

【R7:先-11】伏尾台地域官民連携事業可能性調査事業 (実施主体:大阪府池田市)

池田市基礎情報(R8.2.1時点)
 ・人口:102,770人
 ・面積:22.14km²

【事業分野:スモールコンセッション】【対象施設:廃校跡地、都市公園、民間遊休地】
 【事業手法:DBO、指定管理者制度、定期借家(サブリース)】

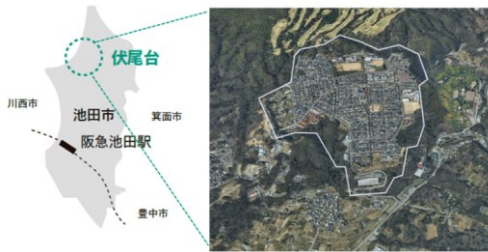
調査のポイント

- 「**オールドニュータウン**」の再生モデル: 深刻な少子高齢化が進む伏尾台地域において、旧小学校跡地、公園、阪急バス営業所跡地の3資産を一体的に捉え、民間活力を活用した持続可能な地域経営モデルを検討した。
- **段階的・連鎖的な整備戦略**: 一括での大規模投資リスクを避け、住民ニーズが最も高い「体育館(屋内遊び場)」を先行整備(クイックウィン)し、その成果をエビデンスとして校舎のイノベーション拠点化へ繋げるロードマップを策定した。
- 「**梳(す)く**」設計と用途緩和: 築50年近い校舎に対し、壁を間引いて視認性を高める「梳く」手法で改修コストを抑制。用途地域(第一種中高層住居専用地域)の制限を地域再生計画等で緩和し、民間投資を誘発する環境を検討した。

事業/施設概要

伏尾台は1970年代に開発されたオールドニュータウンで、建設から半世紀を経てインフラや住宅の老朽化が進んでいる。地形は急坂が多く、2022年のバス営業所閉鎖に伴う減便もあり、移動手段の確保が喫緊の課題。また、小学校閉校やバス跡地といった大規模な遊休資産をもつ。住民主体の移動支援や多世代交流が活発で、ローソンによる買い物支援拠点の展開も決定している。

【位置図】



施設名	延床面積	状況・課題
旧伏尾台小学校	約6,306m ²	築50年近く経過し老朽化。事務所等の導入に法的制限あり。
伏尾台西公園	約11,000m ²	利用頻度が低く、遊具の老朽化や樹木の過密化が課題。
バス営業所跡地		ローソンがコンビニに留まらない「買い物支援」や「交流拠点」としての役割を提案。跡地での店舗展開と地域連携の実施が決定。



集まり、活動し、つながるための様々な動機を受け皿になる「複合型施設」
 学校の導入運営に向けて象徴的に建物を配置し、民間する公園と連携しやすいよう、コミュニティの活動が促される建物構成としました。



伏尾台エリアマップ



【旧伏尾台小学校外観】



【旧伏尾台小学校体育館】

目的・これまでの経緯

- 開発から半世紀が経過し、市平均を大きく上回るスピードで高齢化と人口減少が進行
- 小学校閉校やバス営業所の移転により、地域内に大規模な遊休資産が発生
- 財政状況を鑑み、公費負担から、民間のノウハウや資金を活用への転換を模索
- 地域住民と連携した移動支援「らくらく送迎」の実証実験などが行われてきた

目的

- 深刻化する少子高齢化や公共施設の老朽化に対応するため、旧伏尾台小学校やバス営業所跡地などの大規模な未利用資産を活用し、持続可能な地域活性化モデルを構築する
- 遊休資産を「地域再生ネットワーク」の拠点と位置づけ、民間の創意工夫や資金を最大限に活用した持続可能な「地域経営」の仕組みや事業スキームを検討
- 官民連携による具体的な事業推進を図り、オールドニュータウン再生のモデルケース確立を目指す

調査結果① 住民アンケート

2026年1月に住民意向調査を実施し、629件の回答を得た

- 7割超の住民が活性化のための変化に肯定的。現状のサービス維持への強い危機感が、民間活用による再整備の合意形成を支えている
- 全世代でバスの利便性低下への不安が強く、各拠点間を繋ぐ移動インフラの整備が施設利用の必須条件となっている
- 西公園は利用頻度が低い。大規模整備より、最小限の設備充実が求められている
- 旧小学校への希望機能: 1位「カフェ・飲食」、2位「屋内の遊び場」、3位「静かに過ごせる場」が上位を占めている

調査結果② 社会実験

社会実験を通じた官民共創型サウンディング

- 現場体験による可視化: 社会実験を通じて、坂道の多さや施設状況、住民の熱量などの地域特性を企業が直接体感し、机上では得られない具体的な活用案や運営制約を抽出した
- 参画ハードルの低減: 本格参画を前提とせず、「1日限りのイベント」形式とすることで、企業の新規事業担当者等が参加しやすい土壌を構築した
- 双方向のニーズ集約: 企業によるコンテンツ提供と住民の反応をダイレクトに結びつけ、「企業の提供価値」と「住民ニーズ」の合致点を現実的な視点で把握した



社会実験前現地説明会の様子

社会実験「IKEDA こどもの学校」を通じ、民間事業者から以下の提案があった

- 拠点開発・施設運営(旧小学校等) 屋内遊び場: 体育館を多世代交流拠点とし、市整備・民間運営のDBO方式で参画
- 自立型運営: 民間投資を10年で回収する地域マネジメントモデルを提案
- 「交通×生活サービス」の共創 未来型モデル: コンビニを拠点に、移動支援(モビリティ)と高齢者見守りを一体化

調査結果③ 施設機能の整理

大規模整備を先行させず「ソフト活動による機運醸成」と「段階的な整備」を組み合わせる戦略をとる。住民調査をもとに3つのコンセプトを導入する

- コンセプト1: 視認性と安全性の確保(一般解: 梳く) 廊下の壁や間仕切りを「梳く」ことで、光と風、人の気配が通る空間を創出。
 - コンセプト2: 拠点と移動の接続(固有解: 編み直す) 「旧小学校」と「バス跡地」を結び、移動手段を新しい地域インフラとして再構築
 - コンセプト3: ニーズへの即応(可変性: 決めない) 機能を固定せず、入居企業のプロジェクトや活動変化に応じて間取りや仕器を柔軟に変更できる設計に
- 旧伏尾台小学校体育館住民ニーズが最も高い「体育館」を最優先で整備する「屋内遊び場」として先行整備することで日常的な賑わいを可視化し、住民の信頼獲得と民間投資を呼び込む呼び水とする



旧伏尾台小学校体育館



旧伏尾台小学校



調査結果④ 事業手法とスキームの整理

エリア包括型ハイブリッド・スキームの構築

旧小学校、西公園、バス跡地の3拠点を一体の地域共創フィールドと定義し、民間事業者にエリアマネジメントを委託する

- 旧小学校: イノベーション拠点として設計・運営を包括。企業と地域を繋ぐコーディネート業務を付帯。
 - 西公園: 過大な整備を抑え、社会実験が可能な実験フィールドとして管理
 - バス跡地: ローソン等と連携し、次世代モビリティ拠点を含む生活インフラを整備
- #### 最適な発注・運営手法の使い分け
- 体育館(DBO方式): 専門性が高い屋内遊び場を早期実現するため、設計・建設・運営を一括発注
 - 校舎(ハイブリッド運営): 公共性を保つ指定管理者制度(共用部)と、民間が自由にリーシングを行う定期借家契約(専有部)を併用

段階的整備スケジュール(案)

- Phase 1 (2026年度~): 既存校舎を活用したソフト事業・社会実験を先行
- Phase 2 (2027~2028年度): 体育館を重点整備し、2028年度に先行オープン
- Phase 3 (2029年度~): 実証成果に基づき校舎を本格改修・運用開始

財政シミュレーションとVFM

初期整備費: 総額約24.59億円(南校舎12.13億、北校舎7.47億、体育館4.99億)を見込む。
VFM(公費削減効果): 従来手法比で約29.55%(約9.18億円)の負担軽減が可能と試算。
特定財源の活用: 体育館には子育て支援施設整備事業債(90%起債・50%交付税措置)、校舎には地域未来交付金(1/2補助)を想定

結論

自走型モデルの確立 民間収益を維持管理費に充当する「自走型モデル」により、市の財政負担を最小化する。行政が「法的環境(用途緩和等)」を整え、民間が「付加価値」を創出する本スキームを、伏尾台再生の最適解と結論づけた。

事業化に向けた今後の展望(課題)

公募・事業化に向けた実務的課題

- 既存利用者との調整: 代替施設確保や合意形成
- 公募条件の設計: 民間が自立運営できる指定管理料・賃料のバランスを精査
- 用途緩和の完遂: 民間の事業リスクを排除
- 組織の自立化: 地域マネジメント組織(TMO)の組成

年度 月	令和8年度				令和9年度				令和10年度				令和11年度				令和12年度				令和13年度			
	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3
体育館棟					基本計画	基本設計~実施設計			改修工事															
校舎棟					暫定利用	適法性工							基本計画	基本設計~実施設計							改修工事			