

「造船のまち」から 「水と緑と光のまち」へ

官民連携で計画

豊洲のまちづくりガイドラインに込められた IHI の挑戦

IHI 本社のある東京都江東区豊洲は、かつて造船所を中心に栄えたまち。

1939 年に東京石川島造船所第二工場が操業を開始して以来、戦後日本の高度経済成長を支え、多くの船を世界に送り出してきた。それが高層マンションやオフィスが立ち並ぶ都会的な街並みに変貌を遂げた。



豊洲 2・3 丁目 (2016 年 11 月)

豊洲のまちのリノベーション

IHI の造船工場がその大半を占めていた豊洲 2・3 丁目（約 50 ha）のまちづくりは、建築工事中の豊洲 2 街区複合ビルが 2020 年に完成すると、未利用地はなくなり、一区切りを迎える。豊洲の造船工場閉鎖から 15 年が経過した今、豊洲は「造船のまち」から業務・商業・住宅が複合する「水と緑と光のまち」へと様変わりした。開発前は 100 人強であった居住人口は 11 283 人（2017 年 1 月時点）に激増。就業人口も約 3 万人に増加し、大規模商業施設への来客も加わってにぎわいであふれ活気に満ちている。工場跡地開発の成功事例として広く紹介され、官民間わず国内外からの視察も後を絶たない。このまちづくりの進捗と呼応するように豊洲の知名度は大きく向上し、短期間のうちに注目を集める魅力的なまちへと変貌を遂げた。その成功要因の一端を以下に紹介する。

官民連携のまちづくり計画

最大の成功要因は、官民が連携して計画をしっかりと作り込んだ点である。1980 年代後半より IHI が中心となり、再開発やまちづくりの経験豊富なデベロッパーや設計会社および有識者の協力も得て、工場跡地開発の検討を進め、2000 年にまちづくりのビジョン「豊洲 2・3 丁目まちづくり計画」をとりまとめた。この計画をたたき台にして、東京都が 2001 年に「豊洲 1～3 丁目地区まちづくり方針」を策定し、さらに、翌 2002 年には「豊洲二・三丁目地区再開発地区計画」（現・豊洲二・三丁目地区地区計画、以下地区計画という）が都市計画として決定された。国からは「都市再生の拠点として緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域」として、豊洲は都市再生緊急整備地域に指定された。

東京都は、地区計画のなかで、このまちに求める機能を明確に定めた。

- ① 交通結節機能
- ② 既存の産業機能を活かした業務・商業機能
- ③ 水辺やドック跡を活かした交流機能
- ④ 水辺に面する立地環境や眺望を活かした居住機能

これらの機能の整備により、拠点性の高い魅力的な複合市街地の形成を図る計画となっている。



まちづくりガイドライン：土地利用
（「豊洲 2・3 丁目地区まちづくりガイドライン」を基に作図）

また、

- ① 重要な道路・公園などの公共施設整備方針
 - ② 職・住を融合させた土地利用方針
 - ③ 統一した景観形成に資するデザインガイドラインの作成、建築物整備方針など
- の方針が定められた。

この地区計画の決定により容積率の向上が実現した。それまで豊洲 2・3 丁目の指定容積率は 200%（一部 300～400%）であったが、まちの将来ビジョンを東京都と共有・協議することによって見直し相当容積率は 300～500%となった。さらに、再開発地区計画制度（現・再開発等促進区に定める地区計画制度）では、周辺地域への環境改善に寄与する建築計画の貢献内容を評価して、設定される評価容積率を加算することができる。これを活用して最大容積率 700%までの大規模な開発が可能となり、エリアのポテンシャルの向上に大きく寄与することとなった。

多様な都市開発スキーム

約 50 ha と広大な敷地の開発は多大な開発費が必要となるため、IHI 単独で開発すると長期間を要することが想定された。そこで、共同事業者を積極的に募る

とともに、効率的に開発するために最適なスキームを活用することを検討・推進した。道路やインフラ供給設備などの都市基盤の整備においては、土地区画整理事業などを採用して進めた。一方、街区開発（建物建設など）においては、投資家などの資金を活用する開発型不動産流動化、共同事業者との土地建物等価交換や市街地再開発事業など、街区特性なども加味しながら、多様なスキームを採用した。これによって、15年という短期間で都市開発を円滑に進めることができた。

タウンマネジメントの先駆的導入

共同事業者をはじめ多数の開発事業者が関わるまちづくりにおいて、開発を円滑に進め、まちの資産価値の維持・向上を図るためには、「タウンマネジメント」の導入が有効である。開発事業者全員で課題などに横断的・総合的に取り組むことで開発を円滑に進めることができ、また、エリア開発の方針を共有し、個別プロジェクトの調整を図ることで、街並みデザインに統一感をもたせることができる。さらに、イベントの開催などは、地域を活性化させ、魅力的なコミュニティの形成にもつながる。そこで2002年に、IHIは芝浦工業大学および都市基盤整備公団（現・UR都市機

構：独立行政法人都市再生機構）と共に、「豊洲2・3丁目地区開発協議会」（現・豊洲2・3丁目まちづくり協議会）を設立した。

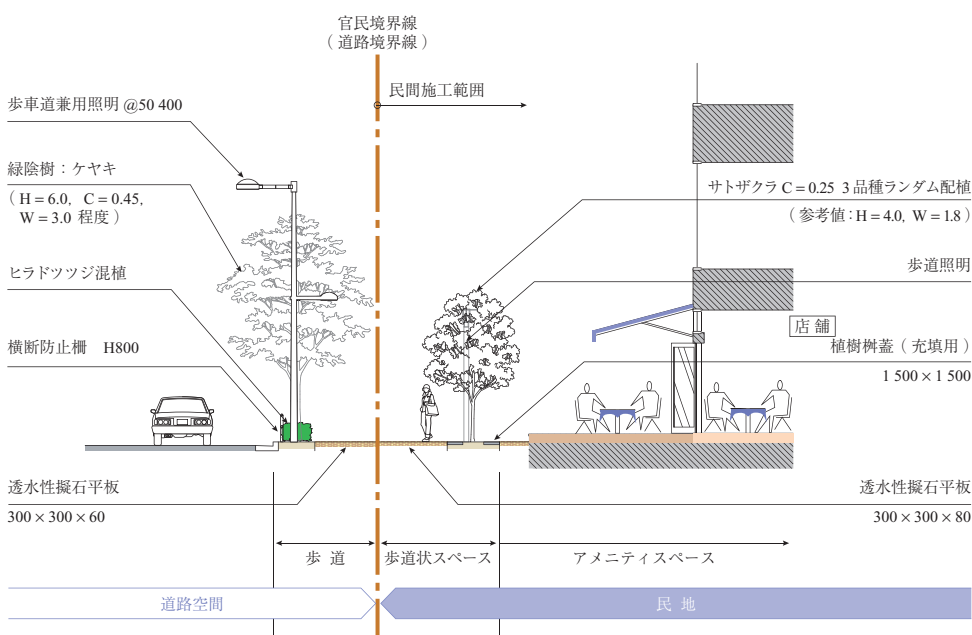
2007年には、都市計画、ランドスケープ、照明計画の有識者の協力を得て、街並み景観形成のルール「まちづくりガイドライン」を作成した。そこでは目指す都市空間像として、

- ① にぎわいにあふれ変化に富んだ街並み
- ② 歩いて楽しい街並み
- ③ 水際立地を活かした“水・緑・光”をテーマにしたデザイン

を掲げている。これらの空間像の実現には公共空間との一体整備が不可欠であるため、公共用地・民有地一体となった街並みデザインをきめ細かく規定している。

そのほか、通りの性格に合わせた街路樹選定、通りに面したアメニティ空間の整備、産業遺構の配置など規定は多岐にわたっている。

建築物などの新築・増改築および外装などの改修をする場合、ならびに屋外空間の整備・改変をする場合、その計画と「まちづくりガイドライン」との適合性がまちづくり協議会によって審査される。審査のタイミングは3回。まず、基本構想・計画案策定時点、そして、基本設計完了時点および実施設計完了時点である。



まちづくりガイドライン：沿道空間（「豊洲2・3丁目地区まちづくりガイドライン」を基に作図）



けやき通り沿いの店舗と憩いの広場
(写真提供：FOTOTECA)



定期的に豊洲フォレシアで開催される「マルシェ」の様子

このコンセプトに賛同する企業・団体に土地を利用・所有していただくことにした。すなわち、まちづくり協議会への入会や「まちづくりガイドライン」の順守を、土地の利用・所有の条件にしたのである。

「まちづくりガイドライン」によって維持される統一感のある美しい街並みは、テナントや地域住民に豊かさを与え、豊洲の街の色（エリアブランディング）を築いている。さらに、他エリア・街との差別化も実現されて、街への進出・転入促進や転出抑制に大きく寄与している。

豊洲の再開発は、開発初期からタウンマネジメントを導入した日本における先駆的な事例となった。豊洲2・3丁目まちづくり協議会は、現在、会員数を12社にまで拡大させ、民間主体でのまちづくりを実践している。



親水性を特徴としたアメニティ

さらなる発展をめざして

豊洲2街区複合ビルの完成（2020年）を目前に控え、今後は、地域との交流、地域の活性化やエリアブランディングなどソフト面の充実が最重要となる。直近では、ビアガーデンやマルシェを開催し、地域の活性化に努めている。さらに、豊洲に進出している事業者やテナントと協働して、IHIの技術と進出事業者の技術・ノウハウを融合させた新たな価値を生み出す取り組みも始めている。地域の住民やテナントに、豊洲をより魅力的なまちとってもらい、豊洲の価値を維持・向上したい。新たなステージを迎えた豊洲のまちづくりを、IHIは今後も主導的に推進していく。

問い合わせ先

株式会社 IHI

社会基盤・海洋事業領域

都市開発 SBU オフィス・商業施設グループ

電話（03）6204-7141

<https://www.ihi.co.jp/>