

2016.11、12月、2017.1、2月号

都市みらい通信 IFUD LETTER

Institute for Future Urban Development



【目次】

- ・ 第一種市街地再開発事業における特定業務代行者選定業務について P 1
- ・ 虎ノ門駅前地区第一種市街地再開発事業特定業務代行者選定委員会の結果について P 1
- ・ 南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業特定業務代行者選定委員会の結果について P 2
- ・ 勝どき東地区第一種市街地再開発事業特定業務代行者選定委員会の結果について P 3
- ・ 機構の活動状況 P 4

§ 第一種市街地再開発事業における特定業務代行者選定業務について

一般財団法人都市みらい推進機構では、第一種市街地再開発事業における事業パートナーとしての、特定業務代行者を選定する業務を平成 15 年から現在までに 20 数件の選定業務を受託しており、今回は直近の特定業務代行者が決定した案件について、ご紹介させていただきます。

特定業務代行制度の根拠となる通知について

「民間能力の活用による市街地再開発事業の推進について（通知）」

[建設省都再発第 155 号 建設省住街発第 72 号 平成 8 年 7 月 22 日]

	地区名	所在地
1	富士見二丁目地区第一種市街地再開発事業	千代田区
2	相模大野西側地区第一種市街地再開発事業	相模原市
3	飯田橋西地区第一種市街地再開発事業	千代田区
4	西富久町地区第一種市街地再開発事業	新宿区
5	京橋 2 丁目西地区第一種市街地再開発事業	中央区
6	府中駅南口第一地区第一種市街地再開発事業	府中市
7	京急蒲田西口駅前地区第一種市街地再開発事業	大田区
8	大泉学園駅北口地区第一種市街地再開発事業	練馬区
9	室町三丁目地区第一種市街地再開発事業	中央区

	地区名	所在地
10	武蔵小金井駅南口第 2 地区第一種市街地再開発事業	小金井市
11	東池袋五丁目地区第一種市街地再開発事業	豊島区
12	勝どき東地区第一種市街地再開発事業	中央区
13	千葉駅東口地区第一種市街地再開発事業	千葉市
14	小杉町 3 丁目東地区第一種市街地再開発事業	川崎市
15	南 2 西 3 南西地区第一種市街地再開発事業	札幌市
16	虎ノ門駅前地区第一種市街地再開発事業	港区
17	南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業	江戸川区

※ 事業中等は除く

§ 虎ノ門駅前地区第一種市街地再開発事業特定業務代行者選定委員会の結果について

虎ノ門駅周辺の建物の老朽化や幅員の狭い道路等及び災害時の帰宅困難者受入空間の不足などの防災性が課題となっております。また、銀座線「虎ノ門」駅においては、朝夕のラッシュ時には、プラットホームや通路、階段等の混雑が著しく、十分なバリアフリー動線が確保されていないなどの課題



があり、このような課題を解決するために虎ノ門駅の機能拡充に資する地上・地下の駅前広場を整備するとともに、国際的ビジネス拠点としての機能強化やにぎわいの創出を図ることを、本再開発事業の目的としています。

事業費の大半を占める工事費を確定することで、安定的に事業を進めることが求められており、計画建物が約 120 m の超高層建築物であるとともに、隣接する銀座線虎ノ門駅との大規模な接続を実現するための複雑な工事施工が必要となることから、迅速かつ円滑な事業推進を図るために、早い段階からの施工計画に関する高い技術力の導入が求められています。本事業では、虎ノ門駅前地区市街地再開発組合が、再開発事業において民間企業の技術力、専門的ノウハウ、活力等を活用するために、当機構が特定業務代行者選定業務を公平公正な第三者機関の立場として、企業体の資力信用、事業推進に関する協力支援・工事施工・未処分保留床・工事費等々について、民間事業者より提案を求め、提案内容等を審査する専門家による委員を委嘱して「虎ノ門駅前地区第一種市街地再開発事業特定業務代行者選定委員会」を設置致しました。3 回におよぶ審査委員会において、厳正かつ公平に審査をした結果「株式会社竹中工務店・西松建設株式会社共同企業体」の提案を組合に答申し、組合において協議した結果、平成 28 年 9 月、特定業務代行者に選定されました。

【計画概要】

計画地：東京都港区虎ノ門一丁目地内
 区域面積：約 0.5ha
 敷地面積：約 2,800㎡
 延床面積：約 45,800㎡
 主要用途：事務所、店舗、駐車場、鉄道施設

【事業スケジュール（権利変換計画認可時）】

平成 32 年 6 月 竣工予定



イメージパース

§ 南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業特定業務代行者選定委員会の結果について

JR 小岩駅周辺地区まちづくり基本構想（平成 21 年 1 月策定）及び JR 小岩駅周辺地区まちづくり基本計画 2014（平成 26 年 1 月策定）において、拠点整備地区として「フラワーロードへのゲートとなる拠点をつくる。」こととされており、また、地区内は細街路や小規模な宅地が多く、防災性の向上や都市機能の更新を進めることが課題となっています。このため、市街地再開発事業により道路等の都市基盤施設や快適な歩行環境を整備するとともに、商業・業務・文化・公共公益・居住等の都市機能が調和した駅前立地にふさわしい市街地の形成を図ることを目的とします。

本募集では、施設建築物について自ら実施設計及び工事施工を一貫して行う「建設業者」と、保留床の取得者となる「保留床取得者」で構成される「特定業務代行者」を選定するために事業提案協議を行いました。

本事業では、南小岩六丁目地区市街地再開発準備組合（当時）が、民間企業の技術力、組合設立認可に向けた保留床処分先の確保による円滑な事業推進と民間企業の技術力、専門的ノウハウ等を活用し、将来にわたって健全かつ安定的に管理・運営される良好な施設建築物の整備を目的とし、中立・公正な第三者機関として、当機構内に委員 3 名で構成する南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業特定業務代行者選定審査委員会を設置し、3 回におよぶ審査委員会において、厳正かつ公平に審査をした結果「清水建設、野村不動産、タカラレーベン共同企業体」の提案を組合に答申し、組合において協議した結果、平成 28 年 9 月、特定業務代行者に選定されました。

【計画概要】

計画地：南小岩六丁目 31 番地及び
 七丁目 24 番地の一部
 区域面積：約 1.3 ha



イメージパース



項目	I 街区	II 街区	III 街区
構造・規模	鉄骨造（一部、鉄筋コンクリート造） 地上 10 階	鉄筋コンクリート造・鉄骨造 地下 1 階・地上 30 階	鉄筋コンクリート造・鉄骨造 地下 2 階・地上 32 階
主要用途	商業、駐車場	住宅、商業、業務、駐車場、駐輪場	住宅、商業、駐車場、駐輪場、公共駐輪場
建築敷地面積	1,040 m ²	2,900 m ²	5,010 m ²
建築面積	830 m ²	1,980 m ²	3,460 m ²
延床面積	7,240 m ²	27,770 m ²	52,040 m ²

【事業スケジュール（組合設立認可時）】

平成 30 年 2 月 権利変換計画認可

平成 30 年 8 月 工事着手

平成 36 年 11 月 建物竣工

§ 勝どき東地区第一種市街地再開発事業特定業務代行者 選定委員会の結果について

旧耐震基準による建物が多く、市街地更新の必要性が高まっており、また、勝どき駅と晴海地区とをつなぐ歩行者基盤の整備により新たな歩行者ネットワークの形成を図ること、建物自体の耐震性の向上及び緊急時の避難路や空地の確保及び防災施設の整備により、災害時に被災した勝どき地区の住民受入れに向けて区の防災拠点を支援する防災基盤の整備が求められていることから、歩行者ネットワークの形成を図る新たな歩行者基盤の整備や防災性を高める広場の整備及び防災設備の確保とあわせて、都心居住を推進する住宅を中心とした魅力ある複合市街地の整備を行うことを目的としました。延床面積が 36 万 m² を超える建築工事、かつ既存消防署の工区内での仮施設確保や土木工事ヤード確保、また土壌汚染対策及び液状化対策工事が必須とされることなど大規模かつ複合的な要素が多いため、迅速かつ円滑な事業推進を図るために、早い段階から設計や施工計画に関する高い技術力の導入が必須となっています。

本事業では、勝どき東地区市街地再開発組合が、主に設計や施工計画の立案及びその実施について、民間企業が持つノウハウや高い技術力を活用するため、当機構が特定業務代行者選定業務を公平公正な第三者機関の立場として、企業体の資力信用、建物の実施設計・施工や保留床処分、事業推進支援等々について、民間事業者より提案を求め、提案内容等を審査する専門家による委員を委嘱して「勝どき東地区第一種市街地再開発事業特定業務代行者選定委員会」を設置致しました。3 回におよぶ審査委員会において、厳正かつ公平に審査をした結果「勝どき東地区特定業務代行共同企業体（構成員：清水建設株式会社、鹿島建設株式会社）」の提案を組合に答申し、組合において協議した結果、平成 28 年 12 月、特定業務代行者に選定されました。



イメージパース

【計画概要】

計画地：東京都中央区勝どき二丁目・四丁目地内

区域面積：約 3.7ha

項目	A1 地区	A2 地区	A3 地区	B 地区
主要用途	住宅、公共公益施設	住宅、事務所、商業、公共公益施設	消防署	住宅、商業、公共公益施設
階数	地上 58 階、地下 1 階	地上 45 階、地下 1 階	地上 3 階	地上 29 階、地下 1 階
高さ	約 195 m	約 165 m	約 18 m	約 106 m
敷地面積	約 12,000 m ²	約 10,710 m ²	約 1,000 m ²	約 3,780 m ²
延床面積	約 180,245 m ²	約 134,410 m ²	約 1,200 m ²	約 53,350 m ²
住宅建設の目標	約 1,590 戸	約 1,070 戸	-	約 460 戸

※ 組合設立時点



§ 機構の活動状況

日	11月	日	12月	日	1月	日	2月
25	平成28年度調査研究報告会、講演会、意見交換会	13	都市みらいプロジェクト説明会「二子玉川ライズ」			10	東池袋4丁目2番街区特定業務代行者第1回選定審査委員会

【機構関係諸団体】

《都市地下空間活用研究会》

9	地下街防災推進事業全国会議 (西日本)	2	八重洲分科会 WG	19	大阪分科会	2	第21回「震災対策技術展
11	地下街防災推進事業全国会議 (東日本)	7	見学会 (新日比谷プロジェクト)	20	土木学会地下空間シンポジウム	16	地下研・UIT 合同見学会 (小田急連立複々線化事業)
22	国交省地下街調査事前打合せ	12	国交省地下街調査コンサルとの打合せ	30	国交省地下街調査事前打合せ	21	八重洲 WG
30	国交省地下街調査事前打合せ	19	HP 更新打合せ	31	地下利活・メトロとの情報交換会		
		26	地下利活コア会議				

《アーバンインフラ・テクノロジー推進会議》

1	第28回技術研究発表会 論文 HP 公開	13	第1回交流見学会 <二子玉川ライズ>	17	第3回交流見学会 参加募集開始	6	都市づくりについての技術研究発表と講演会
7	第1回交流見学会 参加募集開始	21	都市づくりについての技術研究発表と講演会 参加募集開始	19	技術交流部会 第28回技術研究発表会 第23回交流展示会 反省会	7	第2回交流見学会 <京都鉄道博物館>
10	第28回技術研究発表会 <I 論文 II プロジェクト・技術報告>	21	第2回交流見学会 参加募集開始	26	都市基盤技術サイト説明/国土交通省関係各課	16	都市基盤技術サイト説明/日本防災プラットフォーム
10	記念講演会 <I 論文 II プロジェクト・技術報告>			27	第2回交流見学会 募集締切	16	USJ・UIT 合同見学会/第3回交流見学会 <小田急連立複々線化事業>
10	第23回交流展示会 <コンパクトなまちづくりの技術とマネジメント>			27	都市づくりについての技術研究発表と講演会 募集締切	20	次年度事業に関する打ち合わせ
10	意見交換会			31	第3回交流見学会 募集締切	23	都市基盤技術サイト説明/(一社) 海外水循環システム協議会
30	第1回交流見学会 募集締切						

《まちづくり情報交流協議会》

7	会費請求書送付	2	まち交マガジン第17号 発出	6	第12回まち交大賞 事前連絡	2	まち交マガジン第23号 発出
10	まち交マガジン第15号 発出	5	まち交マガジン第18号 発出	13	まち交マガジン第22号 発出	6	まち交協議会ホームページ リニューアルオープン
18	まち交マガジン第16号 発出	21	まち交マガジン第19号 発出			13	平成28年度エリアマネジメント 実務勉強会 案内発出
		22	第12回まち交大賞 募集開始			28	第12回まち交大賞 審査委員会
		22	第3回 企画運営委員会 (電子会議)				
		22	まち交マガジン第20号 発出				
		27	まち交マガジン第21号 発出				

(一財)都市みらい推進機構

住所 東京都文京区関口1-23-6
 プラザ江戸川橋ビル201号
 電話 03-5261-5625
 FAX 03-5261-5629
 Email kikaku@toshimirai.jp

ホームページもご覧下さい
<http://www.toshimirai.jp/>

当機構は、「新しい都市拠点形成等の都市活性化に関する総合的な調査・研究、情報・資料の収集等、民間の技術と経験を活かしつつ、地域社会と調和した活力ある都市づくりの推進を図ること」を目的として、昭和60年7月29日に設立された財団法人です。

- ・都市再生整備計画事業支援
- ・都市拠点開発・都市再生支援
- ・中心市街地活性化支援
- ・低・未利用地有効活用支援
- ・エリアマネジメント企画 他