


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

東京都東大和市

成果報告会説明資料

Amame Associate Japan株式会社・株式会社スタジオテラ
共同提案体



資料構成

01. 自治体が抱える課題

02. 当該課題に対する民間事業者からの提案内容

03. 検討内容と検討結果

04. 今後の事業化に向けた課題と他自治体への横展開のポイント

05. 導入検討先自治体から検討成果の活用に向けた予定、所感

01. 自治体が抱える課題

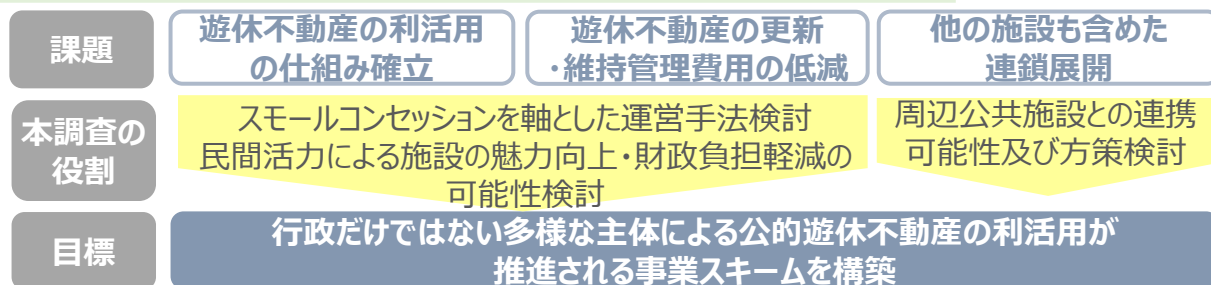
■ 導入検討先自治体の基礎情報

- 面積：13.42km²
- 人口：約85,000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%）
- エリア特性：北部は自然豊か、南西部はマンションが多く、子育て世代が多い、南東部は個人商店や戸建て住居が多い

■ 自治体が解決したい課題と解決の方向性

解決したい課題	解決の方向性
<ul style="list-style-type: none">• 公共施設の老朽化と維持管理・更新費の負担増大• 今後増加する小規模な未利用公共施設の増加• 人口減少に転じる前に<u>公的遊休不動産の魅力的な利活用方法確立</u>	<ul style="list-style-type: none">• <u>公的遊休不動産の利活用による施設の更新・維持管理費削減の仕組み構築</u>• 市外からの来訪動機と市民生活の彩りとなるような<u>地域の魅力を創出</u>• <u>今後増加すると予想される公的不動産利活用を視野に入れ、利活用対象が拡大していく発展的な仕組みを構築</u>

■ 検討のステップ



旧吉岡家住宅

旧日立航空機株式会社変電所



■ 検討を進めるにあたって想定される課題

- 既存利用者等の関係者への利活用に関するニーズ調査と整理が必要
- 更新・維持管理費の排除か歳入で相殺できる仕組みが必要
- 施設ごとに異なる制約を踏まえ関係者間ならびに庁内合意形成が必要
- 市外からの利用者の来訪促進と市民の生活の彩りとなる魅力の創出



ファーマーズセンター

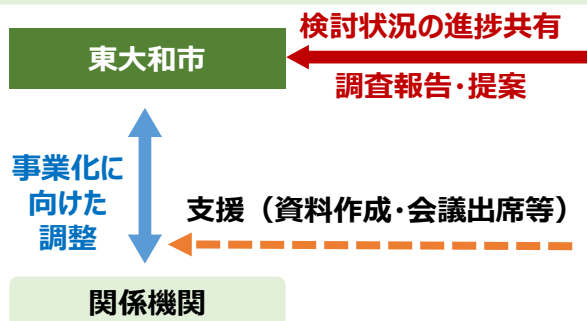
02.当該課題に対する民間事業者からの提案内容

■ 提案概要

- 旧吉岡家住宅（故・吉岡堅二画伯の旧宅）、変電所（旧日立航空機株式会社変電所）、ファーマーズセンター（市民農園管理棟）の3施設をモデル施設とし、多様な関係者が主体となり、市の財政負担を軽減しつつ一体的に魅力化する方法を検討
- LABV（Local Asset Backed Vehicle）と新たな資金調達方法を組み合わせたスモールコンセッション事業スキームを構築
LABVを事業スキームの核とすることを提案する理由は、今後増加が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い、多様な関係者が主体となって、市の財政負担を軽減しつつ推進されることが期待されるため
- 今後増加する市内の公的遊休不動産を視野に入れ、対象施設や事業内容を拡大して発展的に展開されていく仕組みを目指す

■ 調査実施体制

Amame Associate Japan 株式会社・株式会社スタジオテラ共同提案体



AAJ Amame Associate Japan 株式会社

分野横断的なPFI事業の仕組み構築に携わり、LABVをはじめとする先駆的な事業手法の調査検討、事業化の実績を有するコンサルティング企業。官民連携事業手法の導入可能性、事業スキームの検討を担う。

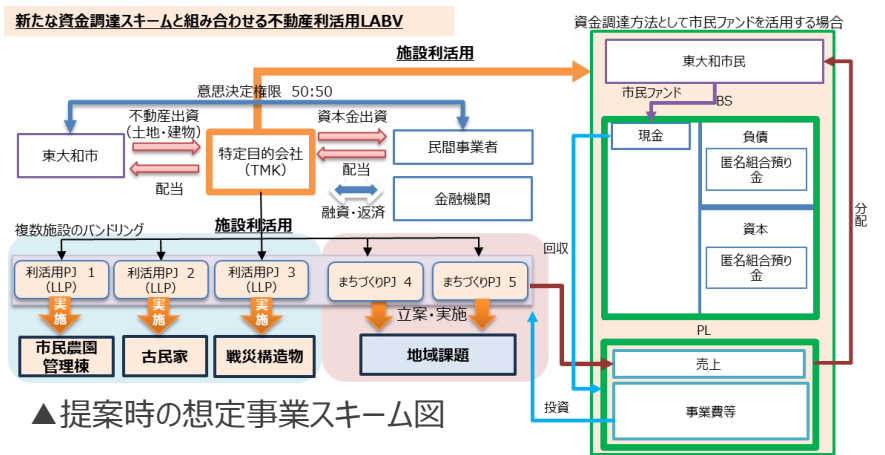
テラ 株式会社スタジオテラ

ランドスケープ設計を専門とし、公共空間から民間施設まで、人が集まり居場所となるような空間設計に関する多様な実績を有する設計事務所。調査対象施設のバンドリング及び利活用のコンセプト設定を担う。

■ 調査スキーム概要

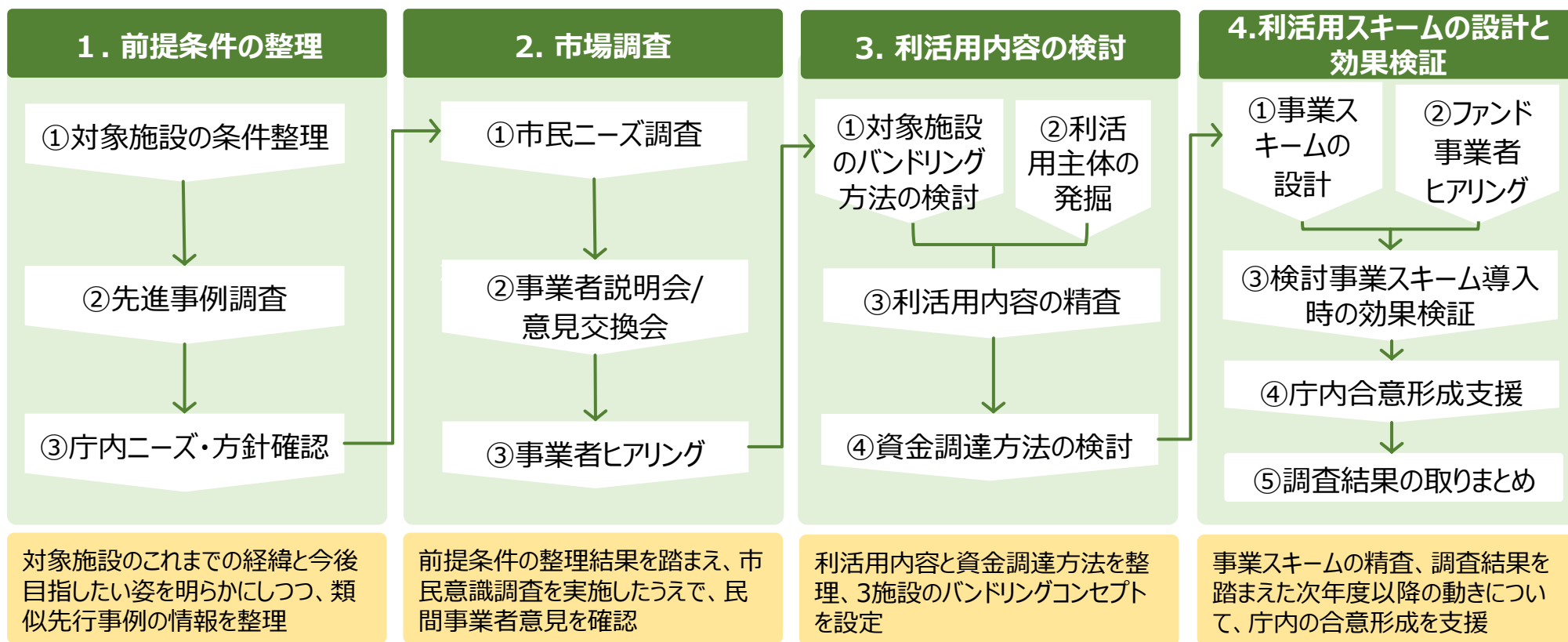
- 官民双方が意思決定権を平等に有することができ、複数の事業推進が可能なLABVの仕組みと、市民ファンドやSIB、DAOといった多様な資金調達方法と組み合わせることについて、効果と課題、またそれに対する対応策を調査・検討

➡ 新たな資金調達方法の組み合わせを含む、複数の施設のバンドリングによるスモールコンセッションの新たなスキーム構築を期待



03. 検討内容と検討結果

■ 検討フロー



調査結果を踏まえ、令和8年度以降の事業化を視野に入れたロードマップを示す

03. 検討内容と検討結果

■ 各取組みの概要と結果

1. 前提条件の整理

旧吉岡家住宅

【建物・周辺に関する条件】

- 旧耐震
- 変更届出・許可が必要
- 住宅街の中に所在している
- アクセス（駐車場なし）

【施設所管課の想い】

- 景観を保存し、吉岡氏の作品展示を含めた記念館的要素を盛り込みたい

旧日立航空機株式会社変電所

【建物・周辺に関する条件】

- 変更届出・許可が必要
- 公園との連携には都との調整が必要
- アクセス（駐車場なし）

【施設所管課の想い】

- 平和と戦争の記憶を伝える役割を盛り込みたい

ファーマーズセンター

【建物・周辺に関する条件】

- 管理棟機能の利用者がいる
- アクセス（駐車場台数少ない）

【施設所管課の想い】

- 現状の利用者（主に市民農園利用者）の利用にも配慮したい

先進事例、市民アンケートの結果等を踏まえ

	旧吉岡家住宅	旧日立航空機株式会社変電所	ファーマーズセンター
市・市民から見た利活用可能性	○ (※施設の歴史的背景への配慮)	○ (※施設の歴史的背景への配慮)	○ (※既存利用者への配慮)

地元事業者を中心に対象施設の利活用を考える
ワークショップ、個別ヒアリングを実施

▶ ワークショップの様子



03. 検討内容と検討結果

■ 各取組みの概要と結果

2. 市場調査

3. 利活用内容の検討

	旧吉岡家住宅	旧日立航空機株式会社 変電所	ファーマーズセンター
利活用可能性	○	○	○
利活用内容 (市)	<ul style="list-style-type: none"> ● 年間一般公開期間の増加 ● 吉岡氏の作品展示/古民家カフェ 	<ul style="list-style-type: none"> ● 資料館としての機能充実 ● 平和、戦争に関連する情報の発信 	<ul style="list-style-type: none"> ● 管理棟機能を維持しつつ、空いた時間や空間で収益性を見込める活用
利活用内容 (市民)	<ul style="list-style-type: none"> ● 古民家カフェ ● 演奏会やワークショップなどのイベント開催 ● 文化財として保存しつつ、散策やイベントで親しめる空間にする 	<ul style="list-style-type: none"> ● 資料館としての機能充実 ● 戦争資料に加えてアート作品展示 ● 公園機能との連携やライトアップ ● 飲食、休憩機能の追加 	<ul style="list-style-type: none"> ● 農産物直売所 ● 料理教室、農業体験 ● 周辺の公園利用者や子育て世代が立ち寄れる休憩、トイレ機能の追加
利活用内容 (事業者)	<ul style="list-style-type: none"> ● 地元物販があるカフェ ● アート作品の解説つき有料ツアー ● 吉岡氏の作品のレプリカの展示 ● 外観は残しつつ、地域の憩いの場または座談会等を行える場にする 	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域の新商品開発、製造の場 ● 立地を生かした賑わいと消費促進 ● 公園と親和性の高い機能の設置 ● 歴史を学べる機能の拡充 ● 全国の戦災遺構と連携したイベント 	<ul style="list-style-type: none"> ● 創業支援の一環のチャレンジキッチン、ショップ、オフィスとして活用 ● 地元産材を活用した商品開発 ● 農業体験、水耕栽培
他施設・サービスとの 連携可能性	<ul style="list-style-type: none"> ● 東大和南公園（変電所） ● 東大和市民体育館（変電所） ● 廃校 ● 多摩湖周辺の自然環境（東大和市立狭山緑地）やアウトドア施設 		
課題	<ul style="list-style-type: none"> ● 対象施設の内部の状況を見たい（→現地見学会を後に開催） ● 市、市民の各施設への想いと収益性とのバランスをどうとるか 		

03. 検討内容と検討結果

■ 各取組みの概要と結果

4. 利活用スキームの設計と効果検証

- 対象施設の利活用プレイヤーとなり得る事業者、各事業手法・多様な資金調達方法を導入した実績を有する金融機関・ファンドへのヒアリング結果を基に整理

事業手法/ 資金調達方法	LABV	SIB	DAO	その他
導入の可能性	○	○	×	—
課題	<ul style="list-style-type: none"> ● LABVの事業推進をけん引するCOO的な立場の人材の発掘 ● 事業者にとってのLABV参画メリットの訴求（例：税控除、事業の収益性） ● 地元事業者をどのように巻き込むか 	<ul style="list-style-type: none"> ● どのように地域外の個人投資家を呼び込むか ● 収益につながる利用者拡大、投資誘発のために事業内容でどのように共感を集めつつ、地域性と収益性のバランスをとるか 	<p>令和7年度時点で根拠となる法律が未整備であり、不動産の権利関係が曖昧になってしまうことから、公共不動産を対象とした事業には不適切である可能性がある</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 市商工会と連携し、地域に還元できる仕組みを検討 ● 民間事業者を巻き込んだ地域匿名組合出資商品とすることも考えられるのでは ● 歴史的価値がある施設において取り入れやすい市民ファンドを近隣の自治体と連携し、類似施設をまとめて包括的に検討することも効果的では

LABVとSIBの仕組みを組み合わせた事業スキームを検討

03. 検討内容と検討結果

■ 地歴から読み解く3施設のバンドリング（案）の設定

- 施設個々の特性から方針を立案するのではなく、市全体の地勢・地歴の調査を基に市内を3つのエリアに分け、エリアごとにバンドリングする方法を検討
- 各エリアに点在する類似施設、遊休施設の可能性がある建物を調査した上で、エリアの特性を明確化
- まち全体への波及効果を考慮し、エリア間をつなぐ主要なインフラ（歩道、道路、河川、水路）の改善案を立案

■ 3施設の利活用イメージ

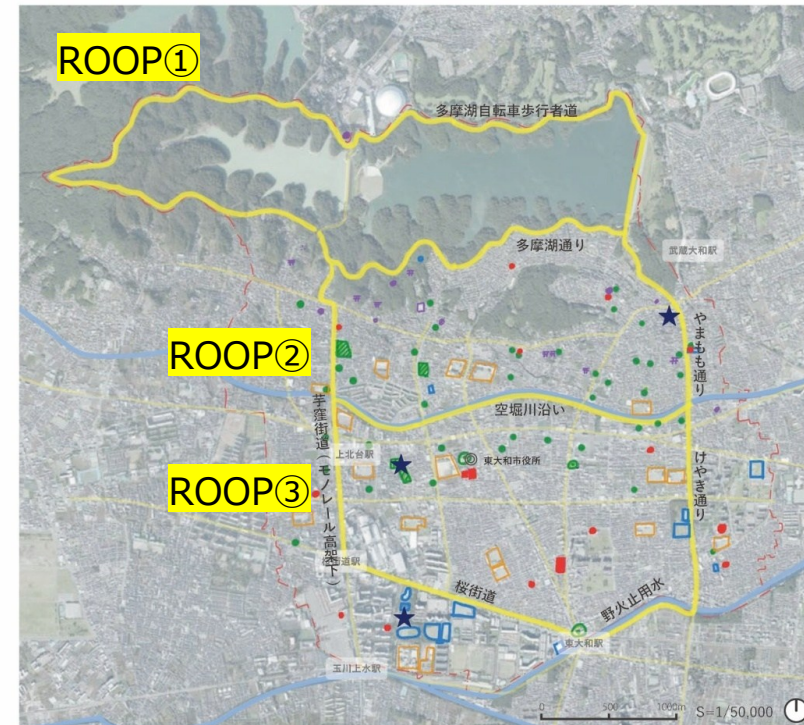
バンドリング（案）「ROOP」と各施設の特性を踏まえて利活用イメージを検討

- ROOP① + 旧吉岡家住宅
→ **文化の創造拠点と表現の場**
 - ・ギャラリー
 - ・子ども自然ワークショップ
 - ・絵画
 - ・ミニコンサート
 - ・フォトコンテスト
- ROOP② + ファーマーズセンター
→ **エリアの価値を高める農の情報センター**
 - ・地域マルシェの拠点
 - ・セミナールーム
 - ・カフェ、レストラン
 - ・地域コンポスト
 - ・キッチンスタジオ
- ROOP③ + 東大和南公園・旧日立航空機株式会社変電所
→ **エリアの健康の出発点**
 - ・セミナールーム（健康・スポーツ関連）
 - ・ロッカー棟
 - ・ヘルシーフードレストラン



めぐる
つながる
ひろげる

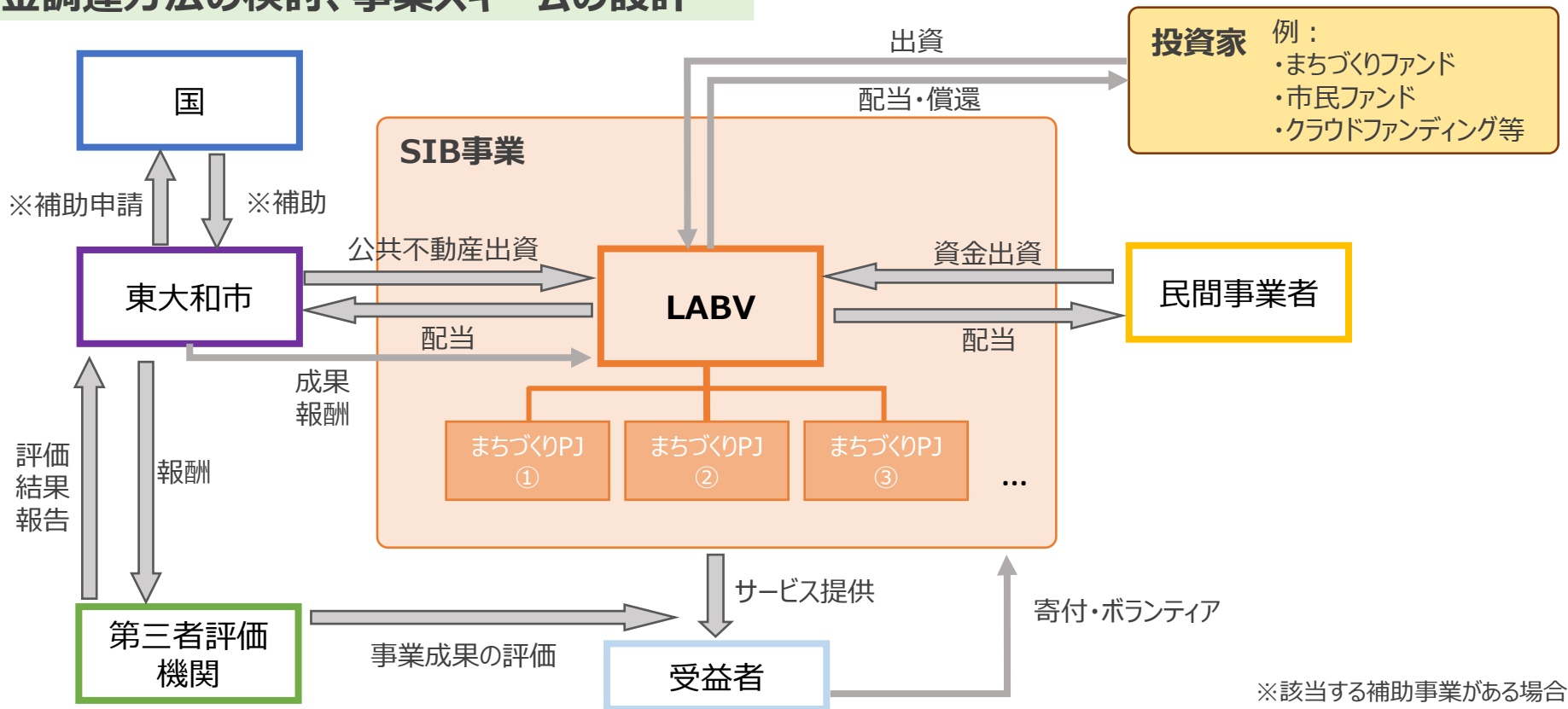
▲バンドリングコンセプト「ROOP」ロゴ



▲まちの骨格である既存道路や既存水系に沿って想定するルートと公共施設間のバンドリングイメージ

03. 検討内容と検討結果

■ 資金調達方法の検討、事業スキームの設計



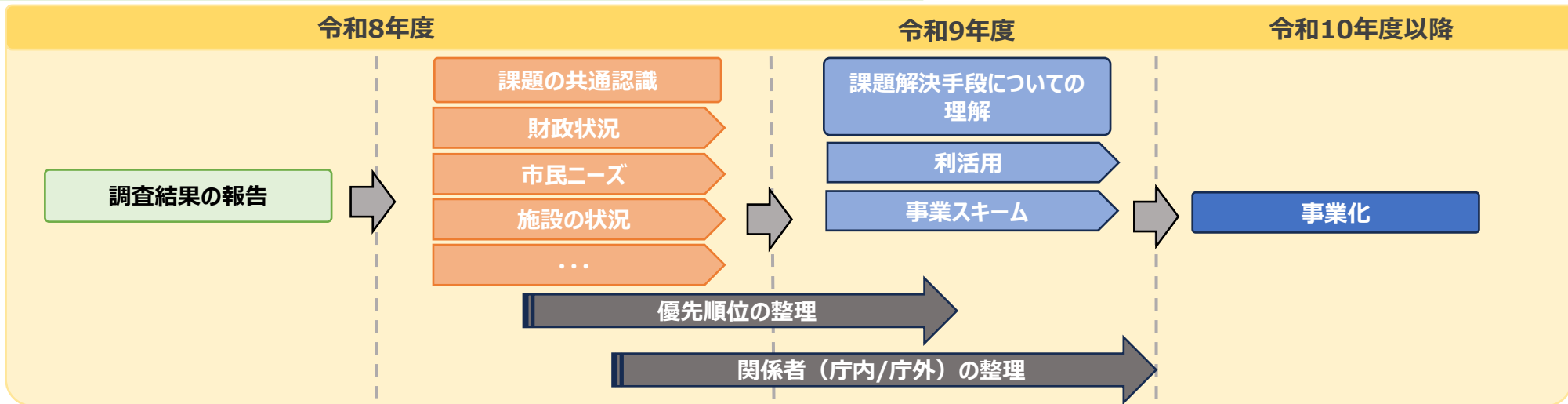
- ◆ 未利用の公共不動産の利活用と地域の社会課題解決を結び付けることで、事業効果の波及効果が期待できる
- ◆ LABVをSIB事業の実施主体として組成することで、官民連携の将来的な基盤となり、事業全体の推進や効果最大化の一括管理が期待できる

■ 調査を通して得られた成果

- ① 市と事業者の対話の結果、市有の遊休不動産（調査対象施設以外も含む）の利活用に興味を示す民間事業者を発掘
- ② 利活用に関する市の意向を含めた一定の方向性を示すことが可能なバンドリング及び利活用コンセプトの設定
- ③ 官民連携によって公的遊休不動産の利活用を推進する場合の事業スキーム構築

04. 今後の事業化に向けた課題と他自治体への横展開のポイント

■ 事業化に向けたロードマップ



■ 事業化にあたっての課題

庁内合意形成	民間事業者の事業参画の機運醸成
<ul style="list-style-type: none"> 前提条件の整理（施設所有者、利権者との調整等） 利活用内容に関して合意を得る 事業スキーム（官民連携事業手法）に関して合意を得る 役割/リスク分担の明確化 	<ul style="list-style-type: none"> 情報周知（市の検討方針、利活用対象施設情報等） 事業参画メリット訴求 より具体的な市場調査（個別対話、実証実験） 役割/リスク分担の明確化

■ 他の地方公共団体への横展開にあたっての条件や課題

利活用品	バンドリング/利活用コンセプト	事業スキーム
<ul style="list-style-type: none"> 対象施設の設置背景や歴史的背景、地方公共団体や市民の想いと合致するか 事業として成り立つ収益性を見込めるか 規制等について柔軟に取り扱うことが可能か 	<ul style="list-style-type: none"> 対象地域の状況との整合 各関係者の意見の反映 	<ul style="list-style-type: none"> 公的不動産の出資に関する庁内合意形成が図れるか 民間事業者の事業参画があるか 地域の社会課題解決に結びつく事業構築

05.導入検討先自治体から検討成果の活用に向けた予定、所感



<利活用を検討する3つの公共施設>



- 多摩地域の豪農層の農家の景観を保つ明治中期の建築物
- 日本画家の吉岡氏がアトリエとして利用
- 国登録有形文化財



- 第二次世界大戦中に空襲にあった際の弾痕が戦争の記憶を伝える元変電所
- 地域外からも来訪者が多い
- 市指定文化財



ファームズセンター

- 市内唯一の市営市民農園の管理棟
- 特に高齢者層、ファミリー層の市民農園利用率が高い

■ 調査結果について

- 民間事業者から、3施設それぞれに、利活用の可能性「有」との意見をいただくとともに、「事業手法と資金調達方法」の提案もあり、期待通りのものであった。
- 本調査を通じて、市内事業者を中心に、多くの事業者に興味をもっていただき、「利活用主体の発掘」という意味でも大きな成果があったものと認識している。
- 本調査の検討結果を事業化できれば、施設を維持するために歳出のみが嵩んでいた施設を歳入を生み出す施設に転換していけると考える。

■ 今後の検討について

- 現時点で、本市においては官民連携事業推進の体制が整っているとは言えないため、本調査結果を踏まえ、官民連携事業に関する合意形成の機運醸成に努めたい。
- まずは、令和8年度以降、本調査の結果（3施設の利活用イメージ等）を踏まえて、庁内関係課と各施設の利活用に向けた検討を行いたい。
- 現在、市には、全公共施設の再配置に向けて、公共施設再配置計画の策定を進めているところである。令和8年度末（令和9年3月）に策定予定であるので、本調結果も踏まえた中で検討していきたい。

ご清聴ありがとうございました。

東大和市



Amame Associate Japan 株式会社
・株式会社スタジオテラ共同提案体

