

都市再生特別地区における地域貢献施設の実態に関する研究
 - 東京都の事例を通じて -

Study on actual situation of the local contribution institution in the city reproduction special district

- Through an example of Tokyo -

○櫻井澄¹ 渋沢一輝² 名取達矢² 森拓斗² 根上彰生³

*Kiyomu Sakurai¹ Kazuki Shibusawa² Tatsuya Natori² Takuto Mori² Akio Negami³

This article paid off the local contribution institution in the city reproduction special district from proposal. We consider a local contribution institution suggested to by the company. In addition, We perform a fieldwork in the institution where it has been completed and compare it with the proposal.

1. はじめに

都市再生特別地区(以下, 特区とする)は, 2002 年に施行された都市再生特別措置法(以下, 措置法とする)で定める規制緩和を柱とした都市再生支援策の 1 つであり, 事業者の創意工夫による公共貢献を提案することができる都市開発制度である. 2011 年, この特措法は官民の連携を通じ, 都市の国際競争力の強化及び魅力向上のため大臣認定申請期限が延長されており, 特区の

さらなる活用促進が望まれている.

国交省成長戦略¹⁾では, 民間の一層の創意工夫による公共貢献を促し, 既往研究²⁾では, 従来の特定分野の貢献に加え, 『民間の創意工夫による地域貢献である地域貢献施設(以下, ソフト貢献¹⁾とする)』が増加傾向にあり, 今後さらなる多様化が進むと指摘されている.

そこで本研究は, 特区制度の特徴的な容積率緩和の評価対象となるソフト分野の公共貢献に着目し, 都市

Table1. The local contribution institution where it was suggested to by a city planning draft

提案事例	計画概要				運営方法の記述の有無(※1)	ソフト貢献の有無	貢献内容の記述の有無(※2)	ソフト貢献(地域貢献施設)の分類				提案された施設、施設名等(ソフト貢献)		
	区域面積	容積率(指定土割増)	都市計画決定時期	竣工状況(稼働状況)				国際競争力の向上への貢献	経済再生への貢献	都市や街の魅力の向上への貢献	居住環境の向上への貢献			
大崎駅西口E東地区	2.4ha	750% (300%+450%)	04-1月	稼働済	×	×	×					なし		
大崎駅西口A地区	1.8ha	650% (300%+350%)	05-3月	稼働済	×	○	○	●				●	ビジネスインフラの整備	
				稼働済	×	○	○						●	活動拠点・生活支援施設の整備
丸の内1-1地区	1.2ha	1300% (900%+400%)	05-6月	稼働済	×	○	○				●		観光インフォメーションセンター	
				稼働済	○	○	○						●	交流機能の強化
大手町地区	1.5ha	1590% (1200%+390%)	06-1月	稼働済	×	○	○	●	●				国際カンファレンス機能	
				稼働済	×	○	○	●	●					ナレッジセンター機能(情報交流機能)
西新宿一丁目7地区	0.9ha	1370% (1000%+370%)	06-3月	稼働済	×	○	○	●	●				農業・農村ギャラリー	
				稼働済	×	○	○					●		教育施設
丸の内2-1地区	1.7ha	1530% (1300%+230%)	06-8月	稼働済	○	○	○				●		文化交流施設(ホールなど)	
				未竣工	×	○	○					●		文化交流拠点
淡路町二丁目西部地区	2.2ha	990% (615%+475%)	07-4月	未竣工	×	○	○				●		コミュニティ施設	
				未竣工	○	○	○					●		学生ボランティア支援施設
大手町一丁目6地区	1.1ha	1600% (1300%+300%)	07-8月	未竣工	×	×	×						なし	
日本橋室町東地区	1.8ha	1300% (760%+540%)	07-8月	稼働済	×	○	×	●					●	ホール・交流施設
				未竣工	×	○	○						●	
北品川五丁目第1地区	3.6ha	723% (400%+323%)	07-8月	未竣工	×	○	○				●		●	産業支援交流施設
				未竣工	×	○	×					●		ものづくり産業施設
大手町一丁目1地区	2.4ha	1400% (1300%+100%)	07-8月	未竣工	○	○	○	●	●				●	子育て支援施設
				未竣工	○	○	○	●	●			●		
銀座四丁目6地区	0.9ha	1300% (775%+525%)	08-3月	稼働済	×	○	○	●					●	ランニングステーション
				稼働済	○	○	○						●	
渋谷二丁目21地区	1.1ha	1370% (815%+555%)	08-3月	稼働済	×	○	○				●		●	託児スペース
				稼働済	×	○	○					●		
神田駿河台三丁目9地区	2.2ha	710% (518%+192%)	08-6月	稼働済	×	○	○				●			エカンピションホール
				稼働済	○	○	○					●		
京橋二丁目16地区	0.7ha	1230% (752%+478%)	09-6月	未竣工	○	○	○				●			教育交流機能
				未竣工	○	○	○					●		
大手町B-1地区	1.9ha	1570% (1470%+100%)	09-3月	未竣工	○	○	○				●			ビジネス交流機能
				未竣工	○	○	○					●		
丸の内二丁目7地区	1.7ha	1630% (1300%+330%)	09-3月	未竣工	○	○	○	●	●				●	教育事業
				未竣工	×	○	○					●		
京橋二丁目3地区	1.0ha	1330% (718%+612%)	09-6月	未竣工	×	○	○				●			子育て支援施設
				未竣工	×	○	○					●		
銀座四丁目12地区	1.0ha	1220% (670%+550%)	09-6月	未竣工	○	○	○				●			エコミュージアム
				未竣工	○	○	○					●		
神田駿河台四丁目6地区	1.3ha	970% (554%+416%)	10-3月	未竣工	○	○	○	●	●					国際ビジネス・観光情報センター
				未竣工	○	○	○					●		
丸の内一丁目1-12地区	1.3ha	1400% (900%+500%)	11-8月	未竣工	○	○	○	●	●					国際カンファレンスセンター
				未竣工	×	○	○					●		
日本橋2丁目	4.8ha	1400% (755%+645%)	11-12月	未竣工	×	○	○				●			「歴史・文化交流ステーション」の整備
				未竣工	×	○	○					●		
銀座六丁目10地区	1.4ha	1360% (755%+605%)	11-12月	未竣工	×	○	○				●			歴史的建造物活用による交流
				未竣工	×	○	○					●		
合計件数					○→28 47.4%	57 -	○→55 93.2%	15 19.5%	21 27.3%	28 36.4%	13 16.9%	77 100%	銀座観光ステーション	

※1 運営方法の記述の有無・提案書における運営組織の記載の有無を○×で表記した。 ※2 貢献の記述の有無・提案書における貢献内容の具体的な説明の有無を○×で表記した。

Table2. Comparison between suggestion summary and maintenance, administration actual situation

提案事例	提案概要(ソフト貢献)	整備・運営実態			提案概要と整備・運営実態の比較など(現地調査結果)
		地域貢献施設	運営主体	運営形態(※4)	
大崎駅西口A地区	活動拠点・生活支援施設の整備 ビジネスインフラの整備	さくら大崎保育園 地域センター区民集会所 該当なし	株さくら保育園 品川区 -	誘致型 自主型 -	都市計画素案では、「アプリケーションラボ等」ものづくり産業の活性化拠点の形成を目指し評価されているが、竣工後、実際には整備・運営されていない。
丸の内1-1地区	観光インフォメーション 交流機能の強化	TIC TOKYO ランチタイムコンサート	森観光トラスト株 森トラスト株	自主型 自主型	ランチタイムコンサートは、空地の一角に楽器と広告があるのみで、提案書の文化・交流の場とはイメージに乖離がある。
大手町地区	ナレッジセンター機能 農業・農村ギャラリー 国際カンファレンス機能	SPACE NIO 農業・農村ギャラリー 日経ホール・カンファレンス 経団連会館カンファレンス JAビルカンファレンス	日経ビルサービス JAグループ 日経ビルサービス 経団連会館営業センター 三菱地所ビルマネジメント株	自主型 自主型 自主型 自主型 自主型	特になし。(計画イメージ通りの整備がされている。)
西新宿一丁目7地区	教育施設 文化交流施設(ホール等)	学校法人東京モード学園 コクーンホール	学校法人モード学園 学校法人モード学園	自主型 自主型	提案書には、公開性の高いホールが評価されているが、実際には学校関係者のための用に供されていることが多い。
丸の内2-1地区	文化交流拠点	三菱一号館美術館	三菱地所株	自主型	特になし。(計画イメージ通りの整備がされている。)
日本橋室町東地区	ホール・交流施設 国際観光案内所	日本橋三井ホール 外国人観光案内所	株マクネットスタジオ ITC(財)国際サービス観光センター	誘致型 誘致型	特になし。(計画イメージ通りの整備がされている。)
銀座四丁目6地区	託児スペース ミュージカル劇場	キッズスクエア 東急シアターオーブ	株アルファコーポレーション 東急文化村	誘致型 誘致型	特になし。(計画イメージ通りの整備がされている。)
渋谷二丁目21地区	アカデミー エキシビジョンホール	8/ Hikarie Hall	8/運営事務局 東急電鉄株	誘致型 自主型	アカデミーは、創造的な活動を行いながら交流する複合スペースとなっており、市民参加によるワークショップの実施やエンターテインメントスクール等の実施とはイメージに乖離がある。
神田駿河台三丁目9地区(※3)	教育交流機能	ECOM駿河台	三井住友海上火災保険株	自主型	特になし。(計画イメージ通りの整備がされている。)

(※3 一部稼働済みの事例) (※4 運営形態の分類 自主型: 開発事業者等が自ら運営を実施している施設 誘致型: 開発事業者以外の運営事業者を誘致し運営を実施している施設)

計画素案の収集による提案状況の把握、及び竣工済⁽²⁾の事例を対象とした現地調査を行うことで、特区制度により計画・整備されたソフト貢献の実態を把握することを目的とする。の提案実態及び整備実態を整理し、特区制度により計画・整備された地域貢献の実態を把握することを目的とする。尚、都市計画素案の収集は特区指定件数が最も多い東京都を対象とし、2003年(都における計画案第一号提出年)から2012年にかけて、都市計画審議会に提出された都市計画素案を収集・整理する。

2. 結果及び考察

2-1. 地域貢献施設(ソフト貢献)の提案実態

東京都において2012年時点で都市計画審議会に提出された都市計画素案の提案書は24件(竣工済全11件)であった。これらの提案書から、これまで開発事業者により提案されたソフト貢献は表1の通りである。

表1は財団法人国土技術研究センターの「都市再生特別地区の活用手法について」³⁾と東京都の特区の運用方針における都市再生への貢献に対する審査視点に基づき4種類に分類したものである。このうち都市や街の魅力の向上への貢献は36.4%で最も多かった。一方、居住環境の向上への貢献は16.9%で最も少なかった。

また、特区における公共貢献において提案内容の具体性に基準は設けられていないが、調査結果において、貢献内容の具体性の記述について事例ごとに相違が見られた。例えば、日本橋室町東地区や北品川五丁目第1地区では導入する施設名のみを記述し、内容に関しての記述が見られなかった。一方、大手町地区の「農業ギャラリー」は、提案書の段階で上記のような仮名称がつけられている。農業ギャラリーでは「食の文化と農業を体験・学習できる憩いの場を提供」といったように貢献内容や整備方法などが具体的に記述されている。

地域貢献施設は提案された用途を稼働するために企画運営する組織が必要である。しかし、提案書に運営方法の記述があったのは28件であり、全体の47.4%の事例だった。また、記入がある事例も大枠でしか決められ

ておらず、自治体や民間事業社、NPOなど具体的な組織名が提案書には記載されていないことが分かった。例として、銀座四丁目6地区では提案書に託児所の運営方法として『専門会社に業務委託』と記載されている。

2-2. 整備実態と都市計画素案の比較

本節では、前節で把握したソフト貢献について、竣工済(稼働済)の施設を対象に、現地調査により、整備実態を把握する。表2は、2012年8月時点で竣工済の事例のソフト貢献を整理したものである。

竣工済の施設を分類すると会議室・ホールが4事例、教育・文化交流施設が4事例、観光案内所は3事例を見ることができた。運営形態では自主型は13件、誘致型は7件であった。また4事例は提案書通りの貢献内容を確認することができなかった。

施設稼働に必要な運営組織を確保する方法は、提案した事業社が自ら運営する方法と、運営組織を誘致し運営を依頼する方法がある。稼働実態を調査した結果は全19件中13件、68.4%の運営形態が提案事業社自らが運営する自主型だった。

3. 結論

本研究は、提案書調査から、特区におけるソフト分野の貢献として、都市や街の魅力の向上への貢献が最も多く、居住環境の向上への貢献が最も少ない傾向を把握した。また、経年の変化に関係なく、提案書における貢献内容の具体性や施設の運営組織の詳細は事例ごとに差異が見られた。

また、整備実態と提案書を比較すると記述された貢献内容の存在を確認できない事例があった。今後はこうした事例に対して、事業者等にヒアリングを行い、詳細なソフト貢献の在り方を追求する。

【注釈・参考文献】

- 1) 特区制度により創出された地域貢献施設の中でも、提案された用途で稼働するために企画運営をする組織・団体が必要ものを指す。
- 2) 段階的な整備の過程で、部分的に竣工している事例は、稼働部分のみを対象として調査した。
- 3) 国土交通省成長戦略会議(2010)国土交通省成長戦略
- 4) 北崎朋希(2011)「都市再生特別地区における公共貢献と規制緩和の実態と課題」日本都市計画学会論文Vol. 46 No. 3 pp583-588
- 5) 都市再生特別地区の活用手法に関する調査研究会(2003)「都市再生特別地区の活用手法について」