

建設経済委員会先進地視察報告

日程・視察先・目的

令和6年5月14日 兵庫県尼崎市：鉄道駅周辺の特色あるまちづくりの推進について

5月15日 岡山県岡山市：北長瀬未来ふれあい総合公園を活用したにぎわい創出の取組について

1 兵庫県尼崎市「鉄道駅周辺の特色あるまちづくりの推進について」

尼崎市は、東は大阪、西は神戸にアクセスがよく面積約52km²（知多市は約46km²）に約45万人の市民が住む。学生の転入は多い一方、ファミリー世帯の転出が多い。そのため、転入・定住の促進のためにまちのイメージアップを図ることを重要事項としている。

市内にはJR・阪急・阪神3社による13の鉄道駅があり、平坦な地形で自転車利用が多く、340か所以上の都市公園があるなど、コンパクトな市域に都市機能が集積している。JR尼崎駅周辺の再開発事業完了後に改善したまちのイメージをさらに向上させていくため、市内各所の駅周辺の特色を活かし、魅力を伸ばすまちづくりを進めている。

今回は、阪神尼崎駅前中央公園内の観光案内所で説明を受け、リニューアル工事中の公園内現地視察も交えて、阪神尼崎駅周辺における取組状況を中心に視察した。

(1) 事業の概要について

ア JR尼崎駅周辺の再開発事業等を経て、市民アンケートにおいては「駅前周辺がきれいに整備されるなどまちの景観がよくなった」の項目への回答が多く寄せられたとのことで、市のイメージアップに鉄道駅周辺の整備が有効であると思われる。

市内13か所の鉄道駅にはそれぞれ培われた特色がある。整備に当たっては既存の資源を活かし、多様な主体と連携した新たなにぎわいづくりを行うとともに、民間のさらなる投資も呼び込むことで、いかに使ってもらおうかというソフト面と、効率的な維持管理というハード面の両面で効果を上げていくことを目的としている。既存の資源の集積状況、駅周辺の再整備のタイミングを捉えつつ、公共空間の利活用促進等を通じて、協働する主体を見つけながら取組を進めている。

こうした取組と併せて、市民の暮らしぶりに寄り添った情報発信と共有を行うことでまちの魅了向上や定住・転入促進へとつなげてきた。

イ 阪神本線の駅での取組

現状は、民間協働相手の関係や事業のタイミングなどから、尼崎市市内でも南部の阪神本線沿線の取組が多くなっている。市内の阪神沿線を3つのエリアで捉え、各エリアの特色に合わせた施策を行うとともに沿線を周遊してもらうことも目指す。

(ア) 阪神尼崎駅・出屋敷駅周辺

- ・尼崎版観光地域づくり推進指針における重点取組地域
- ・中央公園等の駅前公共空間のにぎわい創出
- ・官民連携によるエリアマネジメントの推進

(イ) 阪神大物駅周辺

- ・プロ野球ファーム施設の誘致を契機とした、公園・緑地等の資源を活かしたまちの再生
- ・民間活力を導入したパークマネジメント
- ・人口減少が大きいエリアだが、来訪者の増加を目指す

(ウ) 阪神杭瀬駅周辺

- ・商店街を中心としたまちなか再生
- ・地区内公園等の利活用
- ・市民と協働し、コミュニティ活動の活性化を図る

ウ 阪神尼崎駅周辺の課題とその対応施策

阪神尼崎駅周辺は尼崎市の公共施設が集積している一方、その管理が施設ごとによって異なっていたため、管理の効率性の面や駅前空間として十分な利活用ができていないといった課題があった。

また、尼崎市都市計画マスタープランにおいて、JR尼崎駅とともに広域拠点に位置付けられており、市のイメージを形成するエリアの1つである中で、阪神尼崎駅周辺の魅力向上が市としての喫緊の課題となっていた。

これらの課題に対して、各公共施設における窓口一元化によるサービス向上及び業務の効率化や、イベント等による阪神尼崎駅周辺全体の公共空間のにぎわいの創出及び魅力向上を目的としたまちづくりの一環として、駅周辺の公共施設について、1つの事業者による一括の指定管理と業務委託による管理とを組み合わせた包括管理をR5年度から実施することとした。

(ア) 対象施設の概要

指定管理者制度を活用する7施設及び管理委託制度を活用する7施設の計14施設

	管理区分	公共施設名称	施設分類	施設概要
阪神 尼崎 駅 周 辺 公 共 施 設	指定管理	阪神尼崎駅前駐車場	道路	収容台数 295台分
		尼崎市立城内地区自動車駐車場	公の施設	収容台数 普通37台分 大型2台分
		尼崎市立阪神尼崎駅西自転車駐車場	公の施設	収容台数 自転車249台分 原付99台分 バイク38台分
		尼崎市立阪神尼崎駅北自転車駐車場	公の施設 一部公園施設を含む	収容台数 自転車1,476台分
		中央公園	都市公園	面積 14,990 m ²
		尼崎城址公園	都市公園	面積 13,758 m ²
		庄下川東広場	公の施設	面積約 2,500 m ²
	管理委託	立体遊歩道1号・2号	道路	面積約 1,700 m ²
		庄下川歩行者専用道路	道路	延長 723.5m
		駅前広場(南)	道路	面積約 1,300 m ²
		駅前広場(北)	道路	面積約 6,000 m ²
		西大物公園	公園	面積 2,838 m ²
		観光案内所(観光案内業務)	公園施設	観光情報案内
		JR尼崎駅観光案内コーナー	借地(JR尼崎駅構内)	

(イ) 包括管理についての考え方

これまで、施設ごとに適正な管理及び効率的な運営に努めてきたところではあるが、あくまで施設管理にとどまっていた。包括管理は、同時に複数の施設の管理を行うことで尼崎駅周辺公

共施設の機能を連携させ、それぞれの効用をさらに拡大させること、エリアのにぎわい創出や魅力向上につなげることを最大の目的としている。

エリアとしては、尼崎駅周辺公共施設の全てが収まる程度の「近接エリア」及びその近接にある地域資源（商店街、寺町、歴史博物館、総合文化センターほか）も収まる程度の「広域エリア」を想定し、直接的にも間接的にもにぎわい創出、魅力向上に取り組む。

なお、「にぎわい」とは、人の滞留を促すことを意味しており、イベントなど「非日常的なにぎわい」と、「日常的な憩いの場としてのにぎわい」を両輪で創り出していくことを意図するものと指定管理者及び維持管理業務受託者の募集要項に示されている。

(ウ) 決定した指定管理者（令和5年4月1日～令和10年3月31日）

阪神尼崎駅周辺まちづくり共同企業体

- 参加企業 ・ 阪神電気鉄道株式会社
 ・ アイニング株式会社
 ・ 阪急阪神クリーンサービス株式会社
 ・ 株式会社阪神ステーションネット
 ・ 阪神園芸株式会社
 ・ 阪急阪神ビルマネジメント株式会社
 ・ 阪急阪神エステートサービス株式会社

(2) 事業の実績及び評価について

・ 具体的な成果と取組事例

ア 指定管理料及び委託管理料の削減による全体マネジメント経費の財源創出

対象施設の管理を個別で行っていたときと比較して、包括管理にしたことによる効率化で施設の維持管理・運営にかかる経費が削減され、全体で2億4630万円の管理料のうち5,662万円の全体マネジメント経費に充てられるほどの余裕が生まれた。なお、全体の管理料は従前の個別での管理料の合計を参考に設定した。

効率化の主な要因は、防火管理者等の有資格者や、清掃にかかる人員を複数施設でまとめて運用できることによる人員削減が大きい。もともと対象施設が近隣に集中していたことも寄与している。

全体マネジメント経費は周辺のにぎわい創出・魅力向上の施策へと投資する。

管理料 246,300千円	維持管理・運営経費 189,680千円
	全体マネジメント経費 56,620千円

イ 賑わい創出に関する取組事例

(ア) あまピク（あまがさき+ピクニック）

地域で活躍する人が中心となるマルシェ開催や芝生広場の有効活用などを目的に、公園自体

での楽しみ方を知っていただくきっかけをつくる。

(イ) 尼涼祭

残暑が厳しい時期に「涼」をテーマに駅の南北にある中央公園と城址公園等（駅から徒歩10分程度）を一体で開催し、エリア内回遊のきっかけづくりや滞在時間の増加を図る。

(3) 課題及び今後の展開について

ア 今後の事業展開

- ・中央公園のリニューアル

戦後の都市計画により阪神尼崎駅前には約1.5haの中央公園があり、東側は噴水や歩道、空中庭園広場、観光案内所、バスセンター等が整備されている。

中央公園のうち西側の約0.5haを再整備することで、周辺エリアの魅力向上と利用者の利便性向上及び周辺地価や不動産価値向上に伴う、周辺へのさらなる民間投資の呼び込みを目指す。

令和5年度に利用者アンケートで示された中央公園の課題を基に「芝生広場」「テラス広場」「木立の広場」の3ゾーンに分けて設計をし、令和6年度に工事、7年3月に供用開始の予定。

課題	整備内容
<ul style="list-style-type: none">・日陰やベンチが少ない。・巨木が多く見通しが悪い。・うす暗い。・樹木やモニュメントが乱雑で、空間として活かされていない。・公園灯が少なく暗い。	<ul style="list-style-type: none">① 開放された芝生広場やベンチの設置、園路の舗装② 樹木を一定更新することによる、見通しのよい空間形成③ イベント等で柔軟に活用できるスペースの確保④ 利便性向上施設（飲食店舗）の設置（2か所）⑤ 尼崎駅高架下店舗前の駐輪ラック等の撤去、歩行・滞在空間の創出

整備にあたっては、都市再生特別措置法に基づく、都市公園リノベーション協定制度を活用し、阪神電気鉄道株式会社との官民連携事業として取り組んでいる。公園整備の総事業費は①～③で約2億5,000万円であり、民間資本を約1割以上組み込んだ残りを国と市で折半する。④⑤は民間による全額負担であり、⑤は阪神電鉄の私有地である。

④の飲食店舗の出店にあたっては、周辺商店街の事業者からやや反発の声があがったものの、駅周辺の活性化が目的であることを説明し、現在は事業者からおむね理解を得られていると考えている様子。店舗収益のうち、借地代をまちづくりの財源として活用していく。

現地視察では、中央公園のリニューアル予定の部分について、課題として挙げられている公園の状況や一部の工事が始まっている様子、飲食店の出店予定箇所、石碑やモニュメントなどの移設の課題などを見ることができた。

イ 他の駅周辺における取組

(ア) 阪急園田駅周辺

駅前広場の案を検討する中で、園田豊中線タウンミーティングを実施しながら、駅前広場の一部を先行的に利活用する社会実験を実施中。整備後の利活用促進や運営方法も合わせて検討中。

(イ) 阪急塚口駅 「はんつかパブリックハック宣言」

駅前再開発のタイミングに合わせて、駅南駅前広場では「居心地よく歩きたくなる駅前空間」を目指し、「使いたくなる駅前広場」への改良事業を実施中。将来的に、利用料の一部を維持費

等に充てることで、良好な公共空間の維持と、持続可能なにぎわいの創出のための仕組みづくりを検討中。

(ウ) JR尼崎駅

平成18年～28年に行われたキリンビール尼崎工場跡地の再開発事業で、大型商業施設などが順次開業し、市のイメージアップに貢献した。ただし、周辺商店街の不振を招いている可能性に懸念がある。

ウ 情報発信の取組

市民の暮らしぶりに寄り添った、親しみやすい情報発信を進めていくことが、結果的に市民にとっての使いやすさににぎわいにつなげるために重要であると考え、意識的に取り組んでいる。

(ア) 市報あまがさきでの発信

キャッチーなイラストやフレーズ、目立つ数字でPR。

例：「使える」まちづくり進行中 アマを使い倒そう！／阪急塚口、ゆーたらジャズやろ！／出屋敷、またなんかやってるやん♪／お城、もう行ったよな？／阪急園田、駅前広場できるねんて！／杭瀬、アツイわ～／大物、阪神くるで／阪尼、私らも使えるん？

(イ) あまのうわさプロジェクト（令和6年度新規事業）

駅前など多くの人が利用する公共的空間で、現在取り組んでいる事業やエリアの特色（うわさ）を広報することにより、エリアブランディングを推進する（例：阪神尼崎駅前の中央公園の工事防護柵に設置）。

(ウ) 民間事業者による協力

阪神電鉄のホームページ等でもイベント情報などの発信がなされている。

(エ) 尼崎に住むための情報サイト「AMANISM（アマニスム）」

尼崎市の暮らしに焦点を当て「尼崎に住みたい・住み続けたい」と思ってもらえるような情報を発信する、尼崎市政策部広報課による親しみやすいウェブサイト。

(4) 所感

今回の阪神尼崎駅周辺の事例は、駅と駅周辺のまちづくりを鉄道事業者と協働で行い、公共施設の包括管理による管理料削減効果をエリア全体に波及させるものであった。これと並行して、民間活力によりもたらされたアイデアによって活用が不十分であったと思われる中央公園西側部分の再整備事業も始まったとのことであった。

既存の公共施設管理の見直しと官民連携による現状打破の事例として参考になるものであり、本市においても公共施設管理を包括的に行うことで経費削減効果を得られるケースがないか、検討の余地がある。また、朝倉駅や新舞子駅の周辺整備においては鉄道事業者との協働が効果的であるかを調査していくことが重要であると考えられる。

中央公園リニューアルの財源については、国の制度及び民間資本の活用により市の支出が抑えられていることも大いに参考にしたい。

また、情報発信の必要性が重ねて示された。多様な媒体での発信はもちろんであるが、市広報のような既存の媒体でも、目に留まるよう、興味を持たれるよう今までの型にはまらず工夫して発信し、市民とイメージを共有することがまちづくり・にぎわい創出につながっていくであろう。広報ちたでも最近では工夫された紙面が多く市民に親しまれているところであると思うが、新規事業の今後についての発信にもさらに工夫を凝らすよう力を入れていくことが必要と感じた。

従前の都市計画や公共施設管理から転換し、民間活力を取り入れた特色ある新しいまちづくりへと動き出した阪神尼崎駅前周辺の事例は、今後の状況にも注目し、さらに本市の事業の参考にしていきたい。

たい。

2 岡山県岡山市「北長瀬未来ふれあい総合公園を活用したにぎわい創出の取組について」

岡山市は人口約71万人の政令指定都市で、「未来に躍動する桃太郎のまち岡山」とのスローガンの下、桃太郎像のある岡山駅周辺にはホテルやビル、商業・飲食店舗が立ち並び路面電車や9社の路線バスが乗り入れている。

岡山駅から西へ約2.5km、住宅地へと景色が変わった場所に国鉄の岡山操車場跡地があり、市ではこの跡地の在り方について長年をかけて構想を練っていた。平成6年に土地を取得してから段階的に整備し、昨年令和5年4月に「北長瀬未来ふれあい総合公園」の全面オープンに至った。

広い公園を利用したにぎわい創出を目指し、パークPFIと指定管理者制度を組み合わせた官民連携の取組を視察した。

(1) 事業の概要について

ア これまでの経緯

1986年	昭和61	8月	岡山市制100周年記念事業基本構想策定（岡山チボリ公園）
1989年	平成元	9月	国鉄清算事業団資産処分審議会が、岡山操車場跡地について土地利用計画を承認
1990年	平成2	9月	岡山チボリ公園、駐車場、道路を都市計画決定
1991年	平成3	7月	岡山チボリ公園計画断念
1992年	平成4	11月	岡山水と芸術の公園構想を発表
1993年	平成5	8月	サッカーもできる球技場を核とした公園構想を発表
1994年	平成6		岡山市土地開発公社が国鉄清算事業団から操車場跡地を取得
1995年	平成7	3月	球技場の基本計画を策定
1998年	平成10	12月	暫定整備広場（スポーツ広場、自由広場）を一般開放
2000年	平成12	3月	3分割の段階的整備構想案、多目的ドームを核とした公園整備構想を提案
		6月	多目的ドーム・多目的広場の公募型事業プロポーザル実施
2001年	平成13	3月	「西部新拠点地区整備基本計画の策定に向けて」を発表
		8月	ASPO（アクションスポーツパーク）オープン
2003年	平成15	4月	全天候型多目的球技場（岡山ドーム）・多目的広場オープン
2005年	平成17	10月	JR北長瀬駅開業
2010年	平成22	2月	「岡山操車場跡地の基本的方向について（案）」公表
			岡山市市民病院の操車場跡地移転建替を公表
2011年	平成23	6月	ASPO閉園
		9月	「岡山操車場跡地整備基本構想」を公表
2013年	平成25	3月	「岡山操車場跡地整備基本計画」を公表
2014年	平成26	2月	岡山操車場跡地公園（公園・駐車場・道路）を都市計画決定（変更）
2016年	平成27	5月	岡山市立市民病院が開院
2017年	平成29		「操車場跡地にできる新公園を活用する市民の会」が設立
2019年	令和元		「岡山西部総合公園（仮称）活用準備会」が設立
		6月	ランチ北長瀬オープン
2020年	令和2	6月	市営北長瀬みずほ住座が完成
2022年	令和4	2月	北長瀬未来ふれあい総合公園、みはらしプラザの名称決定
			パークPFI及び指定管理者制度による管理事業者の公募・決定
2023年	令和5	4月	北長瀬未来ふれあい総合公園、全面オープン
			北長瀬未来ふれあい総合公園活用協議会が設立

イ 「岡山操車場跡地整備基本構想」「岡山操車場跡地整備基本計画」からみる現在の完成状況

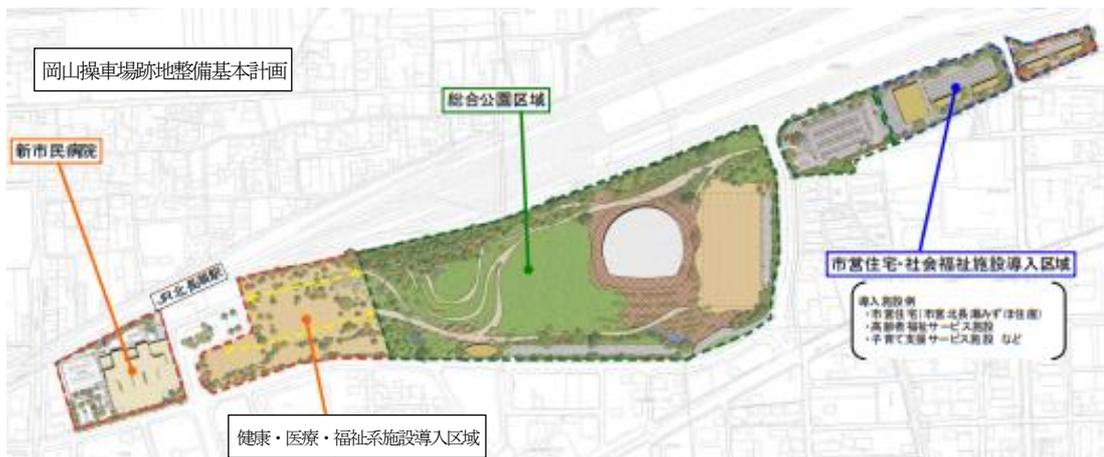
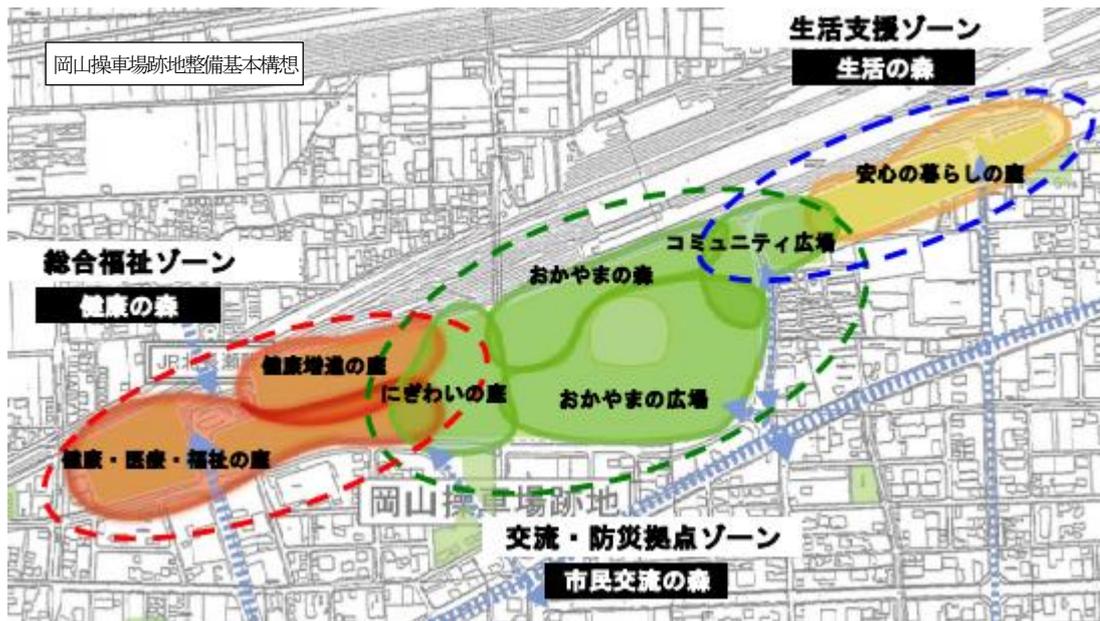
(ア) コンセプト：「人々が関わることで育まれる都市の森」

新しい岡山の魅力と活力あるまちづくりを目指し・・・

- ・「庭園都市」のシンボルとなる緑豊かな空間づくりを進めます。
- ・多くの人が訪れ交流できる賑わい空間づくりを進めます。
- ・健康・医療・福祉系都市機能やサービスを備えた環境づくりを進めます。
- ・様々な人々が関わり、協働して育てていくことで、その魅力や機能を将来にわたって維持・向上させます。

(イ) 操車場跡地を3つの拠点ゾーンに分けて構想・計画・整備を実施

基本構想 (H23)	基本計画 (H25)	完成状況 (R5)	面積
<p><u>総合福祉ゾーン：健康の森</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ●新市民病院 ●民間活力を活用した保健・医療・福祉系都市機能の立地を促進 	<p><u>健康・医療・福祉系施設導入区域</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ●新市民病院〔導入施設例〕 産官学連携施設／医療福祉系研究施設／保健福祉関係行政施設／健康増進施設／保健医療福祉連携機能／「健康」をテーマにした飲食・小売サービス施設 など 	<p><u>健康・医療・福祉系施設導入区域</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ●岡山市立市民病院 (H27.5～、1.8ha) ●ブランチ岡山北長瀬 (R元.6～、3ha定期借地)：ショッピングモール、岡山市地域ケア総合推進センター、立体駐車場 	4.8ha
<p><u>交流・防災拠点ゾーン：市民交流の森</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ●総合公園となるゾーン <ul style="list-style-type: none"> ・軽スポーツやレクリエーションなどを楽しみ、心身ともに健康増進を図る。 ・健康、食、市(いち)、エンターテインメント性をキーワードにイベント等を開催し、にぎわいの創出を図る ・大規模災害時の地域防災拠点 	<p><u>総合公園区域</u></p> <ol style="list-style-type: none"> ① 癒しの庭 ② 見晴らしの丘 ③ 活動の森 ④ 子ども広場 ⑤ 芝生広場 ⑥ 交流の庭 ⑦ 鉄道の庭 ⑧ 多目的広場 ⑨ イベント広場 (岡山ドームを含む) ⑩ 平面駐車場、立体駐車場 ⑪ みはらしプラザ ⑫ 防災施設 	<p><u>総合公園区域</u></p> <p>北長瀬未来ふれあい総合公園 R5.4～全面オープン</p> <ul style="list-style-type: none"> ●⑧及び⑨の岡山ドームは平成15年にオープン ●⑩の平面駐車場は令和2年までに供用開始 ●①～③、⑩の立体駐車場、⑪は令和3年に供用開始 ●④～⑦は令和5年4月に供用開始 	14.3ha
<p><u>生活支援ゾーン：生活の森</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ●子育て支援・高齢者支援・居住機能の導入を促進 〔導入施設イメージ〕 子育て支援サービス施設／高齢者福祉サービス施設／市営住宅 	<p><u>市営住宅・社会福祉施設導入区域</u></p> <p>〔導入施設例〕</p> <p>市営住宅(市営北長瀬みずほ住座)／高齢者福祉サービス施設／子育て支援サービス施設 など</p>	<p><u>市営住宅・社会福祉施設導入区域</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ●市営北長瀬みずほ住座 (R2.6～) ●北長瀬みずほ住座集会所 ●北長瀬ちどり保育園 	1.8ha
			20.9ha



ウ 北長瀬未来ふれあい総合公園

岡山操車場跡地のうち総合公園区域として計画され、平成26年2月の都市計画決定から令和4年度までの9年間に事業期間として、総事業費約145億円で14.3haを整備した。整備に当たっては国の社会資本整備総合交付金を活用し、事業費の内訳は用地費が82億円、整備費が63億円であった。

市民と連携したパークマネジメントや、みはらしプラザをはじめとする公園施設の官民連携による管理運営を試みながらにぎわい創出の取組を進めている。また、豪雨などの災害時には防災拠点となるように各種機能が整備されている。

(7) 岡山西部総合公園（仮称）活用準備会

公園の設計に当たり市の市民協働事業として行われた市民アンケート、フォーラム、にぎわい創出事業に携わった複数の活動団体が中心となり「操車場跡地にできる新公園を活用する市民の会」が発足し、その後官民連携の組織「岡山西部総合公園（仮称）活用準備会」が設立された。

〔取り組み事例〕

(令和3年度)

- ・子どもチームによる遊びや遊び場の提供
- ・農園チームによる農作業体験
- ・健康チームによるセミナー開催
- ・学校・防災チームによるワークショップ、学校活動発表会

(令和4年度)

- ・都市の森ニューギャザリング（キャンプイベント）
- ・今までこの公園で実施例のないイベントに対する助成金事業（20万円／10万円／5万円）

(イ) 北長瀬未来ふれあい総合公園活用協議会

令和5年4月の公園全面オープンに合わせて岡山西部総合公園（仮称）活用準備会を前身とした協議会を設立した。

〔構成団体〕 公園管理者、地元、学識経験者、中学校、利用団体、行政など

- 〔目的〕
1. 効率的・効果的に管理活用し、持続的にその魅力を向上させるため、多様な主体が集まり相互に連携・調整しながら、合意形成を図ること
 2. 公園利用者の利便性向上を図るため、多様化する利活用ニーズの把握・調整に努め、利用ルール等について取り決めること

〔取組事業〕 公園利用のルールづくり、公園に関する計画や事業に対する提言など

(ウ) みはらしプラザの管理・運営に関する社会実験

公園全面オープンに先立ち令和3年10月に完成したみはらしプラザの管理・運営と供用済みの公園施設を活用したにぎわい創出に取り組む社会実験を、事業者の公募により実施した。テナント料やイベント使用料による管理運営、イベントや各種事業によるにぎわい創出の状況を確認した。

実施期間：令和3年12月1日～令和5年1月31日

〔社会実験での取り組み〕

- ・各種イベント（みはらしプラザ内ワークショップ、マルシェ／ストリートマーケット／春のピクニックイベント／プレーパーク／防災イベント（炊き出し訓練）／フェンスアート）
- ・パークアイテム（卓球台・フリスビーなど）の無料貸出
- ・みはらしプラザテナント事業（おかやま健活スクール／14（カフェ）／ハッシュタグ岡山（貸会議室））

(エ) パークPFIと指定管理の組合せによる管理・運営

にぎわい創出を図り効率的・効果的に管理・運営することを目的に、岡山市では初採用するパークPFI制度を指定管理者制度と組み合わせ、民間事業者が収益施設の設置等のアイデアを提案することができる仕組みにより事業者を公募した。社会実験を行いながら、令和4年度に公園の管理運営事業者の公募と決定を行った。

〔募集内容〕

パークPFI	<ul style="list-style-type: none"> ・みはらしプラザに配置する施設（テナント等）（提案必須） ・岡山ドームの稼働率向上や利用環境の改善に資する施設（提案必須） ・園地内に賑わい創出や利便性向上に資する便益施設等の設置（提案任意）
指定管理	<ul style="list-style-type: none"> ・本公園の魅力向上や日常的なにぎわい創出に資するイベント等の自主事業

〔事業期間〕

令和5年4月1日～令和25年3月31日まで（20年間）

ただし、指定管理については5年ごとに更新（非公募で指定管理料の見直しを行う）

〔決定事業者〕

北長瀬未来ふれあいパートナーズ

代表構成員 大和リース株式会社岡山支店

構成員 一般社団法人ファジアーノ岡山スポーツクラブ

株式会社ファジアーノ岡山スポーツクラブ

一般社団法人北長瀬エリアマネジメント

(2) 事業の実績及び効果について

ア パークPFI事業

みはらしプラザ内や岡山ドームを再整備し、以下の事業を行い、得られた収益から240万円／年を特定公園施設整備等の公園全体の整備・維持管理に充てていく。公園内に新たな収益施設の設置も提案されているが、現在のところ出店者のめどが立っていない。

令和5年度の客数を見ると、9月、10月が多くなっており、これは岡山マラソン（11月）開催前のランニングスクール参加が増加したこと及び催事が集中したことによる。売上ではピラティス教室が安定していて、ランニングスクールは岡山マラソン前だけ多くなり、シェアスペースは月ごとに多少の変動はあるが一定の成果を上げている。催事スペースはにぎわい創出には寄与しているが売上額としては多くない。

〔実施事業（公募対象公園施設）—整備内容〕

- ・ PILATES HOUSE（ピラティス教室）——ピラティス器具
- ・ おかやま健活スクール（ランニングスクール）——ランニングステーション
- ・ ハッシュタグ岡山 みはらし会議室（貸会議室）——シェアスペース
- ・ ファジアーノ岡山グッズ販売（岡山ドーム内）——ミニショップ

〔収益の利用で設置された特定公園施設〕

- ・ 健康器具
- ・ パーゴラ
- ・ トイレの改修

〔未実施提案事業（公募対象公園施設）〕

- ・ 物品販売（みはらしプラザ内）
- ・ カフェ、ベーカリー、アウトドアショップ（芝生広場）

イ 指定管理者の自主事業

〔令和5年度実施事業〕

6月10日	北長瀬Balloon Garden	気球鑑賞／ピクニック／アクティビティグッズの貸出／飲食ブース 来客数：1,500人
8月12日	ランチ夏祭り	飲食店舗／盆踊り／和太鼓／手持ち花火 来客数：1,100人
10月7, 8日	GO BROCANTE	32店舗による販売・ワークショップ（アウトドアギアブランド、アンティーク、飲食）

		BROCANTE＝古道具市 来客数：6,000人（2日間）
10月13～15日	岡山ぎょうぎ祭り	餃子19店・炒飯3店・スイーツ6店・酒類8店／ ステージイベント／キッズパーク 来客数：60,000人（3日間）
毎週金曜日 10時～14時	たねっこほいく	自然体験、季節の行事、工作などでの自主保育 運営団体／くらしのたね
毎週土日 10時～15時	パークアイテム貸出	バドミントン／バブルボール／巨大サッカー／ 巨大トランポリン／大縄跳び／レジャーシート ／いす

ウ 来園者数

令和5年度の来園者数は、位置情報によつての集計のため誤差はあるが、梅雨時期と猛暑の影響で来園者が大きく減少し10万人未満となつた7月以外は、毎月20万人前後が来園している。

エ 防災施設

基本構想で描かれた防災ゾーンとしての役割を果たすため、地域防災拠点・広域避難場所として公園内に防災施設を備えている（避難所機能は有さない）。

- ・防災備蓄倉庫（立体駐車場内）
- ・防災シェルター（あずまの柱にカーテンをかけることで個室になる）
- ・マンホールトイレ（50基）
- ・耐震性受水槽（約1日分130m³の飲料水を貯水）
- ・ヘリコプター離着陸場（芝生広場）
- ・広域物資拠点（岡山ドーム）
- ・災害ボランティア拠点（みはらしプラザ）
- ・雨水一時貯留機能（多目的広場、芝生広場）

(3) 課題及び今後の課題について

北長瀬未来ふれあい総合公園ではパークPFIを採用し、事業期間を20年間とし、収益を利用して特定公園施設の設置を行うことができた。今後は収益施設の出店と、遊具等の公園施設の整備を目指している。

・パークPFIの特徴

特徴	これまで	パークPFI
長期の事業期間	設置管理許可では最長10年 指定管理では5年が標準	最長20年が可能（特例） 民間の有料投資を促進
建ぺい率を緩和	条例で5%と規定	10%の上乗せが可能（特例）
収入増が図れる	収入増を目的とした民間の収益施設の公園内への設置は認めてこなかった	利便性向上に資する公募対象公園施設の公募が可能
市の支出なしで施設整備が可能	公園の施設は全て市の費用負担で実施	公募対象公園施設の収益を特定公園施設の整備費に充当可
事業の収益性を高める 占用物件の設置が可能	公園の占用物件は法令で限定されている	自転車駐車場、看板、広告塔の占用が可能（特例）

(4) 現地視察

JR北長瀬駅を南側に出ると、右手には市民病院が空中歩廊でつながっており、左手には商業施設のランチ北長瀬、その奥に芝生広場を挟んで岡山ドームが見える。平日昼すぎの時間帯で晴天、芝生広場の木陰やみはらしプラザのひさしの陰では何組かの家族がくつろいでおり、岡山ドームでは市内中学校の体育祭が行われていた。岡山ドームは屋内外で段差がなくシンプルな造りの屋根つきグラウンドで、観客席もある。多目的広場では新しいサッカーゴールの組立てが行われていた。学校利用もあり平面駐車場はほぼ満車であったが、みはらしプラザ内に利用者はなく、ランチ北長瀬も客はまばらな様子であった。

(5) 所感

北長瀬未来ふれあい総合公園は、岡山操車場跡地の利活用という観点から長い年月をかけて構想を固めた結果、民間事業者の自由な発想を活かした魅力的な施設となったと感じる。岡山市中心部から近く、落ち着いた雰囲気であり、イベントにも利用しやすい公園であると思われる。現地視察は平日昼の時間帯であったので休日の様子も見てみたいと感じた。

整備に当たっては市民団体の参加とパークPFIの採用が特徴的であった。早くから市民もこの公園のポテンシャルを感じてにぎわい創出の取組の実施に加わり、市民の会から活用準備会、さらに活用協議会へと移行していったとのことだが、こうした市民参加の在り方が整備計画にもおいて重要な役割を果たしているものと思われる。また、パークPFIの採用は公園の持つポテンシャルを十分に引き出すとともに、利用者の利便性向上にもつながっている。

同公園はまだオープンしたばかりだが、今後は、継続的にイベントを開催してにぎわいを生み出す努力を続け、それが日常的なにぎわいへとつながることで公園への収益施設の出店を誘引し、その収益の一部を公園施設の整備に充てることでさらなるにぎわいへとつなげていくという好循環をいかに作り出せるかが大きく難しい目標であろう。

本市においても、公園整備に当たって市民参加を取り入れていくことは重要なプロセスであり、それは計画策定の段階から行われることが望ましい。パークPFIのように官民連携の手法を取り入れることは公園の持つ潜在価値を引き出し得るが、日常的なにぎわいが生まれなければ収益施設の出店リスクは高く、事業開始当初は経営サポート策が必要であるかもしれない。一方で今回の事例の中のピラティス教室のように着実な事業が行えているケースもあり、ニーズを見極めれば十分に出店も可能なはずである。

整備→にぎわい→収益→整備の好循環ができていくのか、今後も北長瀬未来ふれあい総合公園の状況を追い、本市にも民間活力を取り入れていく上での参考にしたい。