

安岡地区複合施設整備事業（公共施設の再編と余剰地の有効活用）

山口県下関市／令和6年竣工

安岡地区複合施設整備事業は、旧安岡支所・安岡公民館の移転と旧園芸センターの再整備を一体で進める余剰地活用型のPFI事業です。園芸センターが育んできた「緑」を地域資源として引き継ぎ、多世代交流拠点「やすらガーデン」として整備しました（名称は地域住民への公募で決定）。

事業主体は、下関市に本支店を置く(株)安成工務店、(株)合人社計画研究所、(株)森芳楽園、(株)プランドウと、市外から(株)異設計コンサルタント、(株)戸田芳樹風景計画が参画し設立したSPC（特別目的会社）が担っています。

敷地面積約45,000㎡のうち約75%を公共施設の整備に充て、残り約25%の余剰地はSPCの代表企業が市から購入し、地域ニーズに適した民間提案施設を配置しました。「公共」と「民間」をシームレスに回遊できる空間設計により、エリア全体でシナジーの創出を図っています。

事業概要

所在地	山口県下関市富任町
土地面積	約45,886㎡
事業主体	(公共施設) 株式会社モア・ザン・グリーン (民間提案施設) ローカル・エンターテイメント・デザイン株式会社
管理運営主体	(公共施設) 株式会社モア・ザン・グリーン (民間提案施設) ローカル・エンターテイメント・デザイン株式会社
主要施設	公共施設（下関市役所安岡支所、コミュニティセンター、図書館、園芸棟、芝生広場、都市公園） 民間施設（カフェ、レストラン、保育園、福祉複合施設、医療モール、シェアハウス、宅地等）
事業スキーム	公共エリアはPFI法に基づくBTO方式、民間エリアはSPC代表企業が市から土地を購入。同社はエリアマネジメント専門のグループ会社を設立し、事業用定期借地権設定契約を締結。民間提案施設運営の意思決定を円滑化して、事業展開を加速させた。

取組のポイント

- 地元企業を中心とした余剰地活用型のPFI事業で、既存の豊かな緑を活かしながら公共複合施設（支所、図書館、コミュニティ施設等）と民間施設を融合させ、多世代交流拠点へと再生させています。
- 地域の中小企業が中心となってSPCを組成するとともに、SPC代表企業が余剰地を取得。民間の手によって公共施設を取り巻くように多様な施設を配置・整備し、施設間の回遊性が高まったことで、従来の「利用する施設」から「滞在するエリア」へと価値を高めました。
- 公共・民間施設が一体となり児童～若手社会人に対して様々な学びのプログラムを実装。次世代人財の育成や若者の地域参画の仕組みをつくり、若手人財流出やコミュニティの衰退に対する対応モデルを構築しました。
- プロジェクト前から「緑」を地域の共通資産として再定義し、行政・民間・住民が対話を重ね協働体制を構築。住民主体の活動が促進され、コミュニティ施設の利用者数は旧施設と比較して4.7倍に増加しました。

