

大分県における 公有資産活用の現状

2009年7月

 **DBJ** 株式会社日本政策投資銀行

大分事務所

【目次】

《はじめに》	.....	P. 2
《第1章》アンケート調査結果		
1. 公有資産の有効活用状況	.....	P. 4~5
2. 公有資産活用にかかる従前用途・従後用途	.....	P. 6~7
3. 今後有効活用が課題になると見込まれる公有資産	..	P. 8~9
《第2章》大分県における有効活用事例	.....	P. 10~14
《レポートまとめ》	.....	P. 15

【大分県における公有資産活用の現状】

●はじめに

国や地方自治体の財政状態が深刻化する一方で、各自治体においては住民等からの政策ニーズが多様化・高度化しており、効率的・効果的な自治体経営がいつそう求められるようになった。

そのようななか、多くの自治体では、事務事業の見直しや公共サービスにおける民間活用など様々な取組みを進めてきているところである。

本レポートではこのうちあまり進んでいないとみられる公有資産（公有地及び公有施設）の活用について、特に大分県内の自治体にスポットをあて、第1章においては、株式会社日本政策投資銀行九州支店が実施したアンケート調査結果をもとに、九州全体と比較しつつ、大分県内の特徴を把握。また第2章において、大分県内自治体での有効活用について、特色のある取り組み事例を紹介したうえで、最後に、今後の公有資産有効活用における課題を考察した。

《 アンケート調査の概要 》

- ◆調査の目的 … 公民連携による自治体資産（公有地・公有施設）の有効活用等に係る現状・見通しや課題についての把握
- ◆調査時点 … 2008年10月1日時点
- ◆対象自治体 … 九州7県の、町村を除く自治体113団体（県：7団体、市：106団体）
- ◆調査方法 … 個別自治体に対するアンケート方式（電話ヒアリング等により補足）
- ◆回答自治体数 … 74団体（回答率：65.5%）
うち、大分県内回答自治体数：13団体（回答率：86.7%）

* 詳細はレポート『九州における“PRE(Public Real Estate)”の現状と課題について』参照

第1章. アンケート調査結果

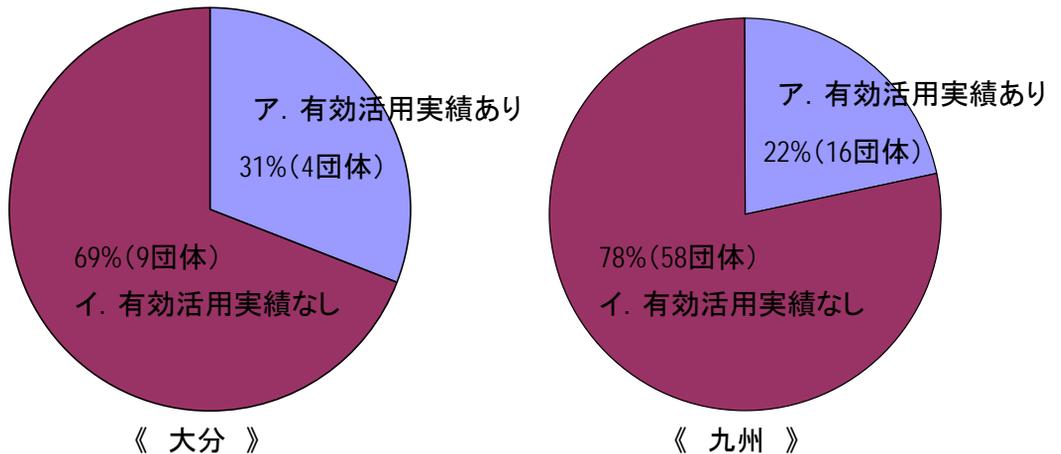
1-1.

【公有資産の有効活用状況－(1)公有地】

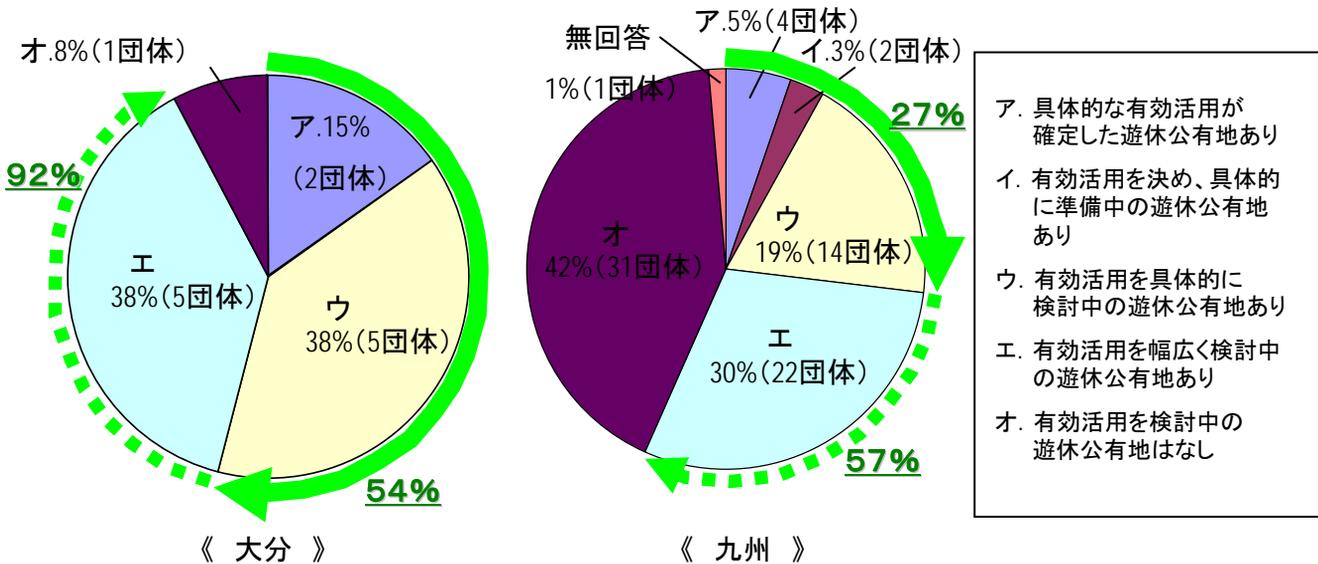
- 遊休又は低稼働の公有地を、最近3年間に於いて有効活用(*)した実績のある自治体は大分県内で回答団体全体の約3割と、高い水準とはいえないものの、九州の中でトップ(①大分31%、②福岡25%、③鹿児島23%)。【図表1】
- 今後の有効活用に係る検討状況については、全回答団体の約9割が有効活用を検討するなど、大分県内の自治体は遊休公有地有効利用の検討が九州7県で最も高く、積極的であることがうかがえる。
(①大分92%、②熊本・長崎56%)
なお「具体的な検討段階」では、全回答団体の約3割に止まる九州全体に比べ、大分県内は全回答団体の半数以上が具体的な検討段階にある。【図表2】

(*)特に用途指定等を行わず、単に売却収入を得ることを目的に売却処分したものを除く

【図表1】遊休公有地の有効活用状況<最近3年間の実績>



【図表2】遊休公有地の有効活用状況<今後の予定>



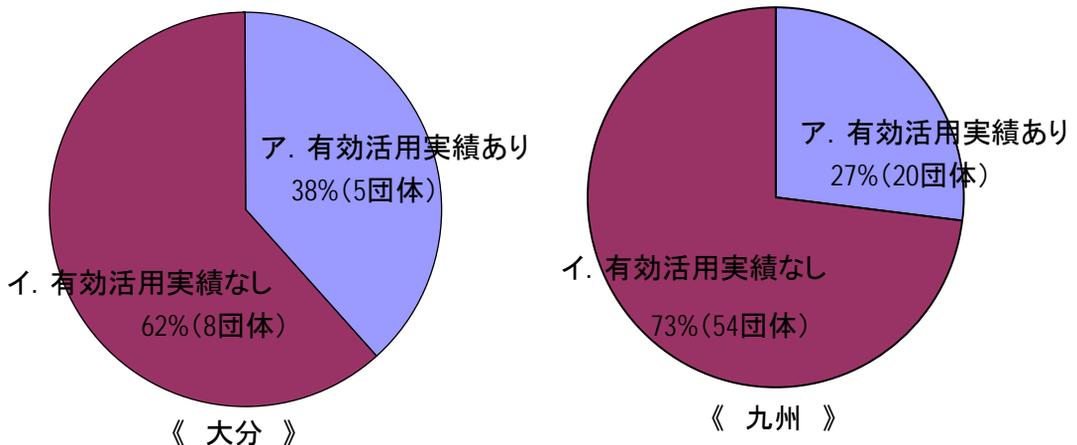
1-2.

【公有資産の有効活用状況－(2) 公有施設】

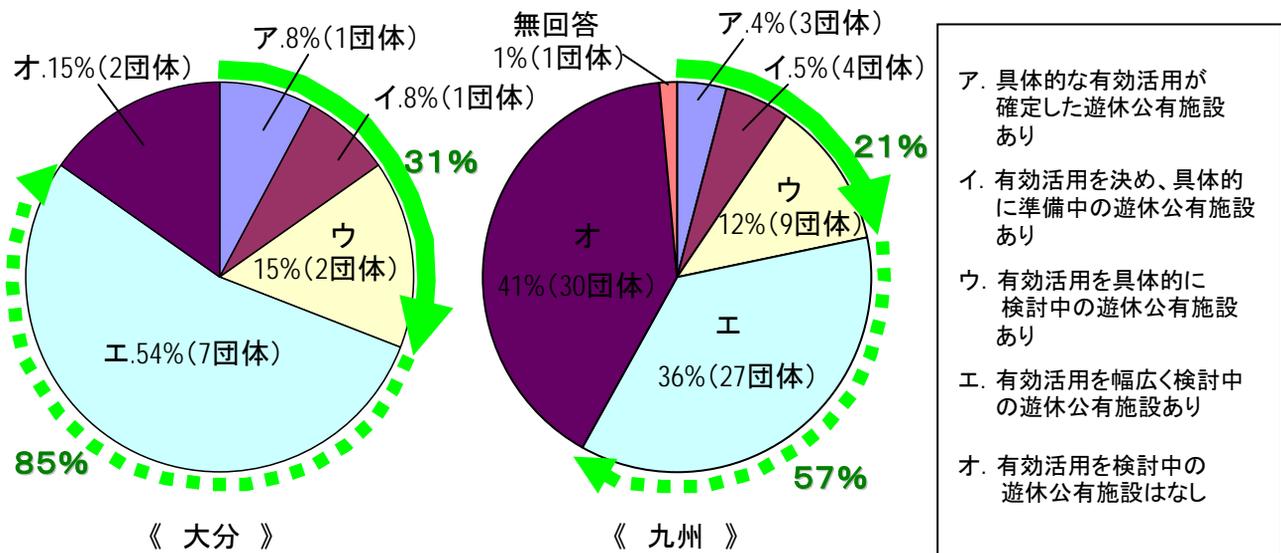
- 遊休又は低稼働の公有施設を、最近3年間において有効活用(*)した実績のある自治体は回答団体全体の約4割と高水準とはいえないが、公有地のケースと同様、九州内ではトップ(①大分38%、②熊本33%、③長崎30%)。なお、公有地より実績が高いのは、公有施設の立地や地域ニーズなどが影響しているものと思われる。【図表3】
- 今後の有効活用に係る検討状況については、具体的検討段階にある自治体は全回答団体の約3割に止まり、半数以上が具体的検討段階と回答した公有地のケースより低い。これは、施設を残したままの跡利用の検討に施設の老朽化や耐震化等のハードルがあるものと思われる。なお、九州全体との比較においては、大分県は具体的検討段階にある自治体の割合ではやや上回る程度だが、幅広く検討中の自治体の割合の比較では8割超と全体を大きく上回り、九州7県で最も高い。(①大分85%、②長崎67%、③鹿児島62%)。【図表4】

(*)特に用途指定等を行わず、単に売却収入を得ることを目的に売却処分したものを除く

【図表3】遊休公有施設の有効活用状況<最近3年間の実績>



【図表4】遊休公有施設の有効活用状況<今後の予定>



2-1.

【公有資産活用に係る従前・従後用途－(1)公有地(*)】

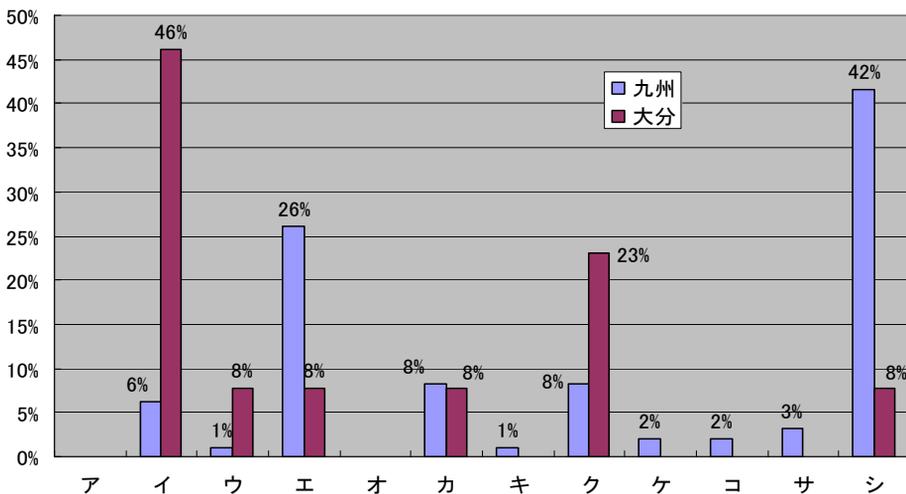
- 公有地活用に係る従前用途については、大分県では回答数上位の①「イ. 農地」、②「ク. 公舎・公営住宅用地」で、また九州全体では①「シ. その他」、②「エ. 庁舎等行政施設用地」で、それぞれ全体の約7割を占める。

【図表5】

- 従後用途については、大分県では回答数の多いものから順に①「イ. 農地」、②「シ. 業務・商業施設用地」、③「ケ. 観光・レクリエーション・スポーツ施設用地」(全体件数に占める割合は①～③で約7割)となっており、これに対し九州全体では①「セ. その他」、「エ. 庁舎等行政施設用地」、③「シ. 業務・商業施設用地」(全体件数に占める割合は①～③で約6割)となっている。【図表6】

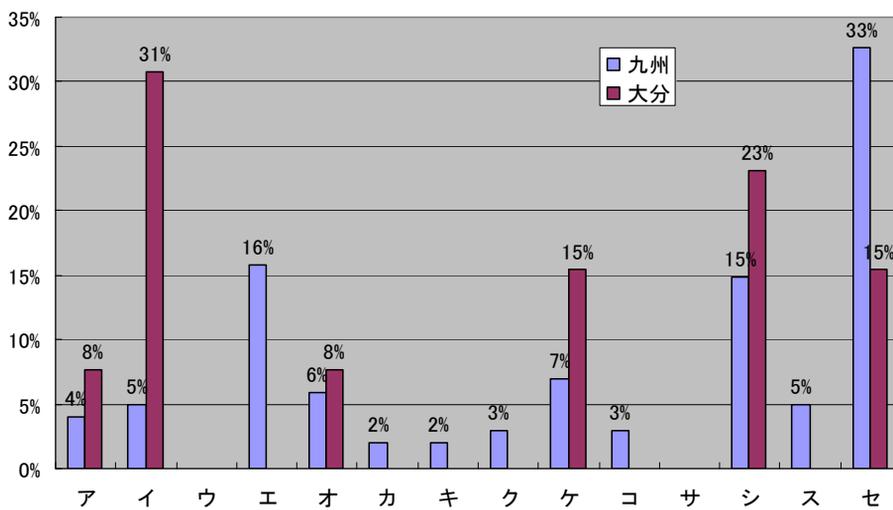
(*)過去3年間の実績及び現在具体準備中の事案について

【図表5】公有地活用に係る従前用途(最近3年間の実績+現在準備中の事案)



ア. 工業用地
 イ. 農地
 ウ. 公園用地
 エ. 庁舎等行政施設用地
 オ. 医療・福祉施設用地
 カ. 学校用地
 キ. 文化・社会教育施設用地
 ク. 公舎・公営住宅用地
 ケ. 観光・レクリエーション・スポーツ施設用地
 コ. 試験研究・産業育成支援施設用地
 サ. コミュニティ施設用地
 シ. その他

【図表6】公有地活用に係る従後用途(最近3年間の実績+現在準備中の事案)



ア. 工業用地
 イ. 農地
 ウ. 公園用地
 エ. 庁舎等行政施設用地
 オ. 医療・福祉施設用地
 カ. 学校用地
 キ. 文化・社会教育施設用地
 ク. 公舎・公営住宅用地
 ケ. 観光・レクリエーション・スポーツ施設用地
 コ. 試験研究・産業育成支援施設用地
 サ. コミュニティ施設用地
 シ. 業務・商業施設用地
 ス. 民間住宅用地
 セ. その他

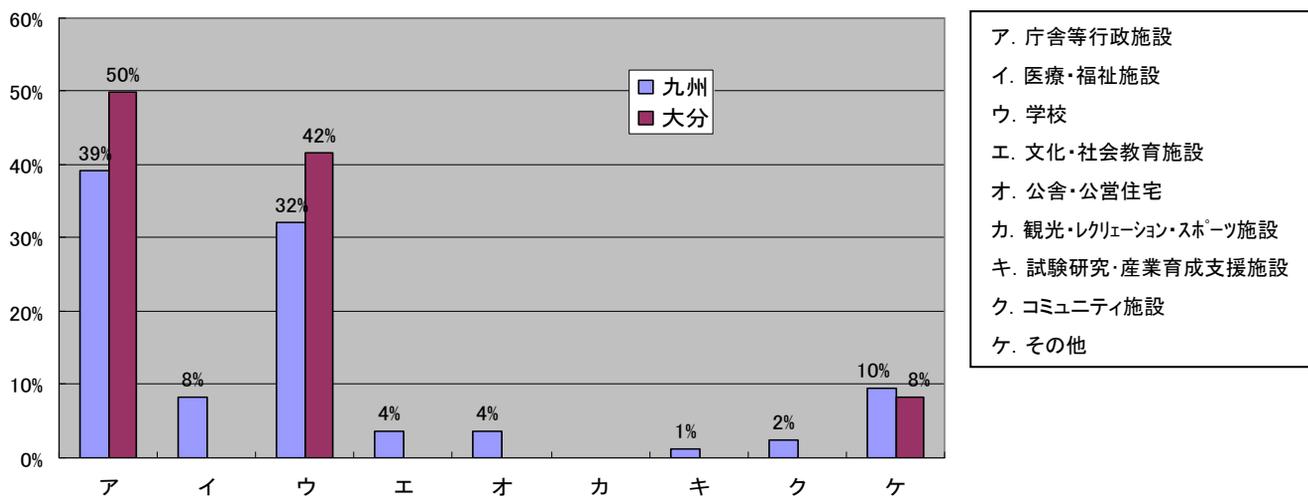
2-2.

【公有資産活用に係る従前・従後用途－(2)公有施設(*)】

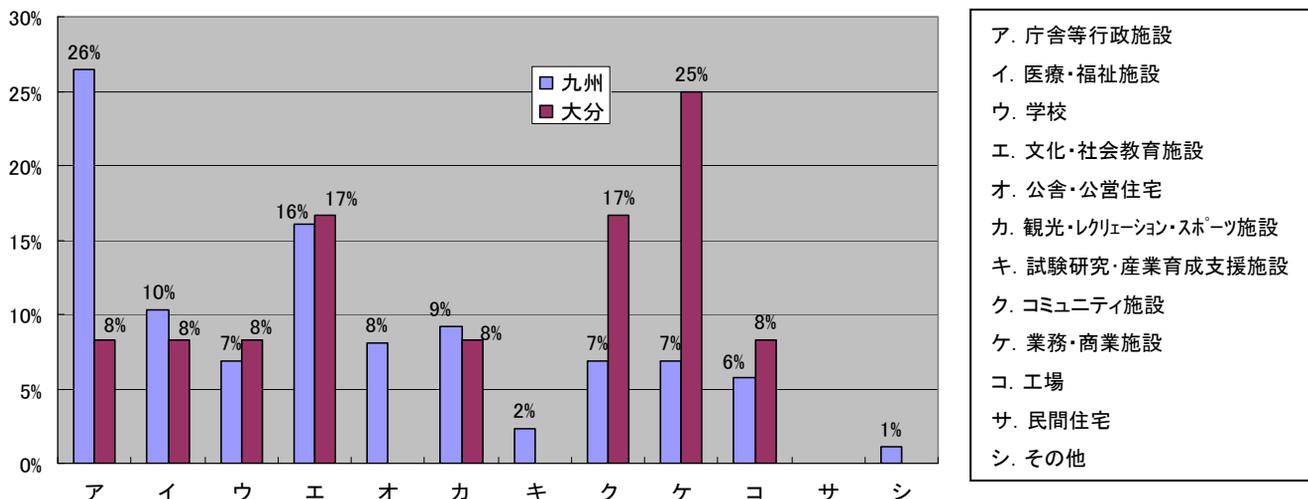
- 大分県内自治体の公有施設活用に係る従前用途については、「ア. 庁舎等行政施設」および「ウ. 学校」が圧倒的で、全体の9割を超す。九州全体においても同様の傾向で、両者を合わせて7割を超える。【図表7】
- 大分・九州とも従前用途は庁舎等行政施設及び学校が大半を占めるのに対し、従後の活用用途は、九州全体においては庁舎等行政施設の比率が高い。一方、大分県内の自治体は、民間の業務・商業施設としての活用や、芸術作品展示場やミニコンサートホール等の文化・社会教育施設など従前の施設内容を活かしつつ従前とは異なる用途となっているケースも多くみられる。【図表8】

(*)過去3年間の実績及び現在具体準備中の事案について

【図表7】公有施設活用に係る従前用途(最近3年間の実績+現在準備中の事案)



【図表8】公有施設活用に係る従後用途(最近3年間の実績+現在準備中の事案)



3-1.

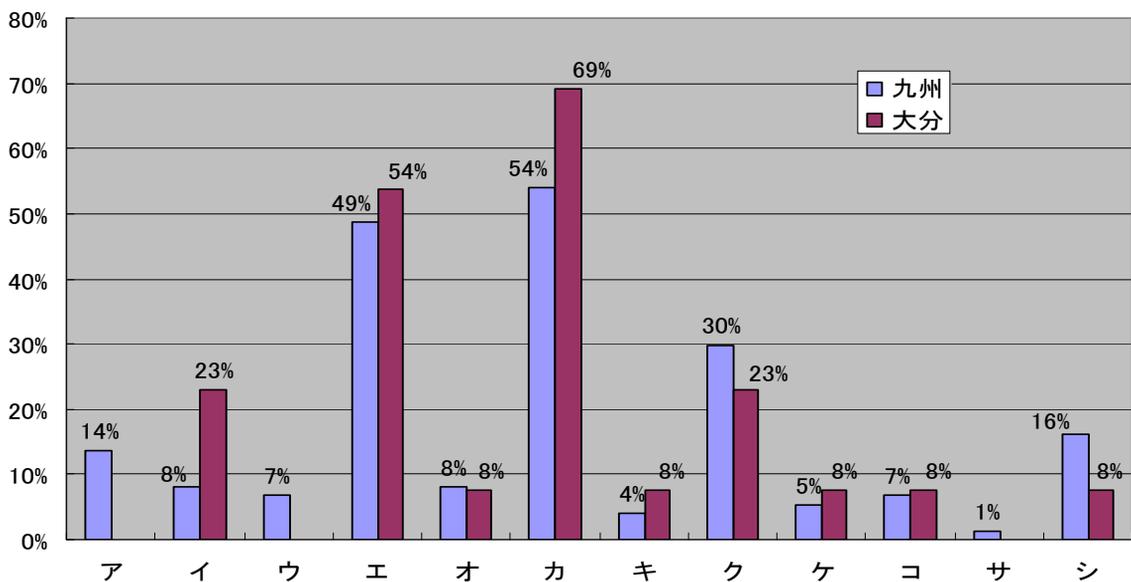
【今後有効活用が課題になると見込まれる公有資産】

(1) 公有地

- 今後有効活用が課題になると見込まれる公有地(3つまで複数回答可)については、大分・九州とも「カ. 学校用地」、「エ. 庁舎等行政施設用地」が圧倒的に多く、いずれも全回答団体の半数程度以上が選択している。これらは、少子化等による公立学校の統廃合や市町村合併や出先機関等の廃止に伴う庁舎等の統廃合などが背景にあり、回答割合からみても、多くの自治体の共通課題であることがわかる。

【図表9】

【図表9】今後有効活用が課題になると見込まれる公有地



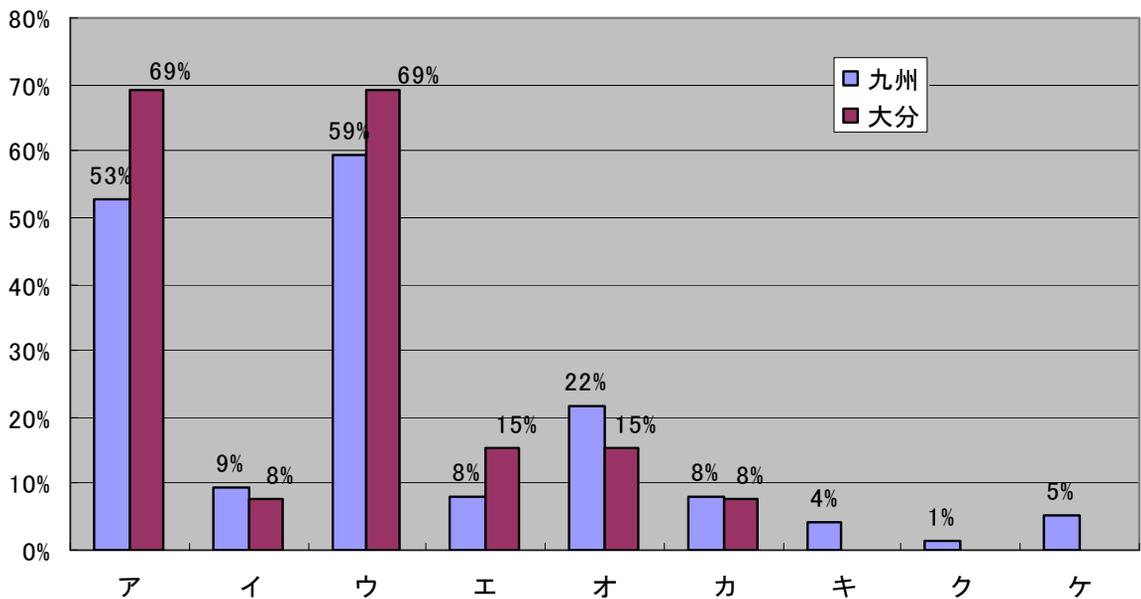
ア. 工業用地	イ. 農地
ウ. 公園用地	エ. 庁舎等行政施設用地
オ. 医療・福祉施設用地	カ. 学校用地
キ. 文化・社会教育施設用地	ク. 公舎・公営住宅用地
ケ. 観光・レクリエーション・スポーツ施設用地	コ. 試験研究・産業育成支援施設用地
サ. コミュニティ施設用地	シ. その他

3-2.

【今後有効活用が課題になると見込まれる公有資産】 (2) 公有施設

- 今後有効活用が課題になると見込まれる公有施設(3つまで複数回答可)については、大分・九州とも、公有地と同様「ア. 庁舎等行政施設」および「ウ. 学校」が圧倒的に多く、いずれも全回答団体の5~7割が選択している。
背景は公有地のケースと同様といえる。
【図表10】

【図表10】今後有効活用が課題になると見込まれる公有施設



- ア. 庁舎等行政施設
- イ. 医療・福祉施設
- ウ. 学校
- エ. 文化・社会教育施設
- オ. 公舎・公営住宅用地
- カ. 観光・レクリエーション・スポーツ施設
- キ. 試験研究・産業育成支援施設用地
- ク. コミュニティ施設用地
- ケ. その他

第2章. 大分県における 有効活用事例

【ケース1. 農業・農村体験宿泊施設】

●中津市「やかた田舎の学校」

周囲を山に囲まれ、まばらな民家に長閑な田園風景の広がる中津市本耶馬溪の屋形地区。過疎化の進行に伴い閉校した小学校の木造廃校舎を、地域住民の要望をふまえ事業補助制度も利用して改修し、「農業・農村体験宿泊施設」として再生。

◇施設概要: 収容人員50名

宿泊部屋、食堂、浴室、調理実習室、研修室、多目的広場等を備える



外観をそのまま残したいとの地元の要望を受け入れ、自治体にて施設整備。管理・運営は地元住民で構成される任意団体による(指定管理)。

米づくりやそばの播種、収穫など年間を通じた農業体験等のイベント実施。平成16年施設開校以来、福岡・北九州・大分等周辺都市からの来訪者を迎え、体験を通じて地元住民との交流も図られ、地域活性化にもつながっている。

これら周辺都市等からの農業体験等イベント参加者リピート率は上昇。

また、学生やスポーツチームの合宿など、宿泊施設としての利用が増加しており、平成20年度の年間宿泊者数は2000人を超え、増加傾向にある。



(写真: 中津市公式ウェブサイト他)

【ケース2. 文化施設】

●豊後高田市「ミニコンサートホール」

豊後高田市真玉地区において、市町村合併に伴い遊休化した旧真玉町の庁舎内にある議会議事堂を改修し、地域の伝統芸能継承や文化振興等を図るため、平成18年4月よりミニコンサートホールとして再生。旧施設の性格上、防音設備が備わっていたことで、コンサートホールとしての活用に適した。

◇施設概要：収容人員80人～100人(固定席31席)

グランドピアノや音響設備、会議室を改修した出演者控室等。

◇管理・運営は豊後高田市



豊後高田市には、歴史的文化的遺産が数多く存在し、各地に古くからの伝統芸能や文化が伝わる。その一つ、「真玉歌舞伎」は活動が途絶えていたが、ホール完成を機に復活。地域一丸となって継承活動を続けており、文化への関心・理解を深め、また地域への“愛”を育むための教育にもつながっている。コンサートホールは、これら伝統芸能継承のための拠点施設でもある。



地域に根付く伝統や郷土芸能等の文化振興を図るためだけでなく、住民のさまざまな催しの場として、また各種文化団体等の芸能練習会場あるいは公演会場として広く活用できる文化施設となっている。

(写真：豊後高田市及びヴィラ・フロレスタ公式サイトより)

【ケース3. 利用者公募による民間活用】

●臼杵市「老人福祉施設」

臼杵市中心部より約5kmの風光明媚な海岸沿いにある小学校。少子・過疎化に伴い、廃校となった施設を公募により事業者選定。結果、老人福祉施設としての活用を決定。その際、地元住民の意向を踏まえ、施設の一部(体育館)については施設入居者と地元住民の共同利用スペースとするなど、地域との交流の場所としても有効活用する予定。

老人福祉施設は平成22年10月着工に向け準備が進む。



【ケース4. 地域住民による活用】

●臼杵市「農水産施設」

臼杵市中心部より約12km先の海岸沿いの深江地区。著しい過疎化や道路事情等により主要産業である漁業の後継者不足も深刻な状態にある地域の廃校舎について、地域住民が地域コミュニティの維持および活性化を目的として地域住民による施設活用を強く希望。

地域住民による農水産物の養殖、地産地消加工品商品開発拠点として、また地域住民の交流活動拠点としても活用。

地域住民の積極的な関与がみられる。



(全国的にも珍しいタイドでのアワビ養殖に取り組む)



《参考》臼杵市における廃校活用方針

臼杵市は、以下の基本方針に沿って活用方法を検討。

【基本方針】

- ① 地域住民利用を優先
- ② 地域住民利用の要望がない場合、市条例の適用事業者の希望があれば、地域住民の意見を尊重しつつ協議。
- ③ 条例適用事業者の希望がない場合、地域住民の意見尊重のうえで、利用者を公募

【ケース5. 民間事業者による活用】

●竹田市「観光関連施設」

竹田市は阿蘇・久住・祖母山系の豊かな自然の景観的魅力を有しており、その地理的メリットから観光関連事業者からの活用への要望が多い。

平成21年1月には、熊本県阿蘇市の観光事業者が公有地に隣接する民間の工場跡地を買収するとともに周辺公有地使用につき、土地賃貸借契約を締結しペット同伴可能な高級旅館を建設(平成21年8月オープン予定)。
雇用創出や農産物の地産地消にもつながることが期待されている。



(写真は雄大な久住の風景 竹田市公式ウェブサイトより)

【ケース6. 体験型研修宿泊施設】

●竹田市「あ祖母学舎」

祖母山麓の広大な自然の中に位置する廃校舎を、体験型宿泊施設として再活用。各種体験教室の開催など地域住民のコミュニティ施設にもなっており、また当時のグラウンド・体育館・図書室・音楽室・実験室などそのまま残していることで、学校単位での学生の研修や合宿用の施設としての利用が多く、低廉な価格で宿泊できること等からリピート率も高いとのこと。



地域住民が積極的に運営しており、提供される食事
も地元の農産物を使うなど地産地消を実践。

【まとめ】

- アンケート調査結果をみると、大分県において遊休又は低稼働の公有資産を有効活用した実績は、公有地・公有施設とも約3割で水準は高くはないものの、**九州7県の中でトップ**。今後の活用においても、公有地・公有施設ともに約9割が検討しており、**九州内で最も積極的な姿勢**であることがうかがえる。

活用実績のうち、その用途についてみると、遊休公有地を「業務・商業施設用地」、「観光・レクリエーション・スポーツ施設用地」に活用するなど、九州全体と比較すると**民間による活用の比率が高い**。

また公有施設については、九州全体・大分ともに従前用途が「庁舎等行政施設」および「学校」が大半を占めるなか、大分県内の自治体においては、従前用途とは異なる活用となっているケースも多い。

これらは事例紹介にもあるように、**必ずしも恵まれた立地ばかりではないが、資源や地域ニーズをうまく反映させることで、全国的にみても特色のある取り組みを行っている**と評価できる。

一方で、今後はより能動的かつ迅速に地域ニーズに対応し地域コミュニティ等と積極的に連携していくことも期待される。

- 地方においては特有のハンディが多いことは否めない。
しかし目線を変えると、大分県は現在の日本で失われつつある自然景観や、地域特有の伝統や産業など数多くの貴重な資源が今も残る。
周辺環境を活かした「体験型宿泊・観光施設」や「農業系施設」、高齢化等の地域ニーズに即した「医療・介護・福祉施設」等は今後も可能性を秘めよう。
- 今後の課題としては、以下の3点が指摘できる。

九州・大分を問わず、少子化や高齢・過疎化等による学校や出先機関・庁舎等の統廃合等は今後も増加が見込まれる。これら資産の有効活用が一層クローズアップされるなか、**地域ニーズをより能動的に汲み上げつつ地域コミュニティと協働していくことが、第一の課題**といえる。地域のニーズに即した活用により、地域コミュニティの積極的な関与に繋がり、住民の生き甲斐や地域外との交流など地域活性化にもつながる。

第二に、**全庁横断的な検討・取り組み態勢の整備も重要なポイント**である。問題意識統一が図られ、より効率的な管理やさまざまな課題解決に向けた迅速な対応が可能となるのではないか。また、まちづくりや観光振興など重要な政策上の観点から、利用計画を検討したり、他事業との連携など総合的に取り組むことが必要となるケースもあろう。

第三に、現在の低迷する経済状況下で公有資産活用のハードルが高くなっていることは否めないが、それぞれの公有資産のポテンシャルを見極め、**場合によっては、アセットマネジメントの観点からの資産管理態勢や、公民連携等の多様な手法についての研究・検討**等も今後の課題となろう。

これらの課題に積極的に取り組むことで、有効かつ効率的な公有資産の活用につながることを期待したい。

(お問い合わせ先)

〒870-0021 大分市府内町3-4-20

株式会社日本政策投資銀行大分事務所

TEL . 097-535-1411