

視 察 報 告 書

報告者氏名 岡 明彦

1 委員会名

つくばエクスプレス沿線整備と新川耕地・周辺特別委員会

2 期 日

令和6年1月31日（水）～2月1日（木）1泊2日

3 視察地及び調査事項

(1) 国土交通省近畿地方整備局国営明石海峡公園事務所（1日目）

国営明石海峡公園PPP事業について

(2) 兵庫県神戸市（2日目）

鈴蘭台駅前区画整理事業について

4 所感等

.....(1) 国営明石海峡公園PPP事業については、国土交通省近畿地方整備局の国営明石海峡公園事務所の建設専門官の山田氏とPark-PFI（公募設置管理制度）の事業者として（株）アクアイグニス淡路島の管理本部の宮脇氏の両名から施設の案内と事業についてご説明をして頂きました。国営明石海峡公園淡路地区海岸ゾーン「シースケープ・ラウンジ」エリアは平成30年度にPark-PFI事業者を公募され、令和2年度に国営公園では全国で初めてPark-PFIの事業計画が認定された。官民連携により、民間事業者が「食と健康」をテーマとした複合温浴施設、カフェ・レストラン及び施設周辺の広場等の整備をされ、公園管理者がプロムナードや駐車場等を整備して、令和4年7月「シースケープ・ラウンジ」エリアとしてPark-PFI施設の供用が開始された。

私からは事前に具体的な調査事項として質問を2点させて頂きました。

Q 1、淡路市は「脱炭素先行地域」に選ばれており、パーク内の各施設等に再生可能エネルギーが供給されていると仄聞するが、整備の詳細や効果をどのように捉えているか。

A 1、他のゾーンでは再生可能エネルギーが供給されているが、現時点では海岸ゾーンには再生可能エネルギーが供給させておらず、今後は供給していく予定である。

Q 2、今夏の夏祭り等のイベントにおいても大変に盛況であったと仄聞しているが、今後の官民連携の取り組み方や課題等を含め、どのように捉えているか。

A 2、15年前から実施しているお祭りですが、コロナ禍後の開催であったのも影響して、大変に盛況であり、人が集まり過ぎて明石海峡大橋まで交通渋滞がつながってしまった。施設でも有料で観覧席を用意されていたが、辿りつくことが出来なかった事例がある。これは官民連携というよりは官官連携が必要であると捉える。また、関係各位で今後の課題になった。

今回、視察をしたエリアは民間複合施設として若い世代の方々を呼び込んでおり、国営明石海峡公園の他の地区との相乗効果を生み出していく事は今後の課題であるとの認識であった。

本市においては、江戸川の土手沿いを活かし、景観を最大限に活用して施設を作り出すにはやはり民間活力が必要であると改めて感じました。

(2) 鈴蘭台駅前区画整理事業については、30階に議場がある神戸市役所に登庁しました。神戸市都市局地域整備推進課の再開発係長の池上氏と同じく工務課整備係長の中原氏よりご説明を頂きました。

まずは、鈴蘭台駅前地区第二種市街地再開発事業についてのご説明を受けました。神戸市は鈴蘭台駅前地区を含め市内7か所の再開発事業を展開されており、令和4年度土地活用モデル大賞（都市みらい推進機構理事長賞）を受賞されている。今回の視察事業は神戸国際港都建設事業の鈴蘭台駅北地区土地区画整

理事業と隣接している。鈴蘭台駅前が再開発整備により得られた効果として・明確な歩車分離による安全性の向上・市民の憩える賑わい空間の確保・居心地の良い駅前空間の確保・区役所移転による利便性の向上・防災面の向上・周辺への波及効果・鈴蘭台駅北地区まちづくり協議会の設立があったと多くの効果を分析されている。

私からは事前に具体的な調査事項として質問を2点させて頂きました。

第二種市街地再開発事業について

Q 1、駅前に人流が増える事で、商店街の活性化も狙ったものであったのか。そうであれば、その効果はどうか。

A 1、賑わいの効果については

① 交通結節機能の確保

従前の駅前は狭くバスロータリーもなく、人と車が錯綜し危険な状況にありました。駅前広場を新たに整備することにより、歩行者・バス・タクシー・自家用車の導線を整理し、歩道や駅前広場において安全性の高い歩行者空間整備を図りました。

② 再開発ビルの建設による効果

当ビルの商業エリア（低層部）は従前店舗権利者のほか新たにテナント店舗も加わり、駅前の新たな商業エリアが整備されました。また従前は駅から離れた坂の上にあった北区役所を当ビルへ移転し、区役所利用者による新たな人の流れも創出されました。

③ 駅施設の移設とバリアフリー化

隣接する鈴蘭台駅の駅舎は神戸電鉄の協力により地上駅舎から橋上駅舎へ建替えられ、当ビルと新駅舎を直結しました。バリアフリーな動線整備によって公共交通の乗り換えをしやすくするとともに、駅利用者によるシャワー効果による商業・業務フロアの活性化が図られています。

北地区区画整理事業について

Q 2、令和5年10月に事業計画の変更がなされているが、変更となった経緯をお聞かせいただきたい。併せて、現状の課題をどのように把握され、どのように活かしていこうと考えているか。

A 2、警察・学校との協議による一部生活道路への歩道の追加や線形変更などの安全性の向上に関する変更や、河川管理者との協議による河川の移設を中止とする治水の安全の維持に関する変更を行っています。

今回の視察を通して、市街地の再開発による街の活性化は本市にとって今後学ばなければいけない施策である考えますので、私自身も調査を重ね、研究をしてまいります。

視察報告書

報告者氏名 鈴木 ゆうすけ

1 委員会名

つくばエクスプレス沿線整備と新川耕地・周辺特別委員会

2 期日

令和6年1月31日（水）～2月1日（木）1泊2日

3 視察地及び調査事項

(1) 国土交通省近畿地方整備局国営明石海峡公園事務所（1日目）

国営明石海峡公園PPP事業について

(2) 兵庫県神戸市（2日目）

鈴蘭台駅前区画整理事業について

4 所感等

①国土交通省近畿地方整備局国営明石海峡公園事務所

国営明石海峡公園PPP事業について

広大な敷地に、海に面した位置に温水施設などを擁した観光施設として建設された。

恵まれた立地にある豪華な施設にもかかわらず、宿泊業を営業できないという条件があるため、運営事業者は集客にまだ満足していない様子であった。観光でお金を落としてもらうためには宿泊の有り無しでは大きく変わってしまう。特にアクアイグニス専用の水着で入れる温水浴場の他にも、世界上位のパン職人のパン屋やその他食事処、更に周辺をサイクリングして楽しめるように自転車の貸し出しを行っているなど、豪華な施設になっているにもかかわらず、観光客にお金を使っただけで大きな要素である宿泊施設がないのはもったいないと感じる。宿泊施設がない代わりに広い駐車場の一部を車中泊可能な広場として使用するなどしていたが、やはり本市でも課題になる可能性があるのが、観光まちづくりを推進していきたいのであれば、道路などのインフラとホテルなどの宿泊施設がなければ、その観光地に使う金額も大きく変わる上に、様々な不便さが要因になり、魅力的なコンテンツについてお金をかけて作ったとしても観光先として選ばれない可能性があるということが大きな学びになるとともに、まち全体として観光が成立するのかという点をシビアに判定するべきだと感じた。

②兵庫県神戸市

鈴蘭台駅前区画整理事業について

すでに住宅街や商店街などが出来上がっているまちの再整備事業ということで、現在、本市でも南流山の再整備、江戸川台駅前のロータリー周辺含む再整備について住民の関心が高いことから同市の進め方や取り組みについて学んだ。

鈴蘭台では再整備にあたり、土地の有効活用の観点から、住民への整備後の再開発住宅の居住が担保されるような取り組みに加え、一つ一つの建物を考えるのではなく、総合的にどのような街にしていくかという観点から、道路の整備計画を進め、住民がアクセスしやすい市役所の駅上施設化を行うなど整備後に快適な環境になることを想像しやすいような設計がなされていた。市役所は元々老朽化によって建て替えが必要だったということも重なって進んだとの事だったが、駅に人が集まる機会が増えることによって、駅周辺商店街への経済効果も期待できるよう計画されていた。元々駅周辺の土地には住んでいた住民の方々の家があったが、事前に建物除却後の敷地の統合と、中層施設の建設を計画し、道路と建物を一体で便利なまちをつくるための計画がなされていた。

本市では現在、南流山における再整備計画の案がまちづくり推進課から提案され、住民説明会などを行っているが、鈴蘭台では再整備に際し、住民の方々が自分たちでまちづくりを考える協議会を持ち、積極的に新たなまちについて考えており、まちの再整備を行うということに対して、在住している住民全員が完全に納得して進むことは難しいと思うが、現地の住民が一人でも多く納得してもらうためには、住民自身に考えて頂き、納得して頂けるように感触を確かめながら進めていくということが重要であると感じた。

本市でも今後同じように再開発・再整備が行われる事に関して、住民の地元協議会活動を促すなどして、地権者の合意形成や、計画を円滑に進めるためのツールとして地域住民の力を有効活用し、本市がより良い形で発展していけるよう、行政と住民の対話が更に活性化されたまちになっていく事を目標にしたいと感じた。

視 察 報 告 書

報告者氏名 うた桜子

- 1 委員会名
つくばエクスプレス沿線整備と新川耕地・周辺特別委員会
- 2 期 日
令和6年1月31日（水）～2月1日（木）1泊2日
- 3 視察地及び調査事項
 - (1) 国土交通省近畿地方整備局国営明石海峡公園事務所（1日目）
国営明石海峡講演PPP事業について
 - (2) 兵庫県神戸市（2日目）
鈴蘭台駅区画整理事業について

4 所感等

(1) 国土交通省近畿地方整備局国営明石海峡公園事務所

国営明石海峡公園PPP事業について、淡路地区は、国際的な交流の場としての観光、リゾート環境の中で、周辺との役割分担を図りながら、大規模な土取り跡地の自然を回復し、新たな園遊空間の創出を図っています。そこには、自然回復と望ましい環境形成を目指すこと、花・海・島を活かしたランドスケープと園遊空間の場づくりを図ること、周辺との連携で核となる整備を図ることが基本となっている。実際に海岸ゾーンの「シースケープ・ラウンジ」エリアにはおしゃれなカフェレストラン、複合温泉施設で楽しむ家族の姿もあり、流山市でも江戸川をこのような憩いや交流の場として活用できないか参考になりました。



（２）兵庫県神戸市

鈴蘭駅区画整理事業において、鈴蘭駅前の人流が増え、商店街も活性化しました。大規模な再開発に伴い、得られた効果とは、明確な歩車分離による安全性の向上、市民の憩える賑わい空間の確保、居心地の良い駅前空間の確保、区役所移転による利便性の向上、防災面の向上が挙げられます。また、予測していなかった良い効果として、鈴蘭駅北地区まちづくり協議会の設立で、継続整備予定である鈴蘭台幹線の駅北側の拡幅整備に合わせ、まちづくり構想の提案を受けるなど機運が高まったことが挙げられました。また、課題としては、駅前がきれいになったことで好評が得られているものの、住民からは区画周辺の賑わいが不足した、鈴蘭台幹線の拡幅により東西の行き来が分断されたとの声があるそうです。流山市も開発を進める一方で課題もあるので、参考になりました。



視察報告書

報告者氏名 矢口輝美

- 1 委員会名
つくばエクスプレス沿線整備と新川耕地・周辺特別委員会
- 2 期 日 令和6年1月31日（水）～2月1日（木）1泊2日
- 3 視察地及び調査事項
(1) 国土交通省近畿地方整備局国営明石海峡公園事務所（1日目）
国営明石海峡公園PPP事業について
(2) 兵庫県神戸市（2日目）
鈴蘭台駅前区画整理事業について
- 4 所感等
【アクアイグニス淡路島について】

国営明石海峡公園の海岸ゾーンにおける「シースケープ・ラウンジ」エリアは、平成30年度にPark-PFI事業者を公募し、令和2年度に全国初のPark-PFI事業計画が認定されました。官民連携により、「食と健康」をテーマとした複合温泉施設、カフェ・レストラン、広場などが整備され、公園管理者もプロムナードや駐車場などを整備しました。令和4年7月には「シースケープ・ラウンジ」エリアとPark-PFI施設「アクアイグニス淡路島」が供用開始されました。

アクセスは主に車を基本とし、カフェ・レストランの価格帯は高めで、複合温泉施設は20～40代のカップルを対象としています。イベント時には多くの人を訪れ、花火大会では有料席の混雑による大渋滞が発生したとの報告があり、有料席設置の課題が浮上しています。

国立明石海峡公園淡路地区では、「シースケープ・ラウンジ」から山側に上がった場所には眺望スポットや花畑、大型複合遊具「夢っこランド」、「子どもの森」、「花の中海」などがあり、こちらは年配者や子連れの来場を想定しています。課題としては、両エリアを行き来してもらうことが挙げられています。

今後の海岸ゾーンの整備については具体的な情報は提供されていませんが、期待されており、発展を見守りたいと思います。

【鈴蘭台駅前区画整理事業について】

神戸市の鈴蘭台駅前区画整理事業は、住民主体のまちづくりを基本として、市民・事業者・行政による協働と参画のまちづくりに焦点を当てています。調査によれば、開発までには時間がかかり、反対の声も多く寄せられたとされています。特に小規模

開発による弊害や、一度開発された場所を再開発する難しさなどの課題が浮上していました。

鈴蘭台では、事前に行われた調査でいくつかの問題が明らかになりました。それには、幹線道路の未整備、通学路として使われている狭い道路の歩道の不足による安全性の懸念、そして旧兵庫商業高校跡地の有効活用が含まれていました。これらの問題に対処するため、住民主体で進めるべくまちづくり協議会が設置され、まちづくり構想の目標が一日も早い実現と整備に定められました。

まちづくり協議会は市民・事業者・行政の連携を促進し、具体的な進捗を着実に達成してきました。このプロセスが、流山市における再開発の対象地域でも参考にされています。反対意見もある中で、どのように進めるかについての経験や教訓が、新たなまちづくりにおいて有益な情報となりました。

視 察 報 告 書

報告者氏名 笠原久恵

1 委員会名

つくばエクスプレス沿線整備と新川耕地・周辺特別委員会

2 期 日

令和6年1月31日（水）～2月1日（木）1泊2日

3 視察地及び調査事項

(1) 国土交通省近畿地方整備局国営明石海峡公園事務所（1日目）

国営明石海峡公園PPP事業について

(2) 兵庫県神戸市（2日目）

鈴蘭台駅前区画整理事業について

4 所感等

・国営明石海峡公園淡路地区海岸ゾーン「シースケープ・ラウンジ」エリアの視察について国としてもPark-PFI（公募設置管理制度）の活用について応募初期に平成30年から淡路地区海岸ゾーン民間活用検討委員会を設置して検討してきました。令和2年に国より認定を受け令和4年7月シースケープ・ラウンジエリア及びPark-PFI制度を活用して整備した施設を併用開始しました。

内容は大きく複合温浴施設、カフェ・レストラン、レンタサイクルです。カフェ・レストランで昼食をとり、鯛茶漬をいただきましたが、土地のものでとても美味しかったです。食べ物はやはり集客にはとても大事であるため、良いと感じました。そのほか、世界大会で賞を取っているベーカリーが入っていたりして魅力を作っていました。

本視察の時期はオフシーズンで利用者もまばらであることから、オフシーズンの集客増強も課題だそうです。反対に夏は、

とても利用者が多く、花火大会のイベントの時は有料席を設けましたが、あまりにも渋滞がひどく、有料席を購入した方が施設まで辿り着けなかったとの大変多くの苦情があったそうです。

集客とともにバランスと周辺の状況も加味しながら進めなくてはならないととても勉強になりました。

施設の前には雄大な海が広がっていてそれだけでとても素晴らしい財産であると感じました。日の出や夕日も大露天風呂から素晴らしい眺めであるとのことで、海と一体となったような構造で数人利用者がいましたが、水着でとても堪能していました。

近くには、外部委託事業であります。花をテーマにした施設などがあり、連携してまだまだ伸び代のある場所であると感じました。

・鈴蘭台駅前区画整理事業は、神戸市北区鈴蘭台駅周辺の市街地再開発を目的とした事業です。事業区域は、鈴蘭台駅から北東に約1km、東西約300m、南北約400mの範囲にあたり、面積は約12haです。

事業は、2020年度に都市計画決定され、2022年度から事業に着手しています。事業期間は、約10年間を予定しています。

視察では、事業区域内の現況調査、設計概要、事業スケジュール等について説明を受けました。

現況調査では、事業区域内は、住宅地が中心となっておりますが、老朽化した建物や空き地も多く見られます。また、道路は狭く、歩行者や自転車の安全性にも課題があります。

設計概要における事業では、以下の計画が検討されています。道路の拡幅や整備公園や広場の整備商業施設や住宅の建設

事業スケジュール

事業は、以下のようなスケジュールで進められることになっています。

2022年度：現況調査、設計

2023年度：用地取得

2024年度：工事着手

2032年度：事業完了

鈴蘭台駅前区画整理事業は、鈴蘭台駅周辺の都市機能を向上させるための重要な事業です。事業が完了すれば、駅周辺がより安全で快適なまちになると考えられます。

特に、道路の拡幅や整備は、歩行者や自転車の安全性向上につながる重要なポイントです。また、公園や広場の整備は、地域住民の憩いの場として、まちの魅力向上に寄与するものと考えられます。

事業の進捗状況を注視し、事業完了に向けて取り組んでいきたいと考えているようです。

今後の課題として事業の進捗に当たっては、以下の課題が考えられます。

用地取得の難しさは事業費の確保であると説明。

用地取得については、事業区域内には多くの権利者が存在するため、円滑な取得が課題となります。また、事業費については、国や県の補助金も活用される予定ですが、事業完了までに必要な財源を確保することが重要です。

これらの課題を克服し、事業を成功に導くためには、事業主体である神戸市と関係機関の連携が重要となります。

視 察 報 告 書

報告者氏名 中村 彰男

1 委員会名

つくばエクスプレス沿線整備と新川耕地・周辺特別委員会

2 期 日

令和6年1月31日（水）～2月1日（木）1泊2日

3 視察地及び調査事項

- (1) 国土交通省近畿地方整備局国営明石海峡公園事務所（1日目）
国営明石海峡公園PPP事業について
- (2) 兵庫県神戸市（2日目）
鈴蘭台駅前区画整理事業について

4 所感等

- (1) 国営明石海峡公園PPP事業については、現在本市の総合運動公園地区において議論されている、P-PFI事業を広い視点から学ぶため、淡路島における国営明石海峡公園のPPP事業について視察を実施した。

今回視察した、「アクアイグニス淡路島」のある国営明石海峡公園淡路地区海岸ゾーン（シースケープ・ラウンジ）は、平成30年度にP-PFI事業者を公募し、令和2年度に国営公園では全国で初めてのP-PFI事業計画を認定した事例であった。また、令和4年7月には「シースケープ・ラウンジ」エリア（約2.7ha）とP-PFI事業により整備された施設である「アクアイグニス淡路島」の供用が開始された。

この「アクアイグニス淡路島」は「食と健康」をテーマとしていることから、温浴施設やレストラン等の民間複合施設となっており、客層は特に若い世代の方々が多く、

文化交流ゾーンとの客層の違いが鮮明であると感じた。

特に、当該施設が海岸沿いにあることを活かした温泉の設置は、官では実現が難しく、民間ならではのものがあったと考える。

今回視察を行った国営明石海峡公園とは諸条件等が異なることが前提となるが、本市においても、総合運動公園地区にP－PFI制度を用いた整備を検討しており、官と民の連携手法や課題、P－PFIで整備したことによる影響等、大いに参考になるものであった。

- (2) 兵庫県神戸市の鈴蘭台駅前区画整理事業については、人口増加が一度落ち着いた地区の区画整理であることから、今後の本市における再開発等に活かしていくため、視察を実施した。

この鈴蘭台駅は、神戸市北区（人口：205,625人）にあり、神戸市と三田市・三木市・小野市を繋ぐ神戸電鉄の三田方面と三木・小野方面の分岐点となっている。

鈴蘭台駅と南流山駅は乗換駅であることやある程度の整備が終わっていること等、共通点が多く参考となる点が多いと感じた。ただし、神戸市と流山市の予算規模や、当該地区の人口規模、高齢化率、老朽建物割合等の諸条件が異なることから、神戸市における実例をそのまま流山市に当てはめることは難しいものと考え。一方で、賑わいの創出や利便性・安全性の向上といった再開発の目的として捉えていた事項の方針や整備手法は、本市においても大いに参考となる事例であった。

視 察 報 告 書

報告者氏名 おだぎり たかし

1 委員会名

つくばエクスプレス沿線整備と新川耕地・周辺特別委員会

2 期 日

令和6年1月31日（水）～2月1日（木）1泊2日

3 視察地及び調査事項

(1) 国土交通省近畿地方整備局国営明石海峡公園事務所（1日目）

国営明石海峡公園PPP事業について

(2) 兵庫県神戸市（2日目）

鈴蘭台駅前区画整理事業について

4 所感等

■公園PPP事業について

本市では、市総合運動公園でPPP事業の1つであるP-FIを用いた整備が計画されており、公的役割と民間企業の活かし方について、大変参考になった。

国営明石海峡公園は全体で約330haあり、そのうち今回視察したゾーンは、淡路地区（約100ha）内の海岸ゾーン（22ha）に位置する約2.7ha程度の区域（シーズケープ・ラウンジ）にあたる。

国営公園の駐車場（車中泊可）に隣接した民間活力施設は、温浴施設（屋内外アリ・サウナあり）に加え、飲食店、レンタサイクル等が配置され、家族やカップル等でゆったりと時間を過ごせる空間となっている。

特に、間接照明や、海岸線の見晴らしを活かしたくつろぎ空間は民間活力が大いに活かされていると感じた。また、周辺では設置されていなかった温浴施設の設置は、民間の周辺調査能

力を活かした結果であり、かつ海岸線と同じ目線で入浴できる空間づくりは、「最少の経費で最大の効果」が求められる公的機関では難しいつくりと言える。

いっぽう、国営公園として入場料制（大人一人450円）や駐車場代（1台1日500円）の制約がある以上、施設全体の2.7%にどこまで資金投資ができるのか、施設全体の予算枠に対し、残りの97.3%の施設維持や集客に向けた取り組みへの配慮も意識せざるをえないと思われる。特に民間の総意＝「集客や収益の最大規模の追求」と公的な施設管理・運営のギャップが生じることから、どういう点で折り合いをつけるのか、それは市民にとってどのようなメリット・デメリットがあるのかを常に議論する「協議の場」が議会などで保証されていることが必要不可欠だと捉えることができた。

■ 鈴蘭台駅前第2市街地再開発事業・鈴蘭台駅北地区区画整理事業について

当該地区は、人口20万人弱の神戸市北区の拠点地区で、最も栄え、かつ交通の結節点となっている。

市街地整備から半世紀が経過し、乱開発による弊害、駅から遠く、かつ老朽化した公共施設を一体的に再整備する事業と捉え、本市で活かせる部分を大いに活かすことの必要性を感じた。

本市では、南流山駅前の賑わい、初石駅西口の再整備が今事業と類似しており、大いに参考となった。

一方本市の場合、駅から一定程度の距離があり、かつ老朽化している公共施設は南流山駅にも、初石駅にも存在するが、近年更新されたばかりであり、建物および土地含め、神戸市同様に枠組みに入れることは困難があると考えます。

また、神戸市の財政規模2兆円と比較し、本市の財政規模は潤沢ではないことにくわえ、本市の南流山駅周辺、初石駅西口は民間用地がほぼ100%であり、民間主導による、民間の再開発事業を想定するべきと捉える。