

# 新たな都市マネジメントモデル構築に向けた試み

## さいたま市美園地区におけるUDCMiを起点とした取組連携

一般社団法人美園タウンマネジメント 専務理事 岡本 祐輝

1979年米国シカゴ生まれ。県立浦和高校卒。東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻（修士課程）修了後、設計事務所、東京大学先端科学技術研究センター、（一財）柏市まちづくり公社を経て、2015年7月より現職。同法人が運営事務局を担う「アーバンデザインセンターみその：UDCMi」の副センター長を務める。

### 1. 経緯・背景

さいたま市の東南部、東京都心25km圏の郊外に位置する「美園地区」では、2001年3月開業の埼玉高速鉄道線「浦和美園駅」を中心に、大規模な都市開発が進行中である。市上位計画に位置づけられた“市の副都心”の一つとして、2002 FIFA W杯に合わせて2001年10月に開場した埼玉スタジアム2002公園（以下、埼玉スタ）を囲みながら、2000年度以降、総面積約320ha、計画人口約32,000人の土地区画整理事業（区域の愛称：みそのウイングシティ）を核とした新たな都市拠点づくりが進められている。



美園地区における「みそのウイングシティ」  
(2016年10月撮影)

2006年4月の先行整備街区の街開き以降、基盤整備の進捗に応じて住宅・店舗等の建設や、学校・公園等の公共施設整備も徐々に進展し、2017年2月にはみそのウイングシティの大半を占めるUR都市機構施行区域の換地処分も済み、今まさに基盤整備後のまちづくりが本格化している。

さいたま市は「市民・企業から選ばれる都市」を標榜し、本地区の目下の課題も“副都心”に相応しい新市街地として夜間人口のみならず昼間人口・交流人口の増加を図る事だが、折しも、市の取り組んできた地域活性化総合特区（以下、総合特区）に係るモデル事業がみそのウイングシティ内で企画され（後述）、その普及促進策の要請も契機に、新たな都市基盤上でのハード・ソフト一体となったまちづくりを加速度的に推進すべく、まちづくり情報発信・活動連携拠点「アーバンデザインセンターみその（以下、UDCMi）」が2015年10月に開設されることとなった。

そのUDCMi開設に前後して、生活利便サービスや地域プロモーション等の企画・実証・事業化に取り組む「美園タウンマネジメント協会（以下、TM協会）」が2015年8月に、また、土地利用・街並み・交通環境などハード面の検討・調整を行う「みその都市デザイン協議会（以下、UD協議会）」が2016年3月に、それぞれ“公民+学”が参画して設立された。両組織がUDCMiを拠点に活動を進めるなか、UDCMiの管理運営を担う「一般社団法人美園タウンマネジメント（以下、一社TM）」がそれぞれに事務局として関わり、各種プロジェクトのコーディネートを行っている。



UDCMi内観

## 2. 次世代自動車・スマートエネルギー特区を通じたモデル事業

東日本大震災を契機としたエネルギー問題への関心の高まりも背景に、市では、まちの「低炭素化」と「レジリエンス向上」の両立を図るべく、総合特区制度を活用した事業を推進している。市全域を対象に「次世代自動車・スマートエネルギー特区」として2012年7月に認定を受け、2016年度までの5カ年にわたり、3つの重点プロジェクトが進められてきた。これらを発展・拡充すべく、第2期特区事業も2017年度からの3カ年計画で、UDCMiを起点にした取り組みとも連携し検討中だが、ここでは、第1期の成果や第2期の事業構想について概観する。

### 2-1 ハイパーエネルギーステーションの普及

次世代自動車に対応した多様なエネルギーを、平時・災害時を問わず供給可能な拠点施設「ハイパーエネルギーステーション」の普及を目指し、第1期には市内に、太陽光発電+蓄電池又はごみ発電により災害時にEV（電気自動車）に電気を供給できる施設は6箇所、FCV（燃料電池自動車向け）水素供給設備を備える又は災害時に水素を供給できる施設は5箇所が整備された。

第2期においては、天然ガススタンドを核に平時・災害時に機能する「レジリエンス・ステーション」の整備が検討されている。また、災害時にVtoX（自動車からの外部給電）による電気供給の可能な次世代バスの導入も検討中だが、これは、都市拠点間輸送システムにより美園地区とさいたま新都心地区とを結び、まちの機能補完に寄与する事も意図されている。さらには、地域の共助を活かすべく、外部給電可能な建物（所有者・管理者）との災害時のEV給電に係る協定締結による身近な「ステーション」の普及も検討されており、新市街地である美園地区では先導的な施策展開が期待される。

### 2-2 スマートホーム・コミュニティの普及

再生可能エネルギーを効率的に使用するスマートホームで構成される街区「スマートホーム・コミュニティ」の構築・普及を目指し、100戸程度のモデル街区を整備する計画のもと、みそのウイングシティ内の集約保留地が活用される事となった。第1期には2街区33戸が整備され、各住戸にはHEAT20グレード2さいたま市地区基準の断熱性能を採用、HEMS<sup>(※1)</sup>・太陽光発電設備・ハイブリッド給湯器等も標準装備としている。各街区には、各区割りから相互に地役権を設定し共用する「コモンスペース」を創出し、街区単位の運営委員会による管理のもと、住民同士の交流の場となるほか電気・通信配線も地中化された。第2期においては、コモンスペース内の埋設管路を通じた地中熱の融通も構想されている。

こうした平時の低炭素化と災害時のレジリエンスを高めた住宅の普及促進に向け、TM協会に参画する金融機関からはEV・FCV・省エネ家電一体型住宅ローン商品も開発され、みそのウイングシティ内では2017年3月より取り扱い開始、後の市全域への展開も予定されている。これは住宅



第1期モデル街区のコモンスペース

(※1) ホームエネルギーマネジメントシステム：家庭で使うエネルギーを節約するための管理システム

性能向上における従来の補助金スキームから投資・回収サイクルへの転換を目指した試みの1つではあるが、他にも「さいたま版グリーンニューディール事業」が第2期には検討されている。第1期モデル街区は「埼玉県住まいづくり協議会」に参画の有志3社により施工されたが、その経験も踏まえ市独自の住宅認証制度（今後創設予定）に基づいて地元企業が既築住宅のエコリフォームを担う中で、一社TMと連携したSPC（特別目的会社）がグリーンボンド<sup>(※2)</sup>の管理主体となって事業推進する体制の構築を目指している。

(※2) 資本市場から温暖化対策や環境プロジェクトなどの資金調達のため発行される債券

## 2-3 低炭素型パーソナルモビリティの普及



EV・超小型EVの貸出・返却ステーション予定地（準備段階）

高齢者や子育て世代の手軽で安全な移動を支援する「低炭素型パーソナルモビリティ」の普及を目指し、第1期においては、国土交通省の認定を受けた2人乗り超小型EV（HONDA MC-β）の試乗会や短期のシェアリング実験、電動自転車（HONDA KUSHI）の試乗会等の社会実験を重ね、車両に関する知見やニーズ等の検証を進めた。第2期には、より街なかでの実運用に向け、モビリティ・シェアリング事業（後述）との連携による長期活用や、超小型EVの駐車禁止規制緩和、車しゃ（車・者）間通信による交通事故削減などが、美園地区をモデル対象に企画中である。

## 3. UDCMiを起点とした地域課題解決に向けたプロジェクト試行

総合特区制度下でのモデル事業と並行して、地域課題の解決に向けたプロジェクト・施策等もUDCMiを起点に企画・試行され始めている。

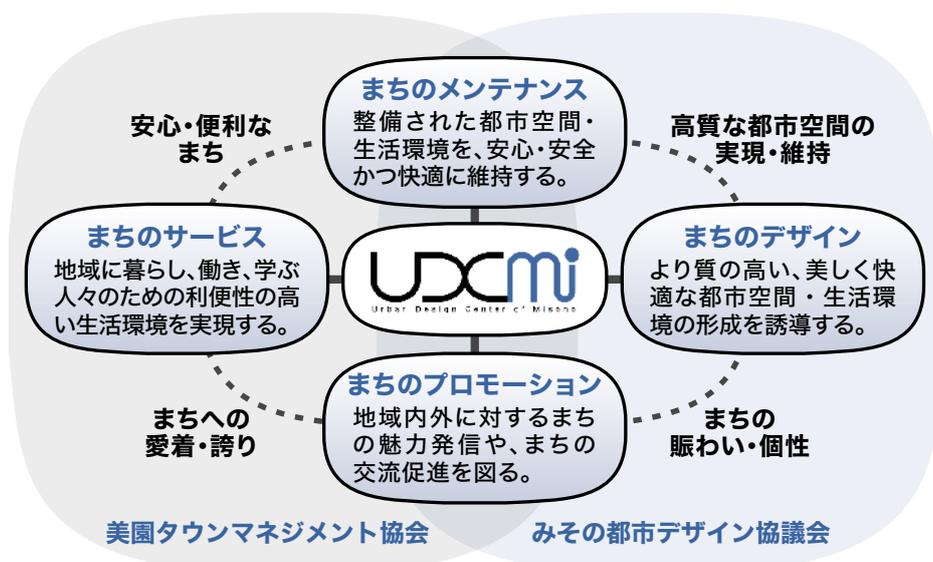


図1 UDCMiを起点としたプロジェクト連携

### 3-1 デザインマネジメントに係る取り組み

より質の高い、美しく快適な都市空間・生活環境を形成すべく、①スタジアムアクセス環境の改善、②綾瀬川・調節池の高質化整備・利活用、③土地活用・街並み誘導の3点を中心に施策検討・協議が進められている。

①について、浦和美園駅から埼スタ周辺の宅地がここ1～2年で一斉に使用収益開始され、埼スタ周辺での自動車交通量急増に伴う試合開催日の車両渋滞悪化や、観客動線と地域の生活動線との混在が懸念されてきており、交通量調査・シミュレーション等に基づくPTPS（公共車両優先システム）導入方策や安全・円滑な歩行環境確保策等の検討が始まっている。2018年度以降の交通社会実験実施、それを受けた環境整備や交通規制等本運用を目指しているが、埼スタは2020年東京五輪会場の1つに予定されており、インバウンド観光対応も含め、地域資源を活かした来街・回遊・滞留の促進も見据えた混雑対策が期待されている。

②では、地域の居住環境向上や来街促進に寄与すべく、開発エリアを南北に縦断する綾瀬川およびそれに付随する調節池の再生・利活用検討を進めている。市町村の地域振興の取り組みと連携した水辺空間の整備・拡充を県が行う「川の国埼玉はつらつプロジェクト」を活用し、治水機能を担保しながら親水性向上や散策路整備、調節池底面の広場空間整備などの高質化整備が検討中だが、特に、埼スタに南接する調節池は、地域の憩いの場としてのみならず、埼スタと連携したイベント開催等による賑わい形成促進に寄与する利活用も期待されている。

③においては、浦和美園駅近辺をはじめ、使用収益開始から暫くは駐車場として土地活用されるケースも依然多いなか、ウォークビリティ<sup>(※3)</sup>の向上に向けて土地利用の多様性を引き出しながら、歩行環境向上に資する沿道の街並み形成を誘導・促進させる事が課題となっている。このため、沿道地権者も関与したデザインマネジメント手法の検討が、駅前通線や埼スタアクセス路となる12m幅員道路（通称：スタジアム参道）の沿道をモデルケースに着手されている。

(※3)「歩行者に優しいデザイン」や「土地利用の多様性」など日常生活での歩きやすさを表す概念

### 3-2 メンテナンスマネジメントに係る取り組み

新たに整備された空間・環境を安心・安全かつ快適に維持し、地域の資産価値の維持向上につなげるべく、①地産地消型再生可能エネルギー面的利用等推進、②住宅管理履歴システム開発などの検討が進められている。

①では、個別建物単位を超えた街区・エリアでエネルギー利用を効率化すべく、本地区に立地する拠点施設（埼スタや大型商業施設等）を核に、高効率な設備導入、利用時間差を活かしたエネルギー融通、蓄電システム等によるエネルギー利用平準化など、エネルギーの面的利用等に係るシステム導入が検討されている。2016年度の実現可能性調査を経て、2017年度は事業計画策定調査が進められている。



試合後の埼スタ周辺の交通渋滞



埼スタに南接する調節池

②では、個々の建物レベルからストック型社会<sup>(※4)</sup>への対応を促進させるべく、住宅等建物の状態を常に把握し、現状および将来の資産価値の適正な評価を行いながら、適切で効率のよいメンテナンス・改修を促す、建物の管理履歴システムの研究開発を進めている。

(※4)「いいものを作り、長く大切に使う」というライフスタイル

### 3-3 サービスマネジメントに係る取り組み



活動量計及びタッチスタンド

本地区における生活支援・利便性向上等を図るための各種地域サービスの創出検討を進めているが、主なプロジェクト例を下記に紹介する。

埼スタの立地する地区として、健康増進に係る先進的取り組み展開による地域ブランディングも期待されるなか、あらゆる世代にとって参加しやすい健康増進プログラムを実現すべく、2016年度より、自転車活動量を歩数に換算できる専用活動量計および街なかに置かれたタッチスタンドを用いて、歩数やタッチ数に応じて「健康ポイント」を付与する実証事業を実施している。

また、天候・人数等に応じた最適な交通モード選択を支援する、複数車種によるモビリティ・シェアリング事業の実験的導入にも取り組んでいる。2016年度末までに自転車のシェアリング試験運用を開始したが、2017年度には、貸出返却ステーション数の拡大に合わせて、貸出車種の拡大（EV対応）を含むシステム改良が検討されしている。

他にも、地域における子育て環境の向上に寄与すべく、子育て支援情報や医療情報などへのアクセス性を高め、各種地域サービスとも連携した地域アプリ（iOS版、Android版）の開発や、子どもの身につけた見守りタグ（BLE端末）の位置情報を基に、親がスマートフォンアプリを通じて子どもの居場所を確認できる見守り支援システムの導入検討を進めており、両サービスとも2017年度からの展開を予定している。

上述の地域サービス以外にも企画が進められている中、こうした各種サービスの利用状況等、まちのデータの収集・管理・活用（匿名加工含む）を行う情報共通基盤「共通プラットフォームさいたま版」の開発・実証も進められているところである。

### 3-4 プロモーションマネジメントに係る取り組み

まちの魅力発信として、東京モーターショー内「SMART MOBILITY CITY 2015」展（同年10～11月）や、「東京湾大感謝祭」（2015年10月、翌2016年10月）など外部展示会への出展による対外PRと並行して、公共空間やオープンスペース等を活用したイベント事業の創出検討を進めている。イベント事業としてはこれまでに、東北自動車道の玄関口である本地区に立地する埼スタを会場に開催された「MFJ東北復興応援ツーリング」のキックオフセレモニー（2016年8月）の運営支援や、普段使用されていない浦和美園駅臨時ホームを活用した「浦和美園駅ホームBAR」（2017年2月）の開催などを試みてきた。

また、新市街地特有の課題である新たな地域コミュニティの形成促進に向けては、“農”を通じた地域交流活性化に寄与すべく産直イベント「みそのいち」を開催したり（2016年度末までに計11回開催）、地域への愛着、人と人のつながりを育む事を目指した地域メディア（Webと連動した地域情報誌）『美園人（みそのびと）』の立ち上げ、アートを通じて新たなコミュニケーションを育む「美園アートプロジェクト：M-art」などの取り組みを進めている。



浦和美園駅ホームBAR

#### 4. 多元的な取り組みの総合的マネジメントに向けて

以上概観したものの他にも、TM協会あるいはUD協議会のもと、異なるアプローチからハード・ソフト様々なプロジェクトがUDCMiを起点に企画・試行され始めているが、これらを統合し、地区将来像に向けて各々の相互補完関係を再定義する“地域共有ビジョン”づくりも並行して進められている。2016年度には、住民ワークショップやパブリックコメントを行いながら、基本理念をまとめた『美園スタジアムタウン憲章』（策定：TM協会・UD協議会）と、憲章を踏まえた分野別方針としての『みその都市デザイン方針』（策定：UD協議会）の検討作業が進められ、2017年4月に最終公表されている。方針内にはその実現に向けたロードマップまでは位置づけていないが、これは将来目標の共有をまず優先し、また、将来像の実現に向けて最適な手段を臨機応変に選んでいくスタンスの表れでもある。ゆえに、UDCMiを拠点とするTM協会・UD協議会、および両者に事務局として関与する一社TMによるプロジェクト進捗管理の手腕が問われる形となっている。

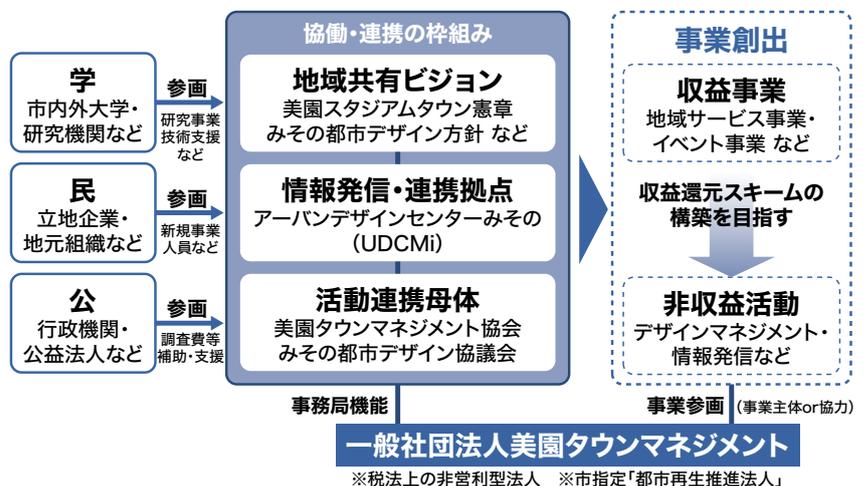


図2 連携枠組み説明図

上記のようにUDCMiという場を核とした枠組みのもと、各種まちづくり事業・活動等の企画立案・試行的実践（実証）・まちへの実装化（事業化）プロセスの活性化・促進に取り組んでいるが、将来的には、収益的事業から非収益的活動等に還元（まちへ再投資）するサイクルを確立させ、地区まちづくりに係る各者の連携・役割分担に基づく持続可能な地域運営体制の構築を目指しているところである。