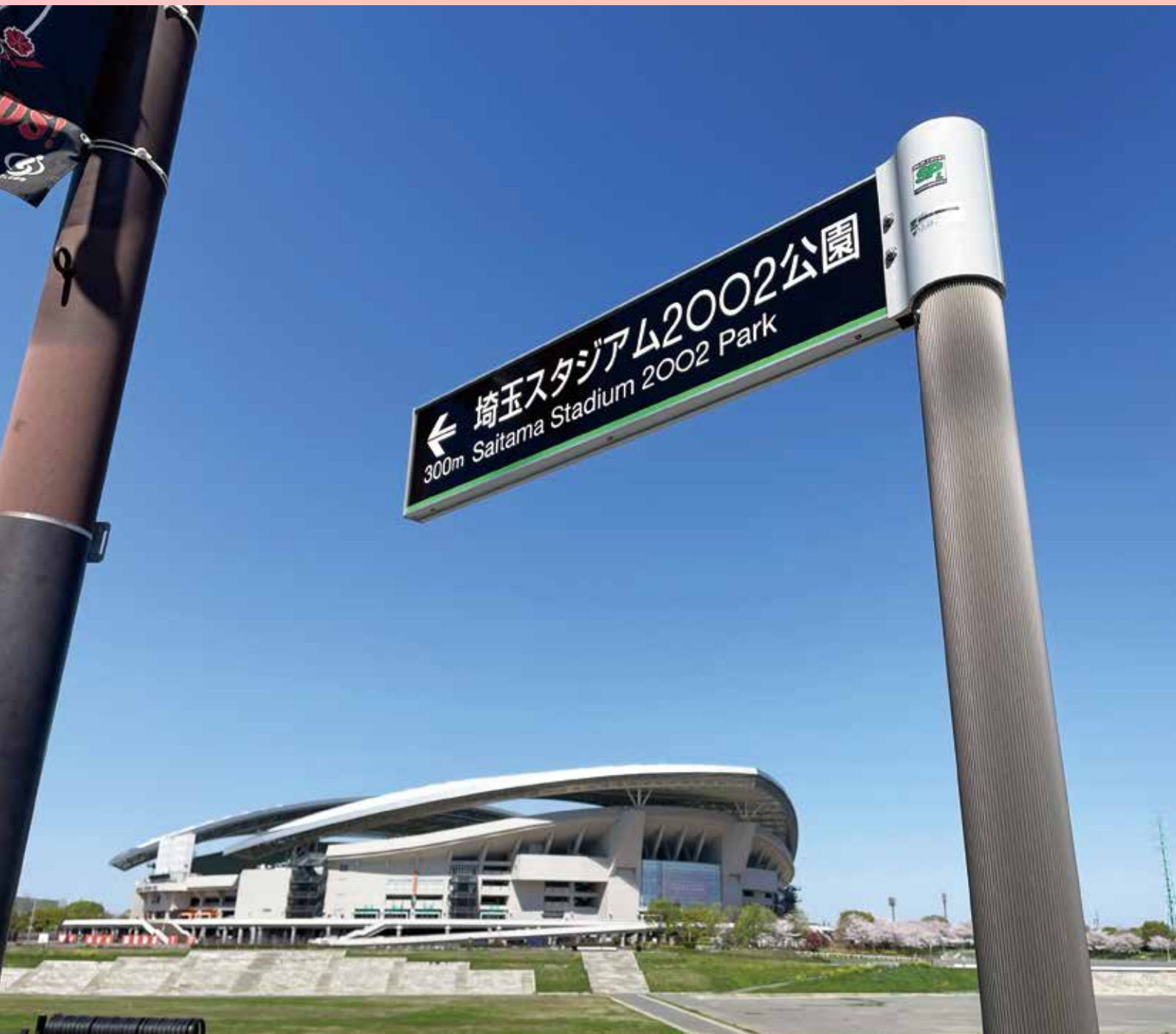




年間報告2023

April.2023-March.2024



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く市の副都心」の1つとして、2002 FIFA W杯に合わせて2001年10月に開設した埼玉スタジアム2002公園（以下、埼スタ）も囲みながら、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（区域愛称：みそのウイングシティ。以下、MWC）を核に、新たな都市拠点づくりが進む。

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。2017年2月には、MWC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、本地区のまちづくりは面的な基盤整備段階から、敷地・事業単位での計画・運営段階へと漸次移行してきている。

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・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

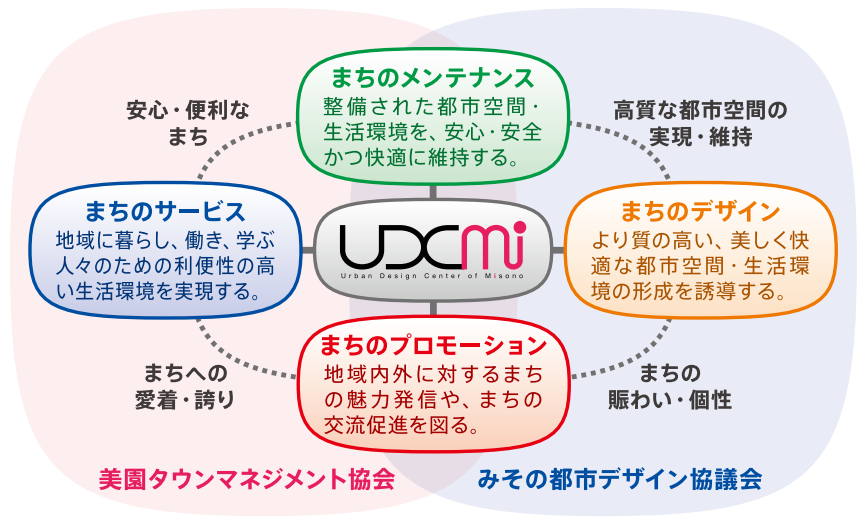
ル事業がMWC内で企画される事となった。その普及促進策の要請も契機に、新たな都市基盤上でのハード・ソフト一体となったまちづくりを加速度的に推進すべく、市の重点施策をとりまとめた『しあわせ倍増プラン2013』（2013年12月策定）でセンター設置が位置づけられ、準備期間を経て2015年10月にまちづくり情報発信・活動連携拠点アーバンデザインセンターみその（略称：UDCMi）が開設された。

UDCMiを起点とした活動連携

UDCMi開設に前後して、地域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〈公民十学〉が参画して設立された。

両コンソーシアム組織が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、TM法人）がそれぞれに事務局として関わり、連携コーディネートを実践している。まちの「デザイン」・「メンテナンス」・「サービス」・「プロモーション」の各分野に亘るまちづくりプロジェクトの企画立案・試行検証・実装化の推進を通じて、地区まちづくりに係るステークホルダー間の連携・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：2023年7月）

美園タウンマネジメント協会



スマートホーム・コミュニティ先導モデル街区整備(第1期)



パブリックスペースを活用したマルシェ事業「青空みそのいち」

新たな地域価値を創造し、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、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・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, (公財)さいたま市文化振興事業団
民	アズビル金門㈱, ㈱AsMama, イオンディライト㈱, イオンバイク㈱, イオンモール㈱, イオンリテール㈱, ㈱AQ Group, ㈱エックス都市研究所, ㈱FMシステム, (一社)おもてなしICT協議会, コーユーレンティア㈱, ㈱ココロマチ, 埼玉県住まいづくり協議会, ㈱埼玉りそな銀行, (同)サイバー工房, スマートシティ企画㈱, ㈱ジェイコム埼玉・東日本, ソフトバンク㈱, 損害保険ジャパン㈱, ㈱高砂建設, ㈱タニタ, ㈱中央住宅, デジタルグリッド㈱, 東京ガス㈱, 東京電力パワーグリッド㈱, 西松建設㈱, 日本アイ・ピー・エム㈱, パナソニック㈱エレクトリックワークス社, 三菱HCキャピタル㈱, ㈱BTM, フェリカポケットマーケティング㈱, ㈱ミサワホーム総合研究所, (一社)美園タウンマネジメント
学	慶應義塾大学, 工学院大学, 芝浦工業大学, 東京電機大学

(2024年3月時点)

みその都市デザイン協議会



『みその都市デザイン方針』の策定・進捗管理



綾瀬川遊歩道の高質化整備・管理活用の推進

(整備前)

本地区では、大規模な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が、これまでの都市開発テーマを継承しながらも、これからの時代に本地区が目指すべき都市・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月に設立された。

住宅・店舗等の建設や、公園・学校等の整備も徐々に進展し、本地区のまちづくりが面的な基盤整備段階から敷地・事業単位での計画・運営段階に漸次移行する中で、地域の空間資源を活かしながら新たな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㈱, 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 (一社)美園タウンマネジメント
学	埼玉大学, 芝浦工業大学

サポーター会員 ㈱風憩セココ

(2024年3月時点)

2023年度の主要トピック

感染症位置づけ変更に伴う企画再開等

2020年度以降、コロナ禍における感染拡大リスクを避けるための対策・制限等を設定しながら各種企画・事業を実施してきたが、今年度5月8日の新型コロナ感染の位置づけ変更を受け、そうした対策・制限等の運用を休止した。各種企画・事業の実施においては、コロナ禍前と同様の運営形態を順次再開しているところで、まだコロナ禍前の集客等の水準に戻っていない部分も見られるが、参加者からは好評を得ている。

コロナ禍において各種活動持続形態を模索する中でのICT活用、特にオンライン会議ツールの普及に伴って、各種企画運営内でのオンライン活用が定着していき、一部にはオンラインとオンサイトを併用したハイブリッド運営も試行されてきた。今後は、地域（フィールド）に根差した〈オンサイト性〉に再びフォーカスしながらも、各種活動・事業の内容に応じてオンラインとオンサイト、それぞれの特徴を生かしながら効率的・効果的に各企画等を推進していくことが期待される。

連続意見交換ワークショップの試行

本地区のまちづくり・地域活性化等に関する意見交換会の企画・運営において、ワークショップ形式はこれまでも随時採用されてきてはいるが、その多くは1回で完結する企画であった。

今年度、「脱炭素化」・「地球温暖化対策」にテーマを絞った形ではあるが、連続意見交換ワークショップとして「みその気候市民会議」を開催した。1回で完結するワークショップ会合に比して、地域住民等参加の（心理面だけでなく日程調整面でも）ハードルが上がる部分はあるものの、会合が複数回に亘る事で、参加者への意見交換テーマに関する前提条件等情報インプットがしやすくなり、意見交換内での意見・アイデアの深まりも見られるなど、連続意見交換会としての特性も改めて認識されたところである。

今後も折に触れて、意見交換会の開催手法としての「連続企画化」も適宜検討していくことが期待される。

多分野での地域課題解決に向けた人流データ活用試行

前述したオンライン会議ツールのように、コロナ禍を経て社会的に普及した事物として、人流データ（センサー・カメラ・スマホ等から取得された、特定の場所・区域における人の移動・往來を記録したデータ）の活用が進んだ事も、その一つとして挙げることができるだろう。

技術的にはコロナ禍以前から存在していたものの、コロナ禍においてそうした人流データの活用試行が社会的に普及・進展する過程で、本地区においても、例えば地域交通課題の解決に向けた域内モビリティサービス実証事業における計画立案作業にて活用する機会は今までもあった。こうした交通・モビリティ分野での人流データ活用に留まらず、今年度は、不動産分野での地域課題（駅周辺の不動産活用促進）に向けた研究・調査において、人流データの活用を試行した。

人流データは取得・分析にコストを要するも事実だが、従来型の交通量調査や、集計された静的な統計データだけでは見づらい人・自動車等の移動状況を可視化でき、複数の課題分野でのデータ共同活用によりコスト負担を軽減できる可能性も今回の調査では示唆されている。

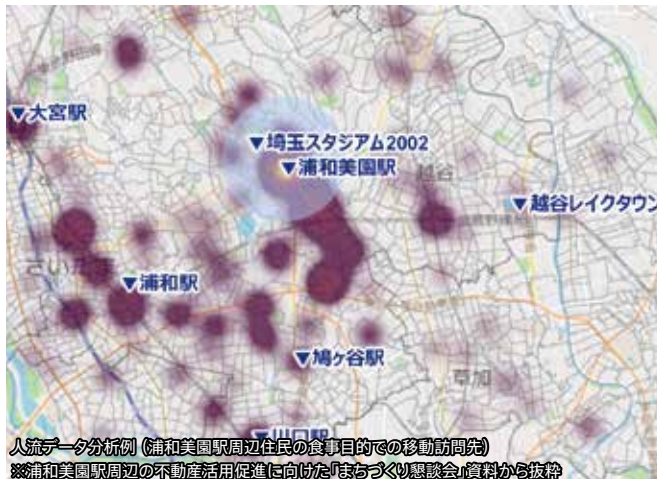
今後も引き続き、折に触れて各種施策分野における人流データの活用検討が期待される。



飲食ありの対面開催を再開した「水曜日の雑談カイギ」（10月25日@UDCMi）



連続意見交換ワークショップとして開催された「みその気候市民会議」（第3回2月10日@UDCMi）



人流データ分析例（浦和美園駅周辺住民の食事目的での移動訪問先）
※浦和美園駅周辺の不動産活用促進に向けた「まちづくり懇談会」資料から抜粋

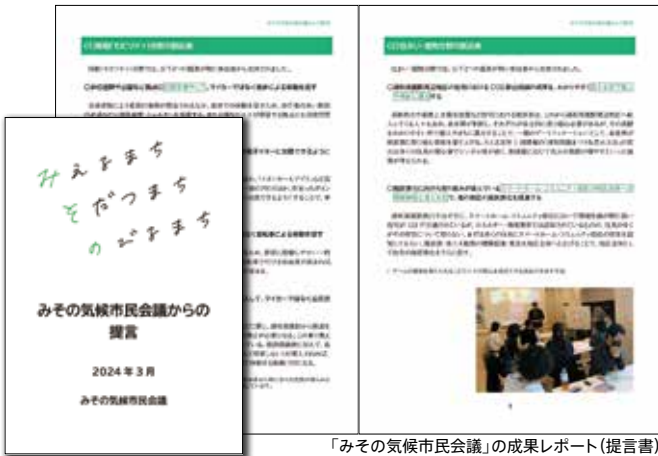
まちのビジョン (地域ガバナンス/マネジメント体制づくりに係る主な取組)



みその気候市民会議 (初回12月2日@UDCMi)



Misono2050 EV-FES (11月14日@大門上池調節池広場)



「みその気候市民会議」の成果レポート(提言書)



「第11回アーバンデザインセンター会議in信州」での活動報告 (11月25日, オンライン報告)

本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に向けて、地区将来像の共有等を通じた地区まちづくりに係る関係者間の連携・協働の促進や、自律(自立)的な地域ガバナンス/マネジメント体制の構築に係る調査・研究に取り組んでいる。

まちづくりビジョン普及・啓発

【TM協会, UD協議会】

過年度に公表したまちづくりビジョン『美園スタジアムタウンビジョン2050』に即した取組推進や主体関連促進に向けた普及・啓発に取り組んでいる。

今年度は、本地区を対象フィールドに持続可能なまちづくりに関する「トランジション・マネジメント」の研究を進める明治大学松浦研究室の研究プロジェクト「Misono2050」と連携し、本地区の脱炭素化・地球温暖化対策に関する意見交換企画「みその気候市民会議」を開催した。本地区の年代別人口構成・男女比・居住地分布等を考慮した参加者抽選を行うなど、これまでの意見交換企画とは異なる試みも取り入れて、計3回の連続ワークショップとして開催した。本企画を通じて把握された地域住民の問題意識等と、既存のまちづくり施策・事業等の計画・取組とは概ね方向性が一致している事が確認されたが、その一方で、既存施策・事業等の中

の認知度・関心のバラツキも改めて把握されたところである。

今後、意見交換成果の各種施策への反映やアイデア等の企画化等の検討を進めていく予定だが、その中では、今後も見込まれる居住人口・事業者数の増加や市街地環境変化(各種施設整備・建設等)を受けた各種行動変容や地域住民・団体等の新たな活動展開も見越しての、各施策・事業の効果的な普及方策の検討が引き続き重要な課題となる。

地域ガバナンス/マネジメント体制研究

【TM協会, UD協議会】

エリマネ推進方策の研究・情報収集を行いつつ、並行して本地区における各先行プロジェクトの自走定常化段階を見越した運営コスト評価やスキーム精査を進めている。

エリマネ推進方策の研究・情報収集としては、全国各地の「アーバンデザインセンター: Urban Design Center (UDC)」との情報交流として例年開催される「全国UDC会議」等への参加や、過年度から継続開催されている市内他地区のエリマネ活動主体等との情報交流企画「エリアマネジメント研究会」への参加を通じて、取組情報交換(近況報告および各回テーマ議論等)を進めてきている。

またその一方で、地区内に事務所・事業

所等を構える事業者が徐々に増えてきており、そうした地区内事業者同士の連携促進も重要なまちづくり課題となってきている。そうした課題に対する取組では、地区内事業者同士の連携組織づくりとして「浦和美園地域経済人の会」の会則策定も今年度支援しているが、今後ますます本地区に関わる組織・企業等が増えていくことが見込まれる中では、本地区の成長・発展を見据えての各種連携・協業体制の再整理が必要なフェーズとなってきている。次年度以降、協議・調整を進めていければと思う。

まちのデザイン(デザインマネジメントに係る主な取組)



より質の高い、美しく快適な都市空間・居住環境の形成に向け、2017年4月公表の『みその都市デザイン方針(以下、UD方針)』に基づいて、公共空間等の高質化整備・利活用や街並みデザイン誘導・土地活用促進、域内モビリティ向上等の方策検討・実践に取り組んでいる。

『都市デザイン方針』時点更新案検討

【UD協議会】

都市空間・環境づくりに関する各種取組・施策の“共通指針”としてUD協議会にて2017年4月に策定した『みその都市デザイン方針』について、策定から年月を経ている事を受け、時点更新作業を今年度進めた。

当初策定時に東京五輪を目標とした施策を位置づけていたり、また各種取組・施策の進展や地区内での大学病院建設計画の具体化、新たな政策理念等の普及・浸透(脱炭素、ウォーカブル、ウェルビーイング、DX等)を踏まえ、内容のブラッシュアップを行ったが、次年度以降に更新版公表を予定している。

土地活用促進に向けた調査・研究

【UD協議会、TM協会】

本地区の地域経済振興に向けて、民間事業者による店舗・事業所新規開設・事業展開等の一層の促進が期待されるところだが、

実際には既設建物内の空きテナント等には既に少なく、駅周辺等における低未利用地の土地活用促進が課題となっている。

こうしたなか今年度、国土交通省調査事業(人流データを活用した不動産分野等の課題解決実証事業)において、本地区が調査対象地に設定され、本調査を協力・支援しつつ、本調査を契機にした駅周辺等の土地活用促進の機運醸成を試みた。土地活用促進に向けた課題整理の一環として、地区内不動産仲介事業者へのヒアリング調査も行いながら人流データ等を用いた地域分析(商業需要の地区内流入・地区外流出等の現況分析や将来シミュレーション)を行い、また、同分析結果の報告も交えつつ今後の方策等に関する意見交換会を開催している。

一連の調査を通じて得られた示唆等とともに、次年度以降、具体方策の検討・実践を推進していく予定である。

街並みデザインガイドの運用

【UD協議会：デザイン調整分科会】

街並み・住環境を維持・向上させ、一層魅力ある市街地環境へ誘導を図るため、「ウォーカビリティ(快適な歩行環境)」、「ホスピタリティ(豊かな居心地)」、「都市のグリーン化(エコな暮らし)」の3つの視点を軸としたガイドライン『街並みデザインガイド』

の運用を2020年4月より実施している。

UD協議会事務局を窓口、建築行為等を行う相談者に対して同ガイドラインに基づく助言を実施しているが、書面提出による正式な相談件数は今年度内は9件であった。

エリア交通戦略の検討・策定

【UD協議会：エリア交通分科会】

まちの発展・成熟に伴う滞在人口・土地利用等の変化に応じた交通マネジメントを行いながら、過度な自家用車利用を抑制し、誰もが移動しやすい地域交通体系を構築すべく、UD協議会にてエリア交通戦略の検討を進めてきており、昨年度内に戦略素案を整理していた。

今年度は、同素案のブラッシュアップを行い、11月～12月に同素案に対する住民意見募集を実施した。徴収した意見を踏まえた戦略修正を行い、『美園地区エリア交通戦略：美園スマートモビリティデザイン』として3月に公表を行った。

今後、同戦略に基き、各種施策・事業等の推進・具体化に取り組んでいく予定である。

サッカー開催時の交通負荷分散化施策

【UD協議会：エリア交通分科会】

都市開発進展に伴う地区内交通量増によって、埼玉スタでのサッカー開催日における



まちなかウォーカーカブル意識調査in美園まつり
(10月29日@第9回浦和美園まつり&花火大会 縁日会場内)



「美園マチなかロビー」を介した公園での交流ワークショップ開催例
(11月25日@浦和美園4丁目公園)

美園
マチなか
ロビー



街なか誘導サイン整備 (@浦和美園駅周辺 美園2~4丁目)



みその都市デザインスタジオ2023冬 最終発表会 (1月31日@オンライン)

渋滞悪化や、観客交通と生活交通との混在・輻輳等が年々進行している。来街者のおもてなし環境と地区内の生活環境との両立に向けて、コロナ禍前には「シャトルバス優先先行化交通社会実験」等の交通負分散化施策を検討・実践していた。こうした取組は、コロナ禍の最中には中断していたが、今年度5月の新型コロナ感染の位置づけ変更を受け、同検討を再開している。

今年度は、近年のバス交通を巡る社会情勢変化も踏まえ「シャトルバス優先先行」に関する実験等は保留としたが、自動車交通施策として「時差出庫駐車場」、および歩行者交通施策として「歩行滞留空間創出」の2施策について、その施策効果・影響について人流データ等を活用した事前シミュレーション検証を試行した。また、「歩行滞留空間創出」については現地実験も行い、人流データ等を用いた効果検証も実施した。

人流データ等を活用した一連の試行プロセス自体の検証も踏まえつつ、次年度以降の施策展開に生かしていく予定である。

まちなかウォーカーカビリティ向上

【UD協議会：公共空間等利活用分科会】

前述のエリア交通戦略検討・策定も踏まえつつ、各種施設整備に合わせたまちのウォーカーカビリティ向上など、「居心地が良く、歩きた

くなるまち」づくりを一層推進していくために、地域住民等の現状認識・問題意識等を把握する簡易アンケート調査「まちなかウォーカーカブル意識調査in美園まつり」を実施した。

本調査結果を今後の施策検討に反映させていく予定だが、先行施策の1つとして今年度、まちなか誘導サイン整備が進められている。地区内での大学病院建設等も見据えつつ、第1期整備として美園2~4丁目地内に計3基の誘導サイン(案内板等)整備が3月に完了している。

公共空間等利活用実験

【UD協議会：公共空間等利活用分科会】

屋外スペースの新たな使い方・ニーズ把握を目的に、屋外空間で事業・活動を継続したい事業者・団体等を募集し、ワンストップ的に既存オープンスペースとをつなぎ一時利用を促進する公共空間等利活用実験「美園マチなかロビー」について、2020年度より実施している。

当初は出店料を徴収しない〈無償実験〉として開始し、2022年2月出店分より〈有償化〉を行い運営検証を進めているが、徐々に出店者数が減少している傾向にある。この理由としては、当初は、飲食販売等出店や元来屋内で実施していた交流事業活動等の、コロナ禍における一時的な〈受け皿〉として本実

験が機能していたが、徐々に社会経済活動が平常状態に戻りつつある中で、こうした需要が薄れている事等が考えられる。こうした利用傾向の変動も考慮しつつ、より多角的なオープンスペース利活用の可能性を探るべく、次年度も実験継続する予定である。

みその都市デザインスタジオ

【UD協議会】

本地区を研究対象とした学生まちづくり提案演習企画「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。

今年度は、10月から1月にかけて埼玉大学の学生が「ポストコロナ時代における美園地区のブランド力向上」のテーマ設定のもと、地区概況を踏まえたまちづくり施策提案の調査・研究に取り組んだ。スタジアム参道を核とした活性化施策、スポーツのできる身近な施設(公園等)の利用促進策、安心・安全な生活道路創出施策等の提案がなされたが、各施策アイデア等を今後の〈実務〉に際しても反映検討していければと思う。

まちのメンテナンス (メンテナンスマネジメントに係る主な取組)



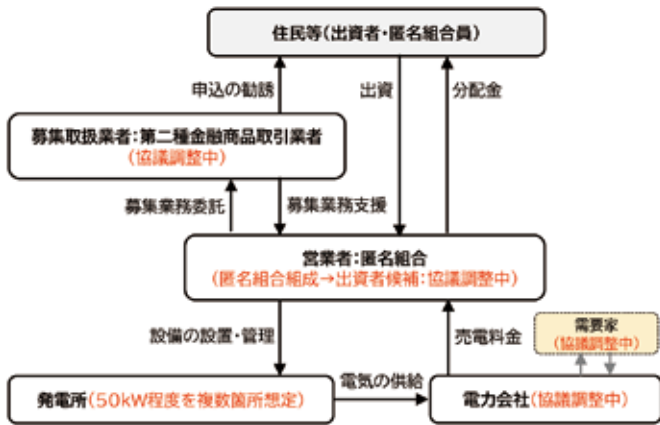
脱炭素化等普及啓発企画検討に関する意見交換サロン (2月2日@UDCMi)

劣化状態の修繕	部位	内装_床	状態	たわみ
<p>劣化状態</p> <p>床のたわみは、床の表面が凹凸に変形することを、床のたわみと呼び、下記は代表的な劣化状態。</p> <p>a. 床材劣化によるたわみ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・初期劣化：新築直後から徐々に発生するたわみ ・クレープ劣化：長期にわたる使用によるたわみ ・湿気劣化：湿度の増大によるたわみ <p>b. 歩行等に起因するたわみ</p>				
<p>修繕方法</p> <p>劣化状態を踏まえ、下記の方法を組み合わせる。</p> <p>・床材の交換</p> <p>劣化状態を踏まえ、床材を交換する。床材の種類により、交換費用が異なる。</p> <p>床材の種類：LVL、OSB、フローリング</p> <p>床材の種類：LVL、OSB、フローリング</p> <p>床材の種類：LVL、OSB、フローリング</p>				

レジリエンス住宅認証制度：住宅保全に関するガイドブック整理検討



大門上池調節池の調節池機能 (6月5日:大雨の3日後)



営農型ソーラーシェアリング：資金調達スキームの検討

整備された都市環境・施設等を安心・安全かつ快適に維持・管理していくため、エネルギーセキュリティの確保や、まちのファシリティ・マネジメントの連携・効率化に向けた方策検討・実践に取り組んでいる。

地産地消型再エネマネジメント体制構築

【TM協会：再エネ地産地消分科会】

再生可能エネルギーの活用促進やエネルギー効率化等を推進していく上で、各取組の分担・連携の促進を図る『(仮称)美園エネマネ戦略』の検討・作成を行い、そのマネジメント体制の構築を目指している。

昨年度に『(仮称)美園エネマネ戦略』の素案整理を行ったが、今年度はその素案の洗練化として、後述する普及啓発企画の実施体制に並行して戦略推進体制の見直しを進めている。

また、連続意見交換ワークショップとして今年度開催した「みその気候市民会議」(前述)にて出た施策アイデア等も踏まえつつ、本地区の脱炭素化・再エネ導入等の機運醸成に向けて実施していくべき普及啓発企画等の検討を進めた。〈省エネ〉への行動変容を軸に据え、省エネ活動・企画等へ参加する住民等を増やしていくための動機づけとして、省エネのメリットやその影響に関する意識を高める企画を検討しているが、次年度以

降にこうした普及啓発企画を実施する中で、再エネ・省エネ設備等導入ニーズの把握や課題抽出、対応策検討等も並行して実施していく予定である。

営農型ソーラーシェアリング推進

【TM協会：再エネ地産地消分科会】

市街地外からの再エネ調達の仕組みの一つとして、都市開発区域周辺の遊休地等を活用したソーラーシェアリング事業について、事業スキーム・事業性等も踏まえた事業計画の立案・検討を進めている。

今年度は、昨年度に検討・整理した関係プレイヤー(需要家・発電事業者・小売電気事業者等)や事業手法(オンサイト自営線・オフサイト自己託送・PPA等)、事業スキーム・規模(約50kW開発モデル)等開発モデルを基に、実現可能性向上に向けた事業規模精査等を進めた。また、候補地周辺の住民説明を行いながら、先行対象地を仮選定し、事業計画の作成に着手している。さらには、本事業スキームに適用可能な公的補助事業や投資等、開発実施における資金調達方法の検討・調査も進めている。

先行対象地での次年度内着工を目標としているが、対象地周辺の営農計画を策定し、理解を得ることも必要となり、こうした課題への対処も今後検討していく予定である。

レジリエンス住宅認証制度

【TM協会：住宅性能向上分科会】

多世代が共生・循環し、持続可能で活力ある地域づくりに向け良質な住宅ストック形成を促進していくため、脱炭素化やレジリエンス向上、健康的な暮らしの実現等の観点を中心に、住宅性能および資産価値の適正評価を行う「住宅認証制度」の構築・運用検証・普及に取り組んでいる。

今年度も、本事業への投資促進や収支安定が見込めるよう、制度運用からの派生事業等からの資金還元等の仕組み検討を実施した。「住宅保全」から得られる履歴情報等の活用ユースケースを昨年度抽出したが、そのシナリオテスト評価を通じて、活用しやすいデータ選別やサービス組合せ、サービス提供するための仕組み(情報の流れ等を制御する仕組み)の検討・整理を進めた。また、この制度利用者に対する提供サービスレベルの高質化検討の一環として、住宅保全に関するガイドブック素案を作成した。

しかしながら、様々な要素が絡む住生活関連産業と連携するには、住宅維持管理業務の情報化だけでは収支成立が難しいことも検証を通じて明らかになっている。住宅を取り巻く環境要素等も合わせた検討が必要であり、さらに研究期間を要することが想定



大門上池調節池広場のイベント利用例 (8月7日)



花火翌日清掃イベント「会場周辺おそうじ志隊」(10月30日@大門上池調節池広場ほか)

される。実行段階への移行見通しが立っていないため、本事業の研究は継続するものの、推進方針については今後再考していく予定である。

大門上池調節池広場の管理・運営

【さいたま市美園地区河川利用調整協議会】
(TM協会・UD協議会 各関係者が参画)

市町村・地域の取組と連携した水辺空間整備・拡充を県が行う埼玉県事業(川の国埼玉はつらつプロジェクト)を活用し、2018年3月にUD協議会にて策定・公表した『河川空間活用計画』を基に、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ていた「大門上池調節池」の広場整備が進められてきた。2021年4月より広場の一般供用が開始され、同年10月に市とTM法人が連携した暫定体制にて公民連携による管理・運営検証が進められてきている。

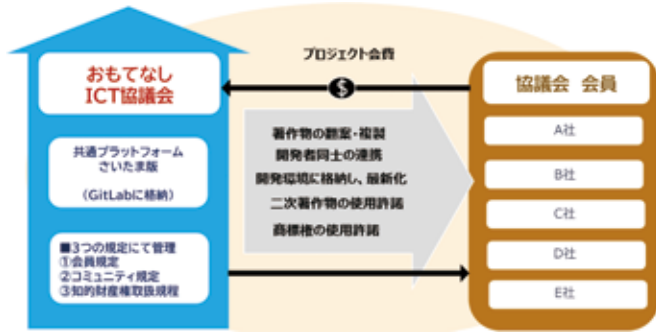
同広場を活用した集客イベント等誘致を推進する中で、今年度に入り、自動車系イベントでの利用問合せが急増している。高速道路を介した広域アクセス性や、比較的広い舗装面を有する本広場の特性が、こうしたイベントと親和性が高く、認知が広まりつつある状況が窺える。また一方では、利用促進上での既存の広場利用ルールの問題点等も把

握されつつあり、こうしたルール改善を図っていく事も今後の課題である。イベント等利用件数としては、年々増えつつある(昨年度比で利用件数1.4倍、利用日数1.5倍)が、利用料収入は管理費に比してまだ不足している状況にある。

なお、本広場の供用開始後、今年度初めて河川水流入が発生し、調節池の治水対策施設機能が発揮された。6月2日の梅雨前線および台風第2号による大雨後に河川水が流入し、広場の一般供用を3週間停止することとなったが、近年は豪雨の激甚化も見られるため、引き続き注視していく必要がある。

また、本広場の維持管理活動への地域参画促進に向けては、過年度同様、花火大会翌日の清掃イベント(10月30日)を開催したり、綾瀬川遊歩道沿い清掃イベント「綾瀬川クリーンウォークin美園」(後述)の対象範囲に本広場を含める等、地域参加の機会を随時企画・実施してきている。次年度以降もこうした企画を実施していく予定である。

まちのサービス(サービスマネジメントに係る主な取組)



共通PF(都市OS)のドキュメント化検討イメージ



「うららか広場」でのたまぼんポイントPRブース(10月7日・8日@イオンモール浦和美園)



スポーツアプリ「コンディショニング サポーター」の開発・実証



「うららか広場」の開催風景(5月20日@イオンモール浦和美園)

地域住民や来街者が快適・便利で健康的に過ごせる生活環境の実現に向けて、IoT・AI等の先端ICT技術を活用した地域サービスの事業化に取り組んでいる。また、そうしたサービス等に係る〈まちのデータ〉を収集・管理・活用するための地域情報基盤システムの開発・実証も進めている。

パーソナルデータ利活用実証事業

【TM協会: 共通プラットフォーム分科会】

システムセキュリティや個人情報保護等に配慮しながら、個人データを収集・管理・活用する情報基盤システム(都市OS)「共通プラットフォームさいたま版(以下、共通PF)」を構築・運用しながら、同基盤システムを用いた個人データ利活用サービスのユースケースを重ね、持続可能なデータ利活用事業スキームづくりを目指している。

共通PFの実証体制から実装体制への移行としては、本地区区での各種データ利活用実証にも携わってきた(一社)おもてなしICT協議会を中心としていく方針に昨年度定まり、今年度はその体制移行協議・調整を進めてきた。まだ体制移行は完了に至っておらず、実装体制移行協議を先決課題としているが、こうした協議と並行しての諸検討も進めている。複数の都市・地域連携に基づく共通PFの共同運営化に向けた各種自治体等との

相談・協議や、共通PF運用に関するナレッジシェアのための共通PF仕様書の一定条件下でのオープン化を視野に入れたドキュメント化検討等が一部進められている。

また、データ利活用ユースケースづくりとしては、共通PFとのデータ連携を視野に、主にジュニアスポーツ団体・選手(の保護者向け)の日々の体調記録や意識変容等を目的としたスポーツアプリ「コンディショニング サポーター」の実証を昨年度に引き続き実施し、アプリを活用したデータ利活用事業性検証を進めた。

地域ポイント事業「たまぼんポイント」

【TM協会: 地域ポイント分科会】

2018年8月に岩槻地区+美園地区での先行実証が開始された地域ポイント「たまぼんポイント」の普及・定着に取り組んでいる。同ポイントサービスとしては、従来のカード形式に加え、スマホアプリによるサービス提供が2021年度に導入されている。

今年度は、付与・交換メニューの充実化に向けた企画検討に合わせて、ポイントサービス利用・普及促進に向けたPR活動を実施した。後述する「うららか広場」や「浦和美園まつり&花火大会」等の地域内イベントでのアプリダウンロード促進PR活動を実施する中では、ポイントラリー企画(ラリー企画参加者

へのポイント贈呈)の試行を行っている。

ポイント付与メニューやポイント交換先の充実化に順次取り組んではいるものの、アプリダウンロード数は伸び悩んでおり、ポイント価値向上が課題である。

健康・スポーツイベント「うららか広場」

【TM協会: 健康増進サービス分科会】

イオンモール浦和美園を会場に、スポーツ・健康について身近で体験し楽しめるイベントとして「うららか広場」が昨年度始まり、同10月以降にTM協会として共催に加わっている。

本イベント内では、「健幸」をテーマに地域内事業者や行政機関、教育研究機関等が集い、ブース出展・ステージ企画等にて、身近な健康づくりやスポーツに関する測定会・講演・体験会等が会場内に展開されるが、今年度は5月20・21日、8月26・27日、10月7・8日の計3回開催しており、次年度以降も複数回の開催を計画しているところだ。

スロージョギング健康教室

【TM協会: 健康増進サービス分科会】

データ利活用ユースケースとして過年度に実施した「スロージョギング×健康モニタリング」プログラムを踏まえつつ、市補助事業を活用した実証事業「健康モニタリング



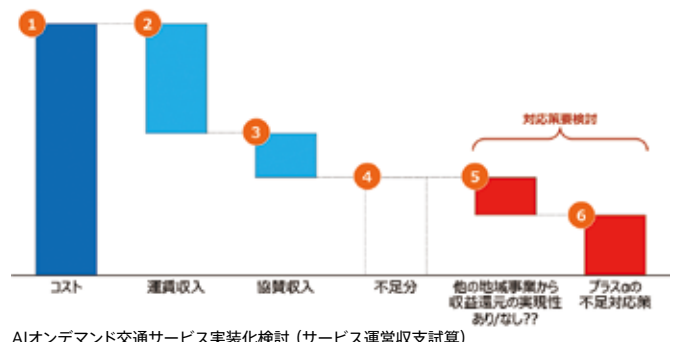
スロージョギング健康教室 (9月16日@浦和美園4丁目公園)



敷地内工事に伴うシェアサイクル貸出・返却ステーションの移設 (@イオンモール浦和美園)



子育てシェア・お預かり体験会 (5月23日@埼玉ヨベット浦和美園支店)



AIオンデマンド交通サービス実装化検討 (サービス運営収支試算)

コース」(日本スロージョギング協会主催)を協力・支援した。同プログラムでは、運動習慣化と栄養管理による体重管理に向けた3ヶ月間のモニタリング・指導として、スロージョギング教室・練習会や医学栄養セミナー開催、個別データ収集とそれに基づく専門医面談等が実施された。

今回の実証プログラムを通じて、体重管理や運動習慣化に一定程度の効果が認められており、今後、事業モデル構築など検討を進めていく。

子育てシェア

【TM協会：子育て共助分科会】

多様化する支援ニーズに対応するため、子育てに関する共助促進策の1つとして、スマホアプリ・Webサイトを介して友人・知人同士で託児・送迎等を相互に頼り合う「子育てシェア」の利用普及に取り組んでいる。今年度も、地域内での担い手となる「シェア・コンシェルジュ」による交流会等の自主企画・運営の後方支援や、協力事業者拡大等持続的な活動基盤構築の支援等を行った。

交流会等の企画・運営については、シェア・コンシェルジュによる活動として一定の運営体制は形成されてきているが、シェア・コンシェルジュ人数がまだ十分ではなく、また主だった活動参加者の固定化も見られるため、

シェア・コンシェルジュの新規発掘は継続的な課題となる。

また、地区内事業者等との連携促進に向けた相談・協議も支援したが、まだ地区内の協力事業者は限定的であり、前述した交流会等の開催会場確保やイベント連携開催等における連携拡大は引き続き課題となる。

マルチ型モビリティ・シェアリング

【TM協会：モビリティサービス分科会】

既存の公共交通網を補完しつつ、天候・行先等に応じて最適な交通モード選択を支援するモビリティ・シェアリングサービスの導入・普及に取り組んでいる。

今年度も既存の貸出・返却ステーション(ST)の運営を継続する中で、各民地内における地区内ST数の漸次増加も相まって、サービス利用数は増加傾向にある。

市街地環境や土地条件等の経年変化も見越して、民地に比してより(安定的)な公共空間等におけるST設置用地確保も継続的に取り組んでいく必要があるが、今後も引き続き、道路等公共空間内の低未利用スペースの抽出・精査、およびST設置に向けた協議・調整を実施していく予定である。

AIオンデマンド交通サービス実装化検討

【さいたま市スマートシティ推進コンソーシアム】

(TM協会・UD協議会 各関係者が参画)

都市機能が点在し、まちの変化も著しい本地区では「柔軟なサービス設計が可能なオンデマンド交通サービスが有用」との仮説のもと、AIシステムを用いたオンデマンド交通サービス実証運行を2020年度より計3期実施した。今年度は、第1～3期実証運行結果を踏まえつつ、本サービスの実装に向けた運営スキーム・体制等の検討を行った。

将来人口シミュレーション等を加味したUU数推移の試算や、それに基づく利用料金体系の洗練化、他都市・地域での協賛メニュー・協賛獲得件数等の事例分析、サービス内容の効率化策提案(乗降場所配置、運行台数・時間等)、イニシャルコスト軽減策(国補助事業等)の情報収集等も行いつつ、実装時の収支モデル試算・精査を進めたが、本事業単体では収支自走化が難しい事が改めて確認された。

そこで次年度以降は、収入不足分を補う方策としての「地域で支える共創モデル」の確立に向けた方策検討を進め、また並行して代替モビリティ等代替交通手段の導入可能性等についても情報収集・研究を進めていく予定である。

まちのプロモーション(プロモーションマネジメントに係る主な取組)



「うららか広場」でのまちづくり展示ブース(5月20日・21日@イオンモール浦和美園)



第9回浦和美園まつり&花火大会(10月29日@浦和美園駅周辺)



埼玉県移住セミナー「埼玉高速鉄道沿線で暮らす～浦和美園編～」(10月20日@東京交通会館 ふるさと帰郷支援センター)



子育て交流イベント「美園青空ステージ」(10月29日@美園コミュニティセンター交流広場)

美園地区への定住促進や来街促進に寄与すべく、外部展示会への出展や地域資源を活用したイベント実施等を通じた「まち」の魅力発信に取り組んでいる。また、新市街地特有のまちづくり課題として、地域コミュニティ形成の促進に向けた交流事業等の企画・運営も進めている。

地域プロモーション戦略推進

【TM協会:PR戦略推進分科会】

過年度に整理を行った『美園地区プロモーション戦略』に基づき、エリアプロモーションに係る各種取組の相互連携促進や効率化等に向けた施策検討等を進めている。

情報発信ツールの戦略的活用として、住民属性等に応じた情報発信媒体(Web・SNS等)の使い分けを試行してきているが、きめ細かな発信によってイベント参加促進等の効果は着実に上がるものの、その費用対効果の観点においては継続に限界がある事も明らかになっている。今後は、地区スケールで調達可能なリソース(財源・人材等)をどこに集中させるかの見極めが必要となる。

このほか、過年度に引き続き地区内イベントへの取組PR出展も随時実施し、また今年度は、県の主催する「埼玉県移住セミナー」の対象地がSR沿線・浦和美園駅周辺に設定された事を受け、同セミナーの企画立案(ゲ

ストスピーカー選定)や運営(PR告知)にも協力を行っている。

オープンスペース等のイベント利活用

【TM協会:来街促進分科会】

来街促進・賑わい形成方策検討の一環として、地区内オープンスペースにおける集客イベントの試験開催・検証など、同空間を活用した活性化方策検討に取り組んでいる。

2021年度11月より「大門上池調節池広場」の官民連携による運営検証が開始されているが、徐々にイベント利用件数・利用日数は増えてきている状況にある(前述参照)。

また、10月29日に「浦和美園まつり&花火大会」が開催されたが、今年度は「緑区区民祭り」がグスタ公園で同日開催となり、相乗効果もあって両イベント来場者数(単純合計)は約7万人に達した。本地区における「美園まつり」の集客効果の高さを改めて認識する機会となった。なお、同日は美園コミュニティセンター交流広場にて子育て交流イベントが開催され、その側方支援も行ったが、「美園まつり」を核にした企画連携の一層の進展が期待されるところだ。

今後も都市開発進展に伴う市街地環境の変化が見込まれ、地区内のオープンスペース等の変化も見据えつつ、各種イベント事業等の展開方策の検討・調整を進めていく。

地域資源発信メディア「美園人」

【TM協会:コミュニケーション促進分科会】

地域のコミュニケーション促進や地域ブランドイメージ形成等を目標に、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んでいく地域メディア『美園人』を2017年より運営している。

地域メディアとしての価値定着を図っていくために、地域からの情報提供も得つつ、本メディアの個性を生かしたインタビュー記事や地域イベント情報等をWebページ・SNS等を通じて発信し、PV数・フォロワー数を着実に増やしてきた。並行してメディア運営収支自立化に向けた広告協賛等営業活動を実施してきたが、取組趣旨・意義等は理解してもらえるものの、現・運営費をカバーする規模の協賛収入を得ていくには、地域を対象としたメディアにて得られる閲覧数のスケールでは足りない事も明らかとなっている。

そこで次年度以降、地域スケールを対象とした事業として、現実的に継続可能な運営規模・内容・体制等を見極め、事業方針を再検討していく予定だ。

産直マルシェイベント「みそのいち」

【TM協会:コミュニケーション促進分科会】

周辺農地資源の保全・活用に向けた「農



「美園人」Webサイトの運営



みそのいち (9月23日@美園コミュニティセンター交流広場)



水曜日の雑談カイギ#32
『まちの/に人が集うお店って何だろう??』(12月19日@UDCMi)



綾瀬川クリーンウォークin美園2023夏 (7月15日@綾瀬川遊歩道・大門上池調節池広場)

コミュニティの形成にも寄与しながら、地域の交流促進や賑わい形成促進を図っていくため、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マルシェイベント「みそのいち」の企画・運営を、2016年度より推進している。

過年度より出店数制限等の新型コロナ感染症対策を実施する中での開催であったが、今年度5月の同感染症の位置づけ変更に伴い、5月度開催回以降はコロナ禍前と同様の通常運営を再開している。また、今年度は、美園コミュニティセンター交流広場を主たる会場に屋外開催を軸として開催している。

各種制限解除(前述)や認知度向上、出店申込みフロー効率化等により、出店登録者数は増加傾向にある。しかしながら、集客数(購入延べ人数)や出店者売上は、コロナ禍前の水準に戻りつつあるものの、開催当日天候や同日の周辺イベント開催状況に左右される部分も見受けられる。

本事業の安定的な運営基盤づくりとしては、集客増・出店者売上増(に付随する出店料収入増)に合わせて、地域内協力者等との協業・連携体制の整理も重要な課題となる。

UDCMiまちづくり茶話会

【TM協会:コミュニケーション促進分科会】

2016年度に地域交流会「UDCMiまちづ

くり茶話会」を立ち上げ、各種プロジェクトに関わる意見収集や、各種事業・活動等に参画・連携する人材・団体等の発掘を目的に不定期開催を行ってきたが、2019年度に定期開催シリーズ「水曜日の雑談カイギ」を企画し、その開催を継続している。

過年度よりコロナ禍における感染拡大リスクを避けオンライン開催を継続してきたが、今年度5月の新型コロナ感染の位置づけ変更を受け、コロナ禍前と同様の開催形態に順次戻ってきており、6月(#30)には対面開催を、10月(#31)に飲食を伴う対面開催を再開させている。また他には、夏休み特別回として小中学生を主対象とした意見交換企画も8月に試行している。

各回の意見交換テーマに関心をもつ新規参加者がその後の連続参加につながるケースも見られるが、まだ本企画の主ターゲット層(地区内プレイヤーおよび予備軍)まで周知が行き届いていない事も懸念される。こうした意見交換型交流企画は、初回参加の心理的ハードルが高くなりがちと考えられるため、各回テーマ等に合わせ、関係者による参加誘導・口コミ等の仕掛けが重要となる。

まちづくりサポーターズ

【TM協会:公民連携促進分科会】

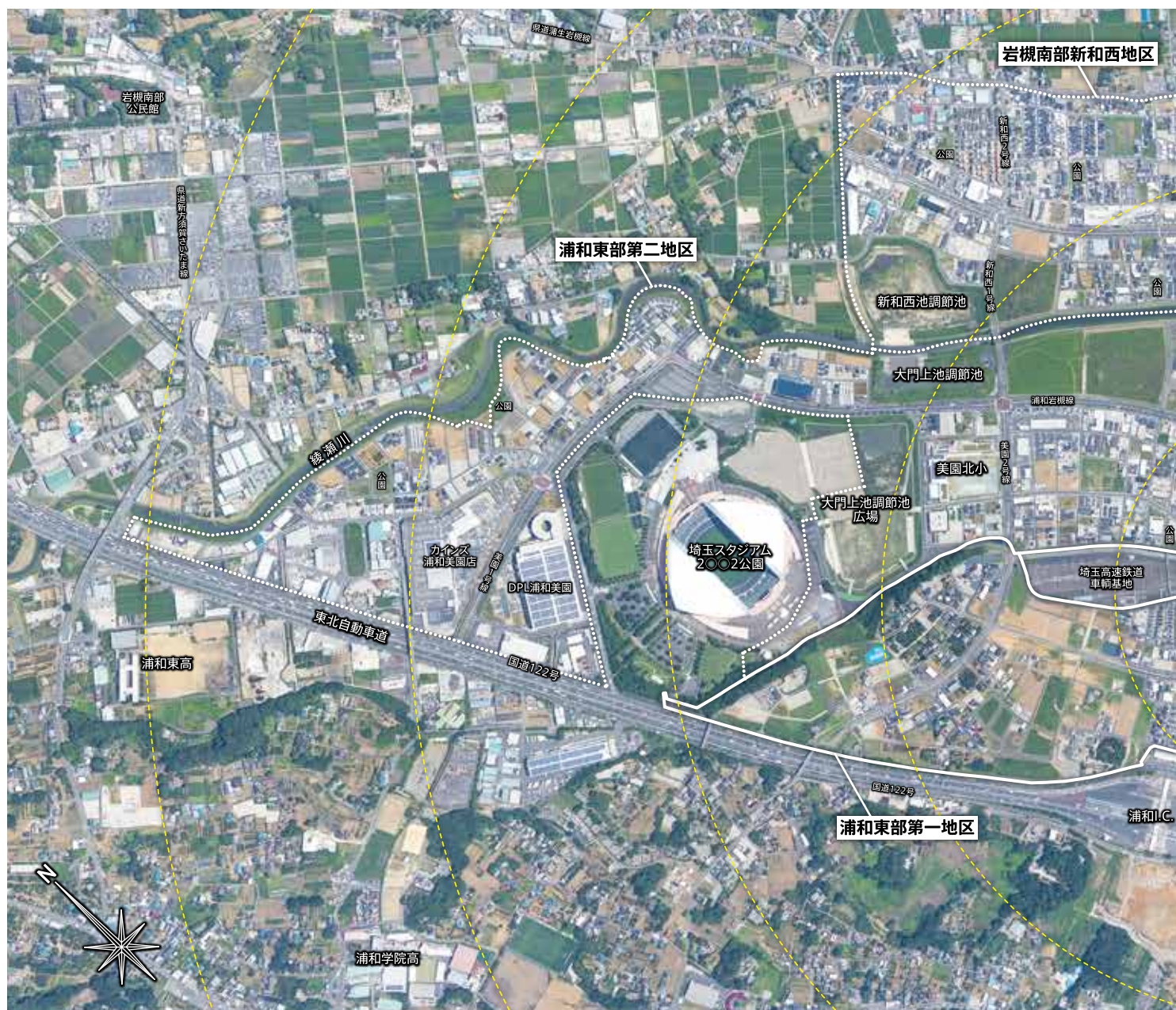
各種地縁活動等の行き届いていない課題

領域をカバーする取組等の活発化を目指し、登録制の地域サポーター制度の枠組みとして「まちづくりサポーターズ」を企画し、登録受付を2019年度に開始している。

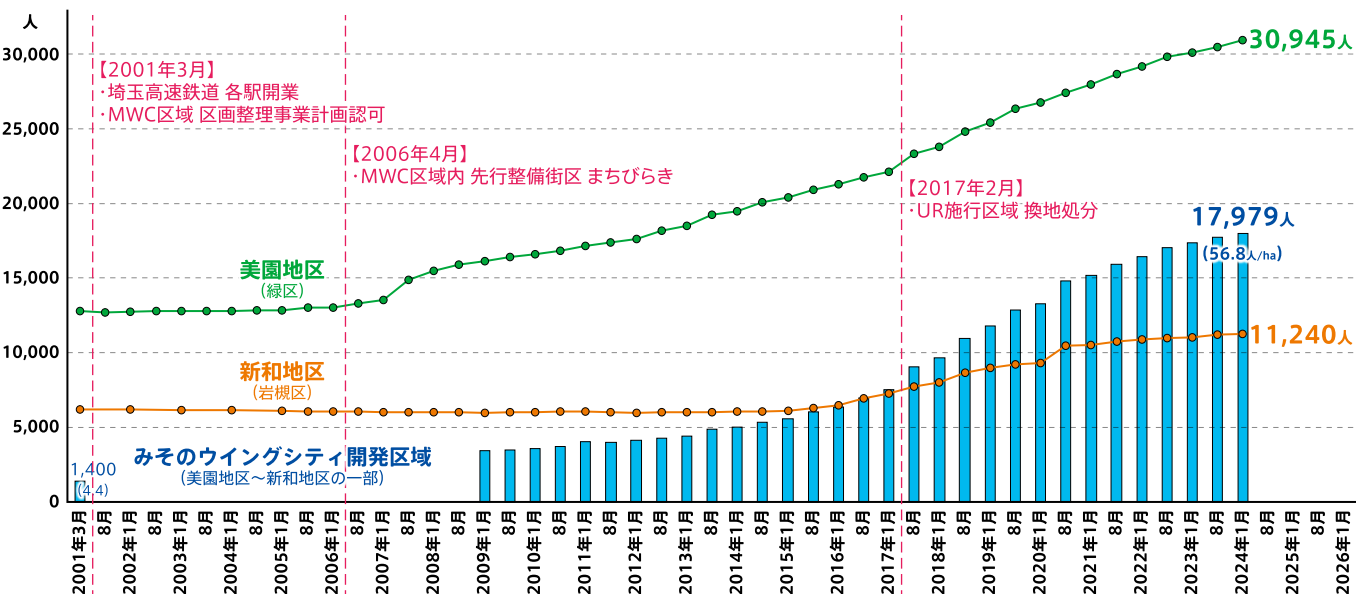
既存の「綾瀬川サポーターズ」の取組の中では、参加型イベント(綾瀬川クリーンウォークin美園)を継続的に取り組んできているが、他の各種取組における協力参加者を「まちづくりサポーターズ」の枠組みへの整理・統合については、各規約や保険等の諸課題により当初想定通りには進んでいない状況にある。

地域内における各種事業・活動においては地域住民等の活動参画を必要とする取組・企画は根強く遍在しており、しかしながらその一方では、住民意見等を収集すれば、各種活動等への参加契機を求め声も少ない状況がある。今後地域で求められる主体間連携や住民参加の在り方を踏まえ、今の「まちづくりサポーターズ」の枠組みにこだわらず、仕組み等の検討が必要である。

浦和美園駅周辺の土地利用概況および人口動態



美園地区周辺の人口推移



※さいたま市「人口・世帯」データおよびさいたま市浦和東部まちづくり事務所作成人口データを基にTM法人作図。



(撮影：2023年7月)

みそのウイングシティ開発区域

浦和東部第一特定土地地区画整理事業

施 行 者 さいたま市
 施行面積 55.88ha
 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 2021年3月16日(第5回変更)
 施行期間 2000年度～2034年度(予定)
 平均減少率 34.21%

浦和東部第二特定土地地区画整理事業

施 行 者 UR都市機構
 施行面積 183.21ha
 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)
 換地処分公告 2017年2月17日
 平均減少率 39.0%

岩槻南部新和西特定土地地区画整理事業

施 行 者 UR都市機構
 施行面積 73.84ha
 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)
 換地処分公告 2017年2月17日
 平均減少率 39.5%

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 3.60ha
 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 2021年3月16日(第2回変更)
 施行期間 2013年度～2035年度(予定)
 平均減少率 35.07%

その他の区画整理施行中区域

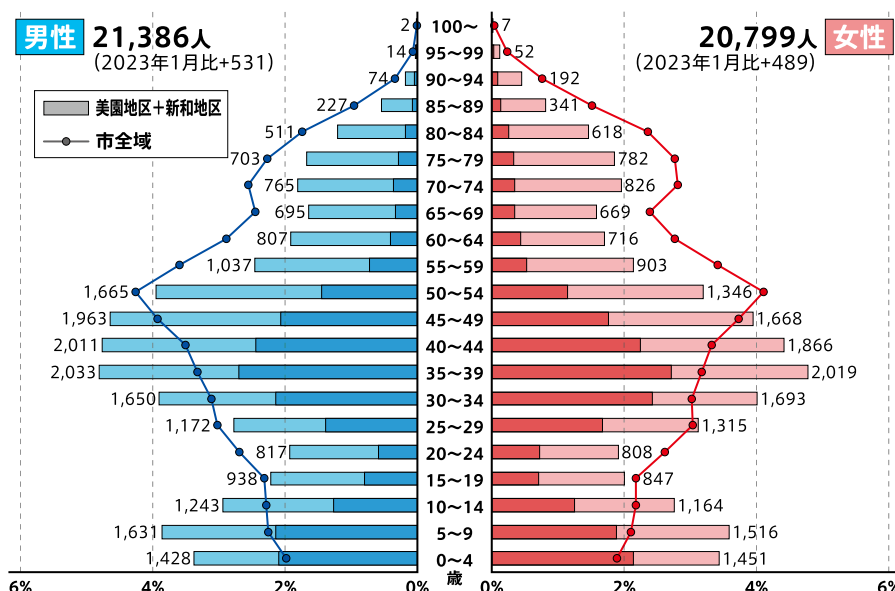
大門上・下野田特定土地地区画整理事業

施 行 者 大門上・下野田特定土地地区画整理組合
 施行面積 36.30ha
 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 2021年3月30日(第7回変更)
 施行期間 1994年度～2025年度(予定)
 平均減少率 27.44%

大門第二特定土地地区画整理事業

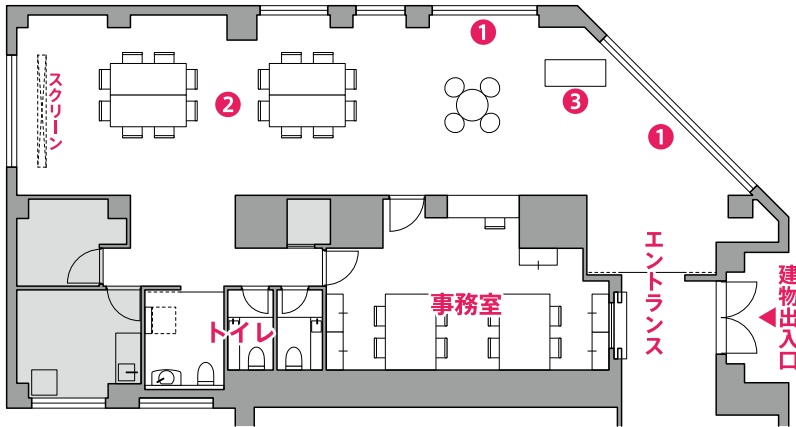
施 行 者 大門第二特定土地地区画整理組合
 施行面積 76.27ha
 都市計画決定 1970年8月18日
 事業計画認可 1992年5月8日
 事業計画変更 2024年3月29日(第7回変更)
 施行期間 1992年度～2030年度(予定)
 平均減少率 27.55%

美園地区周辺の5歳階級別人口構成 (2024年1月時点)



※埼玉県町(丁)字別人口調査およびさいたま市浦和東部まちづくり事務所作成人口データを基にTM法人作図。
 ※グラフ内の色の濃い部分は、当該エリアの5歳階級別人口のうち、みそのウイングシティ開発区域に含まれる人口。

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TM法人が担っている。

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・予約制による地域団体・市民サークル等の貸切利用のほか、利用予定の無い空き時間帯には、コワーキングスペースとしての個人貸出も2020年度より実施している。

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2023 (April.2023 - March.2024)

発行 2024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