Urban Design Center of Misono

年間報告2016

October.2015 – March.2017

アーバンデザインセンターみその［UDCMi］の概要

美園地区の概況

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」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のエリアである。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 2 ○○ 2 公園（以下、埼スタ）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）を核に、新たな都市拠点づくりが進められている。

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、小中学校・公園等の公共施設整備も徐々に進展しており、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（浦和東部第二地区・岩槻南部新和西地区）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状況にある。

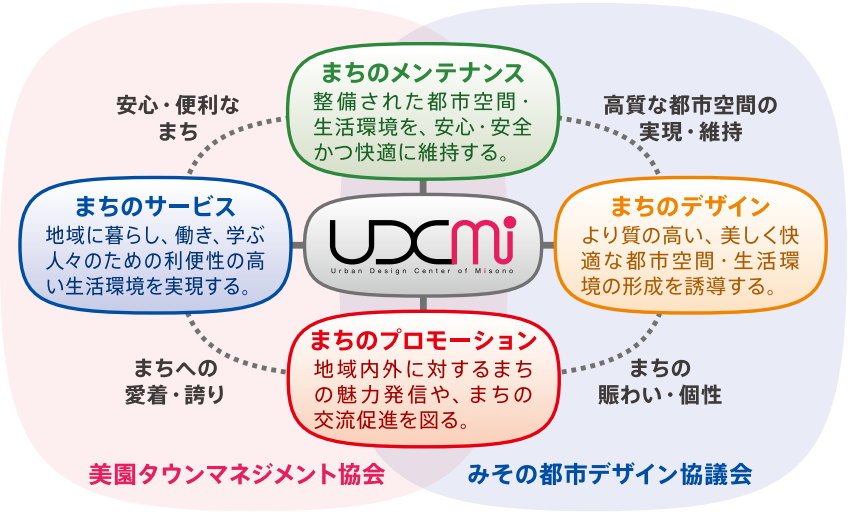
UDCMi 開設の経緯・背景

さいたま市は「市民・企業から選ばれる都市」を標榜しており、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「次世代自動車・スマートエネルギー特区」（2012 ～ 2016 年度）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る事となった。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、市の重点施策をとりまとめた『しあわせ倍増プラン 2013』（2013 年 12 月策定）へセンター設置が位置づけられ、準備期間を経て、2015 年 10 月に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（UDCMi）」が開設された。

UDCMi を起点とした活動連携

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など主にソフト分野の企画・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、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、連携推進コーディネートに取り組んでいる。UDCMi を起点に、デザインマネジメント・メンテナンスマネジメント・サービスマネジメント・プロモーションマネジメントの各分野に亘るプロジェクトを推進するなかで、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マネジメントモデルの構築を目指している。



UDCMi を起点とした活動連携

美園地区の概況（撮影：2016 年 10 月）

美園タウンマネジメント協会

UDCMi を拠点に、行政・民間企業・大学など「公民＋学」の各主体が業界の枠を超えて連携し、生活利便サービスや地域プロモーションなど、主としてまちづくりに係るソフト分野の企画立案・実証・事業化に取り組んでいる。

「美園タウンマネジメント協会」は、美園地区の新たな価値を創造し、住まう人々や企業に選ばれるまちとなっていくために、業界の枠を超えた「公民＋学」のオープンかつフラットな連携を基に、新たな地域サービスやプロモーション事業等を創出・展開し、その取り組みを通じて地域住民・地権者・団体・企業等との協力・連携を深めながら次世代の地域マネジメントモデルの構築を図るべく、2015 年 8 月に設立された。

美園地区の有する水・みどり資源、歴史・文化や、広域交通利便性に恵まれた立地ポテンシャルを活かしながら、優れた自然環境と共生し、多様な創造的交流にあふれ、安心・安全で健康・快適な新たな時代のライフスタイルを体現した、さいたま市の目指す理想都市の縮図「スマートシティさいたまモデル」の構築・発信を目指し、環境・エネルギー、交通、子育て・教育、健康・スポーツなど、地域の暮らしを包含するあらゆる分野において、最先端の知見・技術と地域コミュニティの活力をハイブリッドさせた〝暮らしやすさ〟を追求し、UDCMi を介して各種プロジェクトや施策の企画・実証・事業化（実装化）に取り組んでいる。

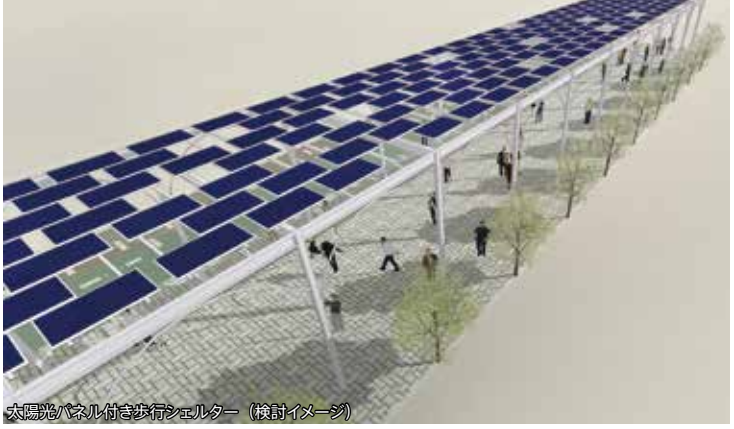
構成団体（2017 年 3 月時点：五十音順）

公　さいたま市

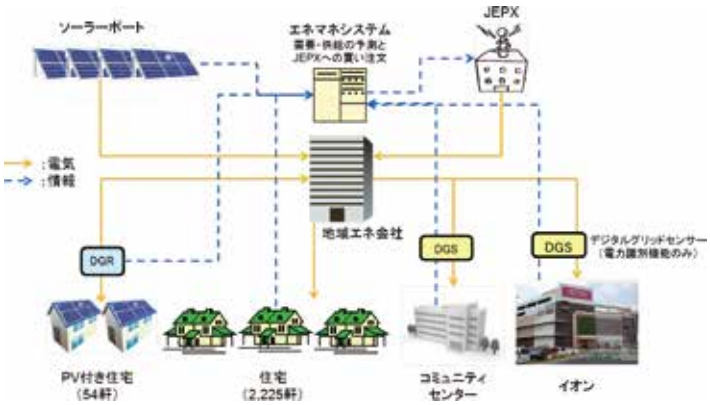
民　㈱アキュラホーム　イオンディライト㈱
イオンバイク㈱　イオンペット㈱
イオンリテール㈱
イーレックス・スパーク・マーケティング㈱
㈱カジタク　広友レンティア㈱
㈱埼玉りそな銀行　合同会社サイバー工房
埼玉県住まいづくり協議会
積水ハウス㈱　セコム㈱
大和ハウス工業㈱　㈱高砂建設
㈱タニタ
一般社団法人地域コミュニティ協議会
㈱中央住宅　東京ガス㈱
西松建設㈱　日本アイ・ビー・エム㈱
パナソニック㈱エコソリューション社
㈱日立製作所　㈱ BTM
フェリカポケットマーケティング㈱
㈱ベルニクス
㈱ミサワホーム総合研究所
一般社団法人美園タウンマネジメント
三井住友建設㈱　三菱電機㈱

学　慶應義塾大学　工学院大学
芝浦工業大学　東京電機大学

HDMI スティックを介した情報配信実証


太陽光パネル付き歩行シェルター（検討イメージ）

「共通プラットフォームさいたま版」のイメージ



地産地消型再生可能エネルギーの面的利用（検討イメージ）

生活インフラ部会

各種地域サービス事業・プロモーション事業を展開するベースとなる、情報基盤システムやエネルギー・セキュリティなど、まちの安心・安全や利便性を支えるインフラ環境の構築に取り組んでいる。

共通プラットフォーム分科会

特定のデバイス・メーカーに依存せず、まちのデータの収集・管理・活用を可能とする「共通プラットフォームさいたま版（以下、共通 PF）」の開発に取り組んでいる。

サービスプラットフォーム構築

共通 PF の基幹をなす情報収集管理基盤の設計・開発については、2015 年度に一通り完了し、実運用に向けた HEMS 機器メーカー毎の接続カスタマイズを 2016 年度内に実施した。

データ配信サービス実証事業

共通 PF にて収集・管理するデータの " 見える化 " および当該データを活用した地域サービス提供手段の一つとして、デジタル TV モニターに接続する HDMI デジタルスティックを介して情報配信を行う「地域ポータル」の活用実証を進めている。

実験モニター参加者へ実証機器を配布しての試験配信を 2016 年 7 月より進めているが、情報端末を使い慣れてない層への接続サポートや、「地域ポータル」上への掲載情報の充実化など、収益事業化・普及に向けた課題項目も明らかになってきている。

地域情報分析実証

共通 PF にて収集・管理するデータの分析機能の一環として、2016 年度よりテキストデータ分析環境の運用実証を開始した。SNS 等のテキスト分析・作業検証を行いながら、テキストデータ分析の本地区のまちづくりへの利活用方策について検討を進めている。

個人情報の管理運用

共通 PF を核に、TM 協会の進める各種事業におけるユーザー個人情報の取扱方針の検討を進めている。

2016 年度より各種実証サービスの展開が徐々に始まっているが、現状は、サービスごとにユーザーに対して個人情報利用の同意を得た上で、一社 TM の法人内規程に基づく個人情報管理を行っているところである。2016 年度後半から総務省委託事業「戦略的情報通信研究開発推進事業（SCOPE）」を活用したスマートコミュニティサービス向け情報通信プラットフォームの研究開発事業が本地区を実証フィールドに着手されたが、同研究とも連携しながら個人情報の管理運用ルールの検討が進められる見込みである。

エネルギー分科会

本地区内における再生可能エネルギーの地産地消およびエネルギー利用最適化に向けた施策検討を進めている。

ソーラー歩道シェルター整備検討

浦和美園駅から地区内の各種拠点施設への歩行経路上への太陽光発電パネル付き雨除け・日除けシェルター設置の設置に向けた調査を進めている。

2016 年度には、埼スタ～浦和美園駅～イオンモール浦和美園（総延長約 2.3km）の区間に設置した場合の建設計画概要、工期、整備費・ランニング費概算等のフィジビリティスタディを、次項の再生可能エネルギー面的利用等検討とも連携して実施した。

次年度には、整備資金調達スキーム等の詳細検討を行いながら、設置に向けた協議を進めていく予定である。

地産地消型再生可能エネルギーの面的利用等の推進事業検討

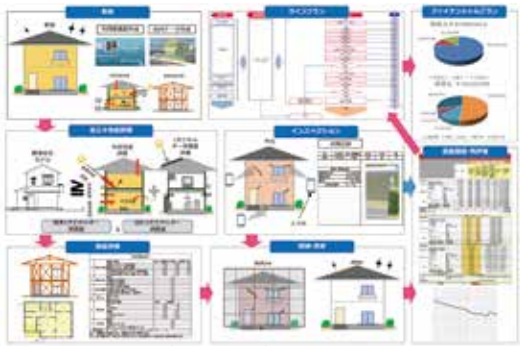
美園地区における地産地消型再生可能エネルギー面的利用等の推進に向け、2016 年度に、一般社団法人新エネルギー導入促進協議会の「地産地消型再生可能エネルギー面的利用等推進事業費補助金（構想普及支援事業）」を活用し、本地区に立地する拠点施設（埼スタや SC 等）を核に、高効率な設備の導入や、エネルギー融通、蓄熱・蓄電システム等によるエネルギー利用平準化などのシステム導入の事業化可能性調査（投資回収効率や費用対効果等の検討・評価）を実施した。調査結果を踏まえ、

スマートホーム・コミュニティ先導モデル街区整備（浦和東部第一地区 71 街区）

スマートホーム・コミュニティ先導モデル街区整備（浦和東部第一地区 74 街区）

スマートホーム第 1 期モデル街区の街開きセレモニー

さいたま「レジリエンス」住宅ローン


住宅管理履歴システム（検討イメージ）

2017 年度には具体的な事業計画の検討・策定を予定している。

エネルギーマネジメントシステム導入促進

最適なエネルギーコントロールを支援するエネルギー・マネジメント・システム（EMS）の普及促進策の検討を進めている。

2016 年度には、TM 協会に参画する EMS メーカーの機器・サービスを基に、HEMS 導入によるサービス活用方法やメリット等明確化（付加価値化）など施策展開に向けた検討を行うと共に、経済産業省「住宅における IoT/ ビッグデータ利活用促進に関する検討会」及び同 WG に参画し、HEMS を通じて提供するサービス検討への協力を行った。

スマートホーム分科会

住宅を中心に、平時の低炭素化と災害時のレジリエンス性を高めた建築物の普及に取り組んでいる。

スマートホーム・コミュニティ先導整備

市全域が対象の地域活性化総合特区「次世代自動車・スマートエネルギー特区」（2012 ～ 2016 年度）の一環として、100 戸規模のスマートホーム街区の先導モデル整備が本地区内で進められている。

2016 年度末までに先行 2 街区 33 戸が竣工しているが、各住戸は HEAT20 グレード 2 さいたま市地区基準の断熱性能が採用され、また、HEMS・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（2017 年 4 月発足予定）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ている。

2017 年度には、第 1 期の成果を踏まえながら、第 2 期のモデル街区整備計画を詰めていく予定である。

低炭素型住宅認証制度等の検討

低炭素型住宅認証制度など、低炭素型住宅の普及方策の検討を進めている。

2016 年度には、前項のスマートホーム街区モデル整備事業も踏まえつつ、低炭素型住宅の普及に寄与するローン商品の検討が進められ、2017 年 3 月に EV・FCV・省エネ家電一体型の住宅ローン『さいたま「レジリエンス」住宅ローン』が、TM 協会の会員である埼玉りそな銀行から取り扱い開始されている。

住宅管理履歴システムの検討・構築・実証

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・改修を促し、資産価値の維持・向上を支援する一貫システムを構築すべく、2017 年度のシステム開発研究の本格着手に向け、情報収集・企画検討・調整を進めている。

安心安全分科会

新市街地形成が進み定住人口も増えている一方で、埼スタが立地し、多くの来街者も有する本地区に適した、まちのセキュリティ向上に向けた先導企画の検討を進めている。

今後の見通しと課題

共通 PF に係る実証事業を 2016 年度から展開し始めたが、実運用に向けてはサービス接続面・ユーザー利便性に課題が残っており、収益スキームの構築に向けたシステム改良等も必要となっている。

また 2016 年度にスマートホーム・コミュニティの第 1 期モデル街区が竣工したが、この知見も生かして第 2 期整備の検討に取り組みながら、他街区・他地区への普及方策検討も今後の課題となる。

再生可能エネルギー面的利用等の検討では、次年度以降実施計画を詰めていくが、関連するプロジェクトと相互調整し、効率的に計画検討を進めていくことが求められる。

POS レジアプリの試験活用

マルチ・モビテリティ・シェアリング実証事業「エコモビ」自転車貸出返却ステーション

多機能 Web ロッカーの活用実証

マルチ・モビテリティ・シェアリング実証事業「エコモビ」EV 貸出返却ステーション（整備中）

地域サービス部会

美園地区の暮らしやすさの向上、および暮らしやすい住宅地としての魅力づけによる本地区の定住促進に寄与すべく、生活支援・利便性向上等に係る地域サービスの創出に取り組んでおり、一部サービスでは試験展開を開始している。

サービス連携分科会

地域サービスの相互連携や、各サービスへのアクセス性向上に向けた取り組みを進めている。

地域ポイント事業等の検討

各種地域サービスの共通認証化および地域通貨システムの導入策検討を進めている。

また、決済効率化・商取引活性化等を目指して、各種ポイント・電子マネー・クレジットカード等も含めたキャッシュレス決済普及策の一環として、タブレット端末による POS レジアプリ活用を UDCMi 受付窓口や「みそのいち」（後述）等にて試験開始し、その運用検証を進めている。

多機能 Web ロッカーの導入検討

多機能ロッカーを介した無人受取サービスの普及策検討として、2016 年 12 月より、機能拡張の可能な多機能ロッカーを浦和美園駅構内に設置している。ネットスーパー・EC 通販・宅急便など大手流通サービスに係る B2C 取引だけでなく、地域の個店や農家、サークル・個人活動に係る荷物受取（C2C 取引）に係る実証サービスを早期展開すべく、事業準備を進めている。

美園ライフアプリの開発

子育て支援情報を中心に、各種地域サービスとも連携した地域情報発信アプリの開発を進めている。2016 年度にはアプリ要件を絞り込み、スマートフォンアプリ（iOS 版、Android 版）の開発を行い、2017 年度からのアプリ運用準備を進めた。

「暮らしのステーション」の開設検討

健康・暮らし・法律・税金・保険・介護等のワンストップ相談窓口「暮らしのステーション」の開設検討の一環として、2016 年度より、イベント形式での無料法律相談会を実施している（2016 年度末までに計 6 回開催）。今後は、無料相談会での相談メニュー拡大検討と並行して、相談窓口常設に係る事業計画の検討を進めていく。

モビリティ分科会

地域の交通安全および交通利便性の向上に向けた事業開発に取り組んでいる。

自転車あんぜん教室

自転車利用に係る交通ルールやマナーの普及啓発イベントを開催している。これまで、「親子で学ぶ自転車乗り方教室」（2015 年 9 月 19 日）、「親子で学ぶ自転車あんぜん教室」（2016 年 4 月 5 日）、「安全に楽しむための「スポーツバイク講習会」」（2016 年 9 月 22 日 ,10 月 23 日 ,11 月 23 日）の計 3 イベントを開催している。

マルチ・モビリティ・シェアリング実証実験

天候・人数等に応じた最適な交通モード選択を支援する、自転車・EV など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取り組んでいる。

2016 年度末までに、浦和美園駅東口駅前に自転車駐車場（兼）モビリティ・シェアリング貸出返却拠点「みそのモビリティポート」の環境整備を進め、普通自転車・電動アシスト付自転車のシェアリング試験運用を開始している。今後は、貸出返却ステーション数の拡大や、貸出車種の拡大を含むシステム改良を予定している。

健康増進分科会

埼スタの立地する地区として、スポーツ振興・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、「みその " 健幸 " 度向上プロジェクト」と題し、企画検討・実証事業を進めている。

健康ポイント実証事業

無理のない運動習慣づくりを促すプログラムとして、2016 年度には、①自転車活動量を歩行活動量に換算できる専用活動量計を用いて、歩行＋自転車の総活動量に応じてポイント付与する「美園サイクリング＆

自転車モード付き活動量計

タニタいきいき元気教室（フレイル対策プログラム）

タッチスタンド（みその"健幸"度向上プロジェクト）

笑いと健康学会連携イベントの開催

見守りタグ（BLE 端末）

見守りアプリ

フリー Wi-Fi 機能付き自動販売機の活用

ウォーキング」と、② WAON カード・活動量計によるタッチスタンド（地区内 8 箇所）へのタッチ数に応じてポイント付与する「モールウォーキング」とを連携実施した（2016 年 8 月 1 日～ 12 月 31 日）。

2017 年度にも実証事業継続が予定されており、ポイント付与条件の改善やタッチスタンド設置数増加など、企画充実化と事業継続性向上を図る。

フレイル予防プログラム

フレイル予防に関する普及啓発も兼ね、高齢者向けのフレイル・サルコペニア対策指導プログラムとして、2016 年度には、前掲の「美園サイクリング＆ウォーキング」の参加者のうち 65 歳以上を対象に「タニタいきいき元気教室」を実施した。

笑いと健康学会連携イベント

笑うことで心身の健康につながることが医学的にも着目されてきている事を背景に、「笑いと健康学会」との取り組み連携を進め、2017 年 3 月 11 日にはその第 1 弾としてステージイベントを開催した。

子育て共助分科会

子どもの安心・安全や、子育て世代の生活利便性向上を支援するモデル事業開発に取り組んでいる。

IoT デバイス活用こども見守り事業

BLE 端末およびスマートフォンアプリを活用した、子どもの見守り支援システムの導入調整を進めている。2016 年度には、BLE 通信インフラの整備、および子どもの持つ見守りタグ（BLE 端末）の配布調整を進め、2017 年度からはシステム実運用、および本サービスインフラを活用した他の新規サービスへの展開も検討予定である。

家事時短分科会

家事等の時短によるゆとりある生活の実現を支援すべく、①家事支援サービスの地産地消（地域内での雇用創出）と、②住宅資産価値の維持・向上（設備等の適切なメンテナンス促進）とに寄与する事業スキームの構築を目標に据え、本地区限定のスケールメリットを生かした先導事業の企画検討を進めている。

ペット共生分科会

ペット＋ペットオーナーのみならず、ペット嫌いな住民も共存できる地区居住環境の実現に向け、ペットオーナー座談会等を開催しながら、先導事業の企画検討を進めている。

インバウンド対応分科会

埼スタの立地する本地区には、既に J リーグ等試合開催日には多くのサッカー観戦者が訪れている。埼スタは 2020 年東京五輪でも会場の一つとして使用予定である事も背景に、インバウンド観光も見据えた来街者の利便性向上施策の検討を進めている。

フリー Wi-Fi 環境の整備推進

地区内の公共空間等におけるフリー Wi-Fi 環境整備促進に向け、まずは Wi-Fi 機能付自動販売機の活用検討を進めている。2016 年度には、UDCMi の入居する建物のテナント共用部および浦和美園駅構内の 2 箇所に Wi-Fi 機能付自動販売機を設置し、試験運用を開始している。

今後の見通しと課題

企画検討段階を経て、2016 年度内には一部プロジェクトにて実証サービスが開始された。次年度度以降も新たに複数サービスの実証展開等が見込まれるが、各地域サービスの実運用段階における持続可能な運営体制の早期構築が最重要課題となる。各サービスの利用動向等の分析・検証を進める中では、運営効率化と併せてサービス水準の見極めも行う必要がある。

「SMART MOBILITY CITY 2015」展における展示ブース

東京湾大感謝祭への出展

東京モーターショー 2015 内で開催した公開シンポジウム

サッカー開催日の賑わい滞留創出実証イベント

地域プロモーション部会

美園地区の定住促進・交流人口増に寄与すべく、本地区の魅力や各種まちづくり事業・活動等の情報発信および地域内外の交流促進を目的に、外部展示会出展や地域イベント企画、交流プログラムの運営を進めている。

来街促進分科会

本地区の地域資源や各種事業・活動等について外部展示会にて広く PR するとともに、イベント事業開発等による本地区への来街機会の拡大に取り組んでいる。

外部展示会出展

2015 年度は、東京モーターショー内「SMART MOBILITY CITY 2015」展（10 月 29 日～ 11 月 9 日）、および「東京湾大感謝祭」（10 月 24 ～ 25 日）に出展を行い、TM 協会の取り組み構想等の紹介を行った。

2016 年度は、市産業展開推進課による「スマートコミュニティ Japan2016」（6 月 15 ～ 17 日）への出展協力を行うとともに、「東京湾大感謝祭 2017」（10 月 22 ～ 23 日）への出展を秩父市・埼玉県とも連携して実施した。

大型集客イベント運営支援

集客効果の見込める大型イベントの本地区への誘致＋開催支援の事業モデル化検討を進める中で、（一財）日本モーターサイクル協会主催「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 11 日）が、東北自動車道の玄関口としての美園地区・埼スタを会場に開催される事となり、その運営支援を行った。

オープンスペース等利活用イベント創出

埼スタでの J リーグ等試合開催日には多くのサッカー観戦者が本地区を訪れているが、現状は埼スタ～浦和美園駅周辺には店舗立地も少なく、その集客効果の地区内経済波及も限定的である。このため、試合終了後に一時的な飲食滞留空間を街なかに設置し、観客の行動変容を検証する実験イベントを企画し、駅南側の埼玉高速鉄道駐車場を活用して実施した（2016 年 5 月 14 日に）。利用者からは好評を得た一方で、埼スタ～駅間での開催要望も多く、別敷地での試験開催が今後の課題となる。

また、埼スタ試合開催日以外の取り組みとして、普段使用されていない浦和美園駅臨時ホームのイベント活用も試みた。当該スペースでのイベント運営上のポテンシャルや課題を見極めるべく、2017 年 2 月 25 日に実験イベント「浦和美園駅ホーム BAR」を開催している。一定程度の集客を得る事ができたが、継続開催に向けては来場者数の拡大および収益性の向上が課題であり、イベント自体の“ブランディング”についても今後検討が必要である。

なお、SR 歩行者専用通路を会場に 2015 年度より始まった「浦和美園まつり & 花火大会」について、一社 TM として実行委員会に参画し、ステージ管理や展示・出店等の協力を行っている（第 1 回開催：2015 年 10 月 24 日、第 2 回開催：2016 年 10 月 22 日）。第 2 回目より「日光御成街道 美園 大門宿まつり」・「みんなの埼スタフェスタ」も同日開催となり、来場者数増などのイベント同士の相乗効果も見られている。本まつりの定着・充実化に向け、引き続き協力予定である。

コミュニケーション促進分科会

新市街地特有の課題としての、新たな地域コミュニティの形成促進に向けて、交流イベント等の企画・実践を進めている。

地域密着型マルシェ「みそのいち」

本地区の都市開発エリア周辺には、見沼田圃や綾瀬川流域など優良農地が広がっており、農を通じたコミュニティ形成を進めるべく、地元農家・地域住民等が主体的に参画する地域密着型マルシェ企画の検討を 2015 度より開始した。地元農家等との企画検討を経て、2016 年 5 月より、旬の地元産農産物やそれを用いた調理品・加工品等の対面販売を中心とした産直イベント「みそのいち」の開催を始めている。毎月最終金曜午後を定例開催パタンに、天候リスクの少ない屋内空間（浦和美園駅改札前コンコース）での小規模試験開催をまずは重ね

産直イベント「みそのいち」

地域情報誌「美園人」

UDCMi まちづくり茶話会

浦和美園駅臨時ホーム活用イベント「浦和美園駅ホーム BAR」

共通タイトル「100 年美しい園」による広報連携

美園アートプロジェクト「M-art」のワークショップ風景

ている（2016 年度内に計 11 回開催）。

今後の課題としては、出店者数の拡大や、それも見据えた駅周辺オープンスペース等の活用検討、運営サポーター育成等の運営効率化などが挙げられる。

みその出版@ UDCMi

開発区域の内・外を問わず、「美園」の魅力を分かち合いながら、地域への愛着、人と人のつながりを育む事を目指し、新たな地域メディアの立ち上げ検討を進めた。

居住者・来街者・通勤通学者・転入者（転入検討者）など、あらゆる層に対する情報アクセス性を考慮し、Web サイト・冊子を併用していく方針を定め、メディア名称『美園人（みそのびと）』による情報発信プロジェクト「みその出版@ UDCMi」として始動させている。2016 年度末までに Web サイトを公開し、冊子版創刊号制作を実施した。

関連企業・団体とのタイアップ（広告出稿等）による持続運営財源確保や、地域住民等の参画体制構築が今後の課題である。

地域イベント共同プロモーション「100 年美しい園」

地域活動の活発なエリアとしての地区イメージ形成には、各種地域イベントのプログラム連携や広報連携を促進させ、リソースの有効活用による相乗効果の発揮が必要である。そこで、地域交流イベントへの「共通タイトル」の設定による相互プロモーション連携から試み始めている。

共通タイトルとしては、UDCMi 開設に合わせて 2015 年 10 月に発行された『美園コンセプトブック素案』を参考に「100 年美しい園」に設定した。2016 年度内に計 31 イベントについて、Web サイト等での情報発信連携を行うとともに、各イベント会場における他事業紹介などの相互連携も徐々に広がってきている。

共通タイトルを活用したイベント数の拡大・普及が課題だが、このために共通タイトルに合わせた共通ロゴ作成も今後検討予定である。

UDCMi まちづくり茶話会

ハードルを下げ、気軽に参加できる交流会の運営を通じて、地域住民や実証事業参加者等からの意見収集や、各種事業・活動等へ主体的に参画・連携する人材・団体等の発掘を行うべく、「UDCMi まちづくり茶話会」を立ち上げた。

2016 年度には計 3 回実施している。第 1 回・第 2 回は、現地見学も交えながら地区まちづくりの進捗状況等の情報共有を主とする企画であったが、第 3 回目は実証プログラム参加者との意見交換を行う場として実施した（美園サイクリング＆ウォーキング参加者対象）。こうした事業実施後の検証作業の一環として、あるいは事業始動にあたっての事前意見聴衆の場として、本茶話会の活用促進が今後期待される。

美園アートプロジェクト：M-art

アートを通じて新たなコミュニケーションを育む交流促進プロジェクトとして、コンセプト・企画内容・運営体制等について市内外在住のアーティストと意見交換を重ね、「美園アートプロジェクト：M-art」を立ち上げた。

まずは、地域の歴史・資源等を活用した小規模アートワークショップを定期開催し、実績を重ねていく事とした。2017 年 3 月 25 日に初回アートワークショップを開催したが、次年度以降は、ワークショップの定期開催を進めながら、「浦和美園まつり＆花火大会」や「みそのいち」等の他プロジェクトとの連携も検討していく予定である。

今後の見通しと課題

2016 年度に各企画の試験開催等を開始したが、いずれも持続可能な運営体制の構築に向け、運営の効率化と収益性の向上による事業スキームの確立が重点課題となる。

また、秋季にイベント事業が集中する傾向があり、スケジュール調整を進めるとともに、複数プロジェクト連携による事業効率化や相乗効果の創出も今後の課題である。

美園スタジアムタウン憲章

街全体がスタジアムのような熱狂と活力にあふれ、
一人ひとりがまちづくりのプレイヤーであり、サポーターとなるまち

さいたま市の副都心の一つである美園地区として、本地区の象徴たる埼玉スタジアム2〇〇2（以下、埼スタ）をはじめとする地域資源を生かしながら、"美園"に暮らす人・働く人・学ぶ人・訪れる人が、安心で快適かつ健康的なライフスタイルを実現しつつ、コミュニティの中で楽しく、豊かな時間を享受できるスタジアムタウンとなることを目指して、以下の「まちづくりの基本理念」と「まちづくり活動の指針」を定めます。

まちづくりの基本理念

1. 新価値創造都市・美園　創造的な交流を通じて、新しい価値を生みながら成熟していくスタジアムタウン

大門宿や見沼田圃等の由緒・歴史、そしてサッカーの聖地「埼スタ」の新たな伝統を生かしながら、スポーツ・アート・サイエンス・テクノロジーのもつ創造性を発揮して、"美園"固有の文化・産業を育み、知的な交流機会と人間味あふれる魅力で人々を惹きつけるスタジアムタウンを共創します。

2. 多世代健幸都市・美園　子どもから高齢者まで、地域の中で支え合い、健やかに過ごせるスタジアムタウン

スポーツに触れる身近な一大拠点施設「埼スタ」を核に、保健・医療・福祉・教育・産業等の重層的連携を推進するとともに、安全で快適な生活環境の向上を図り、"美園"で過ごす一人ひとりが健康維持・増進・環境に取り組みながら、世代を超えて相互に支え合う、安心と健幸のスタジアムタウンを育みます。

3. 次世代環境都市・美園　豊かな自然に親しみ、人と環境にやさしい暮らしを未来に伝えるスタジアムタウン

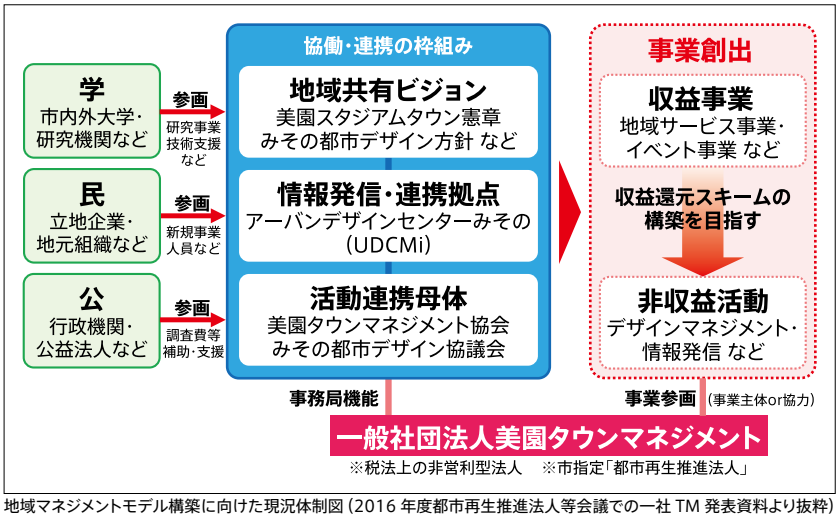
見沼田圃や綾瀬川水系にゆかれた自然の回廊と共生しながら、"美園"のシンボル「埼スタ」を中心に安心・安全・快適で質の高い環境デザインを実現し、スマートで心豊かなライフスタイルとコミュニティを体現した、低炭素・循環型地域社会のモデルとなるスタジアムタウンを次の世代へ引き継ぎます。

まちづくり活動の指針

住民・地権者、企業、大学等の専門機関、行政機関など"美園"に係る様々な人々や団体が、オープンかつフラットな連携・協働のもと、新たな時代に対応した最先端の知見や技術を取り入れながら、地域の個性を活かした事業・活動を通じてスタジアムタウンづくりを機動的に実践していきます。

2017年4月
美園タウンマネジメント協会
みその都市デザイン協議会

『美園スタジアムタウン憲章』の最終公表版



地域マネジメントモデル構築に向けた現況体制図（2016 年度都市再生推進法人等会議での一社 TM 発表資料より抜粋）

将来戦略部会

美園地区の持続的発展およびサステナブルな地域社会の構築へに向けて、関係者間の連携・協働を促す地域共有ビジョンの検討や、自律（自立）的な地域マネジメント体制の構築に係る調査・研究を進めている。

地区将来ビジョン分科会

地区の将来像や目標を共有しながら、各種まちづくり事業・活動などの相互補完関係を再定義する「地域共有ビジョン」の検討を進めている。

まちづくり憲章の検討

各種上位計画や『美園コンセプトブック素案』等も踏まえながら「地域共有ビジョン」を立案していくために、UD 協議会とも連携し、先ずは本地区の将来目標像や理念をまとめた"まちづくり憲章"の検討作業を実施した。憲章素案を整理し、意見募集（2017 年 1 月 23 日～ 2 月 22 日）も行いながら、『美園スタジアムタウン憲章』の最終公表版の取りまとめを行った。

同憲章の最終版公表は 2017 年度 4 月に予定されており、今後、分野別・事業別の構想・計画・戦略の策定等も含めて、本憲章を用いたプロジェクトマネジメントを進めるとともに、本憲章に係る普及啓発を推進していく。

地域マネジメントモデル構築分科会

法令上の特例・優遇措置や国の支援策等の最新動向も踏まえながら、UDCMi を起点に企画・実証・事業化の進む各種プロジェクトについての、一社 TM を核とした総合的なマネジメント体制の検討を進めている。

TM 法人戦略検討

都市再生特別措置法に基づく「都市再生推進法人」の指定制度の活用について、2015 年度よりさいたま市（市街地整備課）との協議を進めてきた。『さいたま市都市再生推進法人の指定等に関する事務取扱要綱』が 2016 年 6 月 1 日より施行されたことを受け、一社 TM として指定申請を行い、7 月 12 日付でさいたま市より都市再生推進法人への指定を受けている。

2016 年度末時点では、同法人指定に基づく特例・優遇措置等の活用には至っていないが、モビリティシ・ェアリング事業においては同法人制度や都市再生特別措置法に基づく道路占用許可特例を活用するための検討・協議を継続している。また、綾瀬川・調節池等の河川用地の利活用においても、同法人制度の活用も期待されているところである。

今後の見通しと課題

一社 TM の将来事業戦略検討にあたっては、各分科会にて検討中の事業に係る SPC 等との機能分担整理や、各種まちづくり事業展開に係るリスク管理、また、まちづくりへ還元される事業収益の効率的運用・全体最適化を図っていくことが課題となる。

今年度、まちづくり憲章の作成を行った事により、地区の将来都市像が明文化され、取り組むべき事業・活動のテーマがより鮮明となった。同憲章を踏まえて各分野における数値目標の設定など「地域共有ビジョン」としての詳細化作業も今後必要となるが、一方で、一社 TM の将来収支計画試算にも着手し始めており、その精度を上げていく作業過程においても、事業収益性に合わせて同憲章（及びその下位構想・計画・戦略等）も踏まえた事業・活動優先度を設定していく事が想定される。

なお、2017 年 2 月には「みそのウィングシティ」の区域のうち、U R 都市機構施行の 2 区域（浦和東部第二地区・岩槻南部新和西地区）の換地処分の公告がされ、合わせて同区域においては町名変更がなされた。本地区における自治会区域等のコミュニティエリア基礎単位の再編検討の加速が見込まれ、今後は、各種プロジェクトの実証・事業化を進めていく上では、当該プロジェクトの対象区域・範囲と地域マネジメント単位との関係整理がより求められるだろう。

みその都市デザイン協議会

UDCMi を協働・情報発信の場として、地元組織・行政・立地企業・大学など「公民＋学」の各主体が参画し、地域の空間資源を活かしながら、土地利用・街並み景観・交通環境など、主にまちづくりのハード面の検討・協議・調整に取り組んでいる。

「みその都市デザイン協議会」は、これまでの都市開発のテーマを継承しながら、美園地区が目指すべき都市デザイン・環境デザインの将来目標や実践方針・戦略を関係者間で策定・共有し、その将来都市像の実現に向けた調査研究・企画立案・協議調整を行うために 2016 年 3 月に設立されている。

美園地区では、市の“副都心”の一つとして、「みそのウイングシティ」の約 320ha に及ぶ土地区画整理事業を核とする新市街地形成を行いながら、「スポーツ、健康、環境・エネルギー」をテーマとした都市拠点づくりが進められている。都市基盤整備の進捗により、住宅・店舗等の建設や、公園・学校・コミュニティセンター等の公共施設整備が徐々に進展しているが、今後区画整理地内の土地活用が本格化するにあたっては、地域の空間資源を活かしながら都市基盤上に形成する空間の質を高め、生活環境を維持・向上させていく事が一層重要な課題となっている。

構成団体（2017 年 3 月時点）

公　自治体
- さいたま市
- 埼玉県

公益法人等
- 独立行政法人都市再生機構
- 公益財団法人埼玉県公園緑地協会

民　土地区画整理事業関係者
- 浦和東部第一特定土地区画整理事業審議会
- 大門下野田特定土地区画整理事業審議会
- 浦和東部第二特定土地区画整理事業審議会
- 岩槻南部新和西特定土地区画整理事業審議会
- 大門上・下野田特定土地区画整理組合

自治会関係者
- 美園地区自治会連合会
- 新和地区自治会連合会

立地企業
- イオンリテール㈱
- 浦和レッドダイヤモンズ㈱

交通事業者
- 埼玉高速鉄道㈱
- 国際興業㈱

まちづくり法人
- 一般社団法人美園タウンマネジメント

学　埼玉大学
- 芝浦工業大学

『みその都市デザイン方針』の検討・作成

都市デザイン方針の検討・作成

景観・街並み、土地利用、交通環境等の視点を軸に、本地区が目指すべき都市デザイン・環境デザインの方向性を示す『みその都市デザイン方針』の策定に向けた調査・検討を進めた。

都市デザイン方針作成分科会

さいたま市の"副都心"の1つに位置づけられている美園地区は、大規模な土地区画整理事業を核とした新たな都市拠点づくりが進行中で、住宅・店舗等の建設や学校・公共施設等の整備も進みつつあるが、"副都心"に相応しい新市街地として夜間人口・昼間人口・交流人口のさらなる拡大に向け、新たに整備された都市基盤上のまちづくりが課題となっている。このためには、まちづくりの主役となる地権者・住民と、地区まちづくりを支える組織・専門家等が、地区の将来像や目標を共有し、個々の取り組みにおいて連携・協力していくことが不可欠となる。

そこで、主として景観・街並み、土地利用、交通環境の視点を軸に、個性と魅力が感じられる都市空間・都市環境の形成を進めるための地区共通の指針として、本地区が目指すべき都市デザインの方向性を示した『みその都市デザイン方針』の検討を進めた。

美園まちづくりワークショップの開催

『みその都市デザイン方針』の立案に向けて、一般参加による連続ワークショップ（意見交換会）を実施した。学生・子育て世代・年配者、旧来からの地区住民や新規転入者、地区外在住で関心のある方など、幅広い層の参加により、計3回の意見交換回を開催した。

美園まちづくりワークショップ

第1回目（2016年6月19日）は本地区として目指したいまちづくりの方向性について自由に意見を出し合った。第2回目（7月16日）には、「浦和美園駅周辺」、「駅前～埼スタ、埼スタ周辺」、「綾瀬川・調節池・近隣公園」、「住宅地・学校・身近な公園」と、場所を大まかに意識しながら、まちづくり課題の絞り込みを行い、第3回目（8月7日）には、各エリアで実施すべき取り組み内容について議論を掘り下げた。

方針素案のパブリックコメント実施

ワークショップでの意見交換結果も踏まえながら、『みその都市デザイン方針』の素案取りまとめを行い、2017年1月23日から2月22日まで『美園スタジアムタウン憲章』と合わせて両素案の意見募集（パブリックコメント）を実施した。

『みその都市デザイン方針』の素案に対しては29件の意見が寄せられ、意見を踏まえた修正作業を経て、最終版の取りまとめ整理を進めた。

今後の見通しと課題

『みその都市デザイン方針』最終版の公表は2017年4月を予定している。

次年度以降、本方針に基づいて各種まちづくりプロジェクトを進めるが、2017年度の重点プロジェクトとしては「スタジアムアクセス環境の改善検討」、「綾瀬川・調節池の高質化整備検討」、「土地活用・街並みの誘導方策検討」が予定されている。

駅屋上からの街並み見学会（UDCMi まちづくり茶話会内）

開発動向の見学会（UDCMi まちづくり茶話会内）

「みその都市デザインスタジオ 2016 春」最終発表会

都市デザインに係る普及啓発

美園地区におけるまちづくり事業・活動等への地域住民・立地企業等の主体的な参画を促進すべく、オープンな対話を促進させる企画を仕掛け、各種取り組みの普及・啓発に取り組んでいる。

まち歩き企画の実施

「UDCMi まちづくり茶話会」（前掲）の一環として、まち歩き企画を実施した。

第 1 回目（2016 年 4 月 30 日）は埼玉高速鉄道浦和美園駅の屋上から街を見渡す見学会を、第 2 回目（2016 年 5 月 28 日）はスマートホーム・コミュニティ街区先導モデル整備も含め、浦和美園駅周辺の都市開発現場の見学会を実施した。両回とも、現地見学前に UDCMi 施設にて VR 映像等を交えたエリア開発動向の解説を行い、まちづくり動向に関する理解促進を図っている。

みその都市デザインスタジオ

美園地区を研究対象に大学生・大学院生の参画するまちづくり演習プログラムとして開催している。人材育成はもとより、市民・企業・大学・行政等との意見交換を通じて本地区の新たなまちづくりへの機運醸成を図るとともに、地域の課題解決に向けて大学の知見・技術・アイデアを活かしていくことを本企画の狙いとしている。

スタジオ 2015 冬「人の流れを生み出す個性と魅力ある都市空間像」

埼玉大学（建設工学科）の 3 年生が 2015 年 10 月から 2016 年 1 月にかけて

「みその都市デザインスタジオ 2015 冬」最終発表会

研究に取り組んでいる。「スタジアムの利活用」、「新交通システム」、「宿泊滞在環境」などの提案があり、浦和美園駅と埼スタの 2 つの拠点間のまちづくり等の課題抽出がなされている。

スタジオ 2016 春「地域住民にも来街者にも居心地の良いスタジアムアクセス空間」

スタジオ 2015 冬の成果を踏まえ浦和美園駅～埼スタ間の空間形成にテーマを絞り、芝浦工業大学（デザイン工学科）の学部生・院生が 2016 年 2 月から 5 月にかけて研究を進めた。提案を通じて、交流を誘発するオープンスペースの形成、埼スタ観戦者と地区内居住者の動線処理、“スポーツ・健康”をテーマとした街のあるべき空間像など、まちづくりの実務上も重要なテーマ課題が改めて確認された。

スタジオ 2016 冬「安全・快適な観客誘導・輸送計画」

スタジオ 2016 春の成果等も踏まえ、ス

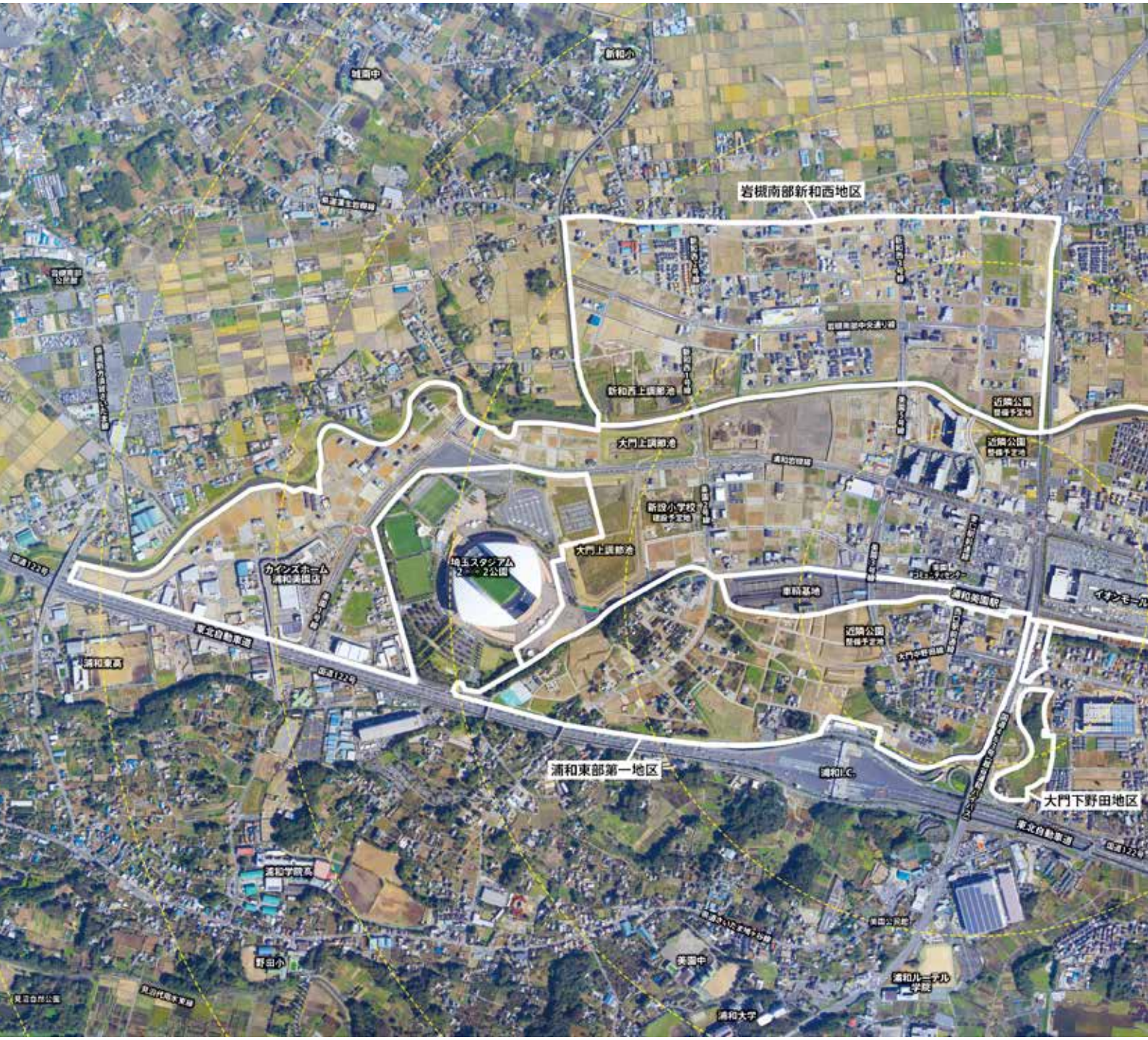
「みその都市デザインスタジオ 2016 冬」最終発表会

タジアムアクセスを中心とした地区交通計画にテーマを絞り、埼玉大学（建設工学科）の 3 年生が 2016 年 10 月から 2017 年 1 月にかけて研究に取り組んだ。埼スタでの日本代表戦開催日（2016 年 11 月 15 日）の交通量調査も実施し、データに基づく方策提案がなされたが、どの程度観客の移動ストレスを軽減できるか等の課題が抽出され、実際の交通計画検討に生かしていく事が期待される研究成果となった。

今後の見通しと課題

今後も、都市開発の進捗に応じたまち歩き等の普及・啓発企画を実施していくと共に、地域資源散策など、シビックプライド醸成に向けた企画実施も検討していく。

「みその都市デザインスタジオ」では、まちづくり動向と呼応しながらも、先導的なテーマ設定を行っていくことが期待される。



浦和東部第一特定土地区画整理事業

施 行 者　さいたま市
施行面積　55.88 ヘクタール
都市計画決定　1999 年 6 月 4 日
事業計画認可　2001 年 3 月 27 日
事業計画変更　2017 年 1 月 26 日（第 4 回変更）
施行期間　2000 年度〜 2026 年度（予定）
換地処分公告　—
平均減歩率　34.21％
総事業費　22,259,000 千円

浦和東部第二特定土地区画整理事業

施 行 者　UR 都市機構
施行面積　183.21 ヘクタール
都市計画決定　1999 年 6 月 4 日
事業計画認可　2001 年 3 月 5 日
事業計画変更　2015 年 8 月 14 日（第 4 回変更）
施行期間　2000 年度〜 2021 年度（予定）
換地処分公告　2017 年 2 月 17 日
平均減歩率　39.0％
総事業費　67,293,391 千円

岩槻南部新和西特定土地区画整理事業

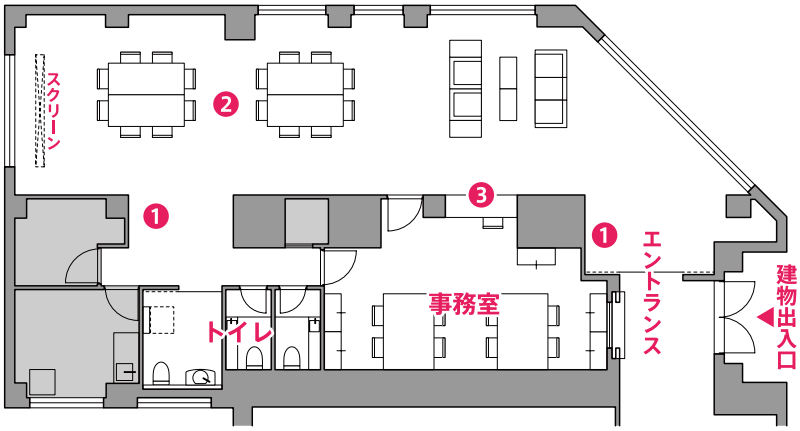
施 行 者　UR 都市機構
施行面積　73.84 ヘクタール
都市計画決定　1999 年 6 月 4 日
事業計画認可　2001 年 3 月 5 日
事業計画変更　2015 年 8 月 14 日（第 4 回変更）
施行期間　2000 年度〜 2021 年度（予定）
換地処分公告　2017 年 2 月 17 日
平均減歩率　39.5％
総事業費　34,506,704 千円

みそのウイングシティの土地利用概況（撮影：2016 年 10 月）

大門下野田特定土地区画整理事業

施 行 者	さいたま市
施行面積	3.6 ヘクタール
都市計画決定	1999 年 6 月 4 日
事業計画認可	2014 年 3 月 3 日
事業計画変更	2015 年 11 月 20 日（第 1 回変更）
施行期間	2013 年度～ 2025 年度（予定）
換地処分公告	—
平均減歩率	35.07％
総事業費	1,691,000 千円

アーバンデザインセンターみその［UDCMi］の運営



施設の概要

「アーバンデザインセンターみその：UDCMi」は、美園地区における各種まちづくり事業・活動の活性化や相互連携の促進、そして各種取り組みへの地域住民・立地企業等の参画促進を目的に、2015 年 10 月 17 日に浦和美園駅西口駅前に開設された。施設の管理・運営実務は、TM 協会（地域プロモーション部会：UDCMi 管理運営分科会）の監理のもと一社 TM が担っている。

UDCMi 施設は、主に①まちづくり情報展示、②ワークショップスペース、③まちづくり相談窓口から成る。

①では、VR（ヴァーチャル・リアリティ）等の映像機器やパネル展示をはじめ、美園地区のまちづくり情報展示を施設内各所に設けている。また、地域イベント等のパンフレット・チラシ類も配置し、まちの将来像や各種まちづくり事業・活動の情報発信を行っている。

②では、まちづくりに係る会議やワークショップ、イベントなど、多様な活動を行えるフリースペースを設けている。事前登録・予約制による貸切利用（一般貸出）も開始し、地域団体・市民サークル等によるスペース利用も増えつつある。

③では、各種実証実験や地域サービスの参加登録の受付業務を行うほか、まちづくりに関する地域の課題解決や活性化の取り組み等に関する支援相談も受け付けている。

所在地・開館時間等

〒 336-0962
さいたま市緑区下野田 494-1 オークリーフ 1F
Phone. 048-812-0301
Fax. 048-812-0305
E-mail: info@misono-tm.org
開館時間 火曜～金曜 10:00 ～ 19:00
土・日・祝　9:00 ～ 16:00
休 館 日 月曜・年末年始

Web を介した情報発信

施設における情報発信の他にも、「UDCMi 公式 Web サイト」を開設し、TM 協会・UD 協議会の取り組みについて情報発信を行っている。

また、同サイトと連携する形で、「UDCMi メールニュース」の配信、および「UDCMi 公式 Facebook ページ」の運営を進めている。

UDCMi 公式 Web サイト
http://www.misono-tm.org/udcmi/

UDCMi メールニュース登録ページ
http://www.misono-tm.org/udcmi/mag/

UDCMi 公式 Facebook ページ
https://www.facebook.com/UDCMi.info/

UDCMi 年間報告 2016（October.2015 ー March.2017）

発行　2017 年 3 月
編集　一般社団法人美園タウンマネジメント
協力　美園タウンマネジメント協会
　　みその都市デザイン協議会