

御代田まち百年の計

100年先も、豊かで幸せな御代田であるために。

ガーデンシティ御代田 事業概要

株式会社大建 / ガーデンシティプロジェクト事務局

<はじめに>

コロナ禍以降進むテレワークや、地方移住に変化があります。特に 30 代や 40 代の世代が地方移住を選択し、そのニーズが地方活性化の希望となっています。しかし、地域間の受け入れ能力には差があり、持続可能で魅力的な地域づくりが重要となっています。

長野県御代田町で、良好な立地と環境を活かしてまちづくりの見本となる「御代田モデル」を構築し、未来の地域の在り方を提示します。地域再整備を通じて、ひいては町全体をアップデートしようという試みです。

官民連携をとという手法を活用し、住民と協力しながらリスクを乗り越え、より良いまちづくりに挑戦します。

「美しい街並みをつくり、優良な住宅ストックを増やし、新しい意識を作ること」が次世代への重要なバトン渡しであると考えます。

「ガーデンシティ MIYOTA」は 100 年先を見据え、地方の価値を再提示するプロジェクトです。



<開発に至る経緯>

2018年 御代田町役場移転



旧庁舎跡地を活用して町の課題解決と活性化策を練りはじめる
町役場や町民の皆さんとヒアリングやディスカッションを重ねる



2020年 まちづくりは**首都圏の大手ディベロッパーではなく、地方の会社にもできることを証明するために長野県の中小企業を中心に民間のネットワークを活かしてプロジェクトチーム**を作り企画を煮詰めた

2022年1月 ネクストセンチュリープラン「御代田まち百年の計」提案



2023年夏 庁舎跡地活用プロポーザル
株式会社大建として参加

(デザインファーム信州・大建・オガールの3社チーム)

2023年末 2次審査を経て株式会社大建が契約者に指名

<提案の概要>

①庁舎跡地はもちろん、その周辺も含めて広域で開発（可能性追及）

②それによって町の都市計画道路も建設を実現（連携事業）

③**100区画を超える分譲地を計画（最大限に定住人口を増やす）**

※総務省アンケートで仕事や子育て環境を抑えて居住環境が移住者の重要項目トップ

④移住者に**選ばれる住環境（対首都圏比較）**を目指し先進的スペックに

※地方に魅力ある住環境をつくり首都圏の一極集中（＝過密）解消へ繋がる性能へ

※**エリア内完全無電柱化（電線類地中化）を実施**

⑤**定住と満足につながる次世代型コミュニティづくりに挑戦**

→次ページから①～⑤に分けて概要をご説明します

<開発概要>

●開発面積

開発道路	10,901.52 m ²	3,297.7 坪
新設公園	3,623.48 m ²	1,096.1 坪
住宅分譲	34,042.65 m ²	10,297.9 坪
その他	2740.67 m ²	830.5 坪
合計	51,308.32 m ²	15,547.9 坪

●開発事業の概要

目的 宅地分譲

予定区画 100区画

●開発事業工事予定期間

令和7年6月～令和9年3月

※都市計画道路の工期により変更あり

施工会社

株式会社黒澤組

長野県南佐久郡小海町大字千代里3162

電話0267-92-2158

※工事期間中の工事に関するお問い合わせは
上記まで直接お願いいたします。

●販売開始予定時期

令和8年4月先行予約開始※順次販売

<①まちを大きくデザイン・②都市計画道路も同時開発>

当初は町役場庁舎跡地の活用が検討された



それでは普通に分譲地で、まちに少しの住宅区画が増えただけで終わってしまう



周辺の余地を含めて考えると大きなまちが作れることに着目※民間ゆへの発想と実効性

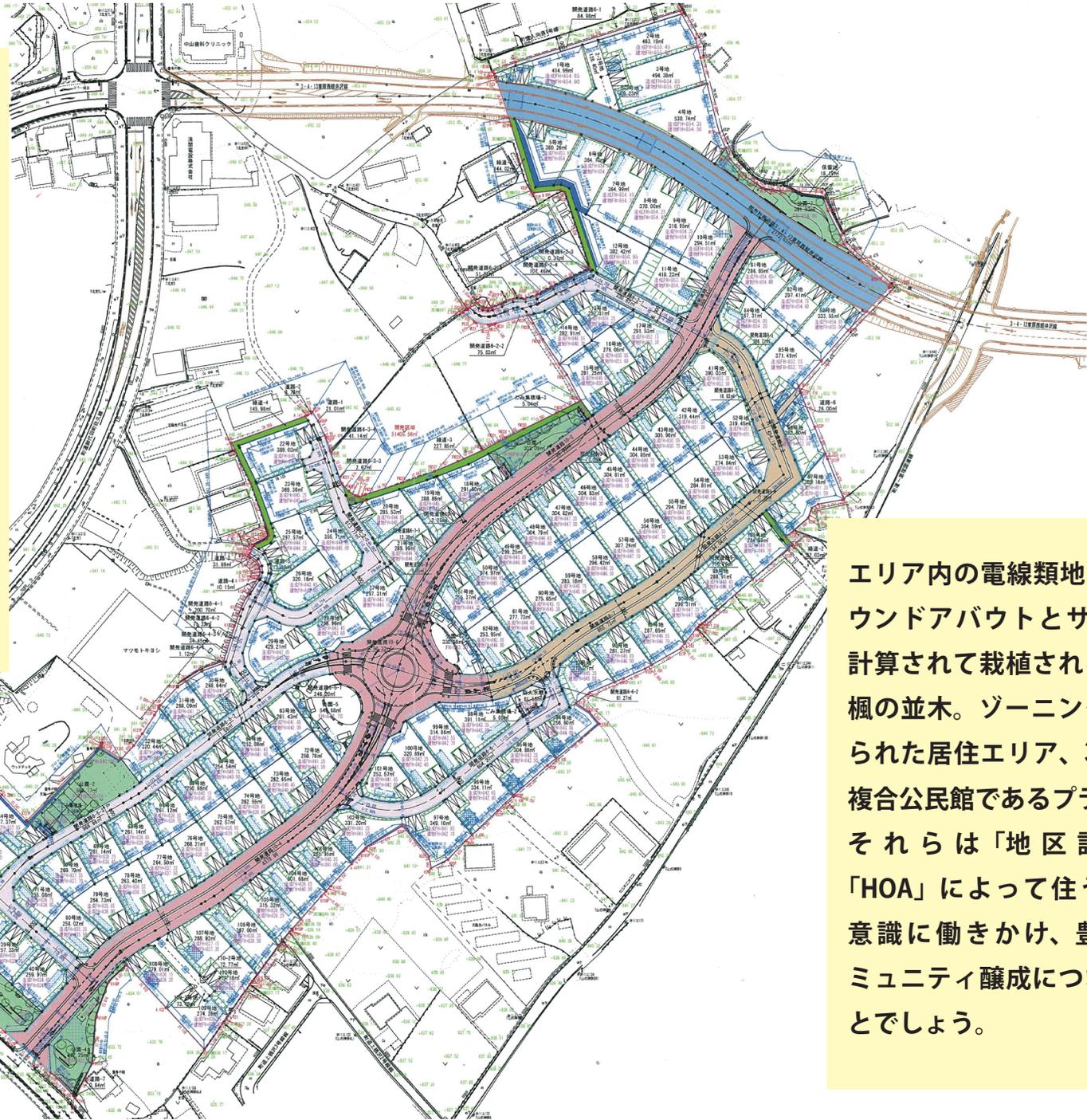


区画規模を 30 から 100 超へ拡大し、十分な公共スペースや価値向上策を講じることで、地域全体の価値を高めてまちを豊かにすることを目指しています。広い区画や公共スペースの増加は、採算性を難しくしますが、首都圏と比較して魅力的な居住環境をつくることで、ひいては都市の過密問題の緩和と地方活性化につながると考え、これが地方のまちづくりのモデルになると期待しています。



<③100世帯規模で住民を増やす取り組みへ>

庁舎跡地活用から始まった企画は、公民連携によってその可能性を拡大しました。入り口にはゲートパークを備え防犯対策も施します。そのほか防災にも役立つ数々の公園。区画の外周にはグリーンベルトを設け、境界をつくりながらも、ウォーキングゾーンと合わせて「歩きたくなるまち」をつくれます。



エリア内の電線類地中化、ラウンドアバウトとサイド公園、計算されて栽植される山桜と楓の並木。ゾーニングで分けられた居住エリア、次世代の複合公民館であるプラザ。それらは「地区計画」と「HOA」によって住う人々の意識に働きかけ、豊かなコミュニティ醸成につながることでしょう。

＜④選ばれる住環境／ゾーニングと道路配置＞

コミュニケーショントラック

- ・プリンセスアベニューに面したウォークアブルエリアとして季節を感じ、人を暖かく迎え入れる美しい通りを目指す
- ・店舗併用住宅、店舗併用省エネルギー戸建アパート建築可能

メインの桜並木はプリンセスアベニュー。それとクロスするのが楓並木のメイプルストリート。そしてそれぞれのエリア毎に建築の条件を決めることで秩序ある街並みを生み出す。メイン通りは店舗併用住宅も可能。

ゲートウェイパーク

- ・(仮称) ガーデンシティ MIYOTAのエントランスという街の顔となるゲート性を持った公園として整備

ビッグマウンテンビュートラック

- ・ハケ岳、蓼科山の稜線やプリンセスアベニューを眺めることができるトラック
- ・店舗併用住宅、店舗併用省エネルギー戸建アパート建築可能

フォレストカーボンニュートラルトラック

- ・MIYOTA メイプルストリートに面した落ち着いた雰囲気、を大事にする住居専用トラック
- ・店舗併用住宅、店舗併用省エネルギー戸建アパート建築不可

ラウンドアバウトパーク

- ・(仮称) ガーデンシティ MIYOTA の中心であり、イベント時にはキッチンカーなどが集まり賑わいを生み、災害時には住民の避難場所となる公園として整備

中央のラウンドアバウトは住居専用地域としては初の取り組み。機能的に公園と合わせてイベントなどでも使え、仮に歩行者専用で封鎖しても、車の行き来はバイパスする道路を配置する。



<④選ばれる住環境／電柱の無い美しい景観>

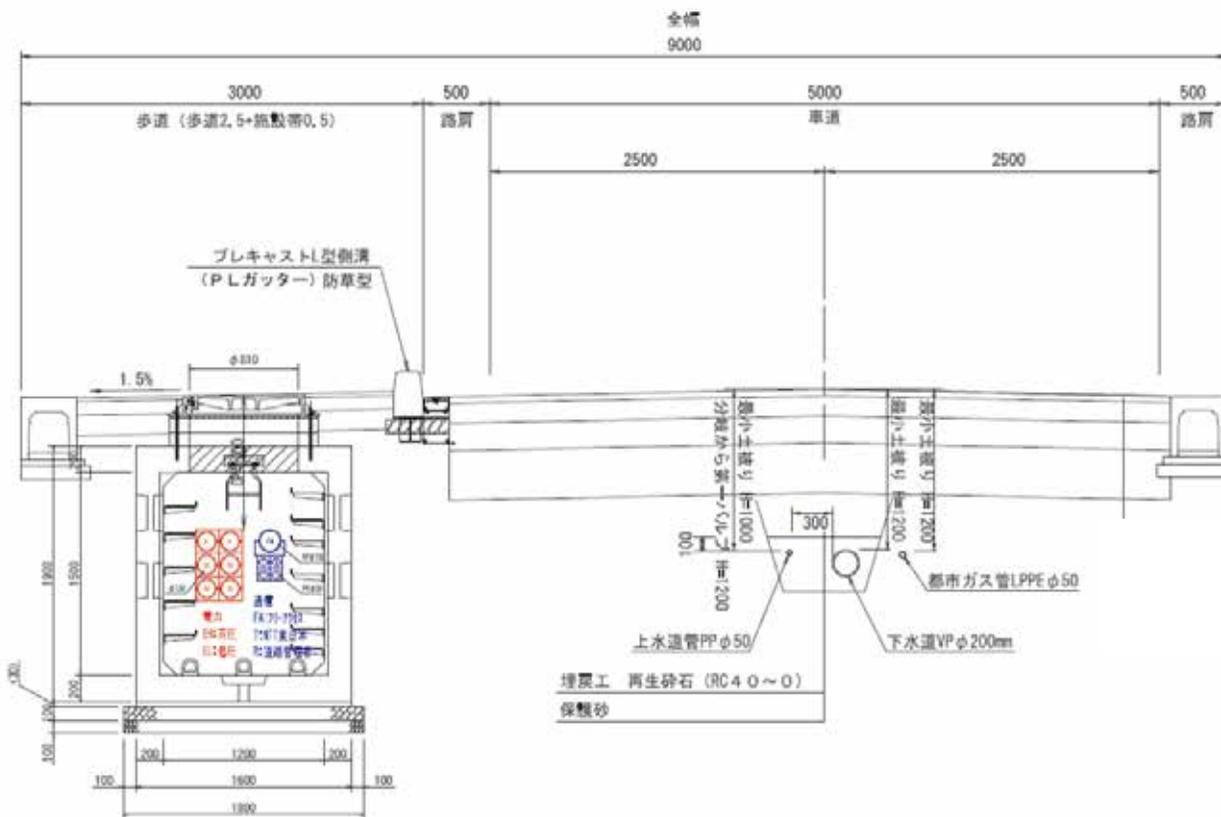
県内では上田市に続いて2番目となるエリア内完全無電柱化（電線類地中化）は、豊かな自然、昼夜の眺望、そして空気までも美しく演出します。災害時のライフライン寸断の危険性が低い等の防災・減災効果も見込まれ、安心安全な住環境を形成しています。

幅の広い道路、歩行者専用のウォーキングゾーン、計算された並木が、それを一層引き立てます。



<④選ばれる住環境／電柱の無い美しい景観>

無電柱化設備は開発道路の歩道部等に埋設し、地上機器は歩道用地、公園用地、防火水槽用地等の将来の公共用地に設置予定です。
 無電柱化設備を含む開発道路は、御代田町に帰属予定です。町が無電柱化に非常に前向きであり、強固な協力体制が築くことができています。
 また、「無電柱化まちづくり促進事業」の活用等、長野県にも多方面にわたりご協力を賜りました。



<④選ばれる住環境／そのほかの施策例>



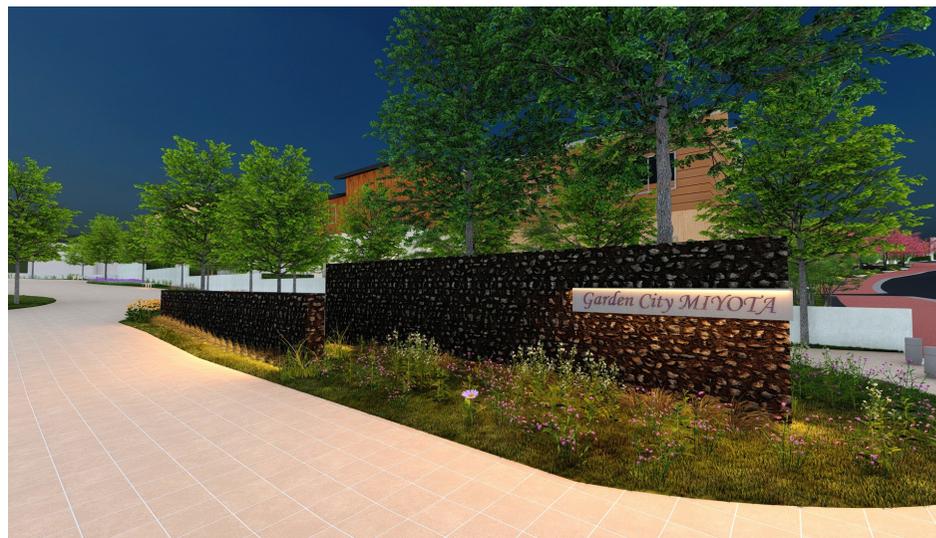
豊かな栽植と自然の区画割は継ぎ目ない開放感を演出



夜間の道路には優しい間接照明が雰囲気演出



2階の窓からは南方向に八ヶ岳が広がる



夜間のゲートパーク（一部柱灯と防犯カメラ設置）

<④選ばれる住環境／機能的な中央のラウンドアバウトと公園>



公園はイベント時にキッチンカーが最大8台設置できる電源などの装備を有し、災害時は避難所として活用するよう、ベンチはかまどになるものなどを配置する。

県内初

ラウンドアバウト

PARK 6

PARK 5

ラウンドアバウトイメージ

- 凡例
- ☀ : 照明 (11 灯)
 - : ベンチ B(4 基)
 - : ベンチ C(照明込)(1 箇所)
 - : 電源 (4 台)

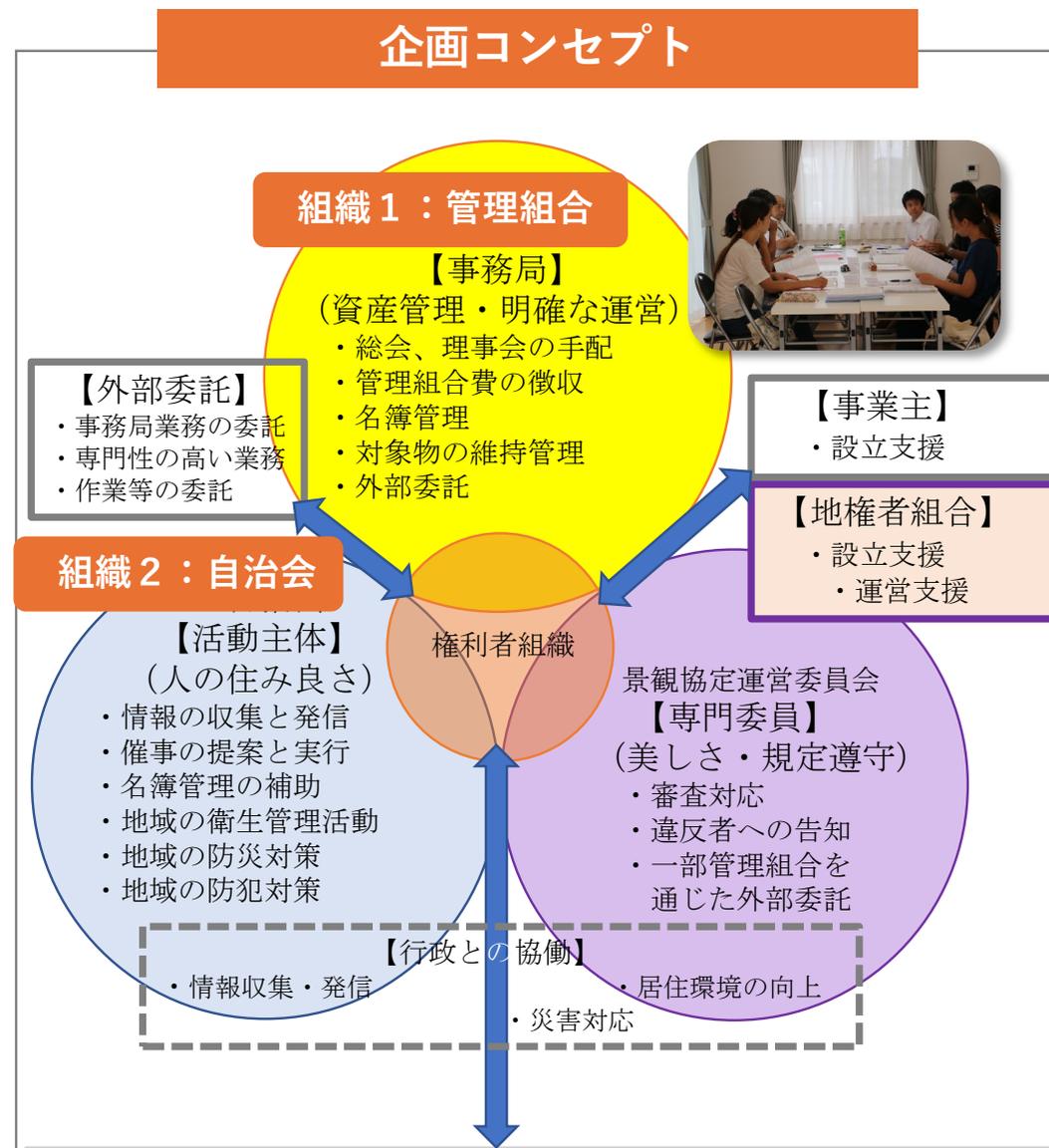
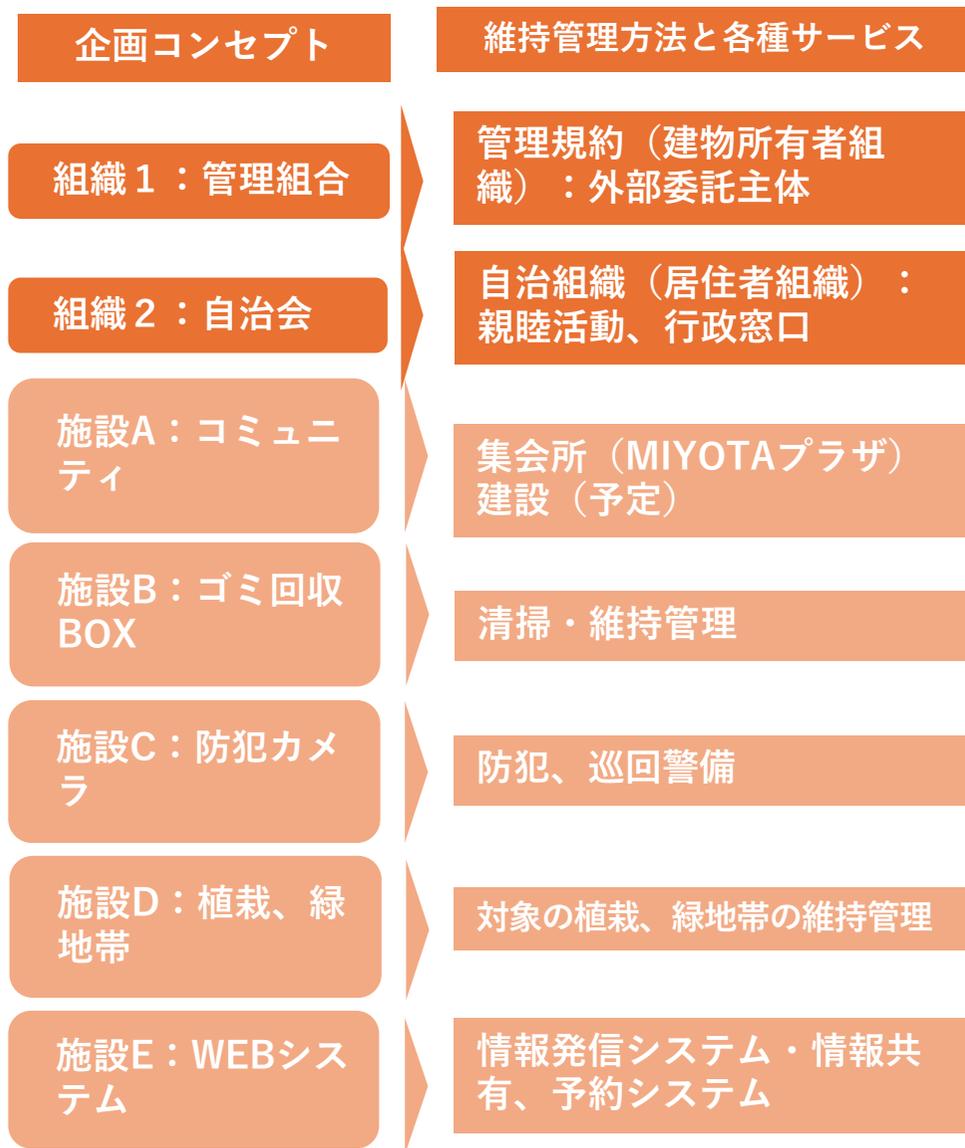
<④選ばれる住環境／そのほかの公園1>



＜④選ばれる住環境／そのほかの公園2＞



<⑤定住と満足度向上につながる次世代型コミュニティづくり1>



本プロジェクトでは「ホーム・オーナーズアソシエーション」HOA方式と呼んでいます。

◎組織 1～2 や施設A～Eの維持管理活動等の支援を予定しています。

<⑤定住と満足度向上につながる次世代型コミュニティづくり2>

施設A：コミュニティ

集会所（MIYOTAプラザ）
建設（予定）



施設B：ゴミ回収BOX

清掃・維持管理



施設C：防犯カメラ

防犯、巡回



施設D：植栽、緑地帯

対象の植栽、
緑地帯の維持管理



施設E：WEBシステム

情報発信システム
・情報共有、予約システム



注意）写真は他事例（イメージ）となります。

<⑤定住と満足度向上につながる次世代型コミュニティづくり3>



プラザには集会所機能のほか、セキュリティ管理機能、エネルギー管理センター、サーキュラーエコノミーセンター、防災備蓄倉庫、アプリ管理・情報発信機能などのほかに、家事代行や、宿泊所、カフェなどの機能を付け加えていく構想があります。



地区計画は街並みを集合体として価値を高め、それを維持していくためのルールです。建物だけでなく、庭や境界、駐車場など、エリア全体に対して様々な取り決めをして、皆で理解し合い、皆が気持ち良い豊かな暮らしを目指します。

これからの暮らしに必要なものを実現するために、現在様々な調整を行っています。今年の9月ごろを目処に詳細を決めて、また改めて皆様にご報告させていただく予定になっていますので、どうぞ引き続きご期待ください。

<プロジェクトチームの紹介>

ランドデザイン・開発事業主

株式会社大建（長野）

代表取締役 増田 裕一郎

プロフィール

長野市出身。首都圏の不動産会社で実務を学んだ後、2000年に家業である株式会社大建に入社。以降、宅地開発・分譲・販売・地域調整を手掛け、2007年長野市で全208区画のガーデンシティ白金を企画販売し大規模宅地開発の礎を築く。累計で1,000区画超の宅地分譲を達成。ガーデンシティ MIYOTAの開発を主導している。2020年に代表取締役社長に就任。

コンセプトデザイン

一般社団法人デザインファーム信州（長野）

代表理事 山田 啓文

プロフィール

1972年、長野市生まれ。株式会社リクルート経て25歳で起業。以来プロダクションから農業法人や投資組合など各種事業を多岐に展開。長野県白馬村の広報戦略に長く携わり、長野県のアドバイザー職を務める。創業25年の節目に、ふるさとの未来をデザインするためのまちづくり組織として長野県にデザインファームを設立。自治体への企画支援も行っている。

デザインディレクション

株式会社オガール（岩手）

代表取締役 岡崎 正信

プロフィール

1972年岩手県生まれ。東洋大学大学院経済学研究科公民連携専攻修了。現在の都市再生機構入団後、建設省出向などで地域再生業務に従事。岩手県紫波町のオガールをつくり公民連携によるまちづくりを推進。今も全国から視察が絶えない。各地で都市再生事業を展開中。2011年日本を立て直す100人に選出のほか、日本建築学会賞、ふるさとづくり大賞総務大臣表彰など多数。

コミュニティデザイン

株式会社プレイスメイキング研究所（茨城）

代表取締役 温井 達也

プロフィール

1973年、兵庫県生まれ。2004年筑波大学芸術学修士課程環境デザイン修了（デザイン学修士）。日本型HOA推進協議会事務局局長。ソフト面からのまちづくりの重要性を研究し、戸建住宅地における住民主体の維持管理について取り組んでいる。著書に『戸建住宅地管理論－自律共生型社会による－』（結エディット）などがある。

ランドスケープデザイン・工事設計

株式会社 d-next (長野)

代表取締役 廣田 一博 (常務取締役 窪田 宣靖)

プロフィール

1974 年設立。用地の設計から開発までを行う。近年における実績としてエムウェーブ南産業用地開発プロジェクト、あずみ野インターパークプロジェクト、須坂長野東 IC 周辺地区開発計画プロジェクト、D プロジェクト千曲など大規模な開発がある。特に須坂市の開発においては 43 ヘクタールという広大な面積の開発を手がけた実績があります。

ランドスケープデザイン・景観監修・公園設計

株式会社宮本忠長建築設計事務所 (長野)

代表取締役 宮本 夏樹 (設計長 松橋 寿明)

プロフィール

1966 年に「地域に根差した建築設計活動」を理念として設立し、50 年以上に渡り、建築を通じて社会に貢献し、「風土と建築」をテーマに事業活動を続けています。建物から町まで多くの実績を有しますが、小布施町並修景事業や中軽井沢交流施設 つかかけテラス、小諸本陣主屋、長野市川中島の四季の杜など、歴史に残る業績が沢山あります。

ランドスケープデザイン・電柱埋設化設計

株式会社ジオリゾーム (大阪)

代表取締役 井上 利一

プロフィール

1966 年生まれ。創業以来、環境活性化を通して社会に貢献するをモットーに活動を続け、早くから自然エネルギー分野、環境汚染対策分野について活動をしており、まちづくりに分野においては無電柱化のリーディングカンパニーとして、全国で営業を展開中。NPO 法人電線のない街づくり支援ネットワーク 理事。

<各種資料はウェブで>

各種イメージ画像

(※使用時は要申請)



御代田町役場公式サイト



各種 CG 映像

(※使用時は要申請)



御代田町プロポーザル履歴ページ



本企画資料



御代田町長期振興計画ページ



株式会社大建公式サイト



御代田町立地適正化計画ページ



事業主

会社名：株式会社大建

長野県知事免許 (15) 第 962 号

本社所在地：長野市鶴賀緑町 1418 大建鶴賀第一ビル

代表取締役：増田裕一郎

電話番号：026-234-2156

サイト：www.daikenliving.com

お問合せ窓口

ガーデンシティプロジェクト事務局

長野市権堂町 2312-1 一社デザインファーム信州内

担当：山田啓文

電話番号：026-213-6025

携帯電話：090-9357-5551

メールアドレス：info@df-s.net