

視 察 報 告 書

報告者氏名：堀りょういち

委員会名：総務常任委員会

参加者名：西郷宗範、小林優人、高橋いずみ、葉山直、大野忠之、石山満、堀りょういち

期 間：2025/11/5～2025/11/7

視察都市等及び視察項目：

1. 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. 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. 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：

1. 川崎市「TACHIBANA HUT」

1) 取組内容

- 公園の管理事務所はかつて川崎市公園緑地協会（街路樹の整備）が管理していたが、2010年に閉館。その後、サウンディング調査や、実証実験、公募等を行なって、2024年6月に現施設がオープン。
- Park-PFI（公募設置管理制度）を活用した複合施設。建築設計事務所「ピークスタジオ」が事業者として20年間、公園の整備・運営を手掛ける。
- 面積は17,496㎡。
- 近隣公園の位置付けであり、地元住民が主に利用する。
- 前の事務所にあった赤煉瓦のタイルと葉の緑をキーカラーにして統一感のある空間づくり。
- 会議室、レンタルスペース、シェアキッチン、コワーキングスペース、外にポップアップショップ、コミュニティファーム（会員制）、カフェスタンド等。
- テーマは「育てる公園」。地域活動のプラットフォームを作ろうと以下の3つのテーマで進める。
 1. 場を育てる：変化に耐えうる場づくり
 2. 愛着を育てる：自らの場所であるという意識の醸成
 3. チームを育てる：コミュニティにノウハウを蓄積
- オリジナルのピクトグラムを作って商品化。

- 古着を材料に椅子の材料を作るワークショップを開いたり、「たちばなハット」という施設名称を市民の投票で最終的に決めるなど、住民を巻き込む取り組みを進める。
- 「PARK AID」というボランティアスタッフチームを立ち上げ。掃除・水やり(15人)・イベントサポートの3つに分けている。LINEのオープンチャットで匿名のやり取りをしている。水やりのホースも場所を予め決め、そこにスタッフカードを置いておくことで、ボランティアが「何かのついで」に水やりができるなど、気軽な参加を可能にする工夫をしている。ボランティアというよりもお手伝いという感覚。
- 主な収益はコインパーキングの管理、カフェスタンドのテナント料収入、シェア倉庫など。レンタルスペースやポップアップショップなどはあまり収益源にはなっていない様子。コワーキングスペースの利用者は少しずつ増えているが、収益源としては弱い。
- 掲示板、イベントカレンダー、オープンチャットコミュニティ、SNSで発信している。

2) 考察と本市への反映

- Park-PFIの導入そのものについては本市も進めているところであり、その点については市としての学びは特にはない。
- 一方で、川崎市は横須賀と違い、本視察先のような小規模な街区公園においてもPark-PFIを導入しており、大規模な都市公園とはまた違った魅力ある公園づくりが展開されている。
- 規模が小さい分だけ、イベントの内容や活用の仕方も柔軟であり、住民参加のハードルも低い。実証実験では連日のように新しいイベントを展開していたようだが、そのようなことができるのも小規模事業だからこそできることか。
- 気になる収支についてだが、駐車場や貸し倉庫など手堅いところで収益を確保し、イベント等へは住民が気軽に参加できるようになっている。このバランス感覚は重要である。
- もう一点注目したのが、PARK AIDというボランティアの仕組みや、住民の投票による名称決めなど、住民参加の仕組みである。住民が住民自身で公園を作り、守っているという感覚の醸成がまちの愛着形成には欠かせない。
- LINEのオープンチャットを使い、広くゆるく募集する仕組み

や、「ついでの参加」ができるようなハードルを下げる取組みなどは、なかなか行政では思いつかないところであり、Park-PFIにより民間が参入することの魅力の一つであると感じた。

- 本市について、公園の数は多いし、トータルの面積も広いが、金太郎飴のように変わり映えもせず、住民から見向きもされていない公園も少なくないと思う。民間の視点を積極的に盛り込んで、地域住民の愛着形成、連帯感の醸成につながるような公園づくりを進めるべきではないか。
- TACHIBANA HUTのような事例を本市で作るならば、例えば根岸交通公園はどうか。今年度で公園敷地内の市営プールが廃止になり、その跡地利用が課題となっている。事業所も老朽化しており、建て替えも視野に入る時期だ。地域には一定の人口規模があり、民間参入の可能性もあることから検討の余地は十分にあるのではないか。

2. 新居浜市「ワクリエ新居浜」

1) 取組内容

- 新居浜市はもともと農漁村の街だったが、元禄4年に日本三大銅山である別子銅山の開鉱をきっかけに採掘に関する技術が展開し、現在では屈指の工業地帯となっている。
- 閉山後50年経ったが、観光振興等に結びつけて様々に展開している。
- 令和7年3月末の人口は112,017人。毎年1,100~1,200人程度人口が減少している。
- ワクリエ新居浜は、令和3年6月に供用開始。平成29年度末をもって廃校となった旧若宮小学校を活用している。
- 昭和35年に1,050人いた生徒数は平成29年には37人に。複式学級を望まない保護者の声も多く、若宮小学校は近隣の惣開小学校に統合された。
- 市として「生涯活躍のまち拠点施設」を作ろうと多世代の方が集まりやすい場所を探していたが、一から新しい施設を作るとは財政的に厳しいことから廃校を活用しようとなった。
- 廃校活用の方向性について、住民からは「全市的なコミュニティの拠点施設として欲しい」「地元の住民の利用を最優先して欲しい」「若宮小学校の歴史資料館を整備して欲しい」「災

害時の避難所としての機能を残して欲しい」といった声が多く上がった。

- 当初は地域住民と行政の意識・感情のずれがあったため、協議に多くの時間を費やし、信頼関係を構築していった。
- RCC 新居浜市内連絡協議会（行政）、若宮地域づくり実行委員会（地域）、RCC 新居浜推進協議会（外部）等による検討を行い、パブリック・コメント手続を実施して、「感性を育み「わくわく」を創造する」を全体コンセプトとする基本計画を策定。
- 地域団体、協議会、地元公民館長や自治会長も委員の作業部会等を中心として意見交換会を開催し、地域住民の理解を深めていった。
- 総事業費の半分を地方創生拠点整備交付金、地方創生推進交付金で賄った。
- 民間の力を活用した企画と柔軟な施設運営、各種収益事業の展開による施設運営を目指していたことから指定管理者制度を導入している。
- 多目的複合施設として、主に以下のような場所がある。
 - 歴史：若宮ヒストリー（学校の歴史を展示）
 - イベント：わくわく広場（イベントスペース）
 - グルメ：若宮食堂
 - 産業：コワーキングルーム
 - 学び：リカレントルーム
 - 音楽：スタジオ
 - 木育：木育ひろば木音（ころん）
- コワーキングスペースやレンタルオフィスといった有料施設の収益で運営費の8.5%を賄っている。

2) 考察と本市への反映

- 現在、横須賀市で廃校利用の検討に入っているところでは商業利用の声や福祉的利用の声が大きいが、新居浜市の若宮小学校ではそのような声は大きくはなかったようだ。地域特性で住民の声は変わるとは思うが、市が最初から「生涯活躍のまち拠点」として多世代交流拠点とするという方向を示していたことも影響しているのではないか。現状、横須賀市は市としての活用方針をほとんど示さずに廃校利用の検討を進め

ているが、その声をどのようにまとめていくかと考えた時、いずれは本市としての方向性を示していかなければならない。そうであれば、新居浜市のように初めから一定程度の方向性を打ち出していくということも方法としてあり得たのではないかと思われる。

- ワクリエ新居浜には「多目的複合施設」という名の通り様々な機能が詰め込まれているが、それぞれのスペースをそれぞれの人々が利用しているだけであった。多様な住民の声を一つの箱に反映させようとなればこのようになるのだろうが、各機能を横断するような、全体感のある取組みを進めなければ多世代交流は生まれまいであろう。
- また、ワクリエ新居浜内の各事業はすべて条例によって具体的に規定されており、稼働率や住民のニーズなどによって、その事業内容を変えることが容易ではない制度設計になっていた。「生涯活躍のまち」と一口に言っても、それに包含されているものは非常に幅広く、地域の実情や収益事情に合わせて柔軟にその内容は変えていくべきであり、運営事業者側に舵取りをある程度委ねても良かったのではないか。本市が指定管理者制度を導入するとしても、このような点については注意が必要だ。
- 収益性の観点で言うと、ワクリエ新居浜では利用料金制を導入しているものの、市民の使い勝手を考えて高額に設定することは難しいとして、市の財源への依存度が高い状況である。新居浜市は事業の自立性について指定管理事業者には完全には求めていないということだが、施設の維持管理コストや人件費負担を考えたとき、より収益性の高い事業を盛り込むことも検討するべきではなかっただろうか。新居浜市ではそういった議論があまりなされていなかったように思われる。本市において学校の統廃合の背景の一つには財政的な課題があることを忘れてはならない。公共性と収益性のバランスをどのようにしていくのか、十分な検討が必要である。

3. 神戸市「三宮駅を中心とした再開発とタワマン規制」

1) 取り組み内容（三宮駅周辺再開発）

- 阪神淡路大震災から 30 年。借金を少しずつ払いながら徐々に財務状況を改善。H27 年ごろから約 40 年間手付かずだった三

宮地域の開発が進もうとしている。

- 神戸の都心の未来の姿「将来ビジョン」を描き、三宮周辺地区の「再整備基本構想」を2015年に設置。
300人会議、市長との対話フォーラム、都心の未来を考えるシンポジウムなど市民の意見を積極的に集め、ビジョンを作成した。
- 主な意見として、
 - 駅がいっぱいあるが改札の階層がバラバラ。駅間の行き来が非効率
 - 駅と街が分断されている
 - 駅周辺に憩いの場がないといったものがあり、「えき～まち空間」と名称をつけて一体的な空間整備を進める。
- また、車よりも人と公共交通を優先する空間「三宮クロススクエア」を整備しようという2つのコンセプトで整備を進め、歩いて楽しい「人が主役」の居心地の良いまちの創出を目指す。
- 以下のような景観デザインコードを作成
 - 官民一体となったにぎわいづくり
 - 街角の顔作り
 - 海や山、空への広がり（高層部をセットバックするなど、圧迫感の軽減）
 - 連続性や一体感のある洗練されたまちなみ
- 具体的な再開発の内容は以下のとおり
 - 阪急駅ビル周辺建て替え（三宮駅と隣接。サンキタ通り、サンキタ広場を整備）。「ほこみち制度」を導入し、一定の通行帯を確保しつつ、歩道にカフェやベンチを置けるようにした）
- 新規バスターミナルの整備（商業、バスターミナル、図書館、ホール、オフィス、ホテル、駐車場）
- JR三ノ宮新駅ビル開発（商業、オフィス、ビル）
- 上記をつなぐ歩行者デッキの設置
- 車線を10車線→6車線→3車線と段階的に減らし、歩道を拡幅
- 神戸市役所本庁舎2号館再整備

2) 取り組み内容（タワマン規制）

- 神戸市は9区に分かれていて、北側は山がち。
- 産業用地が不足し、山を削った土砂を使って海面埋め立てを進めた。
- 北側は削った跡地をニュータウンや産業団地として開発。
- 三宮駅は「都心核」という位置付けとして、交通結節機能の向上、回遊性向上、都市機能の集積、良好な景観の形成、オープンスペースの創出といった住機能以外の機能に重点。
- 都市計画としても三宮駅周辺は商業系の地域として位置付けている。
- 指定容積率と大規模マンションの立地状況について、三宮駅周辺の指定容積率は600～900パーセントと高めに設定している。しかし、市場原理に任せている中で、ところどころに大規模マンション（100戸以上）が立ち始めた。
- 都心に居住機能が増えすぎると、商業・業務機能等の立地阻害、小学校等のインフラ不足や災害時の課題などの懸念があり、規制を導入することで都市機能と居住機能のバランスの取れた魅力と活気ある都心を目指すことに。
- 2020年7月に「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例」を改正施行。都心機能高度集積地区として住宅系用途の建築を禁止。その周辺を都心機能活性化地区とし、住宅系用途の容積率を400%までとした。
- 「タワマンと地域社会との関わりのあるあり方に関する有識者会議」が開かれ、そこから以下のような提言があり、市では検討を進めている。
 - マンション管理の届出制度の義務化を検討しよう。これまでは任意制度にしていた。義務化する条例についてはパブリック・コメント手続を実施している。
 - 備蓄や非常用電源に対する補助の検討、大規模災害を想定した対応策の検討
 - タワーマンション等の適正管理を促進するための政策税制の検討
 - 都市計画による規制（都心機能誘導地区については実施済）、オフィスビルの新規建築に対して税の軽減
 - 解体コスト負担のあり方の議論
- 海沿いの都心部はこのように規制をかける一方で、郊外の拠

点駅を再整備する「リノベーション・神戸」を進め、人口減少を抑制しようとしている。

3) 考察と本市への反映

- 政令市の大規模な再開発と本市の再開発の規模は比べようもないが、人口減少という共通の課題や、海と山という地理的条件が近いことなどから学びの多い視察となった。
- 神戸市長は、人口減少は避けられないものとして持続可能なまちづくりをしようとタワマンの規制を進めた。現実的な人口トレンドを踏まえて、将来に負の遺産を残さないように規制を導入した。こうした長期的目線に立って決断できるリーダーシップは評価されるべきではないか。
- しかし、そのために三宮駅周辺の資産価値が上がり、投資目的の売買で空室が増えているという課題も生じている。これに対して「空室税」のようなものを導入することも議論になっているということで、どうなるかは推移を見守りたい。
- 本市も横須賀中央駅を中心に大規模マンションがかしこに建つようになった。短期的には人口が増えるし、デベロッパーも地権者にとっても合理的であり奨励される傾向にあるが、災害への対策は十分なのか、解体コスト負担のあり方はどうなのか等、神戸市の有識者会議が指摘している事項については本市にとっても当てはめるべきではないか。
- 横須賀中央駅周辺の再開発について、一体的に進めることは地権者との調整が難航してなかなか進まないことから、具体的なビジョンや基本計画がないまま地区単位での再開発が進んでいる。結果的に横須賀中央周辺にタワマンが林立して、将来的にはゴーストタウン化するといったことは避けなければならない。そのためには横須賀中央周辺エリアの開発のあり方については大いに議論がなされ、ビジョンが描かれるべきではないだろうか。

以上