

理事会・評議員会の開催報告

令和元年度 第2回 通常理事会 (第22回 理事会)

日時：令和2年3月17日 (火) 15:00~16:30

場所：促進機構会議室

結果：まず、報告第1号「理事長及び業務執行理事の職務執行状況について」が了承されました。続いて、

議案第1号「令和2年度 資金運用計画について」、議案第2号「令和2年度 事業計画及び収支予算について」、議案第3号「令和2年度 資金調達及び設備投資の見込みについて」、議案第

4号「令和元年度 臨時評議員会 (第15回 評議員会) の招集について」が決議又は承認されました。最後に、報告第2号「役員及び評議員の報酬等並びに費用に関する規程の改正 (案) について」が了承されました。



令和元年度 臨時評議員会 (第15回 評議員会)

日時：令和2年3月25日 (水) 11:00~12:30

場所：促進機構会議室

結果：議案第1号「役員及び評議員の報酬等並びに費用に関する規程の改正について」が決議されました。また、報告第1号「理事長及び業務執行理事の職務執行状況について」、報告第2号「令和2年度 資金運用計画について」、報告第3号「令和2年度 事業計画及び収支予算について」及び報告第4号「令和2年度 資金調達及び設備投資の見込みについて」が了承されました。



↑ 野口評議員会議長



↑ 渡邊国土交通省
市街地整備課長

「民間事業者研究会」の活動報告

3月23日(月)に予定していた分科会第7回は、新型コロナウイルス感染症問題のため中止となりましたが、コアメンバー会議で調整の上、「2030市街地整備のあり方検討分科会(その2)」の成果として、「Society 5.0時代を見据えたポストベッドタウンのまちづくり」がまとまりました。

今年度の分科会は、回を追うごとに参加者が増え、一体感が増して熱気あふれる分科会となりました。「未来を洞察」するだけでは話が拡散しやすくなるどころ、具体的なフィールドを設定することで、短期間で事業提案までまとめることができました。今回の成果は、後日報告書にとりまとめるとともに、促進機構HPでもする予定です。

検討に際して、日野市企画経営課中平さまには、第1回でのインプットトークや第6回での講演などにおいて多大なるご協力をいただきました。ありがとうございました。

民間事業者研究会が提案するポストベッドタウン ～豊かな暮らしを実現する2030年の市街地整備～

① 駅周辺区域

どうすれば望ましいまちが実現できるか



- 広場**
 - 新たなまちの象徴としての大規模な広場を創出
 - 駅から河川までつながる広大な広場は、景観を美しくするだけでなく、周辺地区の価値を高め、住民の活動場所として整備
- 駅**
 - スマートモビリティの促進や一方通行による歩道整備等により「外出しやすいまち」とする。

実現のために何が必要か

- 土地区画整理事業、市街地再開発事業により土地区画整理事業にて供出された広域開発のいしめを踏襲。
- 公園は「Plan」を踏襲し、ランニングやサイクリングなどの健康促進策などにより、1におけるモビリティ改革や空き家対策が広がる。
- 公共施設の再整備
 - 新を巻き込み民間ビルを建設し、駅前サードプレイスの場として整備。公
 - 北口の「Plant」の差別化が必要。再整備とする。
 - 点在する公共施設の集約化による、公
 - 丘陵地を入口化する土地区画整理

事業提案

- **事業の目的**
 - セントラルパークを設置することで、周辺の本拠地価値を高める優良企業やマンション等の誘致を図り、定住人口を増やす。
 - まちの魅力を高めるための駅前公園、住民の産学連携拠点を設置し多世代が共有できるサードプレイスを創出。
- **事業主体、関係者**
 - 主体：民間 まちぞいで会社
 - 関係者：行政、鉄道会社、UIC等、市内企業
- **誰のための事業で、どう持続可能にするか**
 - 市にとっては「ポストベッドタウン」を構築し、定住人口を増やす。
 - 住民にとっては、巨大な公園を中心に様々な活動ができ、多様な人と交流が生まれ、市に対する「シビックプライド」が醸成されていく。
 - 公費を節約することで、住民の健康促進、高齢者の医療費の軽減を目指す。
 - まちぞいで会社、エリアマネジメント組織が中心となり公園や駅前広場の場所を積極的に活動が行えるようPR手法などを活用。
- **事業の流れ**
 - 2020年 **ステップ1** まちづくり基本方針決定(主体：行政)
 - 2025年 **ステップ2** 行政活用(主体：行政)
 - 土地区画整理事業の着手

民間事業者研究会が提案するポストベッドタウン ～豊かな暮らしを実現する2030年の市街地整備～

② 駅から遠い丘陵住宅区域(エリア再生型)

■ 子供×親(子育て世代)×高齢者が活躍できるポスト・ベッドタウン

実現するために必要なもの

- 【1】**高齢者が活躍できるまち**
 - **地域子育ての拠点**
 - 保育士のリポートを受けて高齢者が知見と日常生活を送ることで、幼児・高齢者双方にメリット。
 - 幼児のコミュニケーション能力の発達、高齢者の認知症予防、子育て夫婦のストレス、三世帯同居の促進
 - **よりなか広場**
 - 高齢者が地域住民・子どもたちに野菜の作り方を教えることで地域に気配が生まれる
 - 子どもたちの教育の観点でも育てた野菜への愛着がわくことで野菜嫌いなどを減らす役割も担う
 - **エリアマネジメント(自治会活動)の充実**
 - 生活している住民が参加するまちづくりイベントの開催等
 - 住民の意識向上、住民の顔が見えることによるコミュニケーションの向上はかかる
- 【2】**多世代に優しい安心・安全なまち**
 - **循環バス、移動型店舗、ドローン宅配、遠隔医療**
 - 自動運転ドローン等により高齢者が買い物・医療等の利便施設が無い環境の不便さを解消
 - 高齢者の生活支援・買物難民化の防止・見守り機能、子育て世代のまちからの損失の防止
 - **A I技術を活用した教育**
 - 人生100年時代、自分らしく生きるコンテンツ
 - 様々な特性をA Iが認識し、最適な教育を導き出し、提供
 - **安心・安全な食の提供**
 - 充実した自然環境の学校給食を幼児・高齢者等へ拡大し、空き地・空き家を活用した水耕栽培施設を設置するなど、地域地産による食育、食の安全をまかなう食育形態や宅配形態として提供し、安心・安全で健康な暮らしを実現
 - 安心して子育てができるまち・シングルシニアとのコミュニケーションがれるまちを実現
- 【3】**世代連携するまち**
 - **住宅プラットフォーム**
 - 年齢、家族構成などのニーズに合わせて子育て世代と住宅とをマッチングできるシステム
 - 空き家情報の集約化、子育て世代の転居、土地の活用
 - **空き地・空き家活用制度**
 - 土地・建物の維持管理・固定資産税等の負担から、取り壊すことなく空家を活用して限ることにより、地主の負担軽減と空き地・空き家を有効活用
 - 空き地・空き家を有効活用することにより、まちの治安の悪化を防ぐとともに住民のコミュニケーションの場を創出
 - **住家での賃貸を促進し、定住を促進**
 - ライフスタイルや住まいに対する価値観の違う子育て世代に対して、住家賃を低く抑えることにより、若手世代の定住を促進
 - 空き家の賃貸の間に、一定の期間(条件)後の優先購入権を付与することにより、定住を促進

事業提案

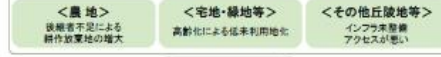
- 事業目的**
 - まちづくり法人を立ち上げ、このまちに住む住民と行政が連携して、郊外住宅地の持続可能な魅力あるまちを創出
 - 事業主体・関係者**
 - 事業主体：まちづくり法人、行政
 - 関係者：現住民(高齢者主体)、新住民(若年、子育て世代主体、三世帯同居による高齢者)
 - 事業内容**
 - 空き地・空き家をまちづくり法人に寄付できる制度の創設
 - まちづくり法人が低廉な賃料により空き家と新住民をマッチング(住居の転貸)
 - 一定期間経過後、新住民が購入(定住、一部家賃を充当)
 - まちが良質、移動店舗、まちが健康な運営、地域モビリティの運営、エリアマネジメント
- 【事業の流れ】
-
- Phase I: 駅前広場の整備 (駅前広場の整備) → Phase II: 駅前広場の活用 (駅前広場の活用) → Phase III: 駅前広場の活用 (駅前広場の活用) → Phase IV: サードプレイスの創出 (サードプレイスの創出)
- 海抜が高く自然豊かな地域特性を生かし、食料生産・インフラ整備を通して、災害時にも安心・安全な自己完結型の世代循環が可能なまちづくりを目指します。

モノ×ヒト×コト消費につなげる「まちなか次世代農業」による地域活性化策 (Society5.0をむかえて)

都市農地は、農産物の生産に加え、良好な都市環境の維持、身近に自然を眺める空間としても大切な役割を担っています。しかし、少子高齢化の進行により、農業者不足が深刻化し、耕作放棄地等の増大が危惧されます。
 地方、Society5.0時代の到来やIoTの進化は、農作物の安定生産や高生産性の可能性を広げ、農業の在り方を見直し、持続可能な社会の実現に向けて大きく貢献していくことが予測されています。また、高齢化した成熟社会においては、健康志向への関心は高まり、併せて、一般消費者の志向や価値観も多様化しており、金世代参画型の街づくりにより、自然と融和した豊かな日常生活が求められています。
 よって、今後、地域資源やエリア特性を活かすつ、最新農業技術等を積極的に活用した「まちなか次世代農業」により、「新しい農地や自然、緑地」と地元住民や市街地との融合により、新たな産業やイノベーションを興し、地域経済や地域活動の活性化を目指してまいります。

① 事業フレーム

少子高齢化・人口減少による地域の課題



イノベーション(解決策)



Society5.0 AI・IoT進化 地域資源 ライフスタイル・価値観変化 農地関係の許可

持続可能な開発による地域経済・活動の活性化の実現

② ビジョン

- ① 先端技術を活用した農業導入による産業化 → モノ消費
- ② 里山を利用した農を中心とした地域資源の観光化 → コト消費
- ③ 緑地環境を活用した新しいライフスタイル(働く場等)の実現 → ヒト消費

③ 各地域における農地活用の課題と解決方策

① 工場と農地が混在している地域 → モノ消費
 ・市街地近郊内に農地(生産地等)が点在しており、今後、後継者不足により、耕作放棄地となる恐れがある。
 ・低単利用地が点在することで、土地のポテンシャルが発揮しづらくなる。



解決方策 → 新物流課設によるB to B型の農業の産業化を図る
 ・高生産性、高品質、安定した生産量を確保できる先端技術の輸物工場と食品加工工場
 ・まちなか農産物流通モデルの構築

民間事業者研究会が提案するポストベッドタウン ～豊かな暮らしを実現する2030年の市街地整備～

③ 駅から遠い丘陵住宅区域(駅不入り型)

ポストベッドタウンにおける

人・まち・暮らしのExchangeプロジェクト

■こうすれば実現できます。▶Exchange ICTプラットフォームの開発

- ・お互いに同じ価値と認めるモノをICプラットフォームを通じて等価交換、例えば乗用車と高齢者の持つマイカー1台と若年ファミリー層の持つ電動自転車+eスクーターを等価交換、同じ価値と認めるモノを交換できる意識の高い人が集うまち。
- ・丘の上の戸建て住宅に住む60歳以上の土地所有者を平地の駅近マンションと交換、マンションの0.5万円の特典を交換、
- ・ICTプラットフォームでニーズにあった物件をマッチング、子育て+職住近接を可能に、
- ・原付防犯で通学通学地点として整備、ICTプラットフォームにより個人健康データと医療情報サービスと交換、
- ・近い手不足で富農産物が困難な土地に新物流工場やメガソーラーを建設、地産地消の野菜やエネルギーを生産、
- ・ICTプラットフォームを通じてコンビニエンスストアから出るフードロスや地産地消の野菜やエネルギーと交換、

■民間事業者研究会が公平取引します。▶階層の紹介、異業種との協業

イネコン (山本・建設) | アドベッカー (建築・建設・不動産) | ハウスメーカー | 投資会社

① IT | ベンチャー | スタートアップなど = INNOVATION!

・イネコン、デベロッパー、ハウスメーカー等から成る民間事業者研究会が自治体様が担えるまちづくりの課題のご相談を受けます。
 ・自治事業を実施する、または事業の威力や支援を行う民間事業者を募集します。
 ・民間事業者の持つノウハウ、各社の得意分野を活かします。
 ・場合によってはITやベンチャー、スタートアップとの協業を検討します。
 ・望ましいまちの姿を共有し、まちづくりに貢献します。

【と事業者誘致(又は単独開発)を行い、農地、保良地における植物工場、里山の活用としての利用促進、農産物の許可及び関係地に食品工場

集まで作業を拡大

【(公)民間農産物流通推進協議会(民間事業者研究会) 分科会

■こうすれば実現できます。▶土地活用促進手法によるExchange

・計画的なまちづくりの誘導を行います。

丘陵地の戸建て | 駅近マンション

・土地活用促進事業は立地換地や飛び移りなど地域のニーズに応じた柔軟な開発が行えます。換地により従前商圏が新たな従後商圏に置き換わります。

■2030年市街地整備のあり方について ▶まとめ

・人生100年時代の本格的到来、AIやIoTが普及する若く人様中心社会、誰一人取り残さない持続可能な社会、
 ・すべての人が健康と福祉の暮らし、
 ・障がい、高齢者を含んだ多様な暮らし、
 ・平和と公正をすべての人に、

・資源的市街地整備計画により、住み分けられるまちづくりを実現、
 ・特に自然環境や文化・景観により、交通弱者がなくなる。
 ・つくらぬまち、つくるまちが実現し、レジリエンスなまちとなる。

(公)民間農産物流通推進協議会(民間事業者研究会) 分科会

区画整理事業の立ち上げ支援業務の報告

令和元年度は、区画整理事業の立ち上げ支援の一環として、特定地区のまちづくり勉強会活動を支援する業務を受託しました。

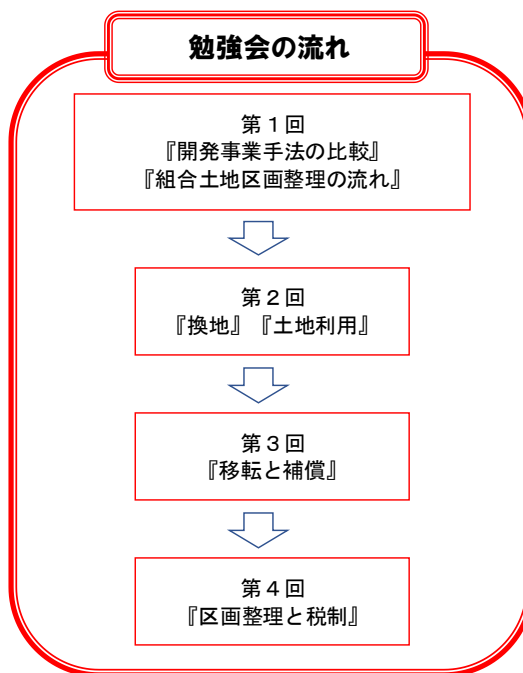
この業務は、市が取り組む勉強会等の活動が円滑に、また効果的に進捗するよう支援するもので、権利者のまちづくりに対する理解を促進するために実施したものです。

具体的には、市が主体で行う勉強会の進め方についてアドバイスするとともに、各勉強会に当機構及び勉強会のテーマ毎に最も相応しい専門家が参加して、権利者の皆様がお持ちの疑問や課題に対して丁寧な説明を行い、権利者の皆様の疑問や不安を軽減するお手伝いをしました。

このほか、勉強会を補完するための意見交換会や個別の相談会の支援も行いました。



↑ 勉強会の様子



このたびの成果として、権利者の皆様の事業への理解が深まり、まちづくりへの機運が高まってきております。

当地区と同じように権利者の区画整理事業に対する理解の促進を図りたい地区があれば、当機構として積極的に支援してまいります。お気軽にご相談下さい。

◆お問い合わせ先◆

公益財団法人区画整理促進機構

〒102-0084 東京都千代田区二番町 12-12 B. D. A. 二番町ビル 2階

電話：03-3230-4513 F A X：03-3230-4514

HPアドレス：<https://www.sokusin.or.jp>