

# 建設環境委員会視察報告概要

## 【埼玉県春日部市】

1 観察日時 令和7年10月27日（月）  
午前9時25分から午前11時まで

## 2 観察先及び観察事項

- ・観察先 埼玉県春日部市
- ・観察事項 「（新）中央町第1公園基本計画について」

## 3 参加委員

委員長 川辺 浩直 副委員長 花岡 健太  
島田 一隆 前田 浩昭 山口 浩美 中 育志 大館 隆行 秋田 孝

## 4 観察の目的

春日部市が策定した「（新）中央町第1公園基本計画（改定版）」は、旧市役所跡地という中心市街地に位置する土地を有効活用し、市民に親しまれる「まちのリビング空間」を目指し、多様性・公平性・包摂性を踏まえた空間設計を基本理念としている。また、公園整備にあたっては、市民参画と協働による公園づくりを推進するとともに、公募設置管理制度（Park-PFI）等を活用した民間活力の導入も想定し、遊具や芝生広場、健康広場、環境配慮、防災拠点機能など多様な役割を持つゾーニングを設定している。こうした先進的な取組を調査し、本委員会の所管事務調査事項である本市の「市街地整備」や「土地利用」の施策展開に資することを目的とするため、視察を行った。

## 5 観察の概要

春日部市建設部公園緑地課による事業の概要説明、質疑応答を行った。

## 6 概要説明

### 【春日部市について】

日光街道の宿場町という歴史から発展してきた春日部駅東口と高度経済成長期の区画整理でできた春日部駅西口でまちができた時代や成り立ちに差があり、結果として春日部駅を中心に東西の“まち”が別々の歩みを進めることとなった。

中心市街地に求められていること

- ・ 移動の円滑化…線路を東西に横断できる箇所が限られ、渋滞が発生。
- ・ まちの魅力向上…若者世代の市外流出、商店街の経営者の高齢化、市内で買い物を楽しむ人の割合が減少。中心市街地の1割弱が低未利用地（青空駐車場等）

中心市街地が鉄道で分断されているまちの構造により、地域で活動する人々、来街者

の円滑な移動や商業・業務活動を妨げ、まちのさらなる発展を阻害している問題を解決し、発展していくために、事業主体の埼玉県や東武鉄道株式会社とともに春日部駅付近連続立体交差事業を進めている（2032年度に鉄道高架の完了予定）。

令和3年には、公・民・学が連携し、お互いの役割を補完する「公民連携+学」によるまちづくりを進めるため、基本的な方針や取組を示す春日部市中心市街地まちづくり計画を策定した。今年中に、エリアプラットフォームを組織（官民で“まち”的ことを話し合える場の構築）し、活動予定。

### 【（新）中央町第1公園について】

中央町第1公園は、昭和54年、区画整理事業により整備され、市民の憩いの場として親しまれていたが、近くに立地していた市立病院の老朽化に伴う建て替え先に位置付けられ、本庁舎の移転・解体後に代替公園を整備することが決定した。みだりに都市公園の区域の全部又は一部について都市公園を廃止してはならない。という都市公園法の規定に基づき、個別計画の策定により代替公園の整備を担保する「（新）中央町第1公園基本計画（旧計画）」を策定し、平成26年に旧公園が廃止された。

### 【基本計画（改訂版）について】

#### （1）基本計画改定の背景・目的

旧計画策定から約10年が経過し、春日部駅付近連続立体交差事業が着工、この事業を契機とした「春日部市中心市街地街づくり計画」が策定され、中心市街地では多くの関係事業が進められていることや公募設置管理制度（Park-PFI）などの新たな制度が創設されたことから、旧計画を踏襲しつつ、公園の利用ニーズの変化や新たな制度の活用を検討するなど、あらゆる世代が集い、出会いや交流が生まれる魅力ある公園とすることを目的として改定した。

#### （2）整備方針、整備コンセプト

##### ①整備方針の設定

関連計画やアンケート結果などの主な現況から主な課題を整理。

- ・にぎわいの創設
- ・地域特性・資源の活用
- ・季節やまちを彩る緑の創出
- ・便利で居心地の良い環境の創出
- ・安心安全な拠点の創出
- ・市民と協働した公園づくり

##### ②整備コンセプト

6つの整備方針からコンセプトを導き、「春日部リビングパーク～DEI※（出会い）と交流の空間～」とした。

※D：ダイバシティ（多様性）、E：エクイティ（公平性）、I：インクルーシブ・インクルージョン（包摂性）

### (3) 整備イメージ

ゾーニング（エントランスゾーン、緑の潤いゾーン、みんなの遊具ゾーン、まちのリビングゾーン、くつろぎゾーン、健康広場ゾーン、駐車場ゾーン）は、中心市街地街づくり計画において、公園の前面道路が春日部のシンボルゾーンであること等まちづくりの視点を踏まえつつ、整備コンセプトや整備方針を考慮して設定した。

### (4) 事業手法

公募設置管理制度（Park-PFI）や指定管理制度の活用を検討。

## 【民間活力導入に関するサウンディング調査について】

### (1) 目的

事業スキーム及び実現可能な民間施設（機能・規模）に対する具体的な事業への意見、要望等を把握し、民間事業者の事業参画の可能性を高める事業条件の明確化を図る。

### (2) 調査方法

参加申込があった事業者と個別に対話形式にて実施。非公開。

### (3) 主な対話内容

- ①事業対象地のポテンシャルや課題に関する事項
- ②ゾーニングイメージ図（導入機能・規模・ゾーニング）に関する事項
- ③事業スキームに関する事項
- ④事業対象地の立地環境を活かした公園施設の導入可能性に関する事項
- ⑤ソフト事業を中心とした自主運営事業の展開に関する事項
- ⑥本事業への参画意向に関する事項
- ⑦事業スケジュールに関する事項

## 【今後のスケジュールについて】

現在、公募資料の作成等公募の準備を進めており、令和7年度中に、事業者募集及び選定、令和8年度以降の民間活力導入による事業実施予定。

## 7 質疑事項の応答及び質疑応答

質疑：ICT／デジタル技術の活用について、具体的にどのような整備を想定しているか。

応答：デジタルサイネージ（ランニングペースメーカーや防犯カメラ機能）や公衆無線LANなど、公園の利便性向上のための機器を導入予定である。ただし、市が整備水準を厳格に決めすぎると民間のノウハウや提案の余地が狭まるため、仕様は少なくし、自由な提案を求める方針としている。

質疑：災害対応施設を考えた経緯は。

応答：市立病院の建て替えにあたり廃止した公園が地域防災計画の一時避難場所の機能を

有していたことから、その機能を回復することを前提に考えたため。また、市立病院や災害時に防災の中核拠点となる本庁舎の近くに公園が位置し、災害時に防災活動を支援する場という位置づけも求められることから災害対応施設の導入ということを想定した。

質疑：公募設置管理制度（Park-PFI）を活用した公園整備において、「公的資金」「収益充当」「民間資金」の概算割合を教えて頂きたい。

応答：公募設置管理制度（Park-PFI）の事業を想定した国の官民連携型賑わい拠点創出事業では、民間事業者等の公共施設整備費の負担割合を規定している。（新）中央町第1公園は、都市構造再編集中支援事業の活用を想定し、新しい公園整備となり、新たな施設全てを特定公園施設と位置付けており、収益充当の割合は、現時点では4、5%程度となることを想定している。

質疑：公募設置管理制度（Park-PFI）の活用を想定するに至った経緯とどの程度の負担軽減を想定しているか。また、住民の意見をどのように指定管理先の民間企業に反映させるのか。

応答：市立病院の建て替えに伴い廃止された公園の代替公園をつくる計画を策定した後にPark-PFI制度が創設、また、平成30年度には春日部駅付近連続立体交差事業の都市計画の決定がされたこと等、公園の再整備に向けた社会状況大きく変わったことから計画改定を進めた中で、計画の策定に伴う事業の検討にあたり、経費節減効果や公園利用の利便性が図られることからPark-PFIの事業手法を採用する運びとなった。

費用負担の軽減については、従来手法の実質負担割合が40%とすると、仮に、10億円の支出であれば約4億円が市の持ち出しとなる。一方、新制度においては、市の実質負担が3億円強と整理できることから、費用の節減効果が高いと考えている。

住民からの意見については、計画の整備の方針や整備イメージに内包されている。また、事業提案の評価を行う際の配点により事業者には意見の反映を促していくたいと考えている。

質疑：公募設置管理制度（Park-PFI）に基づき選定された事業者は、上限20年の範囲内で設置管理許可を受けることが可能である。春日部市では、上限についてどのような考えを持っているか。

応答：民間事業者においては、建設の投資分を回収し、事業の利益を生み出す必要性があるが、設置管理許可期間が10年だと、投資回収が難しい部分があると思われるため、20年に増加することに関しては、収益施設を設置管理運営する事業の成立性が高まることから、必要性があると捉えている。ただし、適切な維持管理のもとでは、長期的な利用にも問題なく耐えうることも想定されるため、収益施設を設置管理運営する事業の成立性を考慮すると、さらに長期間の継続的な運営ができるようになることも望ましいのではないかと考えるところではある。

質疑：公募設置管理制度（Park-PFI）の特例措置により、公募対象公園施設等を設置する場合 +10% することができる。春日部市は緩和についてどのような考えを持っているか。

応答：通常、公園の中に建築出来る建築物の面積の割合は 2% であるが、特例分を積み上げると、上限値が最大 24% となるものである。現状においても、休養、運動、教養、防災応急対策に必要な施設の特例として 10% プラスしている。今回、Park-PFI の活用に伴い、条例改正により公募対象公園施設もこの 10% の枠に新たに加えることとなり、従来の特例 10% の枠組みを超えるものではなく、この中に納まるものである。また、収益施設を設置運営するには一定程度の規模感が必要であろうということも考えており、公募対象公園施設の設置は、利便性の向上や地域においては優良な投資がなされるということで、事業経費の節減効果を生み出すことから、建蔽率を増やすことについても必要性があるものと捉えている。

質疑：国土交通省の「Park-PFI に係る協定等の考え方について」において「公募対象公園施設や特定公園施設の整備及び管理運営に当たって、確実に認定事業計画の内容を実施させるためには、官民の役割分担や義務に違反した場合の対応等について、協定等を締結し明確化」することが望ましいとされている。また、締結の目的は「都市公園法で定める事項その他公園管理者と民間事業者の間で合意しておくべき双方の責任分担や費用負担について、明確化すること。」とあるが春日部市としてはどのような契約が望ましいと考えているか。

応答：さいたま市などの先行自治体において、国の掲げる項目以外にも追加項目を設定しているため、そういった項目を参考にしたり、市の中でも弁護士のアドバイスを頂戴する等、国の項目に加えていくつか補強するような項目を考えている。

質疑：「(新) 中央町第 1 公園基本計画改定（案）の意見募集結果」では、ムクドリ対策を要望している市民が多いようだが、害獣対策が求められた経緯と Park-PFI が活用された場合、民間事業者にどのように害獣対策を求めていくのか。

応答：春日部駅周辺地域ではこれまでムクドリ被害があり、忌避音による追い払いや駅前通りの高木の剪定などの対策を行ってきた。本計画では、中木以下の樹木の植栽を基本とし、物理的に飛来しないような公園にしたいと考えている。また、指定管理者には具体的な害獣対策ではないが、整備として物理的に配慮をしていくことを想定している。

質疑：「(新) 中央町第 1 公園基本計画（改訂版）」策定にあたり考慮した計画条件や課題の整理はどの様なものがあったのか。

応答：本公園については、本市の様々な行政課題の解決に資するよう本市の行政運営の方針となる総合振興計画や政策分野横断した総合的な計画、部門別計画との連携や整合性の視点も踏まえて、前提条件を整備することを考えた。また、庁内の検討組織の設置に当たっては、庁内の組織横断的な委員構成として座組を行い、意見を聴取した。

質疑：施設利用の料金設定などは事業者が設定するのか。春日部市はどのような料金設定が望ましいと考えているのか。

応答：指定管理者制度導入に伴う利用料金の対象は、公園内で業として行う写真や映画撮影などの行為許可に伴う使用料や有料公園施設となる駐車場使用料について、指定管理者が利用料金を設定するものと想定している。

利用料金は、条例の使用料の範囲内で提案をいただき設定していくことになるが、利用料金の減免や還付についても検討していただきたいと考えている。

質疑：我々は、中心市街地に位置する旧庁舎・文化会館の跡地利用として、高層マンションが多く、土地がない中でいかに中心市街地の魅力を向上させるか、一例を挙げると豊島区の南池袋公園等をイメージしているが、春日部市はどのような公園をイメージされているのか、特にイメージしている自治体の公園があればお聞かせいただきたい。

応答：代替公園としての機能を備えることが前提としてあるが、それ以外にも中心市街地については連立事業を契機とした様々な課題がある中で、従前の機能を盛り込むことに限らず、中心市街地の魅力向上につながるような施設整備やイメージ戦略を盛り込んでいきたいと考えている。具体的な施設のイメージは示しているものの、具体的な整備の要求水準として示すのではなく、あくまでもイメージの中で民間事業者に様々提案をいただきたいと考えている。

質疑：先ほど、都市公園法によって都市公園はみだりに廃止ができないと説明があったが、同等の面積で継続する等、規模についての規定はあったのか。

応答：計画策定前に、埼玉県にも確認したと聞いている。また、区画整理で整備した際に、区画整理で必要な公園面積が、エリア面積の3%という規定があったことから、従前と同等規模を備えるという計画になっている。

質疑：サウンディング調査等では、ポテンシャルが高いとの応答があったと説明があったが、中心市街地の中で多くの人がいて多くの建物がある中に、セントラルパークのような憩いの場所なのか、またそういったところでイベントがどんどん発展するのか、あえて公園というところの魅力、ポテンシャルの高さを住民がどう感じているのかについて認識があればお聞かせいただきたい。

応答：多くの住民が憩いの場としての公園、花や緑がきれいな公園、こどもが安心して遊べる公園というイメージを持たれている。中には、イベント開催や便利な公園であってほしいという意見もあるので、頂戴している意見を計画に反映していきたいと考えている。春日部駅の近くに立地し、P a r k – P F I の活用にあたっても、駅から離れたところと比べると民間施設としての立地の可能性は高い場所であるということをサウンディング調査の中では感じている。

質疑：P a r k – P F I で対応可能とする事業者8者あったとのことだが、サウンディング市場調査の対話には参加したのか。

応答：流れとしては、計画の策定段階で2度アンケートを実施した。Park-PFIを実施した実績があるような事業者を選定したアンケート調査に加え、サウンディング型市場調査では、事業者から手挙げしていただき、ヒアリングさせていただいた。具体的な社名は非公開としているため、応答を控えさせていただきたい。Park-PFIの実施にあたっては、JVを組むなど代表となる事業者が軸にいて、その中に、設計、建設、維持管理、運営含めてグループになって複数社で提案していくのではないかと思う。その中からどの程度提案いただけるのかについては、現時点では測りかねる部分である。

## 8 委員長所感

本市においては平成30年5月閉館の所沢市役所旧庁舎及び平成22年3月閉館の旧所沢文化会館を中心市街地に抱えている。本視察の中では、旧庁舎跡地の「土地利用」についての基本計画策定では、整備方針の設定に始まり整備コンセプト、そして整備イメージ及び事業手法の検討に関しては、本市の一歩先を行く具体的な事例として一連の流れを視察することができ参考になった。また、公園整備の観点でも公募設置管理制度（Park-PFI）や指定管理制度の検討状況や公園整備でのICT／デジタル技術の活用の考え方や、Park-PFIと従来手法との経費節減効果についてもとても参考になった。本市においても旧庁舎・旧文化会館跡地の「土地活用」について民間活力を活用したサウンディング型市場調査が始まったが、視察の中で事業者との具体的な対話内容なども学ぶことができ今後の委員会の中で活かして参りたい。

# 建設環境委員会視察報告概要

## 【長崎県】

1 観察日時 令和7年10月28日（火）  
午前9時30分から午前11時まで

## 2 観察先及び観察事項

- ・観察先 長崎県
- ・観察事項 「県庁舎跡地整備基本構想について」

## 3 参加委員

委員長 川辺 浩直 副委員長 花岡 健太  
島田 一隆 前田 浩昭 山口 浩美 中 育志 大館 隆行 秋田 孝

## 4 観察の目的

長崎県旧県庁舎跡地は、長崎市の中心部に位置し、この基本構想では、県民市民が憩い、集い、交流できる広場や空間を整備し、イベントや文化活動を通じた賑わいの創出を目指すだけでなく、歴史の変遷や世界遺産など県の魅力を体感できる情報発信機能、また、多様な人材や団体が交流し、新たな連携や活動を生み出す拠点機能の整備も盛り込まれております、公園的空間と交流拠点を一体的に整備する特徴を有している。

こうしたまちなかの中心に位置する貴重な場所における賑わいを生み出す先進的な取組を調査し、本委員会の所管事務調査事項である本市の「市街地整備」や「土地利用」の施策展開に資することを目的とするため、視察を行った。

## 5 観察の概要

長崎県地域振興部県庁跡地活用室による事業の概要説明、質疑応答を行った。

## 6 概要説明

### 【県庁跡地について】

#### （1）県庁跡地の位置

県庁舎跡地は、北側に長崎駅、南側に松が枝国際観光船ふ頭、さらに南側に長崎市内で一番の観光客が集まるグラバー園、西側には長崎港ターミナル、東側は長崎市内で一番の中心商店街が位置する場所であり、市の中心部、非常に貴重な場所である。

#### （2）県庁跡地の重層的な歴史と埋蔵文化財の確認状況

1571年に開港されて以降、岬の教会、長崎奉行所、4代にわたり県庁舎が建てられたほか、森崎神社があったとする文献も存在するなど海外等との交流により歴史的に重要な役割を果たしてきた長崎を象徴する場所である。

令和元年からの発掘調査により、過去の大きな歴史を感じさせるものとしては、江戸時代の井戸の遺構や1610年代から明治時代にかけての石垣の礎石などを確認したが、岬の教会の遺構は発見できず、奉行所時代の名残としては、井戸が2ヶ所発見されたのみで、過去の県庁舎の建設に伴い過去の痕跡は発見できなかった状況である。なお、石垣や明治時代の県庁舎の基礎などは保存しながら、利活用を進めていく方針である。

### (3) これまでの経過(抜粋)

平成22年1月 民間懇話会からの提言（基本理念等）※1  
26年4月 民間混和会からの提言（用途・機能等）※2  
令和元年6月 県庁舎跡地整備方針を策定  
9月 県庁舎跡地整備基本構想の策定に着手  
10月 埋蔵文化財調査（範囲確認調査）に着手（令和2年1月まで）  
令和3年2月 予定していた埋蔵文化財調査完了  
10月 県庁舎跡地整備基本構想（素案）に対するパブリックコメントを実施  
令和4年1月 長崎商工会議所の提言  
3月 埋蔵文化財調査報告書とりまとめ  
7月 県庁舎跡地整備基本構想策定 ※利活用の基本的な考え方と必要な機能  
10月 県庁舎跡地の一部について暫定供用を開始  
職員の現地常駐（令和5年10月まで）  
令和5年3月 敷地の大部分の暫定整備工事に着手  
9月 敷地全体の暫定供用を開始  
令和6年9月 マーケティングサウンディングを実施  
※民間手法導入可能性、土地利用計画等  
令和7年3月 公共で整備する機能のイメージ（案）・整備スケジュール（案）を公表

※1 民間懇話会のメンバーは、地元の関係者、商工会、行政、ホテル、有識者、周辺市町の首長、商業関係者など32名。この提言の基本理念の中では、「長崎発祥の礎であり、かつ、中心市街地の核ともいべき唯一無二のこの場所を、県庁舎という事務所機能を中心とした行政機関が占有し続けることは、この場所が本来持つ価値や大いなる可能性を将来にわたり閉ざしてしまう」と述べられている。

※2 民間懇話会のメンバーは24名。主要機能候補として「多目的広場機能」、「歴史・情報発信機能」、「ホール機能」が掲げられ、附帯機能候補としては、「展望機能」や「バスベイ・駐車場機能」等が掲げられている。

### (4) 県庁舎跡地整備基本構想（令和4年7月）の概要

#### ①基本理念

歴史が息づく地で賑わいと交流による新たな価値を創造する。

②整備する機能等

憩いの場やイベント等で利用できる広場、歴史などの情報発信機能、交流支援機能

③今後の進め方

基本構想に基づき、オープンスペースとして暫定供用  
利用状況等を検証のうえ、その後の設計や整備を検討

(5) 県庁舎跡施設配置イメージ（案）

中心の広場の部分は、奉行所が実際に置かれていた歴史的な場所であること、県庁舎跡地と出島との一体感が大切であるという考え方のもと、建物（平屋を基本とし、一部2階建て）は北側に寄せる配置とした。また、旧第三別館（1923年竣工）の一部も活用し、情報発信機能を持つ施設として配置した。

県庁舎跡地整備基本構想において、整備後の運営の中で生じる新たなニーズや社会経済情勢等の変化による機能等の見直し等にも柔軟に対応できるよう、以下のように建物やスペース等に可変性を確保することとした。

①将来的な拡張スペースの確保

②低層等の建築物の整備

低層の建物や木造建築を基本とする等、増改築にも対応しやすい建築物とする。

(6) 今後のスケジュール

県庁舎跡地の整備については、PSC、いわゆる従来の発注方式を検討していたが、現在は、未決定ではあるもののPFIの活用を想定している。これは、暫定供用という形で様々な催しで使用していく中で、設計の段階で運営を見据えた視点を入れるべきではないかという意見をいただいたことから、設計、施工、運用（指定管理）とぶつ切り的な従来の発注方式でなく、設計段階から運営者の意見を取り入れる手法としてPFIが馴染むのではないかという考え方のもとそのようになった。仮にPFIを念頭に進めた場合には、令和12年に公共部分の完成というスケジュールを想定している。

(7) 暫定供用の状況

まち歩きイベント、流鏑馬体験会、ランタン係留イベント、eスポーツ＆ドローン体験会などに活用し、様々な意見をいただいているところである。

## 7 質疑応答

質疑：防災機能は想定しているか。また、この界隈で想定される天災等はどういったものがあるのか。

応答：長崎県は大きな地震が少ない地域である。それ以外の大きな災害としては、昭和57年に長崎大水害が発生した。県庁舎跡地が海拔11mあり、水害の際にも被害を免れた場所である。県としてはまずは緊急避難所としての想定をしている。

質疑：歴史的な位置づけからすると、出島との一体性が大事だと思うが、今後、整備する中で出島との一体性についてどのように考えているのか。また、現時点で予定している総工費をお聞かせいただきたい。

応答：ハード面での空間的な一体性に加え、ソフト面においては、出島で行われる催しと県庁舎跡地で行われる催し、それぞれに集う人たちの行き来を促すような情報発信をしていくことが考えられる。

事業費について令和4年に参考値として示した20～30億円であるが、現在、基本構想をベースに基本計画をまとめており、基本計画の中で整備内容の精度を上げ、それに基づき事業費を積算するため、そういった意味では、まだ正確な予想は立てていない状況である。

質疑：地元の町内会から要望はあったのか。また、民間懇話会のメンバーに自治会長が含まれていたのか。

応答：県庁舎跡地がある江戸町の自治会と直接話をしている。また、民間懇話会のメンバーに地域の自治会長も含まれていた。

質疑：地元の市議会や県議会で議員からの働きかけはあったのか。

応答：市議会については、一般質疑で私ども関係するにご意見等いただいた。例えば、長崎市で一番代表的なお祭り（長崎くんち）関連資料を展示するスペースができないか等様々なご意見を頂いた。その中で、バランスを重視すると特徴がない施設になってしまうところもあるが、バランスを取らざるを得ないという部分もある。

質疑：オープンスペースとして、暫定供用することとなった発案のきっかけは。

応答：建物が出来てからでなく、一旦使用していただくことで、こういう設備があった方がいい等のご意見をいただけたこと。また、整備後を見据え、イベントを仕掛けられる方、地元との接点を持ちたいという思いから暫定供用することとなった。

質疑：1年間、職員が現地駐在されているが、市民の意見を聞くためだったのか。

応答：その期間は県庁舎跡地を現在の形にする暫定工事期間であり、仮囲いされている状況であった。こうした状況の中でも使えるところは使うなり、県庁跡地がこんな場所でだとお見せしたいという思いから、一部、工事をしない安全な場所の仮囲いを朝と夕方開閉していた。その中で、住民の方や出島に来られるついでに寄った方に、県庁舎跡地の今後について説明しようということで実施した。駐車場にテントを並べて、その中でテレワークをしながら、人が来られたら話をしていた。地元の方等と会話をし、様々な意見を聞く良い機会であった。

質疑：暫定供用で得られた利用者の意見はどのように計画に反映されたのか。また、オープンスペース広く確保することによる可変性を確保することだったが、何か想定しているものはあるか。

応答：現在、基本計画の取りまとめをしていく段階で具体的に説明できる内容がない。

例えば、長崎くんちの練習会場として使用した際には、現在設置している街路灯10基では足元が暗いという声をいただいたり、マルシェの開催にあたっては、給排水やトイレの動線を考える必要があること、イベント実施にあたっては、意外と控え室がいることなど実際に活用する中で多くのヒントをいただいているので、これから基本計画にブラッシュアップしていく。

可変性の確保という中で想定しているものについて、それが見えないから可変性ということになろうかと思うが、将来の行政ニーズ、もっと言えば、令和12年を目がけて整備したうえで、実際使ってみて初めて気づくことが大なり小なりでてきた際に対応できるようにということがある。

質疑：令和5年3月の暫定整備工事の費用は。

応答：詳細の資料を持ち合わせていないが、暫定整備にあたっては、照明、水道、電源など暫定的な活用に最低限必要な設備は整備したが、トイレや下水道は整備しておらず、整備費用を抑えている。

質疑：イベント時のトイレは。

応答：長崎市の管理する公園のトイレや出島側にあるトイレを使用している。

質疑：平成22年の懇話会からの一連の経過における専門的知見の活用は。

応答：専門的知見という意味では、現状においても、大学教授や旅行代理店、長崎の歴史に詳しい方、アーバンデザインシステムの先生ご相談している。また、基本構想の策定にあたっては、コンサル（株式会社 三菱総合研究所）に委託をしている。

質疑：この県庁跡地整備計画に関して、他の他自治体で視察先来られた実績はあるか。

応答：三重県内のどこかの市町で実績があった。また、今後長野県庁が来る予定である。

## 8 委員長所感

長崎県旧県庁舎跡地は、長崎市の中心部に位置している。本市の所沢市役所旧庁舎及び旧所沢市文化会館跡地も中心市街地に位置している。この長崎県庁舎跡地整備については、地元関係者からなる民間懇話会からの2回（平成22年1月、平成26年4月）にわたる提言、長崎市からの提案（平成26年7月）、長崎商工会議所の提言（令和元年4月）など多くの機関との協議により令和4年7月の県庁舎跡地整備基本構想策定がまとめられている。この基本構想では、土地の歴史的な意義も尊重しながら賑わいと交流による新たな価値を創造するかたちで出来ており参考になった。旧県庁舎は、早い段階で解体されていたが令和元年から令和3年にかけて埋蔵文化財調査をし、令和4年10月にはこの跡地の一部を暫定供用として開放し令和5年9月からは敷地全体をオープンスペースとして暫定供用を実施している。この暫定供用の中で利用者から意見を聞きつつ、地元と接点を深く持ちながら本整備を考える手法は参考になった。市街地整備の観点では、アーバンデザインシステムを採用し、街の景観にも配慮している点は今後の本市の市街地整備の参考にしたいと感じた。

# 建設環境委員会視察報告概要

## 【福岡県】

1 視察日時 令和7年10月29日（水）  
午前9時30分から午前11時まで

2 視察先及び視察事項

- ・視察先 福岡県
- ・視察事項 「県営公園 大濠公園・天神中央公園・西公園 Park – PFIについて」

3 参加委員

委員長 川辺 浩直 副委員長 花岡 健太  
島田 一隆 前田 浩昭 山口 浩美 中 育志 大館 隆行 秋田 孝

4 視察の目的

福岡県では、大濠公園、天神中央公園、西公園などの県営公園において、公募設置管理制度（Park – PFI）と設置管理制度を併用し、民間事業者の参入による公園利用者の利便性や魅力の向上を図るとともに、財政負担の軽減や持続可能な管理体制の確立を目指した公園整備を行っている。また、これらの公園整備においては、景観との調和を図りながら、憩いの拠点としての機能や大規模災害時の避難場所としての機能を担うなど、多面的な役割を果たしている。こうした公園における先進的な取組を調査し、本委員会の所管事務調査事項である本市の「市街地整備」や「土地利用」の施策展開に資することを目的とするため、視察を行った。

5 視察の概要

福岡県建築都市部公園街路課による事業の概要説明、質疑応答を行った。

6 概要説明

### 【県営都市公園について】

#### （1）県営都市公園の配置

- ①中央公園（北九州市）
- ②筑豊緑地（飯塚市）
- ③名島運動公園（福岡市）
- ④東公園（福岡市）
- ⑤天神中央公園（福岡市）
- ⑥大濠公園（福岡市）
- ⑦西公園（福岡市）
- ⑧春日公園（春日市）
- ⑨筑後広域公園（筑後市）

#### （2）公園・緑地事業の紹介

##### ①西公園

公園再整備事業の一環としてPark – PFIを活用した事例。風致公園。

##### ②筑豊緑地

令和7年8月、インクルーシブ遊具広場の部分供用開始。障害の有無に問わら

ず誰もが楽しめる、利用しやすい公園を目指し公園の一部に遊具広場を整備。

### ③筑後広域公園

BMXパークの供用開始。大会の開催が可能。

オートキャンプ場の供用開始。園内にドックランがあり、犬も一緒に宿泊可能。

### ④春日公園

無料のスケートボード場を有料施設として規模を拡張する形で整備。

## 【天神中央公園西中洲エリア再整備事業について】

### (1) 公園の概要

近隣公園。広さは3. 1 h a。平成元年開設。周辺には高層ビルが立ち並ぶエリアに位置し、都会のオアシスとして緑を感じることができる公園。

### (2) 西中洲エリアの課題と再整備計画

#### ・現状と課題

樹木が生い茂り、公園の中の状況が見えにくい。また、街路灯があるものの、通行人にとっては少し薄暗い印象。

通行人が多く、絶好の立地であるにも関わらず、園内に滞在できる場所が少なく、滞在時間が短い。くつろげる空間がない。都市観光への寄与が不十分。

#### ・再整備計画

学識者を含む再整備検討委員会を立ち上げ、再整備計画を策定。

### (3) サウンディング調査を実施

8者と個別対話を実施。インフラ設備は県で整備してほしいという意見や、事業者決定から営業開始までに1年程度の期間を要する等の意見があった。

### (4) 事業者公募

サウンディング調査を基に、公募条件を見直し、事業者公募を行った。

平成30年5月末に公募指針を公表、8月下旬に事業者の決定とタイトなスケジュールであったため、もう少しスケジュールに余裕を持った方が様々な提案がいただけたのではないかと当時の担当者からは聞いている。

### (5) 整備概要

公募対象公園施設：カフェ&バー、バル、ベーカリー、レストラン

特定公園施設：休養施設、トイレ改修

県による整備：樹木の整備、広場の拡充、御影石舗装に改修

## 【大濠公園における取組について】

### (1) 公園の概要

総合公園。広さは39. 8 h a (池22. 6 h a)。昭和4年開設。

能楽堂、ボートハウス、カフェ（設置管理許可制度で出店）、福岡市美術館。

福岡県立美術館が移転（令和11年度開園予定）。

## （2）事業概要

- ・南側エリアの活性化を図る（日本庭園の認知度が低く、人の流れが北側に寄ってしまっている。）。
- ・日本庭園に隣接する箇所に日本茶（八女茶）をテーマとした飲食店誘致。
- ・日本庭園の観光資源としてのポテンシャルを高め、来園者を誘致するような施設の設置。
- ・大濠公園を象徴する池の水の景観、公園の緑の景観を眺めながらくつろげる空間を創出。

## （3）整備概要

公募対象公園施設：大濠テラス（和風カフェ、着物レンタル店<sup>※1</sup>）

特定公園施設：券売所、園路、案内サイン

県による整備：樹木の整備、広場の拡充、御影石舗装に改修

※1 コロナ禍により着物レンタル店は撤退し、現在は酒碗の販売店。

## （4）PFI実施の成果・課題など

### ①事業実施の成果

賑わいの創出、魅力の向上、公園の知名度アップ（SNSでも話題）

《PFI実施のメリット》

- ・建蔽率の緩和
- ・統一的な景観⇒大濠テラスと券売所で統一的なデザインにすることにより、庭園入場前後にカフェ利用が増加、回遊性が向上。

### ②課題

事業者決定後から営業開始までの期間設定

県が実施する再整備事業との工程調整

## 【西公園再整備について】

再整備の一部においてPark-PFIを活用。

### （1）県営西公園再整備基本計画

近隣住民や県ホームページなど活用したアンケート調査を実施。

《課題》

#### ①賑わいが乏しい

利用者が50歳以上に偏っている。利用者数が少ない。賑わいの核となる魅力ある公園施設や飲食施設がない。

#### ②魅力を活かしきれていない

樹木に遮られ、眺望の魅力を活かしきれていない。見通し不良の歩道。

#### ③回遊性が乏しい

駐車場不足、歩道が歩きにくい、案内サイン不足。

## 《再整備の理念》

都心に近い憩いの拠点として

眺望とみどり・歴史の魅力を最大限活かした

にぎわいのある公園づくり

## 《再整備の方針》

①にぎわいの核をつくる（遊び環境の充実、休憩機能の充実）

②魅力を磨く（眺望の確保、みどりの魅力向上、歴史案内機能の強化）

③つながりを強化する（回遊性・アクセス性の向上）

### （2）整備概要

公募対象公園施設：飲食店、賑わい創出に資する収益施設

特定公園施設：ベンチや四阿等の休養施設

県による整備：駐車場及び展望デッキ（認定公募設置等計画における提案に基づき施設内容を確定した上で県が発注する。）

## 7. 質疑応答

質疑：西公園の説明の中で、近隣住民の方の声をアンケート調査したとの説明があったが、他の公園については行ったのか。また、近隣町内会、自治会からの要望や福岡市議会や福岡県議会での一般質問などはあったのか。

応答：天神中央公園は、再整備の一環で Park - PFI を行っており、アンケート調査の実施や再整備検討委員会を設置し、地元の団体の方を委員にお招きするなど、ご意見をいただきながら、整備を進めた。大濠公園については、その性質上、外向きの整備ということもあり、地域住民への事前説明はあまり行っていなかったと思う。また、大濠公園では議会のご提案があったと記憶している。

質疑：天神中央公園と大濠公園について、総事業費は。

応答：大濠公園に関しては、基本的には民間事業者が実施しているため、県の事業費はほとんど発生していない。また、天神中央公園は、周囲の再整備を県が行なっており、県の支出があるが詳細な資料が手元にない。

質疑：事業者から防災に関する提案はあったか。

応答：特段なし。

質疑：整備前後での利用者数の推移は。

応答：いずれも推定値ではあるが、大濠公園については、平成25年の年間184万人から令和3年は年間530万人、天神中央公園については、平成28年の年間330万人から令和4年は年間720万人である。

質疑：西公園の中にある神社の関係者からのご意見はあったのか。

応答：再整備計画の策定段階から説明し、ご意見を伺いながら計画を策定した。また、民

間活力の公募の際にも説明会にご参加いただいている。

質疑：現在、所沢市内にある県営公園でもスケートボード場整備を進めている。春日公園のスケートボード場について、整備後に公園内のスケートボード場以外の場所でスケートボードをする方はいなくなったのか。また、苦情はなくなったのか。

応答：スケートボード場が有料施設であることの影響かスケートボード場以外の場所でスケートボードをする方がいるのが現状である。

しかし、指定管理者からはスケートボード場が整備されたことにより別の場所でスケートボードをしている方に対して、注意や誘導をしやすくなったと聞いている。

また、整備前は騒音の苦情があったものの、整備後はスケートボード場でスケートボードをする分には、騒音などの苦情はない。

質疑：指定管理者はどのような方なのか。

応答：一般的な公園の管理者である。点検は、指定管理者が専門業者に依頼し行っている。

質疑：設置管理許可制度で導入した大濠公園内のカフェを誘致した経緯は。

応答：インバウンドの方や近隣の方など多くの方が来園されるようになり、休憩スペース、飲食施設ができないかという声をいただき、設置をする流れとなった。事業者は、公募により決定した。

質疑：天神中央公園の整備では、樹木をかなり少なくされたようだが、自然団体等からの意見はなかったのか。

応答：天神中央公園は、木が生い茂り、暗く怖いと感じるような公園だったため、地域の方も不安に思っていたのか、ご意見はなかった。大濠公園や西公園では、樹木を残すべきという意見をいただいている。

質疑：大濠公園において、着物レンタル店が撤退後に新しく入った酒碗のお店はスムーズに入って入られたのか。また、撤退後に新しく入るお店に関しても、ある程度行政のほうから制限できる規定があるのか。

応答：スムーズに入れ替えていただいた。また、制限については恐らく明記はしていなかったと思うが、公募時のコンセプトがあり、提案いただいたお店が変わるということでお、県も認知しないというわけにはいかないということから、お話を伺った。

質疑：P A R K – P F I を活用するにことにより、一体的な意匠による整備ができるというメリットや行政側の整備費用の負担軽減、利用者数の増加といった効果があることがわかった。その反面、課題があるというご説明であったが、公募する上でのアドバイスがあればご教示いただきたい。

応答：サウンディング調査の段階で行政側が考えていたものと違う話が出てきたこともあり、サウンディング調査は丁寧に行なったほうがよいと感じる。

実現は叶わなかったが、公募条件として、指定管理と一体とした公募にしてほし

いという意見をいただいたこともあった。事業者としては、収益施設が軌道に乗るかどうかのリスクがある中で、指定管理と一体とした公募であれば、必ず指定管理料が定額で入ってくるため安定化でき、また、一体で管理運営することでイベント等がやりやすくなるためというご意見であった。

## 8 委員長所感

本市には、237か所の公園・緑地（令和5年度末時点）があり、航空公園を除きほとんどの市が管理している。本市でも一部の公園では民間活力を利用した、公募設置管理制度（Park-PFI）を導入もしているが限定的である。福岡県では公募設置管理制度（Park-PFI）と設置管理制度を併用し、民間事業者の参入による公園利用者の利便性や魅力の向上を図るとともに、財政負担の軽減や持続可能な管理体制の確立を目指した公園整備を行っている。この制度の活用により、大濠公園については、平成25年の年間184万人から令和3年は年間530万人、天神中央公園については、平成28年の年間330万人から令和4年は年間720万人と推定値ではあるが利用者数増大と共に行政側の整備費用の負担軽減など大きな成果を上げている。

一方、事業者選定段階においては、行政側と民間事業者との考えに違いが生じる課題もあったようで、民間事業者とのサウンディング型市場調査では、意思疎通の面でも丁寧な対応が必要なことも見えたので参考になった。公園の緑については、天神中央公園の整備では、木が生い茂り、暗く怖いと感じる公園から樹木の数を調整し、夜間でも安心して利用できる効果であったが、一方で大濠公園や西公園では、樹木を残すべきとの意見があり、公園の状況・利用状況に合わせた整備が必要であると感じた。