

# 平成21年度土地活用モデル大賞選定結果について

主催：財団法人都市みらい推進機構

後援：国土交通省

人口減少・少子高齢化の進行、産業構造の変化、世界規模での温暖化の進行等、土地の需要や土地利用に影響を及ぼす社会・経済の状況に大きな変化が生じる中、地域レベルでは良好な環境や景観の保全、安全安心な地域社会の形成、中心市街地の活性化などが求められております。

当機構では、こうした課題を踏まえて土地の有効活用や適切な維持管理に取り組み、土地活用の模範的事例、いわば「成功モデル」に着目した事例を募集し、優れた土地活用を全国的に紹介しその普及を図るために、優れた事例について「国土交通大臣賞」をはじめとする表彰を行う「土地活用モデル大賞」を実施しております。

本年度は応募プロジェクト15点について、まず一次審査で11プロジェクトを選定、次に最終審査で8プロジェクトを国土交通大臣賞をはじめとする受賞プロジェクトとして選定しました。

選定結果、表彰式、受賞プロジェクト概要は以下の通りです。

## 選定結果

審査委員会において、「プロジェクトの具体化に当たっての工夫」及び「プロジェクトによる周辺地区活性化や社会的な貢献」について、審査基準（土地活用についての課題対応性、先導性、独創性、汎用性）を基に審査を行い、以下が受賞プロジェクトとして選定されました。

### ◆国土交通大臣賞（1点）

- ・篠崎駅西部地区連鎖型土地区画整理事業【所在地：東京都江戸川区】

### ◆都市みらい推進機構理事長賞（2点）

- ・丸の内パークビルディング・三菱一号館【所在地：東京都千代田区】
- ・黄金町地区における高架下活用及び小規模店舗転用によるまち再生プロジェクト【所在地：神奈川県横浜市中区】

### ◆審査委員長賞（5点）

- ・むろらん広域センタービル【所在地：北海道室蘭市】
- ・井野アーティストヴィレッジとTappinoによる取手井野団地アート拠点形成プロジェクト【所在地：茨城県取手市】
- ・住宅型・介護付有料老人ホーム「サンクス高田・自在館」【所在地：新潟県上越市】
- ・戸畑C街区整備事業【所在地：福岡県北九州市戸畑区】
- ・鹿児島市電軌道敷緑化整備事業【所在地：鹿児島県鹿児島市】

## 表彰式

平成21年度土地活用モデル大賞表彰式は以下の通りです。

- ・日時：平成21年10月26日（月）13：30～
- ・場所：発明会館 地下1階ホール

## 受賞プロジェクト概要

### 国土交通大臣賞

#### 「篠崎駅西部地区連鎖型土地区画整理事業」

本プロジェクトは、東京都江戸川区の都営地下鉄新宿線篠崎駅の西口周辺において、連鎖型土地区画整理事業を活用し、街区の特性に応じた整備・土地の有効活用を図ったものです。

本事業の特徴は、大街区のままスプロール開発が進んだ駅前市街地において、各街区の特性や課題が異なる状況に対して、街区単位での解決策を地権者とともに見出して土地の速やかな活用に結び付けたことにあります。駅前の街区では、立地条件と公的用地活用に着目し、民間企業によるSPCを事業主体とする公益複合施設建設整備を行っています。第2の街区では行き止まり私道の解消に限定した整備を行い、第3の街区では零細な戸建て住宅地権者をコーポラティブハウジング手法を用いて集合住宅に集め、跡地を行き止まり私道の解消に充当しています。

本プロジェクトは、土地区画整理事業という一つの整備手法をプラットフォームとしつつ、整備後の市街地像は街区やエリアの特性に応じた実現可能性（＝円滑な合意形成）の高いものを描き、この出口に向けて街区単位で実践的な具体化手法を組み立てているものです。こうした取り組みは、合意形成が最大の課題となっている既成市街地等における市街地整備において多くの示唆を与えるプロジェクトです。

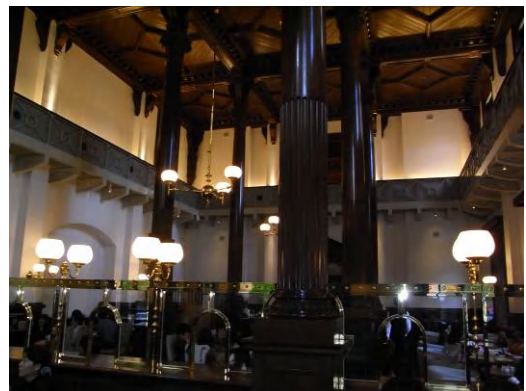


## □都市みらい推進機構理事長賞

### 「丸の内パークビルディング・三菱一号館」

本プロジェクトは、東京の丸の内地区にあった三菱商事ビル、古河ビル、丸の内八重洲ビルの3棟を解体して一体的に再開発し、その一環として敷地内にジョサイア・コンドル設計の丸の内最初のオフィスビル「三菱一号館」を復元した美術館と緑のオアシス空間を創出したものです。

本事業は、ビジネスに特化していた丸の内が多様な魅力をもつ21世紀型都心に急速に変化していく、その象徴的なプロジェクトであると言えます。丸の内と有楽町を結ぶ丸の内仲通りの中央部にある立地を生かし、三菱一号館・一号館広場によってこの地域全体のシンボル空間を創出しています。三菱一号館は明治期の洋風建築をオリジナルに忠実に（レンガなどは手作りによって）復元したもので、建築史的にも意義のある事業と思われます。一方で、JR東京駅丸の内駅舎の未利用容積率を特例容積率制度を活用して移転するなどの都市計画的な制度も活用しています。さらに、環境と共生するまちづくりを目指し、様々な省エネ、環境負荷低減の取り組みが組み込まれており、壁面等2,500㎡を超える面積を緑化、給水型保水性舗装等とあわせ、ヒートアイランド現象対策も行われています。



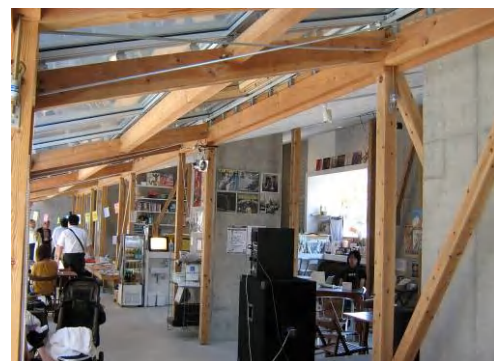
## ・「黄金町地区における高架下活用及び小規模店舗転用によるまち再生プロジェクト」

本プロジェクトは、戦後形成された特殊飲食街ゾーンを地域住民と大学・行政・警察の協働によって文化芸術のまちへと再生・イメージ転換を進めているものです。地域が主体となったエリアマネジメント手法を導入、大規模な再開発に頼らないコンバージョン型地域再生を目指して一軒づつ着実に用途転換、コンバージョンを進めています。

本事業の特徴は、地域の住民と大学などが連携して「NPO黄金町エリアマネジメントセンター」を設立し、このNPOが事業全体の中核的役割を果たしていることにあります。特飲街撤去に伴う約250軒の空き家のコンバージョン、及びその後のテナント斡旋や維持管理などに積極的に関わっています。市内の3つの大学の建築・都市計画系研究室が協力してこうした活動を支援しています。また、NPOが主催するまち歩きツアーなどの様々なイベントにも多くの市民が参加しています。

こうした活動を通して、高架下はアートスタジオやファッション系ブティックなどに変身し、地域全体が文化・芸術・ファッションのまち、情報発信をするまちへと変化しつつあります。

こうした、NPOが主体となって、地域の文化的活動と連動しながら小規模店舗をコンバージョンしていく手法、地域の大学と連携してまちづくり活動を進める手法は、空き店舗問題を抱える中心市街地活性化などにも参考になると考えられます。



## □審査委員長賞

### ・「むろらん広域センタービル」

本プロジェクトは室蘭市のJR室蘭駅に近い中心市街地において、旧国鉄跡地活用に向け、地元の行政・産業界が官民共同して整備運営組織を構築・設立し、北海道庁合同庁舎誘致を実現したものです。事業化の資金調達のため、市内企業向け社債発行、市民参加型公募債の発行を行うなど、すべて地元で資金調達を行っています。

金融機関、市役所窓口、北海道事務所が集約しており、ワンストップの市民サービスが実現しています。また、ビルの開業後は新しい人や車の流れが発生し、周辺では店舗の新築や空き店舗を活用した新規出店などもあり、周辺商店街の活性化や賑わいづくりの創出に向けた動きなど、本事業が中心市街地の活性化に寄与していると思われます。

地域が一丸となって広域拠点施設（業務センター）を早期に整備するスキームを構築し実践したもので、地方都市などにおいていわゆるシビックセンター的な土地活用を行う際の参考になると思われます。

### ・「井野アーティストヴィレッジと Tappino による取手井野団地アート拠点形成プロジェクト」

本プロジェクトは茨城県取手市のJR取手駅から徒歩15分程度のUR都市機構取手井野団地井野ショッピングセンターにおいて、空き家化したセンターを、地元の東京藝術大学が参画して、7つのスタジオ、31人の作家が拠点を構える共同アトリエ「井野アーティストヴィレッジ」にコンバージョンをしたものです。

この事業は、大学、行政、都市機構の3者がアートをキーワードに団地の再生、活性化を図った協働事業ですが、この事業によって取手井野団地はアートのまちのイメージが創られ、芸大卒業生の居住をはじめ若年層の居住が増え、団地入居率の向上にも寄与していると言われてます。

### ・「住宅型・介護付有料老人ホーム「サンクス高田・自在館」

本プロジェクトは新潟県上越市のJR高田駅前において、農機具会社の本社工場跡地を中心市街地活性化の一環として高齢者向けのケア付き住宅として再開発したものです。高齢化と人口減少が進む地方都市の中心市街地において、工場跡地をまちなか居住や高齢者ケアというニーズに着目して、介護付き有料老人ホームとして活用し、中心市街地活性化、歩いて暮らせるまちづくりにも寄与しています。

本事業は、農機具会社という地元の企業が自社用地活用に向けてNPO

を立ち上げ、行政や自治会と協力して構想案を作成し事業化・運営を行っているもので、今後の地方都市における地域の企業の土地の有効活用、CRE的な土地活用の一つのモデルとも言えます。

#### ・「戸畑C街区整備事業」

本プロジェクトは、北九州市戸畑区のJR戸畑駅から約800mの中心市街地の一角にある市有地を、事業プロポーザルによって多機能が複合する生活と交流の場として整備したものです。街区の中央に「ふれあいの丘」交流広場を設け、回りに区役所、市営住宅、高齢者複合施設、障害者地域活動センター、保育所、公社の賃貸住宅、民間の分譲住宅を配置することで、ふれあいの丘を中心として多世代が共生する「まちなか居住」の場が実現しています。

本事業では、設計から施工まで、土地の活用形態、区画割りを含めて一括して、民間の技術やノウハウ、資金の活用により事業を行い、戸畑のランドマークとなる印象的で魅力的な都市空間が創出されました。

#### ・「鹿児島市電軌道敷緑化整備事業」

本プロジェクトは、鹿児島市の中心市街地を通る路面電車の軌道敷部分を芝生によって緑化し、都市の中心部を帯状に結ぶ緑の景観軸を形成し、観光やヒートアイランド対策などの多面的な効用を実現したものです。昼間は緑の景観、夜間はライトアップにより独特の街並み景観を演出しており、軌道敷が中心市街地のランドマーク、景観資源、環境資源として生まれ変わることにより、来街者に潤いと安らぎを提供、まちの魅力アップによって来街者が増加し、中心市街地の活性化にも貢献しています。

この事業の特徴は芝生の下にある素材で、火山灰でできたシラスをコンクリートブロック化した「シラス緑化基盤」を開発し、これに天然芝を植え付けたものを市電軌道敷に敷設して緑化が行われています。いわば地域の（負の）資源を活用して無機質な軌道敷が観光資源・景観資源につくり変えたとも言えます。