

令和7年度通常総会等行事の概要

令和7年度通常総会を5月29日（木）午後3時30分から、東京都千代田区のホテルルポール麹町において開催しました。中井理事長の挨拶、国土交通省下村課長の来賓挨拶の後、次の3議案の審議と二つの報告が行われ、すべて原案どおり承認されました。

- 報告事項1 令和6年度事業報告について
- 議案第1号 令和6年度に係る計算書類（貸借対照表及び正味財産増減計算書）及び附属明細書並びに財産目録の承認について
- 議案第2号 役員の選任について
- 議案第3号 運営審議員の選任について
- 報告事項2 令和7年度事業計画及び収支予算について

その後、午後4時20分から令和7年度功労者表彰式を開催し、12地区を表彰しました。表彰式終了後、功労者表彰受賞祝賀会・会員交流会が行われ、はじめに、中井理事長の主催者挨拶の後、ご来賓の国土交通省大臣官房審議官宿本尚吾様にご祝辞を賜りました。

続いて、名誉副会長の石井喜三郎氏のご発声で乾杯を行った後、表彰受賞者から事業のエピソードを含めた謝辞が述べられ、ひとときの歓談後、名誉副会長の大村謙二郎氏の中締め挨拶をもって散会となりました。



総会全景



祝賀会全景

来賓挨拶



国土交通省 住宅局

市街地建築課長(当時) 下村 哲也 氏

ご紹介いただきました国土交通省住宅局市街地建築課長の下村でございます。

本日は、全国市街地再開発協会の通常総会にお招きいただきまして、誠にありがとうございます。また、本日ご参会の皆さまには日頃から住宅建築行政にご理解ご協力を賜っておりますことを、改めてお礼申し上げたいと存じます。

貴協会におかれましては、昭和44年の都市再開発法の制定を契機として設立されて以降、市街地再開発事業をはじめ、密集市街地の整備やマンション建替えの円滑化などにつきまして、情報提供や相談の対応、また調査研究や事業の推進などを通じまして市街地の整備改善に多大なご貢献をされてきたと認識しております。

とりわけ、再開発事業につきましては、これまで全国で1,100を超える地区で事業が行われ、良好な市街地の整備改善に多大な寄与をしてきたところでございます。貴協会のこれまでの取り組みに、心より敬意を表したいと存じます。

さて、近年の再開発事業でございますが、ご案内のとおり多くの地区で工事費高騰などにより事業の大幅な見直しが必要になったり、また工事施工者が確保できなくなったりといった事態が発生しているところでございます。そうした中で国交省では、事業の停滞によって地権者の生活再建に支障を及ぼすことがないよう、令和4年度の補正予算で、事業者の負担を軽減する制度を創設いたしまして、また、令和5年度の補正予算では一定の拡充を実施しました。

しかしながら、その後も工事費高騰は続いており、全国的に事業費が増大している状況にあります。再開発事業に対する補助金の要望額も国の予算額を大きく上回る状況が続いております。そうした中で、令和7年度、すなわち本年度予算においては、特に必要性、緊急性の高い事業が着実に

実施されるよう、一定の事業マネジメントの徹底などを要件としつつ、その上で今後、想定外の工事費高騰が生じた場合には国と地方で工事費高騰額の一部を支援するという措置を、恒久的な形で措置させていただきました。

現在、厳しい事業環境下におきまして再開発事業を円滑に進めていくためには、組合を支援する地元の市町村、事業の認可権者である都道府県の役割が一層大きくなるものと考えております。貴協会におかれましても、こうした事業マネジメントに取り組む自治体への支援を引き続きお願い申し上げます。

また、ご案内のとおり、今国会では改正マンション関連法が成立いたしました。マンションにつきましては、いわゆる建物と居住者の「二つの老い」が進行しており、危険なマンションが増加することや、集会決議の困難化、役員の担い手不足など、さまざまな課題が顕在化してくると言われております。

このため本改正法においては、新築時から適切な管理が行われるような仕組みの導入や、所在不明者の決議の母数からの除外、一棟リノベーション等の新たな再生手法の創設など、マンションの新築から再生までライフサイクル全体を通じた管理・再生が円滑に行われる内容とさせていただいております。貴協会のご協力もいただきながら、この改正法の施行に向け、取り組んでまいりたいと考えております。

今後、急速に変化する事業環境に対応しながら着実に市街地整備を進めていくためには、貴協会の役割がますます重要になってくると考えております。引き続き貴協会が再開発の分野で大きな役割を果たされていくことをご期待申し上げ、簡単ではございますが、私からのご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

令和 7 年度市街地再開発等功労者表彰の概要

令和 7 年度は、市街地の再開発の功労者として、北海道 1 地区、群馬県 1 地区、東京都 6 地区、静岡県 1 地区、奈良県 1 地区および香川県 1 地区の合計 11 地区の市街地再開発組合・個人施行者が表彰されました。また、マンション建替えの功労者として、東京都 1 地区のマンション建替組合が表彰され、文字通り全国から合計 12 の事業に携わられた皆さまが表彰の対象となりました。

いずれの地区におきましても、地域が抱えてきた積年の課題を解決し、地域の新たな発展と希望をもたらす市街地整備事業を完成され、大きな成果をあげられたことが高く評価されました。



功労者表彰写真

令和 7 年度功労者表彰受賞者一覧

事業区分	No	功 労 者	所 在 地
市街地の再開発	1	札幌駅北口 8・1 地区市街地再開発組合	北海道札幌市
	2	J R 前橋駅北口地区第一種市街地再開発事業 個人施行者 ファーストコーポレーション株式会社 東京建物株式会社	群馬県前橋市
	3	虎ノ門一・二丁目地区市街地再開発組合	東京都港区
	4	虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業 個人施行者 独立行政法人都市再生機構 国家公務員共済組合連合会	東京都港区
	5	戸越五丁目 19 番地区市街地再開発組合	東京都品川区
	6	渋谷二丁目 17 地区市街地再開発組合	東京都渋谷区
	7	中野二丁目地区市街地再開発組合	東京都中野区
	8	十条駅西口地区市街地再開発組合	東京都北区
	9	御幸町 9 番・伝馬町 4 番地区市街地再開発組合	静岡県静岡市
	10	田原本駅南地区市街地再開発組合	奈良県磯城郡 田原本町
	11	高松市大工町・磨屋町地区市街地再開発組合	香川県高松市
マンション 建替え	12	石神井公園団地マンション建替組合	東京都練馬区

主催者挨拶

公益社団法人全国市街地再開発協会
理事長 中井 検裕



皆さま、こんにちは。協会の理事長を務めております中井です。令和7年度功労者表彰受賞祝賀会・会員交流会の開会にあたり、ひと言ご挨拶させていただきます。

本日は、国土交通省から宿本審議官をはじめ幹部の皆さま、UR都市機構の幹部の皆さま、そして正会員、賛助会員の皆さまにはご多用の中、多数お越しいただき、誠にありがとうございます。

また、何よりも先ほどの令和7年度功労者表彰式において、多くの苦難を乗り越えて事業完了を迎えられ、功労者として表彰されました12地区の市街地再開発組合およびマンション建替組合の皆さま、並びに関係者の皆さまには、ご多用の中、多数ご出席いただき誠にありがとうございます。

功労者表彰制度は、1969（昭和44）年の都市再開発法制定後、市街地再開発事業等の具体的成果が表れるようになった1980（昭和55）年に制度が創設されました。以来、本年で46回目を迎えます。これまでに功労者として954件が表彰されており、今回、北は北海道から南は香川県まで12件が新たに加わり、総計966件の再開発事業等が受賞されたことになります。

この間、再開発事業を取り巻く環境は大きく変わりました。今回受賞された皆さま方は、少子高齢化や人口・世帯減少という社会全体の大きな流れに加え、工事費の高騰、ウクライナ情勢を契機とする資材価格の高騰、人手不足、そして働き方改革による人件費の高騰など、幾多の苦難を乗り越えて事業を完遂されました。そのご尽力に対し、心より深い敬意を表します。

再開発事業は、いわゆる「スクラップ＆ビルト」だけではなく、リノベーションや修復型も含めて、まちや地域を新しい時代に導いていく「架け橋」だと考えています。これは、物的環境を未来に向けて改善するだけではありません。事業を進める中でさまざまな方々とのネットワークを作り、情報交換しながらコミュニティを育む「ソフトな力」も、再開発事業がもたらす大きな効果の一つであると考えております。当協会は、こうした再開発事業、あるいはそこにいたるさまざまな努力も含め、今後とも皆さまのお手伝いを続けていく所存です。

竣工した施設の運営に取り組まれる皆さま、あるいは新たな事業に取り組まれる皆さま、本日もご参集いただいた正会員、賛助会員、関係者の皆さまが、地域の再生、市街地の活性化、そして持続可能な地域社会に向けて、今後ますますご活躍されることを心よりお祈り申し上げます。当協会も、微力ではありますがお手伝いさせていただく所存です。

簡単ではございますが、これをもちまして私の挨拶とさせていただきます。功労者の皆さま、本日は誠におめでとうございます。また会場にお越しの皆さま、本日はどうぞよろしくお願いいたします。

祝 辞



国土交通省

大臣官房審議官(当時) 宿本 尚吾 氏

ただいまご紹介いただきました国土交通省住宅局の宿本でございます。本日は、功労者表彰受賞祝賀会・会員交流会にお招きいただき、誠にありがとうございます。また、中井理事長をはじめ、本日ご参加の皆さま方には、日頃より住宅・建築行政に対し、多大なるご理解・ご協力を賜り、この場を借りて厚く御礼申し上げます。

まず、本日受賞されました12地区の皆さま方、誠におめでとうございます。これまでのご努力やご苦勞に対し敬意を表するとともに、心よりお祝い申し上げます。いずれのプロジェクトも、国際競争力の強化や都市機能の更新、老朽マンションの建替えなど、我が国が抱える社会課題に的確に対応された素晴らしいプロジェクトであると認識しております。改めまして、今回の受賞、誠におめでとうございます。

さて、この場をお借りして、最近の行政の状況についてお話しさせていただきます。今国会において、住宅局ではマンション関連法案を提出いたしました。法務省の区分所有法は約20年ぶりの改正ですが、これと私どもが所管しておりますマンションの管理の法律と建替えの法律を一つの法律で改正しまして、5月23日に成立しております。これから施行に向けて、皆さま方ともご相談させていただいて進めてまいりたいと思います。何よりマンションについては、建物と居住者の「二つの老い」が進行しているわけで、さまざまな問題が発生をしております。この改正法では、マンションの新築から再生に至るまでのライフサイクル全体を通じて、管理・再生の円滑化を図りながら、また区分所有法も見直して、議決の容易化を進めていくということにしております。

住宅行政全体につきましては、5年に一度の住生活基本計画の見直しの作業に入っております。計画期間は10年で5年ごとにローリングをしてい

ますが、住宅市場をめぐる状況はずいぶん変わってきております。人口も減って、世帯も徐々に減る時期を迎えております。何よりも世帯の構成が、住宅政策がこれまで前提としていた夫婦と子という標準世帯が減ってきて、2050年には単身世帯が約4割を占めるということになってまいります。担い手も減る中で生産性を上げていかなければならないというさまざまな課題がありますので、5年や10年というタームの議論ではなく2050年を目指して、今議論させていただいております。その中で、大きく変えないといけないものは一体何なのかを議論しているところです。

住宅行政はそのような状況ですが、一方で建築行政の分野ではこのような中長期の計画がなかったわけです。そのため、建築行政も担い手不足という話がありますが、一方で建築技術は進化していますので、本年4月から建築の審議会をスタートさせて、中長期ビジョンという形で議論させていただいています。こういったことでこれからの時代の住宅・建築行政の議論を今進めているということです。

再開発事業に目を向けますと、現在進行中の多くの地区で工事費の高騰や施工者がなかなか確保できないなど、さまざまな課題がございます。私どもはその補助を出しておりますが、ご要望に十分に答えられないほどの事業規模になっている状況です。こういう厳しい状況ですが、事業を的確に進めていくためには本日ご参加の皆さま方の引き続きのご協力が必要であると思っております。私どもとしても精一杯頑張りますので、一緒に考えていただければと思います。

結びになりますが、本日ご参加の皆さま方のご多幸・ご健勝を祈念いたしまして私の挨拶とさせていただきます。本日は誠にありがとうございます。

祝 辞



公益社団法人全国市街地再開発協会 名誉副会長 石井 喜三郎 氏

公益財団法人都市計画協会の会長で、当協会の名誉副会長を務めさせていただいております石井です。総会開催おめでとうございます。さらに12地区の功労者表彰に選ばれた方々、本当にご苦労があったと思います。おめでとうございます。

今日は、先ほどの宿本審議官、中井理事長のご挨拶もありましたが、私が建設省に入った頃は華やかな先頭を切る再開発事業でしたが、再開発もいよいよ時代の曲がり角にきているのかと感じております。実は本日の都市計画協会の理事会でも、空にどんどん伸びる再開発は本当にこのまま行えるのだろうか、という話題が出ました。空に伸びるという表現のとおり、私が記憶にある街の姿と今の街の姿は大きく変わりました。そして自治体の一部の方からは、タワーマンションのこれからのあり方はどうなっていくのだろう、という話もございました。ダブルインカムの方ですら最近の東京では、マンションを買うことが厳しくなっているという話も聞きます。

このような中で、功労者表彰にお見えになった方々、長い長い準備期間がかかる再開発では、大変なご苦労があったと拝察いたします。本当にご苦労様でした。先ほどから宿本審議官や中井理事長の言葉にもありましたように人口減少、工事費の高騰、まちづくりでは世界の他の都市との競争といったいろいろな課題がございます。いよいよ皆さまと行政が一体となって、これからの日本のまちづくりに対して抜本的な対策を取っていく必要があります。また皆さまのお声の中には、国土交通省だけの支援の制度ではもう再開発は実現できない、という言葉を聞いたりします。是非とも皆さまの意見を国交省にぶつけていただきたいと思います。

それでは今日ご参加の皆さまのますますのご発展、そして何よりもここまでご苦勞なさってきた功労者表彰受賞された方々へのお祝いとして、皆さまで乾杯させていただきます。それではどうぞご唱和ください。乾杯。

閉会挨拶



公益社団法人全国市街地再開発協会
名誉副会長 大村 謙二郎 氏

ご紹介いただきました大村です。功労者表彰を受賞された12地区の皆さま、本当におめでとうございます。また、本日は会員交流会という形で多くの方々の同窓会のような雰囲気です。年一度会うような方々と歓談でき、非常に楽しい気分です。

中締めの挨拶で恐縮ですが、身近な再開発の話をしていただきます。東京大学都市工学科を創設された高山英華先生のお話です。私は直接高山先生から聞いた話ではありませんが、自分の身近な周り半径500mをきちんと観察していれば学位論文の一個や二個は簡単にできる、と話されたことを、都立大の高見沢先生から聞いたことがあります。高見沢先生は学位論文を八雲の都立大があった辺りの既成市街地の更新過程を綿密に調べられていたのでそのような話をされたのかと思っております。

これは前フリの話で、私は西武新宿線の沼袋に住んでおります。東京は郊外の私鉄がすごい勢いで発展しており、ほとんどの私鉄は相互乗り入れでとても便利になっております。おそらく東京は、世界で一番公共交通機関が密度高く発達した都市です。その中でも西武新宿線と京王井の頭線だけが盲腸線と言いますか端末終点型で、相互乗り入れがございません。そういう意味では少し衰退気味の沿線の沼袋駅も、2013年頃から中井駅から野方駅というところまで連続立体交差事業で鉄道地下化事業の工事が始まりました。もう十数年かかっているのにいつ終わるのが分からない状況です。なおかつ沼袋駅は乗降客が少なく、駅前商店街のキャッチフレーズでは「とかいなかぬまぶくろ」と呼んでおります。この沼袋の駅前通り

は、バスも一方通行でしか通れない6mぐらいの道路のため、そこを都市計画決定し両側を拡張して14mにしようとしているのですが、いわゆる道路拡幅事業で沿道区画整理はなかなかやらないというような状況です。それが2017年から始まり、予定では2026年の3月に事業が終わるというのですが、どう考えても終わるように思えない状況です。最近、渋谷で「100年に一度のプロジェクト」と言われているように大変貌中ですが、私の地元の沼袋でも、多分この先10年20年、ひょっとしたら私が生きている間に完成するかどうか分かりませんが、まさに沼袋にとっては100年に一度の大転換が起こりつつあるというのを日に日に感じつつ、この先、沼袋の駅前通りの両側が拡幅され歩道が3.5mとセットバックを含めて片側4mの歩道が完成したとき、その沿道がどのような形の駅前商店街として成立するのかは、なかなか先が読めない話ですが、私自身の身近な回りの半径500mの話になります。

さて、半径500mではありませんが、沼袋駅から更に歩いて15～20分ぐらい先に足を伸ばすと中野駅前になります。本日功労者表彰12地区の一つとして表彰された中野2丁目地区がある中野駅前周辺は、まさにこれこそ100年に一度の大転換という形で再開発が進んでおります。少し中野サンプラザは世間をにぎわせて大変ですが、それでも中野駅を中心として巨大な再開発、複合開発プロジェクトが連鎖型で展開している状況です。ただ、それだけに目を奪われてはいけない気もします。これは、中野のある種の魅力なのかもしれません。皆さまもよくご存知の中野駅北口に、サン

ロードというアーケードがあり、その先に中野ブロードウェイという東京オリンピックの直後にできた南北に細長い商業・住宅複合の大きなビルがあります。地下1階から4階まで、商業施設などが入っています。創業当時は高級な買回り品の商店街でしたが、今や相当怪しげと言ったらおかしい話ですが、オタクの聖地となっています。一番すごいのは、まんだらけという漫画やアニメを扱う店舗で、それらに蝟集^{いしゅう}する形でオタク系の店舗が集積しています。今、その中野駅前のサンロードから中野ブロードウェイのところには、インバウンドらしき外国の方が相当数いらっしゃるようになっています。中野駅周辺が大きな複合型プロジェクトによって新しいものに置き換わると同時に、怪しげな雰囲気^{いしゅう}のビルとなった中野ブロードウェイは、関係権利者と権利関係の複雑さによって再開発は無理ではないかと思っておりますが、それがいいのかは分かりません。中野駅北口には中野ブロードウェイと並行する形で、中野北口昭和新道商店街という細い道路沿いに密集した安価な気のおけない飲食街があります。実は、東工大で学位を取られ、慶応義塾大学の准教授をされているスペインの建築家ホルヘ・アルマザンさんという方と一年半前にお話しする機会がありました。読まれた方もいると思いますが、その方が「東京の創発的アーバニズム」という本を出されました。それこそ再開発ラッシュで危機にさらされるヒューマンスケールの商いや居住の集積の

典型である中野北口昭和新道商店街、新宿のゴールデン街や高架下の空間などを、学生の力を借りたと思いますが綿密に調査され、それがどのように構築されたかという内容になっております。彼いわく、東京の魅力は、続々と展開している大規模な土地利用転換プロジェクトの複合型開発とは違い、自然発生的で創意工夫をしながら街を更新していくやり方が実は東京の隠れた大きな魅力であって、それを創発的アーバニズムと呼んで高く評価されています。私はこれを読んで、まさに中野が展開している再開発プロジェクトや細やかな建物更新の硬軟大小取り交ぜた展開が、ある種の都市更新や都市再生の行く末のヒントを与えてくれるのではないかと感じております。いささか脱線気味な話になりましたが、身近な周りの環境をじっくり観察していくと、これからの再開発のヒントも引き出すことができるのではないかと感じております。

このような情報交換する交流会で、皆さまとの雑談の中でこれからの再開発の芽が生まれてくると良いと思います。本日、再開発のプロジェクトが完成されて表彰された12地区の皆さま方、この後の展開がますます大事だと思います。是非頑張ってくださいと思います。本当に表彰された方々おめでとうございます。それから、本日も参会の皆さまのますますのご健勝とご発展を祈念しております。中締め挨拶とさせていただきます。どうもありがとうございました。

<受賞者挨拶>

本号掲載の受賞者挨拶は、後日、ご寄稿いただいたものです。

○札幌駅北口8・1地区市街地再開発組合

理事長 田中 重明

(北8西1地区第一種市街地再開発事業／さつきた8・1)

北8西1地区第一種市街地再開発事業が、このたび無事竣工を迎えました。40年という長い歳月を経て、このプロジェクトがようやく実を結んだことに、感慨深い思いを抱いております。この間、地域のまちづくりにご指導・ご支援頂いた札幌市、北海道、国土交通省の関係機関の皆さま、多くの事業関係者の皆さま、そして何より、共に歩んでこられた地権者の方々に、心より御礼申し上げます。

本事業の始まりは1983（昭和58）年にまでさかのぼります。以来、再開発研究会の立ち上げ、バブル崩壊を経た事業の見直し、準備組合の設立、都市計画の変更、権利変換の調整など、数々の困難と対峙しながら着実に歩みを進めてまいりました。2023（令和5）年12月の竣工、以後の施設の順次オープンに至るまでの道のりは、まさに地域の持続的な発展を模索する歴史そのものであったといえます。

札幌駅北口からほど近いこの地区は、利便性に優れる一方、従前は老朽建築や青空駐車場が目立ち、土地の有効活用や都市防災、景観の観点から課題が山積していました。そうした中で再開発に踏み切った私たちは、この地を「暮らす」「働く」「訪れる」「楽しむ」が一体となった複合市街地として再構築することを目指しました。

具体的には、住宅・オフィス・ホテル・商業施設が共存する複合施設として整備を進めると同時に、地下鉄さっぽろ駅と直結する地下通路の延伸を実現し、歩行者の回遊性と利便性を大きく高めることができました。これは、冬の厳しい気候においても快適に移動できる歩行者ネットワークの形成という点で、大きな都市的価値を生んだものと自負しております。

また、本事業の特色の一つとして、地域に根ざした文化拠点の創出があります。再開発における

権利床として劇場（226席）を整備するとともに、劇場運営の財団が立ち上げられています。公共性の高い劇場のような機能を地権者自らが整備・運営するという試みは、事例としてあまり無いものと聞いており手探りではありますが、ここ札幌の地から、多様な舞台芸術を発信し、地域住民や来街者と文化を通じてつながる場となることを願ってやみません。

さらに、施設内には地域にゆかりのある作家の作品を含むパブリックアートを随所に設置し、来訪者にとって芸術と日常が交差する空間を創出しています。加えて、地域の歴史や本事業の軌跡を紹介する展示スペースも設けており、隣接する小学校との連携を視野に入れた学びの場としても機能させていく予定です。まちの記憶を次世代へとつなぐ意義ある取り組みとして育てていきたいと考えています。

北8西1地区の整備により、札幌駅北口エリアの魅力あるまちづくりに貢献できたと考えています。今後、南口側で進められる新幹線駅舎の整備や再開発と連動し、札幌都心が南北一体となって更に魅力を増していくことを強く期待しています。「さつきた8・1」、札幌駅北口のランドマークとして、札幌の未来を照らす灯となり、地域と共に歩み続けていくことを心より願っております。

○J R 前橋駅北口地区第一種市街地再開発事業

個人施行者 ファーストコーポレーション株式会社
東京建物株式会社

(J R 前橋駅北口地区第一種市街地再開発事業)

このたびは、令和7年度市街地再開発事業等功労者表彰を賜り、誠にありがとうございます。また、受賞にあたりまして、ご選考いただきました全国市街地再開発協会の皆さま、ご推薦いただきました前橋市の皆さまには、心より御礼申し上げます。

当地区は長い間、事務所や駐車場など平面的な状態が続き、駅前にあふさわしい土地利用がなされていない状況でした。そのような中、新たなにぎわいを創出するために、前橋駅前帯は民間主導による効果的な都市機能更新と連鎖的な再開発事業を促すための「前橋市市街地総合再生計画」において重点施策区域の一つとして位置付けられま

した。そして、駅前利用を高度活用化することでエリアの起爆剤となり、官庁エリアから駅前エリアをつなげる再生重点地区において、新たな中心として据えることを計画して、このＪＲ前橋駅北口地区第一種市街地再開発事業を推進してまいりました。

当事業はＪＲ前橋駅に隣接した土地を生かし、幅広い世代に対応する良質な住宅の供給に加え、子育て環境の充実を図るための支援施設、広場空間等も整備することで、駅利用者の利便性の向上、更なるにぎわいを創出する計画とし、共用空間を一時避難滞在施設として地域に開放するなど、公共空間としての機能の発揮も期待されています。当事業が、街の新たな発展に先駆けるリーディングプロジェクトとして、前橋市の更なる発展に寄与することを願ってやみません。

当事業を長期に渡り支えていただきました行政関係者の皆さま、事業推進に携わっていただいた事業関係者の皆さまに厚く御礼申し上げます。ありがとうございました。

○虎ノ門一・二丁目地区市街地再開発組合

理事長 早津 功

（虎ノ門一・二丁目地区第一種市街地再開発事業）

このたびは、令和７年度市街地再開発等功労者表彰を賜り、誠にありがとうございます。

当事業は、2014（平成26）年10月から地元で勉強会を始め、2016（平成28）年２月には準備組合を設立しました。国家戦略特区の認定という後押しを受け、2018（平成30）年３月に都市計画決定、同年11月に再開発組合を設立、2019（令和元）年11月に着工し、2023（令和５）年７月にＡ－１街区（虎ノ門ヒルズステーションタワー）およびＡ－３街区（虎ノ門ヒルズ 江戸見坂テラス）が、2024（令和６）年８月にＡ－２街区（グラスロック）が竣工を迎えました。

難易度の高い工事が続き、途中、コロナ禍にも見舞われるなど、さまざまな困難に直面しましたが、組合員や事業関係者が一丸となってそれらを乗り越え、勉強会開始から竣工まで約９年という異例のスピードで、事業を推進することができました。

当事業は、「駅まち一体開発」のコンセプトのもと、地下鉄日比谷線の56年ぶりの新駅として誕

生した「虎ノ門ヒルズ駅」と一体となって整備を進め、これまでにない明るく開放的でシンボリックな地下鉄駅前広場を実現しました。また、国道１号上空には幅員約20mに及ぶ大規模歩行者デッキを整備し、通行するだけでなく、広場としてにぎわいの場にもなる空間を創出しました。そして、国際水準のオフィスやホテル、店舗のほか、ステーションタワーの最上層においては、さまざまなジャンルの情報を世界に向けて発信する情報発信拠点「TOKYO NODE」を整備しました。

当事業の完成により、虎ノ門のまち全体の価値向上とともに東京の国際競争力向上にも大きく貢献できたのではないかと感じております。今後も虎ノ門の発展にますます貢献するとともに、多くの方に末長く親しまれる施設であることを心より祈念いたします。

最後に、当事業にご尽力いただいた、行政関係官庁、地元や近隣町会の皆さま方のご支援とご協力に厚く御礼申し上げます。

○虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業

個人施行者 独立行政法人都市再生機構

国家公務員共済組合連合会

（虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業）

このたびは、令和７年度市街地再開発等功労者表彰を賜り、誠にありがとうございます。

また、受賞にあたりまして選考いただきました全国市街地再開発協会や関係者の皆さま、そして、ともに事業を推進してきました共同施行者である国家公務員共済組合連合会様に、厚く御礼申し上げます。

当地区が位置している東京都港区虎ノ門は、江戸城の外堀にあった城門の名を由来とし、政治と行政の中核である霞が関エリアに近接するとともに、多くの海外企業が集積し、外国人居住者や大使館も多い国際性豊かな地域です。その中でも虎ノ門二丁目地区は、都市再生特別措置法に基づく東京都心・臨海地域の特定都市再生緊急整備地域（環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木）内に位置し、2014（平成26）年に虎ノ門ヒルズ森タワーや環状2号線（新虎通り）の開通、2020（令和２）年には地下鉄日比谷線の新駅・虎ノ門ヒルズ駅が開業し、超高層ビルが建ち並ぶ大規模なオフィス街へと変貌を遂げつつあります。

当地区では、地域整備方針や東京・港区が定める六本木・虎ノ門地区のまちづくりガイドライン等の上位計画を踏まえて、「国際競争力を強化する取組」「大規模病院の機能更新と良好な都市基盤整備」「防災対応力の強化と都市環境の向上」の三つの特徴を掲げた再開発事業となっております。また、当事業における重要な要素として、虎の門病院をはじめとした地区内の大規模施設の機能を停止することなく建替えを行う必要があったため、段階的に施設を更新し、2019（平成31）年4月に国際水準の医療サービスの提供を行う虎の門病院が先行して竣工。2025（令和7）年2月に中高層部に高機能のオフィス、低層部に国際的なビジネス活動をサポートする業務支援施設等を持つ「虎ノ門アルセアタワー」が竣工しました。ビル名の「アルセア」は、江戸時代に当地区に群生していたタチアオイ（立葵）の学名を由来にしており、過去から現在、未来へと世代を超えてつながる思いが込められています。

同年3月に南側にある虎ノ門ヒルズ駅と接続するデッキが完成したところですが、今後は、共同通信会館解体工事、アメリカ大使館前の交差点改良、溜池山王方面や環状二号線を横断するデッキの整備を進め、安全で快適な歩行者ネットワークの構築を図り、アルセアの思いとともに引き続き事業を推進していく予定です。

最後になりますが、虎の門病院および虎ノ門アルセアタワーの竣工まで、多大なご理解とご協力をいただきました行政関係者・関係権利者の皆さま、そして、事業実現に向けて共に歩んできました事業関係者の皆さまにも、心より感謝を申し上げます。今後も当地区の事業完了まで何卒ご支援、ご協力賜りますようよろしくお願い申し上げます。

○戸越五丁目19番地区市街地再開発組合

理事長 谷岸 祥行

（戸越五丁目19番地区第一種市街地再開発事業）

このたびは、令和7年度市街地再開発等功労者表彰を賜り、組合員を代表して感謝を申し上げます。また、受賞にあたりましてご推薦いただいた東京都様および品川区様にも深く御礼申し上げます。

さて、当地区は東急大井町線の戸越公園駅に

南側で隣接する約0.3haの区域です。当地区を含む戸越公園駅周辺地区は、品川区まちづくりマスタープランにおいて地域生活拠点に位置付けられ、地域を南北に貫く商店街や、駅名の由来にもなった品川区立戸越公園をはじめとする公園や文教施設も数多く立地する住宅市街地となっております。近年では大手不動産サイトによる「住み続けたい街ランキング」でベスト10に選ばれるなど、生活利便性の高さが注目されています。

一方で、一帯に広がる木造住宅密集地域における防災性向上や、踏切の解消、高齢化による商店街の活力低下が課題となっていました。2008（平成20）年には、地元の町会および商店会並びに東京都、品川区等が参加する戸越公園駅周辺まちづくり協議会が設立され、東急大井町線戸越公園駅の高架化や都市計画道路補助29号線の整備を契機としたまちづくりについて話し合われてきました。

当地区においても、老朽化が進んだ区分所有建物の建て替えを契機として2005（平成17）年からまちづくり勉強会が発足しました。当初は総合設計制度を用いた任意の共同化検討から始まり、2011（平成23）年の東日本大震災を契機に街区単位での共同化検討が進められてきました。2013（平成25）年の準備組合設立後は、再開発事業による地域の課題解消に資するまちづくりの検討が進められ、2018（平成30）年3月に都市計画決定され、同年12月に再開発組合を設立しました。その後、新型コロナウイルスによる緊急事態宣言下など未曾有の状況を経た2020（令和2）年7月に権利変換計画の認可を受け、地域住民の皆様のご理解のもと工事を進め、晴れて2024（令和6）年5月に新築工事竣工を迎えることができました。

当事業では、駅前立地の高い利便性を生かした都市型住宅および商店街沿いに配した店舗による複合用途の施設建築物を整備したほか、駅前に不足する広場・歩道状空地といったオープンスペースの創出、施行地区内に指定されている都市計画道路補助29号線の一部整備や区道無電柱化などの公共施設整備により、地域の防災性向上はもとより、商店街のにぎわいの維持・向上、さらには多様な世代が住み続けられる複合市街地の形成が実現しました。

現在、戸越公園駅周辺地区においては、2023

(令和5)年10月に都市計画決定された東急大井町線連続立体交差事業および駅前交通広場整備事業、2025(令和7)年5月に都市計画決定された戸越公園駅北地区第一種市街地再開発事業の計画が進められていますが、当事業が地域のまちづくりのトップバッターとして、今後も続く各種整備にしっかりバトンを託すことができたことを嬉しく思います。

最後になりますが、当事業の施行にあたっては、長年にわたる事業期間中に、多大なご理解とご協力を賜った行政関係者の皆さま、戸越公園駅周辺まちづくり協議会をはじめとする地元関係者の皆さま、その他事業推進にまい進していただいた事業関係者の皆さまに心より感謝申し上げます。これを持ちましてご挨拶とさせていただきます。

○渋谷二丁目17地区市街地再開発組合

理事長 南塚 信吾

(渋谷二丁目17地区第一種市街地再開発事業)

このたびは、令和7年度市街地再開発等功労者として表彰していただき、誠にありがとうございます。関係者一同、大変喜んでおります。選考に関係していただきました皆さまに厚くお礼を申し上げます。

渋谷二丁目17地区は、渋谷ヒカリエを通過して青山方面と金王八幡方面へ向かう坂の中間にあります。2005～06年に渋谷ヒカリエの構想が発表されたのち、渋谷ヒカリエができ、当地区が裏町にならないよう発展を考えよう、というところから事業は始まりました。

2007(平成19)年に17地区の再開発について地権者間で「勉強会」を始めました。その中で、国内外のまちづくりの勉強をしましたが、特にニュルンベルク、北京、ブラジリアなど国外の実例を学んで、視野を広げました。なかでも街の歴史を大事にしたニュルンベルクの例が印象的でした。その後2015(平成27)年に「再開発推進協議会」を発足させました。ここでは、関係者全員をグループに分けて、ワークショップを行い、どういうビルを作りたいか、どういう街にしたいかを、自由に議論し合いました。そして、大山街道や神社などが江戸時代から渋谷を支えてきた歴史を大事にしたいという意識を皆で共有しました。こういう前史を経て、2017(平成29)年に再開発準備組合

を組織し、2019(平成31)年1月に都市計画決定を受け、8月に渋谷二丁目17地区市街地再開発組合を発足させました。2020(令和2)年8月に権利変換計画認可、2021(令和3)年12月に新築工事に着手、そして、2024(令和6)年6月に渋谷アクシュの完成をもって、その役目を終えました。

当地区は、従前地権者が5社と少なく、これに事業協力者として東急(株)が加わって、合計6社で綿密な議論と計画を行なって、開発を進めてきました。折からの建築費の上昇の開始の時期に直面して、種々の困難はありましたが、なんとか無事に渋谷アクシュという成果を上げることができました。

出来上がった渋谷アクシュは、規模はそれほど大きくはありませんが、渋谷駅東口地区の「鍵」を握るものとなっています。一つには、渋谷駅街区から渋谷ヒカリエを経て二丁目西地区、さらに青山方面へ、もう一つには、宮益坂から渋谷ヒカリエを経て、クロスタワーそして金王八幡地域へ、加えて放射状には、渋谷駅周辺の商業地区から周りの文教地区へ、このようにつながる動線の「十字路」に立つことになっています。人の流れからも、文化の動きからも「十字路」に立つことになっています。そういう「十字路」にあって、環境に配慮し、アートをも発信するビルとして、渋谷駅東口の「オアシス」という役割を演ずるのではないかと期待しています。

さて、渋谷アクシュが出来るまでにいろいろなことを考えさせられました。

それを2、3お話しさせていただきます。いまや高度成長期のように皆がビルを建てればいいという時代は終わりました。地域としてどういう発展を考え、その中で、各ビルがどういう位置を占めるべきかを考えていく時代になっています。その点で、私たちは「渋谷・東地区まちづくり協議会」から陰に陽にさまざまな刺激や支援を受けました。こういう計画を「まち協」に出してどういう意見が出そうかとうことを常に考えていました。ビルを作る際に、やはり地域としての発展を考えていくことが大事だと痛感させられました。

地域として考えるといっても、地域は過去からまったく自由には発展しえないものです。地域の発展を考える時、その歴史をしっかり踏まえていかねばなりません。渋谷アクシュは、渋谷の歴史

の中で、かつてはつながっていた渋谷と青山、宮益地区と金王八幡地区をつなぐビルという役割を与えられています。それは、商業地区と文化・教育地区をつなぐという役割でもあります。それはそのアクシュという名称にも表れています。そのせいでしょうか、渋谷アクシュは各方面から注目され、特に渋谷でこれからビルを作る事業にとって、「あれ以下の水準のビルを作ってはだめだ」という基準になっていると聞いています。渋谷アクシュは分断されてきた渋谷をつなぎ直すという歴史的使命を担っていると考え、それを意識してきました。それが、現在において重要な意味を持っているのです。渋谷東の各地区をつなぎ、歴史を生かした街にしてくれると確信しています。

今日地域の発展を考える時、我々は国際化ということの一つの目標にしています。しかし、世界各地で行われていることを、どこでもやれば国際化になると考えてはいけなと思います。国際化は、各地域が独自の歴史を生かした個性を持つことによって、本当のものになるのです。各ビルはそのことを自覚しておく必要があります。渋谷アクシュの場合は、地域の歴史的な分断を越えてつなぎ場たること、そして、文化発信の地たることを歴史的任務と考えています。これを進めていくことで、渋谷東の歴史的個性を作り出し、そうすることによって、国際化の中で、個性を出せる渋谷東にしていけるのではないかと思います。

渋谷二丁目17地区という小さな場所での経験ですが、日本全体の市街地再開発の現在の課題を体感したのではないかと考えています。こういう場をお借りして私たちの経験の一端をお話しさせていただきました。

全国市街地再開発協会がこういうことを考えさせる場としてますます機能されますことを願って、お礼のご挨拶とさせていただきます。

○中野二丁目地区市街地再開発組合

理事長 吉田 稔夫

(中野二丁目地区第一種市街地再開発事業)

このたびは、令和7年度市街地再開発等功労者表彰に選考していただき、誠にありがとうございます。受賞にあたり、ご選考いただきました全国市街地再開発協会様、ご推薦いただきました東京都様および中野区様に厚く御礼申し上げます。

当地区は、中野駅の南口駅前広場東側に位置しており、駅前広場東側から南東方面に広がる約1.0haのエリアが計画地になります。この辺りは、かつての丘陵地帯を切り崩して駅前広場を造成した地域であり、従前は、駅前広場に面して商業・業務等の複合建物が存在し、その背後に高さ5m程度の崖があり、崖上には東京都住宅供給公社の中野駅前住宅が立地しておりました。公社中野駅前住宅(昭和27・28年築)は既に更新時期を迎えており、駅につながる東西動線が少なく、駅前広場や大久保通りにかけて約8m高低差のある地形が、地域における解決すべき課題でした。

本事業は、1986(昭和61)年頃から東京都住宅供給公社の中野駅前住宅の建替え検討から始まり、再開発ビル建設を中心に駅前広場の再整備や東西動線の整備により、居住者や来街者を増やし、駅周辺の回遊性および周辺地域の利便性を高め、中野駅南口地域に更なるにぎわいをもたらしたいとの思いで、土地区画整理事業と一体となった市街地再開発事業を進めてまいりました。事業を進めるにあたっては、中野区等の行政機関の指導・協力のもと、地元地権者の理解・賛同を得て、事業コンサル・設計監理者・特定業務代行者・参加組合員など、事業関係者の皆さまの大きな力を借りながら実施した事業です。

具体的には、2005(平成17)年に再開発準備組合の設立、2015(平成27)年に都市計画決定、2018(平成30)年に市街地再開発組合を設立しました。土地区画整理事業と合わせた地区全体の整備手順として、始めにコーシャハイム中野フロントを建設し、公社中野駅前住宅の居住者の皆さまに移転していただき、移転完了後に公社中野駅前住宅等の旧建物を解体、その敷地に2棟の高層ビルを建設し、完成したところで、駅前広場に隣接する既存ビルを解体、その後土地区画整理事業による駅前広場の拡張整備という行程を経て完成に至る計画です。

再開発ビル竣工時には、再開発街区内に1000㎡を超える広場(丘の上のひろば)が完成し、同時進行の土地区画整理事業では、街区東側に幅員13mの南北道路が完成し、千光前通りの急な坂道にはエレベーター・エスカレーターも稼働して、地域の利便性に大きく貢献できたと自負しております。今後数年かけて、駅前広場を拡張整備するこ

とになりますが、それによって更なる利便性の向上が期待できます。

完成したオフィスビルは開業時には満室となり、レジデンス棟の入居も順調に進み、低層部の商業施設も多くのお客さまでにぎわっております。丘の上のひろばや、駅前広場に隣接する広場1号においては、早速さまざまなイベントが催され、地元商店街をはじめとする地域の皆さまに楽しんでいただいております。

このように、中野駅南口地域におけるにぎわいの核は形成できたと自負しておりますが、中野駅周辺では100年に一度と言われるような大規模なまちづくりが進行しております。その中で最初に完成した地区として今は一番輝いておりますが、今後はこれらの施設等を再開発関係者ばかりではなく地域のあらゆる人々に開放し、活用していただくことにより、中野二丁目地区の更なる繁栄を目指し、そして今後完成する他地区に見劣りすることのないよう、施設運営および地域貢献にも力を注がなければならないと思っています。

最後になりますが、本事業を支えていただきました中野区をはじめとする行政機関の皆さま、地元地権者およびご近隣の皆さま、そして事業実現のため共に歩んでまいりました、事業コンサル・設計監理者の株式会社アール・アイ・エー様、特定業務代行者の西松建設株式会社様、そして参加組合員の住友不動産株式会社様をはじめとする関係者の皆さま方に、心より感謝申し上げます、当組合のご挨拶とさせていただきます。

○十条駅西口地区市街地再開発組合

理事長 鹿野 善雄

(十条駅西口地区第一種市街地再開発事業)

このたびは、令和7年度市街地再開発等功労者表彰に選考いただき、厚く感謝申し上げます。受賞にあたり、ご尽力いただきました東京都および北区の関係者様に厚く御礼申し上げます。

当地区はJR十条駅の北口開札から徒歩1分という駅前に位置し、利便性が非常に高いエリアです。十条駅周辺エリアは、店舗、事務所、住宅等の用途が混在して駅前商業地を形成していましたが、基盤整備が進んでおらず、緑地やオープンスペースも不足しており、駅前立地にふさわしい土地の有効・高度利用化が図られていない状況でし

た。また、表通りから奥に入ると古い木造家屋が密集していて、防災上の課題もありました。

本事業は、十条駅周辺エリアのにぎわいの拠点形成を目指し、

- ①オープンスペースを確保し、高度利用を図る
- ②商業施設、生活利便施設等を配置し、広場空間や公益施設を整備する
- ③災害に強く安全な市街地を形成し、防災備蓄庫や一時避難スペースを確保する
- ④緑豊かな市街地環境の創出と環境負荷軽減を図る

以上の4項目を再開発の主な目的に掲げて事業計画案をまとめ、2017（平成29）年5月に組合設立認可を得ました。

しかしながら、すぐに権利変換に移行することはできませんでした。まず、本再開発区域は、再開発区域内外に跨る敷地が存在しており、対象地の評価方法や残地の処分方法等については、対象者が不利益を被らないように対処するとともに、対象者の中でも特に反対者の測量、分筆作業においては、関係各署にご協力いただきながら丁寧な作業を進めました。

また、工事費高騰への対応として地下の床面積の削減、権利者の生活再建のために小割住戸増設等の設計変更を行うとともに、共有床の勉強会を開催し、大規模区画の共有床への権利変換の推奨等も行いました。その結果、本施設計画は1階～2階にスーパーを核としたにぎわいの拠点となる商業・事務所、3階～4階に多世代交流の拠点となる公益施設、眺望良好な5階～39階に578戸の住宅を配する計画とし、外構面では憩いの場となる緑溢れるオープンスペースを敷地中央と敷地東側（線路側）の2か所に配置した計画ができあがり、2020（令和2）年3月に権利変換計画の認可を得ることができました。

いよいよ工事着工の期待が高まりましたが、新型コロナウイルス感染症の影響により、各種協議や明渡しに時間を要し、2021（令和3）年4月からの本体工事着手となりました。

2024（令和6）年10月に施設建築物の引渡しを無事完了しましたが、まだ公共工事の一部が残っているため、最後まで無事に工事が完了することを願っております。最後になりますが、今日まで長い間本事業にご協力ご尽力いただきました事業

関係者および組合員の皆さまに心より御礼申し上げます。誠にありがとうございました。

○御幸町 9 番・伝馬町 4 番地区市街地再開発組合
理事長 植田 聞滋
(御幸町 9 番・伝馬町 4 番地区第一種市街地再開発事業)

令和 7 年度市街地再開発等功労者表彰に選考していただき、厚く御礼申し上げます。

受賞にあたり、ご選考いただきました全国市街地再開発協会様、ご推薦いただきました静岡市景観まちづくり課様に厚く御礼申し上げます。

当事業は、2012（平成24）年のまちづくり勉強会の発足を契機に、まちづくりについて議論を重ね、2024（令和 6）年のビルオープンまで12年の歳月を経て完成を迎えました。

当再開発ビルが位置する静岡駅北口の一帯は、戦前から静岡市の中心として栄え、かつては「おまち」と呼ばれお洒落をして出かける“まち”でした。その中でも御幸町・伝馬町は松坂屋などの大型商業施設が立地し駅北口の顔を形成しています。その一方で、近年の買い物志向の変化や、新型コロナ流行の影響から大型テナントの撤退が相次ぐなど、かつての様相が変わりつつありました。

また、行政計画では2017（平成29）年度に静岡市立地適正化計画が策定され、集約化拠点形成区域（都市機能誘導区域）にふさわしい都市機能の集積と新たなにぎわいを創出することが求められていました。

このような中で、J R 静岡駅と静岡鉄道新静岡駅の中間に位置し、市内有数の歩行者交通量を持つ当地区の立地特性を生かし、「豊かな時間を過ごす居場所づくり」「街の溜り場づくり」「産官学が連携した新たな環境の形成」を当事業の目指す姿として掲げました。また、当事業では住宅床は設けず、学校法人静岡理工科大学様を参加組合員としてお迎えすることで、ビル用途を教育・商業・業務とし、駅前地下道との連絡路の整備や建物内を通り抜け通路を配置することで回遊性の向上を図り、新たなまちのにぎわいや魅力創出を図るまちの核の一つとなることを目指しました。

建築・施設計画では鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造）の制震構造で、地下 1 階～地上 2 階が商業施設、3 階および13階

～15階が業務施設、4 階～12階を学校としております。学校は、約800名の学生を収容した専門学校・大学で、商業施設やオフィスフロアと共存する都市型キャンパスとして立地しています。

ビル完成後は、3 階フロアが子供向け屋内型遊び場施設（キッズパーク）となり、13階フロアが静岡理工科大学法人オフィスとして利用されています。

また、地上 1 階通り抜け通路の北側エントランス部にピロティ型の広場を設け、イベント開催や来街者の滞在空間、災害時の帰宅困難者等の一時滞在施設として活用する場としております。加えて、道路と接する敷地外周部分は、壁面後退により歩道状空地を整備し、一部にベンチを設置するなど歩行者空間の環境改善を図りました。

当事業の建築工事等に関しては、2021（令和 3）年に特定業務代行者と、既存建物解体工事・建築工事・地下道改修工事・未処分保留床の処分責任・その他事業支援等に関する業務代行契約を締結し、2022（令和 4）年にビル建築工事の契約・工事着手をしました。当時は、現在の急激な建築資材等の価格高騰の走りといえる時期で、鋼材をはじめとする資材価格上昇の影響から資金計画に苦慮しましたが、設計の見直しや施工業者様のご努力により何とか竣工にこぎつけました。

また、商業テナント誘致に関しても新型コロナ流行の余波から出店交渉が難航し、ビルオープンに間に合わせる事が困難となってしまいました。そのような中でも、「ひと・もの・情報が交差する場」「静岡の新たな食文化を育てる」との商業コンセプトの下、商業パートナーの粘り強い努力の結果、個性と特徴を持ったテナント誘致を実現し、現在は多くの方にご利用いただいております。

昨今の急激な物価上昇を見ると、工事着手があると 1～2 年遅れていたら事業完成が非常に厳しい状況に至ったと思われ、早期の事業着手に関する地権者の皆様のご理解や関係各位のご協力により無事に事業完了を迎えることができました。

本再開発ビルのビル名称は、公募により広く案を募り、所在地の「御幸町20番地」を踏まえた「M20（エムニジュウ）」に決定しました。また、商業施設は、“静岡の結節点として多様な人々が交差する施設を目指す“との思いから「cosa（コーサ）」

と名付けました。

当再開発ビルの完成により、新たに静岡理科大学専門学校の学生約800名の若者が常時まなかに滞在することとなり、交流人口の増加・回遊性の向上や中心市街地のにぎわい創出に大きく寄与できるものと確信しております。

最後になりますが、当事業を支えていただきました行政関係者の皆さま、関係権利者の皆さま、そして、事業実現に向けて共に歩んでまいりました関係者の皆さまにも、心より感謝を申し上げます。

また、ご近隣の方々には解体工事から新築工事、地下道接続工事期間中は長期間にわたり、大変ご迷惑をお掛けしました。改めてご協力に深く御礼と感謝を申し上げ、当組合からのご挨拶とさせていただきます。

○田原本駅南地区市街地再開発組合

理事長 寺井 孝雄

(田原本駅南地区第一種市街地再開発事業)

このたびは、令和7年度市街地再開発等功労者表彰という栄誉を賜り、誠にありがとうございます。また受賞にあたり、ご選考いただきました全国市街地再開発協会様、ご推薦いただきました奈良県の皆さまには、心より御礼申し上げます。

田原本駅南地区は、奈良盆地の中央部、人口約3万人の田原本町の中心拠点に位置します。田原本町は、古くから水陸交通の要衝の地として発展し、中世には寺内町、江戸時代には陣屋町として栄えました。大阪、京都へのアクセスの良さからベッドタウンとして人口が増加してきましたが、近年は店舗や住宅の郊外化に伴い、駅周辺の商業の衰退や人口減少が目立つ状況となっていました。

当地区では1983（昭和58）年から市街地再開発事業が構想されてきましたが、長年実現には至らず、2010（平成22）年に駅前広場が先行して整備され、残った低未利用地や老朽木造住宅が駅前のにぎわいや土地利用面の課題となっていました。

こうした中、駅西側での京奈和自動車道の開通に伴う定住人口の増加や、町として取り組むコンパクトなまちづくりと町民のウェルネス（健幸）実現に向けた「賑わいある中心市街地の拠点づくり」と「街なか居住モデルとなる住宅の供給」を

目的とし、地権者全員同意のもと、官民連携で事業を推進しました。

本事業は、奈良県内では約10年ぶりの市街地再開発事業であり、また、田原本町では22年ぶりの分譲マンションの供給ということで、事業計画や保留床規模は、地域需要を踏まえ慎重に検討を進めました。また、当初から地権者10名の全員同意を前提とした事業であり、地権者の皆さまが満足できるよう、柔軟かつきめ細かに対応しながら事業を進めました。

完成した施設は、1階の商業施設に県内有名ケーキ店、薬局、クリニックを誘致し、2階には、町民のウェルネス実現に寄与する公益施設として、子育て施設、地域交流スペース、防災FM局が開設され、コンパクトながら多世代が暮らしやすい住環境に貢献する施設となりました。また、分譲マンションは販売開始時から高い関心が寄せられ、全76戸が早期完売となるなど、想定以上の好評を得ました。

施設名称は、公募で寄せられた案の中から「駅前を訪れる多くの人にとってあたたかい場所になってほしい」との願いを込め、街に灯が「とる」と、イタリア語で「多くの」を意味する「モルテ」から、「トモルテたわらもと」と命名されました。

最後になりましたが、本事業の推進にあたり、ご指導、ご助言をいただいた国土交通省住宅局様、奈良県様、田原本町様、事業推進にあたりご尽力いただいた設計・施工業者様、参加組合員様および事業コンサルタント様など、多くの関係者の皆さまに改めて厚く御礼申し上げます。このたびは誠にありがとうございました。

○高松市大工町・磨屋町地区市街地再開発組合

理事長 古川 康造

(高松市大工町・磨屋町地区第一種市街地再開発事業)

このたびは、令和7年度市街地再開発事業等功労者表彰という栄誉を賜り、組合員を代表して厚く御礼申し上げます。高松丸亀町の再開発計画は2006（平成18）年に竣工した高松市丸亀町壱番街（A街区）を皮切りに、貳番街（B街区）、参番街（C街区）、丸亀町グリーン（G街区）と開発を進め、今回の高松市大工町・磨屋町地区市街地再開発事業の竣工を終え、これをもって、北部の開発は終

了となります。この後、計画作りは残り街区（D・E街区）へと移行し、丸亀町最終となる計画が現在、策定されております。

丸亀町の計画は単に商店街という商業地の再生計画ではなく、既に迎えている人口減に対応し、いかに持続可能な都市づくりをやるか？ということで市の基本計画にものっとり、大きく拡散してしまった都市を正しく縮小し、市中心部に定住者を集積させ、行政コストを削減するか、ということです。そのためには市中心部が快適に生活できる場ではなくてはならず、過度に車に依存せず、歩いて暮らせる「まちづくり」をいかに具現化させるかが重要です。

そのためにどうしても外せないのが、キーワードである「医・食・住」です。従って医療施設を開設し、住宅を整備し、市場を開設するという、市中心部のライフインフラの整備こそが、丸亀町の再開発事業の根幹です。

かつて、市中心部は沢山の生活者が集積し、生活に必要なテナントミックスは見事に成立していました。しかし、バブルをきっかけに定住者の郊外部流出が加速し、結果、医療を含めさまざまな業種の需要がなくなり業種の偏りが起こります。地価はとてつもなく高騰し、とても人の住めるような状況ではなくなり、市中心部はゴーストタウンになり果てようとしていました。現在は再開発事業をもとにしたエリアの一括運営（エリアマネジメント）が見事に成立し、快適な生活のできるためのインフラ整備が着々と進行しております。全国市街地再会開発協会様に作成いただいた税収効果評価報告書では、本事業の完成により、高松市からいただいた公費は14年間の税収増で返すことができ、その後は市の累積収支が黒字化するという見込みを立てていただいております。持続可能なまちづくりに大いに効果を発揮していると思います。

今後、次の計画をもって丸亀町の再開発事業は完結いたしますが、全街区を仕上げなければ、当初の目的は達成できないと思っております。

最後になりますが、今回の事業に多大なるご支援をいただいた国土交通省、香川県、高松市の担当の皆さまには、改めて深く感謝申し上げます。今後とも皆さまのご支援を切にお願い申し上げます。

○石神井公園団地マンション建替組合

理事長 黒河内 剛

（上石神井三丁目地区マンション建替事業）

このたびは、令和7年度市街地再開発等功労者表彰を賜り、誠にありがとうございます。

今回表彰される方々と同様かと思いますが、コロナ禍の中での建替え事業は重苦しいものがありました。490戸への説明会の会場探しは困難を極め、組合員の方々には出席の自粛をお願いする羽目になりました。コロナ禍の仮住まいへの引っ越しも高齢な組合員には大変でした。家財道具等の粗大ごみの処分は、練馬区環境まちづくり公社資源循環センターのご協力を得て粗大ごみの処分数や回収日をFAXで何十回もやり取りさせていただきました。その他、ご協力をいただいたエッセンシャルワーカーの方々には感謝しかありません。

事業者側のご努力のお陰で当初のスケジュールどおりに進捗し竣工いたしました。理事長として何よりも安堵しました。建替え事業に関わっていただいたデベロッパーの方々、事業コンサルタント、施工会社等、練馬区をはじめとした行政の方々全ての皆さまにお礼を申し上げます。誠にありがとうございました。

石神井公園団地は、1967（昭和42）年9月11日に日本住宅公団の分譲住宅として竣工しました。高木706本、生垣253.21㎡、低木2,858本が団地内外の所有地にあり、緑多き団地でした。夏祭りは35回、秋の文化祭は32回開催し、近隣とのコミュニティも盛んに行われました。

外観は大規模修繕で綺麗さを保っていたものの、排水設備に関しては、地中の排水管の破損事故などが頻発し、電気設備は、当初の設定が20A程度で契約アンペアの増加変更は全戸全てができないため、エアコンの作動中には、電子レンジや炊飯器の併用もできず、別系統から延長ケーブルで賄う家庭も多々ありました。

さらに、高齢化した住民はエレベーターが無いため、上層階においては日常の生活に大きな支障をきたし毎年複数戸の「古き良き隣人の方」が、団地への深い愛着を抱きながら団地生活に見切りをつけ退去を余儀なくされている実態がありました。「建物の老朽化」と「人の高齢化」が進むなか、「この実態をなんとかしたい！」「地元が主体と

なって490戸の最大多数の最大幸福を実現する！」との思いを胸に取り組んでまいりました。練馬区へは景観形成と緑のネットワークを目指し周辺環境にも十分配慮した地区計画を提出することを目標に「住民原案」の申出をさせていただきました。

建替え計画に関する説明会を合計4回開催。開催後、団地内に設置した「よろず相談所」（空き部屋をオーナーのご厚意で貸して頂いた）においてデベロッパー3社による個別面談を全戸に対して実施し「デベロッパーの方々の顔が見える建替え」を実現することができました。これらにより2019(平成31)年4月21日に「一括建替え決議(臨時総会)」を開催し区分所有者数で90.38%。議決権(持ち分比率)で89.76%の賛同を得ることができました。2020(令和2)年1月19日「石神井公園団地マンション建替組合設立総会」を開催し組合方式による建替え事業が本格的にスタートいたしました。2023(令和5)年9月28日「Brillia City 石神井公園ATLAS」844戸として竣工いたしました。

施設関連および共用スペースは、

①グランドエントランス（5号棟1階）

- ・天井高約5mの吹き抜け構造。センタープラザが望める。時間制限なし。
- ・衣料品などのリサイクルBOX「PASSTO」を設置。

②センタープラザ（中庭）

- ・2024年9月28日の竣工記念日には旧石神井公園団地のお祭りの継承として「SHAKUJII HAPPINESS FESTA 2024」を開催。



- ・中庭にあるスギの木3本には年中夜間イルミネーションを点灯。

③キッズルーム（5号棟1階）

- ・滑り台、ボルダリング 等々
- ・午前9時～午後8時まで無料開放（年末年始除く）

④マルチスタジオ（5号棟1階）

- ・壁面を鏡張り、衝撃を吸収する柔らかい床材を採用
- ・午前9時～午後8時（年末年始除く）1申込み3時間まで。
- ・コミュニティサークル登録団体は無料

⑤パーティールーム（5号棟2階）

- ・本格的なキッチン、冷蔵庫、電子レンジ、各種食器、各種グラス
- ・午前9時～午後8時。1申込み4時間まで。
- ・コミュニティサークル登録団体は無料

⑥スタディールーム（5号棟2階）

- ・個室ブース（6個）：100円／1時間。オープンスペース：無料（14席）
- ・午前9時～午後10時。

⑦ゲストルーム（アーバン・スイート）

- ・質感のあるワイドタイプのシングルベット2台。午後3時～翌午前10時。

⑧ゲストルーム（ジャパニーズ・スイート）

- ・畳約12帖の和室、午後3時～翌午前10時

これらの共有施設の予約・支払い・利用が、すべてオンライン上で完結するシステムを導入しております。

商業施設とコミュニティスペースは、

⑨ミニスーパー「まいばすけっと」

「まいばすけっと」の誘致に成功しました。高齢な居住者の方々、テレワークされている若い居住者の方々、近隣の方々等幅広くご利用いただいております。

⑩アンドエス：非営利型株式会社Polarisが運営

「まいばすけっと」並びに設置。マンション住民のみならず近隣の方々も利用できるセカンドリビングとしてのコミュニティスペース。フリー利用できる二つのテーブルエリア。セルフサービスでのロースタリーのコーヒーと冷凍パンも提供。

竣工前から新規分譲購入者の方々と新たなコミュニティの創造をするにあたり石神井公園団地

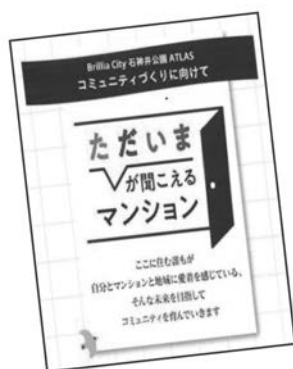
マンション建替組合では、東京建物(株)と非営利型株式会社Polarisの支援を受けコミュニティ活動計画の準備を進めてきました。その一つとして、石神井公園駅北口のBrillia City石神井公園ATLASモデルルーム横にShakuji-ii BASEを開設していただきました。新規分譲購入者、近隣の方々のコミュニティスペースの機能を有しさまざまな情報発信もしていただきました。「ようちえん」「石神井小学校」「保育園」「おかいもの」「習い事」「病院」を紹介する6種類のイラストMAPを作成配付していただきました。この活動は竣工後「アンドエス」に引き継がれております。現在までに「俳句とお酒の宴」近隣の人気ラーメン店「麺屋わおん」のご店主との共同開催「レコードを聴く会」等定期的にイベントを開催しております。

国土交通省は2016(平成28)年3月14日マンション管理ルールのひな型である国の指針「マンション標準管理規約」を改正しました。2024(令和6)年2月4日に自治会を設立。現在555戸が加入(加入率65.7%)していただいております活動が1年を経過し正式に自治会として登録もできました。

ブリリアシティ石神井公園アトラス及び自治会のコンセプトは「ただいまが聞こえるマンション」です。

100年続くコミュニティを目指しております。

ありがとうございました。



＜功労者表彰受賞地区事業概要＞

推薦者 北海道知事

1. 札幌駅北口8・1地区市街地再開発組合（北8西1地区第一種市街地再開発事業）

当地区は JR 札幌駅北口に隣接した交通利便性の高いところに位置しており、周辺地区は多様な都市機能が集積し、先導的な取り組みが実践されている地域である。一方で、当地区では建物の老朽化や土地の低未利用など、都市機能、防災機能、都市景観等の観点から課題を抱えていた。

そうした中、昭和 63 年に再開発研究会が設立されるもバブル崩壊による景気低迷等の理由から活動が停滞していたが、景気回復とともに平成 21 年に準備組合設立、平成 26 年に都市計画決定に至った。その後、一部事業者の撤退などによる都市計画の変更を経て令和 5 年に竣工に至った。

当事業の整備方針として、「複合機能の導入と都市機能の更新」「周辺市街地の特性に応じた空間整備」「環境負荷の抑制と災害に強いまちづくり」の三つを定め、この方針に加えて地下鉄東豊線さっぽろ駅と当地区をつなぐ地下通路の整備を行ない、地上、地下の重層的なネットワーク形成を図った。

当事業は、共同住宅、商業施設、宿泊施設、業務施設、駐車場機能を導入し都心の魅力を活かし多様な都市機能が集積している。また商業施設の一部には演劇、舞台芸術等の創造活動に寄与した小劇場「ジョブキタ北八劇場」が整備された。他にも、災害時の帰宅困難者のための一時避難場所の確保および防災備蓄倉庫の整備、環境負荷抑制のための地域冷暖房との接続及びコジェネレーションシステムの導入、回遊性向上やにぎわい創出のための歩道沿い空地や屋内広場、敷地内貫通道路の整備が行われた。さらに劇場や屋内広場を活用し、地域の魅力向上を目的とした近隣の小学校との継続的な取組など、ハード、ソフトの両面から公共・地域貢献を図っている。今後整備が予定されている新幹線札幌駅と当地区が地下で接続され、北海道の玄関口である札幌駅北口の価値や魅力をより高める事業となった。



事業推進体制

コンサルタント：(株)日本設計
建築設計：大成建設(株)
建築施工：大成建設・伊藤組土建・スターツ CAM
共同企業体
特定業務代行者：大成建設・伊藤組土建共同企業体
参加組合員：大和ハウス工業・住友不動産・東急不動産
NIPPO 共同企業体、東京建物(株)、
スターツコーポレーション(株)

事業概要

所在地：北海道札幌市 地区面積：約 2.1ha

事業経過：都決 H26.8/完了 R5.12

施設概要：

【複合施設棟・駐車場棟】

RC,S 造 地下 2 階/地上 48 階 延床 98,380 m²

住宅 79,880 m²/624 戸

業務 6,160 m²

商業 6,240 m²

駐車場 6,100 m²/273 台

【ホテル棟】

RC,S 造 地下 1 階/地上 14 階 延床 14,470 m²

2. 個人施行者 ファーストコーポレーション株式会社 東京建物株式会社 (JR前橋駅北口地区第一種市街地再開発事業)

当地区は JR 前橋駅北口に隣接する好立地にもかかわらず、長らく平面駐車場や空地の状態が続いていた。そのような中、平成 27 年に策定された前橋市市街地総合再生計画を契機に、地権者や民間事業者が活用方法などの検討を開始し、平成 28 年に再開発協議会が発足。これにより市街地再開発事業への機運が高まった。その後、平成 29 年に都市計画が決定し、令和元年には個人施行者であるファーストコーポレーション株式会社と東京建物株式会社が施行認可を受け事業に着手した。施設建築物は、約 3 年半の工期を経て令和 6 年 3 月に竣工した。

当事業は、駅前の立地を生かして、多世代に対応する良好な住宅の供給に加え、子育て支援施設、広場空間なども整備することで、駅周辺における子育て環境や利便性の向上、さらににぎわいの創出に寄与している。また、当地区は前橋市立地適正化計画における「本庁地区」に位置し、都市機能誘導施設として「子育て支援施設」が設定されている。このことから、方針に基づいた施設の誘導を実現した取り組みとなり、立地適正化計画と整合を図ったまちづくりが行われた。

当事業では、官と民が一体となって安全・安心で快適なまちづくりを目指した。前橋市との災害協定に基づき、鉄道などの交通機関が運行停止した際、帰宅困難者に対して共同住宅のエントランスロビーが一時滞在場所として提供される。他には、子育て世帯が利用できる一時預かり事業を前橋市が実施している。また、前橋市のシェアサイクル「cogbe (コグベ)」の利用促進や来訪者が前橋の街を回遊するきっかけづくりとして、敷地内にサイクルポートを設置した。これらの取り組みにより、災害対策、子育て支援、交通利便性の向上など、前橋市と事業者が一体となってまちづくりに貢献する事業となった。



事業推進体制

コンサルタント：(事業計画) (株) 斉藤計画事務所
(権利変換) (株) 総合不動産鑑定コンサルタント
建築設計：(株) 宮田建築事務所
建築施工：建設工事共同企業体 (ファーストコーポレーション(株)・小林工業(株)・鶴川興業(株)・(株) 吉田組)
ディベロッパー：ファーストコーポレーション(株)、東京建物(株)

事業概要

所在地：群馬県前橋市 地区面積：約 0.7ha

事業経過：都決 H29.9/完了 R6.3

施設概要：RC 造・一部 S 造 地下 1 階/地上 27 階

延床 28,975 m²

住宅 20,524 m²/203 戸

商業 199 m²

公共・公益 (子育て支援施設) 413 m²

駐車場 7,839 m²/214 台

3. 虎ノ門一・二丁目地区市街地再開発組合（虎ノ門一・二丁目地区第一種市街地再開発事業）

当地区は、国際都市である港区の重要な地域である。だが先導的な開発が行われている周辺と比べて機能更新や都市基盤整備が遅れており、旧耐震建物が多く立地していることによる防災面での不安や、道路網が狭小で歩道が未整備であること、憩いの空間や緑が不足していることなどの課題を抱えており、国際化に対応した質の高い業務・商業機能を誘導する地区として相応しい都市機能・基盤の整備が求められていた。また、当地区内では地下鉄日比谷線虎ノ門新駅（虎ノ門ヒルズ駅）の整備が同時進行的に検討されており、交通結節機能の強化が求められていた。そのような中、再開発の機運が高まり、平成30年3月に都市計画決定、令和5年7月にステーションタワーと江戸見坂テラス、令和6年8月にグラスロックがそれぞれ竣工となった。

当事業の施行により、新駅と一体となった立体的な駅広場や公共駐輪場が整備され、交通結節機能の強化が実現された。また周辺開発と連携した地上・地下の重層的な歩行者ネットワークを強化・拡充することにより駅間や地区間の利便性向上を図っている。さらに道路上空も含め、既存の広場と一体的に繋がるまとまりある広場を整備することにより、多様な都市活動の展開が可能な空間を創出している。他にも、高効率設備の導入やエネルギーの面的利用、高度なエネルギーマネジメントシステムの導入等による環境負荷低減やCO₂排出抑制、帰宅困難者支援や自立・分散型エネルギーシステムの導入による地域の防災機能強化など、多くの公共貢献、地域貢献を行なっている。

多様な機能の導入、防災対応力の強化を行い、国際的なビジネス・交流拠点の形成を実現した事業である。



事業推進体制

コンサルタント：（基本計画・事業計画）森ビル(株)

（権利変換）(株)再開発評価

建築設計：森ビル(株) (株)久米設計

建築施工：鹿島建設(株)、(株)きんでん、
三建設備工業(株)、(株)日立ビルシステム

ディベロッパー：森ビル(株)

参加組合員：森ビル(株)

事業概要

所在地：東京都港区 地区面積：約2.2ha

事業経過：都決H30.3/完了R5.7、R6.8

【虎ノ門ヒルズ[®]ステーションタワー】

施設概要：S造一部SRC，RC造 地下4階/地上49階

延床 158,441 m²

業務 107,488 m² 商業 16,473 m²

駐車場 9,786 m²

その他（ホテル・情報発信拠点）24,694 m²

【グラスロック】

施設概要：S造一部SRC，RC造 地下3階/地上4階

延床 2,769 m²

商業 2,769 m²

【虎ノ門ヒルズ[®]江戸見坂テラス】

施設概要：S造一部SRC，RC造 地下1階/地上12階

延床 4,775 m²

住宅 1,156 m²/12戸

業務 3,052 m² 商業 566 m²

4. 個人施行者 独立行政法人都市再生機構 国家公務員共済組合連合会 (虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業)

当地区では、老朽化していた虎の門病院、国立印刷局、共同通信会館の機能更新及び安全で快適な歩行者ネットワークの形成が課題となっていた。こうした状況を踏まえ、虎の門病院、国立印刷局、共同通信会館を含む街区を一体的・段階的に開発することで、虎の門病院の機能を停止することなく施設の更新を図るとともに、高機能オフィスの整備と合わせた業務支援機能の導入、周辺地域をつなぐ安全で快適な歩行者ネットワークの形成、都市防災機能の強化、都市環境の向上などを図ることを目的とした。平成 26 年 6 月に都市計画決定され、病院棟が令和元年 3 月、業務棟が令和 7 年 2 月に竣工した。広場の整備を行ない、令和 12 年度に事業完了予定である。

当事業では、国際競争力を強化する取り組みとして外国人対応窓口や多言語対応等の医療サービスが提供されており、情報サービスコンシェルジュ、テンポラリーオフィス等の業務・生活支援機能が整備されている。また大規模病院の機能更新と良好な都市基盤整備を図るため、隣接する敷地との一体的・段階的な更新により病院の機能を停止することなく整備を実現するとともに、歩行者デッキや歩道拡幅、交差点の改良等により安全で快適な歩行者ネットワークを形成している。さらに防災対応力の向上と都市環境の向上のため、都内最高レベルの災害時医療・収容拠点を整備するとともに、自立性の高いエネルギーシステムの導入を採用し、災害時でも医療・業務機能を継続することを可能とした。またエネルギーの効率的利用や緑地空間の整備等による環境負荷低減にも寄与している。



画像提供…三輪晃久写真研究所

事業推進体制

コンサルタント：(独)都市再生機構
 建築設計：(基本設計)日本設計・三菱地所設計共同企業体
 (実施設計) 大成建設(株)
 建築施工：大成建設(株)
 特定業務代行者：日鉄興和不動産(株)、第一生命保険(株)
 九州旅客鉄道(株)、大成建設(株)、
 T2 特定目的会社

事業概要

所在地：東京都港区 地区面積：約 2.9ha

事業経過：都決 H26.6/完了 R12（予定）※建築物は竣工済み

施設概要：

【業務棟】

S 造 一部 SRC, RC 造 地下 2 階/地上 38 階

延床 180,600 m²

業務 152,800 m² 商業 11,500 m²

駐車場 11,300 m²/286 台

その他 5,000 m²

【病院棟】

S 造 一部 RC 造 地下 3 階/地上 19 階

延床 85,500 m²

病院 73,700 m²

駐車場 10,000 m²/257 台

その他 1,800 m²

5. 戸越五丁目19番地区市街地再開発組合（戸越五丁目19番地区第一種市街地再開発事業）

当地区は、東急大井町線戸越公園駅の南側に位置する街区であり、商店街店舗の減少によるにぎわいの衰退や狭隘な道路、老朽化した建物が密集していることによる災害時の危険性、まとまったオープンスペースや緑が少ないことなどの課題があった。そこで、地元地権者を中心とした勉強会を開催し、都市型住宅と生活利便施設（商業、医療等）との複合施設の整備を行うこととした。平成17年よりまちづくり勉強会による事業化検討が進められ、平成23年東日本大震災を契機として、地区内に存する老朽建物の耐震不燃化の機運がより一層高まった。その後、品川区において平成27年1月に戸越公園駅周辺まちづくりビジョンを策定し、戸越公園駅周辺における初の再開発事業として、平成30年に都市計画決定がなされた。

当事業では、戸越公園駅周辺における新たな魅力ある地域を形成するために、都市型住宅・商業機能のほか、人々が憩い・集うことができる広場など多様な都市機能が集積したまちづくりを行なうことを目的とした。また周辺道路の利便性向上に寄与する既設道路の拡幅や特定整備路線の道路用地整備、電線共同溝整備による無電柱化を実現した。さらに密集市街地の不燃共同化や防災倉庫等を整備することで、地域の防災性と住環境の向上に貢献し、帰宅困難者の一時滞在施設としての機能を想定した建築設計や防災倉庫、歩道状空地におけるマンホールトイレの設置などを行なった。生活利便施設としては、周辺商店街との連続性を確保した商業施設を整備し、駅前立地に相応しい、土地の合理的かつ健全な高度利用が図られた。

事業推進体制

コンサルタント：(基本設計)(株)類設計室

(事業計画・権利変換)(株)都市計画同人

建築設計：大成建設(株)

建築施工：大成建設(株)

特定業務代行者：大成建設(株)

ディベロッパー：三菱地所レジデンス(株) ほかに4社

参加組合員：三菱地所レジデンス(株) ほかに4社



事業概要

所在地：東京都品川区 地区面積：約0.3ha

事業経過：都決H30.3/完了R6.5

施設概要：RC造 地下1階/地上23階

延床22,287㎡

住宅13,807㎡/241戸

商業789㎡

駐車場2,150㎡/60台

その他5,541㎡

6. 渋谷二丁目17地区市街地再開発組合（渋谷二丁目17地区第一種市街地再開発事業）

当地区は、JR、東急、京王、東京メトロ渋谷駅に近接した地区である。渋谷駅周辺の連鎖的な開発により、多層の歩行者ネットワークの整備が進んでいる。また、当地区を含む渋谷駅東口エリアは、中小規模の事務所施設や教育文化施設の集積が見られるエリアであり、その中でも当地区は渋谷駅とその集積エリアの中心に位置するため、通勤・通学などによる歩行者が集中する場所にある。さらに、特定緊急輸送道路（青山通り）に面する老朽化した建物の更新による地域防災機能の向上や渋谷駅東口エリアの新たなにぎわい拠点の形成が求められていた。そのような中、一部地権者による勉強会が発足し、再開発の機運が高まり、平成31年1月に都市計画決定がなされ、約5年で竣工に至った。

当事業では多様な都市機能の集積を図るため、高層部には高規格な業務機能を配置し、低層部には敷地内の広場や縦軸空間と一体的に整備する商業機能等を配置することで新たな渋谷駅東口のにぎわいを創出した。また、高低差を解消する縦動線サブアーバン・コアを整備し、隣接する渋谷ヒカリエとデッキで接続することにより、渋谷駅とつながる多層かつ回遊性の高い歩行者ネットワークの形成に寄与している。さらに、傾斜地を生かした階段状の広場（SHIBU スポット）、渋谷ヒカリエとデッキでつながる憩いと落ち着きの広場、青山通りへつながる溜まりと交流の広場などさまざまな特徴を持つ広場の整備により、渋谷駅東口から青山方面へ向かうにぎわいと落ち着きの環境を形成した。また一時滞在施設、防災備蓄倉庫など帰宅困難者支援機能を確保するとともに、特定緊急輸送道路沿いの老朽建築物の更新により、地域防災機能を強化した。

これらの公共貢献により、周辺開発と一体的な歩行者ネットワークが形成され、渋谷駅東口エリアの更なるにぎわい創出に寄与する事業となった。



事業推進体制

コンサルタント：タカ都市科学研究所

建築設計：(株)東急設計コンサルタント、(株)三菱地所設計、
パシフィックコンサルタンツ(株)

建築施工：(株)竹中工務店

ディベロッパー：東急(株)

参加組合員：東急(株)

事業概要

所在地：東京都渋谷区 地区面積：約0.5ha

事業経過：都決 H31.1/完了 R6.6

施設概要：S造 一部SRC造 地下3階/地上23階

延床 44,543 m²

業務 32,085 m²

商業 6,723 m²

駐車場 4,677 m²

その他 1,060 m²

7. 中野二丁目地区市街地再開発組合（中野二丁目地区第一種市街地再開発事業）

当地区は、中野駅の南口駅前に位置しており、駅前広場に面して商業・業務の複合建物、その後背には更新時期を迎えた東京都住宅供給公社の住宅団地が立地し、駅に繋がる東西道路が少なく、駅前広場の交通処理空間不足、高低差のある地形により回遊性が乏しい等の課題を抱えており、駅前立地を生かしたにぎわいの創出と活性化が求められていた。

そのような中、公社住宅の建替え検討および平成 7 年に中野区による『中野二丁目地区まちづくりの提案』の構想化により、まちづくりへの動き出しと再開発事業の検討がなされた。平成 16 年に再開発協議会が発足し、平成 27 年に都市計画決定がなされ、令和 6 年に施設建築物の完成を迎えた。

当事業は再開発事業と区画整理事業の一体的施行により、駅前広場の拡張整備や高低差のある地形を生かし、ユニバーサルデザインに配慮した歩行者空間の整備と、にぎわいと憩いの場となる広場をエレベーターやエスカレーターでつなぐことでにぎわいを連続して生み出す空間を形成している。また周辺区画道路や公園等の公共施設整備を行ない、中野駅前としてふさわしい交通結節機能とにぎわいの創出、歩行者ネットワークの形成に寄与した。防災機能向上としては、地震の際の就業者、施設利用者、居住者等の安心・安全確保のため中間層免震を採用するとともに、ゲリラ豪雨対策として雨水流出抑制のための基準以上の雨水貯留槽を整備している。また災害時の帰宅困難者用一時滞在スペースや防災備蓄倉庫、防災井戸や防災トイレ、防災活動の拠点として提供可能な広場を整備している。さらに、区自転車駐輪場の再整備と、中野区権利床により地域情報交換スペースやコワーキングスペースを整備した。中野駅前にふさわしい、多様な都市機能を集積した複合市街地の形成に寄与する事業となった。

事業推進体制

コンサルタント：(株)アル・アイ・エー

建築設計：(株)アル・アイ・エー

建築施工：西松建設(株)

特定業務代行者：西松建設(株)

参加組合員：住友不動産(株)



事業概要

所在地：東京都中野区 地区面積：約 1.0ha

事業経過：都決 H27.3/完了 R6.2

施設概要：

【オフィス棟】

S 造 地下 2 階/地上 20 階

延床 49,982 m²

業務 37,501 m² 商業 6,944 m²

駐車場 5,202 m²/124 台 駐輪場 335 m²

【レジデンス棟】

RC 造 地下 2 階/地上 37 階

延床 49,671 m²

住宅 40,011 m²/396 戸 商業 1,293 m²

公共・公益①738 m² (コワーキングスペース等)②979 m² (区駐輪場)

駐車場 5,523 m²/189 台

駐輪場 1,127 m²

8. 十条駅西口地区市街地再開発組合（十条駅西口地区第一種市街地再開発事業）

当地区および地区周辺は、店舗・事務所・住宅等の用途が混在した駅前商業地を形成していたが、基盤整備が進んでおらず、駅前立地にふさわしい土地の有効・高度利用が図られていないことに加え、交通混雑を招いている状況にあった。また、古い木造家屋が狭隘な道路に面して密集し、防災上の課題も抱えており、地域の安全性向上が特に急務であった。そのような背景の中、十条の活性化を期待する地域住民や商店が中心となり勉強会等が重ねられ、市街地再開発事業への機運が高まった。しかし、平成 24 年に都市計画決定がされ、準備組合から本組合へと移行しようとする頃に、一部では反対運動の勢いが増した。再開発組合は事業への合意形成を根気強く進め、準備組合の結成から再開発組合の設立認可に至るまで、実に 10 年もの歳月を要した。また、再開発事業の進行中にはコロナ禍となり、その影響で大幅なスケジュール遅延が生じた。しかしながら再開発組合は、工事関係者と工期短縮に向けた方策を種々検討し、その結果予定通りの令和 6 年度に竣工が実現できた。

当事業により、都市計画道路の拡幅、新設が行われるとともに、駅前広場や地下駐輪場などが整備され、周辺地域に不足していたオープンスペースが大幅に増加した。歩行者空間は約 6.6 倍、駅前広場は約 1.8 倍に広がり、駅利用者や地域住民が安全に通行できると同時に、憩いの空間が整備され、都市基盤の強化が実現した。さらに、商業機能や公益施設（ジェイトエル）が整備され、地域のにぎわいの拠点の形成に寄与した。また、道路の整備と駅前立地における多様なニーズに応える良質な都市型住宅の整備がなされ、安全性・防災性の向上が図られた。加えて、計 2,144 本の植栽が行われ、身近な緑化空間を創出することで、潤いのある住環境が創出された。当事業は、地域の都市機能向上のみならず「にぎわいの拠点」として、北区が策定した「十条地区まちづくり基本構想」の「まちの将来像（にぎわいとやすらぎを奏でるまち—十条）」に大きく寄与する再開発事業となった。



事業推進体制

コンサルタント：(株)日本設計
 建築設計：前田建設工業(株)
 建築施工：前田建設工業(株)東京建築支店
 デイベロッパー：日鉄興和不動産(株)、東急不動産(株)
 特定業務代行者：前田建設工業(株)
 参加組員：日鉄興和不動産(株)、東急不動産(株)

事業概要

所在地：東京都北区 地区面積：約 1.7ha

事業経過：都決 H24.10/完了 R6.10

施設概要：RC 造 一部 S 造 地下 2 階/地上 39 階

延床 81,128 m²

住宅 61,678 m²/578 戸 業務 110 m²

商業 7,138 m² 公共・公益 3,613 m²

駐車場 8,589 m²/227 台

9. 御幸町9番・伝馬町4番地区市街地再開発組合（御幸町9番・伝馬町4番地区第一種市街地再開発事業）

当地区は、静岡駅前商業地域として重要な場所に位置しているが、昭和30～40年代前半に建築された旧耐震基準の建築物が軒を連ね、都市機能や都市防災上の課題を抱えていた。こうした中、平成24年に地権者・周辺関係者による勉強会が発足し再開発の機運が高まると、平成27年に準備組合が設立された。その後、平成29年に静岡市立地適正化計画が策定。当地区の計画に立地適正化計画上の誘導施設である学校を誘致し、商業・業務施設の整備と合わせた新たなにぎわい・魅力創出を図ること等が考慮され、令和元年度に都市計画決定がなされ、工事費高騰の影響から事業計画の見直し等を行いつつも、令和6年2月に竣工を迎えた。

当事業では、静岡市立地適正化計画上の誘導施設である学校を核に、都市型キャンパスとして商業施設やオフィスフロアと共存する施設構成となっている。学校の開学により、新たに約800名の若者が常時まちなかに滞在することとなり、交流人口の増加が見込まれ、中心市街地の活性化に大きく寄与している。また、当事業で従前建物外に存した地下道昇降階段を建物内に取り込んだことでJR静岡駅と静岡鉄道新静岡駅を繋ぐ歩行者動線を大きく強化した。また、既設の昇降階段がなくなったことと壁面後退により建物周囲はゆとりある歩行者空間が確保された。これにより、歩行者の回遊性が向上し、再開発ビルを結節点に多くの人が行き交うようになっている。静岡県を代表する商業・業務地にふさわしい新たなまちのにぎわいの創出に寄与する事業となった。

事業推進体制

コンサルタント：(株)アール・アイ・エー名古屋支社

建築設計：(株)アール・アイ・エー名古屋支社

建築施工：鈴与建設(株)

特定事業参加者：鈴与建設(株)

参加組合員：学校法人静岡理工科大学



事業概要

所在地：静岡県静岡市 地区面積：約0.3ha

事業経過：都決 R2.2/完了 R6.3

施設概要：S造 一部SRC、RC造 地下1階/地上15階

延床 18,275 m²

業務 3,789 m²

商業 2,098 m²

公共・公益（学校）8,963 m²

駐車場 64 m²/2台

その他 3,361 m²

10. 田原本駅南地区市街地再開発組合（田原本駅南地区第一種市街地再開発事業）

当地区および周辺は、奈良県の中和地域に位置する田原本町の中心市街地として商業が発展してきたが、店舗や住宅の郊外化に伴い商業の衰退、人口減少が続いていた。一方で、田原本町西端に南北に走る京奈和自動車道の整備が進むことで、利便性が向上し、田原本町の中心エリアの定住人口増加も見込まれる。そのような中、当地区では昭和58年より再開発の検討が行われ、平成11年にまちづくり協議会が設立され、平成22年3月に駅前広場が先行して整備されたが、駅前周辺の低未利用地の土地利用が課題となっており、都市機能の集約によるにぎわいある拠点形成が求められていた。

当事業は「にぎわいある中心市街地の拠点づくり」と「まちなか居住モデルとなる住宅の供給」を目的としている。駅前の好立地を生かし、社会ニーズに対応した小規模保育施設や一時預かり施設、地域住民の交流拠点となる施設、公設民営の防災FM局、子供の遊び場となるプレイロット等を整備し、田原本町の玄関口にふさわしい、にぎわいや住民サービスの拠点形成に寄与している。また田原本町は戸建て志向が強い地域であるが、中心市街地の高齢化を踏まえ、新たなまちなかの居住モデルとなるバリアフリー化された住宅の供給を行うことで、若者や子育て世帯、高齢者世帯など多様な居住ニーズに対応した住宅を供給している。特にバリアフリー住宅は早期完売するなど、まちなか居住への関心が寄せられている。また駅前の顔となる外観は、大和平野の景観と調和するデザインとなっている。当事業は奈良県における身の丈再開発のモデルケースとなるものであり、住民および施設利用者のウェルネス（健幸）向上を図るうえで大変意義深いものであり、当事業を契機に駅周辺中心市街地における住宅市場への波及効果が期待されている。

事業推進体制

コンサルタント：(株)都市・計画・設計研究所

建築設計：(株)都市・計画・設計研究所

建築施工：村本建設(株)

参加組合員：(株)フー・ジャスコーポレーション



事業概要

所在地：奈良県磯城郡田原本町 地区面積：約0.5ha

事業経過：都決 H30.7/完了 R6.1

施設概要：

【本体棟】

RC造 地上10階

延床 8,243 m²

住宅 6,414 m²/80戸

商業 804 m²

公共・公益 1,025 m²

【駐車場棟】

S造 地上2階

延床 1,992 m²

駐車場 1,992 m²

11. 高松市大工町・磨屋町地区市街地再開発組合（高松市大工町・磨屋町地区第一種市街地再開発事業）

高松丸亀町商店街は、400 年以上前から中心市街地の商店街として栄えてきたが、近年みられる郊外型大規模店舗との競合等による活力低下や地区内人口の減少などの課題を抱えていた。そのような中、当地区では建物の老朽化や敷地の細分化による低未利用となっていた。地権者、商店街振興組合、市で勉強会や話し合いを重ね、市街地再開発事業への機運が高まった。平成 30 年に都市計画決定され、令和 3 年に工事着手するも工事費高騰により進捗に影響を受けたが、組合設立から 5 年の令和 6 年に竣工を迎えた。

当事業は、メディカルモール併設の都市型住宅の供給により、地域医療や快適な居住環境の実現に貢献している。また、おもちゃ美術館や子育て支援施設の設置により、地域の子育て支援環境の向上に貢献している。美術館に併設されたおもちゃ美術館カフェは憩いとにぎわい創出の場となっている。当事業は定期借地方式の事業により、土地費をイニシャルコストに計上しないことで、まちづくり会社の商業床の取得や融資償還が容易となるなど、採算性のある事業を実現した。

当地区周辺で事業完了済みの A・G 街区に続く事業となり、県都・高松市の中心市街地の都市機能向上を図るうえで、大変意義深いものとなっている。



事業推進体制

コンサルタント：(株)ユアデーコンサルタンツ

建築設計：西松建設(株)

建築施工：西松・合田共同企業体

特定業務代行者：西松・合田共同企業体

参加組合員：穴吹興産(株)



事業概要

所在地：香川県高松市 地区面積：約 0.5ha

事業経過：都決 H30.6/完了 R6.2

施設概要：

【大工町街区】

S 造 地上 8 階

延床 11,558 m²

商業 1,335 m²

公共・公益（子育て支援施設）248 m²

駐車場 9,975 m²/376 台

【磨屋町街区】

RC 造 地上 11 階

延床 7,027 m²

住宅 5,039 m²/55 戸 公共・公益（医療福祉施設）957 m²

駐車場 1,031 m²/23 台

12. 石神井公園団地マンション建替組合（上石神井三丁目地区マンション建替事業）

石神井公園団地は昭和 42 年に竣工し、半世紀にわたり周辺地域を含むコミュニティの中心的存在であった。歳月が経過し排水設備や電気設備等が老朽化し、日常生活において深刻な支障が表れ始めた。また住民の高齢化も進むものの、建物の構造上バリアフリー対応やエレベーターの設置ができず、高齢者のけがや救急対応の難しさが表面化したことで、多くの高齢者が退去を余儀なくされ、空き家が増加していく事態となった。その後、管理組合が主体となって広く意見を集め、平成 29 年に都市計画提案認定団体が発足、幅広い世代からの参加により建設的な議論や説明会を繰り返し、令和元年に一括建替え決議が可決となった。

当事業は、地区計画を定めることで「一団地の住宅施設」を廃止し、新たに壁面の位置を制限し高さを緩和することにより、都市計画緑地や広場を充実、既存道路の拡幅や道路の新設など、地域の交通ネットワーク向上に寄与している。また、豊かな緑に対する住民の想いと成熟したコミュニティの継承を実現させ、緑に囲まれた環境で新旧住民が共に生活を営み、新たなコミュニティが形成されている。

昨今深刻化しつつある老朽化マンションの建替え問題に関し、解決に導く一つのしるべとして参考になる事例が数多く存在し、学ぶべき点が多い事業であると言える。

事業推進体制

コンサルタント：(株)都市設計連合

建築設計：(基本設計・行政協議)(株)NEXT&A

(実施設計)(株)長谷工コーポレーション

建築施工：(株)長谷工コーポレーション

ディベロッパー：東京建物(株)、旭化成不動産レジデンス(株)、

(株)UR リンケージ

参加組合員：東京建物(株)、旭化成不動産レジデンス(株)、

(株)UR リンケージ



事業概要

所在地：東京都練馬区 地区面積：約 4.6ha

事業経過：都決 H30.8/完了 R5.9

施設概要：

【1～8 棟】

RC 造 地上 8 階（8 号棟のみ地上 7 階）

延床 58,496 m²

住宅 58,131 m²/844 戸

商業 365 m²