

臨海副都心・有明北地区におけるエリアマネジメントに関する研究

—都市再生機構が実施する土地有効利用事業を活用した官民協働のまちづくり—

A Study of the Area-Management in the Ariakekita project, new Tokyo waterfront sub center —Town revitalization of the public-private partnerships supported by UR—

芦野光憲*

Mitsunori Ashino*

The purpose of this study is to research the Area-Management in the Ariakekita project, new Tokyo waterfront sub center which the Urban Renaissance Agency supports, a case of town revitalization of the public-private partnerships by the land effective use business that the Urban Renaissance Agency executes. This business is large land-use change from an industrial site into a residential sites, etc. Through this study, we can support the inducing private-development after the land readjustment and the advanced city-planning which leads the low-carbon society in and around the site.

Keywords: Area-management, Public-private partnerships, Town revitalization, Land-use planning, Urban Renaissance エリアマネジメント, 官民協働, まちづくり, 土地利用計画, 都市再生

1. はじめに

東京臨海部では、東京都が大街区方式の土地区画整理事業等による広域幹線道路整備（環状2号線など）を行い、都心部と臨海副都心との連携強化や東京全体の交通ネットワークの形成を進めている¹⁾。この中心的役割を担うべき有明北地区（図-1 参照）について、独立行政法人都市再生機構（以下「UR都市機構」と略する。）は、大規模土地利用転換の代表的事業手法である土地有効利用事業²⁾を活用して、官民協働のまちづくり実現のため、エリアマネジメント^{3) 4)}をサポートしてきた。本研究では、臨海副都心有明北地区におけるエリアマネジメントに至る政策的経緯やまちづくりの経緯等を示すとともに、UR都市機構の役割を明らかにすることを目的とする。



図-1：臨海副都心・有明北地区の位置図

出典：「電子国土」 URL <http://cyber.japan.jp/> 作図パネルで筆者加工

2. 有明北地区の概要

(1) 位置、立地環境等

有明北地区は、東京駅より直線距離で約5 km（図-1 参照）、東京都江東区の南西部に位置し、東側には東雲、南側には有明南

地区、西側には台場地区、北側には豊洲に囲まれた約141haである。最寄り駅は、地区南側に東京臨海高速鉄道りんかい線「国際展示場」、地区内にゆりかもめ東京臨海新交通臨海線「有明テニスの森」の計二か所ある。また本地区は「有明南地区」「青海地区」「台場地区」を加えた計4地区約442haの臨海副都心の一地区を担っている（図-2 参照）。地区内には、「有明テニスの森公園」があり、豊かな自然を享受できる環境にある（図-2、3 参照）。



図-2：臨海副都心の位置図

出典：「電子国土」 URL <http://cyber.japan.jp/>

作図パネルで筆者加工

(2) 区域指定

有明北地区は計4つの区域に分けられており、有明北1区域から有明北4区域までの構成となっている（図-3 参照）。この区域は、臨海副都心有明北まちづくりガイドライン改定（平成19(2007)年12月）並びにこの地区計画の都市計画決定（平成22(2010)年10月8日）等で指定されている。この『区域』は、幹線道路に囲まれた範囲を基本として、都市機能の配置、まちなみの形成、地域コミュニティの形成など、一体的なまちづくりを計画的に行う単位として設定されている。また具体的な開発を進める単位は、区画道路等によって分割された『街区』を基本とし、街区を区分して開発する場合は『区画』としている。⁵⁾

(3) まちづくり事業の概要・経緯

東京都は、有明北1区域を臨海副都心有明北地区埋立事業（平成12(2000)年8月事業開始、平成17(2005)年10月竣工）、有明

* 著者 正会員 博士（工学）独立行政法人都市再生機構 東京都心支社 業務第三部 市街地整備第1 チームリーダー

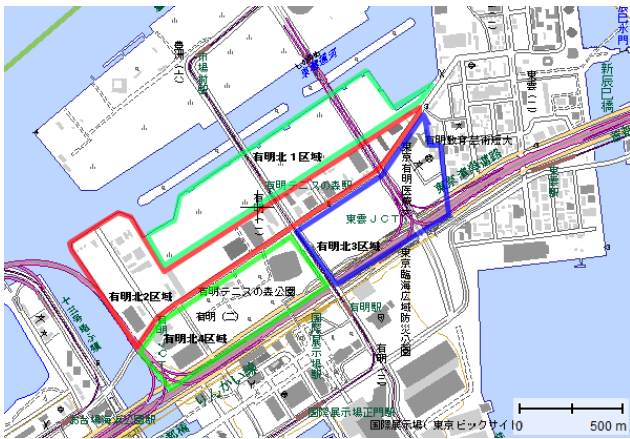


図-3：有明北地区の区域指定図

出典：「電子国土」 URL http://cyber.japan.jp/ 作図パネルで筆者加工
 北2・3・4区域を東京都市計画事業有明北土地区画整理事業
 (平成5(1993)年7月都市計画決定、平成11(1999)年11月事業
 計画決定、事業継続中)として実施している(以下、図-4参照)。
 都市基盤整備公団(現UR都市機構)は平成11(1999)年3月か
 ら平成12(2000)年6月にかけて、有明北地区内の工場跡地等の
 土地計約5.9haを、土地有効利用事業として取得を行った。

その後東京臨海高速鉄道りんかい線が平成14(2002)年2月全
 線開業、ゆりかもめ東京臨海新交通臨海線が平成18(2006)年3
 月全線開業、地区内の環状2号線も平成18(2006)年3月開通と
 なり、交通基盤は整いつつある。また有明北3区域東側には、か
 えつ有明中学校・高等学校が平成18(2006)年4月、有明教育芸
 術短期大学と東京有明医療大学が平成21(2009)年4月、江東区
 立有明小学校・中学校が平成23(2011)年4月の文教施設の立地
 がすすんでいる。

そのような中、東京都とUR都市機構が所有する有明北3地域
 西側の大街区である11街区(約11ha)が平成23年3月、公募
 により民間事業者へ譲渡となり、徐々にまちづくりの機運が高ま

ってきている。

3. 有明北地区の政策的経緯

(1) 始動時期(副都心の位置付け～事業化計画)

東京都は昭和61(1986)年11月、東京都第二次長期計画にお
 いて、有明北地区を含む東京臨海部を、新宿、渋谷、池袋、上野・
 浅草、錦糸町・亀戸、大崎に次いで7番目の副都心として位置づ
 けた(表-1①参照)。併行して昭和61(1986)年11月、内閣官
 房、国土庁、通産省、運輸省、郵政省、建設省と東京都で構成す
 る「東京臨海部開発推進協議会」が設立、今後の臨海部の開発の
 あり方及び民間活力の活用を踏まえた開発利益の還元の見直し
 について検討が行われた(表-1②参照)⁶⁾。

表-1：有明北地区の政策的経緯

番号	年月	事項
①	昭和61年11月	東京都第二次長期計画
②	昭和61年11月	東京臨海部開発推進協議会設置
③	昭和62年3月	臨海部副都心開発基本構想
④	昭和63年3月	東京臨海部における地域開発及び広域的根幹施設の整備等に関する基本方針
⑤	昭和63年3月	臨海部副都心開発基本計画
⑥	平成元年4月	臨海副都心開発事業化計画
⑦	平成7年9月	臨海副都心開発懇談会を設置
⑧	平成8年4月	臨海副都心開発懇談会「最終報告」
⑨	平成8年7月	臨海副都心開発の基本方針
⑩	平成9年3月	臨海副都心まちづくり推進計画
⑪	平成11年3月	第5次首都圏基本計画
⑫	平成14年7月	都市再生緊急地域指定
⑬	平成18年12月	10年後の東京
⑭	平成21年7月	東京の都市づくりビジョン(改定)

凡例：着色部は総合的見直し時期

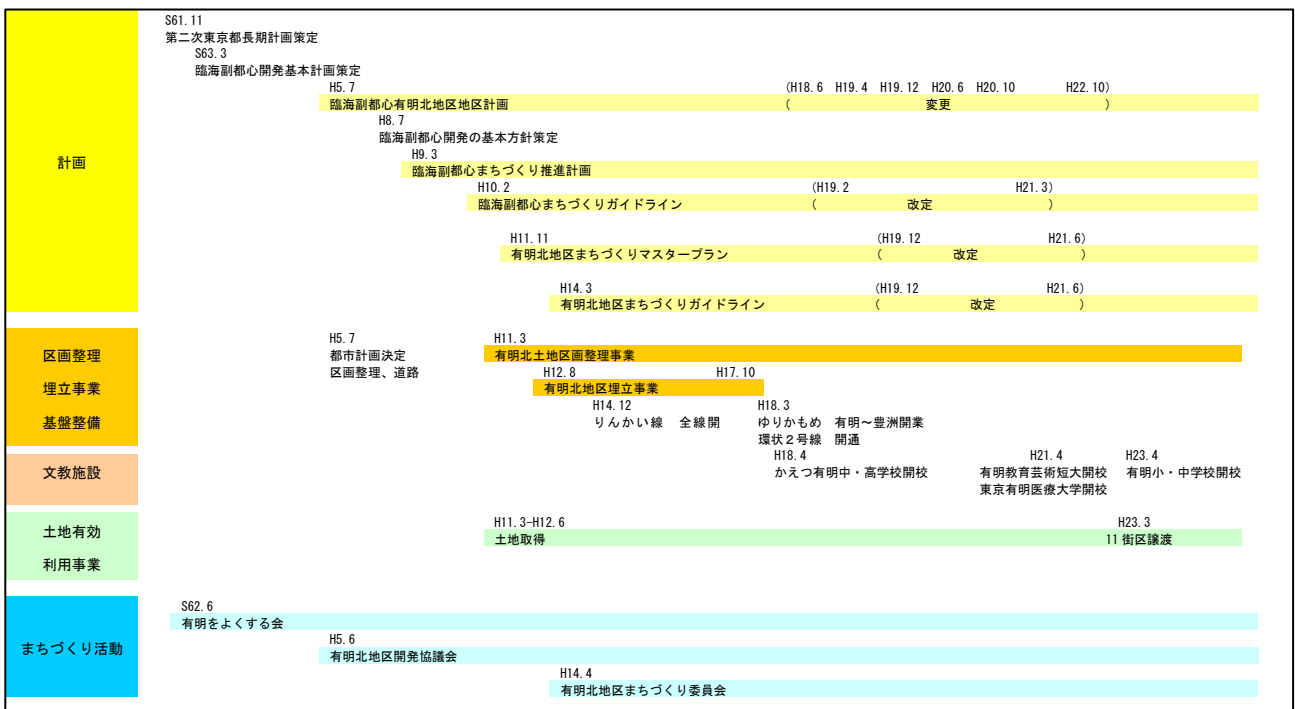


図-4：有明北地区のまちづくりの経緯イメージ図

これらを受け東京都は昭和 62(1987)年 6 月、「臨海部副都心開発基本構想」を発表した(表-1③参照)。その翌年の昭和 63(1988)年 3 月、東京臨海部開発推進協議会は「東京臨海部における地域開発及び広域的根幹施設の整備等に関する基本方針」(表-1④参照)をとりまとめ、東京都は「臨海部副都心開発基本計画」を発表した(表-1⑤参照)⁷⁾。また、東京都は具体的事業化に向けて平成元(1989)年 4 月、「臨海副都心開発事業化計画」を策定した(表-1⑥参照)。これらに基づいて、都心部に近い広大な有用地において、時代の潮流である国際化・情報化の拠点を整備するとともに、職と住の均衡のとれた理想的な未来型都市の実現をめざすこととした。事業の進め方についても、異常な地価高騰や内需の拡大が求められていた時代背景のもと、開発者負担、新土地利用方式、第三セクターの活用などの特色ある手法を導入しようとしていた⁸⁾。

(2) 総合的見直し時期(副都心開発懇談会～まちづくり推進計画)

バブル経済が 1990 年代前半に崩壊し、長引く景気の低迷、地価の大幅な下落、オフィス需要の減退などが事業者の進出意欲や地権者の開発への意欲に深刻な影響をもたらした。加えてアジア諸都市の国際舞台への急速な台頭により、東京の国際的地位の相対的低下が懸念されていた。また、地震災害等に対する安全性の確保、ゆとりと豊かさに満ちた生活への期待など、都民の生活観や意識は大きく変わった。さらに、地球環境問題への認識の高まりから、開発と環境の調和が求められてきた。そこで、開発の第一段階である始動期の終了に合わせ、始動期後の開発について、総合的な見直しを行うこととし、平成 7(1995)年 9 月、臨海副都心開発懇談会を設置して見直しを開始し(表-1⑦参照)、平成 8(1996)年 4 月に最終報告がなされた(表-1⑧参照)。そして東京都は、この懇談会の報告、都議会での議論や提案並びに都民から寄せられた意見等を勘案したうえで、平成 8(1996)年 7 月、今後の開発の基本的方向を示した「臨海副都心開発の基本方針」を決定した(表-1⑨参照)⁸⁾。

この基本方針に基づき臨海副都心の開発を着実に推進していくため東京都は平成 9(1997)年 3 月、「臨海副都心まちづくり推進計画」を発表した(表-1⑩参照)。この計画は、「臨海部副都心開発基本計画」(昭和 63(1988)年 3 月)及び「臨海副都心開発事業化計画」(平成元(1989)年 4 月)を総合的に見直すものであり、多くの都民に親しまれるまちとなるよう「レインボータウン」と名づけられた⁹⁾。この計画では、臨海副都心を東京湾岸道路と有明西運河によって「青海地区」「有明南地区」「有明北地区」「台場地区」の 4 つの地区に区分している⁹⁾(図-2、表-2参照)。

表-2：臨海副都心・レインボータウンの地区別面積・割合

地区名	面積	割合
青海地区	117 ha	26.5%
有明南地区	107 ha	24.2%
有明北地区	141 ha	31.9%
台場地区	77 ha	17.4%
計	442 ha	100.0%

有明北地区は、臨海副都心内の約 31.9%の面積を占め(表-2参照)、有用地に加えて倉庫・工場等の地権者が多いことから、

副都心の開発を着実に推進するためにも、地権者によるエリアマネジメントを推進する必要があった。

(3) 地域政策位置付時期(首都圏整備計画～現在)

国は第 5 次首都圏基本計画を平成 11(1999)年 3 月、策定した(表-1⑪参照)。この中で臨海副都心については、これまでの開発の成果をいかしながら、国際的な人と文化、情報の交流、防災拠点の整備、新しい産業の振興、環境と共生する都市づくりへの取り組み等を進め、新たな魅力と活力を生み出す副都心を形成し、あわせて整備すべき交通基盤施設である東京臨海高速鉄道臨海副都心線、東京臨海新交通臨海線、高速青海線等により、都心部等との連絡性を高める計画としている¹⁰⁾。

国による地域指定は平成 14(2002)年 7 月、都市再生特別措置法に基づく、都市再生緊急地域である(表-1⑫参照)。この地域指定は、臨海副都心に加えて、佃、月島、勝どき、豊海、湊、入船、新富、明石町、築地、晴海・豊洲の計 1,010ha を位置付けた。この中で臨海副都心等(晴海、豊洲、有明北、有明南、台場、青海、東雲)では、「都心に近接し、陸・海・空の卓越した交通条件にある東京臨海部において、物流機能の転出等に伴い発生した低未利用地の大規模な土地利用転換等により、職・住・学・遊の多様な魅力を備え国際的に情報発信を行う先導的な拠点を形成する。この際、水辺の環境をいかしてアミューズメント・文化・商業などの機能を導入し、都市観光にも資するバランスのとれた魅力的な複合市街地を形成すること」を整備の目標としている¹¹⁾。この都市再生緊急地域では、副都心という枠を超えた地域指定並びに物流機能の転出等に伴い発生した低未利用地の大規模な土地利用転換等を施策として新たに位置付けていった。

その後東京都は、『10 年後の東京』(平成 18(2006)年 12 月)(表-1⑬参照)、『東京の都市づくりビジョン(改定)』(平成 21(2009)年 7 月)(表-1⑭参照)等に位置付けている。このビジョンによると有明北地区は、東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンのほぼ中心に位置し、「緑豊かな旧防波堤や海の眺望景観を生かし、潤い豊かな住宅地と活力とにぎわいのある商業、業務機能、魅力ある文化、レクリエーション機能、学校などの公共・公益機能などがバランスよく複合した市街地を形成」を将来像としている¹²⁾。

(4) 政策の変遷の考察

これまでに示したとおり有明北地区は、東京臨海副都心では最大地区であり、都市再生緊急地域並びに東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンではほぼ中心に位置している。このようなことから有明北地区を中心として政策的エリアが拡大する傾向にあり、有明北地区はますます政策的に重要度が増していると推察される。そのまちづくりの推進のためにも、地権者らによるエリアマネジメントは、とても重要な役割を担っている。

4. エリアマネジメント組織発足・UR都市機構の参画

有明北地区の地権者は、東京都第二次長期計画(昭和 61(1986)年)により副都心として位置付けられた翌年の昭和 62(1987)年、「有明をよくする会」(以下「よくする会」と略す。)を発足させた。この組織がエリアマネジメントの母体であり、この発足をもって、有明北地区のエリアマネジメントの起源と考える。

(1) UR都市機構参画とその目的

UR都市機構は平成 11(1999)年3月から、土地有効利用事業により有明北地区の地権者となった。このことを受けて、UR都市機構は、よくする会会員となり、平成 15(2003)年2月には「よくする会」事務局長代行に就任し、現在では事務局員としてその事務局機能の一部を担っている。

UR都市機構は本土地取得や事務局代行就任にあたって、臨海副都心の都市基盤整備並びに民有地の土地利用転換の推進を図ることで、臨海副都心の計画的市街地の形成、エリアイメージの刷新を誘導し、地域の価値向上を図る役割を担うことを目的としていた。

(2) エリアマネジメント組織の概要

よくする会は関係行政機関の協力の下、つぎの組織によって、有明北のエリアマネジメントを推進することになる(表-3参照)。なお本研究では、よくする会を含めたつぎの3つの組織を、有明北地区の「エリアマネジメント組織」として定義する。

表-3：有明北地区エリアマネジメント組織の概要

組織	発足年	会員 (員数*)	会長*	副会長*
有明をよくする会 (「よ会」と略す。)	昭和62年	地権者(24)	地権者	地権者 2名
有明北地区開発協議会	平成5年	よ会(24) ほか	よ会 会長	よ会副会長 東京都
まちづくり委員会	平成14年	よ会ほか (12)	よ会副 会長	東京都 UR都市機構

*平成23年4月1日現在

①有明をよくする会

有明をよくする会は昭和 62(1987)年、有明北地区の将来像を展望し、それに対応する将来計画を策定し推進することを目的に発足し、これまで官民共同のまちづくりを推進してきた。本会の会員は行政機関並びに会の趣旨に賛同する地権者である法人をもって構成する。平成 23(2011)年4月1日現在、24 者となっている。

②有明北地区開発協議会

有明北地区開発協議会は平成 5(1993)年、よくする会会員を中心に発足し、臨海副都心有明北地区の開発の推進のため、まちづくりのマスタープランなどについて関係行政機関と協議を行う機関としての役割を担ってきた。本会は有明北地区の民間地権者を対象としており、そのうちよくする会会員は平成 23(2011)年4月1日現在、24 者となっている。

③有明北地区まちづくり委員会

有明北地区まちづくり委員会は平成 14(2002)年、まちづくりのルールを管理・運営する「臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン」等と適合しているかを審査する機関として発足した。本会は平成 23(2011)年4月1日現在、地権者、東京都、UR都市機構の計 12 者で構成している。

以下、「有明をよくする会」「有明北地区開発協議会」「まちづくり委員会」を通じておこなってきたエリアマネジメントの活動

状況をまちづくりの経緯とともに示す。

5. 官民協働まちづくりのためのエリアマネジメントの経緯

有明北地区のまちづくりに資するエリアマネジメントは、エリアマネジメント組織と東京都らとが官民協働して、土地区画整理事業等の基盤事業にあわせ、まちづくりの方針に基づき、開発誘導を行なうものである。特に平成 22(2010)年10月8日に都市計画決定された地区計画では、東京都港湾局とエリアマネジメント組織とが共同提案するなどまちづくりに向けた取り組みが、積極的におこなわれている。以下、エリアマネジメント組織が行ってきたまちづくりの方針等を中心に記す(図-5参照)。

(1) まちづくりの方針

まちづくりの方針は、第三章に示した臨海副都心まちづくり推進計画(東京都平成 9(1997)年3月策定、以下「推進計画」と略す。)に基づいている。推進計画に基づく開発誘導は臨海副都心まちづくりガイドライン(平成 10(1998)年2月改定、以下「副都心ガイドライン」と略す。)(図-5①参照)に示し、推進計画を補完する事項は、臨海副都心有明北地区まちづくりマスタープラン(平成 11(1999)年11月策定、以下「マスタープラン」と略す。)(図-5②参照)に示してきた¹³⁾。

なお、この副都心ガイドラインは、臨海副都心地域全域を適用範囲としているが、有明北地区の基本的な考え方¹⁴⁾を示すこととまっている。そのため有明北地区のまちづくりの詳細は、推進計画で定められていない事項について、マネジメント組織らとの協議を踏まえ、「臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン」(平成 14(2002)年3月策定、以下「ガイドライン」と略す。)としてまとめている(図-5③参照)。

すなわちガイドラインは、まちづくりの基本的考え方等や臨海副都心マスタープランでの開発フレーム等を受けて、その実現指針である「開発誘導の基本的指針」を定めている(図-5④参照)

^{13) 14)}

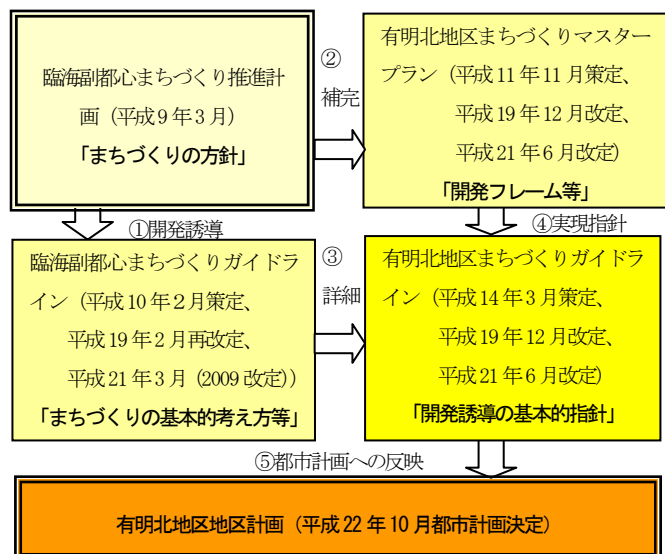


図-5：まちづく方針等と地区計画との関係

(2) まちづくり方針の見直し

まちづくり方針の見直しは平成 18(2006)年9月「臨海副都心

における土地利用等の一部見直し」により、有明北地区の土地利用等の一部見直しが行われたことから、その趣旨を反映するとともに、開発の進捗状況を踏まえて行われた¹⁵⁾。

これらを受け、マスタープラン並びにガイドラインは平成 19(2007)年 12 月、改定となった。このマスタープランの開発目標は「住宅を中心とした複合市街地」であり、地区全体で居住機能を強化しながら、業務・商業機能等と居住機能の複合する活力あふれる市街地を形成することとしている。

これらに伴い有明北マスタープランの開発フレームは、平成 11(1999)年 11 月策定時点と比べて、開発フレーム人口が約 1 万人増の 38,000 人(誘導水準)となった(表-4 参照)。また全体としての開発目標に加えて、有明北の 4 つある区域ごとに土地利用方針が定められており、これらにもとづいて開発誘導が行われることになった。またマスタープラン並びにガイドラインは平成 21(2009)年 6 月、3 区域西側の土地利用方針を明確化のための改正がおこなわれている。

表-4: 有明北マスタープラン開発フレームの概要

年月	面積	居住人口	就業人口
平成 11 (1999) 年 11 月	約 141 h a	28,000 人程度 (誘導水準)	14,000 人程度 (誘導水準)
平成 19 (2007) 年 12 月		38,000 人程度 (誘導水準)	

(3) 地区計画

有明北地区の地区計画は平成 5 (1993)年 7 月 19 日、東京の新しい副都心となる臨海副都心を形成していくため、地区の現況と地元の意向を踏まえて、質の高い複合空間、都市環境を形成することを目標として、有明北地区の一部において再開発地区計画としての都市計画が決定した。

その後、当該地区計画の変更が街区単位での地区整備計画等の変更のため計 5 回にわたって行なわれてきた。そして東京都とまちづくりマネジメント組織は平成 19~22 年度にわたり、先に示した平成 19 年 12 月及び平成 21 年 6 月のマスタープラン並びにガイドライン改定内容を都市計画に位置付けるため、地区計画の変更に取り組んできた。その結果、有明北地区地区計画は、有明北地区の一部約 130ha を対象として、平成 22 (2010)年 10 月 8 日、都市計画決定となった¹⁶⁾ (図-5 ⑤参照)。その概要を次に記す。

①地区計画の目標

東京の新しい副都心となる臨海副都心を形成していくため、地区の現況と地元の意向を踏まえて、住宅を中心とした複合市街地として質の高い複合空間、都市環境を形成する。具体的にはつぎのとおりとする。

- 多様な都市生活に対応した居住機能を導入し、良好な住環境の形成を図る。
- 活気にぎわいのある市街地の形成に対応した商業・業務機能等の導入を図る。
- 有明北地区の個性と快適性を高め、生活の楽しさや豊かさを実感できる成熟した市街地の形成に寄与する文化・交流・レクリエーション等の機能を整備する。

②土地利用に関する基本方針

本地区を 4 つの区域分けて、住民機能、商業・業務機能等の各種機能を各々の区域の特性に応じて適切に配置することにより、適切かつ良好な土地利用を実現する。

- 有明北 1 区域は、緑豊かな「旧防波堤」と海の眺望を活用した、うるおい豊かな居住機能を基本としつつ活力やにぎわいの創出を図る商業、業務機能がバランスよく複合した市街地を形成する。
- 有明北 2 区域は、幹線街路環状第 2 号線沿いを中心に地区の居住者や就業者等の利便性を高める商業・業務機能等を配置するとともに、都市型の居住機能や都市型工業・流通機能等を適切に配置し、住環境に配慮した良好でにぎわいのある複合市街地を形成する。
- 有明北 3 区域西側は、一体的な開発の誘導を図ることとして、都市型住宅と地区住民の生活支える生活利便施設の立地を図るとともに、多様な来街者が訪れる文化・レクリエーション機能と商業機能を備えた魅力ある施設を導入し、居住・商業・業務機能等が複合したにぎわいのある市街地を形成する。
- 3 区域東側は、学校等公共公益機能を配置する。
- 有明北 4 区域は、既設の有明テニスの森公園を活用し、都民に開かれたスポーツ・レクリエーション機能を配置するとともに、有明南地区の東京臨海高速鉄道国際展示場駅から有明北地区市街地及び親水空間に至る快適な歩行者空間の整備を図る。また、下水処理場及び清掃工場等を一体的に配置し、クリーンセンターとする。

さらに今回の都市計画では、主に有明北 2 区域全体の地区整備計画の変更が中心となった。このことによって有明北 2 区域における容積率の変更等を伴わない開発行為においては、一定の条件の下、新たに地区整備計画の策定に伴う都市計画手続きを必要とせず、速やかに民間事業者による開発誘導が図れる仕組みが整った(図-6 参照)。

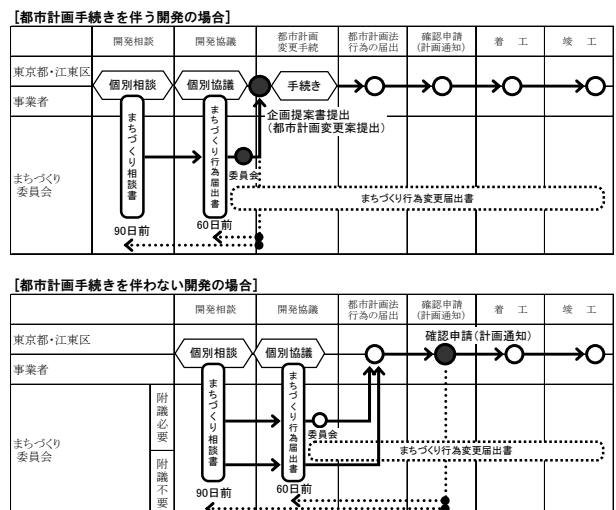


図-6: まちづくり事前審査の手順概念図

出典:臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン運用細目,
 平成 22(2010)年 7 月, pp. 11

(4) ガイドライン運営管理のためのエリアマネジメント

マネジメント組織は、ガイドラインの運用を円滑にするために、

事業者による個別開発計画のガイドラインとの整合性等を協議する機関として、先に述べたとおり「有明北地区まちづくり委員会」と「有明北地区開発協議会」を位置付けている。

まちづくり委員会では、権利者代表の委員長と東京都・UR都市機構の副委員長らで構成する委員会の中にスタッフ会議がある。有明北地区内で事業者による個別開発の相談や付議があった場合の一般的な手順は、スタッフ会議を経て、有明北地区開発協議会での検討のもと、有明北地区まちづくり委員会が回答することになっている¹⁷ (図-7 参照)。この中でまちづくり委員会は、事業者の地区内の建築物の建築確認申請等に先立って、有明北ガイドラインや地区計画等に適合しているかなどの事前審査を担っている。

具体的な事前審査とは原則として「まちづくり相談」「まちづくり行為届出書」の2段階である。まちづくり相談は、「企画提案書(都市計画変更案)提出」「建築確認申請(計画通知)」のいずれか早い手続きの90日前まで、まちづくり行為届出書は、それらのいずれか早い手続きの60日前までに、行なうこととしている(図-6 参照)。

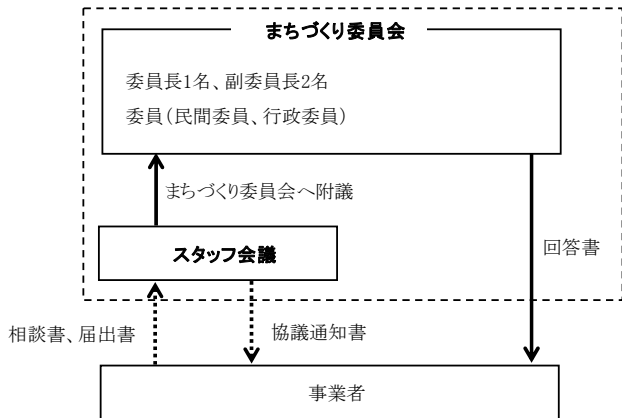


図-7: まちづくり事前審査の運用体制図

出典: 臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン運用細目,
平成22(2010)年7月, pp. 9

すなわち権利者や公的セクターらで構成する官民協働組織が、民間個別開発の相談窓口となって、まちづくりガイドラインに沿った開発が円滑に行なわれるよう民間開発誘導を行っていることになる。

有明北地区では、平成21(2009)年改定のガイドラインと平成22(2010)年の地区計画の都市計画によって、名実ともに本格的な官民パートナーシップ(P P P)による開発誘導をすすめる体制ができあがった。これにより、地区の現況と地元の意向を踏まえて、質の高い複合空間、都市環境を形成することを目標とした副都心づくりがまさに実現されようとしている。

6. 有明北地区におけるUR都市機構の役割

本来UR都市機構が行う土地有効利用事業は、大規模土地利用転換等を自らの事業として土地区画整理事業や再開発事業等の都市計画事業をすすめることが多い²⁾。ところがUR都市機構の有明北地区での取組では、自ら都市計画事業を行わず、東京都施行の土地区画整理事業の権利者として、土地有効利用事業

(土地取得・譲渡)を実施してきた。このような実績を勘案すると、臨海副都心・有明北地区におけるエリアマネジメントにおいて、UR都市機構には、次の役割があると推察される。

(1) 土地区画整理事業等を補完する適正な二次開発を誘導

UR都市機構は、よくする会の事務局の一員として地権者と関係行政機関との調整をはかり、次の成果を得ることができた。

- ① まちづくりガイドライン等の策定・改正
- ② ①の上位計画である地区計画の都市計画決定
- ③ まちづくり委員会の体制確立と運営

(2) 民間投資を誘発する取得地の敷地整備・譲渡に伴う先導的なまちづくりの推進

UR都市機構は、まちづくりガイドライン等に沿った一体開発を目的とした大街区である有明北3区域11街区(約11ha)の面積約1/10の権利者となり、東京都とともに緑化基準等の環境性能向上等を前提とした公募要領を定め、民間時事業者に譲渡し、先導的なまちづくりを推進してきた。

このようにUR都市機構は、土地有効利用事業による土地を含む有明北地区内全域について、官民によって定められた「まちづくりの方針」の誘導等に寄与しており、第4章に記した土地取得当時の目的「臨海副都心の計画的市街地の形成、エリアイメージの刷新を誘導し、地域の価値向上を図る役割を担うこと」に即してきたといえよう。

7. おわりに

UR都市機構では、このような役割のもと、まちづくりの経験を活かし、行政と民間とのパートナーシップに力点を置き有明北地区のまちづくりをすすめてきた。この取組みが、臨海副都心づくり全体へ波及し、ガイドラインに沿った民間開発機運につながることを期待している。

もちろんいうまでもなく、有明北地区のエリアマネジメントは、地元の方々の長年にわたる努力の賜物であり、特に昭和時代からの地元の皆様の「新しい副都心づくり」に向けたたゆみない思いに支えられて現在がある。このように地元による持続的且つ熱心なまちづくりの取組こそが、エリアマネジメントの真骨頂ではないかと考えている。

今後このような官民協働のまちづくり実現のためのエリアマネジメントが、平成23(2011)年3月11日東日本大震災に対応する復興まちづくりや全国のまちづくりに応用されるよう願うものである。

(謝辞等) 本稿作成に協力していただいた独立行政法人都市再生機構の佐藤大輔氏、山口理枝子氏に、記して謝意を表します。(以上)

【補注】

(1) エリアマネジメントは、国土交通省エリアマネジメント推進マニュアル(平成20年4月25日) pp. 9によると、「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み」としており、東京のまちづくりビジョン(改定)(平成23年7月) pp. 38によると、「街における文化活動、広報活動、交流活動等のソフト面の活動を継続的・面的に実施することにより、街の活性化、都市の持続的発展を推進する活動のこと」となっている。

いる。

(2) 有明北地区の基本的考え方は、緑豊かな「旧防波堤」の眺望や海辺の景観を活用したうまい豊かな都市型住宅を地区全体に配置することである。

【参考文献】

- 1) 東京都：『臨海部開発土地区画整理事業』，
http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bosai/tk_seiri_02-3.htm，
アクセス日時平成23年5月4日
- 2) 芦野光憲，大規模土地利用転換による低炭素まちづくりの評価に関する研究。(社)日本都市計画学会都市計画報告集 Vol. 9-4，平成23年2月，pp.139-134
- 3) 国土交通省：「エリアマネジメント推進マニュアル」，
http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/03/030425_.html，
平成20年4月25日，pp. 9
- 4) 東京都：『東京の都市づくりビジョン（改定）』，
http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kanko/mnk/vi_03.pdf，
アクセス日時平成23年5月6日，平成21年7月，pp. 38
- 5) 東京都：『臨海副都心まちづくりガイドライン』，
<http://www.kouwan.metro.tokyo.jp/jigyo/rinkai-guideline/pdf/GL2009.pdf>，
アクセス日時平成23年5月6日，平成21年3月，pp.10-13
- 6) 東京都建設局区画整理部臨海部担当課依田俊治・朝倉敏：『臨海部開発土地区画整理事業，月刊区画整理，平成6年11月号』，pp. 44
- 7) 第一区画整理事務所管理課：『第一区画整理事務所事業概要』平成22年9月，pp. 36-37
- 8) 東京都：『臨海副都心まちづくり推進計画，第一部 臨海副都心開発の基本方針』，
<http://www.kouwan.metro.tokyo.jp/data/rinkai-plan/index.html>，
アクセス日時平成23年5月6日
- 9) 東京都：『臨海副都心まちづくり推進計画，臨海副都心開発の基本方針，土地利用計画』，
<http://www.kouwan.metro.tokyo.jp/data/rinkai-plan/index.html>，
アクセス日時平成23年5月6日
- 10) 国土交通省：『第五次首都圏整備基本計画，第4章地域別整備構想，第1節東京都市圏，1東京中心部，(2)都心、副都心の整備』，
http://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/vision/5th_s_k/k-frame.htm，
1，アクセス日時平成23年5月6日，平成13年3月
- 11) 都市再生本部：『都市再生特別措置法の適用状況』
http://www.toshisaisei.go.jp/04toushi/pdf/14tokyo_rinkai.pdf，
アクセス日時平成23年5月6日，平成14年7月24日
- 12) 東京都：『東京の都市づくりビジョン（改定）』，
http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kanko/mnk/vi_03.pdf，
アクセス日時平成23年5月6日，平成21年7月，pp.52
- 13) 東京都：『臨海副都心まちづくり推進計画，第一部 臨海副都心開発の基本方針』，
<http://www.kouwan.metro.tokyo.jp/jigyo/arikita-masterplan/pdf/mp3-4.pdf>，
アクセス日時平成23年5月6日，pp.3-4
- 14) 東京都：『臨海副都心まちづくりガイドライン—2009改定—』，
<http://www.kouwan.metro.tokyo.jp/jigyo/rinkai-guideline/index.htm>，
アクセス日時平成23年5月6日
- 15) 東京都：『「有明北地区まちづくりマスタープラン」の一部見直し概要』，
<http://www.kouwan.metro.tokyo.jp/jigyo/arikita-masterplan/pdf/2106gaiyou.pdf>，
アクセス日時平成23年5月6日，平成19年12月，pp.1
- 16) 東京都：『有明北地区地区計画（再開発等促進区）計画図書』，
<http://www.city.koto.lg.jp/seikatsu/toshiseibi/7722/7734/file/ariakekitakeikakutosho.pdf>，
アクセス日時平成23年5月6日，平成22年10月8日
- 17) 有明北地区まちづくり委員会：『臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン運用細目』，平成22年7月