

平成27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11点について、まず一次審査で7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点の計5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）

- ・小杉町3丁目中央地区第一種市街地再開発事業（セントア武蔵小杉）
【所在地：神奈川県川崎市】

◆都市みらい推進機構理事長賞（1点）

- ・釜石市上中島町復興公営住宅整備事業
【所在地：岩手県釜石市】

◆審査委員長賞（3点）

- ・浜見平地区複合施設整備事業（BRANCH茅ヶ崎）
【所在地：神奈川県茅ヶ崎市】
- ・もりのみやキューズモール BASE
【所在地：大阪府大阪市】
- ・自然の森と地下鉄駅が一体となった新しい都心空間の創造「大手町タワー」
【所在地：東京都千代田区】

受賞プロジェクト概要

■国土交通大臣賞

・小杉町3丁目中央地区第一種市街地再開発事業（セントア武蔵小杉）

本プロジェクトは、神奈川県川崎市の東急東横線・JR南武線、横須賀線の「武蔵小杉駅」より徒歩5分程度の中心市街地に位置しており、建物の老朽化や狭幅員道路等の課題を抱え、機能更新が求められていた地区である。

本地区では建物の老朽化が進み機能更新が求められるものの接道道路や周辺道路条件から整備困難だった地区であり、施行区域の中央に位置する耐震改修を終えた耐火建築物を区域から除外する事業計画にする以外は再開発事業が成立する可能性が無いという特殊な施行区域において、合理的で有効な建築計画を行うため「連担建築物設計制度」を活用して区域中央の除外建物と新たに建設する再開発ビルによる有効な土地利用と合理的な建築計画の実現を目指したプロジェクトです。

多様な権利者意向に配慮した、分譲住宅・賃貸住宅、商業・業務、公的施設等の複合する再開発事業を実現するため、連担建築物設計制度の活用による街区内除外建物を含む都市環境の形成という点において、全国に同様の事情を抱える地区における先導的事例となるものであります。



■都市みらい推進機構理事長賞

・釜石市上中島町復興公営住宅整備事業

本プロジェクトは、岩手県釜石市内の内陸部に位置し、東日本大震災の被災者のため復興公営住宅と同時に集会施設（コミュニティ施設）を併設し、地域住民の憩いの場、居場所を整備したものです。

本地区は釜石市内でも生活産業（スーパー、小学校等）が集積しており、生活利便の高い地区であり、東日本大震災での津波被害も幸いにもなかった地区であった。震災後、住宅用地が不足する状況下において企業自社用地のテニスコート及び既存アパート敷地を活用して、短工期で建設可能なNSスーパーフレーム工法を採用した結果スピード感を維持しながら整備することが可能となり、いち早い震災復興に寄与した点や、鉄骨造の採用による被災地における施工性や経済性についても評価された。

事業実施に際しては、企画・設計から工事監理等の全ての建設工程を民間企業が担い、民間ノウハウや経験を活かす事が可能な「民設市買取型スキーム」を活用することにより、震災により人手不足となっていた行政の業務負担を軽減し、早期でかつ低コストでの復興公営住宅整備を第Ⅰ期の着工から約5ヶ月の工期で54戸の整備。第Ⅱ期の着工から約1年で156戸の復興公営住宅を整備した。

今後も想定される災害等に対する復興住宅整備の際にも大いに参考になるものと思われます。



■審査委員長賞

・浜見平地区複合施設整備事業（BRANCH茅ヶ崎）

本プロジェクトは、JR茅ヶ崎駅より約2kmに位置する昭和30年後半に建設された老朽化した団地の建替・再生事業を公民連携事業（PPP）による民間提案型の官民複合施設整備を実施したものです。

郊外型の大規模賃貸住宅団地は近年のライフスタイルの変化に伴い、良質な住宅ストックへの更新のために、老朽化した団地の建替えが段階的に行われています。茅ヶ崎市がUR都市機構からの事業用借地権設定契約を結び、民間事業者の提案による公共施設整備及び民間施設誘導を行うことにより、公共施設のための施設計画では出来なかった容積消化や有効な土地利用が図られた。

また、NPO法人が運営する「まちスポ茅ヶ崎」の設置により、NPOの活動スペースを設け、地域コミュニティ創出を図るとともに、茅ヶ崎市が子育て支援、高齢者福祉施設、地域交流施設の整備・運営を行い、また、日常利便施設としてコンビニ、クリニック、郵便局等を民間事業者が整備運営する複合施設として整備された。

市、UR都市機構、民間事業者の個々のツールを結集させて公民連携型事業として、今後ニーズが高まる郊外型団地再生の一つのモデルと成り得るものといえます。



■審査委員長賞

・もりのみやキューズモールBASE

本プロジェクトは、大阪市の大阪城公園に隣接するJR森ノ宮駅近接の17年間遊休地となっていた日生球場跡地を地域特性等を活かした「豊かに生きるココロ・カラダ特区」という施設コンセプトのもと多彩なサービスを提供する施設整備を行ったものです。

本事業では、日生球場のイメージを継承しつつ、複数建物をつないで一つのスポーツ機能を有するトラックとして日本初の屋上300mランニングトラックを整備した。また、スポーツを意識したテナントとして大型スポーツ店・フィットネスジム・フットサルコート・ボルダリング施設等のテナント構成になっている。

さらに、利用者が寄贈した本を通じてコミュニケーションを行う「まちライブラリー」を併設しており、カフェでのおしゃべりやイベント参加等の地域交流の場を創出することによりスタイリッシュなライフスタイルを提案しているコンセプト型商業施設と街づくりの一体的整備が、周辺地域に新しい街づくりの気運を促している施設となっており、商業施設整備の周辺街づくりへの波及効果が期待できる事例である。



■審査委員長賞

・自然の森と地下鉄駅が一体となった新しい都心空間の創出「大手町タワー」

本プロジェクトは、東京の都心大手町において都市再生特別地区制度を活用することにより、二つのオフィスビルを一体的に開発することで超高層ビルと「大手町の森」を整備したものです。

本事業では、「都市を再生するとともに自然環境を再生する」をコンセプトに本物の自然と共生する新しい都心像を目指すとともに、インフラ機能としてその機能を十分に発揮できていなかった地下鉄大手町駅を大幅に改良する事により、「自然の森」と「地下鉄セントラルステーション」機能が一体となった独創的な都市環境を創出した。

複数のビルを一体的に開発することで、単体の開発では達成できない都心の自然な森や地下鉄駅の大規模なセントラルステーション整備を実現させ、超高層ビルにはオフィスや世界的なリゾートホテル・商業施設等が入居するテナント構成になっており、都心における自然の潤い創出や生活利便性の向上等に大きく貢献したプロジェクトです。

