

**年間報告2018**  
April.2018 - March.2019



## 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 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 開設の背景・経緯

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」（2012～2019 年度）に係るモデル事業がみそのウ

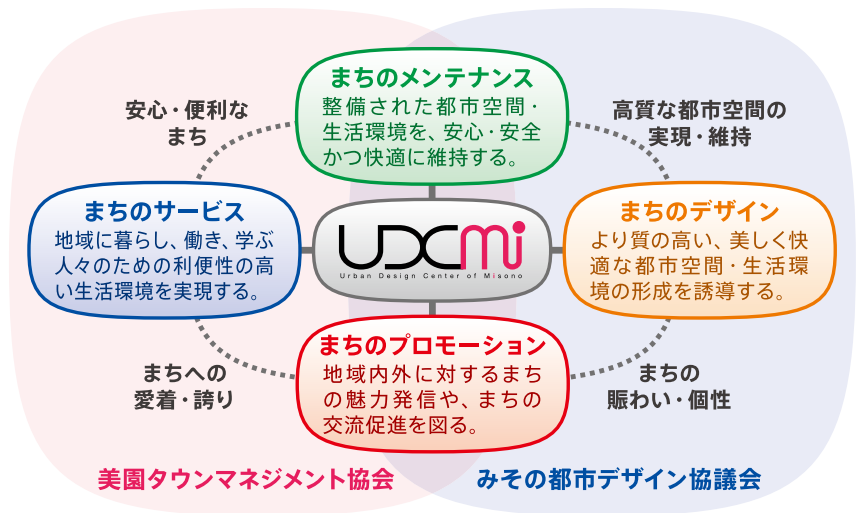
イングシティ内で企画される事となった。その普及促進策の要請も契機に、新たな都市基盤上でのハード・ソフト一体となったまちづくりを加速的に推進すべく、市の重点施策をとりまとめた『しあわせ倍増プラン 2013』（2013 年 12 月策定）でセンター設置が位置づけられ、準備期間を経て、2015 年 10 月にまちづくり情報発信・活動連携拠点「アーバンデザインセンターみその (UDCMi)」が開設された。

### 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等、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



浦和美園駅周辺の概況 (撮影: 2018 年 5 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。

本地区の有する地域資源や、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、最先端の知見・技術と地域コミュニティの活力を生かした各種プロジェクト・施策の企画・実証・事業化（実装化）に取り組んでいる。

### 会員一覧

分類	組織・団体名
公	さいたま市
民	(株)アキュラホーム、イオンクレジットサービス(株)、イオンデイライト(株)、イオンバイク(株)、イオンペット(株)、イオンリテール(株)、イーレックス・スパーク・マーケティング(株)、(株)FMシステム、エフビットネットワークス(株)、(株)カジタク、(株)広友レンティア(株)、(株)コロマチ、埼玉県住まいづくり協議会、(株)埼玉りそな銀行、(同)サイバー工房、(株)ジェイコムさいたま、積水ハウス(株)、ソフトバンク(株)、大和ハウス工業(株)、(株)高砂建設、(株)タニタ、(一社)地域コミュニティ協議会、(株)中央住宅、デジタルグリッド(株)、東京ガス(株)、西松建設(株)、日本アイ・ビー・エム(株)、(株)日本総合研究所バナソニック(株)エコソリューションズ社、(株)日立製作所、(株)BTM、フェリカポケットマーケティング(株)、(株)ベルニクス、(株)ミサワホーム総合研究所、(一社)美園タウンマネジメント、三菱電機(株)
学	慶應義塾大学、工学院大学、芝浦工業大学、東京電機大学

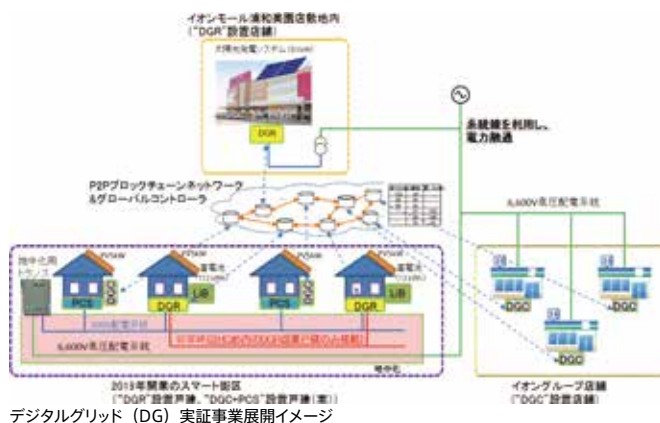
(2019年3月時点)



パーソナルデータ活用事業「ミソノ・データ・ミライプロジェクト」参加特典プログラム：スタジアムツアー（11月23日）



パーソナルデータ活用に係るユーザーページ（共通 PF）



デジタルグリッド（DG）実証事業展開イメージ



住宅管理履歴システムダッシュボードイメージ

## 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・活用を行う「共通プラットフォームさいたま版（以下、共通PF）」の開発・実証に取り組んでいる。

#### 共通プラットフォーム運用（サービス基盤システム）

昨年度の共通PF開発を経て、今年度は共通PFを介したパーソナルデータ活用実証事業「ミソノ・データ・ミライ」プロジェクトを実施している。平成30年度総務省予算「情報信託機能活用促進事業」も活用しながら、ヘルスデータや購買履歴データ等を取得し、当該データの活用プログラムを実施した。本成果を受け、来年度は他分野のパーソナルデータ活用を計画中である。

なお、システム運用面としては課題が残っていたセキュリティ環境対策についても今年度検討を進めた。前述の実証実験も踏まえつつ、今後のデータ運用本格化に向け、本年度総務省が策定を進めた「情報信託機能の認定に係る指針」を照らし合わせ、セキュリティ対策方針の検討を行なった。

#### SCIP 研究開発（総務省 SCOPE 国際）

2016年度からの3ヶ年事業として、総務省「戦略的情報通信研究開発推進事業」を活用し、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を

進めた。個人情報の管理運用に係る VCRM (Vendor and Consumer Relationship Management) 機構等のシステム開発研究成果について、次年度以降、共通PFへの応用等を検討していく。

#### 個人情報の管理・運用

共通PFシステムを介してパーソナルデータを取り扱う上では、規約等の法務面対応も課題であった。そこで、前掲のパーソナルデータ活用事業において弁護士の監修のもと、コンシューマ・ベンダの双方に対し、個人情報の取り扱いに関する規約を作成した。また一方で、今後の個人情報取扱量の増も見据え、より安全な個人情報運用を目的に、共通PF運営を担う一社TMとしてのプライバシーマーク取得作業も進めた。

### 再エネ地産地消分科会

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。

#### 地産地消型再生可能エネルギーのマネジメント体制構築

一昨年度に実施した本地区内における再生可能エネルギーの面的利用に係るF/S調査結果も踏まえ、昨年度は事業スキーム・事業計画の立案作業を実施した。

同事業計画を踏まえ、今年度は個別課題

の解決・調整を進めてきたが、次年度は更に検討を深め、「脱炭素」「レジリエンス」「地産地消」のテーマ設定に沿って事業方針の再整理を行いつつ、事業企画検討を詰めていく予定である。

#### メガソーラー整備【PV 歩道シェルター】

地区内の各拠点施設への歩行経路上のPV付き雨除け・日除けシェルター設置計画の検討を進めている。今年度は、設備投資に係るファイナンス検討等を行なったが、PV電源の想定設置場所では事業採算性に難があり、次年度は他の地産電源確保方策も含めた事業計画見直しを予定している。

#### メガソーラー整備【大門下池フロートPV】

大門下池調節池でのフロート式PV設置計画の検討を進めている。今年度は、資金調達手法や事業主体、コスト削減に向けた調整等について、コスト再試算も行いながら事業計画詳細化検討を進めた。次年度は、河川占用協議等の実施調整を進める予定である。

#### DGR 実証事業

再生可能エネルギーを活用した地域経済循環を支える電力融通・決済を行うデジタルグリッド（以下、DG）技術の活用検討を進めている。今年度は、次年度実施予定の商業施設とスマートホームモデル街区（後述）でのDG実証事業の準備を行なった。



住宅認証制度開始準備 (告知チラシの作成)



スマートホーム・コミュニティ先導モデル街区第2期整備風景 (モデル棟)



スマートホーム・コミュニティ先導モデル街区第2期整備風景 (コモンスペース)

## グリーンニューディール事業分科会

低減したエネルギーコストを元にしたエコリフォームコスト回収事業スキームの構築・展開に向けた検討を進めている。

今年度は、省エネ診断フロー確立等の事業実施準備を進め、エコリフォーム事業のテストマーケティングを実施した。一般家庭の省エネ診断により省エネ余地を把握し、エコリフォーム導入可能性やエコリフォーム実施による経済性・CO<sub>2</sub>削減効果を検証するとともに、エコリフォーム利用意向の把握を進めた。

本検証を受け、次年度は事業体制構築を行い、事業着手を予定している。

## 住宅性能向上分科会

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。

### 住宅認証制度設計 [新築 / 既築]

低炭素型住宅の普及方策の一環として、新築と既築で目的・認証基準を区分した、住宅認証 (ラベリング) 制度創設に向けた検討を進めている。新築住宅認証ではトップクラスの住宅仕様の普及を、既築住宅認証では居住者に対する住宅性能向上インセ

ンティブ付与およびリフォーム等促進を目指し、制度設計を進めた。次年度は「さいたまレジリエンス住宅認証制度」と題して制度運用着手を予定している。

### 住宅管理履歴システムの開発・実証

前掲の住宅認証制度とも連携しながら、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の開発を進めている。今年度はモデル物件を用いたシステム検証およびそれを踏まえたシステム改善等を実施しており、次年度は実物件による運用検証・システム機能改善を図る予定である。

### スマートホーム・モデル街区整備

「次世代自動車・スマートエネルギー特区」に係る取り組みの一環として、100戸規模のスマートホーム街区の先導モデル整備が本市区内で進められている。

2017年3月に竣工した第1期整備(33戸)に引き続き第2期整備(45戸)が進行中で、次年度に竣工予定である。第2期整備では、住宅・街区の基本仕様は第1期整備を引き継ぎつつ、住戸5棟でDG技術を用いた実証事業を行う計画となっている。また一方で、第3期整備の事業計画立案・実施調整も並行して進行中である。

## 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、埼玉スタが立地し、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。

今年度は、検討テーマを仮抽出しながら課題抽出や調査・対策等の企画検討を進め、次年度以降、ニーズベースで先導企画の具体化や事業性検証等を進めていく予定だ。

## 今後の見通しと課題

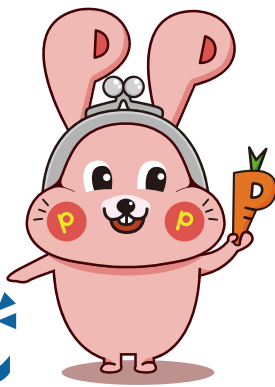
共通PFの運用について、データ活用を本格展開させていくには、情報提供者(サービス利用者)・情報利活用者(サービス提供事業者)ともにメリットを享受できるサービスメニューを紐付けていくことが肝要であり、共通PFを用いたエコシステムを構築していく上での重要課題となる。

また、スマートホーム・モデル街区の第2期整備が次年度竣工となるが、合わせて他街区・既築住宅等への普及を狙った住宅認証制度運用や、地域のエネルギーマネジメント施策としてのDG技術を活用した実証事業についても次年度開始予定となっており、今後の取り組み水平展開に向けてはそれぞれの事業検証が一層重要となる。



# たまぽん

地域ポイント事業「たまぽんポイント」の認証カードおよびPRロゴ・キャラクター



「たまぽんポイント」来店ポイント付与端末（イオンモール浦和美園内）



『美園ハッピーコミュニティ』プロジェクト：研修会風景（9月1日）



『美園ハッピーコミュニティ』プロジェクト：勉強会風景（10月19日）

## 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

各地域サービスの相互連携やアクセス性向上に向けた取り組みを進めている。

#### 地域ポイントシステム

域内経済循環および各種地域サービス連携の促進に向け、地域ポイント事業「たまぽんポイント」の企画・事業化を進めている。

昨年度よりサービス基盤システム構築・事業スキーム構築・サービス展開戦略立案を進め、今年度8月より美園・岩槻地区における先行実証を開始した。加盟店舗の新規開拓のほか、「みその健幸マイレージ（後述）」や市の行う「フードシェア・マイレージ実証事業」等の他事業連携も進めたが、今後の事業安定化に向けてはポイント発行数増が課題であり、戦略的な事業普及を推進が課題となっている。

#### 多機能 Web ロッカー導入

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、機能拡張の可能な多機能ロッカー1台を浦和美園駅構内に先行設置・試験運用しながら、拡張サービスの企画検討を進めている。今年度は追加システム開発の開発・導入作業を行い、次年度以降、実証運用を進めていく予定だ。

#### 暮らしのステーション事業

暮らし・法律・保険等のワンストップ相談

窓口「暮らしのステーション」の開設検討として、2016年度よりイベント形式での無料法律相談会を定期開催している。相談メニュー拡大と並行して、相談窓口常設化の事業性見極めも今後の検討課題である。

### サービスエントランス分科会

タブレット等情報端末やアプリ等を用いての、各種地域サービスへアクセスしやすい仕組みの構築に取り組んでいる。

#### 子育て支援アプリ「Bambi」運用

子育て支援情報を中心に、各種地域サービスと連携した地域情報配信アプリの開発・運用を進めている。昨年度2月よりWebアプリ運用を開始したが、今年度は現状の運用課題整理および改修方針検討を進めた。次年度以降、他の地域サービス事業との連携改修や普及施策を実施予定である。

#### タブレット活用「美園ハッピーコミュニティ」

タブレットを用いた高齢者向け情報配信サービスについて、実証実験を通じた事業化検証を進めている。今年度はタブレット端末を無償で貸し出し、その利用研修講座や勉強会等を実施し、参加者のITリテラシー向上は一定程度見られたが、次年度はさらに、他の地域サービス事業との連携も視野に検証精度を高めていく。

### データ配信サービス実証事業（STB活用）

TVを活用した情報配信端末（STB）の活用に向け、昨年度実施した初期設計・開発を経て、今年度はターゲットを絞り込んだ実証サービスを実施した。引き続き実証運用を進めながら、事業性検証を進めていく。

### モビリティ分科会

バス網を補完する地域交通サービスの実証展開等を進めている。

#### マルチ・モビリティ・シェアリング実証実験

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。

自転車シェアリングについては、2016年度よりスマホアプリ・車載端末を活用した予約・貸出・返却管理システム「HELLO CYCLING」（OpenStreet社製）を活用した実証事業「エコモビ」を進めている。今年度は、同システムを用いたサービス連携・普及が市全域へ進む中、本地区におけるポート拡大検討や運営体制効率化を実施したが、今後は、他地域サービス事業との連携も含め、更なる利便性向上を図っていく。

また一方で、EVシェアリングの同一システム連携についても検討を進め、次年度以降の本格実施に向け、今年度は既存システムの運用性の検証を進めた。



「みその健幸マイレージ」2018年度オープニングイベント（7月10日）



「子育てシェア」体験会（10月16日）



「みその健幸マイレージ」健幸アンバサダー講座（10月24日）



「子育てシェア」子育て情報交換会（1月29日）



「タニタいきいき元気教室」修了式（10月31日）



「みその健幸マイレージ」活動量アプリ

「子育てシェア」アプリ

## 健康増進分科会

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

2016年度より①自転車活動量を歩数換算できる専用活動量計を用いて、歩数+自転車活動量に応じて健康ポイントを付与する「みその健幸マイレージ」と、②WAONカード・活動量計によるスタンドへのタッチ数に応じて健康ポイントを付与する「美園タッチウォーキング」とを連携実施してきている。今年度事業（7月1日～12月31日）では、参加費徴収やスマホアプリ活用、「たまぼんポイント」への選択制交換等の試行を行なったが、次年度も引き続き事業性検証とプログラム改善を図っていく。

### 多世代型地域スポーツ事業

あらゆる年代が運動・スポーツに興味を持ち、その習慣化を促す取り組みとして、昨年度に健康・スポーツに係る地区内外33プログラムと連携したガイドブック形式のバウチャー事業を実験的に実施した。今年度は、パーソナルデータ活用事業（前述）にて参加モニター特典として健康プログラムも開催された事を背景に、同事業で

も活用された「さいたま市みんなで健康WAON」カードの活用を推進し、電子化バウチャーの利便性検証を進めた。

### 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、高齢者向けフレイル・サルコペニア対策として前掲の「みその健幸マイレージ」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」を実施している。

## 子育て共助分科会

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。

### 子育てシェア

地域住民間の相互支援に基づく子育て環境づくりの一環として、地域の知人・友人に限定して託児等依頼できる機能と、気兼ねせず報酬のやりとりができる機能を持つスマホアプリの活用をベースに「子育てシェア」の普及を進めている。今年度は、導入初年として、アプリ普及や取り組み周知に向けた交流会・説明会等を実施した。

## インバウンド対応分科会

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。

## みそのFree WiFiプロジェクト

地区内の公共空間等でのフリー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に取り組んでいる。

今後、公共空間～主要都市施設の間でのシームレスなWiFi接続環境を構築していくには、通信事業者・サービス提供者の枠を超えた仕掛けが必要であり、その実現方策の研究は引き続き継続する。

### キャッシュレス決済普及促進プロジェクト

キャッシュレス決済普及の一環として、タブレット端末・POSレジアプリの試験運用を継続している。QR決済等の多様な決済技術が広まりつつあり、それも踏まえた効率的な普及方策が検討課題となっている。

## 今後の見通しと課題

各実証サービスの展開に伴い、サービス運営効率化や定常段階を見越した事業継続スキームの検討も進んできたが、サービス毎に収支成立する事業スケールが異なる為、地域単位でのマネジメント介入が合理的に機能するサービス/しないサービスの見極めが今後重要になる。また、後述の各種地域プロモーション事業も含め、利用者増に向けた告知PR・情報発信などサービス相互連携の促進も今後の課題である。



会津若松市連携協定締結イベントへの出展 (7月14～15日)



「駅祭と浦和美園」でのステージ企画実施風景 (8月25日)



『第44回美園地区文化祭』への出展 (11月17～18日)



産直イベント「みそのいち」の開催風景 (浦和美園駅構内での月1定期開催)

## 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・活動等について広くPRしていくとともに、イベント等による本地区への来街機会の拡大に取り組んでいる。

#### PR戦略検討

過年度には外部展示イベント等にて本地区のまちづくりプロジェクト等についてPR出展を実施してきたが、今年度は費用対効果検証も踏まえ地区内開催イベントへの出展に留めつつ、各種地域プロモーションに関するプロジェクトが進捗してきた状況も踏まえ、地区PR戦略の再整理検討に着手した。対外プロモーション施策を効率的に実施していく上での本地区の“強み”となる(広義の)地域資源の見極めや、各要素事業の役割分担・連携等の位置づけ整理等を通じて、次年度に戦略洗練化を図る予定である。

また一方で、地区外への情報発信施策の一環としてPR動画制作も企画・実施したが、波及効果等の検証・分析が今後必要となる。

#### オープンスペース等利活用イベント創出

来街機会充実に向け、駅周辺の遊休スペース・施設等を活用した集客イベント事業の試験開催を通じて、空間利活用の可能性(イベント運営検証)やそうしたイベント企画の事業性検証を進めてきている。

過年度には、浦和美園駅臨時ホームのイベント活用「浦和美園駅ホームBAR」を試みたが、今年度は集客ターゲットを“親子”に設定変更し、「駅祭と浦和美園」と題して8月25日に実施した。同空間のイベント利活用上の制約条件や集客数上限も概ね明らかとなり、一方では、ターゲット設定により集客数が大きく変わる事も把握できた。

今年度は他にも「青空みそのいち(後述)」等の開催や、地域をあげての祭りイベントとして定着してきた「浦和美園まつり&花火大会」への参画・協力を実施しているが、事業収益性の向上に向けては、適切なターゲット設定と成果の可視化による協賛スポンサー確保が今後の重要課題となる。

#### SR沿線連携

2001年開業の埼玉高速鉄道線(SR)は、沿線地域の開発・まちづくりが進む中で徐々に鉄道乗降客数が伸びてきており、沿線各駅・地域間の取り組み連携を通じて、より多様な対流・交流の促進による沿線価値の創造が期待されている。

今年度はそうした取り組みの端緒として、埼玉高速鉄道各駅拠点とする団体や企業が連携した沿線地域の活性化・魅力発信を目的に、沿線7駅連携・同日開催企画「<sup>イベント</sup>フェスタ!」が12月8日に実施された。本地区では「青空みそのいち」内にスタンプラ

リー等のブースを会場内に設け、連携・参画を行なった。

各駅周辺のまちづくり熟度や地域資源が異なる点も考慮しつつも、相互連携の効果が見込める事業を見極める等、今後の実施戦略・手法の精度向上が課題となる。

### コミュニケーション促進分科会

大規模な新市街地における新たな地域コミュニティの形成促進に向け、地域交流イベント・プログラムの推進や、各種まちづくり事業・活動への地域住民・立地企業等の参画促進策に取り組んでいる。

#### 地域密着型マルシェ「みそのいち」

農を通じたコミュニティ(農コミュニティ)の形成および地域の賑わい形成促進を図るために、地域密着型マルシェイベント「みそのいち」を2016年度より継続している。

今年度は、過年度に引き続き天候リスクの少ない浦和美園駅構内での定期開催(毎月最終金曜、計12回開催)や「浦和美園まつり&花火大会」への出張出店、駅周辺オープンスペースを活用した屋外版「青空みそのいち」の試験開催を実施した。

#### 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向け、各種地域イベントのプ





『青空みそのいち』（東口駅前通り線歩道を活用しての試験開催：4月14日）



地域情報誌『美園人』



「100年美しい園」連携イベント（岩槻高校書道部大館書道：1月12日）



UDCMi まちづくり茶話会「ママカフェ☆みその」（3月25日）



美園アートプロジェクト「M-art」ワークショップ（7月28日）

プログラム内容連携や広報活動連携の促進を目指し、まずは共通タイトル「100年美しい園」を用いた相互プロモーション連携を2016年度から試行してきている。

今年度内には計26イベントについて共通タイトルを用いた相互広報連携を実施したが、次年度は共通タイトル運用を継続しつつも、地域イベントの情報収集・現状分析を進め、イベント同士の協働連携戦略を整理し、共通タイトル運用に留まらない多角的な連携施策の検討・試行を進めていく。

### 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事業「美園アートプロジェクト：M-art」に取り組んでいる。昨年度に引き続き、今年度は地域の歴史・資源等を活用したアートワークショップの開催、および「浦和美園まつり＆花火大会」や「青空みそのいち」での出張ワークショップ出展を行ってきた。

ワークショップ等の活動実績を積み上げ活動周知・定着を図ってきたが、より多様な参加・体験を生む地域コンテンツの企画立案が課題である。また、参加費徴収のみでの事業実施にも限界があるため、公的機関・民間団体等の行う文化振興系助成金の活用や、企業による寄付・協賛等の外部資金の獲得等も今後の検討課題となっている。

### みその出版@UDCMi

地域資源の発掘・発信を通じて、地域への愛着、人と人のつながりを育てていく事を目的にWebサイト・冊子の併用による地域メディア『美園人』を運営している。

今年度は、地域サポーター記者発掘等の新たな試みにも着手し、Web運営と並行して冊子を季刊ペースで発行したが、事業自走化に向けた収支モデル構築が課題となっている。冊子発行部数等の限界もあり、本メディア単体での広告協賛モデルの構築は難しく、今後はメディア運営効率化・充実化に併せて、他の地域プロモーション事業とも連携・連動を図り、一連のプロモーション事業群に対するマネタイズ方策の企画化検討を予定している。

### 地域ボランティア支援

営利/非営利問わず都市活動の活発化に伴い、各種ボランティアサポーター（有償/無償含む）の需要も高まりつつ事を背景に、昨年度に「ちょいサボみその」プロジェクトを立ち上げ、その枠組みでUDCMiメールニュースを通じたボランティア募集情報配信協力を開始した。

今年度も同配信協力を継続しているが、並行して、本地区における各種地域ボランティア活動活性化に向けた他の方策可能性についても今後検討を進める予定だ。

### UDCMi まちづくり茶話会

各種まちづくり事業・活動への地域住民・立地企業等の参画を促進させていくための情報交流会「UDCMi まちづくり茶話会」を随時開催してきている。

今年度は、地元不動産事業者や土地建物権利者等との意見交換会「土地の暫定活用と賑わい創出」（10月26日）、および本地区に住むママさん同士の意見交換会「ママ☆カフェみその」（3月25日）の計2回実施した。次年度以降も引き続き、プロジェクト実施に係るプレ調査や事後評価など、各プロジェクトの企画立案・検証作業の一環として適宜本企画を活用していく。

### 今後の見通しと課題

各プロジェクトの運営効率化とともに収入モデルを確立し、収支構造の最適化を図る事が重要課題となっている。このため、各プロジェクトの事業効果を明らかにした上で、受益構造を精査・見極め、負担・出資構造の適正化が肝要である。また、他部会の取り組みも含め複数事業間の連携による情報発信効率化や相乗効果創出を図る事も課題であり、年間スケジュール整理・相互調整を進めるとともに、「地域プロモーション戦略」の再整理が今後急務となる。



「Misono2050」ワークショップ（6月24日）



国土交通省「官民パートナーシップまちづくりミーティング」（1月23日）での活動紹介展示



まちづくり進捗報告・意見交換会「美園トークスタジアム18-19season」（1月19日）



「第3回先進的まちづくりシティコンペ」国土交通大臣賞授賞式（2月7日）

## 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

2017年3月公表の地区まちづくり憲章『美園スタジアムタウン憲章』（ST憲章）を基に、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」の構築に向けた取り組みを進めている。

#### 憲章を踏まえたまちづくり機運の醸成

まちづくり機運醸成に向けた意見交換企画として、昨年度に引き続きワークショップ「Misono2050」を6月24日に開催した。

また、UDCMiを拠点に構想・企画化されたプロジェクトもいくつか街なか展開が進んできているため、今年度には、そうした取り組み進捗・成果の報告も兼ねて、立場を超えてまちの改善点やまちづくりアイデアを意見交換する場として、まちづくり進捗報告・意見交換会「美園トークスタジアム18-19season」を1月19日に開催した。

引き続き来年度以降もこうしたワークショップ・意見交換会等を企画・実施していくとともに、TM協会・UD協議会の各分科会におけるプロジェクトの試行検証の過程で、分野別・事業別のKGI・KPIなど、そうした取り組み効果に関する指標設定の精度向上を図り、地区まちづくりの将来像共有を推進していく。

### 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つつ、UDCMiを拠点に企画・実証・事業化の進む各種プロジェクト群の、一社TMを核とした総合的なマネジメント体制の構築検討を進めている。

#### TM法人戦略検討

一社TMとして2016年7月に市より指定を受けた「都市再生推進法人（都市再生特別措置法）」の制度活用を中心に、各種地域事業から上がる収益を、非収益的な活動に還元する地域マネジメント体制の構築に向けた制度・仕組みの情報収集等を進めている。来年度以降も引き続き研究を進めていくが、地域事業を通じた収益還元のユースケース（実例）を積み上げていく事が第一となるだろう。

なお、国土交通省が2016年度より実施する、先進的な技術・手法を活用した優良まちづくり表彰「先進的まちづくりシティコンペ」の第3回募集に対して、UDCMiを拠点にTM協会・UD協議会等にて進めてきた一連の取り組みについて「新たな郊外都市モデル構築に向けた“公民+学”連携のまちづくり」として応募したところ、国土交通大臣賞を受賞することとなった（受賞日：2月7日）。本受賞に甘んじることなく、

引き続き地域マネジメント体制の構築に向けた取り組みを推進していく。

### 今後の見通しと課題

一社TMを核とした地域マネジメント体制の構築にあたっては、個別事業に係る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経済的リスク等の管理、そして、まちづくりへ還元される各事業収益の効率的配分も含めた全体効率化・最適化を図っていくことが課題となる。

①ST憲章に即して進む各種プロジェクトの進捗を踏まえ将来ビジョンの精度を上げていき、②限られた人的（組織的）リソース・資本等を効率的に投下していくための事業精査を進め、③各事業の持続可能スキーム構築の加速化（まちへの収益再投資サイクルの早期確立）を図っていく上で、適切な事業指標設定が欠かせないが、各種取り組みを進める過程では“まちの指標”と、その実現に向けた“事業の指標”の2層で捉えていくべき事が経験的に明らかとなってきている。プロジェクト毎に収支成立する事業スケールが異なることも把握されてきており、運営体制の最適化の過程で、地域マネジメントの担い手としての一社TMの各々への関わり方についても見極めていきたい。



## 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「公民十学」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。

### 会員一覧

分類	組織・団体名	
公	地方自治体	さいたま市, 埼玉県
	公益法人等	埼玉スタジアム2002公園管理事務所
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関係者, 岩槻南部新和西特定土地区画整理事業関係者, 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(株), 浦和レッドダイヤモンズ(株)
	交通事業者	埼玉高速鉄道(株), 国際興業(株)
	まちづくり法人	(一社)美園タウンマネジメント
学	埼玉大学, 芝浦工業大学	

(2019年3月時点)



シャトルバス優先走行化 第1回交通社会実験 (9月30日)



『水辺で乾杯 in 美園 2018』(7月7日午後7時7分)



シャトルバス優先走行化 第2回交通社会実験 (3月30日)



『綾瀬川クリーンプロジェクト in 美園 2018春』(3月17日)

## 都市デザイン方針の推進

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』（2017年4月公表）を基に、その実現に向けた調査・検討・実践に取り組んでいる。

### スタジアムアクセス分科会

都市開発初期から埼玉スタジアムは本地区のイメージ形成を牽引してきたが、都市開発進展に伴う地区内交通量増によって、埼玉スタジアムのサッカー開催日における渋滞悪化や、観客動線と地域の生活動線との混在も進んできた。また、本地区には大型商業施設、医療福祉拠点施設（建設予定）など地区外利用者も多い施設が立地しており、来街者のおもてなし環境と地区内の生活環境との両立が課題となっている。

その対応方針に関する調査・検討を進め2018年3月に『美園スタジアムタウン：スタジアムアクセス戦略』を策定・公表したが、今年度は同戦略に即して、UD協議会内外の関連企業・機関とも連携しながら交通社会実験の実施に着手した。2020年を短期目標に、観戦者の公共交通への交通手段転換を見据え、渋滞悪化に伴い利便性低下の著しいシャトルバスの走行性改善を軸に、関連施策を連携させていく形で、9月30日および3月30日に、埼玉スタジアムのサッカー開催に合わせたシャトルバス優先走行化交通社会実験を実施した。

次年度は、本取り組みの定常化も見据え、今年度実験結果の検証も踏まえた改良実験の実施を予定している。

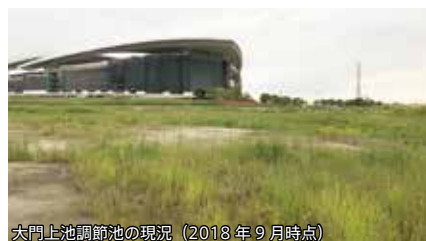
### 河川空間活用分科会

快適な都市環境づくりに向け“オープンスペース”としての河川空間の有効活用を推進すべく、市町村・地域の取り組みと連携した水辺空間整備・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、2018年3月に策定・公表した基本計画『美園スタジアムタウン：河川空間活用計画』を基に詳細計画の検討等を進めている。

#### 綾瀬川遊歩道

綾瀬川沿い遊歩道の舗装整備（県施工）が順次進行中だが、その整備進捗に追従する形で、沿川の公民連携による維持管理体制を構築すべく、沿川自治会との協議・意見交換と並行して、「水辺で乾杯」や「綾瀬川クリーンプロジェクト」等の機運醸成企画も実施した。次年度は、こうした企画も継続しながら、沿線連携による維持管理体制の組織化についても検討を予定している。

#### 大門上池調節池 底面広場



大門上池調節池の現況 (2018年9月時点)

地域のスポーツ・レクリエーションの場や、埼玉スタジアムと連携したイベント空間としての利活用が期待される大門上池調節池について、同計画に即した高質化整備の詳細計画や、その公民連携に基づく管理運営スキームの検討が進められた。2020年東京大会時の底面広場利活用に向け、次年度は第一期整備の実施設設計・工事着手を予定している。

### 空間デザイン分科会

土地区画整理事業の進捗に伴い、宅地造成や道路等インフラ整備は概成しつつあるが、基盤整備後の土地利用促進や、市の“副都心”に相応しい個性と魅力ある都市空間・環境の形成が課題となっている。

#### 街並みデザイン誘導方策の検討

昨年度に引き続き街並みデザイン誘導方策の調査・検討を今年度も進めた。ウォークアビリティ（歩行環境快適化）、ホスピタリティ（空間の設え・使い方）、グリーン（環境低負荷化）の視点を軸に調査を進め、景観条例・屋外広告物条例等の既存ルールを補完する本地区独自の“手引書”として、『美園スタジアムタウン：街並みデザインガイド（素案）』を取りまとめた。次年度は、同素案のブラッシュアップ作業と並行して、運用方策の検討・合意形成を進める予定である。



UDCO・UDCMi 合同プロジェクト報告会 #2 (2月21日)



『みその都市デザインスタジオ 2018 春』 公開発表会 (6月5日)



※整備前 (2017年4月)

綾瀬川遊歩道整備 (舗装済区間: 2013年12月)



街並み誘導イメージの検討パース (街並みデザインガイド素案より)



スタジアム参道沿いの歩行空間確保 (美園北小学校前)



『みその都市デザインスタジオ 2018 冬』 公開発表会 (2月7日)

なお、デザイン誘導方策検討が本格化する以前に UD 協議会にて実施したデザイン調整協議事例として、美園北小学校（2019年4月開校）のスタジアム参道沿道および美園2号線交差点の壁面後退+歩道状空地・滞留スペース確保による歩行空間拡充・快適化が今年度内に整備完了・実現に至った。街並み誘導のモデルケースとして紹介・活用が今後期待されるところである。

#### 浦和美園駅周辺の活性化方策検討

昨年度実施した滞留空間創出社会実験「美園マチなかロビー」を踏まえ、同敷地所有者 (SR) による実験イベント「飲ミ〜ゴ」が企画・実施されたり、道路空間を活用したマルシェ事業も開催される（前述）など、駅周辺の“オープンスペース”の活用の試みが今年度も各種進められた。「公共空間利活用」をテーマに開催されたアーバンデザインセンター大宮 [UDCO] との合同報告会（2月21日）でもこうした成果や課題の共有を進めている。



浦和美園駅前オープンスペース利活用「飲ミ〜ゴ」(SR主催)

一方で、こうした“オープンスペース”の利活用も効果的に機能させながら、駅周辺の低未利用地の土地活用促進も図るべく、駅周辺街区の目指すべき将来イメージとその実現方策等について検討を進め、『美園スタジアムタウン：駅前まちづくり戦略』として取りまとめた（4月に公表予定）。次年度は、同戦略に基づき、仮設ユニット建築等を用いた暫定土地活用についても企画検討を予定している。

#### その他（普及啓発）の取り組み

本地区を研究対象とした学生まちづくり提案企画「みその都市デザインスタジオ」を2015年度より継続開催している。人材育成はもとより、市民・企業・大学・行政等の意見交換促進を通じて、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、地域課題の解決に向けて大学の知見・アイデアを活かしていくことを狙いとしている。

#### スタジオ 2018 春「スタジアムタウンの理念実現を牽引する 未来の集合住宅」

芝浦工業大学（建築学部）の学生が2018年3月から6月にかけて調査・研究を進め、街並みデザイン誘導方策の検討にも資するべく、“スタジアム参道”沿いを対象敷地に、街並み形成ガイドラインおよび

集合住宅の試設計の提案が行われた。

#### スタジオ 2018 冬「人と環境にやさしい地区内循環交通計画」

基盤整備後のまちづくりが本格化し、居住人口や来街者数が急増しつつある事も背景に、埼玉大学（建設工学科）の学生が2018年10月から2019年2月にかけて、居住環境の向上や対流・滞留の促進に向けた地区内モビリティ確保に係る調査・研究に取り組んだ。

#### 今後の見通しと課題

UD方針に基づいた交通社会実験や空間整備・運用開始等が順次進んできているが、いずれも将来の持続可能性を見据えた管理・運営等スキーム構築が目下の最重要課題である。引き続き公民連携の機運醸成を図り、地元・民間企業・行政等の連携・役割分担によるスキーム確立に注力していく。

また、地区内の人口急増を背景に、サッカー開催日以外の、平時の生活環境向上・来街促進に向けた地区内モビリティ向上についても喫緊の課題となってきたが、これまでの未着手テーマとして今年度「みその都市デザインスタジオ」の研究課題に取り上げ、機運醸成を図ったが、次年度以降は対応策の詳細検討に着手していきたい。



**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 ー  
 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



浦和美園駅周辺の土地利用概況  
撮影：2018年5月

**大門下野田特定土地地区画整理事業**

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

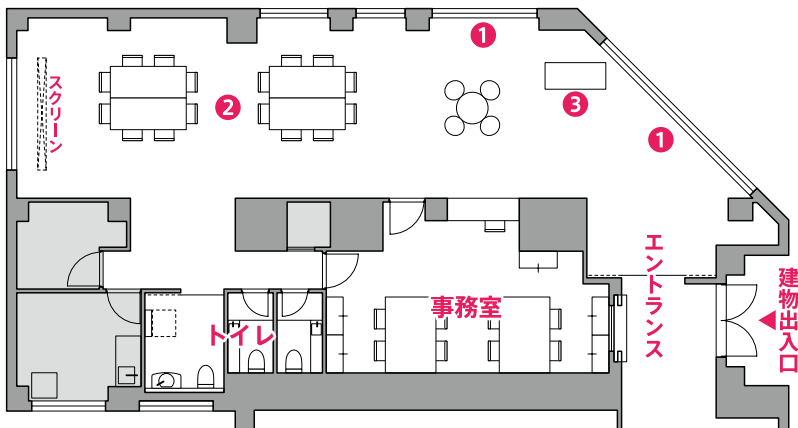
**大門上・下野田特定土地地区画整理事業**

施行者	大門上・下野田特定土地地区画整理組合
施行面積	36.3ヘクタール
都市計画決定	1970年8月18日
事業計画認可	1995年3月3日
事業計画変更	2017年10月17日(第6回変更)
施行期間	1994年度～2021年度(予定)
換地処分公告	—
平均減歩率	27.44%
総事業費	10,500,000千円

**大門第二特定土地地区画整理事業**

施行者	大門第二特定土地地区画整理組合
施行面積	76.3ヘクタール
都市計画決定	1970年8月18日
事業計画認可	1992年5月8日
事業計画変更	2016年3月31日(第6回変更)
施行期間	1992年度～2030年度(予定)
換地処分公告	—
平均減歩率	27.55%
総事業費	26,640,000千円

## UDCMi 施設の運営



### 施設の概要

「アーバンデザインセンターみその : UDCMi」の施設は、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。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、施設の管理・運営実務は一社TMが担っている。

### 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  
土曜・祝日 9:00～16:00  
休館日 日曜・月曜・年末年始

### ①まちづくり情報展示

パネル展示やエリア航空写真をはじめ、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ワークショップスペース

まちづくりに係る会議やワークショップ、イベント等、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）も行っており、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まちづくり相談窓口

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。



UDCMi 公式 Web サイト  
<https://www.misono-tm.org/udcmi/>



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



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

## UDCMi 年間報告 2018 (April.2018 – March.2019)

発行 2019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