

2017.7、8、9、10月号

都市みらい通信 IFUD LETTER

Institute for Future Urban Development



【目次】

- ・平成 29 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 1
- ・平成 29 年度土地月間記念講演会を開催 P 2
- ・機構の活動状況 P 6

§ 平成 29 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 12 プロジェクトの応募をいただき、一次審査で 7 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 2 点、審査委員長賞 3 点の計 6 プロジェクトを選定し、去る 10 月 30 日（月）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）

- ・京橋二丁目西地区第一種市街地再開発事業（京橋エドグラン）【所在地：東京都中央区】

□都市みらい推進機構理事長賞（2 点）

- ・片町 A 地区第一種市街地再開発事業【所在地：石川県金沢市】
- ・小松駅周辺整備プロジェクト【所在地：石川県小松市】

□審査委員長賞（3 点）

- ・岐阜大学医学部等跡地整備事業（みんなの森 ぎふメディアコスモス）【所在地：岐阜県岐阜市】
- ・綾部市空き家活用定住促進事業【所在地：京都府綾部市】
- ・浦和美園 E-フォレスト【所在地：埼玉県さいたま市】

表彰式



【国土交通省 横山不動産市場整備課長の来賓挨拶】



【受賞者記念撮影の様子】



【都市みらい推進機構 矢野理事長の挨拶】



【国土交通大臣賞受賞 代表 北原 敬三 様 挨拶】



審査

審査経過

・第1回審査委員会	平成29年6月5日(月)
・募集開始	平成29年6月13日(火)
・エントリー用紙の提出締切り	平成29年7月7日(金)
・応募図書提出締切り(全国より12地区)	平成29年7月28日(金)
・1次審査の実施(7地区を選定)	平成29年8月22日(火)
・現地調査の実施	平成29年9月上旬～9月下旬
・最終審査の実施(6地区を選定)	平成29年10月3日(火)
・表彰式(アルカディア市ヶ谷にて開催)	平成29年10月30日(月)

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。

§ 平成29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推進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 横山 征成 氏

我が国の不動産投資市場の概要を含めて、不動産資産規模・土地取引の推移・地価の変動率やJリートの活用・CRE・PREや不動産特定共同事業法の概要等不動産証券化手法の具台的事例を踏まえて、ご説明を頂き、又今後の不動産最適活用についても、詳しいご説明頂きました。



(国土交通省 不動産市場整備課長 横山 征成 氏)

2. 平成29年度土地活用モデル大賞受賞プロジェクト

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。

当日は、時間の関係で十分な時間が無く、関係者の方には大変ご迷惑をお掛けしました。

【国土交通大臣賞】

◆京橋二丁目西地区第一種市街地再開発事業(京橋エドグラン)

(株)日建設 執行役員 黒澤 俊彦 氏

【都市みらい推進機構理事長賞】

◆片町A地区第一種市街地再開発事業

(株)アール・アイ・エー 金沢支社計画担当主任 登根 哲夫 氏

◆小松駅周辺プロジェクト

小松市都市創造部首席専門官 石田 賢司 氏



【審査委員長賞】

- ◆岐阜大学医学部等跡地整備事業（みんなの森 ぎふメディアコスモス）
岐阜市市民参画部ぎふメディアコスモス館長・・・大塚 直哉 氏
- ◆綾部市空き家活用定住促進事業
綾部市定住・地域政策課長・・・朝子 直樹 氏
- ◆浦和美園E-フォレスト
（株）中央住宅戸建分譲設計本部設計一部部長・・・野村 壮一郎 氏



(株)日建設 黒澤 俊彦 氏 (株)アル・アイ・エー 金沢社 登根 哲夫 氏 (小松市 石田 賢司 氏) (岐阜市 大塚 直哉 氏) (綾部市 朝子 直樹 氏) (株)中央住宅 野村 壮一郎 氏

●以下の各地区概要については、事務局が作成し公表した内容です。
当日の概要説明資料とは異なります。

■国土交通大臣賞

・京橋二丁目西地区第一種市街地再開発事業（京橋エドグラン）

本対象地区は、東京駅から徒歩5分の中央区・京橋に位置しており、地下鉄銀座線「京橋」駅に直結している。また、東京駅八重洲側のビジネス街の一角にあり、銀座・日本橋を結ぶ中央通りの中間地点という、極めて高水準の開発ポテンシャルを有している。

一方、大きな街区で構成される丸の内側とは異なり、従前の土地利用は街区のロットも小さく、建物の老朽化や空室の増加などの課題を抱えていた。そのため、従前区道の廃道によって2つの街区を統合（＝大街区化）することで、東京駅前地域に相応しい業務・商業機能の更新と高度化を図りながら、廃道部分の権利を再開発ビルの床に権利変換することにより公共公益施設の整備にも取り組んだ。

『京橋エドグラン』は、保存・再生した歴史的建築物棟「明治屋京橋ビル」と新築した再開発棟の2棟で構成する施設建築物を再開発事業として整備。また、高さ31mの屋外貫通路を含む公共歩廊空間（ガレリア）を中心に、低層部に配置したゆとりあるオープンスペースを有しており、施設利用者のみならず、周辺のオフィスワーカーや国内外の観光客を含めた幅広い人々に利用されている。

本プロジェクトは、今後開発が進む八重洲エリアのリーディングプロジェクトであり、土地の集約化による街区再編のモデル事例となるものである。



■都市みらい推進機構理事長賞

・片町A地区第一種市街地再開発事業

本プロジェクトは、JR金沢駅から中心部片町に至る都心軸沿いの日本で最も歴史のある片町商店街に位置している。

本地区を含む片町商店街は、昭和後期は北陸随一の商業集積エリアとして賑わっていたが、近年の郊外型大型ショッピングセンターの乱立や通販システムの活用等による流通業界の変貌の中、都市機能更新がなされておらず築50年を超える建物が大半を占めている。

このような状況下、容積率を半減させるダウンサイジング型市街地再開発の実施により量的拡大とは異なる街中再生を実現し、従前地権者は愛着ある土地を手放すことなく後継者に引き継ぎつつも、良質な商業環境・不動産へと再生すべく共同化による事業構築を図った。

少子高齢化社会における地域での特色あるまちづくりやコンパクトシティが求められる中で、既に高度利用整





備を済ませた地方都市の中心商店街の新陳代謝方式の一つとしてのダウンサイジング型市街地再開発事業は一つのモデル事例となるものである。

■都市みらい推進機構理事長賞

・小松駅周辺整備プロジェクト

本プロジェクトは、JR北陸本線「小松駅」駅前周辺地区で、世界的建設機械メーカー(株)コマツの創業の地でもあり、ものづくり産業の盛んな地区である。

しかしながら、(株)コマツ工場移転や駅前デパートの閉鎖が同時期にあったことから、駅周辺に大規模な未利用地が存在することになり、市の顔でもある駅周辺の商業機能低下や賑わい等が急速に失われる事になった。

このため、駅前周辺が衰退することを防ぐ対策として、地元企業の(株)コマツと協力して公民連携のまちづくりを推進した。

「ものづくり拠点」の歴史を継承して、「未来を創る人材育成」をコンセプトにひとづくり・サイエンス等をテーマとした「サイエンスヒルズこまつ」や「こまつの杜」「こまつ芸術劇場」等々の科学・歴史・文化等の施設を複合的に整備・配置した。集客のための新たな創意工夫を公民連携（PPP）で整備した事例であり、大規模遊休地の新たな活性化方策のモデルと成り得るものである。



■審査委員長賞

・綾部市空き家活用定住促進事業

本プロジェクトは、JR京都駅より山陰本線の特急で1時間の距離にある。

京都府のほぼ中央に位置する田園都市であり、「グンゼ」発祥の地であった「蚕都」と呼ばれた織物工業を中心に栄えた歴史ある地区に位置している。

本地区では、人口減少・少子高齢化が顕著に表れ、市内の約3割が限界集落となっており、コミュニティの維持や集落の存続に支障をきたす恐れがあった。

こうした現状を踏まえて、全国に先駆けて都市農村交流を始め交流から移住へと結びつける地道な努力を続けており、平成23年より行政・商工会議所・地元宅建業者の3者連携による「綾部スタイル」の定住促進スキームのプロジェクトを始めた。

中山間地域や農村集落に点在する空き家については、経済原則で考える低価格の物件であることから仲介手数料も少なく不動産事業としては成立が困難である。

このために本プロジェクトでは、行政が物件案内や所有者との交渉等不動産業者の負担軽減や信頼性の担保を図ることにより、埋もれている空き家の掘り起しや定住希望者とのニーズとシーズをマッチングすることが可能となり、平成20年から25年の5年間の定住実績は117世帯272人で全国第3位の実績を上げている。

不動産情報が乏しい地方中小都市では、この「綾部スタイル」がマッチングのモデルとなる事例となるものである。



■審査委員長賞

・岐阜大学医学部等跡地整備事業

(みんなの森 んぎふメディアコスモス)

本プロジェクトは、JR岐阜駅より約2kmの中心市街地に位置しており、公共施設が集積するシビックゾーンを形成している。

本地区は、岐阜大学医学部・付属病院が移転し、大規模な未利用地が生まれたことから土地の有効活用に活用した施設整備をするにあたり、市民や有識者の意見等を反映しながら「教育立市」の柱となる図書館を核にした複合施設を整備することとした。





この結果、先進的な施設空間とソフト運営のマッチングにより都心のコアとなる施設となり、従来の図書館から離れていた子育て世代等が集まるパブリックな場として、憩い・賑わい機能及び防災機能を兼ねた都市環境を創出した。

質の高い環境とそれを活かす管理運営を行うことにより、公共施設であっても魅力のある施設することが可能であるという。今後の公共施設整備のモデルケースなる事例である。

■審査委員長賞

・浦和美園Eーフォレスト

本プロジェクトは、埼玉高速鉄道「浦和美園」駅より徒歩6分の距離に位置した大規模開発「みそのウイングシティ」313haの保留地を活用して「未来型低炭素住宅」をコンセプトにまちづくりを行ったものである。

本地区は、浦和美園地区の西端で、東北自動車道浦和ICに隣接するという立地環境においてテーマ性のある街づくりを行う事により、魅力ある住宅地を形成した。

本地区では、地役権を活用して共用する「commonsスペース整備」「電線類地中化」整備を行い、commonsスペースをコミュニティとして活用して、ワークショップ等にも利用することにより、地域に開かれた街づくりを推進し、エリアマネジメント組織である「アーバンデザインセンター美園」とも連携しながら街づくりを進めている。

地役権で創出した共用部を活用する地中化は全国的にも珍しい今後の参考事例と成り得るものである。



3. 記念講演会

タイトル：「まちの賑わいをとりもどす」ための都市デザイン戦略

講師：芝浦工業大学名誉教授 中野 恒明 氏

半世紀の間に進行した地方都市における「まちの賑わい」の喪失に伴い、各地でまちの賑わいを再生するための色々な試みが行われており、「まちの賑わいをとりもどす」ための以下の10の具体のキーワードでご講演を頂いた。

- 1) 市民の意識がまち再生への「鍵」となる
- 2) 戻りたいと思える居住環境をどこまで回復できるか
- 3) まちなか再生を支える道路交通環境の改善を目指そう
- 4) 豊かな公共オープンスペースの活用への道をひらく
- 5) 外延化した公共公益施設・文化施設の再集中を即したい
- 6) 女性の社会進出率の向上が街なか再生へとつながり
- 7) 中心市街地のダウンゾーニング手法を検討されたい
- 8) 一度決まった都市計画を見直す柔軟性が欲しい
- 9) 郊外部開発地を自然に還すことも考えよ
- 10) 人間環境醸成を目指してきた「都市デザイン」への理解がすすむ

「まちの賑わいをとりもどす」ための都市デザイン戦略について、より具体的な事例等を交えて、大変貴重なご講演を頂きました。





§ 機構の活動状況

日	9月	日	10月
		23	第32回みらい・地下研・UIT 合同講演会（公園緑地行政の最新について）
		30	土地活用モデル大賞表彰式
		30	土地月間記念講演会

【機構関係諸団体】

《都市地下空間活用研究会》

20	国交省地下街調査打合せ	17	八重洲分科会 WG
		18	地下利活コア会議
		18	都営地下鉄大江戸線勝どき駅改良事業見学会
		19	渋谷地下街ヒヤリング
		23	第32回みらい・地下研・UIT 合同講演会（公園緑地行政の最新について）

《アーバンインフラ・テクノロジー推進会議》

7	第2回交流見学会 事前打ち合わせ	4	第39回技術研究発表委員会・論文審査委員会
15	第37回技術研究発表委員会・臨時委員会	12	交流展示会 会場打ち合わせ
19	第32回みらい・地下研・UIT 合同講演会 募集開始	12	マカティ市&アジア経営大学院 来訪
21	第38回技術研究発表委員会・小委員会	13	第29回技術研究発表会・記念講演会・交流展示会 募集開始
26	都市基盤技術サイト説明／オリックス㈱	16	第32回みらい・地下研・UIT 合同講演会 募集締切
		18	第2回交流見学会 募集開始
		19	都市基盤技術サイト説明／東京都都市整備局
		23	第32回みらい・地下研・UIT 合同講演会<公園緑地行政の最新について>
		30	第40回技術研究発表委員会・小委員会

《まちづくり情報交流協議会》

1	まち交マガジン第20号 発出	4	まち交マガジン第25号 発出
1	立地適正化計画実務勉強会 参加申込開始	10	立地適正化計画実務勉強会 開催
4	まち交マガジン第21号 発出	10	立地適正化計画実務勉強会 アンケート送付
12	まち交マガジン第22号 発出	11	まち交マガジン第26号 発出
15	立地適正化計画実務勉強会 申込締切	11	立地適正化計画実務勉強会 資料掲載
19	立地適正化計画実務勉強会 出席者リスト送付	12	全国研修会 開催案内発出
19	まち交マガジン第23号 発出	18	立地適正化計画実務勉強会 アンケート締切
20	まち交マガジン第24号 発出	20	平成29年度会費 納入期限
29	立地適正化計画実務勉強会 質疑一覧送付	24	まち交マガジン第27号 発出
		25	まち交マガジン第28号 発出
		26	全国研修会 出席申込締切
		29	まち交マガジン第29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