

グリーンインフラと これからのまちづくり

座談会

グリーンインフラで自然と共生する都市を目指す
福岡孝則／金香昌治／高森真人／松本 恵

事例ルポ

いなべ | にぎわいの森
草津 | 草津川跡地公園
下関 | シマノ下関工場 Intelligent Plant



座談会

グリーンインフラで 自然と共生する都市を目指す

自然のもつ力を生かして都市・社会をつくる考え方が
グリーンインフラである。

グリーンインフラを「構想する」「つくる」「育てる」という3つの視点から、
これからの自然と共生する社会づくりを考える。



かねこ
金香昌治

株式会社日建設計
都市・社会基盤部門
ランドスケープ設計部 部長

松本 恵

東急不動産ホールディングス株式会社
グループサステナビリティ推進部
企画推進室 部長

高森真人

国土交通省 総合政策局
環境政策課 課長補佐

福岡孝則

東京農業大学
地域環境科学部 造園科学科 教授
Fd Landscape 主宰

CITY in CITY 2026

Vol.37

グリーンインフラと これからのまちづくり

● 座談会

P.03 **グリーンインフラで
自然と共生する都市を目指す**
福岡孝則／金香昌治／高森真人／松本 恵

P.14 Column
グラングリーン大阪における
“みどり”空間の実現

● 事例ルポ

P.16 **いなべ** | にぎわいの森
行政×民間×自然三位一体で育むまちづくり

P.18 **草津** | 草津川跡地公園
市民参加でつくり育てるオンリーワンの公園

P.20 **下関** | シマノ下関工場 Intelligent Plant
ものづくりの感性を磨き、地域生態系とつながる工場

● 海外視察レポート

P.22 令和7年度 欧米最先端の都市再生事例調査報告
ニューヨーク、ワシントン D.C. の
多様な都市再開発と公共空間整備

● Information

P.26 全国市街地再開発協会の紹介
再開発情報に関するご案内

Cover photo



ニューヨーク都心の憩いの場、ブライアントパーク

1

グリーンインフラとの関わり

福岡孝則氏（以下、敬称略） 本日は、都市におけるグリーンインフラ（以下、GI）を「構想する」「つくる」「育てる」という三つの視点で議論していきたいと考えています。まずは自己紹介を含めて、政策の側面から国の取り組みを把握されている高森さん、企画・開発の現場で事業を進めてこられた松本さん、計画・設計の現場で実際に空間を形にしてこられた金香さん、それぞれの立場からGIという言葉の意味や実践の手応えをお話したいだけだと思います。

高森真人氏（以下、敬称略） 私がGIに関わるようになったのは、現在の国土交通省総合政策局環境政策課のポストに就いてからで、2024年4月からになります。

環境政策課は国土交通省（以下、国交省）の環境政策全体を取りまとめており、そのなかの一つとしてGIがあります。官だけでなく民間でも多くの活動が進んでいるため、行政内部だけで完結せず、他分野や民間との意見交換を通じてニーズを把握しながら進めていくことが多いのが特徴です。

松本恵氏（以下、敬称略） 私は建築系の出身で、東急不動産入社当初は住宅の設

福岡 私は大学で都市緑地計画を専攻し、成長期の都市において公園や緑地をどのように配置し、開発を抑制するかを学んでいました。その後、アメリカの大学院に留学し、アメリカとドイツでランドスケープデザインの実務を経験しました。私がアメリカにいた90年代後半から2010年頃は、ちょうど都市の構造が大きく転換する時期でした。それまで都市中心部に住む人が少なく、夜になるとゴーストタウンのようになる街も多かったのです。しかし2000年代に入ると都心で暮らす人が多くなり、庭をもてない代わりに、都市を再編集してオープンスペースや屋上、公開空地といった場所を再整備する動きが広がりました。

一方でドイツにいたときは、東日本大震災の影響で再エネルギーやグリーン政策への意識が高まり、緑の党の躍進なども目の当たりにしました。そうした経験を経て日本に戻ってみると、GIという言葉自体があまり知られていなかったのです。都市ができあがった状況で、なぜ都市に緑や自然を再生させる必要があるのかを説明し、納得してもらうのに、これほど大変なのはなぜだろうという問題意識をもっています。

そこで皆さんには、それぞれの現場でどんな課題と向き合い、どうやって突破口を見出しているのかという現場のリアルを伺っていききたいと思います。まずはGIの企画構想の背景について、国全体の方針や推進戦略の話も含めて、高森さんからお願いします。

計や企画に携わっていました。約10年間の業務に従事した後、2010年からサステナビリティ担当としてサステナビリティ・環境分野に取り組んできました。

当社は1998年には「都市と自然をつなぐ。ひとと未来をつなぐ。」という環境基本理念を策定し、環境共生の姿勢を早くから打ち出していました。GIとの関わりでいうと、2010年に名古屋で開催された「COP10（生物多様性条約第10回締約国会議）」に参加したことが大きな転機でした。そこで「不動産業界において生物多様性は非常に重要なテーマになる」と実感し、社に持ち帰ってプロジェクト化しました。2014年には再生可能エネルギー事業も始め、東急不動産では、事業所と保有施設の使用電力を2022年12月に100%再エネ化しています。現在は脱炭素・生物多様性・循環型の三本柱を企業の環境課題として掲げ、包括的に取り組んでいます。

金香昌治氏（以下、敬称略） 私も、もとは建築学科の出身です。大学で建物の周囲の環境に関心をもつようになり、アメリカに留学してランドスケープの勉強を始めました。現地でも働いていた時期に、実は福岡先生と同僚だったこともありま

2

グリーンインフラを構想する

高森 国交省の環境政策は主に四つあります。（1）脱炭素社会の実現、（2）自然共生社会の実現・生物多様性の確保、（3）循環型社会、（4）気候変動適応社会の実現で、GIは主に二つ目に位置づけられています。「図1」。GIという言葉が行政で初めて登場したのは、2015年の第二次国土形成計画のときです。2019年には政府として「GI推進戦略」が策定され、GIの定義や特徴、意義を整理しました。翌年には「GI官民連携プラットフォーム」を立ち上げ、官と民、さらに学の立場を含めた多様なプレイヤーが意見交換を行っています。2021年には流域治水関連法の附帯決議に初めてGIが明記され、2023年にはGI推進戦略が改定されました。2024年には都市緑地法改正に伴って優良緑地確保計画認定制度、いわゆる「TSUNAG（ツナグ）認定」制度「P9」が創設されるなど、直近になるほど動きが活発化しています。現在はGI推進戦略の改定を進めています。新たな推進戦略においては、国交省環境行動計画の実行計画としての位置づけを明確化したうえで「GIの活用が当たり前の社会」を目指して

す。東日本大震災の翌年に日本へ帰国し、日建設計に入社して今に至ります。この10年あまりで、ランドスケープを取り巻く環境は大きく変化しました。もともとランドスケープ部門は建物に付随する外構を設計する部署でした。しかし近年は、建物の外をどう整えるかというよりも、建物自体をどう建てるかをランドスケープから考える、いわば「図と地が反転しはじめている」ような状況にあります。

GIというテーマに関連して、私たちが課題意識をもっている点を二つ挙げたいと思います。一つ目は「都市がもつ責任」です。都市のあり方を変えることは地球環境を守ることに直結するのですが、気候変動や生物多様性損失といったグローバルな課題と、自分の暮らした距離がなかなか結びつかない。それらの間をどうリンクさせるかが大きなテーマです。二つ目は「自然との関係をどう取り戻すか」ということです。人間は土地をコントロールできるようになった反面、自然との結びつきを失いつつあります。特に都市では、自然を感じる機会そのものが減っています。都市におけるGIとは、日常的に自然に触れられる仕組みをつくることだと思います。これからの日本は、ランドスケープやGIという概念に沿って都市をつくり直す絶好の機会でもあります。都市そのものの構造をどう再構築するかという観点で、私たちはランドスケープアーキテクトが積極的にコミットしていくことが求められていると感じています。

いきます。また、GIの基盤となる取り組みや具体的施策も計画に位置づけ、省内各局や関係省庁とも連携しながらGIの活用推進を図っていきます。

福岡 松本さん、GIの事業の企画構想段階で、特に大切なことは何でしょうか？

松本 民間企業の側では「GIはどうすれば事業価値につながるのか」という視点が常に問われます。私に関わり始めた当初は、環境やサステナビリティはCSRの一環として語られることが多く、企業活動の核に位置づける意識は薄かったように思います。次第に外部からの評価を得ることで、事業部門が自



グリーンインフラという概念に沿って都市をつくり直す絶好の機会
——金香昌治氏

主的に取り組みよう変化してきました。具体的なプロジェクトでは、2012年に竣工した表参道原宿のプロジェクトである東急プラザ表参道「オモカド」が、生物多様性緑化の始まりでした「CASE1」。明治神宮や表参道の櫛並木といった地域の緑をつなぐコンセプトで、建物の屋上テラスに在来種を中心とした緑化を実施しました。屋上テラスに面してスターバックスコーヒーショップの店舗が入っているのですが、これがご縁となり、目黒駅近くの新目黒東急ビルへ同社の本社が入居することになりました。ここでも周辺の国立科学博物館附属自然教育園や目黒雅叙園の植生を調査し、その地域に適した植栽計画を立て、竣工後のモニタリングで鳥や昆虫の誘致状況を確認しています。

2021年に当社は、中期経営計画で「WEARE GREEN」というスローガンを打ち出し、環境への取り組みが全社

図1 国交省の環境政策（一部抜粋）

2.自然再生や人と自然が共生する社会づくり
<グリーンインフラの活用が当たり前の社会に>

石 透水シート 雨水浸透人工土壌 現地地盤 雨庭

自然環境を活かしたまちづくり

【地域におけるグリーンインフラ活用】

- 都市における良質な緑地確保、建築物・道路・低未利用地等の緑化
- 雨庭・雨水貯留浸透施設の整備
- 河川整備計画に河川環境の定量目標を位置づけ（「生物の生息・生育・繁殖の場」の目標水準を設定）
- ブルーインフラの保全・再生・創出

【拡大に向けた基盤づくり】

- 経済界と一体となった国民的運動
- 多様な効果を測る評価手法の確立
- ノウハウ標準化、中間支援組織支援、地域のスタートアップ創出、資金調達手法の創出等
- 衛星画像の活用を含めた新技術・DXの活用
- 国際展開

出典：「環境行動計画の策定（令和7年6月）」国土交通省



グリーンインフラは
どうすれば
事業価値につながるのか
——松本 恵氏

進化しました。自然が先にあつてそのなかに都市があるということで、建築と外構の考え方は逆転しています。企画構想がしっかり位置づいている感覚がありました。社内でも異なる分野のチームが融合し、川上から全体を考えるアプローチの重要性を認識する転換点となりました。

もう一つは「グラングリーン大阪」です。CASE 2、P 14 Column。2017年のコンペ時点で、中央の約4.5haを都市公園にすることが決まっていた。緑が少ない大阪の街で約9.1haの敷地のうち半分を公園とする行政の決断は画期的でした。特筆すべきは、福岡さんと私が在籍していたアメリカ・シアトルに拠点をもつランドスケープデザイン事務所 GGN が入って日建

設計と協働したのですが、マスタープランをランドスケープアーキテクトが主体的に関わって作成したことです。これまで日本では、建物の配置やボリュームを建築家や都市計画家が決めた後にランドスケープが入るのが一般的でしたが、このプロジェクトでは視線のつながりや体験の豊かさを考慮したオープンスペースや、グリーンのつながりを初期段階から計画しました。事業者、行政、設計者が入れ替わっても、この「ランドスケープ・ファースト」のコンセプトは変わりませんでした。自然が本来もっているパワーを開発の中心に位置づけると、どんなことができるかを最初から考えたプロジェクトです。影響が周辺にも広がるとグリーンが売りになる街に大阪がなつて

CASE 2 >>>

「ランドスケープ・ファースト」で計画する

グラングリーン大阪

大規模ターミナル駅直結の都市公園としては世界最大級の公園を中心に据えたランドスケープ・ファーストな開発。都市公園約4.5haと南北民地、周辺道路等を含む全体約11.8haの公民連携による複合開発。2024年秋にサウスパークとノースパークの一部、北館が先行まちびらきを迎え、2025年春に南館が開業。2027年度全体まちびらき予定



公園と民地の境界を感じさせない一体的な「みどり」のつながりを実現



芝生で思い思いの時間を過ごせる寛容な居場所が大阪駅前に誕生

建物を街路に対して正対させないことで生まれた「間」が出会いを創出。「みどり」と多様な活動が一体となった都市空間が実現している

JR大阪駅

CASE 1 >>>

グリーンインフラを通してビジネスを拡大する

東急プラザ表参道「オモカド」

地域の緑（明治神宮や表参道の欅並木）をつなぐことをテーマとし、建物の屋上に緑化を実施。かつて神宮前交差点にあったアパート「セントラルアパート」のような文化の発信的な役割を担うことも意識された



明治神宮や代々木公園の鳥類や昆虫類に好まれる木を中心に、在来種を中心とした植栽が行われた



屋上を緑化して、カフェの設置や無料の電源・Wi-Fi等を整えるなど滞在の場をつくることで居心地のよさを高め、商業施設の高層階へ誘導する集客効果を期待できる

屋上緑化は、非緑化エリアと比べて周辺の温度を20℃下げる効果が確認されており、夏季の時期などヒートアイランドの緩和につながる



近隣小学校の児童と一緒に鳥の巣箱をつくるワークショップを開催。地域とのつながりを育む取り組みとなった



鳥を呼び込むため、バードバス（水を溜める場所）を設置。また、動体カメラによる鳥の定期的な生物調査が実施され、誘致成果が定量化されている



シンガポール・レールコリドー。2020年には第一期が完成し、歩いても走っても、自転車でも移動でき、生活動線としても使われるようになっている。写真クレジット：©Fabian Ong

の方針として明確化される転換点となりました。ここまで宣言してしまうと、やらざるを得ないので(笑)。

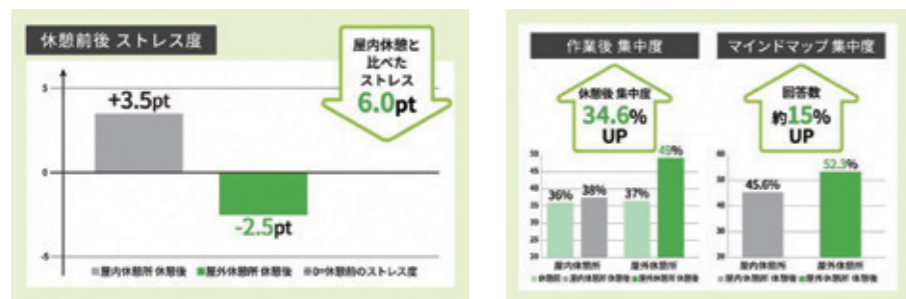
福岡 ありがとうございます。では金香さん、企画構想の段階から計画・設計を進めるなかで、どのようにGIの枠を確保するかについてお話しいただけますか。

金香 二つのプロジェクトについて、私自身が学んだことを含めて紹介します。シンガポールの「レールコリドー」[写真左]は、2015年の国際コンペで選ばれたマレー鉄道の廃線跡地再生プロジェクトです。マレーシアとつながっていた鉄道が役目を終え、シンガポール政府が跡地を取得してパブリックスペース化することを決めました。鉄道で分断されていた東西のコミュニティを、周辺との関係を丁寧に読み解きながら縫い合わせていく提案です。このプロジェクトで、シンガポールでは都市政策の上位に緑が位置づけられていることを実感しました。彼らのブランディングは「City in the Garden」から始まったものが「City in the Garden」今では「City in Nature」<

「どりのものさし」として定量化できる見方を提示しました[図3]。「グラングリーン大阪」では、クライアントがこの価値を理解し、竣工後のモニタリングに予算をつけてくれました。このような取り組みが標準になることを目指しています。

JR 東日本の「高輪ゲートウェイ駅」(東京都港区)では、駅を降りてすぐに人と緑の世界が広がることをコンセプトとして、交通機能を全部1階に集約して2階レベルで駅直結の広場空間を実現しています。人工地盤上で樹木や水盤を設けるには、ランドスケープだけでは実現できません。構造で荷重をみておく、排水を確保するといったことのために、建築やエンジニアに「これはぜひ実現したいね」と同意してもらうための対話が重要でした。熊本市桜町の「サクラマチクマモト」は、民間の再開発と地下駐車場上部の広場を官民が一体となって調整しながら進めたプロジェクトです。バスターミナル再整備を中心に、商業・文化・宿泊・住居・業務が複合した大規模施設で、地上30mの屋上庭園が熊本城と視覚的につながって、街の歴史と人々の活動を結び役割を果たしています。こうした都市スケールのプロジェクトを官民一体でつくるということ自体、民間デベロッパーの意識が変わってきている表れだと思います。また、コロナ以降、屋外での働き方や滞在が一般化したことを受け、民間デベロッパーも民地内の屋外空間を居場所化することに前向きになりました。JR 東京駅八重洲口駅前広場の「グラ

図2 グリーンワークスタイルの資料



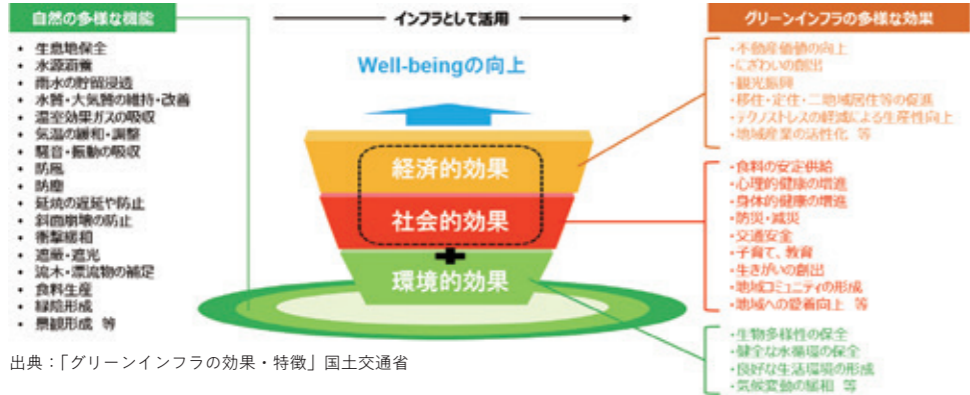
オフィスの緑化効用を科学的に検証。ストレス低減や集中度向上に効果があることを示した 出典:「GREEN WORK STYLE」 東急不動産

図3 「みどりのものさし®」評価項目および方法の詳細

評価項目	温室効果ガスの削減	樹木による空気浄化	温熱環境の改善	生物多様性の促進	雨水流出の抑制
イメージ					
概要	植物は成長の過程で温室効果ガスを吸収・固定	緑による汚染物質の吸収・吸着により大気環境を改善	緑陰の日射遮蔽および蒸散による高効率効果により温熱環境を改善	緑陰の層構造・多様な生態環境の創出により生物多様性を促進	土壌・樹木・施設の雨水貯留・浸透機能により雨水流出を抑制
評価方法	樹木の樹種・本数・胸高直径から、樹木による年間のCO2固定量を算出	樹木による年間の大気汚染物質(SO2, NOx, O3)の吸収量を推計し、大気浄化効果を算出	気象条件などを設定し、みどり豊かな計画と高木と水面がないシナリオ等を比較し、温熱環境の改善効果をシミュレート	衛星画像の解析による樹林地データをもとに現在とエリア開発後に予想される生態的ネットワークをBefore-Afterで可視化	計画降雨条件や年間降水量での雨水流出抑制施設の効果やみどりの大地の浸透能力を可視化

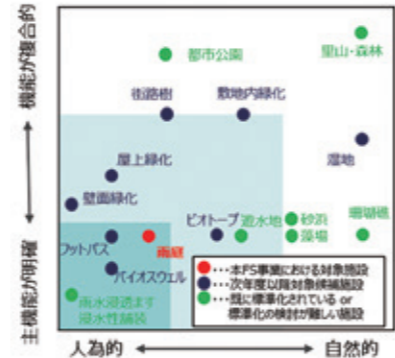
バラバラだった情報を横並びで見ることができるインデックスとして示すことで、GIがもつ環境的価値を理解しやすくしている 出典:「緑の環境価値を評価・可視化するみどりのものさし」 日建設計

図6 グリーンインフラの効果と特徴



出典:「グリーンインフラの効果・特徴」国土交通省

図4 グリーンインフラ施設の種類



縦軸に単機能が複合機能かという主機能の明確さ、横軸に人の手が入るか自然に近いかという人為性でプロット。左下の主機能が明確で人為的にあるものほど規格化しやすいことが分かった 出典:「対象とするGI施設」国土交通省

図5 TSUNAG 認定の概要



出典:「都市緑地法等の一部を改正する法律の成立(令和6年5月)」国土交通省

福岡 ここからはGIをつくるという点で、事業者としての工夫などを聞きたいと思います。松本さんからお話しします。

松本 当社では6つのステークホルダー(お客様、株主投資家、地域社会、ビジネス

パートナー、社員・従業員、未来社会)を定め、それぞれに対する価値提供を整理しています。お客様には緑化という目に見えるかたちでの環境配慮を提供し、株主投資家にはTNFD(自然関連財務情

報開示タスクフォース)レポートで生物多様性の取り組みを定量的に報告しています。たとえば「Shibuya Sakura Stage」では、開発前後の生物多様性を航空写真から解析し、7%の向上を示しました。オフィスでは緑化を導入した「グリーンワークスタイル」というブランドを展開しています。緑がストレス軽減や集中度向上に効果があることを実証しまし

た[図2]。

福岡 地域社会への広がりを感じられませんか。GIの効果や定量的な可視化について、デザインという観点から金香さんにお話しいただけますか。

金香 緑の空間が潜在的にもつ効果は分かりやすく示したい、という考えから日建設計のランドスケープのチームが起点となつて「Nikken Green Initiative」と題した研究をスタートし、2024年に冊子などにまとめました。ここではGIを都市に埋め込む4つの戦略を体系的に整理し、緑の環境価値を5つの指標「み

3

グリーンインフラをつくる



高森 「グラングリーン大阪」は行政の目線だけから見ると、さまざまな見方や意見があるなかで、広場や公園を中心に設計するという決断はすごいと思います。ただ、「本当はこれが普通だ」とならな

ければと思うのです。そういった仕組みが国全体としてできていないのが現状で、あらゆる部門が連携してプロジェクトを推進していけるような仕組みづくりが重要だと考えています。中長期的な課題ではありますが、GIという言葉が法体系の中に位置づけられていくことも今後考えていく必要があると思っています。

松本 金香さんの話を聞いて、私たちの姿勢と共通することがあると思いました。一つは、組織で縦割りにならず混じり合うかたちでスタートし、さまざまなステークホルダーを巻き込むことです。二つ目は、持続可能な大きなコンセプトの重要性です。三つ目は、成功体験として認めてもらえることと大幅に進むということ

です。

福岡 金香さん、プロジェクトによってランドスケープの課題を突破するときに、心がけていることはありますか？

金香 社内でも社外でも、自分たちの言っているランドスケープの重要性を理解してもらえない人を少しずつ増やしていくしかないかと思っています。アメリカではランドスケープアーキテクトという職能が国家資格として位置づけられています。日本ではランドスケープの定義が曖昧で、狭い業界になっていてと感じます。日ごろから行政やデベロッパー、都市計画や建築、土木の方々にGIの大切さを説いておき、プロジェクトの種にしていくことは意識しています。

「4」。まずは雨庭で試行し、来年度以降も予算が確保できればフットパス、バイオスウェル（生物低湿地）、壁面緑化、屋上緑化などにも展開して各段階での規格を進めていく予定です。都市緑地法改正により創設された「TSUNAG認定」は、国土交通大臣が認定する良質な緑地確保の取り組みです【図5】。改正法は2024年の5月に公布、11月に施行され、2025年3月に第1回認定が行われました。また国が策定している「みどりの基本方針」は、「都市計画区域内の市街地については緑被率3割以上となることを目指す」という野心的な目標を設定しています。そして「Park-PEI」については、都市公園内に飲食店、売店等の設置に係る民間投資の誘導を行っています。最近の夏は非常に暑くなってきたので、こういった施設を一時的な回避施設として活用することで、更なる公園利用者の利便の向上が図られるのではないかと考えています。

あとは松本さんのお話に出てきたように、GIは楽しむことが本場に大事だなと実感しました。国交省としても、コミュニティ形成や環境教育のような観点の必要性を打ち出しています。また金香さんが話された「みどりのものさし」に類似するものとして、国交省では環境的効果がベースにあるとして、その上に社会的効果、経済的効果があり、最終的にウェルビーイングにつながるという図をつくっています【図6】。方向性が一緒であることは確かです、具体的にどのよう

な価値があり、定量的に示すにはどうしたらよいかということを考えているところです。

プロジェクトを通じたグリーンインフラの広がり

福岡 高森さんの整理のなかに出てきたダイアグラム【図4】をもとに、松本さんから「民間の現場でどのように取り入れているか」という話を伺えればと思います。GIの取り組みといっても、民間プロジェクトの規模は大小さまざまですし、道路や河川、街区単位など、関わる領域も多岐にわたります。それぞれのプロジェクトに最もふさわしい回答を見つけて積み重ねていくことが大切ですよ。

松本 民間の開発では、事業地ごとに個性が高いため、プロジェクトごとに現場で知恵を絞って最適な方向性を検討しています。社内でもGIの意識が次第に高まり創意工夫が進んでいるように思います。高森さんの図は要点が整理されていて活用しやすく、今後のプロジェクトに参考にさせていただきたいと思いました。

福岡 金香さんの場合は、都市部でのプロジェクトが多い印象がありますが、一方で地方にも新たなチャンスがありそうですね。

金香 最近では、三重県の日上市市で道路の車線を減らして人と緑の空間を創出する大規模なプロジェクトを進めています。また、福井県敦賀市では廃線跡地を

再生する取り組みも始まっています。こうした地方での仕事を増やすことができればと思っています。地方の魅力は、敷地を超えた「つながり」をデザインできる余地があることです。「この敷地には木が植えられないけれど、隣ならいいですよ」といった柔軟な対応もできる場合があります。また、地方行政では横断的に動けるキーマンがいると、横連携がスムーズに進みます。そうした融通の効く関係性が、地方のGIを支える強みだと感じています。

福岡 GIのプロジェクトでは、部門が多岐にわたるなかでどのように同じ方向を見ながら進めるかということがポイントになるかと思っています。高森さん、各地の取り組みを見て感じて感じる課題や意識の共有について教えてください。

高森 地方に行くと感じるのは、自治体は国以上にさまざまな課題を抱えているということです。たとえば大通りの街路樹を「残すか切るか」という議論があるとき、環境部門は「残したい」と言うけれど、道路部門は「管理が大変だから切りたい」と言うケースもあると聞いています。環境側は、なぜ残すべきかを十分に説明できないという悩みを抱えています。もう一つは、お金の問題です。2025年6月に閣議決定した「地方創生2.0」の基本構想には、ネイチャーポジティブの文脈で「GIの活用促進」が明記されています。環境省・農水省・国交省の3省で連携して進めており、地方創生の交付金を活用できる可能性があります。

グリーンインフラ
実現に向けて
官民連携して
分野横断的に取り組む
——高森真人氏



「フルーフ」は、可動式の什器やプランターを導入して居場所化を実現した事例です。現在はバスや新幹線待ちの人々で賑わいが創出されています。

福岡 民間と公共をどのようにつなげていくかということで、私が関わった「南町田グランベリーパーク」を例に挙げて少し説明したいと思います。「CASE3」。これは「すべてが公園のようなまち」をコンセプトに、駅、商業施設、公園、川がシームレスにつながる21haの再開発でした。それぞれの所管について、商業は東急、駅は東急電鉄、道路と公園は町田市、川は東京都と分かれています。当初は民地と公園の間の道路廃止への反対運動が起きましたが、区画整理を丁寧に進め、道路を再配置して「官民融合敷地」と呼ぶエリアをつくりました。駅、商業、官民融合敷地それぞれがランドスケープで一体的につながり公園街区をつくる計画です。さまざまな世代が過ごせる場所の重要性が理解されて「すべてが公園のようなまち」が実現しました。

事例をいくつか見ましたが、高森さんには「TSUNAG認定」やPark-PEIなど、民間の力を使ってGIを動かしていく取り組みについて、お話を伺えればと思います。

高森 内閣府のBRIDGEという予算を活用し、今年度はGI導入手法の標準化をフィジビリティスタディ事業として進めています。GI要素技術を分類するダイアグラムをつくってみました【図

CASE 3 >>>
官民連携でグリーンインフラに取り組む



14か所の広場、円環状の回遊動線が民地（青）、官民融合敷地（黄緑）、公有地（緑）の境界を超え、一体的に再整備された。これらが「すべてが公園のようなまち」の骨格になっている

南町田グランベリーパーク

東京都町田市南端の東急田園都市線・南町田グランベリーパーク駅南側に位置し、約21haにわたる大規模な官民連携プロジェクトとして整備された



パークプラザから旧道路、公園をのぞむ



グランベリーモール、鶴間公園、鶴間第二スポーツ広場を含むエリアで、再度の土地区画整理事業を実施し、都市公園と商業施設を一つの大きな街区として（大街区化）、駅と商業施設、都市公園がシームレスにつながる空間を創出した（南町田拠点創出まちづくりウェブサイトより一部抜粋） 提供元：町田市・東急



かつて商業施設と公園は市道によって分断されていたが（下）、道路の再配置により公園を生かした一体的な街区が形成された（上）。雨水管理が実現され、既存樹の一部が保全された。これらの取り組みは、健康と緑を掛け合わせたウォーカブル都市の推進につながっている

グリーンインフラを育てる

福岡 最後に「G I のマネジメント」のテーマに入りましょう。G I の話をすると必ず出てくるのが「管理には誰が関わるのか」「お金はどうするのか」「市民が担えるのか」といった質問です。設計や工事が終わった後、自然の力が時間をかけて発揮されていく段階のマネジメントやモニタリングについて、金香さんと松本さんから事例を交えてお話しただければと思います。

松本 デベロッパーとして最も関与しにくいのがマンションです。分譲という性質上、所有権が購入者に移ってしまつた後、どんなにグリーンを重視した設計をしても、その後の管理は住民次第になつてしまふ。「管理費を抑えたいから木を切ってしまう」といった判断も起きかねません。そこで、私たちは「グリーンボジティブアライアンス」という仕組みを立ち上げました。これは「このマンションの緑は入居者みんなの資産価値を高めるものだ」という考え方をあらかじめ共有し、住民とともに守っていく取り組みです。東急不動産、建物管理を担う東急コミュニティ、そしてグループ造園会

社の石勝エクステリアが連携し、住人が主役となって緑を育てる仕組みをつくりました。最初は小さな植栽でも、10年後には生物多様性を育む豊かな景観に成長します。その価値を資産とする、新しい分譲マンションブランドとして展開しています。管理計画も事前に組み込み、どんな手入れが発生するか、どんな勉強会や土壌調査を行うかを明記しています。

福岡 ありがとうございます。では金香さん、設計者の立場から、マネジメントへの関わりについて教えてください。

金香 設計者は通常、引き渡しまでが仕事で、その後はクライアントや地域に委ねることが多いですよ。でも最近は、社内でも若手を中心に、完成後の場に関わり続けたいという声が多くなっています。たとえば千葉県柏市の「柏の葉アクアテラス」〔写真下〕では、完成後10年近くが経ちますが、地域の人の協力のもと手入れが続いています。私たちも先日は、高校生と除草をしたり、木ベンチにサンダーをかけたりました。また、人が集まるイベントもたくさん開催されていますが、一人で過ごしても落ち着け

高森真人

国土交通省
総合政策局 環境政策課
課長補佐

大学卒業後、北海道開発局にて主に道路事業に関する用地買収の現場経験を積み、その後国土交通本省において、主に土地行政や環境行政に従事。2023年4月～2024年3月：中部地方整備局建政部計画管理課長、2024年4月～現職。

松本 恵

東急不動産ホールディングス株式会社
グループサステナビリティ推進部
企画推進室 部長

横浜国立大学卒業後、1990年東急不動産株式会社に入社。2010年よりサステナビリティ・環境関連を担当。グループ全体のサステナビリティ戦略策定、環境取り組み、ESG評価対応など幅広い業務を推進。大学特別講師、セミナーや講演等多数登壇。一級建築士。CASBEE建築評価員。大学講師、セミナー等多数登壇。

福岡孝則

東京農業大学
地域環境科学部 造園科学科 教授
/ Fd Landscape 主宰

ペンシルバニア大学芸術系大学院ランドスケープ専攻修了後、米国・ドイツにてランドスケープ・都市デザインの実務に組み込む。神戸大学持続的住環境創成講座 特命准教授を経て、現職。編著書に「Livable City (住みやすい都市) をつくる」(マルモ出版)、「実践版！グリーンインフラ」(日経BP社) ほか。

金香昌治

株式会社日建設計
都市・社会基盤部門
ランドスケープ設計部 部長

ランドスケープアーキテクト/アーバンデザイナー。京都工芸繊維大学卒業、ワシントン大学大学院修了後、米国の設計事務所にてランドスケープおよび都市デザイン業務に従事。2012年に帰国し、日建設計入社。RLA、LEED AP BD+C、日本ランドスケープアーキテクト連盟(JLAU) 常任理事、武蔵野美術大学非常勤講師。



左「柏の葉アクアテラス」の親水テラス。調整池が本来の治水機能だけでなく、日常の憩いや散策、祝祭的なイベント体験を含む生活・文化機能を有することが市民の愛着につながっている 写真クレジット：©Forward Stroke Inc. 右 雨の後に水位が上がると赤いランプが点く仕組みで安全に配慮したデザイン。市や三井不動産、中間支援組織のUDCK (柏の葉アーバンデザインセンター) が協力して掃除や植栽の手入れイベントを実施している 写真クレジット：©UDCK

いろんな人が
参加することで
グリーンインフラに
なっていく
——福岡孝則氏



る居場所であること、それがG I 空間の質を支えると思っています。私たち設計者にとって、こうした場のマネジメント体験は上流工程にも必ずフィードバックされます。「柏の葉アクアテラス」ではUDCK (柏の葉アーバンデザインセンター) が中間支援組織として間に入り、デザイナー・行政・デベロッパーが同じテーブルに座って議論できるという非常に珍しい環境があり、三者がフラットに意見を交わすことができます。このようなセクターを超えた協働を推進するプラットフォームの存在が、これからのマネジメントには不可欠です。

福岡 確かに、プロジェクトのタイプによってもマネジメントのかたちは違いますがね。公園のように市民が直接関わったりやすい場所もあれば、マンションや森のように所有構造が複雑なケースもある。G I の類型ごとに適した体制やリーダーシップ、プロジェクトマネジメントのスキルが求められますし、使う側のリテラシーを引き出す仕組みも必要だと思います。以前に、町田市の都市政策担当者が言っていた「G I は『つくるもの』ではなく、『なるもの』だ」という言葉が印象に残っています。いろんな人が参加することでグリーンになっていき、行政は手助けするだけという感覚がとても大切だと思います。最終的には、グリーンという言葉がなくなってもいいくらいですね。最後に高森さんから、国全体の視点でのマネジメントについてお願いします。

高森 本来、G I は一省庁のものでは

なく、国全体で総合的に扱うべきテーマだと思っています。そういった体制や連携ができて初めて、本当の意味での横断的な取り組みが進むでしょう。G I に関しては国交省が所管していますが、さまざまな検討会や委員会の中に環境省、農水省等の関係省庁にもオブザーバーとして参加してもらっており、「効果の見える化」や「ファイナンス」など共通の課題を共有しています。また、老朽化したインフラを更新する時期に差しかかっている今こそ、更新と同時にG I を取り入れるチャンスでもあります。市民や企業といったプレイヤーの力を活用して維持管理コストを下げられれば、財政部門にも受け入れやすくなります。市民の力や中間支援組織の力を活用し、維持管理の仕組みや体制を確立することが、これからのマネジメントで重要だと考えています。

福岡 この座談会を通じて見えてきたのは、G I は誰かがつくって誰かが管理するものではなく、身近な自然や環境に多くの人が関わることの重要性です。生活の環境を、日々の手入れや楽しみの中から育てていくこと。自分の家のまわりを掃除したり、花を植えたり、緑地の管理に参加するといった行動の積み重ねにより、本来のG I に近づいていくのではないのでしょうか。本日は異なる立場からそれぞれお話しいただき、行政、民間、市民が垣根を越えて協働して、人口減少社会のなかでどのように小さな場所から国土まで手を入れていくかを考えるよい機会になったと思います。

1

三重県いなべ市 にぎわいの森

行政×民間×自然
三位一体で育むまちづくり



2

滋賀県草津市 草津川跡地公園

市民参加でつくり育てる
オンリーワンの公園



3

山口県下関市 シマノ下関工場 Intelligent Plant

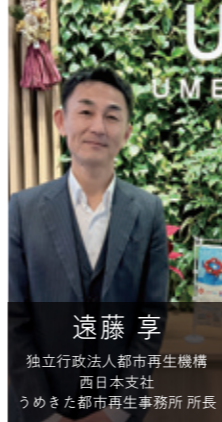
ものづくりの感性を磨き、
地域生態系とつながる工場



CASE STUDY

「事例ルポ」 グリーンインフラと 地域のまちづくり

グリーンインフラとは「自然のもつ多様な機能を生かして持続的な都市・社会をつくる」考え方である。自然と触れ合える環境で健康に暮らしたいというニーズが高まる中、グリーンインフラによるまちづくりに取り組んでいる事例を取材した。



遠藤 享
独立行政法人都市再生機構
西日本支社
うめきた都市再生事務所 所長

Column グラングリーン大阪における “みどり”空間の実現

大阪駅前で、どのようにして4.5haの都市公園を核とする8haのみどりを創り出したのか

1 | うめきた地区の開発経緯

JR大阪駅の北西、梅田貨物駅跡地のうめきた地区は、1987年の国鉄分割民営化をきっかけに跡地活用の検討が始まった。その後2002年に国が都市再生緊急整備地域に指定し、大規模都市再生事業として本格的に動き出した。

大阪市と独立行政法人都市再生機構（UR）が協働し、国際コンセプトコンペ、基本構想を経て、2004年に基本計画を策定し、「先行開発区域」と「2期区域」に分け、段階的に整備する方針を決定した。

2013年に開業した先行開発区域「グランフロント大阪」は、ナレッジキャピタルを中核に、研究・ビジネス・交流が融合する拠点として国内外から高い評価を得るとともに、人の流れが少なかったエリアの賑わい創出に寄与した。続く2期区域は、2011年の都市計画決定を皮切りに動き出した。

2 | “みどり”整備の背景

うめきた地区を含む大阪駅周辺は、業務・商業の集積地として高度に都市化したエリアであったが、地元、経済界から「都心に潤いのある空間を」という要望が寄せられるなど、東京・名古屋などと比べて緑地率が低く、ヒートアイランド、歩行者環境改善が課題であった。加えて、北側に住宅地が広がり、かつ昼間人口も非常に多いことから、災害時に多数の帰宅困難者、一時避難者の発生が想定されていたが、避難空間の不足という課題があり、避難地の機能を有する公園の整備が求められていた。

3 | “みどり”を中心とした まちづくりの検討

当該課題を踏まえ、「環境との共生」、「都市の魅力向上」や「都市防災の機能強化」が議論され、国、大阪府・市、民間、URなどが参加する大阪駅周辺地域部会にて、うめきた2期は「みどりを中心とした、斬新で独自性が高く、世界に強く印象づける大阪の顔となる都市空間」という方向性を位置づけるとともに、民間との対話を通じ、



より事業実現性の高い方針を策定するため、2段階による提案募集の実施が決定された。

一次募集では、みどりを都市の中心に据えた提案が多数寄せられ、選定された優秀提案者と、みどりの規模、土地の所有形態、広域避難地としての公園位置、管理スキーム、民間敷地内のみどりも含めたみどりのネットワークの形など、さまざまなテーマについて対話を行い、2015年に策定された「うめきた2期区域まちづくりの方針」において、「地区中央部に都市公園を配置し、地区全体で約8haのみどりを確保する」という基本構成が位置づけられた。

4 | URによる民間誘導 (開発事業者募集)

「みどり」と「イノベーション」の融合拠点を目標に掲げるまちづくりの方針を受け、URは2017年に実施した開発事業者募集において、都市公園と民間宅地、西口広場を一体的にみどりにつなぎ、先進的な緑化技術を導入することやパークマネジメントとタウンマネジメントの一体的な管理運営の工夫などを条件に盛り込み、みどりを軸に据えた公民連携の都市づくりの具現化を図った。

5 | 公民連携による うめきた公園の整備

開発事業者募集により決定した三菱地所(株)を代表とする事業者グループは、公園をまちの中央に配置する「ランドスケープファースト」の設計思想をもとに、都市施設

が公園を取り囲むような配置とし、公園内に「うめきたの森」「ステッププラザ」「リフレクション広場」など、多様な空間を設け、立体的な緑や建築・ランドスケープが一体となる空間構成とした。

また、URにより平常時には市民や来訪者の憩いの場、災害時には約34,000人を受け入れる広域避難場所として機能するよう計画され、防災機能・環境性能・都市魅力を兼ね備えた都市公園を公民連携スキームにより実現している。

2024年9月には、サウスパーク及びノースパークの一部を先行的に開園し、現在に至るまでうめきた公園を訪れた幅広い年齢層の方々が、思い思いの過ごし方をされ、憩いや賑わいの創出が図られている。

6 | まとめ

うめきた2期「グラングリーン大阪」は、「みどり・公園を主役」に据える都市設計のもと、多様な植栽・樹木による生物多様性・環境機能の向上を図るとともに、みどりの価値を可視化し、都市・不動産・人の豊かさにつながる事を目指した都心での新しい開発の姿といえ、ニューヨークタイムズ誌の2025年に行くべき場所52選に選ばれるなど、さまざまな形で国内外から評価を受けている。

グラングリーン大阪というまちは始まったばかりであるが、都市の中心における新たなライフスタイルと環境価値を創出する場として、今後も持続可能な都市空間としての発展が期待される。

行政×民間×自然 三位一体で育む まちづくり



いなべ市庁舎とにぎわいの森全景

都市住民を緑で魅了する 庁舎の整備

2003年に4つの町が合併していなべ市となって以降も、それぞれ旧町の庁舎を継続して使用していた。2014年に新庁舎整備基本方針を定め、単なるオフィスや市役所としての機能だけでなく、観光や防災、まちづくりの拠点となる庁舎を整備する計画が動き出した。当時はグリーンインフラの要素は盛り込んでいなかったが、翌年にいなべ創生事業グリーンクリエイティブいなべが始まり、「都市住民を緑で魅了する」というコンセプトのもと、いなべ市がもつ豊かな自然を活用した方針が変わっていった。にぎわいの森は庁舎の整備とあわせて行われたが、庁舎の敷地内に商業施設があるのは全国的に珍しい事例である。

2019年に新市庁舎とにぎわいの森がオープンし、その年は約35万人が来場した。にぎわいの森がグリーンインフラの事例として評価されたのは、SDGs・未来都市の自治体モデル事業に選定されてからである。他にも、全国で6番目となるフェアトレードタウン認定、環境省グッドライフアワード受賞など、グリーンインフラに資する取り組みが高く評価されている。

にぎわいの森で行なう さまざまな取り組み

にぎわいの森は、前段で紹介した緑を利用した賑わい創出の場としての機能のほかに、さまざまな実証実験の場としての機能がある。国土交通省のパートナーシップによる先導的グリーンインフラモデル形成支援を活用し効果測定を行ったり、イベ

ントにおいて市民交流とともに、にぎわいの森がもつ防災・減災機能や環境保全機能の調査、実証実験を行ったりしている。2022年度までは敷地内でワイン用ブドウ栽培の実証実験が行われており、現在はドッグランの試験運用中である。愛犬とともに施設で飲食を楽しめる空間を整備している。また、内閣府の戦略的イノベーション創造プログラムの一環として、京都産業大学と連携し、「アプリ「バイオーム」を活用した市民参画型の生物調査を行って

る。「バイオーム」ではスマートフォンの生物を撮影し、その生態を学ぶことができ、にぎわいの森を中心に、市内各地での活用がすすんでいる。「Trade Green Lab」が2023年よりスタートし、にぎわいの森を含む市内の様々な場所で小学生以下の子どもを対象に、自然と触れ合うイベントを開催している。全天候型の施設が求められるなか、庁舎とにぎわいの森の間に設置された大屋根により、雨天時の活動も可能である。このようなにぎわいの森で得たさまざまな実験結果が市内で展開されている。

市民を巻き込んだ雨庭づくり

私たちは、10月に実施された「にぎわいの森に新たな広場をつくるうー」というイベントの開催日に現地を訪れた。広場は、にぎわいの森に降った雨がビオトープを経由して雨庭から地中に浸透するよう設計されており、イベント参加者は雨庭を

作るための植樹を行った。この雨庭とは、雨水をゆつくりと地中に浸透させる植栽空間である。参加者の世代は幅広く、いなべ市外からの参加者も見られた。敷地特性に合った数種類の樹木を、職人に教わりながら楽しそうに植えている様子が印象的であった。雨庭に使われるほとんどの材料は市内の業者から無償提供されたものである。

にぎわいの森は、豊かな自然の中で子どもたちの笑顔が輝く施設であると感じた。中世古さんは「にぎわいの森オープンから6年が経過し、行政職員のマインドが変わってきた。子どもの遊び場に関する検討の中で、遊具を新設するよりも森や自然の起伏を利用したほうが良いんじゃないかという意見が増えてきた。グリーンインフラがもつ防災・減災機能も大切ですが、賑わいや子どもが自然と触れることに重きを置いた「いなべらしいグリーンインフラ」を展開していきたいですね」と話す。桑嶋さんは「いなべで生まれ育った子どもたちは、進学等で一度は離れてしまうことが多いのですが、大人になって自然豊かないなべに戻ってきたい、いなべで子育てしたいと思うようになるまちにしたいです」と語ってくれた。

いなべらしい グリーンインフラの確立へ



にぎわいの森に整備された雨庭



雨庭の空撮写真



施設内の商業施設



いたるところにベンチが設置されている



いなべ市管財課の桑嶋幹人さん(左)、新産業創造課の中世古真央さん(右)

植樹を行う様子

LOCATION



滋賀県草津市
草津川跡地公園

市民参加で
つくり育てる
オンリーワンの公園

草津市の中央部を流れる草津川は、周辺の平地よりも河床が高い「天井川」として知られていた。新草津川の完成により川がつけ替えられ、古い川の跡地で「人と自然、人と人がつながるガーデンミュージアム」を目標として公園整備が進んでいる。草津市役所及びランドスケープデザインと指定管理を担う株式会社E-DESIGNを取材し、市民参加でつくり育てる公園について話を聞いた。

草津市 たび丸 草津川跡地整備事業

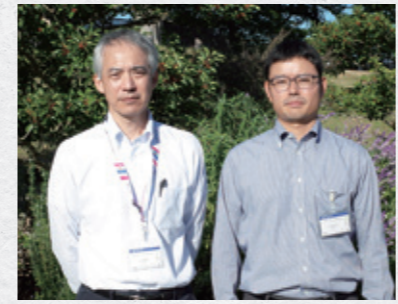


※河川区域及び未整備区間を含む



天井川の跡地を長大な公園に

2002年に川のつけ替えが完成し、市の中央部に延長約7km・幅員約60〜110mの旧草津川跡地が残されることとなった。跡地の活用についてはさまざまな検討が行なわれ、東西幹線道路にするという意見などもあったものの、2011年「草津川跡地整備基本構想」において「琵琶湖と市街地を結ぶ緑軸」とする等の方針が決定された。草津市役所草津川跡地整備課の島田稔さん



草津市役所草津川跡地整備課の島田稔さん(左)、姫野勇真さん(右)

多彩なガーデンが続く「ガーデンミュージアム」

2012年には基本構想をさらに具体化した「基本計画」が策定され、「人と自然、人と人がつながるガーデンミュージアム」が空間像の目標となった。草津川跡地は約7kmと長く、周辺の土地利用も中心市街地から住宅地、農地までさまざまである。そこで全体を6区間(※1)に分け、区間に応じて周辺市街地との親和性を考慮した整備テーマを立てた。また、全体として多彩なガーデンで構成しつつ、要所ににぎわい施設を設置し、さらに広大なオープンスペースを生かした防災機能を有



株式会社E-DESIGN：代表取締役・忽那裕樹さん(左)、植田舞さん(右)

中心市街地のにぎわい空間「de愛ひろば(区間5)」

区間5は草津駅や草津市役所がある市の中心市街地にある。そのため「人と人の交流」を整備テーマとして、ガーデンミュージアムの拠点として各種のガーデンをつくりつつ



ガーデンミュージアムの構成要素(「草津川跡地利用基本計画」に一部加筆)

区間5

- 1 ボーダーガーデン 2 フォレストガーデン 3 天井川の下を通っていた既存のトンネルと新設の公園入口 4 広場でのイベント風景 5 商業施設「クサツココリバ」



集客施設も配置し、中心市街地と一体となって人々が集い・楽しめるにぎわい空間とすることを目指した。堤体(堤防の構造体)が概ね保存されており、平地から10mほど高い両岸の堤体の内側にガーデン、広場、商業施設が展開している。E-DESIGN代表取締役の忽那裕樹さんは「自然は3つの要素(地形、樹木の密度、テクスチャー)(※2)で構成されており、この3つの要素を操作して重ねていくことで多彩な空間ができ、市民のやりたい活動ができる場所が見つかります。この『環境のうつつ』のデザインが重要です」と語る。

また、レストラン等の商業施設「クサツココリバ」は、中心市街地活性化のための組織である草津まちづくり株式会社が発起・保有し民間企業に賃貸しており、収益の一部は都市利便増進協定により公園に再投資されている。

市民活動「くさねっこ」

完成後の公園では体操、音楽などさまざまな市民活動が行なわれており、それらを総称して「くさねっこ」と呼んでいる。現在、公園の管理はE-DESIGNが、公園の管理は代表企業、京阪園芸・studio-Iが構成企業をつとめる「草津川跡地公園マネジメント・パートナーズ」が指定管理者となり行なっているが、「くさねっこ」の支援も重要な業務である。管理に関わるE-DESIGNの植田舞さんは「公園でいろいろな活動ができる」ということを情報発信し、新しく活動を始める人たちのために市民活動のコンセプトや活動ルールなどをまとめた『くさねっこブック』を発行しています」と話す。

市民がつくり育てる公園は草津市を代表する場所に

※1 区間：河川区域として残る区間1を含む ※2 地形：平地/斜面・勾配、樹木の密度：密～疎、テクスチャー：土・植栽・石・舗装・水面など

山口県下関市 シマノ下関工場 Intelligent Plant

ものづくりの 感性を磨き、 地域生態系と つながる工場



緑化率およそ25%にも及ぶ広大な緑地。芝生を除くと、全て地域の植物だけで構成されている

小川のように流れのある長さ約300mの調整池。多様な水生生物が息できる護岸形状である



自然を感じる自転車試走路



じゃがご周辺の水辺空間に集まる鳥たち



自然の営みを肌で感じる休憩スペース

緑化率およそ25% 自然に対する 施主シマノの姿勢

山口県下関市に位置するシマノ下関工場。シマノのリーディングファクトリーとして、ビオトープをもつシマノ下関工場 Intelligent Plant（以下、シマノ下関工場 I P）が、2017年に新しく建設された。

シマノ下関工場 I P には、従業員休憩スペースや自転車試走路が整備された緑地があり、緑化率はおよそ25%にも及ぶ。これは工場立地法で求められる緑化率15%を大きく上回る水準であり、自然とともにものづくりを行うシマノの企業理念の表れといえる。たとえ木一本の移植であっても、都度トップマネジメントの合意を得て実行するなど全社を挙げて、自然との調和に注力している。

地域生態系のハブとして 生態調査から始めた本計画

自転車部品も釣具部品も、機能と外観の織りなす機能美が追及される。そのため、普段から自然に触れて感性を磨くことが大切だとシマノの長沼さんは話す。シマノ下関工場 I P の緑地には「ものづくりの感性」を育てるシマノの姿勢が表れている。

建築設計を担当した KOO Associates の小林さんは、ランドスケープデザイナーであるプレイスメディアの吉澤さんや生態の専門家らとともに生態調査から検討をスタートさせた。敷地周辺には山地の森林、草地、水田や水路、河川、湿地、干潟など多様な自然環境があり、これらも調査対象とした。その結果、森林性鳥類の山地と海浜部の移動、水鳥の河川や湿地間の移動、魚類の水路を通じた海と計画

生物多様性の保全

生物多様性は、生態系、種、遺伝子の3つでとらえられることが多い。生態系の保全では、前述の通り周辺環境をモデルにし、誘致目標である生物や植物に応じて水辺や樹林など物理的に生育環境を整備し、生息空間を用意した。

種の保全では、環境省や県のレッドデータブックに掲載された重要種であるニホンウナギやミナミメダカなど従前の環境に生息していた生物を保護・生育管理し、新しく整備した環境へ放流した。

遺伝子の保全では、同じ種でも地域ごとに異なる遺伝的特徴（地域性）を保全するために、既存樹木や水生植物の移植に加えて、下関市内で採取した樹木や草本類の種から生育した苗を植栽した。こうしてつくられた苗を「地域性種苗」というが、発芽率の検査や育苗の環境を整え、地植えできるまで1年以上の時間を要したという。

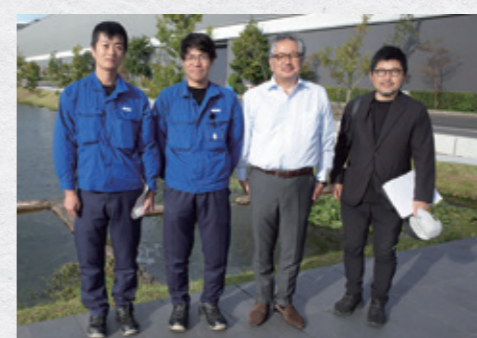
「植物の材料を地域だけで賄うのは20数年間で初めての経験だった」と話す吉澤さん。通常は生産・流通システムが確立しており、図面通りの植栽を日本全国から容易に手配できるのに対し、地域の植物だけで賄うには生産体制から構築することが必要だったと振り返る。

長さ約300mの調整池

シマノ下関工場 I P に整備された調整池には、排水処理施設で完全に無害化処理された水が流入する。この調整池は長さ約300mあり、排水を周囲環境に適した温度にする冷却機能や、放流する水質をセンサーでモニタリングする水質監視機能が、一の際に工場外への排水を遮断する緊急遮断・貯水機能、下水排水協定を順守しつつ排水処理コストを削減する機能といった、大きく4つの機能がある。

小林さんと吉澤さんはこれらの機能を確保しつつ、多様な水生植物が生息できるようにさまざまな水深を設け、じゃがご（※1）を用いて水生生物が棲みかになれる環境を創出した。また、オオヨシキリやパンのよいうな水鳥の採餌、休息、繁殖環境となるヨシ原や開放水面を、そして樹林性鳥類が休息し営巣できる樹林環境を創出した。

現地を訪れると、調整池の中を多様な小魚が泳ぎ、鳥たちが水面を漂う光景を目にすることができ。夏にはカワセミ、冬にはカモが飛来し、水中の魚を捕食するなど周囲の生態系が調整池内で再現されている。シマノ下関工場 I P の緑地は、工場施設としての役割を果たしながら、これからの地域生態系のハブとして機能し続ける。



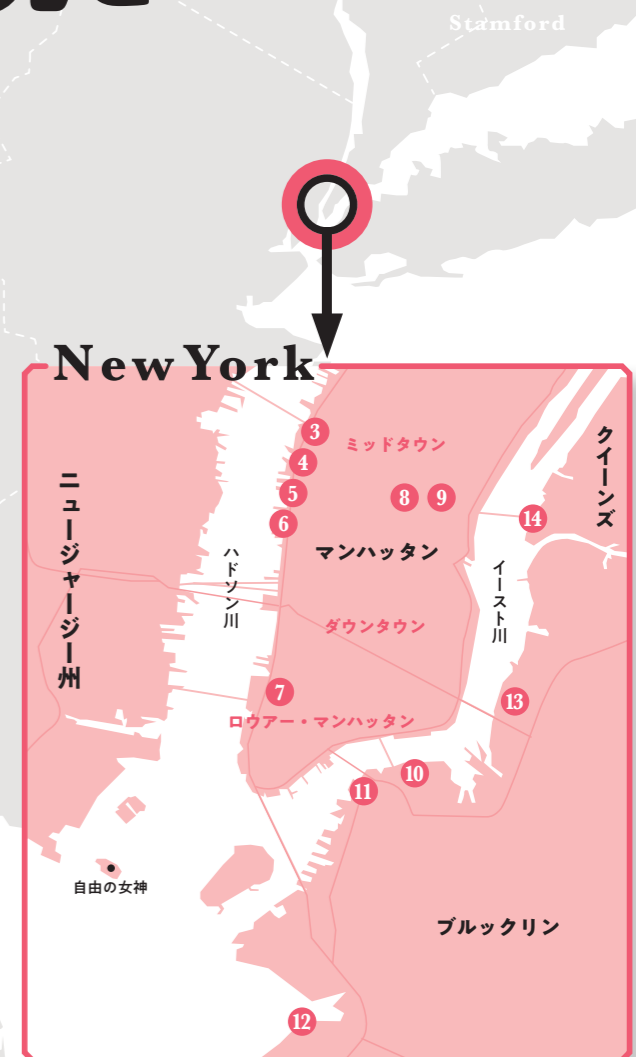
左から、シマノの大道周平さん、長沼臣弥さん、KOO Associates の小林仁さん、プレイスメディアの吉澤真太郎さん

※1 川岸や斜面の土砂が流れ出さないよう、石を金網などで包んで積み上げた構造物のこと

令和7年度 欧米最先端の都市再生事例調査報告

ニューヨーク、 ワシントンD.C.の 多様な都市再開発と 公共空間整備

一般社団法人再開発コーディネーター協会および当協会共催による「第54回海外住宅・都市開発事情視察」を2025年9月14日から9日間にわたって実施した。今回の調査団は総勢30名、当協会理事長で東京科学大学名誉教授の中井検裕を団長とし、「ニューヨーク、ワシントンD.C.の多様な都市再開発と公共空間整備」をテーマにワシントンD.C.およびニューヨークを訪問。ウォーターフロントの用途転換を伴う再開発や、大胆な規制緩和による中枢業務地区の再生、公共空間整備の取り組みを中心に事例視察調査を実施した。以下、代表的な訪問先を紹介する。



各プロジェクトを説明いただいた
学識者・担当者等（敬称略、順不同）

- ・ Nathaniel Hoffman (Hoffman & Associates 社)
- ・ Jonathan Martin (Pratt Institute, BFJ Planning)
- ・ Len Garcia-Duran
- ・ Edith Hsu-Chen
- ・ Frank Ruchala Jr
- ・ Kiyoshi Yamazaki (以上 NYC Planning)
- ・ 久末秀史
- ・ 安田宗一郎 (以上 Mitsui Fudosan America, Inc.)



ワシントンD.C.

ザ・ワーフ The Wharf ①

ザ・ワーフは、ワシントンD.C.のサウスウエスト・ウォーターフロントに位置し、老朽化した魚市場周辺の低未利用地を再生した複合開発である。伝統的なフィッシュマーケットを残しつつ、水辺に沿って、住宅・ホテル・商業・オフィス・劇場・棧橋などが段階的に整備された。都市と水辺が再接続し、水辺の景観やイベント等を気兼ねなく楽しめる空間が創出されている。駐車場は全て地下に設けて出入口を集約し、地上を歩行者に開放している点が特徴である。また、TIF（税増収を原資にした地区投資）やPILOT（税代替負担金）の活用により資金調達を行った点も先進的で、環境配慮やイベント運営など、長期的な都市価値向上を目指した再開発モデルとして評価されている。

ザ・ヤーズ The Yards ②

ザ・ヤーズは、アナコステア川沿いの旧海軍工廠跡地を大規模に用途転換したウォーターフロント開発で、工業倉庫や造船施設が並んでいた低未利用地を、住宅・商業・オフィス・公園・マリナーなど多機能な複合市街地として再生した。象徴であるYards ParkはBID（民間主導の公共空間管理組織）が運営し、年間200件を超えるイベントを開催。にぎわいと地域活動を継続的に生み出している。歴史的建築物のコンバージョンや水辺の眺望を生かした住宅整備が進み、文化・居住・レジャーが融合した持続的な都市再生の代表例となっている。

ニューヨークマンハッタン（ハドソン川エリア）

ハドソンヤード Hudson Yards ③

ハドソンヤードは、マンハッタン西側の鉄道操車場上空等を再開発した大規模複合事業で、総開発面積は約11haに及ぶ。東西2街区にオフィス、住宅、商業、文化施設、ホテルが集積し、2019年に主要施設が開業した。鉄道操車場の上空に人工地盤を構築した点特徴的で、ICTを活用した建物管理システムや、LEED認証取得を目指す環境配慮設計が導入されている。また、トーマス・ヘザウィックによって設計されたモニュメント「The Vessel」は、都市に新しい魅力を提供する。行政は都市計画・基盤整備を担当し、民間が建物開発を主導する公民連携型の事業であり、三井不動産も50ハドソンヤード等で参画している。

ハイライン The High Line ④

ハイラインは、マンハッタン西側の旧貨物鉄道「ウエストサイド線」の高架跡を再生した全長2.3kmの線状公園である。廃線後に撤去が決定されたが、住民2人が1999年にNDO「Friends of the High Line」(FHL)を設立し、保存と活用の機運が高まった。その後、経済効果の調査結果が後押しとなり、設計コンペを経て公園化が実現。市が所有し建設費を負担する一方、運営管理はFHLが担う独自モデルで、寄付や会費、ツアー収入などで維持されている。遊歩道には廃線のレールや500種以上の植物を生かした植栽が続ぎ、多くの来客でにぎわっている。整備後は周辺開発を促し、エリア価値を向上させた。

ピア57 Pier 57 ⑤

ピア57は、1907年に貨物・倉庫ターミナルとして建設され、1954年に旅客ターミナルとして





6

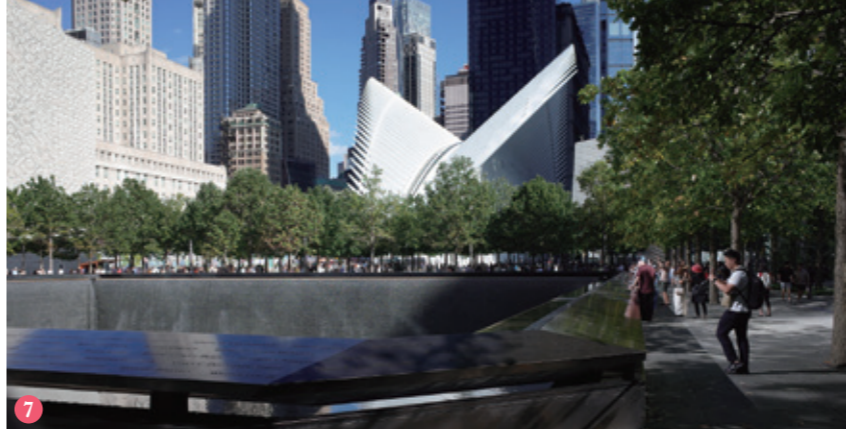
再開業した歴史的な橋である。国家歴史登録財に指定され、長年活用が停滞していたが、ハドソンリバーパークトラストやGoogleらのパートナーシップにより再生され、2023年にコミュニティ拠点としてリニューアルオープンした。内部には多様な飲食店が並びフードコート「マーケット57」が整備されており、屋上公園からはハドソン川とマンハッタンの眺望を楽しむことができる。

リトルアイランド Little Island 6

リトルアイランドは、旧ピア55跡地に整備された人工島型の公共公園で、280本の杭の上に据えられた132基の壺型構造体「チューリップ」が特徴的である。園内には芝生広場、散策路、展望スペース、屋外ステージが配置され、植栽や土壌には浸食を抑える工夫が施されている。水辺に浮かぶ立体的な緑地空間は、都市の喧騒を離れた憩いの場として市民や観光客から人気を集めている。

ワールドトレードセンター World Trade Center 7

ワールドトレードセンターの再建は2001年の同時多発テロ直後に始まり、同年11月には再建プロセスを統括するロウアー・マンハッタン開発公社(LMDC)が設立され、ツインタワー跡地の保全や良好なスカイラインの形成、WTC建設以前の街路への配慮、交通結節点の設置といった要件を基軸に再開発の国際コンペが行われた。現在はワン・ワールドトレードセンターを含む6棟のタワーと商業・文化施設が整備されており、WTC駅として誕生したオキユラスは、翼を広げたような象徴的デザインが都市の玄関口として存在感を放つ。ツインタワー跡地には、ビル敷地を形どるウォーターフォールが整備されており、追悼と再生を象徴する空間となっている。



7

区であったが、その後、アーティストが流入し、倉庫を改装したアトリエやギャラリーが集まるクリエイティブエリアとして再生が進んだ。民間デベロッパー「Two Trees」がゾーニング変更を働きかけ、住宅・商業・文化施設の導入が可能となったことで、Empire Storesやブルックリン・ブリッジ・パーク、NYCフェリー発着場などが整備された。現在では、かつての工場地帯として歴史ある街並みを残しながらもシェアスタジオやパブリックアートが集積し、ニューヨークの代表的なアート地区として多くの人々が訪れる観光名所でもある。

ブルックリン・ブリッジ・パーク Brooklyn Bridge Park 11

ブルックリン・ブリッジ・パークは、マンハッタン橋とブルックリン橋に隣接する全長2.1kmのウォーターフロント公園で、老朽化した水運倉庫群跡地の再生によって整備された。2010年以降、ピアを皮切りに複数のピアやメインストリートが段階的に開闢し、スポーツ・レジャーなど多様な活動に対応するゾーニングが特徴である。運営はNADO [Brooklyn Bridge Park Corporation] が担い、歴史的な杭や再生材の活用など、地域の記憶を継承する空間デザインが随所に取り入れられている。マンハッタンを望む絶景と多様なプログラムにより、地元住民から観光客まで幅広く支持されている。

インダストリーシティ Industry City 12

インダストリーシティは、ブルックリン・サンセットパークの工場・倉庫群を再生した延床面積約56万㎡の複合開発であり、かつて製造・物流・海運の拠点だったBush TerminalをJamestown社およびBelvedere Capital社らが2013年から2016年の間に約10億ドル規模の投資を行いリノベーションしたものである。オフィス、工房、飲食・物販、公共空間など多様な用途を導入し、製造系スタートアップやクリエイティブ企業が入居しやすい賃料設定を行っている。



12

ニューヨークマンハッタン(ミッドタウンエリア)

ワン・ヴァンダービルト One Vanderbilt 8

ワン・ヴァンダービルトは、ニューヨークのミッドタウン再編を進める「East Midtown Rezoning」の枠組みで実現した超高層オフィスビルである。開発者は、容積率緩和の代わりに地下鉄コンコース拡張や歩行者空間改善などの公共貢献を実施し、駅周辺の利便性向上に寄与した。地上約330メートルに位置する展望施設「SUMMIT One Vanderbilt」は体験型観光資源として注目され、開業後は地域経済への波及効果も大きい。公共空間の改善を目指した協議型容積率緩和の代表的事例として位置づけられる。

グランドセントラル駅 Grand Central Terminal 9

グランドセントラル駅は、ニューヨーク・ミッドタウンの中心に位置する歴史的ターミナルであり、鉄道・地下鉄・歩行者動線が集中する都市交通の要衝であり、壮麗なコンコースをもつ都市アイコンとして知られる。老朽化や混雑といった課題を背景に、「East Midtown Rezoning」を通じて駅周辺の再開発が進み、ワン・ヴァンダービルトの計画では容積率緩和と引き換えに地下鉄コンコース改良や歩行者空間整備などの公共貢献が実施された。歴史的建築物を核に、歩行者優先の都市構造へ転換を図る取り組みが進展している。

ニューヨークブルックリン

ダンボ DUMBO 10

ダンボは、マンハッタン橋とブルックリン橋にはさまれた歴史的倉庫街である。かつて、工場・倉庫が並び工業地帯として栄えた後、産業衰退により荒廃した地

「Japan Village」をはじめとしたフードマーケットが開業し、教育機関も進出してきている。

ドミノパーク Domino Park 13

ドミノパークは、ウィリアムズバーグ地区に位置する約2haのウォーターフロント公園で、閉鎖されたドミノ製糖工場跡地の再生として整備された。設計はハイラインを手がけたジェームズ・コーナー率いるチームが担当し、芝生広場、遊具、スポーツコート、ドッグランなど多様な用途が配置されている。園内にはシロップタンクやガントリークレーンなど、工場設備30点以上を保存・展示し、産業遺産を景観の一部として継承している点の特徴である。開発・運営は「Two Trees Management」が担い、公園と住宅・オフィス等の開発を一体的に実施した、民間主導による公共空間創出の事例である。

ニューヨーククイーンズ

ハンターズ・ポイント・サウス Hunters Point South 14

ハンターズ・ポイント・サウスは、クイーンズ区ロングアイランドシティのウォーターフロントに位置し、倉庫・工場・空き地が混在したエリアをアフオーダブル住宅や沿岸公園を中心に再編した大規模開発である。かつてオリンピック選手村構想を契機に都市計画が進み、最終的に約5千戸の住宅、公園、学校、コミュニティ施設を段階整備する方針となった。第1期では芝生広場やフェリーポートなどの交流拠点が整備され、第2期では自然環境や治水への配慮を重視したエリアが整備された。歩行回遊性や商業施設の不足などの課題も指摘されているが、アフオーダブル住宅政策とともにウォーターフロントを再生した先進事例である。



8



9



10



13



14

再開発情報に関するご案内

令和6年度に完了した市街地再開発事業等一覧

市街地再開発事業

地区名	所在地	施行者	地区面積 (ha)	延床面積 (㎡)	主要用途	完了 (年月)	
1	いわき駅並木通り	福島県いわき市	組合	1.1	30,318	住宅、業務、病院	R6.11
2	大宮駅西口第3-B	埼玉県さいたま市	組合	1.3	71,071	住宅、商業、業務	R6.5
3	虎ノ門一・二丁目	東京都港区	組合	2.2	165,985	業務、商業、ホテル、情報発信	R6.8
4	虎ノ門二丁目	東京都港区	個人	2.9	266,100	住宅、業務、商業	R7.2
5	西新宿五丁目中央南	東京都新宿区	組合	0.8	54,016	住宅、商業、業務、保育所	R6.11
6	戸越五丁目19番	東京都品川区	組合	0.3	22,089	住宅、商業	R6.5
7	渋谷二丁目17	東京都渋谷区	組合	0.5	44,543	業務、商業	R6.6
8	十条駅西口	東京都北区	組合	1.7	80,969	住宅、業務、商業、子育て支援施設	R6.10
9	大町クロスポイント周辺	東京都板橋区	組合	0.8	39,827	住宅、子育て支援施設、商業	R7.1
10	平井五丁目駅前	東京都江戸川区	組合	0.7	44,150	住宅、商業、保育所	R7.1
11	福井駅前電車通り北A街区	福井県福井市	組合	1.3	71,208	住宅、業務(ホテル・カンファレンス・事務所)	R6.5
12	豊橋駅前大通二丁目	愛知県豊橋市	組合	1.5	47,367	住宅、業務、商業、図書館	R6.5
13	新千里東町近隣センター	大阪府豊中市	組合	1.7	31,660	店舗、住宅、地区会館	R7.2
14	新長田駅南(腕塚5第3)	兵庫県神戸市	市	0.4	13,769	大学、学校	R6.11

優良建築物等整備事業

地区名	所在地	補助対象事業		地区面積 (ha)	延床面積 (㎡)	主要用途	
		型	タイプ				
1	旭川市1・7	北海道旭川市	優良再開発型	市街地環境形成タイプ	0.40	21,749	住宅、商業
2	河原町一丁目2番(8街区)	宮城県仙台市	優良再開発型	共同化タイプ	0.17	2,092	商業、業務
3	大町二丁目	福島県郡山市	都市再構築型	人口密度維持タイプ	0.83	15,769	住宅、子育て支援施設、健康増進施設
4	中央3丁目	千葉県木更津市	優良再開発型	共同化タイプ	0.37	9,715	住宅、業務
5	城山一丁目	神奈川県小田原市	優良再開発型	マンション建替タイプ	0.33	24,325	住宅、商業
6	豊橋花園商店街	愛知県豊橋市	優良再開発型	共同化タイプ	0.09	2,996	住宅、商業
7	新天町一丁目	山口県宇部市	優良再開発型	共同化タイプ	0.20	3,650	住宅、商業、医療施設
8	竹崎町四丁目	山口県下関市	優良再開発型	市街地環境形成タイプ	0.32	13,133	住宅、商業
9	幸町	長崎県長崎市	優良再開発型	市街地環境形成タイプ	8.16	19,300	商業、業務
10	西阿弥陀寺	熊本県熊本市	優良再開発型	マンション建替タイプ	0.12	7,508	住宅

再開発マップのご案内

再開発マップは、都市再開発法に定める市街地再開発事業の事業地区および事業情報をGoogleマップ上に示しています。事業の進捗状況（都決／認可／権変／完了）によって色分けを行っており、当協会が把握している全ての地区について情報を掲載。都市名や地区名、種別、施行者、進捗状況で絞り込むことも可能です。研究や実務における参考情報としてご利用ください。



全国市街地再開発協会の紹介

研修会・セミナー・視察会の開催

市街地再開発などに携わる方を対象に、予算・制度の解説、事業執行の要点、事業の新しい動きなどを紹介する各種研修会・セミナーや、再開発地区の現地視察会を開催しています。

2026年度の開催予定

名称	対象	開催時期
住宅市街地整備研修会	公共団体、民間企業	7月予定(2日間)
全国住環境整備事業研修会	公共団体、民間企業	7月予定
全国市街地再開発事業研修会	公共団体	7月予定(2日間)
全国市街地再開発事業応用研修会	公共団体、民間企業	10月予定
住宅新築資金等貸付事業償還事務担当者研修会	公共団体	11月予定
再開発セミナー	公共団体、民間企業	2月予定
市街地再開発事業現地視察会	公共団体、民間企業	2月予定

研修会のご案内を希望される方は、表題を「研修会案内希望」とし、団体名・所属部署・役職・氏名・電話番号を記載いただき以下までご連絡ください。直接メールアドレス宛にご案内いたします。

joho@uraja.or.jp



専門図書・機関誌の発刊

市街地再開発事業、住環境整備事業、住宅市街地総合整備事業に関する解説書、法令集などを販売しています。また再開発関係予算・制度、事業計画情報、その他まちづくりに関連した最新動向などさまざまな情報を掲載した、機関誌「市街地再開発」を毎月発行しており、会員の皆様に配布するとともに、一般の方々にも販売しております。

出版図書の例

日本の都市再開発 (最新号第10集)
近年に工事完了した市街地再開発事業59地区及び防災街区整備事業5地区の事業記録を収録した図書です。事業の経緯から推進体制、計画概要、事業収支内訳、権利変換の内容、管理運営、事業推進上の課題や評価まで、事業に関わる貴重な情報を収録しています。



再開発等まちづくり支援室の紹介

まちづくり等に関する地元検討会への参画、相談に取り組んでおります。

市街地再開発事業等の初動期活動及び評価等に関する業務

市街地再開発事業等の初動期支援業務（勉強会や講習会の開催、推進体制の検討、権利者組織の組成、計画の作成等）、費用便益分析（B/C）、事後評価業務により、地方公共団体や再開発準備組合、まちづくり会社等に向けたまちづくりの支援を行っております。

エリアマネジメント等の推進に向けたコーディネート業務

市街地再開発事業を目的とした初動期支援だけでなく、市民向けの勉強会やワークショップを開催し、まちづくりに向けた意向の集約や方向性の検討を実施。まちづくりの機運醸成を図りつつ、地元発意による組織の立上げ支援や、活動についてのアドバイスを行い、エリアマネジメントによるまちの価値向上を目指します。



その他再開発における債務保証や業務代行者の選定支援等を行っております。詳しくは当協会のホームページをご覧ください。

<https://www.uraja.or.jp/>



CITY in CITY 2026

シティ・イン・シティ

Vol.37

2026年3月25日発行

発行：公益社団法人 全国市街地再開発協会
〒105-0004 東京都港区新橋 6丁目14番5号 SW 新橋ビル 3階
TEL.03-6809-2570 (代)
本誌記事等の無断転用・転載は固くお断りいたします。

ホームページのご案内

全国市街地再開発協会の活動内容、書籍販売、セミナーなどのご案内を行っています。



<https://www.uraja.or.jp/>

編集後記

近頃「公園」や「みどり」を中心にしたプロジェクトが増えてきたなと感じていたり、昨年5月に日本造園学会の創設100周年記念シンポジウム「ランドスケープが都市・地域を変える」に参加したことも後押しとなり「グリーンインフラ」をテーマに選んでみました。

あらためて「グリーン」という視点を意識すると、本誌で取り上げた事例を含む実に多くの取り組みがあることがわかりました。また、概ね10年ほど前から「公園」「みどり」「オープンスペース」などに関する論考が多く発表されてきたことに今更ながら気がつきました。どうやら「グリーン」に向かう大きな流れができています。

私たち再開発に関わっている人間はどうしても建築中心でものを見てしまいがちなのですが、最近では公園や広場といったオープンスペースの方に目が行くようになりました。街で空き地を見かけてもこれまでは建築予定地としてしか見ていなかったものが、今では「公園予定地」のような気がしてきました。まさに意識の中で図と地が反転したようです。

あちらこちらで空き地が増えつつある今日この頃ですが「グリーンインフラ」という面から見ると、空き地はチャンスにほかなりません。「シティ・イン・ガーデン」あるいは「シティ・イン・ネイチャー」という未来の街の姿が見えてきたように思います。

最後に、座談会にご登場いただいた皆様、取材にご協力いただいた皆様にあらためてお礼を申し上げます。ありがとうございました。

(藤井潔、寺澤睦江、大河陸希、加藤龍馬、山本哲也)

入会のご案内

当協会では、市街地の再開発などに携わる方々や住まいづくり・まちづくりに関心をもつ皆様に対し、市街地の再開発、住宅街区の環境整備、密集市街地の整備、マンションの再生に関するさまざまな情報を提供するとともに、制度運用に関する相談・助言・調査研究などを行っております。

会員様には、機関誌「市街地再開発」(月刊)・広報誌「CITY in CITY」(年刊)の配付、各種研修会・セミナー・頒布図書・刊行物の会員割引の特典がございます。

是非ともお気軽にお問い合わせください。

ご入会・ご相談窓口
総務部 03-6809-2570