PFIと再開発で開かれた街に
霞が関都市再生プロジェクト
――霞が関三丁目南地区 第一種市街地再開発事業

江戸時代には江戸城内であり、明治維新後は工部大学校（現東京大学工学部）や学習院、東京女学院などが立地し、昭和期には文部省や会計検査院などが置かれて官庁街の一角を占めるとともに、虎ノ門、新橋に広がる業務・商業地区との結節点となっているここ霞が関三丁目。わが国初の超高層ビル霞が関ビルを20世紀の記念碑とするならば、このプロジェクトは、21世紀に残すべき記念碑としての都市再生モデルといえそうです。

官民協働の前例のないまちづくり

平成13年、内閣府に都市再生本部が立ち上がり、その翌月異例の早さでこの霞が関都市再生プロジェクトが本部決定されました。まず関係地権者である文部科学省、会計検査院、(財)霞山会および住友不動産(株)等が中心となり「霞が関三丁目南地区まちづくり協議会」が設立され、「官民が融合した個性あるまちづくり」をテーマに調査研究が進められ、プロジェクトのアウトラインが決定されました。これは官庁施設と民間ビルとが共存している街区の都市機能更新を、官民協働で進めるという画期的なもので、中央官庁施設としては初の官民共同施設をＰＦＩ手法により建替えるとともに、地区全体を市街地再開発事業で整備しようというものです。官民協働の前例のないまちづくりであり、公平性の確保、官民の合意形成、権利調整など、事業推進には高度なノウハウが必要であることから、関係地権者等による要請を受けてＵＲ都市機構が市街地再開発事業の施行者として参画し、事業コーディネート等の重要な役割を果たしました。

再開発事業は平成16年6月に施行認可、同年12月に権利変換計画認可され、平成17年1月から工事が着手され、平成19年9月竣工しました。

ＰＦＩ（Private Finance Initiative）方式
国や地方公共団体の提供する公共サービスを、民間の資金およびノウハウを活用し、より費用対効果の高い事業を実現するための新しい手法。公共施設の設計、建設、維持管理や公的サービスの運営を、民間のＰＦＩ事業者が創意工夫のもとに行っていきます。

街の歴史性と先端性の共存

新しい施設は、クリーン&省エネルギーを目指して太陽光発電、風力発電、燃料電池やコ・ジェネレーションを採用するなど、先端的技術によって環境への負荷の低減が図られた、地上38階建ての西館と同33階建ての東館二つの超高層ビル、保存修復された旧文部省庁舎、そして広場に面した地上2階建てのアネックスで構成されています。また、街のうるおいと賑わいを演出する霞テラスが霞が関ビル側と一体で整備されました。地下鉄連絡口付近等には江戸城外堀の石垣遺構が保存展示され、個性あるこの街の歴史と記憶を未来に伝えているのも特徴です。

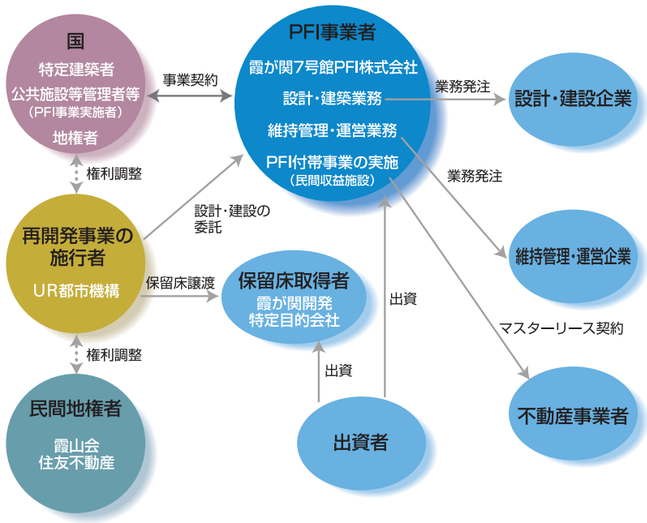
風力発電設備

ソーラーパネル

「霞が関都市再生プロジェクト」配置図

周辺図

事業スキーム



旧霞山会館

旧会計検査院

歴史の記憶が刻まれてきた霞が関三丁目
江戸期には日向延岡藩内藤家の上屋敷として江戸城の一角を占め、近代には、中央官庁街とオフィス街繁華街と接していたこの街は、ここに官民協働の都市再生モデルとして力強く甦りました。

地区名称「霞が関コモンゲート」

建物竣工前の平成19年6月、当地区の名称を「霞が関コモンゲート」に決定しました。地区名称の選定については、まず地権者をはじめとした関係者でワークショップを開催し、外部のヒアリング結果を参考に当地区の長所・短所を分析し、関係者全員で当地区のイメージ共有を図るとともに当地区のブランドイメージを『官民が融合するしなやかな街』に決定しました。次に、ブランドイメージに即した複数の名称案の中から、共有したイメージを最も具体的に表現している名称として全員同意のもと「霞が関コモンゲート」に決定したものです。なお、当機構はオブザーバーとしてワークショップに参加し、関係者の意見集約を図りました。

霞が関 COMMON GATE コモンゲート

プロジェクトの沿革

平成13年6月	都市再生プロジェクト（第一次決定）
平成13年8月	「霞が関三丁目南地区まちづくり協議会」発足
平成14年6月	地権者等から都市公団（当時）に施行要請（個人施行）
平成14年11月	国がPFI事業者の公募を開始
平成15年1月	都市計画決定（再開発地区計画方針）
平成15年4月	PFI事業者決定
平成15年5月	落札者と国の基本協定締結
平成15年6月	PFI事業者と国の事業契約締結
平成16年6月	市街地再開発事業の施行認可
平成16年12月	市街地再開発事業の権利変換計画認可
平成17年1月	工事着工
平成19年9月	施設の竣工・引渡し（一部外構工事を除く）
平成20年1月	官庁施設の使用（PFIによる維持管理・運営業務）開始
平成20年度	工事完了
平成34年3月	PFI事業の終了
平成46年度	PFI事業の付帯事業（民間収益施設事業）の終了

アネックス テラス

霞テラス

年表階段

地下鉄連絡口（石垣展示スペース）

霞が関都市再生プロジェクト概要

所在地	東京都千代田区霞が関三丁目2番1号～3号
敷地面積	約2.4ha
容積率	950％
構造・階数等	鉄骨造（一部RC造、SRC造） 地下3階、地上38階　高さ約176m
延床面積	約25万4000m²

地区全景（平成19年9月撮影）