

視 察 報 告 書

報告者氏名：西郷 宗範

委員会名：都市整備常任委員会

期 間：令和2年1月22日(水)～令和2年1月23日(木)

視察都市等：千葉県木更津市
広島県尾道市

視察項目：

木更津市「Park-PFI を活用した都市公園の利活用について」

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」

所 感 等：

木更津市「Park-PFI を活用した都市公園の利活用について」

木更津市は千葉県中西部に位置し重点港湾の木更津港を有する港湾都市である。人口は約13万6000人であるが、東京湾アクアラインなどの開発により都心から来るまで40分ほどの好立地であることから、平成25年から平成30年までの5年間で人口が15%も増加した。これに伴い、地価も上昇している。また、三井アウトレットパークやイオンモールなどの商業施設も充実し、観光拠点としても人気が高い。一方で、人口は増えているものの、中心市街地から郊外への転居も多く、ドーナツ化現象がおきている。

木更津市では、現在、市中心部の活性化及び点在する都市公園の利活用を進めるため、公募設置管理制度（Park-PFI）を利用し、鳥居崎海浜公園整備・管理運営事業者募集事業（パークベイプロジェクト）を進めている。鳥居崎海浜公園は、木更津駅から1km弱の木更津港の入口に位置し、隣の中の島公園へと繋がる高さ27mの日本一高い歩道橋が印象深い。ドラマの舞台となったことにより「恋人の聖地」にも選定されている。

今回利用された Park-PFI は平成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ものを、公募により選択する制度である。この制度を利用することにより、設置管理許可期間の特例として公募設置等計画の認定の有効期間が20年になり、建蔽率の特例として、これまで2%であった便益施設の建蔽率が10%上乘せされ12%まで可能となる。また、占用物件の特例として自転車駐車場や看板などの利便増進施設の設置が可能となる。こうしたことから木更津市ではマーケットサウンディングでも興味度が高かった鳥居崎海浜公園を手始めに進めることとした。現在、公募が終わり運営する企業が大和リースに決定したところである。今回3者から応募があったが、大和リースは事業コンセプト・賑わいをもたらす運営計画等の実績・地域活動の提案などで、総合的に高い評価を得、決定された。

提案の概要としては、木更津ラバーステラスとして、レストラン・カフェ・マルシェ・コミュニティスペースなどを建設し、運営していく。施設の建設費は全て民間事業者の負担となる。当初、民間負担は交付金制度活用条件を満たす10%程度と予定していたが、提案予算が倍以上に膨らみ、民間で54%負担するということとなったので、市と国の負担は軽減された。

今回の募集に際しては、コンセプトをガッチリと決めてしまうと事業者の自由度がなくなってしまうことから、①木更津発展のシンボルである港を活かした賑わいの拠点づくり、②港を楽しむ空間づくり、③港から取り組むオーガニックなまちづくり（自然と共生した食をテーマ）とざっくりとしたコンセプトにした。こうしたことも募集に優位に作用していると考えられる。

完成後は、駅から海浜公園に通ずる商店街との連携など、中心市街地の活性化も必要となる。Park-PFIを起点としたまちづくりが進むことが理想である。

現在、本市においては、長井海の手公園ソレイユの丘の隣接地を含めた施設一帯の運営について Park-PFI を積極的に活用する方向性と聞いている。ソレイユの丘については、敷地面積も広いことから、建蔽率12%が利用できれば、これまで以上の大きな集客を狙える施設となりうる。民間のアイデアによる収益性も兼ね備えた施設ができれば、本市にとってもメリットとなり得るであろう。また、本市の都市公園施設の老朽化等により大きな改変が必要な公園は多数ある。今後、先進事例を踏まえながら、必要に応じて見直しを図っていきたい。



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」

尾道市は広島県南東部に位置し、本州沿岸部と内陸盆地、及び瀬戸内海に点在する島しょ部から構成されている。古くから尾道水道を利用する貿易船の寄港地として栄えてきたことから、交通の要所とされている。近年では、しまなみ海道ややまなみ街道の開通により、陸路での交通結節点としても重要で、物流面での利便性など瀬戸内の十字路としてさらなる利便性が期待されている。

尾道市は造船工場やその関連工場が多いことから、本市の汐入や逸見などのように谷戸や斜面を利用した家屋が立ち並ぶ。今回視察を行ったNPO 法人尾道空き家再生プロジェクトは、JR 尾道駅北側の斜面地の家屋や商店街の店舗などを中心に、空き家・空き店舗の再生に取り組んでいる。

尾道市は戦災や災害から免れたことから、古い家屋が多い。また、坂や階段、路地が多い地形で車が入らないことから、故に残っている家屋が多い。つまりは壊すと新築できないことから誰も開発しない地形である。こうしたことから地層のようにいろいろな時代の建物が残っている。しかし、駅から2～3km圏内の約30%が空き家であり、500件に上る。そこで、尾道空き家再生プロジェクトでは、古い街並みを活かしつつ、次世代のコミュニティの確立を目的として活動している。

代表の豊田氏はツアーコンダクターの経験から、尾道の空き家を海外の街のような古い家を再生し、ゲストハウスとして利用する取り組みを始めた。2007年に第1号物件の通称尾道ガウディハウスの着工に取り組み、引き続き任意団体尾道空き家再生プロジェクトを発足させた。その後、100件を超す空き家や空き店舗を再生させてきた。活動を始めて5

年ほどは補助金や交付金の申請をたくさん行い、活動資金として利用してきたが、その後はサブリース的に資金を集め活動を行っている。現在は空き家再生プロジェクトと空き家バンクの2本柱で活動している。

市から委託されている空き家バンクは、売り手から買い手に流すだけの作業である。これも宅建を取得しているわけではないので現状渡してこの値段というなかで、そこから先は当事者同士で行ってもらおうという手法である。リノベーションを行ってからではないことから、安く貸すから好きに使ってくれという考え方で空き家の利用を促進している。地形的に車が横付けできない、下水が通っていないなど物件によって様々な悪条件があることから、一度も物件を見に来ていない人には貸せないというスタンスである。尾道市としては街並みを残したい。しかし、需要はあるのに供給できない。また、不動産業者は扱わない。こうした物件をNPOが紹介することで、利用の促進が図れているようである。

空き家バンクの物件をリノベーションして空き家再生に利用しているわけではない。現在の資金集めとしては、リノベーションをおこなったゲストハウスなどを利用した宿泊費などが主な収入源となっている。売り上げは7000万円/年で、その他、尾道市から空き家バンクの委託金200万円が入っている。会員数は200名程度のうち6割が地元の人である。

ゲストハウスも、近年ではしまなみ海道のサイクルツーリズムなどの効果もあり、海外などからの利用者も多いという。特に台湾、フランス、アメリカ、香港、シンガポールなどが多い。リピーターも多いようである。

空き家バンクは、当初は20代、30代が多かったが、最近は50代の人も増えてきている。これは、民泊を行いたい、家族で大きな家に住みたい、などに代わってきている。

今回視察では、尾道市と横須賀市の共通点が類推された。造船で街が栄え、急激に人口が増えたことから谷戸などへ家がどんどん建てられた。しかし、時代の経過により、車の横づけ、階段、坂などが、生活の障害となり、空き家が増えてきている。本市においても空き家バンクを始めたが、実際には不動産業者が介入したがる物件も多い。リノベーションという概念を前提に、空き家バンクの在り方を考えるか、また、産学連携などにより、空き家をリノベーションしてコミュニティスペースなどとして利用できる場所を作っていくなどの新たな考えを持たないと、今後本市の空き家は増え続けていくだけであろう。こうした視点で、政策を立案していく必要があると考えられる。

