

<神楽中学校跡地の公募提案型売却について>

- ① 平成24年度予算案の財産収入2億円には、昨年末から今年初めにかけて行われた旧神楽中学校の跡地の公募型提案方式による売却額が含まれているとのことである。

昨年の第2回定例会において、当該跡地については、新たに開通した氷点橋と国道237号線のぶつかる角地にあり、これが中心市街地活性化計画における中心市街地の一角に位置するという観点から、今後のまちづくりを考えて、神楽地区の「人々が集い交流するコンベンション基地」としての役割を十分に理解してもらった上で売却を進めるべきと提案させて頂いた。

その後、旭川市では初となる公募型提案による売却方式を採用して頂いたわけであるが、旭川市としてはどのような趣旨で今回の公募型提案方式による売却に踏み切ったのか。

（総務部）一般的に市有地の売却は一般競争入札としているが、神楽中学校跡地は、中心市街地活性化基本計画の区域に位置する貴重な大規模市有地であることから、この基本計画と整合し、周辺環境とも調和した良好な跡地活用が図られることを期待し、公募提案型により売却しようとしたものである。

- ② 先ほど述べた自分の想いと市の方での考え方が一緒であって欲しいとのことから、まず最初に、このような質問をさせて頂いた。以下、同じ認識であるとの考えの下に、質問を進めさせて頂く。

事務手続き的な部分で、当該跡地の売却までに至るスケジュールについて改めて説明願う。

（総務部）平成23年10月15日に売却に伴う告示を行い、10月17日から実施要項を配布した。11月1日に現地見学会を開催したところ、10社の参加があった。12月9日から12月20日まで応募申し込み受付を行い、1社の申し込みがあった。平成24年1月17日にヒヤリング審査を実施した。

- ③ 1月17日に行われたヒヤリング審査における審査方法と当日の審査結果について説明願う。

（総務部）1社の応募があり、民間の方を含めた有識者で構成する審査委員会において、応募者から提出された提案書の審査とヒヤリングを行った。審査結果は「優良提案に至らない」というものであった。

- ④ 応募者が1社のみにとどまった要因を市の方ではどのように分析しているか。

（総務部）公募提案との関わりの中で企画書による提案をしなかったこと、手続きが煩雑であったこと、告示から申し込みまでの期間が短かったことなど様々な要因

が推察できるところであるが、はっきりとした要因は明らかではない。金額的に高いと感じた方もいらっしゃるかもしれない。

- ⑤ 膨大な書類の提出による手続きの煩雑さや利用方法に縛りがあるにもかかわらず価格が高いということで、自分も話を伺っている。市の方では今回の売却にあたり、どのように価格設定を行い、また、その価格についてどのような認識を持っていたのか。

(総務部) 神楽中学校跡地の売却価格については、旭川市公有財産価格評定委員会議での評定を受けて、決定しているところであり、価格は適正なものと判断している。

- ⑥ 1月17日におこなわれたヒヤリング審査では、その1社についても「優良提案に至らなかった」とのことで、結局、売却は成立しなかったわけである。最終的には、審査会における審査員の判断ということになるのかもしれないが、市では今回の結果をどのように受け止めているか。

(総務部) 公募提案の趣旨に応じた提案を期待していたが、結果的に応募者が1社で、優良提案には至らなかったとのことであり、大変残念な結果であると受け止めている。

- ⑦ 残念な結果と言われればそれまでだが、市では今回の結果を踏まえ、今後、当該跡地について、どのように利活用を進めていく予定か。

また、市有財産の有効活用という観点からいくと、売却という一時的な収入確保だけではなく、賃貸による長期的収入の確保という選択肢もあるのではないか。

(総務部) 神楽地域に相応しい提案を期待し、今年度、旭川市初となる公募提案方式による売却を実施したところであり、中心市街地活性化基本計画の区域に位置することも十分に考慮しながら、来年度も今年度と同じく公募提案方式による売却を実施したいと考えているところであり、賃貸借によることは考えていない。

- ⑧ 先ほども申し上げたように、当該跡地は中心市街地の一角を担う場所であり、今後の旭川市のまちづくりを考えて、公共性を重視してほしいとの思いから、この入札方法を提案させて頂いた。来年度、改めて公募型提案方式により売却を行いたいとのことであり、中心市街地の一角として相応しい場所になって欲しいと心から願うところである。

そんな中、今年1月17日の新聞に、JR旭川駅周辺、北彩都地域の保留地9区画についても、同様の公募提案型方式により売却を進めるとの報道があったが、その経過について都市建築部に説明願う。

(都市建築部) 北彩都あさひかわ地区は本市まちづくりにとって重要な役割を担う場所であり、土地処分にあたっては民間事業者から土地利用内容を提案して頂き、その内容を審査した上で、地区に相応しい機能を誘導していきたいと考えており、これらを実現できる手法として、公募提案方式を採用したいと考えている。

- ⑨ もし仮にこれら9区画をそれぞれに公募提案型で売却し、開発を個々の業者に任せるといふことになると、意図していなかったところに意図していなかったものが建設され、できあがってみるとパッチワークというか、“点”の開発という結果に陥ってしまうのではないかとすることを危惧する。総合的なまちづくりの観点から、北彩都地域の売却後の利活用についても、市としてある程度のビジョンを持って、北彩都地域の中において調和のとれた開発を促すべきではないかと考えるが、都市建築部の方ではこれらの土地の利活用についてどのようなビジョンを持って進めていこうと考えているか。

(都市建築部) 北彩都地区の土地利用については、都市計画で定めた地区計画において、新たな都心地区として、教育・文化・産業・行政の拠点形成を目指すとともに自然環境を生かした緑豊かなまちづくりを進めていくことを目標に定めている。これらの目標を実現するため、それぞれの地区について、商業業務施設やサービス施設等の導入を図り、賑わいと魅力ある機能を導入する地区や、幹線道路沿いの利点を生かし、沿道サービス施設や店舗事務所等の機能導入を図る地区などの方針を定め、地区の特性に応じた機能の誘導を図っていきたいと考えている。

- ⑩ やはり事業課ということで、北彩都地区の地区計画において、それぞれの地区毎に土地利用方針を定めて、特性に応じた機能の誘導を図っていくとのことであった。

ここで神楽中学校跡地の利活用の話に戻るが、当該跡地については土地利用上の制限はあるのか。

(総務部) 当該跡地については、準住居地域及び第2種住居地域に設定されている。この用途で建築可能な主なものとしては住宅、共同住宅、店舗、事務所、遊戯施設などがあるが、神楽中学校跡地公募提案型売却実施要項では、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に定めのあるパチンコ屋などの業種について設置を認めていない。

それ以外のものであれば建築可能であるが、あくまでも公募により神楽地区に相応しい事業提案を募集したところである。

- ⑪ 神楽地区に相応しい事業提案とのことであるが、正直どんなものを想定しているのかよくわからない。

都市建築部と同じ質問をさせて頂くが、総合的なまちづくりという観点から、売却後の利活用についても、市としてある程度のビジョンを持って、区域内で調和のとれた開発をするべきではないかと考えるが、当該跡地の利活用についてどんなビジョンを持って進めていこうと考えているのか。

(総合政策部) 本市としては、神楽地区を「人々が集い、交流するコンベンション基地として、中心軸である買物公園への送客装置となるまち」を目指す地区として位置づけており、神楽地区をはじめとする近隣地区と買物公園との連携・交流を活発化させることにより、賑わいと活力溢れる中心市街地の再生を進めていきたいと考えている。

神楽中学校跡地も、中心市街地活性化基本計画地区において位置づけた文化施設、コンベンション開催地区内にあり、氷点橋や平成25年度に予定しているクリスタル橋の開

通により旭川駅や買物公園との時間的、心理的距離が大きく短縮され双方の回遊性が著しく高まる地域であることから、その利活用が本市の中心市街地活性化にとって非常に重要な課題であると認識している。

これらのことから、今回の土地の売却条件としても観光客やイベント参加者、まちなか居住者あるいは広く市民の利便性向上に寄与する事業計画であることが重要であると位置づけているところである。

⑫ 厳しい財政状況の中で、財政健全化プランに則って早々にお金にしたいという総務部の気持ちもわからないではない。市役所にも民間の感覚が求められている時代である。

しかしながら、公共の福祉の増進が、まず第一に市役所に求められている本旨である。

このような質問をすることによって、売却へのハードルが高くなることは重々に承知をしているが、あえて何度も言わせて頂く。当該跡地は中心市街地の一角を担う場所であり、今後の旭川市のまちづくりを考えて、公共性を重視して頂きたい。

自分の手元に当時の資料が残っているが、平成 14 年から平成 15 年にかけて行われた「神楽中学校跡地利用についてのワークショップ」において、地域住民が集まり、2 年間もかけて議論を行い、最終的に整理された当該跡地に求められる役割は、「集い・交流」であった。この地域住民の想いが、先程来、話に出てきている中心市街地活性化基本計画の神楽地区の役割という部分に受け継がれていっていると考えたい。

先日の代表質問において、我が会派の会長が隣接する道の駅あさひかわについて問題提起を行ったが、道の駅あさひかわの現状を憂いて、当該跡地にはその道の駅の機能を補完するような利活用が望ましいという市民の声も聞いている。

私は、今回の質問において可能な限り当該跡地の「利活用」という言葉を使わせて頂いた。当該跡地は利用が想定されないので「処分」される土地ということではなく、あくまでも当該跡地はまちづくりにとって重要な土地であり、今回の議論はその「利活用」を図るためのものと考えていたからである。

改めて、今回の公募型提案方式による売却の結果をどう受け止め、今後どのように当該跡地の利活用を図っていくのか、市の見解を伺う。

(総務部)神楽中学校跡地は、昨年開通した氷点橋と富良野方面からの導線である国道 237 号との結節点であり、また、神楽市民交流センター、大雪クリスタルホール、大雪アリーナ、地場産センターなどの文化スポーツ施設等が集積し、中心市街地活性化基本計画の区域内に位置していることから、神楽地区だけではなく、旭川市にとって重要な土地であると認識をしている。ただ売れば良い、処分すれば良いというような、財源を稼ぐための土地ではないと考えている。

公共性、公益性のある土地という考え方の中で、有効な利活用が重要であると考え、一般競争による公売ではなく、旭川市としては初めてとなる公募提案型の手法で売却を実施したところである。結果は期待に添わなかったものであるが、初めての取り組みということで多少手探りの部分もあった。

新年度、改めて公募による売却を進めていこうと考えているが、公募期間や価格などについて、改めて公有財産価格評定委員、審査委員会の有識者等のご意見も伺い、再検討しながら、地域に相応しい有効活用を図っていきたいと考えている。