

令和4年度 第3回福岡PPPプラットフォーム

2023年3月22日

まちづくりと公民連携

公有地処分を契機とした都市再生プロジェクトに着目して

九州大学大学院 黒瀬 武史
Kyushu University, Takefumi Kurose

kurose@arch.kyushu-u.ac.jp

本日の話題 と 皆様と議論したいこと

- 福岡市における公共用地跡地の開発動向
 - 近年、公共施設の移転を契機とした公有地の活用事例多数
- 行政・民間事業者・地域住民の議論のプロセス
 - 福岡市 簗子小学校跡地の活用
 - 東京都港区 防衛庁跡地の活用
 - 東京都中野区 警察学校等跡地の事例
 - 東京都立川市 国有地処分の事例
- 公有地の処分において、民間事業者との対話のなかで公共性をどのように担保するか？
- 建物用途やまちづくりへの配慮を求めるほど、収支の見込みが悪化し、民間事業者が提案する土地価格は低下する可能性がある
 - 高く売るために、最低限の条件で処分すべきか？
 - 行政が目指す施策を実現する、もしくは周辺地域への悪影響を低減するために、様々な条件を付すのか？
 - 行政が示すビジョンが新たな価値を生み出す可能性は？

民間事業者との対話を重ね、地域の想いを形に

福岡市 簗子小学校跡地の事例

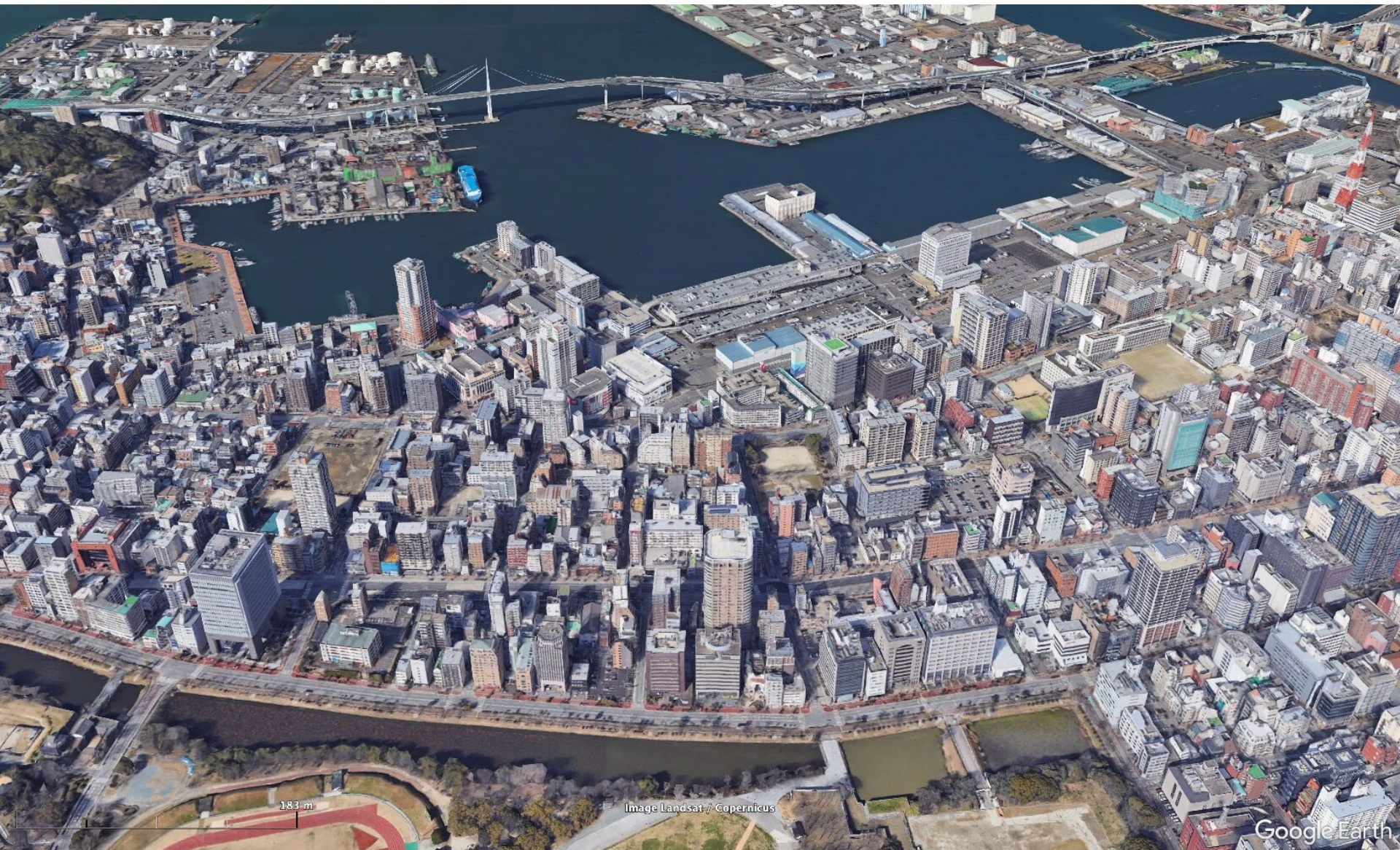
福岡市中心部の小学校の統廃合 小学校跡地の発生



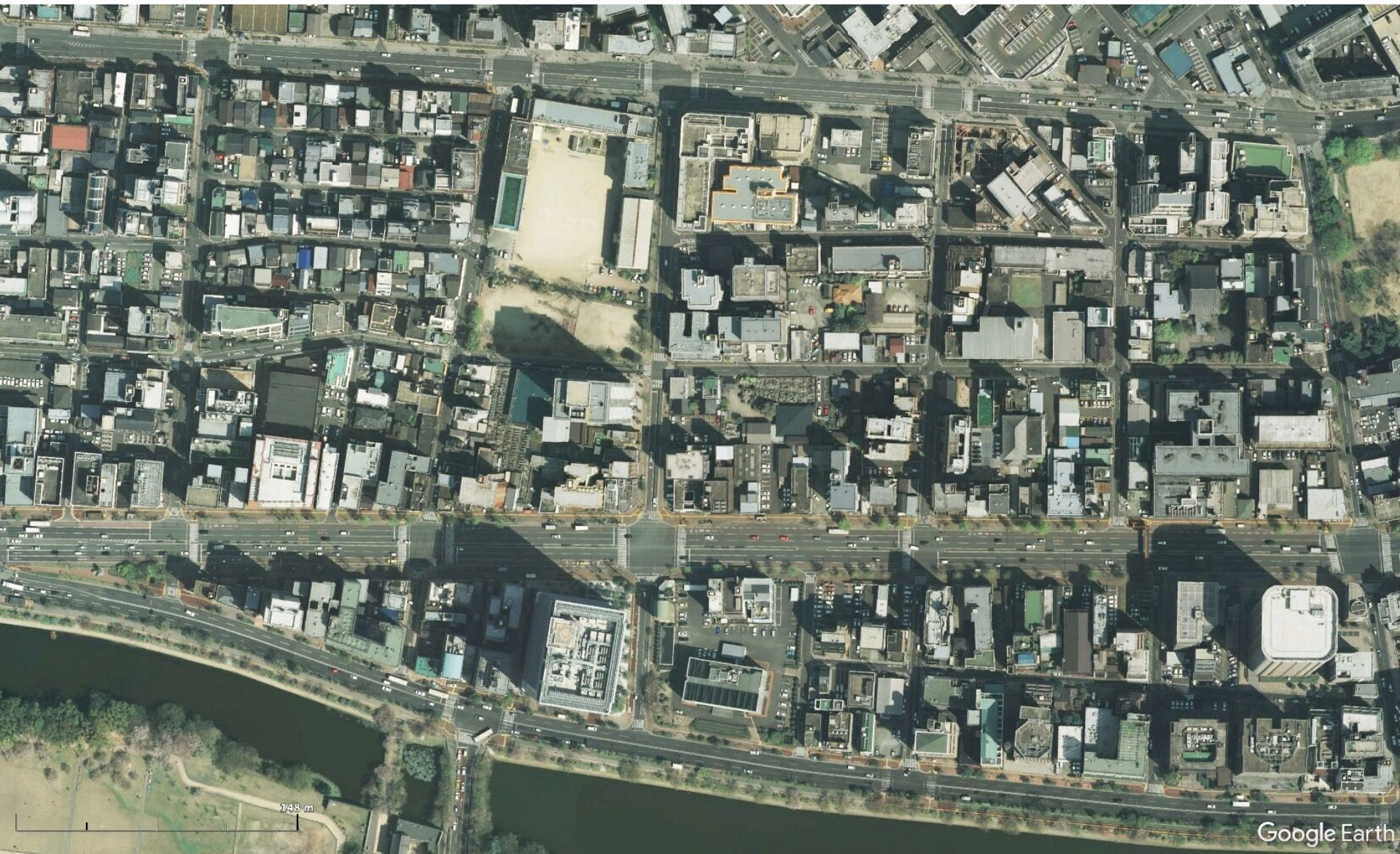
舞鶴小中学校全景



大濠公園から徒歩圏 近傍には既に民間マンションが多数立地



旧簗子小学校の運動場と体育館は地域コミュニティの拠点だった



簀子小学校跡地の概要と再編時の経緯

(1)土地概要

- 住 所 福岡市中央区大手門3丁目
- 面 積 約8,500㎡
- 用途地域 商業地域
容積率 400%
建ぺい率 80%
- 所有者 福岡市（教育委員会）

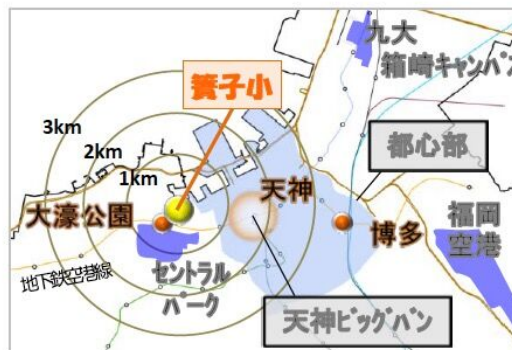
簀子小学校跡地



現況（体育館棟を残し解体済）

(2)立地環境

- 福岡都心部、大濠公園・舞鶴公園地区に近接する利便性の高い地区（天神まで地下鉄約3分）
- 幹線通り（那の津通り・昭和通り）に近接
- 公共施設や小売等の施設が立地する一方、利便性の高さから共同住宅も多く立地



(3)舞鶴中学校区の小中学校再編に関する計画書【抜粋】（平成22年2月）

（簀子校区自治連合会、簀子小PTA、福岡市）

（簀子小学校跡地の取り扱い）

- 既存の体育館棟を含む約6,000㎡を新設校の第2運動場とする
- 既存の体育館棟を新設校の第2体育館とする

※第2運動場・第2体育館使用について

学校施設開放事業の継続、福岡市立学校校舎校庭使用許可実施要綱に基づく
学校長の許可による地域団体等使用、災害発生時の避難場所等としての使用、
簀子校区の優先利用への配慮 など

- 第2運動場を除く約2,500㎡については、地域の意見もふまえ、今後福岡市において跡地利用計画を策定する

地域からの要望と公共施設として対応できる限界

教育委員会と連携し、**地域と協議を重ねながら**、計画書を踏まえた跡地活用を図る上での課題を解決するため、**検討の方向性を整理した**。

(1)跡地活用の課題

①地域交流の場(地域カフェや駐車場の設置等)としての活用など、地域から幅広く意見がある

→学校施設をはじめとする公共施設では対応が困難なものもある

②体育館棟の老朽化(築55年)

→コミュニティ活動の場や災害時の避難場所としての機能確保に課題がある

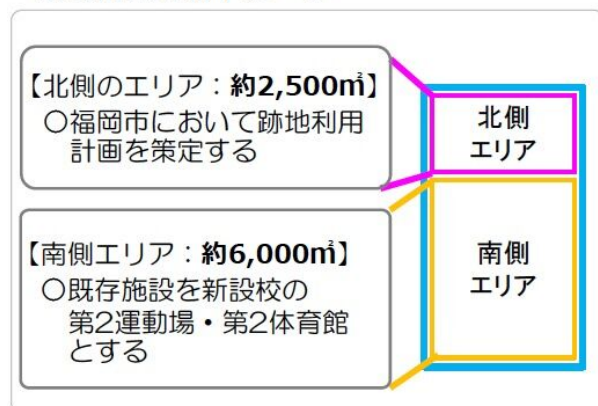
(2)検討の方向性

計画書の趣旨や地域の意見を踏まえた跡地活用を図るため、課題解決に向け検討の幅を広げる必要があることから、以下の方向性により検討していく

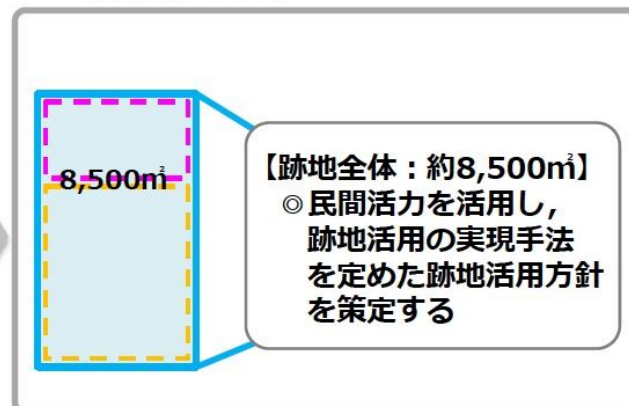
地域や福岡市にとって魅力ある跡地活用を図るため、

- ・北側エリア約2,500㎡と合わせ、**跡地全体を一体的に検討する**
- ・立地環境を活かし、**民間事業者の活力や創意工夫を取り入れ検討する**

※これまでのイメージ



◎今後の取り組みイメージ

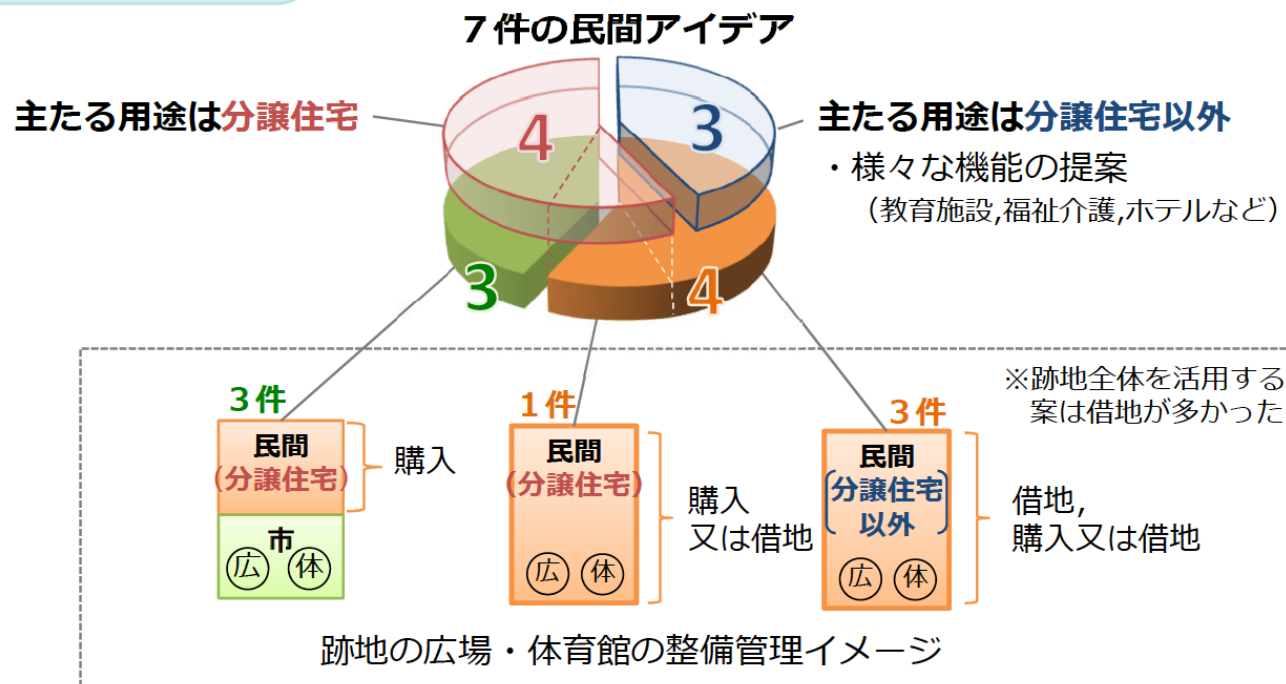


福岡市役所が実施した民間事業者へのアイデア募集

(1) アイデア公募の概要(平成29年9月議会報告)

- 募集期間 : 平成29年6月23日～8月22日
- 提案の対象 : 簗子小学校跡地 (約8,500㎡)
- 提案要件 : 民間の活力や創意工夫を活かした地域行事等の場や災害時の避難場所としての広場・体育館機能の確保 など
- 提案件数 : 7件 (単独3件, グループ4件)

(2) 提案・対話の概要



民間アイデア募集では、住宅（分譲）の提案が多かったが、住宅以外も複数

箕子小学校跡地活用に関する民間アイデア募集の提案概要について

	事業化の範囲・跡地活用のイメージ等	跡地活用の概要			
A		課題解決に向けた基本的な考え方 ・体育館機能が継続的に確保されるよう、体育館施設へのアプローチの確保とバリアフリー化など外部空間の再整備について、可能な限り協力 ・「学校施設開放事業」を基本に地域が利用される事を支援 広場・体育館整備の概要 広場機能：民間が再整備し、市等が管理運営 体育館機能：民間が既存施設を改修し、市等が管理運営 主な導入機能 住宅(分譲) 事業化の範囲 <table border="1"> <tr> <td>一部 約3,500㎡</td> <td>土地権利 の設定方法</td> <td>購入</td> </tr> </table>	一部 約3,500㎡	土地権利 の設定方法	購入
一部 約3,500㎡	土地権利 の設定方法	購入			
B		課題解決に向けた基本的な考え方 ・体育館の屋上部分も公園として利用できるようにする ・敷地西側の大手門商店街との回遊性を意識した街づくりを行う 広場・体育館整備の概要 広場機能：市による整備、管理運営 体育館機能：市による整備、管理運営 主な導入機能 住宅(分譲)、複合施設(商業・サービス施設、住宅(賃貸)) 事業化の範囲 <table border="1"> <tr> <td>一部 約5,000㎡</td> <td>土地権利 の設定方法</td> <td>購入</td> </tr> </table>	一部 約5,000㎡	土地権利 の設定方法	購入
一部 約5,000㎡	土地権利 の設定方法	購入			
C		課題解決に向けた基本的な考え方 ・民間事業者の整備、運営の負担減は事業成功に必須であり、市との協力関係も重要課題として捉えつつ「公民連携+地元一体」で新しい街づくりを目指す 広場・体育館整備の概要 広場機能：市による整備、管理運営 体育館機能：市による整備、管理運営 主な導入機能 住宅(定借付分譲、留学生・高齢者向け賃貸等)、店舗、地域施設 事業化の範囲 <table border="1"> <tr> <td>一部 約7,800㎡</td> <td>土地権利 の設定方法</td> <td>借地</td> </tr> </table>	一部 約7,800㎡	土地権利 の設定方法	借地
一部 約7,800㎡	土地権利 の設定方法	借地			
D		課題解決に向けた基本的な考え方 ・既存の地域利用を継続するためのグラウンド規模を確保し、かつ、体育館を健康増進施設として再整備することで、利用者の拡大を図り、それらを実現 広場・体育館整備の概要 広場機能：民間が新たに整備、管理運営 体育館機能：民間が健康増進施設として新たに整備、管理運営 主な導入機能 住宅(分譲)、商業施設やクリニックモール等の生活利便施設 事業化の範囲 <table border="1"> <tr> <td>全体 約8,500㎡</td> <td>土地権利 の設定方法</td> <td>購入 もしくは借地</td> </tr> </table>	全体 約8,500㎡	土地権利 の設定方法	購入 もしくは借地
全体 約8,500㎡	土地権利 の設定方法	購入 もしくは借地			

	事業化の範囲・跡地活用のイメージ等	跡地活用の概要			
E		課題解決に向けた基本的な考え方 ・体育館は新設し、「多世代・地域交流」「スポーツ」を軸とした拠点として整備 ・広場、体育館は現状の機能を維持し、学校活動、地域活動での利用を前提として整備 広場・体育館整備の概要 広場機能：民間が新たに整備、管理運営 体育館機能：民間が新たに整備、管理運営 主な導入機能 住宅(賃貸、サービス付高齢者向け住宅)、介護施設、子育て支援施設、教育施設、各種テナント、地域交流スペース 事業化の範囲 <table border="1"> <tr> <td>全体 約8,500㎡</td> <td>土地権利 の設定方法</td> <td>購入 もしくは借地</td> </tr> </table>	全体 約8,500㎡	土地権利 の設定方法	購入 もしくは借地
全体 約8,500㎡	土地権利 の設定方法	購入 もしくは借地			
F		課題解決に向けた基本的な考え方 ・体育館や多目的ホールの機能を持たせた施設を整備するとともに、災害時の収容避難所としても利用 ・箕子公園を災害時の避難場所として防災機能を強化するとともに、地域行事やサークル活動の場としても利用 広場・体育館整備の概要 広場機能：民間が箕子公園を防災公園(広場)として再整備し、市が管理運営 体育館機能：民間が多目的ホール(体育館)として新たに整備、管理運営 主な導入機能 デイケアや老人ホームなどの福祉介護施設 ホテルやオフィスなどの複合施設 事業化の範囲 <table border="1"> <tr> <td>全体 約8,500㎡</td> <td>土地権利 の設定方法</td> <td>購入</td> </tr> </table>	全体 約8,500㎡	土地権利 の設定方法	購入
全体 約8,500㎡	土地権利 の設定方法	購入			
G		課題解決に向けた基本的な考え方 ・市による多様なサービスを提供する多目的施設と環境整備で、地域に必要な機能を提供 広場・体育館整備の概要 広場機能：市による整備、管理運営 体育館機能：市による整備、管理運営 主な導入機能 住宅(分譲、高齢者向け) 事業化の範囲 <table border="1"> <tr> <td>一部 約3,050㎡</td> <td>土地権利 の設定方法</td> <td>購入</td> </tr> </table>	一部 約3,050㎡	土地権利 の設定方法	購入
一部 約3,050㎡	土地権利 の設定方法	購入			

跡地に導入する機能（と立地を認めない用途）

跡地に導入する機能

★：導入が必須の機能
◎：導入が望ましい機能

① 地域行事等の場や災害時の避難場所の継続に必要な機能を導入します

★広場（約3,000㎡：運動会ができる42m×62mの空間を確保），
体育館（約400㎡：バレーボールコート1面，高さ7mを確保），
及び，付帯施設（備品倉庫，トイレ，球技・夜間照明に対応する設備，
防犯パトロールカー置き場等）

- ・地域利用は無料とします（広場の夜間照明代は除く）
- ・事業者決定後，地域行事等の具体の利用について，地域・市・事業者の三者による利用調整の場を設置します
- ・避難場所や避難所として指定します
- ・広場は今と同様に地上，体育館はバリアフリーを条件に自由とします

② ①の広場・体育館を有効活用するとともに，利便性を磨き，暮らしの質を高める機能を導入します

◎教育，子育て支援，健康づくり，医療福祉 ※いずれか1つ以上を誘導

③ 地域の魅力向上や安全安心に繋がる機能を導入します

- ◎商店街と連携し賑わいを創出する機能
- ◎時間貸し駐車場
- ◎地域活動を支援する機能（地域に貸し出せる会議室など）

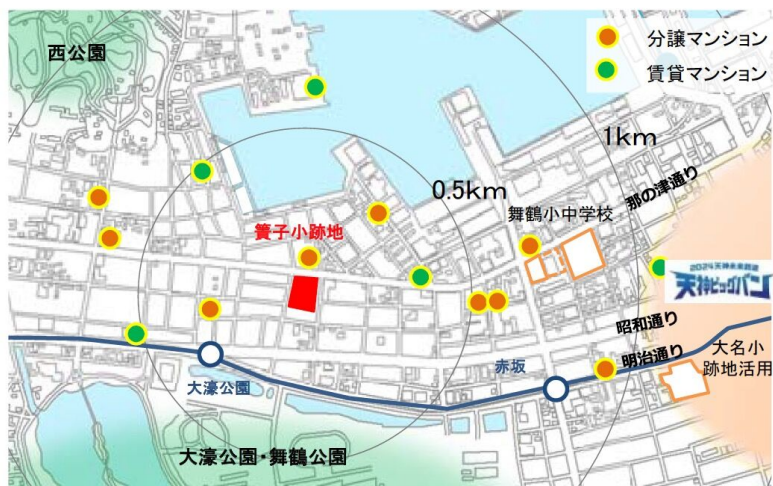
※一般的な住宅や風営法の規制対象施設は，立地できないこととします。

小学校の廃校によって生まれた用地だが、都心居住の進展に伴い 合併先の小中学校の児童数増加が懸念される

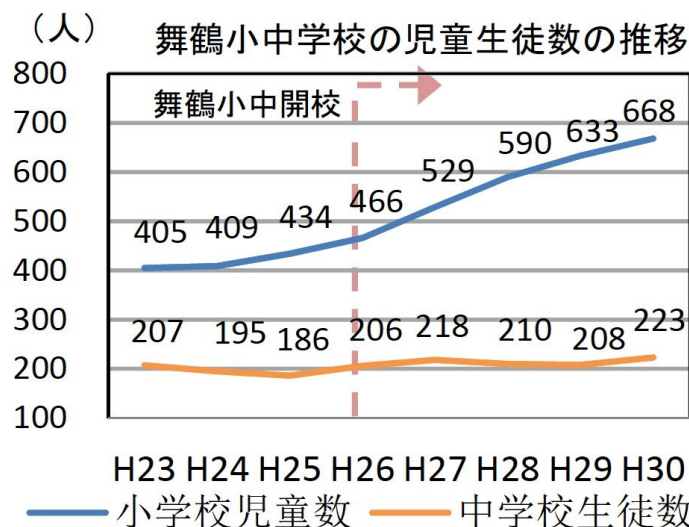
> 一般の分譲住宅以外の跡地活用が条件となった

○周辺では分譲・賃貸ともに民有地での住宅供給が進んでいることや、舞鶴小学校の児童数増加が見込まれており、住宅以外の跡地活用が望ましい。

平成30年2月時点で計画・建設中の住宅物件



出典: マンション販売会社等HP



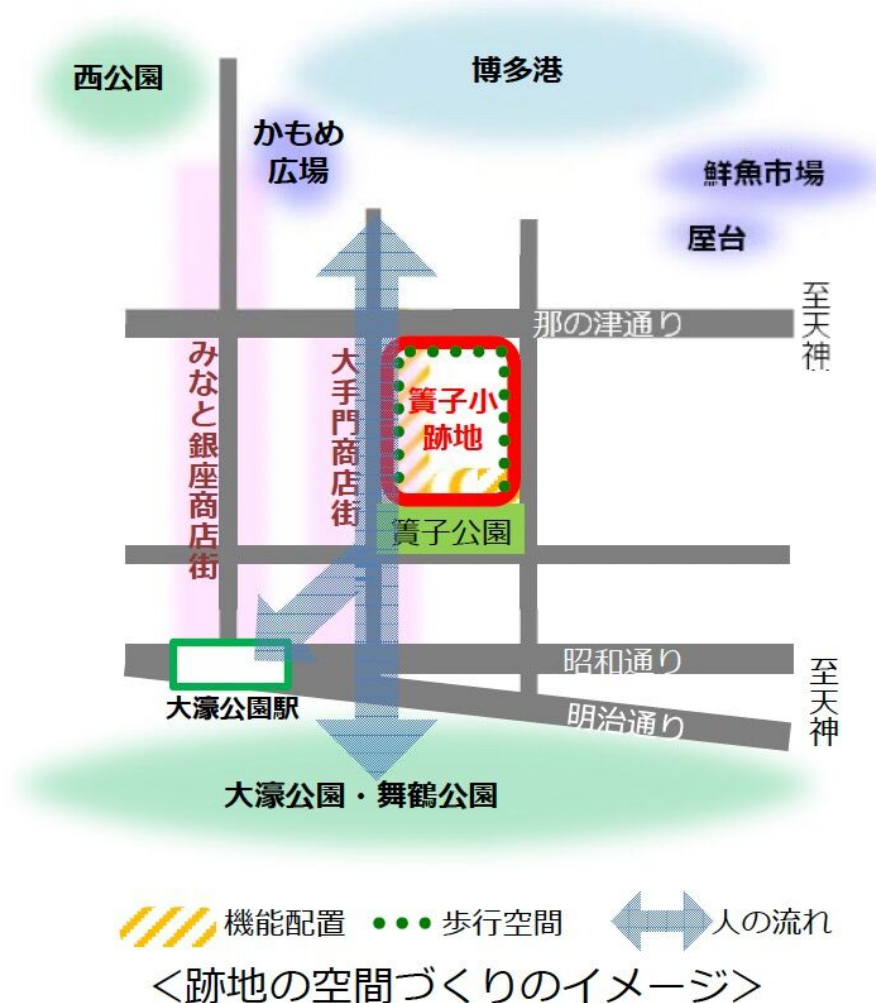
出典: 教育委員会児童生徒数一覧

※H29.9現在の幼児数は975名

周辺の商店街や公園との関係を土地処分前に緩やかに規定

◆周辺の施設や歩行空間、並びに緑の状況などを踏まえ、賑わいの創出や良好な市街地環境の形成を図ります。

- 商店街が立地する跡地西側における賑わいの創出や、簀子公園との繋がりを考慮した機能配置を誘導します
- 敷地外周におけるゆとりある歩行空間の確保を誘導します
- 緑を感じる市街地環境を誘導します



優先交渉者提案

[事業期間] 70年間（定期借地）
[開業予定] 令和6年1月

※提案時の主な提案内容であり、今後の協議等により変更になることがあります

1・2階：テナント
（ドラッグストア等）



那の津通り側外観
イメージ

自立型有料老人ホーム
（13階建て）

病院＋介護型有料老人ホーム
（11階建て）

2階：体育館
（スポーツ空間約410㎡，
冷暖房，屋内備品倉庫等）

1階：トイレ，
屋外備品倉庫，
時間貸し駐車場等

1階：すのこハウス
（多目的室約140㎡，
地域行事等で利用可能）



すのこハウス
イメージ



すのこ芝生広場
（約3,000㎡，天然芝，防球ネット・照明等）

- < 広場・体育館等の地域利用 >
- 広場，体育館は，現在の利用を基本に地域行事等の時間帯・時間数を確保
 - 広場，体育館，すのこハウスは，地域行事等での利用は無料

その他にも，花壇・植栽やベンチの設置
多彩なイベント実施，商店街との連携
など，地域の魅力向上に取り組みます！



簀子小学校跡地活用優先交渉権者決定の
お知らせ 令和元年11月
住宅都市局地域まちづくり推進部跡地計
画課・教育委員会教育環境部用地計画課

竣工予定パース



「すのこ芝生広場」「すのこ体育館」「すのこハウス」

- ・ すのこ芝生広場は、約 3,000 ㎡の全面天然芝の広場空間で、すのこ体育館は約 400 ㎡のスポーツ空間を備えます。すのこハウスは敷地の中央に位置し建物内外から見通しがきく多目的室です。いずれも普段は地域行事やサークル活動のほか、地域の皆さまが日常的に使用でき、地域の賑わいづくりと良好な市街地環境の形成に貢献します。
- ・ 災害時には、すのこ芝生広場やすのこ体育館を地域の皆さまの避難場所・避難所等の機能として提供します。

株式会社桜十字・JR九州 2022年11月プレスリリースより引用

土地処分前の地区計画により、広大な公開空地と公園の一体整備

東京都港区 防衛庁跡地の事例

防衛庁本庁檜町庁舎及び防衛施設庁庁舎



東京ミッドタウン











ザ・リッツカールトンホテル東京

ミッドタウンタワー（オフィス）

ミッドタウンイースト（オフィス、住宅、ホール）

ミッドタウンフロント（オフィス、店舗）

パークサイド（住宅）

区立檜町公園

ミッドタウンウェスト（店舗、住宅、サントリー美術館）

公共空地

21/21デザインサイト

処分前の状況

防衛庁本庁檜町庁舎及び防衛施設庁庁舎

(昭和34年～平成12年)

敷地面積: **78,393.60m²**(約23,700坪)

青山一丁目

TBS

旧東大生産研

六本木交差点



入札前の経緯

- 昭和63年1月 「国の機関等の移転について」閣議決定（都内26箇所、35ha）
- 昭和63年～平成7年 防衛庁市ヶ谷庁舎整備
- 平成7年度 政府機関移転跡地等利用計画策定調査1（東京都）
 - ・ 専門委員 : 佐藤滋（委員長）、岸井隆幸、西村幸夫、他2名
 - ・ 関係者 : 建設省、港区、都市基盤整備公団
 - 周辺現況、土地利用ポテンシャル、跡地利用の視点等について検討
 - 「緑の地域軸」構想の発案
- 平成8年度 政府機関移転跡地等利用計画策定調査2（東京都）
 - 8つの整備方針を策定
 - 処分方法の可能性を検討
- 平成9年度 政府機関移転跡地等利用計画策定 懇談会（上記アフターフォロー）
 - 4haの地区公園整備を主要な公共施設整備の目玉に

「緑の地域軸」 – エメラルドネックレス –



8つの基本方針

1. オープンスペース整備
(緑の地域軸形成、4 h a の地区公園整備、空地確保)
2. 都心型住宅の整備
(1, 0 0 0 戸以上の住宅供給、都心居住のモデルとなる実験的住宅導入)
3. 都市型産業の育成
(高度な機能を備えた高規格の業務施設導入、都心型産業の育成)
4. 文化・交流機能の導入
(交流拠点となるシティホテル、文化創造拠点となる文化ホール等導入)
5. 公共・公益機能の導入
(公共駐車場、福祉施設、防災施設、地域冷暖房施設などの導入)
6. 複合高度利用都市空間の形成
(可能な限り複合度を高め高度利用を図ること、地下空間の活用など)
7. 周辺環境への配慮
(開発交通は前面の外苑東通りで処理、赤坂方面への通過交通不可)
8. 地形・地物の尊重と景観計画
(既存の地形を活かす、周辺のコンテクストを活かす)

→ 後の地区計画、入札条件のベース

入札前の経緯（続き）

- 平成 1 1 年度 都市計画決定（再開発地区計画）のための手続支援 1（関東財務局）
→ 「防衛庁本庁檜町庁舎跡地利用に係る 3 者協議会」実施

（大蔵省、東京都、港区）

- 公共施設の概ねの位置、規模、形状を確定。開発者負担の内容確定。
- 見直し相当容積率の検討。（入札案内書への記載に関する調整）

- 平成 1 2 年度 都市計画決定（再開発地区計画）のための手続支援 2（関東財務局）
- 平成 1 2 年 5 月 防衛庁本庁が市ヶ谷に移転、8 月以降既存建物解体撤去
- 平成 1 2 年 7 月～翌 4 月 赤坂九丁目地区再開発地区計画（第 1 次）手続
- 平成 1 3 年 4 月 赤坂九丁目地区再開発地区計画（第 1 次）都市計画決定告示
- 平成 1 3 年 5 月 入札案内書公示
- 平成 1 3 年 9 月 入札

発行所 建通新聞社 東京支社
〒105-0064 東京都港区新橋1-17-2
第2光とビル
東京支社 <03> 3504-3551
FAX <03> 3504-3555
東支局 <03> 5680-8611
西支局 <03> 5306-2081
多摩支局 <042> 527-7291
.....
新聞定価6ヵ月 33,000円

©建通新聞社 2000

支社・発行所
埼玉/神奈川/静岡/中部/大阪
岡山/香川/徳島/愛媛/高知

主なニュース

▽都住宅局が官人町4丁目団地2棟窓戸を
2方工区に分割し9月議案件で発注
▽クリーンみずほC造成など12年度・3面
▽足立区が2・2・2プランで整備案・4面
▽ジェイパーク六郷土手の設計進む・5面
11面から入札情報

も
の
声

豊島、文京が外部監査
制度を導入。特別区では
初。内と外の両面チェッ
クで望まれる事業執行を

☆

日本列島が移動。洋
の世界標準への移行で北
西に傾く。世界とのズレ
修正は他にもあるはず

☆

指さくをへいたら地
盤沈下。びびく前に対
応。再開発遂に賑わい
誘導。時には商業法

☆

☆ 指をくわえていたら地盤沈下。びくつく前に対応。再開発逆手に賑わい誘導。時には便乗商法

13年1月の都計
決定を目指す

土地処分前の再開発地区計画

大蔵省関東財務局、東京都、港区で構成する「防衛庁本部庁舎移転」の地開発に関する三者協議会では、同跡地の処分決定に定める本庁舎移転地区計画について、十三年度の都市計画決定を目指す針を固めた。計画区域は、跡地や隣接する権町公園のほかに、東京都地下鉄建設所所在地と周辺道路の一部も加えるため、面積一四・四を越える見通し。導入機能のうちオアシスベースには、地区北側に配置する公開空地は年度別の周りを配分する。開発に伴う都市住宅の供給に約一千三百人程度の居住人口を確保する考え。土地処分は十三年度の早い段階になす。

3 者協議会

九丁目にあり、
・九珍。関東
財務局が一般
競争で民間に
一括処分する
予定になって
いる。①オー

都市型住宅の供給で

居住人口 約1.3千人を確保

プンスペース②都心型住宅
③業務・商業機能④文化・
交流機能⑤公益的機能一を
整備と開発に関する方針」
計画を定めず、現況の公園

めのものとなる。また、檜
町公園には再開発地区整備
計画を定めず、現況の公園

東京都地下鉄建設(株)が所

する。

する。

再開発地区計画（第1次）

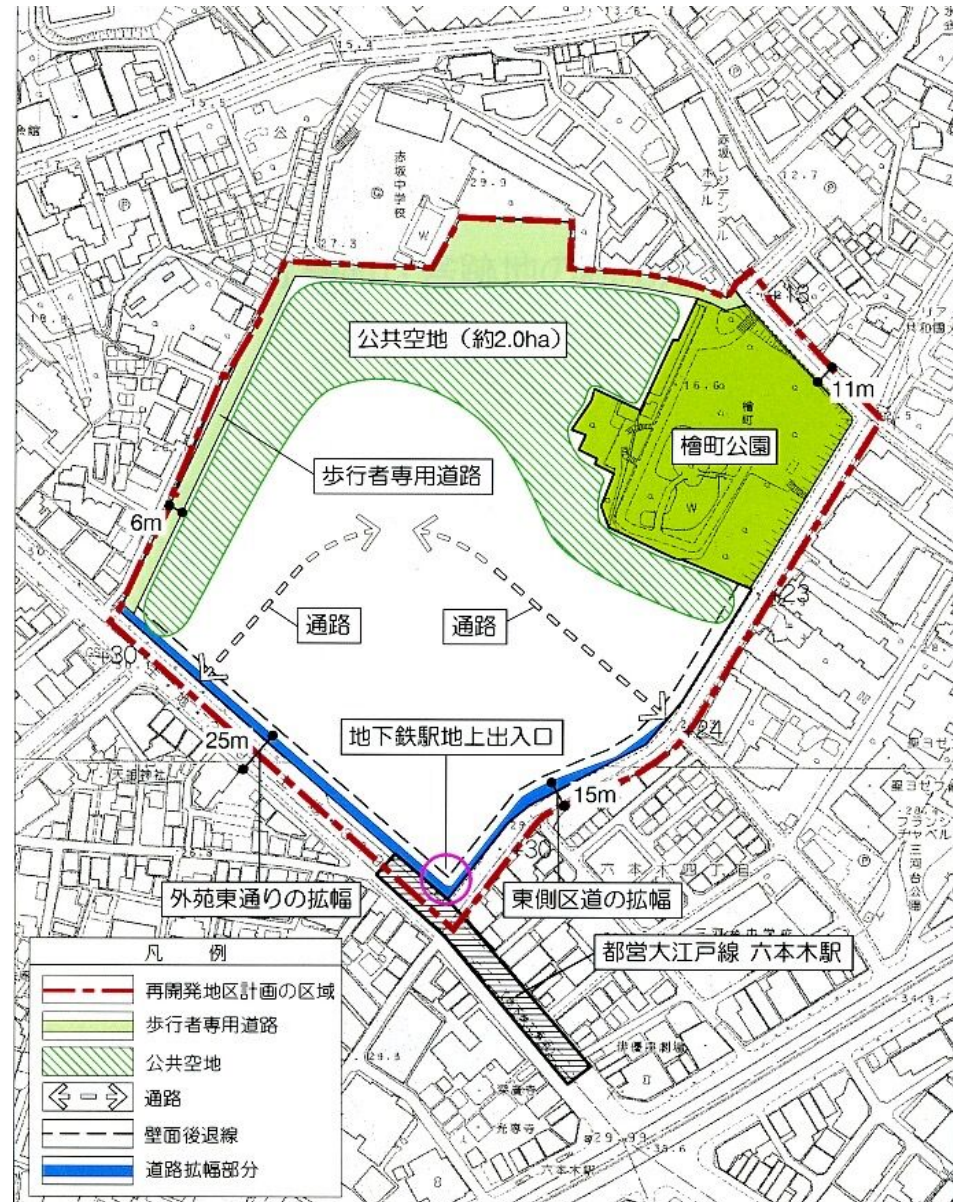
～方針＋地区整備計画

売却前に地区計画として定められたこと

- 既存道路（都道、区道）の拡幅幅員
 - 歩行者専用道路（区道）の新設、形状等
（将来の赤坂中学校用地整形化への布石）
 - 道路としての減歩率（約8%）
 - 公共空地（民間整備）の規模、配置
 - 既設の都市計画公園を方針区域に内包
（将来の一体的な再整備への布石）
 - 通過交通排除型の地区内通路配置
 - 壁面後退の基本的考え方
- ※見直し相当容積率の想定

（319%→429%）

※計画容積率の考え方の例示（約500%）

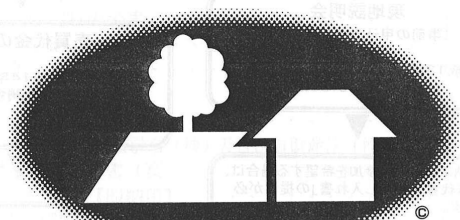


入札案内書（平成13年5月）

防衛庁本庁檜町庁舎等跡地

一般競争入札案内書

（平成13年9月17日実施）



くらしに役立つ国有財産

財務省関東財務局

※本案内書は、入札の際、必ずご持参願います。

2. 東京都再開発地区計画運用基準

赤坂九丁目地区の開発計画においては、東京都再開発地区計画運用基準が適用されます。

（1）見直し相当容積率

国としては、以下に示す基盤整備を行うことにより、商業地域で200%、第2種住居地域で100%を指定容積率に加算した見直し相当容積率を想定しています。

- ・都市計画道路補助4号の拡幅
- ・区道1042号の一部拡幅
- ・歩行者専用道路の整備
- ・敷地内通路の整備

（2）計画容積率

計画容積率は、見直し相当容積率に、有効空地、住宅整備等の具体的な整備に基づき定められる評価容積率を加算して設定されます。

なお、現時点で国が検討した試算によりますと、500%程度は達成可能と考えます。

（3）計画建築物の高さの最高限度

運用基準（第2指定基準、1区域の要件、（12）計画建築物の高さの最高限度）のただし書きについては、東京都と協議し、将来の土地利用の動向、周辺市街地に及ぼす影響等から支障がないと判断されれば適用可能です。

檜町公園と巨大な公開空地（民間所有）の一体的整備





まちづくりガイドラインが生み出した公開空地と公園の一体感

東京都中野区 警察学校跡地の事例

民有地と公有地の一体的なつながりが新たな価値を生み出す 中野セントラルパーク+中野四季の森公園



The bustle of privately owned public space seamlessly connecting with a park

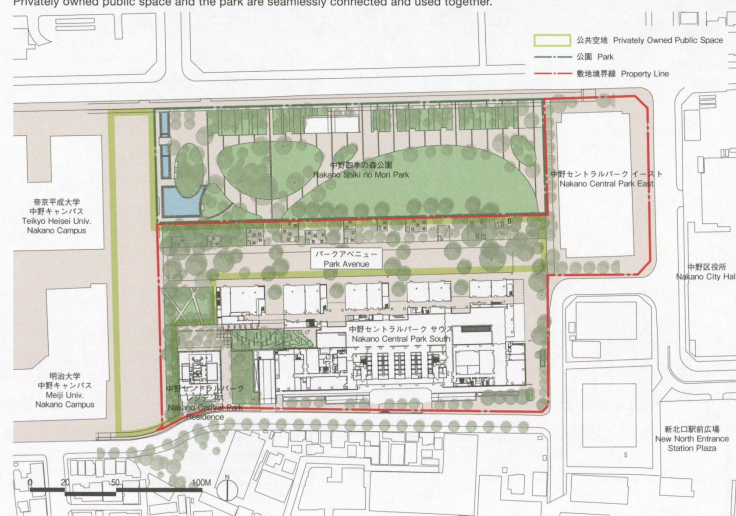
— Nakano Central Park Park Avenue
Nakano Shiki no Mori Park

公共空地の賑わいが 公園にシームレスに繋がる

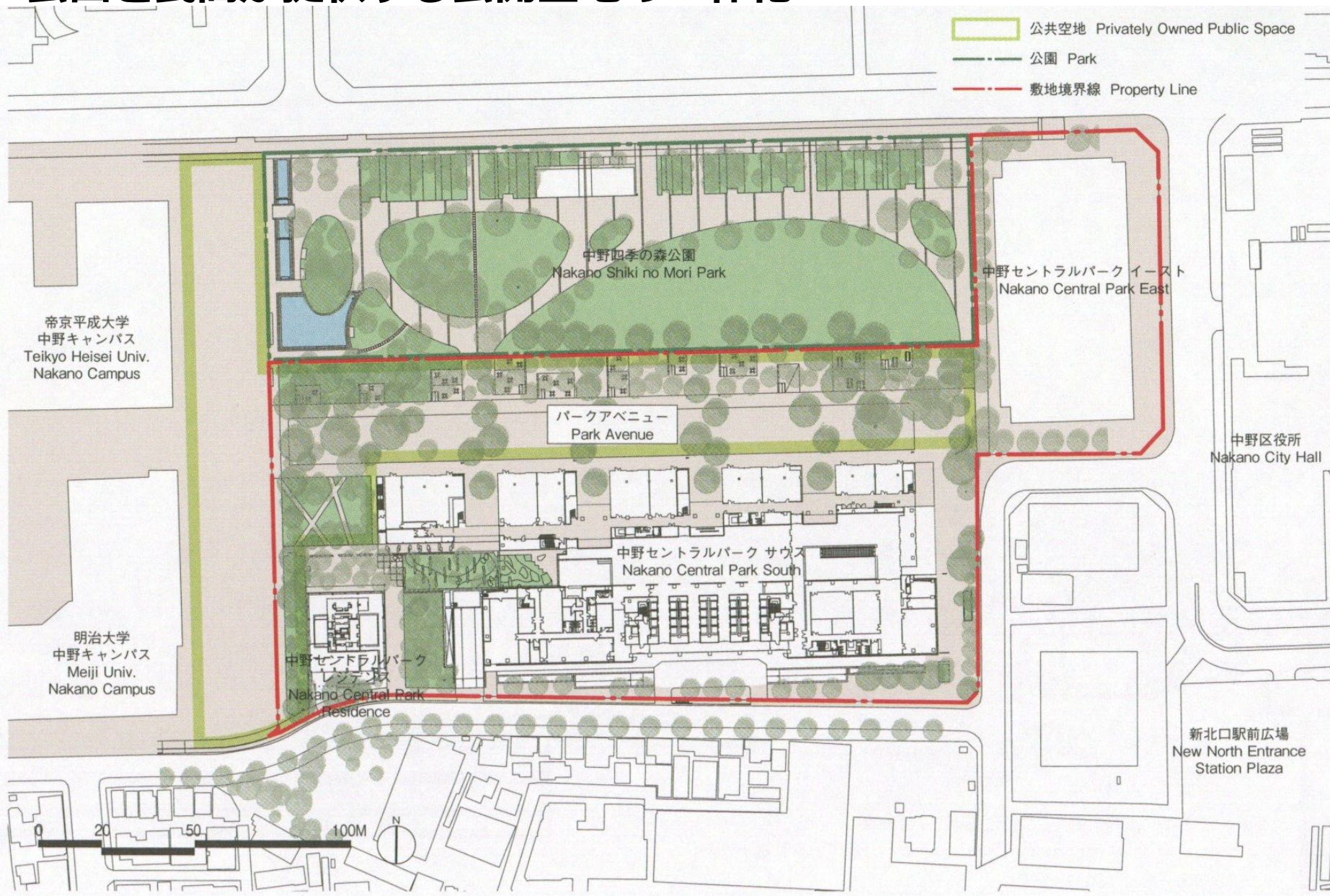
中野セントラルパーク パークアベニュー
中野四季の森公園 (2012)

中野駅北口エリアの約16.8haの再開発において、中野区立中野四季の森公園の整備とあわせて、公園とシームレスな賑わいを創出するため、民間開発である中野セントラルパーク内に、公共空地「パークアベニュー」が整備された。この空間は、カフェのテラス席として、またビアガーデン等のイベント時にも積極的に利用され、公園・公共空地が連携して一体的なパブリックスペースが生まれている。

公共空地と公園がシームレスに繋がり、一体的に利用されている。
Privately owned public space and the park are seamlessly connected and used together.



公園と民間が提供する公開空地の一体化



配置 Site













公園 | 公開空地





NAKAY CENTRAL PARK
グリーンスクエア
green square

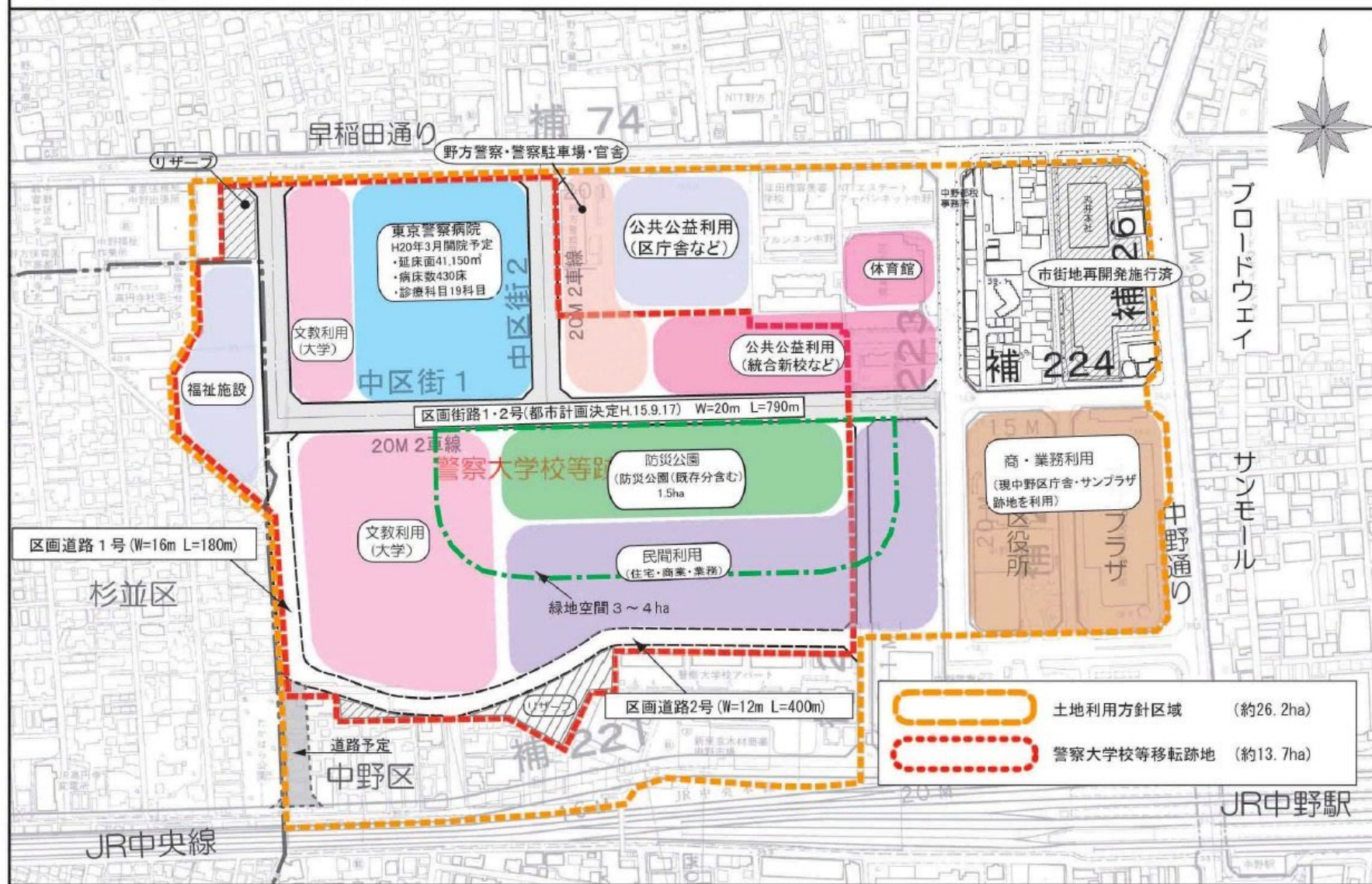
土地処分の前に周辺も含めたまちづくりの方針を丁寧に検討

まちづくりガイドラインにより、具体の制限とインセンティブを明示
地区計画等の都市計画により、方針の実現を担保

平成13年頃 (2001年)	警察大学校等移転跡地土地利用転換計画のはじまり (中野駅周辺まちづくりの検討開始)
平成15年頃 (2003年)	土地利用転換計画の見直し (特別区内の清掃工場新設の中止決定による中野駅周辺まちづくり検討の開始)
平成17年頃 (2005年頃)	警察大学校等跡地の土地処分の方針等 (土地利用転換計画の見直しのまとめ)
平成18年～平成21年頃 (2006年～2009年頃)	警察大学校等移転跡地地区まちづくりの具体化 (まちづくりガイドラインと警察大学校等跡地に係る開発協議会)
—	警察大学校等移転跡地地区の都市計画等
平成23年度	中野四季の森公園の名称決定、中野四季の都市の愛称決定 中野四季の都市区画街路1号・2号 、区画道路供用開始
平成24年度	中野四季の森公園供用開始
平成31年度	中野四季の森公園地下自転車駐車場 供用開始

官民にまたがる緑地空間3-4haを当初から明記

第Ⅲ 警察大学校等移転跡地等土地利用方針図



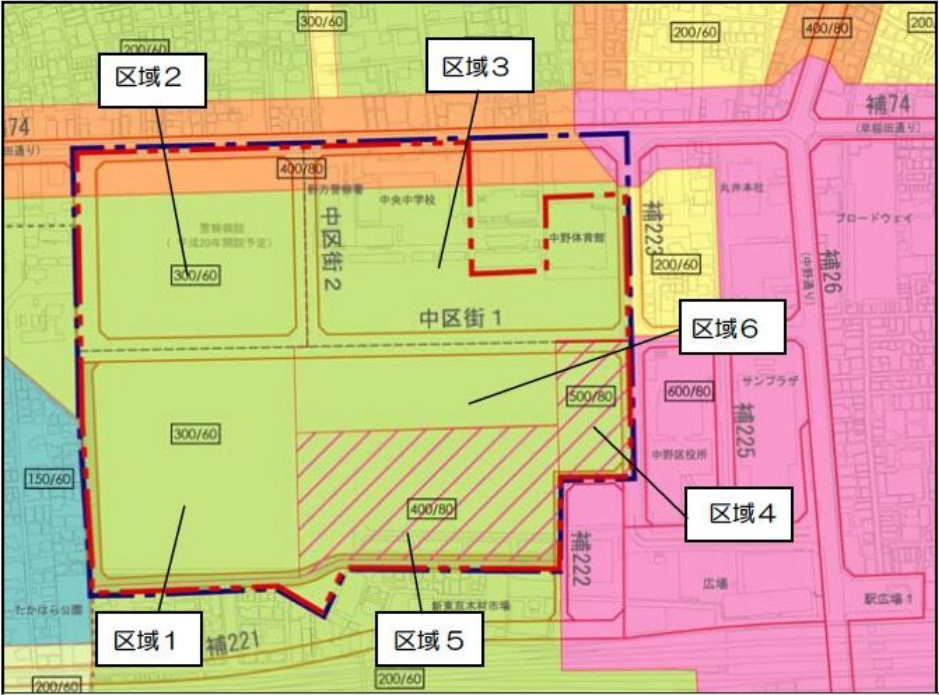
活力に満ちたまちの展開イメージは下図の通り。



土地利用や公共空間の設置について 細やかな条件を課すこと引き換えに 容積率のインセンティブを事前に明示

2) 土地利用転換後に想定する用途地域・容積率

①見直し相当用途地域・容積率の設定



	従前の用途・容積率		見直し相当用途・容積率	
区域 1	第一種中高層住居	200%	—	300%
区域 2	第一種中高層住居	200%	—	300%
	近隣商業	400%	—	—
区域 3	第一種中高層住居	200%	—	—
	近隣商業	400%	—	—
区域 4	第一種中高層住居	200%	商業系	500%
区域 5	第一種中高層住居	200%	商業系	400%
区域 6	第一種中高層住居	200%	—	—

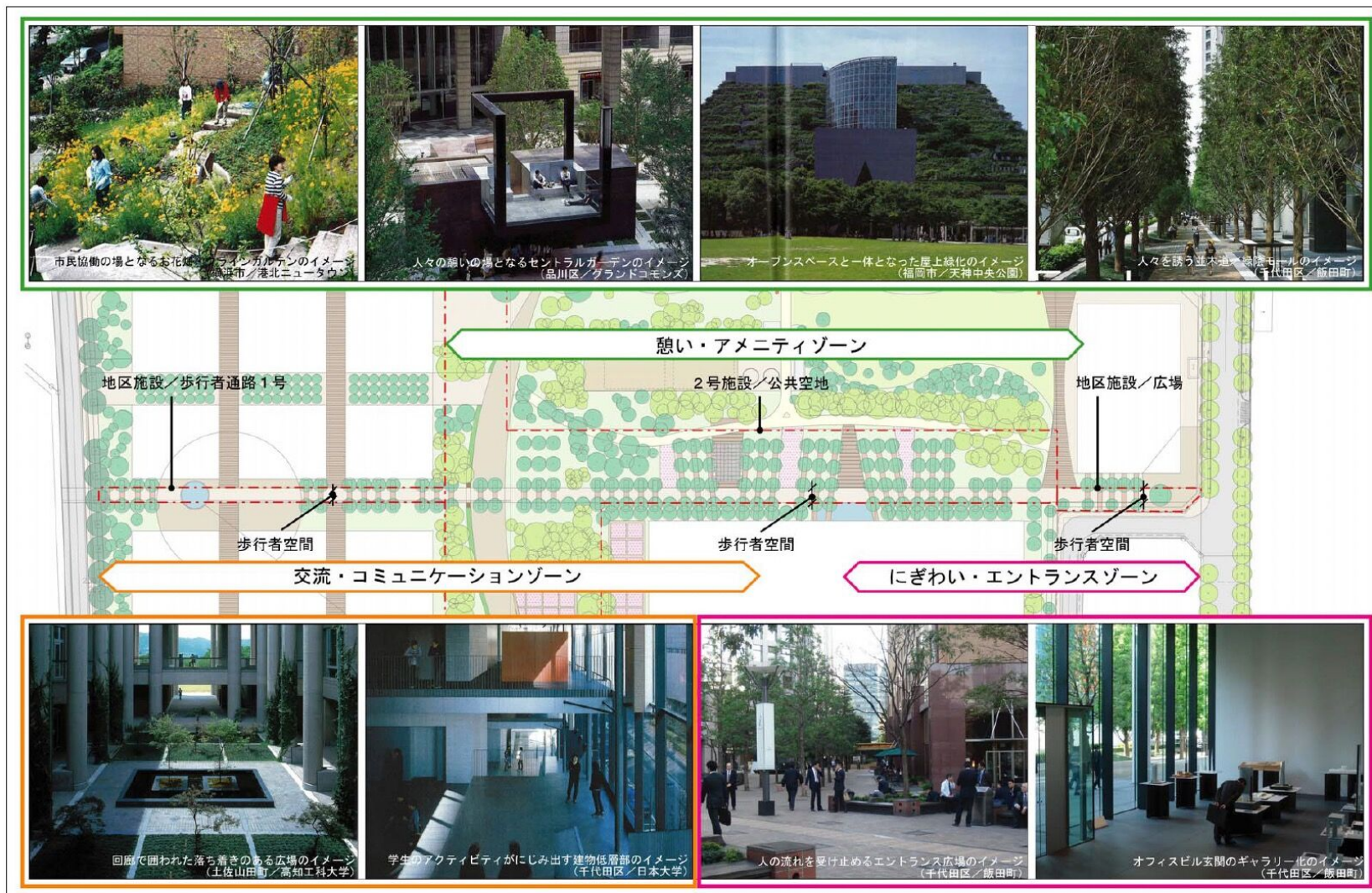
※見直し相当用途・容積率については、今後都市計画決定権者である
東京都との協議により定められる。

官民境界を感じさせない空間は、強い意図を持って計画された

3) 「みどりの歩行者空間」形成

「みどりの歩行者空間」に面した部分の建築計画においては、建築物の低層部に賑わい創出に寄与する施設を配置するなど、中野駅を基点としたにぎわいのある歩行者空間の形成を図るとともに、歩行者空間の連続性及び建物全面に張り出す庇や、植栽を施すなどして、ヒューマンスケールに配慮する。

① 「みどりの歩行者空間」形成のイメージ

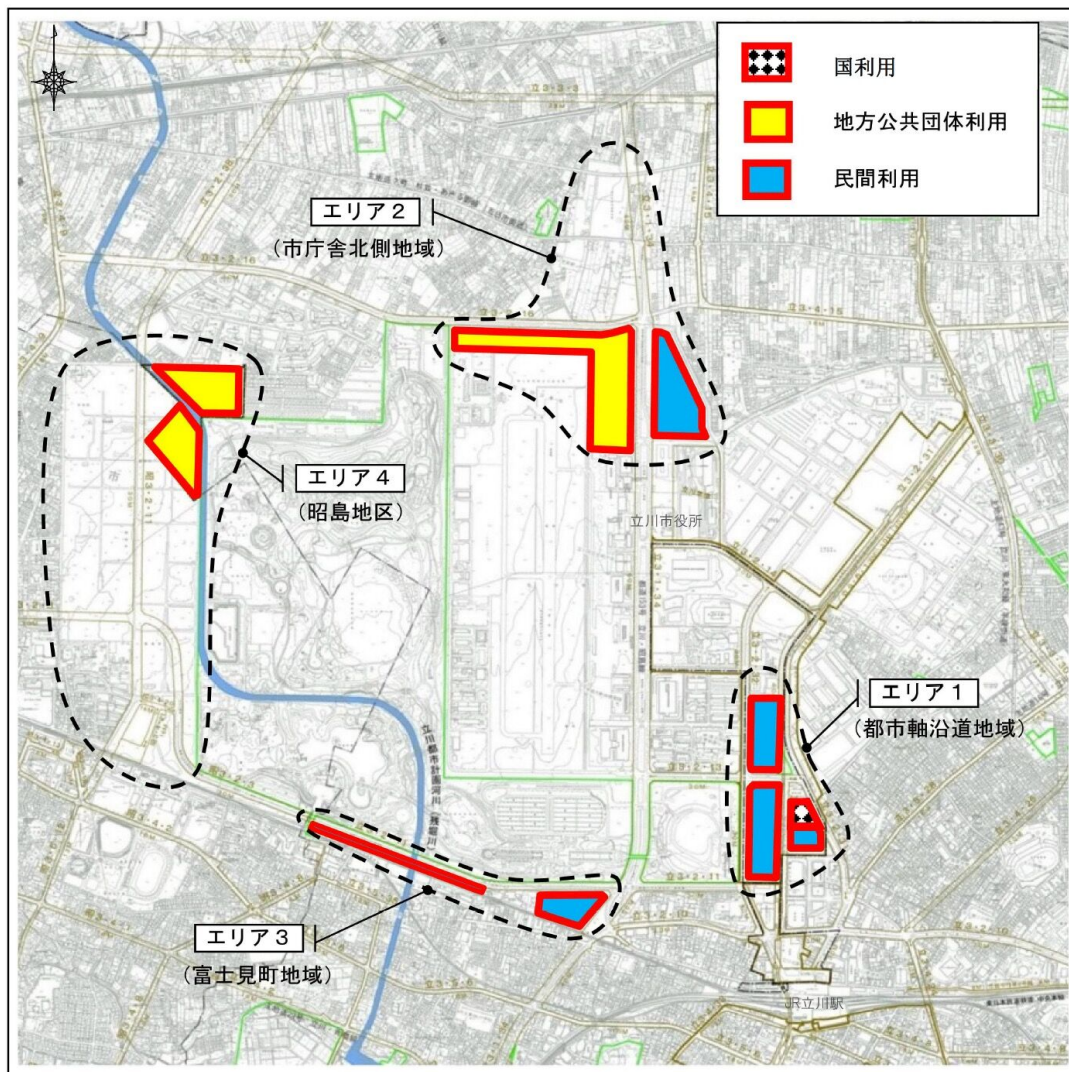


図：「みどりの歩行者空間」形成のイメージ

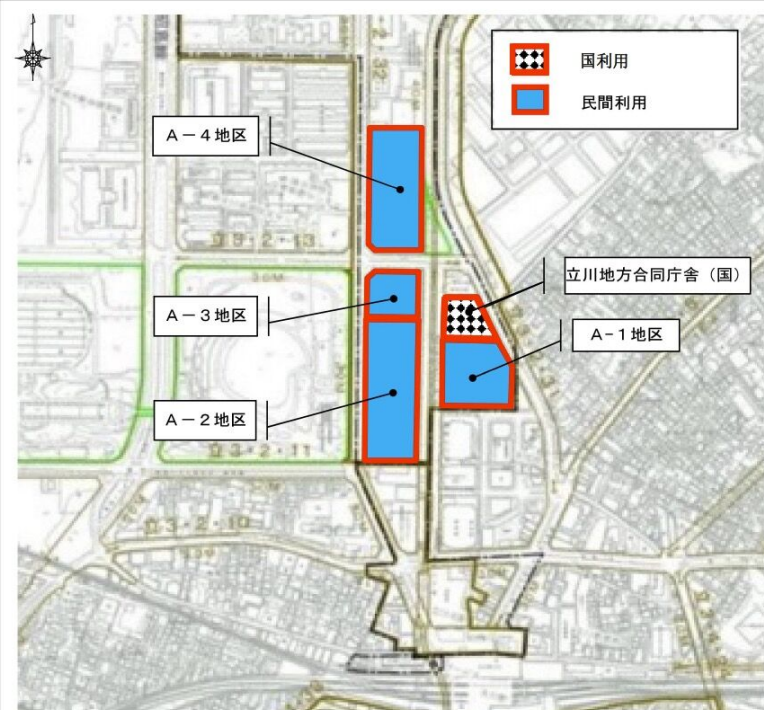
地域の企業が生み出した民有地の中の公共的空間

東京都立川市立川飛行場跡地の事例

立川飛行場跡地（国有地）の処分

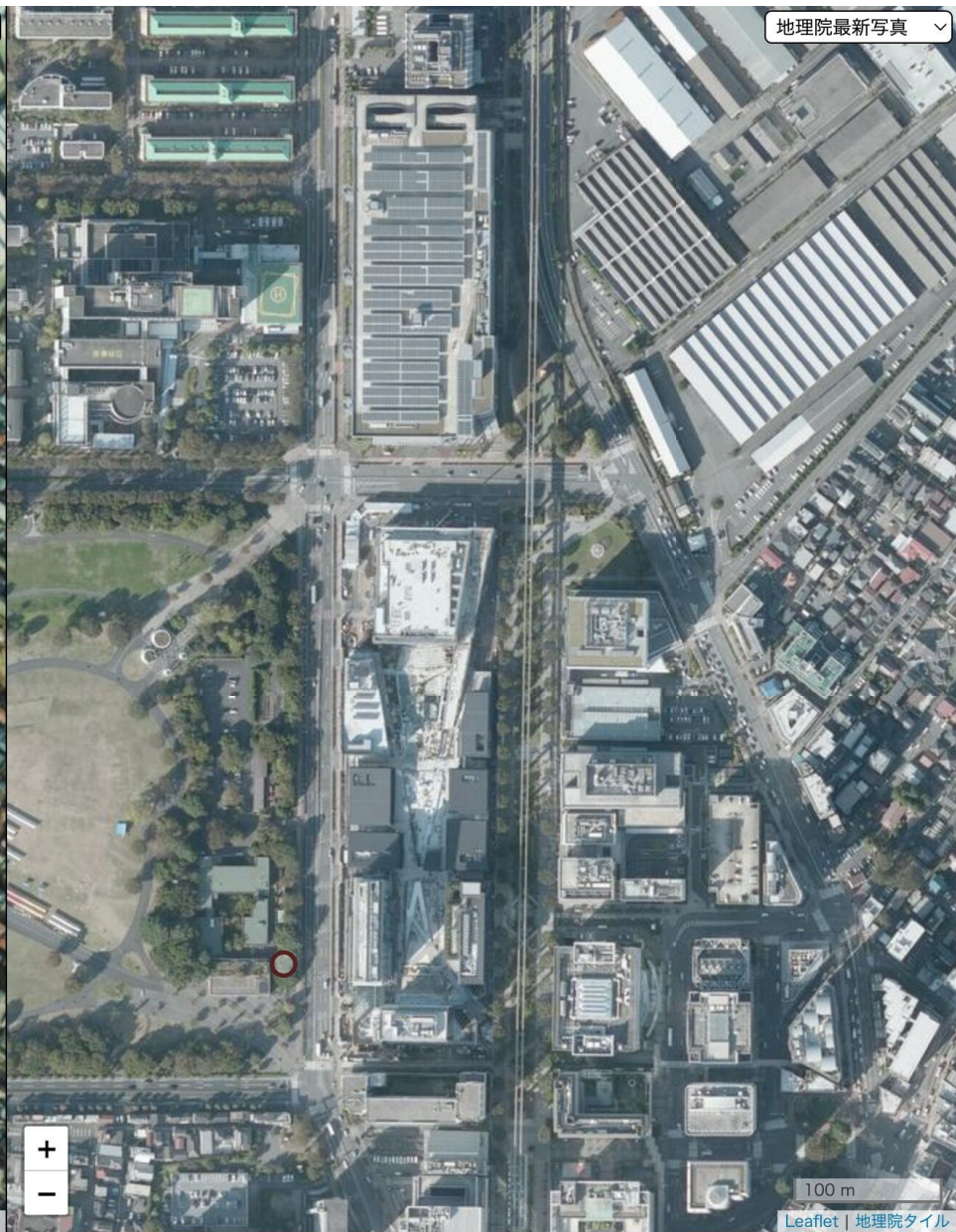


■ 利用計画



	地方公共団体利用	民間利用	備考
A-1 地区	立川地方合同庁舎(国)	業務施設、商業施設等	処分済
A-2 地区	—	業務施設、商業施設等	処分済
A-3 地区	—	文化施設	処分済
A-4 地区	—	商業施設	処分済

立川飛行場跡地の国有地売却







本日、芝生広場

OPEN です

- ◎しきものは、ござ・タオルなど
空気を通すものをご利用ください。
- ◎ペットやベビーカーなどの立入りは
ご遠慮ください。
- ◎飲食物などをこぼさないよう
ご注意ください。
- ◎その他、芝生が傷む行為は
ご遠慮ください。
- *スタッフからお声かけさせて
いただく場合がございます。*

開放時間

9時 ~ 18 時まで



リビング
無料の居場所

カフェ
有料のサービス





まとめにかえて

- 公有地の処分において、民間事業者との対話のなかで公共性をどのように担保するか？
- 建物用途やまちづくりへの配慮を求めるほど、収支の見込みが悪化し、民間事業者が提案する土地価格は低下する可能性がある
 - 高く売するために、最低限の条件で処分すべきか？
 - 行政が目指す施策を実現する、もしくは周辺地域への悪影響を低減するために、様々な条件を付すのか？
 - 行政が示すビジョンが新たな価値を生み出す可能性は？
- まちづくりに結びつけるためには、市民（消費者）が求める都市空間を生み出すためのビジョン作りが重要である。
- 居心地の良い空間が生まれれば、結果として不動産価値も向上する。
- 大都市では地区計画等による容積率のインセンティブが有効だが、地方都市では？