

南相馬市農業農村活性化施設に係る対応方針

1 対応方針策定の趣旨

南相馬市農業農村活性化施設（以下「活性化施設」という。）は、高倉地区を中心とした地域資源を活用しながら、農業農村体験交流による地域の活性化を図るため、農業農村活性化農業構造改善事業を活用し平成元年から平成4年度にかけて「農業体験実習館」をはじめとする施設等を一体的に整備した。

更に、新たな観光資源として活性化施設に隣接する水田転作を活用し、高倉あやめの里振興組合が整備したあやめ園等や石神農業協同組合（現ふくしま未来農業協同組合）が整備したバーベキューハウス等の施設全体を「ハートランドはらまち」と総称し、それらを拠点に農業団体及び地元との連携により都市と農村の交流促進等事業を展開してきた。

市が管理する活性化施設については、平成18年度から指定管理者制度により市内企業が管理運営を行ってきたが、平成23年3月11日に発生した東日本大震災に伴う東京電力福島第一原発事故の影響により、現在も閉鎖していることから、対応方針を決定する必要がある。

市では、活性化施設の対応について検討するため「南相馬市農業農村活性化施設に係る対応方針検討委員会（以下、「検討委員会」という。）」を設置し、活性化施設の経過や現状及び課題等を踏まえながら対応について検討し、今後の方向を示すものである。

2 ハートランドはらまちの経過概要と現状について

(1) ハートランドはらまちの経過概要

年度	内容	備考
H1	バーベキューハウス(高齢者等就労施設) 木造平屋建 132.49 m ²	石神農業協同組合 (現ふくしま未来農協)
	ふれあい広場(管理棟、野外ステージ、東屋など)	高倉あやめの里振興組合
	バンガロー 木造平屋建 3棟 137 m ² 共同炊事場 木造平屋建 1棟 33.12 m ²	原町市(南相馬市)
H3	農業体験実習館 木造平屋建 384.23 m ²	原町市(南相馬市)
H4	体験乗馬場(パドック) 1,700 m ²	原町市(南相馬市)
	体験乗馬施設 鉄骨造平屋建 1棟 129.03 m ²	
H5	高倉あやめの里振興組合が所有する不動産と経営権を石神農業協同組合へ移譲	
H16	ハートランドはらまち再整備計画検討委員会による基本構想の策定	原町市(南相馬市)

H18	市が管理する農業体験実習館、バンガロー等の管理運営に指定管理者制度を導入	(株)東武(～H20)
H20	市で駐車場用地を取得 3,040 m ² 市が管理する農業体験実習館、バンガロー等の指定管理者業者と再契約	(株)東武(～H23)
H23	指定管理業務の中止、施設閉鎖	
H27	農協がバーベキューハウス(高齢者等就労施設)を民間へ譲渡し管理運営から撤退	

(2) 農業農村活性化施設の概要(市管理施設:対応方針対象施設)
位置図



活性化施設の土地一覧(市有地)

所在	地番	地目	面積(m ²)	備考
原町区高倉字堂前	23	雑種地	326	パドック
原町区高倉字堂前	23の2	雑種地	165	パドック
原町区高倉字堂前	24	雑種地	703	パドック
原町区高倉字堂前	25	雑種地	130	パドック
原町区高倉字堂前	26	雑種地	671	パドック
原町区高倉字堂前	27	雑種地	84	パドック
原町区高倉字堂前	29の2	雑種地	147	パドック
原町区高倉字堂前	29	雑種地	3,040	駐車場
原町区高倉字堂前	37の5	宅地	5,066	バンガロー等
原町区高倉字堂前	42の7	宅地	3,964	農業体験実習館等
原町区高倉字堂前	42の10	宅地	886	農業体験実習館等
原町区高倉字堂前	42の12	公衆用道路	197	通路
原町区高倉字堂前	42の13	公衆用道路	317	通路
合計	13筆		15,696	

備考における「等」については、通路敷地を含む。

施設名称等

単位：m²・千円

施設名	施設概要	整備費	整備年度	耐用年数 終期
農業体験実習館	木造平屋建 384.23	94,885	H2～H3	H17
バンガロー	木造平屋建 3棟 137.00	26,955	H1	H22
共同炊事場	木造平屋建 1棟 33.12			H15
体験乗馬場	パドック 1,700.00	12,344	H4	H18
体験乗馬施設(厩舎)	鉄骨造平屋建 1棟 129.03			H34

施設名(設備)	使用の単位		使用料
バンガロー (3棟全6室)	1室	午前9時から午後3時まで	2,100円
		午後3時から翌日の午前9時まで	4,200円
農業体験実習館 (宿泊室 和室4/ 食堂/調理実習室/ 男風呂/女風呂)	1室	午前9時から午後3時まで	1時間につき 210円
	1泊	午後4時から翌日の午前9時まで	1人につき 一般2,100円 小中学生1,050円



【農業体験実習館(正面玄関)】



【農業体験実習館(北側)】

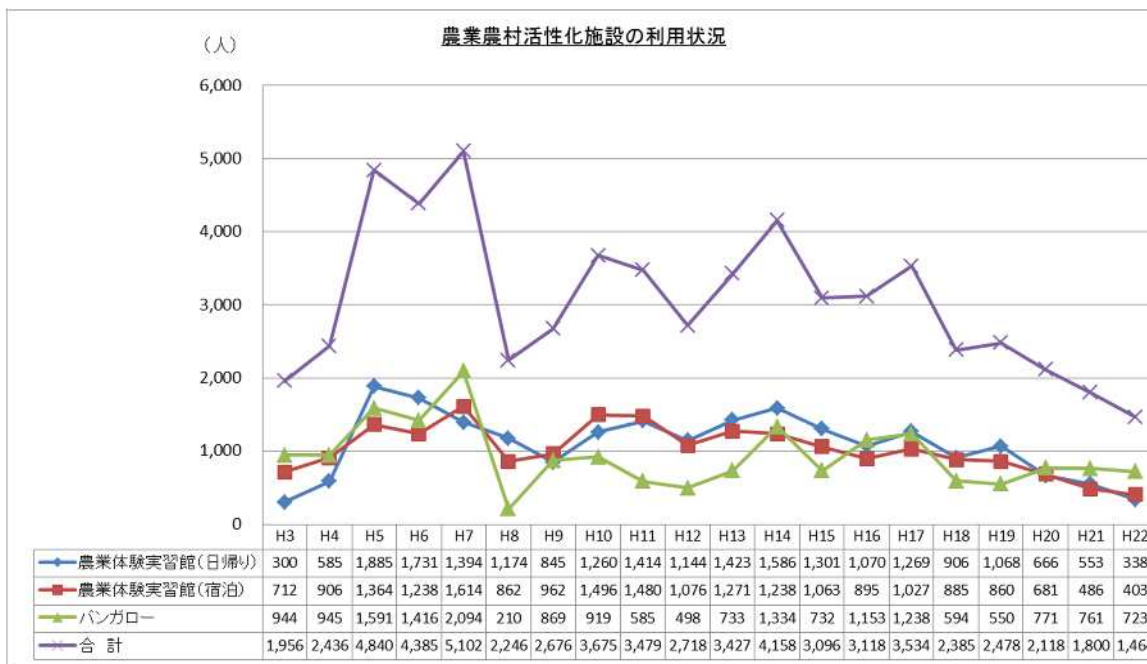


【バンガロー】



【共同炊事場】

利用者数の推移



バンガローは、日帰りと宿泊を合計した利用者数である。

年度別の利用者数は、平成7年度に5,102人とピークに達しましたが、その後は増減を繰り返しながら、次第に減少し震災前では1,500人～1,800人となっています。

農業体験実習館の利用者数については、運用開始から次第に日帰り利用者数が宿泊利用者数を上回る傾向が多く見られます。

(3) その他関連する施設の概要

市以外の者が整備した施設

ア 石神農業協同組合（現ふくしま未来農業協同組合） 単位：m²・千円

施設名	施設概要	整備年度
バーベキューハウス （高齢者等就労施設）	木造平屋建 132.49	H1

【現況】地元雇用の確保と地場農産物のPR及び消費拡大を図るため、石神農業協同組合（現ふくしま未来農業協同組合）が整備し、ハートランドはらまちで唯一の食事を提供する施設であったが、ふくしま未来農業協同組合は平成27年度に民間へ譲渡し管理運営から撤退している。

イ 高倉あやめの里振興組合（現在解散状態） 単位：m²・千円

施設名	施設概要	整備年度
農村ふれあい広場	人工芝 240.00	H1
管理棟	木造平屋建 1棟 24.89	
野外ステージ	1基	
東屋	木造平屋建 1棟 9.18	
便所	木造平屋建 1棟 13.24	

【現状】高倉あやめの里振興組合が管理していたが、当該組合は震災以前から活動休止状態にあり、あやめも作付されておらず整備した周辺施設についても利活用されていない。

3 活性化施設の課題等

活性化施設は、地域での農業体験を通じた交流・滞在型の施設として整備したが、今後における地元農業団体等との連携が困難な状況である。

活性化施設は、東日本大震災による建物の一部損壊及び施設閉鎖による損傷・劣化が発生しており、再開にあたっては施設の修繕工事¹が必要となる。また、施設整備から約28年経過しており、利用者数を確保するためには、時代のニーズに即した施設として改修工事が必要となる。

活性化施設は、地元雇用の確保と地場農産物のPR及び消費拡大を図るために農協が整備したバーベキューハウスの利活用を考慮した施設であるが、既に農協はバーベキューハウスを民間へ譲渡し管理運営から撤退しており、今後の活用が不透明な状況にある。

活性化施設は、指定管理者制度により民間業者がハートランドはらまち全体を活用することで管理運営を行っていたが、ハートランド全体としての状況が変化(バーベキューハウスの民間譲渡による農協の管理運営からの撤退・あやめ園と周辺施設の休止など)しており、再開にあたり指定管理者制度の活用が困難である。

活性化施設は、震災前においても利用者数が減少傾向にあったが、運営再開した場合、震災前水準の利用者数の確保が困難であり、多額の改修・修繕費用に見合う事業効果^{2 3}が見込み難い状況である。

施設の所在、形状、立地条件、経過年数等を考慮すれば、他の公共用途への転用が考え難い状況である。また、用途転用する場合は別途、改修費用が発生する。

活性化施設は、施設及びその周辺の空間線量率が、国で定める基準 $0.23\mu\text{Sv/h}$ を上回っている個所が多い状況⁴にある。



< 農業体験実習館デッキ破損 >



< 農業体験実習館風呂場タイル破損 >



< バンガロー階段破損 >



< バンガローテラス破損 >



< バンガロー構造体腐食 >



< バンガロー屋根錆付き >



< バンガロー宿泊室汚損 >



< バンガロー宿泊室汚損 >

1 活性化施設の修繕等工事費（概算）

単位：m²・千円

施設名	概要	費用	備考
農業体験実習館	木造平屋建 384.23	40,964	
バンガロー	木造平屋建 3 棟 137.00	22,802	共同炊事場含まず
バンガロートイレ	個別トイレ新設	5,965	1ヶ/棟の増設
合 計		69,731	

施設の安全性及び設備（給排水及び電源等）に係る詳細調査により、費用が変わる可能性あり。

2 活性化施設の再開に係る収支試算（業者指定管理）

【収入】

単位：千円

科目	金額	備考
指定管理料	8,345	市財政負担
使用料	1,544	H21～22 平均
合 計	9,889	

【支出】

単位：千円

科目	金額	備考
人件費	3,090	常駐管理人 H21～22 平均
	4,222	食事提供（調理人） 臨時職員 2 人雇用（12 月）
需用費	2,183	H21～22 平均
委託料	394	警備業務・消防設備点検業務 H21～22 平均
合 計	9,889	

【収支】

収入（9,889千円） - 支出（9,889千円） = 0千円

3 活性化施設の再開に係る収支試算（市直営管理）

【収入】

単位：千円

科目	金額	備考
使用料	1,544	H21～22 平均
合計	1,544	

【支出】

単位：千円

科目	金額	備考
人件費	3,090	常駐管理人 H21～22 平均
	4,222	食事提供(調理人) 臨時職員 2人雇用(12月)
需用費	2,183	H21～22 平均
委託料	394	警備業務・消防設備点検業務 H21～22 平均
合計	9,889	

【収支】

収入(1,544千円) - 支出(9,889千円) = 8,345千円

4 活性化施設の空間線量率(参考値)

単位：μSv/h

測定場所	区分	測定値
駐車場	屋外	0.32
農業体験実習館(玄関)	屋外	0.23
農業体験実習館(玄関)	屋内	0.13
農業体験実習館(食堂)	屋内	0.20
農業体験実習館(和室)	屋内	0.17
バンガロー	屋外	0.56
共同炊事場	屋外	0.26

測定日：H29.9.8(晴れ)

測定機器：NaI シンチレーションサーベイメータ

測定地点：地上1m

4 検討委員会における検討

(1) 検討経過と主な意見

市では今後の活性化施設のあり方を検討するため、第三者を含めた7名の委員で組織する「農業農村活性化施設に係る対応方針検討委員会」を設置し、平成29年11月から平成30年1月まで、合計3回にわたり委員会を開催しました。

検討委員会では、活性化施設の施設状況・利用状況・公共性・対策費用等の評価や担うべき役割について検討しました。

回	開催日	内容
第1回	平成29年 11月24日	・検討委員会の設置について ・ハートランドはらまちの現状と課題等について ・現場視察 ・今後のスケジュールについて
第2回	平成29年 12月21日	・施設等改修費について ・農業農村活性化施設に係る対応方針(素案)について
第3回	平成30年 1月24日	・農業農村活性化施設に係る対応方針(案)について

【課題等】

- ・本来の整備目的である都市・農村交流に不可欠な地元農業団体等との連携は困難(少子高齢化、農業後継者の不在など)
- ・周辺施設等の状況が震災前と大きく変わっており運営上の連携が困難
- ・施設利用者へ食事を提供する設備が不十分
- ・施設修繕及び改修に要する多額の費用負担(財政負担)が生じる
- ・施設の老朽化及び旧式な設備等
(再開には原形復旧のみでなく、時代のニーズに即した改修が必要)
- ・集客に有効な起爆剤となる施設等がない(費用抑制したソフト事業の充実)
- ・施設周辺の空間放射線量についての理解が課題

【対応方針】

- ・ハートランドは機能していない状況であり用途廃止もやむなし
- ・一部の施設について、民間払い下げも選択肢のひとつ

【跡地利用】

- ・高齢者の集う施設として用途転用及び施設改修
- ・今後、区長等の関係者を交えて検討していくほうが良い

(2) 活性化施設に係る対応方針について

市では検討委員会の検討結果等を踏まえながら、今後の対応方針について以下のとおり取りまとめました。

活性化施設は、これまで延べ約 61,000 人の農業農村体験に係る交流人口を創出してきたところであるが、整備から約 28 年が経ち耐用年数も経過していることを鑑みれば、所期の目的は達成し一定の役割を終えたと判断される。

また、南相馬市公共施設等総合管理計画⁵に基づき、他の公共用途に転用することも考え難い状況である。

このことから、活性化施設を用途廃止（解体・撤去）とする。

なお、体験乗馬施設(厩舎)については、当面市が管理する。

5 南相馬市公共施設等総合管理計画

平成 29 年 3 月に、公共施設等の全体の状況を把握し、全市的・長期的な視点を持って、公の施設等の見直し・配置の最適化と効率的な施設の保全管理を進めることで、財政負担の軽減と平準化を図ることを目的とした計画であり、施設保有量の最適化（今後 20 年間で 25%削減）、計画的予防保全型の修繕、運営の効率化、維持管理コストの縮減、受益者負担の適正化を目標として掲げている。

<以下、管理計画より抜粋>

(1) 基本方針 施設保有量の最適化

今後、将来に渡って現在と同水準の公共施設等を維持し続けることは、財政的に困難なことは明らかです。また、人口の減少により、公共施設等に対する需要は減少することが見込まれます。このため、市で保有・管理すべき公共施設等の最適な水準を見出し、施設保有量の最適化を図る必要があります。

全庁的な視点から、今後の財政状況や人口構造に見合った施設保有量の検討を実施し、老朽化施設の統廃合や、類似施設の複合化・集約化を進めます。また、既存施設の更新を除き、原則として新規施設の建設を抑制します。ただし、旧避難指示区域における復旧・復興のために真に必要な施設については、この考え方にとらわれることなく、今後の市民の帰還状況や新たなニーズ等の動向を踏まえ、整備の是非を検討いたします。

(3) 跡地利用について

水道施設(高倉配水池)の管理用道路として管理（草刈り等）

森林公園(地域住民等が森林を散策等しながら景観等を楽しむことができる公園)として利用

などが考えられるが、方向性については別途、検討することとする。