

# 都市みらい通信 IFUD LETTER

Institute for Future Urban Development



## 【目次】

- ・平成 28 年度土地活用モデル大賞受賞プロジェクト選定結果並びに表彰式の開催について P 1
- ・平成 28 年度土地月間記念講演会を開催 P 2
- ・第 29 回合同講演会の開催 P 5
- ・機構の活動状況 P 6

## § 平成 28 年度土地活用モデル大賞受賞プロジェクト選定結果並びに表彰式の開催について

当機構では、国土交通省の後援をいただき、今年度も土地活用モデル大賞を開催致しました。全国から 12 プロジェクトの応募をいただき、一次審査で 8 プロジェクトを選定、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 4 点の計 6 プロジェクトを選定し、去る 10 月 24 日（月）にアルカディア市ヶ谷におきまして表彰式を開催いたしました。

### 選定結果

- 国土交通大臣賞（1 点）
  - ・「日本橋室町東地区開発」「日本橋本町二丁目特定街区開発」  
【所在地：東京都中央区】
- 都市みらい推進機構理事長賞（1 点）
  - ・鋸南町都市交流施設 道の駅保田小学校 【所在地：千葉県鋸南町】
- 審査委員長賞（4 点）
  - ・西富久地区第一種市街地再開発 Tomihisa Cross  
【所在地：東京都新宿区】
  - ・宮崎駅西口拠点施設整備事業 【所在地：宮崎県宮崎市】
  - ・多賀城駅北地区第一種市街地再開発事業  
【所在地：宮城県多賀城市】
  - ・芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業  
「品川シーズンテラス」 【東京都港区】

### 表彰式



【国土交通省 鳩山土地・建設産業局次長の来賓挨拶】



【受賞者記念撮影の様子】



## 審査

### 審査経過

・第1回審査委員会	平成28年6月8日(水)
・募集開始	平成28年6月13日(月)
・エントリー用紙の提出締切り	平成28年7月11日(月)
・応募図書提出締切り	平成28年7月29日(金)
・1次審査の実施(8地区を選定)	平成28年8月24日(水)
・現地調査の実施	平成28年9月上旬～9月下旬
・最終審査の実施(6地区を選定)	平成28年10月7日(金)
・表彰式(アルカディア市ヶ谷にて開催)	平成28年10月24日(月)

### 審査基準

審査委員会において、以下の4つの審査基準をもとに審査が行われ、優秀作品を選定しました。

- ・「課題対応性(地域の課題や経済・社会的な課題への適切な対応)」
- ・「先導性(周辺への触発効果や他のプロジェクトに対する影響(インパクト)など)」
- ・「独創性(手法や仕組みの新しさ)」
- ・「汎用性(他地域での応用のしやすさ)」

土地活用モデル大賞は、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、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ものです。

## § 平成28年度土地月間記念講演会を開催

国土交通省では毎年10月を「土地月間」と定め、土地の有効活用促進に向けたイベントを数多く行っておりますが、当機構でも、こうした国土交通省の開催趣旨に賛同して、毎年標記イベントを開催しております。

今年も前年と同様に土地活用モデル大賞表彰式との併催とし、表彰式に引き続いて講演会を開催いたしました。

講演会につきましては、一般財団法人土地総合研究所、一般財団法人土地情報センター、一般財団法人不動産適正取引推進機構、公益財団法人不動産流通推進センターにご協力を頂き、5団体の共催で、国土交通省、一般財団法人日本不動産研究所、(財)民間都市開発推進機構、(株)日本政策投資銀行にご後援を頂いて開催いたしました。

講演会の内容を以下にご紹介いたします。

### 1. 「土地活用と不動産市場について」

国土交通省 土地・建設産業局不動産市場整備課長 大澤 一夫氏

我が国の不動産投資市場の概要を含めて、土地取引の推移・地価の変動率やJリートの活用不動産特定共同事業法の概要等の不動産証券化手法の具台的事例を踏まえて、ご説明を頂き、又今後の不動産投資や地方再生等についても、詳しいご説明頂きました。



(国土交通省 不動産市場整備課長 大澤 一夫氏)

### 2. 平成28年度土地活用モデル大賞受賞プロジェクト

土地活用モデル大賞 国土交通大臣賞並びに都市みらい推進機構理事長賞の受賞プロジェクトの方より、受賞プロジェクトの概要をご説明頂きました。

当日は、時間の関係で十分な時間が無く、関係者の方には大変ご迷惑をお掛けしました。



### 【国土交通大臣賞】

#### ◆「日本橋室町東地区開発」「日本橋本町二丁目特定街区開発」

三井不動産(株)開発企画部環境創造グループ グループ長 …………… 雨宮 克也氏

### 【都市みらい推進機構理事長賞】

#### ◆鋸南町都市交流施設 道の駅保田小学校

鋸南町総務企画課企画財政室長 …………… 平野 幸男氏

### 【審査委員長賞】

#### ◆西富久地区第一種市街地再開発事業 Tomihisa Cross

(株)まちづくり研究所代表取締役 …………… 増田 由子氏

#### ◆宮崎駅西口拠点施設整備事業

宮崎商工会議所広域振興部係長 …………… 岩本 大吾氏

#### ◆多賀城駅北地区第一種市街地再開発事業

(株)アール・アイ・エー東北支社計画室主任 …………… 多田 裕一氏

#### ◆芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業「品川シーズンテラス」

NTT 都市開発(株)プロジェクト推進部企画担当課長 …………… 仁藤 貴之氏

●以下の各地区概要については、事務局が作成し公表した内容です。

当日の概要説明資料とは異なります。

#### 「日本橋室町東地区開発」「日本橋本町二丁目特定街区開発」(地区概要)

本プロジェクトは、東京都中央区日本橋の中央通りに位置しており、地下鉄銀座線「三越前」やJR 総武線「新日本橋」に隣接しているエリアであり、江戸時代より、町人地として繁栄し、現在は老舗商店と百貨店が共存する商業地としての顔と、日本銀行や東京証券取引所等の金融・オフィス街としても発展してきた街である。

本地区は「残しながら、蘇らせながら、創っていく」をコンセプトに複数の大規模街区の建替え・再開発においてまちづくりのコンセプトを共有して、街の固有の歴史などアイデンティティを生かしつつ環境と共生した持続可能な都市として再生を行う事により、旧来の日本橋地区のイメージを一新させることに成功した。既存の機能に加え、シネコン等の時間消費型施設や高規格の賃貸住宅及び地区内部に神社・広場空間等が整備され、月に約50万人が訪れる地域に変貌した。



### ■都市みらい推進機構理事長賞

#### ・鋸南町都市交流施設 道の駅保田小学校 (地区概要)

本プロジェクトは、千葉県南、房総半島西南安房地域に位置する鋸南町郊外に位置し、都内まで車で約80分のアクセスである。

本地区は、地域のシンボリックな小学校を廃校になる前より、廃校後の拠点施設としての再利用を住民・行政・地元企業等々が地域全体として検討を重ね「夢抱くプロジェクト」として施設整備を実施したプロジェクトである。

設計業務等については、公募型プロポーザルを実施し、全国より37件の応募があり、廃校を生かして特産品販売や観光・交流拠点、新たなコミュニティの施設として、再生活用を図った。

施設内容としては、保田小学校の外観や内部を出来るだけ残すとともに、宿泊施設や温浴施設、飲食物販、マルシェ等の整備を行い、観光客だけではなく、地元の住民に日々利用してもらい愛される施設整備を行った。



### ■審査委員長賞

#### ・西富久地区第一種市街地再開発事業 Tomihisa Cross (地区概要)

本プロジェクトは、JR新宿駅より東へ約1.2km、東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅より徒歩5分に位置しており、都心の一角にありながら、緑豊かな下町情緒豊かな地区であったが、バブル期の地上げの影響を受け、人口





が減少し、バブル崩壊後は空き地や空き家が虫食い状態で散在しており、地域コミュニティ崩壊や不審火、不審者・不法占拠等の問題が山積している状態が続いていた。

その後、地元住民を中心として全国初の街づくり組合を結成し、「安心安全に住み続けられるまちづくり」をテーマに住民主導での町の再生を目指し、不良債権化した地上げ土地の買戻し交渉などを重ね、現 UR の土地有効利用事業を活用して地区面積の約 40%にあたる不良債権化した土地を取得し、現在の市街地再開発事業のスキームでの事業化に成功した。



## ■審査委員長賞

### ・宮崎駅西口拠点施設整備事業（地区概要）

本プロジェクトは、宮崎市の JR 宮崎駅の西口駅前に位置している。経済状況や事業主体の資金不足等により、駐車場として暫定利用されていた駅前の県・市有地を、商工会所を軸とする地元企業が事業主体となり新たな拠点施設整備を実施した地区である。



本事業では、公募型プロポーザルへ商工会議所グループが応募し、事業のコンセプトや資金調達等を行い、地上 14 階の宮崎グリーンシアター壺番館として、バスセンター・店舗・事務所・会議室・ホテル等が整備され、立体駐車場や多目的広場として街区全体の整備も実施されている。



事業費を調達するために、不動産証券化手法を活用し、地元企業 19 社より出資金を集め、また公的機関等の出資により事業の収益向上やリスク軽減を行い、事業成立性を高めた。

## ■審査委員長賞

### ・多賀城駅北地区第一種市街地再開発事業

本プロジェクトは、宮城県多賀城市の JR 仙石線多賀城駅前に位置しており、区画整理事業と連続立体交差事業が先行して事業化されている地区である。もとは駅前であるものの集客施設等もなく駅前らしい賑わい等が全くなかったため、まちの顔・駅前らしい賑わいを創出することが大きな課題であった。



区画整理事業で駅の南北 4 つの街区を整備し、3 街区を市街地再開発事業で、1 街区を駅前公園として整備を図ったもので、リーマンショックと東日本大震災という二つの外部要因の影響による計画見直しなどを経て 28 年 3 月に 3 街区とも供用開始にこぎつけた



施設内容としては、A 棟に図書館・書店・カフェ・レストラン・コンビニ、B 棟に老人デイサービス・子育てサポートセンター・保育所・サービス付高齢者向け住宅・歯医者、C 棟は駐車場を整備しており、典型的な地方都市の駅前において、地区の特性や市民ニーズに合った地域の様々な資産と連動しながら再整備を行い、駅前にまちの顔・居場所を作るという念願を実現した。

## ■審査委員長賞

### ・芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業「品川シーズンテラス」（地区概要）

本プロジェクトは、東京都港区の品川駅より徒歩約 6 分程度の芝浦水再生センター地区内に位置しており、民間事業者 4 社と東京都による立体都市計画を活用した官民連携大規模開発事業である。



日本で初めて下水道施設に立体都市計画制度を適用して、老朽化したインフラ機能更新と立地ポテンシャルを活かした土地活用事業を連動させて、上部に地上 31 階のオフィスビルを整備するとともに、商業施設や 3.5ha のオープンスペース（緑地）を整備したことにより、周辺オフィスワーカーや周辺住民の憩いの場となり、周辺地域の人々のライフスタイルに大きな変化を及ぼした。





### 3. 記念講演会

「東京オリンピック・パラリンピックに向けた東京の環境づくりの動き」

東京大学大学院教授 横張 真 氏

2020年開催の「東京オリンピック・パラリンピック」に向けた環境について、東京オリンピック・マラソンコースの温熱環境とその緩和策、オリンピック・レガシーと緑化、都心における緑のネットワーク形成と生物多様性の保全、在来種概念の相対化と新たな緑化の発想について、より具体的な事例を交えて詳しいご説明を頂き、オリンピック・パラリンピックに向けた東京の環境問題について、大変貴重なご講演を頂きました。



## § 第29回合同講演会の開催

都市みらい推進機構、都市地下空間活用研究会（地下研）及びアーバンインフラ・テクノロジー推進会議（UIT）の三者合同による第28回合同講演会を、10月4日（火）15時30分から都市計画会館において開催いたしました。

今回は、国土交通省都市局 街路交通施設課 川口 街路交通施設企画室長をお迎えし、「鉄道沿線まちづくりの推進」と題してご講演いただきました。

当日は72名の会員の方々が参加されました。

ご講演内容については以下の通りです。（講演資料は当財団HP「会員ライブラリー」およびUITのHP「講演会」にアップロードされています）

#### 【講演内容】

日 時：平成28年10月4日（火）15時30分～17時00分

会 場：都市計画会館 会議室（東京都千代田区紀尾井町3-32）

演題名：鉄道沿線まちづくりの推進

講 師：国土交通省 都市局街路交通施設課  
街路交通施設企画室長 川口 泉 氏



ご講演：川口 泉 氏

（おもな内容）

#### 1. 鉄道沿線まちづくりの背景

- ・国土のグランドデザイン2050
- ・交通政策基本計画（交通政策基本法）
- ・立地適正化計画（改正都市再生特別措置法）
- ・地域公共交通網形成計画（改正地域公共交通活性化法）
- ・大都市戦略
- ・健康・医療・福祉のまちづくり

#### 2. 鉄道沿線まちづくりの推進

- ・これまでの取組
- ・鉄道沿線まちづくりガイドライン
- ・鉄道沿線まちづくりに関する勉強会
- ・広域連携によるコンパクトシティ化の取組支援

本合同講演会は、今後も国土交通省・関係各課にご協力をいただきながら、開催して参ります。



会場での講演の様子



会場風景＜都市計画会館＞



## § 機構の活動状況

日	7月	日	8月		9月		10月
		1	南小岩六丁目地区特定業務代行者選定第3回審査委員会			4	第29回都市みらい・地下研・UIT 合同講演会<鉄道沿線まちづくりの推進>
		24	土地活用モデル大賞第2回審査委員会			7	土地活用モデル大賞第3回審査委員会
						24	土地活用モデル大賞表彰式・土地月間記念講演会

### 【機構関係諸団体】

#### 《都市地下空間活用研究会》

1	フランス TV 取材対応	3	八重洲分科会	6	テレビ西日本対応	4	第29回都市みらい・地下研・UIT 合同講演会<鉄道沿線まちづくりの推進>
6	中央区打合せ	5	国交省打合せ	23	日本テレビ対応	5	岸井先生ヒアリング
8	大阪分科会	15	TBS テレビ対応	27	大阪分科会拡大幹事会	6	松谷氏ヒアリング
15	国交省打合せ	26	大阪分科会拡大幹事会	28	国交省打合せ	13	新宿サブナードヒアリング
19	地下利活コア会議事前調整	29	地下利活見学会	29	地下利活コア会議事前調整	14	地下利活全体会議
22	地下利活コア会議	31	国交省打合せ			19	八重洲協議会打合せ
		31	八重洲分科会幹事会				

#### 《アーバンインフラ・テクノロジー推進会議》

1	第28回技術研究発表会 I 論文 II プロジェクト・技術報告 予約申込締切	28	第29回都市みらい・地下研・UIT 合同講演会 募集開始	27	第29回都市みらい・地下研・UIT 合同講演会 申込締切	4	第29回都市みらい・地下研・UIT 合同講演会<鉄道沿線まちづくりの推進>
1	第23回交流展示会 申込締切			28	第33回技術研究発表委員会・ 論文審査委員会	7	第28回技術研究発表会・記念講演会 募集開始
2	第28回技術研究発表会 I 論文 II プロジェクト・技術報告 再募集						
2	第23回交流展示会 再募集						
22	第32回技術研究発表委員会						

#### 《まちづくり情報交流協議会》

5	まちづくり情報交流協議会 全国大会 (定期総会・まち交大賞表彰式・ 都市再生整備計画講習会)	4	立地適正化計画実務勉強会 資料公開	5	まち交マガジン第9号 発出	3	まち交マガジン第12号 発出
12	平成27年度 共同研究報告書 公開	4	まち交マガジン第7号 発出	8	まちづくり情報交流協議会 全国研修会(豊田市)案内発出	4	まちづくり情報交流協議会 全国研修会(豊田市)出席回答期限
14	全国大会資料 公開	29	まち交マガジン第8号 発出	15	まち交マガジン第10号 発出	7	まち交マガジン第13号 発出
				30	まち交マガジン第11号 発出	11	まちづくり情報交流協議会 全国研修会(豊田市) (まちづくり講演会・都市再生整備 計画講習会・意見交換会)
						12	まちづくり情報交流協議会 全国研修会(豊田市) (現地視察研修)
						25	まちづくり情報交流協議会 全国研修会 資料公開
						25	まち交マガジン第14号 発出

### (一財)都市みらい推進機構

住所 東京都文京区関口1-23-6  
プラザ江戸川橋ビル201号  
電話 03-5261-5625  
FAX 03-5261-5629  
Email kikaku@toshimirai.jp

ホームページもご覧下さい  
<http://www.toshimirai.jp/>

当機構は、「新しい都市拠点形成等の都市活性化に関する総合的な調査・研究、情報・資料の収集等、民間の技術と経験を活かしつつ、地域社会と調和した活力ある都市づくりの推進を図ること」を目的として、昭和60年7月29日に設立された財団法人です。

- ・都市再生整備計画事業支援
- ・都市拠点開発・都市再生支援
- ・中心市街地活性化支援
- ・低・未利用地有効活用支援
- ・エリアマネジメント企画 他