

1 地権者の意向確認の結果

昨年行った地権者（㈱水沢クロス開発を除く）の意向調査及びその後の訪問等による意向確認の結果は、次のとおりでした。

- 賛成：3名
- 条件付：5名（来年度の固定資産税相当額の市負担等）
- 反対：5名（適正あるいは安価な額での売買等）
- 無回答：1名

市が取得し活用することに対して異論はありませんでしたが、地権者だけが痛みを伴うので納得できない、適正な額あるいは安価でもよいので売買を希望する等の意見が多くありました。

2 方針の変更

㈱水沢クロス開発（以下「クロス」という。）の抵当権等を抹消するための費用（約2億4千万円）の負担及び地権者からの敷地の無償譲渡（プランA）を前提として地権者の意向を確認しましたが、ほとんどの地権者から理解が得られなかったことからプランAを断念し、次のとおり方針を変更（プランBに絞った対応に移行）します。

- 1 メイプル及びその敷地について、不動産鑑定評価額に基づき買収する。その際、地権者は抵当権等を抹消する。

- 2 地権者へ賦課する令和5年度の固定資産税を月割計算し、市への引渡日（令和5年5月1日予定）以降の固定資産税相当額を1の取得費用に加算する。

- 3 1及び2の内容でクロスの債権者及び地権者全員の理解が得られない場合は、取得を断念する。

なお、クロスの財産取得の具体的な方法（任意売買、破産管財人からの競売による取得等）は、クロスとその債権者等と協議のうえ決定することとします。

※ プランA、プランBの詳細については、「☆メイプル取得比較検討資料」をご覧ください。

3 今後の予定

- | | |
|------|---|
| 1月中旬 | ・ クロスの債権者との協議（取得方法等）
・ 地権者への説明、意向聴取（同意書提出） |
| 2月上旬 | ・ クロスの債権者及び地権者の意向の取りまとめ
・ 意向結果を参考とした取得の是非及び手法の決定 |
| 3月下旬 | ・ 不動産鑑定書の受領 |
| 4月上旬 | ・ 取得の是非及び手法の最終決定 |
| 4月中旬 | ・ 議会への説明、議案審議（補正予算等）
・ 売買契約の締結 |

4 閉店するメイプルに対する市の対応

閉店するメイプルが立地する水沢駅周辺は、商業、行政、学術・文化、医療・福祉等の多種多様な機能が集積し、「中心的な都市拠点」として市のまちづくりを牽引してきました。その中において、メイプルには商業施設としての主たる役割のほか、政策的に公共施設としての役割を付加し、まちづくりの拠点施設として大きな役割を果たしてきました。

こうした背景から、このままメイプルが空き店舗となり、市街地空洞化の象徴となってしまうのは、商店街だけではなく市全体のイメージダウンとなることは必至であり、これは子どもや学生、若者、街に住んでいる人達のマインドに与える負の影響は計り知れません。

よって、市としましては、「まちづくりはひとづくり」の理念に立ち、メイプルを市街地の賑わいのための核施設として、まちのランドマークと位置づけ、住環境やビジネス環境の整備のほか、産学官連携による次世代を担う人材育成の拠点機能を兼ね備えた複合施設としての活用を進めます。

具体的な活用方法については、包括連携協定を締結している企業や市内の2つの高校、そして相互友好協力協定を締結している大学等高等教育機関との協働で検討を進め、若者を中心とした市民の皆さんの利用が確実に見込める施設、市街地に活気を取り戻すための拠点施設に再生することにより、まちの魅力を高め、当該地域に民間資本の投入促進の土台を築きます。

また、市民プラザ・マッセ、まちなか交流館などの公共施設や公共的団体等は、まちづくりや中心市街地の活性化のために政策的に誘導してきた経緯があり、これら目的達成のために引続きメイプルを拠点に活動していただきたいと考えています。

5 民間譲渡を見据えた市が主体の再生策と実行のための必要な費用

(1)民間譲渡を見据えた市が主体の再生策の内容

- ① メイプルとその敷地について、不動産鑑定の結果に基づき市が所有者から買収する。その際、所有者は抵当権等の物権を抹消する。
- ② 地権者へ賦課する令和5年度の固定資産税を月割計算し、市への引渡日（令和5年5月1日予定）以降の固定資産税相当額を取得費用に加算する。
- ③ メイプル関連の不動産財産価値を確認するため、市が不動産鑑定を行う。
- ④ テナント等への影響を考慮し、メイプルが令和5年4月末日まで営業を継続するための費用（光熱水費相当額）を市が支援する。
- ⑤ 市の取得時期は、令和5年5月1日（メイプル閉店の翌日）とする。
- ⑥ テナントは、令和5年4月30日までに退店する。ただし、市民プラザ・マッセ等の公共施設や公共的団体等の運営は継続する。

- ⑦ 市は取得後に維持管理費の低コスト化に向けた改修を行う。
- ⑧ 各ステップに応じた再生策を進め、まちの魅力を高め、最終目標である民間譲渡につなげる。

(2) 再生策実行のための必要な経費（概算）

○ メイプル関連不動産鑑定に要する経費 約2,424千円

○ メイプル運営継続支援（光熱水費相当）に要する経費 約37,246千円

積算根拠：メイプル（東館、西館）光熱水費の令和5年1月から4月までの支出見込み額

○ 公共施設や公共的団体等がメイプルで運営を継続するための施設維持管理に要する経費

<ul style="list-style-type: none"> ・東館（B F + 1 F） ・東館（B F） ・西館 	<p>57,461千円</p> <p>38,719千円</p> <p>5,308千円</p>	<p>（東館）市民プラザマッセ、パーソナル・サポート・センター、シルバー人材センターなど</p> <p>（西館）まちなか交流館、上下水道部お客様センター</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・東館（B F + 1 F） + 西館 ・東館（B F） + 西館 	<p>62,769千円</p> <p>44,027千円</p>	

○ メイプルの維持管理費の低コスト化に必要な改修経費

<ul style="list-style-type: none"> ・エスカレーター撤去 + 吹抜封鎖 ・東館⇔西館連絡通路撤去 	<p>100,000千円</p> <p>100,000千円</p>	
---	-----------------------------------	--

※ 必要に応じてその他の施設改修に係る経費が発生する場合あり。

<参考>

<ul style="list-style-type: none"> ・メイプル解体撤去 	<p>1,500,000千円</p>	
---	--------------------	--

6 メイプル再生策の方向

☆ステップ1

－ 現在～およそ5年後 －

○市が取得

⇒市民プラザ・マッセ等の存続（ステップ2までの間、まちづくりに関することは継続）

1階は、主に高校生が学習などに活用するスペースとして開放、また、イベントスペースとして活用

○市によるリノベーション（維持管理費の低コスト化、防災力強化）

○産学官連携による次世代を担う人材育成の拠点化に向けた検討と検討結果に基づく整備

☆ステップ2

－ およそ5年～10年後 －

○市民プラザマッセ等の存続

○産学官連携による次世代を担う人材育成拠点としての活用と充実強化 ⇒ イメージは次ページ以降のとおり

☆ステップ3

－ およそ10年～20年後 －

○民間資本による解体撤去又は長寿命化

○民間による運営（例：レジデンス（集合住宅）、クリニック、社会福祉施設、子育て支援施設等）

○駐車場の整備

7 次世代を担う課題解決型人材の育成拠点としての商業施設メイプルの活用

(1) 奥州市のまちづくりのビジョン

ひとづくりは、まちづくりにつながる未来への投資

少子高齢化と人口減少が急速に進む中、地域を維持、発展させていくためには、企業誘致等の施策により市外からの流入を促しつつ、地元出身の若者の流出を食い止めることが非常に重要です。特に、過疎化の進行が著しい中山間地域を多く要する本市においては、地域の将来を担う高校生に残ってもらえるか、戻ってもらえるかが、まちづくりの成否の鍵を握っているといっても過言ではありません。

高校生たちが、奥州市を生涯の生活拠点として選択するか否かは、このまちに対して魅力を感じ、誇りを抱いているかどうかに関わってきます。自分が生まれたこの地をよく知り、関心をもち、地域とのつながりを深め、主体的にまちづくりに関わる。そうした学びの経験が、このまちに対する愛着と誇りを深めていきます。

未来を担う高校生たちに対する学びの提供は、次代のまちづくりに向けた未来への投資です。

(2) メイプル活用のコンセプト

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

地域格差の拡大、ポストコロナ、国家間の対立など社会情勢がますます複雑化していることに加え、気候変動や地球温暖化防止のための二酸化炭素排出抑制など、成長ありきであった過去の経験や知識だけでは対応できないことも多く将来を見通すことが難しい状況が続く現代においては、人材育成においても従来の知識詰め込み型ではなく課題解決型にシフトしていく必要があります。

高校や大学の教育カリキュラムにおいても、受け身の姿勢ではなく、主体的に課題を捉え、解決策をさぐっていく、実践型の教育が進められております。

市は、中心市街地の中心に位置し、利便性の高いメイプルを人材育成拠点として再構築し、産（企業）、学（大学、高校）、官（行政）が組織的に連携しながら、社会課題解決型の人材育成プログラム提供し、未来を担う人材の育成を図ります。

(3) メイプル活用のコンセプト②

奥州市の未来を担う高校生や地域の担い手たちが地域の魅力を発見し、SDGsの達成や地域課題の解決に向けて主体的に実験と実践を繰り返すことができるプラットフォームの構築。

ビジネスゾーン

ビジネススペース

- ・テナント、貸しオフィス、テレワークスペース
- ・カプセルホテル
- ・催事、イベント等におけるスペース賃貸

学びスペース

- ・高校生を対象としたによる地域課題の解決に向けた実践講座
- ・まちづくりアカデミーの開催及び受講生・修了生らによる地域課題解決に向けたトライアル
- ・社会人を対象としたリカレント教育
- ・技能実習生等に対する日本語学習

実践・展示スペース

- ・ローカルベンチャーのトップランナーたちの活動紹介
- ・チャレンジショップコーナーや実践結果発表ブースの設置
- ・地方創生包括連携協定締結企業による取り組み紹介

事業活動スペース

- ・起業支援やローカルベンチャーの育成
- ・地域おこし協力隊活動拠点
- ・コワーキングスペースの設置

交流スペース

- ・高校生や市民、外国人が気軽に立ち寄れる場所（Wi-Fi完備）
- ・多目的スペース

協創ゾーン

公共・行政スペース（庁舎機能を一部付与）

- ・移住・定住対策
- ・多文化共生推進
- ・市民活動支援センター
- ・奥州市基幹相談支援センター
- ・（一社）胆江地区勤労者福祉サービスセンター

公共ゾーン

高大連携（ウィンターセッション）、社会人講座、フィールドスタディ、企業との共同研究、研究成果の社会実装

岩手大学

（相互友好協力協定締結）



連携強化

受講・インターンシップ・進学

（例）活動の場の提供や紹介

アパレルショップ「OASIS（オアシス）」

岩手県立水沢商業高等学校の商業研究グループに所属する学生4名がアパレル廃棄問題をテーマに街の活性化を目的として誕生。アパレルブランドの余剰在庫品を最大90%OFFで販売。



ファームステーション（連携協定を締結予定）

奥州市内にラボ（工場）を持ち、未利用資源を発酵・蒸留してエタノールを製造。このエタノールや発酵粕を化粧品原料として活用するとともに、鶏や牛の餌としても地域で活用、その糞も畑や田んぼの肥料にするなど、サーキュラーエコノミー（循環経済）を地域コミュニティとともに実践しています。



(4) 事業の効果

奥州市が持続的に発展していくための確かな礎をつくる

奥州市は、2040年には8万6千人にまで減少すると予測されています。人口減少は、地域の過疎化を加速させ、地域崩壊にすらつながります。また、地域経済にとっても、マイナスの影響となり、経済活動自体が縮小し、結果として、まち全体の活力を減退させていきます。

このまちで生まれた高校生たちが、このまちにプライドを持ち、このまちで働き、子供を産み育て、これからのまちづくりを担っていく。そしてまた、次世代、そしてまたその次の世代にしっかりとつなげていく。そうしたことが、ごく当たり前になるまちにしていくことで、初めて奥州市は持続的に発展していくための確かな礎を築くことができます。

県下第2位の人口を有する奥州市は、産業集積が進み、財務状況も改善傾向にあります。豊かな自然や歴史、文化にも恵まれており、我がまちが秘めるポテンシャルは、決して低くはありません。これを引き出し、次の世代につなげていくことが、現代に生きる私たちの責務です。

※成果指標：生産年齢人口の増

	社人研(※) 推計(A)	奥州市人口ビジョン 推計(B)	比較 (B-A)
2030年	51,784	52,601	817 (増減率1.6%)
2040年	43,473	47,114	3,641 (増減率8.4%)

※国立社会保障・人口問題研究所