

令和5年9月29日

長岡京市議会  
議長 三木常照様

総務産業常任委員会  
委員長 上村真造

行政視察の実施について（報告）

先般実施しました当委員会の行政視察について、所感を添え下記のとおり報告します。

記

1. 日 時 令和5年5月18日（木）～5月19日（金）

2. 視 察 先 埼玉県春日部市（5月18日）  
埼玉県さいたま市（5月19日）

3. 視 察 者 委員長 上村真造  
副委員長 広垣栄治  
委員 干場志都恵 中村亮太  
小谷宗太郎 大伴 壘  
進藤裕之  
議長 三木常照

4. 視察内容（詳細については別紙のとおり）

『埼玉県春日部市』

○リノベーションまちづくりについて

- ①概要について
- ②実施に至った背景について
- ③具体的な取り組みや今後の課題について

『埼玉県さいたま市』  
○大宮区役所新庁舎建設について

- ①施設概要について
- ②大宮図書館複合化の観点から効果や課題など

5. 所 感  
別紙のとおり

埼玉県春日部市（5月18日）

### 【視察内容】

春日部市がリノベーションまちづくりに着手するきっかけとなったのは、春日部駅の景観まちづくりの際、連携していた大学から既存ストックの活用の取り組みについて提案があったことや、東武鉄道沿線で同事業を実施している市町が多くあり、それらの市町から連携の申し出があった等の背景がある。

春日部市のリノベーションまちづくりの特徴は3つある。1. 空き家や空き店舗、公共空間など今あるものを生かす既存ストックの活用、2. 人材や街並み、自然、歴史など地域の特性に合わせた地域資源の活用、3. 補助金に頼らない官民連携による持続可能なまちづくりを目指し、まちづくりの担い手を確保することである。この中で、補助金に頼らない仕組みとは、行政による場づくりを行い、そこで生まれた民間プレイヤーが遊休不動産等既存ストックを活用した事業を実施、その結果商店街の活性化や地域課題解決に繋がり、不動産価値の向上や担税力が強化され、エリア価値が向上していくというものである。春日部市は現在場づくりを行っている段階である。

初期段階における補助制度としては大きく2つある。1つ目は駅周辺の指定区域において空き店舗を活用するような事業を創業して5年未満の方を対象に、上限額はあるが創業費用の50%を補助する起業家向けのかすかベンチャー応援補助金、2つ目は空き家のリノベーションや建て替えに利用できる空き家リノベーション補助金である。

リノベーションまちづくりは都市区画整理や市街地再開発事業と比較すると、個々の事業規模が非常に小さく、かつ綿密な事業計画を練れば収益性もあり、スピード感がある事業である。そのため、市民活動団体等でない個人でも取り組みが可能であり、地域に愛着を持っている人がまちづくりに必要かつそういった人を増やすことを目標としている。

武里駅西口エリアでの具体的取り組みとして、令和3年度武里エリアビジョン会議を開催した。武里駅地区で事業を営んでいる若手事業者13名でエリア将来像を考えるワークショップを行い、多くの方と共有できるようイラストに取りまとめた。2つ目の取り組みとして、ABCのユニットに分かれ、空き家や空き店舗を題材に3日間で事業計画を練り上げるというリノベーションスクールを開催した。スクールマスターが統括し、ユニットごとにユニットマスターというリノベーションの専門家が配置され、さらにローカルユニットマスターという事業を実践されている方が配置され、スクールの相談役を担っていただいている。受講生はユニットごとに応募者から選考された5、6名程度、起業希望者、デザイナー、大学生等幅広いメンバーで構成されている。ユニットごとにそれぞれの遊休不動産の立地環境を生かしたテーマを設定し、順次事業に着手しようとしている。

また令和5年度の秋頃、新たな空き店舗3件において事業を進める予定としており、今後スクールマスターと市が相談し、新たなユニットマスターの選出等進めていく予定である。

## 【所感】

今回は武里駅西口エリアを現地視察したが、シャッターの閉まっている店舗が多く見られ、駅近隣には隣駅まで続くほどの広い敷地に団地が構成されており、閑静な住宅街という印象を受けた。団地の入居者は、65歳以上が5割となっているそうだが、リノベーションまちづくり事業は高齢者のためのまちづくりをするのか、若い方に入っていただくまちづくりをするのかどちらとも決めておらず共存をしていく形を目指しているとのことだった。世代に関わらず住みよいまちづくりを進めていくことは、全国的に高齢化が課題となっている現代において、今その地域で生活している市民を尊重しつつ、新たな流れも取り込みながら地域の活性化を図る現況に即した事業であると感じた。

民間事業のスタートアップを市の補助金で支えて家守会社の設立に向けて取り組み、その家守会社が自ら収益事業を行い、設立後は市の補助金に頼らずに自らエリア価値を向上していく仕組みづくりを目指しているとのこと、また、他の一般的なまちづくり事業と比較すると、団体だけでなく個人でも小規模からスタートすることができ、また、スタートアップ時点でこそ市の補助金支援があるものの、その後は地域住民の取り組みが地域の活性化に繋がるという内容だった。スタートアップ時支援した民間事業が自走していくことで、その利益追求だけにとどまらず、地域の活性化に繋がるというサイクルは公民連携のよい事例であると感じた。

近々具体的な取り組みが展開される予定の建物を3か所視察したが、屋上や裏道等それぞれの立地環境を生かした事業を予定されているとのことだった。一過性のイベントとして終わるのではなく、イベントを通して参加者が情報や気持ちの共有をし、人と人の繋がりをどんどん広げていくことで、その後の事業の継続ひいては地域の活性化に繋がっていくと考えられるため、今後の展開に期待している。

本市も春日部市と比較すると人口規模や地価等違いはあるものの、今回学んだ民間と行政が一体となったまちの活性化の取り組みについて、取り入れられる部分を参考にしていきたい。

埼玉県さいたま市（5月19日）

### 【視察内容】

大宮区役所・大宮図書館は令和元年5月7日に供用開始した。民間の有するアイデアやノウハウを活用するために、設計、建設から庁舎の維持管理、運営までを一括で行うPFIの手法を採用している。契約の相手方である大宮クロスポイント株式会社は、建設や維持管理運営の複数の会社で構成するSPC、特別目的会社というこの事業のために設立された会社で、平成28年6月から令和21年3月までの契約となっている。

地下1階は有料駐車場で、公用車駐車場はタワーパーキングを導入している。1階は区役所、フリースペースである氷川の杜ひろば、展示スペースやカフェがあり、2階は区役所と図書館カウンター、3階は大宮図書館、4階は区役所保健センター等、5・6階は市税事務所や建設事務所を配置している。

平成22年に策定された大宮駅周辺地域戦略ビジョンの基本的な考え方として、大宮駅とさいたま新都心の間には人の流れを創出し、回遊性を高める、また、まちの魅力となる施設や空間を創出するとしている。また、大宮の歴史や環境の魅力、大宮が中山道の宿場町として発展してきた経緯や、庁舎のすぐ西側が氷川参道に面していることから、歴史と環境の融合を生かしながら暮らしよいまちづくりに向けて、地域コミュニティの復活、防災意識の高まりといった要求に答えることのできる施設となるよう新庁舎の理念が設定された。

庁舎基本方針は①区民に開かれ利用しやすい施設とすること、②複合化により、相乗効果を生む交流を創出する施設とする、③にぎわいを誘発し、地域のシンボルとなる大宮らしい施設とするという3点である。

大宮図書館の導入について、もともと集客力がある一方で施設や設備の老朽化とバリアフリーの問題があり、改善には億単位の費用が見込まれていた中で、夜間・休日利用も多く、回遊性の向上にも寄与する、また区役所の待ち時間に利用できるという連携も可能であることから、複合化が決定した。

交流機能部分の設置目的は、新庁舎では交流とにぎわいの創出を図り、利用者のサービス利用向上を図るため、様々な世代や目的の人々が集う、憩うことにより交流が誘発される居場所となるスペースを設置し、指定管理者による図書館との一体的な運営および区役所事業との連携により相互交流を図るにぎわい空間として設置すると設定した。交流やにぎわいを創出するための交流機能部分として、1階のフリースペースである氷川の杜ひろば、2階のステップリビングを図書館の付属施設として設置した。

施設的设计コンセプトは、この地が製糸業で栄えた大宮の歴史から3つのコンセプト、まちを紡ぐ、人を紡ぐ、時を紡ぐ、という3つをコンセプトとしている。まちを紡ぐとは新庁舎の恵まれた自然環境を生かし、庁舎と周辺環境の一体性を持たせることで、まちと建物を紡ぐ、大宮とさいたま新都心の間で、にぎわいを発信する拠点となることでまちとまちを紡ぐ、ということである。人を紡ぐとは、市民に広く開かれたスパイラル空間、そういった様々な仕掛けが人々のアクティビティを紡ぐというもので、時を紡ぐとは、歴史の象徴である氷川神社と、現在の象徴であるさいたま新都心とを繋ぐ氷川参道の軸線上にこの絹糸をイメージしたシンボリックな庁舎を整備して、大宮の歴史を未来へ

紡ぐというものである。

### 【所感】

大宮図書館は平日にも関わらず、様々な年齢層の利用者で席がほぼ埋まっており、当該施設が区民にとって居心地の良い居場所となっていることが感じられた。児童書コーナーが他の図書館フロアとは別スペースに設置されていたり、PC作業も可能な個室の研究室、学習が可能なスタディコーナーや、資料の閲覧のみ可能なデスク等、利用者のあらゆるニーズに応じたスペースづくりをされている効果であると思われる。

複合化に至った背景でも説明があったが、区役所の待ち時間に利用可能であるという面にも関係するが、おはなしのへやという0歳児からの託児サービスが印象的だった。児童書コーナー内の部屋で45分間託児を受けられ、保護者は建物内であればどこにいても構わないとのことで、図書館の本をゆっくり選ぶことができたり、区役所の手続きを済ませたりすることができるというサービスである。また、公共施設とカフェやコンビニ等が隣接しており便利であるという区民の声もあると聞いた。PFIの手法で民間企業の強みを活用し、新庁舎建設を行ったことにより、住民の様々なニーズに応じた多岐に渡るサービスが実現された事例を目の当たりにし、公民連携の重要性を再認識した。

さいたま市は本市と比較すると人口規模が非常に大きく、財政状況にも大きく差があるものの、今回視察で学んだことを踏まえ、今後保健センターや産業文化会館の複合化が予定されている新庁舎2期庁舎建設において、それぞれの施設機能間で相乗効果を生み出せるような仕組みづくりを導入できるよう働きかけていきたい。