

【震-2】公的不動産を活用した官民連携リノベーション・エリアマネジメントに係る調査 (対象箇所:岩手県遠野市)

【実施主体】遠野市

平成27年度

調査目的・これまでの経緯

・「三陸沿岸津波被害後方支援拠点構想」に基づき、遠野市では「遠野みらい創りカレッジ構想(コンビネーション型後方支援拠点構想)」により、旧上郷中学校の利活用推進を位置づけている。
 ・本調査では、旧上郷中学校の跡地利用について、官民連携によるリノベーションおよびエリアマネジメントの視点から、震災復興の推進手法について調査する。
 平成25年 遠野市地域再生計画／遠野みらい創りカレッジ構想策定
 平成26年 旧土淵中学校において官民連携事業の実証的調査・試行
 平成27年 旧上郷中学校の利活用に関して官民連携手法の調査

施設の概要

グローバルカレッジ(旧上郷中学校)
 敷地面積:1,1648ha
 建築面積:2,310㎡
 公共施設:旧上郷中学校
 特徴:沿岸被災地(三陸沿岸)からアクセスがよく、釜石線(上郷駅)、自動車専用道路のICなどがある。
 周辺には農地がある。また、大規模工場の用地造成が進んでいる。



調査結果

1. 旧上郷中学校(遊休公的不動産)を活用した官民連携リノベーション・エリアマネジメントに関する調査

- ・交通アクセスの特徴を踏まえた、旧上郷中学校について地域外の企業・人材からの利用需要を検討した。
- ・震災復興・地方創生との連携により、国際交流、福祉、農業、人材育成分野で民間マーケットニーズが存在することが分かった。
- ・事業推進を担保する政策・計画的支援および地域関係者との連携・合意形成に向けた支援について検討した。
- ・地域外からの企業・人材の誘致とリノベーション・エリアマネジメントのパッケージ化による事業推進方策について検討した。

2. 事業立ち上げ段階における所要の手続きの検討

- ・震災復興事業の事業スキームの比較検討

スキーム	特徴	評価
従来方式	行政による利活用・公共的サービスの提供	安定性○ 財政負担×
直接公募方式	建物を活用する事業者を、直接的に公募し、官民連携事業を導入・運営する手法	財政負担 ○ 事業リスク × 安定性・継続性 ×
エージェント(家守)方式	公共が建物の所有したまま、施設全体の利活用・管理運営等を一括してエージェント(家守)に担わせる方法	財政負担 ○ 事業リスク △ 安定性・継続性 ○

上記手法について比較検討の結果、エージェント方式により民間サイドのノウハウ、人材、資金等を最大限に活用した遊休不動産公有資産の活用促進が最適であると分かった。

- ・旧上郷中学校のリノベーションを実施し、それをエージェント方式によって施設・事業運営を行う。
- ・同時に、地域外からの企業・人材の誘致を進め、住居・店舗・工場などによる周辺不動産の活用を進める。
- ・市の地方創生総合戦略等の位置づけを行うことで、地域外の企業等のCSR・CSV事業の誘致・促進を図る。

今後の展望

今後の予定

- 平成28年6月頃
調査報告を受け、庁内検討に着手
- 平成28年9月頃
官民連携活用方針の策定
- 平成28年12月頃
官民連携活用事業公募・公表
- 平成28年度
官民連携による活用事業調整
競争的個別対話等の実施
- 平成29年度
リノベーション・エリアマネジメント
事業の推進

事業化にあたっての課題

- ・議会・地域住民等の合意形成
- ・震災復興等による資材・工事費高等

上記課題については、必要に応じた情報提供・意見交換等により解決を図る。