



行政視察報告書

*期 日 令和5年11月13日(月)～11月15日(水)

*調査地 愛知県豊田市

Park-PFI 事業（鞍ヶ池公園）について

愛知県刈谷市

刈谷駅北地区整備事業について

茨城県古河市議会

産業建設常任委員会

*関係資料については、議会事務局に保管してあります。

令和5年12月15日報告

委員長	鶴見久美子
副委員長	立川徹
委員	鈴木隆
〃	園部増治
〃	渡邊澄夫
〃	黒川輝男

【豊田市の概要】

豊田市（とよたし）は愛知県のほぼ中央に位置し、総面積およそ 918 平方 km の県下最大の広域都市である。人口も名古屋市に次ぐ数で、愛知県で一番初めに中核市として指定されている。

日本最大の工業地域である中京工業地帯の中核的な都市であり、2019 年の製造品出荷額は 15 兆 3570 億円で全国第 1 位と、日本を代表する工業都市である。1937 年に愛知県刈谷市に本社を置く豊田自動織機製作所（現・豊田自動織機）が同社の自動車部門を独立させて、当時の挙母町にトヨタ自動車工業（現・トヨタ自動車）の工場を設立したのが当市の工業化の始まりである。

市制を敷いた当初は、「挙母市（ころもし）」という名称であったが、自動車産業が本格的に軌道に乗り始めた 1958 年、商工会議所から市宛てに市名変更の請願書が提出された。理由は、トヨタ自動車の本社のある挙母市が全国有数の「クルマのまち」に成長した点と、地名の「挙母」が読みにくいという点であった。「挙母」という地名には古代以来の歴史があり愛着を持つ市民も多く、一時は賛成と反対で市を二分するほどの論議が展開されたが、1959 年 1 月、名称が「豊田市」に変更された。

「自動車のまち」として世界に知れわたっており、市内には自動車関連企業が数多く立地している。市内の製造業で働く人の約 8 割以上が自動車関連産業に従事しているともいわれており、こうした都市構造により東名高速道路と東海環状自動車道が交差するなど、物流に適した交通網も構築されている。

一方、農業も盛んで、米・ナシ・モモなどの特産品が全国に流通している。特に名産の「愛宕梨」（あたごなし）は世界一重い梨として「ギネス世界記録」に認定されたこともある。市街地は都市化が進んでいるが、北部の山間部には豊かな自然が広がり、尾張の奥座敷として観光客でにぎわうほどである。「香嵐渓（こうらんけい）」は紅葉スポットとして知られた観光地。夏には市街地で豊田おいでん祭りが開催され、花火や一般参加も可能な踊りなど、市を挙げての一大イベントとなっているのが特徴。市の西部は大学が数多くあり、豊かな学習環境が整備されている。

- 人 口：4 1 6， 6 5 1 人
(R5.11.1 現在)
- 世帯数：1 8 6， 1 2 0 世帯
(R5.11.1 現在)
- 面 積：9 1 8. 3 2 k m²

【調査事項】

Park-PFI 事業(鞍ヶ池公園)について

(1) 事業の概要について

今回の鞍ヶ池公園リニューアルは、民間活力導入事業として、指定管理、Park-PFI（公募設置管理制度）及びDB方式（設計施工一括発注方式）＋管理許可の3つの制度を活用して行われた。選定された事業者（鞍ヶ池公園ミライプロジェクト共同企業体：大和リース株式会社他5社）が、Park-PFIにより設置したカフェの収益を活用したサービスセンターの整備やDB方式によるキャンプフィールドの整備のほか、管理許可に基づくキャンプフィールドの運営、指定管理者としての公園施設の運営管理、さらには乗馬体験やイベント企画など公園の魅力向上に取り組んでいる。

鞍ヶ池公園の諸元

施設設置条例	豊田市都市公園条例（昭和38年条例第6号）
施設名称	鞍ヶ池緑地
公園所在地	愛知県豊田市矢並町法沢714-5
敷地面積	95.13ha
開園年月日	1965年4月1日
公園種別	国政公園（特殊公園）
公園内の施設等	鞍ヶ池、水辺テラス・水辺デッキ、プレイハウス、子どもプレイコーナー、植物園、桜園、芝生広場、銀光牧場、動物ふれあい広場、動物園、若草山、四季の古里（さと）、英国庭園、PA園地・PA展望台
用途地域	市街化調整区域
防火地域	防火指定なし
自然公園法	愛知高原国定公園区域（第2種特別区域）：公園区域の一部 （第3種特別区域）：公園区域の一部
森林法	保安林：公園区域の一部 地域森林計画対象民有林：公園区域の一部
砂防法	砂防指定地：公園区域の一部
宅地造成等規制法	宅地造成工事規制区域：公園区域の一部
文化財保護法	埋蔵文化財包蔵地：公園区域の近接地

(2) 事業の背景や目的について

鞍ヶ池公園は昭和40年に開設し、高度経済成長による人口増加とともに、人と自然が織りなす鞍ヶ池公園「四季のさと」というコンセプトで家族が無料で楽しめるファミリー向け公園として、発展してきた。

しかし、開設から半世紀が経過し、その間の超高齢社会の進展、若年層の人口減少、人々の価値観やライフスタイルの多様化など社会情勢が変化する中、公園に求められる機能も多様化してきており、これにどう対応すべきかが課題となってきた。

こうした中、人と自然とのふれあいの里をコンセプトとした豊田市のシ

ンボルとなる公園の設置を目的として、鞍ヶ池公園が「土地利用基本構想」において「交流促進拠点」として位置づけられ、「緑の基本計画」においてはPark-PFIなどの民間活力導入の検討を行う公園として位置づけられたことにより、事業実施の検討が開始された。

(3) Park-PFIを導入した経緯について

平成29年度～平成30年度

来園者アンケート、マーケットサウンディング

令和元年度

選定委員会(外部識者で構成)、庁内会議、公募要項作成

→Park-PFI 制度+指定管理+DBO を三位一体で公募することに決定

令和元年度

公募実施、事業者選定 ※パブリックコメント未実施

→複数の企業から成る「鞍ヶ池公園ミライプロジェクト共同企業体」を選定

(4) 事業者を選定する上で特に重視した点について

- ・自然や景観と調和のとれた提案か
- ・既存店舗やこれまで鞍ヶ池公園に携わってきた企業への配慮がなされた提案か

(5) 事業の予算措置等について

【Park-PFI 部分】

- ・鞍ヶ池公園サービスセンター（公募設置管理制度の特定公園施設）
整備費：民間資金（330 万円）+公的資金（2,700 万円）
- ・スターバックスコーヒー豊田鞍ヶ池公園店（公募設置管理制度の特定公園施設）
整備費：民間資金（非公表）

【DB 方式部分】

- ・パークフィールドスノーピーク豊田鞍ヶ池～レストラン、ストア、キャンプデッキ、住箱（設計施工一括発注方式による公設、管理許可による民営の施設）
整備費：公的資金（5 億 6,700 万円）

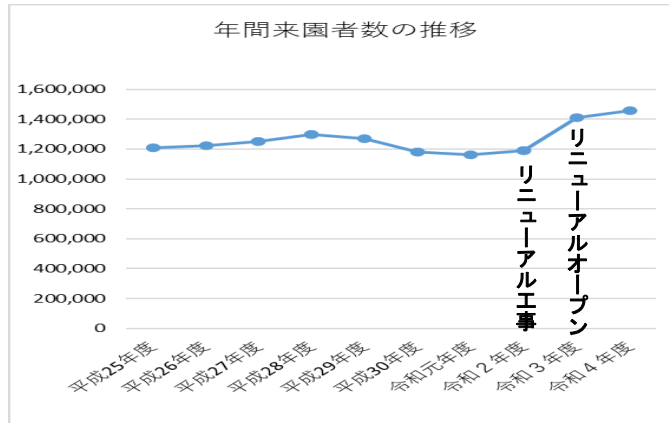
【指定管理部分】

- ・面積：公園全体約 100ha（一部、公園区域外の隣接地を含む）
指定管理料：公的資金（2 億 3,200 万円／年）

(6) 事業の成果・課題について

【成果】

- ① 来園者の増加



②市外からの来園者増加

- ・民間活力導入前 → 豊田市外から 58%
- ・民間活力導入後
 - 鞍ヶ池公園への来園：豊田市外から 59.7% (令和3年度)
60.7% (令和4年度)
 - キャンプフィールド宿泊者：豊田市外から 71% (令和3年度)
60% (令和4年度)
 - フォレストアドベンチャー利用者：豊田市外から 77% (令和4年度)

【課題】

- ・民間事業者によっては(公募対象公園施設(スターボックス))売上げ情報等が非公開であり、市に対しても同様のため、他店舗との比較や定量評価などによる事業効果が把握できない。
- ・春の大型連休や大型イベント開催時など来園者増加による交通渋滞が発生するため、駐車場の確保が課題。

(7) 今後の展開について

- ・夏や冬など来園者が減る時期に夜のイベントやキャンプイベント、食フェスなど集客数を確保できるよう、官民連携し、企画を検討する。

【刈谷市の概要】

刈谷市（かりやし）は、愛知県の中西部に位置し、南北 13.2km、東西が 5.8km と縦長の地形。伊勢湾岸自動車道をはじめ、国道 1 号線、23 号線と主要道路が北部を通り、境川を挟んで尾張地方と接している。2018 年時点では愛知県で 10 番目の人口を有する。2015 年度の昼間人口比率は 123.1%であり、名古屋都市圏（中京圏）の中心市の 1 つに指定されている。

江戸時代には土井氏 2 万 3000 石の城下町だったが、1926 年（大正 15 年）、「株式会社豊田自動織機」が創業したことをきっかけに、新興工業都市へと進化していき、明治から昭和へと順調に成長し、高度経済成長期におけるモータリゼーションの広がりとともに、自動車関連産業の集積地として中部地方有数の工業都市に発展してきた。現代にはトヨタグループ主要企業の本社や工場が集まる日本有数の自動車工業都市となり、トヨタ自動車発祥地のひとつとされる。デンソーやアイシン、豊田自動織機などトヨタグループ主要企業の本社が多数存在する。同じく西三河地方の豊田市や尾張地方の名古屋市とともに中京工業地帯を構成する工業都市である。

一方、温暖な気候と三河川による豊富な水資源に恵まれ、古くから農業が営まれてきた。市全体の 4 分の 1 が農地といわれ、ブドウや梨、柿などの果物から、大根や白菜などの露地野菜などを中心に栽培が行なわれている。南部では水田地帯が広がり、稲作を中心に麦や大豆の栽培も盛ん。毎年減少傾向ではあるが、それでも市内には 100 戸を超える専業農家があり、大規模農業、生産性の高い農業、農産物の品質の向上に努めている。

また、国の天然記念物に指定されたカキツバタ群落が見られる小堤西池や、16 ヘクタールの大自然を体感できる「洲原公園」など、貴重な自然環境も残され、市民の憩いのスポットもある。さらに、伊勢湾岸道の刈谷パーキングエリアと岩ヶ池公園の一带は、「刈谷ハイウェイオアシス」という一大テーマパークとして整備され、連日大きなにぎわいを見せている。

●人 口：152,972 人
(R5.11.1 現在)

●世帯数：69,115 世帯
(R5.11.1 現在)

●面 積：50.39 km²

【調査事項】

刈谷駅北地区整備事業について

(1) 事業の目的について

市有地を活用し、民間活力を導入することで、商業施設や住宅等が複合した施設を整備することで、駅前機能の充実を図り、活気と賑わいの創出、まちなか居住を促進するもの。

(2) 事業に至る背景や経緯について

平成 11 年	準備組合を設立、法定再開発による事業化を目指す
平成 18 年	権利者間の合意が得られず休眠状態
	
平成 26 年	街区南側権利者で再開発の機運が高まる
平成 28 年 2 月	権利者より民間再開発事業の要望書の提出
5 月	事業者より事業実施の承諾願の提出
8 月	事業者より事業計画書の提出
10 月	事業者より変更事業計画書の提出
12 月	事業計画書の承諾

(3) 事業の手法について（民間主導にした経緯、メリット、デメリットなど）

本事業については、権利者間の合意が得られずに休眠状態になったが、早く開発を進めたいと考えている権利者から再開発の機運が高まり、合意形成を図れない方々を除いた区域で開発を進めていくことになった。結果として法定再開発の面積要件を満たせなくなっていることもあり、民間再開発の手法を取り入れることとなった。

市街地再開発の手法として、法定再開発と民間再開発の二種類が考えられる。刈谷市で行った法定再開発事業では、準備組合設立から都市計画決定まで 10 年、工事着工まで 4 年、着工から工事完了まで 3 年の約 17 年を要した。一方、民間再開発事業では法手続きが不要であることから、スピーディーな事業進捗が期待できる点がメリットである。本事業は、平成 26 年に再開発の機運が高まって以降、平成 29 年に実施設計、平成 30 年建築工事等、令和 3 年 5 月に工事が完了しており、再開発の機運が高まってから 6 年程度で完了した。

デメリットとしては、税制上の優遇措置が少なくなる点や、地権者が選定した企業が民間再開発事業の施行者となっているため、当該施設の低層階にある商業施設のテナント選定には市の意向が反映されない点が挙げられる。

(4) 事業を行う上で地域住民等の参画や意見収集などは行ったのか

刈谷駅周辺の利用状況やまちの評価、今後のまちづくりに対する意向、所有土地・建物の活用意向を把握するために、駅利用者や対象地区の土地・建物所有者、居住者に対してアンケートを実施している。

(5) 事業の効果・成果について

当該事業が実施されたことにより、駅前の居住誘導が可能となり、市外からの定住者の増加、賑わいの創出につながった。当該施設の高層階は分譲マンションとなっているが、市外の転入のみならず、市内の転居数もかなりあり、販売からすぐに完売となった。

本事業では、市から2.1億円の補助を出しているが、市有地もあるため、土地所有者として、地代も入ってきている。60年間定期借地権を設定しているので一定の収益が得られるなど、税収効果もある。

(6) 今後の展開及び課題等について

刈谷駅周辺では、今後、安全で快適な歩行空間の形成を目指し、「刈谷駅北地区歩行者デッキ」の整備を、また、魅力的な都市空間の創出を目指し、「刈谷桜町地区優良建築物等整備事業」を展開していく予定。新たな施設の建設とともに、既存の道路や施設を利用した賑わいを創出できる仕組みや環境づくりが課題の一つである。

【視察後記】

今年度の行政視察は、愛知県豊田市において「Park-PFI 事業（鞍ヶ池公園）について」、また、愛知県刈谷市において「刈谷駅北地区整備事業について」と、それぞれの取り組みを研修してきました。

愛知県豊田市の Park-PFI 事業（鞍ヶ池公園）は、1965 年に開園された豊田市民が住み暮らしていく中で生活の一部として活用されていた公園に民間活力導入ということで、鞍ヶ池公園未来プロジェクト共同企業体として代表企業大和リース（株）を筆頭に、ホームックス（株）は受付案内業務や公園施設維持管理運営などを、（株）スノーピークはキャンプフィールド運営を、（有）エルミオーレは乗馬体験を、（株）川合造園土木は植栽維持管理を、公園内の利活用において（株）スノーピーク地方創生コンサルティングが全体の運営を円滑にするために補助しておりました。また、協力企業としてスターバックス（株）などが敷地内にあることで、公園へ訪れる子育て世代だけでなく各世代の利用者もいるように感じました。（株）スノーピークの取り組む Park Wedding in 鞍ヶ池公園では、ウェディング事業を公園内にある資源を最大限に活用して、思い出が深く色濃く残る感動的な演出を意識した取り組みをされていることに運営する民間企業の活力を様々と感じました。また、行政で保有する公園の価値を新たに創出しているとも感じました。

愛知県刈谷市の刈谷駅北地区整備事業は国土交通省の補助制度を取り入れた民間再開発の事業でした。補助率としては「国 1/3、地方 1/3、民間 1/3」と、刈谷駅北地区（愛称：ヒカリヤ）の完成に至るまでは、当初平成 11 年に事業として動きだしたが、平成 18 年に権利者間の合意が得られずに休眠状態へ、それから数年の時が過ぎ、本地区権利者再開発への機運が新たに高まり平成 26 年に再び事業が動き出して平成 28 年には事業計画書が承諾されたということでした。多くの市民や民間企業、行政の取り組みがあつてこそ完成まで至った事業でした。地権者との交渉へ民間コンサルティング企業が担当し、地権者のほうから建設会社を指名するという形式で、入札などの手間を省き、事業計画が承諾されてからは順調に進んだとのことでした。ヒカリヤにある「滞在から交流、そしてにぎわいへ」をコンセプトとして運営される地域交流施設（愛称：KariCoCo）には、無料スペース、有料スペースが分けられており、出張で近隣企業へ赴いたビジネスマンにとっても、駅に向かう中、足を運んで休憩をし、業務の整理やコミュニケーションが取れる憩いの空間が創造されていたと感じました。

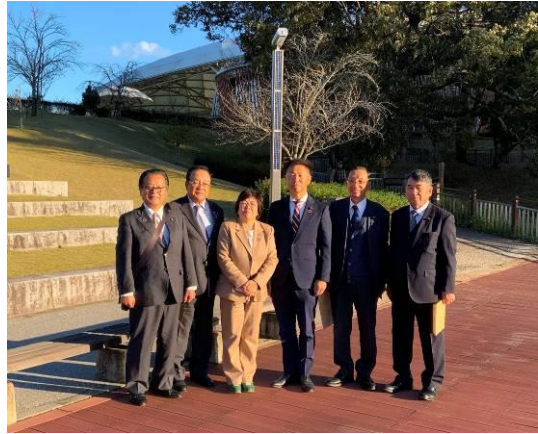
愛知県豊田市、愛知県刈谷市ともに民間企業が行政の活動を先導して推し進んできたように感じました。協力をしてくれるパートナーとなる民間企業への呼び掛けから選定、そして、まちづくりと共に、お互いが成長し発展し合える関係性を構築できるような仕組みや運営が必要だと思いました。

今回、学んだ豊田市、刈谷市の事例を参考に、積極的に取り入れて市政発展のために取り組んで参りたい。

【視察風景】



豊田市視察風景



鞍ヶ池公園



刈谷市視察風景



刈谷市議場