

令和5年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

豊田市魅力向上のための公共施設官民連携可能性調査

(調査対象箇所：愛知県豊田市 旧豊田市近代の産業とくらし発見館 他4施設)【調査主体】愛知県豊田市

調査対象事業の概要／施設の概要

【事業の概要】

- ・都心地区及びウォーカブル区域内では、魅力を向上させ、人流を促し賑わいを創出することが課題となっており、ウォーカブル区域内に位置する「旧豊田市近代の産業とくらし発見館」(以下、「旧くらし発見館」という)の公共施設等運営権の導入を検討し、官民連携による利活用を図る
- ・旧くらし発見館の利活用にあたっては、子育て支援や商業・業務機能などの導入を検討する
- ・また、旧くらし発見館以外にも、中心市街地の周辺の休止(予定)施設の利活用及び低利用の公有地の高度化を図るべく、官民連携手法の導入検討も併せて行う

【検討対象施設（中心となるもの）の概要】

施設名称	用途	敷地面積	備考
旧くらし発見館	博物館	2,225m ²	・国登録有形文化財 ・令和4年度未閉館

【施設の位置図】



- ・旧くらし発見館のほか、豊田市中心市街地(左図赤色破線内)の施設4か所程度を対象施設として設定
- ・対象施設は将来的に休止が予定されている市職員の福利厚生に係る施設や、低利用となっている駐輪場等を対象とする

検討経緯等

平成28年3月	都心環境計画策定
平成29年3月	公共施設等総合管理計画策定
平成30年	都市再生整備計画(豊田都心地区)策定
令和3年	公共建築物個別施設計画策定
令和5年3月	都市再生整備計画(豊田都心地区)改定
令和5年4月	中心市街地活性化基本計画(第4期)
令和5年5月～	公有財産の利活用事業手法等検討
令和6年3月	公共施設等総合管理計画改定
令和7年3月	個別施設計画改定

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

【解決すべき課題】	【検討すべき内容】
中心市街地	<ul style="list-style-type: none">・「にぎわいや魅力がある」と感じていない市民の割合が7割と高い・居住ニーズへの対応と商業機能・業務機能の充実・イベント利用等で活用しやすい空間が不足・一部、歩行での安全で快適な回遊環境が提供できていない・イベント時に発生した集客人口が滞留しない(人流調査が必要)
公共施設	<ul style="list-style-type: none">・休止施設の利活用・低利用の公有地の有効活用・高度化・まちの付加価値の創出
の中心 魅 力 市 街 地 創 出	<ul style="list-style-type: none">・まちなかウォーカブルエリア内人流の把握・回遊性を高める環境整備(ウォーカブルの推進)と滞留性を高めるコンテンツ整備
公 利 活 用 の 公 有 財 産	<ul style="list-style-type: none">・文化財施設「旧くらし発見館」の利活用<ul style="list-style-type: none">✓事業スキーム(官民役割・リスク分担、事業期間、運営権設定内容、効果)✓民間参入事業者の発掘・周辺で休止を予定する施設、公有地の一体的利活用に向けた官民連携

令和5年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

豊田市魅力向上のための公共施設官民連携可能性調査

(調査対象箇所：愛知県豊田市 旧豊田市近代の産業とくらし発見館 他4施設)【調査主体】愛知県豊田市

調査の流れ／調査内容

【調査の流れ】

①前提条件整理

分析を通じた市の現況把握、事業を通じて目指す姿の整理や考慮すべき条件等の整理

②マーケットサウンディング調査

民間事業者に対し、市の想定に対するニーズや参入条件等に関する意見をヒアリング

③事業手法・スキーム検討

運営権導入のための事業手法・スキームの検討

④民間事業者意向調査（追加ヒアリング）

参入可能性のある事業者への追加ヒアリング

⑤導入可能性評価及び課題の整理

⑥事業スケジュールの検討

⑦とりまとめ



【SWOT分析(※)】
(※市の現状の強みや弱みなどを分析するフレームワーク)

【調査の内容】

- 豊田市及び他自治体の中心市街地に関する各種分析・比較を行い、事業を通じて目指す姿を整理したほか、民間活用にあたって考慮すべき条件の整理等を実施
- 整理内容について民間事業者へのマーケットサウンディング調査を実施
- マーケットサウンディング調査結果を踏まえて事業手法や条件等について再検討し、マーケットサウンディング調査参加事業者の一部に追加ヒアリングを実施
- 追加ヒアリングの結果をもとに、導入可能性評価や課題の整理等を行った

今後の進め方（見込み）

令和7年度	利活用手法調査（民間の事業採算性等の確認）及び利活用方針（案）のとりまとめ
令和8年度	公募・選定準備、事業者選定
令和9年度	契約・事業着手
令和10年度～	運用開始

事業化検討

【想定事業手法に関する検討】

- 旧くらし発見館については、民間の独立採算による活用を目指し、コンセッションを念頭に置きつつ、代替手法として借家も視野に可能性を確認した
- あわせて、旧くらし発見館単体での活用と他施設と一緒に活用する「バンドリング」手法それぞれについて可能性を確認した

【マーケットサウンディング調査・追加ヒアリング調査】

- マーケットサウンディング調査では旧くらし発見館の活用手法については、利活用の柔軟性、採算性確保、手続き面などから、コンセッションよりも、貸付を希望する意見が大勢であった
- 追加ヒアリングではコンセッションに係る想定条件を見直し（運営権対価を0円とする）で確認したところ、ヒアリングした4社中3社が当該手法での活用可能性有と回答した
- バンドリングに関しては、両調査において旧くらし発見館の活用を必須とする場合、バンドリング対象施設を住宅等とすることで収益を確保し、旧くらし発見館での事業を含め、全体で事業採算性の確保が可能との意見が確認できた

評価

- 旧くらし発見館の活用手法については、事業内容は民間独立採算での実施を前提とした場合、貸付であれば民間参画の可能性がある
- 旧くらし発見館の活用が前提の場合、バンドリングすることで事業実現性が高まるただし、バンドリング対象施設は住宅などの用途に活用が限定されるため、都心地区の魅力向上に向け、民間にどのような条件を求めるかは更なる検討と判断が必要

官民連携手法導入効果の評価について、現時点でのVFM評価は困難であると判断した官民連携手法を導入した場合の効果については下記評価項目を設定することを想定する

多様な効果の評価方法（案）	課題	評価項目	評価指標
	公共施設の有効活用	サービス向上 賑わい創出	利用者数、利用者満足度等 居住・勤務・来街人口、通行・滞在人口等
	都心地区の魅力向上	地域経済の活性化	地域企業の関与数、地域内雇用創出数 経済波及効果（売上・利用者数等）等

想定される課題

- 旧くらし発見館の活用用途、事業期間、建物利用にあたっての条件等の詳細検討
- バンドリング対象施設及びその用途、活用条件の詳細検討
- 民間の事業採算性の確認を含めた最適な利活用手法の検討

＜想定事業スキーム＞

※コンセッションかつバンドリングの場合

