

都市みらい通信 IFUD LETTER

Institute for Future Urban Development



【目次】

・低・未利用地の活用・管理に向けて	P 1 ~ 3
・機構の活動状況	P 4
・平成19年度 都市・地域整備局関係概算要求について	P 5
・品川新拠点研究会（Ⅱ）：「中間まとめ」を関係者に提言	P 6
・平成18年度第2回プロジェクト説明会開催報告	P 7
・会員紹介 三菱地所株式会社	P 8

《ハイライト》

- ・低・未利用地の活用・管理に向けて
- ・平成19年度 都市・地域整備局関係概算要求について
- ・品川新拠点研究会（Ⅱ）：「中間まとめ」を関係者に提言

§ 低・未利用地の活用・管理に向けて

～国土審議会土地政策分科会企画部会／低・未利用地対策検討小委員会中間とりまとめ～
国土交通省土地・水資源局

国土交通省土地・水資源局では、産業構造の変化や少子・高齢化、さらには今後の人口減少社会の進展に伴い発生する低・未利用地について、その有効活用や適正な管理を促進するため、国土審議会土地政策分科会企画部会に低・未利用地対策検討小委員会を設け、課題の抽出や今後取り組むべき対策の方向性などについて検討を重ね、本年7月に「中間とりまとめ」を公表しました（http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/03/030704_.html）。その中で、今後の活用・管理の促進にあたっての基本的な考え方と対応方向について以下のように示しています。

1. 新たな土地利用概念の構築

①所有者以外の利用の促進

低・未利用地の利用にあたっては、土地所有者のみならず、所有者以外の者（例えば、NPO法人やリタイア層）による土地活用の取組が円滑になされることが必要であり、所有者以外の者も視野に入れた利用の促進という考え方を重視することが益々求められる。

②公益性の重視

経済的な利用のみならず、公益的な空間の提供、自然の保全といった公益性を重視した利用を重視していくことが必要である。また、土地利用の一形態として粗放的な管理を選択肢として考えていくことや、都市地域における農的利用（市民農園など）も重要である。

③地域コミュニティを中心とした多様な主体による活用・管理

地域コミュニティが安定的かつ継続的に土地活用に取り組むことができるような新たな仕組みを検討するとともに、地域コミュニティと専門家や行政等との連携促進が必要である。



④暫定利用の評価

国民の余暇時間の増加に伴う土地需要等に適切に対応していくため、恒久的な利用の見込みが経たないような場合などでは、利用目的を寄り幅広く考えて、公益的な色彩を強めた暫定利用について世局的に考えていくことが必要である。

2. ネットワークの構築

①低・未利用地の利用を促進する情報の共有・活用

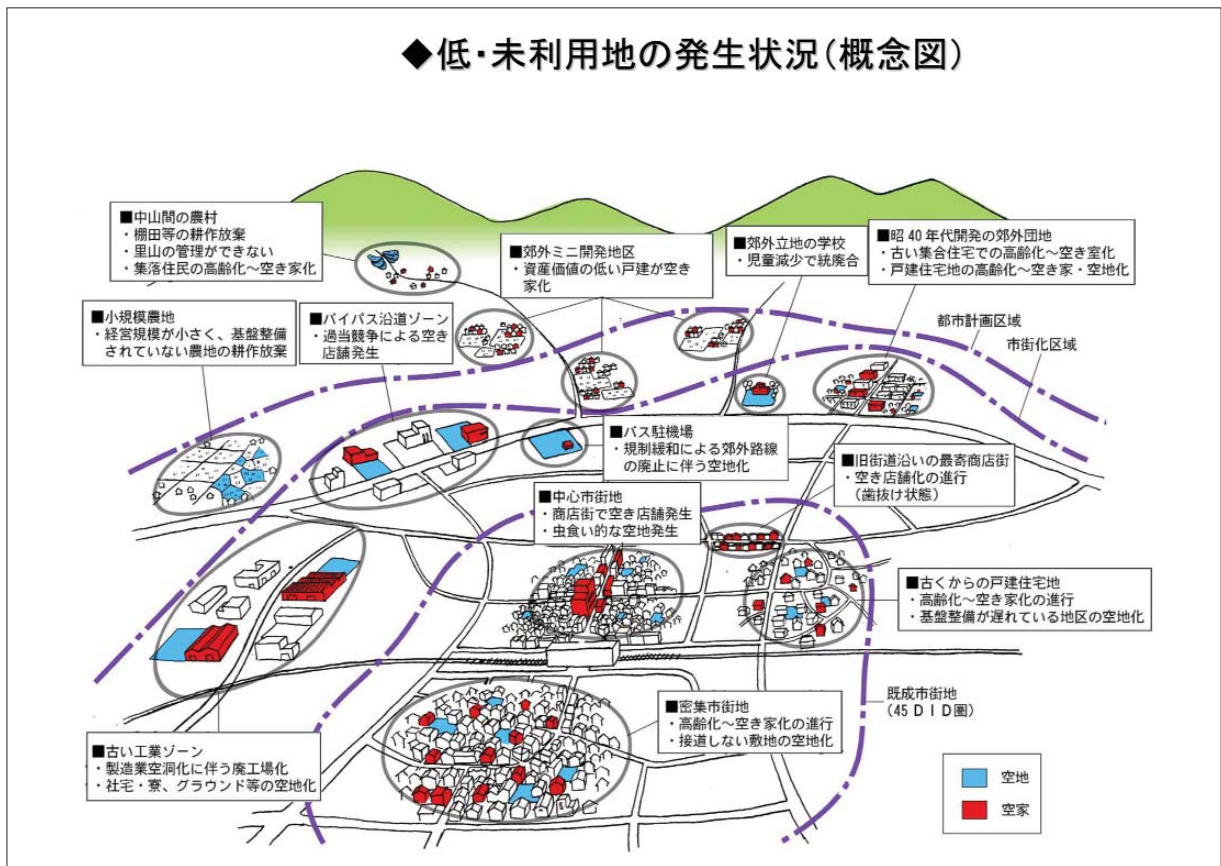
土地所有者以外の者が低・未利用地に係る情報に容易に接することができるよう、継続的に全国の低・未利用地の実態を把握する方法を検討した上で、ある程度網羅的に低・未利用地に関する情報をインターネット等で提供するシステムを構築することを検討する。

②行政における連携の強化

土地提供者と利用者だけでなく、地域コミュニティや地元地方公共団体等の関係者間の連携が重要である。また利用しようとする土地の「エリアにおける連携」に加え、利用目的に応じた「分野における連携」が重要である。

③コーディネーターの活用促進

土地所有者と利用者の結びつけ、地域資源の見直し、利用計画立案、専門知識の提供等を行うコーディネーターの存在が重要であり、そのネットワーク化を図る必要がある。





3. 低・未利用地の優先利用

開発的な土地利用については、低・未利用地で行うことを優先し、農地や林地は出来る限り保全するといったような方針を共通認識とし、それに沿った利用を進めることや、既開発地の跡地等を緑や自然に戻すことを検討していくことが必要である。

4. 利用すべき土地の重点化

点在して発生する低・未利用地について、利用すべき土地を出来るだけ重点化することにより、低・未利用地の集約化、新たな利用につなげていく。

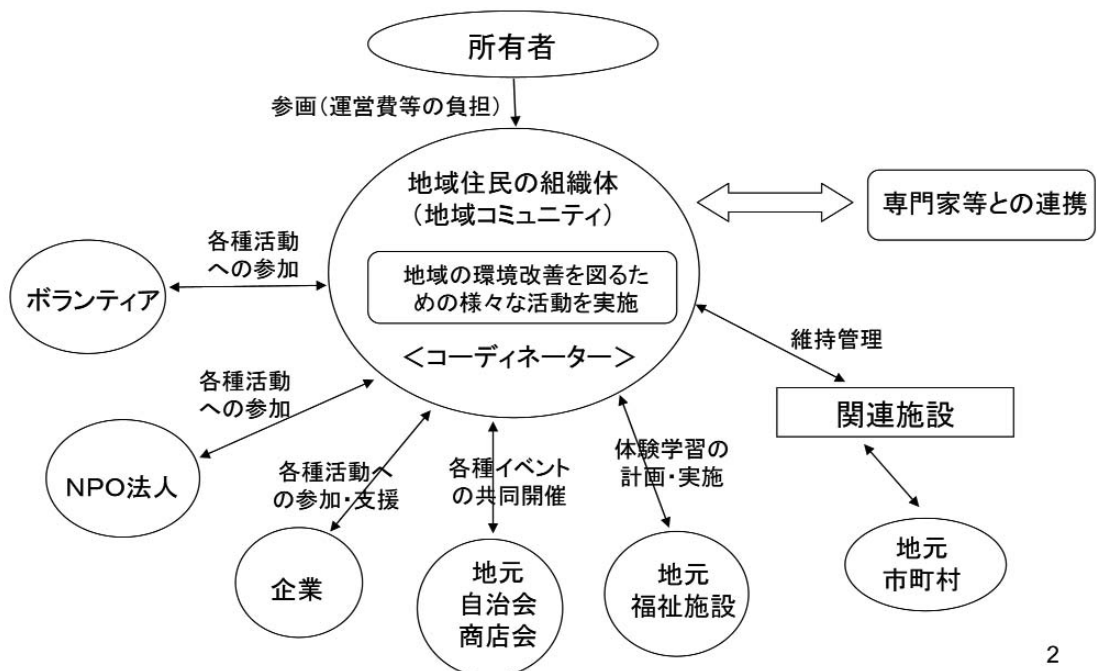
5. 土地利用方針の明確化

利用方針の明確化、取組の具体化の迅速かつ効果的な実施等の観点から、市町村による「土地利用計画」の策定を進めていく。

また、土地・水資源局では、土地に関する情報提供や不動産市場の適正化等についても取り組んでいます。本年4月に土地取引価格情報の公表（三大都市圏の一部）、6月に土地白書の公表、7月に国土審議会土地政策分科会企画部会不動産投資市場検討小委員会による最終とりまとめの公表を行いました。詳細は、下記のホームページをご覧ください。

【土地取引価格情報】	http://www.land.mlit.go.jp/webland/index.html
【不動産投資市場】	http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/03/030705_.html
【土地白書】	http://tochi.mlit.go.jp/

地域コミュニティによる活用管理のイメージ





§ 機構の活動状況

日	8月	日	9月
2	第6回敦賀駅周辺整備構想策定委員会 (整備エリア視察等)	5	* 第2回プロジェクト説明会 (蘇我特定地区)
3	あすと長町施設立地研究会(幹事会)	7	あつぎを潤す水の道事業推進調査ワーク
5~6	全国都市再生まちづくり会議2006 (国土交通省を支援)	8	品川新拠点研究会総会
11	あつぎを潤す水の道事業推進調査ワーク	8	高知駅周辺拠点街区地権者会
18	* 東京都下水道局、港湾局に品川新拠点 研究会Ⅱ中間まとめ報告	12	普天間飛行場跡地利用計画策定基礎 調査検討委員会
18	第7回敦賀駅周辺整備構想策定委員会	13	特別区職員研修において、 まちづくり交付金の事例紹介
24	全国都市再生モデル調査 「浜松市UMO検討委員会」第1回	14	* 品川新拠点研究会Ⅱ中間まとめの説明 (内閣官房都市再生本部)
24	東久留米市第9回委員会	27	第8回敦賀駅周辺整備構想策定委員会
25	第2回土地活用モデル大賞審査委員会	28	第1回あつぎを潤す水の道づくり ワークショップ
31	平成18年度京阪神都市圏都市整備研究会 第3回分科会		

*印のある項目については、本通信に解説があります。

【機構関係諸団体】

《インテリジェントシティ整備推進協議会》

1	新規研究会検討会議	7	ユビキタス/ ユニバーサルまちづくりのための研究(第1回)
23	幹事会	29	公民情報交流会

《地方の拠点まちづくり協議会》

30	運営会議	29	公民情報交流会(共催)
----	------	----	-------------

《都市地下空間活用研究会》

1	中心市街地と地下ネットワークのあり方 分科会 第3回合同WG	7	国際交流部会
9	地下交通ネットワーク整備制度研究分科会 コアメンバー会議	15	大阪分科会 WG1、WG2会議
10	大阪分科会		
15	地下交通ネットワーク整備制度研究分科会 岸井座長ヒアリング		
24	中心市街地と地下ネットワークのあり方 分科会 幹事会		
25	大阪分科会 幹事会		
29	地下交通ネットワーク整備制度研究分科会 コアメンバー会議		
29	八重洲・京橋・日本橋地区分科会 黒川座長ヒアリング		
31	大阪分科会 村橋座長ヒアリング		

《アーバンインフラ・テクノロジー推進会議》

28	技術研究発表委員会論文調整打合せ会	8	平成19年度国土交通省都市・地域整備局 予算の概算要求概要講演会
		20	技術交流部会
		20	第13回交流展示会出展者打合せ会



§ 平成19年度 都市・地域整備局関係概算要求について

平成19年度都市・地域整備局の概算要求の概要が明らかとなりました。

要求の重点事項として①地域の活性化・都市再生に向けた取組の推進、②災害に強いまちづくりの推進、③柔軟で豊かな都市環境の実現、④活力ある地域の実現を掲げ、それらの課題に的確に対応する施策に予算を重点配分した要求となっています。

○平成19年度 都市・地域整備局関係予算概算要求事業費・国費総括表（抜粋）

区 分	19年度要求額 (A)		前年度 (B)		倍率 (A/B)	
	事業費	国費	事業費	国費	事業費	国費
下水道事業	1,449,237	761,996	1,289,028	689,589	1.12	1.11
都市公園事業	252,438	128,829	228,460	116,587	1.10	1.11
都市環境整備事業	1,264,476	419,396	1,013,396	343,457	1.25	1.22
市街地整備	1,133,483	355,007	905,287	290,190	1.25	1.22
市街地再開発事業等	165,495	21,098	82,236	15,770	2.01	1.34
都市再生推進事業等	47,416	23,996	47,205	23,059	1.00	1.04
まちづくり交付金	751,000	298,000	600,000	238,000	1.25	1.25
都市開発資金	(225)	()	(681)	()	(0.33)	()
独立行政法人都市再生機構	15,233	1,000	16,994	2,300	0.90	0.43
民間都市開発推進機構	138,185	10,600	135,409	10,600	1.02	1.00
道路環境整備	16,379	313	24,124	461	0.68	0.68
道路環境整備	4,400	2,200	4,400	2,200	1.00	1.00
都市再生推進事業	4,400	2,200	4,400	2,200	1.00	1.00
都市水環境整備	126,593	62,189	103,709	51,067	1.22	1.22
都市水環境整備事業	110,462	54,577	90,444	44,736	1.22	1.22
緑地環境整備総合支援事業	16,131	6,540	13,265	5,370	1.22	1.22
補助率差額	—	1,072	—	961	—	1.12
土地区画整理事業資金融資（住宅対策）	13,928	205	12,490	205	1.12	1.00
小計	2,980,079	1,310,426	2,543,374	1,149,838	1.17	1.14
街路事業	992,272	540,811	867,471	477,550	1.14	1.13
街路事業	732,986	397,839	636,786	349,803	1.15	1.14
土地区画整理事業	215,115	119,186	191,209	105,489	1.13	1.12
市街地再開発事業等	41,594	22,615	36,806	20,070	1.13	1.13
街路交通調査	2,577	1,171	2,670	1,188	0.97	0.99
都市再生事業資金貸付金等	820	410	800	400	1.03	1.03
小計	993,092	541,221	868,271	477,950	1.14	1.13
災害関係係	868	538	868	538	1.00	1.00
都市災害復旧事業	368	288	368	288	1.00	1.00
特殊地下対策事業	500	250	500	250	1.00	1.00
行政経費	11,982	7,949	8,969	5,943	1.34	1.34
合計	3,986,021	1,860,134	3,421,482	1,634,269	1.16	1.14

(注)書きは略。

○まちづくり交付金の拡充

(1) 事業規模の拡大

(単位：億円)

区 分	19年度要求額 (A)		前年度 (B)		倍率	
	事業費	国費	事業費	国費	(A/B)	
予算額	7,510	2,980	6,000	2,380	1.25	1.25

(2) 制度の拡充

①「まちおこしセンター(仮称)」を基幹事業に追加

NPOや商工団体等による地場産品等の開発・研究・展示や需要拡大に向けた情報発信等のための施設整備を支援し、地域の生産活動の活性化を図る。

②「子育て世代活動支援センター(仮称)」を基幹事業に追加

子育て世代の活動を支援すべく、乳幼児等の一時預かり等のための施設整備を支援し、それらの世代の積極的な社会参画を図る。

(資料：平成19年度 都市・地域整備局関係予算概算要求等より)



§ 品川新拠点研究会(Ⅱ)：「中間まとめ」を関係者に提言

2001年3月に当機構の自主研究会として設置した「芝浦港南エリア研究会」が提言活動を続けて5年半が経過し、研究会が提案している「品川観光ゲートウェイ構想」が行政関係者や地元関係者からもご理解を頂けるまでになりました。

因みに、昨年9月より品川新拠点研究会(Ⅱ)として体制を整えて検討を深めて来ており、現在民間賛助会員の約半数にあたる約40社の方々にご参加頂いております。

この程、検討成果を「中間まとめ」として行政関係者(国土交通省・東京都・港区・都市再生本部)を中心にご報告し意見交換をさせて頂きましたが、これもひとえに、研究会メンバーやアドバイザーのお力添えあつてのことと深く感謝いたしております。

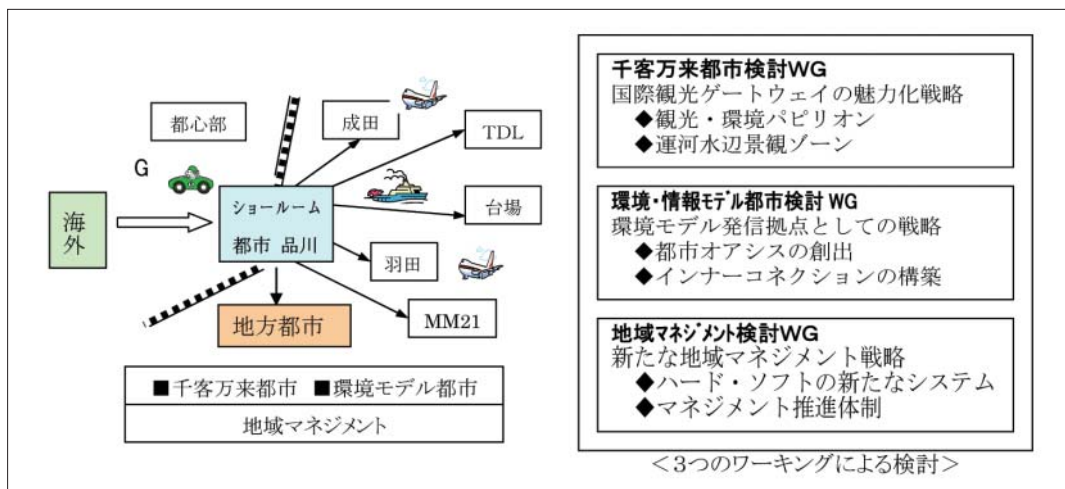
品川観光ゲートウェイ構想は、品川のポテンシャルを有効に活用し、わが国の多様な魅力や環境政策などを効果的に(体感や感動をもって)伝えるショールーム都市を目指す都市再構築構想です。

本構想は、地方都市の活性化にも資する都市間連携構想であり、水辺空間の有効活用(水運ネットの構築等)による魅力化構想であり、広大な水再生センターを活用した公有地有効活用構想でもあります。

品川駅周辺地区は、2001年に東京都の副都心である新拠点地区に指定され、2004年には当地における拠点形成の重要性が強く認識されて、国土交通省・東京都・都市再生機構による委員会が設置され当地区整備の基本方針が目下策定されつつあります。

前回までの提案では、「品川観光ゲートウェイ構想」の基本的考え方を整理した上で、インフラ整備や空間活用等の視点に留まらず地区全体の管理運営も入れて様々なアイデアを提案いたしました。

今回の提案では、行政委員会の意向も念頭に置きながら、環境モデル都市・千客万来都市・地区マネジメントの観点からダイナミックな構想提案と実証実験可能な構想を提言しております。





§ 平成18年度第2回プロジェクト説明会開催報告 「千葉市蘇我特定地区」

平成18年度第2回プロジェクト説明会を去る9月5日にJFEスチール(株) 東日本製鉄所千葉地区見学センターで開催しました。当日は厳しい残暑の中、約70名の方々にお越し頂きました。

講演では、まず千葉市都市局都市部臨海地域再整備課課長の海保氏より蘇我副都心の育成・整備について説明頂き、次にJFEスチール(株) 蘇我臨海開発部長の加納氏、蘇我臨海開発部課長の岩山氏に蘇我臨海部再開発への取組みと今後の展開について説明頂きました。

講演の後の見学会では、バスを利用して商業地区、フクダ電子アリーナ、総合スポーツ公園、サーモセレクト、住居系地区を見学しました。バスによる工場跡地の見学は、その広さを一層感じさせられました。

今まで工場跡地として、一般人から遠い存在だった場所が、多くの人を訪れる大規模商業施設、「ジェフユナイテッド千葉」のホームスタジアムに大きく変貌しています。



説明会風景



蘇我球技場（フクダ電子アリーナ）



千葉リサイクルセンター



商業施設（ハーバーシティ蘇我）



§ 会員紹介 三菱地所株式会社 「新丸ビルに日本初のビジネスクラブと ベンチャー育成オフィスを融合した新空間を創造」

三菱地所は2007年4月竣工予定の新丸の内ビルディング10階に、新事業の創造拠点「日本創生ビレッジ」を開設します。

新事業の育成・支援に関する取り組みは、これまでも2000年にベンチャー支援組織「丸の内フロンティア」を組成し、2002年秋には丸ビル開業にあわせインキュベーションビジネスクラブ「東京21cクラブ」(会員数約480名)を開業するなど丸の内再構築の一環として積極的に取り組んでまいりました。当社が支援を行っているベンチャー企業13社の内、これまでに4社が新規株式公開を果たしています。

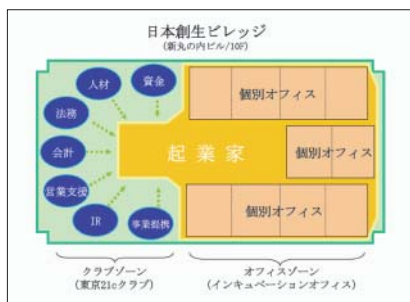
「日本創生ビレッジ」は丸ビル7階から移転・拡張する「東京21cクラブ」と、事業初期段階にあるベンチャー企業を主なターゲットとした小割りの新事業支援オフィス(モデルタイプ面積26.2㎡、計約20区画)で構成されます。

新事業支援オフィスではインセンティブプログラムを用意し、利用料の負担軽減を図ると共に、東京21cクラブが持つ人的ネットワークを活用して総合的な事業支援を実施していきます。更にベンチャーキャピタリスト経験者や会計士、産学連携担当教員などの参画を得て、当社内にビジネスインキュベーションユニットを組織し、入居企業の支援体制を整備致します。また、三菱地所はプログラムの対価として当該企業の新株予約権を取得致します。

当社では「日本創生ビレッジ」を「都市再生」に資するプロジェクトの一つとして位置づけ、日本経済の活性化に貢献していきたいと考えております。

問い合わせ窓口 三菱地所株式会社 街ブランド企画部 田中
TEL: 03-3287-5359

〈日本創生ビレッジ概念図〉



「日本創生ビレッジ」共用部イメージ



新丸の内ビルディング
外観パース

(財)都市みらい推進機構

住所 東京都文京区音羽2-2-2
アベニュー音羽3階
電話 03-5976-5860
FAX 03-5976-5858
Email kikaku@toshimirai.jp

ホームページもご覧ください
<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。

- ・まちづくり交付金事業支援
- ・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 他