

新しい公共空間としての地域の活動拠点と市有財産の活用

宮谷 敦子 都市経営局政策課

スポーツ、福祉、子育て支援など、地域における活動拠点は本市の事業メニューにも多数用意されている。古くは地区センター、スポーツセンターから、新しいところでは地域子育て支援拠点や市民活動支援センターなどがそれら地域の拠点であり、かつてその多くは市が土地を取得し建物を整備し、条例で設置目的や位置を定める、いわゆる公の施設として整備されてきた。しかし、近年は①既存施設に機能を付加する、②民間の商業ビルにテナントとして入るなど、その機能を重視する事業手法が多く採用されるようになってきている。

一方、少子化による小・中学校の統廃合や施設の民営化などにより、その使命を終え、用途廃止に至る市有財産は増えていくばかりであろう。従来であると、その財産は引き続き市で保有し何らかの公共施設に転換していくことが多かった。しかし、地域の拠点整備のための事業手法が、ハードからソフトへすでに転換していることや、行政コストの削減が求められていることなどから、用途廃止した後に、市の事業メニューをあれこれ探して別の公共施設によって埋めていくということとははや許されない。

そこで、今後はこの市民の貴重な財産を①売却したり貸し付けたりすることにより、新たな財源を生み出す、②企業やNPOなど、公共を担う新たな主体の活動のために活用する、などの方策を練ることが必要になってくる。今回、この2つの視点を踏まえ、南区浦舟町にある、旧市大浦舟病院1号館という用途廃止となった市有財産を活用し、民間事業者による地域の拠点づくりに取り組んだが、これを通じ得られた課題やもたらす効果について整理したい。

旧市大浦舟病院1号館は、延床面積約2万余㎡、鉄筋コンクリート地上12階地下2階建て、築40余年の建物である。市大医学部附属病院として平成11年まで使用されていたが、市大センター病院の開設に伴い用途廃止され、建物を再利用されることとなったものである。

この地区は、市総合計画の区別プランや南区都市計画マスタープランにおいて福祉保健医療ゾーンに位置づけられていることなどから、特別養護老人ホームを始めとする福祉的用途への転用が段階的に進んだものの、福祉事業者主体で利用されている建物のコンセプトに合致している事業はなかなか見つからず、いくつもの計画が浮かんで消えていった。それでも16年度末までに12階以外のフロアの用途は決まっていき、最上階の12階を残すのみとなった。

この場を活用し経費をみかず、市民ニーズを踏まえた事業を実施することができないだろうか。民間の事業者には福祉保健活動の場として活用してもらい、市が工事をしたり補助を出したりせず、必要な経費は事業活動から生み出して欲しいと考えた。そこで、このフロアのみ普通財産とし、株式会社を含めた民間事業者へ有償貸付するという手法を採用することにした。

財産運用と割り切れば、入札により一番高額の貸付料を提示した事業者と契約することになるが、ここは財産の活用という側面を持ちつつも、市民のニーズを踏まえた一定の用途を担保する必要があるという考えから、設備・内装工事は事業者負担という条件で福祉保健の用途に活用という企画を募る公募方式を採用した。

公募がスタートした。1億円以上の工事経費がかかるような事業に手を上げてくれる事業者はいるのだろうか、ふたを空けてみるまでは心配ばかりであった。結果として、応募

者数は多くなかったが、市場価格に沿った賃料設定や具体的な構造上の条件設定が奏功し、民間事業者からの反応は概ね良好であった。

続いて審査委員会の選考に基づき事業予定者を決定し、事業化に向けた検討を進めたが、ここにはいくつかの課題があった。

公募で事業者を決定した場合、既存の市の事務分担には属さないような新たな民間事業が提案される場合もある。このような場合、どこが財産の所管課になるか明確なルールがない。このように行政の枠を超えた提案を期待して公募を募る以上、今までとは異なった発想で財産の所管を考えておく必要がある。

また、規模が大きな建物の場合、様々な権利関係の複数の入居者で建物利用が構成されることも多い。指定管理者と賃借人ではその権限や責任範囲が異なる。だから、権利が複雑化する大規模な複合施設の場合、権利設定、管理運営のルールなどを想定したうえで、レイアウトや設備の改修計画を検討すべきである。

その際、市が直接入居施設と契約を結ぶのではなく、こうした契約事務を含め、維持管理や利用者のコーディネート、場合によっては建物の利用計画や改修工事を第三者に任せることにより事務の簡素化、事業の柔軟化を図ることも検討する必要がある。

さらに、建物の管理責任は所有者である横浜市にあり、建物に起因する事故や、設備・躯体の修繕への対応など、建物所有者として行わなければならない仕事はいくつもある。フロア毎に異なる施設とその所管局区が入り混じっている中で、市側の体制や役割分担のルールも明確にする必要がある。

以上のように権利設定から公募、管理体制と試行錯誤を繰り返しながら進めてきたが、18年3月に工事着工の目処がついた。年内には、高齢者のトレーニングジムや子供たちの居場所などを備えた、年代を超えて様々な人が交流する拠点がオープンしていることであろう。

廃止された市の施設の活用にあたっては、このような形で民間セクターによるサービスを誘導するとともに市に賃料収入をもたらすことも可能である。今回の事例は「福祉保健活動」というコンセプトであったが、いま、様々な広がっている地域の自由な活動の場の拡大に応用することができるものである。

より良い結果を生むためには、前提条件の精査や選考にあたって優先すべき項目の明確化とともに、用意した商品を魅力あるモノにする必要がある。つまり市有財産をお客様に気に入っていただけるよう、市場原理に基づいた適正な料金や貸付等の条件設定、クイックレスポンス、合理的で効率のよい管理体制などの工夫が必要である。さらに、関係局区が検討しやすいよう、財産所管や管理体制などのルールを使いやすく整理していくことや最適な手法が選択できるよう、バックアップ体制を整えていくことも大切である。

公有財産規則の改正により可能になった定期建物賃貸借や、自治法の改正による予定されている行政財産の活用など、新しい手法も次々に出てきている現在、新たな発想による財産の利活用策の研究をすすめ、大地主である本市の資産を積極活用し、企業やNPO、地域住民が担い手となった新しい公共空間、地域の自由な活動拠点の拡大に貢献していきたいものだ。