

## 標題 大手町連鎖型都市再生プロジェクトの現状と今後の展開

氏名（所属）独立行政法人都市再生機構 東日本都市再生本部 都心業務第1部

大手町第1チーム 丸橋 祐介

### 1. はじめに

東京都千代田区大手町は、金融・保険、商社、情報通信・新聞メディアなどの日本を代表する企業の本社・本部が集積し、国際ビジネス拠点として日本経済の中核的機能の担ってきたエリアである。（図-1）

独立行政法人都市再生機構（以下、UR都市機構）は、この大手町で、法人地権者、民間事業者、東京都、千代田区と連携のもと、国際ビジネス拠点の再生、高度防災機能の強化等を目的とした「大手町連鎖型都市再生プロジェクト」に取り組んでいる。今回は、本プロジェクトの概要、現状及び今後の展開について述べる。

### 2. 大手町連鎖型都市再生プロジェクトの経緯

大手町は、東京駅の北側、皇居、丸の内に近接して位置し、江戸時代には大名屋敷が建ち並び、現在も金融、報道、通信等の日本を代表する企業の本社ビルや政府系機関が立地し、日本の経済の中心として発展を遂げてきた。しかしながら、多くのビルが高度経済成長期に建築され、30年以上経過したものが7割を超えるなど老朽化が進んでいた。

これらのビルは、現有敷地に余裕がなく、単独の建て替えが難しい上、大規模な情報システムを備えた24時間稼働型の業種が多いことから、仮移転を伴う建て替えは業務の連続性に支障を来すなど、地区特有の制約条件を抱えており、機能更新を進めるにあたっての障害となっていた。

一方、大手町合同庁舎第1・2号館に入居していた国の行政機関が平成12年度から14年度にかけてさいたま新都心に移転し、約1.3haのまとまった空閑地が生まれ出されることになり、東京都・千代田区からは、この空閑地を大手町のまちづくりに役立てるべきとの意見が出された。

国の動きとしては、大手町を含む東京駅を中心とした半径約1kmのエリアが、都市再生特別措置法に基づき、平成14年7月に「東京駅・有楽町駅周辺地域」として都市再生緊急整備地域に指定され、さらに、内閣に設置された都市再生本部により、日本橋川、永代通り、内堀通り、外堀通りに囲まれた面積約40haのエリア（大手町地区）が、平成15年1月に都市再生プロジェクト（第5次）「国有地の戦略的な活用による都市拠点の形成」として決定された。

こうした動きを踏まえ、同年3月には行政、大手町地区内法人地権者等による「大手町まちづくり推進会議」が発足し、官民によるまちづくりのあり方や事業化の具体的方策が検討された。このなかで、地元地権者等組織から提案のあった合同庁舎跡地を「種地」として活用しつつ、複数の事業を組み合わせ、連鎖的にビルを建て替えていくという「連鎖型都市再生」について、そのスキームの具体化がなされた。

UR都市機構は、都市再開発に関する様々な事業手法のノウハウを持つことなどから、平成16年3月に「大手町まちづくり推進会議」から事業参画の要請を受け、本プロジェクトに参画することとなった。

### 3. 大手町連鎖型都市再生の流れ

現在、この大手町地区約40haのうち、第1期事業地区として約13.1haの区域において、連鎖型都市再生を実施している。ここでは、この大手町連鎖型都市再生の具体的な流れを以下に述べる。

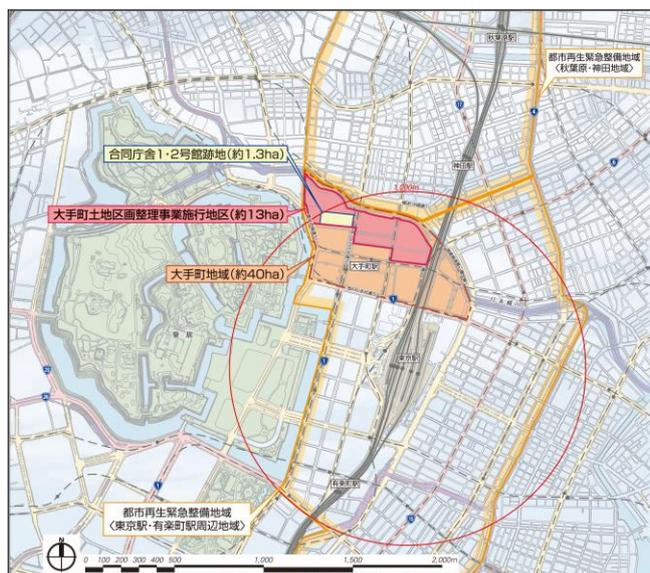


図-1 大手町地区位置図

- ①移転建替えに活用するための「種地」として、UR 都市機構が合同庁舎跡地（約 1.3ha）を取得。その持分の3分の2を民間 SPC である(有)大手町開発に譲渡し共有。
- ②上記 13.1ha の区域で、土地区画整理事業（施行者：UR 都市機構）の事業計画認可。
- ③土地区画整理事業の換地手法により、建替えを希望する地権者の土地の権利を合同庁舎跡地に集約。
- ④当該地権者は、従前ビルで業務を継続しつつ、移転先である合同庁舎跡地で市街地再開発事業によりビルを新築。竣工後に直接移転し、従前ビルを除却。（1次再開発）
- ⑤1次再開発参加地権者跡地を、次に建替えを希望する地権者の移転先とし、1次再開発と同様に集約換地。
- ⑥当該地権者は、1次再開発と同様に、従前ビルで業務を継続しつつ、移転先で市街地再開発事業によりビルを新築。竣工後移転し、従前ビル除却。（2次再開発）



図－2 連鎖型都市再生の流れ

#### 4. 連鎖型都市再生を支える各事業

上記のように、連鎖型都市再生は複数の事業を有機的に組み合わせることにより成立している。以下に、各事業の概要について述べる。

##### (1) 「種地」の保有

連鎖型都市再生には、建替えに活用するために取得した合同庁舎跡地（いわゆる「種地」）を、地価変動リスクを抱えながら連鎖終了まで長期間保有する必要がある。種地は、UR 都市機構が取得した後、リスク分散のため、民間 SPC である(有)大手町開発に持ち分の3分の2を信託受益権化して譲渡し、共有している。

##### (2) 土地区画整理事業

土地区画整理事業は UR 都市機構が施行者となり、平成 18 年 4 月に事業計画認可を取得した。施行区域は、北側は日本橋川及び首都高速道路都心環状線、西側は環状 1 号線（内堀通り）及び補助 167 号線、東側は補助 98 号線、南北側は既存の特別区道に囲まれた約 13.1ha である。

表－1 土地区画整理事業の概要

事業名称	東京都市計画土地区画整理事業 大手町土地区画整理事業
施行者	独立行政法人都市再生機構
面積	約 13.1 ha
施行期間	平成 18 年度～平成 26 年度 (清算期間 1 年含む)
減歩率	約 9.7%
事業費	約 605 億円

道路等の都市基盤が概ね完備されている大手町地区では、一般的な土地区画整理事業で実現される公共施設（道路等）整備による直接的な土地の価値の増進が見込めない。しかし、本区画整理事業において実施される日本橋川沿いの歩行者専用道路新設等の公共施設整備を都市再生への貢献として評価し、都市再生特別地区により容積率の緩和を行うことにより、宅地の価値増進を図っている。これは大手町土地区画整理事業の大きな特徴となっている。

また、建替えを行う地権者は、従前地で旧ビルを使用しながら、移転先（仮換地）で新ビルを建築しており、実質、土地を「二重使用」できることとなっている。そのため、建替えを行う地権者は、従前地を継続して使用できることの対価（受益者負担金）を区画整理施行者に支払う。一方、種地所有者は、地権者が従前地も移転先（仮換地）も両方使用しており自ら使用収益できない状態が続くため、この使用収益停止に伴う損失に対する補償金（土地区画整理法第101条）を、先ほどの受益者負担金を財源として区画整理施行者から支払われる。種地所有者は、土地保有コストをこの補償金収入により賄うこととしている。

この区画整理を介した「土地の二重使用」の仕組みは、従前地の建物の使用を継続しながら、仮換地での建築工事を可能とするため、大手町連鎖型都市再生のスキームにとって非常に有効なツールとなっている。

### （3）市街地再開発事業

地権者による建物の建替えには市街地再開発事業が活用されている。この際、再開発施行者は、都市再生特別措置法に基づき、東京都に対して都市再生特別地区に係る都市計画提案を行い、提案内容に応じた容積率の緩和等がなされている。

#### 【1次再開発】

連鎖型都市再生により更新されるビルの第一弾として、平成21年4月に竣工。オフィス床に加え、国際カンファレンスセンター、農業・農村ギャラリー、店舗等の複合機能を併設し、3棟の超高層オフィスからなる高層部と、国際会議場、レセプションホール、会議室棟を配置する低層部で構成されている。

再開発に参加した地権者企業、団体の本社、本部機能が移転し稼働している。

#### 【2次再開発】

1次再開発参加地権者の跡地で行われる連鎖第二弾として昨年10月に竣工。国際金融人材の育成に資する「東京金融ビレッジ」、英語対応可能な医療サービスを提供する「聖路加メディロカス」、店舗などを併設した2棟の超高層オフィスビルである。「大手町フィナンシャルシティ」と命名され、日本政策投資銀行本店、日本政策金融公庫本店などが既に移転を終え業務を開始している。

## 5. 常盤橋街区への連鎖継続

これまで述べてきたように、大手町連鎖型都市再生プロジェクトは、地権者、民間事業者、公共団体等との密接な連携により、順調に進捗してきた。

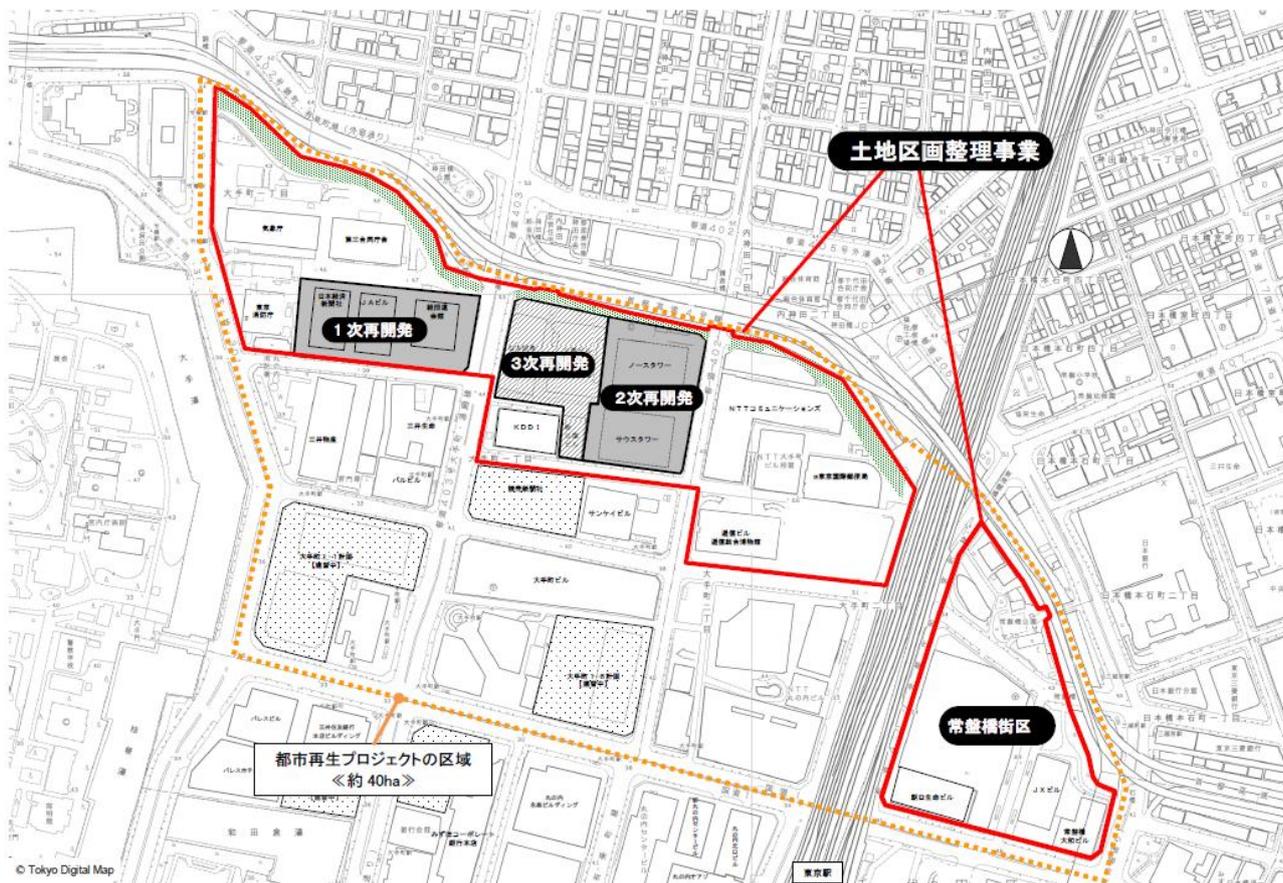
今後の展開として、JR線を挟み東側に隣接する常盤橋街区へ、この大手町連鎖型都市再生をさらに継続していく計画が進んでいる。常盤橋街区とは、JR東京駅日本橋口に面したJR線、永代通り、外堀通り、日本橋川に囲まれた面積約4.3haのエリアである。昭和39年に「特定街区」の第1号として都市計画決定され、東京都の下水ポンプ場、首都高速道路八重洲線など、都心を支える重要なインフラ施設が民間ビルの地下に一体的に整備されている。既に整備から40年以上経過し更新が必要な時期にきているが、その複雑な構造、権利関係から再整備が困難な状況にあった。そこで、都、区、関係地権者等が、重要インフラ施設の機能を停止することなく街区全体を更新する事業手法等について検討を進めてきた。

関係者による検討を重ねた結果、常盤橋街区へ連鎖型都市再生を継続する、すなわち、大手町土地区画整理事業の区域を常盤橋街区へ拡大し、常盤橋街区地権者の土地の一部と2次再開発参加地権者従前地にある種地の一部を換地手法で交換することにより、2次再開発参加地権者従前地において3次再開発を立ち上げ、同時に、常盤橋街区内に再整備に必要な種地を確保することで、常盤橋街区の再整備を実現する計画が立案された。

そして、連鎖型都市再生継続に必要な都市計画（土地区画整理事業施行区域、都市再生特別地区等）が昨年12月に東京都・千代田区等により決定され、この都市計画決定を踏まえて、現在（平成25年3月）、大手町土地区画整理事業施行区域の常盤橋街区への拡大を主な内容とする事業計画変更認可がなされ、並行して、3次再開発も施行認可され

たところである。

さらに、3次再開発ビルの竣工後に実施される予定の常盤橋街区における建築物等の再整備により、東京駅日本橋口に面した新たな拠点を形成し、大手町地区全体の国際ビジネス拠点としての機能拡充が図られるとともに、災害時でも業務継続可能となるよう、また、災害活動拠点となるよう高度な防災機能を備えたまちづくりの実現が期待されている。



図－3 大手町地区区域図

## 6. 一部工区の換地処分

前項による区域拡大に伴い、土地区画整理事業の事業期間は平成26年度から平成41年度に延伸することになった。当初事業区域については基盤整備も完了し、換地処分が可能な状態であるが、区域拡大した常盤橋街区との工区間飛換地を行っている工区については、常盤橋街区の換地処分に併せることとなった。

一方、連鎖と関連しない工区については、計画どおり基盤整備も完了したため、換地処分を行うこととした。評価員の意見を聴いて指数の単価等の設定、各筆各権利別清算金明細書を追加した変更換地計画の認可、換地処分通知等を行い、平成26年3月20日換地処分公告がなされた。併せて公共施設の引継も行われ、地区北側に新設された歩行者専用道路は、都心に憩いと安らぎをもたらす親水空間として、大手町川端緑道という通称名が付けられ、平成26年4月22日に開通式が執り行われた。

## 7. おわりに

本プロジェクトにおいて、UR都市機構は、厳格なスケジュール管理のもと、地権者の合意形成、関係行政との都市計画や公共施設管理に係る協議、建物更新を実施する再開発施行者との協議・調整、輻輳する多数の公益事業者等との補償交渉・工程調整等、複雑で多岐にわたる業務を行い、事業を推進する役割を果たしてきた。

今後は、連鎖型都市再生が継続されることとなった常盤橋街区においても、これまでと同様、地権者や関係機関等多数の関係者の方々と協働しながら、「大手町連鎖型都市再生」の完遂に向け、事業を推進していく所存である。