

都市みらい推進機構理事長賞

受賞プロジェクト概要、講評（令和6年度土地活用モデル大賞）

馬場川通りアーバンデザインプロジェクト

群馬県前橋市 / 令和5年竣工



歩・車道段差が大きい馬場川通りや高い柵に囲まれた馬場川及び馬場川沿いのエリアにおいて、都市利便増進協定（地権者30名、前橋市、都市再生推進法人）の締結により、馬場川通り（市道）約200mの区間、都市公園（馬場川遊歩道公園）、準用河川（馬場川）という3種類の公物と、低未利用の状態にあった沿道の民有地を、民間寄付を主な財源として一体的にリニューアルし運営するプロジェクトです。

改修整備の検討と並行して、整備後の空間の使い方、管理・運営のあり方等について勉強会や社会実験で検討を行い、日常管理については、同協定に基づき、社会実験等を通じて組成された地域組織「馬場川通りを良くする会」が行っています。

馬場川通りアーバンデザインプロジェクトに連動して、持続可能な賑わいを支えるミクロの取組の支援として、沿道の低未利用物件等のリノベーション提案を行い、権利者と投資希望者・入居希望者等のマッチングを行うモデルを構築・運用し、まちなかにおける新たな民間投資等のチャレンジや自発的アクション等を促進する取組も行っています。

事業概要

- 所在地** 群馬県前橋市千代田町2丁目、4丁目、本町2丁目
- 土地面積** 約2,200㎡
- 事業主体** 都市再生推進法人（一社）前橋デザインコミッション（MDC）
- 管理運営主体** 馬場川通りを良くする会（日常管理）、前橋市（中長期管理）
- 主要施設** 前橋市02-389号線、前橋市馬場川遊歩道公園、準用河川馬場川
- 事業スキーム** 都市再生特別措置法に基づく都市利便増進協定、承認工事寄付金（地元財界）、「共助推進型ファンド」助成（民都機構）、PFS（成果連動型業務委託）/SIB事業、前橋レンガプロジェクト（記名入りレンガへの市民賛同金）、紺屋町整備クラウドファンディング、前橋市アーバンデザイン補助金 等

取組のポイント

- 前橋市は、市内の企業・企業家有志からの寄付金等をもとにまちづくりファンドを組成し、都市利便増進協定に基づき、当該ファンドから都市再生推進法人による改修事業に補助。
- 沿道の民有地（元駐車場と銀行敷地）を都市利便増進施設に指定（広場）することにより、道路や準用河川等の公共施設との一体的な活用を実現。
- 改修事業を一過性のハード整備にとどめず、活用・運用を担うプレイヤーの発掘・育成を行うため、「PFS（成果連動型業務委託）/SIB（ソーシャル・インパクト・ボンド）」等を活用して勉強会や社会実験を実施。

講評

委員 姥浦 道生 東北大学災害科学国際研究所空間デザイン戦略研究分野教授
廣瀬 公亮 国土交通省不動産・建設経済局土地政策課土地調整官
福岡 孝則 東京農業大学地域環境科学部造園科学科教授

川沿い空間の再整備と一体として、沿道の民地における3件のリノベーションの計画につなげられた点は、秀逸である。まちづくり会社が活用提案を自主的に行った努力の賜物である。

本事例は、公共空間の整備のみならず、まちづくり会社という一定の公的位置づけを持つ主体による民有地への積極的アプローチの重要性を示唆している。地元財界からの出資金が多いため、特殊事例とみられるかもしれないが、逆に言うともまちづくりにおいては、地元の旦那衆の存在意義がいかに大きいかというようにとらえることもできる。（姥浦委員）

このプロジェクトは、民間が主体的に行う事業という点が大きな特徴で、通常では公共側がお金をかけないような整備を、民間が細かいところまで考えて取組むものである。市街地全体の大きいエリアのデザインコードである「前橋市アーバンデザイン」のもと、馬場川通りの沿道で、通常はあまりやらないような、建て替えやリノベーション等の予定のない敷地に対し、将来のリノベーション等を前提としてデザインを組み上げており、実際の民間投資につながっているという点が面白いプロジェクトである。

道路、公園、河川の3種類の公共施設が絡んでいるため、各々の管理者となる部局との調整が必須であるところ、前橋市の市街地整備課がワンストップで対応する体制を整え、馬場川に設ける柵の高さの設定など、手間を要する調整等が庁内を横断して行われた。民間主導型のプロジェクトのサポート役であるものの、前橋市の細かい頑張りも多くあったと理解される。（廣瀬委員）

このような民間主導のプロジェクトが、市の考え方や取組にどのような影響を与えているのか、また、今後どのような展開が予想されるのか興味があった。このプロジェクトを通じ、市の役割も理解することができた。（福岡委員）

審査委員の主な所見

- ・ 中心市街地再生をアーバンデザインをキーワードに動かす取組（岸井委員長）
- ・ 民間の力を活かして遊歩道公園を整備（浅見委員）
- ・ 担い手を育成するというコンセプト（井出委員）
- ・ 地元資金の活用、地権者が協定に参加しているという点が先進的（井出委員）
- ・ 馬場川を良くする会の仕組み、段階的なエリアマネジメントの仕組み（福岡委員）

