

2005. 4月号

都市みらい通信 IFUD LETTER

Institute for Future Urban Development



【目次】

- ・プロジェクト説明会、まちづくり懇談会の開催予定 P 1
- ・MIPIM2005 (不動産プロフェッショナル国際マーケット会議) 参加報告 P 2~3
- ・「平成16年度 土地活用モデル大賞」の表彰 P 4~5
- ・財団の活動状況 P 6
- ・第37回通常理事会、第22回評議員会の開催 P 7
- ・人事異動のお知らせ
- ・新会員紹介 (日本街路灯製造株式会社) P 8

《ハイライト》

- ・MIPIM2005 (不動産プロフェッショナル国際マーケット会議) 参加報告
- ・「平成16年度 土地活用モデル大賞」の表彰
- ・第37回通常理事会、第22回評議員会の開催

§ プロジェクト説明会、まちづくり懇談会の開催予定

当財団では、注目されている先進的都市開発事例をキーマンからご説明いただく「プロジェクト説明会」や皆様方が関心をお持ちの都市開発関連施策（制度・手法等）をテーマに少人数の会員と意見交換を行う「まちづくり懇談会」を行なっております。

1. プロジェクト説明会開催

さいたま新都心駅の駅東に隣接し、「さいたま新都心地区」の一角に位置している『コクーン新都心』を取り上げます。本プロジェクト開発の狙いと予想を上回る集客の秘密に迫り、成功の秘訣を紐解きます。

- ◇テーマ コクーン新都心 成功の秘訣
- ◇講師 片倉工業株式会社 カタクラ新都心モール 本間淳一 氏
大成建設株式会社 設計本部 グループリーダー 吉田 進 氏
- ◇日時 平成17年 5月16日(月) 14:30~17:00 (14:00開場)
- ◇開催場所 ラフレさいたま 桃の間
- ◇募集人数 120名目途 (会員対象)
- ◇参加費 無 料

2. まちづくり懇談会開催

- ◇テーマ 景観まちづくりについて
- ◇講師 国土交通省 都市・地域整備局都市計画課
都市計画企画調整官 林 俊行 氏
- ◇日時 平成17年 5月20日(金) 16:00~18:00
- ◇開催場所 当財団の会議室
- ◇募集人数 25名目途 (会員対象) (注) 申込者が多い場合には、2回にわたって実施する予定です。
- ◇参加費 無 料

*プロジェクト説明会、まちづくり懇談会の申し込みは都市みらい推進機構 ホームページよりお願いいたします。

ホームページ <http://www.toshimirai.or.jp/>
お問い合わせ 03-5976-5860 企画調整部



§ MIPIM2005(不動産プロフェッショナル国際マーケット会議)参加報告 ～Marche International des Professionnel de l'Immobilier en 2005～

当財団ではMIPIM2005に日本ブース事務局として参加しましたので、その概要をご紹介します。

■MIPIMとは？

不動産専門の国際見本市で、各国・各都市の開発プロジェクトを紹介する世界最大規模のものであり、約17,600人のキーパーソンが集う毎年恒例のイベントです。約4,600人の投資家やエンドユーザーも参加し、不動産業界内でのネットワーク作り、ビジネス・パートナー募集など、ビジネスを成功へ導くための理想的な環境が提供されるほか、新しいプロジェクトを掲げた約2,000もの企業が集い、世界の不動産業界の最新動向が紹介されることから、不動産関係者の情報交換サロンといった趣きです。

・開催期間：2005年3月8日(火)～11日(金)

・開催場所：パレ・デ・フェスティバル(フランス・カンヌ市)



■MIPIM2005の主な参加者

- ・世界74カ国から2,051社の企業が出展、参加者数17,641人
- ・4,660人のエンドユーザー(銀行、投資家、不動産コンサルタント)
- ・300の都市や地区
- ・デベロッパーならびに建築企業
- ・84のホテル・チェーン
- ・弁護士、建築家、都市計画担当者、不動産管理事業者、ホテル・観光旅行事業者など

■MIPIM会場の様子

不動産専門の国際見本市だけあって多くのブースで大規模な都市模型が展示(パリ・ロンドン・マドリッド・ドバイ・フランクフルト他)され、新しいプロジェクトが多数紹介されていました。ロンドンブースではロンドンの500分の1の「模型」が展示されており、テムズ川を中心にして、東側はドックランドから、西はロンドンブリッジの辺までを再現した大規模なもので、そこでいろいろな再開発計画が紹介されていました。



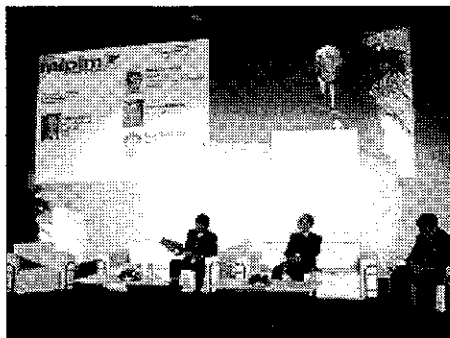


また、多くのブースにはバーカウンターが設置されており、ジュースやアルコールなどが無料でサービスされ、ワインを片手に商談したり歓談したりする姿が多く見られました。さらに、MIPIM会場内だけではなく、ヨットハーバーに停泊するクルーザーや海岸沿いの高級ホテルでも盛んに商談が行われておりました。

■日本ブースの様子

日本としての出展は3回目になりますが、官民の出展者が共同してブースを構え、都市再生に対する政府の取り組み、日本の投資環境の良さ、具体的な都市開発プロジェクト等をパネル・ビデオ・3次元シミュレーションシステムなどによりPRし、日本の投資環境に関するコンファレンスも開催しました。

また、鏡開きと樽酒を振舞うオープニング・セレモニー（初日）や日本酒や寿司を振舞うSUSHIパーティーを開き、多くの方にご参加いただき、好評を博しました。



■日本ブース出展・参加者

国土交通省都市・地域整備局、大臣官房官庁営繕部、総合政策局、内閣官房都市再生本部事務局、(独)都市再生機構、三井不動産(株)、三菱地所(株)、森ビル(株)、東京建物(株)、官庁PFIグループ、(株)パスコ、(株)キャドセンター、(財)都市みらい推進機構

(参考) MIPIM2005ホームページ

http://www.reedmidem.com/vl/mipim2005/index_ja.html



§ 「平成16年度 土地活用モデル大賞」の表彰

主催：(財)都市みらい推進機構 後援：国土交通省

全国的に多くの低・未利用地が発生し、その解決が必要とされています。(財)都市みらい推進機構は優れた土地活用を全国的に紹介し、その普及を図ることを目的とし、すでに低・未利用地の活用がなされた、土地活用の模範的事例、いわば「成功モデル」に着目した事例を募集し、優れた事例について「土地活用モデル大賞」をはじめとする表彰を行いました。

応募プロジェクト24点について、1次審査で12プロジェクトを選定、最終審査で7プロジェクトを土地活用モデル優秀賞((財)都市みらい推進機構会長賞)をはじめとする優秀作品として表彰しました。

1. 選定結果

審査委員会において、「先導性(周辺への触発効果や他のプロジェクトに対する影響(インパクト)など)」、「独創性(手法や仕組みの新しさ)」、「汎用性(他地域での応用のしやすさ)」の3つの審査基準をもとに審査が行われ、その結果、以下の作品が優秀作品として選定されました。

□土地活用モデル大賞(国土交通大臣による表彰)

- ・該当なし

□土地活用モデル優秀賞((財)都市みらい推進機構会長による表彰)

- ・恒久的な土地共同利活用の媒体「浅山土地管理会社」方式
- ・神保町1丁目南部地区第1種市街地再開発事業 ジェイシティ東京
- ・みんなでつくる黒石のみらい

□土地活用特別賞(審査委員による表彰)

- ・神田東松下町コーポラティブハウス/COMS HOUSE
- ・D-PROJECT サミー戎プラザ
- ・なぎさライフサイト
- ・沼津市多目的展示イベント施設「キラメッセぬまづ」

2. 優秀作品概要

□土地活用モデル大賞

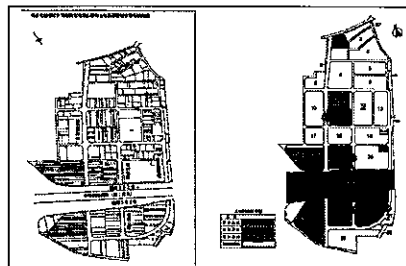
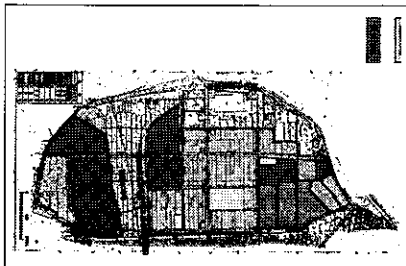
- ・該当なし

□土地活用モデル優秀賞

- ・恒久的な土地共同利活用の媒体「浅山土地管理会社」方式

このプロジェクトは農地を工業専用地域に用途変更し区画整理事業を行った地区において、土地所有者が設立した土地管理会社を媒体として土地の共同利活用を行ったものです。土地保有者意欲の強い地権者の土地を集約換地し、大規模敷地の借地を望む物流業者を誘致。誘致企業の土地利用と地権者(地権者数約280名)の意思をマッチさせた土地区画を立案しました。

共同賃貸、売買部分は短冊形換地(スリット型換地)により一団の土地共同活用を可能とした点、農地時代からの組合が土地区画整理組合へと移行し、その強い結びつきを元に土地管理会社が膨大な土地権利の調整を行った点が高く評価されました。

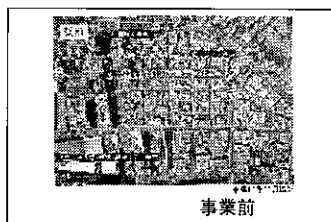


- ・神保町1丁目南部地区第1種市街地再開発事業 ジェイシティ東京

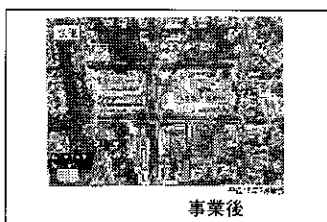
このプロジェクトは都心の神保町において、膨大な権利調整を行い16街区を3街区に集約し、大規模オフィス・店舗・都市型住宅を整備したものです。借地権者と地主が地友会(将来のまちづくりを目指し、共にまちづくりを行う組織)を結成し、地権者自ら再開発に関わりました。

民事信託を導入したことにより、権利が一本化され、一体的かつ安定的な大規模オフィスの運用が可能となり、安定した収益に寄与しました。

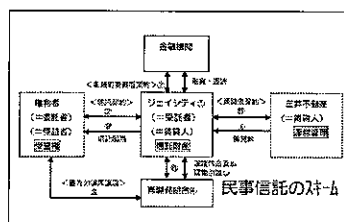
多様な都市計画事業を組み合わせるなど法体系での位置づけ、権利折衝が明確に行われていることが高く評価されました。



事業前



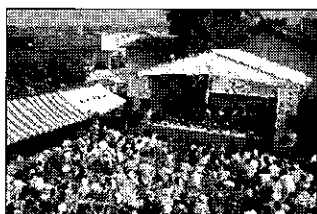
事業後



・みんなでつくる黒石のみらい

このプロジェクトは黒石市の伝統的木造建築物が立ち並ぶ、こみせ通りの観光施設です。施設は商店、古い蔵を改造したコンサートホール、中庭のイベント広場からなります。JC勉強会のメンバーを中心にTMOを立ち上げ、雑誌等への掲載の働きかけをするなどし、観光都市としての地位を築きつつあります。

事業開始時からJC勉強会を中心としたメンバーが出資を続け、施設を拡大し、魅力ある運営管理を行っていることが高く評価されました。



□土地活用特別賞

・神田東松下町コーポラティブハウス/COMS HOUSE

このプロジェクトは下町神田の住宅密集地での共同建替えとコーポラティブハウス建設を一体的に行ったものです。地元4地権者が一団の土地を提供、狭小敷地を合わせ共同化することにより設定容積率に見合う建築が可能となりました。コーポラティブハウスの新規住民はその建築資金を提供しました。

資金調達から建築設計、施工監理まで設計士やコンサルタントほか多分野の専門家や地元不動産業者等が会員として活動するNPOが支援しています。共同建替えとコーポラティブハウスの一体的事業、そのコーディネートの手法が評価されました。

・D-PROJECT サミー戎プラザ

このプロジェクトは大阪道頓堀の劇場跡地に商業・エンターテインメント複合施設を建設したものです。「公演を楽しみ終われば周りの店で飲食を楽しむ」往年のよき関係を蘇らせる、大大阪時代の街並みを再現したテーマパークで、大阪らしさを求める道頓堀の観光客を建物上層階のテーマパークに引き寄せています。周辺の商店街の活性化や資金調達の仕組みづくりもあわせて評価されました。

・なぎさライフサイト

このプロジェクトは松本駅徒歩圏の広大な工場跡地に工場所有者自らが商業テナントを誘致、ショッピングモールとしたものです。テナント誘致に際しては、土地分割型の事業用定期借地としました。これはモジュール型と呼ばれ時代変化に対応可能で収益性が高く、事業上のリスクも低減できます。このほかにも工場の解体資金の調達、周辺環境への配慮、テナント誘致の努力などが評価されました。

・沼津市多目的展示イベント施設「キラメッセぬまつ」

このプロジェクトは沼津駅前6事業の一つで、駅北口の市街地開発地区において先駆的に行われたものです。当該施設は暫定的なイベント施設であり、駅南北の交流により市域全体の活性化を図ることを目的として建設されました。

建設費を低く抑え、安価な料金設定として稼働率向上策を講じています。稼働率を維持するため、リピーター、地元企業、役所などへ積極的な営業を展開しています。施設の使い方がとても柔軟で多様なメニューを持っていることが評価されました。

3. 今後の予定

優秀作品については、4月13日(水)に表彰を行いました。今後、本提案競技の作品集を取りまとめることとしています。

また、平成17年度の土地活用モデル大賞の予定は下記の通りです。

- ・募集開始 (平成17年5月中旬)
- ・1次審査 (平成17年8月中旬)
- ・現地調査 (平成17年9月)
- ・最終審査 (平成17年10月初旬)
- ・表彰式 (平成17年10月下旬)

お問合せ先

(財)都市みらい推進機構内「土地活用モデル大賞(低・未利用地の有効活用提案競技)」事務局 担当: 稲岡、淀川
 住所 〒112-0013 文京区音羽2-2-2 アベニュー音羽3F
 電話 03-5976-5860 FAX 03-3976-5858 Eメール kikaku@toshimirai.or.jp



§ 財団の活動状況

日	3月	日	4月
1	低・未利用地総合アドバイザー会議	1	東久留米市地域産業振興会議：市長宛提言
1	まちづくり交付金・まち再生総合支援事業講習会 (東京)	5	設立20周年記念座談会
3	まちづくり懇談会： 当財団の調査受託現況について	7	品川基本計画策定委員会
4	土地活用モデル大賞・国土交通省打合せ	13	*平成16年度土地活用モデル大賞表彰式
7	土地活用モデル大賞 最終審査委員会	15	沖縄県跡地計画WG会議
8~11	*「MIPIM2005」(カンヌ開催)：都市開発展示会	19	城南島リサイクル・ピア施設視察
9	首都圏新都市鉄道打合せ	21	JR敦賀駅周辺調査業務打ち合わせ
9	豊岡減災まちづくりシンポジウム・ 日本大学文理学部打合せ	26	マネジメント研究会 (第二回)
11	豊岡減災まちづくりシンポジウム・豊岡市打合せ		
15	沖縄県跡地計画WG会議		
16	企画運営委員会		
16	中国訪日団品川視察サポート		
19	豊岡市減災まちづくりシンポジウム		
22	都市みらい講演会： ラスベガス・アムステルダムのみちづくり		
23	マネジメント研究会 (第1回)		
24	東久留米市地域産業振興会議委員会 (最終)		
28	都市みらい講演会：東京都の都市開発戦略		
28	プロジェクト説明会：東京駅周辺整備計画		
29	第2回「堺臨海・大和川左岸地区」 整備計画策定委員会		
30	品川調査幹事会		
30	*第37回通常理事会		
30	*第22回評議員会		

*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》

2	交通結節点周辺のIT都市整備研究会 (柏市モデル) 第7回	12	交通結節点周辺のIT都市整備研究会 関連会議
15	環境負荷の小さなIT化都市研究会 第3回	14	幹事会

《地方の拠点まちづくり協議会》

17	新規研究会検討会議	8	運営会議
25	岐阜市福祉のみちづくり研究会 第3回	22	幹事会

《都市地下空間活用研究会》

7	八重洲分科会A-WG	7	八重洲分科会拡大幹事会
10	八重洲分科会C-WG	8	八重洲分科会B-WG
10	八重洲分科会B-WG	11	八重洲分科会A-WG
		15	八重洲分科会C-WG

《アーバンインフラ・テクノロジー推進会議》

14	取手駅圏活性化プログラム策定調査運営会議	11	第6回技術研究発表委員会
14	第5回技術研究発表委員会	22	第13回企画運営部会
23	第4回取手市駅圏活性化プログラム策定委員会	26	平成16年度監事監査



§ 第37回通常理事会、第22回評議員会の開催

去る3月30日(水)財団会議室において、第37回通常理事会および第22回評議員会が開催されました。

当日は、国土交通省阿部官房審議官(都市・地域整備局担当)、斉藤官房技術審議官(都市・地域整備局担当)、山崎都市計画課長、松井都市総合事業推進室長、都市計画課廣瀬施設計画調整官、同課西村課長補佐を来賓としてお迎えし、次のとおり開催されました。

松原理事長挨拶、来賓代表挨拶の後、議案の詳細な説明及び審議が行われ、提出議案及び報告事項は、原案通り議決承認されました。

【第37回通常理事会】

日時	3月30日(水) 12時～13時20分	場所	財団会議室
議題			
(1) 第1号議案	平成17年度事業計画(案)及び収支予算(案)		
(2) 第2号議案	専務理事選任の件		
(3) 第3号議案	評議員選任の件		
(4) 第4号議案	参与委嘱の件		
(5) 報告事項1	平成16年度事業実施状況(見込み)		
(6) 報告事項2	理事の選任について		
(7) 報告事項3	賛助会員状況について		
(8) 報告事項4	運用財産の処分について		

【第22回評議員会】

日時	3月30日(水) 14時30分～15時20分	場所	財団会議室
議題			
(1) 第1号議案	平成17年度事業計画(案)及び収支予算(案)		
(2) 第2号議案	理事選任の件		
(3) 報告事項1	平成16年度事業実施状況(見込み)		
(4) 報告事項2	評議員の選任について		
(5) 報告事項3	専務理事の選任について		
(6) 報告事項4	参与の委嘱について		
(7) 報告事項5	賛助会員状況について		
(8) 報告事項6	運用財産の処分について		

§ 人事異動のお知らせ

【退任】

専務理事	木下 瑞夫 (3月31日付)
開発調査部部長	長野 恵一 (3月31日付)
調査課長	富田 正 (3月31日付)
調査課長	磯部 洋介 (3月31日付)

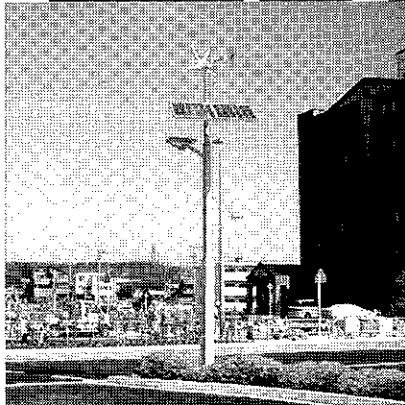
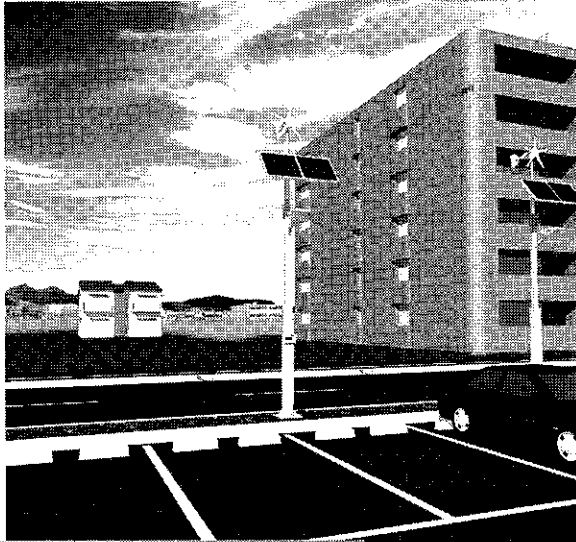
【新任】

専務理事	佐々木 健 (4月2日付)
調査課長	若林 宏幸 (4月1日付)
調査課長	藤井 由佳 (4月1日付)
調査課長	有田 秀昭 (4月1日付)



§ 新会員紹介・・・日本街路灯製造株式会社

今回は、街路灯・サイン・アーチなどの屋外照明メーカー「日本街路灯製造株式会社」様の「ハイブリッド照明灯」をご紹介します。



：ハイブリッド照明
CGシミュレーション

：完成現場状況

ハイブリッド照明灯とは、太陽電池モジュールと風力発電機、蓄電池を装備した照明灯です。昼間は太陽光発電と風力発電によって蓄電池を充電し、夜間は風力発電と蓄電池を電源としてランプが点灯します。環境問題対策のシンボルや、ランドマークタワーとしてもご好評をいただいております。

○ハイブリッド照明灯の特徴

- ・クリーンエネルギーによる発電であるため無公害で、環境に優しい照明灯です。商用電源は必要ありません。
- ・蓄電池をポール内に格納し、どんな景観にも合うスマートな外観としました。
- ・雨天や無風日など発電量の少ない日が続いても、蓄電池に蓄えられたエネルギーによってランプは点灯します。
- ・災害などによる停電時には、非常用照明や復旧作業用照明として有効です。蓄電池は非常用電源としても使用できます。
- ・光源はLED、低圧ナトリウムランプ、蛍光ランプなどから用途に合わせてお選びいただけます。

企画・デザインから自社工場での製作、施工・保守管理まで一貫して手がけております。

ハイブリッド照明灯、街路灯、サイン、アーチなどご要望に応じたオリジナル製品を製作いたします。

お問合せ先 日本街路灯製造株式会社 開発営業部

TEL：0562-91-5611 FAX：0562-91-5616

(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として建設省《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