

霞が関三丁目南 霞が関コモンゲート

東京都
千代田区

個人施行（3.06ha）平成19年9月工事完了

中央官庁施設の再開発において PFI 手法を導入した官民連携のモデル事業

地区選定の主旨

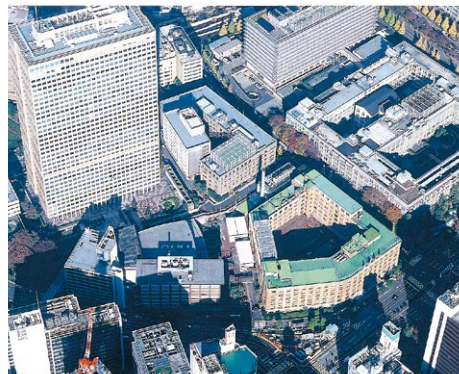
霞が関の中央官庁施設を中心とした街区の再開発である。旧文部省庁舎の一部を保存・改修するとともに、官民共同の事務所ビル及び広場等を整備した。都市再生機構が個人施行者となり、また国が特定建築者となりつつBTO方式のPFI手法を活用するなど、新たな官民連携事業のモデルを示した。

再開発の目的と概要

当地区は、中央官庁が集積する霞が関南端にあり、国道1号線（桜田通り）と外堀通りが交差する東京都心の中でもとりわけ枢要な位置に立地している。

地区内には文部科学省、会計検査院などの官庁施設と民間ビルが立地していたが、いずれの建物も老朽化が進み、建替えの必要性が高まっていた。こうした中、平成13年に国の都市再生プロジェクト（第一次）として、当地区の官庁施設のPFI手法による建替えと、これら官庁施設を含む街区全体の再開発について検討していくことが決定された。こうした動きの下、関係省庁を含む街区内の地権者等による「霞が関三丁目南地区まちづくり協議会」が設立され、施設整備の方針がまとめられた。

本事業では、国の中央官庁（文部科学省、会計検査院）及び隣接する民間ビルについて、再開発事業により一体的に建替えを行った。その際、中央官庁の施設整備としては初めてPFI事業（BTO方式）を導入した。具体的には、国家プロジェクトであり、かつ多様な地権者の合意が必要なことから、事業に機動的に対応でき、複雑な権利調整のノウハウを持つ公的主体として、都市再生機構が個人施行者（同意施行者）となり事業を実施した。その上で、国が再開発事業の特定建築者となり、官庁施設の設計・建設等を行うPFI事業者を公募により導入するとともに、PFI事業の一部として民間収益施設も導入され、当該施設もPFI事業者が整備した。



従前



施設全景（霞が関ビル（既存：左）と当地区（右））



施設外観（手前が旧文部省庁舎）

事業の評価

当地区を含む街区内には、国や民間等の多様な地権者が存在していたが、すべての地権者が前述の協議会の下、協力して街区全体のまちづくりコンセプトをまとめ、都市計画や施設計画等の調整も図りながら当事業を進めてきた。また、国としては初めて、官庁施設と民間施設が合築となる等、官民共同の都市再生モデルとなった。

また、当地区の象徴的な存在であった旧文部省庁舎の歴史的建物の一部は再開発事業の中で保存・復元され、更に会計検査院正面玄関や江戸城の石垣遺構も保存されることとなり、当地区の歴史と記憶が後世にも継承されている。

一方、PFI事業の一部として整備された民間収益施設には事務所のほかにレストラン等の店舗が入居し、平日には就業者や来街者で賑わうとともに、これまでは閑散としていた休日の官庁街に新たな賑わいが見られ、まちづくり協議会が当初提案した「開かれた庁舎」や「21世紀型シビックコア」といったコンセプトが実現することとなった。



会計検査院玄関



霞山会館メモリアルラウンジ



旧文部省庁舎旧大臣室



旧文部省庁舎正面

再開発後から現在までの状況

再開発事業で整備した中央広場は、今日でも多くの就業者・来客者でにぎわっており、特にランチタイム等には、緑豊かな休息の場として地域の多くの就業者等に利用されている。また、当広場は霞が関ビルの前の広場と調和したしつらえとなっており、両広場一体となったイベントも開催されている。

また、保存された旧文部省庁舎内部は旧大臣室が創建時の姿に復元・公開され、施設や展示物を見学する人も訪れている。



中央広場デッキテラス

配置図

