

平成29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12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2点、審査委員長賞3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）を基に審査委員会における審査を行い、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）

- ・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）

- ・綾部市空き家活用定住促進事業【所在地：京都府綾部市】
- ・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】
- ・浦和美園Eーフォレスト【所在地：埼玉県さいたま市】

受賞プロジェクト概要

■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」発祥の地でかつては「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 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「コモンスペース整備」「電線類地中化」整備を行い、コモン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。

