

# 視 察 報 告 書

報告者氏名：石山 満

委員会名：都市整備常任委員会

期 間：令和2年1月22日（水）～23日（木）

## 視察都市等及び視察項目：

- ① 千葉県木更津市 Park-PFI を活用した都市公園の利活用について
- ② 広島県尾道市 遊休不動産再生による景観維持と若年移住者の起業促進による収益力の向上について

### ① 木更津市 Park-PFI を活用した都市公園の利活用について

1月22日、木更津市の中心市街地の活性化に向けた方策として Park-PFI を活用した都市公園の利活用事業「パークベイプロジェクト」を視察した。同プロジェクトは、2017年に改正された都市公園法により創設された Park-PFI を活用し、民間活力による都市公園の利活用や木更津港湾計画の整備促進、富士見通りの再整備を計画している。今回視察したのは、Park-PFI を活用した鳥居崎海浜公園の事例である。Park-PFI では、都市公園の利活用を促進することを目的としている。鳥居崎海浜公園へ民間事業者による集客施設等の誘致を計画し、現在は、民間事業者の選定が終了した段階となっている。

国交省は「都市公園の整備は一定程度進みつつあるものの、その一方で、公園施設の老朽化が進行し、その魅力を十分発揮できていない都市公園も散見される。人口減少が進み、地方公共団体の財政制約等も深刻化する中で、公園施設を適切に更新し、都市公園の質を向上させることが重要となっている。」としている。こうした状況の中で、平成29年に都市公園法が改正され、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の整備、改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」PARK-PFI が新たに設けられた。本制度が広く活用されることで、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図ることが期待されるとしている。



▲Park-PFI について説明を受ける

### 所感等：

木更津市の人口は令和元年1月時点で約13万5千人となっている。特に2000年代終わり以降、東京湾アクアラインの通行料金値下げ、大型商業施設の開業、新たな宅地造成が進んだこともあり、近隣自治体などから移住者が増え、約10%人口が増加する要因となっている。その一方で、中心市街地の人口は減少し、駅前の商店街の衰退が著しいことなどを課題として挙げ、中心市街地の商店街を含めた活性化策として中心市街地から近い距離にある海辺にある都市公園の利活用に PARK-PFI を導入した。現在は、事業者選定が終了した段階だった。PARK-PFI では事業費の構成として、民間事業者が事業費の10%以上、残りを国と市が1/2ずつ負担し、市負担分の9割は地方債対象となっている。木更津市では鳥居崎海浜公園整備に PARK-PFI を活用した結果、当初予算を2億4千800万円とし、民間事業者が10%の2千480万円、国と市が45%ずつの1億1千160万円と試算していたが、公募選定された民間事業者の提案では民間事業者が約54%の2億3千62万6千円、国と市が1/2ずつで9千900万円となり、結果的に予算の削減になっ

た。木更津市では木更津湾の内港地区にある鳥居崎海浜公園、中の島公園、吾妻公園をPARK-PFIを導入したパークベイプロジェクト推進事業として都市公園の利活用を図っている。翻って、本市においても横須賀の海の魅力を感じられる魅力的な都市公園が10,000メートルプロムナードに点在しており、PARK-PFIの制度を活用し、海洋都市にふさわしい新たな海の魅力を活かした都市公園の利活用を検討すべきではないかと考えている。

## 広島県尾道市 遊休不動産再生による景観維持と若者移住者の起業促進による収益力の向上について

1月23日、広島県尾道市の遊休不動産再生いわゆる空き家・空き店舗の再生事業について視察した。尾道は、古くから港町として栄えたが、車両の通行ができない斜面地や路地裏には、時代の流れに取り残されたように空き家が増加を続け、少子高齢化と中心市街地の空洞化が顕著になっていた。そのため、尾道市では空き家の再生事業を通して古い町並みの保全と次世代のコミュニティの確立を目的としてNPO法人が尾道市と連携しながら「尾道 空き家再生プロジェクト」を推進している。

同プロジェクトでは、アップダウンの多い立地に工夫して建設された不定形の建築の面白さや海を見下ろす眺望の良さを生かし空き家の再生を試みる事業である。その魅力ある坂の町には、現在、300を超える空き家が存在し、その多くが長年放置され廃屋化してきており、建て替えや新築不可能なロケーションにおいて、いかに現存する空き家を上手く活用し、後世に伝えていくかが最重要課題となっている。



▲再生された空き家「あなごのねどこ」で説明を受ける



▲再生され店舗として活用されている建築物の説明を受ける

### 所感等：

注目したのは、空き家再生プロジェクトのコンセプトである。同 NPO 法人では、以下の 5 つの視点で空き家の再生に取り組んでいる。

- ① 空き家×建築
- ② 空き家×環境
- ③ 空き家×コミュニティ
- ④ 空き家×観光へ
- ⑤ 空き家×アート

- ① では、変化の多い地形に合わせて建てられた不定形な家や眺望重視の家、増築を重ねた変形の家、希少な木造 3 階建て家などの個性的な生活感溢れる尾道らしい家として捉え、伝承していく。
- ② では、古い家に住み続けることは、産業廃棄物や森林伐採の減少につながるエコ活動であり、空き家が放置される要因の一つである不要な家財道具のリユース・リサイクル、廃材や古道具の再利

用はエコ活動だけでなく、レトロな尾道らしい町並みを残していく。

- ③ では、いくら古い建物や景観を守っても、そこに人がいなければ魅力的な町とはいえない。次世代が住まなくなった空き家の里親探しや、新たな移住者への暮らしのアドバイス、空き家を使った世代間交流、イベント企画など新しいコミュニティ作りを積極的に推進する。
- ④ 尾道の観光客のリピーターを増やすため、空き家を使った短期貸家の提供で尾道らしさをアピールする。
- ⑤ 尾道は多くの文人や芸術家に愛されてきた町で、アートとは切り離せないことから、尾道から世界に発信してくれるアーティストを育成できるよう、空き家を美術や文学を学ぶ若者たちの寮やアトリエ、セミナーハウスなどに活用する。

これらのコンセプトは、非常に興味深い。本市においても類似性が高く取り入れることが可能な示唆に富んでいる。街づくりは行政だけでできるものではなく、そこに居住する市民、特に若い世代に積極的にかかわりを持ってもらう工夫を本市に置いて考えていきたいと思う。