

## 令和6年度

### - 土地月間記念講演会・パネルディスカッション -

#### 国土交通省講演「土地行政の最近の動きについて」-----3

講 師：国土交通省不動産・建設経済局土地政策課  
土地調整官 廣瀬 公亮 氏

#### 令和6年度土地活用モデル大賞全受賞プロジェクトの概要説明

##### <国土交通大臣賞>

- ・シーバspark(泉大津駅西地区周辺整備事業)〔大阪府泉大津市〕-----11

##### <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〕-----19
- ・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〕--22
- ・都城市中心市街地中核施設整備支援事業〔宮崎県都城市〕-----25

##### <審査委員長賞>

- ・宇都宮駅東口整備事業〔栃木県宇都宮市〕-----29
- ・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〕---33

#### ◇ 城崎温泉「木屋町小路」について-----36

講 師：早稲田大学副総長 早稲田大学理工学術院  
教授 後藤 春彦 氏  
〔第7回(平成22年度)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)について-----49

講 師：株式会社日建設計 都市・社会基盤部門 都市開発グループ  
ダイレクター 黒澤 俊彦 氏  
〔第14回(平成29年度)国土交通大臣賞〕

## 令和6年度 - 土地月間記念講演会 -

- ◆日 時 : 令和6年10月30日(水)13時45分~
- ◆実 施 : オンライン配信
- ◆タイトル : 土地行政の最近の動きについて
- ◆講 師 : 国土交通省 不動産・建設経済局  
土地政策課 土地調整官 廣瀬 公亮 氏

# 土地行政の最近の動きについて

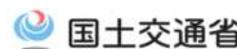
令和6年10月30日

不動産・建設経済局 土地政策課



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

## 土地政策研究会



### 1. 土地政策研究会の概要

- 近年、土地の管理不全、放棄宅地化やこれに伴う外部不経済の発生等が、政策課題として顕在化してきている。しかしながら、空き家対策や所有者不明土地法制については、政策の進捗、制度の確立に関し一定の成果があるものの、空き地等の土地全般を対象とした具体的な施策・制度が課題に応じて十分講じられてきたとはいえない状況にある。また、これまでの宅地化を前提とした政策体系の下、土地は「宅地」が最終的な利用形態で、事実上不可逆的となっているが、土地の過少利用が課題となる中、政策転換が求められていると考えられる。
- こうした状況を踏まえ、利用可能性のある土地の活用方策を追求しつつ、「非宅地化」や必ずしも利活用を目的としない最適な土地の在り方、そのために必要な地目等の転換の仕組み等も視野に、新たな政策体系の検討が必要である。このほか、土地の利用・管理・取引等に関する今日的な諸課題について、現在の社会情勢を基にしたふさわしい土地政策の在り方の検証についても射程に入れる必要がある。
- これらの検討の場として、有識者からなる土地政策研究会を立ち上げ、必要な検討テーマを随時取り上げ、議論する。

### 2. 土地政策研究会の検討事項

- 地域の類型に応じた土地の利用・管理に関する今日的な課題について
- これからの時代にふさわしい空き地等の有効な活用・管理のあり方について(防災・減災、健康・福祉、グリーンインフラ 等)
- 各地域のコミュニティ形成に資する空き地等活用の進め方について(担い手、人材育成、地域プラン 等)
- 非宅地化を含む土地の最適利用・管理や土地利用転換を促す仕組みについて(誘導策、区域の設定、支援機関、行政の関与、財源 等)
- 土地の流動化、土地取引の円滑化を促す方策について
- 上記に関連する、土地関連情報の整備・提供のあり方について
- 土地政策の実現に寄与するインセンティブ措置のあり方について

など

### 3. スケジュール

- 第1回土地政策研究会(令和5年10月31日)「土地を巡る現状と課題」
- 第2回土地政策研究会(令和5年12月8日)「土地の有効な活用・管理のあり方」
- 第3回土地政策研究会(令和5年12月26日)「土地の管理等の担い手」
- 第4回土地政策研究会(令和6年2月7日)「土地利用転換の現状、課題、対策」
- 第5回土地政策研究会(令和6年3月11日)「土地の管理と情報基盤整備」
- 第6回土地政策研究会(令和6年5月15日)  
「土地の利活用・管理に関するアンケート調査結果」「中間とりまとめ(素案)」
- 第7回土地政策研究会(令和6年6月21日)「中間とりまとめ(素案)」  
**土地政策研究会中間とりまとめ(令和6年7月3日)**

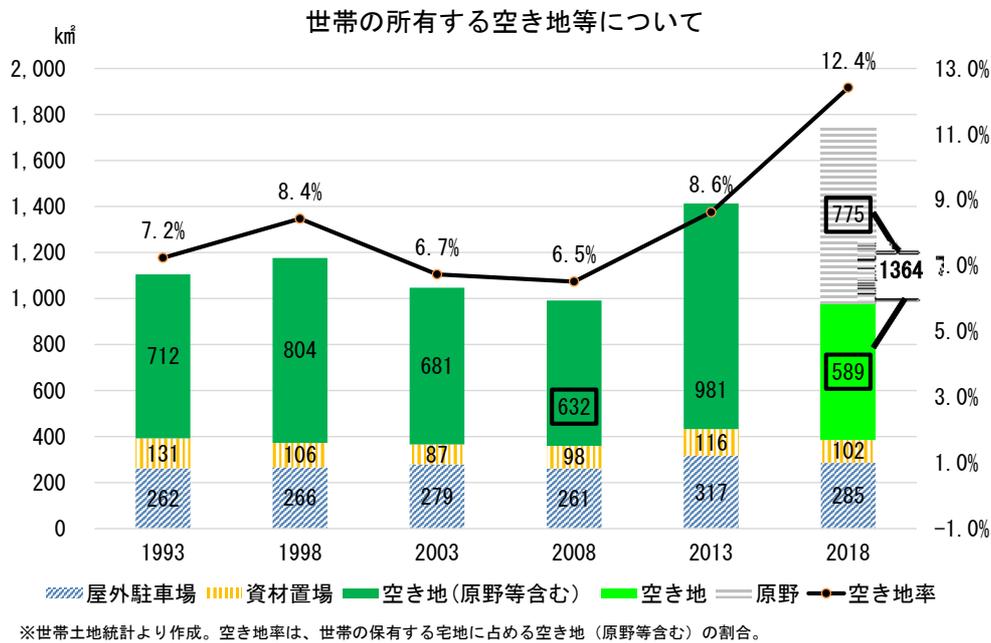
### 4. 委員

- 座長 饗庭伸(東京都立大学都市環境学部教授)
- 浅見泰司(東京大学大学院工学系研究科教授)
- 沖野真巳(東京大学大学院法学政治学系研究科教授)
- 齊藤広子(横浜市立大学国際教養学部教授)
- 中川雅之(日本大学経済学部教授)
- 野澤千絵(明治大学政治経済学部教授)
- 広田純一(岩手大学農学部名誉教授)
- 水村容子(東洋大学福祉社会デザイン学部人間環境デザイン学科教授)
- 山野目章夫(早稲田大学大学院法務研究科教授、土地政策分科会長)
- 涌井史郎(東京都市大学環境学部特別教授)

(五十音順、敬称略)

## 空き地面積の推移

世帯の保有する空き地の面積は、2008年から2018年にかけて、632km<sup>2</sup>から1,364 km<sup>2</sup>へと2倍以上に増加しており、空き地率も6.5%から12.4%へと増加するなど、この10年間で、全国の空き地の面積が急増している。

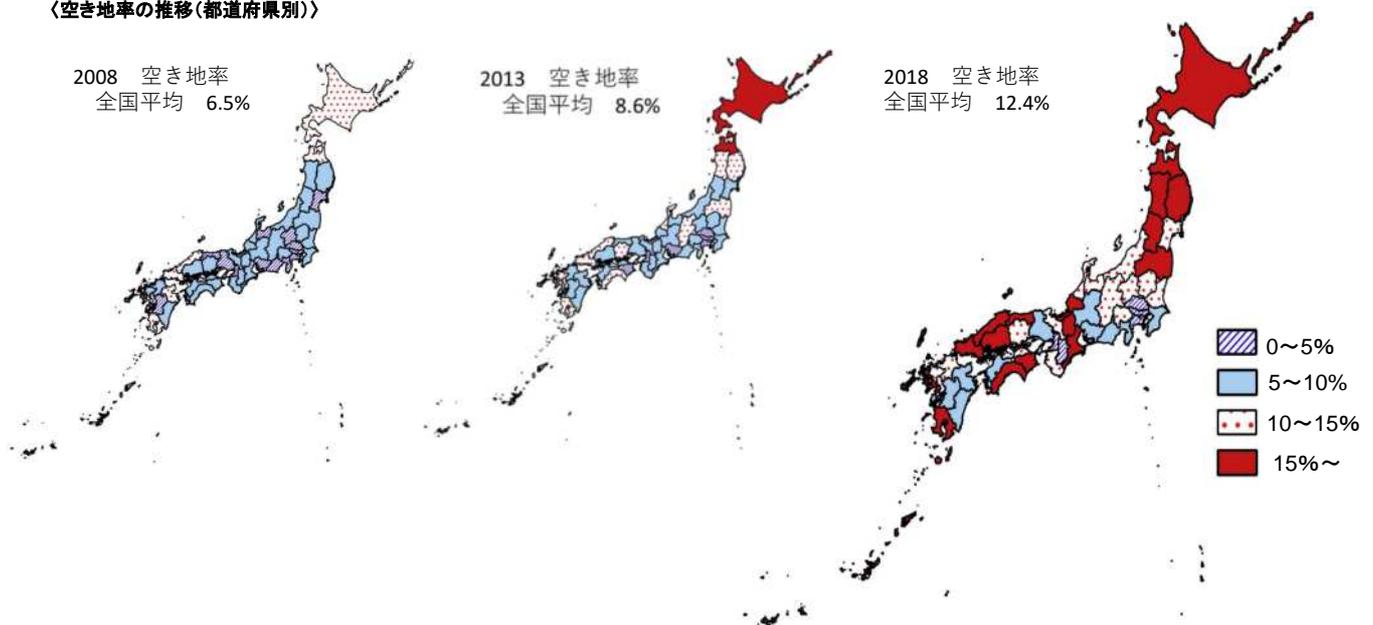


出典：「国土交通政策研究所紀要第80号2022年」

## 空き地率の推移(都道府県別)

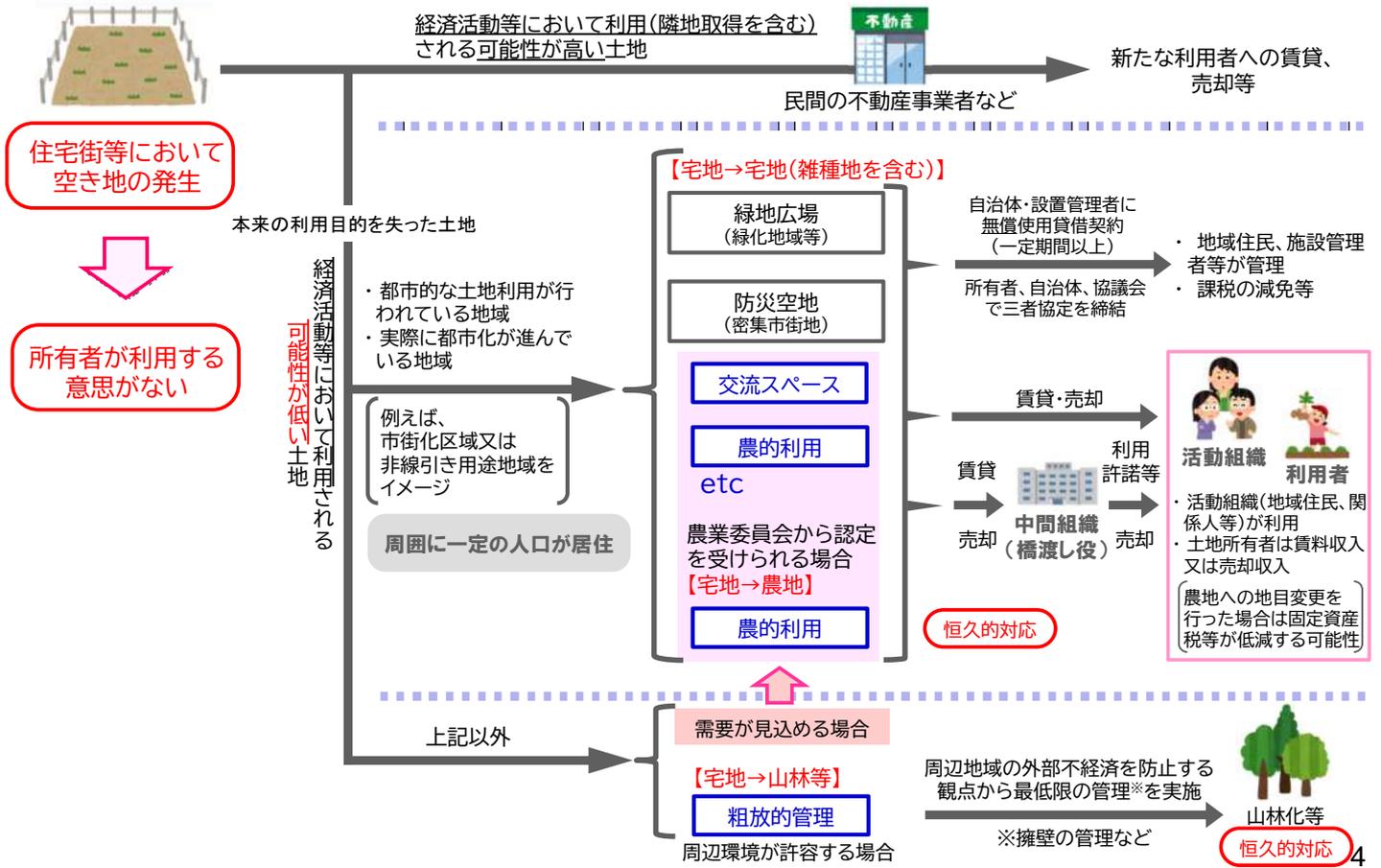
2008年時点では、空き地率が10%を超える都道府県は8で、うち15%以上の都道府県は1となっていたが、2018年時点では、空き地率が10%を超える都道府県が33、うち15%以上の都道府県は18と、全国的に空き地率が大きく増加していることが分かる。

〈空き地率の推移(都道府県別)〉

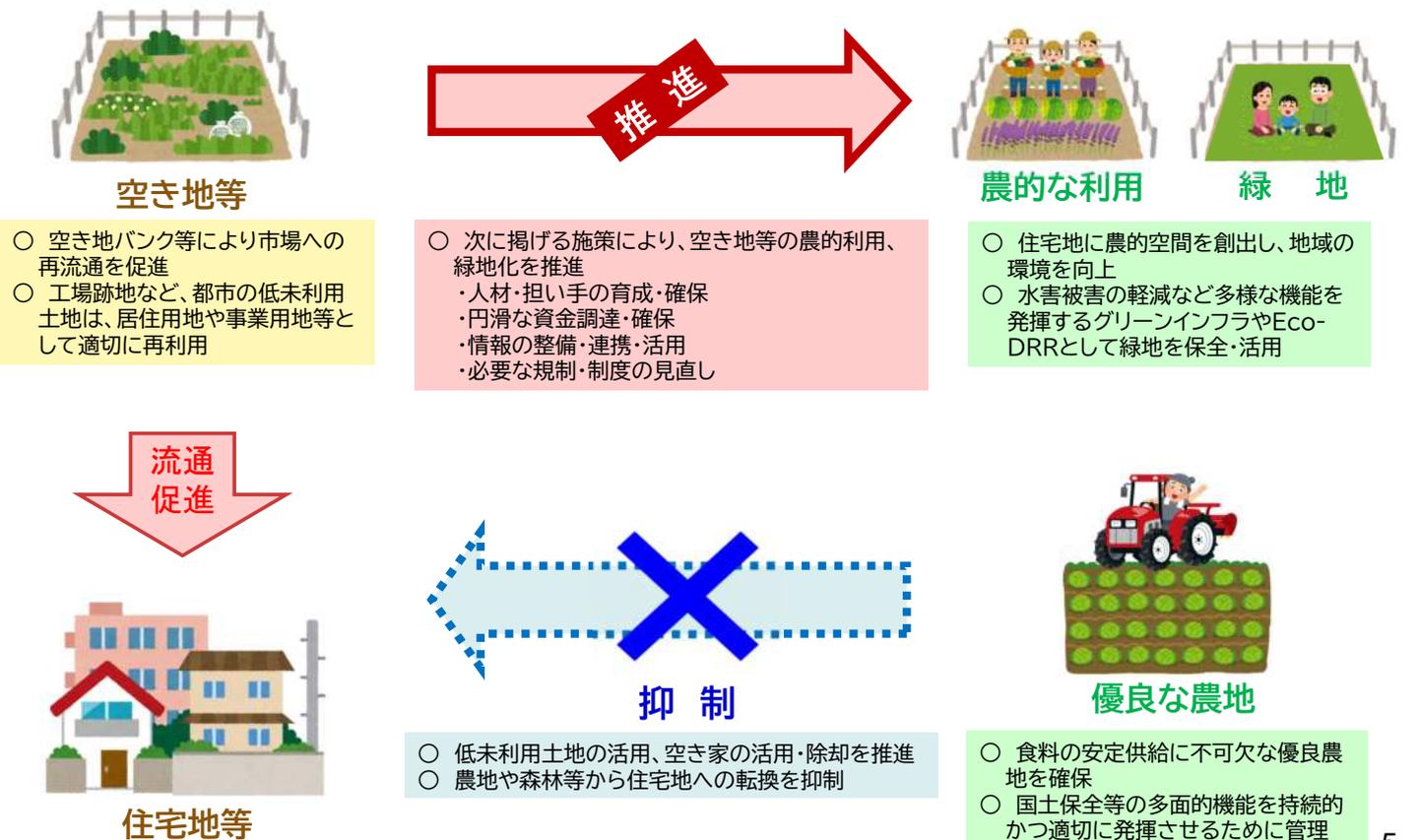


出典：「国土交通政策研究所紀要第80号2022年」

# 空き地の利活用に対する基本的な考え方



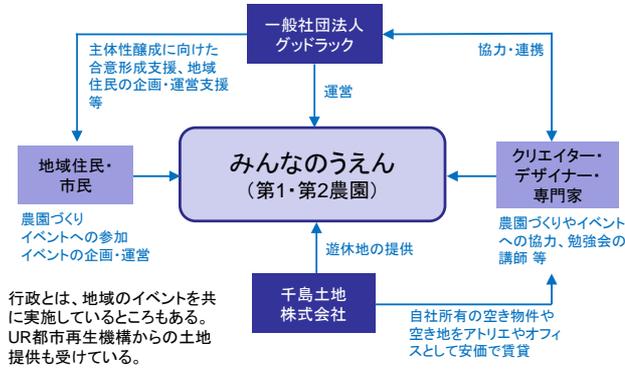
# 土地利用の適正な転換に関する考え方



# 利活用事例① みんなのうえん(大阪市)【コミュニティ】【環境】

- 民間が所有する空き地・空き家を活用して、近隣住民をはじめ、アーティストやデザイナー、農業や食の専門家等を巻き込みながら、**地域が主体となった農園づくりを展開。**
- 「農」や「食」をテーマにした勉強会やワークショップ等の学びの機会、BBQなどの交流会、自分たちで企画を作るチャレンジの機会をつくり、参加者の主体性やチャレンジ機運を醸成。
- 地域住民の主体性を大切にしながら、勉強会やお祭り、主婦や子どもを対象にした料理教室等の体験プログラムやイベントの企画・運営も行い、**新たなコミュニティを形成に寄与。**

## 事業スキーム



## 農園の概要

### 【第1農園】



150㎡の農園。建築家とともに整備した農具倉庫も併設

### 【第2農園】



遊休地を開墾して整備した500㎡の広い農園。自由に使えるキッチンとサロンも併設

## 実績

- ・収入では、農園への参加費が最も多く、全体の4割近くを占め、その他にケータリングや体験プログラムの割合が高い。
- ・支出では、ケータリング外注費、家賃※・地代、イベント費の順で高い割合となっている。
- ※開園当初は、貸主から賃料の減免を受けていた。

年度	総収入	総支出
平成27年度	5,754,173	1,902,051

出典：都市と緑・農が共生するまちづくりに関する調査  
都市部未利用地のコミュニティ農園的活用方策検討調査 報告書  
(委託者：国土交通省 都市局 平成29年3月) 6

# 利活用事例② 雪寄せ場(青森県青森市)【防災・減災】

- 青森市では、住宅密集地の空き地所有者に対して、冬期に地域の雪寄せ場※として空き地を町(内)会に提供することを促す「**市民雪寄せ場事業**」を実施。  
※雪寄せ場(市が看板を設置)は、地域住民がスノーダンプ等の人力で雪を置くために利用する場所
- 雪寄せ場は、町(内)会が適正に管理し、貸付期間(原則として、12月1日から翌年3月31日まで)終了後は原状回復を実施(雪寄せ場には市が看板を設置)
- 無償貸付をした土地の翌年度の**固定資産税は、3分の1を限度に軽減。**

## 概要・実績等

### 制度

- 市民雪寄せ場事業：  
貸付をした土地の翌年度固定資産税の1/3を限度に軽減

### 実績等

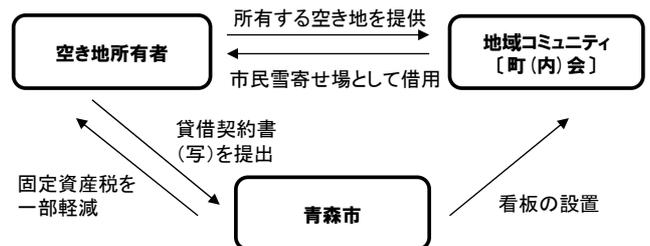
349箇所(令和4年度※ 市民の雪寄せ場)  
※令和4年1月31日時点見込み値



雪寄せ場としての活用している状況

## 事業スキーム(市民雪寄せ場)

- 空き地を市民雪寄せ場として提供したい所有者を、市が募り、応募のあった土地を町会へ紹介
- 町会と市が協議の上で、所有者と町会が使用貸借契約を締結
- 市は、空き地所有者から排雪のために土地に重機が乗り入れることに関する同意書を取得



## 事業実施のポイント

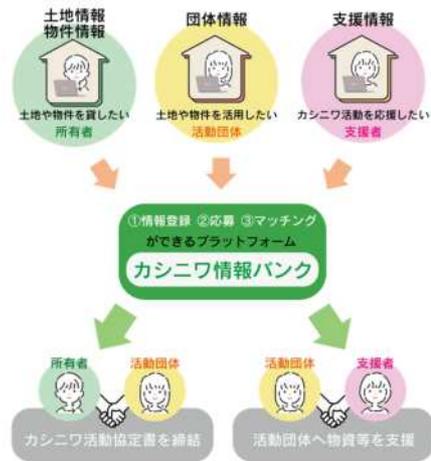
- 【事業主側】
- ・雪寄せ場の管理体制を適切に構築する必要
- 【地域住民(利用者)側】
- ・利用マナーを守り、周辺の住民に悪影響を与えない

## 利活用事例③ カシニワ制度(千葉県柏市)【コミュニティ】【環境】

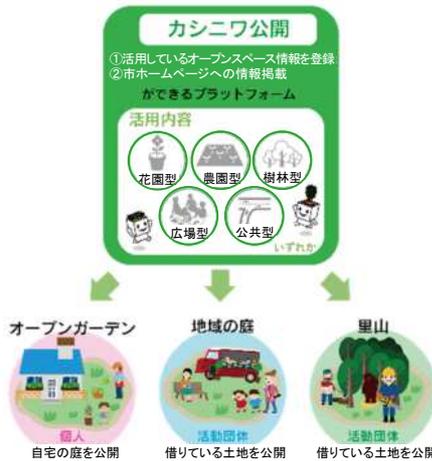
- 千葉県柏市のカシニワ制度は、「カシニワ情報バンク」と「カシニワ公開」の2本の柱から構成。
- 土地を貸したい土地所有者、土地を使用したい市民団体等、活動を支援したい法人等に関する情報を集約、両者のニーズのマッチングし、公園に代わる新たな公共的空間を創出(カシニワ情報バンク)。
- 申請のあった活動者に対しては、市の外郭団体である「一般財団法人柏市みどりの基金」より助成金を交付。
- 土地の貸主においては、活動者との協定の範囲内で土地の整備や管理を委ねることができる点においてメリット。
- 個人の庭、樹林地や空き地を、オープンガーデンや誰でも利用できる地域の庭として、一般公開できる市に登録(カシニワ公開)。市内のカシニワを一齐に公開する「カシニワフェスタ」も毎年開催されており、地域の庭の見学や利用を通じ、市民等の人々が楽しみながら交流を深める機会を創出。



### カシニワ情報バンク

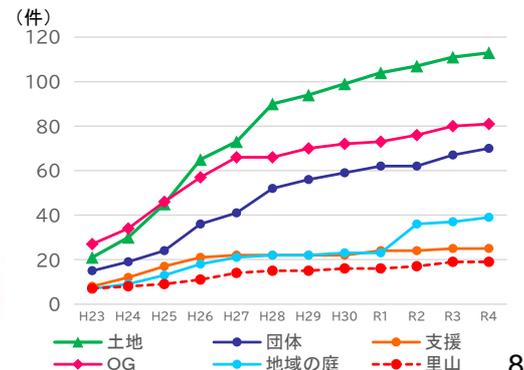


### カシニワ公開



### 実績(令和4年度末時点)

カシニワ情報バンク	カシニワ公開
・土地登録件数 113件	・オープンガーデン(OG) 81件
・団体登録件数 70件	・地域の庭 39件
・支援登録件数 25件	・里山 19件

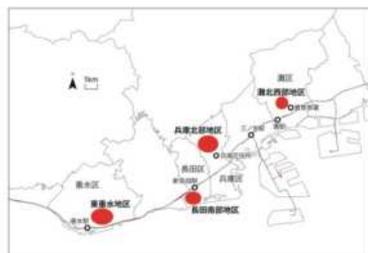


## 利活用事例④ まちなか防災空地(神戸市)【防災・減災】【コミュニティ】

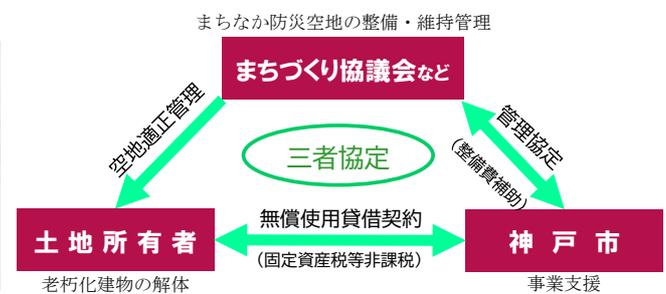
- 「まちなか防災空地」(神戸市)は、密集市街地において火災の延焼を防止する等スペースを確保すること等を目的に設けられ、災害時は一時避難場所や消防活動用地、緊急車両の回転地などの防災活動の場として、平常時は広場・ポケットパークなどのコミュニティの場として機能。
- 土地所有者、まちづくり協議会等、神戸市の三者で協定を締結した上で、神戸市が土地を無償で借り受け(土地使用貸借契約締結)、当該土地は固定資産税等が非課税となる。
- また、神戸市とまちづくり協議会等の管理協定により、協議会等が「まちなか防災空地」として整備(神戸市の補助あり)及び維持管理を実施(整備に伴う老朽建物の解体に関わる費用も補助対象)。

### 経緯等

- ・ 平成23年3月、神戸市が地震などの際に大規模火災が発生する恐れがあり、避難や消火が困難とみられる4地区(灘北西部/兵庫北部/長田南部/東垂水)を密集市街地再生優先地区に指定。
- ・ これら地区において地元のまちづくり協議会などと神戸市、土地所有者の三者協定を結び、平成24年度より事業実施。



### 事業スキーム



### 事業対象

- (1) 対象地域内にあること
  - (2) 少なくとも3~5年以上提供できること
  - (3) まちの防災性向上に資する位置・区域であること
- ※老朽建物を解体し、跡地を提供する際には、事前調整も踏まえ、建物解体費に対する補助あり。

### 実績等

- ・ 84箇所(令和4年3月時点)



# 土地政策研究会の中間とりまとめ・提言概要

令和6年6月11日閣議決定の土地基本方針を踏まえ、「サステナブルな土地の利用・管理」の実現のため、空き地等の有効な活用・管理の在り方など、まずは速やかに処置すべき具体的施策等を中心に中間とりまとめを行い、第1次の提言を行う

## 1. 土地を巡る現状と課題

**空き地等の発生状況** ○ 全国的に空き地等の面積が急増（世帯保有空き地はH20→H30で約2倍の1,364km<sup>2</sup>）

**空き地等の発生要因** ○ 従来の土地利用では需要が不足  
○ 取引や利用までの時間差、手続等の手間、情報のミスマッチ

**空き地等の外部不経済** ○ 草木の繁茂・越境、害虫・害獣発生、ごみ等の投棄、災害の懸念等  
○ 住環境悪化による更なる地域の人口減少・活力低下・不動産価値の減少

**土地を取り巻く諸情勢** ○ 多角的な土地利用転換の促進や継続的な適正管理の確保  
○ 防災・減災、環境等を考慮したグリーンインフラの活用  
○ DX・GXによる不動産取引の推進や不動産の流動性の確保

## 2. 対策の視点・方向性

- 空き地等について、他用途への利活用を追求するほか、再利用の可能性を維持するため、低コストで管理を継続
- 利用見込みがない宅地の農園・菜園、緑地等へ利用転換を本格的に検討
- 空き地等の発生状況や利活用の意向把握、状況を踏まえた対策の重点化

### 空き地等の利活用・管理の担い手の確保

- 利活用ニーズの掘り起こし、マッチング、地方公共団体のサポート等を担う中間組織等の存在が重要
- 地域コミュニティや幅広いプレーヤー、マネジメント人材の関わりが必要
- 高齢・遠隔地の土地所有者が管理責任を果たす仕組みが必要
- 活動資金の自己調達、収入の確保が必要

### 空き地等の農園・菜園、緑地等への土地利用転換

- 宅地への新たな転換を抑制しつつ、需要のある土地の市場の流通を促進
- 宅地の農園・菜園利用等といった利用転換やグリーンインフラの活用等を推進
- 地域ビジョンの策定等による課題の共有や公的支援が必要

### 土地の適正管理による災害や環境悪化の防止

- 空き地等の管理不全による災害発生、ヤードや廃墟による周辺環境への悪影響等の外部不経済防止のため、行政のガバナンス確保が必要
- 災害高リスクエリア等の適切な開発規制が必要

### 土地関連情報の整備と利活用の推進

- 情報の非対称性の解消や情報収集コストの低減等は土地の流通促進に有効であり、情報基盤の整備・拡充が必要

## 3. 具体的施策

- 土地の有効利用と継続的な管理を実現するため、「管理」の概念を国土・土地利用の法体系に明確に位置付けるとともに、空き地等の積極的な活用を推進するなど、新たな制度の創設を図り、総合的に施策を推進

### 空き地等の利活用・管理の担い手の確保

- 空き地等の利活用・管理のノウハウを有し、土地利用転換や一時保有を含む管理等のランドバンク機能を有する組織を法的に位置付け、公的信用力を付与し、活動を支援
- 遠隔地所有者等が安心して土地の管理を任せられる法人・団体を地方公共団体が登録・リスト化し紹介
- 土地の利活用や管理に係る人材育成、資金調達の取組を国等が支援

### 空き地等の農園・菜園、緑地等への土地利用転換

- 宅地化抑制や空き地等の利用転換など、地域の実情を踏まえた今後の土地利用・管理に係る方針を地方公共団体が計画等に明記することとし、望ましい土地利用を誘導
- グリーンインフラを法的に位置付け、空き地等の土地利用転換に制度的インセンティブを与えるとともに、粗放的管理による管理コスト低減、地域合意に基づく適正管理等を推進

### 土地の適正管理による災害や環境悪化の防止

- 管理不全土地に対する勧告、命令、代執行など、行政による是正措置を可能とする法的根拠を整備
- 生活環境の保全、災害防止等のため、土地取引段階の届出等により、必要に応じて適正利用を促す仕組みを構築

### 土地関連情報の整備と利活用の推進

- 土地の利用・管理・流通の円滑化のため、災害リスク情報等をデジタル地図上で活用する仕組みを整備・拡充するとともに、不動産IDの早期の社会実装を実現

# 土地基本方針(令和6年6月11日閣議決定)の概要

## 基本的な考え方

### 現状・課題

- (1) 人口減少・少子高齢化、世帯数の減少
- (2) 東京圏等への集中・偏在、アフターコロナ時代の多様な生活様式への転換、DX、GX等の進行
- (3) 気候変動の影響等による災害の激甚化・頻発化

### 取組の方向性・目標

- 宅地化を前提とした土地政策から軸足を移し、広域的・長期的な視点をもって、限られた国土の土地利用転換やその適正管理等を進める“「サステナブルな土地の利用・管理」の実現”を目標に施策を総合的に推進
- 地域の実情に応じた土地の適正な利用転換や的確な利用・管理、円滑な流通・取引等を確保するため、既存施策の拡充や新たな施策の導入

## 土地に関する施策（主な新規・拡充事項等）

### 第1章 土地の利用及び管理に関する計画の策定等並びに適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置に関する基本的事項

- 1. 低未利用土地、所有者不明土地等への対応に関する措置**
  - 非宅地化を含む土地の有効利用への円滑な転換、継続的な管理を確保するための新たな枠組の構築
  - 改正空家法による総合的な取組、空き地対策との一体的推進
  - 所有者不明土地法に基づく制度の活用推進
- 2. 土地の状況に応じた土地の有効利用及び適正管理に関する措置**
  - 災害発生に備えた事前復興まちづくり計画の策定促進
  - グリーンインフラ等の総合的・体系的な推進
  - 不適切な土地利用等を防ぎ生活環境保全、災害防止等を図る方策の検討
  - 工場跡地、廃墟等の有効利用や管理不全の防止を図るための対応の検討
  - 重要土地等調査法に基づく土地等利用状況調査等の着実な実施
- 3. 地域の特性に応じた適正な土地の利用及び管理に関する措置**
  - 「まちづくりGX」の推進
  - 区分所有法制の見直し
  - 土壌汚染の適切なリスク管理対策の推進
  - 国・都道府県で確保すべき農用地の面積の達成に向けた措置の強化
  - 土地利用転換や関連都市インフラの整備による産業立地の促進

### 第2章 土地の取引に関する措置に関する基本的事項

- 1. 不動産市場の環境整備による活性化・流動性の確保**
  - 空き家・空き地バンクの活用等による需給マッチングの推進
- 2. 国土利用計画法に基づく土地取引規制制度の適切な運用**

### 第3章 土地に関する調査、情報提供等に関する基本的事項

- 1. 土地に関する調査の実施と不動産登記情報の最新化**
  - 地籍調査の現地調査手続の円滑化、調査困難な都市部・山村部での調査推進
  - 都市部の地図混雑地域における法務局地図作成事業の計画的な実施
- 2. 不動産市場情報の整備の推進**
  - 地価や不動産取引価格情報など、市場動向を的確に把握する情報の整備と提供
- 3. 土地に関する多様な情報の提供**
  - 不動産に関する多様なオープンデータを同じ地図に表示できる不動産情報ライブラリの活用
- 4. DXの推進による土地政策の基盤強化**
  - 地理空間情報を活用した「建築・都市のDX」の推進
  - 不動産登記データベースの関係機関への提供

### 第4章 土地に関する施策の総合的な推進を図るために必要な事項

- 1. 多様な主体間の連携協力（国・地方公共団体、専門家等）**
  - 流域関係者の協働による「流域治水」の取組の推進
- 2. 多様な活動を支える人材・担い手の育成・確保、必要な資金の確保**
  - 不動産鑑定士の担い手確保、産官学における土地・不動産のプロフェッショナル人材の確保・育成
- 3. 土地に関する基本理念の普及等**
- 4. PDCAサイクルによる適時の見直し**

# 令和6年度土地活用モデル大賞

## 受賞地区概要資料

### <国土交通大臣賞>

- ・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】

### <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】
- ・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】
- ・都城市中心市街地中核施設整備支援事業 【宮崎県都城市】

### <審査委員長賞>

- ・宇都宮駅東口整備事業 【栃木県宇都宮市】
- ・横浜国際港都建設事業  
新綱島駅周辺地区土地地区画整理事業 【神奈川県横浜市】

**<国土交通大臣賞>**

**・シーパspark（泉大津駅西地区周辺整備事業）**

**【大阪府泉大津市】**



アビリティータウン泉大津  
実証実験都市

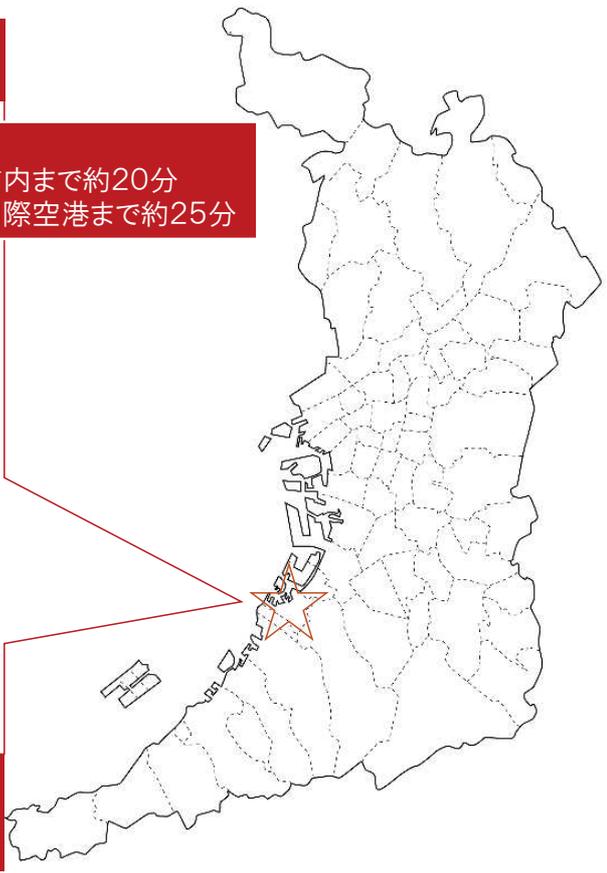
- ・近畿圏の最遠部でも150km圏内
- ・近畿圏内の主要都市までは、車で約1時間以内

電車で

- ・大阪市内まで約20分
- ・関西国際空港まで約25分

**コンパクトで平坦な地形 面積14.33km<sup>2</sup>**

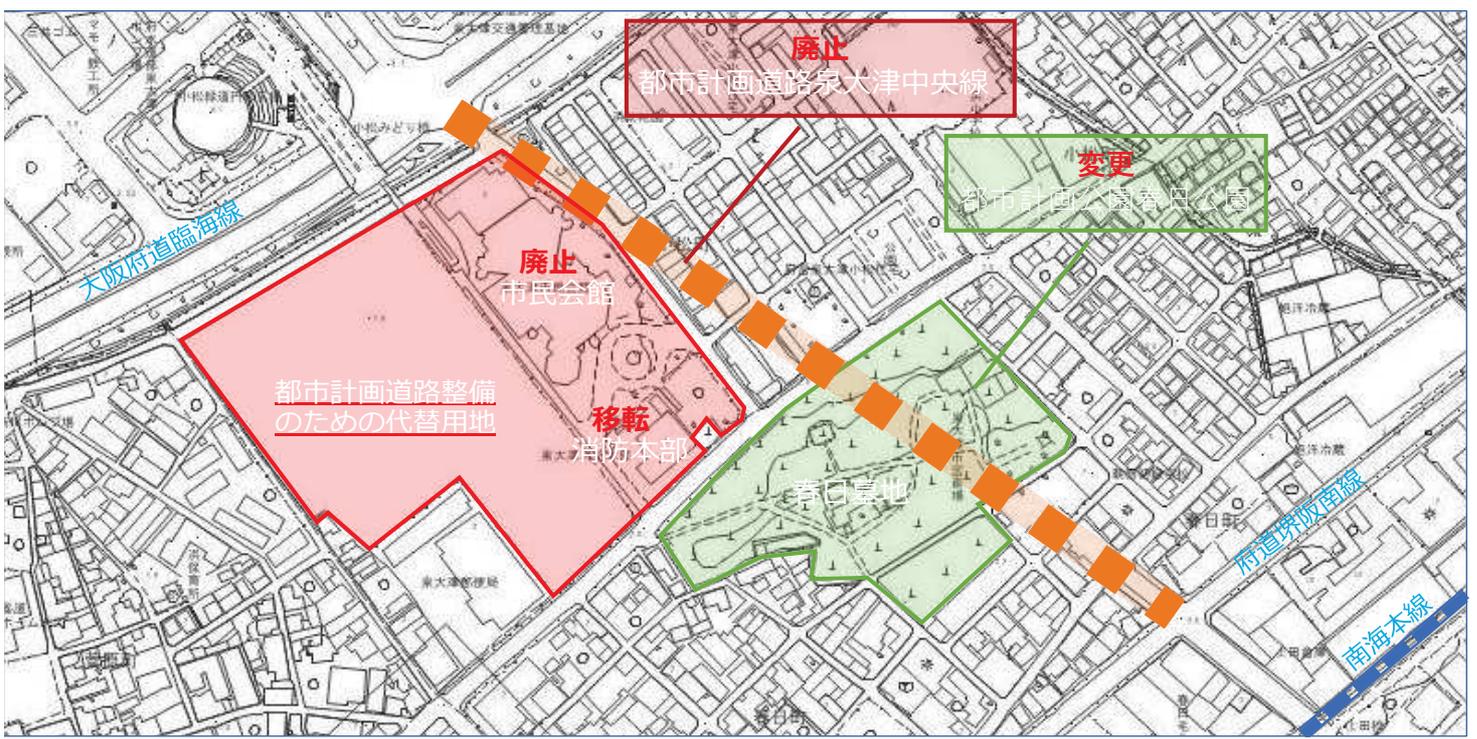
- ・南北に約3km、東西に約4km
- ・最も標高の高い地点で約18m





# きっかけ その1

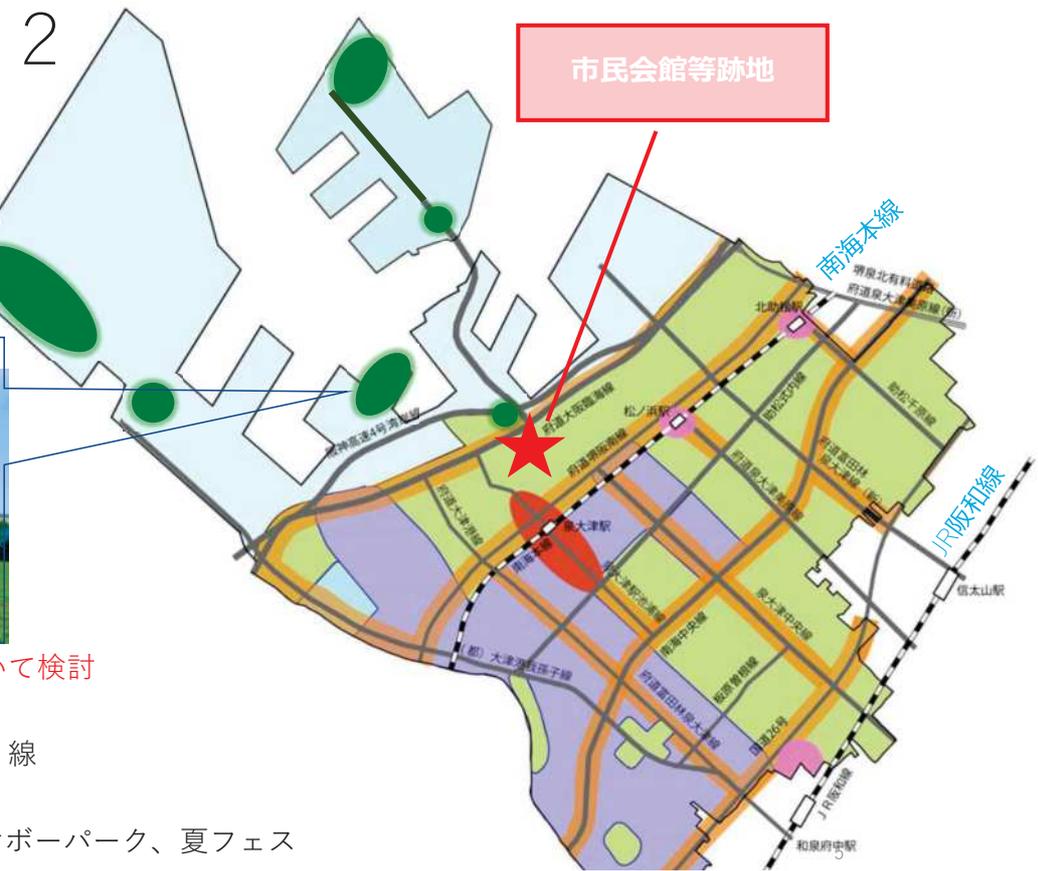
- (1) 耐震性の観点より市民会館を廃止
- (2) 連続立体交差事業の完成、津波浸水想定区域より消防本部の移転
- (3) 将来の自動車交通量の減少予測から都市計画道路を廃止



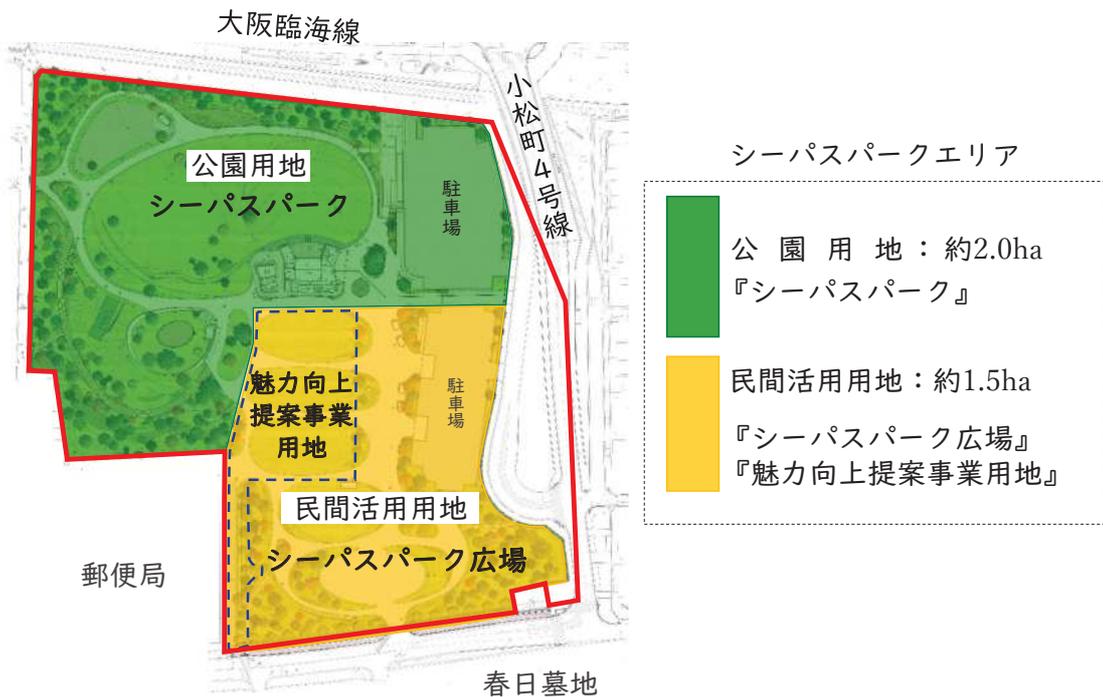
# きっかけ その2



- (1) 市民会館等跡地の利活用について検討
- (2) 泉大津駅西地区の活性化  
都市計画道路泉大津駅前通り線
- (3) 港湾緑地との連携  
N.GRILL (社会実験)、スケボーパーク、夏フェス



# 土地利用 (1)



# 土地利用（2）



## これまでの経過

	平成29年3月	市民会館閉館
1	平成30年4月	新消防庁舎供用開始 機構改革（都市計画担当、公園担当、街路担当が一つの課に）
2	令和2年3月	市民会館等跡地活用基本計画の策定 都市計画公園小松公園の決定（都市計画道路の一部廃止） 立地適正化計画の策定 都市再生整備計画（泉大津駅周辺地区）の変更
	令和2年7月	（仮称）小松公園の基本設計・実施設計の契約（～R3.3）
3	令和3年6月	地域コミュニティ形成支援業務の契約（～R5.3）
	令和3年9月	（仮称）小松公園整備外工事の契約
4	令和4年4月	公園名称の決定（市民公募）
	令和4年6月	シーパspark広場条例制定
4	令和4年7月	運営事業者公募開始
	令和4年11月	運営事業者の選定
	令和4年12月	運営事業者の決定（指定管理者の承認）
5	令和5年4月	公園条例改定
	令和5年6月	供用開始
6	令和6年4月	地区計画の決定
	令和6年7月	レストランオープン（魅力向上提案事業用地）



## 基本設計・実施設計市民ワークショップ 「設計者と囲む、(仮称)小松公園アイデアテーブル」

- ステップ 1 令和2年 9/25 | ここで何をする? 何したい?
- ステップ 2 10/10 | 自分なら何が出来る?
- ステップ 3 10/25 | (現地で) 実際にやってみよう!
- ステップ 4 令和3年 3/14 | 担い手と囲む、公園アイデアテーブル

## コミュニティ形成支援業務

- ステップ 0 令和3年 9/11 | デザイン決定! 公開フォーラム
- ステップ 1 9/25 | キックオフ! ワークショップ
- ステップ 2 11/13 | (仮称) 小松公園プレフェス@公園予定地
- ステップ 3 令和4年 1/15 | プレフェス振り返り・次年度の活動企画
- ステップ 4 3/12 | 2022年4月30日に実施するフェスの準備
- ステップ 5 4/30 | 「完成待てない! 新しい公園に向けてのフェス!」
- ステップ 6 7/23 | シーパスパークワークショップ
- ステップ 7 10/29 | よりよく運営するための公園のコンセプト・仕組みづくりを考えよう
- ステップ 8 12/10 | 公園工事の見学、参画!
- ステップ 9 令和5年 1/28 | オープニングフェスに向けたワークショップ

## 指定管理業務

- 7/9 | オープニングフェス!

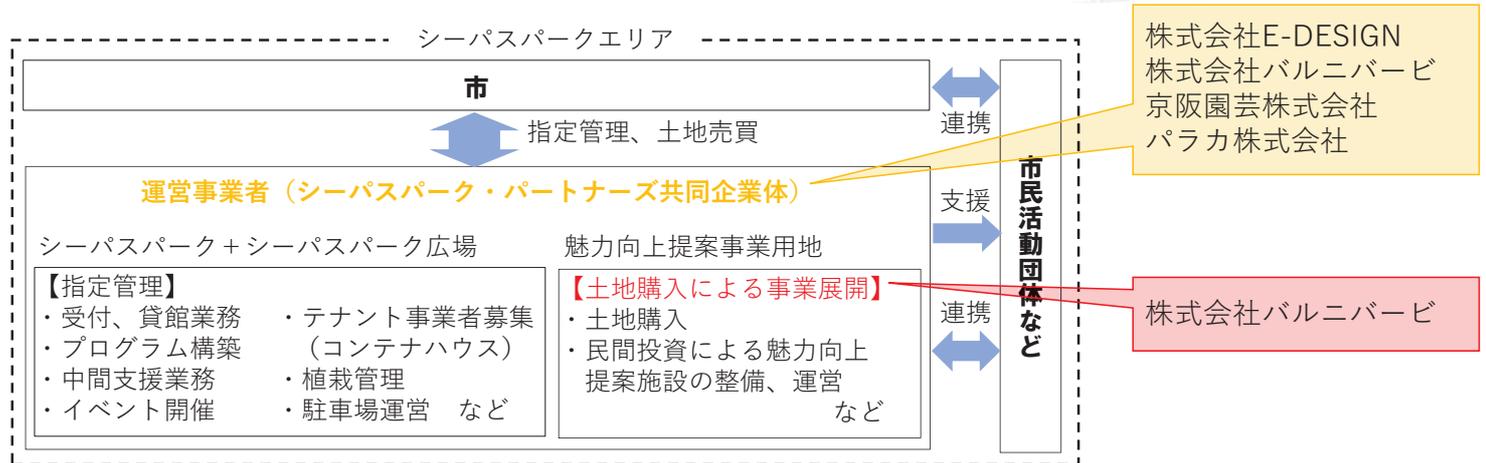
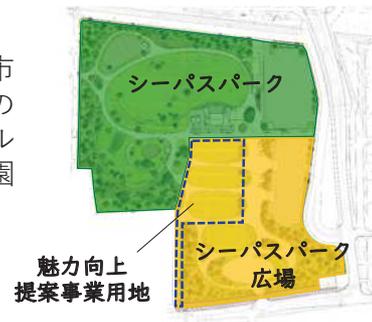


# 運営体制

## (1) 方針

本公園は、官民連携・市民共創により、まち全体の魅力向上と都市ブランド『アビリティタウン』の形成を先導する場として、市街地の中でもより“みどり”を感じることができ、楽しく健康になる『ヘルシーパーク』としての整備を目的としており、開園後においても公園用地及び民間活用用地については、一体かつ継続的な運用を図る。

## (2) イメージ





©Yohei Sasakura



公園用地と民間活用用地を一体的に整備



高層に緑地を設け、南風への屏障づくりと囲われ感を演出



芝生りができる「シーパハ山」



軒下や木陰、日向など自分の好きな場所を見つけようとする



ペットと一緒に楽しめる芝生テラス席



芝生広場に面したパークセンターのテラス



パークセンターの前から芝生広場を眺めるせせらぎ



既出高層用地の敷設広場であった一部の上層を購入し、公園利用者の目利行動を促すライフスタイル拠点としてレストランを整備  
公園供用開始から約1年後にオープン。新たな賑わいを創出することが期待されている



夜のレストランの賑わいの風景



豊かな緑を背景に駐車かできる店内



公園運営の市民協会の活動の様子



「おおはっほ」で行うパークヨガイベントの風景



公園の上層を購入し、公園利用者の目利行動を促すライフスタイル拠点としてレストランを整備  
公園供用開始から約1年後にオープン。新たな賑わいを創出することが期待されている



公園から見た緑越しに見えるレストランの風景



チャレンジショップや市民のトライアル空間としてのコテテ



市販で買える畑「めーてるガーデン」での収穫イベント



公園の緑とゲーム机に集まる朝Qテラス



コテテが並ぶフロムナード沿いに見えるレストランエントランス



公園から見た緑越しに見えるレストランの風景

# 段階的な整備

R5.6.27～  
二段階目  
トラックレコードの構築



R6.7.21～  
二段階目  
価値の向上  
投資の呼び込み



三段階目  
民間活用用地による  
機能・施設の  
拡充



## <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】

- ・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】

- ・都城市中心市街地中核施設整備支援事業

【宮崎県都城市】

# 馬場川通り アーバンデザイン プロジェクト

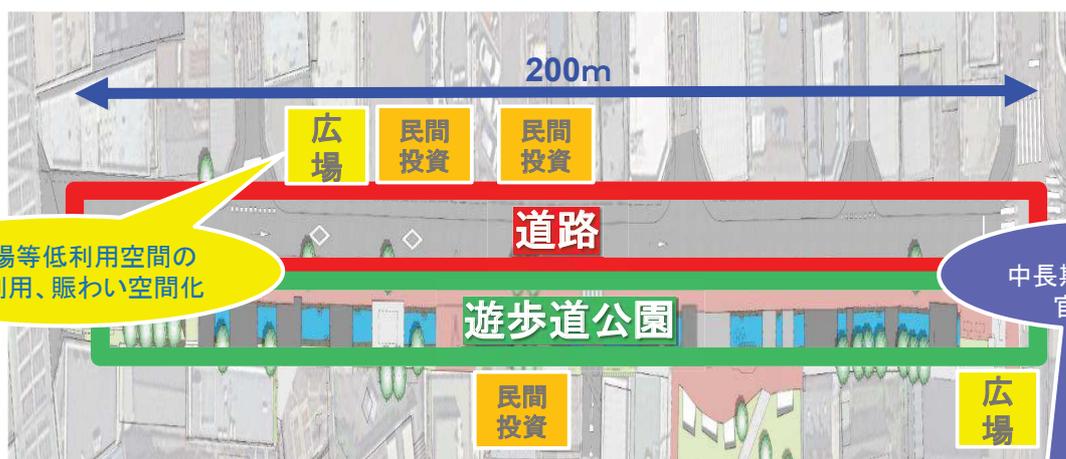
馬場川通りを良くする会  
前橋市  
(一社)前橋デザインコミッション

# MDC

都市再生推進法人 (一社)前橋デザインコミッション Maebashi Design Commission

MDC  
Maebashi Design Commission

## 馬場川通りアーバンデザイン・プロジェクト全体像



- 都市再生特別措置法都市利便増進協定による公共空間の民間整備  
国交省・民都機構共助推進ファンド＋民間寄付
- 計画策定・地域合意形成・エリアマネジメント創出  
国交省ウォークアブル事業＋民間寄付
- 勉強会・社会実験  
SIB事業(内閣府・国交省支援)

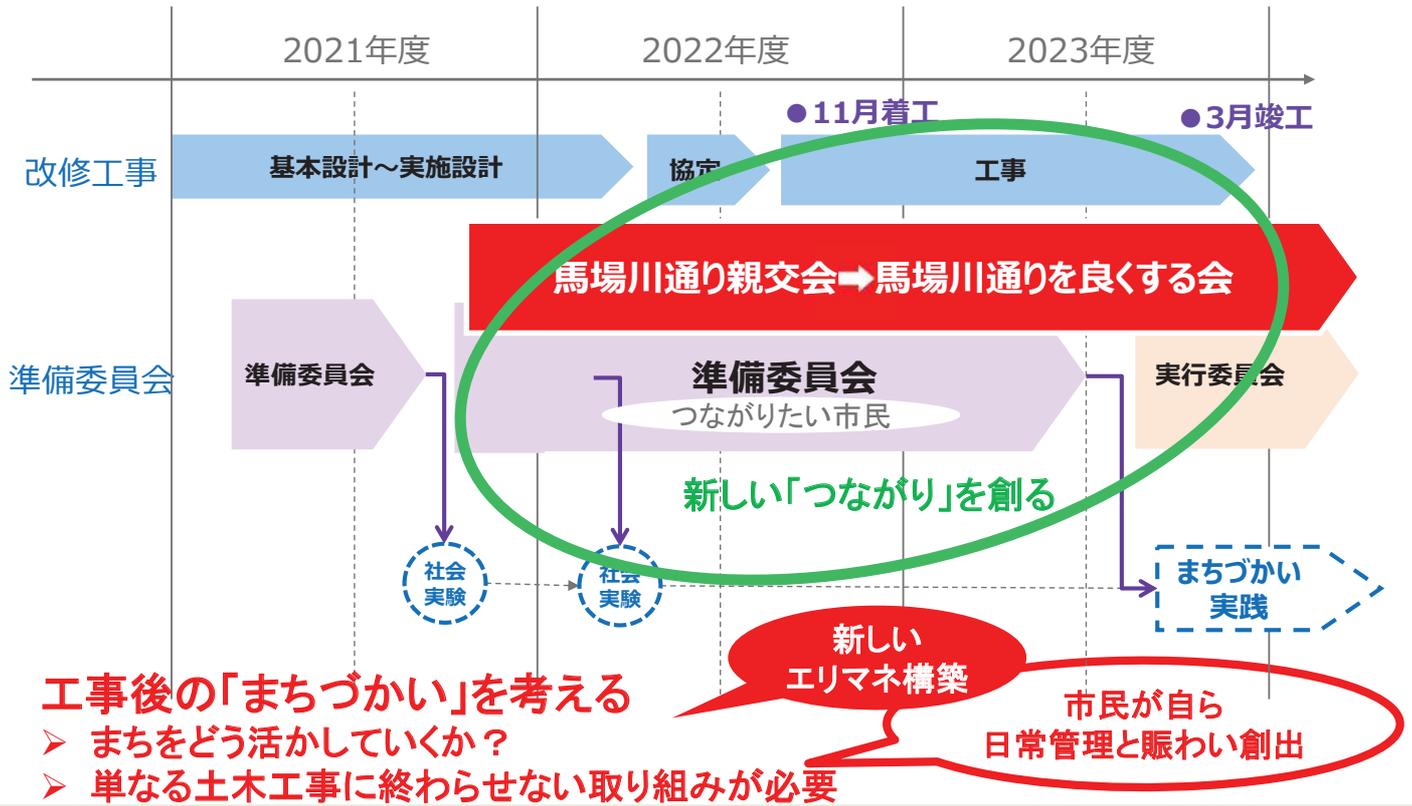
竣工後、  
MDCと市民で日常管理  
→新しいエリアマネ創出

美観  
管理

賑わい  
創出

総額4.3億円  
公共空間を民間で  
街路整備と10年間のエリアマネジメントを行う

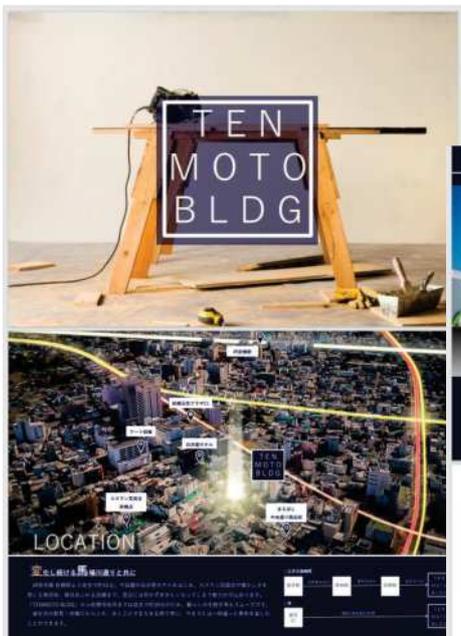
# ハード整備とエリアマネジメントの創出



## 民間投資開発

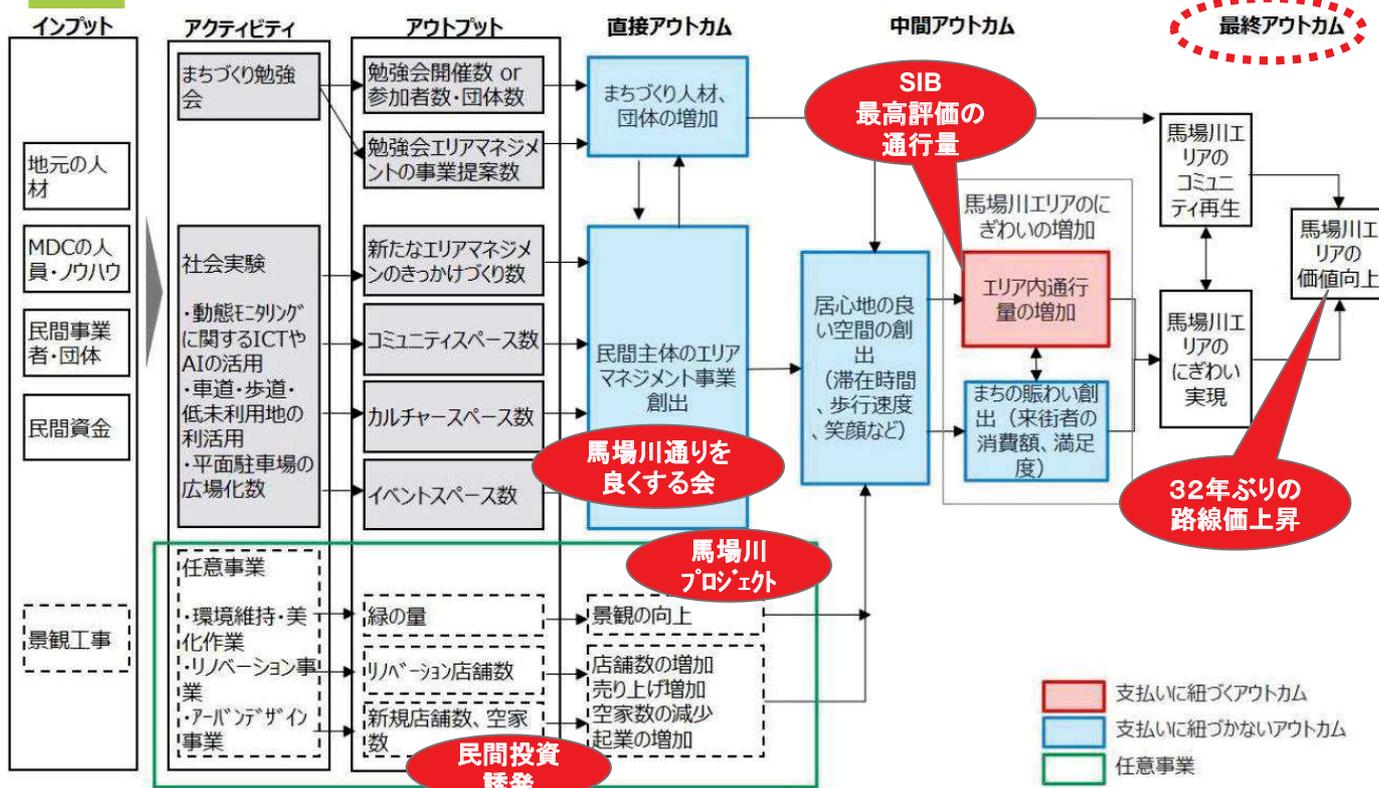


# 民間投資モデルの実現



- ✓ 馬場川プロジェクトに連動
- ✓ 地元財界でSPC(合同会社)組成
- ✓ 投資モデルとして沿道ビルをリノベーションして収益化
- ✓ 域外からの投資に委ねないことで経済効果を地域内に波及

## 「SIBによる前橋市アーバンデザイン推進業務」ロジックモデル



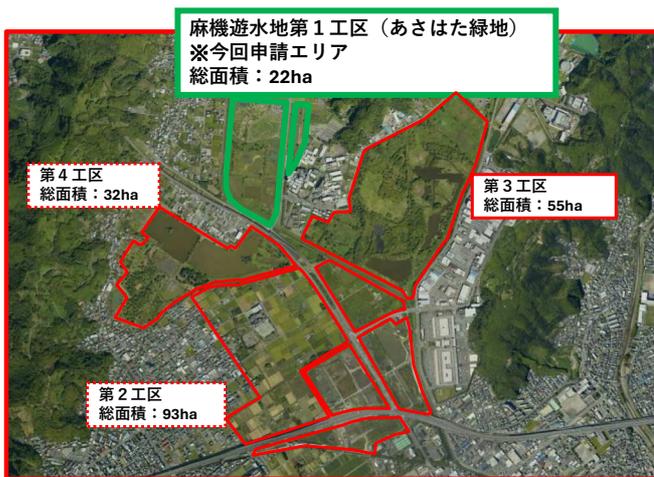
# 麻機遊水地公園活用事業 ～自然とふれあう体験型の都市緑地～



静岡市 都市局 都市計画部 緑地政策課  
一般社団法人 グリーンパークあさはた

## ① 麻機遊水地 所在と現況

### 麻機遊水地 案内図



- ・ 中心市街地から北に約 5 km
- ・ 静岡駅から車で約 20分
- ・ 新静岡ICから約 5分
- ・ 麻機遊水地総面積：約200ha

### 巴川 流域図



- ・ 流域面積：104.8km<sup>2</sup>
- ・ 流域内人口：約30万人

## ②あさはた緑地について

平成22年の航空写真（整備前）



あさはた緑地  
面積：約17ha

あさはた緑地  
交流広場  
面積：7.7ha

越流堤

巴川

令和3年の航空写真（整備後）



越流堤

巴川

越流堤

巴川

大雨時は「あさはた緑地」南側の「越流堤」により遊水機能を発揮。

記録的な大雨時は公園部分も冠水。（令和4年台風15号時）

- ・遊水地として土地活用
- ・自然観察の場として活用

- ・点線区域において、TP+7.8を基準面とし、高低差を設ける
- ・平時は公園として、大雨時は遊水地として活用

## ③「あさはた緑地交流広場」について

### わんぱく広場

インクルーシブ遊具（どんな人でも一緒に楽しめるように工夫された遊具）があります。大型複合遊具から、幼児向けの遊具まで設置されているので、子どもの年齢、体力、障がいの有無にかかわらず自分にあった遊びを見つけることができます。



### 原っぱ広場

広々とした原っぱでは、ボール遊び・男あげ・お散歩・昆虫採集・草花あそびなど、様々な過ごし方を楽しむことができます。簡易テントを張ってピクニックをする際や、自転車の練習をする時にはルールを守って楽しむようにしましょう。



### ふれあいの水辺

園内を流れる小川の上につくられた木道では、遊水地特有の貴重な植物や野鳥たちと出会うことができます。2024年1月には、「ふれあいの水辺」を中心とするあさはた緑地の取り組みが、国土交通省の「第4回グリーンインフラ大賞」優秀賞に選ばれました。



### 体験農園

豊かな自然とふれあえる農園には、れんこん畑や田んぼ、希少種観察園やため池などがあります。2024年1月には、「ふれあいの水辺」を中心とするあさはた緑地の取り組みが、国土交通省の「第4回グリーンインフラ大賞」優秀賞に選ばれました。



🔍探してみよう  
車椅子の方などにやさしい休憩所  
車椅子の方やベビーカーでも利用しやすいように、1人分のスペースが空いている設計になっています。

🔍探してみよう  
オストメイトトイレ  
排せつ機能があり、お薬にストーマという器具をつけている方のためのトイレ設備です。

🔍探してみよう  
オムツの自動販売機  
来客者のニーズに合わせた自動販売機を完備しています。また、園内の飲料自動販売機は全て寄付型自動販売機です。

🔍探してみよう  
緑が輝くひろば  
市内で働く個人事業主の皆さんが、地域を盛り上げるためにお店を出している場所です。車庫のことやマイコンを推奨しています。

🔍探してみよう  
危険を知らせる赤色回転灯  
大雨で巴川が危険レベルに達した時、来客者へ避難を呼びかけるために、サイレンが鳴り、回転灯が光る仕組みになっています。

🔍探してみよう  
あさはた緑地サポーター  
スタッフと一緒に公園をつくるボランティアさんです。農作業をしたり、イベントのお手伝いをしていきます。

🔍探してみよう  
輪減危惧種（ぜつつきくじゅ）  
園内には、ミズアオイやオゴヒス、カヤズミなど輪減危惧種も多数生息しています。

夕暮りや長靴があるともっと公園を楽しめるよ！  
水飲み場  
足洗場



### あさはた緑地管理事務所

あさはた緑地センターハウスの中にあります。会議室の利用手続き、イベントの相談、忘れ物のお問合せ、その他あさはた緑地や麻機遊水地に関するお困りごとやご相談があれば、お気軽にお声がけください。明るく元気なスタッフが対応します！



### センターハウス

館内では、麻機遊水地の生き物情報、麻機地域の催しや園内のイベント情報などを発信しています。ソファやテーブル席では、飲食も可能です。トイレや授乳室、駄菓子屋さんや図書コーナーなどもあります。どなたでも自由にご利用ください。



### 体験棟

農機具を保管している倉庫や、昔の古民具や古農具を展示しているあさはた納庫があります。収穫物を調理できる炊事棟（有料貸出し）の床は土間になっているので、調理体験だけでなく、作物を使った染色や自然あそび工作の講座にもおすすめです。



### あさはた農園（貸し農園）

あさはた緑地内にある貸し農園です。ここでは、化学的な農薬や肥料を使わない「自然栽培」という方法で野菜を育てています。土と対話をしながら試行錯誤を重ね、初心者の方から農業経験者の方まで様々な方が畑作業を楽しんでいます。



黄色のユニフォームがスタッフの目印

学びの窓口はセンターハウスから

収穫した作物をおいしく食べよう

自分で育てた野菜はとっても美味しい

## ④ハード面の主な整備

### センターハウス



### 体験棟・農園



### 多目的広場



### ふれあいの水辺



## ⑤ソフト面の主な取組

### 取組内容

- **環境学習プログラム「あさはたマスター」** 小学生向けの年8回の連続講座。鳥、魚、昆虫、木の実、外来生物など、毎回テーマを決めて様々な発見を促す環境学習に加え、防災教育として遊水機能の回もあり、グリーンインフラを多面的に学習。
- **市民チーム「キツネノボタン」** 木道沿いのエリアに浅い湿地や小川を手作りで造成するなど、子どもや車いす利用者等を考慮した湿地づくり活動を実施している。
- **公園の維持管理** インクルーシブ遊具やバリアフリーな木道など、障がい者等に配慮した施設整備がされており、日常管理においても誰もが過ごしやすい緑地環境の維持と、自然体験や生物多様性に配慮した除草を行っている。

### 取組効果

- **【防災】** 2022年9月の台風15号の際に12時間雨量400mm超という観測史上1位の記録的豪雨が発生。あさはた緑地公園は貯水機能を十分に発揮し下流域の浸水被害の緩和に貢献し、静岡市では人的被害は出なかった。
- **【教育】** あさはたマスターは3年間で120名が受講。受講後、幼虫の展示物を作成し施設内に設置した卒業生もいる。また、台風15号の被災直後には公園の復旧・清掃活動に協力してくれた親子もおり、平時の枠組みが有事の際に活かされた。
- **【生物多様性】** キツネノボタンの活動はこれまで13回実施し、のべ141名が参加。市民の手で整備された湿地では全国レッドリスト掲載種6種を含む全81種の植物が確認された。



あさはたマスター  
警報時の赤色灯の仕組みを調べる



キツネノボタン (調査)  
専門家の指導の下、植生調査も実施



キツネノボタン (維持管理)  
市民の力で木道沿いの湿地を管理



公園の維持管理  
造園会社が緑地を日常管理、満足度調査では「また来たい」が90%超



「グリーンインフラ大賞 優秀賞」及び「ピオトップ大賞」を受賞

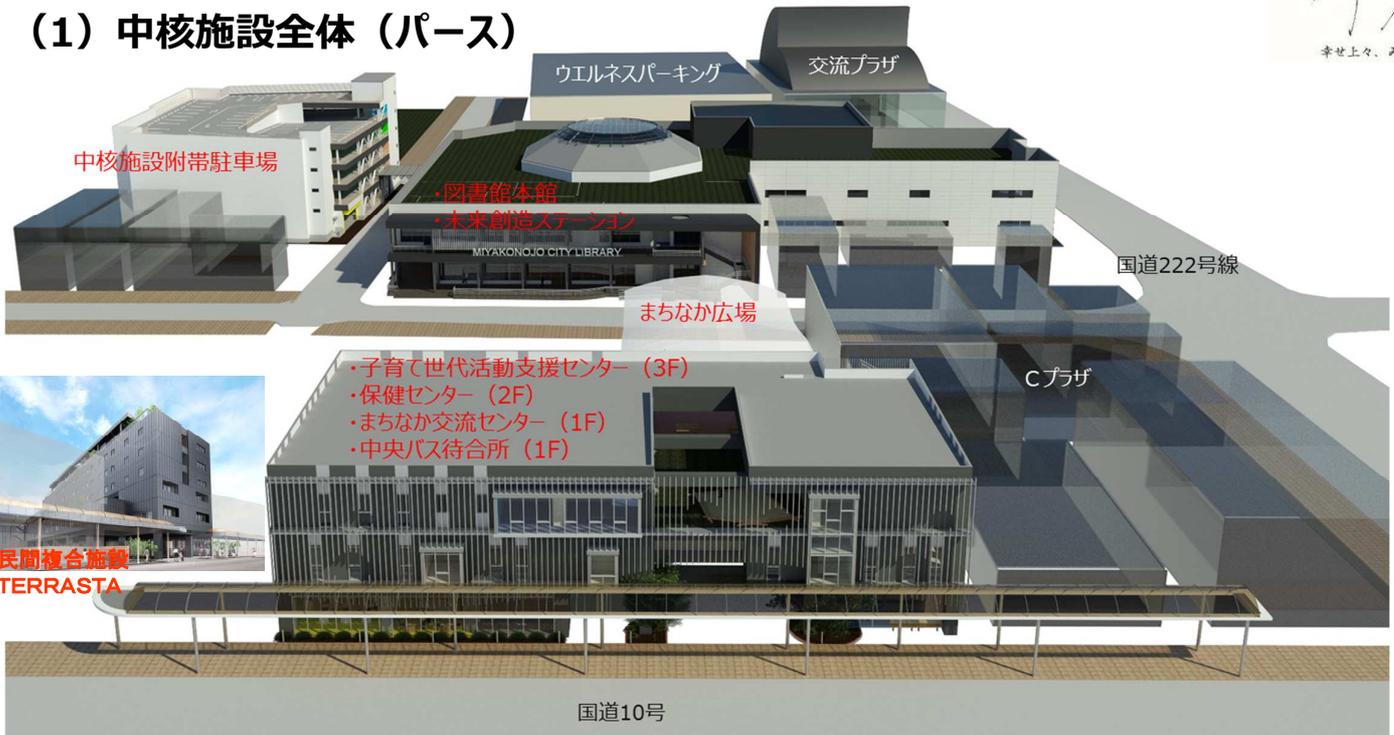


活動の様子  
役割分担したり、使えそうな草木を集めたり  
社会教育部門  
夏の自然あそび教室  
「環境教育・ESD実践動画100選」に選定される

# 都城市中央地区（宮崎県都城市） ～都城市中心市街地中核施設整備支援事業の概要～

令和6年（2024年）10月  
都城市 商工部 商工政策課 中心市街地活性化室

## 都城市中心市街地中核施設整備支援事業の概要 (1) 中核施設全体（パース）



中核施設の全体愛称「Mallmall（まるまる）」

# Mallmall

まちや国の中心にあり、人々が集い、さまざまな活動を繰り広げる場所を指す「MALL」を2つ重ね、イギリス風に「まるまる」と読むことで、若い世代にも親しみを持ってもらえる柔らかさを表現するとともに、中核施設を整備した旧都城大丸（だいまる）の顔をふむことで、幅広い世代の市民に愛着を持ってもらうことを期待して決定。

## (2) 民間複合商業施設「TERRASTA (テラスタ)」開業



2

## (3) 中心市街地中核施設来館者数

○平成30年4月28日

**都城市中心市街地中核施設「Mallmall」開館**

※開館10日間で全施設来館者数が11万人を突破！

○平成30年10月20日（開館176日間）

**全施設来館者数が100万人を突破！**

○平成31年2月16日（開館295日間）

**図書館来館者数100万人を突破！** ※全施設来館者数約170万人

○令和6年7月21日（開館2,277日間）

**図書館来館者数が600万人を突破！**

○令和6年9月14日（開館2,332日間）

**全施設来館者数が1,000万人を突破！**



---

宮崎県 都城市 商工部 商工政策課 中心市街地活性化室

〒885-8555 宮崎県都城市姫城町6街区21号  
TEL : 0986-23-2983 FAX : 0986-23-2658  
E-mail : toshin@city.miyakonojo.miyazaki.jp

---

## <審査委員長賞>

・宇都宮駅東口整備事業      【栃木県宇都宮市】

・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】



## 目次

### 1 宇都宮駅東口地区整備事業の推進

- ・本市が目指すまちづくり
- ・取組経過
- ・整備事業の実施（方針策定～公募・選定～整備）

### 2 宇都宮駅東口地区の状況

- ・利用状況
- ・管理状況（エリアマネジメント）

### 3 整備事業の効果

# 1 宇都宮駅東口地区整備事業の推進【本市が目指すまちづくり】

## ネットワーク型コンパクトシティ (Network Compact City)

### ○ 将来のまちの姿

- コンパクトなエリアで日常生活に必要な機能が充足
- 市民生活の質や、都市の価値・活力を高める都市空間を形成

### ○ 特徴

- 拠点の形成(コンパクト化)
- 各拠点間を結ぶ交通網・道路網を整備 (ネットワーク化)



### 宇都宮駅東口整備地区の位置付け

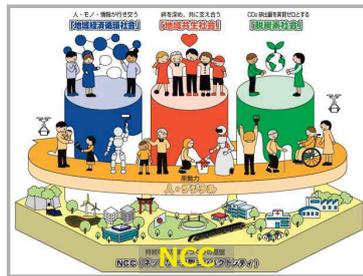
- 都市拠点
  - 都市の発展をけん引するエリア
- 高次都市機能誘導区域
  - 鉄道やバス, LRTの起点となる公共交通の要衝
  - 「人・もの・情報」など交流と賑わいの創出
  - 地域経済の活性化や都市の魅力向上など



### ○スーパースマートシティとは？

子どもから高齢者まで、誰もが豊かで便利に安心して暮らすことができ、夢や希望がかなうまち

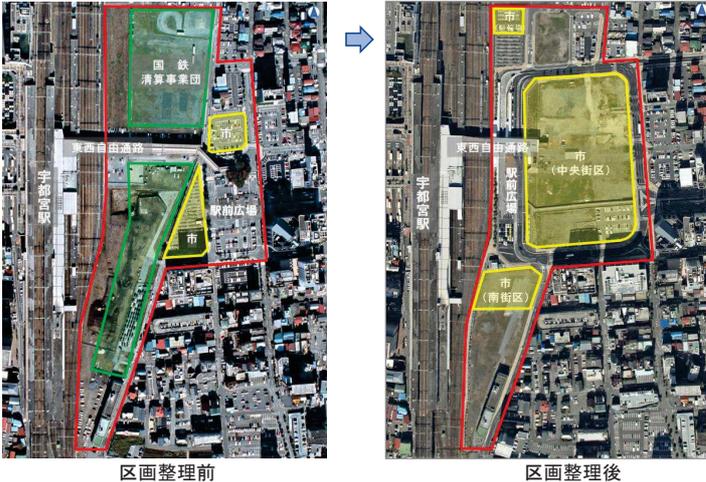
子育てや教育、福祉など、あらゆる分野において、様々な先進技術の効果的な活用と「SDGs」への貢献の視点を取り入れたまちづくりを展開



# 1 宇都宮駅東口地区整備事業の推進【取組経過】

年次	取組経過
平成元年～	県都の玄関口として「 <b>新都市拠点の形成（交通結節機能の強化・新たな高次都市機能の導入）</b> 」を目指す 駅東口の市有地及び鉄道施設跡地※の大規模な未利用地の有効活用を図る ※国鉄清算事業団から市が土地(約3ha)を取得
平成15年	事業パートナーとなる最優先交渉者を決定
平成17年度～平成20年度	将来像の実現に向けて <b>土地区画整理事業</b> による基盤整備、大街区化や交通結節機能を整備

宇都宮駅東口土地区画整理事業(約7.3ha) H17～H20



**大街区化（中央街区・南街区）を図り、交通結節機能の整備、駅東口におけるポテンシャルを活かした一体的なまちづくりを推進**

平成21年度 社会経済環境の激変により最優先交渉者が辞退  
→ 以降、早期の地区整備に向けて、**有識者や地元経済会、公募市民等で構成する「宇都宮駅東口地区整備推進懇談会」**を設置し議論を重ねた。

平成25年度 中央・南街区を活用するため「**対話型市場調査**」による実現可能な事業プランを求め地区整備の実現性を検証

平成29年度～  
「**宇都宮駅東口地区整備方針**」策定 (H30.1)  
それに基づく「**宇都宮駅東口地区整備事業**」実施

# 1 宇都宮駅東口地区整備事業の推進【整備事業（方針～公募・選定～整備）】

宇都宮駅東口地区における整備方針（平成30年1月）

基本方針	<p>「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」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 「人・もの・情報」などの交流と賑わいの創出</li> <li>➢ 多様で高次な都市機能の導入による地域経済の活性化や都市の魅力向上</li> <li>➢ 県都玄関口の顔となる新たな都市拠点の形成</li> <li>➢ 鉄道駅やライトラインとの連続性、ライトラインとの一体感の醸成</li> </ul>
テーマ	民間企業の有する企画力・資金力などを活かし、公共と民間が適切な役割分担のもと、交流と賑わいの創出、県都の顔となる魅力ある都市空間の形成、環境負荷の低減、安心で快適なまちづくりを目指す

## 提案募集 (H30.3)

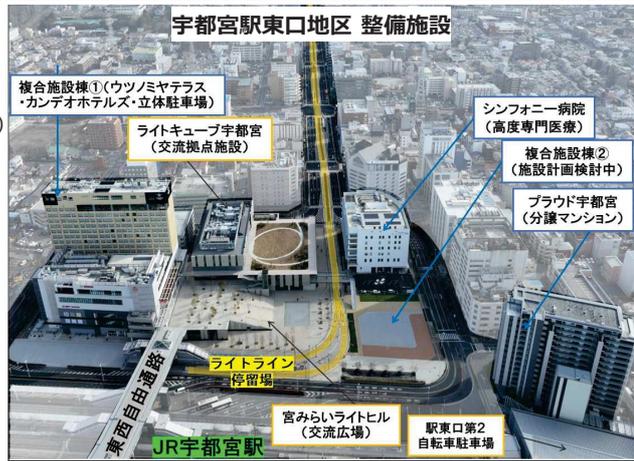
「募集要綱の特徴」

- 事業スキーム
  - ・ 事業用定期借地権を設定（一部売却可）  
⇒ 将来に亘り、市がまちづくりに関与するため
- 配慮事項
  - ・ 周辺街区と連携した地区整備、LRTとの一体性確保
  - ・ エリアマネジメント
- 施設整備
  - ① 公共施設
    - コンベンション施設（2,000名規模）
    - 交流広場（コンベンション施設と連携したイベント開催やLRTとの連続性の確保）
  - ② 民間施設
    - コンベンション施設との連携を可能とする質の高いサービスを提供する商業や宿泊施設など
    - 多様な市民ニーズへの対応やコンベンション施設との相乗効果が発揮できる医療施設など

事業者選定 (H30.7)

うつのみやシンフォニー〈全17社（代表：野村不動産株）〉

整備



5

# 2 宇都宮駅東口地区の状況【利用状況と管理状況（エリアマネジメント）】

## 【利用状況】



## 【管理状況（エリアマネジメント）】

「うつのみやシンフォニー」において  
 ≪「宮みらい地区」連絡協議会≫設立（令和4年6月）

	内容
目的	本地区における良好な環境を維持・保全すること、各施設の利用促進を図り、本地区の賑わい・振興を図る
構成	野村不動産株（幹事）、住友商事株、J A三井リース建物株、医療社団法人脳神経脊髄脊柱外科サービス、株五光（指定管理者）
活動内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本地区の街並み環境の保全、景観維持に関する情報共有及び連携</li> <li>・ 非常時の防災拠点連携及び防災対策に関する活動</li> <li>・ 街のにぎわい形成に関する活動</li> </ul>

## 「宮みらい地区」連絡協議会活動風景



6

- **ライトキューブ宇都宮** (R4.11~R6.8〔1年10ヵ月〕のホールや会議室利用の集計)  
利用状況：**約3,000件**，人数：**約47万人**  
稼働率：**約60%** (令和5年度) ※本年度の稼働率は実績及び予約状況から前年度を上回る見込み
- **ウツノミヤテラス・カンデオホテルズの来客数：約260万人** (R4.8~R5.7)
- **ライトライン利用：400万人突破** (R6.7までに約442万人予測より2.5か月早く400万人超え)
- **東西自由通路の通行量：約25%増** (平日・10:00~19:00) 整備前 R1.7：14,143人/日  
整備後 R5.3：17,683人/日
- **投資額：約416億円**
  - ・区画整理事業：約 19億円 (平成17年度~平成21年度)
  - ・民間施設：約 290億円 (商業施設・病院・分譲マンションの建設費)
  - ・公共施設：約 107億円 (ライトキューブや駐輪場の買取，ライトヒルの整備費)

⇒ **多くの人が行き交う，賑わいと交流の中心となる  
都市拠点**が形成され，**地域経済の活性化**にも貢献

# 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

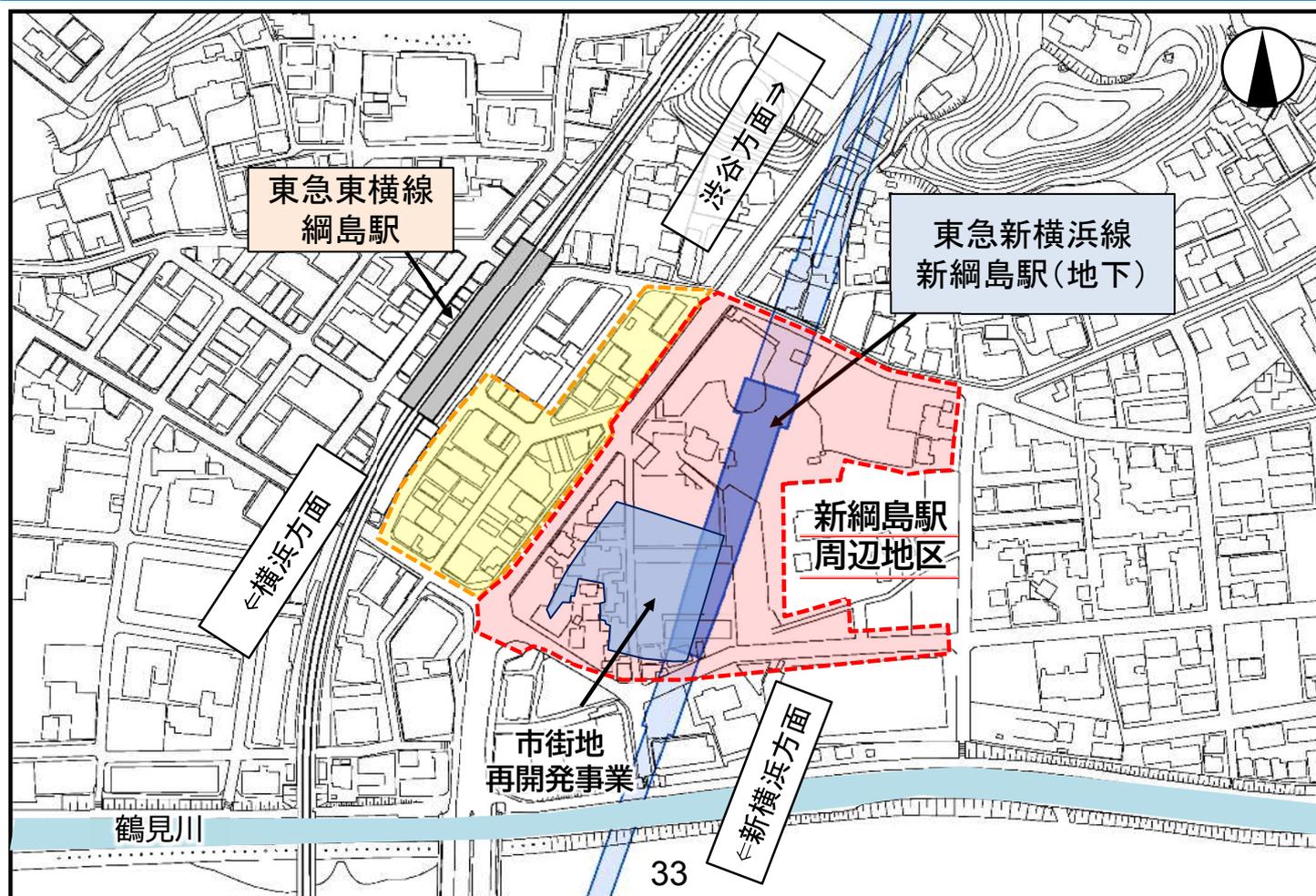
横浜市  
都市整備局市街地整備部  
綱島駅東口周辺開発事務所

令和6年10月30日

明日をひらく都市  
OPEN X PIONEER

## 1. 地区の案内

2



【道路交通上の課題】

網島駅前の状況



【土地活用上の課題】

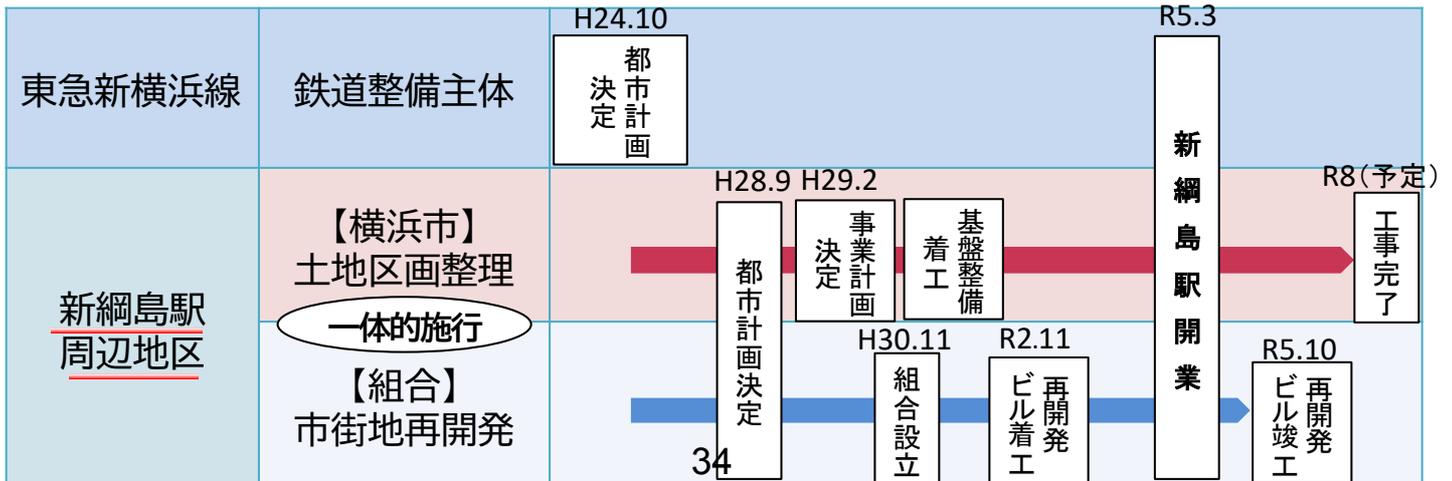
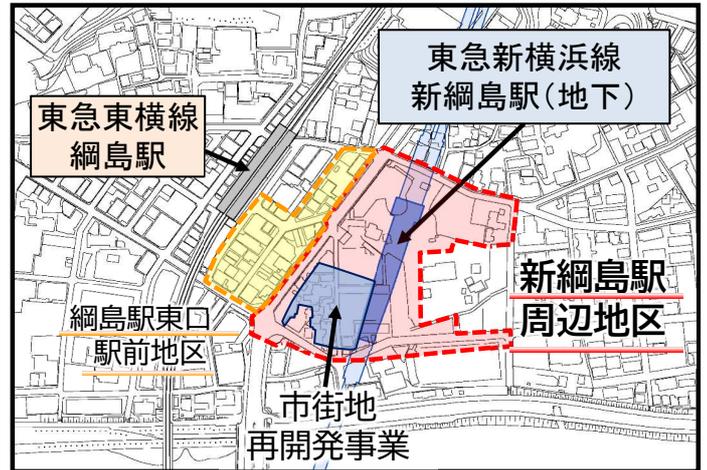
新駅周辺の状況

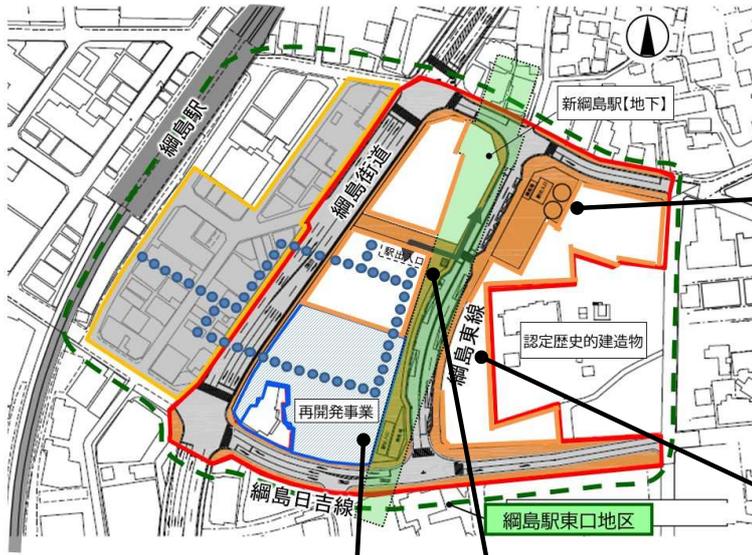


3. 事業化の経緯

新駅整備にあわせた  
まちづくりの推進

- 土地区画整理事業(市施行):  
新たな駅前にふさわしい市街地の形成
- 市街地再開発事業(組合施行):  
駅前周辺の土地の高度利用の実現





地下機械式駐輪場



網島東線



新網島駅出入口(南口)  
【再開発ビル接続】



新網島駅出入口(西口)  
【民間ビル接続】

凡例

- ● ● 地区施設(歩行者用通路)

施行者	新網島駅前地区市街地再開発組合
施行面積	約0.6ha
施行期間	H30年度～R6年度

※令和5年12月の様子



## 令和6年度 - 土地月間記念講演会 -

◆日 時：令和6年10月30日(水)14時25分～

◆実 施：オンライン配信

◆タイトル：城崎温泉「木屋町小路」について

◆講 師：早稲田大学副総長

早稲田大学理工学術院教授 後藤 春彦 氏

【第7回 国土交通大臣賞(平成22年度)】

## 後藤春彦先生 略歴、専門分野等



### ○略歴：

- 1980年 早稲田大学理工学部卒業
- 1982年 早稲田大学大学院修士課程修了
- 1987年 早稲田大学大学院博士課程修了・工学博士
  
- 1990年 三重大学工学部助教授
- 1994年 早稲田大学理工学部助教授
- 1998年 早稲田大学理工学部教授（現在に至る）
- 2010年 早稲田大学理工学術院創造理工学部長、研究科長
- 2018年 早稲田大学理事
- 2021年 早稲田常任理事
- 2022年 早稲田副総長（現在に至る）

これまでに、

日本都市計画学会会長、日本生活学会会長、日本建築学会副会長、  
世界居住学会（World Society for EKISTICS）副会長　ほか歴任

2005年 日本建築学会賞（論文）

2011年 日本都市計画学会賞（計画設計賞）　ほか受賞

### ○研究分野：

都市計画・都市設計

### ○研究のキーワード：

景観設計

スペーシャル・プランニング

都市・農村計画

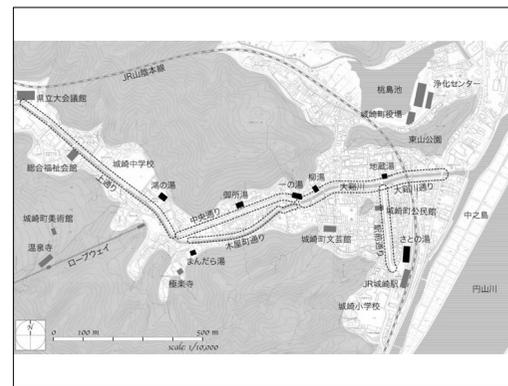
以上

2010年度  
 土地活用モデル大賞  
 「国土交通大臣賞」  
 城崎温泉「木屋町小路」  
 早稲田大学 後藤春彦  
 hgoto@waseda.jp

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16

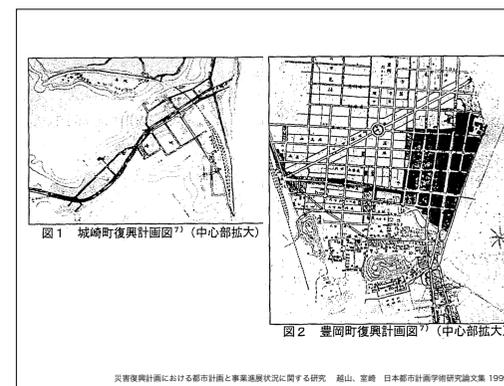
**1925年 北但馬地震**  
 大正14 (1925年) 5月23日 午前11時9分57秒  
 地震規模: マグニチュード6.8 震度: 震度6  
 兵庫県北部、有史上地震の記録の少ない地域での大地震  
 直下型断層地震であり、極めて限定した範囲に壊滅的な被害をもたらした。

**「豊岡町復興計画」** (人口11,097、死者数 88 消失面積約18ha)  
 地震前に計画されていた大規模な都市改造計画 (大豊岡構想) を継続して行う方針  
 区画整理事業中心で、条理状の道路計画や用途地区制を取り入れた点に特徴  
 行政主導の計画/事業であり、住民側との対立も大きく事業に影響

**「城崎町復興計画」** (人口 3,410、死者数272 消失面積約10ha)  
 町長のリーダーシップによる復興計画事業の推進。「温泉復興+教育復興」  
 公共建築のデザイン性、防災防火計画の工夫、住民参加型の計画、区画整理事業における住民の協力などが特徴  
 町長の人脈  
 中央政府官停とのつながりによる、復興資金面での優遇  
 母校早稲田大学による、公共建築物の設計や都市の不燃化計画に関する学術支援

日本における過去の復興都市計画の比較研究 越山、室崎 地域安全学会論文集 No.1 1999

17



18

**1) 町民大会の開催**  
 第1回町民大会を発災3週間後に開催  
 数百人の町民が参加  
 復興委員の選出  
 町長より復興方針、計画の発表と議論

全10数回開催  
 「全地主が公簿面積の1割を町に無償提供する」  
 「共同浴場再建を中心とした温泉街の復興を行う」  
 「県の防火建築地区案に反対する」などが全会一致で決定

**2) 区画整理**  
 土地の1割無償提供  
 (ちなみに豊明町も土地の1割無償提供を要求し公共用地を生み出そうと考えていたが、地主の強硬な反対にあった。その結果、道路の左右各一割ずつを各戸の開口に比例して地主の負担とし、それ以上は町費負担となり財致を圧迫した。)  
 県道の幅員拡張及び町道の新設、道路の直角交差化

**3) 道路河川の幅員拡張**  
 大船川の直線化+護岸嵩上げ(水防)  
 20-27m 防火帯機能

災害復興計画における都市計画と事業進展状況に関する研究 越山、室崎 日本都市計画学会研究論文集 1999

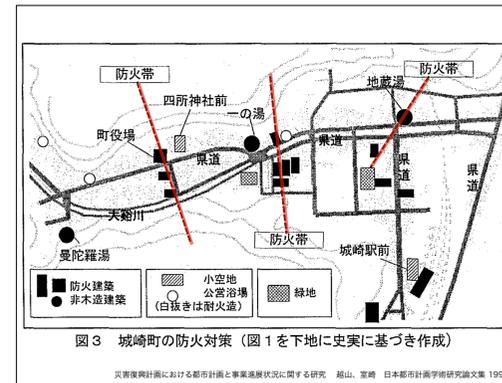
19

**4) 公共建築の復旧と不燃化**  
 町議会と町民大会で  
 「同じ場所に共同浴場を建設する」方針が決定  
 公共建築の不燃化(耐火構造RC)  
 岡田信一郎設計  
 一の湯、曼陀羅湯、王橋、大船川護岸(玄武岩)  
 吉田亨二設計  
 城崎小学校

**5) 県の防火建築地区案に反対**  
 主要道路沿いは洋館建築とする県の計画に対し、  
 「景観を損ね、城崎の風情にそぐわない」  
 「再建過程途中であり、木造建築を再び鉄筋にすると後戻りになる」  
 「補助金の財源に不安」  
 と町民は猛反対 → 西村町長に一任  
 主な公共建築物と数戸の商店・住戸で防火建築群を設置し防火帯を形成

災害復興計画における都市計画と事業進展状況に関する研究 越山、室崎 日本都市計画学会研究論文集 1999

20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



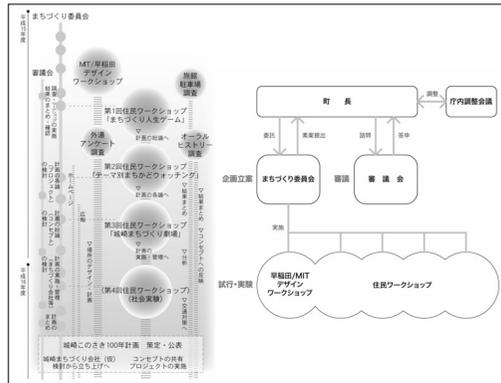
41



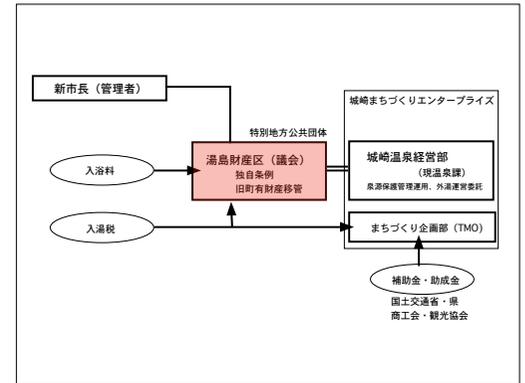
42



43



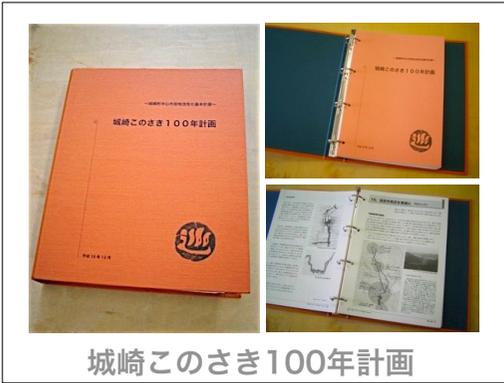
44



45



46



城崎このさき100年計画

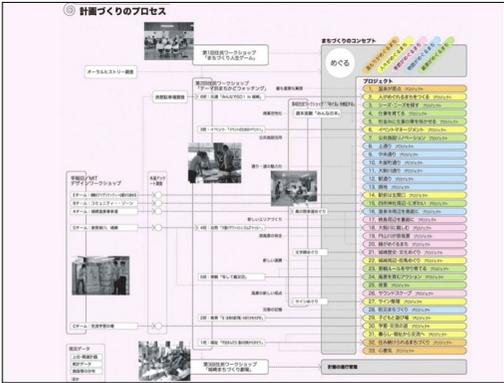
47



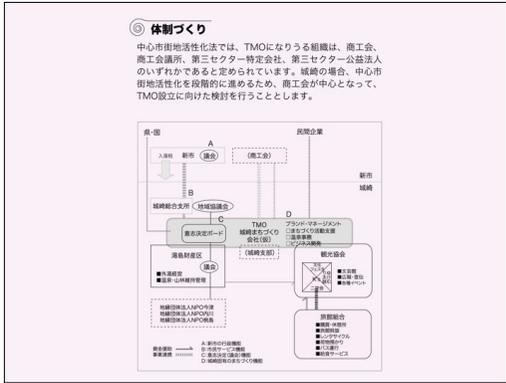
48



49



50



51



52



53



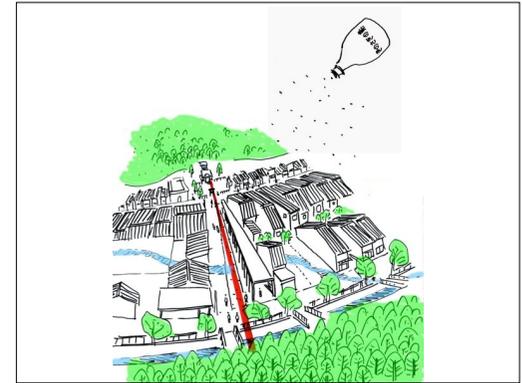
54



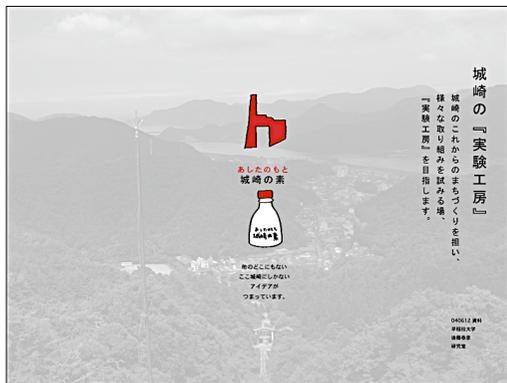
55



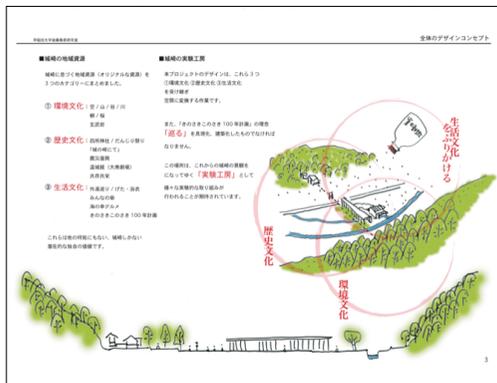
56



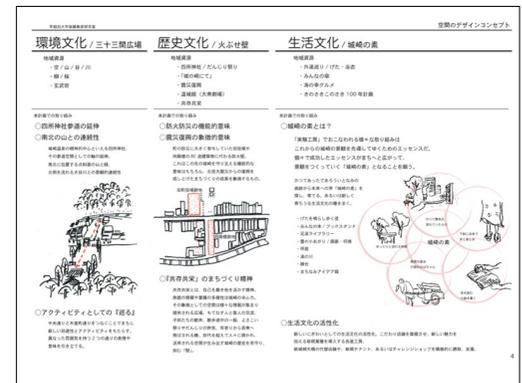
57



58



59



60



61



62



63



64



65



66



67



68



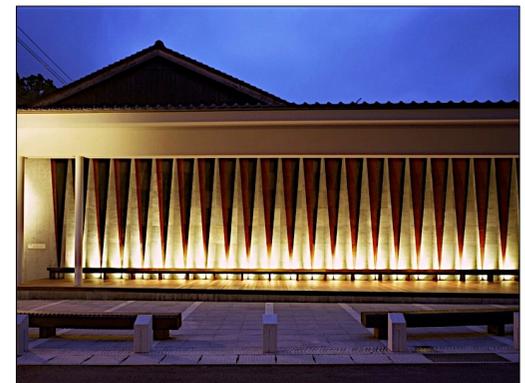
69



70



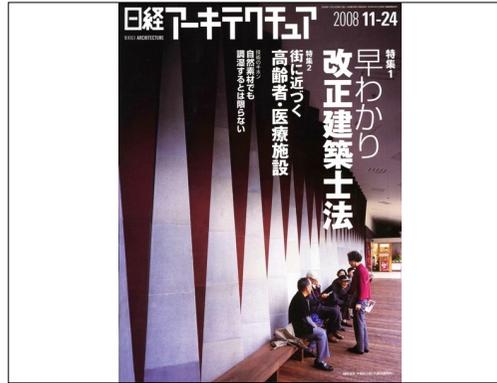
71



72



73



74



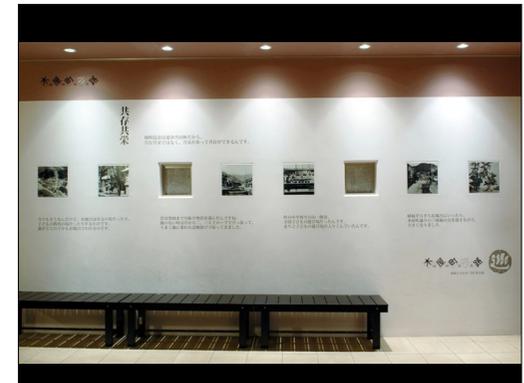
75



76



77



78



79



80

**城崎温泉「木屋町小路」(国土交通大臣賞)のまとめ**

1. 町の主要産業である温泉地観光の振興・活性化に向け、インキュベーション機能を持たせた公有地の活用であること
2. 町の中心部にあり公共性の高い場所の一角を占める民間土地の不良資産化に対し、ハード・ソフトを連動させた土地活用であること
3. 市民自治によってめざす将来ビジョン(「城崎このさき100年計画」)を掲げ、その具体化の第一歩として土地活用を位置付けていること
4. 公+民+学の協働で、戦略的に土地活用を企画し、具体化し、運営していること
5. 質の高い公共空間を提供するとともに、観光客の回遊行動を促し周辺のまちなみの景観形成を先導する役割を担っていること

81



82



83



84



85

**本条例の仕組み**

**歴史的建築物**

- 歴史的価値
- 文化的価値
- 景観的価値

**保存活用**

建築物の保存、活用の際、建築基準法が適用されることで歴史的、文化的、景観的な価値が損なわれる場合、本条例により安全性の確保や街区環境の保全について、建築物の価値を踏まえながら、状況に応じた措置を講じていただきます。

震災復興による苦肉の策として生まれた木造のまちなみが「立地の固有な特性」（イーフォー・トゥアン：文化的景観の基盤）となり、個々の建築が認定歴史的建築物として建築基準法の適用除外を受け、維持継承された稀有な事例

86

建築基準法適用除外について

文化財建築や、建築学会賞受賞作品など、評価の定まった「建築単体」を保存するために、現行の建築基準法から逸脱した部分を適用除外とすることは従来からも可能だが、城崎において「まちなみ景観」を保存するために、建築基準法適用除外を行ったのは画期的な試み。

「申請者が建物の保存活用計画を作成し、それを市が審査し、安全性に支障がなければ計画を認定し、条例に基づく『認定歴史的建築物』として県に報告する。県がこれを受理すれば、建築基準法の適用除外が認められる」という、市と県の二重の安全に関するチェックが設けられている。

87



88



89



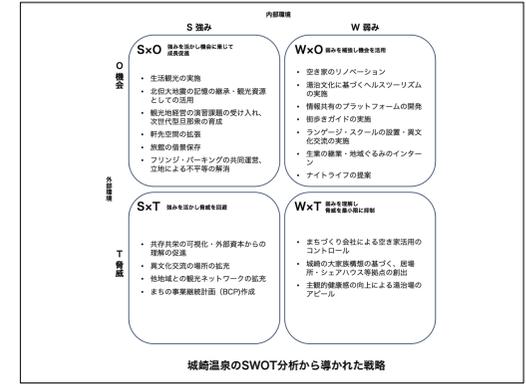
90



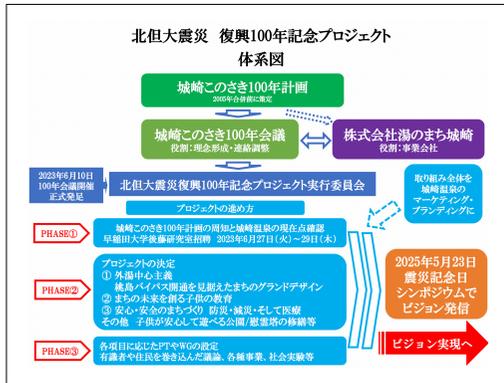
91



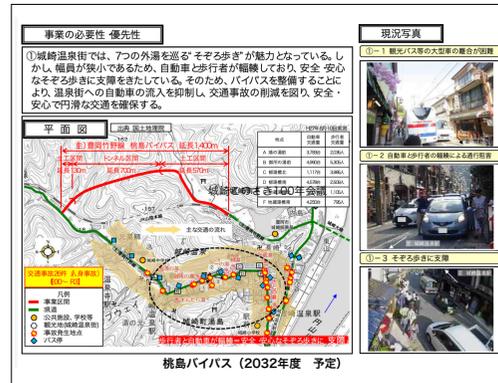
92



93



94



95



96



97



98

ご清聴ありがとうございました

早稲田大学 後藤春彦  
hgoto@waseda.jp

99

## 令和6年度 - 土地月間記念講演会 -

◆日 時：令和6年10月30日(水)14時55分～

◆実 施：オンライン配信

◆タイトル：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)について

◆講 師：株式会社日建設計

都市・社会基盤部門 都市開発グループ

ディレクター 黒澤 俊彦 様

〔第14回 国土交通大臣賞(平成29年度)〕

## 黒澤俊彦様 略歴、専門分野等



### ○略歴：

1978年 早稲田大学 理工学部 建築学科 卒業

現在 株式会社 日建設計 都市・社会基盤部門 都市開発グループ ディレクター

### ○研究分野：

都市計画(都市再開発)

### ○研究のキーワード：

市街地再開発

マンション建替え

中心市街地活性化

以上



KYOBASHI  
EDOGRAND

京橋二丁目西地区市街地再開発事業  
プロジェクト概要説明

241030



- I. プロジェクト概要
- II. 再開発事業としての特色
- III. 再開発棟の建築計画
- IV. 歴史的建築物棟の改修計画

## I. プロジェクト概要



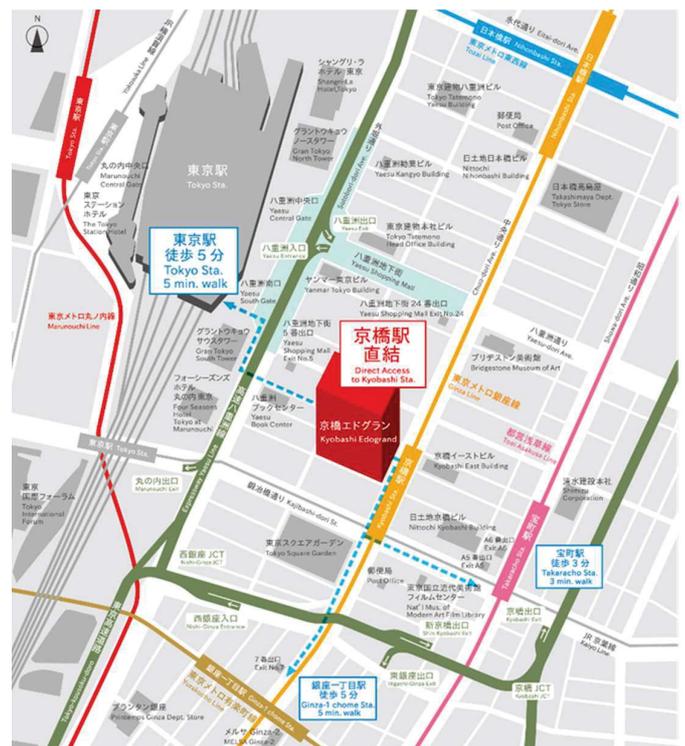
### I-1. 概要と位置

「京橋二丁目西地区第一種市街地再開発事業」は、東京都中央区京橋二丁目において**歴史的建築物である「明治屋京橋ビル」を含む街区(約1.0ha)を一体的に整備した再開発事業である。**  
(2016年10月竣工)

本事業では**土地の集約化による街区再編**を行い、東京駅駅前という立地を生かした土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、**業務・商業・文化・観光機能が適切に調和したまちづくり**を行った。

平成29年度 土地活用モデル大賞  
国土交通大臣賞 受賞

2017年度グッドデザイン賞 受賞



## 【明治屋京橋ビル】

**1933年(昭和8年)年完成。**  
**永年親しまれてきた地域のランドマーク。**

- 設計: 曾根・中條建築設計事務所  
 (曾根辰蔵、中條精一郎)  
 ⇒ 慶應義塾大学図書館、小笠原伯爵邸、如水会館等を設計
- 中央区指定有形文化財  
 (平成21年1月指定)  
 ⇒ 建築基準法第3条により適用除外  
 ⇒ 維持管理に係る補助金、税の減免



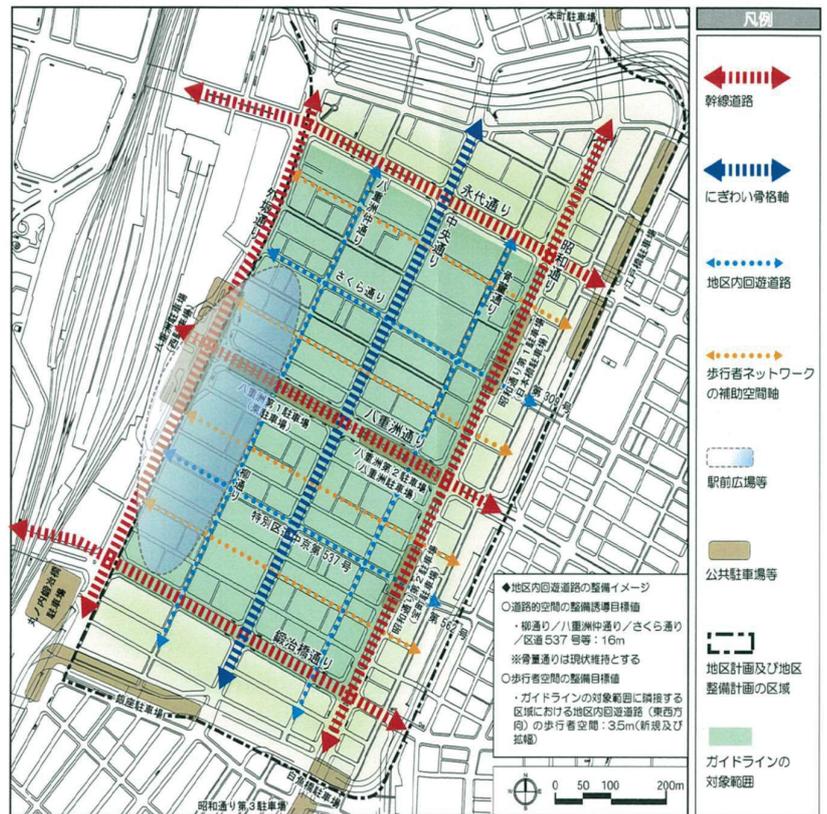
## I-3. 再開発前の施行地区の概況

- 東京メトロ銀座線京橋駅に直結しているほか、東京駅、都営浅草線宝町駅、東京メトロ有楽町線銀座一丁目駅にも近接するなど、**交通利便性に恵まれた立地**
- 東京を代表する商業地である銀座、日本橋を結ぶ中央通りの中間地点に位置し、高水準の開発ポテンシャル
- 震災復興区画整理により市街地が形成されたため、**敷地規模が小さくポテンシャルを活かせない**
- **従前の土地利用は、事務所、店舗のほか住宅や工場、作業所などが混在し、建物の老朽化による空室増など、好立地条件にもかかわらず時代のニーズに対応できていない**



●都市再生緊急整備地域  
(H14.7 都市再生本部)  
老朽建築物の機能更新や土地の集約化・中央通りを中心とした地域には、魅力とにぎわいにあふれた国際的な商業・観光拠点を形成

●東京駅前地域のまちづくりガイドライン2009/2014  
(H21.9月中央区/H26.3月改訂)  
東京メトロ銀座線京橋駅と連結する地下ネットワークの整備等、歩行者ネットワークの強化・拡充を図るとともに、銀座～日本橋へとつながるにぎわいの連続性の創出に向け、業務・商業・観光・環境機能等を導入し、都市機能の更新・高度化を図ること



I-5. 整備方針

1) 土地の集約化による街区再編と機能更新

土地の集約化による街区再編

業務機能、商業機能の更新・高度化

2) 歴史的建造物の保全と景観形成

歴史的建造物の保全・活用

歴史の継承による中央通りの景観づくり

3) 文化・交流拠点の形成

「(仮)歴史・文化交流ステーション」整備への寄与

交通支援機能の整備

「地域サロン」の整備

4) 快適な歩行者ネットワークの形成

東京駅周辺の歩行者ネットワークの強化

多様な機能を備えた地下広場の整備

銀座線京橋駅のバリアフリー化

地下鉄駅と一体となった防災支援機能の整備

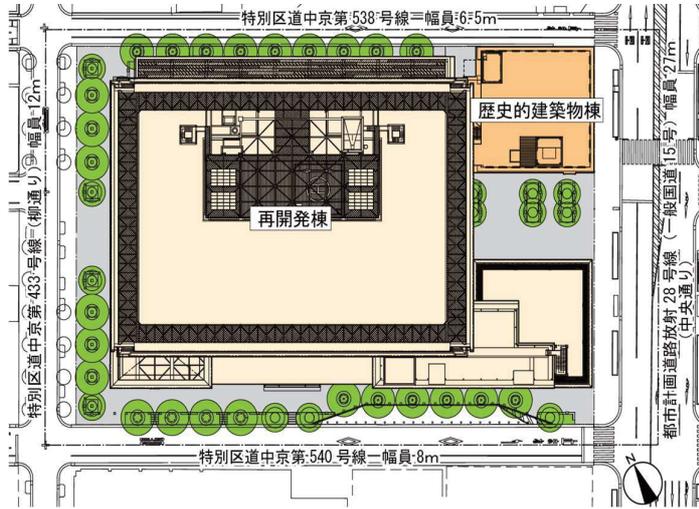
5) 緑の創出、環境負荷の低減

緑豊かな都市空間の創出

環境技術の活用による環境負荷の低減



施設計画は、**再開発棟(新築)**と**歴史的建築物棟(改修)**の2棟で構成され、再開発棟低層中央部には地上、地下のオープンスペースをダイナミックにつなぐ**高さ31mのガレリア**、**再開発棟**、**歴史的建築物棟**共に**免振構造**を採用し、非常用発電機の設置、防災備蓄倉庫や災害時の一時避難場所の整備(帰宅困難者対応)等により、**行政や周辺地域と連携した防災対策**に寄与している。



○配置図



○断面構成図



I-6-2. 施設計画(景観形成)

中央通りに面した低層部は、歴史的建築物棟と建物高さや意匠を調和させ、統一感のある景観形成を図っている。



低層部には多様な機能を備えた公共空間を設け、にぎわいのある広場を中心に構成している。



街の回遊性を高めるにぎわい機能



地下鉄からの利便性と開放性を備えた地下広場



従前区道とほぼ同位置に確保された貫通路



広場は休日のイベントや災害時支援等にも活用



I-7. 事業データ

事業名称 京橋二丁目西地区第一種市街地再開発事業  
 施行者 京橋二丁目西地区市街地再開発組合  
 地区面積 約1.0ha  
 事業の経緯 準備組合設立:平成18年2月  
 都市計画決定:平成21年6月  
 事業計画認可:平成23年7月  
 権利変換計画認可:平成24年12月  
 着工:平成25年10月  
 工事完了:平成28年10月  
 事業費:約667億円

土地利用

	従前	従後
公共用地	約3,130㎡	約2,405㎡
建築敷地	約7,265㎡	約7,990㎡

権利者数 従前52名／従後50名  
 権利変換方式 法111条地上権非設定型  
 参加組合員 日本土地建物、東京建物、清水建設  
 特定業務代行者 日本土地建物株式会社、東京建物株式会社、株式会社日建設計、清水建設株式会社共同企業体



## II. 再開発事業としての特色



### II-1. 都市計画への位置づけ

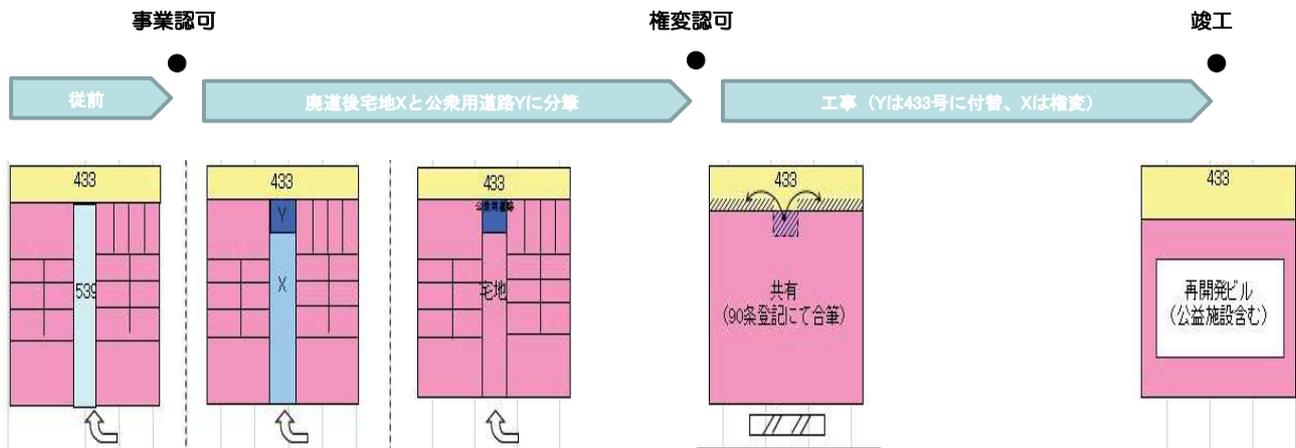
本地区の都市計画で定めた内容は以下の通り。

- 本事業で整備する公共施設、建築敷地、建築物の規模、用途等計画フレームに当たる事項  
⇒ **市街地再開発事業の都市計画**
- 歴史的建築物の保全・活用、従前交通機能の確保、新たな公益機能の整備、その他公共貢献策として進めるべき事項と既成都市計画の緩和に関する事項  
⇒ **都市再生特別地区**
- 従前交通機能の確保(=歩行者通行機能の永続的な担保)  
⇒ **地区計画(地区施設)**



- 京橋二丁目2番、3番の両街区を分けている区道を廃止、両街区を統合して中央通りに面する約8,000㎡の敷地を創出。
- 廃止した区道は宅地化して従後の施設建築物の床に権利変換を行い、中央区は公益機能等を有する施設（観光情報センター、指定管理者が運営する商業床）を取得。  
（一部は歩道拡幅）
- 従前の交通機能のうち街区を通過する歩行者交通に関しては、建物1階に街区を通り抜ける歩行者空間を確保。将来隣接街区の再開発事業完成時に地下1階でも歩行者通路の接続し、八重洲方面へのネットワークを形成。

○大街区化の仕組み説明図



昭和8年に建設された明治屋京橋ビルは永く地域のランドマークであったが、老朽化による耐震上の問題や維持・管理の面から将来的な保全が危惧されていた。本事業ではこの歴史的建築物の保全・活用が計画の前提条件であり、都市計画（再開発事業の目的及び都市再生特区提案書）に位置付けてその実施を担保している。

①保全・活用方法

- 建設当時の機能、用途の維持／耐震性能の確保（免震レトロフィット）／景観構成要素としての外観保全（洗浄、修復、復元）／標識、解説資料設置／周囲のオープンスペース設置／建物内部の公開性確保

②文化財指定

- 平成21年1月 中央区指定有形文化財
- 指定により建築基準法第3条により適用除外
- 維持管理にかかる補助金、税の減免措置

③権利変換上の取り扱い

- 再開発棟と一体の区分所有建物の部分として計画
- 本計画の前提となる修復にかかる費用だけではなく、従後の空間価値を考量して床価格を設定

④従後所有形態等

- 従後の施設建築物の所有形態は、施設の性格や権利者意向により従前権利者の単独所有（別棟登記）
- 店舗休業期間をできるだけ短縮し、着工から21か月で竣工、先行オープン
- 地下鉄京橋駅との接続部は日本初の民間ビルに設置した出入口であり、当初の姿で保存。

本事業の管理運営上の特色は次の通り。

① 管理組織

- 区分所有法に基づく管理規約により、2棟が建つ一敷地を管理する**団地管理組合**、再開発棟を管理する**管理組合**をそれぞれ設立
- 歴史的建築物棟は一権利者による単独所有
- 再開発棟は複合用途の区分所有建物であることから、用途や使用・権利等の区分に応じて適切な管理運営が図れるよう、**1つの管理組合の中で2つの部会(1組合2部会)**を組織

② 権利者法人による資産運用

- 事務所床の一部については権利者が共有しており、賃貸床として一体的に運用
- この床の安定的な運用のため、**共有者が出資して権利者法人を設立し民事信託契約に基づく資産運用を委託**

③ タウンマネジメント

- 竣工後は、床の運用や管理を担うデベロッパーを中心として、**京橋エリアの情報発信や魅力を高めるべくタウンマネジメントを推進**
- 季節毎のイベント開催やWEBサイトの運用、メディアを通じた多面的なプロモーションを実施
- 周辺エリアとの回遊を促す交通施策の展開、パブリックなオープンスペースであるガレリアの空間的特徴を活かした音楽イベントやミュージアム等を運営

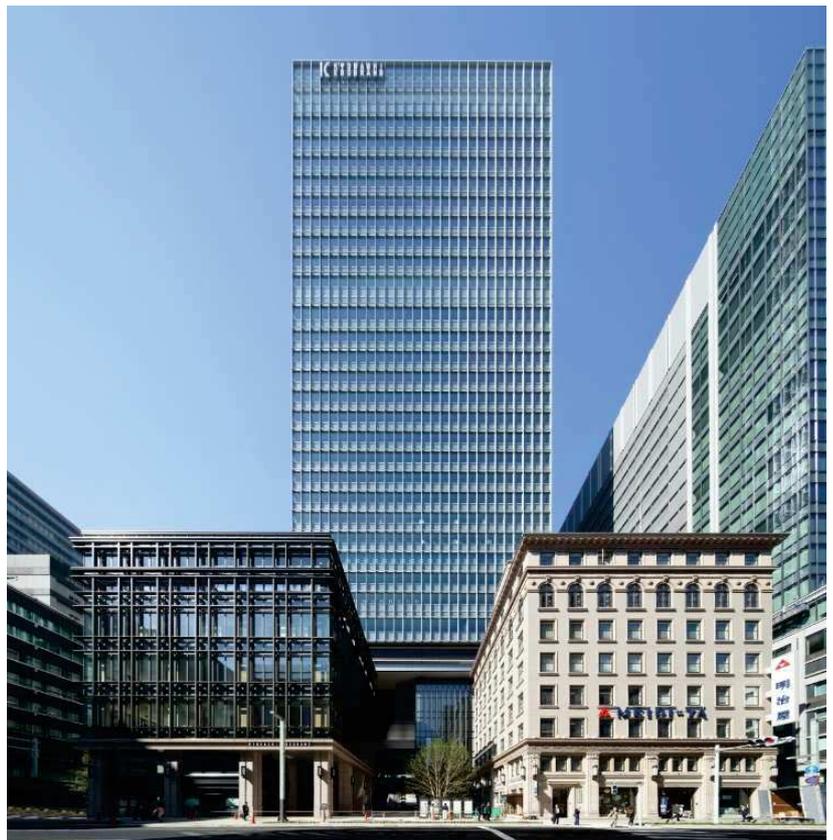


写真提供：中央日本土地建物株式会社



III. 再開発棟の建築計画

III-1. 建築概要



事業名称	京橋二丁目西地区第一種市街地再開発事業		
所在地	東京都中央区京橋二丁目2号1番		
用途地域	商業地域、防火地域		
施工区域面積	約1.0ha		
敷地面積	7,994.44㎡ (2,418.31坪)		
延床面積	113,456.72㎡ (34,320.65坪) *		
容積対象面積	99,426.23㎡ (30,076.43坪) *		
事務所面積	67,196.25㎡ (20,326.87坪) *		
店舗面積	3,965.80㎡ (1,199.65坪) *		
公共/公益面積	732.25㎡ (221.51坪) *		
構造	S造（一部SRC造）、中間免震層構造*		
階数	地下3階、地上32階、塔屋2階*		
最高高さ	SGL+170.37m *		
主要用途	事務所、店舗、公共公益施設、駐車場*		
駐車台数	234台* (機械式211台、平置き23台 (荷捌用10台、身体障害者用2台))		
竣工	2016年10月31日*		
特定業務代行者	日本土地建物(株)、東京建物(株)(株)日建設計、清水建設(株) 共同企業体		
設計・監理	(株)日建設計		
施工	清水建設(株)		

注：\*表記は、本事業の施設建築物のうち再開発棟の情報。

Ⅲ-1-2. 従前・従後の航空写真



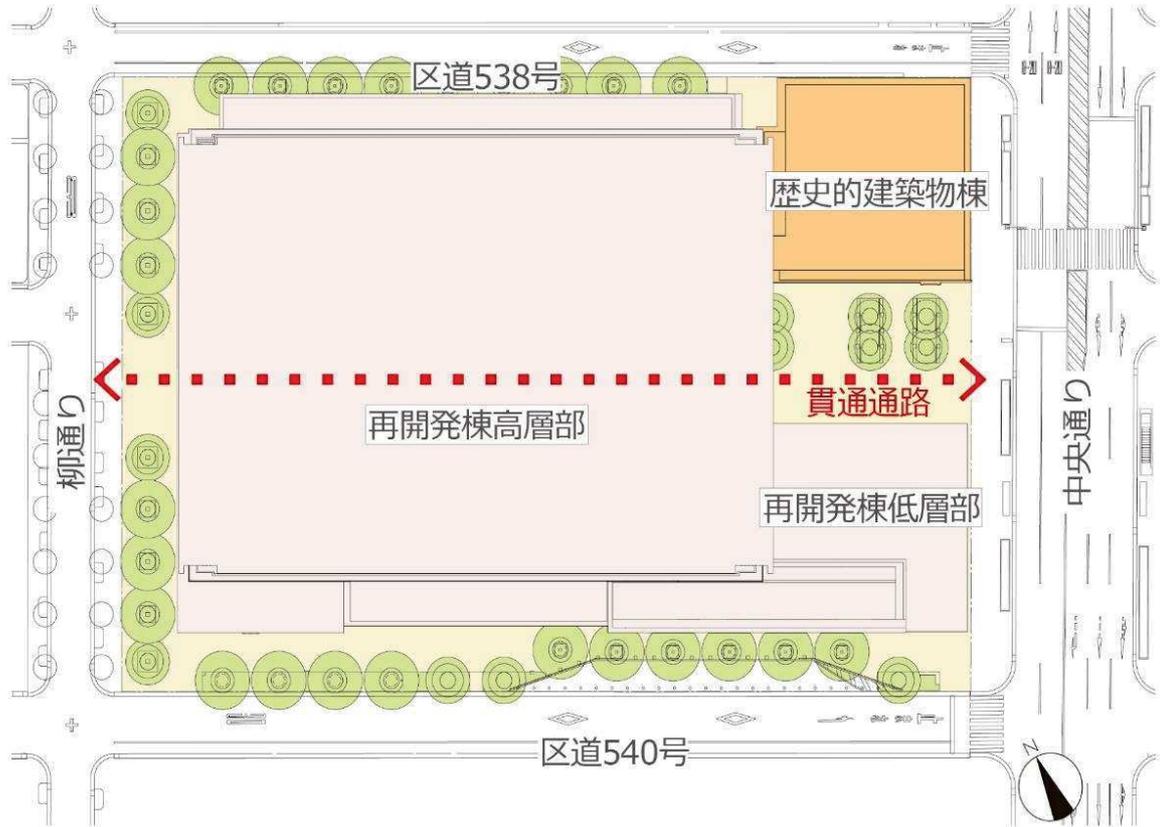
## ■ 「歴史と未来の交差点」

- 京橋を象徴する空間構成  
→ 積層するオープンスペース「京橋中央ひろば」の形成
- 伝統の継承と未来の融合をテーマにした内外装計画  
→ 重なり生まれる「京橋格子」による新しい景観
- 安全・安心・高品質  
→ 中間免震構造の採用、BCP・環境性能を重視

## Ⅲ-2. 特徴的な低層部計画

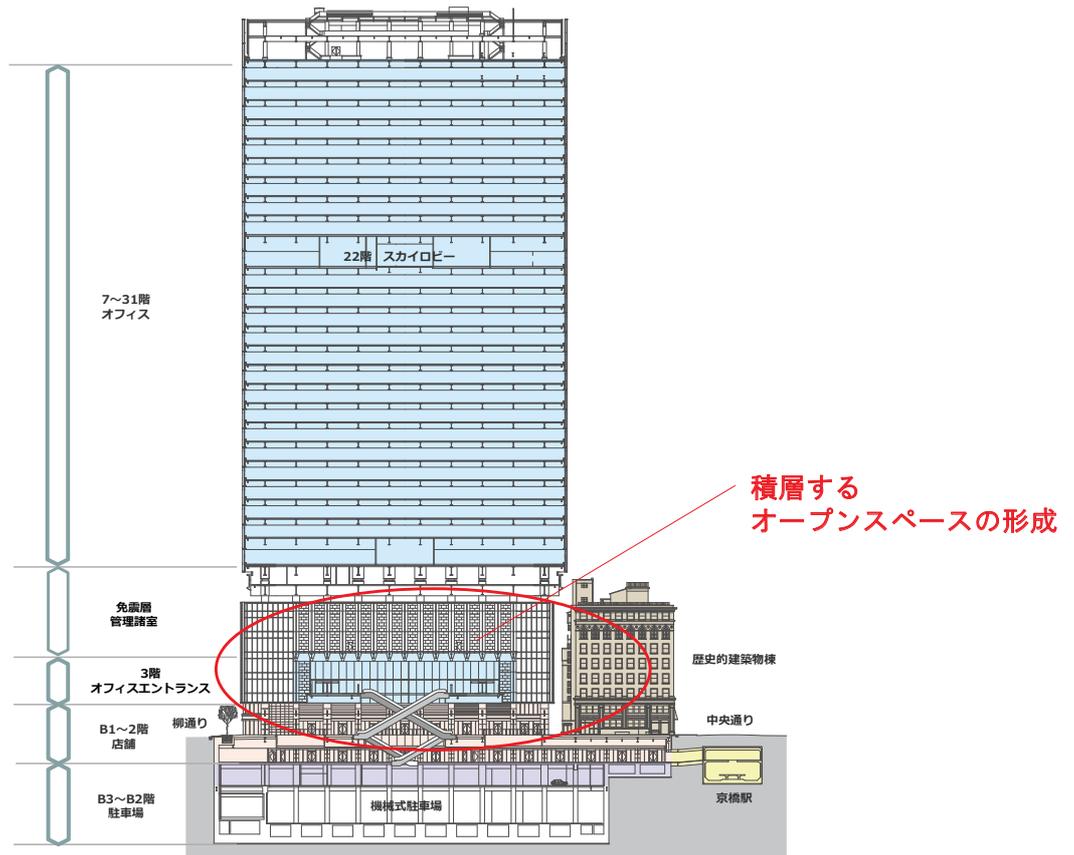


- 歴史的建築物棟の保存・再生、廃道跡の歩行者動線に相当する貫通通路（1F、B1F）、街に開いた開放性

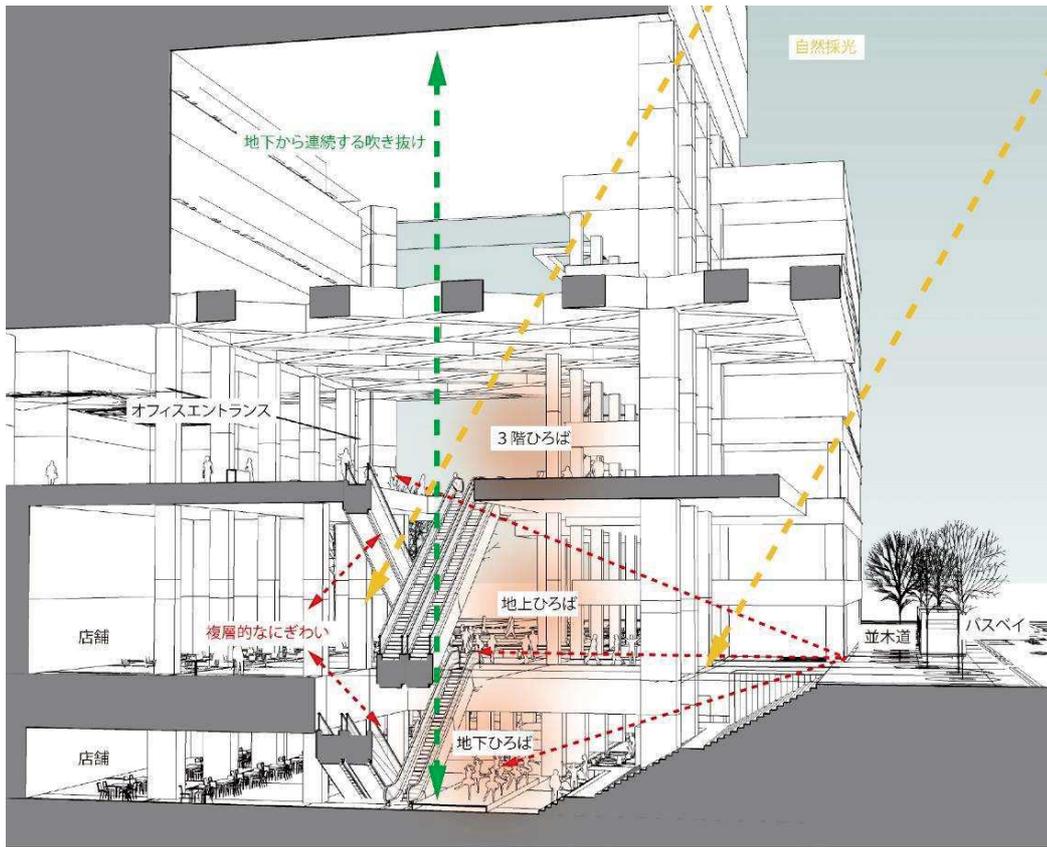


Ⅲ-2-2. 全体断面構成

- 高層部を持ち上げる。足元にオープンスペースを中心とした低層の街を入れる。

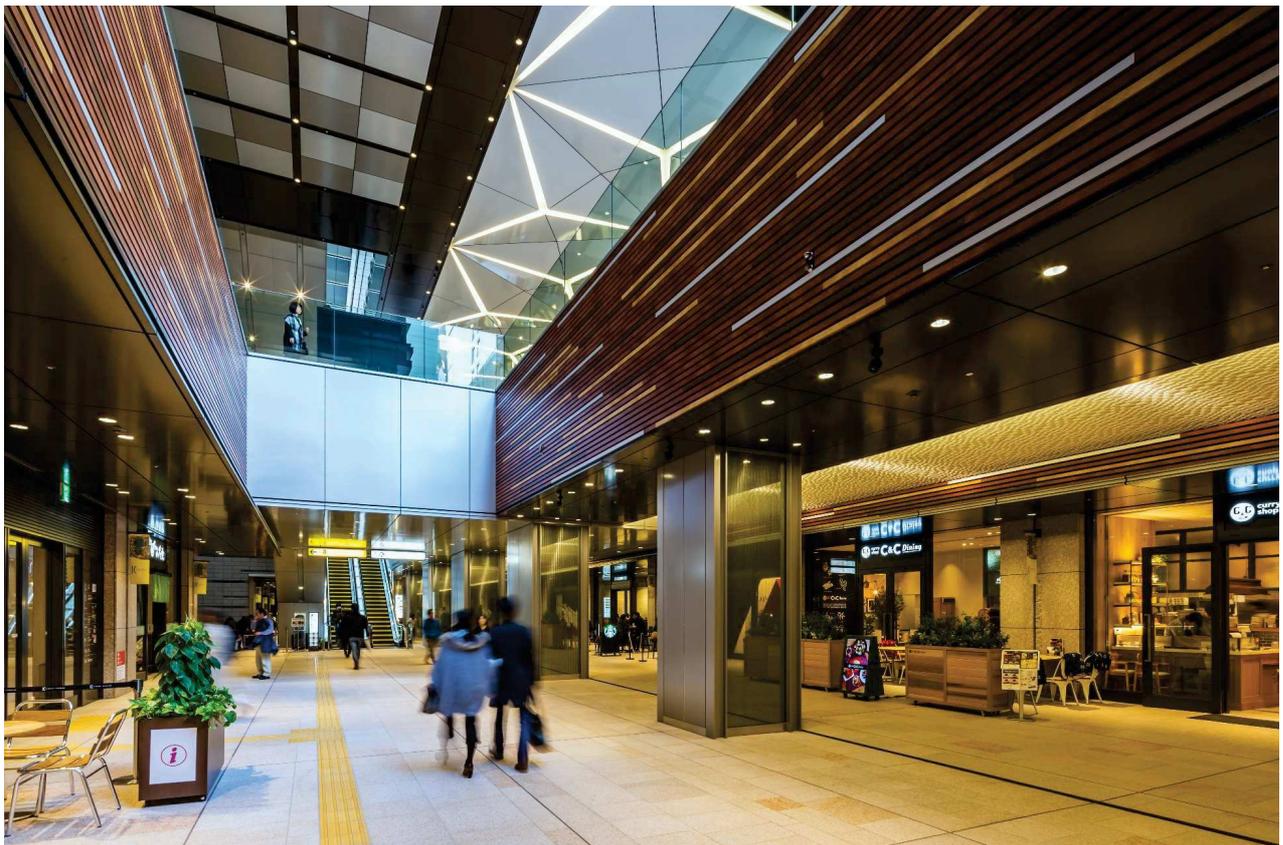


●積層するオープンスペース、南側から大きく光と風を取り込む。京橋のまちの玄関

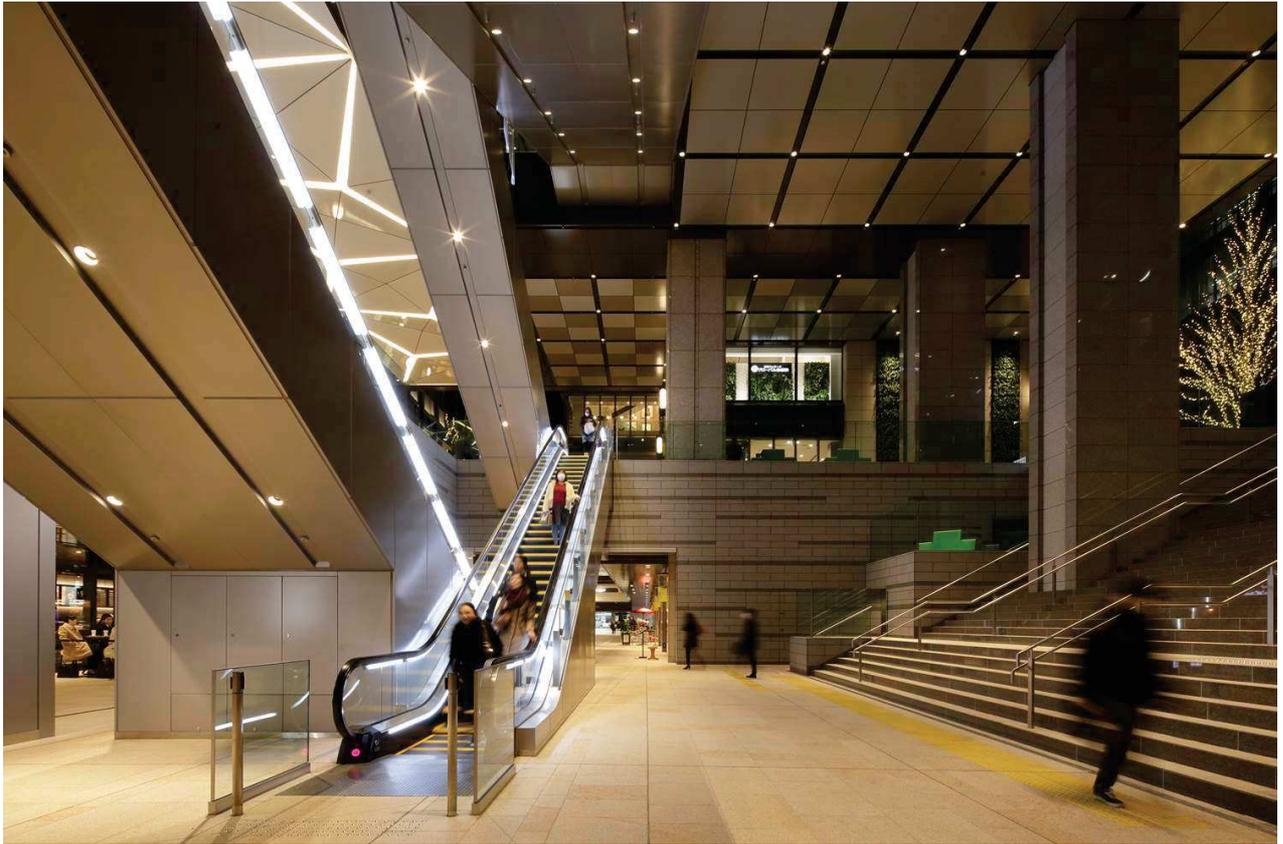


Ⅲ-2-4. 地下ひろば

●「層」をテーマに空間の流れを見せる



- 大地を穿った「地層」を表現、イベント利用も想定



- 建物中央に主要動線を集約しまちの賑わいを可視化する

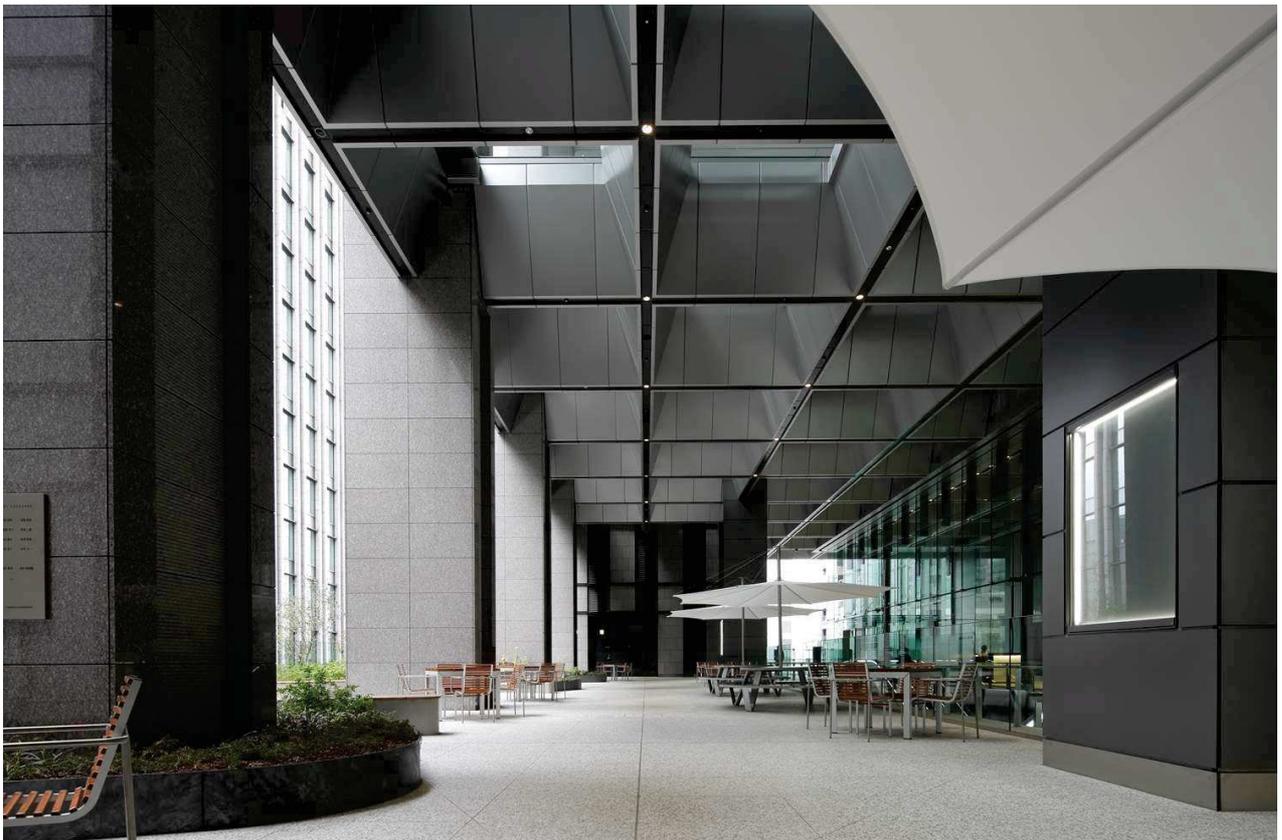


- 貫通路を「麻の葉模様」で演出する。



### Ⅲ-2-8. 3階プラザ

- 落ち着きあるまちの第2の玄関となるひろば



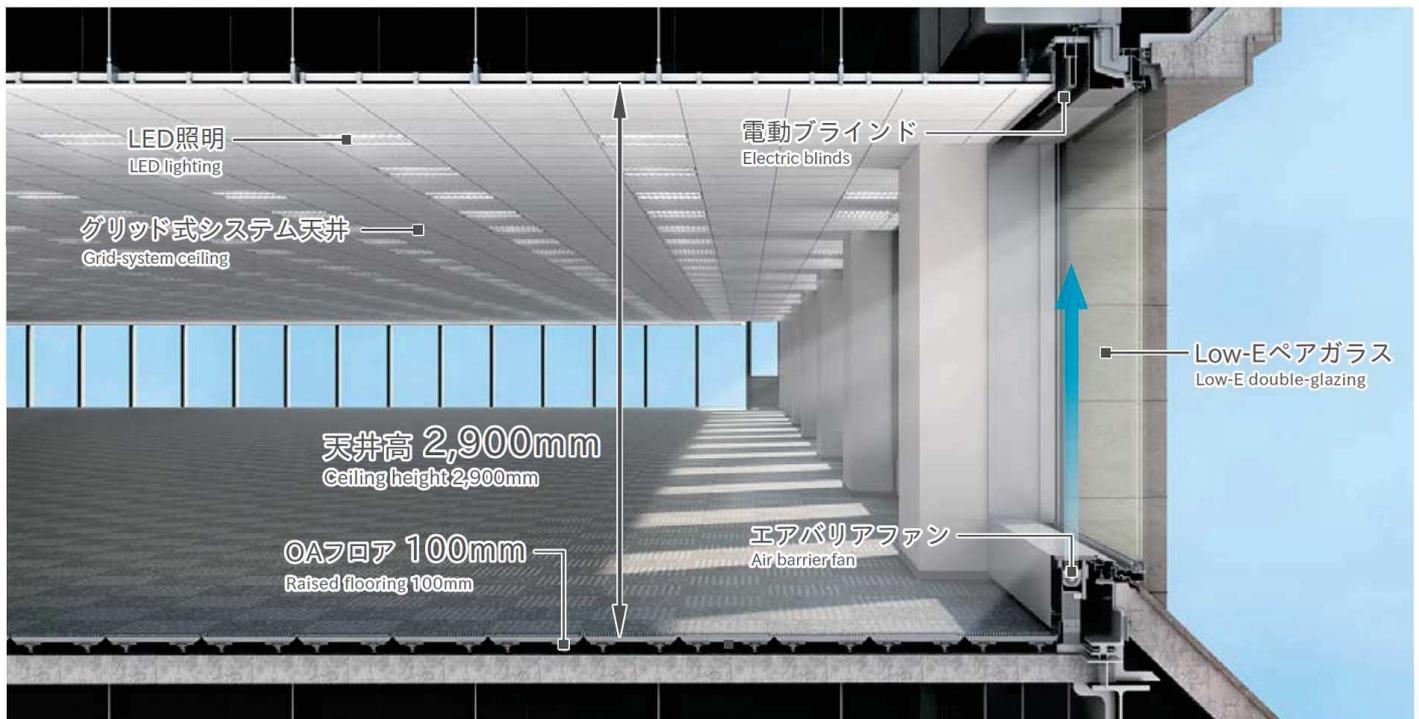
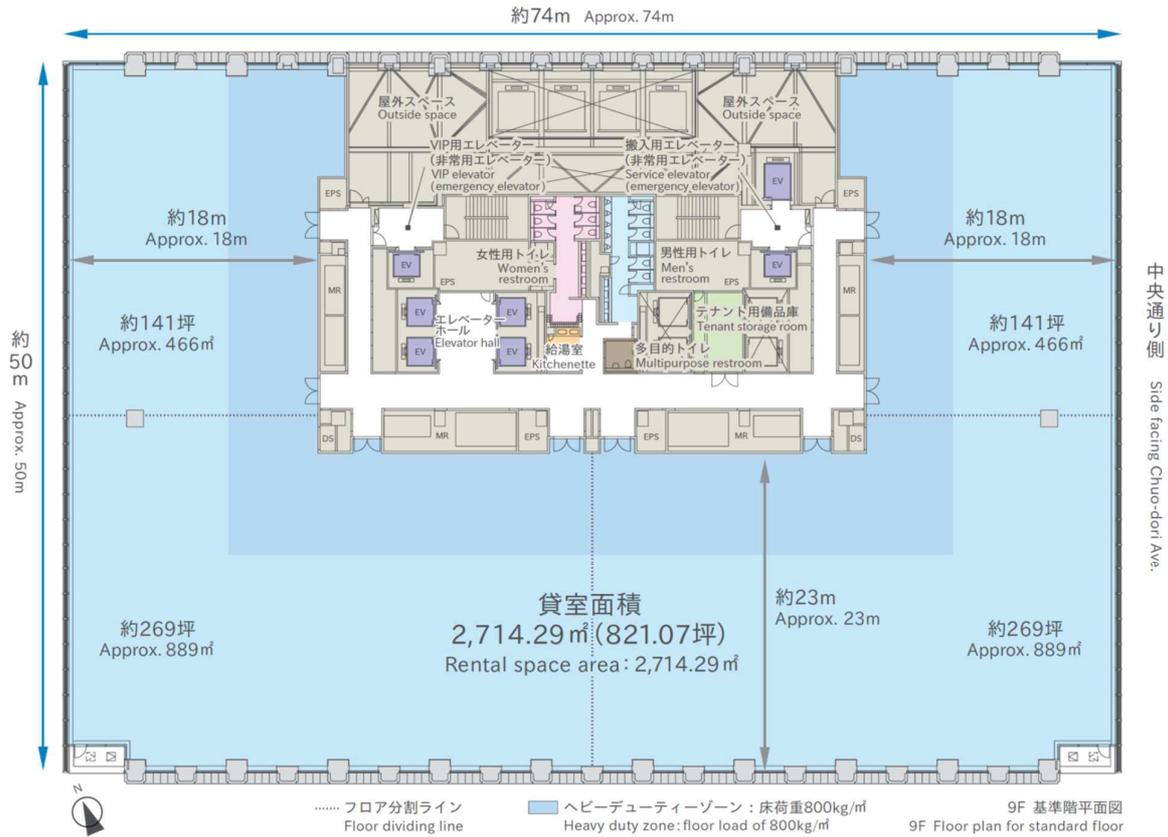
- 調和と対比。ボリュームと表情線は歴史的建築物棟を踏襲し、対比的な素材を使う。



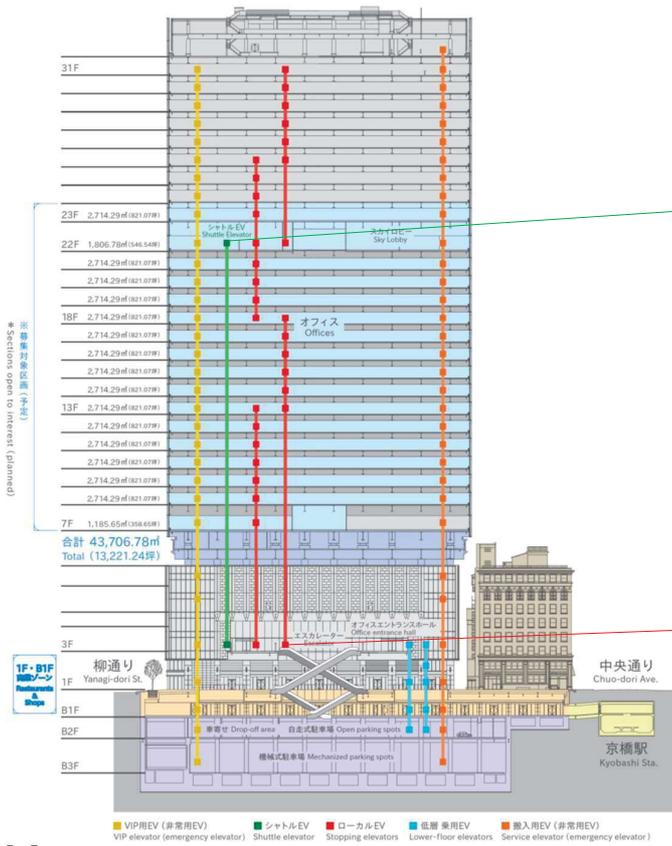
### Ⅲ-3. オフィス計画



- 専有約820坪、最大奥行約23mのコノ字型オフィス。



●シャトルEV方式の採用により、有効率を改善し、豊かな共用空間を創出する



●22階スカイロビーシャトルEVホール

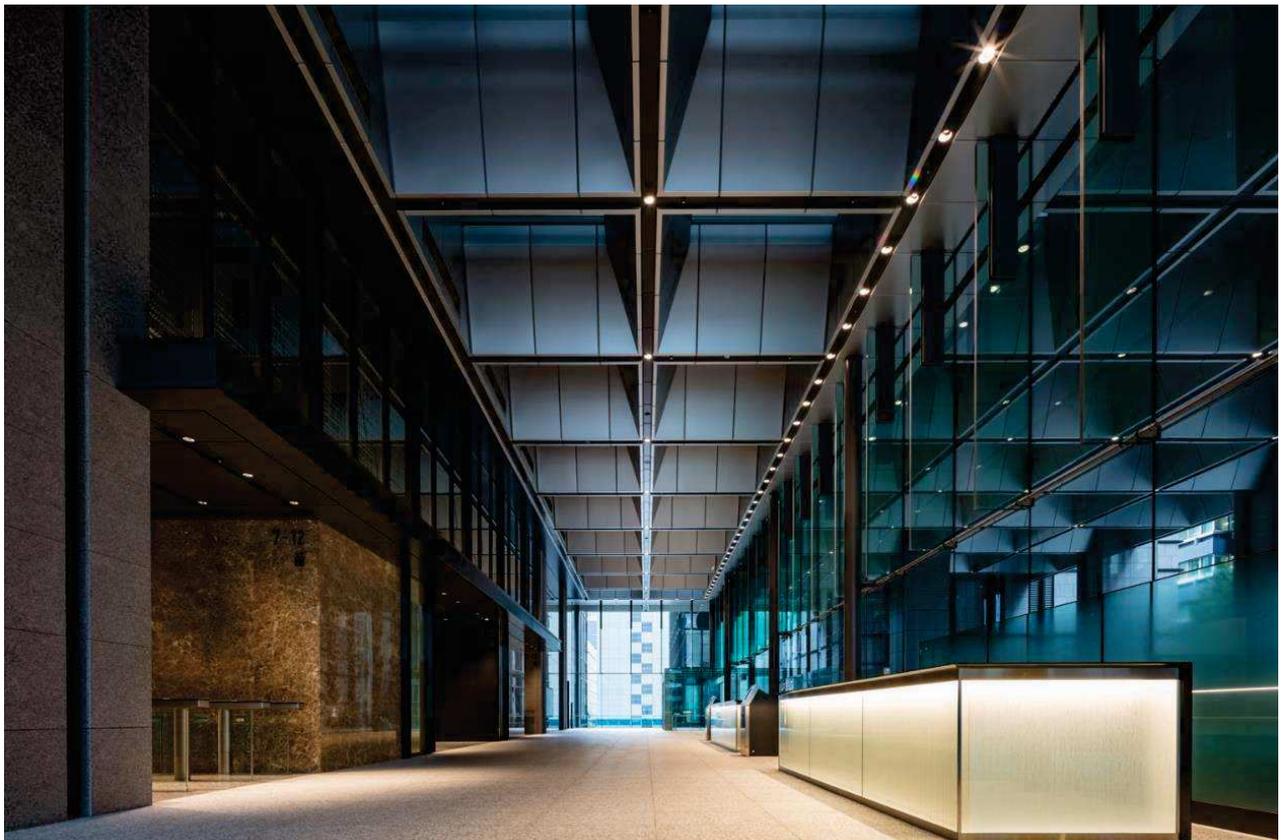


●3階ローカルEVホール

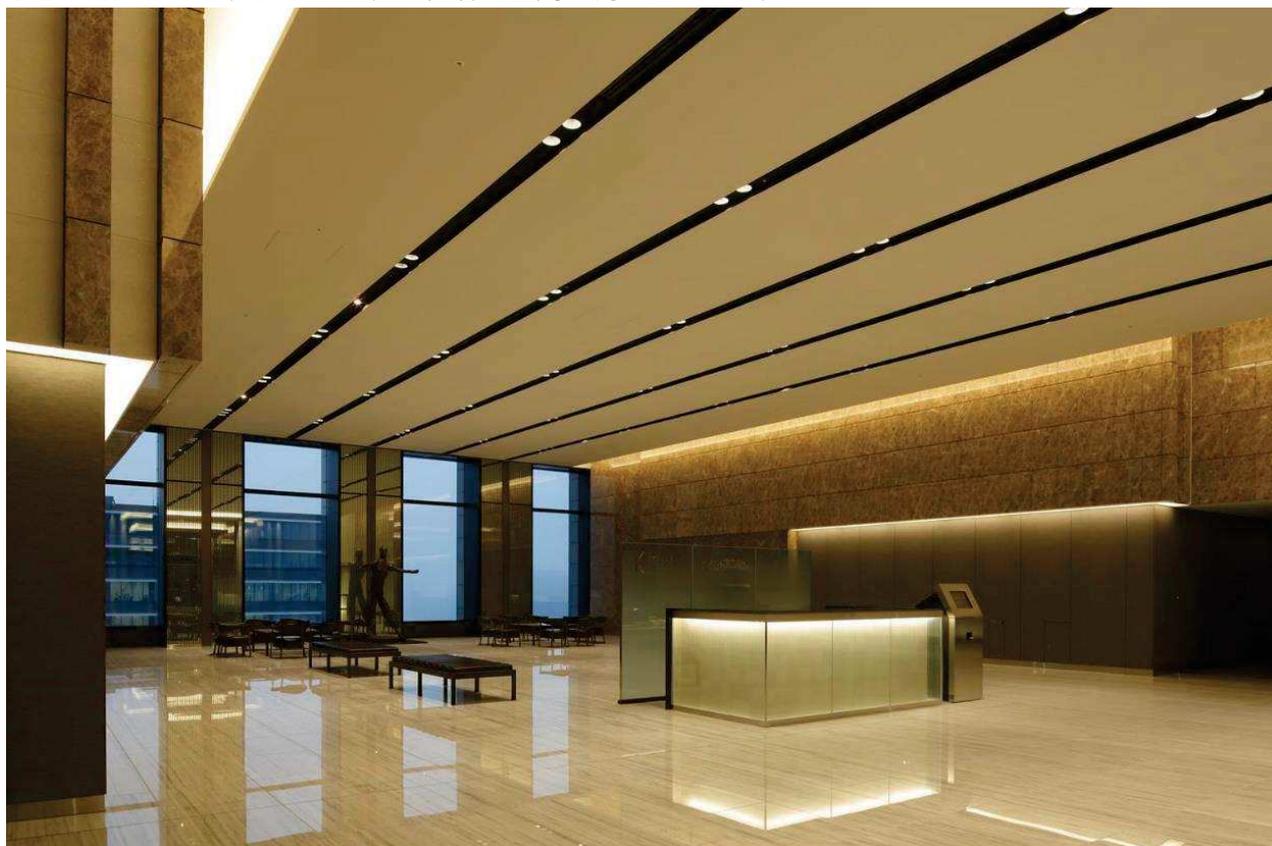


Ⅲ-3-4. 3階オフィスエントランスホール

●いんどりとかがやき。金と銀を基調に随所に格子の金属材をアレンジ。



- いろどりとかがやき。大きな石板の積層で空間に流れをつくる。



#### IV. 歴史的建築物棟の改修計画

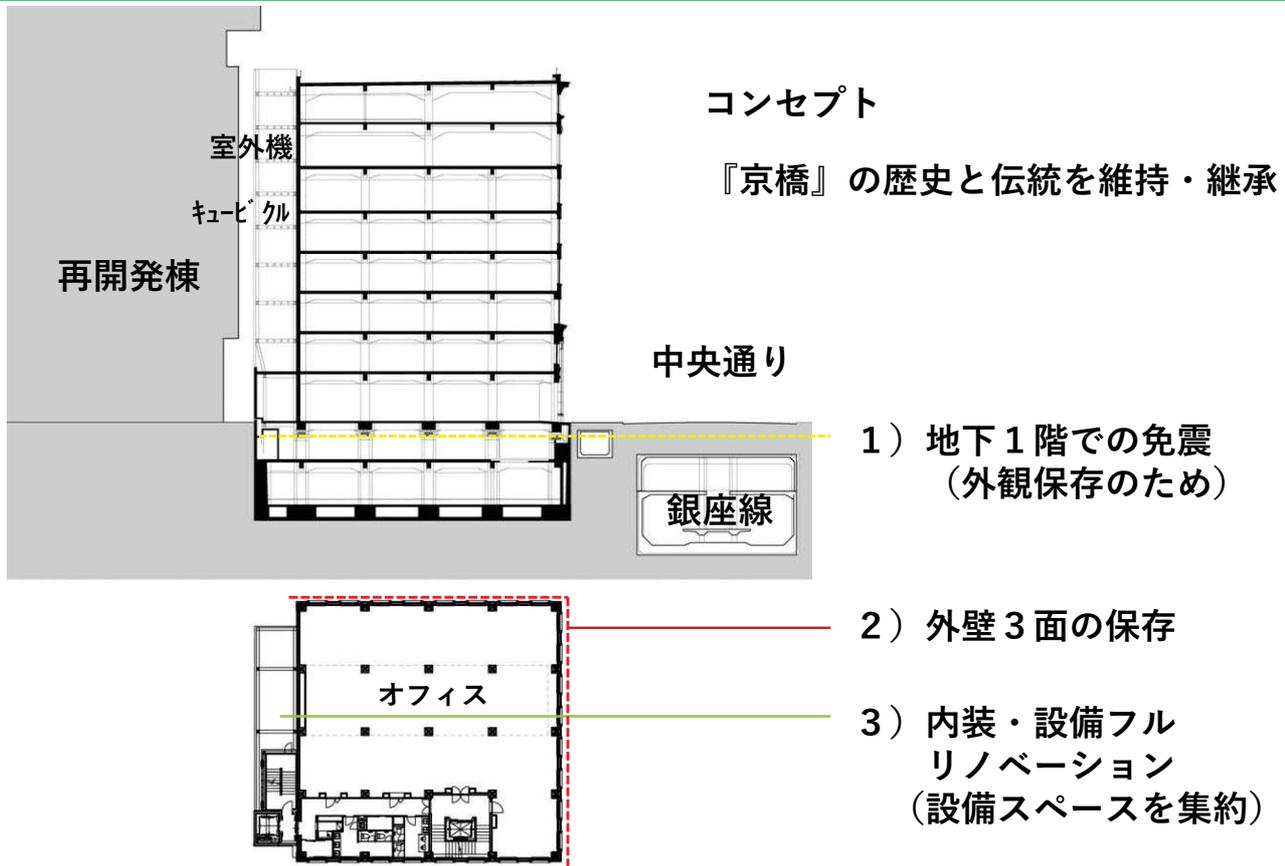


明治屋京橋ビル  
(歴史的建築物棟)

創建	1933年(昭和8年)
設計	曾禰中條建築事務所 (曾禰達蔵 建築学会第6代会長)
文化財	中央区指定有形文化財 (指定第1号)
延床面積	5,477㎡(34,320坪)
構造	SRC造(一部RC造)、免震層構造
階数	地下2階、地上8階、塔屋1階
最高高さ	36m
主要用途	事務所、店舗
工期	2013年10月~2015年7月
設計監理	有限会社U.A建築研究室 ・清水建設株式会社設計共同企業体
施工	清水建設株式会社

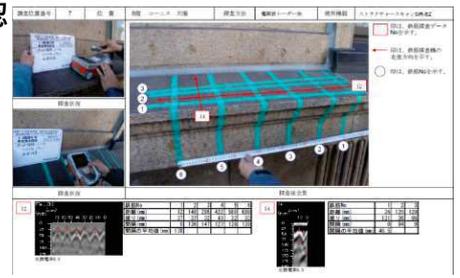


IV-2. コンセプト





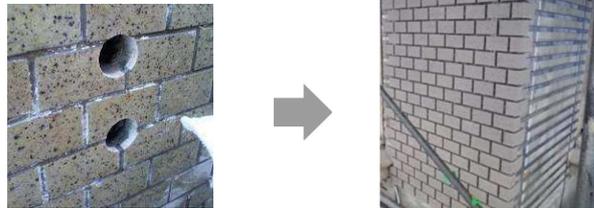
庇形状のコーニス（擬石）  
保存・・・破壊検査等で健全性確認



壁面レリーフ（擬石）  
保存・・・破壊検査等で健全性確認



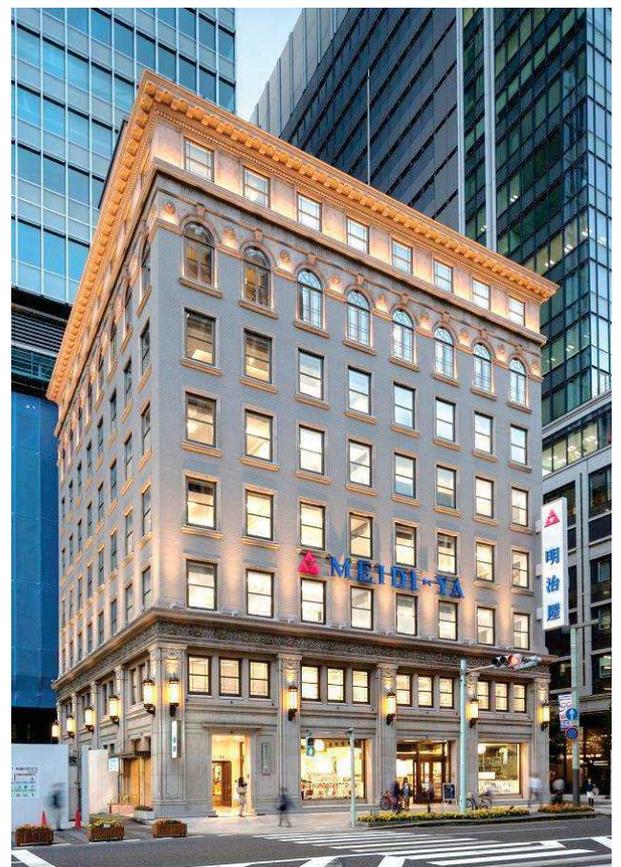
タイル  
再現・・・金物併用接着貼



IV-4. 外観（創建時との比較）



1933年 創建時



2015年 免震レトロフィット後

ご清聴ありがとうございました。

241030

