

# 都市みらい通信 IFUD LETTER

Institute for Future Urban Development



## 【目次】

- ・平成30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30年度「土地月間記念講演会」の開催について P 2
- ・機構の活動状況 P 6

## § 平成30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

一般財団法人都市みらい推進機構は、平成30年度土地活用モデル大賞を実施いたしました。全国から10プロジェクトのご応募をいただき、一次審査で5プロジェクトを選定したうえで、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1点の計3プロジェクトを選定しました。

国土交通省からご後援をいただき、平成30年10月30日（火）にアルカディア市ヶ谷において表彰式を開催しました。



### 1. 選定結果

#### 国土交通大臣賞

氷見市北大町市有地利活用事業【富山県氷見市】

#### 都市みらい推進機構理事長賞

公園・広場と交流空間の一体的な整備「民→公→民」スキームによる住民自立型コミュニティ施設の運営 辻堂西口 YU-ZU ルーム【神奈川県茅ヶ崎市】

#### 審査委員長賞

おりづるタワー【広島県広島市】

#### 土地活用モデル大賞とは…

- 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、「成功モデル」となる事例を募集し、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。一般財団法人都市みらい推進機構の主催（国土交通省の後援）により、今年度で15回目の実施となります（第1回は平成16年度）。



- 今年度は、従来の事業手法に加えて、CRE（企業不動産の活用）、PRE（公的不動産の活用）、不動産の証券化、エリアマネジメント等の多様な手法が幅広く展開されている最近の土地活用の動向も踏まえて募集要領の一部見直しを行ったうえで募集を行いました。

## 2. 表彰式



来賓挨拶  
国土交通省土地・建設産業局  
鳩山次長



主催者挨拶  
都市みらい推進機構  
矢野理事長



受賞者挨拶  
氷見まちづくり株式会社  
船場 健治 様

## 3. 審査経過

・第1回審査委員会	平成30年 6月12日(火)
・募集開始	平成30年 6月18日(月)
・応募図書の提出締切り(全国より10地区)	平成30年 8月3日(金)
・第2回審査委員会 1次審査(5地区を選定)	平成30年 8月29日(水)
・現地調査の実施	平成30年 9月上旬～下旬
・第3回審査委員会 最終審査(3地区を選定)	平成30年 10月2日(火)
・表彰式(アルカディア市ヶ谷にて開催)	平成30年 10月30日(火)

### 審査基準

- ・課題対応性(地域における課題や経済・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)

## § 平成30年度「土地月間記念講演会」の開催について

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、当機構におきましても、国土交通省の趣旨に賛同し、「土地月間記念講演会」を主催しております。今年度も前年度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開催いたしました。

表彰式は、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、当機構とあわせた5団体の共催により、国土交通省、株式会社日本政策投資銀行、一般財団法人民間都市開発推進機構、一般財団法人日本不動産研究所からご後援をいただき実施したものです。以下に、講演会の内容を紹介いたします。

### 1. 土地行政の最近の動きについて

国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課長

武藤 祥郎 氏

我が国の不動産投資市場の概要にはじまり、リート等の資産総額の推移やJリートの不動産取得動向などについてご説明頂きました。



また、不動産特定共同事業法の概要とともに、同事業による不動産証券化の事例（PRE や CRE）など最新の動向をご紹介を頂き、国による不動産取引価格情報の提供の取組み等についてもご説明頂きました。

## 2. 誇れるまちのデザインとは

東京理科大学理工学部建築学科教授

伊藤 香織 氏

シビックプライド（都市に対する市民の誇り）の形成や評価のあり方などについて、国内や海外の事例分析などを交えてご講演いただきました。



## 3. 平成 30 年度土地活用モデル大賞受賞プロジェクトの概要

国土交通大臣賞『氷見市北大町市有地利活用事業』、都市みらい推進機構理事長賞『公園・広場と交流空間の一体的な整備「民→公→民」スキームによる住民自立型コミュニティ施設の運営 辻堂西口 YU-ZU ルーム』、審査委員長賞『おりづるタワー』の各受賞プロジェクトについて、各プロジェクトの代表者から、事業の概要やポイント、工夫などについてご説明頂きました。



氷見まちづくり株式会社  
事業部長 尾町 和広 氏



株式会社アール・アイ・エー  
東京支社開発企画部  
次長 寺岸 歩 氏



株式会社広島マツダ 執行役員  
おりづるタワー事務局 事務局長  
日隈 栄二 氏

## 国土交通大臣賞

### 氷見市北大町市有地利活用事業

- 本地区は、人口約 4 万 7 千人の氷見市において、漁港に隣接する市有地を活用し、物販・飲食施設「ひみ番屋街」と、海越しに立山連峰を望む温浴施設である氷見温泉郷「総湯」を整備し運営するプロジェクト。
- 能越自動車道の開通や北陸新幹線の開業等の動きの中で、地域間競争に負けてしまうという危機感から、寒ブリ・氷見牛・氷見うどん等の豊富な資源と能登半島の付け根に位置し、海越しの立山連峰が望めるという恵まれたロケーションを活かした本事業の計画がはじまった。当初は大手民間デベロッパーが名乗りを上げたが、当時の市長が地元メンバーで行うと英断し、市役所・商工会議所・農協・漁協・観光協会等によるオール氷見の体制で事業推進。
- 施設の建設・運営は、本プロジェクトに際して設立したまちづくり会社が行ない、市は、駐車場・公衆トイレ・足湯施設など

富山県氷見市／平成 24 年竣工



全体の概観



ひみ番屋街外観



の周辺施設を積極的に整備した。まちづくり会社の代表には市内の若手経営者を抜擢し、民間の発想で経営。

- 本プロジェクトは、急激な人口減少に直面する地方都市において、地域の重要な産業である「観光」を事業の柱とし、地域資源を効果的に活用しながら、地元関係者が一体となりエリアの活性化を図るモデル事例。

#### 事業概要

- 位置：氷見市の中心部に隣接する氷見漁港の一角
- 土地面積：約 3.6ha
- 施設面積：約 3.8 千㎡
- 事業主体：氷見まちづくり株式会社、氷見市
- 事業スキーム等：
  - ・ 公有地（公有水面埋め立て）を活用した（PRE）公設民営型事業
  - ・ 収益施設整備地区の土地は市有地、まちづくり会社が市より定期借地をし、建物を建設して運営
  - ・ 隣接する駐車場、公衆トイレ、足湯、芝生広場は氷見市が整備・管理運営
  - ・ 収益施設の建設事業費は番屋街が約 5 億円、総湯が約 3 億円、設計費等約 2 億円の合計約 10 億円



ひみ番屋街外観



総湯外観

### 都市みらい推進機構理事長賞

#### 公園・広場と交流空間の一体的な整備「民→公→民」スキームによる住民自立型

#### コミュニティ施設の運営 辻堂西口 YU-ZU ルーム

神奈川県茅ヶ崎市／平成 30 年竣工

- 本地区は、神奈川県の JR 辻堂駅に近接する大規模工場跡地において、区画整理手法を活用し、住宅や交流施設を整備しつつ、「住民主体型」のエリアマネジメントを展開するプロジェクト。
- 工場跡地を用途転用する本プロジェクトの推進においては、周辺住民と協議を重ね、「交流施設・公園・広場」と性格が異なる公共空間を一体的な空間として整備。住民により設立された一般社団法人がこれらの管理運営を行なっている。
- 新規住民が周辺地域住民と共に交流していく共創モデルの構築が目指されており、自治会を中心とする地域が計画段階から管理運営まで継続して関与。一般社団法人のメンバーは自治会の役員や地域活動団体の代表で構成され、周辺住民も積極的にボランティア活動に参加。当該地域には小さい子供連れの親や高齢者にとって利用可能な集会施設や子育て施設が実態としてほとんどなく、今回のプロジェクトによりこうした課題に対応。
- 日本の産業構造の変化により大規模工場の閉鎖や撤退が相次ぐなか、新旧住民・開発事業者・地元行政が一体となったまちづくりによって地域の課題解決に貢献するモデル事例。



施設エントランス



施設内部

#### 事業概要

- 位置：茅ヶ崎市辻堂駅の西口、JR 辻堂駅より徒歩約 5 分



- 土地面積：約 6,200㎡（うち公園約 1,500㎡、広場約 3,300㎡、交流施設約 1,400㎡）・（土地区画整理事業 約 2.6ha）
- 施設面積：約 300㎡（交流施設の建物延床面積）
- 事業主体：民間（区画整理施行者）
- 事業スキーム等：
  - ・ 地区全体は敷地整序型土地区画整理事業（民間施行）+ 地区計画
  - ・ 地権者所有地を民間デベロッパー（施行者）が取得し、当該施設を建設（建設費 180 百万円）  
土地・建物とも、茅ヶ崎市に寄付（まちづくり組織への無償貸与を条件として）  
茅ヶ崎市（土地建物所有者）がまちづくり組織（一社）に無償貸与



公園



広場

## 審査委員長賞

### おりづるタワー

- 本地区は、原爆ドームの近接地に立地する 12 階建のオフィスビルをリノベーションし、観光地としての回遊性、周辺商業地の連携性の回復に資する拠点をつくり、エリアにおけるシンボリックな施設として再生したプロジェクト。
- 4F～11F はテナント用のオフィスフロアとして環境やデザインに配慮して改修するとともに、原爆ドーム・平和記念公園・宮島・市街地等の遠景などを見渡す屋上からの眺望を活かした展望スペースなど、観光・交流・集客の拠点になる施設を整備・運営していることが特徴。これらが、1F に設けられたカフェ・物販・インフォメーション施設等とともに新しい観光名所として機能。
- 取組みの視点が特徴的であり、今後はこうしたコンセプトが面的にひろがっていくことが期待されるプロジェクト。ロケーション・地域資源の特性を生かす工夫とともに、屋上等の活用により土地の持つ価値が高められ、周辺地域の誘客に貢献するモデル事例。

### 事業概要

- 位置：広島市の中心市街地の一角、原爆ドームの東約 100m
- 土地面積：1,196㎡
- 施設面積：11,543㎡
- 事業主体：民間企業
- 事業スキーム等：
  - ・ 既存オフィスビルのリノベーション／コンバージョン  
民間企業による不動産事業（CRE）  
オフィスビル（旧耐震）を取得して観光系機能とオフィス機能の複合ビルにコンバージョン
  - ・ 総事業費は約 80 億円

広島県広島市／平成 27 年竣工



全体の概観



屋上展望台



施設内部



スパイラル状のスロープ



## § 機構の活動状況

日	10月	日	11月
12	第2回札幌北8西1地区特定業務代行者選定審査委員会	22	第34回都市みらい・地下研・UIT 合同講演会<スマートシティの実現に向けて>
26	第1回交流見学会<明治記念大磯邸園>		
30	平成30年度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》

9	企画運営小委員会	5~7	ACUUS2018 国際会議・香港
23	第46回定例懇話会	22	第34回都市みらい・地下研・UIT 合同講演会<スマートシティの実現に向けて>
26	第1回交流見学会<明治記念大磯邸園>	29	企画運営小委員会 幹事会
31	八重洲・京橋・日本橋分科会 WG		

#### 《アーバンインフラ・テクノロジー推進会議》

4	第48回技術研究発表委員会・論文審査委員会	2	新技術についてのWGに関する検討
17	第30回技術研究発表会・記念講演会・意見交換会 募集開始	7	第30回技術研究発表会・記念講演会・意見交換会 募集締切
26	第1回交流見学会<明治記念大磯邸園>	8	第30回技術研究発表会・記念講演会・意見交換会 追加募集
29	第30回技術研究発表会・第25回交流展示会 アルバイト説明	16	第30回技術研究発表会・記念講演会・意見交換会
		16	第25回交流展示会
		22	第34回都市みらい・地下研・UIT 合同講演会<スマートシティの実現に向けて>

#### 《コンパクトなまちづくり推進協議会》

2	全国研修会 開催案内 発出	5	メルマガ第16号 発出
3	メルマガ第15号 発出	9	全国研修会 出欠回答締切
15	全国研修会 開催案内更新版 発出	28	全国研修会 (石川県輪島市) 1日目
		29	全国研修会 (石川県輪島市) 2日目

### (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