

# 平成26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10点について、まず一次審査で8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2点の計4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）

- ・区画整理との一体的施行による天津駅西地区第一種市街地再開発事業

【所在地：滋賀県大津市】

### ◆都市みらい推進機構理事長賞（1点）

• 練馬駅北口区有地活用事業(coconeri)

【所在地：東京都練馬区】

◆審査委員長賞（2点）

• 水の町屋七日町御殿堰

【所在地：山形県山形市】

• 地域に開かれた住商一体のサステイナブルコミュニティ

-光が丘エコタウン-

【所在地：神奈川県相模原市】

## 受賞プロジェクト概要

### ■国土交通大臣賞

#### ・区画整理との一体的施行による大津駅西地区第一種市街地再開発事業

本プロジェクトは、滋賀県大津市 JR 大津駅前西地区周辺において、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業の3つの事業を総合的かつ一体的に活用し、地権者や街区の特性に応じた整備・土地の有効活用を図ったものです。

本地区は駅前でありながら生活道路が狭隘で木造住宅が密集しているため災害時の危険性が高く、中心市街地の活性化に加え、防災上の視点からも公共施設の整備や居住環境の改善が課題とされてきました。こうした課題に対し、本プロジェクトは、土地区画整理事業をプラットフォームとしつつ、住宅市街地総合整備事業によって零細地権者の具体的な生活再建の場である住まいの整備を行い、市街地再開発事業によって駅前の高度利用（商業業務、医療機能の集積と高層集合住宅の整備）を行ったものです。これにより、地区内の様々な地権者等の意向・希望（例えば零細地権者の生活再建や事業継続を希望する地権者等）に適切に応えることで事業のスピードアップを図ることができました。

事業の開始から完成までの「時間・スピード」が最重要課題となっている現在、複雑で多様な地権者ニーズに応えるために、こうした複数の事業手法を機動的に組み合わせて活用し、スピーディな合意形成を得る取り組みは、合意形成が最大の課題となっている既成市街地等における市街地整備において多くの示唆を与えるプロジェクトです。



## ■都市みらい推進機構理事長賞

### ・練馬駅北口区有地活用事業 (coconeri)

本プロジェクトは、東京都練馬区西武池袋線練馬駅に隣接する区有地を有効活用するため、公募型プロポーザル事業により、住民ニーズの高い医療施設・公的施設・商業施設の複合する施設 (coconeri (ココネリ)) を整備したものです。

本地区は練馬区の中心的な位置にあり、区民の様々な要望に応えられる土地活用を行うため4カ年にわたって検討を行い、具体的な構成施設を固めた後に公募型プロポーザル事業によって、事業実施主体の選考が行われました。選考案は提案部分 (民間施設) としてリハビリ病院と商業施設の誘致をあげ、これが区民生活の質の向上などに寄与すると評価されたものです。この施設の整備により、練馬駅周辺は商業などを中心とする南口側と、子育て支援・区民交流や医療サービスなどの生活支援系を担う北口側の両輪で区を中心機能を担う形ができあがりました。

事業実施に際しては、公共用地を活用したPPP事業の組立として、定期借地権 (50年) 方式及び、将来的な資産処分や所有権の移転、公共財産の流動化などへの対応を考慮したフローアゴとの区分所有方式を採用していることが大きな特徴であり、こうした方式は他の公的土地の活用の際にも参考になると考えられます。



## ■審査委員長賞

### ・水の町屋七日町御殿堰

本プロジェクトは、山形県山形市の中心市街地七日町商店街の一角において、商店主等が事業会社を設立して、眠っていたまちの歴史的、環境的資源を再生活用し、これに行政が堰の親水空間化事業を連動させることで、新たな魅力を組み込んだ商業／観光ゾーンとして再生し、中心市街地の全体のポテンシャルアップに結びつけたものです。

御殿堰は約400年前に作られた山形五堰の一つですが、戦後暗渠化されたままで七日町の活性化の重要な資源として着目され、中心市街地活性化の主要事業にも位置づけられました。一方、この御殿堰が流れる地区の建物が老朽化し売却話がでていたため、商店主等が出資して事業会社（七日町御殿堰開発（株））を設立して土地の取得と建物整備を行い、『御殿堰』が流れる街中の水辺スポットが完成しました。水環境の再生と木造2階建て建物、蔵の再生など、眠っていた地域の資源を再生活用し、情報発信力のあるまちなかの集客拠点として賑わいを生み出しています。また、高容積化などの高度利用型拠点形成ではなく、昔の堰の再生や和風デザインなど感性を大事にした都市空間の形成が図られました。

地元商店主等が活用の企画を作って出資を募り、事業会社を設立して、土地の取得・借地・建物と空間の計画・デザイン、を主導して、観光集客型の商業ゾーン形成を進め、これを行政が中活計画などで連動・サポートする事業全体の組み立ては、地方でのこれからの活性化プロジェクトの一つのモデルといえます。



## ■審査委員長賞

### ・地域に開かれた住商一体のサステナブルコミュニティ「光が丘エコタウン」

本プロジェクトは、神奈川県相模原市の市街地の一角に位置し、旧県立高校跡地約3.5haの県有地を有効活用するため公募型プロポーザル事業により、戸建て住宅群と、周辺住民を含めた地域サービスニーズの高い商業施設・コミュニティ施設を整備したものです。

本事業では、神奈川県が進める「かながわスマートエネルギー計画」に対応したまちづくり事業として、街区全体をスマートコミュニティとして計画し運営していく事を目指したものです。全戸に太陽光発電とリチウムイオン蓄電池、HEMS（家庭向けエネルギー管理システム）、電気自動車コンセントを導入するとともに、街区計画において風の道等を考慮したものとなっています。こうしたスマートエネルギー計画と合わせて、商業施設（スーパーマーケット）と地域住民のための施設「光が丘ふれあいセンター」や公園を整備し、居住を支える生活支援機能を伴ったスマートコミュニティの実現を図っています。

神奈川県内をはじめとした各地で太陽光発電設備やHEMSなどを導入して消費電力やCO<sub>2</sub>排出量などの大幅削減する「スマートシティー」の整備が加速しているが、本事業はその先行事業地区であり、今後のさまざまな土地利用転換ニーズに対して多くの示唆を与えるものと考えられます。

