

都市整備常任委員会 視察報告書

報告者氏名 よこすか未来会議：高橋英昭

○期間：2020年1月22日(水)～1月23日(木)

○視察都市・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

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

・説明者 経済部産業振興課

・木更津市の概要

都心から30km程度と近く、アクアライン、館山道、圏央道と交通の利便性に加え、自然も多くレジャーや観光も盛んである。区画整理事業により企業誘致も積極的に行っており、三井アウトレットモールやイオンモールなど大型商業施設が相継いで立地され、賑わいが出来ている。そのおかげか、社会増による人口も増えている。一方で、大型商業施設により商店街が減少し、市全体では人口が増えているものの中心市街地の人口は減少している。

・事業の概要

木更津市の基本構想に位置付けられる「みなとまち木更津再生プロジェクト」の具現化に向け、パークベイプロジェクト推進事業を進めている。パークベイプロジェクト推進事業は、海側に点在する鳥居崎海浜公園・中の島公園・吾妻公園の3公園にそれぞれコンセプトを決めて再生し、加えて文化施設や公園に続く街路を整備して、海辺を一体的に再生していくプロジェクトである。そのうち、新たな賑わいの拠点として先導的に進められているのが鳥居崎海浜公園の整備であり、公募設置管理制度(Park-PFI)を活用し、民間の集客施設を誘致するとともに老朽化した都市公園の再整備を一体的に行うものである。

・公募設置管理制度(Park-PFI)の概要

国土交通省によれば、**公募設置管理制度(P-PFI)**とは、**飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設**

の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度であり、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新たな整備・管理手法である。とあるが、平たく言えば、「民間に公園で商売させてあげるから、リニューアルや維持管理の費用をその利益の中から一部負担してよ。それぞれが管理する部分はあるけど協力して良い公園を作ろう。一緒にやる人（事業者）は公募しますよ。」というものである。

また、Park-PFI 制度には3つの特例処置があり、①設置管理許可期間の特例（通常10年⇒20年）②建ぺい率の特例（通常2%⇒12%）③占用物件の特例 とあるが、これにより民間事業者も長期的な視野での投資ができ、収益力の向上が図れるようになっている。

・鳥居崎海浜公園整備について

1) 事業者選定

H29年よりサウンディング調査を実施。担当者もマーケットサウンディングが重要だと話していた。その後、木更津市公募対象公園施設設置等予定者選考委員会（以下選考委員会）を設置し、公募条件などを精査した後、公募を開始。3つの事業者が手をあげたが、最終的に大和リース株式会社が公募設置等予定者となった。

2) 事業者提案の概要

開発コンセプトは「木更津ラバーステラス」。恋人たちというよりは、性別や年代を越えて親しい人と訪れてほしいとの思いから。このコンセプトは3つの柱からなり、①中心市街地の起爆剤～食から始まる地域への波及 ②木更津内港の再生～水辺ライフスタイルの形成 ③公園の持続性～環境保全やSDGsへの取り組み となっている。公園整備の内容は、施設建設、園路、広場、親水空間、駐車場、植栽で、施設内容はレストラン、カフェ、マルシェ、コミュニティスペースを予定している。レストラン・カフェでは海を眺めながら食を楽しむスタイルを提供し、マルシェ・コミュニティスペースでは地域貢献と多世代交流を狙いに、その他にも、ウォーキング・ランニングコース、子どもの遊具やドッグラン、BBQエリアなどを整備する予定である。

3) 事業費（特定公園施設⇒建物以外）

当初案：総額 248,000 千円

民間：24,800 千円（10%）

国：111,600 千円（45%）

市：111,600 千円（45%）

公費負担額 223,200 千円

であったが、新たに民間側の提案がなされ、以下に決定したという。



民間提案：総額 428,626 千円

民間：230,626 千円（54%）

国：99,000 千円（23%）

市：99,000 千円（23%）

公費負担額 198,000 千円

（交付金活用条件は民間負担 1 割以上）

民間が当初案よりかなり多くの出資をすることとなったが、これは採算をしっかりとるための投資として判断した結果であろう。木更津市にとっては、思いがけず予算を圧縮する結果となった。



※画像はイメージです

・所感

木更津市の Park-PFI を活用した都市公園の整備は、公園整備などはこれから動き出す中で実際に目にしたわけではないが、本市においても今後 Park-PFI を活用する機会が増えると予想される中で、Park-PFI 活用のスキームを伺えたことは非常に参考となった。

視察前、公園全体の管理を民間が収益を活用し行うものだと思っていたが、採算ベースによって管理範囲を決めていた。これにより、ひとつの都市公園の中に Park-PFI を活用した民間管理区域と、指定管理による従来型の公園管理区域の 2 種類の管理方法が混在することになる。もちろん、行政側としては全てを管理していただくのが理想ではあるが、民間への過度な負担は公園のあり方そのものに影響を及ぼす懸念がある。あくまでも公園は、憩いや賑わいを創出する拠点であり、さらに景観・環境・防災などの地域課題を複合的に解決する役割を担っていることを忘れてはならない。民間へ過度な負担を期待すると、対象となる公園にそぐわないような収益施設をも容認しなければならず、そもそもの公園全体がもつコンセプトを無視した形で、公園の切り売りともとられる事態を招きかねない。

本市でも Park-PFI を活用すべきと思うが、公園全体を「パークマネジメント（公園経営）」的発想でとらえることが重要であり、その答えを行政と地域がまちづくりの目標像として共有し、それに対してしっかりと応えることができる事業者を選定することが重要であろう。

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

・説明者 NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト 専務理事

・尾道市（山手地区）の概要

中心市街地は、海と山に囲まれた狭いエリアに街並みが形成されている。山側を山手地区と呼び、たくさんの仏閣と細い階段や路地が張り巡らされているのが特徴。この一帯は向島を一望でき、多くの文人などに愛されて別荘なども多く建てられた。道が狭く車が入らないことから家を建て直すことが困難で、昭和初期頃に建てられた家が多く残っている。また、戦災に遭わなかったこともその要因となっている。また、そのロケーションや街の佇まいから、多くの映画やドラマなどの舞台として登場している。

・尾道市の空き家の状況

中心市街地（駅から2～3Km 圏内）に空き家が500軒ほどある。これは尾道市の空き家全体の三分之一を占めている。中心市街地は、街全体が観光の拠点となっており、開発によるイメージの変化は街のあり方に直結する大きな問題となる。

・NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトの概要

地元尾道出身の豊田雅子さんがNPOの発起人であり代表。山手地区に空き家が増えていく中、尾道の景観を守るため空き家を取り壊しから救えないかと考えていた時、地元では有名な築70年ほど経った空き家、通称「ガウディハウス」が取り壊されるという情報を聞き、自身で購入し少しずつ直し始めた。その様子をブログ等で発信したところ、全国から興味をもった多くの移住希望者が連絡をしてきたことから、移住者の受け皿になるような活動を本格的に行うべく2008年にNPO法人尾道空き家再生プロジェクトが発足した。

発足当初はボランティア。その後、手当たり次第に補助金を獲得して運営を行っていたが、限界もあり、現在はゲストハウス、シェアハウスやサブリースなどで不動産収入を得て運営と空き家の再生を行っている。現在のNPO会員は200名程度となっている。



・NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトの取り組み

1) 空き家の再生

コミュニティ・環境・建築・観光・アートの5つの柱を軸に活動を展開。再生した空き家の一部はゲストハウスやサロンとして活用し、その収益でまた空き家を再生するサイクルとなっている。再生方法もセルフビルドで出来る部分はDIYで実施。

2) 空き家バンク

空き家バンク事業は年間10軒程度、マッチングが主の業務で宅建業に関わらない部分を担っている。大々的に紹介を行っているわけではなく、興味をもった方に実際に来てもらい山手地区特有の不便さを納得の上で紹介する。逆に現地に来ない方には一切紹介を行わない。単純に商売をするのではなく、空き家を解消しつつ街の雰囲気や佇まいを守るためのやり方である。

3) ゲストハウスなど

空き家再生のためのサブ的な仕事だが、収益は主にここから得ている。また、再生した空き家の使い道としても面白い。商店街の中にある町屋を再生した「あなごのねどこ」は、尾道に滞在型観光に来られる方に人気のスポット。山手地区にある「みはらし亭」は大正10年築の旅館を再生。作家さんなどが滞在し、執筆活動をしている。また、子連れママのサロンとして活用されている「北村洋品店」などがある。



4) その他

今回は時間の関係もありあまり聞けなかったが、空き家再生やまちづくりに関連した様々なイベントなどを開催している。

・所感

本市にも尾道と似たような場所がある。谷戸の高台がまさにそうである。しかし、本市では車の入らない不便な場所を何とか便利にできないか？と頭を悩ませる方が多いのだが、尾道の事例は不便さを楽しむといった内容で全く真逆の発想である。たまに谷戸の高台に何う機会があり、谷戸の小道の風情やそこから見える景色などを楽しむが、確かに便利になって失われるものもあるのだろう。とはいえ、高齢化が進む中で、実際にそこに住んでいる方にとってはそんなことも言ってられないのであろうが。

空き家問題が深刻化していく中、本市でも空き家活用の取り組みは実施されてい

て、尾道同様に空き家バンクなるものはあるが、ここにのる物件は全て流通価値のあるものばかりである。前段で谷戸の空き家に触れたが、本市の空き家バンクには不便な谷戸の空き家はほとんどない。しかし、尾道の事例のように、その土地の佇まいなどが気に入り、ここに住みたいと思う方は必ずいるであろう。そうした方へのマッチングを本市でも取り組むべきではないか。空き家の問題は、その先にある特定空き家の問題が大きい。少なくとも人が住むことでその問題が解消されるならば、コンパクトシティを目指しながらも対応していく事が可能ではなかろうか。

空き家再生については、大学生の力を借りて再生活用したという話題は多くの方がご存知であろう。また、行政側としてもアーティスト村をつくるなどして再生活用している。しかし、なかなか後に続くものがないのも事実だ。

つまり、本市でも取り組んではいるが、思うように成果があがっていない。これは、空き家の問題を空き家バンクと空き家の再生活用の2つの方策に分けているからではないだろうか。空き家といえど、様々であることから、これらを総合的に扱う必要があるのではないだろうか。需要はさまざまであり、空き家バンクでお目当てが見つからなくとも、空き家再生の部分で見つかる需要もあるということだ。また、空き家再生は、主に再生した方が使うのが主流であり、そこからの転売は多く見られない。(通常、リフォームと空き家の再生は同じ意味だと思うが、一般的に使われているリフォームだと少し意味合いが違う。本来で言えば、今多く使われているリフォームはリノベーションではないかという考えからこのような文となった。) また、総合的に扱うのであれば、ランドバンク(ランドバンキング)という考え方もある。ランドバンクは米国において、ドーナツ現象や街のスプロール化、スポンジ化などの対策として始まったが、内容を簡単に言うと、空き家や空き地などを取得し、周辺の土地を含めた地域を一体的に活用・再生する手法である。しかし、近年ではランドバンクは単なるその手法のみならず、前段であった空き家バンクや空き家の再生、また空き家の管理など幅広く扱うケースも多い。尾道の事例はまさにランドバンクに近いものがあると言える。

本市でも、NPOにはこだわらないが、民間が担ってくれるのであればそれが一番良いのであろう。しかし、課題の進行スピードを見る限り、民間が立ち上がってくれるのを待つ時間もないのも事実だ。となれば、行政が担うのか?海外では自治体が担っているケースもあるが、本市においては、財政を鑑みながら慎重に考えていく必要がある。