

自治体財政 改善のヒント 第46回

駅上スペースの有効活用 賑わい創出と公的負担軽減に貢献

大和エナジー・インフラ 投資事業第三部副部長 鈴木 文彦

PPP/PFI推進アクションプランが想定する事業類型には、低未利用の公的不動産の有効活用が含まれる。「まちの賑わいを官民連携して創出し、地域の『価値』や住民満足度をより高めるとともに、新たな投資やビジネス機会を創出すること」が目標だ。実際どうしたか、駅上スペースに公園を整備した2つの事例で検証する。

駅上公園と結婚式場の組み合わせ

横浜高速鉄道みなとみらい線「元町・中華街駅」の屋上にアメリカ山公園がある。都心部など用地確保が困難な地域を念頭に、建物の屋上等を活用する「立体都市公園」制度をわが国で初めて適用した。元々、山手地区の丘陵部、アメリカ山と呼ばれる未利用公有地を背にするように駅舎があった。2階建ての駅舎との間に高低差があったので3、4階部分を増築して高さをそろえ、両者をつないで一面の公園にした(図)。丘陵部の山手地区にエレベーターで上られるようになり、街

のバリアフリー化の事例でもある。

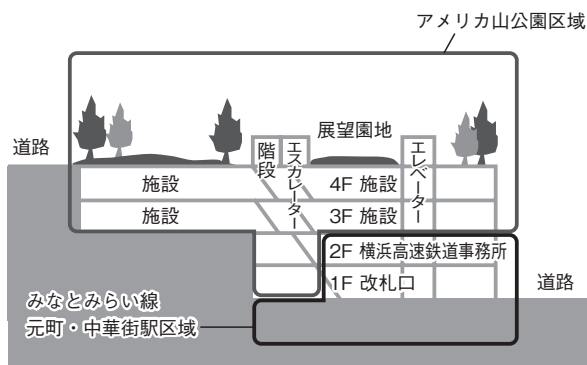
増築した3、4階は公園施設になり、園地とあわせて西武造園と横浜緑地の2社で構成される「アメリカ山公園パートナーズ」が横浜市から都市公園法の管理許可を得て運営している。本来は市に使用料を支払うところ、相当額で民間事業者が樹木剪定など維持管理を担う代わりに免除されている。園地の下にある公園施設の4階は結婚式場兼パーティールーム、写真スタジオが入居。屋上園地の一角をガーデンウエディングに使える。3階には認可保育所、認可学童保育施設がある。駅直結なので交通至便、子どもが遊ぶにも公道に出なくてすむ。3、4階とも公園との相乗効果を意識したテナントミックスが講じられている。

イベント多様化し市の負担は4分の1に

次は仙台市地下鉄の東西線「国際センター駅」の上部を活用した「青葉の風テラス」である。芝生広場、屋外テラスと屋内の多目的スペースで構成される。2015年の開業以来、市の直営で啓発イベントなどに使われていた。まちづくりや防災に関する市民向け啓発セミナー、海外留学生との交流会、復興支援コンサートの会場になっていた。使用料は無料だったが営利目的や会社・個人のプライベート利用は原則禁止されていた。

19年4月から地元の老舗カフェ cafe Mozart(モーツァルト)を代表に、都市設計、特定非営利活動法人都市デザインワークスの3者で構成する「国際センター駅上部施設管理運営事業共同企業体」が管理することになった。事業者は賃貸料を

図 アメリカ山公園施設断面図



出所：アメリカ山公園



青葉の風テラス（出所：国際センター駅上部施設管理運営事業共同企業体）

市に支払うが、事業で得た収益はすべて自らのものとなる。連携スキームとして指定管理者制度ではなく普通財産の賃貸借契約を適用している。

特長は、それまで原則禁止だった営利目的の利用が可能になったことだ。実際、4月以降はプロのサクソ奏者による有料コンサートが催された。社内研修会、懇親会などプライベート利用も可能になった。8月には保育園が芝生広場とテラスを貸し切りにして夏祭り会場にした。家族パーティーの予約も順調で7月には初めてのウエディングパーティーが挙行された。屋根付きテラス、屋内スペースもあるので不意の天候悪化にも強い。

イベントの幅が広がったことも奏功し、上半期のイベント来場者は1万65人となった。現体制が軌道に乗った6月以降3カ月間の実績を前年と比較すると、件数は34件から45件へ、来場者数は1585人から7103人へと4.5倍になった。営利活動か市民活動かの判断に迷うマルシェが増えたのが興味深い。無印良品仙台ロフト店主催の「第三回つながる市」や地元酒販店が主催のAOBA wine gardenなど個性的なマルシェが立った。

ほとんどのコンサートは民間事業者の人脈で誘致したものだ。地元で定期的にミニコンサートを催してきた老舗カフェのセンスが生きている。7月の金曜の夜には閉館時間の延長を伴うDJイベントに挑戦。青葉の風テラスを拠点に立ち上げたサイクリングクラブも好評だ。アクセスに優れた駅上公園の魅力を引き出す工夫を凝らしている。

有料化によるイベントひいては来場者の減少も予想されたが、今のところ影響は限定的だ。前年度まで推計9万5000人の来場者数だったが、新体

表 予算ベースの年間収支（万円）

	直営	現体制
	2018年度	2019年度
支出 A	3,152	1,354
光熱水費	389	550
消防設備点検等	63	54
施設管理委託料	2,700	750
収入 B	147	575
賃貸料	91	409
光熱水費負担金	56	166
市の負担額 A-B	3,005	779

出所：大和エナジー・インフラ作成

制後の初年度の目標は7万人とした。18年に催され、県内外から2万人以上を集めた羽生結弦選手の写真展など一過性要因を考えれば実質的には現状維持の想定だ。先述の通り6～8月の繁忙期のイベント来場者は前年比増。イベント来場者を含む一般来場者数は上半期で5万2594人と半期目標の4万人をクリアした。このペースで推移すれば7万人の達成も手堅い。

営利利用を解禁したことで集客や利用者ニーズを意識したイベントが増えた。以前多かった啓発イベントやサークル等の発表会も有料化をきっかけに濃度が高まり、より地域ニーズを意識したものが残っている。誰のアクセスも拒まれないという意味での公共性も確保され、予約がない時間帯は従来通りフリースペースとして使われる。財政メリットは市の負担が減少したことだ。前年度の市の負担は予算ベースで3005万円だったが、現体制では779万円と約4分の1に減った。貸出事務等の委託料が無くなり、民間事業者から賃貸料を徴収するようになったからだ（表）。

公共施設の潜在力を引き出す「アプリケーション」をつくるのが、リスクを負ってなお割にあう民間の得意分野だ。アメリカ山公園、青葉の風テラスともに駅上スペースに公園を整備した事例だが、維持管理や受付等の単なる運営業務でなく、集客を民間に任せた点に特長がある。利用料金制の下、民間は集客面のリスクを飲みこみつつ集客を工夫。自治体は使用料を確実に得ることで公共施設にかかる負担を軽減する。集客のリスクを自治体に残し、民間はノーリスクで定額を受け取る単純な維持管理・運営委託と対照的だ。 **G**