

都市再生の事例

1. 東村山市本町地区プロジェクト	
所在地	東京都東村山市本町3丁目
地区面積	約10ha
実施主体	東京都
概要	<p>都営住宅の建て替えに伴い生み出した約10haの土地を利用し、「郊外型居住モデルを提示するまちづくり」と「戸建住宅価格引き下げの実証実験」としてプロジェクト</p> <p>○土地の権利関係 東京都が所有し、民間事業者に70年間の定期借地権で貸付け</p> <p>○事業者の選定 東京都が民間事業者を公募し、プロポーザルで選定</p> <p>○特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 広くて質の高い住宅地 ・ 電線の地中化など美しく品格のある住宅地 ・ 子育て環境や高齢者福祉施設機能の充実 <p>○誘導の手法等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 条件を課し事業者を募集 (条件：建築単価が3割安い住宅提案、主要用途の制限、戸数制限、公園整備等) ・ 地区計画を決定（提案に基づき決定）
参考文献	東京都ホームページ

2. 藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業	
所在地	静岡県藤枝市前島一丁目
地区面積	約 1.1ha
実施主体	藤枝市
概要	<p>旧市立病院跡地について、「文化・学習サービスの提供」「にぎわい創出と都市機能高度化」を基本方針とし、『中心市街地活性化の拠点ゾーン』と位置付け、民間活力による高度な土地利用と官民複合施設整備を図った。</p> <p>○土地の権利関係 藤枝市が所有し、民間事業者に20年間の定期借地権で貸付け</p> <p>○事業者の選定 藤枝市が民間事業者を公募し、プロポーザルで選定</p> <p>○特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業施設と図書館が整備された複合施設 ・メインエントランス前にはオープンスペースとしてウッドテラスを設け、市民の憩いの場を提供 ・建物周囲に通行可能な明るく緑豊かな公共空間や小道を配置 <p>○誘導の手法等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・にぎわい創出に資するような計画となるよう条件を付して公募を実施している。 ・定期借地権を用いることにより、事業後に当初と大きく異なる施設となることを防いでいる。
参考文献	藤枝市ホームページ

3. リボンシティ サッポロビール埼玉工場跡地開発	
所在地	埼玉県川口市並木元町1番
地区面積	約12ha
実施主体	サッポロビール
概要	<p>サッポロビール埼玉工場跡地において、都市機構がコーディネーターとなって、「まち歩きが楽しい新しい都心空間の実現」をコンセプトに、様々な都心機能が複合した一体的な市街地の形成を図った。</p> <p>○土地の権利関係 サッポロビール所有の土地を、民間事業者や都市機構に売却。</p> <p>○事業者の選定 サッポロビールがコーディネート業務を都市機構に委託し、都市機構が土地利用計画を含む開発計画を提言し、それを受けてサッポロビールが計画に合う事業者を選定。</p> <p>○特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区を東西、南北に貫くアクティブモールの整備 ・地区の緑の拠点とするための緑化計画 ・市民文化ゾーン創出のためのアートギャラリー <p>○誘導の手法等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・サッポロビールが、都市機構に土地利用計画策定のコーディネート業務を委託し、早期に関係者協議を行うことで、地域に適したまちづくりの基本構想を作成した。その計画をもとに、サッポロビールが条件等を付与して土地を売却。
参考文献	UR 都市機構ホームページ

4. 東京ミッドタウンプロジェクト	
所在地	東京都港区赤坂9丁目7番地1号他
地区面積	約10ha
実施主体	財務省，東京都，民間事業者
概要	<p>民間企業グループによる旧防衛庁跡地の再開発。「これからの都心・街が持つべき多様性と環境親和性＝ダイバーシティ・オン・ザ・グリーン」をコンセプトに掲げる。</p> <p>○土地の権利関係 財務省の土地を入札により民間コンソーシアム6社に売却。</p> <p>○事業者の選定 再開発地区計画を条件とする一般競争入札によりコンソーシアム6社を選定。</p> <p>○特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ・隣接する檜町公園と一体整備した広大な緑地 ・多彩な機能による相乗効果によって新しい価値を創造 <p>○誘導の手法等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・赤坂9丁目地区再開発地区計画を条件として入札。 (大規模な土地利用転換を図り建築物と公共施設の整備を一体的かつ総合的に計画。 <ul style="list-style-type: none"> ・容積率を500%から670%へ緩和 ・用途を制限（風俗営業・パチンコ屋等規制）等の地区計画） ・都市再生特別措置法に基づき，都市再生緊急整備地域指定を行い，民間都市再生事業認定を行うことで事業の支援を行った。 (都市再生促進税制による不動産取得税の課税標準控除等)
参考文献	国土交通省ホームページ，東京都都市整備局ホームページ

5. 広島市二葉の里地区まちづくり	
所在地	広島市東区二葉の里一丁目、二丁目、三丁目、若草町の各一部及び南区松原町の一部
地区面積	約 13.8ha
実施主体	広島市，UR 都市機構
概要	<p>中国地方最大規模の未利用国有地について，広島陸の玄関としての機能集積と景観や住環境との整合の両面に配慮したメリハリのある土地の高度利用と，中四国地方最大の広域交通ターミナルを活かしたシティゲートとして，多様な都市機能が高いレベルで集積した，複合的なビジネス拠点の創出を図る。</p> <p>○土地の権利関係 財務省の土地を入札により民間事業者売却予定。（6月20日）</p> <p>○事業者の選定 地区計画活用型一般競争入札により選定予定。 （まちづくりガイドラインを遵守することも入札条件に付与）</p> <p>○特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 広島シティゲート，広域ブロックのビジネス拠点としての機能 ・ 健康と安心を創造する医療・福祉機能 ・ 地域の活力を創出する教育・人材育成機能 ・ 多様なライフスタイルを提供する都心居住機能 <p>○誘導の手法等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 関係機関でエリアマネジメント推進調整会議を設置し，まちづくり誘導の指針となる「二葉の里地区まちづくりガイドライン」を策定。 ・ ガイドラインを遵守・配慮することが入札の条件となっており，開発事業者は，土地譲渡契約前に，開発計画案がガイドラインと適合するのかわ確認を受ける。その後も，ガイドラインに基づきエリアマネジメント推進調整会議と開発調整を行い，良好なまちづくりを誘導する。
参考文献	広島市ホームページ，財務省中国財務局ホームページ