

前橋市の 官民連携まちづくり

202501
Shin Higeta

都市再生推進法人
(一社)前橋デザインコミッション

MDC
Maebashi Design Commission

人物 ファイル

前橋市のまちづくりを担う民間団体、前橋デザインコミッション（MDC）で2020年5月から企画局長として働く日下田伸氏。ビジョンを掲げて民間主導で進む前橋での地域おこし活動に「魅力を感じて」宇都宮市からはせ参じた。前橋のまちづくりにおける「経営企画室」の一員として戦術を練っている。

05年に星野リゾートが石川県の老舗旅館再生を手掛けて注目された。当時、日下田氏は同社でこの案件など旅館再生事業の立ち上げに携わった。このほか東横インなど多くの企業で経営企画畑を中心に歩んできた。

前橋のまちづくりに関わる契機は同市に住む旧友だった。昨春に会った

前橋デザインコミッション企画局長 日下田 伸氏



際、民間主導による中心街活性化の動きについて知り、縁あってMDCで働くことになった。

どこに魅力を感じたのか。日下田氏は自らの経験から事業再生には目指すビジョンとそれに基づく戦略が必要と語る。前橋が目指すのは「事業」でなく「まち」の再生だが、その2点が備わっている。官民共同で16年に策定したビジョン「めぶく」と、その実現に向けて19年に定めたまちづくり指針「前橋市アーバンデザイン」だ。

活性化のためビジョンを掲げる地域は珍しい。まちづくり指針の推進役として民間がMDCのような組織を立ち上げた

前橋のまちづくり「司令塔」

ひげた・しん 1966年東京都生まれ。筑波大卒、日大大学院修士。清水建設、東横イン、星野リゾートなどを経て2020年5月から現職。

もまれた。このためMDCの役割は理解が難しい。日下田氏は「まちづくりにおける経営企画室」と説明する。ショッピングセンターなら建設前に専門家が商圏を調べ、開業も顧客動向を分析し、客に役立てる。一方、心街地にはどうして司令塔がない。MDCは通りの数などを調べ、マーケティング面を支援することで「まちづくり」に店舗経営など、中核に関わる各事業全体を成功を上げた。それがあれば若者ら新たな挑戦を、まちに呼び込める。（日下田氏）

日下田氏は宇都宮に生まれ、前橋へ単身移住した。京都市は「京都は日本人の心」をのびのびと表現する。京都市は「京都は日本人の心」をのびのびと表現する。京都市は「京都は日本人の心」をのびのびと表現する。

- 鹿児島県立屋久島高校 '85
- 筑波大学農林学類 '89
- 日本大学・修士(国際情報) '04
- 宇都宮大学・博士(工学) '24
- 東北大学産学連携教育イニシアティブ育成プログラム修了 '24
- 宇都宮大学客員教授 '25

- 学部新卒から12年間、清水建設で主に中東・中央アジア等での環境案件を担当。
- 東横インの経営戦略責任者として初期のビジネスモデル・ブラッシュを行う。
- 星野リゾートで旅館再生事業（「界」ブランド）を立ち上げる。ハード・ソフトの一貫再構築、ゴールドマンサックスとの投資モデル化を実現。
- 以降、環境ベンチャーや医療法人、介護会社、住宅会社、ゼネコン等の事業再生コンサルティングやTOTOやPanasonic等の経営コンサルティングを手掛ける。
- 20年5月から現職にてはじめて「まちづくり」に従事。

前橋デザインコミッション(MDC)は 民間会費のみによる一般社団法人

今までの「エリマネ」と
ちょっと違う

基本的に事業者
(プレーヤー)ではない

開発事業は都市再生法人として
モデル的事業のみを推進

「めぶく。」を
支援する

戦略的ファシリテーション

まちの挑戦者の
勝率を上げる！

科学的マーケティング

MDCは「アーバンデザインの推進組織」

- まちづくりプレーヤーの支援・発掘・育成
- アーバデザインの定着ブラッシュアップ
- 都市再生推進法人としての事業
- 19年11月設立、実質稼働開始20年5月

- 役員：理事8、監事2
- 常勤：事務局長兼企画局長1，事務局1
- 兼業スタッフ：広報宣伝プロ
研修・人材育成プロ
データサイエンティスト

MDCの取り組み

馬場川 都市利便増進協定による
河川歩道公園整備事業

- 事業費3億円
- 23年度竣工

**BABAKKAWA
URBAN DESIGN
PROJECT**

◆ セミナー・ワークショップ開催
◆ ツール開発
参加し、わかる面白さ
初めての
まちづくりセミナー
無料

浸透

アーバンデザインの
推進

- ◆ 改定、ブラッシュアップ
- ◆ 評価システム開発

可視化

- ◆ BIM/CIMの高度利用
- ◆ AI動態モニタリング
- ◆ 快適性の定量化
- ◆ 交通シミュレーション
→ バーチャル前橋

実践

手法

- ◆ 前橋レンガ・プロジェクト
- ◆ アーバンデザイン店舗改修
- ◆ アーバンデザイン大賞
→ アーバンデザイン実装

民都機構
共助推進ファンド支援
第1号(22年)

国交省/内閣府
まちづくりSIB
第1号(21年)

PFS/SIB等まちづくり金融技術

前橋デザインコミッション主な受賞歴



✓ **20年度**: 先進的まちづくり大賞
国土交通大臣賞

✓ **23年度**: 全国エリアマネジメントネットワーク 研究交流会 アワード
✓ **23年度**: 地域再生大賞 (NHK/共同通信/全国地方紙主催) 優秀賞

✓ **24年度**: ジャパンタイムズ Sustainable Japan Award 優秀賞
✓ **24年度**: 日本空間デザイン大賞 KUKAN OF THE YEAR (最高賞)
日本経済新聞社賞、公共空間部門金賞、サステナブル賞

✓ **24年度**: 土地空間活用モデル賞 都市みらい推進機構理事長賞

✓ **24年度**: グッドデザイン賞 Best100

✓ **24年度**: ウッドデザイン賞 奨励賞 (審査委員長賞)

✓ **24年度**: グリーンインフラ大賞 特別優秀賞

✓ **24年度**: IAUD (国際ユニバーサルデザイン協議会) 国際デザイン賞 銀賞

✓ **24年度**: 日本ファシリティマネジメント大賞
優秀ファシリティマネジメント賞

※最終審査段階: 日本建築学会賞、iFデザイン・アワード(ドイツ)

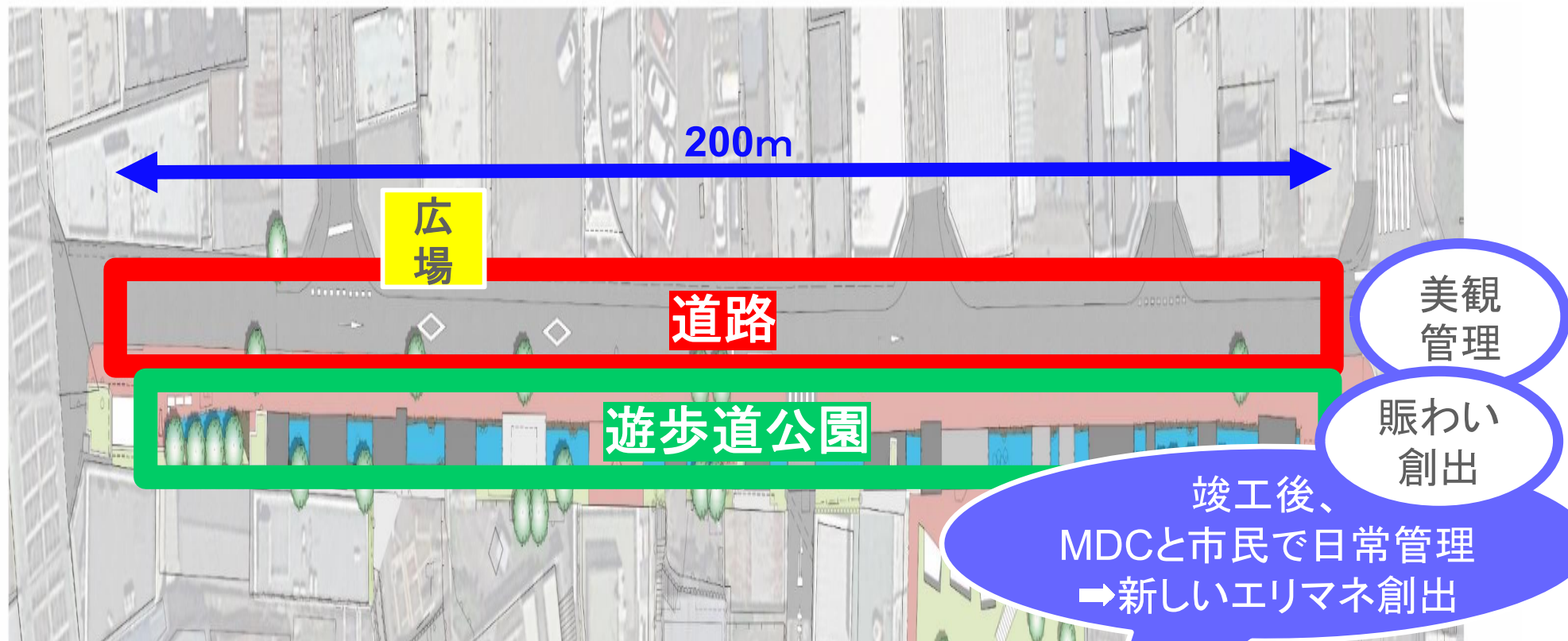


BABAKKAWA URBAN DESIGN PROJECT

馬場川通りアーバンデザイン・プロジェクト

公共空間の民間整備による効果

馬場川通りアーバンデザイン・プロジェクト全体像



➤ 都市再生特別措置法都市利便増進協定による公共空間・民間整備

国交省・民都機構共助推進ファンド＋民間寄付

➤ 計画策定・地域合意形成・エリマネジメント創出

国交省ウォーカブル事業＋民間寄付

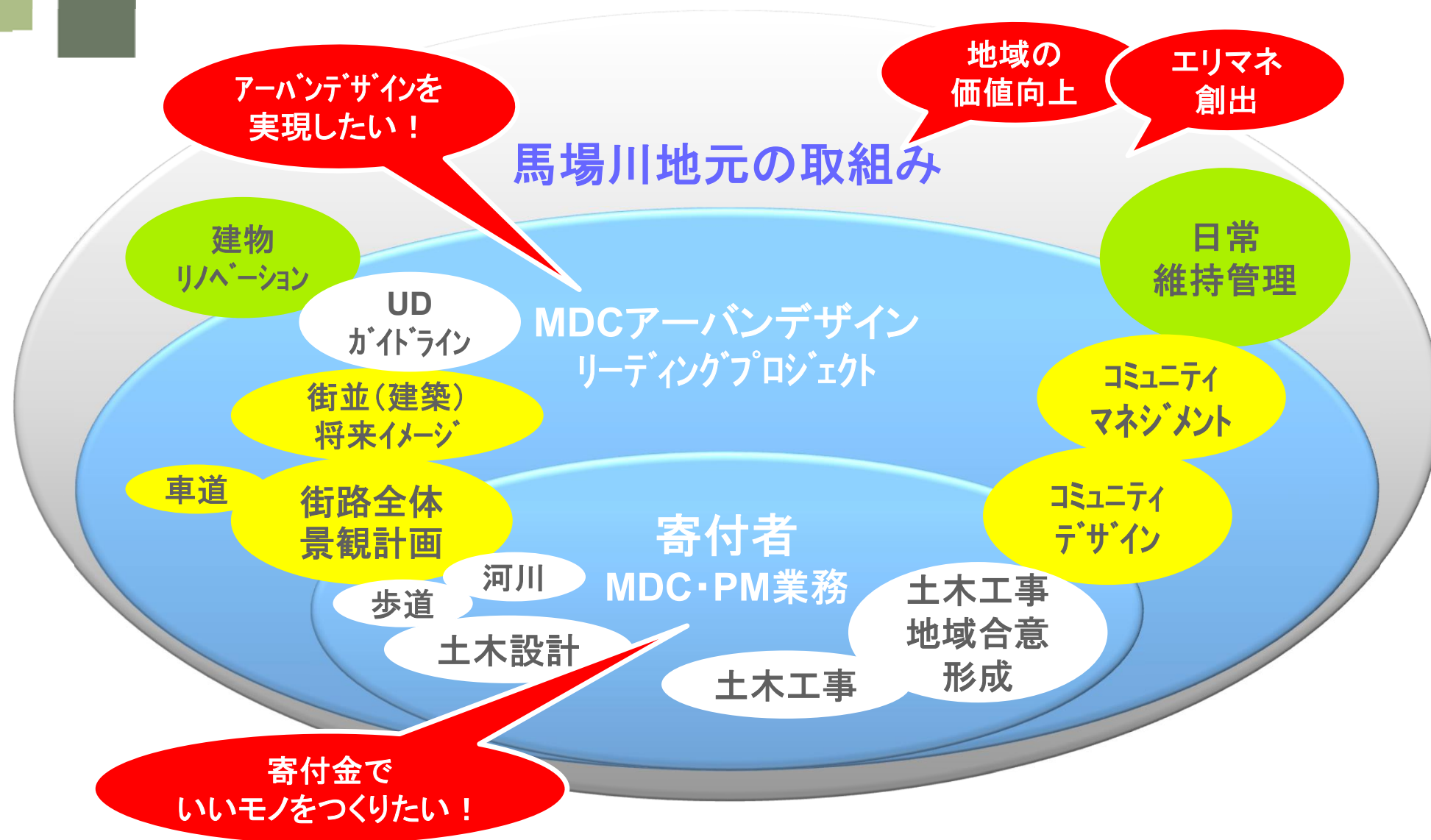
➤ 勉強会・社会実験

SIB事業(内閣府・国交省支援)

市が中長期管理を担う
官民連携

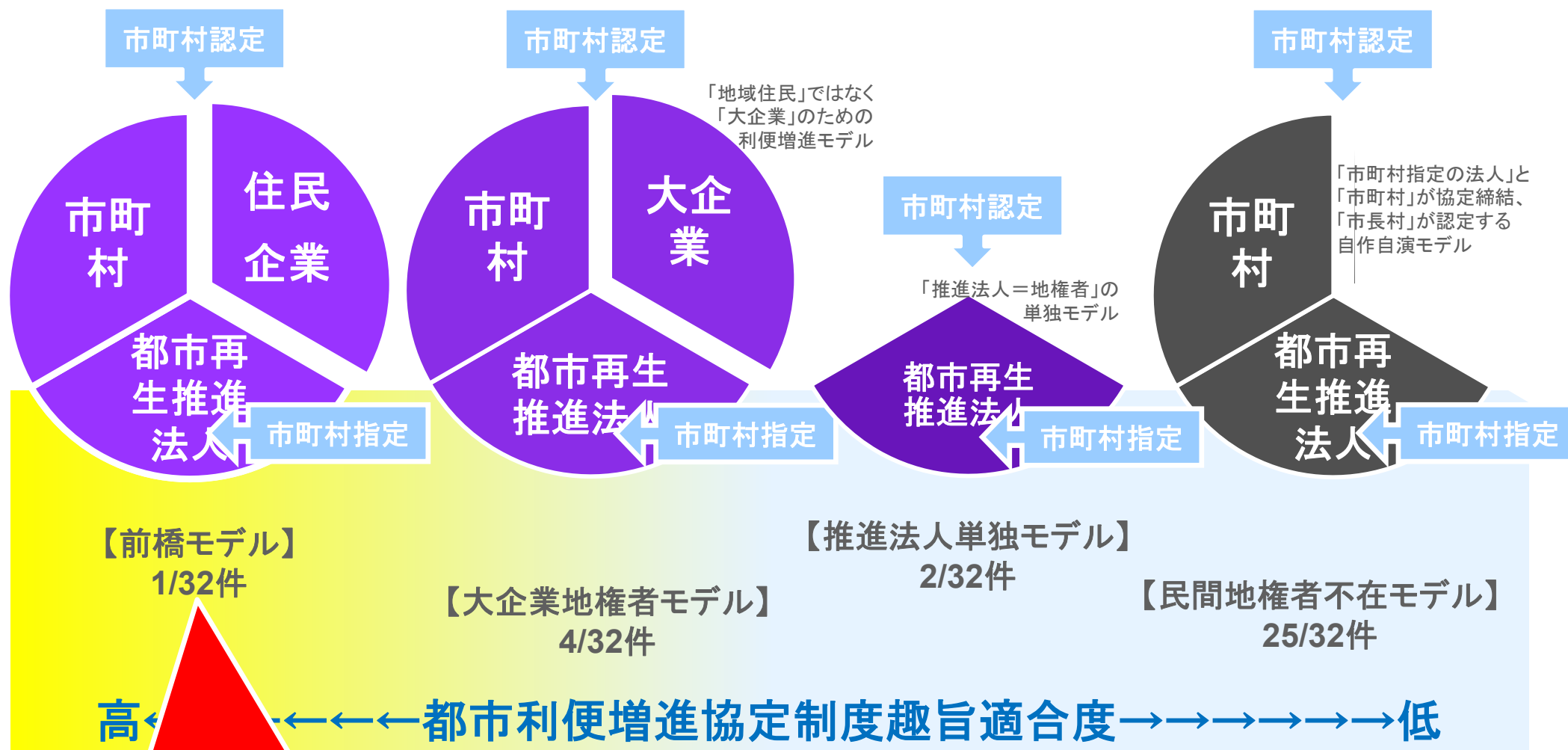
総額4.3億円
公共空間を民間で
街路整備と10年間のエリマネジメントを行う

馬場川プロジェクトの関係者構成



都市利便協定「締結者の組み合わせによる」モデル化

※2023年10月現在の締結内容による



【前橋モデル】は唯一だが、「例外」ではなく最も「制度趣旨に則った」モデル

都市利便増進協定は「**地域住民**」を巻き込んだ「**民間主体**」のまちづくりの仕組み

大規模社会実験

21年10月/22年5月
/24年4月



ストリートミュージック



ちゃんと一緒に撮影してみませんか？

あおぞらこども図書館

元気21の「こども図書館」が、300冊の本を持ち出して、馬場川に広げた芝生の上でのんびり読書しよう。（協力：こども図書館）



社会実験で実物大モックアップを 市民が体感



照明デザインも
実証

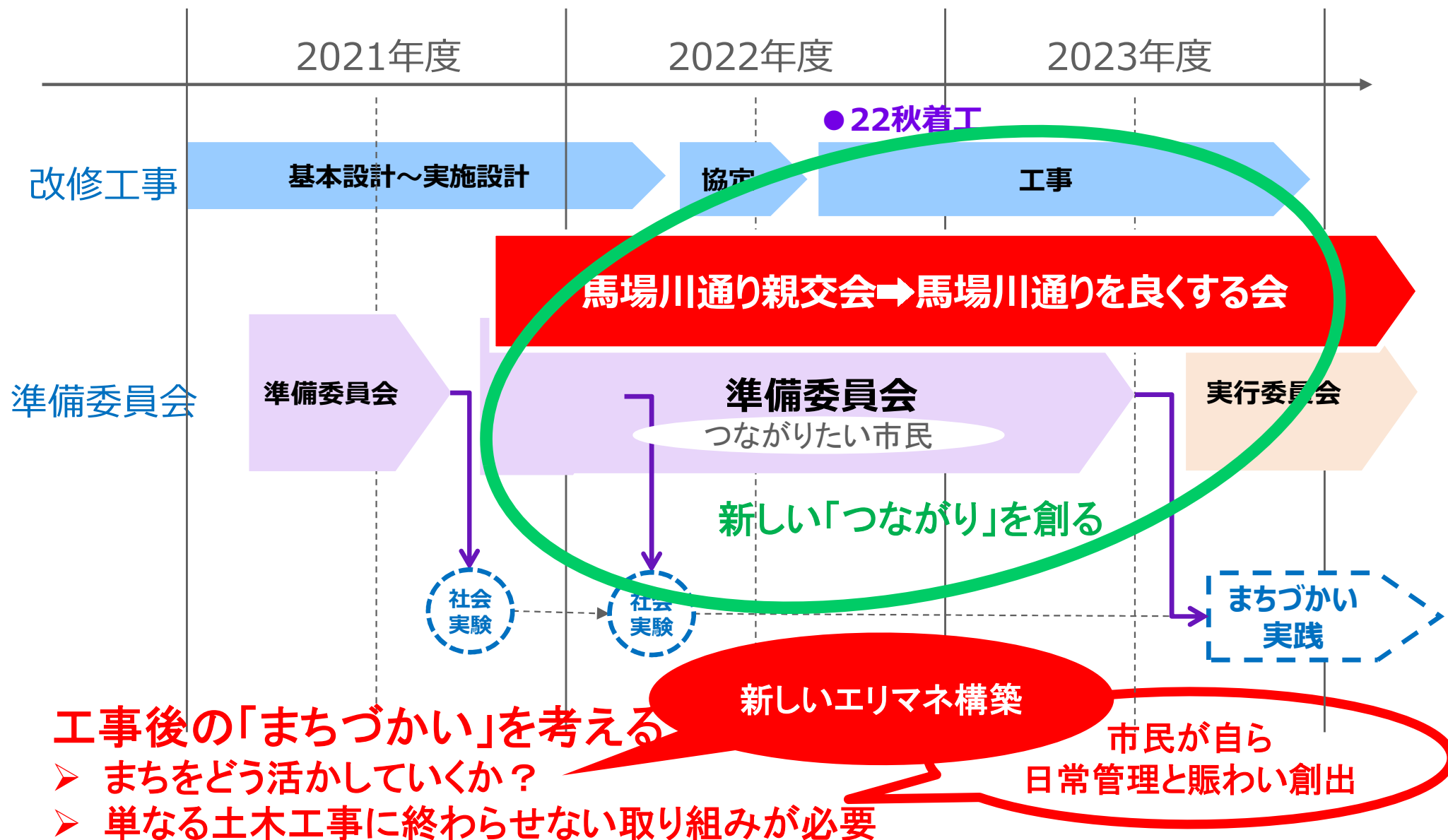


説明会・意見交換会も
同時実施



水面への映り込みも
デザイン

ハード整備とエリアマネジメントの創出





整備前平面図 S=1/1,200



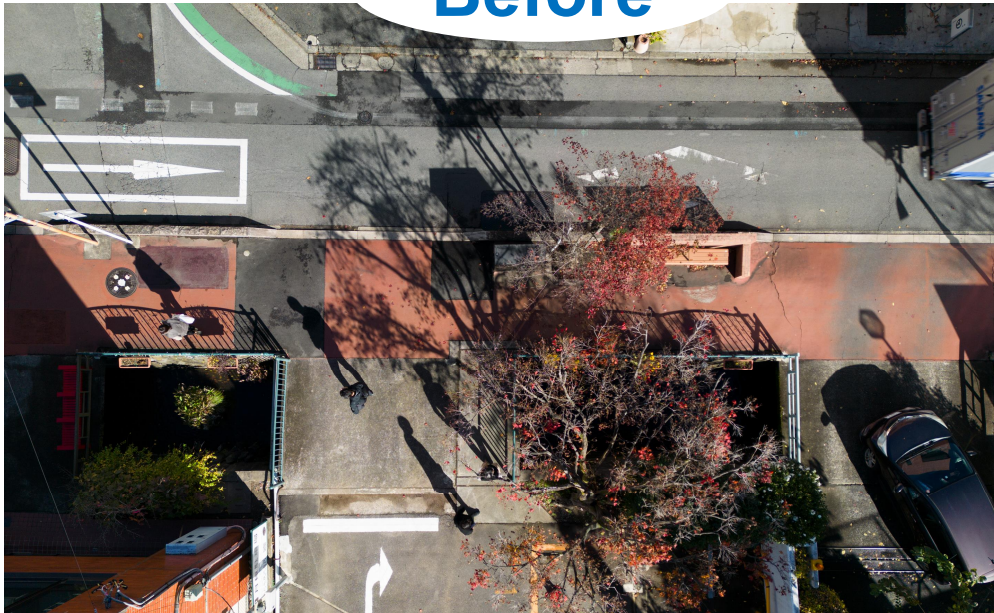
歩・車道20cmの段差を解消して、フラットなレンガ舗装で一体化

規制ではなくデザインで
実現するウォーカブル

歩行者が道を自由に歩くことで、
結果的に車速を抑制

Before

After





BABAKKAWA URBAN DESIGN PROJECT

馬場川通りアーバンデザイン・プロジェクト

国内初のまちづくりPFS/SIB

まちづくり分野初のSIB事業

行政
課題

市街地空洞化

事業
目標

にぎわい創出

成果
指標

歩行者通行量

事業
活動

勉強会
社会実験

国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

Press Release

令和3年10月19日
都市局まちづくり推進課

前橋市が市民と共に“本気で”取り組む、まちづくりの新しいしくみが始動！
～前橋市のソーシャル・インパクト・ボンド導入を支援～

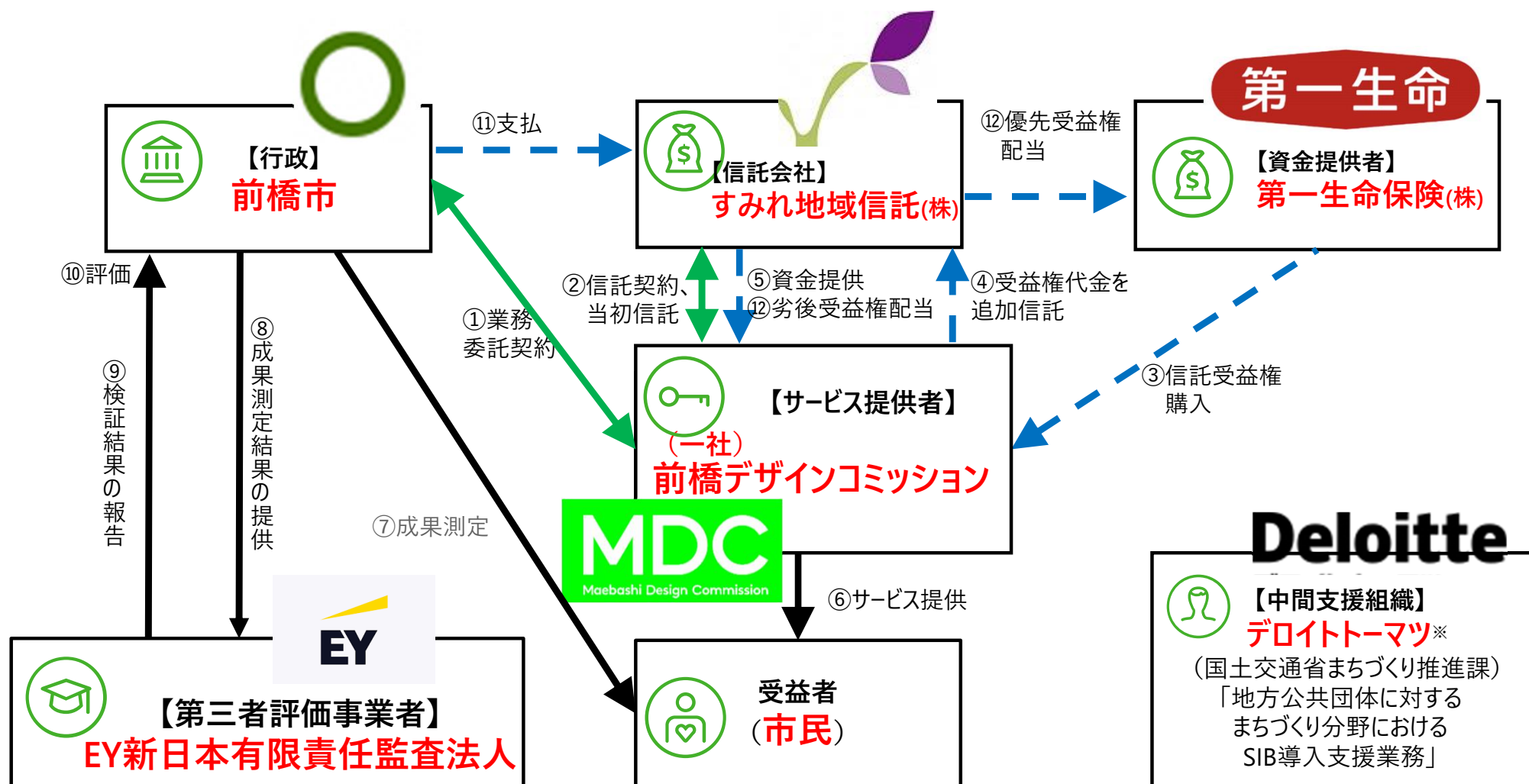
前橋市と一般社団法人前橋デザインコミッション（群馬県前橋市）は、第一生命保険株式会社（東京都千代田区）と連携し、地域コミュニティの再生やエリア価値の向上を図る民間まちづくりの支援に「ソーシャル・インパクト・ボンド（SIB）」を活用したスキームを構築しました。

SIBを導入することで、民間事業者の創意工夫を活かせるとともに、民間事業者に対し事業開始前の資金提供が可能になり、民間まちづくりの一層の進展が期待されます。

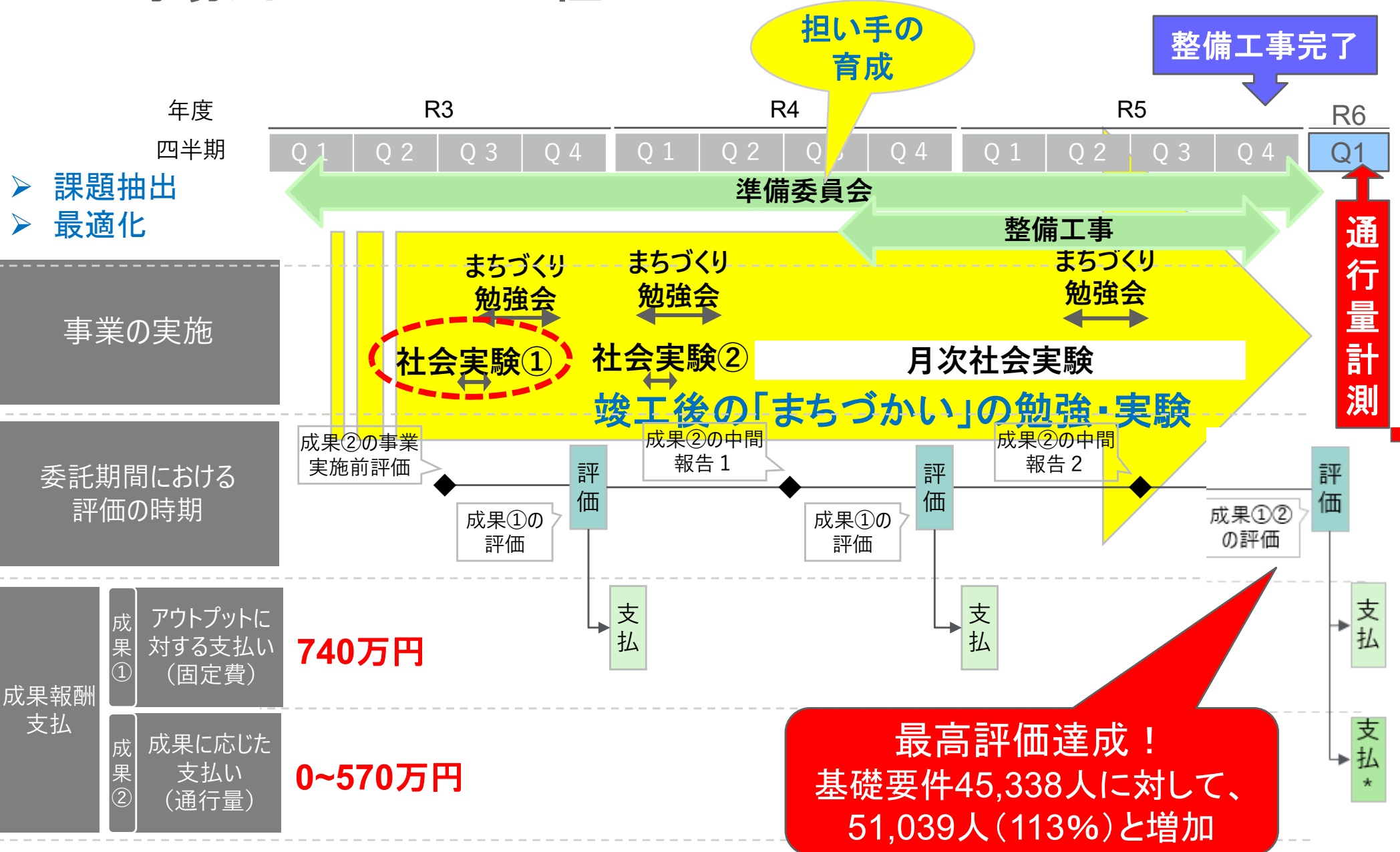
こうしたまちづくり分野において、SIBを活用することは全国初の取組になります。国土交通省は、前橋市の取組に対し、専門家の派遣などにより支援しました。

前橋市アーバンデザイン推進事業SIB

- 2021年10月～2024年7月：成果測定24年6月（一カ月間）
- 成果指標：歩行者通行量
- 支払規模：定額支払740万円＋成果連動支払0～570万円



馬場川PFS/SIB工程





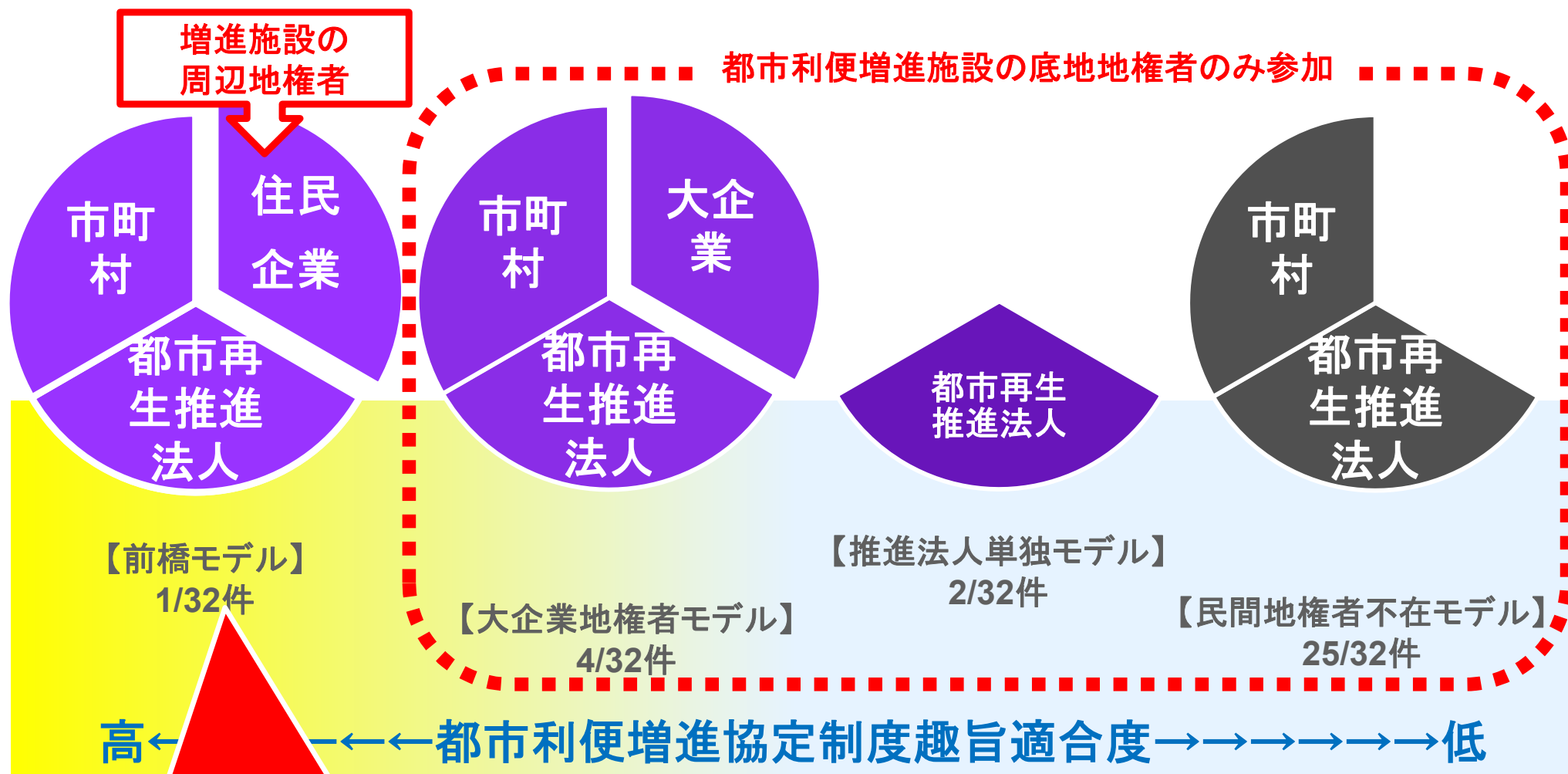
**BABAKKAWA
URBAN DESIGN
PROJECT**

馬場川通りアーバンデザイン・プロジェクト

民間投資喚起

都市利便協定協定「締結者の組み合わせによる」モデル化と地権者属性

※2023年10月現在の締結内容による

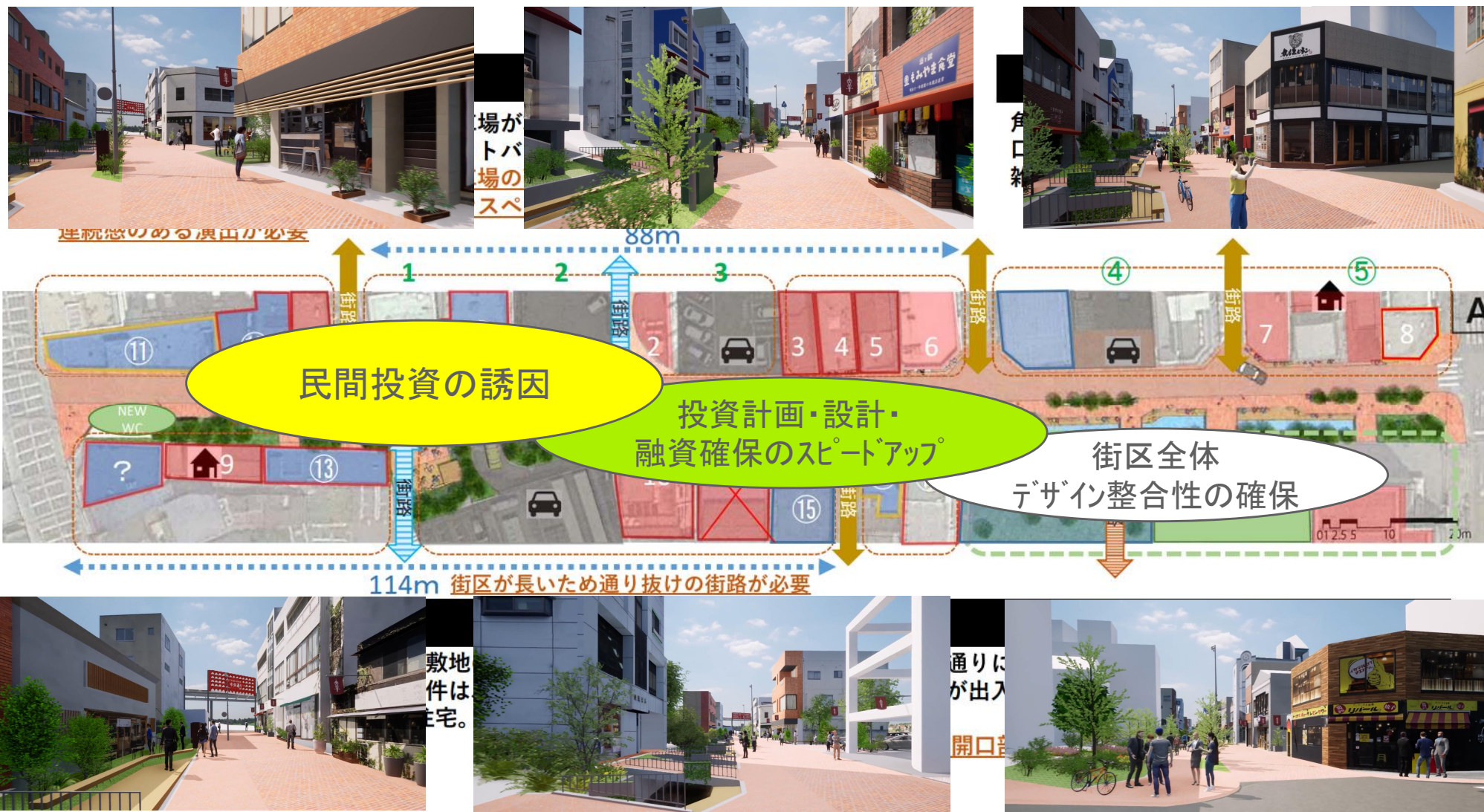


- 唯一、「接する土地地権者」30者が参加
- 地域としての「民間主体」の取組み

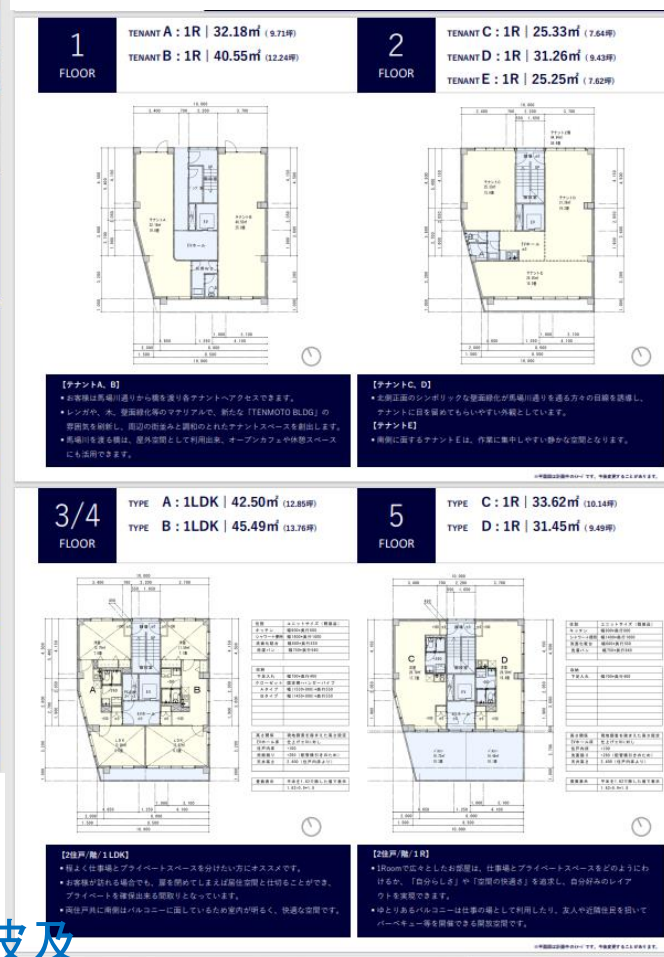
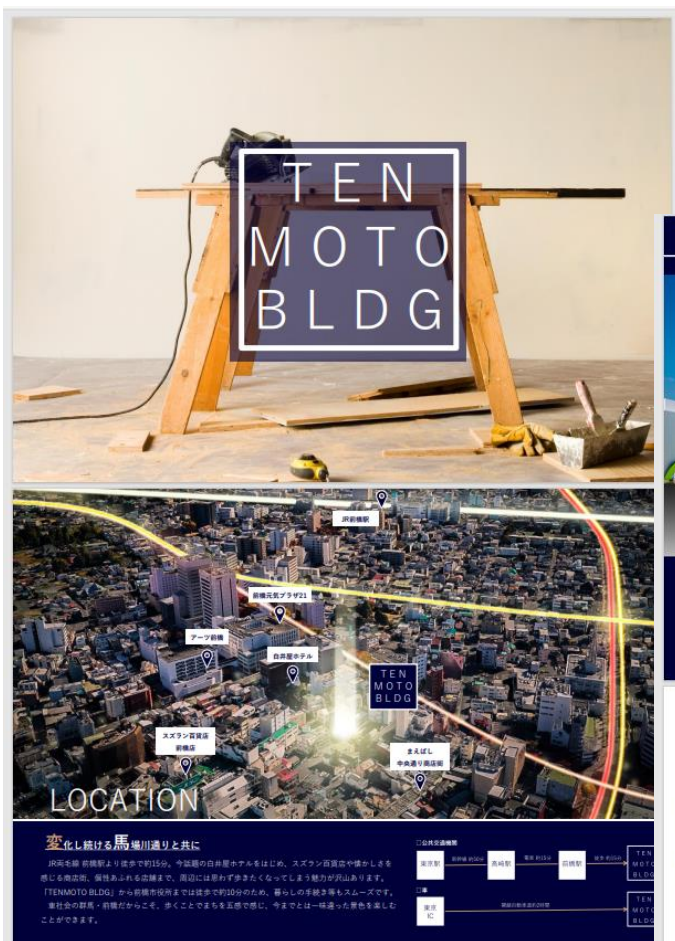
国土交通省：
底地地権者だけではなく「接する土地地権者」も
参加することが「有効なアプローチ」



BIMリノベ・プランを作成・地権者へ提供



民間投資モデルの実現

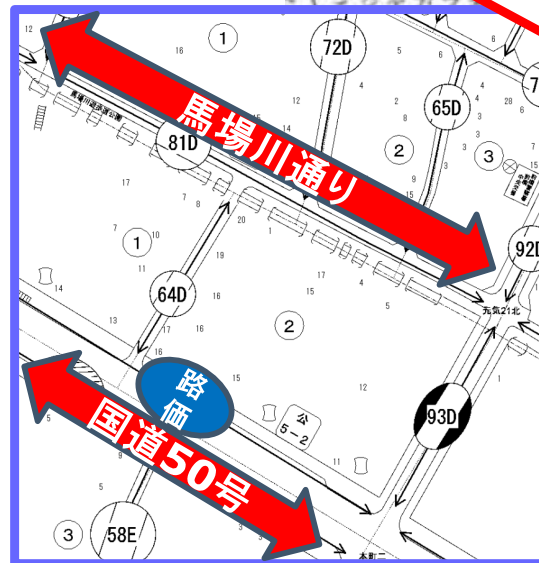


- ✓ 馬場川プロジェクトに連動
- ✓ 地元財界でSPC(合同会社)組成
- ✓ 投資モデルとして沿道ビルをリバーションして収益化
- ✓ 域外からの投資に委ねないことで経済効果を地域内に波及

価値向上の 定量的指標の一つ

前橋市の中心市街地である本町2丁目
目が**32年ぶりに上昇**した。北側の市
道「**馬場川通り**」が整備され、……

※北関東他ケースは
LRTやTXといった鉄道投資効果による



路線価、茨城2年連続上昇



栃木県では23年度開業の「芳賀・宇都宮LRT」が発着するJR宇都宮駅東口ロータリー周辺が最高地点（宇都宮市）



北関東で最高路線価の上昇率が最大の守谷駅西口ロータリー。TX沿線の不動産需要は割安感もあり強い（茨城県守谷市）

TX沿線 不動産需要根強く

関東信託局は1日、相続税や贈与税の算定基準となる2024年の路線価（1月1日時点）を発表した。北関東では茨城県内のつくばエクスプレス（TX）沿線が都心への好アクセスから不動産需要が根強く、県内の標準宅地の平均変動率は2年連続で上昇した。栃木・群馬両県は23年度連続で下落したが群馬はマイナス幅が縮小した。

栃木 LRT発着地は堅調／群馬 マイナス幅縮小

税務署別最高路線価（上位3地点）

つくば市吾妻1丁目	33万円	(6.5%)
つくば駅前広場線		
水戸市宮町1丁目 水戸駅北口ロータリー	22	(-)
守谷市中央1丁目 守谷駅西口ロータリー	20.5	(7.9)
宇都宮市宮みらい 宇都宮駅東口駅前ロータリー	33	(3.1)
小山市駅東通り1丁目 市道25号線	12.5	(-)
足利市朝倉町 国道293号線	5.8	(▲1.7)
高崎市八島町 市道		
高崎駅・連食町線		
前橋市本町2丁目 本町通り	13.5	(3.8)
太田市飯田町 太田駅南口駅前広場		

(注) 路線価は1平方メートルあたり。カッコ内は前年比。▲はマイナス。－は横ばい

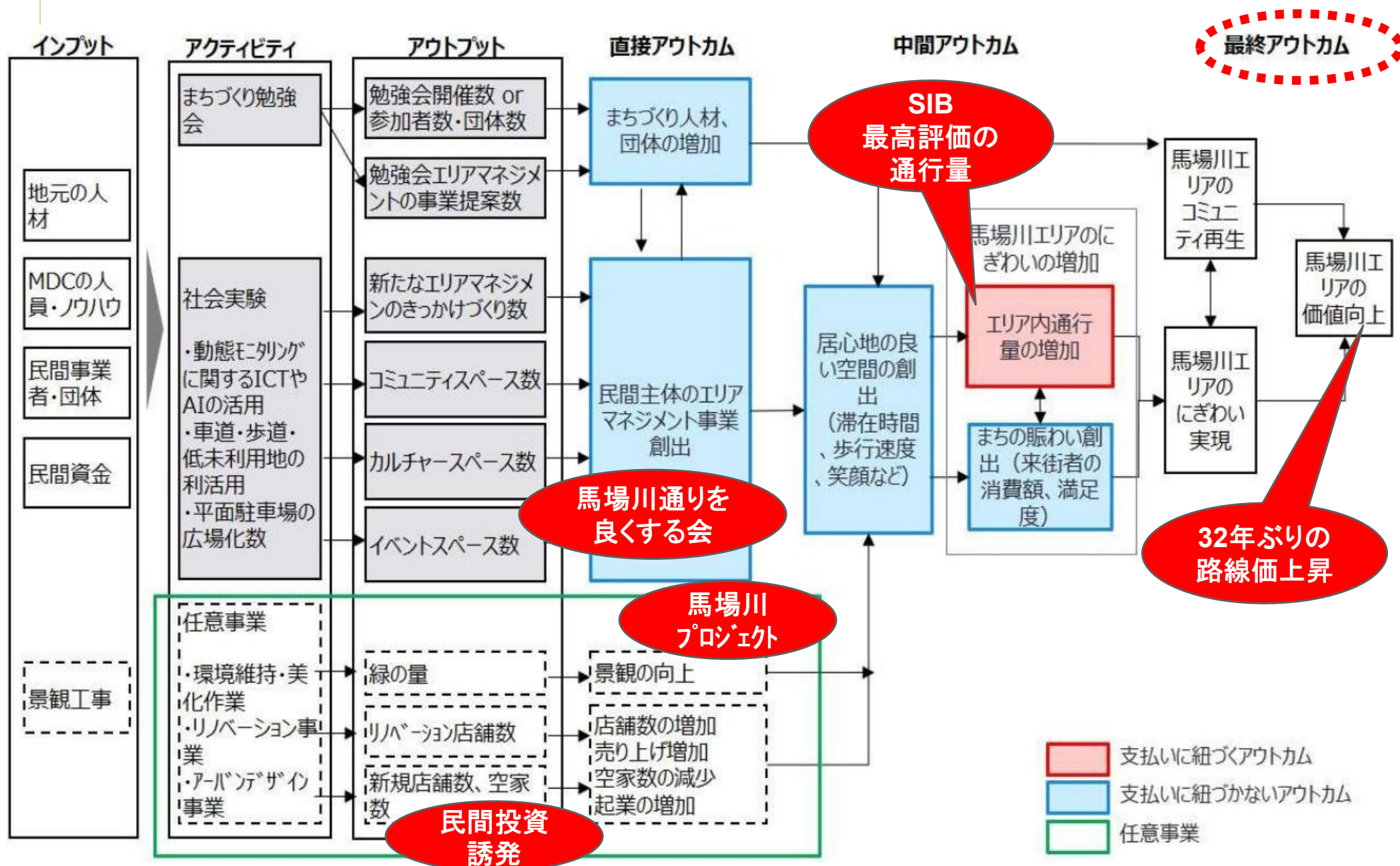
群馬の景況感改善

日銀6月短観、茨城は悪化

周辺地域を結ぶ交通の結節点として重要性が増している。県全体の地価は長期的に下落傾向だが、利用客の多いJR宇都宮線沿線の宇都宮市や下野市、小山市の土地需要は堅調で、県不動産鑑定士協会が、県土地時価会長は「県内の地価は概ね安定している。利便性の高い駅前周辺は上昇傾向が続く」と予想する。

群馬では23年まで2年連続で税務署別最高路線価に上昇地点がなかったが、24年は2地点が上昇した。前橋市の中心市街地である本町2丁目、北側の市道「馬場川通り」が整備され、オフィスやカフェが入る複合ビルも完成した。不動産鑑定士の吉良裕二氏は「オフィス需要は、前橋市が中心で、宇都宮市や下野市、小山市でも、宇都宮駅や下野駅、小田原駅などの駅周辺で、オフィス需要が増えている」と見ている。

「SIBによる前橋市アーバンデザイン推進業務」ロジックモデル





24年3月末馬場川通りアーバンデザイン・プロジェクト竣工、
新しいエリアマネジメントが準備段階から実行へ移行して
「まちづかい」がはじまっています。