

## 視 察 報 告 書

報告者氏名：工藤昭四郎

委員会名：都市整備常任委員会

期 間：2020年1月22日（水）～1月23日（木）

視察都市等及び視察項目：千葉県木更津市役所

Park-PFI を活用した都市公園の利活用について

所 感 等： 木更津市は都心へのアクセスが40分～50分と交通の利便性が良く、東京に一番近い田舎町として売り出している。

港は地域経済の重要な拠点となっていて、海の幸など自然豊で、現在は魅力ある町として評価されてきている。平成18年度以降、人口が転出者数を転入者数が上回る傾向となっている。

アクアラインの通行料金が800円となったことが、大きな発展のきっかけとなり、イオンモール木更津や三井アウトレットパーク木更津などアウトレットの整備が進んだ。

現在は、パークベイプロジェクト推進事業（鳥居崎海浜公園整備）として、みなとまち木更津再生プロジェクトの実現に向け取り組んでいる。これは中心市街地活性化のメイン事業と位置づけされている。土地の活用が生かされてなく、利用者が多いとはいええない公園を、民間事業者によって新たな賑わいを持つ集客施設へと移行する為に、Park-PFIを導入した。

令和1年7月31日に公募を開始し、3社のエントリーの中から事業者が選定された。これから基本協定を結び、令和3年度の開園へ向け進められるが、市では多くの基準を設けず事業者が整備しやすい環境創りを目指している。

鳥居崎海浜公園は食を中心とした公園として、近隣地区を含めて集客を考えている。また、行政としてオーガニックを推奨しているので、新施設でも更に力を入れて行きたいとの考えがあり、食、オーガニック、地産地消を組み合わせた施設になる。

専用使用料を事業者から徴収し、20年間で事業者と協定を交わす。カフェやレストランなどの施設が公園内に建設され、その利益の中から事業者により草刈りや補修など公園施設の整備等が行われる。Park-PFI導入により今まで建蔽率2%のところ、建蔽率12%になり商業施設が可能となり、事業者により飲食店が4棟建築され、地元の企業が入る予定である。

公園は駅からは1キロ弱の立地で、浜焼ができる施設が現在隣にあり、釣りを楽しむ人もいるので、釣った魚を食べられる場所の提供や、BBQコーナーも事業者から提案があった。

鳥居崎海浜公園を先頭に他の公園についてもPark-PFIを進めていくことを考えている。

最後に、Park-PFIによる公園づくりは、民間の発想を取り入れた新しい公園であり、本市においても三笠公園をはじめとしてPark-PFIを導入した、より魅力的な公園づくりを進めて行きたいと思う。開園後は是非訪れてみたいと思う。



視察都市及び視察項目：広島県尾道市 NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト  
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

所感等：尾道市の人口は約 14 万人、港町として栄えてきた町で、近年はサイクルロードが整備され全国よりサイクリングで訪れる人が増えた。

尾道には、明治時代から残る建築物が多く存在し、古い町並みを海外の方々にも楽しんでもらいたいとの思いで NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトを 2008 年に立ち上げ、尾道ガウディハウスの再生を始めに空き家活用を始めた。

車が入れない坂道と路地が多く、市内には 500 軒もの空き家が存在している。

空き家バンク事業は、借りたい人に現状のままの建物を紹介するマッチング事業であり、借りる人が修繕をすることで、安く借りることができる。また、安いから我慢できるといった特徴もある。

市から年間の委託費を受けて空き家バンクを運営しているため、物件を紹介しても手数料は発生しない。

毎年 10 軒ほど決まる。

空き家再生事業とは魅力があり、残したい建物を自分たちでリノベーションして売却する事業で、NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトではこの 2 つ事業がメインだが、他にも宿やカフェなどの事業を展開し、年間 7000 万円の売り上げを持つ。

宿泊は旅館業として営んでいて、近年は海外からの旅行客が増えている。

残したい建物や尾道に必要な建物、そしてそこで働いてくれる人がいれば、空き家再生を考え進めている。

年齢的な割合率は以下のように、手に職を持った人や、子ども連れの人が多く利用されている。

20 歳代が 20%  
30 歳代が 40%  
40～60 歳代が 20%

商店街にある「あなごのねどこ」へ伺い話を聞いたが、入口は風情ある喫茶室となっていて、細い通路を抜けると会議ができる広間があり、2 階は宿泊施設になっていた。

独自で改築された部屋は、古き日本のイメージを持つ室内で、海外からの宿泊者に喜ばれるデザインである。



長い坂を上り、みはらし亭にも伺ったが、こちらは歴史を感じる素晴らしい建築物で、尾道が一望できる高台にあり、ゆっくりと過ごせる宿泊施設であった。



まちの景観になる歴史的な建築物を新しい利用方法で残していく取り組みと、そこで生まれる雇用と住居を上手く活用している事業で

あり、同じ坂の多い横須賀での空き家活用に大きなヒントとなる事業であり、空き家を宿泊施設として運用する取り組みや、住みたい人が修繕をして安い賃料で借りるなど、本市でも取り入れたい事業であると思う。