

平成 14 年度「低・未利用地活用促進モデル調査」 応 募 要 領

国土交通省土地・水資源局

1. 趣 旨

我が国では、大都市部における災害にもろい密集市街地の存在や、産業構造の転換に伴う工場跡地の発生、地方都市における中心市街地の空洞化等の問題が生じており、既成市街地の再編が急務となっています。特に都市再生を推進する観点からも、このような低・未利用地¹の有効活用が必要とされています。

このような状況を踏まえ、国土交通省では平成 11 年度より低・未利用地の有効活用を促進するための調査を行い、調査地区における有効活用のきっかけづくりを行うとともに、有効活用を推進するためのノウハウをストックし、その成果を低・未利用地バンク²において公開してまいりました。

本調査はこうした一連の調査の成果を踏まえ、低・未利用地を含み、適切な土地利用転換が必要とされている地区等について、民間企業又は公共団体等から、応募を受けた上で、国土交通省の調査として、当該地区に係る方々とともに、低・未利用地の有効活用において重要と考えられる基礎的調査や土地利用構想案づくりを実施するとともに、推進体制づくりを支援いたします。

具体の地区の選定については、民間団体、民間企業、公共団体、まちづくり組織等からの直接の応募をいただいた上で決定します。官民共同による応募でも結構です。

調査の成果については、低・未利用地の有効活用促進につながるマニュアル(モデル事例集)として取りまとめ、低・未利用地バンク等において公表することとしています。

なお、本調査は、(財)都市みらい推進機構に、総合的な事務局を委託しております。

1：低・未利用地

既成市街地の更地・遊休化した工場・駐車場など、有効に利用されていない土地のことをいい、仮設の展示場や商店街の空き店舗、密集住宅地内の空家等を含みます。

2：低・未利用地バンク

国土交通省が平成 13 年に開設した低・未利用地活用推進のためのインターネット情報サービス(<http://www.bank.tochi.mlit.go.jp/>)です。低・未利用地に関する基礎情報、土地利用マニュアル、低・未利用地活用モデル事例、有効活用相談サービス、土地登録などからなります。

2. 応募対象地区及び選定方法

(1) 応募対象地区

本調査における応募対象地区は、具体の低・未利用地を含む地区（原則として市街化区域又は用途地域内）で、下記の4つのタイプに該当すると思われる地区です（別紙 - 1 参照）

- 【1】主として中心市街地の活性化を図るタイプ
- 【2】主として密集市街地の居住環境改善を図るタイプ
- 【3】産業機能の転換を図るタイプ
- 【4】国公有地の活用を図るタイプ

なお、本調査の趣旨に鑑み、以下のような地区は応募対象とはなりませんのでご注意ください。

応募地区内に低・未利用地（空地、空き店舗、非稼働工場、青空駐車場等を含む。）がないもの、または明示できないもの。

土地区画整理事業、市街地再開発事業等の都市計画事業の決定がなされているなど、すでに土地利用の方針・事業手法が明らかであるもの。

応募地区が開発を抑制すべき地域地区（緑地保全地区等）内にあるもの。

(2) 選定方法

応募いただいた具体の低・未利用地を含む地区の中から、土地の有効活用の需要が大きく、土地利用の転換を図る必要があり、全国の参考となるモデル性の高い地区について、上記のタイプごとにおおむね3地区ずつ計12地区（予定）を選定いたします。選定は国土交通省内に設ける「選定委員会（仮称）」にて行います。

なお、応募いただいた土地は、「低・未利用地バンク」に登録（原則非公開）させていただき、選定されなかった場合も、「低・未利用地バンク」等を通じて、低・未利用地の有効活用に係るアドバイス、支援等を実施します。

3. 調査の内容

選定された地区について、国土交通省が応募者及び地方公共団体等の関係者の御協力を得ながら、おおむね次のような内容の中から、これまでの取り組み状況に応じて調査を実施します。

選定地区、周辺地域の上位計画等における位置づけや、土地利用の現状及び土地の需要はどうなっているか。

選定地区の目指すべき土地利用の方向性（単独利用や複合利用など）はどのようなものか。

目指すべき土地利用に向けた活動や体制・組織などをどのようなものに組み立てるのか。
目指すべき土地利用や整備の方向性を実現するためにどのような事業手法や制度を用いればよいのか。

4. 応募資格

原則として、次の条件のいずれかを満たす個人または団体とします。

応募する地区内に存する具体の低・未利用地について、所有権もしくは借地権を有する個人、民間企業、公共団体等

応募する地区を含む地域の住民自治組織等

応募する地区を対象としたまちづくり活動を行っている組織等（TMO、NPO、大学研究室等）

応募する地区を管轄する公共団体

但し、 、 、 による応募は、地区内の土地について所有権及び借地権を有する者の相当程度から、調査の実施について理解が得られる地区を対象とします。

5. 調査の手順

調査の手順は、以下の通りとします。

選定された各地区において、調査の実施主体となる検討会を設置します。検討会は、応募者、地方公共団体及び必要に応じて、学識経験者、まちづくり組織等によって構成します。

検討会では、基礎的調査や目指すべき土地利用の方向性（土地利用構想案）を検討するとともに、有効活用推進に向けた組織・体制づくり、または事業化に向けた方策の検討を行います。

なお、各地区の検討会とは別に、全 12 地区の調査実施に関するアドバイス、進行管理等を行う「調査総合事務局」を設置し、検討会を随時サポートします。

また、調査の実施前に調査スキーム、検討会の構成員等について、調査総合事務局と協議を行うこととします。

6. 本調査に関する質疑

応募内容、方法等に関する質疑については、9. の問合せ先へ直接FAXまたは電子メールでご連絡下さい（電話では受け付けません。）。なお、回答もFAXまたは電子メールにて行います。

7. 応募の方法

応募を希望される方は、「応募シート」に必要事項を記入の上、指定の地図を添付して、9. の郵送先まで送付して下さい。（応募シート記入要領をご参照ください。）

応募受付締切りは、平成14年10月18日（必着）とします。

選定に際しては、応募者に対しヒアリング等を実施する場合がありますので、予めご了承下さい。

選定された地区については選定後、応募者あてに通知します。
応募シート及び関連資料は、その秘密保持、取扱いには十分留意し、本調査以外には使用いたしません。また、返却は原則として行いません。

8 . スケジュール

平成14年10月18日	応募受付締め切り
平成14年11月中	調査地区の決定・通知、調査開始
平成15年3月	調査とりまとめ、報告書作成

9 . 問い合わせ・郵送先

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3F
TEL : 03 - 5976 - 5860 FAX : 03 - 5976 - 5858
e-mailアドレス: chousa@toshimirai.or.jp
ホームページアドレス: <http://www.toshimirai.or.jp/>
(担当)開発調査部 森田、松山、清水

検討対象地区のタイプ名と地区特性

タイプ名	地区特性	検討イメージ例
【1】主として 中心市街地の活 性化を図るタイ プ	空き家・空店舗の増加等 により空洞化が進行す る中心市街地において、 商業の振興に加えて、都 心居住、文化、福祉、コ ミュニティビジネスな どの導入により活性化 が望まれる地区	<p>「観光」と「職・住・遊」が融合した中心市街地をつくりたい。</p> <p>少子高齢化社会に向けて、医療、福祉の充実した中心市街地としたい。</p> <p>種地となる低・未利用地があるので都心居住型マンションを建設したい。</p> <p>空き店舗群を利用して、近隣の特産品と歴史的建造物を組み合わせて商業集積を充実させたい。</p> <p>空店舗を利用して、NPO 活動の拠点や、スモールオフィス・コミュニティビジネスの基地としたい。</p> <p>再開発の機運が高まってきたので、組織作りと具体的な導入施設の検討を行いたい。</p> <p>中心商店街の一角にある、キーテナントの撤退で遊休化している敷地の活用を中心とした検討の場をつくりたい。</p>
【2】主として 密集市街地の居 住環境改善を図 るタイプ	住宅と工場が混在して いる地区、木造密集地で 公園、緑地などが少なく 防災、居住環境の面で問 題が多い地区等であっ て、敷地整序、区画道路 の部分的改良、低・未利 用民地の公的利用、住宅 の建て替えなどにより 居住環境の改善が望ま れる地区	<p>老朽建築物の建て替え、住宅の供給及び地区公共施設等の整備等を総合的に行う密集市街地整備促進構想づくりにとりかかりたい。</p> <p>街路整備の一環として木造密集地の歩行者専用路網整備を住民参加型で進めたい。</p> <p>小規模工場の廃止が予定されているので、これを種地として連鎖的に住環境の改善を図りたい。</p> <p>将来を見据えて、低・未利用の民地を有効活用した防災空地の具体化を図りたい。</p> <p>点在する小規模工場跡地の活用に向け、地権者・事業主と住民代表を交えた地区整備のための検討の場をつくりたい。</p>

タイプ名	地区特性	検討イメージ例
【3】産業機能の転換を図るタイプ	産業構造の変化等を背景に遊休化した臨海部、内陸部の工場跡地等であるが、産業機能の転換を図ることにより土地の有効活用が期待できる地区	<p>都心に近い臨海部工場跡地であり、バイオを主体とした国際的ベンチャービジネスの立地を検討したい。</p> <p>物流基地への転換が望まれているので、総合的な交通アクセスについて検討してみたい。</p> <p>当面、暫定的土地利用を行いたいので、具体的な暫定導入機能の検討を行いたい。</p> <p>優れた交通アクセスを背景に、雇用促進効果の高い観光産業を誘致したい。</p> <p>土地利用転換の検討が進んできたので、土地利用規制のあり方について官民で検討してみたい。</p> <p>周辺一帯の工場の操業中止・撤退が続いており、地権者・事業者など関係者による土地利用転換の検討の場をつくりたい。</p>
【4】国公有地の活用を図るタイプ	児童・生徒の減少により発生する学校跡地や、長年にわたり低・未利用の状態にある公共団体等所有の土地について、その有効活用を検討する地区	<p>空き校舎を簡易に修復することによって転用・活用が可能な都市機能を検討してみたい。</p> <p>公有地を種地とした公共・公益施設の再配置計画を検討してみたい。</p> <p>公有地を活用してPFI方式によって文化施設や市民活動施設を複合する多機能ビルの建設を検討したい。</p> <p>公有地を活用して、公設民営型あるいは定期借地による民間のプロジェクト導入によって地域の活力を高めたい。</p> <p>空き校舎を転用して、住民活動施設やSOHOなどを利用者参加型で検討する場をつくりたい。</p> <p>まちづくりの一環として、暫定利用を含めた公有地の有効活用を市民・住民団体が参加して検討する場をつくりたい。</p> <p>国の機関の移転跡地など国有地の土地利用を検討したい。</p>

平成 14 年度「低・未利用地活用促進モデル調査」応募シート

整理番号
(記入不要)

応募シート記入要領を参考の上、記入して下さい。

応募者名	(フリガナ) -----	担当部課名 (個人は記入不要)	
登録者の種別 (該当する項目に)	1.個人 2.法人 3.住民自治組織 4.TMO 5.NPO 6.大学研究室 7.地方公共団体・公社等 6.宅地建物取引業者 7.その他()		
住 所	〒	都道府県	郡
	(町丁目) (番地) (マンション・ビル名)	区市町村	
		担当者名	
		連絡先電話	- -
		連絡先 FAX	- -
メールアドレス	@	ホームページ	http://
まちづくり活動を行なっている組織等(TMO、NPO、大学研究室等)の記入欄			
活動内容 (該当する項目に、複数可)	1.商業振興と地域活性化 2.居住環境改善とコミュニティ形成 3.環境と地区計画 4.区画整理 5.再開発 6.その他()	構成人数	人
		主な活動地域	

希望の調査タイプ (該当するものに)	【 1 】 中心市街地活性化タイプ	【 2 】 密集市街地改善タイプ
	【 3 】 産業機能転換タイプ	【 4 】 国公有地活用タイプ
応募理由 (当該地区の現状及び低・未利用地有効活用、土地利用転換の必要性、モデル性についてのアピール事項)	【当該地区の現状】	
	【低・未利用地有効活用、土地利用転換の必要性】	
	【モデル性についてのアピール事項】	
地区の所在地	都道府県	区市町村
	(町丁目)	(番地)

記入不要

応募者名

整理番号

応募 低・ 未利 用地 の 状 況	面積	m ²		
	権利関係 (該当するものにまたは は数値)	応募者と応募 土地の所有者 との関係	1.異なる 2.同一	
		抵当権等の 有無	1.無 2.有	
		権利者数	所有権者数__人、借地権者数__人、借家権者数__人	
	現在の土 地利用(該当 するものを選 択)	・応募地区全体() ・応募低・未利用地() ----- 1. 利用(住宅) 2. 利用(商業) 3. 利用(工場) 4. 利用(その他) 5. 未利用(更地) 6. 低利用(駐車場) 7. 低利用(資材置場) 8. 低利用(住宅展示場・グラウンド等その他) ()		
	地区の上 位計画にお ける位置付 け			
地区の都 市計画上の 制限等	建ぺい率	%	用途地域	
	容積率	%	その他法規 制状況(該当 するものに)	1.該当無し 2.臨港地区 3.地区計画 4.その他()

周辺地 域の 状 況	
過 去 の 検 討 の 体 制 ・ 経 緯	

記入不要

応募者名	
------	--

整理番号	
------	--

土地活用の条件	地区の土地利用転換にかか る課題	
	調査に対する 要望	
	今後の利用希 望(該当するもの に)	1.単独(住宅) 2.単独(商業) 3.単独(工業) 4.単独(住商複合) 5.単独(その他) 6.共同(住宅) 7.共同(商業) 8.共同(工業) 9.共同(住商複合) 10.共同(その他) 11.売却 12.賃貸 13.その他()
	登録土地の公開 (該当するものに)	1.公開する 2.公開しない

応募シート記入要領

注1) 記入欄について該当しない場合や、わからないことは無記入で構いません。

注2) 記入欄が小さければ、応募シートの様式に準じて別途用紙を作成しても構いません。

(1) 応募者名

企業・団体名または個人名を記入して下さい。企業・団体の場合は連絡先になる担当部課名、担当者名、住所、電話・FAX番号、E-mail、ホームページのアドレス、個人の場合は自宅の住所、電話・FAX番号、E-mail、ホームページのアドレスを記入して下さい。

(2) まちづくり活動を行なっている組織等（TMO、NPO、大学研究室等）の応募の場合は、活動の内容、構成人数、主な活動地域を記入して下さい。組織の構成図や活動についてのパンフレット等があれば、送付資料に添付して下さい。

(3) 応募要領別紙 - 1 に示した対象地区4タイプから、応募地区が該当すると思われるタイプ名に をつけて下さい。

(4) 応募理由

本調査に応募する理由を具体的に記入して下さい（特に、応募地区の現状及び土地の有効利用、土地利用転換の必要性、本調査に期待する点、全国のモデルとなるアピール事項など）。

(5) 応募地区の所在地

応募地区の所在地を記入して下さい。また、以下の地図2点を添付して下さい。なお、応募地区の範囲がわかるように、地図上に枠（黒の太線）で囲み、応募地区内の**低・未利用地**を黒の斜線で明示して下さい。

案内位置図（縮尺1/10000～1/5000程度）

応募地区の詳細が分かる地図（縮尺1/2500程度）

地図は市販の白地図、住宅地図を使用して構いませんが、縮尺を明示して下さい。

(6) 応募低・未利用地の状況

：面積は、 m^2 単位で記入して下さい。正確な数値がわからなければおおむねの数値で構いません。

：土地権利者数、土地の権利関係等について特記すべきことがあれば記入して下さい。

：応募地区全体及び応募低・未利用地が現在どのように利用されているのか、「応募地区全体」及び「応募低・未利用地」毎に選択して下さい。

：都道府県や市町村の基本構想、都市計画等の上位計画において応募地区がどのよ

うな位置付けになっているのか等、留意すべき点があれば記入して下さい。
：用途地域、建ぺい率、容積率等について記入して下さい。

(7) 周辺地域の状況

応募地区の周辺地域で立案されているまちづくりに関する計画や事業の実施状況、道路や鉄道等の公共・公益施設等の整備状況を記入して下さい。また、地区内の低・未利用地の活用にあたって問題点となりうる状況があれば記入して下さい。

(8) 過去の検討の体制・経緯

応募地区について過去に検討された開発計画、事業計画等があれば、その具体的な内容や経緯を記入して下さい。また、応募地区に対して、これまで行政から、その活用に関する要請があった場合にはその具体的な内容や経緯を記入して下さい。

住民・行政等の関係者の協働のまちづくりなど、応募地区におけるこれまでの組織化・パートナーの参画等取組み体制の経緯について、詳しく記入して下さい。

(9) 土地活用の条件

- ：応募地区の土地利用を検討するにあたって、行政や地元住民等と調整していること、考慮すべき事項など、現在明らかになっている課題があれば記入して下さい。
- ：応募地区の活用に関し、調査の中でこんなことを検討して欲しいなど要望があれば記入して下さい。
- ：今後の土地利用希望があれば選択して下さい。

(10) 応募いただいた土地については、「低・未利用地バンク」に登録させていただき、選定されなかった場合も、「低・未利用地バンク」等を通じて、有効活用に向けたアドバイス、支援を実施します。登録の際に、公開情報とするか非公開情報とするかを選択して下さい。

以上