

Amame Associate Japan株式会社

【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（ ）

発展型のスモールコンセッションによる公的遊休不動産利活用

【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（ ）

対象施設や波及効果が面的に拡大していく発展型のスモールコンセッションによる公的遊休不動産の利活用スキームを構築する。事業の資金調達については、LABV方式や不動産DAOの活用など多様な方法から最も地域に合うものを選定し、行政の財政負担を軽減することを目指す。スキーム構築の中で、利活用のプレイヤーの発掘・育成を行う。

①提案によって解決することができる課題のイメージ

【東京都東大和市が抱える課題】

- ①公共施設の老朽化による**改修・維持管理費の増大**
- ②限られた財源で対応するため、施設の集約化を図る過程での**公的遊休不動産の増加**
- ③公的遊休不動産の単なる売却ではなく、**市の魅力化に繋がり、かつ市民の生活の彩りに資するような利活用を目指したい**
- ④市の財政状況を鑑み、**事業化においては市の財政負担を抑えた資金調達が必要**

【提案によって可能になる課題解決のイメージ】

- ①利活用によって**改修・維持管理費を縮減**
- ②利活用による**公的遊休不動産数の減少**
- ③地元住民や地域企業を始めとする関係者を引き込みながら利活用検討を推進することで、**地域に合った効果的・効率的な利活用に繋がり、市の魅力向上や市民の生活の彩りに資する**
- ④市の支払いに頼らない資金調達方法の採用により、**利活用に係る市の財政負担を縮減**

②提案内容

【提案概要】

公的不動産の維持管理に係る**市の財政負担の軽減を大前提に、将来的に利活用の対象となる施設やエリアの拡大を可能にする事業スキームを構築**する。従来の公的不動産の利活用検討では、利活用主体の発掘段階における事業の周知不足や利活用主体に資金調達を頼ってしまうこと、また地域にとってどういった利活用が必要かといった市民ニーズをはじめとする整理ができていないといった様々な背景により、利活用主体を見つけることが困難であったり、様々な制約の中で利活用主体が見つかったとしても事業化に繋がらないといった事例が見受けられる。



本提案では、リーディングプロジェクトとして、下表の3施設を利活用の対象施設として、施設単体ではなくその**エリアの面的な特性を踏まえ、地元住民の生活の彩りや企業の新たなビジネスチャンス創出を主に置きつつ、地域外の企業をはじめより効果的で効率的な利活用のために必要な多様な関係者に広くリーチアウトしながら、対象とする施設やエリアが拡大していく発展型のスモールコンセッションによる公的遊休不動産の利活用を提案**する。

（スキームの詳細については、次ページを参照）

【対象施設の概要と関係者整理について】

対象3施設は、施設①を中心に半径約2キロ圏内に所在しており、これら3施設の利活用によって、その**波及効果が施設周辺のエリアにも波及することが望ましいと考えられる**。施設が所在する場所によって近隣住民の生活スタイルや従来の利用者の状況が異なることから、**既存関係者への利活用に対するニーズ調査は重要**になると想定される。

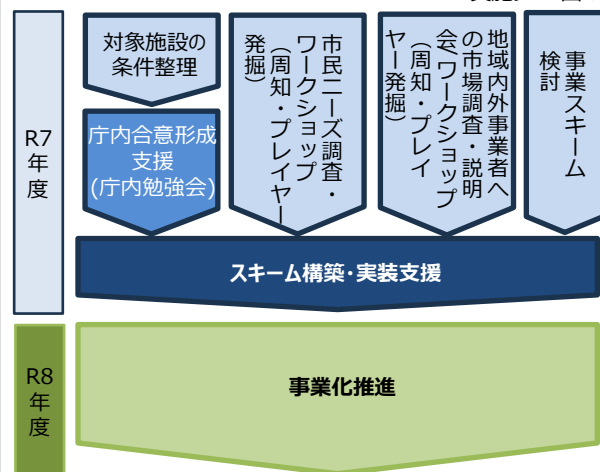
◀対象施設位置図

▼対象施設情報

施設名	延床面積 (敷地面積)	財産区分	設置根拠・規制等	利用状況	現状の収益
①市民農園管理棟	250.08㎡ (255.35㎡)	行政財産 (公共用財産)	東大和市市民農園 条例	令和5年度は年間300日程度 運営し、約250名の利用があった	令和5年度まで使 用料無料で開放
②古民家 (旧吉岡家住宅)	310.55㎡ (2,528.12㎡)	行政財産 (公共用財産)	国登録有形文化財	常時公開はしていないが、春と秋 に建物内部の公開と吉岡氏の作 品を公開している	入場料無料
③震災構造物 (旧日立航空機(株)変電所)	338.58㎡ (550.95㎡)	行政財産 (公共用財産)	市指定文化財	令和5年度は年間128日程度 運営し、約12,478名の来館があ った	入場料無料

【想定実施フロー】

実施フロー図▼



想定される全体的な流れとしては、対象施設の条件整理を進めつつ、市民の利活用に対するニーズ調査や地域内外の企業への利活用事業に対する市場調査を進めつつ、事業スキームの検討を行う。必要に応じ、市民・企業両者に対してそれぞれ事業の周知やプレイヤーの発掘を目的としたワークショップの開催や庁内合意形成支援を目的とした庁内勉強会の開催などを想定し、様々な角度から利活用の実現性を高める支援を行う。また、本提案は、令和7年度中に実施する内容を主としつつ、令和8年度以降の事業化推進を見据えた支援を令和7年度中に実施する業務の中で行うこととする。

