

まちづくり

電子かわら版

- 特集1 進化する道の駅 ～多様な機能を備えた道の駅～
- 特集2 芳賀・宇都宮ライトライン（LRT） ～栃木県宇都宮市～
- 特集3 「空家等対策の推進に関する特別措置法」改正のポイント
- 先進事例紹介 「ネクストコア千葉誉田」開発事業 千葉市
～ 民間活力を導入した産業用地整備～
- まちづくり企業訪問 エム・ケー株式会社
～「ともにまちづくりを」をスローガンに
地域経済の活性化と心豊かなコミュニケーションができるまちづくり～
- みんなでまちづくり探検隊 新八幡原川沿い花畑グループ 茂原市
- 県立公園紹介 千葉県立柏の葉公園・千葉県立富津公園
- 世界まちづくり紀行 in Italy
- 郷土料理レシピ ちばの“食” 魅力発見！
なめろう・さんが焼き・あさり飯



CONTENTS

P2 特集 1

進化する道の駅 ～多様な機能を備えた道の駅～

P11 特集 2

芳賀・宇都宮ライトライン(LRT) ～栃木県宇都宮市～

P19 特集 3

「空家等対策の推進に関する特別措置法」改正のポイント

P21 先進事例紹介

「ネクストコア千葉誉田」開発事業 千葉市

～民間活力を導入した産業用地整備～

P25 まちづくり企業訪問

エム・ケー株式会社

～「ともにまちづくりを」をスローガンに地域経済の活性化と心豊かなコミュニケーションができるまちづくり～

P27 みんなでまちづくり探検隊

新八幡原川沿い花畑グループ 茂原市

P29 県立公園紹介

千葉県立柏の葉公園・千葉県立富津公園

P31 世界まちづくり紀行

in Italy

P35 郷土料理レシピ ちばの“食”魅力発見！

なめろう・さんが焼き・あさり飯

表紙：イタリア フィレンツェの街並み

特集 1



進化する道の駅

～多様な機能を備えた道の駅～

道の駅は、1993年に登録制度が始まり、当初は103駅から始まり30年以上経過した現在(R6年8月現在)では、1,221駅が登録されています。近年は、多様なニーズに合わせた道の駅の設置や施設の増設・改修が行われる事例が増えてきています。今回は進化する道の駅について特集します。

Part1 成功する道の駅の Point

現在、全国各地に多くの道の駅が登録され設置されていますが、賑わっている道の駅もあれば、そうではない道の駅もあります。はじめに、我々の視点から賑わっている道の駅の成功のポイントをまとめてみました。

成功ポイント① 立地条件が良い

1. 高速自動車道 IC 周辺、主要な国県道、あるいは観光地へ繋がる交通量の多い道路に隣接している。
2. 道の駅に出入りするための円滑な動線が確保されている。
3. 十字路又は丁字路の交差部に立地しており、複数の道路からアクセスが可能。



■ 常総 IC に近接する道の駅【道の駅 常総（茨城県）】

成功ポイント② 直売所の品数が豊富、買いやすい工夫がされた陳列

1. 直売所や物産販売所に品揃えが多く、地元地域や他の地域の特産物など商品の種類も豊富。
2. 商品の効果的な陳列やレイアウトにより、購買意欲を掻き立てる工夫がされている。



■ 目を引くレイアウトと地域の特産品を活かした商品を豊富にそろえている
【道の駅 うまくたの里（千葉県）】



■ 通路幅も広く、木で作られた棚に商品を見やすく配置している
【道の駅 川場田園プラザ（群馬県）】

成功ポイント③ オリジナルの人気商品がある

- ・ ここでしか買うことの出来ない商品や、食べることの出来ない名物料理、地域の特産物を活かしたオリジナル人気商品など、その商品を目的に訪れる人が多い。



■ 人気商品のメロンパンを求め大行列が出来ている
【道の駅 常総（茨城県）】



■ 「道1グランプリ2023復活祭」で2位となった赤城牛のローストビーフ丼
【道の駅 まえばし赤城（群馬県）】



■ ここでしか買えないオリジナル商品を販売している
【道の駅 保田小学校（千葉県）】

成功ポイント④ 観光客だけでなく、地元客も利用（平日の賑いも確保）

1. 観光地値段ではなく、一般的な価格設定になっている。
2. 観光客を主体とした土産物だけでなく、一般的な日用品やスーパー的な商品も取り揃えている。
3. 地元の人でも利用しやすい施設を備えている（温泉、会議室や調理室、子ども用プレーパークなど）



■ 野菜だけでなく、お肉やお魚も販売しており、普段から利用しやすい
【道の駅 まえばし赤城（群馬県）】



■ 町内に住む人が安く入れる温泉を備えている
【道の駅 むつざわ つどいの郷（千葉県）】



Part2 進化する道の駅

道の駅は、元々道路利用者のためのトイレ等の「休憩機能」、地域インフォメーションセンター等の「情報発信機能」、活力ある地域づくりのため物産直売所などの「地域連携機能」の3つの機能を基本として設置されました。

近年、道の駅は道路利用者の為の単なる「休憩機能」を持った施設から、『交流機能』や『防災機能』、『体験機能』などが、新たに追加され、**多様な機能を備えた道の駅**が増えています。

◎「道の駅」機能の変遷

従来の道の駅

- 安全で快適な道路交通環境の提供
- 地域の振興に寄与する

1. 「休憩機能」

トイレなど



2. 「情報発信機能」

インフォメーションセンターなど



3. 「地域連携機能」

物産直売所・軽食レストランなど



進化する道の駅

- 道の駅自体が目的地
- 防災拠点化による安心の提供

1. 「交流機能」

温浴施設・多目的広場・BBQ・レンタサイクルなど



2. 「防災機能」

EV 充電器、ソーラシステム、かまどベンチ、防災トイレなど



3. 「体験機能」

体験農園・農産物加工体験施設など



事例1

道の駅まえばし赤城

群馬県前橋市

多様な機能を備えた新たな道の駅 年間来場者 440 万人!!



【道の駅の概要】

○コンセプト

- ・前橋のタウンリノベーションの核となる
モノ×コト×ヒトの結節点としての新しい道の駅
- ・平日・休日問わず日常的に賑わう道の駅

○開設日

2023年3月21日

○敷地面積

71,656 m²

○事業費

前橋市：49億2千万

PF1 事業者：7億9千万

『道の駅まえばし赤城』は、従来の道の駅の機能に加え、防災機能や温泉施設、遊ぶ・イベント機能を導入しています。20を超えるショップやアクティビティも充実しており、平日・休日を問わず大人も子供も楽しむことができる「多機能進化型の道の駅」となっています。

道の駅を拠点とした周辺観光

観光案内所内では、自転車レンタルや地域の観光情報を発信し、道の駅を拠点とする周辺観光コース等の紹介も行っています。



■ レンタサイクル



■ 周辺観光案内

多彩なイベントの開催

広場などで年間 50 回以上のイベントが開催されています。定期的に行われるものから、期間限定のイベントまで様々なイベントが行われ、賑わっています。



■ マーケット広場でのイベントの様子



■ 温泉施設

ドライブの休憩や1日の疲れを癒す温泉施設も備えています。



■ バーベキュー場

手ぶらでBBQも楽しむことができます。



■ 遊具とふわふわドーム



■ バナナ農園、ショップでの販売

遊ぶ・イベント機能

飲食・ショッピング機能



■ 農畜産物直売所



■ 物産販売所



■ 鮮魚センター



■ 飲食ショップ



■ フードコート

一般市民も利用しやすい

新鮮な野菜や魚、前橋市の特産品、道の駅オリジナル商品など数多くの商品が並んでおり、一般市民も利用しやすい施設です。



交流機能



■ 会議室



■ 調理室

市民利用の促進



会議室や調理室を備えており、会議や研修目的の使用だけでなく、昼食の会場、地域の行事や学校の調理実習など用途は様々。

市民の方にも多く利用されている施設です。

防災機能



■ 防災倉庫



■ 屋根付きの多目的広場

防災機能を備えた道の駅

防災倉庫や屋根付きの広場は、防災・復旧の場としても活用されます。指定緊急避難場所・防災物流拠点・受授受入拠点にも指定されており、災害時には災害対応施設として活用されます。



道の駅「まえばし赤城」事業化のポイント

① 基本計画段階から、特別目的会社(SPC)が関与・設計・建設・運営を担当

日本初の事業手法である計画付き事業者公募により事業者を選定。SPCが、前橋市とPFI特定事業契約を締結。

SPC：(株)ロードステーション前橋上武

構成企業：(株)ヤマト

(株)オリエンタル群馬

(株)オリエンタルコンサルタンツ

② 行政と民間事業者の役割分担

1. 行政が整備・運営する施設

- ・管理事務所 ・観光案内所 ・屋外広場 ・駐車場
- ・防災施設 ・会議室 ・調理室 ・福祉ショップ

2. 民間事業者が整備・運営する施設

- ・温浴施設 ・ドックラン ・24時間物販施設 ・カフェ
- ・生鮮食料品販売施設 ・エネルギー供給施設 など

3. 行政が整備し、民間事業者が運営する施設

- ・農産物直売所 ・物産販売所 ・サイクルステーション
- ・地産レストラン ・農園 ・フードコート店舗 など

事例2 道の駅むつざわつどいの郷 千葉県睦沢市

地産地消のエネルギーシステムを備えた道の駅



【道の駅の概要】

○コンセプト・整備内容

「町民誰もが健康で幸せに、また安心して暮らし続けられることができるまちづくり」をコンセプトに、天然資源の活用や道の駅と交流施設、賃貸住宅群の一体的な整備を実施。

○開設日 2019年9月1日

○敷地面積 28,636 m²

○事業費 27億7千万円

道の駅むつざわつどいの郷は、直売所や温浴施設、レストラン、戸建住宅などから構成されるむつざわスマートウェルネスタウンの一部です。睦沢町内で生産された天然ガスや太陽光を使用し、災害時にも使用可能な自家発電システムを導入しています。平時は、電力を道の駅と住宅に供給しており、地産地消のエネルギーシステムを備えた道の駅となっています。

防災機能



■ ガスエンジン発電機



■ 防災広場

町の防災拠点としての役割

国の重点道の駅に選定されており、広域での災害において防災拠点としての機能を担うこととなっています。

防災広場は、緊急時にはヘリポートにもなり、防災倉庫やかまどベンチも備わっています。平時は、一般開放されており、広場として利用されます。



■ 防災倉庫

エネルギーの地産地消により、災害時に力を発揮!!

スマートウェルネスタウンの電力は、エリア内に整備された発電機によって睦沢町で生産された天然ガスを電力に変換し、自家消費しています。発電の際に出る廃熱を再利用し、温浴施設に供給しています。この仕組みにより、令和元年台風15号の災害時には、トイレの開放・携帯電話の充電・温浴施設の開放を行い、約1,000人の町民が防災拠点として活用しました。

災害時等に電力復旧拠点として活用することとする「大規模災害時等における相互協力に関する協定」を睦沢町とむつざわスマートウェルネスタウン(株)、東京電力PG(株)、(株)CHIBAむつざわエナジーとで締結しています。



新鮮な野菜や農水産物など睦沢産の特産品や加工品も多く揃っています。また、食べ物だけでなく、お花や植物も販売されています。



睦沢町を中心とした地域の食材を活かし、野菜やチーズなど素材本来の美味しさを味わうことの出来るイタリアンレストラン

■ つどいの市場

■ イタリアンレストラン『トラットリア・ドゥーエ』



■ ドックラン



■ オリーブの森のカフェ



■ サイクステーション

自転車をレンタルすることも可能で道の駅を拠点とした周辺の観光や、カフェやドックランも併設しており、ペットと一緒に過ごすこともできます。



■ 温浴施設「つどいの湯」

町民はより安く入浴でき、地域住民が集い憩う温泉施設。地場産の天然ガスで温めた天然温泉や露天風呂、サウナもあり癒しの施設となっています。災害時にも活用されました。



■ つどいのハコ

使用用途は様々

交流施設として、食事会や集会、会議、イベント、中学生の自習室など幅広い用途で町民の方にも使用されています。



■ 地域優良賃貸住宅

町内への定住促進

若い世代が転入出来るよう、住環境の整備を実施。2階建住宅など33戸の住宅を整備し、子育て世代を中心に100人程度の人口増加を図ることに成功。

道の駅「むつざわつどいの郷」事業化のポイント

① 実現性の高い事業アイデアを募集する為民間提案を公募し、PFIにより事業を実施。

整備・運営：PFI-BTO方式(一部B00方式)

利点：施設の設計・設置・運営まで一体で計画が出来、一貫性が持てる。

事業主体：特別目的会社(SPC)

SPC：むつざわスマートウェルネスタウン(株)

代表企業：パシフィックコンサルタンツ(株)

② 激甚化・頻発化する災害に対応可能な施設を整備。

災害時でも電力が供給できるよう、太陽光発電やガスエンジン発電機など発電施設を整備し、エネルギーシステムにマイクログリッドを導入しました。

マイクログリッドは、平常時には再生可能エネルギーを効率的に利用し、非常時には送配電ネットワークから独立し、地域内で発電した電力を供給することが出来ます。

事例3

道の駅たくみの里 群馬県みなかみ町

地域と連携し、様々な体験が出来る道の駅



【道の駅の概要】

○コンセプト

美しい里山の風景の中で、伝統的な手づくり体験を通じて、訪れる人々に日本の文化や技術を伝えることを目指し、伝統工芸と自然の調和をコンセプトにしています。

○開設日

2005年8月10日

○エリア面積

330ha(東京ドーム70個分)

○事業費

2億5,400万円

道の駅たくみの里は、地域一帯を道の駅と捉え、自然の恵みを生かした里山テーマパークです。

たくみの里は、街道を中心に昔ながらの農村風景があり、様々な体験ができる「たくみの家」が点在しています。エリア内には、野仏を巡りながら昔ながらの風情を感じ、様々な体験や食事なども楽しむことができます。

レトロな雰囲気散歩したくなる街並み

たくみの里のメインストリートである宿場通りは、旧三国街道の宿場町の街並みが残り歴史を感じる古民家が立ち並んでおり、訪れた人に江戸時代の雰囲気を楽しんでもらえるよう整備されています。約500mの区間が平成8年に歴史国道に指定され、街並み環境整備事業により、無電柱化や舗装のカラー化、水路の復元などが行われ、宿場町の雰囲気が再現されています。



■ 復元された水路



■ 歴史国道整備事業看板



■ 宿場通り



■ 火の見櫓



■ 水車

火の見櫓や水車、水路、古民家が残る宿場町。道沿いの植栽もキレイに整備されており、歴史的な雰囲気が感じられる魅力的な風景になっています。

様々な体験ができる体験工房「たくみの家」

「たくみの家」は、暮らしの中から生まれた昔ながらの手づくりの技を体験することが出来る体験工房です。昭和62年に5軒からスタートし、現在では20を超えるたくみの家があり、そば打ち体験や木工、竹細工、和紙作りなど色々な体験を行うことが出来ます。



■ 草木屋 染の家



■ おめんの家



■ 和紙の家



広い敷地内に「たくみの家」が点在しており、敷地内を巡るのに便利なレンタサイクルも準備されています!!



■ レンタサイクル



里内の多様な施設

里内には、「たくみの家」での体験だけでなく、美しい田園の風景や果樹園でのフルーツ狩り、食事、さらには宿泊施設も備わっています。

買う

地元産の新鮮な農産物、手づくりの加工品などを買うことが出来ます。



■ たくみ市場

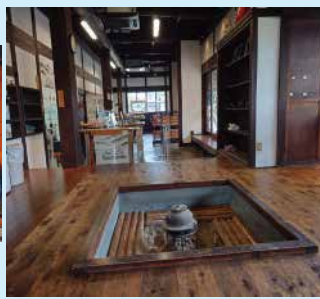


食べる

古民家風の建物の中で、地元産そば粉を使用したお蕎麦等を食べられます。



■ 里山食堂



泊まる

ホテルに宿泊することも出来ます。



■ ファミリーオ みなかみ

体験

ブルーベリー農園の他にも、イチゴやリンゴなど、様々な果樹園があります。季節に応じた旬のフルーツ狩りを楽しむことが出来ます。



■ ブルーベリー農園

眺める

外国人観光客にも人気の田園風景が広がっています。里内には写真映えするスポットがあります。



■ 田園風景

道の駅「たくみの里」事業化のポイント

野仏めぐりの休み処であり、工芸の手づくり体験ができる「たくみの家」を核とする里づくりを実施し、たくみの里の中核施設として道の駅を整備した。

観光と農業の結びつきによる、リンゴ狩りや体験農業だけでは、インパクトが弱いため、自然豊かな田園風景、史跡・文化及び野仏を活用しながら、地域の人々の参加と協力を得てまちづくりを実施。

【たくみの家の整備と維持管理】

- ・ 行政がたくみの家の整備を実施
- ・ 維持管理は、たくみの家に入居した職人さんが実施

特集 2

栃木県宇都宮市 芳賀・宇都宮 ライトライン (LRT)

宇都宮市は、人口減少下でも持続的に発展していくことを目指した「スーパースマートシティ」の実現に向け、「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成と「公共交通ネットワーク」の構築に取り組んでいます。

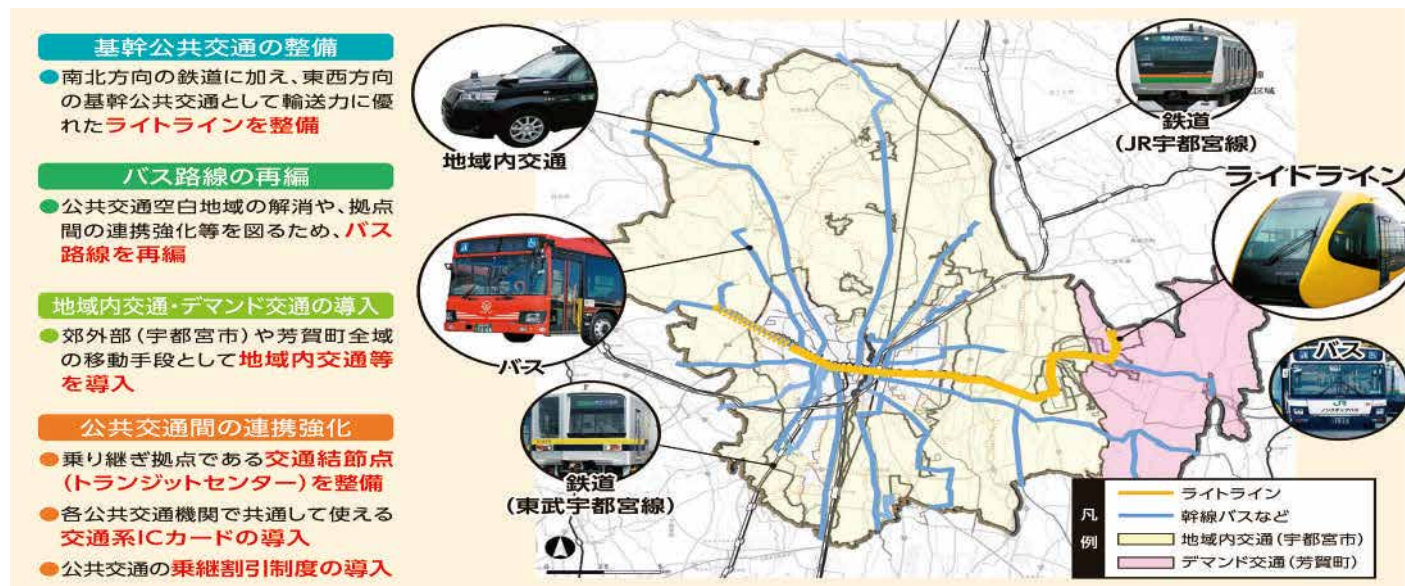
そうした中、宇都宮駅と芳賀・高根沢工業団地の約 14.6 km 区間を結ぶ、次世代型公共交通システム「芳賀・宇都宮ライトライン」が、2023 年 8 月に開業し、運行が開始されました。

ここでは、市内の拠点をライトラインで結び、コンパクトでカーボンニュートラルなまちづくりを進める市の取り組みを紹介します。(まちづくり情報センターが平成 6 年 7 月 31 日に開催した、第 1 回先進地視察研修会の内容をまとめています。)

宇都宮市が目指すまちづくり



“100 年先も持続的に発展し続けるまち”「スーパースマートシティ (SSC)」イメージ図



「公共交通ネットワーク」イメージ図

芳賀・宇都宮LRT事業の概要

宇都宮市では、1993年より既成市街地から芳賀・高根沢工業団地間の交通渋滞の解消及び交通アクセスの強化を目的に、LRTの導入について検討がはじまりました。

しかしながら、当時、整備・運営上の課題が多くあったことから、約10年余り事業化の検討を継続していました。

その後、人口減少と少子高齢化等が課題であった市では、市内の各拠点を公共交通システムをLRTで結び、だれもが移動しやすい「コンパクトなまちづくり」を目指そうと、2008年に策定した「第5次宇都宮市総合計画」に「ネットワーク型コンパクトシティ」を位置づけます。

そして、2007年に制定された「地域公共交通の活性化及び再生に関する法律」の中で、「公設型上下分離方式」が盛り込まれたことを機に、市はこの方式による事業化への再検討を行い、2008年より事業化へと動き始めました。

芳賀・宇都宮LRT事業の主なあゆみ

1993年	宇都宮市街地開発組合（県・市）において、交通渋滞の解消及び交通アクセス強化のため、新しい軌道系交通システムの導入を検討
2004年	宇都宮市が主体となり、まちづくりと交通、LRTに関するオープンハウスや懇談会等を開催
2007年	「地域公共交通の活性化及び再生に関する法律」施行 LRT事業において、「公設型上下分離方式」が可能となる
2008年	「第5次宇都宮市総合計画」において、「ネットワーク型コンパクトシティ」の位置づけ
2013年	「東西基幹公共交通の実現に向けた基本方針」（市） - 公設型上下分離方式によるLRTの導入 - 桜通り十文字付近から宇都宮テクノポリスセンター地区に至る計画区間 - 駅東側を優先整備区間
2015年	宇都宮ライトレール株式会社を設立
約2年	2016年1月 「地域公共交通活性化再生法」に基づき、「軌道運送高度化実施計画（市・町・会社）」を申請
	2016年5月 路面電車道、停留場等の都市計画決定告示
	2016年9月 「軌道運送高度化実施計画」の国土交通大臣認定（軌道事業の特許取得）※2016年7月 運輸審議会公聴会
	2017年8月 軌道法に基づき「工事施行認可」を申請
約3年	2018年3月 工事施行認可、都市計画事業認可を取得
	2018年5月 起工式の開催
	2023年8月 開業

事業概要

営業キロ	宇都宮芳賀ライトレール線 約14.6km（複線）（宇都宮市域：12.1km、芳賀町域：2.5km） 宇都宮駅東口（宇都宮市）～芳賀・高根沢工業団地（芳賀町）
停留場数	19箇所（宇都宮市域：15箇所、芳賀町域：4箇所）
車両基地	1箇所（管理棟、検修庫、留置線群、変電所）
変電所	4箇所（宇都宮市域：3箇所、芳賀町域：1箇所）
追越施設	2箇所（平石停留場、グリーンスタジアム前停留場）
低床式車両	17編成（3車体連接）

運行計画

運行時間帯	6時台～23時台 新幹線の始発と終電に乗り継げる時間帯
所要時間	約44分（快速運転の場合 約37分～38分）
最高速度	40km/h
運行間隔	ピーク時：6分間隔 オフピーク時：10分間隔
運賃	初乗り150円～400円（対距離制）
運賃収受方法	ワンマン運転（ICカード主体）

※「軌道運送高度化実施計画」に基づく運行計画

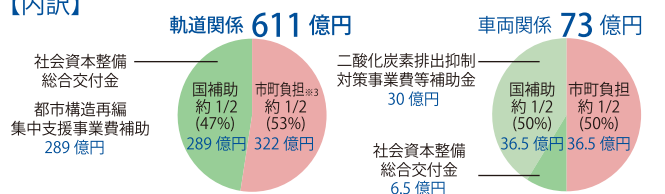
事業費と財源

LRTの事業費684億円（金額は税抜）

国補助 約1/2 326億円 市町負担※1.2 358億円

※1. 宇都宮市：313億円、芳賀町：45億円
※2. 栃木県から83億円（税込）の補助を受けております。
（建設時：25億円、地方債償還時58億円）

【内訳】



※3. 市町負担については、地方債を活用しており、その一部は国から交付税措置（地方債発行額の約2割）されております。

シンボルマークとカラー

シンボルマーク



シンボルカラー

明示性が高く、雷（稲妻）や雷を受け豊かに実った稲穂をイメージする「黄色」

サブカラー

シンボルカラーを引き立てる色彩として、黒から白までの無彩色

ポイント LRTとは

LRTとは、Light Rail Transitの略称で、従来の路面電車よりも振動や騒音がおさえられている他、低床式車両（LRV）の活用、軌道・停留場の改良による乗降の容易性などの面で優れていることから「次世代型路面電車」と言われている公共交通システムです。

LRT車両



車両は、雷を表現する黄色が生える流線型の車体形状とし、まちな顔となる「独自性」、地域固有の風土を感じる「雷の光（稲妻）」、将来イメージを率引する「先進性」を踏まえたデザイン。

車両内装



快適な移動を提供できるよう、高いバリアフリー性を確保するほか、ユニバーサルデザインを採用。地域の皆様に親しみを、来訪者に地域性を感じてもらえるよう配慮し、風土を感じさせ内装。

ポイント 軌道走行路線の確保

JR宇都宮駅東側は、区画整理手法により駅前線が整備され、既存の道路幅員を活用し、併用走行区間（約9.5km）は車道・分離帯の一部をLRT軌道に変更して整備、軌道専用走行区間（約5.1km）については新たに都市計画決定し、整備しています。

併用走行区間を走るLRT

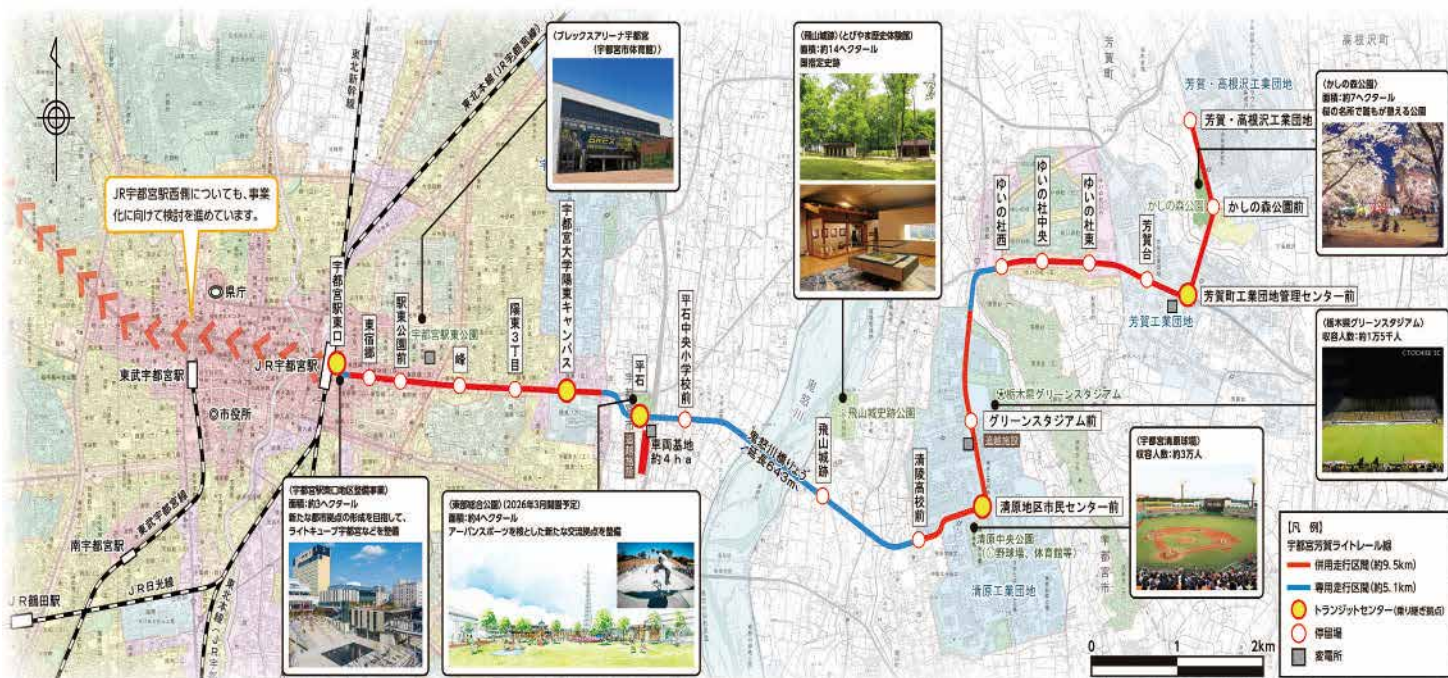


自動車と併用して走る区間のLRT軌道は、概ね従来の自動車専用道路車線をLRT軌道に変更して整備しています。

専用走行区間を走るLRT



勾配も走り抜けるLRT。鬼怒川をわたる走行区間をはじめ、専用走行区間約5.1km間には橋梁部も含まれます。



JR宇都宮駅東口と芳賀・高根沢工業団地までの14.6km区間を結ぶ「芳賀・宇都宮ライトライン」路線図

ポイント 公設型上下分離方式

「公設型上下分離方式」は、地方鉄道やその他公共交通機関が効率的に運営されるよう、インフラ整備と運行の分離を可能にした事業スキームです。芳賀・宇都宮LRT事業ではこの方式を採用し、宇都宮市（芳賀町）が軌道整備事業者として軌道施設や車両を整備・保有し、新設された宇都宮ライトレール株式会社が軌道輸送事業者として、それら施設・車両を借り受け、運行サービスを提供しています。

事業スキーム



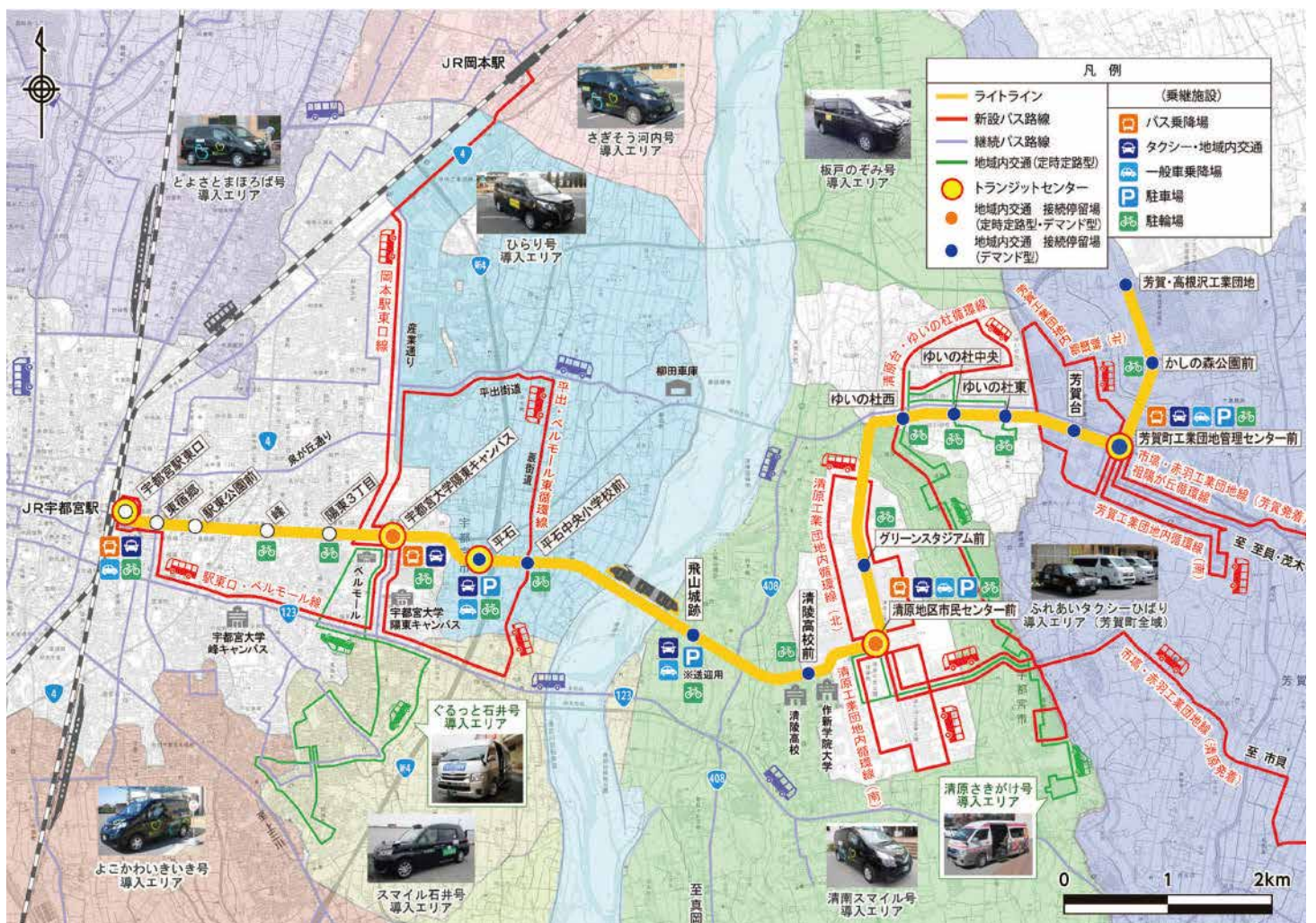
「公共交通ネットワーク」の充実で「コンパクトなまちづくり」

市は、日常生活に必要な都市機能を拠点間で相互に補完するため、誰もが拠点間を移動しやすいよう、市内を東西に走るライトラインを基軸に、市内の都市、産業、観光拠点のほか、郊外部に点在する地域拠点を鉄道やバス、地域内交通等公共交通で結ぶ「公共交通ネットワーク」を構築し、「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を図っています。

更に、ライトラインの導入にあわせ、バス路線やタクシーなどの地域内交通等を組み合わせることでネットワークの充実を図るとともに、交通結節点（トランジットセンター）の整備も行い、コンパクトで環境負荷の少ないまちづくりに取り組んでいます。

ポイント「公共交通ネットワーク」

市が構築する「公共交通ネットワーク」では、中心市街地や大規模商業施設、高校や大学、工業団地などの拠点をライトラインで結び、魚に例えると、「背骨」の中心部分をライトラインが担い、その他の「枝骨」をバスやタクシー等が各拠点周辺の細かな部分を担います。



■LRTの導入で充実した「公共交通ネットワーク」

ポイント バス路線の再編

ライトラインの導入に合わせ、市ではバス路線の見直し・再編することで「公共交通ネットワーク」を充実させ、自動車に頼らず誰もが移動しやすいまちづくりを目指しています。

具体的には、ライトラインと重複する東西のバス路線を、ライトラインと接続する南北の路線に付け替えて再編しました。

また、交通結節点（トランジットセンター）を起点として、その周辺地域の拠点や、産業拠点を結ぶ9系統のバス路線を新設するなど、導入前よりもバス路線・運行本数を増便し、交通網の充実を図りました。

地元事業者も、こうした市のコンパクトなまちづくりへの取り組みに賛同し、バスの再編にも積極的に協力するほか、宇都宮ライトレール株式会社設立にも参画しています。

●再編後のバスの運行本数

	従前	再編後	増減
平日	506本	654本	+148本
土曜日	399本	414本	+15本
日曜日・祝日	320本	323本	+3本

ポイント 交通結節点（トランジットセンター）の整備

トランジットセンターには、バスや自家用車・自転車・タクシー等の駐車場や駐輪場、乗降場を整備しました。



清原地区市民センター前トランジットセンター



＜公共交通間のスムーズな乗り継ぎ＞

L R T導入の効果

L R Tの導入によって自家用車の利用が減少し、主要な交差点や幹線道路の渋滞が軽減されただけでなく、L R T沿道の人口や観光客が増加しています。

また、環境負荷の低減や市民のライフスタイルの変化、ランドマークとしての都市の魅力向上など、様々な面において効果をもたらしています。

ポイント L R Tがもたらす効果

！ライトライン沿線人口

市内全体の人口は減少傾向にある中、ライトライン沿線は

約**5,000人**（8%）増加

※H24年：約5.9万人 ⇒ R6年：約6.4万人

（出展：宇都宮市「住民基本台帳人口」）

！観光客の増加

令和4年⇒令和5年で

ライトラインの開業などを背景として、宇都宮市の観光客が増加。

また、再度来訪したい理由に「ライトラインに乗りたいたから」を挙げた人は**13.7%**

！ライトライン沿線の地価

商業地

約**6%上昇**

住宅地

約**11%上昇**

ライトライン沿線の地価は、事業化が確実になった平成25年頃以降、上昇基調が続いている

● 栃木県内の地価上昇ランキング

順位	所在地	R5→R6変動率
1	ゆいの杜4丁目付近	+7.5%
2	陽東5丁目付近	+4.3%
3	陽東8丁目付近	+4.1%

ライトライン沿線が
トップ3を独占！

（出展：国土交通省「地価公示」）

L R T事業の今後の展望

市は、J R宇都宮駅東側が開業した今、駅西側への延伸検討を進めています。

市の顔である駅西側は、人とライトライン等の公共交通機関が共存した、魅力的で居心地がよく、歩きたくなる「ウォーカブル」な空間の創出を、ライトライン整備とまちづくりを一体的に進め、2030年代前半の開業を目指しています。



L R Tの導入で充実した「公共交通ネットワーク」

ポイント 地域由来の再生可能エネルギー

！電源は市のごみ処理施設や家庭から

電気モーターを動力とするLRTは、二酸化炭素などの排気ガスを排出しないため、環境にやさしい交通手段ですが、「芳賀・宇都宮ライトライン」の電力は、市内のごみ処理施設や家庭用太陽光等により発電された**再生可能エネルギー100%で走行**しています。



持続可能で豊かな未来に向けた"カーボンニュートラル"への取り組み

市は、「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成による"コンパクトなまちづくり"を進めると同時に、再生可能エネルギーの利用や、公共交通の脱炭素化によるカーボンニュートラル（脱炭素化社会）にも取り組み、相互に補完しあいながら進めることで、環境にやさしい都市づくりを推進し、持続可能で豊かな未来に向けた「スーパースマートシティ」の実現を目指しています。

具体的には、「2050年に二酸化炭素実質排出ゼロ」を目指すことを目標に、市長を本部長とする「宇都宮カーボンニュートラル推進本部」を2021年に設置し、カーボンニュートラルを実現するため「ゼロカーボンムーブ」を構築しています。

併せて、市は、目標を達成すべく「宇都宮ライトパワー株式会社」を2021年7月に設立、更に、地域全体で協力しながら取り組む長期的なビジョンと、具体的な取り組みを示したガイドライン「宇都宮市カーボンニュートラルロードマップ」を2022年9月に策定し、2022年11月に環境省が募集する第2回「脱炭素先行地域」に選定されました。

地域新電力会社「宇都宮ライトパワー(株)」

市で発電された**再生可能エネルギー**を地域内で消費する「**地産地消**」することを目的として設立された宇都宮ライトパワー(株)は、市内のごみ焼却施設「クリーンパーク茂原」のバイオマス発電や、家庭の太陽光発電などから得られた電力を、LRTをはじめ市の公共施設や私有施設に供給し、CO2の削減・地域経済の活性化を図ります。



地域の脱炭素化／市民生活の質の向上（QoL）に資する取組

！ゼロカーボンムーブの構築

- 公共交通の利用を促進し、環境負荷を減らすことを目指した「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成
- 再生可能エネルギーの導入として、宇都宮ライトパワーを通じた再生可能エネルギーの地産地消
- LRTや電気バスなどの公共交通ネットワークを活用したLRT沿線の脱炭素化による輸送部門のCO₂削減

LRTの運行+自家用車の乗り換えで…

年間最大
約 **9,000^ト** のCO₂を削減

●「カーボンムーブ」イメージ図

ライトライン

再エネ100%供給による**ゼロカーボントランスポート**

電気バス

バス運行とエネルギー管理を一体化した
バスエネルギーマネジメントシステムによる

電気バスの導入 **(158台)**



端末交通

…**地域内交通 (50台) のEV化**

…**レンタサイクル、電動キックボード**

…**公共・民間施設へのEV及び充放電設備の設置とカーシェア利用**



！路線バスのEV化

各拠点周辺の細かな部分をつなぐ路線バスを運行する企業と電力企業など計5社は、路線バスの運行管理とエネルギーの需要調整を一体的に行う「バスエネルギーマネジメントシステム」の開発に向けた実証事業に取り組み、その一環として、令和6年2月より**EVバス5台を導入、運行**しています。

6時間の充電で

1台あたり

約 **300^{キロ}** 走行

年間

40 ~ 50^ト のCO₂を削減

更に、2030年度までに、国の補助金を活用し、

158 台の導入を予定 ※市内を運行するバスの7割がEV化



！EV(電気)タクシーの使用電力は太陽光発電

地域のタクシー企業は、**国や市の補助金を活用して太陽光発電設備を導入**し、保有するタクシーのうち5台を電気自動車に変更しています。

EVタクシーの使用電力を太陽光発電で賄う運行は、栃木県内で初めてです。



特集 3

「空家等対策の推進に関する特別措置法」 改正のポイント



空き家は、人口減少や少子高齢化等により、年々増加しています。
国の調査(令和5年住宅・土地統計調査 2023年10月1日時点)によると、総住宅数のうち、空き家は900万戸と過去最多となっており、今後もさらに増加すると予測されています。
2023年6月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が改正されました。
今回は、その改正のポイントについて紹介します。

《改正で目指すもの》

2014年に制定された「空家対策推進特別措置法」は、適切に管理されていない空家が防災・衛生・景観などで地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを背景に制定されました。

今回の改正では、増加し続ける空家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進を図ることを目的として制定されました。

「空家等対策推進特別措置法」の内容

2014年制定時

目的：空家問題が地域社会に与える影響を軽減し、地域の安全と景観の保全

●空家の実態調査

市区町村が空家の実態を調査し、適切な管理が行われていない空家の特定

●所有者への指導

市区町村は空家の所有者に対して、適切な管理を行うよう助言、指導、勧告を行う

●「特定空家」の指定

倒壊の恐れ・衛生上有害な状態・景観を著しく損なっている状態などの空家を「特定空家」として指定

●行政代執行

所有者が指導や勧告に従わない場合、行政が代わりに修繕や撤去を行い、その費用を所有者に請求することが可能

●罰則

指導や命令に従わない場合、罰金が科される

2023年改正

目的：空家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的な推進

●「管理不全空家」の指定

放置すれば特定空家になる恐れのある空家を「管理不全空家」に指定し、管理指針に基づいた措置を指導・勧告できる
勧告を受けた「管理不全空家」は、固定資産税の住宅用地特例が解除される

●「空家等管理活用支援法人」の指定

市区町村が空家の管理や活用に土地組むNPO法人や社団法人等を「空家等管理活用支援法人」に指定できる制度の導入

●「空家等活用促進地域」の指定

市区町村が空家の活用を促進するための区域を設定し、その区域内での建て替えを促進するための規制緩和が可能

《空き家対策のポイント》

(1)「空家等活用促進区域」の指定

- 市区町村が、中心市街地や地域の再生拠点拠点、観光振興を図る区域において、**空家等活用促進区域**や**活用指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等の促進を図ります。

❶ 接道規制の合理化(建築基準法)

安全確保策を前提に、接道に係る前面道路の幅員が4m未満でも**建替え**や**改築**等の**特例認定**が可能となります。

❷ 用途規制の合理化(建築基準法)

各用途地域で規制された用途でも、**指針に定めた用途への変更**が**特例許可**されます。

❸ 市街化調整区域内の空き家の用途変更(都市計画法)

区域に指定されることで、市街化調整区域内での**用途変更**の際に規制が適用される建築基準法の**規制が緩和**され、市区町村は、空家等の所有者に対して、**用途変更に必要な措置を講じるよう、要請**することができます。

(2) 財産管理人による所有者不在の空家の処分

- 市区町村長は、所有者不明の空家等について、家庭裁判所に対して**財産管理人の選任を要求**することができます。
- 財産管理人は、選任された後、空家の管理や処分を行う権限を持ち、空家の**適切な管理**を行い、**必要に応じて売却や解体**などを行うことができます。
特に「管理不全空家」や「特定空家」等に対しては、市区町村の指導や勧告に基づいて、具体的な措置を講じることが求められます。

(3) 「空家等管理活用支援法人」制度

- 市区町村は、空家所有者や自治体に、空家の管理や活用に関する**普及啓発活動、情報提供**が行えるよう、専門的知識を持ったNPO法人や社団法人等を「**空家管理活用支援法人**」に**指定**することができます。

■「空家等管理活用法人」の役割

- 情報提供と相談
空家等の所有者や管理者に対して、空家の管理や活用の方法に関する普及啓発・情報提供・所有者に寄り添った**相談対応**
※相談対応：市区町村が本人同意を得て、法人に所有者情報を提供
- 定期的な管理・所有者の探索
委託に基づいて、空家等の**状態確認**や**改修**などの**管理業務**や、空家等の**所有者を探索**する業務の実施
- 空家等の管理や活用を図るために必要なその他必要な業務

(1) 「特定空家化」の未然の防止

- 国は、特定空家等が地域の安全や衛生に悪影響を及ぼさないようにするための具体的な管理方法を示した「**空家の管理指針**」を告示しています。
- 放置すれば特定空家となるおそれのある空家(管理不全空家)に対し、市区町村が所有者に対し**指導・勧告**することができるようになりました。
- 勧告された空家は、住居利用が難しく、敷地に係る**固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)**は**解除**されます。

(2) 管理不全建物管理制度の活用

- 市区町村は、所有者に代わって建物管理を行う「**管理不全建物管理人**」の選任を裁判所に請求できるようになりました。

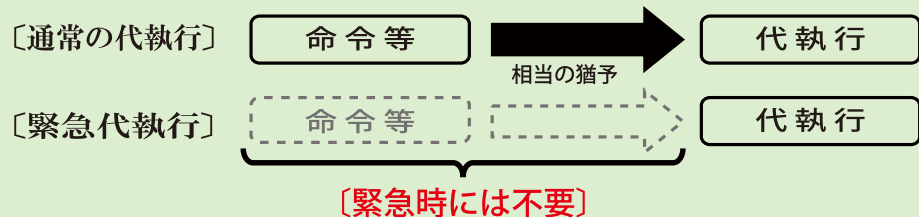
(3) 所有者把握の円滑化

- 市区町村が空家の**所有者情報を収集**するために、電力会社やガス会社等に対して、情報を求めることができるようになりました。

(1) 代執行の円滑化

- 命令等の事前手続きを経る時間がない場合、「**緊急代執行**」制度が**創設**され、災害時などの非常時において、市区町村が緊急代執行することができるようになりました。

■緊急代執行制度



- 除却に応じない場合や所有者不明の場合においても、**強制的に市区町村が代執行し、費用を徴収**することが可能となりました。

(2) 相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応

- 市区町村に**財産管理人の選任請求**が付与され、市区町村は裁判所に相続放棄や所有者不明等空家の財産管理人の選任を請求することで、**修繕や処分**を実施することができるようになりました。

(3) 特定空家状態の把握

- 市区町村に所有者への**報告徴収権**が付与され、所有者へ**勧告・命令等**を円滑に行えることとなりました。

「ネクストコア千葉誉田」開発事業 ～民間活力を導入した産業用地整備～

千葉県では、高速道路ネットワークの進展を受け、インターチェンジ周辺地域に多様な産業集積を図るため、新たな産業の受け皿づくりを進めています。

今回は、千葉市緑区誉田町の千葉外房有料道路高田インターチェンジ周辺で、早期に事業を完成させた「ネクストコア千葉誉田」を取り上げ、事業化までの道のりと成功のポイントについてご紹介したいと思います。

「ネクストコア千葉誉田」

事業概要

平成24年当時、千葉市では、市内の産業用地が枯渇しつつあり、新たな産業用地の確保が喫緊の課題でした。

本事業は、早期に新たな産業用地を創出することを目的として、「千葉市産業用地整備支援事業建設負担金交付要綱」に基づく開発事業を募集しました。

なお、募集にあたっては、インターチェンジ周辺の交通アクセスの優位性や開発事業の実現可能性といった観点から、対象事業を選定しました。

開発事業名：ネクストコア千葉誉田

事業主体：エム・ケー株式会社

開発区域：千葉市緑区誉田町二丁目22番地 他

開発面積：約26.1ha（うち分譲面積17.9ha）

事業期間：平成30年～令和2年

総事業費：5,128,569千円

市助成金：1,000,000千円 千葉市産業用地整備支援事業建設負担金

地区計画：千葉外房有料道路高田インターチェンジ周辺地区地区計画（市街化調整区域）

開発手法：都市計画法第29条（市街化調整区域の地区計画に基づく開発行為）

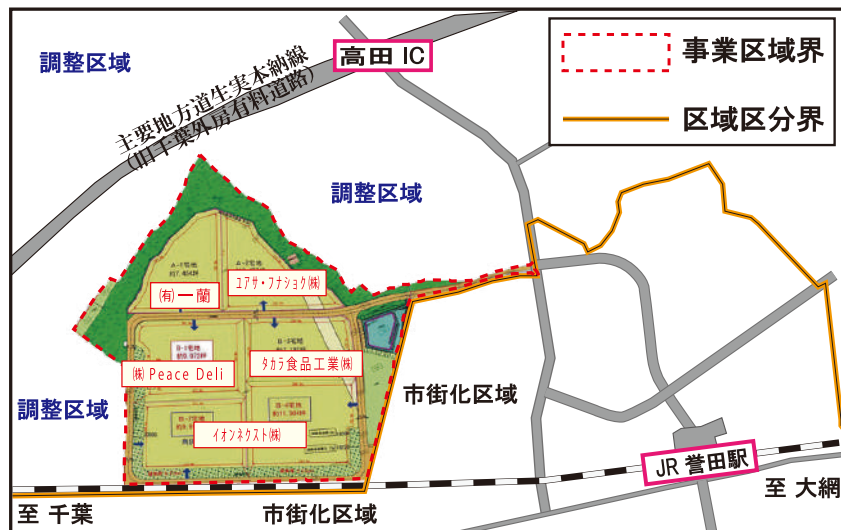
計画用途：事務所、工場、倉庫、物販・飲食店舗 等

建蔽率・容積率：建蔽率60% 容積率200%

交通（鉄 道）：JR外房線「誉田駅」から徒歩約10分

交通（高速道路）：主要地方道生実本納線（旧千葉外房有料道路）「高田IC」から車で1分

位置図



立地企業	主要施設
(有) 一 蘭	製造・加工工場
ユアサ・フナシヨク(株)	流通加工施設兼事務所
(株)Peace Deli	製造・加工工場
イオンネクスト(株)	流通加工施設兼事務所
タカラ食品工業(株)	製造・加工工場

千葉市産業用地整備支援事業

支援事業の背景と経緯

千葉市では平成 24 年度の施策方針として、地域経済の活性化と次代を担う人材を育成するため、企業立地の促進や既存産業の振興、新しい事業の創出支援に取り組む方針を掲げました。

さらに、平成 27 年度には、「千葉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略」を策定し、企業立地の一層の促進や競争力のある産業集積の形成を目標とし、産業用地確保に係る基礎調査を行いました。

そして、平成 28 年度には、豊富な実績を有する民間事業者の資金、経営能力および技術力を活用し、新たな産業用地の早期整備を進めるため、「千葉市産業用地整備支援事業審査会設置条例」及び「千葉市産業用地整備支援事業建設負担金交付要綱」を施行しました。

千葉市産業用地整備支援事業建設負担金交付要綱

《趣 旨》

- ・産業整備に要する経費のうち、周辺インフラに係る部分について、市が予算の範囲内において建設負担金を交付する。

《周辺インフラ》

- ・道路施設（開発区域外整備）
- ・下水道施設〔汚水、雨水〕（開発区域外整備及び開発区域内の調整池等）

《対象事業（抜粋）》

- ・開発事業面積 10 ha 以上
- ・開発に必要な許認可等を取得する見込みがあること。

《対象事業者（抜粋）》

- ・事業に必要な事項について届出し、又は許認可を受けていること。
- ・本市による調査等に積極的に協力すること。

《千葉市の負担額》

- ・対象事業募集の都度、設定する。

対象事業の募集

《募集方法》

- ・公募型プロポーザル

《対象地域》

- ・東関東自動車道千葉北 I C 及び旧千葉外房有料道路高田 I C から概ね 1 km の範囲

《開発規模》

- ・10 ha ～ 20 ha 程度

協定書の締結

エム・ケー株式会社から、旧千葉外房有料道路高田 I C に近接する明治大学菅田農場跡地を産業用地として開発する提案があり、事業審査会を経て開発事業計画の認定がなされ、平成 29 年 4 月に千葉市と建設負担金に係る協定書を締結しました。

《協定書の内容》

- ・目的
- ・事業工程
- ・千葉市の負担上限額（10 億円）
- ・建設負担金交付要綱の遵守

《 立地企業 》



■ イオンネクスト(株)



■ (株)Peace Deli



■ ユアサ・フナシヨク(株)



■ (有)一蘭

事業化までの道のり

「ネクストコア千葉誉田」の開発事業の実施から企業誘致までの事業の道のりを見てみましょう。

平成28年 9月	「千葉市産業用地整備支援事業審査会設置条例」公布・施行
平成28年10月	<u>「千葉市産業用地整備支援事業建設負担金交付要綱」施行</u>
平成28年10月	「企画提案(プロポーザル)公募」
平成28年12月	「開発事業計画の認定」(認定事業者：エム・ケー(株))
平成29年 3月	<u>認定事業者からの「地区計画の提案」</u>
平成29年 4月	建設負担金に係る「協定書の締結」(千葉市・エム・ケー(株))
平成29年 8月	<u>地区計画決定</u>
平成29年 8月	開発許可申請
平成29年11月	<u>開発許可取得・企業誘致開始</u>
平成30年 1月	起工式・造成工事着手
令和 2年 3月	造成工事完了・公共施設の供用開始
令和 3年 5月	<u>分譲完了</u>

事業化成功のポイント

事業化成功のポイントを我々の視点からまとめてみました。

成功のポイント①

企業のニーズ把握と積極的な誘致活動

- ・市職員が直接企業を訪問し、「千葉市に関心を持つ企業はどのような企業か」という視点で、誘致活動を実施。
- ・毎年「千葉市企業立地セミナー」を都内で開催し、市長自らトップセールスを行い、企業立地の優位性や助成制度などをPR。



効果・特定の業種(食品系)のニーズが高いことが明確になり、業種を絞った誘致が可能となった。
・企業は、土地値よりも、消費地が近く雇用が集まりやすい場所を望んでいることが確認できた。

成功のポイント②

開発事業を促進するための補助制度の創設

- ・平成28年10月、民間活力の導入による産業用地の整備を促進する「千葉市産業用地整備支援事業建設負担金交付要綱」を施行、対象事業を募集。



効果・整備費用の一部を市が負担することで、民間の事業参入意欲を高めることができた。
・認定事業者が開発区域内外のインフラを一体整備することで、効率的な整備が可能となった。

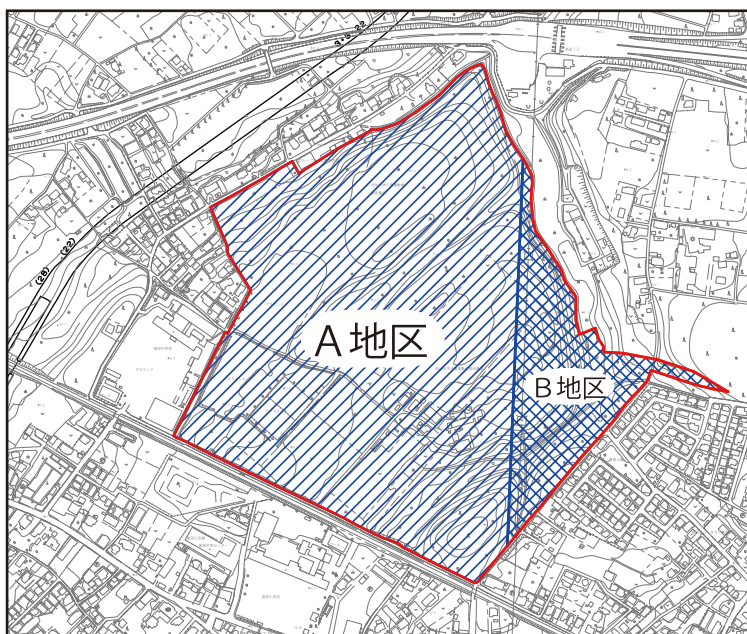
成功のポイント③

市街化調整区域の地区計画と提案制度の活用

- ・「市街化調整区域における地区計画の運用基準」に従い地区計画を用いた開発行為を誘導。
- ・都市計画提案制度を活用して、認定事業者からの地区計画の提案を受け都市計画手続きを実施。



効果・市の基本構想や施策に基づき、地区計画の提案制度を用いて円滑に都市計画決定ができた。



《地区計画(抜粋)》

	A地区(約21.8ha)	B地区(約4.3ha)
土地利用に関する方針	周辺住宅地等の生活環境に配慮しながら、環境負荷の少ない製造施設や研究開発施設を主体とした土地利用を誘導する。	本地区従業員の利便に供する店舗等の土地利用を誘導する。
公共施設の整備に関する方針	(1)道路 幅員14mの区画道路、取付道路 (2)公園 約1.0ha (3)緑地 約4.0ha (4)下水道 公共下水道で整備、調整池を配置	
建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡ ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めたものは、この限りでない。	1,000㎡ ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めたものは、この限りでない。
壁面位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は5m以上とする。	
建築物の高さの最高限度	31m ただし、道路境界線からの距離が17m以内の区域においては、20mとする。	20m

地区計画計画図

エム・ケー株式会社

～「ともにまちづくりを」をスローガンに

地域経済の活性化と心豊かなコミュニケーションができるまちづくり～

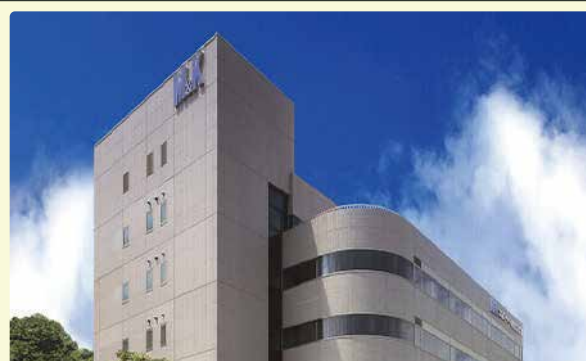
今回は、千葉市の「ネクストコア千葉誉田」の開発事業者として、新たな拠点開発に貢献したエム・ケー株式会社をご紹介します。

エム・ケーの概要

エム・ケーは長年の経験と実績から築き上げた信頼を基盤に、「ともにまちづくりを」をスローガンとして地域経済の活性化と心豊かなコミュニケーションを育むまちづくりを提供しています。

当社は、建築物のプランニングから土地の有効活用、大規模開発、区画整理、仲介・不動産賃貸・管理業務まで幅広い分野において活躍をしています。

100年企業を目指すエム・ケーは、地域に必要とされる企業であり続けるため、快適な街、都市づくりの提案に取り組んでいます。



- 設立 1988年（昭和63年）
- 資本金 1億円
- 住所 東京都日野市大坂上1-30-28 MKビル
- 従業員数 50人（2024年4月現在）

エム・ケーの5つの事業



01

産業用地開発事業

産業用地の確保から開発許可業務まで、地権者・自治体・企業のそれぞれの意向を踏まえ「まちづくり」を全面的にサポート



02

ヘッドリース事業 （長期一括借上げ）

物件の企画・設計から入居者の募集、メンテナンスまでをオーナーに代わって行い、その土地のポテンシャルを考えた有効な活用と安定収入を提案



03

分譲事業

戸建てやマンションなどを建設するため、新しい分譲地としてニーズを見定める土地を探し、自社にて購入した後、「多様なニーズに応える住環境」と「時代が求める機能的な施設」として提案



04

仲介／企画・設計・施工／その他

物件探しをはじめ、建築の設計・施工など、クライアントの要望とその土地の将来性を考えたプランを提案



05

賃貸管理事業

主に関東を中心としたマンション、アパート、戸建てなど保有している賃貸物件の管理業務

「ネクストコア千葉誉田」の開発におけるエム・ケーの役割

- ① 産業用地整備に係る開発事業計画の策定
- ② 用地買収に伴う地権者交渉
- ③ 開発計画についての周辺住民説明
- ④ 市街化調整区域の地区計画の提案
- ⑤ 開発行為に伴う公共施設管理者・関係機関協議
- ⑥ 開発許可の申請・取得
- ⑦ 設計及び造成工事、完了に伴う公共施設引継ぎ
- ⑧ 開発目的に合った企業の誘致



■「ネクストコア千葉誉田」開発事業地区

産業用地開発事業の事例

◆ イオンモールつくば



- 所在地 茨城県つくば市
- 開発手法 市街化調整区域の地区計画
- 用途 モール型大規模商業施設
- 施行面積 21.4ha
- 業務内容 開発許可取得・普通借地権による賃貸及び転貸

◆ ネクストコア清久（清久工業団地周辺土地区画整理事業）



- 所在地 埼玉県久喜市
- 開発手法 土地区画整理事業（組合）
- 施行面積 39.4ha
- 業務内容 業務代行
- 主な立地企業 キューマン、コカ・コーポ・トラース・ジャパン等

◆ ネクストコア五霞（五霞IC周辺地区土地区画整理事業）



- 所在地 茨城県猿島郡五霞町
- 開発手法 土地区画整理（組合）
- 施行面積 37.1ha
- 業務内容 業務代行
- 主な立地企業 日本GLP、アビロジ・スティクス、シワ機械等

◆ ネクストコアあきる野（あきる野市初雁土地区画整理事業）



- 所在地 東京都あきる野市
- 開発手法 土地区画整理事業（組合）
- 施行面積 2.9ha
- 業務内容 業務代行
- 主な立地企業 MIC、愛知陸運

みんなでまちづくり
探検隊

『新八幡原川沿い

花畑グループ』

茂原市

茂原市八幡原地区に面する一宮川沿いにある花畑。近隣に住む仲間と共に、この花畑を長年に渡り、四季折々の花を咲かせているグループがあります。

今回は、茂原市が開催する「花いっぱいコンクール」で何度も最優秀賞を受賞している『新八幡原川沿い花畑グループ』について紹介します。



■ 新八幡原川沿い花畑グループ



■ 令和5年第72回茂原市花いっぱいコンクール受賞時



団体プロフィール

- ・ 設立：平成17年4月
- ・ 会員数：5名（2024.9月現在）
- ・ 活動頻度：週1回（水曜日の午前中）

◆『新八幡原川沿い花畑グループ』発足経緯

葎やススキが伸び放題で荒れていた場所を近所に住む人々が、「みんなが通る場所だからキレイにしよう」という思いで、草を刈り、アジサイを植えたことがきっかけとなり、長さ約100m、幅約8mの河川敷を整備し、グループが発足しました。

◆表彰実績（直近3カ年）

『茂原市花いっぱいコンクール』

令和3年	第70回	最優秀賞
令和4年	第71回	最優秀賞
令和5年	第72回	最優秀賞

※『茂原市花いっぱいコンクール』

茂原市では、花と緑のあふれるまちづくりを目指し、花いっぱいコンクールを開催。

一般家庭の部、団体の部、小学校の部、幼稚園・保育所の部それぞれの成績優秀者を表彰。（令和5年度をもって終了）



活動内容

川沿いの草刈りや花壇の草取りをはじめ、花は季節ごとに植え替えを行い、芝桜や菜の花、サルビア、パンジーなど四季折々の花を咲かせ地域住民の方々にも喜んでもらっています。花の苗などは、前年に咲いた花のこぼれ種が芽吹いたものを主に使用したり、自分たちで花苗を購入し植えています。

夏場の草取りは特に大変ですが、メンバーで協力し、助け合いながら活動しています。



■ 夏の草取りの様子



■ 花壇を彩る四季折々の草花

犯罪の防止にも一役買っています!!

新八幡原地区は、花畑グループの活動が始まる以前は、連続する空き巣の被害に悩まされていました。

花畑グループにより川沿いに花畑が整備され、人通りが多くなるに連れて空き巣の被害が減少しました。花畑は、犯罪防止にも一役買っています!!

また、「通りがかった人が一休み出来るよう、手づくりのベンチとテーブルを自分たちで作成し、花畑を眺めながら交流ができる憩いの場となっています。



■ 憩いの場になっている
手づくりベンチとテーブル



活動の魅力、市との連携

活動の魅力

一番の活動の魅力は、散歩などで通る人達から「キレイだね、キレイになって嬉しいよ、ここに来るのが楽しみになった」など声をかけてくれ、花をきっかけにコミュニケーションが生まれることがとても魅力です。

また、メンバー同士の仲がよく、みんながボランティアを楽しみながら活動しているので意見交換もしやすく円滑に活動が実施出来ています。



市との連携

茂原市では、市民の皆さんによって取り組まれている、花壇を団体・個人問わずホームページや広報誌により紹介しています。新八幡原川沿い花畑グループの花壇も紹介されました。

また、花苗を提供するなど活動のサポートも行っています。



活動メンバー募集中!

現在5名で活動しており、人手が必要な時などに困ることもあります。メンバーは高齢な方が多いので、是非新しい方にも入っていただき活動を継続していきたいです。一緒に活動していただけるメンバーを募集しています!!



県立 柏の葉公園

県立公園初の Park-PFI 活用 カフェ・バーベキュー場 オープン!!



8月30日に千葉県立都市公園として初めての公募設置管理制度 (Park-PFI) を活用した飲食店が柏の葉公園内にオープンしました。それに先立ち、オープン式典が29日に行われました。

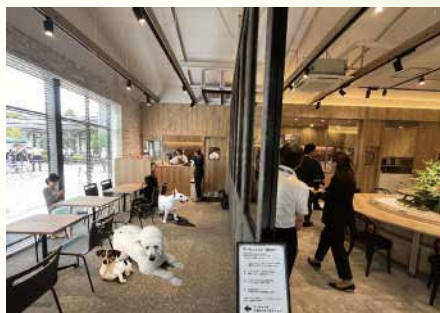
Park-PFI 活用の目的

民間活力を導入し、公園の魅力や利用者の利便性の向上、園内に賑いを創出するため活用されました。

DOUTOR PARK CAFE



■ パークカフェ限定の炭酸ドリンクやパスタメニューもあり食事も可能で、オープン初日からカフェには人が並び賑わっています。



■ 公園内の散歩の合間にも気軽に立ち寄れるテイクアウト専用のカウンターも設置されています。店内の一部は、愛犬と一緒にくつろげるドッグカフェエリアとなっています。

【オープンした施設】

- ドートルパークカフェ
- KASHIWA BBQ BASE

【整備・管理運営事業者】

名称：大和リースグループ

- ・代表企業
大和リース株式会社
- ・構成企業
株式会社塚原緑地研究所

KASHIWA BBQ BASE



■ 水辺に囲まれたバーベキュー場は、ピッツアカフェも併設されており、土日祝日を中心に賑わっています。器材レンタルや食材も用意されており、手ぶらで利用が出来ます。

公園の賑わいの創出

県立富津公園では、来園者の賑わいを創出するイベントとして、千葉県まちづくり公社(指定管理者)と新富津漁業協同組合とのコラボによる「みさきマルシェ」を8月24日～25日に開催しました。

開催場所となったジャンボプール入口広場には、ケバブやタコライス、スイーツなどのキッチンカーが出店されたほか、売店前ではビンゴ大会も開催され、賑わいました。

25日の夕方からは、ご当地アイドル「C-Style」によるコンサートが、園内の「野外劇場」で開催され、楽しさ倍増の2日間でした。

ジャンボプール 富津公園 みさきマルシェ



■ 富津名産の「のり」をトッピングしたケバブ



■ 豪華な景品があたる「ビンゴゲーム」



■ 入口広場に集結する、バラエティ豊富なキッチンカー。



■ 入口広場では恐竜との出会いも。子供たちに大人気。



■ クレープにフルーツジュース。。スイーツも充実

野外劇場で開催された「C-Style」コンサート



世界まちづくり紀行 *in Italy*



今号から世界の街並みを紹介していきたいと思います。今回はイタリアで有名な都市であるミラノ・ヴェローナ・ベネチア・フィレンツェ・ローマ・ナポリの街並みをご紹介します。

はじめにイタリアの人口は約 6,000 万人。国土面積は 30 万km²、地中海に面し南北に長く、国土の約 4 割が山岳地帯で、アルプス山脈やヴェスヴィオ山やエトナ山などの火山もあります。

高い山、田園地帯、都市など色々な風景に加え、食材も豊富で肉やチーズ、ハムをはじめ魚介類、色々なパスタやピザなど地域により違った料理が楽しめます。

イタリアの街づくりの歴史は古代ローマから始まりますが、特に中世期に各都市が貿易や工業・金融業等で繁栄しルネサンス文化が花開きます。そしてこれまで歴史的な遺産を守りつつ街づくりを行ってきた結果、建築物や街並みが世界遺産(60 件)に指定されるなど現在観光都市としても栄えています。

イタリアの地方行政機構は、20の州(regione)と、各州ごとに県(provincia)約100自治体、そして基礎自治体であるコムーネ(comune)約8,000自治体があります。州政府は広域都市計画を、県は大都市圏計画や地域調整計画を、そしてまちづくりの主体であるコムーネ(comune)は都市計画・地区計画の策定を担っています。

現在のイタリアの都市計画の特徴として、景観の保全が大変重視され、特に歴史的遺構の多い旧中心市街地には「歴史地区」が指定され、開発や建築行為への厳しい規制により近代的な建築物への建て直しは難しくなっています。また国土全体で景観計画の策定が義務化され、国土の約5割の海岸部や山岳・田園地帯・都市部において地域指定がなされ、景観の保全が図られています。

一方、都市の近代化も進められ、新たな住宅の建設や工業・商業・業務等の都市機能の立地を図るため、高速道路や新たな幹線道・地下鉄などの建設、市街地の再開発や郊外部の新しい市街地整備が行われています。



《都市基本計画・マスタープラン(コムーネ決定)》

- ・道路網・鉄道網・海上交通網と交通施設の配置
- ・土地利用計画(ゾーニング図)と規制
- ・公共施設・公共住宅等の配置
- ・歴史・環境・景観保全の地域地区と規制
- ・マスタープラン実現のための規制

《地区計画(コムーネ決定)》

- ・道路・公園・緑地等の公共施設の配置
- ・地区計画区域の建築形態・意匠等の規制
- ・主要な道路・広場に面する建築物の規模・高さ

《旧市街地の街並み》



ミラノのガッレリア(商業施設)
ガラス張りのアーケード



世界遺産ヴェローナの街並み
石畳の歩行者専用の小路



水の都ベネチアの街並み
車は入れずゴンドラが人々の足



ベネチアのアーケード街
サン・マルコ広場



フィレンツェの街並み(ルネサンスの中心都市)
サンタ・マリア大聖堂を越えない屋根の高さと統一された色彩



ローマのコロッセオ(ローマ歴史地区)



バチカン市国 サンピエトロ大聖堂



ローマの旧市街地 ヴィットリオ二世記念堂



豪華なバロック彫刻のトレヴィの泉



スペイン大使館前のスペイン広場



ローマの休日で有名なスペイン階段



色鮮やかな美しいナポリの街並みと海岸線



世界遺産アマルフィー海岸

《 新しい市街地開発・再開発 》



ミラノ郊外の住宅団地
商業施設・幼稚園・集合住宅の複合開発



ミラノの再開発 ポルタ・ヌオーヴァ地区
商業・業務ビル・集合住宅・公園



集合住宅の緑化（垂直の森）
ミラノポルタ・ヌオーヴァ地区



ミラノの再開発 シティー・リフェ地区（商業・業務複合開発）
イタリアには少ない高層ビル地区



ちばの食魅力発見！

なめろう・さんが焼き・あさり飯

歴史や文化を伝える 郷土料理



地域ならではの素材を活かし、味わい深く独特で伝統的な料理法により、風土にあった食べ物として作られ受け継がれる郷土料理。

このコーナーでは、千葉県の温暖な気候と肥沃な大地、豊かな海に恵まれた地の利を活かして、私たちに脈々と受け継がれる郷土料理のレシピを紹介しています。

今回は、千葉県房総半島沿岸部に古くから伝わる郷土料理、なめろう・さんが焼きと、あさり飯の豪華三点セットを紹介します。

なめろう・さんが焼き

「なめろう」は、上総・安房（現在の千葉県南部）の漁師が採れたての鮮魚を調理するために考えられました。「皿をなめるほど旨い」ことから、「なめろう」と名づけられたとか。

この「なめろう」を焼いたものが「さんが焼き」です。漁師が山へ行くときに、「なめろう」をアワビの殻に入れて持っていき、山小屋で焼いて食べました。

千葉の古い方言に、「〇〇の家」のことを、「〇〇が」と言う訛りがあり、「山の家」で食べた料理ということから「さんが焼き」と呼ぶようになったと言われています。

どちらも、南房総一体で一年を通じて獲れるイワシをはじめ、スズキやサンマ、トビウオなど旬の食材で作ります。



■ 鮮魚で作った「なめろう」



■ 「なめろう」を焼いて「さんが焼き」

あさり飯

県内には、富津市から船橋市にかけて、潮干狩りが楽しめます。

昔より、実が大きく味の良いあさが豊富に獲れ、このあさりとお米を一緒に炊き込んだのが「あさり飯」です。

「あさり飯」は、潮干狩りが楽しめる地域で広く伝わる郷土料理です。



■ あさりの旨味がしみ込んだ「あさり飯」

**なめろう・さんが焼き 材 料 (一人前)**

スズキ・・・1尾分 (刺身用) 長ネギ・・・3～5cm (みじん切り) 味噌・・・小さじ1/4
大 葉・・・1枚 (みじん切り) ショウガ・・・薄切り1枚 (みじん切り)

なめろうの作り方

1 スズキを3枚におろして皮は剥いておく



2 スズキを粗みじん切りにする



3 そこへみじん切りにしたネギ、大葉、ショウガと味噌を加えて



4 全体に味が馴染むように混ぜながらみじん切りにしていく



5 まんべんなく味がいきとどいたら完成



6 完成したら、お皿に盛りつけて、召し上がれ！

さんが焼きの作り方

1 完成した「なめろう」を貝の殻に盛り付ける
※殻がなければグラタン皿でもOK！



2 盛り付けたら、オーブン又はトースターで5分～10分焼く



3 焼きあがったら完成

**あさり飯 材 料 (一人前)**

米・・・180 cc 水・・・200 cc弱 あさりのむき身・・・50g
醤油・酒・みりん・・・少々

あさり飯の作り方

1 あさりは塩水で洗い、水を切る

2 米を洗って炊飯器に入れ、あさり、分量の水、醤油、酒、みりんを加えて炊く

3 炊きあがったら十分に蒸らし、全体を混ぜて器に盛り付ける



一般財団法人 千葉県まちづくり公社

〒260-0015 千葉市中央区富士見 2-3-1 塚本大千葉ビル 4 階

<https://www.cue-net.or.jp>



まちづくりかわら版 第2号

令和6年10月

発行 一般財団法人千葉県まちづくり公社 まちづくり情報センター

〒260-0015 千葉市中央区富士見 2-3-1 塚本大千葉ビル 4 階

電話 043 (227) 8361



電子まちづくりかわら版
はこちら