

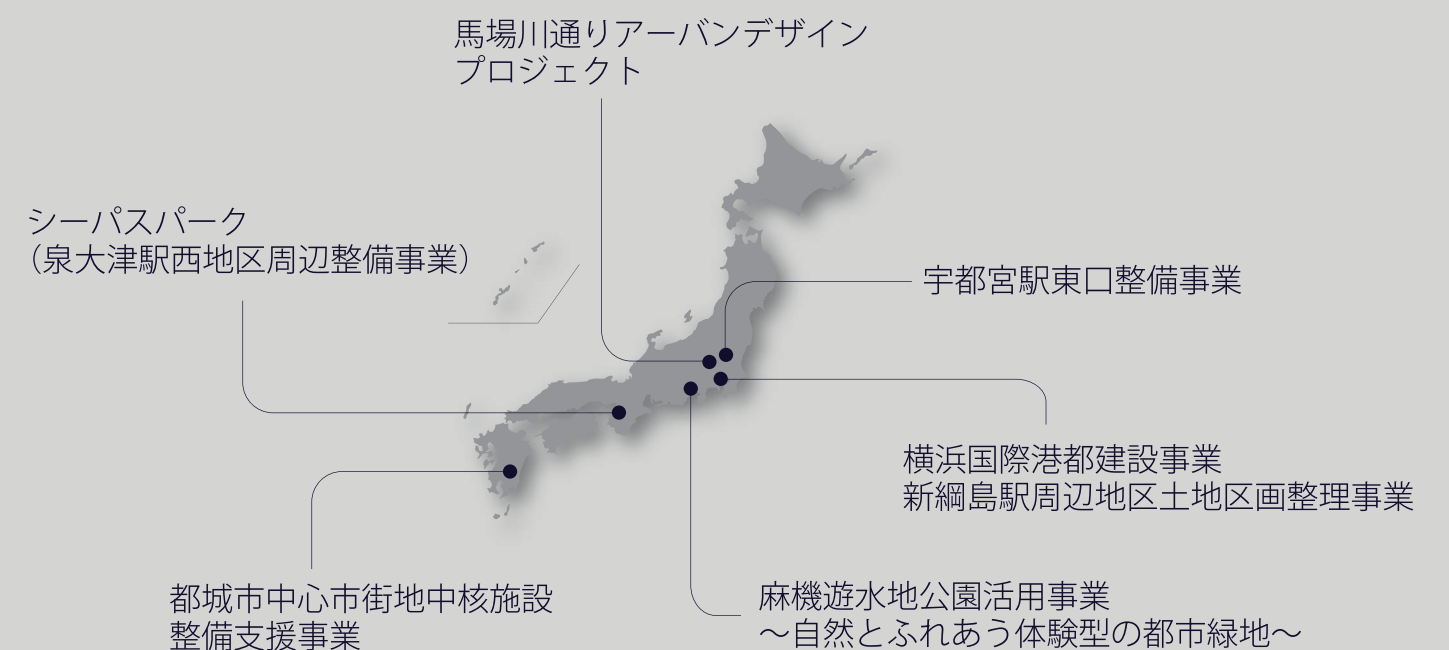
令和6年度

主催：一般財団法人都市みらい推進機構
後援：国土交通省
<http://www.toshimirai.jp/tochikatuyou/>

土地活用 モデル 大賞

The Land Utilization Model Award

受賞プロジェクト概要、講評



お問い合わせ

一般財団法人都市みらい推進機構 土地活用モデル大賞事務局
〒112-0014 東京都文京区関口 1-23-6 プラザ江戸川橋ビル 2階
Tel : 03-5261-5625 e-mail : tochi_taisho@toshimirai.jp



土地活用モデル大賞とは

目的

土地活用モデル大賞は、土地の有効活用や適切な維持管理に取り組む模範的事例、成功モデルとなる事例を募集し、優れたものについて「国土交通大臣賞」をはじめとする表彰を行い、優れた土地活用事例を全国的に紹介しその普及を図ることを目的に、一般財団法人都市みらい推進機構の主催、国土交通省の後援により実施するものです。

理念

本大賞は、活気に満ちた地域社会の実現や地方創生の推進に貢献することを理念とします。

そのため、表彰の対象を「土地が有効に活用された土地活用プロジェクト」とし、地域の課題を認識し、その解決に向けて、土地の活用・再生利用・保全利用・管理を図り、都市の生産性向上や地方創生などに取り組むプロジェクトを幅広く対象とします。

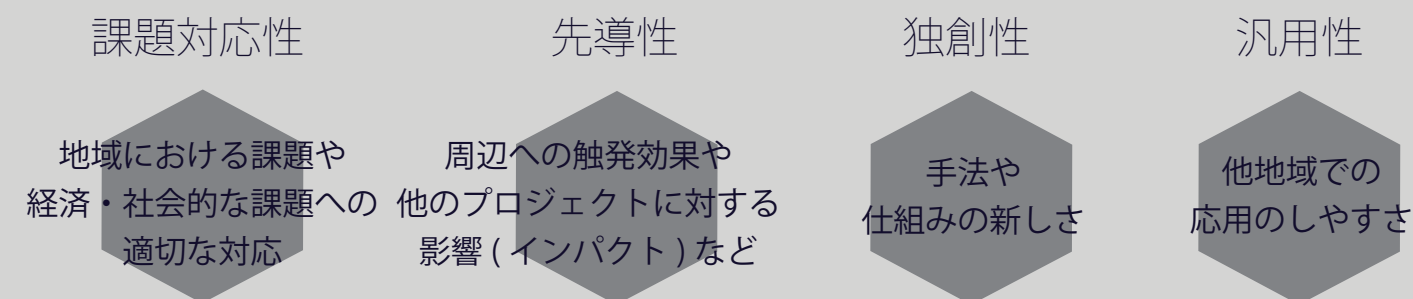
選定にあたっては、土地の所有や利用の状態、事業規模の大小、取組主体の属性等に関わらず、土地活用の具体化に当たってのスキームや体制の工夫、周辺地区の活性化、社会的な貢献、環境改善、取組の発展性など、総合的な観点で審査を行い、優れたプロジェクトを表彰するものです。

特徴

本大賞は、バブル経済崩壊後に発生した、虫食い状態の未利用地や大規模な低未利用地を利活用した成功事例を表彰・公表することにより、低未利用地の活性化について全国的に普及させる目的で平成16年に創設されたものです。その後の社会経済状況の変化等により、土地活用のあり方も再開発、区画整理等の面的事業を含む柔軟なまちづくりへの要請、PRE・CRE、不動産証券化等に関するニーズを反映し、表彰プロジェクトについても変化・多様化が進んでいきました。

近年は、リノベーション、廃校利用、クラウドファンディング、低炭素まちづくり、社会実験など多様な土地活用事例が表彰されており、エリアマネジメントなど持続可能なまちの運営などに取り組むプロジェクトも選定されています。

審査基準



土地活用の知恵袋に

今、全国各地で多様なまちづくりが展開されていますが、いずれのプロジェクトも「土地」と無縁に進むことはありません。まちづくりの「活動」を支える「空間」のベースが「土地」であり、その「土地」には様々な法制度や商習慣、地域の慣習など我々の社会の仕組みが色濃く反映されています。

従って、これまでも先進的・挑戦的なプロジェクトでは、こうした「土地」をいかに上手に活用するか、について様々な工夫が施されてきました。土地の権利の取り扱いに関する工夫、土地とプロジェクト資金の関係に関する工夫、土地管理や土地運営に関する工夫などその視点は様々です。

「土地活用モデル大賞」はこうした土地の取り扱いに関する工夫・知恵を広く共有することを目的としています。他の地域でも活用していただけたらという「土地活用の知恵」を束ねた「知恵袋」でありたいと願っています。



審査委員長 岸井隆幸

令和6年度土地活用モデル大賞審査委員

委員長	岸井 隆幸	一般財団法人計量計画研究所代表理事
委員	浅見 泰司	東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻教授
	井出 多加子	成蹊大学経済学部名誉教授
	姥浦 道生	東北大学災害科学国際研究所教授
	大来 哲郎	株式会社日本政策投資銀行地域調査部長
	廣瀬 公亮	国土交通省不動産・建設経済局土地政策課土地調整官
	福岡 孝則	東京農業大学地域環境科学部造園科学科教授

(委員：五十音順)

受賞プロジェクト（令和6年度）

＜国土交通大臣賞＞		掲載頁
シーパスパーク（泉大津駅西地区周辺整備事業）	【大阪府泉大津市】	3
＜都市みらい推進機構理事長賞＞		
馬場川通りアーバンデザインプロジェクト	【群馬県前橋市】	5
麻機遊水地公園活用事業 ～自然とふれあう体験型の都市緑地～	【静岡県静岡市】	7
都城市中心市街地中核施設整備支援事業	【宮崎県都城市】	9
＜審査委員長賞＞		
宇都宮駅東口整備事業	【栃木県宇都宮市】	11
横浜国際港都建設事業 新綱島駅周辺地区土地区画整理事業	【神奈川県横浜市】	13

シーパスパーク（泉大津駅西地区周辺整備事業）

大阪府泉大津市／令和5年竣工



市民会館、消防本部、遊休地により構成された約3.5haについて、約2.0haを都市公園としつつ、約1.1haを条例広場として運用し、残りの約0.37haを魅力向上提案事業用地として公募型プロポーザルで選定した事業者売却し、これらを一体的に整備・運営するプロジェクトです。

道路付きや面積条件による低い事業ポテンシャルを踏まえ、権原及び法的位置付け等の異なる3つの土地に分け、民間事業者の参入障壁を下げるるとともに一体的かつ持続可能な運用に資する事業条件を整えました。その際、津波避難浸水区域における防潮機能及び円滑な避難ルートの再構築や、工事中におけるコミュニティ醸成支援など、地域固有の課題へのきめ細かい対応が計画的に行われました。

基本計画、設計の段階から多くの市民の参画を呼びかけ、工事期間中においても、様々な活動を行い、施設運営事業においても市民活動等の特性を踏まえた場づくりが重視されました。WSやイベント等での検討を経てオープンと同時に市民団体（シーパスパーク・クラブ）が立ち上がり、オープニングイベントもこの団体の企画・実施によるものとなりました。

事業概要

所在地	大阪府泉大津市小松町1番55号
土地面積	約35,000㎡
事業主体	泉大津市
管理運営主体	シーパスパーク・パートナーズ共同企業体（指定管理者）
主要施設	都市公園、道路、泉大津市シーパスパーク広場条例に基づく広場、レストラン
事業スキーム	都市計画事業（都市公園）、道路事業、『シーパスパーク』エリア一体活用事業に係る公募型プロポーザル、都市構造再編集中支援事業、地区計画（都市計画法第12条の5）

取組のポイント

- コミュニティの核となる芝生広場や市民農園等と、民間事業の収益確保や将来ニーズに対応しうる柔軟性を両立させるため、都市公園と広場条例が補完する関係を意図的に構築。
- 魅力向上提案事業用地は、「売却」、「貸付」、「売却又は貸付のいずれも選択しない」の選択が可能なものとし、事業者目線の柔軟な公募条件を示し、活用が次の活用を呼んで賑わいが持続する段階整備を仕組化。
- 市民団体（シーパスパーク・クラブ）は、敢えてエリアマネジメントの考え方をとらず、この場所での多様なコミュニティ形成を応援しつつなぐことを重視し、もともと遊休地の暫定利用時代からここで活動していた団体等を母体として形成。

講評

委員 井出 多加子 成蹊大学経済学部経済経営学科名誉教授
姥浦 道生 東北大学災害科学国際研究所空間デザイン戦略研究分野教授

このプロジェクトは、複数の課題を同時に解決しているところが特徴で、防災の問題、老朽化した公共施設の問題、収益性を考慮した公園整備の問題に対して持続可能な様々な工夫が行われていた。

土地活用の観点での特徴は、全体を都市公園にしてしまうと非常に収益性が落ちてしまい、後々、周囲の人口を考えると、これほどの公園面積は必要なくなる可能性もあるという将来に向けた判断をしていて、収益を上げるために、広場条例をつくって、民間活用を促していることが興味深い。

実際にカフェができていて運営がはじまっているが、収益の一部を市に還元してもらっている。既に一定の売り上げがあり、民間を活用しながら将来に渡って公園としていかに維持していくかという工夫がなされていた。

また、暫定利用の時代に地元のコミュニティ団体がここで活動していたので、その人たちを上手く取り入れながら、多様なイベントや活動が行われていて、実際に夕方になって涼しくなって大勢の子供たちが遊びに来ていたのが印象的である。（井出委員）

低需要の土地を公園として整備したことによって、その土地自体の価値のみならず、周辺地域の価値の向上にもつながっているという、好事例である。

官民での整備・管理・運営に関する役割分担や指定管理期間、土地の売却・定借選択などの事業枠組みの設定について、民間へのサウンディング調査に基づき非常に丁寧に考えられている。また、計画策定にあたっては将来の利用者である住民の参加・組織化を積極的に行っており、それが市民農園等の実際の整備・利用にもつながっている。公園自体のデザインも素晴らしく、それももちろん重要であるが、それと並んで事業枠組みの計画や計画プロセスの計画も重要であることを、改めて感じさせられた。（姥浦委員）

審査委員の主な所見

- 柔軟な提案応募方式を採用し、市民参加も得ながら、段階的に計画が進化（岸井委員長）
- 公園緑地マネジメント効果の定量的・定性的な把握が必要（福岡委員）
- 公園を核にした都市スケールのビジョンは？（福岡委員）
- 整備効果についての定量的なチェックが必要（浅見委員）



都市みらい推進機構理事長賞

受賞プロジェクト概要、講評（令和6年度土地活用モデル大賞）

馬場川通りアーバンデザインプロジェクト

群馬県前橋市 / 令和5年竣工



歩・車道段差が大きい馬場川通りや高い柵に囲まれた馬場川及び馬場川沿いのエリアにおいて、都市利便増進協定（地権者30名、前橋市、都市再生推進法人）の締結により、馬場川通り（市道）約200mの区間、都市公園（馬場川遊歩道公園）、準用河川（馬場川）という3種類の公物と、低未利用の状態にあった沿道の民有地を、民間寄付を主な財源として一体的にリニューアルし運営するプロジェクトです。

改修整備の検討と並行して、整備後の空間の使い方、管理・運営のあり方等について勉強会や社会実験で検討を行い、日常管理については、同協定に基づき、社会実験等を通じて組成された地域組織「馬場川通りを良くする会」が行っています。

馬場川通りアーバンデザインプロジェクトに連動して、持続可能な賑わいを支えるミクロの取組の支援として、沿道の低未利用物件等のリノベーション提案を行い、権利者と投資希望者・入居希望者等のマッチングを行うモデルを構築・運用し、まちなかにおける新たな民間投資等のチャレンジや自発的アクション等を促進する取組も行っています。

事業概要

- 所在地** 群馬県前橋市千代田町2丁目、4丁目、本町2丁目
- 土地面積** 約2,200㎡
- 事業主体** 都市再生推進法人（一社）前橋デザインコミッション（MDC）
- 管理運営主体** 馬場川通りを良くする会（日常管理）、前橋市（中長期管理）
- 主要施設** 前橋市02-389号線、前橋市馬場川遊歩道公園、準用河川馬場川
- 事業スキーム** 都市再生特別措置法に基づく都市利便増進協定、承認工事寄付金（地元財界）、「共助推進型ファンド」助成（民都機構）、PFS（成果連動型業務委託）/SIB事業、前橋レンガプロジェクト（記名入りレンガへの市民賛同金）、紺屋町整備クラウドファンディング、前橋市アーバンデザイン補助金 等

取組のポイント

- 前橋市は、市内の企業・企業家有志からの寄付金等をもとにまちづくりファンドを組成し、都市利便増進協定に基づき、当該ファンドから都市再生推進法人による改修事業に補助。
- 沿道の民有地（元駐車場と銀行敷地）を都市利便増進施設に指定（広場）することにより、道路や準用河川等の公共施設との一体的な活用を実現。
- 改修事業を一過性のハード整備にとどめず、活用・運用を担うプレイヤーの発掘・育成を行うため、「PFS（成果連動型業務委託）/SIB（ソーシャル・インパクト・ボンド）」等を活用して勉強会や社会実験を実施。

講評

委員 姥浦 道生 東北大学災害科学国際研究所空間デザイン戦略研究分野教授
廣瀬 公亮 国土交通省不動産・建設経済局土地政策課土地調整官
福岡 孝則 東京農業大学地域環境科学部造園科学科教授

川沿い空間の再整備と一体として、沿道の民地における3件のリノベーションの計画につなげられた点は、秀逸である。まちづくり会社が活用提案を自主的に行った努力の賜物である。

本事例は、公共空間の整備のみならず、まちづくり会社という一定の公的位置づけを持つ主体による民有地への積極的アプローチの重要性を示唆している。地元財界からの出資金が多いため、特殊事例とみられるかもしれないが、逆に言うともちづくりにおいては、地元の旦那衆の存在意義がいかに大きいかというようにとらえることもできる。（姥浦委員）

このプロジェクトは、民間が主体的に行う事業という点が大きな特徴で、通常では公共側がお金をかけないような整備を、民間が細かいところまで考えて取組むものである。市街地全体の大きいエリアのデザインコードである「前橋市アーバンデザイン」のもと、馬場川通りの沿道で、通常はあまりやらないような、建て替えやリノベーション等の予定のない敷地に対し、将来のリノベーション等を前提としてデザインを組み上げており、実際の民間投資につながっているという点が面白いプロジェクトである。

道路、公園、河川の3種類の公共施設が絡んでいるため、各々の管理者となる部局との調整が必須であるところ、前橋市の市街地整備課がワンストップで対応する体制を整え、馬場川に設ける柵の高さの設定など、手間を要する調整等が庁内を横断して行われた。民間主導型のプロジェクトのサポート役であるものの、前橋市の細かい頑張りも多くあったと理解される。（廣瀬委員）

このような民間主導のプロジェクトが、市の考え方や取組にどのような影響を与えているのか、また、今後どのような展開が予想されるのか興味があった。このプロジェクトを通じ、市の役割も理解することができた。（福岡委員）

審査委員の主な所見

- ・ 中心市街地再生をアーバンデザインをキーワードに動かす取組（岸井委員長）
- ・ 民間の力を活かして遊歩道公園を整備（浅見委員）
- ・ 担い手を育成するというコンセプト（井出委員）
- ・ 地元資金の活用、地権者が協定に参加しているという点が先進的（井出委員）
- ・ 馬場川を良くする会の仕組み、段階的なエリアマネジメントの仕組み（福岡委員）



都市みらい推進機構理事長賞

受賞プロジェクト概要、講評（令和6年度土地活用モデル大賞）

麻機遊水地公園活用事業 ～自然とふれあう体験型の都市緑地～

静岡県静岡市／令和2年竣工



静岡市の巴川流域の治水対策を目的とする麻機遊水地において、市が河川占用により「自然と触れ合う体験型の都市緑地」をテーマにあさはた緑地（約17ha）を設置し、指定管理者制度により適切なノウハウを持つ民間事業者を管理者に指定し、管理運営が実施（一般社団法人グリーンパークあさはた）されるプロジェクトです。

湿地という特性を生かした農業体験エリアを設け、特産のレンコン栽培や稲作を実施し、水辺エリアでは希少な動植物が見られ、車いす利用に配慮した木道も整備し、多様な生物の生息域確保のため、意図的な刈り残しや刈草によるバイオネストの設置など、自然との共生を念頭に置いた管理が進められています。また、刈草の堆肥化・活用など資源循環も意識し、豪雨発生時には遊水地としての機能を発揮するもので、流域の水害リスクの軽減を図っています。

グリーンインフラとして「公園」「防災」「生物多様性」等の多様な機能・役割を発揮するもので、農園エリアでは特産のレンコンに触れられ、湿地性の里山として自然を体験できます。月2回のマーケット開催、地域の夏祭り会場への提供など地域のシビックプライド醸成にも寄与しており、センターハウスの来場者数は令和5年度には39,000人と順調に増加し、芝生広場や広い駐車場が魅力となっています。

事業概要

所在地	静岡県静岡市葵区赤松2番地の1
土地面積	約77,600㎡（公園管理面積）
事業主体	静岡市
管理運営主体	（一社）グリーンパークあさはた（指定管理者）
主要施設	センターハウス（公園事務所兼ビジターセンター）、炊事棟、農機具倉庫、農園、多目的広場（遊具等）、小川、木道 等
事業スキーム	都市計画事業（都市緑地）、社会資本整備総合交付金 等

取組のポイント

- 河川区域の遊水地用地が、環境学習・農業体験等ができる自然とふれあう場として機能を発揮。
- 湿地という特性を生かし農業体験エリアを設け、生物多様性を保全する水辺エリアでは木道の整備を行い、原っぱで生態系への配慮から意図的な刈り残し部分を作る等の工夫を実施。
- 自治会の夏祭りや年始のどんど焼き、マーケットなど地元の方々のイベント会場としても活用。
- 地元の小学校生徒によるレンコン畑の整備、特別支援学校の生徒とのミズアオイの群生エリアの整備、市民ボランティアによる水辺の環境保護活動など、多様な人々が公園づくりに寄与。

講評

委員 大来 哲郎 株式会社日本政策投資銀行地域調査部長
福岡 孝則 東京農業大学地域環境科学部造園科学科教授

治水が主目的の土地であるため、その機能を毀損せず有効活用を果たす取組として、非常にユニークで興味深いものと理解する。生物多様性や農業体験学習等の多様な工夫が取り入れられており、植物についても、一定の丈に揃えず、敢えて刈り残しを行って生物多様性を担保するという工夫がなされていた。

治水が主目的の土地であることは理解するが、収益事業等を展開していくには、まだ工夫の余地があるのではないかと感じた。今後の課題としては、当該緑地は、365日のうち10日程度が治水に使われるものであり、圧倒的に多い残りの350日程度に上手く活用できる妙案はないものかと考えるもので、緑地管理者も同様の課題認識をされていると思う。（大来委員）

土地活用の観点において、これまでの取組の多くは、可能な限り賢く収益や事業性を向上することが目指され、経済性が評価されることが多かったが、本プロジェクトは、人間に加え、生物（アオサギ、シロサギ 等）や植物の生命に着眼した多面的な機能を維持しようとしている点が極めて優れている。

農機具の展示等を含め、地域の生活に根差した活用が行われているが、夕方には、近隣の支援学校の生徒や地域の住民等が集まり虫取りをしている。もともとの湿地の多様な機能が発揮できるように転換を図っており、指定管理者の取組も含めた工夫が優れていると理解される。今回応募のあった麻機遊水地公園を含む麻機遊水地は約200haの規模であり、この全体について、より多様な土地活用を図ることや、市のグリーンインフラ政策への展開も可能と考えられ、今後の伸びしろにも期待したい。（福岡委員）

審査委員の主な所見

- 遊水地での様々な機能の付与（浅見委員）
- 整備効果の定量的な評価が必要か（浅見委員）
- 遊水地と自然環境学習という利用（井出委員）
- 一部を市民農園に活用していることで、市民の防災などへの関心が高まると期待（井出委員）
- 収益性が低いことが課題か（ただし指定管理者もそれを認識している）（井出委員）
- 多機能土地利用は重要（姥浦委員）



都市みらい推進機構理事長賞

受賞プロジェクト概要、講評（令和6年度土地活用モデル大賞）

都城市中心市街地中核施設整備支援事業

宮崎県都城市／平成30年・令和4年竣工



大規模商業施設の郊外立地等により中心市街地の衰退が進む中、最後まで残った大規模商業施設の閉店を機に、その土地等を取得した地元民間企業と市により作成された再生方針を踏まえて実施された官民連携の施設整備事業です。

都城市が全体底地を取得し、既存ショッピングモールを市立図書館にリノベーションした上で、子育て支援や市民交流にまつわる複合施設の新規建設及び両施設を結ぶ屋根付き広場の整備を実施（平成30年オープン）しました。併せて市有地の一部に定期借地権方式で民間商業等施設を整備・運営する事業者を公募・選定（令和4年オープン）しました。

開館6年目の市立図書館は今も多数の入館者（年間100万人）を維持し、魅力ある子育て支援施設と民間事業者による広場の積極的利活用も相まって賑わいを作り出しています。加えてこれら施設の整備効果を局所にとどめず、周辺市街地への新規出店やまちなか居住の支援、回遊性向上のための各種取り組みなどへ波及・連携をさせつつ、中心市街地全体を魅力と活気ある場所とするために関係各者で取り組んでいます。

事業概要

所在地	宮崎県都城市中町16街区15号
土地面積	約12,000㎡
事業主体	都城市、(株)センター・シティ
管理運営主体	公共施設：都城市及び指定管理者3団体、民間施設：(株)センター・シティ
主要施設	公共施設（図書館・まちなか交流センター・保健センター・子育て世代活動支援センター・未来創造ステーション・まちなか広場・中央バス待合所・中核施設附帯駐車場で構成）、民間施設（ホテル・マーケット等で構成）
事業スキーム	公共施設：都市再構築戦略事業、民間施設：都市機能立地支援事業 等

取組のポイント

- 図書館について、既存ショッピングモールのリノベーション手法により新築よりも経済的な整備を図るとともに、指定管理業務と備品等のデザイン・レイアウト、カフェの運営を一体的に管理運営する事業者を選定することで効率的かつ高質な空間を実現。その後も利用者・運営者それぞれの自主性を活かすことにより、弛まず魅力を持続。
- 市民が求めた子育て支援施設等を、管理者が異なる3つの施設にもかかわらず利用者がその縦割りの壁を極力感じずに柔軟に利用できるように整備・運営。
- 図書館・子育て支援施設等・民間商業等施設の前庭ともいえるまちなか広場が積極的に利活用され、その場そのものが集客の魅力として機能。
- このブロックへの集客や新たな出会い・学び・意欲を周辺市街地に波及させようと、関係各者が若者を中心とした市民を巻き込む取組を実施。

講評

委員 姥浦 道生 東北大学災害科学国際研究所空間デザイン戦略研究分野教授
大来 哲郎 株式会社日本政策投資銀行地域調査部長

本事案は、近年の地方都市の多くが経験している百貨店の閉鎖に伴う使われない土地と建物の発生がきっかけである。旧ショッピングモールのリノベーションによる図書館の整備、子育て支援施設の建設といった公共施設整備に加えて、今回はそれが地元資本による民間のホテル、スーパー等の建設等の民間投資につながった点が評価される。

さらには、それらを結ぶ広場空間についてもさまざまなイベントが指定管理者等によって企画されている。この地区のさまざまな機能が空間とソフトコンテンツでつながり、それらがさらなる地区の魅力の向上につながることが期待される。（姥浦委員）

官民による複合機能の整備が行われ、保健センターや子育て世代活動支援センター等のエリア、図書館のエリアに多数の集客があり、学生の利用も活発な模様で、この地に多数の人が訪れていることから、率直に優れたプロジェクトと理解する。

この施設の特徴としては、周辺との関係も含めて回遊性が優れていることと、洗練されたデザインが挙げられる。民間複合施設のホテルは令和4年に新しく整備されたものだが、チェーン展開系のホテルとは趣を異にするデザインが採用され、地産地消の観点から地元の和紙や木材を活用したコンセプトルームもあり、約8割の稼働率が達成されている。

アウトカムとして、歩行者通行量の増加、中心市街地への新規出店の大幅増加、空店舗の解消等がみられ、中心市街地中核施設の整備効果が周辺部等に波及している。（大来委員）

審査委員の主な所見

- 図書館等の複合施設を導入して活性化の契機を創出（岸井委員長）
- 整備の経済効果について今後の注視が必要か（浅見委員）
- 商工会議所を中心に検討会議を組成（岸井委員長）
- 中心市街地の中核施設整備以降のまちづくりのビジョン（段階的な戦略）の明示（福岡委員）
- 中心市街地での新規出店の増加（浅見委員）



審査委員長賞

受賞プロジェクト概要、講評（令和6年度土地活用モデル大賞）

宇都宮駅東口整備事業

栃木県宇都宮市／令和4年竣工、事業中[※]



宇都宮市

宇都宮駅東口地区は国鉄清算事業団用地を含む大規模な未利用地の有効活用を図るため、土地区画整理事業による基盤整備を実施し（～平成20年度）、大街区化や交通結節機能の整備による土地のポテンシャルを活かしたまちづくりの推進を目指しました。一度は開発パートナーとなる事業者を決定しましたが、社会経済環境の激変により事業パートナーが撤退せざるをえない状況となりました。その後、新たに「対話型市場調査」を綿密に実施し、地区整備の実現性を考慮しつつ事業プランを検討しながら、事業者公募を実施し、平成30年度に改めて事業者を決定し、再スタートしたプロジェクトです。

「うつのみやの未来を拓く新たな魅力の創造・交流と賑わいの拠点」を基本方針とし、地区内には宮みらいライトヒル（交流広場）を中心に、ウツノミヤテラス（商業施設、ホテル）、ライトキューブ宇都宮（交流拠点施設）、高度専門病院、マンション等が立地しています。また、市においては、特例容積率適用地区を活用することにより、敷地間での容積率移転など事業の円滑化につながる工夫が図られています。現在、地区内の事業者間連携などによるまちの活性化のためのエリアマネジメント組織の活動も行われています。

当地区は宇都宮駅改札から自由通路で直結し、ライトライン停留場も直近であるところから、各アクセス動線をつなぐ役割を果たしており、自由通路の通行量は整備前に比べ約25%増となり、ライトキューブ宇都宮において全国規模の会議等の誘致を実現しました。

事業概要

- 所在地** 栃木県宇都宮市宮みらい1-20
- 土地面積** 約25,957㎡
- 事業主体** うつのみやシンフォニー
- 管理運営主体** 宮みらい地区連絡協議会（野村不動産、住友商事、J A三井リース建物、シンフォニー病院、五光）
- 主要施設** 商業、オフィス、ホテル等（ウツノミヤテラス）、医療（シンフォニー病院）、分譲マンション、ホール・会議室（ライトキューブ宇都宮）、交流広場（宮みらいライトヒル）、自転車駐車場 ※複合施設棟〔ホテル等〕（事業中）
- 事業スキーム** 対話型市場調査に基づく事業者公募、都市構造再編集中支援事業、集約都市開発支援事業〔暮らにぎ型〕、特例容積率適用地区（都市計画法第57条の2）等

取組のポイント

- 一度挫折したプロジェクトについて、再度綿密に「対話型市場調査」を実施し民間から広く意見や提案を収集し、個別ヒアリングを実施したうえで実現性を重視した基本事項を取りまとめ、最終的に事業者を募集・決定。
- 宇都宮駅から直結する自由通路、ライトライン停留場と連携した施設配置等により公共交通機関を利用しやすい動線を確保。
- コンベンション施設における催事（全国規模の会議等）や、飲食・ホテル利用による交流と賑わいを創出。

講評

委員長 岸井 隆幸 一般財団法人計量計画研究所代表理事
委員 井出 多加子 成蹊大学経済学部経済経営学科名誉教授
廣瀬 公亮 国土交通省不動産・建設経済局土地政策課土地調整官

このプロジェクトは、国鉄清算事業団の土地について、民間活用を行う際に、1回目の事業者公募は挫折したが、2回目は、特例容積率適用地区の制度の適用も行いつつ、民間側の意見を柔軟に受け止める形の募集を行った。プロジェクト進捗の背景にはLRTの整備が完了したことも大きいですが、民間側の意見を反映し得る仕掛けを行い、様々な諸制度を使いながら土地活用を促進することの必要性を示す取組と理解する。（岸井委員長）

特例容積率適用地区を活用しているが、その背景には、民間によるビルドアップ促進を見据え、エリア全体に容積率を設定し、エリアの中で容積率をやり取りすることでスムーズにスピーディに開発を進めようとする狙いがある。土地活用の観点においてこのような考え方は示唆に富むものと考えられる。（井出委員）

本プロジェクトで整備された広場は、夕方等に市民が集まり利用が進んでいることに加え、コンベンション機能の不足に対応するために整備されたライトキューブ宇都宮の利用も進んでおり、整備効果が現れている。

また、ホールと広場の一体利用など、柔軟な施設の利用が可能となるよう配慮がなされている。LRTの利用が順調であり、沿線の整備も進む中、中心市街地の新たな賑わいが持続的に発展していくよう、今後整備される予定の複合施設棟の整備を含め、継続的な取組が期待される。（廣瀬委員）

審査委員の主な所見

- 優れた空間形成（浅見委員）
- 整備の経済効果について今後の注視が必要（浅見委員）
- LRTとの相乗効果（姥浦委員）
- 広場（公共空間）及び公共施設の整備効果の定量的・定性的な把握が必要か（福岡委員）



横浜国際港都建設事業 新綱島駅周辺地区土地区画整理事業

神奈川県横浜市／令和5年竣工^{※1}・事業中^{※2}
 (※1 市街地再開発事業、※2 土地区画整理事業)



新綱島駅周辺地区は、かつて温泉地で栄えたが廃業旅館など低未利用地の増加と、周辺から集中するバス・自転車等の交通に対して道路等の基盤がぜい弱という課題を抱えた市街地で、長らく再開発を検討しながら事業化に至っていませんでした。

そこに東急新横浜線及び新綱島駅（新駅）の整備が決定したことにより、鉄道整備と連携した土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行が実施され、併せて商業施設、市民交流施設、バス乗降場、機械式駐輪場等の駅前の立地に相応しい各種施設整備がなされ、既存の綱島駅と合わせて2駅利用可能なポテンシャルの高い交通結節点となり、地域の拠点が生み出されたプロジェクトです。

鉄道整備主体と区画整理施行者が協調して用地の確保と敷地の整理を行い、駅と街を結ぶ地上地下の施設整備も協力して実現したことで、地下鉄駅との結節性が高まり利便性が向上しています。

今後についても、地区西側に隣接する都市計画決定済みの市街地再開発事業や地区東側に隣接して存在する認定歴史的建造物の利活用とも連携するまちづくりについて関係者と検討・協議を進めており、西側隣接地区と連絡する歩行者デッキの整備や、地区計画の方針に基づく「和モダン」の景観形成などにより、今後のさらなる発展が期待されているものです。

事業概要

- 所在地** 神奈川県横浜市港北区綱島東一丁目及び二丁目の各一部
- 土地面積** 約 27,400 m²
- 事業主体** 横浜市、新綱島駅前地区市街地再開発組合
- 管理運営主体** 横浜市、綱島東口街づくり検討会
- 主要施設** 公共施設（綱島東線、バス乗降場、地下機械式駐輪場、新綱島駅西口（綱島方駅出入口）、雨水調整池）
再開発ビル（商業・業務、住宅、市民交流施設）
- 事業スキーム** 土地区画整理事業（市施行）、市街地再開発事業（組合施行）

取組のポイント

- 鉄道整備主体（鉄道・運輸機構）と土地区画整理事業者（横浜市）との間で、土地区画整理事業の認可以前から相互協力を行う方針を約定。
- 両者が協調して用地の確保と敷地の整理を行い、円滑な事業実施を実現。
- また、地下の駅施設に接続する新綱島駅西口（綱島方駅出入口）を横浜市が新設するなど、まちづくりに必要な施設整備も両者が協力して実施。

講評

委員長 岸井 隆幸 一般財団法人計量計画研究所代表理事
 委員 井出 多加子 成蹊大学経済学部経済経営学科名誉教授

土地区画整理事業により様々な土地の入れ替え等を行う事業で、土地区画整理事業の施行者が、先行して事業を進めていた鉄道事業者と事業計画前から連携を図り、用地確保等についても相談しながら進めたプロジェクトである。

地下鉄の新駅が開業しているが、区画整理によって地下通路や駅前広場が地下鉄駅と一体となって整備されている。また、綱島駅のバスの混雑緩和が進むとともに、換地の街区に共同ビルが整備され、前面の歩行者を中心とした道路空間と一体的に利用されるようセットバックによる公開空地が確保されている。区画整理の手法を効果的に用い、複数の土地を動かしながら、新駅の上空を整備したという点を評価するものである。

古民家については、すでに一般公開している個人所有の民家であり、所有者がまちづくりに活用したいという意向を有するため、今後協議を進め、保全をしながら具体的な活用を図ろうとするものである。綱島の歴史（古民家等）に着眼し、再開発と歴史が連携するというまちづくりのコンセプトは非常に興味深いものであり、今後の取組に期待したい。（岸井委員長）

横浜市認定歴史的建造物の古民家はこの地域の大地主の方の個人資産であり、今後については、まちづくりのステークホルダーの一人ということで、再開発事業と協調したまちづくりが検討されている。（井出委員）

審査委員の主な所見

- ・ 周辺地域への整備効果がどのように評価されているのか不明（浅見委員）
- ・ 土地区画整理事業は継続中であり今後注目（姥浦委員）
- ・ 街区全体のマネジメント、運営の仕組み、仕掛けが不足（福岡委員）
- ・ 横浜市認定歴史的建造物とまちとの関係、今後活かすための仕組みが課題か（福岡委員）

