

都市みらい通信 IFUD LETTER

Institute for Future Urban Development



【目次】

・まちづくり懇談会の開催案内	P 1
・東京ビックサイトでのイベントに当機構も出展	
・「まちづくり三法」の見直しについて（概要）	P 2～3
・機構の活動状況	P 4
・まち交大賞総合賞地区紹介	P 5
・会員紹介 株式会社大林組	P 6

《ハイライト》

- ・「まちづくり三法」の見直しについて（概要）
- ・まち交大賞総合賞地区紹介

§ まちづくり懇談会の開催案内

当機構では、皆様方が関心をお持ちのホットなテーマを題材に、講演会を開催した後に、この話題を中心に、フリーディスカッションを行なう少人数制の「まちづくり懇談会」を行なっております。今回は外部講師ではなく、私どもの佐々木専務理事からこれからのまちづくりについて説明させていただきます。その上で皆様方とフリーディスカッションをさせて頂く事に致しました。

1. 日 時 平成18年7月12日(水) 16:00～18:00
2. 開催場所 当機構の会議室
東京都文京区音羽 2-2-2 アベニュー音羽 3F
3. テーマ これからのまちづくり
4. 講師 財団法人 都市みらい推進機構 専務理事 佐々木 健
5. 募集人数 20名目途（会員対象、各団体2名まで）
（注意）申込者が多数の場合は、別の日程（第2回開催日）を設定する予定です。
6. 参加費 無料

*詳細は当機構ホームページをご覧ください。

お問い合わせは当機構企画調整部 篠原、重野、横田まで。

§ 東京ビックサイトでのイベントに当機構も出展 —— 公的協働でつくる安心な社会

当機構では、日頃より親しくさせて頂いている（社）日本経営協会主催の「自治体総合フェア」に今年も出展することになりました。このフェアは、自治体や民間企業の情報交流の場となっており、昨年は全体で2万人強の来場者があり、私どものブースにも多数の方々立ち寄られました。

1. 会 期 平成18年7月12日(水)～14日(金)
2. 開催時間 10:00～17:00
3. 会 場 東京ビックサイト 東展示棟3ホール、会議棟
4. 後 援 国土交通省・全国知事会・全国市長会 他



§ 「まちづくり三法」の見直しについて（概要）

（国土交通省都市・地域整備局まちづくり推進課／都市計画課）

いわゆる「まちづくり三法」（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、改正都市計画法、大規模小売店舗立地法）が平成10年に制定されましたが、各種の取組にもかかわらず、地方都市を中心に中心市街地の衰退は深刻化しており、その再生は喫緊の政策課題となっています。また、近年、モータリゼーションの進展等を背景として、公共公益施設や大規模商業施設などの都市機能の無秩序な拡散が進み、中心市街地の衰退のみならず、自動車を運転しない高齢者等の利便性の低下や環境負荷の増大、後追いのなインフラの整備・維持管理コストの増大、各種公共的サービスの効率性の低下など様々な問題が生じております。

こうした中、我が国は、人口減少・超高齢社会を迎えるという、歴史上始まって以来の大きな時代の転換点にあります。このような時代の転換点に当たり、高齢者も含めた多くの人の暮らしやすさを確保するといった観点に立って、これまでの都市の拡大成長を前提としたまちづくりから、既存の社会資本のストックを有効に活用しつつ、都市機能を集約したコンパクトなまちづくりへと転換することが必要であります。

こうした問題に対応するため、「まちづくり三法」の見直しについて、与党においても議論が重ねられてきましたが、国土交通省においては、学識経験者等からなるアドバイザー会議を設け、中心市街地衰退の構造的要因分析と既存施策の評価を中心に調査分析を行い平成17年8月に報告書を取りまとめたほか、社会資本整備審議会

●都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律

都市の秩序ある整備を図るため、準都市計画区域制度の拡充、都市計画区域等の区域内における大規模集客施設の立地に係る規制の見直し、開発許可制度の見直しその他都市計画に関する制度の整備を行う。

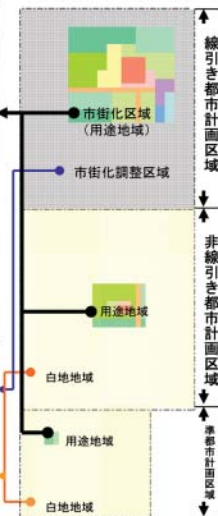
<都市計画法・建築基準法の一部改正>

人口減少・超高齢社会にふさわしいまちづくりを実現するため、以下の措置を講じる。特に、広域にわたる都市構造に大きな影響を与える大規模集客施設（法律では「特定大規模建築物」と定義）の立地に当たっては都市計画手続を経ることとし、地域の判断を反映した適切な立地を確保する。

- (1) 市街化区域、用途地域における立地規制
大規模集客施設が立地可能な用途地域を見直し、現行の6から3へ限定。
- (2) 非線引き白地地域等における立地規制
非線引き都市計画区域、準都市計画区域内の白地地域では大規模集客施設は原則立地不可。
- (3) 用途を緩和する地区計画制度の創設
上記(1)(2)により規制強化される用途地域及び非線引き都市計画区域内の白地地域においては、大規模集客施設の立地も認めうる新たな地区計画制度（開発整備促進区）を創設。
- (4) 準都市計画区域制度の見直し
農地を含む土地利用の整序が必要な区域等に広く指定できるよう、準都市計画区域の要件を緩和するとともに、指定権者を都道府県に変更。
- (5) 都市計画手続等の円滑化、広域調整手続の充実
一定の開発事業者が都市計画提案を行えるよう、都市計画提案権者の範囲を拡大。また、広域調整の強化のため、都道府県知事が市町村の都市計画決定等に対する協議同意を行う際に、関係市町村から意見を聴取できることとする。
- (6) 開発許可制度の見直し
市街化調整区域内の大規模開発を許可できる基準を廃止し、病院、福祉施設、学校、庁舎等の公共公益施設を開発許可等の対象とする。

現行(店舗)		改正後
50㎡超不可	第一種低層住居専用地域	同左
150㎡超不可	第二種低層住居専用地域	
500㎡超不可	第一種中高層住居専用地域	
1,500㎡超不可	第二種中高層住居専用地域	
3,000㎡超不可	第一種住居地域	
制限なし	第二種住居地域	大規模集客施設については、用途地域の変更又は用途を緩和する地区計画決定により立地可能
	準住居地域	
	工業地域	
	近隣商業地域	
	商業地域	
用途地域の変更又は地区計画(再開発等促進区)決定が必要	準工業地域	制限なし ※
	工業専用地域	同左
原則不可 ただし、計画的な大規模開発は許可(病院、福祉施設、学校等は開発許可不要)	市街化調整区域	大規模開発も含め、原則不可 地区計画を定めた場合、適合するものは許可(病院、福祉施設、学校等も開発許可を必要とする。)
制限なし	非線引き都市計画区域、準都市計画区域の白地地域	大規模集客施設については 用途地域の指定により立地可能。また、非線引き都市計画区域では、用途を緩和する地区計画決定でも立地可能

大規模集客施設：床面積1万㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等。
※ 準工業地域では、特別用途地区を活用。特に地方都市においては、これを中心市街地活性化法の基本計画の圏による認定の条件とすることを基本方針で明記。





に、「新しい時代の都市計画はいかにあるべきか。」(都市計画・歴史的風土分科会)、「人口減少等社会における市街地の再編に対応した建築物整備のあり方」(建築分科会)について諮問し、平成18年2月1日に答申がとりまとめられたところです。

これらを踏まえ、第164回国会に、「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律案」及び「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の一部を改正する等の法律案」が提出されました。都市計画法等の改正案は平成18年5月24日に成立し、同月31日に公布され、また中心市街地活性化法の改正案は平成18年5月31日に成立し、6月7日に公布されました。

都市計画法等の改正では、広域的に都市機能やインフラに大きな影響を及ぼす大規模集客施設について、広く立地が可能とされているこれまでの土地利用の原則を転換し、一旦立地を制限した上で、その立地について都市計画の手續を要することとし、地域の判断を反映した適正な立地を確保することとしております。また、病院等の公共施設についても、開発許可の対象とすることとしております。(公布の日から1年6月(都市計画提案制度関係については3月、準都市計画区域制度関係については6月)以内で政令で定める日から施行。)

そして、中心市街地活性化法の改正では、政府が丸となって中心市街地の活性化に取り組むため内閣に中心市街地活性化本部を設置するとともに、やる気のある市町村を重点的に支援するため、中心市街地活性化基本計画を内閣総理大臣が認定することとし、平成18年度に創設された「暮らし・にぎわい再生事業」、「中心市街地共同住宅供給事業」や「まちづくり交付金」など、様々な支援策を重点的に実施することとしております。(公布の日から3月以内で政令で定める日から施行。)

●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の一部を改正する等の法律 (予算関係法律)

中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するため、中心市街地の活性化に関する基本理念の創設、市町村が作成する基本計画の内閣総理大臣による認定制度の創設、支援措置の拡充、中心市街地活性化本部の設置等の所要の措置を講ずる。

1. 「中心市街地の活性化に関する法律」へ題名変更

2. 基本理念・責務規定の創設

- 中心市街地活性化についての基本法的性格を踏まえ **基本理念** を創設
- 国、地方公共団体及び事業者の **責務規定** を創設

3. 国による「選択と集中」の仕組みの導入

- **中心市街地活性化本部** (本部長:内閣総理大臣)の創設
 - ↳ 基本方針の案の作成、施策の総合調整、事業実施状況のチェック&レビュー等
- 基本計画の **内閣総理大臣の認定制度**
 - ↳ 法律、税制の特例、補助事業の重点実施 等

4. 多様な関係者の参画を得た取組の推進

- 多様な民間主体が参画する **中心市街地活性化協議会**の法制化

5. 支援措置の大幅な拡充 (認定基本計画への深掘り支援)

都市機能の集積促進 (※ 法律改正事項)

- **暮らし・にぎわい再生事業**の創設、**まちづくり交付金**の拡充
- **中心市街地内への事業用資産の買換え特例**の創設 (所得税・法人税)
- 非営利法人を指定対象に加える等 **中心市街地整備推進機構**の拡充(※)

街なか居住の推進

- **中心市街地共同住宅供給事業**の創設(※)
- **街なか居住再生ファンド**の拡充

商業等の活性化

- 中心市街地における **空き店舗への大型小売店舗出店時の規制緩和**(※)
- **戦略的中心市街地商業等活性化支援事業**の拡充
- **商業活性化空き店舗活用事業に対する税制等**の拡充

その他 **公共空地等の管理制度、共通乗車船券の特例**の創設 等

※ 「特定商業集積の整備の促進に関する特別措置法」の廃止



§ 機構の活動状況

日	5月	日	6月
10	品川周辺地域都市・居住環境整備基本計画 策定委員会都市基盤分科会	1	「日本の景観を良くする国民運動推進会議」 全国大会
10	品川周辺地域都市・居住環境整備基本計画 策定委員会先導的モデル分科会	6	品川新拠点研究会（Ⅱ）：コア幹事会
15	品川周辺地域都市・居住環境整備基本計画 策定委員会	7	浦安市と意見交換
15	第4回敦賀駅周辺整備構想策定委員会	9	土地活用モデル大賞第一回審査委員会
16	「MIPIM2006」全体会議（反省会）	13	品川新拠点研究会（Ⅱ）：幹事会
16	計画用地確保のための検討基礎調査WG会議	14	当機構「第26回評議員会」
17	第2回高知駅周辺拠点街区まちづくり アイデア募集評価委員会	19	平成18年度第1回プロジェクト説明会 「秋葉原地域」
18	東久留米市産業振興委員会事務局会議	26	平成18年度第2回京阪神都市圏都市整備 研究会分科会
19	品川新拠点研究会（Ⅱ）：環境情報WG	27	当機構「第41回通常理事会」
19	NPOふるさとTVと意見交換		
23	平成18年度第1回京阪神都市圏都市整備 研究会分科会		
31	鐘ヶ淵沿道整備関連調査会議		

【機構関係諸団体】

《インテリジェントシティ整備推進協議会》

12	監事監査	6	定時総会
24	総合委員会	6	幹事会

《地方の拠点まちづくり協議会》

9	監事監査	1	浜松市研究会コア会議
24	評議員会・総会	15	運営会議

《都市地下空間活用研究会》

17	企画運営小委員会	5	八重洲・京橋・日本橋地区分科会 拡大幹事会
23	地下交通ネットワーク整備制度研究分科会 コアメンバー会議	7	第5回地下交通ネットワーク整備制度研究分科会
24	中心市街地と地下ネットワークのあり方 分科会 幹事会	7	企画運営委員会
		8	中心市街地と地下ネットワークのあり方分科会 合同WG
		9	八重洲・京橋・日本橋地区分科会 中央区報告会
		12	監事監査
		15	大阪分科会 幹事会
		20	評議員会・定時総会

《アーバンインフラ・テクノロジー推進会議》

17	技術交流部会		
29	評議員会		
29	通常総会・講演会		



§ まち交大賞総合賞地区紹介

第2回は「まちづくり交付金情報交流協議会会長賞」を受賞された北海道洞爺湖町（旧虻田町）の取り組みについてご寄稿いただきました。

2000年有珠山が噴火し、洞爺湖温泉街では将来の噴火被害を想定して、公営住居の本町への移転が進み、人口は噴火前の2,500人から1,500人へと急減しました。大型ホテルでは、館内に飲食施設や土産コーナーを取り込んでいるため、宿泊客は街に繰り出さなくなり、夜になると街並みは閑散としています。噴火後の街並みは閉鎖店舗や空き地が目立ち、活気が乏しい状況にあり、既存商店は急減した消費人口に不安を抱えています。

噴火から6年が過ぎた現在では、ある程度の観光客に来ていただけるようになりました。しかし昨今の旅行形態も団体から個人単位へと変わり、観光消費が望めない状況下ではありますが、観光資源の見直しをして、観光客から見ても、住んでいる者にとっても、魅力ある街づくりを進めていかなければなりません。

1日2,000人のホテル滞在人口をフルに活用しつつ、何とか街に出ていただく工夫が必要であります。「温泉らしさ」や「癒し」の風情を醸成した、温泉情緒豊かな街並みを基本として整備を進めてきました。洞爺湖温泉街の魅力を一方に偏ることなく、均一に分散して観光客が「ゆったり」「のんびり」散策できる楽しさを創出するように考えています。町の立場は洞爺湖温泉街の魅力を引き出す提案事業でありますから、地域がこの提案を意気を感じ活用する事を期待しています。観光客の回遊性を高め、滞在時間延長により温泉街の活性化につなげていきたいと考えています。

この事業を支援するために、推進委員会も発足。観光協会、旅館組合、商工会、NPO法人など9団体が構成しました。また、事業ごとに専門部会を設け各団体の若手で構成し、町からも観光振興課以外のメンバーが加わって事業内容を検討してきました。火山と共生した観光地づくりを目標に掲げ、温泉街の賑わいの再生やテーマとした滞在型観光の拠点づくりにつなげるため、今も各産業団体と話し合いながら整備しています。

(洞爺湖町観光振興課)



「薬師の湯」

真っ赤な傘の下は浴衣姿がとてもお似合いです



「手湯」

願掛けながら、13基の手湯巡りはいかが？



「イルミネーションストリート」

カップルのシャッタースポットとして人気



アンテナショップ「洞爺丸鮮市場」

地元周辺の特産品のみ取扱う店



§ 会員紹介 株式会社大林組

～まちづくりへの新しい取り組み～

■都市開発事業の活性化

当社は東京駅周辺・汐留・品川駅東口・新宿駅南口などの山手線沿線の駅周辺地区や、首都圏を中心とした多くの大規模開発に関与してきました。最近では大崎駅東口再開発事業をはじめ全国の再開発事業に積極的に取り組み、事業協力者や特定業務代行者として多くの実績をあげています。また都市開発事業をめぐる社会の動きとしては民間事業者の参加を促す民事信託やSPC (Special Purpose Company) による事業化、不動産の証券化などがあり、当社は大規模都市開発事業を積極的に推進しています。

■不動産証券化への取り組み

こうした流れを好機ととらえ、当社はPFI事業での多くの実績から学んだ、SPC組成や事業資金調達、リスク分析のノウハウをもとに、大規模開発を自らの事業として行う開発型不動産の証券化（流動化）にも積極的に取り組み、浦和駅東口市街地再開発事業で開花させました。通常、開発事業では検討着手から事業完了までに長時間を要するとともに、事業中さまざまな課題が内在します。当社はスケジュール管理、コスト管理はもとより、行政対応、地元・地権者対応、環境配慮などに加え、投融資団を巻き込んだ事業スキームの構築により、最小リスクで最短の事業化を実現しています。今後とも投資家の期待に応えられる優良な開発案件の提供者（事業者）をめざしています。

■大崎駅東口再開発事業

～特定業務代行制度を活用し、円滑・迅速な事業運営を実現～

当社は大崎駅東口第3地区第一種市街地再開発事業において特定業務代行者に選定され、事業施行者である再開発組合からの依頼に基づき、各種調査、コーディネート、実施設計・施工、事務局といった、再開発事業の施行に関する業務の多くを再開発組合に代わって実施しています。2006年12月の完成に向けて工事を進めるとともに、統括管理者としてその後の建築の管理運営業務、プロパティマネジメント業務を行っていきます。

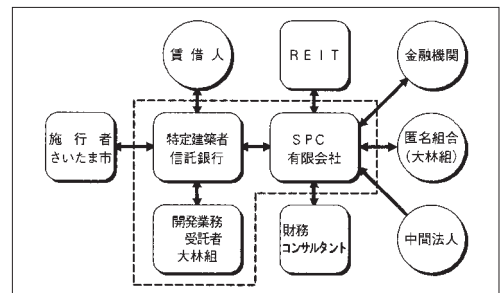


■浦和駅東口再開発事業

～国内初の開発型証券化スキームを活用した再開発事業を推進～

この事業は、再開発事業の施行者であるさいたま市に代わり、特定建築者（三菱UFJ信託銀行）が商業施設、公益施設、駐車場などの複合施設を建築するものです。特定建築者はさいたま市に建築の完成を約しますが、その業務のすべてを当社が受託。当社は開発事業全体のコーディネートおよび建築の設計施工を行っています。また必要な資金は当社が組成するSPCが金融機関などから調達し信託銀行に信託します。

この事業の最大の特徴は、保留床購入予定の投資家とSPCが、建築許認可前に信託受益権の売買契約を締結できたことです。



(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.jp

ホームページもご覧ください
<http://www.toshimirai.or.jp/>

当機構は、「新しい都市拠点形成等の都市活性化に関する総合的な調査・研究、情報・資料の収集等、民間の技術と経験を活かしつつ、地域社会と調和した活力ある都市づくりの推進を図ること」を目的として、昭和60年7月29日に設立された財団法人です。

- ・まちづくり交付金事業支援
- ・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