

都市みらい通信 IFUD LETTER

Institute for Future Urban Development



【目次】

- ・ 第5回官民連携による都市と都市インフラの再構築研究会の開催 P 1
- ・ 平成26年度土地活用モデル大賞受賞プロジェクト選定結果
並びに表彰式の開催について P 2
- ・ 平成26年度土地月間記念講演会を開催 P 5
- ・ 機構の活動状況 P 6

§ 第5回官民連携による都市と都市インフラの再構築研究会の開催

去る10月27日(月)午後3時から4時半まで、都市計画会館において、第5回官民連携による都市及び都市インフラの再構築研究会が開催されました。

今回は、コーポレートファイナンス・ストラクチャードファイナンス業務をご専門に、海外エネルギーセクター向け融資、国営企業・プロジェクトの財務ストラクチャリング、海外PPPをご担当されるなど、官民向けPPP事業ストラクチャリング・アドバイザーとしてご活躍のプライスウォーターハウスクーパース株式会社PPP・インフラ部門 小川麻理子氏をお招きしました。『海外のインフラ事業におけるPPPの現状と課題』と題してご講演をいただきました。

当日は約40名が参加されました。講演の項目は次のとおりです。

(講演資料は当財団HPの「会員ライブラリー」にアップロードされています)

【講演内容】

日 時：平成26年10月27日(月)15時00分～16時30分
 会 場：都市計画会館 会議室(東京都千代田区紀尾井町3-32)
 演 題：『海外のインフラ事業におけるPPPの現状と課題』
 講 師：プライスウォーターハウスクーパース(株)
 PPP・インフラ部門 小川麻理子氏

(内容)

1. 海外インフラ事業及びPPP事業についての現状概観・展望
 - 事例1 道路PPP：イギリス、ドイツ、インド
 - 事例2 先進国：シカゴ スカイウェイ有料道路PPP
 - 事例3 途上国：タジキスタン/パミール水力発電事業
2. アジア各国におけるPPP推進政策・制度
 - 各国におけるPPP制度・投資環境整備状況の比較
 - 発展段階により異なるPPP事業実現に向けた整備概要
 - アジア各国におけるPPP推進政策・制度概要
 - 参考 イギリスのPPP発展過程
3. 日本企業のインフラPPP事業進出における課題
 - PPPプロジェクトサイクルにおける民間企業参入の課題
4. 課題解決に向けた取り組みの可能性
 - 政府による取り組みの可能性



会場の様子<都市計画会館>



- PPP プロジェクトサイクルにおける政府による取組の可能性
 企業による取組の可能性
5. 事例研究：
 インドにおける取組
 チュンナイーバンガロール産業回廊 マスタープラン策定支援



小川 麻理子 氏

§ 平成 26 年度土地活用モデル大賞受賞プロジェクト選定結果並びに表彰式の開催について

当機構では、国土交通省の後援をいただき、今年度も土地活用モデル大賞を開催致しました。全国から 10 プロジェクトの応募をいただき、一次審査で 8 プロジェクトを選定、最終審査で国土交通大臣賞 1 点、都市みらい推進機構理事長賞 1 点、審査委員長賞 2 点の計 4 プロジェクトを選定し、去る 10 月 29 日にアルカディア市ヶ谷におきまして表彰式を開催いたしました。

選定結果

- 国土交通大臣賞 (1 点)
 - ・区画整理との一体的施行による大津駅西地区第一種市街地再開発事業【所在地：滋賀県大津市】
- 都市みらい推進機構理事長賞 (1 点)
 - ・練馬駅北口区有地活用事業 (coconeri)【所在地：東京都練馬区】
- 審査委員長賞 (2 点)
 - ・水の町屋七日町御殿塚【所在地：山形県山形市】
 - ・地域に開かれた住商一体のサステナブルコミュニティ光が丘エコタウンー【所在地：神奈川県相模原市】

表彰式



【国土交通省 江口土地・建設産業局次長の来賓挨拶】



【受賞者記念撮影の様子】

審 査

(1) 審査経過

- | | |
|-------------------------------|-----------------------|
| ・ エントリー用紙の提出締切り | 平成 26 年 7 月 11 日 (金) |
| ・ 応募図書の提出締切り | 平成 26 年 7 月 31 日 (木) |
| ・ 1 次審査の実施 (8 地区を選定) | 平成 26 年 8 月 21 日 (木) |
| ・ 現地調査の実施 | 平成 26 年 9 月上旬～9 月下旬 |
| ・ 最終審査の実施 (4 地区を選定) | 平成 26 年 10 月 1 日 (水) |
| ・ 表彰式 (アルカディア市ヶ谷 6 階「阿蘇」にて開催) | 平成 26 年 10 月 29 日 (水) |



(2) 審査委員会メンバー

委員長	黒川 洸	(一財)計量計画研究所代表理事、東京工業大学名誉教授
委員	岸井 隆幸	日本大学教授
	小柳春一郎	獨協大学教授
	飯田 英明	(一財)日本不動産研究所グランドフェロー
	川口有一郎	早稲田大学大学院教授
	足立慎一郎	(株)日本政策投資銀行 地域企画部課長
	山崎 誠子	(有)GA ヤマザキ取締役、日本大学短期大学部准教授
	島村美由紀	(株)ラスアソシエイツ代表取締役
	小林 靖	国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課長
	佐々木 健	(一財)都市みらい推進機構専務理事

(3) 審査基準

審査委員会において、以下の4つの審査基準をもとに審査が行われ、優秀作品を選定しました。

- ・「課題対応性（地域の課題や経済・社会的な課題への適切な対応）」
- ・「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）」

土地活用モデル大賞は、優れた土地活用を全国的に紹介しその普及を図るために、土地の有効活用や適切な維持管理に取り組み、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「国土交通大臣賞」をはじめとする表彰を行うものです。

受賞プロジェクト概要

■国土交通大臣賞

・区画整理との一体的施行による大津駅西地区第一種市街地再開発事業

本プロジェクトは、滋賀県大津市 JR 大津駅前西地区周辺において、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業の3つの事業を総合的かつ一体的に活用し、地権者や街区の特性に応じた整備・土地の有効活用を図ったものです。

本地区は駅前でありながら生活道路が狭隘で木造住宅が密集しているため災害時の危険性が高く、中心市街地の活性化に加え、防災上の視点からも公共施設の整備や居住環境の改善が課題とされてきました。こうした課題に対し、本プロジェクトは、土地区画整理事業をプラットフォームとしつつ、住宅市街地総合整備事業によって零細地権者の具体的な生活再建の場である住まいの整備を行い、市街地再開発事業によって駅前の高度利用（商業業務、医療機能の集積と高層集合住宅の整備）を行ったものです。これにより、地区内の様々な地権者等の意向・希望（例えば零細地権者の生活再建や事業継続を希望する地権者等）に適切に応えることで事業のスピードアップを図ることができました。

事業の開始から完成までの「時間・スピード」が最重要課題となっている現在、複雑で多様な地権者ニーズに応えるために、こうした複数の事業手法を機動的に組み合わせ活用し、スピーディな合意形成を得る取り組みは、合意形成が最大の課題となっている既成市街地等における市街地整備において多くの示唆を与えるプロジェクトです。



■都市みらい推進機構理事長賞

・練馬駅北口区有地活用事業（coconeri）

本プロジェクトは、東京都練馬区西武池袋線練馬駅に隣接する区有地を有効活用するため、公募型プロポーザル事業により、住民ニーズの高い医療施設・公的施設・商業施設の複合する施設（coconeri（ココネリ））を整備したものです。

本地区は練馬区の中心的な位置にあり、区民の様々な要望に応えられる土地活用を行うため4カ年にわたっ



て検討を行い、具体的な構成施設を固めた後に公募型プロポーザル事業によって、事業実施主体の選考が行われました。選考案は提案部分（民間施設）としてリハビリ病院と商業施設の誘致をあげ、これが区民生活の質の向上などに寄与すると評価されたものです。この施設の整備により、練馬駅周辺は商業などを中心とする南口側と、子育て支援・区民交流や医療サービスなどの生活支援系を担う北口側の両輪で区を中心機能を担う形ができあがりました。

事業実施に際しては、公共用地を活用したPPP事業の組立として、定期借地権（50年）方式及び、将来的な資産処分や所有権の移転、公共財産の流動化などへの対応を考慮したフローごとの区分所有方式を採用していることが大きな特徴であり、こうした方式は他の公的土地の活用の際にも参考になると思われます。



■審査委員長賞

・水の町屋七日町御殿塚

本プロジェクトは、山形県山形市の中心市街地七日町商店街の一角において、商店主等が事業会社を設立して、眠っていたまちの歴史的、環境的資源を再生活用し、これに行政が堰の親水空間化事業を連動させることで、新たな魅力を組み込んだ商業／観光ゾーンとして再生し、中心市街地の全体のポテンシャルアップに結びつけたものです。

御殿塚は約400年前に作られた山形五堰の一つですが、戦後暗渠化されたままで七日町の活性化の重要な資源として着目され、中心市街地活性化の主要事業にも位置づけられました。一方、この御殿塚が流れる地区の建物が老朽化し売却話がでていたため、商店主等が出資して事業会社（七日町御殿塚開発(株)）を設立して土地の取得と建物整備を行い、『御殿塚』が流れる街中の水辺スポットが完成しました。水環境の再生と木造2階建て建物、蔵の再生など、眠っていた地域の資源を再生活用し、情報発信力のあるまちなかの集客拠点として賑わいを生み出しています。また、高容積化などの高度利用型拠点形成ではなく、昔の堰の再生や和風デザインなど感性を大事にした都市空間の形成が図られました。

地元商店主等が活用を企図して出資を募り、事業会社を設立して、土地の取得・借地・建物と空間の計画・デザイン、を主導して、観光集客型の商業ゾーン形成を進め、これを行政が中活計画などで連動・サポートする事業全体の組み立ては、地方でのこれからの活性化プロジェクトの一つのモデルといえます。



■審査委員長賞

・地域に開かれた住商一体のサステナブルコミュニティ ー光が丘エコタウンー

本プロジェクトは、神奈川県相模原市の市街地の一角に位置し、旧県立高校跡地約3.5haの県有地を有効活用するため公募型プロポーザル事業により、戸建て住宅群と、周辺住民を含めた地域サービスニーズの高い商業施設・コミュニティ施設を整備したものです。

本事業では、神奈川県が進める「かながわスマートエネルギー計画」に対応したまちづくり事業として、街区全体をスマートコミュニティとして計画し運営していく事を目指したものです。全戸に太陽光発電とリチウムイオン蓄電池、HEMS（家庭向けエネルギー管理システム）、電気自動車コンセントを導入するとともに、街区計画において風の道等を考慮したものとなっています。こうしたスマートエネルギー計画と合わせて、商業施設（スーパーマーケット）と地域住民のための施設「光が丘ふれあいセンター」や公園を整備し、居住を支える生活支援機能を伴ったスマートコミュニティの実現を図っています。

神奈川県内をはじめとした各地で太陽光発電設備やHEMSなどを導入して消費電力やCO₂排出量などの大幅削減する「スマートシティー」の整備が加速しているが、本事業はその先行事業地区であり、今後のさまざまな土地利用転換ニーズに対して多くの示唆を与えるものと考えられます。



§ 平成 26 年度土地月間記念講演会を開催

国土交通省では毎年 10 月を「土地月間」と定め、土地の有効活用促進に向けたイベントを数多く行っておりますが、当機構でも、こうした国土交通省の開催趣旨に賛同して、毎年標記イベントを開催しております。

今年も前年と同様に土地活用モデル大賞表彰式との併催とし、表彰式に引き続いて講演会を開催いたしました。

講演会につきましては、一般財団法人土地総合研究所、一般財団法人土地情報センター、一般財団法人不動産適正取引推進機構、公益財団法人不動産流通近代化センターにご協力を頂き、5 団体の共催で、国土交通省、一般財団法人日本不動産研究所、(財)民間都市開発推進機構、(株)日本政策投資銀行にご後援を頂いて開催いたしました。

講演会の内容を以下にご紹介いたします。

1. 「土地活用と不動産市場について」

国土交通省 土地・建設産業局不動産市場整備課長 小林 靖氏

最近の地価の推移・地価動向・都道府県別の変動率等加えて、土地活用と不動産市場についての目指すべき都市構造や公的不動産の活用方針や不動産証券化手法等による公的不動産の活用について、事例等を踏まえてご説明いただきました。



2. 平成 26 年度土地活用モデル大賞受賞プロジェクトの概要説明

土地活用モデル大賞 国土交通大臣賞並びに都市みらい推進機構理事長賞の受賞プロジェクトの方より、受賞プロジェクトの概要をご説明頂きました。

【国土交通大臣賞】

◆区画整理との一体的施行による大津駅西地区第一種市街地再開発事業

・株式会社アール・アイ・エー大阪支社副参事……………寺岸 歩氏

【都市みらい推進機構理事長賞】

◆練馬駅北口区有地活用事業 (coconeri)

・日立キャピタルコミュニティ株式会社取締役社長……………荒 健氏

【審査委員長賞】

◆水の町屋七日町御殿堰

・七日町御殿堰開発株式会社代表取締役……………結城 康三氏

◆地域に開かれた住商一体のサステイナブルコミュニティ光が丘エコタウンー

・大和ハウス工業株式会社東京デザイン事務所街づくりグループ……………井野 善久氏

3. 記念講演「都市機能の集約立地と都市再開発」

・一般社団法人 再開発コーディネーター協会顧問

株式会社アール・アイ・エー代表取締役社長 …… 宮原 義昭氏

市街地再開発事業 45 年間の歴史・まちづくりの経緯における現状の課題解決方法のための各種事業手法のご説明を含めて、全国の都市機能立地支援事業の対象とする施設整備事例について、ご講演を頂きました。





§ 機構の活動状況

9月		10月	
5	プロジェクト説明会（虎ノ門ヒルズ）	16	都市基盤・情報発信検討調査打合せ（第3回）
10	都市基盤・情報発信検討調査打合せ（第2回）	17	「今後の市街地整備事業の在り方に関する検討会」（第6回）
11	水防法に基づく地下街等の避難確保計画・浸水防止計画の作成に係るの説明会（大丸有・内幸町地区）		
12	第22回合同講演会（重点施策・平成27年度概算要求について）		

【機構関係諸団体】

《都市地下空間活用研究会》

3	地下シンポ委員会	1	ACUUS 西安会
4	G空間打合せ	2	エンジニアリング協会
4	国交省地下街打合せ	8	G空間打合せ
8	地下街打合せ	14~15	大阪
9	国交省地下街打合せ	15	早稲田大学オープンカレッジ
10	国土情報課打合せ	17	国交省地下街打合せ
10~12	土木学会年次講演会（大阪）	17	環境省地下街説明
11	大阪分科会幹事会	21	地下街打合せ
12	第22回合同講演会（重点施策・平成27年度概算要求について）	21	地下シンポ委員会
16	地下街打合せ	22	見学会（大谷石採掘跡地）
17	国交省地下街打合せ	23	千代田区打合せ
23~26	ACUUS2014（都市地下空間国際会議）ソウル	23	IBS 講演会・国交省地下街打合せ
		28	アスコ打合せ
		29	土木学会
		29	エンジニアリング協会

《アーバンインフラ・テクノロジー推進会議》

5	H26年度第2回都市基盤施設整備見学会・都市みらいプロジェクト説明会 ＜虎ノ門ヒルズ＞	10	第26回技術研究発表会・第21回交流展示会 開催案内および 参加申込受付開始
5	第22回都市みらい・地下研・UIT 合同講演会 受付締切	10	第5回官民連携による都市インフラの再構築研究会 講演会 ＜海外のインフラ事業におけるPPPの現状と課題＞ 参加申込締切
12	第22回合同講演会（重点施策・平成27年度概算要求について）	27	第5回官民連携による都市インフラの再構築研究会 講演会 ＜海外のインフラ事業におけるPPPの現状と課題＞
25	第5回官民連携による都市インフラの再構築研究会 講演会 ＜海外のインフラ事業におけるPPPの現状と課題＞ 参加申込受付開始	30	第26回技術研究発表会 参加申込締切
29	第28回技術研究発表委員会 論文委員会		

《まちづくり情報交流協議会》

3	メルマガ6号 発出		
9	メルマガ7号 発出		

（一財）都市みらい推進機構

住所 東京都文京区関口1-23-6
 プラザ江戸川橋ビル201号
 電話 03-5261-5625
 FAX 03-5261-5629
 Email kikaku@toshimirai.jp

ホームページもご覧下さい
<http://www.toshimirai.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。

- ・都市再生整備計画事業支援
- ・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
- ・エリアマネジメント企画 他