

令和5年8月31日

松本市議会

議長 上 條 温 様

松本市議会経済文教委員会

委員長 今井 ゆうすけ

経済文教委員会行政視察報告書

経済文教委員会行政視察を実施しましたので、その概要について報告します。

記

1 期日

令和5年7月26日（水）～28日（金） 3日間

2 参加者

経済文教委員8人、関係理事者1人、事務局随員1人 計10人

3 視察先及び調査項目

(1) 熊本県熊本市

ア 熊本城

イ まちなか再生プロジェクトについて

(2) HAB@熊本（熊本県熊本市）

ア 再開発の経緯について

イ コンセプトについて

ウ 見所について

エ 松本パルコの現状について

(3) 福岡県北九州市

- ア 北九州黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業について
- イ 部活動地域移行モデル事業について

4 概要

(1) 熊本県熊本市

ア 熊本城

日時 7月27日(木) 午前10時～午前11時30分

対応者 くまもとよかとか案内人の会 岡田 様

(ア) 背景・概要等

平成28年4月14日と16日に最大震度7の地震が2度にわたり熊本で発生した。熊本城は国指定重要文化財建造物13棟すべてが被災。

石垣が50か所で崩落し、地盤の沈下や地割れは70か所に及んだ。そこで平成30年3月に「熊本城復旧基本計画」を策定。現在はそれに基づき復旧を進めているが、まだまだ痛ましい傷跡が残っていた。

平成29年4月に復旧工事が本格化し、建物と石垣の復旧が同時並行で進められた。外観を被災前の状態に復旧する一方で、制振ダンパーやブレース設置などによる耐震補強を行い、来城者動線に近い石垣では安全対策や構造補強を取り入れるなど、将来の災害にも備えていた。さらに、エレベーターの設置などバリアフリー化にも取り組み、誰もが最上階からの眺めを楽しむことができるようになり、大変好評だった。

天守閣の被害は、大天守最上階の瓦はほとんどが落ち、鯨瓦も落下した。最上階内部では柱の根元が激しく損傷、コンクリートの壁や床に多くのひび割れが生じた。小天守穴蔵の石垣は大半が崩落して足の踏み場がなくなり、外側の石垣でも一部が崩落。トキ橋跡では石垣の崩落に伴い、地割れが生じた。

(イ) 所感

現在松本城では、平成26～28年度に実施した松本城天守耐震診断を基に、耐震補強内容の検討結果から耐震対策基本計画を策定し、令和9年度からの耐震補強工事着手を目指している。これを早期に行わなければならないと感

じた。まずは今年度、令和2～3年度に行った石垣の調査結果に基づき、松本城の文化財的価値を損なわない天守と石垣の一体的な耐震補強案の作成を進め、国宝松本城天守耐震対策専門委員会で検討を行い、耐震対策基本計画の策定に着実に繋げていく。

また、地震ではないが、過去にはフランスのノートルダム大聖堂や沖縄県首里城の火災もあった。視察から帰った10日後には、ハワイのマウイ島で大規模な山火事も発生。そこで松本城天守耐震対策工事への影響を考慮しながら、既存防災設備の見直しや更新、新たな防災設備の設置を計画的に行うとともに、防災に対する取組も強化しなければならない。

そして国宝は松本城だけでなく、旧開智学校校舎もある。松本へ帰ってきてすぐに現在工事中の校舎内外を視察した。耐震補強工事と防災設備工事を着実に進め、国宝の「保全」を最優先にし、「活用」にも力を入れていきたい。

イ まちなか再生プロジェクトについて

日 時 7月27日(木) 午後2時～午後3時10分

対応者 熊本市都市建設局 都市政策部 都市デザイン課長 栗田 様

(ア) 事業の背景・概要等

熊本地震の際、市内で多くの建物が被災した。特に中心市街地は狭あいな道路が多く、老朽化したビルが密集。災害に対するリスクを抱え、公共のみならず民間の建物についても高い耐震性が求められる。特に、旧耐震基準で建設された建築物を含む築40年以上となる建築物が3割を占め、このまま放置すれば10年後には6割となる。また土地の価値に見合った使われ方をしておらず、空き地や青空駐車場等の低未利用地が約22haあり、まちの活力低下が懸念される。この10年でオフィス需要は増加しているが、オフィスビルのうち新築のものは3%とわずかであり、企業ニーズにあうオフィスも不足。これにより企業の立地意欲の低下が懸念される。

(イ) 所感

課題の要因は、建替えると現行制度の適用により現状より規模が縮小されることや、ビルを建て替えたくても初期投資等が負担となること。そのため建て替え等の動機付けとなる制度改正やインセンティブの充実を図る。建替え促進は、「防災機能強化等に着目した容積率の割増」、「高さ基準に係る特例承認建築物の拡充」、「建築物等に対する財政支援制度の創設」の3本柱で行われている。

まちなか再生プロジェクトの効果としては、10年で100件の建て替えを目標としている。実績の合計は、まちなか再生プロジェクトを活用したものが9件、その他13件。令和4年度の実績は3件であった。

なお、パルコ跡地の「HAB@熊本」も対象となり、解体や建築費総額約2,600万円を補助された。まちなか再生プロジェクトを今後の松本においても参考としていきたい。

ウ ^ハ ^フ ^{アット} HAB@熊本

日時 7月27日(木) 午後3時20分～午後4時50分

対応者 株式会社パルコ 新規プロジェクト推進部長 小林 様

株式会社パルコ 松本店長 齊藤 様

三陽ホールディングス株式会社 社長 木下 様

(ア) 事業の背景・概要等

松本パルコが令和7年2月末に閉店する。熊本市においても平成31年2月に熊本パルコの営業終了の報道があり、令和2年2月に閉店。その後、株式会社パルコは33年の長きに渡り熊本パルコとして営業した同じ場所で、今年4月に「HAB@熊本」を開業した。地下1階～地上2階に「HAB@」が、3階～11階に星野リゾートが運営するホテルが営業をしていた。

ネット通販をはじめ、近年の生活スタイルや消費が劇的に変化している。それを踏まえて、パルコは改めて「街に出て過ごすこと」の価値を提案。新業態であるHAB@は、顔を合わせて食事を共にする楽しさや、何気なく寄り道したお店でのショッピング等、リアルな場所だからこそ体験できることを大切に、地域に寄り添った施設を目指して、熊本県初出店14店舗、新業態6店舗

を含む20の店舗がオープンした。「また、ここで待ち合わせ。」をキーワードに、新たな街の賑わいづくりのハブとなる施設を目指している。

「HAB@」というネーミングは、街における遊びや暮らしのハブポイント【=HUB】として、地域の魅力を取り入れながら幅広い世代のニーズに応える独自の魅力を持った【=HAVE】場所を目指すことをコンセプトとしている。街の賑わい創出の一助となるべく、地域にフォーカスしていく姿勢を表すため、場所を表す前置詞【=@（アット）】を地図のピンのアイコンを模したデザインで名称の一部として含められた。

(1) 所感

熊本市の要望を受けて、3階屋外の「凸凹テラス」から熊本城が見えるロケーションを整備。とても絶景で、現地でもネットでも大変好評だった。

また、テラスから室内に入ると大きく「ご近所MAP」のパネルがあり、オススメのお店がプチ情報付きで掲示してあった。建物中で完結するのではなく、熊本観光の基地となっている仕組みが大変参考となった。

(2) 福岡県北九州市

ア 北九州黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業について

日時 7月28日（金） 午前9時30分～午前10時15分

対応者 北九州市建築都市局 都市再生推進部 都市再生企画課係長 柿野 様

(ア) 事業の背景・概要等

JR黒崎駅南側、中心市街地活性化基本計画の範囲内に、九州厚生年金病院があったが移転。その跡地を文化交流拠点地区と位置づけ、副都心にふさわしい都市機能の充実と地域の回遊性を向上させ、黒崎の活気とにぎわいづくりのため公共施設を整備した。

具体的には、公募で選ばれた民間事業者が、民間資金と経営・技術ノウハウを活用し、図書館やホール・公園等を整備。完成後に市が買い取る。その後、指定管理にて15年間、図書館とホールの管理・運営を行う。

なお公園は直営。

また、計画地の一部を活用し、地域の利便性向上、活性化や街なか居住の向

上などにつながる民間施設の整備を実施。集合住宅、スーパーマーケット、シニア向けマンションがある。スーパーマーケットとシニアマンションの土地は市所有だが権利者として事業者に貸している。集合住宅は土地を売却し民間で運営。

平成24年7月オープンし、指定管理期間は令和9年6月までとなる。

公共施設整備費と15年間の維持管理運営費の合計額は約105億円。

事業の主な特色は、道路や川に挟まれた3つの敷地からなる地区に、図書館ホール・公園等の施設レイアウトを自由に提案してもらったこと。民間施設も提案自由だが、リスク回避のため公共施設と民間施設の合築は認めず、図書館とホールの合築は可能ということだった。

過去に福岡でPPP事業の失敗があり、行政や民間・金融機関の連携不足等が話題になった。そこで北九州市では公民連携強化の取組として、山口フィナンシャルグループが主催するプラットフォームへ参画。当該プラットフォーム主催による毎年2回程度、PPP/PFIに関するセミナーや官民対話を開催し、情報・意見交換を実施。

(イ) 所感

PFIは、制度・法律・ファイナンス等、事務が多岐にわたるため、全ての内容に精通することは困難。そこでコンサル等のアドバイザーの積極的活用を図る必要がある。

イ 部活動地域移行モデル事業について

日時 7月28日(金) 午前10時15分～午前11時

対応者 北九州市教育委員会 学校教育部 生徒指導課長 野田 様

(ア) 事業の背景・概要等

昨年度、スポーツ庁からの委託事業で、部活動地域移行モデル事業を実施。総合型地域スポーツクラブである「北九州スポーツクラブACE」と「北九州市卓球協会」に運営を委託してモデル事業を行った。

目的は外部の運営に指導を委ねること。平日の部活動とどういった連携が取れるか、施設の利用、環境をお互いがどう整えることができるのか等の検証を

した。なお今年度もスポーツ庁や文化庁の委託でモデル事業を実施する。

アンケート調査では、生徒から「練習がものすごく楽しみになった」という声が多数。理由は、顧問が未経験の部活動が多かったため、技術面はもちろん精神面も前向きになったという。学校からは、教員のワークライフバランスの推進に繋がり、顧問がいない場合は廃部せざるを得ない等の毎年起こる課題に一石を投じたのではないかとという声があった。

一方で課題も多数。欠席連絡など学校が持つ個人情報を出すわけにはいかずスムーズに連絡ができない。練習方針など顧問と外部指導者の連携がなかなかうまくいかない。学校が土日の体育館割などを決めていくので連携が必要。どうしても大会には学校が主体で出るので結果などの情報共有が難しかった。

怪我や事故発生時の対応も課題。実際に怪我が1件。その時、学校では自家用車に載せては駄目だとか色々なルールがあるが、なかなかそこら辺が外部の運営団体との意識の違いがある。

他にも、外部の指導員も委託だが家族があり、教員の代わりにとはなかなかいかない。土曜日に毎週来られるかということそうではない。そういったところも急な予定の変更への対応がし難かったこと等、具体的課題を聞いた。

また、昨年度、全教職員対象に部活動地域移行に係る研修も行った。

内容は国が示す部活動の地域移行とはどんなものかを周知することが大きな目的。部活動地域移行への賛否の意見を把握できた。他にも3月1日に「これからの部活動の話をしよう」とオンラインイベントを実施。14校140名の生徒が参加した。こちらは録画映像で生徒の話を聞いた。

今年度は、部活動地域移行検討会議として「北九州市部活の未来を考える会」を立ち上げた。年6回を予定する。アンケート調査も行ったが、結果は現在集約中。

(1) 所感

松本市においても部活動の現状は、少子化に伴う活動の停滞や教員の働き方に関する事など、これまでのシステムが機能しなくなりつつあり、近年根本的な改革が必要となっている。視察を通じて様々な「生の声」を聞くことができた。今後の議員活動で具体的な政策提言をしていく。

5 各委員の報告書

別添のとおり

6 資料

別添のとおり

行政視察報告書

経済文教委員会行政視察		令和5年7月27日(木)～7月28日(金)
視察先 及び 視察事項	・令和5年7月27日(木)	
	熊本県熊本市	1 熊本城
		2 まちなか再生プロジェクトについて
		(1) 事業内容
		(2) 経緯
		(3) 課題
		(4) 実例
	HAB@熊本	1 再開発の経緯について
		2 コンセプトについて
		3 見所について
		4 松本パルコの現状について
	・令和5年7月28日(金)	
	福岡県北九州市	1 北九州黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業について
		(1) 事業内容
	(2) 経緯	
	(3) 課題	
	2 部活動地域移行モデル事業について	
	(1) 事業内容	
	(2) 課題	

1 熊本城

松本城を擁する本市においても非常に参考になるお城でした。

観光における大切な要素として「わくわく感」がありますが、熊本城にはそれがありました。松本城と比較して敷地面積が2倍以上ということ、またお城が高台にあるという立地などの違いはあるものの、天守閣へたどり着くまでの見せ方にとっても魅力を感じました。

VRやプロジェクションマッピングを利用し、お城について学んだり震災時の様子を知ることができるなど、平成28年の熊本地震からの復興の様子がわかるような工夫が随所にされており、復旧・復元作業が観光とうまくリンクしていました。

松本城においては、街中にあり日常の生活圏と隣接していることや、ある程度近く

まで来ると天守が見えることなどの大きな違いがありますが、もう少し広いエリアで松本城の観光を考えた方がより集客につながるのではないかと感じ、お城単体で考えるのではなく、駅前からの経路等も含めた再開発が重要であると感じました。

また、熊本城には復旧・復元のための「復興城主」という制度がありましたが、松本城においても、資金面だけでなく全国により多くの松本城ファンをつくるためにも何か取り組むことができるのではないかと考えます。

2 まちなか再生プロジェクト

プロジェクトの話題に入る前に、まず街中で感じたことは「交通の利便性に優れた街である」ことです。路面電車・路線バスの乗車率が非常に高く、自動車以外の交通利用が当たり前になっている街だと感じ、高齢社会における今後の可能性を感じました。特に路線バスは、数も多く乗車率も高く見え、本市との差を感じます。

【プロジェクトを立ち上げる際の課題として】

- (1) 街中の建築物に安全性について懸念のあるものが多い。
- (2) 青空駐車場などが多く、街中の土地がその価値に見合った使われ方をしていない。被災の影響も大きく、街中のスポンジ化が進んでいる。
- (3) 企業ニーズに合ったオフィスが不足している。新築ビルがごくわずかしかない。

との説明があり、こういった地震による影響も踏まえた現状から、より強靱で安全安心なまちづくりが重要であると考えプロジェクトが立ち上がったとのことでした。

【プロジェクトの3本柱として】

- (1) 容積率の割増
- (2) 高さ基準の特例承認
- (3) 財政支援

の施策を展開していました。

プロジェクト詳細については「熊本市 まちなか再生プロジェクト」で検索していただくか、下記 URL をご参照ください。

https://www.city.kumamoto.jp/hpkiji/pub/Detail.aspx?c_id=5&id=26490

建物の建て替え目標を「年間10件、10年で100件」としていましたが、コロナの影響もありペースは鈍化しており、2019年からの3年間で22件の建て替えということで現在の課題とのことでした。今後は周知を図るとともに、民間の意見を聞きながら新たな施策も考えていくということでした。

【所感として】

震災きっかけという側面が大きいものではありませんが、建物の老朽化や、いつ起きるかわからない自然災害への備えという観点からは参考になるプロジェクトであると考えます。前述した「駅から松本城」というエリアも含めたまちづくりが、今後の松本市発展の大きなカギを握っていると思います。

このプロジェクトの説明の中で、行政のかかわり方が非常に重要であると感じました。プロジェクトには本来多くの部署がかかわりますが、それをワンストップで行うことで民間の方も非常に動きやすかったようです。後述するPARCO問題においては、熊本市では行政からの積極的な働きかけがあったことも確認し、「市長のやる気・覚悟」という言葉が非常に印象的でした。

民間企業がかかわる案件にどこまで口出しするのかという課題はあります。しかし、規制緩和や支援制度などを活用してまちづくりを行うというこのプロジェクトについては非常に将来性を感じ、松本市でもぜひ積極的に取り組んでいくべきと考えます。

3 HUB@熊本

1986年から30年以上に渡り熊本PARCOとして営業してきたが、建物の老朽化、受電設備更新時期、ネットショッピングの普及などマーケットの変化等様々な要因があり、2020年に閉店したということでした。

熊本PARCOにおいても同じような環境下にあるわけですが、熊本PARCOがHUB@として開業したのにはいくつかの理由がありました。

それは、

- (1) 熊本市内最高の立地
- (2) 熊本地震復興のシンボル
- (3) 商圈人口77万人や、すべての交通インフラが建物前を通るという環境

などです。これらのことから、商業的にも観光的にもそして国際的にも可能性があると判断されたこと、そして何より大きな要因はオーナーである三陽株式会社がビルの建て替えを決断されたことにより再生できたのだと思います。

地下1階地上11階の建物で、PARCOは地下1階から2階部分、3階からは星野リゾートが展開するOMO5というホテル。商業施設と宿泊施設という異なる二つの施設が同一ビルに存在し、通常であれば別々になる入口なども共通のものを多く使っているようで、特に3階の共有スペースは非常に魅力的なものでした。

熊本PARCOにおいては、建物老朽化に加えて受電設備の更新時期などもあり閉店を決めたとのことでしたが、イオンモールの影響も大きかったようです。

【所感として】

前述のとおり、同じような環境下にはあるものの、建物の建て替えがビルオーナーにより行われたことは大変大きな違いであり、どこまで参考にできるのかは未知数であると感じます。

HUB@のPARCO部分については、松本PARCOのようなファッションのイメージとは程遠く、飲食店が多くを占めておりました。確かにおしゃれなお店や有名店などが入り魅力的には見えますが、東京や福岡の人気店を入れるなど、地元熊本以外のお店も多かったのが印象的です。対地元住民なのか、対観光客なのか、コンセプトを明確化しないと単なる飲食店街になる可能性も否定できず、例えばエリア分けするなどの工夫があってもいいのかなと感じます。

いずれにしても民間企業ですので、行政としてどうかかわっていくのか、前項のまちなか再生プロジェクトでも触れたように、相手の意向を尊重しながらどう支援できるのかを考えていくべき課題であると思います。

イオンモールの影響があったという話がありましたが、須坂にイオンモールができた際には、松本のイオンモールの集客力が低下する可能性もあります。PARCOのみならず、松本の商業施設についてあらゆる可能性から将来像を描く必要があります。

4 北九州黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業

黒崎駅北側は先端産業等工場や企業が多く、南側は商店街、住宅など生活圏ということで、JR線を境に南北の立地が大きく分かれているという環境でした。

駅から半径1km程度のエリアを中心市街地活性化基本計画の範囲として、元々病院のあった場所に文化・交流拠点地区を設けてPFI事業を実施したそうです。

2008年に都心の小倉地区、副都心の黒崎地区と同時に基本計画を進行し、特に黒崎地区は歴史や文化の残る街ということで、文化・交流拠点整備が計画されました。ちょうどその頃に駅前の商業施設の再開発に失敗して区役所を移転し、まちなかに人を寄せて「賑わいのあるコンパクトなまちづくり」をテーマに計画を立てたとのことでした。

事業概要や経緯など詳細については「黒崎副都心 文化・交流拠点地区整備等 PFI事業」で検索、もしくは下記 URL をご参照ください。

<https://www.mlit.go.jp/common/001090818.pdf>

内容としては、民間業者が資金やノウハウを活用して図書館・ホール・公園など公共施設を整備して完成後に市が買い取るというBTO方式を採用しており、買い取り後は指定管理者を置いて15年間維持管理や運営を行うということです。

事業体制として、発注者である北九州市と事業者であるSPC（特別目的会社）が事業契約を結んでおります。このSPCによるメリットは、複数企業で成り立っているため、単独で行うよりもリスクが分散できること、また銀行の理解を得やすいことなどが挙げられます。

事業の特色として、民間企業に自由度を持たせながらも行政側のリスクを回避できるような工夫がされており、コロナで落ち込んだ施設利用状況も回復しつつあり、今後に期待を持つことができる事業であるという印象を受けました。

PPP/PFI事業は公民の連携が非常に重要であります、連携強化に向けた取り組みも行われており、本市でも参考になるのではないかと感じます。

課題として挙げられるのは、PFIに関する事務作業や事業者選定の際の資料がかなりの量になるようで、そのあたりのご苦労が多かったようです。また、最初は大きな工事がありますがその後は形態が変わるため、企業側もこのままでいいとは考えていない様子も見られ、今後PFI事業を継続するのかどうかの事後評価も課題に挙げられておりました。

【所感として】

人口が90万人を超える北九州市の副都心ということで、規模的にどこまで参考になるのかわかりませんが、平成24年から供用開始されている事業で結果もある程度出ているため、PFI事業のモデルケースとしては大変参考になりました。事業とは直接関係ありませんが、話の中で「市内に約2,000ある公共施設の電力すべてを令和7年度までに再生可能エネルギーに移行する」という取り組みがあることを知り大変興味を持ちました。

同時にお話のあった「2050まちづくりビジョン」では、医・食・住の機能がコンパクトに集約した生活しやすいまちづくりを目指すこととされ、直近10年間の黒崎地区の人口が1.2倍に増えているということで、人口定常化を目指す本市としても参考になるかと思えます。ただ、要因としては市内郊外から黒崎地区に流れているのではないかという話もあり、市外・県外からの移住をいかに増やすかは本市と共通の課題です。

また、やはりここでも建物の老朽化などの話もあり、建て替えと引き込みを併せた「リビテーション」を掲げ、容積率を800%にするなどの規制緩和も行われており、熊本市と同様の取り組みであることから、市街地活性化のポイントになるのでは

と感じました。

担当者の「民間企業がメインであり行政は後方支援」という言葉が強く記憶に残っています。

5 部活動地域移行モデル事業

昨年度スポーツ庁の委託事業としてモデル事業を実施。委託先は総合型地域スポーツクラブや卓球協会などで、平日の部活動と休日の地域移行でどのような連携が取れるのかなどを目的に行われました。

アンケート調査では、教員のワークライフバランス推進や専門的指導が受けられるなどの前向きな意見が多く、課題としては事務的なことが多いという印象を受けました。また、児童生徒がケガをした際などのルール徹底などの難しさがあると聞き、学校側と指導者側との連携が課題であると強く感じました。

地域移行に係る職員研修も行われ、完全移行を希望する教員もいる一方で、単なる技術指導ではなく教育的な面での指導も継続できるようなシステム作りが必要であるなども意見もあり、まだまだ課題も多いのが現状ではないでしょうか。

中学生140名が参加したオンラインイベントでは、中学生から様々な意見が聞かれました。現役の生徒さんだからこそその意見が多くあり、地域移行にあたって生徒さんからより多くの意見を取り入れることが重要であり、これはどこの地域でも共通であると思います。

地域移行に関するアンケート調査も行ったようで、現在集約中とのことでした。結果が分かり次第、本市のアンケート調査と比較し分析したいと考えています。

【所感として】

個人的に様々な思いはありますが、部活動の地域移行に関してはどの自治体でも取り組みが始まったばかりであり、「先進地」と言えるところはまだないのが現状ではないでしょうか。教員の働き方改革、少子化による団体競技のチーム編成の困難など共通の課題がある中で、北九州市のみならず多くの自治体の事例を調査しながら本市の取り組みにも注視していきたいと考えます。

令和5年8月18日

松本市議会議長 上 條 温 様

委 員 和久井 悟

行政視察報告書

経済文教委員会行政視察		令和5年7月27日(木)～7月28日(金)
視察先 及び 視察事項	・令和5年7月27日(木)	
	熊本県熊本市	1 熊本城
		2 まちなか再生プロジェクトについて
		(1) 事業内容
		(2) 経緯
		(3) 課題
		(4) 実例
	HAB@熊本	1 再開発の経緯について
		2 コンセプトについて
		3 見所について
		4 松本パルコの現状について
	・令和5年7月28日(金)	
	福岡県北九州市	1 北九州黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業について
		(1) 事業内容
	(2) 経緯	
	(3) 課題	
	2 部活動地域移行モデル事業について	
	(1) 事業内容	
	(2) 課題	

【熊本県熊本市】

1 熊本城

熊本城エリアの敷地自体が大変広く、全体像を把握しながら観光するには、ガイドの役割は大きいと感じた。(要望に応じての説明だったかと思うが、とても勉強されている方だった半面、天候もとても暑かったので、一つの箇所での説明が長く感じられた。)

天守閣内も大きく、展示物もとても多かったので見応えはあった。車いすへの対応、視覚障害の方への点字説明等も充実している印象。一方、敷地が広い割に、休み処が少ない。土産物屋等のエリアがもう少し充実していてもいいような印象。

入口付近のミュージアムや、熊本城おもてなし武将隊など、子供に興味を持たせる

ような工夫が多く、あらゆる世代を意識した配慮があった。市民や来訪者から復興再生資金を長期的に募り続ける仕組みに、震災からの復興も計画的に進んでいることが見受けられた。こういったことから観光エリアや歴史文化を守ろうといった熊本全体の意識と意気込みが伝わってきた。

2 まちなか再生プロジェクト

(事業内容)

平成28年の熊本地震被災からの復興を目指したまちなか再生プロジェクト。行政が力を入れた項目は、容積率割り増し、高さ基準の緩和、補助金制度の拡充。

(事例)

パルコ閉店後、新業態でスタートした HAB@、星野リゾートホテルも、まちなか再生プロジェクトの対象。地方パルコ閉店後初、この至った経緯に関しては、閉店発表の直後から水面下で接触、幹部と折衝をしたとのこと。市長も積極的に会見を開いたほか、建替えを決意した地主とも話しながら、パルコに残ってもらうための建替え支援や検討をしているといった制度設計にも努め、事業の継承に結びつけた。ホテルフロントになる3階にはテラス席を設け、そこから熊本城が見える新たな観光スポットとして相互で協力関係を構築。飲食店紹介等を含め、ホテル内でも熊本の観光PR等の協力関係をつくりあげたことを紹介。

(背景)

まちなか再生プロジェクトの背景には、官民学協働のくまもと都市戦略会議（知事、市長、熊本大学、経済界のトップによる会談）があり、年一回大きな都市問題を継続的に話していた。2018年に熊本経済同友会と熊本商工会議所が、市街地のこの先30年のビジョンを示した「熊本中心市街地グランドデザイン2050」は、10年間の都市基盤再生課題など10つのテーマがあり、震災から復興への建物の建て替えが喫緊の課題だった。この素地があり、産官学それぞれの役割分担と会話により、重層的に実践が進んでいる。

(所感)

市役所の説明の中で印象に残ったことは、市長ら幹部のほか担当者を含め、行政が積極的に民間に入っていく、交渉等に入り込み、水面下で打ち合わせなどの調整をしてきたことが繰り返し強調されていたこと。「理想形、なりたいまちづくり」に向け、行政は民間企業との協議の中で、要望を精査し、実現に向けた環境整備とルールを積極的につくってきたといい、設計段階にも立ち会うなど、官民が一つの目標に向かっており、それぞれの役割分担が徹底化されている印象を受けた。

骨太の長期ビジョン、震災復興支援、官民学の連携と役割分担、この3つがプラスに働き、相乗効果を生んでいると感じた。

本市の中心市街地のまちづくりについても、それぞれの関係者の議論が活発になる仕掛けと熱意をどのように仕掛け、興し、整理して実践していくかが課題であり、喫緊に取り組んでいく必要性をあらためて感じた。

3 HAB@熊本

(ビル所有者で地権者・熊本市の企業社長の話)

昭和12年に創業の現三陽ホールディングスが、現在単独で所有。熊本市の中心市街地である上通りから下通り、交通の結節点に目を付け、賃貸業→映画館→飲食事業などを経て、1971年に9階建てのビルを建設、長崎屋とその他飲食店に貸した。1986年にパルコが入った。ビル老朽化に加え、熊本地震でビルも被害を受けた。パルコ閉店発表後に今回の建て替えを決断。パルコ社に残留を交渉し成功。二人三脚で新たな方向を探った。地下1階から2階までがパルコ、3階がフロントとなっているが、上層階をどうするかということで、マンションやオフィスは需要があるが、街の期待度を考えると違うと考え、パルコ社と共にホテルとし、20社の応募から4社に絞り、星野リゾートの新しいカテゴリOMO5の2号店、一泊2万円前後のホテルに選定。パルコに出て行ってほしくないという県民市民の声は多かった。規模が小さくなくてもパルコらしさが残る形となったと考えている。

(株式会社パルコ社新規プロジェクト推進部部長の話)

立地が熊本の一等地であり、官公庁、オフィスへの通勤者、通学、観光客など、ナンバーワンの通行量を誇る結節点。すべての交通インフラがこのビルの前を通る。熊本には海外の半導体メーカーが工場を作り、空港も整備され、国際化が進んでいるなどの将来性、ポテンシャルが十分に感じられる都市ということも、再出店の決断となった。

リアルに人が交わり楽しめる体験価値がある機会や場所を提供することや、地域の特色を大切にしながら新たな価値創造をしたい、立地の成り立ちやこれらの意味から街のハブポイントにしたいという願いを込めて、HAB@と命名。パルコの新業態に踏み切った。

複合ビルの一部がHAB@としてパルコ社が出店。地下1階に生活雑貨、1階にカフェ&デリ、2階にレストラン、3階ホテルフロントとラウンジ、4～11階は星野リゾートOMO5の客室となっている。3階までがシームレスのエスカレーターでつながっているのがポイント。3階のフロントには、熊本城が見渡せるテラスがある。行政とも組んで、熊本の観光スポットの広報もしていく。

(松本パルコ店長の話)

イオンモール出店後の影響は確かにあり、商圈が割れたと考えている。松本の今後について、現状で計画目途やスケジュールは特にもっていない。熊本パルコはオーナーが一人で、キーになったが、松本は地権者が何人かおり、あらゆる選択肢が考えられ、検討予知が幅広くある。松本にくる観光客にどういったニーズがあるのか、場所の可能性、地域との相乗効果も含めを考える必要がある。

(所感)

熊本がパルコ再出店に至った経緯が注目されたが、オーナーがビルの建て替えを行ったこと、行政、経済界との長期ビジョンの一致、都市規模等、すべての条件がそろう中でかなったと理解した。松本パルコの今後に関し、パルコ単独の話では片付かず、中心市街地をどのような場所にしていきたいのか、行政、商店街、住む人、すべてが自分事化して考える中で、それぞれにできることを整理することと、10年、20年、30年先を見据えた松本市のビジョンを再度考える中で、真剣に検討していく必要がある。

【福岡県北九州市】

1 北九州黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業 (2050まちづくりビジョンへの取り組み)

PFI事業の中で、昨年度策定した30年先を見据えた「2050まちづくりビジョン」への取り組みが興味深かった。このビジョンは、市民と民間企業、行政が同じ方向へ進んでいくための羅針盤ということだが、その中に商業施設であった駅の西側の「コムシティ」が経営破綻で撤退、その跡地再生に、区役所を移転したという。(旧区役所は老朽化したため、民間に売却し、現在マンションとなっているとのこと)

この建物の4階以上が区役所のほか行政が運営する子どもの館(室内型の遊具エリア、絵本などが置かれ、親子で遊べるスペース)、3階より下が西鉄バスの商業施設やバスセンターとなった。いったんは再開発の失敗事業とたたかれたが、現在、結果的に区役所まで屋根がついており利便性が高いとされている。それ以上の質問には時間の関係上及ばなかったが、松本市でも今後市役所の課題を考えるにあたり参考になる材料だった。

2 部活動の地域移行

(所感)

全体的に特に進んだ事例といったわけではなく、北九州市でも現在、どのようにしていくのかがいいかを意見聴取などを進めながら考えている状況。

今年3月に行ったオンラインイベント「これからの部活動の話をしよう!」では、

120人の中学生の生の意見を録画で聞くことができたが、「部員が少なく思った練習ができない」「先生に専門的にもっとしっかり見てほしい」「目標を持った練習をしたい」など前向きな意見が多いことに触れ、部活で育てられる精神面などの効果や、切磋琢磨や向上心を持つ子供たちも多く、部活動地域移行を契機に、今以上の質の高い指導者や地域の大人との交流は大切になってくることをあらためて思った。

レジュメに挙がっていた総合型地域スポーツクラブとの連携、民間のクラブ等との連携など可能性がある団体等との関わりについての質問をしたが、いくつかある中でそこがどのような活動をしているのかといったことへの調査が進んでいなかったのも、まだ、進捗状況はそこまで高くない印象を受けた。文化、スポーツ、そして地域や種目によっても状況は大きく違う。どの自治体にも言えることだと思うが、ざっくりした話し合い以上に、フィールドワークを丁寧に行いながら、指導者の確保や仕組みを模索することが必須で、道は見えてこないように感じた。

令和5年8月18日

松本市議会議長 上 條 温 様

委員 中山 英子

行政視察報告書

経済文教委員会行政視察		令和5年7月27日(木)～7月28日(金)
視察先 及び 視察事項	・令和5年7月27日(木)	
	熊本県熊本市	1 熊本城
		2 まちなか再生プロジェクトについて
		(1) 事業内容
		(2) 経緯
		(3) 課題
		(4) 実例
	HAB@熊本	1 再開発の経緯について
		2 コンセプトについて
		3 見所について
		4 松本パルコの現状について
	・令和5年7月28日(金)	
	福岡県北九州市	1 北九州黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業について
		(1) 事業内容
		(2) 経緯
		(3) 課題
	2 部活動地域移行モデル事業について	
	(1) 事業内容	
	(2) 課題	

経済文教委員会にて行政視察を行いましたのでご報告いたします。

令和5年7月27日(木)：熊本県熊本市

【1 熊本城】

松本城とは規模の違いがあり、単純に松本に当てはめることはできないものの、参考に出来る部分はあった。桜の馬場城彩苑から熊本城公園に入園後、天守閣が視野に入るまでの散策は、天守閣への期待を高める効果が十分にあった。松本城公園内だけでこれを再現することはできないが、長期的な松本城を中心とする街づくりでは、松本駅から松本城へのルート内で城の歴史を学んだり、松本の歴史・文化に触れて松本城への期待を高めるような演出が出来るのではないかと。松本市立博物館との導線も強化して松本の

理解を深め、ファン度を高めたい。

天守閣を望む展望スポットが各所で整備されていた。松本も「お城とアルプス」の絶景を市民・観光客の両者がゆったり楽しみ、誇り・記念に思えるような環境整備を進めると、市民がより愛着を持ち、観光客が再訪を望むような街になるのではないか。松本城はサイズでは他の城に敵わないものの、現存の城であることやその景色は大きな特色なので、それを活かす街づくり、観光政策をしているかを問い直したい。

【2 まちなか再生プロジェクトについて】

(1) 事業内容

2050年を目標に「防災機能強化」「歩いて楽しめる都市空間」「いきいき働ける都市空間」を柱に熊本市中心街地の再構築を進める。

(2) 経緯

2018年の熊本地震からの復興を見据え、2050年を目標に熊本市中心市街地のビジョンを描いた「熊本中心市街地グランドデザイン2050」が熊本商工会議所及び熊本経済同友会により提言された。さらに同年開催されたくまもと都市戦略会議で、グランドデザインに掲げられた30年後のビジョンを産学官で共有するとともに、今後10年間で取り組むべき10のプロジェクトの一つに位置づけ、事業を実施している。

(3) 課題

グランドデザインを描いて制度設計をし、取り組みへの総合的な理解、合意はあるものの、個別具体の案件では建替えが進まず2050年を目標とした再生プロジェクトが予定通りのスピード感を持って進められるかどうか課題。

(4) 事例

大型物件に関しては、高さの制限が問題となっている。大型物件においては財政支援や物価高の影響はあまりなく、容積率がもっと欲しいという点でまちなか再生プロジェクトで定義している要件を満たせず建替えの意思決定に至らない。

(5) 考察

まずはビジョンがあり、それを実現するための具体的な計画と行政の制度設計、タイムテーブルの計画があるところはまず評価できた。しかしこれだけ作り込んであり、産学官で協働推進すると合意されている案件も、最終的には1件、1件、ひとり、ひとりの事業があり、人が居る。それを一つずつ進めていくのが実態であり、計画で描いたように進めるのは簡単ではないことが分かった。それでも事業を進め

ていくときに実際に課題が見えることで次の対策を打ち、事業を推進し続けることができる。上位目標を見据え、ブレないように取り組み続ける体制は、どの自治体のまちづくりにも必要である。

【3 HAB@熊本】

(1) 再開発の経緯

2018年の熊本地震にて被災し、建物老朽化また昨今のマーケットの変化を受け、熊本パルコ営業終了の判断を下すものの、熊本の中心市街地にとって影響が大きいためパルコと地権者である山陽ホールディングスの二人三脚でコンセプトづくりから営業形態まで再構築した。熊本市もパルコ残留の希望を伝え、規制緩和などで間接的に残留実現に貢献した。

(2) コンセプト

コロナ禍を受け、実際に人と会う、リアルな体験をする時間に価値をおいた、地域に寄り添った施設。

その他情報については当日配布の資料のとおり。

(3) 所見・考察

熊本パルコは地権者とパルコがしっかり協力しあい、新しいコンセプトと新たな価値を生む施設に生まれ変わることができた部分大きい。一方松本パルコは増設などの歴史から地権者が複数おり、熊本よりは複雑な状況。松本の状況も主体はあくまでパルコであり、松本市の関与は「パルコが次の意思決定をしやすいために行政が出来ることがあれば行う」「パルコからの要請があった場合には最大限応じる」といったスタンスであるべき。松本市・松本市議会が考えるのは「パルコ跡地の利活用」といった個別具体の話ではなく、中心市街地再興のグランドデザインを描くこと、それを官民連携で実現し、市民も主体的に参加できる、したくなるような仕組みや機運を作ることに注力すべきではないか。

HAB@熊本が「地域に寄り添った施設」をテーマにしたことは大変共感したが、地下1階は全国展開のスタンダードプロダクツ、カプセルトイ（ガチャ）店舗が大きな面積を占め、スマホ修理カウンターなどもあり、統一したコンセプトを感じる事ができず残念だった。地上1階も全国展開の店舗や東京の店などが目立ち、両フロアでどのような客層（地元/観光客/年代）が集い、賑わいを創出するのかイメージがあまり湧かなかった。

2階のレストランは熊本または九州発祥のレストランを中心としており、3階から上のホテルラウンジと空気感を共有する構造は印象的だった。3階のホテルラウンジは市民もくつろげるような室内スペース、熊本城を中心とするメイン通りを眺められるテラス・デッキなどがあり、繰り返し訪れたくなる場所づくりとしてとても参考になった。最も注目したのはホテルラウンジに掲示している、ホテルスタッフによるお勧め店リスト。地元で暮らす人の生の声による地元店の推薦。そこに訪れた人がさらにその店舗やホテルに愛着を形成する循環ができていると思った。一番「地域に寄り添った施設」を実感できる場所だった。

松本は新幹線の通らない街として、街の独自性を保つことが出来る環境が整っている。郊外においては車社会となっており、全国展開のチェーンスーパーなどで日常の需要を満たす構造が確立しているため、「松本らしさ」を出せるのは中心市街地。パルコ撤退を契機に市街地再生を計画するにあたり、何を松本らしさとし、中心市街地をどのようにデザインするかを様々な立場の意見を聞きながら作っていく体制づくりが不可欠であり、優先事項と考える。

令和5年7月27日（木）：福岡県北九州市

【1 北九州黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業】

(1) 事業内容・経緯・課題

事業内容・経緯・課題については当日北九州市からの配布資料にまとめてあるのでそちらを参照する。

(2) 所見・考察

黒崎地区においてはPPP/PFI導入にあたり議会・市民理解を得る困難は伴ったものの結果的には公募により事業者も確定し、事業を実現することができた。施設の管理・稼働についてもコロナで一時的な落ち込みはあったものの、予定していた稼働率を確保している。結果として黒崎地区で人口が増加するなど、一定の成果を得られている。黒崎地区の人口が増加したといっても北九州市全体の人口が増加しているわけではないので、便利になった都市部に人口が集約された結果、同市内で過疎化が進んだ地区も存在するはず。周辺部で過疎化が進む地区の住民サービスに対する配慮も視野にいれながら都市部の開発を進める必要があるのではないかと。

また、北九州市と同じく先の熊本市でも2050年を見据えて都市計画がなされている。まちづくりや都市部の再開発は構想策定から実現への工程が多いため、20年、30年先を見据えたビジョンが必要だと思った。数十年先の都市の状態（人口、環境、経済など）を鑑み、その上で松本がどのような特色を持った都市となっていきたいのか？ジセダイの松本をどのように創っていくのか？産官学民交えて策定する。その長期

ビジョンがあった上で、直近10年、20年の松本のまちづくりの意思決定をしていくべきではないか。

現市政は基本構想2030に基づいて総合計画などが立案されているが、行政での7年間はとても短い。また、将来の画を描くのも年単位で時間がかかるため、すぐにでも松本2050ビジョンの策定を始めてはどうか。北九州市が行っているように、2050年の構想があり、そこから「バックキャストिंग」での街づくりをしていく手法は、関係各所とイメージを共有してブレずに街づくりを進めていく有効な手法に思えた。松本はボトムアップで10年ごと計画を進める方針となっているが、ビッグビジョンだけでも2050を創り、市民にメッセージを伝えてはどうか？

日本が抱える課題、地方都市が抱える課題は本当にどこも共通しており「人口減少・高齢化と環境問題を抱えながら、まちの個性と賑わいを育てて選ばれる都市となり、存続繁栄する」といったところに集約される。先進的に取り組んでいる都市の事例を参考に、松本も後手に回らないアクションを取り、時代を見据えて動的に変化していかなければならない。

【2 部活動地域移行モデル事業について】

(1) 事業内容・経緯・課題

事業内容・経緯・課題については当日北九州市からの配布資料にまとめてあるのでそちらを参照する。

(2) 所見・考察

部活動地域移行のモデル実施、職員研修のフィードバックとして生徒・教師・保護者から概ね前向きなフィードバックを得られていたことは理解できる。特に教師の立場として「週末における無償労働の提供」「専門外の部活の顧問になる技術的負担感」「部活指導時間による教材研究の遅れ」などは大きな課題なので、週末の部活指導が教師からなくなることは大変望ましい方向である。生徒からのフィードバックも前向きなものが多かった事は意外だった。生徒も部活動として練習を積み、大会などで成果を出していることから、技術的な向上、よりよい設備での練習、他校生徒との交流などを望む声が多かった。週末の練習そのものが負担という声がほとんど見られなかった。

個人的には中学生は週末の「部活動」そのものを廃止するべきという考え。中学校の教科授業でも、基本の5教科でさえ週に50分授業を3～4時間程度。それに比べて部活動練習は1日に2時間程度の練習を平日4日、土日の練習や大会など含むと週に5～6日費やしている。中学生の活動時間で一番長いものとなっており、結果として最も成

果が見られる活動となっているが、果たして中学校の役割はそれでよいのか？昨今の中学生は、教科学習に加えてコンピュータや探究的学習姿勢を身につけることも要求されている。自分の進路を主体的に考えることも求められている。その中で現代の中学生は部活時間を削減し「余白」の創出が必要と考える。授業・部活・宿題・塾・週末の部活動練習や大会と埋め尽くされては、とでもではないが「主体的に考え、動ける中学生」を育成することができず、大きな懸念材料。

週末部活動の地域移行では、指導者の報酬や部活動費用の保護者負担などが同時に問題になっているが、地域移行の動きに伴い、週末は「部活動」とは完全に切り離して、技術の向上を求める学生が有料でスポーツや芸術指導のサービスを受ける民間サービスに切り替えてはどうかと考える。「スポーツ」は元来「レジャー」である。楽しみながら心身をリフレッシュするものであり、過度な練習、過度な戦績による評価など、子どもたちの価値観の形成に過大な影響を及ぼすべきではないと考える。

より問題なのは、平日の部活動指導である。こちらも中学校教師に時間的負担が大きく、専門外の場合はその技術的負担もある。心身ともに急激な発達を遂げる中学生の時間は、大人としての基礎を築く大切な期間である。中学校の先生方にまず優先していただきたいのは教科の指導、そして生徒一人ひとりの成長を見守り必要な道徳的、精神的サポート。そこに重点を置いてもらうため、平日の部活動指導のあり方の検討を早急にすすめる必要があると考える。中学校における「スポーツ・芸術活動」のあり方の見直しであるとも言える。これは同時に「中学校という機関は、何に重点を置きどのような能力を高める場所であるのか」という中学のあり方の論議でもある。学校機能はこれからの日本と世界を支える人材を育てる重要な機関なので、その機関で何を身に着けさせるべきなのか、その上位目標を常に見直して時代に即したものに更新し続けていくべきである。

令和 5 年 8 月 15 日

松本市議会議長 上 條 温 様

委 員 こ ぼ 陽 子

行政視察報告書

経済文教委員会行政視察		令和5年7月27日(木)～7月28日(金)
視察先 及び 視察事項	・令和5年7月27日(木)	
	熊本県熊本市	1 熊本城
		2 まちなか再生プロジェクトについて
		(1) 事業内容
		(2) 経緯
		(3) 課題
		(4) 実例
	HAB@熊本	1 再開発の経緯について
		2 コンセプトについて
		3 見所について
		4 松本パルコの現状について
	・令和5年7月28日(金)	
	福岡県北九州市	1 北九州黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業について
		(1) 事業内容
	(2) 経緯	
	(3) 課題	
	2 部活動地域移行モデル事業について	
	(1) 事業内容	
	(2) 課題	

以下に、視察結果と所感を報告させていただきます。

1 熊本城

2016年の熊本地震の被災跡が今も生々しく、ガイドの方が示してくれた被災前と被災後の写真の数々でいかに被害が甚大だったか痛感した。同時に熊本城に対する愛情、強い思いがひしひしと伝わってきた。朝は周辺を散歩する人も多く、お城を中心とした市民の生活も垣間見ることができた。立地、規模ともに文字通り熊本市の中心であり支柱である。

「待たずに入園可能」との表示が目目を引く「WEBチケットご購入の流れ」の標識が入口に大きく置かれていたほか、城内にあるミュージアムはVRを駆使し、またク

イズなどで子どもたちが楽しんでおり、松本市の新しい博物館の参考にもなると感じた。

2 熊本県熊本市 まちなか再生プロジェクトについて

(1) 事業内容

熊本地震からの「創造的復興」を掲げ、2050年を目標にした「熊本市中心市街地グランドデザイン2050」が商工会議所と経済同友会により提言される。→今後10年間で取り組む10のプロジェクトを選定しそのうちの一つ。

- ・ 災害に強い上質な都市空間の創造
- ・ 誰もが歩いて楽しめる魅力的な都市空間の創造
- ・ いきいきと働ける都市空間の創造をめざす

そのための実施施策として以下

- ・ 防災機能強化等に着目した容積率の割増し
- ・ 高さ基準の特例承認
- ・ 建築物等に対する財政支援（解体～建て替えの経済的負担を軽減）

→ H A B @ 熊本も

県、市、大学、商工会議所一体でとのことだが、特に経済界からの要望で進めており、「公民連携型」と謳っている通り、事業策定の際に民間業者の意見を聞きながら進めていること、また市が積極的に関与し、市が望む方向になるよう「誘導している」というのが印象深かった。

(2) 経緯

老朽化したビルが密集し、道路も狭いという熊本市の中心市街地のリスクが熊本地震で顕在化。「防災力の低下」、駐車場等の未利用地の増加による「まちの活力の低下」、企業ニーズにあうオフィスが不足し、「企業の立地意欲の低下」という課題があった。

(3) 課題と(4) 実例

市がデベロッパーのごとく、「役所の窓口としてではなく」積極的に動いているが、まだ件数が伸び悩んでいる。規模の大小により事業者の要望が違う。

令和2年度の旧パルコ（H A B @ 熊本）をはじめ、これまでにまちなか再生プロジェクトを活用した建て替えは9件。直近の令和4年度は3件。10年で100件の建て替えが目標とのこと。

3 HAB@熊本

まず、東京のパルコ本社から新規プロジェクト推進部長がお越し下さり説明していただいたことに深く感謝したいと思います。非常に率直なお話の数々、また店舗の説明もしていただき、魅力を実感することができました。また、松本パルコの店長にもわざわざお越しいただいたこと、少しでも議会に情報を提供しようとしていただき、大変ありがたく思いました。

(1) 再開発の経緯について

2019年2月にパルコ熊本店の営業終了の報道があり、市長も大変驚き「大変重要な場所であり、魅力あるテナントが入ってもらうことが大切であり、市としても協力できることがあれば検討する」方針を表明。

翌月からパルコ社長、地主である三陽社長、市長が面会し、パルコに残ってもらう方向でそれぞれが要望を出し検討。「残るインセンティブ」を考えた。

2019年8月に熊本都市戦略会議がまちなか再生プロジェクトの方向性（高さ、容積緩和、財政支援）を発表。

2020年2月、市長、パルコ社長、三陽社長面会

2020年4月、まちPでの財政支援を指定、解体着工（約2,600万円を補助、当初容積率緩和の要望あるも最終的には緩和不要）

2023年1月、竣工 4月オープン

早くから市長、地権者の強い意向と動き「パルコと二人三脚で検討」があり、またパルコ側も「県民、市民に強い要望があった」とそれに応えようとしたことがよく分かった。パルコ側はマーケット状況と周辺環境をよくよく見ての判断。

- ・ 10キロ圏内に県人口の半数が集中する
- ・ 台湾半導体大手の工場進出→観光需要
- ・ 県経済への影響を1.3兆円以上と試算

(2) コンセプトについて

人口73万人あまりの熊本市の交通の要所であり、33年間熊本パルコがあった場所で、生活スタイルや消費の変化を踏まえつつも「街に出て過ごすこと」の価値を提案する新業態。

遊びや暮らしのハブポイントであり、独自の魅力を持った（ハブ）場所をめざすネーミング。「熊本観光の拠点として」という方向性がウィンウィンの関係を築くことにつながった。

(3) 見所について

店舗の魅力（熊本県初出店14店舗、新業態6店舗）「ここでしか買えない、ここでしか食べられない」「暮らしをアップデートする」消費者心理をくすぐる設定。

地域の食材を使うなど熊本らしさにもこだわる。

上層部のホテルとのつなぎとなる3階部分は、宿泊客でなくとも憩えるオープンスペースとなっていて熊本城も見える。ホテルスタッフのおすすめスポットを貼った地図があり、観光客も市民も熊本市内の魅力の発見につながるだろうと感じた。

(4) 松本パルコの現状について

現時点で何かしら今後の方向が見えていることはないとのこと。松本パルコは建物も複数の地権者がいるのでまずは意向を伺ってとの説明を改めて。

公園側の建物は築38年以上、伊勢町通り側は96年オープン、老朽化は閉店の一つの要素にはなっている。（建物をそのまま利用することが可能かどうかに関連して）

松本でも熊本のような新業態が可能かと言えば、人口規模、立地条件も違うこと、また行政の動き方も大きく違うと痛感した。

4 北九州黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業について

(1) 事業内容と(2) 経緯

JR黒崎駅南の黒崎副都心に、図書館、ホールなどを整備し、都市機能の充実と地域の回遊性を高め、賑わいの創出をめざす。民間事業者が整備し、市が買い取った後、PFI事業者が指定管理者として15年間維持、管理する。

昭和63年度に北九州ルネッサンス構想が策定され、黒崎を副都心と位置づけ。

平成9年度に「文化・交流拠点地区」としてのコンセプトが決まり、平成19年に市民アンケートを実施し内容が決まる。

平成24年度にオープン。

(3) 課題

PFI事業のコンセンサスを議会、市民に得る難しさ。これは松本市においても重要であり、支出、地元企業への発注や地元雇用などの地域貢献について説明を尽くし理解を得る努力が必要と思った。

北九州市は品質確保のため工程の要所で現場監理を徹底したとのこと。

今後PFIを継続するかどうか事後評価し検討していくとのことだが、事業者側が難しい可能性もあるという。

5 福岡県北九州市 部活動地域移行モデル事業について

(1) 事業内容

- ・ 令和4年度から地域以降モデルの実践校として5校5種目について、2カ所の委託先で実施。（アンケートでは、生徒、保護者から内容の充実に対する評価、顧問から自分の時間を持てるとの声。）
- ・ 職員研修（職員にも賛否両論あり）
- ・ 3月に14校、140人参加のイベント（グループで討議し発表。当事者である中学生の言葉は新鮮で説得力もあり、アンケートではなく生でしゃべるのはいい。

「目標ができる」といった意見から、「第1野球部と第2野球部のようにめざすレベルで分ける」など斬新な意見も。

(2) 課題

指導者の確保。大会参加は学校単位という現状。学校と委託先との連携。休みの時の連絡。北九州市は9月から文化活動に対してはお金を徴収する考えとのこと。

また、職員の中にも部活動を指導したいとの考えもあること。実践していく中で課題を見つけ対応をしていくのがまずは現実的か。

（視察全体を通して）

中心市街地の活性化について、北九州市の黒崎地区では駅前の大型商業施設の撤退があり、市が複数の地権者の意向をまとめてほしいと言っていると話して下さった。

熊本は地震が大きな転換点になった面も強いが、古い建物を建て替え、観光客も含め人を呼ぶためにどうするか、広い面で考えているという印象を持った。

中心市街地にお城があり、お城も含めたまちづくりを考える松本にも共通点がある。

空間をうまく使うために容積率や高さ制限の緩和、財政支援などで民間企業を呼び込み、新たな街並み、賑わいを作るのだという思いと行政の動きを垣間見ることができた。

官民の連携は今後一層増していくことから、民を呼び込むための官の工夫、努力、動くことの重要性を感じた視察でした。

令和5年8月15日

松本市議会議長 上 條 温 様

委員 花 村 恵 子

行政視察報告書

経済文教委員会行政視察		令和5年7月27日(木)～7月28日(金)
視察先 及び 視察事項	・令和5年7月27日(木)	
	熊本県熊本市	1 熊本城
		2 まちなか再生プロジェクトについて
		(1) 事業内容
		(2) 経緯
		(3) 課題
		(4) 実例
	HAB@熊本	1 再開発の経緯について
		2 コンセプトについて
		3 見所について
		4 松本パルコの現状について
	・令和5年7月28日(金)	1 北九州黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業について
	福岡県北九州市	(1) 事業内容
		(2) 経緯
	(3) 課題	
	2 部活動地域移行モデル事業について	
	(1) 事業内容	
	(2) 課題	

○ 熊本県熊本市

熊本市は、人口73万6千人、世帯数33万5千世帯、市域面積が約390km²で、熊本城を中心とした、消費型都市構造となっている。九州新幹線が通過するJR熊本駅から、市役所、中心市街地、熊本城へは熊本市電が運行され、定額(180円)で乗車でき、市民や観光客が気軽に利用できる公共交通が市内を走っている。

平成28年4月の熊本地震により、熊本城及び市内の多くの建物が被災し、市民生活に大きな影響が出たが、熊本城の復旧・復元をはじめ、市街地内もより強靱で安全・安心なまちづくりが着実に進められている。

熊本市への視察は、地震から復興する熊本城と、中心市街地で進められている「まちなか再生プロジェクト」、また、パルコが令和5年4月に新たな形態としてオープンしたHAB@熊本について、市及び関係事業者から経過説明を受け、意見交換を行った。

1 熊本城

熊本城の復興に向け、崩落した石垣、監物櫓等の復旧工事が行われてい現場を視

察した。

天守閣はほぼ復旧した、完全復旧は2052年完了予定で進められている。

熊本城は広大な敷地と石垣が有名であるが、市民の財産として、復興城主の寄附制度を創設し、長い時間がかかる事業になるが、市民が一体となって復旧・復元に取組んでいる姿を学んだ。

2 熊本市まちなか再生プロジェクト

(1) 事業取組みの背景と目的

背景

- ・ 平成28年の熊本地震で、市街地内の多くの建築物が被災し、市民生活の大きな影響が出た。中心市街地は、狭隘な道路、老朽化したビルが密集し、災害に対するリスクを抱えており、公共、民間の建物について、高い耐震性が求められている。
- ・ しかし、現行の建築基準法に合わせると規模の縮小等が必要となり、建て替えが進まない要因の一つとなっている。
- ・ このため、熊本地震の教訓や現状を踏まえ、自然災害に備え、より強靱で安全、安心なまちづくりをしていくこととした。

課題

- ・ 安全性に懸念がある建築物が多い。築40年以上の建物が30%
- ・ 街中の土地が価値に見合った利用をされていない。地震後に低未利用地が増えた。
- ・ 企業ニーズに見合ったオフィスが不足

目的

- ・ 地震を教訓とし、災害に強い、上質な都市空間を創出、誰もが歩いて楽しめる魅力的な都市空間を創造、いきいきと働ける都市空間を創出するため。官民一体となって「災害に強く魅力と活力ある中心市街地を創造するため「まちなか再生プロジェクト」を進めることとした。

(2) プロジェクトの概要

- ・ 容積率の割増し 600% → 1000% 10年間限定
- ・ 高さ基準の特例
- ・ 財政支援

(3) 事業の目標と現状

- ・ 年間10件、令和4年は3件

(4) 課題と方向性

- ・ コロナ禍で、件数の伸び悩み、今後、周知活動や新たな施策を民間の意向を聞いて柔軟に対応していくとのこと。

(5) 参考になった課題と事業概要

- ・ まちなか再生プロジェクト策定過程での、市民、民間事業者、企業等の声はどのように吸い上げたのか。について、2018年に熊本地震からの創造的復興を見据え、2050年を目標に熊本市中心市街地のビジョンを描いた「熊本中心街地グランドデザイン2050」を熊本商工会議所及び熊雄と経済同友会より提言された。熊本都市戦略会議でビジョンを産官学で共有し、10年で取り組む3つの戦略と10のプロジェクトを選定し、役割を整理、まちなか再生プロジェクトは、経済界からの要望である10のプロジェクトの一つとして実施
- ・ 容積率の割増は、建築物の高さに影響がある。景観との整合と市民の意向はどうだったのか。について、熊本天守からの眺望を保全するため、建築物の高さ制限を設けている。景観審議会の意見を聞き、景観形成に支障がない範囲で高さを超え建築可能となっている。さらに、プロジェクトにより、街並みへの調和、セットバックによる空間確保により、熊本城への眺望の保全、向上を図っている。市民の意見は、景観計画改定のアンケートにより、このままでよいとの意見が7割となっている。
- ・ 財政支援に対する民間の反応と、企業等の意向の反映について、大きな規模の事業には容積率の割増や、高さ特例承認のメリットがあり、小さな規模の事業は財政支援のメリットがあるとの反応がある。プロジェクトが経済界からの要望でスタートしており、事業計画の策定に民間事業者の意見を取り入れている。
- ・ パルコ跡地のHAB@、星野リゾートホテルは、まちなか再生プロジェクトの対象になっているとのこと。
- ・ 誰もが楽しめる街づくりの歩行空間の設置に対する具体的な工夫について、プロジェクトで生み出された公開空地等は、一定ルールのもと、賑わい創出ができるよう「熊本市公開空地等整備・利活用推進ガイドライン」を策定している。また、商店街等による道路空間の利活用のため、「ほこみち制度」の導入を進めている。
- ・ パルコの跡地利用の計画に対して、市はパルコに要望を出したのか。について、新たな計画は、高さも容積率も基準以内であり、景観審議会の対象になっていなかったが、景観審議会に任意の計画としてかけた。パルコのイメージアップにもつながった。市も設計の図面で協議を行った。その結果、ホテルから熊本城が見える空間が整備されている。ホテルでは、熊本市内のスポットも紹介している。市のプロジェクトは、跡地利用計画を加速させたと思っている。

(6) 所感

- ・ 平成28年の熊本地震をきっかけに、中心市街地の活性化とまちなかの復旧、整備のプロジェクトが具体的に進められている事例である。
- ・ 市街地を人中心の都市空間への転換を図り、だれもが歩いて楽しめるまちな

かの実現や、熊本城の景観を楽しめるまちなかの整備が、民間ベースで進められており、熊本城の復興に合わせて、中心市街地の整備も進められ、次世代に引き継ぐ良いまちづくりに繋がっているプロジェクトだと感じた。

- ・ コロナ禍で、目標の件数には達していないが、市の今後の取組みと、一つ一つの事業が市民の目に触れ、人が楽しむ姿が市街地に広がることにより、民間へのPRが進み、プロジェクトの事業が進んでいくと思う。
- ・ このプロジェクトが、パルコ跡地の利用促進に大きな影響があったわけではないが、市がまちなか再生プロジェクトを進めていることが、パルコ跡地の利用計画の一部に繋がっていると思う。
- ・ 経済界による熊本中心市街地グランドデザイン2050の策定、それを受け、市が10のプロジェクトの一つとして、まちなか再生プロジェクトを進めていることが、パルコが撤退後の後利用計画に繋がり、地元経済界の将来ビジョンや市のプロジェクトがあったからっこそ、民間企業の新たなチャレンジに繋がっていると感じた。

3 HAB@熊本

(1) 再開発の経緯について

- ・ パルコ跡地の所有(建物、土地)は、地元企業の三陽ホールディングスが所有者である。社長の木下氏から、経緯の説明を受けた。
- ・ 昭和12年創業の会社で、下通りと上通りのつなぎの場所であり、立地条件が良く、再世は映画館、その後飲食業、1971年9階建てのビル長崎屋が入り、その後パルコが入り30年間利用してきた。
- ・ 熊本地震ではパルコも大きな被害を受けた。築後5年のビルだった。パルコは、人気のある施設で、鹿児島県からも来店していた。
- ・ 新たな計画は、木下社長が決意した。その後、パルコと二人三脚で検討をしてきた。パルコ単独で500坪、市内にはショッピングセンターは多数ある、当時は、モールの構成や、アーケードによる歩行者天国で人が多く来た。物販は、ネット販売が主流になってきている。
- ・ 低層階はパルコが、上層階は、マンション、ホテル等の話出たが、街の期待はマンションではない、オフィスでもない判断し、ホテルにしたいとのことから、20社から4社に絞り、4社の面談を行い、星野リゾートにお願いすることとした。
- ・ ホテルのコンセプトは、観光客が帰ってきてもホテルでも旅が続いている。旅の延長がホテルにある。星野リゾートを選定した。
- ・ パルコは、県民がなじみの施設、小さくなくてもパルコらしさがある施設でとの希望をし、入店してもらった。

(2) HAB@のコンセプト

- ・ パルコとして初めてのプロジェクト。当時は、高校生や大学生に強い人気があった。しかし、時代の流れで閉店となった。
- ・ 今回は、マーケット調査を行った。熊本市内の一番の立地、交通量が多い。公共交通の結節点、市電、バス停が集まっている。マーケット人口は、77万4千人、将来を見ると、地震災害の後、コロナ後、観光客の増加が見込める。海外からの入込客も増加する。熊本県に世界の半導体メーカーが進出、社員の移り住み、空港の完成等、将来性が見込めると判断した。
- ・ 店のコンセプトは、リアルに人と会う体験からの創造、地域を見つめる個性的空間、新たな価値の創造を求めた。

(3) HAB@の見どころ

- ・ 街のハブ、ポイントになってほしい。この街の人、観光の人、ここからスタートする楽しみ
- ・ HAB → ここから、@ → スタートする
- ・ 黒ベースの建物、複合ビルの一部にパルコが進出
- ・ BF1～2F パルコ、3F～11F ホテル
- ・ コンパクト、ロケーション、マーケットが活かせる空間構成

(4) 松本パルコの現状

- ・ 今は、ゼロベース
- ・ 今後、熊本のような店舗をパルコとして増やしていく計画は未定とのこと。
- ・ 松本パルコは、複数の所有者がいる。
- ・ イオンモールが出来たが、客のパイは増えなかった。
- ・ パルコ独自では限界がある。
- ・ 松本に来る人のニーズ、可能性を探る必要がある。

(5) 所感

- ・ HAB@は、商圈人口、交通の利便性、商店街の構成等、どの部分を比較しても松本とは大きな違いがあり、比較、検討及び参考になる部分は少ないと感じた。
- ・ 新たに観光客の視点を取り入れた部分と、周辺ショッピングセンターとの差別化により、来店者を増やしていきたいとのコンセプトが伺えた。
- ・ 市の計画にマッチし、人を中心に歩いて楽しめる空間や熊本城を意識した空間整備の考え方が伺えた。
- ・ 本年4月にオープンをしたばかりであり、今後の人の流れや消費者の動向に注目したいと思う。
- ・ 松本パルコも民間の施設であり、市がパルコに残ってほしいとの要望をすることは当然であるが、本市も将来を見据えた長いスパンの中心市街地のビジョンや、中心市街地のまちづくりの新たな魅力の創出がないと、民間ベースの経営を基本に考えると、短期間で期待ができる方向性は難しいのではと感じた。

○福岡県北九州市

北九州市は、人口92万5千人、43万8千世帯、市域面積約492.5㎢、昭和38年5市が対等合併し、北九州市が発足、同年に政令指定都市となっている。

1 北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備PFI事業について

黒崎地区は、八幡西区のJR黒崎駅を核とした、北九州市の副都心の位置付けとなっている。八幡西区は、人口24万4千人、11万3千世帯で、北九州の7区の中で、一番多い人口規模となっている。

(1) 事業内容について

- ・ 黒崎地区は、中心市街地活性化基本計画を平成20年7月に策定し、基本方針を「クロスロード黒崎、人が集い、暮らし、交流する賑わいあふれる副都心」としている。
- ・ 副都心にふさわしい施設として、図書館、ホール棟を整備し、都市機能の充実と地域の回遊性を確保し、黒崎に活気とにぎわいづくりのために事業を計画、実施した。
- ・ 事業の経緯は、昭和63年度黒崎を副都心として位置付け、平成3年度黒崎副都心構想を策定、平成9年度文化・交流拠点地区の基本構想を策定、平成18年用地を先行取得、市民アンケート等を実施し、平成20年に整備案の骨子、導入施設の規模を公表した。
- ・ 平成20年に民活導入可能性調査を実施し、規模の公表の後、整備方針を策定し、事業手法としてPFI事業方式を導入することとした。当時、市では2例目か3例目であった。
- ・ 事業内容は、図書館とホール、公園施設を自由提案、民間施設(提案任意)の合築は認めず、図書館、ホールの合築は可能とした。
- ・ 事業概要は、事業形態はBTO方式サービス購入型、事業期間約17年半(管理運営は15年間)、事業者は(株)黒崎コミュニティーサービス(SPC特別目的会社)PFI事業費約105億円
- ・ インセンティブ、ペナルティの採用は、順調に市民の利用、運営がされており維持管理の改定は行っていない。

(2) 課題、問題点

- ・ まもなく17年の期間を向える。今後の事業の在り方を検討する必要がある。
- ・ 事業者としての考え方、今までは施行がメインだった。今後は、運営を含めた方針の検討が必要。

(3) 黒崎2050まちづくりビジョンの策定

- ・ 副都心である黒崎地区では、令和4年3月に2050まちづくりビジョンを策定した。このビジョンは30年先の目指すまちの方向性をまとめたものとな

っている。

- ・ 策定の背景は、今後の人口減少、商店街において、低未利用地や建物の空き床増加、駅前の大型商業施設撤退、都市のポテンシャルの再認識、都市再生の芽が課題となり、市民と民間企業と行政の将来に向けて同じ方向へ進む羅針盤として、将来のまちの姿に共感し、選ばれるまちとなるようなビジョンとなっている。
- ・ このビジョンは、目標とする未来から逆算して現在までを考え、自由な案が描け、目標に到達するまでの道筋がブレない「バックキャストिंग」としている。

(4) 参考になった課題や事業

- ・ 中心市街地活性化計画で、黒崎駅前にコムシティの再生・区役所の移転、子供の館リニューアル事業が実施された。市も地権者の一人であった、駅前の商業施設が撤退した。その建物をリニューアルし行政も含めた複合施設として活用している。1F～3Fがバスセンター、4Fから上が、区役所、子どもの館として利用、高校生も集まれる施設となっている。
- ・ 黒崎駅に隣接する大型商業施設が撤退した。（クロサキメイトビル）昭和49年にデパートとしてオープンし、街のシンボリックな存在だったが、倒産閉店した。現在空き家になっているが跡地利用が決まっていない。まちづくりの大きな課題であるが、民間所有地であり、地権者が複数ありどのようになるか注視している。

(5) 所感

- ・ 北九州市の副都心、黒崎地区のまちづくりについて、中心市街地活性化基本計画、文化・交流拠点地区整備事業、また、現在のまちづくりの取り組みと課題を学び、本市市街地の課題と共通する部分が多くあると感じた。
- ・ 文化交流拠点地区制のPFI事業は、事業実施と供用開始から10年以上が経過し、運営と利用は順調に行われていた。一つの成功事例として参考になったが、管理運営期間の15年が間もなく来るので、その後の運営方法がどのように進められるか注目したい。
- ・ 現在の取組みの中で、2050まちづくりビジョン策定については、松本市の現状を見ると大きな参考事例である。
- ・ 中心市街地活性化計画に基づく事業や2050まちづくりビジョンについて、黒崎駅前の商業施設の状況、将来のまちの姿を共有するビジョンの策定は、本市の今後に参加になる事例だと思う。

2 部活動地域移行モデル事業について

- (1) 令和4年度に、部活動地域移行モデル事業を実施した、モデル実施校は、5校
- (2) 実施概要

- ・ 職員研修は、全教員を対象に実施
- ・ モデル事業は3つの視点から実施
 - ① 少子化時代の部活のあり方
 - ② 休日の部活のあり方
 - ③ 指導者の確保
- ・ 市としてどこまでできるのか、考えるきっかけとした。
- ・ 具体的なことはこれからになる。
- ・ 料金は、金額を含めて保護者に調査中、小、中保護者に聞いているが、考え方に差が出ている。
- ・ モデル事業は、国の補助事業として実施
- ・ 令和5年度は、文化クラブはお金を徴収したい。

(3) 所感

- ・ 事業を実施した中学生の声をビデオにまとめて紹介されたが、中学生も自分のこととして真剣に考え、意見を持っていることが伺えた。
- ・ 北九州市は、政令指定都市として大きな市であり、統一した考え方にまとまっていくのは大変だと感じた。地域差や保護者の温度差もあり、これからどのように方向性をまとめていくのかは、どの自治体も大きな課題であると感じた。

3 視察のまとめ

(1) 本市のパルコを含めた中心市街地の活性化と今後の取組み

熊本市、北九州市を視察するなかで、本市の中心市街地で、一つの企業が撤退することは、大きな課題ではあるが、本市も、市民、商店街や民間企業及び行政が、目先の課題だけにとらわれるのではなく、松本市の中心市街地の未来のあるべき姿を共有し、自由な発想と、目標に到達するまでの道筋がブレない、長期的なビジョンが必要ではないかと感じた。

(2) 中学校部活動地域移行事業

本市は、市域が広く、地域性や文化、人口規模や増減、学校の規模もまちまちであり、地域との連携が大きな取組みの課題であると思う。視察の中で、子供たちの生き生きとした取り組みのビデオを見て、地域に合った、いくつかのパターンがあって、選択しながら、子どもたちが主体となった部活動の地域移行ができる取組みが進められてほしいと感じた。

令和5年8月18日

松本市議会議長 上 條 温 様

委 員 牛 丸 仁 志

行政視察報告書

経済文教委員会行政視察		令和5年7月27日(木)～7月28日(金)
視察先 及び 視察事項	・令和5年7月27日(木)	
	熊本県熊本市	1 熊本城
		2 まちなか再生プロジェクトについて
		(1) 事業内容
		(2) 経緯
		(3) 課題
		(4) 実例
	HAB@熊本	1 再開発の経緯について
		2 コンセプトについて
		3 見所について
		4 松本パルコの現状について
	・令和5年7月28日(金)	
	福岡県北九州市	1 北九州黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業について
		(1) 事業内容
		(2) 経緯
		(3) 課題
	2 部活動地域移行モデル事業について	
	(1) 事業内容	
	(2) 課題	

***熊本城**

平成28年の熊本地震により、瓦の落下、石垣の崩落、建物の損傷など、甚大な被害を受け、復旧・復興を進めている。令和3年に天守閣の復旧が完了、復興の象徴として公開した。天守閣は昭和35年に鉄骨・鉄筋コンクリート建造物であったため早い復旧ができた。建物内部は空調設備がされ、天守閣内は展示の大幅にリニューアルされた。

しかし、熊本城全体の復旧工事は30年近くかかるとのこと。重要文化財指定の建造物は瓦や柱など可能な限り再利用して復元していく。特に石垣の積みなおしは長期に及ぶ難題。被災・解体前の写真などを確認しながら、一石ずつ積みなおしていく。石垣の一石ずつに番号が振られているところがあった。重要文化財の一つである櫓の宇都櫓は第3の天守といわれている。この櫓も地震により壁が剥がれ落ち傾き大きな被害を受け

た。この櫓は8月から解体が始まり復旧工事が始まる。

城内の桜の馬場には、「城彩苑」という地域の食文化や歴史伝統を発信する観光施設がある。こちらでは。土産品店、食事処があり、また、施設内のステージ空間では、「熊本城おもてなし武将隊」のステージが公開されている。

【所感等】

天守閣内は以前と比べ大幅なりニューアルがされ、博物館といった印象を受けた。当日は大変暑い気温であったが、冷房が効いており快適な天守内であった。

宇都櫓の復旧工事前の現在の姿が見られ、10年を要するということがあったが、完成したところに見に行けたらと思う。

熊本城は石垣も有名であるが、石垣の復旧工事はとても大変であることは、現地の被災状況からとても感じたところ。

*まちなか再生プロジェクト

熊本地震の際、多くの建物が被災し市民生活に大きな影響を与えた。特に熊本市の中心市街地は狭隘な道路が多く、老朽化したビルなどの建物が密集しており、災害に対するリスクを常に抱えている地域である。そのような中で3つの課題がある

- 1 旧耐震基準である築40年以上の安全性に懸念がある建築物が3割ある。
- 2 青空駐車場等の低未利用地が増え、まちなかの価値に見合った利用がされていない。
- 3 企業のニーズに合ったオフィスが不足している。新築は3%。

以上の現状や熊本地震の教訓からより強靱で安全・安心なまちを作っていくことが重要であるとの考え。

2019年県と市と大学と経済団体で構成する、都市戦略会議で老朽建築物の建替え促進である、まちなか再生プロジェクトを発表。

中心市街地ランドデザイン2050の今後の10年間で進められる取組みに位置づけられていたが大きなきっかけは熊本地震。加えて、公共のみならず、民間の建物についても高い耐震性が求められている。このような状況を改善し災害見強く魅力ある中心市街地を創造するためにまちなか再生プロジェクトは策定された。

建て替えの3本柱として、①容積率の割り増し ②高さ基準の特例承認 ③財政支援、の以上を3本柱として施策を展開している

容積率の割増し：容積率を最大1,000%割増しできる。対象エリアは指定容積が600%の地域。公開空地の確保、まちづくりの取組み、防災機能の強化されるものに対して評価項目を加えて10年間限定で引き上げる。

高さ基準の特例承認：景観審議会において意見を聞き、高さ基準を超えることができ

る建物の明確化をしている。これまでは、景観審議会に意見を聞くことができる建築物は、都市計画法に基づく高度利用地区等に指定された建築物としていた。これを一定規模の空地を開ける、高度利用型地区計画、総合設計制度、総合設計制度同等、の建築物については、景観審議会の意見を聞くことができる建築物と明確化した。

景観形成基準の一例として、熊本城の天守閣から、市街地の周辺の山々を眺めた場合、市街地を形成する線を超えないことをチェック。

財政支援：民間事業者による老朽建築物の積極的な立替え、新たな投資を後押しするための制度。一定規模の賑わい施設等を建築する場合などを基本要件として、解体から立替えにかかる一連の負担軽減。また、令和3年4月からは、コロナ対策を行う場合はオプションとして、プラス1,000万円まで上乗せできる制度の拡充もおこなっている。

目標が地震前の立替えペースを倍にするとして、年間10件、10年で100件としている。実績は令和4年度はコロナ禍もあり3件であったが、3年間では22件。

HAB@については財政支援制度を利用した施設。

【所感等】

建築基準法で立替えの際、基準を合わせるため規模を縮小しなければならない物件があり、このことで立替えが進まない状況があり、合わせて、地震の教訓から今後の自然災害に備えたより強靱で安全安心なまちづくりをしているが、コロナもあり、件数の伸び悩みがある。デベロッパーからの窓口、ワンストップとして対応して、一緒にまちづくりをしており、相談件数は多くあるとのこと。今後、期待できるところもあると感じた。大きな物件は、高さ、容積率の点が魅力になっている。

この後の視察先である、HAB@については、行政として財政支援のみであったとのこと。

*HAB@熊本

建物所有者：山陽株式会社

1971年、9階建て（地下1階、地上8階）を建築、当時、長崎屋が入っていたがなくなり、その後33年間パルコが入っていた。

立替えのきっかけは熊本地震。建物への被害があり、1億5千万円ほどの費用が掛かった。ビルが50年近く経過していた。パルコは熊本以外から鹿児島からも来客もある人気のある商業施設。将来を考えパルコ側とも相談し検討してきた。ビルは単独所有。土地は約500坪。パルコ側からは低層階の提案。上層階はどう形にするかという中で、ホテル、マンション、オフィスという選択肢があった。まちなかふさわしいものとは考えたときホテルが良いとの結果に至り、竹中工務店側に出店先の選定を委託した。

20社ほどから書類選考などから4社に絞り、面談し、星野リゾートへ決定した。またパルコへも出店の強いお願いをして、以前は9フロアであったが、3フロアでの契約となった。

【熊本パルコ・HAB@熊本】

新規プロジェクト推進として、初めてHAB@を本年4月に開業。

以前のビルは、単独賃貸借で33年の期間、熊本パルコとしてきたが、50年近くという老朽化とマーケットの変化といった理由から閉店を決めた。熊本パルコを振り返ると、高校生、大学生など若者を中心として、ファッションやカルチャーの部分で非常に支持を得ていた。再度、この地点のマーケットの調査・分析を行った。熊本が一番の立地。一番の通行量を誇る一等地。300近い商店街の結節点。熊本城に近いところなどの特徴がある。77万4千人の商圈人口を想定。交通インフラの結節点。今後について見たとき、将来性では、自然災害からの復興が進み観光客の増加。商業および観光の盛り上がり（特に海外から：台湾の半導体メーカーの進出）このことにより、空港整備と国際化。以上のことから将来的な評価の一つとなった。

【コロナによる、流通の変化】

生活全体が変わった中で、改めて過ごし方の変化、消費のスタイルを考えたとき、リアルに人と会う、リアルに何かを楽しむなど、体験価値のできる場所を作るテーマとして、暮らしをアップデートできるようなもの、再度、地域の個性を感じる食を中心とした専門店、地域の資源を見つめなおして新たな価値の創造ができる所、といったコンセプトのもとHAB@を作った。まちにおける遊びや暮らしのハブポイント（HUB）と独自の魅力を持った場所（HAVE）の2つを組み合わせ、ここからの@を付けてHAB@と名称に、新しいパルコの形ということで作った。外観は熊本城をイメージした黒を基調としたデザイン。複合ビルの一部として進出した。地下1階から11階までの建物。3階から11階がホテル。160部屋、2万円前後。長期滞在もできる。地下1階から2階まで、700坪がHAB@パルコ。複合ビルは入口を分けるが、こちらは地下1階から3階まで、シームレスでつながるエスカレーターを設置。熊本へ初出店の14店舗含む20店舗のテナント。1階は雑貨を中心に食を含めた多くの方が利用できる形。地下は生活全般。

「暮らしをアップデート」はパルコの強みのところで、東京で人気のお店を出店。地元から世界へ出店している店舗。他、福岡で人気の店舗の出店。

内装には地元の木をふんだんに使い、熊本城の被災した瓦も利用している。

遊びと暮らしのハブポイントというテーマで待ち合わせの拠点にも期待している。

【所感等】

これまでのファッションといったパルコの形態から、まったく違った食が中心といった新しいパルコの形であると感じた。ビル所有者について、単独での所有であり、パルコへの強い出店の思いなどとパルコ側の新たな形での出店の一致した結果であると感じた。松本市では2年後のパルコの閉店が示されているが、熊本の例を見ても、同様の形ができるのかなど、課題はあると思う。民間のことであり、行政のかかわりはどの程度までできるのかも課題が残る。しかし、パルコ側の話から、熊本パルコの33年間を振り返り、新たなマーケットの調査分析を行い、HAB@の開業については衝撃を持った。現地の視察、そして話をお聞きできたことは大変大きな参考になった。

＊北九州黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業について

小倉が都心、黒崎が副都心。

JR黒崎駅北側が産業集積エリア、南側が商店街、住宅、歓楽街などJRを境に分かれている。江戸時代、長崎街道の宿場町で栄えた名残で交通の要所。

黒崎駅南側の1キロ圏内が中心市街地活性化基本計画エリア。そのエリアの南側に、文化・交流拠点地区は位置している。もともとの地には九州厚生年金病院があり、移転後の利用について、文化交流拠点の位置づけして、図書館ホール棟を整備して副都心にふさわしい都市機能の充実と地域の回遊性を向上させ、黒崎の活気と賑わいづくりに資することを目的として整備。公募で選ばれた民間事業者・黒崎コミュニティーサービスが、民間資金と経営技術ノウハウを活用して、図書館、ホール、公園などの公共施設を整備。完成後に市が買取り、その後事業者が指定管理者となり15年間、図書館、ホールの維持管理運営を行う。BTO方式。また、地域の一部を活用して、地域の利便性向上、活性化やまちなか居住の向上などにつながる民間施設の整備を実施。公園は市が直営で管理。

事業の主な特色として、施設配置について、施設レイアウトは自由提案。公共施設と民間施設の合築は認めない。図書館のカフェテリアは独立採算。令和9年に事業の終期が来るので、PFI事業を継続するかを含めて、事業評価と今後の事業の在り方を検討していく。

将来、30年先の2050年にこの街はどのような街にしようという、同じ方向性を示し羅針盤となる、2050まちづくりビジョンを策定している。（令和4年策定）

民間投資の誘導として、コクラ・クロサキリビテーションテーションを始めた。リビテーションとはリビルド・建替えとインビテーション・引き込む、を合わせた造語。建て替えを誘導し、民間開発の誘導と企業誘致の促進を重点的に図るための補助事業と規制の緩和。民間が主役となり行政は後方支援といった形の施策。

【所感等】

地域の利便性向上や活性化、まちなか居住の向上、賑わいの創出といった街づくりの柱に合わせて施設の整備が進められ、その整備の手法の人地としてPFI事業が採用された例であった。今後令和9年までの事業の事業評価結果が気になるところ。そして、民間ビルの立替えや低未利用土地等の民間開発の誘導、企業誘致などにも積極的な取り組みの方向性があり、補助金に加えて、各種の規制緩和策も併せて行い、特に、民間が主体となって、行政は後方支援である説明がとても印象に残った。

*部活動地域移行モデル事業について

令和4年度、部活動移行モデルの実施。スポーツ庁の委託事業。総合型地域スポーツクラブである、北九州スポーツクラブACE、北九州卓球協会に運営を委託してモデル事業を行っている。目的として、教員でなく外部指導者を委ね、平日の部活動との連携、施設の利用・環境について目的に行った。休日の部活動を対象、平日は学校の部活動。

アンケート調査を行ったが、練習がとても楽しみになった声が多かった。これは顧問の先生が競技経験のない方が多かったため。また、専門の先生の指導により技術面に加えて精神面にもいい影響があった。学校側からは、教員のワークライフバランスにつながった。顧問がいないと休部・廃部といった問題へ一石を投じてくれた、といった意見があった。また課題としては、欠席連絡など学校側の持っている個人情報取り扱いについて、顧問と外部講師との練習方針やグラウンドや体育館利用の連携がうまくいかない、大会参加は学校主体となり結果の情報共有が難しかった声があった。そしてけがが発生時、学校ではルールがあるが、この点の意識のずれがあった。外部指導員について、委託ではあるが指導者にも家族があり、急な予定の変更等への対応がしにくかった。

教員の研修を全教員対象で行った。内容は、国の示す部活動の地域移行とはどのようなものかといったことを周知することが大きな目的だった。教員の意見・感想として、業務改善に非常に有効で完全移行を望む声が非常に多かった。専門的な指導が受けられるので子どもたちにはプラスである。部活動の持つ教育的な面を継続していくシステムが構築できるのか、又は構築してほしいといった心配する声もあった。将来的なかかわり方については、教員に指導の強制しないことにより負担が減って働き方が変わる、教科指導に専念ができるので、その水準が上がっていくのではないかと、また、部活動指導をメインに教員を志望する方もいるのでこのような方への配慮などといった意見があった。研修を通じて、少しでも理解が進んだが、今後北九州市としてどうしていくかと意見もあった。

オンラインイベントについて：これからの部活動の話をしようと題して行った。北九州市62校のうち14校140名の中学生がオンライン上に集まり、現在の部活動の課

題について、将来の部活動について、こんな風が変わったらいいなといったことについて意見を出して行った。多くの意見が出されたが、特に部員が少なく思うような部活動ができない、もっと顧問に練習を見てもらいたい、といった意見が多かった。

今年度は、部活動を地域移行検討するための会「部活の未来を考える会」を立ち上げた。目的は、児童・生徒がスポーツ・文化・芸術活動に親しむ機会を将来にわたって確保するため、部活動に関わる有識者から幅広く意見を聴取することを目的としている。全6回開催予定。

部活動地域移行に対するアンケートの実施：調査対象は、中学生、中学生保護者、中学校教員小学校5、6年生保護者。6月に実施。現在集約中。

【所感等】

部活動の地域移行については、現在、全国的に課題も多く検討段階にある。松本市でも昨年教育委員会から説明があったが、途中段階での説明であり、多くの課題の中進めている状況であると思う。北九州市での取り組みでは、部活動地域移行について、中学生、保護者、教員から幅広い意見を聞き検討されていることが良いと感じた。また、教員向けの研修も行い周知や認識を高めることはとてもよい取り組みと感じた。

今後各地で独自の良い様々な取り組みも出てくると思うので、その辺も参考としながら松本市の状況と合わせて考えていきたいと思う。

令和5年8月18日

松本市議会議長 上 條 温 様

委員 阿 部 功 祐

行政視察報告書

経済文教委員会行政視察		令和5年7月27日(木)～7月28日(金)
視察先 及び 視察事項	・令和5年7月27日(木)	
	熊本県熊本市	1 熊本城
		2 まちなか再生プロジェクトについて
		(1) 事業内容
		(2) 経緯
		(3) 課題
		(4) 実例
	HAB@熊本	1 再開発の経緯について
		2 コンセプトについて
		3 見所について
		4 松本パルコの現状について
	・令和5年7月28日(金)	
	福岡県北九州市	1 北九州黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業について
		(1) 事業内容
	(2) 経緯	
	(3) 課題	
	2 部活動地域移行モデル事業について	
	(1) 事業内容	
	(2) 課題	

7月27日

1 【熊本城】

2016年4月の熊本地震で被災し現在復旧作業中、2021年より5年ぶりに天守閣内部の公開が再開され熊本の歴史館的な展示がなされていた。空調管理がなされており松本城とは趣が違うが大きな城の現在の見せ方として理解できる。城全体の復旧は20年以上かかるとのこと。復興へ向けての「復興城主制度」はユニーク且つ実利のある取組みと思う。熊本城エリアには熊本博物館、県立美術館等が立地、文教と観光が融合したエリアとなっている。また、土産・飲食の店舗も充実しており来訪者を飽きさせない取組みと言える。本市の新博物館と松本城の連携に繋げていきたい。

2【まちなか再生プロジェクト】

熊本地震からの将来を見据えた創造的復興を目指し、「熊本市中心市街ランドデザイン2050」が民間団体（熊本商工会議所、熊本経済同友会）から2018年1月に提言された。また、同年8月に熊本市戦略会議が開催され、ランドデザインに掲げられた姿を産官学で共有し、今後10年で取組む3つの戦略と10のプロジェクトを選定した。「まちなか再生プロジェクト」は戦略の1つである「都市基盤再生戦略」の中で、被災老朽建物の面的更新の促進や土地の高度利用及び防災機能等を図るとしており、その実現のためのプロジェクトである。

具体的な施策としては①防災機能強化等に着目した容積率の割増（最大200%）②高さ基準に係る特例承認建築物の拡充（海拔55mを超えての建築）③建築物等に対する財政支援制度の創設（建築、解体、統合に対し税制から支援）となっている。高さ制限は市民アンケートの結果で7割が肯定したということ。本施策を活用しての建物の更新数は現時点では8件でそれほど多くない、課題は地主、建物所有者の高齢化があげられる。世代をまたいでの意思共有をどう進めていけばよいのか、悩ましいところである。

3【HAB@熊本】

旧パルコビルは、現在の基準前の建築物であり建て替えるとなると現在の容積率を維持できない。パルコは時代の流れの中で集客力の低下等により閉店を決定。市としては重要な場所であり、魅力あるテナントの誘致が重要と考えている。様々な経緯の中で、ビル所有者が建て替えを決断、高級ホテルとパルコの新形態であるHAB@の複合ビルとして再開された。HAB@は20の専門店（飲食、雑貨、その他）と有名高級ホテルで構成されており、熊本の新たなシンボルとして活況を呈している。

松本パルコについて、店長からお話をいただいた。あらゆる選択肢を検討中ということであり、その動向を注視していきたい。

7月28日

1【北九州黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業

35年前（昭和63年）に北九州市ルネッサンス構想を策定、黒崎を副都心として位置付け、以降様々な庁内検討を重ねてPFI事業として実施することを決定（この間22年間）。平成22年より造成、建設工事を開始、平成24年に施設（図書館、ホール、公園等）が完成し、同年より15年間の管理運営（特定事業会社）を継続中の状況。

15年間の管理運営では直営と比べ12.5%のコストメリット（VFM）ありとの試算結果である。施設利用者数の目標設定に対してのインセンティブ、ペナルティ制度を採用し、管理事業者のモチベーション向上を図っている。コロナ禍以前は目標以上の成果を上げていたが、コロナ禍で急減、令和3年から増加に転じ本年度は以前の水準に近

づく見込みとなっている。平成24年から令和4年までの10年間で同地区の人口が1,621人増加ということで、本事業の成果と言っていいのではないかと思う。

令和9年でPFI事業としては終了となることから、事後評価と以降の事業のあり方を検討しなければならないことが大きな課題である。

現在同地区では新たに「2050まちづくりビジョン」が令和4年に策定され整備が進んでいる。その中で、民間開発の誘導と企業誘致の促進を目的として保持事業の新設拡充と各種規制緩和（容積率、駐車場設置要件）を盛り込んだ、「コクラ・クロサキリビテーション」事業が進行中。容積率は500%→800%を検討中とのこと。

2【北九州市の部活動地域移行モデル事業】

スポーツ庁の委託事業として令和4年度に実施した。モデル校を選定し、特定種目について土日祝日に限って特定の事業者へ委託したというもの。関係者へのアンケート調査を実施した結果から、生徒・保護者・教職員それぞれに肯定的な意見が多くあった。出欠席や各種連絡についてはスムーズにいかないという課題がある。顧問の中には積極的に部活動に関わりたいとする人もいる中で一律に進められない難しさもある。

令和5年度も継続実施するということである。いずれにしても関係者（生徒、保護者、顧問、学校、事業者）による丁寧且つ十分な検討が必要と言える。

令和5年8月16日

松本市議会議長 上 條 温 様

委 員 近 藤 晴 彦