

産官金連携による歴史的資源を活用した観光まちづくり

愛媛県大洲市／令和元年竣工

愛媛県大洲市は、江戸期の城下町として発展し、明治以降は木蠟や製糸業で栄えた地域です。現在も歴史的価値の高い古民家が多く残る中心市街地では、官民連携による観光まちづくりが進められています。

その中核を担うのが、DMO「キタ・マネジメント」と、子会社「株式会社 KITA」です。両者は、地域金融機関および古民家ホテル事業に精通した民間事業者と連携し、戦略的に分散型ホテルを展開するなどの古民家再生プロジェクトを推進しています。

これらの取組は、老朽化や所有者不在により進行していた古民家の「ブルーシート化」「空家化」「空き地化」を食い止めようとする市民・行政・民間の勉強会・活動を経て策定された「観光まちづくり戦略ビジョン」に基づいて展開されています。

観光に軸足を置きながら、インバウンドを含む来訪者の増加を図るとともに、意欲ある地域内外のプレイヤーを受け入れ、まちに新たな活気をもたらすことで、シビックプライドの醸成を目指しています。

古民家ホテル事業については、全国各地で実績を持つ先駆的な事業者が運営を行い、現在も着実に発展を続けています。その原動力は、この地を愛する大洲市民の地道で誠実な活動にほかなりません。地域内の駐車場を一体的に管理・運営するなど、地域密着型の仕組みづくりを通して、持続可能な観光まちづくりのモデルを構築しています。

事業概要

所在地

愛媛県大洲市

土地面積

約 8,000 m²

事業主体

一般社団法人キタ・マネジメント

管理運営主体

株式会社 KITA

主要施設

愛媛県大洲市の城下町にある歴史的資源である町家・古民家など 36 棟

事業スキーム

不動産投資専門会社の株式会社 KITA を一般社団法人キタ・マネジメント、(株) NOTE、伊予銀行グループとともに設立して投資資金を集中させて不動産投資を実施。

取組のポイント

- 大洲市主導の DMO の傘下に不動産事業を行う株式会社を設立し、DMO がソフト戦略、株式会社が不動産投資・リノベーション工事と、役割を分担して協同で取り組んでいること。
- 古民家のブルーシート化が進行する時期に、先行事例の研究や推進体制の検討と並行して、空き家の清掃・維持修繕を行う NPO を立ち上げ、活動を通じて損傷の進行を抑止しながら所有者とのつながりを構築したほか、古民家を活用したイベントを企画し、古民家所有者に保存・活用の可能性を示したこと。
- 古民家の活用方法は、所有者の意向を尊重し最低限の改修にとどめるなど、様々な活用手法を導入していること。
- 地元住民・事業者が古民家を活用した事業を行い自走を目指すとともに、地域外からもコンセプトに合う事業者を誘致し、域内における店舗構成のベストバランスを意識し実践していること。



お問合せ先 一般財団法人都市みらい推進機構

Tel : 03-5261-5625 e-mail : tochi_taisho@toshimirai.jp

旧広島市民球場跡地整備等事業

広島県広島市／令和5年竣工

「まちの誇り」として広島市民に親しまれた「旧広島市民球場跡地」を中央イベント広場（HIROSHIMA GATE PARK PLAZA）、商業施設（シメントひろしま）、大屋根ひろば、ピースプロムナード等からなる「ひろしまゲートパーク」として整備したプロジェクトです。

Park-PFI 制度を活用し、公募により選定した民間事業者がイベント広場等の公園施設の整備と商業施設の設置を一体的に行うとともに、指定管理者制度により当該民間事業者が広場等の管理運営を行っています。また、本事業地を含む中央公園全体の魅力向上のため、他の3事業（広島サッカースタジアム、中央公園広場エリア、広島城三の丸）も含むエリアマネジメントを担う協議会を立ち上げ、イベントの連携、回遊性の向上が図られています。

本プロジェクトにより、年間を通じて大小様々なイベントが開催されるなど、多くの市民や観光客が訪れており、都心の新たなにぎわいの場に生まれ変わりました。また、南に隣接する平和記念公園をはじめ、本通り商店街、広島城等からの回遊性の向上も図られ、地域の活性化に大きな効果を生んでいます。

事業概要

所在地 広島県広島市中区基町5番地**土地面積** 約47,000 m²**事業主体** NEW HIROSHIMA GATEPARK**管理運営主体** NEW HIROSHIMA GATEPARK**主要施設** (1)特定公園施設（広場、園路等の公共施設）：中央イベント広場、ピースプロムナード、大屋根ひろば

(2)公募対象公園施設（民設民営の商業施設）：シメントひろしま（飲食物販店舗等）

事業スキーム Park-PFI 事業と指定管理者制度を併用し、中央公園全体のエリアマネジメント団体を発足。

取組のポイント

- Park-PFI 事業と指定管理者制度を併用し、施設の整備だけでなくイベントの企画・誘致を含む施設の一体的な管理運営を実施。
- 「中央公園全体のエリアマネジメントを担う協議体の立ち上げ」を指定管理の公募条件に。その結果、中央公園内の運営事業者4者が中心となったエリアマネジメント協議会が設立。
- 中央公園内に留まらず、周辺の商業施設等と連携した回遊性向上イベントが開催されるなど、都心全体へ効果が波及。
- 平和記念公園から本事業地を経由し、サッカースタジアムや広島城につながる桜並木のピースプロムナードを南北の軸線（平和の軸線）に沿って整備。



大久保地区公共施設再生事業

千葉県習志野市／令和元年竣工

人口減少が見込まれる状況下の習志野市の公共施設再編のモデル事業で、京成大久保駅周辺に分散配置されていた8つの公共施設の機能を公園周辺に集約して市全体の複合拠点施設として一体的・効率的に整備運営しているPFI事業です。

「プラッツ習志野」と命名された施設群は中央公民館・中央図書館・市民ホール・体育館・野球場・パークゴルフ場等とそれらの利用者向けの駐車場からなります。

市民への説明、民間事業者へのサウンディング等が丁寧になされたのちに実施された公募で選定された事業者は、市の定めた要件を満たしつつさらなる改善提案と、民間収益施設としてこのエリアに不足していたスーパーマーケット・カフェと近隣の大学生が地域とより密接に交流する仕掛けを組み込んだ学生マンションを提案・整備し、来訪者の増やコミュニティの活性化も果たしています。

施設開設後6年ほど経過し、着実な利用者増と効率的な運営により2022年度には単年度黒字化するなど、持続可能な運営により、地域の生活・文化・人材の発掘・育成の拠点として存在している市にとって不可欠な施設となっています。

事業概要

所在地 千葉県習志野市本大久保三丁目8番19号

土地面積 約46,920㎡

事業主体 習志野市

管理運営主体 習志野大久保未来プロジェクト株式会社

主要施設 北館（公民館・図書館・市民ホール・フューチャーセンター）、南館（体育館・子供スペース）、屋外施設（テニスコート・野球場・パターゴルフ）等からなる生涯学習施設

事業スキーム PFI法に基づき、北館（公民館・図書館棟）、公園、駐車場・駐輪場は、BTO方式で実施。北館（別棟）と南館は、RO方式で実施。民間付帯事業は、定期借地権設定方式で実施。

取組のポイント

- 8つの施設を集約し市の中心施設として3つの建物で複合施設化したことにより、新たな市民ニーズに応え、利用者数の増・年齢層の拡大（ファミリー層・学生等の増）等を実現。
- 施設整備にあたっては、既存施設の躯体の活用もするなどコスト縮減・環境負荷低減を達成。
- 事業者選定後に市と事業者の協議で計画が柔軟に見直され、公共施設と民間付帯施設が連携して広場空間とバリアフリー動線を構築し、駅側からの公園へ視認性向上、賑わいのコアの集約を実現。
- 公共公益施設の運営は市の直営による部分と事業者による指定管理者業務を適切に組み合わせ、民間収益施設は公共公益施設や地域とのシナジー効果を考慮して学生マンション・カフェ・スーパーマーケットを整備し、地域コミュニティや周辺住民へ便益をもたらしている。



お問合せ先 一般財団法人都市みらい推進機構

Tel：03-5261-5625 e-mail：tochi_taisho@toshimirai.jp

聖蹟桜ヶ丘北地区における河川区域と民有地の一体活用

東京都多摩市／令和7年竣工

聖蹟桜ヶ丘北地区は、多摩川沿いの自然や生き物が豊かなエリアに位置しますが、低未利用地等の存在により駅と川を結ぶ動線が分断され、駅徒歩5分の立地にありながら認知度が低く、堤防との高度差もあり回遊性に問題を抱えていました。また、近年の災害激甚化を受け、多摩川の増水に係る避難経路の改善や防災対策も喫緊の課題となっていました。

本プロジェクトは、こうした状況に対し、かわまちづくりと土地区画整理事業が協調することにより、官民連携により河川区域と民有地の一体利用を図り、低未利用地の利活用とともに、自然と調和した生活・賑わい空間を形成し、このエリアが有する多様な地域資源を再生するものです。土地区画整理事業においては、高規格堤防準拠の盛土で宅盤を整備することにより、堤防決壊や浸食防止を図りつつ、避難場所や防災備品（かまどベンチ等）の地域共有等を行っています。

プロジェクト初期段階から聖蹟桜ヶ丘かわまちづくり協議会等の立ち上げを行い、土地区画整理事業の施行者、マンション開発事業者、行政、地元企業、管理運営主体が議論する場を積極的に設け、まちづくりに関する認識のすり合わせを行うことで、整備後の管理・運営を見据えた施設づくりが計画的に進められ、エリアマネジメント団体による賑わい創出、自然との共生、河川隣接地における地域防災力の向上を実現しています。

事業概要

所在地	東京都多摩市関戸一丁目20番1,2,3、関戸一丁目6番1地先
土地面積	約33,900㎡
事業主体	多摩市、東京建物(株)、(株)東栄住宅、京王電鉄(株)、伊藤忠都市開発(株)
管理運営主体	(一社)聖蹟桜ヶ丘エリアマネジメント、Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCE 管理組合、Brillia 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING TERRACE 管理組合等
主要施設	河川区域（芝生広場、キッチンカー駐車場、階段護岸、スロープ）、民有地（高規格堤防準拠の宅盤、防災機能を有する公園や緑地、一時避難場所、聖蹟桜ヶ丘駅・多摩川間のバリアフリー導線、住宅・商業施設）
事業スキーム	かわまちづくり、土地区画整理事業、地区計画、マンション開発事業（自己資金、超高層 ZEH-M 実証事業補助金）等

取組のポイント

- 河川区域は「地域に開いた活動的」な空間として商業イベントの誘致を想定するのに対し、管理組合が維持管理を行う公開空地は非商業的利用を想定し、防災機能の担保を図っている
- 地域防災力向上や空地の整備によって容積率の緩和を受け、地域への貢献と事業利益の確保を両立していること。
- 堤防の天端と敷地高さを合わせた高規格堤防（勾配 30:1）に準拠した盛土を行い、災害耐性を大幅に強化した安全性の高い敷地としたこと。
- 東京都郊外部の平均 13.0% を大きく上回る緑地率約 25.6% を確保したのみならず、川辺の空間と一体的に活用されるよう計画したこと。



ワイズマンスポーツベース紫波（プロサッカークラブと連携した運動公園機能向上）

岩手県紫波町／令和7年竣工

ワイズマンスポーツベース紫波は、老朽化により利用制限がかかっていた紫波運動公園のメインスタンドを撤去し、新たにトレーニングルームや会議室などを設置することで、公園の利便性向上を図る施設です。プロサッカークラブ「いわてグルージャ盛岡」のクラブハウス機能を備えることで、競技力の向上とともに、公園を起点とした交流人口の増加を目指すものです。

Park-PFI 制度等を活用してクラブハウス機能を民間収益施設として建設・運用する手法も考えられましたが、地方都市プロサッカークラブの運営主体である（株）いわてアスリートクラブの整備に係る資金調達リスクや、その後の施設経営の持続性等を鑑みた結果、紫波町が自ら施設整備を行い、施設を保有した上で、行政財産の使用許可（1年更新）により、（株）いわてアスリートクラブが使用料を支払って当該施設の運営（利用）を行うスキームが選択されました。

プロサッカークラブとの連携が、企業版ふるさと納税、ガバメントクラウドファンディング、ネーミングライツ等の共感資本を呼び込むことになり、当該資金を活用することで、紫波町による公園施設の整備とその後の運営コストを軽減しつつ、町の施設とすることによって、（株）いわてアスリートクラブの初期投資等の大幅な軽減が図られ、行政と民間が互いのリスクを低減してメリットを享受する新たな形の公民連携事業です。

事業概要

所在地	岩手県紫波町桜町字下川原 100
土地面積	約 98,000 m ²
事業主体	紫波町
管理運営主体	株式会社いわてアスリートクラブ（いわてグルージャ盛岡）
主要施設	クラブハウス、トレーニングルーム、シャワー、スタンド等を備えるスポーツ交流施設
事業スキーム	スポーツを通じた地域交流促進のためのクラブハウス整備事業に関する連携協定（町と（株）いわてアスリートクラブが締結）、行政財産の目的外使用許可、町スポーツ施設条例、地方債、デジタル田園都市国家構想交付金、企業版ふるさと納税、ガバメントクラウドファンディング、ネーミングライツ

取組のポイント

- いわてグルージャ盛岡がJリーグライセンス取得のために必要としていたクラブハウス機能と町が必要としていた公共施設の機能向上を併せて行ったこと。
- 受益者負担の原則に基づき、スポーツチームに適正な対価（使用料）を求めており、これにより自治体の財政負担を軽減し、持続可能な施設運営を実現していること。
- 株式会社ワイズマンとの5年間のネーミングライツ契約締結が、運営コストの軽減に寄与していること。
- 工期短縮とコスト削減を目的に、メインスタンドの解体から施設の設計・建設までを一括発注するDB方式を採用。整備事業者の選定は、公募型プロポーザルにより優先交渉権者を決定し、民間事業者の知見を活かした施設整備を実施したこと。



ココティすぎと（旧杉戸小学校跡地活用事業）

埼玉県杉戸町／令和6年竣工

当地区は杉戸町の中心部に位置し、1967年の小学校移転後、約7,700㎡の敷地に公園や公民館、子育て支援センターなどが整備されましたが、老朽化や利用率低下等の課題に直面していました。このため、2021年「広場を中心とした、多世代が憩い、利活用できる公共空間」をコンセプトに公募型プロポーザルを行い、共同企業連合体を選定したプロジェクトです。

初期投資を抑えるため、民間が資金調達から公共施設の設計・建設、維持管理などをトータルで行い、そのサービス対価をリース料（定期建物賃貸借契約）として20年間支払う方式を導入しました。

ココティすぎとの開設により、図書室やシェアキッチンが整備されたコミュニティセンターの設置、子育て支援センターや約2,500㎡の都市公園の整備による子供の居場所形成、民間主導の賑わい創出事業の企画・運営、防災拠点としての活用など、地域の賑わい創出の中心的空間となっています。

事業概要

所在地	埼玉県杉戸町杉戸3丁目9-10
土地面積	約6358㎡
事業主体	杉戸町、杉戸まち・みどり・にぎわい共同企業連合体
管理運営主体	杉戸まち・みどり・にぎわい共同企業連合体
主要施設	公共施設（コミュニティセンター・子育て支援センター、図書室）、民間施設（商工会・ひとつ屋根の下）、都市公園
事業スキーム	リース方式・デザインビルド方式

取組のポイント

- 公的不動産を活用するための官民連携手法としてPRE（PPP）方式を導入し、初期投資を抑え費用を平準化。
- 1階のコミュニティセンターは利用者が旧公民館より3倍に増加、2階の子育て支援センターはオープン前より3.7倍になるなど、大きな効果。
- 既存施設の活用として旧駐輪場をリノベーションし、民間主導による小商いの創業支援事業を展開。「100棚商店街」として30cm四方のスペースをお店と見立てて貸し出し。
- 隣接する道路や水辺空間を活用したイベントとの連携等周辺エリアも含めた地域の活性化の中心的な役割。

