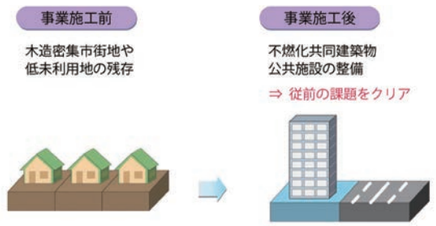
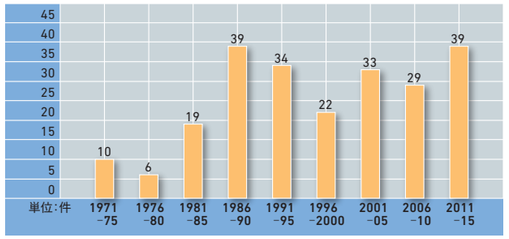
# 10 都市再開発の転機

昭和36(1961)年、既成市街地において公共施設の整備を推進するため、「公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律」(市街地改造法)が公布・施行されました。昭和44(1969)年には、それまでの市街地改造法及び防災建築街区造成法の実績と制度上の問題点を整理、発展させたかたちで、「都市再開発法」が公布・施行されました。高度経済成長期以降、都内では既成市街地における良質な都市空間を形成していくための大規模な市街地再開発事業が推進されるようになりました。不足している道路・公園などの公共施設を計画的に整備するとともに、良好な生活環境を備えた都市型住宅の供給や、業務施設の近代化などが進められました。今日の東京を特徴づけるような、安全かつ快適な生活空間を創出する総合的なまちづくりが可能となりました。




**市街地再開発事業**
都市再開発法に基づき、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図ることを目的に、建築物、建築敷地の整備及び公共施設の整備を行う事業です。
出典:東京都都市整備局




**都内の市街地再開発事業の都市計画決定件数の推移**
平成30(2018)年3月末時点で、都内の市街地再開発事業地区は全245地区あり、うち189地区が完了しています。
出典:東京都都市整備局「市街地再開発事業地区一覧」に基づき作成。

江戸川橋ビル

**文京区江戸川橋の再開発ビル(江戸川橋ビル)**
都内では、最初の市街地再開発事業(事業面積約0.54ha)による再開発ビルが文京区江戸川橋に竣工しました。以降、数多くの都市再開発が進められてきました。
提供:松榮建物株式会社

アークヒルズ敷地(施工前)　提供:森ビル株式会社

アークヒルズ全景(施工後)　提供:森ビル株式会社

**アークヒルズ**　昭和61(1986)年竣工
赤坂・六本木地区では、都市再開発法施行と同時期に、防災上の課題を解決するとともに職・住・遊・憩・学などの都市機能を融合した「複合都市」を作り上げるというコンセプトを掲げた開発の検討が進められました。赤坂・六本木地区第一種市街地再開発事業(事業面積約5.6ha)の施行により、国内初の民間主導による大規模再開発「アークヒルズ」が生まれました。

晴海アイランド・トリトンスクエアの敷地(施工前)
提供:株式会社晴海コーポレーション

晴海アイランド・トリトンスクエアの敷地(施工後)
提供:株式会社エスエス

**晴海アイランド・トリトンスクエア**　平成13(2001)年竣工
中央区晴海では、市街地再開発事業により、約10haの敷地に職・住・遊の3つの都市機能を調和させた新たな街「晴海アイランド・トリトンスクエア」が生まれました。地区内は、昭和30年代に住宅公団(現都市再生機構)が整備した晴海団地の他に倉庫等の物流系施設が混在している状態でしたが、住宅団地の建替え及び物流系施設用地の土地有効利用の高まりに伴い、一体的な再開発の必要な地区として位置づけられました。1984年の「晴海をよくする会」発足、1988年の「晴海一丁目地区開発協議会」発足、「晴海コーポレーション」の設立など、地権者組織によるまちづくりの推進が行われました。

大橋ジャンクションの敷地(施工前)
出典:東京都都市整備局

大橋ジャンクションの敷地(施工後)
出典:東京都都市整備局

**大橋ジャンクション**　平成16(2004)年に市街地再開発事業の都市計画決定
大橋ジャンクションは、東京都が行う市街地再開発事業と首都高速道路株式会社が行う道路事業を一体的に進める整備をしました。東京都心部の高度に市街化されたエリアに建設されるため、周辺環境やまちづくりに対する配慮が、当初から重要な視点となっていました。そこで「立体道路制度」を活用して、市街地再開発事業として首都高速道路部分も用地として取り込み、再開発ビルの高度利用を図り、住宅、店舗、事務所、図書館等の複合機能が集積する広域生活拠点の整備を図りました。