

湊二丁目東

パークシティ中央湊 ザタワー、ザレジデンス

東京都
中央区

組合施行（0.52ha/土地区画整理事業地区面積：約1.80ha）平成29年11月工事完了

バブル期の地上げで虫食い状態になった地域を再開発と区画整理の一体的施行により再生を果たした事業

地区選定の主旨

当地区は、東京駅から約1.5kmという好立地にあるが、いわゆるバブル期の地上げ・底地買いにより虫食い状になった空地の散在や建物の老朽化等によって、地域コミュニティの分断及び防災・防犯上の課題を抱えていた。そこで、地域コミュニティの再生及び権利者の意向を反映したまちづくりを目指し、地権者と行政が長期間にわたって合意形成を図り、市街地再開発事業と土地区画整理事業の一体的施行の実施により地域を再生させた代表的な事業である。

再開発の目的と概要

当地区は、水辺豊かな隅田川の右岸に立地する恵まれた居住環境を有し、東京駅から直線距離で約1.5km、JR京葉線八丁堀駅、東京メトロ有楽町線新富町駅から徒歩圏内という交通便利性の高い地区である。

昭和60年代のいわゆるバブル経済期のもと、当地区は、区内で最も早い時期に不動産業者による投機の対象となり、地上げや底地買いが進行した。その後のバブル経済崩壊とともに、地上げされた土地は、事業化に至ることなく、駐車場等の虫食い状の低未利用地となり、多くの定住人口の流出に伴う地域コミュニティの分断及び防災・防犯等の地域課題を抱える地域となってしまった。

バブル崩壊後の平成7年の秋、区は地域コミュニティの再生及び地域課題の改善を図るため、地元地権者を対象とした説明会を開催し、まちづくりの提案を行ったが、地上げを耐え抜いてきた地権者から多くの反対の声があがり、提案を白紙撤回し



従前①（平成10年撮影）



従前②（平成10年撮影）

た。それ以降、区は地権者と膝詰めで対話する機会等を設け、多くの時間を費やしながらか権利者の意向や要望等の集約に努めた。湊というまちに愛着を感じ、長年生業を続けてきた地権者の意向等を一概に論ずることはできないが、大別すると、再開発事業を活用したまちづくりを望む地権者と、従前の居住形態を継続したまちづくりを望む権利者が地区内に混在していたため、市街地再開発事業と土地区画整理事業の一体的施行により事業を実施した。

東京駅からの位置



従前の地区

事業の評価

当地区のまちづくりは、平成11年に市街地再開発事業と土地区画整理事業の一体的施行が法制化されたことを契機として、具体的な土地利用など本格的な検討に着手し、権利者個々の意向を反映する計画づくりが実現したものである。

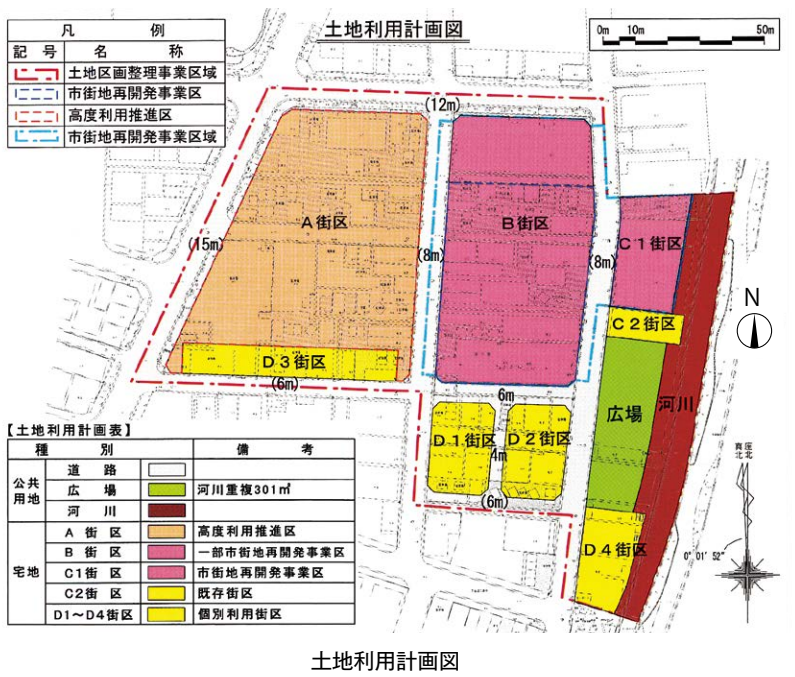
本事業の主な評価として二つ挙げられる。一つは権利者意向を反映したまちづくりである。本事業は、権利者個々の意向等を市街地再開発事業と土地区画整理事業の一体的施行により着実に反映した計画としたことが合意形成につながった。ただし、事業化に至ったのは、区と区画整理事業の施行者である都市再生機構の緊密な連携により、個々の権利者との協議調整や二つの事業を並行して進めていくための方策などのきめ細やかな対応と事業推進上の工夫策を講じてきた結果である。

もう一つは、市街地再開発事業による良好な住環境の再生である。本事業により、高層棟（B街区：地上36階地下1階）に416戸、低層棟（C1街区：地上10階地下1階）に30戸の都心型住宅を整備し、住み続けられるまちづくりの実現を図った。また、B街区1階に中規模のスーパーマーケットを誘致し生活利便性の向上を図るとともに、C1街区1階から4階には区の小規模多機能型居宅介護事業所及び認知症高齢者グループホームを整備し、区の高齢者福祉施設の拠点づくりに寄与した計画としている。こうした住宅、店舗、公共公益施設の整備により、良好な住環境の形成や防災性の向上に寄与し、安全・安心・快適な市街地環境が形成された。

再開発後から現在までの状況

当地区について、バブル経済崩壊後と現在の状況を比べると、街並みは格段に良くなるとともに夜間人口も大幅に増加しており、再開発事業等を通じて明確にまちとしての再生を遂げ、活力あるまちが形成されている。

本事業の施設建築物は平成29年11月竣工で、まだ月日の経過が浅いことから、今後、地元の鐵砲洲稻荷神社の祭礼や地域イベント等とともに、地域コミュニティの核として発展していくことが期待される。



土地利用計画図



完成写真 隅田川より撮影



平成30年鐵砲洲稻荷神社 例大祭の様子