

平成25年度土地活用モデル大賞選定結果について

主催：一般財団法人都市みらい推進機構
後援：国土交通省

活気に満ちた地域社会の実現・地域主権の推進を図るため、都市再生・構造改革特区・地域再生及び中心市街地活性化を含めた、地域活性化の総合的・効果的取り組みを推進することが求められています。

当機構では、こうした課題を踏まえて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、優れた土地活用を全国的に紹介しその普及を図るために、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13点について、まず一次審査で10プロジェクトを選定、次に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3点、および、東日本大震災の復興を目的とした仮設住宅・仮設店舗等まちづくりに寄与した土地活用に対して審査委員長特別賞1点の計6プロジェクトを選定いたしました。

選定結果、表彰式、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）

- ・オガールプロジェクト（紫波中央駅前都市整備事業）【所在地：岩手県紫波町】

◆都市みらい推進機構理事長賞（1点）

- ・たまむすびテラス

（りえんと多摩平・AURA243多摩平の森・ゆいまーる多摩平の森）

【所在地：東京都日野市】

◆審査委員長賞（3点）

- ・高松丸亀町商店街G街区第一種市街地再開発事業 【所在地：香川県高松市】

- ・淡路町二丁目西部地区第一種市街地再開発事業 【所在地：東京都千代田区】

- ・リノベーションによる小倉魚町の都市再生プロジェクト

【所在地：福岡県北九州市】

◆審査委員長特別賞（1点）

- ・岩手県釜石市平田総合公園における仮設まちづくりの実践

【所在地：岩手県釜石市】

受賞プロジェクト概要

■国土交通大臣賞

・オガールプロジェクト（紫波中央駅前都市整備事業）

紫波町は平成9年に紫波中央駅前の土地 10.7ha を取得しましたが、社会情勢及び町財政の悪化等により10年以上にわたり未利用状態でありました。その土地を公民連携手法により民間活力（知恵、資金）を導入して公有地の有効活用を図ったのがオガールプロジェクトであります。

プロジェクトは現在までに、公益施設（紫波町図書館、子育て応援センター）と民間テナント（農産物直売施設、クリニック、飲食店等）が入る官民複合施設オガールプラザと岩手県フットボールセンターが整備されています。

本プロジェクトの特徴は、官にとって不得意分野である民間投資の誘導、テナントの誘致及び資金調達等を、自治体出資法人「オガール紫波株」を設立し、プロジェクトファイナンスとして事業構築した点にあります。

また、行政とオガール紫波株が積極的に建物と公共空間（道路や広場等）のデザインをコントロールすることにより美しい街並みを創出しています。

公共投資によるインフラ及び集客拠点の整備と、民間投資による商業・サービス業の出店により、オガール地区の不動産の価値が高まり、さらなる民間投資の誘発につながっており、公民連携事業（PPP）の一つの先進的な事例です。



■都市みらい推進機構理事長賞

・たまむすびテラス

(りえんと多摩平・AURA243多摩平の森・ゆいま〜る多摩平の森)

たまむすびテラスは、旧日本住宅公団により昭和33年に入居が開始された旧多摩平団地の団地再生において、建替えという手法のみならず持続可能なまちづくりという観点から、既存のUR賃貸住宅を住棟単位で大規模に改修して活用することにより、住棟全体の再生と団地の魅力向上を図り、既存建物を長期間活用し、持続可能な街づくりに貢献したプロジェクトであります。

民間事業者の創意工夫を活かすために広く事業者を募集し、選定された3事業者により団地型シェアハウス「りえんと多摩平」、菜園・庭付き共同住宅「AURA243多摩平の森」、高齢者専用賃貸住宅「ゆいま〜る多摩平の森」に生まれ変わりました。

事業手法として、土地と躯体はUR都市機構が所有し、URの費用負担で改修整備し、外構と内容は民間事業者の費用負担で改修整備を行っています。

UR都市機構から民間事業者に15〜20年の賃貸期間で住棟の躯体を建物賃貸し、民間事業者は新たなコミュニティ誕生等ソフト・ハード両面から住棟の再生を図っています。

フロー型からストック型社会へと転換が求められている時代において、歴史を経てきた団地の魅力を再発見するとともに、これまでにない新たな価値を創造・付加することにより、地域の活性化に寄与した一つの先進的な事例です。



■審査委員長賞

・高松丸亀町商店街 G 街区第一種市街地再開発事業

本プロジェクトの高松丸亀町商店街 G 街区は、高松の中心市街地のほぼ中央部に位置することから、中心市街地南部の隣接する商店街への連続性・回遊性を高めるための結節機能・拠点機能を集積し、中心市街地全体の回遊性のポテンシャルアップを図ったプロジェクトです。

結節点・拠点性を高める交流機能として、従来店舗として利用してきた場所から店舗を削り約300坪の広場を創出、また商業施設、ホテル、住宅、駐車場、駐輪場といった多様な機能を集積させ、アクティビティの高い都市空間を創出しています。

本プロジェクトの特徴は、可能な限り権利床を共有床とし、営業継続の地権者にはテナントとして再出店してもらうことで、「所有と利用の分離」を図り、床の一元化により長期継続する安定的な管理・運営を実現したことです。

また、保留床のマーケットが非常に厳しい地方都市で、地権者出資法人が借入を起こして資金を調達する際に、民事信託スキームを導入して事業化を図った点にあります。

事業完成後は、ファミリー層の増加、平日型から休日型へのシフト等の商店街の質的転換がなされ、毎週末のイベント開催により街の賑わいの核となっています。



■審査委員長賞

・淡路町二丁目西部地区第一種市街地再開発事業

本プロジェクトは、街路幅員も狭く古くからの借地が多く、土被りの浅い地下鉄の縦貫で民間建物の更新が遅れていた淡路町二丁目西部地区を、小学校の統廃合を契機として、行政と地元関係者が一体となり、人口減少とコミュニティ再生に基本課題の解決に向けた土地活用を、「コミュニティをはぐくむ、緑豊かなにぎわいのある街」をコンセプトに街区全体で再開発を行ったプロジェクトです。

プロジェクト自体は、オフィス、住宅、コミュニティ施設（ワテラスコモン）、駐車場からなる「本体棟」と、オフィス・店舗・学生用賃貸住宅からなる「アネックス棟」並びに保育所・福祉施設といった公益施設と公共広場で構成されています。

本事業の特徴としては、地下鉄の区分地上権の再設定のため、関係権利者197名の全員同意による「110条型全員同意の権利変換」を実現したことが挙げられます。

また、地域コミュニティ育成の「仕掛け人」となる「まちづくり法人」を結成し、ワテラスコモン・広場・公園の各所有者と地域交流活動のために場所を利用することが可能な仕組みを構築し、NPO、町会、学生団体等の既存の活動団体と連携し地域交流活動を提供し、地域コミュニティの継続的な発展と不動産価値の向上に寄与した一つの先進的な事例です。



■審査委員長賞

・リノベーションによる小倉魚町の都市再生プロジェクト

近年テナントの撤退、支店・営業所の統廃合から、空き物件が発生して、その空き物件の長期化により街の賑わい、魅了が低下し、さらに空き物件が発生する悪循環にいたっている小倉魚町周辺地区で、「用途や機能を変更して性能を向上させることで遊休不動産の価値を向上させる」リノベーション手法によって、一つ一つの遊休不動産を解消し「地域全体の再生・波及」を図ったプロジェクトです。

本プロジェクトの最大の特徴は、リノベーション実践者や商店街、建築家、まちづくり会社、建築系大学生等の連携の下、実在する遊休不動産を題材に再生プランを構築し不動産オーナーに提案する「リノベーションスクール」を立ち上げたことにあります。不動産オーナーは、提案されたリノベーション事業を具体的に実施する(株)北九州家守舎と協議を進め、着工前のテナントの先付けや、家賃収入と投資回収期間から逆算して改修工事を行う等のリスク軽減の仕組みを取り入れ事業化を目指していきます。

これまでのリノベーションスクールで延べ17件の遊休不動産を題材とし、6件の物件が再生が図られ、約250名の新規創業者・雇用者を生み、街の再生に寄与しています。

また、他都市の受講生自らがリノベーションまちづくりを各地で展開するなど全国的に展開が進んでいます。



・岩手県釜石市平田総合公園における仮設まちづくりの実践

本プロジェクトは、釜石市の高台にある平田総合公園内に、東日本大震災で被災した高齢者、子育て層など震災後ケアが必要とされる世帯を中心に、被災者が安心して快適に生活できる物的・医療福祉的・社会環境の形成を図るコミュニティケア型仮設住宅団地を建設したプロジェクトです。

本プロジェクトの特徴は、被災者のための仮設住宅を単なる仮設住宅の建設ではなく、生活の場として一定の生活を支える機能群（以下の5つ）とともにパッケージで整備を行った土地活用にあります。

- ・見守りやすく、共助（コミュニティケア）が生まれやすいように、ケアゾーンと子育てゾーンの設定
- ・ご近所行き合いを促進しかつバリアフリーで外出できるように、ウッドデッキ・屋根の設置、向かい合わせの住棟配置
- ・サポートセンター、診療所、子育て支援の拠点を整備
- ・路線バスのバスロータリーの設置
- ・商業者、得料・福祉関係者、自治会、行政等で協議会を立ち上げ地域課題共有と役割分担

今後予想される大規模災害時での復興住宅のモデルとしてばかりではなく、高齢化社会のモデルとして期待されています。

