

# 都市みらい通信

## IFUD LETTER

Institute for Future Urban Development

平成14年1月

(財)都市みらい推進機構

□まちづくり情報

- ・千葉中央港地区の  
土地区画整理事業について

□都市みらいカレンダー

□トピックス

- ・低・未利用地バンク活用の効用

平成14年1月31日

□まちづくり情報

当財団では、都市基盤整備公団千葉都市整備事務所より、平成12年度に「千葉中央港地区街びらき施設具体化検討業務（その2）」を受託し、お手伝いをさせていただきました。

当地区は、優れた交通アクセスとウォーターフロント、周辺の文化的環境を備え、千葉都心地区に対する新業務地区として、新しい時代の業務・商業地の創造をめざした先導的街づくりが期待されています。

（開発調査部長 木瀬）

### 千葉中央港地区の土地区画整理事業について

#### 1. 区画整理事業の概要

都市基盤整備公団が区画整理事業により基盤整備を行う「千葉中央港地区」は、千葉駅から南方直線距離約1.4キロメートルに位置し、JR京葉線千葉みなと駅南口に接する開発面積約20.7haの地区です。

千葉中央港地区は、千葉業務核都市における新業務地区の一角として位置づけられています。新業務地区とは、現在の千葉市都心地区から拡散、溢出する商業・業務機能を適切に受け止め将来的に現都心地区と一体化を図る地区と位置づけられているものです。

区画整理事業は平成5年に認可をうけ、平成18年度までの予定で事業を進めています。

従前は工場、倉庫などの土地利用でしたが、整理後は機能を一新し、商業・業務を中心とした新しい街の創出に向けて街づくりを進めています。

#### 2. 街づくりについて～海に至近の特性を生かした魅力ある街づくりに向けて～

地区の将来像に関する方針として、（図-1参照）

- ・業務・商業を中心とし、文化・サービス等の機能が複合された土地利用の誘導を図る。
- ・JR千葉みなと駅前における賑わい拠点の形成を図る。

- ・親水性の高いウォーターフロント空間の形成を図る。
- ・上記と地区内の各施設及び臨港公園プロムナード等を結ぶ歩行者ネットワークを形成し、快適な歩行者空間を確保する。

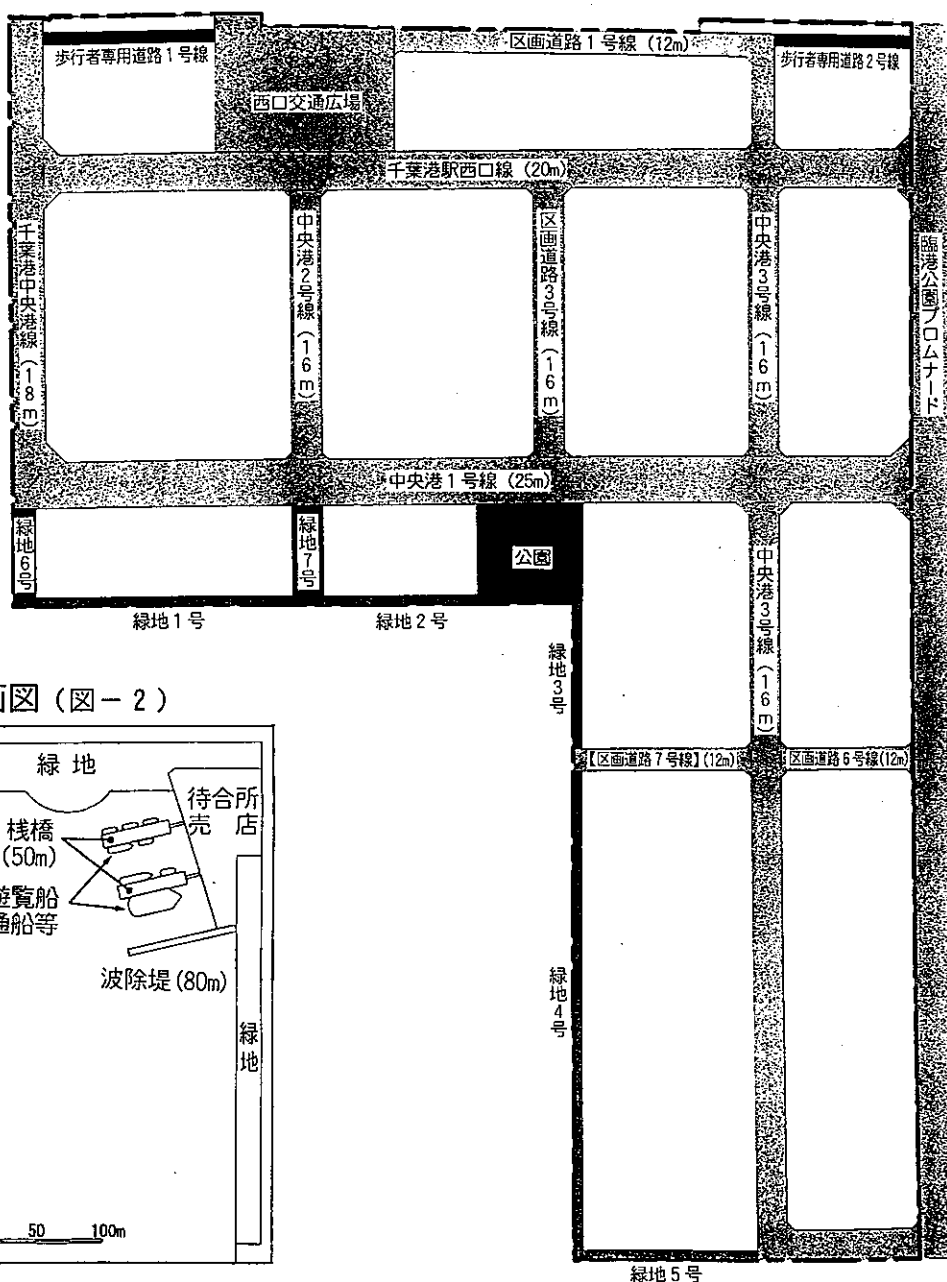
以上のような土地利用の方針が地区計画に示されています。

また、当地区に面する海岸部では、千葉県による埋立の計画がされ、市民が海に親しめるよう、千葉港を巡る遊覧船の発着や修景緑地としての整備が計画されています。(図-2参照)

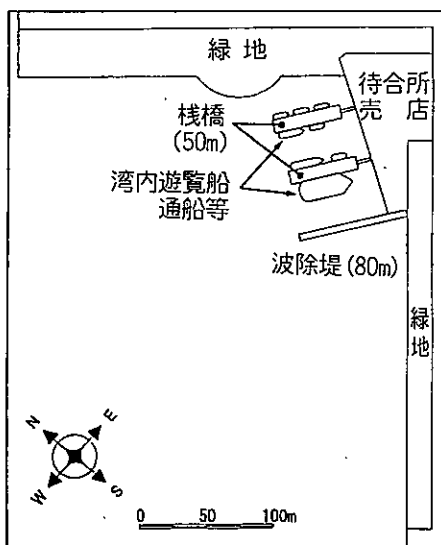
当地区は駅に隣接し、至近に海を擁するという開発ポテンシャルの非常に高い好立地の地区です。これらの魅力を最大限に活かした街づくりを進め、将来的には周辺の県立美術館、ポートタワー、ポートパーク等と一体的な文化活動の拠点となるような地区を目指して街の魅力づくりを進めています。

(寄稿：都市基盤整備公団千葉地域支社 千葉都市整備事務所)

千葉中央港地区 土地利用計画図(図-1) 縮尺 1:3,000



計画図(図-2)



※海岸部の埋立については、区画整理事業とは別に千葉県で計画されています。

## □トピックス

### 低・未利用地バンク活用の効用

国土交通省HP「低・未利用地バンク」は昨年11月にオープンし、これまでに多くの方々にアクセスいただいております。しかしながら、バンクの根幹をなす個別土地物件登録及びまちづくり活動登録については未だ目標達成途上にあるのが実情です。

今回は、バンク活用の効用をご説明し、皆様力の登録に関するご協力を再度お願いいたします。

#### 1. バンク設置のねらい

バンク設置の目的は、低・未利用地の有効活用を推進するため、インターネットを通じた効果的な情報提供と双方向ネットワークを構築することにあります。このようなHPを国が整備したねらいは、

- ①有効活用のためのノウハウ提供や先導事例情報を大規模に提供できる情報の集積や情報提供の効率性もさることながら、
- ②民間事業者等への登録土地情報の発信により、低・未利用地活用促進のために、全国レベルの低・未利用地登録を行うことによってスケールメリットを達成できる

ことにあるといえます。

さらに、バンクの運用にあたっては、国と地方公共団体が連携して、低・未利用地の有効活用によるまちづくり・地域の活性化を促進することもねらいのひとつといえます。

#### 2. バンク登録による直接的または関連するサービス

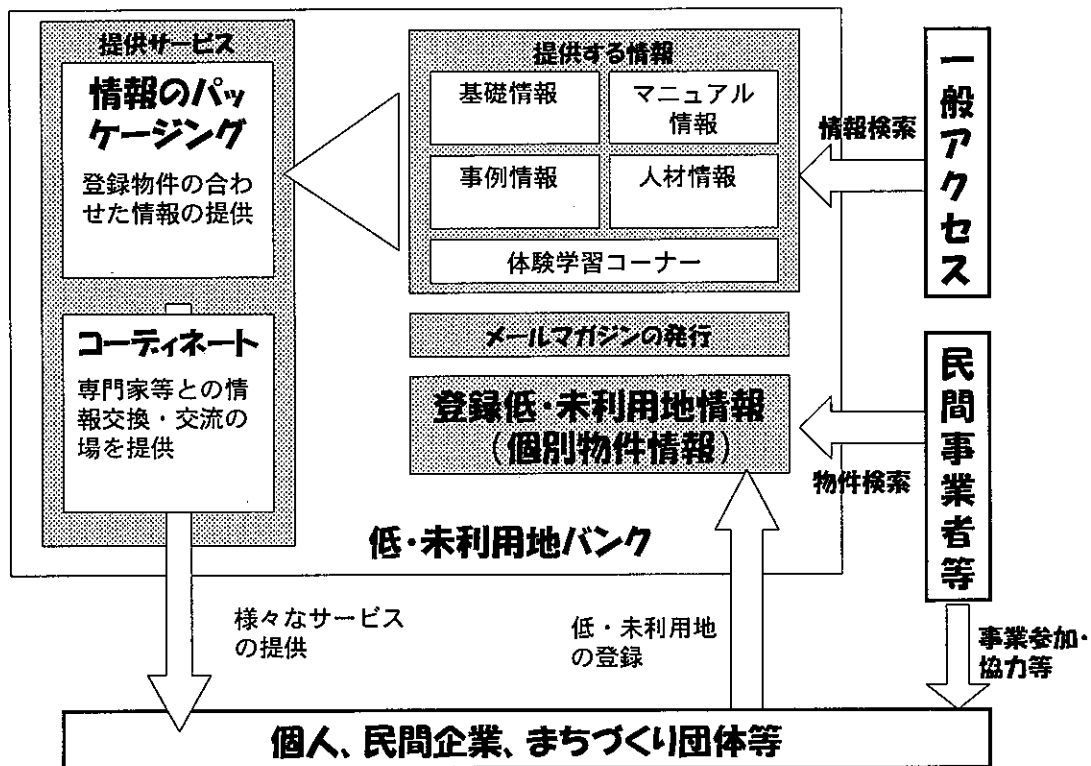
バンクに登録すると以下のようなサービスが無料で受けられます。

- ①土地の状況（住宅地、商業地など）にあった必要な情報（都市計画制度、支援制度など）をパッケージで入手
- ②有効活用に関する個別相談
- ③希望に応じて、登録された土地の情報等を公開（民間事業者の参画・協力を促進）

また、国土交通省では、土地利用転換計画策定事業（計画策定補助、補助率 1/2）を実施してきています。これまでも低・未利用地を活用したまちづくりのために、当該自治体等に対して補助がなされています。

さらに、平成14年度からは、登録土地について、国土交通省事業担当部局が連携して、土地利用構想案の策定などの重点的な支援を実施することが計画されています。

## 「低・未利用地バンク」の活用イメージ



### 3. バンクの効用

なにごとにつけ、自分を売り出すためには相手に知っていただくことが手始めです。低・未利用地をバンク登録すれば、自動的に民間事業者が参画するとか、自治体の補助・支援が受けられるというものではありませんが、少なくとも、そのような低・未利用地の存在を認識してもらうことが、(上述の)その後の多様なアクションにつながるはずです。これがバンク活用の効用です。

「低・未利用地バンク」の有効活用をお勧めいたします。問い合わせ等については下記までご連絡ください。

都市みらい推進機構 企画調整部企画課長 浜田 望  
 電話：03-5976-5860 F a x：03-5976-5858  
 メール：hamada@toshimirai.or.jp

都市みらいカレンダー

\*印のある項目については、他のページに解説があります。

財団

月	日	項 目	備 考
1	8	低・未利用地個別調査会議（黒石市）	第1回
	10	低・未利用地個別調査会議（釧路市）	
	11	低・未利用地個別調査会議（岡山市）	
	15	低・未利用地個別調査会議（鈴鹿市）	
	15	低・未利用地個別調査会議（本庄市）	
	16	低・未利用地個別調査会議（大牟田市）	
	16	滋賀栗東地区県市協議会	
	16	芝浦・港南エリア研究会	
	18	低・未利用地個別調査会議（名古屋市）	
	21	芝浦・港南エリア研究会	
	22	新空間需要調査研究会	
	23	低・未利用地個別調査会議（神戸市）	
	25	多摩産業立地研究会	
	28	低・未利用地総合事務局アドバイザー会議	
31	高知駅周辺再開発基本計画検討委員会	第6回	
31	多摩産業立地研究会		
2	5	臨海戦略調査（エコ分科会）	第1回
	28	名古屋都市構造調査研究会	第3回

インテリジェントシティ整備推進協議会

1	8	鎌倉市 インテリジェントシティ整備推進協議会のPR	第1回
	11	「熊本駅周辺整備事業懇話会」講演会	
	15	高崎 IT都市整備研究会幹事会	
2	6	高崎 IT都市整備研究会幹事会	第2回
	26	高崎 IT都市整備研究会	第2回

地方の拠点まちづくり協議会

1	15	高崎操車場跡地周辺及び高崎情報団地現地ワーキング	
	16	上越業務拠点地区現地ワーキング	
2	18	「地方の拠点都市育成のあり方研究会」高崎ワーキング	
	21	「地方の拠点都市育成のあり方研究会」上越ワーキング	

都市地下空間活用研究会

1	15	都市交通施設分科会（幹事会）	第19回 第3回 第2回
	22	事業部会	
	22	定例懇話会	
	29	都市交通施設分科会	
	30	国際交流部会	
2	8	中心市街地と地下街のあり方分科会	第16回
	13	事業部会（静岡駅周辺視察会）	第7回
	15	大阪分科会	
	21	UIT第13回技術研究会発表会 （中心市街地と地下街のあり方分科会から）	
	21～22	UIT第8回交流展示会（事業部会から）	

— あとがき —

大衆居酒屋が倒産したとの記事を目にした。びっくりである。倒産の原因が放漫経営、不動産投資に手を広げすぎた、省力化を怠った…等々従来型の原因をあげつらった記事を目にするのが常であり、今回もその様なことが倒産の原因として報じられていた。

今の時期それだけが原因であろうか。確かにそれらが倒産原因の大半を占めていることは確かであろうがもう一つ潜在的な原因を嗅ぎ取れそうだと感じるのは筆者だけではないであろう。

倒産後の処理も以前と違い、単に消滅してしまうのではなく、それを引き受けて営業を続行する様態が多い。倒産したとはいえそれが持っている潜在的付加価値が大きく、同じものを一から立ち上げるより再生したほうがはるかに安上がりとの計算が働いているためであろう。一理どころか二理も三理もある。

話を変える。先日テレビで回転寿司で使うネタと超一流寿司屋で使うネタを比較しながら回転寿司がどうして経営を成り立たせているかを放映していた。回転寿司はあわび、ひらめの縁側、大トロなどを超一流店の三分の一の値段で提供している。面白いことに、一般の人に味をくらべさせたところ回転寿司のほうが美味しい・同じ、あわびなどは食べやすいとの評価を得ていた。

回転寿司のネタは、ひらめの縁側が外国産の大型カレイ、あわびも南米産の貝（あわびもどき）、大トロにいたっては東海大が開発した全身大とろの養殖マグロであった。超一流寿司店のネタはご存知近海天然物である。

大衆居酒屋の倒産と寿司ネタの話、共通項は企業（行政）が一般大衆（納税者）のニーズ（意向）をどう捉える（対処）かであろう。下手をすれば手抜き・墮落（衆愚政治・行政の没落）になる。昨今、今まで経験したことのない超スピードで変化する感覚と頑固なまでの理念を保持しようとする意識の流れの速度が極端にアンバランスになってきたためであろう。時代の大きなまがりかどに在ることを意識せざるを得ない。

地方分権・市町村の合併が進んでいる。点在する市・町村の合併により行政の経費削減はある程度達成されるであろう、一方市民の行政に対する意識は顕在化する。バランスのとり方を行政も住民もこれから勉強していかねばならない。（M.A.）

発行

財団法人 都市みらい推進機構

〒112-0013

東京都文京区音羽2-2-2 アベニュー音羽3階

TEL : 03 (5976) 5860

FAX : 03 (5976) 5858

[kikaku@toshimirai.or.jp](mailto:kikaku@toshimirai.or.jp)

<http://www.toshimirai.or.jp>