

# 都市みらい通信

IFUD LETTER  
Institute for Future Urban Development

平成13年8月

(財)都市みらい推進機構

□まちづくり情報

- ・江別の顔づくりを目指して  
～野幌駅周辺地区

□都市みらいカレンダー

- ・近畿圏大都市部都市再生研究会
- ・厚別副都心地区まちづくり事業計画検討委員会
- ・プロジェクト説明会（YRP横須賀）
- ・財団人事異動

□トピックス

- ・プロジェクト説明会「晴海トリトンスクエア」

平成13年8月31日

□まちづくり情報

当財団では、江別の顔づくりに関しまして、平成12年度に北海道大学大学院 佐藤馨一教授を座長に国土交通省から都市・地域整備局都市計画課 高橋企画専門官（現 都市計画課都市交通調査室長）をはじめとする方々からなる「江別の顔づくり事業研究会」の運営等のお手伝いをさせていただきました。

この江別の顔である野幌駅周辺地区は江別市の都心として、これから進められるJR函館本線の連続立体交差化や土地区画整理事業により、更なる発展が期待されております。

## 江別の顔づくりを目指して～野幌駅周辺地区

江別市は、国道12号を都市軸とし、JR函館本線の鉄道駅を中心に3地区（江別、野幌、大麻地区）が東西方向に連担しながら市街地が形成されてきました。そのため、3地区が平均化した都市機能構成となっており、都市の顔となるような中心性の高い市街地が形成されないまま発展してきました。そこで、市は平成7年度からスタートした江別市総合計画後期基本計画「15万人都市プラン」で江別を代表する新しい都市づくりを目指した「江別の顔づくり事業」をリーディングプロジェクトの一つに掲げ、野幌駅周辺地区の約240haを都心地区（セントラルスクエア）と位置付け、都市構造、都市機能の高度化や快適な都市空間などを構築することとしました。

計画区域の野幌駅北側地区は、商業、業務施設や公共公益施設の集積が図られていますが、土地の低未利用地の点在や老朽建物が混在しており、魅力のない商店街となっています。一方、駅南側地区は市街地の拡大に伴い人口が急増している中、幹線道路や都市公園など都市基盤整備が立ち遅れた状況であり、さらに、商業・業務機能の集積は見られず駅北側地区との基盤整備の格差が大きく生じています。

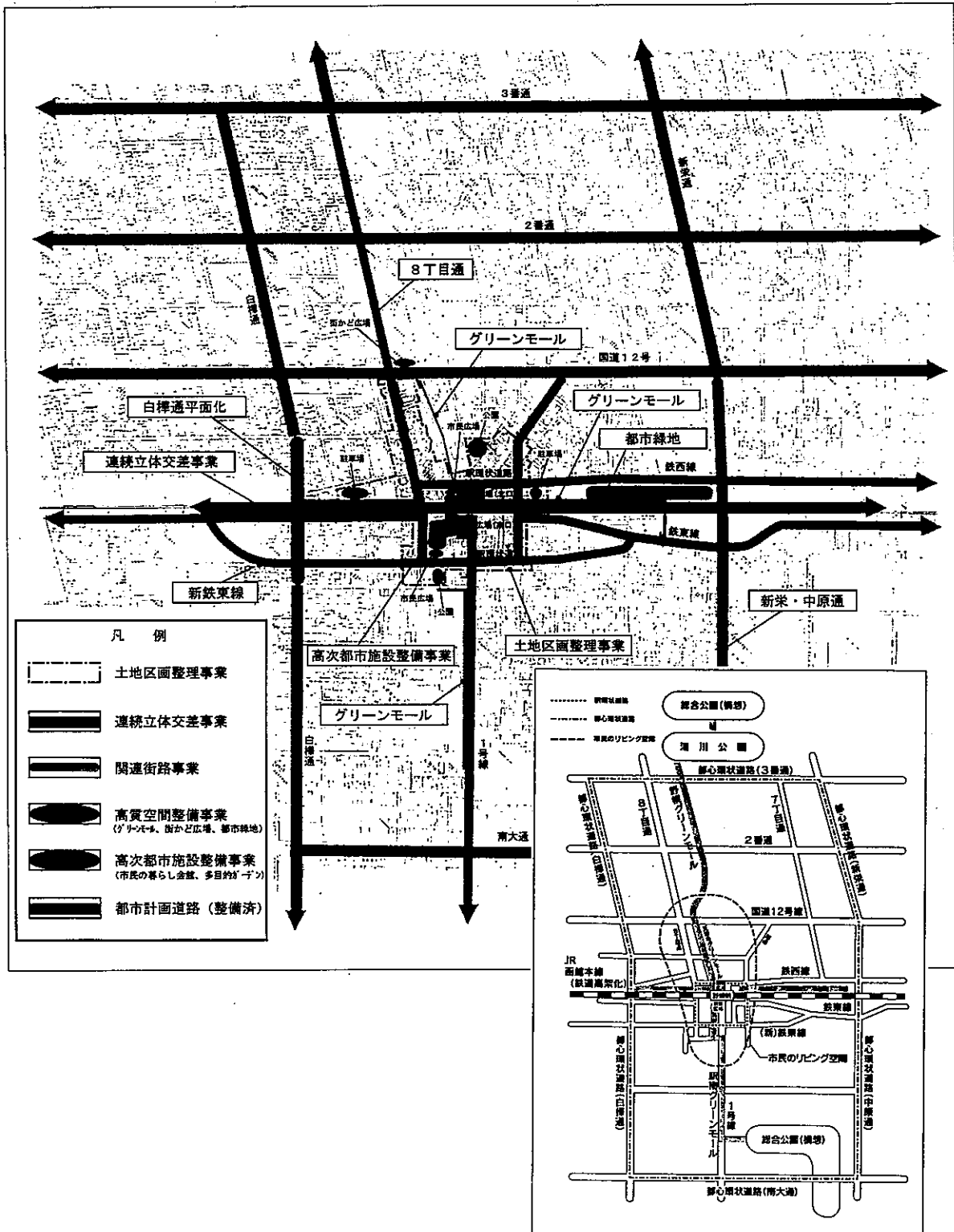
このような格差を是正するため、野幌駅を中心に商業、飲食など既存の集積を活かしながら

多様な生活文化機能を備え、ついででの楽しみを享受できる都市空間としての「市民のリビング空間」の形成を目指しております。

そのための事業化方策としては、連続立体交差事業の導入により、新たな都市づくりの基盤となる道路網を形成し、鉄道南北横断交通の円滑化や交通結節点機能の強化を図るとともに、南北の一体的土地利用や中心市街地の活性化対策など魅力ある新たな江別の都心づくりを行うための土地区画整理事業等を導入するなど、各事業の一体となった整備が必要であります。

今年度は、これらの事業化に向け、連続立体交差事業補助調査や土地区画整理事業補助調査を行うほか中心市街地活性化基本計画を策定することとしております。

(寄稿：江別市建設部まちづくり推進室都心整備課)



## □トピックス

### プロジェクト説明会「晴海トリトンスクエア」

7月18日（木）に本年度第1回プロジェクト説明会を開催いたしました。当日は35度を超える猛暑の中にも関わらず、100名を越す会員の方が参加いただきました。講師の方はこの開発プロジェクトに当初から関わられている方々で、苦労話や取り組み方の基本を熱心に解説していただきました。

会場での説明会の後、施設管理運営会社の㈱住商ビルマネジメントさんのご厚意で、施設内（オフィス棟）の見学も実施することが出来ました。

今回は、その概要をご報告いたします。

《再開発事業への企画からの参画》

○住商ビルマネジメント㈱ 取締役社長 山崎隆司 氏

◇晴海トリトン開発の3つのポイント

#### ①運営会社を先に設立

ライフサイクルコストの中で、イニシャルコストが2～3割、ランニングコストが7～8割かかると言われている。トリトン開発では昭和63年10月にまちづくり会社の「晴海コーポレーション」を設立し、竣工してからの体制を十分に作り上げてきた、これから20～30年かけて街を育て上げていくという考え方である。

#### ②阪神大震災の教訓を生かす

建物については震度7クラスの地震にも耐える設計を採用している。

- ・棟間連結制震装置＝オフィスタワー3棟を制震装置で連結し、耐震性と高層ビルの風揺れに対する居住性の向上を図っている。
- ・大深度掘削のための大規模逆打ち工法＝トリプルタワーとホール棟の地下を一つの構造体として、地下30メートルの強固な地盤に直接支持。
- ・被害レベル制御設計＝大震災に備えて特殊ブレースを、エネルギー吸収部材としてタワー外周部に配した。

#### ③オフィスと商業施設の完全分離

超高層ビルの地下街に、商業施設があることに不自然さを感じた。地下街の空間はオフィス棟と同じ直線・真っ平らであり、住民はストレスを感じる。田舎には凸凹、曲線がありストレスは少ない。このことから、トリトン開発では徹底した開放感を追求するために、商店街を外に出した。植栽により四季の演出を効果的に行った。

◇今後の対応

21世紀は、24時間の対応が求められる。商業施設をオフィス棟から外に出すことにより、そのことも可能になる（セキュリティーの面で）。植栽によって人工的な建物では出来ないまちづくりを今後も進めていきたい。

《一都市計画二事業による、職、遊、住の複合型市街地再開発事業の概要》

○都市基盤整備公団 業務第2部 整備計画課長 鷹取 務 氏

◇一都市計画二事業とは

都市計画は一つであるが、組合施工と公団施工の二つの事業が行われた意味である。

施設配置図にあるように、西地区が組合施工区、東地区が公団施工地区である。

◇事業に携わって

バブル崩壊により当初の事業推進計画は大きく変更した、特に権利返還と地価変動の関係では苦勞した。バブル崩壊後の地価はどんどん下がっていったので、土地代の見直しと事業費の圧縮を図り保留床のコストに反映させた。設計においても管理費削減を中心とした設計の見直しを行い、公団では出来ない民間の力を生かせたと思う。

#### ◇事業推進について

協議と合意は違う。当初の合意事項も会社内の稟議決済等で合意がとれずにもめたことがある。会合での経過・合意内容を文書でまとめて決済に使う方式により、各案件ごとの合意がスムーズにとれた。また、行政の積極的なサポートも見逃せない。「居住継続支援事業」やトリトブリッジの支援は、このプロジェクト完成の大きな力である。

#### ◇トリトンの分析

都心の利便性を享受するミニ都市、割安な家賃設定、魅力ある商業施設、商業施設を取り巻く造園、観光地化への対応、執務空間と足元商業空間の異次元化などがあげられる。

#### ◇開発後の雑感

まちづくりは人づくりである。企業の肩書きをはずした個人が各分野でがんばった事が非常に大きな効果を出している。開発当初は定期的に会合を開き話をよく聞き双方のレベルアップを図る事が大切である。

### 《豊洲・晴海開発整備計画と臨海部の今後》

#### ○中央区役所 地域整備課長 松下隆弘 氏

##### ◇全体概要

豊洲・晴海地区と臨海部の開発を一体的に行なおうとする東京都の計画である。都心直近でウォーターフロントの魅力活かし「職住近接の都市型居住空間」を目指している。開発事業者負担による幹線道路整備を進めているが国内には例がないと思う。また、実際には一部の開発に商業施設を入れることは困難であり、商業者に営業継続支援を行い成果をあげている。広域交通基盤の整備としては、晴海通りの延伸、環状2号線の延伸、都市高速道路晴海線の検討、ユリカモメの勝どきまでの延伸などがある。中央区の抱える課題としては、築地市場の移転問題、築地の食文化の拠点維持があげられる。

##### ◇晴海トリトンでの事例

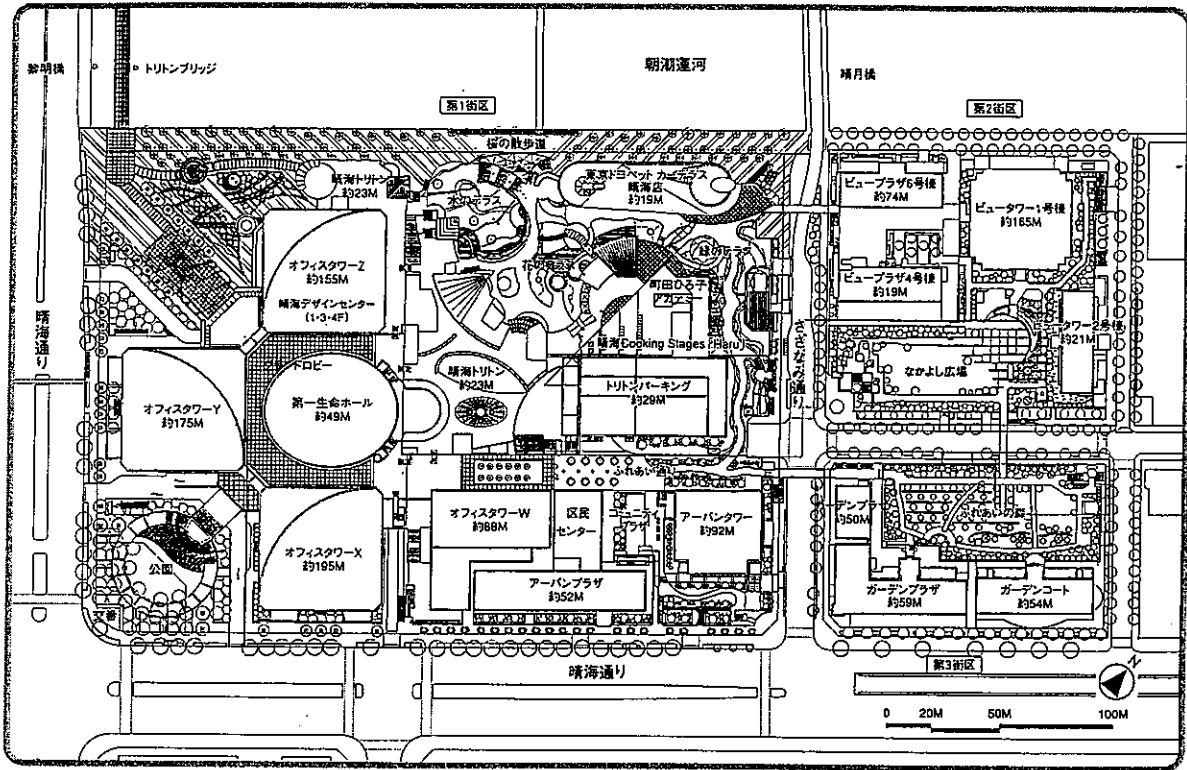
小学校の通学路問題、トリトン内の横断を可能にするために公道として許可する交渉をおこなった。また、都営大江戸線が開通したが当初は1万人の予測が2万人を越える乗降客で午前9時頃は多変な混雑になってしまった、今暫定的に歩道の植栽を除去して拡幅を進めている。勝どき駅の出入り口も4ヶ所から増やすことを検討しているが、都市高速道路計画との関連もあり、容易には行かない。

##### ◇中央区の開発

人口7.2万人が急増して8.1万人になった、大型再開発事業は浜町3丁目、人形町1丁目、勝どき6丁目、晴海3丁目と目白押しである。業務系の開発には3000㎡以上は負担金をお願いしている、許可とともに住宅の付置義務による他地区の家賃補助に使用している。このまちづくり協力金を有効に活用するために現在マンションの建て替えに対する補助を検討中である。

中央区としては「共に街を作る」「住民が働ける場の提供」を目標にこれからも努力していく予定である。

《基本計画図》



都市みらいカレンダー

\*のついている項目については、他のページに解説があります。

財団

月	日	項 目	備 考
8	2	* 近畿圏大都市部 都市再生研究会	第1回
	3	多摩都市開発研究会設立趣旨説明会（非幹事希望者対象）	第2回
	24	講演会開催（協賛）：ショッピングセンターの新しい動向について	
	27	多摩産業立地研究会	第3回
	27	沖縄アドバイザー制度市長村説明会	
	28	芝浦・港南エリア研究会 幹事会	第2回
	30	篠路駅周辺地区まちづくり事業計画検討会	第1回
	31	* 厚別副都心地区まちづくり事業計画検討委員会	第1回
31	「蘇我特定地区」整備計画策定協議会	第4回	
9	5	高知駅周辺再開発基本計画委員会	第4回
	28	* プロジェクト説明会（YRP横須賀）	

インテリジェントシティ整備推進協議会

8	28	海外先進事例調査に向けた検討会	
---	----	-----------------	--

都市地下空間活用研究会

8	6 8 24	中心市街地と地下街のあり方分科会 都市交通施設分科会（幹事会） 都市交通施設分科会（幹事会）	
9	3 14	中心市街地と地下街のあり方分科会（八重洲地下行歩行者流動調査） さいたま新都心現地視察会	

**近畿圏大都市部都市再生研究会**

近畿圏大都市部において都市再生が進まない原因の追求と、それを打開するための施策の抽出及びその推進方策・推進体制の検討を行い、都市再生へのアクション起動に資することを目的とした研究会であり、当財団が国土交通省都市総合事業推進室からこの運営等を受託している。

研究会の委員は、国土交通省から原田邦彦技術審議官他2名、京都・大阪・兵庫・奈良の4府県と3政令市の都市整備関係の部局長、関西経済連合会、都市基盤整備公団関西支社で構成されている。

**厚別副都心地区まちづくり事業計画検討委員会**

厚別副都心地区は札幌市の「副都心」として位置づけられ、昭和47年に策定した「開発基本計画」に基づき計画的な整備を行ってきましたが、計画策定から四半世紀以上経過し、近年の経済社会状況の変化や市民ニーズの多様化等に対応できず、「副都心」としての機能が十分発揮していない状況にあります。

このため、「副都心」としての機能強化を図り、北方圏の拠点都市として相応しい「副都心」整備の継続を行うため、厚別副都心関係者からなる委員会（委員長：北海道大学大学院工学研究科 小篠助手）を設け、私ども財団もお手伝いをしながら、今後のまちづくりについて検討していくこととしております。

## プロジェクト説明会

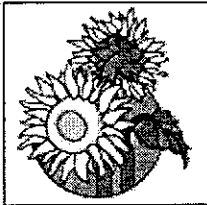
自然と人との共生する研究開発拠点が平成9年10月に誕生してから4年がたちました。高度情報技術の研究開発業務の集積を目指した開発は、移動通信、衛星通信、光無線など電波情報通信技術分野に特化した国立の研究機関や国内外の民間研究機関が多数立地しています。進出企業数は61社にのぼり、最近ではベンチャー企業や大学に研究機関も進出し、まさしく、産官学の一大利サーチパークに変貌しています。多くの自治体からも注目を浴びる大規模なテレコム研究都市の基本計画からの事業の進捗を、プロジェクト説明会に取り上げて解説をいただき、今後のまちづくりの参考にさせていただきます。

## 人事異動のお知らせ

(8月20日付) 【新任】 常勤顧問 木下瑞夫 (前: 国土交通省)

(8月31日付) 【退任】 専務理事 秋口守國

## あとがき



今年4月当財団に赴任して最初の夏が過ぎようとしています。今年初めて日本列島を直撃した台風11号が、今関東を通過しているところです。大型台風にもかかわらず幸にも大きな被害がでていないのは、前期降雨が少なかったからではないでしょうか。

今年の夏は北冷西暑というあまり聞きなれない現象が生じ、7月中旬から8月にかけて、関東地方から西は毎日熱帯夜が続く中、ヒートアイランド現象を憂慮しつつも、毎晩朝までエアコンを入れ続けていました。

これからは過ごし易くなるため、東京単身赴任生活を活かして、首都圏の色々なところを自分の足で歩き、自分の目で見てみようと考えています。まずは今年特に小泉首相の参拝で話題になった靖国神社から始めるつもりです。

入口靖弘 (神戸市より派遣)

## 発行

財団法人 都市みらい推進機構

〒112-0013

東京都文京区音羽2-2-2 アベニュー音羽3階

TEL: 03 (5976) 5860

FAX: 03 (5976) 5858

[kikaku@toshimirai.or.jp](mailto:kikaku@toshimirai.or.jp)

<http://www.toshimirai.or.jp>

# (財)都市みらい推進機構

## 事務所移転

### ご案内

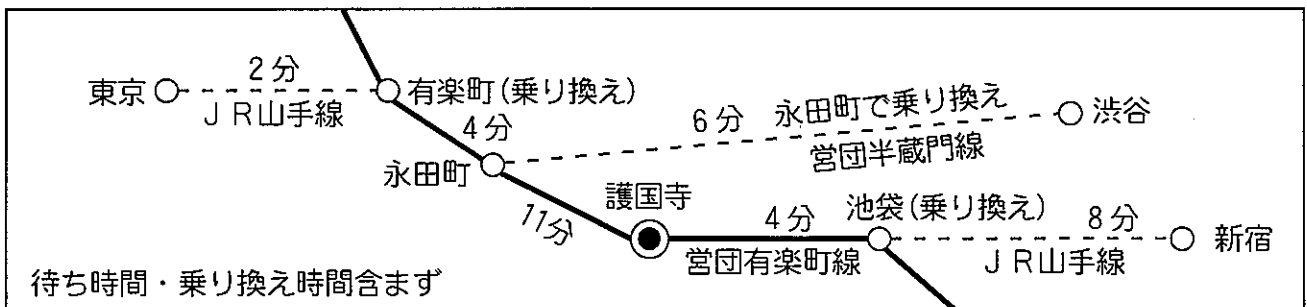
住 所 〒112-0013  
東京都文京区音羽二丁目2番2号  
アベニュー音羽3F

電話番号 03-5976-6860 (代)

F A X 03-5976-5858

### 交通手段

地下鉄 有楽町線 護国寺駅 5番出口 徒歩1分



### 案内図

