

# 視 察 報 告 書

報告者氏名：西郷 宗範

委員会名：総務常任委員会

期 間：令和7年11月5日(水)～令和7年11月7日(金)

視察都市等：神奈川県川崎市  
愛媛県新居浜市  
兵庫県神戸市

視察項目：

川崎市「官民連携による公園の活性化（橘公園「TACHIBANA HUT」  
について）」

新居浜市「生涯活躍のまち拠点施設「ワクリエ新居浜」について」

神戸市「三宮駅を中心とした再開発とタワマン規制について」

所 感 等：

川崎市「官民連携による公園の活性化（橘公園「TACHIBANA HUT」  
について）」

川崎市は神奈川県北東部に位置し、神奈川県第二の都市である。東京都に隣接しアクセスも良いことから、人口も増加傾向にある。特に、今回視察した橘公園は、近年、東京のベッドタウンとして武蔵小杉などにも近く、平坦な土地柄から自転車などでのアクセスも良い。

橘公園は、高津区南東部の住宅街に位置し、昭和 51 年に供用が開始された。多くの緑に囲まれ、池や流れ、自由広場や多くの遊具が設置されており、周辺の保育園、小中学校に通う子どもたちの遊び場として地域住民の拠点となってきた。公園内に所在した旧西部公園事務所は、昭和 55 年に建設され、高津区・宮前区を所管する公園事務所として使用されてきたが、平成 22 年に道路公園センターへの再編整備に伴い、事務所機能を廃止した。平成 29 年以降、事務所 1 階を地域利用スペース等に開放しているが、利用率が低く、地域からも有効活用を希望する声が上がっていたことから、令和元年にサウンディング調査を実施し、民

間事業者のニーズが見込まれた。令和2年度に公園緑地の柔軟かつ多様な利活用の推進と持続可能な管理運営の仕組みの構築に取り組むため「パークマネジメント推進方針」を策定した。この方針に基づき、令和3年度に一定期間、飲食・物販サービスの提供や地域交流イベント等を実施する民間事業者の募集を行い、令和4年5月までの期間において、社会実験を実施した。

サウンディング調査や社会実験の実施結果等を踏まえ、旧西部公園事務所と駐車場の有効活用について、民間事業者の柔軟なノウハウやアイデアを導入するための事業手法を検討した。検討の結果、民間事業者の創意工夫による効率的・効果的な都市公園の管理運営が実現され、公園利用者及び民間事業者、川崎市にとってもメリットが高いことから、Park - PFI制度を基本に事業スキーム等の整理を行うこととした。

令和4年7月にPark - PFI制度の活用による飲食・売店等の収益施設の設置及び公園の再整備実施に向けて、条件等の整理・検討を行うため、PPPプラットフォーム意見交換会を行い、合計11社の民間事業者と個別対話を実施した。この時の意見として、長期間に及ぶ事業期間、定期的なイベント開催や体験教室などにより収益を上げることなどの意見が出された。令和4年10月には民間事業者の公募が行われ、令和5年2月に優先交渉権者の選定、令和5年3月に基本協定の締結が行われ、令和6年6月に供用開始された。

公園は、エントランスゾーン、コミュニティゾーン、遊具ゾーン、憩いゾーン、自由広場ゾーン、自然ゾーンに分けられており、それぞれの役割を果たしている。エントランスゾーンはもともと高木により道路と仕切られていたが、人が入りやすいよう開放感のある形に変更された。また、エントランスゾーン前にはバス停もあることから、公募により入居しているカフェスタンドなども利用がしやすい。

旧西部公園事務所の建物はリニューアルされ、1階にはコミュニティゾーンとの一体感を感じられる大開口されたサッシを持つレンタルスペースがあり、2階にはコワーキングスペースと管理事務所を置いている。指定管理者は、横須賀美術館の設計をした山本理顕氏の事務所出身者の設計事務所が運営しており、レンタルスペースなどのづくりもコンクリートの打ちっぱなしで、山本理顕氏の建築物を彷彿させるようなづくりをしていた。

遊具ゾーンには新たに公衆トイレを設置し、事務所のトイレとの差別化を図っている。

そのほか、憩いゾーンや自由広場ゾーン、自然ゾーンなどは以前の橋

公園のつくりを残しつつも、親しみやすい施設となっている。

広場の改修によって、これまで町会の夏祭りなどの利用しかなかった公園がイベント広場として利用されるようになった。

コワーキングスペースの利用は、利用者の属性が地域住民の子連れ・高齢者・学生などということもあり、会員数が10人前後、ドロップイン20人/月という人数にとどまっている。

今回の視察では、官民連携による公園の活性化を項目として挙げているが、公園自体の管理は行政側で行い、運営については指定管理者が行うという、特に大きな違いはないものの、設計事務所が指定管理者ということで空間の利用がうまく、こうしたことからイベントなどによる利用者数も増加し、活性化が図られていると思われる。

近隣に住宅地が多いこともあり、開放感のあるつくりに変更したことから、単なる公園の利用だけではなく、イベントなど地域と一体となった活用もできるようになり、今後の利用状況なども増加する期待が持てる。

本市の公園は、利用時間の制限や高木により仕切られていて閉鎖的な環境が多く、大型イベントなどでは利用者も増えるものの、独自の空間を作っていることから利用しにくい環境を作り出しているのかもしれない。

今回の視察を通じて、外からも公園を見渡せるような環境づくりや町との一体感などが公園づくりにも必要ではないかと考えさせられた。また、コワーキングスペースやレンタルスペースといったものは、公園の利用者の属性にも左右されるが、認識されることにより、その利用率は大きく変わっていくように思われる。

橘公園は、単純に官民連携としての公園の活性化とは考えず、指定管理者の独創性が優れているように推察する。





### 新居浜市「生涯活躍のまち拠点施設「ワクリエ新居浜」について」

新居浜市は、愛媛県東部に位置し、四国内では中北部に位置しており、住友グループを中心とした臨海工業地帯を形成する愛媛県第二の都市である。横須賀市と新居浜市は、住友重工業株式会社浦賀工場の縁から都市間交流協定を締結しており、今回の視察に先立ち、新居浜市のご配慮により午前中は住友グループが運営する別子銅山記念館と別子銅山の施設跡などを利用したマイントピア別子を視察させていただいた。

続いて、午後からは廃校をリノベーションしたまち拠点施設「ワクリエ新居浜」の視察を行った。

ワクリエ新居浜は人と人が集う交流の場を提供することにより、感性をはぐくみ、学びを深め、様々なモノ・コトを創造するための施設として令和3年に供用を開始した。

施設は平成29年度末を以て廃校となった旧若宮小学校を活用し、「感性をはぐくみ「わくわく」を創造する」をコンセプトに生涯活躍のまち拠点施設として運営されている。

ワクリエ新居浜の開設は、平成27年度の「まち・ひと・しごと創生総合戦略」策定を受け、生涯活躍のまちと移住政策を促進するため、「RCC新居浜アクションプラン」を策定し、生涯活躍のまち拠点施設の整備を目標に掲げたことに始まった。平成30年度には生涯活躍のまち推進協議会・RCC新居浜市内連絡協議会・地域団体を中心に、旧若宮小学校の活用方針に関する協議を行い、令和元年度にパブリック・コメント手続等を実施のうえ、「若宮小学校施設活用基本計画」を策定。改修工事に係る基本設計及び実施設計を実施するとともに、財源となる地方創生拠点整備交付金（2億4千万余円）を申請し、採択を受けた。令和2年度に改修工事を施工し、指定管理者の募集を実施した。当初令和3年度

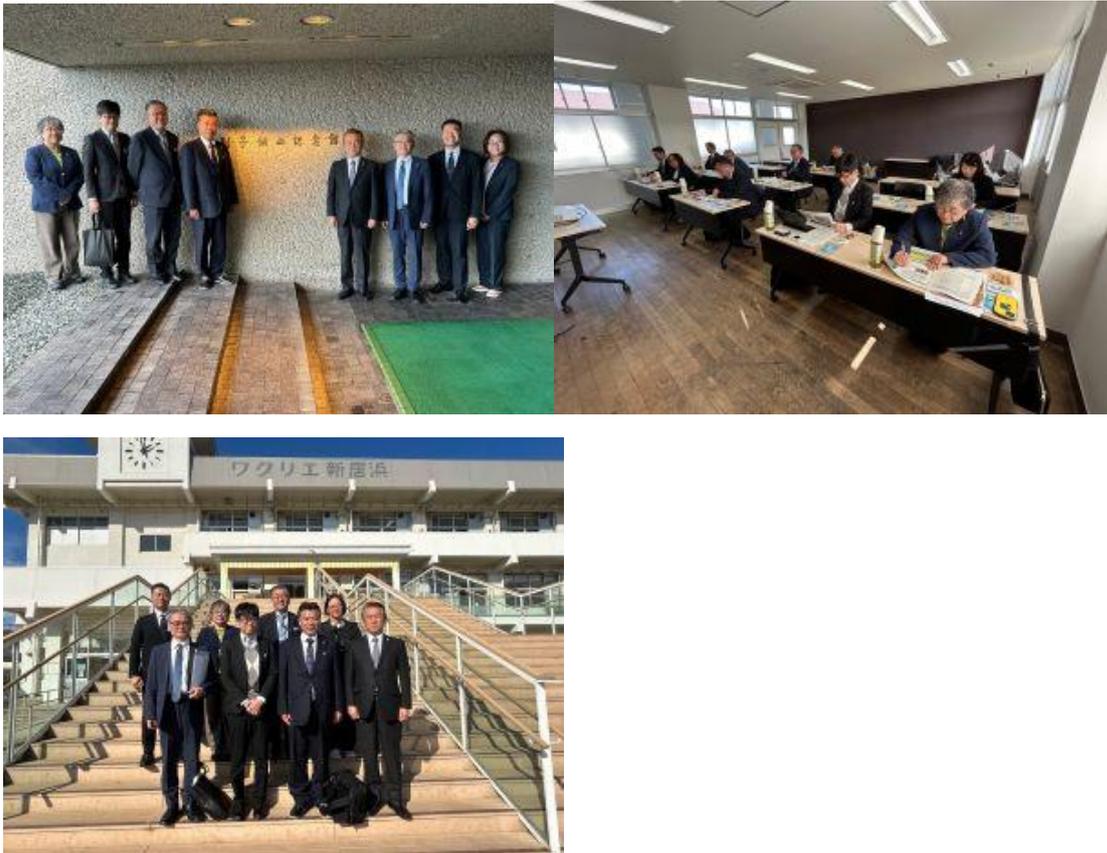
下旬のオープンを目指したが、新型コロナウイルス感染拡大の影響を受け、6月1日に供用開始した。旧若宮小学校は昭和30年代には千人以上の生徒数があったが、昭和40年代には半数に減り、平成29年度には全校生徒37人となった。学校存続の意見もあったが複式学級を回避してほしいという意見も多く、学びの場を整えるため1キロほど南にある惣開小学校と統合した。

ワクリエ新居浜は新居浜市初の廃校活用事業であり、多目的複合施設となっている。施設内には若宮ヒストリー、わくわく広場、若宮食堂、コワーキングルーム、木育ひろば木音（ころん）、スタジオ奏、リカレントルームを有する。そのほか、デジタル技術の活用やSDGsの達成にチャレンジするためローカル5G実証実験や脱炭素社会とレジリエンス強化にも取り組んでいる。さらに、移住促進・民間企業との連携にもチャレンジしており、お試しサテライトオフィス支援事業としてIT企業のサテライトオフィスとしてレンタルオフィスも5軒入居している。また、お試しテレワーク支援事業や移住体験ツアーなども行っている。

若宮ヒストリーは旧若宮小学校の歴史などを展示しているが、予想外にこれを見に来る来訪者が多い。地域要望で多かった旧若宮小学校の歴史を残すことと防災機能についてはある程度地域住民の満足は満たされていると思われる。

指定管理制度の導入については、事業の自立性を重視しており、コワーキングスペースやレンタルオフィスなどで20%程度の収益を賄っている。スタジオ奏は人気も高く、ほぼ100%の利用率である。新しいつながりもできてきており、地域のランドマークとして愛される施設となっている。

ワクリエ新居浜は、商業などの中心市街地に近く、立地としても申し分ない。本市の廃校は立地的にも二次使用が難しい地域にあるものも多いが、レンタルオフィスやレンタル作業場など、新たな視点で二次利用をすることができる点では、ワクリエ新居浜は参考となる。また、本市でも同じであるが、廃校となった学校の歴史や防災機能を残してほしいという要望はどこでも同じということから、避難場所としての機能を残すことは地域住民の満足度を高めるためにも必要だと考えられる。さらに、若宮ヒストリーのように廃校の歴史を展示することで、卒業生や地域住民の母校愛にこたえることも可能であることは、今回の視察で得られた一番の点である。いずれにしろ、立地条件ということが今後の廃校利用のキーワードとなることは間違いないと思われる。



## 神戸市「三宮駅を中心とした再開発とタワマン規制について」

神戸市は兵庫県の南東に位置し、兵庫県の県庁所在地である。神戸港を有する日本を代表する港町で、6大都市のひとつでもある。阪神・淡路大震災により大きな被害を受けたが、街並みはほぼ戻りつつある。

今回、神戸市では、三宮駅を中心とした再開発とタワマン規制について視察を行った。神戸市は、阪神大震災の際に国からのサポートがなく、神戸市が借金をして復興を行ってきた。そのため膨大な借金を順次返済していくというのが、平成7年からずっと続き、平成21年頃までの実質公債費比率及び将来負担比率は高かった。平成27年度くらいには政令指定都市の標準の自治体くらいまでたどり着いた。このあたりからこれまで放置状態であった三宮を復活しようということでのいろいろな計画を立ててきた。

三宮を中心とするエリアを都心と位置づけ、三宮を玄関口とする再整備基本構想を平成28年に立てた。当然、将来ビジョンと再整備基本構想という形になるが、行政が絵を描いただけではなく、たたき台を作る前に有識者や市民の参加する300人会議や市長との対話フォーラム、シ

ンポジウムなどを行った。これにより将来ビジョンを作ったが、このビジョンの中に、何が問題かという市民意見として7つの項目が挙げられた。主な項目の一つが、三宮周辺は駅がたくさんあるが、改札口の階層が違い駅間の行き来が分かりづらいこと、駅を出て JR や阪急の駅に行く方向に街は広がっているが、中央幹線道路が通っているため横断歩道を渡らないと街へたどり着けず街が分断されていること、ベンチなどどまる場所がなく憩いの場がないことが挙げられた。これらを解決し、人中心のまちづくりをするかということ念頭に議論が重ねられた。三宮の半径 500mのエリアを「えき~まち空間」と名付けて、それにふさわしい仕組みを作っていくことを一つの目標とした。そのなかで、一番車が集中する十字交差点を人や公共交通機関にやさしい空間に変えているとしている。これにより街と駅の分断感も少なくなり、弊害も軽減される。次に民間のビルは今建て替えるビルもあれば 10 年後に建て替えるビルもあることから、行政がこういうコンセプトでこの街を作ろうとしていることを知ってもらうべく景観デザインコードを策定した。具体的にはビルの1階や2階をシャッターで閉めるような場所ではなく、オープンカフェなど、外から見えるような出入り口ができるビルの形態にしてほしいとか、大きなビルでは低層部と高層部がある場合には高層部を少しスリムにし、空が見えるような空間づくりをお願いしている。こうした計画により人の流れ、回遊性を作ろうという形で考えている。

サンキタ広場は以前の駐輪対策で自転車が止めにくいような形だったため、人が行き来しづらい形になっていたことからすっきりさせ、これにより、逆に不法駐輪などがなくなった。そこから続くサンキタ通りは交通事故が起きやすいつくりになっていたが、歩道を広げ車道と歩道のデザインを同じようにすることできれいな通りにした。一般車両は一日中通行止めとし、荷捌きの貨物車のみ夕方5時までの時間制限で通行できるようにした。これにより事故が減少した。

今後の計画としてバスターミナルをバスターミナルビルの中に収める計画もある。上層階にはホテル、下層階には図書館のビルも作られる。また、文化ホールも移転してくることになっている。

今回、神戸市を視察してみて、市街地の再整備にはまず行政がしっかりとデザインをつくり、将来にわたってそれに合わせてビルを建ててもらおうということが必要であると感じた。特に、今回の景観デザインコードで感銘を受けたのは、ビルの入り口を大きく開口して、オープンカフェなどを作ることにより、人の流れや回遊性ができてくる街にするというところである。ビルオーナーからすれば、1階の売り場面積が狭

くなるなどでメリットがあるようなことを行政側から依頼することで人を呼び込める街にしていくというのは、ごく当たり前のことであるが、これが現状ではどこでもできていない。これは大いに取り入れるべき取り組みであると感じた。

一方で、タワマン規制については詳細な説明はなかったが、まちづくりをするうえで、商業地区を集中させることにより、まちの人の流れや回遊性が生まれることも確かであり、活性化にもつながるのは間違いのない。単純に神戸市という大都会の施策を本市に取り入れるのは無理があるが、行政のリーダーシップとして具体的なデザインを提案することが街の再開発にとって一番必要であると感じた。

