

平成28年度土地活用モデル大賞選定結果について

主催：一般財団法人都市みらい推進機構
後援：国土交通省

活気に満ちた地域社会の実現・地域主権の推進を図るため、都市再生・構造改革特区・地域再生及び中心市街地活性化を含めた、地域活性化の総合的・効果的取り組みを推進することが求められています。

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12点について、まず一次審査で8プロジェクトを選定、次に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いたしました。

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）を基に審査委員会における審査を行い、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）

- ・「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事業 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【所在地：東京都港区】

受賞プロジェクト概要

■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」

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。

またこの開発は、地場のデベロッパーが主体となって複数の建替え事業等を総合的にマネージメントして、個々の地権者ニーズを踏まえつつエリア全体のコンセプトを明確に打ち出しエリア全体の付加価値を高める開発であり、街づくり型の地区整備・再開発としての事例となるものである。



■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

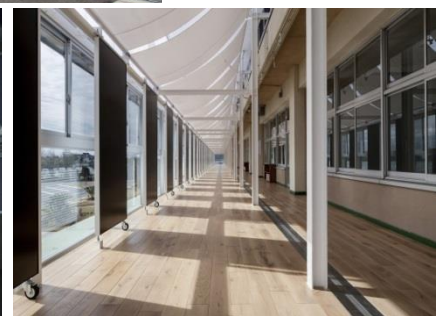
本プロジェクトは、千葉県の南、房総半島西南安房地域に位置する鋸南町郊外に位置し、都内まで車で約80分のアクセスである。気候は温暖な海洋性気候で年平均気温は18度で、農業・水産業が盛んで特に古くから花の栽培が盛んに行われている。

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。

全国に廃校小学校等の再利用施設は存在するが、廃校前より将来を見据えた再利用計画を検討し、広く全国からその計画案を募ることや、多くの機能で複合化することにより広域的集客と地場産業の育成を図る施設としては、地域再生を模索している地方都市における参考事例になるものである。



■審査委員長賞

・西富久地区第一種市街地再開発事業 Tomihisa Cross

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こぎつけた。

従前地権者の顔の見えるコミュニティ再生を意図し、戸建住宅としてのペントハウス住宅を超高層住宅の近接に整備する事や商業施設や認定こども園、クリニックモール等生活利便施設も充実しており、地域住民主体のまちづくりの成果として、都心開発の一つのモデルと成り得るものである。



■審査委員長賞

・宮崎駅西口拠点施設整備事業

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階の宮崎グリーンスフィア壱番館として、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。

商工会議所が中心に民間の知恵とネットワークを最大限に利用したテナントリーシングや地元資本と公的機関の出資による資金調達手法は全国の遊休化し公有地等の活用を図る上でのモデルケースとなる事例である。



■審査委員長賞

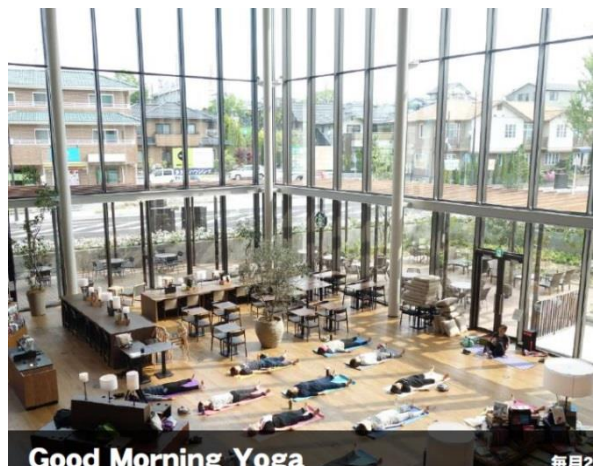
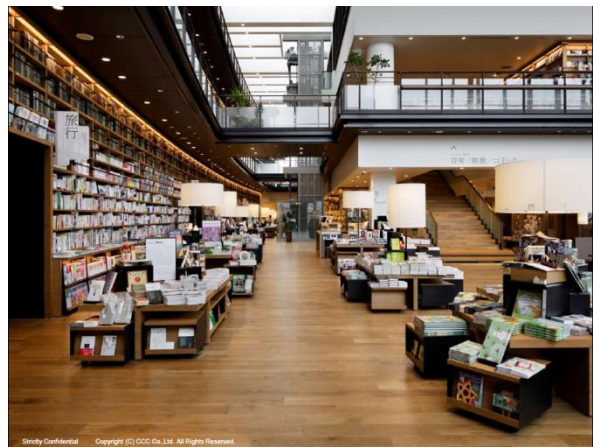
・多賀城駅北地区第一種市街地再開発事業

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。

PPPによる官民一体の特徴ある施設によって賑わいを創出することに成功しており、地方都市での核となる施設整備として、モデルケースになる事例である。



■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」

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。

老朽化した大規模なインフラ施設を地区計画と下水道の立体都市計画を組み合わせ、インフラの再構築を実現させた事例である。

