

# 都市みらい通信 IFUD LETTER

Institute for Future Urban Development



## 【目次】

・平成18年度土地活用モデル大賞選定プロジェクト	P 1 ~ 6
・平成18年度土地月間記念講演会開催報告	P 7
・機構の活動状況	P 8
・会員紹介 東京電力株式会社	P 9
・第1回都市みらい講演会開催報告	P10

## 《ハイライト》

- ・平成18年度土地活用モデル大賞選定プロジェクト
- ・平成18年度土地月間記念講演会開催報告

## § 平成18年度土地活用モデル大賞選定プロジェクト 国土交通大臣賞選出

(財)都市みらい推進機構は国土交通省の後援をいただき、平成18年度も土地活用モデル大賞を開催致しました。本年度は16プロジェクトの応募をいただき、1次審査で12プロジェクトを選定、最終審査で8プロジェクトを土地活用モデル大賞(国土交通大臣賞)をはじめとする優秀作品として選定致しました。

### 選定結果

- 国土交通大臣賞
    - ・「四番町スクエアのまちづくり」 [滋賀県彦根市]
  - (財)都市みらい推進機構理事長賞
    - ・「ばていお大門整備事業」 [長野県長野市]
    - ・「門司赤煉瓦プレイス」 [福岡県北九州市]
  - 審査委員長賞
    - ・「足湯カフェ Chitto Motche (チットモツシェ)」 [山形県鶴岡市]
    - ・「ヴィレッジ浄瑠璃14」 [東京都八王子市]
    - ・「桑名駅前再開発事業」 [三重県桑名市]
    - ・「堺浜(堺第2区臨海部)開発事業」 [大阪府堺市]
    - ・「六町エコプチテラス事業」 [東京都足立区]
- ～区画整理事業用地を暫定活用した環境教育の拠点作り～

土地活用モデル大賞は優れた土地活用を全国的に紹介し、その普及を図るために、土地活用の模範的事例、いわば「成功モデル」に着目した事例を募集し、優れた事例について「国土交通大臣賞」をはじめとする表彰を行うものです。



## 審査

### (1) 審査委員会メンバー

委員長	黒川 洸	(財)計量計画研究所理事長、東京工業大学名誉教授
委員	岸井 隆幸	日本大学教授
	小柳 春一郎	獨協大学教授
	飯田 英明	(財)日本不動産研究所常勤顧問
	川口 有一郎	早稲田大学教授
	根本 祐二	東洋大学教授
	半田 真理子	(財)都市緑化技術開発機構研究所長
	島村 美由紀	(株)ラスアソシエイツ代表取締役
	藤井 健	国土交通省土地情報課長

### (2) 審査基準

審査委員会において、

- ・「先導性（周辺への触発効果や他のプロジェクトに対する影響（インパクト）など）」
- ・「独創性（手法や仕組みの新しさ）」
- ・「汎用性（他地域での応用のしやすさ）」

3つの審査基準をもとに審査が行われ、以下の作品が優秀作品として選定されました。

## □国土交通大臣賞

### ・四番町スクエアのまちづくり

本プロジェクトは滋賀県彦根市の中心市街地の一角、衰退しつつある商店街において、土地区画整理事業による土地の集約化や入れ替え（申出換地、集約換地、飛び換地の活用）と地権者全員の参加する共同整備事業組合による中核施設・共同利用施設の整備や街並み・建物の景観コントロールなどを徹底して行うことで全く新しい商業ゾーン（四番町スクエア）として再生させたものです。

四番町スクエアでは、事業前に20店舗まで減少していた店舗数が50店舗強まで回復し、また、彦根市の新たな賑わいの場として注目を浴びるようになり、中心市街地活性化にも大きく寄与しています。

本プロジェクトは、望ましい商店街のビジョンに基づいて地権者の土地・店舗を再配置し、店舗経営方針や街並みを組合がコントロールすることによってニーズに即した街中のショッピングゾーンに生まれ変わったもので、空き店舗化が進む地方都市の中心商店街などにおける今後の方向性を示唆するものです。





## □ (財)都市みらい推進機構理事長賞

### ・ばていお大門整備事業

本プロジェクトは長野市の善光寺の門前にあって、古くからの商店群が空き店舗となっていた一角を、TMO((株)まちづくり長野)が事業主体となって事業用借地を活用して既存建物のコンバージョンや新規建物の建築を行い、テナント誘致やプロモーション活動、整備後の施設の管理運営を行い、新たな観光商業施設として蘇らせたものです。

本事業では、事業費の約1/3を占める自己負担分について詳細な事業計画書をもとに商工組合中央金庫より無担保無保証の融資を受けることに成功していること、建築基準法86条第2項の連担建築物設計制度を活用して既存建物を保存再生しつつ伝統的街並みを生み出したことなど、TMOが土地活用の当事者として事業計画・資金計画から空間形成にいたる事業全体を主導していることが大きな特徴となっています。

中心市街地活性化法の改正により、TMOに期待される役割と責任はますます大きくなりましたが、本プロジェクトは空き店舗などの活用など具体的事業の展開の方向性を示唆する好例です。





### ・門司赤煉瓦プレイス

本プロジェクトは、北九州市のJR門司駅北口に位置する旧サッポロビール北九州工場内にある西日本最古の麦酒工場施設群を、NPO(門司赤煉瓦倶楽部)と行政、民間企業が連携して歴史的産業遺産を活用した観光集客施設として再生し、本施設群を含む工場跡地全体の整備活用を推進しようとするものです。

本プロジェクトは工場跡地の土地区画整理事業の一角にあり、街づくり総合支援事業を活用して赤煉瓦施設群のコンバージョンや駐車場整備が行われ、整備された建物は施設を運営管理する事業者(NPO及び行政)に無償譲渡され、譲渡を受けたNPO及び指定管理者が管理運営を行っています。

このように、遊休化した資産について、企業などから一部無償譲渡を受けることによって事業化の初期負担軽減を図りつつ、施設の運営管理(及び整備改修の一部など)をNPOと行政が分担することで、企業的には使命を終えた土地建物を、地域として新たな活用を図る方式は、他の地域においても参考となる好例です。



### □審査委員長賞

#### ・足湯カフェチットモツシェ (Chitto Motche)

本プロジェクトは日本海側の旧温泉町(現鶴岡市)にある旅館数10軒強の小規模な温泉街において、民間企業の倒産により空施設化した保養施設を町が取得してコンバージョンを行い、街中の集客交流施設として活用しているものです。

本地区では先行して町道の一部に足湯を設ける事業が行われ、本プロジェクトは、これに続く第2弾ですが、露天の足湯と飲食喫茶や物産展示などくつろげるスペースを持つ施設を温泉街の中核に整備することによって、観光客の街中の足湯めぐりや川沿いの散策と休憩などの行動を誘発しています。

また、施設に隣接する旅館では旅館の機能アップに向けた改修など、従来沈滞していた旅館街の活性化に向けた動きを誘発しています。





#### ・ヴィレッジ浄瑠璃14

本プロジェクトは、東京の郊外多摩ニュータウンの一角において地域の街づくり活動を展開しているNPO(FUSION「夢見隊」)が、都市公団と連携してグループ分譲用宅地におけるコーポラティブハウジング建設をコーディネートしたものです。

郊外部において戸建住宅や中高層集合住宅とは異なる第3の住まい方として、低層接地型で土地を共有(区分所有)するコーポラティブハウスをビジョンとして掲げ、街区内の建物配置や動線、景観、維持管理協約などをNPOのコーディネートのもとで事業参加者自身で策定し、周囲の戸建住宅群ともマッチした14世帯の住宅群が整備されました。

この事業の成果を踏まえて第2弾、第3弾の事業に着手しており、またこの事業を通してNPO活動に係った地元の専門家達を中心にしてニュータウンにおける住に関するさまざまな相談など、地域に根付いたまちづくり・住まいづくり活動に発展しています。



#### ・桑名駅前再開発事業

本プロジェクトは、昭和45～52年の間事業が行われた桑名駅前市街地再開発事業によって整備され、その後再開発ビルの管理運営会社の経営破たんに伴い平成9年に閉鎖された「パルビル」について、三交不動産(株)が土地建物に関する債権等を整理取得したうえでビルを解体し、新たに2棟のビルとして再開発を行った事業です。

新たなビル(「サンファーレ」)は、北館は商業業務施設と駐車場からなり、三交不動産(株)が建設した後桑名市に売却し、桑名市及びTMO((株)まちづくり桑名)などが管理運営を行っています。南館は、低層部が商業施設、中高層部は分譲マンションとなっています。

本事業は、破綻し遊休ビル化していた駅前再開発ビルを行政と民間企業が主体となり商工会議所などと連携して再々開発にこぎつけ、駅前の賑わいを取り戻そうという試みであり、郊外化等によって低迷する駅前市街地の再活性化にむけた試みです。





#### ・堺浜（堺第2区臨海部）開発事業

本プロジェクトは堺市の臨海部における広大な工場跡地等の土地利用転換を進める一連の事業の先導的的事业であり、親水護岸と公園を整備しつつこれと隣接して専門大店などを誘致したショッピングゾーンを整備し、水辺を市民の親しむ空間に転換したものです。

これにより、昭和30年代以降の埋立・工場整備によって阻害されてきた水辺への市民のアクセスが回復され、今後の土地利用転換に向けて重要となる市民へのアピールとアクティビティを高めることに成功しています。

事業化に当たっては、新日本製鐵(株)が全体計画を策定し、都市計画提案制度の活用、都市再生無利子貸付金の活用による親水緑地整備など、都市再生特別措置法のスキームを活用し、短期間で土地利用事業の実現が図られています。



#### ・六町エコプチテラス事業

～区画整理事業用地を暫定活用した環境教育の拠点作り～

本プロジェクトは、つくばエクスプレス(TX)沿線の足立区六町駅周辺で、TX整備と一体的に行われる六町地区土地区画整理事業(東京都施行)のために足立区が先行取得している土地について、周辺住民有志が事業実施までの間暫定的に土地の維持管理活動を行っているもので、低コストで農園やビオトープなどの整備、園芸作物やキウイなどのつる性植物の栽培、たい肥リサイクルなどを行いつつ、地域住民や幼児・小中学生などを対象とする環境教育の実践の場として活用が図られています。

本プロジェクトは、足立区の「プチテラス事業」の一環として区の支援のもとに行われていますが、従来であれば有刺鉄線等で閉鎖的に処理される暫定的用地が、高齢者を含む地域住民がセルフビルドによって農園やビオトープなどの整備を行い、周辺の保育所・幼稚園や小中学校などの野外観察や緑の環境の場として有効に活用されています。

本事業の特徴の一つは、地域住民のボランティア的・自主参加的な活動と民間企業などからの支援協賛によって活動が支えられている点にあり、空地管理・土地管理の一つの試みとしての意義もあります。





## § 平成18年度土地月間記念講演会開催報告 『魅力あるまちづくりのための土地有効活用』

去る10月31日に、標記講演会を(財)土地総合研究所との共催で発明会館にて開催しました。この講演会は、平成12年度より実施し、東京・地方各地を含め今回で9回目となります。

本年度の講演会は、土地政策の最近の動向や本年度の土地活用モデル大賞受賞事例並びに土地有効活用事例等について識者のご講演を賜りました。

### (1) 「国土交通省の土地政策に関する最近の動向について」

藤井 健 氏 (国土交通省土地・水資源局土地情報課長)

英国における土地利用13分類の紹介、9月19日に閣議決定された「住生活基本計画(全国計画)」及び「大都市における住宅の供給等及び供給の促進について」、並びに不動産証券化や地価の動向について説明いただきました。

### (2) 平成18年度土地活用モデル大賞(国土交通大臣賞)の事業報告

寺田 修 氏 (彦根市 都市建設部都市計画課)

平成18年度土地活用モデル大賞にて国土交通大臣賞に選ばれた「四番町スクエアのまちづくり」についてご報告していただきました。〈み・わ・くのまちづくり〉と題し、本町市場商店街における土地区画整理事業による再生への取り組みの特徴と工夫などについて事例をまじえてご講演いただきました。

### (3) 「都市の再構築のための土地の有効活用」

根本 祐二 氏 (東洋大学大学院 経済学研究科公民連携専攻教授)

土地に対する意識の変化、所有者と利用者の意識の差に対する官の公共性と民の経済性とのジョイントの必要性、公有地を活用した各地及び海外の事例の紹介なども含めご講演いただきました。

### (4) 「中心市街地の再生における土地の有効活用」

加藤 博 氏 (有PMO 代表取締役社長)

青森市におけるコンパクトシティへの取り組みと題して、青森駅前新町通りにおける活性化方策の紹介、商店街関係者の意識改革、経営理念の浸透、行政・各種団体との連携などのさまざまな取り組みについてご講演いただきました。

当日は全国から150名を越える参加をいただき、講師の皆様の話に真剣に耳を傾けていました。参加者の問題意識の高さ、興味の大きさを感じられる講演会となりました。



藤井 健 氏



寺田 修 氏



根本 祐二 氏



加藤 博 氏



## § 機構の活動状況

日	10月	日	11月
4	* 第3回土地活用モデル大賞審査委員会	1	地域資源活用構想策定調査 「川西市地域意見交換会」
10	東久留米市地域振興委員会 (10回)	2	地域資源活用構想策定調査 「羽咋市地域意見交換会」
18	普天間飛行場跡地利用計画策定基礎調査 (住宅地)	9	浜松まちなかUMO検討委員会
18	* 第1回都市みらい講演会 (中心市街地活性化施策について)	15	平成18年度調査研究報告会及び意見交換会
20	まちづくり交付金情報交流協議会企画運営委員会	15	調査研究報告会及び意見交換会
26	第2回あつぎを潤す水の道づくりワークショップ	16	品川新拠点研究会 幹事会
26	* 土地活用モデル大賞表彰式	17	普天間飛行場跡地利用計画策定基礎調査 (公園・環境)
27	地域資源活用構想策定調査 「石岡市地域意見交換会」	20	東久留米市地域振興委員会 (11回)
31	* 土地月間講演会 (魅力あるまちづくりのための土地有効活用)	22	第3回あつぎを潤す水の道づくりワークショップ
		28	普天間飛行場跡地利用計画策定基礎調査 (振興拠点)
		30	高知駅周辺拠点街区地権者会

### 【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》

7	国土技術政策総合研究所と環境関連協議	7	ユビキタス/ユニバーサルまちづくり研究会 (第2回)
24	セミナー「大丸有地区における エリアマネジメントへの取組」(共催)		
30	幹事会		

#### 《地方の拠点まちづくり協議会》

24	セミナー「大丸有地区における エリアマネジメントへの取組」	14	浜松まちなか魅力化戦略研究会 (第2回)
31	運営会議		

#### 《都市地下空間活用研究会》

5	八重洲・京橋・日本橋地区分科会 拡大幹事会	10	大阪分科会 WG2 会議
11	第3回 中心市街地と地下ネットワークのあり方 分科会	22	ACUUS理事長・ITA事務局長意見交換会
		27	大阪分科会 WG1 会議
13	大阪分科会 WG1, WG2 会議	29	中心市街地と地下ネットワークのあり方分科会 広島紙屋町地下街視察会

#### 《アーバンインフラ・テクノロジー推進会議》

3	第18回技術研究発表会論文審査委員会	9	第18回技術研究発表会
		9-10	第13回交流展示会
		10	首都圏都市基盤整備見学会 (東京臨海副都心周辺)





## § 会員紹介 東京電力株式会社

### 「省エネとCO<sub>2</sub>削減で環境にやさしい街づくりに貢献」

地球温暖化問題への対応は世界的な課題で、既に昨年2月に京都議定書が発効され、わが国は2010年までに1990年比で6%の温室効果ガス削減を国際公約しています。そうした中で現在でも温室効果ガス、特にCO<sub>2</sub>排出量は増加の一途を辿っており、その結果、都心ではヒートアイランド現象も複合作用して、この100年で平均気温が3℃も上昇しています。

CO<sub>2</sub>排出量は特に民生部門と運輸部門の伸びが顕著で、このような状況を打開するために、東京電力では需要サイドにおける省エネルギー対策の切り札として「ヒートポンプ」と「蓄熱槽」を組み合わせた電気式の空調システムを推奨し、オフィスビルや地域熱供給システム(DHC)への導入促進に努めています。

すでに当社管内では16地区で電気式DHCの稼動実績があり、システム全体のエネルギー変換効率(COP)で幕張新都心ハイテク・ビジネス地区の1.25や晴海アイランド地区の1.18といったトップクラスの成績を取っています。

もともと電力会社の系統電力は、発電時にCO<sub>2</sub>を排出しない原子力や水力をミックスさせたクリーンな電気エネルギーです。この系統電力を利用して無限にある大気の熱を汲み上げて活用できるヒートポンプは、サステイナブル社会の構築に向けて今後もますます普及していくことが期待される技術です。

東京電力ではこの他にも、民生部門では電化住宅、電化マンションの普及や、運輸部門ではEV車や電気スタンド等の普及、といった環境負荷低減に不可欠なインフラの整備に取り組んでいます。

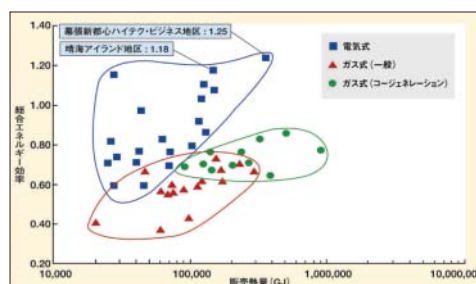
【幕張ハイテク地区】



【晴海アイランド地区】



【DHC地区総合エネルギー効率】



【DHC地区総合エネルギー効率】の出典・・・熱供給事業便覧平成17年度版より



## § 第1回都市みらい講演会開催報告 《中心市街地活性化施策について》

第1回都市みらい講演会については、「中心市街地活性化施策について」をテーマに去る10月18日に平河町マツヤサロンで開催しました。当日は皆様お忙しい中にもかかわらず、約150名の方々にお越し頂き満席に近い盛況となりました。

中心市街地活性化施策については、9月8日に「中心市街地の活性化を図るための基本的な方針」が閣議決定され、9月26日に「中心市街地活性化基本計画認定申請マニュアル」も策定されるなど、これから本格化を迎えるところであり、講師には、中心市街地の活性化業務に中心的な立場でご尽力いただいている、内閣官房中心市街地活性化本部事務局の武政参事官に「内閣官房中心市街地活性化本部の施策について」、国土交通省都市・地域整備局まちづくり推進課の渡邊企画専門官には「国土交通省の中心市街地活性化に対する取り組みについて」と題した講演を行っていただきました。

今後も、このようなホットな情報をタイムリーに皆様にご提供していきたいと考えております。



武政 功 参事官



渡邊 浩司 企画専門官



### (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下さい  
<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