

2023年6月3日

持続可能な地域社会プログラム連続セミナー#13

PPP 公的不動産マネジメントによるまちづくり研究会（仮称） 「略称 PPP まち研究会」

横浜市立大学大学院都市社会文化研究科は、2021年度より社会人向け「持続可能な地域社会プログラム」を提供しております。そこで、本学らしい「持続可能な社会」を目指し、表記の研究会を開催し、より魅力的な研究科を目指していきたいと考えております。地域の実情を踏まえ、事例をしっかりと学びながらも、実践的で学際的なアプローチを考えております。昨年度に引き続き本研究科の専任教員だけではなく、客員教授、他大学の先生、横浜市役所、中央省庁、政府系金融機関、研究所、民間企業の方等から構成された研究会を立ち上げ、組織的に活用しております。

2023年度 第1回目

日時：2023年5月29日（月）18:00~20:00

実施方法：zoom

参加人数：25名

報告題目：横浜市の廃校活用について

報告者：横浜市財政局 ファシリティマネジメント推進課 小林様、小高様

<概要>

今回は、横浜市財政局ファシリティマネジメント推進課の小林様と小高様に「横浜市の廃校活用について」という題目で、ご講演を賜った。前半部分は横浜市における廃校の現状と課題、後半部分は公民連携をする際に用いられる調査方法や市内における公民連携の実例紹介という内容から構成されている。

まず横浜市における廃校の現状をお話しいただいた。これまで市内で廃校となった小中学校は全部で24校あり、そのうちの9校で後利用の検討をしています。令和3年度末時点で、横浜市が保有する土地のうち、廃校を含めた合計約100haの土地が未活用のまま現存している状況である。このような背景を踏まえ、今後横浜市は資産の戦略的な利活用を推進し、地域を取り巻く様々な課題の解決等につなげていくとしている。

次に横浜市の廃校活用における現状や課題として、以下の6つを挙げていただいた。

- ① 「地域の想いが詰まっている「学校」へのさまざまな思いがあるため、住民意向の収集・整理をしながら丁寧な対話や調整を行う必要がある。

② 「地域防災拠点（避難所）として指定されている場合がある」

横浜市では小中学校を中心に地域防災拠点を指定している。避難所としての機能を担保するために、民間企業が廃校を活用する際には、避難してきた住民が寝食するための避難スペースや備蓄庫スペースを提供する必要がある。

③ 「コミュニティハウス（学校施設活用型）が整備されている場合がある」

横浜市の小中学校では、学校の一部に地域住民の活動の場としてのコミュニティハウスが設置されていることがある。そのため、再編にあたっては地域活動の場所や運営方法等について検討が必要となる。

④ 「立地性と用途の制限」

廃校は駅から離れた大規模団地の中にあるなど交通利便性が低く、また法律等の規制により限られた用途しか建設できない地域に立地しているなど、様々な制限がある。

⑤ 「土地が広すぎる」

廃校の敷地は10,000㎡を超えるものが多く、公的利用・民間活用どちらの場合でも敷地を使いきるハードルが高い。④の用途制限等とも合わさって、高層の建物の敷地とすることもできず、活用が難しいことがある。

⑥ 「既存建物の活用における課題」

廃校は「学校」という特殊な基準に沿って建てられている。そのため廃校活用にあたり別の用途へ転用する際には、防火区画の設置や建物の高さ制限への適合など必要になる場合がある。

以上のような現状・課題の中、横浜市は民間事業者の優れたアイデアやノウハウを積極的に取り入れることが、様々なニーズに対応して資産活用を図るために必要だと認識している。また個々の土地の利活用にあたっては、現在の利用状況等に関する情報もオープンにした上で、地域にとって何が必要かを丁寧に把握することが必要としている。

次に公民連携時に用いられる調査手法について、以下の4つの手法をご説明いただいた。

ー サウンディング型市場調査

土地等の活用検討の早い段階からその活用方法について民間事業者から広く意見や提案を求め、対話を通じて市場の動向を適切に把握する調査手法。地域のニーズを把握した上で民間事業者のアイデアやノウハウの活用可能性を確認することでまちづくりや地域の課題解決につながる提案を促す。

ー 価格固定プロポーザル方式

公募価格を固定した上で事業内容を審査し、提案内容が最も優れている事業者と契約を締結する手法。提案内容を優先した処分が可能となる。

ー 課題解決型公募

価格固定プロポーザル方式の一種として、公募にあたり、サウンディング型市場調査を取り入れ、適切に市場を把握しながらまちづくりや地域課題の解決等を図る手法。

ー 二段階一般競争入札

土地の利用等に関する企画提案を審査した上で行う一般競争入札手法。審査を経ることで一定水準以上の企画提案を入札対象とすることができるとともに、価格競争入札により最低売却価格を超える売却が可能となる。

講義の最後に横浜市における公民連携の具体例として「旧南区総合庁舎跡地」「霧の里(旧霧ヶ丘第三小学校)」「旧庄戸中学校」を取り上げ、それぞれの背景や取り組みの様子などをご紹介いただいた。

講義終了後には参加者から全体にわたる質問や情報提供等がされ、今回も活発な研究会となった。

以下余白。