

行政視察等報告書

令和5年6月19日

長野市議会議員 寺 沢 さゆり 様

報告者氏名 (代表)
建設企業委員会
委員長 滝沢 真一

この度、行政視察をいたしましたので、その概要について下記のとおり報告いたします。

記

- 1 視察区分 建設企業委員会行政視察
- 2 視察者氏名 滝沢 真一、箱山 正一、野々村 博美、宮崎 治夫、小林 義直、
青木 敏明、鈴木 洋一、堀内 伸悟
- 3 随行者 書記 山田 奈緒子
- 4 視察期間 令和5年5月16日（火）～ 令和5年5月18日（木）
- 5 視察先及び視察事項

視 察 先	視察日時	視 察 事 項
福島県 福島市	5月16日（火） 午前10時	新まちなか広場整備事業について
愛知県 岡崎市	5月17日（水） 午前10時30分	空き家対策について
広島県 福山市	5月18日（木） 午前9時30分	中央公園リニューアルについて

6 調査概要

月日	視 察 地 (市町村名等)	考 察 (所感、課題、提言等)
5/16 (火)	福島市	<p>【新まちなか広場整備事業について】</p> <p>【概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和3年4月から令和9年1月までを期間とした「福島市中心市街地活性化基本計画」は、9事業の整備を進めるとし、「新まちなか広場整備事業」もその一つである。 ・当該地は、平成11年6月に暫定広場に、令和元年に暫定オープンとなったが、当初計画していた公益施設としての位置づけを断念した経緯がある。令和2年4月、換地処分を行い「新まちなか広場」として着手するに至った。 ・新まちなか広場は、フレキシブルな場、まちのランドマーク等をコンセプトに、「都市防災総合推進事業交付金」を活用し整備された。現在、日常的にランチや待ち合わせ、イベント等に利用され、コンセプトに掲げたフレキシブルな活用が図られている。古閑裕而ストリートに面した広場には、グランドピアノ型の大屋根が設置されており、音楽を意識した特徴的なデザインとなっている。 <p>【位置づけ】</p> <p>「風格ある県都を目指すまちづくり構想」</p> <p>【基本方針】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 賑わいの拠点 ② 市民の交流拠点 ③ 回遊軸の拠点 ④ 街なかの防災広場 <p>【主な取り組み】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 市民アンケート調査 ② 市民ワークショップ ③ 社会実験「すわれるひろば」 <p>※社会実験を通して広場の在り方を検討</p> <ol style="list-style-type: none"> ④ イベント利用アンケート調査 <p>【所感】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長野市のトイゴ広場などと比較しても、広場使用料が安いことも特徴と感じた。 ・余計なものを置かないシンプルな広場で、好きな時に好きな場所で座れて、ほっとできる広場との印象を待った。(可動式ベンチ等) ・防災広場としての機能、トイレ・防災備蓄倉庫を近隣に整備しており、公園のイベント用備品も同じ建物で保管していて、電動シェアサイクルのポートも設置されていた。 ・使用条件は公益性の有無を問わない。政治、宗教、営利目的等の利用も可で柔軟性を感じた。 ・使用料が免除となるイベント（賑わい創出を図るもの・防災・避難訓練）もあり、さらに再開発が終わるまでは広場の使用料は減免であり、街なかの賑わいづくりを後押しする仕組みであると考える。 ・音楽やダンスイベントによる使用が増え、街なかの賑わい創出に繋がっていることもあり音量制限はあまり厳しくできないと考え、80デシベル程度に抑えるようお願いしている。 ・回遊軸となるような施策を複合的に実施している点も素晴らしい。 ・駅前の再開発ビル建設の総事業費が492億円とのこと。公的資

<p>5 / 17 (水)</p>	<p>岡崎市</p>	<p>金の導入がどれほどかははっきりしなかったが、規模が大きすぎるのではないかと感じた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全国初となる街なか再生土地区画整理事業とのこと。公益施設建設の断念については、東日本大震災後の建設資材の高騰や不況が強く影響しており、街中に賑わいを降り戻すことの苦労が偲ばれた。 ・平日の利用者が限定的であること、冬季の利用促進、利用者のニーズ把握が不十分なことから利用者目線に立った改善が進まないこと等、更なる取り組みが求められている。 ・今後、指定管理者制度導入を検討することだが、課題を認識した上で、解消に向けた方策を思案していることから、更なる賑わいと活性化等、コンセプトに掲げた広場となることに期待したい。 ・福島市の特長として音楽が挙げられ、新まちなか広場において利用促進の一つの柱であるといえる。長野市は、様々な施設の利用促進や活性化を図る上で、長野市における特長や強みをとらえ、それを活かした整備を進められたい。 <p>【空き家対策について】</p> <p>【概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・岡崎市では、空き家を下記の4つに分類している。 <ol style="list-style-type: none"> ①二次的住宅（いわゆる別荘） ②賃貸用住宅（賃貸で一時的に住んでいない住宅） ③売却用住宅（買主が決まっていない住宅） ④その他の住宅（居住世帯が長期に渡り不在となっている、死亡により居住者がいない住宅） <p>特に④その他の住宅を管理が行き届いていない空き家として、発生抑制と除去、活用促進に向けた対策を進めている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の現状について、令和3年5月から令和4年4月に机上調査、現地調査、そして意向調査を行い、現在、市が絞り込んだ空き家を1,425件と整理している。 ・令和2年7月、一部を使用している長屋や共同住宅の空き住戸を「法定外空家等」と定義する等とした「岡崎市空家等対策の推進に関する条例」を施行し、現行の空家法を補完するための制度を設けた。 ・財産管理人制度の新たな取り組みとして、市街化区域外や接道要件のない、狭小地の空き家といった売却困難な空き家について、不動産関係団体との連携を図り、市内各所における空き家解消と発生抑制への取り組みを進めている。 ・特に、市街化区域では、平成28年から6割程度増加している状況から、市独自の対策を講じている。 ・売却困難空き家解消に向け、財産管理人の新たな取り組みを始めた。 <p>【所感】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・どこも悩みは同じ。人口減少の影響は地方都市にとっては切実な課題となっている。岡崎市は国の制度を保管するために独自の条例を制定したとのことだが、その効果のほどは今後も注視したい。 ・市の取り組みとして、弁護士、司法書士、税理士、宅建士含め不動産団体と協定を結び連携を図り、令和3年度から、「空き家管理・活用相談員派遣事業」（10件/年）を進め、初年度（R3）5件、令和4年度は10件について地道な対応ができています。
-----------------------	------------	--

<p>5/18 (木)</p>	<p>福山市</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・岡崎市による空き家解消への意欲と、空き家解消への課題認識の深さをうかがい知ることができた。 ・長野市の空き家対策は現在、法律に基づき取り組みが進められており、条例制定には至っていないが、現在、国において議論が進んでいる法改正の後には、岡崎市の条例を網羅した対策が可能となる。人口減少から、現在直面している課題であるとともに、センシティブな問題でもある。丁寧な進め方が求められるが、長野市の空き家解消、発生抑制に向け、解体費用への助成等、市民ニーズに沿った制度の拡充を図りたい。 ・長野市と大きく違うところは、中山間地域ではなく、市街地での空き家が多く、また近隣に名古屋市や豊田市といった大きな自治体があることである。しかしながら、空き家対策として様々な事業を行い、利活用を促す取り組みを行っている事が確認できた。空き家対策講座や空き家管理・活用相談員派遣事業など、積極的に取り組んでいる事がわかった。 ・適切に管理されていない空き家等の除却及び活用の促進が、見えにくい現状がある。空き家等を減らすことより、発生する抑制対策が必要であり、総合的・効果的かつ計画的に運営する内容を検討して、良好な生活環境を推進する事が必要であり、まちが抱える課題解決に向けて、市民のとても暮らしやすいまちづくりを実現する事が大きな課題であることが考察できた。 ・岡崎市の空き家対策には専門家団体との連携、セミナーや出前講座、空き家バンク、マッチング事業、改修補助制度、解体補助制度などがあるが、比較的不動産流通が活発なため、市が関与しなくても空き家が売れるようで、空き家バンクなどの活用件数は少ないとのことだった。 ・岡崎市の取り組みで特徴的だったのは、空家法による取り組みでは適切に管理されず長期間放置される恐れのある物件を、市独自の空き家条例を制定することで補完しているところ。空家法の規定では建物全体が常に使用されていない状態を「空家等」と定めているため、建物の一部が使用されていると空家法の取り組みの対象外となってしまう。そのため岡崎市では一部を使用している長屋や共同住宅を条例で「法定外空家等」と定義し、岡崎市の空き家対策に関する取り組みの対象としていた。 ・庁内を横ぐしを通して、空家等対策調整会議を設置し、対策を講じており、空き家の所有者等が複雑な権利関係等の理由等により空き家に関する課題解決を自己解決できない場合に専門家集団の中から、空き家管理・活用相談員を派遣しており、市と宅建協会が空き家バンクを運営しているなどの連携がよく取れており参考になった。 <p>【中央公園リニューアルについて】</p> <p>【概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福山市では中心市街地の再開発事業が40年間止まったままとなり、準備組合も解散された。駅前には活用されていない幽霊ビルもあり、そごうの撤退後は市が建物を買取りリースで貸し出したがうまくいかず、アーケード街は再開発の予定があるうちは建て替えも進まないためシャッター街化するなど、中心市街地の衰退が深刻になっていた。 ・また、地価の下落、若者の人口流出（特に若年女性）などの問題も抱えている。そこで2018年、福山城をまちづくりの核とした「福山駅前再生ビジョン」を策定した。そのビジョンでまちづくりのもう一つの核としたのが中央公園と中央図書館。リノベーション
---------------------	------------	---

	<p> ヨンスクールを繰り返し開催し、遊休不動産を活用する人材の発掘・育成を進めることで、駅前エリアの再生に着手した。 </p> <ul style="list-style-type: none"> ・2019年には、中央公園の仮設店舗の設置、公園での図書館司書による絵本の読み聞かせ、天体観測などの実証実験を行った。 ・再生ビジョンでは、エリアの将来像を可視化し、地域資源を活かしたまちづくり、新しいライフスタイルの創出、自治体経営に必要な自主財源確保等に取り組むとして、都市・地域経営課題を明示し、大規模開発からリノベーションまちづくり、へと舵を切った。 ・中央公園におけるP a r k－P F Iは、官民連携による新しい公園の賑わい創出、飲食・物販等のサービス提供により公園利用者の利便性向上と日常生活を豊かにするといった基本方針の下、ソフトのリノベーションを重点的に実施するとして整備方針に基づき導入された。 ・2019年6月、7月の2か月間の実証実験により中央公園のポテンシャルが再確認され、リノベーションスクール等への参加企業6社により設立されたコンソーシアムにより、P a r k－P F I事業として、ガーデンレストラン他、様々な事業が展開されている。 <p>【所感】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福山市は、中心市街地の衰退による地価の下落、若者や女性の人口流出等、福山市自身の魅力創出を課題としていた。現市長が福山駅前の再生を政策の柱に据え、更に、公民連携やリノベーションスクール等により、遊休不動産を活用する人材発掘や育成に力を注いだことが大きな転換点となっている。 ・P a r k－P F Iによる公園整備の成功例として捉えることができた。 ・何よりも街を活性化したいという強い思いの地元企業の皆さんによる事業参加であったことが、成功の鍵と考える。 ・駅前再開発も失敗したものと理解したが、一方では図書館に隣接した公園を活用し、地域の商店街も巻き込んで活性化のための拠点として公園が再生されたことは長野市も大いに参考になる事例と思う。 ・行政の補助金を当てにせず、むしろ自分たちが持ち出しであまやなど整備していることに、この企業体の並々ならぬ地元愛を感じる。 ・若い世代の人材の育成や発掘も大切な課題であると感じた。 ・図書館脇の池の活用や、地元商店街との連携など、今後公園を中心としてどのように地域が再生されていくのか注視したい。 ・P a r k－P F Iのみに注目されるが、中心市街地の空洞化の対策で様々な仕掛けを行ってきており、特に遊休不動産の活用する人材の発掘や育成のための「リノベーションスクール」がきっかけで、人材の発掘だけでなく、人と人とのつながりが生み出す効果があり、今回のP a r k－P F Iコンソーシアムもこのようなどころから生まれたことは、効果が大きかったと感じる。このように、まちのデザインをもつことやビジョンを視覚化できることが重要であると感じた。 ・中心市街地の再生に向け、スクール参加者等の発想や視点を事業に大きく反映させたことは重要なことであり、参考とすべきである。 ・中央公園リニューアルにより、地価の下落に歯止めがかかり、多くの若者や女性が公園利用者となる等、様々な事業を通し、多くの市民が利用する公園となった事例はP a r k－P F I効果を
--	---

		<p>再認識するところである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中央公園のP a r k－P F Iは、公園のリニューアルに基づき取り入れられ、再生を果たしたものだが、こうした事例を参考に長野市において、長年、施設の在り方が検討されている川中島古戦場史跡公園での導入を図るべきだと考える。 ・P a r k－P F Iを活用した公園整備は、全国チェーンではなく市内の異業種6社が取り組んでおり、自家農園でとれた野菜をレストランで使うなど、市民参加型で取り組まれている。特定公園施設の整備にも積極的で、あずまやなどの整備は市の限度額を超えて事業者が出資していた。レストランは平日にもかかわらず満席、客層は女性が非常に多く、市民が日常的に利用している印象を受けた。何よりも公園単体で考えるのではなく、市民参加型で事業者も一緒になってまちづくり全体の一環として取り組んでいる印象を受けた。 ・ガーデンテラス「Enlee」を配置。公園の外に向けてテラスが設置されており、公園の緑を楽しみながら解放された空間で食事が楽しめ参考になった。 ・この中央公園の賑わいが、周辺の商業エリアや地域に活性化や活力になっていることが印象的で、ここを軸に近隣の商店街とどのように連携していくのが今後の課題であった。 ・公園に出店しているお店は、すべて地元企業によるP a r k－P F Iであることが成功の秘訣と感じた。 ・長野市もそうだが、歩いて市内を循環するウォーカブル推進都市を宣言していることで、地域に人の賑わいができて、商売が成り立つ地域経済を循環させるヒントになった。 ・福山駅周辺から中央公園までを「居心地が良く歩きたくなる」エリアへ変えていくため、民間の事業者や店舗、行政が一緒になって取り組んでおり、オープンデッキの設置、三之丸オープンテラスなど、テラス席での営業ができるよう、道路占有許可を受けている。 ・駅北側に芝生広場やバラ花壇を整備し、どこに行ってもバラの存在と、においを感じるができる。圧巻であった。「バラのまち、福山」を前面に打ち出し、特徴ある街。 ・中心市街地の活性化と共に若者の人口流出原因を探り出し、魅力のある街作りと福山駅前再生ビジョン（働く・住む・にぎわいが一体となった福山駅前）、交通事業者が参加して交通システムをどうするか、虫くいで広がる駐車場をどう立て直すかの議論のなか、中央公園・中央図書館をまちづくりのもう一つの核として、福山城も併せ全体のまちづくりの核として再整備を進めてきた内容が素晴らしかった。 ・大規模再開発からリノベーションまちづくりへの転換等、車社会から歩いて楽しむまちづくりの発想の展開が勉強になった。 ・特に感じることは、行政としての視点に留まらず、より多くの市民の視点、考え、思い等を事業に反映させることの重要性である。加えて、そのためのプラットフォームを形式的なものせず、また、誰もが考えを伝えることができる土台を作らなければならない。政策決定に至る経緯を大切にしなければならないことであり、住民を巻き込む努力を怠ってはならないと感じる。
--	--	---