

# 伏尾台地域官民連携事業可能性調査事業

## 報 告 書

令和8年3月

池田市

千里中央公園パークマネジメント



## 目次

1. 本調査の概要	1
1-1. 調査の目的	1
1-2. 自治体の概要	2
1-3. 事業発案に至った経緯・課題	7
1-3-1. 自治体が抱えている課題	7
1-3-2. 上位計画との関連性	7
1-3-3. 課題へのこれまでの対策	8
1-3-4. 当該事業の発案経緯	10
1-3-5. 当該事業の必要性	10
1-4. 検討体制の整備	12
1-4-1. 庁内検討体制	12
1-4-2. 民間の関係者との協力体制	12
2. 本調査の内容	13
2-1. 調査の流れ	13
2-2. 社会実験を通じた官民共創型サウンディングの手法	14
2-3. 社会実験を通じた官民共創型サウンディングの結果	16
3. 前提条件の整理	17
3-1. 対象施設及び対象地の概要	17
3-1-1. 対象施設の状況	17
3-1-2. 対象地の状況	21
3-2. 対象機能の検討	22
3-2-1. 地域住民や関係者ニーズ等の整理	22
3-2-2. 施設機能等の整理	24
3-2-3. 戦略的重点整備エリア：旧伏尾台小学校体育館	29
3-2-4. 用途変更に伴う課題と規制緩和	29

3-2-5. オープンイノベーション拠点に関する関係者ニーズの整理 .....	32
4. 事業化検討 .....	35
4-1. 事業手法等の検討 .....	35
4-1-1. 参考にした類似事例 .....	35
4-1-2. 事業手法・スキームの整理 .....	42
4-2. 事業手法・スキームの比較 .....	44
4-2-1. 各種設定条件とその根拠 .....	44
4-2-2. 手法別の公共負担額の整理 .....	49
4-2-3. VFM 算出結果 .....	49
4-2-4. 事業期間における収支の比較 .....	49
4-2-5. サウンディングの結果等 .....	50
4-3. 検討結果・結論 .....	52
4-3-1. 調査の結果から得られた示唆 .....	52
4-3-2. 調査結果及び示唆に基づく結論 .....	52
4-4. リスク分担の検討 .....	53
4-4-1. リスク分担の考え方 .....	53
4-4-2. リスク分担表(案)の整理 .....	53
4-5. 法令等の整理 .....	54
4-5-1. 制約となる法令等の解釈 .....	54
4-5-2. 利用できる補助金や支援等 .....	54
5. 今後の進め方 .....	56
5-1. ロードマップ .....	56
5-1-1. 事業化に向けてのスケジュール .....	56
5-1-2. 今後の検討事項等 .....	57
5-2. 想定される課題 .....	59
5-2-1. その後の検討、事業化の各段階で想定される課題、懸念点等 .....	59
6. まとめ .....	61



## 1. 本調査の概要

### 1-1. 調査の目的

本調査は、大阪府池田市（以下、本市）において、深刻化する少子高齢化や人口減少、および公共施設等の老朽化といった構造的課題に対応し、市内に存在する大規模な未利用資産を有効活用した持続可能な地域活性化のモデルを構築することを目的とする。

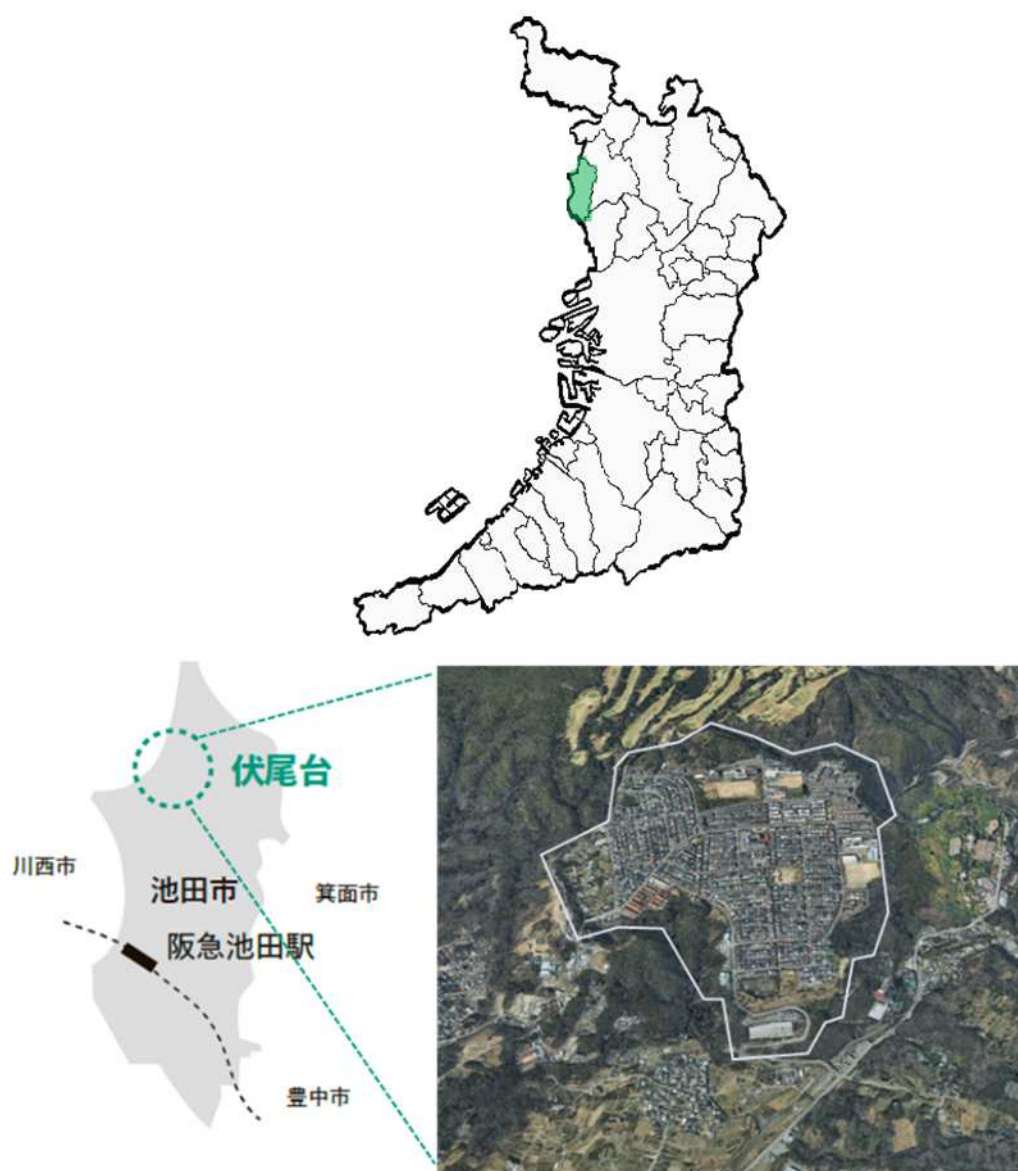
現在、本市には、地域再生の核となる既存の公共・未利用ストックとして、旧伏尾台小学校や阪急バス営業所跡地、さらには伏尾台西公園をはじめとする複数の資産が点在しており、それぞれが豊かな自然環境や住環境を活かした再編・利活用の可能性を有している。今後、より一層の地域活力の向上を目指していくためには、個別の施設管理に留まらず、それぞれの機能や役割を改めて定義し直し、複数の資産を総合して最適なパフォーマンスを発揮できるような、官民連携による「地域経営」の仕組みづくりが必要となる。

以上のことから、本調査では、地域活性化の中核拠点と捉える旧伏尾台小学校等の遊休資産において、民間の創意工夫や資金を最大限に活用し、より効率的で持続可能な施設運営への転換を図るため、民間主導の運営も見据えた事業スキームの検討を行うものである。また、その他の既存公共施設や未利用地を「地域再生ネットワーク」の拠点と位置づけ、各拠点が連携した利活用方策を検討するとともに、官民連携による事業化に向けた各種調査分析およびロードマップの策定を行う。これにより、本市が培ってきた「事始め」の産業精神と民間活力を融合させ、次年度以降の具体的な官民連携事業の推進と、オールドニュータウン再生のモデルケースとして市内他地域への展開を見据えた持続可能な都市経営モデルの確立を目指す。

## 1-2. 自治体の概要

### ①位置・面積・地形

本市は、大阪府の北西部に位置し、南北に約 10km、東西に最大約 4.2km と細長い市域を有しており、総面積は 22.14k m<sup>2</sup>である。北部の北摂山系へと連なる五月山連峰の豊かな緑と、西側に流れる猪名川に囲まれた、自然に恵まれた環境にある。地形的には、北部の丘陵地・山地から南部にかけて緩やかに傾斜しており、古くからこの高低差を活かした宅地開発や植木産業が盛んであった。また、市域の南部には大阪国際空港(伊丹空港)の一部を擁しており、空の玄関口としての機能も併せ持っている。



図表 1-1 本市の位置

## ②歴史的・都市的背景

古くは猪名川の水運や能勢街道の宿場町として栄え、近代以降は北摂地域における交通の要所として発展してきた。特に阪急電鉄による沿線開発により、日本における「郊外住宅地」の先駆けとして質の高い住環境が形成された歴史を持つ。市内には、日本初のインスタントラーメンが誕生した「カップヌードルミュージアム 大阪池田」や、上方落語の拠点である「落語みゅーじあむ」など、独自の文化資源が点在しており、観光周遊のポテンシャルも高い。



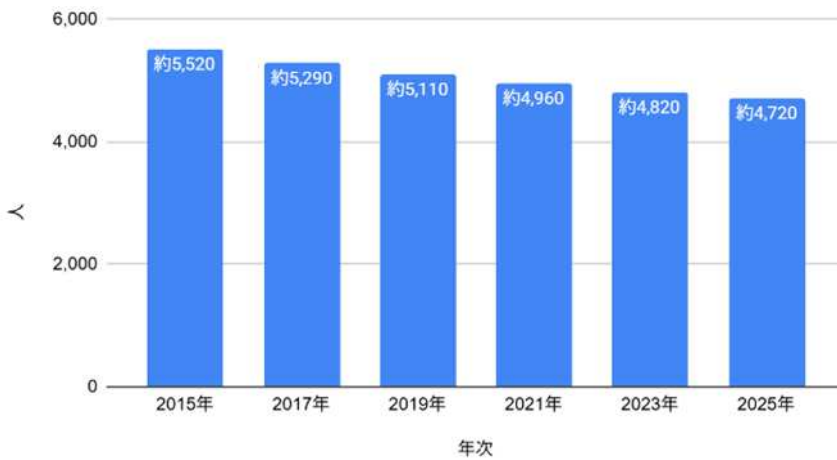
図表 1-2 観光マップ 出所：池田市観光協会公式サイト おでかけ IKEDA

## ③人口構造と社会動態

2020(令和2)年国勢調査における本市の人口は104,993人であり、長期的には10万人前後で安定的に推移してきた。しかし、少子高齢化の波は本市においても例外ではなく、2015(平成27)年時点で老年人口(65歳以上)の割合は25%を超えている。特に、昭和40年代以降に大規模開発された伏尾台地域等の丘陵部住宅地において、入居開始当時の子育て世代が一斉に高齢化する一方で、若年層が市外へと流出する「オールドニュータウン」特有の課題が顕在化している。こうした地域では、市内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しており、地域コミュニティの維持が急務となっている。



伏尾台(1～5丁目) の人口



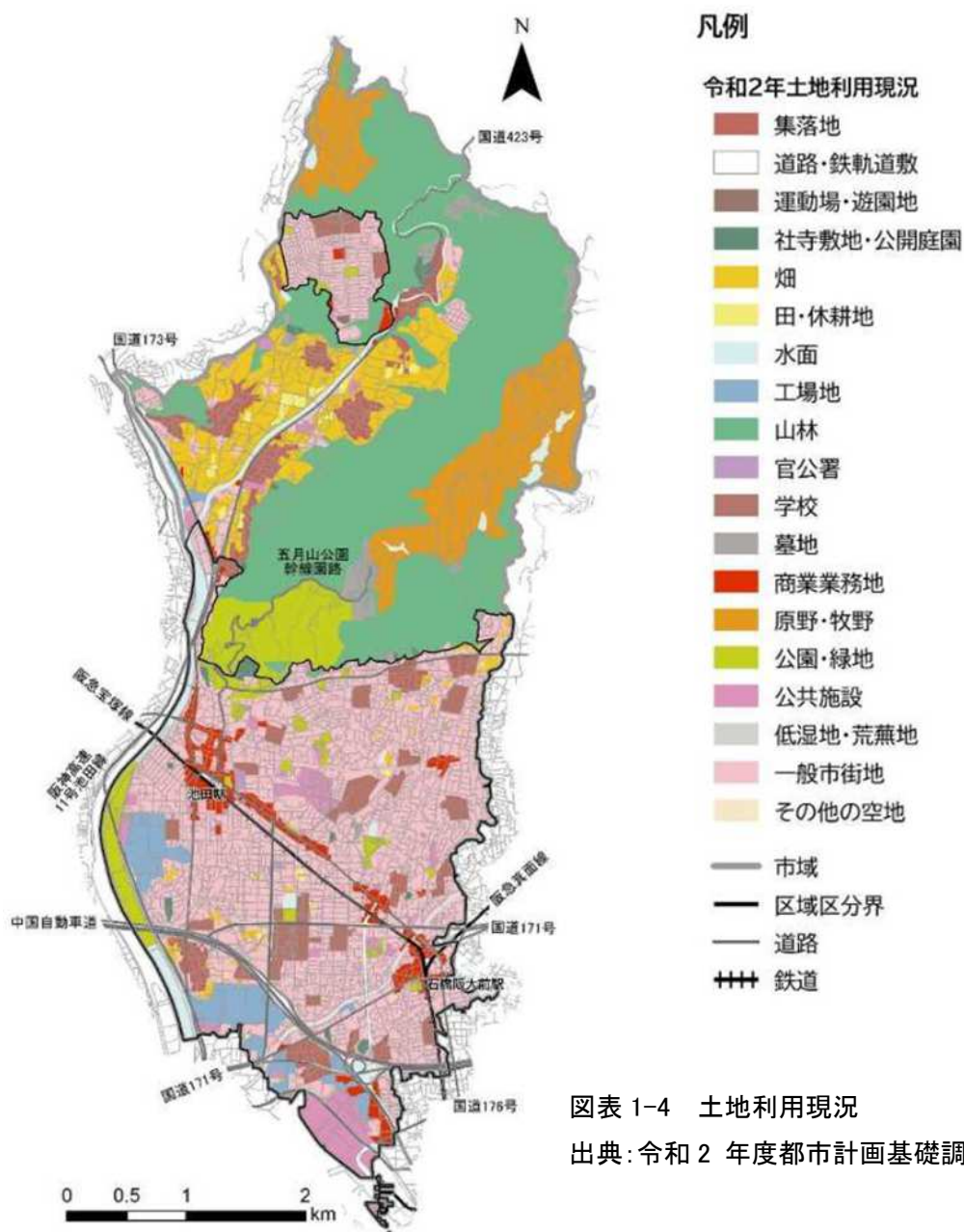
年次	伏尾台(1～5丁目)	池田市全体	差
2015年	約 38%	約 25%	0.13
2020年	約 45%	約 27%	0.18
2025年	約 51%	約 28%	0.23

図表 1-3 本市と伏尾台の人口推移と高齢化率

出所：池田市住民基本台帳

#### ④交通網の特性

南北を阪急宝塚線が貫き、「池田駅」「石橋阪大前駅」の2つの拠点を中心に大阪都心部への極めて高い交通利便性を有している。また、国道171号や国道176号、中国自動車道、阪神高速道路などの広域幹線道路が交差しており、物流・交通の要衝となっている。一方で、今回対象とする伏尾台地域などの丘陵地においては、急勾配の坂道が多い地形特性から、公共交通(路線バス)への依存度が高く、将来的なモビリティの確保が生活利便性を維持する上での鍵となっている。



図表 1-4 土地利用現況

出典: 令和2年度都市計画基礎調査

#### ⑤財政と都市経営の方向性

本市の財政状況は、社会保障関係経費の増大や、高度経済成長期に集中的に整備された公共施設の更新時期が到来していることにより、将来的な負担増が見込まれている。これに対し、市では「池田市公共施設等総合管理計画」等に基づき、民間活力（PPP/PFI）の導入やデジタル技術（DX）の活用による効率的かつ効果的な都市マネジメントを推進しており、持続可能な都市経営への転換を全庁的に進めている。

### 1-3. 事業発案に至った経緯・課題

#### 1-3-1. 自治体が抱えている課題

本市は、南部地域の交通利便性と北部地域の豊かな自然が調和した郊外住宅都市として発展してきたが、現在、以下の構造的課題に直面している。

##### ①人口構造の変化と少子高齢化の進行

市全体で人口減少局面に入っており、特に昭和 40 年代に整備された伏尾台地域等の大規模住宅団地において、居住者の高齢化率が市内平均を大きく上回り、地域活力の低下が顕在化している。

##### ②公共施設等の老朽化と財政負担の増大

高度経済成長期に一斉に整備された公共施設やインフラの老朽化が進んでおり、更新費用の増大が将来的な財政運営の圧迫要因となっている。

##### ③生活利便機能の維持困難

人口減少に伴い、路線バスの減便や近隣商業機能の縮小が進んでおり、特に移動制約者に対する生活支援サービスの再構築が必要となっている。

##### ④未利用資産の増加

旧伏尾台小学校やバス営業所跡地などの遊休資産が、有効活用されないまま地域の負担となっており、これらを活用した新たな価値創出の仕組みが整っていない。

#### 1-3-2. 上位計画との関連性

本事業は、本市の最上位計画から各分野の個別計画に至るまで、その方向性と緊密に連動したものであり、市の持続可能性を担保するための戦略的事業として位置づけられる。

##### ①第 7 次池田市総合計画(2023(令和 5)年度～2032(令和 14)年度)

本市の最高規範であり、将来像として『『だったらいいな』を叶える いけだ』を掲げている。本計画の基本構想では、重点施策の一つに「持続可能な都市経営」を据え、限られた経営資源を有効に活用するため、公共施設マネジメントの推進や民間活力の積極的な導入(PPP/PFI)を明記している。

##### ②池田市都市計画マスタープラン Ver.2(2023(令和 5)年度～2032(令和 14)年度)

都市づくりの目標として「世代を超えて住み継がれるまち」を掲げ、特に丘陵部住宅地(伏尾台地域等)においては「生活サービス拠点の維持・誘導」を重要課題としている。同プランでは、既存の公共施設や未利用地を「地域拠点」として再定義し、ウォークアブル(歩きたくなる)な空間づくりや拠点機能の質的強化を官民連携で進める方針を示している。本事業による拠点整備は、同プランが描く「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造を実現するための核となる。

##### ③第 3 期池田市まち・ひと・しごと創生総合戦略(2025(令和 7)年度～2029(令和 11)年度)

地方創生の深化を目指す本戦略では、人口減少の抑制と地域活力の維持を最優先事項としている。施策テーマとして「産学官連携によるまちづくり」や「転入・定住の促進」を掲げ、多様

な主体が関わることで地域の課題解決を図る「共創」の仕組みづくりを重視している。旧小学校跡地へのオープンノベーション施設や子育て支援機能の導入検討は、本戦略が目指す「新たな人の流れ」と「仕事の創出」に直結するものである。

#### ④その他

池田市では現在、本事業を制度的に支えるため、地域再生計画「池田市伏尾台地域における官民連携によるニュータウン再生計画」の策定を予定している。本計画は、地域住宅団地再生事業を中核的な制度として位置づけ、旧小学校跡地等の既存ストックを最大限に活用できる環境を整えることで、持続的なニュータウン再生の法的・財政的枠組みを構築することを目指している。

### 1-3-3. 課題へのこれまでの対策

#### ①伏尾台地域における多世代交流と遊休資産活用の試行

旧伏尾台小学校の閉校後、当該施設を地域の貴重な財産として有効活用するため、先行して一部教室等を利用した事業を実施してきた。具体的には、不登校児童生徒の支援や多様な学びの場を提供する「スマイルファクトリー」の運営や、子育て支援・多世代交流の拠点となる「はぐのさとプロジェクト」などを展開している。これらは、遊休資産が地域のコミュニティ維持において重要な役割を果たし得ることを示す先行事例となっている。

#### ②生活利便性維持に向けた地域内交通等の社会実験

丘陵地に位置する伏尾台地域の移動課題に対し、公共交通の補完を目的とした「らくらく送迎」等の地域内移動支援の実証実験を行ってきた。これは、地域住民、行政、民間事業者が連携し、高齢者等の買い物や通院といった日常生活の質を維持するための持続可能な仕組みを模索するものである。こうした活動を通じて、地域運営における官民連携の重要性と、拠点施設の利便性が交通インフラの持続性に与える影響についての知見を蓄積してきた。

# 『らくらく送迎』やっています！

登録もご利用も「無料」です。  
前日までの予約で、伏尾台内のどこでも、ボランティアドライバーが送迎します。

※伏尾台は阪急バス運行地域ですので、  
無償ボランティアドライバーによる地域内限定の無料送迎です。  
※ボランティアドライバーを確保するために、必ず前日までのご予約をお願いいたします。



## 〈ご利用例〉



## 〈主な利用規約〉

- ・会員登録が必要です。(個人情報の登録)  
コミプラで「らくらく送迎に登録したい」とお声掛けいただくか、743-6384までお電話ください。
- ・原則祭日を除く月曜から金曜日の午前9時～午後6時まで。
- ・伏尾台1丁目～5丁目の地域内限定です。
- ・前日までに必ず予約をお願いします。  
※祝日を除く月曜から金曜日の午前9時30分～午後6時のみの受付となります。
- ・受付電話：072-743-6384



お名前・ご住所・生年月日・ご連絡先を記入するだけで、  
伏尾台在住の方ならどなたでもご利用いただけます。

『らくらく送迎』のドライバーさんも大募集！  
みなさんのお力をお貸しください。

図表 1-4 らくらく送迎

出典：『伏尾台コミュニティ vol.30(令和 6 年 3 月)』

### ③公共施設マネジメントの推進と全庁的な体制構築

2016(平成 28)年度に「池田市公共施設等総合管理計画」を策定し、2022(令和 4)年度の改定を経て、公共施設の総量抑制と有効活用を計画的に推進してきた。これに基づき、施設ごとの実施方針を示す「個別施設計画」を策定し、老朽化対策と機能集約の検討を加速させている。さらに、2023(令和 5)年度には、地方創生、SDGs、DX を一体的に推進する「池田市未来創生戦略本部」を設置した。これにより、部局横断的な視点で公共資産を捉え、民間提案を柔軟に取り入れるための内部体制の強化を図っている。

### ④民間提案制度の導入と官民対話の促進

特定の施設に限らず、民間の創意工夫を広く求めるため、サウンディング型市場調査や民間提案制度を活用した対話を継続的に行ってきた。例えば、池田駅周辺におけるエリアプラットフォームの構築支援など、民間事業者が主体となって地域価値を高める「エリアマネジメント」の考え方を導入するための環境整備を進めており、これらの経験を伏尾台地域の拠点再生スキーム検討にも反映させている。

#### 1-3-4. 当該事業の発案経緯

本事業は、伏尾台地域が直面している急激な人口構造の変化と、それに伴う大規模な遊休資産の発生という、地域の存続に関わる危機を、持続可能な地域再生への転換点(好機)と捉えることから発案された。

##### ①地域課題の深刻化と未利用資産の同時発生

伏尾台地域は、昭和 40 年代のまちびらきから半世紀以上が経過し、インフラや住宅の老朽化に加え、住民の高齢化率が市内平均を大きく上回るなど、典型的な「オールドニュータウン」の課題を抱えている。こうした中、2014(平成 26)年度に池田市立伏尾台小学校が閉校し、さらに地域交通の要であった阪急バス伏尾台営業所の移転・跡地化が決定するなど、地域内に大規模な未利用資産が同時期に発生することとなった。これら資産を放置することは、地域の活力を削ぎ、防犯や防災上のリスクを高める要因となるため、早急な対策が求められていた。

##### ②単なる施設更新から「地域経営」への転換

当初、これらの遊休資産については、個別の売却や行政主導による単一機能の施設整備も検討された。しかし、社会情勢の不透明さや市の厳しい財政状況を鑑みると、多額の公費を投じた従来型の手法では持続可能性に欠けるという懸念が強まった。そこで、これら点在する資産を一体の「地域再生拠点」と位置づけ、民間のノウハウや資金を最大限に活用することで、行政の財政負担を抑制しながら、地域が必要とする多機能(就業支援、子育て支援、生活利便機能等)を複合的に導入する「官民連携による地域経営モデル」への転換を模索することとなった。

上記を踏まえ、地域活性化の核となる「旧伏尾台小学校」等の跡地等について、民間主導の運営も見据えた事業スキーム(PFI、コンセッション、民設民営等)の導入検討や官民連携の仕組みを構築・調査することとした。

#### 1-3-5. 当該事業の必要性

本事業を推進することは、単なる遊休資産の利活用に留まらず、本市の将来的な都市経営の成否を握る極めて重要な意義を持っており、その必要性は以下の点に集約される。

##### ①行政負担の抑制と持続可能な公共サービスの確保

本市では、老朽化した公共施設の更新時期が集中しており、限られた財源の中でこれらすべてを従来の手法(市直営・公費負担)で維持することは極めて困難な状況にある。特に伏尾台地域のような大規模な資産群を抱えるエリアにおいては、民間の資金や経営ノウハウを最大限に導入することで、初期投資および維持管理コストの公費負担を大幅に削減する必要がある。民間主導の運営への転換は、財政の健全化と、市民が必要とするサービスの持続性を両立させるための不可欠な選択である。

##### ②「オールドニュータウン」の再生モデルの構築

伏尾台地域が直面している「急激な高齢化」「若年層の流出」「利便機能の低下」という課題

は、全国の多くのニュータウンに共通する深刻な構造的問題である。旧小学校跡地をオープンイノベーション施設や多世代交流の拠点として再生し、そこに新たな雇用や人の流れを生み出すことは、単なる施設の更新ではなく、地域社会全体の再活性化を図るものである。本事業を通じて構築する官民連携スキームは、同様の課題を抱える他地域への展開が可能な、先進的な再生モデルとして大きな波及効果が期待される。

#### ③多様な機能の複合化による地域価値の最大化

旧伏尾台小学校、阪急バス営業所跡地、伏尾台西公園といった複数の資産を一体的に捉え、子育て支援、高齢者福祉、生活利便施設、さらには新たな働き方を支える機能を複合的に導入することは、地域住民のQOL(生活の質)向上に直結する。特に、移動課題の解決に向けた「地域交通のリ・デザイン」と、これらの拠点を連動させることは、生活利便性を抜本的に強化し、地域としての魅力を高め、結果として転入・定住の促進につながる。

#### ④不確実な社会情勢に対応する柔軟な事業手法の確立

社会ニーズが多様化し、将来予測が困難な現代において、一度整備すれば数十年間固定される従来型の施設運営はリスクを伴う。民間のマーケット感覚を取り入れ、需要の変化に応じて柔軟に機能を更新できる官民連携手法を確立することは、変化に強い「レジリエントな都市づくり」を実現するために必要不可欠なステップである。

## 1-4. 検討体制の整備

### 1-4-1. 庁内検討体制

本事業の主轄課をまちづくり環境部 都市政策課とし、緊密に連携する体制を構築している。

担当部署: まちづくり環境部 都市政策課

関係部署: 地域交通関連: 交通道路課

施設管理関連: 総務課・政策企画課

### 1-4-2. 民間の関係者との協力体制

本調査は、専門的な知見を有する民間事業者と、地域の最前線で活動する組織との連携により推進する。

#### ①調査受託事業者(千里中央公園パークマネジメント株式会社)

本調査の受託者として、地域マネジメント、空間デザイン、金融、生活サービスの各専門性を有する以下の企業群により構成されるコンソーシアムを組織した。

(ア)千里中央公園パークマネジメント株式会社: 統括管理および地域マネジメントの知見を提供。

(イ)株式会社乃村工芸社: 空間プロデュース、デザイン、コンテンツ立案を担当。

(ウ)株式会社池田泉州ホールディングス: 地域金融機関の視点から、事業ファイナンスや企業誘致を支援。

(エ)株式会社ローソン: 生活サービス拠点の構築や、物販・サービスを通じた利便性向上の検討を支援。

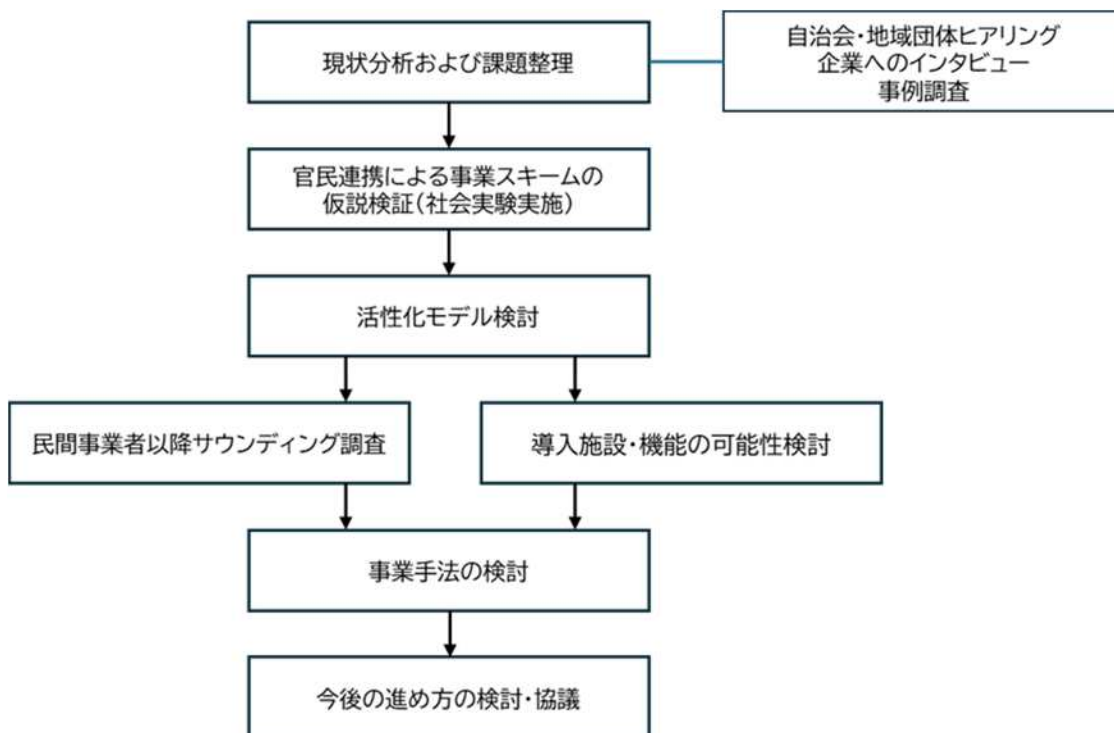
#### ②地域関係者(ほそごうコミュニティ推進協議会(伏尾台地区))

地域住民の意向を適時かつ的確に事業計画へ反映させるため、伏尾台コミュニティ推進協議会と密接な連携を図る。

## 2. 本調査の内容

### 2-1. 調査の流れ

本調査は、以下に示すフロー図にて実施した



図表 2-1 調査の流れ

## 2-2. 社会実験を通じた官民共創型サウンディングの手法

### ① 現場体験による課題とポテンシャルの可視化

面と向かったのヒアリングでは伝わりにくい「坂道の多さ」や「廃校施設のインフラ状況」「住民の熱量」といった伏尾台特有の課題とポテンシャルを、社会実験を通じて企業側に直接肌で感じてもらう機会を設けた。実際に施設を使用することで、机上では想定できなかった具体的な活用アイデアや、改修・運営上の制約に関するより精度の高い意見を引き出すことが可能となった。

### ② 「社会実験」による参画ハードルの低減

将来的な事業運営への本格参画を前提としたヒアリングは、企業にとって意思決定のハードルが高くなりがちである。しかし、「まずは1日限りのイベントや実証実験に参加する」という社会実験の形をとることで、企業の新規事業担当者や地域貢献部門が参加しやすくなる土壌を構築した。



図表 2-2 社会実験前現地説明会の様子

### ③ インタラクティブなニーズの集約

企業がワークショップ等のコンテンツを提供し、それに対する地域住民(子どもや保護者世代)の反応をダイレクトに確認できる場とした。これにより、企業側は自社の技術やサービスが地域課題にどう適合するかを実証でき、行政側は「企業が提供できる価値」と「住民が求めるニーズ」の合致点をより現実的な視点で把握することに成功した。



パナソニック

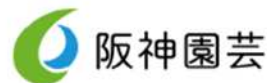
株式会社 乃村工藝社

KOTOBUKI

LAWSON

関西スーパー

阪急百貨店吹奏楽団



まち健

図表 2-3 社会実験の様子と参加企業

## 2-3. 社会実験を通じた官民共創型サウンディングの結果

本調査では、社会実験「IKEDA こどもの学校」の場を活用した「実証型サウンディング」および、その後の個別ヒアリングを通じて、民間事業者の意向把握を行った。その結果、各社から以下のような具体的な事業提案や参画条件が示された。

### ①拠点開発・施設運営に関する提案(旧伏尾台小学校等)

#### (ア)多世代交流の拠点化(遊具会社)

既存の体育館を「屋内遊び場」として再生し、子どもを核に多世代が「ごちゃませ」に交流できる拠点を提案。福井県大野市等の先行事例に基づき、市が整備費を負担し民間が運営を担う DBO 方式であれば、具体的な事業参画が可能であるとの意向が示された。

#### (イ)地域マネジメントと投資(空間プロデュース会社)

空間プロデュースに加え、地元企業等との共同事業体(JV)による地域マネジメントを提案。民間投資を10年で回収する自立型運営モデルを視野に入れている。

#### (ウ)先端技術の社会実装(総合電機メーカー、総合緑化事業会社)

総合電機メーカーからは、3D マップを活用したバーチャルパークの構築など、空間ソリューションを通じた継続参画の意向が示された。また、総合緑化事業会社からは、地場産業と掛け合わせた新たな事業(ジン等の製造等)の検討可能性が挙げられた。

#### (エ)文化・教育ハブ(航空会社、書籍卸し)

航空会社からは航空機廃材を活用したアート制作や合宿研修での利用、書店卸しからは無人本屋やライブラリー機能を通じた「文化のハブ」としての参画意向が示された。

### ②「交通×生活サービス」の共創モデル

(ア)未来型地域モデル(自動車会社・通信会社・コンビニエンスストア) コンビニを「物販+地域サロン+モビリティ拠点」と再定義。次世代パーソナルモビリティの導入と、通信会社のデータ活用による高齢者の見守りを一体化したモデルが提案された。

(イ)公共交通の維持(交通事業者) バス待ち環境を改善する「こじんまりとした拠点」の設置や、研究機関と連携した「池田留学(教育×宿泊)」、将来的な自動運転の実装に向けた市との協議に前向きな姿勢が示された。

### 3. 前提条件の整理

#### 3-1. 対象施設及び対象地の概要

##### 3-1-1. 対象施設の状況

本事業の核となる3つの資産について、詳細な状況を整理する。

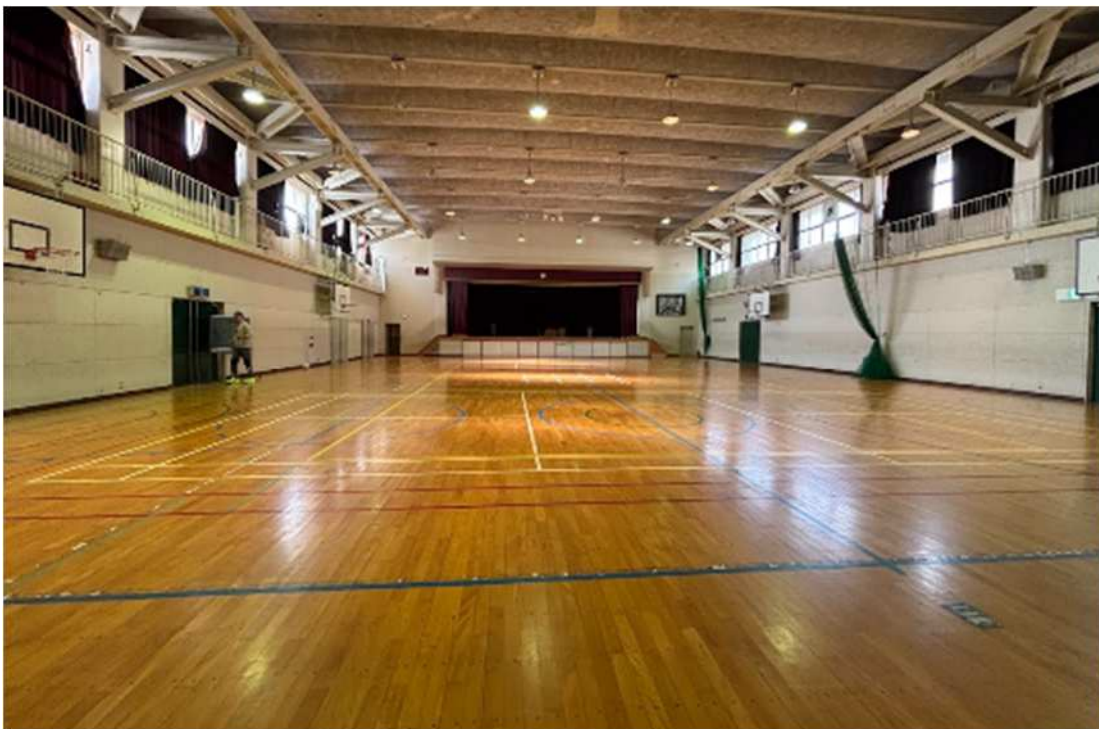
###### ①旧伏尾台小学校(地域課題解決の核となる拠点)

所在地	大阪府池田市伏尾台2丁目11
アクセス	阪急宝塚線「池田駅」より阪急バス「伏尾台センター」バス停下車、徒歩約5分
竣工	1970年代(1971年～1979年にかけて順次整備)
敷地面積	約18,000㎡
規模・構造	RC造、3階建て
都市計画・用途地域	都市計画区域内(市街化区域)、第一種中高層住居専用地域
利用状況及び料金収入等	2016(平成27)年3月に閉校。現在は暫定活用として「スマイルファクトリー」や「はぐのさとプロジェクト」の活動拠点となっている他、学校法人ポプラ学園ポプラ介護福祉学校が入居している。
老朽化の度合い 維持管理等の費用	築50年近くが経過し全体的に老朽化が著しい。市が負担する維持管理費が発生しており、抜本的な改修には多額の公費が必要となる。
法的な制約と課題	旧伏尾台小学校が位置する区域は「第一種中高層住居専用地域」であり、現状では事務所や店舗等の導入に一定の制限がある。この課題に対し、市が策定を予定している「地域再生計画」および、それに基づく「地域住宅団地再生事業計画」において、用途制限の弾力的運用に関する特例の適用を検討している。これにより、企業誘致やオープンイノベーション拠点形成に必要な機能導入が可能となり、民間投資の障壁が段階的に解消される見込みである。

図表 3-1 旧伏尾台小学校の整理



図表 3-2 旧伏尾台小学校外観



図表 3-3 旧伏尾台小学校体育館

②伏尾台西公園(交流とオープンスペースの拠点)

所在地	大阪府池田市伏尾台 4 丁目
都市計画・用途地域	第一種中高層住居専用地域
敷地面積	約 11,000 m <sup>2</sup>
現状と課題	遊具の老朽化や樹木の過密化が課題。旧小学校等と一体的な管理・運営(パークマネジメント)により、制限の多い住居専用地域内における貴重な活動拠点としての活用をめざす。

図表 3-4 伏尾台西公園の整理



図表 3-5 伏尾台西公園

③阪急バス営業所跡地(モビリティと生活利便の拠点)

所在地	大阪府池田市伏尾台 5 丁目
都市計画・用途地域	第一種中高層住居専用地域
ローソン活用の経緯	地域内の商業施設が減少する中、生活利便機能の維持が喫緊の課題となった。本事業の参画メンバーである株式会社ローソンが、単なるコンビニエンスストアに留まらず、地域住民の「買い物支援」や「交流拠点」としての役割を担うことを提案。当該跡地を活用した店舗展開と地域連携施策の実施が決定した

図表 3-6 阪急バス営業所跡地の整理

全体計画

集まり、活動し、つながるための様々な動機の受け皿になる「複合型施設」

マチの導入道路に向けて象徴的に建物を配置し、隣接する公園と連動しやすいよう、コミュニティの活動が促進される建物構成としました。



図表 3-7 阪急バス営業所跡地

### 3-1-2. 対象地の状況

対象となる伏尾台地域および周辺の土地・環境の状況は以下の通りである。

#### ①人口推移と高齢化の進行

伏尾台地域は、1970年代に阪急電鉄による沿線開発の一環として整備された郊外型住宅地である。かつては多くの子育て世代で賑わったが、開発から半世紀以上が経過し、現在は約4,800人が暮らしている。本市全体の人口は10万人前後で横ばいから微減の傾向にあるが、伏尾台地域においては高齢化率が市内平均を大きく上回っており、若年層の流出による人口減少が急速に進行している。

#### ②伏尾台コミュニティ推進協議会による主体的な活動

こうした厳しい状況に対し、地域住民が主体となった「ほそごう地域コミュニティ推進協議会(伏尾台地区)」が中心となり、地域課題の解決に向けた積極的な活動を展開している。

##### (ア)地域内移動支援

ボランティアによる無料運送サービス「らくらく送迎」の実証実験を継続的に実施しており、高齢者の通院や買い物の足として重要な役割を果たしてきた。

##### (イ)多世代交流の創出

旧伏尾台小学校の一部を活用し、住民と事業者が連携した多世代交流拠点「はぐのさとプロジェクト」を推進している。このように、伏尾台は地域住民による「自分たちのまちは自分たちでつくろう」という地域分権の理念が深く浸透しているエリアである。

#### ③自動運転等の実証実験に適した道路環境

伏尾台地域は、住宅団地として計画的に整備された結果、地域内の主要道路における信号機が1か所しかないという極めて特徴的な道路環境を有している。このシンプルかつ管理しやすい道路構造は、歩行者と車両の分離が図られている点に加え、次世代モビリティ(自動運転バスや配送ロボット等)の実証実験を行う上で非常に高い優位性(安全性と検証の容易性)を備えている。坂道の多い地形特性から移動支援のニーズが極めて高く、地域住民の受容性も高いことから、先端技術を活用した新たな地域交通の「リ・デザイン」を試行するフィールドとして最適な条件が整っている。

#### ④地形的特性と移動の困難性

地域全体が丘陵地に位置し、急勾配な坂道が多い。この地勢的な制約により、徒歩や自転車での移動が物理的に困難であり、生活圏の維持を自家用車や公共交通に大きく依存せざるを得ない構造となっている。

#### ⑤公共交通の現状と課題

かつては地域内に阪急バス伏尾台営業所が存在したが、路線再編に伴い2022(令和4)年に閉鎖され、運行本数の削減が進行した。主要なバス停から各住区までのラストワンマイルの移動確保は、特に運転免許を返納した高齢者や子育て世帯にとって深刻な課題となっている。

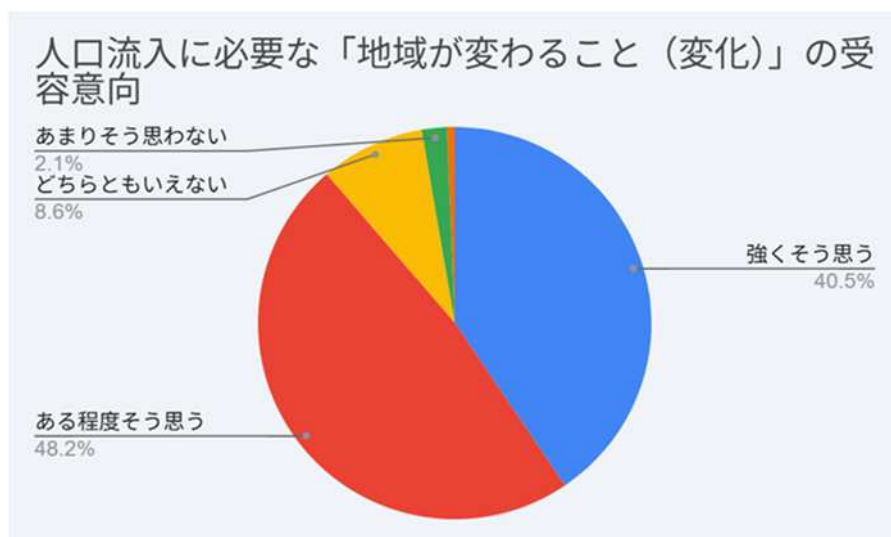
## 3-2. 対象機能の検討

### 3-2-1. 地域住民や関係者ニーズ等の整理

本事業の検討にあたり、伏尾台地域の全戸(約 2,200 世帯)を対象とした「伏尾台地域活性化に向けた住民意向調査(2026 年 1 月実施)」を執り行い、629 件(回収率:約 28.6%)の有効回答を得た。回答者の 75.0%が居住 20 年以上の長期居住者であり、地域の変遷と課題を熟知した視点からの回答が中心となっている。

#### ①活性化に向けた変化への受容性

地域が活性化のために変化していくことに対し、「賛成(34.8%)」「どちらかといえば賛成(37.4%)」を合わせ、7 割を超える住民(72.2%)が肯定的な意向を示している。これは、現状のサービス水準では日常生活の維持が困難であるという強い危機感の表れであり、民間活力を活用した跡地再整備を推進する上での大きな社会的合意となっている。



図表 3-8 住民アンケート結果

出典:伏尾台地域官民連携事業可能性調査事業住民アンケート

#### ②移動手段の確保と拠点間のネットワーク

調査全体を通じて「移動手段の確保」を求める声が極めて強く、バス跡地、小学校跡地、西公園のいずれにおいても最優先課題として挙げられている。

移動の不安: 公共交通(バス)の利便性低下が「外出のしにくさ」に直結しており、全世代共通の不安要素となっている。

拠点接続の必要性: 単一の施設整備に留まらず、生活利便拠点(阪急バス跡地等)と交流・実証拠点(旧小学校)を繋ぐ地域内移動インフラ(次世代モビリティ等)の整備が、施設利用率を左右する必須条件であることが確認された。

### ③既存施設の利用実態と課題(西公園等)

伏尾台西公園を含む既存の地域内施設は、現在「利用頻度が低い(月に1回未満が大多数)」状態にある。

低迷の要因：利用しない理由として「目的がない」「老朽化」が上位を占めており、多額のハード投資を行う前に、「訪れる目的(ソフト)」の創出と、日常的な維持管理(清掃・美化等)の徹底が急務である。

西公園のあり方：大きなハード整備よりも、現状の自然環境を活かしつつ「子連れで滞在できる最小限の設備(ベンチ、日よけ等)」の充実や、多様な活動を受け入れる広場としての開放を求める声が見られた。

### ④30代の孤立感と交流拠点への期待

世代別分析において、30代は「地域での交流が不足している」と感じる割合が他世代より有意に高い。

### ⑤交流の断絶

子育て世代が地域社会と接点を持つ機会が不足しており、旧小学校跡地には、単なるビジネス拠点ではなく、若い世代が日常的に立ち寄り、多世代や企業と自然に繋がれる「開かれた場」としての役割が期待されている。

### ⑥旧伏尾台小学校に導入を希望する機能(アンケート結果)

住民が跡地活用において特に必要としている機能は以下の通りである。これらのニーズは、今後の施設機能配置の基礎指針となる。

順位	住民が希望する機能	回答率	住民の具体的な期待(自由記述より抜粋)
1位	カフェ・飲食スペース	64.10%	散歩のついでに立ち寄れる、多世代が集う憩いの場。
2位	子どもの遊び場(屋内等)	42.30%	天候を気にせず、親子で安心して過ごせる空間。
3位	静かに過ごせる場(読書等)	38.80%	自習や読書、仕事など、落ち着いて集中できる環境。
4位	健康・運動施設	31.50%	軽運動や健康維持のためのプログラム・場所。

図表 3-9 住民アンケート結果

出典：伏尾台地域官民連携事業可能性調査事業住民アンケート

### 3-2-2. 施設機能等の整理

本事業では、大規模なハード整備を先行させる従来型の手法を抜本的に改め、「ソフト活動による機運醸成」と「段階的なハード整備」を組み合わせた戦略的プロセスを採用する。特に、2026年1月に実施した住民意向調査(回収数629件)において浮き彫りとなった「防犯・安全への不安」「多世代交流の欠如」「移動手段の脆弱性」という3つの主要課題を解決するため、全国の廃校に適用可能な「一般解」と、伏尾台の地域特性に根ざした「固有解」を統合した設計プロセスを導入する。



図表 3-10 設計プロセス

#### ①コンセプト1:「梳(す)く(一般解)」による視認性と安全性の確保

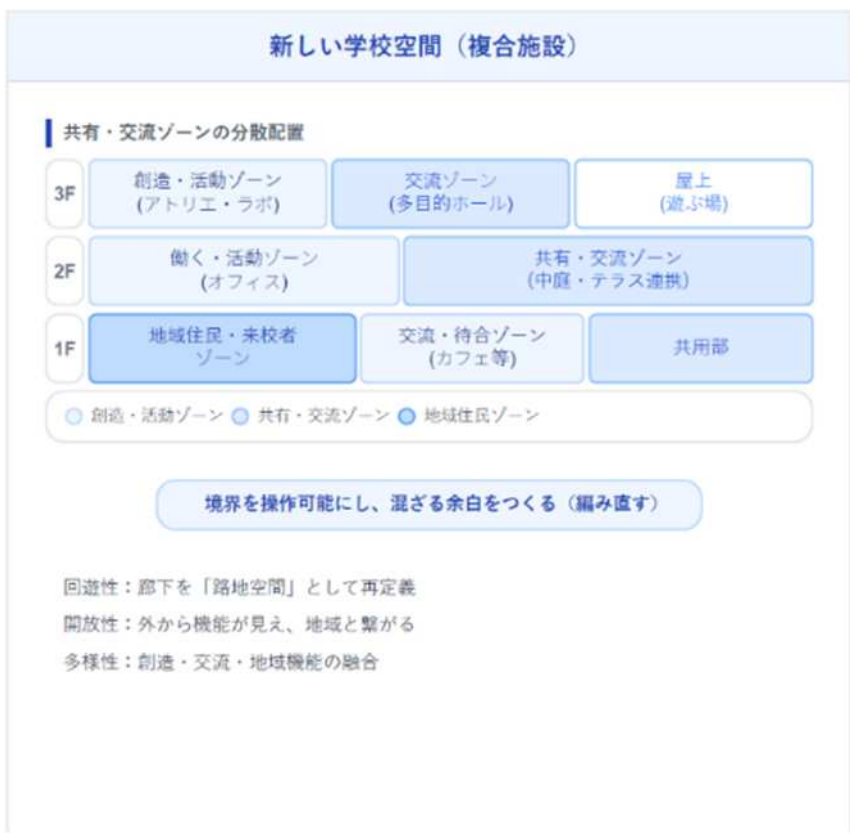
住民アンケートでは、既存施設の「老朽化」や「人通りの少なさ」に起因する防犯上の不安が、全世代共通の懸念事項として挙げられた。これに対し、全国のRC造校舎に汎用的に適用できる「一般解」としての設計メソッド「梳(す)く」を適用する。

(ア)物理的な「梳き」を通じた環境刷新(STEP 1~2):

既存校舎特有の閉鎖的な廊下壁や間仕切りを「梳く(整理・開口)」ことで、南北に光と風、そして「人の気配」が通り抜ける空間を創出する。これは単なる意匠設計ではなく、建築基準法上の遡及適用範囲を最小化し、改修コストを抑制するための極めて合理的な技術的解決策(一般解)である。

(イ)「見守りの目」による心理的安心感の醸成:

物理的な視認性を高めることで、建物内外に「見守りの目」を行き渡らせる。放置された廃校という負のイメージを払拭し、地域全体の見守り機能を強化することで、住民が抱く防犯上の不安をハードウェアの側面から解消する。



図表 3-10 従来の学校空間の特性と新しい学校空間



図表 3-11 職員室・校長室→カフェスペース

天井を吹き抜けにし、閉鎖的だった空間を地域住民のコミュニケーションが生まれる開放的な憩いの場へと転換

## ②コンセプト2:「編み直す(固有解)」による拠点と移動の接続

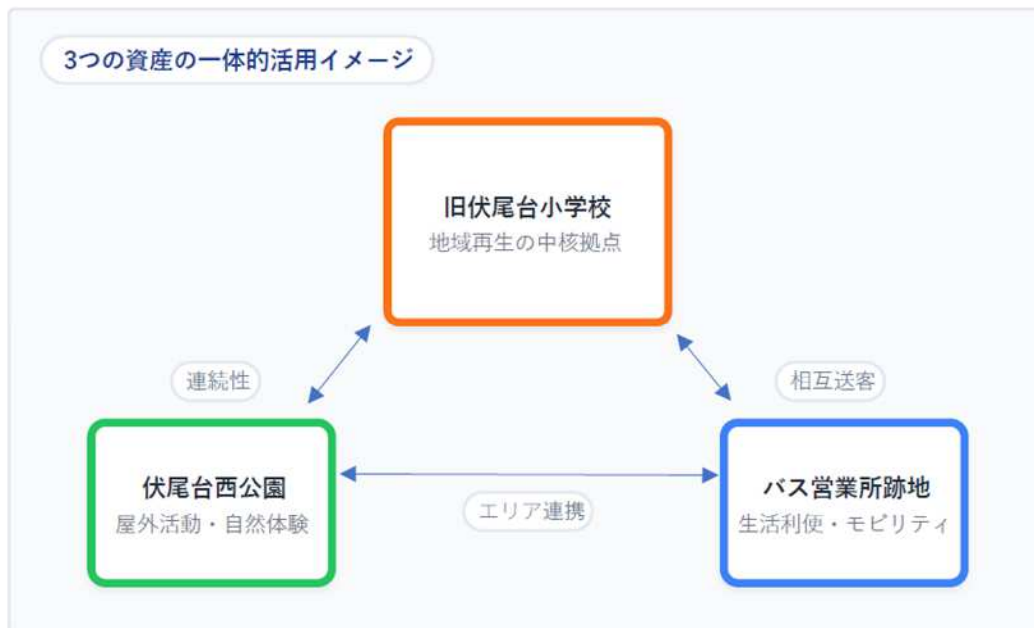
アンケート結果において、全エリアで最多の要望となったのが「移動手段の確保」である。旧小学校を単体で完結させず、地域の生活動線の中に「編み直す」ことで、拠点単体では解決できない利便性の向上を図る。

(ア)モビリティハブの形成と生活インフラの統合:

買い物・サービス拠点である「阪急バス跡地」と、交流・実証拠点である「旧小学校」を、次世代モビリティ(e-SNEAKER 等)の停留所・充電拠点で結ぶ。移動手段そのものを「地域の新しいインフラ」として再構築し、高齢者や子育て世帯の外出機会を創出する。

(イ)西公園の役割転換と回遊性の創出:

利用頻度の低さが顕著であった「西公園」は、大きな改修ではなく「実験フィールド」として小学校と接続させる。30 代世代が強く求めている「子連れで滞在できる最小限の設え(ベンチ・日よけ等)」を社会実験的に導入し、小学校・中庭・公園・バス跡地を一つの回遊路として編み直す。これは、伏尾台の地形と既存資源を最大限に活かした「固有解(STEP 3)」である。



図表 3-12 一体的活用イメージ

### ③コンセプト 3:「決めない」ことによるニーズへの即応(可変性)

住民の要望は「子育て支援」から「企業の誘致」「高齢者の健康増進」まで多岐にわたり、かつ時間の経過とともに変化し続ける。これに応えるため、あえて機能を固定しない「決めない施設」を目指す。

(ア)フレキシブルな構造と段階的アップデート:

校舎内の各教室は、入居企業のプロジェクトや住民活動の変化に応じて、間取りや什器を柔軟に変更できる設計とする。最初から全ての機能を確定させるのではなく、社会実験(Phase 1)を通じて得られた「真のニーズ」に基づき、什器や設備を順次アップデートしていく。

(イ)「未完」であることの持続可能性:

常に変化し続ける余白を残すことで、多様な民間事業者が段階的に参画しやすい環境を整える。これが、サウンディングで企業側から求められた「不確実性への対応」に対する行政側の明確な回答となる。



図表 3-13 導入機能のイメージ

フロア	具体的転換案（主要機能）	特徴・役割
4F(屋上)	屋上→ルーフトップガーデン、食育農場、多目的広場	五月山への眺望活用 風景と調和した開放空間として、全世代が利用可能な憩いの場を提供
3F	教室→アーティスト・イン・レジデンス 音楽室→スタジオ コンピューター教室→AIラボ 図書室→ライブラリー 普通教室→メディアセンター 普通教室→コワーキングスペース	利用対象を限定したビジネスと滞在の場
2F	図工室→アトリエ 理科室→実証実験ラボ 図書室→ライブラリー 普通教室→学習スペース、コワーキングスペース	知の交流と偶発的な出会い 吹き抜けと路地空間を活用し、働く人と学ぶ人が交わる空間
1F	校庭・中庭→多目的広場 体育館→屋内広場 普通教室→クリエイティブラボ、イベントスペース 職員室→カフェスペース 保健室→育児スペース 家庭科室→食育ラボ	地域に開かれた顔 公園のような開放性を持ち、地域住民や全世代が気軽に立ち寄れる

図表 3-14 各フロアのイメージ

### 3-2-3. 戦略的重点整備エリア：旧伏尾台小学校体育館



図表 3-15 体育館活用のイメージ

校舎全体の改修には多大な予算と法的ハードルが伴うため、まずは住民ニーズが最も高い「体育館」を重点整備エリアとする。

戦略的意義：体育館を「屋内遊び場」として先行整備し、日常的なにぎわいを可視化する。これにより、変化を支持する住民の信頼を勝ち取り、民間投資（ラボ・オフィス入居）を呼び込むための確実な呼び水とする。

### 3-2-4. 用途変更に伴う課題と規制緩和

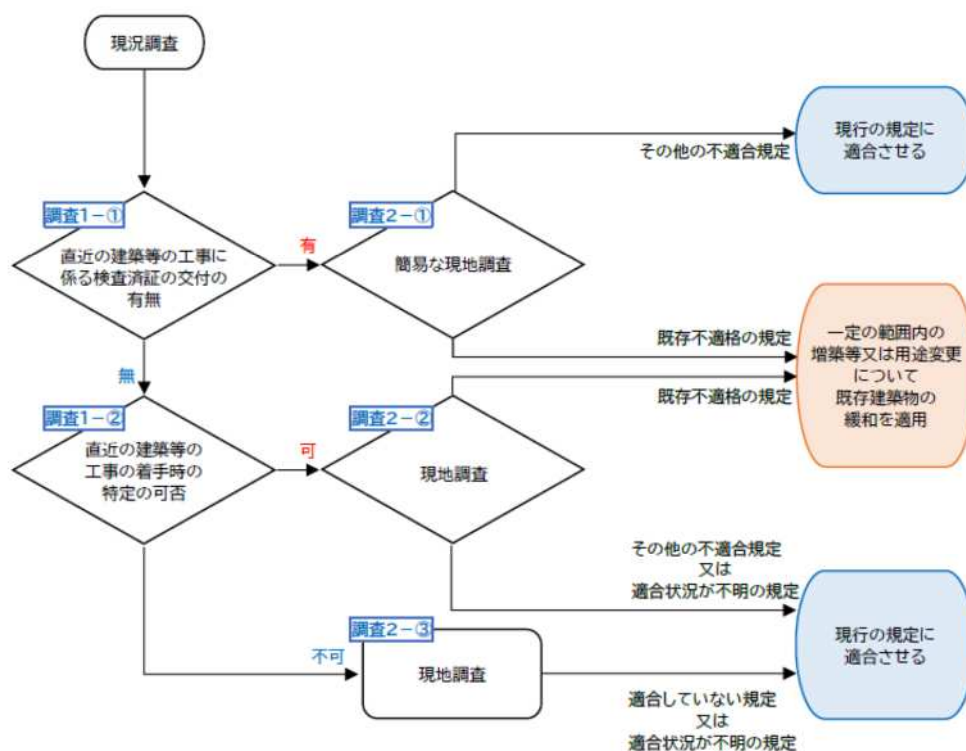
旧伏尾台小学校の再整備において最大の技術的障壁となるのは、教育施設から事務所、店舗、寄宿舍といった異なる用途への転換に伴う建築基準法の「遡及適用（現行法への適合義務）」である。本調査では、これらの課題を解消し民間投資を誘発するため、以下の3つの視点から法的・技術的検証を行った。

#### ①既存資料の活用と現況調査による実現性の確認（法的フローの整理）

廃校活用において、過去の建築確認や検査の履歴は事業の成否を分ける極めて重要な要素である。旧伏尾台小学校については、調査の結果、主要な建物において「検査済証」の交付が確認された。これにより、建築当時の法適合性が公的に証明されており、ガイドラインに沿った簡易な現地調査を通じて、既存不適格規定の特定や規定に適合しない改変の有無を確認することで、円滑に次段階の設計・施工へと移行できる環境にあることが判明した。また、南校舎及び体育館棟が旧耐震基準で建築されており、耐震改修工事が行われていることがわかった。

年度	工事履歴	検査済	備考
1979	南校舎・ダムウェーター・体育館棟新築工事	○	旧耐震
1980	プール棟新築工事	○	旧耐震
1984	北校舎・渡り廊下増築工事	○	新耐震
1987	普通教室改修工事【南校舎】	/	
1990	北校舎増築工事	○	新耐震
1993	電話機取替工事【南校舎】	/	
1995	消火管改修工事【南校舎】	/	
1996	ベランダ手摺改修工事【南・北校舎】	/	
1997	図書室改修工事・保健室空調設備工事【南校舎】	/	
2001	P C 教室改修工事・インターホン設置・配膳室空調設備工事【南校舎】	/	
2002	校長室空調設備工事・トイレ改修工事【南校舎】	/	
2004	留守家庭児童会教室改修工事【南校舎】	/	
2005	空調設備改修工事【南校舎】	/	
2006	保健室電気改修工事【北校舎】	/	
2007	校務員室空調改修工事【北校舎】	/	
2008	特別支援教室空調改修工事・ガス配管改修工事【南校舎】	/	
2010	屋内運動場耐震補強工事	/	
2018	南校舎耐震補強工事	/	

■現況調査の全体像



ここで「規定」とは、建築基準法令の規定をいう

図表 3-16 現況調査の全体像

出典：既存建築物の現調調査ガイドライン(R7.3 国土交通省)

## ②立地特性に配慮した増築計画と安全性の確保(土砂災害警戒区域への対応)

本対象地は一部が「土砂災害警戒区域」に指定されており、増築等のハード整備にあたっては、地形的制約を克服する配置計画が求められた。

安全領域への配置：建物配置のシミュレーションの結果、既存校舎に囲まれた「中庭部分」に増築棟を計画することで、土砂災害警戒区域を完全に回避した建築が可能であることが確認された。

メリット：この配置計画により、大規模な法面対策コストを抑制しつつ、バリアフリー化に不可欠なエレベーター棟や新たな交流機能を、安全性と経済性を両立させた形で実装できる。また、バリアフリー化に不可欠なエレベーター棟の新設等にあたっては、既存校舎との接続部にエキスパンション・ジョイントを設ける等の措置を講じる。これにより、増築部分を現行法に適合させつつ、既存棟側への過度な法適合義務を回避する「緩和規定」を戦略的に適用する。



図表 3-17 旧伏尾台小学校周辺のハザードマップ

出典：池田市ハザードマップ

## ③都市計画上の制約と規制緩和の必要性(用途地域の課題)

当該敷地は「第一種中高層住居専用地域」に立地しており、現状の用途規制下では、民間事業者が求める事務所や店舗、飲食施設等の導入に厳格な制限が生じる。

(ア)制限の現状：

特に、イノベーション拠点の核となる「事務所(実証ラボ)」や、地域利便を支える「一定規模以上の店舗」は、現行の用途制限下では原則として建築・転用が不可能である。

(イ)緩和に向けた検討:

民間参画の実現性を担保するため、「地域再生計画」に基づく特例の活用や、建築基準法第48条に基づく「特定行政庁(大阪府)の許可」による用途緩和を検討すべきであることが明らかとなった。池田市が主体となり、本事業を「公共性の高い再編事業」と位置づけることで、法的制約を突破する環境整備を並行して進める必要がある。

項目	概要
件名	旧池田市立伏尾台小学校
住所	池田市伏尾台2丁目1番地
敷地面積	20810.49㎡
都市計画区域	都市計画区域内
用途地域	第一種中高層住居専用地域
指定建ぺい率	60
指定容積率	200
高度地区	第二種高度地区
防火地域	なし
その他の地域・地区	法22条区域内、都市機能誘導区域
日影規制	4H2.5H(高さ10m超え)
前面道路	西側
都市計画道路	42条1項1号 幅員4.4~6.6m
緑化条例	対象(土地の面積が1000㎡を超えるもの)
埋蔵文化財包蔵地	対象外
公共下水道	前面道路に雨水・污水管あり
駐車場付置	用途による
防災関連	土砂災害規制区域内
その他規制	-
宅地造成等規制法	宅地造成工事規制区域内
大阪府福祉のまちづくり条例	用途による
バリアフリー法	対象(小学校)
消防法	消防法施行令第七項(小学校)から変更
省エネ法	増築面積300㎡未満であれば対象外
池田市環境保全条例	指定事業事前協議

図表 3-18 旧池田伏尾台小学校の用途地域等

### 3-2-5. オープンイノベーション拠点に関する関係者ニーズの整理

池田泉州銀行が実施したスタートアップ企業、大学・研究機関、施設運営者へのヒアリングおよびアンケート調査(計48社超)の結果、本拠点が目指すべき方向性と解決すべき課題が明確になった。

### ①調査から見た現実的な課題

調査結果を俯瞰すると、本拠点を一般的な「都心型オフィス」や「最新研究施設」と同じ土俵で捉えることには、構造的・立地的な難しさがあることも浮き彫りとなっている。

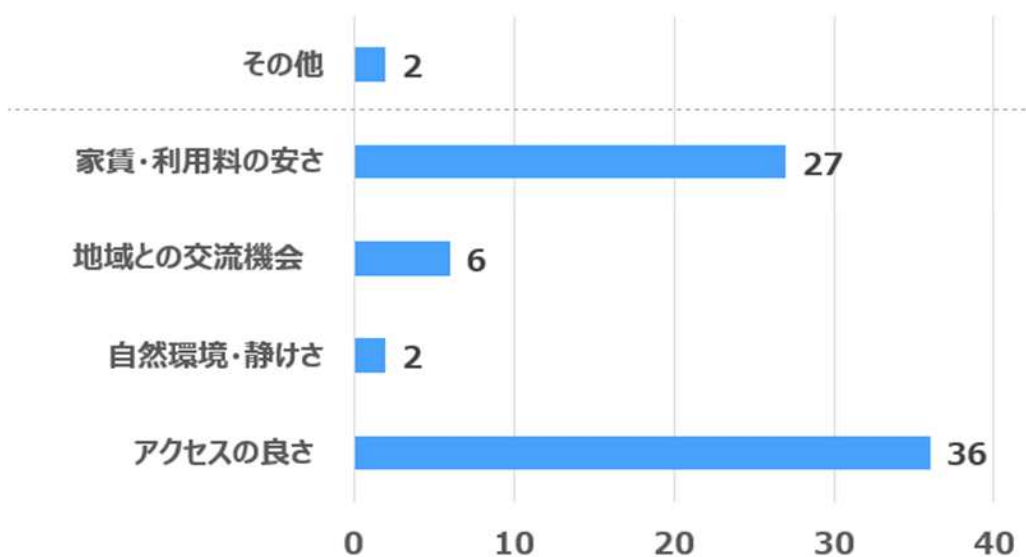
(ア)立地と建物の制約:

鉄道駅から離れた住宅地という立地は、日々の通勤を伴う恒常的なオフィス利用を検討する企業にとって、やはり大きなハードルとして意識されている。また、既存の学校建築(校舎)は、高度な実験設備や大容量の電源を必要とするディープレック系の研究拠点とするには、現状のままでは適応しきれない側面がある。

(イ)既存モデルの限界:

既に都市部で供給されている「利便性の高いワークスペース」と競合するのではなく、伏尾台という場所、そして「小学校校舎」という既存ストックだからこそ提供できる価値を再定義する必要がある。

### Q8. 拠点の立地条件として重視する要素を選んでください (複数選択可)



図表 3-19 オープンノベーション拠点入居者への調査

出典: 池田泉州銀行『オープンノベーション拠点に関する調査』

### ②「決めない施設」として、課題解決型プラットフォームを目指す

この厳しい現状を打破するため、本拠点では「施設運営者が企画する」という従来の形を脱却し、「課題が自然と集まり、解決者が集う」自律的なプラットフォームという新しい形を目指したい。

(ア)課題集散型の運営(リバースピッチ等):

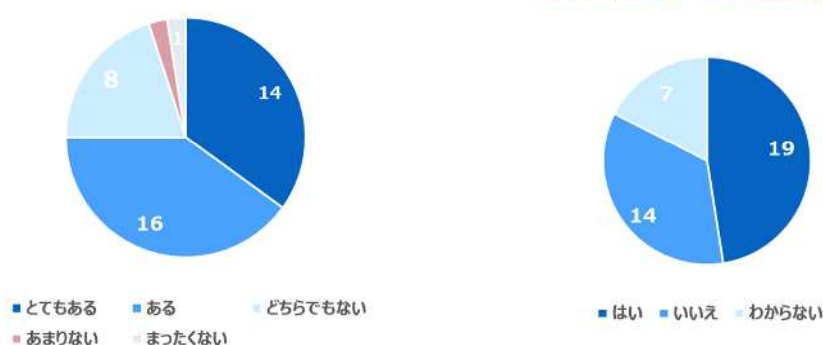
運営者が一方的にイベントを催すのではなく、自治体や大企業、あるいは地域住民が抱える具体的な「困りごと」を提示し(リバースピッチ)、それを解決したい情熱や技術を持つ人々が集まってくる「課題持ち寄り型」の会議やプロジェクトを核とする。

(イ)校舎を活用したリビングラボ:

立地や建物の不便さを「実証実験のしやすさ(生活の場に近いく)」という価値に転換する。入居検討者の約 75%が地域連携に関心を示していることから、校舎の教室一つひとつを、社会実装に向けた「個別の実証ラボ」として機能させていく。

Q4. 地域住民や地元企業との連携に関心はありますか？

Q5. 地域課題(高齢化、空き家、交通など)に対して、お持ちの技術やサービスで貢献できる可能性はありますか？



図表 3-20 オープンイノベーション拠点入居者への調査

出典: 池田泉州銀行『オープンイノベーション拠点に関する調査』

### ③結論:校舎を起点とした実証特化型拠点への純化

本拠点は、一般的なオフィスビルと競合するのではなく、「小学校校舎という生活圏に近い空間を活かした、日本で最も社会実装に近い実証フィールド」としてブランドを純化させるべきである。いきなり巨額の予算を投じて校舎を完全に作り替えるのではなく、まずは校舎内の特定のスペースを活用した「課題持ち寄り型」のソフト活動から先行して着手する。校舎を舞台に「地域課題が持ち込まれ、解決策が試される」という成功体験を積み上げ、実際の入居ニーズや実証の成果を可視化していく。そのプロセスを通じて、段階的に校舎全体の改修予算や民間投資へと繋げていくことが、本プロジェクトにおける着実かつ合理的な歩みである。

## 4. 事業化検討

### 4-1. 事業手法等の検討

#### 4-1-1. 参考にした類似事例

本事業の「段階的整備」と「官民の適切な役割分担」を裏付けるため、以下の4つの先進事例から具体的なスキームを抽出した。

事例名	活用スキーム・契約形態	具体的なリスク分担・財源	本事業への活用ポイント
Q1（山形市）	指定管理 + 定期借家契約  (ハイブリッド方式)	市が「建物所有・大規模修繕」を担い、運営会社が「日常管理・テナント誘致」を担う。テナントとは「定期借家契約」を締結することで、運営側が収益化の裁量と空室リスクを負う。	<b>【所有と運営の分離】</b> 公共性（市）と事業性（民間）を契約で明確に分離し、民間主導のリーシングを可能にする。
隼ラボ (鳥取県八頭町)	官民共同出資（第3セクター的運営）  + 地方創生推進交付金	総務省等の交付金を活用し行政がハード整備を実施。運営は地元企業や銀行が出資した「(株)シーセブンハヤブサ」が担い、官民連携協定に基づき地域課題解決プロジェクトを推進。	<b>【自律的プラットフォーム】</b> 銀行や地元企業が経営に参画し、単なる場所貸しではない「課題解決型」の運営体制を構築する。
Link MURAYAMA (山形県村山市)	公設民営 + 減築・段階的整備	山形県から市へ譲渡後、耐震不足箇所をあえて「解体（減築）」して広場化。予算や入居ニーズに合わせ、数年かけて段階的にリノベーションを実施。	<b>【梳く設計と段階投資】</b> 既存ストックを整理し、無理のない投資サイクルで施設を再生させるプロセス。
屋内遊び場（静岡県掛川市等）	DBO方式  (Design, Build, Operate)	設計・建設から10年単位の運営までを一括発注。専門事業者（乃村工芸社等）が「運営目線」で設計を行うことで、初期投資の最適化と質の高いサービスを担保。	<b>【体育館の先行整備】</b> 専門性の高い「遊び場」において、初期段階から運営者を関与させ、成果を最大化する。

図表 4-1 参考事例一覧

#### ①Q1(山形市)

山形市立第一小学校旧校舎を再生した「やまがたクリエイティブシティセンターQ1」は、産業創出を両立させた、稀有な廃校活用事例である。

(ア)「二階建て」の契約:

行政サービスの提供を担う「業務委託契約」と、収益事業を行う「行政財産賃貸借契約」を並立させている。これにより指定管理制度に頼らず、運営事業者の高い裁量と自由な経営を可能にした。

(イ)DO(デザイン・オペレーション)方式:

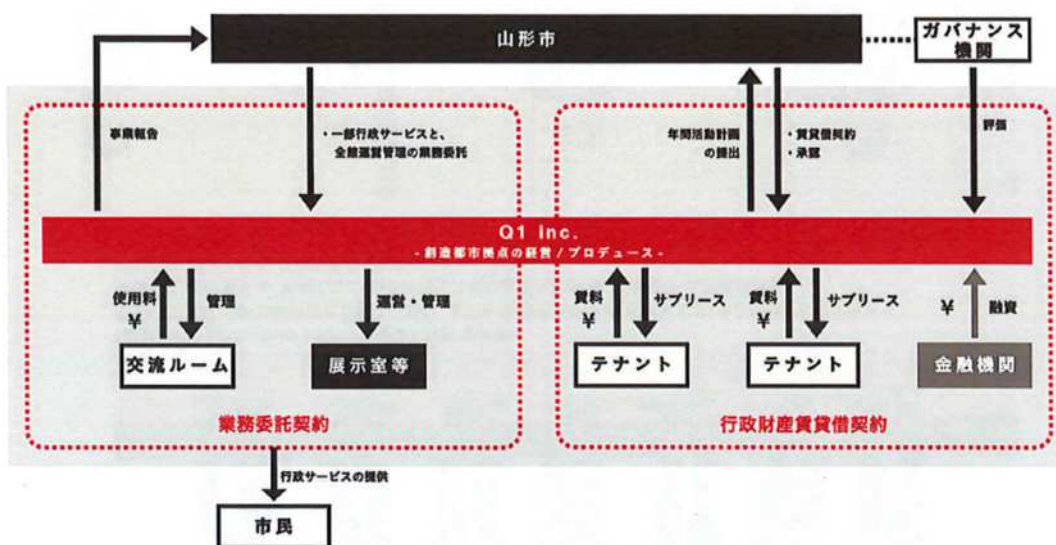
設計とテナントリーシングを同時に行うことで、事業者のニーズを建物改修に直結させ、稼働後の成否を握る準備精度を高めている。

(ウ)リスクと利益の共有:

行政と事業者が「共同経営者」という感覚を持ち、コストを分担するとともに、収益が上回った際は利益を行政に納付するプロフィットシェアを導入している。

このように Q1 は、単なる公共施設の再利用に留まらず、公民連携による持続可能な都市経営モデルを提示している

【契約スキーム図】



### 03. コントラクト/スキーム

行政と運営事業者は、行政サービスの提供と施設の管理を行う業務委託契約と、収益事業を行うための賃貸借契約の2つの契約を結んでいます。理由は、責任の所在を明確にする為、運営事業者の裁量による自由な経営を行う為です。指定管理は採用せず、業務委託料は年度末に清算制とし、使用しなかった予算に関しては返金することとしています。

### 04. リスクシェア/プロフィットシェア

施設内には行政サービスと収益事業が混在しているため、行政と運営事業者の責任区分を明確にし、コストを分担。収益事業がコストを上回った場合は、利益を指定の割合で行政へ納付する仕組みになっています。「創進都市やまがた」推進のための共同経営者という感覚を持ち、リスクと利益をシェアしています。

図表 4-2 「Q1」外観と運営スキーム

出典:「Q1」視察配布資料

## ②隼ラボ(鳥取県八頭町)

鳥取県八頭町の旧隼小学校を再生した「隼 Lab.」は、行政・民間・地域が役割を明確に分担した、自立型の地域活性化拠点である。

### (ア)整備内容と公的財源の活用

交付金の活用: 総額約 1.8 億円にのぼる改修・備品購入費用には、国の地方創生拠点整備交付金(補助率 1/2)が充てられた。

投資対象: 設計監理、校舎 2~3 階の本体工事、1 階増築部分の拡充工事、および施設運営に必要な備品購入に投資し、民間が事業を行いやすい環境を町が整えた。

### (イ)独創的な運営スキーム

独立採算制: 運営会社「株式会社シーセブンハヤブサ」は、行政からの運営補助金や指定管理料に頼らず、自らの事業収益で黒字経営を継続している。

無償貸与による支援: 町が交付金を活用して整備した施設を、運営会社へ土地・建物使用貸借契約により無償貸与することで、民間の事業持続性を高めている。

完全民間資本: 運営会社は地元企業を含む民間 7 社による出資で設立されており、町からの出資は一切ない。

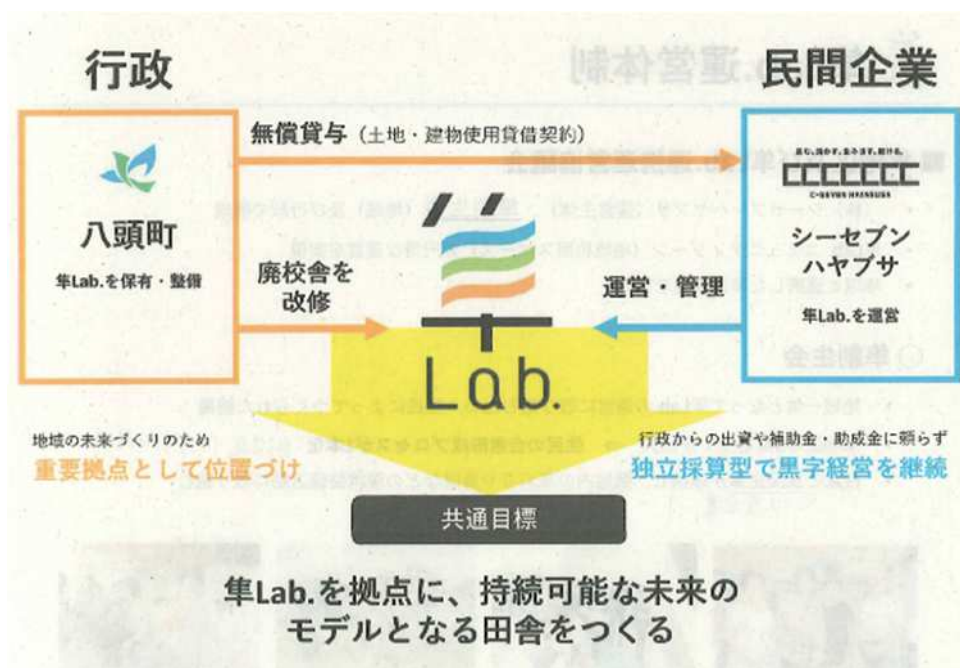
### (ウ)公民連携による実効性

DO 方式の先駆け: 計画段階から民間が参画し、入居ニーズを設計に反映。オープン前にオフィス入居率 8 割を達成するなど、高い稼働率を実現した。

地域との共生: 地区全集落が加入する「隼創生会」との連携により、清掃活動や合意形成がスムーズに行われ、地域住民の憩いの場とビジネス拠点が理想的に共存している。

このように隼 Lab.は、「行政が交付金を活用して基盤を整え、民間が自立して稼ぐ」という役割分担により、持続可能な地方創生モデルを体現している。





図表 4-3 「隼 Lab.」外観と運営スキーム

出典:「隼 Lab.」視察配布資料

### ③Link MURAYAMA(山形県村山市)

016 年に閉校した山形県立楯岡高校の校舎をリノベーションし、2022 年にオープンした複合施設である。単なる空き校舎の再利用に留まらず、公共スペースと民間事業者がシームレスに混ざり合う構成が特徴である。

#### (ア)施設コンセプトと構成

官民同居の場: 誰でも無料で使える「リビング」や「キッズラボ」などの公共スペースと、20 以上の民間事業者が入居するオフィス・店舗スペースが一体化している。

多様なプレイヤー: カフェ、フィットネスジム、IT 企業、さらには「ふるさと納税」の支援企業など、多種多様な業種が集い、施設内で日常的な交流が生まれている。

#### (イ)独創的な運営スキーム

「なりわい」を生む柔軟な運用: 公共施設でありながら、営利目的の利用を排除せず、むしろ推奨している。入居事業者が市民の健康づくりや地域製品のネット販売を担うなど、公共の課題解決に民間のノウハウが組み込まれている。

交付金の戦略的活用: 整備にあたっては、他の事例と同様に国の補助金(地方創生推進交付金、空き家対策総合支援事業、都市構造再編集集中支援事業など)を効果的に活用し、耐震補強や増築、最新設備(ICT 環境等)の導入を行っている。

エリア活性化への展開: 施設単体での黒字化だけでなく、入居企業による地元人材の採用や、寄付額を数倍に伸ばしたふるさと納税業務の受託など、地域経済全体の底上げを図る拠点として位置づけられている。

(ウ)市民参画による合意形成

検討プロセス: 閉校直後から市民会議やワーキングチームを設置し、数年をかけて基本構想を策定。市民の「使いたい」という声と、行政の「持続させたい」という意向を丁寧に調整したプロセスが、オープン後の高い利用率に繋がっている。

このように Link MURAYAMA は、「公共施設に民間を招き入れる」ことで、行政コストの低減と地域産業の活性化を同時に実現している、公民連携の先進的な事例である。



図表 4-4 「Link MURAYAMA」

④屋内遊び場 mirocco(みろっこ)(静岡県掛川市)

静岡県掛川市の「屋内遊び場 mirocco(みろっこ)」は、既存公共施設のコンバージョンと民間投資を組み合わせた、先進的な DBO(Design, Build, Operate)モデルである。

(ア)施設概要: 温浴施設・プールからの大胆な転換

コンバージョン: 「22 世紀の丘公園 たまりーな」内にあった既存の温浴施設とプールを、約 1,000 m<sup>2</sup>の屋内遊び場へ改修した。

域ブランド化: 施設名は市民投票で決定され、ロゴや空間には掛川特産の「お茶」や「いちご」の色彩が取り入れられている。

(イ)運営スキームの面白さ

DBO 方式+自主事業: 静岡県掛川市が発注し、乃村工芸社が設計・施工・運営を一括託。運営期間は 11 年間に設定されている。

民間の自社投資: 受託企業が約 7,000 万円を自社投資しており、当事者意識を持った持続的な運営を可能にしている。

連携エコシステム: 地元企業の YAMAHA や一場木工所等と連携したワークショップを多数開催し、地域のクリエイティビティを育む拠点となっている。

(ウ)実績と波及効果

強力な集客力: 2025 年 7 月の開館から約 4 ヶ月で累計来場者数 43,000 名を突破。

広域からの流入: 来場者の 72%を市外客が占めており、広域交流のハブとして機能している。

デジタルコミュニティ: LINE 友達登録数が 25,000 名を超えるなど、高い情報発信力を誇る。

この事例は、既存資産を民間企業の企画力・投資力によって再定義し、自治体の負担を抑えつつ高い経済・社会効果を生み出した成功例である。

<p><b>基本情報</b></p> <p>所在施設: 22世紀の丘公園 たまりーな内 所在地: 〒436-0011 静岡県掛川市清水1652 公園面積: 20.8ha (遊び場面積: 約1,000㎡) 交通情報: JR掛川駅より車で10分程度</p> <p>営業時間: 9:30-17:00 土日祝 90分4枠 (間30分清掃) 平日 時間枠無し・再入場可能</p> <p>定休日: 毎週火曜日、年末年始 利用料金: 掛川市民 400円/人 掛川市外 500円/人 ※1歳未満は無料</p>  <p>▲22世紀の丘公園 平面MAP</p>	 <p>▲たまりーな 平面MAP</p>	<p><b>事業概要</b></p> <p>発注者: 静岡県掛川市 事業方式: DBO方式+自主事業 自社投資: 約7,000万円 特徴: 温浴施設、プールを遊び場に改修</p> <p>運営会社: 株式会社 乃村工芸社 開業日: 2025年7月2日(水) 運営期間: 11年間 (R7年7月~R18年3月31日) 担当業務: 設計、内装・遊具・装飾の施工 屋内遊び場の運営</p> <p>22世紀の丘公園・たまりーな運営: 静岡ビル保養(株) 飲食店舗経営: This is company</p>   <p>▲22世紀の丘公園 ▲This is Cafe</p>
---	---	---



図表 4-5 「屋内遊び場 mirocco」基本情報と内装  
出典:「屋内遊び場 mirocco」視察配布資料

#### 4-1-2. 事業手法・スキームの整理

本事業の推進にあたっては、旧伏尾台小学校の校舎・体育館のみならず、西公園やバス跡地を含むエリア全体を「地域共創のフィールド」と定義し、各機能の特性（公共性、収益性、実験性）に応じた最適な発注形態と契約手法を組み合わせる「エリア包括型ハイブリッド・スキーム」を構築する。

##### ①包括化する範囲と各拠点に付帯する業務の定義

本事業は、以下の 3 拠点を一体的な事業範囲として包括し、単なる施設管理を超えたエリアマネジメント業務を民間事業者へ付託する。

###### (ア)旧伏尾台小学校(拠点施設・イノベーションセンター)

建物の設計・改修・維持管理・運営を一体的に包括する。特に、校舎の運営においては、単なる不動産賃貸業に留まらず、池田泉州銀行等のパートナーと連携し、地域課題と企業の技術をマッチングさせる「コーディネート業務(リバースピッチの開催、実証実験の受入調整等)」を必須の附帯業務として位置づける。

###### (イ)伏尾台西公園(リビングラボ・実験フィールド)

住民アンケートにて利用頻度の低さが課題となった西公園については、過大なハード整備を抑制し、既存の自然環境を活かした「実験フィールド」として管理・運営を包括する。30 代の子育て世帯が求める「滞在性」を向上させるため、運営事業者の裁量による機動的なソフト事業(社会実験)の展開を可能とする。

###### (ウ)阪急バス跡地(モビリティハブ・生活利便拠点)

「移動手段の確保」という住民の切実なニーズに応えるため、民間店舗(ローソン等)との連携に加え、次世代モビリティの発着・充電拠点の整備・運営を包括業務に組み込む。これにより、拠点単体ではなく、地域全体の回遊性と利便性を支えるインフラとしての機能を担保する。

##### ②手法検討の考え方(DBO方式とハイブリッド運営の併用)

行政が資産を保持しつつ、民間の専門性と裁量を最大限に引き出すため、以下の手法を使い分ける。

###### (ア)体育館エリア:DBO(Design-Build-Operate)方式

専門性が極めて高く、安全性と魅力の両立が求められる「屋内遊び場」を早期かつ高品質に実現するため、設計・建設・運営を一括発注する手法を採用する。運営事業者が設計段階から関与することで、掛川市の事例(mirocco)等に見られるような、運営効率に配慮した動線計画や、ライフサイクルコストを意識した資材選定が可能となる。

###### (イ)校舎エリア:指定管理者制度 + 定期借家契約(サブリース)

「公共性の担保」と「事業性の追求」を分離するため、ハイブリッド方式を採用する。

(ウ)指定管理者制度(共用部)

地域リビングやコモンズ等の公共空間は、行政が指定管理料を支払うことで、住民の交流機会と防災拠点としての質を維持する。

(エ)定期借家契約(専有部)

ラボやオフィス部分は、運営事業者が市から一括借り上げ(マスターリース)し、各企業へ「定期借家」で転貸する。これにより、事業の進展に合わせた企業の代謝(入退去)を柔軟に促し、常に新鮮な技術やサービスが供給される「決めない施設」の運用を実現する。

③段階的整備とスキームの連動戦略

一括での大規模投資に伴う財政リスクと不確実性を回避するため、以下の時間軸に沿って段階的に契約と整備を連動させる。

(ア)Phase 1

ソフト先行(2026年度～)既存校舎の現状を活用し、実証実験や地域課題抽出会議を先行実施する。この段階では、地方創生推進交付金等の補助金を活用した「社会実験」として運営し、本格整備に向けた民間ニーズと住民の期待値を精査する。

(イ)Phase 2

体育館の重点整備(2027年度～2028年度)住民アンケートで最大の期待を集めた「遊び場」を、DBO方式によって先行的に整備する。2027年度に設計、2028年度のオープンを目指し、目に見える「地域の変化(クイックウィン)」を創出することで、以降の校舎改修に向けた強力なエビデンス(稼働実績)を獲得する。

(ウ)Phase 3

校舎の本格運用(2029年度以降)Phase 1・2で実証された成果に基づき、校舎全体の本格改修とハイブリッド運営へ全面移行する。「梳(す)いて、編み直す」設計メソッドを用い、用途変更に伴う技術的課題をクリアした上で、持続可能な地域共創拠点を完成させる。

## 4-2. 事業手法・スキームの比較

### 4-2-1. 各種設定条件とその根拠

本事業の定量的評価(VFM 算出)および事業実現性の検証にあたり、以下の通り共通の算定条件および前提事項を設定した。

#### ①事業期間とスケジュールの前提

##### (ア)事業期間

15 年間(設計・建設期間を除く運営期間。令和 10 年度の体育館先行オープンから起算)

##### (イ)整備スケジュール

「段階的整備」を前提とし、令和 9 年度に体育館の設計着手、令和 10 年度に体育館オープン、令和 11 年度以降に校舎棟を順次改修・供用開始する計画とする。

##### (ウ)施設規模と初期整備費用の内訳(超概算)

最新のハード検証(「梳く」設計および中庭への増築案)に基づき、以下の規模および費用を積算の基礎とする。

施設名	延床面積	初期整備費用 (総額)	改修・整備の主要内容
南校舎棟	3,198.46 m <sup>2</sup>	約 12.13 億円	EV 棟増築、内部改修、用途変更対応(遡及適用)
北校舎棟	2,074.10 m <sup>2</sup>	約 7.47 億円	渡り廊下修繕、内部改修、インフラ更新
体育館棟	1,033.70 m <sup>2</sup>	約 4.99 億円	屋内遊び場への転換、屋上防水、内装改修
合計	6,306.26 m <sup>2</sup>	約 24.59 億円	※基本計画費・設計費・消費税等を含む総事業費

図表 4-6 施設規模

	南校舎(EV棟増築含む)	坪単価	北校舎(渡り廊下修繕含む)	坪単価	体育館	坪単価	参考値
基本計画費	18,000,000	18,572	11,500,000	18,298	5,800,000	18,519	1.86万/坪

設計費	120,000,000	123,813	81,000,000	128,878	40,000,000	127,714	21.7万/坪
改修工事費	833,000,000	859,472	499,000,000	793,954	380,000,000	1,213,282	校舎棟 内装解体込 80万/坪+ スラブ開口費 1か所40万、EV 棟 6000万、遊具工事 40万/ 坪
修繕費	245,000,000	252,786	158,000,000	251,392	79,000,000	252,235	25万/坪 外壁、屋上防水程 度
遵法性工事費	15,000,000	15,477	9,000,000	14,320			1室 60万(排煙、非常照明、消 防器具)
計	1,213,000,000	1,251,548	747,000,000	1,188,544	499,000,000	1,593,231	

図表 4-7 整備費用概算

## ②資金調達条件と補助金の活用

行政および民間事業者の資金調達について、以下の条件を設定する。

### (ア)子育て支援施設整備事業債

体育館棟(約 4.99 億円)に適用、充当率 90%、地方交付税措置 50%

### (イ)地域未来交付金

校舎棟の改修費に対し、補助率 1/2 を想定

### (ウ)その他

起債利率 1.0%、償還期間 20 年(元金均等償還)

### (エ)民間の資金調達(PFI/付帯事業)

自己資本比率 20%、借入金比率 80%、借入金利 2.0%、返済期間 15 年

分類	名称	本事業における活用対象(案)	財政的メリット・備考
交付金	地域未来交付金	校舎棟の改修  (実証ラボ、地域リビング、コモンズ等の拠点整備)	補助率: 1/2  観光振興や移住定住、DX 推進に資する拠点整備を支援。資料内の事例(旧小学校の子育て拠点化等)と同様のスキーム。
事業債	子育て支援施設整備事業債	体育館の改修  (屋内遊び場、多世代交流スペースとしての再生)	充当率: 90%  交付税措置: 50%  (元利償還金の半分を国が実質負担)。市の実質負担を劇的に抑制可能。
交付金	社会資本整備総合交付金	西公園および外構整備  (モビリティハブや通学路の安全確保)	都市構造再編集集中支援事業等と連携し、エリア全体のインフラ整備に充当。
補助金	地域経済循環創造事業交付金	民間事業者の設備投資  (ラボ内の特殊機材やカフェ設備等)	民間資金を活用した事業に対し、行政が支援。民間事業者の初期投資リスクを低減。

図表 4-8 補助金

### ③財政評価の前提(割引率・インフレ率等)

割引率: 1.0%(公共事業評価における社会的割引率を準用)

インフレ率: 0%(保守的な見積もりのため、物価変動は考慮しない)

税務条件: 民間事業者が負担する法人市民税、固定資産税、事業所税等は、各事業手法の比較において民間コストとして計上する。

### ④需要予測および事業収入の考え方

本事業の維持管理費については、過去の類似施設の実績および公共施設マネジメントの標準指標に基づき、以下の通り設定する。

また、収支計画においては、住民アンケートから導き出された潜在的ニーズを基にした「直接事業収入」と、民間活力を導入することで創出される「付帯事業収入(賃料収入)」の二柱を、行政の運営負担を相殺する主要財源として位置づける。

(ア)従来手法(PSC)における算出式

年間の運営維持管理費 = 改修工事費合計(約 22.18 億円) × 1.5%

1.5%設定の根拠:

国土交通省の「官庁営繕コスト指標」や、一般的な公共施設等総合管理計画において、年間の維持管理費(清掃、保守点検、光熱水費、小修繕等)は、標準的な再建築価格の 1.0%~2.0%程度とされる。本施設は築年数が経過した RC 造であり、設備更新後も老朽箇所への突発的な修繕対応や、断熱性能に起因する光熱費の一定の負担が予想されることから、中央値である 1.5%を採用した。

改修工事費を基準とする理由:

改修後の維持管理コストは、刷新される設備(空調、給排水、電気等)の規模や複雑性に比例するため、ハード整備費をベースに算出することが概算段階の推計手法として実務上一般的である。

(イ)官民連携手法(PPP/DBO)における算出式

年間の運営維持管理費 = 従来手法の年間費用 × 90%

10%削減の根拠:

民間事業者が維持管理を包括的に一括発注することによるスケールメリットや、創意工夫によるエネルギーマネジメント、人員配置の最適化を考慮し、従来手法比で 10%の効率化が可能であると想定した。

(ウ)事業収入(屋内遊び場等の利用料金)

付帯事業収入(テナント賃料):

校舎棟の延床面積のうち、約 30%(約 $m^2$ )を賃貸可能面積(専有部)として設定する。ここでは、池田泉州銀行等のネットワークを活用し、イノベーション拠点の核となる「実証ラボ」や「サテライトオフィス」としてのリーシングを行う。

サブリース賃料: (南校舎面積 3,198.46 + 北校舎面積 2,074.10) × 30%(賃貸比率)

× 3,000 円/ $m^2$ (月単価) × 12 ヶ月 ⇒ 56,943,648 円/年

体育館等収入: 遊び場等の収益還元分として 2,000,000 円/年

賃料設定と財政効果:

実証実験フィールドとしての付加価値を考慮し、坪単価 1 万円(3,000 円/ $m^2$ )を基準単価として設定する。この付帯事業収入を、清掃・警備・光熱水費等の「運営維持管理費(前述の 1.5%相当)」に直接充当させることで、行政が年間に支出する指定管理料(サービス購入料)を最小化、あるいは相殺することを目指す。

計算式の内訳(年間のイメージ):

年間の維持管理費:

約 3,327 万円(2,218,000,000 円 × 1.5%)の内訳イメージは以下の通りである。

保守点検・清掃・警備:

約 1,300 万円(エレベーター、受変電設備、消防設備、日常・定期清掃、機械警備など)

光熱水費:

約 1,500 万円(校舎棟・体育館を合わせた広大な空間の電気・ガス・水道料金)

小規模修繕・消耗品:

約 527 万円(電球等の備品交換、ガラス修理、軽微な設備の不具合対応)

(エ)行政モニタリング費の内訳(年額 500 万円のイメージ)

第三者委員会・外部評価委員の運営費/約 100 万円

モニタリング実務支援(外部専門家への委託)/約 250 万円

法定点検・提出書類の確認および事務経費/約 100 万円

官民連携協議会(エリアマネジメント)運営費/約 50 万円

#### 4-2-2. 手法別の公共負担額の整理

前提条件に基づき、15年間の事業期間における公共負担額を算出した。従来手法(PSC)に対する官民連携手法(PPP/DBO)の優位性を、名目値の合計および現在価値(NPV)によって比較整理した結果は以下の通りである。

#### 4-2-3. VFM 算出結果

項目	従来手法 (PSC)	官民連携手法 (PPP/DBO)	算出根拠・備考
1. 初期整備費用	2,494,300,000	2,369,585,000	改修+修繕+設計等の総額。PPPは5%効率化
2. 運営維持管理費	499,050,000	449,145,000	15年間累計(工事費ベースの1.5%)PPPは10%の効率化を想定
3. 大規模修繕費	166,350,000	166,350,000	15年間累計の計画修繕費(同額設定)
4. 事業・付帯事業収入	0	-884,154,720	サブリース賃料収入および利用料等
5. 行政モニタリング費	0	75,000,000	15年間累計の契約管理・事務経費
公共負担額 合計 (名目値)	3,159,700,000	2,175,925,280	15年間の実支出(グロス額)
公共負担額 (現在価値化したLCC)	3,109,353,730	2,190,578,187	割引率1.0%を適用したNPV
VFM (Value for Money)	基準	918,775,543	公費削減効果(率)
		29.55%	

#### 4-2-4. 事業期間における収支の比較

本事業の財政的実現性を検証するため、活用する特定財源(補助金・事業債)の範囲に応じた2つの検討パターンを設定し、15年間のライフサイクルコスト(LCC)を試算した。

##### ①パターン1: 基本スキーム(子育て事業債のみ活用)

住民ニーズの強い体育館整備に「子育て支援施設整備事業債」を活用し、校舎棟は一般財源(単独債等)で整備する現実的なモデル。

##### ②パターン2: フル活用スキーム(子育て事業債 + 拠点整備交付金)

パターン1に加え、校舎棟のイノベーション拠点化に対し「デジタル田園都市国家構想交付金(地方創生拠点整備タイプ)」の採択(補助率1/2、上限5億円)を想定した、市の公費負担を最小化するモデル。

項目	従来方式 (PSC)	官民連携 (PPP/DBO)	備考
歳入 (財源)			
国庫支出金等 (交付金)	500,000,000	500,000,000	拠点整備交付金 (上限額)
地方交付税充当措置 (事業債)	191,610,000	191,610,000	体育館分
運営収入等 (15 年計)	0	884,154,720	サブリース賃料 + 遊び場収入
歳出 (費用)			
建設事業費 (初期改修・修繕)	2,494,300,000	2,369,585,000	
運営維持管理費 (15 年計)	499,050,000	474,097,500	
大規模修繕積立費 (15 年計)	166,350,000	166,350,000	
事業化事務費 (モニタリング 等)	0	75,000,000	
公共負担分 (支出 - 収入)			
現在価値換算前 (名目値)	2,468,090,000	1,467,215,280	約 10 億円の負担軽減
現在価値換算後 (NPV)	2,417,743,730	1,522,032,702	
VFM (Value for Money)	基準	37.0%	交付金により効率性も向上

#### 4-2-5. サウンディングの結果等

本事業における事業手法の選定は、サウンディング調査における民間事業者の意向と、前項の財政シミュレーションの結果を統合し、「体育館：DBO 方式」＋「校舎：指定管理・定期借家ハイブリッド方式」の採用が最適であると判断した。

##### ①民間事業者の意向とリスク分担の適合性

実証フィールドとしての関心：

サウンディングにおいて、複数の民間事業者 (IT、モビリティ、教育関連等) が「学校という広大なフィールドを活かした実証実験」に高い関心を示した。この需要を坪単価 1 万円という付加価値賃料に繋げるため、民間事業者が柔軟にリーシングを行える「サブリース (定期借家)」の仕組みが不可欠である。

初期投資リスクの回避：

一方で、多額の初期整備費 (約 25 億円) を民間が全額負担する PFI (BTO 等) 方式については、立地条件や投資回収の不確実性から慎重な意見が目立った。そのため、市が初期整備を行い、運営の自由度を民間に委ねる手法が、投資環境として最も現実的である。

##### ②選定理由の総括

スピード感の確保：

体育館に DBO 方式を採用することで、運営者の知見を設計段階から導入し、令和 10 年度の「屋内遊び場」先行オープンを確実に実現する。

財政の持続可能性：

「子育て支援施設整備事業債」という有利な財源で体育館を整備し、校舎棟では民間収益を維持管理費に充当する「自走型モデル」を構築することで、将来にわたる市の財政負担を最小化する。

用途緩和のインセンティブ：

地域再生計画による用途緩和（第一種中高層住居専用地域での営業許可等）を市が主導することで、民間事業者が最も懸念する法的リスクを解消し、事業の確実性を高める。

以上の理由から、行政が「基盤と法的環境」を整え、民間が「収益と付加価値」を創出する本スキームが、伏尾台再生の最適解であると結論づける。

### **4-3. 検討結果・結論**

#### **4-3-1. 調査の結果から得られた示唆**

サウンディング調査および超概算費用の精査の結果、以下の示唆が得られた。

実証フィールドとしてのポテンシャル：

立地の不利は、池田泉州銀行等のパートナー企業との連携による「社会実装の場」としての価値提供により十分克服可能である。

財政的スキームの確立：

総額約 17.5 億円という投資規模は、交付金や事業債を組み合わせることで、自治体の財政規律を維持したまま実行可能な範囲に収めることができる。

#### **4-3-2. 調査結果及び示唆に基づく結論**

本プロジェクトは、「令和 10 年度(2028 年度)の体育館先行オープン」を象徴的なクイックウィン(早期の成功)として位置づけ、住民の信頼と民間企業の関心を確実なものにする戦略を推進すべきである。手法としては、公共性を維持しつつ民間の機動性を最大化させる「指定管理×定期借家」のハイブリッド方式が、伏尾台再生の最適解であると結論づける。

#### 4-4. リスク分担の検討

##### 4-4-1. リスク分担の考え方

「リスクはそれを最も適切に管理できる者が負う」という原則を徹底し、官民が対等なパートナーシップのもとで事業を推進するための枠組みを構築する。

##### 4-4-2. リスク分担表(案)の整理

リスク項目	内容	行政	民間	備考
法務・制度リスク	用途地域の緩和(地域再生計画)、遡及適用の行政協議	●		行政が事業継続の法的基盤を保証
建設・整備リスク	既存建物の構造補強、大規模設備(受変電・給排水)の更新	●		資産所有者としての基本的責任
需要リスク	テナント入居率の確保、遊び場・カフェの利用者数		●	民間のリーシング力・企画力に委ねる
運営リスク	施設内の日常管理、プログラムの実施、利用者トラブル対応	△	●	民間が主体となり、行政は側面的に支援
権利調整リスク	体育館既存利用者、スマイルファクトリー等の移転・調整	●	△	行政が主体となって丁寧な交渉と合意形成を行う
不可抗力リスク	大規模災害(土砂災害等)による施設毀損	●		所有者として修繕等の責任を負う

## 4-5. 法令等の整理

### 4-5-1. 制約となる法令等の解釈

旧伏尾台小学校の再整備・利活用において、事業化の障壁となり得る主要な法令上の制約とその解釈は以下の通りである。

#### ①建築基準法(用途規制)

対象地は「第一種中高層住居専用地域」に立地しており、本来は事務所、一定規模以上の店舗、宿泊施設等の建設や用途変更が厳格に制限されている。特にイノベーション拠点の核となる事務所(実証ラボ)や、地域利便を支える500㎡超の店舗は、現行規制下では原則として導入が不可能である。

#### ②建築基準法(遡及適用)

教育施設から事務所や店舗等へ用途変更を行う際、規定によっては現行法への適合が義務付けられる。

#### ③土砂災害防止法

敷地の一部が「土砂災害警戒区域」に指定されている。増築を行う場合、安全性を確保するための配置計画や構造上の制約を考慮する必要がある。

#### ④都市計画法(公園規制)

伏尾台西公園は都市計画公園であり、公園施設以外の建築や占用には制限がある。一体的な利活用を図るためには、設置管理許可制度等の適切な運用が求められる。

### 4-5-2. 利用できる補助金や支援等

#### ①制約となる法令等の解釈

旧伏尾台小学校の再整備・利活用を推進するにあたり、現行法制度下で障壁となる主な制約とその解釈は以下の通りである。

##### (ア)建築基準法(用途規制と緩和の必要性)

対象敷地は「第一種中高層住居専用地域」に立地している。現行の都市計画制限下では、イノベーション拠点の核となる事務所(実証ラボ)や、利便施設としての一定規模以上の店舗、寄宿舎等の導入が厳格に制限されている。民間事業者の投資意欲を削がないためには、これら住居専用地域特有の制限を合理的に緩和する制度設計が不可欠である

##### (イ)建築基準法(遡及適用のコスト課題)

教育施設から事務所や店舗等への用途変更は、規定によって現行法への「遡及適用」を伴う。

##### (ウ)土砂災害防止法(地学的制約)

敷地の一部が「土砂災害警戒区域」に指定されているため、増築や大規模な土地の形質変更を行う場合には、構造上の安全性確保と行政庁との高度な協議が求められる。

## ②利用できる補助金、行政からの支援または規制緩和等

前述の制約を克服し、行政の財政負担軽減と民間事業者の参画意欲向上を両立させるため、以下の多角的な支援・緩和スキームを活用する。

### (ア)体育館整備における特定財源の活用(子育て事業債)：

住民ニーズが最も高い「屋内遊び場」を先行整備するにあたり、「子育て支援施設整備事業債」を戦略的に活用する。

(財政的メリット)本事業債の適用により、整備費の90%までを起債で賄うことが可能であり、さらにその元利償還金の50%が後年度に地方交付税措置される。この極めて有利な財源構成を採用することで、池田市の実質的な財政負担を劇的に抑制しつつ、高品質な市民サービスの提供を可能とする。

### (イ)用途規制の緩和可能性

用途規制の緩和可能性として、「建築基準法第48条による特例許可」や「地域住宅団地再生事業計画に基づく住居専用地域建築物促進事業による特例許可手続き」、「池田市の立地適正化計画に基づく都市機能誘導区域の指定」などを適用しながら地域再生に資する実証ラボや店舗の導入を弾力的に行い、民間参画の障壁を排除する。

### (ウ)「梳(す)く」設計手法と既存不適格規定の戦略的活用

建築基準法上の「大規模の模様替え」に該当しない範囲で、既存の壁面等を「梳く(間引き・開口)」メソッドを適用する。これにより、現行法への全面的な遡及を回避しつつ、用途変更後の施設に必要な採光・換気・避難条件を合理的に充足させる。

### (エ)中庭増築による土砂災害リスクの回避

最新の技術的検証に基づき、既存校舎に囲まれた「中庭部分」を増築重点エリアに設定する。これにより、土砂災害警戒区域を完全に回避した建築が可能となり、安全性の確保と法適合手続きの簡素化、および造成コストの圧縮を同時に実現する。

### (オ)地方創生推進交付金の活用(ソフト・ハード一体支援)

Phase 1 の社会実験および Phase 3 の校舎改修に向けて、国の「地域未来交付金」等を積極的に獲得する。これにより、運営事業者の初期投資リスクを低減し、持続可能な自立型運営への移行を支援する。

## 5. 今後の進め方

### 5-1. ロードマップ

#### 5-1-1. 事業化に向けてのスケジュール

本事業は、一括での大規模投資に伴うリスクを回避し、住民の期待が高い機能から順次実装することで地域再生の実感を早期に創出する「段階的・連鎖的展開」を基本戦略とする。以下に、2026年度(令和8年度)から2029年度以降に至るロードマップを詳述する。

##### ①Phase 1: 機運醸成と公募準備(2026年度)

本格的なハード整備に向けた「土壌づくり」と、民間事業者が参画しやすい「事業環境の整備」を並行して進める。

ソフト活動の継続: 既存校舎の現状を活用し、実証実験や地域課題抽出ワークショップを継続開催することで、入居候補企業との関係性を深める。

法的基盤の構築: サウンディングで最大の投資障壁として挙げられた用途制限を解消するため、地域再生法に基づく「地域再生計画」および「地域住宅団地再生事業計画」の認定申請を行い、2026年度中の用途緩和の目途を立てる。

実施方針の公表: 体育館 DBO および校舎ハイブリッド運営に向けた「実施方針」を公表し、マーケットサウンディングを通じて公募条件の最終調整を行う。

##### ②Phase 2: 体育館の先行整備と早期オープン(2027年度～2028年度)

住民ニーズ調査で圧倒的多数の支持を得た「屋内遊び場」を先行整備し、地域の変化を可視化する。

2027年度(設計・計画フェーズ):

体育館(屋内遊び場)の基本計画および基本・実施設計を策定。DBO方式に基づき、設計段階から運営事業者のノウハウを注入し、利用者の満足度と運営効率を最大化させる。財政面では「子育て支援施設整備事業債」の活用を確定させ、市の実質負担を抑制した事業スキームを構築する。

2028年度(改修・オープンフェーズ):

体育館の改修工事および遊具設置工事を実施。専門事業者による質の高い空間を実現する。年度内の早期オープンを目指し、供用開始に合わせた大規模なオープニングイベントを開催。これにより、校舎部分(Phase 3)への投資意欲を惹起する強力な呼び水とする。

### ③Phase 3: 校舎の本格改修と自立的運営への移行(2029 年度以降)

体育館の稼働実績をエビデンスとして、校舎全体の本格改修と「官民共創型プラットフォーム」の完成を目指す。

校舎のハード整備: 最新のハード検証で導き出した「梳(す)く」設計メソッドを適用し、用途変更に伴う遡及適用コストを抑制しながら、オフィス、ラボ、地域リビング等の多様な機能を実装する。

本格運用の開始: 指定管理者制度と定期借家契約を組み合わせたハイブリッド運営へ全面移行する。入居企業の代謝を促す柔軟なリーシングを行い、地域課題が常に新たなビジネスで解決される持続可能な循環モデルを確立する。

## 5-1-2. 今後の検討事項等

本調査を通じて、段階的整備の有効性や法的・財政的スキームの方向性は確認されたが、実際の公募および事業開始に向けては、以下の事項についてさらなる深度化を図る必要がある。

### ①既存利用者および入居団体との調整・合意形成(権利調整)

現在、旧小学校施設を継続的に利用している市民団体や、校舎内に入居している特定の活動主体(ポプラ、スマイルファクトリー等)との調整は、事業化に向けた最優先検討事項である。

利用実態の精査と移転交渉: 体育館の先行整備(2027 年~)に伴い、現行の体育館利用者の活動に一時的な制限や場所の変更が生じる。利用団体ごとの活動頻度や代替施設の確保について、丁寧なヒアリングと説明会を実施し、円滑な着工に向けた合意形成を図る。

校舎内機能の再配置と移転支援: 校舎の本格改修(Phase 3)を見据え、現在活動中の「ポプラ」や「スマイルファクトリー」等の活動拠点について、新施設内への継続入居の可否や、改修期間中の仮移転先、あるいは再配置後のスペース確保について、事業主体である市と運営候補事業者、各団体による三者間での具体的な条件交渉を早期に開始する必要がある。

### ②公募条件の詳細設計(インセンティブと義務のバランス)

運営事業者が「地域課題の解決」と「収益性の確保」を両立できるよう、公募要項における条件設定を精査する。

指定管理料と賃料の算定: 1F(公共的空間)の指定管理料と、2F・3F(収益的空間)のサブリース賃料のバランスをシミュレーションし、民間事業者が自立運営可能な適正水準を決定する。

コーディネート機能の評価: 運営事業者の評価基準に、単なる清掃・保守だけでなく、企業マッチング(リバースピッチ等)や実証実験の受入実績をどのように組み込むかを検討する。

### ③用途緩和に向けた行政協議の完遂

サウンディングにおいて民間事業者が示した最大の懸念(用途制限)を払拭するため、以下の手続きを確実に行う。

地域再生計画の認定申請: 2026 年度中に「地域再生計画」および「地域住宅団地再生事業計画」の策定を完了させ、特定行政庁(大阪府)との事前協議を経て、用途規制緩和の確約を

得る。

ハード面での法適合性の深度化:「梳(す)く」設計手法を用いた際の避難規定の緩和等について、消防・建築部局との詳細な技術協議を継続し、改修コストのさらなる精査を行う。

#### ④「子育て支援施設整備事業債」の適用申請手続き

体育館整備の財政基盤となる事業債の活用に向けて、関係部局との調整を行う。

事業債適用の要件精査:「屋内遊び場」が子育て支援施設としての要件を完全に充足するよう、導入する機能や運営プログラムの詳細を詰め、90%の起債および 50%の交付税措置を確実に受けるための申請準備を進める。

#### ⑤エリア包括運営に向けた関係主体との調整

小学校跡地単体ではなく、西公園、バス跡地を含むエリア全体の価値向上を図るための連携体制を構築する。

バス跡地・交通事業者との連携: 阪急バス跡地における利便施設(店舗等)および次世代モビリティ(e-SNEAKER 等)の運用について、事業者間の役割分担と費用負担のあり方を整理する。

西公園の活用ルール策定: 伏尾台西公園を「実験フィールド」として活用する際の占用許可基準や、周辺住民との合意形成プロセスを策定する。

#### ⑥伏尾台版エリアプラットフォームの自立化

行政主導から、官民共創による自律的な運営体制へと移行するための検討を行う。

タウンマネジメント組織(TMO)の検討: 乃村工芸社等の提案にある「地域マネジメント組織」の組成を見据え、将来的な事務局機能の移転や、収益を地域に還元する仕組み(エリアマネジメント基金等)の構築について検討を開始する。

## 5-2. 想定される課題

### 5-2-1. その後の検討、事業化の各段階で想定される課題、懸念点等

本調査において、段階的整備の有効性や法的・財政的スキームの方向性は確認されたが、実際の公募および事業開始に向けては、以下の実務的課題についてさらなる深度化を図る必要がある。

#### ①既存利用者および入居団体との調整・合意形成

現在、旧小学校施設を継続的に利用している市民団体や、校舎内に入居している特定の活動主体（ポプラ、スマイルファクトリー等）との調整は、事業着工に向けた最優先の検討事項である。

利用実態の精査と移転交渉：2027年度からの体育館先行整備に伴い、現行の体育館利用者の活動に一時的な制限や場所の変更が生じる。利用団体ごとの活動頻度や代替施設の確保について、丁寧なヒアリングと説明会を実施し、円滑な着工に向けた合意形成を図る必要がある。

校舎内機能の再配置：校舎の本格改修を見据え、「ポプラ」や「スマイルファクトリー」等の活動拠点について、新施設内への継続入居の条件や、改修期間中の仮移転先について、市と運営候補事業者、各団体による具体的な三者間交渉を早期に開始する必要がある。

#### ②用途緩和に向けた行政協議の完遂と投資環境の整備

サウンディングにおいて民間事業者が示した最大の懸念（用途制限による事業リスク）を払拭するため、法的な「お墨付き」を得る手続きを確実に行う。

地域再生計画の認定申請：2026年度中に「地域再生計画」および「地域住宅団地再生事業計画」の策定を完了させ、特定行政庁（大阪府）との事前協議を経て、用途規制緩和の確約を得る。

ハード面での法適合性の深度化：本事業独自の「梳（す）く」設計手法を用いた際の避難規定の緩和等について、消防・建築部局との詳細な技術協議を継続し、改修コストのさらなる精査を行う。

#### ③「子育て支援施設整備事業債」の適用申請手続き

体育館整備の財政基盤となる事業債の活用に向けて、関係部局との調整を行う。

事業債適用の要件精査：「屋内遊び場」が子育て支援施設としての要件を完全に充足するよう、導入する機能や運営プログラムの詳細を詰め、90%の起債および50%の交付税措置を確実に受けるための申請・審査準備を進める。

#### ④公募条件の詳細設計（インセンティブと義務のバランス）

運営事業者が「地域課題の解決」と「収益性の確保」を両立できるよう、公募要項における条件設定を精査する。

指定管理料と賃料の算定：1F(公共的空間)の指定管理料と、2F・3F(収益的空間)のサブリース賃料のバランスをシミュレーションし、民間事業者が自立運営可能な適正水準を決定する。既存団体の入居を継続させる場合、その賃料設定のあり方(減免措置の有無等)についても整理が必要である。

コーディネート機能の評価指標：運営事業者の評価基準に、単なる清掃・保守といった「施設管理」だけでなく、地域課題を企業に繋ぐ「コーディネート実績」をどのように組み込み、インセンティブを働かせるかを検討する。

#### ⑤エリア包括運営に向けた関係主体との調整

小学校跡地単体ではなく、西公園、バス跡地を含むエリア全体の価値向上を図るための連携体制を構築する。

交通・利便機能との同期：阪急バス跡地における利便施設(店舗等)および次世代モビリティ(e-SNEAKER 等)の運用について、事業者間の役割分担と費用負担のあり方を整理する。

西公園の活用ルール策定：伏尾台西公園を「実験フィールド」として活用する際の占用許可基準や、周辺住民との合意形成プロセスを策定する。

## 6. まとめ

本調査を通じて、旧伏尾台小学校の再整備は、池田市における持続可能な地域再生のモデルケースとしての確かな可能性を示した。

かつて地域の教育を支えた「学校」という資産を、現代の社会ニーズである「子育て支援(屋内遊び場)」と「産業創出(実証ラボ)」の拠点へと転換させる本事業は、少子高齢化が進むニュータウンの再生において極めて重要な意義を持つ。

特筆すべきは、官民連携手法(PPP/DBO)の導入により、従来手法と比較して大幅な公費負担の抑制が可能となる点である。これは、行政が「法的環境の整備(用途緩和)」と「有利な財政支援策の活用」という基盤を整え、民間事業者が「創意工夫による収益化」を担うという、明確な役割分担によって導き出された成果である。民間収益を維持管理費の原資として還元する「自走型モデル」の構築は、市の長期的な財政健全化に大きく寄与するものである。

今後は、住民ニーズの極めて高い体育館の先行整備を「クイックウィン(早期の成功)」とし、地域住民の期待に迅速に応えながら、段階的に校舎棟のイノベーション拠点化を進めていく。このプロセスにおいては、既存利用者との丁寧な対話を継続し、伏尾台が「住み続けたい街」から「新しい価値を生み出す街」へと進化し続けるためのエリアマネジメント体制を確立していくことが不可欠である。

本報告書が、伏尾台地域の再生、ひいては全国の公共跡地活用における官民共創の先駆的な指針となることを期待し、本調査の結びとする。

以上