



慶應義塾大学ビジネス・スクール

大川端再開発事業

東京の東部を南北に流れる隅田川は、江戸時代から「大川」と呼ばれ、水運の中心、重要な交通路として民衆の生活に深い関わりを持ってきた。現在でも隅田川沿いに多くの倉庫や工場が立地しているのは、このためである。しかし、東京湾の変遷をたどると、従来隅田川河口に集中していた港湾施設は、時代とともに海側の広大な埋立地に移りつつあることがわかる。このような現象の背景には、いわゆる「重厚長大」型から「軽薄短小」型産業への転換、すなわち産業構造の変化と、それに伴う物資の輸送体系が河川や海上運送から陸上運送中心へと移行したことが指摘できる。これによって、港湾施設、工場、倉庫の遊休化が進み、これら施設の機能更新、跡地利用の方策が社会的な注目を集めてきた。それに加え、1980年代後半になってから表面化してきたいわゆる「東京プロブレム」、すなわちヒト、カネ、情報の東京への一極集中という社会的現象は、都心部における、企業の情報化、国際化のための業務需要の急激な拡大と、その結果、職住の分離、都心の夜間定住人口の減少という問題を引き起こした。特に、近年の都心3区（千代田、中央、港区）における夜間人口の減少は、区自体の存続を脅かすほど深刻であり、各区では「街づくり協議会」などの組織を発足させて、人口の減少傾向に歯止めをかけ、住みよい都心の街を作るための方策を検討してきた。

大川端作戦と大川端再開発構想

佃、月島、新川周辺を中心とした隅田川河岸を再開発しようという構想は、1972年中央区が提唱した「大川端作戦」のなかで初めて明らかにされた。当時から夜間人口の減少が憂慮されていた中央区では、問題解決のため、区長が中央区再開発審議会に対し、「中央区再開発基本構想」の策定について諮問した（1970年）。これを受けた形で、2年後の72年秋、審議会は「中央区再開発基本構想」を答申した。「大川端作戦」はこの構想のなか

このケースは、慶應義塾大学大学院の藤枝省人教授が同大学院卒業生の村瀬広、飯泉数弥両氏の協力を得てクラス討議の基礎資料として作成したものであり、経営上の適切もしくは不適切な状況処理を例示しようとするものではない。このケースの作成にあたっては、東京都中央区の矢田美英区長、同都市整備部地域整備課、住宅都市整備公団東京支社・大川端市街地整備事務所長落合庸人氏、三井不動産株式会社の厚意ある御協力を頂いた。ここに記して深甚なる謝意を表したい。（1991年3月作成）

で提唱された再開発の政策である。この政策によれば、再開発は大きく分けて、3つの段階を踏んで実行されることになっている。その要旨は概ね以下の通りである。

第1段階として、工場跡地などの再開発事業を「拠点開発」と位置づけし、実行する。次の段階として、いくつかの「拠点開発」地区をつなぐ、中央区の生活施設の軸を整備する。（たとえば、広い歩道や並木道をもつ道路を造成し、その近隣に公園や区民施設を建設する等。）そして、大川端地区の再開発を成功させるためには、隅田川の対岸地区との連携が不可欠であり、中央区が中心となって江東区や東京都と協力しながら、再開発事業を推し進めることが必要である。跡地利用の再開発を単発的に行うと、土地利用の機能転換によって発生するであろう交通量は、開発前に比べて格段に増加し、そのままでは周辺地域に悪影響を与えることは必至である。また、対岸と連携が取れなければ、川の片側は高層住宅、もう片側は工場と言った、都市景観上ちぐはぐな現象が起きるだけでなく、地域あげての良好な居住環境の整備が阻害される可能性がある。つまり、「拠点的」な再開発と、広範囲にわたる周辺地域の再開発の両立がなされなければ、「大川端作戦」で指摘されているような問題は解決できないということである。

「大川端作戦」の主題は、隅田川を軸として当該地域にもう一度快適で、活力に満ちた居住環境を取り戻すことである。そのためには、まず「拠点」としての再開発事業が実現されなければならない。しかし、現実には作戦提唱後も、具体的な再開発の動きはしばらくの間見られなかった。

これが動き出す契機となったのは、1979年、佃2丁目の石川島播磨重工業（IHI）東京工場の移転決定であった。この工場跡地（9.2㌔）を三井不動産と日本住宅公団（現住宅都市整備公団）が買収したことに始まり、それと隣接する三井倉庫所有の倉庫跡地等を合わせた石川島地区（計約15㌔）を核として、大川端再開発計画がスタートした。

一方、1982年2月に東京都も、「大川端開発基本調査」（1980年）の成果として、「大川端再開発構想」を発表した。「大川端再開発構想」の主な内容は、当該地域330㌔の土地利用計画、公共施設整備を推進することである。そこでは、東京都心部における工場群の機能転換を背景として、将来の東京都心再開発の1つのあり方を探り、その土地利用を見越した上で住宅を基本に、商業、文化施設等を含んだ複合的市街地を形成し、同時に関連する公共施設の整備も合わせて施行することが計画されている。構想策定の背景と基本的方針について、住宅都市整備公団東京支社・大川端市街地整備事務所長の落合庸人氏はつぎのように指摘している。（注1）

『土地利用の方向づけを決定するにあたって考慮されたことに中央区の夜間人口減少問題がある。現在中央区では、昼夜間の人口差が非常に大きいという問題がある。特に最近では業務地拡大のあおりをうけての夜間人口減少傾向がますます進んでいる。隅田川右岸の古い下町の住工混在地では俗に地上げと呼ばれる住宅地つぶしが活発化している。地元中央区では、区議会・区当局の危機意識の高まりから、区条例による再開発に伴う

住宅附置義務をもって再開発の指導を行っている。このような状況のもとで、都心区域に必要な業務・商業系の用途に住宅系を加えた複合市街地の形成を目指すことは、必然の結果と言えるだろう。都心地区に一定の居住空間が必要であることは、都市の機能がますます複雑・多様化していくことと関連する。近代都市においては、都市に住み、働き、遊ぶという要素がこん然一体となって都市空間が形成されていたが、現代都市においては、空間の機能文化が進められてきた。住む機能だけの住宅都市や巨大なオフィス空間の群、また24時間飽きることのない歓楽街などそれぞれがその機能を特化し、純化させることで効率のよい都市づくりを目指してきたが、一方ではその都市空間をつなぐ道路・鉄道等の輸送施設への莫大な投資や遠距離通勤等に長時間を費やすような都市生活のロスも引き起こしてきた。これからの未来都市においては国際化や高度情報化・産業ロボットの広範囲な導入等により今までの勤務体系が変化し、都市居住者のライフスタイルが多様化してくるものと考えられるので、都市居住者の勤務スタイルや文化志向に合わせた都市空間づくりが求められることになるだろう。そのような展望の中で、将来の都市像は機能純化型より混在型への変更が妥当と思われる。「大川端再開発構想」では、公共施設整備の方針についての基本認識として「当地域は都市部と臨海部を結ぶ要衝である」という点がある。東京港は、湾岸道路の外側へその比重を移しつつ機能強化を図っているが、東京を支える物流拠点としての役割は大きい。また、臨海部には、羽田空港を始め都心を支える重要な施設が配置されている。そのうえ埋立地をはじめ今後開発される余地も多大である。この臨海部と都心部の中間に位置する「大川端地域」は結節点という地理的特性のほかインナーハーバーの再開発のモデル的要素も併せ持っているものと言える。こういった点から、都心とつながる街路計画のほかに親水性に着目した河川事業、公園事業が計画され、モデルにふさわしいウォーターフロント開発にしようという配慮がなされている。…また、当計画の対象地は、江戸時代から続く歴史的に古い町並みと新しい開発が同時に共存しているところであると共に、隅田川の分岐点でもあり、都心においては貴重な自然空間である水面を持つところでもある。この「伝統」「自然」「豊かな景観」「季節」といった概念によって表現できるこの地にふさわしい「センター施設」の必要性も「大川端構想」に盛り込まれている。』

こうした「大川端再開発構想」を受けて、構想対象地域のうち石川島地区に加えて周辺の佃1、2丁目、合計約28㍊を整備対象とした「特定住宅市街地総合整備促進事業整備計画」が、1982年2月に建設大臣の承認を受けた。（以後85年3月と86年12月に計画の変更が承認されている。）ここに、大川端再開発事業は公的プロジェクトとしてスタートした。翌83年10月に、この事業はマイタウン東京－東京都総合実施計画－において主要施策として位置づけられ、さらにその翌年には、上記整備計画実現のための用途地域の変更、容積率の変更、公共施設建設計画を含む、最初の都市計画が決定された。そして、1986年4月

に起工式が行われ、最初の住宅が着工されて現在に至っている。最終的なプロジェクトの完了は1991年を予定しているが、遅れる見通しである。

プロジェクトの総費用の額に関しては、約2000億円以上（土地費用を含む）が計画されている。

5

大川端地区特定住宅市街地総合整備促進事業

(1)対象地区の位置

所在地は、東京都中央区佃1, 2丁目および、新川2丁目。東京駅から直線距離にして東方約2Kmという至近距離にあって、月島のなかでも隅田川が分岐する最先端に、突出した形で位置する。（資料1）

10

アクセスとしては、地下鉄有楽町線が延長され、昭和63年春に月島駅が完成した（徒歩約7分）。なお、将来的には地下鉄都営12号線も開通する予定がある。また陸上路でも、計画地域の中央を走る都市計画道路補助線街路第305号線によって、八重洲通りと直結する予定である。

15

(2)整備計画の基本的考え方

●大川端再開発構想の一環として、水辺をいかした活力ある良好な居住環境を取り戻すことを基本に、公共施設を整備し都市機能の更新を図る。

●都心定住型住宅を建設して、土地の高度利用を図る。

●周辺地区においても修復型の市街地整備を行い、安全で快適な生活環境を保全する。（注2）計画の基本的事項としては、

20

①住宅等の建設

ア. 主要な街区においては都心定住型住宅2500戸を供給する。

イ. その他の街区においては、不燃化、共同化を促進したり、移転意向を持つ企業の跡地等を活用して100戸の住宅を建設する。

25

②公共施設の整備

ア. 道路、橋梁の建設

イ. 隅田川防潮堤を緩傾斜型堤防に改築する。

ウ. 緩傾斜型堤防を取りこんだ公園、緑地を整備する。

③その他施設の建設

30

ア. 小、中学校等の公益施設を建設すると共に、文化商業施設を導入する。が合意されている。

中央区都市整備部地域整備課では、本事業の目標として『基本的には定住人口の回復のための拠点作りであり、もう一つは、川端整備（緩傾斜堤防や大規模公園の建設など）を通じて親水性を発揮し、地域の特性を活かす』ことを挙げている。すなわち、本事業は公

35

共施設整備と住宅、業務、商業、文化施設建設などを含む多目的な再開発（注3）ではあるが、主眼は都心における良好な居住環境の提供に置かれており、そのためには隅田川河岸という立地をいかした事業展開が必要とされている。

(3)事業主体

本事業の事業主体としては、民間として三井不動産、公共主体として住宅都市整備公団、東京都住宅供給公社、東京都住宅局の計4者が当たる。三井不動産が参入した理由は、IHI工場周辺に、同じ財閥系に属する三井倉庫が土地をもっていたことによるものである。

各事業主体の担当としては、

- 三井不動産…住宅4棟、「文化商業施設」
- 住宅都市整備公団…住宅4棟、「文化商業施設」
- 住宅供給公社…住宅1棟
- 東京都住宅局…住宅4棟

という分担になっている。こうした4事業主体（＝地権者）に加え、

- 中央区…佃島小学校，中学校，佃新川緑地
- 東京都建設局…都市計画道路，同河川部…緩傾斜型堤防が計画に参加している。

このように大川端再開発計画では、第3セクター方式は導入されず、各主体がそれぞれ独自の立場で事業を進めることになっている。その理由として、住宅都市整備公団の担当者は、『それぞれの地権者は従来の活動実績から、事業に対するノウハウをすでに十分蓄積しており、また資金面でも特に不安がないことから、第3セクターを設立するまでもなかった』ことを挙げている。ただ、①計画全体のコントロール及び、事業主体相互の連絡と協議の機会を作り出す ②苦情などに対処する窓口を一本化するという目的で、「大川端・リバーシティ21開発協議会」が4者共同で設立されている。

(4)用途地域規制と容積率

IHIの跡地は、従来は工業地域、容積200%であったが、本計画の実行に合わせて1985年に変更された。

(5)土地利用計画

特定住宅市街地総合整備促進事業の対象地域は、佃1，2丁目と新川2丁目を含む約28畝であるが、このうち旧石川島地区17.2畝（ただし、この数字には一部河川と堤防部分を含んでいるため、それらを除けばネットで約15畝となる）を「主要な街区」と呼び、残りの既成市街地部分と区別される。（この「主要な街区」の土地利用計画および、施設の配

置計画は資料2に示されている。なお、「主要な街区」における住宅と「文化商業施設」を合わせて（9.0畝）、特に「リバーシティ21」と呼ぶ。）

大川端再開発事業では都市計画道路をはさんで「主要な街区」は大きく二つに分割されている。そのうち東ブロックは、さらに住宅等施設区域と「文化商業施設」区域に別れる。5
したがって、事業対象区域は、3つの区域に別れることになる。

西ブロックの北側は三井不動産が土地を所有し、住宅とそれに付随する施設を建設することになっている。その南には、中央区が公園、学校を建設している。北の隅田川分岐地点には「文化商業施設」が位置する。この場所が選定されたのは、道路に近いということ10
と、街区の北側先端であるため日照の障害が最小限になるという環境保全上の理由によるものである。その南には公共側の事業主体3者が、それぞれ住宅を建設することになっている。この土地利用計画で特徴的なことは、事業目的にうたってある通り、土地の高度利用が積極的になされているということである。（こうした高層住宅建設に当たっては、市街地住宅総合設計制度を活用している。）地上40階にもなる住宅は、今のところわが国で15
はもっとも高いものである。その一方で、都市の景観を考慮し、すべての建物を高層化するのではなく、比較的低層な建物（住宅8棟）と超高層建物（住宅5棟）を巧みに組み合わせるといふ努力がなされている。

表1 大川端再開発計画における土地の高度利用の実態

	東ブロック（住宅9棟）	西ブロック（住宅5棟）
敷地面積	32,579 m ²	31,554 m ²
延べ面積	173,887 m ²	180,180 m ²
実際の容積率	472.19 %	475.99 %
高さ	127.9 ㍎	132.0 ㍎
階数地上／下	37／3 階	40／2 階
公開空地率	34.98 %	31.30 %
戸数	1330 戸	1170 戸

このように「主要な街区」においては、土地利用計画上の種々の工夫がなされているが、その他の街区においては事実上、具体的な再開発方針も、決定されていない。中央区都市整備部地域整備課は次のように語っている。

『既成市街地である佃1, 2丁目では、今のところ再開発事業を行う予定はまったくない。「特定住宅市街地総合整備促進事業」という事業手法を導入するに当たって、適用の要件として事業対象面積が25畝という基準がある。これをクリアーするためには、現在「主要な街区」とされている地区だけでは足りず、隣接する既成市街地を事業対象地区に取りこんだ。しかし、事業対象地区になったとはいえ、開発実施前の説明会の場等において地域住民の意識としてはむしろ、自分たちの住む地域には手を触れないで欲しい、というムードがあった。このような住民側の要請によって、佃1, 2丁目の開発は実行されていない。ただし、この地区は木造住宅が密集しており、防災上の問題も存在するため、10年あるいはそれ以上の長い目で見て、かつ住民意識の変革を待った上で、当地区の修復型再開発を行う必要がある』

施設建設計画*

①住宅（790億円）

大川端における住宅建設の特徴について、落合庸人氏は次のように語っている。（注4）

『住宅計画における特徴は、超高層住宅を主体とした高密度開発である。これは、従来の東京区部における他の住宅開発と比較しても約2倍の高密度開発である。容積率にして400%を越す住宅団地は先例がない。このような高密度開発が実現できたのは、敷地の東、西、北三方を隅田川に囲まれているため超高層住棟による日照問題が発生しなかったことがある。また、地盤の面でも埋立地のわりに優れているし、超高層住棟を建設するのに適した場所であったと言える。超高層住棟は、今までに都心部における高級マンションや公団住宅等に前例があったが、いずれも市街地内の単独棟や大規模団地の一部にランドマーク的に建設されているに過ぎなかった。超高層住棟を主体に計画した住宅地開発では、日本でのパイロット的事業の一つとも言えるだろう。』

最初の住宅は1986年春に着工され、1990年現在、全13棟のうち11棟分がすでに着工済みで、全戸数の86%が建設済みもしくは建設中である。（うち35%が入居済）

1988年春には住宅公団の2棟（E, F棟）に入居が始まった。これを皮切りに1989年現在、9棟までの入居が完了している。前述の通り、住宅施設はすべて賃貸方式であるが、一般的には分譲が賃貸よりも居住期間が長く、定住者確保には有利だといわれている。これに対し、住宅都市整備公団東京支社、大川端、木場都市整備事務所は、『品質を高めれば賃

*各施設の事業費用額は「東京改造」。原剛，学陽書房，1989，による。

貸でも入居期間は延び、定着性は失われないはず』（注5）と説明している。各住宅施設の特徴の主なものは、以下の通りである。

●住・都公団…防災、防犯のための集中管理センターの設置（24時間体制）

衛星放送の受信

ホームエレクトロニクス（自動湯沸かし、冷暖房、オートロック機構等）

5

●三井不動産…24時間のフロントサービス

各種のホームインテリジェントサービス

付属の専用スポーツ施設

各部屋の個性的なデザイン

（詳細については資料3を参照）

10

などがある。三井不動産ではこの住宅施設について、次のように語っている。

『賃貸住宅で1000戸を越える供給を民間が行うのは、大川端が始めてである。従来、業界では賃貸住宅に手を染めることは「タブー」とまでは言わないにしても、かなり手間隙のかかる仕事だとして、敬遠される傾向にあった。当社が目標としたのは、単に住宅という器を提供するのではなく、その利用権をいかに定着させるかということであった。通常の住宅のように資産形成を目的とするのではなく、まったく住むことだけに価値を見出すような人々をビジネスの対象と考えている。賃貸住宅に対する発想の転換が、この大川端再開発事業で生まれたのではないか。一つの街をデベロップしたというだけでなく、そこでの「住まい方」すらも提供できたのではないか。現在ウォーターフロント開発構想が各方面で出されているが、ハード面だけでなく、そういったソフトを加えることができたと考えている。』

15

20

表2 住宅施設の賃貸資料
 (公団, 三井不動産の物件説明パンフレットより作成)

事業者	棟名	家賃 (1㎡あたり月額) (注A)	備考
東京都住宅局	C 1	平均で一般 850円, 従前居住者 650円	
	C 2	同上	
	D 1	同上	
	D 2	同上	
東京都住宅供給公社	B	未完のため不明	
住宅都市整備公団	A	未完のため不明	
	E	2500~2900円	敷金 3ヶ月
	F	2300~2700円	敷金 3ヶ月
	G	2600~3100円	敷金 3ヶ月
三井不動産	H	平均で約4500円	敷金 6ヶ月
	I	未完のため不明	
	J	未完のため不明	
	K L	平均で約3900円	敷金 6ヶ月

(注A) 数字はすべて入居募集当時のもの。

資料は, 平均で公団が8700円, 三井が 12800円/坪

②文化商業等施設（通称テクノプラザ）（600億円）

この施設のための用地としては、2.6畝が予定されており、地権者は三井不動産と住宅公団（三井所有が1.6畝、公団が1.0畝）である。その建設計画については、抽象的な案やコンセプトは示されているが、実際にどんな施設を作るかは、白紙状態にある。住居部分については建設計画も決定し、一部はすでに工事完了、入居済みであり、残りの部分については建設計画が未定なのは、「文化商業等施設」通称「テクノプラザ」のみである。建設する建物のボリュームは概ね決定しているものの、具体的にどのような内容の施設にするかは、現在地権者や地元自治体の間で公式な決定はされていない。このように計画決定が遅れている最大の理由は、近年の東京の変貌である。都庁の新宿移転に伴う有楽町跡地の国際フォーラム建設計画、13号埋立地のテレポート構想、汐留の国鉄跡地など、デベロッパー間の再開発競争と、東京都が次々と打ち出す再開発計画に圧倒され、「文化商業等施設」建設計画はいまだ、宙に浮いたままである。

③街路（東京都担当）（道路工事費 338億円、負担率は国が5.25/10、残りを三井と公的事業主体でおおむね2分される。）

佃、石川島地区は、1964年に佃大橋が完成するまで、渡し船によって都心地域と連絡していた。当時はこれが唯一のアクセスであった。佃大橋の完成後も、銀座と陸路で直結したとはいっても、その道路は混雑し、いつも交通渋滞を引き起こしていた。地域住民にとってもアクセスの確保は願いであり、今回の再開発事業に当たっての公共施設整備の一環として必要不可欠のものであった。建設される街路は、「都市計画街路補助第305号線」と称し、新川2丁目の都市計画道路放射第33号線（鍛冶橋通り）と佃2丁目の都市計画道路補助第110号線（清澄通り）を結ぶ総延長約1.1kmで、新川地区と佃地区を結ぶ橋梁（新佃大橋）の新設を含むものである。幅員は新川地区で22m、佃地区で25mになる予定で、前者は既存の幅員11mの道路を拡張し、後者は新設となる。なお、事業は1983年より着手されている。特に、隅田川にかかる新しい橋は、この再開発事業における1つのシンボルともなり得るものである。また後述のように、橋に歩行者用の遊歩道を併設し、地域の親水性を増大させることも計画されている。建設工事は現在精力的に進められているが、新川側の土地買収の遅れ（新川2丁目の住民が道路の通り抜けに反対している）等により、完成は予定の1991年よりも遅れている。

④河川事業（東京都担当）（緩傾斜堤防に75億円で、国庫補助事業であるため、国が2/3、都が1/3を負担。また、橋梁に60億円、国が2/3、都が1/6、三井、公団、公社、都住宅局が1/6を負担している。）

1959年伊勢湾台風の教訓を契機として、隅田川河岸にはコンクリートの護岸が建設された。この護岸は、川に向かって壁のように大きく切り立っており、その形状から通称「か

みそり堤防」などと呼ばれていた。この堤防は住民を水害から守る代償として、人々から河川の持つ親水性を奪い取る結果となってしまった。それに加え、1960年代からの高度成長の余波を受ける形で、隅田川の水質は汚れ、人々の目は水辺、ウォーターフロントからまったく遠ざかってしまった。「隅田川水系浄化対策協議会」のデータによれば隅田川の堤防は総延長46.3kmで、このうち、川に沿って歩くことができるのが全体の55%に当たる25.3km、水面を直接見ることができるのに至っては、たったの10%、5kmしかなかったという。

しかし、高度成長が終わり、経済の安定成長期になると、人々の価値観も徐々に、従来の効率一辺倒から人間性を問題とする方向へと変わっていった。それに合わせてまちづくりの思想も、変化してきた。そこで、防災性の向上と親水性の回復を同時に目指した、新しい護岸の建設計画が策定された。すなわち、それは河川用地を拡幅し、緩傾斜型堤防に改築することである。この計画は陸地側の住宅用地の面積を狭めることにはなるが、『耐震性にすぐれ、さらに非難空間、延焼遮断帯の効果も上昇し、水辺へのアクセスも容易となり、水と緑の地域環境に寄与する』（注6）事になり、住宅、河川両方の事業にメリットをもたらす。こうした点について、落合氏は次のように語っている。

『都市河川の防災性、親水性向上のために必要な河川改修事業の推進に当たって、必要な河川区域、保全区域の拡大は、都市部においては高地価、用地取得難等の難問があるが、「大川端計画」の場合のように、同時に計画、事業を進めることで効率の良い計画となる。ここでは地主である住宅業者（住・都公団と三井不動産）が河川用地を提供する代わりに都市計画や総合設計制度等によるバックアップを受け、用地の高度利用を図り事業目的を達している。特に隅田川沿いが、従来の裏通りから表通りと言えるような180度転回することは水際線の公園化とあいまって、大きな環境改善につながると共に土地の評価を上げるものと言える。』

また、東京都では、隅田川とセーヌ川とを姉妹河川にする計画も策定中である。これは「パリ東京有効都市提携記念事業」の一環として行われるもので、堤防をツタで覆ったり、水上船を浮かべたりして魅力ある雰囲気を出そうとするものである。さらに前述の「新佃大橋」に、セーヌ川にかかっている橋のデザインを導入し、隅田川の景観演出に一役買わせる事も検討されている。

⑤公園施設（中央区担当）（60億円。用地費は国が1/3、中央区が2/3負担、造成工事費は事業主体4者が1/2負担。）

「特定住宅市街地総合整備促進事業」の対象区域（約28㍊）内においては、隅田川分岐点に位置する「石川島公園」、佃堀や住吉神社に隣接した「佃公園」が都市計画決定されており（1984年）、一部はすでに完成している（面接は前者が2.4㍊、後者が1.2㍊程度。

ただし一部河川部分を含む)。この2つの公園に加え、都市計画街路補助第305号線の橋梁部分と新川側の「佃新川緑地」を合わせた部分、面積にして約5.7畝の地域を「大川端リバーパーク計画」と称し、中央区は「まちづくり重点プロジェクト」の1つと位置づけている。(資料2-1)

この計画は、従来隅田川沿岸にあった、いわゆる「かみそり」堤防に代わって、東京都が建設する緩傾斜型堤防を公園、緑地としても利用し、緑のネットワークを整備するものである。「かみそり堤防」が人を水辺から切り離れたのに対し、緩傾斜堤防を公園とすることによって、水辺を“Open To Public”にして親水性を高める方向を狙っている。この公園事業はすべて中央区が担当しており、地元自治体として積極的に事業を推進して行くことになると思われる。「大川端リバーパーク計画」によれば、基本方針として以下のよ

- 隅田川のウォーターフロントを「水と緑のシンボル空間」として再生する。
- 河川沿いの各種再開発事業と連携して、新しい都市空間を創出する。

具体的には、

- 隅田川の歴史と伝統にふさわしく、かつ、住民ニーズにあった公園を整備する。
- 都市計画街路補助第305号線については、遊歩道的機能や遊びの空間を大幅に取り入れると共に、新川側と佃側を自然につなぐ。
- 佃堀周辺は、とくに江戸の伝統をいかしながら緑化する。
- 公園等の一部で、魚釣りができるような施設を整備する。(含釣り舟施設)
- 遊覧船の発着所を整備する。
- 「文化商業施設」との連携の考慮(イベントの実施など)。

事が予定されている。

⑥教育施設(中央区担当)(建設費140億円)

開発事業の地元である中央区は、大川端再開発の目標の1つとして「夜間人口の増大」を掲げている。再開発に伴う定住人口の増大を見込んだ区は、約46億円をかけて佃島小学校を月島1丁目から移転させ、中学校を新設し、さらに一般への開放を目的としたオープンスペースを併設した複合的な文教空間を整備した。それが西ブロックの南側にある部分で、敷地面積は1.4畝となっている。1988~89年4月の時点での児童数、教員数は次表の通りである。

表3 佃島小学校，中学校の児童数，教員数
 (昭和63年度，平成元年度版 中央区政年鑑より作成)

	1988年		1989年	
	児童数	教員数	児童数	教員数
佃島小学校	290人，12学級	17人	322人，12学級	17人
佃中学校	370人，10学級	18人	390人，11学級	19人

中央区の対応

大川端再開発事業においては，地元の中央区の「夜間人口の回復」が主要な目標とされている。現在，中央区の昼間及び夜間人口は次表の通りである。この表からわかる通り，同区は都心3区のなかでも千代田区に次いで昼夜間人口の格差が激しく，その業務化の進展が見られる。 15

一方，夜間人口の現象に伴う生活密着型のサービス（買回り品商店や飲食業，銭湯など）の低下が，ますます人間の住みにくい環境を作りあげて行くという「悪循環」をもたらして，昼夜間格差の増大に拍車をかけている。また，夜間人口の減少は地域コミュニティの崩壊，学校などの公共的施設の遊休化などの問題も引き起こしている。 20

表4 都心3区の昼夜間人口と事業所数（資料4）

	中央区	千代田区	港区
昼間人口	694千人	1,009千人	819千人
夜間人口	78千人	48千人	165千人
事業所数	44,982所	37,276所	43,816所

このような現状に対し，中央区側は，同区を業務機能を持つ街としてだけではなく，居住機能をもあわせ持つ街と位置づけ，居住性にウェイトを置いた街づくりを進めている。 35

以下は、中央区が定住人口増大のための方策について、述べたものである。

矢田美英中央区長は、平成2年6月に区の基本的姿勢として次のように語っている。

「現在中央区が抱えている問題は、数としての人口が確保できない事に端を発する。

それゆえに、建物が老朽化した地区や、（今後増大するであろう）隅田川沿岸の大規模な用途転換地区（倉庫、工場の跡地など）を中心に再開発事業を進め、土地の高度利用、建物の高層化を促進し、居住空間の量的な拡大を図る。

●しかし、現在のような地価高騰という状況下で再開発を進めると、居住のためのコストは膨大になってしまう。「如何に地価を反映させない再開発を行うか」が行政側の中心的課題である。」

このような基本姿勢から、中央区は「中央区市街地開発事業指導要綱」と「中央区の住宅及び住環境に関する基本条例」を主要な柱とする政策を導入している。

①「中央区市街地開発事業指導要綱」

同要綱は、1985年6月から施行され、その後87年7月、89年4月、90年4月に改正されている。大別すると「住宅の付置義務」と、（開発業者に対する）「開発協力金の負担」からなる。前者は『付置する住宅の床面積の合計が、事業区域の面積の、商業地域で50%以上、その他の地域で100%以上であること』『付置住宅の専有床面積は、1戸当たり40㎡以上であること』などを定めている。住宅付置義務は、中央区以外にも港区（1985年6月施行）、文京区（87年1月）、台東区（87年7月）等で実施されている。1989年12月の時点で、中央区だけで1513戸（87件）の届け出実績がある。後者は『区長が大規模開発事業を行う開発事業者に対し、まちづくり支援事業のための資金の負担を求めることができる』という内容である。集められた資金は、

●区民等の地域環境活動に対する援助に関わる事業

●従前借家人に対する居住継続援助に関わる事業

に対して拠出される。なお、この制度は、中央区独自のものである。

同要綱では、この他にも開発事業者に対するインセンティブとして、「市街地住宅総合設計制度」の活用を勧めている。

②「中央区の住宅及び住環境に関する基本条例」（資料5）

この条例は『中央区における住み良い住宅の供給、維持及び保全並びに良好な住環境の形成の推進についての基本となる事項を定めることにより、…調和のとれた安全で快適な生活環境を確保することを目的』として1990年4月から施行された。ここでは、区営住宅、区立住宅の積極的な整備を図る事が定められている。（計画では、1996年までに700戸の住宅を増やすことになっている）同時に、その他の公的住宅の供給促進や区長による適切

な家賃設定の要請，家賃補助に関する内容も盛り込まれている。また，地域住民による「まちづくり組織」設置及びそれに対する助成制度（コンサルタントの派遣，計画図書作成や一定額の資金援助）も含まれている。

しかし，個々の開発に適用される，これら方策だけで供給できる住宅数にも限りがある。そこで，隅田川沿岸の大規模な用途転換再開発事業に着目し，そこで『（区を仲介として）住宅都市整備公団や住宅供給公社などの公的機関を参入させる』（中央区 都市整備部地域整備課）ことが考えられている。こうした大規模再開発の場合，『地価負担力の大きい業務地区と住居地区を合わせた「複合的开发」を行うことによって，居住コストの引き下げが可能』（同課）という長所がある。『都心だからこそ，安い住宅が供給できる』（同課）ことになる。

大川端再開発事業の問題点・課題

1991年3月1日ケース・ライターは住宅都市整備公団東京支社・大川端市街地整備事務所長落合庸人氏にインタビューをした。以下はそのサマリーである。

ケースライター：大川端再開発事業の特徴を落合所長はどのように考えておられますか。

落合所長：この事業は民活プロジェクトとして意識的に推進された計画です。

従来，大規模な土地をまとめて買い上げ，住宅をつくるといった事業，地域開発事業は，住宅都市整備公団の「独壇場」であった。民間のデベロッパーは，極々小さいプロジェクトのみ担当してきた。しかし，1979年頃から，こうした民間デベロッパーが（ノウハウや資金の面で）実力をつけてきた。そこで，（公的な資金の減少という，当時の社会経済的な背景もあって）民間の力を使って，公団だけの開発に見られるような諸々の制約を離れた「柔軟な街づくり」を行うこととしました。

そこで大川端再開発事業を民活プロジェクトのモデルケースとするためにふさわしい内容は何か？というところで，1980年から81年にかけて地権者である公団と三井不動産，東京都，中央区，建設省などの関係者が協議を重ねました。これは，民活プロジェクトという性格に加えて，いわゆる「縦割り行政」をやめた総合的なプロジェクトといった性格をもたせようとしたためでもあったのです。

つまり，大川端再開発事業は「民間の柔軟性」＋「官の総合力」をもって，単なる住宅開発事業にとどまらない，インフラや各種施設の整備を含めた地域再開発事業をめざしたと言えます。

ケースライター：地価高騰の時期をまたがって行われた事業という点で，問題点をどうお考えですか。

落合所長：IHIの工場跡地を取得した1979年当時と比べ，地価は10倍程度に高騰している。これは1980年代後半の全日本レベルでの地価上昇（絶対的地価上昇）に加え，従来東京都中央区の中でも比較的低かった佃地区の地価が，当事業の進展をもその一因として，急激

に上昇した（相対的地価上昇）ためであると思います。

落合所長：しかし、建築技術の発展により、コストの面で超高層住宅の建設が可能となり、上記の地価問題に対応しようとしたのがこの事業です。

この事業は東京のウォーターフロント開発事業としては、先駆的な事業であると思います。1979年当時、ウォーターフロントという言葉さえ一般的ではなかった。大川端再開発事業が東京のウォーターフロント開発ブームに一役買っているのではないかと。いずれにせよ、現在進行中の東京臨海副都心計画を見てもわかるとおり、大川端再開発事業は都民の目を水辺に向けたという功績があると思います。

ケースライター：大川端再開発事業の問題点、課題、教訓として、どのようなものをお考えですか。特に再開発されない佃1、2丁目との対比の面で、どうお考えですか。

落合所長：佃は歴史のある地域ですが、もともと地域のポテンシャルが低い。そこで、大川端再開発事業ではそれらの地域に合わせるのではなく、意識的に全く別の街をつくって地域にインパクトを与えようとした。学校、公園等の施設を媒体として、新住民と旧住民との交流を期待したわけです。

しかし、これらの人々は所詮異質な住民（経営者クラス等都心志向の強い人たち）であり、スケールが違っていた。昨年の住吉神社の大祭でも交流はあまり見られなかった。

佃1、2丁目は、一種の閉鎖空間と化しているのではないかと思います。

ケースライター：文化商業等施設の計画についてはどうですか。

落合所長：オール東京を対象にした施設を目標としている。当初、オフィス、ホテル、文化施設等の建設案が有力であったが、都庁移転の跡地を文化フォーラムとして利用する計画が決まるなどの外部的要因によって、現在は事実上の白紙状態となっています。

現在は箱崎に近い地の利を活かして、ホテル案が候補として浮上しています。

銀座が近隣しているため、大規模な商業施設の建設は難しいのではないかと。

しかし、これらも完成まであと3年くらいかかる予定です。

ケースライター：大川端再開発事業は、地方再開発のモデルケースとなりうるのでしょうか？

落合所長：東ブロック（公団）の入居倍率は20倍にもなっている。このように超高層住宅の人気は上々で、次代の再開発事業のモデルケースとなる可能性はあると思います。ただし、超高層住宅をどこにでも造ればよいというわけではない。当事業の場合、隅田川の分岐点に位置しているため、超高層建造物による環境上の障害が少なく済んだという点が特筆される。

今後大川端のようにまとまった形で土地が供給される可能性は少ないと考えられる。（大川端再開発の場合は、IHIの跡地を丸ごと取得できたという特殊な事情がある。）小さい土地を集めて再開発を行うのは、地権者が利益追求に目を奪われる場合があって、合意形成が難しい。

また、一般的に言って欧米に比べて日本では再開発事業のマイナス面が強調されて、住民あげての反対運動に発展するケースが多い。欧米のように「自分たちの街をどうやって造りあげていくか」といった問題意識から出発しない。大川端再開発事業においても地元住民との間にあった唯一の積極的なプレゼンスは、住吉神社例大祭の扱いについてであった。結局、再開発事業に普遍的なルールというのは有りえないのではないかと。時代の流れ、地域に不足するものは何かということ念頭において、民間、官が知恵を出しあって政治的リーダーシップを得たうえで事業を進めるべきであると思います。（ルールを造るとそれに束縛されてしまう危険がある。）

(資料1)

中央区全景

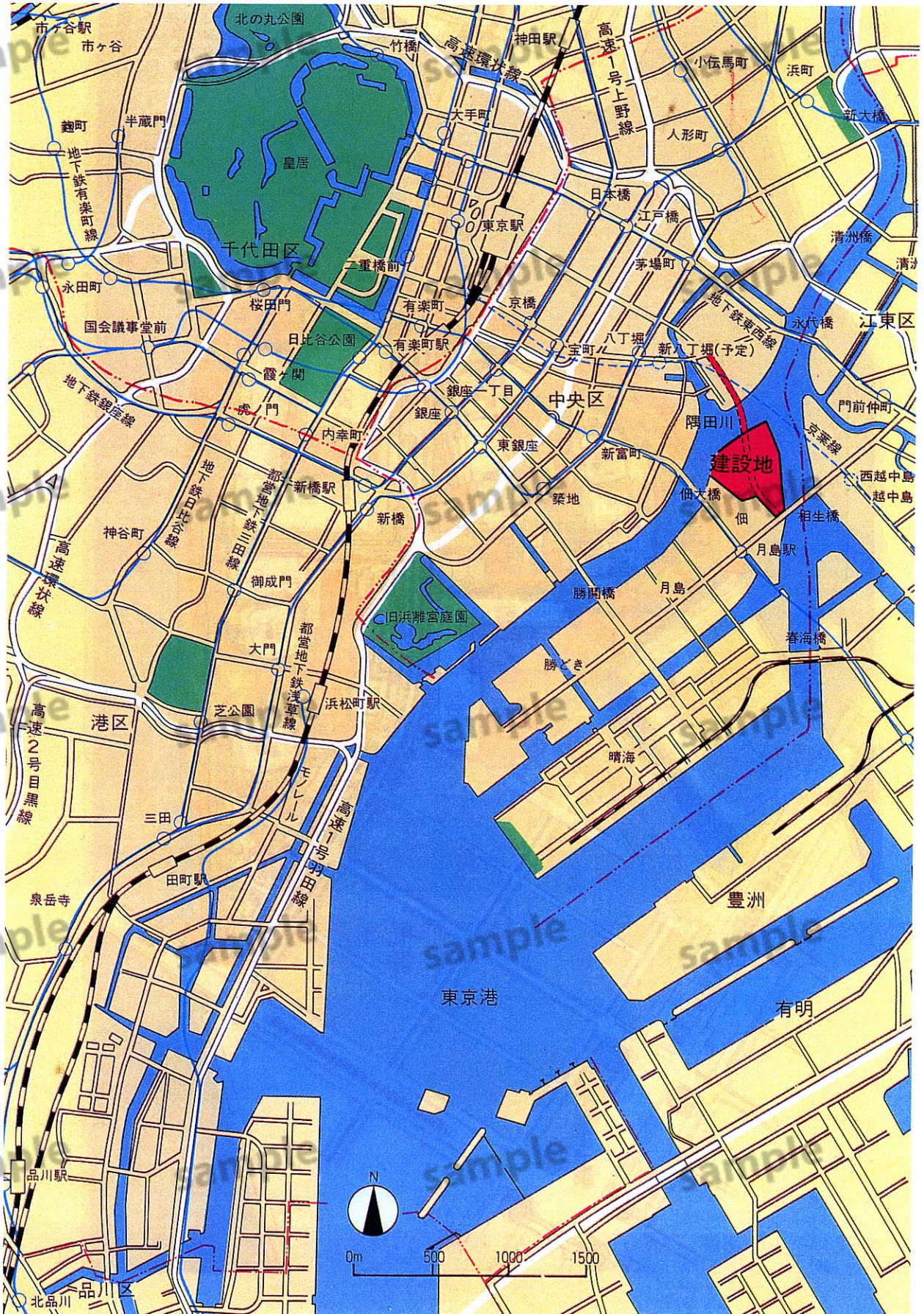
中央区新富・入船・湊地区地区整備基本調査

まちづくりの課題と方向

東京都中央区

◎東京湾上空より当地区方面を望む

(資料 2)
中央区概略図



リバーシティ21開発計画 概要その1



主要な街区の住宅は高層住棟、中高層住棟あわせて2500戸。1LDKから4LDKまでの多様な住宅供給は、年々変わる個人のライフスタイルや社会の変化に柔軟に対応し、都心に住む人々のニーズにきめ細かく応えています。そのほか駐車場のスペースもしゅうふん確保され、集会場やラウンジなどのコミュニティ施設もつくられます。

(資料 2 - 2)

リバーシティ 21 開発計画概要その 2

1. 主要な街区の土地利用の概要 (17.2ha)

土地利用計画	住宅		リバーシティ 21	
	住	宅	都心定住型住宅 (1LDK ~ 4LDK) (最高建物高さ約120m)	
文化・商業等施設	2.6ha		地域の活性化を図る施設、延床面積約150,000㎡ (最高建物高さ約180m)	
教育施設	1.4ha		小学校・中学校	
街路	1.2ha		計画幅員22~25m (植樹帯を含むゆっったりとした歩道を設定) 延長約1.1km (新川地区と佃地区を結ぶ橋梁の新設を含む) 名称: 東京都市計画道路補助線街路第305号線	
公園・緑地等	5.6ha		緩傾斜型堤防の築造と合わせた親水公園	
河川			水と緑の回復及び安全性の向上を図った緩傾斜型堤防	

*計画人口は約7,500人、都心部の夜間人口の回復をめざします。

2. 大川端・リバーシティ 21 計画の概要 (9.0ha)

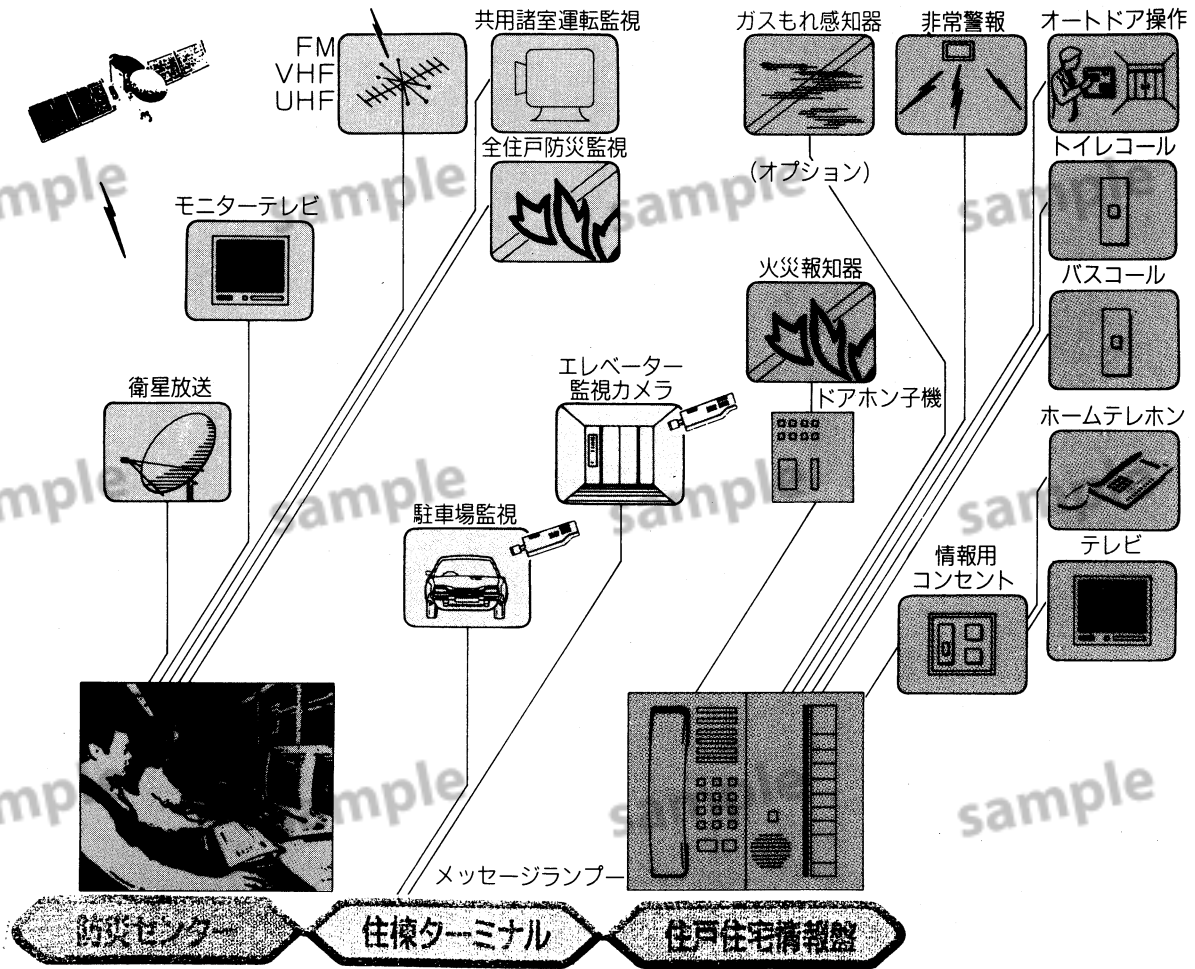
事業者	住戸の種類	住戸数	住 棟 (階数・高さ)	その他施設	敷地面積等	
					敷地面積	敷地面積合計
(東プロック) 住宅等施設	都 都	280	C ₁ 棟(10F・34m) C ₂ 棟(20F・65m) D ₁ 棟(8F・30m) D ₂ 棟(6F・24m)	生活関連施設・約10,000㎡ 駐車場・約600台	敷 地	約9.00ha
		425	B棟(37F・115m)		約3.25ha	
	都住宅公社 住・都公団	625	A棟(37F・115m) E棟(13F・46m) F棟(6F・21m) G棟(19F・65m)	床面積	約15.4ha	
		1,330		敷 地	約3.15ha	
(西プロック) 住宅等施設	三井不動産	1,170	H棟(40F・120m) I棟(40F・120m) J棟(33F・100m) K・L棟(14F・45m)	生活関連施設・約16,000㎡ 駐車場・約1,000台	床面積	約15.0ha
		2,500			敷 地	約16.40ha
合 計		2,500			敷 地	約2.60ha
内 容				種 類		
文化交流・宿泊・事務等施設				約150,000㎡		
駐 車 場				約 600台		
高層建物高さ				約 180m		
				約 150m		

*主要な街区における建築計画は、リバーシティ 21 開発計画として発表されています (環境影響評価書 大川端・リバーシティ 21 開発事業 昭和61年 2月)。

(資料 3 - 1)

住宅施設の特徴 (住・都公団)

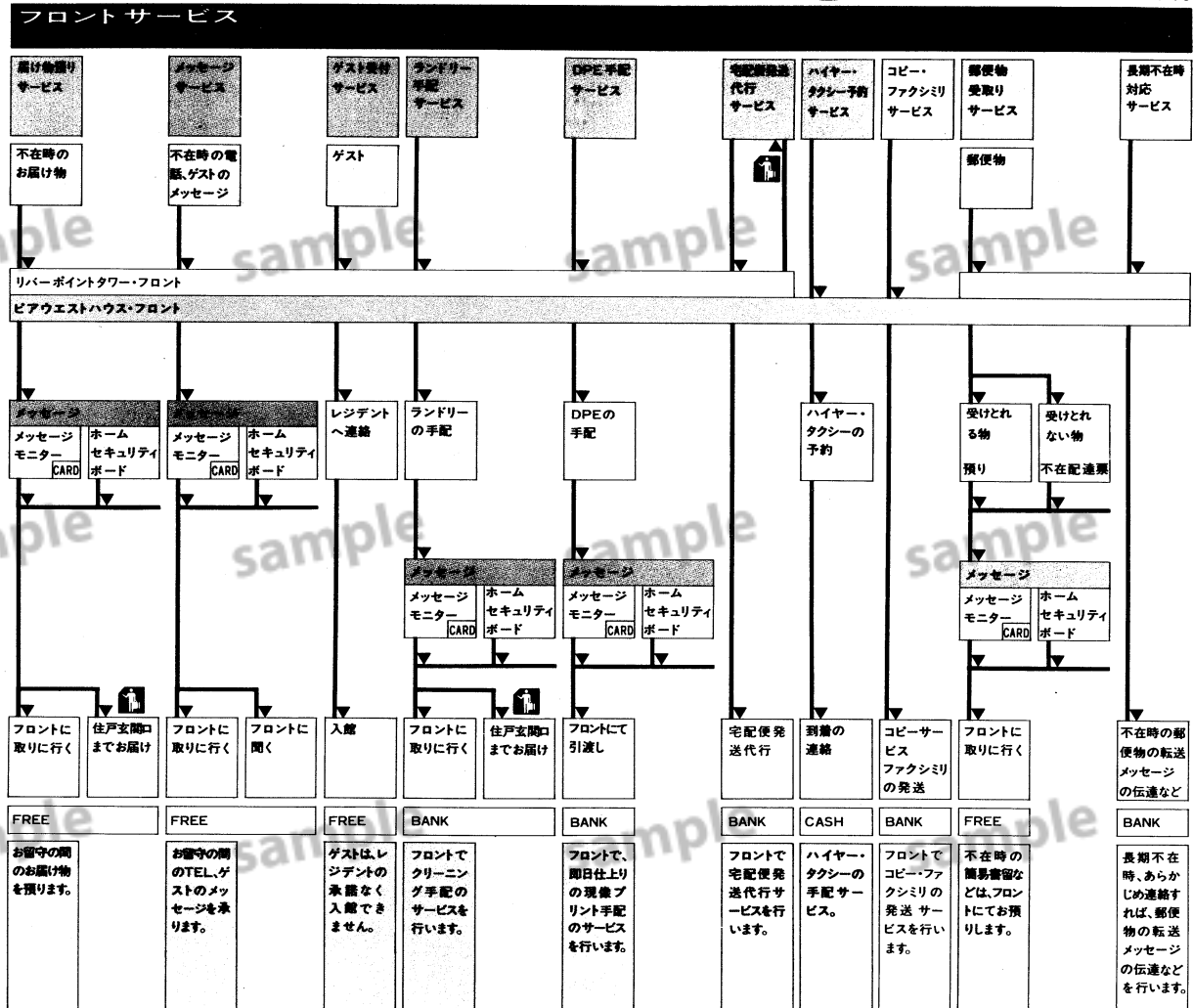
住宅有線情報システム図



(資料 3 - 2)

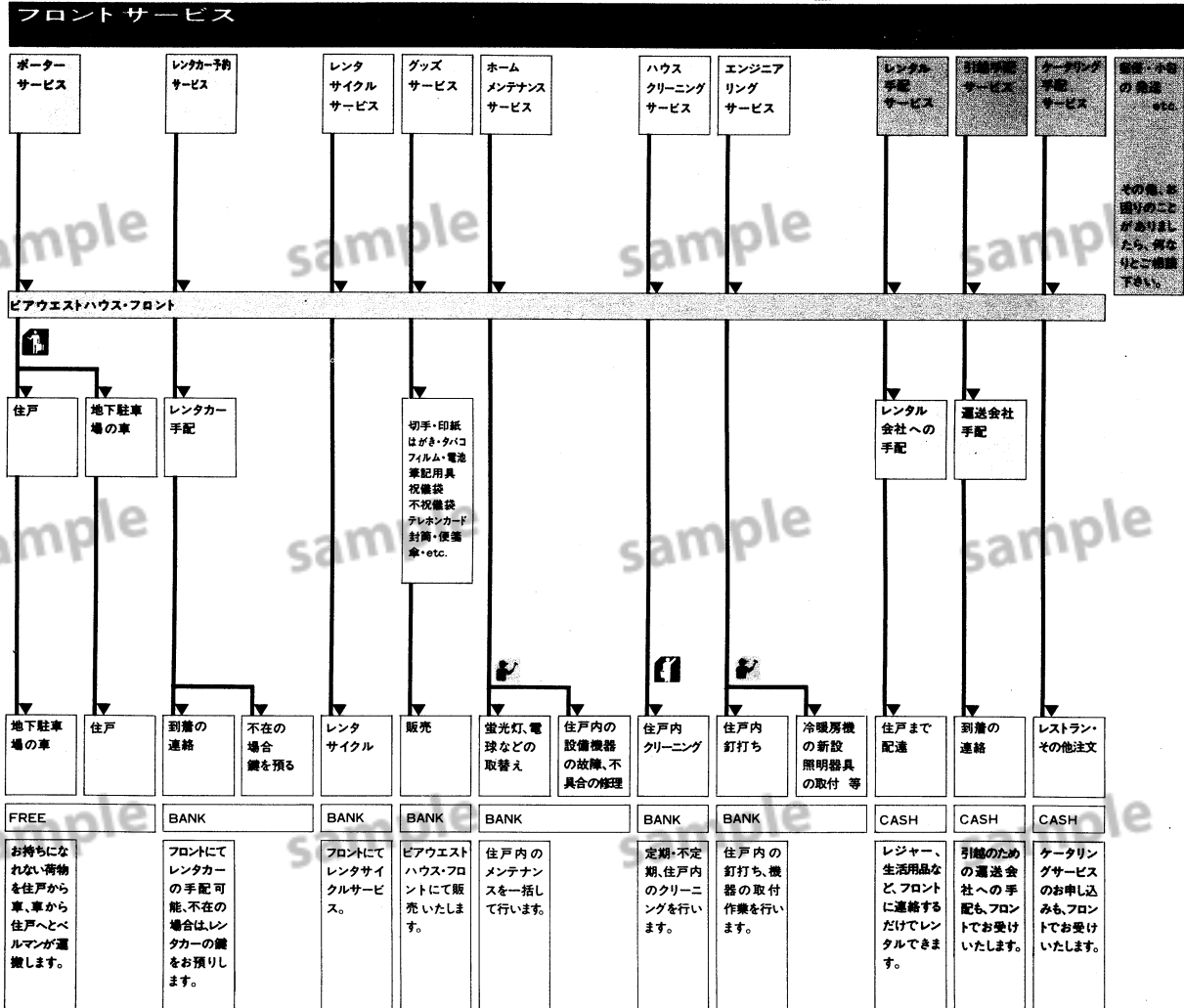
住宅施設の特徴 (三井不動産)

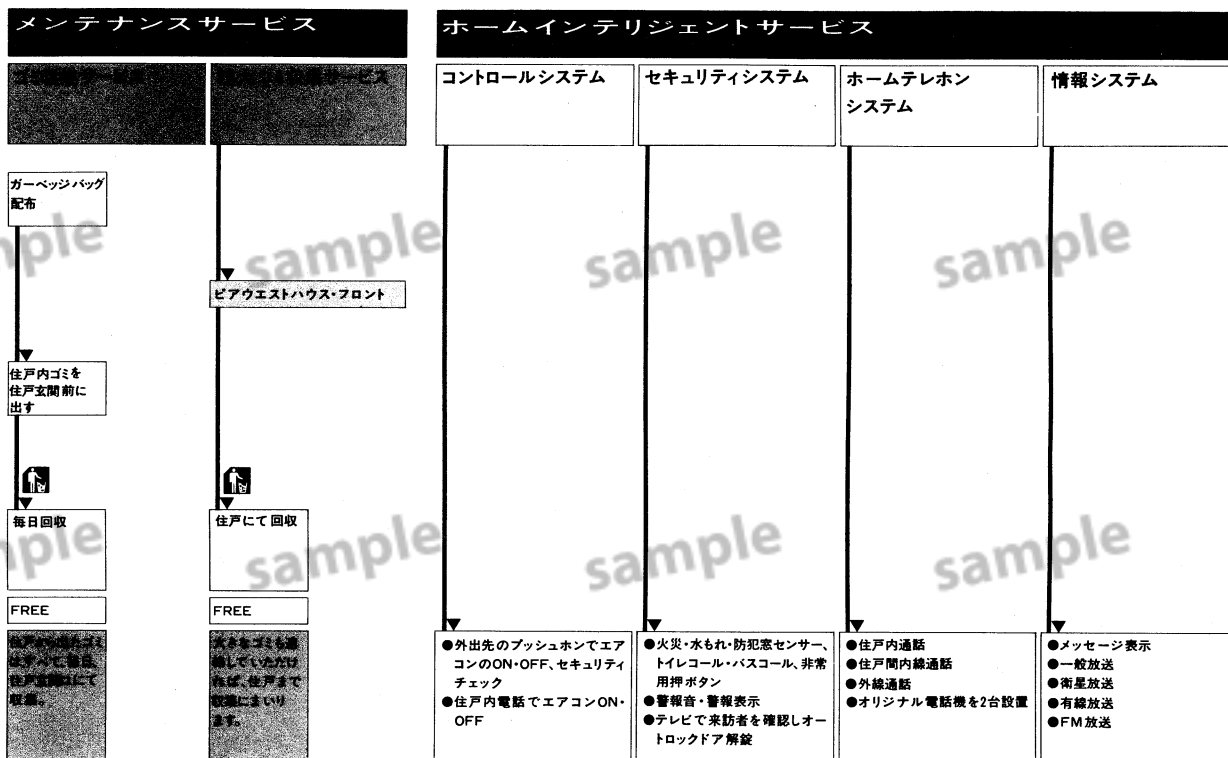
□……このサービスについては有料となります。



(資料 3 - 3)

□……このサービスについては有料となります。





(資料4-1)

中央区の人口推移（国勢調査及び人口調査による）

年次	人口（人）	対前回増加数（人）	対前回増加率（％）	人口密度（人／km ² ）
昭和60年	79,973	△ 2,727	△ 3.3	7,958
“ 55年	82,700	△ 7,397	△ 8.2	8,229
“ 50年	90,097	△ 13,753	△ 13.2	8,965
“ 45年	103,850	△ 24,167	△ 18.9	10,333
“ 40年	128,017	△ 33,282	△ 20.6	12,738
“ 35年	161,299	△ 10,017	△ 5.8	16,050
“ 30年	171,316	9,391	5.8	17,046
“ 25年	161,925	11,489	7.6	16,112
※ “ 23年	159,436	11,257	8.1	14,969
“ 22年	139,179	35,685	34.5	13,849
※ “ 21年	103,494	27,274	35.8	10,298
※ “ 20年	76,220	△ 112,651	△ 59.6	7,584
※ “ 19年	188,871	△ 55,175	△ 22.6	18,793
“ 15年	244,046	△ 17,159	△ 6.6	24,283
“ 10年	261,205	21,672	9.0	25,991
“ 5年	239,533	14,168	6.3	23,834
大正14年	225,365	△ 44,447	△ 16.5	22,424
“ 9年	269,812	—	—	26,847

（注）※は人口調査による。

人口密度に各年とも昭和60年10月1日現在の面積（総務庁統計局推計中央区総面積10.05 km²）を使用している。

(資料4-2)

中央区世帯数の推移（国勢調査及び人口調査による）

年次	世帯数	対前回増加数（世帯）	対前回増加率（％）	一世帯当り人員
昭和60年	31,567	108	0.3	2.53
“ 55年	31,459	4,176	15.3	2.63
“ 50年	27,283	250	0.9	3.30
“ 45年	27,033	△ 2,536	△ 8.6	3.84
“ 40年	29,569	△ 3,602	△ 10.9	4.33
“ 35年	33,171	△ 1,301	△ 3.8	4.86
“ 30年	34,472	△ 3,278	△ 8.7	4.97
“ 25年	37,750	1,343	3.7	4.29
“ 22年	36,407	7,227	24.8	3.82
“ 21年	29,180	△ 18,545	△ 38.9	3.55
“ 15年	47,725	1,128	2.4	5.11
“ 10年	46,597	2,820	6.4	5.61
“ 5年	43,777	△ 1,106	△ 2.5	5.47
大正14年	44,883	△ 6,076	△ 11.9	5.02
“ 9年	50,959	—	—	5.29

（注）昭和19年、20年、23年は人口調査のみで世帯数は調査せず。

都心3区の人口・事務所・税収等に関する資料

(2.6.5)

区分	千代田区		中央区		港区		都心3区計		備考	
	千人	%	千人	%	千人	%	千人	%		
人口	昼間	1,009	7.2	694	5.0	819	5.8	2,522	18.0	数値は、昭和60年国勢調査による。 %は、都全体に占める率。
	夜間	48	0.4	78	0.7	165	1.4	291	2.5	数値は、平2,4,1住民基本台帳登録者数。 %は、都全体に占める率。
	本籍	221	1.8	246	2.0	370	3.1	837	6.9	数値は、1988年版区市町村報による。 %は、都全体に占める率。
事業所数	総数	37,260	4.7	44,982	5.6	43,816	5.5	126,058	15.8	数値は、昭和61年事業所統計調査による。 %は、都全体に占める率。
	従業者数	860	10.8	706	8.9	740	9.3	2,306	29.0	
	同士のうち300人以上の事業所数	408	20.2	214	10.6	286	14.1	908	44.9	
税収	同従業者数	345	23.6	140	9.6	213	14.6	698	47.8	金額は、昭和63年度分収納済額。 %は、全国総額に占める率。
	国税	55,330	10.9	40,226	7.9	24,662	4.9	120,218	23.7	
	都税	9,450	21.1	8,235	18.4	5,451	12.2	23,136	51.8	
警消	都税のうち市町村税相当分	3,099	21.1	2,273	15.5	1,712	11.7	7,084	48.3	金額は、昭和62年度決算額。 %は、全国総額に占める率。
	警察署	4	4.1	4	4.1	6	6.1	14	14.3	
	消防署	3	3.8	3	3.8	4	5.1	10	12.7	
公共施設利用者数	立社会教育施設	89,919	-	204,819	39.0	92,146	-	386,884	-	数値は、昭和61年度の年間延べ利用者数。 (在住、在勤含む) %は、区民以外の利用者(在勤者等)の占める率。 # いずれも一部推計値を含む。
	立社会体育施設	215,879	-	262,266	69.3	711,277	-	1,189,422	-	
	立図書館	260,344	53.2	293,681	52.1	1,283,976	48.7	1,838,001	-	
百貨	百貨店	7	3.7	8	4.3	2	1.0	17	9.0	数値は、昭和63年商業統計調査による。 %は、都全体に占める率。
	劇場・映画館	24	9.4	22	8.6	6	2.3	52	20.0	
ホテル・旅館	ホテル	101	3.3	96	3.1	103	3.3	300	9.7	数値は、昭和61年事業所統計調査による。 %は、都全体に占める率。
	旅館									

東京都中央区の住宅及び住環境に関する基本条例

(平成2年4月施行)

第1章 総 則

(目的)

第1条 この条例は、東京都中央区（以下「区」という。）における、住み良い住宅の供給、維持及び保全並びに良好な住環境の形成の推進についての基本となる事項を定めることにより、中央区基本構想（昭和56年6月東京都中央区議会議決第61号）が示す区の将来像の実現をめざし、調和のとれた安全で快適な生活環境を確保することを目的とする。

(基本理念)

第2条 住宅及び良好な住環境の確保は、区民生活の最も基礎的な条件の一つである。区長、区民及び事業者は、区の直面する厳しい状況を踏まえ、区民が安心して住み続けられる条件を確保するとともに、健全なコミュニティと生活基盤を維持、発展させることに努めなければならない。

(2) 前項の基本理念の達成にむけ、土地基本法（平成元年法律第84号）その他の住宅及び住環境に関する法令を踏まえ、区は、区民及び事業者（以下「区民等」という。）と一体となって国及び東京都の理解と協力を求めつつ、その実現に努めるものとする。

(定義)

第3条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 一 区民 区内に住所を有する者及び居住する者をいう。
- 二 事業者 開発事業を行おうとする者及び行う者をいう。
- 三 開発事業 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に定める開発行為及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に定める建築をいう。

(区長の責務)

第4条 区長は、住宅及び住環境に関し、必要な調査を行うとともに基本的かつ総合的な施策を策定し、実施するものとする。

2 区長は、前項の施策の策定及び実施に当たっては、区民等の理解と協力を求めるとともに、住宅及び住環境に関する情報を積極的に区民等に提供しなければならない。

3 区長は、第1項の施策の策定および実施に当たっては、必要に応じ国、東京都及び関係機関の理解と協力を求め、その推進に努めるものとする。

(事業者の責務)

第5条 事業者は住み良い住宅の供給、維持及び良好な住環境の形成に努めるとともに、区長が実施する施策に協力しなければならない。

(区民の責務)

第6条 区民は、住み良い住宅及び良好な住環境の維持、改善に努めるものとする。

第2章 住宅計画と土地利用等

(住宅計画の策定)

第7条 区長は、住み良い住宅の供給、維持及び保全並びに良好な住環境の形成を図るため、住宅に関する総合的かつ長期的な基本計画を策定するものとする。

2 区長は、前項の計画を策定したときは、公告するとともに区の広報紙への登載その他適切な方法により区民等に周知しなければならない。

3 区長は、必要と認めるときは、第1項の基本計画に基づき短期的又は中期的な住宅に関する計画を策定するものとする。

(まちづくり施策との一体性等)

第8条 区長は、住み良い住宅及び良好な住環境を確保するため、住宅施策とまちづくり施策とを一体的に推進するよう努めなければならない。

2 区長は、住み良い住宅を確保するため、土地の有効活用及び高度利用について必要な措置を講ずるものとする。

(住宅水準)

第9条 区長は、区内における適切な住宅として備えるべき規模、構造、設備その他必要な事項に関する水準(以下「住宅水準」という。)を定めるものとする。

2 区長は、区立住宅及び区営住宅を建築するときは、住宅水準に適合する住宅を建築しなければならない。

3 区民等は、住宅を建築しようとするときは、住宅水準に基づき建築するよう努めなければならない。

第3章 住宅の整備

(公共住宅等の整備)

第10条 区長は、区民生活の安定と福祉の増進に寄与するため、区立住宅及び区営住宅の整備を積極的に推進するとともに、関係機関に公共住宅及び公共的住宅の整備を積極的に働きかけなければならない。

2 前項の住宅の整備に際し、区長は、地域住民の意向の把握に努め、高齢者、身体障害者等の福祉の充実を図るため、福祉的住宅の整備の促進に十分配慮するものとする。

(融資あっ旋等)

第11条 区長は、区民等が住み良い住宅を建築し、購入し、及び修繕等ができるよう、これらに要する資金の融資あっ旋を行う等適切な施策を推進しなければならない。

第4章 居住者支援等

(定住の促進)

第12条 区長は、区民が引き続き区内に住み続けられるよう、また新たに区民として居住できるよう、定住の促進のための施策の展開に努めなければならない。

(適切な家賃)

第13条 区長は、区内の住宅の賃貸人に対し、区民の定住を促進する適切な家賃を設定するよう求めることができる。

(家賃補助)

第14条 区長は、区内の住宅の賃借人のうち特に援助を必要とする者に対し、区の施策に基づいて家賃の一部を補助することができる。

(住宅用途の維持)

第15条 区長は、住宅として建築された建築物及び現に住宅として使用されている建築物について、引き続き住宅としての用途を維持するよう、所有者に対して指導及び助言をすることができる。

(民間住宅に係る相談等)

第16条 区長は、民間住宅の供給、維持及び保全を図るため、住宅に係る相談、指導等必要な措置を講ずるものとする。

第5章 住環境形成とまちづくり

(まちづくりの推進)

第17条 区長及び区民等は、住み良い住宅及び住環境を確保するため、生活環境の改善及び定住人口の維持回復を図るまちづくりを積極的に推進するものとする。

2 前項のまちづくりの推進に際しては、地域住民の熱意と工夫及び地域経済のエネルギーを結集し、地域特性に対応した居住機能と業務機能との調和のとれた安全で快適な生活環境をめざすものとする。

(公共公益施設の整備)

第18条 区長は、良好な住環境となるよう公共公益施設の整備の促進に努めなければならない。

2 前項の公共公益施設の整備に際し、区長は、事業者等に適切な負担を求めることができる。

(まちづくり住民組織)

第19条 区長は、安全で快適な都心居住のまちづくりを実現するため、地域のまちづくりについて区と区民等を協議をするための組織を設置することができる。

2 前項の組織は、地域のまちづくり方針案及び良好な住環境を形成するための整備計画案等を策定し、区長に提案することができる。

(まちづくり団体に対する助成)

第20条 区長は、前条第1項の組織その他のまちづくりを目的として結成された団体に対し、区の施策に基づいて、その活動に要する経費の補助その他必要な助成を行うことができる。

第6章 開発事業等の適正化

(開発事業における住環境の維持増進)

第21条 事業者は、開発事業を行うに際し、開発区域及び周辺区域の住宅地としての環境又は商店街等としての利便性を高度に維持増進するよう努めなければならない。

(事業者の適切な負担)

第22条 区長は、事業者に対して、区民福祉の増進を図る見地からまちづくりに関し適切な負担を求めることができる。

(事前の届出等)

第23条 区長は、開発事業を行おうとする者に対して、あらかじめ、その旨区長に届け出ること及び区長が必要と認める事項について協議することを求めることができる。

(指導又は助言)

第24条 区長は、良好な住環境を確保するために必要があると認めるときは、事業者に対して必要な指導及び助言をすることができる。

第7章 勸告

(勸告)

第25条 区長は、区民等がこの条例の規定に基づく区長の求め又は指導者若しくは助言に応じないときは、これらに応じるよう勸告することができる。

第8章 雑則

(組織の整備)

第26条 区長は、住み良い住宅の供給、維持及び保全並びに良好な住環境を確保するため、必要な組織の整備に努めるものとする。

(財源の確保)

第27条 区長は、住み良い住宅の供給、維持及び保全並びに良好な住環境の形成を計画的に推進するため、必要な財源の確保に努めるものとする。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

ケースの注釈

(注1) 「大川端再開発」 落合庸人 土木学会誌1987年1月号

(注2) 「大川端地区特定住宅市街地総合整備促進事業のあらまし」 東京都市計画局
1989 P3より引用。

(注3) わが国における多目的再開発の成功例としては、「赤坂・六本木地区第1種市街地再開発事業」(通称「アークヒルズ」)がある。住宅都市整備公団の担当者からも、『目的の優先度に違いこそあれ、都心の再開発の先行事例として見習うべきところであるのではないか。』という意見が出されている。

(注4) 出所は(注1)と同じ

(注5) 日経産業新聞 1988年4月27日

(注6) 「大川端再開発構想」 建設月報 87.4 P31より引用。

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

sample

不 許 複 製

慶應義塾大学ビジネス・スクール

© 13年8月・200