

# 活 動 の し お り

H28.4.1

一般  
財団法人 都市みらい推進機構

一般財団法人都市みらい推進機構は、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年に公益法人として設立されました。

設立当初の業務は、鉄道跡地、工場跡地等の大規模遊休地を活用した都市拠点の開発が中心でしたが、昨今はその中身を都市再生整備計画事業（旧まちづくり交付金）関連調査、都市拠点の整備、地域のまちづくり支援、土地の有効活用、都市再生プロジェクト、都市機能導入等へと多様化してきました。この間、当機構は官民連携の仲介役として豊富な経験と組織力により全国の多くのまちづくりを支援してまいりました。

この結果、有益な調査・研究成果が得られ、また貴重なノウハウ、固有のデータベースが蓄積されてきています。

さらに、当機構は、平成24年3月に新しい公益法人制度に基づき内閣総理大臣より公益性の高い非営利型の一般財団法人への移行認可を受け、同年4月より一般財団法人として活動しております。

本しおりは、新しい時代の要請を受けて、更にその持てる力を発揮し、まちづくり分野における諸課題に取り組むために、機構の活動について紹介したものです。

これからのまちづくりに少しでもお役に立てれば幸いです。

平成28年春陽

一般財団法人都市みらい推進機構

## 平成27年度に実施した業務のトピック

国が強力に推し進めている「都市再興戦略」「国土強靱化」「都市の国際競争力強化」に関連して、平成27年度には次の業務を実施し所要の成果をあげたところです。

### <国、地方公共団体からの受託>

#### 1. 市街地整備のあり方について

国土交通省より「今日の課題に対応した既成市街地の再整備のための市街地再開発事業制度の改善方策検討業務」及び「既成市街地の更新方策検討業務」を受託し、既成市街地や密集市街地の再整備に関する課題等を整理しつつ、これらの課題を解決するための市街地再開発事業制度等のあり方について検討を行いました。

平成26年度の受託調査の一環で実施しました『今後の市街地整備事業のあり方に関する検討会』での検討結果を踏まえ、既存ストックを活用した市街地整備手法（個別利用区制度）について、具体的な地区でのケーススタディを行うとともに、学識経験者や地方公共団体の方々のご意見も伺いながら、新たな制度創設、運用上の課題等を検討しました。また、市街地再開発事業の更なる普及に向け、施行区域要件等の考え方についても検討しました。その結果、都市再生特別措置法及び都市再開発法の改正に向けた具体的な段階に進んでいます。

一方、密集市街地の改善方策として、公的不動産を種地として活用することが有効であるとの観点から、公的不動産の活用をきっかけとした連鎖型再開発の事業手法のあり方（種地と密集市街地一体での再開発事業、一体での防災街区整備事業、区画整理事業と再開発事業との一体的施行等）と課題等について、具体的な地区でのケーススタディを通じて検討しました。

## 2. 立地適正化計画について

平成 26 年 8 月改正施行された都市再生特別措置法に伴い新たに制度化された「立地適正化計画制度」の検討を進めるに当たり、以下の業務を実施しました。

- 1) 国土交通省より「集約型都市構造の推進に向けた合意形成手法に関する検討業務」を受託し、立地適正化計画の具体化に向け利害関係者の合意形成をいかに進めるかが課題となることが考えられることから、これまでに各公共団体が実施してきた都市計画ダブルプラン策定過程等における取組、工夫を収集、整理し、今後の合意形成手法の参考事例としてまとめました。
- 2) 立地適正化計画の策定に向けては、高崎市及び小田原市より業務を受託し、適切な将来都市構造のあり方と土地利用、都市機能、並びに公共交通の方向性等について検討し、併せて、施策メニューと実施スケジュール、今後の課題と対応について整理する等、計画（案）づくりを進めました。次年度以降、庁内他部局との協議、市民意見等の聴取等を通じて、立地適正化計画案の策定に向け作業を進めることとしています。
- 3) 「立地適正化計画」は制度化されたばかりであり、各地方公共団体も手探り状態かと思えます。そこで、当機構が事務局を務める「まちづくり情報交流協議会」の会員である地方公共団体の方々を対象として、各種情報提供や講習会等により、疑問点の解消、実務的ノウハウの取得等に向けた活動を実施しております。

## 3. 地下街の防災対策の推進について

鉄道ターミナル駅を中心に広がる地下空間において、大規模地震をはじめとする自然災害発生時には、多くの利用者が滞留し、停電や情報提供の遅れ等、利用者を不安にさせる条件が複数重なり混乱やパニックが発生するおそ

れがあります。そのため、特に、高齢者や障害のある方等が安心して避難ができるようにするためにバリアフリーに配慮した避難誘導を考慮することは重要です。また、防災対策の新たな取組として、地下などの屋内空間における位置の測位を避難誘導に用いるなど、様々な技術開発が官民で進められているところです。

こうした状況の下、国土交通省より受託した「地下街の防災対策推進に関する検討業務」において、地震等災害発生時に地下街利用者の誰もが安心して避難できるよう、バリアフリー方策の検討や情報通信技術の活用の可能性を整理検討しました。

本調査は、当機構が事務局を務める「都市地下空間活用研究会」の知見を活かして調査を推進しました。

#### 4. エリアマネジメントについて

今後、我が国の都市においては、外国人が働きやすい環境、あるいは、生活しやすい環境を形成することや、世界に魅力を発信すること等によって、人や情報を国際的に惹きつけることが一層求められています。

このような点を踏まえ、国土交通省より受託した業務の中で、都市再生緊急整備地域（63 地域）等を対象とした調査（アンケート等）を実施し、地方公共団体や民間事業者等（エリアマネジメント団体や任意協議会等を含む）による「外国人が働きやすい環境、あるいは、生活しやすい環境の形成」などに関する取組状況を調査しました。

調査結果については、官民それぞれの役割と主体等の観点に着目し、取組み状況（主体、取組み内容等）をリスト化するとともに、取組みの必要性や課題などを分析・整理し、その解決方策及び国による支援方策の検討を行いました。

## 5. 都市基盤技術等の情報発信の実施方策の検討について

2020 年東京リビッド、パブリックの開催を控え、我が国の優れた都市基盤技術やこれらの技術を活用した都市開発や都市基盤について海外に発信することにより、海外へのインフラ輸出の促進や海外からの投資を誘発し、わが国の都市の国際競争力の強化が期待されています。

国土交通省より受託した業務の中で、我が国の優れた都市基盤技術等を効果的に海外へ情報発信していくため、情報発信の必要性と考え方、官民連携のプラットフォームによる情報発信のあり方を整理しました。さらに情報発信に係るニーズ・課題把握のために企業ヒアリングを実施し、Web サイト等へ反映すべき点、都市基盤技術分野について整理し、これらの結果を受けて、今後の情報発信の立ち上げに必要な仮サイトを作成しました。さらに、Web サイトへのアクセス誘導方策の整理、今後の課題、留意事項について検討を行ないました。

今後、本 Web サイトの実現に向けた取組が期待されています。

### 〈民間等からの受託〉

コンパクトシティに向けた行政における民間都市開発事業に対するニーズ調査や、市街地再開発事業における施設建築物の建設と保留床の処分責任等を担う特定業務代行者選定の事務局等の業務を実施しました。

また、平成 27 年度は、初めて土地区画整理事業（市街地再開発事業との一体的施行を前提とした地区）における工事の施工と保留地の処分責任等を担う業務代行者選定の事務局等の業務を実施しました。

## 機構の特色

### 1. 官民連携の仲介役

これからのまちづくりは、地域の自主性、主体性を活かした官民一体となった取り組みが今後の課題となっていますが、当機構は、国・地方公共団体と民間のつなぎ役として都市開発やまちづくりの推進を支援します。

### 2. 豊富な経験と組織力

当機構は、これまで行政機関、学識経験者、専門家等と連携して、全国各地にわたる多くの都市開発事業やまちづくりに対し参画して参りました。この経験と国・地方公共団体、民間企業との官民のネットワークを活かし、各地のまちづくりを支援します。

### 3. 公平、中立な機関

当機構は、都市開発事業に参画する民間企業の選定など、透明性、公平性の確保を要する公募・選定について、公益性の高い法人として事務局業務を支援します。

一般財団法人都市みらい推進機構は、都市の拠点形成など都市の活性化に関する総合的な調査、研究、計画立案はもとより、地域の特性を活かした市民と行政との協働によるまちづくりを支援するとともに、広く「まちづくり」に関する情報を収集・提供することで、関係者の意見、情報の交換、交流の場としての機能を高めながら、地域社会の活性化に貢献してまいります。

### 1. 都市再生の推進

(1) 当機構では、市町村の創意工夫が活かせる「都市再生整備計画事業（旧まちづくり交付金事業）」について、各種の相談に応じるほか、都市再生整備計画の策定や事業の具体化等まちづくり計画立案の支援をいたしております。また、「まちづくり総合支援事業」で蓄積した経験を活かし、「事後評価」等の支援をしてまいります。

平成21年度からは、新たに「都市再生整備計画コーディネーター」を活用した交付金事業の支援に取り組んでいます。

また、平成26年度都市再生特別措置法の改正によりコンパクトなまちづくりを誘導する市区町村において立地適正化計画が策定されることとなり、それに基づいた都市再構築戦略事業等の事業や計画策定を支援します。

(2) 全国約2,700地区の都市再生整備計画事業についての情報を広くWEB上で提供するため、「まちづくり情報交流システム」（通称「まち交ネット」）を運営し、地方公共団体や民間企業の方々に最新の都市再生整備計画事業に関する制度や全国の実施地区の計画などが閲覧できるようにしております。（<http://www.machikou-net.org>）



(3) 当機構は、都市再生整備計画事業を活用したまちづくりを一層促進するため、まちづくり情報交流協議会と共同で国土交通省の後援のもとに、優良な都市再生整備計画を策定した、又は事業を完了し優れた取組みを行った市区町村を表彰する「まち交大賞（国土交通大臣賞）」を開催し、受賞地区の事例を全国に紹介しています。平成28年度で12回目を迎えます。

## 2. 都市拠点の整備

空洞化した中心市街の活性化や、少子・高齢社会に対応したコンパクトな市街地形成は喫緊の課題となっています。また駅周辺の鉄道跡地等についても、利便性の高い都市基盤整備や都市機能立地が望まれています。当機構は、これまでに都市拠点整備のお手伝いをしてまいりましたが、今後も構想・計画の策定や事業手法の検討など地域の顔としてふさわしい魅力と活力のあるまちづくりを支援してまいります。

特に、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域の都市開発プロジェクトの推進や官民連携の都市開発について支援してまいります。

### 3. 地域のまちづくり支援

(1) 近年、各地で市民、行政等の協働によるまちづくりが進められるようになっております。その取り組みを促進するためには、まちづくりの初期段階、成長・発展段階、定着段階の熟度に応じて適切な人材、資金、施設、アイデアを手当てすることが欠かせません。

当機構は、まちづくりを進める上で担い手の中心となるコーディネーターの育成、エリア・マネジメント組織の組成、まちづくり事業スキームの構築などの支援を行っています。

(2) 特に、最近その手法として「エリア・マネジメント」という考え方が注目されています。この考え方は、地元組織が主体となって、まちづくりの立ち上げ段階、事業段階から管理運営段階にいたるまでの一貫したマネジメントを行うことによって、事業の円滑な推進、地域活性化や魅力的なまちづくりの促進を図ろうとするものです。当機構は、事業スキームの構築やマネジメント組織の選定、立ち上げ支援など「エリア・マネジメント」の推進に必要な支援をしております。

(3) 当機構では、平成18年度からホームページ上に「まちづくり情報交流コーナー」を設置しました。本コーナーは、それぞれの地域でまちづくりを進める関係者の皆様に、全国各地の優れたまちづくり事例に関する情報を提供することを目的としており、「わが町のまちづくり編」、「まち交編」、「土地活用編」からなっています。今後は、これらのまちづくりの最新事例を随時追加・更新し、内容の充実を図ってまいります。

( [http://www.toshimirai.jp/machidukuri/index\\_w.html](http://www.toshimirai.jp/machidukuri/index_w.html) )

(4) また、まちづくりに関わる官民の担い手が相互に情報交換・交流を行う場として「都市みらい・まちづくり SNS」を平成20年3月から開設し、平成21年4月までの約1年間試行しました。また、平成23年11月～平成25年3月の間、国土交通省の委託による「文化を活用したまちづくり情報交流SNS」を施行し、関心を持つ全国のまちづくりの関係者に利用いただきました。

これらの経験により、ICT を活用したまちづくり情報交流・支援システム運用・管理のノウハウを蓄積しております。

#### 4. 土地の有効活用

(1) 社会情勢の変化に伴い大都市・地方都市を問わず多くの低・未利用地が発生しており、その解決が大きな課題となっています。当機構は、ソフト・ハード両面からの代表的な有効活用事例や土地活用の先端事例を保有しており、これらを基にして有効活用策を提案します。

また、全国各地の低・未利用地の活用を支援してきた経験を活かし、CRE・PREに関する調査に取り組んでおります。

④Corporate/Public Real Estate の略語。CRE とは、企業内不動産の有効活用によって企業価値の最大化を推進する戦略をいい、PRE とは、公的不動産の合理的な所有・利用を推進する戦略をいう。

(2) 低・未利用地の有効活用の取り組みを支援するため、国土交通省土地・建設産業局においては過去に「土地活用バンク」を開設し、有効活用のヒントとなるさまざまな情報についてインターネットを通じて提供してまいりました。その後、本サイトは「土地総合情報ライブラリー」(<http://tochi.mlit.go.jp/>) に統合され、活用可能な国公有地等情報

((旧) 土地活用バンク)

( <http://tochi.mlit.go.jp/torihiki/kokkouyuchi-info> ) として、現在に至っております。その他当機構は本サイトで提供する不動産証券化の事例・パンフレット・解説や代表的な土地有効活用事例等のとりまとめを担当してきており、全国の土地活用の推進に役立てていただいております。

(3) 当機構は、土地活用のモデルを全国に紹介し、その普及を図るため、国土交通省の後援のもとに、土地活用の模範的事例を募集し、優れた事例を表彰する「土地活用モデル大賞(国土交通大臣賞)」を開催しております。平成28年度は第13回目を迎えます。

## 5. 都市開発事業者等の公募・選定

近年、都市開発事業に参画する民間事業者を選定するに当たり、より透明性、公平性を確保したうえで公募により選定することが多くみられるようになっております。

当機構は、公益性の高い法人として客観、公平、透明性を確保した公募・選定事務局支援機関としての定評を得ており、今までに、都市開発・土地活用の事業コンペ、設計コンペ、都市再開発事業の特定業務代行者等の選定などの支援を行った多数の実績を積んできました。この経験を活かして、官民の都市開発・土地活用の民間事業者の適切な公募・選定を支援します。

## 6. 都市開発情報や都市インフラ技術の収集、提供、発信

アジア諸国の近隣諸国が着実にその国際的プレゼンスを高めている中で、我が国の国際競争力を強化するため、東京をはじめとする大都市の魅力を海

外に紹介するとともに、わが国の優れた都市インフラ技術を海外に発信することが急務となっています。

過去において、インバウンド、アウトバウンド両面から我が国の国際競争力強化に向けた効果的な広報戦略を企画し、都市開発に関連する世界的なイベント「不動産プロフェッショナル国際マーケット会議（MIPIM）」（ReedMidem 社主催、毎年3月仏カンヌにて開催）に出展する日本ブース事務局を務めた経験があります。

## 主な受託事業

当機構は、設立以来今日まで官民連携の仲介役として、全国の多くのまちづくりを支援してまいりました。最近の主な受託実績は、以下のとおりです。

### 1. 「都市再生整備計画事業（旧まちづくり交付金）」関連の調査

- ・都市再生整備計画の策定

東神楽町、さいたま市、柏市、富津市、豊田市、安城市、松山市、北九州市、八女市、鹿児島市 ほか

- ・事後評価支援

東松島市、鎌倉市 ほか

- ・都市再生整備計画情報提供・データベースに関する調査、都市再生整備計画策定支援

国土交通省

- ・地方都市リノベーションに関する調査

国土交通省、UR 都市機構

- ・立地適正化計画に関する調査

国土交通省、高崎市、小田原市ほか

- ・都市機能誘導等の調査

UR 都市機構 ほか

### 2. 「中心市街地活性化」関連の調査

- ・中心市街地活性化基本計画の作成

千葉市、四街道市、野田市、豊田市 ほか

- ・大規模集客施設の立地に関連した都市計画の検討調査等

厚木市、袋井市 ほか

- ・「**中心市街地活性化**」検討調査

国土交通省、都市再生機構、葛飾区、調布市、東久留米市 ほか

### 3. 「**低・未利用地の有効活用**」等の調査

- ・**低・未利用地の有効活用調査**

須賀川市、羽生市、鈴鹿市、岡山市、那覇市 ほか全国87地区

- ・**官民連携によるまちづくり調査**

公団、民間企業等

- ・**PRE/CRE に関連する調査**

国土交通省

- ・**ブラウンフィールド（土壌汚染地）の活用関連調査**

国土交通省 ほか

- ・**地域不動産情報関連**

国土交通省

### 4. 「**都市再生プロジェクト**」等の調査

- ・**大都市圏再生調査・市町村合併を契機としたまちづくり調査**  
**（低・未利用地から移行）**

国土交通省：大都市圏のあり方調査、近畿圏大都市圏における再編整備計画

UR 都市機構：名古屋大都市圏の構造再編調査、品川駅周辺地区、京浜臨海地区、堺市：堺臨海・大和川左岸地区、千葉市：蘇我臨海地区

鎌倉市：深沢地区、藤沢市：村岡地区

湘南地区整備連絡協議会：村岡・藤沢地区

東海市：新田地区

北九州市：黒崎地区・八幡地区 ほか

- ・ **地方都市再生調査**

水戸市、高崎市、銚子市、岐阜市、安城市、松山市、八女市 ほか

- ・ **新都市拠点整備事業調査、街並み・まちづくり総合支援事業調査**

盛岡市、秋田市、会津若松市、さいたま市、千葉市、新潟市、金沢市、沼津市、大阪府、高松市、北九州市 ほか

- ・ **大規模跡地開発計画**

国土交通省、横浜市、沖縄県・宜野湾市 ほか

- ・ **都市再生緊急整備地域関連**

国土交通省 ほか

## 5. 「都市機能導入」等の調査

- ・ **住・遊・学等の機能導入調査、需要動向調査、企業誘致調査**

札幌市、盛岡市、仙台市、いわき市、水戸市、さいたま市、新潟市、長岡市、沼津市、安城市、稲沢市、名古屋市、大阪市、神戸市、高松市、福岡市 ほか

## 6. 「都市開発事業者」等募集・選定

- ・ **都市開発・土地活用アイデアコンペ**

中野区、大阪市、高知市 ほか

- ・ **設計者公募・選定**

上田市

- ・ **土地区画整理事業業務代行者公募・選定**

(H27) 中野2丁目地区(東京都中野区)



・都市再開発事業特定業務代行者、参加組合員等公募・選定

- (H15) 富士見二丁目地区（東京都千代田区）
- (H19) 相模大野西側地区（相模原市）、  
淡路町二丁目西部地区（東京都千代田区）・・・参加組合員公募
- (H20) 飯田橋西地区（東京都千代田区）
- (H21) 淡路町二丁目西部地区（東京都千代田区）・・・入札時 VE 公募  
西富久町地区（東京都新宿区）
- (H22) 京橋2丁目西地区（東京都中央区）、  
府中駅南口第一地区（府中市）
- (H23) 京急蒲田西口駅前地区（東京都大田区）、  
大泉学園駅北口地区（東京都練馬区）
- (H25) 日本橋室町3丁目地区（東京都中央区）
- (H27) 武蔵小金井駅南口第2地区（小金井市）、  
東池袋5丁目地区（東京都豊島区）、勝どき東地区（東京都中央区）、  
千葉駅東口地区（千葉市）、小杉3丁目地区（川崎市）

・施設事業者選定の事業コンペ

秋田市、さいたま市、東京都、横浜市、首都圏新都市鉄道㈱ ほか

## 7. 地域のまちづくり支援

・ITによる地域のまちづくり担い手支援

国土交通省

・まちづくりコーディネーター育成

国土交通省

・スマートコミュニティ事業者公募・選定

さいたま市 ほか

## 8. 「エリア・マネジメント」関連の調査

・導入、普及の促進に関する調査

国土交通省

- ・ エリア・マネジメント主体の募集・選定

千代田区

- ・ エリア・マネジメント組織のあり方検討

海老名市 ほか

## 9. 「都市開発事業手法」関連の調査

- ・ 都市再生事業手法

岐阜市 ほか

- ・ 広域幹線等道路との一体的事業手法に関する調査

都市再生機構、首都高速道路公団

- ・ 都市開発事業手法等に関する調査

国土交通省、内閣府沖縄総合事務局 ほか

## 10. 都市地下空間整備

- ・ 地下空間活用調査

国土交通省

- ・ 官民連携地下街整備促進調査

国土交通省

- ・ 地下街耐震対策調査

国土交通省

- ・ 地下街防災対策調査

国土交通省、千代田区

- ・ 地下街 G 空間

国土交通省、総務省ほか

## 11. 国内外への情報発信

- ・ **外資導入都市再生**

国土交通省、東京都

- ・ **シティ・セールス関連**

東京都 名古屋市 大阪市 福岡市 ほか

- ・ **都市インフラ技術情報発信**

国土交通省

## 関係諸団体

当機構は公益的な組織として、まちづくりに関連する諸団体の事務局を担当し、それら諸団体の円滑かつ活発な活動を支援しております。

### 1. 「まちづくり情報交流協議会」（略称：まち交協議会）

都市再生整備計画を活用して行うまちづくりについて情報・資料の収集・提供、情報交換、相談等を実施することにより、地域の創意工夫を活かしたまちづくりを促進することを目的に、地方公共団体が会員となって平成18年2月設立されました。当初は、まちづくり交付金に関する制度の運用や活用事例等について情報の提供、意見交換の場として、「まちづくり交付金情報交流協議会」として活動していましたが、その後、平成21年7月「まちづくり情報交流協議会」に改称されました。当機構はその事務局を務めており、講習会等による会員市区町村への最新情報の提供や、会員相互の情報の共有化を図っております。（会長：野志克仁松山市長、URL: <http://www.machikou-net.org/index.html>）

### 2. 「都市地下空間活用研究会」（略称：地下研）

有効で秩序ある都市の地下空間の多面的な利用のあり方に関して、計画・技術・環境・制度等幅広い視点から調査研究し提言することを目的に、昭和62年に設立されました。現在、関心の高い民間企業、地方公共団体等の会員により調査・研究、国際交流等の活動を展開しております。（会長：黒川洸東京工業大学名誉教授、URL: <http://www.toshimirai.jp/usj/>）

### 3. 「アーバンインフラ・テクノロジー推進会議」(略称:UIT)

本推進会議は、広く都市インフラとその技術の開発を行っている民間企業と、それらの成果を都市づくりに活用する全国の自治体等がアーバンインフラおよびテクノロジーに関する啓発と技術開発の促進、その成果の都市づくりへの普及・活用を図り、高度で豊かな都市社会の実現に寄与することを目的として、昭和 63 年 5 月 26 日に設立された任意団体です。アーバンインフラおよびテクノロジーに関する展示会や技術研究発表会等の各種コンベンションと「見学会」、「講演会」、「懇談会」等の活動を活発に行っています。(会長:黒川洸東京工業大学名誉教授、URL:  
<http://www.uit.gr.jp/> )

## 一般財団法人 都市みらい推進機構

〒112-0013 東京都文京区関口 1-23-6 プラザ江戸川橋ビル 201号

TEL 03-5261-5625 FAX 03-5261-5629

ホームページ <http://www.toshimirai.jp/>

電子メール 企画調整部:kikaku@toshimirai.jp

開発調査部:chousa@toshimirai.jp