

民間提案型官民連携モデリング事業

(スモールコンセッションの推進

調査テーマ 2-C)

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

報 告 書

令和8年3月

国土交通省 総合政策局

Amame Associate Japan 株式会社・株式会社

スタジオテラ共同提案体

<目次>

1章 調査概要	1
1-1 調査の背景と目的	1
1-2 調査概要	2
1-3 調査項目の概要	2
(1) 調査の方針	2
(2) 調査項目の概要	4
1-4 調査の実施フロー	6
2章 前提条件の整理	7
2-1 導入検討先自治体の基礎情報	7
(1) 位置・地勢・気候	7
(2) 沿革	8
(3) 交通	8
(4) 産業	9
(5) 観光	9
(6) 人口	10
(7) 財政状況	14
2-2 対象施設の基礎情報について	15
(1) 旧吉岡家住宅	15
(2) 旧日立航空機株式会社変電所	22
(3) ファーマーズセンター	28
3章 導入検討先自治体の検討状況及び抱えている課題	37
3-1 東大和市の公共施設全般に係る状況	37
3-2 調査対象施設に係る検討状況	38
4章 調査内容	41
4-1 実施内容	41
(1) 前提条件の整理	42
(2) 市場調査	55
(3) 利活用内容の検討	71
(4) 利活用スキームの設計と効果検証	88
4-2 成果や課題、気づき	96
(1) 前提条件の整理の結果	96
(2) 市場調査の結果	97

(3) 利活用内容の検討の結果.....	98
(4) 利活用スキームの設計と効果検証の結果	102
4-3 地方公共団体にとってどのように有効な取組であるか	102
5章 今後の進め方.....	104
5-1 事業化までのロードマップ.....	104
5-2 今後の課題.....	104
5-3 他の地方公共団体等への展開にあたっての条件や課題	105

- 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

【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

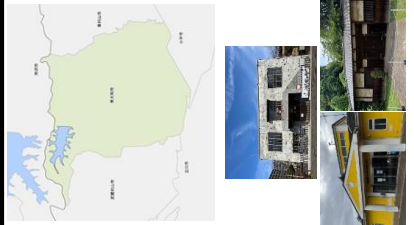


調査結果を踏まえ、令和8年度以降の事業化を視野に入れたロードマップを示す

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13.42km²）
- 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い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"> ・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 ・新たな収入が生まれる
民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・新たなビジネスチャンスに繋がる
利用者（市民）	<ul style="list-style-type: none"> ・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

【調査名】発展型のスモールコンセン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

- 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

⑤ 調査結果

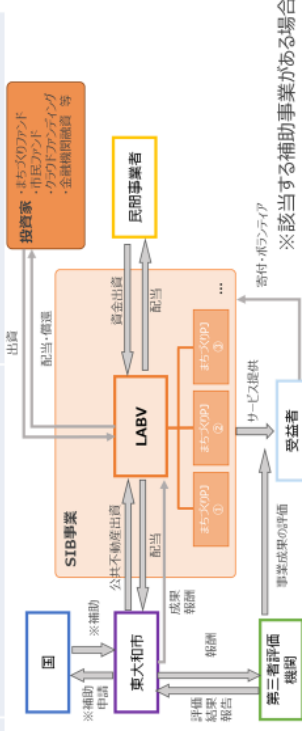
実施内容	前提条件の整理	市場調査	利活用内容の検討	利活用スキームの設計と効果検証
<ul style="list-style-type: none"> 対象施設の条件整理 先進事例調査 庁内ニーズ調査 	<ul style="list-style-type: none"> 利用者ニーズ調査 事業者説明会/意見交換会 事業者ヒアリング 	<ul style="list-style-type: none"> 対象施設のバンドリング方法の検討 利活用主体の発掘 利活用内容の精査 資金調達方法の検討 	<ul style="list-style-type: none"> 事業スキームの設計 ファン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 	
<p>得られた結果</p> <p>利活用を検討する3施設の基本的情報並びに、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、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点



⑥ 事業化に向けた展望



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、有効活用や導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。

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。

1章 調査概要

1-1 調査の背景と目的

国土交通省による PPP/PFI 推進は各種方針に基づいており、そのひとつである PPP/PFI 推進アクションプラン（令和6年改訂版）では、推進の方向性として「PPP/PFI 手法の進化・多様化」、「民間による創意工夫の最大化と適正利益が確保される環境」等が掲げられている。これらを踏まえ、インフラの老朽化への対応やカーボンニュートラル等の政策課題について、民間発意による PPP/PFI 事業の案件形成の促進等、具体的な取組を進めることが求められている。

こういった状況を踏まえ、令和7年度民間提案型官民連携モデリング事業では、「戦略的なインフラマネジメントを担う自治体の体制の確保」、「スモールコンセッションの推進」、「グリーン社会の実現」の3分野について、国土交通省所管分野における民間提案に基づく新たな官民連携手法を構築することを目的として、上記3分野の調査テーマ（導入検討する事業手法・スキーム）について、1つ以上の地方公共団体を対象に導入し、導入による課題や効果を明らかにする調査を実施する。

本調査の対象となる東大和市（以下、「市」という。）は、全国の多くの自治体と同様に、人口減少と少子高齢化に伴う税収の減少といった財政面の課題に直面している。市内には歴史的な建造物や市民のこれまでの生活を支えてきた公共施設が多くあるものの、それらの維持管理費用は市の財政の大きな負担となりつつある。

人口構造の変化に加え、市民の生活スタイルの変化を中心に、社会全体の公共施設に対するニーズは多様化しており、未利用又は低利用となっている公共施設が増加しており、将来的には、こういった未利用となる公共施設が増加することが見込まれており、市民生活の彩り、市の魅力向上、市の財政的余力の向上に繋がる未利用施設の取り扱いの方針決定やその実現推進が課題となっている。

このような背景を踏まえ、課題を解決する手段として、当提案体は「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、行政だけではなく多様な関係者が主体となり、市の財政負担の軽減も実現しながら推進される LABV¹と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スキーム」を提案し、東大和市を導入検討先自治体として「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」（以下、「本調査」という。）と題し調査に取り組むこととなった。市が有する、（仮称）東大和郷土美術（以下、「旧吉岡家住宅」という。）、旧日立航空機株式会社変電所（以下、「変電所」という。）、東大和ファーマーズセンター（以下、「ファーマーズセンター」という。）の3つの施設を皮切りに、多様な関係者が主体となって市内の公的遊休不動産を利活用することを可能とする事業スキーム及び、設計する事業スキームが対象施設や事業内容を拡大して発展的に展開さ

¹ 地方公共団体が土地や建物等の公有資産を現物出資し、民間事業者が資金を出資して官民共同事業体を設立し、公共施設と民間収益施設を複合的に整備・マネジメントする官民連携事業手法。

れていく仕組みの構築を本調査の目的とする。

1-2 調査概要

- (1) 調査業務名称 民間提案型官民連携モデリング事業（調査分野テーマ番号2-①、②）
- (2) タイトル 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
- (3) 調査テーマ 分野：スモールコンセッションの推進
- (4) 履行期間 令和7年7月8日～令和8年2月19日
- (5) 調査委託先民間事業者 Amame Associate Japan 株式会社・株式会社スタジオテラ
共同提案体
- (6) 導入検討先地方公共団体 東京都東大和市

1-3 調査項目の概要

(1) 調査の方針

本調査では、市が保有する低利用なPRE(Public Real Estate)²である「旧吉岡家住宅」、「変電所」、「ファーマーズセンター」（以下、「3施設」という。）の民間活力導入による利活用の可能性を模索する。

3施設ともに一定数の市民利用があるものの、市の維持管理費の負担が大きい一方で利用者数が少ないことが課題となっており、市の財政状況や市内の公的遊休不動産が今後増加することが予想されるという背景を踏まえつつ、市の財政負担の軽減と多様な関係者の参画を実現可能とする長期的な事業展開を視野に入れた仕組みを検討する。

具体的には、LABV (Local Asset Backed Vehicle)³とSIB (Social Impact Bond)⁴を含む柔軟な資金調達方法を組み合わせた事業スキームの設計を検討し、低利用施設の有効活用を通じた市民の生活の彩りづくりの実現可能性を探った。

さらに、複数の施設を対象とするため、施設のバンドリング⁵による利活用の可能

² PRE：国や地方公共団体が所有・管理する不動産（公有地、公共施設等）のこと。

³ 地方公共団体が土地や建物等の公有資産を現物出資し、民間事業者が資金を出資して官民共同事業体を設立し、公共施設と民間収益施設を複合的に整備・マネジメントする官民連携事業手法。

⁴ 社会課題解決のために多様な投資家（個人・法人問わず）から資金を調達し、その成果に応じて投資家に成果連動型報酬を支払う官民連携事業手法。成果連動型民間委託契約方式（PFS：Pay For Success）と投資家（銀行・投資信託・クラウドファンディング等）からの民間投資による資金調達の組み合わせ。

⁵ 同種又は異種の複数施設を一括して事業化する手法。（出典：内閣府「第43回PFI推進委員会資料2-3（その2）」より）

性についても検討する。

LABVとは、地方公共団体が保有する公的不動産等を現物出資し、民間事業者と共同出資により設立する特別目的会社（SPC）を活用して、当該資産の開発・運営・管理を一体的に行う官民連携手法である。英国において公共資産の有効活用を目的に導入された手法であり、日本においては遊休公的資産の再生やエリアマネジメントへの適用が検討されている。

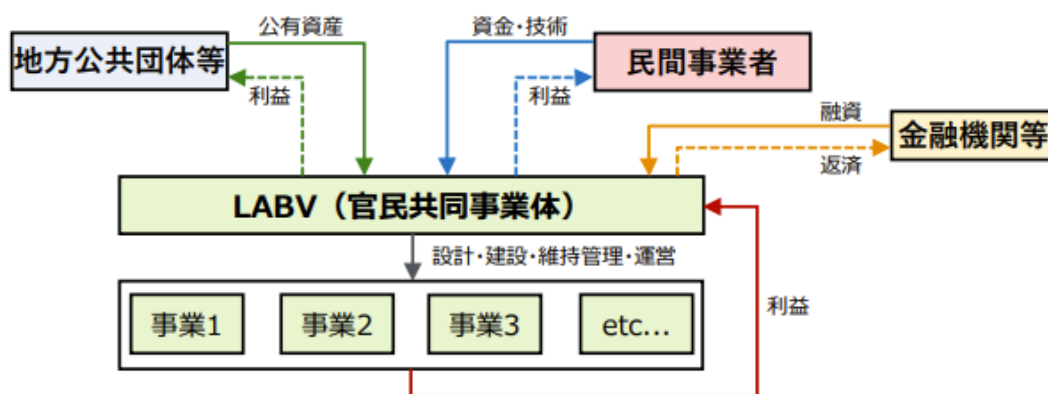


図 1-1 LABV 方式の基本的なスキーム（イメージ）

（出典：内閣府民間資金等活用事業推進室

「事例から学ぶ LABV の活用に向けた解説書」令和 7 年 6 月）

市は、人口減少・少子高齢化に伴う税収の減少と、既存公共施設の維持管理費の増大という財政課題に直面している。また、未利用・低利用施設の増加や市民ニーズの多様化により、従来型の行政単独による施設保有・運営からの転換が求められている。

LABV は、公的不動産を現物出資し、民間資金・ノウハウを活用して資産の再生・運営を行う仕組みであり、未利用施設を新たな収益源に転換できる点で市の課題と高い親和性を有する。維持管理費の圧縮に加え、運営収益や資産価値向上による財源確保が期待でき、財政負担の軽減につながる。

また、複数の公的不動産を一体的に活用できるため、市内に点在する低未利用施設を一体的に再編し、単体では事業性が低い施設でも複合的な利活用により収益性を補完できることが期待される。さらに、民間事業者等の参画により、多様化する市民ニーズに対応した柔軟な運営が可能となる。

LABV は長期的な資産運用を前提とした事業スキームであり、今後増加が見込まれる市の遊休資産を段階的に組み入れていくことで、継続的な利活用のプラットフォームとして機能することが可能である。小規模な施設や事業内容から段階的に事業化を進め、リスクを抑制しつつ実績を蓄積できる点も、財政的な制約を抱えている

市に適している。

以上より、LABV は財政負担の軽減、未利用施設の戦略的活用、持続的な資産マネジメント体制の構築に資する手法であり、市の課題解決に有効なスキームといえる。

(2) 調査項目の概要

本調査の調査項目及とそれぞれの目的と概要は下表の通り。各調査項目の具体的な実施内容は4章に詳述の通り。

表 1-1 調査項目及び目的と概要

調査項目	目的と概要
1. 前提条件の整理	
① 対象施設の条件整理	より具体的な利活用検討のため、3施設の基本情報や利活用に係る規制等を整理。
② 先進事例調査	実現可能性をより高める参考とするため、3施設の類似事例や検討する事業手法や資金調達方法の先進事例について調査。
③ 庁内ニーズ・方針確認	3施設の実状や市の検討状況について明らかにするため、施設所管課を中心にアンケートやヒアリングを実施。
2. 市場調査	
① 利用者ニーズ調査	3施設の利用者の施設に関する認知度、利用状況と目的、利活用ニーズについて明らかにするため、アンケートを実施。
② 事業者説明会	本調査に関する民間事業者への情報発信、3施設の利活用に関する所感確認のため、ワークショップを中心とした事業者説明会を実施。
③ 事業者ヒアリング	3施設の利活用アイデアや事業化の際の参画可能性及び懸念点等について、民間事業者の目線で意見を募るため、民間事業者への個別ヒアリングを実施。
3. 利活用内容の検討	
① 対象施設のバンドリング方法の検討	3施設を含め、将来的に市内で増加する可能性がある未利用PREを効率的かつ効果的に利活用するため、バンドリングの方法を検討。
② 利活用主体の発掘	事業化の際の民間事業者側関係者の整理のため、3施設の利活用主体となりうる民間事業者を整理。
③ 利活用内容の精査	本調査における利活用コンセプト整理のため、庁内、

	利用者、民間事業者から得た利活用に関するアイデアを整理し、集約。
④ 資金調達方法の検討	LABV と新たな資金調達方法の組み合わせの可能性について明らかにするため、LABV と SIB/DAO の組み合わせの可能性について検討。
4. 利活用スキームの設計と効果検証	
① 事業スキームの設計	本調査で目指すスモールコンセプションの実現可能性を高めるため、LABV と新たな資金調達方法を組み合わせた事業スキームを設計。
② ファンド事業者ヒアリング	事業スキームにおける資金調達方法の実現可能性を高めるため、ヒアリングによって意見を聴取。
③ 検討事業スキーム導入時の効果検証	本調査で設計した事業スキームの効果を明らかにするため、3 施設の利活用に導入した場合に想定される効果を検証。
④ 庁内合意形成支援	事業化に向けた検討の円滑化を目的とした提案及び事業推進支援。
⑤ 調査結果のとりまとめ	調査結果の報告と令和 8 年度以降の検討の参考のため、資料等の作成。

調査対象施設は、旧吉岡家住宅、変電所、ファーマーズセンターの 3 施設である。

旧吉岡家住宅は、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であり、建築物そのものの価値に加え、日本画家の吉岡堅二氏が晩年に住居兼アトリエとして利用していた文化的な価値を有する。平成 29 年に国の登録有形文化財として登録された。建物の老朽化や人手不足等のため、年に数日程度の公開がされるのみとなっている。

変電所は、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の施設であり、地域外からも来訪者が多い。市の指定文化財となっており、週 2 日間の公開時には施設や展示品の説明を行うボランティアスタッフを配置している。

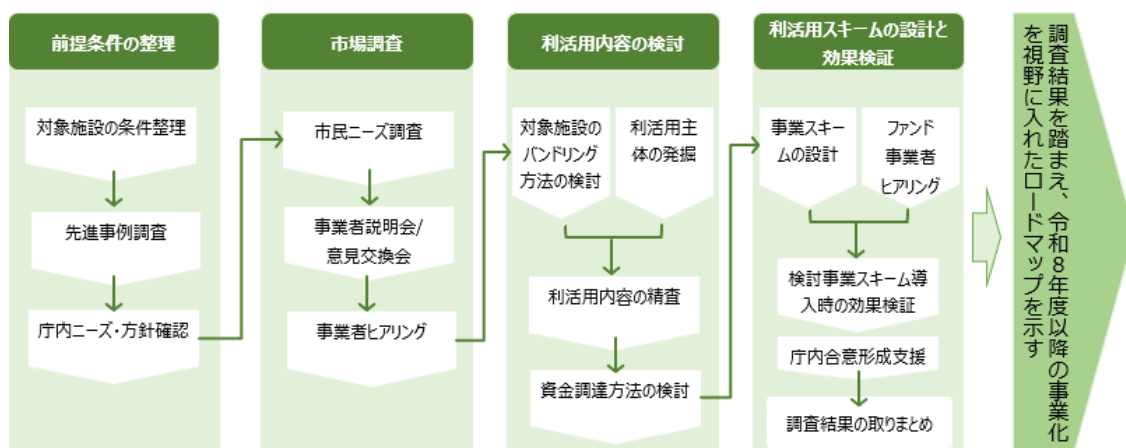
ファーマーズセンターは、市内唯一の市民農園の管理棟であり、市民農園の利用者として多い高齢者層やファミリー層の利用が比較的あるものの、特定の利用者による利用に留まっている。

3 施設ともに維持管理費として年間数百万円を要しているものの、十分に活用されていない状況である。

3 施設の状況を踏まえ、今後市内に増加すると予想される遊休公的不動産の利活用を検討するモデル施設として選定し、調査対象施設とした。

1-4 調査の実施フロー

本調査の実施フローは下図の通りである。「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」の順番で段階を踏んで検討を進め、令和8年度以降の事業化を視野に入れたロードマップの策定までを目指す。なお、令和8年度以降の取組みについては5-1 ロードマップにて詳述する。



2章 前提条件の整理

2-1 導入検討先自治体の基礎情報

(1) 位置・地勢・気候

東京都のほぼ中央北側に位置する市は、東西 5.3km、南北 4.3km に渡る。面積は 13.42 km² と、東京都の面積 2,190.90 km²（東大和市、東京都ともに平成 26 年 10 月 1 日現在）の約 0.61% を占める。これは、東京都 62 の区市町村の中で 45 番目の大きさとなっている。東は東村山市、西は武蔵村山市に接し、南は立川市・小平市の両市に接しており、北は狭山丘陵をはさんで埼玉県所沢市と接している。

なだらかな起伏を持つ狭山丘陵と南部には武蔵野大地が広がっており概ね平坦な地形となっている。

東京都の重要な水源である、村山貯水池（以下、「多摩湖」という）を有し、その大きさや景観から、桜や紅葉の季節には多くの人を訪れている。

気候は、東京都の中央部の北側に位置することから、内陸型の気候で、「太平洋側気候」に属し、1 年を通して気温は温和で、四季の季節感に恵まれている。



図 2-1 東大和市位置

(出典：国土地理院白地図を基に作成)

(2) 沿革

市は、多摩湖の湖底から約 2 万年前の石器が発見される等、古くから人々が暮らしていたとされる。

鎌倉時代から江戸時代が始まるまでの 400 年間は、人々の暮らしを裏付ける現存する資料が乏しく「空白の時代」と呼ばれているが、江戸時代になると江戸城築城のための材料を運ぶため、村の近くに青梅街道が整備されたことから交通が活発となった。同時期に市の芋窪、蔵敷、高木、奈良橋、清水、宅部、後ヶ谷の各村の基礎が形成され始めることとなる。

明治時代には、幾度となく行政区分の変更が行われたが、明治 26 年（1893 年）に東京府に編入される。同時期に本調査の対象施設の 1 つである、旧吉岡家が建設されている。

大正 8 年（1919 年）には、6 つの村が合併し、「大きく和して一つになる」という願いを込めて大和村が誕生し、昭和 2 年（1927 年）の村山貯水池の完成時期頃から、徐々に都市近郊農村へと発展していくこととなる。

第二次世界大戦時期には、市内には日立航空機株式会社の工場が建設され、軍需産業の重要拠点となり、昭和 20 年（1945 年）の数回に渡る空襲で甚大な被害を受ける。本調査の対象施設の 1 つである、変電所はこの期間に空襲を受けている。

昭和 45 年（1970 年）に市制を施行し、「東京の大和」ということから、名称を東大和にした。その後は多摩モノレールの開通等により、人口は増加し続け令和 2 年（2020 年）には、市制施行 50 周年を迎えた。

現在では、豊かな自然と歴史的・文化的な遺産が共存するベッドタウンとして発展を続けている。

(3) 交通

市内の交通体系は公共機関では市域の南側を東西に西武拝島線、東側を西武多摩湖線、西側を南北に多摩都市モノレールが通っており、6 つの駅が主に利用されている。

これらの鉄道機関を補完する形で複数の路線バス（西武バス等）が市内を走っており、東大和市駅や上北台駅を拠点に、立川駅や東村山駅等の市外の主要駅にアクセスできるようになっている。

さらに市が運営するコミュニティバス（ちょこバス）も運行されており、公共交通空白地域と市内の主要駅を結ぶ役割を担っている。

市内には、隣接する市と結ばれた新青梅街道、芋窪街道等の主要な道路が整備されているほか、関越自動車道や中央自動車道からアクセスしやすい場所に位置している。

「東大和市交通安全計画（案）」（令和 3 年度～令和 7 年度）によると、令和 2 年

4月時点での自動車保有台数（軽自動車及び二輪車を含む）は43,084台、一世帯当たり1.1台の保有となっていることから、市内での生活において、移動手段は車や二輪車、自転車が中心となっていることが窺える。

（4）産業

令和2年度時点では、15歳以上の就業者のうち、第3次産業に従事する者が最も多く、全体の80%を、次いで第2次産業に従事する者が全体の19%を占めている。第3次産業のうち、最も従事者が多いのは卸売小売業となっている。

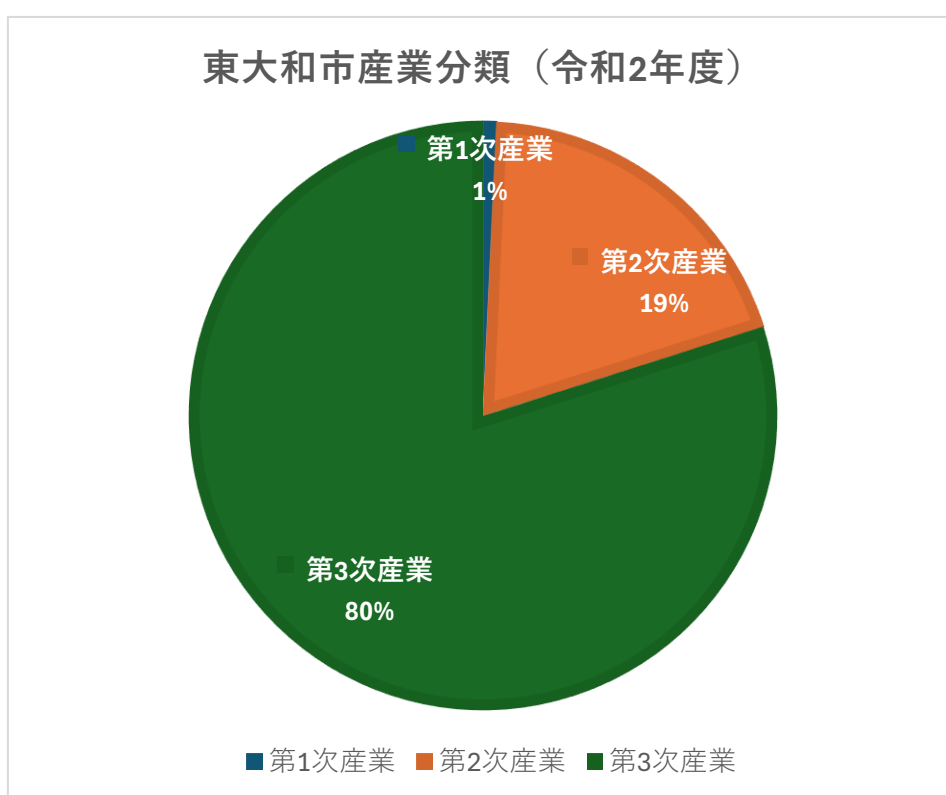


図 2-2 東大和市産業分類（令和2年度）

（出典：「統計東やまと 令和5年版」を基に作成）

（5）観光

市は、東京都多摩地区に位置し、自然・歴史・文化が調和したまちである。市内には市のシンボルである多摩湖や狭山自然公園等の豊かな自然が広がっている。近年は、多摩湖や狭山自然公園周辺に日帰りグランピング施設やプライベートコテージ等がオープンし、四季折々の風景を楽しむことができるアウトドア体験エリアとして人気がある。

また、本調査の調査対象施設でもある、戦災遺構の変電所や、東京都指定文化財であ

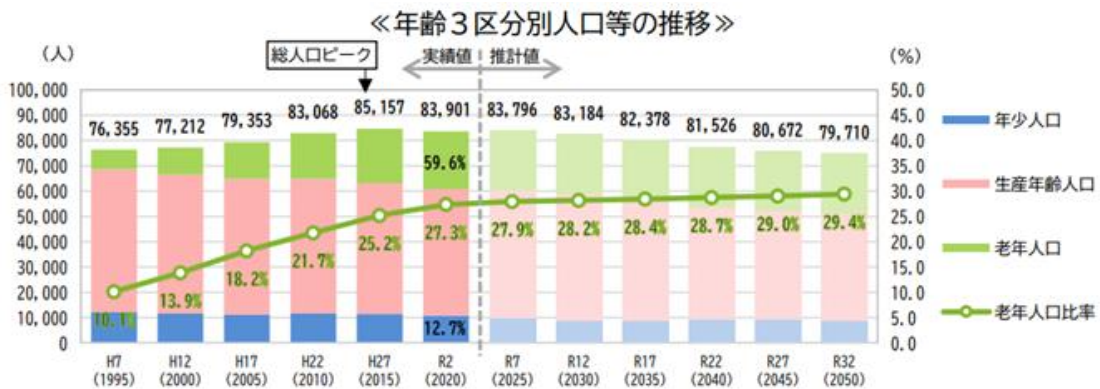
る豊鹿嶋神社や蔵敷高札場といった歴史的建造物も残されており、市外からも人が訪れている。

(6) 人口

市の総人口は、平成 27 年（2015 年）の 85,157 人をピークに、将来的には減少傾向に転じると予測されている。

年齢 3 区分別に人口の推移を見ると、年少人口（0～14 歳）及び生産年齢人口（15～64 歳）は減少傾向にあり、老年人口（65 歳以上）は増加していることが窺える。国立社会保障・人口問題研究所による将来人口では、令和 32 年（2050 年）には 79,710 人、老年人口率は約 29.4%になると推計され、更なる少子高齢化と人口減少の進展が予想されている。

人口分布としては、令和 2 年（2020 年）時点では、住宅地の人口密度が 80 人/ha 以上となっている地区は、主に駅周辺の交通利便性の高いエリアや団地等の住宅地が密集するエリアとなっており、東大和市駅周辺が最も人口密度が高いエリアとなっている。



出典：実績値 国勢調査、推計値 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和 5（2023）年推計）」

図 2-3 東大和市人口推計

（出典：東大和市マスタープラン（令和 7 年 3 月改定））

市の総人口は長期に渡る減少局面に移行し、その減少幅は、これから年々拡大することが予想される。令和 34 年（2042 年）の総人口は 79,756 人と見込まれ、さらなる人口減少の加速が予測される。

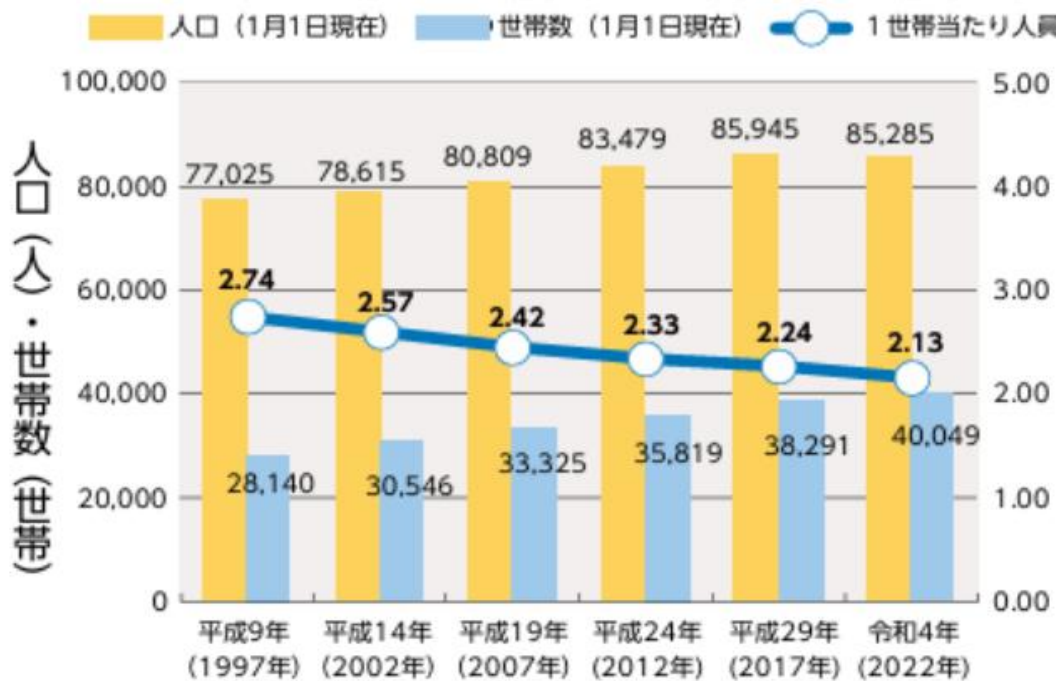


図 2-4 平成 9 年（1997 年）～令和 4 年（2022 年）の人口・世帯数

（出典：東京都総務局「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」及び住民基本台帳、「東大和市第 5 次基本計画」）

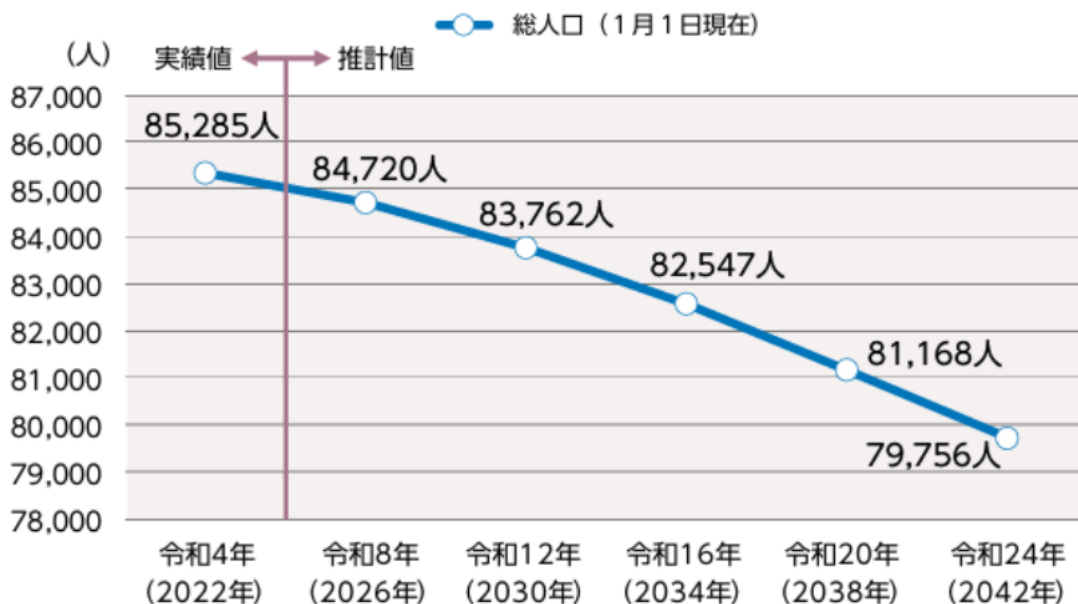


図 2-5 東大和市における将来人口の推計

（出典：東大和市人口推計調査報告書（令和元年 10 月）、「東大和市第 5 次基本計画」）

年齢区分では、生産年齢人口（15～64歳）が減少する一方、老年人口（65歳以上）は増加し、人口の年齢層が大きく変化すると見込まれる。今後、本格的な人口減少社会と超高齢社会に突入し、約3人に1人が高齢者になると予測される。

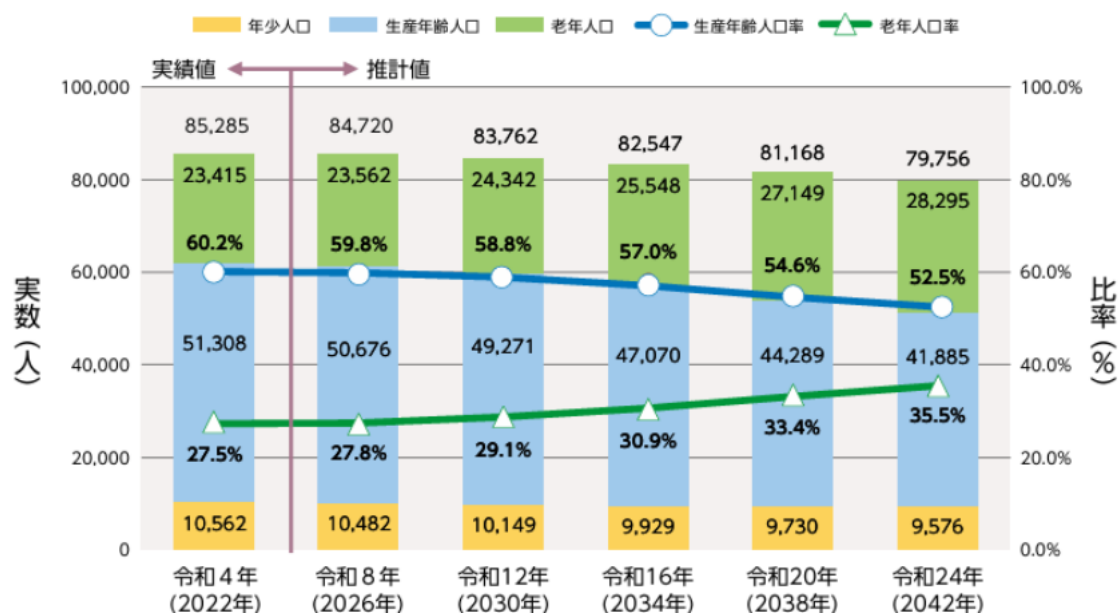


図 2-6 東大和市の総人口（年齢3区分）の将来推計

（出典：「東大和市第5次基本計画」）

《 町丁目別の人口密度 》

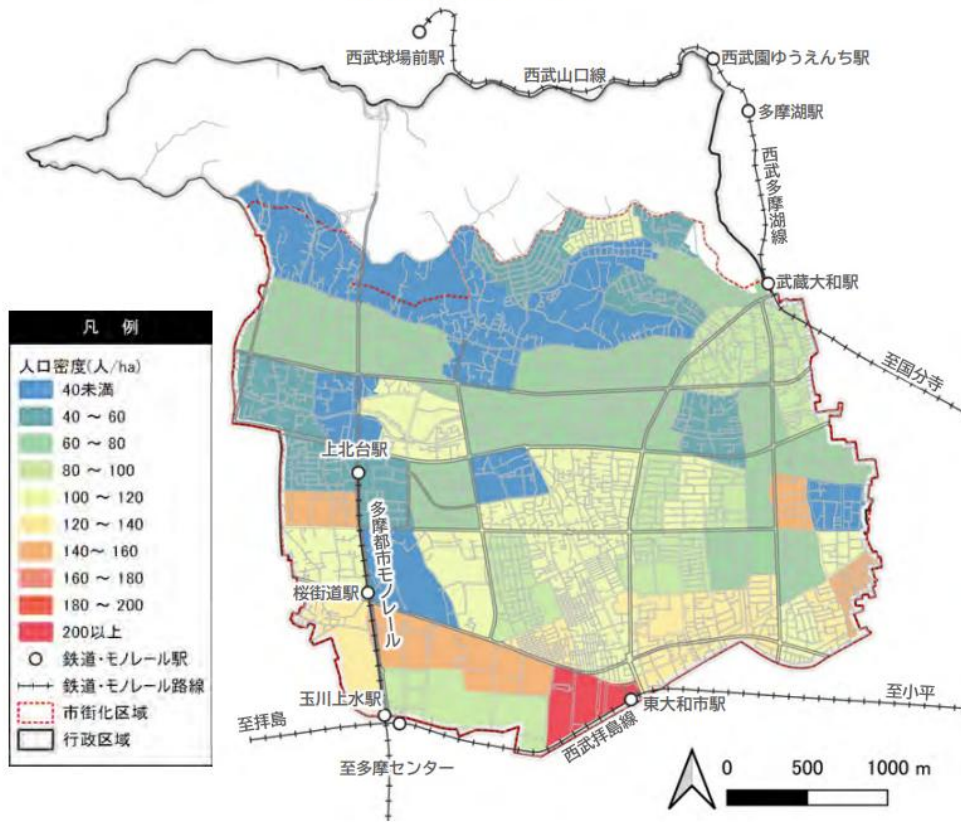


図 2-7 町丁目別の人口密度

(出典：東大和市マスタープラン（令和7年3月改定）)

若年層（15～29歳）では昼間人口が夜間人口を大きく上回る一方、高齢層（65歳以上）では夜間人口と昼間人口がほぼ同数、または夜間人口が上回る傾向が見られる。

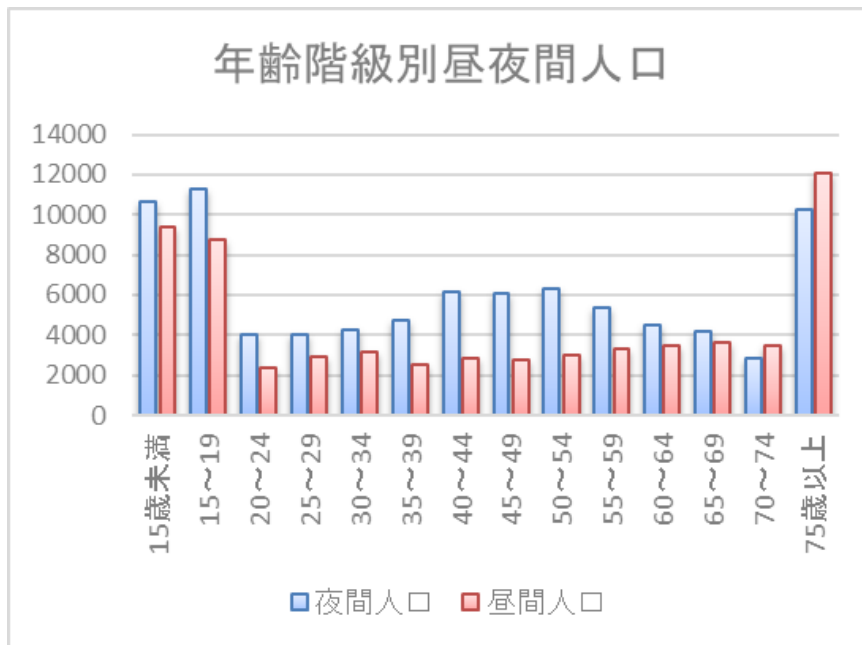


図 2-8 年齢階級別昼夜間人口

(出典：「統計東やまと 令和 5 年版」より作成)

(7) 財政状況

市の「財政状況資料集」では将来負担比率の記載がなく、現時点で将来にわたって支払うべき債務や負担は存在していないことが確認できる。これは、現状の財政に余裕があることを示している。

一方で、経常収支比率は令和元年度以降、すべての年度で 90% を超える高水準で推移している。一般的に、経常収支比率が高い状態は、義務的経費が財政を圧迫し、財政の柔軟性が低下しており財政の硬直化が進行していることを意味する。

また、全国的な少子高齢化の進行を踏まえると、本市も例外ではなく、民生費をはじめ将来的に様々な分野への投資が必要となる可能性がある。そのため、現状は財政的に逼迫していないものの、将来的な負担を見据え、財源の配分は慎重に検討する必要がある。特に、利用ニーズが変化している公共施設や、本調査の対象施設のように老朽化が進んでいる施設については、費用対効果や優先度を踏まえ、継続的な維持管理費の投入について慎重な判断が求められる。

2-2 対象施設の基礎情報について

本調査の対象施設である、旧吉岡家住宅、変電所、ファーマーズセンターの3施設の概要、関係法令、用途地域、アクセス、市の関係計画等について整理した。

(1) 旧吉岡家住宅

① 施設概要

旧吉岡家住宅は、農家で名主を務めた池谷藤右衛門（いけやとうえもん）によって明治中期に建設された。昭和 19（1944）年、市ゆかりの日本画家吉岡堅二が疎開のために東大和市へ移り住み、平成 2（1990）年に亡くなるまでこの地で創作活動を行った。

多摩地域で少なくなった豪農層の農家の景観を保つ明治中期の建築物であることや、吉岡堅二氏がこの建物で半世紀近く創作活動を行っていたことが評価され、平成 29（2017）年 5 月 2 日付けで、旧吉岡家住宅（主屋兼アトリエ、蔵、長屋門、中門）は国の登録有形文化財となった。

旧吉岡家住宅は西武鉄道武蔵大和駅から徒歩約 4 分（約 260m）と近く、市が運営するちょこバスが運行している等、公共交通インフラが充実しており、アクセスは比較的良好と言える。

旧吉岡家住宅敷地内には市営駐車場は設けられておらず、車で来訪する利用者にとって不便な面がある。



図 2-9 旧吉岡家住宅 長屋門



图 2-10 旧吉岡家住宅の歴史を伝える看板



图 2-11 旧吉岡家住宅 母屋兼アトリエ内部



図 2-12 旧吉岡家住宅 アトリエ



図 2-13 旧吉岡家住宅 母屋兼アトリエ外観



図 2-14 旧吉岡家住宅 蔵内部

旧吉岡家住宅の基礎情報は、下表の通り。

表 2-1 旧吉岡家住宅 基礎情報

項目		内容
所在地		東大和市清水 3-779
財産区分		行政財産（公共用財産）
設置根拠		—
複合施設区分		単独
土地	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	40%
	容積率	80%
	敷地面積	2528.12 m ²
	所有権利関係	市の所有（敷地内の一部は吉岡堅二氏のご遺族の所有）
建物	棟数	1 棟
	延床面積	310.55 m ²
	建築年度	明治 44 年（1911 年）
	経過年数	112 年

階層	地上 2 階
構造	W
だれでもトイレ	無
自動ドア	無
エレベーター	無
アスベスト対策	対応不要
耐震基準	旧耐震基準
所有権利関係	市の所有（一部の建物と建物内の物品は吉岡健二氏のご遺族の所有）

② 施設に関する法令

吉岡堅二氏の旧宅でもある旧吉岡家住宅の建造物群（母屋兼アトリエ、蔵、長屋門、中門）は、国登録有形文化財に指定され、文化財保護法による保護の対象となっている。

そのため、建物について、変更、滅失・毀損、修理を行う場合は法令に従い行う必要がある。例えば、建物の現状を変更する場合は、維持管理や非常災害の為の応急措置、他の法令等の変更命令以外は、変更する日の 30 日前までに文化庁長官への届出が必要となる（文化財保護法第 64 条）。

また、建物の全部又は一部の滅失・毀損の場合、所有者（管理責任者又は管理団体含む）はその事実を知った時から 10 日以内に文化長官に届出が必要と規定されているほか、建物の修理については、原則所有者が行い、管理団体がいる場合は管理団体が行うことになっている。

③ 用途地域

旧吉岡家住宅が所在するエリアは「低層住宅の良好な住環境を守るための地域」である第一種低層住居専用地域と位置付けられており、50 m²までの住居を兼ねた一定条件の店舗や、小規模な公共施設、小中学校、診療所等を建てることできる。

周囲には多くの公共施設があり、約 1km 圏内には集会所や公民館、保育園、小学校が点在している。



図 2-15 旧吉岡家住宅周辺の公共交通機関（鉄道駅分布）

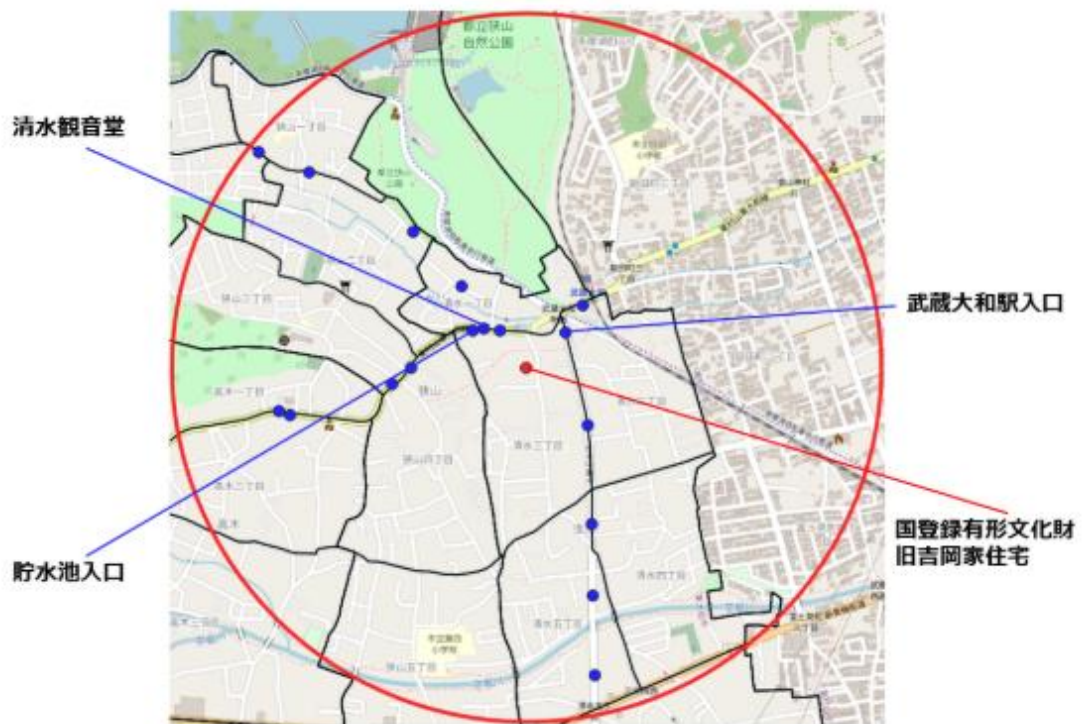


図 2-16 旧吉岡家住宅周辺の公共交通機関（バス停分布）

④ 関係計画

旧吉岡家住宅の市の関係計画は下表の通り。

表 2-2 旧吉岡家住宅の関係計画

計画名	内容
東大和市公共施設等総合管理計画（平成 29 年）	現状、旧吉岡家住宅（吉岡堅二氏の旧宅）は、築約 100 年が経過し、建物の保存価値については、関係諸団体や有識者の意見を踏まえて検証する必要がある。また、保存に必要な費用を整理したうえで、施設の保存方針について検討を進めることが求められている。
東大和市都市マスタープラン（令和 7 年）	狭山丘陵をはじめとする自然環境や気候風土を感じられる社寺や文化財等の歴史・文化資源については、来訪者が快適に回遊できるよう、案内板やサインの設置、ルートマップのデジタル化等により周知・PR を図ることが掲げられている。
東大和市生涯学習・生涯スポーツ推進計画	施設の充実に向けた取組みとして、主屋兼アトリエ等の特別公開や文化財めぐり等を実施。また、春と秋の年 2 回には作品展示にあわせて、母屋やアトリエの一般公開や母屋、庭、展示の各種ガイドも行われる。 さらに、近隣大学との連携により、大学講師による講演会の開催や、小学校における地域学習・歴史学習の授業での協力が進められる。また、吉岡堅二氏の生活用具等の調査については、武蔵野美術大学民俗学研究室に協力を依頼する等の取組みを行っている。

(2) 旧日立航空機株式会社変電所

① 施設概要

昭和 13 年（1938）、現在の市に軍用機エンジンを製造する大規模な軍需工場（日立航空機立川工場）が建設され、変電所はその工場へ電気を送るための施設として造られた。

変電所を含む工場の建物は、戦後、民需生産に転換され、変電所も平成 5 年（1993 年）まで使用されていた。平成 7 年（1995 年）には、戦争の傷跡を現在に伝える貴重な建物として、東大和市指定文化財となり、今日まで保存されている。

変電所は、多摩都市モノレール線玉川上水駅から徒歩約 9 分（約 550m）、多摩都市モノレール線桜街道駅から徒歩約 12 分（約 800m）の距離に所在している。周辺を市が運営するちょこバスが運行しており、バス停「東大和 S&D 体育館」が近くに所在している。

変電所敷地内には市営駐車場が設けられていない。市が運営する東大和南公園駐車場が半径 500m 圏内にあり、半径 1 km 圏内には民間事業者が運営する駐車場が多数点在しており、公共交通機関と車の両方を利用したアクセスが良好な立地である。



図 2-19 変電所 外観（建物前方）



図 2-20 変電所 外観（建物後方）



図 2-21 変電所 1階展示スペース



図 2-22 変電所 1階映像スペース



図 2-23 変電所 2階展示スペース

変電所の基礎情報は、下表の通り。

表 2-3 変電所 基礎情報

項目		内容
所在地		東大和市桜が丘 2-167-18
財産区分		行政財産（公共用財産）
設置根拠		—
複合施設区分		単独
土地	用途地域	工業地域（都市公園内）
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	敷地面積	550.95 m ²
	所有権利関係	東京都の所有、市は無償で借受け
建物	棟数	1 棟
	延床面積	338 m ²
	建築年度	昭和 12 年（1937 年）
	経過年数	87 年
	階層	地上 2 階

構造	RC
だれでもトイレ	無
自動ドア	無
エレベーター	無
アスベスト対策	対応不要
耐震基準	新耐震基準
所有権利関係	市の所有

② 施設に関する法令

歴史的建造物である旧日立航空株式会社について、吉岡堅二氏の旧宅と同様に文化財保護法に基づき市の文化財保護条例が制定されていることから、建物の修理又は復旧をする場合には委員会への届出が必要となる（東大和市文化財保護条例第13条）

また、変電所は東京都の都市公園に位置していることから、都市公園法の適用対象となっている。

③ 用途地域

変電所が所在する土地は、「主に工場の立地を促進する」工業用地と位置付けられており、事務所、倉庫等を設置することが可能となっている。また「防災や環境保全、住民の健康を目的とする都市計画法に基づいて計画された公園」である都市計画公園・緑地と位置付けられている。

周囲には多くの公共施設があり、約1km圏内には運動公園や図書館、保育園、小学校が点在している。

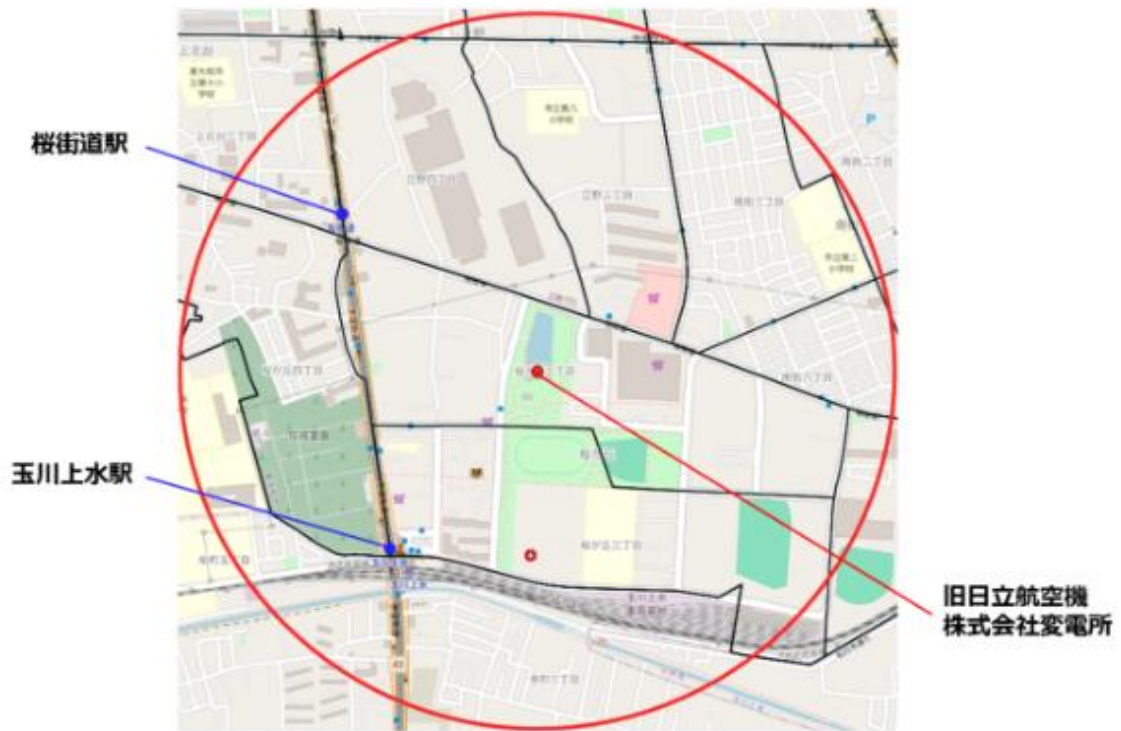


図 2-24 変電所周辺の公共交通機関（鉄道駅分布）

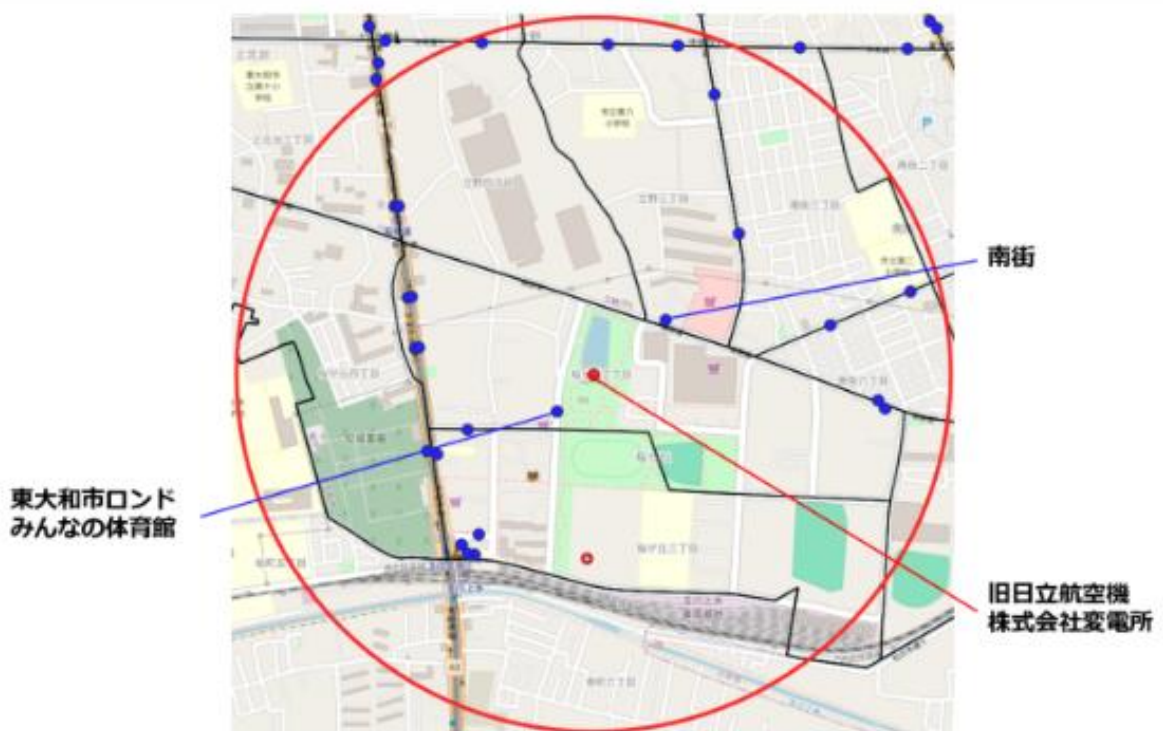


図 2-25 変電所周辺の公共交通機関（バス停分布）

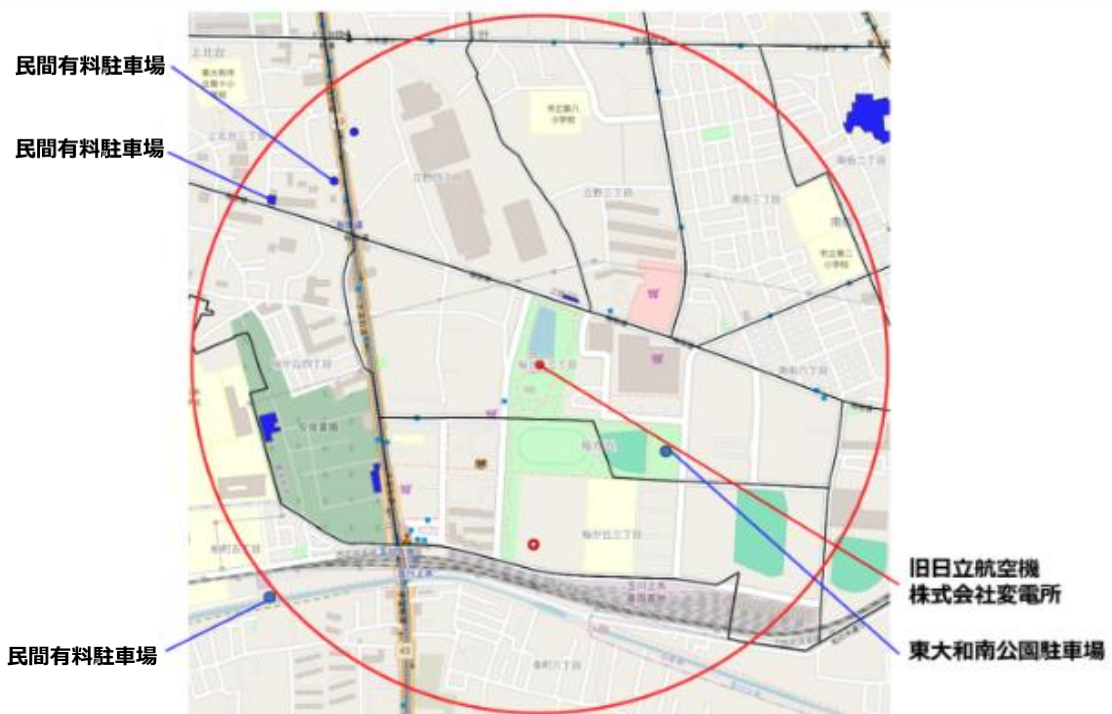


図 2-26 変電所周辺の駐車場

④ 関係計画

変電所の市の関係計画は下表の通り。

表 2-4 変電所の関係計画

計画名	内容
東大和市公共施設等総合管理計画（平成 29 年）	修復から 20 年以上が経過した建物であり、施設の保存価値を関係諸団体や有識者の意見を踏まえて検証しつつ、保存にあたって必要となる費用を整理したうえで、施設の保存のあり方を検討する。

（3）ファーマーズセンター

① 施設概要

市は、多摩湖や狭山丘陵といった豊かな自然環境に恵まれ、昔から農業が盛んな地域である。特に戦後は、高度経済成長期を経て都市化が進む中、市は「都市と農業の共存」を模索しており、市民農園の設置は、その取組みの一つと考えられる。

市には本調査対象である「東大和ファーマーズセンター市民農園」に加え、個人農家が運営している市民農園も開設されている。

市の一部の農園では、通常は産業廃棄物となる麦芽粕を堆肥として活用するといった、環境に配慮した取組みが行われており、ファーマーズセンターは、先述のような市

の農業の拠点として貢献していることが窺える。

これにより、ファーマーズセンターは、単なる施設というだけではなく、都市化が進む中でも農業の楽しさを市民に伝え続ける「都市農業のシンボル」としてユニークな役割を果たしていると言える。

ファーマーズセンターは、多摩都市モノレール線上北台駅から徒歩約9分(約600m)、多摩都市モノレール線桜街道駅から徒歩約15分(約1km)の距離に所在している。市が運営するちょこバスのバス停からのアクセスも便利な位置にある。

ファーマーズセンター敷地内には駐車場が設けられてはいるが、駐車可能台数は約4台と小規模であり、車で来訪する利用者が多い場合、十分なスペースが確保できない可能性がある。施設から半径500m圏内に民間事業者が運営する駐車場が点在しており、一番近いものは徒歩3分程度の距離に位置している。

これにより、ファーマーズセンターは、単なる施設というだけではなく、都市化が進む中でも農業の楽しさを市民に伝え続ける「都市農業のシンボル」としてユニークな役割を果たしていると言える。



図 2-27 ファーマーズセンター外観



図 2-28 ファーマーズセンター周辺の市民農園



図 2-29 ファーマーズセンター 入り口ホール



図 2-30 ファーマーズセンター 会議室



図 2-31 ファーマーズセンター会議室のキッチン



図 2-32 ファーマーズセンター ロッカールーム

ファーマーズセンターの基礎情報は、下表の通り。

表 2-5 ファーマーズセンター 基礎情報

項目		内容
所在地		東大和市立野 1-9-2
財産区分		行政財産（公共用財産）
設置根拠		東大和市市民農園条例
複合施設区分		単独
土地	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	100%
	敷地面積	255.35 m ²
	所有権利関係	市が所有
建物	棟数	1 棟
	延床面積	250.08 m ²
	建築年度	平成 5 年（1993 年）
	経過年数	30 年
	階層	地上 1 階
	構造	S

	だれでもトイレ	無
	自動ドア	有
	エレベーター	無
	アスベスト対策	対応不要
	耐震基準	新耐震基準
	所有権利関係	市が所有

② 施設に関する法令

ファーマーズセンターの位置付けにおいて、市民農園の開設・整備を容易にするため、農地法の規制を緩和する市民農園整備促進法（特定農地貸付けに関する農地法等の特例に関する法律）が適用されている。これらを根拠として、市は東大和市市民農園条例、東大和市市民農園条例施行規則を制定している。

例えば、市民農園の利用者に対する特定農地の貸付けは農地法の許可（農地法第3条）が不要となるほか、農機具収納施設や休憩施設等の整備等に必要な農地の転用の許可があったものとみなされるといった特例措置が設けられている。

都市計画法でも緩和措置があり、一定の要件を満たす場合には市街化調整区域である場合でも、開発許可が可能となる（市民農園整備促進法第12条）。

緩和措置が適用される一方で、利用者は原則市内在住者に限られることや、農園用地の借受けについては5年ごとの更新が必要という制約がある。

③ 用途地域

ファーマーズセンターが所在するエリアは、「低層住宅の良好な住環境を守るための地域」である第一種低層住居専用地域と位置付けられており、50㎡までの住居を兼ねた一定条件の店舗や、小規模な公共施設、小中学校、診療所等を建てることのできる地域となっている。

周囲には多くの公共施設があり、約1km圏内には公民館や保育所を併設する市民センター、市役所、保育園、小学校が点在している。

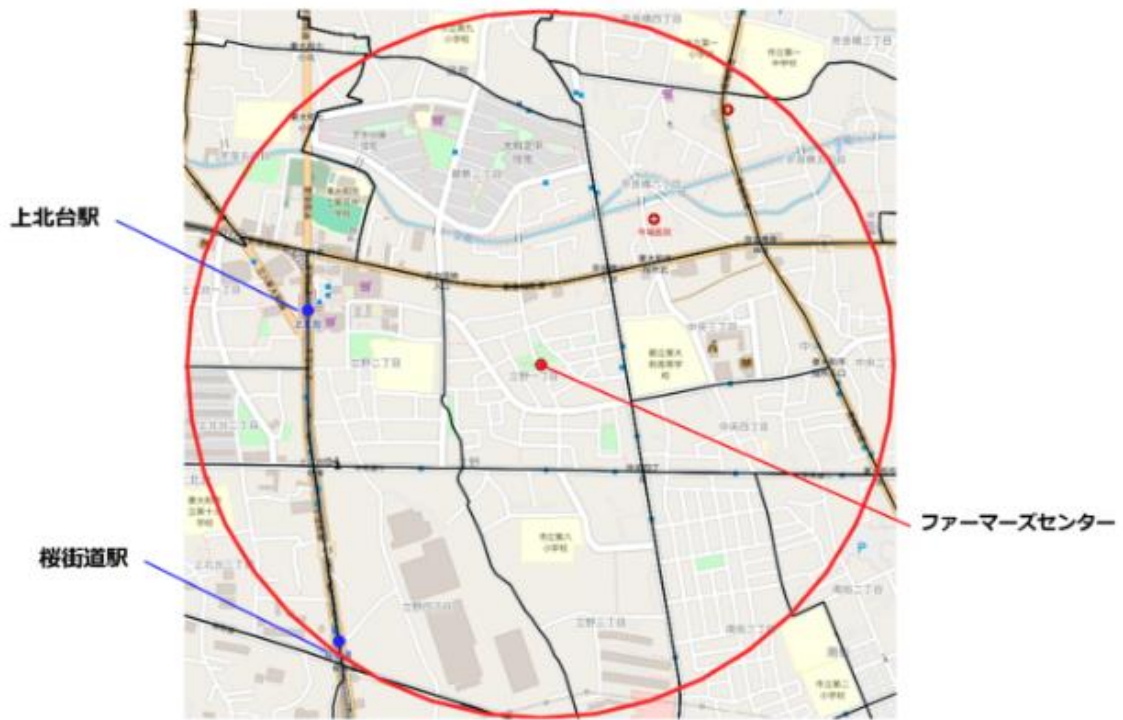


図 2-33 ファーマーズセンター周辺の公共交通機関（鉄道駅分布）

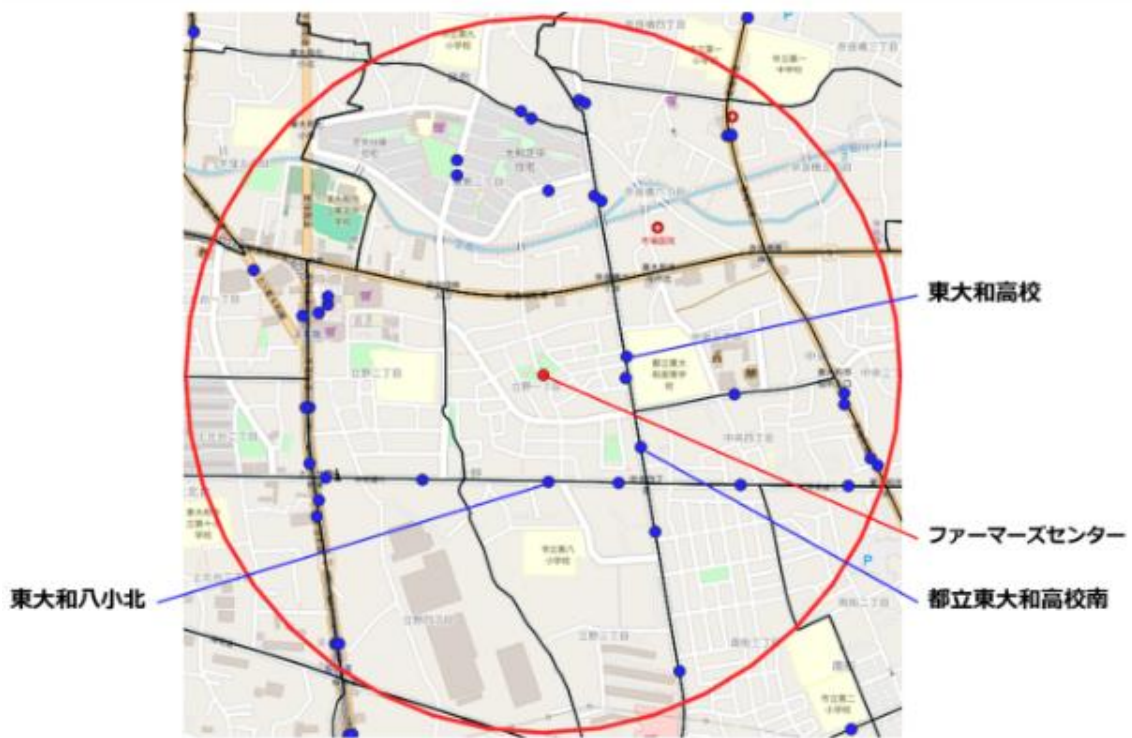


図 2-34 ファーマーズセンター周辺の公共交通機関（バス停分布）

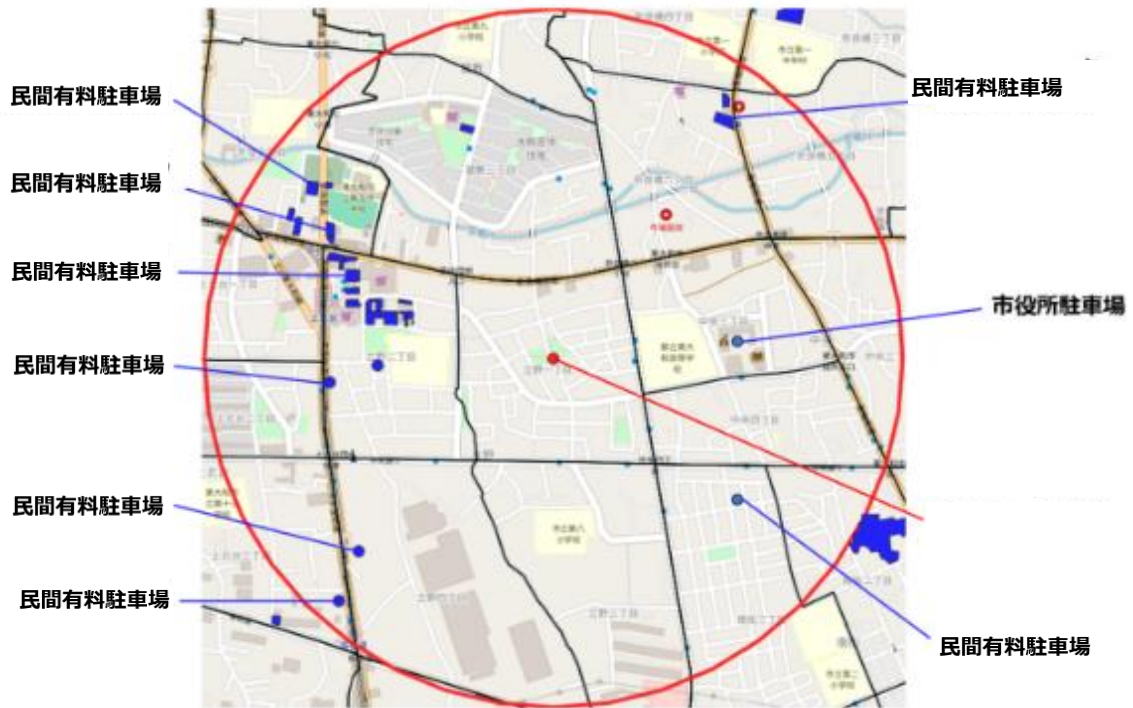


図 2-35 ファーマーズセンター周辺の駐車場

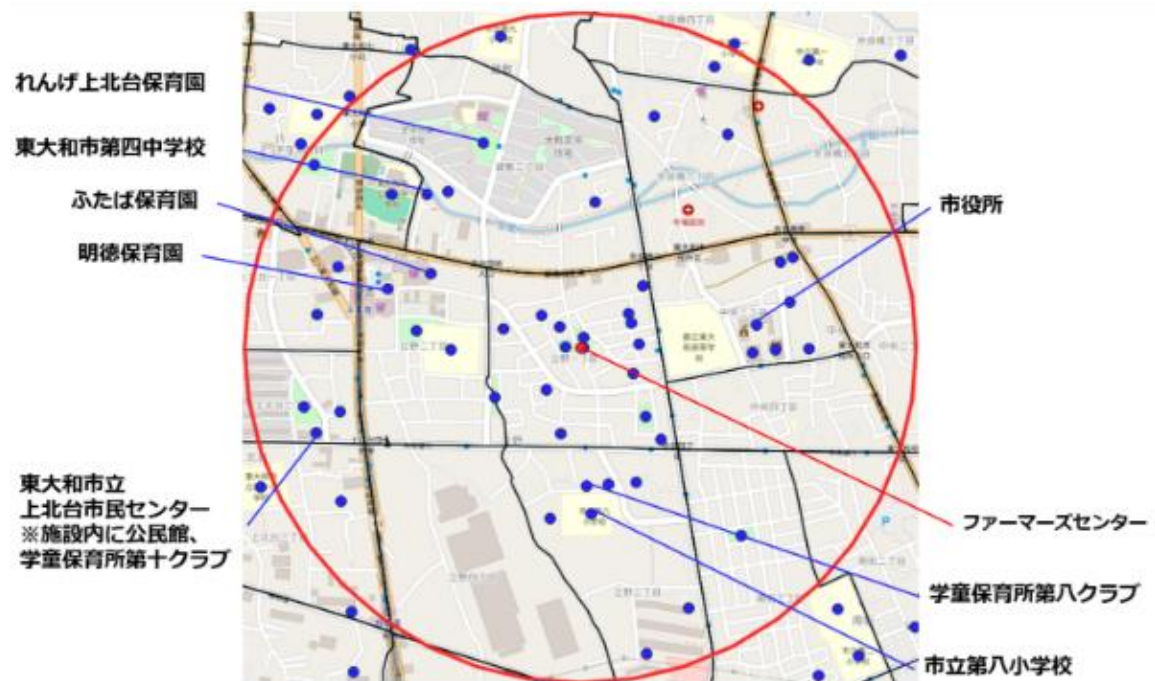


図 2-36 ファーマーズセンター周辺の公共施設

④ 関係計画

ファーマーズセンターの市の関係計画は下表の通り。

表 2-6 ファーマーズセンターの関係計画

計画名	内容
東大和市公共施設等総合管理計画（平成 29 年）	<p>「東大和市農業振興計画」で、農家と市民の交流の場の確保のために、ファーマーズセンター管理棟の活用が掲げられている。</p> <p>また、公共施設等の管理に関する基本的な考え方としては、利用者の利便性を損なわないよう、管理棟についても適切な維持管理を行うことが求められている。</p>
東大和市公共施設再編計画（令和 3 年）	<p>本施設は、「再編計画の対象施設」として位置付けられている。市民農園の付属施設である管理棟については、将来の市民農園の供給量や施設サービスの効果を検証し、将来的な施設のあり方を検討する必要がある。</p> <p>「東大和市民農園条例（平成 5 年条例第 22 号）」に基づき設置された市民農園「東大和ファーマーズセンター」に備える施設として、「東大和市民農園条例施行規則（平成 5 年規則第 9 号）」に基づき設置された。</p> <p>年間の利用日数は 300 日以上とされ、管理委託料として年間約 280 万円が支出されている。しかし、年間利用者数を年間利用日数で除した 1 日あたりの利用者数は、平成 26 年度以降、1～3 人とどまっている。こうした状況を踏まえ、有効活用を含めた施設の在り方についての再検討が求められる。</p>
第 3 次東大和市農業振興計画（平成 30 年～令和 9 年度）	<p>農家と市民の交流の場の確保のために、ファーマーズセンター管理棟の活用が掲げられている。</p> <p>また、公共施設等の管理に関する基本的な考え方としては、利用者の利便性を損なわないよう、管理棟についても適切な維持管理を行うことが求められている。</p>

3章 導入検討先自治体の検討状況及び抱えている課題

3-1 東大和市の公共施設全般に係る状況

市は、東大和市総合計画（基本構想・基本計画）を上位計画とし、東大和市都市マスタープランと整合を図りつつ策定した「東大和市公共施設等総合管理計画」に基づき、各種行動計画や個別施設計画等を策定し、公共施設の適切なマネジメントを目指している。

東大和市総合管理計画では、市が保有する公共施設等を「建築系の公共施設」、「インフラ系の公共施設」、「工作物」、「土地」に分類し、その状況や将来の見通しについて整理している。

表 3-1 公共施設の分類

公 共 施 設 等	建築系の公共施設 (※本調査の対象である3施設を含む)	学校教育系、市民文化、スポーツレクリエーション、産業系、子育て支援、保健・福祉、行政系、市民センター、消防、防災、公共住宅等の各施設
	インフラ系の公共施設	道路、橋梁、下水道、公園
	工作物	舗装関係、貯槽類、屋外プール、道路附属物、地上構造物
	土地	行政財産、普通財産

(出典：「公共施設等総合管理計画」計画の対象範囲を基に作成)

全国の自治体と同様に、市が保有する公共施設の大半が高度経済成長期の急激な人口増加や都市化に伴う行政需要の増大に応じて集中的に整備され、全体の75%の建物が建築後30年以上経過しており、著しい老朽化が進行している。このことから、今後、複数の公共施設において同時期に老朽化対策の実施と維持更新が求められることが予想される。

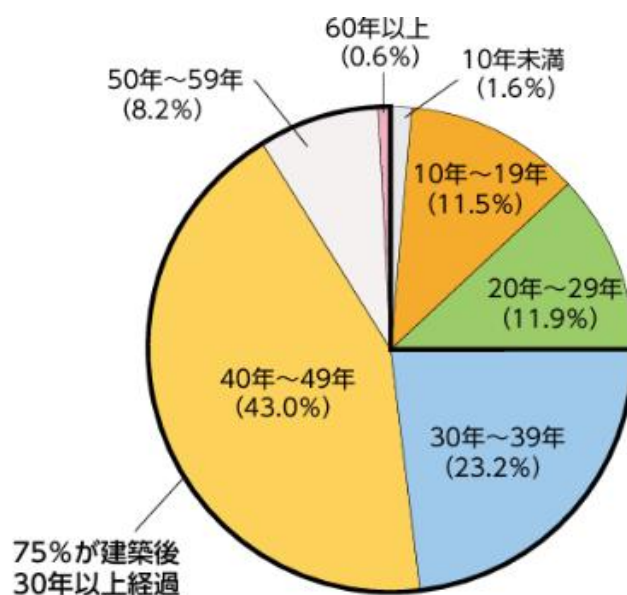


図 3-1 公共施設の建築後経過年数 (平成 28 年度時点)

(出典：「東大和市公共施設等総合管理計画」)

特に、本調査の対象としている 3 施設が分類される「建築系の公共施設」の総延床面積は約 145,942 m² (平成 27 年度末) に上り、その大半が建築から 40 年以上が経過しており、老朽化への対応が喫緊の課題となっている。

また、近年の物価高や人件費の高騰を背景に、既存の公共施設を全て引き続き維持管理や更新を行うことは困難であることに加え、人口構造の変化や社会的な変容から利用者の公共施設に対するニーズが変化していることを踏まえ、公共施設の役割や機能について見直す必要性が生じている。

3-2 調査対象施設に係る検討状況

本調査の対象である 3 施設について、低利用となっていることから、維持管理に係る市の財政負担を軽減しつつ、新たな魅力向上に繋がると期待できる利活用検討はこれまでも取り組まれてきたものの、各施設の様々な背景から、実現には至っていない。これまでの利活用の検討内容と検討結果については、下表の通り。

表 3-2 3 施設のこれまでの利活用に係る検討経緯

施設名	検討内容	検討結果
旧吉岡家住宅	・ 吉岡堅二氏の作品等を展示する資料館	・ 建物の老朽化や作品展示に向かない施設機能のため未実現
	・ 蔵を活用したギャラリー	・ 電源確保の必要性や施設規模が小さすぎることから未実現

	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内の建物の一部を利用して事務所を設置 敷地内の建物の一部を利用してレストラン運営 	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域による制限、建物の所有関係に関する整理がまとまらず未実現
変電所	<ul style="list-style-type: none"> 建物内でカフェ 	<ul style="list-style-type: none"> 歴史的背景への配慮から未実現
ファーマーズセンター	<ul style="list-style-type: none"> ※旧吉岡家住宅、変電所と異なり、現在も常時開館しているため、利活用に関する具体的な検討はまだない 	

これまでの検討で主な課題となった事項は下表に整理した通りである。

表 3-3 3施設のこれまでの利活用に係る検討の課題

施設名	これまでの利活用検討の課題
旧吉岡家住宅	<ul style="list-style-type: none"> 施設の老朽化 用途地域による制限
変電所	<ul style="list-style-type: none"> 歴史的背景
ファーマーズセンター	<ul style="list-style-type: none"> ※旧吉岡家住宅、変電所と異なり、現在も常時開館しているため、利活用に関する具体的な検討はまだない
3施設共通	<ul style="list-style-type: none"> 各施設の利活用に対する庁内及び利活用主体の機運醸成

旧吉岡家住宅に関する利活用のこれまでの検討においては、「施設の老朽化」並びに「用途地域による制限」の2点が課題となり、実現には至らなかった。

「施設の老朽化」については、明治44年（1911年）に建築され、令和7年度現在築114年が経過している木造建築で、旧耐震基準となっていることを踏まえると、今後の利活用においては、建物の躯体の状況や必要な更新を行っていく必要がある。

一方で、市の「令和7年度版施設カルテ」によると、施設更新の予定は「無」となっているため、利活用にあたって必要になる場合には、市または利活用主体のどちらが更新を行うのかについて検討を行う必要がある。

「用途地域の制限」については、第一種低層住居専用地域の制限が適用されることから、基本的には店舗、ホテル、事務所等としての用途は制限されるものの、一部の公共施設としての用途やその他、市及び東京都が定める用途地域に関する規定に則って利活用を検討する必要がある。

変電所に関するこれまでの検討においては、「歴史的背景を踏まえているか」が課題となり、実現には至らなかった。

変電所を含む一帯は、第二次世界大戦中に大規模な空襲を受け、甚大な被害を受けた歴史を利活用において度外視することはできないと言える。実現可能性を高めるためにも、変電所の保全に尽力してきた様々な関係者の思いにも配慮した利活用検討が

求められると考えられる。

ファーマーズセンターについては、市民農園の利用者による、市民農園管理棟としての利用を妨げない程度の利活用をしたいとの意見も見受けられたものの、3施設の中で最も開館時間が長く、現在も日常利用が可能となっていることから、これまで具体的な利活用検討は進んでいない。

上記を踏まえ、本調査における3施設の利活用検討においては、市役所及び市民の利活用へのニーズと民間事業者の利活用アイデアや事業化ノウハウの両面から、その利活用方針を検討する。検討した利活用方針を踏まえ、市の財政負担の軽減に資する、長期的なまちづくり事業の展開にも繋がる事業スキームを検討する。

4章 調査内容

4-1 実施内容

本調査は、東京都東大和市公共施設再編課と連携し、市の公共施設である、「旧吉岡家住宅」、「変電所」、「ファーマーズセンター」の3施設を対象に、その利活用方針と実現方法に関する調査を下表の通り、令和7年7月から令和8年2月にかけて実施した。

本調査の先進的なポイントは、全国で希少となりつつある戦災建造物の利活用を検討する点と官民が合同で事業体を組成し、SIB事業として利活用事業を推進するスキームを検討する点である。

検討にあたり、事業の収益性と社会課題解決に資する成果のバランスが取れるのか、そもそもこういった仕組みに対して民間事業者が前向きなのかについては、市場調査並びに利活用スキームの設計と効果検証の一環で実施した民間事業者ヒアリングにて意見交換を実施した。

表 4-1 本調査の主な調査項目と実施時期

調査項目	実施時期（月）							
	7	8	9	10	11	12	1	2
(1) 前提条件の整理	■	■	■	■				
① 対象施設の条件整理	■	■	■					
② 先進事例調査	■	■	■					
③ 庁内ニーズ・方針確認	■	■	■	■				
(2) 市場調査	■	■	■	■	■	■		
① 利用者ニーズ調査		■	■	■				
② 事業者説明会		■	■					
③ 事業者ヒアリング		■	■	■	■	■		
(3) 利活用内容の検討				■	■	■	■	
① 対象施設のバンドリング方法の検討				■	■	■	■	
② 利活用主体の発掘				■	■	■	■	
③ 利活用内容の精査				■	■	■	■	
④ 資金調達方法の検討				■	■	■	■	
(4) 利活用スキームの設計と効果検証				■	■	■	■	■
① 事業スキームの設計				■	■	■	■	
② ファンド事業者ヒアリング				■	■	■	■	
③ 検討事業スキーム導入時の効果				■	■	■	■	

検証								
④ 庁内合意形成支援								
⑤ 調査結果のとりまとめ								

(1) 前提条件の整理

前提条件の整理の具体的な取組み内容は、下表の通り。

表 4-2 前提条件の整理の取組内容

取組み項目	内容
① 対象施設の条件整理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設の基礎情報の整理 ・ 施設周辺の状況の調査 ・ 利活用に係る規制（法律・条例等）の整理
② 先進事例調査	<ul style="list-style-type: none"> ・ スモールコンセッションの先進事例調査 ・ LABV の先進事例調査 ・ 不動産 DAO に関する先進事例調査 ・ 資金調達方法に関する先進事例調査 ・ バンドリングに関する先進事例調査
③ 庁内ニーズ・方針確認	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3 施設の施設所管課に対する利活用検討経緯、今後の利活用に対する想いを調査するアンケート ・ 本調査担当課及び施設所管課に対する個別ヒアリング

① 対象施設の条件整理

第 2 章に詳述の通り、調査対象の 3 施設の基礎情報、周辺状況、利活用に係る規制（法律・条例等）について整理を行った。さらに、利活用を検討するにあたり、民間事業者と共有しておいた方が望ましいと考えられる 3 施設の利活用検討に関連する条件を整理した。3 施設の利活用検討に関連する条件は、市の公表資料並びに施設所管課への聴き取り等を基に整理した。整理の結果は下表の通り。

表 4-3 3 施設の利活用に関連する条件

	旧吉岡家住宅	変電所	ファーマーズセンター
所管課	教育部生涯学習課	教育部生涯学習課	政策経営部地域活性課

設置背景と所有権関係	<p>日本画家の吉岡堅二氏の没後、遺族が市に建物と作品の一部を寄贈。将来的に記念館的施設として公開するため保存管理を行っている。</p> <p>建物と土地の一部、建物内の物品は遺族の所有。</p>	<p>建物を所有していた民間企業から市が寄贈を受け、第二次世界大戦当時の関連資料を展示する資料館として保存・管理を行っている。</p> <p>土地は東京都の所有であり、市が無償で借り受けている。建物は市の所有。</p>	<p>TAMA らいふ 21 協会より市に寄贈。市民農園利用者の利用を想定した実習室や休憩室、農機具の貸し出し、地域活動団体の会議室等に活用されている。</p>
関係計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東大和市公共施設等総合管理計画 (平成 29 年) ・ 東大和市都市マスタープラン (令和 7 年) ・ 東大和市生涯学習・生涯スポーツ推進計画 (令和 4 年度～令和 8 年度) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東大和市公共施設等総合管理計画 (平成 29 年) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東大和市公共施設等総合管理計画 (平成 29 年) ・ 東大和市公共施設再編計画 (令和 3 年) ・ 第 3 次東大和市農業振興計画 (平成 30 年度～令和 9 年度)
周辺の公共施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 清水集会所 (約 400m) ・ 清原市民センター (約 700m) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都立東大和南公園 (0m) ・ 玉川上水集会所 (約 400m) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東大和市立第八小学校 (約 450m) ・ 上北台こひつじ保育園 (約 450m) ・ 上北台市民センター (約 450m)

利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・春/夏に建物と作品の一部を計6日程度、午前10時～午後4時まで公開 ・入場料は無料 ・過去5年間の年間来園者数は、令和4年度の1,002人が最も多く、次いで平成31年度の845人、令和5年度の617人、令和2年度の530人、令和3年度の494人となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・毎週水曜日と日曜日（年末年始を除く）に午前10時30分～午後4時まで公開 ・入場料は無料 ・過去5年間の年間来場者数は、直近の令和5年度の12,478人が最大で、令和4年度11,988人、令和3年度10,945人、令和2年度238人、平成31年度5,709人となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・夏季8:30～17:30 冬季9:00～17:00のスケジュールで開館 ・利用料金は無料 ・過去5年間の年間利用者数は平成31年度の697人が最大で、コロナ禍の影響で令和2年度は73人、令和3年度は37人と落ち込み、令和4年度は140人、令和5年度は251人と近年徐々に増加傾向にある。
耐用年数	<p>木造</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐用年数：15年 ・経過年数：114年（令和7年度時点） 	<p>鉄筋コンクリート造</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐用年数：38年 ・経過年数：88年（令和7年度時点） 	<p>鉄骨造</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐用年数：38年 ・経過年数：32年（令和7年度時点）
維持管理コスト	<ul style="list-style-type: none"> ・収入：0円 ・総コスト：2,190,233円（令和4年度） 2,154,560円（令和5年度） 	<ul style="list-style-type: none"> ・収入：0円 ・総コスト：7,329,463円（令和4年度） 1,536,230円（令和5年度） 	<ul style="list-style-type: none"> ・収入：0円 ・総コスト：9,421,224円（令和4年度） 6,576,941円（令和5年度）

3施設とも市の直営施設であり、収入となる機能はないため、歳入は0円となっている。施設の維持管理に係る年間のコストは改修業務の有無等で変化するものの、年間数百万円を要している。

3施設の建物と土地の所有関係については、旧吉岡家住宅と変電所については市以外の所有者が関係する。

旧吉岡家住宅の主な建物群は下図の通りである。「長屋門」、「母屋兼アトリエ」、「蔵」は市の所有となっており、「東側の建物」は吉岡堅二氏の遺族の所有となっている。また、「母屋兼アトリエ」の内部の物品についても、一部吉岡堅二氏の遺族の所有となっている。また、国登録有形文化財に指定されているのは、「長屋門」、「母屋兼アトリエ」、「蔵」、「中門」（図上の母屋兼アトリエの左隣に位置）である。



図 4-1 旧吉岡家住宅の鳥観図

(出典：Google, Imagery ©2025 Google を加工して作成)

令和 7 年度時点では、市の所有ではない建物や物品の具体的な取り扱い方針は決定してはいるものの、先進事例の中には、施設所有者が所有している物品が建物内にある状態で利活用されているスモールコンセッションの事例があることから、本調査においても、現状の条件での利活用を検討する。

変電所については、変電所の建物は市の所有だが、土地は東京都の所有であり、市が都から無償で借り受けている状態である。また、借り受けている土地は変電所の建物の敷地内のみであり、変電所の利活用を検討する上では、基本的に変電所建物内での事業化を想定して進める必要があるものの、周辺環境との連携についてもその条件を含めて検討する。

② 先進事例調査


3 施設の利活用を検討する上で、その実現方法の参考とするため、「文化財の利活用事例」、「バンドリングによる利活用事例」「LABV を導入した事例」、「不動産 DAO を導入した事例」、に関するそれぞれの先進事例を調査し、本調査の参考となりうる点について整理した。整理した結果は下記に示す通り。


《文化財の利活用先進事例》

文化財の利活用事例 A. コンセプションによる利活用事例	
事業名/ 物件名	浜崎伝建地区町家モデル施設運営事業
所管自治体	山口県萩市
実施主体	萩市（施設所有・整備）・合同会社アタシ社（民間運営事業者）
事業概要	<p>明治初期創建の町家（旧生花店）を萩市が寄付を受け、保存修理。コンセプション方式により、民間事業者の長期運営権を設定。事業化に向けてサウンディングを複数回実施し、市と事業者のマッチングの機会を設けた。結果、2社の中から選定を行い、民間事業者が美容室、セレクト書店、カフェの複合施設として運営する。地域のにぎわい創出・観光誘客・文化財活用を目的とした事業。</p>  <p>本と美容室イメージ</p> <p>② 2階には「アタシ社萩編集室」として、デザイン編集の事務所を併設予定</p> <p>① 誰もが憩うカフェスペース&萩の土産・民芸品、全国から集めた日用品などを販売</p> <p>③ 庭に面した気持ちのいい美容室スペース</p> <p>④ イベントなどを実施することを見越した可変できる空間づくり。</p> <p>⑤ 萩の土地に合わせた、新刊・古書をセレクト</p> <p>地元の人も、観光客も混じり合う風通しのいいお店づくりを。</p> <p><small>※こちらはイメージとなります。開取りなどは変更の可能性があります。</small></p>
本調査の参考となる点	<ul style="list-style-type: none"> ・文化財の価値を守りつつ、市の新たな税源に繋がる利活用している点 ・市内外からの利用が期待できる点 ・市民が日常使いできる機能を設けている点

図 4-2 利活用イメージ

（出典：萩市商工観光部 文化財保護課「浜崎伝建地区の町家を活用した公共施設等の運営に係るコンセプション方式の導入について 事例紹介資料」）

文化財の利活用事例 B. 所有者の物品を施設内に残したまま利活用した事例	
事業名/ 物件名	林家住宅
所管自治体	岡山県
実施主体	一般社団法人創造遺産機構（HERITA）
事業概要	<p>国指定重要文化財である林家住宅を公開施設として保存修理し、その一部を宿泊施設・地域活動拠点として活用。重要文化財として指定された民家を宿泊施設化した国内で初の事例。</p> <p>活用に先駆けて、施設所有者が民間事業者へ委託し、地区住民や美作市職員等を委員とする保存活用検討委員会の指導助言を受けて、林家住宅の保存活用計画を策定した。この中に宿泊施設としての活用も盛り込まれている。</p> <p>所有者と HERITA は 10 年間の定期借地借家契約を締結し、HERITA が文化財活用のための設備投資を行い、管理運営事業を実施。10 年間で投資資金を回収する。当面は HERITA が事業主体となって地域と連携しながら管理運営を実施するが、適当な時期に、地域に根ざした法人を設立して、地域で自律的に運営する体制を HERITA の伴奏支援を受けながら構築していく。</p> <p style="text-align: center;">図 4-3 林家住宅 外観</p>  <p style="text-align: center;">（出典：官公庁「令和 4 年度歴史的資源の活用の円滑化に向けた調査事業事例集」）</p>

	 <p>図 4-4 林家住宅の内観及び公開時間・カフェ機能の案内看板 (出典：美作市ホームページ「林家住宅」)</p>
<p>本調査の参考となる点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所有者と事前に取り決めておく（利活用対象範囲から除外する）ことで、所有者の物品を施設内に保管したまま利活用を行っている点 ・ 利活用にあたって、建物の文化財的価値を損なうことがないように最小限の改修で対応した点 ・ 特定の民間事業者による文化財の利活用にとどまらず、地域で自律的に運営していく体制の構築を目指している点

《バンドリングによる利活用した先進事例》

バンドリングによる利活用事例 A. 戦災遺構のバンドリングによる利活用事例	
事業名	鶉野飛行場跡利活用事業
実施自治体	兵庫県加西市
実施主体	神姫バスグループ共同事業体
事業概要	<p>加西市が所有、管理している鶉野飛行場跡の滑走路北端に地域活性化拠点施設を整備し、周辺に数多く残る戦争遺跡群を一括して「鶉野フィールドミュージアム」として平和の学び場として整備。運営は指定管理者制度で神姫バスグループ共同事業体が受託。施設内には実物大の紫電改等の戦闘機をはじめとする戦争に関連する展示がある。カフェ、ショップが併設されており、施設の前のエントランススペースと施設の一部がイベントスペースとして貸し出されている。</p>



図 4-5 Sora かさい（地域活性化拠点施設）

<p>本調査の参考となる点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 戦争に関連する施設（滑走路、防空壕等）を学習、観光情報発信、地域活性化拠点として利活用（複数の戦争遺構群を一括で利活用）している点 ・ カフェ、ショップでは市のふるさと納税の返礼品や特産品の販売、市の特産品を使ったメニューの展開をしており、地域の魅力発信にも貢献している点
-------------------	---

《LABV を導入した先進事例》

<p>LABV を導入した事例 A. LABV による公共施設の整備・運営事例</p>	
<p>事業名</p>	<p>上峰町中心市街地活性化事業</p>
<p>所管自治体</p>	<p>佐賀県上峰町</p>
<p>実施主体</p>	<p>合同会社つばきまちづくりプロジェクト</p>
<p>事業概要</p>	<p>町が保有する大型商業施設跡地等の公的不動産を出資し、民間と共同で事業体（LABV）を組成し、複合的な施設整備・運営を進める、事業期間 20 年間の官民共同まちづくりプロジェクト。官民対等の意思決定により、地域の賑わい創出や地域経済の活性化を図ることを目的としている。</p> <p>事業によって整備された道の駅かみみねが令和 6 年に開業した。また、定住促進を目的とした新たな地域優良賃貸住宅は、PFI 事業として令和 8 年度の供用開始を目指して整備が進んでいる。</p>



図 4-6 道の駅かみみねの内部



図 4-7 整備中の地域優良住宅

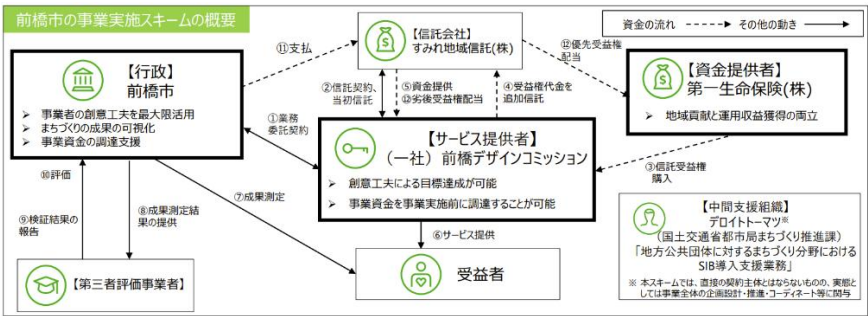
本調査の参考となる点

- ・官民の意思決定が平等に 50:50 となる LABV を組成し、公共施設の整備・運営を行っている点
- ・地域事業者が中心となって事業が進められている点。
- ・町の実質的な財政負担を軽減しつつ、地域住民の生活の彩りに直結する施設が開発されている点

《不動産 DAO を導入した先進事例》

不動産 DAO を導入した事例 A. 不動産 DAO 導入による歴史的建造物の利活用事例	
事業名	PlanetDAO プロジェクト
実施自治体	— (民間事業)
実施主体	株式会社 Planet Labs を中核組織とし、プロジェクトごとに設立する株式会社が主体となる
事業概要	<p>日本の歴史的建造物・文化財・古民家等の保全と活用を、世界中の投資家・地域住民・関係者の共同所有・運営という形で実現する、PlanetDAO (株式会社型 DAO) による文化財・古民家再生事業。</p> <p>単なる「保存」ではなく、持続可能な活用 (例: 宿泊・観光・地域交流の場) までを視野に入れた新しいモデルを目指しており、対象物件ごとに株式会社を設立し、投資家は株式として出資し、議決権や配当を受ける。</p> <p>維持管理費や利活用にあたって必要な投資が高額になりがちな物件を小口で共同所有できるモデルになっている。</p> <p>物件周辺の地域住民にも株式や議決権を共有できる仕組みを設けることも可能となっている。</p>
	<p>図 4-8 物件管理の仕組みイメージ (出典: 株式会社 Planet Labs ホームページ 「PLANETDAO プロジェクト」)</p>
本調査の参考となる点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 少額の出資が可能であり、多様な事業関係者を増やすことが可能な点 ・ 歴史的建造物の保全と利活用を民間の投資によって行う点

《資金調達方法に関する先進事例》

資金調達方法事例 A. SIB 導入事例	
事業名	前橋市アーバンデザイン推進事業
実施自治体	群馬県前橋市
実施主体	一般社団法人前橋デザインコミッション
事業概要	<p>前橋駅周辺から中心市街地にかけてのエリアを対象に、官民連携で公共空間や民有地の利活用を促進し、歩いて楽しい・居心地の良いまちなかをつくることを目的としたまちづくり事業。</p> <p>市がビジョンやデザイン指針を示し、民間主体が中心となって、道路・河川・広場等の公共空間の再整備や社会実験、イベント運営、民間投資の誘発を一体的に進めることで、にぎわい創出と都市価値の向上を図っている。業務成果に応じて業務委託料を支払う成果運動柄業務委託の方式を採用し、機関投資家による投資も呼び込む仕組みとし、事業の成果を定量的に監視・評価を行いながら進められた。</p>
	 <p>前橋市の事業実施スキームの概要</p> <p>① 業務委託契約 ② 信託契約、当初信託 ③ 資金提供 ④ 受益権代金を追加信託 ⑤ 優先受益権配当 ⑥ 支払 ⑦ 成果測定 ⑧ 検証結果の報告</p> <p>【行政】前橋市 事業者の創意工夫を最大限活用 まちづくりの成果の可視化 事業資金の調達支援</p> <p>【サービス提供者】(一社)前橋デザインコミッション 創意工夫による目標達成が可能 事業資金を事業実施的に調達することが可能</p> <p>【資金提供者】第一生命保険(株) 地域貢献と運用収益獲得の両立</p> <p>【中間支援組織】アロイトーマツ (国土交通省前橋市まちづくり推進課) 「地方公共団体に対するまちづくり分野におけるSIB導入支援業務」</p> <p>※本スキームでは、直接の契約主体とはならないものの、実態としては事業全体の企画設計・推進・コーディネート等に関与</p>
	<p>図 4-9 事業スキーム概要 (出典：国土交通省「前橋市が行うまちづくり事業の概要」)</p>
本調査の参考となる点	<ul style="list-style-type: none"> ・国内初のSIBをまちづくりに導入した事例である点 ・多様な関係者が実施主体に携わっている点 ・行市からの支払いだけでなく、ファンドを活用した投資によって資金を調達している点

③ 庁内ニーズ・方針確認

3施設の利活用について、市のこれまでの検討状況及び今後の方針に繋がる想いを確認するため、施設所管課を対象にアンケート調査並びにヒアリングを実施した。

アンケートは書面にて、ヒアリングは現地調査実施時に対面にて、旧吉岡家住宅と変電所を所管する教育部生涯学習課、ファーマーズセンターを所管する政策経営部地域活性化課を対象に行った。

アンケートの質問事項は下表の通り。

表 4-4 庁内ニーズ調査アンケート質問事項

1. 対象施設の利活用経緯・背景	
<p>(1) 対象施設の設置背景（歴史的・文化的な背景、その他関連事項等）を教えてください。 また、対象施設のこれまでの活用内容を教えてください。</p>	
<p>(2) 対象施設の利活用に関する考慮すべき法律および条例があれば教えてください。</p>	
<p>(3) これまでに対象施設において利活用を検討したことがありますか。</p>	<p>①検討の結果利活用は実現しましたか。</p>
	<p>②①となった理由をご記入ください。</p>
<p>(4) 施設の将来的な利活用に関する、議会や市民等からの意見・要望の有無（具体的にご記載ください。） ※補足事項 仮に「現状の施設の機能から変化する」、「公共施設ではなくなる」となった場合に予想される反応等についても記載してください。（利害関係者が誰なのかをイメージしやすくするための例）</p>	
2. 望ましい姿（利活用検討を含む）	
<p>(1) 利用者目線、施設管理者目線で施設の望ましい姿を教えてください。</p>	
<p>(2) 施設の設置背景や望ましい姿を踏まえて、理想的な活用方法や在り方を教えてください。</p>	
<p>(3) 公共・民間の施設問わず、対象施設と連携可能性のある施設やサービスはありますか？その回答理由もご記入ください。（例）連携することで相乗効果が生まれるといった他施設・サービス</p>	
3. 対象施設の今後の方針	
<p>(1) 今後のサービス提供や施設の維持管理について、拡充・縮小、民間への移行などの方針が示された計画などがあれば、その内容を教えてください。</p>	
<p>(2) 対象施設によるサービス提供や利活用を検討するにあたって、旧日立航空機株式会社変電所・市民農園管理棟と連携することは可能ですか？その回答理由もご記入ください。</p>	

3 施設ともに、現状の施設の役割を残しつつ利活用を行いたいという意向を確認した。また、利活用を行う上で課題となる施設の老朽化や設備整備に対しては、対応の必要があると施設所管課も認識していることが分かった。

アンケートの結果は下図の通り。



図 4-10 3 施設の利活用に関する所管課アンケート結果

旧吉岡家住宅の将来的な利活用については、年間を通した公開といった「施設公開日の増加」、「(吉岡堅二氏の) 記念館的な要素を保存する」、「景観の保存」を利活用によって実現したいという意見があった。

施設の老朽化を背景に、今後の更新を目指すための躯体に関する調査を行いたいという意向を確認した。

さらに、利活用を考える上で、連携可能性がある他の市内の施設やサービスについては、旧吉岡家住宅の敷地内の吉岡堅二氏の遺族所有の建物を市が買い上げて古民家カフェとすることや、蔵の改修や展示棟の増設によって吉岡堅二氏の作品を展示するといったアイデアが確認できた。

変電所の将来的な利活用については、現状の資料館施設としての機能を維持しつつ利活用することを想定しており、「バス駐車スペースの確保」や「空調設備の整備」を利活用によって実現したいという意見があった。

また、現状の公開を維持しつつ、特別公開等にも対応可能な施設スタッフ確保を行いたいという意向を確認した。

利活用を考える上で、連携可能性がある他の市内の施設やサービスについては、平和・戦争に関する資料の頒布や産業遺産としての価値の情報発信といったアイデアが確認できた。

ファーマーズセンターについては、「施設の維持管理を適切に行える財政状況とすること」を利活用によって実現したいという意見があった。

施設の現状の利用方法を維持しつつ、利用されていない時間や空間を活用することで収益を得られる活用を目指したいという意向を確認した。

利活用を考える上で、連携可能性がある他の市内の施設やサービスについては、現状の想定はないとの回答であった。

現地視察実施時に行ったヒアリングでは、対象施設の利活用検討経緯の詳しい背景や、利活用検討にあたって今後条件となり得る点について意見交換を行った。

ヒアリングの結果については、下図の通り。

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	
施設所管課のご意見		施設所管課のご意見	再編課のご意見	施設所管課のご意見	再編課のご意見
<p>・保管物品の目録作成 →着手中である。進捗としては10年を経て、一階部分の客間、居住スペースの作成が完了、現在アトリエ部分に着手。2階部分は未着手である。現在は週2回、学芸員2名（謝礼）体制で作成を行っている。</p> <p>・アトリエの電源 →電気配線が隠れており、電源を確保する場合には新たに設置する必要がある。</p> <p>・予算確保への動き →消防設備導入のための調査費用、実施計画のため予算の依頼をしているが通っていない。</p> <p>・敷地内の建物の利活用 →過去にイタリアンレストラン運営の話が挙がったが、実現には至らず。 *用途地域の制限もあり、改正する場合にも数年単位での時間を要する。</p> <p>・蔵の利活用について →内装を変え、ギャラリーを行うという話が過去に出ていたが、電源もなく、小規模のため、吉岡氏の大きな作品は展示ができないことや、内部の老朽化により実現しなかった。</p>		<p>・利用者層について →歴史の教科書で取り上げられているため（全ての教科書に該当するわけではない。）、興味を持って訪れる方もいる。</p> <p>・維持管理にかかる費用 →人件費の部分で費用がかかっている程度であり、ふるさと納税で賄えるのではないかと。</p> <p>・維持管理にかかる費用 →建物で収益を上げ、維持管理費用を捻出・投資できる仕組みが必要である。</p> <p>・今後の施設の在り方 →歴史に関心のある方のみならず、幅広く市民に愛される場となってほしい。</p>		<p>・利活用にあたっての意向 →可能であれば農園とは連携させず、ファーマーズセンターの建物のみで利活用を行うことも検討のひとつ。</p> <p><理由> ・市が個人の土地を借り上げて運営をしているため →相続のタイミング等で市が借り上げられなくなる等のトラブルが発生した場合、市として現状買い取ることは困難と思われる。</p> <p>・個人農園の活用 ・市民農園の代わりに、農家を実施する体験農園の後押しをしていくことも考えられる（民間に市民が農に触れる機会の創出を担ってもらう）。</p>	
		✓ 市内の共通認識の必要性			
				所管課意見	再編課意見

図 4-11 市内ニーズ調査ヒアリング結果

特に旧吉岡家住宅については、様々な利活用検討がなされてきたものの、関係者間の調整をはじめ、旧吉岡家住宅の位置づけ（美術館的な施設にするのか等）が定まっていないことや敷地内の建物や物品の所有権の整理等の様々な要件により実現には至らなかった。

変電所については、施設の維持管理に係る費用負担を軽減しつつ、建物の歴史にも配慮した利活用検討が求められている。

ファーマーズセンターについては、市民農園運営の今後の方針にも配慮することが求められる。

(2) 市場調査

調査対象施設の利活用方策を検討するにあたり、利用者ニーズ及び民間事業者の事業参入可能性を把握し、実状に即した実現性の高い事業スキームを検討するため、市場調査を実施した。市場調査の具体的な取組み内容は下表の通り。

表 4-5 市場調査の取組内容

取組み項目	内容
① 利用者ニーズ調査	・ 利用者の3施設の認知度、利用状況、利活用ニーズに関する意識調査アンケート
② 事業者説明会	・ 地域の事業者を対象にした3施設の利活用について考えるワークショップ
③ 事業者ヒアリング	・ 事業者に対する個別ヒアリング

① 利用者ニーズ調査

利用者の3施設に対する認知度、利用状況、今後の利活用ニーズに関する意識を調査するアンケートを実施した。令和7年9月29日～10月10日の約1週間に渡り、市の公式LINE、ホームページを通して市内に在住/在勤/在学者を対象にオンラインで回答を募った。

539件の回答があり、うち98%が市内在住者で市外在住者は2%であった。また、回答者の年代は、10代以下が2%、20代が6%、30代が18%、40代が23%、50代が18%、60代が17%、70代以上が16%と幅広い年齢層から回答を得ることができた。

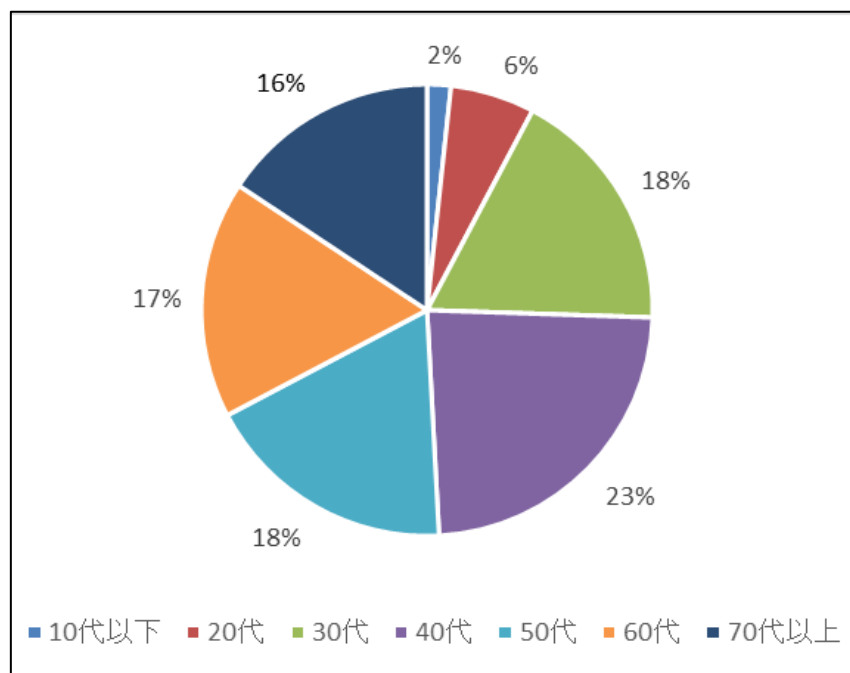


図 4-12 アンケート回答者の年代

アンケートの質問項目は下表の通り。

表 4-6 利用者アンケート 質問項目

質問項目	選択肢
Q1. あなたの年代について、当てはまるものをご選択ください。(選択式)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 10 代以下 ・ 20 代 ・ 30 代 ・ 40 代 ・ 50 代 ・ 60 代 ・ 70 代以上
Q2. あなたのお住まいについて、当てはまるものをご選択ください。(選択式)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市内 ・ 市外
Q3. ファーマーズセンター（東大和市立野 1-9-2）について。(選択式)	<ul style="list-style-type: none"> ・ ①定期的に利用している ・ ②利用したことがある ・ ③知っているが、利用したことはない ・ ④知らない
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>どのような目的で使いましたか。 (選択式)</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> ・ ①施設の機能を利用するため ・ ②イベントに参加するため ・ ③その他
Q4. 旧吉岡家住宅（東大和市清水 3-779）について (選択式)	<ul style="list-style-type: none"> ・ ①定期的に利用している ・ ②利用したことがある ・ ③知っているが、利用したことはない ・ ④知らない
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>どのような目的で使いましたか。 (選択式)</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> ・ ①施設の機能を利用するため ・ ②イベントに参加するため ・ ③その他
Q5. 旧日立航空株式会社変電所（東大和市 桜が丘 2-167-18）について (選択式)	<ul style="list-style-type: none"> ・ ①定期的に利用している ・ ②利用したことがある ・ ③知っているが、利用したことはない ・ ④知らない
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>どのような目的で使いましたか。 (選択式)</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> ・ ①施設の機能を利用するため ・ ②イベントに参加するため ・ ③その他
Q6. ファーマーズセンター、旧吉岡家住宅、旧日立航空株式会社変電所について、「こんな機能があったらいいな」「こんな施設があったらいいな」「利用したことはないけれど、こんな機能があったらこれか	(自由記述)

ら利用してみたいな」といったご意見やアイデアはありますか。(自由記述)	
Q7. ファーマーズセンター、旧吉岡家住宅、旧日立航空機株式会社変電所について、その他ご意見やご要望があればご回答ください。(自由記述)	(自由記述)

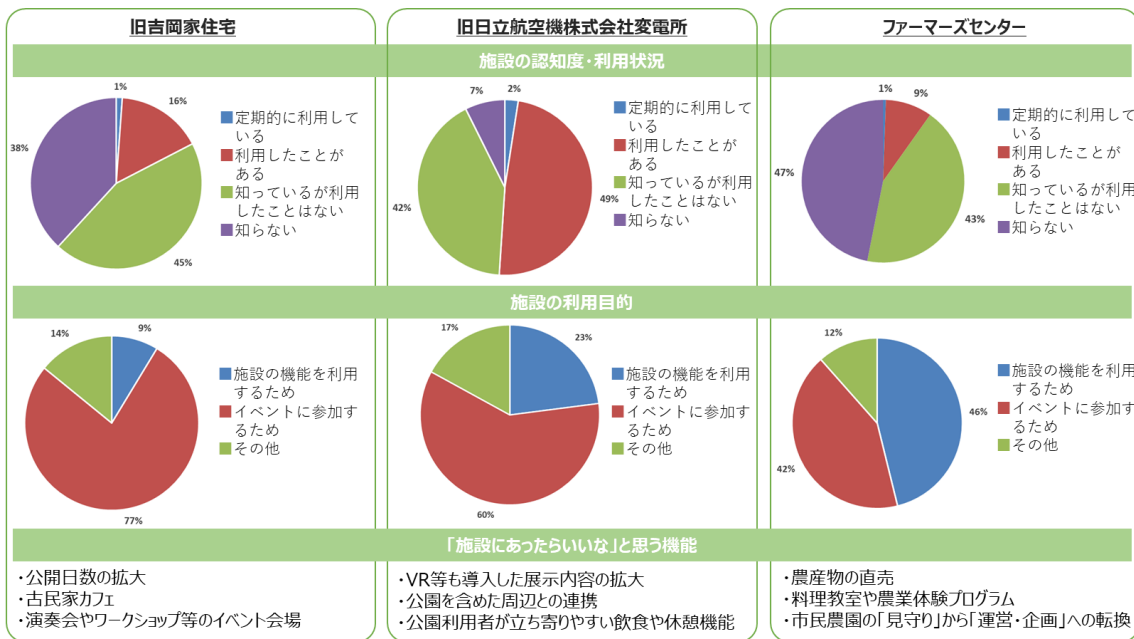


図 4-13 利用者アンケート結果

アンケートの結果、施設の利用状況は「定期的にご利用している」という回答は少なく、利用者の主な利用目的は「イベントに参加するため」という回答が多く見受けられた。

また、「施設にあったらいいな」と思う機能については、多様な意見が寄せられた。

旧吉岡家住宅の認知度・利用状況については、「定期的にご利用している」のは回答者のわずか1%であり、これは年間の公開日数が限られていることが要因と考えられるが、「利用したことがある」のは回答者の18%と、日常的に開館しているファーマーズセンターよりも多かった。「知らない」と回答したのは、回答者の38%であり。変電所の認知度を下回ったものの、ファーマーズセンターよりも多かった。

変電所の認知度・利用状況は、3施設の中で唯一、「①定期的にご利用している」、「②利用したことがある」の合計が50%を超えた。ただし、「①定期的にご利用している」は2%で非常に少なく、「③知っているが、利用したことはない」のは回答者の42%あり、多くの利用者に認知されているが、利用頻度は少ないということがわかった。

ファーマーズセンターの認知度・利用状況は、「③知っているが、利用したことはない

い」、「④知らない」が 90%を占め、多くの市民の方に利用されていないことが分かった。

3施設の利用目的について、「その他」の内容については下表の通り。

表 4-7 3施設の利用目的「その他」の内容

旧吉岡家住宅	変電所	ファーマーズセンター
<ul style="list-style-type: none"> 写真撮影のため うまべえのクイズラリー（市のイベント）参加のため 	<ul style="list-style-type: none"> 歴史や戦争に関連した資料館であることから、学習のため 学校のフィールドワーク 市のイベント参加の際に立ち寄った 東大和南公園に行った際にたまたま開いていたため、立ち寄った 	<ul style="list-style-type: none"> 会議 親子のリフレッシュカフェ

3施設について、「こんな機能があったらいいな」「こんな施設だったらいいな」「利用したことはないけれど、こんな機能があったらこれから利用してみたいな」といったご意見やアイデアを募った結果は下表の通り。

表 4-8 3施設にあったらいいなと利用者が感じる機能等のニーズ調査結果

旧吉岡家住宅	変電所	ファーマーズセンター
<ul style="list-style-type: none"> 写真展開催 語り部の配置 VRによる戦時中の様子の擬似体験 東大和市南公園との連携 ライトアップ 飲食や休憩機能 	<ul style="list-style-type: none"> 古民家カフェ 演奏会やワークショップイベント開催 公開日数を増加させる 	<ul style="list-style-type: none"> 農産物直売機能 料理教室や農業体験 子ども食堂
共通		
<ul style="list-style-type: none"> 存在や利用方法をより分かりやすくする 施設の広報や周知活動をもっと行ってほしい 		

3施設について、その他意見や要望について募った結果は下表の通り。

表 4-9 3施設に関するその他の意見や要望調査結果

旧吉岡家住宅	変電所	ファーマーズセンター
<ul style="list-style-type: none"> ・ 公開日数を拡大してほしい ・ 文化財としての保存を重視しつつ、散策やイベントで親しめる場にしてほしい ・ 施設の認知度が低いため、広報をもっと行ってほしい 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 戦災遺構であり、貴重な文化財として、保存し、平和教育に活用すべき ・ 公園機能との連携 ・ 施設内の猛暑対策を行ってほしい 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農業体験や収穫体験、料理イベント等市民参加型の活用をしてほしい ・ 公園利用者や子育て世代が立ち寄れる休憩やトイレ機能を充実させてほしい ・ 常駐している施設管理人の役割を「見守り」から「運営・企画」に転換してほしい
共通		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設の存在や利用方法が分かりにくい、入りづらい雰囲気がある ・ 広報不足 ・ アクセスが悪い 		

アンケート結果から、3施設について、認知度や利用頻度の面で、大きく伸びしろがあることが示された。また、3施設それぞれに求める機能の方向性としては、旧吉岡家住宅は「芸術・文化」、変電所は「戦災遺構としての保存と平和学習の場」、ファーマーズセンターは「食と交流の拠点化」に関連した意見が多く寄せられた。

一方で、3施設に共通して、施設の存在や利用方法が分かりにくいこと、広報の不足やアクセスの不便さが指摘された。

② 事業者説明会

PRE活用の効果と具体的な手法を紹介し、事業者に対して市のPRE活用の検討状況を周知し、事業者間で意見交換をすることによる事業化のアイデアや事業者間のマッチングを促進することを目的とし、事業者説明会を実施した。

説明会の概況については、下表の通り。

表 4-10 説明会の概況

参加者数	17社23名（左記に加え、オブザーバーとして6名参加）
参加事業者の業種	社会保険・社会福祉・介護事業、医療・福祉（児童福祉事業）、教育・学習支援業、小売・卸売・サービス業、美容業、不動産業、物品

	賃貸業、技術サービス業（他に分類されないもの）
開催場所	東大和市役所会議棟
テーマ	官民連携で地域資源を事業に変えてみませんか？
周知方法	市ホームページ、商工会、スモールコンセッションプラットフォーム

国土交通省 PPP サポーターを務める講師による、公共事業における官民連携事業手法の導入事例やその効果及び民間事業者の役割に関する説明を行うパートと、実際に3施設の利活用を事業者目線で考えるワークショップのパートの二部構成で実施した。

Amame Associate Japan株式会社 × 東大和市

＼事業者向け勉強会／
地域の公共施設×あなたのアイデア
地域の困りごとがビジネスチャンスに変わるかも

“官民連携”で 地域資源を 事業に変えてみませんか？



参加費
無料！

日程 2025年9月9日（火）
時間 17：30～19：30
場所 東大和市役所会議棟第6会議室
講師 天米 一志（アマメ カズシ）
(Amame Associate Japan株式会社代表取締役)

“官民連携”って？

行政と民間が共に地域の課題に取り組む仕組みです。これまであまりなじみのない公共が所有する公共施設を民間事業者が利活用するなど、みなさんが活躍するチャンスが広がっています。是非、ご参加ください！

★参加申込み方法★
参加をご希望される方は右のQRコードからお申込みください。
(QRコードが読み取れない方はこちら)

申し込み期限：2025年9月5日（金）



お申込みは
コチラ！

勉強会の内容

地域の公共施設×あなたのアイデア
地域の困りごとがビジネスチャンスに変わるかも

“官民連携”で地域資源を事業に変えてみませんか？
皆さんは、公共が所有する公共施設や公的不動産を活用したビジネスが日本全国で広がっているをご存知でしょうか。皆さんが勤める東大和市にももちろん、たくさんの公共施設があります。あまり馴染みがないかもしれませんが、最近では行政が所有する公共施設等の不動産を民間事業者が活用して収益を生むという考え方が日本だけでなく、世界中で広がっています。

本勉強会では、公共施設等の公的不動産を活用した民間事業者のビジネス展開の支援経験が豊富な講師が事例を多く紹介し、実際に東大和市にある公共施設等の不動産において皆さんのノウハウや技術を活かしてどのように利活用できるのかを考えます。

事業拡大や新規市場の開拓をご検討されている方、
官民連携事業にご関心のある事業者の皆さま、
どなたでもお気軽にご参加ください。

◆講師紹介◆

天米 一志（アマメ カズシ）

約22年間の地方公共団体での勤務を経て、宝塚市にてAmame Associate Japan株式会社を設立。国土交通省PPPサポーター。大阪大学大学院工学研究科地球総合工学専攻にて招聘研究員でありながら、博士後期過程に在籍中。官民双方にメリットがある官民連携手法を用いた事業推進の伝道師として現在は日本全国の社会課題の解決のため、北は山形県から南は宮崎県までのプロジェクトに関わる。趣味はゴルフと二匹の犬の子育て。特技はバトミントン。

＜勉強会に関する問い合わせ先＞
主催者 Amame Associate Japan株式会社 林（はやし）、梶田（ひえだ）
(勉強会の内容について) ☎0797-61-6433
協力 東大和市 政策経営部 公共施設再編課 岡部（おかべ）
(勉強会全般について) ☎042-563-2111

図 4-14 事業者説明会の開催通知

対象施設から利活用事業を考えたい施設を参加者が選択し、個人ワークシートを使って「施設のポテンシャルと検討したい事業内容」「事業化において想定される課題」「事業化において事業者が発揮できるノウハウ」について考える個人ワークを行った。ワークシートは下図の通り。

ご所属	業種	氏名
<p>選んだ施設名：</p> <p>施設のポテンシャルと検討したい事業内容：</p> <p>事業化において想定される課題：</p> <p>事業化において貴社/貴団体が発揮できるノウハウ：</p>		

図 4-15 個人ワーク ワークシート

23名の参加者のうち、旧吉岡家住宅と変電所を選択したのはそれぞれ5名であったのに対し、ファーマーズセンターを選択したのが13名であり、ファーマーズセンターに関心を持つ参加者が他2施設と比較して多い傾向があった。

旧吉岡家住宅は、建物そのものの文化的価値を評価する声が多く、撮影スタジオや古民家カフェといった非日常的な空間を活かすアイデアが目立った。一方で、多くの事業者が建物の耐震化や設備を課題に挙げており、現状の建物の状況や関連制度での困難を感じている事業者が多いことが窺える。

ファーマーズセンターは、野菜マルシェやカフェをはじめとする、市民農園を意識した「食」や福祉の連携を中心とした利活用アイデアが多くあるほか、野外体験活動の拠点とするアイデアも見受けられた。利活用における課題は、用途地域や条例改正といった市の対応が必要不可欠なものも多数挙がっていた。

変電所は、地域のランドマークとしてのイメージが強く、その立地や周辺施設と連携した活用アイデアが目立った。建物の維持や運営会社の確保について課題視する意見が見受けられた。

詳細の個人ワークの結果を下表に整理した。

表 4-11 個人ワークで確認できた意見

	施設のポテンシャル	検討したい事業	事業化の課題	事業者ノウハウ

<p>旧吉岡家住宅 (5名)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自然環境（多摩湖が近い等） ・ アクセス ・ 庭園 ・ 吉岡氏の画材が残っている ・ 吉岡氏のアトリエと生活スタイルが残っていること ・ 歴史的背景 ・ 建物の文化的価値 	<ul style="list-style-type: none"> ・ （本村）公園のロケーションと建物を活かした撮影スタジオ兼古民家カフェ（地域住民に根付くもの） ・ 地域で作られているお茶、スイーツ等を購入できるアンテナショップや提供するカフェを併設した高齢者や障がい者のための施設 ・ 美術愛好家の制作拠点 ・ ハイキングやサイクリングの拠点（アウトドア×芸術） ・ 60代以上の高齢者を対象にヨガ、椅子ヨガ、ストレッチ等の軽めの運動を行うリトリート合宿 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 用途地域 ・ 建物の耐震 ・ 空調 ・ 吉岡堅二氏の遺族との調整 ・ 公共交通機関でのアクセス ・ 駐車場 ・ 集客方法 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸であれば建物の所有、テナント管理 ・ シェアサイクル ・ 調査、設計 ・ 市の支援 ・ 事業者や学識経験者のマッチング
<p>変電所 (5名)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 体育館、公園、プールが近隣にある ・ アクセス（西武線、モノレール駅、玉川上水が近い） ・ 地域の思い入れがあるランドマークであること ・ 都市公園内にあること 	<ul style="list-style-type: none"> ・ イベント（ミュージカル等）の開催場所や練習場所（歴史的な背景がある場所で練習や公演を行えるようにすることで、地域内外の人にこの場所を知ってもらう。観光業に結びつける） ・ 周辺施設と一体的な利用を促す ・ カフェ、イベントスペースで多世代交流 ・ ランニングステーション、玉川上水おさんぽステーション等を設置して緑豊かな市をアピール ・ 市内の美容室を集めて美容関連のショーやコンクール、子どもとのワークショップ（着物やゆかたを無料で着つけてお祭りや屋台等を楽しめるイベント） ・ （公共事業があると仮定して）都市公園の整備と連動した施設（収益施設になる賑わい創出施設整備事業） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の維持 ・ カフェ利用者、事業者が地域にいるか ・ 地域包括支援センター等と連携して多世代交流の機会や長期的な運営ができるか ・ 整備した収益施設の運営会社（カフェ、物販店舗等を想定） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 戦時中の広島と東大和を舞台とした朗読劇を市民会館で実施した実績を活かす ・ 美容関係者集め ・ 美容に関するノウハウ提供 ・ 施設整備及びコンソーシアム組成による運営・維持管理企業との協働支援

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">ファーマーズセンター (2名)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・既存利用者がいる ・周辺に農地がある ・駅から近い ・農薬使用、米価格の高騰、食料自給率への意識といった食への興味の高まり 	<ul style="list-style-type: none"> ・農福連携事業 ・B型就労センター運営 ・市内の飲食店と農家から学ぶ野菜の美味しい食べ方セミナー ・農業体験型環境教育施設（親子対象） ・農業体験/収穫体験+野外学習体験+道の駅のような販売施設と福祉を掛け合わせた施設 ・観光農園（いちご狩り） ・植物工場 ・道の駅 ・農福連携 ・市民農園で採れた野菜（農園利用者から購入）を使用した料理を提供する場、BBQする場 ・野菜マルシェ（施設内・前の広場で販売） ・市民農園利用者以外の市民も利用できるような施設 ・農業講習会の実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・水耕栽培の場所が確保できる ・B型就労センターの役割明確 ・特色ある作物の開発 ・採算がとれるか ・市民農園の利用者にセミナーのニーズが不明 ・建物内の調理設備農家、飲食店の協力を得られるか ・用途地域 ・条例との兼ね合い ・許認可取得 ・近隣住民への配慮 ・運営主体の確保 ・年間を通して食材調達できるか ・食材の質確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉事業の実績（マニュアル作成、活動管理等） ・事業者募集 ・参加者募集 ・広告 ・農業知識の提供 ・農業機材を扱う大手企業とのマッチング ・Park-PFI導入時のコンソーシアム構成 ・関係者間の連携支援 ・資金調達における金融支援
--	---	--	--	--

個人ワークで参加者が検討した内容を踏まえ、同じ施設の利活用に興味がある参加者同士で4~6名程度で5つのグループを作り、下図のワークシートを使用して利活用事業を実現する上で想定される課題の解決策について具体的な意見交換を行った。

選んだ施設名とその理由：
 施設のポテンシャルと検討したい事業内容：
 事業化において想定される課題：
 協力が必要な関係者：

事業化における想定課題

→

得られる効果：

解決 = 事業化すると

解決に必要なこと：

民間事業者としてできること：

市にやってほしいこと：

図 4-16 グループワークのワークシート

旧吉岡家住宅、変電所について各1グループが意見交換し、ファーマーズセンターの利活用については3グループが意見交換を行った。

詳細は下表の通り。

表 4-12 グループワークで確認できた意見

	旧吉岡家住宅 グループ①	変電所 グループ②	ファーマーズセンター グループ③、④、⑤
検討したい事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 地域の美術館 集客施設（カフェ、スタジオ、スポーツ） 	<ul style="list-style-type: none"> イベントスペース、カフェ、宿泊機能の複合施設（都市公園内にあることや市民の認知度が高いことを活かして） 	<ul style="list-style-type: none"> 特色ある農学勉強ができるセンター 農業に関するノウハウを提供し、定期研修学習の機会を提供するセンター（取組成果が出やすく、分かりやすい事業内容で市民参加が生みやすいと想定） 農業の拠点（既存利用者がいることを活かして） 高齢者福祉と子どもが共存する観光公園（にぎわいづくりのための民間ノウハウを導入しやすいと想定）
事業化において想定される課題	<ul style="list-style-type: none"> 耐震 空調 資金調達 遺族 敷居が高い印象 	<ul style="list-style-type: none"> 運営事業者の確保 維持管理費の調達 	<ul style="list-style-type: none"> 有機農法や水耕栽培のノウハウ提供 用途地域 地域の美術館
解決に必要なこと	<ul style="list-style-type: none"> 吉岡氏の知名度（全国の吉岡さんを集めた「吉岡祭りの」開催、メディア展開）と施設の知名度（撮影誘致）を上げる 人の興味を惹きつけるストーリーを練る 	<ul style="list-style-type: none"> 協賛をはじめ、事業参画する事業者を集める 	<ul style="list-style-type: none"> センターに来ることで農業に関する問題やわからないことが解決するようにする 指導員の育成 市民と農業の考え方を一緒につくる 広報 市民農園の撤退
	<ul style="list-style-type: none"> 【民間事業者としてできること】 コンテンツ、アイデアの提供 事業者や有識者とのマッ 	<ul style="list-style-type: none"> 【民間事業者としてできること】 音楽、美容、スポーツ等のイベントの企画運営 イベントスペースやカフェ 	<ul style="list-style-type: none"> 【民間事業者としてできること】 ノウハウを提供するために福祉や農学の専門家と連携し新たなネットワー

	チング	エ	クを構築する ・— ・—
	【市にやってほしいこと】 ・撮影誘致の協力 ・プロモーション強化	【市にやってほしいこと】 ・適切な予算をつけてほしい ・宿泊者が優先的に変電所施設を予約できるようにしてほしい	【市にやって欲しいこと】 ・ネットワーク構築（地域で活躍している方との橋渡し） ・用途地域変更 ・Park-PFI の導入
係者 協力が 必要な 関係	・遺族 ・地域にいる専門家 ・イベンター	・各専門会社、建設・設計・運営・維持管理を担う事業者	・コーチ（指導する人） ・市民の悩み事を解決する人
			・JA ・地域の美術館
事業化 した際 の想定 効果	・一定の集客があることで、資金が集まり、耐震や空調の整備ができ、事業のバージョンアップができる ・市の文化活動の活性化	・地域外からの人の流入 ・多世代交流 ・にぎわい	・農作に関心が生まれる ・新たな工夫で農業の改善につながる ・ノウハウ、サービスの提供、管理料のアップ（指導員がいることで）
			・ファーマーズセンターが広く認知される ・地産地消の促進 ・集客による収益 ・農業体験による子どもたちの環境学習の充実 ・高齢者の健康増進



図 4-17 事業者説明会の様子

説明会参加者に対して、終了後に説明会の内容に関する満足度、興味がある官民連携事業手法並びに今後の調査協力について確認するアンケートを実施した。回答率は約 60% で、参加者 23 名のうち、13 名が回答した。以下に回答結果を記す。

<事業者説明会に期待していたことについて>

「事業者説明会に対して、最も期待していたことをご選択ください。(複数回答可)」という設問に対し、「官民連携に関する情報を得ること」の回答が 46%、「他事業者との交流」が 33%であり、官民連携の知識向上と事業者同士のつながりの獲得を求めて参加した事業者が多かったことが分かる。

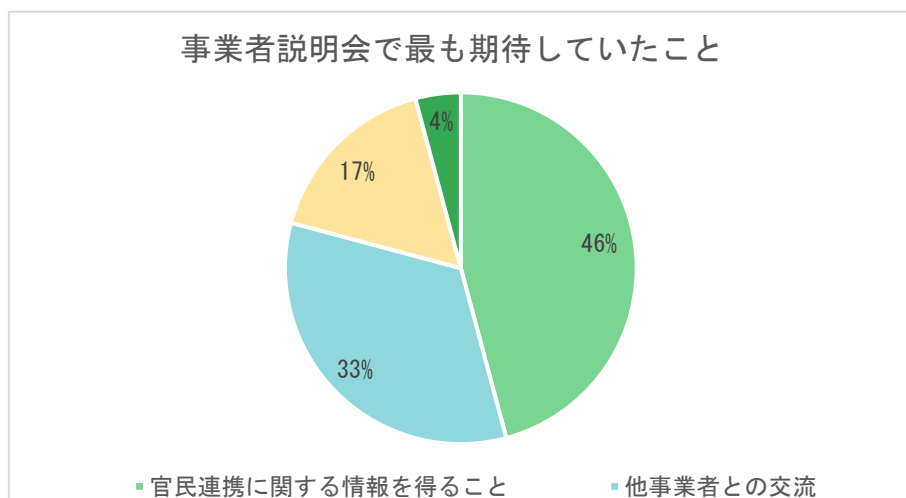


図 4-18 事業者説明会に最も期待していたこと

また、「実際に参加いただき、期待していた成果を得られましたか。」という設問に対しては、「はい」の回答が85%、「いいえ」の回答が8%との結果を得た。なお、「いいえ」の回答の理由としては、「事業者としての（事業）参画が難しい」が挙げられた。

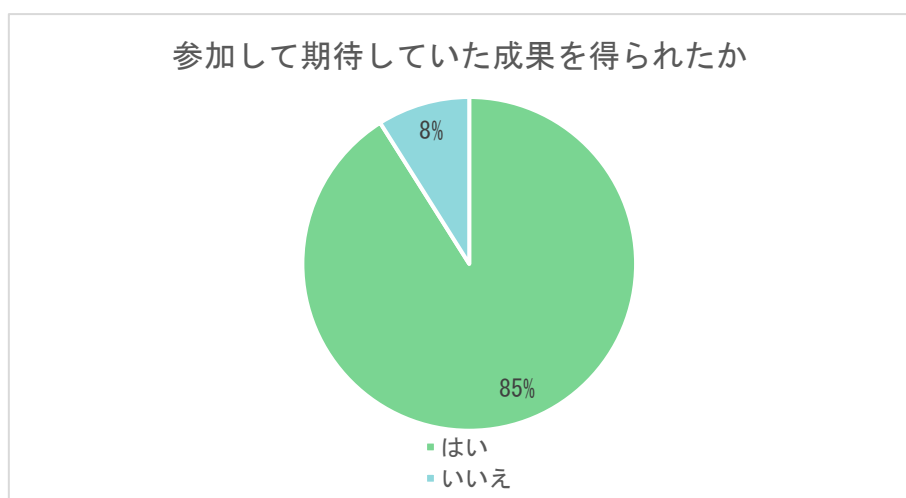


図 4-19 参加していた成果を得られたか

<関心のある事業手法について>

「事業者向け説明会で紹介された事業手法の中で、関心がある事業手法をご選択ください。（複数回答可）」という設問に対して、「PFI」が39%、「LABV」が30%、「P-PFI」が22%、「その他」が9%との結果を得た。

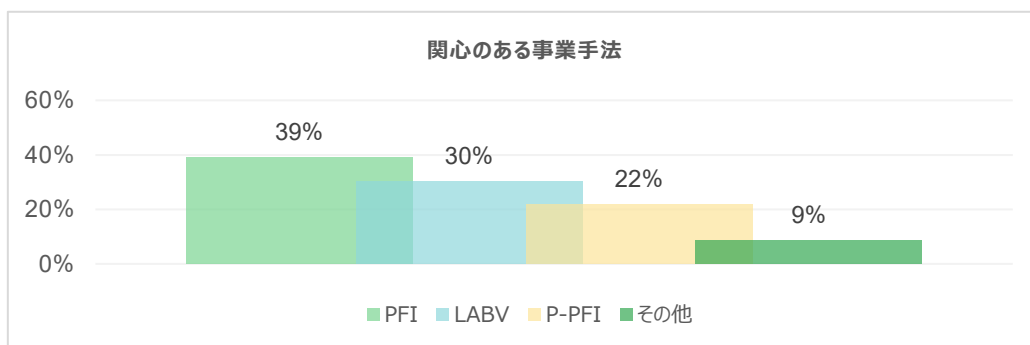


図 4-20 関心のある事業手法

<個別ヒアリングへの協力意欲について>

3施設の利活用に関する個別ヒアリングへの参加意欲に関する質問については、参加した事業者の約4割が参加に前向きな意向を示した。これらの事業者に対しては、9月～12月にかけて個別ヒアリングを実施した。ヒアリングの結果については、③事業者ヒアリングにて詳述する。

説明会で得られた意見を踏まえ、令和7年8月に実施済みの対象施設所管課向けに実施した利活用に関する市内ニーズアンケートや9月に実施した市民アンケートの結果と照らし合わせ、実現性が高いと考えられる利活用方針の検討を進める。また、説明会に参加した事業者に加え、類似事例実績を有する事業者や地域の事業者等を中心に、利活用アイデアの聴取及びプレイヤーの発掘を主な目的とした個別の事業者ヒアリングを実施していくこととした。

③ 事業者ヒアリング

3施設の官民連携による利活用の市場性を確認しつつ、民間事業者の利活用アイデアや検討される事業スキームについて意見を募るため、事業者に対して個別ヒアリングを実施した。

事業者ヒアリングの概要は下表の通り。

表 4-13 事業者ヒアリングの概要

実施対象	未利用公共不動産/民間不動産の利活用実績を有する事業者	PPP/PFI 事業実績を有する事業者	未利用公共不動産/民間不動産の利活用や地域賑わい創出等に関する事業の資金調達ノウハウを有する事業者
実施目的	・ 利活用内容に関するアイデアを募る	・ 調査対象施設の利活用における市場性の	・ 資金調達方法に関するアイデアを募る

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調査対象施設の利活用における市場性の確認 ・ 事業化の際のプレイヤー発掘 	<ul style="list-style-type: none"> 確認 ・ 事業化の際のプレイヤー発掘 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利活用事業の持続可能性の向上に必要な事項の確認 ・ 調査対象施設の利活用における市場性の確認 ・ 事業化の際のプレイヤー発掘
ヒアリング事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象施設の利活用に対する所感（可能性・課題・収益性等） ・ 利活用内容のアイデア ・ 事業化した場合の参画可能性 ・ 市や他の事業者との連携可能性 ・ 資金調達方法 		
実施方法	対面またはオンライン		
実施数	17社		

ヒアリングの結果を下表に整理した。

表 4-14 事業者ヒアリング結果

	旧吉岡家住宅	変電所	ファーマーズセンター
利活用可能性	○	○	○
利活用の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 旧耐震 ・ 建物の変更に届出や許可が必要 ・ アクセスが良くない 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 変更が届出・許可が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・ アクセスが良くない
利活用内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般公開の延長 ・ 古民家カフェ ・ 吉岡家の作品展示 ・ 歴史的な建物を活かした撮影スタジオ ・ イベント会 ・ 有料ツアー 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 他の地域の戦災遺構との連携による特別展等、資料館としての機能充実 ・ 戦争の歴史、航空機産業の歴史等に関する生涯学習の場 ・ 映画、音楽 MV の撮影スタジオ ・ 平和学習に関する体 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市のふるさと納税と連携し、小規模な道の駅的な施設として、地域の物産や情報発信拠点 ・ 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 ・ 農業体験、地元産材

		験を提供する宿泊施設	を活用した商品開発
連携可能性がある公共施設/サービス	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内のご遺族所有の施設 吉岡氏の作品 	<ul style="list-style-type: none"> 東大和南公園 東大和市民体育館 	
事業手法	LABV <ul style="list-style-type: none"> LABV の仕組みに興味があり、官民双方が平等な発言権と決定権を事業に対して持って推進できることに魅力を感じている 		
資金調達方法	SIB <ul style="list-style-type: none"> 特に、投資家目線と地域支援の両方の視点から助言を行うことが可能 投資家が集まるかが懸念 		

ヒアリングの結果、3施設の利活用可能性についてそれぞれ「有り」という意見を
得ることができた。ヒアリングで得た利活用アイデアについては、庁内ニーズ調査並
びに利用者ニーズ調査結果を踏まえ、本調査における利活用コンセプトの検討に活用
した。

事業手法については、本調査で検討した LABV に興味を持ち、前向きな意見が多
く、資金調達方法については、投資家が集まるかといった懸念が示されたものの、支
援の可能性が有ると回答した金融機関が確認された。

また、具体的な利活用案や事業化の際の参画を検討するためには、3施設の内部や
周辺環境を実際に確認した上でないと回答できないといった意見が多く確認された。

そこで、ヒアリングを実施した事業者を対象に、3施設の通常公開していない内部
の公開も含めた現地見学会及び市との意見交換会を開催することとした。

(3) 利活用内容の検討

利活用内容の検討の具体的な取組み内容は下表の通り。

表 4-15 利活用内容の検討の取組内容

取組み項目	内容
① 3施設のバンドリ ング方法の検討	<ul style="list-style-type: none"> バンドリング手法について 市の地勢、地歴の読み解き 市の現在の骨格の整理

	(主要な道路、主要な文化・農業・スポーツ施設) ・バンドリングコンセプト「ROOP」
② 利活用主体の発掘	・事業者に対する個別ヒアリング ・事業者を対象とした3施設の現地見学会 ・事業者を対象とした本調査担当課及び施設所管課との意見交換会
③ 利活用内容の精査	・3施設のバンドリング方針
④ 資金調達方法の検討	・事業者に対する個別ヒアリング ・資金調達方法の検討

① 3施設のバンドリング方法の検討

本調査では、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した。

上記を検討した経緯は、調査対象の3施設の施設分類や用途がそれぞれ異なることに加え、施設間が約2～4キロメートル離れていることから、3施設のみを単に一括りにする切り口や効果が見込めないという背景からである。

さらに、市街地化が進む中で整備された車道によって市内が分断され、インフラの拡大に合わせて施設が分散しまちのコア(中心的な場所)がない状況となっていることを踏まえ、まちの骨格を見直しながら複数の施設をバンドリングし、それに基づいた利活用コンセプトを設定することとした。

検討においては、今後増加が見込まれる遊休施設についても、それぞれのエリアの特徴に紐づいてバンドリングされていくことで、よりの土地の個性が強化されたまちが形成されていくことを想定した。

バンドリング方法の検討ステップは、下記の1～4の通り。

- 1 地形・地勢を調査し、まちの成り立ちを確認
- 2 まち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にする
- 3 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
- 4 エリア・インフラの改善案を踏まえて、各施設のバンドリング、各施設の利活用コンセプトを立案

<東大和市の地勢、地歴の読み解き>

3施設のバンドリング方法の検討にあたり、市の全体の成り立ちや骨格(必要なインフラストラクチャー)の活用可能性の検討・整理を行った。

地勢の観点から、市は、東西にのびる水系(多摩湖・空堀川・玉川上水・野火止用水)と街道(青梅街道)という特徴的な地勢を手がかりに形成されてきた。



図 4-21 市の地勢的な特徴

(出典：Google, Imagery ©2025 Google を加工して作成)

地歴の観点から、狭山丘陵の谷津をよりどころに発生した集落は、江戸時代の玉川上水・野火止用水の開削を機にそれぞれの村が南へ新田開発を進めることで南北に細長い6つの村が形成された。

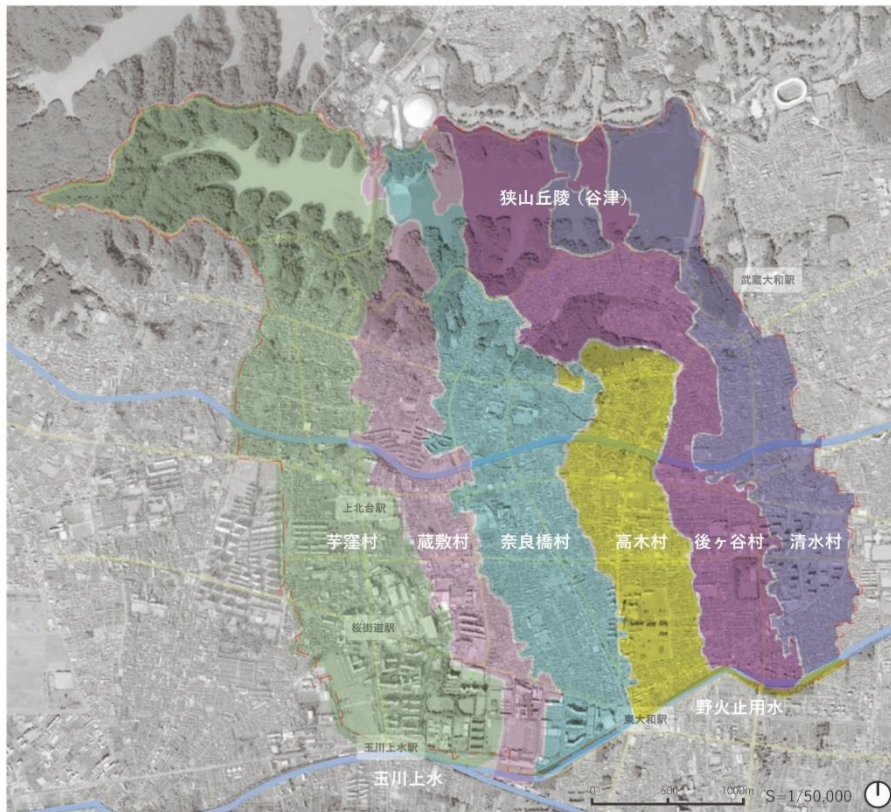


図 4-22 市の地歴的な特徴

(出典：Google, Imagery ©2025 Google を加工して作成)

<東大和市の現在の骨格の整理>

市街地化が進む中で車道の整備が行われ、まちが分断された経緯をもつ。

現在、インフラの拡大に合わせて施設が分散し、まちのコア(中心的な場所)が不明瞭な印象となっている。

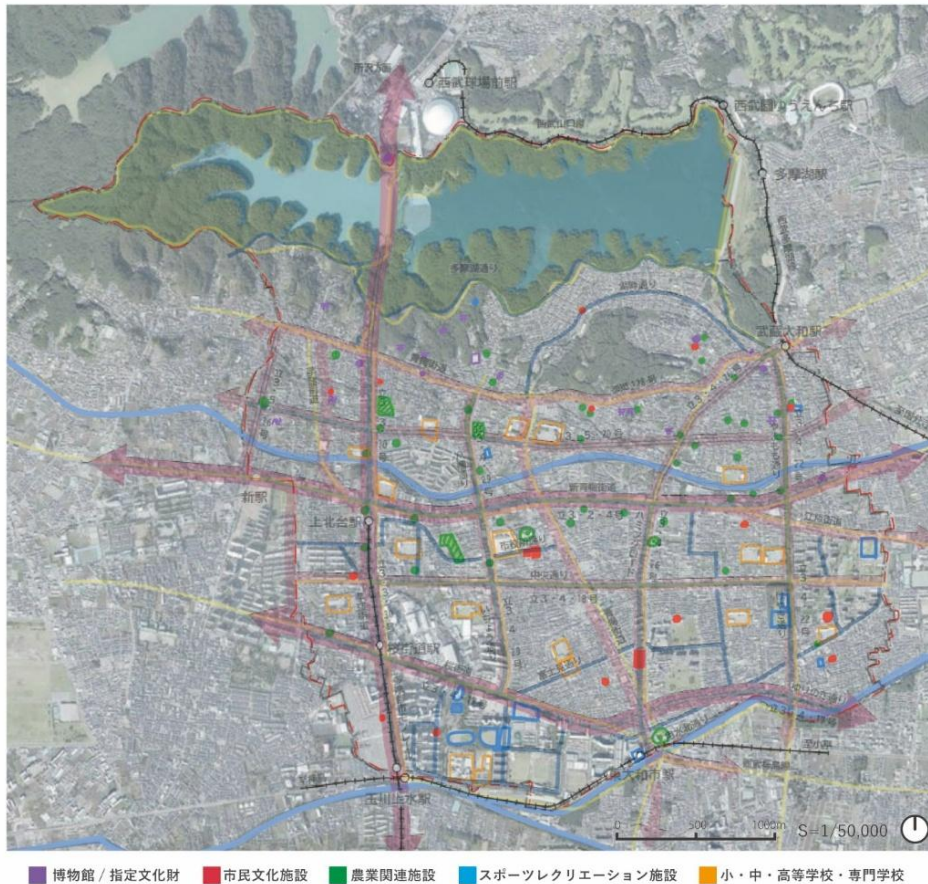


図 4-23 市の現在のまちの骨格

(出典：Google, Imagery ©2025 Google を加工して作成
東大和市都市マスタープラン P50 を重ね合わせて作成)

<バンドリングコンセプト>

「ROOP」～まちをめぐる・つながる・ひろげる～

地勢・地歴から読み解き、設定した複数エリアとそれらをつなぐ動的なインフラ（歩道、道路、河川、水路）を「ROOP」と名付け、バンドリングのコンセプトとした。

今後増加すると想定される市の遊休公的不動産のバンドリングについても、エリア設定や、ROOP に紐づけながら整備方針を立案することが可能となる。

図 4-16 ROOP で再整備を想定するルート設定の詳細

ROOP1 多摩湖を囲むサイクリング・ジョギングロード
<ul style="list-style-type: none"> ● 既存道路多摩湖自転車歩行者道をよりサイクリング・ジョギングがしやすくなるよう、湖への眺望の確保や、湖エリアに点在する緑地・広場との接続の検討を行う

R00P2 空堀川沿いの親水ロード
<ul style="list-style-type: none"> ● 既存水系空堀川に沿って、川岸に滞留空間や親水空間をつくることで、市民が屋外での活動をしやすい場となるよう検討 ● 南北をつなぐ道は、東側はやまもも並木の既存道路やまもも通り、西側は芋窪街道を想定
R00P3 桜街道のさくらロード
<ul style="list-style-type: none"> ● 既存道路桜街道と既存水路野火止用水をつなぐ道をウォークアブルな歩行空間となるよう検討 ● 南北をつなぐ道は、東側はケヤキ並木の既存道路けやき通り、西側は芋窪街道モノレール高架下を想定

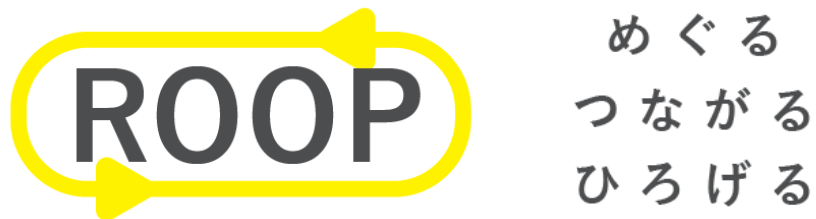


図 4-24 バンドリングコンセプトロゴ

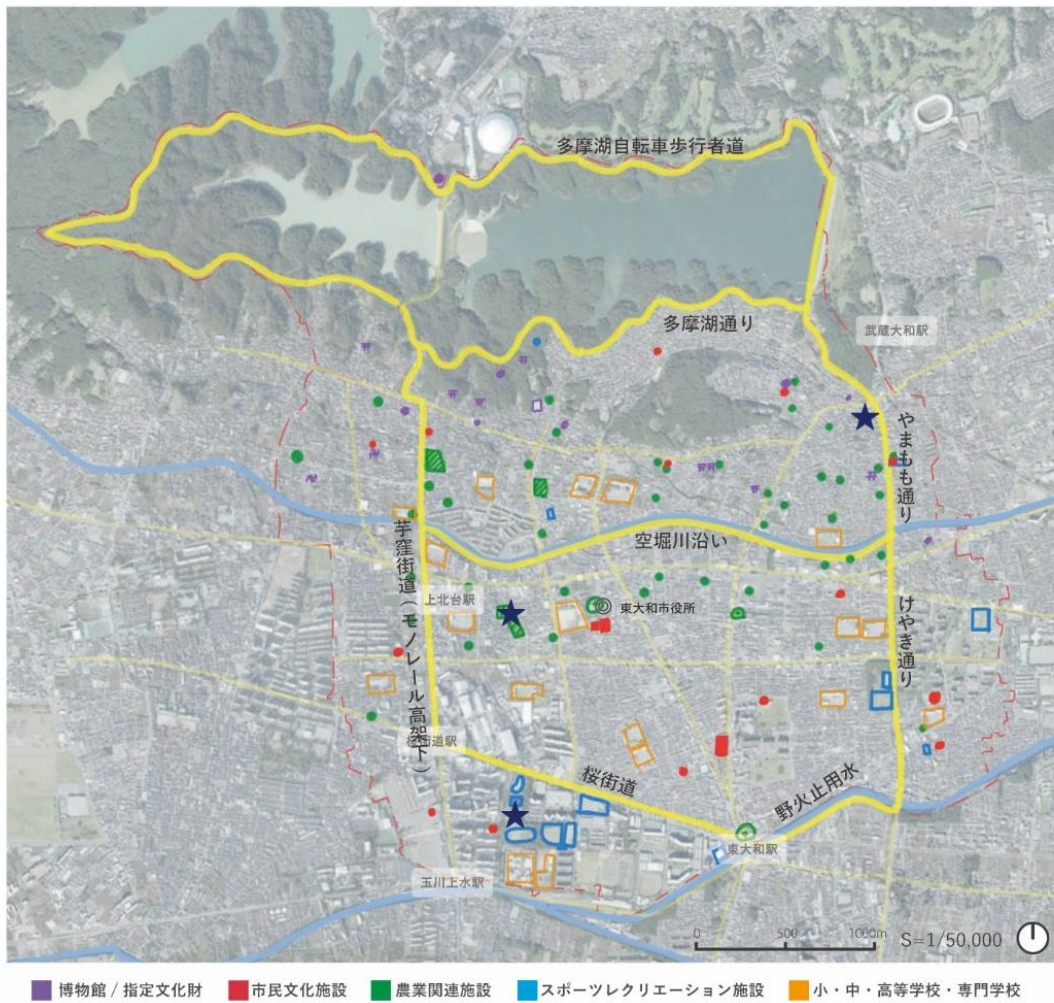


図 4-25 まちの骨格「R00P」として再整備を想定するルート(既存道路・既存水系)
 (出典：Google, Imagery ©2025 Google を加工して作成)



図 4-26 湖エリアを想定した屋外イベントのイメージ



図 4-27 空堀川を想定した水・滞留空間の整備イメージ

② 利活用内容の精査

3施設の具体的な利活用内容については、最終的に利活用を担う実施主体によって提案されるものとなるが、市のニーズ、利用者のニーズ、事業者の利活用に対するアイデアや意見を踏まえ、現状考えられる3施設の利活用コンセプトを設定した。

<ROOP+旧吉岡家住宅>

旧吉岡家住宅の周辺地域と類似施設との関係性を読み解いた結果、旧来の集落があった狭山丘陵の麓には、寺社仏閣・指定文化財が多く集まっており、旧吉岡家住宅のそのひとつとして位置していることが分かった。また、多摩湖・丘陵の緑地といった自然の資産とも隣接している。このエリアを、これまでの文化の拠点であり、これからの創造・表現の拠点となりえると考えた。

旧吉岡家住宅の利活用コンセプトと具体的な利活用例は下表の通り。

表 4-17 旧吉岡家住宅の利活用コンセプトと具体的な利活用例

コンセプト	利活用例
文化の創造拠点と表現の場 日本画家の吉岡堅二氏が生活していたという文脈を引き継いだギャラリー、絵画展示、制作アトリエの展示公開にとどまらず、周辺の文化施設や多摩湖の自然環境と連携をとりながらのフォトコンテストや、ワークショップ、コンサート等創造と表現の両方を生み出す拠点となることを想定している。	<ul style="list-style-type: none"> ・アトリエ展示 ・ギャラリー(絵画等) ・フォトコンテスト ・子ども自然ワークショップ ・ミニコンサート 等

旧吉岡家住宅の周辺エリアの核となり、かつバンドリングをするうえで相性がよいと考えられる施設は下表の通り。

表 4-18 プロット施設

博物館/指定文化財	市民文化施設
<ul style="list-style-type: none"> ●旧吉岡家住宅(国登録有形文化財) ●豊鹿島神社本殿(都有形文化財) ●郷土博物館 ●慶性門 ●十五番札所 清水観音堂 ●十六番札所 三光院 	<ul style="list-style-type: none"> ・市民開会(ハミングホール) ・図書館 ・市民センター ・集会所 ・公民館

<ul style="list-style-type: none"> ●十七番札所 靈性庵 ●十八番札所 雲性寺 ●十九番札所 はやし堂 ●主な寺社仏閣 	
--	--

●はエリア内に位置している施設



図 4-28 バンドリングコンセプト R00P と旧吉岡家住宅

(出典: Google, Imagery ©2025 Google を加工して作成)

<R00P+変電所>

変電所の周辺地域と類似施設との関係性を読み解いた結果、スポーツ施設という広いスペースが必要な施設は、旧工場があったこのエリアに集積していることが分かった。

た。種類の異なるスポーツ施設が集まっているため、それぞれと連携をとって運用することで、市民の健康の増進に寄与するエリアになると考えた。

変電所の利活用コンセプトと利活用例は下表の通り。

表 4-19 変電所の利活用コンセプトと利活用例

コンセプト	利活用例
<p>エリアの健康の出発点</p> <p>変電所は、単独の施設としてみた場合、遺構の性格が強いため、今回は東大和南公園の一部ととらえ、公園内・近隣のスポーツ施設の利用者が、変電所により立ち寄りやすくなる施設整備を提案する。</p>	<p>スポーツ施設に隣接して必要な機能を周辺の施設改修と合わせて想定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ セミナールーム (健康・スポーツ関連) ・ ロッカー棟 ・ ヘルシーフードカフェ ・ 施設間の園路の整備 等

変電所の周辺エリアの核となり、かつバンドリングをするうえで相性がよいと考えられる施設は下表の通り。

表 4-20 プロット施設

スポーツレクリエーション施設	
<ul style="list-style-type: none"> ● 東大和南公園 運動施設 (運動広場、軟式野球場、テニスコート、管理棟) ● 桜が丘市民広場 ● 市民プール ● 市民体育館 ● [民間] スケートセンター ● [民間] ボウリング場 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上仲原公園運動施設 (テニスコート・野球場・陸上競技場) ・ 清原中央公園運動広場 (人工芝) ・ 狭山緑地 (アスレチックコース) ・ 奈良橋ゲートボール場 ・ 清水ゲートボール場 ・ 新堀ゲートボール場

●はエリア内に位置している施設



図 4-29 バンドリングコンセプト ROOP と変電所

出典：Google, Imagery ©2025 Google を加工して作成

<ROOP+ファーマーズセンター>

ファーマーズセンターの周辺地域と類似施設との関係性を読み解いた結果、旧来の集落があった空堀川の周辺には、かつて開墾された名残から、農産物直売所や農地等が集まり、ファーマーズセンターもそのひとつとして位置していることが分かった。生産者と消費者をつなぎ、直売所・農地を回遊することを想定し、このエリアを大和市の農のコアとなりえるエリアと考えた。

設定した利活用コンセプトと想定される具体的な利活用例は下表の通り。

表 4-21 ファーマーズセンターの利活用コンセプト利活用例

コンセプト	利活用例
<p>エリアの価値を高める農の情報センター</p> <p>ファーマーズセンターは、直売所・農地の回遊のハブとしての役割、地域マルシェ等を行う拠点、農業に親しもうとする市民に対しての学び・情報交換の場となることを想定している。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地域マルシェの拠点 ・農にまつわるライブラリー ・レンタルルーム ・ミーティングルーム ・キッチンスタジオ 等

ファーマーズセンターの周辺エリアの核となり、かつバンドリングをするうえで相性がよいと考えられる施設は下表の通り。

表 4-22 プロット施設

農業関連施設	小学校・中学校・高等学校・専門学校
<ul style="list-style-type: none"> ●ファーマーズセンター ●奈良橋市民農園 ●〔民間〕農業体験農園 ●〔民間〕個人農産物直売所 ●〔民間〕共同直売所 	<ul style="list-style-type: none"> ●小学校 10校 うち5校 ●中学校 5校 うち4校 ●高等学校 2校 うち1校 ・専門学校 1校

●はエリア内に位置している施設

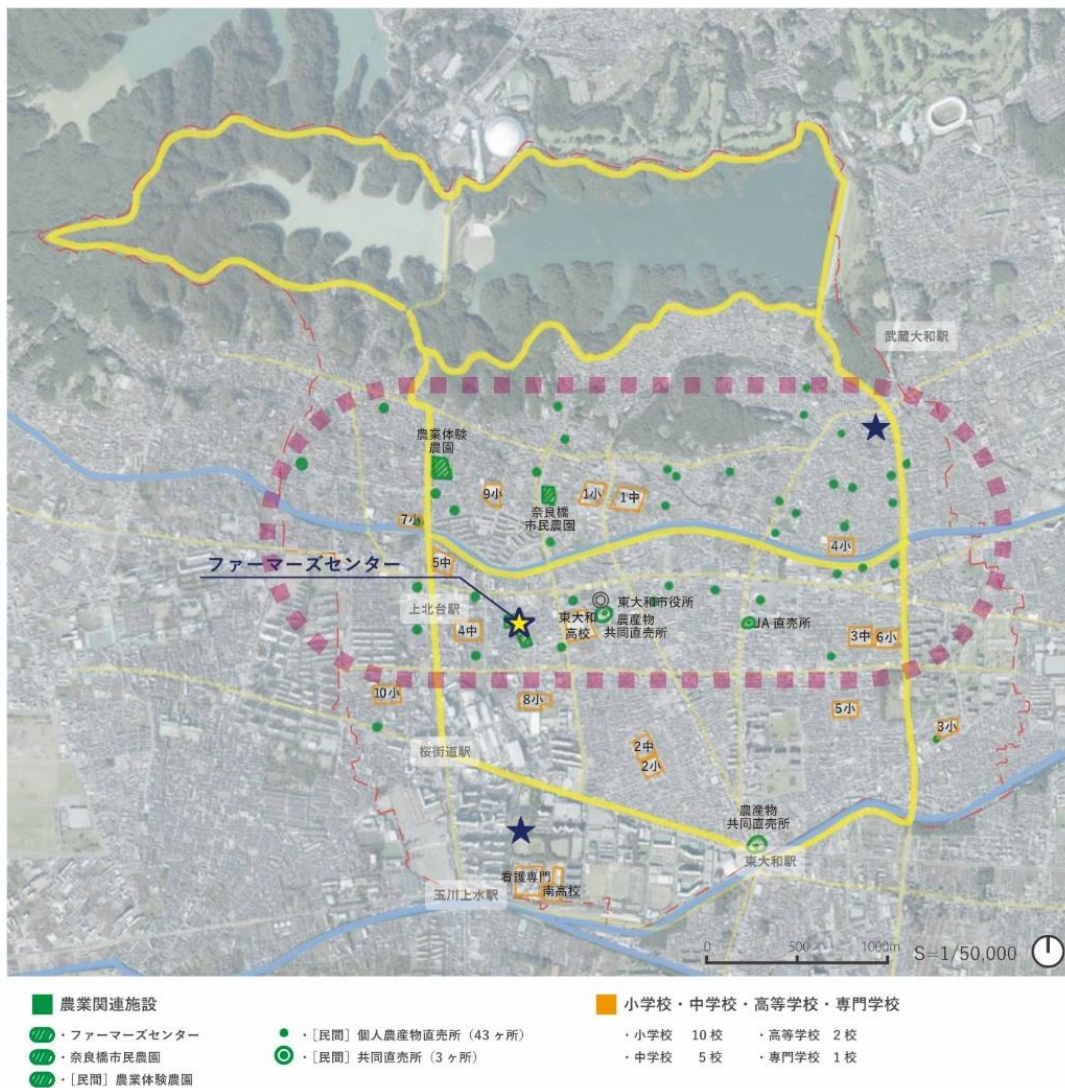


図 4-30 バンドリングコンセプト ROOP とファーマーズセンター

出典：Google, Imagery ©2025 Google を加工して作成

③ 利活用主体の発掘

利活用に関するアイデアや実現方法についての検討と並行し、事業者ヒアリングの中で事業化した場合の事業参画可能性について確認を行ったところ、書面上で確認できる情報に加え、施設内部の状況を実際に見た上で検討したいという意見が多かったことから、事業者を対象とした3施設の現地見学会及び、本調査の担当課と施設所管課との意見交換会を令和8年1月14日に開催した。

現地見学会の概要は下表の通り。

表 4-23 現地見学会・意見交換会の概要

開催日時	令和 8 年 1 月 14 日（水）13 時～17 時 15 分
場所	旧吉岡家住宅、変電所、ファーマーズセンター、東大和市役所
参加人数	10 社（15 名）
参加事業者の業種	社会保険・社会福祉・介護事業、医療・福祉（児童福祉事業）、印刷・同関連業、建物等維持管理業、不動産業、技術サービス業（他に分類されないもの）

3 施設の現地見学は、施設所管課による 3 施設に関する説明を受けながら、施設の内部や周辺の状況を確認できる形式で実施した。見学中には、事業者同士だけではなく、市の職員とも施設の状況に関する内容を中心に意見交換が行われた。参加事業者は、半数以上が市内または近隣に本社を有する地域の事業者であり、金融業、不動産業、サービス業、アーティスト等幅広い業種の事業者が参加した。



図 4-31 現地見学会の様子

現地見学会後の意見交換では、実際に 3 施設の状況を確認する機会を設けたことで、参加者から様々な意見を得ることができた。出た意見については、下表の通り施設ごとに整理した。

表 4-24 事業者と市の意見交換で出た 3 施設の利活用に関する意見

	旧吉岡家住宅	変電所	ファーマーズセンタ ー
利活用内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物だけではなく、庭を活用した日常使いができる空間づくり 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民体育館とソフト面で連携し、展示や情報発信を共同で行う 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農副連携の拠点施設 ・ 地域の学生と連携して地域で採れた作物を使った商品開発を行う施設
実現方法	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広島原爆ドームも市民の人的、資金的協力を受けているため、東大和市民を巻き込むべきでは 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の学校のカリキュラムと連携
周辺環境との連携	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東大和南公園との連携 ・ 変電所建物に向かっていく導線の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の公園との連携
利活用における課題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場がない(駐車可能な台数が少ない) ・ 維持管理に要する費用 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 維持管理に要する費用 	—
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 吉岡堅二氏の作品や功績に関する情報発信を行うことで、施設の価値や認知度も向上するのでは 	<ul style="list-style-type: none"> ・ インバウンド需要にも対応できるようにになれば利用者も増加するのでは 	—

3 施設の中で、特に旧吉岡家住宅と変電所については、その歴史的な背景や建物自体の価値について実感したという意見が各事業者からあがった。そのうえで利活用を

検討するにあたり、現状各施設の維持管理に要している費用を利活用実施主体がどの程度負担すべきなのか、また利活用する場合に現状の施設の用途からどれほど柔軟に変更できるのかを懸念する声が上がった。

④ 資金調達方法の検討

先述の通り、本調査で利活用を検討した3施設について、庁内ニーズ・利用者ニーズ・民間事業者のニーズの3つの観点から利活用の可能性が認められるものの、その事業化を検討するうえで、市の財政負担だけに頼らない資金調達方法の検討が不可欠である。

そこで、事業手法として想定するLABVと組み合わせる資金調達方法として、SIBとDAOの可能性について検討した。SIBとDAOの概要については下表に示す通り。

表 4-25 SIB と DAO の概要

	SIB	DAO
概要	行政が民間資金を活用し、社会課題解決事業を実施。成果が出た場合にのみ行政が支払う成果連動型民間委託と投資家からの資金調達を組み合わせた仕組み	ブロックチェーン技術等を活用し、参加者の合意（投票等）により運営される分散型の組織形態
関係者	<ul style="list-style-type: none"> 行政 事業実施主体 投資家 第三者評価機関 	<ul style="list-style-type: none"> 投資家 事業実施主体
資金の流れ	<ul style="list-style-type: none"> 行政からの報酬 投資家からの投資/投資家への償還/配当 	<ul style="list-style-type: none"> 投資家からの投資 投資家への配当
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 事業の質の確認を第三者評価機関経由で行うことで客観的な評価と管理が可能 	<ul style="list-style-type: none"> 物件の購入・売却・修繕・賃料設定等について、特定の運営者が意思決定するのではなく、投資家が共同で意思決定する
課題	<ul style="list-style-type: none"> 成果指標設定が難しい 成果が上がった場合にのみ支払いが生じるが、成果報酬については行政の費用負担が必要になる どのように投資家の投資を促すか 	<ul style="list-style-type: none"> 法人格がないため、税務・会計が不明確 導入に必要なコストが大きい 事業関係者が拡大しやすいものの、管理が困難

SIBの導入については、事業実施主体に対する行政からの支払いだけに頼らず、投資家から出資を受け、事業を推進することが可能な仕組みとなっており、市の財政状況を踏まえた利活用を考えるうえで適していると考えられる。

一方で、市が抱える社会課題を3施設の利活用を通して解決していく事業とすることが必要となる点と成果指標をどのような観点で設定するかについてはより具体的な検討が必要となる。

DAOの導入については、事業関係者が拡大しやすいことで多様な投資家へのアクセスに繋がることが期待されるものの、導入に要するコストが大きくなることや維持管理に専門的知識を有する人材が必要になることが懸念される。

また、法務的な確認の中で日本では根拠となる法律の整備が進んでおらず（令和7年度時点）、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ったことから、本調査で検討する事業スキームの資金調達方法としては採用しないこととした。

(4) 利活用スキームの設計と効果検証

利活用スキームの設計と効果検証の具体的な取組み内容は下表の通り。

表 4-26 利活用スキームの設計と効果検証の取組内容

取組み項目	内容
① 事業スキームの設計	・ LABV と SIB の仕組みを組み合わせた事業スキームの設計
② ファンド事業者ヒアリング	・ 事業者に対する個別ヒアリング
③ 検討事業スキーム導入時の効果検証	・ ニーズ提案で提案された「解決したい課題」の解決に繋がっているかの確認 ・ 市の財政負担を軽減できているかの確認 ・ 事業の成果の高質化につながっているかの確認
④ 庁内合意形成支援	・ 庁内説明会の開催計画
⑤ 調査結果のとりまとめ	・ 報告資料作成

① 事業スキームの設計

3施設の利活用については、市、利用者、事業者がそれぞれ様々なアイデアを持っており、具体的な検討を推進していくことは可能と考えられる。一方で、その利活用を実現する方法となる、事業スキームについて検討する必要がある。

事業スキーム検討の過程で課題となりうる点について、下記の4点が考えられる。

1. 市の財政負担以外を軽減する
2. 複数の公共不動産の利活用が事業対象となる
3. 民間事業者の参画
4. 長期的な事業に対応できる

1点目の「市の財政負担を軽減する」については、3施設のうち2施設（旧吉岡家住宅、変電所）はその歴史的な背景に配慮した利活用を市が求めていることや、3施設ともに現状の利用者の利用機能がある程度残したいという意向があることから利活用に関連する一定の費用負担を市が行う必要性があると考えられる。そこで、成果に応じて報酬を市が支払う成果報酬型と事業実施主体が投資家や金融機関から出資・融資を受けて自ら資金調達を行えるSIBの仕組みを利活用事業の資金調達方法として設定する。

事業主体の組成と運営スキームとしてのLABVと、事業資金調達や事業の成果管理と方法としてのSIBの2つの仕組みを組み合わせるにあたり、複数の公的不動産を対象とし、長期的な事業推進に適している点、社会課題解決に資する事業成果を明確にする点、多様な関係者の事業参画を可能にする点の主に3点において、親和性があると言える。LABVは、公的（遊休）不動産を基盤とし、その価値を最大化するための事業体であり、新築整備だけではなく、改修や更新、維持管理や利活用・運営事業等を一体的に含む開発を一般的には20年間～30年間の長期間にわたり推進する点に特徴がある。一方SIBは、利用者数の増加、コスト削減、地域経済波及といった中長期的に成果が顕在化する事業に適した資金調達方法である。このように、効果が期待できる事業期間や内容が一致していることから、高い親和性を有する。

LABVの仕組みは、公共施設や公有地を基盤として官民が共同で事業を実施する点において有効である一方、公共性が高く収益性が相対的に低い事業分野においては、事業内容や投資判断に関する意思決定が難しくなる場合がある。特に、地域課題の解決を目的とする事業は、社会的意義が大きい反面、短期的な収益性を確保しにくく、LABV単体では民間事業者の参画や持続的な事業実施が困難となるケースが想定される。

このような課題に対し、SIBの仕組みを組み合わせることにより、LABVによる事業実施の実効性を大きく高めることが可能となる。SIBは、事業の成果に応じて行政が支払いを行う成果連動型のスキームであり、公共性の高い事業についても、あらかじめ明確な成果指標を設定した上で、その達成度に応じた対価の支払いを可能とするものである。この仕組みをLABVに組み込むことで、市は事前に多額の財政支出を行うことなく、成果が確認された場合に限って支払いを行う形で、公共性の高い事業をLABVに委ねることができる。

また、LABV に参画する民間事業者にとっても、SIB の導入により、従来は収益化が難しかった地域課題解決型の事業について、成果に応じた正当な評価と対価を市から受け取ることが可能となるというメリットがある。これにより、公共性と収益性のバランスに関する不確実性が低減され、民間事業者は自らの専門性やノウハウを活かしながら、社会課題解決に資する事業に積極的に関与しやすくなる。

さらに、SIB の仕組みを通じて、事業の初期段階に必要な資金については、社会的課題解決や地域、施設利活用等に関心を持つ投資家が資金提供者として参画することが可能となる。これにより、LABV を中心とした官民連携の資金調達の枠組みに、従来の金融機関や事業者に加え、事業の支援者としての新たな投資家層が加わり、資金調達の多様化とリスク分散が図られる。

このように、LABV が持つ「複数の公的不動産を一体的に管理・運営する事業実行の器」としての機能と、SIB が持つ「成果を可視化し、その達成度合いに応じて資金を循環させる仕組み」とを組み合わせることで、公共性が高く収益性が低いとされてきた分野においても、成果に基づく合理的な評価と持続可能な事業運営を同時に高めることが可能となる。両者は相互補完的な関係にあり、地域課題解決型の公共施設利活用やサービス提供を進める上で、極めて親和性の高い官民連携モデルであるといえる。

2 点目の「複数の公共不動産の利活用が事業対象となる」については、将来的に増加していく市の未利用または低利用 PRE を主な対象ととらえ、LABV の仕組みを用いて、特定の公共施設やエリアだけではなく、複数の施設や市全体をその開発の対象とし、事業対象が拡大していくことを可能とすることを想定する。具体的には、現在策定が進められている東大和市公共施設再配置計画において、今後方針が示される小学校・中学校の再配置により未利用となる廃校に加え、今後官民連携による整備が検討される図書館を核とした複合施設や、新たな屋内温水プール施設等についても事業対象として拡大していくことが可能である。

3 点目の「民間事業者の参画」については、民間事業者の事業参画のメリットを明確化することが重要であると考えられる。そこで、従来の指定管理者制度による公共施設の利活用よりも事業者の自由度が上がり、事業の成果に応じて市から報酬を得つつ、投資家から資金を調達することができる。

4 点目の「長期的な事業に対応できる」については、地域の住民や事業者が事業に積極的に参画することで、事業を自分事ととらえる関係者を増やしていくことが重要と考えられる。地域の新たな経済循環にも繋がることから、事業には利活用実施主体だけではなく地域の住民を中心とした利用者も主体的に参加できる仕組みとした。

先述の点を踏まえ、下図のような事業スキームを検討した。

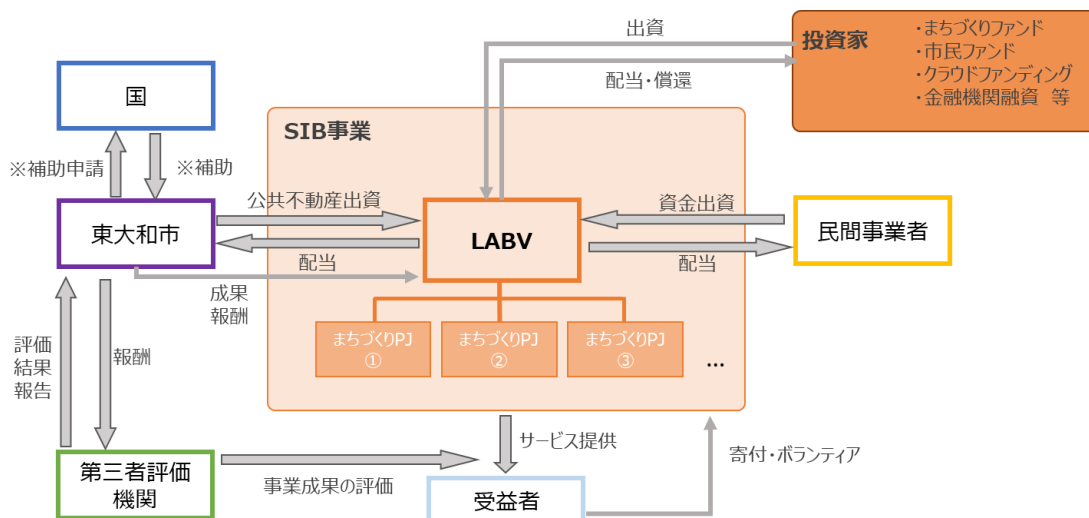


図 4-32 本調査で検討した事業スキーム

市は3施設のうち、ファーマーズセンターの土地を出資し、民間事業者は資金を出資し、LABV（合同会社）を設立し、これが事業主体となってまちづくりに関連する事業をSIB事業として推進する。旧吉岡家住宅については、吉岡堅二氏のご遺族の所有の建物や物品が敷地内にあるため、出資不動産からは除外する。変電所施設については、施設の歴史的背景により配慮する点が多くあることから、出資不動産からは除外する。

出資した公共不動産以外も事業の対象とすることが可能であるため、スタート事業として、3施設の利活用事業を行うことを想定する。

LABVは、SIB事業の成果報酬、事業の収益、投資家による出資の3つの資金を中心に得る。事業に関係する各関係者もそれぞれ、事業の収益に応じ、配当や償還を受けることができる。

SIB事業とするためには、社会課題の解決に結びつく事業である必要がある。「東大和市まち・ひと・しごと創生総合戦略（補正版）」によると、「地域活力の低下」が様々な課題に繋がっていることから、「地域活力の低下」を解決する社会課題と仮定し、LABVが実施する事業内容を検討した場合、下表のような事業内容と評価指標が考えられる。

表 4-27 事業例（前提条件の整理、市場調査、利活用内容の精査の結果より抜粋）

旧吉岡家住宅	変電所	ファーマーズセンター
<ul style="list-style-type: none"> ・ ミニコンサート、展示会等の開催 ・ 子ども自然ワークショップ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資料館としての機能拡充 ・ セミナールーム 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域で採れた農作物マルシェ ・ 農の情報センター

事業成果の評価指標

- ・ イベント等開催回数
- ・ 施設来訪者数の増加率（市内外からの来訪者）
- ・ 市民の利用頻度
- ・ 市民参画の状況
- ・ 投資家からの投資額

② ファンド事業者ヒアリング

（４）①で検討した事業スキームについて、LABV への出資実績を有する投資会社（事業者 A）、PFS や SIB に関する研究実績を豊富に有する金融機関（事業者 B）にその実現可能性を高める条件についてヒアリングを実施した。

ヒアリングの結果は、下表に示す通り。

表 4-28 ファンド事業者ヒアリング結果

	事業者 A	事業者 B
民間事業者の参画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域で事業化に必要な資金を用立てられないのであれば、公共性/地域性よりも収益性（特にプレーヤーとなる民間事業者や投資家を呼び込めるような）が確保できる建付けにしない限り、プレーヤーとなる民間事業者や投資家は参画しない。 ・ 3 施設の中では変電所の利活用に興味を持つ事業者については具体的に心当たりがある。施設の見え目や立地の観点から、変電所が最も事業者にとっては利活用しやすいのではないかと。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 複数のプロジェクト展開が想定されるが、民間事業者の中にはプロジェクトによっては積極的な参画を避ける事業者もいる可能性がある。
投資家の集め方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 個人投資家は、恐らく地域住民くらい地域に関係性がある層でないと期待できないのでは。 ・ 地域にある商工会議所を經由し、地域に還元できるような仕組みも考えられるのでは。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共性が高いことがすなわち投資家や金融機関からの出融資に繋がるわけではないため、事業開始時は地域住民によるクラウドファンディング等を中心に可能な範囲でスタートをし、事業のトラックレコードが取れてきた段階で金融機関を巻き込むといった段階を踏んだ展開が

		適しているのではないか。
成果指標の設定	—	<ul style="list-style-type: none"> プロジェクトの数が増えれば増えるほど、成果指標の設定が困難になると想定される。事業全体の共通成果指標を設定して全プロジェクトを評価することも可能だが、各プロジェクトの評価が正しく行えない可能性がある。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 上峰町の事例では、LABV の責任者をどうするか問われ続けていた。COO がかなりの経験を有し、実効性のある収支計画を作る必要がある。なおプロジェクトの内容が変わる場合は、そのプロジェクトごとのプロジェクトマネージャーを設定するのが望ましい。責任者は民間側の人間であるべき。 施設の利活用においては、周辺環境を最大限活かしてエリア全体で連携して行うべき。 	<ul style="list-style-type: none"> このスキームが実現すれば、都市型 LABV の事例になると思う。SIB の導入に関わらずきっかけとしては興味深い。

ヒアリングの結果、事業スキームに対する前向きな興味を一定確認することができた。一方で、実現可能性の面では、LABV を組成する民間事業者の参画をどのように促すのか、資金調達面で地域の住民や事業者と連携するステップを踏むこと等について意見を得た。

③ 検討事業スキーム導入時の効果検証

本調査で検討したスキームを導入した場合の効果検証は、ニーズ提案で示された「解決したい課題」の解決に繋がっているか、市の財政負担の軽減の可能性向上と事業成果の品質を高めることの3点に着目して行った。

ニーズ提案で示された「解決したい課題」は下図の通り。本調査で検討した LABV と SIB の仕組みを組み合わせた事業スキームは、ニーズ提案で市が当初示した解決したい課題並びにその課題解決の方向性に沿った内容となっていると言える。

①解決したい課題
<p>【課題】</p> <p>当市では、全国の自治体と同様に、公共施設の老朽化により維持管理・更新に係る費用の財政負担が大きくなっており、限られた財源で対応していくためには、公共施設の集約化等を行っていく必要があり、今後、役目を終える小規模な施設が断続的に発生していくことが想定されている。一方、都市部である当市においては、市民は市域に満遍なく居住しているため、それらの役目を終えた公共施設について、単に売却処分をするだけでなく、スモールセッションにより市の財政的負担を抑制した状態、もしくは市の財源を生み出す存在として、一定の公益性を持たせて存続させていくことにより、市民生活の彩り、市の魅力の向上、財政的余力の向上につながると思われる。また、当市は人口減少に転じてはいるものの極めて緩慢であり、直ちに切迫した状況ではないことから、既存の公的遊休不動産についても利活用による魅力化が進んでいないのが現状である。そこで、今後、公的遊休不動産の増加や人口減少の進展に至る前に、スモールセッションの取組を推進していくノウハウ、仕組みを確立していく必要がある。</p> <p>【当市の人口・面積・立地等】</p> <p>令和5年1月1日人口：84,870人 面積等：東西5.3キロメートル、南北4.3キロメートル、面積13.42平方キロメートル 立地：東京都の多摩地域（北多摩西部エリア）都心部、立川市のベッドタウン</p> <p>【対象となる公共施設等の規模・種別・用途等】</p> <p>リーディングプロジェクトとして、既存遊休不動産（市民農園管理棟（延床面積250.08㎡）、古民家（同310.55㎡）、戦災建造物（同338.58㎡）等あり）を対象としたい。</p> <p>【課題への取組状況】</p> <p>小・中学校を含む公共施設の集約による再配置計画を令和8年6月に策定すべく、検討を進めている。</p>

図 4-33 解決したい課題

（出典：令和7年度民間提案型官民連携モデリング事業 ニーズ提案書「東京都東大和市 時間的・面的に連鎖展開するスモールセッション」）

②課題解決の方向性等
<p>【課題解決に向けての制約や条件、課題解決の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和8年6月に上記計画を策定予定のため、令和8年度中には遊休不動産をスモールセッションの取組により利活用する仕組みを確立したい。 ・当市の財政は厳しい状況が続いており、遊休不動産を市の魅力として残していくためには、更新・維持管理費が不要となるが、歳入で相殺できる必要があると考えている（施設ごとではなく、グループごとに相殺できればよい）。 ・利活用にあたり、市が初期投資を多額のキャッシュで行うことは難しい。 ・遊休不動産に対するスモールセッションの取組においては、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としたい（例えば、エリアを設定し当該エリアの利活用は同じ団体が順次担当していくなど）。この際、公的遊休不動産以外の利活用・維持管理（遊休ではない公的不動産、公園等）の取組も取り入れていくことも考えられる。 ・市外の方に市を訪れてもらうきっかけとなるような魅力も必要だが、当市の市民の生活の彩りとなるような魅力を重視したい。

図 4-34 解決の方向性

（出典：令和7年度民間提案型官民連携モデリング事業 ニーズ提案書「東京都東大和市 時間的・面的に連鎖展開するスモールセッション」）

市の財政負担の軽減については、LABVに出資することで、施設維持管理費の軽減を図りつつ、利活用に要する費用を市の財源以外からも調達することが可能になる点が効果的であると考えられる。

事業成果の質の管理については、SIBの仕組みを導入することで、事業の実施状況やその成果を第三者機関の監視及び評価を行うことで高めることができると考えられる。

以上の検討事業スキームの効果については、後述の庁内合意形成支援や他自治体へのヒアリングにおいても一定の理解を得ることができた。

④ 庁内合意形成支援

本調査の内容や結果について庁内の理解を得ることで、将来的な事業化の際の庁内合意形成を円滑にするため、本調査に関する庁内説明会を令和8年1月29日に実施した。庁内説明会の実施概要は下表の通り。

表 4-29 庁内説明会の概要

日時	令和8年1月29日（木）13時30分～
----	---------------------

場所	東大和市役所
参加者	公共施設再編課、財政課、生涯学習課、地域活性課（計6名）
議題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調査結果について ・ 利活用の今後の方針について

庁内説明会では、調査の概要や主だった取組み内容等について説明し、調査の結果得られた示唆について説明を行った。調査結果については、対象3施設のバンドリング及び利活用コンセプト、検討した事業スキームの2点を中心に説明した。

主な議題と説明会で得た市の意見は下表のとおり。

表 4-30 庁内説明会の主な議題と意見

議題	得られた意見
民間事業者からあがった利活用アイデア	<ul style="list-style-type: none"> ・ 旧吉岡家住宅と変電所は、施設への思い入れがある利用者を多く抱えており、利活用の際に生じる2施設の現状からの変更については、慎重に検討したい。一方で、LABVの仕組みを含む事業スキームによって、官民の双方の意見を反映した事業推進が理論上可能であることは理解した。
バンドリングコンセプト/利活用コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・ バンドリングコンセプト「R00P」については、今後具体的な検討を行う場合は、LABVに参画する民間事業者とも意見交換しながら検討していきたい。
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> ・ ファーマーズセンターについては、バンドリングコンセプト/利活用コンセプト及び事業スキームを踏まえて、利活用の可能性があるように思われる。 ・ 市の財政負担が軽減されることは魅力だが、事業者の撤退のリスクや事業推進方針の官民の合意形成等、事業実施してから生じる問題についても検討していく必要がある。
他自治体への横展開	<ul style="list-style-type: none"> ・ 近隣の自治体では、過去に指定管理者制度を導入していたが、指定管理者が撤退して以降、一時閉館し、市が直営で維持管理をしている温浴施設がある。この施設は、周辺住民からのニーズが高く施設の状態も良いため、対象とすれば、事業化の可能性があるのではないか。

⑤ 調査結果のとりまとめ

本調査の調査結果のとりまとめは、本報告書をはじめとする調査進捗や結果を資料として整理した。

4-2 成果や課題、気づき

本調査により、多様な関係者が主体となって公的遊休不動産を活用するためのプラットフォームとして LABV を位置付け、市民の生活の彩りに繋がる社会的価値の創出に SIB の仕組みを組み合わせる発展型スモールコンセッションの基本構造を整理した。

また、単体施設では事業性が限定的である場合でも、まちの成り立ちを基に整理したバンドリング手法の活用及び、バンドリングによる施設間の連携や利活用の対象施設の段階的に追加していくことにより持続可能な利活用が可能となることを示した点は、今後の公共施設マネジメントにおける有効な知見である。

一方で、事業化においては文化財に係る制約と事業性のバランスや庁内横断的な推進体制の確保が課題として確認された。今後、市内の公的遊休不動産の利活用を具体的に検討する中で考慮すべき点であると考えられる。

本調査を通じ、公共施設の利活用は単なる施設単位の検討ではなく、公的遊休不動産を資産と捉えた資産マネジメント、地域の新たな価値創出、地域の社会課題解決を統合した長期的な事業として設計する必要があることが明らかとなった。また、民間事業者の参入意欲は制度設計とリスクの配分に大きく左右されることから、事業プラットフォーム構築と初期条件整備については行政主導で進めることの重要性が確認された。

以上より、本調査で検討した事業スキームは調査対象施設にとどまらず、今後増加が見込まれる市内の公的遊休不動産へ段階的に適用可能な枠組みとして展開し得るものである。

(1) 前提条件の整理の結果

前提条件の整理の結果、3施設の利活用について、下表の通り条件的には可能であるということが分かった。

一方、各施設それぞれの利活用において配慮が必要な点があることも分かった。

表 4-31 3施設の利活用における条件と配慮が必要な点

	旧吉岡家住宅	変電所	ファーマーズセンター
法令等の条件	<ul style="list-style-type: none"> 文化財保護法 用途地域（第一種低層住居専用地域） 	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法 東大和市文化財保護所条例 	<ul style="list-style-type: none"> 市民農園整備促進法 東大和市市民農園条例 用途地域（第一種低層住居専用地域）
市が利活用において	<ul style="list-style-type: none"> 建物の歴史的背 	<ul style="list-style-type: none"> 建物の歴史的背 	<ul style="list-style-type: none"> 現状の利用者の

大事にしたい点	景	景	利用継続
利用者のニーズ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公開日数の増加 ・ 施設の情報発信 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平和や戦争の歴史について学ぶ場として展示の充実 ・ 東大和南公園との連携 ・ 休憩、飲食機能 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農業体験や収穫体験、料理イベント開催
その他に配慮が必要な点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設周辺住民の住環境への配慮 ・ 敷地内の吉岡堅二氏のご遺族所有の建物や物品の取り扱い 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東京都との連携 	—

全国の公共施設の利活用の先進事例においては、文化財や施設所有者の物品をそのままに利活用を行っている事例が増えており、現状の規制の枠内で引き続き検討するか、一定の効果が認められる場合には現状の規制の取り扱いを柔軟に検討していくのかといった検討も将来的には必要になると考えられる。

今後3施設の利活用を検討するうえで、優先順位を整理し、場合によっては緩和の検討をすることで、より幅広くかつ効果的な利活用が可能になると考えられる。

本調査では、現状の枠内で利活用を検討していくものとする。

(2) 市場調査の結果

庁内ニーズ調査結果は市が考える利活用イメージとして、利用者ニーズ調査は市民が考える利活用イメージとして、事業者ヒアリング結果は民間事業者が考える利活用イメージとしてそれぞれの視点で整理した。

表 4-32 3施設の利活用イメージ

	旧吉岡家住宅	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"> ・ 一般公開の延長 ・ 古民家カフェ ・ 吉岡氏の作品展示 	<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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空いた時間や空間で収益性を見込める活用

		情報の発信	
利活用内容 (市民)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 吉岡氏の作品常設展示 ・ 古民家カフェ ・ 演奏会やワークショップ等のイベント開催 ・ 公開日数の拡大 ・ 文化財として保存しつつ、散策やイベントで親しめる場にする 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 展示会場 ・ 語り部配置 ・ AR/VR による戦時体験 ・ 公園機能との連携やライトアップ ・ 飲食、休憩機能 ・ 平和教育 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農産物直売 ・ 料理教室や農業体験 ・ 子ども食堂 ・ 周辺公園利用者や子育て世代が立ち寄れる休憩、トイレ機能 ・ 管理棟管理人の役割を「見守り」から「運営・企画」に転換する
利活用内容 (事業者)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 母屋だけでなく庭も生かした古民家カフェ ・ 歴史的な建物を活かした撮影スタジオ ・ イベント会場 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 戦争の歴史、航空機産業の歴史等に関する生涯学習の場 ・ 映画、音楽 MV の撮影スタジオ ・ 平和学習に関する体験を提供する宿泊施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市のふるさと納税と連携し、小規模な道の駅的な施設として、地域の物産や情報発信拠点
連携可能性がある公共施設/サービス	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内のご遺族所有の施設 ・ 吉岡氏の作品 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東大和南公園 ・ 東大和市民体育館 	<ul style="list-style-type: none"> ・ —
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市の魅力でもある多摩湖周辺の自然やアウトドア施設との連携 		
事業手法・資金調達	<ul style="list-style-type: none"> ・ LABV ・ SIB 		
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市、市民の各施設への想いと事業者の収益性やアイデアとのバランス 		

(3) 利活用内容の検討の結果

バンドリングコンセプト「ROOP」を実現することで、利活用のための市内公共施設のバンドリングだけではなく、例えば既存道路や水系の整備を国・都・市が行い、それに沿って民間事業者の新たな開発を促すことが期待される。

また、「ROOP」が市の新しい骨格となることで、今後増加する廃校等の公共施設の将

来的な利活用コンセプトの基礎にすることも想定される。

各施設の利活用コンセプトに沿った利活用事業の条件と想定される利活用主体は下表の通り。

表 4-33 3施設の利活用事業の条件と想定される利活用主体

	旧吉岡家住宅	変電所	ファーマーズセンター
利活用コンセプト	文化の創造拠点と表現の場	エリアの健康の出発点	エリアの価値を高める農の情報センター
バンドリングによる利活用事業の条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ レンタルやイベントでの収益事業を可能とする ・ 敷地内または近隣での駐車場、駐輪場の確保 ・ 一時的飲食(ケータリング等)を伴う催し物の開催 ・ トイレ、キッチン等の設備の修繕 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民体育館の改修(飲食機能を実装する場合) ・ 変電所の歴史以外のプログラムのレクチャーの実施 ・ 市民体育館とを行き来する園路の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・ レンタルやイベントでの収益事業を可能とする ・ 夜間利用も可能とする
想定される利活用主体	<ul style="list-style-type: none"> ・ 文化、芸術にかかわる事業者 ・ ギャラリー等のレンタルスペースにかかわる事業者 ・ ミニコンサート等のイベント運営者 ・ 自然体験プログラム実施団体 ・ フィルムコミッション 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 健康、ヘルスケアにかかわる事業者 ・ 飲食にかかわる事業者 ・ 貸ロッカー事業者 ・ カルチャーイベントにかかわる事業者 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農業、食育にかかわる事業者 ・ レンタルスペースにかかわる事業者 ・ マルシェ等のイベント運営者

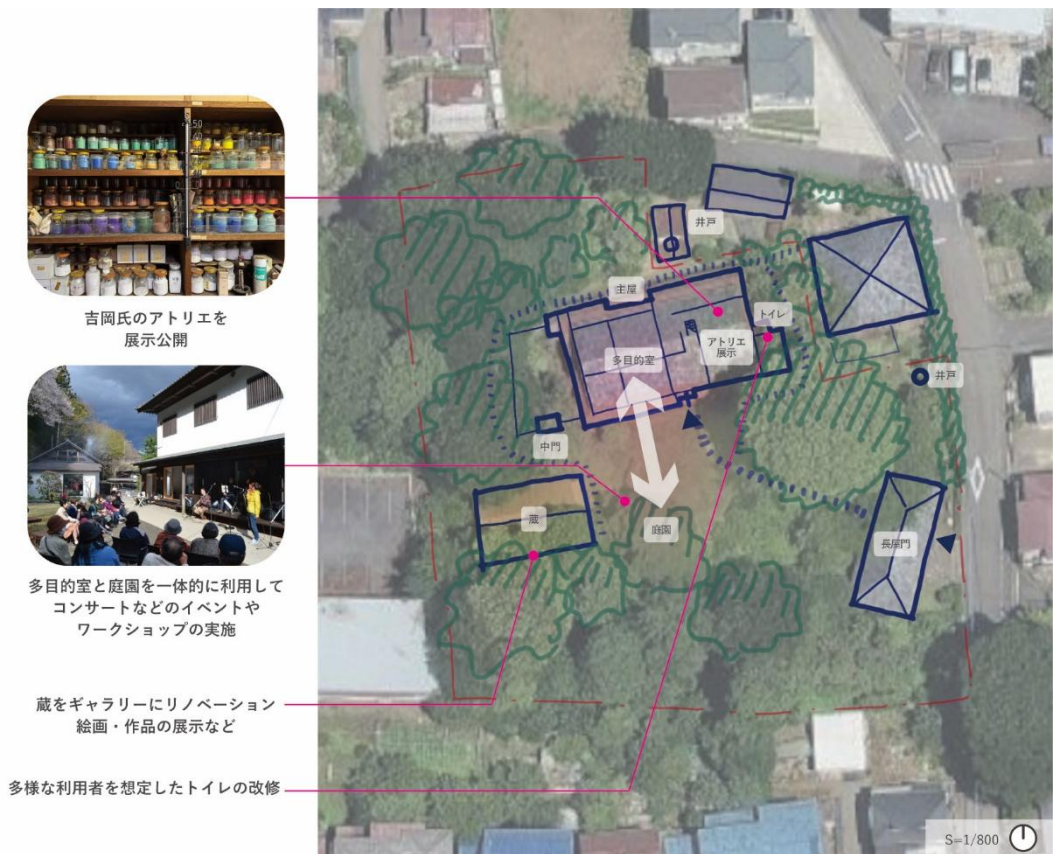


図 4-35 旧吉岡家住宅のバンドリングによる利活用イメージ
(出典：Google, Imagery ©2025 Google を加工して作成)

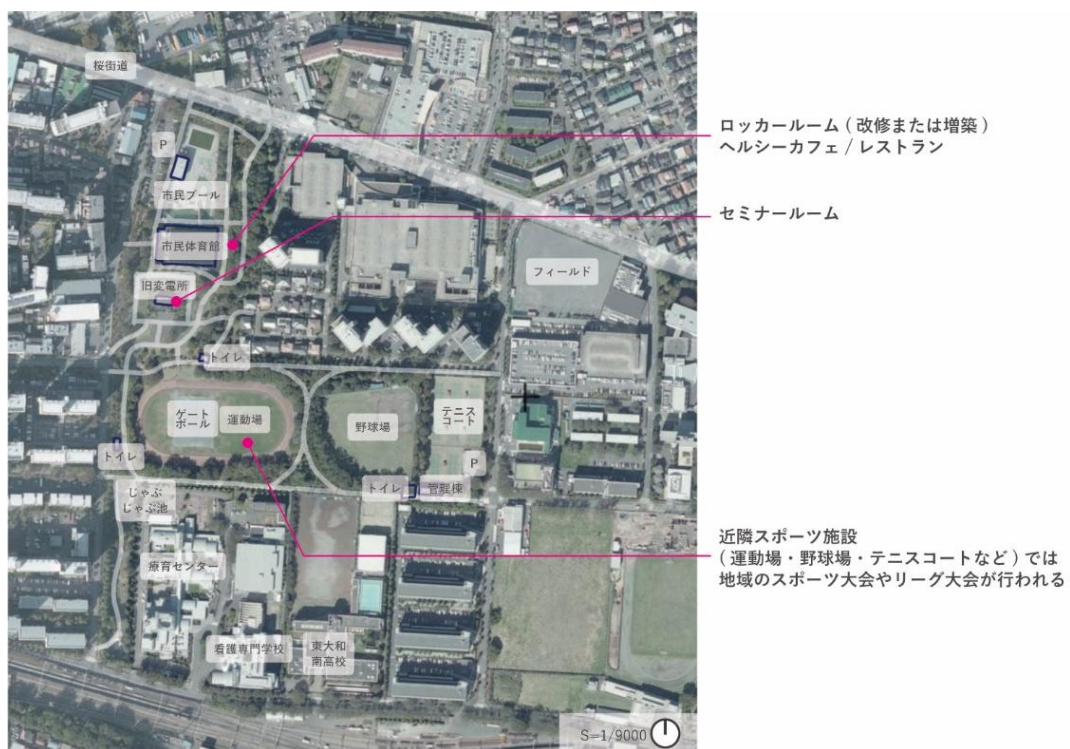


図 4-36 変電所のバンドリングによる利活用イメージ①

(出典 : Google, Imagery ©2025 Google を加工して作成)



図 4-37 変電所のバンドリングによる利活用イメージ②

(出典 : Google, Imagery ©2025 Google を加工して作成)

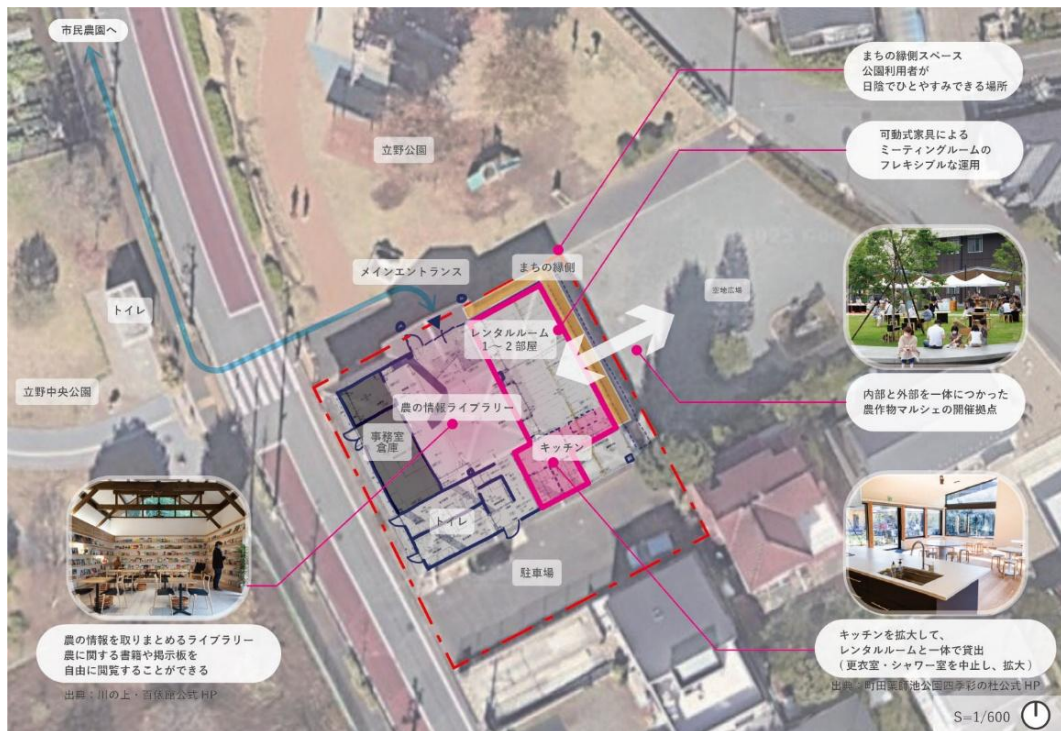


図 4-38 ファーマーズセンターのバンドリングによる利活用イメージ
(出典：Google, Imagery ©2025 Google を加工して作成)

(4) 利活用スキームの設計と効果検証の結果

利活用において、市内をエリア分けし、エリアごとに施設の種別によってバンドリングする「ROOP」や3施設の利活用コンセプトに関して、一定の理解を得ることができた。本調査では、調査主体が実施した市内ニーズ調査、市民アンケートや事業者との意見交換の結果を踏まえて検討したが、今後具体的な利活用検討を進める上では、市と事業者との直接的な対話を通してよりブラッシュアップする必要性が窺えた。

事業スキームについては、官民双方の意見を盛り込んで企画段階から共同で推進できることや市の財政負担を軽減しつつ、施設の新たな魅力を創出できることへの効果に対する理解を得ることができたものの、事業推進におけるリスクに関して、市内でどのように事業化の合意を得ていくかが課題となるという意見があがった。

特にファーマーズセンターの利活用においては、バンドリング/利活用コンセプト及び事業スキームの効果が期待できるという見方があったことから、対象とする施設によっては事業化のハードルが異なることが明らかとなった。

4-3 地方公共団体にとってどのように有効な取組であるか

本調査結果は、導入検討先地方公共団体である東大和市にとって、未利用または低利用となっているPREの利活用を通して、施設の維持管理費を低減するだけではな

く、新たなまちの魅力化を目指すことができる点で有効であると考えられる。

これまであまり利用されてこなかった施設に民間事業者をはじめとする関係者の工夫やノウハウが導入され、市全体をとらえつつ戦略的にバンドリングしつつ利活用し、その実現方法として官民が共同で事業実施主体を設立して事業推進する事業スキームは一見複雑に見受けられるものの、シンプルかつ地域の声を反映した事業推進を可能とする。

利活用の対象とする施設の歴史的背景や市民の想い、市のこれまでの方針などを踏まえた検討が必要になるという前提がありつつも、官民の双方の意見を企画検討段階から反映しつつ、事業推進が可能な事業スキームとなっている点について、庁内での一定の理解を得ることができた。

本調査の一環で開催した官民連携に関する説明会には近隣の自治体職員や議員がオブザーバーとして参加しており、オブザーバーとの意見交換の中で、近隣の自治体も市と同様の課題を有していることが明らかとなった。また、全国の自治体が有する未利用または低利用のPREの多くは、収益を得る機能がなく、同時に施設の老朽化立地の不便に加え、公共施設ならではの規制等があり、利活用の検討に苦慮している。

こういった背景からも、本調査結果は、市だけではなく全国の自治体の未利用または低利用PREの利活用の検討に活かすことができる可能性があると言える。

本調査で対象とした3施設については、市民の想いや歴史的背景など利活用における配慮が必要な点が多くある施設であったことを踏まえたバンドリング/利活用コンセプトの設定や事業スキームの検討を行った。そのため、他の地方公共団体で導入する場合は、対象となる施設に応じて、本調査で検討したバンドリング/利活用コンセプトの考え方や事業スキームが合致するののかについて、改めて検討することが必要になると想定される。

5章 今後の進め方

5-1 事業化までのロードマップ

本調査の結果を踏まえ、事業化までに必要と考えられるステップを整理したロードマップを検討した。

まず、本調査の結果を基に、庁内、特に施設所管課や財政課、公共施設再編課の間で未利用または低利用の公共施設に関する、財政状況や市民のニーズ、施設の状況等をはじめとする課題の共通認識を得る。

さらに、明らかとなった課題の優先順位を整理し、その解決手段について優先順位に沿って検討を進める。同時に、庁内外を問わず、選択が検討される事業手法の関係者と対話等を重ね、事業化を目指すという流れを整理した。

本調査の結果検討したロードマップは、あくまで想定であり、今後の市の検討状況によっては、各フェーズの内容や時期に変更が生じる可能性がある。

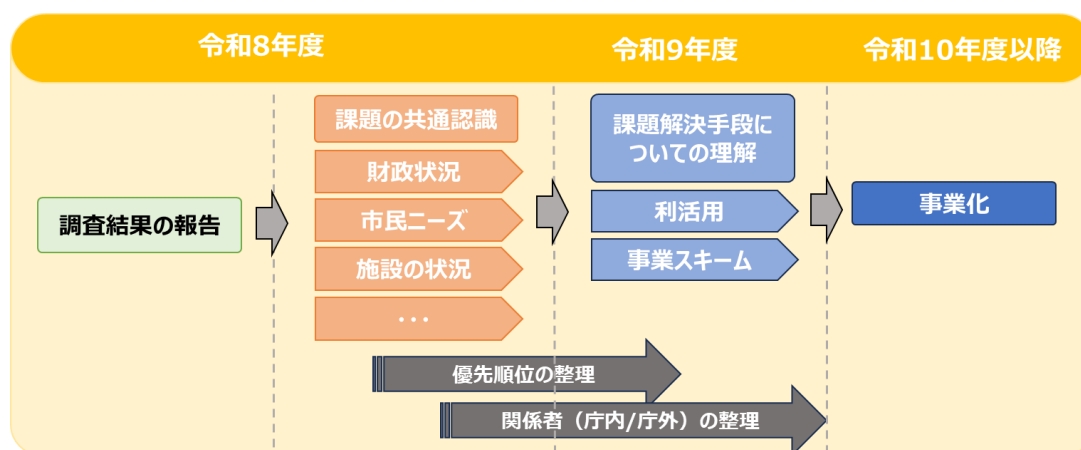


図 5-1 事業化を目指すロードマップ

5-2 今後の課題

本調査の結果、3施設の利活用に対して庁内からは各施設の歴史的背景等の条件に配慮した利活用が求められていることが分かり、さらに主な利用者である市民を対象としたアンケート結果からは、各施設への愛着を感じられる意見が多く、そういった施設が常時利用できない状況になっていることを問題視する意見や利活用における導入機能に関する多様な意見を得ることができた。

市場調査により、3施設の利活用に興味を持つ民間事業者が一定数いることが明らかになったものの、今後より幅広い事業内容の利活用を官民連携によって実現するためには、対象施設の各種要件の緩和についての検討が必要となりうることが分かった。

一方で、上記に係る検討を具体的に進めるためには、各施設の市にとっての位置づけや、それに伴う方針のとして利活用が最適なのかについて改めて庁内合意形成を図ることが必要不可欠となる。また、市には官民連携の実績がないことから、利活用の官民連携で進める

場合には、官民連携の手法や各施設の利活用が市にどういった効果をもたらすのかについて、より多くの関係者の理解促進を図る必要がある。

具体的な取組み事項としては、各施設の所管課や財政課を含む関係課が施設の現状と今後について認識を共有し、共通のゴールを設定し、そのゴールに向かって採用する手段として官民連携手法を選択する場合は、先進事例や手法に関する勉強会の機会を設けるなどが考えられる。

本調査で対象とした 3 施設の利活用における課題を踏まえ、現在策定が進められている市の公共施設再編計画の内容を基に、今後未利用となる施設について、本調査で検討したバンドリング/利活用コンセプトの適用や事業スキームを導入した利活用事業の検討といった追加の検討を進めることで、事業化の可能性が高まると考える。

5-3 他の地方公共団体等への展開にあたっての条件や課題

本調査で検討した利活用案やそれを実現するための施設のバンドリングコンセプト、利活用コンセプト、検討事業スキームを他の地方公共団体等に横展開するにあたり、考えられる条件や課題を市の検討における課題を基に、下表の通り整理した。

表 5-1 他の地方公共団体等への展開にあたっての条件や課題

利活用案	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 施設利活用に関連する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"> 対象地域の状況に合致しているか 各関係者の意見を反映できるか 	<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ができるか

実際に、本調査で検討した事業スキームについて、他の地方公共団体への横展開の可能性や条件、想定される課題と効果について具体的な意見を得るため、市と共通の工程遊休不動産利活用に関する課題を抱える 2 団体にヒアリングを実施した。

ヒアリングの結果は下表の通り。

表 5-2 他の地方公共団体へのヒアリング結果

ヒアリング項目	団体 A	団体 B

事業スキームの導入可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・現状、すぐの導入は難しいと考える。 	<ul style="list-style-type: none"> ・可能性が全くないわけではないが、検討段階で地域課題の解決にどれだけ寄与できる事業となるのかについて明確にする必要がある。 ・事業スキームの効果は理解できるものの、すぐの導入は困難。 ・今後、未利用となる公的不動産が生じる場合に他の手法と同様に検討の可能性はある。
事業スキームの導入にあたり、考えられる課題	<ul style="list-style-type: none"> ・公共不動産を出資することへの市民の不安感や庁内合意形成が最大の難関であると考ええる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業内容にもよるところとなるが、売却や貸付以上のメリットを生むのか、特に配当がどの程度見込めるのかについて、検討段階である程度明確に把握したい。
事業スキームの導入による効果	<ul style="list-style-type: none"> ・未利用地の管理に発生する維持管理費の縮減。 ・利活用方法が検討できていないような土地を活用することで市外からの人の呼び込みや地域住民にとっての賑わいの創出。 ・管理運営に係る業務負担の軽減、市職員数減少に対する対策。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の財産を売却や貸付以外の方法で利活用できる。(こういった検討へのニーズを感じる意見がある) ・市の財政負担が公的遊休不動産の出資以外にない点。

2 団体ともに、未利用の公的不動産の活用に関する類似課題を有しており、事業スキームの効果について、特に市の財政負担が軽減される点や公的不動産の利活用に関する現状の選択肢以外の新たな方法として検討の余地があると考えられる。

昨今、市民から公的不動産の取り扱いについて、廃止とした後に単に売却や貸付をするのではなく、市民の貴重な財産として新たな価値を生み出すような工夫を求める意見を受けている背景から、売却や貸付以外の新たな手段として検討されるのではという見方があった。

一方で、公的不動産を出資することへの市民への説明や庁内合意形成を導入のハードルであると感じていることが分かった。

また、検討事業スキームを導入して公的不動産を利活用することを本格的に検討する場合は、売却や貸付以上のメリットを生むものなのか、さらには、LABVの事業収益による配当がどの程度見込めるのかを可能な限り明確に把握したいという意見があった。これについては、実際の事業内容によるものであるが、検討段階から地方公共団体のみではなく、事業参画可能性がある民間事業者も含めて共同で検討を進めていくことで、より具体的な見通しを立てつつ進めていくことが可能になると考えられる。

以上のことから、本調査で検討した事業スキームの他の地方公共団体での導入検討においては、メリットの訴求だけではなく、リスクとその対策について理解を得ながら進めていく必要がある。

さらに、LABVやSIBといった国内の実施例が少ない事業スキームについては、仕組みの名称に馴染みがないということから、検討がより煩雑になってしまうのではないかと懸念からより検討ハードルが高まってしまっているのではという意見を受けたことから、国や事例を有する団体による積極的な情報発信により多くの地方公共団体の検討の後押しになる可能性がある。

今後、本調査で検討した事業スキームを他地方公共団体で導入検討を進める場合のステップとしては、先述の市の事業化を目指すロードマップと同様の流れが想定される。