



本章では、そのニーズや目的に対してパブリック空間を有効活用し、再構築していくために必要な「戦略」について触れていく。

パブリック空間を再構築する取組は、人口減少・少子高齢化が進む日本において全国的に注目されており、先進的に取り組む都市が存在する。課題に直面し、その対応をいち早く検討・実践してきた都市においては、既にいくつものユニークな取組が生まれている。

そのような都市において、取組を活性化していくために必要な戦略はなにか。

ここでは活用を進めていくための戦略について、「作成」(2-1)、「共有」(2-2)と継続的な運用のための「持続性」(2-3)をテーマに方針策定や継続的な運用手法を検証していきたい。

# 戦略

のデザイン

## 提言2 「戦略」をデザインする

2-1.戦略・方針を作成する

2-2.戦略・方針を共有する

2-3.持続可能な空間活用を進める

### 価値・ニーズをとらえた戦略・方針を立てる

「パブリック空間」という言葉から具体的に想像する場所は何処だろうか。行政が管理する「道路」「公園」「河川」といった空間だけではなく、子どもたちが通う「学校」や不特定多数の人が行き交う「駅」、集合住宅に設置された「公開空地」を挙げる人もいるかもしれない（図 2-1）。

パブリック空間の公共性については、提言 1-1 で示した通り、幅広い意味を有しているが、具体的な場所をイメージした時に挙げられるものの中で行政が管理している空間の割合は大きい。

一方で、財政状況が厳しくなる中、行政管理のパブリック空間の活用を民間へ開放していく機運が高まっている。これは 2011 年の河川法の準則改正や 2017 年の都市公園法の規制緩和といった国の動きからもわかる。

パブリック空間において、「音楽のイベントをやりたい」「オープンカフェを設置したい」「結婚式を挙げたい」といった、**空間の価値を再構築する市民・事業者からの提案は行政と民間のニーズが一致するもの**であり、その動きをどのように施策に取り入れて、戦略・方針を立てていくかが重要であると考えられる。

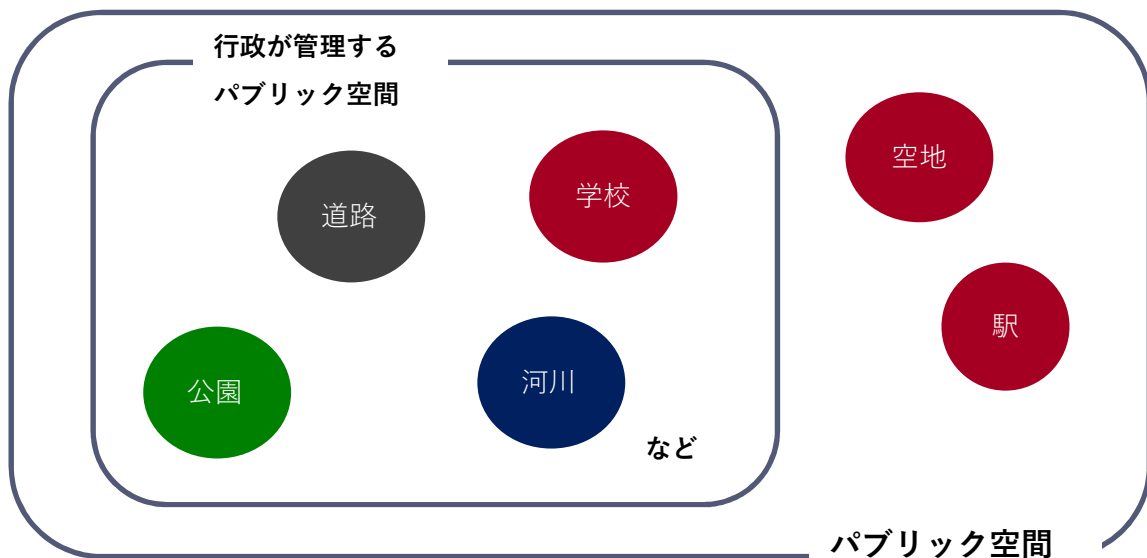


図 2-1 パブリック空間における行政の権限

### 「行政が意識を変え、いかに柔軟に対応できるか」がカギとなる

行政が管理するパブリック空間は、公平性が第一であり、特定の人の利用は「私的利用」とみなされ、制限されることが多かった。そこには明確な「民」と「公」という線引きがある。その中でパブリック空間を公平かつ適切に管理していくための、たくさんのルールと利用制限の指導は行政の役割として間違ったことではない。

一方で、財政状況が厳しくなる中で、空間の管理を含めて行政のみで今後できることはより限られていく。パブリック空間を活用したいという「民」からのニーズを受けて、**行政が意識を変え、いかに柔軟に対応できるか**が、活用のカギとなっており、その取組は「官」と「民」の枠を超えた協働の取組の一つとも言えるかもしれない。



## 資産運用の視点を越えたパブリック空間活用の価値

### ●財産の有効活用を目的としたパブリック空間の活用（川崎市）

厳しい財政状況の中で、本市においても所有するパブリック空間の有効活用は重要とされ、これまでに財産の有効活用の観点からの空間活用の取組が実践されてきた。その主な目的は、歳入確保といった財源を創出することを起点としており、この取組は一定の成果を上げ、不要な用地は比較的整理されている。

現在は、低未利用地の活用に踏み出しているが、財源確保の面では難しく、事業の持続可能性が課題となっている。

- Tips. 2-1-1 本市における財産の有効活用の取組
- Tips. 2-1-2 有効活用に向けた実践と課題

### ●財産の有効活用を目的としたパブリック空間の活用（京都市）

京都市では、財産の有効活用の観点からパブリック空間の活用を民間事業者等に呼びかける制度がある。しかし、歴史的価値の高い資産を持つ京都市においても事例数は多いとは言えず、財産の有効活用による財源確保を目的とし、パブリック空間の有効活用を推進することに難しさを感じる。

- Tips. 2-1-3 資産有効活用の視点からのパブリック空間活用
- Tips. 2-1-4 Kaikado Café
- Tips. 2-1-5 有効活用事例から考える課題

本市における資産運用の視点を越えたパブリック空間の活用についての取組はまだ始められたばかりであり、一時的な使用許可に基づくイベントの実施などは見られるものの、暫定利用など継続利用に繋がる事例が少ないのが現状となっている。

- Tips. 2-1-6 資産運用の視点を越えたパブリック空間活用の価値

## 広がりのある目的を設定し、戦略・方針を考える

それでは、先進事例を生み出している都市ではどのように活用に繋げているのか。他都市の調査を進めていく中で、一言で「パブリック空間の再構築・有効活用」といっても、財源確保に捉われない広がりのある目的を設定しており、目的を達成するための戦略や方針を作成していることがわかった。本市においても財源確保に捉われないパブリック空間活用に向けて戦略を練っていく必要があると言える。

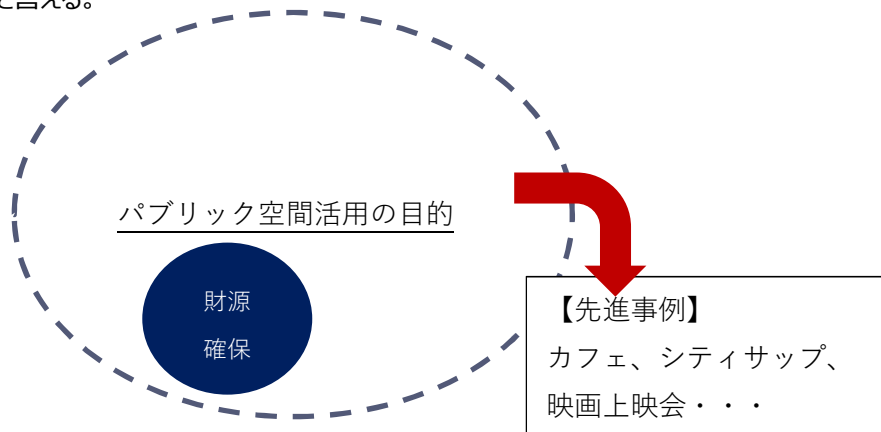


図 2-2 パブリック空間活用の目的の広がり

## 都市の強みを活かした戦略・方針を作成する

それでは、どのような視点で戦略・方針を立てていけばよいのか。既に先進的な取組を進めている大阪市、名古屋市ではユニークな戦略や方針を持っていることがわかった。その参考となるポイントについて、下記のとおり整理したので、紹介したい。

本市においても数あるパブリック空間を効果的に活用していくためには、**活用するパブリック空間の種類を明確にし、都市の強みを活かした戦略・方針を立てていくことが重要である**と考える。

### ●活用するパブリック空間の種類を明確にし、都市の強みを活かした戦略を

両都市では、都市の持つ強みを理解し、その特徴に合わせた特定のパブリック空間（例：公園・河川など）の重点的な活用戦略を掲げており、行政が必要な基盤整備に財源を集中させることで、民間主導の活用に繋げている。

- Tips. 2-1-7 都市再生に向けた空間活用の戦略
- Tips. 2-1-9 パブリック空間を経営するための手順方針



#### 1. 目標設定：活用において財源確保だけではない目標を見出し、設定する

パブリック空間の活用の目的は広がりを見せており、「財源確保」は提言 1-3 や京都市の事例でも述べた通り副次的な効果となっている。活用の目標が別にもあることを明確にし、積極的に取り組んでいく姿勢が必要と言える。



#### 2. 活用主体の位置づけ：市民・事業者が活用主体となることを明確にする

パブリック空間の活用主体の位置づけは、大阪市では、民が主役、名古屋市では市民・事業者・行政が3者同列でWin-Winの関係としており、パブリック空間の管理を行政主体から民間主体へ移行していくことを明記している。

- Tips. 2-1-8 民を主役とした戦略の推進
- Tips. 2-1-10 みんなで進める公園経営という視点



#### 3. 行政の役割：行政に求められる役割を理解し、明示する

大阪市の例では、民間が活用主体となる中で、行政においても規制緩和や活用を進めるための基盤整備を民間からのニーズを受けて実施するという行政のサポート役としての役割を示している。



#### 4. 空間ごとのポテンシャルの把握：活用するパブリック空間の現況を分析し、それぞれのポテンシャルを整理する

名古屋市では、活用するパブリック空間の特徴をレーダーチャートで見える化し、それぞれの強みを分析することで、それぞれのパブリック空間に合った効果的なプランを作成する手順を整えている。

- Tips. 2-1-11 公園の強みを活かした事業戦略



#### 5. 重点エリアの設定と段階的な活用：進めていくパブリック空間をその重要性から分類し、活用の順序をつける

名古屋市では、具体的な道路、公園といったパブリック空間の中で、利用者数等市民の需要が高い空間を選定し、活用の順序を付けることで、計画的かつ段階的に活用を進めている。

なお、スムーズな運用に向けて、**本市特有の戦略・方針を策定していくためには早い段階で活用に関わる多様な部署等と連携し、その対話の中で策定を進めていくという手順も重要である。**

- Tips. 2-1-12 方針策定の段階から巻き込む

Tips.

2-1-1

## 本市における財産の有効活用の取組

(財政局資産管理部資産運用課)



### 財産の有効活用に向けた戦略

本市では、未利用となった土地の売却や貸付けなどを行うことによって、歳入の確保を図るため、市有財産の有効活用

に積極的に取り組んでいる。  
具体的には、2007 年度に「市有財産を有効活用するための基本方針」<sup>1</sup>を策定しており、その中で「①持続可能な市の財政基盤としての継続的・安定的な財源確保、②持てる能力を最大限に生かした市有財産の有効利用・有効活用の推進」の2つの目標を掲げ、未利用地の売却や自動販売機の設置の貸付契約への移行等を実施してきた。

さらに、2011 年 2 月には市が持つ資産保有の最適化や限られた資産を都市経営資源として有効活用していくための戦略として、2011 年度から 2013 年度の 3 か年を取組期間とする「川崎版 P R E 戦略 かわさき資産マネジメントプラン」<sup>2</sup>を策定し、運用してきた。

現在は第 2 期の取組期間の実施方針にあたる「かわさき資産マネジメントカルテ」<sup>3</sup>を運用するとともに、財産の有効活用の取組をまとめた事例集である「有効活用カタログ」<sup>4</sup>が策定されており、活用効果の分析やその導入方法が参照できるようになっている。

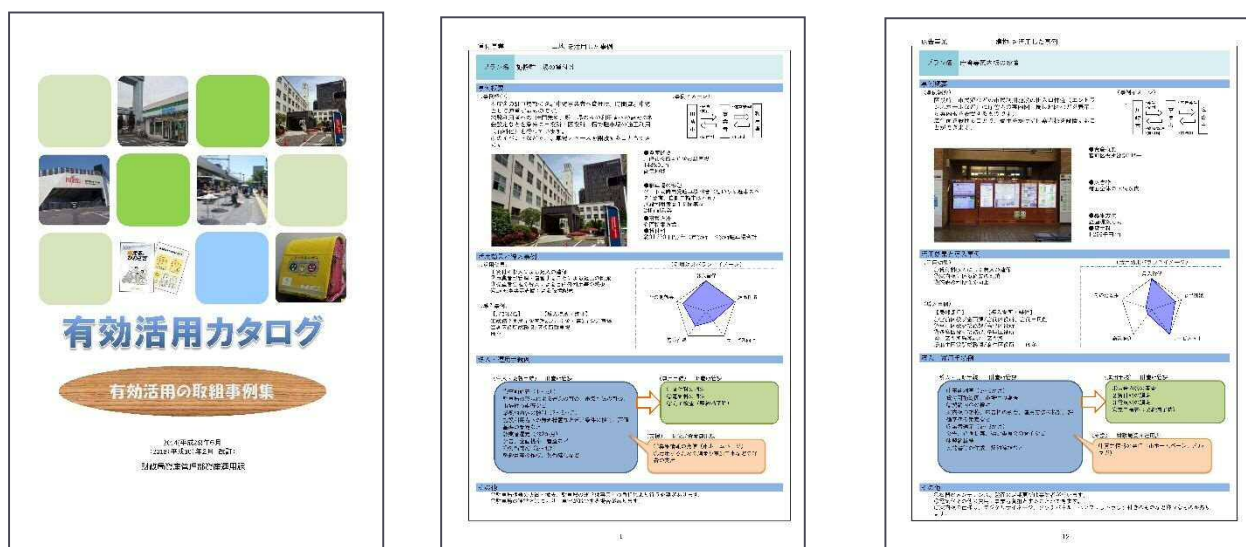


図 2-3 有効活用カタログ（財政局資産管理部資産運用課発行）抜粋

今後は、第 2 期の取組期間の終了を 2020 年度に迎えるため、資産マネジメント第 3 期の取組期間の実施について、検討することになっている。

資産運用課へのヒアリングによると、これまでの取組の中で、資産価値の高い土地については、既に大半が整理されており、現在残っている資産については、比較的利用しにくい形状や立地の低未利用地が多いとのことだった。

1 川崎市財政局資産管理部資産運用課(2007) ;市有財産を有効活用するための基本方針;川崎市

2 川崎市財政局資産管理部資産運用課(2011) ;「川崎版 P R E 戦略 かわさき資産マネジメントプラン」;川崎市

3 川崎市財政局資産管理部資産運用課(2014) ;「かわさき資産マネジメントカルテ」;川崎市

4 川崎市財政局資産管理部資産運用課(2014) ;「有効活用カタログ」;川崎市

Tips.

2-1-2

## 有効活用に向けた実践と課題

(財政局資産管理部資産運用課)



## 低未利用地の有効活用への挑戦

●低未利用地「カナドコロ」<sup>5</sup>の社会実験

低未利用地を有効活用していくための取組として、金程 4 丁目地内公益用地の利用「カナドコロ」の取組事例がある。「カナドコロ」は麻生区金程にある 1,000 m<sup>2</sup>の公益用地であり、1987 年に市の土地として取得されたものの、未利用の状態が続いていた。

2017 年度にこの土地の利用に向けて、工学院大学や金程町会と連携し、環境技術産学公民連携共同研究事業における「人口減少社会におけるグリーンインフラとしての空地デザイン技術ならびに空地まちづくりの構想技術に関する研究」の一環として、3 年間にわたる空き地を活用したまちづくりの社会実験が実施されることになった。

## ●有効活用で創出されるまちの賑わい

この社会実験の中で、カナドコロには植栽や木製デッキが設置され、近隣の子どもたちの遊び場となっている。また、2017 年の 12 月にマルシェが開催（2018 年 12 月には 2 回目を開催）され、2018 年 4 月より定期的に朝市が開催されるなど、まちの賑わいの一つとなっている。



写真 2-1 カナドコロマーケット（カナドコロ 公式 Twitter より）



写真 2-2 カナドコロで遊ぶ子どもたち（カナドコロ 公式 Twitter より）

## ●実践することでわかる持続することの難しさ

カナドコロの取組事例を実践する中で、上がってきた課題として、市民団体に活用する意欲はあるものの、単発の事業が多く、継続運用する上での収入の確保が難しいため、資産運用の主目的である歳入の確保にはつながりにくいということである。

そのため、カナドコロでは、現在の 2019 年度までの産学公民連携事業の社会実験が終了した後の担い手を見つけていくことが喫緊の課題となっている。

<sup>5</sup> カナドコロ公式 Twitter; <https://twitter.com/kanadokoro> (2019/2/20 参照)



Tips.

2-1-3

資産有効活用の視点からのパブリック空間活用

(京都市)



京都市「資産有効活用市民等提案制度」<sup>6</sup>の策定

京都市では、2012 年より、市が所有する土地・建物等に対し、自らが実施主体となろうとする市民や事業者等から、市有資産の有効活用に係る提案等を常時受け付ける「京都市資産有効活用市民等提案制度」を創設し、市民や事業者から自由に創意工夫に富んだノウハウや発想を生かした資産の有効活用を推進している。

●制度策定に至った背景

京都市では、『はばたけ未来へ！京プラン』実施計画（2012 年 3 月策定）の具体的な取組項目として、「保有資産等の有効活用」を掲げており、2012 年 6 月に、市の資産活用に関する基本的な考え方を盛り込んだ「京都市資産有効活用基本方針」を策定し、市有資産(土地及び建物)の有効活用に向けた取組を推進することで、「財源確保」の手法の一つとして位置付けを行った。

●資産有効活用の基本的な考え方

京都市は、『資産』は、政策実現のための重要な「経営資源」であり、これを十分に活用しなければ「機会損失」が発生するため、結果的に市民に負担をかけてしまうということを再認識し、あらゆる資産を最大限に有効活用すること<sup>7</sup>としている。

●資産の総点検と制度の作成

そこで、京都市では、活用可能な資産の更なる掘り起こしのため、2012 年 9 月から「資産の総点検」を進め、活用の方向性に応じて市有地を分類した。活用検討の対象となる市有地については、詳細情報を一般に公開して、市民や事業者からの自由に創意工夫に富んだノウハウや発想を活かした資産の有効活用を推進するため、「京都市資産有効活用市民等提案制度」を策定している。

●既存ストックのリストごと掲載

この制度は、他都市が公共施設等の概要や事業契約手法、今後の方向性を示した上で、事業者からの意見を聞く「サウンディング」という手法を主としているのに対し、**市有地の一覧を作成し、リストごとに掲載し、市民や事業者等から自由に提案を受けるという点で、より柔軟でユニークな制度**となっている。



図 2-4 京都市資産有効活用市民等提案制度

<sup>6</sup> 京都市行財政局資産活用推進室ホームページ；京都市資産有効活用市民等提案制度 <http://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000124800.html> (2019/2/20 参照)

<sup>7</sup> 京都市行財政局資産活用推進室（2017）；京都市資産有効活用基本方針 概要版

Tips.

2-1-4

## Kaikado Café

(京都市)



### 市電倉庫をカフェに

Kaikado Café<sup>8</sup> は京都市資産有効活用市民等提案制度を利用して、歴史のある旧市電の架線事務所を、日本で一番古い歴史をもつ手作り茶筒の老舗「開化堂」がカフェにリノベーションした事例である。

活用については、歴史的建造物の保存等を行うことを条件に公募を行い、提案者である開化堂が活用事業者に選定された。

カフェの中には開化堂の茶筒が飾られ、日本の伝統工芸に触れることができるようになっており、歴史のある建物の雰囲気とマッチしている。

建物の歴史的な価値に加え、京都駅から徒歩 15 分ほどのアクセスの良さも、活用を可能にした理由の一つと言える。



写真 2-3 Kaikado Café

Tips.

2-1-5

## 有効活用事例から考える課題

(京都市)



### 事例件数から考える

昨年度まで、京都市資産有効活用市民等提案制度を使った事例は、3 件にとどまっている。

Tips2-1-4 で紹介した Kaikado café 以外に市体育館(ハンナリーズアリーナ)の空きスペースを活用したカフェ「西京極 FARMSHOP」、旧右京区役所跡地を活用した、特別養護老人ホーム「うずまさ共生の郷」がある。

それぞれの事例は資産の売却による活用や、市有財産として貸付料等を徴収することで財源確保につなげている。



写真 2-4 西京極 FARMSHOP 全景



写真 2-5 うずまさ共生の郷全景

活用に対する事前相談は年 5~10 件程度あるが、条件に合わず、実現にいたっていない例も多い。歴史的建造物が多い京都においても、活用事例が少ないのが実情であり、**財源確保の観点からの有効活用の難しさ**がうかがえる。

<sup>8</sup> Kaikado Café ホームページ; <http://www.kaikado-cafe.jp/> (2019/2/20 参照)



Tips.

2-1-6

## 資産運用の視点を超えたパブリック空間活用の価値

(財政局資産管理部資産運用課)



### 資産運用という視点での活用の転換期

資産運用課で所管する有効活用の取組は、資産を経営資源として安定的な財源確保のために推進することを制度の起点とする。

売却や貸付などの直接財源に結び付く市有財産有効活用の取組以外にも、資産運用課では「公共空間の利活用」に向けて、「道路・公園・河川・公開空地」といった公共空間を使用したい主体に利活用希望の呼びかけを行うホームページを策定する<sup>9</sup>など幅広い有効策を検討し、実践している。

しかし、実際の運用手続の詳細は、各許可申請部署のホームページにリンクを貼るまでの案内にとどまっており、活用の推進は進んでいない。その背景には、公共空間の申請許可を行う部署において、これまでの公共空間は本来の道路利用や河川利用といった目的に対して、多様な主体での利活用を想定してこなかった経緯があり、安全利用を第一とした厳格なルールと利活用を行うための利用条件の緩和が相反する場合があることが原因の一つとして挙げられる。

安全利用を第一としたルールについては、そのルールが策定された経緯があり、ルール自体は重要である。その中で、ルールを緩和し、有効活用をあえて進める目的は何か。その目的は既に資産運用の観点を超えているように思う。

実際に未利用地の有効活用を進めるカナドコロの事例においてもその取組の効果は財源確保ではなく、地域への賑わいの創出となっている。

そのため、「資産運用」という視点での有効活用を超えたパブリック空間の価値の再定義が必要となっている。

**■ 公共空間別手続きの詳細について**

- ▷ **道路(駅前広場を含む)について**
  - [道路空間を活用したイベントに伴う道路占用ガイドラインについて](#)
  - [道路占用許可の手続について](#)
  - [駅前広場占用許可の手続について](#)
  - ※あわせて、警察の道路使用の許可が必要になります。
  - [道路使用の手続き | 神奈川県警察](#) [外部リンク](#)
- ▷ **公園について**
  - [公園内行為許可](#)
- ▷ **河川について**
  - [多摩川などの国管理河川について](#)
  - [河川の一時使用について | 国土交通省関東地方整備局京浜河川事務所](#) [外部リンク](#)
  - [平瀬川などの県管理河川について](#)
  - [河川における許認可手続きについて | 川崎治水センター](#) [外部リンク](#)
  - ※申請様式は「河川区域内一時使用届」となります。
- ▷ **公開空地について**
  - [公開空地等の活用に関する要綱](#)

図 2-5 川崎市 HP : 公共空間の利活用について (財政局資産管理部資産運用課のページに掲載のもの)

<sup>9</sup> 川崎市財政局資産管理部資産運用課ホームページ;公共空間の利活用について; <http://www.city.kawasaki.jp/shisei/category/47-6-11-0-0-0-0-0-0-0.html> (2019/2/20 参照)

Tips.

2-1-7

## 都市再生に向けた空間活用の戦略

(大阪市)



### 大阪「水の都再生」に向けた戦略<sup>10</sup>

#### ●「水都大阪再生」までの道のり

大阪は、大阪市の中心部に位置する堂島川・土佐堀川・木津川・道頓堀川・東横堀川が口の字型として都心部を廻る「水の回廊」を持っており、その特徴的な地形から、かつては「水の都」と呼ばれた。しかし、近代になり、川を背にした都市開発が進んだため、水辺と生活が切り離されてしまった。

現在、大阪では、この水の回廊を中心に水辺を活かした整備やにぎわいづくりが進められている。

大阪で水辺利用の取組が活発になった契機は、2001年にかつての「水の都」を再現するべく、「水都大阪の再生」が国の都市再生プロジェクトに採択されたことにある。そこから、船着場等ハード面の整備と、規制緩和による河川空間のにぎわい拠点の創出事業を一体的に進めてきた。



図 2-6 水と光のまちづくり (大阪府ホームページより)

その成果もあり、大阪では水辺の公共空間の利活用が活発となっている。ライトアップされた橋梁を眺めながら食事ができる川床「北浜テラス」<sup>11</sup>、カフェやショップなどの複合施設「中之島バンクス」<sup>12</sup>などは民間が主導で進めている先進的な河川利用の事例となっている。



写真 2-6 川床「北浜テラス」 (KITAHAMA TERRACE ホームページより)



写真 2-7 中之島バンクス  
(NAKANOSHIMA BANKS ホームページより)

<sup>10</sup> 大阪府府民文化部都市魅力創造局魅力づくり推進課ホームページ; 水と光のまちづくり (水都大阪コンソーシアム); [http://www.pref.osaka.lg.jp/toshimiryoku/suito\\_auth/](http://www.pref.osaka.lg.jp/toshimiryoku/suito_auth/) (2019/2/20 参照)

<sup>11</sup> KITAHAMA TERRACE ホームページ; <http://www.osakakawayuka.com/> (2019/2/20 参照)

<sup>12</sup> NAKANOSHIMA BANKS ホームページ; <https://www.nakanoshima-banks.com/> (2019/2/20 参照)

Tips.

2-1-8

民を主役とした戦略の推進

(大阪市)



民を主役、行政はサポートに<sup>13</sup>

2001 年当初は大阪府・大阪市・市民・事業者が各々協力して取組を進めていたが、これらの取組をオール大阪として進めていくため、「水都大阪」を含む大阪のシビックプライドの醸成と経済の活性化を目的とした現在の戦略の前段として、「大阪都市魅力創造戦略（計画期間：2012 年度～2015 年度）」が策定された。

大阪都市魅力創造戦略は、世界的な創造都市に向けた観光・国際交流・文化・スポーツの各施策の上位概念となる戦略であり、水と光のまちづくり推進体制の構築、大阪アーツカウンシルの設置、大阪観光局の設置といった 3 つの重点取組を実行し、重点エリアのマネジメント、2015 年シンボルイヤー、大阪ミュージアム構想などを推進してきた。

その戦略の最大の特徴が、戦略を進めるうえでの**基本的な考え方に「民が主役、行政はそのサポート役」**を掲げているところである。

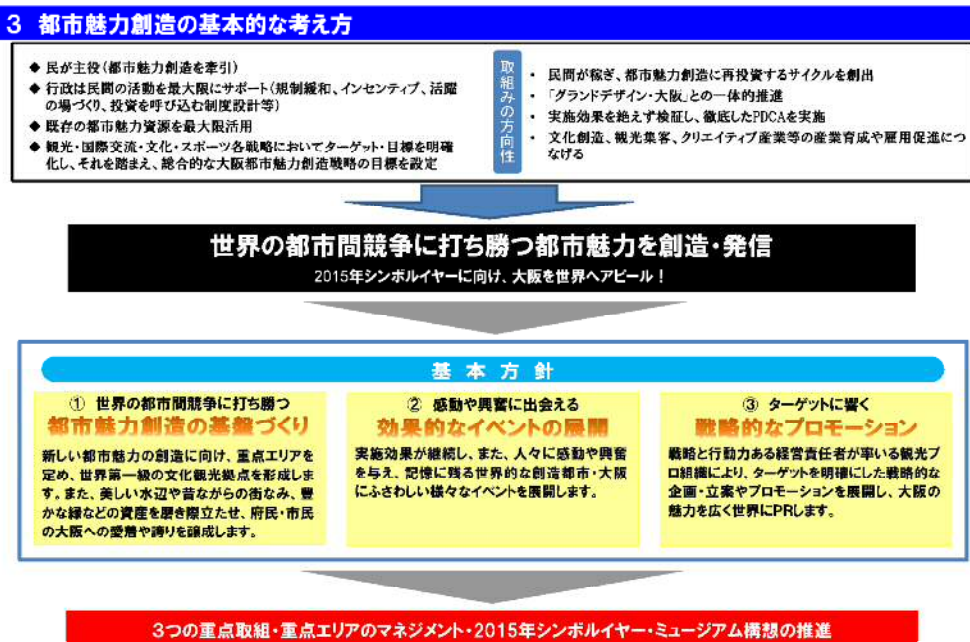


図 2-7 「前・大阪都市魅力創造戦略（3. 都市魅力創造の基本的な考え方）」（大阪市ホームページより）

行政による船着場の整備もその一つで、ハード整備を行政が行うことで、舟運事業を活性化させ、定期便クルーズの観光事業が発展している。民間主導のにぎわい施設も河川敷地の占用許可を行うなど、民のニーズに応じて必要な整備や規制緩和を積極的に実施している。

その成果は水都大阪再生の目安となる舟運利用者数に現れており、2015 年度に 78 万人の利用者であったのが、2017 年度実績において 120 万人に増加していることから示されている。それを受けて、既に水都大阪は「再生」から「成長」へと新たな段階に踏み出している。

<sup>13</sup> 大阪市経済戦略局企画総務部企画課ホームページ;大阪都市魅力創造戦略 2020 ;大阪都市魅力創造戦略（計画期間：平成 24 年度～平成 27 年度）；<http://www.city.osaka.lg.jp/keizaisenryaku/page/0000274613.html> (2019/2/20 参照)



Tips.

2-1-9

## パブリック空間を経営するための手順方針

(名古屋市)



### 名古屋市『公園を経営する』ための基本方針<sup>14</sup>

名古屋市では2012年6月に公園経営基本方針を策定した。この方針は、名古屋市の1,410箇所、総面積が市域面積の約4%に及ぶ公園をどのように経営していくかという観点からの推進策となっている。

この基本方針の大きな特徴は、行政主導による維持管理中心の公園管理を変革し、市民・事業者の参画の拡大とそのため規制緩和を実施し、多様な資金調達とサービスを還元するために公園を積極的に経営していくという考えを掲げたところにある。

そのため、基本方針の中では、公園の特色と強みを理解し、利用ニーズにつなげていく公園経営のあり方の提示や公園を積極的に広報するための公園プロモーションといった公園経営のあらゆる推進策が取りまとめられている。



図 2-8 名古屋市公園経営基本方針

Tips.

2-1-10

## みんなで進める公園経営という視点

(名古屋市)



### 市民、事業者、行政を Win-Win の関係に

名古屋市の公園経営基本方針では、「多くの人々の関わりの中で、市民全体が公園経営の成果を享受できるように「管理する資産」から「経営する資産」へと公園の管理運営のあり方を大きく変革していく」としている。

そのため、公園経営を進めるうえで重要な3つ視点の中で、1つ目に「みんなが関わり、Win-Win の関係で進める公園経営」を掲げている。

市民、事業者、行政の役割も明記しており、イベントや愛護活動に参加することで公園の成長に寄与する「市民」と、公園をビジネスチャンス・社会貢献の場として活用の可能性を探り、創造的活動を期待される「事業者」、公園を経営するために必要な市としての体制や民間参入のための規制緩和を担う「行政」が一体となって、取り組むことが求められるとしている。

それを実行する具体策として、メッセージ付きベンチの寄附や花壇のスポンサーを募るなど、市民・事業者からの寄附やサポーター参画の呼びかけを積極的に行う事に加え、公園で様々な企画を実施する市民・事業者を育成するなど幅広い提案がなされている。

公園管理から経営に移行するためには、主体をみんなで担っていくことが重要とし、その位置づけを方針で明確に示している。



図 2-9 名古屋市公園経営事業展開プラン

「公園経営をすすめるための3つの視点」より

<sup>14</sup> 名古屋市緑政土木局緑地部緑地利活用室ホームページ；名古屋市公園経営基本方針  
<http://www.city.nagoya.jp/shisei/category/53-3-16-1-0-0-0-0-0-0.html> (2019/2/20 参照)

Tips.

2-1-11

公園の強みを活かした事業戦略

(名古屋市)



公園の強みを理解し、事業化プランを策定<sup>15</sup>

名古屋市では、この基本方針を事業化に繋げるために「名古屋市公園経営事業展開プラン」を別に策定している。事業展開プランのユニークな取組としては、**公園経営を進めていくことを市民から理解してもらうことを主目的とし、率先して事業展開を図る「シンボル公園」を選定しているところにある。**

「シンボル公園」の選定にあたっては、面積・開園年度といった公園の概要だけではなく、市民の好きな公園・魅力アップを期待する公園といった市民意見に基づくもの、行為許可件数といった利用状況によるものを数値化し、順位をつけた上で総合順位が高い公園を選定している。選定された「シンボル公園」はその特徴に合わせ、公園ごとに一つの基本プロジェクトを打ち出し、社会実験を行うこととしている。例えば、久屋大通公園は民間によるイベントの活性化を推進する「にぎわい広場プロジェクト」、鶴舞公園は市民参画の拡大とその人材の育成を図る「地域の庭プロジェクト」といったテーマが設定されている。

現在、「にぎわい広場プロジェクト」を掲げる久屋大通公園では、2020年の供用開始に向けてP-PFI制度を活用した広場の整備を進めている。また、「民間活力導入プロジェクト」を進める名城公園では、最長20年の公園設置許可制度を活用した営業施設「tonarino(トナリノ)」が公園内に開設され、民間投資を活用した事業を実施している。



写真 2-8 久屋大通公園整備イメージ



写真 2-9 名城公園園内施設「tonarino (トナリノ)」

これらのシンボル公園を含め、広域の拠点となる公園等については、パークマネジメントプランを策定することとし、そのための前提として、公園の特徴と利活用の状況を把握するための「公園カルテ」の作成が進められている。パークマネジメントプランでは、公園の現況評価として、公園経営の視点から、「美しい景観・歴史・文化の活用、自然の恵みを楽しむ機会の拡大」といった12の指標に対して、その到達度を0～3の段階評価し、レーダーチャートを作成している。

**公園の特徴を見える化することで、それぞれの公園の強みが理解しやすい内容となっており、パークマネジメントプランの策定のために活用する事で、個々の公園に合わせた利活用の方針を掲げることができる。**

⑫ 公園経営の視点から見た現況評価



図 2-10 名古屋市志賀公園パークマネジメントプランより

<sup>15</sup> 名古屋市緑政土木局緑地部緑地利活用室ホームページ；名古屋市公園経営事業展開プラン <http://www.city.nagoya.jp/ryokuseidoboku/page/0000047402.html> (2019/2/20 参照)

Tips.

2-1-12

## 方針策定の段階から巻き込む

(ロンドン交通局)



### 一緒に戦略・方針を作成する

ロンドン交通局が進めている「ヘルシー・ストリート」は、市内の交通量を削減し、歩行者やサイクリストを増やし、健康増進・渋滞解消等を図っているプロジェクトである。このプロジェクトの中心的人物のルーシー氏は、公衆衛生分野の専門家であり、「健康」に一番の重きを置いている。

しかし、このプロジェクトで取り扱う内容は健康増進や交通政策だけに止まらず、環境の改善、住宅政策といった様々な分野も含まれている。

「Street」はパブリック空間であるため、その活用によって得られる効果はその活用方法によっても異なる。様々な分野における課題を取り込み、関係部署と連携することは、プロジェクトを実践する際に得られる効果につながる。

そのため、戦略・方針策定の段階から実際の運用や実施効果に関係のある部署とのパートナーシップに重きを置き、様々な関係部署を巻き込んで策定している。

策定に関係部署等が横断的に関わっていたことが、スムーズな運用につながっていると語る。



## Healthy Streets for London

Prioritising walking, cycling and public transport to create a healthy city

MAYOR OF LONDON



図 2-11 Healthy Streets for London (ロンドン交通局発行)



### 戦略・方針を理解してもらい、自分事として感じてもらう

パブリック空間の活用を進めるための戦略・方針を策定した後は、市民や事業者等のステークホルダーに説明し、賛同してもらうことで、パブリック空間の活用に市民等も積極的に参加してもらえる機運を作り出すことが求められる。

そのためにまず必要なことは、戦略・方針通りに事業を展開することで、**市民や事業者等にどのようなメリットがあるのかを分かりやすく説明**することだ。

- Tips. 2-2-1 具体的な数値やデザイン性の高い資料を用いて説明する

また、**活用のためのアプローチがしやすい環境を整える**ことも方針を共有する手段の一つである。例えば、本市においてパブリック空間でイベントを実施する際、食品を取り扱う場合は保健所への「行事開催届」が、火器を使用する場合は消防署への「露店等開設届」が必要となる。また、公園を活用する場合は所管の道路公園センターへの手続き、道路を活用する場合は道路公園センターに加えて警察の許可が必要となる。それぞれの所管課のホームページ上に様式や手続き方法について情報が掲載されているが、利活用者にとって「どこで、どのような手続きを行えばいいのか」が非常に分かりづらいものになってしまっている（図 2-12）。

静岡市では、このような煩雑なパブリック空間の活用に関する情報を整理したガイドブックを作成し公開することで、市民や事業者にとってのパブリック空間活用へのハードルを下げ、参加を促している。

なお、ガイドラインについては、市 HP や公有施設等で閲覧できるようにしただけでは、なかなか情報が民間には届かない。ガイドブックをいかに市民レベルまで訴求していくかということは作成と同じく重要であり、セットで考えなければならない。

- Tips. 2-2-2 市民のやりたいを実現するガイドライン
- Tips. 2-2-3 ガイドラインの浸透

屋外イベントのコンテンツ	法律（及び関係する例規）	必要な許可・免許・届出
飲食の提供	食品衛生法	営業許可（第52条）
お酒の販売	酒税法	酒類販売業免許（第9条）
宿泊サービス	旅館業法	営業許可（第3条）
音楽の放送や映画の放送	著作権法	著作者による承諾（第22条他）
会場の移動や送迎サービス	旅行業法	旅行業登録（第3条）
	道路運送法	旅客事業者運送事業の許可（第4条、第43条）
映画、ライブ、スポーツなどの上演	興行場法	営業許可（私有地のみ）
	消防法	催物開催届出書

図 2-12 手続きが必要になる主なコンテンツ一覧（『あたらしい路上のつくり方』<sup>16</sup> P.199）

<sup>16</sup> 影山裕樹（2018）；あたらしい路上のつくり方；DU BOOKS

## 活用の提案・相談がしやすい体制をつくる

パブリック空間の活用を促すためには、専用の相談窓口を設置する等、**提案・相談しに行きやすい体制を整える**必要がある。前述した民間向けの活用ガイドラインの作成もその一つだが、気軽に提案や相談をしてもらえるような体制を整えることで、本市におけるパブリック空間の活用が積極的に行われるようになると思われる。

その中で、「官」と「民」が協働していくためのネットワークを構築することも重要である。ネットワークを構築しておくことは、民間からのニーズを常に把握する体制を整えることにつながる。

協働・連携を進めることの大きなメリットは、多様な主体からの様々な観点を受け、プロジェクトを持続可能なものにする事が挙げられる。様々な主体が関わることは、シビックプライドの醸成にもつなげていくことができ、活用を進めていくうえで有効である（持続可能な戦略・方針については、提言 2-3 で詳しく触れることとする）。

- Tips. 2-2-4 行政窓口の一本化
- Tips. 2-2-5 利活用に関わる市民団体や企業による運営
- Tips. 2-2-6 行政・民間の枠を超えた協働組織の立ち上げ
- Tips. 2-2-7 様々な主体が関わる仕組みづくり

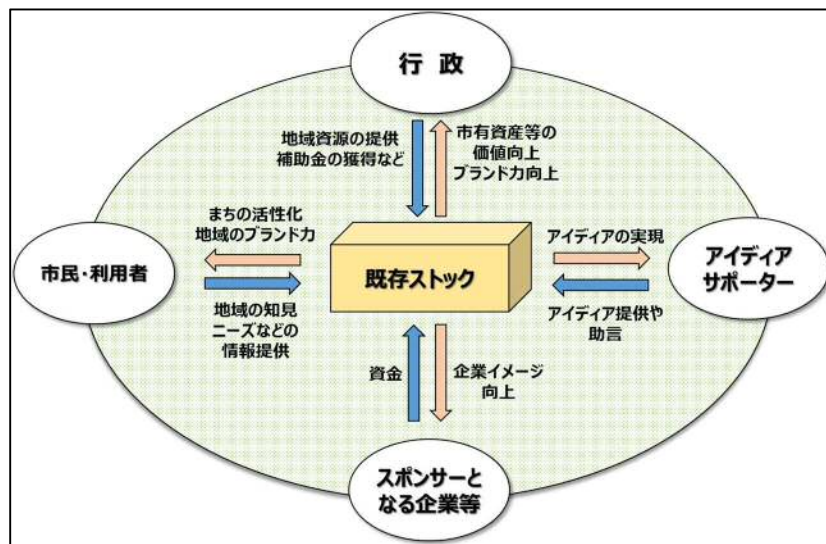


図 2-13 持続可能なまちづくりを目指した多様な主体による運営イメージ

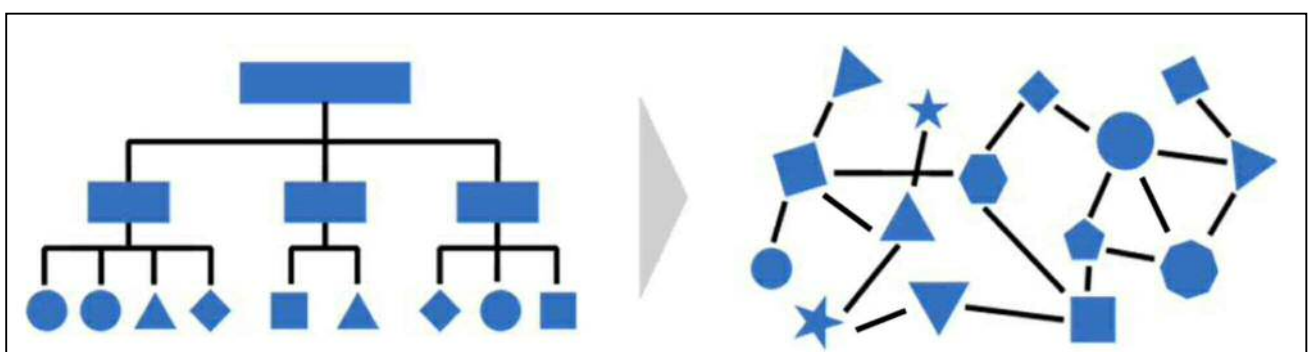


図 2-14 新しいネットワークのイメージ図（『これからのコミュニティ施策の基本的考え方（素案）』より）

Tips.

2-2-1

具体的な数値やデザイン性の高い資料を用いて説明する

(ロンドン交通局)



## Healthy Streets 効果を示した方針

### ●達成することによる効果を数値で示すビジョン

「ヘルシー・ストリート・アプローチ」は、道路の有効活用と健康の相関関係を示すことで、ロンドン市民の健康状態を改善しようとする施策となっている。そのため、この施策の主な目的はロンドン市民の「健康」に資することであるが、取組を通じて持続可能な都市や安全な都市の構築など他の分野にも及び、広い視点で目指すべき都市の将来像が描かれている。

また、取組を推進することで得られる効果については、「ロンドン市民が1日20分間歩かか自転車をこぐといった運動を行った場合、25年間で国民保健サービスにおいて17億ポンドの治療費を削減する効果がある」というように具体的な数値で示して説明している。

ロンドン交通局の発行する市民向けの資料（図 2-15）は、具体的な数値によって、現状と実施で得られる効果を並列させることで取組への意欲をかきたてるとともに、デザイン性の高い絵柄などで視覚的に訴えかける説明で子どもにとっても取組が必要な理由を自分事として実感しやすい内容となっている。

### Chapter 2 Why Healthy Streets?

Reducing the use of the private car and increasing the number of people walking, cycling and using public transport has the potential to transform London and improve the lives of all those who live in, work in and visit the city.

The Healthy Streets Approach will make London a healthier, more sustainable, safer, more connected and, ultimately, more successful city for all Londoners.

#### A healthy city

Physical inactivity and sedentary lifestyles are creating one of the most serious public health challenges of our time. The easiest way for most Londoners to stay active is by walking or cycling as part of their daily travel. Two 10-minute periods of brisk walking or cycling a day is enough to get the level of physical activity recommended to avoid the greatest health risks associated with inactivity. At present, only about a third of adults in the capital are reporting this level of activity. It is our ambition for all Londoners to walk or cycle for 20 minutes every day.

This is not a small challenge, but more than 90 per cent of Londoners already walk each week, so we are building on a strong foundation. This shift in activity will see noticeable improvements in the health of Londoners, through improved mental wellbeing and a reduced risk of chronic illnesses such as Type 2 diabetes and cardiovascular disease.

If all Londoners walked or cycled for 20 minutes a day, this would save

£1.7bn

in NHS treatment costs over 25 years and would contribute to fewer of the following<sup>17</sup>:

hip fractures	85,000	▼
dementia	19,200	▼
depression	18,800	▼
cardiovascular disease	16,400	▼
stroke	6,700	▼
type 2 diabetes	4,800	▼
colorectal cancer	1,500	▼
breast cancer	1,300	▼



A person who is active every day reduces their risk of<sup>18</sup>:

Type 2 diabetes	35-50% ▼	Depression	20-30% ▼
Coronary heart disease	20-35% ▼	Alzheimer's disease	20-35% ▼
Hip fracture	36-68% ▼	Breast cancer	20% ▼
Death	20-35% ▼	Colon cancer	30-50% ▼

図 2-15 Healthy Streets for London<sup>17</sup> (ロンドン交通局発行)

<sup>17</sup> ロンドン交通局ホームページ ; Healthy Streets for London ; <http://content.tfl.gov.uk/healthy-streets-for-london.pdf> (2019/2/26 参照)



Tips.

2-2-2

市民の“やりたい”を実現するガイドライン

(静岡市)



静岡市「市民の“やりたい”を公共空間で実現する」<sup>18</sup>

静岡市では、「エリアマネジメントは、都市における道路や公園、公開空地など公共的な空間の活用によりまちの質を高め、それを持続的に維持・発展させていくための地域の住民、事業主、地権者等の主体的な取組」と定義し、静岡市内にある、青葉緑地や駿府城公園等の公園、広場や街路、道路、清水港など魅力的なたくさんの公共空間を、まちの賑わいの創出の場となるポテンシャルを秘めている場所として、官民連携によるまちづくりを積極的に進めている。

●「魅力空間創出方針」の策定

静岡市では、「静岡市総合戦略」に掲げる重点事業のひとつである「まちは劇場」プロジェクトとして、昔から静岡市に根付いている大道芸や演劇・音楽などの文化芸術の力を活用し、音楽やパフォーミングアーツ、現代アートなどが楽しめる仕掛けづくりを通じて、交流人口の増加を図る等、静岡市というまちに暮らす誇りと喜びを感じることのできるまちづくりの推進や、地域経済の活性化を目指している。

そこで、静岡・清水都心地区において、まちの魅力向上に向けて、十分に活用されていない公共空間等をどのように活用するか、その方向性や実現化方策等を示すものとして、「魅力空間創出方針」を策定することで、全庁的に使える公共空間をカルテ化したものを作成している。

●「エリアマネジメントガイドライン」の策定

2018年5月にエリアマネジメントガイドラインを策定し、市民が静岡市内のまちなかにある公共空間の利用に対する悩み・課題・要望等を解決するため、利用に係る「窓口」と「手続き」を整理することにより、「市民の“やりたい”を公共空間で実現」することが可能となった。

ガイドラインの作成のきっかけは「市民が公共空間を誰でも使用できるという認識をあまり持っていない」というところから始まっている。また、すでに静岡市にはいくつかのまちづくり団体が存在していたが、その中で「公共空間の管理・活用までの手続等、調整が煩雑」等の意見が挙がっていた。



図 2-16 エリアマネジメントガイドライン（静岡市より）

<sup>18</sup>静岡市都市計画部都市計画課ホームページ；エリアマネジメントガイドラインを作成しました！

[http://www.city.shizuoka.jp/299\\_000061.html](http://www.city.shizuoka.jp/299_000061.html) (2019/2/20 参照)

Tips.

2-2-3

### ガイドラインの浸透

(静岡市)



静岡市は、官民連携のまちづくりを進めるため、ガイドライン作成時には、市内に既に存在するエリアマネジメント団体にヒアリングを実施し、活動している団体を集め、意見交換会(有識者も参加)を行うことで、これまで以上にエリアマネジメントの普及活動を進めてきたようである。

しかし、せっかくできた素晴らしいガイドラインがなかなか活用されておらず、市民にあまり浸透していないことが課題とのことだった。ガイドラインを作成するだけでなく、それをいかに市民へ浸透させていってもっともしっかり考えることが重要であると言える。

静岡市のガイドラインは 2018 年に発行されたばかりであるため、市民への浸透に向けて、今後新たな展開が期待される。その結果についても引き続き注視していきたい。

Tips.

2-2-4

### 行政窓口の一本化

(総務企画局行政改革マネジメント推進室)



## 共通の窓口から関係部署への調整

行政改革マネジメント推進室の民間活用ラインでは、既存ストックの活用が進むような手段の整理を行っている。

その中で、民間による既存ストックの有効活用に関する担当窓口が市になかったため、資産運用課と協働・連携推進課と連携し、他都市事例を参考にしながら一体的な対応ができるよう仕組みづくりを検討している。

他都市の事例の一つとして横浜市政策局共創推進室による取組がある。こちらでは、公民連携を進めるうえでの民間企業等との窓口を「共創フロント」に一本化し、市内各部署と調整している。この窓口が民間事業者と市役所各部署との橋渡し役となり、実現に向けた検討や調整を行なっている。

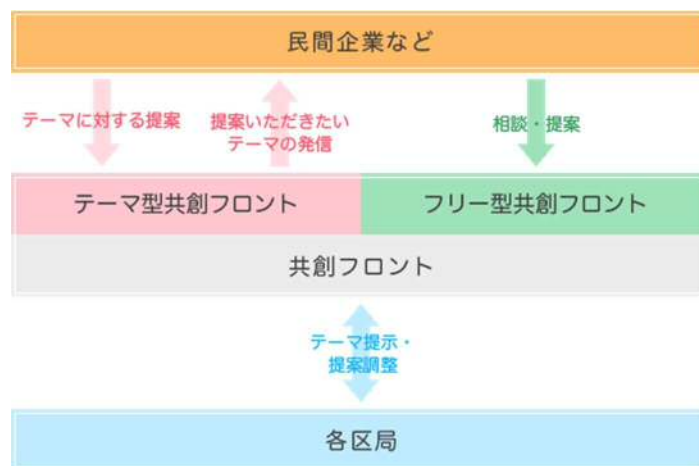


図 2-17 共創フロントの運用イメージ (横浜市ホームページ<sup>19</sup>より)

<sup>19</sup> 横浜市ホームページ ; <http://www.city.yokohama.lg.jp/seisaku/kyoso/front.html> (2019/2/21 参照)

Tips.

2-2-5

### 利活用に関わる市民団体や企業による運営

(建設緑政局緑政部生田緑地整備事務所、生田緑地マネジメント会議)



## 生田緑地のシームレスな管理運営

生田緑地には公園の施設、美術館、科学館といった分野が異なる文化施設が設置されている。また、保全等の活動をする市民団体、町内会等の地域団体、大学といった多様な主体が緑地を利用しており、多様な団体等と行政、指定管理者が同じ円卓で管理運営における調整ができる協働のプラットフォームとして、「生田緑地マネジメント会議」を組織している。

この会議では、会員が気付いた課題について、有志でプロジェクトを立ち上げ、解決方法について議論し、実践する活動が行われている。

さらにこのプラットフォームでは、緑地の整備等について市の予算化前の段階から事業の計画を市民に開示し、オープンな議論をしているのが、大きな特徴である。

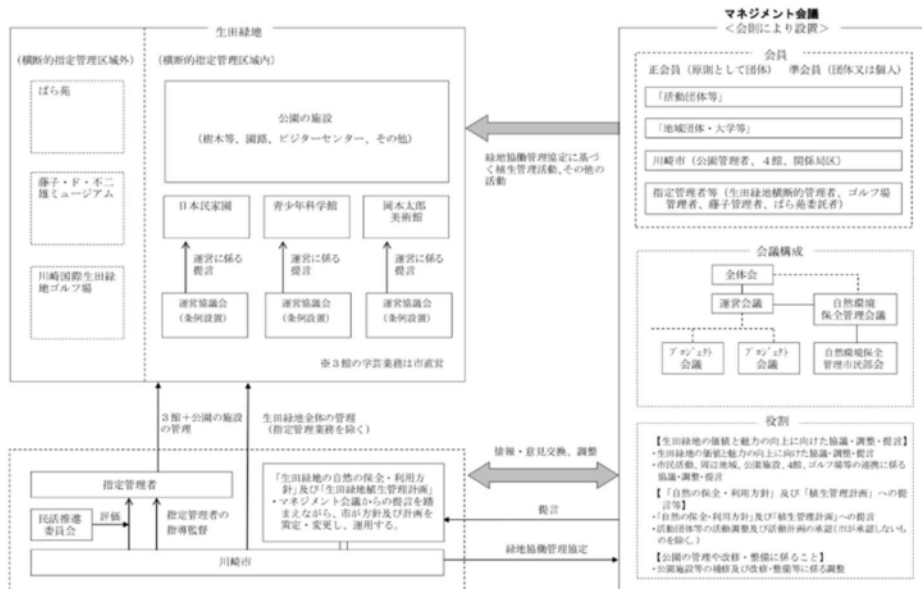
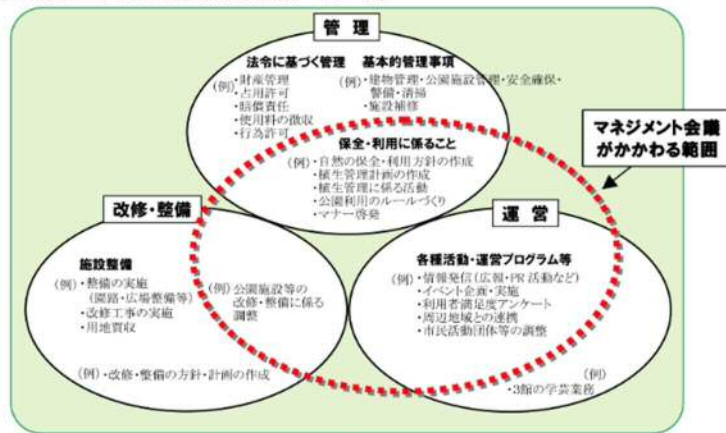


図 2-18 生田緑地の管理運営スキーム (上図)・生田緑地マネジメント会議 (下図) イメージ (生田緑地ホームページ<sup>20</sup>より)

【生田緑地マネジメント会議のかかわる範囲 イメージ】



※管理、運営及び改修・整備の最終的な判断及び責任は市が担う。

<sup>20</sup> 生田緑地ホームページ「生田緑地マネジメント会議運営ルール」; [http://www.ikutaryokuti.jp/hp/pdf/manag\\_rule\\_2018-12.pdf](http://www.ikutaryokuti.jp/hp/pdf/manag_rule_2018-12.pdf) (2019/2/21 参照)



Tips.

2-2-6

行政・民間の枠を超えた協働組織の立ち上げ

(大阪市)



水都大阪コンソーシアムの立ち上げ<sup>21</sup>

大阪府・大阪市が進める水の都大阪再生の取組では、芝生広場で開催される屋外映画鑑賞のイベントやシティサップ等のアクティビティ、大阪の観光スポットを船で巡るシティクルーズ等民間事業者による魅力ある事業が実施されている。大阪城等の観光資源、都市の夜景や橋梁のライトアップ等地域資源を活かしたソフト事業が絶えず実施されている背景には船着場の整備や橋梁・護岸のライトアップ等のハード整備を民間事業者のニーズを組み込みながら一体的に進めてきた都市づくりがある。そのような一貫性のある都市整備を可能にしているのが、民間事業者と行政の役割を明確にした連携体制の構築である。

大阪では、2013年～2016年の間、水都大阪の取組を推進するため、民間主導の統括組織として一般社団法人「水都大阪パートナーズ」が事業の実施を担ってきた。また、行政としても、大阪府府民文化部都市魅力創造局と大阪市経済戦略局の府市合同組織として「水都大阪オーソリティ」を設置した。2つの組織は同じ位置づけではなく、民が主役、行政はサポート役という考えのもと水都大阪パートナーズの事業実施を水都大阪オーソリティが支援するという形をとっている。大阪の都市力の向上という共通の目標を掲げ、それぞれの得意分野を活かす事業推進体制が組まれたことで民間事業者のニーズを理解した都市づくりを実現した。

2017年には、両者の連携体制を強めていくため、公民共通のプラットフォームとなる「水都大阪コンソーシアム」が設置され、事務局に民間事業者と行政それぞれの職員が出向している。

水都大阪コンソーシアムが官民共通の窓口として組織されたことにより、市民団体の河川敷の実施イベント等の相談に対して、適切なアドバイスや関係機関との協議をサポートできることとなった。

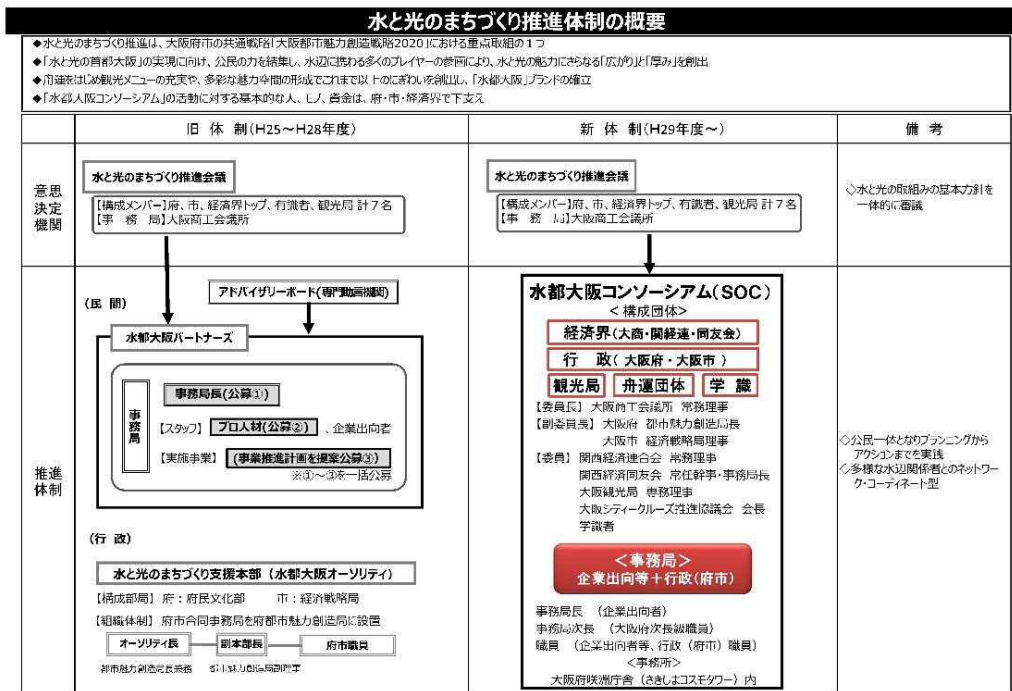


図 2-19 水と光のまちづくり推進体制（大阪市ホームページより）

<sup>21</sup> 水都大阪ホームページ； <https://www.suito-osaka.jp/index.php> (2019/2/20 参照)

Tips.

2-2-7

## 様々な主体が関わる仕組みづくり

(CITY ID)



### ブリストル市の都市デザインプロジェクトチーム

ブリストル市では、自動車社会の視点で展開されてきたまちを歩行者視点で新たに都市をデザインし直す「ブリストル・レジブル・シティ」というプロジェクトを1990年代から進めている。このプロジェクトは、下図のように官民それぞれのプロフェッショナルが参加するプロジェクトチームによって取り組まれている。

このように多彩な専門家を巻き込んでプロジェクトにあたることで、様々な角度からの緻密なデザインを取り入れることが可能になった。また、プロジェクト推進にあたっては、様々な主体を巻き込むことで、インクルーシブなデザインにすることができると当プロジェクトの事務局的存在である都市デザインのコンサル会社「CITY ID」のマイク氏から発言があった。

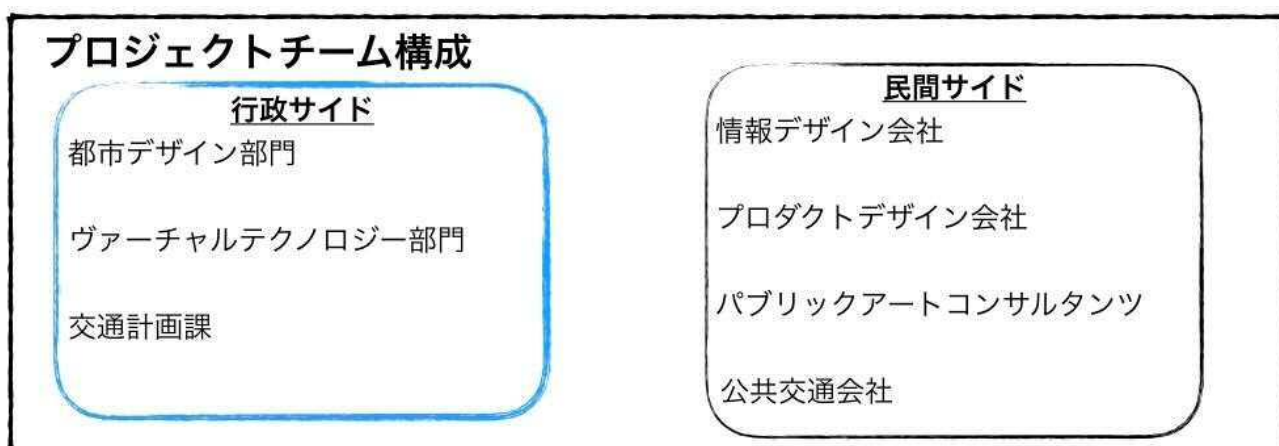


図 2-20 ブリストル市にプロジェクトチームの構成イメージ（『シビックプライド』<sup>22</sup>P.113 を参考に作成）

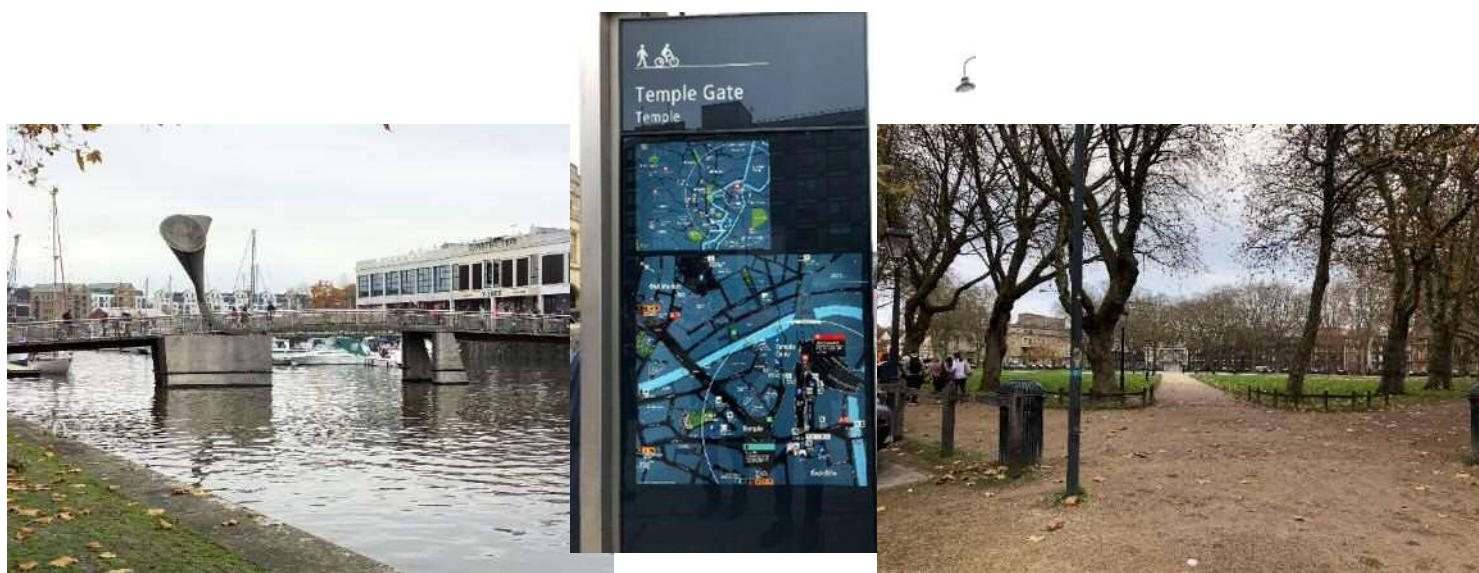


写真 2-10 当プロジェクトにて生まれたパブリックアート（左写真）や交通案内マップ（中央図）、広場の整備（右写真）。一つのプロジェクトにおいて様々な角度から都市をデザインしていることが分かる。

<sup>22</sup> 読売広告社都市生活研究局、伊東かおり、紫牟田伸子、シビックプライド研究会（2008）；シビックプライド；宣伝会議

## 空間活用の手段を考える

提言 2-1,2-2 では戦略・方針の作成と浸透について触れてきたが、パブリック空間の活用が一時だけのものに留まらず、持続性のある取り組みにしていく必要がある。

パブリック空間の活用を持続可能なものにする方法として、**緩和された法律・基準をただ活用・運用するだけでなく、大阪版 BID 条例<sup>23,24</sup>のように制度を掛け合わせて柔軟に活用する方法や、社会実験を通じて検証を行う方法が考えられる。**

### ●法制度を理解し活用する

近年では、有効活用に向けた動きが活発となるなかで、法令・基準の緩和等が図られている。また、基準が緩和されることで、パブリック空間の活用に向けた検討の手段は増え、様々な活用事例が着実に増えてきている。各地で規制緩和された法律・基準を活用することや、周辺地域への還元する手法などが展開されているため、まずはこれらの法制度を理解し、持続可能な空間活用に向けて戦略・方針を検討していくことが必要であると考え。

- Tips. 2-3-1 規制緩和された法律・基準を知ろう！
- Tips. 2-3-2 土地の用途変更をして使える空間にする
- Tips. 2-3-3 周辺地域に還元させる制度がある
- Tips. 2-3-4 市民等から寄付金を集めて公園を運営

### ●社会実験によって戦略を検証する

川崎駅周辺地区では、パブリック空間の本格的な活用の前に、「社会実験」が実施されている。このように「社会実験」を通じて、規制緩和や制度活用の検証をすることは、効果と課題を把握し、持続可能な活用に向けた戦略を立てるための大きな手がかりとなる。

また、社会実験のようにトライアンドエラーを許容し、地域にあった活用の形を見出していくことは、持続可能な活用のために、不可欠な条件と言える。

- Tips.2-3-5 公共空間を有効活用して生まれた新たな財源を周辺のまちづくりに還元する
- Tips.2-3-6 社会実験を実施し、その結果をもって見直しを検討

<sup>23</sup> 大阪 BID 条例とは、現行法制度を変えずに、エリアマネジメントに係る既存制度(Tips.2-3-1 を参照)を活用して、市条例によりエリアマネジメントの財源部分を支援し、これらをパッケージ化する「大阪市エリアマネジメント活動促進条例」及び「大阪市うめきた先行開発地区エリアマネジメント活動事業分担金条例」

<sup>24</sup> 泉山 壘威(2015)；公共空間活用を中心としたエリアマネジメントに関する研究—ビジネスモデルと検討プロセスの視覚化分析による考察—、明治大学大学院理工学研究科；pp.47-48



Tips.

2-3-1

**規制緩和された法律・基準を知ろう！**

(泉山 壘威 (2015) )

**必要に応じた選択**

現在、国内ではパブリック空間を活用するためにさまざまな法制度・基準の緩和が図られている(表 2-1 既存ストックの有効活用における国内の動向参照)。

表を参照すると、既存ストックを対象にした事業実施において、必要な規制緩和だけでなく、エリアマネジメント等の組織を公的に位置付けするもの・権限を移譲するものがあることがわかった<sup>25</sup>。それぞれの事業等と照らし合わせ、必要に応じて、これらを活用、又は組み合わせ使用していくことが重要になると考えられる。

**●法制度等の分類**

法制度等を整理すると、法制度と条例・制度に分類されることがわかる。

条例・制度の分類では、2003 年に制定された「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」の「まちづくり団体登録制度」があり、公開空地等の活用の規制緩和がされている。

また、法制度の分類では、2011 年に「都市利便増進協定」(共に都市再生特別措置法の改正による)が創設され、都市再生整備計画区域内のパブリック空間において、地域住民等の発意に基づき、施設等を利用しながら一体的に整備・管理する協定制度が設けられた。また、協定制度の他に、公共空間の規制緩和として、2004 年より一部の地域で社会実験として実施されていた「河川敷地許可準則に基づく都市・地域再生等利用区域」(2011 年、河川法改正)の他地域適用(全国)や、2005 年の都市公園の占有物件の緩和(都市公園法施行令改正)や、2011 年の道路占有許可の特例(道路法、都市再生特別措置法の改正、2014 年の中心市街地活性化法改正により拡充)や、2014 年の国家戦略道路占有事業(国家戦略特別区域法)など、近年パブリック空間の規制緩和が多く進められている。

表 2-1 既存ストックの有効活用における国内の動向

年	既存ストックの有効活用に関する動き	対象ストック	対象の法律等
2003	東京のしゃれた街並みづくり推進条例	公開空地	東京都条例制定
2004	河川敷地占有許可準則の特例措置	河川敷地	河川法改正
2005	都市公園の占有物件の緩和(地方公共団体が都市公園ごとに条例で定める仮設の物件又は施設の追加)	都市公園	都市公園法施行令改正
2011	道路占有許可の特例	道路	都市再生特別措置法、道路法改正
	河川敷地占有許可準則改正(特例措置一般化)	河川敷地	河川法改正
	都市利便増進協定の制定(公共空間の整備・管理の役割費用分担)	—	都市再生特別措置法
	都市再生推進法人制度創設	—	都市再生特別措置法
2014	国家戦略道路占有事業(道路空間のエリアマネジメントの緩和)	道路	国家戦略特別区域法制定
	道路占有許可の特例	道路	中心市街地活性化法改正
2015	都市公園の特例(都市公園の保育所等の解禁)	都市公園	国家戦略特別区域法改正
2016	都市公園の占有基準緩和	都市公園	都市再生特別措置法、都市公園法改正
	道路協力団体制度の創設(国道の道路占有円滑化)	道路	道路法改正
2017	低未利用地土地利用促進協定	空地	都市再生特別措置法

<sup>25</sup>泉山 壘威(2015)；公共空間活用を中心としたエリアマネジメントに関する研究—ビジネスモデルと検討プロセスの視覚化分析による考察—明治大学大学院理工学研究科；pp.47-48

Tips.

2-3-2

## 土地の用途変更をして使える空間にする

(あそべるとよたプロジェクト、ハロー定禅寺)



### ●用途・目的の見直し

Tips.2-3-1 でも触れたとおり、パブリック空間を活用するために必要な規制緩和制度を活用するという選択がある中で、近年は建設当初の目的を達成できないなどの施設等も増え、その用途変更を見直す機会も増えてきている。

時代の変化により、地域ニーズや本来の利用実態にあわせた機能の見直しについては、実際に当初道路であったものを、広場や都市計画緑地等へ用途変更することで、活用の幅を広げている事例も他都市では出てきている。

### ●用途変更をして活用している他都市事例

事例	あそべるとよたプロジェクト(豊田市) <sup>26</sup>	ハロー定禅寺(仙台市) <sup>27</sup>
①公共空間の活用方法	広場(公有地及び民有地)を、市民活動等の場所として有料で貸出し、日常的な市民利用を目的に活用(一部のパブリック空間に仮施設(コンテナ)を設置)。	市民による新たな定禅寺通の利活用方策について検討を進め、「交流ゾーン」と位置付けられた空間を使ったオープンカフェの定期開催や市民コンサート、ギャラリーなどのイベントの実施。
②関係法令・許認可・特例措置	道路区域(歩道)→広場 ペDESTリアンデッキの活用にあたり、歩道の一部を道路区域から除外し、広場とした。	道路(中央分離帯部分)→都市計画緑地 道路の中央分離帯部分について、より柔軟な整備・利活用を図るために、当該部分を道路指定から外し、市の都市計画緑地とした。
③事例写真	 写真 2-11 広場での青空ヨガの様子 <sup>28</sup>	 写真 2-12 定禅寺通オープンカフェの様子 <sup>29</sup>
具体的な実績と評価、改善	2015 年は1ヵ月間の限定的な使用として社会実験を実施。その結果、今まで使うことが難しいと考えられていた広場に対する市民の認識の転換を促し、人々の活動や人々が憩う風景を創出することができた。	①街路づくり、②沿道づくり、③新しい都市文化の創造交流の環境づくりという3本柱で、官民連携一体の取組を実施することで、活動の受け皿としての魅力的な区間が形作られ、市民が主体となった様々な利活用が生まれている。

<sup>26</sup> 国土交通省都市局まちづくり推進課(2017)；新たな時代の官民連携まちづくりの進め方に関する調査・検討業務報告書，pp.3-4

<sup>27</sup> 京極迪宏(2007)；公共空間の活用と賑わいまちづくり；学芸出版社，pp.104-107

<sup>28</sup> あそべるとよた推進協議会ホームページ；あそべるとよたレポート；<http://asoberutoyota.com/memory> (2019/2/20 参照)

<sup>29</sup> 仙台市建設局道路計画課ホームページ；定禅寺通利活用推進事業；

<http://www.city.sendai.jp/jigyochose/kurashi/machi/kotsu/jigyo/jozenji.html>(2019/2/20 参照)

Tips.

2-3-3

周辺地域に還元させる制度がある

(英国)



民間都市開発による公的貢献

●106 条計画協定

英国においては、開発によって発生する周辺地域への負荷を軽減し補うことを主たる目的として、一定の要件や用途の都市開発には、開発利得に対応する公的貢献がともなう。開発計画の開発利得に対応する公的貢献については、開発事業者と自治体間で協議し計画締結する。現在運用されている制度は 1990 年の都市農村計画法の 106 条によるため 106 条計画協定と呼ばれている<sup>30</sup>。

周辺施設への影響を査定し、その負荷を図に示す公的貢献メニューから選択し、開発計画の開発利得に対応する公的貢献について、開発事業者と自治体間で協議し計画協定を締結することができるというシステムである。

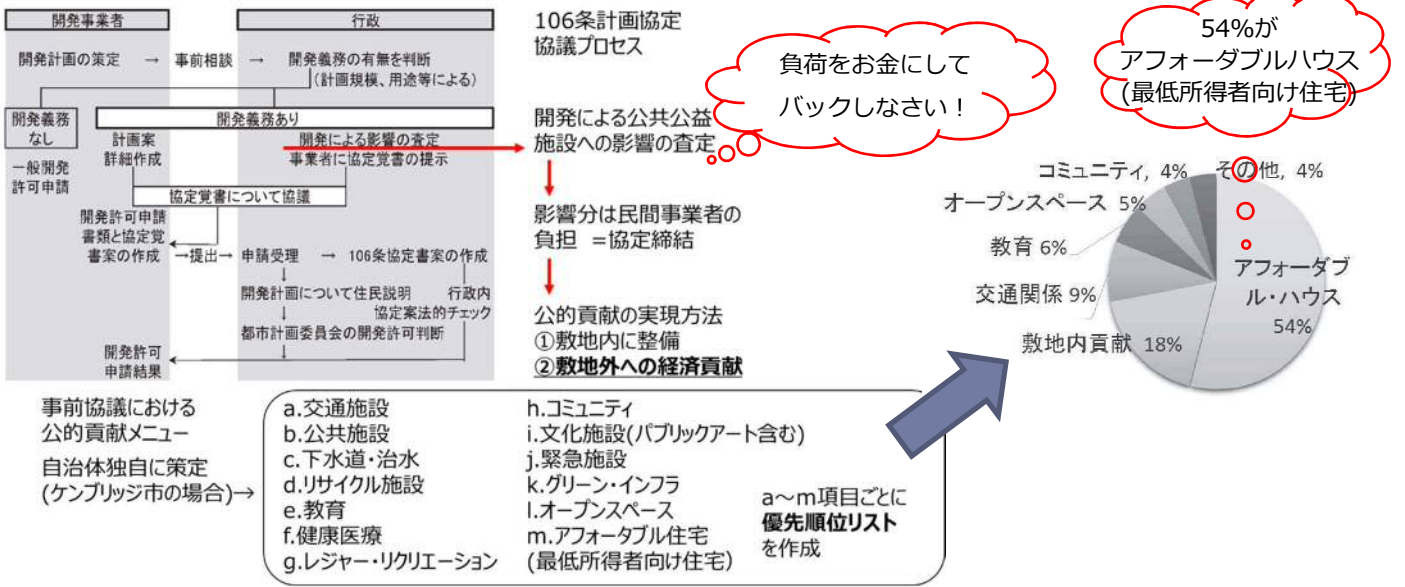


図 2-21 106 条計画協定の仕組み<sup>30</sup>



写真 2-13 ケンジントン&チェルシー自治区にある新築のアフォーダブルハウス

<sup>30</sup> 坂井文(2017) ; イギリスにおける都市開発にともなう公的貢献制度の変遷と運用実態 ; 日本建築学会計画論文集 第 82 巻, pp.2343-2349



## ニーズに適したまちへの還元

### ●ポートベローマーケットの出店料をまちに還元させる

ロンドン市内では、ロンドン自治法に基づき、公共空間で実施しているマーケットの大半を各自治区が管理・運営している。市内にあるケンジントン&チェルシー王室特別区が運営するポートベローマーケットもそのひとつである。

ポートベローマーケットでは、区がマーケット運営者となり、道路をマーケットにする手順、出店する手順が具体的に示されている(図 2-22 ポートベローマーケットで出店するには)。

出店するには、区への登録が必要となるが、一度登録すると、売りたいものや曜日によって変動があるものの、一律の出店料で希望日に出店が可能となるシステムであり、出店料は £ 13.00 ~ £ 47.00 (約 1,900 円 ~ 6,800 円)となっている。

区はその出店料(財源)を使って、ポートベローマーケット周辺のまちへと還元している。区はマーケットに対し、トイレ設置の義務等はないが、マーケットを利用する人・出店する人のニーズ等に合わせ、新たに付近へトイレを設置するなど、そのまちのニーズにあった再投資を積極的に行っている。

**Getting Started**  
Portobello & Golborne Rd

To become a trader with us you must follow the 3 steps below. Once you have traded with us as a casual trader you may apply for a permanent site. Please see our website for the current Prospects form.

**1** Firstly, you must send photos of your goods for approval to: [streettrading@bcbl.gov.uk](mailto:streettrading@bcbl.gov.uk). Once your commodities have been approved by one of the Street Trading Officers, you need to obtain Third Party Public Liability Insurance. Your insurance must be to the value of £5,000,000, which is standard and can be obtained from one of the following, or your own insurance broker:

Your insurance must show your name and not a company name.

- NUTF 0207 992 225
- Marketing 0207 618 2959
- Combined Markets 020 8554 2275
- Motorhouse Broker 01546 327 250

**2** Once you have your insurance, you need to need to attend the office to complete your registration. Registration costs £13.00 and must be done in person at The Market Office, 72 Tavistock Road, London W11 7AN. Registration is only Monday-Thursday: 9:30am - 12:30pm.

To register, you will need to bring the following:

- You: Third Party Public Liability Insurance certificate
- Photo ID: Either a UK Passport or Non UK passport with work visa or Driving License Photo Card or national ID card
- Proof of Address: a bank statement or utility bill (Electric, Gas, Water or council tax, not a mobile phone bill)
- Proof of your National Insurance number, e.g.: National Insurance card or wage slip, P45, P55 etc.
- Registration Fee - £13.00 (payable by debit/credit card with PIN, or post-al order)

**3** You are now ready to trade! Just turn up on the day you wish to trade (please see the lottery process form) and you can go through our allocation procedure.

Portobello Rd: Mon - Wed £13.00 a day  
Friday: New Goods £23.00, Antiques £16  
Saturday New goods: £47.00, Second hand: £45  
Ant & Crafts Market (hand made items, including clothing) on Tavistock Plaza (outside market office) Saturday £17.00  
Golborne Rd: Friday £16 Saturday £36 or 800m days £28  
\*Second hand sale from 10a-11a and above.

TRADING OFFICE OF KENSINGTON AND CHELSEA

図 2-22 ポートベローマーケットで出店するには



写真 2-14 ポートベローマーケットの地下部分に設置した公共トイレ(地上から)

Tips.

2-3-4

## 市民等から寄付金を集めて公園を運営

(ハイドパーク)



### 常に変化し飽きさせないための投資

英国のケンジントン・ガーデン(ハイドパーク)においては、運営費の財源の 83%が一般市民等からの寄附やスポンサーシップ等(残りの 17%は補助金)から成り立っている。

寄付する市民等はかつて地縁があったなどの理由が大きいですが、それ以外にもパーク側が常に変化し飽きさせないインパクトのあるイベント等を年に数回開催するなどの投資により、リピーター醸成なども積極的にやっている。また、寄附をすることで、税控除が大きいことも挙げられるが、寄付者限定パーティーなども盛んに開催されており、そういった場で人々の社会関係資本の蓄積が行われている。



写真 2-15 ハイドパーク内に出現した巨大な「墳墓」パブリックアート<sup>31</sup>

<sup>31</sup> CINRA.NET ホームページ ; 英ハイドパークに出現した巨大な「墳墓」クリストの新作パブリックアート [https://www.cinra.net/column/201806-christo\(2019/2/20](https://www.cinra.net/column/201806-christo(2019/2/20) 参照)



Tips.

2-3-5

## 公共空間を有効活用して生まれた新たな財源を周辺のまちづくりに還元する

(まちづくり局拠点整備推進室)



### エリアの価値を向上させるために<sup>32</sup>

#### ●川崎駅周辺地区の価値を向上させる

まちづくり局拠点整備推進室では、川崎駅周辺の公共空間を有効活用し、駅周辺の更なる商業活性やまちの賑わいの創出を図るとともに、規制緩和により生まれた新たな財源を施設の維持管理や周辺のまちづくりに還元・再投資することでスパイラルアップによる川崎駅周辺地区の価値の向上を図る取組を行っている。



図 2-23 エリア価値向上のスパイラルアップ

#### ●取組の背景

2006年4月に「川崎駅周辺総合整備計画」を策定し、東口駅前広場の再編整備をはじめ、駅周辺における民間活力を活かした土地利用の誘導等により、計画的かつ段階的なまちづくりを進めてきた。

一方で東口駅前広場については整備から7年が経過し、ゴミの散乱や落書き、路上生活者の再定着、放置自転車などの不適切な使用状況が見受けられる。

また近年では都市再生特別措置法の改正(2011年10月)により、道路空間を活用して賑わい創出を図る制度が創設されており、本市の玄関口として、駅周辺のパブリック空間を活用した、賑わい創出や商業活性などの取組が求められている。



写真 2-16 ゴミの散乱や落書きの様子



写真 2-17 路上生活者の再定着



写真 2-18 放置自転車

<sup>32</sup> まちづくり局拠点整備推進室(2018)；川崎駅周辺地区における公共空間の有効活用



●これまでの取組

①公共空間活用による新たな取組 (効果：良好な都市景観、新たな財源確保)



北口通路西側デッキネーミングライツ (2018.4～)

契約料：500万円/年間



北口通路広告掲載事業(2018.10～)

目的外使用料：600万円/年間



東口駅前広場における広告事業

(2019.2 公募実施)

→実施に際して、屋外広告物条例改正(2018.12)

②環境美化、マナーアップの取組 (効果：賑わいの創出等の取組に向けた環境整備)



<美化意識の醸成>

市職員による市役所通り银杏清掃(2018.9)



<新たな財源を活用>

東口駅前広場啓発パトロール(2019.1～)

→北口通路広告事業で得た収入を財源として実施

③魅力向上・賑わい創出の取組 (効果：回遊性の向上、来街者増、商業・地域活性)



カワサキよみちサーカス  
(2018.12.22)



京急ステーションバル  
(2018.9.8～9)

Tips.

2-3-6

**社会実験を実施し、その結果をもって見直しを検討**

(まちづくり局拠点整備推進室)



**実験的に空間を作って、体験しよう！！**

最終的な空間像の大小に関わらず、今までその地域でやったことのない新しいことを始める場合、市民や利用者にとっては、その状況が想像しにくいいため様々な憶測や不安要素が先行し、また行政内においても、先行事例のないものに関しては、協議・調整が思うように進まず、事業が停滞することも少なくない。

その場合、実際にその対象となる場所を使って、目指す空間像を仮設的に展開し、利用者等へ実際に体験を促す「社会実験」を行うことが重要と考える。社会実験を行うことで、利用者等へ体験を促すだけでなく、その効果の検証・課題の把握、さらには机上では把握できなかった新たな発見が可能となる。そこで得たさまざまな情報を計画へ反映していくというステップを踏むことで、最終的に目指す空間像へ近づけることができると言える。また、官と民が相互にアイデアや課題を出す「ワークショップ」等の場を設け、目指す空間像をすり合わせていくことで、官民連携の体制が構築されていくと考えられる。

**●川崎市「カワサキよりみちサーカス」の事例<sup>33</sup>**

まちづくり局拠点整備推進室では、川崎駅周辺における公共空間の有効活用に関して積極的に検討を進めており、まちの賑わい創出・地域の活性化などにも資する持続可能な取組の一環として、2018年12月22日に「カワサキよりみちサーカス」を行った。川崎駅東口の駅前広場において、飲食や物販、パフォーマンスなどのコンテンツを取り入れた実証実験を実施することで、その効果や課題抽出を行うことを目的とし、実験を行っている。

このような実証実験等の実施にあたっては、どのような効果が得られるのか、また、どのような課題があるのかという効果検証を、①アンケート調査、②アクティビティ調査という調査手法で実施した。

**実証実験の概要**

- 1 イベント名称：カワサキよりみちサーカス
- 2 開催日時：2018年12月22日(土)  
10時00分～20時00分
- 3 開催場所：川崎駅東口駅前広場の一部(ルフロン前広場及びタクシープール(海島側))
- 4 主催：カワサキサーカスプロジェクト実行委員会  
後援：川崎市
- 5 使用した公共空間：道路、駅前広場



図 2-24 カワサキよりみちサーカスチラシ



写真 2-19 カワサキよりみちサーカス キャンدلナイトの様子



写真 2-20 カワサキよりみちサーカス 飲食ブースの様子

<sup>33</sup> まちづくり局拠点整備推進室；カワサキよりみちサーカス



●アンケート結果からの必要性

アンケートの中で、駅前広場を活用したイベントについて利用者がどのように感じるか聞いたところ、100%の方々から本イベントについて良かったという回答を得ることができた。また、今回のイベント実施にあたっては、周辺の地元企業が出店したことで、多くの人に地元企業等の認知度を高めるきっかけとなり、イベントを通じ、駅周辺へよりみちしたくなった(もう一步、駅の外へ足を伸ばしたい)という回答を9割得ることができ、駅周辺の回遊性及び地元ブランド力の向上に寄与したと言えると考えられる。

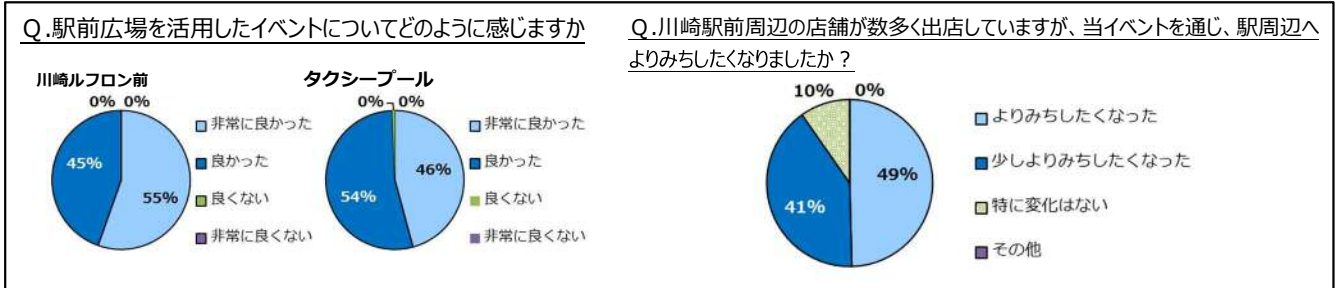
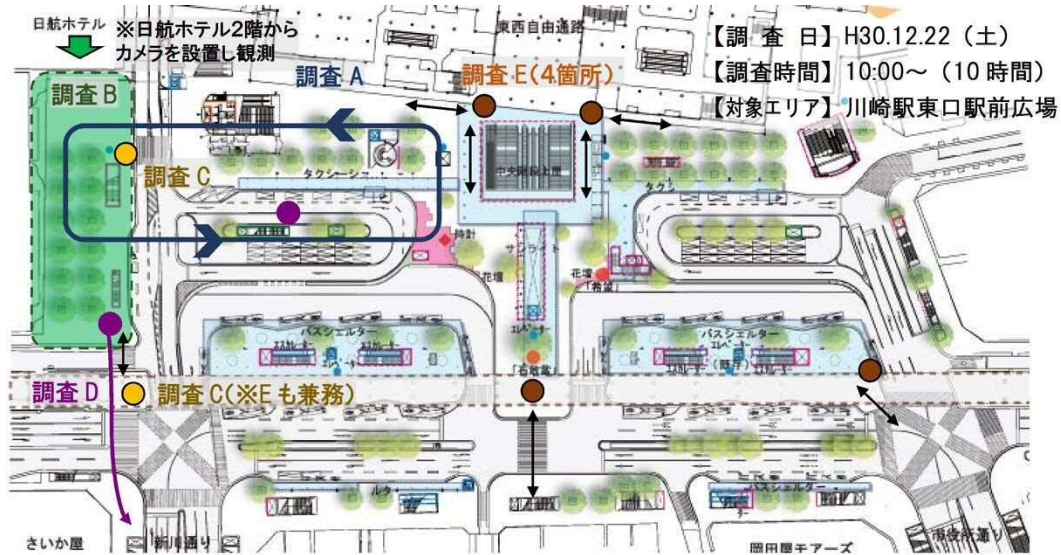


図 2-25 カワサキよりみちサカス アンケート結果

●アクティビティ調査の実施

今後、恒久的な活用を目指している駅前広場(特にルフロン前広場)においては、今回追跡調査という調査手法を選択している。その理由としては、①歩行者の行動パターンや滞在時間、②どのコンテンツ(ストリートファニチャー等含む)に人が滞留しやすいか、③オープンカフェ等を実施する上での交通管理上の課題の有無、等を今回の実験及び日常時との比較調査によって得ることができ、それらを踏まえ、当エリアにおいて恒久的な利活用を図る上で必要となる諸課題の整理や、当広場が持つポテンシャルを十分に把握することで、今後の利活用に向けた詳細検討を行うための参考データになると考えられる(現在、精査中)。



地点	内容	対象エリア
A	対象エリアを回遊しながら写真撮影を行い、活動状況を調査。	海島側タクシープールとルフロン前の広場
B	ゾーン別の滞在時間、歩行者軌跡 <sup>※</sup> 、歩行者密度を調査。 ※調査時間は(10分間/時間)	海島側タクシープールとルフロン前の広場 ※ルフロン2階の通路部分にカメラを設置し、観測を行う。
C	車両錯綜状況の調査。(信号無視、乱横断等のチェック)	①交番-日航ホテル間の横断歩道付近 ②ヨドバシ-京急高架下の横断歩道付近
D	歩行者行動パターンの調査。[追跡調査]	ルフロン前等を基点に、歩行者の行動(回遊性)を調査。
E	歩行者交通量の調査。	計4箇所ですべて歩行者交通量を観測。
(F)	アンケート調査	※市で調査を実施。(166回答)

図 2-26 カワサキよりみちサカス 追跡調査項目