

# 視察報告書

報告者氏名:小林優人

委員会名:総務常任委員会

期間:2025年11月5日(水)~2025年11月7日(金)

視察都市等及び視察項目:

- 1.神奈川県川崎市:官民連携による公園の活性化(橘公園「TACHIBANA HUT」)について
- 2.愛媛県新居浜市:生涯活躍のまち拠点施設「ワクリエ新居浜」について
- 3.兵庫県神戸市:三宮駅を中心とした再開発とタワマン規制について

## 1.川崎市:官民連携による公園の活性化について

### 1. 概要・背景

橘公園は、別施設の跡地を活用し、地域住民に「また使ってもらえる場所」として再整備した公園である。令和3年から4年にかけて整備を進め、現在の形に至っている。整備過程では、公衆トイレの新設や地域の声を取り入れた改良も行われてきた。

市による「パークマネジメント推進方針」に基づき、公園・緑地に対して民間活力を導入する検討が行われ、橘公園内の旧西部公園事務所等を対象に社会実験を実施した。

その結果、公募設置管理制度(Park-PFI 制度)を活用し、民間事業者が施設管理運営を担う仕組みが導入されることとなった。このような背景を踏まえ、地域・企業・行政が連携しながら「育てる公園」を実現する、先進的なモデルとなっている。

### 2. 運営の仕組みと理念

公園の運営理念は「みんなで育てる公園」であり、会員制ではなく、地域住民を中心に誰でも参加できるオープンな形態を採用している。具体的には、講座や、イベント、清掃・植栽などのボランティア活動、チャットグループを活用した情報交換、大人・子どもを問わず自由に関われる環境づくりがなされている。

地元企業やカフェなど地域事業者が主体となり、行政と協議しながら資金・運営体制を組んでおり、地域・企業・行政の三者連携を感じられる。

また、公園内には、階段前を改修して販売スペースを設け、壁面の窓を活かしたキッチンレイアウトを整え、カフェ出店を行うなど、空間デザインにも利用を誘う仕掛けが導入されている。さらに、先述した旧西部公園事務所を「たちばなハット(TACHIBANA HUT)」として、レンタルスペースやカフェスタンドを併設した地域交流の場としてリニューアルし、令和6年6月から供用を開始している。これにより、公園管理・活用において、収益を生む施設を導入し、その収益をトイレ改修等の公園内施設整備に充てるスキームが構築されている。



※たちばなハット(TACHIBANA HUT) 正面

### 3. ボランティア活動と地域事業者

清掃や水やり、植栽管理などの活動には地域住民のボランティア協力が不可欠で、顔を合わせたことがない方同士でも自然と助け合いの関係が育ちつつある。ボランティア文化、市民主体の活動の積み重ねが、地域のコミュニティ醸成に寄与しており、将来的な世代継承(若い世代・子ども世代の参画)を見据えた取り組みも進行中である。

イベント収益は大規模ではないものの、地元小規模企業や店舗が多数参加し、飲食、音楽、ワークショップなど多様な内容で公園を盛り上げている。

特に特徴的なのは、地域事業者が自発的に出資・企画を行い、行政はそれを支援・調整する役割に徹している点である。これにより、地域資源を活用した自律的な運営が可能となっている。加えて、Park-PFI 制度の導入により、民間事業者が施設設置・運営を担い、その収益を施設整備等に充てる仕組みが公園活用において新たな枠組みを提示している。

また階段前に販売スペースを設け、壁面の窓を活かしたキッチン配置、カフェ出店など、日常的に立ち寄れる仕掛けが備わっている。交通面では、自転車利用者のアクセス増を見据えた動きが出ており、今後は「公園×自転車利用者」という文化・動線づくりも期待される。



※たちばなハット(TACHIBANA HUT) カフェスタンド

#### 4. 今後の展望

現在は 30～40 代を中心とした世代が主体的に関わっているが、今後 10 年・20 年先を見据え、若い世代や子どもたちが参加し続けられる仕組みを整えることが重要である。

桜の植樹や自然環境の整備も計画中であり、地域が誇れる景観づくり、持続可能な公園運営体制の構築も課題となっている。

また、市の Park-PFI 制度を活用した公民連携モデルが進む中、プロジェクト側としても収益を生む施設と公共性を保つ場のバランスを見極めながら、地域の声を反映させていく必要がある。

#### 5. 考察

橘公園の取り組みは、従来の公園管理・運営の枠を変えるものである。伝統的には公共空間の管理は行政が主体であったが、橘公園の取り組みでは、地域住民・地域事業者・行政が協働し、かつ民間活力を導入して利用者＝担い手という関係性が創出されている。

特に、Park-PFI 制度の採用は、公園経営における収益モデルや管理運営モデルを新たに設計したものであり、公共と民間の垣根を柔らかくしながら、公共空間を維持・進化させる手法として注目される。

しかしながら、収益を優先するあまり公共性・開かれた場としての居心地が損なわれるリスクもある。地域参画・ボランティア・子どもたちの関与などを意図的にデザインしていくことが今後ますます大切になるだろう。

#### 6. 所感

視察を通じて、橘公園は場づくりを通じた人づくり、言い換えれば、地域関係性の醸成という観点から示唆に富んだ取り組みであると感じた。

単なるイベントや改修ではなく、地域が主体的に動き、行政が支える体制が整いつつあることに、これからの公園運営の可能性を見た。

今後、同様のモデルを他地域で展開する際には、①地域の声をどう組み込むか ②収益施設との関係をどう設計するか ③若い世代にどう継承していくか といった3点が鍵になるだろう。さらに、行政の制度設計(Park-PFI など)と、プロジェクト側の地に足の着いた運営とがうまく噛み合っている点は、今後のまちづくり・公園活用においてベンチマークになるものと思われる。

## 2.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

### 1. 新居浜市の概要

新居浜市は愛媛県東部に位置し、瀬戸内工業地域の一角をなす産業都市として発展してきた。古くから住友グループを中心に銅山開発や化学工業が発展し、地域経済の基盤を形成している。一方で、近年は産業構造の変化に伴い人口減少と高齢化が進行し、地域活力の維持と次世代育成が大きな行政課題となっている。市では「人が集い、学び、挑戦するまち」を掲げ、地域拠点整備と官民連携によるまちづくりに力を入れている。今回の視察先である旧若宮小学校跡地の活用も、その方針の具体的な実践として位置づけられている。

### 2. ワクリエ新居浜の取組

若宮小学校は昭和 27 年に開校し、地域に長く親しまれてきたが、児童数減少により平成 30 年3月に閉校となった。市では、学校跡地の有効活用にあたり、「地域の記憶を継承しつつ、新たな交流と創造を生み出す拠点づくり」を基本方針に掲げ、令和3年に複合施設「ワクリエ新居浜」を整備した。施設名は「輪(和)＋クリエイティブ(創造)＋リエゾン(つながり)」を由来とし、人と人、活動と活動をつなぎながら“わくわく”する挑戦が生まれる場を目指している。

施設は旧校舎をリノベーションし、学びと創造をテーマにした多機能複合施設として構成されている。内部にはコワーキングスペース、シェアオフィス、研修・イベントスペース、音楽スタジオ、飲食店などが整備され、企業・団体・個人が自由に活用できる仕組みとなっている。運営は市の指定管理制度により、通信会社である株式会社ハートネットワークが担っており、民間の創意を活かした柔軟な管理体制が特徴である。

また、施設整備の過程では地域住民との意見交換を重ね、旧学校の記憶を残すための工夫や空間配置にも配慮がなされている。たとえば黒板や廊下、校章などの一部が意識的に保存され、単なる再開発ではなく、地域の記憶を活かした再生としての価値を高めている。こうした方針は、行政主導の再開発に見られる新しさ一辺倒ではなく、地域愛と郷愁を尊重する姿勢として評価できると感じた。

さらに、立地は市街地中心部に近く、商業施設や宿泊施設との連携も可能である。施設では地域企業とのコラボレーションイベントや学びのプログラムが展開されており、教育・産業・文化の融合を促進している。

新居浜市生涯活躍のまち拠点施設  
**ワクリエ新居浜**

フロアマップ



※出典：ワクリエ新居浜ホームページ 施設紹介

**3. 成果と課題・考察**

ワクリエ新居浜の最大の成果は、閉校という地域のネガティブな要素を、ポジティブに新たな創造の起点へと転換した点にある。旧校舎の空間的・心理的な親しみを活かしながら、多様な世代が関わる場として再構築したことは、地域に再び人の流れと活動を生み出している。施設の利用実績も堅調であり、特に起業支援やコワーキング利用を契機に、新たな交流ネットワークが形成されつつあるという説明を受けた。これにより、地域の関係人口増加や若者層の活動機会創出に一定の成果を上げていると考えられる。

一方で、運営上の課題も存在する。多機能複合施設であるがゆえに、維持管理コストや人材確保、イベント企画力の継続が求められている。また、地域住民の関与度にはばらつきがあり、施設を誰のための拠点にするかという共通理解をいかに維持するかが重要な課題となっている。行政としても、ハード整備に留まらず、継続的な伴走支援と市民協働の枠組み強化が必要である。

総じて、ワクリエ新居浜は公共施設再生と地域活性化の両立を図る好事例であり、その成功要因は①明確なコンセプト設定、②民間活力の活用、③地域資源の再解釈、④段階的な住民参画の4点に整理できる。今後の展開としては、利用者データや活動成果の見える化を進め、行政評価と市民理解を両立させるマネジメントが望まれる。

#### 4. 所感

今回の視察を通じ、ワクリエ新居浜は単なる公共施設再利用ではなく、地域の歴史と記憶を次世代に引き継ぎながら、新たな挑戦を支える「まちのエネルギー拠点」として機能していることを実感した。行政が施設整備の枠を超えて人のつながりをデザインする視点を持ち、民間や市民と協働しながら運営を進めている点は、本市においても大きな示唆となる。

特に、人口減少下における公共施設の再編・跡地活用を考える際には、施設の再生ではなく地域の再生という広い視点が不可欠である。今後、本市においても、学校跡地などの公共資産を地域拠点として再生する場合には、ワクリエのように地域の想いと民間の創意を融合させる仕組みを検討すべきであると感じた。

### 3.兵庫県神戸市:三宮駅を中心とした再開発とタワマン規制について

#### 1. 概要・経緯

神戸市は地理的に海と山に囲まれた港町という性格を持ち、歴史的に造船・港湾・観光といった産業を基盤に発展してきたが、平地が少ない地形条件により土地利用が制約され、埋立地の拡張や限られた市街地の活用が長らく課題となっていた。

さらに、平成7年の阪神・淡路大震災による甚大な被害を受け、行政機能や市街地の再建には長期的・大規模な対応が迫られた。当時、国による災害復旧制度が十分整備されておらず、神戸市は多額の借入を伴いながら復興を進め、30年以上にわたって財政再建を続けてきた。これらを背景に、神戸市は「都心・三宮再整備基本構想」を平成27年に策定し、駅前・商業・交通・ウォーターフロントを含む広域エリアに対し、段階的に再整備を実施している。再整備の要として、令和2年7月から都心機能誘導地区に指定し、住宅(タワーマンション)による都心の住宅過密化・インフラ供給不足・郊外から都心への流入によるスポンジ化を防止する方針とした。

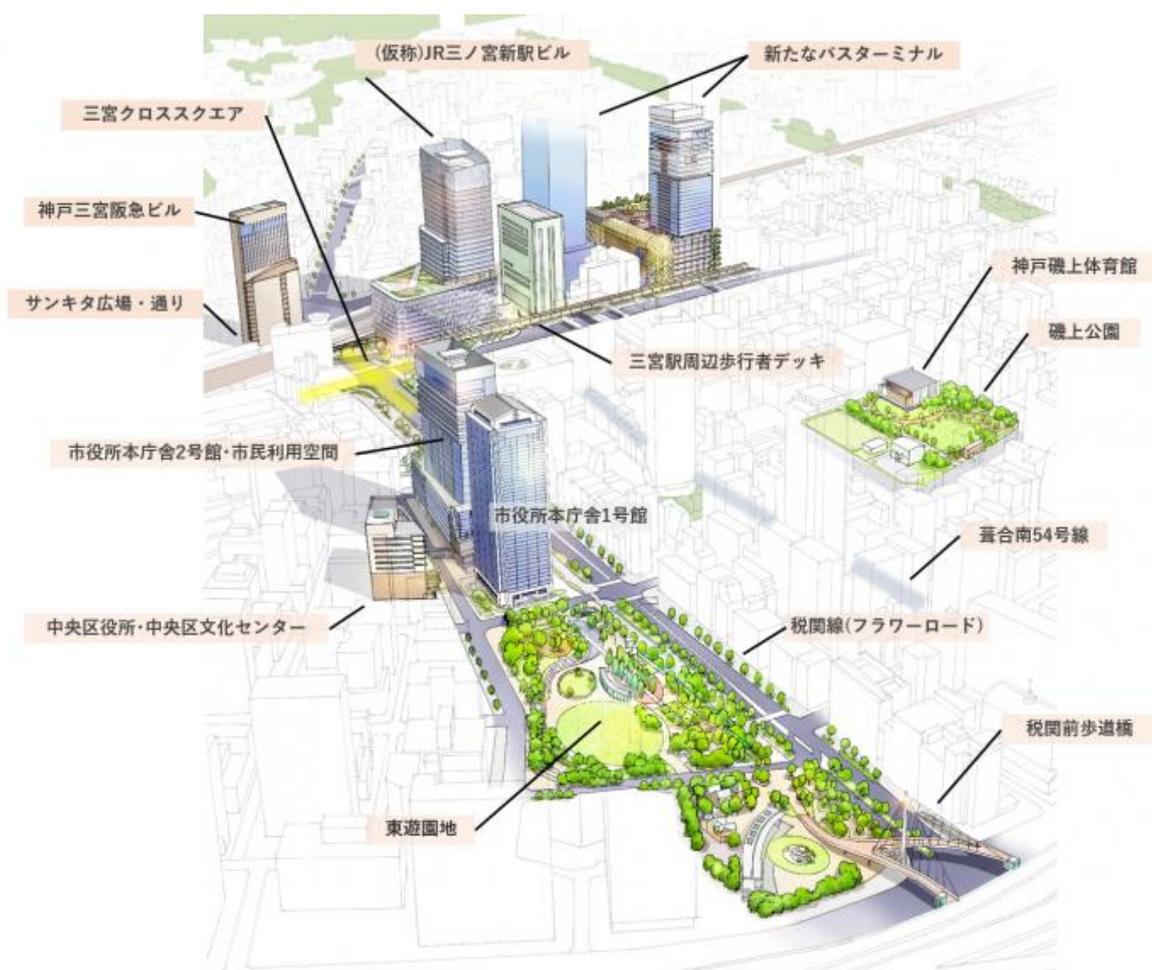
また、都心の魅力向上を図るため、公共交通優先の空間整備、歩行者デッキ・バスターミナル整備、ウォーターフロントのリニューアル等を計画に組み込んでおり、2030年代を見据えた未来像「KOBE203X」を掲げている。

## 2. 成果

まず、都心機能誘導地区の指定により、タワーマンション等の大規模住宅の乱立を抑制し、商業・業務・文化・交流の機能を中心市街地に誘導する枠組みを形成した。これにより、駅前の回遊性向上や夜間・休日の滞在人口増加に向けた環境整備が進んでいる。

次に、公共交通・歩行者空間の改善やウォーターフロントの整備が段階的に実施され、住みたい・訪れたい・活動したいという都心空間の魅力を高める取組が見られる。たとえば、駅ビルの建て替え、バスターミナル・歩行者デッキ・広場の整備等が進捗しており、将来に向けた形が具体化しつつある。

また、長期にわたる財政再建期を経て、現在では再投資段階に移行しており、都心再生に向けた施策における展開可能な体制が整ってきている点も重要である。



※出典：神戸市 都心・三宮再整備 プロモーションサイト

### 3. 課題

1点目として、タワーマンションの抑制策を実施しているものの、都心部における居住人口の維持・促進とのバランスが求められており、住宅誘導との整合性の維持が求められている。都心を「働く・集う・文化を享受する場」と位置づける一方で、居住人口が極端に増えるとインフラ負荷・日常生活基盤のひっ迫を招く恐れもある。

2点目に、将来に向けた人口減少・少子高齢化の中で、タワーマンションの管理費・修繕積立金の高額化といった住宅ストックの老朽化・維持管理の負荷が懸念されており、都心部における住宅モデルの持続可能性が問われている。

さらに、駅前再整備・ウォーターフロント整備といったハード整備は進展しているものの、それを支える人の滞留・交流・地域住民参加というソフト面の強化が今後の鍵となる。行政が描いたビジョンを地域・民間・市民が共有し、実効性あるプログラム・イベント・運営体制を築く必要がある。

最後に、財政的・人的リソースの制約が依然として存在しており、将来的なインフラ維持・更新、住宅・公共施設の老朽化対応、さらには市民サービスを守りながら都市再生を継続していく点が課題として残る。

### 4. 考察・所感

神戸市の三宮・都心再整備は、震災復興・財政再建という厳しい出発点から、「都心を拠点化し、集積と回遊を促す都市づくり」へと舵を切った点に大きな示唆を得た。本市においても、中心市街地の活性化、居住・交流・業務機能のバランス、平地の限られた条件といった共通の課題を抱える中で、神戸市の枠組みは参考になった。

特に、居住誘導を中心に据えるだけでなく、都心部を「商業・文化・交流の核」と位置づけることで、人口減少時代における都市の魅力維持という視点が際立つ。また、タワーマンションを無制限に容認しない仕組みは、中心部の過密化・郊外空洞化を防ぎ、都市機能の偏りを是正しようとする着眼点が重要である。

ただし、ハード整備が進んでいる段階であることから、今後は地域市民・民間企業・行政の三者が連携してソフト面の施策(イベント、交流プログラム、運営モニタリングなど)を充実させ、施設・空間が日常的に活用され続ける仕組みを確立することが鍵である。本市でも、公共施設再整備・中心部活性化に際し、神戸市のように「機能誘導」「住環境・交流環境の両立」「民間活力の活用」の視点を統合していくことが望まれるだろう。