

【調査名】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

【実施主体】Amame Associate Japan株式会社/地方公共団体：東京都東大和市

①調査概要

本調査は、東大和市が保有する、東大和市ファーマーズセンター市民農園管理棟、旧吉岡家住宅、旧日立航空機株式会社変電所の3施設を皮切りに、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について調査する。行政以外の多様な関係者も主体とし、LABV及び新たな資金調達方法を組み合わせた事業スキームを構築することを目的とする。

②実施方針・フロー

前提条件の整理

- 対象施設の条件整理
- 先進事例調査
- 庁内ニーズ・方針確認等を実施した

市場調査

- 市民ニーズ調査
- 事業者説明会/意見交換会
- 事業者ヒアリング等を実施した

利活用内容の検討

- 対象施設のバンドリング方法の検討
- 利活用主体の発掘
- 利活用内容の精査
- 資金調達方法の検討等を実施した

利活用のスキームの設計と効果検証

- 事業スキームの設計
- ファンド事業者ヒアリング
- 検討事業スキーム導入時の効果検証
- 庁内合意形成支援
- 調査結果取りまとめ等を実施した

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

③自治体概要

■東京都東大和市 人口8万3,796人東西5.3km、南北4.3km（面積13.42km<sup>2</sup>）

■調査対象施設の概要

施設名（建築年度）：市民農園管理棟（平成5）、旧吉岡家住宅（明治44）、旧日立航空機株式会社変電所（明治44）

■抱える課題

東大和市が保有する3施設は一定数の市民利用はあるものの利用者数が少ないことが課題である。今後増加するであろう公的遊休不動産の利活用に対し財政面での負担の軽減をはかるため民間活力による導入可能性を模索する。



④スキームの概要

官民で共同の事業体を組成し、50：50の平等な意思決定権を官民双方が行使しながら事業推進するLABVと事業の成果に応じて事業実施主体に報酬が支払われる成果報酬と投資家からの出融資を得て事業推進するSIBの仕組みを組み合わせた事業スキームを検討した。

▼各関係者のメリット

市	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の維持管理に係る費用負担を軽減しながら新たなまちの魅力向上に資する取組みができる</li> <li>新たな収入が生まれる</li> </ul>
民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>新たなビジネスチャンスに繋がる</li> </ul>
利用者（市民）	<ul style="list-style-type: none"> <li>現状利用できない公共施設が新たな賑わいや生活の彩りに繋がる拠点となる</li> </ul>

【調査名】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

2-① **バンドリング**（複数施設を一括して事業化）

2-② **新たな資金調達手法の活用**

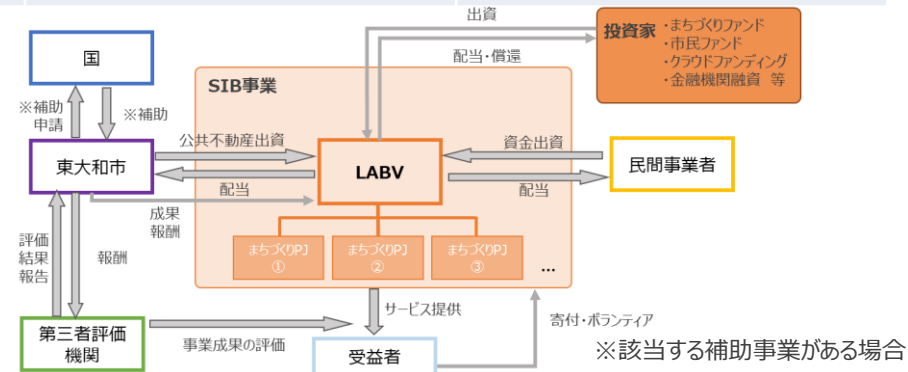
【実施主体】Amame Associate Japan株式会社/地方公共団体：東京都東大和市

⑤調査結果

	前提条件の整理	市場調査	利活用内容の検討	利活用スキームの設計と効果検証
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象施設の条件整理</li> <li>先進事例調査</li> <li>庁内ニーズ調査</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用者ニーズ調査</li> <li>事業者説明会/意見交換会</li> <li>事業者ヒアリング</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象施設のバンドリング方法の検討</li> <li>利活用主体の発掘</li> <li>利活用内容の精査</li> <li>資金調達方法の検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業スキームの設計</li> <li>ファンド事業者ヒアリング</li> <li>検討事業スキーム導入時の効果検証</li> <li>庁内合意形成支援</li> </ul>
得られた結果	<p>利活用を検討する3施設の基本的な情報並びに、利活用を検討する上で必要になる情報を整理した。庁内の利活用に対する想いやこれまでの検討状況を改めて整理した。</p>	<p>3施設の利活用について、利用者の利活用ニーズを明らかにし、民間事業者目線の実現可能性を明らかにした。利用者、民間事業者の両者から利活用アイデアを得た。</p>	<p>3施設のバンドリングコンセプト及び、利活用コンセプトを設定した。利活用事業に関する事業者の認知度を高めた。さらに、導入可能性がある資金調達方法を明らかにした。</p>	<p>ファンド事業者による要件の確認を経て、LABVとSIBの仕組みを組み合わせた事業スキームを設計した。</p>

LABVとSIBの仕組みを掛け合わせた事業スキーム

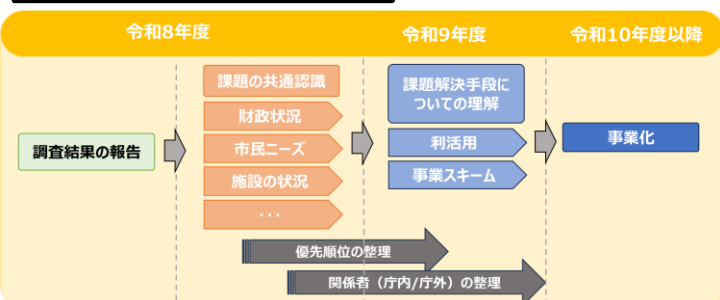
- ◆ 未利用の公共不動産の利活用と地域の社会課題解決を結び付けることで、事業効果が市民生活の様々な場面に貢献可能に
- ◆ LABVをSIB事業の実施主体として組成することで、官民連携の将来的な常設基盤となり、事業全体の推進や効果最大化の一括管理が可能に



他の地方公共団体で導入する場合の汎用性・実現性：

- ①施設の収益機能や立地が優れているわけではない複数の施設を対象としている点
- ②多額の初期費用を必要としない点
- ③地域を主体とした事業推進が可能なた点

⑥事業化に向けた展望



事業化までのロードマップは左図の通り。本調査結果を基に、令和8年度は施設利活用に関する課題の庁内の共通認識と優先順位を整理し、令和9年度には8年度に整理した課題の解決手段について理解を深め、その間に想定される関係者との対話等を進め、令和10年度以降の事業化を目指す。事業化に向けた課題は、利活用内容と事業スキームに関する庁内合意形成と民間事業者との調整が想定される。

⑦自治体からのコメント

当市で効果的な利活用がなされていない公共施設について、本調査を通じて、市にはない発想や知見等により、官民連携事業の導入に向けた可能性を確認することができた。今後、調査結果を踏まえ、有効活用や歳入確保につながる取組の実現に向けて、庁内での検討を進めたい。