

都市みらい通信

IFUD LETTER

平成11年2月

(財)都市みらい推進機構

- まちづくり情報
・盛岡駅西口地区

- 都市みらいカレンダー
・平成10年度第2回講演会
・新潟駅周辺地区事業説明会
・平成10年度第4回
「一都市みらいーまちづくり懇談会」

平成11年2月25日

- 街づくり情報

盛岡駅西口地区都市整備事業について

今、盛岡市において進められている盛岡市西口地区都市開発整備事業は、つぎの基本コンセプトに基づいて、「北東北の拠点都市・盛岡の玄関」として、21世紀を展望した都市形成を図るべく、整備を進めています。

風 流 人 情 交 流
あそびごころ ふれあいのまち
未 来 Face to Face

【事業の内容】

施 行 者：盛岡市

施 行 面 積：35.6ha

施 行 期 間

土地区画整理事業 H. 5～H. 17

街並み・街づくり総合支援事業 H. 3～H. 18

密集住宅市街地整備促進事業 H. 7～H. 17

総事業費

土地区画整理事業 360億円

街並み・街づくり総合支援事業 95億円

密集住宅市街地整備促進事業 20億円

主な公共施設等

都市計画道路 (W=11.5m～28m) L=3,659m

区画道路 (W=6m～20m) L=3,323m

公園、広場(多目的広場含む) N=3, L=10,700㎡

人工地盤、歩行者専用道路

コミュニティー住宅 SRC8階建 1棟42戸

地域冷暖房システム 供給エリア 約7.1ha

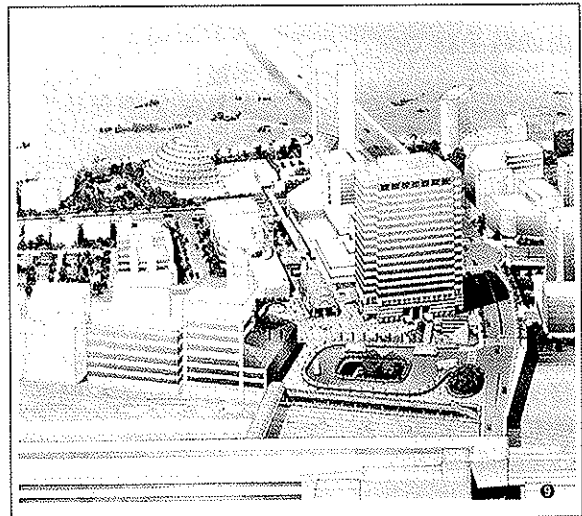
導入機能

高度情報通信機能、地域産業高度化機能、

複合交通拠点機能、文化活動拠点機能、

アミューズメント機能

【完成予想図】



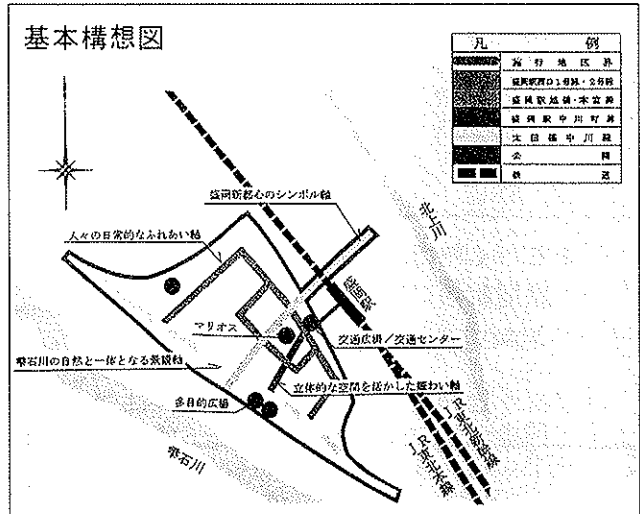
【基本高層の概要】

本地区はJR盛岡の西側に隣接して、中心市街地から約2kmの距離にある。周囲は、西側が一級河川雫石川、東側がJR東北新幹線等に隣接しており、東北縦貫自動車道盛岡インターには7分でアクセスできる等の立地条件を備えた地区です。この優れたアクセス性を持つ同地区は、高速交通体系を享受する至便の立地条件のもとに、現中心市街地と新市街地である盛岡南新都市（施行者：地域振興整備公団）との結節点に位置する優位性を生かした都市拠点形成を図っていくものとしています。

このため、土地利用計画は、中央部には都市機能の高度集積を図るため商業業務街区を配し、縁辺部には都市型住宅と一般住宅、地区東側には工業地を計画しています。

これに伴う道路計画も土地利用計画に対応した段階的な構成とし、幹線道路・補助幹線道路10路線を配置し交通体系の整備を図ることにしています。また、鉄道交通の利便性を向上させるため交通広場（人工地盤）及び自由通路を整備します。歩行者の導線は、都市計画道路の歩道及び歩行者専用道路（アーバンモール等）によって公園並びに公益施設等を効果的に結ぶネットワーク化を図っています。

公園・広場は、住宅地の利便性を考慮した2箇所の街区公園を配置するとともに、拠点機能を持たせた多目的に活用できる広場を整備する事としています。



【各事業の近況】

・土地区画整理事業（基盤整備事業）

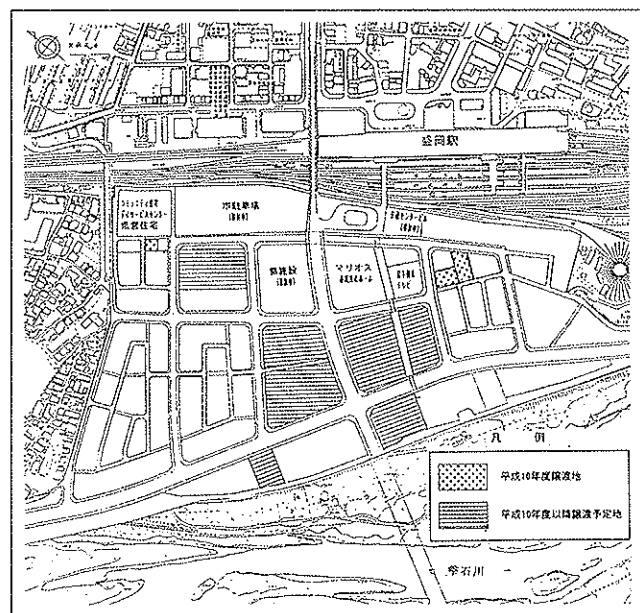
平成5年度の事業開始から、「ゆとりある空間・粋な都市（まち）・ふれあいの快適空間」のテーマのもと、ふるさとの顔づくりモデル事業の導入による、電線類地中化、融雪システム、高質舗装等の質の高い公共施設の基盤整備が順調に進み、平成9年の盛岡駅東西自由通路の開通、昨年の地域交流センターマリオスのグランドオープンを迎えることができました。さらに本年4月には、盛岡市民の永年の希望でありました盛岡駅の東口と西口が、盛岡駅旭橋線と盛岡駅本宮線の開通が架け橋となり結ばれることとなります。これに併せて交通広場の共用開始も予定され、当事業は着実に進展を見せています。

・街並み・街づくり総合支援事業

本事業は、基本コンセプトである「あそびどころ ふれあいのまち」のもと、高次都市施設として、人工地盤・高度情報センター等を、地域活性基盤施設及び高質空間形成施設として、地区駐車場・マリオスアトリウム・からくり時計等の整備を行っています。このうち駅から自由通路を経てマリオス前の人工地盤上には、昨年の夏に市内の小中学生に基本デザインを公募したモニュメントが、本年度内に完成する予定です。さらに、自由通路の前で皆様を迎えているのが、岩手県の名産であります南部鉄器の「あられ模様」をモチーフにしたゲートウォールです。是非立ち止まってこれにふれてみて下さい。「あそびどころ ふれあいのまち」が手元から感じられると思います。

・密集住宅市街地整備促進事業

本地区の整備計画に従って住宅等の建て替えを促進し、併せて住環境の改善を総合的に行うため、地区内に居住する方々のうち住宅に困窮すると認められる方々が入居する公的住宅を建設するとともに、歩行者専用道路等の整備をこなう事が本事業の目的としております。この公的住宅につきましては、平成7年度に用地買収を終え、翌年より建築に着手し、平成9年度にはサービスセンター等福祉施設等を合集して、入居を開始しました。



盛岡駅西口地区公的保有地平成10年度譲渡地位置図

【公的保有地の分譲】

盛岡駅西口地区都市整備事業においては、本地区の土地利用計画に則し、新都心としての機能導入を図ることとしている地区中心部の大規模開発エリアについて、土地区画整理事業の保留地及び盛岡地区広域土地開発公社所有地といった公的保有地を充て、民間等による商業・業務施設の立地誘導を図ることとして、15区画約54,200㎡を設定しております。そのうち用途別では、商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）が面積の約7割、近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率200%）が面積の約3割となっております。譲渡開始は、平成8年度から実施しており今までに約9,400㎡分譲されております。現在は、3区画約2,600㎡について譲渡の申込みを受付けております。

今後も、当事業を着実に進め譲渡用地を拡大して参りますので、21世紀の文化・商業・情報をリサーチしているポテンシャル溢れる企業・機関の皆様の参画をいただき、当地区の賑わいを市民と共に創出したいと考えています。

問い合わせ先：盛岡市開発部盛岡駅西口開発課(TEL 019-651-4111 内8114)

URL <http://www.nnet.ne.jp/moriokacity>

E-mail malios @ nner.ne.jp

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。

☆印のある項目は、関係団体の活動です。

月	日	項 目	備 考
1	29	※平成10年度講演会	第2回
2	8	千葉市中心御市街地活性化委員会	第3回
	8	※新潟駅周辺地区事業説明会	
	10	☆地下研（*1）／路面軌道の地下化共同研究会	第3回
	15	情報化の都市構造へのインパクトに関する調査研究委員会	第2回
	15	仙台長町地区施設立地研究会	第2回
	17	☆まち協（*2）／基本計画等説明会（於：北九州）	第17回
	18	水戸駅南口地区中央街区整備協議会	第4回
	19	☆地下研／現地視察会（都営12号線建設現場）	
	22	☆地下研／東京丸の内分科会	第2回
3	1	高知土佐橋地区街なか再生事業調査委員会	
	3	※－都市みらい－まちづくり懇談会	第4回
	4	☆地下研／大深度地下利用分科会	第3回
	15	☆地下研／定例懇話会	第2回

*1：都市地下空間活用研究会 *2：地方の拠点まちづくり協議会

本年より幅広く、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活動についても参考的に掲載しております。

平成10年度第2回講演会について

平成10年度第2回講演会が、1月29日に約120名の参加を得て開催されました。今回は「不動産証券化の方向性と都市開発事業への応用可能性」をテーマとし、野村建設株式会社取締役の植松丘（たかし）先生にご講演いただきました。

【講演概要】

不動産の金融商品化の背景として、不動産がマネーゲームの道具の道具となるために、不動産及び不動産市場はどうあるべきか。証券化における不動産の見方として、リスクは市場変動（賃料等のUp/Down）、運営管理、金利変動等が存在し、リターンとしては年間収益、投資期間満了時の売却額が見込まれる。但し、リスクを判断するのは投資家である。

証券化により不動産市場は

1. 更地取引から複合不動産取引へ
2. 縁故取引から公開取引へ
3. 瑕疵担保責任は売主から買主へ

などの変貌を遂げる。

不動産証券化に耐えられる事業に必要な条件は、投資家に最大利益を与えたこと、つまり安く買って高く売ったことなどの証明ができることである。

都市開発事業への応用可能性としては、事業主体の事業継続意欲と体力、開発期間リスクの補完、スケジュールコントロールの確実度等が必要であり、投資家に対しては開発事業に関する承認・報告項目を明確にし、特に建築工事に関しては、使用資材選定の合理性などを説明できることが重要である。

海外事例としては、アメリカのショッピングセンター開発、オーストラリアの複合開発に学ぶべきものがある。

講演終了後は質疑応答が活発に行われ、参加者の皆様の「不動産証券化」に対する関心の高さを窺い知ることができました。

当財団では今後も魅力あるテーマをさぐり、講演会の開催を予定しております。皆様からのご意見・ご要望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、前回に引き続き、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済、都市みらい推進機構の後援で開催致しました。

問い合わせ先：企画調整部 篠原・橘・小川

「新潟駅周辺地区整備基本構想」企業説明会について

さる2月8日に新潟ワシントンホテルにおいて、当財団主催により新潟駅周辺地区整備基本構想に関する企業説明会を開催いたしました。

新潟駅周辺地区は、日本海側随一の都市である新潟において「人・もの・情報・文化のアーバンターミナル」として新潟市が中心に整備を進めようとしている地区ですが、今回は平成9年度にとりまとめた整備基本構想の周知、および市と企業の対話の場として平成11年度に開催を考えている企業研究会の円滑な立ち上げをねらいに、開催したものです。

当日は当財団の会員、新潟の商工団体会員および地区に関連する業界の企業から57社74名の方にご参加をいただきました。新潟市の岡都市整備局長の挨拶に始まり、新潟市の主要プロジェクトについて新潟市都市整備局石附都市計画部長より、また整備基本構想の概要を同じく熊倉整備計画課長より説明をいただきました。引き続き、昨年12月に行った企業アンケートの集計結果、企業研究会のイメージ等についての説明後、質疑応答を行いました。

約100名収容の会場でしたが、参加者の他に10数社の報道関係者とカメラが入り、華やかな雰囲気の中に会を閉じることができました。ご参加のみなさまのご協力に感謝いたします。

今後当地区では基本構想の具体化に際して、土地利用計画、導入機能等について民間と行政の参加の下に企業研究会を開催する予定です。会員のみなさまの積極的なご参加をお待ちしております。

問い合わせ先：調査部 松田

第4回『一都市みらいーまちづくり懇談会』開催のお知らせ

当財団では都市の活性化に関する情報提供の一環として、例年講演会を企画・開催して参りましたが、本年度はテーマの多様化と講師を交えた双方向の意見交換ができるよう『一都市みらいーまちづくり懇談会』の形式で実施しており、その第4回目を下記のとおり開催いたします。

講師にお迎えする赤松氏は、戦後復興期における商店街の企画設計から、昨今ではベイエリア等プロジェクトをはじめ、より広範な商業開発に取り組まれています。また平成9年6月には、自民党税務調査会において中心市街地活性化施策をご提案されています。

皆様のご参加をお待ち申し上げます。

記

1. 日時 平成11年3月3日(水) 15:00~18:00
2. 会場 当財団会議室
3. 講師 (株)ジオ・アカマツ 取締役 会長 赤松良一氏
4. テーマ 「都市基盤整備と地域商業活性化」

尚、当懇談会は講師との活発な意見交換ができるように、参加人数及び会場を設定しております。今回のご案内はシンクタンク・銀行・自治体の会員の方々にお送りしており、概要は次号に掲載いたします。第3回の概要は1月号を参照願います。

ご了承をお願いいたします。

問い合わせ先：企画調整部 篠原・小川

編集 (財)都市みらい推進機構 企画調整部
TEL 03-3423-2120 FAX 03-3423-2125