

【実施主体】Amame Associate Japan株式会社・株式会社スタジオテラ共同提案体

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（導入検討先自治体：東京都東大和市）

①調査概要

■ **調査の目的、内容** ■ 東大和市（以下、「市」と称する。）が有する、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）の3施設（以下、「対象施設」と称する。）を皮切りに、今後増加すると予想される市内の公的遊休不動産の利活用が、行政だけではなく多様な関係者が主体となって推進される事業スキームを構築する。また、この事業スキームが対象施設や事業内容を変えて発展的に展開されていく仕組みを目指す。

■ **調査により解決したい課題** ■ ①公共施設再配置計画の実施に向けた遊休不動産の利活用の仕組みの確立が必要である。②市の厳しい財政状況を踏まえ、遊休不動産の更新・維持管理費用の低減するための仕組みの構築が必要である。③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みの推進が必要である。また連鎖展開を図る上で、市民の生活の彩りとなるような魅力化が重視される。

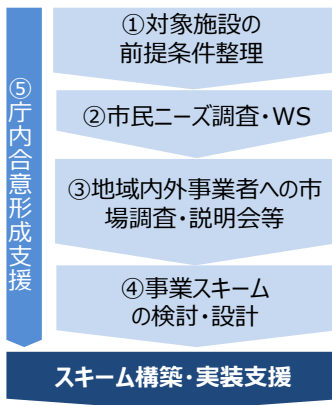
②実施方針・フロー

■ **調査対象施設** ■

市が有する、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）の3施設を対象とする。

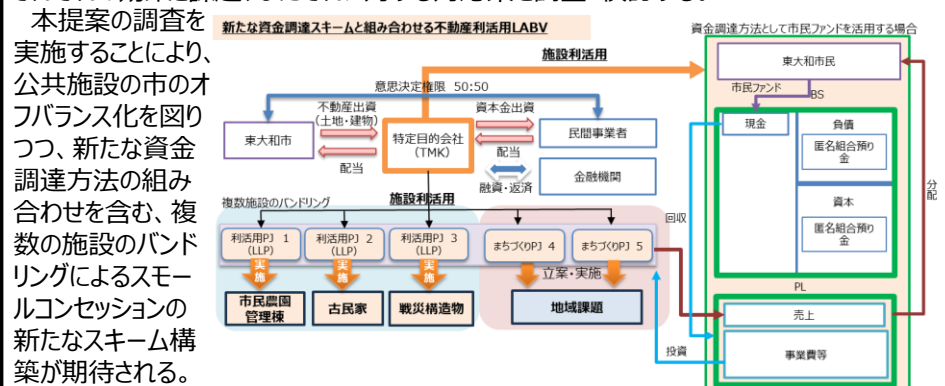
■ **調査内容** ■

施設、関係者らへのヒアリング等を踏まえて前提条件を整理する。利活用プレイヤー発掘と市民ニーズ把握、事業周知を目的とした調査・ワークショップ・説明会等を実施する。多様な方面から調査アプローチを行い、庁内合意形成のサポートを行うと共に、収集したデータを基に事業スキームの検討と設計を行い、事業化を見据えたスキーム構築と実装までの支援を行う。調査全体を通して、発展型スモールコンセッションによる複数の公的遊休不動産のバンドリング利活用の検討、および市の財政負担を軽減する資金調達方法の検討を行う。



④スキームの概要

対象3施設をスモールコンセッションにより利活用するにあたり、将来的な対象施設、エリアや事業内容拡大の可能性を念頭に、市と事業者双方が意思決定権を50：50で有することができ、バンドリングした対象施設の利活用を含む複数の事業の推進主体として組織運用できるLABVの仕組みと、公的遊休不動産の利活用事業化において課題となる資金調達については市民ファンドやSIB、DAOといった多様な方法と組み合わせることについて、それぞれの効果と課題、またそれに対する対応策を調査・検討する。



③自治体概要



■ **基礎情報** ■ 東京都の中央部の北側に位置し、東は東村山市、西は武蔵村山市、南は立川・小平両市に、北は埼玉県所沢市と接している。面積は13.42km²。人口は84,870人。生産年齢人口率（15～64歳）は約60%、高齢人口率（65歳以上）は約28%である。市内は大きく3つのエリアに分けられ、北部は自然豊かなエリア、南西部はマンションが多く、子育て世代が多いエリアであり、南東部は個人商店や戸建て住居が多いエリアとなっている。

■ **自治体が抱える課題とこれまでの検討状況** ■ 全国の自治体と同様に公共施設の老朽化による維持管理・更新に係る財政負担の問題に直面している。また、市の人口は緩やかではあるが減少傾向にあり、将来的な人口減少に備えた取組を行うことが重要となる。既に、公共施設再編計画の策定や大和市立小・中学校再編計画による集約化・適正化に向けての取組に着手している。

検討項目	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
① 対象施設の前提条件整理						◆	◆	◆	◆
② 市民ニーズ調査・ワークショップの開催		◆	◆	◆	◆				
③ 地域内外事業者への市場調査・説明会/ワークショップの開催			◆	◆	◆				
④ 事業スキームの検討・設計					◆	◆	◆	◆	◆
⑤ 資金調達方法の検討（市民ファンド・DAO・SIB等）					◆	◆	◆	◆	◆
⑥ 庁内合意形成支援	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆

◆：説明会・WSの開催