

視 察 報 告 書

報告者氏名 _____ 笠原久恵 _____

1 委員会名

都市建設委員会

2 期 日

令和6年11月11日（月）～11月13日（水）2泊3日

3 視察地及び調査事項

(1) 愛知県豊田市（1日目）

あそべるとよたプロジェクトについて

(2) 愛知県瀬戸市（2日目）

空き家等に対する取組み（商店街等空き家対策）について
空き家バンクについて

(3) 愛知県名古屋市（3日目）

鶴舞公園におけるPark-PFIを活用した飲食等収益施設について
南伊勢町通パークレットについて

4 所感等

豊田市 あそべるとよたプロジェクトについて

豊田市は、名古屋市について県内2番目の都市で、トヨタ本社があり、平成17年に6町村が合併し、豊田市となりました。7割が森林で米生産量県内1位です。

名古屋鉄道豊田市駅と愛知環状鉄道新豊田駅の周辺を再開発する中心市街地活性化計画第4期であります。

令和元年には、豊田スタジアムでラグビーW杯2019が開催し、近年では、ラリージャパンを開催するなど大きなイベントや大会などで人の流入があった時に豊田市の魅力を伝えるべきなのに豊田市として駅前が寂しいという声が多く聞かれたようです。再開発の中で地元の商業を守るために大型店イオンなどは小さめ

にするように働きかけるなどしました。

今回のプロジェクトは、ハードとソフトを同時に進め、カフェの収益で広場の運営をすることや平成27年から7つの広場（公共地、民地）を安く貸し出しており、2018年から通年で広場を貸し出すようになり、気軽に借りられることから市民活動が活発になったようです。

令和4年度に実験的に1週間駅前に入れたい状況を作り、変動についての試行テストを行い確認しました。「トヨタがあるのに車より人が優先なのがおかしい。」などの声はあるが、市民活動や賑わいを促すためのウォークアブルな駅周辺の民間雑誌の取材を受けたことや、イベントでのブースでVRによる完成状況を視覚的に確認していただき理解を求める努力をしていました。

駅前東広場整備は、令和11年度完成予定としている。東口にバス等が入れなくなることから交通バスは西口へ回り、6箇所にバスの乗降所を設け、昨年度より8箇所にするために整備中です。

あそべるとよたプロジェクトを始める時、市民への理解を深めるために社会実験では、2015年は1ヶ月、2016年は4ヶ月、2017年は8ヶ月、2018年からは通年と期間を伸ばしながら進め、実証実験の結果を得て説明をしました。

ベンチは常設で普通財産の広場であるようです。道路区域の除外は苦勞して、道路管理者の懸念、境目での事故などにおいての責任者、警察が道路ではなくなるので警察が関与できなくなるので責任者はどうなるのか等の懸念があったが、なんとか解決してきたそうです。

流山市においても流山おおたかの森駅の利用や南流山駅の再開発などがあり、そしてそのほかの駅周辺でもウォークアブルな仕組みやまちづくりを研究すべきと感じました。

瀬戸市 空き家等に対する取組み（商店街等空き家対策）について、空き家バンクについて

空き家等に対する取組みについて、利用の決まっていない空き家が近隣市3.2%に比べて瀬戸市は7%と高いことが平成25年に住宅・土地統計調査により判明したため、平成28年瀬戸市

空家等対策計画を策定しました。市の調査は、大きめの団地で自治会長に調べてもらいましたが把握には苦労しました。計画の策定については、市長より「他にまねされない計画を作れ！」との指示があり、瀬戸市らしいネガティブではなく能動的な視点で「せとで住まう、陶都をつなぐ」を基本理念に「せとで住もまいプロジェクト」としました。このプロジェクトは、3世代同居・近居の促進、中心地区への住み替え支援、空家活用・解体等の支援、ツクリテ支援、若手作家、職人の活動支援と様々な施策があります。その中で老朽空家の解体については、老朽空き家等解体補助事業を設け、解体平成28年から3年間、1件につき90万円の補助を出し、毎年27件ずつ解体し、令和元年からは指定地域外からの声もあり、地域を広げ1件につき60万円の補助で令和5年までで合計150件の解体に成功しました。現在も申し込みは多く、予算13件の執行率は100%でした。特定空家についての対応は、相続人が相続を放棄して相続管理人制度を利用して管理人が解体しました。平成29年に県内第1号が解体され、現在実績は3件です。特定空家は流山市も1件ありますが、持ち主がわからないなど解体できていない空き家は、何度も訪問をして住んでいるのかの確認をして会えれば話をしているとのこと。説明をしても様々な方がいて進めるのが困難な状況があります。空家利用については、空き家バンクに登録をして不動産組合が仲介します。しかし、空き家バンクに登録をする物件は、不動産から断られた物件が多くリフォームが必要ですが、借主が自分で直して安価に借りたい人もいます。そのような事例もあるとのこと。家主には、全額の2分の1で上限10万円まで家財処分費を出しますとも説明し、空き家バンクへの登録を促しています。登録を増やすことが課題となっていて努力しています。その努力もあり、瀬戸市の空き家バンクの実績としては、平成28年に開設してから令和5年末までに106件の登録申込みがあり、53件の成約が実現しました。契約に至るまでのトラブルは、宅建協会が入っているのでほとんどないとのこと。私が興味を持ったのは、補助制度の中で3世代同居・近居応援補助事業です。今まで12件を成功させていますが、近居まで条件に入れたのは素

晴らしいと感じ、新しい視点でした。商店街空き店舗対策は、3つの商店街について行いました。瀬戸焼の街としてアーティストが200人以上いる特徴を掴み、瀬戸まちづくり株式会社と連携した取り組みをしました。1級建築士の同行により、リノベーションのイメージや金額の具体的な説明をして借りる意欲を掻き立てる空き店舗ツアー（定員15名前後）を3年間行いました。20代30代で市外の方が借りていて、その方が他の借りたい人を紹介するというサイクルが行政とは関係ないところでできていて良い流れと感じました。貸店舗が少なくなっているのに、営業時間が長い借主を選んでいくようです。国の補助金は風営法の店舗は使えないので、そのような店は入らないという利点もあります。10年くらい前から借りている若い店主が、「チャレンジができるよ」とSNSなどでアピールしてくれています。悪い影響は補助金を使ってすぐに辞める人がいた。若い店主、若い層の客がいますが、イベントできない商店街もあるとのこと。その他の課題については、貸し館だけでは収入が少ないので、新たな収入源の創出と後継者の育成などがありました。流山市の商店街も空き店舗があり、瀬戸市の取り組みを参考にして新しい取り組みが必要であると感じました。瀬戸市は、このような様々な取り組みをして空家率の推移が平成25年度は112.6%から令和5年度は11.3%まで減少しました。職員や家主、地域住民、委託会社などのたくさんの努力の賜物と感動いたしました。流山市も現状をよく把握をし、見習っていきたいと思います。

名古屋市 鶴舞公園におけるPark-PFIを活用した飲食等収益施設について、南伊勢町通パークレットについて

民間事業者に行政が選ばれる側になりました。選ばれなければ不調となる事例も多くなってきています。和洋折衷の公園となっていて、噴水塔はNHKの撮影場所となっているようで古墳もあります。多くの方から愛されて、歴史的建造物の保全と継承、段差が多くバリアフリー化への対応が課題とのこと。事業決定から公募までは平成29年から令和元年事業や現況の把

握を行い、鶴舞公園の基本的な考え方は風格ある公園、多くの市民に愛され誇りある景観や情緒を生かした公園とのことです。再整備は、飲食やベビーゴルフのエリアを中心としました。正面南エリア、秋の池エリア、熊沢山エリア等、鶴舞公園整備運営事業の共同事業体は、全体テーマとして多様な価値観を迎え入れながら、共有して学び、成長を兼ね備えていく公園と感じました。対象はカフェやレストランも入ります。正面南エリアの利用が少なかったのですが、再整備後はトイレやテイクアウトの飲食をし、隣の図書館で楽しめるようにしていました。秋の池エリアは休憩所や飲食店を作り池の周りを周遊して楽しめるようにしていました。熊沢山エリアは、水戸牛の聞く東屋、そしてスロープを作りベビーカーなどでも楽しめるようにしていました。イベントもできる芝生広場も整備しています。これまでにない魅力的なサービスやイベントの提供が出来るようになりました。人材育成やノウハウの継承、質の高い公園運営はオリジナル感が大事かと考えます。再整備につきメディアからの発信があり、集客することにより市民からの情報発信も期待できます。歴史的建造物の修繕、保全は一般的なものより費用がかかるので費用の確保が課題であると感じました。文化財があり、既存不適格な建物を適確な建物にしてからでないとい整備が出来ません。サウンディング調査をしてから事業者公募を行い、行政の言葉が一般の事業者の言葉と違うので食い違いがないように気をつけたとのことです。コスプレの聖地でもあることからイベントも多いようでした。整備に対して総事業費は、運営状況2億3千万の委託料があります。行政へは1500万円が歳入となり、歴史的保存の収益は、2%の300万円かかるとのことです。特定公園施設の買い取りは2億3千万円です。市民負担は、受益者負担として、買い物されたお金が公園整備に使われます。トイレは10箇所以上あります。今はバリアフリー化され、障害者の使用にも対応しています。窓口は指定管理者ですが、イベントは土木事務所が行なっています。スタンプラリーで店舗も巻き込んで連携しています。再整備は委託業者、行政ともに行なっています。栄地区のまちづくりについては、名古屋駅周辺の開発が多く人も集まりますが、市内の回遊がないと

よくないので栄地区の魅力的な再生が欠かせないと考えます。久屋大通公園のテレビ塔エリアや名古屋エリアはビジネス街オフィス街で発展しています。栄地区は商業のまち、面的に広がっている城下町の道を使ってウォークブルな街となっています。工事費の高騰から民間開発の提案はありますが、立ち消えとなっていることが増えてきており、採算が合わなくなっています。流山市もこれから始まるPark-PFIでの整備において先進事例の長所短所を研究し、運営事業者と連携しながら利用者のより良いものになるよう研究してまいりたいと思います。

視 察 報 告 書

報告者氏名 野村 誠

1 委員会名

都市建設委員会

2 期 日

令和6年11月11日（月）～11月13日（水）2泊3日

3 視察地及び調査事項

(1) 愛知県豊田市（1日目）

あそべるとよたプロジェクトについて

(2) 愛知県瀬戸市（2日目）

空き家等に対する取組み（商店街等空き家対策）について
空き家バンクについて

(3) 愛知県名古屋市（3日目）

鶴舞公園におけるPark-PFIを活用した飲食等収益施設について
南伊勢町通パークレットについて

4 所感等

視察1日目（愛知県豊田市）

(1) あそべるとよたプロジェクトについて

○豊田市の概要

豊田市は人口約41万5千人、愛知県のほぼ中央に位置し愛知県全体の17.8%を占める広大な面積を有する市である。全国有数の製造品出荷額を誇る「クルマのまち」として知られ世界をリードするものづくりの中核都市としての顔を持つ一方で7割を占める広大な森林を有する都市である。

○あそべるとよたプロジェクトについて

あそべるとよたプロジェクトは、豊田駅周辺にある開けた空間、まちなか広場を、人の活動やくつろぎの場として開放し、とよた

の魅力伝え愛着を持てる場として使いこなしていく取り組みで、2015年度より始まった。まちなか広場で市民、行政、企業が対となってアイデアを出し合い、やってみたいことを実施しながら、施行を重ね、広場がより使いやすく生まれ変わるための継続的な仕組みをつくっている。具体的調査事項の回答として、閑散期（冬期）は、何を工夫され取り組まれているかの問いに対しては、①仕組みのPRを強化し、具体的にはポスターや横断幕を設置し、繁忙期の活用促進に繋げているとのことで、周知の面で工夫されていることがわかった。②あそべるとよた推進協議会の皆さんは、利用者団体のイベントの宣伝はどのように考えているのか、の問いに対しては、あくまでも実施団体がPR等の告知を行なうことが基本になっており、自主性を重んじている。SNSを通じて利用情報の発信を試行的に取入れている。③市民、企業、行政が対となってアイデアを出した好事例としては、「まちなかライブラリー」「ふれあいフェスタ」などワークショップを開き3つのチームに分かれて入念な準備をした結果、多くの賑わいが生まれたとのこと。駅前広場の整備、居場所の確保については、事前に交通調査をおこない、実際にバス等を反対口に移動してもらい、平日の3日間に実証実験をしたところ、トラブルもなくうまく機能したとのこと。この点は、本市の南流山駅南口の広場活用、イベント等の再開においても活かしていきたいと考える。

視察2日目（愛知県瀬戸市）

（2）空き家等に対する取組み（商店街等空き家対策）について 空き家バンクについて

○瀬戸市の概要

瀬戸の地は濃尾平野の東に位置し、市域の大半を占める丘とそこから流れる河川による豊かな自然が育まれ、やきものの原料となる良質な陶土やガラスの原料となる砂を豊富に含んだ地層であったため、陶都として1000年以上の歴史を築いてきた。人口は約12万7千人。

○空き家等に対する取組みについて

瀬戸市では、平成25年住宅・土地統計調査により利用が決ま

っていない空き家が、近隣市（3.2%～3.9%）に対して瀬戸市7%と近隣市に比べ空き家率が若干高いことが判明したことから定住人口の増加や観光、産業振興、景観などの観点から空き家の有効活用の取り組みが必要となった。また、防災・衛生上の観点から周辺の生活環境に影響を及ぼす空き家対策が必要となった。そこで、瀬戸市長からは他にまねされない計画、瀬戸市ならではの計画策定の要請がなされた。そこで「瀬戸市空家等対策計画～せとで住もまいプロジェクト」が策定された。計画期間は令和3年～令和9年度。①ツクリテが根付く、ツクリテとふれあうまち、②住まい方がえらべるまち、③人と人がつなぐまちの3点を基本理念として、空き家バンク設置、空き家相談会の実施、地域の協力のもと所有者の空き家意向調査が実施された。詳細な計画では3世代同居・近居の促進、中心地区への住み替え支援、空き家活用・解体等の支援、ツクリテ支援、若手作家、職人の活動支援の施策が行われた。老朽空き家等解体補助事業では、令和元年までは1件につき90万円の補助金が支給され、81件の利用があり、それ以降、令和5年までは補助金を60万円に下げ、約150件の空き家が解体された。また、ムービング応援補助事業、三世代同居・近居応援補助事業により、多世代・多世代居住が促進されるとともに、空き家の利活用が促進された。また、空き家情報バンク、空き工房制度の一元化のより、窓口のワンストップ化、多様な空き家のニーズに対応でき、ツクリテの根づく仕組みが促進された。解体と活用の両方で計画を進めていくことで空き家が減り、空き家の多様なニーズに応えることでツクリテとふれあうまち、人と人がつなぐまちが実現され、大変素晴らしい取り組みである。流山市においても空き家問題は喫緊の課題であることから、今回学んだ内容を研究し、流山市の空き家対策に活かしたい。

○商店街の空き家対策事業について

瀬戸市の中心市街地において法人化されて3商店街（銀座通り商店街、中央通り商店街、末広町商店街）への支援が行われている。具体的には、家賃補助1ヶ月当たり5万円以内、改装費補助では出店に必要な店舗改装費、補助率経費の3分の1以内で限度額70万円の支援を行なっている。後半は市から委託された第3

セクター瀬戸まちづくり株式会社の役員より、設立の趣旨は①「せともの文化」まちイメージの確立、②魅力的な商店環境づくり、③将来にわたる地域経済の再構築を図ることを目的としている。中心市街地活性化事業の取り組みとして、貸主は、安定して賃料収入の確保、第3セクターが契約主である安心感というメリットがあり、借主は、家主との直接やりとりがない（トラブル時）メリット、当社（第3セクター）は間に入ることにより、空き店舗が抱える課題の把握ができ、今後の対策が講じられる。今後の転貸する際の賃料差額分の収入があるメリットと、三者三様のメリットがあることで事業スキームが成り立っていることが分かった。成果として5年で30店舗が新たに新店を出店をした。課題としては貸せる物件が少なくなっている。市役所での視察終了後に銀座通り商店街の古民家を素敵にリノベーションしたカフェ「もやいや」へ訪れたところ、若い女性や主婦層など多くのお客さんで賑わいを見せている一方でシャッターが閉まったままの店も見られ課題も感じた。

視察3日目（名古屋市）

鶴舞公園におけるPark-PFIを活用した飲食等収益施設について

南伊勢町通パークレットについて

○名古屋市の概要

人口230万人の都市で全国3位の人口を誇る。名古屋城の城下町として栄えた。名古屋都市圏の政治、経済、文化の中心都市。

○鶴舞公園におけるPark-PFIを活用した飲食等収益施設について

鶴舞公園におけるPark-PFIを活用した整備事業では、背景、事業検討から公募選定、目的の実現と今後の課題について説明があった。背景は、平成29年の都市公園法改正により新たに設けられたPark-PFI（公募設置管理制度）を導入。これは、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施設の設置と施設から生じる収益を活用して、その周辺の園広場等の一般の公園利用者が利用できる特定施設の整備改修等を一

体的に行なうものを、公募により選定する制度で、公園管理者にとっては、財政負担の軽減、民間のノウハウ導入による公園の魅力、サービスの向上が図れる。民間事業者においては、公園という立地環境を活かして飲食店を設置できる。特例により長期的な戦略で投資、運営をすることができる（契約期間20年）。公園利用者にとっては飲食店の充実等利用者向けのサービス向上、老朽化した施設の更新により公園の利便性、安全性が高まる等、三者それぞれのメリットがある。全体のテーマとして多様な価値観を迎え入れながら共有して学び、成長を重ねていく公園をコンセプトに3つのエリア（秋の池エリア、正面南エリア、熊沢山エリア）の特色を活かした再生方針（みどりの保全と活用、民間活力を活かした高いサービスの提供、バリアフリー化の推進）が示され鶴舞公園が再生された。長い歴史のある公園として、歴史的な建造物等の保全と継承、施設の老朽化・バリアフリー化の対応、利用者ニーズに対応して飲食店の導入等が課題のなか、各エリア毎に新たな空間の拠点の創出（ユニバーサルデザインのスロープ、芝生広場、ユニバーサルデザインの休憩所、バリアフリースイレ、水遊び場、インクルーシブ遊具、カフェ、体験学習施設）等やその他、これまでにないサービスや様々なイベントの提供もなされた。今後の課題としては、人材育成、ノウハウの継承、公園ごとの特色を生かすためのオリジナルの要素、市民への情報発信、施設の維持更新、保全にかかる費用の確保があげられた。本市もPark-PFIを導入した総合運動公園の整備を進めており、非常に参考になった。

○南伊勢町通パークレットについて

南伊勢町通パークレットについては、栄地区の歴史、公共空間の再生、民間再開発の促進、界限性の充実の説明があった。パークレットのオープンスペースでの憩いの場創出のデザインについては、長期的に携わっている名古屋工業大学・社会工学専攻建築デザイン分野の伊藤孝紀研究室と連携し、基本となるデザインを設定、公募により選ばれた事業者が設計整備した。公共空間を活用した事業としてデジタルサイネージ事業やシェアサイクル事業、南伊勢町通パークレット事業があるがどこも、デザインが共

通したつくり、景観になっていて市民の憩いの場となっており、とても大事な視点であると感じた。本市においても南流山駅周辺の「まちなみ景観指針」が示されたこともあり、市の施策に生かしていきたい。

視 察 報 告 書

報告者氏名 小沢 えみり

1 委員会名

都市建設委員会

2 期 日

令和6年11月11日（月）～11月13日（水）2泊3日

3 視察地及び調査事項

(1) 愛知県豊田市（1日目）

あそべるとよたプロジェクトについて

(2) 愛知県瀬戸市（2日目）

空き家等に対する取組み（商店街等空き家対策）について
空き家バンクについて

(3) 愛知県名古屋市（3日目）

鶴舞公園におけるPark-PFIを活用した飲食等収益施設について
南伊勢町通パークレットについて

4 所感等

視察1日目

豊田市役所で「あそべるとよたプロジェクト」と「ペDESTリアンデッキ広場の管理運営事業」の取組みについて説明していただきました。

まず、「あそべるとよたプロジェクト」では、地域の遊び場や公共空間を活用し、市民・企業・行政が一体となってまちの魅力を高める取組みが印象的でした。

豊田市駅周辺には、ペDESTリアンデッキ広場を含む7つの広場が「まちなかの広場」として開放されており、さまざまな年齢層が集える場として利用されています。こうした広場の活用は、住民が地域に親しみをもち、まちづくりに主体的に関わる機会を

提供するだけでなく、地域コミュニティの絆を深める重要な役割を果たしていると感じました。

また、ペDESTリアンデッキ広場の管理運営事業についても、市民や事業者が積極的に関わることで、まちの活気を創出している点が素晴らしいと感じました。

この広場は、単なる通路としてだけでなく、飲食店やイベントスペースとして利用されており、事業者の公募によって選定された店舗が広場の賑わいを支えています。一般社団法人 TCCM やあそべるとよた推進協議会が連携し、広場の管理運営を担うことで、市民が自由に楽しめる場としての価値を高めています。

この視察を通じて、公共空間の有効活用と市民参加型のまちづくりが地域の活性化にどれだけ効果的かどうか流山市でも、市民や地域の企業が主体的に参加し、賑わいを生む公共空間を創り出すことにより、地域の魅力を一層高める取り組みを検討していきたいと強く感じました。

視察 2 日目

瀬戸市での「せとで住もまいプロジェクト」に関する視察を通じて、空き家を活用した地域活性化の新たな可能性に感銘を受けました。このプロジェクトは、瀬戸市にある空き家を再利用し、新たな住民を呼び込むことで、地域の人口減少対策や活力創出につながる取り組みです。

特に印象的だったのは、瀬戸市が持つ伝統的な住環境や地域の魅力を活かし、移住者にとっての「新しい暮らし」の場を提供している点です。単なる住まいの提供に留まらず、地域の特色を活かしたコミュニティづくりを支援していることが、このプロジェクトの大きな特長です。また、空き家の情報提供やリノベーション支援など、移住希望者が利用しやすいサポート体制が整えられていることも、移住促進に大きな役割を果たしています。

この視察を通じて、空き家問題を地域の資源と捉え、住まいの提供と地域活性化を一体的に進めることの重要性を学びました。流山市でも、こうした事例を参考にしながら、地域の魅力を引き出し、人とまちがつながる取り組みを検討していきたいと感じました。

視察 3 日目

名古屋市役所で名古屋市の鶴舞公園整備運営事業の、Park-PFIを活用した事業について説明をしていただきました。

この事業では、鶴舞公園の全体テーマである「多様な価値観を迎え入れながら、共有して学び、成長を重ねていく公園」に基づき、公園が単なる運動施設に留まらず、様々な人々が集い、学び、交流を通じて成長できる場として整備されています。

Park-PFIの制度を活用することで、民間の資金やノウハウを取り入れ、公園の整備と運営を効率的かつ持続可能な形で実現している点が大きな特徴です。商業施設やカフェなどを公園内に設置することで、地域住民や来園者にとっての利便性が高まり、幅広い世代が気軽に集える場所となっています。

また、流山市でも総合運動公園に令和8年4月にPark-PFIの導入を目指して、地域活性化と持続可能な公園運営を目指す取り組みが進められています。

この視察を通じて、鶴舞公園のように民間企業と連携し、利用者目線での空間づくりを進めることで、公園を地域に根ざした交流と成長の場としていくことの重要性を改めて認識しました。限られた市の財源を有効活用し、質の高いサービスを提供するモデルは、今後流山市総合運動公園の整備においても非常に参考になると感じました。

流山市としても、鶴舞公園の取り組みを活かし、多様な価値観を迎え入れ、住民や来訪者が成長と学びを共有できる公園の実現に向け、Park-PFIの可能性をさらに探求していきたいと考えています。

また、栄地区のまちづくりについて。地域の歴史やグランドビジョンに基づく公共空間の再生、民間再開発の促進、そして限界性の充実について学びました。まず、栄地区の歴史に触れ、このエリアが名古屋市の中心地として長年にわたり商業・文化の発展を支えてきたことを再確認しました。地域の歴史を尊重しながらも、新たな価値を創造する姿勢が、栄地区の取り組みの基盤となっていると感じました。

栄地区グランドビジョンでは、公共空間の再生を通じて人々が

集い、憩う場を提供することが重視されています。民間再開発の促進も図られており、民間と行政が協力することで、都市の景観や利便性が向上し、多様な世代が利用できる魅力的な空間が生み出されています。また、界隈性の充実によって、エリア全体がつながりを持ち、歩行者が気軽に移動・交流できる環境が整備されている点も素晴らしいと感じました。こうした取り組みにより、単なる商業エリアではなく、生活や文化が息づく都市空間が創り上げられています。

さらに、南伊勢町通パークレットの設置も、地域住民や訪問者にとっての憩いの場を提供し、地域の賑わいを生み出しています。車道の一部を利用したパークレットは、都市空間の有効な再活用の一例であり、人と自然が調和する空間として、周辺エリアの活性化にもつながっています。

今回の視察を通じ、歴史と現代が調和する街づくり、そして公共空間を積極的に活用することで地域の活性化を図る栄地区のアプローチは、都市の未来を見据えた先進的なものであり参考にさせていただきたいと感じました。

視 察 報 告 書

報告者氏名 清水 大

1 委員会名

都市建設委員会

2 期 日

令和6年11月11日（月）～11月13日（水）2泊3日

3 視察地及び調査事項

（1）愛知県豊田市（1日目）

あそべるとよたプロジェクトについて

（2）愛知県瀬戸市（2日目）

空き家等に対する取組み（商店街等空き家対策）について
空き家バンクについて

（3）愛知県名古屋市（3日目）

鶴舞公園におけるPark-PFIを活用した飲食等収益施設について
南伊勢町通パークレットについて

4 所感等

（1）愛知県豊田市（1日目）

あそべるとよたプロジェクトについて

昨年引き続き、豊田市に視察。あそべるとよたプロジェクトについて概略の説明を受けた。駅前にある複数の広場を有効活用することで、中心市街地の活性化を図る、その努力が随所に感じられた。対象広場の所管部署が複数にまたがるデメリットを解消するため、窓口の一本化（TCM）を実現。これにより官民の連携がよりスムーズに且つその関係性の強化につながっていると感じた。広場では多様なジャンルの音楽イベントが開催されており、各イベントそれぞれが賑わいを作り出して

いる状況が、頂いた資料からも良く分かる。音による騒音の苦情はないそうだが、スケートボードのイベントでの騒音トラブルが過去にあったということは意外に感じた。本市も音楽イベントの他に、Xスポーツのイベントも開催出来たらと思うが、騒音の問題があるということは認識しておく必要がある。



(2) 愛知県瀬戸市（2日目）

空き家等に対する取組み（商店街等空き家対策）について
空き家バンクについて

陶器で有名な瀬戸市の視察。近隣市と比較して空き家率が7%と高く、中心市街地の空き店舗減少、まちの活性化に取り組んでいる。市長の号令で「他にまねされない計画を作れ！」との指示が出たと聞いて非常に感銘を受けた。トップが前のめりだと現場は生き生きとするのだろう。担当者の方の説明にも熱意が感じられる。

実際に商店街を視察してみたが、一見いかにも昭和の寂れた商店街の趣だが、通りを歩くと現代的なりノベーションが施された店舗が数多くあるのが分かる。業種はカフェだけに留まらず、美容室や雑貨屋、ギャラリーを兼ねたワークショップ、ファッション感度の高そうな古着屋まであった。瀬戸市には陶器以外にも様々な作り手・アーティストが集まる街なのだそう。

そういった人たちは自分の住む町の環境にもハイセンスなものを望む傾向があると考える。行政がそういった作り手・アーティストをこの政策に上手に引き込むことで昭和感満載の商店街が一転、古さと新しさがミックスされたハイセンスな通りへと変貌している。本市においても流山本町はもとより、江戸川台駅東口商店街の活性化が熱望されている。このような取り組み事例は大いに参考になるかと思う。



(3) 愛知県名古屋市 (3日目)

鶴舞公園におけるP a r k - P F Iを活用した飲食等収益施設について

南伊勢町通パークレットについて

名古屋市にある、数多くの重要文化財を抱える鶴舞公園のP a r k - P F Iについてご教示頂いた。余談ではあるが、以前名古屋市に住んでおり、子供が幼いころには隣接する図書館に来ていた。そのついでに子供達を遊ばせた思い出の公園である。その時とは違い、P a r k - P F Iにより飲食施設がオープン。その収益の一部は公園の管理料として還元される。リニューアルにあたって公園全体のテーマを「多様な価値観を迎え入れながら、共有して学び、成長を重ねていく公園」とし、更に公園内のエリア毎にその将来イメージと景観・意匠のコンセプトをしっかりと決めている。この意思決定には専門家はもとより市民団体も深く関わっているとのことで、官民学連携の好事例と言える。現地視察が出来なかったのが非常に残念である。

南伊勢町通パークレットについては、商店街振興組合と栄ミナまちづくり株式会社が連携して検討、整備等を行っているそうで、かつての名古屋の中心地である栄エリアの再活性化という大きなテーマの中の取り組みの一つである。政令指定都市の繁華街に相応しい、快適さと洗練されたデザイン性を合わせ持つパークレットが各地に配置されており、純粋に羨ましいなと思った。また、デジタルサイネージやシェアサイクルなども有効に活用しており、本市でも是非参考にしたい。パークレットの課題はスケートボードによるパークレットの損傷と飲食後のゴミの残留。課題については見回り強化と日々の清掃活動で対応しているとの事。この栄ミナミアエリアは以前から自治会、商店街が連携し、市、警察、消防等が参加する合意形成のための任意組織を設立しており、それが発展してまちづくり株式会社になったとの事。元々のコミュニティーが非常に強固であった事が特徴的で、流山本町や江戸川台駅東口のまちづくりにおいても大いに参考となる事例。ともに高齢化しているまちであるが若い世代、外からの移入者をうまく巻き込んで行くことが肝要だと改めて感じた。



南伊勢町パークレット

<整備前後>



▲改札品店前(整備前)



▲改札品店前(整備後)



▲ポケットパーク前



▲書店前

視 察 報 告 書

報告者氏名 高橋 あきら

1 委員会名

都市建設委員会

2 期 日

令和6年11月11日（月）～11月13日（水）2泊3日

3 視察地及び調査事項

(1) 愛知県豊田市（1日目）

あそべるとよたプロジェクトについて

(2) 愛知県瀬戸市（2日目）

空き家等に対する取組み（商店街等空き家対策）について
空き家バンクについて

(3) 愛知県名古屋市（3日目）

鶴舞公園におけるPark-PFIを活用した飲食等収益施設について
南伊勢町通パークレットについて

4 所感等

(1) 愛知県豊田市（1日目）

あそべるとよたプロジェクトについて

【豊田市概要】

人口41.7万人（県内2位）、面積918㎢（流山市35.3
㎢）、議員定数45名、県内最大の面積、トヨタ自動車6つの
工場、85%従業員、森林7割、一般会計1,954億円

【概要】

・2015年（平成27年）発足、市民・企業・行政が一体と
なってアイデアを出し合い、まちなか広場をより良く活用す

ることで豊田市への愛着を生み、地域全体を盛り上げる取り組み。

・豊田市周辺にある5つの「まちなか広場」を誰でも自由に活用することで、様々な人々の「やってみたい」を実現しながら、地元の魅力をアピールする場として広く活用されている。

・中心市街地で最も通行量が多い、平日3万人、休日2万人

【運営団体】

きっかけは市長指示で道路を占有してイベントは年2、3回程度の開催、道路やまちなか広場を活用せよとのことである。

・2015年(平成27年)あそべるとよた推進協議会準備会

・2016年(平成28年)同協議会

・2017年(平成29年)事務局：都市整備課→商業観光課

・2020年(令和2年)商業観光課→「あそべるとよたDAY運営者」一般社団法人TC CM

【運用】

・市負担：年200～300万円→協議会←5%TC CM←賃料・売上10%事業者

・賃料：平日／非営利1,000円、営利2,000円

土日祭日／非営利2,500円、営利5,000円

【イベント】

・マルシェ、フェスティバル、ダンスイベント、音楽ライブ、バンドコンテスト、弾き語り、子ども向け広場、キャンプ用品体験

・ペDESTリアンデッキ(広場)での開催

開催団体…企業73%、市民団体12%、個人7%、公的団体8%

催し…イベント22%、PR23%、音楽54%、ダンス1%

【所感】

・市長の指示に始まって既に10年になろうとする取り組みになっている中、駅前広場のバス・乗用車の乗り入れを禁止にして、新たに広場空間・バス停の移設工事が開始され予算を投入しようとしている。

流山市でもまちなみ条例によって南流山駅前ひろばの開発が進め、市民のくつろぎの場・交流として日常的な賑わいを創出しようとしている。

今、率先して取り組むべき課題なのか、市民要望に基づくものなのか、疑問を感じる。

(2) 愛知県瀬戸市(2日目)

空き家等に対する取組み(商店街等空き家対策)について
空き家バンクについて

【瀬戸市概要】

・人口12.8万人、面積111.4km²、議員定数26名、1000年以上の歴史をもつ陶磁器産業で発展、近くに陶土・珪砂あり。瀬戸焼は日本6古窯の一つ。名古屋市(通勤30分)のベッドタウン。一般会計457.6億円。藤井聡太出身地。

【概要】

・空き家・商店街等空き家の取組みが2016(平成28年)から10年間計画。3世代同居・近居の促進、中心地区への住み替え支援、空き家活用・解体等の支援、ツクリテ支援・若手作家・職人の活動支援等の取組み。

・近隣市より空き家率が高い…瀬戸市7%、近隣市3.2~3.9%

市長より「他にまねされない計画つくれ！」

基本理念「せとで住まう、陶都をつなぐ」

【取組み】

・2016年(平成28年)~2020年(令和2年)、202

1年(令和3年)～2027(令和9年)

- ・空き家バンク設置／空き家相談会実施／空き家意向調査
- ・補助事業…空き店舗補助金(改修費)／老朽空き家解体事業
150軒／ムーブイン応援補助事業30軒(リフォーム代)／三世代同居応援事業50軒
- ・特定空き家への措置…略式執行(平成29年：愛知県第1号)

【商店街空き店舗対策】

- ・中心市街地：3商店街…空き店舗を調査し、家賃補助1/2：5万円、改装費補助1/3：70万円限度額
- ・せとまちツクリテセンター…陶芸、ガラス、木工、金工、手芸、飲食等「ものづくり」の支援
- ・瀬戸まちづくり株式会社…パルティセと(1999年設立)商工会議所・各種団体と協力し、新たな中心市街地再生へ

【所感】

全国の空き家の数(2024年の総務省調査)は、住宅全体の13.8%にあたる900万戸(5年前51万戸増)となり、人口減少や高齢化などを背景に過去最多となった。

流山市でも人口は、つくばエクスプレス開業以降増加の一途をたどり2023年には人口21万人を突破した。その一方で2008年に5,490戸だった市内の空き家は、10年後の2018年には、7,420戸にまで増え、多くの自治体と同様に、古い住宅街には高齢化の波が押し寄せているのが現状。空き家の増加は、防災・衛生・景観などへ悪影響を及ぼすだけでなく、地域コミュニティの継続を阻害する要因となりうるものであり、空き家対策が急務となっている。

その点、瀬戸市の取り組みは、市長の掛け声の元、8年前からの取り組みになっている。近くに大学もあり、若者を呼び込む施策となっているのが魅力。全てが順調にしている訳ではないが、いろいろと課題を見つめ直し対策を粘り強く追及していることは多いに参考になった。

(3) 愛知県名古屋市 (3日目)

鶴舞公園におけるPark-PFIを活用した飲食等収益施設について
南伊勢町通パークレットについて

【名古屋市概要】

面積326.5km²、人口232万人、明治22年市制施行、
全市16区、議員68名、歳出総額14,196.6億円、
中京工業地帯の中核、徳川家康が築いた名古屋城

【概要】

鶴舞公園でPark-PFIを活用…明治42(1909)年に名古屋市が設置した最初の公園、近代フランス式の洋風庭園と廻遊式の日本庭園とを合わせもつ和洋折衷の大公園。平成21(2009)年には公園のほぼ全域が、文化財保護法に基づく登録記念物(名勝地関係)に登録された。

公園全体は指定管理で運営されているが、3つのエリアをPark-PFIを活用した飲食等で収益をあげて管理している。

南伊勢町通パークレットについて…栄地区の歴史、家康の清須越え(清須城廃城し名古屋城の築城)、戦災で1/4が消失、戦後復興で賑わい、名古屋駅地域と栄地区の店舗売り上げが逆転、栄地区グランドビジョンの作成。

3つの方針:公共空間の再生/民間再開発の促進/異限性の充実…久屋大通公園の再生、高級ホテル促進、公有地の活用/エリアマネジメントの支援

【所感】

名古屋は歴史のある街で市役所に行って驚く。1933年(昭和8年)に竣工、国の重要文化財に指定され、テレビドラマや映画などでロケ地として外観、貴賓室、正庁などが使用。

鶴舞公園も城跡を利用した緑豊かな空間として市民に親しまれ、「多様な価値観を迎え入れながら、共有して学び、成長を重ねていく公園」として運営・管理されている。

栄地区のまちづくりも、様々な取り組みとして新たな賑わい創出に取り組んでいる。

運動公園地区の運営、南流山駅周辺の開発の参考にして進められていく材料になる。

視 察 報 告 書

報告者氏名 近藤みほ

1 委員会名

都市建設委員会

2 期 日

令和6年11月11日（月）～11月13日（水）2泊3日

3 視察地及び調査事項

（1）愛知県豊田市（1日目）

あそべるとよたプロジェクトについて

（2）愛知県瀬戸市（2日目）

空き家等に対する取組み（商店街等空き家対策）について
空き家バンクについて

（3）愛知県名古屋市（3日目）

鶴舞公園におけるPark-PFIを活用した飲食等収益施設について
南伊勢町通パークレットについて

4 所感等

（1）愛知県豊田市（1日目）

あそべるとよたプロジェクトについて

人口が40万人都市で大きいと思われがちだが、名古屋市から公共交通機関で1時間がかかる位置に位置しており、面積も918.32km²と広大で豊かな自然エリアもある自治体である。Rally Japanの13の都市で開催しているが最終開催都市が日本ということで、豊田市はRallyを活かしたまちづくりにむけて取り組んでいる。中心市街地にあった、松坂屋、SOGO、マイカルなどが廃業する一方で、中心市街地

周辺はトヨタスタジアムで世界ラリーをビッグイベントとして開催され、5つの再開発ビルが建設されている。相対的に中心市街地としては吸引力が下がっていることから対策をしていこうと駅前の再開発プロジェクトが始まっている。これまでは市内事業者を守るため、いわゆる郊外型の大規模なショッピングセンターについての建設は奨励していなかった。豊田市から車で30分圏内に大型ショッピングセンターが立ち並んでいることから、中心市街地の空洞化が進むことを脅威と感じている。自動車産業活性化に向けた取り組みはトヨタ自動車株式会社が本社のある豊田市にとって重要である。しかし、駅前の活性化はウォークアブルにしないと効果は出ないことから、車中心から歩行者中心の整備に舵を切った。活性化には再整備（ハード）のみならずソフト事業が重要であることから「あそべるとよたプロジェクト」が発足している。構成は①ペDESTリアンデッキ広場の長期飲食等の事業（収益型による広場活用）②あそべるとよたDAYS（統一まどぐち・ルールによる広場活用）の2パターンで、「市⇔協議会⇔TCCM⇔飲食テナント」という連携で事業を実施。閑散としていた駅前広場の活用に関する社会実験を実施、活性化に向けての取り組みをおされている。市としては、TCCMには負担金として200～300万円を、パンフレットやWEB作成費用に市から拠出事業収益からプロモーション費用などを支出しているが、将来的にはこれを事業収益で賄えるようになってほしいとのこと。協働に向けて素晴らしいチャレンジをされていると感じた。

お金の流れは以下。

- 市→協議会（無償貸し付け）
- 協議会→TCCM（無償貸し付け）
- TCCM→飲食テナント

コロナの後は順調に売り上げ飲食テナントからは借地代として10%売り上げをTCCMに、5%をあそべる協議会に捻出。

流山市でも江戸川台駅東口や南流山駅前再整備の計画が進んでいるが、より多くの方が利用する駅の環境変化に向けては、ポジティブな声より批判的な声の方が挙がりがちである。流山おおたかの森に至っては、ウォークアブルな環境整備のため2車線道路を一方通行化するにあたり、一部批判的な声もいただくこともあることから、より多くの市民の方々に理解をいただくために、どのような工夫をされてきたのかを質問したところ、将来的な計画に沿った社会実験を繰り返し実施し、より多くの市民に将来像を体感していただけるよう工夫したとのこと。手始めに駅前の道路空間を封鎖し、平日に3日間の社会実験を行った。理解が得られた一方、地元の方からは、土日もある必要があるというご意見があった。そこで2回目の社会実験は土日をいれた一週間で実施したとのこと。すると、利用者の行動変容が起き、これまで車で送迎していたが、反対口の西口で下車する、愛知環状鉄道で下車する、公共交通を使ったなど、批判だけではなく、肯定的な意見もたくさん集まったとのことである。あそべる広場プロジェクトも社会実験として、駅前の今後の風景を体験していただく機会になっていると思うので、計画を説明しながら将来像を五感で体感できる機会を繰り返し用意することは、地道だが大切だと感じた。

その他、イベントのブースに出店しての説明対応、広報誌の定期発行、VRでの展示など、市民にするPR活動に様々な工夫をされ、頭が下がる。豊田市駅周辺の再整備事業として全体として平成29年から令和3年で18539百万円もの事業費が動いているので、投資対効果の高い事業執行ができるのか、今後も注目していきたい。

(2) 愛知県瀬戸市(2日目)

空き家等に対する取組み(商店街等空き家対策)について
空き家バンクについて

- ① 平成25年の住宅・土地統計調査によると、瀬戸市の「その他の空き家」(利用予定のない空き家)の割合は近隣市町の3.2~3.9%に対して7%と、若干高いことが判明しました。この結果を受け、定住・交流人口の増加、観光・産業振興、景観改善など地域活性化の観点や、防災・衛生上の理由から、周辺生活環境に影響を与える空き家への対策と有効活用を進めることになった。瀬戸市の基本理念「せとで住まう 陶都をつなぐ」の中で、「ツクリテが根づく、ツクリテとふれあうまち」を掲げている。歴史ある陶芸の街であり、芸術大学の多い瀬戸市では、作家や創作者が多く暮らしている。地元の学生や作り手の方々に空き家を活用してもらいたいという思いから、国の「空き家対策」が解体に偏りがちな現状に対し、独自の仕組みを考案している。市長からは「他に真似されない計画を作れ！」との指示があり、瀬戸市の良い面も課題も反映した計画が策定、この計画は10年以上現場を支える職員がコアメンバーとなり、当事者意識を持って取り組んでおり、人材育成の面でも学びが多い事例であった。初期の取り組みとしては、老朽空き家の解体支援として、中心市街地を対象に90万円の補助金を提供している。この取り組みは約30件の成約を得て好調にスタート。その後、市民からの要望を受け、補助対象エリアを拡大した。ただし、予算の持続性を考慮し、補助金額を90万円から60万円に引き下げている。現在では年間13件程度が補助を受けており、補助金制度が老朽化対策に向けた市民の第一歩を後押ししている。定住促進と移住者支援については、築20年以上の

住宅に移住する方や、親族との同居・近居を希望する方には補助金を支給する仕組みを導入し、移住者の獲得にも貢献。略式代執行と相続財産管理人制度については、瀬戸市では早い段階から略式代執行を実施しており、平成29年から令和5年までに3件の実績がある。また、相続財産管理人制度を活用し、令和元年以降毎年1件ずつ老朽空き家の解体を進めている。解体と活用を両輪で行い、空き家対策を推進している。空き家バンクの運営については、空き家バンクには106件が登録され、そのうち53件が成約に至っている。仕組みとしては不動産協会を通じた仲介と直接交渉の2つの方法が選択可能であり、日中の対応が難しい場合には不動産協会を利用する傾向がある。行政が運営する空き家バンクの成果として、築40年の平屋がリフォームなしでもDIYを希望する借り手（飲食店経営の夫婦）に見つかり、月額1万5千円で賃貸契約が成立した事例がある。この夫婦はその後、瀬戸市の別の物件を購入し新たな事業に挑戦するなど、地域内での横のつながりを生み出しているとのことで、すばらしいと感じた。

今後の課題と効果について、空き家バンクの登録は、所有者本人からの申告や周辺自治体の要望に依存しているため伸び悩んでいる。この課題に対応するため、家財処分費用の一部補助を導入し、空き家バンクへの登録促進を図っている。これらの施策により、平成15年には11.8%だった空き家率が、平成30年には12.2%、令和5年には11.3%まで改善した。空き家対策は全国的に老朽空き家の処分対策にならざるを得ず難しいと言われているが、瀬戸市独自の課題と方向性を整理することや、その意味を理解した職員が10年間継続して実施していることも、着実な成果を生んでい

ると感じた。

① 空き家等に対する取組み（商店街等空き家対策）

瀬戸市ではまちづくり株式会社（第3セクター）連携して、中心市街地商店街における空き店舗対策に取り組んでいる。中心市街地（約168ha）の商店街には、銀座通り商店街振興組合、中央通商店街振興組合、せと末広町商店街振興組合の3つの振興組合がある。

行政としては①瀬戸市中心市街地商店街空き店舗対策事業補助金（平成14年度～）②瀬戸市ツクリテ創業援事業費補助金（平成29年度～）の2つの補助金制度で、空き店舗や作り手の創業支援（工房づくり）に対して支援し、平成29年度から令和6年度まで合計31件の事業者が利用している。その他、瀬戸市商業団体など事業費補助金（平成6年度～）を制度化、中小商業および、サービス業の振興に対して補助を行う目的で、商店街振興組合や、まちづくり株式会社を対象への補助制度をつくり、運用している。瀬戸まちづくり株式会社（第3セクター）は、平成11年3月、瀬戸市の「瀬戸市中心市街地商業等活性化基本計画」と瀬戸商工会議所の「瀬戸市業タワンマネジメント計画」の策定に伴い、平成11年5月12日に以下の目的のために、設立される。

- ・「せともの文化」のまちイメージを確立すること。
- ・魅力的な商店環境をつくりあげること。
- ・将来にわたる地域経済の再構築を図ること。

資本金は資本金であり、2,000万円

出資者は97名。瀬戸市（50.5%）として、瀬戸商工会議所、瀬戸信用金庫、愛知県陶磁器工業協同組合、瀬戸陶磁器卸商業協同組合、愛知県珪砂鋳業協同組合、中央通商店街振興組合、銀座通り商店街振興組合、末広町商店街振興組合、その他（88名）

売上高は149百万円（令和5年）であるが、内訳はパルティセと商業床貸し館業務とパルティセと店舗会事務局の指定管理事業で4割を充当している。貸し館については事務

手数料を行政から拠出されているが、安定的な経営をしていくためのベースになっているとのことである。貸し館業務の利便性をあげることが会社設立目的としてもあっており、会社としての収入を得ながら、事業が出来るので助かっているとのこと。一方、それ以外の事業として利益としてあげていくのは500万円程度で、内部留保が低く、事業を大きくしていくことが難しいため、国や県や補助金を申請して継続している状況とのこと。投資して付加価値を出す、ということを実第3セクターで実施していくことの課題について聞いてみると、株式会社なので、株主に利益還元をしないといけないものの、現実には難しく地域に還元するために事業を実施するのに精いっぱいであり、新たな資金源が課題とのこと。エリアの活性化を行うことは簡単ではない。エリア内の施設や相乗効果をつくるため、エリア内施設の指定管理を受けてもらい、行政とうまく連携して体制づくりをしていく必要があると感じた。瀬戸まちづくり会社が直営でパイロット事業として実施した事業「かわらばん家」などもある。立ち上げの負荷は高いため、やって見せないと、「やりたい」という人が出てこないが、直営でやり続けると人員不足、資金不足にて経営を圧迫するため、経営者を募集し引き継げるような工夫もしている。10年間継続してきたことが功を奏し、商店街に元々いらっしゃった方も新しい方々の参入に柔軟になってきており、まちの活性化に対する機運が高まっている。作り手に着目した創業支援を行ってきたことが、作り手が作り手を呼び込み、若い方々がチャレンジする土壌を生んでいるとのこと。まちの活性化のためには、チャレンジ精神旺盛な若い方々の参入が必要である。新規事業創出のためには、これまでの常識で考えるだけでは難しく、良いところを伸ばし応援する風土が必要である。その風土づくりに貢献していくことも必要だと感じた。

(3) 愛知県名古屋市(3日目)

① 鶴舞公園におけるPark-PFIを活用した飲食等収益施

設について

P a r k - P F I は、事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、都市公園において飲食店、売店等の公園施設（公募対象公園施設）の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続きである。収益施設の建蔽率は原則 2 % であるが、公募対象公園施設に設定すると 1 0 % 上乘せして 1 2 % まで緩和できること、最長 1 0 年から設置管理許可期間の緩和で 2 0 年まで、民間事業者が投資意欲を高めることにより、公民連携がしやすくなるメリットがある。平成 2 0 年に P a r k - P F I の仕組みができてから、活用事例は全国で 1 6 5 か所まで増えているが、1 5 h a 規模の公園で活用する事例が最も多いが、昨今は応札者がおらず入札不調になる事例も発生している。民間の事業性がないところは手が挙がりにくいという問題もあるため、民間が事業を作りやすいような課題選定が行政には求められる。鶴舞公園は、1 0 0 年以上の歴史がある公園。2 4 . 7 h a の国の登録記念物（名勝地関係）。近代的な建築をとりながら、歴史を大切にした和洋折衷の施設が存在している。この長い歴史のある公園が抱える課題①歴史的建造物の保全と継承②施設の老朽化・バリアフリー化への対応③利用者ニーズに対応した飲食店などの導入（営業日時が不定期だったり、公園利用者のニーズとあっていない）であった。鶴舞公園固有の資産、歴史文化の継承をしながら、老朽化した施設の更新と新しい施設・サービスの提供という課題を解決するために P a r k - P F I の活用と指定管理者制度を組み合わせた事業手法で検討されたこと。再整備の方針は、これからも名古屋の代表する深くある公園として、多くの市民に愛され誇りとなり続けるよう、景観や情緒を活かし、民間活力の導入による、施設整備や管理運営を視野に入れるとした。歴史的建造物は文化財登録をしているものもあり、外してはならないラインについて、専門家にアドバイスを聞きながらまとめていったとのこと。文化財施設の多くは既存不

適格なのでこれを的確にしないといけないことから、それをあらかじめ整理した上で建蔽率をはじめ出していった、この事前の整理が大変であったとのこと。また民間と行政の意思決定のスピードの差については苦労したとのこと。公募条件の案を示した上で、事業者にとって分かりにくい行政言葉で書かれた仕様について、食い違いが無いように事前に説明するなどの工夫をされたとのこと。文化財登録がされているものを守りながら、民間事業者に対して収益を求めるには、このような事前の整理や課題の洗い出しこそ大切であり行政の大切な仕事であると改めて学ばせていただいた。議員からの質疑応答が充実したため、以下、概要を記す。

Q.行政側で公園の特性から事業の方向性がある程度絞ることも重要だと思うが、その中で苦労はあったか。

A.文化財登録しているものの既存不適格建築に関する対応策の整理。eスポーツを実施したいという事業者からも手が挙がったが、この公園の趣旨に合わないというフィールドと事業に関する事前整理。

Q.市民との連携は。

A.以前から指定管理者制度で運営しており活発である。市民のボランティア活動として、バラ園などがある。共同事業をすすめていくのは基本で大学や病院などの公的な施設もあるので、施設間で連携して、お互いのイベントを協力する、そこに市民も加わるという連携を大切にしている。以前は指定管理者が公益財団法人であったが、今回の選定で指定管理者が変わった。しかし、市民協働は管理者が変わったからといって変わっても駄目なので、上手に引き継いでもらう、新たなボランティアの方の参入も古い団体も引き継いでいただく。

Q.アイドルのイベントも実施されているが公園の趣旨にあっているのか。

A.鶴舞公園でイベントをやりたいと公園許可経由で申請が挙がってくる。コスプレの聖地でもあるので、イベント会

社が実施するもの、指定管理者で実施しているものが混合している。

Q.市の財政的な負担は。総事業費と年間の補助支援は。

A.指定管理料として2億3千万円であり、公募施設には許可使用料が入るので、1500～1600万円で収益の2%（歴史的建造物の保全分）300万円弱が市に収入として入る。特定公園施設は買取するが、これが2億3百万円。1/10負担なので、これが名古屋市の負担となる。

Q.公園の運営管理を含めて利益を出すということは、市民負担がその分増えるのではないかと考えるが、どのように考えるか。

A.受益者負担。サービスが向上して公園全体が良くなる。お買い物していただいたものが公園に還元されるというのは財政状況の中で市は選択していかなければならない。

Q.P a r k - P F I の 3 者 の 選 定 の 決 め 手 は 。

A.建築デザイン、文化財、造園、財務など、各分野の有識者で選定委員会を組織した。評価にあたっては、当市の風格ある公園、文化財としての景観を活かしているのか、今回P a r k - P F I + 指定管理は公園全体であるため、公園管理運営の方も大変重要であることを念頭において評価いただいた。

Q.歴史的な建造物の維持管理について、どのくらいのお金がかかるのか。

A.指定管理料の中に包括して入っている。指定管理者の事業費として250万円以下としている。その他は、大規模修繕で市の方で実施する。

Q.トイレの維持管理などはどうなっているのか。古いトイレのリニューアルなど、どの程度すすんでいるのか。

A.トイレは10か所以上あった。これまでトイレは求めに応じて作っていた。現在は、今あるトイレの位置をベースにして、バリアフリー化、障害者の方への対応を中心に既存のものを統廃合している。清掃は指定管理業務の中で1

日1回実施、イベント実施時には日に2、3回行う。清掃に合わせてトイレトペーパーなど補充している。

Q.流山市もPark-PFIを始める。窓口が一つになるという説明があったが、名古屋市は窓口のワンストップ化は進めているのか。

A.元々公園全域で指定管理者制度を導入しているため、原則窓口は一つ。しかし、公営許可の部分は異なり、撮影許可は指定管理者。イベント毎の許可は土木事務所となる。

Q.指定管理者とPark-PFI事業者との連携はどうか。公園だけ盛り上がる、収益施設だけで盛りあがる問題はあるか。

A.事業者が指定管理をやっているので、指定管理のイベントに合わせて、スタンプラリーなどを飲食店も巻き込みながら実施する等、一体的に実施している。桜も有名な所で祭りが盛り上がるが指定管理だけではなく飲食店も巻き込んで出来ている。

Q.連携も図れて、賑わいが出来ているというイベントの成功事例は。

A.歴史的建造物の中に「奏楽堂」というのがある。段差がありそのまま客席として利用できる。コンサートを開催したり、お祭りもできるなど利用の可能性が多くなっている。その他、クラシックカーを並べてのイベント等。

Q.見学してみたら工事中のものもあった。整備の内容について教えてほしい。

A.数年に分けて護岸の工事をしている。「浮御堂」について腐食が見つかったため修繕している。子どもの広場については、複合遊具を整備しなおすため実施。Park-PFIで再整備を進めたものもあるが、名古屋市主導で実施した整備もある。

Q.人材育成についての課題は。

A.過去の経緯を知らずにやっていくと問題も生じる。指定管理者について、市民についても歴史について知っていた

だく研修・啓発をしていく必要性を感じている。

②南伊勢町通パークレットについて

名古屋市のまちづくりは、各地区の特色を生かしながら限界性（地元民や来訪者も含めた多種多様な人々が往来し、つながり、コミュニティーを形成している街）を担保する、まちづくりを推進しているとのこと。名古屋市は天下泰平の世をイメージした、碁盤の目の道路で構成された、江戸時代からの城下町の骨格を引き継いでいるとのこと。

JRセントラルタワーズの開業を皮切りに、リニア開業に向けて各地区の開発が加速しているものの、駅周辺で完結してしまうと名古屋は発展していかないという危機感もある。従来の繁華街「栄地区」は開発案件が少ないことから、栄地区の発展も重要である考え、名古屋駅周辺と合わせて、栄地区の魅力向上を行うことがミッションであると設定した。

以前は名古屋と言えば栄区であったが、名古屋駅周辺はJRのターミナル駅で発展し、新幹線の発着駅ということもあり、ビジネスマンが集まる高層オフィス街として発展している。栄エリアは繁華街としての、昔ながらのお客さんが定着しているものの、昨今の名古屋市の民間開発の影響から、栄地区は低迷していった。名古屋駅で完結してしまっただけでは、名古屋市は衰退するというところで、商業の町として面的に発展している栄エリアについて、下町からの碁盤の道が活用されて名古屋駅からの人流を誘導しながら再整備をしていきたいとのことである。再整備に向けたエリアマネジメントには、「栄ミナミまちづくり株式会社」が中心を担っている。歩行者の安全性確保とにぎわいあふれる道路空間を目指した「パークレット」について、全国でも珍しいパークレットの常設化に取り組む。通りの「くの字」をモチーフと設定し、ロゴマークや事業のデザインコードとして展開。また、各通りの現状を整理し、通りごとのイメージに合わせてコンセプトとテーマカラーを選定することで統一感を出しつつ、各通りの特徴を表現。2016年から、収益事業としてデジタルサイネー

ジ事業や有料路上駐輪場事業、シェアサイクル事業などの社会実験を実施し、都市再生推進法人に「栄ミナミまちづくり株式会社」が指定された後（2018年2月22日指定）は本格実施に移行したとのこと。統一したデザインコードを用いており、認知度や利用率の増加といった効果が見受けられるとのこと。歩行者優先のデザインについては、名古屋工業大学の伊藤孝紀研究室に監修いただき、統一感を図っているとのこと。現在、流山市では多くの駅前再整備が動いている。財源は限られていることから、税金だけではなく民間の投資や事業を生む、公民連携事業の流れにしていくことは重要である。南伊勢町通パークレット整備費用は、地元の加盟事業者の広告収入から活動費用を捻出しているとのこと。地元の事業者を巻き込みながら社会実験を展開していき、小さな収益事業を作り、社会実験を含めた比較的小さな整備にも活かせるという手法をとっており、比較的地元の中小事業者が参画しやすいモデルという点で大変参考になった。

視 察 報 告 書

報告者氏名 中村 彰男

1 委員会名

都市建設委員会

2 期 日

令和6年11月11日（月）～11月13日（水）2泊3日

3 視察地及び調査事項

(1) 愛知県豊田市（1日目）

あそべるとよたプロジェクトについて

(2) 愛知県瀬戸市（2日目）

空き家等に対する取組み（商店街等空き家対策）について
空き家バンクについて

(3) 愛知県名古屋市（3日目）

鶴舞公園におけるPark-PFIを活用した飲食等収益施設について
南伊勢町通パークレットについて

4 所感等

(1) 愛知県豊田市（1日目）

あそべるとよたプロジェクトについて

豊田市において実施されているあそべるとよたプロジェクトは、豊田市の第2期中心市街地活性化基本計画でペDESTリアンデッキ活用事業が基幹事業として位置付けられ、道路占有をしたうえでイベントを行っていたが、年に2、3回程度の活用にとどまっていたこともあり、日常的な賑わいの創出が図られていなかった背景があった。このような中で、ペDESTリアンデッキ道路やまちなか広場の活用をより活性化させていくことを目的として、執行部と一般社団法人TC-CMが官民一体となって事業を行っていった。

あそべるとよたプロジェクトの取り組みの中でも、あそべるとよたDAYSについては、各年度で実施した際に新たな取り組みをしているところ、窓口の統一化を行ったことが良い点であったと考える。事業を行う広場の所管課が都市整備課や土木管理課、商業観光課、民間等の多岐に渡っていたが、一般社団法人TCCMに一本化しルールを統一化することで広場活用の利便性の向上を図ったものであり、執行部としてもこの効果は大きいものと捉えていた。また、ペDESTリアンデッキについては、道路区域から除外し、飲食店営業等を認めており、市とあそべるとよた推進協議会、一般社団法人TCCM、広場を活用する事業者間のすみ分けが明確化されていた。そのため、事業者にとっても活用するルールに沿った様々な提案を行うことが出来ることから、ペDESTリアンデッキの更なる賑わいの創出が見込むことが出来ると思われる。市財政の観点からは、市の一般財源として200～300万円程度の支出があり、その大半は人件費が占めているとのことである。これに対し、財政部局からは支出を減らすよう指示があったとのことである。

豊田市を視察して感じたことは、市と一般社団法人TCCM、あそべるとよた推進協議会の連携がスムーズになされていた。本市においても江戸川台駅東口の再整備にあたり官民連携を整備手法の1つとして検討していることや態様は異なるものの、市と事業者の連携という観点から流山市総合運動公園全体に指定管理者制度が導入される予定であることを鑑みると、豊田市のあそべるとよたプロジェクトに係る取り組みは大変参考となった。

(2) 愛知県瀬戸市(2日目)

空き家等に対する取組み(商店街等空き家対策)について
空き家バンクについて

瀬戸市において実施されている空き家等に対する取組み(商店街等空き家対策)について、平成25年に行われた住宅・土地統計調査によると、利用が決まっていない空き家が近隣市町3.2～3.9%であったのに対し、瀬戸市では7%

であったことから、近隣市町に比べて空き家率が高いことが判明した。そのため、定住・交流人口の増加や観光、産業振興、景観、地域活性化の観点から空き家の有効活用を図ること、防災・衛生上の観点から周辺的生活環境に影響を及ぼす空き家対策を図ることを目的として、「瀬戸市空家等対策計画～せとで住もまいプロジェクト～」を策定した背景があった。また、当該計画の策定にあたり、市長より瀬戸市の独自性を盛り込んだ計画とするよう指示があったとのことである。当該計画において「せとで住まう 陶都をつなぐ」を基本理念として位置付け、様々な事業等を実施してきた中でも、空き家等をカフェや飲食店ギャラリー等に利活用に繋げるための取り組みは、市として一層注力した事業と感じた。瀬戸市の中心市街地商店街で新たに開業する方の家賃や店舗改装費を補助する事業の他、ツクリテ（陶芸、木工等「ものづくり」の活動を行っている方）の方を対象に、工房家賃や工房改修費を補助する事業を行っており、当該事業に瀬戸市の独自性があるものと感じた。当該事業が平成29年度に開始されてから、新規で創業支援件数が一定数あったとのことであり、数字の面で見ても効果が生じていると考える。この効果発生的一端を担ったと考えられるのが、せとまちツクリテセンターと瀬戸まちづくり株式会社である。前者は、ツクリテを支援する拠点施設としてオープンした施設で、情報の提供と発信、ツクリテ同士又はツクリテと地域や市街の方とのネットワーク構築を行っている。後者は、瀬戸市の中心市街地活性化を図る等のために設立され、瀬戸市や瀬戸商工会議所、各種団体と協力し、中心市街地再生に取り組む主体である。主な事業としては、カフェ等を運営するもやいや事業、パーティせと維持管理事業、指定管理事業が挙げられる。実際に視察後にもやいやで昼食をしたが、若い方からご年配の方まで幅広い利用者がおり、客足も途切れなかったことから事業として良い効果が生じているものと推察できる。

空き家バンクについては、前述した計画に基づいて店舗や工房だけではなく、住居として物件を賃借したい方等を対象

に空き家の売却や賃貸を希望する所有者を繋ぐためのもので、平成28年3月末の開設から令和5年末まで106件の空き家バンクへ登録の申請があり、53件の成約があったとのことである。元々瀬戸市に空き家が多かったこともあり、空き家バンクの効果は大きく、中でも賃借人にとっては家賃が安いうえに、自身で自由に改装出来る物件は中々ないため、様々なニーズを満たすことが期待できる。

瀬戸市を視察して感じたことは、計画の策定から今まで事業の変遷が長い中、執行部の担当者が長く当該事業に携わってきたこともあり、スムーズに事業が実施出来ていたと考える。本市においても江戸川台駅東口に商店街があることから、瀬戸市の中心市街地活性化に係る様々な手法を参考に、私自身も執行部と協議しながら事業を考えていきたい。

(3) 愛知県名古屋市 (3日目)

鶴舞公園におけるPark-PFIを活用した飲食等収益施設について
南伊勢町通パークレットについて

鶴舞公園におけるPark-PFIを活用した飲食等収益施設については、鶴舞公園全体に指定管理者制度を導入し、正面南エリアや秋の池エリア、熊沢山エリアの各エリアにある飲食店等を再整備エリアに設定し、事業者の公募を行った。Park-PFIを活用するにあたり、民間事業者の採算がとれることが前提となることから、鶴舞公園内にある各エリアの位置や性質、形状といった物理的状況を始め、各エリアの景観や意匠、文化財への登録といった文化的状況、各エリアの利用状況やニーズといった様々な状況を鑑み、鶴舞公園の再生方針を整理した。再生方針の根本とも言える基本的な考え方を見ると、風格ある公園として景観や情緒を活かすといった点から、文化的な要素が強いものと見る事が出来る。そのため、事業者からの提案を見ると、歴史や文化、自然を尊重しつつ各エリアの特性を活かした新たなサービスの提供が図られており、市の考え方や方針が反映されていたと感じる。当該公園の位置関係を見ても、駅や病院、大学といった施設が近いため、飲食を中心としたサービスやイベントを

積極的に行うことで収益性の確保や賑わいの創出が見込まれ、老朽化した施設の整備費用等に活用できると考える。収益性の確保の観点からは、公園の景観を活かしたカフェがあり、客層も幅広い方が利用しているようである。また、飲食店等と公園がコラボしたイベントやコスプレの聖地という特色を活かしたイベント等を開催していることも Park-PFI 制度で整備する良い影響が出ていると考える。一方、当該制度については、導入事例が公園の規模等を鑑みると比較的少なく、導入からさほど期間が経過していないものが多いと感じる。そのため、導入後の課題や事業期間終了時に生じうる事態等の整理が難しいと考える。また、Park-PFI 制度の事業の特性上、事業期間が長期間に及ぶことから、社会経済情勢が変わる中で柔軟な対応が求められることや比較的大手の事業者しか受託出来ず、市内の中小企業が参入出来ないことに伴う市場の独占化が生じうる懸念がある。

本市においても、流山市総合運動公園に Park-PFI 制度を導入することから、名古屋市の事例を踏まえつつ本市の特色を活かし、懸念事項をしっかりと整理したうえで実施されたい。

南伊勢町通パークレットについては、背景として、JR セントラルタワーズが名古屋駅で開業し、元々多くの人が集まり賑わいを見せていた栄地区から名駅地区へ移り、当該地区でリニア開業に向け更なる開発が加速している歴史を踏まえ、栄地区グランドビジョンが策定された。この栄地区グランドビジョンでは、名駅地区の開発が進む一方で、栄地区では再開発が低迷していたことから、それぞれの地区が連携又は役割を分担し、それぞれの個性を活かした魅力向上を図ることが必要であることを前提としている。そして、栄地区グランドビジョンでは、公共空間の再生、民間再開発の促進、界隈性の充実といった3つの方針に紐づいた事業について市を中心として行っている。その事業の一つである久屋大通公園については、北エリアとテレビ塔エリアを Park-PFI 制度で整備したとのことである。確かに面積や人々の往

来が多く、民間事業者にとって採算性があると感じた。また、限られた敷地の中で、進めている公有地の活用は、民間事業者がエリア特性を踏まえて開発行為を行っていることもあり、市や民間事業者、市民ニーズの充足等の様々な面を見ても良い影響が生じていると考える。そして、南伊勢町通パークレットの整備は、主に界限性の充実に紐づいて行われたものと見る事が出来る。当該整備にあたり、名古屋工業大学の伊藤孝紀研究室と連携してデザインを設定し、公募選定事業者が設計、整備を行っている。効果としては、元々ビジネス街としての側面が強い場所であったものの、パークレットの設置後は遊びや散歩等の空間としての雰囲気生まれているとのことである。

本市においても、江戸川台駅東口の再整備にあたり今回視察した南伊勢町通パークレットの事例を一つの参考として、再整備を行っていただきたい。一方で、南伊勢町通パークレットに至るまでの歴史や経過が本市とは大きく異なることから、どのような手法が江戸川台駅東口再整備の方策に適しているのか、名古屋市的事例に留まらず、様々な事例の研究が必要であると考えます。