

# 都市みらい通信

## IFUD LETTER

平成10年9・10月

(財)都市みらい推進機構

 まちづくり情報

- ・水戸駅南口地区開発整備事業

 今月のトピックス

- ・都市再構築総合支援事業(スーパー街まち)の創設について

 平成11年度建設省都市局関連概算要求の骨子

 都市みらいカレンダー

- ・第2回まちづくり懇談会報告
- ・第1回講演会報告

平成10年10月26日

 まちづくり情報

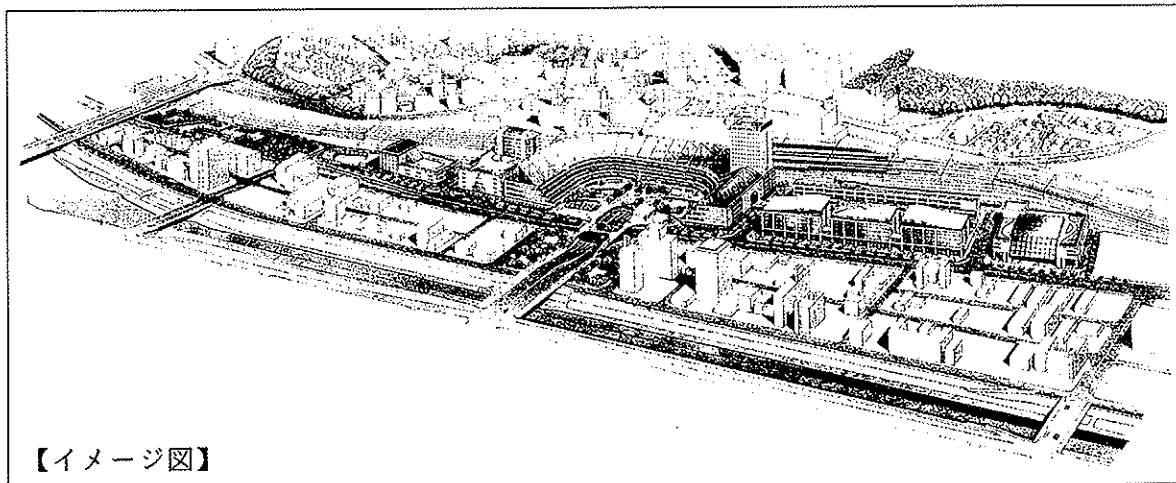
### 水戸駅南口地区開発整備事業について

水戸市は望ましい将来都市像を「生き生きとした文化都市・水戸」とし、複合多心型の都市構造を形成するため、その一つとして水戸駅南口地区開発整備事業を進めています。

#### 【地区の概要と事業目的】

本地区は、昭和59年に機能廃止された国鉄貨物ヤード跡地(清算事業団用地)を中心とする地区で、首都圏に直結するJR常磐線、水戸線、水郡線及び鹿島臨海鉄道の水戸駅南口に接しており、JR用地を隔てた地区北側には国道50号及び51号、また地区南方には国道50号水戸バイパスがあります。

一方、来年4月の県庁舎の水戸市南部地区への移転に伴ない、水戸市の新しい玄関口としての整備が期待されている地区であるにも拘らず、昭和61年に完了した駅南土地地区画整理事業の区域から除外した地区であることから、道路などの公共施設が少なく、基盤施設の整備が望まれていました。



【イメージ図】

このような社会的要請により本地区の開発においては、大規模空閑地を活用し、駅前広場の移設再整備及び幹線道路等の公共公益施設の整備を行い、併せて宿泊・交流機能、情報機能等を中心とする高次都市機能の総合的な整備を図ることにより、県都の玄関口にふさわしい魅力ある都市環境の創造と広域都市拠点の形成に資することを目的としています。

【これまでの経過】

本地区の開発構想については、昭和61年より水戸市が中心になり茨城県と一体になって検討を重ねてきましたが、平成5年に地方拠点法に基づく「地方拠点都市地域」の指定を受けたことにより、地域振興整備公団が、土地区画整理事業と地区の核となる拠点施設の建設を一体的に行う「特定再開発事業」について事業調査を行い、平成9年7月には茨城県及び水戸市が、地域振興整備公団法に基づく特定再開発事業の事業要請を行いました。

また、平成9年9月には土地区画整理事業（約11.2ha）と街路5線路の都市計画決定を行い、12月には地域公団が「事業実施基本計画」について国土庁長官及び建設大臣より承認を受けました。

今年4月には地域公団の「水戸特定再開発事務所」が設置され、現在、今年度中の土地区画整理事業の認可に向け作業を進めているところです。

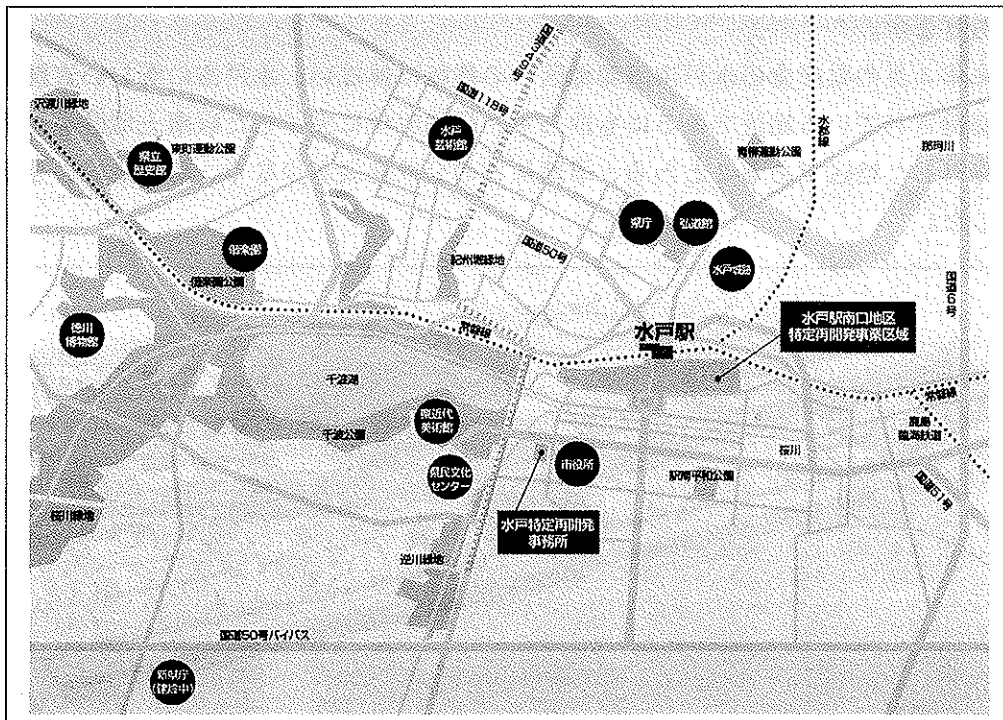
【現在の状況と事業スケジュール】

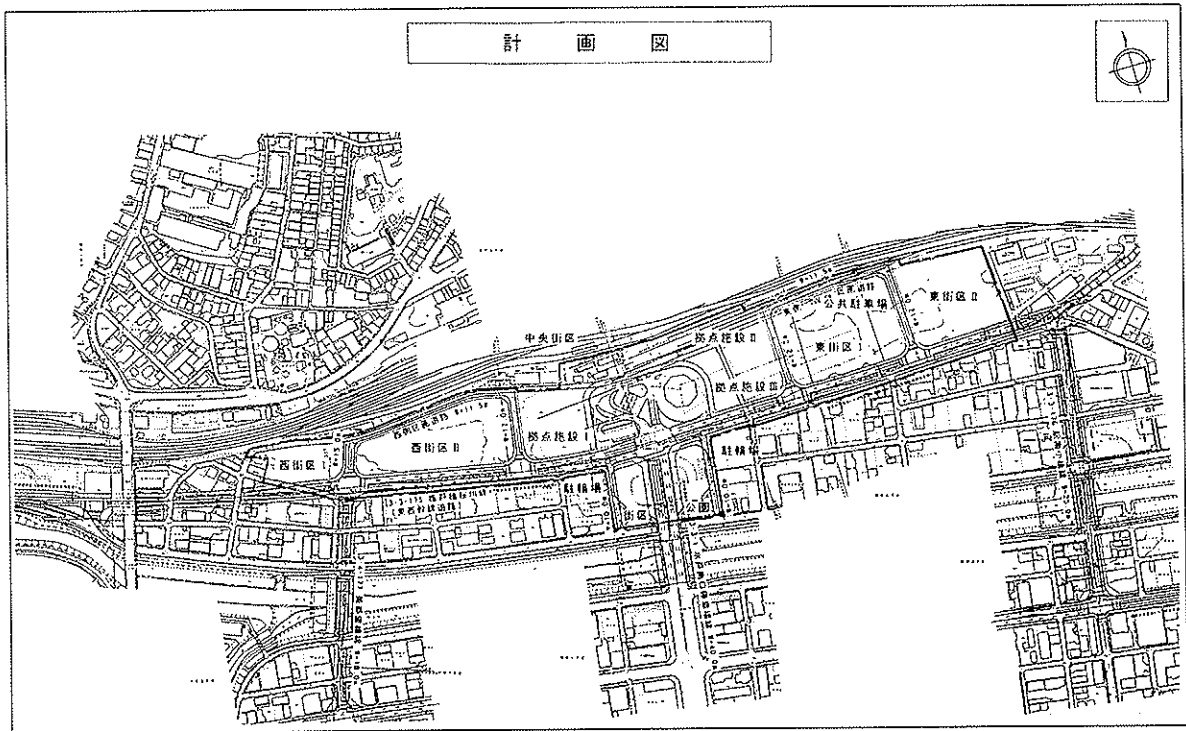
土地区画整理事業については、今年度に許可、平成11年に仮換地指定を行い、平成16年に完了する予定です。水戸市が街路事業として整備する地区外の関連都市計画道路（5路線）については、今年度より一部の路線測量を始め、平成19年に全線完了の予定です。

清算事業団用地（7.7ha）については、地域公団、茨城県、水戸市及び民間（3者）が購入済みであり、残された約1.1haについても今年度中には処分される予定です。

地域公団と茨城県、水戸市は、他の土地所有者と共に「水戸駅南口地区まちづくり研究会」を設置し、土地利用と施設建築のあり方及び街並み形成の方策等について検討を進めており、これらの成果を仮換地指定に併せて都市計画決定する地区計画に反映させる予定です。

（寄稿：水戸市都市計画部市街地整備課）





平成11年度建設省都市局関連概算要求の骨子

1. 基本方針

- (1) 「都市の郊外への拡大が終焉し、都市の内部、すなわち街なかに目を向けるべき」という時代認識に立つとともに、土地の流動化・都市の再開発による景気回復という緊急課題を踏まえ、「都市の再構築」を都市政策の最重要課題とする。
- (2) この都市政策の新たな展開にあたっては、単に施設を作ることにとどまらず、「機能や環境の総合的レベルアップを重視」するとともに、「環境・防災・賑わい・交流」などに配慮した都市づくりを目指すことが必要である。

- ① 土地の流動化・都市の再開発を促進するための取り組みの強化
- ② 他省庁との連携を重視した新しい都市政策の展開
- ③ 都市計画中央審議会（都市再構築へのシナリオ）、不動産証券化委員会等の議論の反映
- ④ 統合的な補助金等の議論を視野に入れた補助制度の見直し

- (3) 都市政策の最重要課題である「都市の再構築」に関連するテーマごとの都市局関連概算要求は、以下のとおりである。（景気対策臨時緊急特別枠を除く）

都市の再構築	— 土地流動化対策	国費	6,132億円
	— 安全・安心まちづくり	国費	2,549億円
	— 都市環境対策	国費	1兆 548億円

平成11年度 都市整備関係予算概算要求額

(単位：億円)

区 分	事業費		国 費							
	要求額	対前年度 倍 率	要求額	物流効率 化特別特	生活関連 重点化 案件	21世紀 開発 基盤 案件	対前年度 倍 率	景観特 気時 対策 案件	緊急特 策 案件	合 計
下水道事業	21,242	1.03	11,456	0	470	294	1.03	4,869	16,324	1.47
都市公園事業	3,701	1.02	1,630	0	73	25	1.04	693	2,322	1.47
市街地整備	3,510	1.01	459	25	5	24	1.20	(277)	—	—
街路事業	10,784	0.98	5,675	197	234	0	0.98	—	—	—
その他	4,265	0.86	493	0	0	0	1.01	—	—	—
合 計	43,502	0.99	19,713	222	781	344	1.02	—	—	—

2. 主な新規要求事項

**(1) 防火・交通等の機能のレベルアップ＝「いきいき・再生まちづくり」**

①「スーパー街まち」事業（都市再構築総合支援事業）の創設

国の都市政策上重要な地域において、都市機能の再編を実現するため、通常の補助事業に加えて、当該地域のコーディネートを担う事業者（新公団、民間、地方公共団体等）が、事業の立ち上げ、基盤整備、拠点地区整備を行うにあたって、事業者のニーズに沿った形で重点的かつ総合的に国が支援を行うまちづくり総合支援事業制度を創設する。

②防災公園・市街地一体整備事業の創設

③都市交通の再編プログラムの策定と都心交通改善事業の推進

**(2) 新しい再開発主体の整備＝「官と民のパートナーシップ」**

①住宅・都市整備公団の新公団への再生

住宅・都市整備公団の廃止、新公団の設立に併せて、特定再開発事業を総合的な再開発・まちづくりに拡充して、新公団の主要業務に位置づける。さらに法定事業などの施行権能を拡充するとともに、「スーパー街まち」事業や都市開発資金融通特別会計による無利子貸付け、出資などの支援措置の充実を図る。

②民間事業者、地権者法人等の新再開発主体に対する支援の充実

第二種市街地再開発事業における民間事業者の活用手法、再開発の準備組織及び管理段階の法人の制度的位置づけを行うとともに、補助主体の拡充、都市開発資金融通特別会計による無利子貸付け制度の創設を行う。

**(3) 民間主体の再開発を推進する手法の充実＝「元気のでる再開発」**

①不動産の証券化を活用した都市開発への支援

民間都市開発を推進するため、民間都市開発推進機構の参加業務を拡充し、特定目的会社（SPC）制度、不動産特定共同事業制度を活用した不動産の証券化を支援する。

②不動産証券の債務保証による都市開発支援

**(4) 水と緑を中心とした環境施策の展開＝「誰にも優しいまちづくり」**

- ①都市の緑の骨格となる公園機能の充実
- ②都市の水の骨格となる下水道機能の充実
- ③水、緑を活用した廃棄物対策の実施

**(5) 地方都市をはじめとした環境整備＝「ゆったりすこやかまちづくり」**

①中心市街地活性化の推進

本年成立した「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律」に基づき、空洞化が進んでいる中心市街地を対象にして、商店街活性化施策等他省庁の施策と連携して、街なか再生型等の土地区画整理事業、市街地再開発事業を推進するとともに、骨格となる道路、公園、駐車場等の都市基盤施設の整備を推進する。

○中心市街地活性化施策関係予算要求額（建設省全体）

（単位：百万円）

区 分	11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
中心市街地活性化関係予算	1,050,100	541,444	956,566	496,446	1.10	1.09

（注）上記の事業費、国費には、中心市街地法に基づく基本計画の策定区域以外の「中心市街地」に相当する区域の事業を含んでおり、また、実施される建設省全体の事業を含んでいる。

②多自然型居住を目指した田園居住区整備事業の充実

**都市みらいカレンダー**

※印のある項目については解説があります。

月	日	項 目	備 考
9	1	※都市みらいまちづくり懇談会	第2回
	30	水戸駅南口地区中央街区整備協議会	第2回
10	2	※平成10年度第1回講演会「日本版PFIの導入に向けて」	

## 平成10年度第2回「一都市みらいーまちづくり懇談会」について

当財団主催による平成10年度第2回「一都市みらいーまちづくり懇談会」が約20名の参加を得て9月1日に開催され、建設省都市局まちづくり事業推進室の竹内直文室長に、「都市構造再編プログラムのとりまとめについて」をテーマにご講演を頂きました。

はじめに、大都市圏のまちづくり・整備において都市局としての問題意識である

1. 長期的視点と当面の対応策
2. 土地の有効高度利用のために何をすべきか？
3. 大都市圏と地方圏の投資配分

の3項目のお話から、建設省の平成11年度重点施策での「都市構造の再編」問題の位置づけ、「都市構造再編プログラム」の誕生背景・具体的内容のお話を頂きました。

講演の後、竹内室長と参加会員の皆様との間で、活発な意見交換が行われ、盛況のうち終了致しました。

今後もテーマを新たに開催予定ですので、皆様の参加をお待ち申し上げます。

当日の講演概要は以下の通りです。

### 【都市構造再編プログラムのとりまとめについて】

東京23区における都市の再構築に向けて民間の活力が十分に発揮されるよう、都市構造の将来像を示し、基盤整備、高度利用等の具体的な目標を明らかにする「都市構造再編プログラム」を、緊急経済対策や都市基盤整備推進の立場からそれぞれ建設省と東京都が協力して緊急的にとりまとめました。

### ○都市構築再編プログラムのポイント

#### ポイント1

都市計画道路等の整備プログラムとして、今後5年間に完成予定の区間を明示し、さらに、沿道の効果的・効率的な土地利用の誘導を図るため、都市計画道路の整備に合わせ用途地域等の見直しの必要性を検討する主な路線を明示

- ・今後5年間に完成予定の都市計画道路は、90路線 延長約59.5km
- ・このうち、沿道の用途地域等の見直しの必要性を検討する主な路線は19路線

#### ポイント2

土地利用の大きな変化が見込まれる主要なゾーンにおいて、土地の高度利用をはじめとする都市構造再編に向けた具体的な取り組みを例示

- ・新宿副都心周辺など6つのゾーンにおいて、都市計画道路、市街地再開発事業等のプロジェクト、鉄道の整備プログラムを明示することにより、土地利用変化の方向性を明らかにした。

#### ポイント3

今後5年間における民間建築投資誘発に有効な都市計画道路の完成のために必要な重点投資額と、その沿道の民間建築投資見込額をそれぞれ試算

- ・都市計画道路の重点投資額 約1,600億円
- ・民間建築投資見込額 約 1兆円

## 平成10年度第一回講演会について

平成10年度第一回講演会が10月2日に約220名の参加を得て、開催されました。今回は「日本版PFIの導入に向けて」をテーマとし、(株)第一勧銀総合研究所研究開発部研究員の福田裕之先生にご講演いただきました。

### 【講演内容概略】

イギリスでは92年に始まったPFIの導入が、刑務所・道路・学校等の分野にて現実化しており、各種PFIのタイプ別に94年にはすべての公共事業にPFI導入の検討が義務づけられた結果、97年には公共投資額の約1割（約5,000億円）がPFIプロジェクトとして計画されており、またPFIのメリットである公共事業のコスト削減効果が確実に現れ、加えて民間による技術革新も進行している。

日本への導入に際しては、従来の「第三セクター方式」との相違を明確に認識し、プロジェクトファイナンスの導入を積極的に行い、行政財産の扱いを含めた各種法規性の緩和が必要であろう。また官民のリスクシェアの観念を徹底しなければならない。期待できる分野として、ごみ発電・庁舎等が考えられるが、初期段階としては、シンプルな計画が望ましい。なお、現在いくつかの地方自治体でもすでにプロジェクトの検討が開始されている。

### 【アンケート回答の概要】

講演会受付時、公共団体の方々にアンケートをお渡しし郵送でご回答いただきました。

- 設問の概略
- Q1. 講演内容に関する総評
  - Q2. PFIへの取り組み状況
  - Q3. 勉強会等計画中の方へ
  - Q4. その他

特に講演内容に対しては、「より具体的な解説が欲しい」、取り組みでは「概論勉強中」という回答が多数見られました。「次回はPFIの各論を聞かせて欲しい」「PFIの活用手法等の方法論まで踏み込んだ内容の研修会を希望する」というのが全体的な状況のようです。

日本経済が低迷している中、新しい社会資本整備の手法として確立が期待されているPFIに対して、当財団としても積極的に取り組んでいきたいと考えております。皆様からのご質問・お問い合わせをお待ちしております。

\*尚、今回の講演会はテーマに会員の方々の期待が予想されましたので、地方の拠点まちづくり協議会・インテリジェントシティ整備推進協議会・都市地下空間活用研究会の共催、都市みらい推進機構の後援で開催致しました。

(照会先：企画調整部 篠原・橘・小川)

## 現地視察・プロジェクト説明会のお知らせ

財団では、特に企業会員の関心が高いと思われるプロジェクトについてタイムリーに現地視察・プロジェクト説明会を実施して、プロジェクト事業者、会員企業双方のお役に立てればと考えております。現在、下記の現地視察・プロジェクト説明会を予定しており、詳細が決まり次第ご案内を差し上げます。皆様のご参加をお待ち申し上げます。

(1) 東品川再開発：品川インターシティ（解説：㈱興和不動産）

B1街区（解説：㈱三菱商事）

(2) 横浜ベイサイドマリーナ（解説：㈱三井不動産・RTKL）

\* (2) に関しては11月26日（木）を予定しております。

（照会先：企画調整部 篠原・小川）