



PPP/PFI推進に係る実務者 向けセミナーin北海道

北海道林木育種場旧庁舎保存・活用事業

北海道江別市企画政策部
デジタル政策室 中島桂一



建物の概要

- 野幌丘陵の高台にある建物（野幌森林公園に近接）
- 昭和2年築（当時は築92年）
- 外観は昭和初期に流行したハーフティンバー風
- 館内は木材を豊富に使用（ドア、腰壁板、窓枠）
- 平成8年まで林木育種センター北海道育種場庁舎として使用
- 平成14年に市が国から購入
- 二階建て（小屋裏あり）
- 総床面積 1,531.88m²
- 昭和11年に昭和天皇が来庁



主な事業の概要

- 市所有の登録有形文化財である北海道林木育種場旧庁舎を保存する。
- 事業者が歴史的建造物として、価値を生かしつつ活用する。
- 地域活性化につながる活用方法とする。
- 民間のアイデアと力により活用を図る。



主な施設活用の条件

- 一般の市民が見学可能（外観のみでもよい）
- 土地・建物は、無償での貸借（20年間）
- 国の登録有形文化財としての登録は継続
- 用途地域は第1種住居地域、特別用途地区は文教地区
- 令和2年度中に、公募により保存活用事業者を決定



私について

- 令和2年4月の人事異動で、教育部の施設計画担当として担当（2年間）
- それまでの主な業務経験
 - 障がい福祉
 - 基幹系システム管理
 - 情報公開・個人情報保護
 - 広報誌編集
 - 資源物リサイクル推進
 - 市営住宅管理
 - 総合計画・総合戦略策定



官民連携を進めた背景

- 江別の象徴的建築物を保存（当時取り壊し予定）
- 当初は市で保存・活用の方針（活用策が無かった）
- 野幌森林公園利用者の休憩施設、地元自治会等の会議室、埋蔵文化財の整理作業室として使用
- 維持の財源を探しながら、本格利活用に移行予定
- 平成21年度に民間利活用へ転換（公募）
- 11年間応募事業者なし
- 令和2年度公募要件緩和



官民連携に向けた初動

- 期限1年、担当2名、誘致の予算・経験・知識なし。
- 関係部署（建築、都市計画、消防など）から情報収集し、誘致可能性のある業種を絞った。
- 事業者に依頼しヒアリングを進めた。
 - 既存の募集パンフ（建物概要）
 - 事務所・飲食店・物販の改修イメージ・参考改修費用
 - 駐車場整備図面（駐車台数算出）
 - 現地周辺道路（道路導線）
- 事業者を施設見学に招待する。



庁内検討の結果

- 利活用する事業者の負担軽減のため、建物全体でなく一部の利用でも可とする。
- 建物外側（屋根、外壁、窓等）は市で改修を行う。
- 建物の立地環境（都市計画法、周辺環境）から、大規模集客施設は誘致対象から除き、事務所、飲食店、物販店を対象とする。
- 事業者へ既存の補助金等を活用し、財政支援を行う。
- 事業者に参考と示す事務所、飲食店、物販店の改修費用を算出した。



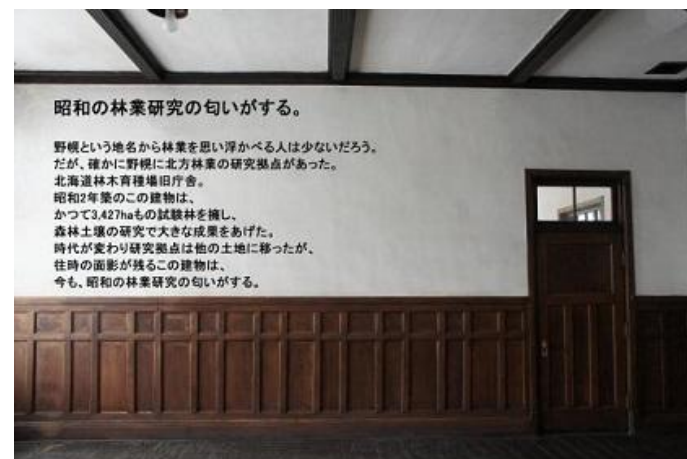
事業者を探す

- 利害が一致する事業者を探す（物件募集中など）
- 意思決定が迅速な事業者を探す
- 物件と業態がマッチする事業者を探す
 - 古い建物とマッチする
 - 公共交通の利便性が低い場所でも運営可
 - 道路導線が弱くてもよい
 - できれば実績ある事業者
- 声かけ
 - 商工会議所
 - 事業者
 - 建築設計事務所
 - 金融機関



関心を持った事業者への対応

- 建築設計事務所への情報提供（図面など）
- 現地案内及び調査に立ち会う
- 保存・利活用に利用できる補助金等の紹介
- 関係部署（消防・建築・企業立地）への取り次ぎ
- 施設見学（資料送付）後の丁寧なフォローアップ



事業者と地域の連携

- 地元住民との調整
 - 地元自治会
- 関係部署・関係機関との調整
 - 警察
 - 森林総合研究所林木育種センター（隣接施設）
- 連携可能な団体等の紹介
 - 商工会議所
 - 観光協会
 - 市内大学
- 市との連携
 - ふるさと納税返礼品



まとめ

- 歴史的建造物の価値を尊重しつつ、地域の現状や将来を見据えた活用策が重要

単なる保存にとどまらず、地域のニーズや変化に応じて柔軟に対応し、持続可能な活用方法を打ち出していく必要がある。

- 多様な関係者との連携・調整が重要

関係部署間や地元住民との調整のほか、事業者や関連機関とも連携し、調整役を行政が担う必要がある。

- 民間活力の活用と支援体制の整備が重要

民間事業者のアイデアや資金を引き出すために、情報提供や補助金の案内などの支援体制づくりが必要である。

