

平成 19 年度土地活用モデル大賞選定結果について

主催：財団法人都市みらい推進機構

後援：国土交通省

経済・社会のグローバル化や少子高齢化の進展による都市構造の変化に伴い全国的に多くの低・未利用地が発生しており、その解決が必要とされております。

当機構で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、すでに低・未利用地の活用がなされた、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「土地活用モデル大賞」を実施しております。

本年度は応募プロジェクト 17 点について、まず一次審査で 11 プロジェクトを選定、次に最終審査で 8 プロジェクトを国土交通大臣賞をはじめとする受賞プロジェクトとして選定しました。

選定結果、表彰式、経過及び総評、受賞プロジェクト概要は以下の通りです。

選定結果

審査委員会において、「プロジェクトの具体化に当たっての工夫」及び「プロジェクトによる周辺地区活性化や社会的な貢献」について、審査基準（土地活用についての課題対応性、先導性、独創性、汎用性）を基に審査を行い、以下が受賞プロジェクトとして選定されました。

国土交通大臣賞（１点）

- ・高松丸亀町商店街 A 街区市街地再開発事業【所在地：香川県高松市】

都市みらい推進機構理事長賞（３点）

- ・からほり長屋再生プロジェクト【所在地：大阪府大阪市】
- ・東京ミッドタウンプロジェクト【所在地：東京都港区】
- ・なんばパークス事業【所在地：大阪府大阪市】

審査委員長賞（４点）

- ・京橋川「水辺のオープンカフェ」【所在地：広島県広島市】
- ・線路上空人工地盤を活用した会員制貸菜園（レンタルファーム事業）の企画・開発【所在地：東京都世田谷区】
- ・寺田倉庫(株)運河ルネッサンス水上プロジェクト【所在地：東京都品川区】
- ・MUSE CITY（武蔵浦和駅第 8-1 街区再開発事業）
【所在地：埼玉県さいたま市】

表彰式

平成 19 年度土地活用モデル大賞表彰式は以下の通りです。

- ・日時：平成 19 年 10 月 29 日（月）16：00～
- ・場所：東海大学校友会館 望星の間（霞ヶ関ビル 3 3 階）

経過及び総評

「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 16 年度に第 1 回を開催し、本年度は第 4 回目となります。本年度も全国から土地有効活用事例の応募を募り、17 プロジェクトの応募をいただきました。

応募資料による一次審査、一次選考プロジェクトに関する現地調査、そして現地調査資料を基に最終審査を行い表彰プロジェクト選出しました。審査は、「プロジェクトの具体化に当たっての工夫」及び「プロジェクトによる周辺地区活性化や社会的な貢献」について、審査基準（土地活用について、地域が抱える課題への対応性、先導性、独創性、汎用性）を基に行いました。一次審査では主に応募資料に基づいた審査を行い、次に審査委員による現地調査と関係者インタビュー

に基づいて最終審査を行いました。最終選考に残ったプロジェクトはいずれも地域が抱える課題に対応し、先導性、独創性、汎用性に照らして優れたものでありました。

国土交通大臣賞には、長期間にわたって土地活用のさまざまな手法・ツールを総合的に組み立てつつ、関係者が一体となって事業の実施・運営がなされており、今後の中心市街地における土地活用のモデルとして審査委員全員から高い評価を受けた「高松丸亀町商店街 A 街区第一種市街地再開発事業（高松市）」を選定しました。

都市みらい推進機構理事長賞には、地元組織が中心となって空家化した長屋などを集客施設などに再生した「からほり長屋再生プロジェクト（大阪市）」、大規模な公共用地跡地を民間企業が中心となって都心のオアシスとなる緑地と多様な都市機能群の複合する都市拠点に転換を図った「東京ミッドタウンプロジェクト（東京都港区）」、同じく民間企業が中心となって大阪の南の玄関口、難波地区の様相を一変させた土地活用事業である「なんばパークス事業（大阪市）」の3プロジェクトを選定しました。

審査委員長賞は、新たな土地活用の可能性を提示しているものや他の土地活用に資するものである点を重視して次の4プロジェクトを選定しました。一級河川の河岸緑地を地元団体などが主体となり社会実験手法などを取り入れて有効活用した「京橋川「水辺のオープンカフェ」（広島市）」、東京成城の住宅地の一角で鉄道線路上空部を覆蓋して菜園等の緑地として活用している「線路上空人工地盤を活用した会員制貸菜園（レンタルファーム事業）の企画・開発（東京都世田谷区）」、東京湾の運河の一角において陸域と水域を連動して活用した「寺田倉庫（株）運河ルネッサンス水上プロジェクト（東京都品川区）」、東京郊外の駅前で長年の課題であった市街地再開発事業において証券化スキームを先駆的に導入して土地活用を促進した「MUSE CITY（武蔵浦和駅第8-1街区再開発事業）（さいたま市）」の4点です。

審査にあたり、全国各地において土地活用の新たな工夫がなされていることを再認識しました。応募いただいたプロジェクトは土地需要の低迷期に発意・企画され、多くの課題を乗り越えて出来上がったものばかりです。そうしたプロセスにはさまざまな創意工夫とチャレンジ・決断があり、全国の土地活用に取り組んでいる方々がこれらを参考としていただければ幸いです。

最後に、今回は募集期間が約2ヵ月強でありましたが、短期間の中で資料を整え応募いただいたことに感謝いたします。

審査委員長 黒川 洸

受賞プロジェクト概要

国土交通大臣賞（１点）

・「高松丸亀町商店街 A 街区第一種市街地再開発事業」

本プロジェクトは、高松市の中心市街地の一角、高松丸亀町商店街において 1980 年代末以降進められている商店街再生の試みの第 1 弾である A 街区市街地再開発事業です。

高松市では大型店による激しい郊外立地競争が展開されており、こうした状況の中で 400 年の歴史を有する高松丸亀町商店街では、100 年持つまちづくりを合言葉にして、南北に約 470 メートルある商店街の通りを A から G までの 7 街区に区分して、各街区の特性に合った手法を取り入れた街づくりに取り組んでいます。

A 街区は、こうした取り組みの先導事業として、土地の所有と利用を区分し、定期借地権方式とまちづくり会社方式を活用して土地活用を行い、さらにエリアマネジメントを導入して地区の持続的な発展を図っています。こうした手法は、地価の顕在化を抑制するとともに、土地の所有区分によって規定される従来の商店街運営の隘路を打開し、住民・消費者のニーズ動向に的確に対応しつつ商店街再生を図る地方都市の中心商店街などにおける今後の方向性を示唆するものです。



都市みらい推進機構理事長賞（3点）

・「からほり長屋再生プロジェクト」

本プロジェクトは大阪市の都心に近い谷町の空堀商店街周辺にあって、空襲を免れ生延びてきた長屋等が密集する地域において、地元で活動する企業や個人による企業組合「長屋すとおくばんくねっとわーく」を立上げて空屋のコンバージョンを行い、テナント誘致やプロモーション活動、整備後の施設の管理運営を行い、新たな商業施設等として蘇らせている事業です。

本事業では、地元の土地活用に継続的にかかわってきた建築設計事務所や不動産に関わる人々が、地域への愛着をベースとして、長屋を活かしつつ、新しい不動産的な価値を付加して再生を進めており、一種のコミュニティビジネスのインキュベーションが行われていることが大きな特徴となっています。

こうした手法は、老朽化した住宅や店舗を建替える余力の乏しい地域において、地元の専門的集団（建築設計事務所やデザイン事務所あるいは不動産会社など）が協力して、行政や多くの支援者の協力を得つつコミュニティビジネス的手法を導入して土地の有効活用・地域の活性化を図るうえでも参考になる好例と思われる。

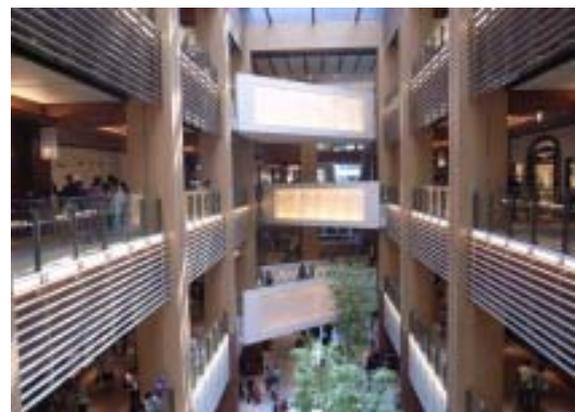


・「東京ミッドタウンプロジェクト」

本プロジェクトは、旧防衛庁の跡地開発を民間企業グループが主導して行ったもので、本事業及び六本木ヒルズにより従来の六本木のイメージは一新され、国際的企業・ホテル・商業施設等が集積し高いブランドイメージを有する複合都心空間に生まれ変わりました。また、近接する国立新美術館のオープンもあり、六本木と赤坂、青山を結ぶ新しい都心の商業文化軸形成を先導しています。

本事業は都心に位置する国有地の売却・有効活用に向けて、民間企業グループ6社による証券化スキームを組み立てて入札に応じ土地を取得しました。全ての床を一元的に運営するために専門の運営会社を設立し、入居する企業やテナント、居住者等の賃貸収入から生まれる利益から事業に参画した6社がリターンを受け取るというスキームで事業全体を組み立てています。

本事業では、隣接する檜町公園の再整備を含めた一体的な計画・開発整備によってまとまったオープンスペースを創出し、周辺の乃木神社や青山墓地などと連続する都心の広大な緑地ゾーンを形成し、ヒートアイランド対策にも寄与しており、大規模開発における周辺との関係や緑地の配置と維持管理などについて示唆を与えております。



・「なんばパークス事業」

本プロジェクトは、大阪の南のターミナル拠点、難波地区において商業・エンターテイメント・業務などが複合する複合施設を、大規模な屋上緑化と組み合わせて、新しい時代の都心における立体的な土地利用のあり方を提示した事業です。階段状のテラスや壁面など、様々な緑化が施され、こうした緑が集客的に十分アピールするものとして土地利用上も戦略的に組み込まれた先駆的な事業です。

本事業は、低利用であった難波地区南端において、1980年代後半から関西国際空港の開港を目途として旧大阪球場や民間企業所有地など14.5haで進められてきた土地区画整理事業の中核事業であり、難波地区の南への拡張とかつてのイメージを一新する土地利用が図られています。

本事業は、民間企業が自社有地の資産価値を高めるために面的整備手法をベースとして、多機能複合施設による上物整備と屋上緑化による新しい都市景観形成手法を組み合わせることにより、大規模な土地利用転換を図った先駆的事例です。



審査委員長賞（４点）

・京橋川「水辺のオープンカフェ」

本プロジェクトは広島市の京橋川の河岸緑地において、市民団体などで構成される地元の推進協議会組織が社会実験をテコとして、従来規制されてきた商業・観光的な利用を図っているプロジェクトです。水辺を都市の資源としていかすため、行政と産業界、市民団体、学識経験者などが連携して、都市の活性化や新たな魅力づくりに活用する事業です。

従来は人通りの少ない閑散とした河川沿いの空間が、この事業を契機に新しいまちの人気スポットに生まれ変わっており、期限付きではあるものの、河岸緑地の新しい土地活用を契機として中心市街地等における今後のまちづくり、土地活用への展開に成功しています。

・線路上空人工地盤を活用した会員制貸菜園（インナーファーム事業）の企画・開発

本プロジェクトは東京都世田谷区の成城地区において、小田急電鉄(株)が鉄道の連続立体交差事業によって地下化された駅施設等の上部を覆蓋し、その一部を会員制の菜園として事業化したものです。

従来であれば商業施設や駐車場・駐輪場として利用されてきた鉄道駅前の空間を、これからの郊外におけるライフスタイルへの対応を見通して菜園という緑化された土地として活用しています。従来の農作業的なイメージではなく、菜園で育て、収穫し、それを素材に料理して皆で食べるという一連のプロセスを楽しむ空間として全体をプロデュースしている点が、これからの土地活用の一つのあり方を示唆しています。

・寺田倉庫(株)運河ルネッサンス水上プロジェクト

本プロジェクトは東京都品川区の東京湾天王州運河に面する一角において、かつて倉庫として利用されてきた施設をコンバージョンして地ビールレストラン（TYブルーワリー）として再生活用し、その数年後に市街化調整区域であり、かつ港湾法の適用を受ける運河で、前記施設の増築として建築基準法と船舶安全法をクリアーする船（ウォーターライン）を新造してレストランとして活用しているものです。

東京都が進める「運河ルネッサンス構想」の第1号であり、倉庫やオフィス等で占有されてきた運河沿いを、おしゃれなウォーターフロント空間として新たな土地活用の可能性を開発しました。

・MUSE CITY(武蔵浦和駅第8-1街区再開発事業)

本プロジェクトは、東京の郊外、さいたま市の武蔵浦和駅前の一角において、証券化スキームを導入して実施された市街地再開発事業です。昭和61年の協議会設立後、バブルとその後のバブル崩壊などの大きな変化の

中で、地権者の合意と出口事業の確保を試行錯誤しつつ、証券化手法を活用する再開発として再構築して事業化にこぎつけたものです。

本事業は、証券化スキームを郊外地域における市街地再開発事業の保留床処分に活用した先駆的事例であり、多様な土地利用が混在していた駅前に置いて、再開発組合や行政、デベロッパーを始めとする事業関係者によって、交通結節点にふさわしい都市機能を備えた土地活用が図られました。

以上