

都市みらい通信 IFUD LETTER

Institute for Future Urban Development



【目次】

・年頭のご挨拶	P 1
・まちづくり交付金制度	P 2 ~ 4
・財団の活動状況	P 5 ~ 7
・海外プロジェクト情報	P 8 ~ 9
・新刊本のご紹介	P10

「まちづくり交付金」の創設
= 地方の都市再生支援で
「都市再生特別措置法」改正へ
3月17日講習会開催準備中!

§ 年頭のご挨拶

理事長 松原 青美

新年明けましておめでとうございます。

皆様方には平素より格段のご支援・ご指導を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、私どもの財団は昭和60年7月に設立されて、今年で19年目を迎えます。

この間、わが国の社会・経済の変革は極めて著しいものがあり、諸機能の複雑な集合体である都市も大きくその姿を変えて来ております。

私どもの財団もこの変革の流れの中で、その骨格を成していた新都市拠点整備事業は、まちづくり総合支援事業に受け継がれ、更に今年からは「まちづくり交付金」として、枠組みが大きく変革されようとしております。

今まで経験したことのない、少子高齢化やグローバル化による産業構造の激変等の大きな課題を抱えて、世界的都市間競争を勝ち抜き、我が国の活力を活性化するための都市づくりにおいては、公と民とがそれぞれの優れた機能を生かし、将来を見据えて協力し合う体制が極めて重要になって来ております。

私どもの財団では、公民連携のコーディネーターとして設立された理念とその実績を生かして、まちづくり交付金制度の推進母体としても、皆様方からご評価を頂けるような特色ある財団を目指して参りたいと考えております。

今年は申年。変革の年と言われております。変革の年はチャンスのある年でもあります。

私どもの財団が、公民連携による都市開発支援財団として、皆様方から大いに期待されるよう、なお一層努力して参る所存です。皆様方の倍旧のご支援をお願い致します。



§ まちづくり交付金制度

まちづくり交付金制度が平成16年度より創設されることとなりました。

これは、地域の歴史・文化・自然環境等の地域特性を生かした個性あるまちづくりに取り組むことを通じ地域独自の魅力を創出し、地域住民の生活の質の向上と地域社会の活力を増進させ、駅周辺などの都市再生を推進することを目的としています。

制度の詳細については、今後国会での法案審議等を経て決定されますが、現在予定されている制度の概要につきましてご紹介いたします。

なお、本制度の国土交通省本省の問合せ窓口は、都市・地域整備局 まちづくり推進課都市総合事業推進室（TEL：03-5253-8111代）です。

1. 目的

地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを実施し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とする。

2. 概要

市町村が作成した都市再生整備計画（仮称）に基づき実施される事業の費用に充当するために交付する交付金である。

① 都市再生整備計画（仮称）の作成

市町村は地域の特性を踏まえ、まちづくりの目標^(注1)と目標を実現するために実施する各種事業を記載した都市再生整備計画（仮称）を作成する。

② 交付金の交付

国は、市町村が作成した都市再生整備計画（仮称）が都市再生基本方針に適合している場合、年度ごとに交付金を交付。

③ 事後評価

計画期間終了時、市町村に目標の達成状況等に関する事後評価^(注2)を求めることとし、その結果等についてチェックし公表。

（注1）まちづくりの目標の設定：まちづくりの目標とその達成状況を評価する指標を設定。

例）目標：駅周辺の賑わいを再生する。

指標：来街者数、居住者数（可能な限り数値化・指標化を図る）等。

（注2）公共施設等を活かした公共団体、住民等の活動等を含めた総合的な取組みによって達成される指標を評価。

3. 交付対象

都市再生整備計画（仮称）に位置付けられたまちづくりに必要な幅広い施設等を対象。

- ・道路、公園、下水道、河川、多目的広場、修景施設、地域交流センター、土地区画整理事業、市街地再開発事業 等
- ・高齢者向け優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、公営住宅、住宅地区改良事業 等
- ・市町村の提案に基づく事業（一定の範囲内）
- ・各種調査や社会実験等のソフト事業（一定の範囲内）

4. 交付金の額の算定

交付額は一定の算定方法により算出。

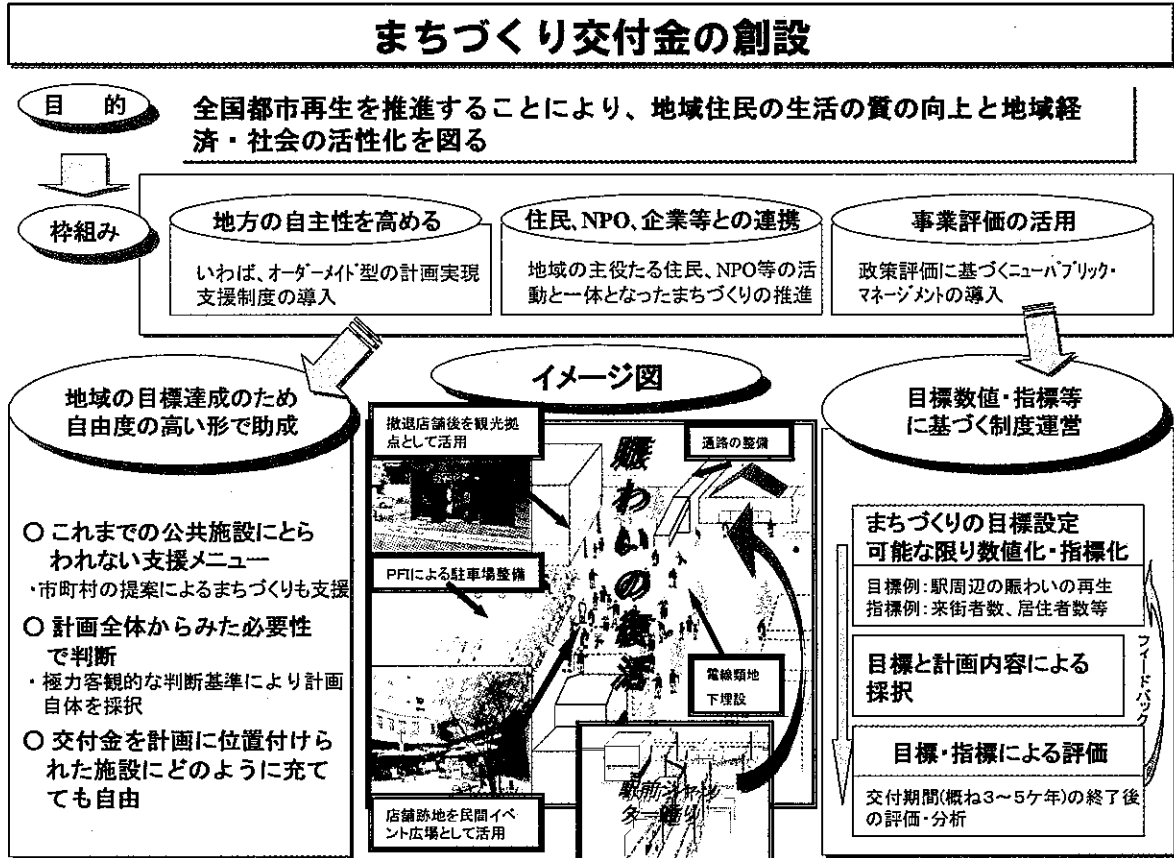
○事業効果

明確なまちづくりの目標実現のために、市町村の自主性・裁量性を最大限発揮することにより、地域の相違工夫を活かした個性あふれるまちづくりを行うことが可能となる。

また、市町村が作成した都市再生整備計画（仮称）に基づき総合的・戦略的に事業を実施することにより、通常の事業では得ることのできない相乗効果・波及効果が得られることが想定されるため、全国の都市の再生をより効率的に推進することが期待される。

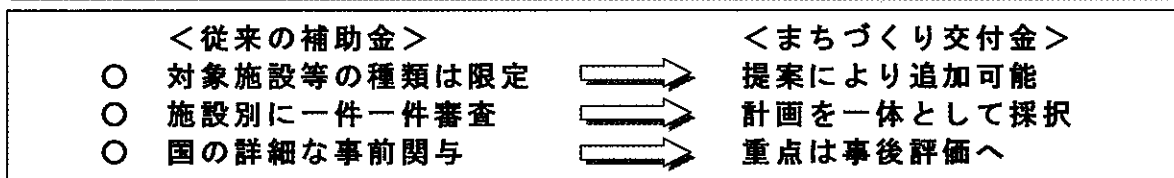


§ まちづくり交付金制度

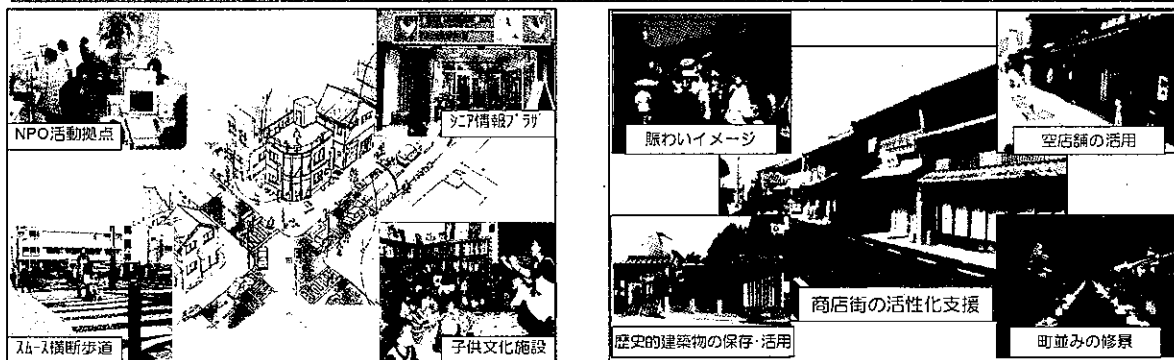


平成16年度 国費1,330億円

まちづくり交付金による全国の都市再生の推進



福祉、文化、商業施設等も含めた幅広い支援。(イメージ：福祉のまちづくりや歴史の里づくり)



稚内から石垣まで、全国で活用可能！(対象地域のエリア限定なし)



§ まちづくり交付金制度

まちづくり交付金の特徴

— 全国の都市再生のために —
市町村の策定するまちづくり計画に対する総合的支援制度創設

1. 地方の自主・裁量性の極めて高い制度へ

- 市町村の提案も支援対象とするとともに、支援対象の選択を自由とし、地方の自由度の高い形でのまちづくりを実現。
⇒ いわばオーダーメイド型の計画支援制度。
- 交付金を計画に位置付けられた施設に、どのように充てても自由。

2. 事前の具体的目標設定と事後評価の重視へ

- 市町村は、住民等活動を含む総合的取組みで達成する目標、指標を設定。国は、達成に相応しいか計画自体を評価し採択。
目標：駅周辺の賑わいの再生 ⇒ 指標：居住者数、来街者数 等
- 計画に定められた指標の達成状況等を事後的に評価。公表。

3. 全国的に重要な政策課題への対応の確保と地方の独自性・自主性との調和

- 地域経済・社会の活性化、安心で快適な都市生活の実現など全国的に重要な政策課題に対応し、全国の都市再生を推進。

⇕ 両立の確保

- オーダーメイド型の支援制度の創設等により、地方の独自性・自主性の発揮に関する支障を排除。



§ 財団の活動状況

日	12月	日	1月
1	*品川新拠点研究会 全体会議	8	土地活用調査掛川地区検討会
1	*都市再生研究会A-WG検討会	14	沖縄県跡地利用調査委員会
2	レンタサイクル調査WG会議	14	*都市再生研究会C-WG #13
4	*調査研究報告会	14	*都市再生研究会D-WG 東京臨海SWG
5	*都市再生研究会#13幹事会	14	土地活用調査長野地区検討会
5	地域の魅力づくり調査WG会議	15	土地活用調査堺地区検討会
5	那覇市土地活用調査地元勉強会	15	品川新拠点研究会(民間)C-WG
9	*都市再生研究会C-WG #12	16	*都市再生研究会D-WG #6(合同)
10	岐阜都市再生調査WG	20	*都市再生研究会主幹事会議
10	沖縄県跡地利用調査WG会議	20	土地活用調査足立地区検討会
10	新潟駅前周辺企業研究会	21	品川新拠点研究会(民間)B-WG
11	品川新拠点研究会C-WG	26	土地活用調査アドバイザー会議
15	品川新拠点研究会B-WG	29	*都市再生研究会A-WG #13
15	*都市再生研究会D-WG		
18	品川新拠点研究会A-WG 幹事会		
18	*都市再生研究会B-WG		
19	*都市再生研究会A-WG		
24	土地活用調査掛川地区WG会議		
25	鈴鹿土地活用調査協議会		

*印のある項目については、他ページに解説があります。

【財団関係諸団体】

《インテリジェントシティ整備推進協議会》

3	インテリジェント・シティ推進に必要な新施策、提言研究会(第4回)	20	鎌倉市深沢地域IT化まちづくり研究会 ワークショップ
10	近未来の有望分野に関する情報交流会(第1回)	29	インテリジェント・シティ推進に必要な新施策、提言研究会
17	インテリジェント・シティ推進に必要な新施策、提言研究会(第3回)		
18	鎌倉市深沢地域IT化まちづくり研究会		

《地方の拠点まちづくり協議会》

10	連携セミナー「駅圏」の活性化を目指して(第1回)		
----	--------------------------	--	--

《都市地下空間活用研究会》

5	大阪分科会(幹事会)	13	大阪分科会活動報告会 ～新しい立体的都市空間のアイデアー大阪駅 北地区開発を考える～
6	都市交通施設分科会(第2回)	22	事業部会
13	都市交通施設分科会(幹事会ー東京都)	22	定例懇話会(第19回)
19	大阪分科会(第6回)	29	都市交通施設分科会(第3回)
26	中心市街地と地下街のあり方分科会(幹事会)		



§ 調査研究報告会及び会員情報交流会開催

去る12月4日(木)、東京都千代田区の霞が関東京會館において、「調査研究報告会及び会員情報交流会」を実施しました。この報告会は、当財団の受託事業の概要及び自主研究に関して会員を対象として毎年開催しているものです。当日は、参加者100人を超える熱心な報告会となりました。

報告会に先立ち、まず、国土交通省都市・地域整備局まちづくり推進課都市総合事業推進室長の松井直人氏から「都市・地域整備行政の主な課題について」のテーマで、ご講演をいただきました。

ここでは、都市再生の推進、まちづくり交付金の創設、景観緑三法の整備等に関する最新の状況について、重点的にご説明いただきました。

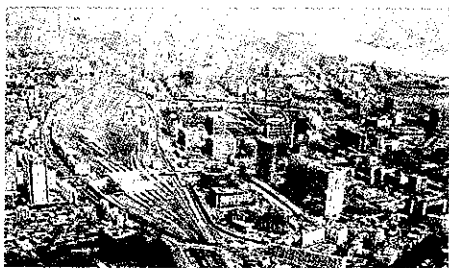


引き続き財団担当者から「企業研究会活動」、「地域の魅力づくり支援事業調査」、「土地バンク」、「京浜臨海部の都市再生検討調査」についてその内容及び成果をご報告しました。また、自主研究に関しては、提言目的の会員参加による「都市再生研究会」、「品川新拠点研究会」の活動内容をご報告しました。

その後の会員情報交流会では、国土交通省都市・地域整備局都市計画課長の石井喜三郎氏から来賓のご挨拶をいただいた後、会員のみなさまから、報告会の感想や、財団事業へのご意見等をお聞かせいただき大変有意義な会となりました。
(担当 企画調整部 井上)

§ 品川新拠点研究会：全体会議開催

昨年12月1日に開催された全体会議で、下記ワーキングの活動方針が了承されたことで、品川新拠点研究会の体制が整い、本格的活動がスタートいたしました。



- ◇AWG：街の性格を形成する魅力的な機能導入の検証・エンタテインメント型ホテル、映像技術等の先端技術集積 他
- ◇BWG：新生品川の魅力を高めるための水辺空間活用方策の検討・水辺空間活用、水路交通活用、水環境改善方策の検討 他
- ◇CWG：下水処理場を活用した環境エコ・情報機能導入の検討・エネルギーの循環活用、次世代情報通信システム検討 他

本研究の目的は「芝浦港南エリア研究会」で提言した「品川観光情報ゲートウェイ構想」のリアリティ確認と、実現化方策の検討にあります。

わが国には魅力的な観光資源に加え、優秀な技術蓄積があります。

こうしたわが国の隠れた広義の魅力的観光資源(景観観光・ビジネス観光)を、国内外の来街者に効果的に伝える、カントリーショーケース的街づくりを提案しようとしております。

地方の情報発信拠点として、地方経済の活性化にも資する「ハブ拠点都市の形成」が、我々の開発理念です。皆様方の英知をお寄せいただければ幸いです。

【メンバー】 ☆ゼネコン・デベロッパー系：14社 ☆設計・都市開発コンサル系：9社
☆情報通信・エネルギー系：11社 ★オブザーバー：東京都(都市・観光系) 他

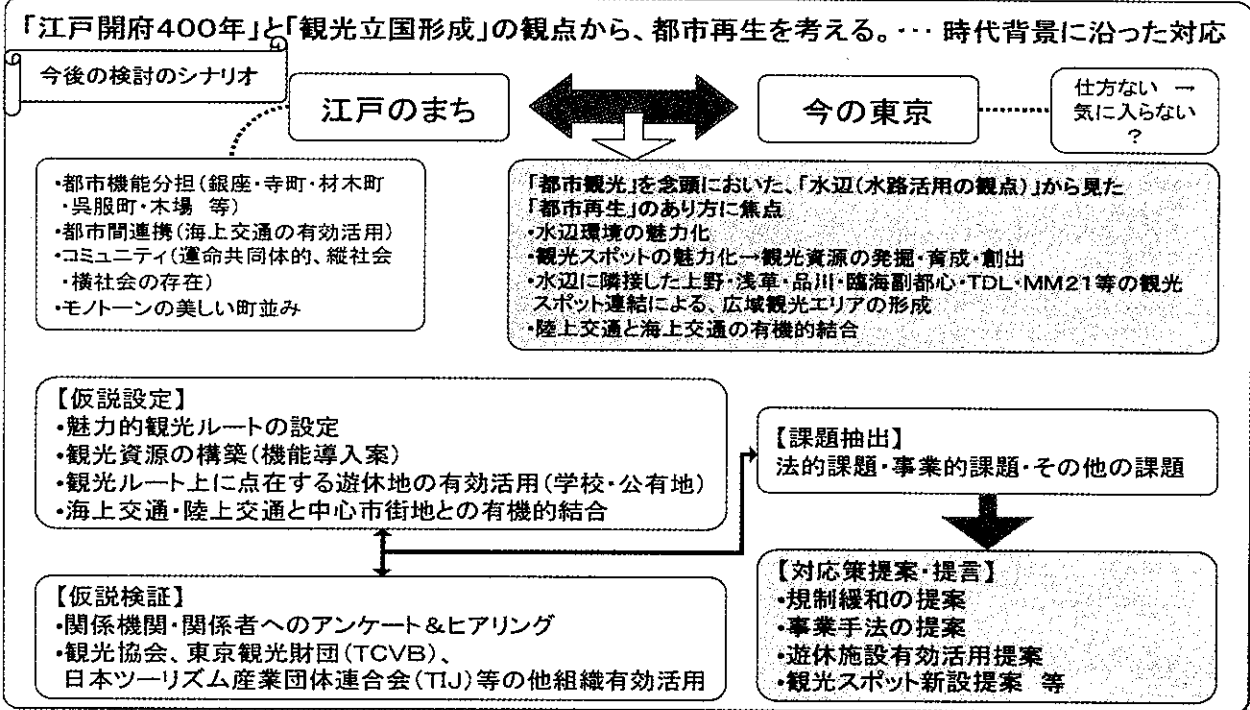


§「都市再生研究会」活動レポート 0312

企画調整部 岩井 惇

■都市みらい推進機構の「都市再生研究会」(会員企業45社90名参加)は、自主研究の強み・特長を活かしたオリジナルの都市再生理念を創出し、大都市圏を対象とした都市再生モデルプランを構築、都市再生本部等や主要自治体に対する政策提言を目指して活動中。
 ■7月31日付けで「中間報告書」を発行後、都市再生本部、国土交通省、東京都産業労働局、東京都港湾局、東京都台東区等との意見交換会を実施。3月末の最終報告に向けて研究活動を進めています。(★お問合せは、iwai@toshimirai.or.jp まで)

■第13回幹事会：12月5日、各WGの活動報告を受けて内容を精査。今後の進め方・スケジュール等について検討を加えました。また、最終報告シナリオ策定及び報告書編集等、今後のまとめに向けた主幹事会議を開催(1/20)することとしました。



■D-WG/東京都港湾局勉強会#2

11月26日、D-WG(東京臨海SWG)の活動の一環として、東京臨海地域の観光まちづくりと都市再生について理解を深め、提案の方向性を検証するため、勉強会を開催しました。
 港湾局から高松臨海開発部長・金子営業担当部長他にご出席いただき、中間報告以降のWGのプロジェクト案をもとに意見交換。今後の作業に向けての強化ポイントが明確になるなど、提案コンセプト・独自性を練り直すうえで有意義な場となりました。

■B-WG/TIJ意見交換会#2

11月27日、B-WGの活動の一環として、エアーマネジメント・カンパニー(都市再生の推進母体)のコンセプト等について観光産業からの意見を聴取するため、意見交換会を開催しました。
 TIJ(日本ツーリズム産業団体連合会)から小田中部長にご出席いただき、WGの研究成果(プロジェクト案)をもとに意見交換。基本構想に共感いただくとともに、観光産業界の有志・論客との意見交換の場を設定していただくこととなりました。

■D-WG/東京都観光部勉強会#2

12月17日、D-WG(台東浅草SWG)の活動の一環として、上野浅草地域の観光まちづくりと都市再生について理解を深め、提案の方向性を検証するため、勉強会を開催しました。
 産業労働局観光部から荒木副参事にご出席いただき、中間報告以降のWGのプロジェクト案をもとに意見交換。浅草通り活性化策等行政の枠組みを超えた提案の独自性に一定の評価を得るなど、最終提案に向けてのベクトル合わせができました。

■D-WG/東京都台東区勉強会#3

12月18日、D-WG(台東浅草SWG)の活動の一環として、上野浅草地域の観光まちづくりと都市再生について理解を深め、提案内容を検証するため、勉強会を開催しました。
 台東区から鈴木都市計画課長・小代観光担当係長にご出席いただき、WGの研究成果(プロジェクト案)をプレゼン。浅草通り・上野ゲート・隅田川ゲート等、具体的な提案内容について実現可能性など突っ込んだ意見交換を行いました。

■B-WG/TIJ意見交換会#3

12月19日、B-WGの活動の一環として、エアーマネジメント・カンパニーの仮説検証のため、意見交換会を開催しました。
 TIJ小田中部長のご紹介でJTJ、近畿日本ツーリスト等から観光産業の論客にご出席いただき、研究成果(プロジェクト案)をもとに意見交換。最終報告に向けての強化ポイントや「都市の魅力」等他WGの成果取り込みの必要性が明確になるなど、今後の作業上の重点課題を再認識することができました。

「エアーマネジメント・カンパニー」の基本理念

都市再生とは、私たちが、自身の「よさ」を再認識して、失われつつある「座標軸」と「心」と「力」を取り戻すプロセス。それに相応しい都市づくりをすること。
 経済活性化のための短期的な都市開発投資が目立っているが、本来の都市再生とは、住みやすい街、働きやすい街といった、「人」が中心のまちづくりであるべき。事業の実施に当たっては、そのことを忘れない。(B-WG提案資料より)



§ 海外プロジェクト情報

英国プロジェクト紹介

パタノスタースクエア再開発プロジェクト

【再開発の概要】



パタノスタースクエアは世界金融の中心地である、ロンドンのシティに位置し、セントポール大聖堂に隣接する約2.5haの街区である。その中心となる約1.5haの土地に、三菱地所が大型オフィスビル3棟と公共広場の建設を行った。

シティの街づくりは、行政の指導により、商業的な開発であると同時に、シティの持つ歴史性にも配慮した開発が求められるため本プロジェクトにおいても、オフィスとしての機能性を十分に満たしつつも、隣接するセントポール大聖堂との調和を意識した開発手法が採用されている。尚、主要ビル3棟の概要は以下の通りである。

- ・ Warwick Court : 地上 8 階地下 2 階、延床面積28,400㎡
- ・ 10 Paternoster Square : 地上 8 階地下 2 階、延床面積33,600㎡
- ・ St Martin's Court : 地上 7 階地下 2 階、延床面積16,900㎡

【再開発に至る道のり】

パタノスターはかつてセントポール大聖堂の門前町としてにぎわった場所であったが、第二次大戦時にドイツ軍の爆撃によって焼け野原になり、戦後に現代的な高層オフィスビル群へと生まれ変わった。しかし、矩形の高層建築が隣接するセントポール大聖堂に景観的に似つかわしくないこと、また業務施設としても機能的でなかったことから、開発直後より、この場所にふさわしい再開発が求められてきた。



しかし、再開発に当っては、セントポール大聖堂との景観の調和を巡って大論争がおり、開発許可の取得が難しい状況が長く続いた。その他にも街区の規模が大きすぎることで、土地、建物の権利関係が複雑に入り組んでいたこと等により、開発計画はなかなか具体化しなかった。

しかし、1980年代後半になって金融ビックバンによる急激なオフィス不足を背景に、再開発のプロジェクトが実際に動き出すことになった。

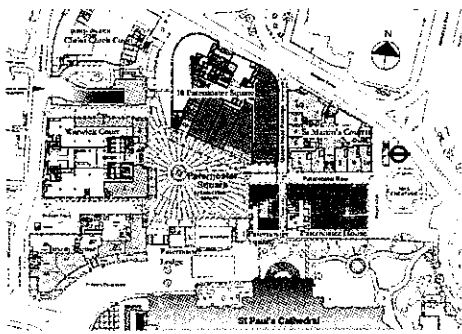
1990年、当社はこのプロジェクトにパートナーとして参画した。しかし、すでに進行中だった再開発計画は景観面への配慮は充分であったが、小規模のビルが多く、現代のオフィスニーズに合致しておらず、実現性に乏しいものであった。

その後、1995年にパートナー企業が撤退し、三菱地所一社が単独で開発を行うこととなり市場競争力のある実現性の高い計画へ見直しを行うこととなった。



§ 海外プロジェクト情報

【当社の開発計画の特徴】



歴史性の保護と市場競争力の確保という相反する条件を満たすため、以下の3つのポイントをベースに計画を進めた。

- ①テナントの要望と周辺との調和にバランス良く配慮した建物デザインの採用。
- ②アクセスを提供する共用インフラ部分と各オフィスブロックを構造的に分離。
- ③テナントを決めてから着工するプレレット方式の採用。

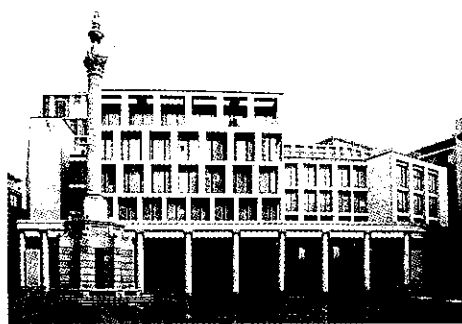
実際ビルの設計については、主なテナントである金融機関の

要求する大型の機能的なビルの基準を満たしながらも、外装にはレンガやポर्टランド石等の伝統的な材料を使いデザインの統一を計り、広場廻りでは建物の立面を分割しスケールをおとすなどして、圧迫感を与えないようなデザインとしている。また、街としての変化と賑わいを作り出すために各ビル毎に異なる建築家に設計を依頼すると共に、大聖堂との空間的な連続性に配慮し、建物の1階廻りには列柱廊と店舗を配している。

このように、現計画は市場競争力を持つとともに、景観のデザインが優れており、開発許可上も十分賛同を得られるデザインとした。

公共広場の地下にある共用インフラは、ビルから独立した構造物として先行着工し、各ビルを単独に開発可能な独立したブロックとすることで、経済状況に合わせた段階的な開発を可能とした。その結果一度にテナントが決まらなくとも建設を進めることが可能で、開発のリスクを軽減している。また、将来的にビル毎の建替えが可能であり、完成後のビル売却も考慮された計画となっている。

【計画の具現化】



新しい開発案による開発許可申請、複雑な既存地権者の権利関係の調整等を経て、1999年について開発許可が下付された。

2001年には、当社ビル3棟はほぼ同時にテナントを獲得することに成功し、各ビルの建設が開始された。その後昨年5月に各ビルが竣工し、公共広場の完成を待って、昨年11月には、スクエアのオープニングセレモニーを開催するに至った。

現在、テナントの一つである、CBリチャードエリス社 (CB Richard Ellis) が入居を開始しており、2004年4月からは、ロンドン証券取引所が入居・オープンの手配となっている。

パタノスタースクエアの再開発は、英国とセントポール大聖堂の持つ歴史性を受け継ぎながらも、金融街シティの新しいビジネスコアを生み出すという、大変難しいプロジェクトであった。シティを代表する優良テナントの入居を得て、パタノスタースクエアは、今後の発展を大いに期待されている。

〔 寄稿：三菱地所株式会社 海外事業部 本地 史明 〕
<http://www.paternosterlondon.co.uk/>



§ 新刊本のご紹介

都市の時代

大塩洋一郎都市論集

大塩洋一郎著

筆者は、都市計画法の制定に心血をそそぎ、
都市開発、土地対策の推進にも尽力した。



内容

第一章 都市の思想

都市というコスモス／都市の動力／都市の本質／はじめに都市ありき／都市起源論／高度情報化の時代／日本の都市と西欧の都市／日本都市列島論

第二章 都市化の時代

1. 「都市の時代」への道
2. 一九六〇年代の都市開発
3. 各国の地域開発政策
4. 都市計画法〔対談〕

第三章 土地対策の方向

1. 都市化の転換期
2. 欧米の地価対策
3. ニュータウン開発における公的ディベロッパーの役割

第四章 都市計画100年

1. 土地利用計画の整合性
2. 大都市と交通——東京圏を中心にして
3. 都市計画の歴史と展望〔座談会〕

第五章 都市の時代

都市化の世紀／都市問題の焦点——過密と過疎／都市構造変化の要因／地方の時代／情報化、技術革新の波／方角と方角の喪失／都市列島化の時代／都市とは何か／都市の本質／第三次産業の時代／消費の英雄

本書の概要

- 形態：A5判 上製カバー装 本文360頁
- 発行：新樹社
- 定価：2500円（含送料、含消費税）

お申し込み方法：財団法人都市みらい推進機構、あるいは財団法人国際花と緑の博覧会記念協会のいずれかにFAXでお申し込みください。

財団法人都市みらい推進機構 宛

TEL：03-5976-5860
FAX：03-5976-5858

財団法人国際花と緑の博覧会記念協会 宛

TEL：06-6915-4513
FAX：06-6915-4524

(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.or.jp

ホームページもご覧下さい
http://www.toshimirai.or.jp

当財団は、1985年7月に公民連携支援母体して建設省《国土交通省》により設立された都市開発支援財団です。
200弱の自治体・民間企業・公益法人に会員としてご支援頂いております。
シンクタンク機能からプロデュース機能の拡充を図ってきております。

- ◇ 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