

北海道池田町（※ワインの町いけだ）

◆「遊休公的不動産」の横断的・一体的活用のランドデザイン提案
並びに共に検討/立案を協働するパートナー探索

町はこれまでワイン事業を中心にまちづくりを進めてきたが、町には農業、酪農、林業、食品製造、飲食業等々そのチカラを100%発揮しきれていないが魅力的な業種も多くある。過剰する未利用施設等を有効資源として活用し、まちの活性化の好循環を回していく為の実践的なランドデザインを描きたい。共に汗を流して頂ける専門家を求めている。

【テーマ】 戦略的なインフラマネジメントを担う自治体の体制の確保 / **スモールコンセッションの推進** / グリーン社会の実現 / その他（ ）
【対象施設】 道路 / 橋梁 / 公園 / 上下水道 / 河川 / 港湾 / **遊休施設** / その他（ ）
【事業方式】 **コンセッション** / その他のPFI / 包括的民間委託 / その他（ ）

TOKACHI WINE
Since 1963

①解決したい課題

（産業・生業）北海道十勝に所在する我が池田町は、昭和38年に農業救済と産業の差別化を念頭にワイン醸造〔十勝ワイン〕を開始し、永くまちづくりの中心に据えてきた。一方人口減少の波は抑えきれず、住民が営む様々な生業は徐々に元気を失いつつある。ワインを含め、今一度多様な「まちの活性化」を模索していきたい。

（人材）「まちの活性化」と「遊休公的不動産活用」を相互に往還させる為の「ランドデザイン」を描きたい。その過程において、官民双方に知見を持ち且つ多くの時間的な関与が可能な外部組織・人材の必要性を痛感しているが、実践的で実行力のある組織・人材との縁は薄くなかなか見つからない。

（施設）町内の遊休公的不動産は過剰し将来の財政負担へも影を落としている。未利用施設は小学校/診療所/スポーツ施設/住宅等多様な施設に及び、現時点で43施設を数える。加えて将来的に管理困難が予想される施設も散見される。こうした施設をあえて「まちの活性化に資する資源」と捉え、「まちの活性化」に広く貢献する施設へと変貌させるべく、議論を進め、実効性のある取組みへの端緒としたい。

※池田町：

北海道十勝に所在する人口5900人、371.79km²の町。

②課題解決の方向性等

◆「まちの活性化」に際しては「産業連携/振興」にも資する「遊休公的不動産活用」策を立案していきたい。その為には相互の課題を往還させ好循環を生み出す「ランドデザイン」を描く必要があると考える。遊休不動産政策を単なる財政負担軽減の手段としてでなく「有効活用可能な良質な資源」と位置づけ利活用し、地域特性を見極めた課題解決が促進され、更に新たな産業や雇用を創出するといった、地域経済の活性化サイクルを確立させる端緒とすることを目指したい。

◆遊休不動産は施設毎の単体活用に留まらず、町内全体での一体的・複層的な利活用を理想形として目指していきたい。

例：学ぶ場・交流する場を作る ⇔ 域外の人々の宿泊施設、飲食施設が必要 ⇔ 学びの成果物を見せる場が欲しい ⇔ 地域小事業者との連携の場も必要 ⇔ 持続する為には販売手法も学ぶばねば… 結果として、学校、商店、住宅、コミュニティ施設の利活用に寄与、事業者連携等も活性化。

【求める提案の姿】 ※我が町の取組みが広く北海道全体の課題解決へ事例展開できることも是非念頭に置いて頂きたい期待しています。

・「まちの活性化」に資する、建物や土地の利活用計画（＝ランドデザイン）を作り上げていく為の人材提案・マネジメント提案。

・小さな人口規模、行政域の広大さ、希薄な人口集積、商圏の否隣接性、等北海道の市町村が持つ諸条件を勘案した将来像の提案。

・中小町内事業者や個人、庁舎内の各監督部署等との議論や合意形成に時間や身体を割くことが可能な伴走体制提案。



③課題解決のイメージ・効果

- ★遊休公的不動産が活用され、現在の維持費・将来の処分費用が削減される。
- ★実践的な外部人材を獲得し、構想段階の先にある事業化検討段階～事業実施段階へ向けた協働体制、誘致体制を構築する。
- ★「まちの活性化」（特に産業連携）のきっかけになる取り組みへ昇華。マインドチェンジ。

その他

- ★今回のニーズ提案は初期構想段階に位置したものと認識している。
- ★池田町観光振興計画には、関係人口の向上を念頭に「池田ワイン大学(仮)」構想が記されている。
- ★町のシンボルの施設である「いけだワイン城」は令和6年度に50周年を迎えた。

北海道池田町（※ワインの町いけだ）

◆「遊休公的不動産」の横断的・一体的活用のランドデザイン提案
並びに共に検討/立案を協働するパートナー探索

【テーマ】 戦略的なインフラマネジメントを担う自治体の体制の確保 / **スモールコンセッションの推進** / グリーン社会の実現 / その他（ ）
 【対象施設】 道路 / 橋梁 / 公園 / 上下水道 / 河川 / 港湾 / **遊休施設** / その他（ ）
 【事業方式】 **コンセッション** / その他のPFI / 包括的民間委託 / その他（ ）



町はこれまでワイン事業を中心にまちづくりを進めてきたが、町には農業、酪農、林業、食品製造、飲食業等々そのチカラを100%発揮しきれていないが魅力的な業種も多くある。過剰する未利用施設等を有効資源として活用し、まちの活性化の好循環を回していく為の実践的なランドデザインを描きたい。共に汗をかくて頂ける専門家を求めている。

イメージ共有の為の追記

ニーズ提案文中に使った幾つかのワードに対して担当者が妄想している姿をイメージ共有の為追記します。拙文ご容赦願います。

★ワイン事業を横軸とした町内横断・一体型の「発展型いけだワイン大学」のような提案がなされたと仮定して・・・★

◆まちの活性化

- ※町内の様々な産業・生業に波及や好循環が生まれることを念頭に
- ・「農業」はブドウつくりや栽培ノウハウの蓄積、
- ・「林業」「製造業」においては熟成等に利用するのワイン樽づくりやグッズ開発、
- ・「畜産業」「狩猟」「食品製造業」はワインに合う食材、料理への貢献、商品開発、土産、販売、
- ・「商業」「飲食業」「宿泊業」等については大学に学びに来訪する道内・首都圏の来訪者の生活バックアップに、
- ・産業連携・振興との往還、好循環

◆一体的・複層的な遊休公的不動産の利活用

- ・大規模建物は、ワインの製造、原料となるぶどう栽培のノウハウを伝える学校拠点として、プラス交流施設、宿泊施設を、
- ・学校校庭や周囲の未利用地はワイン園場として、
- ・中規模建物は、チャレンジショップ、コワーキングスペース、シェアオフィス、交流施設、宿泊施設等を、
- ・小規模建物は、賃貸住宅、社宅、民泊施設等を、といった、あたかも町全体をキャンパスに見立て、各建物を一号館、二号館といった研究・学習・生活棟として町全域で展開していきます。

大規模建物 例



①旧高島小学校校舎

中規模建物 例

②旧栗林医院
小規模建物 例

③旧職員住宅

◆北海道の市町村が有する特有の諸条件

- ・これまでのスモールコンセッション事例に比して、北海道の自治体は総じて「人口規模が小さい」「自治体が広大」「人口が密集していない（集落が点在）」「隣接する商業集積地が離れており重なりが持ちにくい＝協働が困難」「関係人口の増加に大きな期待」等々といった事情があると考えています。
- ・今回のニーズ提案・シーズ提案が、広く北海道のもつ環境課題をつまびらかにし、更には水平展開できる事例となることを祈念し、且つ覚悟をもって取組んでいきたいと思っています。

■ 物件の一部をご紹介します ■ 注意事項：遊休公的不動産建物は概ね30～60年が経過しているため、一部修繕が必要です。

物件名	/	所在	/	エリア特徴	/	竣工年月	/	構造	/	規模	/	面積(㎡)	/	備考
①旧高島小学校校舎/高島市街/農村部						/ S52.12/		鉄骨造	/	2階建	/	1,599.24/		H17耐震化済、他体育館・教員住宅有
②旧栗林医院		/池田市街/役場・JR特急停車駅有				/ S41.8 /		木造	/	2階建	/	417.65 /		診療所+住宅
③旧職員住宅		/利別市街/住宅地・JR駅有				/ S55.11/		CB造	/	平屋	/	60.78(1棟)/		同一建物2棟有