

旧米原市立山東幼稚園跡地および天狗の丘の
民間活力導入に係るヒアリングの実施結果について

1 目的

米原市では、令和7年3月末をもって米原市立山東幼稚園が廃止となったことから、普通財産となった土地、建物等について隣接する天狗の丘を含めて、公民連携による一体的な利活用を推進します。

そこで市は、民間事業者の新しい発想やノウハウ等を活用し、土地、建物等の利活用のアイデア、民間事業者の参入意欲や事業の可能性、実現に向け解決すべき項目を把握し、今後の事業内容の検討、事業公募要件等に生かすことを目的として、ヒアリングを実施しましたので、結果を公表します。

2 実施概要

(1)周知方法

市公式ウェブサイト、伊吹山テレビ(文字放送)、市公式 Facebook、市防災アプリ(市メールマガジン)、報道機関への資料提供、事業者等への直接説明、メールでの周知

(2)現地見学

項目	内容
期間	令和7年4月21日(月)から5月30日(金)まで
場所	旧米原市立山東幼稚園および天狗の丘
参加者事業者数	4者

(3)質問(市公式ウェブサイトへ公表済み)

項目	内容
期間	令和7年4月21日(月)から5月26日(月)まで
質問者数	1者

(4)ヒアリング実施

項目	内容
期間	令和7年5月26日(月)から6月27日(金)まで
場所	旧米原市立山東幼稚園ほか
方法	直接対話(個別対話)
ヒアリング項目	事業アイデアについて ・対象施設の利活用方針 ・子育て環境の充実に資する提供サービスの提案

	・事業方式に関する提案(貸借・その他の管理運営方法) ・事業実施のタイミングや事業スケジュール 事業を実施するための条件等について ・官民の費用負担割合や求める条件 ・事業参画検討の可能性 ・事業リスク ・本事業への関心度 - その他事業を進めるための課題等について
--	---

3 ヒアリング参加事業者

事業所区分	事業者数
株式会社	2
一般社団法人	1
NPO 法人等	1
計	4

地域区分	事業者数
市内	3
市外	1
計	4

4 ヒアリング結果の概要

(1) 事業アイデアについて

ア 対象施設の利活用方針

・ 屋内アスレチックやイベント時のマルシェ会場として活用。 ・ ドッグランを併設してアスレチックとして活用。 ・ 市内企業の子育て環境の充実に資する施設として活用。 ・ スポーツを通じた交流促進に資する施設として活用。 ・ グリーンパーク山東との一体的利用による子育て環境の充実。 ・ 障がい福祉サービス事業を総合的に実施する施設として活用。 ・ 地域や市民に開かれた環境として、多機能的に子どもの健全育成を図る活動や事業を実施。 ・ 全天候型公園を実現する。 ・ 時代や地域の実情にあった児童館的な子どもの居場所づくりを行う。 ・ 市民参画による運営とし、市民の活躍の場を日常的に設ける。施設の修繕・維持管理もできる限り市民参加の DIY 方式でコストをかけずに実施する。 ・ 市民と行政との協働事業の活動拠点(ルッチ大学、つくる未来展、I am earth 等)を集約する。また、市民活動の中間支援機能を担う施設として活用する。
--

イ 子育て環境の充実に資する提供サービスの提案

・ マルシェ、屋内アスレチック、ドッグラン、プラレールなど鉄道に絡めた事業。
--

- ・ 企業主導型保育事業
- ・ 社員寮、ホッケーやテニス等の合宿(宿泊)施設。
- ・ 子どもの遊び場
- ・ 放課後等デイサービス、就労継続支援 B 型、指定障がい児相談支援事業
- ・ 自然体験・環境学習、子ども食堂、子どもギャラリー、臨時教室、園庭環境の賃貸(子育てイベント等)、軽トラ市
- ・ 全天候型公園、自習室、カフェ、オーガニックショップ
- ・ フリースクール、シュタイナー学校、森のようちえん、冒険遊び場、放課後こども教室
- ・ 体験アトリエ、DIY パーク、市民活動相談窓口、リビングラボ、シェアオフィス、空家バンク等と連携した移住体験プログラム、リユースマーケット、フードバンク

ウ 事業方式に関する提案(賃借・その他の管理運営方法)

ヒアリング実施時に想定として策定した事業手法に対する意見

- ・ 特に問題がない・・・3 者
- ・ 課題がある・・・1 者

ヒアリング実施時に想定として策定した事業手法	
事業の手法	使用貸借契約(無償貸付)
契約期間	10 年(米原市公有財産規則の建物貸付期間) (期間満了後も継続して貸付けを希望する場合、市と協議の上、再度契約を締結することも可。)
使用貸借契約の終了	市と協議の上、減築・改築をした場合は変更後のまま、新築・増築した場合は市に所有権を移し、無償で市に返還する。

【課題があると回答した理由】

- ・ 提案内容については、他市では行政直営事業が大部分である。これを市民主体の非営利活動として運営するため、運営費や施設の維持管理費等については、公的資金の投入を検討してほしい。

その他の事業スキームの提案

- ・ 指定管理方式として、維持管理費や安全管理に必要な人件費、光熱水費、清掃委託費、各種点検費等は指定管理料を市から指定管理者へ支払う。屋根、外壁の全面改修は行わず、市民参加の DIY で対応可能な部分の修繕・維持管理費は指定管理者負担とする。新たに購入する屋内遊具等は GCF(ふるさと納税を利用したクラウドファンディング)で集める。自主事業実施のための設備購入費、増改築費、運営費は指定管理者の負担とし、収益は指定管理者の収益とする。空調設備、電気設備、放送設備の維持・修繕費、駐車場の除雪費は市の負担とする。
- ・ 施設を児童館等の位置付けをして市直営で管理する。施設を活用して実施する事業は市各担当課からの補助金もしくは業務委託とする。

エ 事業実施のタイミングや事業スケジュール

- ・ 令和7年度基本計画、令和8年度改修工事、令和9年度運用。
- ・ 令和7年度を準備期間とし、令和8年4月から事業を開始したい。以降、段階的に計画・実施する。
- ・ 令和7年度に市民から活用に対する意見等を募り、令和8年度に市で方針や事業スキームを固めた上で、全天候型公園や児童館の設置および指定管理等に係る例規整備を実施し、令和9年度に事業者選定および運用の開始とする。

(2) 事業を実施するための条件等について

ア 官民の費用負担割合や求める条件

- ・ 市が修繕した後に貸与するか、提案事業への改修工事の際に修繕費相当分の費用を交付してほしい。市の財政負担が無い場合、参入は難しい。
- ・ 市条例等により利活用に制限が無いようにしてほしい。
- ・ 貸与期間中の施設の利用状況報告が必要であれば簡素にしてほしい。
- ・ 施設運営の一部を委託することを可能としてほしい。
- ・ 修繕費の全てを事業者負担となると厳しく、中規模以上の修繕に関しては市から支援をしてほしい。なお、ボランティアを会員登録して経年劣化に伴う維持管理作業を行う。
- ・ 指定管理方式または補助金・業務委託方式での事業実施。

イ 事業参画検討の可能性

- ・ 申請者または複数社のコンソーシアムで事業参画を検討することが可能・・・3者
 - ・ 事業参画は厳しい・・・1者
- 【事業参画は厳しいと回答した理由】
- ・ 修繕予算が大きいため。

ウ 事業リスク

- ・ 改修費用の見積が必要である。(再度現地調査が必要。)
- ・ 安全管理に係る修繕費や経年劣化に伴う維持管理に多額の経費が必要。
- ・ 福祉人材の確保が十分可能であるか、他団体や個人の事業参画がどの程度あるのかが懸念される。
- ・ 集客が見込めるか、初期投資に対する金額の確保が難しい。
- ・ 空調設備や電気設備が故障した時の修繕・更新費用。
- ・ 地震・風水害等で施設や設備が破損した場合の事業継続。
- ・ 冬季の利用者減による減収。

エ 本事業への関心度

- ・ 関心がある(条件が整えば参加したい)・・・3者
 - ・ 関心がない・・・0者
 - ・ どちらともいえない・・・1者
- 【どちらともいえないと回答した理由】
- ・ 修繕箇所が多く、多額の経費を要する。

(3) その他事業を進めるための課題等について

- ・ 市内の子どもだけを対象とするのではなく、市外やインバウンド等も取り込み、転入に繋げることが大事である。
- ・ 観光施設が隣接しており、工場等が立地されると観光施設としての魅力が低下する。このエリアを一体的に検討することが必要である。
- ・ 子どもに関する事業だけで運営するのは難しい。
- ・ 事業用としては、対象施設が広すぎる。
- ・ 施設の修繕について、どれだけの負担が生じるか心配である。
- ・ 積極的な修繕は行わず、現状のまま使用し、安全管理面で課題がある箇所のみ修繕するが、大規模修繕が必要となったときは、寄付等を検討する。
- ・ 市外の観光客等のための施設ではなく、市の子どものための施設となってほしい。
- ・ 雨漏れ等について、原因まで特定してほしい。
- ・ 損傷のある施設を民間に引き継ぐのは厳しい。施設が何年利用できるのかが分かると良い。

5 今後の検討

参加事業者からは、導入機能において市が重視する視点に関する多くのアイデアを御提案いただきました。一方で、想定した事業手法による公募型プロポーザルについては難しく、市による修繕費負担や事業手法の見直しについて御意見をいただきました。

この結果を踏まえて、旧山東幼稚園跡地および天狗の丘の利活用について、今後の事業展開の整理・検討を進めます。