

## 令和 4 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」

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 高橋 宏幸 氏

#### 令和 4 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>

- ・ 長門湯本温泉みらいプロジェクト(山口県長門市)

##### <都市みらい推進機構理事長賞>

- ・ 前橋版CCRC事業・生涯活躍のまちづくり(群馬県前橋市)
- ・ 鈴蘭台駅前地区第二種市街地再開発事業(兵庫県神戸市)
- ・ 熊本都市計画桜町地区第一種市街地再開発事業(熊本県熊本市)

##### <審査委員長賞>

- ・ Street sports park Goka 整備事業(茨城県五霞町)
- ・ Sorae 高岡整備事業 ～SPCを活用した街づくり～(富山県高岡市)
- ・ 愛鷹運動公園内の複数公民連携事業(静岡県沼津市)

#### ◇ オガールがもたらした変化

##### オガールプラザ ～ 稼ぐインフラから稼ぐエリアへ ～

講 師：オガールプラザ株式会社 代表取締役 岡崎 正信 氏  
(第 10 回 国土交通大臣賞(平成 25 年度))

#### ◇ 大津駅西地区第一種市街地再開発事業(COCOLAS 大津)について

##### － 区画整理と再開発の一体的施行の広がり －

講 師：株式会社アール・アイ・エー  
東京本社 開発企画本部 開発企画部 寺岸 歩 氏  
(第 11 回 国土交通大臣賞(平成 26 年度))

# 令和4年度 - 土地月間記念講演会 -

◆日時：令和4年10月28日(金)14時15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 高橋 宏幸 氏

# 土地行政の最近の動きについて

---

令和4年10月

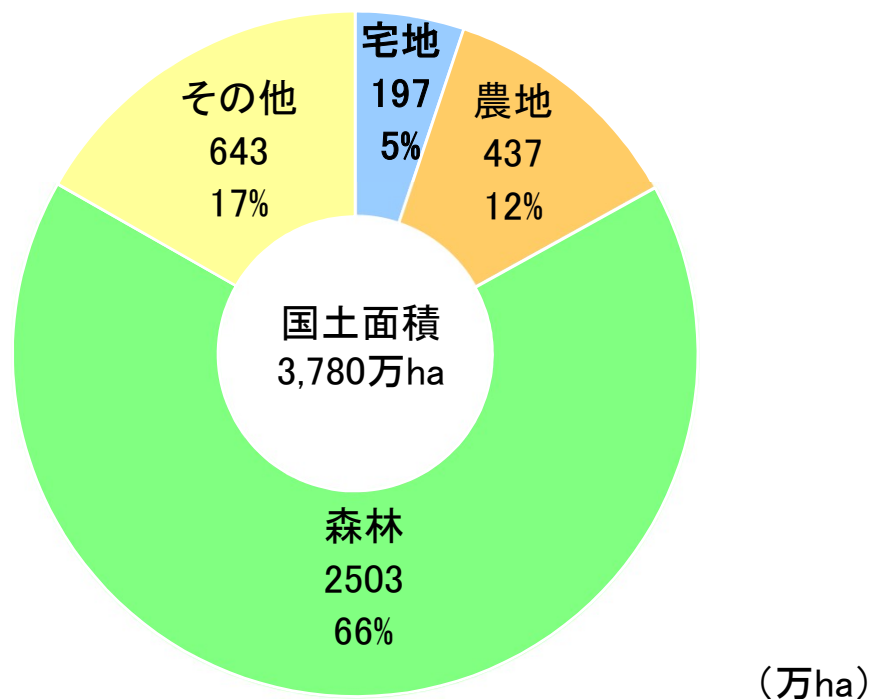
国土交通省不動産・建設経済局

土地政策審議官グループ

# 土地の利用・管理に関する現況①

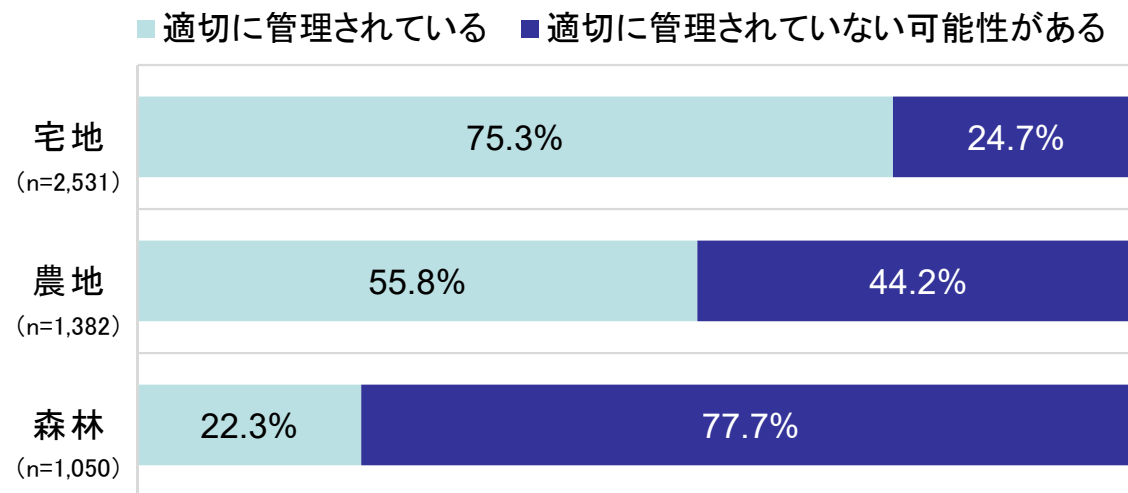
○ 土地所有者向けのアンケート調査によれば、宅地のうちおよそ4分の1、農地のうち4割強、森林のうち8割弱が適切に管理されていない可能性がある」と推計されている。

## 国土利用計画における利用用途別面積



資料：国土交通省「土地利用現況把握調査」(令和2年)

## 地目別土地の管理状況



資料：平成30年度 所有者の所在の把握が難しい土地の利活用・管理に関する検討調査

注：

- ・インターネットによるアンケート調査結果(平成30年7月実施)
- ・所有する又は相続予定の土地の面積及び管理状況に関する回答を基に推計して得られた数値
- ・土地の管理状況についての選択肢「①適切に管理されている」「②どちらかというと適切に管理されている」「③どちらかという適切な管理がされていない」「④管理放棄されている」のうち、①を「適切に管理されている」、②③④を「適切に管理されていない可能性がある」と区分

## 令和2年度地籍調査における所有者不明土地

地目	割合 (%)
宅地	20.8%
農用地	23.1%
林地	29.8%
合計	24.0%

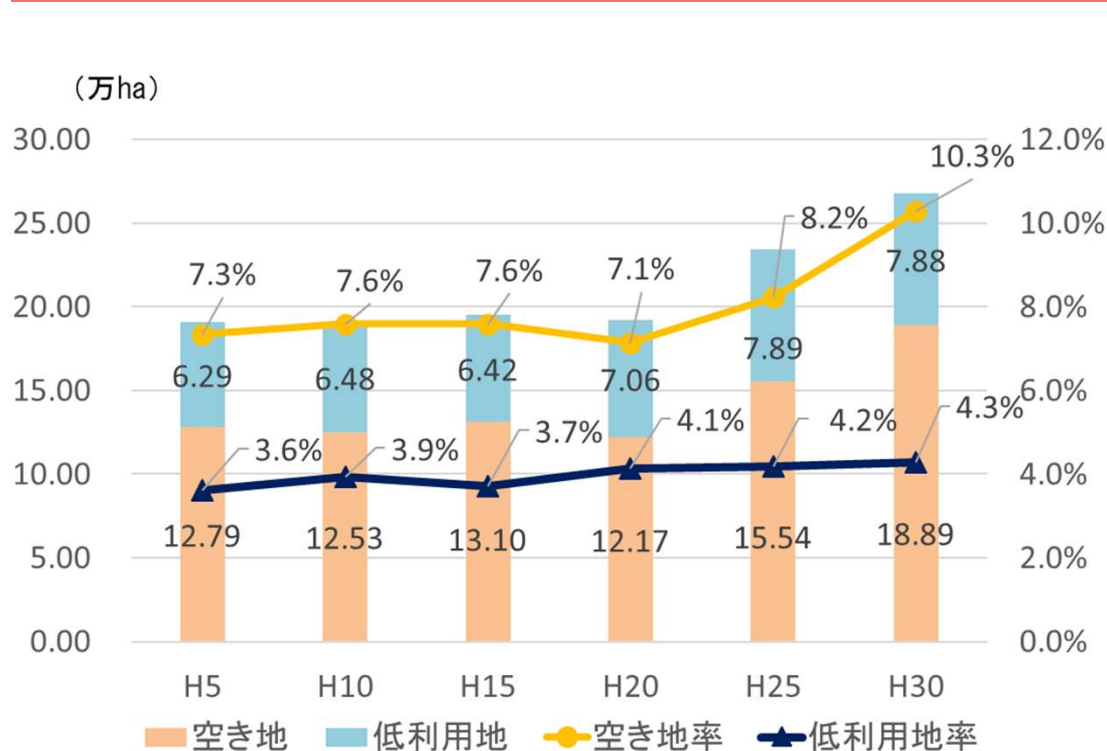
資料：国土交通省(令和2年度地籍調査における土地所有者等に関する調査)

注：ここでの「所有者不明」としては、登記簿上の登記名義人(土地所有者)の登記簿上の住所に、調査実施者から現地調査の通知を郵送し、この方法により通知が到達しなかった場合を計上。

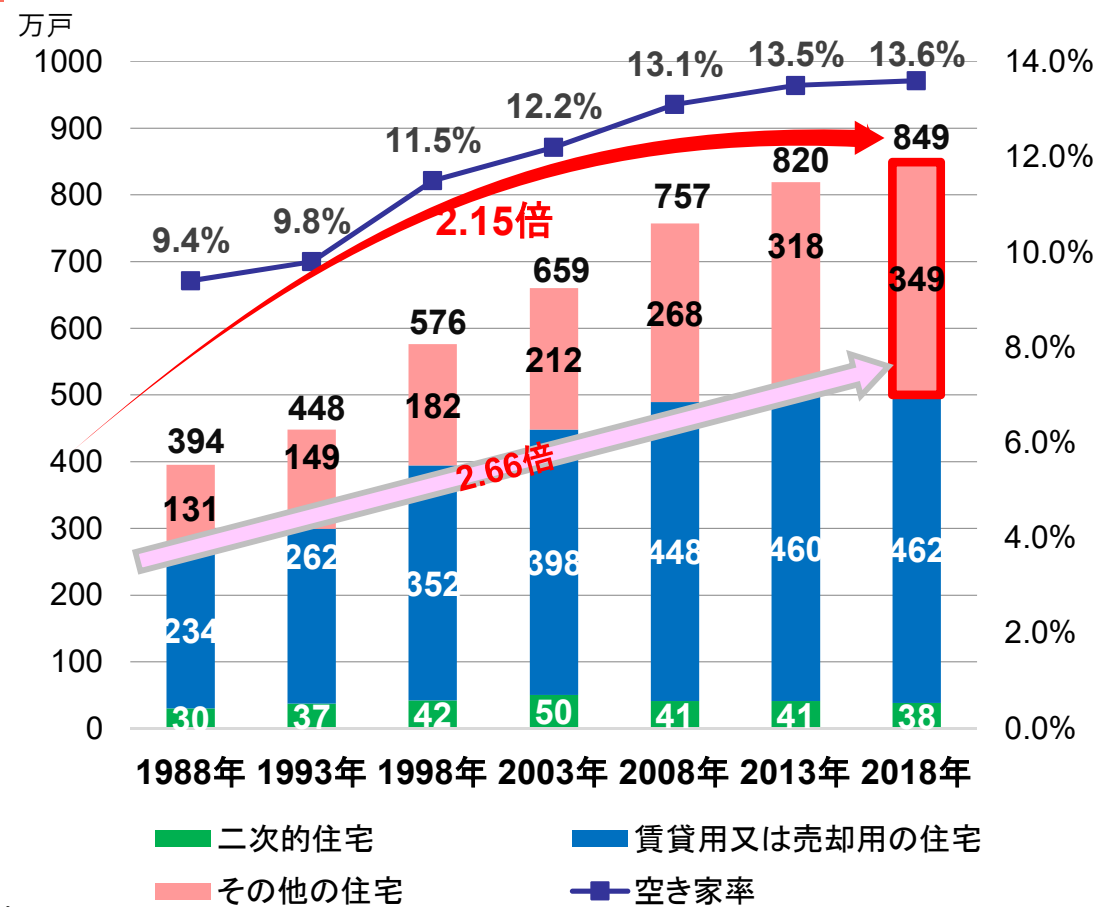
# 土地の利用・管理に関する現況②

- 世帯・法人の保有する土地のうち、約10%にあたる18万8900haが利用されず、空き地のままとなっている。
- 空き家の総数は2018年までの30年間で約2.2倍(394万戸→849万戸)に増加。このうち、「賃貸用又は売却用の住宅」等を除いた、「その他の住宅」(いわゆる「その他空き家」)がこの30年間で約2.7倍(131万戸→349万戸)に増加。

### 法人・世帯が所有する宅地などの空き地及び低利用地面積の推移



### 空き家の種類別の空き家数の推移



資料：国土交通省「土地基本調査」  
 注1：法人及び世帯の合計値  
 注2：「宅地など」とは、法人は所有土地のうち「農地」「林地」「送配電等用地」を除いたもの、世帯は世帯が所有する土地のうち、農地及び山林を除いたものである  
 注3：世帯の空き地は、平成5年は「利用していない(原野など)」を含まない  
 注4：低利用地は、「駐車場」「資材置場」「利用できない建物(廃屋等)」の合計

[空き家の種類] 二次的住宅：別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)  
 賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅  
 その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅  
 【出典】：住宅・土地統計調査(総務省)

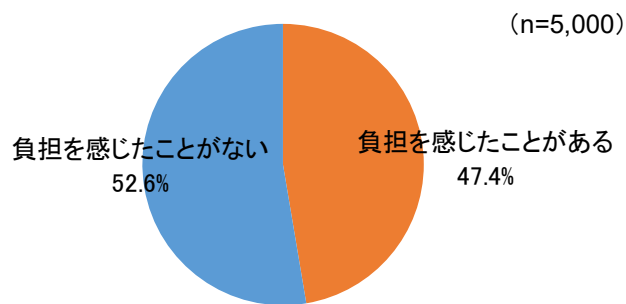
# 所有者不明土地の現状と課題

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、所有者不明土地が全国的に増加。
- 公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への支障となっている。

## 土地所有に対する負担感

### 所有する空き地に対する負担感

空き地所有者のうち約5割が土地を所有することに負担を感じたことがあると回答。



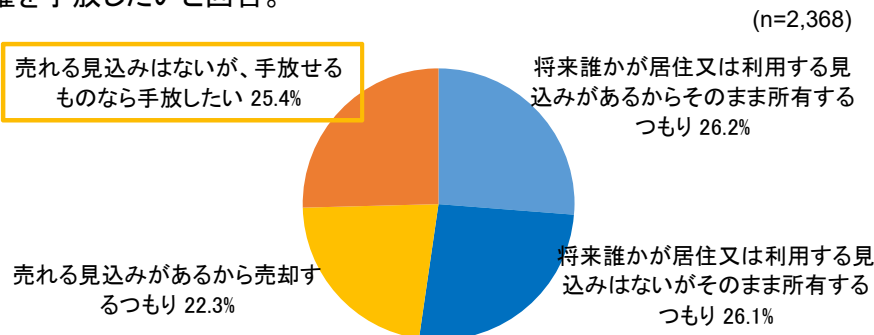
## 令和2年度地籍調査における所有者不明土地

- ・ 不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合：約 **24%**  
(所有者不明土地の外縁)
- ・ 探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地：約 **0.22%**  
(最狭義の所有者不明土地)

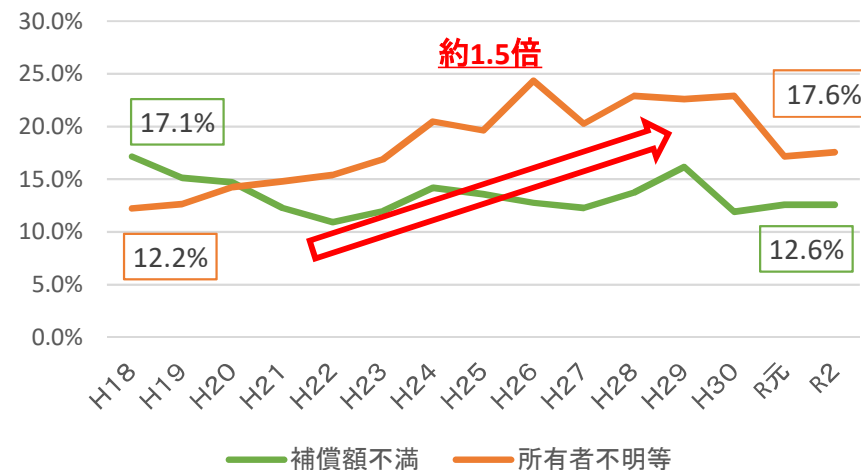
## 所有する空き地に関する意向

### 負担を感じる空き地の所有権を手放したいか

空き地の所有に負担を感じたことがある者のうち約25%がその土地の所有権を手放したいと回答。



## 直轄事業の用地取得業務においてあい路案件となっている要因



資料：国土交通省 「平成29年度 利用されていない土地に関するWEBアンケート」

人口減少社会に対応し、土地の適正な「利用」「管理」の確保の観点から土地政策を再構築  
⇒法全般(「目的」「基本理念」「責務」「基本的施策」)で、周辺に悪影響を与えないように「管理」をすることの重要性等を明確化

## 目的

課題:人口減少下での地域の活性化、持続可能性の確保

- ①土地・不動産の有効活用  
(既に利用されているものの最適活用、低未利用のもの創造的活用)
- ②防災・減災、地域への外部不経済の発生防止・解消  
(所有者不明土地対策、管理不全土地対策等)

## 基本理念・責務

- 土地の適正な「利用」「取引」とともに適正な「管理」を確保
- 土地所有者等の責務を明確化  
(登記等権利関係の明確化、境界の明確化に関する規定を追加)

## 基本的施策

- 土地の適正な「利用」及び「管理」を確保する観点から「基本的施策」を見直し  
(低未利用土地対策、所有者不明土地対策に関する規定を追加)

## 土地基本方針(新設)

- 「基本的施策」の具体的な方向性を明示
  - ・土地に関する計画制度に管理の観点を追加
  - ・低未利用土地、所有者不明土地を含め土地の需要喚起と取引のマッチング、有効利用の誘導、管理不全土地対策の促進等を図る取組の推進
  - ・既存ストック等の円滑な取引に資する不動産市場整備の推進
  - ・地籍調査の円滑化・迅速化、不動産情報の充実・最新化等を図る取組を通じた情報基盤の整備等

## 1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

【令和元年6月1日施行、改正部分は令和4年11月1日施行予定】

(1) 道路等の公共事業の手續の  
合理化・円滑化→ 所有権を取得

(2) 地域住民等のための新たな事業の創設  
→ 使用権を設定

反対する所有者がおらず、建築物(※1)がなく現に利用されていない所有者不明土地の場合

※1 簡易な構造の建築物又は劣化により利用困難な建築物(補償額の算定が容易なもの)等を除く

### 土地収用法の特例

国、都道府県知事が事業認定



収用委員会に代わり都道府県知  
事が裁定

(審理手續を省略、権利取得裁  
決・明渡裁決を一本化)

### 地域福利増進事業(※2)の創設

※2 対象事業は法律で限定列挙

都道府県知事が事業(※3)の公益性等を確認

市町村長の意見聴取



※3 事業主体は限定されず

一定期間の公告



都道府県知事が使用権(上限10年(一部20年))を設定

(所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に  
原状回復。異議がない場合は延長可能)

事業のイメージ



(出典) 杉並区  
ポケットパーク(公園)



(出典) 農研機構  
直売所(購買施設)

## 2. 所有者の探索を合理化する仕組み

【平成30年11月15日施行、改正部分は令和4年11月1日施行予定】

原則として、登記簿、住民票、戸籍など、客観性の高い公的書類を調査することとする

- ・固定資産課税台帳、地籍調査票、インフラ事業者等の保有情報など有益な所有者情報を行政機関等が利用可能に
- ・近隣住民や地元精通者等にも行っていた聞き取り調査の範囲を合理化・明確化(親族等に限定)

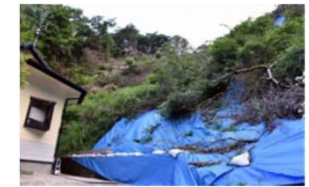


## 3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

【①令和4年11月1日施行予定、②令和5年4月施行、③平成30年11月15日施行】

### ① 管理の適正化のための勧告・命令・代執行

- ・ 管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地(管理不全所有者不明土地)について、周辺における災害発生等を防止するため、勧告・命令・代執行の権限を市町村長に付与



豪雨の度に土砂崩れが多発

### ② 所有者不明土地管理制度・管理不全土地管理制度に係る民法の特例

- ・ 所有者不明土地について、民法上利害関係人に限定されている地方裁判所に対する所有者不明土地管理命令の請求権を地方公共団体の長等に付与
- ・ 管理不全所有者不明土地及び隣接する土地について、民法上利害関係人に限定されている地方裁判所に対する管理不全土地管理命令の請求権を市町村長に付与



高台から瓦礫や岩石、柵等が落下するおそれ

### ③ 不在者財産・相続財産の管理に係る民法の特例

- ・ 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等は、家庭裁判所に対し、不在者財産の管理に必要な処分命令及び財産管理人の選任を請求可能

## 4. 所有者不明土地対策の推進体制の強化

【令和4年11月1日施行予定、③は一部平成30年11月15日施行】

### ① 所有者不明土地対策に関する計画及び協議会

- ・ 市町村は、所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化等を図る施策に関し、所有者不明土地対策計画の作成や所有者不明土地対策協議会の設置が可能

### ② 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度

- ・ 市町村長は、特定非営利活動法人や一般社団法人等を所有者不明土地利用円滑化等推進法人として指定
- ・ 推進法人は、市町村長に対し、計画の作成の提案や管理不全土地管理命令の請求の要請が可能

### ③ 国土交通省職員の派遣の要請

- ・ 地方公共団体の長は、所有者探索等の専門知識を習得させる必要があるときは、国土交通省職員の派遣の要請が可能

# 1. 所有者不明土地の利用の円滑化 地域福利増進事業

○ **地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われる事業であって、原状回復が可能なもの**（事業主体は限定されない）について、都道府県知事の裁定により**最長10年間（一部事業は20年間）の使用権**を設定することで、所有者不明土地を利用した事業の実施が可能。

## 使用権設定手続

- ・探索で判明した所有者、関係権利者のうちに、利用に反対する者がいない
- ・現に利用されておらず、建築物（簡易なもの・劣化等により利用困難なものを除く）が存在しない所有者不明土地

### ○都道府県知事に裁定を申請

- ・市区町村長に意見を聴取
- ・事業の公益性、事業者の適格性を確認

## 公告・縦覧(2ヶ月)

- ・不明者が名乗り出ない
- ・反対の申出がない

## 都道府県知事の裁定

- ・収用委員会に意見聴取した上で、補償額を裁定。事業者は補償金を供託。
- ・一定期間（上限10年間（**一部事業は20年間**））の使用権を設定
- ・所有者が現れ明渡しを求めた場合には期間終了後に原状回復。異議がない場合は延長可能

（フロー全体を通じて）

### 民間事業者に対する地方公共団体からの援助

- 相談に応じ、地方公共団体が助言
- 所有者の探索や補償額の見積り等について、専門家を斡旋

## 対象事業(事業主体は限定されない)

○公共事業のうち、地域住民の福祉又は利便の増進に資する事業で、原状回復が可能なもの※（例：公園、緑地、広場、駐車場等） ※ 廃棄物処理場など土地の価値の回復が困難と考えられるものは対象外

適切に管理されていない所有者不明土地（イメージ）



・ポケットパーク(公園)



（出典）杉並区

・イベントスペース(広場)



（出典）福井市

・まちなか防災空き地



（出典）神戸市HP

○公共事業にはあたらないが、地域住民等の福祉又は利便の増進に資する施設（収益性があるものも含む）で、周辺で不足しているもの（例：購買施設、教養文化施設）

・直売所(購買施設)



（出典）農研機構、広島県

・移動式コンサートホール



福島県での設置の様子  
（出典）東京ミッドタウン  
マネジメント株式会社HP

・備蓄倉庫(災害対策施設)



・太陽光発電設備(再生可能エネルギー発電設備)



○恒久的な利用が一般的である公共事業の類型であって、地域住民等の福祉又は利便の増進に資するもので一時的な利用が考えられるもの（例：仮設道路、仮設園舎等）

・保育園の建て替えに伴う仮設園舎



近隣の空き地

# 地域福利増進事業の裁定事例

**概要** あわしまうらむら (新潟県粟島浦村：人口340人(令和3年11月末日住民基本台帳人口))

- 事業主体：新潟県粟島浦村
- 災害時の指定避難場所としている神社が老朽化して危険なため、隣接する土地を防災空地として整備することを検討。
- 事業予定地7筆(計653㎡)のうち3筆(計371㎡)について、登記名義人が死亡しており、所有者探索を行っても所有者の一部が判明しなかった(所有者不明土地)。
- 所有者不明土地法に基づく新潟県知事裁定により、粟島浦村が所有者不明土地の土地使用权(10年間)を取得し、防災空地(広場)を整備。



## 裁定までの流れ

### ①所有者探索(令和元年9月～令和3年8月)

司法書士に委託して実施。探索の結果、3筆の法定相続人計61名のうち13名の確知ができない(連絡がつかない)状態。

### ②確知所有者・地域住民と事業について合意形成(令和元年12月～)

### ③補償金の算定

3筆について、土地使用权10年間分の補償金を算定。

### ④知事に対して裁定申請

令和3年9月24日に公告し、事業計画書等を縦覧(6月間)。

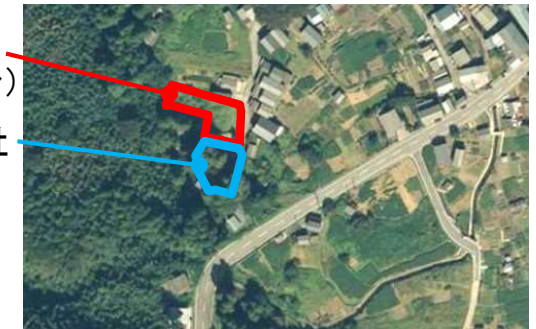
### ⑤裁定

縦覧期間中に不明所有者の申出や確知所有者の異議がなかったため、新潟県知事が土地使用权の取得を裁定(令和4年4月1日公告)。

### ⑥土地使用权の取得

粟島浦村は、不明所有者への補償金を供託し、土地使用权(令和4年5月1日～)を取得。

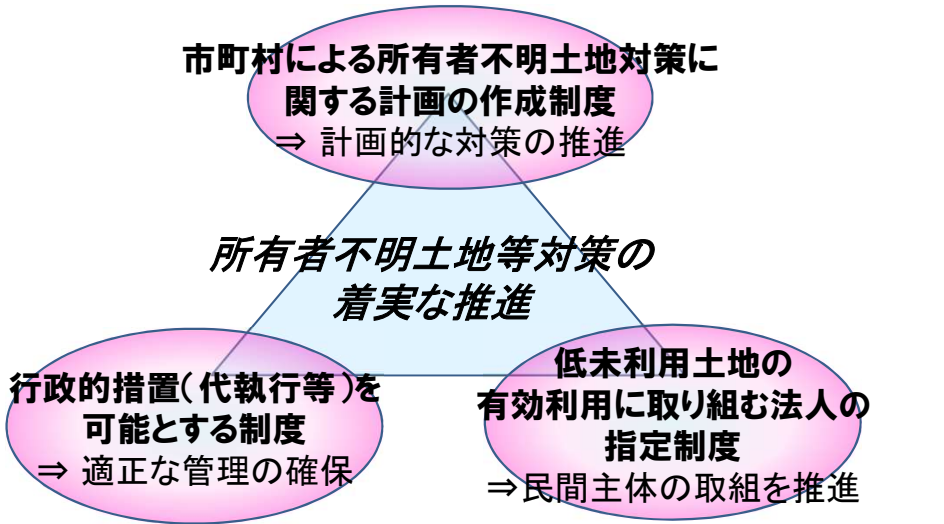
事業地  
(所有者判明の土地を含む)  
指定避難場所の神社



事業地の状況

○ 所有者不明土地等の利用の円滑化や管理の適正化等を図るため、改正所有者不明土地法に基づいて市町村や民間事業者等が実施する所有者不明土地等の所有者探索、事業コーディネート、管理不全状態の解消等に対する補助に要する経費を要求。

## 改正所有者不明土地法における新制度



有効利用されていない土地



コンクリート擁壁が手入れされていない土地

## 所有者不明土地等対策事業費補助金の概要

- 施行者： 地方公共団体、推進法人<sup>※</sup> 等  
※ 市町村により指定された、低未利用土地の有効利用等に取り組む法人
- 補助対象：  
「所有者不明土地対策計画」に基づく以下の取組
  - ・所有者不明土地等に関する実態把握
  - ・土地の所有者の探索や、土地の利活用のための手法等の検討
  - ・土地の管理不全状態の解消  
(門、塀等の工作物や樹木の除去等) 等
- 補助率：
  - ・地方公共団体が施行者の場合：1/2<sup>※</sup>
  - ・推進法人等が施行者の場合：1/3 (地方公共団体負担1/3<sup>※</sup>)

※ 地方公共団体負担分について特別交付税を措置(措置率1/2)

# 推進法人を活用した所有者不明土地対策の促進

R 5 年度要求額：64,890千円 (うち重要政策推進枠：58,109千円)
R 4 年度予算額：36,050千円

○所有者不明土地等対策の更なる加速化を図るため、地域づくりの新たな担い手として、市町村の補完的な役割が期待される「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」について、指定の円滑化や、指定法人としての役割の定着に資する調査検討等に係る経費を要求。

## 実施内容

**① 推進法人の指定円滑化、普及・定着等のための支援**

○ 推進法人指定の円滑化や、普及・定着に資するノウハウの収集、成果等の共有、課題分析等の実施。

**推進法人に指定されていない地縁団体等への支援**

- ・法人化するために必要な事業計画・資金計画の作成にあたっての有識者の派遣による助言
- ・推進法人の指定を受けるために実施する「地域福利増進事業」の実行可能性を把握するための社会実験 等

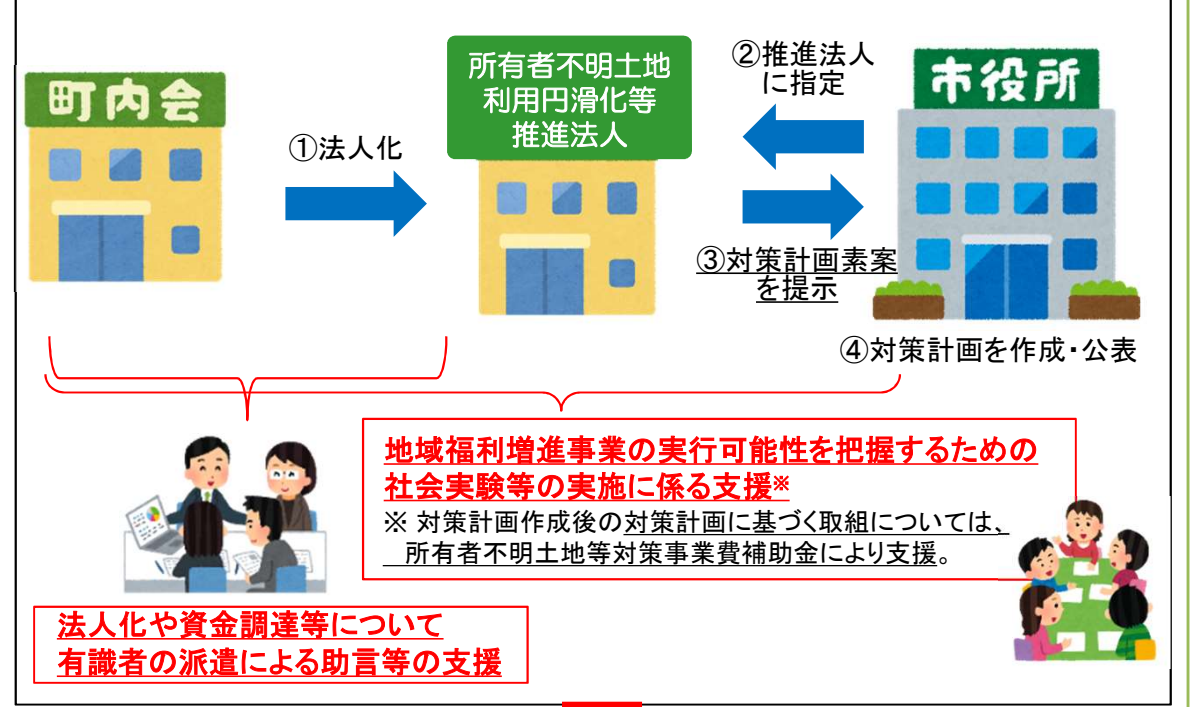
**推進法人への支援**

- ・「所有者不明土地対策計画」の作成・変更を提案するため実施する「地域福利増進事業」の実行可能性を把握するための社会実験 等

**② 推進法人の指定促進(ノウハウ等の横展開)**

○ 土地政策推進連携協議会(事務局:各地方整備局等)による講演会・講習会の開催等を通じた地方公共団体への情報の提供や技術的支援を実施。

## 主な事業イメージ



**ノウハウの収集、成果等の共有、課題の分析、取りまとめ**

**連携協議会を通じた情報提供・技術的支援等の横展開**

# 地域福利増進事業に係る特例措置

低未利用土地の有効活用を促すため、地域福利増進事業の用に供するために土地を譲渡した者の譲渡所得に係る税率及び同事業の用に供する資産に係る固定資産税等を軽減する(令和元年度創設)。

## 地域福利増進事業のイメージ

※ 地域福利増進事業に係る規定は、令和元年6月1日より施行。

使用権を設定

所有者不明土地

※ 共有者の一部が不明なものを含む。

所有者が判明している土地

事業区域※

※ 裁定申請書に記載されているものに限る。



所有者不明土地に使用権を設定し周辺の土地と合わせて活用



ポケットパーク (公園) (出典) 杉並区



直売所 (購買施設) (出典) 農研機構 広島県

## 特例措置の内容

### ① 所得税・法人税等

地域福利増進事業を実施する者に土地等を譲渡(※1)した場合の長期譲渡所得(2000万円以下の部分)に係る税率を20%→14%に軽減(※2)  
(~令和4年12月31日)

### ② 固定資産税・都市計画税

地域福利増進事業の用に供する一定の土地及び償却資産に係る固定資産税等の課税標準を5年間2/3に軽減(~令和5年3月31日)

※1 裁定後に行われるものに限る。

※2 法人の場合は、重課制度(長期5%)が適用除外(ただし、重課制度は令和元年度末まで課税停止。)

### 適用のイメージ(土地について)

税目	事業者が所有権を取得する場合	事業者が所有権を取得しない場合
所得税・法人税等	<p>判明している所有者から持分を取得 → <b>判明している所有者の譲渡所得に係る税率を軽減</b></p> <p>所有者不明土地 (共有者の一部が判明している場合)      所有者が判明している土地</p> <p>所有者から所有権を取得 → <b>従前所有者の譲渡所得に係る税率を軽減</b></p>	適用なし
固定資産税・都市計画税	<p>判明している所有者から持分を取得 → <b>事業者の固定資産税等を軽減</b></p> <p>所有者不明土地 (共有者の一部が判明している場合)      所有者が判明している土地</p> <p>所有者から所有権を取得 → <b>事業者の固定資産税等を軽減</b></p>	<p>判明している所有者が存在(※) (※) 事業者が無償で賃借している場合に限る → <b>判明している所有者の固定資産税等を軽減</b></p> <p>所有者不明土地 (共有者の一部が判明している場合)      所有者が判明している土地</p> <p>所有者から借りる(※) → <b>所有者の固定資産税等を軽減</b></p>

# 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための課税の特例措置

地方部を中心に全国的に空き地・空き家が増加する中、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進するため、個人が保有する低額の低未利用地を譲渡した場合の譲渡所得を控除することで、土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地の発生の予防を図る。

## 低額な不動産取引の課題

<p>想定したよりも 売却収入が低い</p>	<p>相対的に譲渡費用 (測量費、解体費等) の負担が重い</p>	<p>様々な費用の支出が あった上に、さらに 課される譲渡所得税の 負担感が大きい</p>
----------------------------	---	---

▶ 土地を売らずに、低未利用地（空き地）として放置

売却時の負担感を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

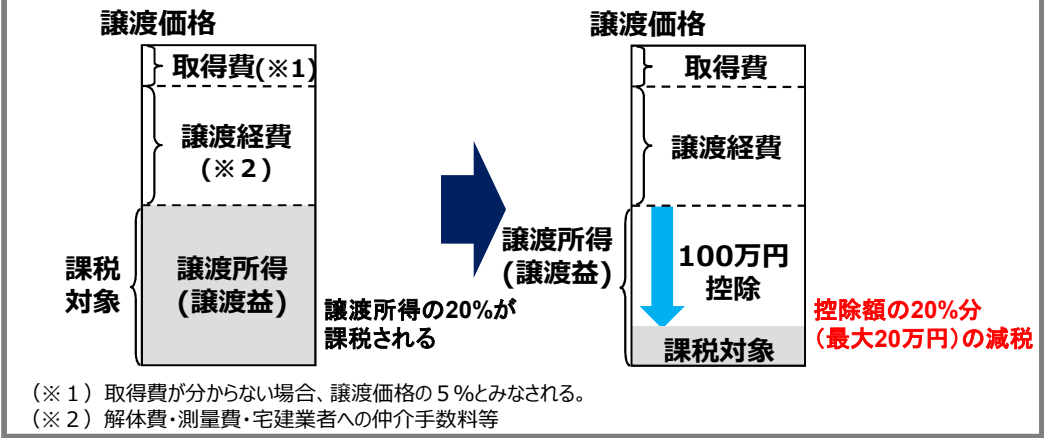
## 新たな特例措置の概要

※令和2年7月1日～令和4年12月31日

- ・土地とその上物の取引額の合計が500万円以下
  - ・都市計画区域内の低未利用土地等
- ※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主が利用の意向を有することについて市区町村が確認したものに限り、  
の要件を満たす取引について、売主の長期譲渡所得を100万円控除。

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防

## 特例適用イメージ



## 利活用されていない少額の空き地等の活用イメージ

(出典: Google Maps)

<p>鹿児島県いちき串木野市(土地) 譲渡額約350万円</p>	<p>三重県津市(土地) 譲渡額約270万円</p>	<p>新潟県燕市(土地) 譲渡額約350万円</p>
--------------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

↓

- ・ 移住者等の居住、店舗、事務所、アトリエ等の利用
- ・ 隣地所有者による管理・利活用

- 所有者不明土地、低未利用土地への対策を効果的に進めるためには、地方公共団体と民間の方々が連携を図ることが重要となります。
- 今回受賞された方々のように、民間の様々な工夫、アイデア、行動力を、地方公共団体がしっかりと受け止め、形にしていくことが必要です。



# 令和4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>

- ・ 長門湯本温泉みらいプロジェクト(山口県長門市)

### <都市みらい推進機構理事長賞>

- ・ 前橋版CCRC事業・生涯活躍のまちづくり(群馬県前橋市)
- ・ 鈴蘭台駅前地区第二種市街地再開発事業(兵庫県神戸市)
- ・ 熊本都市計画桜町地区第一種市街地再開発事業(熊本県熊本市)

### <審査委員長賞>

- ・ Street sports park Goka 整備事業(茨城県五霞町)
- ・ Sorae 高岡整備事業 ~SPCを活用した街づくり~(富山県高岡市)
- ・ 愛鷹運動公園内の複数公民連携事業(静岡県沼津市)

<国土交通大臣賞>

長門湯本温泉みらいプロジェクト

(山口県長門市)



長門湯本みらいプロジェクト

# プロジェクト前後での変化【ランドスケープ】

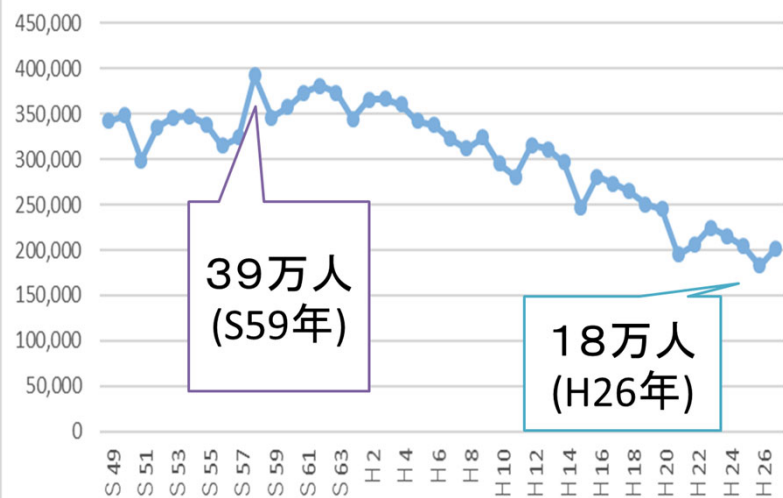
2016年



2020年～



長門湯本の宿泊者数の推移 (人)



- 宿泊者数はピーク時から半減
- 150年の歴史を有する老舗旅館の廃業
- 団体依存で閑散とした温泉街に

□ 地域のシンボル外湯を再建

□ まちの中心部の駐車場を高台に移転し、誰もが親しめる広場に。

□ 道路・河川・夜間景観等を同時に一新し、自然豊かでそぞろ歩きの楽しい温泉街へ



# プロジェクト前後での変化【道路・河川一体での再編】

2016年



- ずらりと並ぶ路上駐車
- 広い道路に通過交通
- 歩行者空間はほぼゼロ

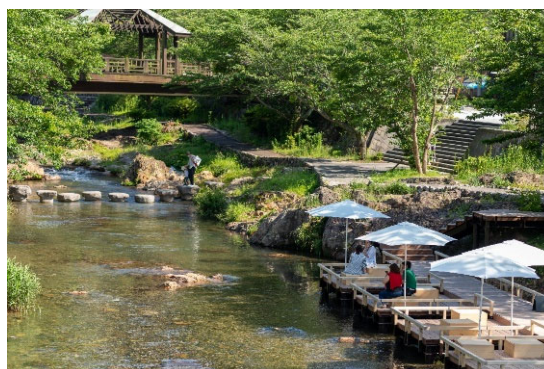


- 蛭も舞う豊かな自然環境
- 遊歩道は整備されているものの、誰も歩かない河川空間

2020年～



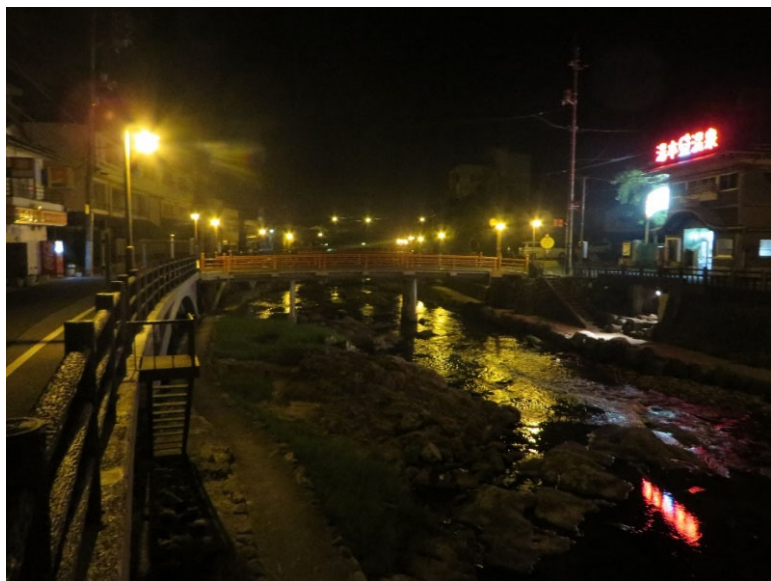
- 路上駐車はほぼゼロ。
- ゆっくり走る道。ベンチやプランターによる人のための空間へ河川を楽しみながらのんびりできる仕掛けと子どもの手を放しても安心してそぞろ歩きができる環境



- 清らかな河川が、長門湯本を象徴する景観であり、子どもも大人も楽しめる遊び場に

# プロジェクト前後での変化【夜間景観】

2016年



- 真っ暗な環境にネオンのみ浮かび上がる

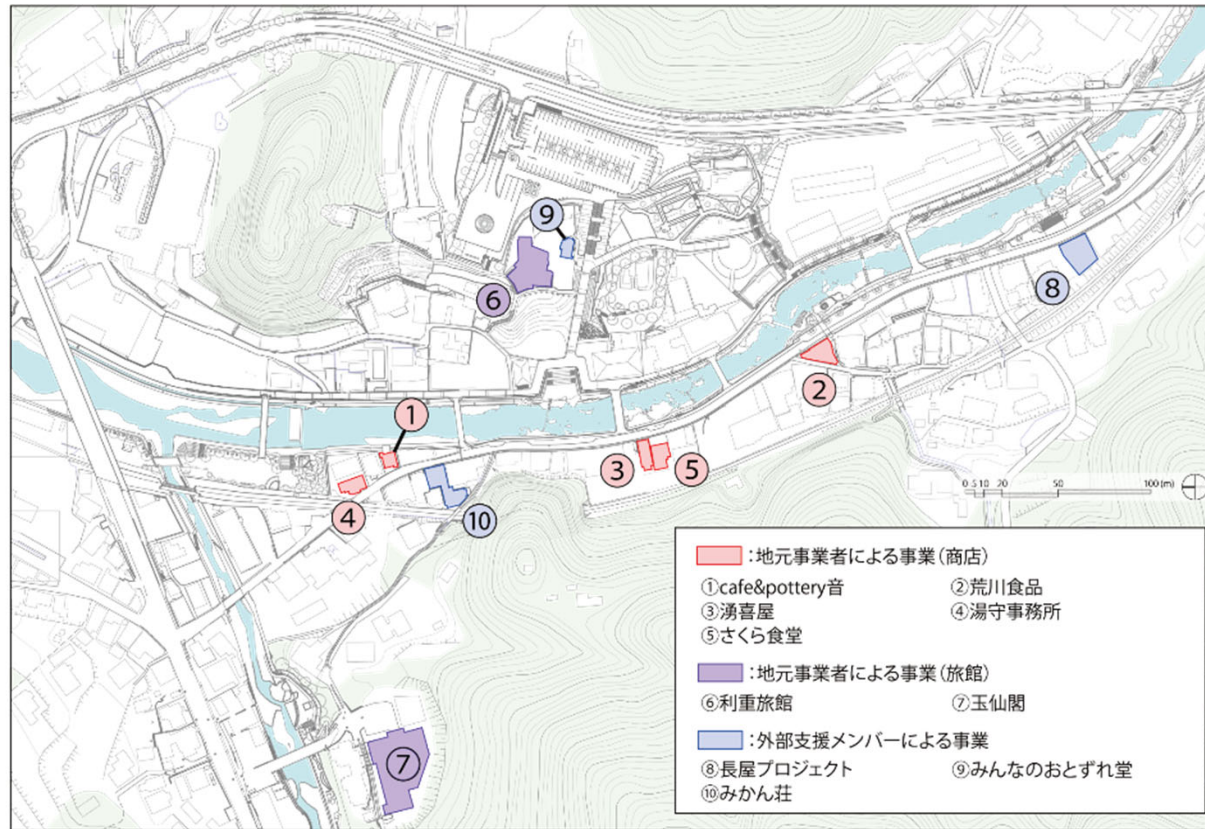
2020年～



□ 自然（河川や樹木等）を生かした温かみのある灯り。温泉街全体でのトータルデザイン・全体プログラム制御

# プロジェクト前後での変化【リノベーション】

- パイロットプロジェクトとなったcafe&pottery音の開業(2017年)に始まり、20年新規店舗の無かった温泉街に2021年までに**9軒の新規店舗**が開業



長門湯本温泉のオリジナル土産も企画販売



地域住民へのオープンハウスイベント



地域のメンバーによる初めての事業プロジェクトをセルフリノベーションで実現  
周辺環境が整うのを待たず、若手自身で新たな場を生み出す



住民も起業



複数の案件に学生が参画

# プロジェクト前後での変化【シンボル外湯・恩湯】

2016年



2020年～



- 公設公営での運営。高度成長期の旅館大型化を支えた役割分担。
- しかし、いつの間にか特徴を失い、銭湯利用に。
- 結果として、年間数千万円の赤字を垂れ流す施設に

- 600年の歴史を有する長門湯本温泉の元湯であり「神授の湯」である恩湯を再建するため、**地元旅館若旦那が中心となり「長門湯守」を立ち上げ**
- **民設民営での再建**。地元地銀がプロジェクトファイナンスによりサポート
- **歴史性・固有性**を全面に出した地域のシンボルとして再建
- 自治体の財政面では、数千万円の赤字施設から、土地使用料の徴収ができるプラスの施設に

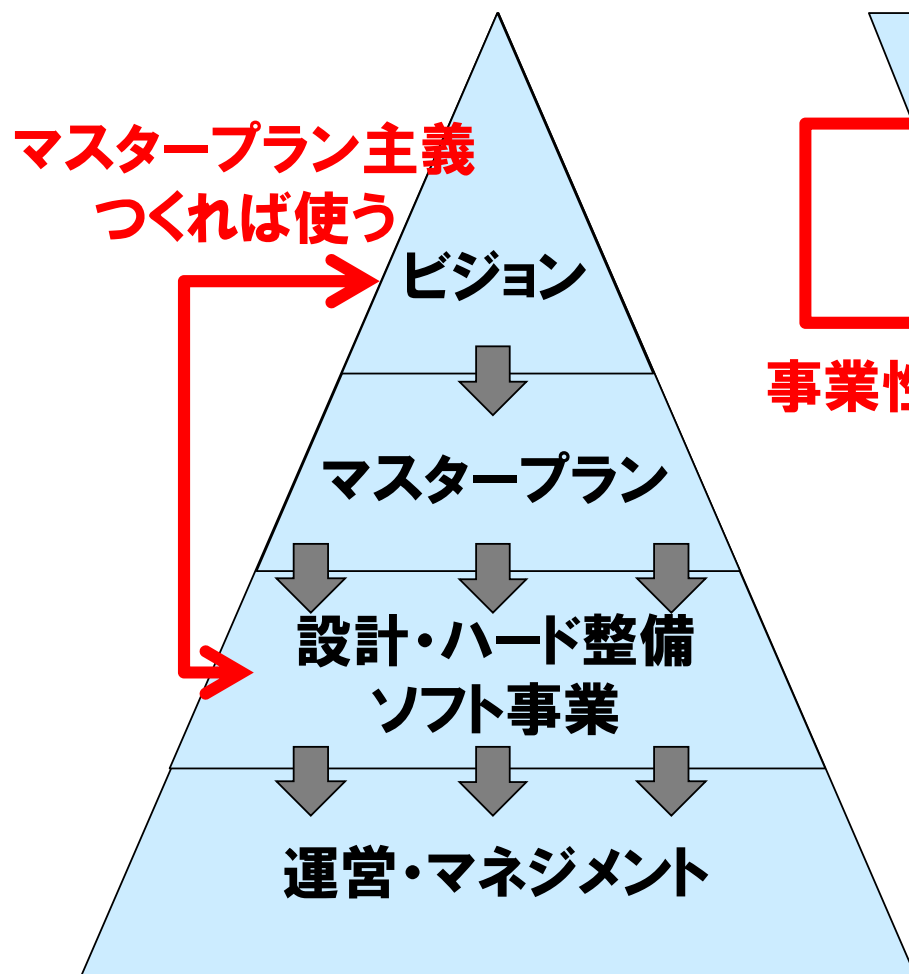


# 当初から一貫して「つかう目線」での事業推進

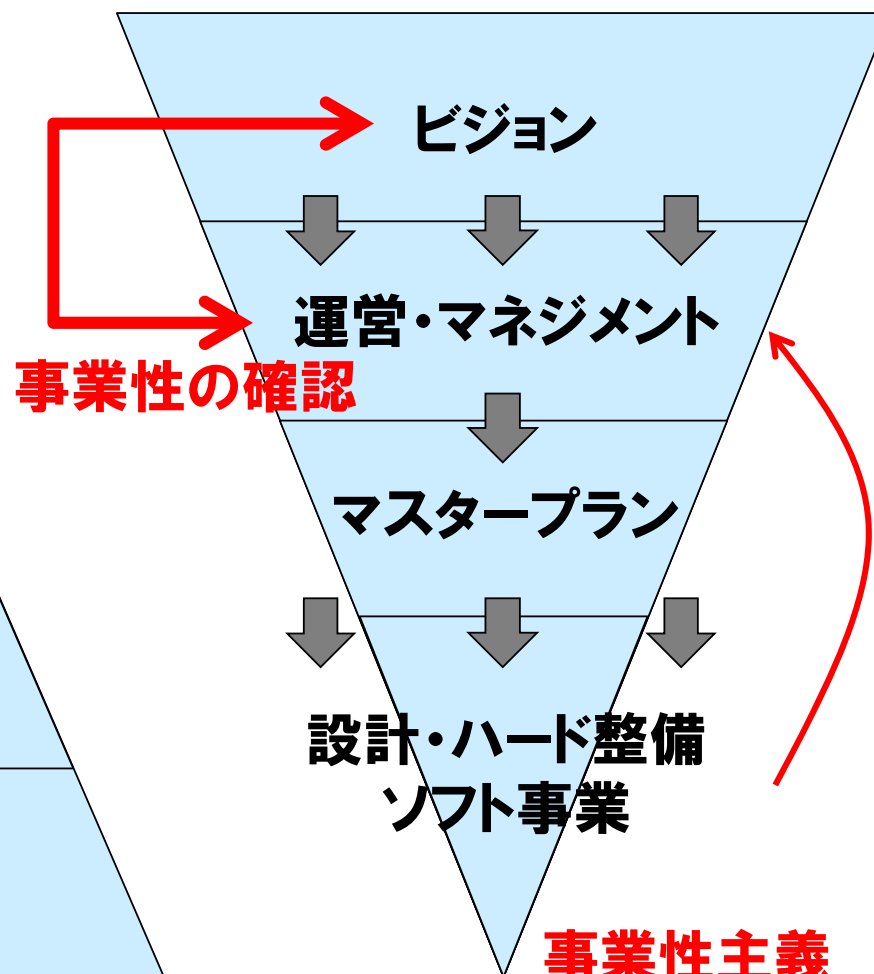
- つくれば使う時代ではない。事業性を確認しながら、つかう目線で一つ一つ進めないと継続しない

**従来のプロセス**  
⇒**つくる目線**

**今後のプロセス**  
⇒**つかう目線**



使われない、持続運営できないハードが増えている...



**事業性主義**  
使われるものをつくる

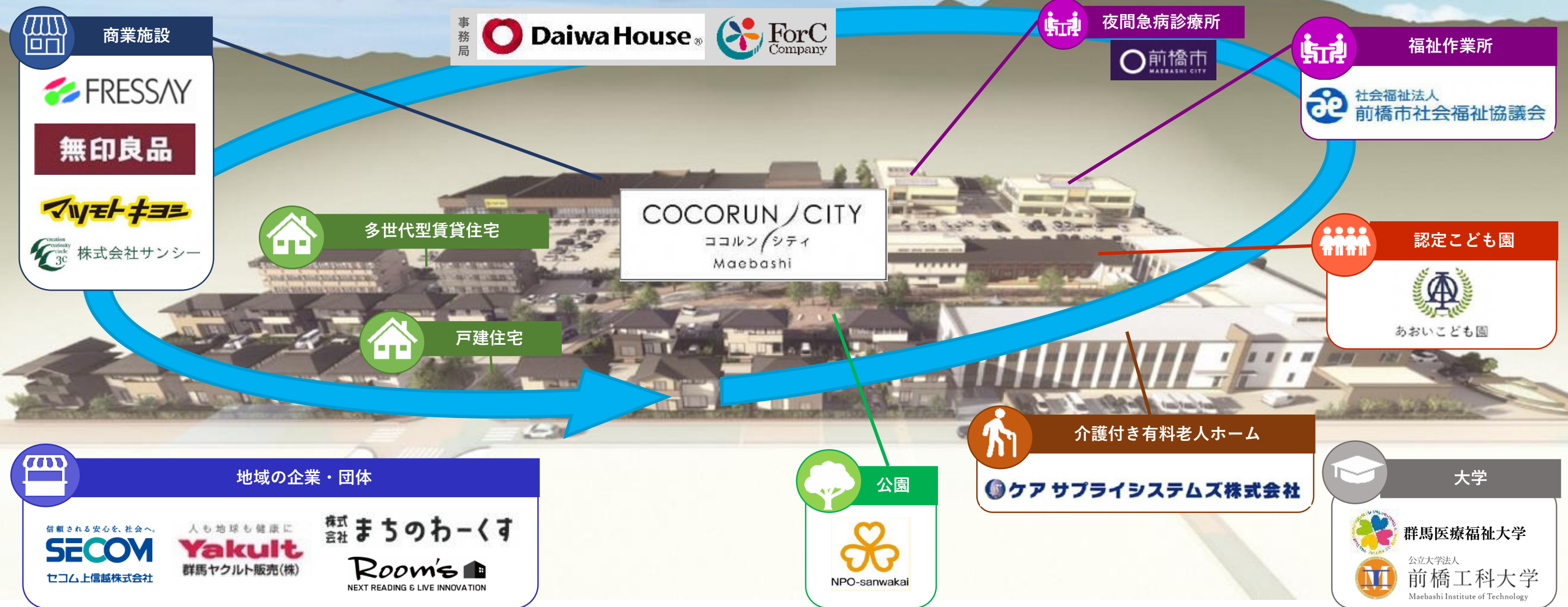
**<都市みらい推進機構理事長賞>**

**前橋版CCRC事業・生涯活躍のまちづくり**

**(群馬県前橋市)**

# 前橋版CCRC事業・生涯活躍のまちづくり

## ～地域の魅力向上と関係人口創出にむけて～



前橋市 都市計画部 市街地整備課  
CCRC・計画推進室

# 概要説明(動画)



前橋版CCRC (生涯活躍) のまち



- ・ポイント 1

事業コンセプトを明確にし、官民で共有しながら、医療、福祉、住宅、商業、公園といった分野横断的な取り組みをマネジメントしたこと。

- ・ポイント 2

多様な都市機能の集約といったハード事業だけではなく、民間のまちづくり団体による多くのソフト事業を展開していること。

- ・ポイント 3

持続可能なコミュニティの形成を図るため、民間事業者、地域住民、行政が協働で小さな取り組みから始め、徐々に大きくしていくという考えのもと、新たな展開に繋げていくこと。

最後に・・・



**<都市みらい推進機構理事長賞>**

**鈴蘭台駅前地区第二種市街地再開発事業**

**(兵庫県神戸市)**

# 事業着手前と完成後



鈴蘭台駅前（通勤通学ラッシュ時）



鈴蘭台駅前（バス乗り場・タクシー乗り場）



完成後 駅前広場（一般車ロータリー）





## 鈴蘭台駅前整備について

- 鈴蘭台駅周辺は、区役所などの公益施設が集まる北区の玄関口でありながら駅前広場や駅へのアクセス道路である鈴蘭台幹線等が未整備で、道路上でバスが転回するなど人と車が錯綜し危険な状況にあった。
- そのため、神戸市では、平成20年11月より駅前広場と鈴蘭台幹線の整備を行うため、街路事業に着手、用地買収を進めてきた。

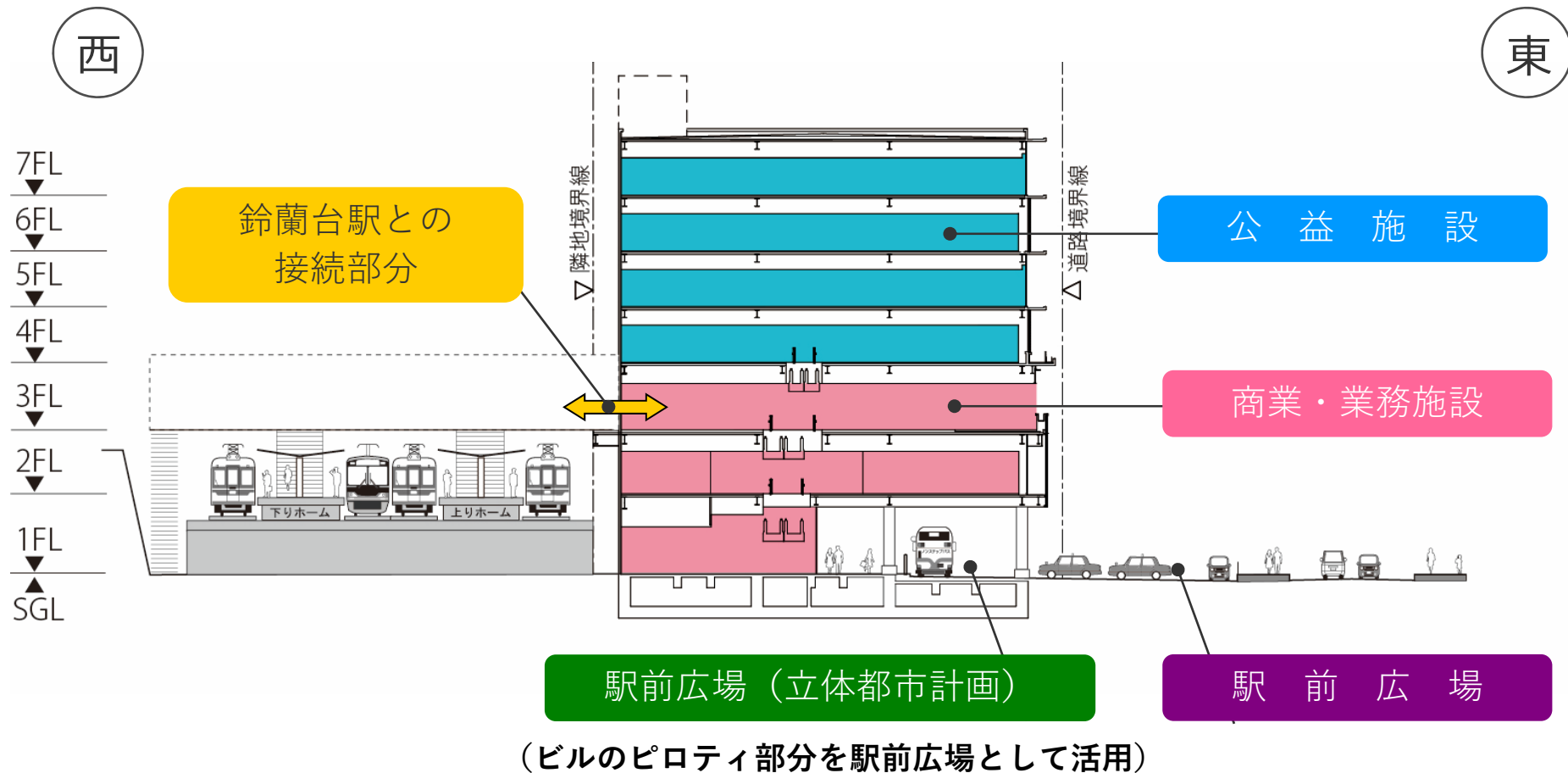


北東上空より

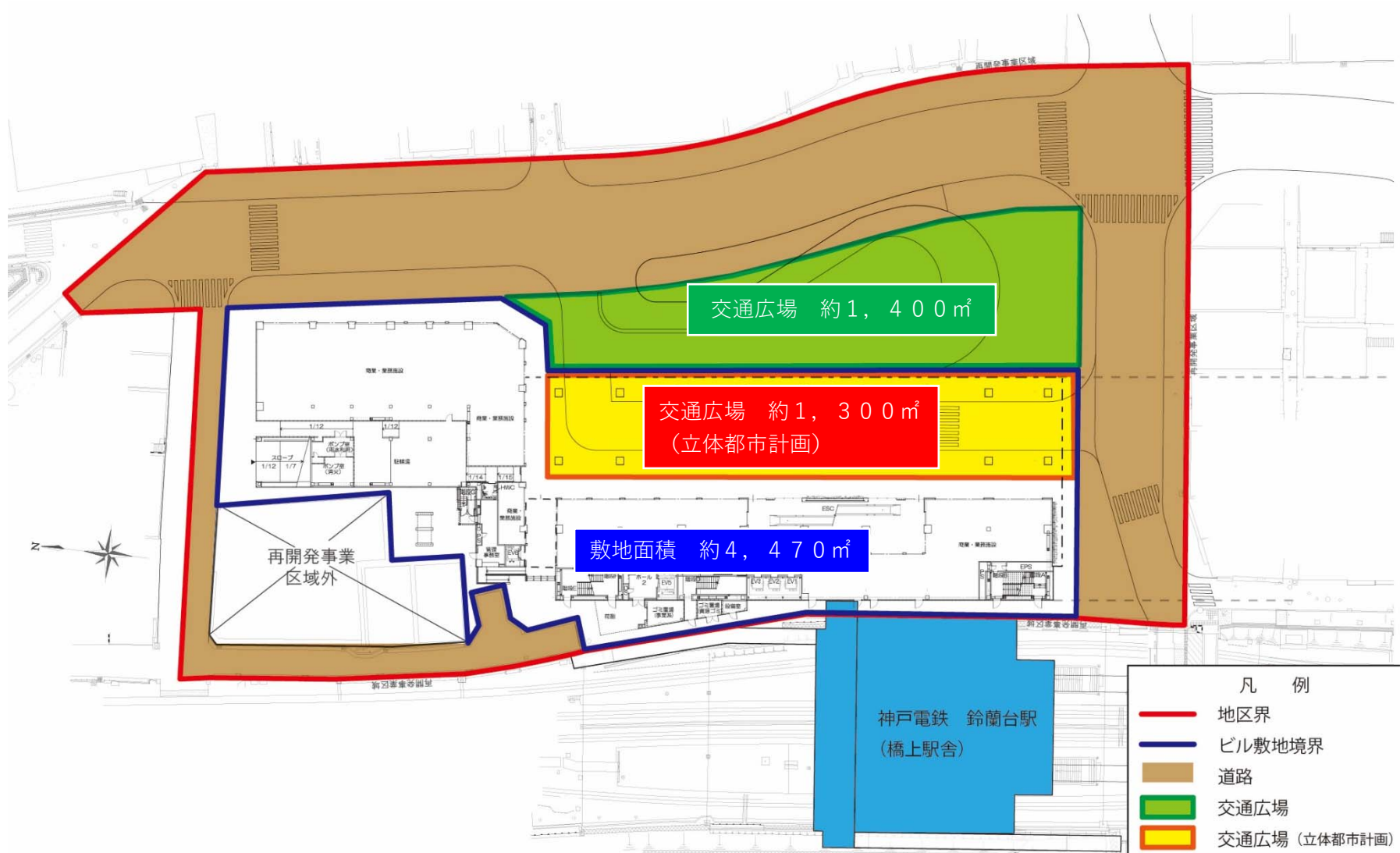
- そのなかで、権利者からの駅前での商業継続意向への対応や、第5次神戸市基本計画で位置づけられた「地域拠点」としての機能強化を図るため、駅前広場等の整備による交通結節機能の改善と共同化ビル建設による土地の高度利用とにぎわいづくりを一体的に行うこととし、駅前の約1.1haの区域において、第二種市街地再開発事業による整備を実施した。



# 再開発ビルの概要（東西断面）

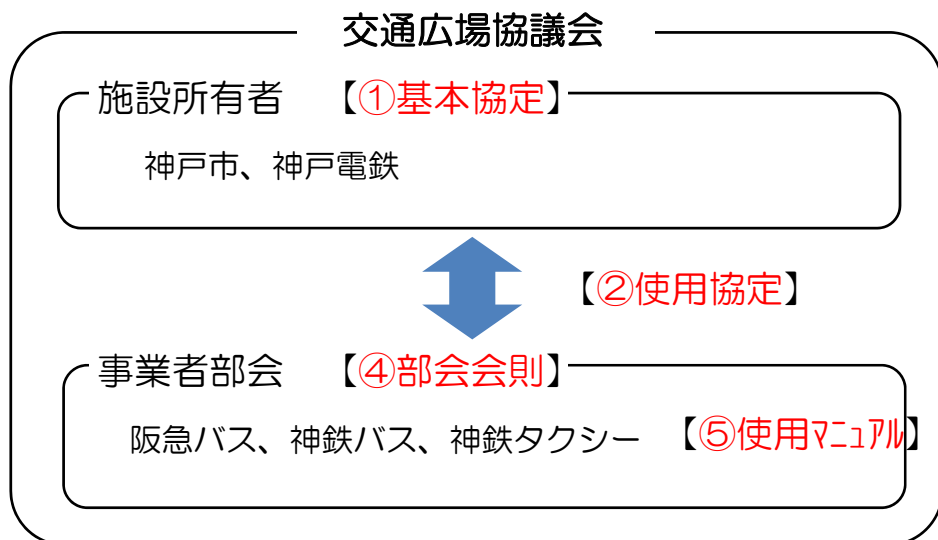


# 駅前広場の概要



# 駅前交通広場の管理運用スキーム ※【赤字】：協定・規約等

【③協議会規約、会計規程、一時使用規程】



【⑥使用・管理協定】



**<都市みらい推進機構理事長賞>**

**熊本都市計画桜町地区第一種市街地再開発事業**

**(熊本県熊本市)**

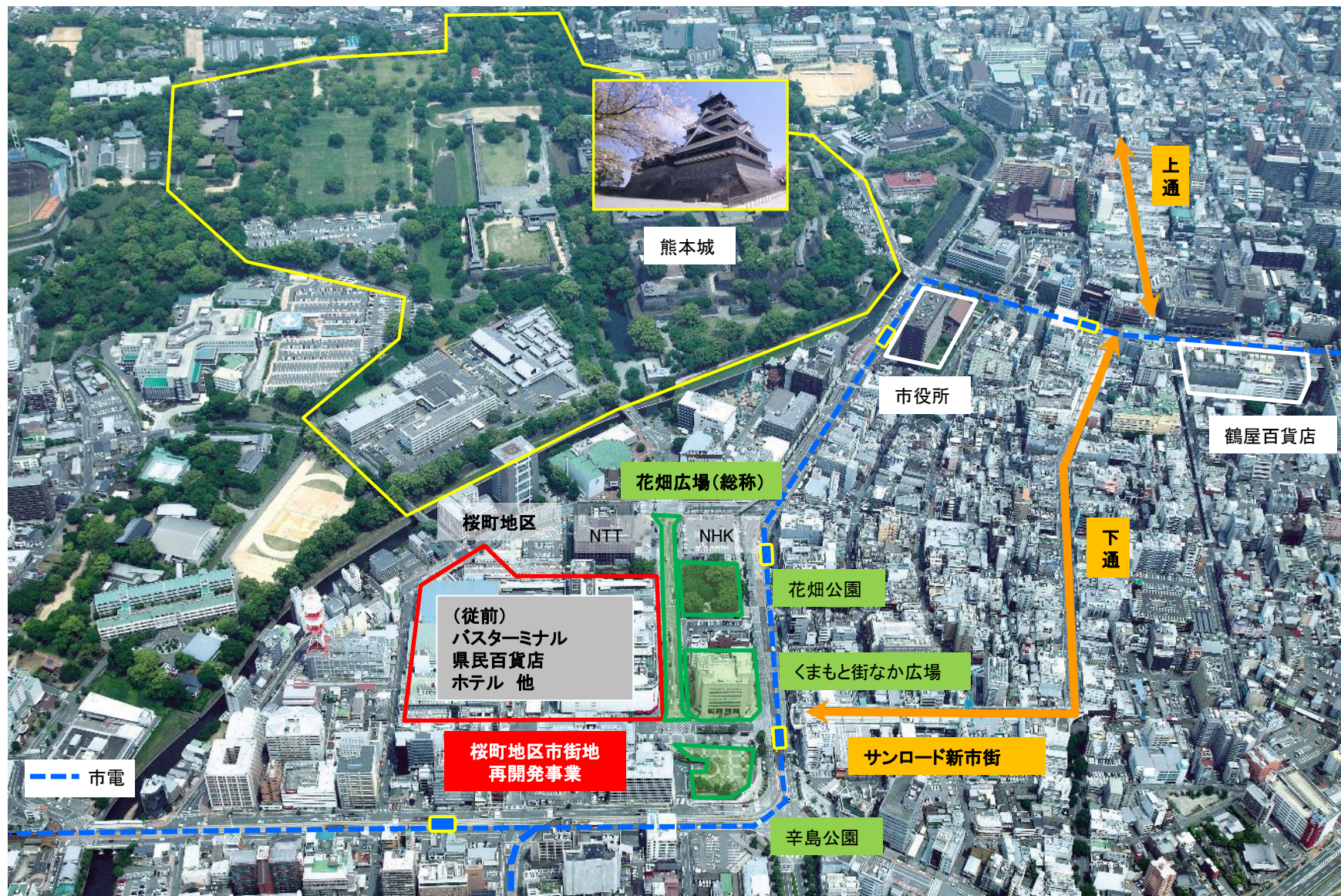
# 桜町地区第一種市街地再開発事業について



九州産業交通ホールディングス

# 施行地区の立地特性

## 《熊本城と中心商店街を繋ぐ“要”となる重要な地区》



# プロジェクトの特徴

## 中心市街地の一等地で実施した官民連携による一大プロジェクト

- ◆都市圏のメインバスターミナルとしての交通拠点、商業、ホテル、熊本城ホールなどの交流拠点  
＋熊本城のお膝元としての観光拠点 ⇒公共交通と連携したコンパクトシティの形成
- ◆再開発ビルや官民連携によるオープンスペースの整備（屋上庭園・広場＋花畑広場〔熊本街なか広場、花畑公園、辛島公園の総称〕）により、国内外の人々を引き付ける魅力的な空間とするとともに、新たな雇用、ビジネスチャンスの創出、新たな投資の誘発  
⇒地域経済の底上げ、地域の稼ぐ力の向上





# 桜町地区第一種市街地再開発事業



## ○再開発概要

### 〈主な経緯〉

- H26 (2014) .4 都市計画決定告示
- H27 (2015) .5 事業施工認可
- H27 (2015) .7 権利変換計画認可
- H27 (2015) .8 解体工事着手
- H29 (2017) .1 新築工事着手
- R1 (2019) .9 施設竣工

- 〈施行区域〉 3.7ha
- 〈敷地面積〉 30,266㎡
- 〈建築面積〉 約 27,206㎡
- 〈延床面積〉 約164,070㎡
- 〈主要用途〉 商業、住宅、ホテル、事務所、駐車場  
熊本城ホール（公益施設）

## 2019年9月11日 バスターミナルオープン

### ◇バスの新結節点 誕生

- ・国内最大級の29バースの乗降場を備え、一日当たりの発着台数約4千台、利用者数4万人を見込むバスターミナルが開業
- ・安全性に配慮したホームドア方式や、国内外からの観光客に配慮したサイン計画を採用するなど利便性を向上

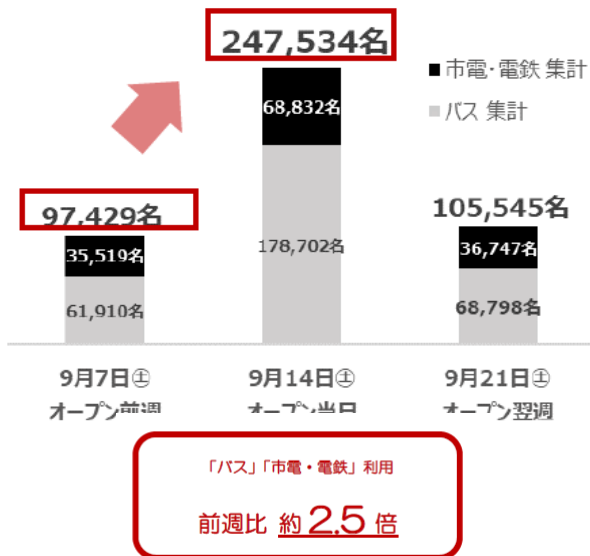
## 2019年9月14日 商業施設オープン

### ◇熊本地震からの復興をけん引し、中心市街地の回遊性の要となる施設が誕生

- ・商業施設のオープニングには、想定の10万人を超えた約25万人が来場
- ・当日は、桜町再開発施設から中心市街地のアーケードに向かう市民や観光客の姿が多くみられるなど、回遊性の求心力として期待

# バスターミナルとしてバス利用への貢献

## ■バスの日・利用促進施策時の状況と効果(2019年9月14日)



☑キャンペーン当日の中心市街地に与えた経済波及効果は約11.4億円と想定  
→キャンペーン由来(公共交通機関を「無料だから」利用)による  
経済波及効果を約5.0億円と試算



## ■施設開業と施設及び周辺イベントなど賑わい創出によるバス利用者の増加

<バス輸送人員>	2019年10月	2019年11月	2019年12月	2020年01月
・九州産交バス	877,607	828,229	859,578	779,818
前年比	111.7%	108.7%	110.3%	114.2%

## ■継続的な施策として、交通事業者による100円バスの日など実施 2022年 10/1・11/5

# 施設全体・エリア一体でとなった連携



## 【交通拠点】

メインバスターミナル  
バスとの連携

- ・日常使い通勤通学の  
利便性(商業)
- ・イベント利用の公共  
交通機関利用促進  
臨時便・シャトルバス
- ・ダイヤ再編等の調整
- ・バス利用促進への協力

## 【交流拠点】

熊本城ホールとの連携

- ・イベントやコンサート  
学会対応などの連携
- ・施設との連動企画
- ・施設案内サポート
- ・施設及び周辺への  
波及、利用促進

## 【賑わい拠点】

花畑広場との連携  
中心商店街との連携

- ・中心商店街協議会への  
参画
- ・広場運営への参画
- ・連動イベントの開催
- ・賑わい創出と回遊性  
向上の検討と実施

## 【観光拠点】

熊本城のお膝元  
熊本城連携

- ・貸切バス発着場
- ・食事、お買い物
- ・休憩(屋上テラス)
- ・観光案内、手配窓口

ご清聴ありがとうございました。



**<審査委員長賞>**

**STREET SPORTS PARK GOKA 整備事業**

**(茨城県五霞町)**

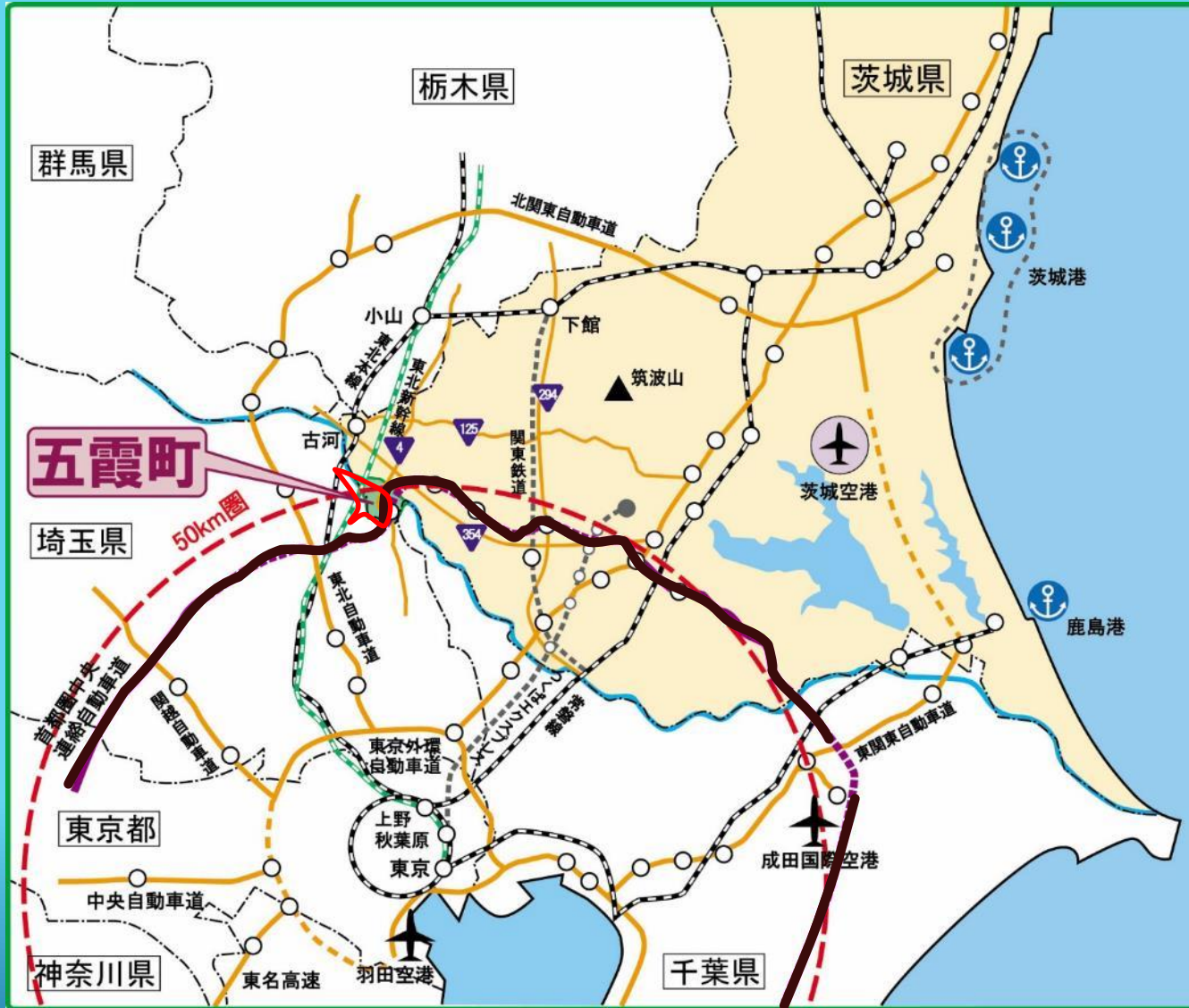
# STREET SPORTS PARK GOKA

五霞 × 築のQ



五霞町 都市建設課

# ■ 五霞町



人口：8,191人  
(R4年9月1日現在)

面積：23.11 km<sup>2</sup>

## 町の花「ばら」



「心豊かな明るい町づくり」の  
願いを込めています

## 町の木「梅」



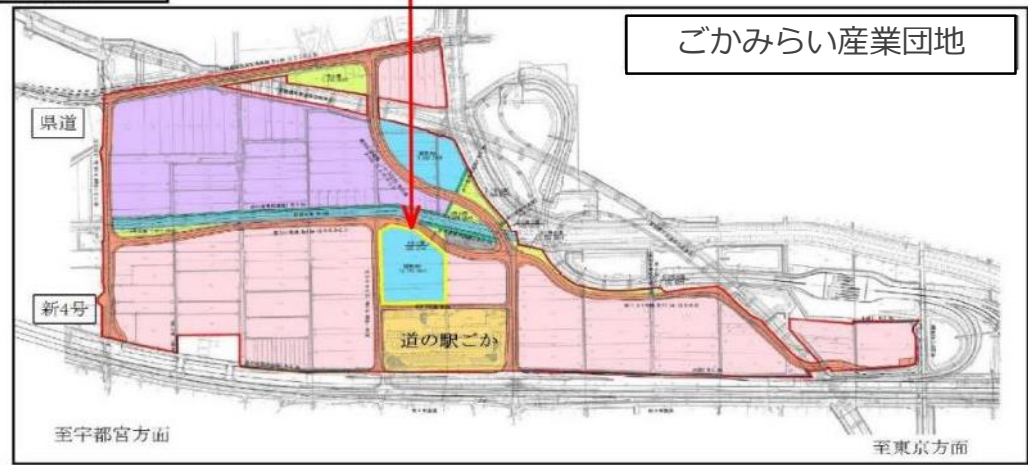
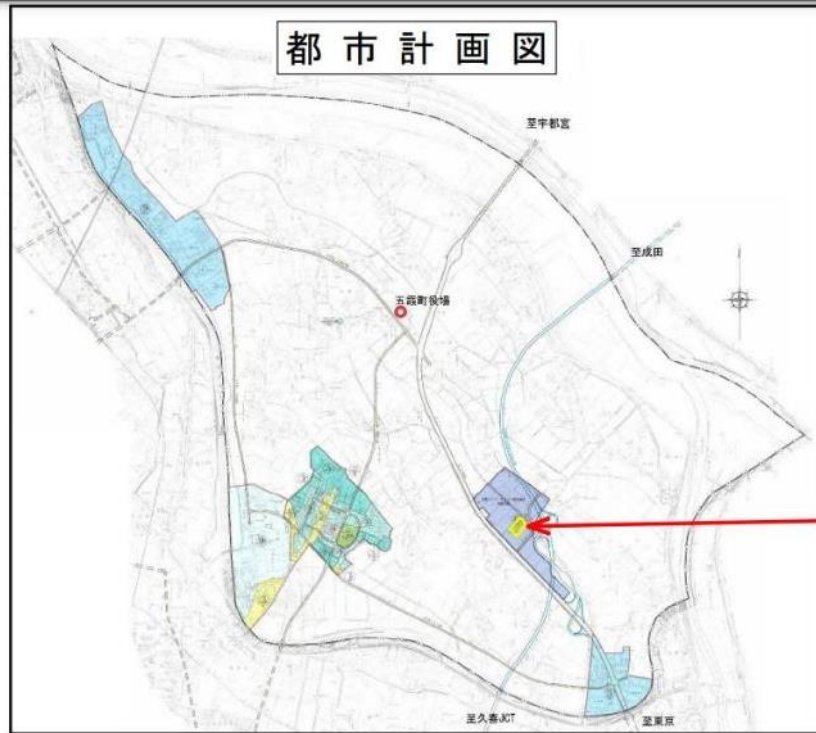
「住みやすい生活環境まちづくり」のシンボルです

## 町の鳥「ひばり」



「発展、躍進の町づくり」の  
願いを込めています

# Street sports park Goka位置図





# ■ 調整池の活用

## 【活用にあたっての経緯】

ごかみらい産業団地内の道路や公園でスケートボードで遊んでいる方が多く見られたことから、五霞インターチェンジ土地区画整理事業によって整備された調整池を平時に活用できないか検討を進めた。

## 【整備をする狙い】

人気の道の駅ごかに隣接しているため、町内外の若者が交流できる場を創ることで、新たな賑わいの創出を図り、道の駅ごかへの誘客にもつなげる。

さらに、SNS等で多くの方に周知をしてもらうことで、町の知名度も上がる。  
また、Street sports park Gokaへの誘導により、安全の確保を図る。



ごかみらい産業団地内調整池（整備前）



# ■ 調整池の活用

## 【民間企業との連携】

Street sports park Gokaについては、包括連携協定を締結している、特殊塗料の開発・製造・施工を手がける町内民間企業の「株式会社染めQテクノロジー」、ほか数社と連携しながら整備を行った。底地への塗装は種目毎の色分けだけでなく、種目に応じた塗料にすることで、安心してスポーツを楽しめる施設になっている。



スケートボードエリア  
(2021年開催の東京オリンピックから正式種目として採用)



スラックラインエリア  
(細いベルト状のラインの上でバランスを楽しむスポーツで、近年注目を集めている。当エリアは関東初の一般社団法人日本スラックライン連盟認定パーク)



バスケットボールエリア (3×3【スリーエックススリー】)  
(3人制バスケットボールで、2021年開催の東京オリンピックから正式種目として採用)



こども遊び場



休憩スペース

「Street sports park Goka」



2020/12/20オープン

広さ約5,300㎡

利用料：無料

開園時間： 3月～9月 9:30～17:45

10月～2月 9:30～16:00

定休日：第1・3月曜（道の駅ごかに準ずる）

# ■ 取り組み

## 1. 【周知方法】

パンフレットを作成し、町内施設や店舗等への設置及びHPへの掲載

**施設概要**  
 施設名 Street sports park Goka  
 所在地 茨城県鹿嶋市五段町ごみらい110-1  
 オープン 2020年12月20日  
 専業主体 五段町  
 施設面積 約5,300㎡  
 施設構成  
 スケートボードエリア (約2,000㎡)  
 スラックラインエリア (約500㎡)  
 バスケットボールエリア (約1,000㎡)  
 こども遊び場 (約1,500㎡)  
 休憩スペース (約300㎡)

**利用料**  
 無料  
**開放時間・休園日**  
 開放時間 3月～9月：9時30分～17時45分  
 10月～2月：9時30分～16時  
 休園日 道の駅ごみの休園日に準ずる  
 (例) 3月朔日定休(祝日の場合は  
 翌日休)、年末年始休園(臨時休園)

**注意事項**  
 ・施設内で発生する事故やけがや盗難等のトラブルについては、一切の責任を負いません。  
 ・本施設を営む者(本館長)は、保護者の付添いが必要ですが、次女(お母さん)と一緒でも入場することができます。  
 ・保護者の同意、同意書が必要となります。  
 ・施設内は禁煙となっております。(喫煙者はごみらい110-1)へお入りください。(当日の場を待機)  
 ・雨天や大雪等の場合は中止となります。  
 ・施設内は原則として無料です。ご了承ください。  
 ・お申し込みは施設予約システムからとなります。

**交通案内**  
 鹿島駅「五段IC」降りてすぐ  
 和內より新4号国道経由で約45分

**お問い合わせ**  
 五段町役場総合課 TEL: 0280-84-3347  
 道の駅ごみ TEL: 0280-84-1000

**STREET SPORTS PARK GOKA**

**スケートボードエリア**  
 マニアルハンド、カーフボックス、良ハイクレール、悪ハイクレール、ネットカー(ジャンプ機)、クォーターランプやバンクのバンクなどのセクションも設置しています。

**スラックラインエリア**  
 高いペナルティのラインの上でバランスを奪って楽しむスポーツです。このエリアは、町民第一の団体日本スラックライン連盟が主催の会場となっています。

**バスケットボールエリア**  
 3x3(スリーエックススリー) (3人制バスケットボールエリアで2021年開催の東京オリンピックから正式種目として採用されています。)

**こどもの遊び場**  
 同館長さんアート  
 同館長さんアート  
 いばらき大を模した「いばらき大」の同館長さんが手がけた巨大アートです。

## 2. 【体験会等の実施】

小学生を対象に、プロの選手によるスラックラインの体験会



# ■ 整備効果

当初、課題であげられていた若者が区画整理事業地内の道路や公園でスケートボードを行っていることへの安全性を問う声が解消され、さらに利用者によるSNSの発信や口コミ等により、当パークを利用しに来たという声や県内外問わず、他市町村から議員や職員が視察に多く訪れていることから、新たな賑わいの場の創出により【五霞町】の知名度が上がってきている。

また利用者が隣接している道の駅ごかへ立ち寄ることで、相乗効果もうまれてきている。

これらによりStreet sports park Gokaの整備効果が【町の発展】に大きく貢献している。



ご清聴ありがとうございました

**<審査委員長賞>**

**SORAE 高岡整備事業 ～SPCを活用した街づくり～**

**(富山県高岡市)**

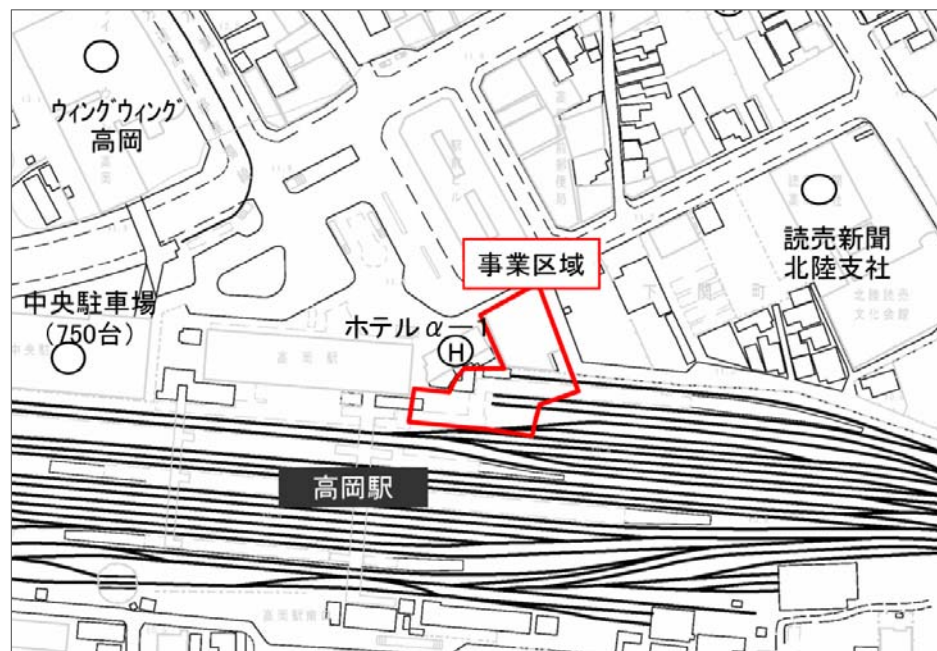
令和4年度 土地活用モデル大賞



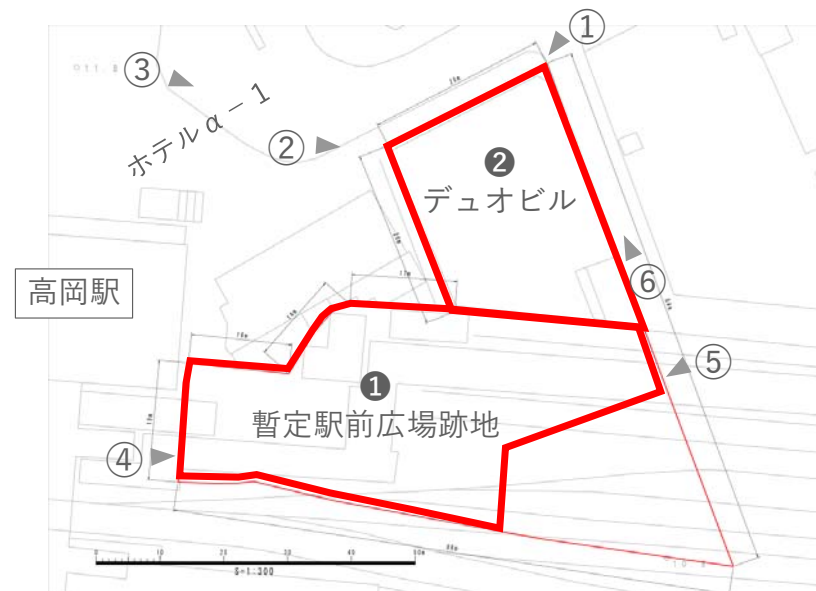
Sorae高岡整備事業  
～SPCを活用した街づくり～

2022.10.28

# 計画地の概要



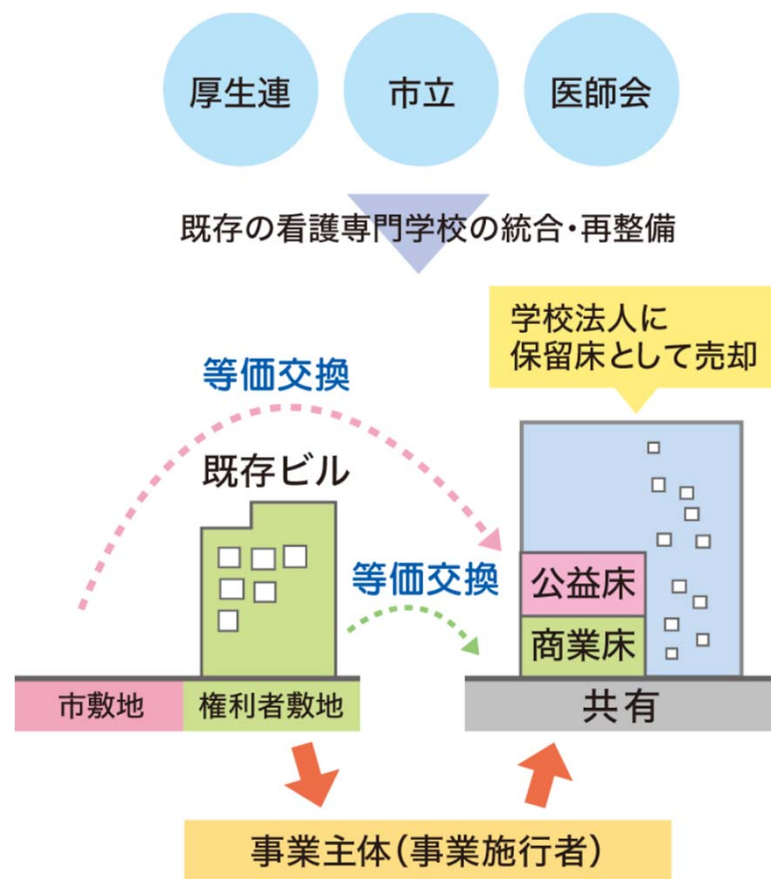
# 計画地及び従前の状況



# 開発事業の概要

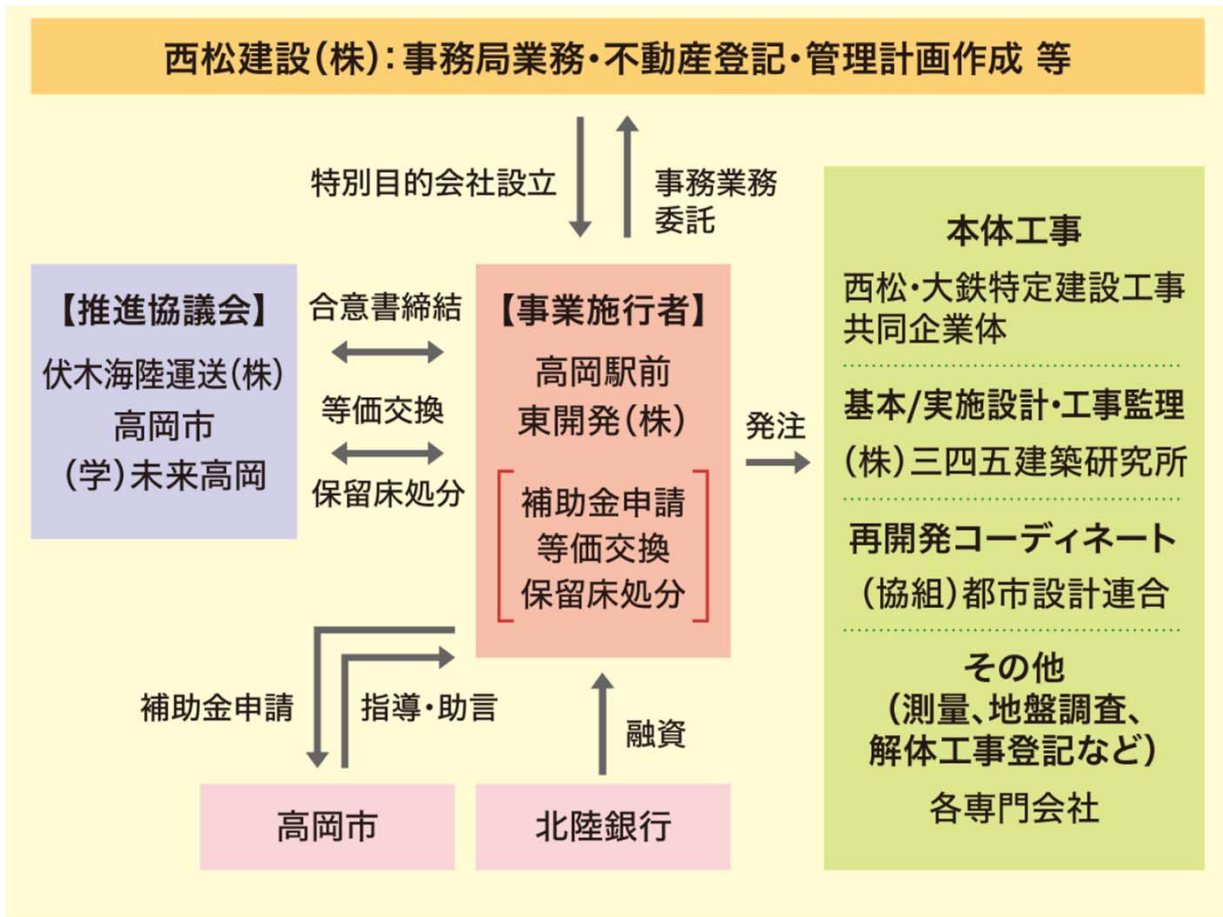
事業名称	高岡駅前東地区複合ビル整備事業
所在地	富山県高岡市下関町328番5 他
施行者	高岡駅前東開発株式会社 (西松建設100%出資会社)
補助事業	暮らし・にぎわい再生事業
区域面積	約0.3ha
地権者数	2名 (伏木海陸運送(株)及び高岡市)
総事業費	約35億円
延床面積	約7,825㎡ (約2,367坪)
主な用途	看護専門学校、商業・業務、公益施設、歩行者デッキ

## 事業概要及びスキーム





# 事業スキーム



## 事業推進体制及び事業の進め方

### 事業の進め方

駅前東開発(株)にて議案を作成

連絡調整会議にて議案について協議  
会議終了後出席者全員で議事録に署名

重要な内容は  
推進協議会で確認

駅前東開発(株)にて稟議・決裁

# 施設概要

## 施設コンセプト及び全景

### 名称コンセプト



「空」、それは果てしない未来。建物の外壁に使われる土蔵をイメージした白は、雲。その向こうの青い「空へ」。高岡のまちが、この建物に集う人々が、どこまでも高く羽ばたこうとする強い思いを、この名前に込めています。



# 施設概要

# 竣工写真

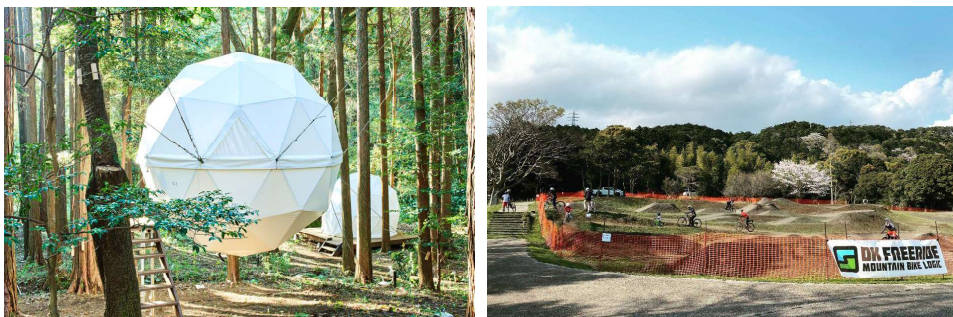


**<審査委員長賞>**

**愛鷹運動公園内の複数公民連携事業**

**(静岡県沼津市)**

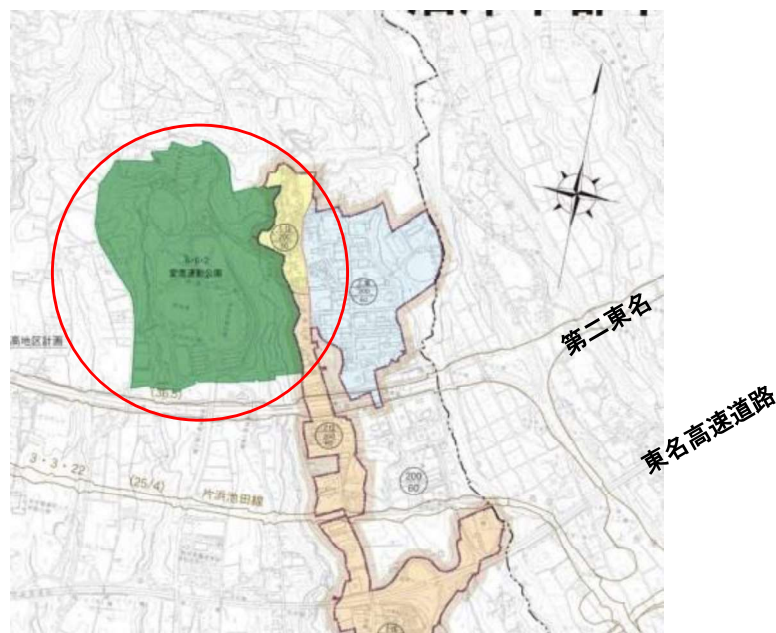
# 愛鷹運動公園内の複数公民連携事業



沼津市・(株)インザパーク・(一社) DKFREERIDE MTB LOGIC



海・山など恵まれた自然環境や優位な地理的条件のもとで、伊豆方面への交通拠点あるいは広域的な商業・文化拠点として古くから静岡県東部地域の経済、文化の中心的役割を担い発展



沼津インター

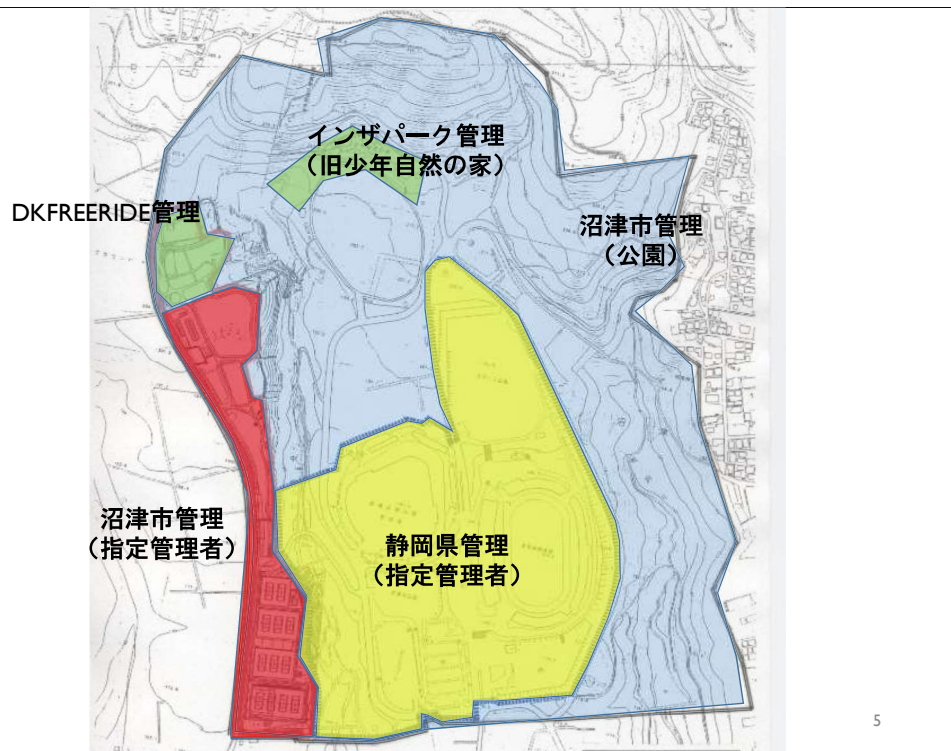
## 愛鷹運動公園の概要

面積65.5ha

多様化する市民の余暇活動の場として、或いは、健全で活力ある市民生活、ふれあいやコミュニケーションを醸成する場として、行儀スポーツや大規模なレクリエーションを開催できる総合運動施設の整備を行った。

- 昭和48年 自由広場・少年自然の家を開設
- 平成元年 展望広場を開設
- 平成5年 芝生広場を開設
- 平成7年 多目的競技場・スポーツ広場・駐車場を開設（静岡県）
- 平成10年 駐車場を開設
- 平成12年 テニスコートを開設
- 平成18年 芝生広場北側等を開設



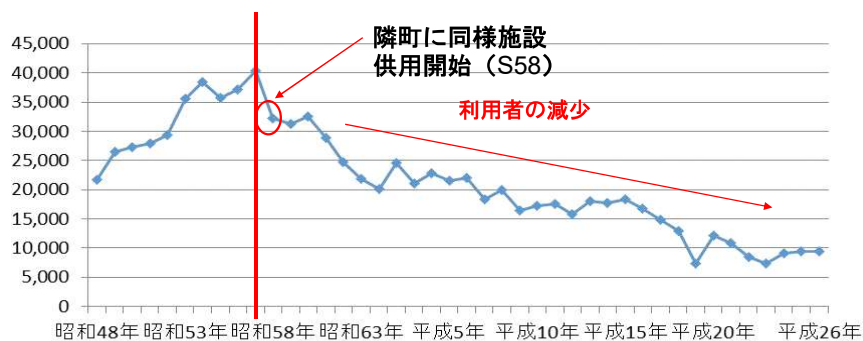


## 旧少年自然の家跡施設活用事業



- 昭和48年 少年自然の家開業
- 昭和57年 **年間利用者数ピーク** (延べ40,000人以上)
- ⇒以降、年間利用者数の減少
- 平成19年 宿泊棟耐震工事 (年間、延べ7,442人)
- 平成23年 事業仕分け
- 平成24年 行政改革推進に関する提言書
- 平成27年 サウンディング型市場調査
- 平成28年 運営事業者募集
- 平成29年 インザパークオープン

## 旧少年自然の家 年間利用者数の推移



周辺自治体の需用も取り込み、年間で40,000人超の利用者  
⇒周辺自治体に同様の施設が整備され、利用者が流れる

市内小中学校の7割が他の自治体の施設を利用するように

- 市と運営事業者は都市公園法第5条に基づく、公園施設設置許可及び管理許可によって事業を実施
- 許可の期間は10年で、さらに10年を超えない期間の更新が可能
- 施設は公園の便益施設として位置づけられ、公園利用者の便益向上を図ることを目的とした事業を実施

指定管理者制度と異なり、

- 市から事業者に対し指定管理料や事業費の補助は行わない
- 事業内容の自由度が高く、運営事業者自らのアイデアやノウハウを活かした事業を実現できる

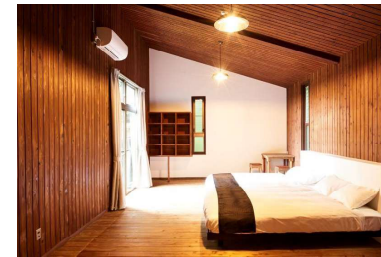
**事業者が自らリスクを取りながら、事業で稼ぐ仕組み**

## 泊まれる公園 INN THE PARK



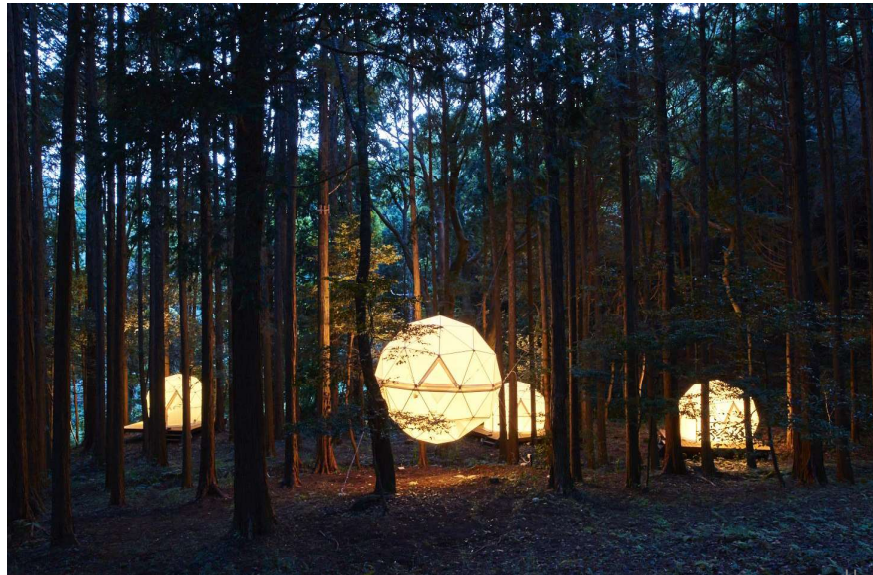
9

子ども向けの宿泊体験施設をリノベーション  
 家族や若者グループ向けの宿泊施設  
 として生まれ変わる



10

## 泊まれる公園 INN THE PARK



11

## (仮称) 愛鷹MTBパーク整備運営事業



平成30年 事業者募集

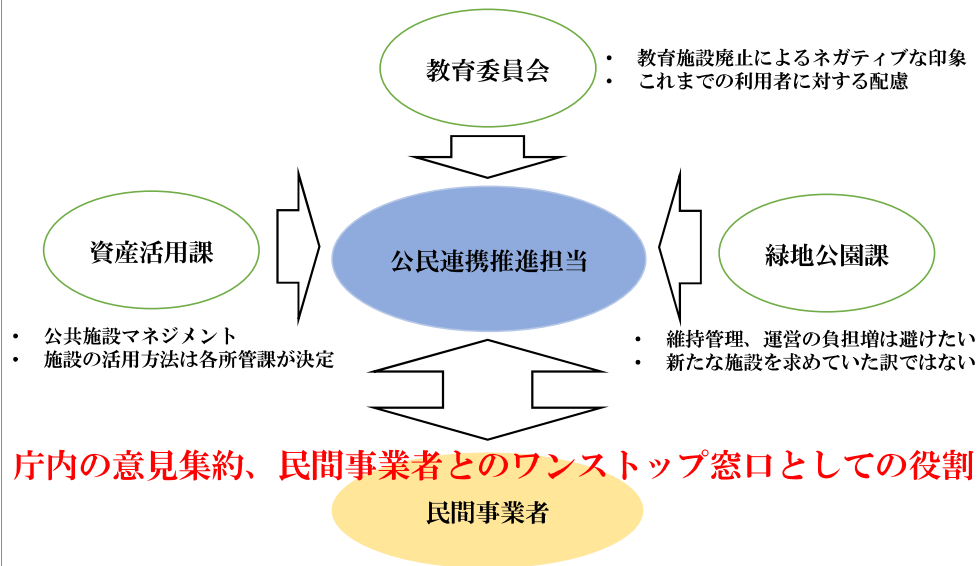
敷地内にジャンプ台等を設置し、マウンテンバイクのスキル向上のための練習場（スキルパーク）を整備・運営する事業者を募集

公募の結果、「DKFREERIDE MTB LOGIC」を運営事業者に選定し、協定を締結

平成31年 DKFREERIDE MTBパークオープン

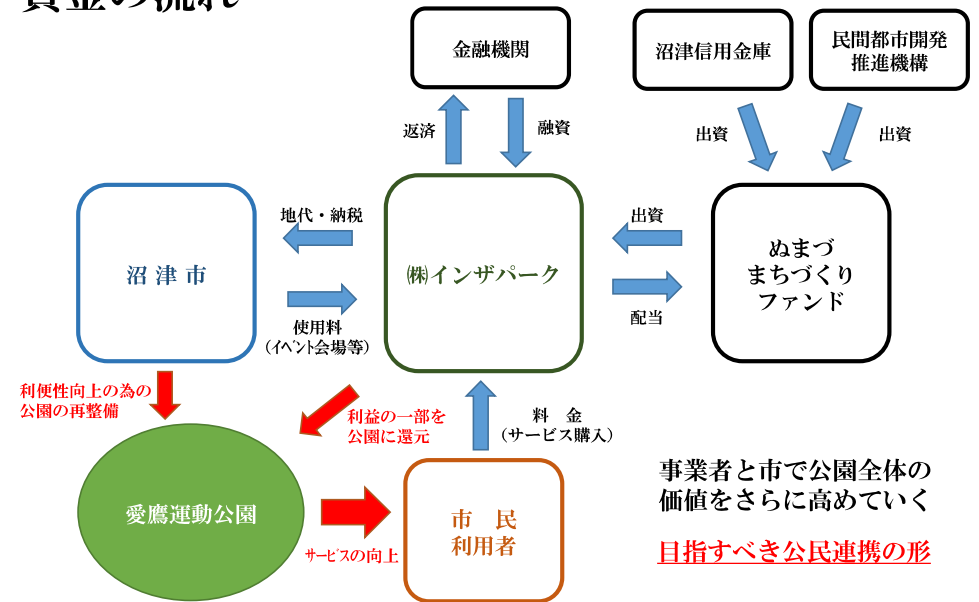
12

## 庁内調整



13

## 資金の流れ



14

## INN THE PARK が与えた変化

### ① 既存のイベントのグレードアップ



工作のワークショップ

15

### ② 行政では許可しづらかったイベントの開催



展示会の開催

16



### ③ 新たに広がる公園の利用



屋外シネマの上映イベント

17



結婚式

18

### ④ 市役所の取組みへの影響

#### 提案型公民連携制度 (H30.8～)

- インザパークの事例をきっかけに作られた制度
- 遊休化しているいくつかの公有資産について、民間事業者からの提案を随時募集
- よい提案については、速やかに事業化できるよう市内の体制を整備
- 制度の詳細は沼津市ホームページに掲載



19

# 令和4年度 - 土地月間記念講演会 -

◆日時：令和4年10月28日(金)14時50分～

◆実施：オンライン配信

◆タイトル：オガールがもたらした変化  
オガールプラザ  
～ 稼ぐインフラから稼ぐエリアへ～

◆講師：第10回国土交通大臣賞(平成25年度)

オガールプラザ株式会社 代表取締役 岡崎 正信 氏

# オガールがもたらした変化

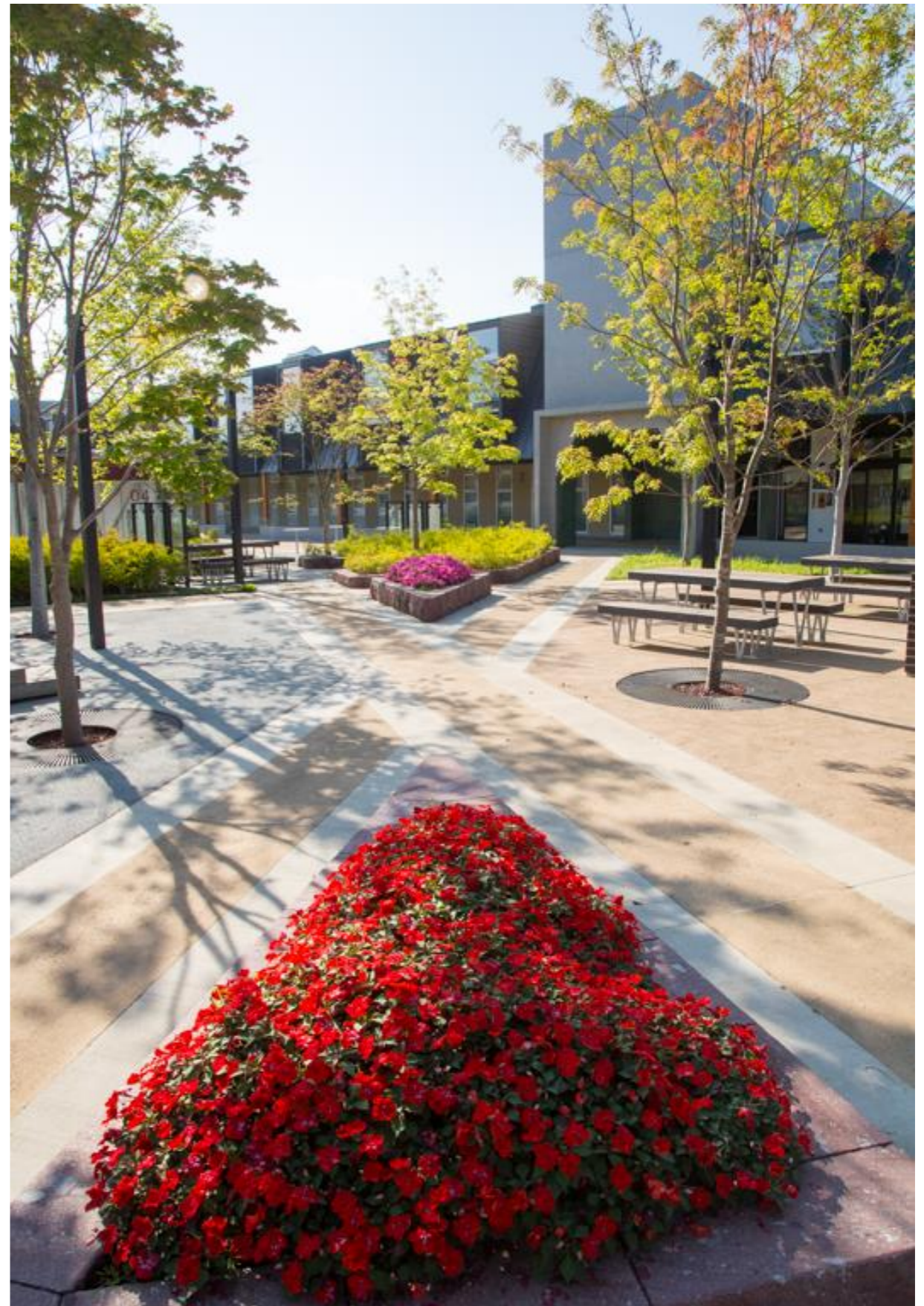
オガールプラザ

～稼ぐインフラから稼ぐエリアへ～

# オガールプラザとは

平成25年度 国土交通大臣賞 受賞

- オープン:平成24年6月20日
- 事業手法:PPP(RFQ,RFP)手法
- 出資:  
オガール紫波(株)2,000万円  
MINTO 機構 4,800万円(償還中)  
紫波町 7,000万円
- 紫波町との区分所有による官民複合施設
- 図書館
- 地域交流センター
- 子育て応援センター
- 産直マルシェ
- 歯科クリニック
- 居酒屋 他



# 図書館が目指すべき方向性

紫波町図書館が目指した姿 そして現在

## 「場所としての図書館・空間としての図書館」

(学文社 2015年4月)根本彰(慶応大学教授、東京大学名誉教授)

図書館はそのコミュニティの構成員誰もが自由に出入りし、一定時間の滞在を許されるところである。そこに入った利用者はやろうと思えばきわめて多種多様の知的活動をすることができるし、場合によっては何もしなくてもよい。新旧の資料が得られれば、最新の電子情報へのアクセスが可能になるし、各種の行事やセミナーに参加することもできる。これが地域的コミュニティあるいは機能的コミュニティいずれにとっても、場所としての図書館が果たすべき役割である。別に目的がなくとも、そこにいることを許す公共施設というのは図書館以外に公園くらいしかない。

# オガールプラザ

オガールプラザ

事業主体 オガールプラザ株式会社

出資者 民都機構 紫波町 オガール紫波(株)

町営図書館と民間不動産事業を融合

企画から民間主導で事業構築

民間不動産部分に補助金等は一切無し

# 紫波町図書館の方向性

## 地域課題を解決する図書館



図書館が都市の再構築にどう貢献すべきか？  
図書館が核となって町を元気にするためにはどうすればいいのか？

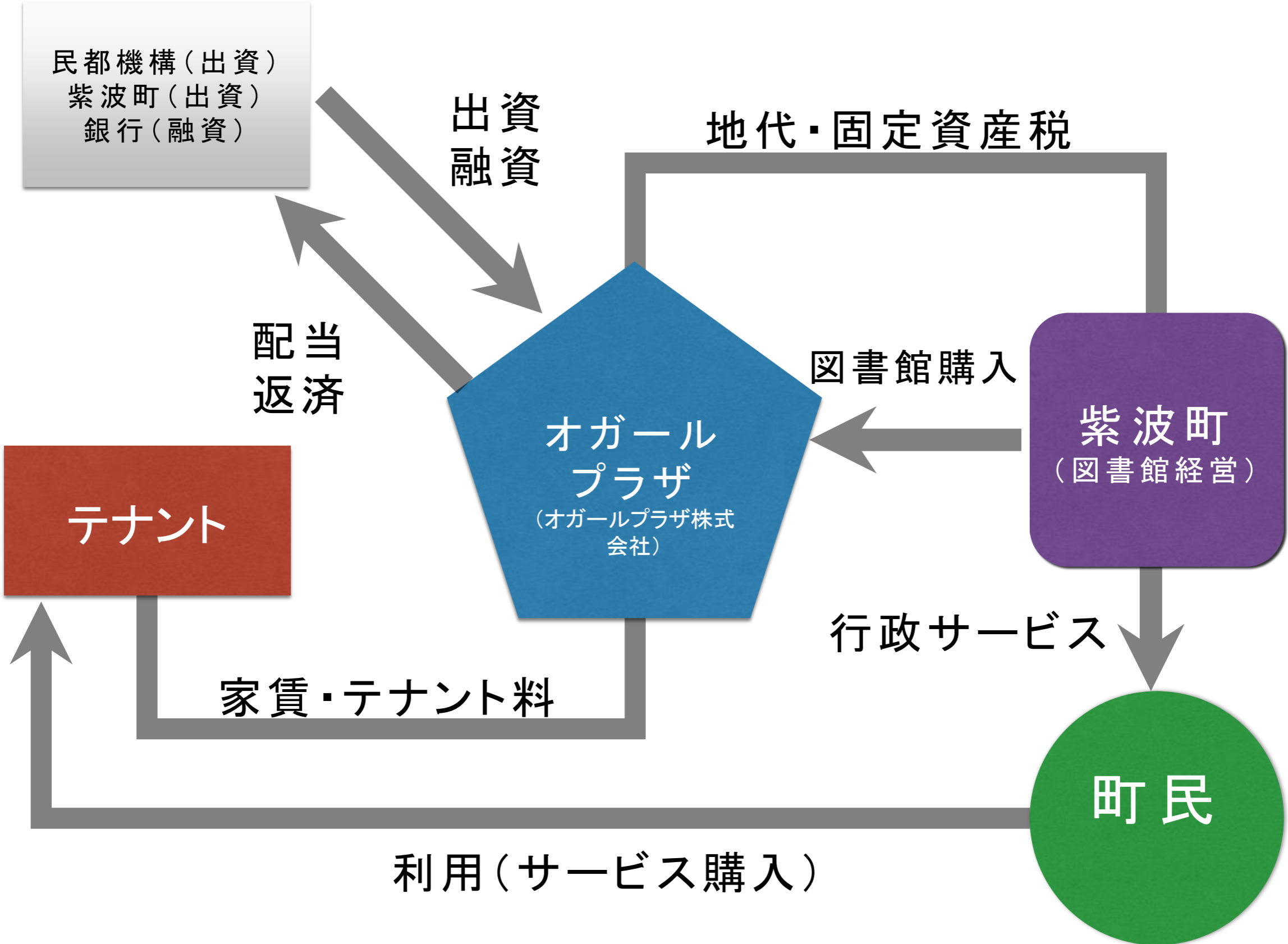
### 民間との連携を加速する

- ・行政の視点だけで図書館を作らない。図書館好きな仲間だけで図書館を作らない
- ・民間が言う聞いたことが無い提案に活路があるかもしれない。

### 図書館を柔軟に使いこなす

- ・画一的な図書館の整備は行わない
  - ・画一的な図書館の運営は行わない
- 図書館の個性を創り、運営を工夫することで、  
図書館はもっと地域に必要とされる財産になる

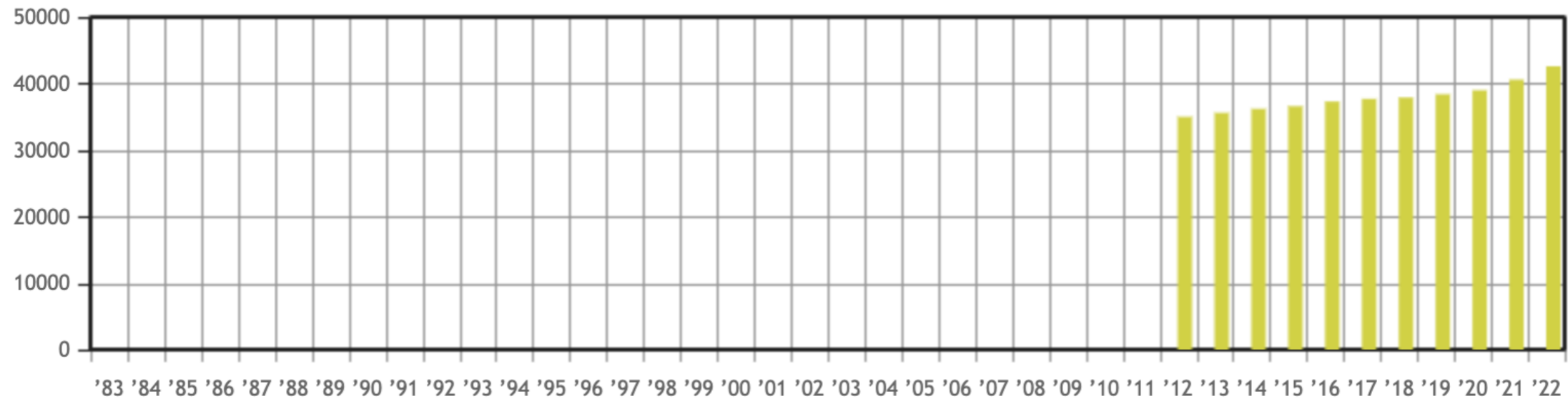
# オガールプラザ 稼ぐインフラの構造





# 紫波町（オガールエリア）の地価推移

不動産価値の維持もしくは上昇こそまちづくりの通信簿



2012年[平成24年]	基準地価	3万5000 円/m <sup>2</sup>	11万5702 円/坪		
2013年[平成25年]	基準地価	3万5600 円/m <sup>2</sup>	11万7685 円/坪	変動率	+1.71 % ↑ 上昇
2014年[平成26年]	基準地価	3万6200 円/m <sup>2</sup>	11万9669 円/坪	変動率	+1.69 % ↑ 上昇
2015年[平成27年]	基準地価	3万6600 円/m <sup>2</sup>	12万0991 円/坪	変動率	+1.10 % ↑ 上昇
2016年[平成28年]	基準地価	3万7300 円/m <sup>2</sup>	12万3305 円/坪	変動率	+1.91 % ↑ 上昇
2017年[平成29年]	基準地価	3万7700 円/m <sup>2</sup>	12万4628 円/坪	変動率	+1.07 % ↑ 上昇
2018年[平成30年]	基準地価	3万7900 円/m <sup>2</sup>	12万5289 円/坪	変動率	+0.53 % ↑ 上昇
2019年[令和元年]	基準地価	3万8400 円/m <sup>2</sup>	12万6942 円/坪	変動率	+1.32 % ↑ 上昇
2020年[令和2年]	基準地価	3万9000 円/m <sup>2</sup>	12万8925 円/坪	変動率	+1.56 % ↑ 上昇
2021年[令和3年]	基準地価	4万0600 円/m <sup>2</sup>	13万4214 円/坪	変動率	+4.10 % ↑ 上昇
2022年[令和4年]	基準地価	4万2600 円/m <sup>2</sup>	14万0826 円/坪	変動率	+4.93 % ↑ 上昇

# 稼ぐインフラの今後の展開

劣化する公民連携事業にならないために

- 世代交代を積極的に行っていく
- 中長期修繕計画に必要な資金調達の足並みをそろえる
- テナントへの営業をサボらない
- コンテンツ(テナント候補)の研究を怠らない
- 基本は「人」「歴史」「食」「欲望」に素直になる

# 令和4年度 - 土地月間記念講演会 -

◆日時：令和4年10月28日(金)15時05分～

◆実施：オンライン配信

◆タイトル：大津駅西地区第一種市街地再開発事業  
(COCOLAS 大津)について

— 区画整理と再開発の一体的施行の広がり —

◆講師：第11回国土交通大臣賞(平成26年度)

株式会社アール・アイ・エー

東京本社 開発企画本部 開発企画部 寺岸 歩 氏

第11回 国土交通大臣賞受賞（平成26年度）

# 大津駅西地区第一種市街地再開発事業(COCOLAS大津)について

## —区画整理と再開発の一体的施行の広がり—

1. 大津駅西地区における一体的施行
2. 区画整理と再開発の一体的施行の広がり

2022年10月28日（火）

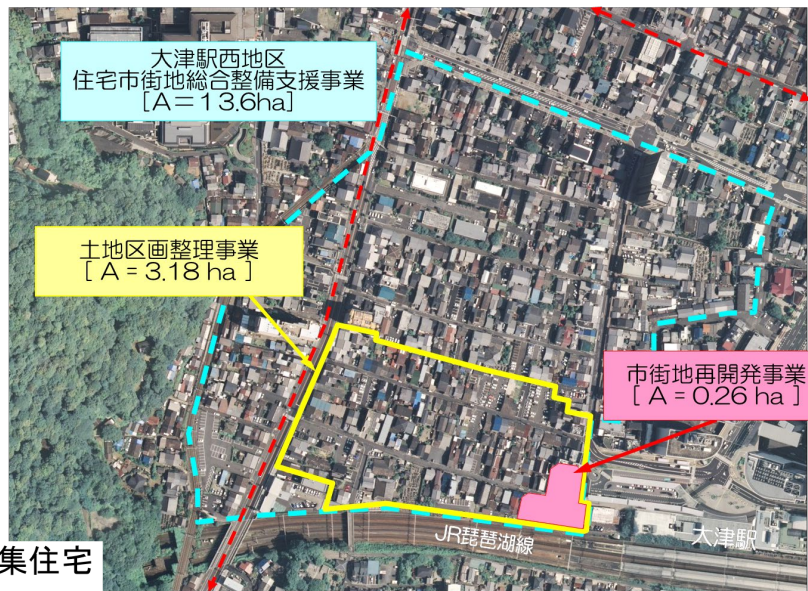
株式会社アール・アイ・エー東京本社  
開発企画本部 開発企画部 寺岸 歩

# 1. 大津駅西地区における一体的施行

## 区画整理と再開発の一体的施行の事業モデル構築

- ・滋賀県大津市大津駅前は滋賀県の県庁所在地でありながら、すぐ山に囲まれた片肺の市街地。
- ・地区内は老朽木造家屋が多く、駅前広場につながる都市計画道路の整備や防災性の向上が強く求められてきた場所。

### 位置図



狭隘で通過交通が多い道路(一方通行)



老朽木造密集住宅



大津駅西地区  
住宅市街地総合整備支援事業  
[A=13.6ha]  
施行者：大津市

木造老朽建物の更新  
都市再生住宅の整備  
(従前居住者対策)

土地区画整理事業  
[A=3.18ha]  
施行者：大津市

都市計画道路や区画道路整備  
公園等基盤整備  
宅地整備及び個別建物更新

同時施行ではなく  
一体的施行により実施

市街地再開発事業  
[A=0.26ha]  
施行者：再開発組合

共同化意向者による共同建物整備  
転出意向者の受け皿  
高度利用や都市居住拠点形成

# 1. 大津駅西地区における一体的施行

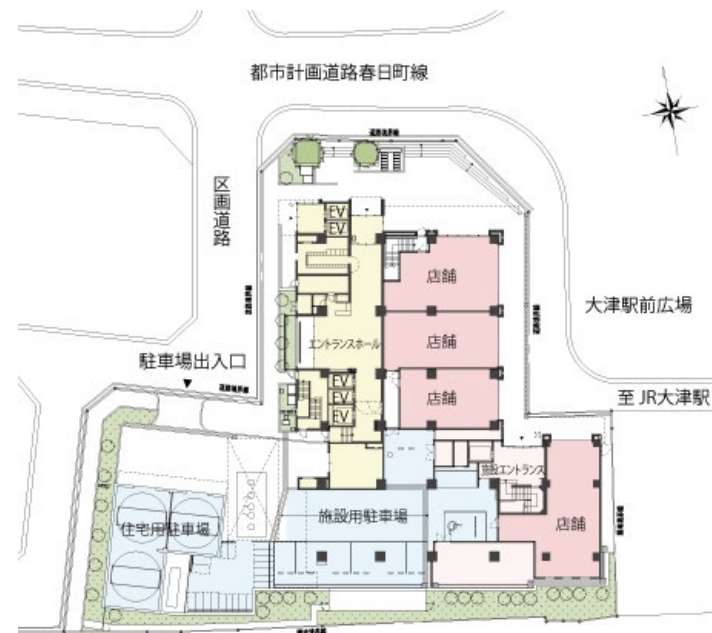
## 土地区画整理事業の概要



# 1. 大津駅西地区における一体的施行

## 市街地再開発事業の概要

- 事業名称 : 大津駅西地区第一種市街地再開発事業
- 事業主体 : 大津駅西地区市街地再開発組合
- 所在地 : 滋賀県大津市春日町他
- 施行地区面積 : 約2,600㎡
- 従前権利者 : 29名 (その他関係権利者14名)
- 権利変換者 : 15名 (一部転出者含む)
- 参加組合員 : 野村不動産・大成建設共同企業体
- コンサルタント : アール・アイ・エー
- 設計・監理 : アール・アイ・エー
- 施工 : 大成建設 (特定業務代行者)
- 総事業費 : 60.9億円



### ■全体写真 (区画整理)

※令和2(2020)年時点



### ■配置図



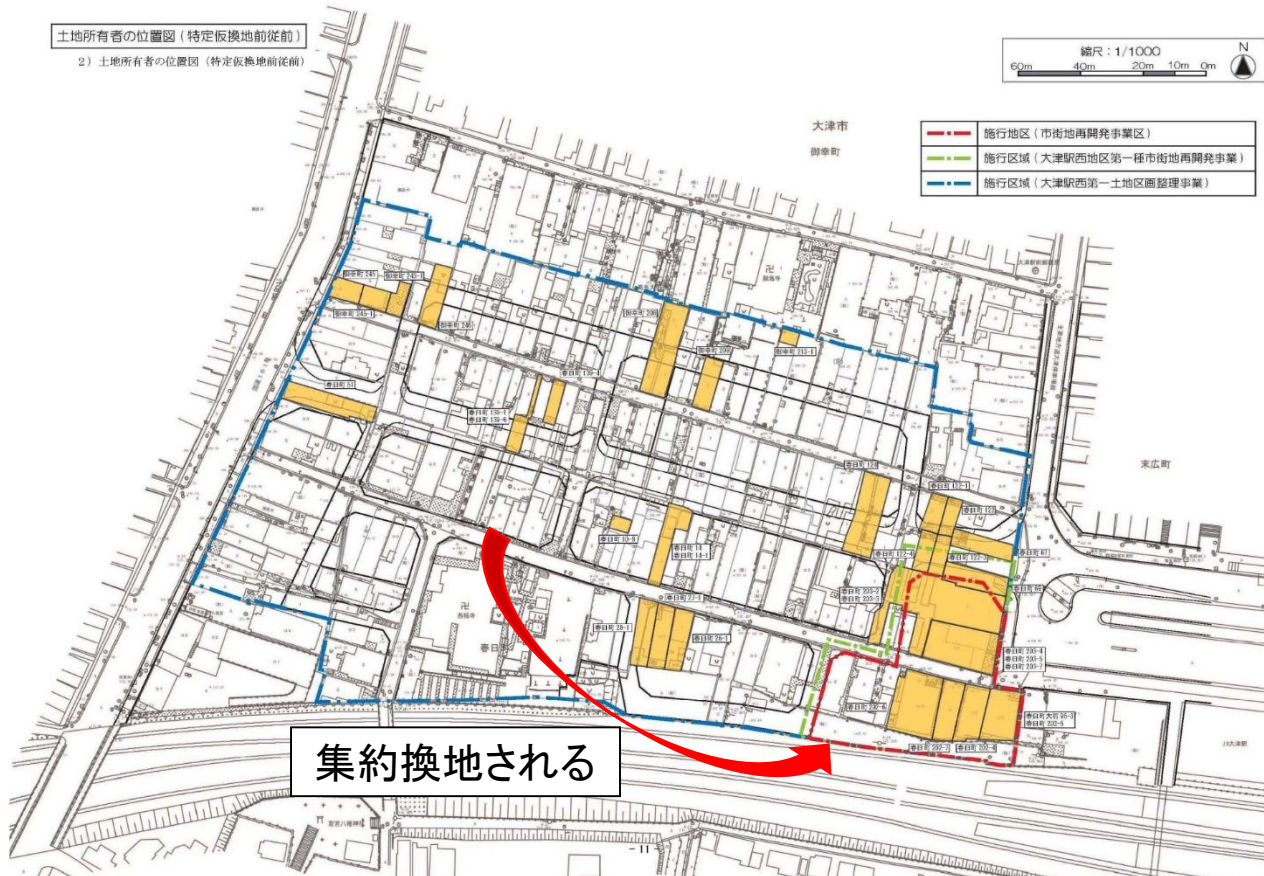
cocolas 大津

### ■全体写真

# 1. 大津駅西地区における一体的施行

## 区画整理と再開発の一体的施行の事業モデル構築

- ・区画整理と再開発の一体的施行とは、基盤整備や宅地の交換分合を土地区画整理事業で実施し、共同化(市街地再開発事業)に参加したい人は、申し出等の手続きを行った上で集約し、集約された土地で市街地再開発事業を実施する事業。
- ・区画整理は換地によって宅地を整備するが、基本的には「照応の原則」に基づいて換地される。一体的施行においては、区画整理に「市街地再開発事業区」を設定することにより、照応の原則によらない換地(飛び換地)が行うことが可能となる。








# 1. 大津駅西地区における一体的施行

## 区画整理と再開発の一体的施行の事業モデル構築

・一体的施行の場合、どのくらいの人が市街地再開発事業に参加するのか？というのが重要なポイントとなり、それによって、市街地再開発事業の敷地面積や形状が異なる。そのため、初動期には様々なパターン検討を行った。

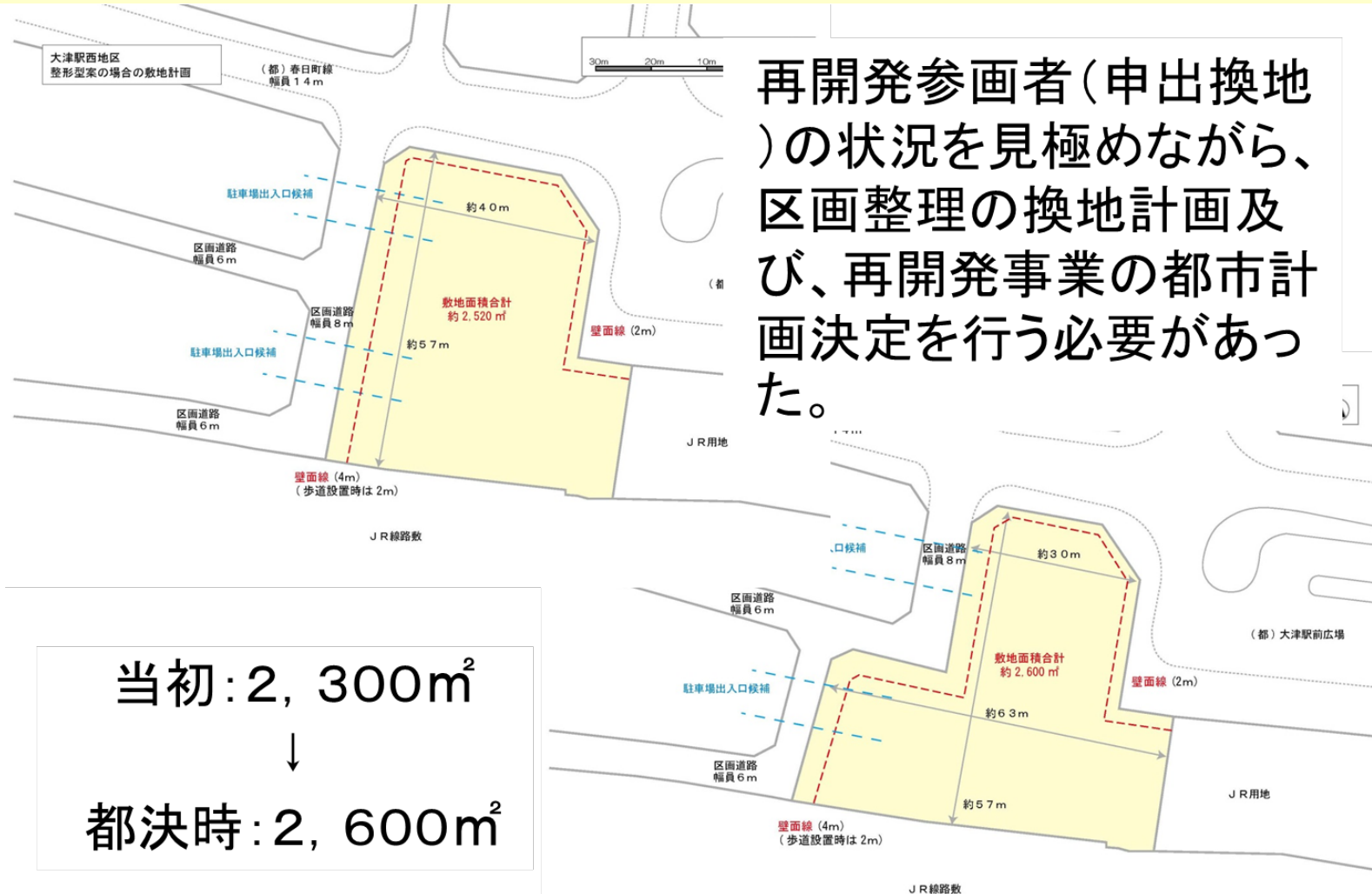
### ■施設建築物の検討案

	A案 商業+業務+住宅案	B案 住宅をメインにした案	C案 商業+住宅案
基本プラン 1階平面図			
敷地面積	約2,500㎡	約2,500㎡	約4,000㎡
延床面積	約18,500㎡	約18,700㎡	約22,700㎡
容積率	約600%	約600%	約500%
階数	21階	20階	21階
高さ	約70m	約66m	約70m
住戸数	130戸	168戸	203戸
駐車台数	83台（平面+地下機械式）	100台（平面+地下機械式）	198台（平面+地下機械式）
駐輪台数	201台	141台	227台
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在駅前には機能導入が可能となり、一定の賑わい作りもできる。</li> <li>賃料単価が比較的安定した、また比較的賃料単価が高い業態である。</li> <li>南面住戸のみとなり、販売しやすい計画となる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅がほとんどの保留床となり、処分の確度が高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>スーパーマーケットにより、駅前の賑わいを演出しやすい。</li> <li>上部マンション居住者の生活利便性が向上する。</li> <li>住宅戸数が多くなり、床価額の低減の効果が期待できる。</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>3案の中では、住宅戸数が最も少ない案である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業を希望する権利者の店舗が少ない。</li> <li>駅前としての賑わい作りが弱い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>4,000㎡の敷地の確保が可能かどうか。</li> <li>権利者用店舗の配置をしにくい（SM部分を削る等が必要）</li> <li>東西の通り抜け（プロムナード）がなくなる。</li> <li>駅前の既存大型店舗との調整が必要。</li> <li>容積率600%の割増には、敷地面積の拡大が必要である。</li> </ul>

# 1. 大津駅西地区における一体的施行

## 区画整理と再開発の一体的施行の事業モデル構築

- 市街地再開発事業の都市計画決定前の時点(初動期の事業支援を行う、事業協力者を選定している前後)においても、再開発参加者が増えたため、敷地形状の変更についての検討を行った。



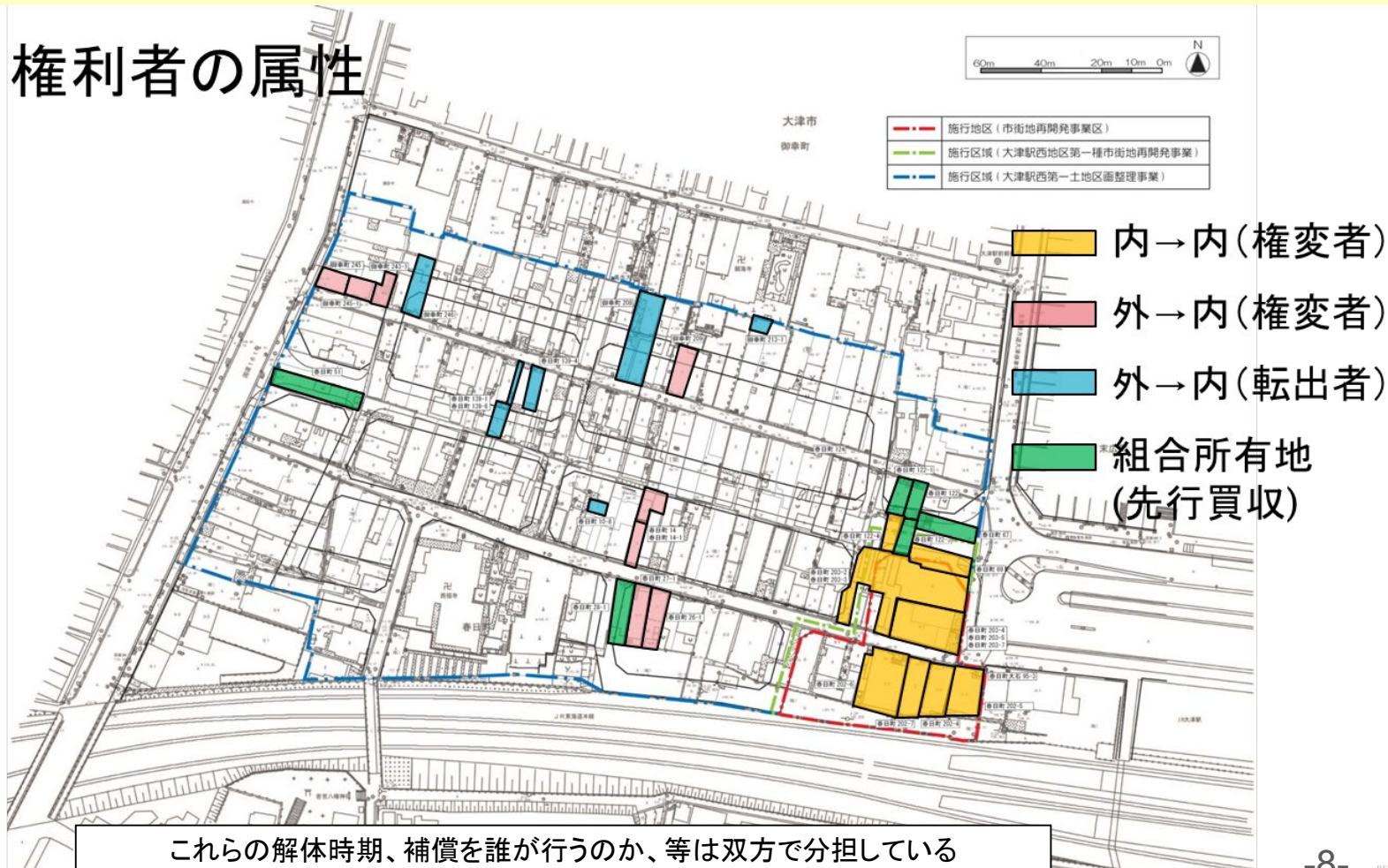
再開発参画者(申出換地)の状況を見極めながら、区画整理の換地計画及び、再開発事業の都市計画決定を行う必要があった。

# 1. 大津駅西地区における一体的施行

## 区画整理と再開発の一体的施行の事業モデル構築

- ・基盤整備や宅地整備→土地区画整理事業で整備。
- ・整備された宅地で建物を整備→市街地再開発事業で整備。 が原則である。が、
- ・原則通りに進めると事業がスピーディーに進捗しないので、実際は双方の事業で様々な調整を行った。(補償の分担、工事工程の分担、権利者対応の分担など)

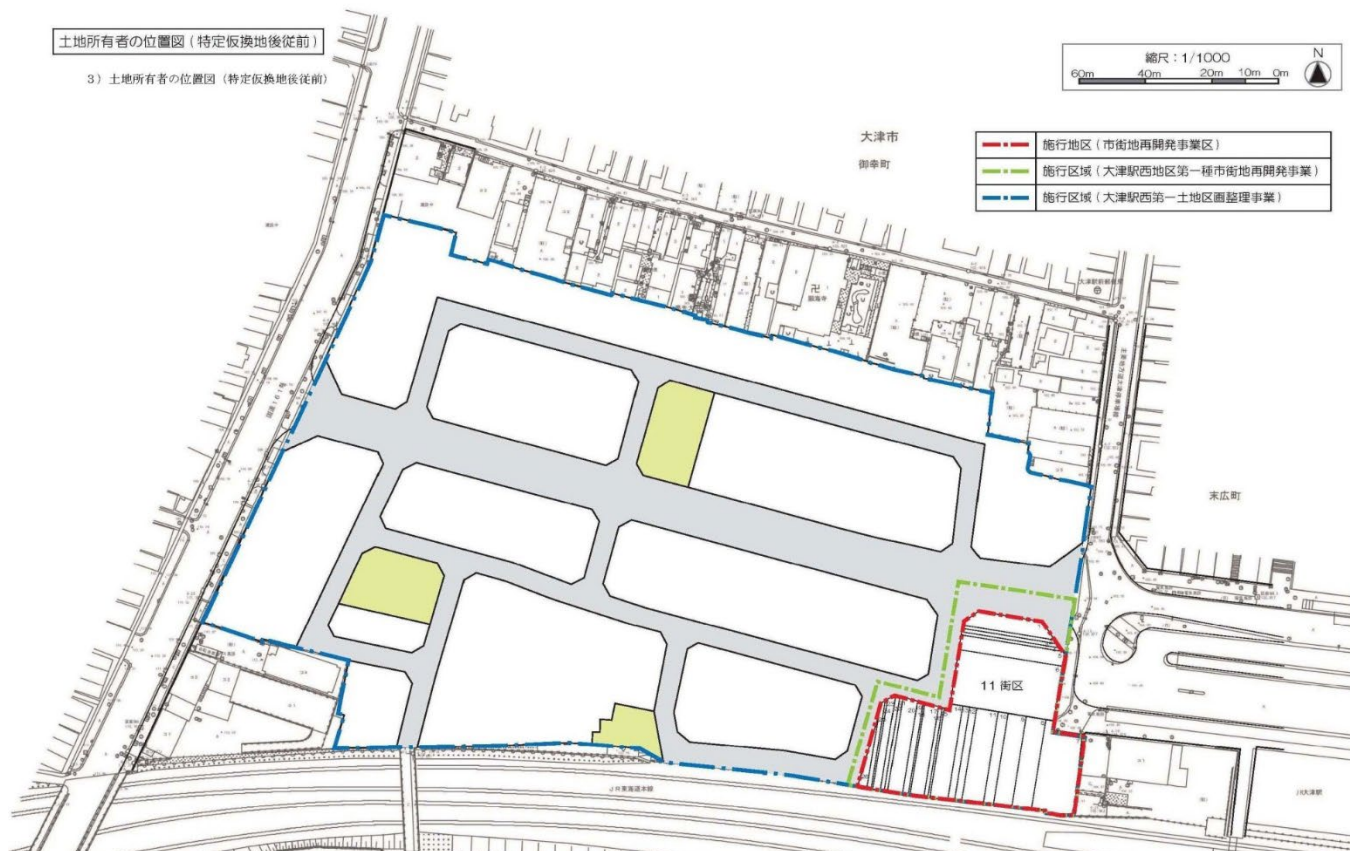
### ▶ 権利者の属性



# 1. 大津駅西地区における一体的施行

## 区画整理と再開発の一体的施行の事業モデル構築

- 区画整理と再開発の違い。再開発は権利変換期日をもって従前登記の表題部を抹消し、きれいな1筆の土地を設定。区画整理には「権利変換」という概念はなく、「換地処分」という概念。区画整理の場合、まず「仮換地指定」を行って「宅地造成工事」、全部完了したら「換地処分(登記)」という考え方なので、再開発が工事着手前に1筆宅地になるのに比べて、区画整理は全部工事が終わらないと1筆にならない。(土地だけを動かす事業と土地建物を動かす事業の感覚の違い)



区画整理からみると再開発は一部でしかないので、権利変換の時点はまだ複数筆の状態が残っている

# 1. 大津駅西地区における一体的施行

## 区画整理と再開発の一体的施行の事業モデル構築

- 大津駅西地区のまちづくりは、大津市が区画整理施行者であったが、地域住民が防災性向上を願って、市に区画整理の事業化をお願いしたため、都市計画決定時の同意率を90%以上確保することができ、スムーズな事業進捗が図れた。(任意の地権者組織春日クラブの活動成果が大きい)

大津湖南都市計画 大津駅西第一土地区画整理事業 設計図

縮尺 1:1000

凡 例	
	施行地区界
	都市計画道路
	区画道路
	公園・緑地
	変更前

通路(W=2.5m)  
(住宅市街地総合整備事業)

都市再生住宅  
(住宅市街地総合整備事業)

通路(W=3.5m)  
(住宅市街地総合整備事業)

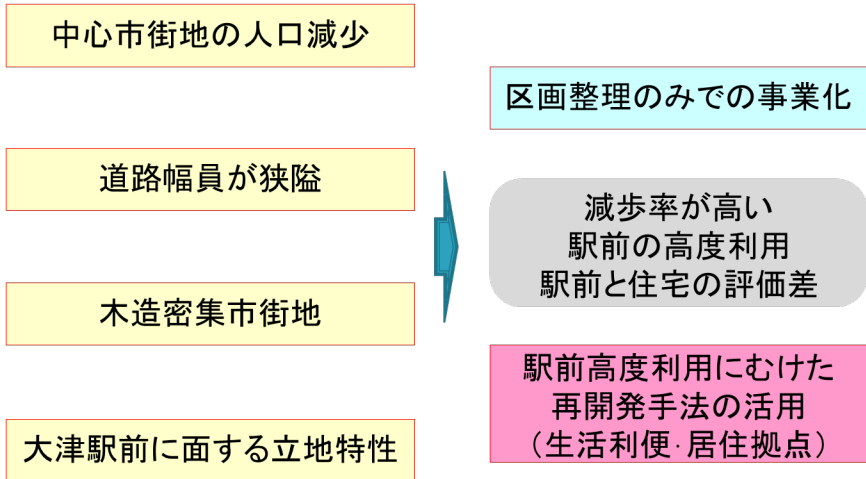
市街地再開発事業区の設定  
(第一種市街地再開発事業)



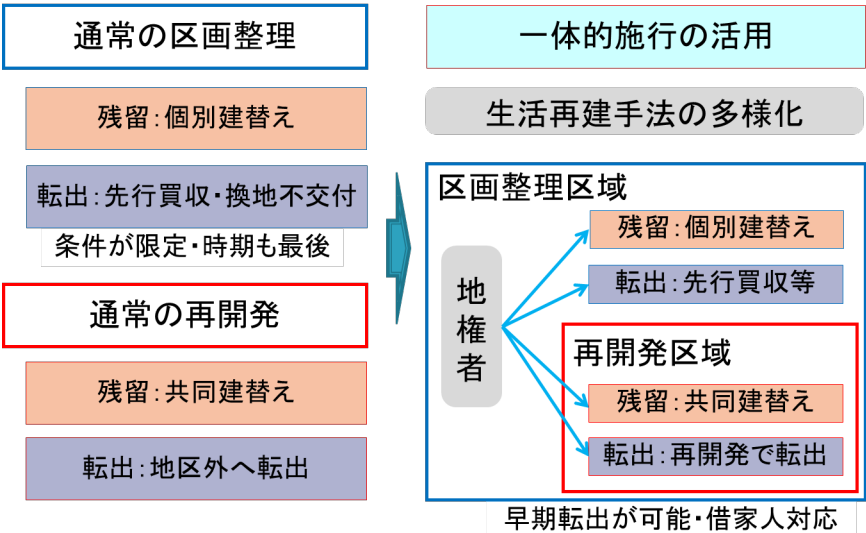
# 1. 大津駅西地区における一体的施行

# 大津駅西地区における一体的施行の特徴

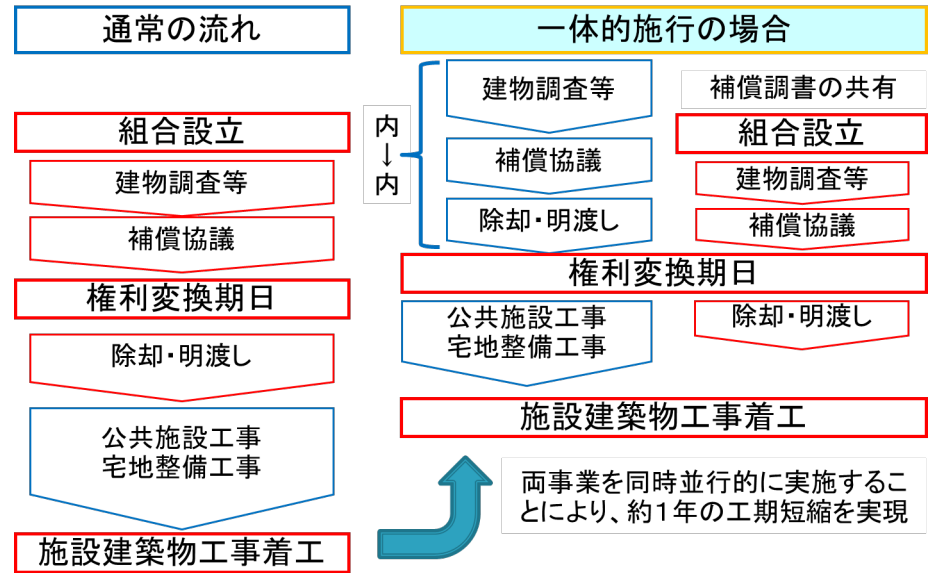
## ■コンパクトシティに向けたまちづくり



## ■住民意向に柔軟に対応するまちづくり



## ■異なる事業者間調整(スケジュール管理)



## ■土地活用の効果



## 2. 区画整理と再開発の一体的施行の広がり

### 大津駅西地区以降の一体的施行の流れ

- ・講演者(寺岸)は、大津駅西地区の経験を踏まえて、一体的施行研究会(マニュアルの改訂作業)や別地区の一体的施行にも関わる…。その中から一体的施行を取り組む上でのポイントを整理。

#### 一体的施行とは

- ・土地区画整理事業の特定仮換地(都市再開発法第118条の30)において、市街地再開発事業を施行するもの

市街地再開発事業区の設定がマストではない

#### ①特殊な 関係者同意

- ・特定仮換地に伴い、関係者同意が必要(区画整理法第85条の3)

「外→内」権利者は申出に際して借家権者等の同意取得が必要

#### ②建物補償の 役割分担が必要

- ・基盤整備の手順等スケジュールを踏まえながら、役割分担を決定

区画整理と再開発での補償対象、時期、範囲について定める必要

#### ③スケジュール の調整が必須

- ・区画整理、再開発片方だけのスケジュールだけでは決められない

マニュアルの考え方によらず効率的な手順を柔軟に定める場合も出てくる

#### ④登記の考え方が異なる

- ・区画整理、再開発で登記に関する考え方が異なる

再開発は【権利変換・先に設定】、区画整理は【換地処分・後で設定】を理解

#### ⑤権利者の 捉え方が異なる

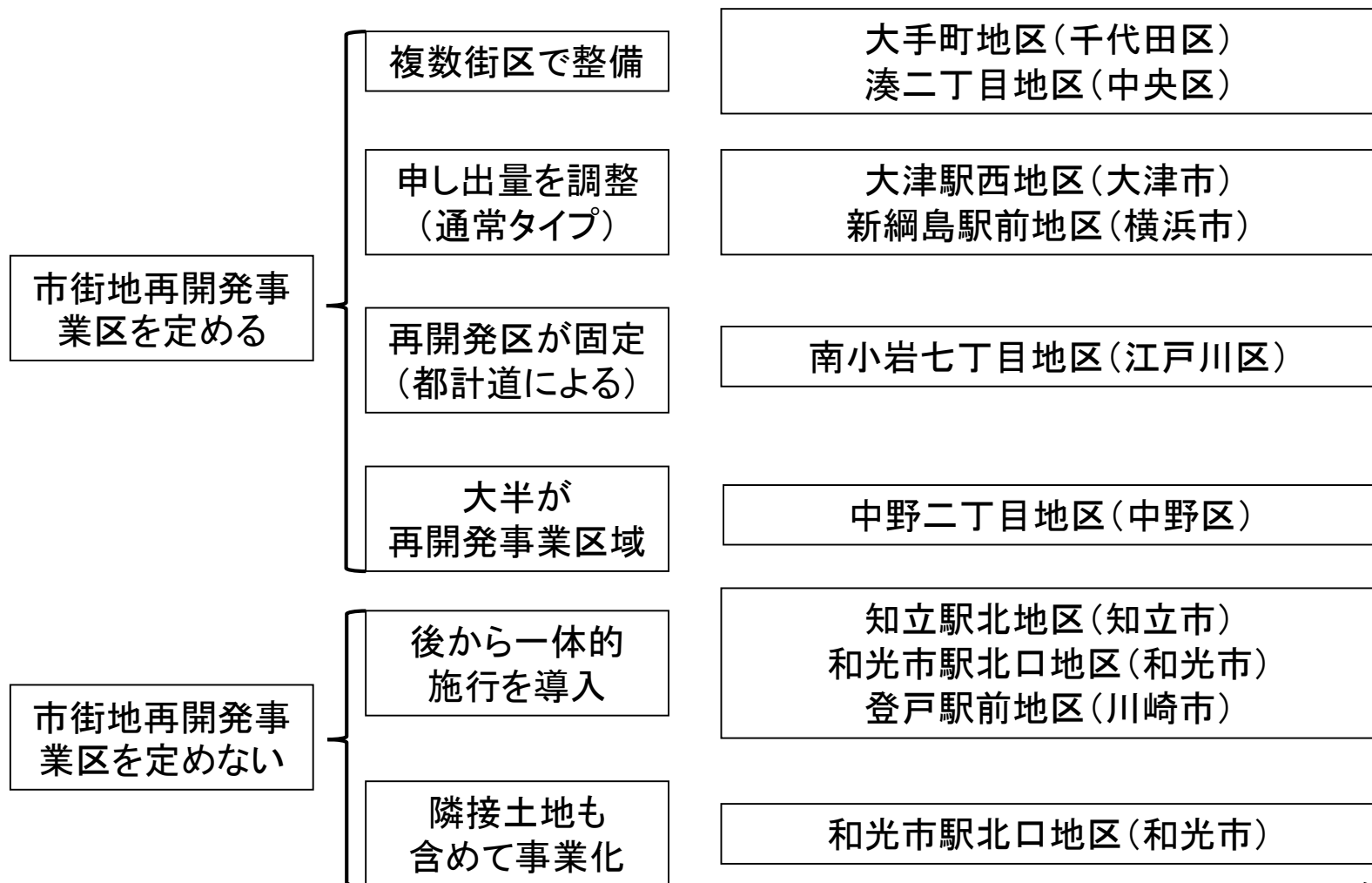
- ・通常再開発は同意率等人数確保が争点となるが、一体的施行の場合、権利量が争点となる。

一体的施行は区画整理区域から広く参加者を募ることができる

## 2. 区画整理と再開発の一体的施行の広がり

### 大津駅西地区以降の一体的施行の流れ

・一体的施行に関する法改正(平成11年)から13年。様々なタイプの一体的施行事業が進行中。



など...