100年間の法と制度の関係の変化を考えてみよう。その中で法と制度の量が増えたり減ったりすると考えられるので、横軸に法の多い少ないを、縦軸に制度の多い少ないをおいた図を描いてみる（図－1）。制度は人々が内発的に作り出すものであるから、人々がまだ都市に十分に住んでおらず、人々同士の関係も成熟していないころ、つまり人口が急速に増え、都市の空間が不足しているところには制度が発生せず、都市の空間は法が作り出していくしかなかった。図1の第2象限がそこにあたる。田園都市開発のような取り組みはわずかであり、のこる都市の空間は3種の用途地域に代表される、やや大雑把な法によって作り出されたのである。



図－1　都市計画の法と制度の関係

都市計画の制度は都市に集まった人々が、それぞれが争いなく豊かに暮らし、仕事をしていくための規範を模索するなかでつくり出される。コミュニティは暮らしを豊かにするために都市計画の制度を発達させるし、民間企業は自分たちの仕事を発達させるために都市計画の制度を発達させる。都市に人々が流入してしばらくすると、こういった様々な制度が育ち、都市計画は法と充実した制度の混合で実行されるようになる。図1の第2象限から第3象限への変化である。

そして、都市の発展にともない、そこに多くの人々が集まり、たくさんの制度が充実していくことによって、法と制度の関係は「多くの制度とごくわずかの法」へと、第3象限から第4象限へと遷移する。ドゥルーズはこの状態を「民主主義」と定義している。そして30年間の民活政策は、この「民主主義」の状態へと舵を切る政策であったと言える。規制緩和は法の領域を狭め、その領域を発達した民間の制度へと手渡していくものであった。

3　平成期の民活政策

しかし、民活政策の最初の舵とりは、大失敗であった。言わずと知れたバブル経済の失敗である。それは当初は都市を開発するための民間の制度を急激に成長させたが、空間を開発するための制度ではなく、その動力でしかなかった投資の制度が先行していびつに発達してしまった。地価をコントロールすることができなくなり、平成期に入ってすぐのころに、育ちかけた制度があっというまに崩壊してしまったのである。

経緯を正確に述べると、バブル経済期に都市計画の法はほとんど緩和されておらず、それは地価を抑えるために規制的に働いていた。そして残るポストバブルの時代において、民間の制度を再び復活させるために、ひいては日本経済を再生させるために、都市計画の法は緩和されていく。その象徴的な転機は、適切な土地利用の促進、土地取引の活性化をうたった1997年の新総合土地政策推進要綱である。相前後して、建築基準法を中心とする建築単体を規制する法は1994年の建築基準法の改正（地下室の容積参入に関する規制緩和）を皮切りに緩和が続く。そして90年代から00年代にかけて、特定街区、総合設計、地区計画など特区型の規制緩和も次々と充実化し、2002年の都市再生特別措置法において都市再生特別地区が創設された。

結果的に、筆者が主なフィールドとする東京を見ても、都心部に雨後の筍のように大小様々な規模の集合住宅が起ち上り、ドーナツ化現象に悩まされていた時代が嘘のように都心の人口は回復した。一つ一つの住宅は、大小様々な規模の民間企業が開発し、例えば同じ時期のソウルや上海の集合住宅開発に比べると、相対的に多様なストックが作り出された。大規模な開発の足元には緑地や広場が作り出され、その空間を維持管理するための民間の制度が立ち上がり、それがパッチワークのように繋ぎ合わさって、エリアの全体が民間の制度によって維持管理されようとしている。

4　民活政策の評価

このように民間の制度を発達させ、それによって都市をつくることに対する評価は様々であることも承知しているが、ともあれ30年間の民活政策によって、そこに誰も想像していなかったようなユニークな民主主義が出現したことは事実である。それは、各人が考える民主主義とはかけ離れたものであるかもしれないし、都市計画だけでなく全ての分野において、ポストバブル期に我が国に民主主義が育ったのかというと、そこには様々な論点があるだろう。

筆者なりに二つの論点を提出しておこう。この民主主義への移行、すなわち民間の制度の成長は、法の規制緩和を動機として作り出されたものである。都市計画の法は、1919年に、そして1968年に、あえて過激な言い方をするとすれば「大雑把に」都市計画を決定した。50年前も、100年前も、日本の人口は無条件に増えていくと考えられていたので、それを捌くために、都市に大雑把な規制をかけたのである。そして民主主義への移行は、政府がその規制を緩和することの対価として、民間企業が成し遂げていった。親に反発をしないと子供が育たない、というようなことかもしれないが、民間の制度が勝手に育っていったわけではなく、それは常に法とのせめぎ合い、政府と民間のやりとりの中で育っていったということである。30年を振り返って見て、そのせめぎ合いは正しかったのかという点が一つ目の論点である。子育てのこまかなやり方の違いが子供の育ち方を変えてしまうように、民間の制度が育つその過程で、法の規制緩和が偏った方向づけをしてしまったかもしれないし、法と制度が「共依存」のような関係を作ってしまっているかもしれない。

そして、30年かけて、緩和すべき規制を使い果たし

てしまったことが二つ目の論点である。親が子供に有形無形の資源を継承していくことが子育てだとすれば、法が制度に有形無形の資源を継承していくことが民活である。親から子にもうほとんどの資源を渡しきった、つまり法には緩和する余地が少なくなり、いよいよ制度が自立する時を迎えつつあるのが現在であるかもしれない。

ここから先、民間の制度は果たして育つのだろうか。緩和できる都市計画の規制がなくなる状況は、未来の状況ではなく、すでに多くの地方の小都市でおこっていおり、人口減少社会の進展にともなってそれは全国的におきてくる。1919年、1968年に都市にかけられた魔法の力を使い果たしてしまった、あるいはその意味がなくなってしまった都市はこれからどうなるのだろうか。50年、100年という節目において、少し立ち止まって考えないといけないかもしれない。

現在は、図1の第3象限から第4象限への移行期の後半であると考えられる。やや厳しめに見ると、都市計画の民主主義の発達の余地はわずか、ということなのかもしれない。残りの稿では、まだ残っている余地をつかって、そこにどのような「よりよい民主主義」への試みがありうるのかを考えてみたい。

5　都市計画の役割

私たちはどういう都市を目指すべきだろうか。空間としてではなく、状態としての都市のことである。筆者は都市のことを、多くの人々の暮らしと仕事を成立させるための資源調達の場、と定義している。都市の起源の一つは、農村でつくられたモノとモノを交換するための「市」であるが、その機能が高度に発達し、単なるモノだけでなく、例えば新しい仕事を始めるための知識、安心して暮らせる住宅、事業を始めるための仲間、健康で長寿でいれるための福祉医療サービスといったあらゆるものを調達する場所へと都市は発達した。兵庫に生まれた筆者が曲がりなりにもこういった文章を雑誌に書くことができているのは、東京の大学で知識を調達したからであるし、千葉の女性と結婚できたのも東京のおかげである。そして状態としての「よい都市」とは、この調達が最も合理的になされる都市、必要なものを必要な人が調達できる都市である。

都市計画はこの調達の効率を高めるためにある。調達は空間を媒介にして行われる場合（＝例えば商店街で買い物をする）と、空間を媒介としないで行われる場合（＝例えばインターネットを介して新しいアプリを購入する）があるが、都市計画はそのうち空間に介入し、空間を媒介にした調達の効率を高めるものである。都市計画は新しい空間を設計し、その配列や密度を設計し、空間をつなぐ交通を設計することによってそれを達成する。そして、都市空間そのものも調達の対象であり、宅地を必要とする人に宅地を、商売を始めたい人に商店をうまく手渡していくのも都市計画の役割である。つまり空間に媒介される調達を支える都市空間をつくること、そして都市空間そのものが合理的に調達されるようにすること、この2点が都市計画の役割である。

調達の方法には「交換」と「再分配」の2つの種類がある。交換は主に民間の方法、再分配は主に政府の方法である。全ての調達を再分配で行おうとした社会主義の試みは、これもこの30年の間に急速に力を失ってしまい、効率のよい調達のために、再分配を限定的にし交換の方法を増やしていくことがこの30年間で行われてきたことだ。都市計画において、道路や公園といったインフラストラクチャーは主に再分配によって作られてきたが、その上に建つ建物はほとんどが交換によって作られるようになってきた。さらには再分配によってつくられたインフラストラクチャーですら、その維持や管理、利活用のフェーズにおいては再分配から交換への転換が進んでいる。この30年間を通じて、たくさんの交換の方法が作り出され、高度な資源調達の場としての都市は発達してきた。

ここまで発達してきた都市を、どのように維持することができるのだろうか。そして残る民主化の余地を使って、その交換の仕組みをどのように発達させていくべきなのだろうか。このことを深めるために、「交換」について掘り下げて考えていくことにしたい。

6　二つの交換

交換には商品交換と贈与交換の2種類があることが知られている。文化人類学者の松村[2)]によると、洋菓子店で貨幣を使ってチョコレートを購入するのは商品交換であるが、バレンタインデイにそのチョコレートを思いを寄せる異性に渡すのは贈与交換である。前者においては、チョコレートを購入する私と、洋菓子店の店員との間には特別な関係は発生しない。貨幣が間にあることによって、私と店員は安心して関係を築けるの

であり、それは逆に貨幣は「私とあなたの間には何ら特別な関係はありませんよ」と、特別な関係を拒否するという役割を担っているということである。一方のバレンタインデイの場合、チョコレートを受け取った異性との間には特別な関係が発生する。それはチョコレートをもらったから1ヶ月後にクッキーを返さないといけないという義務のような関係を発生させるものであるし、意中の異性からチョコレートを受け取ったのだったら、そこにはもっと特別な関係が発生する。もしそこに貨幣を介在させてしまったら、つまりチョコレートのお礼として、チョコレートの代金を支払うということをしてしまったら、その特別な関係はあっというまに壊れ、ひどいときには相手は二度と口をきいてくれなくなるだろう。

つまり、商品交換は常にオンオフの切り替えができる関係をつくりあげていくもの、贈与交換は、簡単にオフすることができない関係をつくりあげていくものである。松村[3]は「贈与交換は人と人をつなげ、商品交換は関係を切り離す」という定義を紹介している。

なお、貨幣は厳密には商品交換だけでなく贈与交換の関係も媒介するものである。商品交換においては貨幣はほぼ中心的な媒介としてはたらくが、贈与交換の場合は貨幣が媒介とならないことも多い。例えばお年玉もおすそ分けも贈与交換であるが、前者は貨幣を媒介とし、後者は物々交換である。

7　都市計画における二つの交換

住宅の調達を例えに使いながら、都市計画における二つの交換の違いをみていこう。都市において人は暮らしを成り立たせるために住宅を調達しないといけない。政府の再分配によって調達される住宅が公営住宅であるが、再分配は公平になされ、自分にとって不便な場所が割り当てられることもあるので、人は交換によって住宅を調達しようとする。自分が住みたい街を訪れ、不動産紹介業者を頼って自分の予算に見合った住宅を探し、賃料を支払って賃借すること、これが商品交換による住宅の調達である。この仕組みを使ったことがない人は少ないだろう。

一方で家族のネットワークを使って親戚の家に住まわせてもらう算段をして、そこの子供の家庭教師をするかわりに無料で住まわせてもらうこと、これが贈与交換による住宅の調達である。この仕組みも取り立てて珍しいものではないだろう。

これら商品交換と贈与交換による住宅の調達の仕組みは、どちらしかないというような存在の仕方をするのではなく、常に並列的に存在する。更にいえば、贈与交換は家族の縁においてだけ成立するものではなく、例えばアジアの特定の国の人たちは、東京にやってきたときに同郷人のネットワークを使って住宅を調達している。これは同郷の縁を使った住宅調達の仕組みである。人々は様々な縁を持っているが、その縁の数だけ贈与交換の根拠となる仕組みが多元的に存在する。つまり商品交換と贈与交換による住宅の調達の仕組みは多元的に存在し、人々はそれを選びながら住宅を調達しているのである。

商品交換の場合、住宅の賃借人と、大家との間には特別な関係は発生しない。契約が終わったら賃借人は気にせず住宅をあとにすることができるし、もし入居中に住宅を汚してしまったとしても、その対価を貨幣で清算することによって関係をオフにすることができる。贈与交換の場合、借りている人と親戚の間には特別な関係が存在する。それは例えば借りている人の父親が30年前にその親戚の面倒を見たことがあり、そのお礼の気持ちに支えられた関係であるかもしれない。そして借りている人が親戚の子供の面倒をみることで、同じ関係が30年後にまた発生するかもしれない、という具合にそこから新たな関係が発生するのも贈与交換である。

商品交換において一つ一つの交換は独立し、完結している。住宅を賃借する交換は完結したものであり、例えば私が家賃を支払うためにアルバイトで家庭教師をしていたとしても、住宅と賃借する交換と、家庭教師で報酬を得るという交換は独立している。家庭教師を辞めてコンビニエンスストアのアルバイトを始めたとしても、住宅を賃借する交換にはなんの影響もないからだ。しかし贈与交換において一つ一つの交換は独立していない。住宅を借りるという関係と、親戚の子供の面倒を見るという関係はひと連なりの関係であり、そこからさらに新しい関係が生まれてくるかもしれない。このように、単に住宅を調達するという目的だけでなく、そこから様々な関係が連鎖的に生まれ、暮らしと仕事に必要なものが調達されていくこと、このことが贈与交換の重要な特徴である。

8　都市計画と贈与交換

都市計画の現場において、こういった贈与交換の仕組みはどのように見ることができるのか、筆者の経験

から二つほど例を示しておこう。

一つ目の例は、東京の郊外のある戸建て住宅地の例である。そこの自治会でまちづくりを考えるワークショップを開いた時に、住民同士の会話にときおり挟まれる「○年入社の○さんはどうだろう・・」という会話が気になったことがある。空き地に地域のために広場をつくり、その利活用の主体について話し合っていたときのことである。尋ねると、開発から50年近く経つこの戸建て住宅団地は、当初はある大企業が自社の社員向けに斡旋したものであり、それを受けてその企業の社員が多く購入したものであるという。初期入居から50年が経ち、人も建物も入れ替わりつつあるが、当時の社員のつながりはうっすらと残っており、広場の利活用の主体をリクルートするときの手がかりになっていたのである。

住宅が不足していた頃、民間企業が「社宅」に代表される、個別の住宅政策を展開していたことがある。そこに入るにはその企業の一員でなければならず、企業への忠誠心、ともに働く人との連帯といった縁が社宅という住宅における人間関係を成立させていた。筆者が経験した例は、同じ企業で働いていた人たちの「特別な関係」が、地域の自治会における「特別な関係」に連鎖的に展開していた例であり、彼らはそれを使って、「広場」という空間を使いたい人に渡るように調達の仕組みを組み立てたのである。

もう一つの例を見てみよう。東日本大震災の被災地において、人々がどのように復興時に土地を調達したのかを調べたことがある[4)]。特に沿岸部の漁村にいくと、そもそも住宅市場が弱く、人々は商品交換によって土地を手にいれることが難しい状況であった。そこに政府が介入し土地の再分配を行おうとしたのが、災害復興公営住宅や防災集団移転に代表される政策であった。しかし筆者が調査した地区の多くの人たちは、その再分配の仕組みを使わずに、贈与交換の仕組みを使って土地を調達していた。その仕組みを支えていたのは家族の仕組みであり、彼らはいくばくかの貨幣を媒介にしながらも親戚同士で土地を回し合い、親戚同士で大工を差配し、再分配よりも相対的に早く土地を調達することができていた。

2011年の災害のあとに「絆」という言葉に抽象的に代表される、様々な縁が起動し、その縁の中で資源の調達が行われたことは記憶に新しい。職場の縁、市民活動の縁、家族の縁、同窓会の縁、宗教の縁・・・など、ほぼ全ての縁が起動し、公共と市場、すなわち再分配と商品交換が復活するまで、物資、人手、仮住まい・・といった資源の調達を助けた。再分配や商品交換の仕組みが危機に瀕すると、そこに補完的に贈与交換の仕組みが起動するということである。

前者の郊外住宅地の例は贈与交換を組み込んだ都市開発のあとに、その交換で作られた関係から別の贈与交換の関係が発展している例、後者の災害復興の例は商品交換の限界に対して補完的に贈与交換が機能している例である。どちらにおいても、特別な偉業がなされているわけでなく、拍子抜けするほど普通のことが行われている。贈与交換は私たちの暮らしや仕事の中に分かち難く組み込まれ、普段はその関係に気づかない。それはしぶとく持続し、なんらかのきっかけで顕在化するものである。

9　民間都市開発における二つの交換

最後に考えておきたいのは、この30年間に民間が発達させた都市開発の仕組みのほぼ全ては、人と人の関係を切り離す商品交換の仕組みであったということである。それは1918年の田園都市開発から脈々と続いてきた流れである。民間企業は都市を開発する。そしてそれを顧客に売却することによって都市がつくられていく。民間企業と顧客の間には特別な関係が育つわけではなく、貨幣を適切に使うことによってその関係はいつでもオフにすることができる。

「売りっぱなし」では問題が起きるので、開発とあわせて持続的な維持管理を謳うエリアマネジメントの仕組みもこの30年間で発達をした。しかし、その維持管理でつくられる交換の関係と、開発時につくられる交換の関係は商品交換であり、それぞれが独立している。都市の中心にあるアーバンデザインセンターに行けば、都市の困りごとに対してスタッフがいつも笑顔で対応してくれが、それとて商品交換の仕組みの一部である。維持管理費を分担することができなくなったら、誰であってもその都市から出て行かなくてはならないし、スタッフとの関係はそこで切れてしまう。いずれにせよ、いつでも切り離せる関係だけで構成されてしまった、極言するとホテルのような都市をつくり、そのホテルのルームサービスを充実させ、経営技術を磨いてきたのがこれまで30年間の「民主主義」の追求であったわけである。

これは民主主義の一つの安定した姿なのであろ

う。筆者もほぼ9割以上は、このいつでもオンオフできる関係を使って、暮らしや仕事を成り立たせるための資源を調達している。貨幣さえ十分に持っていれば、タワーマンションにも、4畳半のアパートにも、山奥の一軒家にも、郊外の瀟洒な戸建て住宅にも、サービス付き高齢者住宅にも住むことができる都市を私たちは作り上げてきたのである。

問題は、商品交換が多くの贈与交換の仕組みを駆逐してしまい、民主主義が商品交換だけで成立させられようとしているという偏りであろう。それは二つの交換には強みと弱みがあり、それを相互に補完しあえる可能性がある。調達の速さ、選択肢のバリエーションの多さという意味では商品交換に軍配があがる。例えば調達すべき資源が偏っており、それを短期に調整する必要がある場合は商品交換が優位である。贈与交換は調達が遅く、選択肢も限られる一方で、それには人々を調達の仕組みに延々と巻き込んでいくという強みがある。調達すべき資源が量としても質としてもあまり偏っておらず、それを長期でゆっくりと調整していく必要がある場合は贈与交換が優位である。

再分配から交換へと資源調達の方法を変えて来たのがこの30年間であるが、それは二つある交換のうち商品交換しか発達させてこなかった30年でもある。都市は無数のオンオフができる関係で埋め尽くされようとしており、都市から資源の偏りを長期でゆっくりと調整していく仕組みが失われようとしている。新しいバランスを作り出すために、残る民主化の余地を使って、民間都市開発にもう少し贈与交換の仕組みを組み込み、交換の仕組みを発達させ、無数の関係を繋ぎ直していくことができないだろうか。それは、発達してきた民主主義を長期的に維持することにつながらないだろうか。

10　おわりに

本稿に与えられた目的は民間開発の今後を展望することであった。伝えたかったことは、その「民間」の意味を、より広く捉えていこう、ということである。民間の中、すなわち民と民の間には、たくさんの関係があり、民はその関係をつかって、自らの暮らしや仕事を成り立たせるための資源を調達している。そのたくさんの関係に意識的になり、それを鍛えたり、変形したり、組み直したりすることで、より合理的に資源を調達できる仕組みをつくりあげる、こうしたことが民主主義の形成に求められることではないだろうか。

参考文献

1）ジル・ドゥルーズ「哲学の教科書---ドゥルーズ初期」河出書房新社　(2010/12/4)

2）松村圭一郎,中川理,石井美保「文化人類学の思考法」世界思想社　(2019/4/16)

3）松村圭一郎「うしろめたさの人類学」ミシマ社　(2017/9/16)

4）饗庭伸他「津波のあいだ、生きられた村」鹿島出版会 (2019/9/19)

※この論考の一部は文部科学省科学研究費基盤B「東アジアにおける新自由主義型都市計画制度の成果と形成過程」の成果である。

造船所跡地の大規模再開発
～豊洲1～3丁目地区～

IHI 株式会社
社会基盤・海洋事業領域
都市開発 SBU

図1　豊洲鳥瞰写真（H28 年撮影）

1. はじめに

豊洲1～3丁目地区再開発は、民間主体の開発では最大級の開発であり、IHIの造船所跡地、約60haの土地に新しい街を誕生させるプロジェクトである。平成13年10月に「豊洲1～3丁目地区まちづくり方針」が東京都より公表されて以来、順調に開発が進み、今春には豊洲ベイサイドクロスタワーが完成する。

本稿では、開発の概要やまちづくりの取り組みなどについて述べる。

2. 立地環境

当地区は図2に示すように東京湾の最奥部に位置し、外周を運河によって囲まれ、恵まれた環境を持った地区である。また、東京駅から直線距離で約3.5kmに位置し、区域面積は約60haである。地下鉄有楽町線により、都心に直結しており、平成18年3月には新交通ゆりかもめが豊洲駅まで延伸され、臨海副都心とも結ばれた。周辺地区においては、平成30年10月に豊洲埠頭で豊洲市場が開業し、東京2020オリンピックでは晴海が選手村、有明がバレーボールなどの競技会場となっており、当地区を含めた湾岸地区の注目度は高まっている。

図2　臨海副都心鳥瞰写真（H27 年撮影）

3. 変遷

当地区は大正後期から昭和7年にかけて埋め立てが行われた。IHIは石川島（現在の佃）で造船業を営んでいたが、日本の近代化が軌道に乗り石川島の造船所が手狭となっていた。また、昭和6年頃から築地と月島を結ぶ勝鬨橋の架設が計画され、完成後は大型船の航行が困難となることが予想された。そのため、造船所の移転が検討され、昭和12年にIHIは東京市から豊洲の土地を買い受けた。その後、昭和14年からIHIが造船所の操業を開始し、以来、約40haにおよぶ広大な土地を所有し、工場および技術開発研究所などの製造、研究開発、設計の中核施設として利用してきた。

図3　昭和33年頃の豊洲

4. 開発経緯

IHIの造船所は豊洲に移転したが、佃工場では荷役運搬機械や鍛造品、製紙機械などを製造していた。しかし、製品の大型化に伴って陸上輸送が困難になるとともに、周辺の住宅地化が進んだことから昭和54年に佃工場を閉鎖し、佃工場の機能を豊洲に移転させた。そしてIHIは佃工場跡地を三井不動産と日本住宅公団（現・UR都市機構）に売却し、東京都のウォーターフロント開発のシンボル的存在「大川端リバーシティ21」が開発された。当該開発の影響をうけ、IHI内で、工場跡地を売却するだけでなく、都市開発、まちづくりへの関与の機運が高まった。

また、東京港臨海部の再開発の動きの中で昭和63年に東京都より公表された「臨海副都心基本計画」において、銀座からの晴海通りを臨海部に延伸するため、晴海埠頭と豊洲埠頭の間に晴海大橋が架けられることとなった。それに伴い、IHIは造船所などを閉鎖、移転し、当地区を再開発することとなった。

IHIは平成元年頃より、当地区の開発方針を定めることを目的に「東京湾奥地域総合開発整備構想」について専門家を交えて議論を重ね、最終的には平成12年に「豊洲地区まちづくり計画」を策定した。これを踏まえ、平成13年10月に「豊洲1～3丁目地区まちづくり方針」が東京都によって公表され、平成14年6月には「豊洲2・3丁目地区再開発地区計画整備方針」が都市計画決定された。また、同年7月には、都市再生の拠点として、緊急且つ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として、都市再生緊急整備地域に指定された。開発手法としては、豊洲2丁目地区はUR都市機構の同意施行による区画整理事業、豊洲3丁目地区は住宅市街地総合支援事業を活用することにより、基盤整備などを進めた。

なお、IHIは、平成14年の「豊洲2・3丁目地区再開発地区計画整備方針」が都市計画決定されるより前、平成4年に当地区で豊洲センタービルを完成させた。豊洲センタービルの敷地は、かつて都営住宅と石川島生協豊洲店、IHIの新豊洲寮が建っていた場所で、工場を操業しながら開発が可能な場所であった。また、当時、昭和63年に有楽町線が延伸し、豊洲駅が開業した直後であり、先行的にまちづくりに着手した。豊洲センタービルを建設した街区は、将来、都市計画決定により容積率が増加し、オフィスビルを2本建設することを想定した「ツインビル構想」を前提に、都市計画決定に先行して開発を行ったものである。平成18年には、当時の構想に従い豊洲センタービルアネックスを完成させた。

図4　豊洲センタービル竣工時の写真（H4年撮影）

5. 開発コンセプト

平成12年の東京湾奥総合開発調査研究委員会で策定した「豊洲地区まちづくり計画」では、開発コンセプトを「新・産業マザーランド　-産業をキーコンセプトとする新しいまちづくり-」のもと、「①知を育むまちづくり」、「②産業の歴史を地域の個性に活かすまちづくり」、「③産業技術を都市環境づくりに活かすまちづくり」とした。その内容が反映され、平成13年10月に東京都から公表された「豊洲1～3丁目地区まちづくり方針」において、以下4つのコンセプトがあげられた。また、開発フレームとして、開発完了段階において就業人口約33,000人、居住人口約22,000人、開発面積約60haが示された。

＜開発コンセプト＞

Ⅰ. 次世代型の産業・業務拠点

Ⅱ. 水辺に開かれた賑わい空間

Ⅲ. 魅力的な都市型の居住空間

Ⅳ. 臨海部における交通結節拠点

開発の特徴としては、「職・住・遊・学の複合開発」、「海からの景観に配慮した開発」、「開発初期段階からタウンマネジメントを導入」、「まちづくりガイドラインの策定」などがあげられる。平成14年には、豊洲2・3丁目地区でタウンマネジメントを担う団体である豊洲2・3丁目地区開発協議会（現・豊洲2・3丁目地区まちづくり協議会）が地権者により設立されるなど、開発コンセプトが具現化されていった。

図５　開発状況

6. 開発状況

令和元年12月現在の開発状況を、図５に示す。豊洲2・3丁目地区で基盤整備などが行われた後、平成18年に豊洲IHIビル、芝浦工業大学豊洲キャンパスが竣工、ゆりかもめが豊洲駅まで延伸し、3月に豊洲2・3丁目地区まちづくり協議会主催によるまちびらきイベントが実施された。そして、同年に、アーバンドックららぽーと豊洲が営業開始し、豊洲センタービルアネックスが竣工した。

豊洲の主要な施設が完成した後、順次マンションが建設されていき、豊洲2・3丁目地区内のマンションは平成22年までに全て完成を迎え、豊洲1～3丁目地区の人口は令和元年12月現在約16,000人となった。かつての工場地区は、高層マンションが建ち並ぶ湾岸の住宅地として認知されるに至った。

晴海通り沿いのオフィスエリア、豊洲3街区においては、オフィスビルが3棟建設された。歩いて楽しいまちづくり、歩行空間の快適性向上を目指し、駅直結の地下連絡通路、緑化歩廊も整備した。事業主体、建設時期が異なるが、街区としての一体的な景観を実現するため、街区全体で地区整備計画を策定した。

図６　豊洲３街区のオフィスビル（H26 年撮影）

豊洲4街区は結婚式場などが立地している。豊洲4街区は商業・業務系用地であるが、街の成長速度に合わせた開発を行うため、平成21年に暫定利用することとした。

現在、豊洲2街区で建設中の豊洲ベイサイドクロスは、令和2年3月の完成を予定している。駅直結のオフィス、商業施設、ホテルの複合施設が開発され、豊洲2・3丁目地区内のオフィスビルでは最大規模となる。施設内にエネルギーセンターが設置され、隣接する豊洲センタービルにも電気・熱を供給する。街区を跨いだエネルギー供給の仕組みは、豊洲2・3丁目内では、豊洲IHIビルと芝浦工業大学とで行っている地域冷暖房に次いで2件目となる。それは、環境負荷低減のため再開発当初から目指していた姿の一つでもある。

7. まちづくりへの取組み

開発が順調に進んでいる要因のひとつとして、開発初期段階からタウンマネジメントを導入したことがあげられる。インフラや街築などの仕様が計画される前から、豊洲2･3丁目地区まちづくり協議会では、まず、当地区に住む人、働く人、学ぶ人、訪れる人が心地よい空間や時間を享受できるように、開発コンセプトに基づきまちづくりガイドラインを策定した。このガイドラインは、地区の歴史を残すことや地区全体の動線計画、植栽計画などを定め、各施設がこれを遵守することにより、統一的で質の高いまちづくりを実現することを目的としている。各施設計画については、基本構想、基本設計、実施設計の各ステップで協議会メンバー及び専門家の審査を受け、ガイドラインとの整合性や周辺との調和に配慮された計画となるよう誘導している。

特に、良好な歩行者空間の形成を目指しており、沿道空間に塀や建物の壁が面することがなく、緑地やカフェテリアなどを配置し、歩行者が民地内の賑わいやアクティビティを感じることができる空間形成を目指している。そのため、外構計画については、デザイン的にも配慮するが、それ以上に人の目線を大切にし、どのように活用されるかに重点を置き、その空間の設計を誘導している。これまでの審査では、商業施設前の駐車スペースを緑地に変更することや、建物の正面の方位を変更するなど、事業者としてはかなりハードルの高い変更を実現して頂いている。

海を意識した開発として、晴海運河に面するアーバンドックららぽーと豊洲やアーバンドックパークシティ豊洲は海からの景観に配慮するとともに、海上公園と一体となった連続したプロムナードとした。

8. おわりに

これまで関係者の協力を得て順調に開発が進み、豊洲ベイサイドクロスが完成すると、豊洲2･3丁目地区で未利用地がなくなる。

これまで、ガイドラインに基づき各施設が整備されてきたが、今後は統一的な街並みを維持することが重要となり、各施設のリニューアルの実施時などにおいてもガイドラインとの整合を継続して確認していく必要がある。将来的には、ガイドラインを時代に即応していく必要があり、時代、環境に応じて見直す部分と継承し続ける部分を十分に精査し、更なる街の魅力を高めていく。

また、オフィスワーカーや学生、商業施設への来訪者など、たくさんの人がこの街を来訪することとなったが、今後はソフト的な取り組みによる当地区のブランディングが重要となる。そのひとつがスマートシティへの取り組みである。令和元年5月、豊洲は国土交通省のスマートシティモデル事業の先行モデルプロジェクトに選定された。豊洲関連企業を中心として構成される豊洲スマートシティ連絡会では、「地域の課題解決」「居住者･就業者の快適性向上」「先進的なまちとしてのブランド構築」を目指した活動を開始した。

豊洲がこれまでにない複合的で魅力的な街となり、また、日本を代表するモデルプロジェクトのひとつとなるように、今後もまちづくりを進めていく。

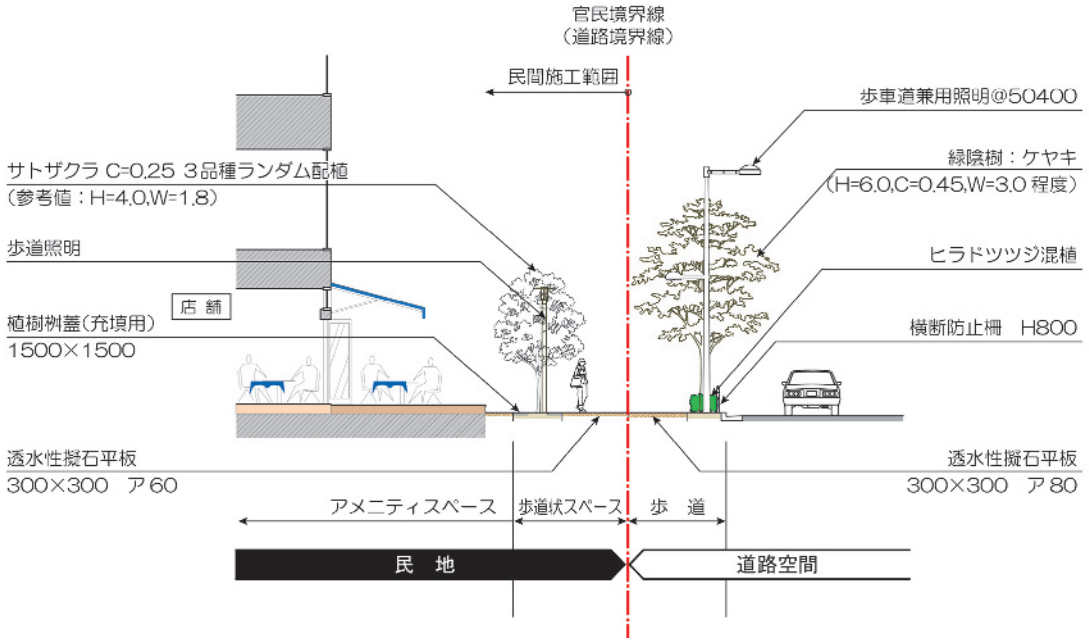


図7　まちづくりガイドライン抜粋

全国の先駆けとなった岐阜の『身の丈』再開発
岐阜シティ・タワー43の挑戦

岐阜市都市建設部
市街地再開発課長
石原 広幸

1. はじめに

岐阜市は、我が国のほぼ中央、岐阜県の南西部に位置し、名古屋市からは、約30km、鉄道で約20分の距離にある人口約41万人の中核市です。市の中心部には、織田信長公ゆかりの岐阜城を頂く緑豊かな金華山が聳え、その麓には1300年以上の伝統を誇る鵜飼で名高い清流長良川が流れる、豊かな自然に恵まれ多様な歴史と文化が薫る都市です。

図１　岐阜市の位置

2. 岐阜市の中心市街地

本市は、明治20年の東海道線開通に伴い、岐阜駅周辺やその1km北に位置する柳ケ瀬までの範囲に宅地が広がり始めました。終戦後、岐阜駅の北口に繊維問屋街が形成されアパレルの一大産地となり、柳ケ瀬は全国有数の繁華街に成長し、本市の中心地として発展しました。

現在、本市ではJR岐阜駅から柳ケ瀬を含むエリアを中心市街地活性化基本計画区域に定め、持続可能なまちを目指した取り組みを進めています。

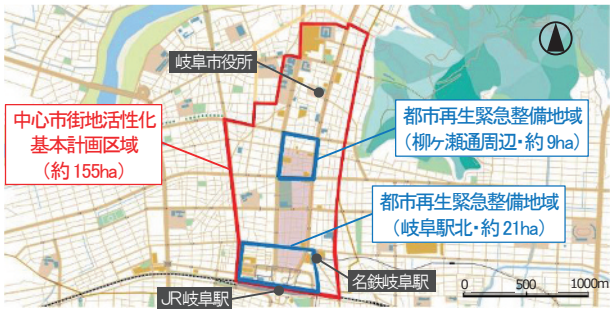


図２　岐阜市の中心市街地

3. 岐阜駅周辺における都市再生の取り組み

（1）鉄道高架事業

高度経済成長期、経済成長を続ける本市で問題となっていたのが、鉄道による市街地の分断であり、これを解消するため、昭和55年に岐阜駅周辺連続立体交差事業が都市計画決定、同58年から本格的な工事が開始され、平成10年度に完成し、長年の懸案であった市街地の分断が解消されました。

また、鉄道高架事業により生み出された広大な高架下空間の開発も行われました。高架下の開発は区域を分けて進められ、駅コンコースを含む中央部分はJR東海、その西側は岐阜県、東側は岐阜市が開発を行いました。県開発区域は体験型商業施設「アクティブG」が平成12年にオープン。管理運営は森ビル都市企画が行い、県産品を扱うショップや岐阜の味を堪能できるレストラン、スポーツクラブなどを展開しています。JR東海の開発区域は「アスティ岐阜」として、レストランや書店など商業施設が、また、市開発区域には、生涯学習センターや図書館、体育施設などを有する生涯学習施設「ハートフルスクエアG」がともに平成14年にオープンしました。

（2）岐阜駅北口駅前広場整備事業

JR線の連続立体交差事業の完了後は引き続き、交通結節機能の強化やにぎわい・環境空間の創出のため、路線バス、タクシー及び一般車の乗降場や歩行者用デッキ等を適切に配置した駅前広場整備を行いました。本広場は、面積が2.65haと全国でも有数の規模を誇る駅前広場となっており、「杜の駅」というコンセプトのもと、緑あふれる空間を創出し、各施設には、本市が誇る自然景観や、鵜飼、岐阜城などの歴史景観、また和傘や提灯、団扇といった伝統工芸などのデザインを取り入れています。

写真１　岐阜駅北口駅前広場（R1.6 撮影）

（3）市街地再開発事業

公共による鉄道高架事業や駅前広場整備が進められた岐阜駅周辺では、4つの地区で民間による再開発事業が連鎖的に進められました。歩行者用デッキは、周辺街区の再開発ビルに接続し、駅と街が直結され、岐阜駅周辺における回遊性を向上させ、にぎわいを創出しています。

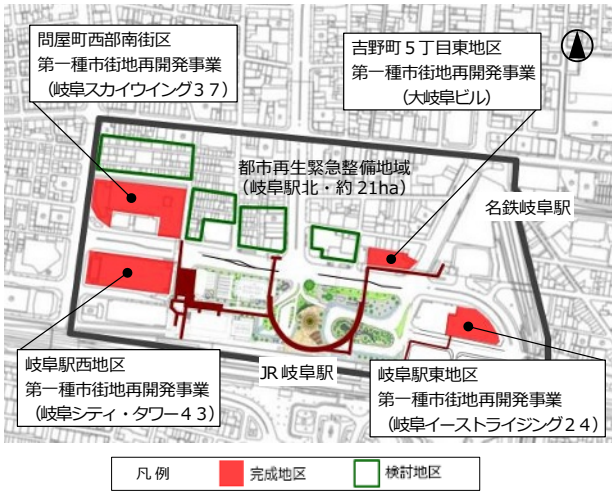


図３　岐阜駅周辺の市街地再開発事業位置図

４．岐阜駅西地区第一種市街地再開発事業（岐阜シティ・タワー４３）

岐阜駅周辺で進められた再開発事業の中で、岐阜市初の超高層タワーである「岐阜シティ・タワー４３」の成功は、再開発事業のみならず民間開発の先導事業として大きな役割を担いました。

（1）混迷の初動期

本地区は、先述した鉄道高架事業の進捗に伴い、駅周辺整備の先導的役割を担うべく、岐阜都市圏の玄関口にふさわしいまちづくりとして再開発事業の実施が期待され、昭和58年9月に権利者による再開発準備会が発足しました。その後、昭和63年10月に再開発事業の都市計画決定、平成元年2月に再開発組合設立、平成2年10月には大手百貨店と出店に関する覚書を締結し、当地区への出店が正式に決定しました。しかしながら、バブル崩壊に伴う景気の悪化により、平成4年5月には大手百貨店が出店を辞退、その後も商業施設やホテル等の誘致を模索しましたが事業成立には至らず、組合は一からの出直しを余儀なくされることとなりました。

写真２　岐阜シティ・タワー 43（R1.12 撮影）

その後、新たな検討に入ることになりましたが、日本経済の長い低迷期の中で、決定打が見つからない状況が続き、組合設立以降、組合運営費として市中銀行から融資を受けてきた累積債務が増大し、これ以上の運営費の捻出が困難な状況になっていました。こうした中、事業リスクを後回しにせず、事業着手前から保留床処分金で事業を完結できるスキームを再構築し、事業の実現を目指すことになりました。

（2）事業化への飛躍

1990年代より、地方都市では、中心市街地の人口減少が顕著にみられるようになり、本市においても同様な状況のなか、都心居住が政策の大きな柱となりコンパクトなまちづくりを目指すようになりました。こうした背景を踏まえ、組合では住宅を主用途とする複合開発の検討を行い、組合運営費の捻出や事業の成立性の課題を解決するとともに民間の持つ開発技術や設計・施工のノウハウや企画力等の総合力を活用するため、平成14年8月に、保留床の取得等事業成立を条件に設

計・施工一括の工事請負契約を随意契約とする企業開発提案を広く公募しました。保留床の取得先の見通しをもって事業化を行う「岐阜市型身の丈再開発」の第一歩となりました。

この公募には2社の応募があり、森ビル都市企画と竹中工務店（以下「事業協力者」という。）が提案した複合施設案を選定委員会で採用し、事業が動き出したかに思えました。しかしながら、その矢先、最大の保留床である分譲住宅を取得する予定であった最初の住宅デベロッパーとの協議が整わず、権利変換計画の作成には至りませんでした。そのような状況を打破するため、事業協力者の情報網を最大限に活用し、対象を全国に広げ精力的に誘致活動を展開した結果、住宅デベロッパー2社が共同で参画することが決定し、本格的に事業が動き出しました。

このように紆余曲折を経て、平成15年6月に都市計画決定の変更、平成16年3月に事業計画の変更認可を経て、平成17年1月に本体工事に着手し、平成19年10月に工事完了。新しい岐阜のシンボルとして岐阜シティ・タワー４３が誕生しました。

（3）事業の概要

本再開発ビルは歩行者用デッキでJR岐阜駅と直結しており、交通機関へのアクセス性が非常に高く、その利便性を活かし、1～2階は飲食・物販・サービスを中心とする商業施設が、3階は診療所やデイサービスセンター、託児所などの福祉・医療等施設、4階は地元の放送局、5階は分譲住宅のエントランス等、6～14階は24時間対応の安否確認システムを有するサービス付き高齢者向け住宅（108戸）、15～42階は分譲住宅（243戸）など、駅直近の立地特性を活かした快適で安心な都市居住空間を創出しています。

岐阜市の権利床である43階はスカイラウンジとなっており、濃尾平野を一望できる無料展望室とレストランがテナントとして入居しています。

分譲住宅向けに立体駐車場（192台）を配置し、さらに、地下１階には、駐車場（66台）を整備し、南側にある市営駐車場（623台）と地下で連絡することで、公共駐車場と一体利用するなど、自動車保有率が高い岐阜の特性にも配慮しています。

デザインには、岐阜城や岐阜提灯、鵜飼い舟など岐阜固有の伝統を取り入れ、また、163mのタワーは住居を伴う複合ビルでは中部圏一の高さを誇り、岐阜のランドマークとなっています。

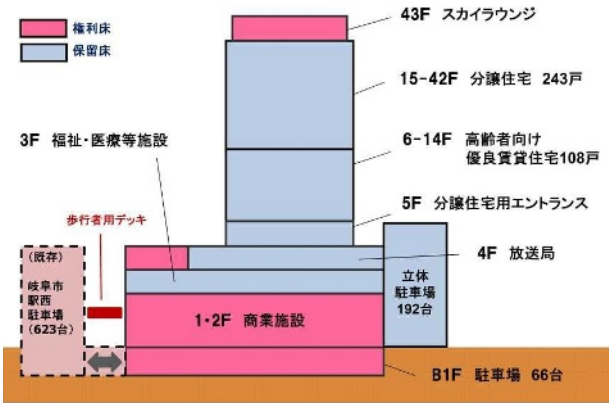


図４　岐阜シティ・タワー 43 のフロア構成

■建築の概要

敷地面積	5,412㎡	構造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造
延床面積	57,576㎡	規模	地上43階地下1階建て
建ぺい率	85%	高さ	163m
容 積 率	837%		

5. 連鎖的に進められる再開発事業

岐阜シティ・タワー４３は完成に至るまでに多くの時間と労力を費やし、苦難の連続でありましたが、中心市街地の活性化という目的に向かって組合員の方々と行政が一つになり、実現に至りました。

岐阜駅西地区において目指したのは、「岐阜の身の丈に合った再開発」、すなわち建物ができた時に借金が無いローリスクの再開発であり、この考え方のもと、事業が組み立てられ成功に導かれました。実現の鍵の一つとなったのが保留床の処分であり、当時、岐阜県で進めていた中心市街地に福祉施設を導入する「いきいき福祉のまちづくり構想」の具体化モデル事業として展開しようとしていた岐阜県住宅供給公社（サービス付き高齢者向け住宅、福祉・医療等施設等）、大和システム及びセイキョウホーム（分譲住宅）の協力とカリスマオーナーの英断による岐阜放送（放送局）の本社移転により、全て販売することができました。特に、200戸を超える分譲住宅の販売については、大手デベロッパーのヒアリングにおいてリスクが大きすぎて進出できないという意見が多くあった中で、販売を始めると、抽選により即日完売という結果となり、岐阜駅周辺の居住に対する需要の高さを認識することとなりました。

岐阜シティ・タワー４３の完成は、岐阜駅周辺や柳ケ瀬地区で検討が行われていた組合等の活動を大きく後押しすることとなり、その後の本市の再開発事業が連鎖的に行われることに大きく貢献することになりました。岐阜駅周辺では、北側に隣接する問屋町西部南街区（権利者数：176名）において「岐阜スカイウイ

ング３７」が平成24年に完成、また岐阜駅北口の東側に位置する岐阜駅東地区（権利者数：13名）において「岐阜イーストライジング２４」が平成31年に完成し、岐阜都市圏の魅力ある玄関口が創出されました。さらに、再開発事業の連鎖は岐阜駅周辺にとどまらず柳ケ瀬地区に波及しており、昭和の頃より検討が行われていた高島屋南地区（権利者数：187名）の再開発事業の本格始動を促し、令和4年度の完成を目指して事業が進められています。

写真３　左の高層ビル：岐阜シティ・タワー 43
右の高層ビル：岐阜スカイウイング 37（R1.6 撮影）

再開発事業の完成は、中心市街地に様々な効果をもたらしています。中心市街地活性化基本計画区域では、人口の減少傾向が続いていましたが、これまでの再開発事業の完成により約800戸の住宅が供給され、減少傾向の抑制に大きな一翼を担っています。また、再開発ビルとつながる歩行者用デッキでは歩行者交通量が平成20年から平成30年にかけて約6割増加しており、回遊性の向上と賑わいが創出されました。さらに効果は地価の状況にも現れており、市内の商業地域では路線価の下降傾向が続く中、岐阜シティ・タワー４３の完成の翌年には岐阜シティ・タワー４３北側の地価が約3割上昇。再開発事業は居住人口の増加やにぎわいの創出など、中心市街地の活性化に大きな効果をもたらしています。

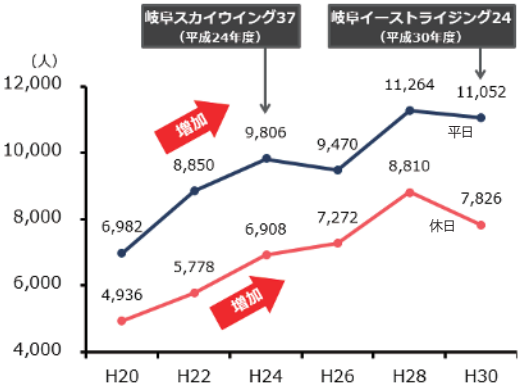


図５　大岐阜ビル前の歩行者通行量の推移

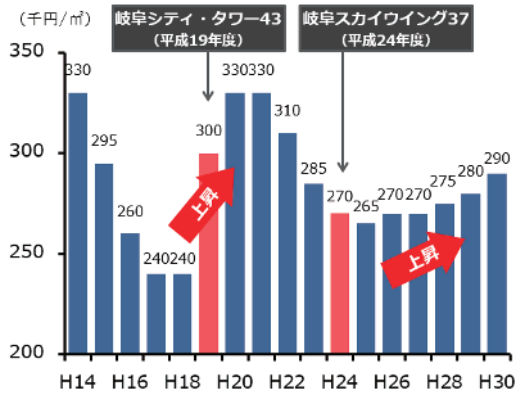


図６　岐阜シティ・タワー 43 北側の路線価の推移

6. おわりに

さらなる中心市街地の活性化に向け、現在、岐阜駅周辺では、高島屋南地区に続く再開発事業の検討が権利者の皆様のご尽力により複数地区で進められています。

2027年には、リニア中央新幹線東京－名古屋間の開通が予定されており、開通後は岐阜と東京が約1時間でつながることとなります。本市のまちづくりにとって絶好の機会であり、今後の再開発事業によって、さらに魅力ある岐阜都市圏の玄関口の形成が期待されています。本市では圏域全体を牽引していくよう、官民が一体となって、中心市街地の整備を進め、まちなかの魅力づくりを進めてまいります。

写真４　現在の岐阜駅周辺

谷根千地区における古民家等のリノベーションの取組
～まちづくり・都市計画からの課題と展望～

特定非営利活動法人たいとう歴史都市研究会 理事長
株式会社まちあかり舎 取締役
椎原 晶子

1. はじめに

「谷根千地区」とは、東京都台東区谷中・文京区根津・千駄木界隈をあわせた通称である。今では、東京の歴史文化のあるまち、下町散歩の名所のようになり、国内外の観光客が増えているが、1980年代頃までは、東京都心東北端の、江戸から昭和の風情ある静かなまちであった。谷中と隣の上野桜木は寺町、根津は根津神社の門前町、千駄木や弥生、池之端は武家地のあとの住宅地等、それぞれの歴史的背景にちなんだ町の気風と町並みがある。しかし、1980年代後半は、日本はバブル景気が上昇し、まだ低い二階建ての家並みが続いていた根津・千駄木の不忍通り沿いはマンション化が進んだ。寺町の谷中は比較的変化が少なかったが、古くからの店やお年寄りの住まいが少しずつなくなっていった。

古い家が壊され、大きなマンションや新しい住宅が急に増えることは、都市の不燃化促進となったが、一方で新旧住民のつながりや、地域の住文化の住み継ぎを難しくした。ちぐはぐになっていく町並みは、その表れでもあった。その状況でも、地域の個性をいかしたまちづくりをしようと、立ち上がった人たちが今の「谷根千」（谷中・根津・千駄木）のまちのつながりや古民家再生の土台をつくったといえる。

本稿では1980年代頃からの活動をベースに、現在のエリアマネジメントと古民家再生の連携に繋がるプロセスとその目指すところ、見えてきた課題を紹介したい。

2. 「谷根千」エリアの文化継承のベースと再生のきっかけ

（1）神社・町会・コミュニティの絆

江戸時代より多くの人が流入した東京東部のまちは、神社のまつりが盛んなところが多い。谷根千界隈も、谷中・日暮里は諏方神社、根津・千駄木は根津神社の氏子圏にあたり、主に町会単位でまつりや神輿の渡御などを司る。毎年の祭礼を行う営みが地域のコミュニティを、世代を超えてつなぐ大事な役割を担っている。

他にも、商店会、仏教会、消防団、青少年育成、PTAなどにより地域の絆が保たれている。特に谷中の場合は台東区が1970年代に推奨した小学校区単位のコミュニティ委員会活動が盛んであり、それが町会単位を越えて地域の福祉や子育て、高齢者の見守りをつないでいる。

（2）「江戸のあるまち上野・谷中」

江戸時代から続く上野の寛永寺と、かつてその境内であった上野公園と上野桜木、70もの寺院を擁する寺町谷中の高台部分は地盤がよく、震災でも寺院や家々がほぼ倒壊焼失しなかった。そのため1945年、第二次大戦の東京大空襲でも焼失を免れたところが多く、江戸明治大正昭和の町並みと暮らし、老舗、寺院と近世近代の文化施設群が今につづく貴重なまちである（写真1）。しかし、1970年、谷中三崎坂の途中にある老舗の町家がマンションに建て替わるのを見て、谷中の建物が全部こうなったら「谷中らしさ」が損なわれると、上野谷中の歴史や文化を皆で守ろうと始

写真1　緑と寺、町家の家並みが続く江戸からの寺町谷中

写真２　谷中大円寺で毎秋開催する「菊まつり」1984 ～

まったのが1981年開始の「江戸のあるまち会」という。上野寛永寺の寺院住職や三崎坂の町会長・商店会長の寿司店主の野池幸三氏らが中心になって勉強会等を行なっていった。その連携が、1982年頃からの旧東京音楽学校奏楽堂（日本最古の洋式音楽ホール）の上野の地での保存運動にもつながった。

（3）「菊まつり」と「圓朝まつり」

つづく1984年、谷中三崎坂の大円寺で「谷中菊まつり」が始まった。1970年代のオイルショックのあと日本が不景気に陥り、高度経済成長の勢いが途絶えて、まちに人が来なくなったという。そこで、前述の野池氏が「谷中ならではの祭りをつくって、まちに元気をだそう。どこにでもあるまちには人がこない。まちが元気でないと、人も店も生きていけない。」と呼びかけ、寺院の協力をとりつけて、明治の頃に盛んだった菊人形の催しにちなんだ菊まつりを始めた（写真２）。運営は地域の商店会や町会、下谷観光連盟が主となって進めている。同様に、翌1985年は、落語家三遊亭圓朝の墓を持つ寺「全生庵」にて「圓朝まつり」をはじめて、毎年8月、落語会と幽霊画の展示を続けている。

（4）地域雑誌『谷中・根津・千駄木』と谷根千工房

同じく1984年創刊の『谷中・根津・千駄木』（写真３）は、当時地元で子育て中の森まゆみ氏、山崎範子氏、仰木ひろみ氏ら若い母たちが始めた季刊の地域雑誌で、地域の古老、店や工房の話を直に聞き、大樹や路地園芸などまちの自然を調べ、江戸から明治大正昭和の寺や店、町家、屋敷の由来をたずねて、変わりゆくまちの中で、記憶を活字に残して記録とし、未来に届けるものであった。この雑誌は地域の様々な店や都内の大型店でも販売され、発行部数も最盛期は

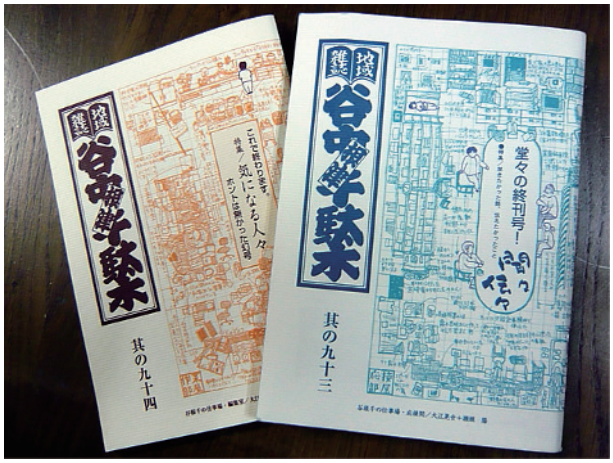


写真３　地域雑誌『谷中・根津・千駄木』1984 ～。谷根千（やねせん）呼称のもととなった

写真４　まちじゅう展覧会「芸工展」1993 ～の風景：手焼きせんべい店

写真５　まちじゅう展覧会「芸工展」1993 ～の風景：大正時代の数奇屋の離れを展示会場に

1万部を超えて住民や元住民、歴史や文学好きの方々に愛読された。折からの江戸ブームもあり、略称の「やねせん」が地域の名として広く知られるようになっていった。

（5）谷中学校とまちじゅう展覧会「芸工展」

こうした活躍にふれた東京芸大などの学生たちとまちの人たちは1989年、グループ「谷中学校」をつくって「谷中に学んだことを谷中に還そう」と、様々な活動をはじめた。谷中にあった建物の提案、景観作法、暮らしの文化、リサイクル、井戸と稲荷、五重塔の再建など、各自の関心あるテーマで調査や発表、交流会を重ねた。その中で1993年にはじまった「芸工展」は、ものづくりの豊かなまちの特徴を引き出し、新旧の住民の交流の機会をつくり続けてきた。

谷中界隈には、江戸時代からの鼈甲細工や金工などの工芸、落語や新内などの伝統芸能が息づき、上野公園の博物館・美術館や東京芸大に近いため、画家、彫刻家、現代の若いアーティストたちも住んでいた。それ以前に、地域の人々が日頃きれいに道を掃き清め、

窓をふき、季節の園芸を軒先に飾る、身の回りを自分たちの手でよりよくする文化があった。1990年代はまだ谷中界隈が発展から取り残されたように思われていた頃で、芸工展実行委員メンバーは、このものづくりの文化をきっかけに交流すれば、まちの子供たちもその家族も地域への誇りを自然に取り戻し、また作品を仲立ちに新旧住民や訪れた人も会話や交流ができるようになるだろうと考えた。最初はひとつのギャラリーで行なったが2年目からは、10月の1～2週間、拠点での展示のほか、老舗の和菓子店や伝統工芸の工房の紹介に加え、町家の軒先や寺の境内を借りた展示や演奏会等の催しを重ねた。この取り組みが、臨時に持ち主から空き家や空き部屋、空き地を借りて、やがて恒久的な活用につながる準備になっていたともいえる。

2000年代に入ると徐々に、ものづくりの店を持つなら谷中がよいと考える30代ぐらいの人たちが谷根千界隈に引っ越してきて、革小物や洋服、帽子、家具作りの工房、古本と喫茶の店などの自分たちの発信の場を持つようになっていった。

1993年までに谷根千界隈にあった本屋、ギャラリー、伝統工芸等の工房は50軒ほど、それ以降 2019年までの27年間で増えたギャラリー、工房、新刊・古書店、雑貨店はさらに120軒ほど、新たなカフェ、パン屋、バーなども50軒は増え、レストランや蕎麦・うどんの専門店などもさらに増えた。NPOや個人、民間の運営による多目的な文化サロン的に集まれる古民家の拠点も20軒近く生まれている。[注1)]（写真4、5、6）

（6）art-Link上野谷中と、アートによる発見・交流

並行して1997年から、上野のアカデミックな美術館・博物館と谷根千界隈の個性あるギャラリー、アーティストの活動をつなぐ「art-Link上野谷中」の活動がはじまる。こちらはまちのギャラリー主や美術館学芸員らが個人の思いでネットワークを組み、界隈で行われるアート活動を地図や催しで紹介している。これらの活動に参加した若いアーティストやキュレーター、ギャラリー運営者たちもさらに自分たちのアート運営団体をつくって、地域とかかわり、独自の活動を重ねるようになっていった。

写真6　まちじゅう展覧会「芸工展」1993～の風景
古民家での美大学生による染織作品展、のちに喫茶店に

写真7　建築協定に適合した地域共生型マンション

（7）マンション計画見直しとまちのルールづくり

1990年代の後半になると、谷根千界隈の文化的なとりくみがテレビや雑誌等のマスコミにもとりあげられ、「歴史文化の谷根千」、「町歩きの楽しいまち」として多くの人が訪れるようになった。その分、まとまった土地が出ると人気のマンション用地にもなる。1998年に谷中三崎坂の大規模な民地が売却され、9階建のマンション計画が持ち上がった。寺院と二階建ての家並みが続く谷中にとっては巨大なマンションであり、これを許せば谷中が大きく変わってしまうと即座に近隣の人々がたちあがり、谷中の町会、仏教会、コミュニティ委員会などが住民大会を開いて、開発事業者に地域共生型のマンション計画の見直しを求めた。それだけでなく、地域の側でも、町並みや暮らしのルールを自分たちも立てておくべきとして、区の専門家派遣と谷中学校等地域内の専門家たちの協力により、2000年に「谷中三崎坂建築協定」をつくり、マンションも地域の一員としてこれに加入するよう依頼した。マンション事業者も協力を表明し、事業者と地域が協議しながら設計をすすめ、建築協定に準拠した建物のボリュームと色、植栽とし、重要事項説明や管理規約にマンション住人の地域コミュニティへの参加などが盛り込まれた（写真7）。これを機に、2000年には谷中地区全体にかかる「谷中地区まちづくり憲章」をつくり、台東区の事務

注1）芸工展ガイドマップ（1994-2019）、不忍ブックストリートMAP2018などによる比較

局支援を受けて、継続的に地域主体で総合的にまちづくりを検討するための「谷中地区まちづくり協議会」が結成された。

その後も同様に、大きなボリュームのマンション計画は何度か起きたが、その都度、住民から開発事業者への提案活動が行われ、事業者にも地域への町並みやコミュニティへの参加や協力を求め、できる限りの成果を生んでいる。

これまで不文律だった「建て替えの時はまわりに合わせる」地域の町並みと暮らしの作法を、建築協定等、都市計画や建築基準法の制度を活用して明文化をすることで、外から入ってくる事業者・住民にも有効に伝えられるようになる。このことが、後の地区計画や都市計画道路の変更、町家等の古民家再生の条件にも反映していくことになる。

3. 谷中・根津・千駄木地区の古民家の動向

(1) 谷中界隈の古民家の減少と活用

この30年以上にわたり、地域の人々の努力によって、谷中・根津・千駄木の個性を生かしたまちづくりがそれぞれに行われてきた。この間、バブル経済とその崩壊、低成長時代とリーマンショック、東日本大震災とその後の都市計画上の防災対策、重点密集市街地の不燃化建替の推進、不燃化特区の指定、相続税控除額の引き下げ、東京オリンピック時期に向けた地価上昇などの様々な要因から、木造住宅の建替えと主に相続時による土地建物の売却・新築が進んでいる。これに伴い、明治から昭和の伝統木造・在来木造の住まいは年々その数を減じている。

1986年の調査では、谷中地区（上野桜木1,2丁目、谷中1～7丁目）および池之端3,4丁目と根津1丁目あわせて537軒あった戦前の木造の住まいが、2003年の同エリア調査では149軒となり、残存率は72.2%、減少率は27.8%であった。[注2)]

また2003年の調査で谷中地区（上野桜木1,2丁目、谷中1～7丁目）に存在していた歴史的木造住宅（戦前および戦後昭和40年代ころまでの伝統木造・在来木造の住宅）は416棟あったが、2019年の調査では252棟となり、残存率は60.6%、減少率は39.4%であった。[注3)]

除却されたあとは、住宅地域では戸建てへの建て替えが多いが、商業地域や敷地規模が大きめなところではマンション、アパートへの建て替えも見られる。都市計画道路のかかっているところでは空き地や駐車場にしておくケースも散見される。

一方で残された民家の中には、修繕を施されて、数棟が公共施設として再生されたほか、住宅、喫茶店、飲食店、物販店、文化活用施設、旅館、オフィス等、地域のNPOや民間による自主的な転用活用が目立つようになってきた。

4. まちとコミュニティ再生の要としての古民家再生

(1) 地域の営み、文化の証としての古民家

なぜ、谷根千界隈では民間による古民家活用がじわじわと増えているのだろうか。

先述のように、谷根千界隈では、1980年代頃から地域の歴史文化を掘り起こし、見つめ直すとともに、魅力として発信する活動が盛んになってきた。

それ以前から、地方の歴史的都市では地域文化と経済の再生のために、地域と自治体、国とが一体になって歴史的な町並み保存を進めるところも増えてきた。一方で、東京の都心部や大阪、福岡など大都市は、日本や地域の経済の中心として、街区単位の再開発、防災のための不燃化建替え促進と道路拡幅、経済対策としての容積率緩和等が行われてきた。本来、都市計画は「整備・開発・保全の方針」を地域ごとにバランスよく考え実施してくことが基本だが、大都市部においては、一部の農地や緑地の保全、文化財の保存を除いて、一貫して都市計画の本流が、開発整備の方向を向いている。

しかし、東京はまた、江戸、明治、大正震災後、戦後、それぞれの時期に様々な地方からやってきた人たちが住み着き、家族をもち、たまさか近隣者となった人々が「新しいふるさと」としてコミュニティを育ててきたまちでもある。谷中、根津、千駄木に限らず、根岸、上野、浅草、神田、神楽坂、向島、月島、品川、千住、板橋、新宿など、江戸時代やそれ以前にルーツを持つ個性的なまちが、鎮守の神社のまつりや学校や地域行事等で結束をたかめながら、コミュニティを維持継承している。

画家の東山魁夷は「古い家のないまちは、思い出のない人と同じ」と言ったという。

築50年から100年を超える古民家や寺社、小学校等は、自分たちのまちのルーツを表し、住まい方や生業の文化を形にして次世代につなげるまちの要、キーストーンとしての役割を担っている。そのため、行政に

注2) 台東区『谷中地区まちづくり基礎調査研究報告書』平成14年（2002）3月
注3) 台東区『谷中地区景観誘導策調査報告書』平成31年（2019）3月

よって価値づけされていなくても、まちの宝としての古民家を守ろうとする地域の人々がいるのではないか。

（2）古家のストーリーを引き継ぎ、新しい展開を生む魅力

またこれまでその地域に縁のなかった若い世代の人たちにも古民家は人気である。谷根千育ちでなく、他処からやってきた20代、30代の人たちが、自ら古民家に住み、店や工房、宿、事務所等を営むことを望み、実践している。彼らは、一般的な不動産として流通している無個性な新築や、新建材でリフォームされた建物に魅力を感じていない。

自分の個性を生かした住まいや事業所を求める人々にとっては、古家除却・新築や中古リフォームのコストが反映した建物は、魅力がなく且つ割高である。そこで彼らはまだリフォームされていない古家をそのまま借りて、その家やまちの個性やストーリーを読みつつ、自分らしく、且つ予算に応じて時にはDIYも含めてリノベーションし、自らの店や工房、事務所等として使いはじめている。家主の中にも、通常はリフォームをしなければ不動産市場で取り扱われない建物が、相場より家賃は安くなったとしても自分が大きなコストをかけずに家賃収入を生み、先祖からの家を当面、自分で壊さなくて済むことに安堵する人もいる。ただしこの場合は、契約時に、建物の安全確認、修繕管理の責任担当区分、修繕した箇所の財産権の扱い、原状回復義務の範囲、契約の終期などを明文化し、相互に了解しておくことが必要である。

（3）地域コミュニティにとっての古民家再生の利点と課題

古い建物に若い家族や活力ある店が入ることは、地域にも変化をもたらす。

入居した家族や店、事業者が、家を修繕し、メンテナンスして日々生活すれば、空き家のままであるより、地域の防災・防犯面が向上する。また、入居者が家のまわりの清掃や近隣との挨拶、町会等への活動参加等をすれば、まわりの既存世帯や地域との交流ができ、地域の生活文化が新住民の若い世代にも引き継がれる。

しかし、新入居者が自分の生活や店・事業所の運営で手一杯になり、近隣の環境や町のコミュニティに参加寄与できない場合は、地域の人々に人混み、騒音や臭気、ストレス等をもたらす負荷となってしまうおそれがある。新入居者が地域の新たな活力・コミュニティを創る側になるか、地域の環境やコミュニティを消費消耗する側になるかは紙一重であり、入居者、つなぐ者、受け入れる近隣・地域、三者の最初の認識の合致と継続的なコミュニケーションや行き違い時のつなぎ直しなどが非常に重要である。

5. 谷根千地区における古民家再生の主体とプロセス

ここで、谷根千地区における古民家再生・活用の主体と内容、その展開プロセスを振り返って紹介する。

（1）1980年代～行政・財団等による歴史的建物再生・公共施設化

歴史的建物の保全活用はかねてから篤志家や企業の社会貢献的にも行われてきたが、市民が行政に保存を希望する「保存運動」の形をとることも多かった。特に1980年代は日本の経済もバブル期に向かって上り調子であり、この頃は、市民の要請に自治体が公費で歴史的建物の保全を担うことも各地でみられた。自治体の文化芸術・観光・区民生活支援事業の中に古民家・近代建築の活用が組み込まれる例である。

写真８　朝倉彫塑館　1935 年築、1986 年台東区に移管

写真９　旧吉田屋酒店　1910 年築、1986 年台東区が移築し「下町風俗資料館付設展示場」として公開

上野・谷根千地区でいえば、旧音楽学校奏楽堂（東京藝術大学前身）を区民や有識者の保存運動を受けて、台東区が東京都の協力を得て隣接する上野公園内に移築（1983）、朝倉彫塑館（彫塑家・朝倉文夫の旧居・アトリエ）をご遺族らの朝倉財団より台東区に移管（1986）（写真８）、旧吉田屋酒店（谷中6丁目にあった明治43年築の酒屋）の建替えに伴い、区民の要望を受けて台東区が建物を譲り受け、下町風俗資料館付設展示場として都有地を借りて移築（1986）（写真９）などがある。当時の台東区長内山榮一氏が芸術文化行政に熱心であったこともきっかけとなり、台東区の芸術文化行政の中に歴史的建物の公的保全活用のしくみがつくられた。台東区は、公益財団法人台東区芸術文化財団を設けて、これらの歴史的建物の管理活用にあたっている。同時期1987年より全国規模で東京駅の保存運動も行われており、これらの公的保存活用は、近代建築・歴史的建物の活用に多くの市民、区民の関心や希望を呼ぶものとなった。

（2）1990年代～個人・団体・事業者による実験的古民家再生

1980年代に歴史的建造物の保存活用に希望を持った谷根千地区の有志は、建替の可能性のある古民家等の歴史的建物の所有者に呼びかけて、保全活用の道を提案しはじめた。1989年、明治の元酒屋の町家の建て替えを検討していた持ち主に、まちづくりグループ「谷中学校」の有志が保存活用を呼びかけ相談を重ねた結果、1990年、町家部分を残して一階を「谷中学校」に貸し出し、後方にあった貸家と自宅をアパートに建て替えた（写真10）。

「谷中学校」はこの町家を「まちづくりの寄り合い処」とし、土間を復活して、多くの人がまちづくりの企画を相談・発表できる場所にした。その様子をみて、地域の人たちが「古い家は壊すしかないと思ったが、活用できるなら相談したい。」と訪れるようになった。相談は、昭和8年（1933）築の元薬店の玄関周りをそのまま保存した上での改修、昭和27年（1952）築の銭湯建築の外観を残した再生などにつながった。

特に、谷中の銭湯「柏湯」は江戸時代から長く続く銭湯であったが、1990年に銭湯廃業後、劇団「第七病棟」が内部を劇場として活用したことをきっかけに、所有者が建物を生かした再生を検討され、谷中学校のメンバーの縁で1993年に現代美術ギャラリー「スカイ・ザ・バスハウス」として再生された。外観は銭湯建築そのままに、内部は可変性のある白い壁の大きな空間とした現代美術ギャラリーは、世界の最先端のアートを日本の伝統的な芸術文化の集積地上野谷中から発信する拠点となり、谷中を目指して世界の現代アートファンが訪れるようになった（写真11）。これをきっかけに、谷中界隈に小さな現代美術ギャラリーやアーティストの活動も増え、art-Link上野谷中などのアートでまちをつなぐ活動にもつながっていった。

写真 10　元明治の酒屋を再生したまちづくり寄り合い処「谷中学校」（芸工展の時の風景）

写真 11　元銭湯柏湯を現代美術ギャラリーに再生した「スカイ・ザ・バスハウス」

当時、根津千駄木本郷地区を中心に建物や町並み、自然環境の保全運動をしていた建築家や谷根千地区の有志は、千駄木の旧安田楠雄邸の保存を願って、実測や活用提案を行ない、1995年、この屋敷と庭園は寄付免税団体である「日本ナショナルトラスト」に寄贈された。現在では東京都の名勝「旧安田楠雄邸庭園」となっている。この運動に関わった有志は1996年「文京歴史的建物の活用を考える会」（たてもの応援団）を発足し、今は旧安田邸の公開活用を担う。1996年は、国の登録有形文化財保護制度が始まり、

地域の身近な個人所有の歴史的建物や古民家も含めて、地域の人々や自治体・国が保存活用の対象として支援しやすくなった。

1990年代後半はバブル崩壊後の低成長時代となり、自治体や財団、企業、個人が古民家や歴史的な建物の保全活用に予算を充てにくくなっていった。谷根千地区が町歩き観光の場と目され、歴史的な建物や町並みを楽しむ人は増えたが、まちを歩く人が所有者にかわって建物を維持管理するわけではない。そのため、高齢者が家を退去し、病院や施設に入り、亡くなると、相続を機に売却され、その敷地は更地になり、駐車場になるか、マンションか、ミニ戸建て開発になる例が増えていた。

（3）2000年代～NPO等による古民家再生モデル発信～「市田邸」、「間間間」、「カヤバ珈琲」、「旧平櫛田中邸」

どんなに地域の文化が発見されて盛り上がったとしても、高齢化や家族の事情で住人が転居し、所有者が土地建物を相続等を機に手放し、人も建物も変われば、まちの住文化も町並みも分断されていく。それをつなぎとめるためには、古い建物の維持管理で悩んでいる所有者、居住者に寄り添い、古民家に適切な修理を施し住み続けられるようにする、または、建物やまちの維持管理をし、近隣コミュニティに参加する新たな住人・活用者が入居して、家賃・活用費・店舗運営等による収入をあげて、文化的にも経済的にも存続できるようにする必要がある。

しかし一般的には、建物がゆがみ、雨漏りし、電気や水道などの設備が老朽化した古民家を自身で直して住もう、貸そうと思い切れる人は少ない。所有者やその家族が高齢化している場合はなおさらである。新築販売のためにモデルハウスやモデルルームがあるように、古民家活用をすすめるには、気持ちよく再生されたモデルハウスが必要だと古民家の調査や保存運動をしてきた地域の有志や学生らは考えた。

そこで、傷んだ古民家を清掃し、修繕をして活用し、建物の本来の個性や強度を取り戻した家をモデル的につくろうと、明治40年（1908）築の屋敷「市田邸」を借りることをきっかけにNPOたいとう歴史都市研究会が発足した。再生した古民家の木や畳の手触りや風通し、落ち着きや気持ち良さ、家の歴史、多くの人が交流する場を実際に味わうことで、所有者にも家の存続へ

写真 12　上野桜木の屋敷、市田邸（明治 40 年 1907 築）（撮影：© 岡田康継）

写真 13　店舗と住まいとしてシェア活用する「間間間」大正８年（１９１９）築（右側）。大正昭和の街並みを引き継ぐ。

写真 14　カヤバ珈琲（1916 築 1938 創業）の外観やメニューを生かして再生（2009~）（撮影：© 岡田康継）

写真 15　旧平櫛田中邸（1919・1922 築）、彫刻家の旧居・アトリエをアートの創造と交流の場として再生・管理。（撮影：© 岡田康継）

の希望が生まれる。

市田邸は、日本橋の布問屋の市田氏が上野桜木に建て、戦後芸大生の下宿にもなった家だが1990年代頃から空き家になっていた。2001年よりNPOが定期借家で借りて、躯体修繕は家主、清掃・内装整備は借主負担とした。若手住人が住まい日常の維持管理をにない、1階の座敷は展覧会や演奏会、子育て広場などの文化活用に貸し出し公開している。最初は保存活用に不安もあった所有者が5年目頃には活用を前向きに喜ばれ、自ら国登録有形文化財に申請し、登録されている（写真12）。

上記NPOではさらに借り受けた家を、住宅や店舗、文化活動の場として多くの方が見て、体験できる機会をつくり、自分もやってみよう、と思える所有者、入居者を増やしていく活動をつづけている。大正8年（1919）築の谷中の町家の1階は飲食店舗やワークショップのスペースに、2階は住居として再生活用（2002〜）してきた通称「間間間」（さんけんま）（写真13）、大正5年（1916）築、昭和13年（1938）創業の喫茶店を店主ご遺族から借り受け、町家の外観や店舗名、内装を残してリノベーションし、名物メニューも復活させた新生「カヤバ珈琲」（2009〜）（写真14）などは、上記のNPOが借り受けし、活用者や住人、店舗運営者を迎えてサブリースし、まちに開いている。

彫刻家平櫛田中が大正8年（1919）から昭和45年（1970）まで住み制作した上野桜木の旧居・アトリエについては、2003年より、所有者の岡山県井原市の許可を得て、上記NPOとアートプロジェクト運営団体「谷中のおかって」などが建物の清掃維持管理を行いながら、芸術文化の創作支援・交流スペースとして再生活動をおこなっている（写真15）。

これらの建物は、偶然に借りられたのではない。上記NPOでは、地域や大学との共同調査で谷中地区に残る古民家の中から、まちのランドマーク的なもの、主な街道筋にあるものなどでまちの特徴を表し地域にひらける家を選び、所有者を訪ねて構想を説明し、趣旨に賛同を受けて借り受けを実現している。建物タイプも屋敷型、町家型、アトリエ付き住宅などを選んで、それぞれの住宅の型にあわせた活用を行い、座敷の貸し出し利用も行なって、多くの方が自分のイメージや活動にあった活用を実践できるトライアルハウスにもなっている。

（4）2010年代〜運営者自身が設計・改修する古民家再生事業が増える「HAGISO」、「hanare」、「tayori」、「tokyobike」など

経済の低成長時代、さらに2008年のリーマンショックなどで、大きなプロジェクトが動きにくくなり、組織の中で大規模再開発や公共施設の計画、運営などに関わるより、自分たちの手で小さなプロジェクトを実現・運営していくことにリアリティや手応えを感じる若い人たちが増えていた。

昭和30年（1955）築の木造賃貸アパート「萩荘」はしばらく芸大生のシェアハウスとして使われていたが、2011年の東日本大震災を機に、家主が安全に不安があるとして、建替えることになった。その住人のひとりでもあった建築家の宮崎晃吉氏らは、まちの歴史の一幕を支えた建物がただなくなるのは残念だと、立ち退き後のアパートで萩荘に縁ある建築家・アーティストらを集めて「ハギエンナーレ」という展覧会を開いたところ1500人もの来場者があったという。それを見た家主

写真16　「HAGISO」昭和30年（1955）築のアパート「萩荘」を2013年、複合文化施設として再生

写真17　写真17：「hanare」。昭和30年代築の木造アパートを2015年再生。まちに暮らすように泊まる「まちやど」のコンセプトの第一弾。

の「壊すのはもったいないかしら」との声をきっかけに、宮崎氏は、壊して駐車場にするプランと、建物をリノベーションし活用して家賃を払うプランを比較して示したところ、2013年、宮崎氏が運営者として1棟借り受けることになり、築60年を超える木賃アパートはカフェやギャラリー、建築スタジオを含む「HAGISO」として生まれ変わった。ギャラリーは時にはパフォーマンスやダンス、子育てのイベントやまちづくりの集いの場、パーティ会場にもなり、まちの「最小複合文化施設」として多彩な役割を発揮している（写真16）。

さらに宮崎氏は、HAGISOから50mほどの距離に別の木賃アパートを改修した旅館「まちやどhanare」（写真17）を2015年にオープン。「暮らすように泊まる、まちぐるみ旅館」のコンセプトで、素泊まりの旅館とし、夜は近隣のお店で夕飯、風呂はまちの銭湯に、朝は散歩や寺での座禅、昼は観光や仕事、美術館や図書館にいくのもよし、谷中のまち全体を味わい活性化するしくみを提案している。その2年後はオーナーに任されて昭和30年代築の谷中の一軒家を、二階はオーナーの事務所と賃貸住居、一階は玄関は工芸作家のショップ、庭ともとの座敷は産地直送の食材のランチやお惣菜のテイクアウトのできる食堂「食の郵便局TAYORI」として蘇らせた。こちらはマスメディアには広報せず、近隣や口コミで来る方がゆっくりくつろげる場とした。

翌2018年には千駄木駅そばに地域の人が様々な講座を開ける「まちの教室KLASS」、まちの名物ハンバーガーのお店「Rainbow Kitchen」の継承、2019年は西日暮里駅そばの元チェーン店建物を複合店舗・拠点とした「西日暮里スクランブル」、2020年オープンの鶯谷駅前の新築ホテル「LANDABOUT」の運営コンセプトと内装、カフェ運営を担うなど、次々にまちにひらき、様々な人の活動をつなぐ拠点の計画設計と運営を合わせて担っている。

宮崎氏の他にも、築80年ほどの老舗酒店「伊勢五」の町家を再生して、まちなかを楽しく走れる自転車製造と自転車ライフを広める「tokyo bike」（写真18）の金井一郎氏、叔母から引き継いだ長屋の一軒を版画と古美術のアトリエ・工房として再生した女性など、自ら古民家の改修資金を用意し、リノベーション・再生工事を施し、店舗運営も担う、個人や小さな会社が増えている。それらが新たな魅力となって、地域に新たな活力が生まれているが、大事な点は、運営者自身が、その地域にどんな関わりを持ち、どんな暮らしや風景を生んでいきたいか、自分の理想を、費用や設計、人材育成やネットワークも含めて現実化していることである。外からの投資場として地域を消費するのではなく、運営者が当事者となり、まちを創る一員として店や場を運営することで、お客にも思いが伝わる拠点となり、もとから住む人々、地域コミュニティとの信頼を結ぶスタートに立つことができる。

（5）2015～オーナー、入居者が協力し、家をまちに開く「上野桜木あたり」

土地建物オーナーと入居店舗や住人が協力し、古民家を共同で再生する例も生まれている。

2015年に「上野桜木あたり」として再生した古民家は、昭和13年（1938）に上野桜木に建てられた三軒家である。もとは小型の貸屋敷群であったが、高齢化やシェアハウスの解散などで2011年頃には皆空き家になっていた。そのままではオーナーは建物の維持管理が負担となり、建替えか駐車場にする例が多い。そこ

写真18　「tokyo bike」昭和14年（1939）築の酒屋「伊勢五本店」の町家の一階部分を自転車と自転車ライフスタイルの発信拠点として再生。

写真19　昭和13年（1938）築の三軒家をろじと中庭でつなぐ複合施設「上野桜木あたり」として2015年に再生。

で近隣の人々とNPOたいとう歴史都市研究会がオーナーに呼びかけ、2013年にまずはテレビドラマのロケ利用をしたことをきっかけにオーナーに再生活用を提案し、2014年には実際に店舗を営む会社、住みたい人を紹介して計画を具体化した。オーナーが躯体や住宅部分、外構など共有部分を整備し、内装は入居店舗が行う形で2015年3月、ビアホール、塩とオリーブの専門店、天然小麦のパンの店と住宅、貸し出しできるろじ・ざしきを含む複合施設「上野桜木あたり」としてよみがえった（写真19）。こちらのオーナーは、代々の社長がこの家の一軒に住んでいた歴史があり、近隣の人々ともつながりがあったため、会社のルーツの地として保全型の再生に舵をきった。

一般的には、遠方に住む不在地主・家主は、古民家を再生しても、その建物、地域との関わりが深まることは少ない。地域への関わりが少ない不在オーナーが相続を迎えると、古民家の土地建物は相続分割のための財産として売却されることも多い。しかし、オーナーも土地建物の運営と関わりをもっていけば、当事者として売り上げ向上や近隣関係にも積極的に関わっていき、愛着も生まれ、次世代オーナーにも引き継がれる可能性が高まると考えられる。

（6）2017～まちづくり会社による設計・改修とサブリース運営、谷中「銅菊」

とはいえ、築70年～100年を超える明治、大正、昭和初期の家の多くは、建物のゆがみや雨漏り、水道や電気等の設備の老朽化等が進んでおり、人に貸せるほどに修理すると、程度にもよるが一軒の町家で、概ね、数百万～二千万円超の資金を要する。その金額では、高齢の所有者自身やその家族もなかなかまとまった修理には踏み込めない。建物の耐用年数が終わっていると考える方が多く、次の世代に借金を残す事業をためらう。しかし本来、伝統木造の家は適切な修理を施していけば、築100年を超えても強度や性能を維持していける。日常的には雨漏りを防止し、軒先や水回りを健全に保ち、30年ごとに構造的に弱ったところを見直し、築100年には不陸調整、歪みの補正、木組みのゆるみを直すなど建物全体を調整すれば、建物をその先につないでいける。

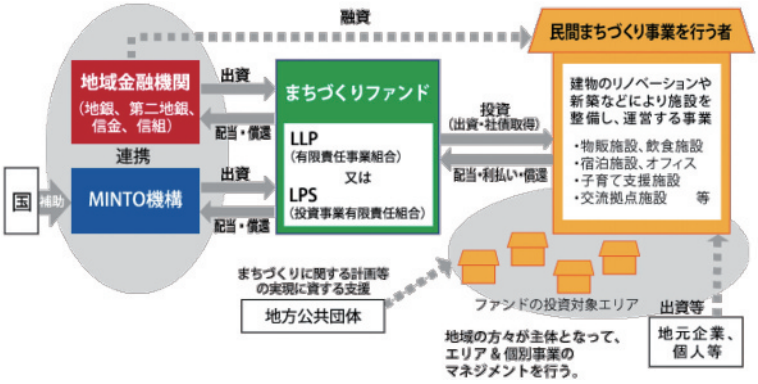
そこで借りる側が資金を用意し、定期借家等で借りる期間を担保してその間に事業収入で償却できる範囲の工事を行い、家主には修理後建物の相場家賃から借主負担の修理費を月割り相当で引いた金額の家賃を保証すれば、家主が大きな改修資金を用意せずとも、古い建物を構造的、設備的にも安全な状態にして貸し出すことができる。この際、原状回復義務は改修後の状態を基本にすること、途中で契約が終わっても借主は家主に修理費を買取請求をしないこと、などをあらかじめ契約で決めている。

先述のNPOもこのしくみで借り受け修理、サブリースをしているが、建物の老朽度が進んで耐震補強が必要な場合など、改修額が1000万円を超えるようになると、NPOよりも株式会社の方が資金借入れを立てやすい。そこで、もっと積極的に古民家再生を推進するには株式会社のまちづくり会社が必要だと相談していた。

その頃、2016年11月、谷中で築約100年の銅細工師の町家「銅菊」を、再生してほしいと上記NPOに相談があった。また同じ頃、同NPOにいくつかの団体、企業、個人から、町家を生かした施設や住宅に入居したいとの相談があった。このことから「銅菊」町家の借り受け者は紹介できるが、老朽化が進んでおり、改修は2000万円を超えることが予想された。そこで、2017年4月、谷中界隈の古民家再生にまちづくり・建築企画設計・施工・不動産等、様々な立場で関わっていた4名が株式会社まちあかり舎を設立し、「銅菊」について、修繕改修は会社の負担で行なって10年定期借家契約で借り受ける計画に家主の合意を得た。同時に、借主として大丸松坂屋百貨店が5年先の未来を考える同社の研究所としてこの古民家の借入れを希望され、耐震補強費用も含む改修整備費をカバーする家賃を設定し、まちあかり舎とのサブリース契約を確定した。その事業性を担保に地域の金融機関である朝日信用金庫が改修工事費の融資を実行し、築100年を超える町家の耐震や設備更新もしっかり行なわれ、民間会社の研究所としてまちに開く活用が実現した（写真20）。

写真20　大正期にたった町家、「銅菊」をその由来を生かして耐震補強し、2018年大丸松坂屋百貨店「未来定番研究所」として再生（撮影：© 田村収）

なお、NPOを通して古民家に入居を希望する人・会社には、1）地域の町会やNPOに参加すること、2）地域の行事や活動にできるだけ参加し、騒音、悪臭等近隣の迷惑にならないこと、3）家周りの清掃や雪かき、火の用心などに貢献することなどを事前に約束した上で、入居先を紹介している。実際「銅菊・未来定番研究所」の人々は、町会やNPOに加入し、地域の店舗と交流し、日々の清掃、まつりやみこし、消防団への参加、地域の歴史や様々な文化を体験するサロンの運営など積極的にまちに関わっている。



図版1　マネジメント型まちづくりファンドのしくみ（民都機構HPより）

図版2　谷中の古民家再生の成果とネットワーク　1986年～2015年（作図：©椎原晶子）

（7）2018～谷根千まちづくりファンドの設立・運用

谷根千地域やそのまわりの根岸、下谷、池之端などでも、古民家を再生した活用事業の希望は増えている。しかし2013年頃から再び都内の地価上昇の勢いが増しており、現在の家賃相場では住居や文化施設としての借り受け事業が成り立たなくなってきた。1棟を借り上げる家賃が増えれば、その分事業採算性を上げなければならない。古民家再生も住居から店舗や事業所へ、用途変更の面積を増やさないと借り受け計画が立たなくなった。その分、改修面積も増えるので、改修工事費の規模も大きくなる。所有者・借主の資金調達だけでは十分な再生事業計画をたてることが難しくなっていた。

国も近年、古民家再生への支援策を打ち出しており、2018年度には国土交通省の支援により、民間都市開発支援機構（以下、民都機構）と地域金融機関が共同で行う「マネジメント型まちづくりファンド」のしくみを設けている（図版1）。2018年3月、朝日信用金庫と民都機構が全国で4番目、関東初の「谷根千まちづくりファンド」を設けて、古民家再生事業を出資や融資の形で支援する道をひらいた。ファンドを設ける要件として、古民家再生案件を連携するエリアマネジメント団体が必要であり、同ファンドでは、NPOたいとう歴史都市研究会と株式会社まちあかり舎がこれにあたっている（図版2）。[注4)]

このファンドを活用した第一号として、2018年7月、大正時代の町家をいかして改修した和の定食屋「傳左衛門めし屋」が開かれた（写真21）。建物は家主より株式会社まちあかり舎が借り受け、この町家活用を機に設立された株式会社八代目傳左衛門にサブリースしている。ファンドの出資にあたり、民都機構や信用金庫が地域性や事業性の調査、評価等を丁寧に行い、出店コンサルティングのような役割も果たしている。店舗の改修費は、サブリース先の店舗会社が同ファンドからの出資と朝日信用金庫の融資を得て行なった。その後も、根津駅そばの昭和の店舗へのベーカリーの出店などに同信用金庫が融資をしている。

「マネジメント型まちづくりファンド」は全国各地で増え2019年8月で13地区のファンドが設立されている。これまで古民家再生は建物の担保性が評価されず、融資や出資を得ることが難しかったが、中古建物リノベーション等の普及により、事業計画をもとに銀行や

注4）一般財団法人民間都市開発支援機構「マネジメント型まちづくりファンド支援業務」、朝日信用金庫「谷根千まちづくりファンド」などを参照

写真 21　「八代目傳左衛門めし屋」大正時代の町家、元喫茶店を「谷根千まちづくりファンド」を活用し、定食屋として 2018 年に再生

企業の出資・融資をする機運がこの数年ようやく芽生えている。

6. 都市部における歴史文化地区・古民家再生の課題

(1) 法制度の活用で守る地域資源

木造の古民家、または1970年代頃までにつくられた近現代建築のリノベーション、再生の需要は年々増えている。それらの建物を地域の中にひらいて、地域の文化資源とするためには、法制度上のハードルが多い。

建築基準法でいえば、古民家や近代建築は現代の法規に適合しておらず、既存不適格建築物となり、大規模な増改築・修繕をする場合は現在の法規にあわせるため、構造面や内外装にわたり大きな修繕をする必要があり、木製の軒天井や窓まわり、石場建てなど、伝統的な建物の外観や構造をそのまま生かすことが難しいケースが多い。そこで、多くは小規模修繕の範囲で保全活用を続けている。

ただし、文化財保護法による指定文化財などでは自治体が建築基準法の一部緩和条例をつくって、古民家や近代建築の特徴を生かした保全改修を可能にしている。近年では、古民家・近代建築活用に先進的な自治体が建築基準法適用除外条例をつくって、歴史的建造物の特徴を生かした改修をし、広く市民に開く保全改修・活用を可能にしている。消防法においても、消防法特例条例等をつくって連動させうる。2018年には国土交通省も、一定の安全性を確保した上で、古民家等の歴史的建築物を活用し、魅力ある観光まちづくりに取り組む地方公共団体を支援するため、建築基準法の適用除外の枠組みを利用した独自条例を整備する際のガイドラインを策定している。

2019年には、建築基準法において、用途変更の確認申請が必要となる規模が100㎡以上から200㎡以上に改正された。また三階建て200㎡以下物件の耐火要件見直しも行われた。

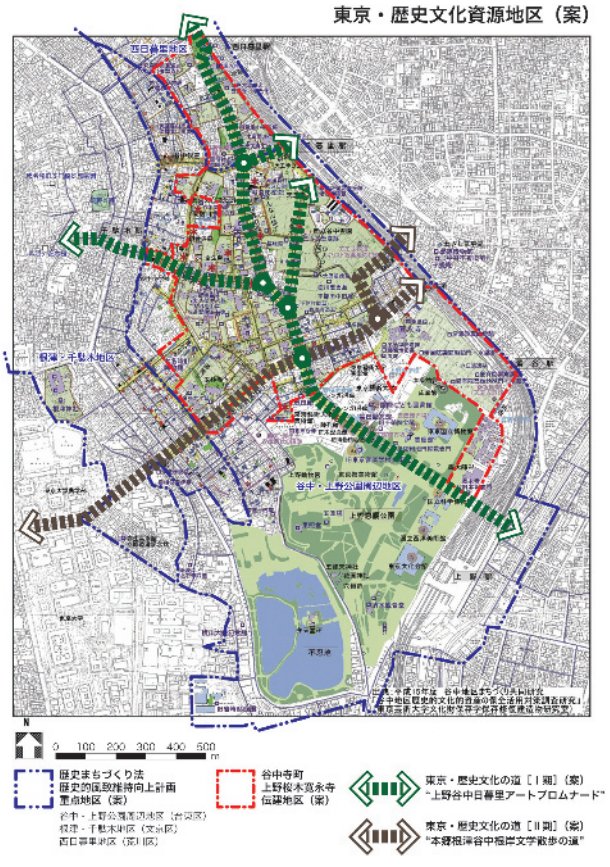
面的な制度としては、連担建築物設計制度や三項道路により路地を活かす方法、伝統的建造物群保存地区の伝統的建造物の建築基準法の一部緩和条例などが可能である。

歴史的建物の活用に関わる多くの市民、自治体、専門家の協力により、年々古民家や近代建築の改修や用途変更に関する範囲が広がってきた。しかし当該地域の市民や議員、自治体がそのことに気がつかない、積極的でないと、あらたな法制度も使いこなすことができない。どの地域にも、古民家・近代建築再生を進める人たちのネットワークによる支援が必要である。

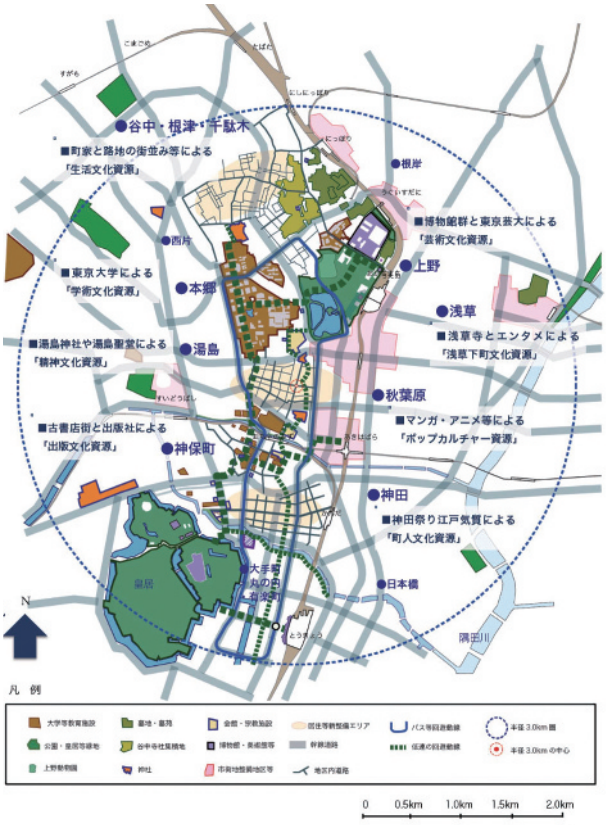
(2) 金融、税制面での支援

古民家再生は、住宅でも、店舗や旅館、事務所等でも、これが経済的にも持続できる事業性がなくてはならない。

地方では、古民家に住む人、運営する人がおらず空き家化が課題になっているが、逆に東京などの都心部



図版３　上野谷根千歴史文化地区のイメージ（東京文化資源会議　リノベーションまちづくり制度研究会報告書 2019 年 7 月）



図版４　東京歴史文化資源区のイメージ（東京文化資源会議 HP より）

では、住み続けたい、活用したい人は多いが、地価の上昇や開発圧力から、古民家や近代建築が売却・取り壊しに至ってしまう例が多い。

自治体の支援策も、耐震補強は建物を現在の建築基準法に適合することを前提としており、一般市街地の既存不適格建築物である古民家の耐震補強補助を受けるため建物全体を適法化しようとすると、金銭的に負担しきれない額になってしまうケースが多い。

前述した歴史的建造物の建築基準法適用除外条例、文化財建造物や景観重要建造物の相続税減免、伝統的建造物群保存地区における固定資産税・都市計画税の減免条例などと組み合わせて、古民家の特徴を生かした改修と税制支援、耐震補強補助などの連動が進むことが望まれる。

金融の面では、現在の法規にあわない建造物の改修については融資の条件にあわないことが多かったが、中古住宅へのフラット35融資の適用、融資、前述の民都機構と地方金融機関による古民家再生ファンド等による融資・出資などの道も少しずつ開けている。

現実には、都市部では融資・出資を受けた再生計画をたてる以前に相続分割等のために売却され、更地になってしまう例が多い。今後は、古民家等の歴史的建物の土地を含めて一旦買い取り、適切な入居者、事業者につなぐためのファンド、低層な歴史的建物の上空の容積率相当を、他所の開発事業者が地域外貢献として古民家等の再生支援をする道などを開拓していく必要がある（図版6）。

（3）　防災と歴史的生活文化・町並みの両立

もうひとつ、都心部の大きな課題として、密集市街地や緊急避難路等の防火対策がある。東京や横浜などの都心部は関東大震災や東京大空襲で焼失したところが多く、災禍を契機に防災まちづくりを強化してきたが、首都圏直下型地震を控える東京では、大都市周辺部に形成された木造密集市街地の不燃化促進と道路拡幅による防災対策を都市計画の喫緊の課題とし、阪神淡路大震災（1995）や東日本大震災（2011）のあと、その対策を強めている。

その方法は、防災広場などの整備のほか、老朽木造住宅の建て替えによる不燃化や細街路、防災生活道路の拡幅を主としており、国や東京都は密集市街地整備促進事業、不燃化特区、新たな防火地域、道路からのセットバックを要件とする街並み誘導型地区計画、不燃化建て替えする建物への補助や税制優遇などの制度事業によりその促進を図っている。

しかし、この手法によると、戦前戦後の伝統木造建造物である古民家は除却・建替え支援対象となる。平常時は建替や大規模改修の際の支援制度とされるが、大きな地震や火事などで街全体が被災したとき、地区計画等に沿った既存建物の除却や新築支援がさらに進む。つまり、現状では、都心部密集市街地は、古民家と路地のある歴史的環境は存続しにくい都市計画となっている。

しかし、東京や各地の都市部にみられる路地や木造住宅の空間や歴史の蓄積には、各地から集まった人たちが協力しあって住むコミュニティの知恵が含まれており、次世代のコミュニティを生む土壌にもなっている。都市部の近隣コミュニティを持続・成長させるためには、都市部の密集市街地の歴史的な建物や路地、近所づきあいや近隣商店街などの生活文化を今後に生かし、歴史と防災を両立するまちづくりを進める必要がある。

国や自治体の制度の中には、伝統的建造物群保存地区や、歴史まちづくり法の歴史的風致維持向上計画等、歴史的な環境の保全と防災対策を両立する制度・事業もある。これらはいままで地方の歴史的な街並みの続く地区で活用されることが多かったが、東京、大

図版５　街並み誘導型地区計画と伝建等による、谷中地区のまちなみの将来像の比較（谷中を継ぐ会作成資料）

阪、福岡、名古屋など、都市部の開発インパクトの高い地区、木造密集市街地でこそ、既存木造建築と路地の安全性を、建替えだけでなく、既存建物の耐震と防火対策、貯水槽や消火栓等の消火施設の設置、地域消防活動等の支援とあわせて、ソフト・ハード両面から高めることで、都市の防災性を建替えと保存修理、防災活動の両輪で促進することができる。

谷中・根津・千駄木地区は、歴史と文化のまちとして知られるとともに、これに重なる千駄木・向ケ丘・谷中地区は東京都の木造密集市街地の整備地域となっている。その中の谷中二・三・五丁目地区は特に重点整備地域とされており、新たな防火地域、不燃化特区に指定されて東京都・台東区より建て替え支援を強化されている。

並行して、平成16年（2004）より、地域からも歴史的環境やコミュニティを保全するため、幅員15~20mの都市計画道路の見直しを希望し、東京都や関係区も谷中・日暮里界隈の歴史的・文化的資産や貴重な緑を活かすまちづくりを前提に、交通安全や防災性向上の観点も含めて都市計画道路の見直しをする方針となった。平成27年（2015）に東京都・台東区・文京区・荒川区により、谷中・日暮里地区にかかる都市計画道路の見直し方針が決定され、[注5)] 令和元年（2019）８月には廃止の方向が説明された。同年、台東区は都市計画道路廃止に伴う谷中地区のまちづくりとして街並誘導型地区計画を提案している。これは、東京都の密集市街地の整備促進方針に重なるものだが、この制度だけで都市計画道路をはずすと、都市計画道路内の建物の高さや構造の制限によりかろうじて守られてきた谷中地区の歴史的町並みが、都市部に一般的な鉄骨や鉄筋など、ビル型の耐火・準耐火建築物に置き換えられていく。その不燃化・類焼防止効果が期待されているが、保存したい建物が災害等で損傷した場合、除却・建て替えの支援はあっても、保全修理の支援はない。国登録や国・自治体指定の文化財を除けば、谷中の歴史的な町並みや路地は将来的には保全される位置づけにない。

そこで、谷中地区の有志やまちづくり協議会環境部会、寺院の連合会である下谷仏教会などからは、伝統的建造物群保存地区の対策調査及び指定の推進、歴史的風致維持向上計画の策定の要望を台東区や東京都にあげている。寺院の境内や個人の敷地でも、貯水槽や消火栓の整備による防災まちづくり、トランスの設置等により電線類地中化等に協力する声がある。谷

注5）東京都・文京区・台東区・荒川区・『都市計画道路の見直し方針について［日暮里・谷中地区］東京都都市計画道路幹線街路補助幹線道路第92号線、第178号線、第188号線』・　平成27年（2015）12月

中の住民・寺院有志は歴史ある民家や寺院の耐震補強や防災性強化により住み続けられる安全なまちをつくり、コミュニティを存続することを目指している（図版5、7、8）。

台東区も「谷中地区まちづくり方針」に基づき、歴史文化ある谷中の特徴的な景観や緑を守り活かすためのまちづくりを目指して、2019年には谷中地区まちづくり協議会に「景観部会」を設置し、景観資源調査と景観ガイドラインづくりを行い、今後、景観保全整備の誘導策導入を予定している。

東京都は令和元年度、「防災都市づくり推進計画の基本方針の改定案」[注6)]を策定中だが、「燃えない」「倒れない」震災に強い安全・安心な都市の実現を目指し、木造密集市街地の木造住宅の良さや路地の雰囲気などの特性をいかした魅力的な街並みの住宅市街地の創出を目指すとしている。今後、東京都の防災まちづくりにも、伝統木造の古民家も含めた木造建築の耐震補強・保存活用、路地の保全と再生、新築伝統木造なども含めて、新たに防災と歴史的環境・コミュニティを再生するまちづくりを実現する可能性が見えてきた。

谷中とその周辺地区では、地域住民と台東区・文京区・荒川区、東京都の協力のもと、あらたに、歴史的風致と防災を両立するまちづくりを進めようとしている。

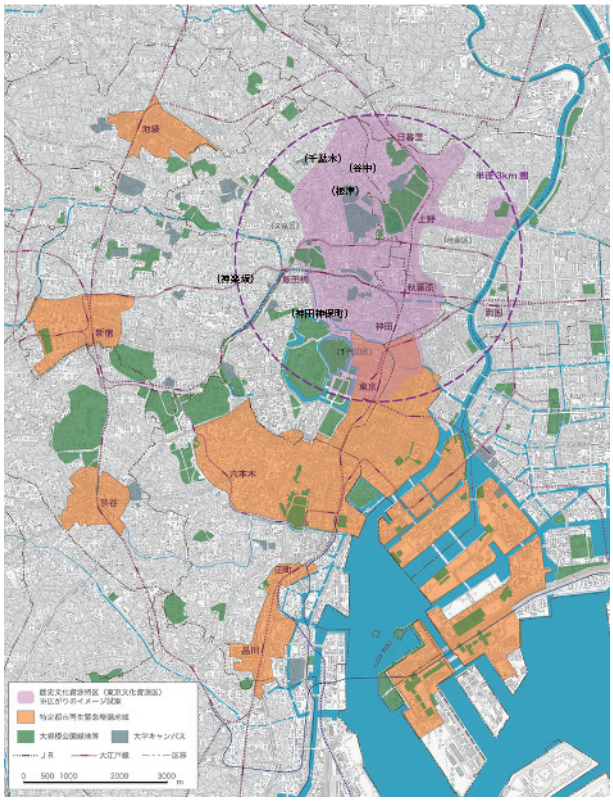
7. まちづくりのベクトル～都市部の歴史文化地区連携～「ふるさと東京」をつくる

谷根千地区の古民家再生の事例を振り返ると、全国の古民家再生の課題、特に地価が高く開発圧力の高い都市部の歴史的な地区を守り活かすまちづくりの課題と重なる。

東京は日本の経済中心として、多くの人口や企業を集め、大規模再開発も続いているが、江戸城下町とそれ以前からの自然風土を基盤とする歴史あるまちである。

日本橋、銀座、神田、上野、浅草、谷中、根津、品川、千住、月島、本所深川、向島など、文学、芝居、落語、絵画などで知られる地区の多くは江戸時代には町場になっていた。東京は明治維新、大正の震災後、昭和の戦後に多くの人が流入して人口が増えたが、神社のまつりや町会、同業者組合などを通じて、様々な場所からきた人たちが地域の結束をつくっていった、実はコミュニティの結束あるまちでもある。

東京も2025年をピークに人口減少に転ずると予測



図版6　東京の開発ゾーン都市再生緊急整備地域と歴史文化資源保全地区のバランス（案）　東京文化資源会議（2019）
オレンジ：都市再生緊急整備地域　ピンク：歴史文化資源保全地区（案）

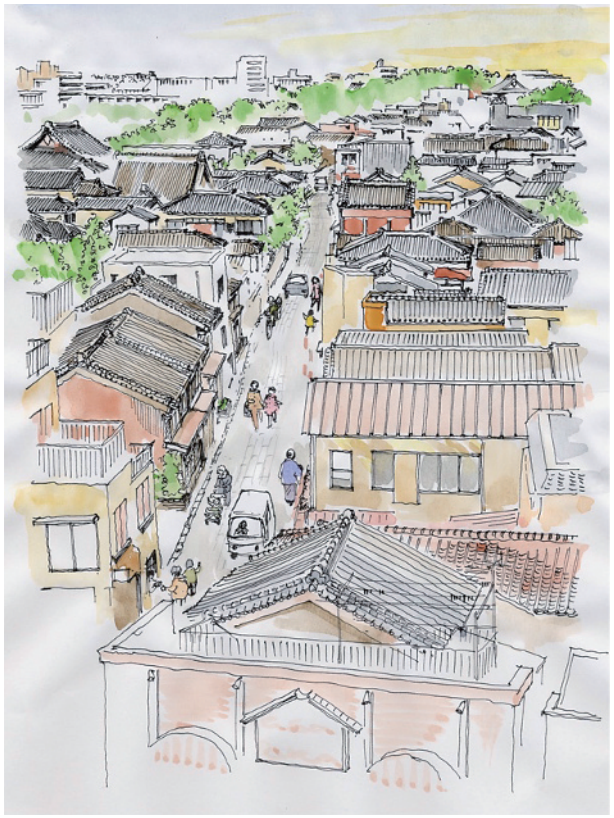
されているが、そのときでも地区の人々が自分たちの「ふるさと」と感じ、結束があるまちは、人口が減るなかでも地域の環境やコミュニティを守る営為を重ねていくだろう。

近年インバウンドでの外国人観光客も増えている。彼らは開発された都心部にも行くが、浅草や上野、日本橋、谷根千地区など、江戸東京の文化を感じる場所への訪問や滞在も多い。しかし、東京が景気振興のための開発促進、不燃化建替と道路拡幅を主な手段とする防災対策だけを強力にすすめれば、低層で、木造二階建ての古民家と路地、1970年代以前の近代建築などが多い東京の古いまち、歴史文化地区は、早晩に姿を消し、住民も入れ替わり、画一的な道路幅に企業のビルと商業施設、マンション中心のまちになっていくおそれがある。そうなれば、住民コミュニティや江戸明治大正昭和の文化蓄積も損なわれ、インバウンド経済や国際交流理解の機会を減ずることになる。

「東京のふるさと」を守ることが、東京のコミュニティや環境、経済を持続的に守り、世界から東京を訪れる人にも東京、日本の歴史や文化を人と人との交流の中で親身に伝えて行くことにつながる。

世界の国の首都の中で、ほとんどの国は歴史的地区、旧市街地の保全地区を持っている。パリ、ロンド

注6）東京都『防災都市づくり推進計画の基本方針の改定案』令和2年（2020）1月



図版７　初音の道散歩～朝倉彫塑館通りの町並みと電線類地中化、歩行者優先道路化イメージ（椎原晶子）

ン、ローマなど欧米諸国の首都の歴史的地区はよく知られるが、アジアの諸国、北京（中国）、ソウル（韓国）、バンコク（タイ）、ニューデリー（インド）、マニラ（フィリピン）、ハノイ（ベトナム）、ほとんどの国が首都の中に歴史文化地区や世界遺産地区を抱えている。その中でも日本、東京だけが政策的に歴史的地区、旧市街地の保全地区を持っていない。個々のまち、市民の努力で守ってきた歴史性も、地価の上昇と高齢化、少子化などの重なりにより、存続が難しくなっている。

江戸の古いまち、神田・神保町・日本橋・谷中・根津・千駄木・本郷・向島・月島や江戸四宿の品川宿、千住宿、板橋宿・東新宿などでは町家等の古民家や寺院、近代建築等を活かしてまちにひらき、つなぐ活動を行うまちづくり団体やまちづくり会社が育っている。

これらの団体同士のネットワークも生まれつつあり、任意団体の東京文化資源会議では、東京の歴史文化地区を守り活かす施策を国や東京都、関連区に提案しはじめている（図版３、４、６）。

これは東京だけの話ではない。大阪、福岡、京都、名古屋など、大都市の開発インパクトの高い、歴史的なまちは同じ課題を抱えている。また都市部の居住や起業、観光の増加を、二地域居住や地域間交流のような形で地方の古民家・空き家・地域活力再生と結びつけることにもつながる。

まちの暮らしの文化の証、継承の器となる古民家や路地や町並み、その由来やコミュニティも一体的に再生していくことを、都市部、地方のまち、それぞれに通じる目標として、自分のまちの人々、多くの地域の方々、自治体や企業、国とも共有しながら一緒に育てていきたい。

図版８　緑の寺町、谷中の現在と将来の重ねイメージ（作画 © 椎原晶子）

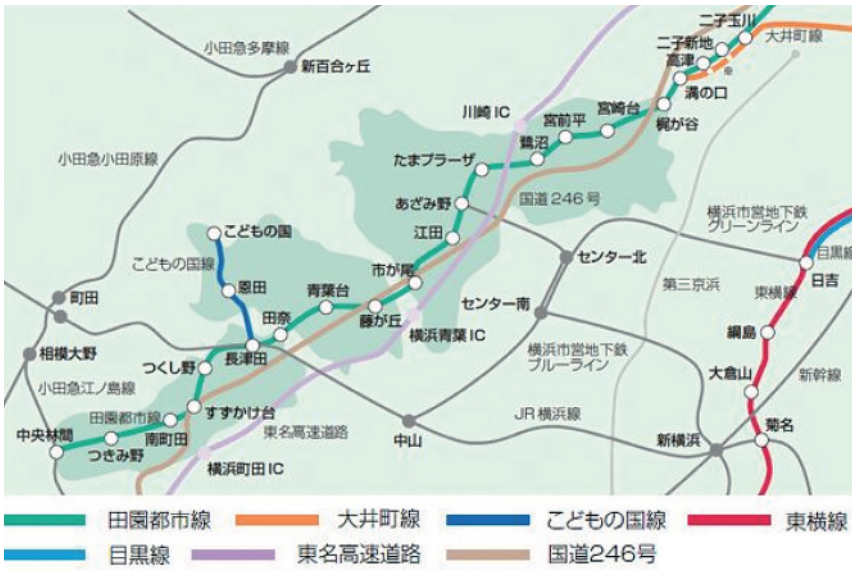
東急沿線のまちづくりと民間都市開発推進機構の役割について

東急株式会社 執行役員
渋谷開発事業部 事業部長
東浦 亮典

都市計画法制定百年、その前に

2018年9月2日、東急田園都市線、大井町線の二子玉川駅前にある複合開発施設「二子玉川ライズ」内の「夢キャンパス」という東京都市大学のサテライトキャンパスで、「洗足・大岡山・田園調布まちづくり100周年シンポジウム」が盛大に開催されました。

これは明治～大正期に日本の産業勃興の父として活躍した渋沢栄一が興したまちづくり会社「田園都市株式会社」が創立された1918年から起算して100年目を記念して開催されたシンポジウムでした。



※二子新地駅と高津駅には、大井町線の各駅停車の一部停車
多摩田園都市図

このシンポジウムには、東京都市大学の涌井史郎先生、東京工業大学の中井検裕先生、NPO法人日本都市計画家協会の小林英嗣会長、NPO法人共存の森ネットワークの澁澤寿一理事長、東京藝術大学の藤村龍至先生、東京工業大学の真田純子先生という錚々たる登壇メンバーに加えて、私もパネルディスカッションの末席に座らせていただきました。

1918年という年は、前年の1917年に後藤新平会長のもとで、すでに「都市計画研究会」が発足済ではあったものの、旧都市計画法が制定された1919年以前ということになるので、未だ都市計画を律する法が日本に存在しない時代に、欧米に負けない街をつくろうとして法人設立した先人たちの崇高な理念と強い意思を感じずにはいられません。

シンポジウムのパネルディスカッションでは、日本の都市計画法が制定されて以降の主に民間都市開発に関する各種事例紹介および活発な議論や考察が展開されました。

当社の正式な100周年自体は、1922年に創設された「目黒蒲田電鉄」から起算することになっていますが、まちづくりの視点からみると、その4年前に洗足や田園調布に欧米並みの計画的な衛星都市をつくることを目的として設立された「田園都市株式会社」から起算するのがより適切だと思います。なぜなら、「目黒蒲田電鉄」は「田園都市株式会社」がつくった新たな街に、人を運ぶために後からできた鉄道会社だからです。

実際には「田園都市株式会社」の運営は、渋沢栄一の四男、渋沢秀雄が中心的役割を果たしていくことになりますが、その意思は社名が変わっていっても、東急グループの中興の祖である五島慶太、昇親子に引き継がれていき、「東急多摩田園都市」という田園都市線の敷設と一体となった計画開発総面積5,000haにもなる壮大な民間郊外住宅地開発に繋がっていくことになります。

当社は第二次世界大戦中の1942年に会社商号を「東京急行電鉄」に変更したのですが、その77年後にあたる2019年9月に商号を「東急株式会社」と変更し、翌10月には改めて鉄道事業を会社分割により「東急電鉄株式会社」として100%子会社化しました。

従って、いま私が所属する「東急株式会社」は、名実ともにまちづくりを中心事業として成長を目指していく会社となったわけです。

当社の長い沿線開発の歴史については、拙著「私鉄3.0」（ワニブックスPLUS新書）に詳しく記載があるので、ご興味があればご一読いただければ幸いです。

「南町田グランベリーパーク」の開業

2019年11月13日、東急田園都市線「南町田グランベリーパーク駅」前に大型商業施設「南町田グランベリーパーク」が開業しました。

同施設の年間来場者数の目標は1,400万人ですが、開業して二週間も経過しないうちに、来場者100万人を突破し、駅の乗降人員も2016年の一日平均乗降人員の250%増となり、9万人近くまでに膨れ上がりました。

同駅はこれまで「南町田駅」と称していましたが、2019年10月に商業施設の名称にあわせて「南町田グランベリーパーク駅」と改称しました。

このように今では田園都市線沿線の中でも代表的な大商業地となった南町田ですが、最初から南町田駅周辺がこのような状況にあったわけではありません。

私は1985年に当時の東京急行電鉄（現　東急株式会社）に入社したのですが、その頃の南町田駅は乗降人員でたかだか5千人にも満たない閑散とした駅で、駅前には小さな売店のような東急ストアくらいしかなく、あとは広大な空き地があるだけの街でした。

当該地区は東急多摩田園都市沿線開発マスタープランに基づいて、1972年に設立され、1975年に解散となった「南町田第一土地区画整理組合」による住宅地開発です。但し、当時は町田市の中にあって、町田駅前中心部、鶴間駅前に続く、市内に3か所しかない「商業地域」が駅前に用途指定され、単なる住宅地ではなく、駅前においては商業、業務系の大規模開発が期待されていた場所でした。

土地区画整理事業竣工後、住宅地については当時の首都圏の人口増加の効果もあり、順調に販売が進み、居住人口も増えつつありました。しかし、こと駅前開発については、大企業のオフィス誘致等も含めた壮大なビル開発計画が検討されたことはあったのですが、諸般の事情からお蔵入りになり、結果として土地区画整理事業が竣工してから20年近く放置され、住宅展示場や駐車場、運動グラウンドのような低未利用な状態が続きました。

町田市としても市南部のまちづくり拠点となることを期待して、400%もの高容積を南町田駅前に与えたわけですので、もし利用しないなら「ダウンゾーニング」を検討するとも言い渡されるようになっていました。

当時のビル事業部門では町田市の期待に応えられるような開発プランを描き切れなかったことと、バブル経済崩壊後の東急グループ立て直しのための資金需要から、開発計画を断念し、一括して素地で駅前土地を外部売却するということを真剣に議論し始めていた

南町田グランベリーパーク（2019 年開業時）

南町田グランベリーモール（2000年開業当時）

くらいです。

当時の私は1995年に３年間にわたる出向先である東急総合研究所の勤務から東急電鉄に帰任し、東急沿線の次なる新規事業企画などを立案する企画部門に配属されていました。

私は当時の会社内の停滞ムードを憂い、もうひとりの同僚との２人だけで、誰も利用しようとしていなかった約３万坪の南町田駅前土地に平屋建ての簡素な建物を建設し、アメリカンタイプのショッピングモールを運営してみてはどうかという壮大な提案をしてみました。

当時の東急電鉄では、ショッピングセンターというと、「たまプラーザ東急ショッピングセンター」が典型的な成功事例でしたので、鉄筋コンクリート造の中層建築物で、30歳代後半～50歳代の比較的富裕層を狙ったマーチャンダイジングの商業施設のことを指すのであって、まだそれほど裕福ではない20歳代～30歳代前半のファミリー層をターゲットとした簡素な低層建築物によるショッピングモールなどが、乗降人員５千人にも満たない田園都市線の端っこに成立するとはとても社内で理解は得られませんでした。

それでも私たちは当該地が国道246号線と16号線の交差部に位置し、しかも東名高速道路横浜町田インターチェンジからも至近距離にある優れた立地性と、広い商圏内の人口の張り付きと商業施設の競合状況、そして何より長い経済不況下にあって、これまでとは違うお値打ち感のある買い物をしたいという生活者の意識の変化を感じ取っていましたので、粘り強く企画の精度を上げ、上層部を説得していったのです。

紆余曲折はありましたが、結果として「10年間の期間限定型暫定活用事業」であれば良いであろう、という承認を引き出すことに成功し、1999年に事業着工し、2000年4月に「南町田グランベリーモール」というかつて前例のない東京都内初のアウトレットモールとレギュラープライスの店舗とのハイブリッドタイプのショッピングモールを開業することができました。

幸いなことにグランベリーモールは目論見通り、多くの若いファミリー層を中心に「安く、楽しく」お買い物をしたいという顧客層の絶大な支持を得て、事業として大成功を収めることができ、当初10年で閉館するという予定が、途中でシネマコンプレックスやレストランなどを増設して、さらなる集客力をつけたことにより、結果として17年間も営業を継続することになりました。

さすがに10年もてばよいと思って建設した施設ですので、設備面を中心に老朽化が目立ったことから、2017年に惜しまれながら閉館し、2019年11月、新たに「南町田グランベリーパーク」として再スタートを切ったということになります。

このように説明すると、非常にうまくいったプロジェクトのように聞こえますが、プロジェクトをスタートするまでは苦難の連続でした。その中でも最も大きなインパクトがあった出来事が、南町田に所有する広大な社有地の売却問題でした。

ようやく社内での事業計画承認が得られ、いよいよ着工をしようとしていた矢先のことでした。当時の上司から呼ばれ、「会社が南町田の土地を一部売却することになった」と伝達されました。

当時はまだ不動産の証券化とか流動化という言葉

は一般的ではなく、土地売買といえば現物取引が主流だった時期でしたので、私たちプロジェクトメンバーが南町田駅前の土地売却情報を耳にして、暗澹たる想いに陥ったのは無理もありません。上司に説明を求めても「よくわからない」の一点張りでした。

しかし後日、土地の売却先は「民間都市開発推進機構（以下　民都）」で、民都の「土地取得・譲渡業務」を活用したスキーム（1994年～2005年）であるということがわかりました。前述の通り、バブル経済崩壊後、東急グループ各社における負の遺産整理のために東急電鉄の財務・経営管理部門は考え得るあらゆる手法を駆使して業績悪化した子会社の整理や再編を急いでいたのですが、その過程で旺盛な資金需要が発生していたのです。

そのような状況下で財務筋が白羽の矢を立てたのが、南町田駅前土地だったのです。広大な敷地で売却額がある程度稼げるうえに、すでに事業計画が出来上がっており、平屋建て中心のプロジェクトは工期も1年程度と短く、比較的早期に営業貢献できることが評価されたのです。

当初「土地が売却される」ということに対する私たちの心配は杞憂に終わり、事業は大成功を収め、後日土地の買戻しも実行できたので、民都のスキームは結果として双方にとって非常に有意義な取引となったと言えるのではないでしょうか。

渋谷ヒカリエ

蛇足にはなりますが、「南町田グランベリーモール」は、低コストで商業施設を建設するために、南町田第一土地区画整理事業で保留地として東急電鉄が取得した画地をほぼそのままの形状で利用した平面的なショッピングモールとしました。

しかし、次に「南町田グランベリーパーク」構想を掲げるにあたり、町田市とともに当社は隣接する「鶴間公園」はじめ、周辺土地含めて再度個人施行の土地区画整理事業を実施することにしました。当初の土地区画整理事業が竣工して、わずか40年ほどで再度土地区画整理事業を再施行するなどということは、少なくとも当社が過去施行してきた60か所近い土地区画整理事業の中では初めてのことです。

しかし、二度目の土地区画整理事業によって、駅周辺の道路網が拡充され、調整池が改良、増設されたほか、当社社有地と鶴間公園との間などの道路を廃道して、一体的な土地活用ができるようになりました。併せて公園の再造成も行い、全体的に大街区化が実現し、歩車分離により安全性が高まり、南北歩行者動線も整備されました。また鶴間公園の防災性が向上したほか、地域拠点性も強化されました。

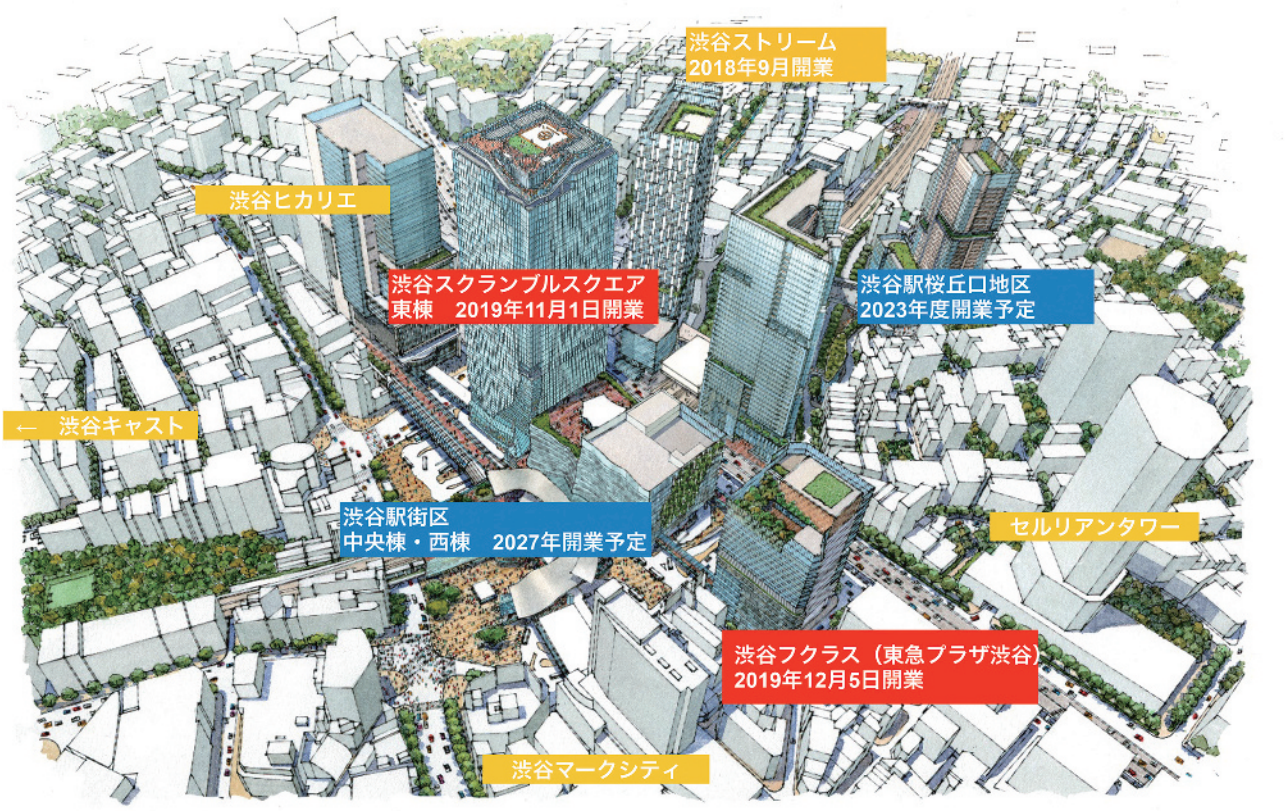
こうした施策が実現できたのも、17年間にわたる「南町田グランベリーモール」の実績があったからだと言えます。

「渋谷ヒカリエ」以降の開発

南町田での「土地取得・譲渡事業」の活用が東急と民都との最初の取引となりましたが、都市開発を取り巻く事業環境は2000年代に入ってもまだ好転したとは言い難い状況が続いていました。

一方、そんな社会経済状況を打破しようと、2002年に「都市再生特別措置法」が制定され、都市再生緊急整備地域における市街地整備を推進するため、民間都市再生事業計画を強力にバックアップしていこうという体制が徐々に整ってきました。

渋谷という街は、東急にとって最も重要な戦略開発拠点と位置付けられていますが、2005年に渋谷が都市再生緊急整備地域に指定されたことに加え、運輸政策審議会において、地下鉄13号線（副都心線）と東急東横線との相互直通運転化（2013年に実現）が答申されたことを受けて、東横線の地下化工事を急ぐ必要が出てきました。そこで1956年開業の「東急文化会



渋谷駅周辺開発物件

館」を老朽化等の理由から2003年に閉館、解体して、鉄道地下化工事ヤードとして供することにしました。

この時に再び民都の「土地取得・譲渡業務」のスキームを活用し、のちに「渋谷ヒカリエ」となる複合再開発ビルの着手に漕ぎつけていくことになります。

2012年4月に開業した渋谷ヒカリエは、低層階に商業施設「ShinQｓ（シンクス）」、中層階には「ヒカリエホール」やミュージカル劇場「東急シアターオーブ」、クリエイティブスペース「8／（ハチ）」、そして高層階にオフィスという構成によってなる複合ビルです。

渋谷ヒカリエは、渋谷が都市再生緊急整備地域に指定されて以降の最初の大規模開発ビルとなりますが、これが契機となって「100年に一度」と言われる渋谷駅周辺地区の大改造計画が大きく動き出しました。

東横線が地下化されたことによって、地上駅であった旧渋谷駅の跡地開発にも弾みがつきました。周辺の地権者も巻き込んで「渋谷駅南街区プロジェクト」にも着手し、2018年9月に「渋谷ストリーム」が開業しました。

渋谷ストリームも低層階にレストラン街や「ストリームホール」、中層階にホテル、高層階にオフィスという複合ビルになっていますが、オフィスについては「Google日本法人」が一棟丸ごと入居しており、IT企業が集積する渋谷を象徴づけるビルのひとつになっています。

そして渋谷開発の本丸と言えるのが、渋谷駅直上に建設してきた「渋谷スクランブルスクエア第Ⅰ期（東棟）」です。これは東急と東日本旅客鉄道、東京地下鉄の三社共同事業で、約5年の歳月を経て2019年11月1日に開業しました。

地下から16層の商業空間を抱え、中層階には産業交流施設「SHIBUYA　QWS（キューズ）」、高層階はオフィス、そして最大の目玉となる最上部高さ230mにある周囲360度を見渡せる屋上展望施設「SHIBUYA SKY」という構成になっています。

そのほか当社事業以外でも、2016年に老朽化等の理由で閉館、解体されていた「渋谷PARCO」も11月22日に3年ぶりに開業したほか、翌12月5日にはやはりこちらも２０１５年に閉館、解体されていた「渋谷東急プラザ」が4年ぶりに「渋谷フクラス（渋谷東急プラザ）」として新たなスタートを切りました。このように2020年開催の東京オリンピック・パラリンピックを迎える前に、渋谷駅周辺の第1フェーズのビッグプロジェクトは一応主だったラインナップは出そろった形になりました。

東京オリンピック・パラリンピックの会期終了後、老

朽化している東急百貨店東横店の西館・南館の解体工事が控えており、その跡地周辺に「渋谷スクランブルスクエアⅡ期（中央棟・西棟）」や渋谷駅西口広場等の整備工事に着工していくことになる予定です。

このように渋谷ヒカリエを皮切りに、渋谷駅周辺の5街区（現在工事中の渋谷駅桜丘口地区含む）での都市再開発事業を各種の都市再生関連法規や都市再生特別地区の認定などの後押しを受けながら、連鎖的、波状的に遂行してきました。

渋谷という街は1885年に旧日本鉄道の開通とともに駅ができて以降、私鉄や地下鉄の路線が順次開業していき、それとともに自然発生的に都市化してきた歴史があります。また地形的にはすり鉢状の谷地形で、かつ道路網が複雑で路地や細街路が残ったままで街が形成されてきた歴史があります。それこそが渋谷の猥雑性、界隈性ある魅力を生み出す原動力になっていると言えますし、そうした路上からストリートカルチャー、雑居ビルからサブカルチャーが生まれてきたと言っても過言ではないのですが、防災面や交通面からみると脆弱性や課題を抱えている街であるということも言えます。

この10年近くの一連の民間事業によって、各再開発ビルの角に必ず「アーバンコア」といわれる縦移動をエスカレーター等で支援するため仕掛けがビルトインされて、坂や階段が多くて歩きにくい、わかりにくいと言われ続けてきた街の課題をある程度解決できてきたと思います。

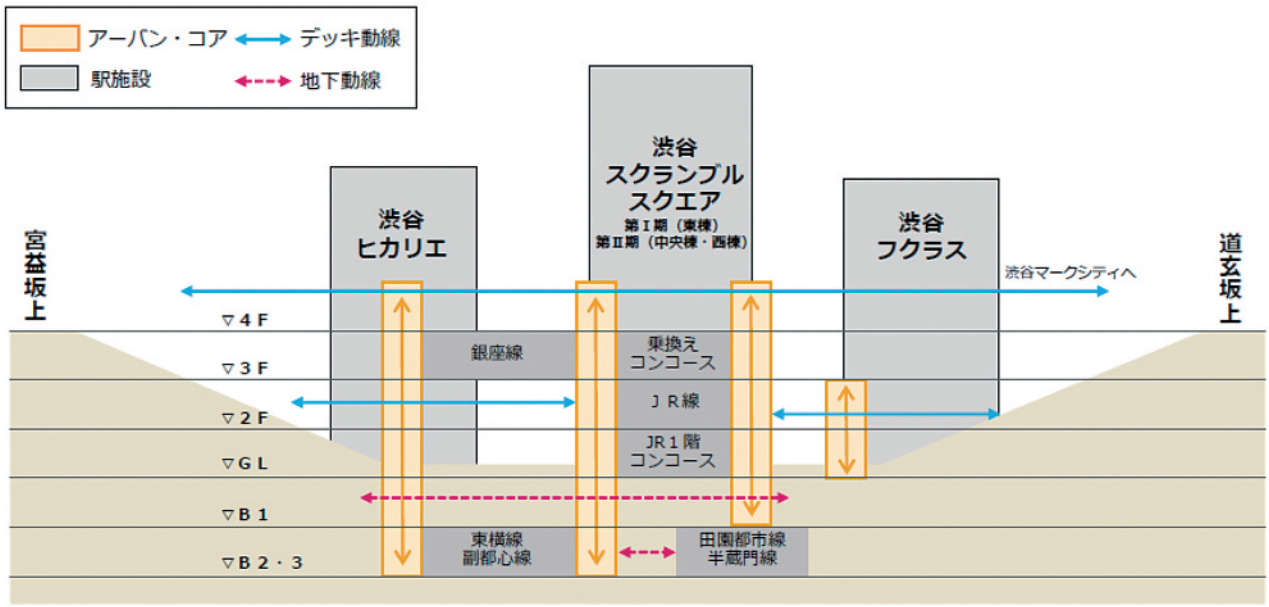
また実際の共用開始は東京オリンピック・パラリンピック前にはなりますが、渋谷スクランブルスクエア東棟の地下部分には、約4,000トンの雨水を一時的に貯められる地下貯水槽を整備し、近年増えている都市型ゲリラ豪雨等に対する備えを万全にする準備を整えています。

また各都市再開発と調整しながら、銀座線や埼京線のホーム移設や駅機能の強化も計画に織り込まれており、間もなく鉄道間の乗り換え等もスムーズになってきます。

さらにエリアマネジメント機能を利用して、2019年11月1日に渋谷区道下に完成した「東口地下広場」の運営を行い、カフェやパウダールーム等の運営を通じて、快適な空間と賑わいの創出を図っています。

まだまだ渋谷駅周辺での都市再開発やインフラ整備は長く続いていきますが、年々確実に渋谷の弱点を克服して、快適性、利便性等を高め、街の魅力度を向上することに多少なりとも貢献できているのではないかと思います。

引き続き、変わりゆく渋谷にご注目をいただきたいと願っております。



アーバンコア概念図

名古屋市の新たな拠点創造を目指して
名古屋都市計画事業大高南特定土地区画整理事業

名古屋市住宅都市局
都市整備部 市街地整備課長
坂野 之信

区画整理が築きあげた大都市・名古屋

多くの都市で「区画整理」が街づくりの主要ツールとして用いられている中、名古屋市の市街地整備も、その大部分を区画整理手法により行ってきました。その規模は市域の約7割と他都市に比べても非常に大きく、「区画整理が街を作った」と言っても過言ではありません。

その特徴として、市域中心部は戦災による被害から立ち上がるために、名古屋市長を施行者とする「復興土地区画整理事業」が行われ、その外周は戦前の都市化に合わせた「耕地整理事業」「旧都市計画法に基づく土地区画整理事業」が組合施行により多く実施されています。さらにその外周は、昭和30年代に市町村合併された区域を中心に、「現行法に基づく土地区画整理事業」が同じく組合施行により行われたことにより、「三層構造」の市街地が形成されました。

このように、区画整理手法を中心として着実に市街化を進めてきた名古屋市ですが、時代の移り変わりとともに、区画整理事業に求められるニーズも変化し、街区整理や下水道等の公共施設整備、狭隘道路の解消といった面的インフラの整備だけでなく、高齢化など時代の変化に対応した利便施設や交通インフラの整備も併せて行うことで、整備後の街の活性化にも資する「トータルでコーディネートする区画整理」が重要視されるようになりました。

以下にご紹介する大高南特定土地区画整理事業は平成7年6月22日に産声を上げ、22年の事業期間を経て、平成29年3月27日、解散の日を迎えましたが、この組合が取り組んだ区画整理事業は、JR新駅の誘致を核とした魅力と活気のあふれるまちづくりに成功した民間都市開発の好事例として、本市も高く評価しているものです。

本寄稿では事業の特徴を、組合と民間事業者との関わりを中心にご紹介します。

事業黎明期のあらまし

大高南地区は名古屋市の都心から約15kmの東南端に位置し、施行前の地区内は緩やかな丘陵地で、東端にJR東海道本線、西部に国道23号線があり、一部既存宅地を除けば多くは農地でした。

名古屋市における大高南地区の位置

土地区画整理直前の大高南地区

昭和30年代以降に、名古屋都市圏の骨格道路網である名古屋環状2号線、名古屋高速道路及び伊勢湾岸道路が順次都市計画決定され、当該地区には相互に連絡するインターチェンジが計画されていました。

昭和60年代に入り道路整備計画が動き始めると、当該地区ではインターチェンジ建設による地域分断の解消と土地利用の促進に向けて、計画的なまちづくりの必要性が高まりました。

大高南地区周辺図

昭和63年策定の「名古屋市新基本計画」では、当該インターチェンジを含むエリアを広域交通幹線との近接性を活かした外縁拠点域として位置づけるとともに、広域交通幹線沿道の地域活性化を目指す方向性が示されました。一方、地元では営農者の高齢化も相まって、区画整理の機運がより一層高まってきました。

また、本市では同年、当該地区のまちづくりを考えるきっかけとして「大高南地区複合機能都市整備計画策定調査」を実施し、インターチェンジの整備を前提とした土地利用構想と実現方策の検討を行いました。

JR新駅誘致に向けて

当該地区は、JR東海道本線が地区の東側を南北に走っているものの、地区内に駅はなく、バスか自家用車による移動を前提としていました。

検討調査を行う中で、委員から「組合区画整理事業を前提とするならばJR東海道本線の新駅を誘致してはどうか」との提案があり、JR東海に持ちかけたところ「可能性はある」との回答であったため、これ以降、当該地区のまちづくりは新駅誘致を取り込んだ組合区画整理事業を目指して進むこととなりました。

平成４年、組合発起人会から名古屋市に対し、JR新駅の設置に関し市の協力を強く求める要望書が提出され、平成6年には名古屋市、組合発起人会、JR東海の三者で新駅の計画協議推進に関する基本方針、それに基づく確認書、覚書が取り交わされました。その後は主に名古屋市とJR東海で調整を重ねていきました。

新駅を想定した区画整理設計は、以下の点を特徴としています。

①駅前に大規模商業施設の立地を想定した約3haの街区を設定

②新駅利用者の利便に供するため、地区を南北に貫く都市計画道路水主ケ池（かこがいけ）線から駅へのアクセスとして、商業街区を囲み、駅前広場約4,100㎡を含む都市計画道路平子線を新たに計画

③新駅設置に伴う集合住宅の需要に備えた共同住宅区と、営農希望者の意向に合わせた集合農地区を計画

施行地区面積	121.7ha
減歩率（合算）	35.82%
事業施行期間	平成7～18年度
総事業費	257.3億円

事業計画概要（当初）

組合にとって新駅の開業は、事業の成否を分ける重要な要素でした。当該地区は組合設立以降、バブル崩壊による地価下落の影響を特に大きく受けていたため、減歩率の見直しを余儀なくされました。このような状況の中、いかに保留地の価値を高め、いかに早く処分するかが組合経営の生命線であり、新駅の誘致なくして事業の成功はありえないと考えられていました。

大規模商業施設の誘致、そして新駅の開業へ

組合では新駅開業の見通しが立つことが地区の早期市街化へのカギと考える一方で、JR東海にとっては

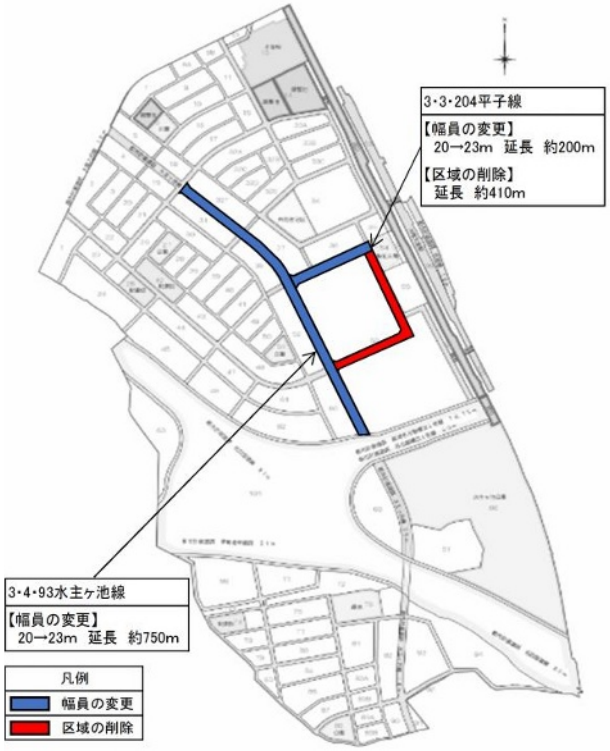
新駅の開業時期は地区の市街化の見通しが立たないと決められません。そしてその判断材料のひとつが、駅前大規模商業施設の開業でした。

そこで組合は、新駅の誘致を見据えつつも商業施設の誘致を優先し、平成９年、大規模商業施設のコンペを行いました。これにより、一度は出店予定者が決まったものの、約４年後に出店断念の申し入れがありました。

新駅設置の実現に向け、大きな一歩を踏み出した矢先に振り出しに戻ってしまい、「さて、どうするか」という状況の中、「大規模商業施設の誘致ができなければ新駅の実現はない」との強い思いで、組合は新たな出店予定者の選定に邁進しました。その際、当時主流となりつつあった、広域から集客する多様な施設を取り込んだ商業施設を誘致すべく、商業街区を当初の2倍以上に拡張した形で改めてコンペを実施し、イオンが新たな出店予定者に決まりました。

なお、従前の商業街区は都市計画道路で囲まれていたことから、複数の街区を集約して一体利用できる大型商業街区とするため、都市計画道路の一部区間の削除や幅員の拡幅を内容とする都市計画変更を平成15年に実施し、さらに賑わいあふれる空間づくりを目指しました。

また、大規模商業施設の用地については、その大部分を30年間の賃貸を前提とした申出換地によって確保



都市計画変更の概要

大規模商業施設（イオンモール大高）

JR 南大高駅

しました。こうして約9ヘクタールに及ぶ出店用地も整い、平成20年3月、東海地区最大級となるイオンモール大高が開業しました。

イオンモールの誘致決定により地区の市街化のめどが立ったことで、「ニワトリが先かタマゴが先か」状態からスタートした新駅の計画も初めて本格化し、新駅設置にかかる市への協力要望から約16年の歳月を経て、平成21年3月14日、JR南大高駅は開業するに至りました。

南大高駅は組合による請願駅であるため、その整備費は全額組合負担となりましたが、新駅設置時期の公表により、当該地区の保留地は想定以上の価格で売却が進み、新駅整備費も十分まかなえるだけの収入が確保できました。それに加え、事業費の確保に苦労していた近隣の区画整理組合も、保留地処分にあたり大きな恩恵を受けました。

また、南大高駅の設置に併せて自由通路を整備したことにより、従前は鉄道線で東西が分断されていた歩行者動線がつながり、地域の交流の円滑化も図られました。さらに、イオンモール開業後、自由通路とイオンモールを接続する歩行者デッキがイオンにより設置されたことで、安全性と利便性が向上し、南大高駅とイオ

ンモールの相乗効果はより大きなものとなっています。

駅前大規模保留地の活用

JR新駅、大規模商業施設誘致と並んで、まちづくりのカギとなるもう一つの課題が、駅前の活性化です。

新駅から北西側すぐの好立地にある大型敷地は、組合設立当初は共同住宅区の一部として予定していましたが、換地希望者が少なく、後に共同住宅区から削除されました。そこで組合では当該地を保留地とし、駅前の活性化に寄与すると同時に、地域にも有益な施設を誘致することとしました。

折しも当時、別の場所にあった総合病院（南生協病院）が全面移転のための用地を探しており、病院側からオファーがありました。組合は、高齢化の進む中、駅から歩いて通院できる位置に総合病院が立地することは当該保留地の利用目的に合致すると判断して保留地売却を決定し、駅の開業から1年後の平成22年3月、南生協病院は開業しました。この病院は、保育所、商業施設なども併設し、地域に開かれた病院として住民の利便や交流の促進にも貢献しています。

開発提案募集の経緯
―「南生協よってって横丁」の誕生―

駅前広場北側に面し、南生協病院に隣接する「35街区」は、名古屋市の仮換地と保留地からなりますが、駅前にふさわしい商業・業務施設の整備と、JR東海との協定事項であった自転車駐車場の整備・運営を条件とした内容で、民間からの開発提案募集を市と組合の共催で行うことにしました。

駅周辺位置図

その結果、南生協病院の運営団体である南医療生協から、南大高駅から病院に通り抜けられる複合施設を配置したプランの提案があり、開発事業者に決定しました。

この施設は「南生協よってって横丁」といい、南医療生協の組合員及び職員、そして市民の協同から生み出されたアイディアによって実現しました。その協同の場となったのは、「南医療生協近未来構想会議」、通称「10万人会議」です。

このような協同の取組は、平成15年の「百人会議」から始まり、形やテーマを変えながら連続的に行われています。今回の10万人会議は、「地域のくらしの中から、南医療生協に求められているものはなにか」を自分たちが考え、対等で自発的な討議をするために立ち上がった集まりで、35街区の開発提案にあたっては、南生協病院周辺、つまり南大高駅前に賑わいをもたらすような施設のコンセプトや設計構想づくりに意見を出し合い、プランを形作っていきました。開発事業者に決定した後も、横丁のPRや施設のよりよい活用法など、議論を積み重ね、平成24年の発足から横丁開業の平成27年まで毎月、全39回にわたり開催されました。

このように、新しいまちにふさわしい新しい試みとして、横丁は平成27年4月に開業しました。「地域のつぶやきを集めてつくる、まざり合いの明るいまちづくり」をテーマに、南生協病院と一体で、駅利用者の通路や地域住民の憩いの場として開放されたエントランスを始め、各種医療クリニック、デイケア施設、グループホーム、サービス付き高齢者住宅に飲食店舗が併設され、賑わいの創出や地域の交流の場、さらには横丁を利用する人もそこで働く人も生きがいを感じられる場として、大きな意義を生み出しています。

南生協よってって横丁（左）と南生協病院（右）

施行地区面積	121.6ha
減歩率（合算）	40.34%
事業施行期間	平成7～28年度
総事業費	299.1億円

事業計画概要（最終）

整備された公園

おわりに

以上、大高南特定土地区画整理事業について、事業の特徴や背景、そしてその成果について述べてまいりました。

街づくりに関する様々な整備ツールがある中で、我が国における土地区画整理事業はその歴史も含め、熟度の高い制度です。とりわけ、本市は他の大都市に比して広範な区域において、都市計画道路を始めとした公共インフラや良好な宅地を区画整理により整備してきました。

しかし、かつては宅地供給を主目的としていた区画整理も、近年の人口減少社会、高齢化社会へと移行していく中で、社会ニーズに応える、良質で持続的な居住環境の形成ツールとして活用されるようになっています。

今回ご紹介した本事業はまさに、宅地供給や公共施設整備に留まらず、JR新駅や大規模商業施設、駅近接の賑わい創出施設などの整備を通じて、事業完了後も発展を続けるまちづくりを、組合が民間事業者と行政と手を取り合い成功に導いた貴重な事例といえます。本市としましては、今後も変化する社会環境に柔軟に対応し、民間事業者の主体的な取り組みを導入したまちづくりに貢献する組合区画整理事業のサポートを続けていきたいと思っています。

住宅地のまちなみ

都心型集合住宅開発と同潤会アパート

日東設計事務所
志岐 祐一

はじめに

かつて東京と横浜の都心部に同潤会アパートと呼ばれる集合住宅群があった。同潤会アパートは、1923（大正12）年の関東大震災の復興事業の一つとして、義援金をもとに設立された内務省の外郭団体『財団法人同潤会』が建設した鉄筋コンクリート造のアパートメント（集合住宅）である。当時、このような集合住宅は珍しく日本の近代集合住宅の魁であり、その後の集合住宅や都市居住に大きな影響を与えた。このように同潤会アパートは民間による建設ではないが、本稿では都心型集合住宅開発のルーツという視点でその特徴について述べることとする。

関東大震災と財団法人同潤会

1923（大正12）年９月1日の正午前に起きた大地震では、地震による建物の損壊に加え、その後発生した火災により江戸の町の面影を残す東京の城東地区と横浜を焼き尽くした。建物被害42万戸にも及ぶ甚大な被害からの再生は、近代的な都市に生まれかわる契機となった。復興事業は、当初計画から規模縮小されたものの全消失区域1,100万坪に区画整理を行い、今日の昭和通りを始めとする大街路や幅員４ｍ以上の生活道路網を整え、大小の橋梁を架け、公園を整備した。また学校や役所、公設食堂など公共施設を建設。その多くは震災被害の教訓を踏まえて耐震耐火性能に優れた鉄筋コンクリート造で作られた。

この復興事業のなかで、住宅復興の中心を担ったのが、義援金をもとに設立された財団法人同潤会であり、同潤会アパートであった。

同潤会アパート

同潤会の名称は「沐同江海之潤（江海の潤は広く深く久遠の慈愛）」に由来する。その目的は、設立当初①罹災者の住宅の回復安定、②障害疾病症になった人への職業再教育であったが、後者は1928（昭和3）年に別組織として分離・独立したことからも、事業の本流は住宅供給だったと言える。12,000戸に及ぶ同潤会の住宅供給は、数種の事業により行われたが、大別すると都市部における不燃集合住宅と郊外における戸建て住宅の供給の２つである。都市部における不燃集合住宅の供給は、アパートメント・ハウス事業15か所と不良住宅地区改良事業のうち１か所で実施された。一般に同潤会アパートと呼ばれるのは、この16か所約2,800戸の集合住宅群のことである。同潤会アパートは主に震災復興期の1926（大正15）年から1930（昭和５）年に竣工。しばらく置いて設立10周年の1934（昭和9）年に江戸川アパートメントが竣工するが、これが最後のアパートとなった。同潤会は、日中戦争から太平洋戦争へと戦時色が増していく中、1941（昭和16）年に解散しアパートを含めた一切の事業は新らたに設立された住宅営団へと引き継がれた。

立地と建設時期による違い

同潤会アパートは、震災後の区画整理事業が行われた城東の下町と、被害は少なかったが当時都市化が進んでいた青山、代官山などの山手に建設された。新しい都市居住者に向けた住宅として建設された同潤会アパートでは、布団を敷く和風の生活に加え椅子、机などを使う洋風の生活も想定して居室の床をコルクの上に薄縁敷きとしていたが、一部の下町のアパートでは畳敷きとするなど、立地による入居者の違いに考慮した細やかな対応が行われた。またアパートメント事業のほとんどが住戸のプライバシーや居住性に優れた階段室型の住棟であったが、不良住宅地区改良事業の猿江裏町共同住宅は、従前の住まい方に近い路地のような廊下に住戸が連なる片廊下型が採用された。

また建設時期により相違があり、1927（昭和２）年頃までに竣工する初期、それ以降の1930（昭和5）年ま

でに竣工する中期、後期といえる1934（昭和9）竣工の江戸川の3つに分けられる。初期は下町の復興を目的とした中之郷、柳島、清砂通りなどと山手の勤め人向けに新しい住居像を提示した青山、代官山で、いくつかの型の住棟、住戸を反復して配置設計を行っていることや住戸内部では流し台やガス台、調理台が家具として作られ、土間仕上げの台所に置かれるなど、復興住宅としての完成が急がれた様子が伝わる。中期になると、特に台所は板張りの床で、流し台、ガス台、調理台は造り付になるとともに、丸窓や蛇腹などをあしらった独特のデザインの鷲谷など個別設計の様相が現れる。また独身者向けの虎ノ門、大塚女子や家族向け住戸の上階に中廊下形式の独身室をキャンチレバーで載せた上野下、三ノ輪と、単身者用住戸の供給や構造計画上のチャレンジが見られる。後期の江戸川は、同潤会アパートの集大成として、住戸規模を大きくした3室構成の間取り、スチーム暖房や電話、ラジオ設備、食堂、娯楽室、共同浴場、理髪店などの充実した共用設備をもった群を抜いた「東洋一」のアパートメントであった。

このように同潤会アパートは立地や建設時期の違いにより様々な表情を見せていたが、都心型集合住宅開発として見ると、①震災復興土地区画整理事業によって建設されたグリッドの街路基盤に対応する近代都市居住のモデルの開発、②市街地周辺部の都市化が進む中、中心市街地周辺部における集合住宅団地による近代都市居住の提示、③中層RC造アパートメント建設によるスラムクリアランスの3つの取組であり、①②はアパートメント・ハウス事業、③は特に不良住宅地改良事業が担っていた。

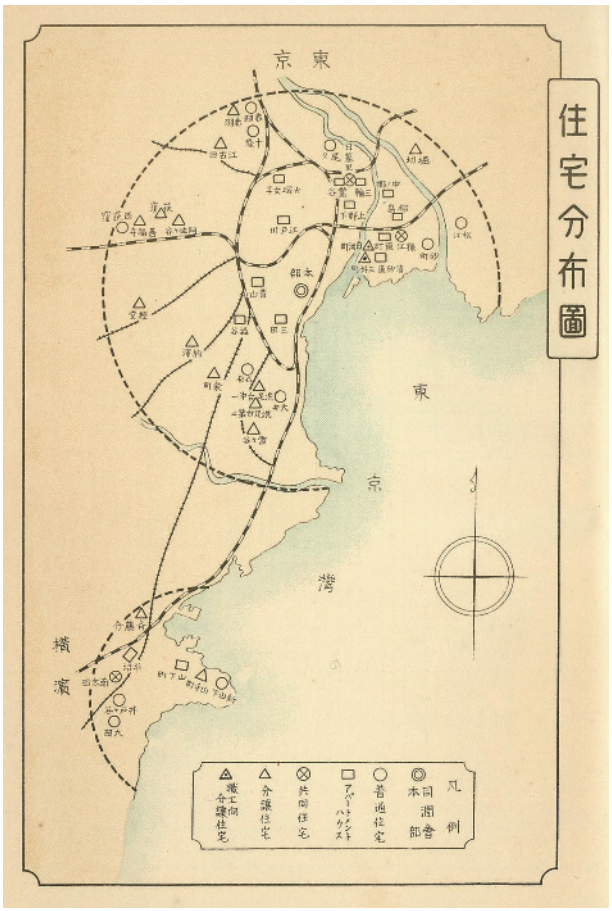


図1　同潤会が供給した住宅の分布図

名称	所在地（現在）	竣工年	戸数
中之郷	墨田区押上町	1926	102
青山	渋谷区神宮前	1926・1927	138
柳島	墨田区横川	1926・1927	193
代官山	渋谷区代官山	1927～1930	337
清砂通	江東区白河・三好	1926～1929	663
猿江裏町	江東区毛利・住吉	1927・1930	294
山下町	横浜市中区山下町	1927	158
平沼町	横浜市西区平沼町	1927	118
三田	港区三田	1928	68
三ノ輪	荒川区日暮里	1928	52
鶯谷	荒川区日暮里	1929	94
上野下	台東区東上野	1929	76
虎ノ門	千代田区霞が関	1929	64
大塚女子	文京区大塚	1930	158
東町	江東区毛利	1930	18
江戸川	新宿区新小川町	1934	260
戸数計			2,793

表　同潤会アパート一覧　〈参考資料1をもとに作成〉

アパートメント・ハウス事業

1902年の住宅法に始まるオランダの社会住宅や「赤いウィーン」と呼ばれる1919年から始まるウィーンにおける社会住宅の建設など20世紀に入ると欧州では都市づくりとともに新たな集合住宅の建設が進められていた。同じ頃、日本でも公営住宅の建設が始まり、中には1921（大正10）年の横浜市営中村町共同住宅館、1923（大正12）年の東京市営古石場住宅など非木造の集合住宅が生まれていたがその数は少なく、全ては手探りであった。こうした状況の下、震災復興による多くの集合住宅の建設という機会を得た同潤会は、欧米で発達したアパートメントを日本でも近代都市住宅として一般化させるべくその建設に取り組んだ。

その特徴は同潤会十八年史によると、それまでの木造の長屋に対し

イ）地震に強い鉄筋コンクリート造の採用

ロ) 不燃壁、防火扉による防火性能の向上
ハ) 建具の堅牢化による防犯性能の向上
ニ) 和洋の生活様式を自由に選択できるインテリア
ホ) 水道、電気、ガス設備の完備
ヘ) 各戸専用の水洗式便所
ト) 屋上に洗濯場を設けタライ、物干し台を備える
チ) 台所には流し台、調理台、竈、蝿帳、ダストシュートなど完備
リ) 押入れ、鏡付き洗面書、帽子掛け、下駄箱、表札等に至る一切を完備

と、記されている。簡単にいうと耐震耐火性能を重視し鉄筋コンクリート造を採用、伝統的な和風に加え新しい洋風生活にも対応、設備も完備した住宅ということになる。一方で、規模は世帯向け住戸のほとんどが、2室に台所、洗面所、便所の30㎡程度であった。十八年史には「限られたる費額を以って、成るべく多数の住宅を供給する必要に迫られ、二室を主とする最低限度の種類に属するものに過ぎなかったが、それにも拘わらず都市生活者の非常なる歓迎を受け加之アパートメント居住を熱望するもの氾濫するに至ったので、俄然民間貸家業者の注目を牽き、翕然としてアパートメント事業の勃興を見るに至った。併し民間企業者のものは大体において木造又は木骨造にして、（後略）」と事業上小規模にせざるを得なかった事情とともに、新しい住まいが受け入れられたこと、その後、アパートが流行し粗悪な民間の集合住宅が現れたことを記している。このような状況を受け、同潤会は3室構成の大型住戸を主体に充実した設備、共用部を備えた後期の江戸川で、都市型集合住宅の模範を示したのであった。

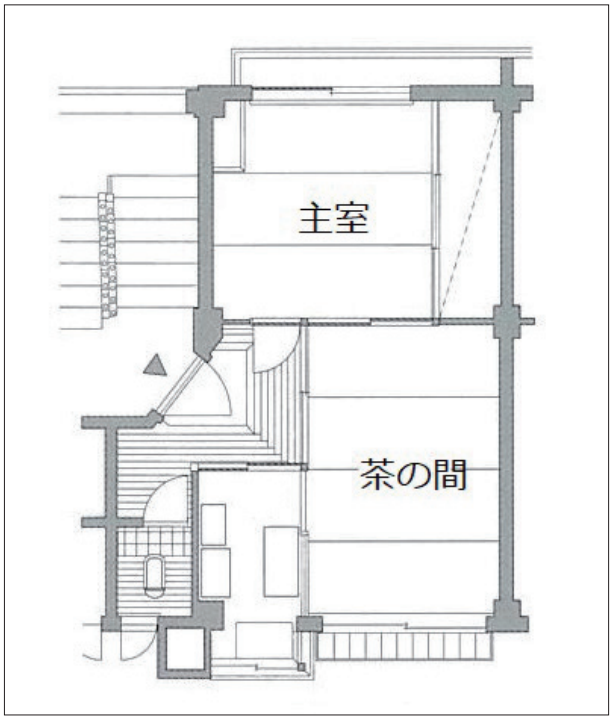


図2　代官山アパートの世帯向け住戸平面図

街を意識した配置計画

都市型集合住宅としての特徴は配置計画にも観ることができる。現在の南面重視の配置は、戦時下の住宅営団の木造住宅団地の南面平行配置に始まり戦後の公営住宅や公団住宅により定着するが、同潤会アパートでは南面よりも通りを意識した配置が行われている。例えば代官山の住戸平面を見ると、表面になる階段室側に付け床のある主室、裏面になる反対側に台所に隣接する茶の間、台所、便所がレイアウトされている。裏面には台所、便所の窓が開き、屋上の雨水排水も含め設備配管が露出しているが、表面にはこのようなものは表出しない。この表面を街路に向けるように配置をおこなうのである。それは方位が振れて北向きになろうがあまり問題としていない。そもそも殆どが3階建てで住戸規模が小さく、2面採光が確保されているので、北向きの住戸でも裏側は南に面し日が入るから実現しているといえよう。街路に対して表を並べる一方で、住棟により囲われた中庭空間は子供の遊具や四阿などが置かれ、都市部にあっても穏やかな居住者の憩いの場を確保している。

青山では、明治神宮の表参道に6棟を並べて整然とした街並みを作りながら、敷地の幅のある部分は裏側の道路際に住棟を並べ中庭空間を形成している。さらに建設時に表参道を見下ろすような建物は不敬に値すると建設反対もあったことから、物干し場として使われる屋上のパラペットは同じ型を用いた他のアパートよ

図3　青山アパートの配置

写真１　表参道と青山アパート

り高くし、頂部の飾り段も多くするなど配慮が行われている。

また通り沿いの1階には店舗を置き、共同の食堂を設置するなど住むだけでなく暮らし賑わいを生み出す工夫がなされ、猿江では授産施設が置かれてそこで作った畳表などを同潤会アパートのメンテナンスに利用するなど、同潤会設立時の目的にもあった被災者や傷病者への職業再教育や働く場の提供も行われていた。

複合的開発

同潤会最大規模の清砂通りは、震災復興土地区画整理事業と併せて建設を行い、6つの街区に展開した。同時に元加賀小学校・元加賀公園や清洲橋通り・三つ目通りも整備され、震災後のまちの基盤を形成した。

ここでも大通りの清洲橋通り・三つ目通りには表面をむけて住棟を並べてまちなみを形成し、２つの通り沿い1階は店舗とし賑わいを出し、交差点には復興のシンボルともいえる印象的な塔屋を載せた1号館を配置した。もちろん街区の内側には住民の憩いの場である中庭空間を確保している。生活道路に面した住棟は引きのある前庭を通して各階段室に至る配置にしてある。復興事業において、復興小学校と小公園は一体

図４　清砂通りアパートの配置

写真２　清砂通りアパート１号館

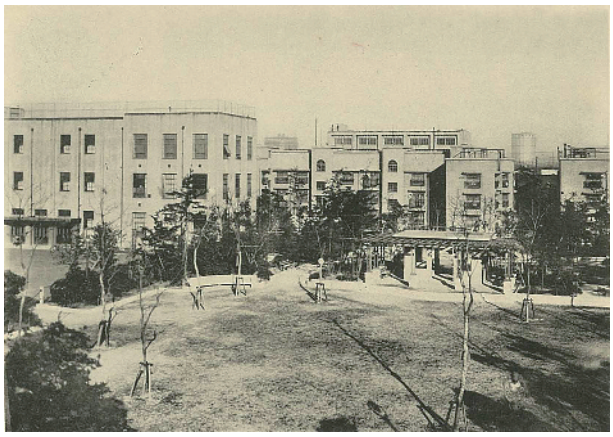


写真３　清砂通りアパートと元加賀小学校、小公園

で使えるようにセットで配置され校庭の狭さを補っていたが、さらに同潤会アパートを隣接して配置することで、モデルとなる都市空間を作り上げていた。

同潤会アパートのその後

冒頭に書いたように、16か所の同潤会アパートは現存していない。同潤会は、1941（昭和16）年に住宅営団の賃貸住宅として引き継がれた。大戦末期には多くのアパートが被災。戦後、住宅営団の解散に伴い多くは居住者に払い下げられ、様々なルールで増改築がおこなわれた。集合住宅としてみると、築後10年、20年目は戦時下で十分なメンテナンスがなされず、さらに被災後の補修もままならないまま、区分所有法が生まれる前に分譲されて独自のルールで増改築が行われたことにより、老朽化が酷く治そうにも輻輳する権利関係も妨げとなって全て建替えという結論に至った。保存を求める声も多くあったが残念ながらそのまま保存活用には至らなかった。しかし1990年代後半から建替えに際していくつかの取組が行われた。代官山では、建替え後の集会所や通路などの共用部分に、旧状が再現され、写真が飾られた。また住戸等の一部は保

存されUR都市機構の集合住宅歴史館を始め保存、展示が行われている。鶯谷では、借家人の居住権やコミュニティに配慮した建て替えが行われた。清砂通りでは各所にモニュメントが置かれ、復興の象徴であった1号館の面影を継承するデザインが施された。建替えを成就させた居住者たちのコミュニティは続いているとも聞く。江戸川は再開発事業とならず単独建替えであったが、マンション再生の先駆者として多くの情報を残し集会所などにその空間の一部が保存活用されている。青山では、難航する再開発事業の中で建築家の安藤忠雄がリードして、外観の一部再現が行われた。また住棟で囲われた三角の中庭が、新しい建物の吹抜け空間に受け継がれているのも人の憩う空間の継承といえよう。

都心型集合住宅としての同潤会アパートの特徴をまとめると、街に向けた住棟や住戸の配置。つまり大通りは街並みや賑わい重視、生活道路には住棟の前庭を挟んで接する。一方で住棟の囲み配置などで住まい手の憩いの空間を確保する。また賑わいやコミュニティを育む店舗や施設の併設。住戸規模は小規模で

写真４　銭湯のアーチや食堂のイメージが再現された代官山

写真５　清砂通り１号館の面影が継承された外観

写真６　外観を再現し階段手摺親柱なども再利用された青山

も充実した設備とするなど、当たり前のことであり、その一部は建て替えでも継承されている。

このように16の同潤会アパートは、我が国に近代的な都市の住まいを示し、そして消えていった。現在の都心型集合住宅とは規模も密度も大きく異なり、そのままを再現することは難しいが、その足跡に学ぶことは多いと思う。

<参考文献>

1）同潤会編「同潤会十年史」昭和９年
2）宮澤小五郎編「同潤会十八年史」昭和17年9月
3）大月敏雄「旧同潤会アパートの建替経緯の類型化と居住の持続性の側面から見た従後環境の検証」研究番号16560549　平成16～17年度　科学研究費補助金（基礎研究C）研究成果報告書,平成18年3月
4）佐藤滋ほか「同潤会のアパートメントとその時代」鹿島出版会、1998年
5）橋本文隆ほか「消えゆく同潤会アパートメント」河出書房新社、2003年

<写真図版出典>

図1：参考文献1
図2：原版筆者作成
図3：模型、写真、加筆全て筆者
図4：模型、写真、加筆全て筆者
写真1：洪洋社「建築写真類集 新興アパートメント」昭和９年
写真2：参考文献1
写真3：復興局「帝都復興記念帖」1930
写真4、5、6：筆者撮影

Fujisawaサスティナブル・スマートタウン
～企業不動産開発からの新潮流～

パナソニック株式会社
ビジネスソリューション本部
坂本 道弘

1. はじめに

Fujisawa SSTプロジェクトは、従来の財務戦略として定義づけられるCRE戦略をより上位の企業戦略として昇華させ、財務戦略・事業戦略・地域戦略の観点から社会課題解決型まちづくりを目指す取り組みである。従来の都市計画手法等を駆使しつつ、様々なプロジェクトスキームを導入することで、異業種の民間企業が主体となり、新たな官民連携のもと先進的な取り組みを実践している。その取り組みは、都市計画・都市開発の観点からみて、企業不動産の大規模跡地開発として、或いは郊外型戸建て住宅地開発として、更にはサービス設計やエリアマネジメントの実践事例やスマートシティ先進事例、社会実証フィールドとしての街のアップデートなど、今後の都市計画の姿を見通す上で、幾つかのターニングポイントを示している。

本稿では、パナソニック株式会社が中心となって推進してきているFujisawa SSTプロジェクトの概要と、都市計画・都市開発に与えたであろう影響や効果について述べたいと思う。

2. Fujisawa SSTの概要

Fujisawa SSTは、神奈川県藤沢市に位置し、面積約19haの街である。1961年から工場として利用していたが、工場閉鎖を決定し、2007年よりプロジェクトに着手、建物解体、土壌対策工事と平行して、プロジェクトの構想・計画・設計を進めた。藤沢市とは官民連携会議を立ち上げ、2010年には藤沢市とまちづくりの基本構想を合意し、まちづくり方針を策定した。2011年には、市街地整備手法として個人施行型土地区画整理事業を採用し、パナホーム株式会社（現パナソニック ホームズ株式会社）など2社共同施行による同意施行方式として推進した。また同時に地区計画と景観形成地区を策定した。土地利用としては、戸建住宅約600戸、集合住宅約400戸、高齢者施設を核とした福祉・健康・教育施設、中規模商業施設、小規模物流施設等が計画されている。

2013年秋には最初の戸建住宅が着工し、2014年春には竣工、最初の入居者が街での暮らしをスタートさせた。住宅分譲は順調に推移し、2020年1月時点では、戸建住宅街区やウェルネス街区のサ高住・特養などがほぼ完了し、2,000人超が居住している。2014年12月には商業施設「湘南T-SITE」が開業した。

2016年9月には、健康・福祉・教育施設「ウェルネススクエア」としてサービス付高齢者向け住宅（70戸）、認可保育所、学習塾、クリニック、調剤薬局、特別養護老人ホーム（130床、ショートステイ24床 ※開所は2017年4月）などが竣工。2016年11月には物流施設ネクストデリバリースクエアが開所され、タウン内一括二次配送サービスを開始した。集合住宅街区は、街の持続的成長を見据えて現在計画中であり、2020年度以

現在の街の俯瞰図

降の着工により、街の完成を目指している。タウンマネジメント機能としては、街の中央にコミッティセンター（集会所）、商業施設内にアーバンデザインセンター「Fujisawa SSTスクエア」が完成、またウェルネススクエア南館1階には交流ホール、北館1階にはCaféが、街へ開放され、多世代コミュニティ形成とタウンサービス、マネジメント実現のための空間が整備されている。現在、まちは管理・運営フェーズにある。

コミッティセンターとウェルネススクエア南館

プロジェクトは、2011年にパナソニックを代表幹事として設立されたFujisawa SSTまちづくり協議会が推進、現在、運営段階の協議会へ発展し、18団体が参画している。また2014年に自治組織「Fujisawa SSTコミッティ」を設立、土地区画整理事業完了に伴い、2018年には認可地縁団体となった。さらに、平行して2013年に「Fujisawa SSTマネジメント株式会社」を設立、自治組織Fujisawa SSTコミッティの活動支援をはじめ、サービス提供や街の管理運営を支える事業会社として活躍している。

3. 開発・計画段階の特徴

Fujisawa SSTにおける開発・計画段階の特徴を紹介する。

まずは、都市計画や開発許認可にとどまらない行政連携を実現したことである。2007年、新たな土地活用の検討を開始した際に、藤沢市から、産業拠点としての継続活用、交通渋滞の要因となる大規模商業施設立地への反対、周辺小学校の一時的な教室不足の要因となる大規模マンションの開発への反対、特別養護老人ホーム誘致への協力、南北都市計画道路整備への協力、の要請を受けた。パナソニックとしては、産業拠点継続活用は困難であったが、他の要望を受け止め、藤沢市の地域課題解決と政策具現化モデルとしての環境配慮型まちづくり「Fujisawaサスティナブル・スマートタウン」構想を藤沢市へ提案、新たな公民連携プロジェクトとすることで基本合意した。2010年には、環境配慮、防災減災、交通対策、タウンマネジメント、コミュニティ醸成、公民連携、などの「まちづくり基本構想」を策定、藤沢市長との共同調印式を実施した。藤沢市は、企画部門の調整による関連部局との横断的プロジェクト会議体を設置し、土木・建築・都市、環境、福祉・医療、等の関連部局とは、まちづくり方針の策定段階から協議を進め、許認可協議に留まらない連携を実現した。

プロジェクト計画としては、各社協力のもとパナソニックが主導し、2011年にまちづくり構想としてプロジェクトデザインガイドラインを策定、コンセプト立案、全体目標設定、都市開発計画、ガイドライン策定方針、機器・設備計画、サービス・ソリューション計画、タウンマネジメント機能・空間・組織計画、協議会設計、公民連携計画、プロモーション計画、等を位置付け、各パートナー企業のコミットメントにより推進している。その内容は、都市性能規定や先進技術活用、都市管理・運営など既定の都市計画の領域を超えて位置づけられている。

プロジェクトビジョンとしては、社会課題解決を目指し、地球環境問題を見据えた低炭素化、高齢社会を見据えた多世代居住、災害対応、それらを支えるICT技術活用とタウンマネジメント、を踏まえ、街の名称を「Fujisawaサスティナブル・スマートタウン」とし、地区計画の方針へ反映させている。2011年5月の構想発表会では、結果として東日本大震災の2ヶ月後のタイミングとなり、BtoB共創とBtoG連携による民間企業主導の次世代環境まちづくりとして大きく注目された。

街のコンセプトを「生きるエネルギーがうまれる街。」とし、全体数値目標として、CO2削減量70%、生活用水30%削減、非常時CCP3日間を設定し、都市環境性能として規定した。自主的にプロジェクト数値目標を明確化したこと、パナソニックグループとして目標数値算定が可能であること、先進モデル目標とすること、により、都市計画では規定できない目標として機能させた。

都市計画手法としては、法29条、32条に基づく開発許可も可能であったが、個人施行型土地区画整理事業（共同施行による同意施行方式）を選択し、パナソニックが開発区域の一部土地を継続保有することでプロジェクトオーナーとなり、藤沢市要請を踏まえた適正な土地利用計画と段階的整備を実現した。従来の土地区画整理事業と比較して特徴的な点は、個別分散自立型再生可能エネルギー利用という街の性能を、光合成する植物の葉を模した有機的デザインを反映

した道路・公園としたこと、街の円形中央公園がタウンプライドにつながる象徴性と、映像化された際の差別化に寄与すること、街区設計を東西街区プランにて背割り歩専道を計画する設計とし、各住宅の採光・通風のパッシブ環境の確保と、輔車分離と街区コミュニティスペースを実現している点、集会所やタウンカメラなどを土地区画整理事業で整備している点、などである。これらの特徴自体が、官民連携のチャレンジ目標として機能した。

ガイドラインは、先述のプロジェクトデザインガイドラインに加え、タウンデザインガイドライン、コミュニティデザインガイドラインを策定し、都市計画では担保できない内容を補完し、街でのくらしをビジュアル化したライフスタイルブックを含めて、関係者合意のもと運用している。

また、開発・計画段階において、通常は既定されない機器・設備や、サービス・ソリューションに関する計画を定めて推進していることも特徴的である。機器設備計画は、プロジェクト開発計画段階に検討することで街の性能を規定するとともに、タウンデザイン要素として設計される。サービス・ソリューションは、くらし起点で発想し、空間・インフラ設計に先んじて計画した。具体的には、エネルギーサービス計画に基づく系統電力網やガス網・通信網に関わる設計と事業者協議、セキュリティサービス計画に基づく街路灯照明とタウンセキュリティカメラの配置計画・設計とシステム連携に関する、所有や占有、撮像エリア、情報オーナー、などに関する公共施設管理者協議、モビリティサービス計画に基づくシェアリングモビリティの必要設備の計画、などである。街としての個別分散型の創・蓄・創エネルギーシステムによる3MW超の再生可能エネルギーと蓄電池の装備、タウンセキュリティカメラ47台の設置などは、こうして実現されている。

これらの要件定義とビジネスモデル計画を街の設計へ仕様化する作業は、運営段階まで見据えた計画・設計が求められる。またエネルギーインフラの原単位に基づく計画設計手法や、IoTプラットフォームなどの要件定義や設計仕様化などは、従来の都市計画手続きでは想定されていない領域であり、独自の新たな計画設計アプローチを実施した。

エリアマネジメントについて独自に計画・設計したことも特徴的である。タウンマネジメント機能・空間・組織の計画は、まちのコミュニティ醸成サービス、システム維持管理保守サービス、BtoB視察サービス、資産活用サービス、などまちの事業を担う組織として計画・設計し、一定の継続性が期待できたため、共同出資による株式会社形態として設計した。

協議会についても、都市計画関連事業法などにおける位置付けとは異なる、独自組織を設計・組成した。協議会は、計画段階においてはプロジェクトに賛同した関心意向企業8社と設立し、行政と大学のアドバイスを受けながら、プロジェクトマネジメント組織として機能した。また、各パートナー企業のチャレンジ目標を集約し、街の全体共通目標として編集・実現するビジネスプラットフォーム機能を果たしている。

公民連携計画は、藤沢市とは通常の都市計画関連の行政許認可協議に留まらない関係構築を目指し、企画部門を調整部門とした横断会議体を設定した。行政としての公平公正の観点を踏まえつつ、国の政策潮流に乗った自治体政策の具体モデルとしてのポジションが意識されている。

プロモーション計画としては、都市計画の節目を意識しつつ、プロジェクトの認知度向上と民間企業・行政がチャレンジ内容を社会へ約束を交わす場として計画した。2010年にはまちづくり方針の共同調印式として藤沢市と共同発表、2011年には計画段階で定めたまちづくり構想と、協議会設立を発表、2014年にはグランドオープン発表を実施した。

このように、Fujisawa SSTの計画段階においては、通常の都市開発では担保できない要素を自主的に実施している。とくに、くらし起点のまちづくりという設計思想や、エネルギーや各種サービス設計からの発想、ICT等技術の活用、などの特性から、多様なプレイヤーが早期に参画し、新たな官民連携と効果的なプロモーション計画によるプロジェクト価値向上を実現し、事業収支計画やサービス要求仕様化、設計要件定義・仕様化を実施していくマネジメントを推進している。加えて、リスクオーナーをはじめとするステークホルダーの目線を高く維持し、従来とは異なる計画プロセスを踏まえた設計や開発協議を推進している。更に機器・設備メーカーやITベンダー、エネルギー等インフラ企業の事業企画部門や、管理運営関連企業などプロジェクト後発プレイヤーを含めて、如何に計画段階から参画するプロジェクト環境を構築している。また、サービス・ソリューションは、整備段階や運営段階へ向けて継続的に検討されるテーマもあり、計画段

階においては、概略設計や概略事業収支が求められる場合もある。いずれも、従来の都市計画手法や事業推進だけでは包含できない内容であるため、プロジェクト参画企業はもとより、行政の許認可担当部局、都市計画コンサルタント、建築設計事務所などの協力を得て、スマートシティの計画思想や設計プロセスの相互理解を深めながら、計画推進を図っている。

4. 都市整備段階の特徴

整備段階においても幾つかの工夫を凝らした事業推進を図っている。Fujisawa SSTでは、土壌汚染対策の完了に伴い、2011年に土地区画整理事業が認可され、市街地整備を実施した。造成工事事業者選定においては、スマートシティ提案を併せた工事金額提示により決定し、プロジェクトへの理解・協力を獲得している。

戸建住宅の建築物計画・設計は、2013年第一期着工へ向けて、住宅・建築物省CO_2事業などの補助事業活用検討をしつつ、CO_2±0住宅の実現や非常事対応など、街の環境性能数値目標の一部を担う住宅設備設計を推進した。

戸建住宅販売の開始へ向けては、Fujisawa SSTの先進取組みを理解・賛同いただくために、宅建業法の重要事項説明を活用し、街のコンセプトや数値目標、ガイドライン、実現のしくみとサービスなど全てについて、販売主から説明を実施、住宅販売センターでは共通のプロジェクトルームでの訴求・理解に努めた。とくにFujisawa SSTの場合、専有部分のエネルギーや家電・設備機器、自動車などの、いわば「公共概念的私的空間」に対するくらしの作法をガイドライン等で規定しており、販売（購入）時点でのくらしの設計を伝えることが重要であった。

当該時期は、施設事業者による建築物整備が実施されていく段階である。Fujisawa SSTでは、2014年～16年にかけて、商業施設 湘南T-SITEや、健康・福祉・教育施設ウェルネススクエア、物流施設ネクストデリバリースクエアなどが順次整備された。これら施設事業者に対して、土地売却や土地賃借の条件提示段階において、街のコンセプトや数値目標、非常時対応、機器設備、サービス・ソリューション、等について理解・合意いただける事業者を選定している。また、協議会へ順次参画いただくことで、プロジェクト方針・構想・計画を継続的に理解・推進いただくことができている。

タウンマネジメントに関連して、自治組織Fujisawa SSTコミッティの保有資産の整備や設置がなされ、整備最終段階で移管された。また、所謂アーバンデザインセンター機能としてのマネジメントオフィスや、BtoB視察向けプレゼンテーションスペース、コミュニケーションスペース、さらには、コミュニティソーラーや光回線網などの一部資産については、資産保有型サービス活用資産として整備されている。単に公共施設管理者協議や移管協議、などにとどまらず、街のサービスやマネジメントを踏まえた資産活用を想定した整備や管理区分などを実施している。

5. 管理・運営段階の特徴

現在、街の住人は2000人を超え、最終的には計画人口3000人を予定している。自治組織Fujisawa SSTコミッティも約5年が経過した。段階的に入居される住人を、およそ10～20世帯ごとの班を意識しながら、定期的にウェルカムパーティにてコミュニティ醸成を図っている。また街の中に立地する企業9社が会員としてコミッティに参画し、住人と共に活動している。

協議会はまちづくり協議会から運営協議会へ移行し、サービス事業者などの参画により2020年1月時点で18団体による構成となっている。協議会はタウンマネジメントを支える役割も果たしており、文化祭などのイベントを実施している。

また、街に住む人だけでなく、施設で働く人や商業施設を訪れる人など、多くの人のサスティナブル・スマートなくらしがFujisawa SSTで根付いている。

管理・運営段階において特徴的なのがタウンマネジメントであり、Fujisawa SSTマネジメント株式会社の活動である。2013年3月にパナソニックはじめ９社の出資により設立した。

Fujisawa SST マネジメント株式会社オフィス

タウンサービス部門においては、自治組織Fujisawa SSTコミッティ運営支援、住人窓口、事業者連携、また、システムサービスとして自社所有システムの運営・維持管理、コミッティ資産の維持管理・保守、IT系システムの運営・維持管理、CCPセンター運営、商業施設管理・警備、住宅系設備保守・維持管理サポート、売電事業やインフラ事業など土地活用事業・土地管理、などを担っている。

事業創造部門においては、Fujisawa SST見学ツアー実施、Fujisawa SSTスクエア運営管理、イベント実施企画・運営、プロモーション推進、新規サービス事業開発企画・営業や、経営管理として計画立案・管理や会議運営、人事・経理・庶務その他各種業務を担っている。事業会社として、住人からのタウンマネジメントフィー、公式タウンツアー収入、保守・サービスの事業収入、法人からの事業収入、保有資産活用事業収入、などがバランス良くポートフォリオを形成している。

Fujisawa SSTマネジメント株式会社は、事業会社として経営しながら、コミュニティ醸成に寄与するイベント主催も実施している。例えば、「Fujisawa SST文化祭」を藤沢市後援、協議会共催にて毎年開催する。文化活動発表や飲食イベント、スポーツイベントなどを実施、2019年には約4,300名が来場し、大変な賑わいを見せた。その他にも、「シルバーフェスティバル」や「Fujisawa SSTまるしぇ」「Fujisawa SST　MUSIC SALON」、などを開催している。

Fujisawa SST全体では、その他イベント等に活用可能な様々な空間が準備されている。ウェルネススクエア北館のCafé、南館の交流ホール、湘南T-SITE内の湘南ラウンジ、コミッティセンター（集会所）のホール、キッチン、ラウンジなどがあり、それぞれ住人・法人ともに積極的に利用している。その他に、タウンカードの発行やコーヒーなどのオリジナル商品制作を実施している。

6. アーキテクチャとプラットフォームの特徴

パナソニックがFujisawa SSTにおいて推進しているまちづくりプロジェクトとしてのアーキテクチャと、その中での広義のプラットフォームの特徴を紹介する。

まちづくりのアーキテクチャの特徴としては、社会課題解決を目指したビジョン、まちづくり方針、コンセプト、全体目標を位置付け、その実現へ向けて、ガイドライン策定や運用、まちの仕組みとサービス、マネジメントを構築しており、街に関わる人の行動やコミュニティ醸成を実現している点である。

プラットフォームの特徴は、ビジネスプラットフォームとしてのFujisawa SST協議会、エリアマネジメントプラットフォームとしてのFujisawa SSTマネジメント株式会社、そしてコミュニティ情報プラットフォームとしてのタウンポータルシステム、が構築されている点である。Fujisawa SST協議会は、計画段階、整備段階から設立され、民間企業力の結集、B2B共創、産官学連携、の機能を果たしている。また、Fujisawa SSTマネジメント株式会社は、エリアマネジメント事業会社として、ワンストップサービス機能、コミュニティ醸成機能、インキュベーション機能、を果たしている。タウンポータルシステムは、街と繋がる情報の窓として、サービス予約、住民同士のコミュニティ形成の場としての掲示板利用、エネルギーの見える化、防災情報や各施設からのお知らせ、各種タウンサービスの利用・予約、公園など見守りカメラライブ映像配信、マネジメント会社からのお知らせ、などのデータ活用が可能となっている。これらはいずれも従来の都市開発手法や事業法で定義付けされている概念ではなく、個別のコミットメントにて担保しながら構築してきている。

今後は、スマートシティプロジェクトが具体的に実現されるために、都市や街のデータ化や生活サービスに関するデータ化やデータ利活用がより加速し、交通や物流、流通、健康や医療、地域管理、などの複数領域において、都市データプラットフォームが都市基盤インフラとして重要な位置を占めることとなり、その装備と都市計画・都市開発手法との連動がともに、それを支えるコミュニティデザインが必要となる。

7. これからの都市計画・都市整備へ向けて

Fujisawa SSTプロジェクトの都市計画・都市開発における意義としては、以下のように整理できると考えている。

第一に、郊外型住宅地開発まちづくりとしての新たな取り組みである。主に1960年代から鉄道沿線開発を主流として展開されたニュータウン開発は、その高齢化に伴う持続性の課題に直面している。Fujisawa SSTでは、持続可能なまちづくりを目指した多世代居住や複合土地利用、サービス設計、タウンマネジメント会社による実践、協議会を通じた持続的な企業活動

による街への関与、などが計画・整備・運営段階においてスキーム化されている。これらは、都市計画・都市開発や市街地整備で賄えない領域を担保することに挑戦しており、その結果として交通利便性などロケーションオリエンテッドではない街づくりを実践している。

第二に、企業不動産開発の新たな潮流の創出である。企業のCRE戦略は主に財務戦略として位置づけられ、それは不変であるものの、Fujisawa SSTプロジェクトは、より上位の企業戦略として、財務戦略・事業戦略・地域戦略として構築された。結果として、企業が有する社会的責任や地球環境への取組み、社会課題解決の象徴としてのSDGsへの取組み、などへの文脈が形成される契機となり、最近ではESG投資を見据えたCRE戦略への期待が高まっている。従来の都市計画では、なかなかコントロール手法が限定的であった企業不動産の大規模跡地開発が、この潮流によりマクロ・ミクロの都市計画に上手く適合する契機となっている。

第三に、エリアマネジメントの実践である。都市計画・都市開発・市街地整備は、いよいよ都市成長管理や都市縮小の概念へ実務的に進化しなければならない。しかし、計画法体系や事業法体系は途上である。Fujisawa SSTは、計画法をガイドラインや都市性能数値目標の設定、などで、また協議会運営などにより事業法を補完している。さらには、事業会社としてタウンマネジメント会社を設立・運営することで、持続可能なエリアマネジメントの実践に挑戦している。

第四に、スマートシティの先進事例である点である。エネルギーの実証実験のみで終了するのではなく、実稼働している街を開発しながら、エネルギーだけではなくセキュリティやモビリティ、ウェルネス、コミュニティなどのタウンサービスを空間設計に先立って設計し、継続していること、データ収集や利活用も一部実践している。現在、Fujisawa SSTの公式視察ツアー参加者は延べ3万人を超え、現在その約3割は海外からの関心となっている。官民連携により先進技術を活かしたまちづくりは、藤沢市のシティブランド向上に寄与し、企業・都市・暮らしの価値を向上させ続ける高位好循環をもたらしている。

第五に、BtoB共創型の社会実証フィールドとしての要素を具備している。欧州など海外では所謂テストベッドフィールドとして確立している地区もあるが、日本では未だ少ない。しかし、今後、AI・ロボティックスや先進技術や情報通信の進化が顕著ななか、恐らく従来以上に都市の変化の速度に計画・制度は追随できない。だとすると、都市計画・都市開発・市街地整備で創られた都市は、技術進化に伴う可変性が求められ、アップデータブルな都市づくりが求められる。その中で、街が社会実証フィールドであることは重要なテーマとなり、それらに参画する企業が都市プレイヤーとして都市産業を活性化し、成熟した都市利用者の合意により、都市魅力を継続的に向上させることが重要となる。Fujisawa SSTは、コミュニティの理解・合意形成力と、段階的開発に伴う土地暫定活用を含めた実証フィールド活用など、その要素を保有し継続させることができている。

日本において、都市を取り巻く環境は更に加速していく。スマートシティによるデータ活用により、都市の営み・暮らしの多くは、非物理的あるいは非空間的概念を強めていく。それに対して、従来の都市計画が想定できていない新たな都市計画・都市開発・都市整備・開発投資の手法論が求められていく。例えば都市管理・都市運営法体系の構築、エリアマネジメントの実践、スマートシティ事業法の整備、許認可手続の変更、技術・情報・環境・健康などをテーマ化した新たな民間開発投資、SIBスキームの応用、などの検討が求められる。パナソニックグループは、新たなの都市概念のもと、部品やセンサー、車載機器、家電や設備機器、住宅や建築、システムネットワーク、ソリューション、といった多様な事業領域と、生活データタッチポイントを有する企業であり、Fujisawa SSTをはじめとする自社CRE戦略としての民間都市開発プロジェクトの実績を通じて、新たな都市プレイヤーとしての役割が期待されている。技術進化や都市産業の変化、都市行政の変化、都市プレイヤーの変化などに対応した、都市計画体系の再構築など、次なる100年へ向けた日本らしい都市計画の進化に期待したい。

キャナルシティ博多
デザインを活かし時代の半歩先を行く「街づくり」

福岡地所株式会社

“都市の劇場”キャナルシティ博多

キャナルシティ博多は、第一種市街地再開発事業として、1996年4月20日に開業しました。敷地面積約43,000㎡、延床面積約252,000㎡に、2つのホテル、商業施設、映画館、劇場、アミューズメント施設、オフィス等が集積する、日本初、九州初がふんだんに取り込まれた本格的な複合商業施設です。キャナルシティ博多の再開発プロジェクトは、土地取得から開業までに約20年の歳月を要しました。それは、日本の経済的背景、国際化する市場環境、それにともなう規制緩和や、多様化する市場ニーズ等、時代の大きな変化の中で開発そのものの在り方を模索し続けてきたプロセスでした。

都心に取り残された地区「博多」

キャナルシティ博多は、福岡市の商業集積を形成する天神地区とビジネス街を形成するJR博多駅地区の中間に位置し、歓楽街として有名な中洲に隣接しています。また、かつて博多商人の町として栄え商業核を形成し、博多祇園山笠の祭りで全国的に有名な櫛田神社もある、博多の歴史と伝統を築いてきた地区でもあります。しかし、戦後復興の過程で博多部と呼ばれる

この地区は、1957年に始まる土地区画整理事業による博多駅移転と天神地区への商業開発の集中により、かつての賑わいを失い、街は衰退していきます。1959年には、約半世紀にわたって日本経済を支えてきた近代産業の旗手、鐘淵紡績博多支店工場が閉鎖され、約10,000坪の広大な工場跡地（以下、カネボウ跡地）が残されましたが、都市機能が天神や博多駅に集中する中、新たな都市機能を担うことなく、長らく都心部の空洞化を招いてしまっていました。キャナルシティ博多の開発は、このカネボウ跡地の一部、約3,000坪を取得したことから始まりました。1977年12月20日、キャナルシティ博多開業の約20年前のことでした。

商都・博多の復活を目指して

当初の計画では、取得したカネボウ跡地はマンションとして生まれ変わる予定でした。実際、1980年2月にはマンション建設のための起工式が行われましたが、その1週間後、突然この計画は中止されることとなります。カネボウ跡地全域の用地取得の可能性が強まってきたからでした。そして、同年4月、カネボウ跡地全域を対象とした開発プロジェクトが発足したのです。当時の工事費用にして約25億円のマンション計画を白紙に戻し、新たな開発事業に賭けるのには理由がありました。そのころ、天神や博多駅周辺は発展したものの、その間をつなぐ地区は発展せず、人の流れは滞ったままでした。この天神と博多駅周辺をつなぐ中心に位置するのがカネボウ跡地であり、カネボウ跡地の開発事業の成否が、都心部のバランスのとれた成長に寄与し、これからの福岡の都市計画に大きな影響を及ぼす可能性があったのです。このような都市計画的視点を踏まえ、「時代の半歩先を行く」ことをモットーにして事業を推進していきました。1980年9月には地元への事業主旨説明を開始し、1981年には大きな課題となっていた周辺道路の都市計画決定がなされました。1982年12月に基本整備構想を策定し、1983年7月には、商都・博多の復興を掲げて基本計画を発表しました。しかし、1984年にキーテナント予定企業の業績悪化に加え、バブル景気による建築費の高騰もあり、計画は一時延期されることとなりました。その間も、大規模小売店舗法に基づいた地元商店街との折衝が行われ、福岡市内のみならず福岡県や佐賀県も含む全体74に及ぶ商店街に説明を行いました。近接する川端商店街などは復興への想いに理解を示してくださり、率先して他の商店街の説得に当たっていました。約10,000坪の敷地を人々のアメニティ空間にすること、それが地元の人々の夢でもありました。

JPIとの運命的な出会いと逆風下での着工

1988年2月、米国の建築デザイン会社、ジョン・ジャーディ・パートナーシップ社（以下、JPI）に基本設計を依頼します。JPIを主宰するジョン・ジャーディ氏は、米国で活躍した建築デザイナーで、建築物を切り取って空間を形づくる「プレイスメイキング」の手法に優れており、加えて、米国の商業施設「ホートンプラザ」を10数年かけて完成させた彼の熱意に可能性を見出したのです（ジョン・ジャーディ氏は、後に六本木ヒルズやなんばパークスのデザインも手掛けました。）。

同年5月、彼が提示したプランは驚くべきものでした。敷地の中心に、ゆるやかに円弧を描いて流れる運河、その運河に沿って配置された建物が並んでいました。造形的で有機的な彼のプランは、「建物をつくる」ことから「街をつくる」ことへの、大きな発想の転換であったと言えます。この提案を受け、事業プランの見直しと幾多のケーススタディを経て、1989年5月にJPIによる新プランの検討に着手し、翌年3月には一般への公式発表が行われました。

これまでにないプロジェクトに皆が胸を弾ませる一方、時代は平成景気から一転してバブル崩壊へ向かい、プランの骨格は尊重しながらも事業性を求めるディベロッパーと、理想の実現に向けて努力するデザイナーとのせめぎ合いが始まりました。容積率を最大限に使うために、建物は高く、運河は細くなっていきました。延床面積が増えればリーシングリスクを負うこととなるため、異業種ミックスによるリーシングが検討された結果、当初の米国西海岸型プランから濃密で混沌としたアジア型プランが生まれることとなりました。このアジア的な街の構造が、現在のキャナルシティ博多の大きな魅力となっています。

一方、バブルの崩壊は、建築コストのダウンと金利の低下という思わぬ恩恵をもたらし、事業として成立の見通しが立ったのです。また、バブル崩壊は消費者ニーズの変革をもたらし、新しい商業空間を受け入れる土壌が着々と形成されつつありました。1993年、日本中がリストラや、開発の着工延期・中止を決める中、激論の末、ついに着工のゴーサインが出たのです。

このゴーサインの背景には、金融機関のバックアップがありました。メインバンクである西日本シティ銀行は無論のこと、長期的な視点から街づくりに賛同い

ただいたMINTO機構から、「参加業務」として1993年、1995年と2度にわたりご支援をいただけたことが大きな支えとなりました。心より感謝申し上げます。

開業を目指して

このプロジェクトでは、ハードもソフトもすべてが同時に走り出していました。そのため、様々な問題を走りながら解決していかなければなりませんでした。デザインにおいてはJPIのみならず、様々な専門家たちが参加していました。有機的なチームの結合は彼らの力量を最大限に発揮するためのシステムでしたが、時として方向性を見失う恐れがありました。その方向修正のための指針として用いられたのがランドスケープ計画でした。運河の必要性、オープンモールの是非、色彩の斬新さ、必要な床面積の確保、山ほどある議論のひとつひとつをJPIと話し合いながら解決していきました。

建築進行状況を確認する、左からジョン・ジャーディー氏（故人）、榎本一彦（現福岡地所㈱会長）、藤賢一（現福岡地所㈱特別顧問）

周辺の交通にも大きな問題を抱えていました。開業以前から変則交差点として交通渋滞が多く、行政と連動しての周辺道路の整備は長い間の課題でした。そこで、変則交差点を直行型にし、電線を地中化してこの問題に備えました。さらに来場者へ公共交通機関の利用を呼びかけることによって、交通問題を少しでも緩和しようという方策がとられました。また、川端商店街とつなぐエスカレーターや歩道橋を整備することによって、商店街の先にある地下鉄中洲川端駅からの歩行者の利便を図るなど、ハード・ソフト両面からのアプローチが行われました。人々を歩かせ、人の流れを変えることは、福岡都市圏全体の発展に必要不可欠な要素でした。

歩道橋の整備にも大きな課題を乗り越えました。川端商店街側の入り口には福岡中央銀行の店舗がありましたが、同行は地域振興の観点から全面的に協力してくださいました。セキュリティを重視する銀行であるにも関わらず、建物内を歩道橋通路が貫通する建物に建て替えるという前代未聞のチャレンジを敢行してくださいました。

キャナルシティ博多の誕生、そして未来へ

不安を抱えたまま迎えた開業当日、そこには天神から、博多駅から、地下鉄中洲川端駅から、延々と続く人の流れがありました。約20万人の驚きと笑顔がそこにはありました。

これまでに体験したことのない建物、色彩、風景を目にし、すれ違うのもやっとのような人ごみの中で、時には自分がどこに居るのか分からなくなるような広さの中で、人々は気持ちがワクワクするのを感じていたようでした。その後、開発の波及効果は瞬く間に現れました。天神から、博多駅から、歩く人々が目につくようになり、キャナルシティ博多を通過地点として、博多駅から天神まで歩いて行く人々も出現しました。従来では考えられなかったような歩行距離です。さらに経済的な相乗効果も現れました。キャナルシティと結ばれた川端商店街を含め周辺の商店街では、人出は以前の約10倍となり、売上も目に見えて増えていきました。日本の一地方都市でありながら世界規模の開発となったキャナルシティ博多には、国内・海外を問わず多くの視察や取材の依頼が殺到しました。そして、今もなお、福岡の街に新しい人の流れを創出した街づくりのモデルとして、注目を集め続けています。

開業から20年以上が経った現在も、キャナルシティ博多は成長を続けています。2011年9月には、福岡都心のさらなる回遊性向上を目指し、「今の時代にふさわしい『バリュー＆エンターテイメント』の提供」というテーマを掲げて、イーストビルを増床オープンしました。また、Eコマース市場の急成長など商業施設を取

り巻く環境が大きく変化し続ける中、商業施設に足を運んでもらうために、「体験価値」を重視した仕組みづくりに注力しています。2016年11月には、日本最大級の3Dプロジェクションマッピングに、噴水、光、音が連動するショー「キャナルアクアパノラマ」を導入しました。これにより、これまでリーチできなかった客層を捉え、新たな夜間の人の流れを創出することができました。

福岡の街をもっと面白くする

当社では、キャナルシティ博多での経験を活かし、福岡の街を更に面白くするべく、都市開発に取り組んでいます。

現在、福岡市が主導する再開発促進施策「天神ビッグバン」の第1号案件となる「（仮称）天神ビジネスセンター」プロジェクトを推進しています。本プロジェクトでは天神地区内における機能性や災害対応力の高いビルへの建替えを行い、高品質なオフィス・商業空間並びに都市景観の創出を図ることで、天神ビッグバンの推進に寄与します。

建物デザインも、オランダに本拠を置くOMAニューヨーク事務所に依頼した斬新なものとなっています。MINTO機構には、本プロジェクトに対して「メザニン資金業務」によるご支援をいただきました。今後も、揺るがぬ信念で魅力ある街づくり、地域づくりに誠実に取り組む、当社の開発事業をサポートいただければ幸いです。

東京ディズニーランド

三井不動産株式会社

埋立て前史

昭和30年代の浦安は、まさに山本周五郎の名作「青べか物語」に描かれた鄙びた漁村の面影をとどめる「海苔と貝」の町でした。そして忘れてならないのは名だたる水害の町でもあったことです。津波や高潮など自然の脅威の前に少しでも被害を食い止めようと、浦安の人々は海面を干拓し堤防を築くなど懸命に努力してきました。最も古い干拓は江戸時代中期の享保年間に行なわれています。地先水面の干拓によって土地を増やし、防災に役立てようとする考え方は、いわば浦安の人々の伝統でもあったわけです。

こうした古くからの干拓に対する人々の熱意は戦後復興のなかでさらに強いものとなり、特にキティ台風による水害のあった昭和24年以降は、経済的低迷の打開策としても干拓が切実な意味を持つようになっていきました。そして昭和31年1月には浦安町議会に「海面干拓事業委員会」が置かれ、地先水面の干拓がいよいよ実現に向けて具体的な日程に上ることとなったのです。この動きは漁業者からの反対により途中で潰え去りましたが、町民の事業に対する期待には根強いものがあり、昭和32年6月1日に浦安町総合開発審議会が設置され、再び海面埋立てへのスタートが切られました。続いて、翌昭和33年に決定された千葉県内湾埋立総合計画の中に浦安地先水面の埋立てが盛り込まれるなど、徐々に干拓事業推進の機が熟していきました。折しもこの年に本州製紙江戸川工場が江戸川に工場廃液を放流し、地元漁業に大打撃を与えるという事件が起こりました。これを境に漁獲高は低減に転じ、また水稲と蓮根中心の農業も先細るなど、町の将来に暗雲が漂い始め、埋立てへの機運が高まっていったのです。

そうしたときに、浦安地先水面を埋立て、そこに日本一の大遊園地を作ろうという計画を携えて藤生実太郎なる人物が浦安に現れ、当該計画を町に申請、昭和34年の統一地方選では「埋め立て」か「漁業」かが争点となり、埋立て派が多数を占めることとなりました。

この民意を追い風に藤生氏は、千葉県内において埋立てと娯楽施設事業に実績を持っていた旧知の丹澤善利氏（当時朝日土地興業社長）とともに大計画実現に向け動き出しました。元々遊園地経営やディズニーランドに強い関心を持っていた川崎千春京成電鉄社長（当時）の賛同を得たのち、同氏の助言を容れて、三井不動産の江戸英雄社長（当時）に埋立て事業への協力を要請しました。そのときすでに千葉県の五井・市原地区715haの浚渫埋立て事業に積極的に取り組んでいた江戸社長でしたが、藤生氏らの大遊園地計画には懐疑的で、要請に対して慎重な姿勢を取り続けていました。しかし最後には彼らの熱意に動かされ、翌昭和35年7月、埋立てを推進し商住地区を開発、そこに大遊園地を建設することを事業目的とする株式会社オリエンタルランド（初代社長：川崎千春京成電鉄社長）の設立に参画したのです。当初は京成電鉄と朝日土地興業と均等共同出資でしたが、昭和38、39年の増資により京成電鉄が筆頭株主となりました。

埋立て事業の実施　千葉県との基本協定

浦安地区の浚渫埋立事業は、埋立免許を取得した千葉県が埋立工事の大部分を㈱オリエンタルランドに委託するという独特の方式で実行されました。昭和37年7月に千葉県とオリエンタルランドが取り交わした「浦安地区土地造成事業および分譲に関する協定書」（基本協定書）には、両者の関係が概ね次のように規定されています。

「千葉県は、土地造成事業により造成した土地のうち、添付図面に表示する区域380万㎡をオリエンタルランドに乙に譲渡する。

オリエンタルランドは、譲渡を受ける土地のうち、247万㎡を遊園地建設にあてるものとし、132万㎡を住

宅用地として整備するものとする。

千葉県がオリエンタルランドに譲渡する土地の譲渡金額には、漁業補償事業に要する費用、埋立事業に要する費用および付帯施設建設事業に要する費用と、京葉工業地帯関連施設整備に要する費用のうちオリエンタルランドの負担すべき金額を含む。」

オリエンタルランドは、この協定に基づき、漁業補償費を含む事業費を負担する代わりに、造成地の事業費に相当する部分の譲渡を受けることになりました。その後、基本協定書は数度にわたり変更され、結局同社は昭和45年から52年にわたって、造成土地のうち遊園地用地211万㎡、住宅用地132万㎡、合計343万㎡の分譲を受けました。

浦安地区でこのような埋立方式が採用された背景には、オリエンタルランドが遊園地経営を目指す最終需要者であったこと（基本協定により、遊園地用地の転売は原則的に禁止され、住宅用地の分譲・賃貸についても千葉県の承認が必要とされた）、同社が埋立対象地域の土地の一部を事前に所有していたこと、などの事情がありました。

三井不動産が浦安地区の浚渫埋事業において果たした役割は、直接的には建設業者としてのそれでした。オリエンタルランドから受注し施工した埋立工事は第1期（工期：昭和40年3月～41年8月、以下同様）、第2期その1（42年4月～44年12月）、第3期（44年4月～45年8月）などで、これらはいずれも大規模なものでありましたが、周辺の海底の砂質が埋立用に適さず、良質の砂を沖合4キロメートル先の海底から送り込まざるを得ないことが判明しました。このため再度の漁業補償問題と技術・コスト問題の両面で苦境に立たされましたが、髙橋政知オリエンタルランド専務（当時）などを中心とする関係者の昼夜分かたぬ懸命の努力によって何とか難局を乗り切りました。三井不動産はこの事業において開発事業者の役割も果たすこととなったのですが、それはあくまでオリエンタルランドの一株主としての間接的な形でありました。

東京ディズニーランド建設への協力

これまでの遊園地の概念を打ち破ったファミリー・エンターテイメントとして、開園時点から今日に至るまで日本中の耳目と話題を集めている東京ディズニーランドは、完成するまでに20年以上の歳月が流れています。

三井不動産はオリエンタルランド設立以来、同社

建設中の東京ディズニーランド

の株主としての立場で計画の推進を支援してきました。しかし、ウォルト・ディズニー・プロダクションズ社（Walt Disney Productions、以下ディズニー社）の進出が内定し、ディズニー社に支払うロイヤリティなど採算を含む事業の基本的枠組みが決められ、昭和52年3月には正式名称「東京ディズニーランド」（以下TDL）が決定するなど、いよいよ事業が本格的に軌道に乗り始めたまさにそのときでした。オリエンタルランドの筆頭株主であった京成電鉄が、主業である運輸事業の立直しに専念する必要に迫られたため、千葉県、浦安市、オリエンタルランドの3者からなる「オリエンタルランド建設推進連絡協議会」において、TDL事業は当社主導によって進めて欲しいという強い要望が出されたのです。当社としては未経験の分野であり不安は大きく、この想定外の事態に対して当社は終始極めて慎重な姿勢で臨まざるを得ませんでした。その間の事情をのちに江戸会長は、以下のように明らかにしています。

「ディズニーはオークランドとロスアンゼルスに30年以上施設を持ち、何れも年間1200万人程の観客を動員、大成功を収めている。日本は気象条件が全く違う。米の事業地はいずれも気候温暖で降雨は年数回という。日本は十日に一度の雨、寒い冬、暴風雨もある。地震もある。アメリカ並みの観客動員を期待できるだろうか。ここに莫大の資金を投入し大きなリスクを負うことは会社経営上大きな不安がある。（中略）

私共はこんな大事業で公的性格を持つものについては、日本商工会議所あたりの主宰が適当であるまいかと考え、故永野重雄日商会頭に打診したが実現できなかった」『（しようけんくらぶ』59年6月、第36号、江戸英雄「東京ディズニーランド」）

結局、三井不動産はさきの要請にこたえて昭和52年6月、社内に常務取締役をリーダーとする東京ディズニーランド計画検討プロジェクトチームを立ち上げ、事業採算をはじめ組織運営、スポンサーの獲得や地盤改良、土木建築工事等について独自の検討を開始しました。その結果、事業採算にかかわる重大な問題点が明らかにされました。すなわち、予測入場者数は施設の収容力からすると年間1000万人前後と予測されましたが、所要総事業費はディズニー社の推計を大幅に上回っていました。さらに、大きなロイヤリティ負担も加わることで、想定していた採算計算は崩れることが明らかになったのです。そのような状況の中、オリエンタルランドの土地の担保力をもって初めてTDLの実現は可能になる、チームの得た結論はこれでありました。

この巨額の事業費を調達するには、レジャー用地の用途制限を緩和できるようにし、その担保力を上げることによって金融機関から大量の資金を導入する必要がありました。そこで、千葉県と交渉がもたれ、昭和55年1月、県、三井不動産および京成電鉄ならびに県およびオリエンタルランドのあいだに「TDL事業推進に関する覚書」という合意がそれぞれ成立しました。この覚書において当社は、オリエンタルランドに対して債務保証等の資金援助を約束しました。また、これを条件にレジャー用地211万㎡のうちTDL事業用以外の利用未決定の土地について、TDL事業推進のためやむを得ないと県が認めた場合、その用途制限を解除し第三者への譲渡または使用が承認されることになったのです。こうして55年7月、日本興業銀行と三井信託銀行を幹事とし、長銀、都銀、地銀、信託、相銀、生保22社からなる大がかりな協調融資団が結成され、TDLは建設に向けて大きく前進したのでした。

なお、オリエンタルランドとディズニー社のあいだで進められていたフェーズⅡ（マスタープランの作成）作業は52年9月に終わり、54年4月、カリフォルニアのディズニー社本社において設計、建設、運営実施に関する最終契約（フェーズⅢ）の調印が行なわれました。

TDLの完成・オープン

建設は順調に進み、58年3月18日竣工式を執り行い、関係者への披露と従業員の慣熟訓練をかねたプレビューを実施したのち、4月15日オープンの日を迎えました。

当初はやや客足が伸び悩みましたが、夏休みにはいって一気に入場者数は増加し、オープン1年間の総入場者数は1040万人と、年間目標を達成しました。入場者の地域分布は関東が6割強を占めましたが、全国的な広がりをみせ、海外からの入場者も10%にのぼりました。また、年齢構成は18歳以上が75%、17歳以下が25%になっており、ファミリー・エンターテイメントとしてTDLが受け入れられたことが示されています。TDLの建設とオープン後の盛況は、その直接支出をはるかに上回る影響を国民経済の各方面に及ぼしました。地元に対する雇用面、税収面での多大な寄与はもとより、オープン前の建設投資、オープン後の交通、ホテル、買物の需要増大などを通じて大きな波及効果が生じました。三菱総合研究所が60年2月にまとめた『東京ディズニーランドの経済的波及効果』によると、産業連関分析を用いて算出されたTDL関連支出の生産誘発効果は、オープン前の建設費等の支出1495億円に対して5037億円、オープン後1年間の入場者を中心とする支出2705億円に対して9798億円、つまり4200億円の関連支出が3.5倍の総額1兆4835億円にのぼる生産を誘発したといいます。これは、58年度のコンピューターおよび周辺機器の生産額に匹敵する大きさで、とくに地元の浦安市に対して同市の経済規模の11%に相当する268億円の生産を誘発し、きわめて大きな影響を及ぼしています。また前記の生産誘発額を年間労働力に換算すると15万425人となり、相当規模の雇用機会を社会に提供したといえます。

竣工後の東京ディズニーランド（1983年オープン）

おわりに

今でこそ成功譚として語られる東京ディズニーランドですが、埋立についても大遊園地建設についても、その時点での事業判断としては極めてリスキーであ

り、一民間企業として途轍もなく大きなリスクを負う事業だったのです。危機意識は民間側だけでなく、埋立の共同事業者である千葉県にしても思いは同じだったでしょう。第三者機関である財団法人国土計画協会は後に、埋立事業における官民共同方式が千葉県の財政的窮乏を救った優れた制度であったことを指摘するとともに、事業の採算性については「当時の経済情勢を反映してか、むしろ土地の売れ行きの見通しについて、悲観的な見方が支配的で果たして確実に投下資本を回収して事業が完遂できるか否かという危険負担思想を中心とした議論がなされている。」と、「千葉港中央地区開発方式検討結果報告書」の中で振り返っています。浦安においても状況は同じであり、ましてや土地利用が遊園地という当たり外れの大きな予測し難い事業なのですから尚のこと採算の取れる保証などなかったのです。

埋立の当初から受け身で始まり、遊園地建設においても間接的関与にとどまるはずだった三井不動産が、運命の悪戯のような偶然が重なったこともあって図らずも主役として最前線に立って事業を進めることになりました。当時の全社経常利益の10倍をはるかに超えるような巨額の債務保証を引き受け、最終的な事業責任を負った以上は、会社として覚悟を決めTDLの成功に向けて全力投球することを決意したのです。この企業の存亡を賭けた思いが天に通じたということでしょうか、半ば結果論かもしれませんが、デベロッパーとしての死活的なリスクを伴う勇気ある決断によって一つの町が大きく生まれ変わりました。それまで東京への近接性という好立地を生かすことが出来ず、昔ながらの風情を残しつつも時代に取り残されてしまったかもしれない浦安という町が、TDLのあるまちとして今や誰もが知る、東京ベイエリアのみならず日本を代表する国際観光都市へと輝かしい発展を遂げたのです。

開発によってまちを創り、地域に繁栄をもたらすことはデベロッパーの本分であり、その社会的意義について密かに自負するところですが、この夢の王国にも幾多の困難を乗り越え途を拓いたデベロッパーの存在と役割があったことを、一人でも多くの方にご理解いただけるなら望外の喜びです。

広尾ガーデンヒルズ

三井不動産株式会社

はじめに

いつの頃からか広尾ガーデンヒルズを称して「ヴィンテージマンション」という表現をよく目にするようになりました。主に流通マーケット上の用語であるこの言葉は、単に市場で高水準の価格を維持しているだけでなく、極上というニュアンスの中に「熟成」ということが強く含意されているように思われます。時間の経過とともに建物、空間、環境、人など住まいの諸要素が調和し、響き合い一体となって素晴らしい価値を創出している状態を指して、人はヴィンテージと評したのでしょう。

この商品、あくまで商品であって作品ではありませんが、あえて作品性と呼びたい品質の高さがそうした評価を生み、また事業としての成功をもたらしました。これは住友不動産、三菱地所、第一生命および当社という日本を代表する不動産事業者4社が切磋琢磨し合い、知恵と力を結集した結果であることをまず最初に申し上げておかなくてはなりません。もともとまちというものは連坦して成り立ち、また栄えるもので、まちづくりはWin-Winが原則です。皆がともに良くなっていかなくてはお互いに良いまちにはなりません。ですからデベロッパーは基本的にゼロサムでなくプラスサムの発想を持っています。そうした精神が遺憾なく発揮された事業であったと思います。

開発の経緯

東京都渋谷区広尾四丁目の日本赤十字社産院跡地を住友不動産、三菱地所、第一生命および当社の4社共同企業体が設計コンペに入選して取得したのは1972（昭和47）年のことでした。都心の山の手丘陵地帯の高級住宅地に6万6千㎡というまとまった面積を有する貴重な都市空間であることから、土地の有効利用と周辺環境との調和、永住型の良質な住宅の提供を基本理念に検討を重ね、圓堂建築設計事務所による当初の全体計画が立案されました。しかし取得の翌年に起こった第一次石油危機後の環境激変により、超高層住宅棟4棟により1000戸のマンションを供給するというこの野心的なプランは大幅に見直さざるを得なくなりました。一時は一部用地の売却・計画縮小も検討されましたが、4社が25%ずつの均等シェアであった事業スキームが、危険負担の分散や統一行動の結束をもたらしたこともあり、何とか不況期を耐え事業を継続することができました。板状型15棟で構成される配棟プランへとコンセプトを変更し、圓堂建築設計事務所と三菱地所一級建築士事務所と共同で新規計画案が策定され、マスタープランが完成したのは1975年のことです。開発行為や一団地申請など諸々の官庁折衝、近隣交渉を経てようやく1981年6月に開発許可を取得、同年11月に起工式が執り行われました。施工を担ったのは清水建設・大林組・大成建設・鹿島建設・三井建設・三菱建設共同企業体で、1987年2月23日に全体竣工の日を迎えました。ちなみに竣工の翌年、この一連の建築は1988年度の建設業協会賞（BCS賞）を受賞しています。

大規模面開発の経験があるとは言っても、それらはいずれも郊外もしくは近郊において勤労者世帯向けの低廉良質な住宅の供給を目指すものでした。都心立地で高額物件を大量供給するという広尾ガーデンヒルズは住友不動産、三菱地所、第一生命および当社にとっても前代未聞のプロジェクトだったのです。何と言っても1,228戸という計画総戸数がいかに大きな数字であったか。当時のいわゆる億ションの市場規模というのは凡そ年間100戸程度のものでした。その容量から考えて仮にシェアを100%取れたとしても完売までには10年以上かかる、それ以前にそもそも売り切れるのかという極めてリスキーな事業でありました。

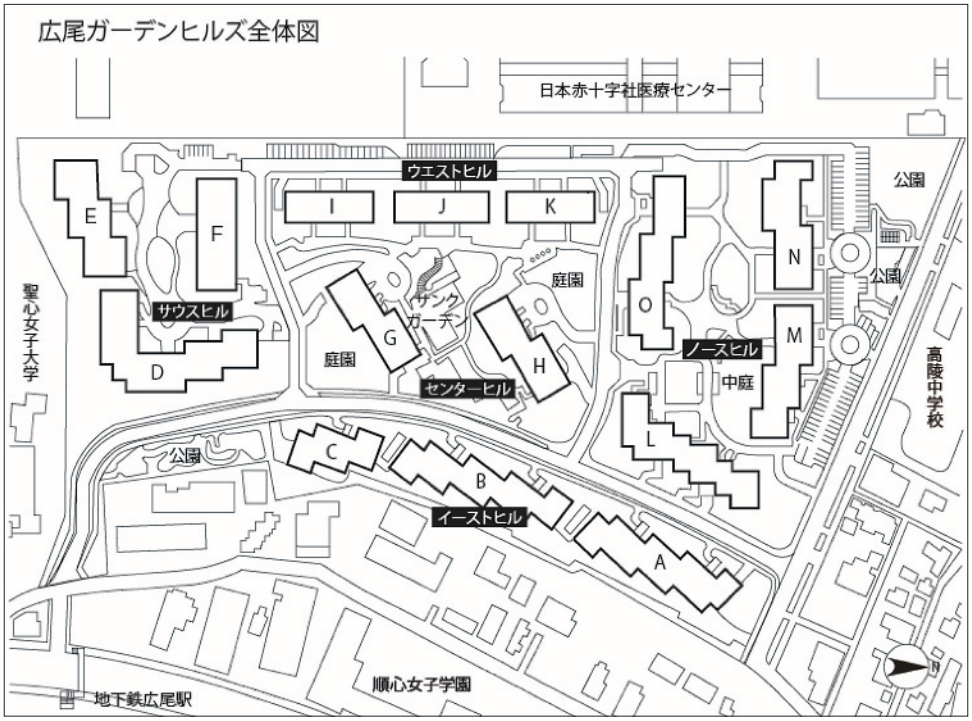
しかも当該地は稀少な土地ではあったものの立地評価の上では必ずしも一等地というわけではありませんでした。当時の広尾は、日比谷線が通っても依然として六本木と恵比寿の間のマイナーな駅で、やはり

日赤の町というイメージが強かったのです。業界の認識では億ションの供給が可能なのはいわゆる3A地区（赤坂・麻布・青山）に限られ、もし広尾地区であり得るとすれば麻布寄りの有栖川公園近くだけ、というのが大方の見方でした。何よりも団地型高級マンションというのは過去に例がなく、市場での評価が定まっておらずまったく未知数の商品でありました。しかも第二次石油危機からまだ日も浅く、日本経済全体の景況が先行き不透明ななかで、不動産市況は依然として低調であり、売れ行きについては不安視されていたのです。

ブレイクスルーの発想

大量の高級マンションを売り切るには？最大の問題は販売戸数です。1200戸という戸数は「団地」に他なりません。団地とは、同一規格の建物を同じ方向に並べるなど、商品グレードよりも効率を最優先した量産型の開発形態で、本来低廉な住宅を供給するのに適しています。しかし広尾ガーデンヒルズでは、団地規模の戸数を高額商品としてお客様にご納得いただきお買い求めいただかなくてはならないのです。まず第一に「団地性」、すなわち大規模住宅地にありがちな上述の形態に見られる無味乾燥な単調さを払拭することが先決でした。そのために単一の団地ではなく、敷地の高低差を活かして全体をそれぞれ特徴のある東、北、中央、西、南の五つのゾーンに分け、ゾーンごとに異なる性格付けを図り、個性のある五つの街の集合体という形のまちづくりを目指しました。マーケティングとしてはグレードと価格帯の異なる五つのマンション群をつくり、出来る限り幅広い客層を集める戦略に出たのです。お客様には同じ一つの団地の中に住むのではなく、ゾーンを分けることによってマイタウンという感覚で、他と違う自分のまちに住んでいるという意識を持っていただける構成としました。とにかく超高層案では、オイルショック直後の工事費高騰による収支採算上の問題と、一挙に大量の高額マンションが出来てしまうという販売戦術上の問題がありました。板状棟に変更することで建設コストを下げ、期を分けて大量の戸数を分散させることで、途中での販売方針変更や供給調整にも柔軟に対処することができるようにしたのです。また、ゾーン分けには市況が大幅に悪化したとき、途中で事業を中断できるようにという意味もありました。そこまで危機感をもって慎重に考えていたのです。

この戸数の問題に関連して、容積率について少し触れておきます。通常のマンション事業であれば、容積を消化し切ることが最大の眼目ですし、大型開発ではさらに容積の割増しを受けるべく様々な法制度を駆使して創意工夫を凝らします。しかし本事業においてはボリュームは最初からすでに過大だったのです。極論すれば容積（戸数）を増やしても、むしろ販売リスクを高めるだけと考えられました。したがって本事業では特定街区や総合設計等の制度を用いて容積割増しや高度突破を図ることはしていません。開発手法としては都市計画法上の開発許可と建築基準法上の一団地申請です。一団地申請については斜線や接道要件の緩



工事中の広尾ガーデンヒルズ（昭和 59 年撮影）

和や住棟単体ではなく敷地全体での容積算定など、面開発の上でプランニングの自由度が高まるメリットがありました。開発上で強いて特筆すべきことがあるとすれば、敷地内幹線道路（幅員十二㍍）を新設し、そこに環状四号線まで位置指定道路を取り付けることにより直結出来たことが挙げられます。住宅増による道路混雑が開発の大きなネックでしたが、これにより交通の流れをスムーズにするとともに、北側都市計画道路を準コミュニティ道路として整備することができました。

まちづくり・すまいづくり　高品質の実現

住宅開発には大きく二つのレイヤーがあります。一つはまちづくり・住環境レベルのパブリック空間、そしてすまいづくり・専有住戸プランのプライベート空間です。まずまちづくりから見てみますと、当該地は北は伝統的な西麻布の住宅地、西は日赤医療センター、南は聖心女子大学に隣接しており、周辺環境との調和が求められる、都心の住宅再開発のモデルとなるような立地特性に配慮した計画としています。それらを列記いたしますと、

1. ランドスケープを考慮し駐車場の八割を地下に配備して、地上の緑化に努め、有栖川公園、青山墓地などの緑と結んで、都心のグリーンネットワークを形成することを意図しました。
2. 土地の有効利用によりオープンスペースを確保し、プラザ・庭園・公園として活用することで地域住民の憩いの場となるよう設計されました。これらは防災面でも役立つものであることは申し上げるまでもありません。
3. 開発道路新設による交通問題対策ならびに地域社会への貢献は上述のとおりです。
4. 住棟の形態は雁行型を基本とし、建物が壁のように立ち並び周囲に圧迫を加えないようにデザインしています。また各ゾーンの性格付けはつぎのとおりです。

○イーストヒル・・・敷地内を南北に縦貫する幅員１２㍍の幹線道路に沿い、隣接地より十㍍高い地盤に建設されるため、眺望に恵まれた街

○ノースヒル・・・４棟の住棟が形成する広場を中心として結びついた街

○センターヒル・・・敷地の中心に位置し、広尾ガーデンヒルズのシンボル的住棟二棟を配する。人工地盤の下には店舗と集中管理センター内包する街

○ウェストヒル・・・東西採光の住棟配置となるため、広尾ガーデンヒルズの中で総合的な商品性と経済性のバランスにこだわった街

○サウスヒル・・・最終期（完成期）に予定され、敷地最南端に位置し、最もグレード感のある街

全体の環境を形作るまちづくりと並んで重要なのが、実際に住まう場となる個々の住戸プランです。広尾ガーデンヒルズは、永住型の良質な住宅を提供することを目指し、第１期、第２期は30坪・3LDKを主力商品としました。雁行型の住棟は住戸プランとしては、フロンテージを長くすることによって日照・通風を良くするとともに、各住戸間の見合いを防いでプライバシーを高める狙いがあります。個室は全室自然光が取れるようにしました。

住戸配置は３戸もしくは２戸で１台のエレベーターを利用するエレベーターセンターコアを採用、片廊下を排除し、よりプライバシー性能の高い住宅を志向しました。各戸の平面プランでは、基本的な住居性能を担保するため間口と奥行きのバランスは、間口の広さに対して奥行きが２倍を超えないようにする、水回りの配置ではリビング等のパブリックゾーンと寝室のプライベートゾーンを分離するためセンターコア方式とする、などを原則としました。リビング・ダイニングについては、主開口面に対して長手となるよう横置きとし、居室面積と同等以上の広さを確保するようにしています。天井高を全戸2400㎜以上とし、南面開口部にはハイサッシを、北面にはペアガラスを採用するなど、基本スペックは高品質にこだわりました。

また設備としては、いつでも温かいお湯が得られる

広尾ガーデンヒルズ（1987 年竣工）

住棟セントラル給湯システム（ヒーツ1）を導入しました。バスルームに採用した1400×1800のユニットは、当時としては非常にゆったりとしたリッチな空間でした。都心住宅のセキュリティーとしてオートロックシステムを採用しましたが、それだけでなく郵便受けをオートロックドアの外から配達投函し、内から居住者が取り出す形式とするなど、細かな部分まで利便性と快適性を追求しています。

デザイン面では、外装の外壁タイルや屋根が特徴的です。外壁タイルは特に第1期のイーストヒルにおいて割肌を表に出した特殊なタイルを使って独特の風合いを建物の外観に与え、それが基調となりまち全体の落ち着いた雰囲気を醸し出しています。屋根についても設計側からの提案で「コンクリートでつくる数寄屋」をイメージして、スカイラインにアクセントを加えました。あまり単純化・図式化し過ぎてもいけませんが、超高層棟案というアメリカ的な開発から中層板状棟によるヨーロッパ型の開発へと大きく舵を切ったことが、結果的に広尾ガーデンヒルズによくフィットした風格を感じさせる成熟したランドスケープを生み出したと言えます。

共同住宅であるが故に居住者が自ら手を入れることの難しい共用部分についてはイニシャルでスペックを上げ、それ以外の専有部分とのメリハリをつけることで、贅を尽くすという意味の高級感ではなく、コストとクオリティのバランスの取れた商品としての高品質を追求していきました。コストについては販売価格に直結しますので、常に事業性能と商品性能との葛藤の中でギリギリの低減を図りました。例えば上述のとおり駐車場を地下化しましたが、機械式ではなく自走式であり、また極力自然換気を取り入れるなどです。すべては売れる商品づくりのため、価格以上の商品性を実現することが至上命題だったのです。

おわりに　事業の意義

第1期のイーストヒル187戸は1982年10月に販売され、最高209倍、平均40倍という驚異的倍率をもって即日完売となりました。事業者にとっては事業の成功がすべてではありますが、残したものもまた大きかったのではないかと思います。まちの資産として長く残る良質な住宅を供給できたことは勿論ですが、まちづくりというデベロッパーの営みを通じて、周囲にポジティブな好影響を与え、エリア全体が新しく生まれ変わったのです。デベロッパーのまちづくり・空間づくりを理解し共感できる感性を持った人が移り住み、それに引き寄せられるように高感度の店が集まり、広尾というまちのブランドが形成されていきました。また、まちブランドの核となるガーデンヒルズ自体の住環境の質を高め、住宅地としての価値を維持向上させていった主役もやはり住まう人々でありました。このように実際にまちを変えていったのはデベロッパーではなく住まわれた方々ですが、それも含めて一つの開発がまちを変えた。その事実がデベロッパーにとって何よりのサクセスストーリーであり、誇りと喜びとするところです。また常にその逆もありうるという意味では大きな戒めでもあります。

本事業の一つの意義としては、顧客・社会・事業主それぞれに恩恵がもたらされるトリプルウィンのまちづくりであったことが挙げられます。様々な困難や制約を乗り越え、民間事業者の手で公共的にも意味のある質の高い開発を実現することが出来ました。時代はこの後民間事業者が都市開発の主役となっていきます。広尾ガーデンヒルズは「民間都市開発の時代」を先導したという意味で、時代を画する象徴的なプロジェクトであったと言えましょう。

大手町・丸ノ内・有楽町地区のまちづくり
～過去から未来へ～

三菱地所株式会社　開発推進部
遊佐 謙太郎・谷川 拓・荒木 孝純

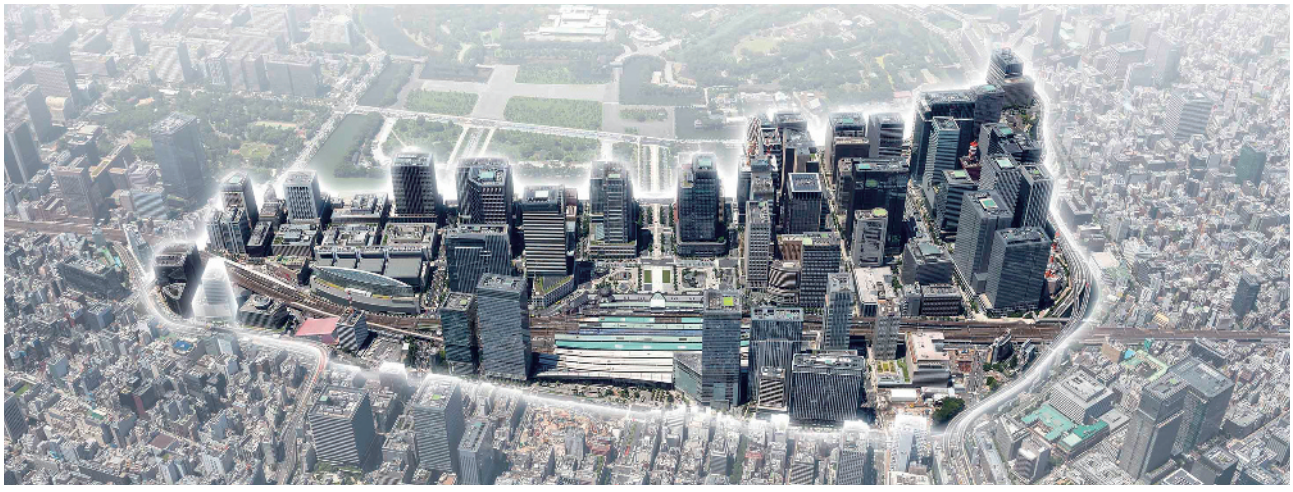
1. はじめに

大手町・丸の内・有楽町地区（以下、大丸有地区という）は、面積が約120ha、就業者人口は約28万人、約4300の事業所が集積し、鉄道も28路線13駅が立地する世界でも有数な超高密度にビジネスが集積する業務交流拠点である。当社は1890年に明治政府が丸の内の払い下げを決めた際、当地区をロンドンのロンバート街を手本とした日本の近代化を担うビジネスセンターを創るという将来像を持ち土地を一括して購入し、現在にいたるまで当地区のまちづくりを実践してきた。当地区のまちづくりにおいては、近代日本発展期に一丁倫敦とよばれた街並み形成のまちづくりからはじまり、高度経済成長期に伴うオフィスビルの大量供給の時代を経て、1988年には当地区の地権者で構成された大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会を設立し、様々な関係者と協調・協働し、合意形成を進めながらまちづくりを進めている。また今日では、大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会を前身とした一般社団法人大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会や、NPO法人大丸有エリアマネジメント協会、一般社団法人大丸有環境共生型まちづくり推進協会の組成などエリアマネジメントの取組みも活発に行われており、公民協調の基に総合的・一体的な面的まちづくりが行われている。本稿では、都市計画的な考え方を先進的に取り入れながら行ってきた当地区の開発の歴史及びエリアマネジメントの取組について概要を紹介したい。

2. 一丁倫敦時代

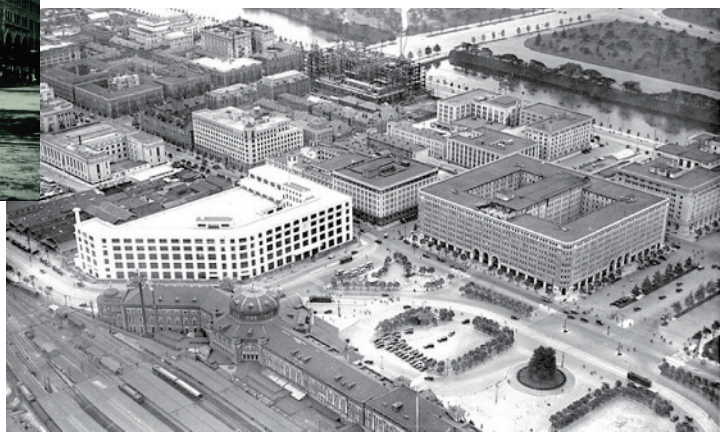
政府から丸の内の払い下げを受けた当時、当地区には練兵場の後が残り、鉄道もなく、ほとんど荒野の状態であった。しかし、「日本の近代を担うビジネスセンターを創る」といった将来像の基に、1894年には、

一丁倫敦の町並み



大手町・丸の内・有楽町地区

初代丸の内ビル



一丁紐育の町並み

ジョサイア・コンドル設計による三菱1号館が竣工。その後、三菱1号館周辺に赤レンガ造りの3階建ての洋風オフィスビルを次々に建設し、明治の終わりには、約200mに及ぶ街並みを創出し、ロンドンを彷彿とする街並みはやがて「一丁倫敦」と呼ばれるようになった。この当時から、建物の軒線の連続性を意識し、D/H=2とするなど、景観に配慮した街並みを形成してきた。このように、当地区は旧都市計画法が策定される以前から都市計画「的」な考えを取り入れながらまちづくりを進めてきた。

3. 一丁紐育時代

1914年に東京駅が開業すると、東京駅を中心に、アメリカ式の大型オフィスビルの建設がはじまり、1923年には初代丸の内ビルが竣工。このころの丸の内ビルの高さは市街地建築物法（建築基準法の前身）の絶対高さである100尺（=31m）となっている。現在の当地区のまちづくりにおいても、当時の街並みの名残として、基壇部に100尺の軒線ラインを設けるなどの工夫を行っている。

4. 高度経済成長期における当社の開発

高度経済成長期を迎えると丸の内のオフィス需要が急激に高まり、オフィスの大量供給の時代を迎えた。当社は1959年にマスタープラン「丸ノ内総合改造計画」を策定し、それまでの赤レンガ建物を都市計画的な手法により丸の内ビルと同等規模の大型ビルへと建替を進め、敷地面積約1ha、高さ100尺=31mのデザインがほぼ共通する建物が連続する街並みを構築した。これが今日の街並み形成型まちづくりに継承されている。またこの頃都市開発と合わせて、現在は、当地区の賑わい・アメニティ軸として街の骨格となっている丸の内仲通りの幅員も13mから21mへと拡幅した。

このように、皇居と東京駅に挟まれた環境に恵まれた立地において、当地区のマスタープランを描きながら、開発を行ってきたのである。

5. 公民協調の取組について

これまでの開発は、民間企業による個別の開発であったが、東京都心部の慢性的なオフィス不足や情報化発展に伴う既存オフィスの機能面での老朽化などの課題解決に取り組むため、当地区の地権者の間で一体的な再開発を進めていく機運の高まりがあった。このような機運の高まりを受け、当地区の次世代の具体的なまちづくりを考えるため、地権者で構成される大丸有地区再開発計画推進協議会が1988年に設立された。更に、地区全体の再開発を公民協調（Public Private Partnership）により推進するため、東京都、千代田区、東日本旅客鉄道株式会社、大丸有地区再開発計画推進協議会の4者にて「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会（以下、懇談会）」が設立された。

懇談会では、上記4者が対等の立場のもと地区の「将来像」、将来像を実現するために必要な「ルール」、「手法」等について議論を重ね、自由な討議と公民による合意形成が行われている。

大丸有地区再開発計画推進協議会設立

6. 大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドラインについて

上記の懇談会による議論の結果は「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン（以下、ガイドライン）」としてとりまとめられている。ガイドラインでは、サスティナブル・ディベロップメントの実現に向け、多様な観点から街の将来像が設定されると共に、ゾーン・軸・拠点によるメリハリのある街づくりの考え方が定められている。また「スカイラインの考え方」「街並み形成型まちづくり」「壁面の位置」「公開空地ネットワーク型まちづくり」など街全体の構成手法や、都市機能や都市空間の高質化のため、「特例容積率適用地区」「用途入れ替えによる育成用途の集約」など積極的に都市計画制度等と連携した総合的なまちづくりの展開についても定められている。このように当地区のまちづくりの指針となっているガイドラインは、その理念が、当地区の地区計画の内容にも反映されるなど、地区計画と密接に関与しており、双方が両輪となって当地区のまちづくりを積極的に推進するものとなっている。

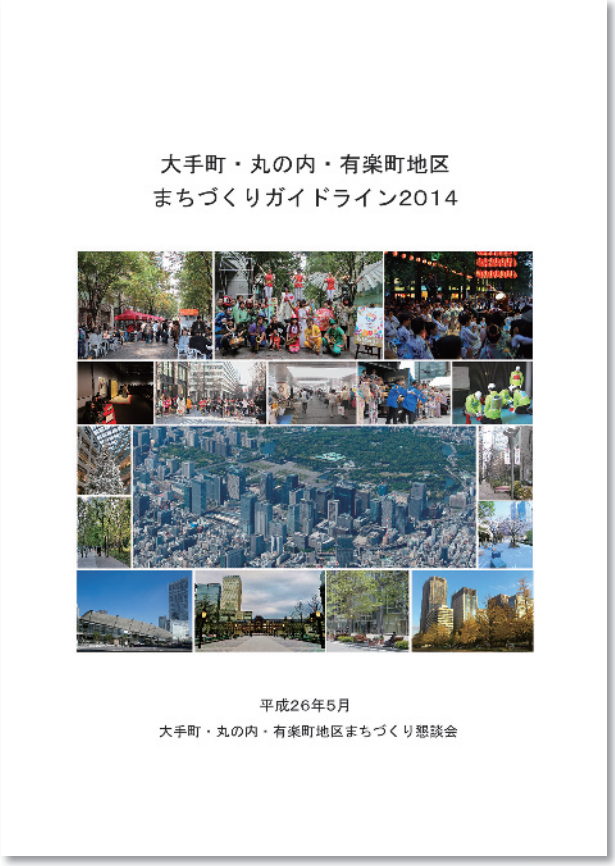
今日では、これらの都市計画手法を有効に活用し、東京駅舎の未利用容積を新丸の内ビルディングなど一定要件を満たす敷地に移転することにより東京駅舎の復原が実施されるなど、当地区の風格形成に寄与する開発が行われている。

7. エリアマネジメントによるまちづくり

これまで述べた通り、大丸有地区は、都市計画法が制定される前から都市計画「的」な考えの基、総合的・一体的な開発を進め、制定後は都市計画手法を有効活用し開発を推進してきた。更に、開発が進んできた今日においては、開発後の街の管理・運用にも注力し取り組んでいる。

公的空間活用、MICE誘致等を推進することで、当地区をより一層活性化させ、人々の多様な参加・交流の機会を創出するNPO法人「大丸有エリアマネジメント協会（リガーレ）」や、環境共生に関わる街のビジョンの実現・ビジネス創発・イノベーションを推進する一般社団法人「大丸有環境共生型まちづくり推進協会（エコッツェリア協会）」などのエリアマネジメント団体によって、ソフト面での取り組みより、街の更なるポテンシャルアップが実施されている。

例えば、リガーレは、2019年５月に、当地区のアメニティ・賑わい軸である丸の内仲通りを連続100時間交通封鎖し、道路上に天然芝生を敷設することで、



ガイドライン 2014

Marunouchi Street Park

都心のビジネス街に公園のような憩いの場を提供する「Marunouchi Street Park」を実施した。

またエコッツェリア協会では、当地区のイノベーション・エコシステムの形成に向けて世界に先駆けて社会課題を解決することにより新たなビジネス創出を目指す会員制組織「Tokyo Marunouchi Innovation Platform（TMIP）」を8月に立ち上げた。

また、滞在者全ての安全を確保するとともに、災害に伴う混乱等を最小限に抑え、都市機能の継続と早期復旧を図るため、都市再生特別措置法に基づく都市再生安全確保計画を策定し、平常時に限らず災害時においても都市の安全確保を新たな付加価値として位置づけ、高い国際競争力を有するBCD（Business Continuity District:業務継続地区）の実現に向けて、様々な取り組みを実践している。

これらのように、当地区では、ハード・ソフトの両輪において常に新しいチャレンジを続けている。

8. 今後の展開について

上述の通り、常に進化し続ける街づくりを実践してきたが最後に今後のまちづくりの展望について述べたい。

現在各府省がAI・IoTなどの新技術やビッグデータなどの先端的技術を活用し、それをまちづくりに活かす「スマートシティ」に取り組んでいるが、当地区は国土交通省のスマートシティモデル事業「先行モデルプロジェクト」に採択され、スマートシティの実現に向けた実行計画の策定に着手している。スマートシティの実現においては、データ活用を促進する「データライブラリー」の構築や都市OSの実現に向けて現在検討を進めている。

このように先端技術を活用し、都市から収集したデータをもとに、都市を柔軟に変更し最適化することで、当地区や東京の更なる国際競争力強化の実現を今後目指していきたいと考えているが、これを実現するには、都市計画においても「作る」ことに加え、「マネジメント」の領域まで包含されるような制度へと進化していく必要があると考えている。このような新たなまちづくりを実現するための、新たな都市計画の枠組みや制度についての期待を込めて本稿をしめくくりたい。

災害ダッシュボード

うめきた街区の街づくり

三菱地所株式会社 関西支店

1. うめきた地区について

うめきた地区は、一日約２５０万人の乗降客がある大阪・梅田駅前に立地する、元梅田貨物駅用地であった面積約２４haの拠点である。そのうち7haの先行開発区域が、２０１３年４月にオフィス・ナレッジキャピタル・商業・ホテル・国際会議場・分譲住宅等の機能を兼ね備えた大規模プロジェクト「グランフロント大阪」として開業している。また今後は２０２４年度を目途として「緑とイノベーションの融合」をテーマとしたうめきた2期地区の開発が予定されている。本稿では、都市計画の手法を取り入れながら行ってきた当地区の開発の経緯及びエリアマネジメント等の取組について概要を紹介したい。

2. グランフロント大阪の開発経緯

元梅田貨物駅用地であった本土地は、２００２年に都市計画緊急整備地域に指定され、２００４年には大阪市から「大阪駅北地区まちづくり基本計画」が公表された。その中で、まちづくり基本方針として、①「世界に誇るゲートウェイづくり」②「賑わいとふれあいのまちづくり」③「知的創造活動の拠点（ナレッジ・キャピタル）」④「公民連携のまちづくり」⑤「水と緑あふれる環境づくり」という5つの柱が示された。２００６年には、本街区の地権者であるＵＲ都市機構と鉄道・運輸機構（ＪＲＴＴ）が開発事業者を募集するコンペを実施、当社を代表事業者とする開発事業者が決定、２００８年「都市再生特別地区」として都市計画決定がなされた。これらを踏まえ、２０１０年新築工事に着工し、２０１３年3月に竣工している。「グランフロント大阪」の開発事業者は１２社にも及び、現在も各社のもつノウハウを結集して、まちづくりを進めている。

3. グランフロント大阪の特徴

グランフロント大阪においては、これまで大阪に不足していると言われていた「緑と水」を敷地内に多く配置して、ここに働く方々、住まう方々、そして来街される方々に、素晴らしい環境を提供したいと考えている。さらに、ＫＭＯ（ナレッジキャピタルマネジメント）、ＴＭＯ（タウンマネジメント）組織を開発事業者１２社で設立し、まちの持続的マネジメントを担っている。

またパブリックスペース（公共空間）が豊富にあることも特徴である。大阪駅北口正面に位置する約１ｈａの「うめきた広場」、高さ４５ｍの位置にある「屋上庭園」、北館１階にある高さ３５ｍの巨大吹き抜け空間「ナレッジプラザ」。これらは、イベントスペースであると共に、市民の憩いの場として愛され、利活用されている。

4. ナレッジキャピタルについて

グランフロント大阪の最大の特徴でもあるナレッジキャピタルは、「感性」と「技術」の融合により「新たな価値」を創出する複合施設として、多様な人々の交わりから、今までにない商品、サービスや人材を生み出すことを目指す施設であり、以下５点の要素が成り立っている。①「The　Lab.みんなで世界一研究所」

（B1～3階）は、子供から大人まで驚きの先端技術を見て、触れて、体験することができる交流施設、②「ナレッジサロン 」（7階）は、企業人、研究者、クリエイターなど分野を越えた多様な人々の出会いと交流のための会員制サロン、③「ナレッジシアター 」（4階、約380席）は、舞台公演からビジネスユースまで対応可能な多目的劇場、④「コンベンションセンター」は、都心立地の本格的なコンベンション施設として、大ホール（1，700㎡）と会議室（9室）を備え、国際会議から見本市・イベントまで多様なニーズに対応する施設、⑤「フューチャーライフショールーム」、⑥「ナレッジオフィス」は、さまざまな業種の企業や大学等が一歩先の未来を提案し、生活者とコミュニケーションを行う空間、である。

5. エリアマネジメントによるまちづくり

グランフロント大阪においては、開発事業者12社の協力で、一般社団法人グランフロント大阪TMO（以下、「TMO」という）をまちの一体的な運営組織として組成している。

TMOは、公共空間の運営管理の担い手として、イベント・オープンカフェ・広告掲出等を一体的にマネジメントする組織である。また、梅田地区全体の交通環境の改善、並びに来街者の回遊性の向上をめざし、エリア巡回バスやレンタサイクルの交通サービスを提供している。また周辺地権者と「梅田地区エリアマネジメント実践連絡会」を設立して、共同でイベントや情報発信を行い、梅田地区の魅力向上にも努めている。

6. 環境共生への取り組み

国土交通省が実施する「住宅・建築物省Co2推進事業」に、「複数街区一体での水と緑のネットワーク整備」「実効性の高い省Co2技術の採用」「持続可能なマネジメントシステムの構築」を取り組み方針として採択されており、大規模な屋上緑化・街区緑化、自然換気システム、太陽光発電の採用など環境に配慮した最先端プロジェクトを目指している。また、環境に配慮した外装や高効率熱源設備の採用により、環境性能評価であるCASBEE大阪のSランクを取得している。

7. うめきた2期の開発について

うめきた２期は、事業者に対して譲渡される土地（南街区3．5ha、北街区1．0ha）と街区中央部分の都市公園約4．5ha、JR西日本の西口広場約1．25ha合わせて、約10haについて整備するプロジェクトであり、街区の中央部分にある広大な都市公園が特徴となる。2023年にはJR西日本の新駅である（仮称）JR北梅田駅が開業し、関西国際空港と新大阪駅が直通となり、梅田エリアの利便性はますます高まっていくことも予想される。事業者は当社を代表幹事として9社で構成される。

8. うめきた2期の上位計画

うめきた２期のまちづくりのめざすべき方向性などを示す「うめきた２期区域まちづくりの方針」において、新しい未来のまちのあり方として、未来に向けた都市や人間と自然、環境との新しい関係性を構築し、比類無き魅力を備え、都市の文化となる新しいまちづく

りの空間の概念として「みどり」が示された。この「みどり」には、大阪の都市の格、まちの魅力を高め、これからのまちづくりを先導することに加え、世界中から資本、優秀な人材等を集積させ、都市や環境と人間の新しい関係性の中から創造的・革新的な変化（イノベーション）を生み出す役割が期待されている。こうした考えを踏まえ、うめきた２期区域においては「みどりとイノベーションの融合」というまちづくりの目標が設定された。

9. うめきた2期のコンセプト

事業者としては、今回の主題である「みどりとイノベーションの融合」の実現に向けて、核となる「みどり」の自然の営みと新しい産業や文化を創出する機能が一体となり相乗的な効果を生み出していく、世界に誇れる都市空間「希望の杜」という全体コンセプトを提案している。「希望の杜」では、市民をはじめ国内外の多様な人々が集い、一人ひとりにとっての「幸せな人生」、クオリティ・オブ・ライフを実践しその成果を広め分かち合い、その結果多くの人たちにとって「希望のある社会」の実現を目指すこととなる。

10. 計画地の開発概要

公園と民間敷地をあわせた計画地全体を、多様性を受容し活力を生み出す「みどり」の大地と見立て、そこに国際競争力のある高度な都市機能とイノベーション機能を配置する。オフィス、ホテル、イノベーション機能、商業、都市型住宅など職遊学住泊の様々な機能に加え、広場や「みどり」の中の市民交流施設など多様な交流空間も整備する。北街区は新産業創出・産官学交流を促すイノベーション機能やライフスタイルホテルを配置し、隣接するグランフロントのナレッジキャピタルというイノベーション施設と連携し知的創造拠点を形成する。南街区は、国際業務拠点にふさわしい最先端オフィス、大阪の都市格を高めるスーパーラグジュアリーホテルや「みどり」と融合した商業施設などを整備し、世界からビジネス、観光客を受け入れる予定としている。開発規模は延べ床面積で約５０万㎡超となり、大阪駅前にふさわしい高度な集積を実現し、希望の杜を起点としたOsaka “MIDORI” LIFE 2070 の創造を目指すビジョンを掲げている。シカゴのミレニアムパークを手掛けた著名な海外ランドスケープアーキテクトとともに公園のプランの検討も継続している。

11. 終わりに

グランフロント大阪においては、参加型のまちづくりを通じて、多様な人々や感動との出会いから新しいアイディアを生み出し、明日を拓く魅力あふれるまちを目指しており、毎年延５，０００万人以上の方に来場頂いている。今後はグランフロント大阪とうめきた２期と連携することで、関西ひいては日本全体に新たな国際競争力をもたらす役割を担っていくこととなる。

ヒルズシリーズ／再開発による多機能複合都市

森ビル株式会社

森ビルは都市再開発事業により、多機能複合都市「ヒルズシリーズ」を複数開発してきた。ここでは、その中でも都市再開発法や都市計画法と深く関係する3つの代表的な事例、「アークヒルズ」「六本木ヒルズ」「虎ノ門ヒルズ」をご紹介する。

1）日本初の民間による大規模再開発「アークヒルズ」

「アークヒルズ」は、1969年の都市再開発法施行をきっかけに、弊社が取り組んだ日本初の民間による大規模法定再開発事業であり、「ヒルズシリーズ」の原点である。

対象地は東京都港区の赤坂と六本木の間に位置する。従前はビジネス集積が少ないエリアで、地区内の街路も狭く、道路率は4％に満たなかった。さらに高低差が約20mもある地形で、高台はお屋敷街、谷部は防災上危険な木造密集地だった。

弊社は、再開発によって災害に強く、緑や文化にあふれた職住近接型の複合機能都市を構想し、地元に参加を呼びかけた。

再開発事業でもっとも難しいのは合意形成である。特に当時は都市再開発法ができたばかりで前例がない上に、住民同士の交流もないお屋敷街と谷部の木造密集地を一つの街にしようというのだから、最初は話さえ聞いてもらえなかった。

「再開発、反対！」、「余所者の森ビルが余計なことをするな」という刺々しい空気の中、地区内に社員が住んで清掃・防犯活動をしたり、地元の祭りに参加したり、各人の得意分野を活かして書道や合気道の教室を開くなど、地道な人間関係づくりから始めたのである。

地権者は約200人以上。誰からも「無謀だ、できるはずがない」と言われたが、これまでの共同建築の経験や、通称「ナンバービル」の順調な稼働による健全な財務体質、弊社の地元・港区に対する強い愛着と責任感、それに加えて非上場企業であったことなどから、17年の歳月をかけて、1986年、ついにアークヒルズを完成させることができた。

約5.6ヘクタールに、広場を中心に超高層のオフィスビル、住宅棟、ホテル、TVスタジオ、コンサートホール、店舗などを配置。課題だった交通インフラも、地区内の区道をすべて廃止し、外周部に新たな道路を提供して新設区道とした。

開発地の外周には桜並木を植樹し、7つの庭園を設けて低層建物の屋上も緑化。歳月と共に木々も成長し、2019年時点の緑被率は43.3%に達している。アー

従前空撮

密集する木造住宅

従後アークヒルズ

クヒルズの豊かな緑は人々に憩いの場を提供し、都市に対してはヒートアイランド現象の緩和という恩恵をもたらした。

立地条件では丸の内に劣るものの、世界水準のオフィスや住宅があり、コンサートホールやレストラン、生活利便施設などを備えた環境が外資系企業に高く評価され、当時、日本に進出を開始していた外資系金融機関がこぞって入居。当時、東京を代表する国際金融センターとしての役割を果たした。

アークヒルズがその後の都市づくりに与えた影響は少なくない。

工業化時代の都市構造は用途を分化する方向だったが、国際化、知識情報化が進み、都心のオフィスが知恵や価値の生産拠点となりつつあった。そうした中で、24時間稼働できるインテリジェントオフィスや、24時間をボーダレスに使えるワーク&ライフスタイルが可能な用途複合型の都市が必要とされていた。そうしたニーズにいち早く応えたのがアークヒルズである。

アークヒルズは、先代社長・森稔が提唱した「ヴァーティカルガーデンシティ（立体緑園都市、以下VGCと略す）」という理念を具現化した先駆的事例である。VGCの基本的な考え方は、細分化された土地を（再開発などで）大きくまとめ、高層化した建物に多彩な都市機能を立体的に重ね合わせ、足元に広い空地を生み出す。そこを緑化したり、賑わい施設に充てることで都市環境を改善し、徒歩で暮らせる高機能・好環境の都心型コンパクトシティを創り出す、というものだ。

この理念と開発手法は、その後の「六本木ヒルズ」「虎ノ門ヒルズ」などのヒルズシリーズに受け継がれ、今も進化し続けている。

2）文化都心「六本木ヒルズ」のさまざまな挑戦

「六本木ヒルズ」は、アークヒルズが竣工した1986年に着手し、17年の歳月を経て2003年に完了した国内最大級の再開発事業である。「文化都心」をコンセプトに、最先端の文化や情報を発信し、開業後17年近く経った今も年間4000万人を超える来街者を集めている。

再開発のきっかけは、アークヒルズのスタジオと交換する形で、弊社が六本木のテレビ朝日旧本社跡地の一部を取得したことだ。テレビ朝日の本社跡地は3ヘクタールあったが、接道条件が悪く、単独ではこの土地のポテンシャルを引き出せない。前面道路側には商業地、裏側には緊急車両が入れないような防災上危険な住宅地があり、周辺部を合わせた大規模な再開発が不可欠だった。そこで、テレビ朝日と共に、区域面積11.0ヘクタール、地権者400名、借家人も400名という大規模再開発に着手した。

合意形成の難しさは言わずもがなだが、特筆すべき点は、この再開発がバブルとバブル崩壊という劇的な変化を乗り越えたことだ。ちなみに地価は、最初のモデル権利変換を試算した1991年から、評価基準日の1999年の約8年間で約4分の1まで下落した。地権者に提示した権利変換率と事業性の双方を確保するために、ありとあらゆる知恵を絞った。さらに地権者に難解な権利変換の仕組みを理解してもらうため、膨大な回数の地元説明会を重ねた。1998年の再開発組合設立から約10カ月後、再開発組合は権利変換計画の許可申請を決議。権利変換計画書はダンボール15箱に上った。

六本木ヒルズは、アークヒルズで実現したVGCを、世界的な都市間競争を意識してさらに高度に進化させた多機能複合都市である。内容については、すでに

従前空撮

従前の細路地

従後六本木ヒルズ

様々な形で紹介されているので割愛するが、これまでの都市開発とは一線を画す3つの大きな特徴について述べる。

第1は、経済偏重の開発が多い中で、「文化都心」をコンセプトに定めたことである。

森タワーの最上層に現代アートの美術館、会員制クラブ、社会人教育・フォーラム施設からなる複合文化施設を置いたことが、この街が文化や情報発信、教育、交流などを非常に重視していくという強いメッセージとなっている。世界の企業や人々を惹きつけるには、経済も文化もある豊かな都市生活を提供しなければならないと考えたからだ。六本木ヒルズの誕生とそこでの文化活動は六本木エリアにも影響を与え、「夜の街」と呼ばれていた六本木が、今では「アートの街」としての顔も持つようになっている。

第2は、都市の防災拠点としての機能である。

弊社では「（災害時に）逃げ出す街から逃げ込める街へ」という言葉で表している。もっとも特徴的なのは、六本木ヒルズ森タワーの地下に設けた独自のエネルギープラント（大規模ガスコージェネレーション＋地域冷暖房）によって、平時も災害時も域内に安定的な電力供給ができることである。東日本大震災後に電力需要が逼迫した際には、六本木ヒルズで発電した電力の余力分と節電分を東京電力に提供した。これは高い耐震性能を備えた建物と共に、企業のBCP（事業継続計画）にも大きく寄与している。

さらに、帰宅困難者の受け入れ、民間最大級の震災備蓄、災害用井戸の設置、夜間や休日にも迅速な初動ができる防災組織体制など、ハード・ソフトの両面から「逃げ込める街」を目指している。防災拠点になるような街が要所要所につくられることで、災害に強い強靭な都市になるものと思う。

第3は、弊社が独自に創り上げたタウンマネジメントの仕組みである。

これこそが六本木ヒルズがずっと鮮度を保ち続け、年間4000万人もの来街者を集めている原動力である。タウンマネジメントというと、街のブランディングや数々のイベント、プロモーション活動が目立つが、実はそれらをスムーズに実施できる仕組みを再開発中に組み込んだことが大きい。それは弊社が「統一管理者」として、地権者やテナントから街の運営を一任されていることだ。それにより、多種多彩な用途の施設が組み合わされた街を一体で運営するためのルールやインフラづくり、環境対策、災害時の対応などの基盤づくりが可能になったのである。

弊社は都市を創るだけでなく、都市を育むことに注力してきた。デベロップメントからタウンマネジメントまで一気通貫で取り組んでいることが「森ビルらしさ」であり、ヒルズシリーズの重要な特徴の一つとなっている。

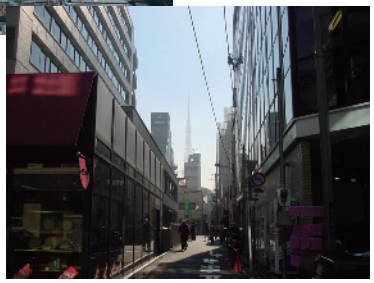
3）立体道路制度、官民連携で実現した「虎ノ門ヒルズ」

「虎ノ門ヒルズ」は官民連携の推進体制による都市再生モデルである。

この再開発では、一つの敷地を道路と建物で重複利用する「立体道路制度」を活用し、1946年に都市計画決定された環状2号線の新橋～虎ノ門間約1.4キロの整備と、超高層複合タワーを一体的に建築した。都市計画の歴史の中でも画期的であり、今後の都市再生に新たな道を拓く事例と言えよう。

再開発事業の事業主体は東京都であり、弊社は2002年に事業協力者、2009年に特定建築者に選定され、官民が密接に連携しながら事業を推進した。

従前空撮



従前の路地

虎ノ門ヒルズエリア完成イメージ

この立体道路制度と官民連携が「虎ノ門ヒルズ」誕生の大きな要因と言える。

立体道路制度によって、地権者には地区外転出以外の選択肢（事業参加等）ができ、合意形成を進めやすくなった。施設計画面でも、広場の拡大や巨大なフロアを備えた超高層複合タワーが可能になった。これらは事業推進面や事業収支面に大きく寄与した。

また、官民連携により、官は様々な民間ノウハウを活用して魅力的な街づくりや合意形成の円滑化が可能になり、保留床処分など事業リスクの低減などが見込める。民間も官の信用力や、官民の情報共有や相互補完によって合意形成を進めやすいというメリットがあった。

「虎ノ門ヒルズ 森タワー」は2014年に誕生した。敷地は1.7ヘクタール。地上52階地下5階の高層タワーにワンフロア約1000坪の最高スペックのオフィス、ハイクラスの住宅やホテル、カンファレンス、店舗などの都市機能の大半を集約し、人工地盤上に広い芝生広場を設けたVGC（前述）である。

六本木ヒルズが文化都心をコンセプトに一気に開発したのに対し、虎ノ門ヒルズは国際新都心・グローバルビジネスセンターを目指して、現在も拡大・進化している。

具体には「虎ノ門ヒルズ 森タワー」の隣接地で、3つの国家戦略特区プロジェクトを推進している。これらは、弊社がかつて近隣と共同して建設してきたナンバービルのいわば「再々開発」である。エリア内では、東京メトロ日比谷線新駅「虎ノ門ヒルズ」駅が工事中であり（2020年供用開始）、新駅と一体的な都市づくりを進めている。これらが完成すると、虎ノ門ヒルズエリアは区域面積7.5ヘクタール、延べ床面積80万㎡という六本木ヒルズに匹敵する規模になる。

虎ノ門は弊社の発祥の地であり、ナンバービルの集積や地元との信頼関係がある。虎ノ門ヒルズエリアの一連の再開発を起爆剤に、今後も再開発を誘引し、虎ノ門エリアの発展につなげたい。

4）進化するヒルズシリーズ

ヒルズシリーズの都市づくりはいずれも「VGC（立体緑園都市）」を基本としているが、一つとして同じヒルズはない。それぞれのエリアの将来を地元の人々と議論を尽くし、夢や志を共有して創り上げてきた結果である。

また、ヒルズの街は誕生した後も、常に時代に合わせて進化・成長している。タウンマネジメントが、ヒルズに住み、働き、集う人々を束ね、絆をつないできたからである。

ヒルズシリーズそのものも進化している。2019年8月、弊社は約8.1ヘクタールの大規模再開発事業「虎ノ門・麻布台プロジェクト」に着工した。弊社はこれまでも「都市の本質は、そこに生きる人にある」と考えてきたが、本プロジェクトは、改めて人を中心に発想し、人々が人間らしく生きるための環境として、都市のあり方をもう一度ゼロから再考した「ヒルズの未来形」である。コンセプトは、緑につつまれ、人と人がつながる「広場」のような街、「Modern Urban Village」である。このコンセプトを支える柱は「Green」と「Wellness」、圧倒的な緑に囲まれ、自然と調和した環境の中で多様な人々が集い、人間らしく生きられる新たなコミュニティの形成を目指している。2023年3月に竣工するヒルズの新たな挑戦にご期待いただきたい。

名称	赤坂・六本木地区第一種市街地再開発事業（アークヒルズ）	六本木六丁目地区第一種市街地再開発事業（六本木ヒルズ）	環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業（III街区、虎ノ門ヒルズ 森タワー）
所在地	東京都港区赤坂1丁目、六本木1丁目	東京都港区六本木6丁目	東京都港区虎ノ門1丁目
区域面積	5.6ヘクタール	11.0ヘクタール	1.7ヘクタール（※1）
延床面積	約360,000㎡	約794,000㎡	約244,000㎡（※2）
事業手法	第一種市街地再開発事業	第一種市街地再開発事業	第二種市街地再開発事業
森ビルの関わり	地権者、参加組合員、再開発組合事務局ほか	地権者、参加組合員、再開発組合事務局ほか	特定建築者
用途	オフィス、住宅、ホテル、店舗、コンサートホール、スタジオほか	オフィス、住宅、ホテル、店舗、美術館、映画館、テレビスタジオ、学校ほか	オフィス、住宅、ホテル、店舗、カンファレンスほか
緑被率（※3）	23.3%（1990年）⇒43.3%（2019年）	26.5%（2006年）⇒30.1%（2019年）	24.8%（2014年）⇒30.4%（2019年）

※1、2　虎ノ門ヒルズエリア全体では、区域面積は7.5ヘクタール、延床面積は800,000㎡。
※3　緑被率＝緑被面積÷敷地面積×100%（「東京都緑被率マニュアル」に基づき、航空写真より算出）
港区平均緑被率は21.8%（「港区みどりの実態調査」2017年3月刊行より）

ユーカリが丘の街づくりと今後の展開

山万株式会社

はじめに

旧都市計画法の制定から100年、新都市計画法の施行から50年という節目の年を迎え、弊社の「ユーカリが丘」開発は日本国内では稀有な長々期開発の事例として寄稿のご依頼をいただいたものと認識し、その回顧と共に展望を表します。

もともと弊社は昭和26年に大阪の繊維会社として創立していますが、昭和40年から神奈川県横須賀市での「湘南ハイランド」の開発によってディベロッパー業に進出した。最終的に約3,300戸、約1万人の街づくりとなったが、昭和40年の許認可当初は旧都市計画法の時代であった為、宅地造成等規制法が開発許可の中心的協議内容であった。一介の繊維会社が不動産開発を始めた事による最大の特徴は意外にも既成概念に捉われる事無く、街の中心部にショッピングセンターやゴルフ練習場、テニスコート、プールを配置したグランドデザインにある。単なる住宅団地を創るのではなく、分譲後の人々の生活を意識した計画としているのは、繊維会社が故に時代の流行に敏感な社風が活かされた結果だと思う。その一方では街を創るということは必ずしも流行に捉われずに人々の営みを意識した普遍的なものでなければならないといった「街づくり」のベースがこの時代に培われたものと考える。

ユーカリが丘での真の街づくりへ

「湘南ハイランド」の開発は弊社が繊維会社からディベロッパーへと文字通り衣替えをする転機となった。1971年（昭和46年）からユーカリが丘開発に着手したが「湘南ハイランド」での経験は「ユーカリが丘」開発ではその反省点を全てにおいて反映させることになるが、1969年（昭和44年）から施行された新都市計画法による本格的な土地利用規制によって「ユーカリが丘」のグランドデザインはさらに“人の営み”を意識した街づくりへと展開して行く。その開発テーマは「自然と都市機能が調和した21世紀の新・環境都市」とした。本格的な街づくりをする為には、当時一つの行政単位になり得た人口単位である3万人を計画人口とし、その住民の足として戦後では民間初となる鉄道の敷設も計画した。開発全体に対する宅地率を43%として、駅前にはホテルや映画館、大規模ショッピング等の全ての都市機能を集約させる他、当時国内では超高層マンションの事例がない中、1000戸規模の超高層マンション群とする立体開発を計画した。その一方では駅前以外は後述する通り一戸建ての平面開発としてランドスケープを立体的にイメージしたものとした。

ユーカリが丘ニュータウンの概要

ユーカリが丘ニュータウンは、都心から38km圏（八王子、戸塚、相模大野とほぼ同じ距離）（※図1参照）にある千葉県佐倉市の西部地区の印旛沼等の自然と史跡に恵まれた、なだらかな丘陵地帯にある。東西3.2km、南北4.5km、総開発面積245haの広大な面積に計画人口3万人、計画戸数8,400戸のニュータウンである。1971年より開発に着手し、その後1980年に入居を開始、2019年11月末時点で人口が18,710人、世帯数が7,590世帯となっている。

図1　ユーカリが丘のロケーション

開発にあたっては、京成本線の志津駅と臼井駅の間にユーカリが丘駅を新設し、この駅から南北方向に

新交通システムの「山万ユーカリが丘線」を敷設することで、ユーカリが丘内に住まう方々の交通手段の確保を図った。当時はモータリゼーションの急激な進展に伴い交通渋滞や排気ガスによる大気汚染など様々な都市の課題が表出していた。そこでユーカリが丘では公共交通指向型開発（TOD：Transit Oriented Development）をベースとした。京成本線ユーカリが丘駅から南北に長いユーカリが丘において、公共交通を検討する際には、当時多く採用されていた路線バスを運行することは排気ガスや交通渋滞を引き起こす危険性があったため、ユーカリが丘駅を起点としてニュータウン内をテニスラケット状に結ぶ新交通システム（VONA：Vehicle of New Age）を採用した。

開発に着手した時期は、1968年に現行の都市計画法が新たに制定された直後でもあり、市街化区域と市街化調整区域の区分がされ、開発許可制度が定められた時期でもあった。ユーカリが丘の開発については大きく3期に分けて開発を行っており、第1期・第2期の開発については開発許可を取得し、第3期については土地区画整理事業として開発を行った。（※図2参照）

図２　ユーカリが丘全体図

前述の通りユーカリが丘の開発着手当時の開発テーマは、「自然環境と都市機能が調和した21世紀の新・環境都市」を標榜しており、駅前は超高層建築群を築き、低層部分には商業・医療・文化施設などを整備し都市機能を集約させる複合的な立体開発を行う一方で、一戸建てを中心とした住宅地は山万ユーカリが丘線の各駅から徒歩10分以内を目途とした平面開発というコンセプトを徹底している。ユーカリが丘駅前については現在イオンタウンが立地している駅から徒歩10分程度の圏域を駅前商業エリアとして当初より位置づけ、スーパーマーケットなどの商業施設はもちろんのことホテルや映画館、カルチャーセンター、医療モールなどを誘致した。また将来の交通集積に対応できるように、ペデストリアンデッキを建設し、歩車分離を図り、駅を利用する歩行者が安心して歩ける環境を作った。

都市計画の国内の流れとして1998年にまちづくり3法が制定され大型店の郊外立地の規制や中心市街地の活性化を図る方向が示された。ユーカリが丘においては開発当初からユーカリが丘駅周辺を中心市街地と定め、公共交通を整備し、各駅から徒歩10分以内に全ての住宅を配置するといったマスタープランで開発することで現在のコンパクトシティを実現して来た。

またこのような街並みを形成するために、都市機能を誘導する駅前については商業や近隣商業といった用途地域を設定し、特にユーカリが丘駅前については高度利用地区に設定し容積率を500％とすることで千葉県初の超高層建築を実現すると共に、その下層階に想定した都市機能の全てを集約した。また住宅エリアについても、幹線道路沿いは第一種住居地域として沿道サービス機能を誘導した。更に住宅地は分譲当初から建築協定や緑化協定によって住宅地としての街並み維持・保全に向けた規制をしたが、自主規制の失効に伴い一時街並みの維持が危ぶまれた。そこで都市計画法に定められる地区計画をユーカリが丘内全丁目にわたって施行させた。今日では駅前の商業エリアも含めてすべてのエリアにおいて地区計画が制定され、街並みの維持や保全が担保されている。

成長し続ける街

分譲手法については、当時各地でニュータウンが開発されている中で、多くのディベロッパーが短期で分譲を行いその後は分譲業者は現地からは撤退してしまい、開発した地域を分譲後に管理するというような事例は見当たらなかった。しかし住宅を購入する世代というのは30～40歳代を中心とする世代が多い中で短期間に分譲した街では、分譲から期間が経過した

後は都市機能が分譲当初のままとなり、時代の変化による住民の世代の変化に環境整備が追い付いかず、住民のニーズとの乖離が生じてしまい、街の魅力が低減してしまう。また住民の新陳代謝が促されないため分譲当初に居住した世帯がそのまま高齢化することで多くのニュータウンのオールドタウン化が進んでしまっているのが現状である。

ユーカリが丘では分譲当初から年間の供給戸数を200戸程度として、39年間定量供給を続けることで、社会環境の変化・街の変化への対応が可能な成長管理型の街づくりを行ってきた。表1は、1985年から2019年までの人口推移を示したグラフであるが、ユーカリが丘は人口・世帯数ともに今現在も増え続けている。（※表1参照）

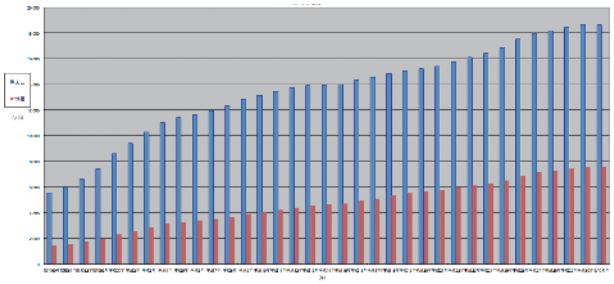


表1　ユーカリが丘の人口と世帯数の推移

このように民間企業が不動産開発ではなく「街づくり」を行っていくためには、短期的な利益を追求するのではなく、長期的な時間軸でとらえる長期安定型の経営方針を持つことが必要となる。

またタウンマネジメントの手法として住民・行政・ディベロッパー（企業）による三位一体型の街づくり（※図3参照）が必要ととらえている。成長管理型の街づくりを行っていく中で住民と合意形成を図りながら街づくりを行っていくために、我々ディベロッパーが住民と一体化し自治会や街づくり協議会・社会福祉協議会・NPO法人・商店会等の各種団体の活動に係わっていくことが必要不可欠であり、そのために弊社の社員の半数以上はユーカリが丘内に居住し各種団体にも参加しながら街づくりを実践している。

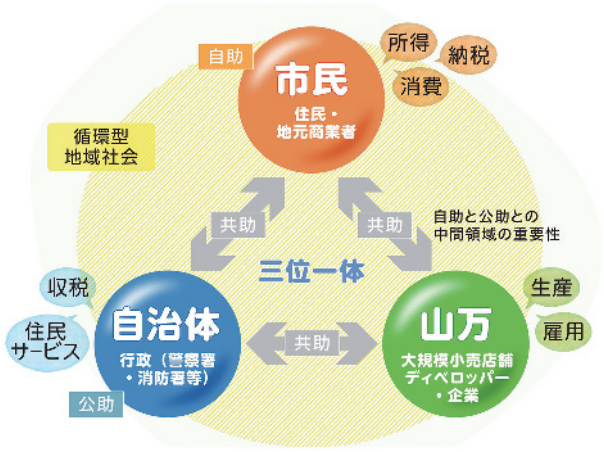


図3　三位一体の開発

住み続けられる街

成長管理型の街として人口が増え続け、住み続けられる街とするために、ユーカリが丘では「ユーカリが丘ハッピーサークルシステム」（※図4参照）という取り組みを2005年から始めた。その一つがユーカリが丘にお住まいの方が弊社の新築住宅に住み替える際に、現在お住まいになられている自宅を査定額の100%の金額で買い取るという仕組みである。通常不動産の買取は市場価格の70%程度の価格で買い取ることが一般的である。一方で自宅を住みながら売却をすることは、売り主にとっては大変な負担である。そこで独自の買取の仕組みをユーカリが丘内で構築することによって、年齢や環境の変化に伴う住宅のニーズに対応した住み替えが可能となる。

また弊社で買い取った住宅については、若い世代向けにリフォームをしたのちに、ニュータウン内の新築住宅よりも安価な価格で再度販売を行っている。その結果として、例えば開発当初に分譲された戸建て街区では、時間の経過とともに街区内の住民の高齢化は進んでいく為、その街区から高齢世帯が駅前の新築マンションに住み替えをする一方、買い取った一戸建てはリフォームを実施したリノベーション住宅として販売し、若い世代が購入し居住していくことで、その家に住む世代が若返り、街区内の世代交代が進んでいくことを想定してい

図4　ユーカリが丘ハッピーサークルシステム

る。定量供給によりニュータウン全体としての年齢バランスをとると同時に、街区単位でも新陳代謝を進めることで、持続可能な街が形成されていくことになる。

「千年優都‥‥シティミレニアム」構想

成長管理型の開発を行っていくうえで、弊社では数年ごとに全世帯を対象としたアンケートを実施している。内容は多岐にわたり設問数も多いが回収率は毎回30%前後と高い回収率となっており、全住民のニーズを把握するのに十分な回答を得ることができているため、中長期的な経営戦略を検討するうえで重要な要素となっている。さらに2009年からは「エリアマネジメントグループ」という部署を作り毎日1件1件訪問している。彼らが収集してくる情報は、直接的に会社の利益につながる情報だけではないが、街づくりを考える上では重要な情報となっている。このような住民のニーズを捉えるとともに、人口動態や社会情勢等を踏まえた街づくりを推進する為、1997年から開発テーマを「千年優都‥‥シティミレニアム」とし「少子高齢化」「高度情報通信化」「環境共生化」「地方分権化」「国際化」の5つの街づくりコンセプトを中心としたハードとソフト両面からの街づくりを推進することとした。

例えば「少子高齢化」対策の一環としての子育て支援として、1999年京成ユーカリが丘駅から徒歩1分の場所に保育所を開設した。これは、ユーカリが丘駅を利用して出勤する方が利用しやすいようにと考え、駅に隣接する場所に建設を行った。また利用時間も当初は都内に通勤する両親がフルタイムで働けるようにと7時から22時までの保育時間を設定し運営を行った。

本施設の開設にあたっては認可保育所として開設を目指したが佐倉市より認可を受けることができなかった。当時の行政からの理由としては佐倉市には待機児童がいないため認可保育所の整備は必要ないという見解であった。しかし弊社では住民アンケートなどにより現在および将来において子育て支援事業に対するニーズが高いと分析していたため、認可が得られないまま認可外保育所として開設し、開設初年度から満員での運営となり、結果的に2004年に千葉県下では初となる民設認可保育所の認定を受けて現在も運営をしている。その後もニュータウン内の新規の住宅分譲によるファミリー世帯の増加に併せて施設整備を進め、2019年11月現在で認可保育所を3施設と小規模保育園を1施設、総合子育て支援センター「ユーキッズ」を運営する他、学童保育所を佐倉市の指定管理者として5ヶ所の運営も受託している。

一方で高齢者支援としてはCCRCの実現のために、1997年に福祉の街構想を発表し社会福祉法人を立ち上げ約15haの規模でニュータウンに隣接する場所で福祉施設の整備を進めている。都市計画法において福祉施設は市街化調整区域においても建設が可能なため、当時の多くの福祉施設は安価に土地を取得できる市街化調整区域内の市街地から遠い場所に立地していた。1990年代にそういった施設を見学し大変驚いたことは、施設に入所されている高齢者の方々の多くが豊かな表情をされていなかったことだった。こうした現象は施設が市街地から遠く入所者の家族が容易にお見舞いに行くことができず、家族と引き離されたようになってしまっていることが原因の一つと考えた。そこで弊社では福祉の街を計画する際にニュータウンに隣接するエリアに設定することと併せて家族が訪れやすいように、約3000坪のケアガーデンという庭を福祉の街の中心に作った。ケアガーデンには移動動物園や五感を刺激するような色々な仕掛けをして、入所している高齢者や訪れる子や孫たちが外に出たくなるような仕掛けを考えて設計し「みんなの庭」として創った。

さらなる高齢化の進展に対して

ユーカリが丘は子どもの数が増えている為、高齢化しない街とメディア等で取り上げられることもあるが、実際には現時点で高齢化率は約29%となっており、高齢化は進展している。ただし定量供給や社会環境に合わせたハード・ソフトの両面からの整備を行うこと

図5　シニアハッピーサークルシステム（ユーカリが丘版 CCRC）

で、高齢者も含めたあらゆる世代が住み続けられる街としてCCRCを実現することができると考えている。

今後の更なる高齢化に備えて2018年には弊社グループ法人の社会福祉法人「ユーカリ優都会」がユーカリが丘に隣接する場所に立地している医療機関「南ヶ丘病院」を傘下に加えた。また2018年にはさらに在宅支援センターをニュータウンの中心地に開設し、2019年は新たに100床の特別養護老人ホームの新築工事に着手した。これにより在宅介護から施設介護そして医療機関と、あらゆる状態の高齢者に継続的なケアを提供する「地域包括ケアシステム」がユーカリが丘において弊社グループによって社会実装されることになる。(※図5参照)

また団塊の世代の高齢化が始まった2009年から利用しやすい交通体系の整備としてコミュニティバスの実用化を目指して社会実験を開始した。ユーカリが丘は開発当初よりすべての住宅から徒歩10分で公共交通機関にたどり着くように計画されていたが、高齢化の進展がみられる中で、10分という距離が徒歩圏とは言えなくなるのではないかと考え、山万ユーカリが丘線を補完するバスの運行を検討し、社会実験を続けてきた。これは高齢化が進む中で家に閉じこもることなく駅前の商業施設等に出かけられる仕掛けを街として作っていくことを目的として、電気バスの走行実験やデマンド方式の運行方式など様々な実験を続け、2020年の本格運行を予定している。(※図6参照)

図6　コミュニティバス　ここら1号

さらに「高度情報通信化」をにらみユーカリが丘では当初よりCATV網を全世帯に敷設し、2000年からはプロバイダー事業を開始しネット環境の整備を進めてきた。その中で2011年にはNTT東日本と共同で「光iフレーム」というタブレットを全戸に無償配布した。このタブレットにユーカリが丘の公式タウンポータルをアプリとして内蔵して普及させ、紙媒体からネット媒体へ情報発信方法が多様化する中、高齢者も含めてあらゆる世代と双方向の情報通信が確保できるように取り組んできた。

今後のユーカリが丘の開発

日本全体として更なる少子高齢化が進む中で、ユーカリが丘が位置する佐倉市においても2015年に人口のピークアウトを迎えている。このような状況の中でユーカリが丘がこれからも成長をし続け、住み続けられる街とするためにユーカリが丘駅北口のペデストリアンデッキでつながる約4.2haの土地において再開発を予定している。2018年に都市計画提案制度の手続きを行い用途地域の変更と新たな地区計画の設定を完了した。

この再開発においては、これから30年先を見据えて街の中心となるべき駅前に何が必要かを考え、次の4点をコンセプトに計画を進めている。

1つ目はビジネス街区構想である。ユーカリが丘は東京のベットタウンとして発展してきたため、街は働く場所ではなく帰ってくる場所であった。しかしこれから通信技術の発達や働き方改革によってテレワークの進展やサテライトオフィスが必要になってくる。さらに女性やシニアなどが活躍する場として住まいの近くに起業するなど気軽に働くことが出来る場が必要になる。既にユーカリが丘駅前にはコワーキングスペースやシェアオフィスなど新しい形のオフィス環境が2019年に整っているが、ユーカリが丘は成田空港に近いという立地特性があるため、東京オリンピック後の「国際化」の更なる進展に伴い海外企業のタッチダウンオフィスなどのニーズが高まっている為、企業のインキュベーションを促進して行く。

2つ目は文化交流拠点構想で、現在多くの駅前において人が集いイベントを行ったりする場所が失われてしまっている。そのためユーカリが丘駅に直結する当該地において国内外の人が集まる拠点を形成し、来街者を増やしていく。

3つ目は多機能型住宅構想で、少子高齢化と国際化が進んでいく中で、様々な世代や国籍を持った方が安心して暮らすことのできる住宅を供給し、今後も定住人口の増加を図る。

4つ目は歩いて暮らせる街構想で、上記の3つで上げたように、ユーカリが丘駅前にさらに人が住まい集まることができるように歩道の拡幅や広場や公園など

の空間を多く設けることで、更なる賑わいを生み出そうとしている。

まとめに

ユーカリが丘開発は開発着手から数えて50年目となるが、新都市計画法の歴史とほぼ符合している。これまで「三位一体型」街づくりと「成長管理型」街づくりをコンセプトに街のハードとソフトの両方を同時進行で進めて来た。弊社では理想とする街づくりの形が国内に無ければ、海外にそれを求め輸入し国内にアレンジする方法で独自の街づくりを推進してきた。その過程において、都市計画法を中心とした法律や条例が新しい街づくりに対しての高いハードルにもなったが、その都度独自の街づくりのビジョンをもって乗り越えてきた。

これからの日本の街づくりは、地球環境の変化に伴う災害対策や人口減少等今迄以上に未来予想のしにくい面が多分に有るが、国内外の先人達の叡智に学び、かつ時代を先取りした街づくりを自信を持って進めて行きたい。

MINTO 機構
支援メニュー

MINTO 機構の支援メニュー

一般財団法人 民間都市開発推進機構（MINTO機構）は、国からの無利子資金等を活用した低利資金・出資などの各種支援メニューを用い、昭和62年の設立以来、1,300件を超えるプロジェクトを支援してきました。

この間、当機構では、その時々の経済金融情勢に即し、支援メニューを弾力的に変更してきています。

例えば、設立当初はシニアローンである「参加業務」「融通業務」が中心となり、平成6年からは遊休地の有効活用を図る措置として「土地取得・譲渡業務」を展開しました。平成17年からは、全国での民間のまちづくりの立上げを支援する主旨に立ち、エクイティ支援の「まち再生出資業務」を新設するとともに、「住民参加型まちづくりファンド支援業務」を開始しました。平成23年にはミドルリスクの資金を安定的な金利で長期的に供給する「メザニン支援業務」を新設し、民間金融機関の補完に徹する立場を一層明確にしました。さらに平成25年には、都市の再構築に資する金融支援として「共同型都市再構築業務」を創設しました。

平成29年には、地域金融機関と共同で「まちづくりファンド」を組成し、当該ファンドを通じて地域のまちづくり事業に出資等を行っていく「マネジメント型まちづくりファンド支援業務」及び「クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援業務」を創設しました。

この結果、現在、MINTO機構が行っている支援業務としては、以下のとおりとなっております。

支援メニューのご紹介

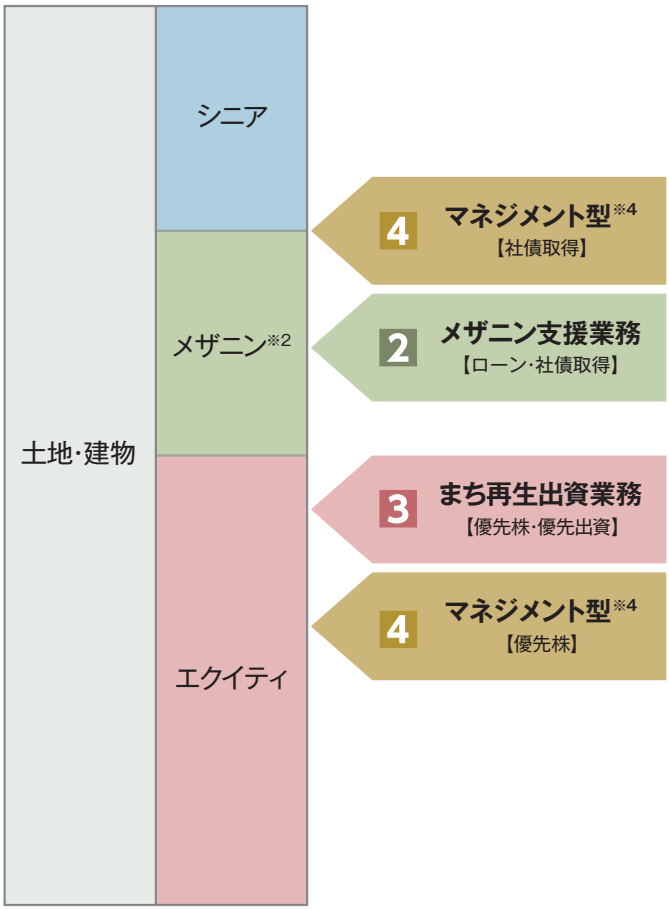
支援メニューは、融資型の1 2、出資型の3 4、助成型の5を用意しております。
これらは、新築だけではなく既存建築物の改修等を行う事業にもご利用できます。

1 共同型都市再構築業務	共同事業者として長期の固定金利による資金を供給します。
2 メザニン支援業務	主に大都市圏の大型プロジェクトにミドルリスク資金を供給します。
3 まち再生出資業務	主に地方都市のプロジェクトに対して出資による支援を行います。
4 マネジメント型 まちづくりファンド支援業務	地域金融機関と共にファンドを組成し、そのファンドから民間のまちづくり事業に出資等を行います。
5 クラウドファンディング活用型 まちづくりファンド支援業務	地方公共団体と共に資金拠出したファンドから、クラウドファンディングを活用したまちづくり活動に助成します。

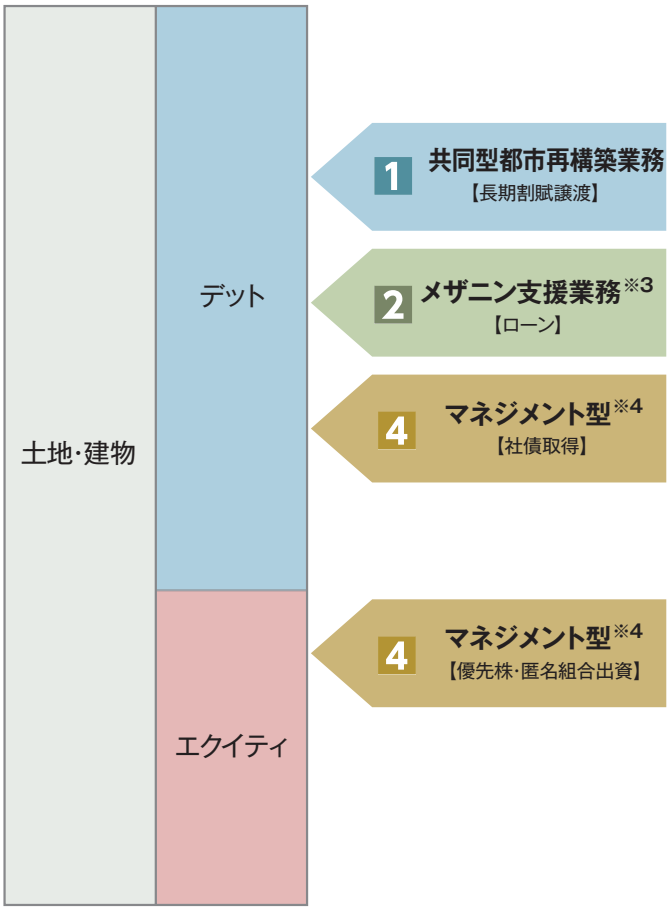
資金調達手段による分類

上記1～4の業務を事業者の資金調達の手段で分類すると次のとおりです。
プロジェクト資金の調達にあたり、個別のケースに最も適した資金調達手段を選択いただけます。

■ SPC※1の資金調達



■ コーポレート（一般事業会社）の資金調達



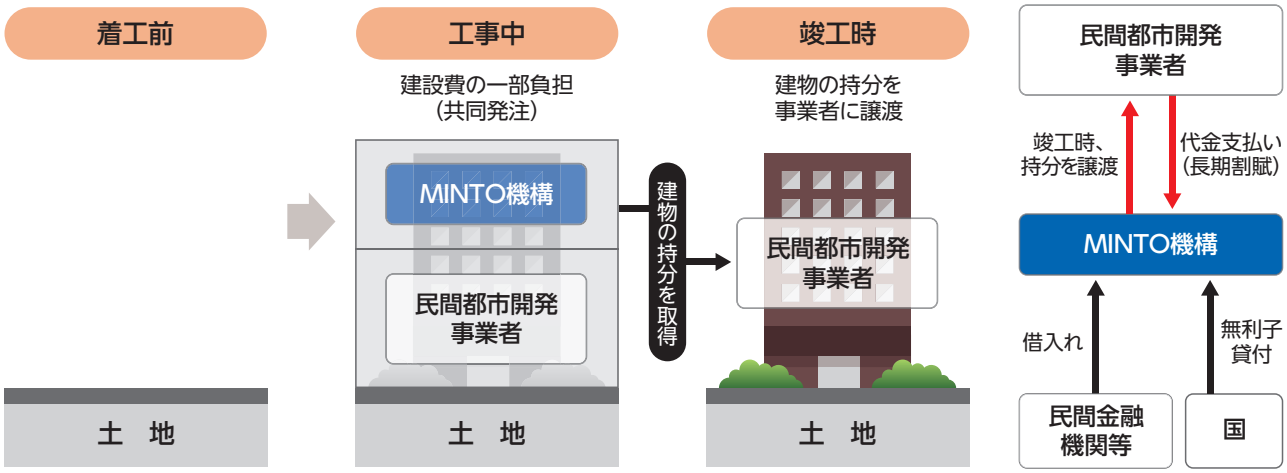
※1 SPCとは、専ら特定の事業を行うことを目的とした会社をいいます。
※2 メザニンとは、中2階の意味で、一般の融資（シニアローン等）よりも返済順位が低く、事業者等によって提供される出資（エクイティ）との間に位置する資金調達です。
※3 認定事業に係る財産を分別管理する場合に利用できます。
※4 事業者への出資・社債取得は、機構と地域金融機関が共同で設立した「まちづくりファンド」が行います。

次ページ以降に各支援業務についてのスキーム図などを掲載しています。各業務には緩和措置等もあります。詳細は、当機構のホームページをご覧いただくか、当機構まで直接電話又はメールでお問い合わせください。

1 共同型都市再構築業務（譲渡タイプ）

防災･環境性能の優れたプロジェクトや医療、福祉、商業等の都市機能を有するプロジェクトを行う民間事業者に長期安定的に資金を提供します。

MINTO機構が共同事業者として建設費の一部を負担し、竣工時に取得した建物の持分を事業者に譲渡、その代金を原則として長期割賦で返済していただきます。（長期ローンと同様の効果）



共同型都市再構築業務には上記の譲渡タイプに加え、老朽化･拡散した公共公益施設の更新･再編等を官民連携事業として進めるにあたり、MINTO機構が民間事業者と共同施行後、公共公益施設等を保有し地方公共団体等に賃貸する賃貸タイプ（公民連携促進型）もあります。 詳細はお問い合わせ下さい。

活用事例

さいたま新都心　コクーン2【埼玉県さいたま市】

（平成27年3月竣工）

都市再生緊急整備地域「さいたま新都心駅周辺地域」及びさいたま新都心地区地区計画では、その整備方針において、にぎわいと魅力に溢れた商業･文化･アミューズメント機能等の導入や、地区全体で安心かつ快適に活動できる歩行者ネットワークの形成を目指しています。本事業は、JRさいたま新都心駅東口側の中核となる大型商業施設（コクーン2）を整備した事業であり、2004年に開業したコクーン1および2015年7月に開業したコクーン3と連携して地区全体のにぎわい創出に貢献することが期待されます。

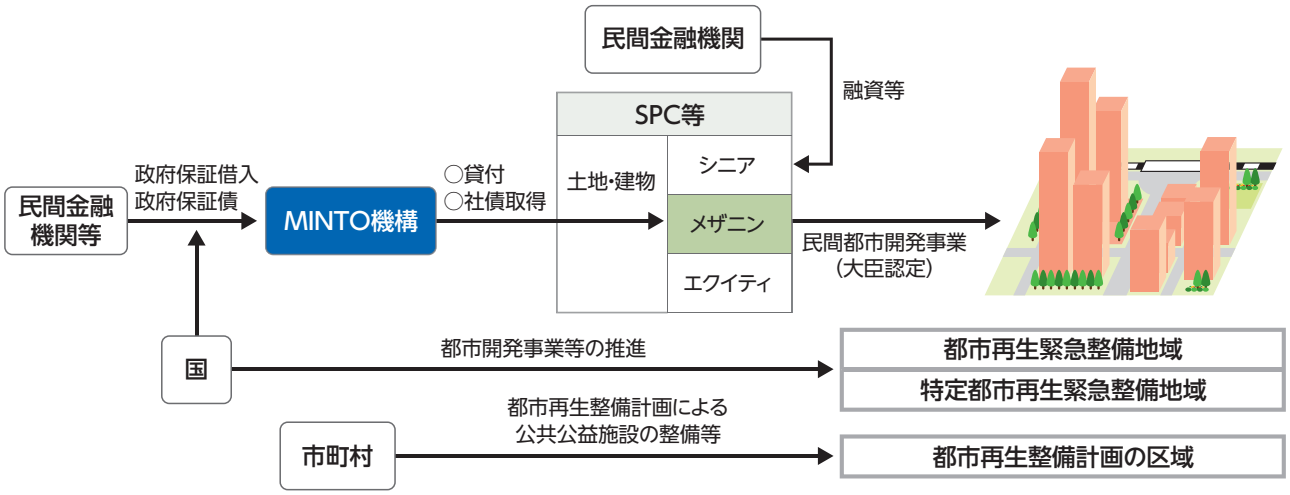
おりづるタワー（広島マツダ大手町ビル改修工事）【広島県広島市】（平成28年6月竣工）

本事業は、広島市の中心部で第一次緊急輸送道路に指定されている相生通り沿いの老朽ビルにおいて、大規模改修（既存躯体を再利用しての耐震補強、設備機能の更新等による省エネ性能の向上等）を実施する事業です。また、計画地が原爆ドームに隣接しているという立地特性を踏まえ、原爆ドームや平和記念公園等を一望できる展望台、平和学習にも利用できる会議室、地元特産品等を揃える物産スペース等を設けた、観光振興･中心市街地活性化等にも寄与する事業となります。

2 メザニン支援業務

国や市町村が定める特定の区域において行われる防災や環境に配慮した優良な民間都市開発事業に対し、メザニン資金（ローン・社債取得）を提供します。

金融機関の提供するシニアローンと事業者等が拠出するエクイティの間に位置し、一般に調達が難しいとされる、いわゆる「ミドルリスク資金」を長期安定的に確保できます。



活用事例

赤坂インターシティAIR
（赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業）

（平成29年8月竣工）

本事業の施行区域は、東京都港区赤坂一丁目に位置し、東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅に近接した約2.5haの広大なエリアとなります。「溜池山王」駅と連携した新たな駅前拠点ゾーンとして、港区の都市計画に基づく土地の集約化や地下鉄連絡通路の新設等により快適な歩行者ネットワークを形成するとともに、緑豊かな防災性の高い街づくりを進め、業務・商業・住宅等の機能が集約した魅力ある複合市街地の形成を目標とし、事業を推進しています。

渋谷キャスト／SHIBUYA CAST.
（渋谷宮下町計画）

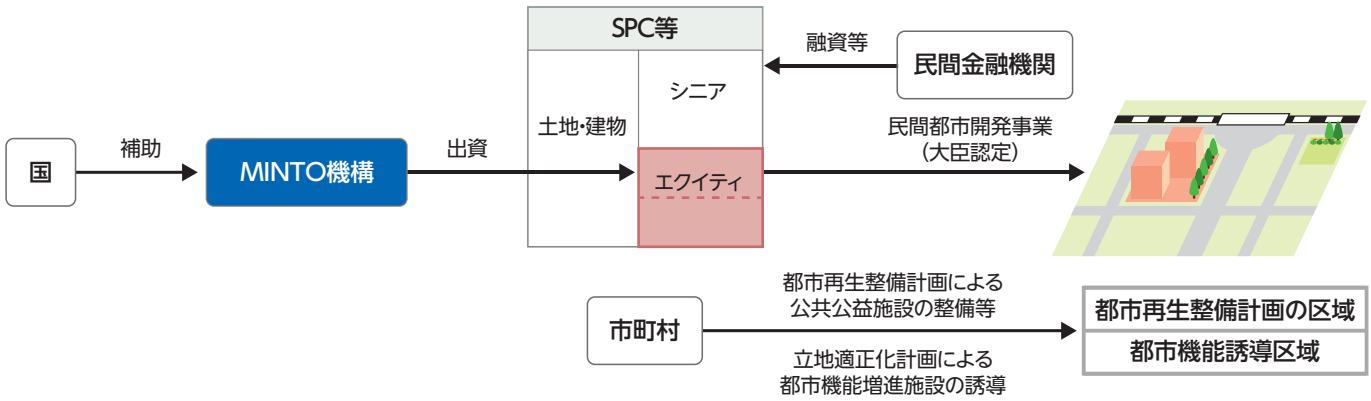
（平成29年4月竣工）

本事業は、東京都が推進する「都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）」の第1号案件として、渋谷の特性を活かしながら、「多様な都心居住の促進」、「多様な文化やファッション産業等の拠点形成」、「渋谷・青山・原宿を結ぶ人の流れの創出」を目指す事業です。本事業により、クリエイターの活動拠点を含む業務、住宅、商業等の複合的な機能を有する施設を整備します。また、まちの回遊性を高める歩行者ネットワークの創出や、賑わいを生む広場の整備を通じ、地域の防災性向上にも寄与します。

3 まち再生出資業務

市町村が定める特定の区域において行われる優良な民間都市開発事業に対し、MINTO機構が出資を行うことにより、事業の立上げ支援を行います

事業全体のリスクが縮減されることが呼び水となり、民間金融機関から資金調達がしやすくなります。



活用事例

オガールプラザ整備事業【岩手県紫波町】

（平成24年6月竣工）

本事業は紫波町が公民連携手法を取り入れて進めている「紫波中央駅前開発整備事業」（通称：オガールプロジェクト）の中核施設として、公益施設（図書館・交流センター）との民間施設（農産物産直施設、クリニック、飲食店等）を合築により複合的に整備したもので、この事業により、新しいまちの中心にふさわしい賑わいが創出され、周辺施設と一体となって駅前の拠点づくりが大きく進展することが期待されているもので、MINTO機構の出資制度を活用して、事業の立ち上げ支援が行われました。

小松駅南ブロック複合施設建設事業【石川県小松市】

（平成29年10月竣工）

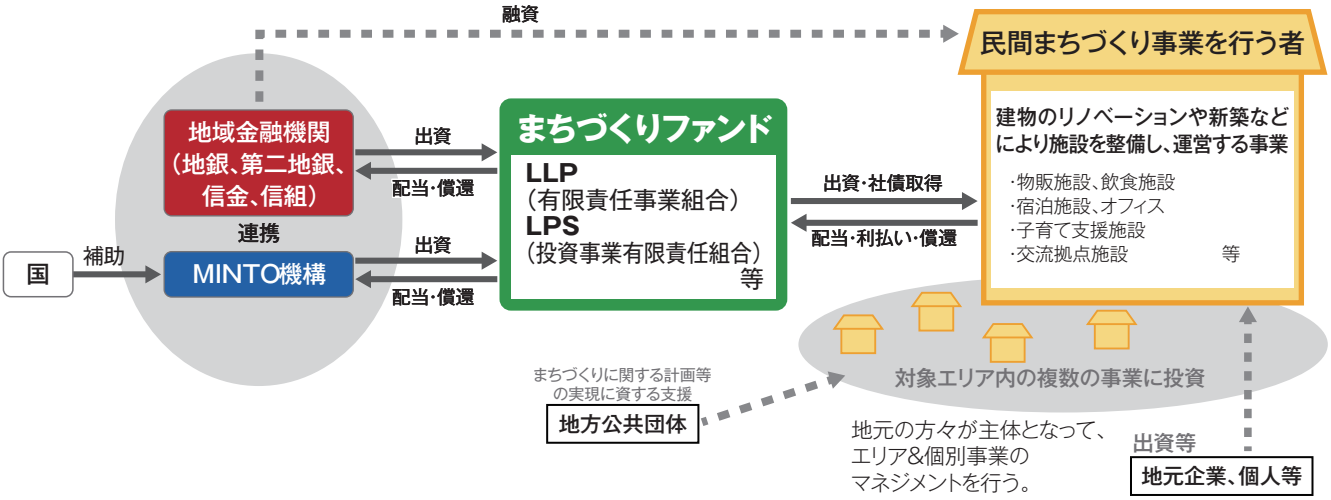
本事業はJR小松駅前で小松市が取得した百貨店跡地を活用し、ビジネスホテル・教育施設・子育て支援施設等の複合施設を整備する公民連携事業です。

小松市都市計画マスタープランにおいて本事業地周辺は、魅力ある快適性に恵まれた文化・芸術の香り高い躍動感あふれるまちを目指す小松市の「都心」として位置づけられており、市内および周辺地域に立地する企業関係の宿泊需要に応えるホテルを整備するとともに、公立4年制大学を誘致することなどにより交流人口を拡大し、賑わいの再生が期待されています。

民間企業等の出資と併せてMINTO機構が出資することにより、事業の立ち上げ支援が行われました。

4 マネジメント型まちづくりファンド支援業務

地域金融機関とMINTO機構が連携して「まちづくりファンド」を組成し、当該ファンドからの出資・社債取得を通じて、リノベーション等による民間まちづくり事業を一定のエリアにおいて連鎖的に進めることで、当該エリアの価値向上を図りつつ、地域の課題解決に貢献します。



活用事例

城崎まちづくりファンド有限責任事業組合【兵庫県豊岡市】

（平成30年1月設立）

城崎温泉においては、高齢化等により、廃業旅館が増加しており、城崎温泉の風情を醸し出す景観の喪失が課題となっています。また、近年のインバウンドの増加に対応した泊食分離など、国際的観光地としての滞在スタイルの多様性が求められています。

本ファンドは、城崎温泉の良好な景観形成に資する事業で、廃業した旅館や遊休地等をリノベーション等により活用し、宿泊、飲食、店舗等の施設を整備・運営することで地域の課題解決に資する事業を投資対象とします。

【ファンドからの個別投資事例】
『ゲストハウス城崎若代』
廃業した和風旅館をリノベーションして、女性専用のゲストハウスとして活用した投資事例

谷根千まちづくりファンド有限責任組合【東京都千代田区】

（平成30年3月設立）

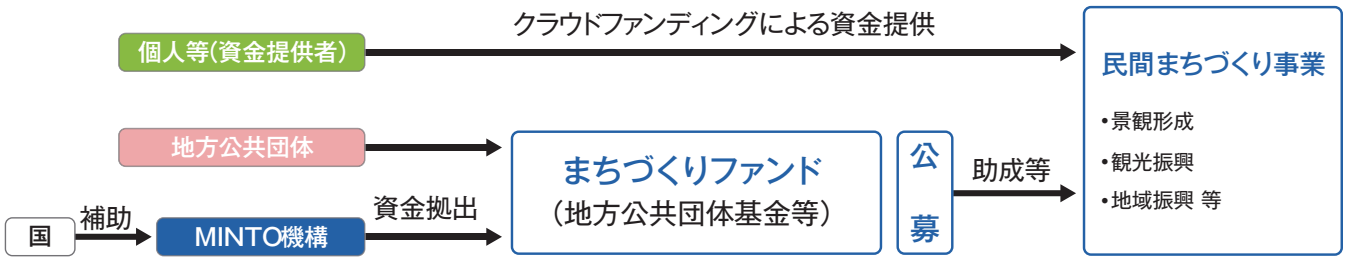
台東区から文京区一帯のいわゆる谷根千地区は、関東大震災や昭和の戦災による焼失を免れ、明治、大正、昭和期に建てられた様々な古民家や寺院が数多く残る地区となっていますが、マンション開発などにより、古民家の数は年々減少しています。

本ファンドは、谷根千地域において、古民家等をリノベーション等により活用し、飲食、物販、宿泊等の施設を整備運営することで古くからの街並みの保全など地域の課題解決に資する事業を投資対象とします。

【ファンドからの個別投資事例】
『八代目傳左衛門めしや』
大正時代に建築された古民家をリノベーションして飲食店（定食屋）として活用した投資事例

5 クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援業務

クラウドファンディングを活用して行われる景観形成、まちの魅力アップなどを目的としたNPO、住民等によるまちづくり活動に対して助成等を行う「まちづくりファンド」に資金拠出します。



活用事例

なごや歴史まちづくり基金
【愛知県名古屋市】

(平成28年3月資金拠出)

本基金は、歴史的建造物の保存活用するための事業を行うものに対し資金的支援を行うことにより、事業者の活用意識を促進するとともに市民の関心を高め、身近に歴史が感じられるまちづくりをより一層推進することを目的とします。

クラウドファンディングを活用して実施する歴史的建造物の保存活用事業で地域の魅了づくり等に寄与する事業を助成します。

【ファンドからの個別助成事例】『ライブラリーカフェ』

重要伝統的建造物群保存地区の有松で、築100年以上の歴史的建造物を有松絞りのライブラリーカフェとして再生した助成事例

未来ファンドおうみ
【滋賀県】

(平成28年3月資金拠出)

本基金は、企業や県民等の地域への思い(寄付)をNPOの市民活動へつなげ(助成・支援)、滋賀の特色ある地域の活性化を図るとともに、地域を支える寄付文化の創造に資することを目的とします。

クラウドファンディングを活用して実施する世代間コミュニティ形成事業および地域活性化拠点整備事業を助成します。

【ファンドからの個別助成事例】

『旧今津郵便局』
昭和11年に建築されたヴォーリズ設計の旧今津郵便局を、地域の人々の集いの場として再生した助成事例

最近の支援実績

メザニン支援業務

（仮称）天神ビジネスセンター

福岡県／福岡市

外観イメージ

エントランスホールのイメージ

外観イメージ

PROJECT

プロジェクトの概要

本計画地が位置する天神地区は、九州・アジアの交流拠点都市として、環境、魅力、安全安心、共働などの視点を踏まえ、都市機能の強化や質の高い市街地環境を形成し、更なる活性化を達成することで、都市としての魅力を高めることが期待されています。

本事業では、福岡市が主導する「天神ビッグバン」で掲げる中核事業の一環として、同地区内における機能性や災害対応力の高いビルへの建替えを行い、高質なオフィス・商業空間並びに都市景観の創出を図ることで、天神ビッグバンの推進に寄与します。

また、天神地下街へつながる地下通路や、地上と地下を円滑につなぐアトリウム（吹き抜け空間）の整備により、歩行者ネットワークを強化し、同地区の回遊性向上を図ります。

事　業　地	▶ 福岡県福岡市中央区天神一丁目87-1他
事　業　者	▶ 福岡地所株式会社
事業施行期間	▶ 平成31年1月～令和3年9月（竣工予定）
公共施設等の概要	▶ 道路、広場等
支 援 の 形 態	▶ メザニン支援業務
支 援 年 月 日	▶ 平成30年12月28日

位置図

Voice
事業者の声

「福岡地所株式会社」

福岡地所株式会社
財務部長 兼務 ITシステム部長
綾部 博之

当社が手掛ける（仮称）天神ビジネスセンター（以下「本プロジェクト」）は、福岡市が主導する福岡天神地区に新たな雇用と空間を創出するプロジェクト「天神ビッグバン」の第一号プロジェクトとして2021年9月の竣工を予定しています。

本プロジェクトのコンセプトは、「ワークライフバランス」です。

福岡初の大規模免震構造、国内屈指のBCP性能やオフィススペックを有する一方、福岡らしさや独自のアイデンティティをもつデザイン、最高級ホテルに引けを取らないインテリアやカフェストリートの併設等を両立させます。ハードとソフトが高度に融合することで、世界で最も住みやすい都市のひとつに変貌しようとする「福岡」にクリエイティブなグローバルトップ企業を呼び込みたいと考えています。

MINTO機構にはこのような本プロジェクトの意義をご理解いただくとともに、防災や環境に配慮した点をご評価いただき、同機構の「メザニン支援業務」を活用した資金調達を行うことができました。

当社は、地域に根ざしたディベロッパーとして「福岡をもっとエキサイティングに、もっと魅力溢れる都市（まち）にしたい」という理念のもと、高品質でクリエイティブな感性までも織り込んだ街づくりを今後も進めて参ります。

MINTO機構におかれましては、当社の都市開発事業に引き続きご支援を頂戴いたしたく思っています。

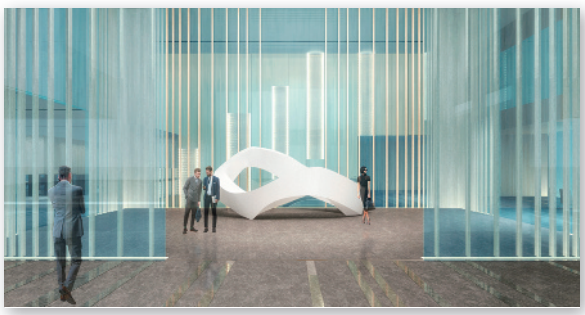
MINTO 機構の役割

ミドルリスク資金を長期安定的な金利条件で供給することで、開発段階における円滑な資金調達とプロジェクトの安定的遂行を支援します。

公共公益上の効果

- 地下鉄天神駅に直結し、地上と地下を円滑につなぐアトリウムとバリアフリー動線を整備することで、地下鉄利用者の利便性・回遊性の向上を図ります。
- 共用部に、帰宅困難者が滞留可能な一時受入スペースや防災備蓄倉庫を整備し、天神地区の防災拠点としての役割も果たします。
- 国内でも有数の大規模免震構造を採用し、大規模な地震を想定した耐震性能を実現します。
- 災害時のライフライン寸断に備え、72 時間対応のデュアルフューエル非常用発電機を設置し、テナント専有部への電力供給等を可能とした BCP 対応の高機能オフィスを実現します。

外観イメージ



２階オフィスロビーのイメージ

共同型都市再構築業務

KABUTO ONE

東京都／中央区

全体の外観イメージ

建物低層部の外観イメージ（北東側）

２階オフィスエントランスのイメージ

PROJECT

プロジェクトの概要

本事業の計画地である日本橋兜町は、古くから東京証券取引所を中心とする証券の街として知られていました。

本事業は、平和不動産株式会社、山種不動産株式会社及びちばぎん証券株式会社の３社による共同開発事業であり、日本橋兜町・茅場町地区の再活性化を図るリーディングプロジェクトです。

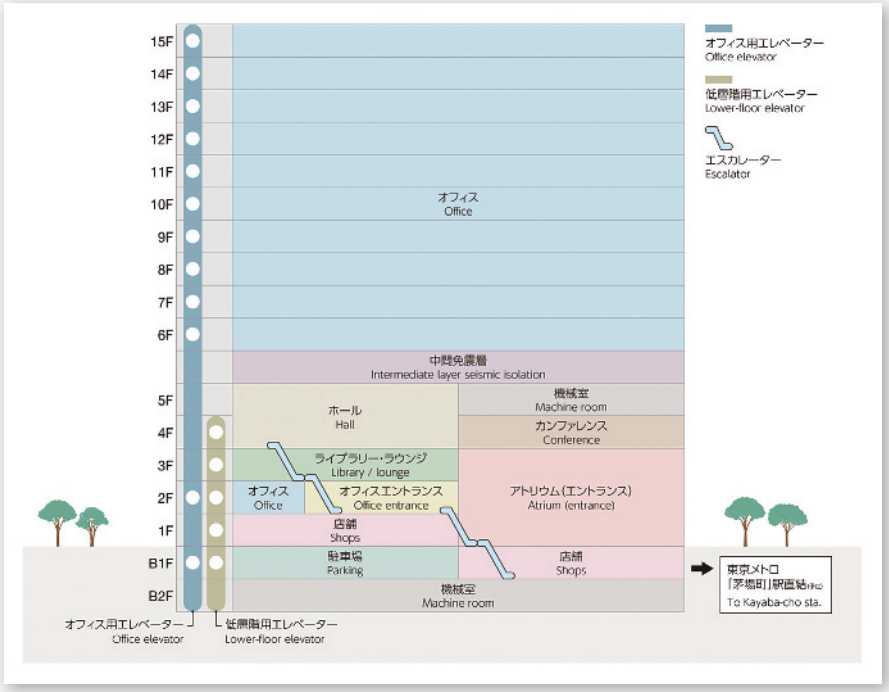
国家戦略特区の認定事業として、投資家と企業との対話・交流促進拠点を整備し、金融ベンチャー等の高度金融人材育成機能を導入することにより、東京都が掲げる「国際金融都市・東京」構想の実現に寄与します。

事　業　地	▶ 東京都中央区日本橋兜町７番
事業施行期間	▶ 令和1年5月1日～令和3年6月末日予定 ※地下鉄との接続通路開通は令和4年6月予定、工事完了は令和5年2月末日予定
公共施設等の概要	▶ 道路（歩道状空地）
支援の形態	▶ 共同型都市再構築業務
支援年月日	▶ 令和1年11月29日

位置図

４階ホールのイメージ

地下１階（地下鉄との接続フロア）のイメージ



建物計画断面図

MINTO 機構の役割

本事業の共同事業者の1社である平和不動産株式会社に対し、MINTO 機構の長期・低利の資金を提供することにより、「国際金融都市・東京」構想の実現に寄与するプロジェクトの安定的遂行を支援します。

公共公益上の効果

- 金融貢献施設として、投資家と企業との対話・交流促進拠点となるライブラリー・ラウンジや、株主総会・IR説明会などに対応するホール・カンファレンスを整備することで、「国際金融都市・東京」構想の実現に寄与します。
- 街区再編・統合により、貫通通路や歩道状空地などのオープンスペースを整備するとともに、東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅に直結することで駅と地上を結ぶバリアフリー動線を確保。歩行者回遊性の向上と賑わい創出に貢献します。
- 災害時における帰宅困難者等対応施設、防災備蓄倉庫等の整備により、地域防災対応力の向上に貢献します。

Voice 事業者の声

「平和不動産株式会社」
開発推進部 次長
疋田 哲也

当社、山種不動産株式会社およびちばぎん証券株式会社の3社による共同開発事業である「KABUTO ONE」（以下「本事業」）において、当社はMINTO機構より「共同型都市再構築業務」として事業の円滑な推進に資する、長期安定的な資金のご支援を頂きました。

本事業は、「国際金融都市・東京」構想の一翼を担う機能を導入し、金融関連の情報発信や人材育成、投資家と企業の対話・交流促進を図ることで、「国際金融都市・東京」の実現に寄与するとともに、地域のにぎわい創出に継続的に取組むための担い手・仕組みづくりを推進し、地域全体の活性化に寄与するプロジェクトです。

また、地上・地下における歩行者空間の拡充により回遊性の向上、帰宅困難者対応施設の整備等による地域防災力の向上、緑化空間の充実による潤いのある都市空間づくりを実現することで都市再生への貢献を果たします。

今後も本事業を通じて、「国際金融都市・東京」構想の一翼を担うとともに、日本橋兜町・茅場町地域全体の更なる発展・魅力的向上に努めてまいります。

まち再生出資業務

新津山国際ホテル建設事業

岡山県／津山市

外観

PROJECT

プロジェクトの概要

本事業は、岡山県津山市中心地において、老朽化した既存ホテルを移転・建替しバンケット併設ホテルを整備したものです。

津山市が定めた「津山市中心市街地活性化基本計画」においても、「城下地区賑わい再生事業」に位置つけられており、中心市街地に人の流れを生み、賑わいの創出を図ることが期待されています。

事業地	▶ 岡山県津山市山下30-1
事業者	▶ 新津山国際ホテル株式会社
事業施行期間	▶ 平成29年9月～平成31年1月
公共施設等の概要	▶ 道路（歩道状空地）
支援の形態	▶ まち再生出資業務
支援年月日	▶ 平成31年3月25日

位置図

客室

大浴場

Voice 事業者の声

「新津山国際ホテル株式会社」

岡山県津山市は、人口約10.3万人、かつては、美作国の中心として、現在は岡山県北最大の都市として繁栄してきた。中心市街地は江戸時代の津山藩松平家10万石の城下町が基礎となっており、歴史・文化・観光資源としては、津山城址のほか、津山市城東伝統的建造物群保存地区などがある。最大15の商店街があった中心市街地は、現在は9の商店街となり、衰退と人口減少が顕著なものとなっていた。そんな中、地域唯一の都市型ホテルの津山国際ホテルが、建物の老朽化などで、経営が難しくなったことから、運営会社が撤退を表明。そのため、地元財界を中心に、当ホテルを再建しようと、新会社を設立して運営を継承し、新築移転することとなった。新ホテルは、地上9階、地下1階,客室65室。1階は、地産レストラン、地産マルシェ。客室は3階から6階、7階は、展望レストランとした。「別邸に集う」をキャッチフレーズに、平成31年2月27日に「ザ・シロヤマテラス津山別邸」として開業した新津山国際ホテルは、津山の新たなシンボルになっている。

MINTO 機構の役割

MINTO 機構の長期・低利の出資で、財務状況を強化し、資本を増強することで、事業円滑な立ち上げを支援しています。

公共公益上の効果

本事業は、観光客が年々増加傾向にある岡山県津山市の、観光客向けホテルの不足を解消するため、津山商工会議所が中心となり、金融機関を含め約 70 社が出資し、地元財界が一丸ととなって整備したもの。歴史的文化施設や観光施設を支援する目的のほか、中心市街地に人の流れを生み、交流機能、地産地消のマルシェ・レストランの賑わい機能などを複合的に備えた新たな拠点として、地域の活性化を図るものとなっている。

[マネジメント型まちづくりファンド支援業務]

ぬまづまちづくりファンド有限責任事業組合

静岡県／沼津市

ファンドの概要

ファンド設立日	▶ 平成29年（2017年）9月15日
機構と共同でファンドを組成した者	▶ 沼津信用金庫
ファンドの所在地	▶ 静岡県沼津市
ファンドの資金規模	▶ 4,000万円（沼津信用金庫2,000万円、機構2,000万円）
ファンドの形態	▶ LLP
ファンドの存続期間	▶ 2037年1月末日まで

地域の課題

沼津市は交通の要衝であるが、近年は伊豆縦貫道等の整備が進み、首都圏から当市の市街地を経由しない伊豆半島へのアクセスが増えています。
また、新幹線が市内に存在しないことから、観光客など交流人口の伸び悩みという課題を抱えています。
さらに、経済の停滞や少子高齢化による定住人口の減少も進み、空き家や空き店舗、老朽化した公共施設など遊休不動産の活用が望まれています。

投資対象エリア

本ファンドは、上記の課題を踏まえ、自然資源、観光資源、都市集積、交通アクセスなどの強みを活かしつつ、主として民間や公共の遊休不動産の活用（リノベーション）を通じ、新たに交流人口・定住人口を呼び込むことが期待できるエリアにおいて実施される民間まちづくり事業に投資します。

投資対象事業の考え方

空きビル、空き家、港の空き倉庫、少年自然の家跡、廃校などの民間や公共の遊休不動産をリノベーション等により活用し、クリエイターの拠点施設、シェアハウス、宿泊施設などの施設を整備・運営することで地域の課題解決に資する事業を投資の対象とします。

本ファンドからの投資事例

泊まれる公園 Inn The Park

投資先	▶ 株式会社インザパーク
事業内容	▶ 自然体験型宿泊施設
事業地	▶ 静岡県沼津市愛鷹20-4
投資実行日	▶ 平成29年10月30日

本件は、廃止された沼津市市営キャンプ場「少年自然の家」をリノベーションし、自然体験型の宿泊施設として整備・運営するプロジェクトです。

Tagore（タゴール）

投資先	▶ 合同会社Reiver
事業内容	▶ ゲストハウス
事業地	▶ 静岡県沼津市戸田大字中島321番1
投資実行日	▶ 平成31年3月29日

本件は、廃業した民宿をリノベーションし、戸田の交流拠点となるゲストハウス型の宿泊施設として整備・運営するプロジェクトです。

[マネジメント型まちづくりファンド支援業務]

シティ信金PLUS事業大阪まちづくりファンド有限責任事業組合

大阪市／中央区

ファンドの概要

ファンド設立日	▶ 平成29年（2017年）9月29日
機構と共同でファンドを組成した者	▶ 大阪シティ信用金庫
ファンドの所在地	▶ 大阪市中央区
ファンドの資金規模	▶ 5,000万円(大阪シティ信用金庫2,500万円、機構2,500万円)
ファンドの形態	▶ LLP
ファンドの存続期間	▶ 2037年7月末日まで

地域の課題

ＪＲ大阪環状線内及びその沿線では、商店街等の衰退により街の賑わいが失われている地区があり、それらの地区では、地域住民同士の繋がりの希薄化、街全体の高齢化、高齢者・障がい者・子育て家庭の地域社会からの孤立、空き家・空き店舗の増加という課題を抱えています。

投資対象エリア

本ファンドは、上記の課題を踏まえ、ＪＲ大阪環状線内及びその沿線の商店街を中心に、空き店舗等低未利用地の建物等を活用したスモールソーシャルビジネスを創出することで地域課題の解決と地域価値の向上が期待できるエリアにおいて実施される民間まちづくり事業に投資します。

投資対象事業の考え方

地域の課題を地域の人や企業が解決する事業で、低未利用地の建物等を活用してデイリハビリ、パブリックスペース、マイクロ保育園、子ども食堂などの施設を整備・運営する事業及び当該事業と関連して一体不可分なソフト事業を支援の対象とします。

本ファンドからの投資事例

Cafe & coworking space CLIP

投資先	▶ 有限会社CR-ASSIST
事業内容	▶ カフェ&コワーキングスペース
事業地	▶ 大阪市阿倍野区阪南町1-50-3
投資実行日	▶ 令和1年9月30日

本件は、天王寺南エリアの御堂筋線昭和町駅前の空ビルをリノベーションし、地域情報の発信拠点となるカフェ及びコワーキングスペース施設を整備・運営するプロジェクトです。

[マネジメント型まちづくりファンド支援業務]

じゅうろく・岐阜市まちづくりファンド有限責任事業組合

岐阜県／岐阜市

ファンドの概要

ファンド設立日	▶ 平成31年（2019年）3月28日
機構と共同でファンドを組成した者	▶ 株式会社十六銀行
ファンドの所在地	▶ 岐阜県岐阜市
ファンドの資金規模	▶ 1億円（十六銀行5,000万円、機構5,000万円）
ファンドの形態	▶ LLP
ファンドの存続期間	▶ 2038年9月末日まで

地域の課題

近年、岐阜市の中心市街地は、人口減少や高齢化により、事業所数やそこで働く従業員の数が減少し、空き店舗等が増加しています。

岐阜市の中心市街地におけるまちづくりにおいては、岐阜駅周辺で計画されている大型再開発に加え、その他の地区においても、活用されていないビル・店舗・古民家等を活用することで、中心市街地にふさわしい機能・施設の集積を図ることが求められています。

投資対象エリア

本ファンドは、上記の課題を踏まえ、「岐阜市立地適正化計画」において都市機能誘導区域として定められた都心区域及び金華区域並びにその周辺地区において実施される民間まちづくり事業に投資します。

投資対象事業の考え方

上記の対象エリアにおいて、活性化されていないビル・店舗・古民家等をリノベーション等により活用し、物販施設、飲食施設、シェアオフィス、宿泊施設、交流施設等を整備・運営することで、中心市街地の活力向上を図り、地域の課題解決に資する事業を投資の対象とします。

本ファンドからの投資事例

マルイチビル

投資先	▶ やながせ家守株式会社
事業内容	▶ カフェ・貸オフィス・シェアハウス等
事業地	▶ 岐阜県岐阜市日乃出町2-5-1
投資実行日	▶ 令和1年7月5日

本件は、中心市街地である柳ケ瀬商店街の空ビルをリノベーションし、賑わい・交流拠点となるカフェ・貸オフィス・シェアハウス等を整備・運営するプロジェクトです。

&n（アンドン）

投資先	▶ 鵜飼屋開発興業合同会社
事業内容	▶ 飲食・物販・アトリエ等
事業地	▶ 岐阜県岐阜市長良45-1
投資実行日	▶ 令和1年9月27日

本件は、観光拠点の岐阜城や鵜飼観光船乗り場に近接した鵜飼屋地区の材木倉庫をリノベーションし、情報発信・交流拠点として整備・運営するプロジェクトです。

[クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援業務]

なごや歴史まちづくり基金

愛知県／名古屋市

ファンドの概要

支援年度	▶ 平成27年年度
機構と共同でファンドを組成した者	▶ 名古屋市
ファンドの設置先	▶ 公益財団法人名古屋まちづくり公社
助成対象地域	▶ 愛知県名古屋市
ファンドの資金規模	▶ 2,000万円（名古屋市1,000万円、機構1,000万円）

設置の目的

公益財団法人名古屋まちづくり公社では、地域の貴重な歴史的資産を活かした名古屋の個性あるまちづくりの推進を行っています。

本ファンドは、歴史的建造物の保存活用を官民が連携して推進するため、歴史的建造物を保存活用するための事業を行うものに対し資金的支援を行うことと合わせて、クラウドファンディングの特性を活かして、その取り組みを広く発信することで市民の関心を高め、身近に歴史が感じられるまちづくりをより一層推進することを目的とします。

助成対象の考え方

クラウドファンディングの活用により、歴史的建造物を改修等により保存･活用する事業で、歴史まちづくりの推進に貢献し、地域の活性化や魅力づくりに寄与するとともに、他の市民･団体･地域への波及効果が期待できる事業を助成の対象とします。

本ファンドからの助成事例

四間道町家再生改修

助成先	▶ ㈱ナゴノダナバンク
事業内容	▶ 古民家長屋の保存・改修
事業地	▶ 名古屋市西区
助成年度	▶ 平成30年度

本件は、歴史的価値の高い四間道エリアで、古くから続く長屋の一部を改修し、新築の建物では味わえない潤い感じられる住居で生活できる建物に改修したプロジェクトです。

旧魚半別邸洋館改修

助成先	▶ 特定非営利法人　堀川まちネット
事業内容	▶ 歴史的建造物の保存・改修
事業地	▶ 名古屋市熱田区
投資実行日	▶ 平成30年度

本件は、交流サロン等として活用されている大正時代に建てられた歴史的な洋館を、より多くの人が安全かつ快適に利用できるよう改修したプロジェクトです。

都市研究センターの活動

MINTO 機構の動き

参考資料

最近の調査研究の概要

1 自主研究

都市研究センターは、社会経済情勢の動向に応じて自らテーマを設定した自主研究を行っています。

研究成果のうち主要なものは、通常年2回発行の当センター研究誌「アーバンスタディ　URBAN STUDY」及び民間都市開発推進機構ホームページ(http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/list_urbanstudy.html)に、その他のものは、「Research Memo」(http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/research.html)に掲載しています。

2 都市再生研究助成事業

機構は、創設20周年を迎えたのを契機に、民間の知識・ノウハウを広く活用した都市開発を円滑に進めるため、平成19年度より、大学の研究室等を対象として、都市再生に関する優れた研究に助成を行う「都市再生研究助成事業」を開始しました。

都市再生研究助成事業は、一般財団法人 民間都市開発推進機構が大学に所属する研究者を対象に都市再生に関する研究計画を公募し、優秀な研究計画に対して研究助成を行うものです。

本年は、令和元年10月4日に都市再生研究選定委員会(委員長:伊藤滋早稲田大学特命教授・東京大学名誉教授、当機構都市研究センター所長)を開催し、令和元~2年度の助成対象として、申請のあった18件の中から下記の4件を選定しました。

事業の概要は、民間都市開発推進機構ホームページ(http://www.minto.or.jp/products/assist2.html)でご覧頂けます。

これまでの選定結果は、次表のとおりです。今後も、引き続き、都市再生の優れた研究に対して積極的に支援していく方針です。

過去の都市再生研究助成事業選定結果

(肩書きは当時のもの。敬称略)

19年度	選定経緯	推薦に基づき2件を選定	
	選定結果	①山形県酒田市と庄内町における住民主体のコミュニティ再構築活動の研究	東北公益文化大学 武田 真理子 准教授
		②高松都市圏における都市化の発展過程と中心市街地活性化に関する研究	香川大学大学院 井原 理代 教授
20年度	選定経緯	公募　応募37件、選定4件	
	選定結果	①地方都市郊外住宅団地再生に資するコミュニティ・シンクタンクの成立に向けた実践的研究[福島市]	福島大学 今西 一男 准教授
		②防災建築街区再生支援制度の研究　−富山県氷見市中央町を例として−	金沢工業大学 円満 隆平 教授
		③内陸型地方小都市のコンパクトシティ化による都市再生に関する研究	大阪大学 澤木 昌典 教授
		④水郷都市柳川における水陸都市インフラの再生と融合に関する研究	九州大学大学院 出口 敦 教授
21年度	選定経緯	公募　応募32件、選定4件	
	選定結果	①長野県諏訪地域を対象とした地域文化資源活用型の都市再生手法の研究	法政大学大学院 尾羽沢 信一 准教授
		②地方都市中心市街地における人口回帰の継続可能性と課題	東京都市大学 中村 隆司 准教授
		③傾斜地から平地への住み替えによる生活拠点市街地の再構築	室蘭工業大学 大坂谷 吉行 教授
		④地方都市の住居系再開発事業における有限責任事業組合の活用可能性に関する研究	宇都宮共和大学 宮崎 洋司 教授

過去の都市再生研究助成事業選定結果

（肩書きは当時のもの。敬称略）

22年度	選定経緯	公募　応募30件、選定4件	
	選定結果	①交通需要予測に頼らない「縁結び型」松江交通まちづくり	筑波大学大学院 谷口 守 教授
		②江東区新木場地域を対象とした大都市臨海部の水辺環境を活用した都市再生手法の研究	慶應大学 池田 靖史 教授
		③地方都市・斜面密集市街地の再生に向けた老朽危険空家の解体に関する研究	鹿児島大学大学院 鈴木 健二 准教授
		④社会資本ストックの集約・再編によるコンパクトシティ形成手法の開発　－北海道夕張市での挑戦－	北海道大学大学院 瀬戸口 剛 教授
23年度	選定経緯	公募　応募36件、選定4件	
	選定結果	①気仙沼市小泉地区の住民発案による高台集団移転計画とコミュニティの継承	北海道大学大学院 森 傑 教授
		②「被災時における仮設住宅から本設住宅への住み替え支援システム構築を通した復興まちづくりに関する研究」	明治大学 山本 俊哉 教授
		③東日本大震災被災地の緑住空間を活用した持続的成長モデル研究～釜石市鵜住居地区を対象とする　「複合復興計画シナリオ」	芝浦工業大学 松下 潤 教授
		④長岡市を対象とした公共施設の中心市街地回帰と連鎖型市街地再開発事業の評価と活用	長岡技術科学大学 樋口 秀 准教授
24年度	選定経緯	公募　応募36件、選定4件	
	選定結果	①大都市郊外縮減都市における豊かな市街地再生のための都市計画手法の開発	横浜国立大学大学院 高見沢 実 教授
		②リノベーション事業を通じた遊休不動産の利活用による都心再生モデルに関する研究	北九州市立大学 片岡 寛之 准教授
		③藤沢市片瀬地区における津波避難計画の提案	筑波大学 村尾 修 准教授 （平成25年度より東北大学教授）
		④郊外都市における自転車活用を通じた高齢者の買物難民・通院難民化阻止 －埼玉県上尾市における産学官連携による社会実験	首都大学東京 鳥海 基樹 准教授
25年度	選定経緯	公募　応募38件、選定4件	
	選定結果	①都市縮退のためのインセンティブとディスインセンティブ手法導入の検討	千葉大学大学院 村木 美貴 教授
		②災害復興における公共建築とアーバンレジリアンス　－陸前高田市立高田東中学校（広田・小友・米崎統合中学校）建設プロセスを通して－	東京理科大学 宇野 求 教授
		③東日本大震災後の沿岸観光地における津波被災リスク軽減策と観光業再生のあり方に関する研究－茨城県大洗町を事例に－	筑波大学 糸井川 栄一 教授
		④縮退地域における持続的な地域計画モデルの構築と提案　－気仙沼市の離島・大島における復興事業－	神戸大学大学院 福岡 孝則 特命准教授
26年度	選定経緯	公募　応募42件、選定4件	
	選定結果	①人口減少地域における災害の長期的影響の測定と政策評価：90年代以降の3つの大規模自然災害の復興過程の比較調査	中央大学 鯉渕 賢 准教授
		②合併自治体の公共施設の統廃合・再編のための 施設別方針の提示と住民理解に関する研究	東京大学大学院 瀬田 史彦 准教授
		③高質な都市空間の創出と地区のトータルデザインを可能にするデザインレビュー制度の提案－環長崎港地域アーバンデザインシステム及び長崎県公共デザイン推進制度の検証を通して－	長崎大学 今村 洋一 准教授
		④住民自治のまちづくりによる市街地縮退の弊害の抑制条件について～札幌市のまちづくりセンターの活動を通して～	工学院大学 星 卓志 教授

27年度	選定経緯	公募　応募43件、選定5件	
	選定結果	①不動産等の遺贈と現物寄附に関する会計・税務の国際比較～個人の未活用不動産等を公益活動等へ転用する上での課題と展望～	立命館アジア太平洋大学 上原 優子 助教
		②都市機能誘導区域の設定に向けた医療施設の移転・新設における適正立地のあり方と立地誘導手法に関する研究	東洋大学 野澤 千絵 教授
		③エネルギー供給からみた大都市近郊学研タウンの再生計画策定とその効率的運用のための生活スケジュールの確率的揺らぎを考慮したトータルユーティリティ予測環境手法の構築－大学キャンパスと連携したFIT（Fee-in-Tariff）制度活用による福岡県春日市におけるエコライフ化の可能性評価－	九州大学大学院 谷本 潤 教授
		④中心市街地と周辺地域が融合した商業まちづくりの研究－福島県田村市における移動販売の活用を事例として	福島大学 藤本 典嗣 准教授 （平成28年度より東洋大学教授）
		⑤都市再生効果分析のためのヘドニック分析における距離関連変数の適正化と標本選択最適化	東京大学大学院 浅見 泰司 教授
28年度	選定経緯	公募　応募14件、選定3件	
	選定結果	①地方都市における災害時帰宅困難者問題への対応及び地域内連携の研究	東北大学 寅屋敷 哲也 助教
		②2021年以降を見据えた木造密集市街地のストック更新と共有空間の包括的評価手法の検討	工学院大学 藤賀 雅人 助教
		③地方都市における民間投資を促進する新しい都市再生事業のモデルの提案	大分大学 姫野 由香 助教
29年度	選定経緯	公募　応募17件、選定4件	
	選定結果	①創造的リノベーションまちづくり手法に関する研究～埼玉県入間市ジョンソンタウンを事例として	千葉大学大学院 松浦 健治郎 准教授
		②リノベーションまちづくりの展開に関する基礎的研究	横浜国立大学大学院 江口 亨 准教授
		③観光消費の空間経済効果の評価手法に関する研究	豊橋技術科学大学大学院 渋澤 博幸 准教授
		④大規模災害による被害を前提とした四国の地方都市における産業復興方策に関する研究	香川大学 磯打 千雅子 特命准教授
30年度	選定経緯	公募　応募25件、選定4件	
	選定結果	①震災が都市更新に果たす役割の研究―阪神の被害と復興の長期計画―	京都大学 牧 紀男 教授
		②地域参加に基づくファシリティマネジメントによる団地再生の展開及び評価手法に関する研究	大阪市立大学大学院 蕭 閎偉 講師
		③コンパクトシティにおける移動手段としての自転車活用の可能性	宇都宮大学 大森 宣暁 教授
		④産学官連携によるランドバンクを通じた地方都市再生に関する実証研究	明海大学 小杉 学 准教授
令和元年度	選定経緯	公募　応募18件、選定4件	
	選定結果	①高保水機能をもつ粘土鉱物－光触媒複合材料を用いたヒートアイランド対策	信州大学 錦織 広昌 教授
		②多様性増進による郊外住宅地の再生モデル提案	東京大学大学院 李 鎔根 助教
		③人口減少下の地方中小都市生活圏のコンパクト性の評価分析	鳥取大学 福山 敬 教授
		④住宅地変化から見たコンパクトシティ形成に関する研究	首都大学東京 饗庭 伸 教授

民間都市開発推進機構の業務の変遷（H31年4月1日）

S62年～ ＞ H6年～

民間都市開発の推進に関する特別措置法（昭和62年法律第62号）

参加業務
- ●支援件数 …… 85件
- ●支援総額 …… 3,197億円

業務創設（S62年度）

融通業務
- ●支援件数 …… 342件
- ●寄託総額 …… 528億円

業務創設（S62年度）

NTT-A型無利子貸付業務
- ●貸付件数 …… 512件
- ●貸付総額 …… 1,849億円

業務創設（S62年度）

土地取得・譲渡業務
- ●取得件数 …… 227件
- ●取得総額 …… 10,464億円

業務創設（H6年度）

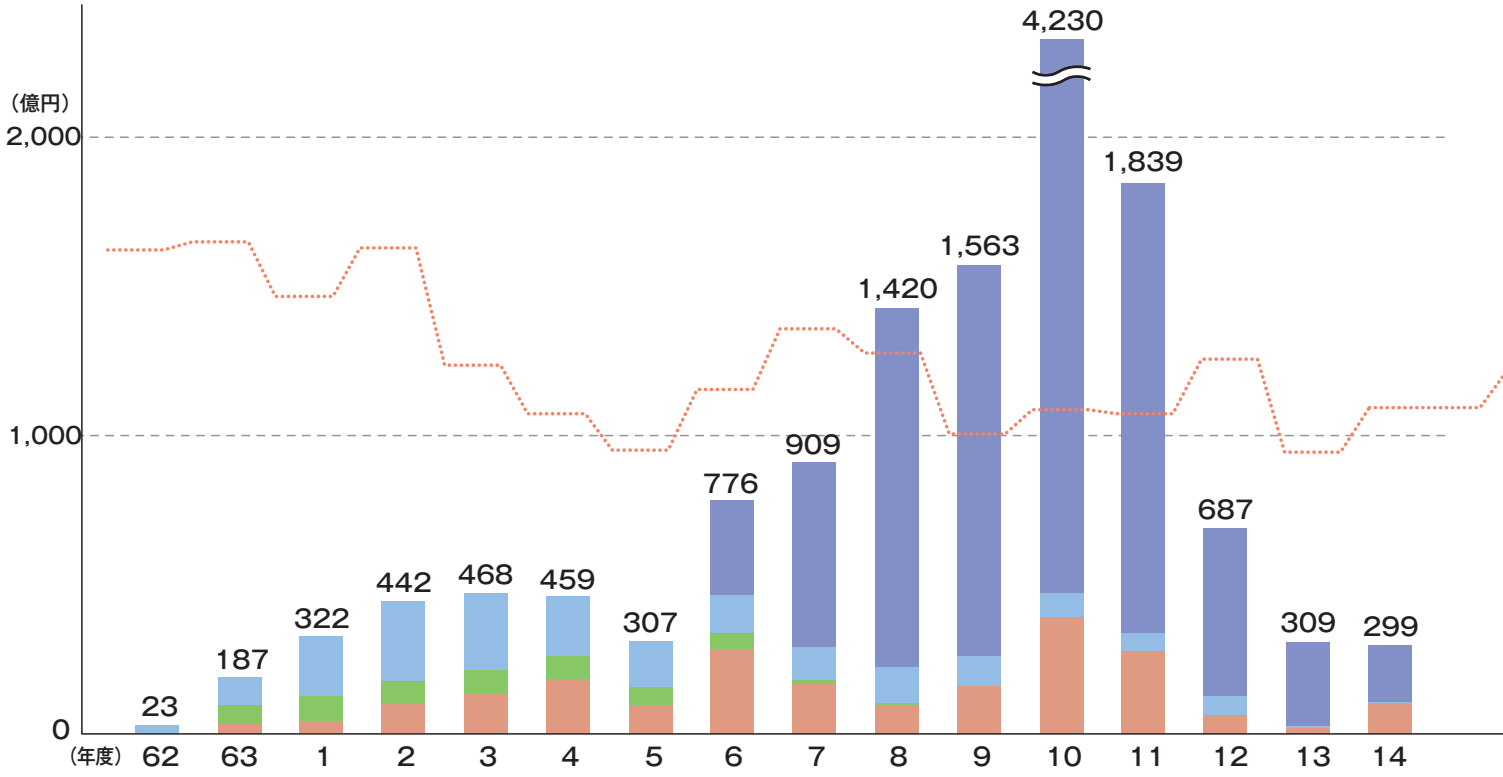
民都機構業務実績（H30年度末までの累計）

● 民都機構は、昭和62年の設立以来、**1,251件**の民間都市開発事業に対するプロジェクト支援を行い、その**支援総額は1兆8,233億円**となっております。

● 民都機構は、**そのときどきの経済情勢を踏まえた政策の要請に応じて業務を創設**するとともに、**必要性のなくなった業務については新規採択を停止する等の見直しを行ってまいりました。**

（※）民間都市開発事業とは、民間事業者によって行われる都市開発事業（オフィスビルの建設等）であって広場・緑地などの公共施設等の整備を伴うもの

民都機構の業務実績推移



H14年～ H17年～ H23年 H24年～ H29年～

新規採択停止（H22年度末）

新規採択停止（H20年９月）

新規採択停止（H16年度末）

新規取得停止（H16年度末）

住民参加型まちづくりファンド支援業務
- ●拠出件数 …… 147件
- ●拠出総額 …… 40億円

業務創設（H17年度）

共同型都市再構築業務
- ●支援件数 …… 12件
- ●支援総額 …… 260億円

業務創設（H24年度）

新規採択停止（H28年度末）

まちづくりファンド支援業務

業務創設（H29年度）
- ○マネジメント型 10件 3.6億円
- ○ｸﾗｳﾄﾞﾌｧﾝﾃﾞｨﾝｸﾞ型 2件 0.2億円

都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）

出資・社債等取得業務 業務創設（H14年度）
- ●支援件数 …… 9件
- ●支援総額 …… 778億円

出資業務

都市再生無利子貸付業務 業務創設（H14年度）
- ●貸付件数 …… 3件
- ●貸付総額 …… 23億円

債務保証業務 業務創設（H14年度）
- ●保証件数 …… 5件
- ●保証総額 …… 263億円

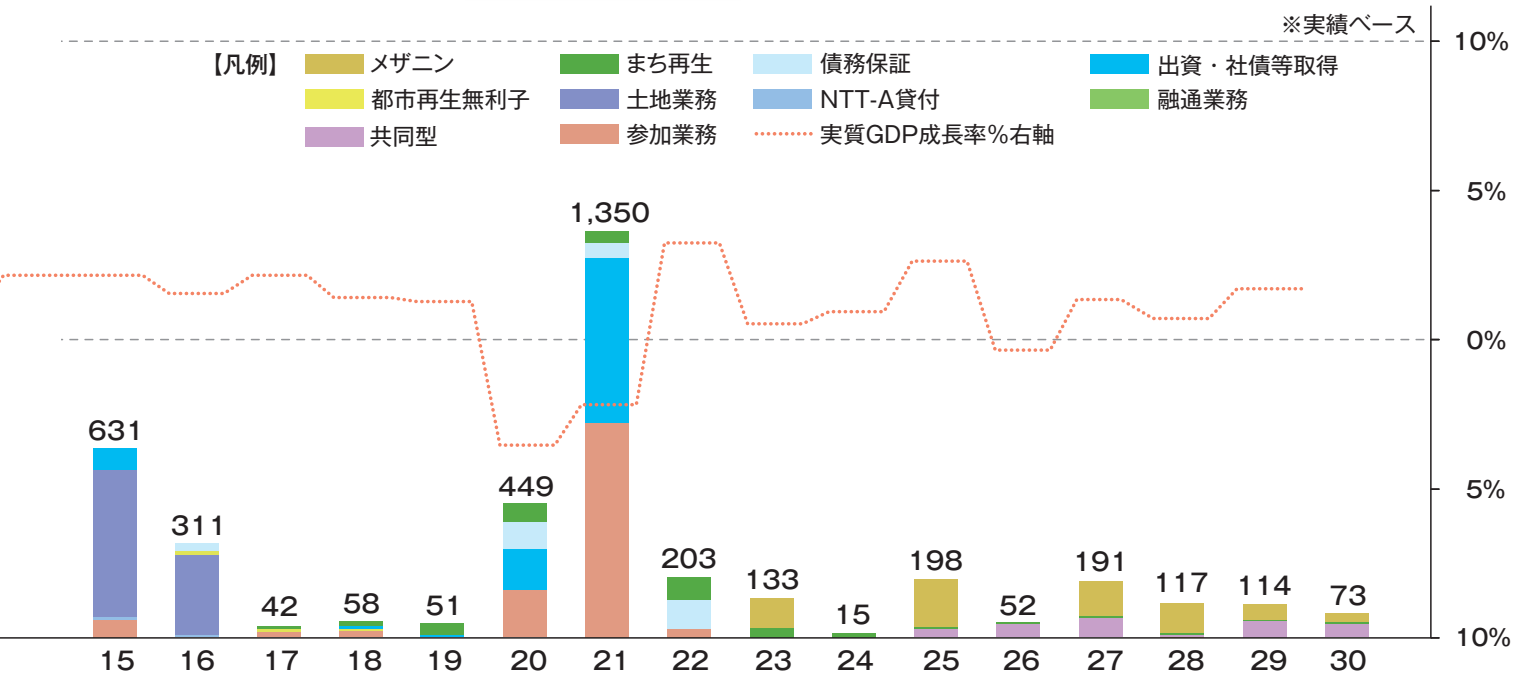
新規採択停止（H22年度末）

メザニン支援業務
- ●支援件数 …… 7件
- ●総支援額 …… 546億円

業務創設（H23年度）
- ○貸付け業務
- ○社債取得業務

まち再生出資業務
- ●出資件数 …… 49件
- ●出資総額 …… 320億円

業務創設（H17年度）



業務実績表 （H31 年 3 月末現在）

区分	参加事業		融通事業			貸付事業		土地取得・譲渡事業			都市再生無利子貸付事業		債務保証事業		出資・社債等取得事業	
年度	件数	金 額	件数	金 額	寄託額	件数	金 額	件数	取得面積	金 額	件数	金 額	件数	金 額	件数	金 額
S 62	-	-	11	8,110	730	4	1,567	-	-	-	-	-	-	-	-	-
S 63	1	3,524	53	47,411	6,467	55	8,702	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H元	4	4,150	51	63,229	8,737	154	19,301	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H 2	2	9,967	27	38,602	7,825	111	26,434	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H 3	5	12,965	34	48,914	8,483	54	25,345	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H 4	2	18,076	26	59,085	7,728	39	20,120	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H 5	3	10,082	30	58,415	5,572	29	15,058	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H 6	5	28,189	36	56,370	5,739	25	12,282	4	8.4	31,406	-	-	-	-	-	-
H 7	5	17,107	18	59,050	974	8	11,247	10	129.1	61,563	-	-	-	-	-	-
H 8	5	10,100	10	49,678	557	5	11,807	26	228.7	119,534	-	-	-	-	-	-
H 9	5	16,280	13	33,950	-	1	9,936	30	597.0	130,055	-	-	-	-	-	-
H 10	11	39,264	14	35,090	-	18	7,946	92	1,779.2	375,818	-	-	-	-	-	-
H 11	5	28,000	3	29,200	-	8	6,173	21	302.9	149,764	-	-	-	-	-	-
H 12	3	6,860	6	21,570	-	1	5,971	14	187.4	55,820	-	-	-	-	-	-
H 13	2	2,410	2	7,700	-	-	534	8	47.2	27,986	-	-	-	-	-	-
H 14	5	10,990	3	27,260	-	-	507	11	69.6	18,410	-	-	-	-	-	-
H 15	1	6,054	-	15,400	-	-	923	6	23.2	49,340	-	-	-	-	1	6,800
H 16	-	-	-	9,440	-	-	1,016	5	33.8	26,770	1	1,174	1	2,100	-	-
H 17	2	2,300	2	230	-	-	-	-	-	-	2	870	-	-	1	250
H 18	1	2,500	1	2,140	-	-	-	-	-	-	-	284	-	-	1	1,300
H 19	2	140	2	3,640	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	800
H 20	5	16,290	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	9,200	3	13,648
H 21	10	71,484	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	4,980	3	55,000
H 22	1	3,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	10,000	-	-
H 23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H 24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H 25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H 26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H 27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H 28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H 29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H 30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
計	85	319,732	342	674,484	52,812	512	184,869	227	3,407	1,046,466	3	2,328	5	26,280	9	77,798

（注）1.件数は新規案件のもの。「−」の年度において金額のあるものは継続案件を執行したもの。
（注）2.債務保証事業の金額は、契約ベース。
（注）3.出資・社債取得事業の金額は、都市再生ファンド投資法人から事業者への支援額。
（注）4.住民参加型、マネジメント型、クラウド型のファンド支援業務の実績値は、機構からファンドへの執行額及び執行件数。

（単位：件、百万円、千m²）

	まち再生出資事業		メザニン支援事業		共同型都市再構築事業		住民参加型まちづくりファンド		マネジメント型まちづくりファンド		クラウド型まちづくりファンド		合 計		民間都市開発事業支援（ファンド支援を除く）	
	件数	金 額	件数	金 額	件数	金 額	件数	金 額					件数	金 額（寄託額ベース）	件数	金 額（寄託額ベース）
	-	-	-	-	-	-	-	-					15	2,297	15	2,297
	-	-	-	-	-	-	-	-					109	18,693	109	18,693
	-	-	-	-	-	-	-	-					209	32,188	209	32,188
	-	-	-	-	-	-	-	-					140	44,226	140	44,226
	-	-	-	-	-	-	-	-					93	46,793	93	46,793
	-	-	-	-	-	-	-	-					67	45,924	67	45,924
	-	-	-	-	-	-	-	-					62	30,712	62	30,712
	-	-	-	-	-	-	-	-					70	77,616	70	77,616
	-	-	-	-	-	-	-	-					41	90,891	41	90,891
	-	-	-	-	-	-	-	-					46	141,998	46	141,998
	-	-	-	-	-	-	-	-					49	156,271	49	156,271
	-	-	-	-	-	-	-	-					135	423,028	135	423,028
	-	-	-	-	-	-	-	-					37	183,937	37	183,937
	-	-	-	-	-	-	-	-					24	68,651	24	68,651
	-	-	-	-	-	-	-	-					12	30,930	12	30,930
	-	-	-	-	-	-	-	-					19	29,907	19	29,907
	-	-	-	-	-	-	-	-					8	63,117	8	63,117
	-	-	-	-	-	-	-	-					7	31,060	7	31,060
	2	778	-	-	-	-	10	300					19	4,498	9	4,198
	3	1,730	-	-	-	-	9	300					15	6,114	6	5,814
	7	4,203	-	-	-	-	27	1,000					38	6,143	11	5,143
	5	5,750	-	-	-	-	18	546					32	45,434	14	44,888
	4	3,575	-	-	-	-	12	262					30	135,301	18	135,039
	3	7,320	-	-	-	-	15	332					21	20,652	6	20,320
	3	3,250	1	10,000	-	-	6	190					10	13,440	4	13,250
	4	1,535	-	-	-	-	7	200					11	1,735	4	1,535
	3	963	1	15,800	2	3,015	6	200					12	19,978	6	19,778
	2	166	-	-	3	5,000	10	200					15	5,366	5	5,166
	3	265	2	11,800	2	7,000	13	179					20	19,244	7	19,065
	4	730	1	10,000	1	1,000	14	244					20	11,974	6	11,730
	3	435	1	5,000	3	6,000	-	-	4	125	1	10	12	11,570	7	11,435
	3	1,270	1	2,000	1	4,000	-	-	6	235	1	10	12	7,515	5	7,270
	49	**31,970**	**7**	**54,600**	**12**	**2,6015**	**147**	**3,953**	10	**360**	2	20	**1,410**	**1,827,203**	**1,251**	**1,822,870**

都道府県別実績概要（H 31 年3月末現在）

都道府県	支援メニュー	件数		事業地	事業名等	事業者名等	支援時期
北海道	まち再生出資業務	1	77	北斗市	新函館北斗駅前地区第一街区新函館北斗駅前ビル計画	北斗開発㈱	H 28
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	5		札幌市 喜茂別町 積丹町 江差町 安平町	札幌市都市緑化基金 水の郷きもべつまちづくり振興基金 積丹町まちづくり活動支援基金 開陽丸ファンド 安平町まちづくりファンド	(財)札幌市公園緑化協会 喜茂別町 積丹町 (財)開陽丸青少年センター 安平町	H 20 H 22 H 22 H 22 H 26
	参加業務	1		室蘭市	エスカル室蘭	(財)日本船員厚生協会	H 19
	土地取得・譲渡業務	5		札幌市 札幌市 帯広市 札幌市 札幌市	タイムズステーション札幌駅前 ホワイトキューブ札幌 ぴあざフクハラ西帯広店 コストコ札幌店 平岡フォレストタウン	－ － ㈱福原 大成建設㈱ 丸紅㈱	H 7 H 8 H 10 H 10 H 10
	融通業務	34					
	NTT-A型無利子貸付業務	31					
青森県	まち再生出資業務	1	19	青森市	日本料理 百代(リニューアル)	㈱ウェーブイン	H 21
	融通業務	8					
	NTT-A型無利子貸付業務	10					
岩手県	まち再生出資業務	3	12	紫波町 大船渡市 紫波町	オガールプラザ整備事業 大船渡温泉 オガールセンター整備事業	オガールプラザ㈱ ㈱海楽荘 オガールセンター㈱	H 24 H 26 H 28
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	2		北上市 盛岡市	北上市地域振興基金 盛岡市市民協働推進基金	北上市 盛岡市	H 20 H 23
	融通業務	4					
	NTT-A型無利子貸付業務	3					
宮城県	まち再生出資業務	2	34	仙台市 仙台市	仙台ファーストタワー 仙台うみの杜水族館	仙台一番町開発特定目的会社 仙台水族館開発㈱	H 17 H 25
	参加業務	4		仙台市 仙台市 仙台市 仙台市	仙台東一センタービル 仙台トラストタワー 仙台中央広瀬通ビル 塩竈港運送新物流センター	東一センタービル㈱ 森トラスト㈱ 東京建物㈱ 塩竈港運送㈱	H 20 H 21 H 21 H 21
	土地取得・譲渡業務	1		仙台市	花京院プラザ	－	H 8
	融通業務	9					
	NTT-A型無利子貸付業務	18					
秋田県	住民参加型まちづくりファンド支援業務	1	11	秋田市	緑のまちづくり活動支援基金	(財)秋田市総合振興公社	H 20
	融通業務	2					
	NTT-A型無利子貸付業務	8					
山形県	まち再生出資業務	1	37	鶴岡市	東京第一ホテル鶴岡他改修工事	合同会社夕陽	H29
	マネジメント型まちづくりファンド支援業務	1		新庄市	新庄まちづくりファンド有限責任事業組合	新庄信用金庫	H 30
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	6		長井市 山形市 鶴岡市 米沢市	財団法人置賜地域地場産業振興センター 山形市市民活動支援基金 山形県社会貢献活動促進基金 つるおかランド・バンクファンド 米沢市景観まちづくり基金	(財)置賜地域地場産業振興センター 山形市 山形県 鶴岡市 米沢市	H 18 H 20・26 H 21 H 24 H 27
	融通業務	3					
	NTT-A型無利子貸付業務	26					
福島県	まち再生出資業務	1	20	いわき市	いわき駅前地区第一種市街地再開発事業(ラトブ)	㈱ラトブコーポレーション	H 19
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	2		いわき市	いわき市ふるさと振興基金 財団法人福島県文化振興基金	いわき市 (財)福島県文化振興基金	H 19 H 22
	土地取得・譲渡業務	3		郡山市 郡山市 福島市	ザ・モール郡山 うすい百貨店	日東紡績㈱ ㈱うすい本社 －	H 7 H 8 H 10
	融通業務	3					
	NTT-A型無利子貸付業務	11					
茨城県	まち再生出資業務	1	25	坂東市	ホテルグリーンコア坂東建設計画	ホテルグリーンコア坂東特定目的会社	H 28
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	5		筑西市 土浦市 かすみがうら市 笠間市 石岡市	筑西市地域づくり振興基金 土浦市協働のまちづくり基金 かすみがうら市地域づくり基金 笠間市市街地活性化基金 石岡市住民参加型まちづくりファンド支援事業基金	筑西市 土浦市 かすみがうら市 笠間市 石岡市	H 19 H 25 H 25 H 26 H 27
	参加業務	1		神栖市	鹿島セントラルビル新館	鹿島都市開発㈱	H 11
	土地取得・譲渡業務	1		守谷市	ロックシティ守谷ショッピングセンター	－	H 9
	融通業務	7					
	NTT-A型無利子貸付業務	10					
栃木県	参加業務	1	18	栃木市	福田不動産栃木ビル	福田不動産㈱	H 1
	NTT-A型無利子貸付業務	17					
群馬県	まち再生出資業務	1	19	伊勢崎市	伊勢崎東部ショッピングモール(スマーク伊勢崎)	不動産特定共同事業者 東京建物㈱	H 20
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	3		渋川市 富岡市	渋川市ふるさと創生基金 富岡製糸場基金	渋川市 富岡市	H 20 H 23・26
	土地取得・譲渡業務	1		高崎市	グランレーブ千年台	大和ハウス工業㈱(他1者)	H 10
	融通業務	2					
	NTT-A型無利子貸付業務	12					
埼玉県	共同型都市再構築業務	2	45	さいたま市 さいたま市	さいたま新都　コクーン2 さいたま新都心 介護付有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅整備	片倉工業㈱ 片倉工業㈱	H 26 H 26
	まち再生出資業務	1		鴻巣市	鴻巣駅東口A地区第一種市街地再開発事業(エルミ鴻巣)	㈱エルミ鴻巣	H 19
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	6		越谷市	公益信託越谷都市整備トラスト 埼玉県特定非営利活動促進基金	住友信託銀行 埼玉県	H 17 H 19

都道府県	支援メニュー	件数		事業地	事業名等	事業者名等	支援時期
埼玉県	住民参加型まちづくりファンド支援業務	6	45	川口市	川口市西川口駅周辺都市整備基金	川口市	H 21
				行田市	行田市ふるさとづくり基金	行田市	H 24
				本庄市	本庄市ふるさと創生基金	本庄市	H 25
				朝霞市	朝霞市みどりのまちづくり基金	朝霞市	H 27
	参加業務	1		飯能市	飯能シルクショッピングセンター	㈱いなげや 他2社	H 3
	土地取得・譲渡業務	9		入間市	ダイアパレスU-アリーナ	ダイア建設㈱	H 10
				さいたま市		－	H 10
				越谷市	ガーデンシンフォニー新越谷	㈱長谷工コーポレーション	H 10
				さいたま市	大宮サティ	㈱マイカル総合開発（他1者）	H 10
				坂戸市	ヤオコー坂戸千代田店	㈱ヤオコー（他2者）	H 12
				川越市	レーベンスクエア・コンセルティエ、レーベンスクエア・サントレッセ	住友商事㈱（他3者）	H 12
				さいたま市	ヤオコー蓮沼店	㈱ヤオコー	H 13
				川越市	ヤオコー川越南古谷店	㈱ヤオコー（他1者）	H 13
				和光市	ライオンズガーデン成増ヴィスタヒル	㈱大京	H 15
	融通業務	3					
	NTT-A型無利子貸付業務	23					
千葉県	住民参加型まちづくりファンド支援業務	4	52	印西市	公益信託印西市まちづくりファンド	千葉銀行	H 18
				銚子市	銚子市協働のまちづくり推進基金	銚子市	H 19
				柏市	財団法人柏市みどりの基金	柏市	H 24
				四街道市	四街道市みんなで地域づくり事業基金	四街道市	H 24
	参加業務	6		千葉市	千葉新町第二地区ビル	㈱千葉そごう・中央信託銀行	H 2
				浦安市	新浦安オリエンタルホテル	㈱浦安中央開発	H 4
				船橋市	下総中山駅前ビル	アサヒ都市開発㈱	H 9
				船橋市	船橋西武駐車場ビル	㈱西武百貨店	H 10
				浦安市	舞浜駅前開発	㈱オリエンタルランド	H 10
				浦安市	リーガルコーポレーションビル	㈱リーガルコーポレーション	H 21
	土地取得・譲渡業務	17		船橋市	ミレニティ中山	鹿島建設㈱（他1者）	H 7
				千葉市	ヤマダ電機New幕張本店	㈱大京（他1者）	H 8
				船橋市		－	H 8
				千葉市		－	H 8
				千葉市	ワンズモール千葉長沼	日産不動産㈱	H 9
				習志野市	イオン津田沼ショッピングセンター	松下興産㈱	H 9
				千葉市	ブランニューモール	東急不動産㈱	H 10
				船橋市	ネッツトヨタ千葉船橋宮本店	－	H 10
				四街道市	グローイングスクエア御成台、マストシティ御成台	㈱トーメン（他1者）	H 10
				八千代市	アパタワーズ八千代緑ヶ丘、アパホテル	－	H 10
				八千代市	リーセントヒルズ	野村不動産㈱	H 10
				成田市	イオンモール成田	イオン興産㈱	H 10
				市川市	サンウッド市川真間	㈱サンウッド	H 11
				船橋市	東習志野ショッピングセンター	㈱マルエツ（他1者）	H 11
				千葉市	幕張ガーデンフォート、幕張ガーデンオアシス	㈱ニチレイ（他2者）	H 11
				千葉市	京成ホテルミラマーレ	京成電鉄㈱	H 12
				八千代市	フルルガーデン八千代	国際興業㈱	H 12
	融通業務	7					
	NTT-A型無利子貸付業務	18					
東京都	共同型都市再構築業務	4	148	中央区	東京建物日本橋ビル	東京建物㈱	H 25
				大田区	東京流通センター物流ビルB棟建替計画	㈱東京流通センター	H 27
				港区	日本能率協会ビル改修計画	㈱JMAホールディングス	H29
				大田区	ダイナベース建設計画	日本自動車ターミナル㈱	H 29
	メザニン支援業務	6		港区	虎ノ門ヒルズ	K2合同会社	H 23
				港区	赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業	赤坂一丁目再開発特定目的会社	H 25
				渋谷区	渋谷宮下町計画	渋谷宮下町リアルティ㈱	H 27
				港区	ホテルオークラ東京本館建替計画	－	H 27
				港区	虎ノ門一丁目地区第一種市街地再開発事業	森ビル㈱	H 28
				豊島区	（仮称）豊島プロジェクト	東京建物㈱	H 29
	まち再生出資業務	4		江戸川区	篠崎駅西口公益複合施設プロジェクト（篠崎ツインプレイス）	篠崎駅西口公益複合施設㈱	H 18
				墨田区	東京スカイツリー	東武タワースカイツリー㈱	H 20
				中央区	アパートメンツタワー勝どき	かちどきGROWTH TOWN㈱	H 20
				中野区	中野セントラルパーク	中野駅前開発特定目的会社	H 22
	マネジメント型まちづくりファンド支援業務	1		台東区他	谷根千まちづくりファンド有限責任事業組合	朝日信用金庫	H29
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	6		世田谷区	公益信託世田谷まちづくりファンド	中央三井信託銀行	H 17
					財団法人東京都公園協会	（財）東京都公園協会	H 17
				立川市	財団法人立川市地域文化振興財団	（財）立川市地域文化振興財団	H 17・26
					東京歴史まちづくりファンド	（財）東京都防災・建築まちづくりセンター	H 22
				千代田区	（公財）まちみらい千代田	（公財）まちみらい千代田	H 27
	参加業務	16		港区	愛宕東洋ビル	東洋不動産㈱	H 5
				港区	ホテル日航東京	㈱東京ヒューマニアエンタープライズ	H 6
				港区	港区港南Wビル	渡邊倉庫㈱	H 7
				新宿区	新宿東口共同ビル	㈱フラッグス	H 8
				千代田区	新幸橋共同ビル	㈱第一ホテル	H 8
				港区	三菱石油本社ビル	三菱石油㈱	H 9
				港区	バッテリータウン２１	㈱アクアシティー	H 10
				葛飾区	新小岩駅前S.C.	㈱新小岩商業開発	H 10
				港区	汐留C街区鹿島棟	鹿島汐留開発㈱	H 11
				中央区	浜離宮ビル	鹿島建設㈱	H 12
				文京区	ラクーア	㈱東京ドーム	H 14
				港区	赤坂一丁目	興和不動産㈱他	H 15
				渋谷区	住友不動産渋谷東1丁目ビル	住友不動産㈱	H 20
				渋谷区	住友不動産渋谷鶯谷町マンション	住友不動産㈱	H 21
				港区	アークヒルズフロントタワー	森ビル㈱	H 21
				足立区	千住大橋駅周辺地区業務ビル	㈱ニッピ	H 21

都道府県	支援メニュー	件数		事業地	事業名等	事業者名等	支援時期
東京都	都市再生支援業務（無利子貸付業務）	1	148	中央区	ザ・パークハウス晴海タワーズ クロノレジデンス	三菱地所㈱	H 16
	都市再生支援業務（債務保証業務）	4		江東区	有明セントラルタワー	有明南A特定目的会社	H 20
				港区	虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業（アークヒルズ仙石山森タワー）	虎六開発特定目的会社	H 21
				中央区	東京スクエアガーデン	京橋開発特定目的会社	H 22
				千代田区	御茶ノ水ソラシティ	駿河台開発特定目的会社	H 22
	都市再生支援業務（出資・社債等取得業務）	4		港区	南青山一丁目団地建替プロジェクト（青山一丁目スクエア）	南青山アパートメント㈱	H 15
				江東区	有明セントラルタワー	有明南A特定目的会社	H 20
				港区	虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業（アークヒルズ仙石山森タワー）	虎六開発特定目的会社	H 21
				中央区	GINZA KABUKIZA	KSビルキャピタル特定目的会社	H 21
	土地取得・譲渡業務	76		港区	青山ザ・タワー	－	H 6
				新宿区	新宿イーストビル	鹿島建設㈱	H 6
				渋谷区	NTSテクノビル富ヶ谷	㈱エヌエイチケイテクニカルサービス	H 6
				港区	高輪ザ・レジデンス	㈱長谷工コーポレーション（他4者）	H 7
				港区	ザ・麻布台タワー	鹿島建設㈱	H 7
				千代田区	JPRクレスト竹橋ビル	安田不動産㈱（他1者）	H 7
				千代田区	グランスイート六番町	丸紅㈱	H 8
				千代田区	九段ファーストプレイス	第一生命保険相互会社	H 8
				北区	DNP神谷ソリューションセンター	－	H 8
				千代田区	平河町森タワー	森ビル㈱	H 8
				豊島区	ジェイパーク南大塚	㈱ジョイント・コーポレーション	H 8
				江東区	ガーデンフラッグシティ	東西土地建物㈱（他4者）	H 8
				品川区	リジェ御殿山サウスレジデンス	－	H 9
				渋谷区	恵比寿イーストビル	東急不動産㈱（他1者）	H 9
				港区		－	H 9
				港区	グランスイート白金マークス	丸紅㈱	H 9
				武蔵村山市	ダイエー武蔵村山店	㈱ダイエー（他1者）	H 9
				葛飾区	西友／クッターナ	㈱エスシーシー	H 9
				新宿区		－	H 9
				小平市	プラウドシーズン花小金井	－	H 9
				港区	オランダヒルズ森タワー	森ビル㈱	H 9
				板橋区	板橋サティ	㈱マイカル総合開発（他1者）	H 10
				港区	レキシントン・スクエア白金高輪	住友不動産㈱（他1者）	H 10
				渋谷区	E・スペースタワー	東泉地所㈱	H 10
				武蔵野市	パークスクエア吉祥寺本町	住友不動産㈱	H 10
				港区	高輪シティハウス	住友不動産㈱	H 10
				調布市	パークスクエア武蔵野	住友不動産㈱	H 10
				豊島区	シティタワー池袋	大成建設㈱（他1者）	H 10
				練馬区	プラウドシティ大泉学園	－	H 10
				中央区	東京月島ガーデンハウスシティフロント	住友不動産㈱	H 10
				足立区	ダイアパレス ラ・セーヌ小台公園	ダイア建設㈱	H 10
				豊島区	ザ・タワー・グランディア	ダイア建設㈱	H 10
				台東区	ライオンズタワー上野黒門町	－	H 10
				江東区	スターコート豊洲	－	H 10
				渋谷区	神泉プレイス	大成建設㈱	H 10
				中央区	ADK松竹スクエア	松竹㈱（他2者）	H 10
				港区	虎ノ門タワーズ	鹿島建設㈱（他2者）	H 10
				江東区	ライオンズステージ大島ウエストアクエア	㈱大京	H 10
				渋谷区	ラ・フェンテ代官山	川崎汽船㈱	H 10
				渋谷区	ウィンベルプラザ幡ヶ谷	総合地所㈱	H 10
				港区	白金アエルシティ	㈱長谷工コーポレーション	H 10
				大田区		－	H 10
				新宿区	セントラルレジデンス新宿シティタワー	住友不動産㈱	H 10
				足立区		－	H 10
				町田市	グランベリーモール	東京急行電鉄㈱	H 10
				江東区	グランアルト豊洲	㈱大京（他1者）	H 11
				港区	住友生命西新橋ビル	住友生命保険相互会社	H 11
				目黒区	目黒青葉台ビル	㈱イエローハット	H 11
				千代田区		－	H 11
				中央区	COREDO日本橋	三井不動産㈱（他3者）	H 11
				港区	汐留ビルディング	大成建設㈱（他2者）	H 11
				港区	シティタワー麻布十番	住友不動産㈱	H 11
				文京区	ラクーア	㈱東京ドーム（他1者）	H 12
				港区	シティタワー高輪	住友不動産㈱	H 12
				板橋区	グランアルト加賀	住友不動産㈱（他2者）	H 12
				新宿区	住友不動産西新宿ビル4号館	住友不動産㈱（他1者）	H 12
				西東京市	東伏見STEP22	㈱早稲田大学事業部	H 12
				杉並区	サンクレール高井戸	㈱東日カーライフグループ	H 13
				中央区	ライオンズタワー月島	㈱大京	H 13
				品川区	アルス品川ラ・パルフェ	東急不動産㈱	H 13
				渋谷区	ファミールグラン代々木西原デクスターハウス	丸紅㈱	H 13
				港区		国際興業㈱（他1者）	H 13
				足立区	グランシティ・レイディアントタワー	日本綜合地所㈱	H 14
				荒川区	サンクレール荒川ブランガーデン	㈱東日カーライフグループ	H 14
				世田谷区	アルス弦巻四丁目	東急不動産㈱	H 14
				中央区	グランスイート明石町	丸紅㈱	H 14
				江東区	NBF豊洲ガーデンフロント	清水建設㈱	H 14
				中央区	グランスイート日本橋人形町	丸紅㈱	H 15
				渋谷区	ヒカリエ	東京急行電鉄㈱	H 15
				中央区	トレランス銀座ビルディング	鹿島建設㈱	H 15
				港区	ザ・グランスイート六本木	丸紅㈱	H 15
				新宿区	住友不動産新宿グランドタワー	住友不動産㈱	H 15

都道府県	支援メニュー	件数		事業地	事業名等	事業者名等	支援時期
東京都			148	中央区	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	丸紅㈱	H 16
				港区		－	H 16
	土地取得・譲渡業務	76		港区		－	H 16
				港区		－	H 16
	融通業務	23					
	ＮＴＴ-A型無利子貸付業務	3					
神奈川県	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	2	107	海老名市	海老名市新まちづくり基金	海老名市	H 23
				横浜市	歴史を生かしたまちづくりファンド	(公社)横浜歴史資産調査会	H 28
	参加業務	6		横浜市	横浜駅東口駅前ビル開発	㈱崎陽軒	H 5
				横浜市	阪急百貨店港北ＮＴ	第一共同開発㈱	H 10
				横浜市	横浜ブルーアベニュー（ODビル）	(有)オーク・デベロップメント	H 21
				横浜市	横浜国際船員センター	(財)日本船員厚生協会	H 9
				横須賀市	エイヴィ平成町店	㈱エイヴィ	H 11
				横須賀市	久里浜フェリーターミナル	東京湾フェリー㈱	H 12
	都市再生支援業務 (出資・社債等取得業務)	1		横浜市	パシフィックロイヤルコートみなとみらい	特定目的会社PDみなとみらい他	H 18
	土地取得・譲渡業務	28		横浜市	スタイリオ山下公園ザ・タワー	－	H 8
				横浜市	オーロラシティ	ニューリアルプロパティ㈱	H 10
				横浜市	オーロラシティ	ニューリアルプロパティ㈱	H 10
				横浜市	オーロラシティ	ニューリアルプロパティ㈱	H 10
				川崎市	川崎ダイス	川崎ダイス特定目的会社	H 10
				横浜市	パークスクエア横浜	住友不動産㈱	H 10
				横浜市	パークスクエアネオス横浜	鹿島建設㈱(他1者)	H 10
				横浜市	ザ・ヨコハマタワーズ	トーヨーカネツ㈱	H 10
				横浜市	横浜東白楽シティタワー	住友不動産㈱	H 10
				横浜市	いずみ中央ガーデンハウス	住友不動産㈱	H 10
				相模原市	相模原流通センター	福山通運㈱	H 10
				横浜市	ウオルトンズコート長津田	東急不動産㈱	H 10
				大和市	セ・パルレ中央林間	東急不動産㈱	H 10
				相模原市	ガーデンブリーズ光の街	－	H 10
				海老名市		－	H 10
				川崎市	さくらが丘Issac日吉	新日本製鐵㈱(他1者)	H 10
				川崎市	グランアルト武蔵新城	㈱大京(他1者)	H 11
				川崎市	パークスクエア多摩川グランツール	住友不動産㈱	H 11
				横浜市	M.M.TOWERS	三菱地所㈱(他1者)	H 11
				川崎市	ライオンズヴィアーレ横濱ベイ壱番館他	㈱大京	H 12
				横浜市	パークスクエア三ツ沢公園	住友不動産㈱	H 12
				横浜市	横濱ディアタワー	㈱リクルートコスモス(他1者)	H 12
				川崎市	ザ・タワー＆パークス田園都市溝の口	住友不動産㈱(他1者)	H 12
				川崎市	アルスたまプラーザDヒルズ	東急不動産㈱	H 13
				横浜市	ライオンズマンションセントワーフ横濱	㈱大京	H 14
				横浜市	ファミールあざみ野スカーレットヒルズ	丸紅㈱	H 14
				横浜市	アルス藤が丘ステーショングランデ	東急不動産㈱	H 14
				川崎市	リエトコート武蔵小杉	鹿島建設㈱	H 16
	融通業務	52					
	ＮＴＴ-A型無利子貸付業務	18					
新潟県	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	2	31		公益信託にいがたNPOサポートファンド	みずほ信託銀行	H 19
				上越市	上越市歴史的建造物等整備支援基金	上越市	H 21
	参加業務	3		上越市	上越市高田有料老人ホーム	㈱ランドスタッフ	H 19
				新潟市	万代島再開発民間施設(万代島ビル)	新潟万代島ビルディング㈱	H 13
				新潟市	万代島再開発民間施設(ホテル日航新潟)	ホテル朱鷺メッセ㈱	H 14
	土地取得・譲渡業務	1		新潟市	南出来島ショッピングタウン	近鉄物流㈱	H 10
	融通業務	7					
	ＮＴＴ-A型無利子貸付業務	18					
富山県	まち再生出資業務	3	21	富山市	総曲輪通り南地区第一種市街地再開発事業 (総曲輪フェリオ)	総曲輪シテイ㈱	H 19
				魚津市	魚津商工会議所ビル	魚津駅南開発㈱	H 21
				氷見市	氷見市ひみ番屋街・総湯整備事業	氷見まちづくり㈱	H 24
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	2		氷見市	氷見市ふるさとづくり基金	氷見市	H 20
				魚津市	地域づくり推進事業基金	魚津市	H 20
	土地取得・譲渡業務	1		富山市	アパ・ヴィラホテル	アパホーム㈱	H 9
	融通業務	5					
	ＮＴＴ-A型無利子貸付業務	10					
石川県	まち再生出資業務	5	37	加賀市	片山津ホテルながやま再生事業	片山津大江戸温泉物語㈱	H 20
				金沢市	武蔵ヶ辻第四地区第一種市街地再開発事業 (近江町いちば館)	青草辻開発㈱	H 20
				加賀市	山代温泉山下家再生事業	㈱山下家	H 21
				金沢市	片町A地区第一種市街地再開発事業(片町きらら)	㈱プロパティマネジメント片町	H 27
				小松市	小松駅南ブロック複合施設建設事業	合同会社青山ライフプロモーション	H 28
	クラウドファンディング活用型 まちづくりファンド支援業務	1		小松市	市民財団まちづくりファンド	公益財団法人小松市まちづくり市民財団	H 30
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	4		能登町	公益信託能登町エンデバーファンド２１	㈱しんきん信託銀行	H 17
				加賀市	加賀市まちづくり振興基金	加賀市	H 19
				七尾市	七尾市地域振興基金	七尾市	H 22
				能登町	公益信託能登町エンデバーファンド２１	㈱しんきん信託銀行	H 28
	参加業務	1		金沢市	金沢サティ	㈱マイカル総合開発	H 11
	土地取得・譲渡業務	1		金沢市	ホテルルートイン金沢駅前	㈱フジタ	H 7
	融通業務	6					
	ＮＴＴ-A型無利子貸付業務	19					
福井県	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	2	10	敦賀市	敦賀市国際交流基金	敦賀市	H 22
				福井市	福井市ふるさとづくり基金	福井市	H 26
	融通業務	3					
	ＮＴＴ-A型無利子貸付業務	5					

都道府県	支援メニュー	件数		事業地	事業名等	事業者名等	支援時期
山梨県	住民参加型まちづくりファンド支援業務	1	14	富士吉田市	一般財団法人ふじよしだ観光振興サービス	一般財団法人ふじよしだ観光振興サービス	H 26
	土地取得・譲渡業務	2		甲府市	甲府グランパーク	甲府新都市開発㈱	H 8
				甲府市	甲府グランパーク	甲府新都市開発㈱	H 9
	融通業務	3					
	NTT-A型無利子貸付業務	8					
長野県	まち再生出資業務	2	27	飯田市	飯田市橋南第二地区第一種市街地再開発事業(トップヒルズ第2)	特定目的会社IMC第2	H 18
				飯田市	りんご並木横丁いこいこ/トップヒルズ通り町駐車場)	特定目的会社TMK並木横丁	H 25
	マネジメント型まちづくりファンド支援業務	1		長野市	NAGANOまちづくり応援ファンド有限責任事業組合	長野信用金庫	H 30
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	2		茅野市	茅野市パートナーシップのまちづくり基金	茅野市	H 19
				木曽町	木曽町地域振興基金	木曽町	H 20
	参加業務	2		長野市	三井ガーデンホテル長野	㈱ガーデンホテルプロパティーズ	H 3
				長野市	長野ショッピングセンター	京阪神不動産㈱、㈱フジタ	H 10
	融通業務	4					
	NTT-A型無利子貸付業務	16					
岐阜県	マネジメント型まちづくりファンド支援業務	2	24	高山市	たかしんまちづくりファンド飛騨のMIRAI有限責任事業組合	高山信用金庫	H 30
				岐阜市	じゅうろく・岐阜市まちづくりファンド有限責任事業組合	㈱十六銀行	H 30
	クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援業務	1		瑞浪市	地域活性化施設等整備基金	瑞浪市	H 29
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	7		多治見市	多治見市まちづくり基金	多治見市	H 19
				御嵩町	御嵩町ふるさとふれあい振興基金	御嵩町	H 19
				恵那市	恵那市市民のまちづくり基金	恵那市	H 19
				岐阜市	ぎふ景観まちづくりファンド	(財)岐阜市にぎわいまち公社	H 20
				高山市	高山JCまちづくり基金	(財)高山青年会議所	H 20
				土岐市	土岐市まちづくり基金	土岐市	H 25
				八百津町	八百津町明日のまちづくり基金	八百津町	H 27
	参加業務	1		岐阜市	長良川メッセホテル	長良川メッセホテル㈱	H 6
	土地取得・譲渡業務	2		大垣市	イビデン大垣中央事業場	−	H 7
				大垣市	イビデン大垣中央事業場	−	H 7
	融通業務	2					
	NTT-A型無利子貸付業務	9					
静岡県	まち再生出資業務	3	39	磐田市	磐田駅前地区第一種市街地再開発事業(リベーラ磐田)	㈱ニューオリオンビル	H 19
				静岡市	日本平ホテル建替え事業	㈱日本平ホテル	H 23
				掛川市	掛川駅前東街区第一種市街地再開発事業(we+138kakegawa)	弥栄かけがわ㈱	H 27
	マネジメント型まちづくりファンド支援業務	1		沼津市	ぬまづまちづくりファンド有限責任事業組合	沼津信用金庫	H 29
				富士市	ふじのもとまちづくりファンド有限責任事業組合	富士信用金庫	H 30
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	1		沼津市	沼津市ふるさと応援基金	沼津市	H 27
	土地取得・譲渡業務	4		浜松市	西友浜松高塚店	エンシュウ㈱	H 9
				富士宮市	イオン富士宮ショッピングセンター	オーミ・リアルエステート㈱	H 10
				浜松市	西友上浅田店	㈱西友	H 10
				静岡市	静岡MYタワーズ	安田生命保険相互会社	H 11
	融通業務	5					
	NTT-A型無利子貸付業務	24					
愛知県	共同型都市再構築業務	1	61	常滑市	イオンモール常滑	イオンモール㈱	H 27
	まち再生出資業務	2		豊田市	豊田市駅前通り南地区第一種市街地再開発事業(コモ・スクエア)	豊田市駅前通り南開発㈱	H 17
				名古屋市	名古屋インターシティ	ペガサス特定目的会社	H 18
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	8		名古屋市	(財)名古屋市みどりの協会	(財)名古屋市みどりの協会	H 17
				名古屋市	(財)名古屋都市センター	(財)名古屋都市センター	H 18
				高浜市	高浜市まちづくりパートナーズ基金	高浜市	H 19
				大口町	大口町ふるさとづくり基金	大口町	H 19
				豊橋市	豊橋市市民協働推進基金	豊橋市	H 20
				蒲郡市	がまごおり協働まちづくり基金	蒲郡市	H 21
				常滑市	常滑市やきもの散歩道地区景観保全基金	常滑市	H 22
				名古屋市	なごや歴史まちづくり基金	(公財)名古屋まちづくり公社	H 27
	参加業務	1		名古屋市	名東北ショッピングセンター	近江八幡中央商業開発㈱	H 10
	土地取得・譲渡業務	8		名古屋市		−	H 9
				阿久比町	アピタ阿久比店	ユニー㈱	H 10
				名古屋市	東山シティハウス	住友不動産㈱	H 10
				名古屋市	メッツ大曽根	エム・イー・ティー特定目的会社(他3者)	H 10
				長久手町	アピタ長久手店	中部日本放送㈱	H 10
				名古屋市	滝川グランドヒルズ	住友不動産㈱	H 11
				名古屋市	ファミールコート東山	丸紅㈱	H 14
				名古屋市	ザ・サザンクロス	宝交通㈱	H 14
	融通業務	10					
	NTT-A型無利子貸付業務	31					
三重県	共同型都市再構築業務	1	19	四日市市	霞北埠頭流通センター	霞北埠頭流通センター㈱	H 28
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	1		志摩市	志摩市まちづくりクラウドファンディング活用支援基金	志摩市	H 28
	融通業務	8					
	NTT-A型無利子貸付業務	9					
滋賀県	住民参加型まちづくりファンド支援業務	4	15		(財)淡海文化振興財団	(財)淡海文化振興財団	H 18
				長浜市	長浜市ふるさと振興基金	長浜市	H 19
				守山市	ふるさと守山応援基金	守山市	H 26
					未来ファンドおうみ	(公財)淡海文化振興財団	H 27
	参加業務	2		草津市	アヤハプラザ	綾羽㈱	H 7
				長浜市	長浜黒壁(コンバージョン)	光亜興産㈱	H 17

都道府県	支援メニュー	件数		事業地	事業名等	事業者名等	支援時期
滋賀県	土地取得・譲渡業務	1		大津市	フォレオ大津一里山、ローズベイガーデン瀬田一里山	－	H 10
	NTT-A型無利子貸付業務	8					
京都府	共同型都市再構築業務	1	27	京都市	京都四篠南座耐震改修計画	松竹㈱	H 29
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	7		京都市	(財)京都市景観・まちづくりセンター	(財)京都市景観・まちづくりセンター	H 17
				南丹市	南丹市かやぶきの里保存基金	南丹市	H 19・27
				宮津市	宮津市まちづくり基金	宮津市	H 20
				伊根町	伊根町活き生きまちづくり応援基金	伊根町	H 22
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	7		京都市	京町家まちづくりクラウドファンディング支援基金	(公財)京都市景観・まちづくりセンター	H 27
				京都市	山科みらい・ゆめ基金	(公財)京都地域創造基金	H 28
	参加業務	1		京都市	キタオオジタウン	北大路都市開発㈱	H 3
	土地取得・譲渡業務	4		京都市	烏丸錦パーキング他	－	H 8
				京都市	イオンモールKYOTO	MID都市開発㈱(他2者)	H 9
				相楽郡		－	H 9
	土地取得・譲渡業務			京都市	ダイニック㈱本社、A-プライス他	ダイニック㈱	H 10
	融通業務	9					
	NTT-A型無利子貸付業務	5					
大阪府	まち再生出資業務	2	78	泉佐野市	ホテルWBFグランデ関西エアポート計画	TLS5特定目的会社	H 30
				大阪市	大正リバービレッジプロジェクト	株式会社TUGBOAT TAISHO	H 30
	マネジメント型まちづくりファンド支援事業	1		大阪市	シティ信金PLUS事業大阪まちづくりファンド有限責任事業組合	大阪シティ信用金庫	H 29
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	8		箕面市	公益信託みのお山麓保全ファンド	りそな銀行	H 18
				大阪市	(財)大阪市都市工学情報センター	(財)大阪市都市工学情報センター	H 18
				堺市	鳳駅周辺地域まちづくり基金	(財)堺市都市整備公社	H 19
				東大阪市	東大阪市ふるさと創生基金	東大阪市	H 19
				岸和田市	岸和田市歴史的町並み保全基金	岸和田市	H 19
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	8		枚方市	花と緑のまちづくり基金	枚方市	H 25
				河内長野市	河内長野市市民公益活動支援基金	河内長野市	H 27
				河内長野市	河内長野市ふるさとづくり基金	河内長野市	H 28
	参加業務	10		大阪市	新大阪プライムタワー	土地信託受託者 三井信託銀行	H 6
				大阪市	なんばオリエンタルホテル	㈱なんばオリエンタル開発	H 7
				泉佐野市	りんくうタウン北地区	㈱りんくうパーク	H 9
				泉佐野市	りんくうタウンエアポートホテル	土地信託受託者 三井信託銀行	H 10
				大阪市	アパホテル大阪肥後橋	(有)アパ大阪肥後橋	H 17
				大阪市	辰野南本町ビル(リニューアル)	辰野㈱	H 20
				大阪市	辰野北久宝寺3丁目ビル	辰野㈱	H 20
				大東市	ポップタウン住道オペラパークショッピングセンター	大川創業㈱	H 21
				泉大津市	大阪府ポートサービス堺泉北	(財)大阪府ポートサービス公社	H 2
				泉大津市	日新堺泉北上屋	㈱日新	H 6
	都市再生支援業務(無利子貸付業務)	1		堺市	堺浜シーサイドステージ	新日本製鐵㈱	H 17
	都市再生支援業務(出資・社債等取得業務)	2		豊中市	千里中央地区再整備事業(千里中央病院)	摂津千里特定目的会社	H 20
				大阪市	グランフロント大阪	ナレッジ・キャピタル開発特定目的会社	H 21
	土地取得・譲渡業務	22		堺市	イオンモール堺北花田プラウ、北花田庭園都市グランアベニュー	新日本製鐵㈱(他2者)	H 8
				大阪市	ラウンドワン梅田店	－	H 8
				岸和田市	アクアパークシティ岸和田、コーナン岸和田ベイサイド店	岸和田港湾都市㈱(他1者)	H 8
				貝塚市	ケーヨーデイツー貝塚店、ビバーチェ貝塚II	ユニチカ㈱	H 9
				枚方市	リバティパーク枚方	㈱フジタ(他1者)	H 9
				松原市	エスリード松原松ヶ丘	－	H 9
				吹田市	ライフ岸部店、ザ・千里ガーデンズ他	㈱長谷工コーポレーション(他8者)	H 9
				貝塚市	コープ貝塚、関西ホームタウン	大和システム㈱	H 9
				東大阪市	イオン鴻池店	㈱マイカル総合開発	H 10
				大阪市	マルイトOBPビル	鹿島建設㈱	H 10
				豊中市	豊中ガーデンハウス・ホワイティル	住友不動産㈱	H 10
				堺市	泉ヶ丘ガーデンハウスエスタシオン	住友不動産㈱	H 10
				高槻市	城西ショッピングプラザかむかむ	㈱ユアサコーポレーション	H 10
				大阪市	パークスクエア北大阪、トヨタカローラ	－	H 10
				大阪市	都島高倉ガーデンハウス	住友不動産㈱	H 10
				大阪市	ルモン・夕陽丘学園坂	前田建設工業㈱(他1者)	H 10
				高槻市	ルネ高槻リバーサイドガーデン	－	H 10
				堺市	ジョイパーク泉ヶ丘、ファーストアベニュー泉ヶ丘	三井建設㈱(他1者)	H 10
				泉佐野市		－	H 10
				大阪市	なんばパークス	南海都市創造㈱(他1者)	H 11
				寝屋川市	コスモシティガーデンズ香里園	鹿島建設㈱(他1者)	H 11
				大阪市	グランスイート中之島タワー	丸紅㈱	H 14
	融通業務	20					
	NTT-A型無利子貸付業務	12					
兵庫県	まち再生出資業務	1	95	神戸市	神戸低侵襲がん医療センター(KMCC)	神戸がん医療促進合同会社	H 23
	マネジメント型まちづくりファンド支援事業	1		豊岡市	城崎まちづくりファンド有限責任事業組合	但馬信用金庫	H 29
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	3			(財)兵庫県まちづくり技術センター	(財)兵庫県まちづくり技術センター	H 18
				洲本市	洲本市元気のもと基金	洲本市	H 19
				神戸市	神戸市まちづくり等基金	神戸市	H 21
	参加業務	4		神戸市	六甲アイランドAOIA	㈱六甲環境計画	H 3
				神戸市	ユニエックスポートアイランド上屋	㈱ユニエックス	H 3
				神戸市	シーガルハーバービル	篠崎倉庫㈱	H 10
				神戸市	兵機海運新倉庫	兵機海運㈱	H 20
	都市再生支援業務(無利子貸付業務)	1		神戸市	三宮駅前第一地区都市再生事業(ミント神戸)	㈱神戸新聞会館	H 17
	土地取得・譲渡業務	16		神戸市		－	H 7
				神戸市	LVMH複合ビル	興和不動産㈱	H 8
				神戸市	高齢者ケアセンター甲南	－	H 8
				神戸市	ミント神戸	㈱神戸新聞社(他1者)	H 8
				姫路市	フェアヴィラージュあやみの	新日本製鐵㈱	H 9
				西宮市	コナミスポーツクラブ本店西宮アネックス	㈱ダイエー(他1者)	H 9
				尼崎市	ローレルスクエア尼崎ルネ・ガーデンテラス	キリンHD㈱(他3者)	H 10

都道府県	支援メニュー	件数		事業地	事業名等	事業者名等	支援時期
兵庫県	土地取得・譲渡業務	16	95	姫路市		－	H 10
				神戸市	HAT神戸	㈱神戸製鋼所	H 10
				神戸市	コモンステージ桂木	伊藤忠商事㈱	H 10
				神戸市	ホームプラザナフコ灘店	㈱神戸製鋼所（他1者）	H 10
				明石市	マイカル明石・五番街	㈱マイカル総合開発（他2者）	H 10
				西宮市	ZIP、菱食	東洋建設㈱	H 10
				神戸市	麻耶シーサイドプレイスウエスト	㈱神戸製鋼所（他2者）	H 11
				神戸市	麻耶シーサイドプレイスイースト	㈱神戸製鋼所（他1者）	H 11
				神戸市	サザンモール六甲B612	㈱サザンモール六甲（他1者）	H 12
	融通業務	28					
	NTT-A型無利子貸付業務	42					
奈良県	共同型都市再構築業務	1	10	奈良市	JWマリオットホテル奈良計画	森トラスト㈱	H 30
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	5		五條市	五條市新町地区まちづくり拠点ファンド	特定非営利活動法人大和社中	H 20
		5		高取町	高取町土佐街なみ地区まちづくり拠点整備ファンド	特定非営利活動法人奈良高取土佐街なみ景観保存会	H 20
				桜井市	桜井市初瀬地区まちづくり拠点整備ファンド	特定非営利活動法人泊瀬門前町再興フォーラム	H 21
				明日香村	故郷ASUKAまちづくり拠点整備ファンド	特定非営利活動法人ASUKA自然塾	H 21
				桜井市	桜井駅南エリア活性化ファンド	桜井まちづくり㈱	H 28
	融通業務	2					
	NTT-A型無利子貸付業務	2					
和歌山県	住民参加型まちづくりファンド支援業務	2	10	高野町	高野町環境維持基金	高野町	H 19
				和歌山県	地域振興基金	和歌山県	H 28
	土地取得・譲渡業務	3		和歌山市	コーナン和歌山中央店	コーナン商事㈱	H 10
				和歌山市		－	H 10
				和歌山市	ガーデンパーク和歌山	－	H 11
	融通業務	1					
	NTT-A型無利子貸付業務	4					
鳥取県	住民参加型まちづくりファンド支援業務	1	3	智頭町	智頭町まちづくり振興基金	智頭町	H 28
	NTT-A型無利子貸付業務	2					
島根県	住民参加型まちづくりファンド支援業務	2	4	益田市	益田市景観まちづくり基金	益田市	H 23
				松江市	松江市歴史まちづくり基金	松江市	H 28
	融通業務	2					
岡山県	まち再生出資業務	1	14	津山市	新津山国際ホテル建設事業	新津山国際ホテル株式会社	H 30
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	4		高梁市	高梁市文化振興基金	高梁市	H 19
				玉野市	玉野市ふるさとづくり基金	玉野市	H 24
				倉敷市	倉敷市まちづくり基金	倉敷市	H 25
				津山市	津山市鉄道遺産等を活用したまちづくり基金	津山市	H 28
	参加業務	1		岡山市	三井ガーデンホテル岡山	㈱ガーデンホテルプロパティーズ	H 10
	土地取得・譲渡業務	1		岡山市	岡山フコク生命駅前ビル	鹿島建設㈱	H 10
	融通業務	3					
	NTT-A型無利子貸付業務	4					
広島県	共同型都市再構築業務	1	31	広島市	広島マツダ大手町ビル（リニューアル）	㈱広島マツダ	H 26
	まち再生出資業務	4		府中市	恋しき保存再生事業	㈱恋しき	H 19
				広島市	若草町地区第一種市街地再開発事業（アクティブインターシティ広島）	広島若草都市開発合同会社	H 19
				福山市	東桜町地区第一種市街地再開発事業（アイネスフクヤマ）	福山駅前開発㈱	H 19
				尾道市	尾道糸崎港西御所地区（県営2号上屋及び周辺）活用事業（ONOMICHI U2）	㈱ＯＵ２	H 25
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	8		広島市	公益信託広島市まちづくり活動支援基金	広島銀行	H 17
				福山市	福山市協働のまちづくり基金	福山市	H 19
				神石高原町	神石高原町ふるさとふれあい事業基金	神石高原町	H 19
				東広島市	東広島市地域振興基金	東広島市	H 21
				世羅町	世羅町ふるさと夢基金	世羅町	H 21・26
				尾道市	尾道みなとまちづくりファンド	（社）尾道観光協会	H 21
				熊野町	筆の里づくり基金	熊野町	H 23
	参加業務	3		広島市	三井ガーデンホテル広島	三井不動産㈱	S63
				広島市	ＮＴＴ基町ビル	エヌ・ティ・ティ中国不動産㈱	H 1
				広島市	広島段原オフィスビル	鹿島建設㈱	H 8
	融通業務	7					
	NTT-A型無利子貸付業務	8					
山口県	マネジメント型まちづくりファンド支援業務	1	8	長門市	長門湯本温泉まちづくりファンド投資事業有限責任組合	㈱山口銀行、山口キャピタル㈱	H 30
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	1			（財）やまぐち県民活動きらめき財団	（財）やまぐち県民活動きらめき財団	H 18
	融通業務	1					
	NTT-A型無利子貸付業務	5					
徳島県	融通業務	3	4				
	NTT-A型無利子貸付業務	1					
香川県	住民参加型まちづくりファンド支援業務	2	14	宇多津町	宇多津町まちづくり基金	宇多津町	H 20
					香川県文化芸術振興基金	香川県	H 21
	都市再生支援業務（出資・社債等取得業務）	2		高松市	高松丸亀町商店街民間都市再生事業（A街区）	高松丸亀町A街区コミュニティー投資㈲	H 17
				高松市	高松丸亀町商店街民間都市再生事業（B、C街区）	高松丸亀町まちづくり㈱	H 20
	融通業務	7					
	NTT-A型無利子貸付業務	3					
愛媛県	まち再生出資業務	1	11	松山市	二番町三丁目南地区優良建築物等整備事業（お城下パーキング２番町）	大街道まち駐車場特定目的会社	H 24
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	1		松山市	21世紀松山創造基金	松山市	H 24
	参加業務	2		松山市	松山トーエイタウン	㈱トーエイ	H 1
				今治市	セカイフジビル	㈱セカイフジ	H 8
	土地取得・譲渡業務	1		松山市	アルファステイツ市駅前	大成建設㈱（他1者）	H 10
	融通業務	2					
	NTT-A型無利子貸付業務	4					

都道府県	支援メニュー	件数		事業地	事業名等	事業者名等	支援時期
高知県	住民参加型まちづくりファンド支援業務	2	7	高知市	公益信託こうちＮＰＯ地域社会づくりファンド	四国銀行	Ｈ17
				高知市	公益信託高知市まちづくりファンド	四国銀行	Ｈ17
	土地取得・譲渡業務	2		高知市	ひろめ市場	－	Ｈ9
				高知市	イオンモール高知	シキボウ㈱	Ｈ10
	融通業務	1					
	ＮＴＴ-Ａ型無利子貸付業務	2					
福岡県	共同型都市再構築業務	1	74	福岡市	ユトリア博多	福岡地所㈱	Ｈ25
	メザニン支援業務	1		福岡市	(仮称)天神ビジネスセンタープロジェクト	福岡地所㈱	Ｈ30
	まち再生出資業務	1		北九州市	タンガテーブル	㈱タンガテーブル	Ｈ27
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	6		うきは市	うきは市ふるさと創生基金	うきは市	Ｈ19
				福岡市	福岡市ＮＰＯ活動支援基金	福岡市	Ｈ19
				立花町	立花町まちづくり基金	立花町	Ｈ19
				大野城市	大野城市まちづくりパートナー基金	大野城市	Ｈ22
				遠賀町	遠賀町地域活性化基金	遠賀町	Ｈ23
				大牟田市	大牟田市まちづくり基金	大牟田市	Ｈ24
	参加業務	16		福岡市	店屋町三井ビル	三井不動産㈱	Ｈ1
				福岡市	福岡県国際会館	三井不動産㈱、第一生命保険	Ｈ4
				福岡市	キャナルシティ博多	福岡地所㈱	Ｈ5
福岡県	参加業務	16	75	福岡市	シーサイドももちMタワービル	明治屋産業㈱	Ｈ6
				福岡市	ジョウヨウ会館	㈱ジョウヨウ会館	Ｈ7
				福岡市	キャナルシティ博多・第2工区	福岡地所㈱	Ｈ7
				北九州市	井筒屋新館ビル	㈱井筒屋	Ｈ8
				福岡市	博多駅前ビル	福岡地所㈱	Ｈ9
				福岡市	豊浜マリナタウンＳＣ	㈱ダイエー	Ｈ11
				福岡市	福岡市臨海工場余熱利用施設整備事業	㈱タラソ福岡	Ｈ13
				福岡市	天神二丁目新都心ビル	福岡新都心開発㈱	Ｈ14
				大牟田市	イオンモール大牟田	イオンモール㈱	Ｈ21
				福岡市	木の葉モール橋本	福岡地所㈱	Ｈ22
				北九州市	門司港海峡プラザ	門司港開発㈱	Ｈ10
				福岡市	東海運香椎物流センター	東海運㈱	Ｈ12
				北九州市	明糖倉庫西日本流通センター	明糖倉庫㈱	Ｈ14
	都市再生支援業務(債務保証業務)	1		福岡市	新天神地下街建設事業	福岡地下街開発㈱	Ｈ16
	土地取得・譲渡業務	7		福岡市	大博通りビジネスセンター	福岡地所不動産販売㈱(他3者)	Ｈ6
				福岡市	博多駅前ビジネスセンタービル	福岡地所不動産販売㈱	Ｈ8
				北九州市	井筒屋小倉店新館	㈱井筒屋	Ｈ8
				福岡市	BiVi福岡	アール・ケー・ビー毎日放送㈱	Ｈ8
				福岡市	大博通りビジネスセンター	福岡地所不動産販売㈱(他3者)	Ｈ9
				福岡市	エクセラン・スクエア博多	㈱ユニカ	Ｈ9
				北九州市		－	Ｈ10
	融通業務	16					
	ＮＴＴ-Ａ型無利子貸付業務	26					
佐賀県	まち再生出資業務	2	9	鳥栖市	九州国際重粒子線がん治療センター新築工事(サガハイマット)	九州国際重粒子線施設管理㈱	Ｈ24
				佐賀市	オン・ザ・ルーフビルディングリノベーション計画	オン・ザ・ルーフ㈱	Ｈ29
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	2		唐津市	唐津市みなとまちづくり基金	唐津市	Ｈ20
				佐賀市	佐賀市ふるさとづくり基金	佐賀市	Ｈ22
	参加業務	1		佐賀市	佐賀ショッピングセンター	エヌアイ商業開発㈱	Ｈ14
	ＮＴＴ-Ａ型無利子貸付業務	4					
長崎県	まち再生出資業務	1	12	佐世保市	栄・常盤台地区第一種市街地再開発事業(サンクル)	サンクル佐世保㈱	Ｈ26
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	2		平戸市	平戸市ひらど生き活きまちづくり基金	平戸市	Ｈ19
				小値賀町	小値賀町振興基金	小値賀町	Ｈ20
	参加業務	1		長崎市	長崎茂里町開発	長崎自動車㈱	Ｈ18
	土地取得・譲渡業務	1		長崎市	アーバンパレス赤迫エスプリオ	第一交通産業㈱	Ｈ10
	融通業務	4					
	ＮＴＴ-Ａ型無利子貸付業務	3					
熊本県	まち再生出資業務	1	15	熊本市	熊本城桜の馬場「桜の小路」飲食物販施設設置事業	熊本城桜の馬場リテール㈱	Ｈ22
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	4		上天草市	上天草市まちづくり事業推進基金	上天草市	Ｈ19
				宇土市	宇土市まちづくり基金	宇土市	Ｈ26
				山都町	山の都創造ファンド	山都町	Ｈ28
				上天草市	上天草市まちづくり事業推進基金	上天草市	Ｈ28
	土地取得・譲渡業務	2		熊本市	ドーミーイン熊本、ＮＢＦ熊本ビル他	㈱九州リースサービス(他1者)	Ｈ7
				熊本市	熊本NEWコジマ店	㈱コジマ	Ｈ11
	融通業務	2					
	ＮＴＴ-Ａ型無利子貸付業務	6					
大分県	住民参加型まちづくりファンド支援業務	2	11	大分市	大分市地域づくり推進基金	大分市	Ｈ22
				杵築市	杵築市地域活力創出基金	杵築市	Ｈ28
	融通業務	5					
	ＮＴＴ-Ａ型無利子貸付業務	4					
宮崎県	まち再生出資業務	1	20	宮崎市	宮崎駅西口拠点施設整備事業(KITEN)	宮崎グリーンスフィア特定目的会社	Ｈ21
	住民参加型まちづくりファンド支援業務a	5		宮崎市	宮崎市市民活動支援基金	宮崎市	Ｈ20
				日向市	日向市市民活動支援基金	日向市	Ｈ22
				えびの市	えびの市ぷらいど21基金	えびの市	Ｈ27
				西米良村	西米良村ふるさと振興基金	西米良村	Ｈ27
				小林市	小林市まちづくり基金	小林市	Ｈ28
	土地取得・譲渡業務	2		宮崎市		－	Ｈ10
				宮崎市	デオデオ宮崎本店	㈱デオデオ	Ｈ10
	融通業務	4					
	ＮＴＴ-Ａ型無利子貸付業務	8					
鹿児島県	まち再生出資業務	2	12	鹿児島市	天文館シネパラダイス	㈱天文館	Ｈ23
				鹿谷市	旧鹿谷市立菅原小学校活用　クユサおおすみ海の学校　設立計画	㈱Katasudde	Ｈ29
	住民参加型まちづくりファンド支援業務	1		奄美市	奄美市地域振興基金	奄美市	Ｈ22

都道府県	支援メニュー	件数		事業地	事業名等	事業者名等	支援時期
鹿児島県	土地取得・譲渡業務	3	12	鹿児島市 鹿児島市 鹿児島市	カリーノ天文館 サンデイズイン鹿児島	㈱カリーノ － －	H 9 H 10 H 10
	融通業務	6					
沖縄県	まち再生出資業務	1	17	那覇市	牧志・安里地区第一種市街地再開発事業 （さいおんスクエア）	DH牧志特定目的会社	H 22
	住民参加型まちづくり ファンド支援業務	3		那覇市 浦添市 本部町	公益信託那覇市NPO活動支援基金 浦添市景観まちづくり基金 本部町ちゅらまちづくり応援基金	三菱UFJ信託銀行 浦添市 本部町	H 18 H 21 H 22
	土地取得・譲渡業務	2		那覇市 那覇市	 壷川スクエアビル／ホテル	－ －	H 8 H 9
	融通業務	9					
	NTT-A型無利子貸付業務	2					
計1,398件							

（注）融通業務及びNTT型無利子貸付業務については件数のみを記載。

編集後記

広報誌 MINTO ４７号、お手元にお届けします。

今号では、まず、巻頭で、新理事長花岡洋文から就任の抱負を。続いて特別寄稿いただいた国土交通省の北村知久都市局長から、最近の都市局の取組、当機構に期待することについて、お話いただきました。

また、２０１９年度は、旧都市計画法・建築基準法制定から１００周年にあたり、行政、学会等各団体で様々な取組が行われました。

民間都市開発の政策実施機関として、都市計画の一翼を担う当機構といたしましても、今号の特集記事を「民間都市開発の回顧と展望～都市計画法制定百周年を踏まえ」と題させていただき、旧都市計画法の制定時から今日に至るまで、時代ごとの先駆的な民間都市開発の事例を、当機構の支援の有無を問わず特集させていただきました。

この特集は、2 部構成となっており、1 部は、当機構の前理事長である原田保夫さまをはじめ、家田仁さま、中川雅之さま、村木美貴さま、饗庭伸さまの各先生方より論考をいただきました。２部は主に事業者の皆さまから、都市計画の観点から特に重要性が高く、時代の変化やニーズを先取りして、業務の高度化、生活の資質の向上、産業構造の転換等に大きく寄与した民間都市開発の事例を、（株）東急の執行役員東浦亮典さまをはじめとして、IHI さま、岐阜市さま、名古屋市さま、パナソニックさま、福岡地所さま、三井不動産さま、三菱地所さま、森ビルさま、山万さまからご紹介いただきました。さらに、都市型集合住宅開発の先駆けである同潤会アパートについては、日東設計志岐祐一さまから、たいとう歴史研究会理事長椎原晶子さまからは、いわゆる「谷根千」の古民家等の保全の取組についてご紹介いただきました。

なお、誠に勝手ながら、２部の紹介順は、各企業等の名称のあいうえお順とさせていただきましたので、ご了承お願いいたします。

この特集が、民間都市開発の回顧と新たな展望のための一助となれば幸いです。

当機構は、まちづくりのパートナーとして、安定的な資金供給を通じ、「魅力あるまち」の実現に向けて微力ながら貢献したいと考えております。

民間事業者、金融機関、公共団体等の皆さまで、当機構の業務に、ご興味を持たれましたら、是非、遠慮なくご相談ください。

MINTO Vol.47　令和２年３月
発行／一般財団法人　民間都市開発推進機構
発行人／五十嵐 芳彦
印刷／株式会社丸井工文社

一般財団法人 民間都市開発推進機構

〒135-6008　東京都江東区豊洲3丁目3番3号 豊洲センタービル8階

◆機構総合窓口
総務部　TEL：03-5546-0781　FAX：03-5546-0796

◆各業務総合窓口
企画部企画課　TEL：03-5546-0797　FAX：03-5546-0794

◆共同型都市再構築業務
業務第一部　TEL：03-5546-0787　FAX：03-5546-0794

◆メザニン支援業務
業務第一部　TEL：03-5546-0787　FAX：03-5546-0794

◆まち再生出資業務
業務第二部　TEL：03-5546-0777　FAX：03-5546-0794

◆まちづくりファンド支援業務
（マネジメント型・クラウドファンディング活用型）
企画部　TEL：03-5546-0797　FAX：03-5546-0794
※上記業務のうち港湾関係のもの　TEL：03-5546-0786　FAX：03-5546-0794

◆中心市街地活性化に関すること
中心市街地
活性化支援室　TEL：03-5546-0784　FAX：03-5546-0794

◆NTT-A型無利子貸付業務
管理部　TEL：03-5546-0788　FAX：03-5546-2961

◆都市研究・研究助成
都市研究センター　TEL：03-5546-0791　FAX：03-5546-0795

http://www.minto.or.jp/