

【R6:先-13】 羽曳野市旧浅野家住宅官民連携事業導入可能性調査 (実施主体:大阪府羽曳野市)

羽曳野市基礎情報(R7.1.1時点)
・人口:約10万人
・面積:26.45km²

【事業分野:その他】【対象施設:古民家(空き家)】【事業手法:スモールコンセッション】

調査のポイント

- ・周辺住民と観光客が共存できる施設を目指し、民間事業者へのサウンディング調査や社会実験を通じて、施設の活用可能性を検証し、持続可能な官民連携モデルを構築する。
- ・地域交流と観光促進および施設の運営管理を担う民間事業者との最適な事業方式や運営方針を検討し、事業者選定に必要な諸条件を整理する。

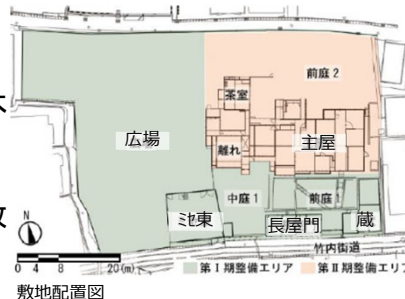
施設／事業概要

■施設概要

- ・世界遺産登録された古墳群に囲まれ、日本遺産である竹内街道に接道する古民家。
- ・敷地面積:2,636.91m²、延床面積:649,34m²
- ・空き家となり老朽化が進行しているため、改修が喫緊の課題。

■事業概要

- ・2018年に市が取得し、観光振興、地域交流、防災拠点としての活用を目指して改修を進めている。
- ・観光文化体験施設としてだけでなく、周辺地域の様々な活動の拠点としても整備することで、恒常的に収益を生む施設とし、その収益を維持管理費用に充当することを目標としている。



目的・これまでの経緯

■調査の目的

文化財指定までには至らず維持管理費が捻出できずに解体されてしまう歴史的建築物を、観光拠点だけでなく、広場や住民交流の場として、施設全体の運営を官民連携により行うことを目的とする。

■これまでの経緯

- ・2022年度:既存建物調査、基本構想・基本計画策定、住民WS開催
- ・2023年度:住民WS・事業者サウンディング開催、設計者選定、基本設計実施
- ・2024年度:実施設計実施、本調査実施、長屋門・蔵の工事



調査結果① | サウンディング調査①

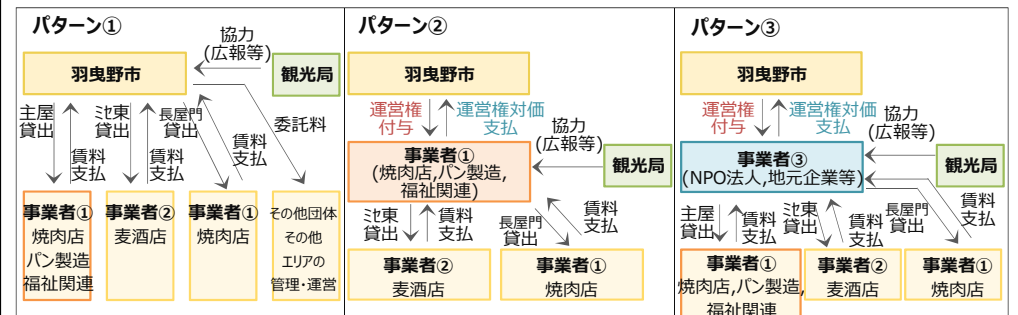
観光の拠点とするためには、民間事業者の参画が不可欠である。そのため、アイデアや参入意向、参入時の課題、運営上の意見などを収集し、今後の事業推進における条件整理や方策の検討に役立てることを目的に、民間事業者意向サウンディング調査①を実施した。

実施期間	令和6年6月5日(水)～令和6年10月24日(木)
対象者	11社(飲食店、福祉関連会社、商業施設運営会社、不動産管理会社等)
主なヒアリング結果	・11社中4社から興味関心が寄せられた。地元企業の積極的な関与が期待できる。 ・公共側の費用負担に関する条件整理の必要性である。 ・契約スキームの具体化の必要性である。民間事業者が収益性を確保できるスキームであれば多数の事業者の参画が見込めそうである。
示唆・可能性	・観光促進に加え、地域住民の要望を取り入れることができる事業者を探していた。 ・①飲食店、②観光文化体験、③小規模多機能型居宅介護の用途において、事業者の参画可能性あり。多様な活用の可能性が期待できる。 ・③事業者から地域の高齢者が飲食店や観光客と交流できる場を提供するという提案あり。地域住民と観光客を呼び込むハイブリッド型の施設として運営できる可能性あり。

調査結果② | 事業手法・スキームの整理

サウンディング調査結果を基に事業概要を改めて整理したところ、本事業における事業スキームとして、以下の3案が想定された。

- 市と個別に契約するスキーム(パターン①)
- 主たる事業者が全体統括を実施するスキーム(パターン②)
- 全体統括を担う企業などを選定するスキーム(パターン③)



事業スキームはパターン②またはパターン③を想定し、民間事業者へのサウンディング調査②の意見をふまえて検討を進める。

【R6:先－13】羽曳野市旧浅野家住宅官民連携事業導入可能性調査

(実施主体:大阪府羽曳野市)

調査結果③ | 社会実験

賑わいのある施設を維持するためには、施設周辺住民の理解と協力が不可欠である。そのため、まずは周辺住民にとって有益で楽しめる施設を目指し、民間事業者の協力のもと、社会実験を通じて地域住民と観光客を呼び込むコンテンツの融合が可能かを実証した。ワークショップやアンケートを通じて市民の意見を収集した。



軽里だんじり祭イベント

名称	河内町家BBQフェス	軽里だんじり祭イベント	軽里MUSICフェス
実施日	2024年10月6日(日)	2024年10月12・13日(土・日)	2024年10月26日(日)
事業者数	4社+観光局+地元高校	1社+地元町会	7社+地元中学+地元団体
概要	地元焼肉店とクラフトビール醸造所が共催で実施した食のイベント	地元町会協力のもと広場にだんじりを据え、開館後の祭りの日の使い方に着目	地元中学の吹奏楽部と協力した音楽イベント
社会実験の効果	・新たなにぎわいの創出や公共空間の利活用の可能性が見られた。テーマやコンテンツによって多様な属性、幅広い世代の来場者を呼び込めることが分かった。 ・一部の事業者は収益が黒字であった。使用料免除など行政からの補助に頼ることのない、事業者の事業継続が可能である場合があると確認できた。イベント時の使用料について、統括事業者と慎重に協議を行い、持続可能な運営体制を構築する必要がある。		

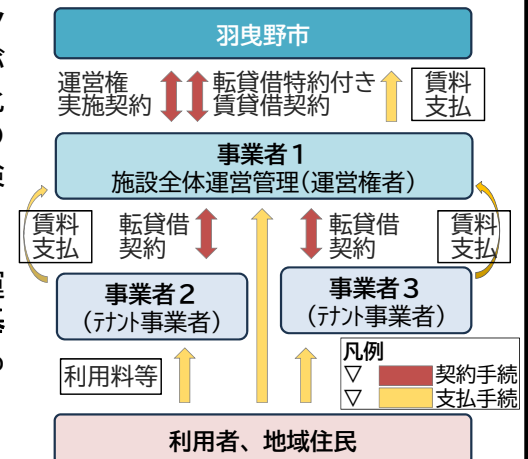
調査結果④ | サウンディング調査②

想定する事業スキームや社会実験等の結果をふまえ、オープン型で民間事業者へのサウンディング調査を実施。統括事業者を公募する際の諸条件を整理するため、可能な業務範囲や要望などを確認した。

実施期間	令和6年12月11日～令和6年12月17日
対象者	個別対話 4社(福祉関連会社、商業施設運営会社、不動産管理会社等)
主なヒアリング結果	・事業参入意欲を持つ事業者が存在するため、事業者の参画が期待できる。 ・費用面が適切であれば、メンテナンス業務にも積極的に取り組む意向がある。 ・部材を伴わない作業や簡易な修繕への対応が可能だが、小修繕の範囲や費用負担を明確にする必要がある。 ・機械警備の導入や地元協力会社と連携すれば24時間対応は可能。夜間も常駐についても対応可能な事業者がみられた。
示唆・可能性	・広場でのイベント開催や集客企画に積極的な事業者がいるが、事業収支が赤字にならない配慮が求められる。 ・民間事業者が金銭的リスクを負う運営は難しいため、事業者側のリスクを抑えたスキームの構築が参入促進の鍵となる。

調査結果⑤ | 本調査で想定した事業スキーム

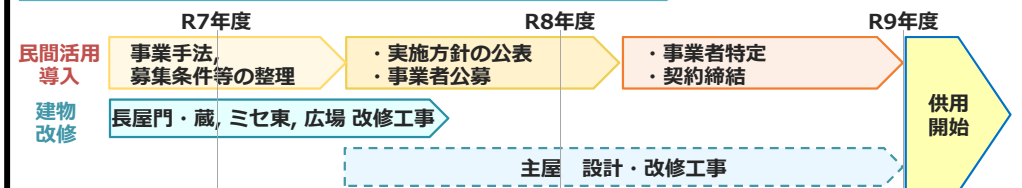
- 想定されるPPP/PFIでは、民間のノウハウを活用した独立採算事業が想定されており、従来型手法と比較やVFM算出が困難である。そのため本調査では定性評価による検証を行った。
- サウンディング調査結果もふまえ、本施設の最適な活用を目指す運営・管理体制としては、PFI法に基づくコンセッション方式を採用することが望ましいと考えられた。



■検討結果・結論

- 興味を持つ民間事業者を見つけるには時間がかかるため、サウンディング調査や見学対応を迅速に行える体制が必要である。
- 地元企業は地域貢献への意欲が高く、地元ネットワークを活用して事業者を探すことが有効である。市が複数の事業スキームを提示し、それに基づいて事業者の対応可能性を確認することがスムーズである。費用負担軽減の検討が必要である。
- 通常は「オープン型サウンディング調査」→「スキームの検討」→「クローズ型サウンディング調査」の順で進めるが、本事業では逆の順序で進め、事業者の意見を収集した後にオープン型を実施する方法を採用した。

事業化に向けた今後の展望



■事業化にあたっての課題

- 運営事業者選定段階での課題
選定基準、求める提案内容、評価方法等を明確にする必要がある。
- 主屋改修の資金調達
主屋改修工事の財源として、交付金の活用や「RO+コンセッション」などのスキームの再検討を進めている。