

都市再生機構設立70周年

都市再生機構(都市機構)が、前身の日本住宅公団設立から70周年を迎えた。日本住宅公団、住宅・都市整備公団、都市基盤整備公団など組織の姿を変えながらも、街づくり、住まいづくり、暮らしづくりを担う国の政策実施機関として、常に時代の要請に応じた使命を果たしてきた。石田優理事長のインタビューや、都市機構が展開している主要事業、関連プロジェクトを紹介する。

(プロジェクトの画像は都市機構提供)

70年のあゆみ

1955年7月25日 日本住宅公団設立
1958年 多摩平団地が完成
1962年 千里ニュータウンの入居開始



千里ニュータウン＝わが国最初の大規模ニュータウン。大阪府豊中市と吹田市にまたがる約1160ヘクタールに建設された。1962年に入居が始まり、現在では団地の建て替えやリニューアル・リノベーションが進む。

1975年9月1日 宅地開発公団設立
1981年10月1日 日本住宅公団と宅地開発公団が統合し、住宅・都市整備公団が発足
1995年1月 阪神・淡路大震災が発生

1995年に発生した阪神・淡路大震災では神戸市を中心に甚大な被害を受けた。住宅・都市整備公団は震災復興事業本部を設置して、国や地方公共団体などと連携して、2万戸を超える住宅を供給したほか、市街地再開発や土地区画整理事業などをスピード感を持って実施した。このノウハウは東日本大震災などの災害復興に生かされている。HAT神戸・脇の浜＝写真＝は阪神大震災後の復興で建設された賃貸住宅。



1999年10月1日 都市基盤整備公団が発足
2004年7月1日 都市再生機構が発足
2006年4月 大手町土地区画整理事業(都市再生機構施行)が始まる



大手町連鎖型再開発＝わが国を代表するオフィス街である東京・大手町エリアで、土地区画整理事業との組み合わせで連鎖的に再開発ビルを建設するプロジェクトが行われた。国の入居機関の地区外移転をきっかけに、地区内に所有する企業などが事業活動を中断することなく再開発ビルを新築した。この基盤となる土地区画整理事業を都市再生機構が担った。

2011年3月 東日本大震災が発生
2024年1月 能登半島地震が発生



多摩平団地＝日本住宅公団が1958年に、東京都日野市に建設した大規模団地。1997年から住宅・都市整備公団によって建て替えられ、「多摩平の森」＝写真＝に生まれ変わった。

設立70周年を迎えられて

国土交通大臣 中野 洋昌



独立行政法人都市再生機構は、日本住宅公団が設立された昭和30年(1955年)以来、都市圏への急速な人口流入と住宅不足に対応し、中堅勤労者向けの共同住宅の大量供給の役割を担うとともに、住宅団地という形で地域のまちづくりに貢献してきました。

また、経済社会の変化に対応しつつ、その時々に応じた都市政策上の課題に取り組み、政策的意義の高い都市再生等の推進、災害からの復旧・復興支援等にも尽力してきました。

主要都市圏のまちづくりに貢献

一方で、昨今の社会経済情勢に目を向けると、本格的な人口減少・少子高齢化の進展や単身世帯・共働き世帯の増加といった人口構造・世帯構成の変化、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を経た国民の生活環境の変化等に伴い、都市が抱える課題やニーズが多様化するとともに、災害の激甚化・頻発化にも直面しており、それらへの対応が急務となっています。

このため、機構には、公共公益施設等の適正な立地の促進等による都市のコンパクト化、低未利用地の土地利用転換等による国際競争力の強化のための環境整備、多様な世帯のニーズに対応した賃貸住宅の提供や安心して住み続けられる環境の整備、密集市街地の解消などの実現に向けた政策の実施・貢献がこれまで以上に期待されていると考えています。

今後も、都市・住宅分野の政策実施機関として、業務運営の効率化等を図りつつ、これまで培ってきたノウハウ、機構の専門性・人材面での強みを活かして、社会課題の解決に取り組んでいただくよう、お願い申し上げます。

Contents

- 2 面 石田優理事長インタビュー
- 3 面 大都市でのまちの活性化
大阪・うめきた2期
東京・虎ノ門/愛宕地区
- 4 面 地方都市の活性化
新潟・長岡市
徳島・美波町
広島・基町
密集市街地の解消
東京・荒川区
東京・中野区
- 5 面 賃貸住宅(大規模団地の建て替え、再生)
東京・赤羽台
大阪・千里NT
兵庫・浜甲子園
愛知・池下第二
- 6 面 震災復興支援
福島原子力災害被災地
能登半島地震
- 7~8面 一押しの現場
品川駅北周辺地区道路排水その他(その1)工事
荒尾市南新地土地区画整理事業(事業受託)

まちづくりといえば、URであーる。

ご存じですか?URの取り組みは、賃貸住宅事業ではありません。
都市再生事業では、大都市の国際競争力強化から、地方都市のにぎわいづくり、そして災害に強いまちづくりを推進。災害復興支援事業では、
阪神・淡路大震災で培った経験を活かし、東日本大震災、熊本地震、そして能登半島地震など大規模災害からの復旧・復興支援に注力。URは、あなたのまわりの社会課題一つ一つに向き合い、人が輝く都市を目指してまちづくりを進めていきます。



社会課題を、超えていく。



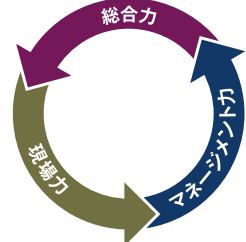
UR都市機構

UR公式noteにて
「まちと人を紡ぐ、ものがたり」公開中!



都市再生

災害復興



都市再生

東京都心の国際ビジネス拠点化が進行中

虎ノ門二丁目地区(東京都港区)では、国際化に対応した医療・情報提供機能の導入やビジネス・交流拠点の創出に向けた再開発事業が進む。都市再生機構が代表施行者として、虎ノ門病院、旧国立印刷局、共同通信会館を含む街区を一体化し段階的に事業を推進。病院運営を継続しながら施設更新を実現した。新病院施設は2019年に開院。今年2月には、病院施設跡地で建設していた高機能オフィスビル「虎ノ門アルセアタワー」が完成した。



虎ノ門アルセアタワー・虎ノ門病院の外観

虎ノ門二丁目 段階的整備で病院機能止めずに更新

虎ノ門二丁目地区は、従前街区は南側に旧国立印刷局、東側に虎ノ門病院、西側に共同通信会館という規模の大きい建物群が立地していた。事業では、旧虎ノ門病院の施設を解体した跡地に、虎ノ門病院の新施設を建設。病院が新施設に移転した後、旧病院を解体した跡地に虎ノ門アルセアタワーを建設した。現在は、共同通信会館の解体を進めている。解体後は敷地西側に立地する米国大使館に面した広場を整備する予定だ。

事業推進に当たり、都市機構が代表施行者、病院を運営する国家公務員共済組合連合会(KKRC)が共同施行者を務めている。都市機構東日本都市再生本部都市業務部の安藤健治担当課長は「一街区内にある大規模な施設を単独の地権者で更新するのは難しく、特に病院は運営を止めることができない。官民という立場が異なる地権者がいる中、公平中立で事業のノウハウを持つ都市機構が間に合っている。F地区には高層の分譲マンションを建設する計画で、低層部には事務所や店舗を入れる。愛宕山からの眺望を阻害しないよう、G地区には低層の店舗や寺院を配置する。」

都心にありながら緑豊かな、歴史と文化が息づく愛宕地区(東京都港区)。同地区では、周辺の虎ノ門・六本木エリアで進む国際ビジネス拠点の形成を支える生活基盤として高層住宅の建設が進む。自然や愛宕神社の参道空間といったエリアが持つ価値を守りながら、にぎわいを創出する計画で、密に考え施工した。F地区の建物完成後に着工するG地区の斜面緑地でも同じ工法を採用する予定だ。斜面緑地と連続する緑地を中心とした再開発で都市機構がエリアマネジメントを手掛けた事例は少ない。どのように進めるか考えていきたい」と意欲を示した。



参道空間と店舗の連携でにぎわいを生み出していく

愛宕 エリアの価値生かして、にぎわいを創出

「みどり」と「イノベーション」の融合“うめきた”

世界最大級のターミナル駅直結都市公園に人々が集う



右中央の白い屋根がJR大阪駅

西日本最大のターミナル、大阪・梅田の大規模開発「うめきた」が総仕上げの段階に入ってきた。JR大阪駅北口の旧梅田貨物駅跡地24秒のうち、7秒の先行開発区「グランフロント大阪」が2013年に開業。研究者や起業家が集う創造拠点「ナレッジキャピタル」やさまざまなイベントが開かれる「うめきた広場」が特徴で、大阪駅周辺の人の流れを変え、都市計画決定し、15年以降順次工事に着手。街区の名称は「グラングリーン大阪」に決まり、昨年は、「みどり」と「イノベーション」の融合拠点、4・5秒もの都市公園を中央に整備するほか、建築物と一体化した緑地を区域全体に配置し、合計8秒の「みどり」を確保する。「みどりの」豊かな環境が世界中から人材・技術・資本を呼び集め、国際競争力の高い日本の成長エンジンとなることをコンセプトだ。

事業は、都市機構が施行者の土地を画整理事業と都市公園事業、大阪市とJR西日本がそれぞれ行うJR東海道線交差点地下化・新駅設置事業、民間開発の四つに大きく分けられる。中でも南側に先行開闢している「うめきた公園」は、広大な芝生広場や水盤、大屋根のあるイベントスペースを備えたプロジェクトのシンボルの存在。周囲の民間敷地とシームレスに設計され「みどりの中」のまちを実現している。



都会のオアシス「うめきた公園」の芝生広場

ターミナル駅に直結する都市公園では世界最大規模。時間帯により、若者や高齢者、家族連れ、ビジネスマンが思い思いに過ごす。開闢後の3日間で50万人、約半年で1000万人以上が訪れた。23年3月に開業した大阪駅の地下新ホームは、万博会場に近い核となる。島駅への臨時列車が発着。関西国際空港へのアクセスも向上し、三愛地所を代表としてJTVが手掛ける民間の複合施設は段階的に開業を迎えている。現在は27年度の全体まちづくりに向け、残された民間開発や基盤整備が進行中。大阪エリア全体に展開されると期待される。都市機構もその一翼を担っていく。

「うめきた」の存在価値が世界中から人々を引きつけ、イノベーションが生まれる環境が整ってき

安全・安心への、たゆまぬ挑戦

CTI 未来につづく 安全・安心を

CHALLENGES FOR THE FUTURE

株式会社 建設技術研究所 〒103-8430 東京都中央区日本橋浜町3-21-1 (日本橋浜町Fタワー) TEL.03-3668-0451 https://www.ctie.co.jp

Web建設物価

Webだからできる「建設物価」の新しいカタチ

豊富な情報量、電子版ならではの使いやすさにより、国、県、市町村、民間に幅広く使われています。

利用期間	同時ログイン数	価格推移グラフ	Mapサービス	お気に入りへの登録可能単価数	ダウンロード可能単価数(年間)	利用価格(税込)
標準版	1年間	3人	○	○	2,400単価	52,800円
発展版	1年間	1人	○	○	1,200単価	38,940円

※本サービスを利用できる範囲は、原則として、利用申込書に記載された利用部署(同一住所内にある部署)の影響(部・室・課・係等)とします。複数の所在地・複数の部署でご利用になる場合は、それぞれ本サービスをご契約ください。

01 Web限定情報が約23万単価

02 1契約で3人同時利用可能(標準版)

03 豊富なバックナンバーで保管場所の軽減

04 必要な情報の検索が簡単

05 Webならではの品目写真や価格推移グラフ

06 お気に入り機能で業務を効率的に

一般財団法人 建設物価調査会

オンラインショップ 建設物価BookStoreから 建設物価 Book 検索

世界をすみよくする

ID&Eグループは、コンサルティング・都市空間・エネルギーの3事業を軸に国内外で国づくり・まちづくりを支えています。

世界をすみよくするためにID&Eグループの挑戦は続きます。

ID&E A member of Tokio Marine Group

NIPPON KOEI BDP. NIPPON KOEI ENERGY SOLUTIONS NIPPON KOEI BUSINESS PARTNERS

ID&Eホールディングス株式会社 https://www.id-and-e-hd.co.jp/

まちづくりの100年企業

株式会社オオバは、1922年創業の東証プライム上場企業です。

証券コード | 9765

株式会社 オオバ www.k-ohba.co.jp/ (オオバ)

戸越分譲地 戸越分譲地宅地造成事業 (昭和7年)

女川町震災復興事業 (令和2年)

柏の葉アクアテラス (平成28年)

プロロジスパーク京田辺 (平成30年)

震災復興支援

浪江・双葉・大熊の支援活動継続

東日本大震災に伴う原子力災害が発生した福島県の復興まちづくりは「ゼロベース」からの取り組みといえる。地震、津波、原子力災害という未曾有の複合災害をもたらした地域で都市再生機構は、全国の街づくりで培った知見を生かし、浪江、双葉、大熊の3町への支援活動を継続する。

浪江駅周辺で
基盤整備
(浪江町)

2024年10月に「浪江駅周辺整備事業」の起工式が行われた。都市機構には、全体の執行管理とインフラ整備が町から委託されている。町が整備する交流、商業、住宅などの施設の敷地整備も担う。



大層根(ひと)と続くことになる。27年度末完成に向けた建築事も今後本格的に始まる。複数の工事が並行する工事調整も都市機構の大切な役割だ。

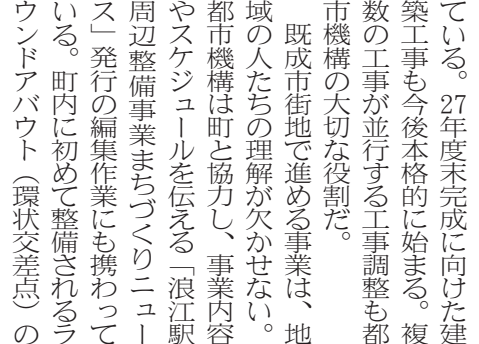
利用方法を紹介するなど、安全・安心な街づくりを地域目標で進めることにも「役買」している。



「CREVAおおくま」は、浪江町と浪江町の民間企業で、浪江町の復興まちづくりを支援する。浪江町の復興まちづくりを支援する。浪江町の復興まちづくりを支援する。

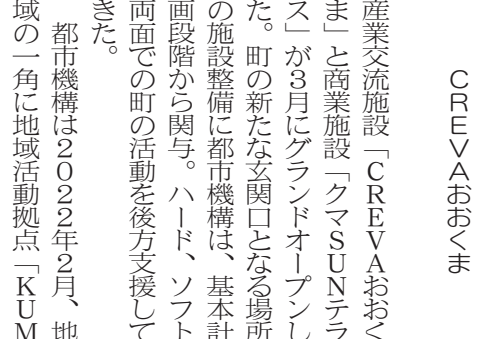
福島原子力災害被災地

浪江町は、浪江町の復興まちづくりを支援する。浪江町の復興まちづくりを支援する。浪江町の復興まちづくりを支援する。



浪江町は、浪江町の復興まちづくりを支援する。浪江町の復興まちづくりを支援する。浪江町の復興まちづくりを支援する。

浪江町は、浪江町の復興まちづくりを支援する。浪江町の復興まちづくりを支援する。浪江町の復興まちづくりを支援する。



浪江町は、浪江町の復興まちづくりを支援する。浪江町の復興まちづくりを支援する。浪江町の復興まちづくりを支援する。

能登半島地震

2024年1月1日の能登半島地震で都市再生機構は、震災直後から初動対応に当たってきた。同4月には能登半島地震復興支援事務所(金沢市)を設置した。阪神・淡路大震災(1995年1月)などの被災各地での支援で培った知見も生かし、復旧・復興工事が今後本格化するを見据え、災害・復旧・復興工事の加速化支援▽復興まちづくり計画策定支援▽復興公営住宅建設などの活動を展開する。

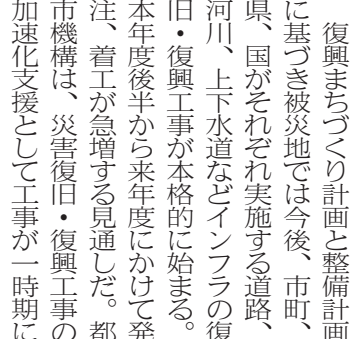


ふるさと回帰型(木造戸建風) 応急仮設住宅(石川県内灘町)

工事加速化や復興まちづくり支援

被災地では、石川県が行った応急仮設住宅の建設も支援。都市機構は、震災直後から初動対応に当たってきた。同4月には能登半島地震復興支援事務所(金沢市)を設置した。阪神・淡路大震災(1995年1月)などの被災各地での支援で培った知見も生かし、復旧・復興工事が今後本格化するを見据え、災害・復旧・復興工事の加速化支援▽復興まちづくり計画策定支援▽復興公営住宅建設などの活動を展開する。

被災地では、石川県が行った応急仮設住宅の建設も支援。都市機構は、震災直後から初動対応に当たってきた。同4月には能登半島地震復興支援事務所(金沢市)を設置した。阪神・淡路大震災(1995年1月)などの被災各地での支援で培った知見も生かし、復旧・復興工事が今後本格化するを見据え、災害・復旧・復興工事の加速化支援▽復興まちづくり計画策定支援▽復興公営住宅建設などの活動を展開する。



被災地では、石川県が行った応急仮設住宅の建設も支援。都市機構は、震災直後から初動対応に当たってきた。同4月には能登半島地震復興支援事務所(金沢市)を設置した。阪神・淡路大震災(1995年1月)などの被災各地での支援で培った知見も生かし、復旧・復興工事が今後本格化するを見据え、災害・復旧・復興工事の加速化支援▽復興まちづくり計画策定支援▽復興公営住宅建設などの活動を展開する。

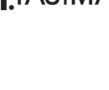
被災地対応で現地事務所



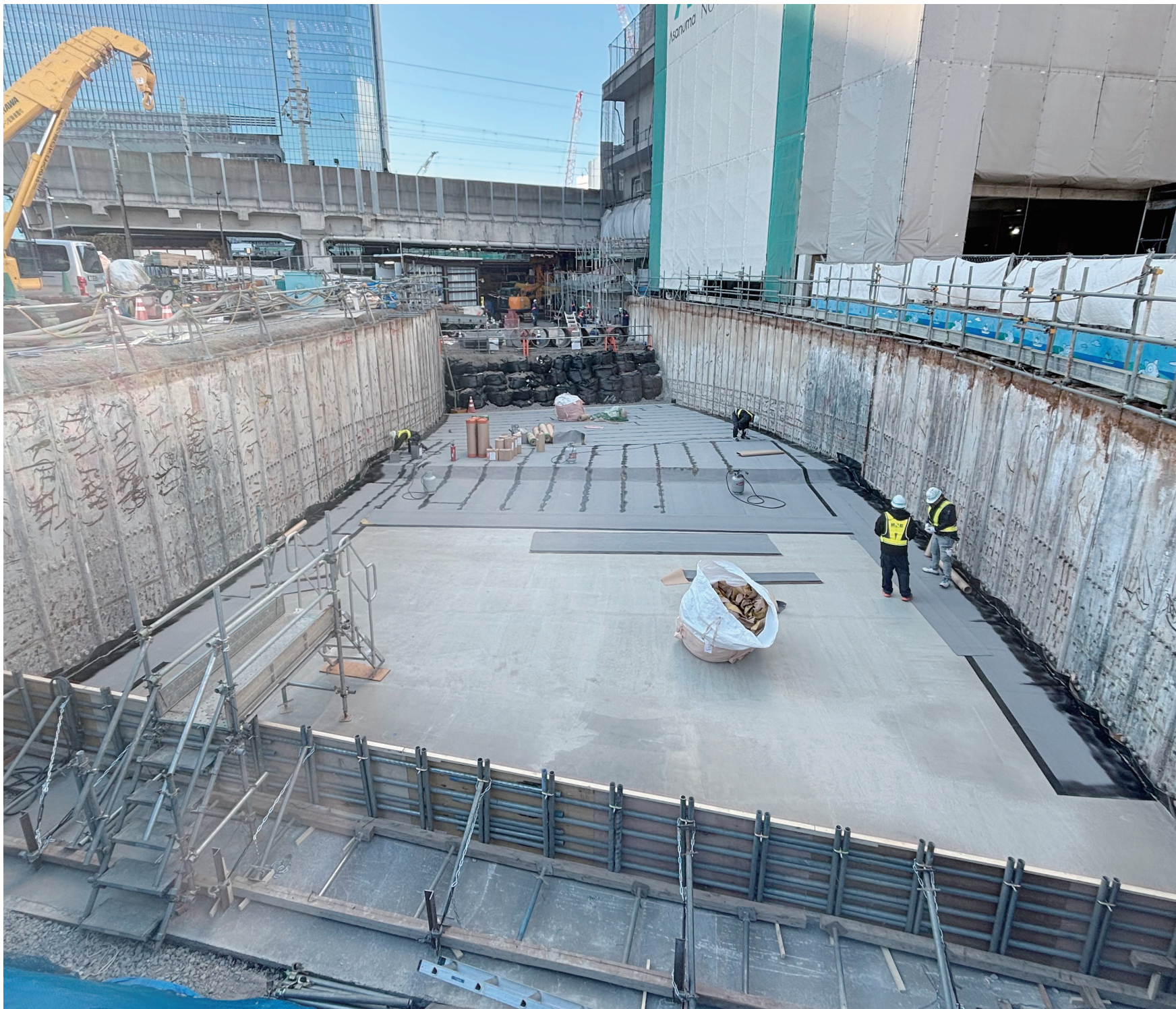
千田所長



輪島朝市の火災跡(石川県輪島市)

 若築建設株式会社 代表取締役社長 鳥田 克彦	 株式会社 竹中土木 取締役社長 竹中 祥梧	 東洋建設株式会社 代表取締役社長 中村 龍由	 大豊建設株式会社 代表取締役社長 森下 覚恵	 株式会社 浅沼組 代表取締役社長 浅沼 誠
 株式会社 松村組 代表取締役社長 村上 修	 みらい建設工業株式会社 代表取締役社長 石橋 宏樹	 青木あすなろ建設 代表取締役社長 望月 尚幸	 りんかい日産建設 代表取締役社長 永尾 秀司	 株木建設株式会社 取締役社長 株木 康吉
 株式会社 ナカノドー建設 代表取締役社長 飯塚 隆	 徳倉建設株式会社 代表取締役社長 徳倉 克己 名古屋市中区錦 3-13-5 電話 052(961)3271	 村本建設株式会社 代表取締役社長 久米 生泰	 ・DNC・大日本土木株式会社 代表取締役社長 松 雅彦	 名工建設株式会社 代表取締役社長 松野 篤二 名古屋市中村区名駅 1-1-4 電話 052(589)1501
 大鉄工業株式会社 代表取締役社長 半田 真一	 コーナン建設株式会社 代表取締役社長 原 恭平	 株式会社 森本組 代表取締役社長 横尾 徹	 矢作建設工業株式会社 代表取締役社長 高柳 充広 名古屋市中区葵 3-19-7 電話 052(935)2351	 西武建設株式会社 代表取締役社長 佐藤 誠
 前田道路株式会社 代表取締役社長 今泉 保彦 東京都品川区大崎 1-11-3 電話 03(5487)0011	 東亜道路工業株式会社 代表取締役社長 森下 協一 東京都港区六本木 7-3-7 電話 03(3405)1811	 大林道路株式会社 代表取締役社長 安孫子 敬美 東京都港区港南 2-15-1 電話 03(3295)8860	 株式会社 仲谷工務店 代表取締役 仲谷 雅嗣 大阪府枚方市山之上 2-15-1 電話 072(845)2090	 株式会社 阿世知工業 代表取締役 阿世知 文雄 東京都練馬区田柄 1-20-2 電話 03(6906)6297
 矢島鉄筋工業株式会社 代表取締役 矢島 孝夫 東京都墨田区立花 5-12-5 電話 03(3619)9111	 村上工業株式会社 代表取締役 村上 隆秀 東京都国立市西 2-20-6 電話 042(573)1395	 株式会社 オトワコーエイ 代表取締役社長 木村 能隆 横浜市中区長者町 4-11-7 電話 045(315)3301	 東洋テクノ株式会社 代表取締役社長 渡邊 芳春 東京都渋谷区広尾 5-4-12 電話 03(3444)2141	 日特建設株式会社 代表取締役社長 和田 康夫 東京都中央区東日本橋 3-10-6 電話 03(5645)5050
 UR都市機構		 高橋調査設計株式会社 代表取締役 高橋 有喜 新潟県長岡市今朝白 3-16-18 電話 0258(34)1331	 株式会社 タイキ 取締役会長 矢野 幸格 代表取締役 矢野 幸格 大阪府天王寺区寺田町 1-1-2 電話 06(6779)9001	 吉田工業株式会社 代表取締役 山口 将人 東京都足立区綾瀬 7-4-2 電話 03(6802)6011

地域アクセス強化へ 第二東西連絡道路の建設が進展



第二東西連絡道路

ビル建設と並行してインフラ整備

品川駅北周辺地区道路排水 その他(その1)工事他7件 施工／鉄建建設

国際交流拠点の形成に向けて大規模な建設プロジェクトが相次ぐ東京・品川駅周辺。特に2020年開業のJ R高輪ゲートウェイ駅周辺では、J R東日本の車両基地跡地で再開発ビルの建設、道路や上下水道といったインフラ整備が進展。同駅と都営地下鉄泉岳寺駅近くの「品川駅北周辺地区」でも、線路によって東西に分断されたエリアのアクセス向上へ「第二東西連絡道路」を建設する。地区内の道路整備などと併せて、鉄建建設が施工を担当している。



都市再生機構
東日本都市再生本部 技術監理部 担当部長
吉田 優司

リニア開業を控え、さまざまな都市基盤の整備や開発事業が行われている東京・品川駅周辺エリアで、都市再生機構は3地区の土地地区画整理事業を施行しています。地域の都市基盤が抱える課題を解決し、JR東日本が開発を進める「TAKANAWA GATEWAY CITY」やJ R高輪ゲートウェイ駅と一体となったまちづくりを進める品川駅北周辺地区、品川駅高輪口のこれからの開発を支える品川駅西口・品川駅街区地区で道路や下水道幹線の整備を行っています。

提に、想定された地中障害物にも対応した下水道推進工事を進めるため、J R各社や東京都下水道局と協議し、設計・施工において連携・分担をしながら効率的に整備を進めました。

「第二東西連絡道路」の整備は、別名「おぼけトンネル」とも呼ばれる高さ制限150cmの高輪橋架道橋下区道を再整備する難工事で、歩行者の通行を止めないで長期間工事を実施する調整が多岐にわたっています。

地域の重要な生活動線の歩行者

基盤整備マネジメントで エリア全体の最適解導く

都市機構は、3地区にまたがり総面積約30haにも及ぶ事業の施行者として、周辺の関連事業や上位計画を掲げる行政との橋渡しを行いながら各種調整を円滑に進めています。公平・中立な立場でまちづくりを進める組織としての役割を担い、地区内に留まらずエリア全体で最適なまちづくりを実現できるようマネジメントを行っています。

品川駅北周辺地区では、もともと、標高が低く従前の下水道施設が脆弱(ぜいじやく)だったことで冠水リスクという地域の課題がありました。この早期解決に向けた下水道幹線の移設では、J R東日本とJ R東海の線路下で鉄道の運行に影響を与えないことを大前

通路を段階的に切り替えながら常に確保し、移設後に機能停止した高輪放水渠(きょ)を暫定的な歩行者空間として活用するなど、効果的な施工展開の立案を図りながらエリア全体の最適解を導くための基盤整備マネジメントに尽力しています。

多くの関連事業を安全かつ円滑に進めるため、関係者の利益相反関係を解きほぐし、まちびらき時期など一つの目標を相互連携の下達成するため、日々基盤調整に取り組んでいます。昨年度末にまちびらきを迎え、今年度末にはグランドオープンが控えています。品川駅周辺では、今後も地域住民の方々の生活を支える都市基盤の整備を着実に進めていきます。



街を支える外周道路

都市機構は品川駅周辺の3地区で土地地区画整理事業を施行している

品川駅北周辺地区土地地区画整理事業【UR都市機構】約15.5ha/H28～R15
品川駅街区地区土地地区画整理事業【UR都市機構】約2.9ha/H31～R19
品川駅西口土地地区画整理事業【UR都市機構】約11.9ha/R5～R32

都市再生機構は「品川駅北周辺地区」の都市基盤を整えるため、土地地区画整理事業を施行している。事業の対象面積は15・5ha。事業期間は2016～33年度で、事業費は21億円を見込む。関連して、鉄建建設が都市機構から受注した「品川駅北周辺地区道路排水その他(その1)工事他7件」では、高輪ゲートウェイ駅へ接続する都市計画道路や地区幹線道路の舗装工、下水道工事など排水工を実施。「TAKANAWA GATEWAY CITY」の26年春のグランドオープンに向けて、住宅棟や文化創造棟の外周道路などのインフラを急ピッチで整備している。施工の一環で、地区内の高輪橋架道橋下区道の再整備に関連する擁壁工事も行っている。

同道(延長約320m、うちトンネル部約230m)は、在来線や新幹線の線路下を東西に貫くトンネルを中心とする道路で、天井が低く狭いなど安全上の課題を抱えていた。第二東西連絡道路として再整備し、線路で分断された地域の連携強化や通行の安全性・快適性の向上を目指す。事業主体のJ R東日本とJ R東海がボックスカルバードとトンネルを構築する計画。J R東日本の整備箇所と、都市機構がトンネル両サイドで実施している擁壁工事の施を鉄建建設が担当。線路直下での難工事となるが、鉄道関連事業で豊富な実績を持つ同社の強みを発揮して着実に整備している。第二東西連絡道路の全体施工調整も手掛けている。都市機構が発注した工事の現場を束ねる鉄建建設東京支店品川駅北作



鉄建建設東京支店
品川駅北作業所
井上 雅夫所長

車両の安全運行を念頭に施工

業所の井上雅夫所長は「工程調整や打ち合わせの多さが通常でない現場だ」と指摘する。J R東日本らが推進する大規模な再開発ビルの建設と同時に進行で、インフラを整備しなければならぬ。井上所長は「われわれの工事が遅ればは建築工事にも遅れが出てしまう。各建築工事の施工者が異なり、それぞれと打ち合わせや調整をしながら、施工の場所や時間を細かく決めていく」と説明。都市機構とJ R東日本との打ち合わせを毎週行い情報共有を密にしているほか、現場レベルでの細かな調整も欠かさない。

線路近接地での工事は厳しい制約が生じるが、井上所長は「鉄道工事と同等の安全意識を持ち、電車の安全な運行確保を念頭に置いている」と語る。工事による振動や騒音、資材の飛散などが電車の運行に影響を与えないよう、現場を厳重に管理している。

安全管理では熱中症対策を徹底。第二東西連絡道路は、仮設歩行者通路や既存インフラの活用により歩行者の通行を止めずに整備している。24時間3交代でガードマンを常時配置し第三者災害を防ぐ。ガードマンの熱中症対策として、スポットクーラーも設置している。近隣住民に配慮し、事前説明などを通して夜間作業への理解と協力を求めている。

外周道路などの整備はこれから仕上げ段階に入っていく。完成後は港区道となるため「区への引き継ぎや移管などの手続きを考えると、実質26年1月くらいには工事を終えないといけない」と井上所長。手直しやトラブルが発生すると工期に影響を与えかねない。社員には迅速で丁寧な施工を心掛けることも、情報共有の徹底を呼び掛けている。工期の完成を目指し、引き続き全力で取り組む方針だ。

工事概要

- 工事名称／品川駅北周辺地区道路排水その他(その1)工事他7件
- 発注者／都市再生機構東日本都市再生本部
- 工事場所／東京都港区芝浦4丁目ほか
- 施工者／鉄建建設
- 工期／2019年5月9日～2026年3月31日
- 工事内容／車道舗装工4,349㎡、歩道舗装工3,100㎡、道路付属施設工一式、道路安全設備工一式、交差点改良一式、第二東西連絡道路構築工1,410㎡、雨水管敷設工(φ350mm～1800mm)466m、雨水管敷設工(2400mm×2000mm)135m、雨水人孔設置工16基、汚水管敷設工(φ250mm～300mm)355m、汚水人孔設置工15基(写真・図提供：都市再生機構、鉄建建設)



インフラ整備の一環で
下水道工事も手掛けた



鉄道線路直下での難工事だ
(第二東西連絡道路)



鉄建建設株式会社

東京都千代田区神田三崎町 2-5-3
電話 03(3221)2235

「暮らしたいまち日本一」熊本でスマートタウン始動



明日の活力を実感できるエリアに

熊本県荒尾市 市長 浅田 敏彦

本市は、人口減少下の新しい生活様式においても市民の生活を今より便利で、快適に、健康で幸せに暮らせる「暮らしたいまち日本一」を目指しています。荒尾駅周辺のリーディングプロジェクトとして南新地土地区画整理事業を施行し、「あらお海陽スマートタウン」と名付けた新たなまちづくりを進めています。

計画地はJR荒尾駅から直線約400mに位置する荒尾競馬場跡地および国道に面する約34・5ha。事業期間は2016年度から2025年度、事業費は約62・6億円です。地区中央にウエルネス拠点(道の駅と保健・福祉・子育て支援施設の複合施設)、公園・緑地を整備するほか、国土交通省が施行する高規格道路有明海沿岸道路の荒尾北インターチェンジの整備を計画しています。

2011年、長年にわたり市民に愛されてきた荒尾競馬場の廃止が決定しました。市は競馬場跡地を旧市街地の拠点とするため、活用方策について検討を開始しました。検討の過程で、多くの地権者の合意を得ながら競馬場跡地の整備を進める手法検討等について都市再生機構に協力を依頼しました。都市機構の支援を得て、立地適正化計画を策定し、コンパクトなまちづくりを目指し荒尾駅周辺と緑ヶ丘を中心拠点として位置付けました。土地区画整理事業では、地権者の土地利用意向(自己利用、売却、借地)にあわせて三つの意向に対応する申出換地を実施しました。

都市機構が持つ経験とノウハウがあったからこそ、地権者一人ひとりの要望に沿った換地設計を非常にスムーズに実現できました。また土地区画整理事業だけではなく、まちづくり基本構想の策定支援や、都市機構のネットワークをかしこく活用し、地権者のプロジェクトに参画していただいた企業等とのコーディネート、荒尾駅前再編を見据えた地域の方との意見交換や社会実験まで力になっていただいていることに感謝しています。

既に、馬事文化施設として場外馬券場BAO荒尾、国道沿いにメガセンターライアルが立地しています。今後は宿泊施設、温浴施設、集合住宅などの立地に向け、大規模宅地の販売を予定しています。お陰様で多くの企業様からお問い合わせをいただいています。

熊本県経済波及効果分析ツールを用いた経済波及効果は年間約480億円、来訪者も年間620万人と試算しています。市民の皆さまにも来訪者の皆さまにも、荒尾市ならではの情景や情緒「こころ」を伝えるべく、明日への活力を生み出す空間を実感していただけるエリアを目指します。

本市は、人口減少下の新しい生活様式においても市民の生活を今より便利で、快適に、健康で幸せに暮らせる「暮らしたいまち日本一」を目指しています。荒尾駅周辺のリーディングプロジェクトとして南新地土地区画整理事業を施行し、「あらお海陽スマートタウン」と名付けた新たなまちづくりを進めています。

計画地はJR荒尾駅から直線約400mに位置する荒尾競馬場跡地および国道に面する約34・5ha。事業期間は2016年度から2025年度、事業費は約62・6億円です。地区中央にウエルネス拠点(道の駅と保健・福祉・子育て支援施設の複合施設)、公園・緑地を整備するほか、国土交通省が施行する高規格道路有明海沿岸道路の荒尾北インターチェンジの整備を計画しています。

2011年、長年にわたり市民に愛されてきた荒尾競馬場の廃止が決定しました。市は競馬場跡地を旧市街地の拠点とするため、活用方策について検討を開始しました。検討の過程で、多くの地権者の合意を得ながら競馬場跡地の整備を進める手法検討等について都市再生機構に協力を依頼しました。都市機構の支援を得て、立地適正化計画を策定し、コンパクトなまちづくりを目指し荒尾駅周辺と緑ヶ丘を中心拠点として位置付けました。土地区画整理事業では、地権者の土地利用意向(自己利用、売却、借地)にあわせて三つの意向に対応する申出換地を実施しました。

都市機構が持つ経験とノウハウがあったからこそ、地権者一人ひとりの要望に沿った換地設計を非常にスムーズに実現できました。また土地区画整理事業だけではなく、まちづくり基本構想の策定支援や、都市機構のネットワークをかしこく活用し、地権者のプロジェクトに参画していただいた企業等とのコーディネート、荒尾駅前再編を見据えた地域の方との意見交換や社会実験まで力になっていただいていることに感謝しています。

既に、馬事文化施設として場外馬券場BAO荒尾、国道沿いにメガセンターライアルが立地しています。今後は宿泊施設、温浴施設、集合住宅などの立地に向け、大規模宅地の販売を予定しています。お陰様で多くの企業様からお問い合わせをいただいています。

熊本県経済波及効果分析ツールを用いた経済波及効果は年間約480億円、来訪者も年間620万人と試算しています。市民の皆さまにも来訪者の皆さまにも、荒尾市ならではの情景や情緒「こころ」を伝えるべく、明日への活力を生み出す空間を実感していただけるエリアを目指します。

競馬場跡地の基盤整備完了へ

熊本県荒尾市は荒尾競馬場跡地とその周辺で「南新地土地区画整理事業」を施行している。計画地はJR荒尾駅に近接する競馬場跡地を含む約34・5haの土地。都市基盤を整備し、宅地利用の増進を図ることで、広大な遊休地の有効活用を進める。同事業にあわせて、地区中央に道の駅と保健・福祉・子育て支援施設を組み合わせたウエルネス拠点などを整備。多世代健康や地域活性化を目指す。



事業地区の位置関係



都市再生機構九州支社
都市再生業務部

荒尾都市再生事務所

所長 田中 耕介

拠点形成に向けパッケージ支援展開

荒尾駅周辺のまちづくりには、当時荒尾市政企画課長だった浅田敏彦市長からご相談をいただき、荒尾市の持つ観光資源やまちとしての高いポテンシャルに可能性を感じて、ご協力することになりました。荒尾市が目指す「暮らしたいまち日本一」に向けて、誰と何をすべきかを荒尾市職員の皆さまとともに考え、一緒に取り組んできたところです。

荒尾市が土地区画整理事業を施行するにあたり、人員の確保が必要となったことを受け、当機構の「事業受託」により推進体制を支援してきました。当機構が全国で携わった土地区画整理事業の経験を生かし「実現性の高い事業展開の提案」や「進捗管理」を行いました。権利者の皆さまのご協力と荒尾市職員の皆さまの粘り強さにより、目標スケジュールに沿った円滑かつ着実な事業推進が実現できています。現地では土地区画整理事業の基盤整備が概ね完了しました。最終の事業計画変更、換地計画認可も順調に進み、10月予定の換地処分公告に向けて着々と準備を進めているところです。

土地区画整理事業による基盤整備の先にあるまちづくりに向けて、当機構のまちづくり支援ノウハウに加え、これまで当機構が関わった専門家・企業の皆さまの力をお借りすることで、荒尾市固有のまちづくりニーズや課題に対する提案や都市機能誘導の支援を行うことができました。また荒尾駅前では地域の活発な活動を、駅舎の改修、駅前広場の再編につなげられるよう、駅前広場再編に向けた意見交換や社会実験の実施支援をしながら荒尾市と一緒に取り組んでいます。

土地区画整理事業に限らず、立地適正化計画の策定から、土地区画整理事業完了後のまちづくりや荒尾駅前活性化など、荒尾駅周辺が活力を生み出す中心拠点となるよう、荒尾市とともに悩みながら取り組んできました。市庁内部門横断での連携、民間との連携を丁寧に実践し、目標に向かって誠実にプロジェクトを進められている荒尾市とともに仕事ができ、良い経験をさせていただいています。

約10年にわたる荒尾競馬場跡地の開発も基盤整備はまもなく完了を迎えます。まずは無事に事業完了するよう、最後まで丁寧に取り組んでまいります。そして、現在荒尾市が検討を進められている「あらお海陽スマートタウン」のエリアマネジメントや荒尾駅前活性化の活動がまちに活力を与え、荒尾市が「暮らしたいまち日本一」を実現できるよう、引き続き支援してまいります。



あらお海陽スマートタウンイメージ



事業地区(2025年6月時点)

事業概要

- 事業名称: 荒尾都市計画事業南新地土地区画整理事業
- 施行者: 荒尾市
- 施行面積: 約34.5ha
- 事業費: 約62.6億円
- 施行期間: 2016年11月～2025年度換地処分(予定)



J R荒尾駅前で実施した社会実験



駅周辺の未来像について議論を交わしたワークショップ

経験生かし工程管理を徹底

エイト日本技術開発

街づくり手法の一つである土地区画整理事業は、公共施設の整備と、それに伴う宅地の利用増進などを目的に行われる。熊本県荒尾市は市内の旧荒尾競馬場とその周辺で、南新地土地区画整理事業を実施している。地域活性化に向けた街づくりが進む中で、エイト日本技術開発は同事業の換地計画業務を担当している。換地計画業務では、最終的な手続きである「換地処分」を行った後、換地処分通知の発行、換地処分通知の位置、形状、面積、および清算金の額等を定めることから、人の目による「換地計画」を策定し、確認はもちろんのこ

関係権利者に通知する換地処分通知「調書および図面」を作成。県から換地処分公告がなされた後、区画整理登記を行うための登記調書を作成する。エイト日本技術開発は、この登記調書の作成に当たって、関係権利者に通知する換地処分通知の発行、換地処分通知の位置、形状、面積、および清算金の額等を定めることから、人の目による「換地計画」を策定し、確認はもちろんのこ

と、独自のシステムを活用。本事業には若手社員も携わり、都市インフラ事業部東京支社の田中寛朗副社長は大学3年次に同社でインターンシップを経験した。その際に区画整理事業に初めて従事し、社会的意義の大きさにやがていを感じて入社を決めたという。現在は本事業も含めて複数の区画整理事業に携わり、「権利者の財産を扱う業務のため責任の伴う仕事だと認識している」(田中副社長)。

本事業は10月、換地処分公告を予定している。松岡分野リーダーは「南



新地の発展の礎となる事業を引き続き別地区での区画整理事業にも生かして光栄に思っている。今回の経験

(右から) 軽部和広グループマネジャー、松岡分野リーダー、田中寛朗副社長



株式会社
エイト日本技術開発

東京本社 東京都中野区中野2-24-11 TEL. 03-5341-5152
岡山本店 岡山県岡山市北区津島町3-1-21 TEL. 086-252-8917

おかげさまで70周年

