

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－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

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。通増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。共に汗をかいて頂ける専門家を求めている。

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通増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/住宅等多種多様な施設に及び、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す。

◆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く期待しています。

・「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、商圈の否隣接性、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。
- ★町のシンボリック施設である「いけだワイン城」は令和6年度に50周年を迎えた。

地方公共団体名： 北海道池田町
担当部署： 企画財政課管財契約係

担当者： 三十尾（みとお）
連絡先（電話番号）： 015-572-3112

メールアドレス： kanzai@town.hokkaido-ikeda.lg.jp

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%発揮でき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。

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」はブドウづ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り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(m ²)	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

東京都東大和市

【テ－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（ ）

時間的・面的に連鎖展開するスモールコンセッション

【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（ ）

公共施設の統合・集約等によって公的遊休不動産が発生していく見込みであり、また既存の公的遊休不動産の利活用も進んでいない。これらについて、時間的・面的に連鎖展開するスモールコンセッションの取組により、市の財政的負担を軽減もしくは事業として収益化し、かつ市民の生活の彩りとしたい。

①解決したい課題

【課題】

当市では、全国の自治体と同様に、公共施設の老朽化により維持管理・更新に係る費用の財政負担が大きくなっており、限られた財源で対応していくためには、公共施設の集約化等を行っていく必要があり、今後、役目を終える小規模な施設が断続的に発生していくことが想定されている。一方、都市部である当市においては、市民は市域に満遍なく居住しているため、それらの役目を終えた公共施設について、単に売却処分をするだけでなく、スモールコンセッションにより市の財政的負担を抑制した状態、もしくは市の財源を生み出す存在として、一定の公益性を持たせて存続させていくことにより、市民生活の彩り、市の魅力の向上、財政的余力の向上につながると考えられる。また、当市は人口減少に転じてはいるものの極めて緩慢であり、直ちに切迫した状況ではないことから、既存の公的遊休不動産についても利活用による魅力化が進んでいないのが現状である。そこで、今後、公的遊休不動産の増加や人口減少の進展に至る前に、スモールコンセッションの取組を推進していくノウハウ、仕組みを確立していく必要がある。

【当市の人口・面積・立地等】

令和5年1月1日人口：84,870人 面積等：東西5.3キロメートル、南北4.3キロメートル、面積13.42平方キロメートル 立地：東京都の多摩地域（北多摩西部エリア）都心部、立川市のベッドタウン

【対象となる公共施設等の規模・種別・用途等】

リーディングプロジェクトとして、既存遊休不動産（市民農園管理棟（延床面積250.08㎡）、古民家（同310.55㎡）、戦災建造物（同338.58㎡）等あり）を対象としたい。

【課題への取組状況】

小・中学校を含む公共施設の集約による再配置計画を令和8年6月に策定すべく、検討を進めている。

②課題解決の方向性等

【課題解決に向けての制約や条件、課題解決の方向性】

- ・令和8年6月に上記計画を策定予定のため、令和8年度中には遊休不動産をスモールコンセッションの取組により利活用する仕組みを確立したい。
- ・当市の財政は厳しい状況が続いており、遊休不動産を市の魅力として残していくためには、更新・維持管理費が不要となるか、歳入で相殺できる必要があると考えている（施設ごとではなく、グループごとに相殺できればよい）。
- ・利活用にあたり、市が初期投資を多額のキャッシュで行うことは難しい。
- ・遊休不動産に対するスモールコンセッションの取組においては、当該施設の利活用のみに留まらず、時間的・面的に連鎖展開ができる取組としたい（例えば、エリアを設定し当該エリアの利活用は同じ団体が順次担当していくなど）。この際、公的遊休不動産以外の利活用・維持管理（遊休ではない公的不動産、公園等）の取組も取り入れていくことも考えられる。
- ・市外の方に市を訪れてもらうきっかけとなるような魅力も必要だが、当市の市民の生活の彩りとなるような魅力を重視したい。

③課題解決のイメージ・効果

【自治体】遊休不動産の更新・維持管理費用の低減、市の魅力の維持・向上

【地域企業】エリア活性化による既存ビジネスの増進、新たなビジネスチャンスの創出

【地域住民】地域の資源である公的遊休不動産の存続、生活の彩り

その他

本件については、対象とするエリアの地域的特性等から、行政境に縛られず行うことが効果的である場合もあると考えられる。

地方公共団体名：東大和市
担当部署：政策経営部公共施設再編課

担当者：岡部 聡
連絡先（電話番号）：042-563-2111

メールアドレス：koukyoumg@city.higashiyamato.lg.jp

東京都東大和市

【テ－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（ ）

時間的・面的に連鎖展開するスモールコンセッション

【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（ ）

公共施設の統合・集約等によって公的遊休不動産が発生していく見込みであり、また既存の公的遊休不動産の利活用も進んでいない。これらについて、時間的・面的に連鎖展開するスモールコンセッションの取組により、市の財政的負担を軽減もしくは事業として収益化し、かつ市民の生活の彩りとしたい。

その他

リーディングプロジェクトとして想定している施設の概要

施設名		市民農園管理棟	古民家（故・吉岡堅二画伯の旧宅）	戦災建造物（旧日立航空機(株)変電所）
所在地		東大和市立野1-9-2	東大和市清水3-779	東大和市桜が丘2-167-18
財産区分		行政財産（公共用財産）	行政財産（公共用財産）	行政財産（公共用財産）
設置根拠		東大和市民民農園条例	－	－
複合施設区分		単独	単独	単独
土地	用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	工業地域（都立公園内）
	建ぺい率	50%	40%	60%
	容積率	100%	80%	200%
	敷地面積	255.35㎡	2,528.12㎡	550.95㎡
建物	棟数	1	1	1
	延床面積	250.08㎡	310.55㎡	338.58㎡
	建築年度	1993(平成5)	1911(明治44)	1937(昭和12)
	経過年数	30	112	86
	階層	地上1階	地上2階	地上2階
	構造	S	W	RC
	だれでもトイレ	無	無	無
	自動ドア	有	無	無
	エレベーター	無	無	無
	アスベスト対策	対応不要	対応不要	対応不要
耐震基準		新耐震基準	旧耐震基準	新耐震基準(改修済み)
写真				

神奈川県鎌倉市
公的不動産の持続的な活用モデルの構築

【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（活用可能な官民連携手法）**

歴史的建造物である「旧華頂宮邸」にて、ボランティア団体の活躍の場の提供など地域環境やコミュニティと調和・共生した利活用検討を行うスキーム検討を行いたい。

①解決したい課題

鎌倉市は面積39.67㎢で、東京から50キロ圏内、鉄道でおおよそ1時間の都市。人口約17万人で東京近郊の住宅都市と言う性格を併せ持っている。多くの歴史的資産が残る古都・鎌倉として、年間延べ約2,000万人の観光客が訪れる国内有数の観光都市。時には多くの観光客が訪れることで、市民生活に支障が生じるといった課題も抱えている。

対象の建築物は、「旧華頂宮邸」で、昭和4年(1929年)に華頂博信侯爵邸として建築竣工。木造3階建て、地下ボイラー室付き、洋小屋組（敷地面積4,462.77㎡・床面積577.79㎡）。

【課題と取組状況】

課題①：持続的な利活用と公開～鎌倉別荘文化は近代の鎌倉の歴史を彩るモザイクの1ピース。持続的な利活用のスキームを構築し、鎌倉の魅力の維持向上と鎌倉の近代の歴史の発信を進めたい。

課題②：耐震改修等の実施～築後100年を迎え建物・設備共に老朽化が著しい。庭園等の再整備も必要。耐震改修等には多額の費用の確保が必要。土地は寺院からの借地、建物等の維持管理経費要。官民連携等により持続的な保存活用に係る行政コスト削減を進めたい。

課題③：地域と一体の活動・取組の継続～市が取得後28年が経過。地元と市が一体となって協働でイベントを実施するなど実験的活用に取り組んで来た。しかし、協力者の高齢化も進み、マンパワーに限界がある。第1種低層住宅専用地域内であるため建物用途に制限がある。利活用には用途許可が必要。建築許可には近隣住民の理解と土地所有者の同意が必要。耐震化が未了であるため、庭園のみ常時公開する。建物内は春と秋に限定公開。休館日にはドラマ・映画等の撮影を認めている。

持続的な利活用の道を探りたいが行政は経験、ノウハウ、市場調査定見なし、資金なし、マンパワーなし。民間事業者等との連携を進めたい。

【SJ等】4年後の2029年に築100年を迎える。これを目標に持続的な保全・利活用のスキームの移行に着手したい。【原課の想い】

【予算状況等】現状、施設の維持管理に係る年間経費約20,000千円（借地料を含む）。市都市景観条例による景観重要建築物等の保全を目的とした基金を運用。

②課題解決の方向性

【制約や条件（課題解決の方向性）】

①鎌倉の別荘文化を代表する歴史的建造物の保存活用

関東大震災で被災、その後、安全な内陸部に再建築された第2期の鎌倉別荘建築物の代表的建築物。鎌倉三大洋風建築物の1つ。国登録有形文化財及び市都市景観条例に基づく景観重要建築物等（平成18年指定）、歴史的風致形成建造物（令和5年指定・令和7年敷地を含める指定変更）に指定されており、保存改修にあたっては調査等を行い、歴史的・文化財的価値に配慮した整備・活用が前提となる。

②建築用途の制限等への対応

第1種低層住宅専用地域に在る。建築基準法の建築用途制限が適用。立地条件、最近の動向からは、古民家活用的な宿泊施設、飲食店等のニーズが期待できるが、このような場合、建築用途許可が必要。仮にそれらの建築用途を目指す場合、法の用途区分を2段階飛び上がる許可が必要となるため、これを許容する都市計画的な整理（地区計画の策定など）が必要か。建築用途許可手続では公聴会の開催が必要となり、周辺住民の理解と土地所有者（寺院）の同意が必要。建築基準法施行前の建築物であり、耐震・防火・避難などへの対応について必要な計画の検討、許認可が必要となる。

③場所性を考慮した地域との連携の拡大

旧華頂宮邸の存する宅間ヶ谷は、鎌倉七切り通しの一つ朝比奈切り通しを通り、鎌倉への物流の拠点・六浦湊とを繋ぐ六浦道の鎌倉側にある。近傍に鎌倉五山の1つである浄妙寺、谷戸内に報国寺を有する。旧華頂宮邸は、敷地を取り囲むの山の緑を借景とした箱庭的な空間であり、周辺の宅地や水路、寺院と一体となって古都鎌倉の地形的特徴である谷戸の景観を形成している。

この谷戸の名は、鎌倉の初期の画工「宅間左近将為」の居住によると伝える。その後、宅間派と呼ばれる芸術家集団の拠点となる。また、近代には、川端康成や林房雄といった鎌倉文士がこの地に居住。住民組織「宅間ボランティアの会」が、旧華頂宮邸の公開や周辺の清掃などのボランティア活動を継続的に行っている。鎌倉の歴史を感じるとともに、特徴である谷戸の住宅地の景観、生活・コミュニティのまとまりとを体現する場所。

こうした場所性と調和・共生し、地域の環境やコミュニティを創造する事業者から持続性のある利活用の提案を求めたい。

③課題解決のイメージ・効果

宅間ヶ谷におけるこれまでの地域との共同の取組の蓄積を民間事業者の加入により、さらに発展させ、共生共創による歴史的建造物（旧華頂宮邸）の利活用のスキームを構築する。

単に施設の利活用と行政経費の節減を目指すのではなく、ボランティア団体の活躍の場を残すなど、事業者と住民・寺院が共同で取り組むことで、古都の景観を保持し、古都の魅力を高める。

結果、谷戸に住まう人も良し、地域も良し、施設を訪問する人も良し、事業者も良し、行政も良し、オール良しかつ実現可能な、旧華頂宮邸の利活用の事業のスキームの提案を期待する。

その他

・歴史まちづくり法（歴史的風致維持向上計画・重点地区）及び社会資本総合整備計画国の位置づけがあり、国交付金制度の活用可能。

・建築基準法第3条第1項3号条例（その他条例）の制定済（歴史的建造物に関する認定及び許可実績あり）

その他（参考）

1 建物及び敷地概要

建築名：旧華頂宮邸

所在地：鎌倉市浄明寺二丁目486番 1 他

敷地面積：4,462.77㎡

2 建築物及び敷地の沿革

旧華頂宮邸は、昭和 4 年(1929 年)春、華頂博信侯爵邸として建てられた。当初から常住の住宅として用いられたと言われているが、華頂夫妻が居住したのは数年のみで、その後、たびたび持ち主が変わり、外国人が居住したことや戦後の一時期に接収されたことが伝えられているが、詳細については明らかではない。平成 8 年(1996 年)には市が土地の借地権を取得し、建物の寄付を受け現在に至っている。なお、敷地の最南端にある茶室及び門は、昭和46年(1971年)頃に東京から移築されたものである。

3 建築的特徴及び敷地について

旧華頂宮邸は、鎌倉市の戦前の洋風住宅建築としては、鎌倉文学館(旧前田家別邸、鎌倉市景観重要建築物等第 1 号)に次ぐ大規模なものである。

外観はハーフィンバーの民家調であるが、極めて整然かつ古典的な意匠となっている。この建物南側にはテラスがあり、そのテラスの中央は、円弧形プランに張り出して手摺りが設けられ、その先が池泉となり、さらに幾何学式庭園につながっている。屋根は銅板葺きの切妻で、三階の屋根窓が大棟の屋根に設けられ、彩りを添えている。噴水を備えた幾何学式のフランス式庭園は、大正・昭和期の代表的な造園家である上原敬二の設計によるものである。

内部には各室にマンツルピースを備え、床は寄せ木張りとするなど、手の込んだしつらえである。

周辺の山の緑を借景として、建築部と洋風の門、敷地内の樹木、幾何学式庭園、敷地南側の和風庭園が一体となり、歴史的風致を形成している。

4 その他

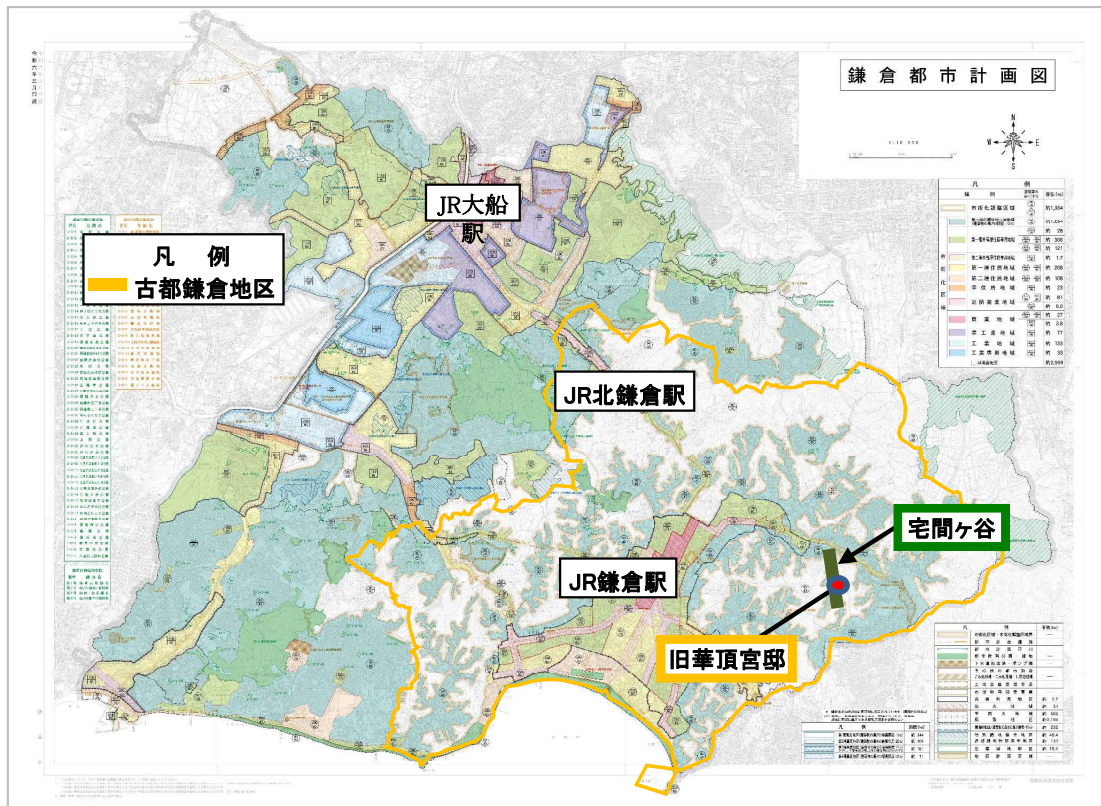
- ・国登録有形文化財 平成18年11月 9 日告示
- ・市景観重要建築物等 平成18年 4 月 1 日指定
- ・歴史的風致形成建造物 令和 3 年 2 月22日指定・令和7年敷地を含める指定変更



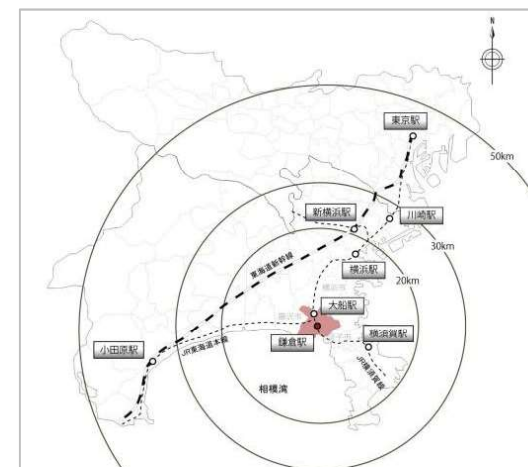
▲庭園から見た建築物の景観



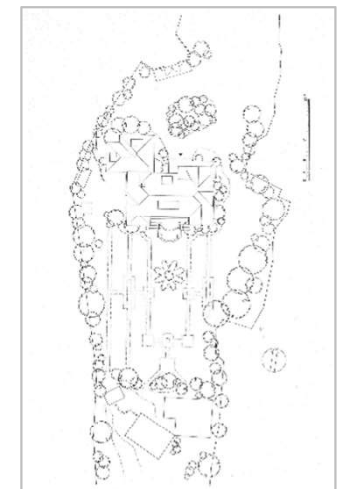
▲緑豊かな鎌倉の住宅地の景



▲宅間ヶ谷と旧華頂宮邸の位置



▲鎌倉市の位置



▲旧華頂宮邸配置図

富山県射水市

放生津小学校跡地利活用検討事業

【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（ PPP/PFI双方で幅広く検討中 ）

2027年4月に空き校舎となる放生津小学校。紡いできた歴史をつなぎ、様々な人々が交わり、つながりながら、この場所がこれからもずっと「学び」続けられる居場所として、地域の資産にしていきたい。豊富な海産物に恵まれ、古くからの祭り文化が息づく地域の特色を生かした施設とし、この効果を周辺にも波及させていきたい。

①解決したい課題

○課題

・近年の少子高齢者、人口減少及び空き家の増加が市内でも著しいエリアとなっており、公的機能と民間利活用の相乗効果のある複合施設として機能することで、時代の変化に対応した地域の資産としたい。

○自治体概要

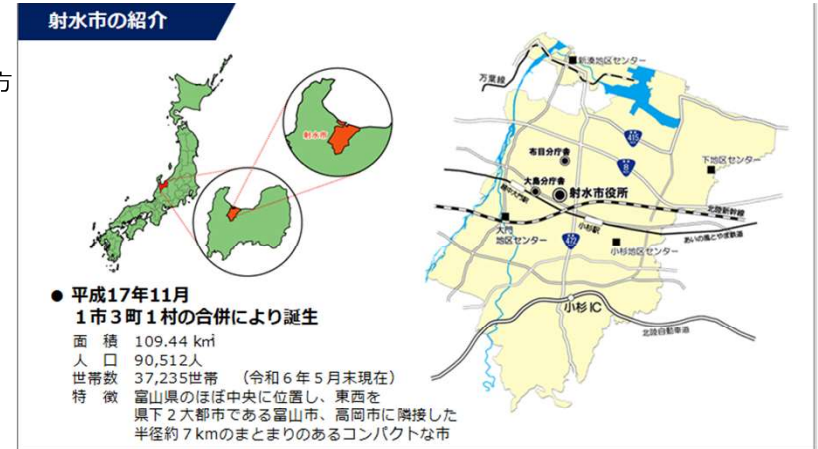
・富山県射水市は人口約9万人、富山県第3位の人口規模であり、富山・高岡都市圏のちょうど中間に位置し、面積約109平方キロメートルのコンパクトな市である。

○学校の特徴

- ・放生津小学校（射水市中新湊23-10）は、富山湾から南に1キロ弱の場所に位置する。
- ・1989年築の校舎（RC造）は、4階建ての特別教室棟、3階建ての普通教室棟、合わせて延床面積約5,000㎡。
- ・1990年築で1階がピロティになった体育館（約1,200㎡）と約16,000㎡のグラウンドから成る。
- ・用途地域は第一種住居地域、立地適正化計画上是都市機能誘導区域。

○利活用に向けたこれまでの動き

- ・2025年3月に利活用にに向けた基本方針を公表し、今後サウンディング型市場調査や2026年度中には公募型プロポーザルを実施していく予定としている。
- ・廃校になる前の2023年度から利活用を検討し、地域の方々と意見交換やワークショップを重ねて地域ニーズを確認し、庁内の横連携の結果、公的機能として①避難所（2024年1月の能登半島地震を受けて）②保育園（周辺保育園との統合・再編）③公園・広場（集客機能として）の機能を持たせたい。



②課題解決の方向性等

○利活用想定

- ・校舎の建物は出来る限り活用したい。
- ・公的機能と、親和性がありキーワードに関連する民間利活用による複合施設を検討している。
- ・特に、地域の特色を生かし、複合施設であることを生かした学びが体験できる保育園を校舎内に設置したい。
- ・大きな建物であるが、市との契約窓口は1つにしたい。上記の公的機能を含んだ上で、1事業者でこの建物すべてを運営・管理することは可能か。
- ・可能であるならば、資金調達を含めどういった手法での利活用が考えられるか。（コンセッション等）
- ・その場合の想定事業期間はどのくらいか。
- ・公的機能の他に、どのような民間利活用が展開できそうか。

○制約条件

- ・グラウンド地下には城跡が埋没し市指定史跡であるため、新しい建物を建設することはできない。
- ・本市では、これまでPFI案件は実施例がない。



富山県射水市

放生津小学校跡地利活用検討事業

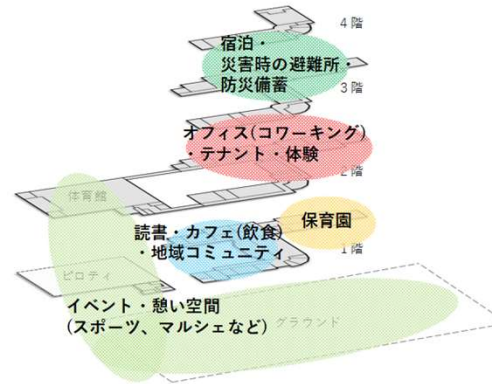
【テーマ】 戦略的なインフラマネジメントを担う自治体の体制の確保 / **スモールコンセプションの推進** / グリーン社会の実現 / その他（ ）【対象施設】 道路 / 橋梁 / **公園** / 上下水道 / 河川 / 港湾 / **遊休施設** / その他（ ）【事業方式】 **コンセプション** / その他のPFI / 包括的民間委託 / その他（ PPP/PFI双方で幅広く検討中 ）

2027年4月に空き校舎となる放生津小学校。紡いできた歴史をつなぎ、様々な人々が交わり、つながりながら、この場所がこれからもずっと「学び」続けられる居場所として、地域の資産にしていきたい。豊富な海産物に恵まれ、古くからの祭り文化が息づく地域の特色を生かした施設とし、この効果を周辺にも波及させていきたい。

③課題解決のイメージ・効果

- ・利活用におけるキーワードは、「学び」「つながり」「居場所」「歴史」
- ・地域との関わりをもち、来た人に選ばれる施設となる。
- ・未来を担う子どもたちの健やかな成長に寄与する地域の財産として、永く愛される施設となるように利活用を進めたい。
- ・施設の複合化による多機能化や民間活力を生かした更なる向上を図るなど、トータルコストは削減しつつ、機能を充実させたい。

ワークショップを通じて見えてきた利活用のキーワード



階層ごとの利活用イメージ



地域に配布したチラシ（抜粋）

その他

- ・海に近いエリアで、周辺にまちなかを川が流れる「内川」がある。内川には漁船が係留されており、毎朝そこから漁に出かける風景がある。
- ・海沿いは長屋が連なる古民家が立ち並び、その風情ある景色を気に入った移住者等が内川沿いに古民家をリノベーションした新たな店舗（カフェ、BAR、民泊、美容室等）のオープンが続いている。（ここ10年で約30店舗）



旧畳屋→カフェ



古民家→美容院



内川の雰囲気



新湊の曳山祭り

岡崎市

桜城橋橋上広場のよりよい使い方の提案を募集

【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（ ）

乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画（通称「QRUWA戦略」）の重要な拠点である桜城橋橋上広場について、日本での唯一無二となる川の上にある便益施設として市内外から多くの方が来訪するような施設・企画を求めるとともに事業者市民としてパートナーシップをつなげる事業者を見つけたい。

①解決したい課題

岡崎市の中心市街地であるQRUWA地区における新しい拠点として2020年（令和2年）3月に桜城橋が竣工し、その後2022年（令和4年）3月に桜城橋橋上広場に休憩所を新築した。桜城橋橋上広場等を対象として公募設置管理制度（P-PFI）による整備管理運営を想定していたが、新型コロナウイルス感染症などの影響により2023年（令和5年）3月に中止となってしまった。便益施設としての整備管理運営を担う事業者が不在であり、QRUWA戦略における集客及び回遊を促す拠点としての機能を発揮できていないため、それらを解決していきたい。

- ◆ 人口：382,656人（令和7年1月1日現在）
- ◆ 面積：387.20km²
- ◆ 立地：愛知県の中心に位置し、小売業年間商品販売額及び小売業の売場面積は西三河で最も高い。
- ◆ 施設：桜城橋橋上広場（さくらのしろばきょうじょうひろば）一級河川の乙川に架かる橋で公園橋 幅約16m、全長約120m、橋上建築物約200m²（橋北側に設置） 休憩所として建築
現在は使いたい方が申請してイベント等で利用している。
今後のスケジュールについては、今回良い提案をいただくことができれば、令和8年度・事業者募集⇒令和9年度・協議調整⇒令和9～10年度・施工⇒令和10年度中の供用開始 での可能性を考えている。

②課題解決の方向性等

- ・集客拠点として日本で唯一無二のものとするため、民設民営での便益施設の整備運営、乙川河川緑地などのイベントと連動したイベント、滞留空間の創出など、本市ならではのものとなることを期待するとともに、この施設だけではなく周辺への波及効果があることを期待している。
- ・便益施設の整備にあたっては、河川法に基づく河川占用変更、都市公園事業認可変更など各種法令手続きが必要となる。加えて桜城橋自体への応力度照査などが必要。かつ建築に伴う用途変更なども必要。（これらの手続きに必要な検討や手続きについては、市と協議の上、原則、提案事業者によって行うものとする。）
- ・インフラとしては、電気、水道の引き込みがある。都市ガスは都市ガス供給会社と調整が必要となる。
- ・以前はP-PFIによる募集を実施していたが、P-PFIによらず設置管理許可制度による実施の可能性もあるものと認識している。
- ・イベントについて、年に複数回実施されており、ある程度のプレーヤー数が既に存在する。
- ・乙川河川緑地では大規模なイベントが多数実施されているなど、乙川河川緑地指定管理者や籠田公園指定管理者との連携による回遊実施などについて実施していきたいと考えている。
- ・桜城橋は1日あたり約2,000人が通行している。
- ・冬寒く、夏熱いという自然環境であり、また駅から歩いて6分という好立地であるが駐車場がないため、それらの課題への対策等も必要になるものと考えている。

【参考】桜城橋（市HPリンク）：<https://www.city.okazaki.lg.jp/1100/1184/1170/p025982.html>



橋上建築



イベント時の活用風景

③課題解決のイメージ・効果

- ・便益施設設置による岡崎市への来訪者増による関係人口、交流人口増への貢献
- ・地域企業にとっては指定管理者などとの連携による人流増に伴う売り上げ増など
- ・地域住民にとっては憩いの場を作るとともに、日本唯一無二の施設があることによるシビックプライドの醸成

その他

便益施設の整備だけでなく、QRUWA戦略における他事業との連携などの構想、またこの事業を実施、参画するうえでの条件や行政に期待すること等があれば併せて御教示いただきたい。

愛知県豊田市

【テ－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（ 公の施設 ）**

公の観光施設の民間提案による再生

【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（指定管理）**

公の観光施設である香嵐渓施設（三州足助屋敷、足助村、その他の多数の施設と園地で構成）において、十分に活用できていない施設（一部は概ね遊休状態）を効果的に活用して地域活性化を図るための整備手法、運営体制・手法について検討したい。

①解決したい課題

香嵐渓施設がある豊田市足助地域は、平成17年に豊田市と合併した旧足助町であり山間にある地域である。急激な過疎が進む足助地域において、地域資源であり、公の観光施設である香嵐渓施設を効果的に活用して地域活性化を図りたいが、紅葉の11月以外は来場者が少なく、現在は十分に施設を有効に活用できていない。

【豊田市】人口 414,502人（令和7年1月現在） 面積 918.5km²【足助地区】人口 6,700人（令和7年1月現在） 面積 193.12km²（平成17年に旧足助町が豊田市に編入）

足助地区は、香嵐渓にはモミジの名所として11月には50万人の観光客が訪れ、

また重要伝統的建造物群保存地区に選定された足助の町並みが隣接するなど豊田市を代表する観光地である。

【香嵐渓施設】設置条例：豊田市香嵐渓施設条例 面積：香嵐渓園地1927.67m²、三州足助屋敷等1739.86m² 所在地：豊田市足助町飯盛 管理方法：指定管理制度

用途：観光、山村のくらし体験 状況：香嵐渓施設内にある施設（三州足助屋敷：昭和55年）や設備（ライトアップ設備：昭和63年）など老朽化が進行

【取組状況等】・香嵐渓100年プロジェクトの一環として、令和4～5年度に香嵐渓樹木整備計画を策定し、紅葉を保全するための計画的なスギ伐採とモミジの植樹を実施中

・同プロジェクトの一環として、令和6年度に香嵐渓活性化計画を策定した。計画内の整備方針を踏まえ、整備手法及び運営体制、運営手法を検討中

紅葉の香嵐渓



②課題解決の方向性等

【前提条件】

・香嵐渓施設内の三州足助屋敷で行われている生業事業（公の事業）は、昔の山村の文化を市民に伝える施設であり、本事業は継続する。

・観光客でなく市民利用も拡大するために、香嵐渓活性化計画に掲げる次の項目を実現したい。

①11月ピーク型から通年型へ、②「観光」から「観光」+「日常的に訪れたい憩いの場」へ、③クローズからオープンへ、④足助の町並みとの連携

・香嵐渓施設が愛知高原国定公園内にあるため、開発行為の規制がある。

【相談内容】

・香嵐渓施設は、飯盛山を中心とした広い園地に、文化伝承施設である三州足助屋敷の他、ビジターセンターなどの公的施設、飲食店・喫茶店、物販店、B B Q施設、宿泊施設などの営利施設など、複数の用途の施設がある。園地と複数の建物から構成される公園のようであるが都市公園ではない当該施設において、十分に活用できていない施設（一部は概ね遊休状態）を効果的に活用できる運営体制・手法を提案いただきたい。

・合併後、施設修繕等の維持管理は行っているが、エリアの見直しや大規模な開発は行っていない。上記①～④の実現を前提とした民間資金等による整備手法を提案いただきたい。

・上記提案の際には、観光マーケティングの視点で、グリーンツーリズムなど観光トレンドを踏まえた施設コンセプトやコンテンツ造成等も合わせてご提案いただきたい。

三州足助屋敷



観光マップ



③課題解決のイメージ・効果

豊田市足助地区は、名古屋駅から車で1時間程度で来訪でき、香嵐渓や重要伝統的建造物群保存地区を有する豊田市を代表する観光地であるが、人口減少・少子高齢化等により将来的に地域コミュニティの存続も危ぶまれる状況にある。

そのため、市が所有する香嵐渓施設を中心に観光振興を強化し、観光客等の来訪を増加させ、地域雇用創出等による地域活性化を図りたい。また、市民や地域にとっても香嵐渓施設が憩いの場となり、足助地域や山村部への定住・移住へと繋がることも期待している。

その他

特になし

地方公共団体名：豊田市
担当部署：地域振興部 足助支所担当者：西村、大橋
連絡先（電話番号）：0565-62-0601

メールアドレス：asuke-shisho@city.toyota.aichi.jp

滋賀県野洲市

旧さざなみホールを活用した地域活性化拠点整備

【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（ ）

民間の創意工夫を最大限に生かせるPPP/PFI手法により、旧「さざなみホール」の建物と敷地を活用し、地域住民が集い、エリアの価値向上に繋がる地域の拠点を創設し、地域コミュニティの活性化、近隣住民の地域への誇りや愛着の醸成を図りたい。

①解決したい課題

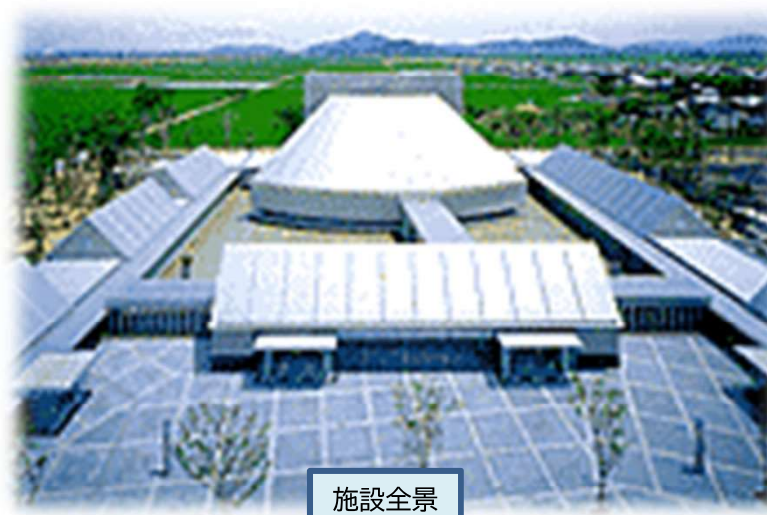
【本市の人口・面積・立地】

人口：約5万人

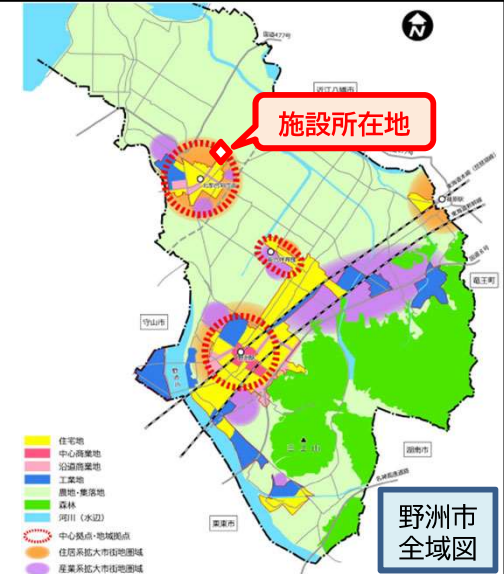
面積：約80km²

立地：滋賀県南部

- 本市はJRで大阪駅から1時間、京都駅から30分と交通利便性が高く、駅前を中心に市民が増加傾向にある。
- 一方で、当該施設が所在するエリアは、20年前の合併により公共施設等の住民利便施設が減少しており、地域の活力低下と人口減少が課題となっている。
- 当該施設は500人収容の音楽ホールと会議室等の市民活動施設で構成されているが、設備の老朽化に伴ってこれらの機能を昨年12月に廃止したことから、現在のニーズに即した施設へリノベーションしたいと考えている。
- 令和7年度には市民懇談会や事業者のサウンディングを行い、施設の機能や持続可能な運営方法について検討するとともに、民間事業者参画の可能性を探り、施設の改修に向けた計画を策定していきたいと考えている。



施設全景



野洲市
全域図

②課題解決の方向性等

- こどもの屋内での遊び場、地元農産物の販売所、カフェ等の機能を整備することを想定しているが、市民ニーズや事業者の参画意向も確認しながら整備する機能を検討し、目的達成に向けてより有効な機能があれば採用していきたい。
- 地域のシンボルでもある既存の建物を活用し、最小限の改修で新たな機能を整備したい。
- 隣在する公共施設（福祉施設、幼稚園）とのシナジー効果の創出にも期待したい。
- 既存施設を活用した機能や運営手法、施設改修の方法等について、民間事業者の幅広い知見を活かしたアイデアを求めたい。



駐車場

幼稚園

福祉施設

さざなみホール

③課題解決のイメージ・効果

【自治体】遊休公共施設を活用して、投入コストを抑えつつ地域課題を解決したい。

【地域住民】多世代が集う地域住民の拠り所となる施設を整備することにより、地域コミュニティの活性化と地域への愛着の醸成を図りたい。

【地域企業】地域企業に参画いただくことにより、雇用の創出と地域経済の活性化に繋げたい。

その他

- ・当該建物は高名な建築家である黒川紀章の設計によるものであり、ホールの舞台背景に借景を活用する独特のデザイン等、文化的な価値が高いことから、可能であればその意匠等を活用したい。
- ・隣地には福祉機能がいった公共施設である「中主ふれあいセンター」内にある空きスペースも含め、一体的な活用が図れることが望ましい。

大阪府富田林市

【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（地域内の伝統的建造物）**【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（活用計画策定・伴走支援）**

伝統的建造物の活用と地区の活性化

富田林市の伝統的建造物群保存地区内の課題（伝統的建造物の維持管理・地区内の公共施設の役割の見直し・個人所有の町家の維持管理）を解決するために、それぞれの建造物の活用を検討していく。

①解決したい課題

【本事業により解決したい課題】

- ・富田林市に寄贈され、今後の使い方が定まっていない大型町家（伝統的建造物）について、持続可能な利活用を探る。
- ・地区内にある既存の公共施設（5つ）の老朽化やさらなる利活用の必要がある。
- ・個人所有の大型町家について高齢化や後継者不足により維持困難となっている。

【富田林市について】

富田林市は大阪府の南部、南河内地域に位置している。今回課題解決を図る大型町家については大阪府で唯一の重要伝統的建造物群保存地区内に位置している。富田林市は人口105,715人（令和6年12月31日現在）で面積は3,972haで大阪府域の約2.1%をしめている。

【本事業の対象としたい公共施設】

名称：旧東奥谷家住宅 木造2階建て（床面積398.7㎡ 敷地面積892.56㎡）市の特定する「伝統的建造物」221件のうちの1件 現在は市に寄贈され空き家となっている。

②課題解決の方向性等

【景観への配慮】

旧東奥谷家住宅の位置する富田林市富田林地区は国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されており、市では保存のための条例を制定し、建築物などに基準を設けて町並みの保存している。

【伝統的建造物】

旧東奥谷家住宅は、保存地区内で特性を維持していると認められる「伝統的建造物」に特定されており、所有者である市はこの建物の特性をいかしたまま保存に努める責務がある。伝統的建造物の修理には文化庁の補助金があるため、今後の修理には活用も検討する。

【旧東奥谷家の現状】

旧東奥谷家住宅は現在、空き家状態となっている。また屋根瓦や土塀等の劣化が著しく崩落している部分もあり、活用や整備の方向をさだめつつ、早期に対応が必要となる可能性がある。

【保存地区内の状況】

保存地区内には旧東奥谷家住宅と同様の伝統的建造物が複数あり個人の所有者により維持管理・保存されているが、所有者の高齢化や後継者の不足により、維持管理に苦慮されるケースが見受けられるようになってきている。

【公共施設】

保存地区内には旧杉山家住宅、じないまち交流館、寺内町センター、じないまち展望広場、旧田中家住宅といった公共施設がすでに5つ存在している。旧東奥谷家住宅の利活用を探る中で、これら既存の公共施設の役割の見直しも必要となってくる。

【課題解決の方向性】

現時点で求めるアイデアは旧東奥谷家住宅を伝統的建造物として保存しつつ、その建物の特性を生かし、運営権を設定し事業者持続可能な運営体制を確立したい。

保存地区内で町家の維持管理に苦慮する所有者に対しても、モデルケースとなるような維持管理体制を確立する。



③課題解決のイメージ・効果

【富田林市の効果】

市の所有となった旧東奥谷家住宅を歳入を確保しつつ「伝統的建造物」として保存していく。

【事業者の効果】

事業者は市所有である旧東奥谷家住宅の「伝統的建造物」の趣きや建物特性を生かした事業展開ができる。

【住民の効果】

住民は旧東奥谷家住宅で展開される事業での雇用や事業の利用ができる。また町家所有者にとっては維持管理のモデルケースとなる。

その他

【建物調査】

旧東奥谷家住宅は現在空き家状態で、屋根瓦や土塀に劣化がみられる。活用に際しては、劣化状況などの基礎調査を行い改修個所の洗い出しも必要。

【コスト算出】

旧東奥谷家住宅の建物調査の結果も踏まえ、改修費用や今後の運営のためのコスト算出をしつつ、建物の維持管理体制の確立に向けたスケジュール作成も必要。

奈良県奈良市

【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（県指定有形文化財の観光施設）**

県指定有形文化財の観光施設の改修と利活用について

【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**（ ）

江戸時代後期に柳生藩家老の武家屋敷として上棟、その後作家の故山岡荘八氏が居住し、大河ドラマの構想を練った市所有の旧柳生藩家老屋敷について、観光施設として建屋等の展示を行っているが、躯体等の抜本的改修を要しており、文化財としての改修と保護を行い、継続的な来訪や消費を促す核となる施設に再生させたい。

①解決したい課題

【本事業により解決したい課題】

奈良県指定有形文化財である旧柳生藩家老屋敷を、官民連携により、文化財保存のための大規模改修を行い、将来に渡って利活用ができるよう事業手法を確立したい。

①効率的な投資による設計・改修等を行い、②継続的な来訪や消費を促す核となる施設（飲食事業を想定）に再生するとともに、③将来に渡って柳生のブランド力を高め、地元の誇りとなるランドマークとしたい。

【本市の人口規模・面積・立地等】

奈良市は奈良県の北西部に位置し、人口35万人、面積276km²余り。本事業の対象施設がある柳生地区は奈良市の東部に位置し、人口は850人弱、面積18km²余りの集落で、徳川將軍家剣術指南役であった柳生家の武家文化が色濃く残る地区である。

【本事業の対象となる公共施設】

名称：旧柳生藩家老屋敷

所在地：奈良市柳生町155-1

設置根拠：奈良市柳生の里観光施設条例

管理形態：指定管理（柳生観光協会）

指定等：奈良県指定有形文化財（屋敷の主屋及び表門）

区域区分：市街化調整区域

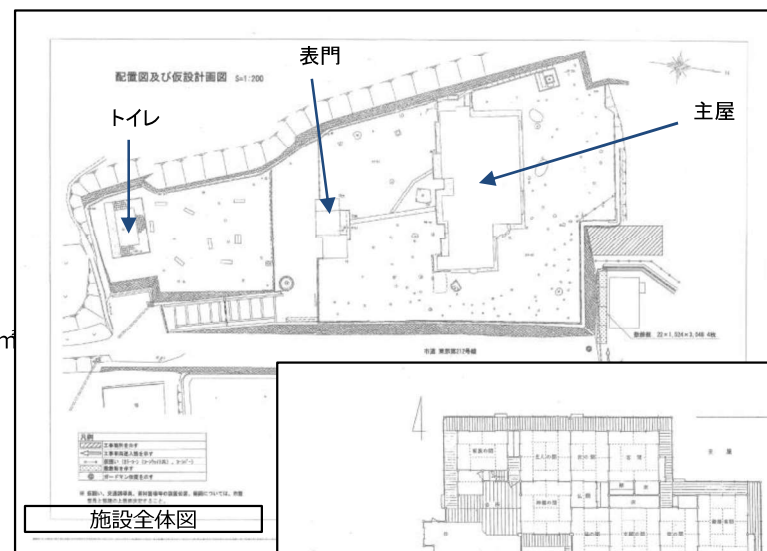
構造形式：木造（1848年上棟）主屋面積 287.43m² 表門面積 19.45m² 敷地面積3,270.72m²

【課題に対する取組状況及び今後のスケジュール】

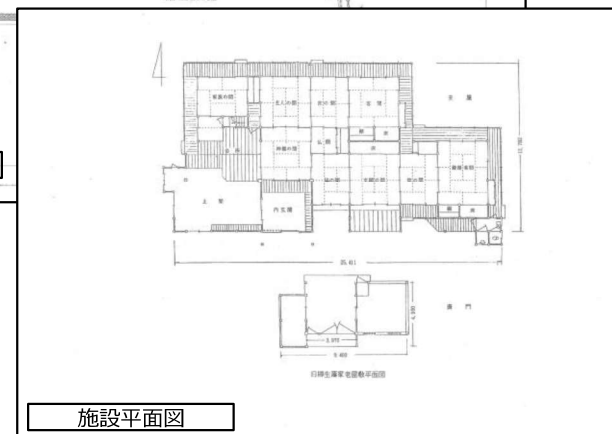
令和6年度 奈良県PPP/PFIサウンディングに参加（古民家再生事業者、金融機関より意見聴取）

令和6年度～7年度 文化財調査（予定）

令和8年度以降 導入可能性調査、実施方針策定を行い、事業者選定を見込む。



施設全体図



施設平面図

表門



主屋



奈良県奈良市

【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（県指定文化財の観光施設）**

県指定有形文化財の観光施設の改修と利活用について

【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**（ ）

江戸時代後期に柳生藩家老の武家屋敷として上棟、その後作家の故山岡荘八氏が居住し、大河ドラマの構想を練った市所有の旧柳生藩家老屋敷について、観光施設として建屋等の展示を行っているが、躯体等の抜本的改修を要しており、文化財としての改修と保護を行い、継続的な来訪や消費を促す核となる施設に再生させたい。

②課題解決の方向性等

【課題解決に向けて制約や条件】

- ・令和4年3月策定の「奈良市第5次総合計画」において、“東部地域の地理的特性や歴史的・文化的資源を活用し、誘客することで、観光客に奈良観光の新たな選択肢を提供するとともに、東部地域の活性化を目指す”という方針を示しており、旧柳生藩家老屋敷は、その観光拠点の一つである。
- ・奈良市が寄贈を受けた翌年(昭和56年)に改修して以降、40年以上大規模修繕がなく、躯体が老朽化（雨漏りや蟻害等の被害あり）が進行している状況であり、抜本的な改修の必要がある。
- ・市の財政状況も厳しく、文化財保護という観点のみで、設計・改修費用を捻出することは困難な状況にある
- ・文化財保存の制約の中での利活用が必要（奈良県文化財課との調整を要する。）。
- ・市街化調整区域にあり、開発制限を伴うため、現行どおり公の施設（行政財産）の目的に合致するかたちでの利活用が望ましい。
- ・柳生地域には飲食店、土産物店、宿泊施設など消費を促す施設が現状少なく、観光地として経済循環をさせる仕組が整っていない。
- ・現在、指定管理者となっている柳生観光協会と連携・協力しながら、柳生エリアを盛り上げていけるような施設の実現

【民間事業者のシーズ提案に期待する事項】

- ・市費投入を極力控えるような最適な事業手法の提案
- ・観光事業を目的とした文化財の保存と利活用
- ・候補となりえる民間事業者及び障壁となりえる事項とその解決方法の整理
- ・面的な展開についてのアイデア・具体的事例

③課題解決のイメージ・効果

【自治体】

設計・改修等の投資費用の回収や運営費用の低廉化による事業効率化

【地域企業】

継続的な来訪や消費を促す核となる施設（飲食事業を想定）運営により、地産地消による地域経済への貢献

【地域住民】

将来に渡って柳生のブランド力を高め、地元の誇りとなるランドマークとしてジビックプライドの涵養

その他

【柳生の里観光施設について】

旧柳生藩家老屋敷のほか、旧柳生藩陣屋跡、柳生観光駐車場も担当課で所管しており、これらと一体的な運営も検討可能

【面的な展開の検討】

- ・上記柳生の里観光施設に加え、芳徳寺、剣禅道場、一刀石、旧柳生中学校等を加えた面的な展開も可能と考える。
- ・地域を理解し、尊重してくれる観光客を歓迎したいと地区の住民は考えている。

徳島県美波町

遊休公的不動産と空き家活用による「にぎやかそ」の実現

【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（空き家）**

【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（ ）**

旧校舎や空き家、休耕地、放棄林等の遊休不動産の有効的な利活用を推進するため、民間の技術・ノウハウを活用して遊休不動産バンクの整備及び、産学金、地元住民代表からなる新たな推進プラットフォームの整備するなど新たな管理・運営の仕組みをつくる。

①解決したい課題

【本町の概要】 人口：約6千人、面積：140.74km²（うち森林・耕地面積約90%）、立地：徳島県南部（四国の右下）、対象となる公共施設等の概要（2項に整理）

【ニーズ】 “にぎやかそ”にぎやかな過疎の町美波町

- ・「にぎやかそ」とは賑やかな過疎のこと、人口減少化にあっても住民と訪問者が相互に賑わいを創出し続けることを意味します。具体的には、サテライトオフィス誘致や2地域就労・居住者のニーズに応える「デュアルスクール（他地域就学制度）」等、先駆的な取り組みを進めた結果、若者移住者の増加、また、古民家を活用した飲食店等が開業するなど、町には変化が生まれ、あらたな“にぎわい”が生まれつつあります。そうしたことを踏まえ、人口減少の進む過疎の町であっても、内外から人が集い、開業や起業が相次ぐにぎやかな町を、このキャッチフレーズのもと、町民・関係者一丸となって目指すことを目標とし宣言、“にぎやかそ”町民憲章を策定した。
- ・本町には、四国88箇所の23番札所薬王寺や日和佐うみがめ博物館カレッタがあり、年間約80万人の観光客が訪れます。歴史や文化、自然環境に恵まれています、交通体系の変化や宿泊施設の減少に伴い、観光客の滞在や回遊を促す仕組みについて、地域資源を活用した魅力あるまちづくりを官民連携で検討している。
- ・1950年日和佐中学校ウミガメ研究班の成果が国際的にも認められ、世界初のうみがめ博物館カレッタを開館、現在、自然との共存・共生、教育・観光両面の価値の提供をに向けてリニューアル工事を実施している。

【解決したい課題】

- ・現在の空き家バンクを発展的に遊休不動産バンクとして整備し、産学金言官及び地元住民代表による新たな推進プラットフォーム等の整備と効率的な運営、利用促進。
- ・地域資源と観光資源の有効活用と現在の取組による滞在を促す宿泊・滞在施設等の整備、既存公的施設の有効活用を含めた管理運営体制の見直しにより“にぎやかそ”の更なる発展を図る。

②課題解決の方向性等

【課題解決に向けて制約や条件】

- ・H21に閉校した県立高校については、活用検討協議会が設立され、これまで検討が行われてきましたが、行政間の議論の進展が無く、活用予定がない状況です。民間からの活用提案もありますが、最適なスキームを見いだせていません。
- ・当町の遊休公的不動産は、今後維持管理費が財政を圧迫する要因となる可能性があります。南海トラフ巨大地震の浸水リスクや地域の理解を基にした新たな検討が必要です。
- ・現在、直営の簡易宿泊施設がありますが、維持管理費用が使用料を上回っており、新たな管理運営方法の検討が求められています。
- ・空き家については、行政に寄付の申し出がありますが、行政単独での活用には限界があります。

【民間事業者のシーズ提案に期待する事項】

- ・地域の歴史や自然を活かした観光プログラムの開発、宿泊滞在施設の整備とプロモーションの強化が期待されます。
- ・空き家バンクに対し、民間のノウハウを取り入れた効率的な運営体制の構築、デジタル技術を活用したデータベースの整備、AI技術を活用した遊休不動産の複合的利活用の最適化のための提案シミュレーション・システムの構築、マッチングシステムの構築が考えられます。
- ・適切な資金計画・運営計画により投資に見合う、地域資源を活かした宿泊施設や商業施設への改修、滞在施設としての空き家活用への効果が期待されます。休耕地及び放置林等の利活用による新たな産業の創出も期待。
- ・行政との役割分担により空き家活用を促す、メリットを具体的に示す啓発活動と切れ目のない相談窓口の設置が期待されます。

【イメージ】



③課題解決のイメージ・効果

【自治体】

- ・地域資源の有効活用による魅力向上と財政負担軽減による新たな施策の展開、防災性の向上、移住・関係人口の増加、地域経済の循環に寄与します。

【地域企業】

- ・職人の育成（空き家の活用）等、地域の担い手を育成への効果、地域資源を活用したローカルベンチャーの創出等、地域経済の活性化を促進します。

【地域住民】

- ・住民の幸福度向上による「にぎやかそ」の実現。

その他

【現在の取組み状況等】

- ・サテライトオフィスについて、IT系企業から地域課題解決型の企業進出へと変化している。また、海洋環境（藻場再生、未利用魚の活用）、森林保全（四国の右下木の家（樵木林業：日本農業遺産認定）等環境対策に取り組む企業の注目度の向上、企業・大学との連携等による視察が増加。
- ・日和佐うみがめ博物館リニューアルに併せ、うみがめ保護の歴史と地域資源を活かした特色ある環境教育提供に向け、二地域居住の検討、デュアルスクール制度の発展、サテライトキャンパス誘致調査を実施しています。
- ・宿泊施設検討と併せて、地域資源を活用した食の向上について調査を実施しています。

その他（対象となる公共施設等の概要）

【遊休公的不動産（徳島県）】

①徳島県立水産高校（H21.3廃校） 徳島県海部郡美波町奥河内字弁才天（都市計画区域内、第1種中高層住居専用地域）、津波浸水リスク有（津波浸水想定3～4m）、普通財産
土地：32,658.28m2（うち一部徳島県立科学技術高等学校マリキャンパス使用：3,377.62m2） 建物：11,733.49m2（うち一部徳島県立科学技術高等学校マリキャンパス使用：1,318.89m2）
遊休公的不動産の概要

・屋内運動場	RC1 S41	877m2（未耐震）	・管理棟・教室棟	RC5 S46、S47	3,009m2（未耐震）
・特別教室棟	RC5 S49、S50、S54	2,995m2（未耐震）	・武道場	S1 S45	496m2（未耐震）
・渡り廊下	RC2 S49	173m2（未耐震）	・渡り廊下	RC2 S54	118m2（未耐震）
・部室	CB1 S53	83m2（未耐震）	・寄宿舎	RC2 S45	677m2（未耐震）
・食堂	RC1 S45	256m2（未耐震）	・教育棟	RC2 S46	577m2（未耐震）
・食品製造実習室	S1 S45	697m2（未耐震）	・運動場	14,400m2（美波町グラウンドとして貸付中）	
・駐車場	384m2（コールセンター職員用として貸付中）				

【遊休公的不動産（美波町）】

①美波町立木岐小学校（H28.3休校）
徳島県海部郡美波町木岐字カタ72,82-2（都市計画区域外）、津波浸水リスク有（津波浸水想定5～10m）、行政財産
土地：6,395m2、建物：1,998m2
遊休公的不動産の概要

・校舎	RC3 S56	1,417m2（新耐震）
・体育館	RC2 S32	581m2（未耐震）
・プール	RC H1	352m2

②美波町立阿部小学校（H23.3休校）
徳島県海部郡美波町阿部103（都市計画区域外）、津波浸水リスク有（津波浸水想定5～10m）、行政財産
土地：借地、建物：1,280m2
遊休公的不動産の概要

・校舎	RC3 S60	811m2（新耐震）
・体育館	RC1 S61	469m2（新耐震）

③木岐こども園（H29.3休園）
徳島県海部郡美波町木岐字喜多地952,953（都市計画区域外）、津波浸水リスク有（津波浸水想定5～10m）、行政財産
土地：3,094m2、建物：419m2
遊休公的不動産の概要

・園舎	S1 S57、S59	419m2（新耐震）
-----	------------	------------

④阿部認定こども園（R6.8休園）
徳島県海部郡美波町阿部212-2（都市計画区域外）、津波浸水リスク有（津波浸水想定5～10m）、行政財産
土地：383m2、建物：213m2
遊休公的不動産の概要

・園舎	木造1 S63	213m2（新耐震）
-----	---------	------------

⑤旧美波町東町駐在所
徳島県海部郡美波町奥河内字本村141-1（都市計画区域内、第一種住居地域）、津波浸水リスク有（津波浸水想定2～3m）、行政財産
土地：271m2、建物：11,733.49m2（徳島県から購入）
遊休公的不動産の概要

・本館	RC2 S45	135m2（未耐震）
・物置	木造1 S45	5m2（未耐震）
・物置	木造1 H1	5m2（未耐震）
・自転車置場	H1	10m2（未耐震）

⑥美波町城山交流拠点施設
徳島県海部郡美波町日和佐浦444-28（都市計画区域内、用途指定無）、津波浸水リスク無、行政財産
土地：面積不明、建物：555m2
遊休公的不動産の概要
・展示場 RC地上4階、塔屋1階 S53
554m2（未耐震：R2耐震診断実施）

【管理運営に課題が必要な施設】

⑥美波町文化交流施設（旧県立老人ホーム）
徳島県海部郡美波町恵比須浜字田井266（都市計画区域内、用途指定なし）、津波浸水リスク有（津波浸水想定5～10m）、行政財産、条例有
土地：5,221m2、建物：2,111m2
うち活用部分 191.29m2 RC2（一部平屋）S43（未耐震）
（※直営施設（簡易宿泊、貸事務所））

⑦美波町城山交流拠点施設（旧藤岡邸）（H7購入）
徳島県海部郡美波町日和佐浦444-28（都市計画区域内）、津波浸水リスク無、行政財産
土地：1,103m2、建物：309m2（H27購入）※直営施設
・簡易宿舎 木造2 H8 309m2

⑧旧JA赤松支所
土地：32,658.28m2、建物：11,733.49m2 ※直営施設
・屋内運動場 RC1 S41 877m2（未耐震）
・管理棟・教室棟 RC5 S46、S47 3,009m2（未耐震）

⑨みなみマリナボ（県有施設）コワーキングスペース
徳島県海部郡美波町日和佐浦1-3（都市計画区域内、準工業地域）、津波浸水リスク有（津波浸水想定2～3m）
定期建物賃貸借契約（5年）（県→町）
徳島県立農林水産総合技術支援センター水産研究課美波庁舎本館3階の一部
管理運営委託（町→民間）
建物：1,671.60m2（うちみなみマリナボ 175.54m2）
・徳島県立農林水産総合技術支援センター
水産研究課美波庁舎本館 RC3（耐震済）

【空き家バンク】

空家バンク登録件数：33件（R7.1現在） 窓口：移住交流支援センター（美波町政策推進課内）

【空き家の状況】

計画策定状況：第2次空家等対策計画（R5.3策定）（R5年度～R9年度）

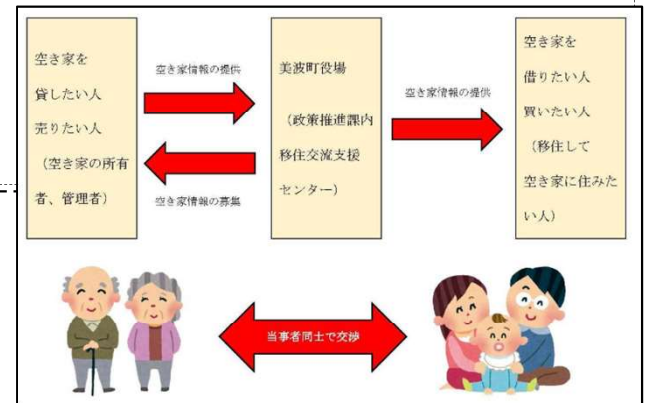
空家実態調査：R3.11～R3.12

結果：空き家件数：713件（うち活用可能な空き家：577件）

内訳	Aランク 296件（利活用可能な空家）
	Bランク 281件（一部修繕すれば利活用可能な空家）
	Cランク 24件（危険な状態である空家）
	Dランク 112件（危険な状態であり、かつ周辺環境に影響を及ぼす恐れのある空家）

【空き家の課題】

相続者が所有者となっているケースが多く、空き家に対する課題認識が乏しい。
現空家バンクが移住施策中心であり、サテライトオフィス、起業等町の課題と連動していない。
所有者に対し町の活用方針の周知が不足している。
不動産活用への専門的知識が不足しており、空き家バンクが受け皿として機能していないため民間ノウハウが必要。



現在の空家情報提供の流れ