

# おかのうえ D.I.O TABLE

できるだけ いろんな人と おしゃべり

レポート vol.04

## 開催概要

日時： 令和8年3月21日（土）13:00～16:00  
 場所： 平山台健康・市民支援センター 1階エントランス  
 主催： 日野市  
 協力： studio - L



第4回「おかのうえ D.I.O TABLE」が開催され、16名の市民のみなさんが参加されました。本ワークショップは、平山地域の未来を、平山台健康・市民支援センター（※以下、センター）のこれからを考える目的で2カ年を通して実施されます。第4回では、令和7年度のふりかえりを行い、その後、日野市からサウンディング事業の共有がありました。グループワークではセンターの方向性(案)のもとに、より大事だと思う部分や解釈が異なる部分など意見を出し合いました。このレポートでは当日の様子をお伝えします。

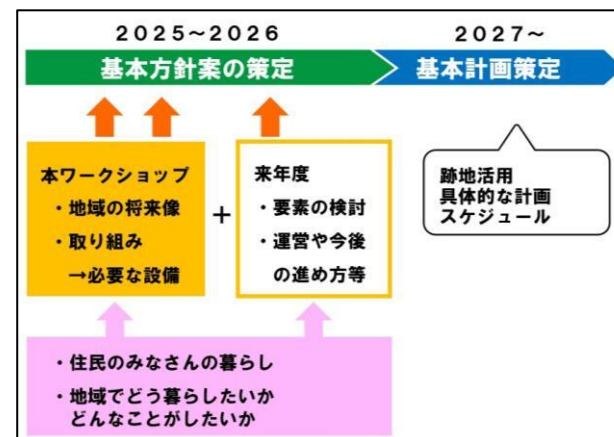
## プログラム

- ✎ はじめに
- ✎ これまでのふりかえり
- ✎ サウンディング事業の共有
- ✎ 今後に向けて
- ✎ ワーク「方向性案を確認して、来年度学びたいこと、話したいことを考えよう」
- ✎ 共有
- ✎ 今後に向けて

## これまでのふりかえり

### 本ワークショップについて

日野市では、令和6年度よりセンターの跡地活用を考える「おかのうえプロジェクト」に取り組んでいます。これまでの勉強会の意見交換をふまえ、令和7年度より地域のみなさんと学び、対話をしながらセンターの活用方針を検討する場を設けることとなりました。令和7年度は個別の聞き取り調査なども実施しながら、ワークショップを通して、センターだけでなく地域全体での理想の暮らしや取り組みたいことなどを話し合い、その内容を軸にセンターの跡地活用方針の方向性(案)を作成しました。令和8年度はセンターに必要な機能や仕組みといった、より具体的な部分を検討し、センターの跡地活用の基本方針案を策定します。その後、それをもとにセンターの跡地活用について、スケジュールなども含めた具体的な計画を策定していきます。



センターの跡地活用方針案～基本計画策定の流れ



第1回 平山地域のこれからの暮らしを考える



第2回 実現したい未来からセンターのこれからを考える



第3回 他地域の事例を学びアイデアを広げる



お茶会

## サウンディング事業の共有

### サウンディング型市場調査について

対話型市場調査として、公共の土地や資産の活用を検討する際に、民間事業者と行政が直接対話することで、事業化に向けたアイデアや市場性、公募条件などを把握する手法です。事業の早い段階から民間事業者の意見を募ることで事業の実現性をより引き出すことができます。地方自治体で取り組む件数も年々増えてきています。

### サウンディング調査の趣旨

センターは旧平山台小学校を活用した複合施設で、これまでコミュニティやスポーツ、福祉など地域の活動の場として様々な用途に活用されてきましたが、老朽化等の影響により、令和10年度末の閉鎖が予定されています。センター跡地を効果的に活用するため、地域に必要な機能を担いながらも、市民サービスの向上や安定的な財源確保の観点から、民間活力導入の可能性や市場性等を把握するため、サウンディング調査を実施しました。

施設名	平山台健康・市民支援センター
住所	日野市平山2-1-1
竣工年	1978年
敷地面積	18,565.59㎡
建築面積	2,826.07㎡
延床面積	5,972.84㎡
構造	本館:鉄筋コンクリート造 体育館:鉄骨造
用途地域	第一種低層住居専用地域
主な利用	貸室、保育園、障害者自立支援事業、放課後託児サービスなど

センターの基本情報

### 調査回答概要

サウンディング調査に際し、ハード事業では不動産開発や建設業、ソフト事業では観光や児童福祉、空き家活用、IT・システム開発、スポーツ経営、学校教育、電気通信など幅広い事業者の参加がありました。

調査期間	令和7年6月25日～令和7年8月20日
調査方法	調査票郵送業者:1,423社(法人名簿販売サービスより)+HP、プレスリリースでの公表
調査票回収数	23社 (調査票事前送付15社/送付なし8社)
回収率	1.1%(調査票事前送付企業のみ集計)
対面ヒアリング	15社

### サウンディング結果（センターのみ）

自らが主体となって参画する提案が4社、アイデア提案のみが5社から回答がありました。

様々な意見の中で、自らが主体とならないアイデアベースの提案ではPFI等の意見も出ましたが、自らが主体となる場合の提案では、事業の採算性の観点からPFIよりも借地や土地の売却での活用に関する意見が多く提案されました。

項目	意見
事業方式	・多くの企業は「借地」での事業展開を希望 ・PFI及びPFI類似に関しては事業採算性が確保できないことから意見少数
行政への要望	・(借地の場合)地代を無償または廉価に設定 ・用途地域変更、補助金導入、税制優遇が前提条件と回答した企業あり
事業期間	・事業期間は15～20年の長期を想定
事業の可能性	・商圏形成が困難、立地や道路導線に課題 ・既存利用団体が多く、温浴施設としての広さも十分 ・宿泊事業を核に、学童保育・飲食・イベント事業を組み合わせ、多角的収益化を模索 ・立地に課題があり、商業利用や大規模事業は困難
一般的方向性	・収益性より活動拠点を優先 ・土地活用の多様性も検討する必要あり ・公益性の担保がしづらい、事業規模が小さいことからPFIは不向き ・更地化前提に借地、PFI類似、PFIでの民間活用を検討

サウンディング結果のまとめ

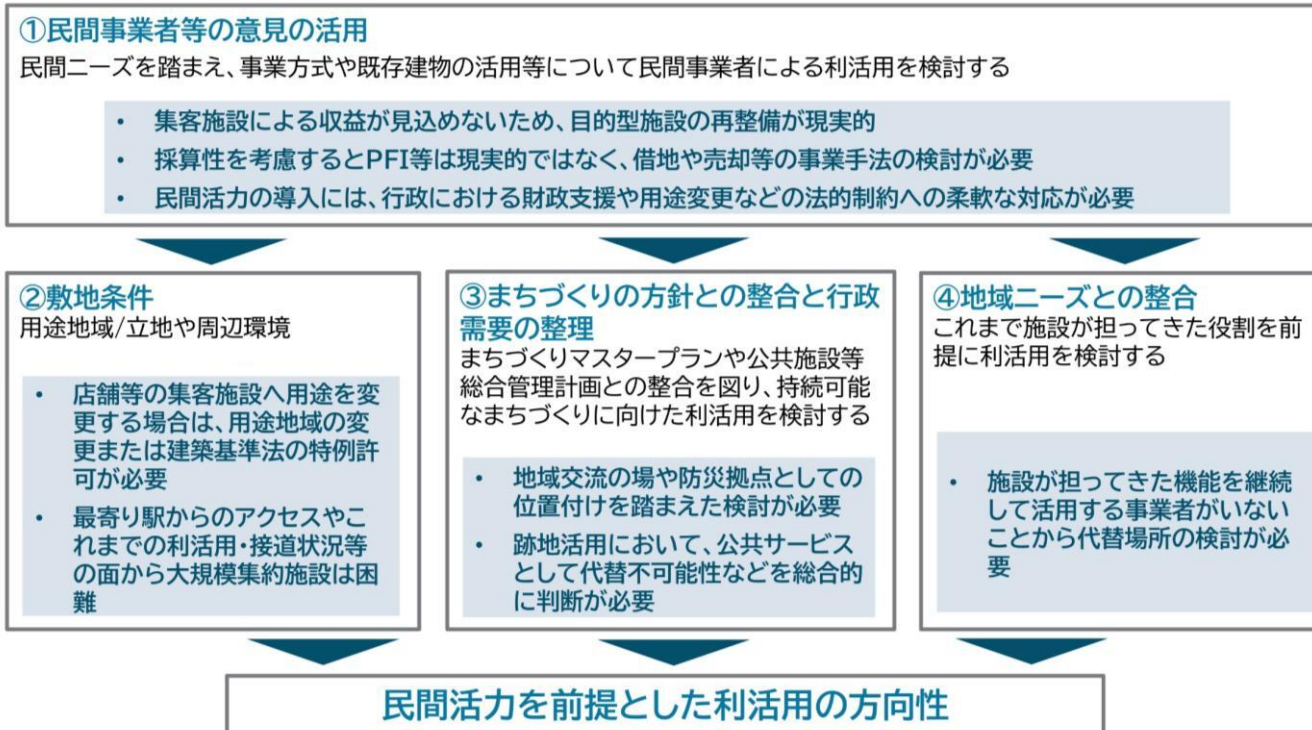
## 公共の負担割合と試算

※施設の跡地活用における事業費全体に占める公共の負担割合について、複数の事例や国等のガイドラインから推測

手法	負担の主な内訳と考え方	公共の負担割合
直営・指定管理	負担の内訳:施設の維持管理・運営費用全額 考え方:所有権が公共にあり、指定管理料として運営費のほぼ全てを支出するため	100%
PFI類似(DBO等)	負担の内訳:建設費と運営費の大部分 考え方:建設・運営を民間委託しても、公共がその対価を支払うため	95%程度
PFI	負担の内訳:サービス対価(PFI料金) 考え方:民間へのリスク移転(収益や維持管理)により、DBOより負担が軽減されるが、公共施設としての整備・運営費用は公共が負担し、サービス対価として支払うため	76.2%～101% 上下限の中間値90%程度
定期借地権	負担の内訳:初期整備費(インフラ・解体)及び、減価した賃料収入 考え方:土地貸借であり、事業収益は民間が確保。公共負担は、跡地の環境整備・インフラ投資等に限られる	0～10% 上下限の中間値5%程度
売却	負担の内訳:初期処分費用(測量、解体費等) 考え方:土地所有権と事業リスクの完全移転。民間事業が公共事業の対価を全て支払う	0～5% 上下限の中間値3%程度

仮にセンター跡地に文化社会施設を整備した場合の公共負担額を20年間で算出すると、直営の場合で46億円、売却した場合で1億4千万円程度の事業費がかかる試算となります。

## 民間活力を前提とした利活用の方向性の整理



## 今後のスケジュール

R7	跡地活用サウンディング調査 方針検討業務(ワークショップ等)
R8	方針検討業務(ワークショップ等)
R9	基本計画等策定予定(サウンディング調査含)
R10～	基本計画等に基づく跡地活用の準備開始

令和7年度はサウンディング調査を実施しながら、みなさんと一緒にワークショップを通してセンターの跡地活用の方向性を検討してきました。令和8年度も引き続きみなさんと一緒に、より具体的に跡地活用を検討していきます！



日野市 岩崎さん

## ワーク「方向性案を確認して、来年度学びたいこと、話したいことを考えよう」

これまでのワークショップの話し合いで出た意見は方針案に反映され、その方針案をもとに基本計画が策定されます。第1回～第3回ワークショップでの話し合いをもとに作成した、「おかのうえ D.I.O TABLE 平山台健康・市民支援センターの方向性（案）」を各テーブルで見直しながら、気になるところや重要だと思う部分に加筆しました。また、それぞれのテーブルでセンターの跡地活用コンセプトを考え、来年度の学びたいことや話したいこと、視察に関することなども話し合いました。

以下、各グループで方向性（案）に強調した部分や加筆した部分をまとめたものを紹介します。

### センター跡地の活用コンセプト（各グループごと）

#### グループ1

##### つながる、はぐくむ、丘の上の〇〇

- ・中高生などワークショップに参加していない世代にも「丘の上」は場所のイメージがつきやすく、「〇〇」とつけることでコンセプトに余白を残している
- ・コンセプトを実現する5つの要素を「つながる、はぐくむ」にまとめてコンセプトに盛り込んでいる

#### グループ2

##### HOME（ホーム）

- ・H/ひらやま、O/おらが、M/村、E/永遠に、の頭文字でホーム
- ・安心して帰ってこられる場所、全てを包括する意味を込めている

#### グループ3

##### みんなのもうひとつのいえ

- ・サードプレイスを超えたもう一つの家
- ・安心感がある

※サードプレイス：自宅や勤務先・学校以外の「第三の場所」を表す概念を指す言葉



### コンセプトを実現する5つの要素（全グループの意見を統合）

#### 集まる

- ・活動の拠点（空き家）
- ・平山地域には多目的に使用できる広いスペースがあまりないため、地域の人が活動しやすい場所があると良い
- ・多目的な利用（落語、ミニコンサート、クリスマスの催しなど）に対応できる空間で100人程度収容できると理想的、パーティションで区切って大きいスペースを使い分ける（音が漏れない工夫も必要）
- ・駐車場だけでないグラウンドを活用した多機能に使用できる設え
- ・車でアクセスしやすい環境（駐車場の拡幅など）

#### 支え合う・備える

- ・「防災」の目的で新たに施設をつくらない、既存施設の転用（防災拠点）
- ・避難所の機能、避難所の運営

#### 遊ぶ・愉しむ

- ・自分たちがやりたいことができる
- ・これまでやっていた活動（文化・スポーツ活動）を続けられる

#### （愉しみを）ひろめる

- ・活動の拠点（空き家）
- ・観光地として外から人に来てもらい、平山城址公園をもっと知ってほしい（ビジターセンター）

#### 学ぶ・育てる

- ・活動の拠点（空き家）

### 跡地に求められる空間的要素と運営方法

- ・備品等で変化をつけられる多目的空間  
（可動式で自由に動かせるような設え）

### 来年度に検討したいこと・取り組んでみたいこと

- ・中高生などワークショップに参加していない世代へのアプローチやみんなで作っていきい仕組みづくり
- ・取り組みベースで学びたいことを考える

### 来年度に学びたいこと

- ・避難所の拠点にするために必要なことや事例を調べ、見学に行きたい
- ・ビジターセンターとして必要なことや機能などを考えたい
- ・空き家の活用について学びたい
- ・取り組みの実現性を高める、実施していくためのスキル、知識、運営方法などを学ぶノウハウ勉強会
- ・タイニーハウスの展示場に見学
- ・防災機能をそなえたグラウンドなどを設けている場所への視察  
（ex. 旧小学校跡地の開発事例など）

### 各テーブルの発表から

みなさんからたくさん意見をいただき、方向性案の中でどこが重要なのか、令和8年度以降なにをもっと話したいのか、学びたいのかが見えてきました。活動や取り組みから場所を考えている意見が多く出ており、多機能な活動に合わせて形を変えれば良いなど、みなさんのやりたいことやセンターで生まれている活動を続けていくための発想が柔らかいと思いました。令和8年度は、今回出た意見をまとめながら「おかのうえ D.I.O TABLE 平山台健康・市民支援センターの方向性（案）」を作成します。令和8年度もみなさんと学びながら、視察やお試しを行い、出された案を検討していきましょう！



studio-L  
洪さん