

小田原市旧片浦支所リノベーション等の取組みについて

小田原市 資産経営課

1 はじめに

小田原市は、戦国時代に後北条氏の「城下町」として発展し、江戸時代には東海道屈指の「宿場町」として栄え、明治期には政財界人や文化人たちの「別荘、居住地」として愛されてきた、神奈川県西地域の中心都市となっている。

小田原市の西部は箱根連山につながる山地、南部は相模湾に面しており、一年を通して温暖で、生活の快適さだけでなく、みかんや梅を始めとした多くの農産物の成長を支えている。

鉄道の交通アクセスは、市内を5社6路線が乗り入れ、市内には18もの駅があり、小田原駅から新幹線を利用すると東京までは約35分で到着し、交通至便な街である。

本市では、今後の厳しい財政状況の中、公共建築物に係るこれまでの取組みを踏まえながら、施設の安全・安心な利用、持続可能な行政サービスの提供を実現するために、複合化や統廃合を含めた施設の機能・配置の適正化及び総量縮減を図ることを目的として、平成31年3月に「小田原市公共施設再編基本計画」を策定した。

本稿では、公民連携による旧支所の利活用の取組みを紹介する。

2 公共施設マネジメントに関する庁内検討会

公共施設マネジメントの推進にあたって、民間の資金・ノウハウの活用が重要であり、民間とのパ

ートナーシップによる課題解決が求められている。

また、公共施設の多くは築年数が古く、建物や立地条件に課題を抱えていることから、今後公共施設の再編等を進めていくには、様々な調整を行いながら事務を進めていく必要がある。

そこで、公民連携による課題解決に向けて、部局の枠を越えて、関係課を巻き込みながら公共施設マネジメントにおける公民連携推進の仕組みをつくり、職員の気づきやアイデアを実施につなげる相談の場として、公共施設マネジメントに関する庁内検討会(以下「公マネ検討会」という)を令和2年度から設けた。公マネ検討会は、外部から施設管理や公民連携のアドバイザーも同席し、他自治体の先進事例や成功例、失敗例などを含む様々なアドバイスを直接もらえる貴重な機会にもなっている。また、検討会の参加者には、フラットな意見交換ができるように、課の代表としての意見を求めず、その仕事の経験者としてのアドバイスをしてもらうようにした。

公マネ検討会では、後述する民間提案制度の枠組み、運用方法についても検討をしてきて、部局を越えて議論してきた結果、令和2年度中に小田原市公共施設等に係る民間提案制度を新設した。

公共施設の利活用にあたり、用途廃止して老朽化した建物は、立地条件等による制限や耐震性、アスベスト調査、建物敷地の測量が未確定など、施設ごとに様々な課題がある。公マネ検討会において、それらの施設の利活用について、最初の段

階で各課と議論することができたことにより、施設所管課以外(建設部や都市部等)の職員にも事前に情報が共有され、建物や敷地に関する課題等の解決策を確認しながら、利活用の事務を進めることができるようになった。

所管課で施設の課題等に直面した際に、公マネ検討会でアドバイスを受けたいとの話になり、庁内で認知されるようになっている。



写真1 公マネ検討会の様子

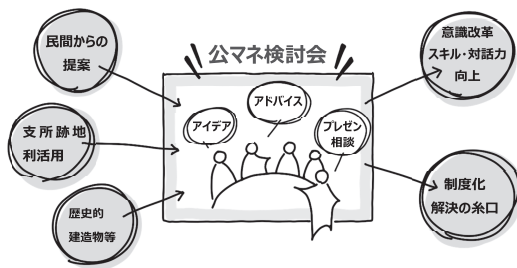


図1 公マネ検討会のイメージ

3 民間提案制度

1) 主旨

小田原市公共施設等に係る民間提案制度は、本市の公共施設等を有効活用し、まちの魅力・価値を高めるために、市にはないノウハウやアイデアを持つ民間事業者との一層の連携に向けて、民間事業者の発意による提案を、市と民間事業者の協議により事業化していく制度である。

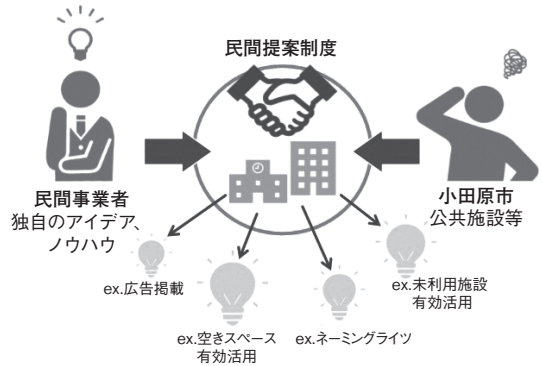


図2 公共施設等に係る民間提案制度

2) 制度上のポイント

- ・まちの魅力向上や市民サービスの向上、歳入増加、歳出削減につながる提案を求める。
- ・事前相談、詳細協議で、市と民間事業者で一緒に事業を上げる。
- ・提案が採択された場合は、協議等が整い次第、提案者と契約する。

3) 事業化までの流れ



図3 公表から契約・事業化まで

4) 運用上のポイント

募集時点では細かい仕様は設けないこととし、サウンディングや事前相談などの提案を受けるまでに民間事業者と十分な対話ができる場面を用意した。そして、提案採択後に民間事業者と十分な詳細協議の時間を設けることとした。

4 旧片浦支所の利活用

1) 活用方針の転換

旧片浦支所を含む小田原市内の支所は平成31年3月に支所機能を廃止した。昭和28年に旧片浦村役場として建設された旧片浦支所は、市街化調整区域内に立地している。また、旧片浦支所の敷地

は公図上、近隣小学校のプールや市の診療所と一筆の中に存在しており、さらに隣接地との境界が未確定であるなど課題が多かった。支所機能を廃止した当初、近隣の小学校から駐車場としての活用希望があったため、施設を解体し駐車場として整備する方向で検討を進めていた。

そんな中、2020年(令和2年)に新型コロナウイルス感染症の感染拡大とともに、感染拡大を予防する「新しい生活様式」の考え方が進み、在宅勤務やサテライトオフィスなどのテレワークが推進された。旧片浦支所は東海道本線根府川駅から徒歩3分の相模湾を一望する丘の上に立地しているため、「駅近で自然に囲まれ眺望も素晴らしい」ワーケーション施設としての活用の価値が見込めるのではないかと考え、施設を解体して駐車場として整備する方針を転換することとした。

2) 課題の整理

旧片浦支所の利活用を進める上での課題を整理していった。

まず、土地の境界については、旧片浦支所の担当者の過去からの引き継ぎで敷地内の境界を決めることはできないとされてきたが、支所として土地を整理していく機会もなかったため、これまでに境界確定の検討をしたことはなかった。今回の旧片浦支所の利活用にあたり、測量業者、一筆内に立地する施設の各所管課、隣接地権者と話を進め、敷地の境界を確定及び分筆をすることができた。担当者の過去からの引き継ぎをただ受けるのではなく、実際に敷地の境界確定に動いたことにより、解決することができた。

次に、旧片浦支所は市街化調整区域内に位置しているため、採択した提案内容に応じて、用途変更する際に小田原市開発審査会に諮る必要があった。これまでに公マネ検討会において、建設部、都市部にも課題が共有されていたことから、必要事項等の確認をスムーズに行うことができ、開発

審査会に取り組むことができた。

課題をクリアしていくことと同時並行で、旧片浦支所の利活用の可能性について地元の民間事業者等に事前相談を行い、テレワークオフィス等の活用の可能性、建物の耐震の考え方、活用形態、契約方法について調査を行った。その結果、テレワークオフィスとしての可能性があることを確認できた。

3) 民間提案制度による提案募集

令和3年3月に旧片浦支所を含む3つの旧支所と清閑亭(国登録有形文化財)について、賃貸または購入して利活用していただける民間事業者から提案を募集した。

提案募集にあたり行ったサウンディング調査では、提案のあった利活用方法について都市計画法上・建築基準法上の大きな課題がないかなどの意見、また、耐震補強等、躯体に係る修繕等は所有者の負担が一般的であり、市で対応しない場合は賃料を相場より安く設定してほしいとの意見もあった。サウンディング調査での、本調査への参加理由、事業期間、事業スキーム、想定する改修工事、耐震性に対する考え方などの調査内容を考慮した上で募集要領を作成した。

募集に際して、市のホームページに掲載する以外に、FacebookなどのSNSを利用したターゲットを絞った発信を含め、複数の広報を行った。その結果、旧片浦支所の提案募集には複数者からの応募があった。

4) 審査

令和3年7月に4施設の利活用提案の審査を行った。審査は市職員(副部長級)が行い、外部有識者からは提案に対する意見をもらう形とした。審査の結果、(株)空間編集舎及び(株)文祥堂の提案「小田原ワーケーションプロジェクト 旧片浦支所」が採用され、同社が優先交渉権者となった。

提案の採用後に、事業化に向けての詳細協議を

行い、課題を解決していくとともに、旧片浦支所の用途を事務所・飲食店・簡易宿泊所に変更することについて、開発審査会に諮り、用途変更を行った。令和3年12月に、土地は10年間の事業用定期借地権設定契約公正証書を、建物は市有財産売買契約書を締結した。

5) Workcation House U

令和4年1月から民間事業者による施設の改修工事が行われ、旧片浦支所は、令和4年6月にコワーキングやレンタルオフィス、宿泊ができるワーケーション施設としてリニューアルオープンした。建物の1階の装飾は地元宮大工の伝統技術によるもので、釘を使わず組み上げられたものであり、また、建物の2階は広々とした空間が広がり、窓からは相模湾の景色が一望できる魅力的な施設に生まれ変わった。コワーキングだけではなく、施設を利用したイベントも定期的に行い、コワーキング利用する以外の方々へも周知されてきている。支所の役目を終えた施設が、これからどのような施設になっていくか見守っていきたい。

5 今後の取組み

同時期に提案を募集した、旧片浦支所以外の3施設のうち、既に新しく生まれ変わっている施設もあり、初めて実施した民間提案制度についてはひとまず成功したといえる。

その後、民間提案制度は、令和3年度に新たな制度として運用を始めた。これまでは公共施設等に係る民間提案制度であったが、本市の課題解決につながるもののハード・ソフトの両面に関して募集が可能な制度に変更した。令和3年度には、ソフト事業が提案され、実際に消防士の防火衣に企業広告を貼る事業等、事業化に向けて詳細協議を行っている。令和4年度は歴史的建造物(ハード事業)の利活用について提案募集を行い、10社以上から提案がなされ、そのうち1社の提案が採択



写真2 Workcation House U(外観)



写真3 補強を兼ね備えた伝統技術による装飾



写真4 光の差し込む開放的な空間(2階)

され、事業化されている。

今後、本市では、用途廃止が見込まれる施設や遊休資産が見込まれるため、これまで培ってきた庁内の関係性や民間事業者とのパートナーシップを軸に、引き続き公民連携を積極的に推進し、魅力的なまちづくりを目指していく。