

# 地方公共団体によるプレゼンテーション①

**静岡県磐田市**



令和7年12月16日(火)

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム  
令和7年度 第2回官民マッチングイベント



磐田市

企画部政策推進課総合戦略グループ  
後藤 彰太

1. **磐田市の紹介**
2. **対象地の概要**
3. **経緯・これまでの取組み**
4. **市の思いと、お願いしたいこと**

# 1. 磐田市の紹介

## 2. 対象地の概要

## 3. 経緯・これまでの取組み

## 4. 市の思いと、お願いしたいこと



## 磐田市の紹介



◆特産物  
メロン、茶、海老芋など



◆次世代農業、陸上養殖など



- ◆面積 163.45km<sup>2</sup> 東西約11.5km 南北27.1km
- ◆人口 164,341人 ※内外国人登録者数10,092人  
72,073世帯 (令和7年10月末現在)

22

朝日新聞 朝日新聞 YAMAHA Revo Your Heart KONAMI

ジュビロ磐田 小学生一斉観戦事業



# 1. 磐田市の紹介

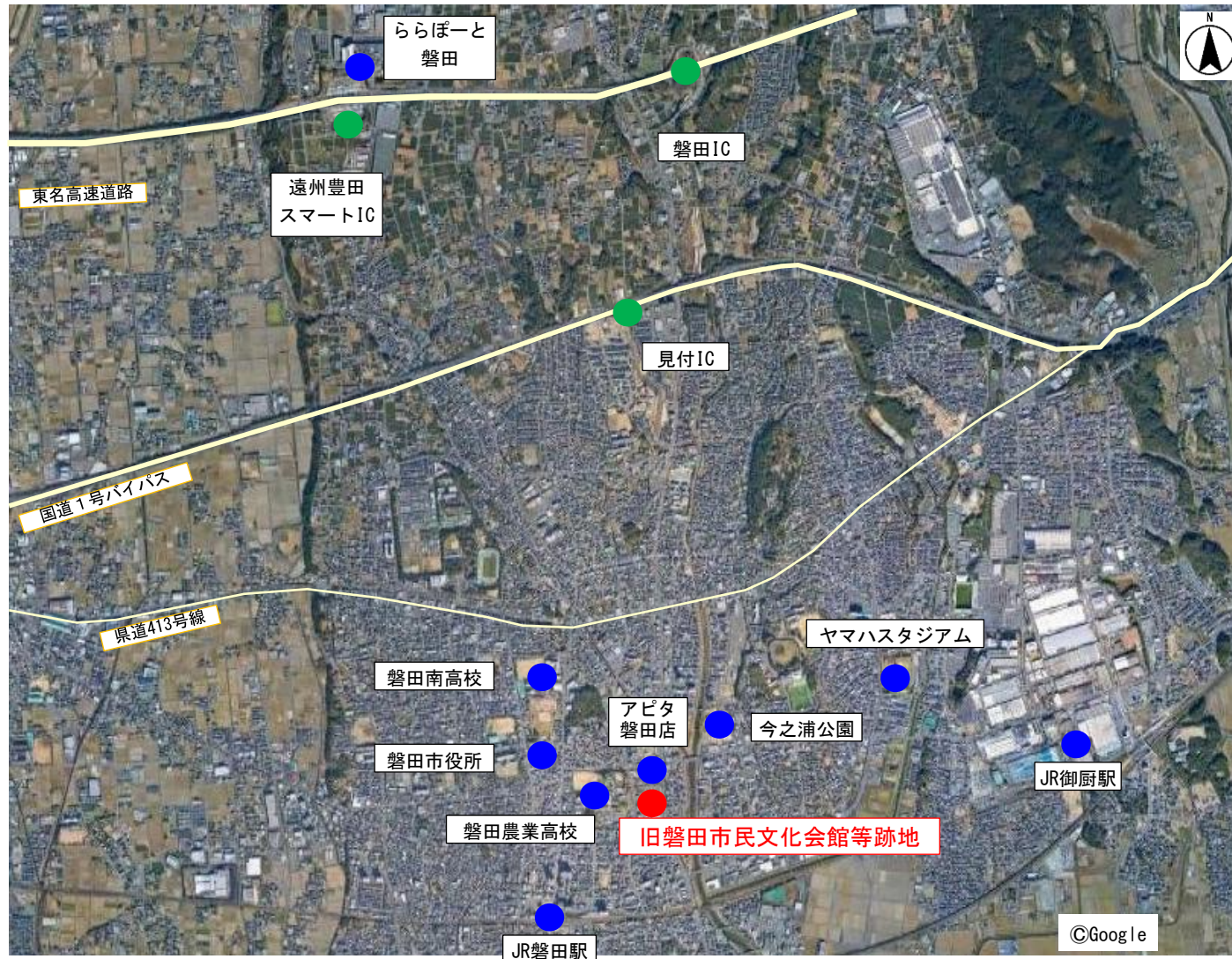
## 2. 対象地の概要

### 3. 経緯・これまでの取組み

### 4. 市の思いと、お願いしたいこと

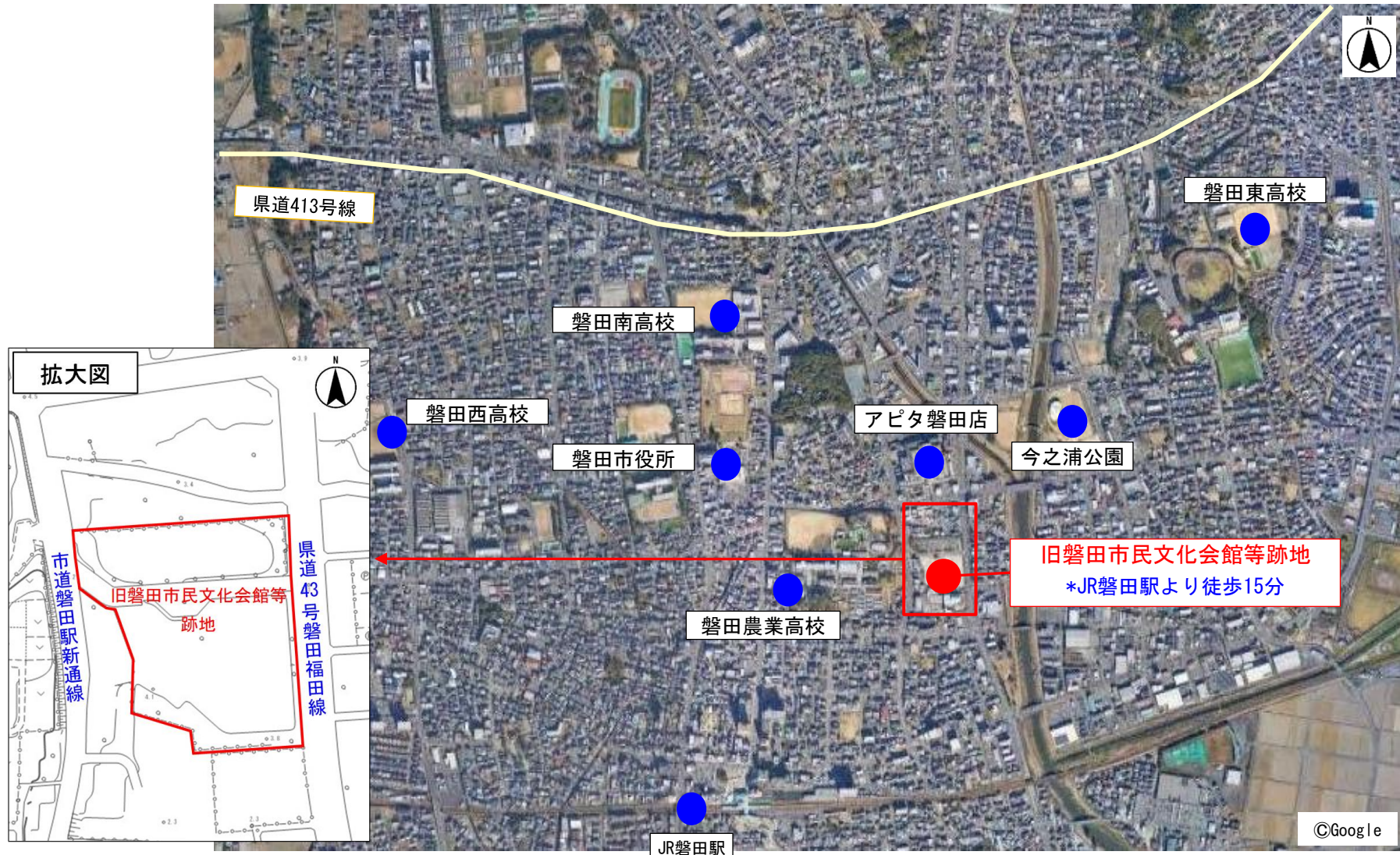


## 対象地の概要(広域)





## 対象地の概要(詳細)





## 対象地の概要(航空写真)



## 対象地の概要(所在地など)

項目	内容
所在地	磐田市二之宮東3番地2
公簿面積	磐田市二之宮東3番2 16,714.87 m <sup>2</sup> 磐田市二之宮東3番3 54.52 m <sup>2</sup> 合計 16,769.39 m <sup>2</sup>
登記地目	宅地
現況	更地(近隣イベント等の臨時駐車場として使用)
所有者	磐田市
区域指定・区分	都市計画区域・市街化区域
用途地域	第二種住居地域
建ぺい率・容積率	60%・200%
防火・準防火地域	なし
高度地区	なし
景観計画区域	対象
屋外広告物規制地域	第1種普通規制地域
誘導区域	居住誘導区域、都市機能誘導区域
周辺道路	東側: 県道43 号磐田福田線(幅員22.0m) 西側: 市道磐田駅新通線(幅員13.2m)



## 対象地の概要(ハザードなど)

項目	内容
ハザードマップ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【天竜川のハザードマップ】 0.5～3.0mの浸水が想定される</li> <li>・【太田川水系のハザードマップ】 0.5～1.0mの浸水が想定される</li> <li>・【液状化危険度マップ】 液状化は想定されていない</li> </ul> <p>※詳細は、磐田市ホームページ内、「磐田市ハザードマップ」 (ページ番号 1005987)をご確認ください。  <a href="https://www.city.iwata.shizuoka.jp/bousai_anzen/bousai/ooame_sonae/1005987.html">https://www.city.iwata.shizuoka.jp/bousai_anzen/bousai/ooame_sonae/1005987.html</a></p>
その他	<p>建物があつた場所に、地盤改良杭(コンクリート杭)が266本埋設されている</p>



# 1. 磐田市の紹介

## 2. 対象地の概要

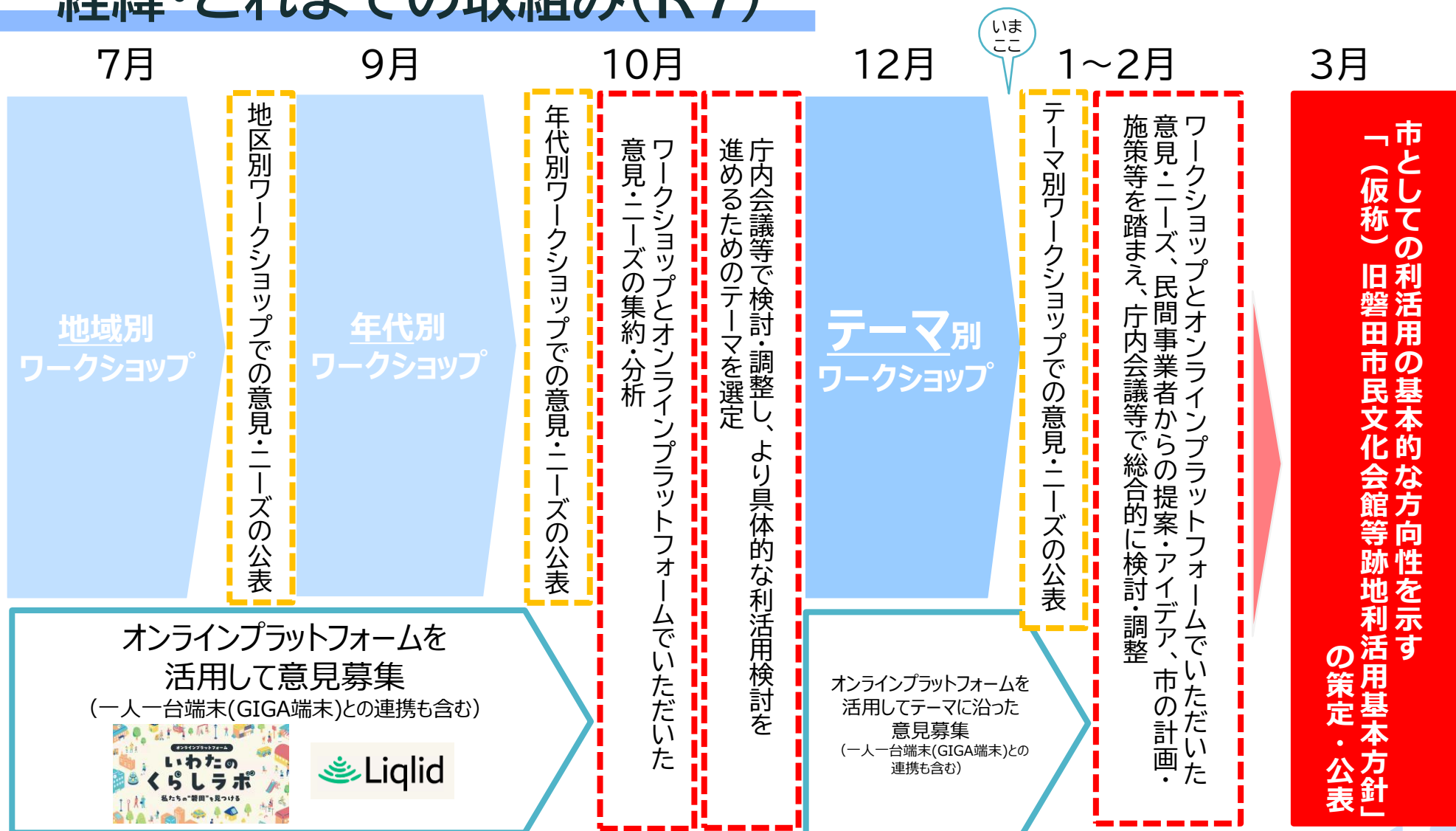
## 3. 経緯・これまでの取組み

## 4. 市の思いと、お願いしたいこと

## 経緯・これまでの取組み(～R6)

- ◎ 平成28年 市民文化会館の移転が決定
- ◎ 平成30年～ 利活用基本方針(案)策定、パブリックコメント実施  
(当時の利活用方針(案):コンベンション機能を有した公共施設の整備)  
⇒ **コロナ禍**
  - 生活様式や環境の変化
  - 民間事業者から活用・開発に関する声
- ◎ 令和2年3月 旧市民文化会館・文化振興センター閉館
- ◎ 令和4年7月 新市民文化会館「かたりあ」開館
- ◎ 令和5年4月 県立磐田農高グラウンド内を通る都市計画道路整備の可能性調査のため  
静岡県教育委員会との協議・調整開始(跡地をグラウンドの代替地として提示)
- ◎ 令和6年3月 旧市民文化会館・文化振興センター解体工事完了
- ◎ 令和6年5月 静岡県教育委員会から「跡地をグラウンドの代替地として希望しない」との  
回答を受け、協議・調整終了
- ◎ 令和6年9月 **民間事業者との「共創」により利活用を検討**していくことを表明
- ◎ 令和6年12月～令和7年1月  
民間事業者と「**対話による利活用可能性調査(サウンディング型)**」を実施
- ◎ 令和7年3月 「対話による利活用可能性調査(サウンディング型)」結果を公表

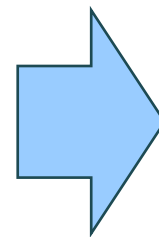
## 経緯・これまでの取組み(R7)



## 経緯・これまでの取組み(まとめ)

「ワークショップでの意見・ニーズ聴取の結果報告」  
「意見・ニーズ聴取をした結果のR7中間報告」

詳細は磐田市ホームページをご確認ください。



### 【基本方針の策定へ向けて(想定)】

- ◎旧市民文化会館等跡地には、施設(ハード)整備をすることを軸に検討を進め、PPP(Public Private Partnership: 公民連携)の手法により整備を目指す。
- ◎施設(ハード)整備は、原則全てを民間事業者が担うことを前提に、整備する施設について、市民の意見・ニーズを基に、「民間事業者を示すコンセプト」と「公共(市)として必要な機能」を基本方針に位置付けることを想定。
- ◎土地の取り扱い方法(貸与または売却)は、事業者募集までに方向性を示す予定。



# 1. 磐田市の紹介

## 2. 対象地の概要

## 3. 経緯・これまでの取組み

## 4. 市の思いと、お願いしたいこと

## 市の思いと、お願いしたいこと

- ◎ この土地は中心市街地に立地しており、磐田市にとって、  
**大切な財産**であり、**魅力的なまちづくり**に活用していきたい
- ◎ 公共施設マネジメント(建設費・維持費等も含む)の観点から、  
約1.7haの土地を全て利用して**公共施設のみを建設していくことは、  
市として現状考えられない**ので、この土地の利活用を、市と民間事業者  
との「**共創**」により進めていきたい(PPP手法の活用)
- ◎ ワークショップ等で把握した市民の意見・ニーズを反映した市としての  
「利活用基本方針」を令和7年度末までに策定する予定

市民にとって、まちにとって**“魅力ある場所”**にするための  
方針・要求水準書の策定に向け、民間事業者の参入を促すための視点や  
重視するポイントについて教えてください！

## 地方公共団体によるプレゼンテーション②

京都府港湾局



# 海の京都 京都舞鶴港

～みなとを核としたまちづくりへ～

1. 大野辺緑地再整備計画の概要
2. 京都舞鶴港の将来像
3. 大野辺緑地再整備計画の検討状況
4. 今後の進め方



# 1. 大野辺緑地再整備計画の概要

## (1) 舞鶴市の概要



人口 約75,000人  
京都から自動車で約1時間半  
大阪から自動車で約2時間

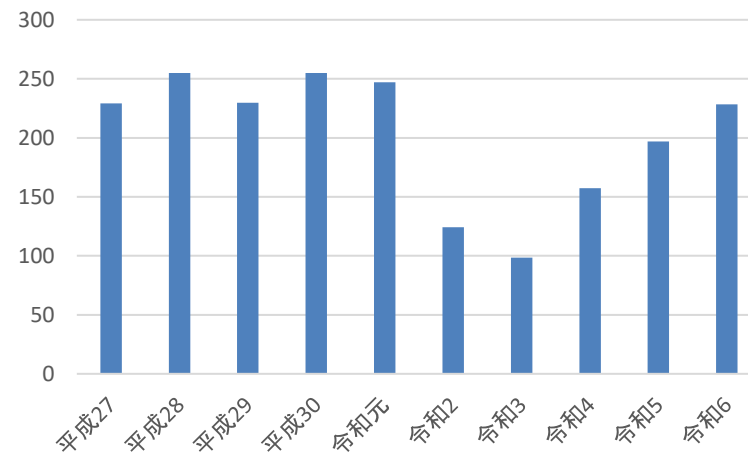


山・海・町の自然

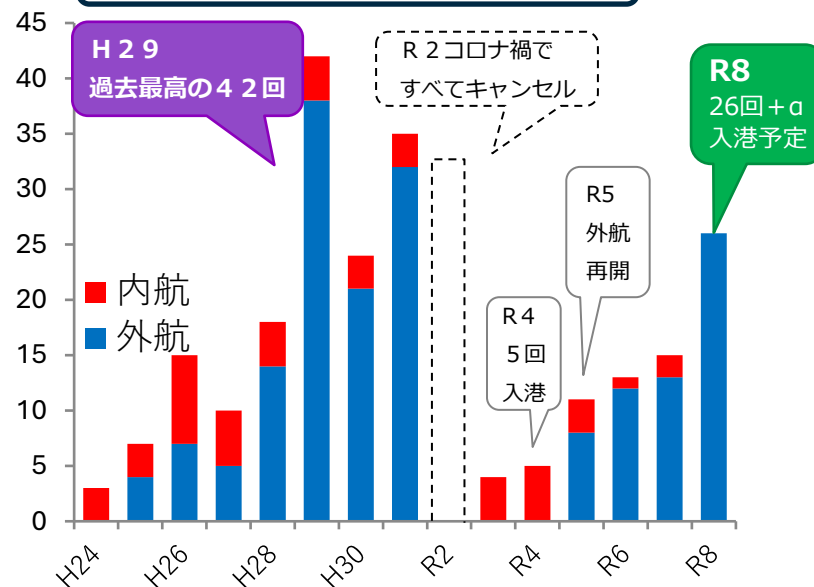


赤レンガパーク

観光入込客数(万人)



クルーズ船の入港状況



## (2)大野辺緑地の概要

## ■概要

所在地	京都府舞鶴市字松陰～下福井地内
敷地面積	約1.9ha
現況施設	芝生広場、遊歩道、公衆トイレ、ベンチ等整備済み
用途地域	準工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)
臨港地区	商港区

## ■ 位置図



## ■ 位置図



## ■ 現況図





# 1. 大野辺緑地再整備計画の概要

## (3)大野辺緑地・周辺地域の現況

### 景観



#### ①クルーズ船への眺望

クルーズ船寄港時に大野辺緑地から望むことが可能



#### ②山への眺望

愛宕山を望むことが可能



#### ③海への眺望

舞鶴湾を望むことが可能



### 周辺施設



#### ①京都舞鶴港うみとびら

京都舞鶴港にて、国際クルーズ船受入時に入出国に必要な手続き等を行う施設



#### ②桟橋

イベント時に遊覧船が出航



#### ③とれとれセンター

舞鶴港で水揚げされた新鮮な魚介が並ぶ日本海側最大級の海鮮市場

### 利用状況



#### 【京都舞鶴イベントフェス】

毎年10月に、にぎわい創出を目的に開催されるイベント



#### 【PLAYBACK FES】

毎年4月開催の京都府北部最大級の音楽フェス



#### みなと舞鶴

「ちゃった花火大会」7月開催の花火大会

### 周辺道路等（一部抜粋）



#### ①臨港道路（歩道）

緑地北側を通る道路で、遊歩道としての整備を想定



#### ②修景舗装された道路

「歴史のみち整備事業」により修景舗装された道路



#### ④西舞鶴市街地

市街地内には舞鶴公園（田辺城跡）や商店街、広っぱ（寺町地区）、吉原の入江等のスポットが点在



# 1. 大野辺緑地再整備計画の概要

## (4)大野辺緑地・周辺地域でのイベント開催



遊覧船



ミニSL



ブルーフェスタ



双鶴丸  
一般公開！



←京都舞鶴港バイサイ  
ドフェスタ



京都北部最大級の音楽フェス  
2025年4月19日・20日  
今年も2daysで開催決定!!



2025/03/06  
チケット一般発売スタート!!



↑大規模音楽フェスの開催

みなと舞鶴

# ちやった花火大会 2025

令和7年 7/27日

20:00より 小雨決行

荒天の場合7/28(月)に順延

会場/舞鶴西港第3ふ頭周辺

プログラム

- オープニング  
MAIZURU PLAYBACK FES.2025実行委員会提供花火
- 企業・団体提供花火  
(提供は中国の見聞きページをご覧ください)
- フィナーレ  
みんなの花火

飲食出店エリア (17:00~21:00)

キッチンカー・露店が出店

海苔カレールー、水餃子、うどん、から揚げ、海鮮丼、ささみのつま焼き、たこ焼き、カステラ、かき氷、レモンソーダ など

関連イベント/ひらのや商店街エリア

舞鶴平野歴史民俗文化館

FMまいづる77.5MHz 生中継! 18:00~

FMまいづる77.5MHzはスマホでも聴けます!!

清掃ボランティア募集

日 時 令和7年7月27日(日) 午前8時~(90分程度)

集合場所 舞鶴市立中央公民館1階1号室

申し込み/おの二次元コードからお申込みください

公共交通機関をご利用の上、ご来場ください

会場周辺の臨時駐車場は収容台数に限りがあり、駐車できないことがあります。できるだけ公共交通機関をご利用ください。

お帰り臨時バス【京都交通】 7/27(日)のみ運行

- 合同庁舎前(20:55)発  
→ 中舞鶴駅前(21:15) → 市場(21:22)着
- 合同庁舎前(20:55)発  
→ 西舞鶴駅前(21:02) → 白鳥経由 → 東舞鶴駅前(21:31)着

お帰り列車【JR】 臨時便は7/27(日)のみ運行

- 西舞鶴駅→東舞鶴駅  
20:59発→21:06着 4両編成  
21:29発→21:36着 4両編成【臨時】  
21:45発→21:55着 2両編成
- 西舞鶴駅→福知山駅  
20:58発→21:34着 4両編成  
21:47発→22:22着 4両編成  
22:14発→23:05着 4両編成【臨時】

主催 みなと舞鶴ちやったまつり実行委員会 TEL0773-62-4600

舞鶴市/舞鶴商工会議所/(公)舞鶴観光協会/(公)舞鶴青年会議所/(一)京都舞鶴港振興会/舞鶴自治連 近長連協議会(事務局:舞鶴市/舞鶴商工会議所)

↑ちやった花火大会の開催



## 2. 京都舞鶴港の将来像

### (1) 京都舞鶴港の将来像

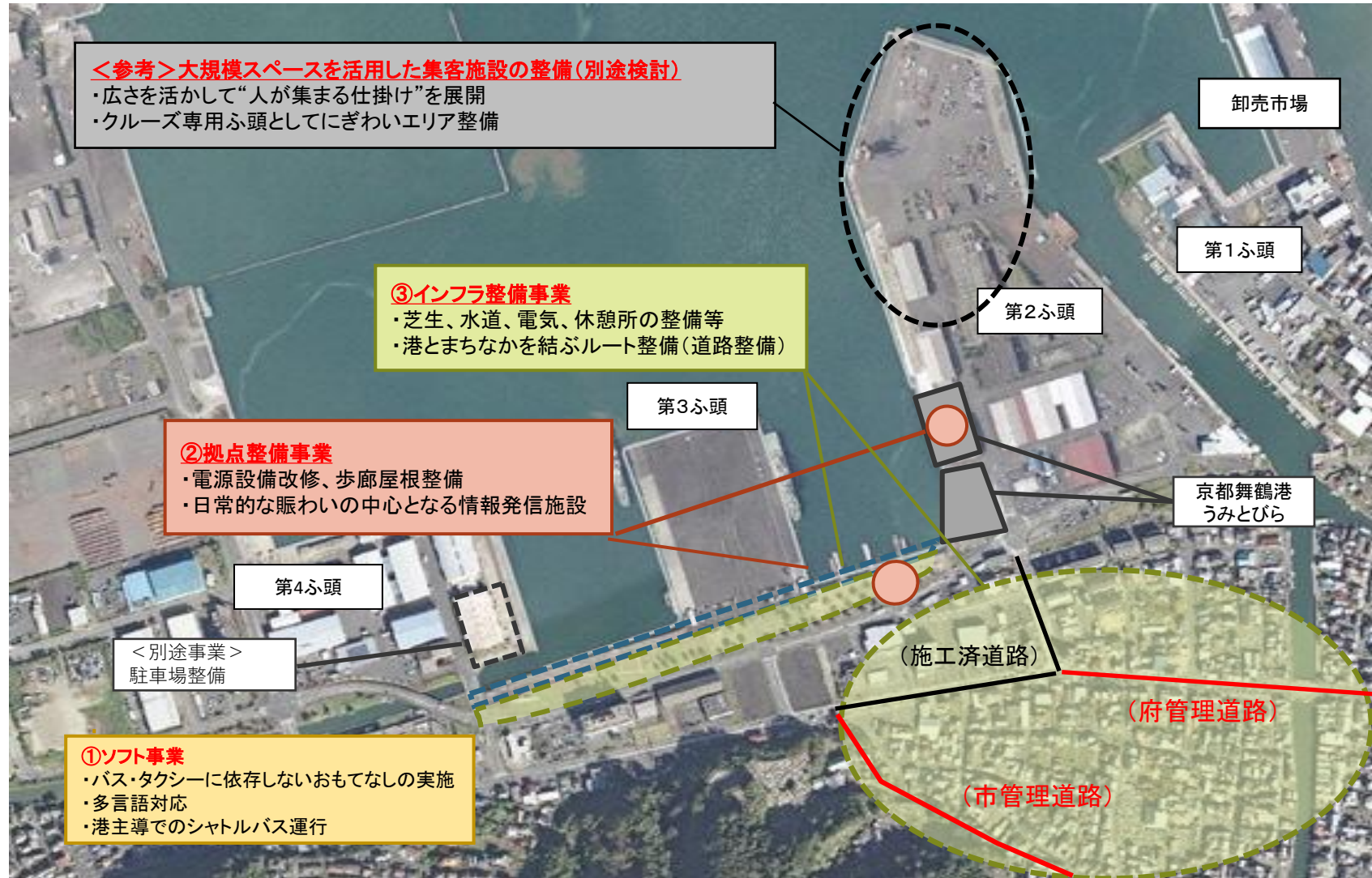
- ・ 現行では、京都舞鶴港では第2ふ頭で11万トン以下のクルーズ船を受け入れ、それ以上のクルーズ船は国際ふ頭で受け入れている。→ クルーズ船の大型化に対応し、早期に第2ふ頭で受け入れる。
- 第2ふ頭～第4ふ頭の空間・・・中心的に位置する**大野辺緑地**を中心に、にぎわい施設へ移行
  - ▶ みなとオアシス登録による定期的なイベント開催
  - ▶ クルーズ寄港時のおもてなし施設



第2ふ頭完成イメージ  
(クルーズ専用ふ頭化)



### (2) 京都舞鶴港大野辺緑地を中心とした持続的な賑わい空間創出事業



### 3. 大野辺緑地再整備計画の検討状況

## ワークショップでの主な意見

#### 【京都舞鶴西港・大野辺緑地】

- ◆ 楽しい空間にするために必要だと思う“コト”
  - ・ 海(水面)等の眺望を楽しむ(2)
  - ・ 西舞鶴の中心地と大野辺緑地を行き来するようなルート  
のコンセプト設定(3)
  - ・ イベント・社会実験の開催
  - ・ 休憩(2)
  - ・ 軽運動
- ◆ 楽しい空間にするために必要だと思う“モノ”
  - ・ 広場、芝生広場(3)
  - ・ フォトスポット、インスタ映えスポット(3)
  - ・ モニュメント(3)
  - ・ 屋根付き休憩所、ベンチ、フォリー等の休養施設(3)
  - ・ 遊具(2)
  - ・ トイレ(2)
  - ・ カフェ(2)
  - ・ 海上コテージ、親水階段護岸等の親水施設
  - ・ 案内



←まち歩き様子

グループワーキング  
の様子 →



#### 【まち全体】

- ◆ 楽しい空間にするために必要だと思う“コト”
  - ・ 食べ歩きや歴史散策、スタンプラリー等のまちなか周遊・探索(3)
  - ・ 海からまちをつなぐようなイベント(ベイサイド・商店街)(2)
  - ・ 芸能人やアニメキャラとのコラボによるまちの魅力発信
  - ・ 景観計画の策定
- ◆ 楽しい空間にするために必要だと思う“モノ”
  - ・ 食べ歩きや歴史散策、健康づくり等のテーマのルート整備(3)
  - ・ LUUPやレンタサイクル等の周遊ツール(2)
  - ・ 来訪者を誘導する案内板・デジタルサイネージ(2)
  - ・ 城下町の町並みを活かした景観整備



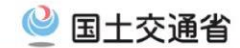
←発表の様子



### みなと緑地PPP認定に向けて

京都舞鶴港西港地区は、クルーズ船受け入れや令和4年にみなとオアシス登録されイベントでにぎわう一方、中心施設である大野辺緑地は老朽化やニーズ変化に対応できていない。このため、京都府は緑地再整備に向けて、みなと緑地PPPの活用を検討している。

#### 民間事業者による賑わい創出に資する公共還元型の港湾緑地等の施設整備



##### 背景・必要性

- 緑地等の老朽化、陳腐化が進展。財政制約から公共による更新投資も限界
  - 他方、民間能力を活用して魅力ある賑わい空間としたいニーズが顕在化
- ⇒ 既存制度では民間投資を呼びこむための環境が不十分

【老朽化・陳腐化した港湾緑地の例】



##### 改正内容

港湾緑地等において、**収益施設(カフェ等)の整備**と当該施設から得られる**収益を還元して緑地等のリニューアル等を行う民間事業者**に対し、**緑地等の行政財産の貸付**を可能とする認定制度を措置



##### 認定を受けた民間事業者に対する支援措置

- 緑地等の行政財産の貸付け(国有財産法等の特例)  
貸付け可能な行政財産の範囲拡大(建物所有目的の土地に加え、広場等のオープンスペースや海上構造物(釣り桟橋)等の貸付けが可能)
- 港湾区域内の占用等許可の特例  
釣り施設等の設置に必要な許可手続をワンストップ化

##### 公共還元により整備する港湾施設の例(イメージ)



⇒ **民間活用の更なる推進により、  
水際線を生かした質の高い賑わい空間を創出**





港の魅力を活かしたまちづくりに、あなたの力を！

詳しくは京都府港湾局港湾企画課まで

連絡先:[kowan-kikaku@pref.kyoto.lg.jp](mailto:kowan-kikaku@pref.kyoto.lg.jp)

0773-75-0192

# 地方公共団体によるプレゼンテーション③

## 大阪府田尻町



【国土交通省】“第2回マッチングイベント



～大阪府 田尻町～



2025年(令和7年)12月16日

田尻町事業部産業振興課長 兼  
田尻町農業委員会事務局長  
加藤 寛昭



# 田尻町の地勢

大阪府南部の泉南郡に位置し、泉佐野市、泉南市に接しています。沖合い5kmには、関西国際空港が立地し、その中央部が本町に属します。

場所は

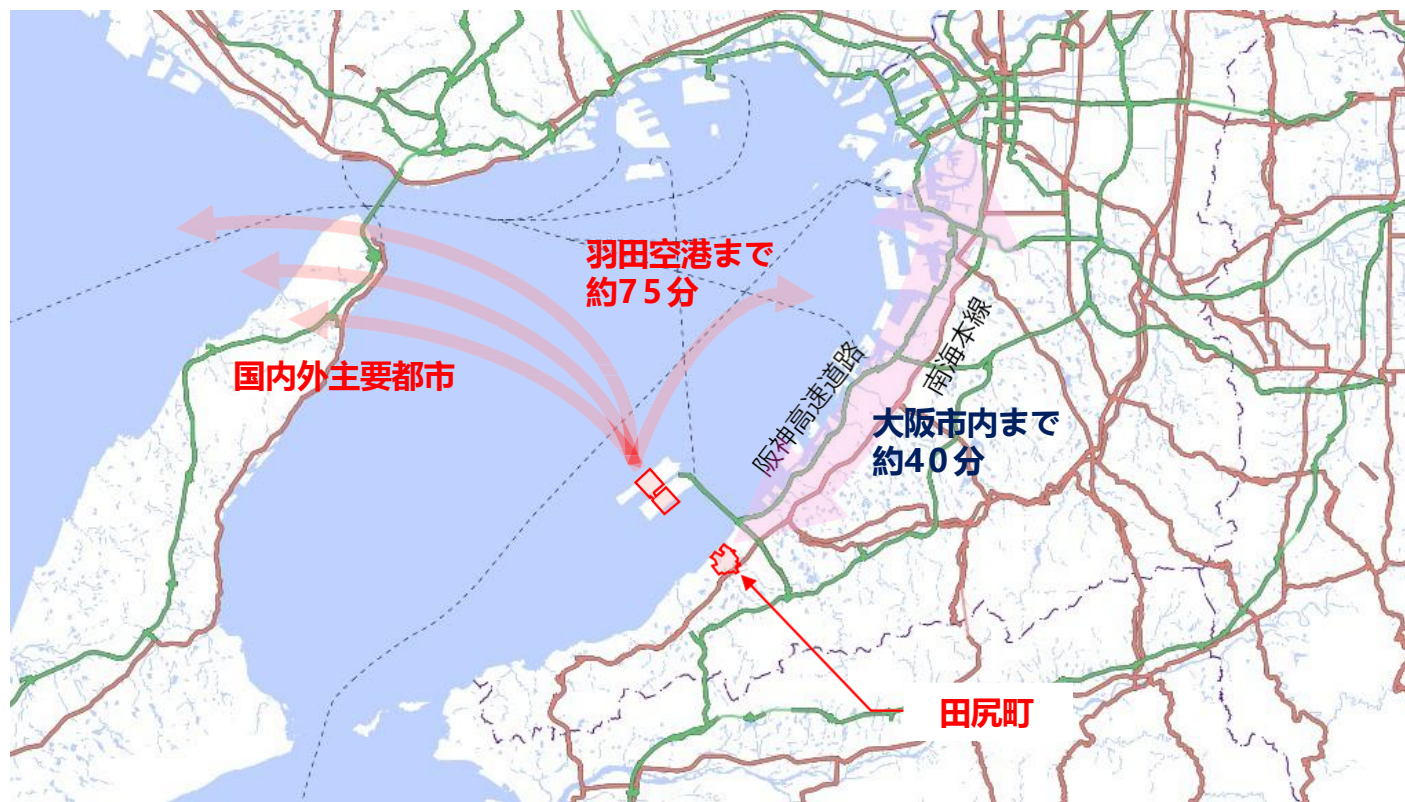
大阪府南部の泉州地域  
関西空港の対岸

距離は

大阪市中心部から約40km  
和歌山市中心部から約20km

時間は

- ・難波駅から  
“南海本線”で  
**約40分**
  - ・大阪市内から  
“車(高速)”で  
**約40分**
  - ・関西国際空港  
から“車”で  
約15分
- ちなみに  
東京から関空まで  
“飛行機”で  
**約1時間15分**



# 田尻町ってこんなまち



- **面積は**（関西国際空港やりんくうタウン地区の埋め立てで**3倍**近くに増加）

平成 2年 4月30日まで	1. 92km <sup>2</sup>		本州で1番小さい町
平成 6年 4月 1日	3. 77km <sup>2</sup>		<b>2倍</b> になって、大阪で1番小さい町
平成19年 7月 9日	4. 96km <sup>2</sup>		<b>2. 5倍</b> で、忠岡町に次いで大阪で2番目に
平成27年 3月 6日	<b>5. 62km<sup>2</sup></b>		元々の面積から <b>3倍</b> 近くにまで増加

- **人口は 8, 484人 世帯数4,258世帯**（令和7年1月1日現在）

※内約480人は警察官

- **市街化調整区域には 54haの農地が残っています**

明治22年町村制の施行により吉見村と嘉祥寺村が合併し田尻村ができました。

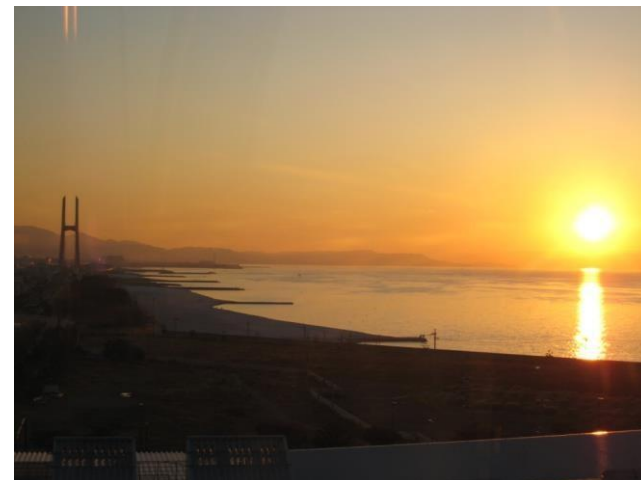
昭和28年町政施行により田尻町が誕生しました。

かつては、綿紡績業やたまねぎ栽培で栄えた町でしたが、これらの産業が衰退してきた頃に、関西国際空港の建設が泉州沖に決まり、現在の田尻町に至っています。

# 田尻町の観光資源

## 人が集まる場所は・・・

- 田尻漁港周辺  
(観光案内所も漁港内にあります)
- 田尻歴史館
- マーブルビーチと関西国際空港など





# 田尻漁港 (全国初の漁港の海の駅)

- ・新鮮な魚や農産物が並ぶ日曜朝市や釣り堀

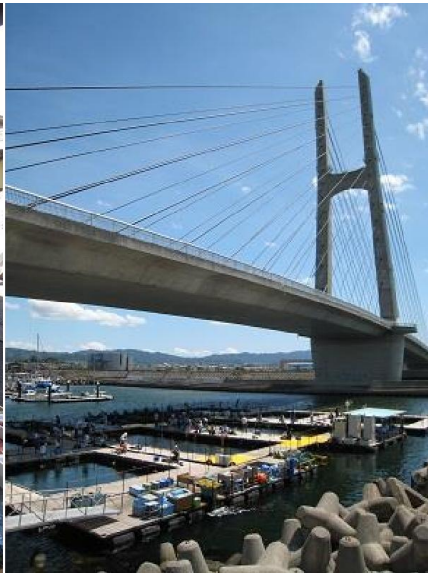
※毎週午前7時から正午まで・・・。毎回2500人～5000人が来訪

！！活きた魚に、穴子やタコの天ぷらも人気！！

- ・12～3月 冬には牡蠣小屋がオープン

- ・漁港とは思えないようなマリーナも併設

(漁港にある『海の駅』として日本で初めて指定を受けたマリーナ)



# 田尻歴史館

和館と洋館が棟続きになっためずらしい大正期の建築物、館内には綿花をモチーフにしたステンドグラスや西陣織りの壁布などの意匠で飾られています。

- 綿紡績業で栄えた町
- 知られていない真実『田尻歴史館』を建てたのは、トヨタグループの創始者豊田佐吉の上司でもあった谷口房蔵(大阪合同紡績(株)元社長)・・・現東洋紡
- H17年 大阪府指定有形文化財に指定
- H19年 近代化産業遺産に認定





## 田尻町の立地や周辺の商業施設や宿泊施設の立地状況

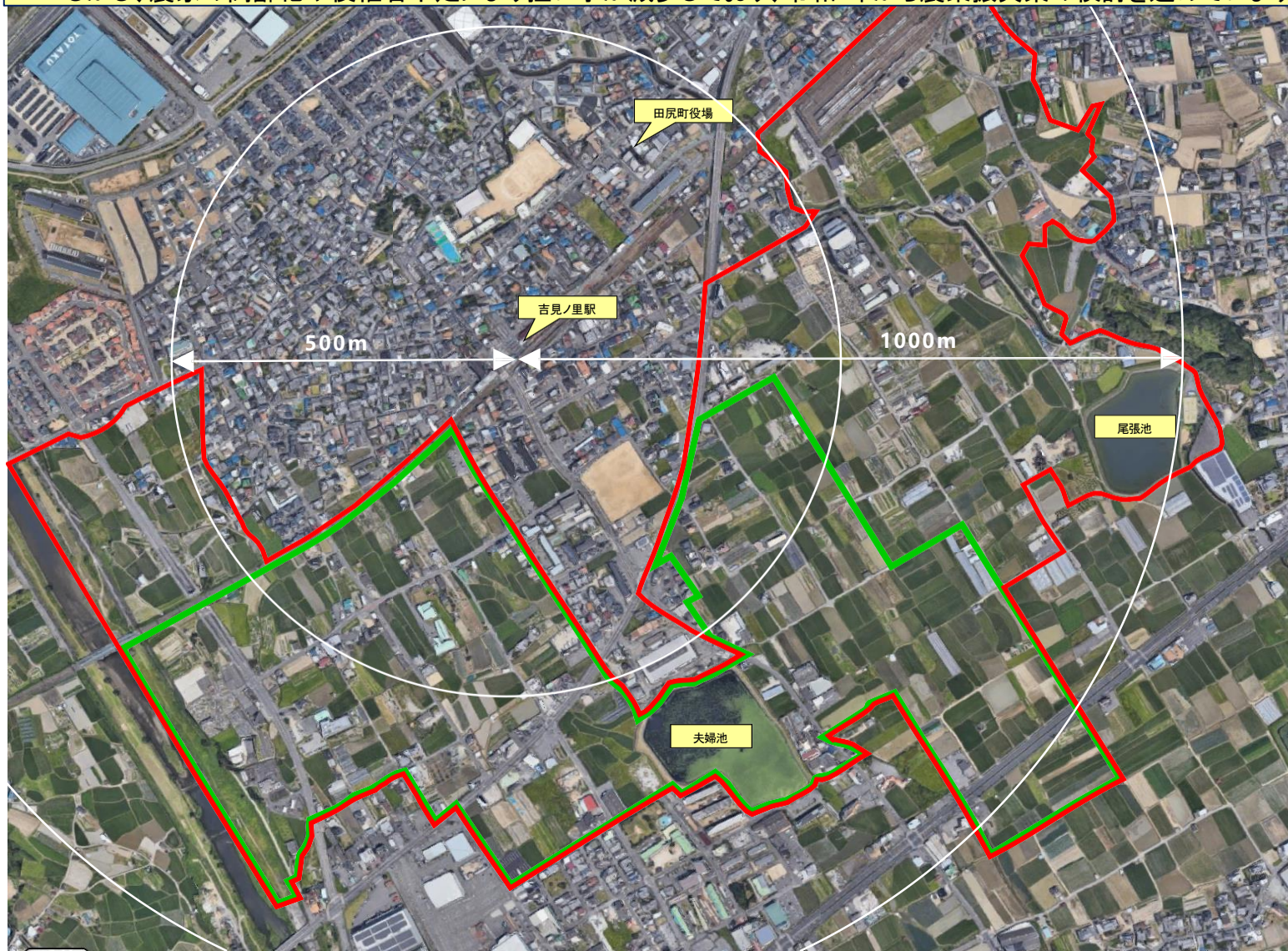
- ✓ 本町の観光拠点である「田尻漁港」では日曜朝市等が開催されており、**府内外から多くの方に来訪**頂いています。
- ✓ また、近接してりんくう公園や大型商業施設等があり、**府内外から多くの来訪者が訪れる地域**です。
- ✓ このほか、周辺には関西国際空港利用者をターゲットにした宿泊施設も多く立地しています。





## 田尻町の農業や農地について

- ✓ 田尻町には、**約54ヘクタール**の農地があり、稲作に加えて玉葱や水なす、キャベツ、ネギ等の露地野菜が栽培されています。
- ✓ 地形は**ほとんどが平野部**で、瀬戸内式気候に属し、年平均降水量は1,085mm、平均気温は17℃前後で**温暖な気候**です。
- ✓ しかし、農家の高齢化や後継者不足により担い手が減少しており、令和4年から農業振興策の検討を進めています。





泉州黄たまねぎ



泉州水なす



泉州キャベツ

凡例	
市街化調整区域	
農業振興地域	



## 6. 農業振興方策の検討・提案

地域の話合いを通じて、基盤整備を行って農業振興を図る区域を絞り込むと共に、以下のⅠ～Ⅲの方策について具体化を進めます

### Ⅰ. 多様な担い手の確保

#### ◆法人化による個人経営から 集落での共同経営への転換



【集落営農(イメージ)】

##### 【必要な作業】

- ・法人化に伴う人材の確保
- ・法人形態や出資金等の検討

#### ◆意欲ある担い手の規模拡大と 企業等の参入促進



【企業参入(イメージ)】

##### 【必要な作業】

- ・参入希望者等の情報収集
- ・企業営業の強化
- ・エントリー制度の検討

#### ◆都市住民が農業にかかわる機会づくり



【収穫体験(イメージ)】

##### 【必要な作業】

- ・民間企業との連携による収穫体験等の検討

### Ⅱ. 営農基盤の強化

#### ◆農地の集約化と基盤整備の導入



【ほ場整備(イメージ)】

##### 【必要な作業】

- ・地元合意形成のための構想図等の作成
- ・農振農用地の指定

#### ◆農業用水の改善



【水路のパイプライン化(イメージ)】

##### 【必要な作業】

- ・水利慣行の見直し
- ・パイプライン化等による水管理の省力化検討

### Ⅲ. 観光との連携

#### ◆歴史・漁業・農業資源を活かした 周遊による観光・体験の取組の展開

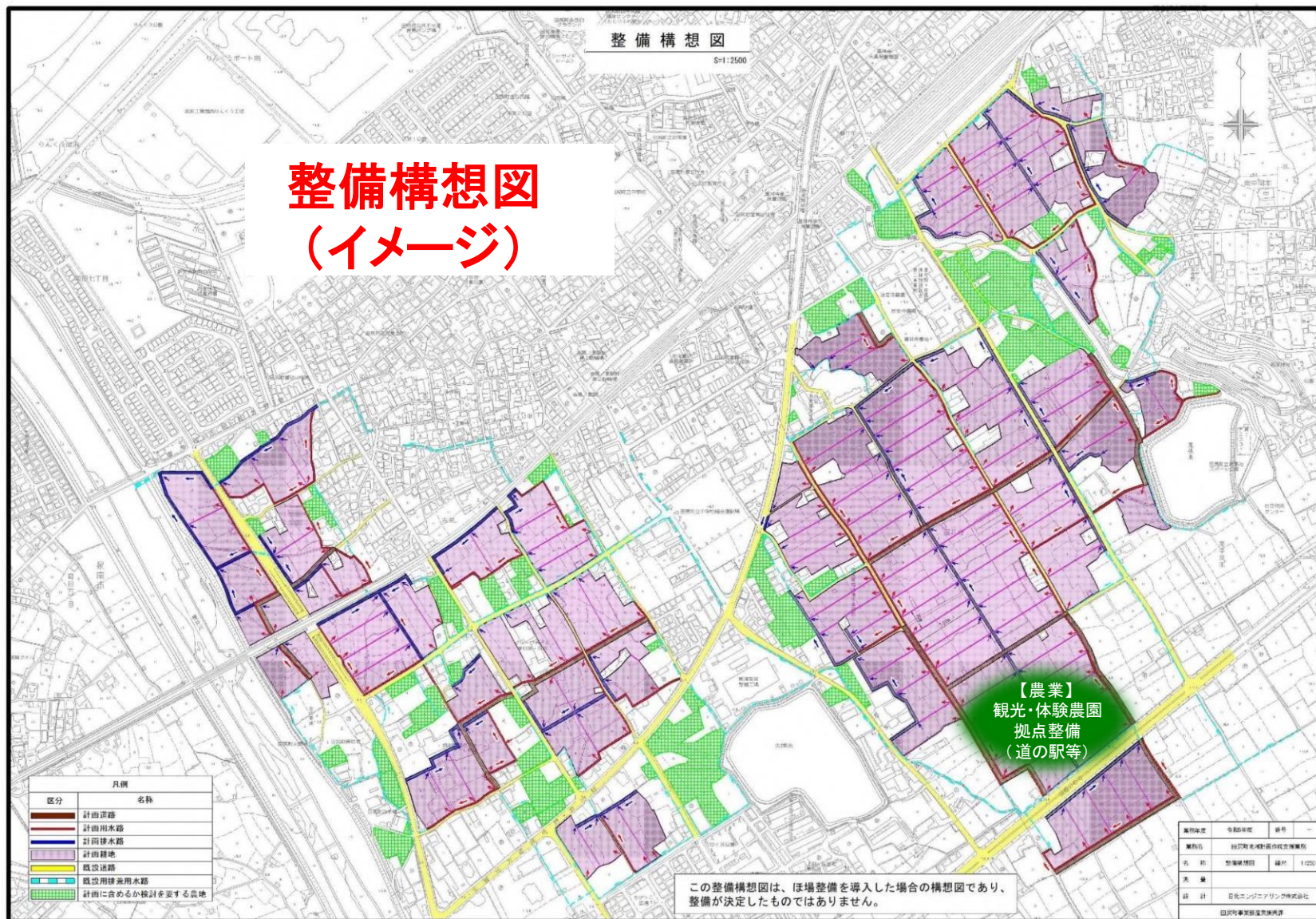


##### 【必要な作業】

- ・観光農園や体験農園をめざす農家や企業の募集
- ・周遊ルートや拠点整備等、基本構想の検討



# 整備構想図について





# 情報共有カード 地方公共団体



事業部 産業振興課長 ・ 同課主任

加藤 寛昭 ・ 上田 康徳

## 自治体情報

自治体名：大阪府泉南郡田尻町  
住所：大阪府泉南郡田尻町嘉祥寺375-1  
TEL：072-466-5008  
Mail：sanshin@town.tajiri.osaka.jp

## 相談したい課題・関心のある分野等

### 【業務内容・取り組み内容】

農業と漁業を活かした農の駅（道の駅）の整備について

### 【現在抱えている課題、相談したい内容】

田尻町は、農家の高齢化と担い手不足により農業を担う人材が不足しています。そこで圃場整備を計画しており、その整備後の農地で、イチゴや果樹などの挽ぎ取り、玉葱や水ナス、サツマイモなどの掘り取り等を楽しんでもらえるような仕掛けが出来ればと考えています。

そこで国道26号線沿線に、農地との接点となる『道の駅』を整備し、来訪者に農業体験を楽しんでもらう事が出来ないかと検討中です。

### 【民間事業者に期待する支援や提供してほしい情報】

PFI等の手法により『道の駅』の事業化を一緒に取り組んで頂ける民間事業者があるのかや、どのような手法であれば民間事業者に関わって頂けるのかをご教示頂ければと考えています。



## 一言メッセージ

田尻漁港では、毎週日曜日に朝市を開催しており、多くの来訪者にお越し頂いています。次は田畑での賑わい創造に向けた『道の駅』の設置について、ご教示を頂きますようよろしくお願いいたします。



# 地方公共団体によるプレゼンテーション④

## 兵庫県神戸市

【神戸市北野町山本通重要伝統的建造物群保存地区】  
「旧山口邸」 利活用の方向性について



令和7年12月16日  
神戸市





## 北野町山本通重要伝統的建造物群保存地区（昭和55年4月10日選定）

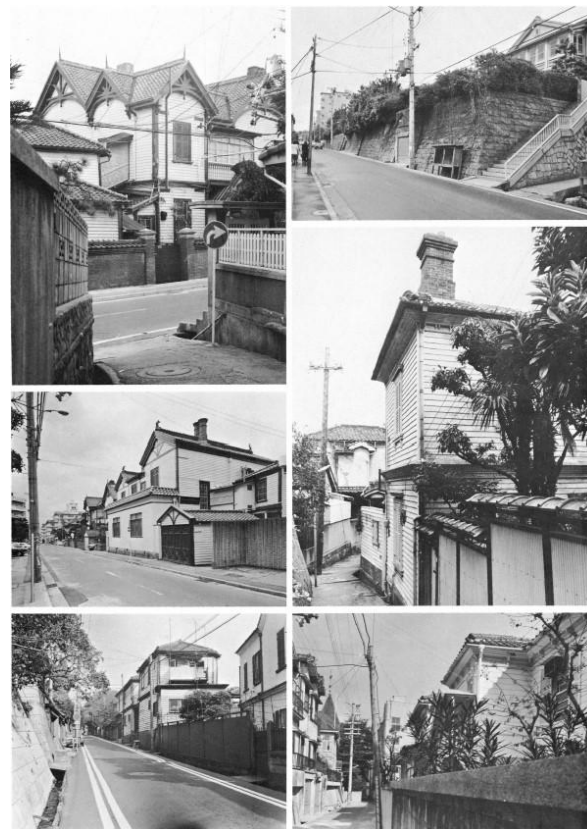
北野町、山本通の山手一帯は、戦前200棟以上の洋風建築物と和風住宅が建ち並び、独特の雰囲気のある住宅地でした。

一方で、戦災や高度経済成長の余波、老朽化によって多くの建物が姿を消してきましたが、残る洋風建築物は今も異国情緒豊かな面影を残しています。

このように、洋風建築物と、同時期に建てられた特徴的な和風建築物が混在する町並みが評価され、昭和55年（1980）国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されました。

その後、平成7年（1995）の阪神・淡路大地震では、伝統的建造物が被災するなど困難に見舞われましたが、関係者のご支援、ご協力により保存修理が行われ、現在に至っています。

- 認定されている伝統的建造物
  - 洋風建築物33件
  - 和風建築物5件
  - 宗教施設2件
  - その他門・塀・柵などの工作物

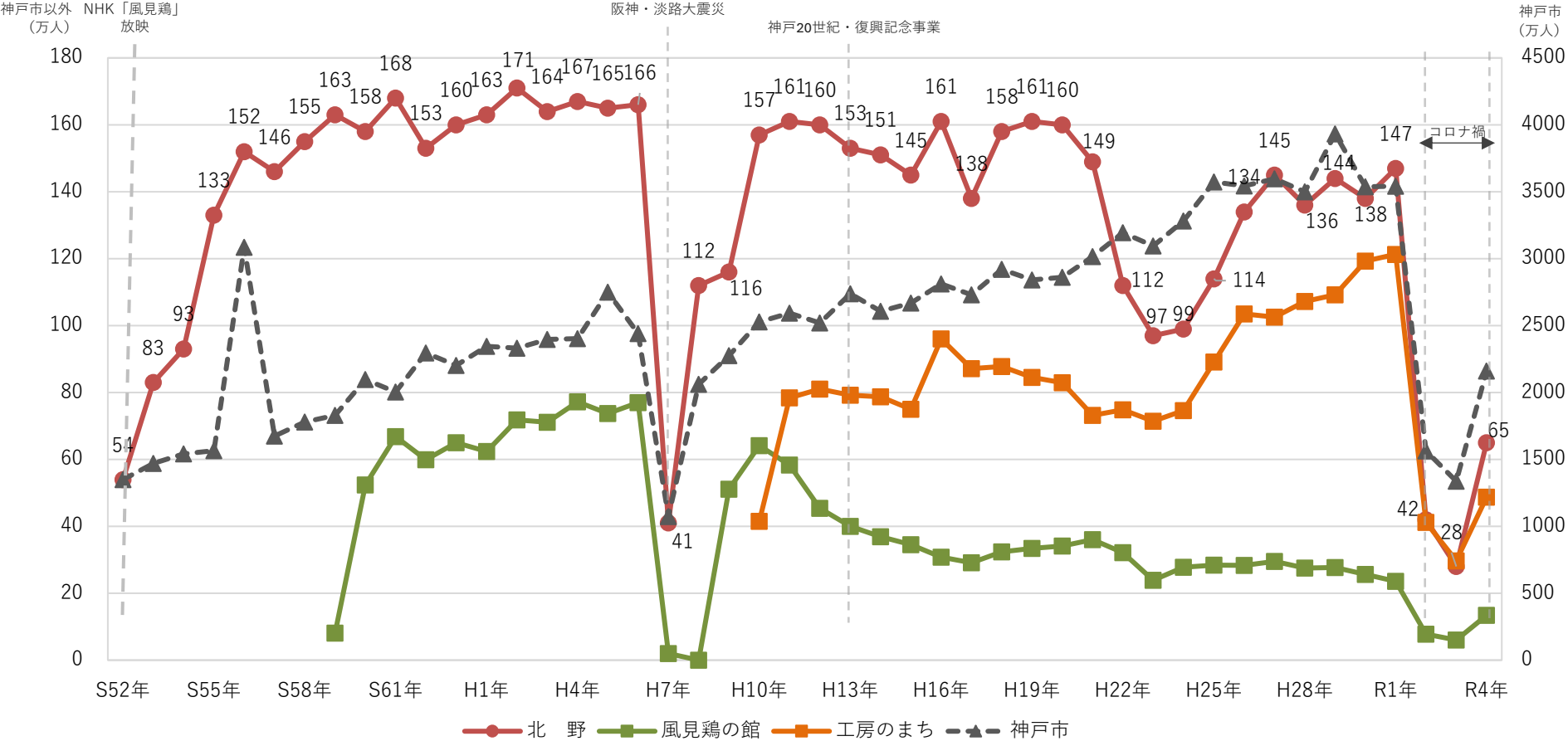


# 北野エリアの立地



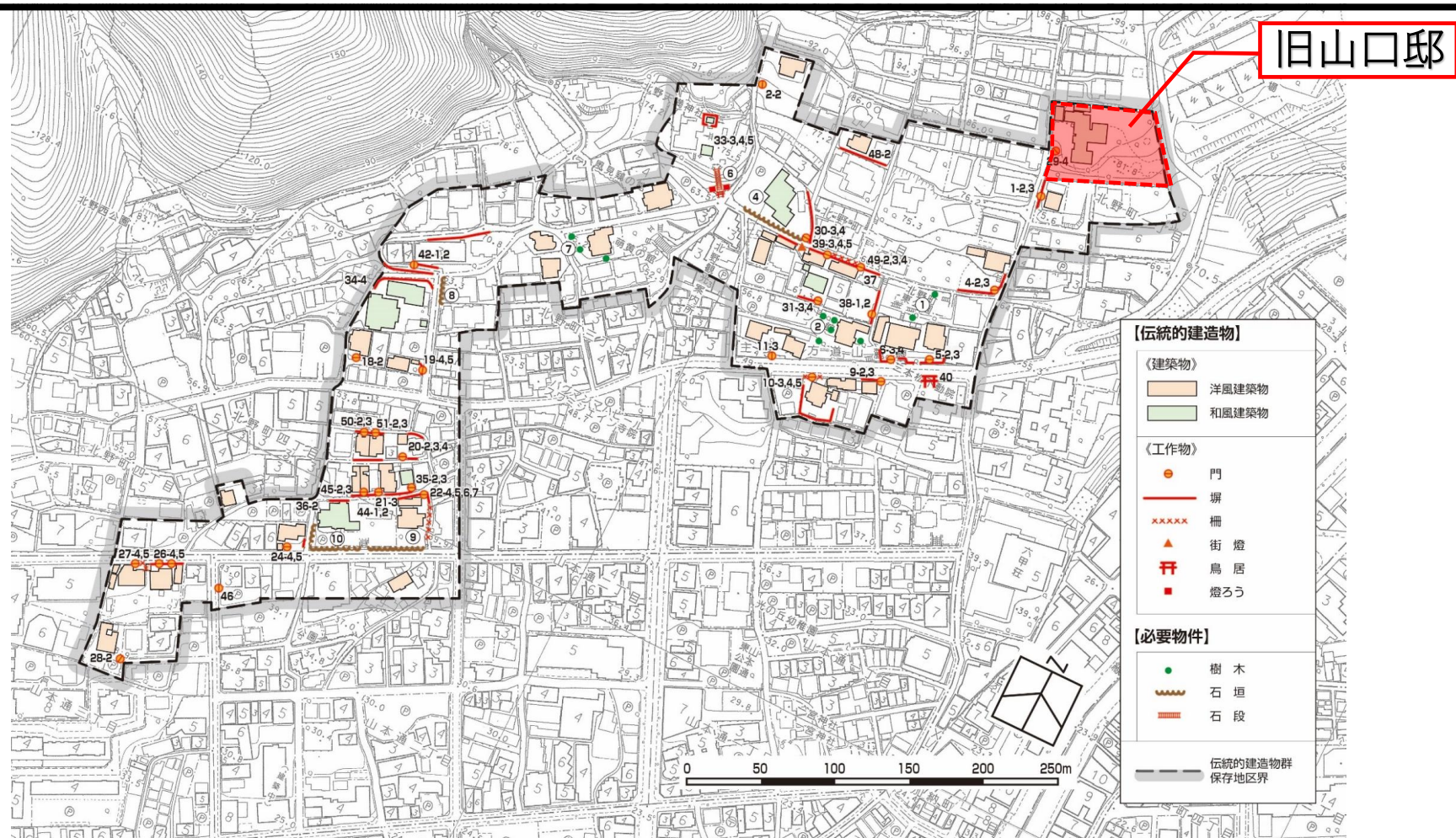


# 観光入込客数の推移



出典：令和4年度神戸市観光動向調査

北野町山本通重要伝統的建造物群保存地区（旧山口邸位置）





## 旧山口邸について

敷地面積：約3,900㎡

建物概要：木造瓦葺き数寄屋風2階建

主屋387.43㎡ 倉49.58㎡ 車庫65.12㎡

経緯：大正8年頃 伊藤長蔵氏<sup>(※)</sup>の別邸として建築  
昭和8年 山口氏（大阪の証券会社経営）購入  
昭和55年 伝統的建造物に選定  
令和5年 保存・活用を目的に神戸市が取得

特徴：和風建築物と洋風建築物が混在することが特徴  
である北野地区でも数少ない和風の大規模建築物  
であり、住居として使用され、大正期の生活  
様式が残されている

（※）伊藤長蔵氏 1888年～1950年

貿易商として世界各地を廻りゴルフの外国図書を蒐集

我が国初のゴルフ雑誌「阪神ゴルフ」を創刊し後に、「ニッポンゴルフ」  
と改題して発刊した

またゴルフコース建設にも尽力し、名門として名高い兵庫・廣野ゴルフクラブ  
の創設に携わるなど、国内にゴルフを広めた



平成27年頃



現在

# 旧山口邸を中心としたルート整備（現状）

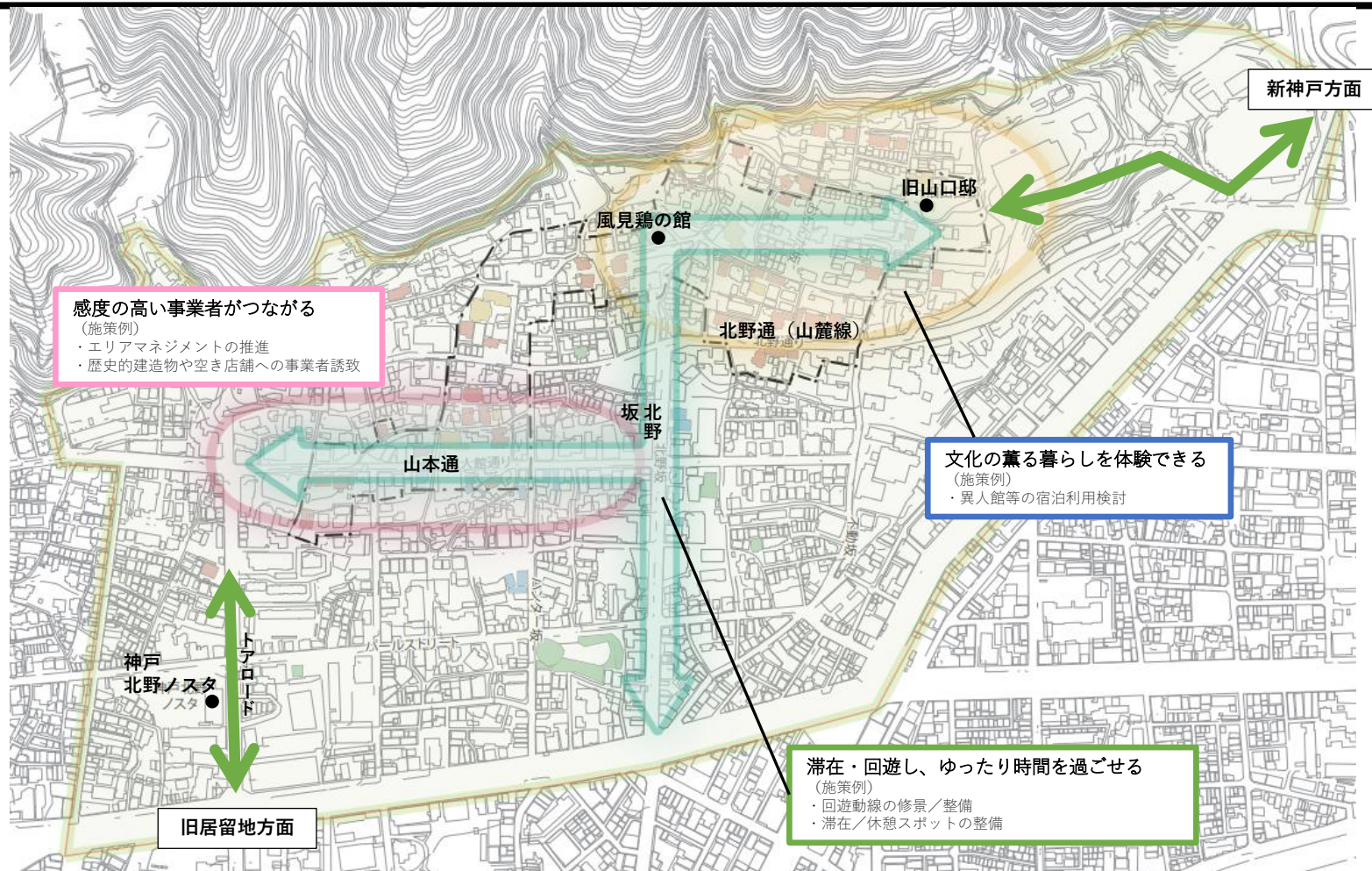






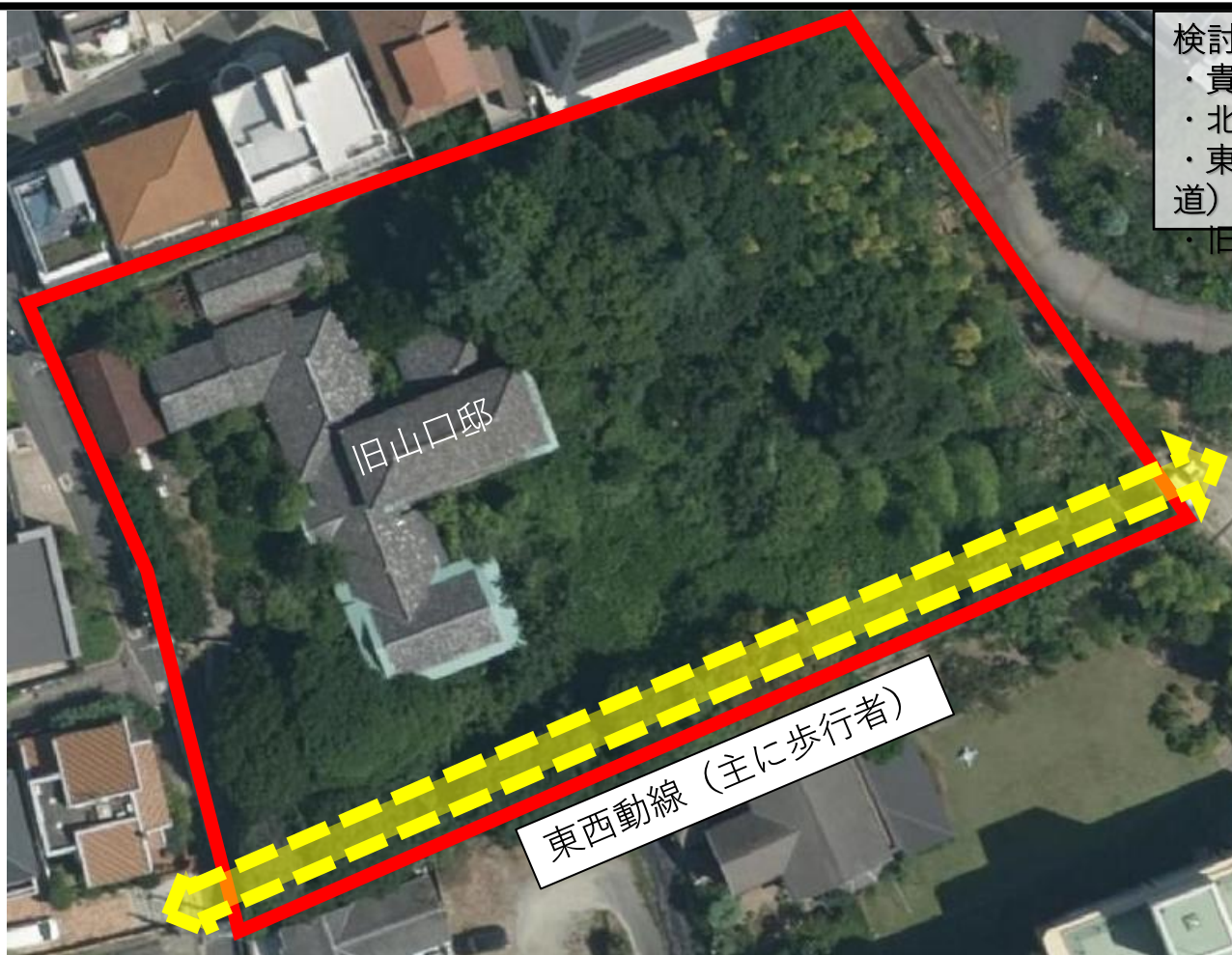


# 北野エリアの方向性





# 旧山口邸敷地内整備方針



## 検討課題

- ・ 貴重な和風建築物の保存
- ・ 北野地区活性化への用途検討
- ・ 東西歩行者動線整備（遊歩道）
- ・ 旧ハンター住宅の移築検討



## 旧ハンター住宅について

敷地面積：1844.5㎡

建物概要：木骨煉瓦造2階建・一部3階建（塔屋）

1階263.739㎡・2階273.499㎡・3階（塔屋）9.023㎡

経緯：昭和36年 解体危機に直面、兵庫県へ建物が寄贈され王子公園へ移築

昭和41年 国指定重要文化財

平成7年 阪神・淡路大震災被災

・2階東面ベランダ崩壊

・煙突が2階に落下

平成8年 震災復旧工事

令和7年 耐震化に伴う解体の調査開始

特徴：日本の風土に適さないため、ベランダに窓がはめ込まれ現在の姿になっている

細部にわたる意匠と相まって、当時の富裕な外国人の生活の一端が伺われる、神戸の代表的な洋風建築物





旧山口邸リニューアル事業（案）

項目		事業主体（負担区分）	実施主体
旧山口邸	耐震改修	市・民間	民間  ※設計・工事・運営を一体で実施 コンセッション方式・混合型 複合での実施を想定
	リノベーション	民間	
	外構（庭園復元）	市	
	外構（修景）	民間	
旧ハンター住宅	耐震化・再建	市	
新設遊歩道		市	



旧山口邸 事業スケジュール（案）

年度 項目		R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)
安全対策 周辺整備	■設計・工事	設計	安全対策			調査 設計	周辺整備	
耐震改修 リノベーション	■設計・工事		活用協議		調査／設計		耐震／リノベーション	





# 地方公共団体によるプレゼンテーション⑤

## 岡山県赤磐市



山陽団地 若草幼稚園の活用 岡山県 赤磐市





# 赤磐市の概要について



## 赤磐市（あかいわし） アクセス

### 【電車】

JR岡山駅からJR山陽本線で約20分、JR瀬戸駅下車後、車で10分

### 【車】

J R岡山駅から車で約30分

大阪市内から車で約2時間  
(高速道路利用)

✳ 自然もあり、  
都市、市街地への  
アクセスもスムーズ！

本日の現場:山陽団地  
(若草幼稚園)

# 赤磐市の概要について

## 赤磐市の南部

- ✦ **商業施設が集積**、住宅団地には市人口の半分以上が居住
- ✦ 住宅地を離れると**田園風景が広がります**

住宅団地の様子



大きな遊具、体育館、プールもある「山陽ふれあい公園」



街並み（中央に通っているのが高速道路）



県道沿いに商業施設が連なり、市中心部にはスーパー、飲食店、ホームセンター、衣料品店などが集積



田畑



両宮山古墳





# 赤磐市の概要について

## 赤磐市の北部

- ✦ 森林面積が約 7 割を占める山村地域（市南部から車で30分でアクセス）
- ✦ 自然を活かした観光・レクリエーション施設が豊富
- ✦ 自然の中で暮らしたい方におすすめ

上空から見た北部の一部



竜天天文台



ホタルが見られる川



吉井城山公園



血洗いの滝



ぶどうの産地



# 山陽団地について

岡山県が昭和44年～51年にかけて造成をした住宅団地  
工事前には大規模な発掘調査が行われ、発掘されたものは、現在山陽  
郷土資料館に展示されている。

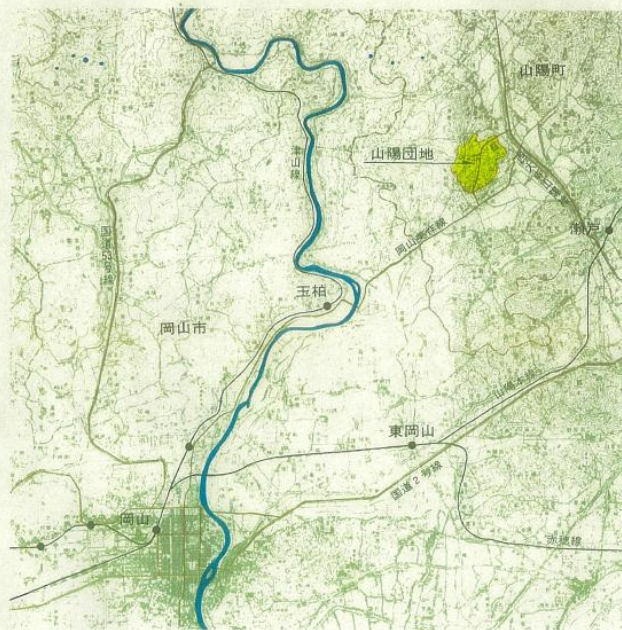
## 事業概要(山陽団地)

- 事業名称 岡山都市計画山陽新住宅市街地開発事業
- 施行者 岡山県
- 事業計画認可 昭和44年11月12日(建告第3648号)
- 施行面積 約105.4ha(約318.8千坪)
- 事業費 約47億円
- 事業年度 昭和44年～51年度
- 施行前後の土地利用 (地積対照表)

種 目		施 行 前		施 行 後	
		地 積 m <sup>2</sup>	%	地 積 m <sup>2</sup>	%
公 共 用 地	道 路	9,730	0.92	223,000	21.15
	公 園 ・ 緑 地	—	—	291,400	27.65
	そ の 他	70,870	6.73	5,900	0.56
	計	80,600	7.65	520,300	49.36
宅 地	民 有 地				
	田 ・ 畑	299,000	28.37		
	山林・原野	671,000	63.66	533,700	50.64
	宅 地	1,600	0.15		
	そ の 他	1,800	0.17		
	計	973,400	92.35	533,700	50.64
保 留 地		—			
合 計		1,054,000	100	1,054,000	100

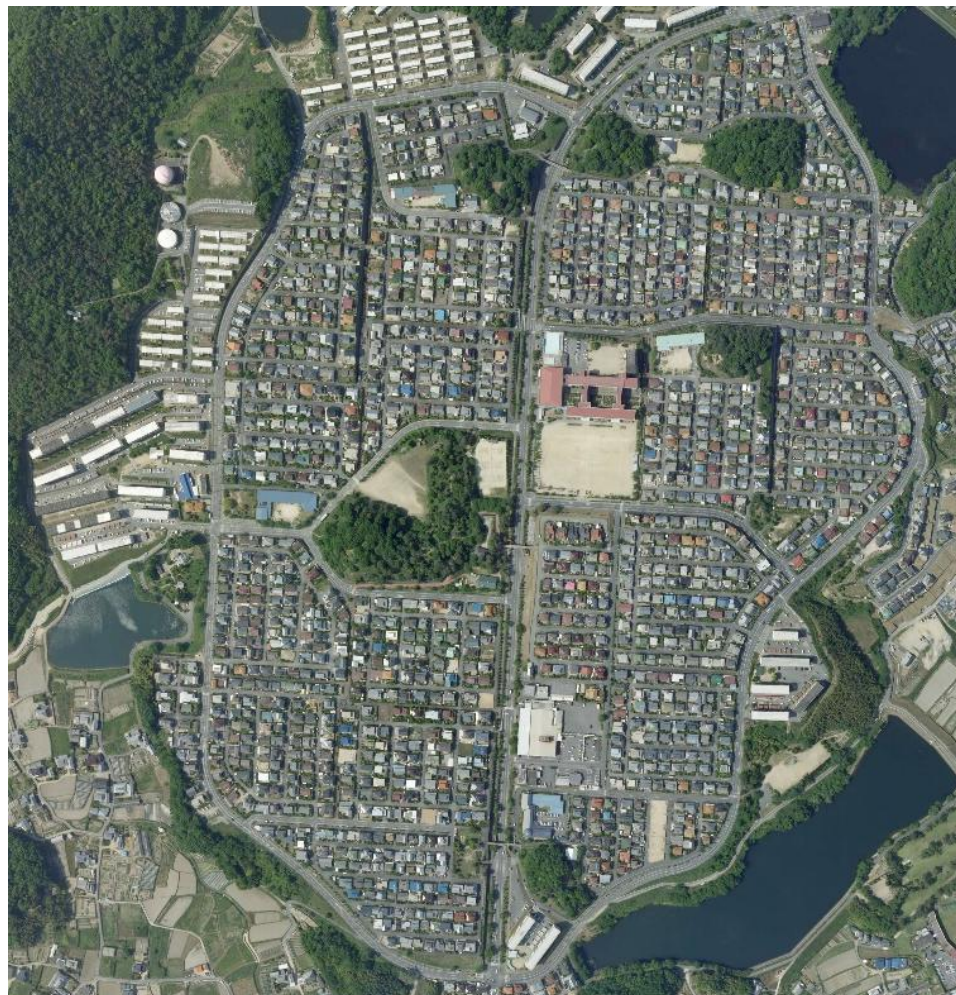
## ◆ 位置・区域

本地区は、岡山市(中心部)より北東に約13kmの地点に位置し、東西約1km、南北約1.5kmの区域で、岡山市への通勤等は、交通機関(バス又は山陽本線利用)にて30～40分の距離にあります。





# 山陽団地について



平成19年頃の団地の全景

国土地理院「地図・空中写真閲覧サービス」より

7つの丁目で組織し、うち6・7丁目は県営住宅のみ。1・3丁目は県営住宅と戸建てが混在している。

施設	数(R7.12.16)
小学校	1
幼稚園	1(以前は3)
保育園	1(私立)
公民館	1
医療機関	3 (内科・歯科・耳鼻科)
集会所	7(丁目ごとにあり)
店舗	1 (飲食店 自宅と併設) 郵便局1 銀行ATM1台

# 山陽団地の人口について

## ■現状

①高齢化率 50.9%

⇒ 10～15年経過したら、人口は半数になる。

②人口

ピーク時 昭和59年頃 約8,400人 2,392世帯

令和7年11月1日現在 4,114人 2,138世帯

▲4,286人 ▲254世帯



人口の減少に対して世帯数がそれほど減少していないので、单身、もしくは高齢者夫婦の世帯が相当増えている。



# 山陽団地の活性化について



# 山陽団地の活性化について

## まちの将来像

「団地」から「まち」へ ～多様な世代が支えあい循環するまちへ～

人と人とのつながりにより支えあうまちづくり

多様な世代が循環し便利で快適に暮らせるまちづくり

移住・定住が増加  
イメージアップ戦略

県営住宅の再生

空家の利活用

複合的な建物利用・若者入居推進  
住宅用地の確保

教育のブランド力の向上

子育て環境の充実

個性的な学校教育の創出

転入  
転出  
(進学・就職)

まちづくり組織等の育成

多様な世代が  
循環するまち

住み替え  
70・80代

子ども時代

住み替え  
20～40代

住み替え  
50・60代

### 【住民の移動環境の充実】

#### ◎快適な移動環境の確保

- ・サポート体制の仕組みづくり
- バス交通等の利用環境の改善
- ・地域交通の利用環境の改善
- ・最新技術の導入
- 高齢者や障がい者に対する地域のサポート体制の確立
- ・地域の見守りサポーターの育成強化

### 【まちの拠点形成と雇用の場の確保】

#### ◎中心部の拠点形成

- ・団地内に複合的な施設の誘致
- 利用しやすい買い物環境づくり
- ・買い物弱者に対する送迎サービスの実施検討
- 雇用の場の創出と職住近接の促進
- ・企業誘致
- にぎわい拠点の形成
- ・複合的な機能を有する拠点形成

### 【快適な居住空間の確保】

#### ◎公共施設の利活用

- ・若草幼稚園跡地、弥生公園等の利活用
- 地域における防災・防犯対策の推進
- 災害に対する安全性の確保

### 【快適な居住空間の確保】

#### ◎空家の利活用

- ・空家流動化支援制度の創設
- 住宅供給や住み替え等の支援
- ・学生寮やシェアハウスへの活用
- ・リバースモゲージ等の活用

#### ◎県営住宅の再生

- ・地域のニーズを踏まえた活用の検討

### 【教育のブランド力の向上】

#### ◎個性的な学校教育や塾などの学習環境の整備

- ・都市と農村の交流促進
- ・学習塾などの誘致

#### ◎地域への愛着の醸成

- ・文化財マップの作成
- ・史跡めぐりウォーキング大会等の実施
- ・環境美化活動の実践

### 【子育て環境の充実】

#### ◎子育て世代に対する地域のサポート体制の確立

- ・子育てネットワークの形成
- ・子育て世帯への相談支援

#### ◎交流の場の創出

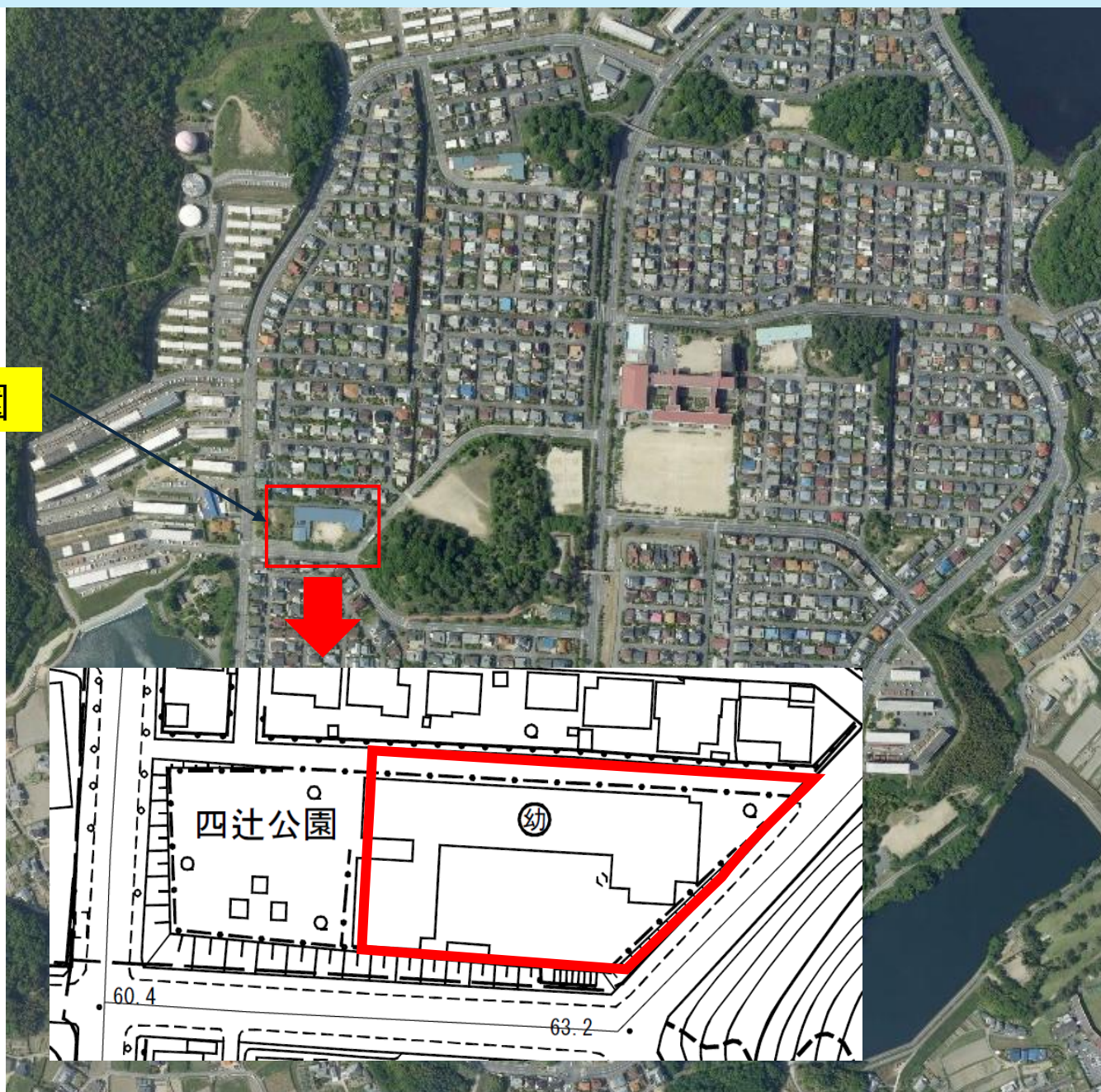
- ・学習支援や居場所づくり
- ・複合的な拠点形成





# 若草幼稚園について① 位置

若草幼稚園




## 若草幼稚園について② 概要




若草幼稚園概要	(平成19年閉園)		
所在地	赤磐市山陽4丁目11		
敷地面積	3,093.33㎡(有効面積2,937㎡)		
用途地域	第一種住居専用地域		
施設の延床面積	管理棟・教室棟	744㎡	計936㎡
	附随棟	192㎡	
建物の構成	S造 1階		
その他	昭和49年建築 建物の耐震性なし		



# 最後に・・・皆さんにお尋ねしたこと

山陽団地は	岡山市中心部から車で <b>30分程度</b> で行ける！ 公共交通(民間バス)が <b>1日20本程度</b> 走行している！ 団地をくぐれば、スーパー、医療機関などがある！	
-------	--	---

でも 団地が造成されて50年以上経過し、高齢化率も50.9%  
空地がほぼないため、人口の流入がなく硬直化している。

それでも	若草幼稚園を活用して、地域活性化につながることをやっていき たい！ 連合町内会7町内会長さんと「民間の人にもアイデア もらってなんかできること考えてみよう！」約束して きましたので、ぜひお力を貸してください。	
------	--	---

そこで

**①若草幼稚園は皆さんにポテンシャルのある場所  
ですか？**

**②どのような施設の立地又は活用が考えられま  
すか？**