

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム
「サウンディング」
案件登録様式

記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
団体名	岩手県奥州市商工観光部商業観光課
事業名	メイプル改修・管理運営事業
本事業の現在の検討ステージ 該当する番号に（いずれか一つ）	1.事業発案 2.事業化検討 3.事業者選定 4.その他（ ）
サウンディングの目的	<p>対象施設の「メイプル」は、昭和60年に水沢駅周辺の中心市街地に建設された大型商業施設である。核テナントの撤退や売上げの減少、光熱水費の高騰等により経営困難となり、令和5年5月に運営会社が破産、同年8月に市が取得した。現在は地下1階にのみ公的機関等が入居し、地上1～4階は空き状態である。</p> <p>市は、対象施設を市街地の賑わい創出のための重要な拠点と捉え、「産学官連携による課題解決型人材育成プログラムの構築と学びの場の提供」のコンセプトのもと、ビジネスゾーン、協創ゾーン、公共ゾーンの区分により施設活用を図ることを検討している。</p> <p>施設の管理運営に当たって、以下の5点を課題と捉えている。これらを包括的に解決できるような民間事業者や手法がないか、意見やアイデアを伺いたく、サウンディングを実施する。</p> <p>なお、優先順位が特に高いものは、「設備改修」と「民間によるテナント募集・管理運営」である。</p> <p>設備改修 施設は設備の老朽化が進んでおり、活用するためには空調設備等の改修が必須である。加えて省力化・効率化のほか、脱炭素、SDGs等の観点も取り入れたい。併せてイニシャルコストの負担軽減や出店者とのニーズ調整等も図りたい。</p> <p>民間によるテナント募集・管理運営 行政の契約は基本的に入札であり、行政が直営でテナント募集・管理運営をすると、時間がかかったり融通が利かなかったりする。迅速かつ柔軟な対応ができるよう、民間によるテナント募集・管理運営を図りたい。</p> <p>キーテナントの出店・誘致 施設には、キーテナントとなる民間事業者に出店してもらいたい。若者などに人気があり、特別感のあるような小売業</p>

	<p>者や飲食店等の出店を期待したい。</p> <p>施設運営の収益性</p> <p>地方都市の中心市街地に建設された大型商業施設は、どこも苦境に立たされ、閉店が相次いでいる。公共ゾーンはともかく、ビジネスゾーン等においては一定の収益を確保しつつ、市街地の賑わい創出のために魅力あるテナント出店・事業展開を図りたいと考えている。</p> <p>駐車場等の確保・整備</p> <p>施設には東館屋上に約 100 台、西館に約 100 台の駐車場があるが、大店立地法の基準から約 160 台不足している。施設周辺には民間駐車場が点在しており、初動で必要台数を確保しつつ、将来的には駅通り周辺の中心市街地の駐車場整備や環境整備につなげられたらと考えている。</p>
民間事業者に対する質問事項	<p>運営権付与（テナント賃料を自らの収入とすること）やサービス購入を前提に、民間事業者が資金調達し、設備改修から施設運営まで包括的に行うことが可能か伺いたい。</p> <p>施設の活用方針は定めたものの、駅通り中心市街地の衰退傾向が続く中、当市の環境や背景、資産等を活かした活用策やヒントをご提案いただきたい。</p> <p>設備の省力化・効率化、脱炭素、SDG s 等に資するアイデアや具体的な手法をご提案いただきたい。</p> <p>ビジネスゾーン（3フロア程度で運営）に有名小売業者や外食チェーン等が出店する上での条件やニーズ等をご教示いただきたい。</p> <p>供用開始までの事業費や所要期間の見通し、事業を実現する上での収益性や持続可能性等についてご意見・ご見解を伺いたい。</p>
対話を希望する業種 該当する番号に（複数可） 注）希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません	<p>1.設計 2.建設 3.不動産</p> <p>4.金融機関 5.維持管理 6.コンサルタント</p> <p>7.運営（テナント募集、会議室の貸出し、イベント企画等）</p> <p>8.その他（ ）</p>
対話を希望する事業者の事業展開エリア 該当する番号に（複数可） 注）希望する規模の事業者を確約するものではありません	<p>1.全国展開している事業者 2.当該エリア外の事業者</p> <p>3.地元事業者 4.その他（ ）</p>
2.事業概要	
(1)基本情報	
事業の分野 該当する番号に（複数可）	<p>1.公有財産利活用 2.都市公園 3.観光施設</p> <p>4.教育・文化関連施設 5.賃貸住宅・宿舎等</p> <p>6.廃棄物処理施設・斎場</p> <p>7.インフラ施設（ ）</p> <p>8.その他（ ）</p>

事業の種類 該当する番号に（複数可）	1.新設 2.建替え 3.改修 4.維持管理・運営 5.その他（ ）
想定する事業類型 該当する番号に（複数可）	1.サービス購入型 2.収益型 3.混合型 4.その他（ ）
想定する事業の手法 該当する番号に（複数可） PFI事業方式(BTO、RO等) が具体的に決まっている場合、 「1.PFI事業」の（ ）内に記載 ください。	1.PFI事業（RO）方式 2.DBO方式 3.包括的民間委託 4.指定管理者制度 5.コンセッション 6.Park-PFI 7.土地の賃貸借、8.建物の賃貸借 9.その他（ ）
事業内容 事業の内容を簡潔にご記入 下さい	昭和60年建設の旧大型商業施設「メイプル」を、市が補修・改修せず現状のまま運営権を付与して民間事業者を引き渡し、テナントからの賃料や市のサービス購入費等を財源として当該民間事業者が全体の設備やフロア等の改修をした上で、施設全体の管理のほか、ビジネスゾーンにおいてテナント募集、会議室の貸出し、イベント企画等の運営（サービス提供）を行う。
現状及び課題	施設改修にどの程度の事業費と期間を要するか。費用等に見合った活用や収益性の確保が図られるか。
前提条件 事業化にあたって事業者 に考慮してほしい事項等を簡 潔にご記入ください	・設備の老朽化により空調設備等の改修が必要であること。 ・行政財産としての公共サービスの調達・提供より、普通財産として中心市街地の賑わい創出に有効活用したいこと。 ・15～20年の施設供用と、その後の譲渡等を期待していること。
事業スケジュール（予定）	令和6年度 設計・着工、令和7年度 供用開始（予定）
（2）対象地	
所在地（交通情報含む）	岩手県奥州市水沢字横町3番地ほか（水沢駅から徒歩5分）
敷地面積	6,346.45 m ²
土地利用上の制約	非線引都市計画区域内、商業地域、建ぺい率80%、容積率400%、準防火地域、高度利用地区（最低容積率200%、建築面積の最低面積200m ² ）
所有者	奥州市
周辺施設等	・1km圏内に、JR東北本線水沢駅、奥州市役所、県南広域振興局、奥州商工会議所、水沢公園、国立天文台が立地。市立病院の圏内移転計画あり。 ・水沢駅の乗降客数は、コロナ禍前の2019年で3,718人/日 ・5km圏内（水沢地域）には店舗面積5,000m ² を超える郊外型の大規模小売店舗が他に5店舗あり。市内他地域にイオンタウン江刺（約6km）、イオン前沢店（約12km）あり。
対象地周辺の環境	中心市街地は地方都市の典型的な例により空洞化が進んでいるが、近隣市を含む企業誘致が好調で、工業地の平均変動率は4年連続で上昇中。誘致企業の従業員の住環境整備が課題。

<p>その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・対象施設のある水沢駅周辺は、市の立地適正化計画、都市計画マスタープラン等において市の中心となる都市拠点として都市機能や居住の誘導を図る地域に位置づけられ、対象施設に期待される役割は大きい。 ・奥州市は、大リーグで活躍する大谷翔平選手の出身地であるほか、ブラックホールの観測に成功した国立天文台や大河ドラマ等のロケ地となる「えさし藤原の郷」などのネームバリューがある資産を有しており、隣接する平泉町の観光客の誘導等も期待できる環境にある。
--	--

添付資料

- 1 対象施設（メイプル）について
- 2 対象施設の分析（令和5年3月24日付け不動産鑑定評価による）
- 3 対象施設の図面、写真等