

我々が、いざ有効活用を始めようとするとき、どういった施設で、どういったことができるのか、どういった手順を踏めばよいのか、すぐに判断することができるだろうか。初めて実施する取組の場合、どう進めるべきか、途方に暮れてしまうこともあるだろう。そういったときに、「まずはこれを見ればいい」と思えるインターフェースがあれば、多くのプレイヤーが新たな一歩を踏み出すことができるのではないか。

本章では、まず4-1において、有効活用を考える上で必要となる「情報」の整理について、項目ごとの分類により述べる。4-1で整理した項目ごとに行ったケーススタディを基に、4-2では「パブリック空間」について、4-3では「手法」について、それぞれ分析した結果を述べる。そして、これらすべての情報を統括したインターフェースをつくり、活用することについて、4-4で提言する。



のデザイン

提言4 「活用」をデザインする

- 4-1. 活用するための「情報」を整理する
- 4-2. 活用しやすい「パブリック空間」を精査する
- 4-3. 活用の「手法」を精査する
- 4-4. 活用のためのインターフェースをつくり、使いこなす

Proposal
4-1

活用するための「情報」を整理する

パブリック空間を活用するためには、対象地と有効活用に関する「情報」を整理する必要があると考えられることから、本研究ではパブリック空間の活用に関連する既往文献から、活用に向けて必要となる情報を整理した。

その結果、有効活用に必要な情報は、図 4-1 のとおり①対象地の概要、②利活用の目的、③利活用の方法、④利活用開始までの主な経過、⑤利活用後の実態、⑥本市への導入可能性の 6 つに大別し、さらに 31 の細目に分類することができた。

そこで、**本分類表に基づいてパブリック空間の活用事例を整理し、精査していくことを提案する。**これにより、パブリック空間を活用するための条件を客観的に整理し分析していくことが可能となると考えられる。



図 4-1. 有効活用に必要な情報の区分

Tips.

4-1-1

整理1 対象地の概要

(事例調査)



所在地

対象地の所在地を把握するため、①市内、②国内、③海外に区分し、具体的な地名について記載した。

規模

①敷地面積、②建築面積について、表 4-1 に基づいて区分した。

表 4-1. 施設規模の区分

項目	概要
1	<0.01ha 面積が 100 m ² 未満の施設
2	<0.1ha 面積が 100 m ² 以上 1,000 m ² 未満の施設
3	<1ha 面積が 1,000 m ² 以上 1ha 未満の施設
4	<10ha 面積が 1ha 以上 10ha 未満の施設
5	10ha≦ 面積が 10ha 以上の施設

年数

●開設（建設）年

対象施設の供用開始年あるいは、建設年を記載した。

●有効活用開始年

対象施設の新たな利活用を開始した年を記載した。

●経過年数

対象施設の開設（建設）から、新たな利活用の開始までの経過年数について記載した。

立地環境

国土交通省（2018）の「設計業務等標準積算基準書」では、地域・地形の区分について規定されている。そこで、本研究では本基準に基づき、地域、地形を表 4-2、表 4-3 のとおり区分した。

併せて、駅からのアクセスも重要な立地環境の要素と捉え、最寄駅からの移動時間について区分した（表 4-4）。

表 4-2. 地域の区分

項目	概要
1 市街地	家屋密度 60%程度以上の都市部。 国土交通省（2018）では、大市街地、市街地（甲）、市街地（乙）の3段階に細分化しているが、本研究ではこれらを合わせて市街地と分類する。
2 都市近郊	都市に接続する家屋の散在している地域。（家屋密度 40%程度）
3 耕地	耕地及びこれに類似した所で農地でなくともこの中に含む。（家屋密度 20%程度以下）
4 原野	木が少なく視通のよい所。
5 森林	木が多く視通の悪い所。

表 4-3. 地形の区分

項目	概要
1 平地	平坦な地域。
2 丘陵地	ゆるやかな起伏のある地形。
3 低山地	相当勾配のある地形。あるいは、標高 1,000m未満の山地。
4 高山地	急峻な地形。あるいは、標高 1,000m以上の山地。

表 4-4. アクセスの区分

項目	概要
1 最寄駅から 10 分以内	最寄駅から徒歩 10 分圏内の施設。
2 最寄駅から 20 分以内	最寄駅から徒歩 20 分圏内の施設。
3 最寄駅からバス・車等	徒歩 20 分を超える、最寄駅からバスや車等での移動が見込まれる施設。
4 その他	上記のいずれにも当てはまらない場合。

タイプ

●形態1の区分

対象地が土地、建物のいずれを主体とする資産であるかについて、①土地、②建物、③複合に区分した。

●形態2の区分

川崎市（2011）の「川崎版 PRE 戦略 かわさき資産マネジメントプラン 第1期取組期間の実施方針」では、資産の物理的な側面に着目し、その特性に応じた活用方針について検討することとされ、資産の機能を見直す場合には、その資産の複合化や転用の適合性を判断することが重要であり、こうした分類手法を用いることにより、その可能性を比較的容易に把握することができると指摘されている。そこで、本研究では方針に基づき、表4-5のとおり区分した。

表4-5. 形態2の区分

項目	概要
1 土地（建築不可）	駅前広場、道路、橋りょう等、土地を主体とする資産のうち、物理的に他に建物を建築できないもの
2 土地（建築可）	ヘリポート、自転車対策施設等、土地を主体とする資産のうち、物理的に他に建物を建築できるもの
3 建物（大規模）	とどろきアリーナ、スポーツセンター等、建物を主体とする資産のうち、大きな空間が必要な資産
4 建物（特殊設備）	市営住宅、斎苑、特別養護老人ホーム等、建物を主体とする資産のうち、特殊な設備が必要な資産
5 建物（一般）	建物を主体とする資産のうち、一般的な機能の資産。庁舎などの事務所的な施設等

●用途分類の区分

横浜市（2016）の「横浜市土地利用のあらまし＜平成26・27年度＞土地利用分類・建物用途分類」では、土地利用分類と建物用途分類が行われている。そこで、本研究ではこの分類を参照し、表4-6、表4-7のとおり区分した。

表4-6. 用途分類（土地）の区分

項目	概要
1 農地	田/畑/耕作放棄地/農業施設用地（畜舎、温室、船小屋、農業用納屋、農林漁業用作業場）
2 山林	山林
3 河川・水路・水面	河川・水路/湖沼（調整池、釣堀含む）/プール・貯水槽
4 荒地・海浜・法面等	荒地（碎石場、荒地（堤内））/海浜等（遊水池、河川敷（未利用）（堤外）、海浜）/法面（人工的な斜面）
5 住宅系土地利用	戸建住宅用地/集合住宅用地/店舗併用住宅用地/店舗併用集合住宅用地/作業所併用住宅用地
6 商業系土地利用	業務用地/商業用地（商業用地 商業用地（複合系））/宿泊娯楽施設用地（キャンプ場（民間）を含む）
7 工業系土地利用	工業用地/運輸倉庫用地/供給処理施設用地（送電線鉄塔用地、雨水調整池）
8 その他の建築用地	公共用地/文教厚生用地（キャンプ場（公営）を含む）/防衛施設用地
9 公園・ゴルフ場等	公園（都市公園内の芝地、樹林地を含む市民の森は除外）/ゴルフ場/その他オープンスペース（児童広場、市民の森等の開放されている広場）
10 駐車場・その他空地	駐車場/未利用地/取壊・改変工事中（（建設中）建物のないもの、材料置き場（工事中））/その他空地（企業・大学等のグラウンド（校舎等に隣接していないもの）住宅展示場/材料置き場（工場内は除く））
11 道路用地	自動車専用道路/道路/駅前広場/その他（道路中央分離帯、管理用地等）
12 鉄道用地	鉄道用地

表 4-7. 用途分類（建物）の区分

項目	概要
1	住宅系 住宅/集合住宅/店舗併用住宅/店舗併用集合住宅/作業所併用住宅
2	業務施設（民間） 事務所/銀行/通信事業/報道関係
3	商業施設 小売店/卸売店/百貨店/その他の物品販売施設 食堂/喫茶店/スナック/その他の飲食業を営む施設 理容店/美容院/レンタル業/宴会場・結婚式場/その他のサービス施設
4	宿泊施設 ホテル/旅館/保養所等宿泊施設
5	娯楽施設 劇場/映画館/演芸場/観覧場/料理店/キャバレー/ダンスホール/ナイトクラブ/バー/特殊浴場/サウナ/モーテル/ラブホテル/アダルトショップ等風俗営業法による風俗営業関連施設
6	遊戯施設 ボウリング場/スケート場/プール/バッティングセンター/ゴルフ練習場等/麻雀屋/パチンコ屋/ゲームセンター/カラオケボックス/勝馬投票券販売所/競輪場/競艇場/競馬場
7	工場 アスファルト精製/金属の溶解又は精製/火薬類/塗料/合成樹脂/セメント/鉄釘の製造/石炭ガス/圧縮ガス/マッチ/セルロイド/ ゴム製品の製造/製革/パルプの製造/動力つちを使用する金属の製造原動力を使用する工場/ぼろ・わたの選別再製/岩石の粉砕/ 瓦れんが/練炭/石鹼/生コン/陶磁器/絵の具の製造/塗料の加熱乾燥/吹付け/ドライクリーニング/自動車修理工場 印刷/木材/石材の引割/機械燃糸/魚肉の練製品セメント製品の製造/メッキ/合成樹脂の射出成形/原動機を使用しない工場
8	運輸倉庫施設 自動車車庫/駐輪施設 鉄道施設（駅舎・電車車庫）/バスターミナル/飛行場 倉庫/港湾施設/荷捌き場/卸売市場
9	処理施設 ガソリンスタンド/消防法による設置許可が必要なもの/廃棄物処理場/汚水処理場/火葬場/屠場/発電所/変電所/変圧所/浄水場
10	業務施設（公共） 国/県/市町村の事務所（公園等の管理事務所は除く）
11	公共・文教厚生施設 大学/高等専門学校/専修学校/各種学校/病院/体育館/競技場/公会堂/博物館/幼稚園/小中学校/高等学校/図書館/老人ホーム/保育所（託児所）/障害者施設/老人福祉センター/デイケアセンター/診療所/ 神社/寺院/教会/公衆浴場/集会所
12	防衛施設 自衛隊/米軍提供施設
13	農業施設 畜舎/温室/船小屋/農業用納屋/農林漁業用作業場

関係者

対象地の利活用に係る主体として、①土地/建物所有者、②事業主体、③管理運営主体、④利活用主体の4項目を取り上げた。各項目は、民間事業者を「民間（企業）」、NPO 法人や市民活動団体等の「民間（団体）」、「民間（個人）」の3項目、公共団体を「公共（地方）」、「公共（国）」の2項目に加え、複数の関係者が共に主体となる「公共+公共」、「公共+民間」、「民間+民間」の3項目と「その他」を加えた9項目に区分した。

その他

その他、対象地の概要について特筆すべき事項がある場合には、記載することとした。

Tips.

4-1-2

整理2 利活用の目的

(事例調査)



主たる目的

社会資本整備審議会・交通政策審議会交通体系分科会計画部会専門小委員会（2016）における「ストック効果の最大化に向けて～その具体的戦略の提言～」では、ストック効果とは、「整備された社会資本が機能することによって、整備直後から継続的に中長期にわたり得られる効果」であり、短期的に経済全体を拡大させるフロー効果と分けられる社会資本整備の効果であると捉えられている。この報告において、ストック効果の類型化を行っており、図4-2のとおり、3つの大項目と9つの小項目に区分している。

これらの効果のうち、「流通・交通の活性化」は国土交通省特有の項目であると考え、パブリック空間における地域密着性を鑑み、「地域活性化」と置き換えた。これに加え、本研究にてストック効果についてヒアリング調査を行ったところ、「コミュニティ形成」という効果が挙げられた。これに加え、表4-8に示す通り、3つの項目と10の小項目を利活用の目的として整理した。

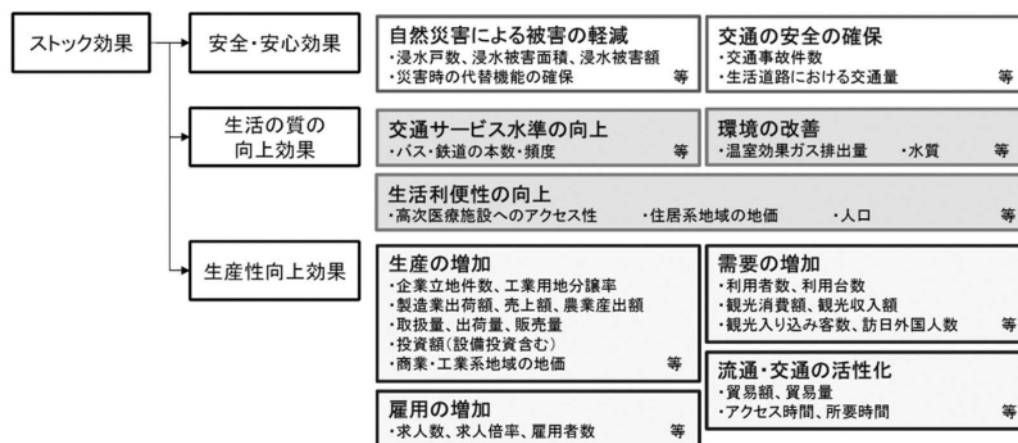


図4-2. ストック効果の類型化（国土交通省（2016））

表4-8. 主たる目的の分類

	項目	概要
安全・安心効果	1 自然災害による被害の軽減	・浸水戸数、浸水被害面積、浸水被害額 ・災害時の代替機能の確保等
	2 交通の安全の確保	・交通事故件数 ・生活道路における交通量等
生活の質の向上効果	3 交通サービス水準の向上	・バス・鉄道の本数・頻度等
	4 環境の改善	・温室効果ガス排出量 ・水質等
	5 生活利便性の向上	・高次医療施設へのアクセス性 ・住居系地域の地価 ・人口等
	6 地域コミュニティの形成	・地域コミュニティの活性化 ・地域合意形成等 ※ヒアリング結果から追加
生産性向上効果	7 生産の増加	・企業立地件数、工業用地分譲率 ・製造業出荷額、売上額、農業産出額 ・取扱量、出荷量、販売量 ・投資額（設備投資含む） ・商業・工業系地域の地価等
	8 需要の増加	・利用者数、利用台数 ・観光消費額、観光収入額 ・観光入り込み客数、訪日外国人数等
	9 雇用の増加	・求人数、求人倍率、雇用者数等
	10 地域活性化	・地域住民の参加、賑わい創出等

Tips.

4-1-3

整理3 利活用の方法

(事例調査)



利活用の工夫

社会資本整備審議会・交通政策審議会交通体系分科会計画部会専門小委員会（2016）における「ストック効果の最大化に向けて～その具体的戦略の提言～」では、ストック効果の最大化に向けて「賢く投資・賢く使う」の徹底を推進していくべきであるとされている。また、そのための視点として、①「賢く投資」（施設整備を行う際の投資面の工夫）②「賢く使う」（既存施設を管理する上での施設の運用面の工夫）③「賢く投資・賢く使う」の条件整備の3点が挙げられている。そこで、本研究では本内容を参考にし、既存ストックを利活用する工夫として、利活用の手法を表4-9のとおりまとめた。

表4-9. 利活用の工夫の区分

	項目	概要
投資面	1 民間投資の誘発	企業等の民間投資と組み合わせ、ストック効果を相乗的に高める。必要に応じて、官民間の対話を実施し、企業等と可能な限り連携をして事業を実施する。
	2 複数事業の一体的実施	異なる分野の社会資本整備事業を組み合わせることによって事業の効果を高める。事業間の連携を行い、一体的に実施する。
	3 ハード・ソフトの総動員	事業地周辺における規制緩和、避難計画作成・体制整備等、ハードの整備事業と密接に関連する効果的なソフト施策が存在する場合には、これらの事業を組み合わせる。
	4 小さな投資で大きな効果	既存施設に小さな投資を加えることによりその施設の機能が大きく高まる場合に、積極的に実施する。
	5 新技術の活用	メンテナンスコスト、事業実施の制約条件、施工コスト等に関して有効な新技術の活用を図る。
施設運用面	6 施設利用効率の向上	施設の利用効率の向上について、検討・実施し、既存施設の機能を最大限に発揮させる。
	7 施設の高度化・多機能化の推進	民間のノウハウや能力を生かす PPP/PFI の活用も含め、施設の付加価値を高め潜在的な生産性を発揮できる方策を、コストやリスクを勘案しつつ検討し、積極的に実施する。 例) PPPの手法によりオフィスビルを整備/PFI手法を活用し、地域のニーズを踏まえて、建替え（高層化）/イベントの開催やオープンカフェの誘致/コンパクトシティ構築
	8 ビッグデータの活用	ビッグデータ等の情報の分析結果を最大限に活用し、ストック効果を高める。 例) 生活道路における対策必要箇所を事前に特定
投資・活用条件整備	9 情報開示	企業、地域住民等が、事業のストック効果を踏まえ、ある程度の確実性をもって将来の行動を計画できるよう、事業計画や完成見通し等を積極的に発信していく。 例) ホームページにおいて、高速及び一般道の開通予定を、年度ごとに色分けし、分かりやすく情報提供/記載された将来のインフラ整備計画の時間軸を地図データとしてビジュアル化
	10 地域の協力・連携体制構築	利用者や住民の視点に立ちつつ、事業主体と地域の間や地域内の多様な関係者間、関係行政部局間で総合的・継続的な協力・連携体制を構築する。 例) 河川協力団体制度/日本風景街道等の仕組みの活用/官民が連携して取り組むアクションプランを策定/県商工会、観光連盟等とともに推進協議会を設置
	11 行政手続の円滑化の推進	幅広いストック効果の迅速な発現のため、可能な限り行政手続の円滑化を図る。 例) 特殊車両通行許可手続を円滑化/市町村からの相談窓口を一元化

主な運営体制

既存ストックの有効活用を考える上で、民間活用手法を含めた運営体制について整理することは、財政的措置や効率的・効果的な活用という側面から不可欠な要素であると考えられる。川崎市（2008）の「川崎市民間活用ガイドライン～民間活力の適切な導入を推進するために～民間活用ガイドライン」では、民間活用の手法が表4-10のとおりまとめられている。また、本ガイドラインでは、「協働型事業」については、「川崎市協働型事業のルール」に則ることが示されている。したがって、本ガイドラインに基づく7つの手法に「協働型事業」を加えた8つの区分について、表4-11のとおりまとめた。

表4-10. 民間活用手法の類型化

類型	行政関与	類型の概要	手法
ア 民間提供型	—	提供主体：民 責任主体：民	①民営化（行政非関与型）
イ 民間主導型	小	提供主体：民 責任主体：民＞行政	②民営化（行政関与型） ・民設民営 ・民間譲渡
			③公有財産の民間利用
			④支援
ウ 民間活用型	大	提供主体：民 責任主体：行政≧民	⑤PFI
			⑥公設民営（指定管理者制度等）
			⑦業務委託

表4-11. 運営体制の区分

項目	概要
1 民営化（行政非関与型）	直営又は民間への業務委託等で実施してきた事業について、社会経済環境の変化等に伴って、サービスの責任主体・提供主体とともに民間部門に切り替え、当該サービスをすべて民間部門にゆだねる手法 例) 市民保養施設/バス路線の一部委譲
2 民営化（行政関与型）	サービスの責任主体・提供主体を民間部門に切り替えることは上記①と同じだが、当該サービスに関連する法制度等に基づき、本市が一定の関与をもちながら民間事業者の主体性を最大限に尊重しつつ公共サービスを提供する手法 例) 保育事業の民営化/事業系ごみ収集
3 公有財産の民間利用	行政が民間部門に対して土地や建物などの公有財産を一定の条件を付して貸し付け、民間事業者がその公有財産を利用して事業を展開することにより、行政の施策目的の達成やサービス提供を確保する手法 例) 福祉施設建設用地の貸付/鷺沼配水池上部の民間利用
4 支援	民間部門が自らの責任で行う公共サービスや活動等に対して、本市が補助・助成金の支出等の支援を行い、行政の施策目的の達成と公共サービスの安定化を図る手法 例) 民間保育所施設振興費補助金/高齢者向け優良賃貸住宅供給事業補助
5 PFI	PFIは、施設の設計、建設から維持管理・運営まで、一括して民間事業者にゆだねる手法で、民間の資金や経営能力及び技術的能力の積極的な活用により、公共サービスの効果・効率を高めるための有効な手法 例) はるひ野小・中学校/多摩スポーツセンター
6 公設民営（指定管理者制度等）	公設民営とは、行政が整備した施設の管理運営を民間部門にゆだねる手法。公設民営の代表例は指定管理者制度であり、公の施設の管理運営業務に民間部門を活用する手法 例) 入江崎余熱利用プール/子ども夢パーク
7 業務委託	PFIや指定管理者制度のような制度的根拠に基づくものではなく、私法上の契約（民法第632条（請負契約）及び民法656条（準委任契約））により、外部の者にゆだねる発注方式 例) サンキューコール/図書館業務の一部委託
8 協働型事業	「協働」の理念とは、異なる特性を持つ主体同士が共通の目標に向かって、それぞれの役割と責任のもとで、相互の立場を尊重し、対等な関係に立って協力することである。

具体的取組

伊藤ら¹（2016）は、「都市再生推進法人によるエリアマネジメントの実態」の中で、実施事業を明らかにし、実態を把握するための指標として表 4-12 に示す 5 アイテム 30 カテゴリーを設定している。本指標は、社会資本整備審議会都市計画・歴史的風土分科会都市計画部会（2015）と内田ら（2006）をベースとして省略・追加・細分化を行ってまとめられている指標であり、既存ストック活用の手法を分析する上でも応用できる指標であると考えられることから、本分類を基に項目を設定した。

表 4-12. 実施事業のアイテムとカテゴリー

アイテム	カテゴリー		
A イベント	A1 マルシェ	A2 歩行者天国	A3 芸術
	A4 文化	A5 教育	A6 物販・飲食事業
	A7 セミナー・シンポジウム	A8 オープンカフェ	A9 アクティビティ・交流
B 情報発信	B1 情報発信拠点	B2 広告事業	B3 地域案内
	B4 サイン・地図	B5 調査	
C 防災防犯環境	C1 防災・防犯活動	C2 美観形成・緑化	C3 美化・清掃
	C4 駐車・駐輪対策		
D 公共施設管理	D1 指定管理	D2 指定管理以外(任意管理等)	
E 民間施設の利用	E1 駐車場共通化事業	E2 ビル管理共同化事業	E3 テナントリーシング事業
	E4 空き店舗対策(家守)	E5 不動産事業(開発・管理)	E6 コミュニティバス
	E7 コミサイ・レンタサイクル	E8 エネルギー	E9 エリア共同販促
	E10 交流スペースの整備・運営		

法制度

既存ストックの活用に関連する法制度について、①利活用を制限あるいは制約しており、許認可又は規制緩和を行うことを前提とする制度と、②利活用を助成等により促進あるいは推進する制度について参考となるものを記載した。

関連する法制度には、例えば表 4-13、表 4-14 のようなものが挙げられる。

表 4-13. 関連する法制度一例（許認可又は規制緩和を行うことを前提とする制度）

法制度名	概要
道路法	道路網の整備を図るための法律。道路に一定の物件や施設などを設置し、道路を占用する際に許可が必要。
道路交通法	交通の安全と円滑を図り、道路の交通に起因する障害防止を目的とした法律。道路本来の用途に即さない使用で交通の妨害となるもの等は一般的に禁止されているが、社会的な価値を有するなど一定の要件を備えている際には許可を受けることが可能。
都市公園法	都市公園の設置及び管理に関する基準などを定める法律。公園施設以外の工作物などによる占用をする際に許可が必要。
建築基準法	建築物の用途等の最低の基準を定める法律。一定の範囲を超える規模・構造・用途の建築の場合等、確認が必要。

表 4-14. 関連する法制度一例（利活用を助成等により促進あるいは推進する制度）

法制度名	概要
河川敷地占用許可準則	河川敷地の占有の許可に係る基準等を定め、地域の意向を踏まえつつ適正な河川管理を推進することを目的とした準則。包括占用の特例により、占用の許可を受けた後に具体的な利用方法を決定できる。
東京のしやれた街並みづくり推進条例（東京都）	個性豊かで魅力のある街並みを形成するための整備をすることで、東京の魅力向上に資することを目的とする条例。登録したまちづくり団体が行う地域まちづくり活動を促進するために必要な策を講ずることを示している。
福岡市屋台指導要綱（福岡市）	道路、公園等公共の場所における屋台営業に関し、良好な公衆衛生の確保とともに、屋台が利用者に親しまれ、市民生活と調和したものとなるように誘導することを目的とした要綱。

費用等

既存ストックを活用する際に必要となる、整備・運営に伴う収入・支出について、記載する項目を設けた。

¹ 伊藤 孝紀、大矢知 良、三宅 航平

Tips.

4-1-4

整理4 利活用開始までの主な経過

(事例調査)



利活用を開始するきっかけから開始に至るまでの間について、時期、主体、内容の3項目についてまとめた。

時期については、取組を行った年に加え、取組から活用開始に至るまでの期間を把握するため、活用開始年から遡った年数を記載した。

主体については、実施に至るまでに係る主体は、大別して行政と民間（企業の他、市民団体や個人を含む）に分けられる。さらに細分すると、いずれかが主体となって実施するケースと、働きかけを行うケース、協働・連携するケースの3つのケースがあると考えられる。これらの考えを基に、表4-15のとおりまとめた。

表4-15. 主体の区分

	項目	概要
1	官	「行政」が主体
2	民	「民間」が主体
3	官→民	「行政」から「民間（市民）」へ働きかけ
4	民→官	「民間（市民）」から「行政」へ働きかけ
5	官→官	「行政」から別の「行政」へ働きかけ
6	民→民	「民間（市民）」から別の「民間（市民）」へ働きかけ
7	官×民	「行政」と「民間（市民）」の協働・連携
8	民×民	「民間（市民）」と別の「民間（市民）」の協働・連携
9	官×官	「行政」と別の「行政」の協働・連携

Tips.

4-1-5

整理5 利活用後の実態

(事例調査)



前述した「利活用の目的」に対し、どの程度の達成がされているのか、「概ね達成」、「一部達成」、「未達成」の3段階で評価を行った。

併せて、主たる目的のほか発生した効果等があれば、加えて評価を行った。

Tips.

4-1-6

整理6 本市への導入可能性

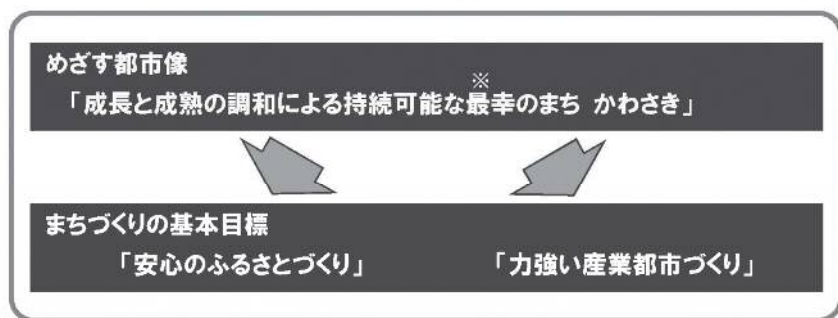
(事例調査)



川崎市・総合計画（2016年）では、5つの基本施策と23の政策が示されている。本計画の示す政策と一致しているか否かを評価することで、本市への導入可能性を判断することができると考えられる。

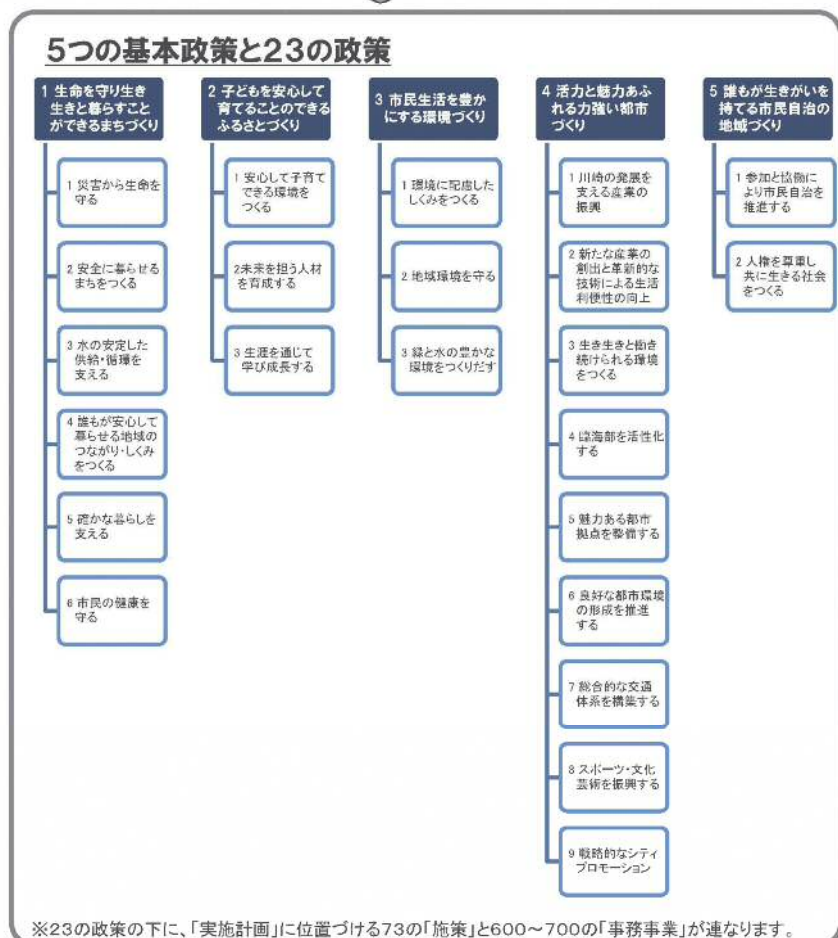
したがって、ストックの利活用によって成果が得られると考えられる政策を23の政策から選択した。

4 基本構想で掲げる「めざす都市像」及び「まちづくりの基本目標」等



基本構想

政策体系



基本計画

図 4-3. 川崎市総合計画における政策体系

活用しやすい「パブリック空間」の特徴を知る

我々がパブリック空間の活用を考えると、対象となる施設が本当に有効活用できるのかどうか悩むこともあるだろう。または、どういったパブリック空間を活用したら実施したいことができるのか、といった点も気になると想像される。

本研究では、ケーススタディとして 60 の先進事例を抽出し、対象地の「規模」「立地環境」「タイプ」をまとめていった。その結果、表 4-16 で示したような条件を満たすパブリック空間が特に活用しやすい可能性が見いだせた。

このように、**先進的に有効活用されている事例を分析していくことで、活用に向いているパブリック空間の特徴を明らかにすることができる**と考える。

創意工夫で活用できるパブリック空間になる

一方で、事例調査の結果から、活用しやすい条件に当てはまらないパブリック空間でも、素晴らしい活用方法が生まれる可能性を秘めていることにも触れておきたい。

例えば、駅から離れた、地元住民以外があまり来ない立地や、ごく小さな面積の土地、特殊な設備を要する建物等は、一見すると活用に不向きなパブリック空間のように思える。しかし、**与えられた条件を活かした手法を選択することで、デメリットがメリットとなる取組ができる**のではないだろうか。

- Tips. 4-2-1 活用しやすいパブリック空間の「規模」
- Tips. 4-2-5 特殊な施設はつかえない？

表 4-16. 活用しやすいパブリック空間の条件

項目	活用しやすいパブリック空間の条件	調査結果	Tips No.
規模	1,000 m ² 以上の面積がある	1,000 m ² ～1ha の施設が 40%、 10ha 以上が 29%、1ha～10ha が 18%	4-2-1 4-2-4
立地環境	市街地や都市近郊の平地にあり、駅から徒歩 10 分以内のアクセスしやすい立地にある		
・地域		市街地の施設が 76%、都市近郊が次いで 17%	4-2-2
・地形		平地の施設が 90%を占める	4-2-4
・アクセス		最寄駅から徒歩 10 分圏内の施設が 73%	
タイプ	建物を有しない土地で、特殊な設備を持たず、公園や道路のように広く一般に開放されている		
・形態 1		土地利用が 78%、建物利用が 22%	
・形態 2		土地利用では、建築不可の土地利用の方が多い 建物利用では、一般建物の利用が過半数	4-2-3 4-2-4
・用途分類		土地利用では、公園が 34%、道路が 26%で半数を占める 建物利用では、文教厚生施設が 31%、公共の業務施設が 23% で半数を占める	

Tips.

4-2-1

活用しやすいパブリック空間の「規模」

(事例調査)



活用施設の敷地面積については、60 事例のうち、敷地面積が確認できたものが 38 事例（63%）あった。これを総数としたとき、15 事例（40%）が 1,000 m²以上 1 ha 未満の施設で最も多く、次いで 10ha 以上が 11 事例（29%）、1ha 以上 10ha 未満が 7 事例（18%）の順に多くなっている。86%の多数を占める施設が、1,000 m²以上の敷地面積を持つ施設であることが読み取れた。

一方で、0.1 ha未満の施設についても活用されている事例があり、オープンカフェや箱庭、屋台等の活用がされていた。

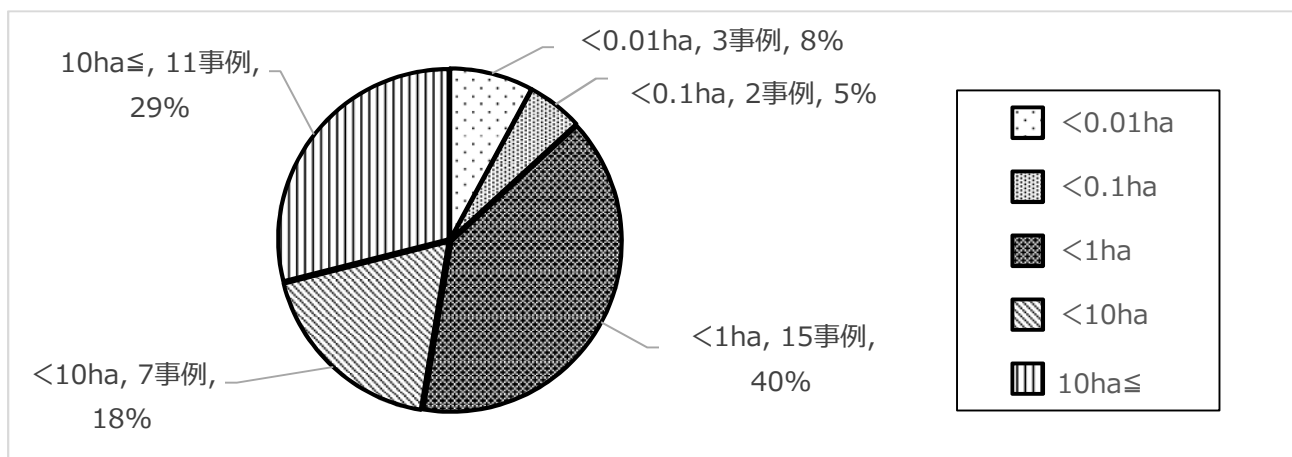


図 4-4. 施設面積

Tips.

4-2-2 活用しやすいパブリック空間の「立地環境」

(事例調査)



有効活用されている施設の地域、地形については、59 事例について確認することができた。地域については、図 4-5 のとおり、76%にあたる 45 事例が市街地にある施設であり、また地形については、図 4-6 のとおり、90%にあたる 53 事例が平地にある施設であった。市街地、平地にある施設で多くの事例が活用されていることが伺える。

アクセスについては、図 4-7 のとおり、60 事例のうち、73%にあたる 44 事例が最寄駅から徒歩 10 分圏内となっており、アクセスが良い地域での活用が多くされていることがわかった。

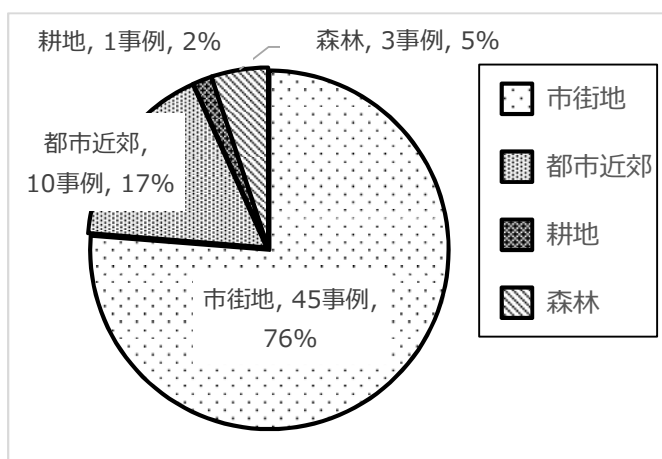


図 4-5. 地域

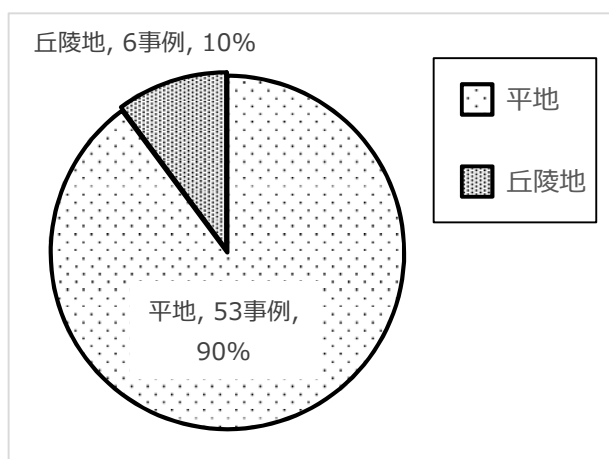


図 4-6. 地形

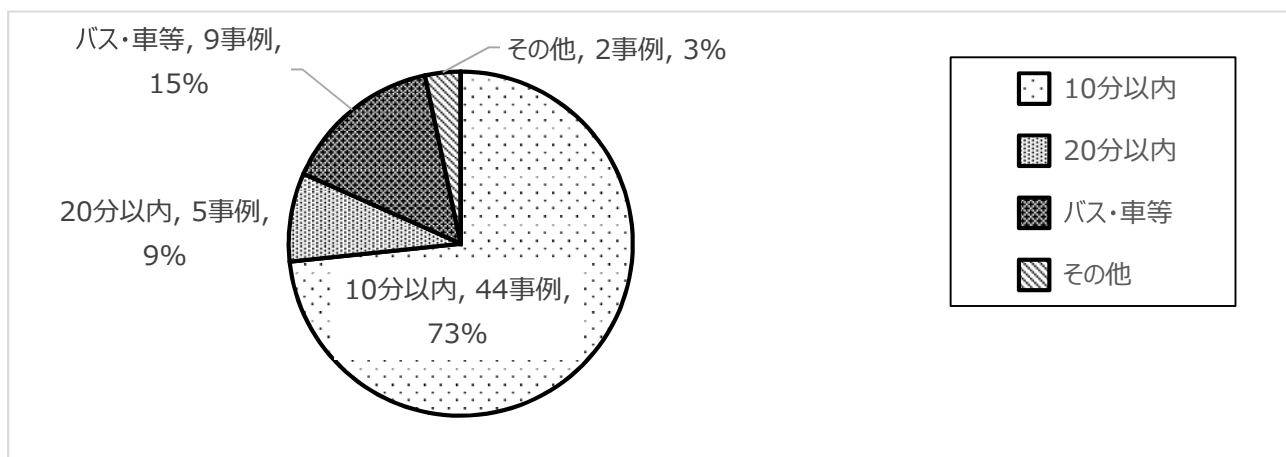


図 4-7. アクセス (最寄駅から)

Tips.

4-2-3

活用しやすいパブリック空間の「形態と用途分類」

(事例調査)



施設の形態については、46 事例が土地の活用事例、9 事例が施設（建物）の活用事例、5 事例が土地と建物の複合施設の活用事例となっている。複合施設は主たる資産によって区分したところ、図 4-8 のとおり、土地の活用が 47 事例、建物の活用が 13 事例であった。

土地の活用事例については、図 4-9 のとおり、公園用地（16 事例,34%）道路用地（12 事例,26%）で半数以上を占めていた。

建物の活用事例については、図 4-10 のとおり、一般的な施設の活用が 13 事例のうち 7 事例と、半数を占めていた。活用の用途としては、公共の業務施設（3 事例,23%）と公共の文教・厚生施設（4 事例,31%）が多かった。

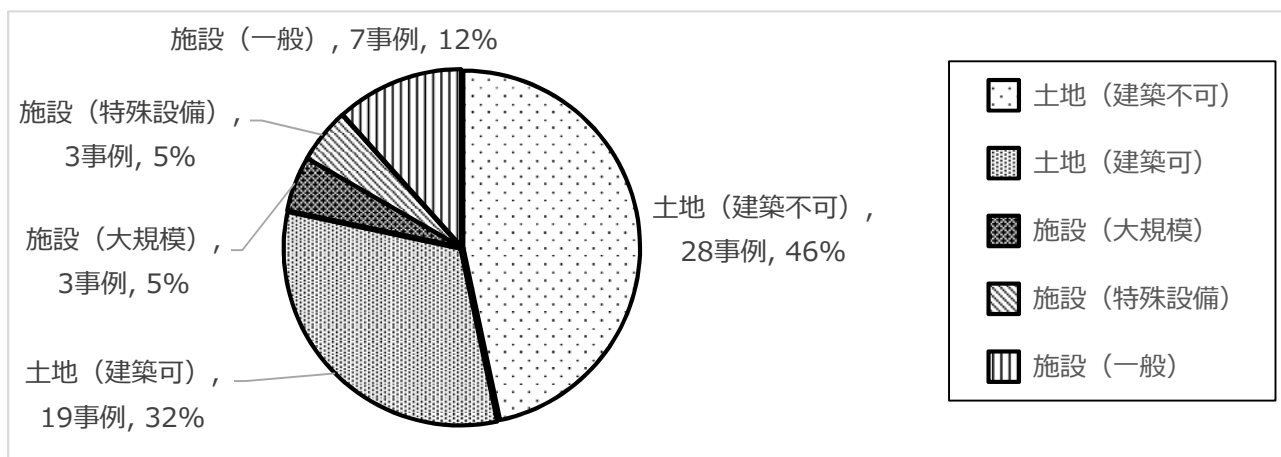


図 4-8. 施設の形態

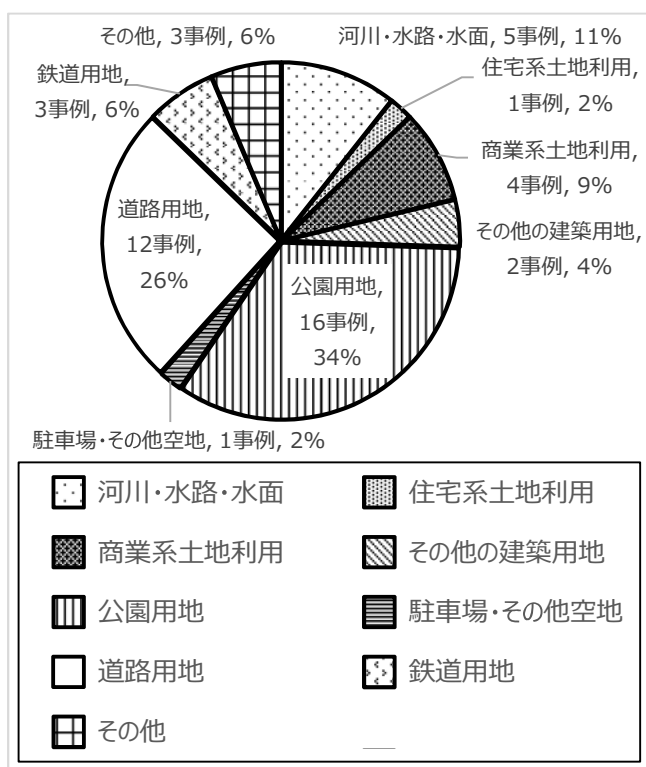


図 4-9. 用途分類 (土地)

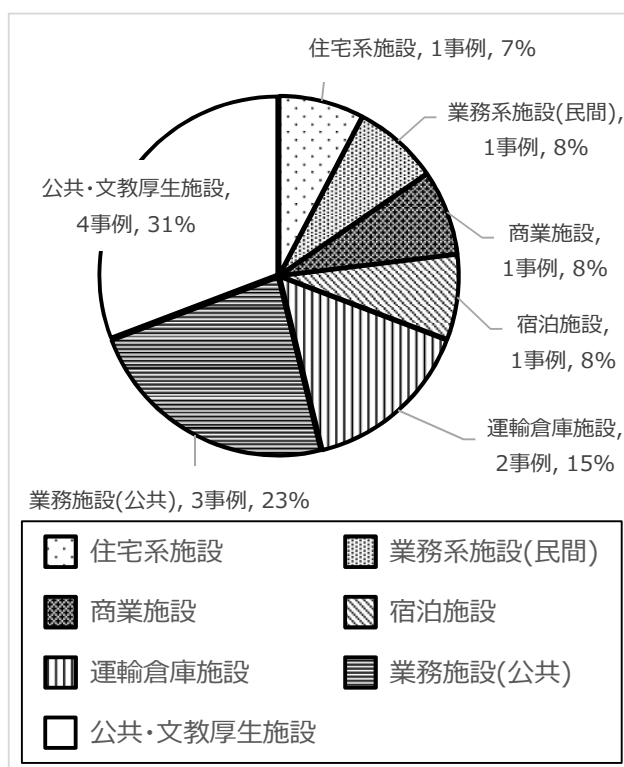


図 4-10. 用途分類 (建物)

Tips.

4-2-4

ケーススタディ：よく使われる施設の条件を満たした活用事例

(三宮中央通り、アーツ千代田 3331)



条件を満たしている活用事例は

Tips. 4-2-1 から Tips. 4-2-3 までにおいて、事例調査から分かった、よく活用されているパブリック空間の特徴を整理してきた。実際にこれらの条件に合うパブリック空間の活用事例について、土地、建物のそれぞれを紹介する。

●三宮中央通り²

三宮中央通り地区は、市道三宮中央通りを中心に、三宮センター街、旧居留地、フラワーロード、元町商店街・南京町を擁する結節点に位置する、約 5ha の神戸の中心商業地である。

当地区を含め、神戸の都心部は空洞化や阪神大震災の被害により、商業地としての機能が大きく低下していた。そこで、中心市街地の活性化と震災復興の先導的なプロジェクトの中で当地区も再整備されることとなり、歩道の拡幅や、アーケードを撤去し店舗ごとに日除けテントを設置する等のルール化を行い、通りの賑わいを演出する手段としてオープンカフェの社会実験実現を位置付けた。2005 年度の実験について、アンケート調査やヒアリング調査等では利用者・歩行者とも非常に良い評価を得られ、歩行者交通量についても、平日・休日ともに増加していた。

社会実験でなくなった2006年度以降も、通りの賑わいづくりや、新しく生まれ変わった通りをより良いものにしたいという思いを重視し、継続実施することとなった。オープンカフェの実施は、通りの賑わいづくりのほか、自転車乗り入れの抑制等の効果も得られている。

項目	概要
敷地面積	1.5ha
地域・地形	市街地・平地
アクセス	最寄駅から 10 分以内
形態 1・2	土地・建築不可
用途分類	道路用地

●アーツ千代田 3331³

アーツ千代田 3331 は、閉校した学校をリノベーションして、アートの拠点としてオープンした東京都千代田区の施設である。アートによるまちづくりを推進しようとしていた千代田区は、新たな文化芸術の拠点施設を整備するプロジェクト「ちよだアートスクエア」の拠点として、アートスクエアの必要条件である、教室形式の個室や空間・講堂や体育館等の設備・交通アクセス等を勘案し、当該学校跡地を選んだ。

施設の内容として、1 階はメインギャラリーのほか、コミュニティスペースやラウンジ、カフェ、遊ばなくなったおもちゃを交換できる「かえっこ」スペース、2 階は現代アートギャラリーが並ぶフロアに加え、スポーツやイベント会場として活用されている体育館、3 階は文化や芸術関係の団体が集まるオフィスフロアとなっている。そのほか、地下 1 階にもギャラリースペースやレンタルスペース、屋上にはオーガニック菜園がある。

利用者は、20～40 代の比較的若い世代が 4 割以上を占めており、来館者数は、2013 年度には 60 万人、2014 年度には 70 万人を突破した。

項目	概要
敷地面積	3,724 m ²
地域・地形	市街地・平地
アクセス	最寄駅から 10 分以内
形態 1・2	複合・建物（一般）
用途分類	公共・文教厚生施設



写真 4-1. アーツ千代田 3331(1階フロア)

² (財)都市づくりパブリックデザインセンター(2007);公共空間の活用と賑わいまちづくり;学芸出版社,pp.93-96

³ 一般社団法人 地域活性化センター(2016);地域づくり(別冊)「平成 27 年度 地域活性化ガイドブック～社会資本のリノベーションによる地域活性化～」;一般社団法人 地域活性化センター,pp.48-53

Tips.

4-2-5

特殊な施設はつかえない？

(京阪電車・中之島駅ホーム酒場)



活用方法が限定される施設もある

60 の事例調査のうち、建物の活用を行っている事例は13 事例ある (Tips.4-2-3 図 4-8.施設の形態) が、そのうち、宿泊機能や機械設備といった特殊な設備を有する施設は図 4-11 のとおり 3 事例と、建物の活用事例の 23%となっている。一見使いづらそうな施設であっても、活用されている事例があることから、特殊な設備を有する施設を活用している事例を紹介する。

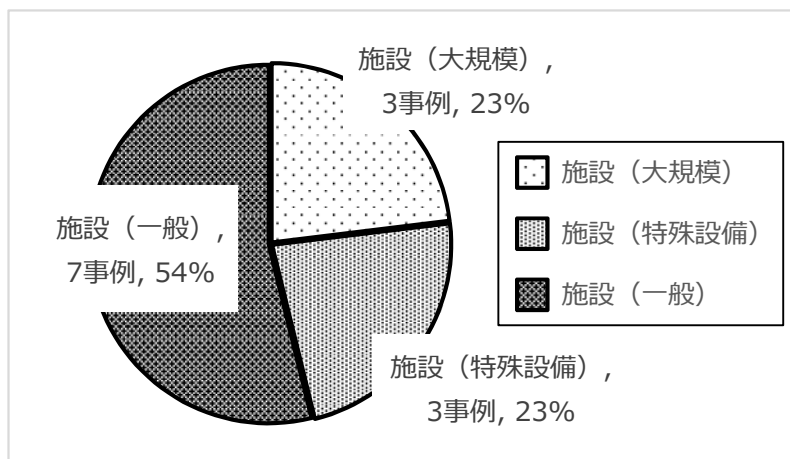


図 4-11. 施設 (建物) の形態

●京阪電車・中之島駅ホーム酒場^{4,5}

京阪電車・中之島駅ホーム酒場は、大阪市内にある駅のホームと電車を活用し、飲食物の販売及び飲食スペースを設けた事例である。京阪電車・中之島線が延伸したことにより、2008 年に新たに 4 つの駅がオープンした。そのうちの一つである中之島駅を使用し、利用者の増加と、中之島線の PR のため、2016 年 6 月に 4 日間、ホーム酒場を開催することができた。

事業の効果としては、4 日間で 7,000 人程度の来場があり、好評を博したという。現在では、2018 年 6 月に、第 4 回目のイベントを開催するまでに至っている。



写真 4-2. 中之島駅ホーム酒場の様子 (京阪電車 HP)

⁴ 影山裕樹(2018);あたらしい「路上」のつくり方;DU BOOKS;pp.72-97

⁵ 京阪電車のホームページ; https://www.keihan.co.jp/corporate/release/upload/2018-05-24_nakanoshima.pdf (2019/2/20 参照)

よく用いられる活用の「手法」を知る

我々が活用に向けて次に考えるべきことは、対象のパブリック空間において達成したい目的のために「どういった活用の手法があるのか」という視点である。

本研究では、ケーススタディとして60の先進事例を抽出し、対象地の「利活用の目的」、「利活用の工夫」、「主な運営体制」、「具体的取組」、「法制度」をまとめていった。その結果、表4-17のような手法がパブリック空間の活用のためによく用いられていることが明らかとなった。

このように、先進的な事例の活用手法を分析していくことで、望ましい活用の手法を明らかにすることができると考える。

表4-17. よく用いられる活用手法

項目	よく用いられる活用手法	調査結果	Tips No.
利活用の目的	需要の増加や、地域活性化、地域コミュニティの形成等、周辺住民への還元を目的とする	・利用者数の増加を含む「需要の増加」を目的とする事例が最も多い（22事例） ・「地域活性化」（18事例）と「地域コミュニティの形成」（16事例）を目的とする事例が次いで多い	4-3-1
利活用の工夫	地域の協力・連携体制を構築することや、民間投資を誘発する等、公共だけで行わずに民間の力を借りる工夫	・「地域の協力・連携体制構築」（22事例）や「民間投資の誘発」（16事例）が多く使われる工夫として挙げられる	4-3-2 4-3-3
主な運営体制	公共が所有する施設を、民間が管理・運営する	「公有財産の民間活用」（22事例）をはじめ、「民営化」（計11事例）、「市民協働・連携」（6事例）による運営事例が多い	4-3-4
具体的取組	飲食を伴う事業や、市民の活動に資する事業に取り組む	・「物販・飲食事業」が最も多く（30事例）、「オープンカフェ」も3番目に多い結果となった（15事例） ・「アクティビティ・交流」が2番目に多かった（20事例）。これに加え、視察やヒアリングにおいてもイベント実施や、芸術活動を重要視する声が聞かれた	4-3-5 4-3-6 4-3-7
法制度	法制度による許可・認可を受けて実施することは多いが、促進・推進する法制度は活用しなくても必要ではない	・都市公園法、道路法・道路交通法の許可・認可事例が10を超える ・促進・推進する法制度の活用割合が27%	4-3-9

Tips.

4-3-1

先進事例から読み解く「利活用の目的」

(事例調査)



利活用の目的については、目的を必ずしも1つに絞らない事例があることを鑑み、3つまで選択可能とした。その結果、図4-12のとおり、最も多かったのが「需要の増加」(22事例)であった。この項目は、観光入り込み客や訪日外国人等を含めた利用者数の増や、そうした方たちによる観光収入額の増を目的としているものであり、収益につなげることを目的とした事例が多いことが読み取れた。

次いで多いのが、「地域活性化」(18事例)、「地域コミュニティの形成」(16事例)であった。これらはいずれも地域住民を対象とした目的であり、地域と密着した活用を目的とする事例も多いことが読み取れた。

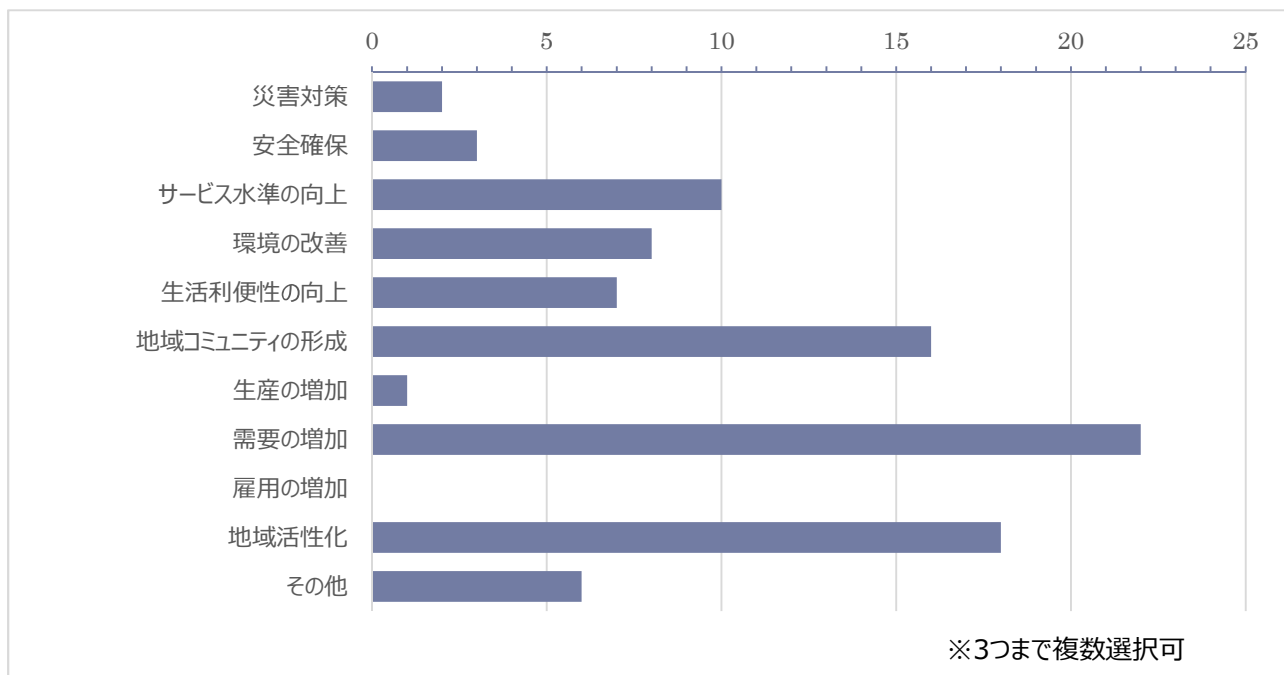


図 4-12. 利活用の目的

Tips.

4-3-2

先進事例から読み解く「利活用の工夫」

(事例調査)



利活用の工夫についても利活用の目的と同様、複数の工夫を組み合わせている事例があることを鑑み、3つまで選択可能とした。その結果、図 4-13 のとおり、最も多かったのが「地域の協力・連携体制構築」(22 事例)であった。一事業主体だけでの運営ではなく、地域等様々な方の協力を得ながら運営するなど、地域に入り込んだ事例が多いということが読み取れた。

次いで多いのが、施設運営に際して付加価値を高めるため、PPP/PFIを含めた民間のノウハウ活用や民間投資によるストック効果の向上等、民間活力に関連する工夫である「高度化・多機能化の推進」(21 事例)、「民間投資の誘発」(16 事例)であった。

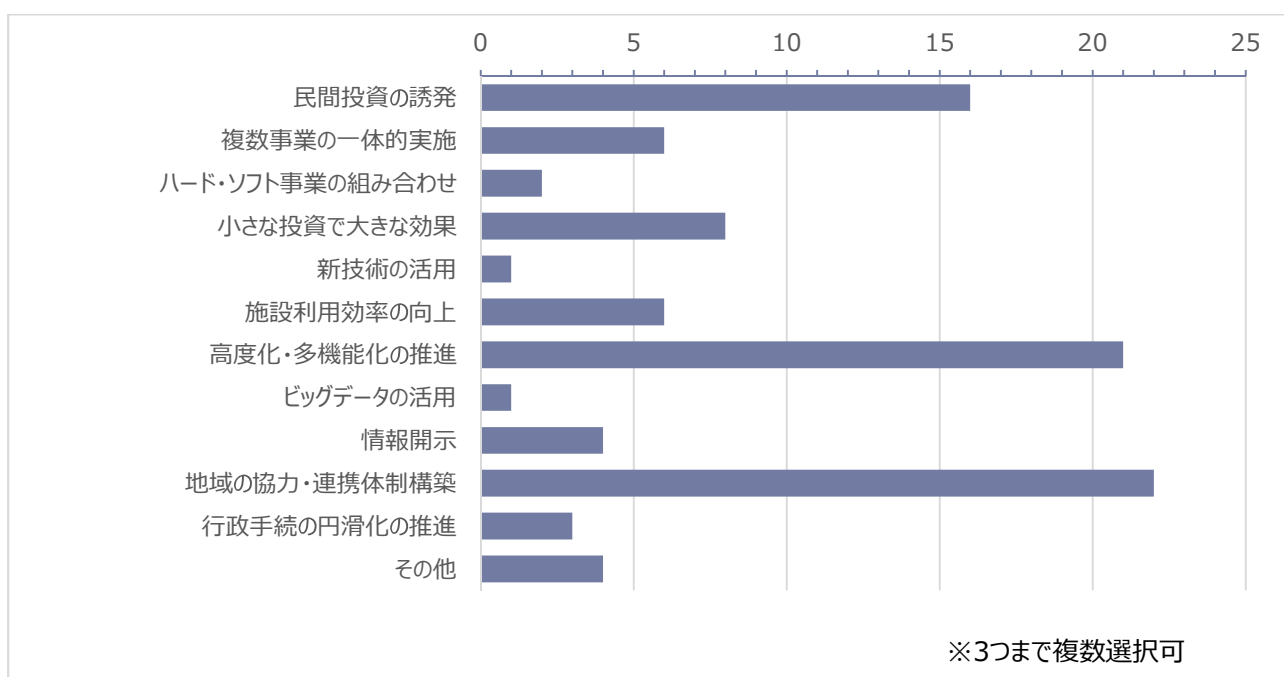


図 4-13. 利活用の工夫

Tips.

4-3-3 ケーススタディ：企業を巻き込んだ施設運営

(大阪府営泉佐野丘陵緑地)



利活用の工夫で多く扱われていた「民間投資の誘発」について、具体的な事例を1つ紹介する。

大阪府営泉佐野丘陵緑地^{6,7}での取組

●概要

大阪府営泉佐野丘陵緑地は、21世紀に大阪府泉佐野市でオープンした府営公園である。この公園は、大阪平野の南部、山と街をつなぐ緑（ふち）に位置し、「景観を大切に作る公園」、「環境に配慮した公園」、「地域の活性化に寄与する公園」、「シナリオ型の公園」を公園づくりの方針として掲げている。

1997年に、同土地での泉佐野コスモポリス事業が頓挫したのち、跡地の土地利用の方向性として都市公園事業（新しい公園づくりの考えを取り入れること）として整備することが最適との土地利用検討委員会の提言を受け、2007年10月に公園基本計画が策定された。

特徴の一つとして、地域の方々と一緒につくる公園ということが挙げられる。公園づくりは、パーククラブというボランティア団体と大阪府が協働して企画・運営を行い、学校や地場産業、企業や各種団体等と連携して進められている。

●企業CSRによる運営

この公園では、民間の資金やボランティアの力をあわせて一からつくりあげていく「府民と育てる緑地づくり」を進めており、「大阪国際花と緑の博覧会」への参加をきっかけに設立された、関西を基盤とする企業グループ「大輪会」が、「府民と育てる緑地づくり」の趣旨に賛同し支援を行っている。

支援は大きく「公園づくりへの支援」と「地域づくりへの支援」の2つに分けられる。「公園づくりへの支援」としては、テントや倉庫、高速炭化炉のほか、人材育成講座の開催や育苗温室、ボランティア活動用の草刈機等、2008年度から10か年にわたり、総額2億円相当の機材等の支援が行われている。「地域づくりへの支援」としては、公園で育てた花苗を、御堂筋や通天閣、関西国際空港をはじめとする府内各所のパブリック空間等に提供する等、「地域活性化等に役立つ公園づくり」を具現化する支援が行われている。



写真 4-3. パークレンジャーの養成



写真 4-4. 通天閣への花苗の提供

⁶ 大阪府営泉佐野丘陵緑地のホームページ; <http://izumisano-kyuryo.jp/> (2019/2/20 参照)

⁷ 大阪府のホームページ; <http://www.pref.osaka.lg.jp/kishido/kishido-home/izumisano.html> (2019/2/20 参照)

Tips.

4-3-4

先進事例から読み解く「主な運営体制」

(事例調査)



運営体制については図 4-14 のとおり、確認できた 51 事例のうち、43%にあたる 22 事例が、「公有財産の民間利用」による運営が行われていた。「公有財産の民間利用」とは、行政が民間部門に対して土地や建物等の公有財産を一定の条件を付して貸し付け、民間事業者がその公有財産を利用して事業を展開する体制のことであり、民間事業者による公有財産の活用が進んでいることが読み取れた。

次いで、「市民協働・連携」による事例（6 事例）や民営化をしている事例（行政非関与型：6 事例、行政関与型：5 事例）が並び、行政による直営以外での活用が多く行われていることが読み取れた。

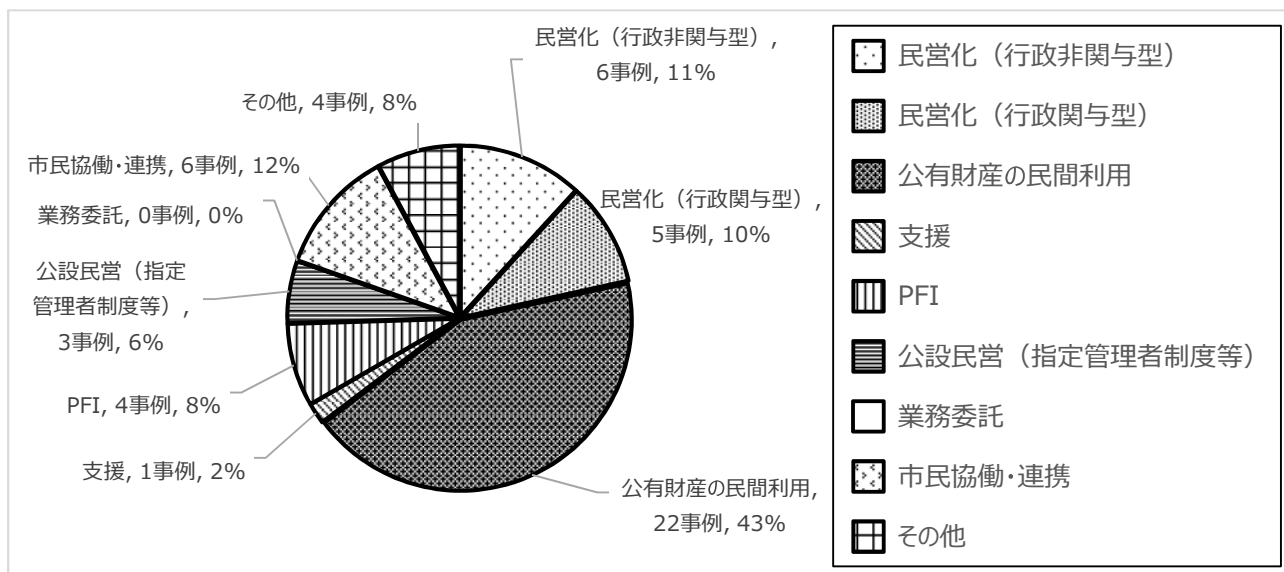


図 4-14. 主な運営体制

Tips.

4-3-5

先進事例から読み解く「具体的取組」

(事例調査)



具体的取組については、複数の取組を組み合わせている事例があることを鑑み、5 つまで複数選択可能とした。その結果、図 4-15 のとおり、最も多かったのが「物販・飲食事業」(30 事例)であった。次いで、「アクティビティ・交流」(20 事例)、「オープンカフェ」(14 事例)の順に多い結果となった。飲食物を含めた、物品の販売を行う「物販・飲食事業」や、飲食物の提供に加え、テーブルとイスの設置等により飲食スペースも提供している「オープンカフェ」といった、食に関する取組が多く選択されていることが読み取れた。

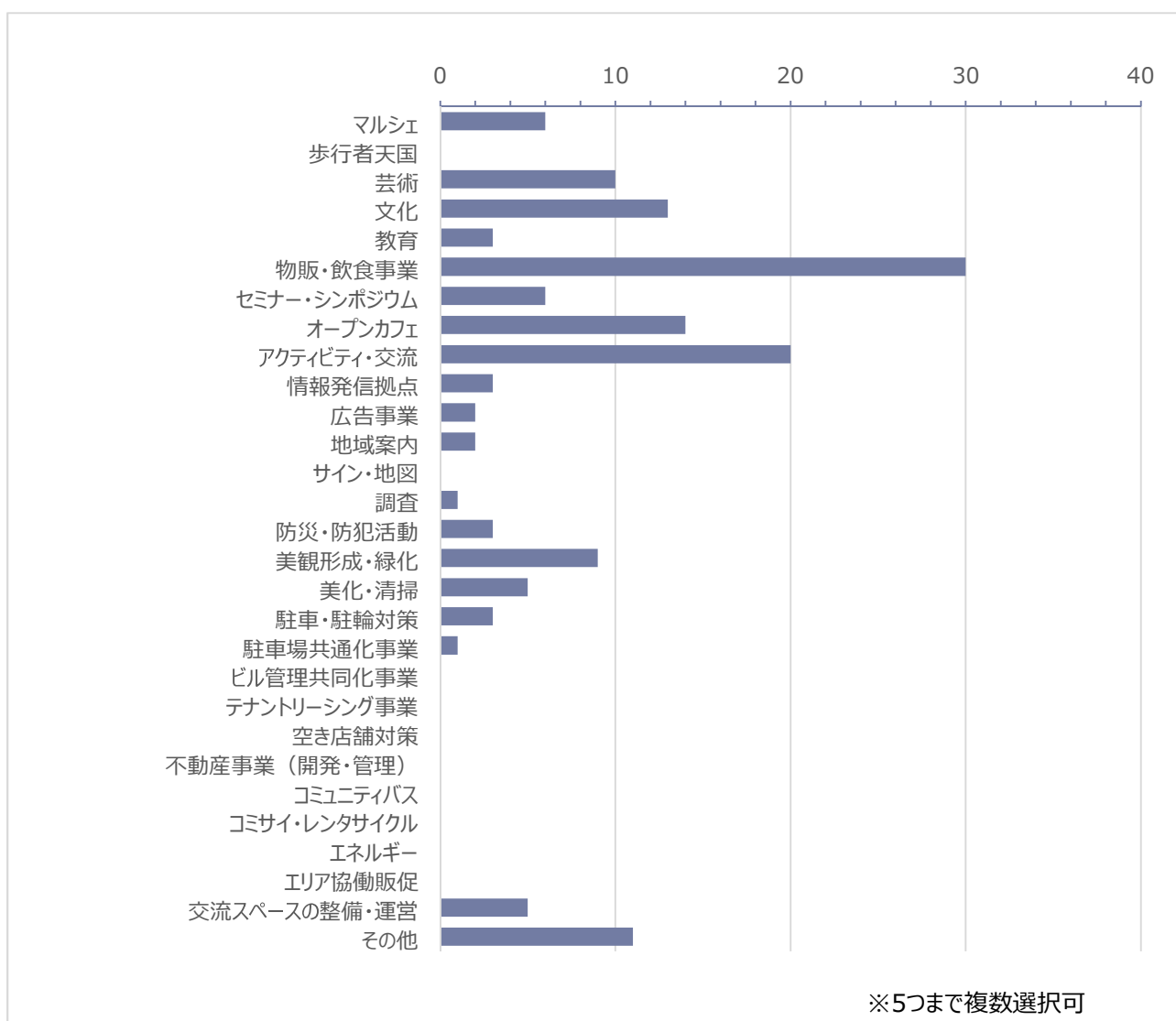


図 4-15. 具体的取組

Tips.

4-3-6

ケーススタディ：イベント開催が地域と繋がるツールに

(コトニアガーデン新川崎)



具体的取組として多く扱われていた「アクティビティ・交流」について、ヒアリング調査を行う中で話を聞くことができたので、紹介する。

コトニアガーデン新川崎での取組

●概要

コトニアガーデン新川崎は、JR東日本の旧北加瀬社宅跡地の一部を開発して2018年4月にオープンした複合施設である。フィットネスクラブや飲食店等の商業施設のほか、認可保育園や有料介護老人ホーム、賃貸用マンション等多様な施設が入居している。運営は、「住みたくなる街づくり」をコンセプトに掲げる株式会社ジェイアール東日本都市開発が行っており、多世代交流を促進する事業として、「子ども(codomo)+と(to)+シニア(senior)」を混ぜた造語であるJR東日本の「コトニア」ブランドを推進している。イベント等による地域交流を意識して作られた広場が施設の中央を貫いているほか、近隣の公園との接続もされており、24時間通り抜けが可能となっている。賃貸住宅をはじめ各施設と広場との距離の近さも特徴の一つである。

●イベント開催の目的と効果

この事業では、まちの賑わいを創ること、エリア全体の価値を向上させることを目的としている。エリア全体の価値を向上させるには、多世代の多様な住民が交流することができる環境が、必要であると考えたのだ。

多世代交流の環境づくりのため、地域の特性を考慮し、高齢者の方々が外出するきっかけとなるようなイベントや、子育て世代等の新しい世代の流入を考慮したイベント等の企画を行っている。また、開発段階から周辺地域との接点を増やすことで、複数町内会が合同で実施している祭りにも参画することができている。こうしたイベントは、周辺地域を含めた住民との共通体験を増やしていくきっかけとなっている。

現在はイベントの企画運営を会社側が中心となって行っているが、単発の事業になりがちだという。将来的には、地域の方が自主的にイベントを実施できるような仕組みを整備し、常に何かイベントをやっているような環境とすることで、多世代交流、まちの賑わいづくりにつなげることを目指している。



図 4-16. コトニアガーデン新川崎マップ



写真 4-5. 北加瀬神輿パレードがコトニアガーデンを通行

Tips.

4-3-7

ケーススタディ：パブリックアートの様々な効果

(英国各地)



具体的取組の「芸術」(10 事例) (Tips. 4-3-5) について、英国での視察の中で話を聞くことができたので、紹介する。

アートの活用によるパブリック空間への効果

英国では、市街に多くのパブリックアートが活用されていることが分かった。これらのパブリックアートについては、地区ごとにそれぞれ活用の背景と効果があった。

●ブリストル市内でのアートの活用

City ID によると、1994 年まで、ブリストルの公共交通システムは分かりにくいものだった。また、市内でリノベーションによる集合住宅やショッピングセンター等の整備が行われていたが、それぞれが独自で行われており、開発が進んでも、それらをつなぐ分かりやすい徒歩ルートがなかったため、住民や訪問者に都市体験してもらえないと考えた。そこで、アート等を活用し、「分かりやすいまち」を目指すこととなった。

ブリストルは芸術家バンクシーの出身地でもあり、ストリートアートが有名であるため、古くて使われなくなった場所にアーティストを呼ぶ The Outside というものを展開しており、街としてアートを推進している。

アートは、市民の潜在意識に働きかける有効な手法であるとともに、人通りの少なくなっている場所にパブリックアートを配置することで、そのアートを目的とした人たちを呼び込み、活気を取り戻すこともできる。



写真 4-6.

ブリストル市内のパブリックアート

●ケンジントン・アンド・チェルシー区 (ポートベロー・マーケット) でのアートの活用

ポートベロー・マーケットは、1865 年から開かれている、家具や飲食物、セカンドハンド等を取り扱っているマーケットである。ストリート内には殺風景な壁が続くところがあったが、そのエリアは活気がないように見えてしまっていた。

活気がない場所というのは、オープンスペースとしてはマイナスな影響を及ぼすことになる。これは、コミュニティにとって良くないと考え、ロシア人アーティストに、人とのつながりのため、国内の動物園からチンパンジーが脱走した事件とその周辺のストリーをテーマに、壁に描いてもらった。



写真 4-7. ポートベロー・マーケットの壁の絵

●ケンジントンガーデンズ、ハイドパークでのアートの活用

この 2 公園は、ロンドン中心部に位置する王立公園であり、みんなにとっての憩いの場となっている。

園内にはミュージアムもあり、その周辺にはパブリックアートを設けており、記念撮影をする人の姿もあった。また、日曜には園の柵の外側で行政から許可を受けたアーティストによるアート展示・販売も行われる等、活動の場ともなっていた。



写真 4-8. ケンジントンガーデンズのアート作品

Tips.

4-3-8

ケーススタディ：リノベーションによる公園の新たな活用

(INN THE PARK 愛鷹運動公園・沼津市少年自然の家)



文献による調査を行った活用事例について、実際に視察することができたので、紹介する。

●INN THE PARK 愛鷹運動公園・沼津市少年自然の家^{8,9}

インザパークは、静岡県沼津市にある愛鷹運動公園内の沼津少年自然の家をリノベーションした複合宿泊施設である。駅から車で約18分の立地にあり、広大な自然に囲まれた空間となっている。

2016年、施設の老朽化や、近隣自治体の類似施設への顧客流出等から、市が同施設を手放すこととなった。これにより、(株)インザパークがP-PFIにより管理運営を行っている。

もともと、宿泊棟等の建物は自然教室で利用していた施設であったため、学校でよく見られる机やイス等の備品が多く見受けられた。また、森の中に設置された球体テント(P.87)は、明かりをつけると夜の暗い森の中に浮かび上がって見えるような、幻想的な雰囲気を醸し出していた。こうした画像がSNSにより拡散され、予約が殺到しているという。



写真4-9. 下駄箱が残る廊下(左)、再利用されている机(右)



図4-17. INN THE PARK リーフレットより

⁸ 馬場正尊,飯石藍,菊地マリエ,松田東子,加藤優一,塩津友理,清水袖襟子(2018);公共R不動産のプロジェクトスタディ 公民連携のしくみとデザイン; (株)学芸出版社,pp.98-101

⁹ 泊まれる公園「INN THE PARK」静岡県沼津市のホームページ; <https://www.innthepark.jp/> (2019/2/20 参照)

Tips.

4-3-9

先進事例から読み解く「法制度」

(事例調査)



既存ストックの活用に関連する法制度については、文献等から関連していることが読み取れるものを抽出している。

「利活用を制限あるいは制約しており、許認可又は規制緩和を行うことを前提とする制度」については、よく活用されていた法制度を図 4-18、表 4-18 にまとめた。道路法・道路交通法や都市公園法、河川法といった、パブリック空間を個別に対象とした法律の許可・認可等を受けている事例が多く見られた。また、多く選択されていた具体的取組が「物販・飲食事業」であった (Tips. 4-3-5) ことと関連してか、食品衛生法の許可を受けている事例も多く見られた。

「利活用を助成等により促進あるいは推進する制度」については、図 4-19 のとおり 27%にあたる 16 事例で活用がされていたので、一部を抜粋して表 4-19 にまとめた。これらの法制度は、対象地域や条件が限定されているものが多く、また種類も多岐にわたるため、許認可に関する法制度と比べ、一つの制度に対する事例の数が少ないことが読み取れた。また、各地方自治体が個別で制定している法制度等も見受けられた。

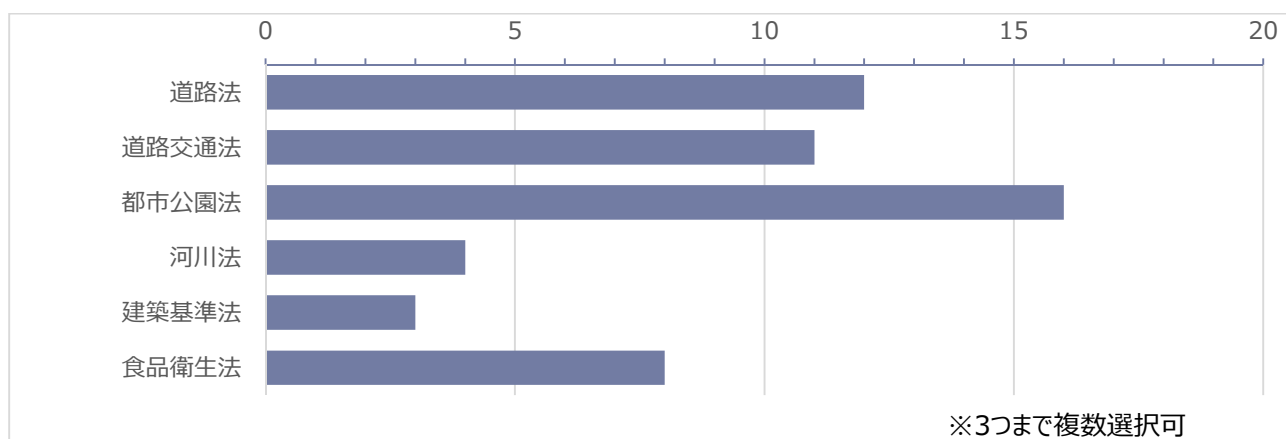


図 4-18. 事例において活用されている、許認可又は規制緩和を行うことを前提とする主な制度

表 4-18. 事例において活用されている、許認可又は規制緩和を行うことを前提とする主な制度

法制度名	概要	事例
道路法	道路網の整備を図るため、道路に関して、路線の指定及び認定、管理、構造、保全、費用の負担区分等に関する事項を定めた法律(1 条)。道路上の電柱や公衆電話の設置や、地下の上下水道の埋没など、道路に一定の物件や施設などを設置し、継続して道路を使用する(道路の占用)には、道路管理者の許可が必要となる(32 条)。また、許可を受けた場合には、占用料が発生する(39 条)。	道路法、道路交通法は道路上の使用に関する法律であるため、同時に許可が必要となる場合が多く見られた。 日本大通り(横浜市)やもてなし広場(高崎市)、久屋大通(名古屋市)で行われているオープンカフェ等。
道路交通法	道路における危険を防止することで、その他交通の安全と円滑を図ること、道路の交通に起因する障害の防止に資することを目的とした法律(1 条)。道路の特別の使用行為で、交通の妨害又は交通に危険を生じさせるおそれのあるものは一般的に禁止されている(76 条)、社会的な価値を有する場合、公益上又は社会の慣習上やむを得ないと認められる等、一定の要件を備えていれば、許可を受けることができる(77 条)。	
都市公園法	都市公園の設置及び管理に関する基準などを定めた法律(1 条)。公園施設以外の工作物その他の物件又は施設を設けて、都市公園を占用しようとするときは、公園管理者の許可が必要となる(6 条)。 このほか、飲食店、売店等の設置と、当該施設から生ずる収益を活用した施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定することで、民間の投資の誘導や公園管理者の財政負担の軽減、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上などを図る整備・管理手法 (P-PFI) についても規定されている(5 条の2～5 条の9)。	カフェ・レストランを設置管理している上野恩賜公園(東京都)や、災害発生時に防災施設へ転用可能なカフェを設置している駒沢オリンピック公園(東京都)等。 P-PFI の活用は、老朽化施設のコンバージョンと、公園空間の一体的利用による、日本初の泊まれる公園である「INN THE PARK 愛鷹運動公園・沼津市少年自然の家」(沼津市)等。
河川法	河川について、災害の発生の防止、河川の適正な利用、流水の正常な機能の維持、及び河川環境の整備と保全がされるよう総合的に管理することにより、国土の保全と開発への寄与、公共の安全の保持、公共の福祉の増進をすることを目的とした法律(1 条)。河川は原則として誰もが自由に利用することができるが、河川の水の取水や土地の排他・独占的な使用(国有地のみ)、砂等の採取(国有地のみ)、工作物の設置、土地の形状の変更・竹木の栽植・伐採、河川保全区域内の土地の形状変更または工作物の設置などの行為は、許可が必要となる(23 条～27 条、55 条)。	遊覧船やディナークルーズの運行、川を生かした観光振興を行っている、松川遊覧船(富山市)等。
建築基準法	建築物の敷地、構造、整備及び用途に関する最低の基準を定める法律(1 条)。一定の範囲を超える規模、構造、用途の建築物を建築(新築・増築・改築・移転)しようとする場合、大規模の修繕、大規模の模様替えをしようとするときは、建築主は、建築主事等の確認を受けなければならないとされている(6 条)、仮設建築物に関しては建築基準の緩和などの規定が設けられている(85 条)。また、病院やホテルといった特殊建築物に施設の用途を変更する場合などは、建築確認等の手続が必要となる場合もある(87 条)。	仮設建築物としてプレハブを建て、公園でビアガーデンを行っている大通公園(札幌市)等。
食品衛生法	食品の安全性の確保のために、必要な規制その他の措置を講ずることで飲食に起因する衛生上の危害の発生を防止する法律(1 条)。食品衛生法施行令に定める営業営業を営む際は、許可を受けなければならない(51～52 条)。	オープンカフェを実施している中央公園(千葉市)や、ケータリングカーによる飲食の提供を行う大丸有地区ネオ屋台村(東京都)等。

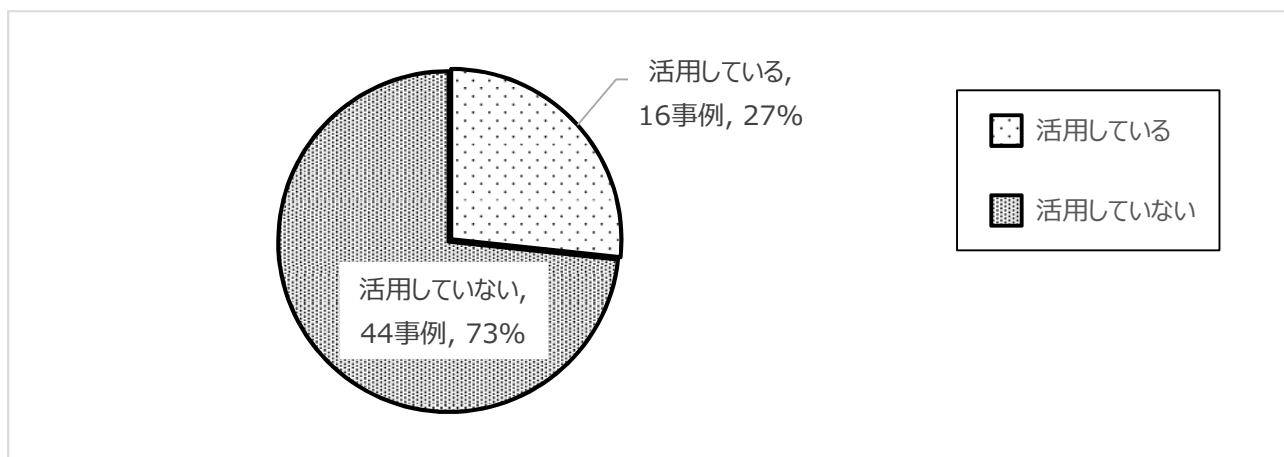


図 4-19. 利活用を助成等により促進あるいは推進する制度を活用している事例の割合

表 4-19. 事例において活用されている、利活用を助成等により促進あるいは推進する制度(一部抜粋)

法制度名	概要	事例
河川敷地占用許可準則	河川敷地の占有の許可に係る基準等を定め、地域の意向を踏まえつつ適正な河川管理を推進することを目的とした準則。包括占用の特例により、占用の許可を受けた後に具体的な利用方法を決定できる。	水辺のオープンカフェ(広島県京橋川) とんぼりバーウォーク(大阪市)
公共施設オープン・リノベーション・マッチングコンペティション(総務省)	自治体が使われていない公共施設を総務省のホームページにアップし、民間から活用案を募集。民間からの応募があったら、自治体が運営事業者や建築家とチームアップして、公共空間の活用手法を総務省に共同提案する。	Shibamata FU-TEN Bed and Local
道を活用した地域活動の円滑化のためのガイドライン(H17・国土交通省)	地域振興のための祭りやイベントの場としての道路の利用など、道路空間の活用への期待が高まりつつある中、地域活動を円滑に実施するための手法をとりまとめたもの。収益活動や非収益活動、両方の活動を組み合わせたもの全てを対象としている。	三宮中央通り(神戸市)
東京のしゃれた街並みづくり推進条例(東京都)	個性豊かで魅力のある街並みを形成するための整備をすることで、東京の魅力向上に資することを目的とする条例。登録したまちづくり団体が行う地域まちづくり活動を促進するために必要な策を講ずることを示している。	六本木ヒルズ
足立区プチテラス設置要綱(東京都足立区)	まちの中に、ゆとりとふれあいのプチテラス(ポケットパーク)をつくることにより、都市緑化の推進、都市景観の演出、安全性の確保、コミュニティの醸成の向上を図ることを目的とする条例。用地買収選定基準等を定めている。	六町エコプチテラス
納涼床設置規則(京都鴨川納涼床共同組合)	伝統と風情、美観を守るため、営業期間や時間の外の看板広告の禁止や、照明の明るさ等を、組合が自主的に定め、各店舗への遵守を求めている。	鴨川納涼床(京都府)
福岡市屋台指導要綱(福岡市)	道路、公園等公共の場所における屋台営業に関し、良好な公衆衛生の確保とともに、屋台が利用者に親しまれ、市民生活と調和したものとなるように誘導することを目的とした要綱。	屋台

Tips.

4-3-10

先進事例から読み解く「費用等」

(アルペピッツァ美唄、医療福祉複合型施設 わたらい)



「整備・運営に伴う支出・収入」については、事業の性質や規模等により求められる収支の規模が異なるため一元管理が難しいことに加え、利活用の工夫(Tips. 4-3-2)や主な運営体制(Tips. 4-3-4)、法制度(Tips. 4-3-9)等でも参照することができることから、一元的な集計は行わなかった。

参考として、国が制度として実施していた補助金等を活用して、施設の改修等にかかる費用の軽減につなげた事例を2つ紹介する。

●例1 アルペピッツァ美唄¹⁰

「アルペピッツァ美唄」は、北海道美唄市にある旧小学校跡を活用して生まれた芸術施設であり、建物にはギャラリー、アートスペース、カフェ、ストウディオが設置されている。

美唄市役所は活用に向け、構想づくりに協力していたが、財源の確保が課題となった。そこで、過疎地域において現在使用されていない家屋等について、有効活用と整備を行うことにより、交流の場として再生を図り、地域の振興及び地域イメージの向上並びに都市との交流の促進に資することを目的とした事業である、「ふるさと C&C モデル事業」¹¹ (旧国土省) に応募したところ、採択され、体育館をアートスペースとして改修を行った。また、1992年には、過疎地域、離島等の特定地域の活性化の担い手である若年層の定住を促進することを主たるテーマとして実施する事業に対し、積極的な支援を行う「特定地域における若者定住促進等緊急プロジェクト」¹² (旧自治省) に応募したところ、こちらも採択され、同施設の年次整備計画の策定に着手できることとなった。



写真 4-10. アルペピッツァ美唄ストウディオ

●例2 医療福祉複合型施設 わたらい¹³

「医療福祉複合型施設 わたらい」は、三重県度会町にある旧小学校跡を活用して生まれた医療福祉複合型施設であり、「診療所」、「通所リハビリテーション」、「小規模多機能型居宅介護」、「認知症対応型共同生活介護」、「高齢者専用賃貸住宅」の5つの機能をもつ高齢者の健康管理や療養の場であるとともに、地域住民の雇用、子どもたちの遊び場、地域の人を結びつける拠点としての機能ももっている。

国が従前から支援してきた介護基盤の整備において、特別養護老人ホームの入所申込者増等のニーズを踏まえ、各都道府県に造成した基金(介護基盤緊急整備等臨時特例基金)を原資として補助を実施する「介護基盤緊急整備等特別対策事業補助金」¹⁴ (厚生労働省) が当時設置されており、改修等にかかる財源のほとんどが、この補助金として助成を受け、整備を行うことができた。



写真 4-11. 医療福祉複合型施設 わたらい

¹⁰ 一般社団法人 地域活性化センター(2016); 地域づくり(別冊)「平成27年度 地域活性化ガイドブック～社会資本のリノベーションによる地域活性化～」; 一般社団法人 地域活性化センター, pp.30-35

¹¹ 21世紀の国土のグランドデザイン戦略推進指針 平成11年6月(国土交通省)のホームページ;
http://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/zs5g/sankou_a.html (2019/2/20 参照)

¹² 全国山村振興連盟(1997); 山村振興速報 第726号; 全国山村振興連盟

¹³ 一般社団法人 地域活性化センター(2016); 地域づくり(別冊)「平成27年度 地域活性化ガイドブック～社会資本のリノベーションによる地域活性化～」; 一般社団法人 地域活性化センター, pp.66-71

¹⁴ 介護基盤の緊急整備について(厚生労働省)のホームページ; <https://www.mhlw.go.jp/seisaku/2010/05/02.html> (2019/2/20 参照)

データベース化：求める情報にアクセスできる仕掛けをつくる

本研究では図 4-1(P.88)で示した「有効活用に必要な条件の区分」に基づき先進事例を整理するため、総括表（Tips. 4-4-1）を作成した。本表は、各事例が条件に即して体系的にデータベース化されているため、パブリック空間の活用を考えている担当者が求める条件でソートをかければ事例を抽出することができる。

我々がパブリック空間の有効活用に向けて新たな一歩を踏み出す際、はじめに類似した事例を参考にすることが近道になるだろう。また、先進事例の経過や、状況が分かれば、活用に向けたプロセスを構築することも容易にできるだろう。そこで、図 4-20 に示すイメージのように、**総括表をデータベースとして応用し、キーワードによって事例参照できるインターフェースを構築**することを提案する。これにより、ストレスなく、求める情報へアクセスすることが可能となると考える。

- Tips. 4-4-1 先進事例をまとめた総括表

カルテ化：必要な情報を簡潔に・分かりやすく示すフォーマットをつくる

総括表をデータベースとして活用することにより、自身の求めている事例を確認した後、具体的な事例の内容を確認することになるだろう。その際に、総括表では、複数の事例を把握し傾向を読み解くためには有効である一方、個々の事例の全体像を把握するには不向きである。そこで、**1 ペーパーで対象事例の全体像を把握することができるカルテの作成**を提案する。これにより、総括表では示しきれない詳細な情報を確認できるほか、参考文献や活用の実施主体も掲載していることから、本カルテを足掛かりにして詳細情報を入手していくことも可能となる。

- Tips. 4-4-2 事例集：既存ストック活用事例カルテ

総括表とカルテは、どちらか一方のみでは効果を発揮しない。求める情報へのアクセスという点において総括表を用い、次に、具体的な情報を、分かりやすい形で確認するという点においてカルテを用いることが重要である。そして、**総括表とカルテを連携させたパブリック空間活用のためのインターフェースをつくり、使いこなす**ことが、パブリック空間の活用に向けた大きな起爆剤となるだろう。



図 4-20. インターフェース活用のイメージ

Tips.

4-4-1

先進事例をまとめた総括表

(事例調査)



ここまで、調査の中で得た様々な事例調査結果を分析・紹介してきた。本研究において調査を進める過程で、先進事例の傾向分析をいかに行いやすいものにするか検討を重ね、図 4-21～図 4-22 の総括表を作成した。

この総括表は、横に見ていくと、各事例の選択式による調査結果を一覧として見るできるようになっている。記載している項目は提言 4-1 において区分した「対象地の概要」、「利活用の目的」、「利活用の方法」、「利活用後の実態」、「本市への導入可能性」である。「利活用開始までの主な経過」については、事例に応じて活用開始までの期間や取組の件数も異なり、複雑となるため総括表では省略している。

また、縦に見ることで、各項目の傾向を把握することが可能となる。例えば、Tips. 4-2-2 で取り上げた「地域」の項目を縦に見ることで、調査事例全体の傾向を把握することが可能である。さらに、図 4-23 のような集計表を作成することで、具体的な数値として見ることもでき、特に多い項目や、少ないが選択されている項目等も一目で確認することができるようになる。本提言においては、各項目における一元分析のみを行ってきたが、総括表を上手に使うことで、二元、三元のクロス分析を行うことも可能となるだろう。

No	スポット名称	活用概要			2. 対象地の概要			3. 利活用の目的			4. 利活用の方法						
		(1)所在地	(2)規模	(3)年数	(4)立地環境	(5)タイプ	(6)関係者	(1)主たる目的	(2)	(3)	(1)利活用の工夫	(2)	(3)				
48	子デザイン・クリエイティブセンター神戸 (KITO)	B3国内	<1ha	1927	2012	85	A.市街地	A.平地	A.最寄駅から10分以内	B3一般	B10業務施設 公共(公共)	民間(個人)	民間(個人)	民間(個人)	H需要の増大 Cサービス水準の向上	H需要の増大 Cサービス水準の向上	F.地域コミュニティの形成 D.小さな夜 J.地域の協賛で大きな 効果 U.地域の協賛で大きな 効果
49	中央水運新公園	B3国内		1930	2015	85	B.都市近郊	A.平地	A.最寄駅から10分以内	A2建築可	A9公園用地	民間(個人)	民間(個人)	民間(個人)	D.環境の改善	D.環境の改善 U.地域の協賛 カ・連携体制構築	U.地域の協賛 カ・連携体制構築
50	旅する町店マーケット (旅するストア)	B3国内	<0.01ha		2017		A.市街地	A.平地	A.最寄駅から10分以内	A1建築不可	A11道沿用 公共(地方)	民間(企業)	民間(企業)	民間(企業)	H需要の増大	H需要の増大 U.地域活性化	E.新技術の活用 H.ビジネスの活用
51	経曲輪(そがわ)レガートスクエア	B3国内	<1ha	1875	2017	142	A.市街地	A.平地	A.最寄駅から10分以内	A2建築可	A8その他 公共(地方)の建築用地	民間(個人)	公共+民間	民間(個人)	Cサービス水準の向上	Cサービス水準の向上 L.生活利便性の向上	L.生活利便性の向上 B.複数事業の一体的実施
52	ふれあいステーション 香くま	B3国内		1925	2011	86	B.都市近郊	A.平地	A.最寄駅から10分以内	B3一般	B8.運輸倉庫施設	民間(団体)	民間(団体)	民間(個人)	B.安全確保	B.安全確保 C.サービスの向上	F.施設利用の向上 U.地域の協賛 カ・連携体制構築
53	Shimane FU-TEV Bed and Local	B3国内	<1ha		2017		A.市街地	A.平地	A.最寄駅から10分以内	B3一般	B4.遊技施設	民間(個人)	公共+民間	民間(個人)	E.生活利便性の向上	C.サービスの向上 F.地域コミュニティの形成	C.サービスの向上 F.地域コミュニティの形成 Z.その他
54	あそべるとよたプロジェクト	B3国内			2015		A.市街地	A.平地	A.最寄駅から10分以内	A1建築可	A13その他 公共+民間の建築用地	公共+民間	公共+民間	公共+民間	C.サービスの向上	C.サービスの向上	G.高度化・多様化の推進
55	COMMUNE 2nd	B3国内	<1ha		2012	2012	A.市街地	A.平地	A.最寄駅から10分以内	A2建築可	A8その他 公共(国)の建築用地	民間(企業)	民間(企業)	民間(個人)	E.生活利便性の向上	E.生活利便性の向上	A.民間投資の誘致 D.小さな投資による効果
56	THE BAYS	B3国内		1928	2017	89	A.市街地	A.平地	A.最寄駅から10分以内	B2特殊措置	B10業務施設 公共(公共)	民間(企業)	民間(企業)	民間(個人)	Z.その他	A.民間投資の誘致	A.民間投資の誘致
57	INN THE PARK 香風運動公園、沼津市少年自然の家	B3国内	<1ha	1973	2017	44	E.森林	B.丘陵地	C.最寄駅から10分以内	A2建築可	A9公園用地	民間(企業)	民間(企業)	民間(個人)	H需要の増大	H需要の増大	I.情報開示 G.高度化・多様化の推進 D.小さな投資による効果

図 4-2-1. 総括表 (一部抜粋) ①

No	ストック名称	活用概要	(2)運営体制(3)具体的取組					(4)法制度				6. 利活用後の実態 (1)主たる目的に対する実態					7. 本市への導入可能性							
			1	2	3	4	5	1	2	3	4	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
								①許可・認可を必要とする法制度					②事業を促進・推進する法制度											
48	デザイン・クリエイティブセンター神戸 (MID)	創造的活動の拠点施設	F.公設民営(指定管理者制度等)	F.物販・飲食事業	A.クティブ・ティ交流	J.情報発信拠点	J.情報発信拠点		A.概ね達成	A.概ね達成	A.概ね達成	2.子どもを安心して育つことのできる環境づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	3.市民生活の向上を図る	2.子どもを安心して育つことのできる環境づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	3.市民生活の向上を図る	2.子どもを安心して育つことのできる環境づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	3.市民生活の向上を図る	2.子どもを安心して育つことのできる環境づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	3.市民生活の向上を図る	
49	中央水道緑公園	公園	H.市民協働・連携	P.美観形成・緑化	O.美化・清掃			A.概ね達成	A.概ね達成	A.概ね達成	1.生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり	3.市民生活の向上を図る環境づくり	3.市民生活の向上を図る環境づくり	3.市民生活の向上を図る環境づくり	3.市民生活の向上を図る環境づくり	3.市民生活の向上を図る環境づくり	3.市民生活の向上を図る環境づくり	3.市民生活の向上を図る環境づくり	3.市民生活の向上を図る環境づくり	3.市民生活の向上を図る環境づくり	3.市民生活の向上を図る環境づくり	3.市民生活の向上を図る環境づくり	3.市民生活の向上を図る環境づくり	
50	旅する駅前マーケット (旅するスタンド)	店舗上に設置される飲食店	Z.その他	F.物販・飲食事業	K.広告事業			A.概ね達成	A.概ね達成	A.概ね達成	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	
51	総田輪くまがわレガートスクエア	医療・福祉・健康・拠点	C.公有財産の民間利用	E.教育	F.物販・飲食事業	I.クティブ・ティ交流	S.駐車場共有化事業	6.交流スペースの整備・運営	A.概ね達成	B.一部達成	A.概ね達成	1.生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり	1.生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり	1.生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり	1.生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり	1.生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり	1.生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり	1.生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり	1.生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり	1.生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり	1.生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり	1.生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり	1.生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり	1.生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり
52	ふれあいステーションきま	無人駅の管理とイベントの企画	Z.その他	F.物販・飲食事業	A.クティブ・ティ交流	J.情報発信拠点	d.交流スペースの整備・運営		D.情報不足	D.情報不足	A.概ね達成	1.生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり	1.生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり	1.生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり	1.生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり	1.生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり	1.生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり	1.生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり	1.生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり	1.生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり	1.生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり	1.生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり	1.生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり	
53	Shibamata FU-TEN Bed and Local	職員等を宿泊施設にコンバージョン、案内施設を活用した目的の活用	A.民営化(行政非関与型)	Z.その他	A.クティブ・ティ交流				D.情報不足	D.情報不足	D.情報不足	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	
54	あそべるととまプロジェクト	公共施設を市民の共有施設として活用	C.公有財産の民間利用	H.カーブ	E.教育	F.物販・飲食事業	A.クティブ・ティ交流		B.一部達成	B.一部達成	B.一部達成	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	
55	COMMUNE 2nd	まちづくりの活用	A.民営化(行政非関与型)	F.物販・飲食事業	Z.その他				D.情報不足	D.情報不足	D.情報不足	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	
56	THE BAYS	公共施設を市民の共有施設として活用	E.PFI	F.物販・飲食事業	A.クティブ・ティ交流	Z.その他			D.情報不足	D.情報不足	D.情報不足	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	
57	INN THE PARK 豊岡運動公園・浜津市少年自然の家	老朽化施設のコンバージョンと、公園空間の一体的利用による、日本初の生まれ変わる公園の創出	E.PFI	Z.その他	F.物販・飲食事業				A.概ね達成	A.概ね達成	A.概ね達成	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	4.活力と魅力あふれる都市づくり	

図 4-22. 総括表(一部抜粋) ②

提言4 「活用」をデザインする

2. 対象地の概要					3. 利活用の目的		4. 利活用の方法				
(1)所在地	(4)立地環境			(5)タイプ	(1)主たる目的	(1)利活用の工夫					
	①地域		③アクセス	③用途分類:							
サンプル数	59		59	60	60		93	94			
回答率	98%		98%	100%	100%		155%	157%			
-	0	-	0	-	0	-	0	-			
A.市内	5	A.市街地	45	A.最寄駅から10分以内	44	A1.農地	0	A.災害対策	2	A.民間投資の誘発	16
B.国内	51	B.都市近郊	10	B.最寄駅から20分以内	5	A2.山林	0	B.安全確保	3	B.複数事業の一体的実施	6
C.海外	3	C.耕地	1	C.最寄駅からバス・車等	9	A3.河川・水路・水面	5	C.サービス水準の向上	10	C.ハード・ソフト事業の組み合わせ	2
		D.原野	0	Z.その他	2	A4.荒地・海浜・法面等	0	D.環境の改善	8	D.小さな投資で大きな効果	8
		E.森林	3			A5.住宅系土地利用	1	E.生活利便性の向上	7	E.新技術の活用	1
						A6.商業系土地利用	4	F.地域コミュニティの形成	16	F.施設利用効率の向上	6
						A7.工業系土地利用	0	G.生産の増加	1	G.高度化・多機能化の推進	21
						A8.その他の建築用地	2	H.需要の増加	22	H.ビッグデータの活用	1
						A9.公園用地	16	I.雇用の増加	0	I.情報開示	4
						A10.駐車場・その他空地	1	J.地域活性化	18	J.地域の協力・連携体制構築	22
						A11.道路用地	12	Z.その他	6	K.行政手続の円滑化の推進	3
						A12.鉄道用地	3			Z.その他	4
						A13.その他	3				
						B1.住宅系施設	1				
						B2.業務施設(民間)	1				
						B3.商業施設	1				
						B4.宿泊施設	1				

図 4-23. 集計表 (一部抜粋)

Tips.

4-4-2

事例集：既存ストック活用事例カルテ

(事例調査)



本研究の中で先進事例の調査を行うにあたり、まず、必要な情報は何か、を考えた。そして様々な文献から抽出した項目に沿って事例調査を行っていく中で、必要な情報を取捨選択しながら、提言 4-1 に示した分類となった。それと同時に、調査シートについてもまとめやすさ、見やすさを重視して更新を行ってきた結果、次ページ以降に示す「**既存ストック活用事例カルテ**」を作成した。表 4-20 に示したとおり、図 4-24～図 4-30 は、提言 4 において触れた事例について調査したものを抜粋して掲載している。この様式では、選択式の分類においても、具体的な内容が記載できるようになっている。

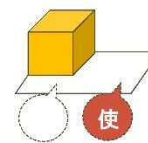
本調査シートでは、必要項目の精査や、選択式・記述式の分類をすること等の工夫により、入力や内容確認等も容易に行えるようにしている。

表 4-20. 掲載している既存ストック活用事例カルテ一覧

カルテ No.	事例名	図 No.	Tips No.
1	京阪電車・中之島駅 ホーム酒場	図 4-24	4-2-5
6	アルテピアツァ美唄	図 4-25	4-3-10
10	医療福祉複合型施設 わたらい	図 4-26	4-3-10
13	泉佐野丘陵緑地	図 4-27	4-3-3
16	アーツ千代田 3331	図 4-28	4-2-4
25	神戸市・三宮中央通り	図 4-29	4-2-4
57	INN THE PARK 愛鷹運動公園・沼津市少年自然の家	図 4-30	4-3-8

既存ストック活用事例カルテ

No. 1	ストック名称:	京阪電車・中之島駅 ホーム酒場
	活用概要:	平成20年10月に延伸して新駅をオープンした中之島線だが、知名度向上と利用者増加のため、酒場イベントを開催



1 参考・引用文献等

i	『あたらしい路上のつくり方』著:影山裕樹 DU BOOKS P.72-97
ii	京阪急行電車HP『中之島駅ホーム酒場2017 初夏』 https://www.keihan.co.jp/group/topics/beer2017/osaka/nakanoshima_home.html
iii	京阪急行電車HP『中之島駅ホーム酒場2018 初夏』 https://www.keihan.co.jp/group/topics/beer/osaka/nakanoshima_home.html
iv	
v	

2 対象地の概要

(1)所在地	B.国内 : 大阪府大阪市北区中之島5丁目3-50		
(2)規模	①敷地面積:	< 1ha (ha)	③その他:
	②建築面積:	(ha)	
(3)年数	①開設(建設)年: 2008 年	②有効活用開始年: 2016 年	③経過年数: 8 年
(4)立地環境	①地域: A.市街地	②地形: A.平地	③アクセス: A.最寄駅から10分以内
(5)タイプ	①形態1: B.建物	②形態2: B2.特殊設備	③用途分類: B8.運輸倉庫施設
	④その他: 駅ホーム		
(6)関係者	①土地/建物所有者	民間(企業)	: 京阪電気鉄道株式会社
	②事業主体	民間(企業)	: 京阪電気鉄道株式会社
	③管理運営主体	民間(企業)	: 京阪電気鉄道株式会社
	④利活用主体	民間(企業)	: 京阪電気鉄道株式会社
(7)その他			

3. 利活用の目的

(1)主たる目的	1	H.需要の増加	中之島線のPR(知名度の向上)
	2	H.需要の増加	利用者の増加
	3		

4. 利活用の方法

(1)利活用の工夫	1	Z.その他	ホームと電車を活用し、飲食物の販売スペース及び飲食スペースを設けたイベントを1日間
	2		
	3		
(2)主な運営体制		A.民営化(行政非関与型)	

図 4-24. 既存ストック活用事例カルテ①「京阪電車・中之島駅 ホーム酒場」

(3) 具体的取組	1	F.物販・飲食事業	ホームと電車を活用し、飲食物の販売スペース及び飲食スペースを設けたイベントを4日間開催。来場者は、計7,000人程度。	
	2			
	3			
	4			
	5			
(4) 法制度	①許可・認可を必要とする法制度	1	その他	消防と保健所への届け出が必要
		2	食品衛生法	
		3		
	②事業を促進・推進する法制度	1		
		2		
		3		
(5) 費用等	①整備・運営に伴う支出			
	②整備・運営に伴う収入			

5. 利活用開始までの主な経過

(1) 時期	(2) 主体	(3) 内容
1 2008年 (8年前)	民	中之島線の延伸により新駅1駅がオープン
2 2013年 (3年前)	民	「中之島ウエストエリアプロモーション連絡会議」という地域団体(京阪電鉄も所属)によるイルミネーションイベントを開催。堂島川に巨大なラバーダックというアヒルのアート作品を浮かべたのが人気だった。
3 2014年 (2年前)	民	なんらかの理由でラバーダックを浮かべることができなくなってしまった。このままでは利用者が減ると危機感を持った京阪鉄道社員が中之島駅ホーム酒場を提案。
4 ー 年 (年前)	民→公	大阪市建設局路政課、近畿運輸局鉄道部に相談し、了解を得る
5 2015年 (1年前)	民	イベントの企画運営チームを設立。12月に、沿線上に本社を構えるサントリーからビール販売の出店依頼
6 2016年 (0年前)	民→公	出店者募集に先立ち、ホームの電気容量やにおいや煙が人のいるホームにまで来ないか等を調査。
7 2016年 (0年前)	民	社内の関係部署と当日の運営に関する詳細を調整しはじめる。5月にイベントのプレスリリース。
8 年 (年前)		
9 年 (年前)		
10 2016年	民	活用開始(6月22日から4日間)

6. 利活用後の実態

(1) 主たる目的に対する実態	1	H.需要の増加	評価: D.情報不足	イベント自体は予想以上の来場者があり、成功だったのではないかと。
	2	H.需要の増加	評価: D.情報不足	
	3		評価:	
(2) その他の評価や課題	1	課題 :	イベントが一過性のものになっていないか、知名度向上や利用者増に寄与しているのか不明。	
	2	:		
	3	:		
	4	:		
	5	:		

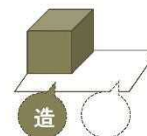
7. 本市への導入可能性

主に次のような政策において、導入できる可能性があると考えられる。

1	4.活力と魅力あふれる力強い都市づくり	1.川崎の発展を支える産業の振興
2		
3		
4		
5		

既存ストック活用事例カルテ

No. 6	ストック名称: アルテピアッツァ美唄
	活用概要: 廃校を活用したアートスペースの確保



1 参考・引用文献等

i	社会資本のリノベーションによる地域活性化 平成27年度 地域活性化ガイドブック
ii	
iii	
iv	
v	

2 対象地の概要

(1)所在地	B.国内 : 北海道美唄市		
(2)規模	①敷地面積: <10ha (7 ha)	③その他:	
	②建築面積: (ha)		
(3)年数	①開設(建設)年: 1988 年	②有効活用開始年: 1992 年	③経過年数: 4 年
(4)立地環境	①地域: E.森林	②地形: B.丘陵地	③アクセス: C.最寄駅からバス・車等
(5)タイプ	①形態1: C.複合	②形態2: B1.大規模	③用途分類: B11.公共・文教厚生施設
	④その他:		
(6)関係者	①土地/建物所有者	公共(地方)	: 北海道美唄市
	②事業主体	公共(地方)	: 北海道美唄市
	③管理運営主体	民間(団体)	: 認定NPO法人アルテピアッツァびばい
	④利活用主体	民間(個人)	:
(7)その他			

3. 利活用の目的

(1)主たる目的	1	H.需要の増加	美唄出身の彫刻家である安田侃氏は、「芸術をとおしてここを子どものこころを育む場所にしたい」と考えた。
	2		
	3		

4. 利活用の方法

(1)利活用の工夫	1	F.施設利用効率の向上	敷地のほとんどは緑地だが、建物ではギャラリー(旧栄小学校校舎)、アートスペース(旧体育館)、カフェ、スタジオ(喫茶店、体験工房)が設置されている。
	2	G.高度化・多機能化の推進	施設内には、①ギャラリー、②アートスペース、③カフェ、スタジオの3つの施設がある。
	3	J.地域の協力・連携体制構築	構内の維持管理の一部では、ボランティアの方々の協力も得ており、清掃活動を定期的に行う等、地域との関わりを常に持ちながら活動している。
(2)主な運営体制		F.公設民営(指定管理者制度等)	平成4年のオープンから平成17年までは市の直営だったが、平成15年に指定管理者が制度化されたこともあり、より弾力的な運営のため、指定管理制度を導入することとし、平成18年よりNPO法人アルテピアッツァびばいが指定管理者となっている。

図 4-25. 既存ストック活用事例カルテ②「アルテピアッツァ美唄」

(3) 具体的取組	1	C.芸術	屋内外には大理石やブロンズの作品10余点が展示されている。アートスペースは彫刻が常設で展示されているほか、音楽コンサートや講演会なども行うことができ、様々なイベントが不定期に開催されている。スタジオは、誰もが彫刻の体験ができる工房である。	
	2	D.文化		
	3			
	4			
	5			
(4) 法制度	①許可・認可を必要とする法制度	1		
		2		
		3		
	②事業を促進・推進する法制度	1	ふるさとC&Cモデル事業	市役所の協力を得ながら構想を練り上げていったが、財源の確保が課題となった。そこで美明市は、旧国土庁の「ふるさとC&Cモデル事業」に応募したところ、全国で3団体の内の一つとして採択された。平成4年には、旧自治省の「特定地域における若者定住促進等緊急プロジェクト」に応募し、独自性を評価されてこちらも採択された。
		2	特定地域における若者定住促進等緊急プロジェクト	
3				
(5) 費用等	①整備・運営に伴う支出			
	②整備・運営に伴う収入	助成金を活用し、体育館をアートスペースとして改修(37,388千円) また、旧自治省のプロジェクトに採択され、年次整備計画の策定に着手		

5. 利活用開始までの主な経過

(1) 時期	(2) 主体	(3) 内容
1 1988年(4年前)	民	彫刻家 安田侃(かん)氏が、廃校体育館を作品収蔵庫として利用開始
2 1988年(4年前)	民→官	「芸術をとおして子どものこころを育む場所」にできるよう、市役所の協力を得ながら構想
3 1988年(4年前)	官→官	美明市→旧国土庁「ふるさとC&Cモデル事業」に応募、採択され、助成金(財源)を確保
4 1988年(4年前)	官	助成金を活用し、体育館をアートスペースとして改修(37,388千円)
5 1992年(0年前)	官→官	美明市→旧自治省「特定地域における若者定住促進等緊急プロジェクト」に応募、採択
6 1992年(0年前)	官	年次整備計画の策定
7 年(年前)		
8 年(年前)		
9 年(年前)		
10 1992年	民	活用開始

6. 利活用後の実態

(1) 主たる目的に対する実態	1	H. 需要の増加	評価: A. 概ね達成	地域内外で訪れる人が増え、更に支える人が増えた。オープン時は2,600人程度だった来場者は、平成26年度では27,000人に達した。
	2		評価:	
	3		評価:	
(2) その他の評価や課題	1	その他 :	2006年から指定管理制度を導入	
	2	:		
	3	:		
	4	:		
	5	:		

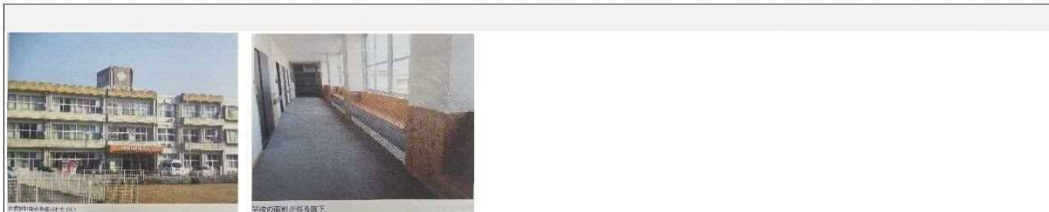
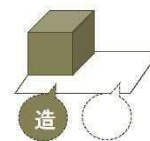
7. 本市への導入可能性

主に次のような政策において、導入できる可能性があると考えられる。

1	4. 活力と魅力あふれる力強い都市づくり 8. スポーツ・文化芸術を振興する
2	
3	
4	
5	

既存ストック活用事例カルテ

No. 10	ストック名称:	医療福祉複合型施設 わたらい
	活用概要:	閉校となった学校を「診療所」、「小規模多機能型居宅介護」など5つの機能をもつ高齢者の健康管理や療養の場に



1 参考・引用文献等

i	社会資本のリノベーションによる地域活性化 平成27年度 地域活性化ガイドブック
ii	スマートウェルネス住宅等推進モデル事業 ; http://model-sw.jp/case/up_jigyuu/file38_1.pdf
iii	
iv	
v	

2 対象地の概要

(1)所在地	B.国内 ; 三重県度会町		
(2)規模	①敷地面積: <1ha (0.3292 ha)	③その他:	
	②建築面積: (ha)		
(3)年数	①開設(建設)年: 1903 年	②有効活用開始年: 2010 年	③経過年数: 107 年
(4)立地環境	①地域: B.都市近郊	②地形: A.平地	③アクセス: C.最寄駅からバス・車等
(5)タイプ	①形態1: C.複合	②形態2: B1.大規模	③用途分類: B11.公共・文教厚生施設
(6)関係者	①土地/建物所有者	公共(地方)	:
	②事業主体	民間(団体)	: 医療法人吉創会
	③管理運営主体	民間(団体)	: 医療法人吉創会
	④利活用主体	民間(個人)	:
(7)その他			

3. 利活用の目的

(1)主たる目的	1	E.生活利便性の向上	住み慣れた地域の中で、住み慣れた場所で、高齢者が安心して生活できるようにという考え
	2		
	3		

4. 利活用の方法

(1)利活用の工夫	1	B.複数事業の一体的実施	「診療所」、「通所リハビリテーション」、「小規模多機能型居宅介護」、「認知症対応型共同生活介護」、「高齢者専用賃貸住宅」の5つの機能を持っている。
	2		
	3		
(2)主な運営体制		C.公有財産の民間利用	統廃合により廃校となる各小学校や保育所等の有効活用方法を検討する「渡会町町有建築物有効活用検討委員会」を立ち上げ、活用案を募集。跡地利用として、医療福祉複合型施設を設置すると決定した。

図 4-26. 既存ストック活用事例カルテ③「医療福祉複合型施設 わたらい」

提言4 「活用」をデザインする

(3) 具体的取組	1	F.物販・飲食事業	屋上ビアガーデンの開催、ジュースとお菓子の自動販売機の設置
	2	I.アクティビティ・交流	
	3		
	4		
	5		
(4) 法制度	①許可・認可を必要とする法制度	1	
		2	
		3	
	②事業を促進・推進する法制度	1	
		2	
		3	
(5) 費用等	①整備・運営に伴う支出	改修等の財源のほとんどが、介護基盤緊急整備等特別対策事業補助金として助成を受け、整備を行った。	
	②整備・運営に伴う収入		

5. 利活用開始までの主な経過

(1) 時期	(2) 主体	(3) 内容
1 2007 年 (3 年前)	官	統廃合により廃校となる学校や保育所等の有効活用を検討する「渡会町町有建築物有効活用検討委員会」を立ち上げ
2 2008 年 (2 年前)	官×民	町内の区長、一般公募の委員との委員会や、各地区での検討会、活用案の募集
3 2008 年 (2 年前)	民→官	医療法人吉創会 活用提案の申し出
4 年 (年前)		
5 年 (年前)		
6 年 (年前)		
7 年 (年前)		
8 年 (年前)		
9 年 (年前)		
10 2010 年	民	医療法人吉創会「介護基盤緊急整備等特別対策事業補助金」の助成による施設整備

6. 利活用後の実態

(1) 主たる目的に対する実態	1	E.生活利便性の向上	評価: A.概ね達成	「診療所」、「通所リハビリテーション」、「小規模多機能型居宅介護」、「認知症対応型共同生活介護」、「高齢者専用賃貸住宅」の5機能を完備
	2		評価:	
	3		評価:	
(2) その他の評価や課題	1	:		
	2	:		
	3	:		
	4	:		
	5	:		

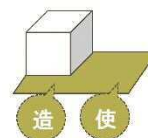
7. 本市への導入可能性

主に次のような政策において、導入できる可能性があると考えられる。

1	1.生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり	4.誰もが安心して暮らせる地域のつながり・しくみをつくる
2	1.生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり	6.市民の健康を守る
3		
4		
5		

既存ストック活用事例カルテ

No. 13	ストック名称:	泉佐野丘陵緑地
	活用概要:	パークレンジャーを養成し、ソフトを充実させてハードを整備する/企業CSRによって資金を確保



■活動概要 (iv)

山の辺野外音楽会

虫取り

樹木の伐採

■パーククラブの概要 (i)

1 参考・引用文献等

i	22
ii	http://izumisano-kyuryo.jp/
iii	http://ulpd.envi.osakafu-u.ac.jp/osakafu-content/uploads/sites/261/2018Greanduation_Handa.pdf
iv	大阪府ホームページ: http://www.pref.osaka.lg.jp/kishido/kishido-home/izumisano.html
v	飯田明希(一);大阪府宮泉佐野丘陵緑地を事例とした「シナリオ型」公園づくりの展開プロセスに関する研究

2 対象地の概要

(1)所在地	B.国内 : 大阪府泉佐野市上之郷90番地		
(2)規模	①敷地面積: 10ha≦ (76.5 ha)	③その他: (公園緑地区域74.5ha、民活導入検討区域2ha)	
	②建築面積: (ha)		
(3)年数	①開設(建設)年: 年	②有効活用開始年: 2010 年	③経過年数: 年
(4)立地環境	①地域: C.耕地	②地形: B.丘陵地	③アクセス: C.最寄駅からバス・車等
(5)タイプ	①形態1: A.土地	②形態2: A2.建築可	③用途分類: A9.公園用地
(6)関係者	①土地/建物所有者	公共(地方)	: 大阪府
	②事業主体	公共(地方)	: 大阪府
	③管理運営主体	公共(地方)	: 大阪府
	④活用主体	民間(個人)	:
(7)その他			

3. 利活用の目的

(1)主たる目的	1	F.地域コミュニティの形成	運営計画をつくるにあたり、公園独自のコミュニティを作り、そのコミュニティが公園の一部を自らの手でつくる
	2		
	3		

4. 利活用の方法

(1)利活用の工夫	1	A.民間投資の誘発	関西の企業54社によって形成される「大輪会」という企業グループが複数の企業CSR活動として協力 10年間で2億円相当
	2	D.小さな投資で大きな効果	ソフトを重視した投資戦略 SOFT2000万円×10年+HARD10億円 → SOFT3000万円×10年=3億円+HARD2億円
	3	J.地域の協力・連携体制構築	パークレンジャーの養成 パークレンジャーが公園予定地の荒れた里山に入り、気に入った
(2)主な運営体制	D.支援		関西の企業54社によって形成される「大輪会」という企業グループが複数の企業CSR活動として協力 10年間で2億円相当

図 4-27. 既存ストック活用事例カルテ④「泉佐野丘陵緑地」

提言4 「活用」をデザインする

(3) 具体的取組	1	G. セミナー・シンポジウム	動植物調査、草刈・竹林の伐採
	2	I. アクティビティ・交流	
	3	N. 調査	
	4	P. 美観形成・緑化	
	5	Q. 美化・清掃	
(4) 法制度	① 許可・認可を必要とする法制度	1	都市公園法
		2	
		3	
	② 事業を促進・推進する法制度	1	
		2	
		3	
(5) 費用等	① 整備・運営に伴う支出		
	② 整備・運営に伴う収入	関西の企業54社によって形成される「大輪会」という企業グループが複数の企業CSR活動として協力 10年間で2億円相当	

5. 利活用開始までの主な経過

(1) 時期	(2) 主体	(3) 内容
5 2006 年 (4 年前)	官	土地利用検討委員会
6 2007 年 (3 年前)	官	基本計画検討委員会
7 2007 年 (3 年前)	官	パブリックコメント
8 2008 年 (2 年前)	官×民	運営会議発足
3 ー 年 (年前)	官	公園の運営計画立案に予算がつかなくなる
4 ー 年 (年前)	官→民	大阪府が活動をサポートしてくれる主体を探し、関西の企業54社によって形成される「大輪会」という企業グループがCSR活動として協力することとなる
1 2009 年 (1 年前)	官→民	パークレンジャー養成講座開始、11回の講座開催 40名 内21名が終了
2 2010 年 (0 年前)	官→民	パークレンジャーの養成の募集、27名が終了
9 年 (年前)		
10 2010 年	民	パーククラブの設立

6. 利活用後の実態

(1) 主たる目的に対する実態	1	F. 地域コミュニティの形成	評価: A. 概ね達成	パークレンジャー養成講座を10年連続で開催している
	2		評価:	
	3		評価:	
(2) その他の評価や課題	1	:		
	2	:		
	3	:		
	4	:		
	5	:		

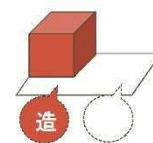
7. 本市への導入可能性

主に次のような政策において、導入できる可能性があると考えられる。

1	2. 子どもを安心して育てることのできるふるさとづくり 2. 未来を担う人材を育成する
2	3. 市民生活を豊かにする環境づくり 1. 環境に配慮したしくみをつくる
3	5. 誰もが生きがいを持てる市民自治の地域づくり 1. 参加と協働により市民自治を推進する
4	
5	

既存ストック活用事例カルテ

No. 16	ストック名称: アーツ千代田3331
	活用概要: 閉校した学校をリノベーションしてアートの拠点として活用



1 参考・引用文献等

i	社会資本のリノベーションによる地域活性化 平成27年度 地域活性化ガイドブック p.48-53
ii	アーツ千代田 https://www.3331.jp/floor/ 千代田区立神山一橋中学校IP(沿革)
iii	https://www.fureai-cloud.jp/kandahitotsubashi-j/home/index/outline/enkaku
iv	千代田区HP(公有財産白書) https://www.city.chiyoda.lg.jp/koho/kuse/shisaku/koyuzaisanhakusho.html
v	千代田区IP(ちよだアートスクエア(アーツ千代田3331)) http://www.city.chiyoda.lg.jp/koho/bunka/bunka/bunkashisetu/art-square/index.html

2 対象地の概要

(1)所在地	B,国内 : 東京都千代田区外神田6丁目		
(2)規模	①敷地面積: <1ha (0.37 ha)	③その他: 延床面積 7,249m ²	
	②建築面積: (ha)		
(3)年数	①開設(建設)年: 年	②有効活用開始年: 2009 年	③経過年数: 年
(4)立地環境	①地域: A,市街地	②地形: A,平地	③アクセス: A,最寄駅から10分以内
(5)タイプ	①形態1: C,複合	②形態2: B3,一般	③用途分類: B11,公共・文教厚生施設
(6)関係者	①土地/建物所有者	公共(地方)	: 千代田区
	②事業主体	公共+民間	: PPP方式
	③管理運営主体	民間(企業)	: 合同会社コマンドA
	④利活用主体	民間(個人)	:
(7)その他			

3. 利活用の目的

(1)主たる目的	1	F,地域コミュニティの形成	活用策の決まっていない区有財産を、周辺地域の合意のもとに、地域に貢献する形で有効活用すべきという基本理念があった。コミュニティをアートという媒体でつなげて、地域活性化に寄与するという理念
	2	H,需要の増加	アーティストが発表の場を得、アーティストがアートを生業として自活していけるようなシステム構築を進めたいという理念
	3		

4. 利活用の方法

(1)利活用の工夫	1	A,民間投資の誘発	運営団体が建物の改修段階から関わることで、今後行う事業内容に最適な改修を行うことが可能となる利点があるPPP方式が採用された
	2	F,施設利用効率の向上	メインギャラリー、ギャラリースペース、現代アートギャラリー、プロジェクトスペース&クリエイティブオフィスフロア、カフェ、コミュニティスペースやラウンジ、カフェ、遊ばなくなったおもちゃを交換できる「かえっこ」スペース、体育館(スポーツイベントの会場)、施設南側に隣接する練成公園
	3		
(2)主な運営体制		C,公有財産の民間利用	PPP方式

図 4-28. 既存ストック活用事例カルテ⑤「アーツ千代田 3331」

提言4 「活用」をデザインする

(3) 具体的取組	1	C.芸術	1階 メインギャラリー、地下1階 ギャラリースペース、2階 現代アートギャラリー、3階 プロジェクトスペース&クリエイティブオフィスフロア
	2	D.文化	1階 カフェ
	3	L.アクティビティ・交流	1階 コミュニティスペースやラウンジ、カフェ、遊ばなくなったおもちゃを交換できる「かえっこ」スペース、2階 体育館(スポーツやイベントの会場)
	4		
	5		
(4) 法制度	①許可・認可を必要とする法制度	1	
		2	
		3	
	②事業を促進・推進する法制度	1	
		2	
		3	
(5) 費用等	①整備・運営に伴う支出		
	②整備・運営に伴う収入		

5. 利活用開始までの主な経過

(1) 時期	(2) 主体	(3) 内容
1 2006年 (3年前)	官→官	ちよだアートスクエア検討会、ちよだアートスクエア実施委員会 検討会からは提言が、実施委員会からは答申が区に提出される
2 2008年 (1年前)	官	実施計画書策定
3 2008年 (1年前)	官→民	コマンドA 運営団体を募集、(仮称)ちよだアートスクエアの施設整備及び運営に関する協定書を締結
4 年 (年前)		
5 年 (年前)		
6 年 (年前)		
7 年 (年前)		
8 年 (年前)		
9 年 (年前)		
10 2009年	官×民	賃貸借契約締結、改修工事開始

6. 利活用後の実態

(1) 主たる目的に対する実態	1	F.地域コミュニティの形成	評価: A.概ね達成	平成27年に親子休憩室を追加
	2	II.需要の増加	評価: A.概ね達成	平成25年度に60万人、平成26年度に70万人の来館者
	3		評価:	
(2) その他の評価や課題	1	:		
	2	:		
	3	:		
	4	:		
	5	:		

7. 本市への導入可能性

主に次のような政策において、導入できる可能性があると考えられる。

1	4.活力と魅力あふれる力強い都市づくり 8.スポーツ・文化芸術を振興する
2	
3	
4	
5	

既存ストック活用事例カルテ

No. 25	ストック名称: 神戸市・三宮中央通り
	活用概要: 店舗よりの歩道を活用する先駆的試み



1 参考・引用文献等

i	財都市づくりパブリックデザインセンター(2007);公共空間の活用と賑わいまちづくり;学芸出版社
ii	
iii	
iv	
v	

2 対象地の概要

(1)所在地	B.国内 : 神戸市中央区三宮町1丁目、三宮町2丁目及び三宮町3丁目		
(2)規模	①敷地面積: <10ha (1.5 ha) ③その他: 延長600m、標準幅員25m(歩道幅員6~8m)=600×25=15000m ²		
	②建築面積: (ha)		
(3)年数	①開設(建設)年: 年	②有効活用開始年: 2006 年	③経過年数: 2006 年
(4)立地環境	①地域: A.市街地	②地形: A.平地	③アクセス: A.最寄駅から10分以内
(5)タイプ	①形態1: A.土地	②形態2: A1.建築不可	③用途分類: A11.道路用地 ④その他:
	①土地/建物所有者	公共(地方)	:
(6)関係者	②事業主体	公共+民間	: 三宮中央通りまちづくり協議会、参加協力店舗、神戸市、交通管理者
	③管理運営主体	公共+民間	: 三宮中央通りオープンカフェ実行委員会(三宮中央通りまちづくり協議会、市関係部局、交通管理者)
	④利活用主体	民間(個人)	:
(7)その他			

3. 利活用の目的

(1)主たる目的	1 J.地域活性化	まちの賑わいづくりや地域活性化を図るため
	2	
	3	

4. 利活用の方法

(1)利活用の工夫	1 G.高度化・多機能化の推進	オープンカフェ。
	2 J.地域の協力・連携体制構築	三宮中央通りオープンカフェ実行委員会(三宮中央通りまちづくり協議会、市関係部局、交通管理者)
	3	
(2)主な運営体制	H.市民協働・連携	三宮中央通りオープンカフェ実行委員会(三宮中央通りまちづくり協議会、市関係部局、交通管理者)

図 4-29. 既存ストック活用事例カルテ⑥「神戸市・三宮中央通り」

(3) 具体的取組	1	F.物販・飲食事業	・沿道の緑花・飾花 ・道路管理活用協定を締結し、地域で道路の日常管理を実施 ・違法駐輪キャンペーン
	2	II.オープンカフェ	
	3	P.美観形成・緑化	
	4	Q.美化・清掃	
	5	R.駐車・駐輪対策	
(4) 法制度	①許可・認可を必要とする法制度	1	道路法(道路の占用の許可)等
		2	道路交通法(道路の使用の許可)等
		3	
	②事業を促進・推進する法制度	1	道を活用した地域活動の円滑化のためのガイドライン(H17・国土交通省道路局)
		2	
		3	
(5) 費用等	①整備・運営に伴う支出	・初期費用としてカフェセット購入費 ・占用料相当額を道路の清掃費用に充当。期間中の警備費用、保険費用、道路使用許可申請費用等が必要であるが、社会実験では無くなった2006年以降は地元負担となる。	
	②整備・運営に伴う収入	・参加協力店舗が占用料相当額を負担。平日平均2700円/日、休日平均4600円/日。5店舗中4店舗が黒字となった。	

5. 利活用開始までの主な経過

(1) 時期	(2) 主体	(3) 内容
1 一 年 (前 年)	官	三宮裏線市整備検討会を結成し、歩いて楽しいまち・まちづくりをコンセプトに道路の幅員構成等の検討を実施。4車線から3車線に減少し、歩道を拡幅し、アーケードを撤去した。
2 2001 年 (5 年前)	官×民	三宮中央通りまちづくり協議会が結成
3 2002 年 (4 年前)	官×民	三宮中央通りまちづくり協議会が結成中央通り景観形成市民協定(まちなみ形成のルール)を締結。低層部への賑わい施設の誘致、日よけテントの設置等のルール化とオープンカフェの実現を位置づけ
4 2003 年 (3 年前)	官→民	神戸市道路活用懇談会を設置 オープンカフェや道路管理・活用協定を提案し、締結。
5 2004 年 (2 年前)	官×民	神戸市×三宮中央通りまちづくり協議会 国交省の社会実験テーマがオープンカフェだったこともあり、オープンカフェの似合うまちをコンセプトに進めていた。三宮中央通りまちづくり協議会と協働で取り組むことになった。
6 2004 年 (2 年前)	官×民	交通管理者協議-オブザーバーとして実行委員会に参加してもらう
7 2004 年 (2 年前)	官×民	周辺店舗からショーウィンドウが遮られ営業の妨げになるのではとの意見。実行委員会から趣旨を説明し、合意形成を図る
8 2005 年 (1 年前)	官×民	歩道の残幅員を2.5mから2.0mに縮小
9 2005 年 (1 年前)	官×民	社会実験の実施
10 2006 年	官×民	活用開始

6. 利活用後の実態

(1) 主たる目的に対する実態	1	J.地域活性化	A.概ね達成 アンケート調査、ヒアリング調査にて、非常に良いとの評価を得ている。8割以上が継続意向。歩行者交通量が若干増加、休日は平常時の3~8割増しとなった。
	2		
	3		
(2) その他の評価や課題	1	D.環境の改善	A.概ね達成 景観の向上が図られ、違法駐輪が減少する等、まちの美化に大きく寄与した
	2		
	3		
	4		
	5		

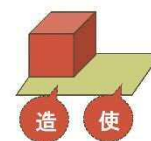
7. 本市への導入可能性

主に次のような政策において、導入できる可能性があると考えられる。

1	4.活力と魅力あふれる力強い都市づくり	5.魅力ある都市拠点を整備する
2	4.活力と魅力あふれる力強い都市づくり	6.良好な都市環境の形成を推進する
3	5.誰もが生きがいを持つ市民自治の地域づくり	1.参加と協働により市民自治を推進する
4		
5		

既存ストック活用事例カルテ

No. 57	ストック名称:	INN THE PARK 愛鷹運動公園・沼津市少年自然の家
	活用概要:	老朽化施設のコンバージョンと、公園空間の一体的利用による、日本初の泊まれる公園の創造。



1 参考・引用文献等

i	馬場正尊, 飯石藍, 菊地マコ, 松山 東子, 加藤優一, 塩津友理, 清水袖襟子 (2018) ; 公共R不動産のプロジェクトスタディ 公民連携のしくみとデザイン; 株式会社, pp.98-101
ii	
iii	
iv	
v	

2 対象地の概要

(1)所在地	B.国内 : 静岡県沼津市		
(2)規模	①敷地面積: < 1ha (0.9 ha)	③その他:	
	②建築面積: (ha)		
(3)年数	①開設(建設)年: 1973 年	②有効活用開始年: 2017 年	③経過年数: 44 年
(4)立地環境	①地域: E.森林	②地形: B.丘陵地	③アクセス: C.最寄駅からバス・車等
(5)タイプ	①形態1: A.土地	②形態2: A2.建築可	③用途分類: A9.公園用地
(6)関係者	①土地/建物所有者	公共(地方)	: 沼津市
	②事業主体	民間(企業)	: 株式会社
	③管理運営主体	民間(企業)	: 株式会社
	④利活用主体	民間(個人)	: 宿泊者
(7)その他	④その他: 公園用地及び沼津市少年自然の家の再利用		

3. 利活用の目的

(1)主たる目的	1	H.需要の増加	赤字施設の新たな活用
	2		
	3		

4. 利活用の方法

(1)利活用の工夫	1	I.情報開示	球体のテントに宿泊。画像がSNSで拡散され予約が殺到
	2	G.高度化・多機能化の推進	泊まれる公園をコンセプトとする公園 一体型宿泊施設。公園と施設を一体利用できる。
	3	D.小さな投資で大きな効果	旧施設をコンバージョンして新たな活用
(2)主な運営体制		E.PFI	

図 4-30. 既存ストック活用事例カルテ⑦「INN THE PARK 愛鷹運動公園・沼津市少年自然の家」

提言4 「活用」をデザインする

(3) 具体的取組	1	ろ.その他	週末：公園のカフェとしても営業 ダイニング、ドームテント、吊テント
	2	F.物販・飲食事業	
	3		
	4		
	5		
(4) 法制度	①許可・認可を必要とする法制度	1	都市公園法 公券型設置管理許可
		2	
		3	
	②事業を促進・推進する法制度	1	
		2	
		3	
(5) 費用等	①整備・運営に伴う支出	・市が電気・給排水など建物を使える状態にするまでの改修工事を実施 ・その後の施設改修投資はすべて運営事業者が負担 ・補助金は使わない	
	②整備・運営に伴う収入		

5. 利活用開始までの主な経過

(1) 時期	(2) 主体	(3) 内容
1 1973 年 (44 年前)	官	少年自然の家の運営(教育委員会)
3 2015 年 (2 年前)	官→民	公共R不動産に沼津市から少年自然の家の取材と掲載依頼のメールが送られる
4 ー 年 (年前)	民	公共R不動産チームで熊インザパークを設立。
2 2016 年 (1 年前)	官→民	建物の老朽化、近隣自治体の類似施設へ顧客流出 →市は施設を手放すことに。これまで年間数千万円の赤字施設の為、低廉な価格で貸し付ける条件で運営事業者を募集
5 年 (年前)		
6 年 (年前)		
7 年 (年前)		
8 年 (年前)		
9 年 (年前)		
10 2017 年	官×民	沼津市と熊インザパークが基本協定を締結。活用開始

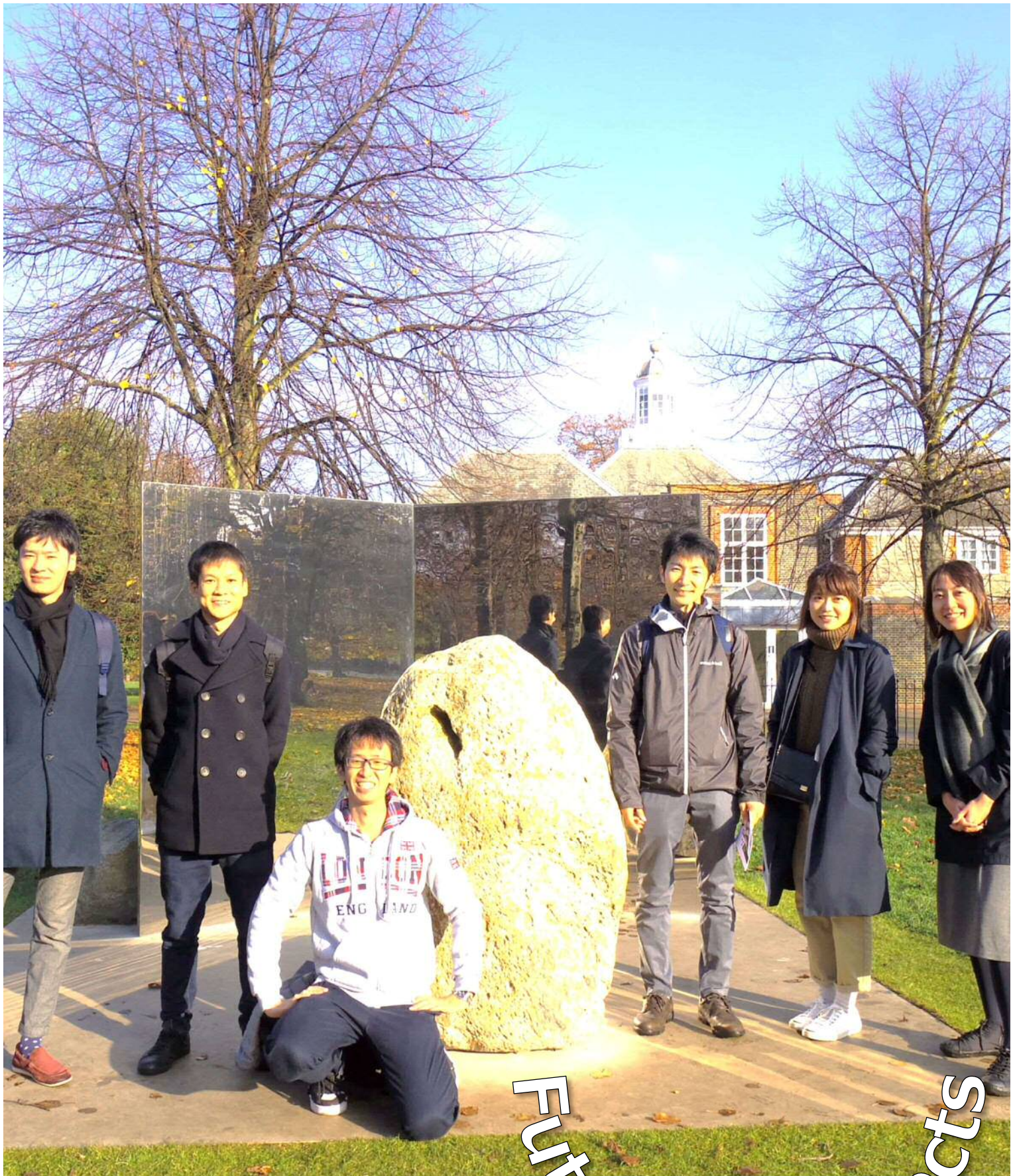
6. 利活用後の実態

(1) 主たる目的に対する実態	1	H.需要の増加	A.概ね達成	画像がSNSで拡散され予約が殺到
	2			
	3			
(2) その他の評価や課題	1			
	2			
	3			
	4			
	5			

7. 本市への導入可能性

主に次のような政策において、導入できる可能性があると考えられる。

1	4.活力と魅力あふれる力強い都市づくり 2.新たな産業の創出と革新的な技術による生活利便性の向上
2	
3	
4	
5	



終章. 今後の展望

1. 提言のまとめ
2. 研究成果における課題と展望
3. 「新たな場ブリック空間のデザイン」の可能性

提言のまとめ

各調査で得た知見を精査すると、既存ストックの有効活用を果たすためには4つの段階を経ていく必要性が見出された。はじめに有効活用を図る「目的」を明確にし、その目的を達成するための「戦略」を考えていく。次に、対象のパブリック空間に関わるステークホルダーの「合意形成」を図り、最後に「活用」の検討へと移ることが出来る。

そこで本研究では、「目的」「戦略」「合意形成」「活用」という4つのデザインについての各論を示すことにより、**新たなパブリック空間のデザイン～既存ストックの有効活用～**を明らかにすることを試みた。

「目的」のデザインでは、本市のパブリック空間が効果的に価値を生み出していくために、その目的の決定方法について4つの提言を行った。はじめに公共性「パブリック」について理解することに触れた上で、地域の特性やニーズを把握し、求める価値を明確にすることについて言及した。さらに、手段を目的化すること等の誤りを避けることについて提言を行った。

「戦略」のデザインでは、目的を達成するために必要な戦略と方針について提言を行った。戦略を作成するための方法を先進都市の例を基に整理した。次に、作成した戦略を「共有」する3つの方法を紹介すると共に「持続可能な活用」に向けた「制度活用」と「社会実験」について提言を行った。

「合意形成」のデザインでは、合意形成を行う相手を選択する必要性について明確にしたうえで、専門的な知見を用いることの重要性に触れていった。次に、プロジェクトがもたらす価値を合意するための4つの手法について提言を行い、合意形成のルール化についてもまとめを行った。

「活用」のデザインでは、パブリック空間の有効活用を考える上で必要となる「情報」の整理について分類し、「パブリック空間」と「活用の手法」について、精査した結果を考察した。そして、これらすべての情報を統括したインターフェースをつくり、活用していくことについて提言した。

以上、4つのデザインを構築することにより、既存ストックの有する価値を再認識し、柔軟な活用を図ることが可能になると考え、これを本研究における**新たなパブリック空間のデザイン**として提言する。

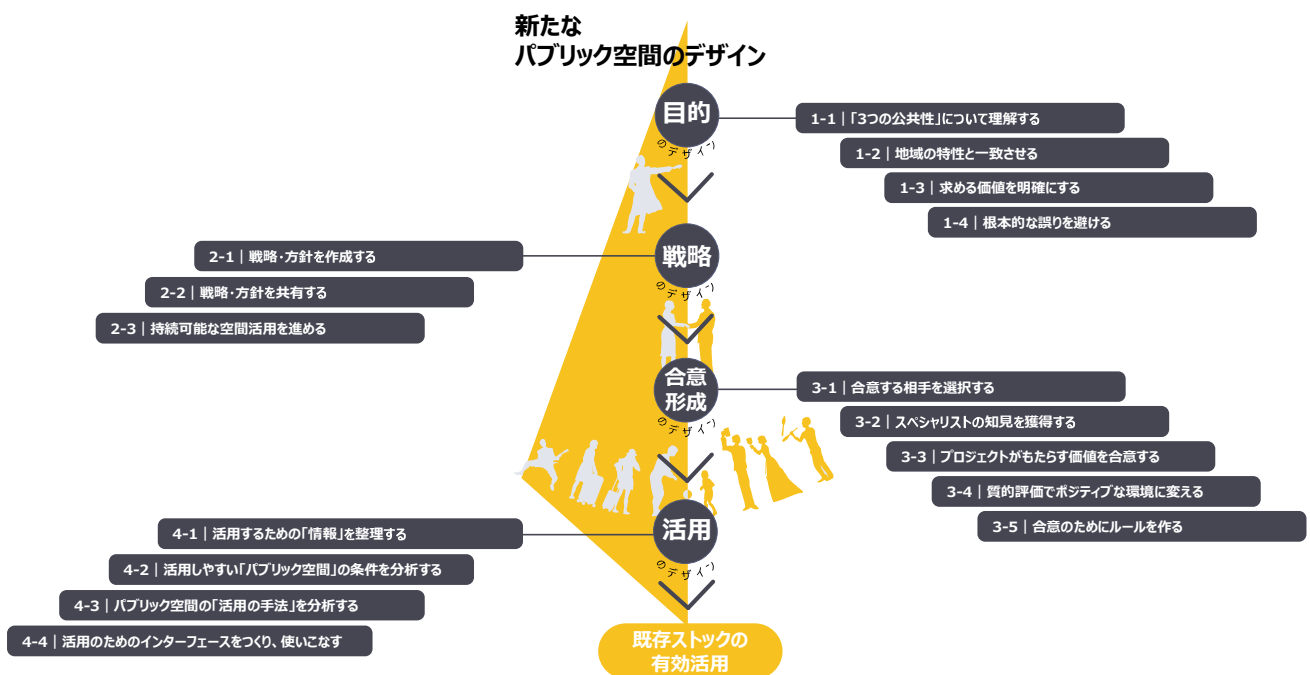


図 E-1. 提言のまとめ

研究成果における課題と展望

本研究は研究計画に沿って調査を進めてきたが、次のような課題が残された。これらの課題については、今後、本研究をさらに発展させ探求していくことが望まれることから、今後の展望として、その方法を示すこととした。

「目的」をデザインする」における課題と展望

本研究では、既往文献やヒアリング等を通じて目的のデザイン手法をまとめてきたが、今後は、提言を行動に直結させるための方法を模索していく必要があることから、実践ベースで実証し進化させていくことが求められる。

「戦略」をデザインする」における課題と展望

本研究では戦略・方針を浸透させるための手法や体制づくりについては、先進都市の取り組みを整理する段階に留まった。今後は、各都市で実践している戦略の効果検証を行い、メリットデメリット等を精査することや、ヒアリング、アンケート等の補完調査により、実態の把握まで追えるとよいと考える。また、戦略の構築は、はじめから完璧な状態はありえないと考えられるため、実践の中で試行錯誤し、柔軟な見直しを行っていくことが望まれる。

「合意形成」をデザインする」における課題と展望

合意形成に関して実践からの再考が必要なのは言うまでもないが、実務ベースの場合には「つながり」や「しがらみ」といった、良くも悪くも情実的な要素が支配的な環境にあるように思える。敢えて、行動経済学などの科学的なアプローチから合意形成を捉えなおすことで、新たな可能性を見出せるかもしれない。

「活用」をデザインする」における課題と展望

本研究では、取り扱った事例が 60 件に留まった。今後、本研究で得られた「情報の整理手法」を活用して、調査対象の拡充を図ることで、より精度の高い事例の分析が可能になるだろう。また、その際には本研究では十分に扱えなかった「費用」と「法制度」についても詳しく考察することが望まれる。そして、本研究で作成したインターフェースは、アンケートやヒアリング調査等を通じてプレイヤーのニーズを取り入れたものにしていくことで、より実践的なものへと進化させることができる。

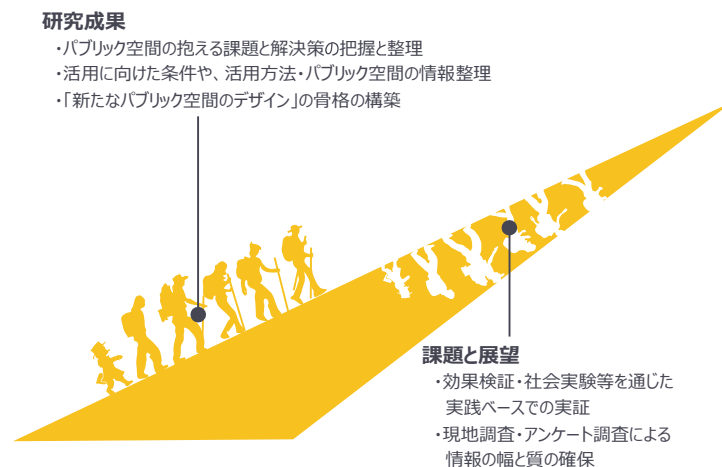


図 E-2 今後の課題と展望

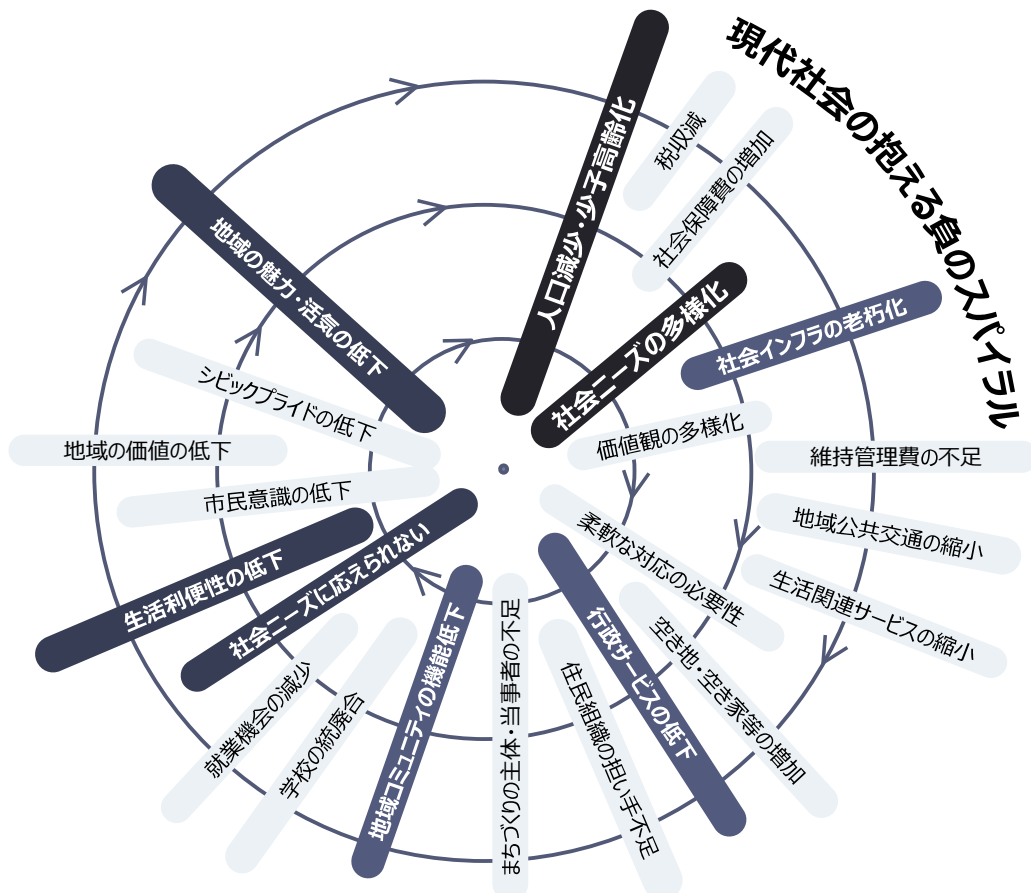
現代社会の抱える負のスパイラル

現代社会の抱える人口減少や少子高齢化といった問題は、税収減や、社会保障費の増加へと直結する。社会インフラの老朽化が進行する今日においては、十分な維持管理・更新費を確保できず、インフラの老朽化に拍車がかかることが懸念される。

また、財政が逼迫すれば、地域公共交通や生活関連サービスが縮小され、行政サービスの低下につながっていく。一方、社会ニーズが多様化する現代においては、行政サービスの柔軟な対応が求められるが、行政サービスの低下する時代において、現状のままでは、十分な対応が取れない可能性が高い。

自治体や町内会等の住民組織にとっては、担い手の不足という深刻な課題が生じている。担い手が不足すれば、地域を支えているコミュニティ機能の低下が避けられない状況となる。

そして、空き地や空き家等が増加し、学校の統廃合が進み、地域における就業機会が減少すれば、生活利便性や地域の魅力・活気が低下し、**更なる負の連鎖を招くという負のスパイラル**に陥ることが危惧される。



E-3 現代社会の抱える負のスパイラル

新たなパブリック空間のデザインにより好循環を生み出す

本研究において提言した「新たなパブリック空間のデザイン」を実践することにより、時代の抱える負のスパイラルに対応し、好循環へと変えていくことが可能であると考えられる。

●シビックプライドが醸成され市民意識が向上される

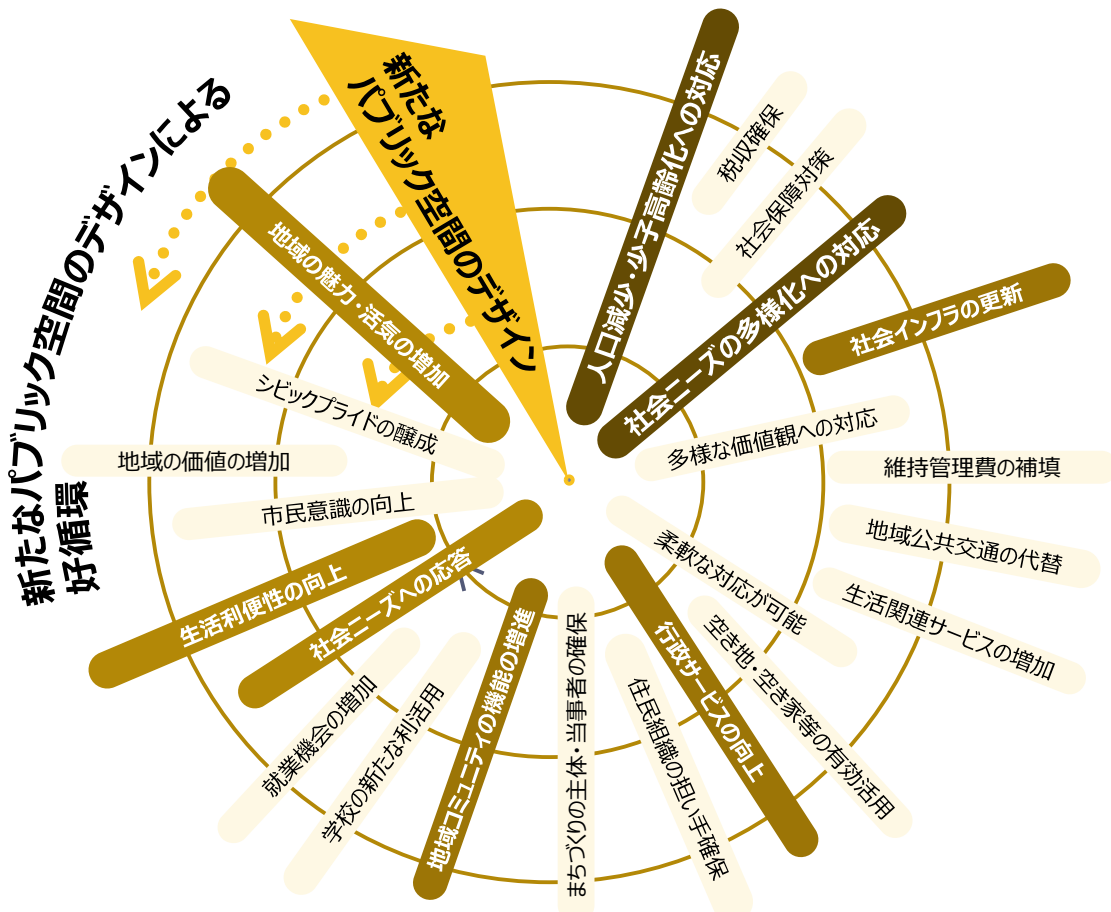
既存ストックの有効活用を図ることにより、地域の魅力・活気の増加が図られ、地域の価値の増加やシビックプライドの醸成、パブリック空間に対する市民意識の向上といった効果が期待される。また、社会ニーズに応えた柔軟な活用を図ることは、生活利便性の向上を生むと共に、新たな就業機会の増加へと繋がる可能性があると考えられる。

●地域コミュニティ機能の増進とサービスの向上が図られる

多様な主体の関わる機会を創出することで、地域コミュニティ機能の増進が図られ、まちづくりや住民組織の担い手の確保へと繋がると考えられる。更に、統廃合されて空いた学校の利活用や空き地・空き家等の有効活用が進めば行政サービスでは補てんできない部分を民間が賄う構図も生まれ、結果的に生活関連サービスの増加や地域公共交通の代替機能が確保されると想像される。

●現代社会の抱える課題へ柔軟に対応する

そして、民間活力の導入や地域におけるパブリック空間の担い手を確保することができれば、社会インフラの更新へと繋がると考えられる。最終的には、社会ニーズの多様化や、人口減少・少子高齢社会といった現代社会の抱える課題にも柔軟に対応できる社会が形成できる可能性を秘めている。



E-4 新たなパブリック空間のデザインによる好循環

表紙のデザイン Cover Design



トラファルガー広場
(英国・ロンドン)



中之島公園
(大阪府・大阪市)



小杉コアパーク
(川崎市・中原区)



INN THE PARK
(静岡県・沼津市)

研究者紹介 Profile

y.役割 / s.所属 / i.意気込み



清田 陽助
Yosuke KIYOTA

y.リーダー
s.幸区役所道路公園センター
i.新たなパブリック空間のデザインによってかわさきフル活用の未来へ！



鈴木 真
Makoto SUZUKI

y.関係者ヒアリング調査チーフ
s.市民文化局オリンピック・パラリンピック推進室
i.川崎のパブリック空間を面白くしたい！



前田 明日香
Asuka MAEDA

y.国内視察・調査チーフ
s.環境局生活環境部減量推進課
i.もっと自由にユニークに。パブリック空間を遊べるひとりになりたいです。



伊東 左江子
Saeko ITO

y.サブリーダー
s.まちづくり局拠点整備推進室
i.頑張りすぎない、作りこみすぎない、でも居心地の良いパブリック空間を作っていきたいです。



横田 和也
Kazuya YOKOTA

y.事例文献調査チーフ
s.教育委員会事務局総務部企画課
i.パブリック空間の活用を通して川崎をよりよいまちに。



田中 直樹
Naoki TANAKA

y.海外視察・調査チーフ
s.中原区役所まちづくり推進部企画課
i.中原区でもパブリック空間の利活用が進むようがんばります！

平成 30 年度政策課題研究報告書

新たなパブリック空間のデザイン
～既存ストックの有効活用～

平成 31 (2019) 年 3 月

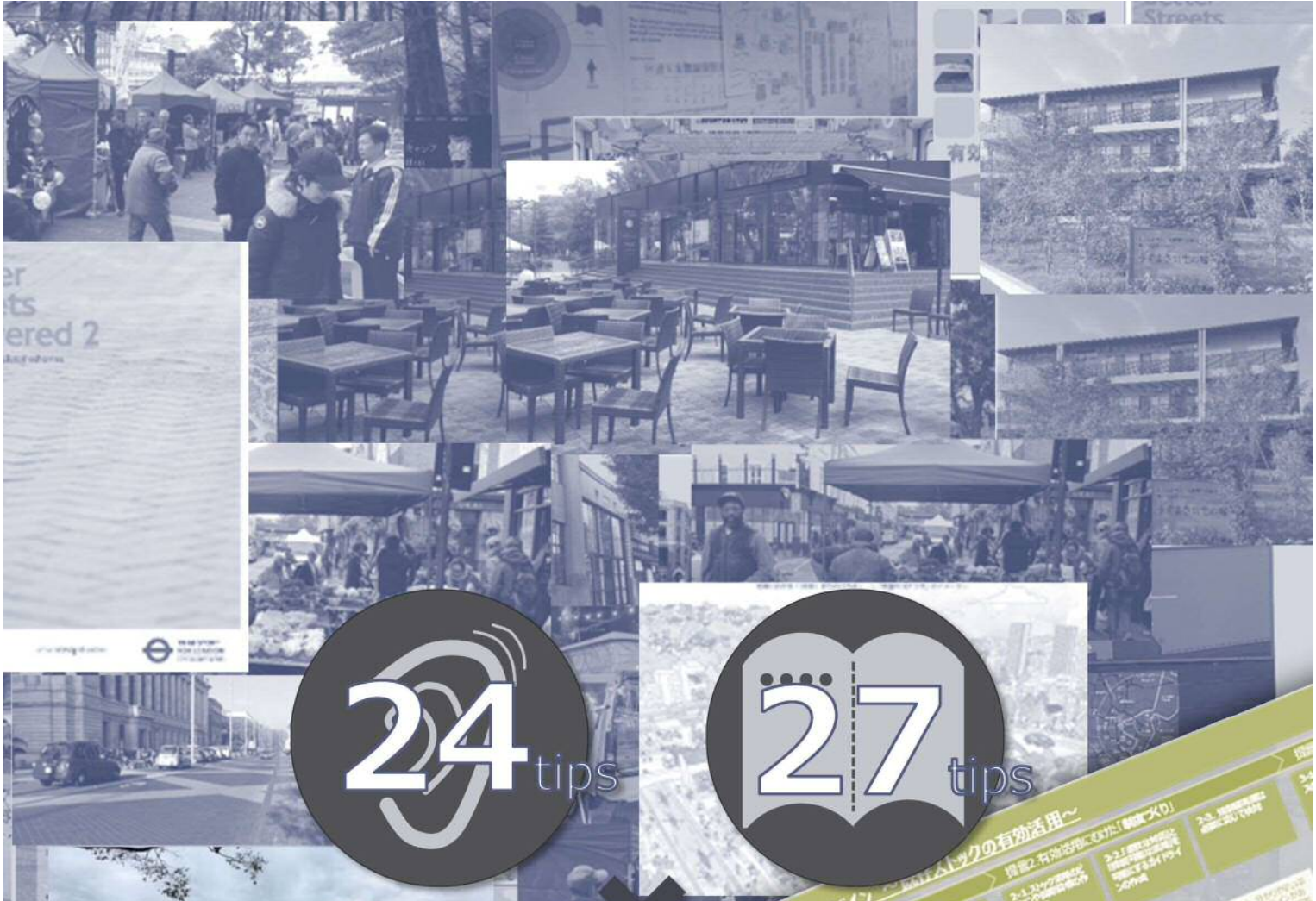
発 行 川崎市総務企画局都市政策部広域行政・地方分権担当
〒210-8577 川崎市川崎区宮本町 1 番地
TEL 044-200-0386 FAX 044-200-3798
定 価 4 7 7 円 + 税

24 tips

27 tips

12 tips

25 tips



新たなパブリック空間のデザイン

提言：パブリック空間のデザインの有効活用～
 提言1 有効活用に向けた「開かれた」
 1-1 公共空間の活用促進
 1-2 公共空間の活用促進
 1-3 公共空間の活用促進

提言2 有効活用に向けた「開かれた」
 2-1 公共空間の活用促進
 2-2 公共空間の活用促進
 2-3 公共空間の活用促進

60の事例調査
 国内視察
 海外視察
 London
 01-1

歩歩5分、100mの活用提案を求めます。 No.12/8 Thu

広告収入町の美化に

有効活用カタログ
 有効活用の取組事例集

Project
 Better Streets Delivered 1
 11. Parkside Way
 12. Parkside Way
 13. Parkside Way
 14. Parkside Way
 15. Parkside Way
 16. Parkside Way
 17. Parkside Way
 18. Parkside Way
 19. Parkside Way
 20. Parkside Way
 21. Parkside Way
 22. Parkside Way
 23. Parkside Way
 24. Parkside Way
 25. Parkside Way
 26. Parkside Way
 27. Parkside Way
 28. Parkside Way
 29. Parkside Way
 30. Parkside Way
 31. Parkside Way
 32. Parkside Way
 33. Parkside Way
 34. Parkside Way
 35. Parkside Way
 36. Parkside Way
 37. Parkside Way
 38. Parkside Way
 39. Parkside Way
 40. Parkside Way
 41. Parkside Way
 42. Parkside Way
 43. Parkside Way
 44. Parkside Way
 45. Parkside Way
 46. Parkside Way
 47. Parkside Way
 48. Parkside Way
 49. Parkside Way
 50. Parkside Way
 51. Parkside Way
 52. Parkside Way
 53. Parkside Way
 54. Parkside Way
 55. Parkside Way
 56. Parkside Way
 57. Parkside Way
 58. Parkside Way
 59. Parkside Way
 60. Parkside Way